



# HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q2 2026 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG 6T 2026

USD 51,8

Giá thuê trung bình tầng trệt (USD/m²/tháng)

87,9%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

52.600

Nguồn cung mới (m²)

(\*\*) Lưu ý: Tất cả số liệu được tổng hợp từ trung tâm bách hóa, trung tâm thương mại và khối để bán lẻ. Giá thuê thể hiện mức giá tầng trệt.

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026

8,2%

Tăng trưởng GDP

4,4%

Lạm phát (CPI)

34,6

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: GSO, Cushman & Wakefield Research, Việt Nam, Moody's Analytics

NGUỒN CUNG: CHUỖI NGUỒN CUNG MỚI VÀ DIỄN BIẾN CẠNH TRANH

Trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội ghi nhận hơn 52.600 m² nguồn cung mới, nâng tổng diện tích bán lẻ toàn thị trường lên khoảng 1,44 triệu m². Mức tăng này chủ yếu đến từ việc khai trương một trung tâm thương mại tại khu vực Rìa Trung Tâm, cùng với các khối để bán lẻ tại khu vực Phía Tây & khu vực Trung Tâm, nơi hạ tầng đã phát triển và đi vào hoạt động.

Trung tâm thương mại tiếp tục chiếm tỉ trọng lớn, đóng góp khoảng 85% tổng nguồn cung. Các dự án mới phần lớn tập trung tại khu vực ngoài Trung Tâm (CBD), phản ánh xu hướng ngày càng gia tăng đối với bán lẻ định hướng trải nghiệm. Trong thời gian tới, việc nguồn cung mới tiếp tục gia nhập thị trường được dự báo sẽ làm gia tăng mức độ cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, qua đó có thể tạo áp lực lên tỷ lệ lấp đầy và hiệu suất giá thuê, đặc biệt tại các thị trường ngoài khu vực Trung Tâm.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TĂNG NHẸ

Trong Q2 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường bán lẻ Hà Nội đạt 87,9%, tăng 1,5 điểm phần trăm theo quý và 2,6 điểm phần trăm theo năm. Mức cải thiện theo quý chủ yếu đến từ khả năng hấp thụ tích cực tại khu vực Trung tâm và Rìa Trung tâm.

Nhu cầu thuê tiếp tục được dẫn dắt bởi các ngành hàng chủ chốt như Lifestyle, F&B, Thời trang & Phụ kiện và Giải trí, qua đó hỗ trợ đà cải thiện của tỷ lệ lấp đầy trên toàn thị trường. Trong 6 tháng đầu năm, thị trường ghi nhận sự gia nhập của nhiều thương hiệu mới lần đầu mở cửa hàng hoặc cửa hàng flagship tại Hà Nội, bao gồm Bershka, Wilson, IWC Schaffhausen, Roborock và chuỗi Bách Hóa Xanh. Sự hiện diện của các thương hiệu này không chỉ phản ánh niềm tin của nhà bán lẻ vào tiềm năng thị trường, mà còn góp phần tăng sức hút cho các dự án và củng cố nhu cầu thuê trong trung và dài hạn.

