



TP. HỒ CHÍ MINH BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MARKETBEAT

Q2 2026

Better never settles

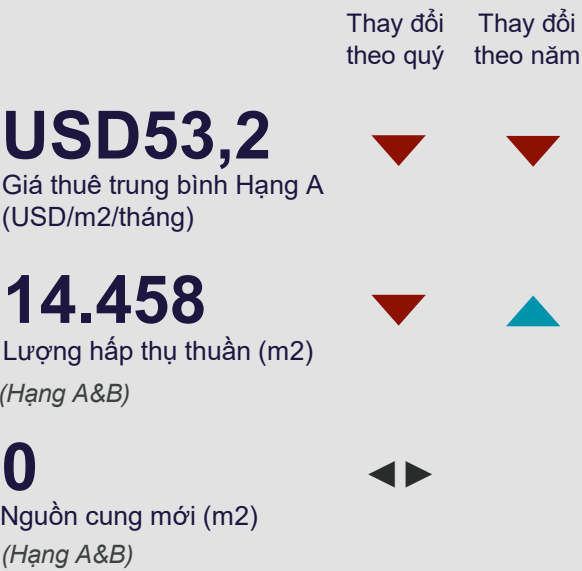


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

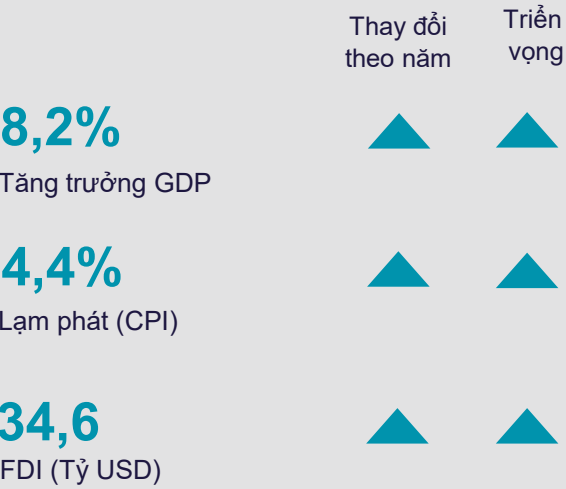
Q2 2026 Market Beat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Moody's Analytics
Triển vọng được dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW).

NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN MỚI HOÀN THÀNH, NGUỒN CUNG DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Tổng nguồn cung văn phòng duy trì ổn định ở mức khoảng 1,73 triệu m² NLA trong Q2 2026 do không có dự án mới gia nhập thị trường. Trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế, thị trường tiếp tục hấp thụ diện tích từ các dự án đã hoàn thành trước đó, đồng thời các chủ đầu tư tập trung nâng cao tỷ lệ lấp đầy và duy trì khách thuê trong môi trường cạnh tranh ngày càng gia tăng.

NGUỒN CẦU: ĐÀ CHO THUÊ TIẾP TỤC CẢI THIỆN

Tổng diện tích hấp thụ thuần đạt khoảng 14.458m² trong Q2 2026 nhờ nhu cầu mở rộng và dịch chuyển văn phòng. Tỷ lệ lấp đầy cải thiện ở cả hai hạng, với Hạng A đạt 89,8% (+1,4 đpt QoQ) và Hạng B tăng lên 91,3% (+0,5 đpt QoQ), phản ánh nhu cầu cân bằng đối với cả giải pháp nâng cấp không gian chất lượng cao (flight-to-quality) và tối ưu hóa chi phí văn phòng.

Các giao dịch nổi bật trong quý cho thấy nhu cầu thuê tích cực từ các doanh nghiệp thuộc ngành sản xuất, y tế và hàng tiêu dung nhanh (FMCG).

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH TỶ LỆ LẤP ĐẦY CẢI THIỆN

Giá thuê trung bình duy trì tương đối ổn định trong Q2 2026 mặc dù tỷ lệ lấp đầy tiếp tục cải thiện. Giá thuê Hạng A giảm nhẹ về 53,2 USD/m²/tháng, trong khi giá thuê Hạng B giảm về 33,3 USD/m²/tháng, phản ánh mức độ cạnh tranh hiện hữu giữa các chủ đầu tư cùng các chính sách ưu đãi thuê được áp dụng tại một số dự án nhằm thu hút và giữ chân khách thuê.

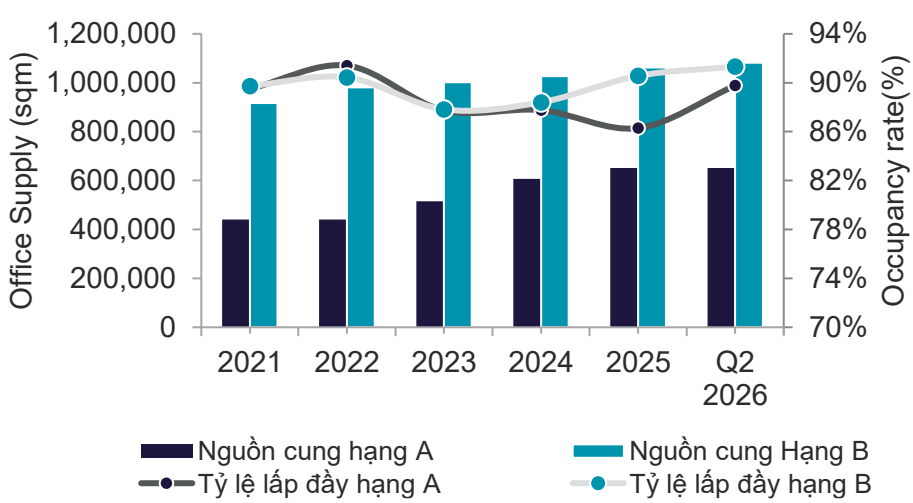
Thị trường tiếp tục nghiêng về phía có lợi cho khách thuê. Mặc dù tỷ lệ lấp đầy cải thiện, áp lực giảm giá thuê có thể giảm nhẹ tại các dự án có hiệu quả hoạt động tốt

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: XU HƯỚNG “FLIGHT-TO-QUALITY” VÀ DỊCH CHUYỂN RA NGOÀI TRUNG TÂM TIẾP DIỄN

Nhu cầu văn phòng trong tương lai được kỳ vọng tiếp tục được dẫn dắt bởi khách thuê tìm kiếm không gian làm việc chất lượng cao, đồng thời tối ưu chi phí thuê. Các ngành công nghệ, sản xuất, chăm sóc sức khỏe và dịch vụ chuyên nghiệp được dự báo sẽ tiếp tục dẫn dắt hoạt động cho thuê, bên cạnh xu hướng dịch chuyển sang các khu vực Ngoài trung tâm tiếp tục nhằm định hình thị trường.

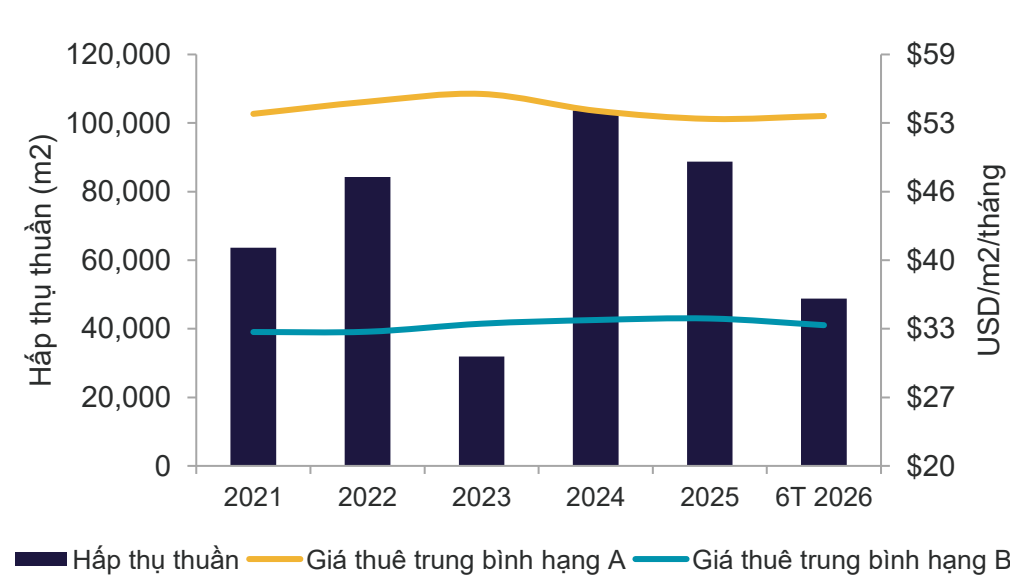
Trong bối cảnh nguồn cung mới ngắn hạn còn hạn chế, tỷ lệ lấp đầy được kỳ vọng sẽ tiếp tục cải thiện, đặc biệt tại các tòa nhà Hạng A và các dự án Hạng B mới có vị trí thuận lợi và chất lượng vận hành tốt.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

USD/VND = 26.350 tính đến 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.

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/M2/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
2026	0	48.775	1.732.701				
Q2 2026	0	14.458	1.732.701	89,8%	91,3%	\$ 53,2	\$ 33,3
Theo quý	◀▶	▼ 57,8%	◀▶	▲ 1,4 đpt	▲ 0,5 đpt	▼ 0,7%	▼ 0,5%
Theo năm	▼	▲ 285,4%	▲ 5.4%	▲ 1,3 đpt	▲ 2,1 đpt	▼ 1,6%	▼ 2,6%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.350 tính đến 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 THEO KHU VỰC 2026 - 2029F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	151.410
Rìa trung tâm	0
Phía Đông	97.048
Phía Nam	70.305
TOTAL	318.763

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
The Kross	Quận 1	Trung Việt	31.948	2026F
Hongfu Plaza	Quận 7	Hongfu	28.553	2026F
Millennial Tower	Quận 7	UOA Group	41.752	2027F
UOA Tower III	Quận 3	UOA Group	25.413	2028F
Saigon Centre 3	Quận 1	Keppel	20.000	2029F
UOB Plaza	Quận 1	UOB Group	27.500	2029F

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai.

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

MINH HOÀNG
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@cushwake.com

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia, Năm 2024. công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản. quản lý cơ sở vật chất và dự án. cho thuê. thị trường vốn. định giá và các dịch vụ khác, Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa. từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng. Công bằng và Hòa nhập (DEI). tính bền vững và nhiều hơn nữa, Để biết thêm thông tin. hãy truy cập www.cushmanwakefield.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.

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

USD20,2

Giá thuê gộp trung bình (USD/m2/tháng)

30.712

Diện tích đã cho thuê (m2) (Hạng A&B)

37.121

Nguồn cung hiện hữu (m2) (Hạng A&B)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

USD10,4

Giá thuê gộp trung bình (USD/m2/tháng)

15.345

Diện tích đã cho thuê (m2) (Hạng A&B)

17.465

Nguồn cung hiện hữu (m2) (Hạng A&B)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: HẠN CHẾ, KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN MỚI

Tổng nguồn cung văn phòng tại cả hai thị trường duy trì không đổi ở mức khoảng 54.586m² trong Q2 2026, không ghi nhận dự án mới đi vào hoạt động. Động lực cho thuê nhìn chung duy trì tích cực nhờ hoạt động mở rộng kinh doanh liên tục và dòng vốn đầu tư công nghiệp ổn định tại miền Nam Việt Nam.

Bình Dương: Nguồn cung duy trì ổn định ở mức 37.121m² từ hai tòa nhà Hạng B là WTC và Becamex Tower. Các dự án hiện hữu tiếp tục đóng vai trò là nguồn cung chủ lực của thị trường, đáp ứng nhu cầu thuê của cả doanh nghiệp trong nước và quốc tế.

BR-VT: Nguồn cung giữ nguyên ở mức 17.465m², phản ánh quy mô thị trường văn phòng còn tương đối nhỏ, chủ yếu phục vụ các doanh nghiệp trong lĩnh vực logistics, cảng biển và công nghiệp. Quy mô hạn chế này cho thấy tiềm năng tăng trưởng nguồn cung trong tương lai sẽ gắn liền với tiến độ nâng cấp hạ tầng và sự mở rộng của hoạt động công nghiệp trong khu vực.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TIẾP TỤC CẢI THIỆN

Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 84,4% nhờ nhu cầu thuê tiếp tục duy trì ổn định dù không có nguồn cung mới.

- Bình Dương: Tỷ lệ lấp đầy đạt 82,7%, (+0,5 đpt QoQ), được hỗ trợ bởi nhu cầu ổn định từ các doanh nghiệp sản xuất, công nghiệp và khối doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI).
- BR-VT: Tỷ lệ lấp đầy đạt 87,9%, (+0,5 đpt QoQ), tiếp tục duy trì mức cao nhất trong hai thị trường, phản ánh nền khách thuê ổn định và mức biến động thấp.

Nhìn chung, hoạt động cho thuê duy trì đà tăng trưởng tích cực, được hỗ trợ bởi quá trình mở rộng sản xuất kinh doanh và dòng vốn đầu tư công nghiệp tiếp tục gia tăng tại khu vực phía Nam.

GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH TẠI CẢ HAI THỊ TRƯỜNG

Giá thuê trung bình tiếp tục duy trì ổn định khi các chủ nhà ưu tiên giữ chân khách thuê. Nguồn cung tương lai hạn chế và tỷ lệ lấp đầy cải thiện tiếp tục hỗ trợ sự ổn định của giá thuê trên toàn thị trường.

