



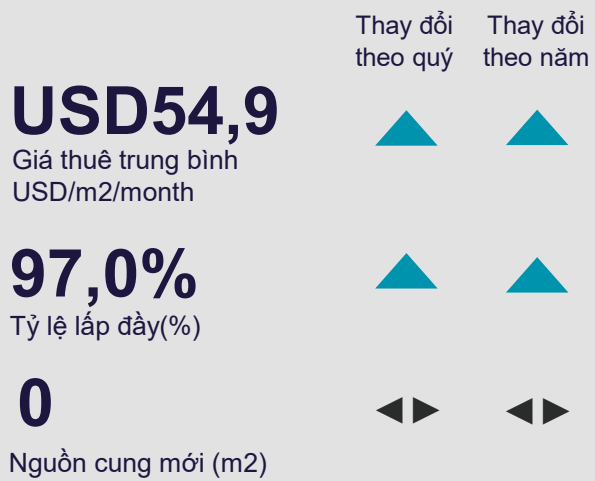
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q2 2026 Market Beat

Better never settles

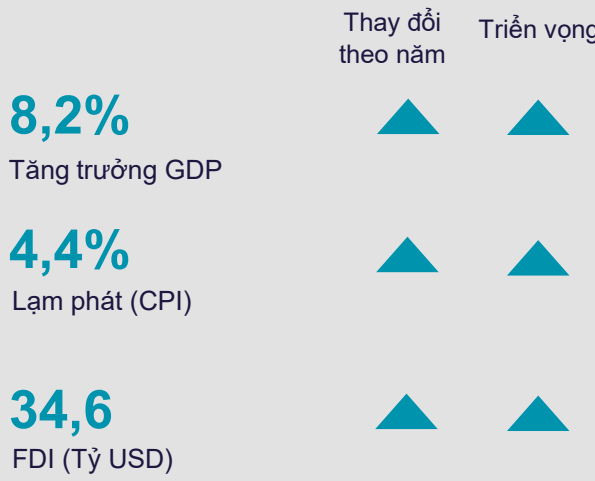


CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



(*) 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/trệt.

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.

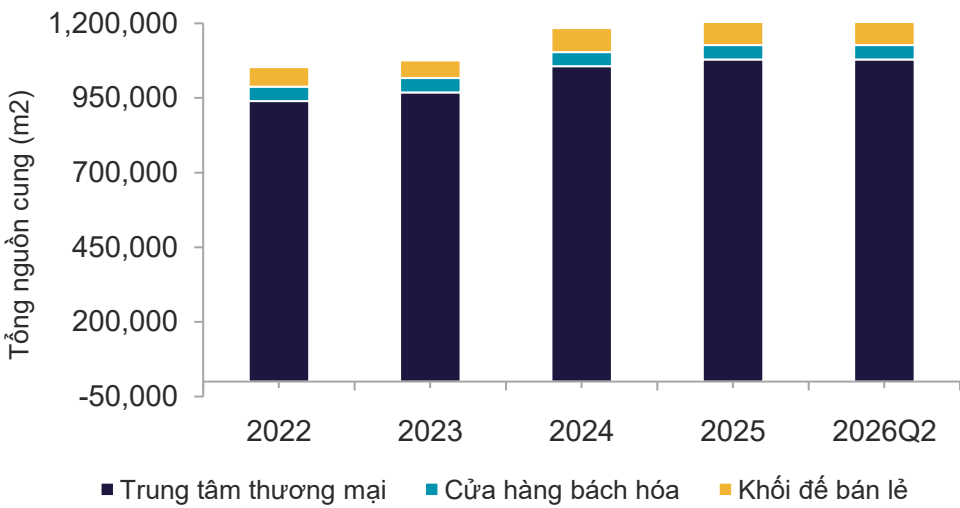
- Khu vực trung tâm tiếp tục dẫn đầu về mức giá thuê do nguồn cung hạn chế.
- Khu vực ngoài trung tâm duy trì đà tăng trưởng ổn định, được hỗ trợ bởi quy mô người tiêu dùng ngày càng mở rộng và nhu cầu thuê tích cực từ các khách thuê.

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.