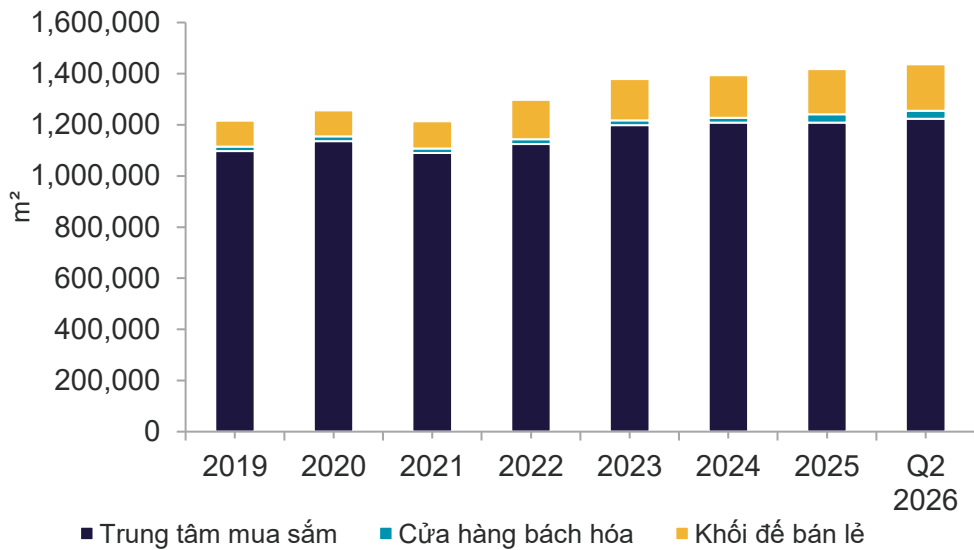
GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH THEO QUÝ

Nhìn chung, giá thuê trung bình tầng trệt Q2 2026 giữ mức tăng nhẹ ổn định. Trong Q2 2026, giá thuê trung bình tầng trệt tại Hà Nội đạt 51,8 USD/m²/tháng (+0,8% theo quý; +10,0% theo năm), phản ánh thị trường bán lẻ Hà Nội đang vận hành trong trạng thái cân bằng tương đối. Theo đó, khu vực Trung tâm (Hoàn Kiếm) và Rìa Trung tâm (Ba Đình, Đống Đa) tiếp tục ghi nhận mức giá thuê cao nhờ quỹ đất khan hiếm và hạn chế số lượng dự án mới.

TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG MỞ RỘNG VÀ XU HƯỚNG PHÂN HÓA GIA TĂNG

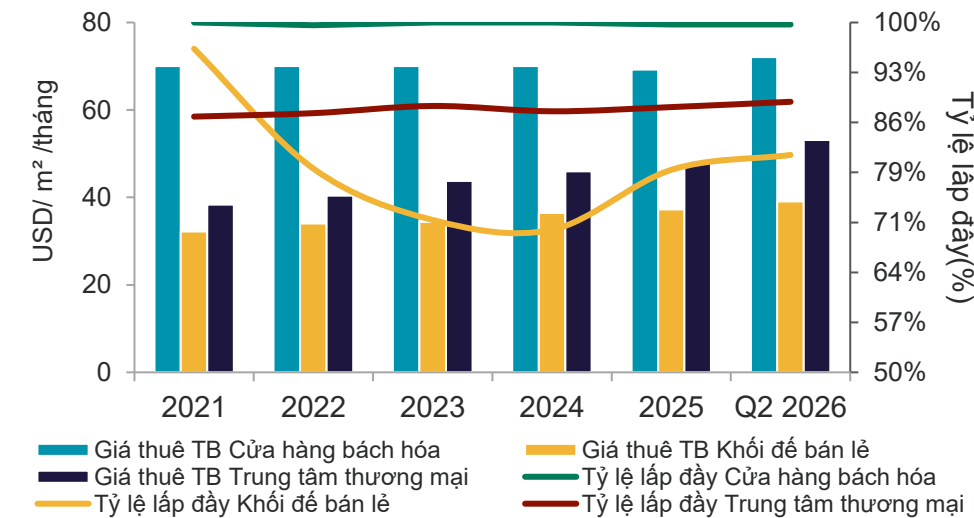
Tại Hà Nội, giai đoạn nửa cuối 2026–2028 dự kiến bổ sung khoảng 339.000 m² nguồn cung mới, chủ yếu tại khu vực ngoài trung tâm (phía Tây và các quận ngoại thành), qua đó gia tăng cạnh tranh và tạo áp lực nhất định lên giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trong ngắn hạn. Tuy nhiên, mặt bằng giá vẫn được kỳ vọng duy trì xu hướng tăng nhẹ nhờ cầu thuê ổn định, trong bối cảnh nguồn cung chất lượng cao tại khu vực lõi tiếp tục hạn chế. Về dài hạn, động lực tăng trưởng sẽ chuyển dịch sang chất lượng và trải nghiệm, với các dự án được định vị như “destination retail”, dẫn đến sự phân hóa rõ nét hơn về hiệu suất và tăng trưởng giá thuê giữa các tài sản.