- Bình Dương: Giá thuê trung bình giữ nguyên ở mức 20,2 USD/m²/tháng sau giai đoạn tăng trưởng tích cực trong các quý trước
- BR-VT: Giá thuê trung bình tăng nhẹ lên 10,4 USD/m²/tháng (+0,8% QoQ), cho thấy thị trường đang từng bước ổn định hơn.

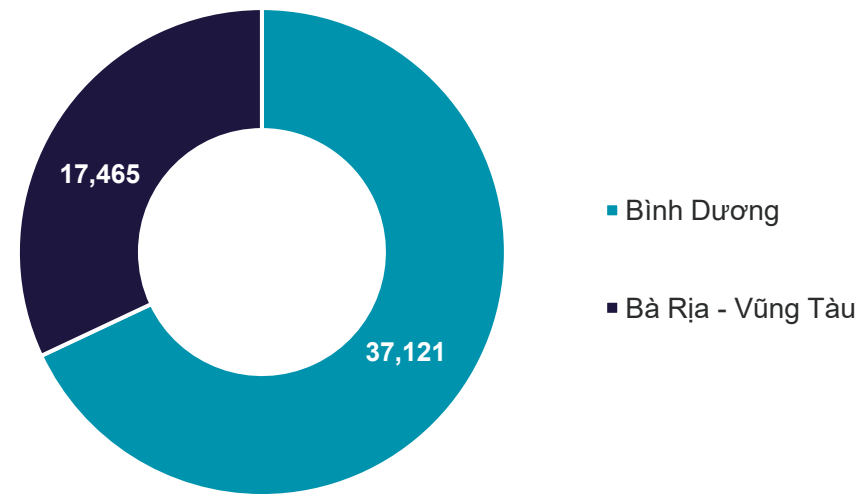
Nguồn cung tương lai hạn chế cùng với tỷ lệ lấp đầy tiếp tục cải thiện đang hỗ trợ mặt bằng giá thuê duy trì ổn định tại cả hai thị trường.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: NHU CẦU TỪ KHỐI FDI TIẾP TỤC DẪN ĐẦU TĂNG TRƯỞNG

Cả hai thị trường được kỳ vọng duy trì hiệu suất ổn định, được hỗ trợ bởi dòng vốn FDI gia tăng liên tục, hoạt động mở rộng công nghiệp và khả năng kết nối hạ tầng ngày càng hoàn thiện.

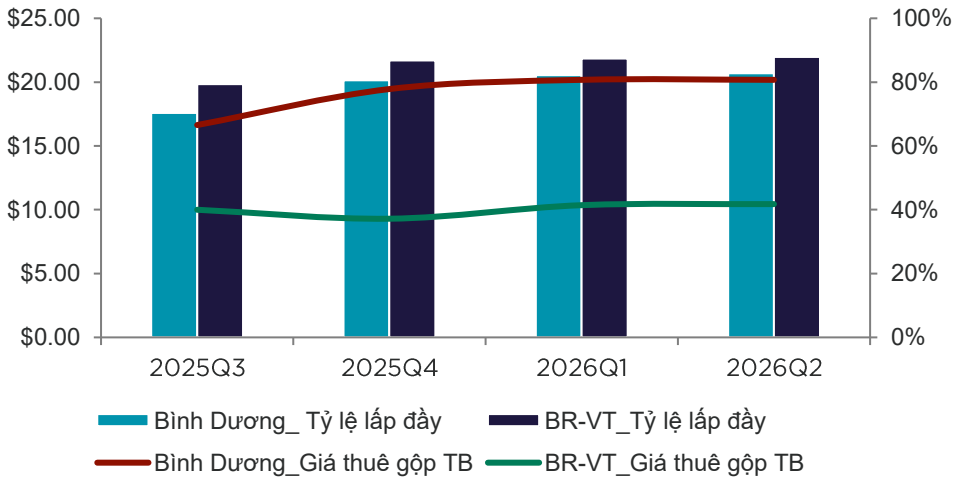
- Bình Dương: Nguồn cung tương lai vẫn hạn chế, với khoảng 14.500m² dự kiến đến năm 2029F, qua đó tiếp tục củng cố lợi thế cho các dự án văn phòng chất lượng cao hiện hữu.
- BR-VT: Không có nguồn cung văn phòng đáng kể trong ngắn hạn, trong khi nhu cầu từ các ngành logistics, năng lượng và liên quan đến cảng được kỳ vọng hỗ trợ tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy theo hướng tích cực.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

USD/VND = 26.350 tính đến 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.



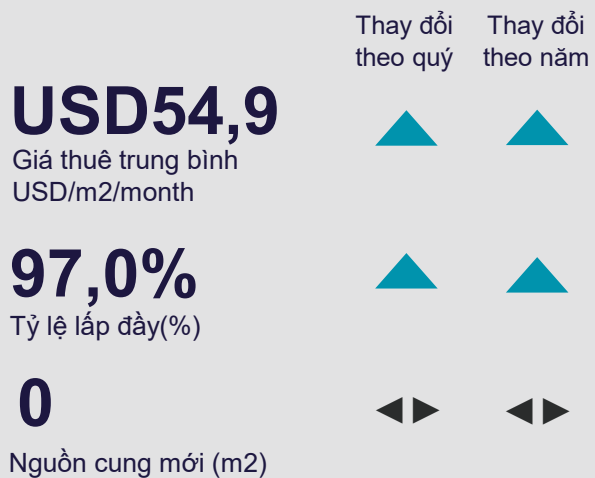
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q2 2026 Market Beat

Better never settles

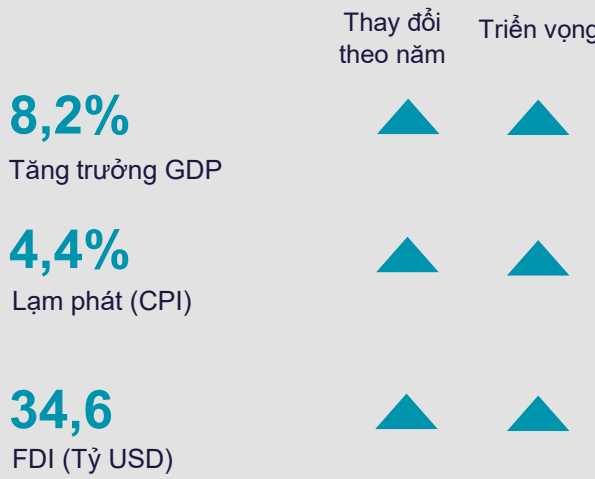


CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



(*) Lưu ý: Tất cả số liệu được tổng hợp từ Cửa hàng bách hóa, Trung tâm thương mại và Khố để bán lẻ. Giá thuê thể hiện mức giá tăng/giảm.

CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Moody's Analytics
Triển vọng được dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW).

NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN NGUỒN CUNG MỚI, TẬP TRUNG NÂNG CAO HIỆU QUẢ VẬN HÀNH

Tổng nguồn cung bán lẻ duy trì ổn định ở mức khoảng 1,21 triệu m² trong Q2 2026 do không có dự án mới hoàn thành trong quý.

Các tài sản bán lẻ hiện hữu tiếp tục tập trung vào tối ưu cơ cấu khách thuê và nâng cao hiệu suất vận hành, trong đó chủ đầu tư ưu tiên cải thiện tỷ lệ lấp đầy hơn là mở rộng quy mô.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY LIÊN TỤC CẢI THIỆN

Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt khoảng 97,0% trong Q2 2026, phản ánh nhu cầu thuê duy trì tích cực trên nguồn cung hiện hữu.

- Cửa hàng bách hóa gần như duy trì tỷ lệ lấp đầy tuyệt đối, phản ánh cấu trúc nguồn cung hạn chế.
- Khối để bán lẻ và trung tâm thương mại ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cải thiện đáng kể nhờ hoạt động cho thuê sôi động và nhu cầu ổn định đối với mặt bằng bán lẻ chất lượng.

Nhóm khách thuê thuộc lĩnh vực Phong cách sống (Lifestyle) và F&B tiếp tục là động lực chính của thị trường, đặc biệt tại các trung tâm thương mại quy mô lớn và các khu đô thị tích hợp.

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH: TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH TỶ LỆ TRỐNG THU HẸP

Giá thuê trung bình đạt khoảng 54,9 USD/m²/tháng (+1,5đpt QoQ; +2,9đpt YoY) nhờ tỷ lệ lấp đầy cải thiện, củng cố khả năng duy trì mặt bằng giá của chủ đầu tư.

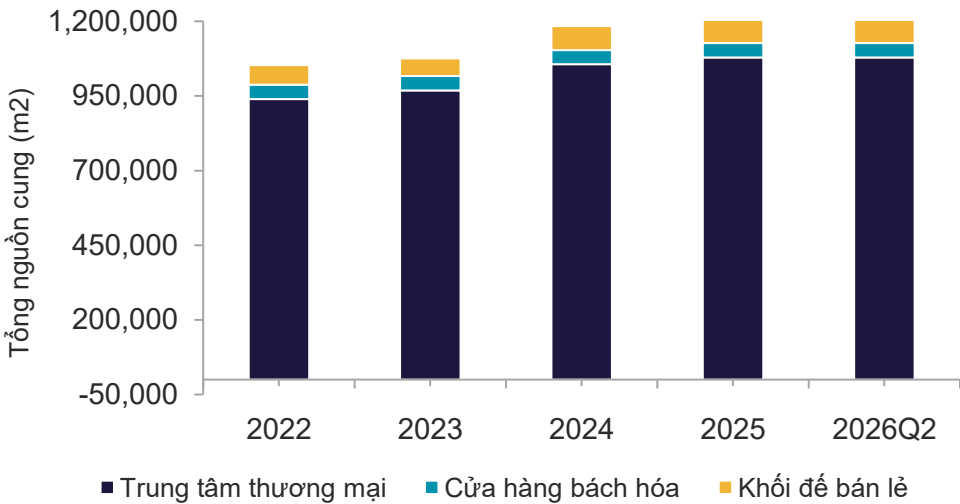
- Khu vực trung tâm tiếp tục dẫn đầu về mức giá thuê do nguồn cung hạn chế.
- Khu vực ngoài trung tâm duy trì đà tăng trưởng ổn định, được hỗ trợ bởi quy mô người tiêu dùng ngày càng mở rộng và nhu cầu thuê tích cực từ các khách thuê.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung bán lẻ tương lai dự kiến tiếp tục tập trung tại các dự án phức hợp đa năng, với quy mô lớn và các trung tâm thương mại khu vực.

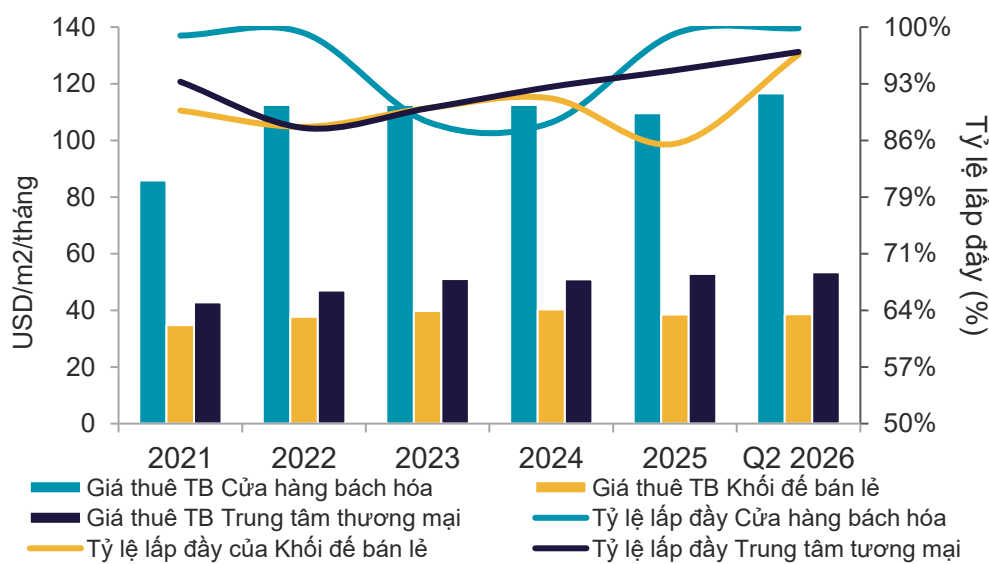
Thị trường dự kiến bổ sung khoảng 286.500m² trong giai đoạn 2026-2029F, trong đó phần lớn tập trung tại khu vực ngoài trung tâm, đặc biệt là khu Đông và khu Bắc. Sự mở rộng liên tục của các khu đô thị tích hợp được kỳ vọng tiếp tục củng cố các trung tâm bán lẻ phi tập trung và hỗ trợ nhu cầu cho thuê dài hạn.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG TP.HCM, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.350 tính đến 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.