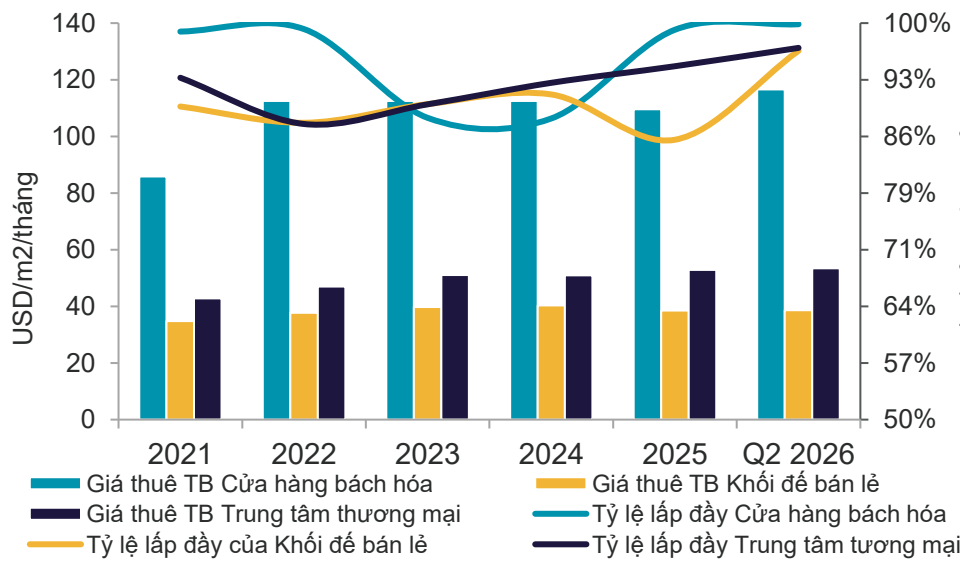
Thị trường dự kiến bổ sung khoảng 286.500m² trong giai đoạn 2026-2029F, trong đó phần lớn tập trung tại khu vực ngoài trung tâm, đặc biệt là khu Đông và khu Bắc. Sự mở rộng liên tục của các khu đô thị tích hợp được kỳ vọng tiếp tục củng cố các trung tâm bán lẻ phi tập trung và hỗ trợ nhu cầu cho thuê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

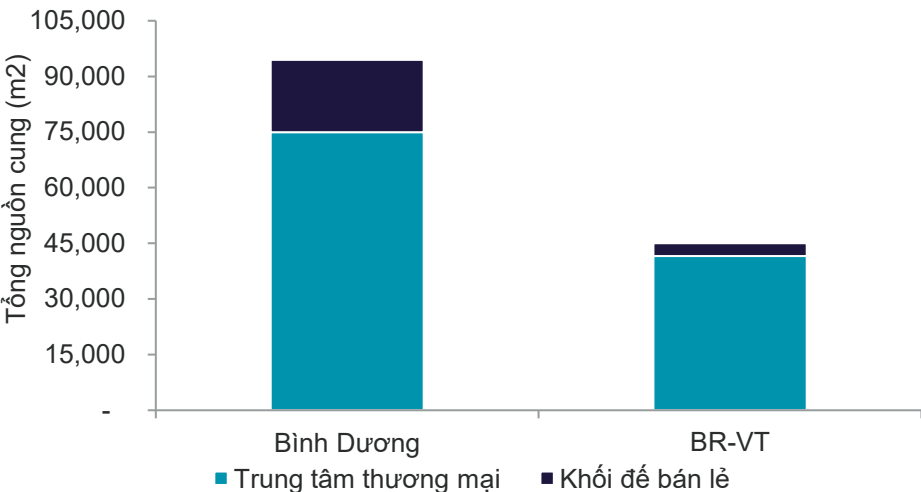
TRIỂN VỌNG: TĂNG TRƯỞNG BÁN LẺ CÙNG VỚI XU HƯỚNG MỞ RỘNG ĐÔ THỊ

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.

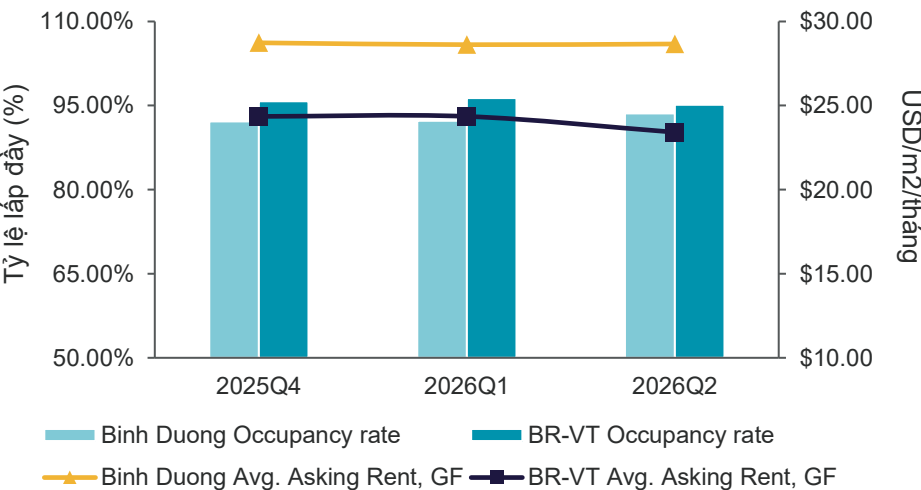
BR-VT: Được kỳ vọng ghi nhận nguồn cung mới hữu hạn, với các dự án bán lẻ tương lai tiếp tục tập trung vào mô hình khối để bán lẻ và dự án phức hợp đa năng phục vụ cả nhu cầu du lịch và tiêu dùng nội địa.

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.