TỔNG NGUỒN CUNG Q2 2026



Nguồn: B.P Nghiên Cứu Cushman & Wakefield Việt Nam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI, Q2 2026



Nguồn: B.P Nghiên Cứu Cushman & Wakefield Việt Nam  
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT  
USD/VND = 26.350 vào thời điểm Q2 2026  
Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

|          | TỔNG NGUỒN CUNG<br>(m²) | TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%) | GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (USD/m²/THÁNG) |
|----------|-------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|
| 2026     | 1.435.922               | 87,9%             | \$51,8                                             |
| Q2 2026  | 1.435.922               | 87,9%             | \$51,8                                             |
| Theo quý | ▲ 0,1%                  | ▲ 1,5 đpt         | ▲ 0,8%                                             |
| Theo năm | ▲ 1,9%                  | ▲ 2,6 đpt         | ▲ 10,0%                                            |

*Nguồn: Cushman & Wakefield*  
*Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT*  
*USD/VND = 26.350 vào thời điểm Q2 2026*  
*Giá thuê được niêm yết bằng VND có thể thay đổi tùy theo tỷ giá hối đoái hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê.*

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2026 – 2028

| VỊ TRÍ        | DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (m²) |
|---------------|---------------------------------|
| Trung Tâm     | 4.514                           |
| Rìa Trung Tâm | 11.642                          |
| Ngoại Thành   | 178.500                         |
| Phía Tây      | 144.253                         |
| TỔNG CỘNG     | 338.909                         |

DỰ ÁN MỚI NỔI BẬT TRONG 6T 2026

| DỰ ÁN        | LOẠI HÌNH            | KHU VỰC       | CHỦ ĐẦU TƯ  | DIỆN TÍCH CHO THUÊ (m²) |
|--------------|----------------------|---------------|-------------|-------------------------|
| Hanoi Centre | Trung Tâm Thương mại | Rìa Trung Tâm | Keppel Land | 50.000                  |

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

| DỰ ÁN             | LOẠI                 | VỊ TRÍ      | CHỦ ĐẦU TƯ             | DIỆN TÍCH CHO THUÊ (m²) | DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG |
|-------------------|----------------------|-------------|------------------------|-------------------------|---------------------|
| Pearl Tower       | Trung Tâm Thương Mại | Nam Từ Liêm | SSG Group              | 32.910                  | 2026                |
| IFC Hanoi         | Khối đế bán lẻ       | Bắc Từ Liêm | Công ty TNHH JR22 Việt | 10.014                  | 2026                |
| Vincom Đan Phượng | Trung tâm thương mại | Đan Phượng  | Vincom Retail          | 25.000                  | 2026                |

*Lưu ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của nhà phát triển trong tương lai*

| KHU VỰC       |                                                                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| Trung tâm     | Hoàn Kiếm                                                          |
| Rìa trung tâm | Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Thanh Xuân                 |
| Phía Tây      | Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm                                 |
| Ngoại ô       | Hà Đông, Hoàng Mai, Long Biên, Đông Anh, Mê Linh, và các quận khác |

**MINH HOÀNG**  
*TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM*  
[Nguyetminh,Hoang@cushwake.com](mailto:Nguyetminh,Hoang@cushwake.com)

**MAI LÊ**  
*PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM*  
[Mai.Le1@cushwake.com](mailto:Mai.Le1@cushwake.com)

©2026 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield (“CWK”). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.