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG CHO THUÊ (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (USD/m2/THÁNG)
2026	1.210.035		
Q2 2026	1.210.035	97,0%	\$54,9
Theo quý	◄►	▲ 2,4 đpt	▲ 1,5%
Theo năm	◄►	▲ 3,4 đpt	▲ 2,9%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 26.350 vào 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 2026-2029F

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (m2)
Trung tâm	50.028
Phía Đông	125.000
Phía Bắc	67.362
Phía Tây	31.900
Phía Nam	12.000
TỔNG CỘNG	286.542

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	Diện tích cho thuê (m2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Lancaster Legacy	Khối đế bán lẻ	Quận 1	Tập đoàn Trung Thủy	18.500	2026
AEON Mall Hóc Môn	TT Thương mại	Hóc Môn	AEON	67.362	2029
Central Mall - TGC	TT Thương mại	TP. Thủ Đức	Masterise Homes and Sub Developers	125.000	2029
One Central Saigon	TT Thương mại	Quận 1	Masterise Homes	31.900	2029+

Lưu ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

MINH HOÀNG
COUNTRY HEAD, VIETNAM
Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@cushwake.com

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia, Năm 2024. công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản. quản lý cơ sở vật chất và dự án. cho thuê. thị trường vốn. định giá và các dịch vụ khác, Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa. từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng. Công bằng và Hòa nhập (DEI). tính bền vững và nhiều hơn nữa, Để biết thêm thông tin. hãy truy cập www.cushmanwakefield.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.

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q2 2026



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

USD28,6

Giá thuê trung bình tầng trệt, USD/m2/month

93,6%

Tỷ lệ lấp đầy(%)

94.468

Nguồn cung hiện hữu (m2)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

USD23,4

Giá thuê trung bình tầng trệt, USD/m2/month

95,1%

Tỷ lệ lấp đầy (%)

45.036

Nguồn cung hiện hữu (m2)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN NGUỒN CUNG MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Tổng nguồn cung bán lẻ tại cả Bình Dương và BR-VT duy trì ổn định trong Q2 2026 do không có dự án mới hoàn thành trong quý.

Bình Dương: Tổng nguồn cung giữ ở mức khoảng 94.500m², với các dự án hiện hữu tiếp tục trong giai đoạn gia tăng tỷ lệ lấp đầy và vận hành ổn định.

Trong khi đó, BR-VT: Tổng nguồn cung duy trì khoảng 45.000m², không ghi nhận hoạt động phát triển đáng kể.

NHU CẦU: HIỆU SUẤT CHO THUÊ PHÂN HÓA GIỮA HAI THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy trung bình duy trì ở mức cao, khoảng 94,1%, phản ánh nhu cầu thuê bền vững dù không có nguồn cung mới:

Bình Dương: Tỷ lệ lấp đầy 93,6% (+1,3 đpt QoQ), nhờ mức hấp thụ liên tục tại các dự án bán lẻ mới hoàn thành và nhu cầu ổn định từ nhóm khách thuê F&B, tiện ích bán lẻ và dịch vụ.

BR-VT: Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ về 95,1% (-1,2 đpt QoQ), chủ yếu do hoạt động tái cơ cấu khách thuê tại một số dự án. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì ở mức tốt nhờ chi tiêu liên quan đến du lịch và tiêu dùng nội địa.

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRONG BỐI CẢNH TỶ LỆ LẤP ĐẦY CAO

Giá thuê trung bình duy trì ổn định ở mức khoảng 27,0 USD/m²/tháng trong Q2 2026.

Bình Dương: Giá thuê trung bình duy trì ở mức 28,7 USD/m²/tháng, phản ánh kỳ vọng ổn định của chủ đầu tư trong bối cảnh tỷ lệ lấp đầy tiếp tục cải thiện.

BR-VT; Ghi nhận mức giá thuê trung bình đạt 23,4 USD/m²/tháng, (-3,9% QoQ) do một số dự án áp dụng chính sách giá cạnh tranh hơn nhằm duy trì khách thuê và duy trì tỷ lệ lấp đầy.

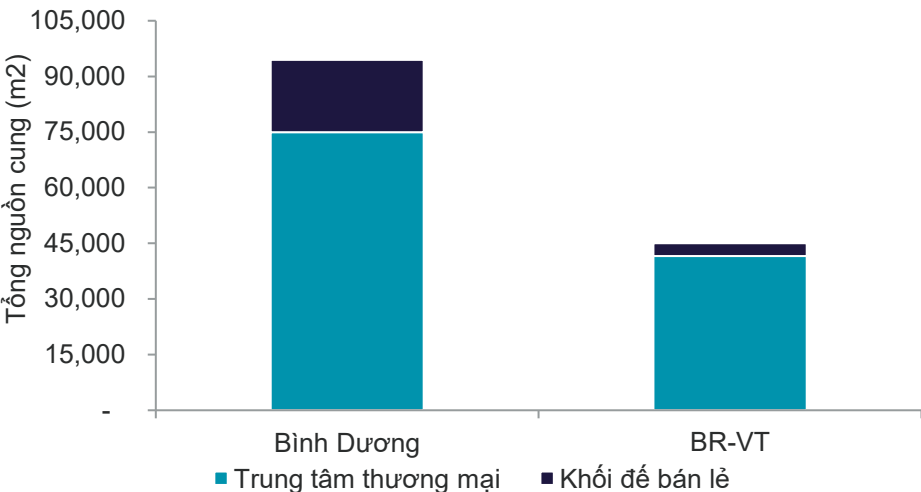
TRIỂN VỌNG: TĂNG TRƯỞNG BÁN LẺ CÙNG VỚI XU HƯỚNG MỞ RỘNG ĐÔ THỊ

Cả hai thị trường được kỳ vọng duy trì hiệu suất cho thuê ổn định, nhờ tăng trưởng dân số và xu hướng đô thị hóa đang diễn ra.

Bình Dương: Được kỳ vọng tiếp tục là thị trường tăng trưởng bán lẻ chủ lực trong khu vực TP.HCM mở rộng, với khoảng 174.000m² nguồn cung mới dự kiến gia nhập thị trường đến năm 2029F, chủ yếu từ dự án WTC Gateway.

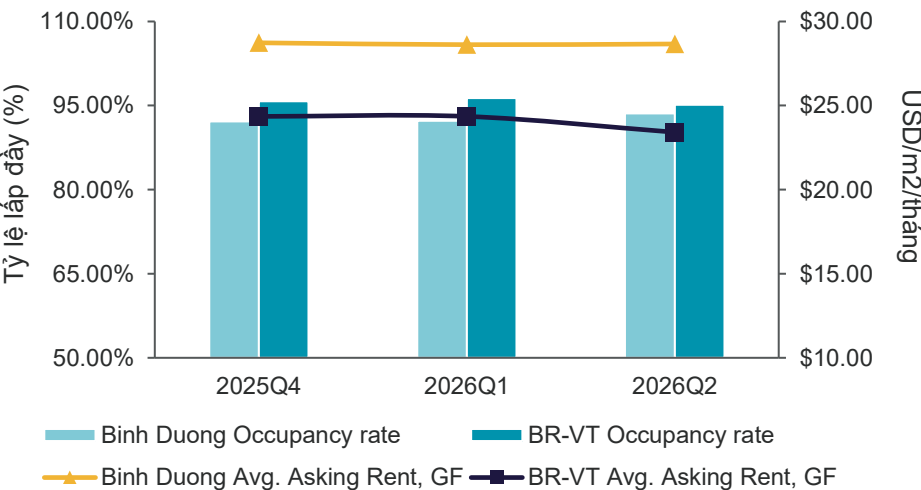
BR-VT: Được kỳ vọng ghi nhận nguồn cung mới hữu hạn, với các dự án bán lẻ tương lai tiếp tục tập trung vào mô hình khối để bán lẻ và dự án phức hợp đa năng phục vụ cả nhu cầu du lịch và tiêu dùng nội địa.

NGUỒN CUNG BÁN LẺ TP.HCM MỞ RỘNG, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT

USD/VND = 26.350 tính đến 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.



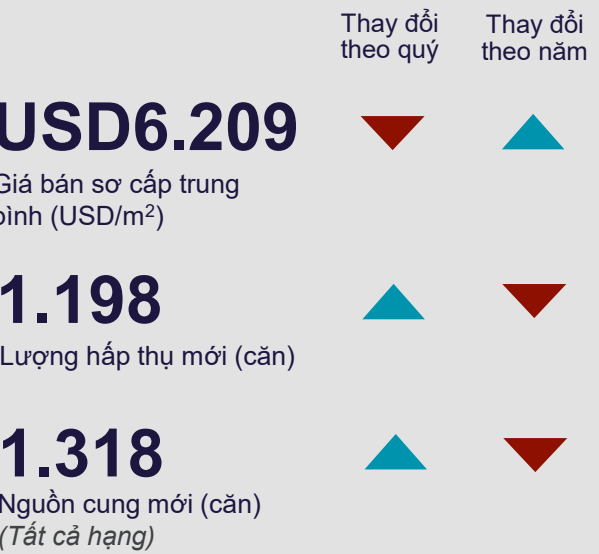
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q2 2026 Market Beat

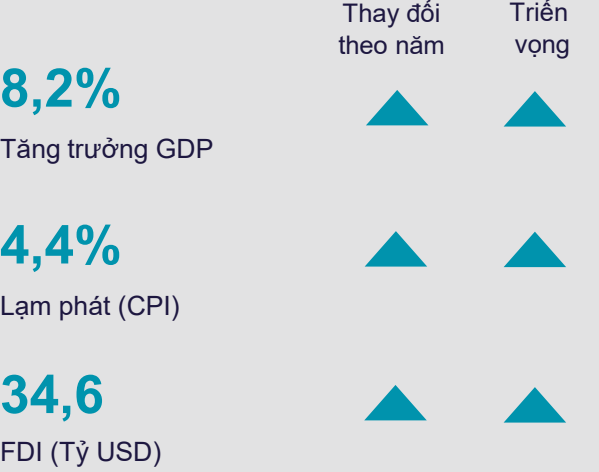
Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Moody's Analytics
Triển vọng được dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW).

NGUỒN CUNG MỚI – GHI NHẬN TÌNH TRẠNG CƠ HẸP NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới mở bán chính thức trong quý tiếp tục bị thu hẹp đáng kể với hơn 1.300 căn (+7% QoQ; -53% YoY). Mặc dù hoạt động mở bán ghi nhận mức tăng nhẹ theo quý, mức suy giảm theo năm đã phản ánh những thách thức nội tại của thị trường. Hoạt động mở bán nhìn chung khá trầm lắng trong quý, khi chỉ có một số lượng hạn chế các dự án được mở bán chính thức, cho thấy các nhà phát triển đang chậm lại tốc độ đưa sản phẩm ra thị trường và lựa chọn chiến lược chờ đợi thời điểm thuận lợi hơn.

Xét theo khu vực, sự phân bổ nguồn cung mới giữa khu Đông và Tây cho thấy sự mất cân đối, lần lượt chiếm 71% và 26%. Theo phân khúc, cấu trúc thị trường bị chi phối bởi sản phẩm Trung cấp với 73% thị phần, tiếp theo là phân khúc Hạng sang chiếm 20%, trong khi phân khúc Cao cấp chỉ đóng góp 8%. Sự mất cân đối trong cơ cấu sản phẩm phản ánh những hạn chế trong đa dạng hóa sản phẩm của thị trường. Các dự án nổi bật trong quý bao gồm dự án Trellia Cove (Nam Long) và The Berkley (Sơn Kim Land) cả hai đều phụ thuộc vào lợi thế thương hiệu và uy tín chủ đầu tư để duy trì khả năng cạnh tranh trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm.

NGUỒN CẦU: SỨC MUA GIẢM TÍNH CHỦ ĐỘNG

Thị trường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ chiếm 31% trên tổng nguồn cung sơ cấp mở bán mới. Lượng hấp thụ này chủ yếu xuất phát từ sự hạn chế của nguồn cung, khi rất ít lựa chọn sơ cấp mới xuất hiện tại các khu vực trung tâm. Dòng vốn của người mua đang chủ yếu chờ đợi các dự án sắp triển khai trong thời gian tới hoặc tìm kiếm lượng hàng tồn từ các quý trước.

Điều kiện tín dụng thắt chặt và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến tâm lý người mua. Nhiều khách hàng lựa chọn chiến lược quan sát thị trường và trì hoãn quyết định mua, chờ đợi các điều kiện tài chính thuận lợi hơn. Tình trạng này phản ánh mức độ không chắc chắn của thị trường và sự kỳ vọng của khách hàng về các cơ hội tốt hơn trong những quý tới.

GIÁ BÁN: MẶT BẰNG GIÁ SƠ CẤP VẪN DUY TRÌ Ở MỨC CAO

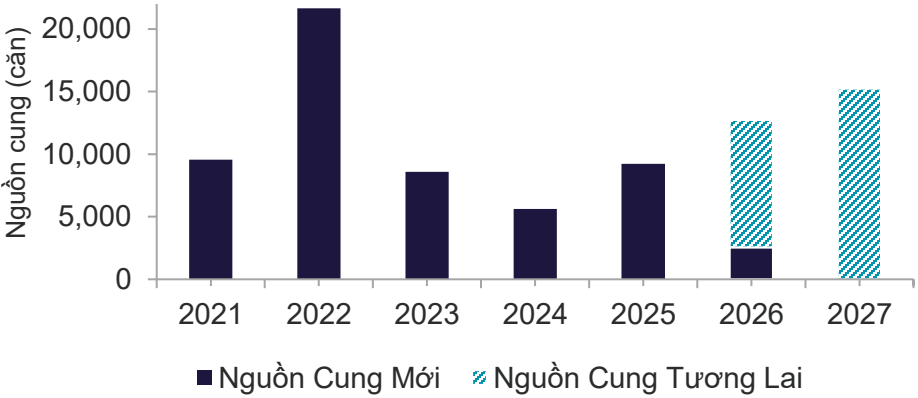
Giá bán trung bình tại khu vực Trung tâm TP.HCM đạt 6.209 USD/m², giảm 15% theo quý nhưng tăng 29% theo năm. Sự tăng giá theo năm chủ yếu phản ánh sự thay đổi cơ cấu giao dịch, khi tỷ trọng các sản phẩm phân khúc Cao cấp và Hạng sang gia tăng, góp phần nâng giá bán bình quân toàn thị trường. Tuy nhiên, con số này còn phản ánh mức giá niêm yết cơ sở và chưa loại trừ các ưu đãi “early bird” cũng như chiết khấu thanh toán nhanh mà các nhà phát triển dự án đang áp dụng để kích cầu. Điều này cho thấy chính sách bán hàng linh hoạt và tiến độ thanh toán ưu đãi tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì giá niêm yết tại mức cao tại các khu vực trung tâm.

TRIỂN VỌNG: THÁCH THỨC KHI GIA TĂNG NGUỒN CUNG

Trong năm 2027, thị trường TP.HCM được kỳ vọng phục hồi với nguồn cung mở rộng lên hơn 15.000 căn nhưng hiện tại khách mua nhà đang thận trọng trước áp lực lãi suất cao và điều kiện tiếp cận tín dụng khó khăn.

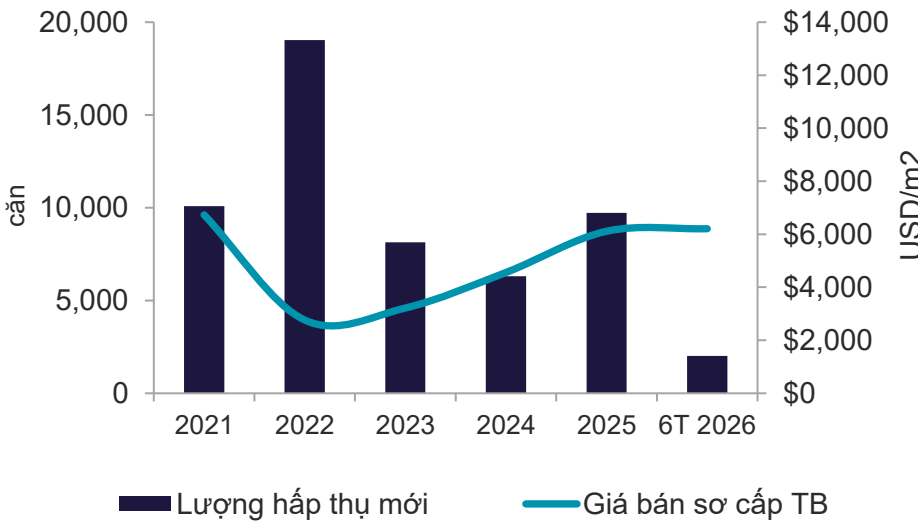
Dù nguồn cung dồi dào, sức tiêu thụ yếu có thể tạo ra bẫy thanh khoản – giá cao nhưng hàng khó bán, khiến thị trường đối mặt với những thách thức kéo dài từ cả hai phía cung và cầu.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam

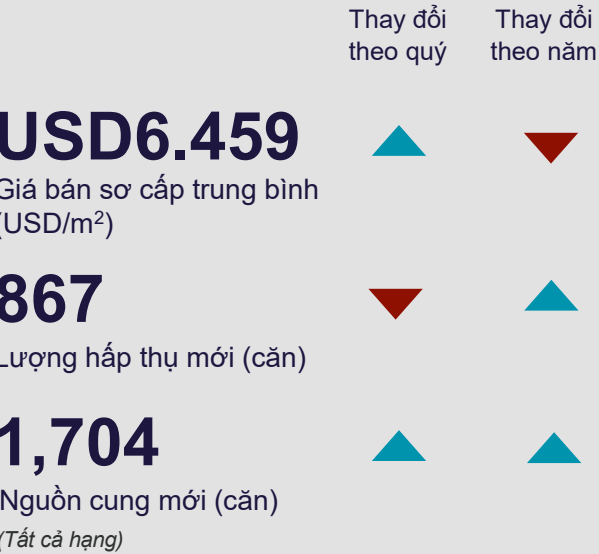
HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



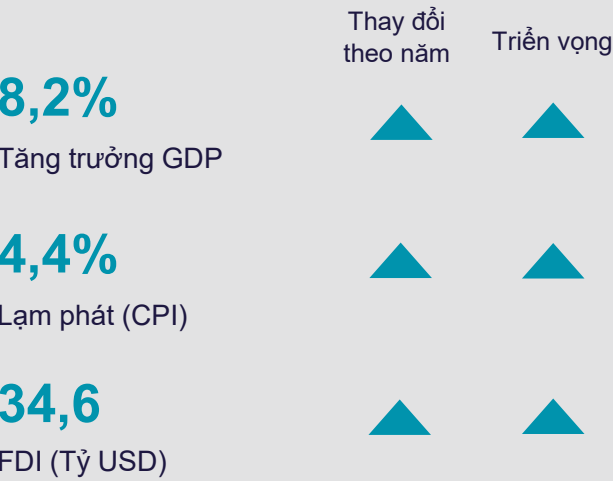
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên Tổng diện tích sàn (GFA), chưa bao gồm VAT và phí bảo trì, đồng thời chưa áp dụng bất kỳ chương trình ưu đãi bán hàng hay chiết khấu nào.
Tỷ giá hối đoái USD/VND tại Q2 2026 = 26.350

NHÀ LIỀN THỞ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Moody's Analytics
Triển vọng được dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW).

NGUỒN CUNG: BIẾN ĐỘNG NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q2 2026, thị trường sơ cấp ghi nhận lượng hàng tồn mới gia nhập đáng kể, với nguồn cung chính thức mở bán đạt khoảng 1.700 căn. Con số này tương ứng mức tăng vượt trội khoảng 3,2 lần (QoQ) và tăng đột biến 84,2 lần (YoY), phục hồi mạnh mẽ từ mức nền thấp của các giai đoạn trước.

Một xu hướng nổi bật trong quý là sự dịch chuyển nguồn cung ra ngoài khu vực trung tâm truyền thống. Các khu vực ngoại vi hiện đang chiếm ưu thế, với khu Bắc chiếm khoảng 70% tổng nguồn cung mới, chủ yếu đến từ giai đoạn mở bán mới của đại đô thị tại khu vực Hóc Môn. Phần nguồn cung còn lại phân bổ tại khu Nam (~25%) và TP. Thủ Đức (~4%). Dự án tiêu biểu dẫn đầu hoạt động của quý là Vinhomes Saigon Park Hóc Môn của Vingroup.

NGUỒN CẦU: NHÀ LIỀN THỞ TIẾP TỤC THU HÚT NHỜ VAI TRÒ “KÊNH TRÚ ẨN AN TOÀN”

Thị trường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ khoảng 36%, tương ứng gần 870 căn, cho thấy nhu cầu đối với sản phẩm thấp tầng tại khu vực TP.HCM vẫn duy trì khả quan trong nửa đầu năm. Hoạt động thị trường chủ yếu được dẫn dắt bởi nhóm khách hàng có giá trị tài sản ròng cao, với nhu cầu tập trung vào các sản phẩm thấp tầng khu vực trung tâm được xem là loại “tài sản trú ẩn an toàn”, trong bối cảnh lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức cao, ổn định trong khoảng 10-14% tính đến tháng 6/2026.

Các chủ đầu tư trong giai đoạn này thường áp dụng chính sách thanh toán linh hoạt cùng các phương án về điều kiện bàn giao nhằm kích thích nhu cầu, góp phần duy trì tỷ lệ hấp thụ hiện tại.

GIÁ BÁN: THỊ TRƯỜNG DẪN TRỞ LẠI TRẠNG THÁI CÂN BẰNG SAU PHÂN HÓA HÌNH CHỮ K CỦA Q1 2026

Giá bán sơ cấp trung bình toàn thị trường đạt gần 6.500 USD/m² (-2% QoQ; -57% YoY). Mức điều chỉnh này phản ánh quá trình thị trường dần trở lại trạng thái cân bằng sau hiện tượng phân hóa giá theo mô hình "K-shaped" ghi nhận trong Q1 2026, khi một số dự án cao cấp và hạng sang đã đẩy mật bằng giá trung bình lên mức cao bất thường.

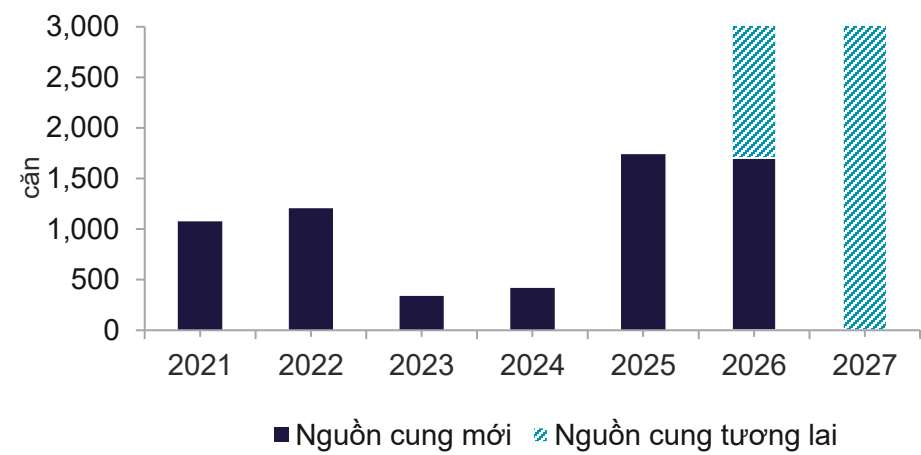
Xét theo khu vực, TP. Thủ Đức tiếp tục dẫn đầu về giá bán sơ cấp với mức trung bình gần 13.000 USD/m². Theo sau là Nhà Bè với khoảng 9.400 USD/m², Bình Tân đạt khoảng 7.000 USD/m², Cần Giờ khoảng 6.500 USD/m² và Hóc Môn đạt khoảng 5.300 USD/m².

TRIỂN VỌNG: ĐẠI ĐÔ THỊ VÀ MÔ HÌNH TOD DẪN DẮT CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI

Trong thời gian tới, thị trường ở vùng lõi trung tâm TP. Hồ Chí Minh được kỳ vọng bước vào giai đoạn tăng trưởng mới nhờ sự xuất hiện của các khu đô thị quy mô lớn tại các khu vực như Cần Giờ và Hóc Môn, góp phần mở rộng không gian phát triển đô thị ra ngoài khu vực đô thị truyền thống.

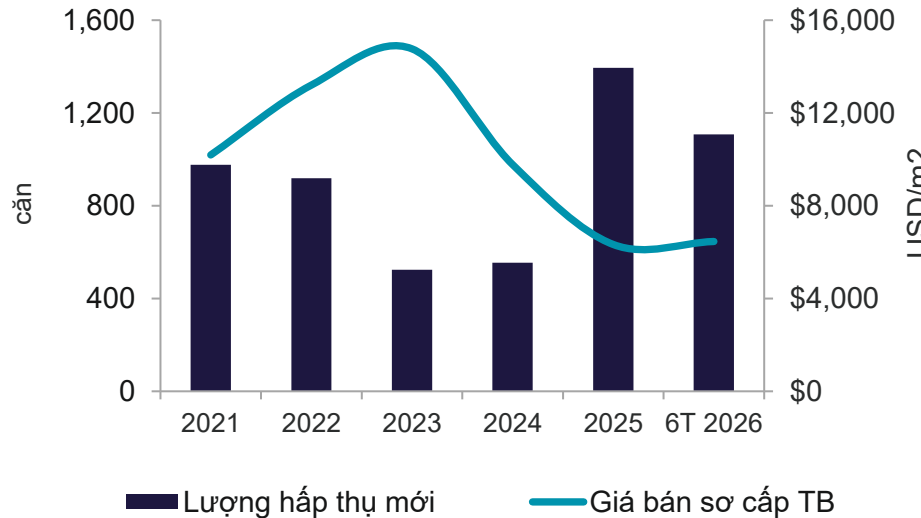
Bên cạnh đó, mô hình phát triển đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD) được dự báo sẽ trở thành động lực tăng trưởng quan trọng trong những năm tới. Khi các dự án hạ tầng trọng điểm như các tuyến Vành đai và mạng lưới giao thông công cộng lớn tiếp tục được triển khai và dần hoàn thiện, các khu dân cư nằm dọc các hành lang giao thông chiến lược được kỳ vọng sẽ thu hút cả nhu cầu ở thực lẫn dòng vốn đầu tư dài hạn.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu Cushman & Wakefield, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên Tổng diện tích sàn (GFA), chưa bao gồm VAT và phí bảo trì
Tỷ giá hối đoái USD/VND tại Q2 2026 = 26.350

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
KHU VỰC	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
2026	2.550	2.015	28%	6.209	2.114	1.107	33%	6.459
Q2 2026	1.318	1.198	31%	6.209	1.704	867	36%	6.459
Theo quý	▲7%	▲47%		▼15%	▲316%	▲261%		▼2%
Theo năm	▼53%	▼55%		▲29%	▲8420%	▲1321%		▼57%

*Căn hộ:Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì

*Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND Q2 2026 = 26.350

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2027F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	1.099	-
Rìa Trung Tâm	680	-
Đông	12.130	5.627
Bắc	1.850	18.872
Nam	4.640	11.393
Tây	5.016	1.733

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q2 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Trellia Cove – Mizuki Park	Căn hộ	Tây	Nam Long	817
Masteri Cosmo Central – The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	1.728
The Berkley	Căn hộ	Đông	Sơn Kim Land	85
Vinhomes Saigon Park	Nhà liền thổ	Nam	Vinhomes	~ 18.442
Sola Villas – The Global City	Nhà liền thổ	Đông	Masterise Homes	426

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Gladia Heights	Căn hộ	Đông	Keppel + Khang Điền	639	2026
The Peak Garden	Căn hộ	Nam	Hưng Lộc Phát	1.174	2026
The Collectors’	Nhà liền thổ	Đông	GI Group	58	2026
Senturia An Phu	Nhà liền thổ	Đông	Tiến Phước	355	2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:	Loại hình nhà liền thổ:
- Siêu sang: > USD 10.000/m² - Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m² - Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m² - Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m² - Bình dân: < USD 1.300/m²	- Biệt thự - Nhà phố liền kề - Nhà phố thương mại

KHU VỰC

Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

MINH HOÀNG
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@cushwake.com

©2025 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.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

USD1.873

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m2)

4.343

Lượng hấp thụ mới (căn)

3.700

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

USD2.571

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m2)

885

Lượng hấp thụ mới (căn)

1,000

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CẦU: BÌNH DƯƠNG VÀ CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM DẪN DẮT THỊ TRƯỜNG KHU VỰC

Trong Q2 2026, thị trường căn hộ tại khu vực mở rộng TP.HCM ghi nhận khoảng 4.700 căn mở bán mới, giảm khoảng 33% QoQ nhưng vẫn duy trì ở mức tương đối cao. Bình Dương tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng nguồn cung sơ cấp và duy trì vai trò là thị trường dẫn dắt nguồn cung trong khu vực. Trong khi đó, BR-VT duy trì tỷ trọng nguồn cung khiêm tốn nhưng ổn định.

Bình Dương: Tiếp tục là nguồn cung chủ đạo, với 3.700 căn mở bán, tập trung tại Dĩ An, Thuận An và Thủ Dầu Một, được hỗ trợ bởi quá trình phát triển đô thị và nhu cầu nhà ở đang diễn ra. Các dự án trọng điểm bao gồm Sycamore Orchard Collection của CapitalLand, Phú Mỹ Hưng Harmonie của Phú Mỹ Hưng, Bcons New Sky của Bcons Group, củng cố niềm tin thị trường thông qua các dự án cao cấp, chất lượng được phát triển bởi cả chủ đầu tư quốc tế và trong nước đã có uy tín vận hành tốt tại thị trường Bình Dương.

BR-VT: Ghi nhận khoảng 1.000 căn nguồn cung mới từ The Beacon Tower - một phần của siêu dự án Blanca City với quy mô 96 ha của Sun Group tại TP. Vũng Tàu (cũ), với mô hình sở hữu dài hạn dự án mặt biển là điểm nhấn nổi bật nhất trong hiệu suất thị trường BR-VT.

NGUỒN CẦU: THỊ TRƯỜNG KHU VỰC DUY TRÌ THANH KHOẢN TÍCH CỰC DÙ MỨC HẤP THỤ GIẢM NHẸ

Thị trường ghi nhận khoảng 5.000 căn giao dịch thành công. Nhu cầu tiếp tục dịch chuyển sang các thị trường vệ tinh nhờ mức giá tương đối cạnh tranh và kỳ vọng mạnh mẽ về các cải thiện hạ tầng trong tương lai. Trong bối cảnh giá căn hộ tại khu vực Trung tâm TP.HCM duy trì ở mức cao, cả nhà đầu tư và người mua ở thực ngày càng ưu tiên các khu vực ngoại thành với mức giá hợp lý hơn và tiềm năng tăng trưởng dài hạn. Bình Dương: Ghi nhận khoảng 4.343 căn giao dịch, với tỷ lệ hấp thụ trung bình 59%, giảm hơn 20 đpt so với Q1 2026. Tuy nhiên, nền tảng thị trường vẫn duy trì vững chắc, khi cả nguồn cung mới mở bán và lượng hàng tồn hiện hữu tiếp tục thu hút nhu cầu mua tích cực.

BR-VT: Ghi nhận khoảng 880 căn giao dịch, bao gồm cả từ nguồn cung mở bán mới và hàng tồn còn lại, cho thấy thanh khoản đang cải thiện khi thị trường dần phục hồi đà tăng trưởng.

GIÁ BÁN: CƠ CẤU SẢN PHẨM TIẾP TỤC ĐỊNH HÌNH DIỄN BIẾN GIÁ KHU VỰC

Giá bán căn hộ sơ cấp tại khu vực mở rộng TP.HCM ghi nhận điều chỉnh liên tục, phản ánh cơ cấu sản phẩm và cấu trúc bán hàng tại từng khu vực.

Bình Dương: Giá bán sơ cấp trung bình đạt khoảng 1.873 USD/m² (-1,3% QoQ; +3,2% YoY). Mức điều chỉnh nhẹ cho thấy thị trường đang dần ổn định sau giai đoạn tăng giá nhanh trước đó, đồng thời phản ánh sự xuất hiện của nhiều dự án mới với cơ cấu sản phẩm cân bằng hơn.

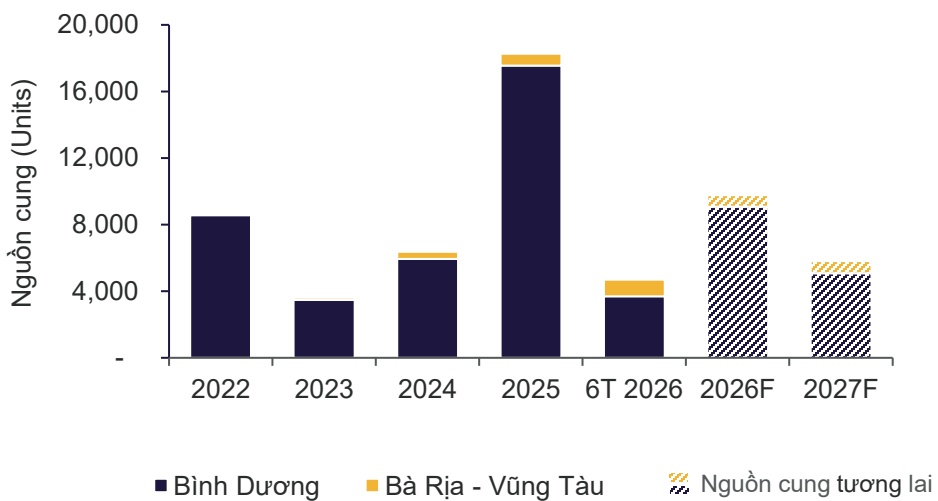
BR-VT: Giá bán sơ cấp trung bình vượt mức 2.500 USD/m², tăng so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái bởi nguồn cung mới phân khúc cao cấp tại siêu dự án ven biển, khẳng định định vị phân khúc cao cấp của thị trường khu vực. Ngoài ra, mặt bằng giá vẫn có sự phân hóa giữa các dự án, phản ánh sự khác biệt về vị trí, chất lượng và định vị sản phẩm

TRIỂN VỌNG: MỞ RỘNG VÀ TĂNG TRƯỞNG CÓ CHỌN LỌC

Bình Dương (2026-2029F): Dự kiến bổ sung khoảng 31.816 căn, tập trung tại Dĩ An, Thuận An và Thủ Dầu Một, được thúc đẩy bởi quá trình mở rộng đô thị và kết nối hạ tầng, qua đó củng cố vai trò là khu vực dân cư mở rộng quan trọng của TP.HCM.

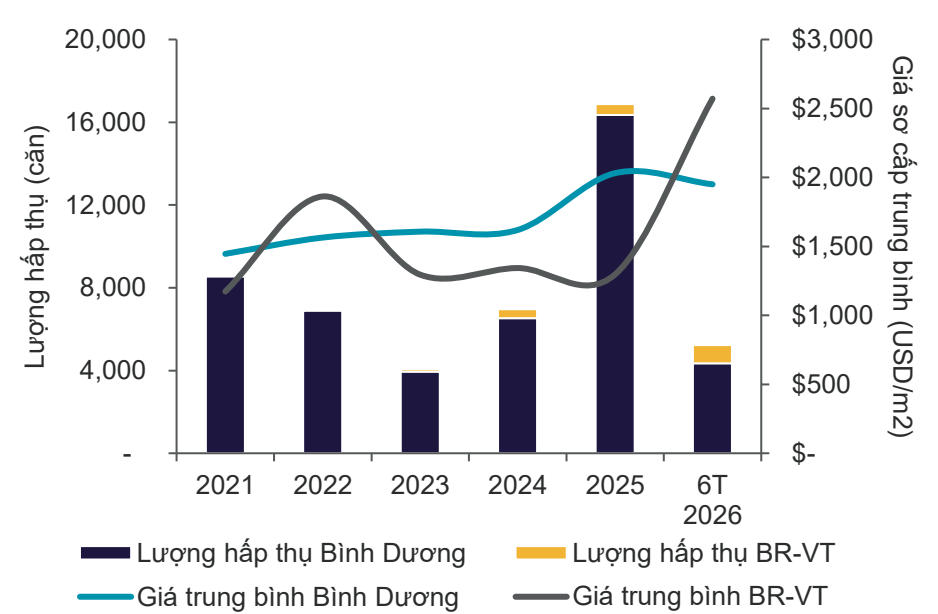
BR-VT: Tăng trưởng vẫn ở mức hạn chế và mang tính chọn lọc cao, tập trung vào các vị trí đắc địa hơn là các đại đô thị. Thị trường đang dần chuyển dịch sang một sân chơi đầu tư hạng sang và có mục tiêu rõ rệt nhờ vào các dự án mang thương hiệu quốc tế, sự thay đổi này làm sâu sắc thêm định vị phân khúc cao cấp khu vực tại TP.HCM mở rộng.

NGUỒN CUNG MỚI VÀ NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm kiếm, không bao gồm VAT và phí bảo trì và đồng thời chưa tính đến các chương trình ưu đãi bán hàng hoặc chính sách chiết khấu.
Tỷ giá USD/VND = 26.350 tại Q2 2026

MARKETBEAT

BÌNH DƯƠNG & BÀ RỊA – VŨNG TÀU (BR-VT)

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q2 2026



NHÀ LIỀN THỎ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

USD2.927

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

142

Lượng hấp thụ mới (căn)

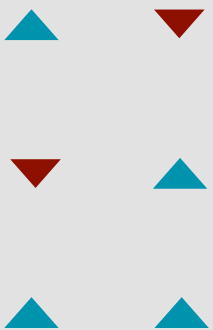
238

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm



CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA –VŨNG TÀU

USD2.915

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

174

Lượng hấp thụ mới (căn)

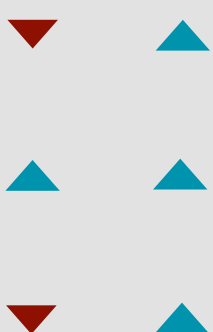
91

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: THỊ TRƯỜNG DUY TRÌ Ở MỨC THẤP THEO CHU KỲ DÙ GHI NHẬN MỘT SỐ DỰ ÁN MỞ BÁN CHỌN LỌC Ở BÌNH DƯƠNG

Trong Q2 2026, nguồn cung nhà liền thổ tại khu vực mở rộng TP.HCM duy trì ở mức thấp theo chu kỳ, với tổng nguồn cung của cả hai thị trường chỉ đạt dưới 500 căn trong quý. Trong đó Bình Dương đóng góp phần lớn trong nguồn cung hạn chế này.

Bình Dương: Ghi nhận khoảng 238 căn mở bán mới (+25% QoQ). Nguồn cung chủ yếu đến từ các giai đoạn mở bán mới của dự án Sycamore - Orchard Mansion của CapitaLand, giai đoạn cuối của dự án Artisan Park do Gamuda Land phát triển, cho thấy hoạt động phát triển vẫn tiếp diễn nhưng mang tính chọn lọc hơn.

BR-VT: Ghi nhận khoảng 91 căn (-56% QoQ), chủ yếu từ các căn biệt thự tại Salacia Villas của Vinaliving, và Blanca City của Sun Group, tiếp nối các giai đoạn sau của dự án mở bán quy mô lớn từ quý trước mặc dù với tốc độ chậm hơn.

NGUỒN CẦU: KẾT NỐI HẠ TẦNG VÀ UY TÍN CHỦ ĐẦU TƯ DẪN DẮT NHU CẦU CHỌN LỌC

Tổng mức hấp thụ đạt khoảng 300 căn trên cả hai thị trường. Đáng chú ý, BR-VT chiếm khoảng một nửa số giao dịch này dù có quy mô nguồn cung nhỏ hơn.

Bình Dương: Lượng hấp thụ mới đạt khoảng 142 căn (-43% QoQ; 248 căn). Nhu cầu được hỗ trợ bởi các dự án tại Thủ Dầu Một, thể hiện sự quan tâm liên tục đối với các dự án phát triển tốt và kết nối hạ tầng mạnh trong tương lai.

BR-VT: Ghi nhận khoảng 174 giao dịch (+61% QoQ; 108 căn). Tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức vừa phải khoảng 52,3%, ổn định ở mức nền cao như Q1 2026.

GIÁ BÁN: THỊ TRƯỜNG KHU VỰC HỘI TỤ NHỜ CƠ CẤU SẢN PHẨM THÚC ĐẨY CÂN BẰNG GIÁ

Giá bán sơ cấp trung bình tại cả hai khu vực có xu hướng hội tụ trong quý, đạt khoảng 2.900 USD/m², phản ánh cơ cấu sản phẩm cân bằng hơn và khoảng cách giá giữa hai thị trường đang thu hẹp.

Bình Dương: Giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 2.927 USD/m² (+0,45% QoQ). Mức tăng khiêm tốn cho thấy thị trường đang dần ổn định sau giai đoạn tăng giá mạnh trong Q1 2026, đồng thời phản ánh nguồn cung mới có mức giá phù hợp hơn với nhu cầu thị trường.

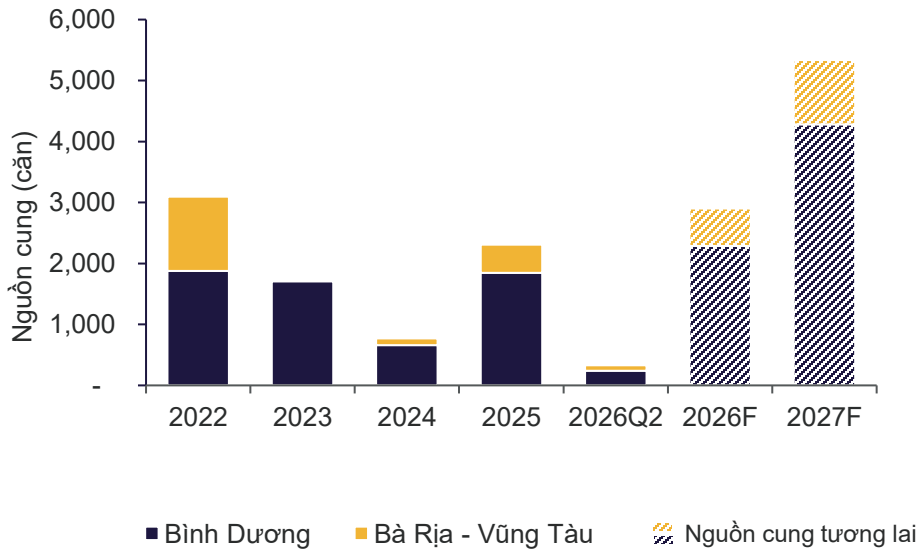
BR-VT: Giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 2.915 USD/m², (-1,5% QoQ). Đồng thời, khoảng cách giá rộng trước đây đang thu hẹp lại do cơ cấu sản phẩm cân bằng hơn.

TRIỂN VỌNG: HẠ TẦNG ĐỊNH HÌNH CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI SAU GIAI ĐOẠN TÁI CƠ CẤU

Bình Dương: Nguồn cung nhà liền thổ được kỳ vọng phục hồi với khoảng 6.600 căn trong giai đoạn 2026-2027, phản ánh quá trình tái khởi động dần dần sau giai đoạn tái cơ cấu gần đây. Nguồn cung tương lai tập trung tại các khu đô thị vệ tinh trọng điểm, được hỗ trợ bởi các dự án hạ tầng chiến lược như Vành đai 3, Vành đai 4, và Cao tốc TP.HCM - Chơn Thành, củng cố vai trò là khu vực mở rộng dân cư chủ lực.

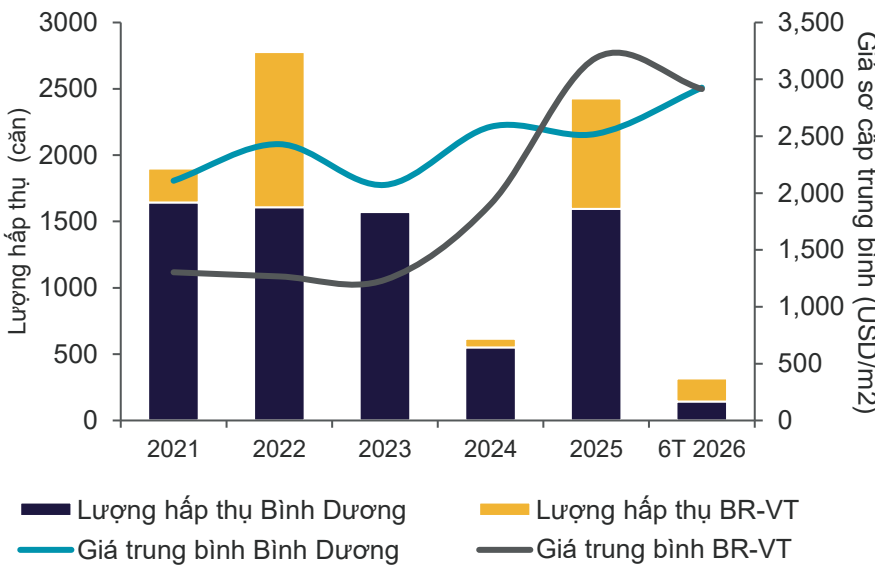
BR-VT: Nguồn cung tương lai dự kiến đạt khoảng 1.700 căn trong khoảng 2026-2027F, duy trì quy mô phát triển khiêm tốn hơn so với Bình Dương. Hoạt động phát triển tiếp tục tập trung vào các khu vực ven biển và gần với các khu công nghiệp, với triển vọng tăng trưởng gắn liền với các cải thiện hạ tầng bao gồm Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu bên cạnh Quốc lộ 51, kết nối từ các thị trường trung tâm đến BR-VT.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa trên diện tích đất, không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì và đồng thời chưa tính đến các chương trình ưu đãi bán hàng hoặc chính sách chiết khấu.
Tỷ giá USD/VND = 26.350 tại Q2 2026.

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

Khu vực	Thị trường Căn hộ				Thị trường Nhà liên thổ			
	Nguồn cung mới (căn)	Lượng hấp thụ mới (căn)	Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)		Nguồn cung mới (căn)	Lượng hấp thụ mới (căn)	Giá bán sơ cấp trng bình (USD/m²)	
			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu
2026	11,717	12,206			726	672		
Q2 2026	4.700	6.088	1.873	2.571	329	316	2.927	2.915
Theo quý	▼ 33,0%	▼ 0,5%	▼ 1,3%	▲ 87,3%	▼ 17,1%	▼ 11,2%	▲ 0,5%	▼ 1,5%

*Căn hộ:Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì

*Nhà liên thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND Q2 2026 = 26.350

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2028F

Khu vực	Căn hộ (căn)	Nhà liên thổ (căn)
Bình Dương	12.018	6.643
Bà Rịa – Vũng Tàu	1.776	1.755

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q2 2026

Tên dự án	Loại hình	Khu vực	Chủ đầu tư	Tổng số căn
Lusso Saigon (La Pura Phase 3)	Căn hộ	Bình Dương	Phát Đạt	1.136
Phu My Hung Harmonie – Phase 2 and 3	Căn hộ	Bình Dương	Phú Mỹ Hưng	600
Artisan Park	Nhà liên thổ	Bình Dương	Gamuda Land	349
Beacon Tower – Blanca City	Căn hộ	BR-VT	Sun Group	1.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT TRONG Q3 2026

Tên dự án	Loại hình	Khu vực	Chủ đầu tư	Tổng số căn	Thời gian triển khai dự kiến
Khải Hoàn Imperial	Căn hộ	Bình Duong	Khải Hoàn Land	600	Q3 2026
Sycamore Orchard Collection	Căn hộ	Bình Duong	CapitaLand	1.025	Q2/3 2026
Beacon Tower – Blanca City	Căn hộ	BR-VT	Sun Group	1.428	Q2/3 2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

Diễn giải	
Phân hạng căn hộ:	Loại hình nhà liên thổ:
- Siêu sang: > USD 10.000/m² - Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m² - Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m² - Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m² - Bình dân: < USD 1.300/m²	- Biệt thự - Nhà phố liền kề - Nhà phố thương mại

Khu vực	
Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5, Phú Nhuận
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

MINH HOÀNG
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
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.



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q2 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

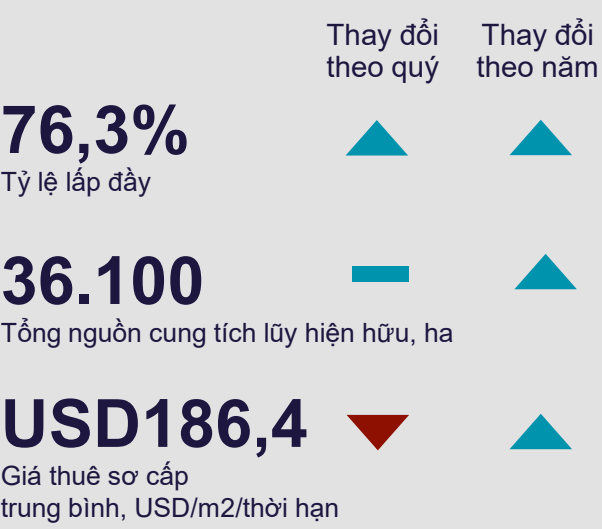
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2026

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam là Vùng Đông Nam Bộ bao gồm các tỉnh sau khi sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

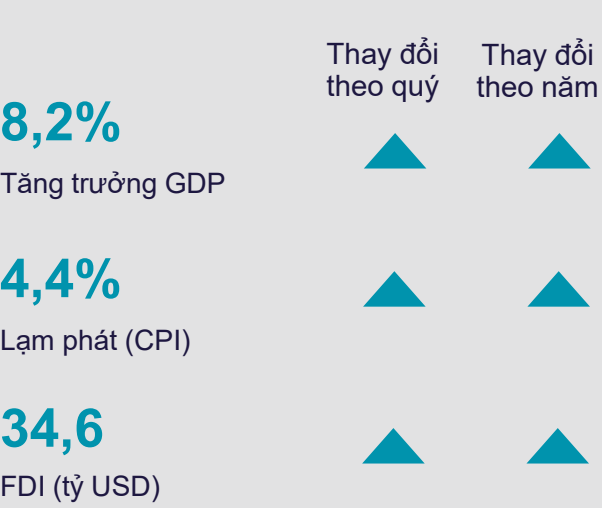


ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



Nguồn: GSO Vietnam; Cushman & Wakefield Research, Vietnam và Moody's Analytics
(**) Triển vọng được xây dựng dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW)

NGUỒN CUNG: TẠM THỜI CHỨNG LẠI TRONG GIAI ĐOẠN CHUYỂN TIẾP

Trong Q2 2026, thị trường đất khu công nghiệp Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam không ghi nhận nguồn cung mới. Sau quá trình sáp nhập địa giới hành chính, phần lớn dự án tại TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Tây Ninh vẫn tập trung hoàn thiện quy hoạch, thủ tục đầu tư và phát triển hạ tầng nên tiến độ đưa dự án ra thị trường chậm hơn dự kiến. Tổng nguồn cung duy trì 36.063ha, không đổi so với quý trước và tăng 4,6% YoY nhờ các dự án đã đưa vào hoạt động từ trước. Diễn biến này cho thấy thị trường đang trong giai đoạn tích lũy quỹ đất hơn là mở rộng nguồn cung, tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo khi các thủ tục được hoàn tất.

NGUỒN CẦU: TIẾP TỤC MỞ RỘNG THEO KHÔNG GIAN PHÁT TRIỂN

Nhu cầu thuê tiếp tục cải thiện trong Q2 2026, phản ánh xu hướng mở rộng sản xuất của doanh nghiệp FDI và sự dịch chuyển nhu cầu từ khu vực trung tâm sang các địa phương còn nhiều dư địa phát triển. Khi quỹ đất tại trung tâm TP.HCM ngày càng hạn chế, Đồng Nai và Tây Ninh trở thành điểm đến nhờ quỹ đất lớn và khả năng kết nối hạ tầng ngày càng hoàn thiện. Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 76,3%, tăng 1,4% QoQ và 2,2% YoY cho thấy đã hấp thụ được duy trì ổn định. TP. Hồ Chí Minh duy trì mức lấp đầy cao nhất 86,1%, tăng 1,4% QoQ và 3,3% YoY nhờ vị thế trung tâm và nhu cầu ổn định. Đồng Nai đạt 73,1%, tăng 1,3% QoQ và 0,3% YoY. Và, Tây Ninh đạt 60,9%, tăng 1,6% QoQ và 2,8% YoY. Sự phân bổ lại nhu cầu giữa các địa phương cho thấy thị trường đang mở rộng theo hướng cân bằng hơn, thay vì tập trung vào một vài khu vực truyền thống.

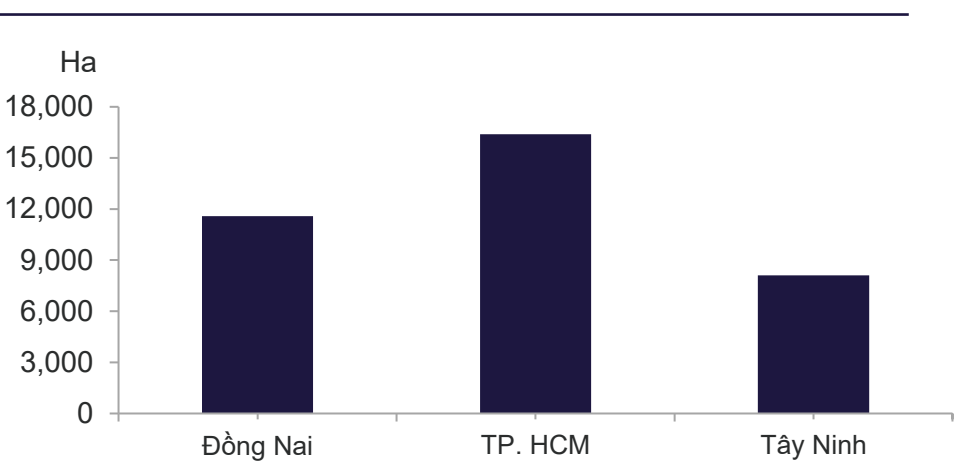
GIÁ THUÊ: PHÂN HÓA THEO MỨC ĐỘ KHAN HIẾM QUỸ ĐẤT

Giá thuê đất tiếp tục duy trì ở mức cao, song xu hướng biến động giữa các địa phương ngày càng rõ nét, phản ánh không chỉ nhu cầu thị trường mà còn chịu tác động bởi mức độ khan hiếm quỹ đất và tốc độ phát triển hạ tầng của từng khu vực. Giá chào thuê trung bình đạt 186,4 USD/m²/chu kỳ thuê, giảm nhẹ 0,5% QoQ và tăng 1,7% YoY. Đồng Nai ghi nhận mức cao nhất với 189,6 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 0,3% QoQ và 1,9% YoY, duy trì xu hướng tăng ổn định. TP. Hồ Chí Minh đạt 187,5 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 1,2% QoQ và 6,8% YoY do nguồn cung hạn chế. Ngược lại, Tây Ninh đạt 179,6 USD/m²/chu kỳ thuê, giảm 4,8% QoQ và 6,8% YoY, phản ánh chiến lược cạnh tranh về giá để thu hút các dự án mới trong bối cảnh quỹ đất còn dồi dào.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: CHUYỂN TỪ GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ SANG MỞ RỘNG

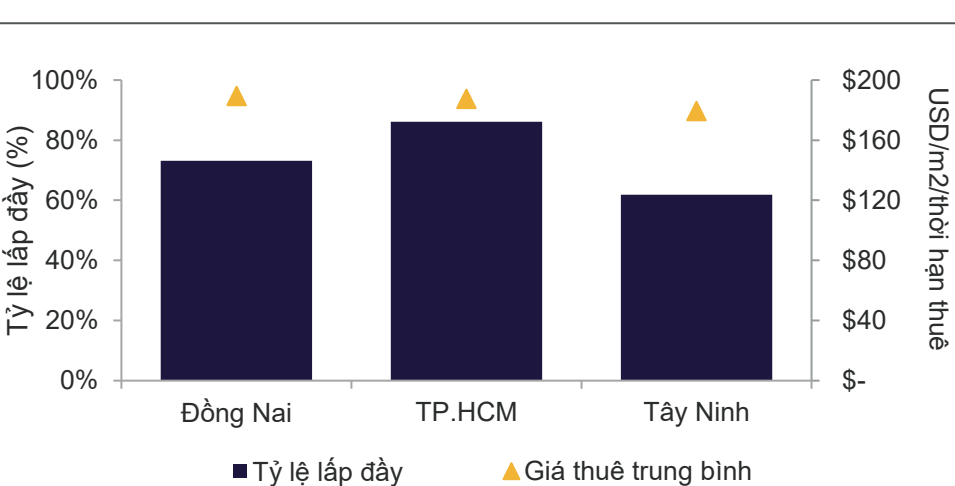
Q2 2026 đánh dấu bước chuyển từ giai đoạn rà soát quy hoạch sang chuẩn bị triển khai các dự án quy mô lớn. Đồng Nai đẩy mạnh việc xây dựng ba KCN trọng điểm với tổng diện tích 2.240 ha. Tây Ninh phê duyệt danh mục 49 KCN quy mô khoảng 16.000 ha, trong khi TP.HCM xúc tiến đầu tư 14 KCN mới với diện tích 3.833 ha. Các động thái này cho thấy nguồn cung tương lai đang được chuẩn bị đồng thời tại cả ba địa phương nhưng theo những định hướng khác nhau. Đồng Nai tập trung nâng cao chất lượng thu hút đầu tư. Tây Ninh mở rộng quy mô quỹ đất công nghiệp, còn TP.HCM hướng đến các ngành có giá trị gia tăng cao. Sự bổ sung vai trò giữa các địa phương được kỳ vọng sẽ tạo động lực tăng trưởng bền vững cho toàn vùng trong giai đoạn 2026-2028.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026



(**) Lưu ý: Dữ liệu nguồn cung được tính sau sáp nhập (TP.HCM + Bình Dương & Bà Rịa-Vũng Tàu; Đồng Nai + Bình Phước; Tây Ninh + Long An).
Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam
Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Q2 2026 = 26.350

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG ĐẤT CÔNG NGHIỆP, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam
Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Q2 2026 = 26.350

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

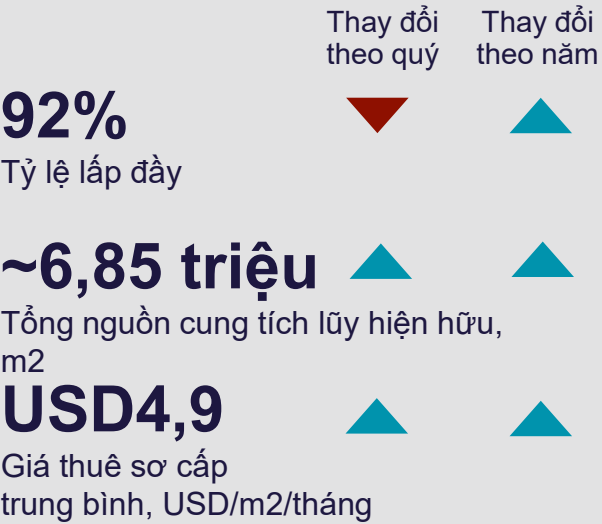
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2026

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam là Vùng Đông Nam Bộ bao gồm các tỉnh sau khi sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

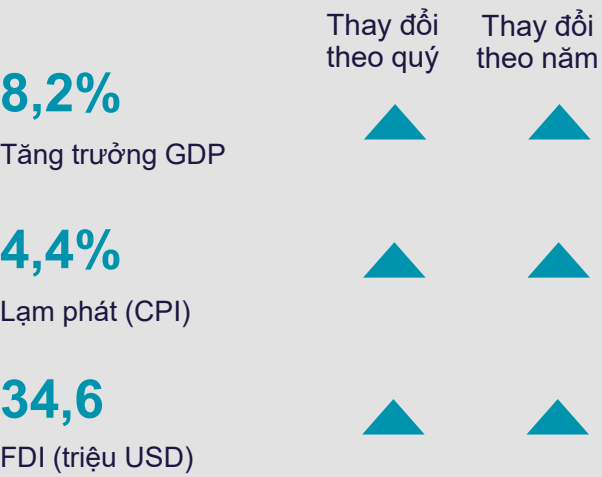


NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



Nguồn: GSO Vietnam; Cushman & Wakefield Research, Vietnam và Moody's Analytics
(**) Triển vọng được xây dựng dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW)

NGUỒN CUNG: TĂNG NHẸ, TẬP TRUNG TẠI KHU VỰC TÂY NINH

Thị trường ghi nhận thêm 56.000 m² diện tích cho thuê mới tại Tây Ninh trong Quý 2 2026, nâng tổng nguồn cung hiện hữu lên 6,85 triệu m² NLA, tăng 0,8% QoQ và 4,6% YoY. Tốc độ tăng trưởng nguồn cung duy trì ổn định và sự phân bổ cân đối giữa 3 khu vực chính của Vùng Kinh Tế trọng điểm phía Nam cho thấy sự phát triển không tập trung và0 một khu vực duy nhất mà phân tán trên toàn bộ vùng.

NGUỒN CẦU: ỔN ĐỊNH

Hoạt động cho thuê duy trì sự ổn định trong Q2 2026. Tỷ lệ lấp đầy các khu vực ở mức cao, Đồng Nai đạt 94,3%, trong khi TP.HCM và Tây Ninh đều ghi nhận lần lượt 89,7% và 93,7%.

Điểm đáng chú ý là khi so sánh với cùng kỳ năm trước, Tây Ninh cho thấy động lực tăng trưởng mạnh nhất với tỷ lệ lấp đầy tăng 10% YoY, cao hơn TP.HCM và Đồng Nai với mức tăng lần lượt là 5% và 4% YoY, sự chênh lệch này cho thấy Tây Ninh đang thu hút nhu cầu cho thuê tăng trưởng hơn các khu vực khác, trong khi TP.HCM và Đồng Nai duy trì nhu cầu ổn định.

GIÁ THUÊ: TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH

Giá thuê duy trì xu hướng tăng nhẹ. Giá trung bình toàn thị trường đạt 4,9 USD/m²/tháng, tăng 0,1% QoQ và 2,5% YoY. Tuy nhiên, diễn biến giá giữa các địa phương có sự khác biệt rõ rệt. TP.HCM dẫn đầu với 5,1 USD/m²/tháng, tăng 0,4% QoQ và 4,1% YoY. Đồng Nai ghi nhận 4,9 USD/m²/tháng với tăng 0,3% QoQ và 1,6% YoY. Tây Ninh, thị trường vệ tinh mới nổi, ghi nhận 4,6 USD/m²/tháng nhưng giảm 0,4% QoQ nhưng tăng 1,8% YoY.

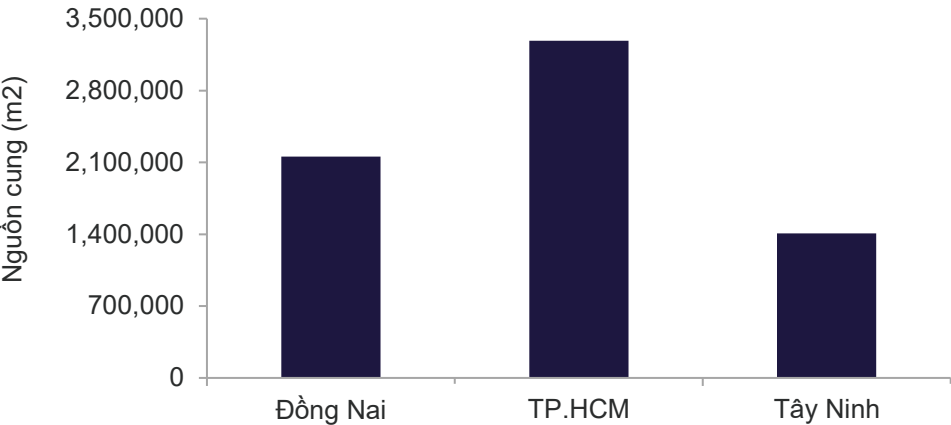
Thị trường bước vào giai đoạn tăng trưởng ổn, việc tăng trưởng không chỉ phụ thuộc vào mở rộng diện tích mà tập trung vào chất lượng, tiêu chuẩn ESG và tốc độ triển khai. Sự phân hóa giá giữa các địa phương phản ánh quá trình tái cấu trúc không gian công nghiệp: trung tâm truyền thống (TP.HCM) duy trì giá cao nhờ hạ tầng hoàn thiện, trong khi thị trường vệ tinh (Tây Ninh) cạnh tranh bằng chi phí và tiềm năng phát triển

TRIỂN VỌNG: TĂNG TRƯỞNG QUY MÔ VÀ TÁI CẤU TRÚC KHU VỰC

Dòng vốn FDI chất lượng cao từ các ngành điện tử, bán dẫn và logistics tiếp tục hỗ trợ tỷ lệ hấp thụ tích cực. Xu hướng này được dự báo sẽ tiếp tục trong giai đoạn 2026-2028, khi thị trường bổ sung 1.1 triệu m2 nguồn cung RBF mới.

Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại TP.HCM chiếm 65%, Tây Ninh 29% và Đồng Nai 6%. Cấu trúc này phản ánh sự chuyển dịch chiến lược của không gian công nghiệp. TP.HCM duy trì vị trí trung tâm nhờ hạ tầng hoàn thiện và Tây Ninh nổi lên do quỹ đất rộng với chi phí cạnh tranh. Bốn động lực chính hỗ trợ triển vọng này: (1) hạ tầng chiến lược (Sân bay Long Thành, Vành đai 3, cao tốc, cảng Cái Mép) mở rộng khả năng kết nối; (2) FDI dự báo duy trì mạnh mẽ; (3) nhu cầu từ khách thuê ưu tiên chất lượng và tiêu chuẩn ESG; (4) các chủ đầu tư lớn tiếp tục mở rộng danh mục.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026

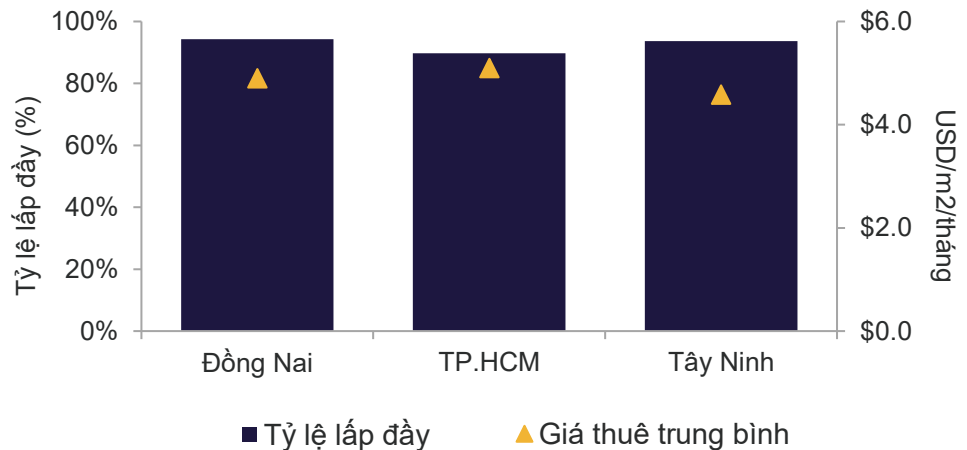


(**) Lưu ý: Dữ liệu nguồn cung được tính sau sáp nhập (TP.HCM + Bình Dương & Bà Rịa–Vũng Tàu; Đồng Nai + Bình Phước; Tây Ninh + Long An).

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 2 năm 2026 = 26.350

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBF, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 2 năm 2026 = 26.350

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

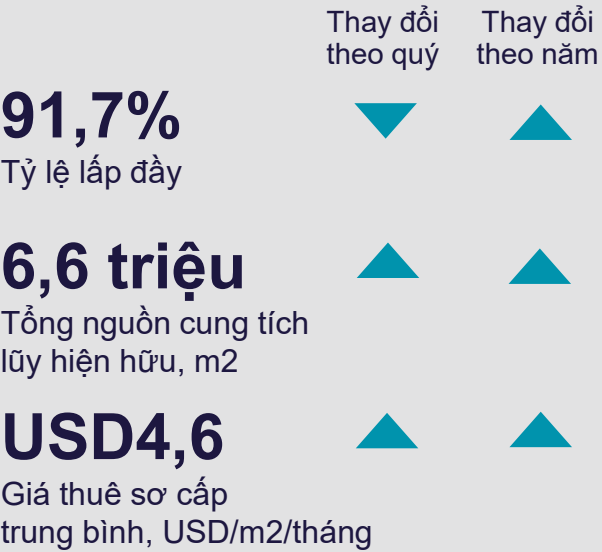
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q2 2026

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam là Vùng Đông Nam Bộ bao gồm các tỉnh sau khi sáp nhập Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

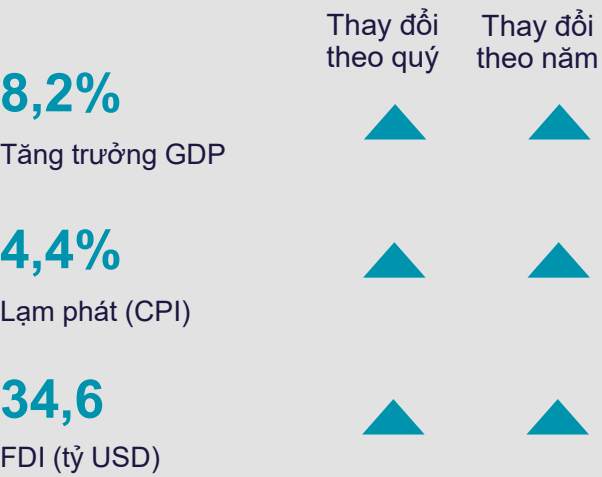


NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 6T 2026



Nguồn: GSO Vietnam; Cushman & Wakefield Research, Vietnam và Moody's Analytics
(**) Triển vọng được xây dựng dựa trên dự báo của Moody's và góc nhìn của Cushman & Wakefield (CW)

(*): Bao gồm loại hình Nhà máy Xây sẵn Kết hợp (RBH)

NGUỒN CUNG: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN MỚI

Trong Q2 2026, tổng nguồn cung tại Vùng Kinh Tế Trọng điểm phía Nam duy trì ở mức khoảng 6,6 triệu m2, không đổi so với quý trước do không ghi nhận dự án mới trong quý, đồng thời tăng 3,4% YoY.

TP.HCM tiếp tục là dẫn đầu với tỷ trọng 45% tổng nguồn cung, tiếp đến là Đồng Nai chiếm 32% và Tây Ninh 23%. Việc nguồn cung chứng lại cho thấy các chủ đầu tư đang giữ nhịp mở rộng khá thận trọng, với mục đích nhằm điều chỉnh nguồn cung phù hợp với nhu cầu thực tế, đồng thời ưu tiên việc lấp đầy diện tích trống còn tồn đọng từ các chu kỳ trước.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 91,6% trong Q2 2026, giảm nhẹ 0,2% QoQ và tăng 12,7% YoY. Hoạt động cho thuê tương đối ổn định trong quý.

Trong đó, TP.HCM tiếp tục ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao nhất, đạt 98,7%, phản ánh nền tảng công nghiệp vững chắc và nhu cầu thuê ổn định. Đồng Nai và Tây Ninh duy trì ổn định ở mức tương ứng 88,4% và 81,7%. Nhìn chung, thị trường vẫn duy trì nền tảng tích cực với tỷ lệ lấp đầy ở mức cao, bất chấp đà tăng trưởng hoạt động cho thuê theo quý còn hạn chế.

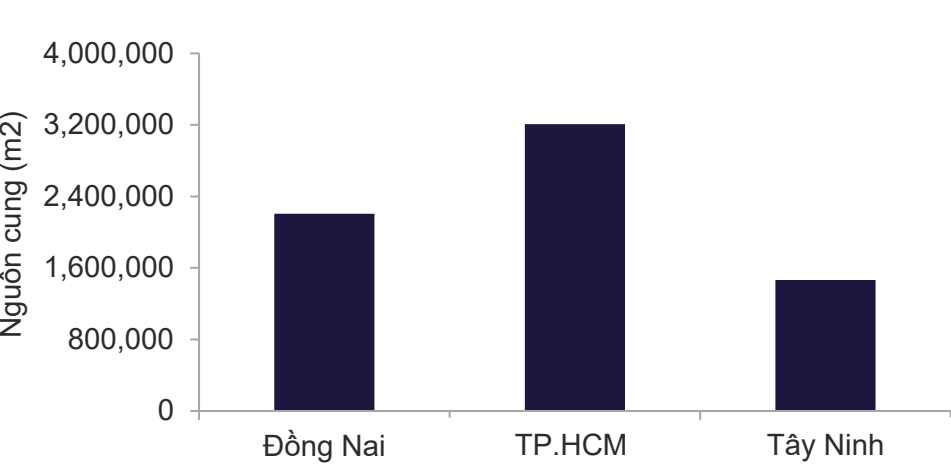
GIÁ THUÊ: MẶT BẰNG GIÁ DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRÊN TOÀN THỊ TRƯỜNG

Giá chào thuê trung bình trên toàn thị trường đạt khoảng 4,6 USD/m²/tháng trong Q2 2026, tăng 1% QoQ và 5,5% YoY, phản ánh môi trường định giá ổn định với những điều chỉnh tăng nhẹ. Diễn biến giá thuê nhìn chung khá đồng đều, trong đó Tây Ninh ghi nhận mức giá cao nhất, khoảng 4,8 USD/m²/tháng, tiếp theo là Đồng Nai 4,7 USD/m²/tháng, và TP.HCM ghi nhận ở mức thấp hơn 4,5 USD/m²/tháng, phản ánh biên độ giá thuê rộng hơn sau quá trình sáp nhập địa giới hành chính, trong khi mặt bằng giá tại Đồng Nai và Tây Ninh tiếp tục được hỗ trợ nhờ thị trường công nghiệp đã đi vào ổn định cùng hệ sinh thái ngày càng hoàn thiện.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: HẠ TẦNG ĐƯỜNG THỦY LÀ ĐỘNG LỰC CỦA SỰ TĂNG TRƯỞNG

Bên cạnh các dự án đường bộ trọng điểm, hạ tầng đường thủy nội địa đang dần trở thành động lực mới, thúc đẩy mạnh nhu cầu. Đóng vai trò là ba cực tăng trưởng cốt lõi của Đông Nam Bộ, TP.HCM, Đồng Nai và Tây Ninh tạo nên tam giác phát triển gắn kết, được nâng đỡ bởi hạ tầng giao thông và công nghiệp đồng bộ. Trong bối cảnh đó, Dự án Phát triển các hành lang đường thủy và logistics phía Nam (vốn đầu tư 163,3 triệu USD, dự kiến khởi công cuối năm 2026) sẽ là bước ngoặt giúp tăng cường kết nối đa dạng. Dự án này không chỉ giải bài toán chi phí vận tải và áp lực ùn tắc đường bộ, mà còn tạo lợi thế cạnh tranh vượt trội cho hệ thống nhà kho xây sẵn ven sông tại Đồng Nai, đồng thời củng cố vững chắc vị thế trung tâm logistics của TP.HCM. Song song với đó, Tây Ninh nắm giữ vị trí đặc địa để đón đầu làn sóng kết nối vùng và giao thương xuyên biên giới, duy trì nguồn cầu kho bãi trong trung và dài hạn. Nhờ bộ phóng này, thị trường dự kiến đón nhận thêm hơn 680.000 m2 nguồn cung mới giai đoạn 2026–2028, minh chứng cho niềm tin của các chủ đầu tư vào tiềm năng phát triển bền vững.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q2 2026

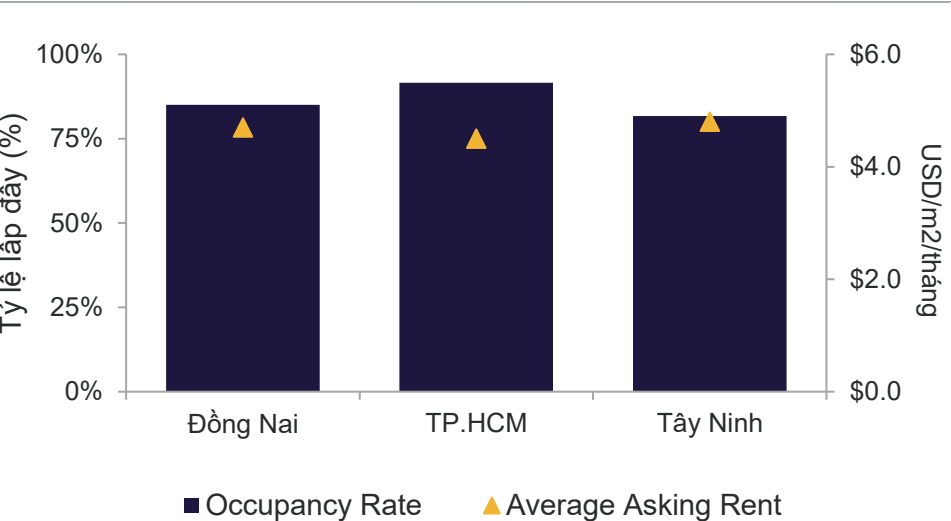


(**) Lưu ý: Dữ liệu nguồn cung được tính sau sáp nhập (TP.HCM + Bình Dương & Bà Rịa–Vũng Tàu; Đồng Nai + Bình Phước; Tây Ninh + Long An).

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 2 năm 2026 = 26.350

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBW, Q2 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Việt Nam

Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong Quý 2 năm 2026 = 26.350

THÔNG SỐ THỊ TRƯỜNG

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)			NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)			NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)		
	NGUỒN CUNG (ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/tháng)
Q2 2026	36.100	76,3%	\$ 186,4	6.968.297	92,1%	\$ 4,9	6.567.169	91,6%	\$ 4,6
QoQ	◀▶	▲ 1,4%	▼ 0,5%	▲ 2,6%	▼ 0,1%	▼ 0,4%	◀▶	▼ 0,2%	▲ 1%
YoY	▲ 4,6%	▲ 2,2%	▲ 1,7%	▲ 6,5%	▲ 5.8%	▲ 2,0%	▲ 3,4%	▲ 12,7%	▲ 5,5%

Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT

Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) và nhà kho xây sẵn (RBW) đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT

USD/VND = 26.350 trong Q2 2026

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026– 2029

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 – 2029)
Đất KCN	5.347 ha	3,5%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1.087.654 m2	4,1%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	681.160 m2	4,0%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q2 2026

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
Kizuna 5	Tây Ninh	RBF	120.104	Kizuna
Long Hậu Leed Park	Tây Ninh	RBF	56.000	Long Hậu Corp

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2026 – 2029

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
BW Supply Chain Phase 2	RBF	TP.HCM	155.758 sqm	BW Industrial	2026
IDICO Hữu Thạnh Phase 2	RBF	Tây Ninh	42.878 sqm	IDICO	2026
Bắc Châu Đức	IP Land	Tây Ninh	1.200 ha	Hoa Binh JSC	2026

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CĐT) trong tương lai

MINH HOÀNG
COUNTRY HEAD, VIETNAM
Nguyetminh.Hoang@cushwake.com

MAI LÊ
PHÓ GIÁM ĐỐC, BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN, VIỆT NAM
Mai.Le1@cushwake.com

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia, Năm 2024. công ty báo cáo doanh thu là 9,4 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản. quản lý cơ sở vật chất và dự án. cho thuê. thị trường vốn. định giá và các dịch vụ khác, Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa. từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng. Công bằng và Hòa nhập (DEI). tính bền vững và nhiều hơn nữa, Để biết thêm thông tin. hãy truy cập www.cushmanwakefield.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.

Better never settles



Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com