CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MARKETBEAT

Q3 2026

Better never settles

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ NỔI BẬT

VIỆT NAM Q3 2026 – DUY TRÌ ĐÀ TĂNG TRƯỞNG TÍCH CỰC

TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM 9T 2026

9,01%

CPI VIỆT NAM 9T 2026, YoY

4,52%

▲1,2 điểm phần trăm YoY

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI FDI

50,36 tỷ USD

▲76,0% YoY

THU NHẬP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI Q3 2026

9,2 triệu VND/tháng

▲9,9% YoY

TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI USD/VND Q3 2026

26.250

▼1,3% YoY



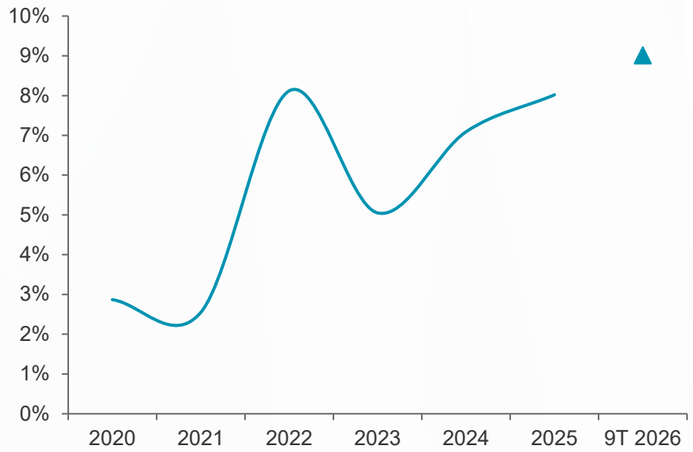




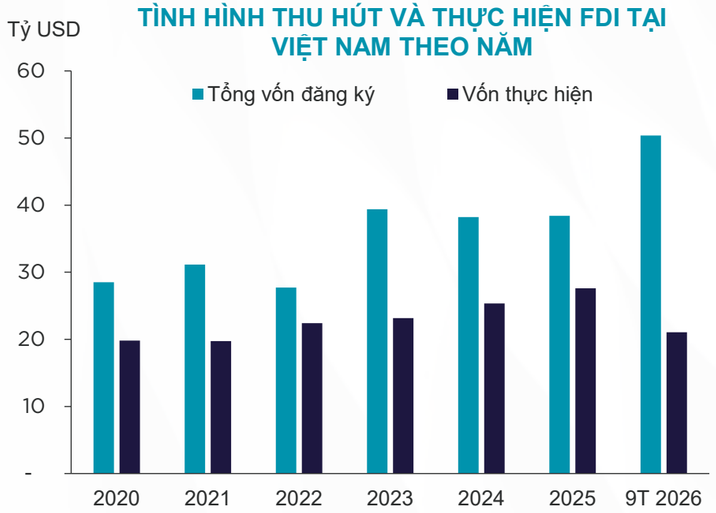
Nguồn: Cục Thống Kê – Bộ Tài chính Việt Nam, Cushman & Wakefield Việt Nam tổng hợp

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

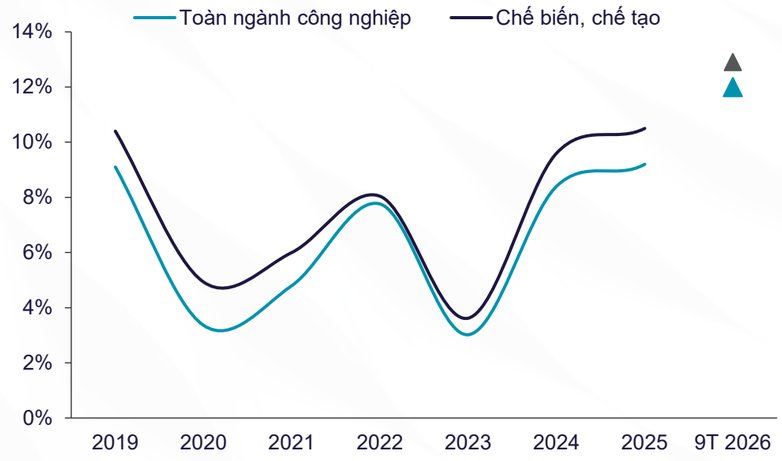
TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM THEO NĂM



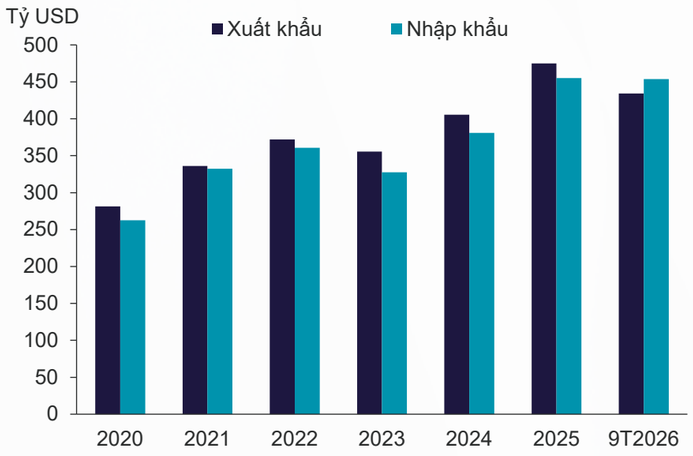
TÌNH HÌNH THU HÚT VÀ THỰC HIỆN FDI TẠI VIỆT NAM THEO NĂM



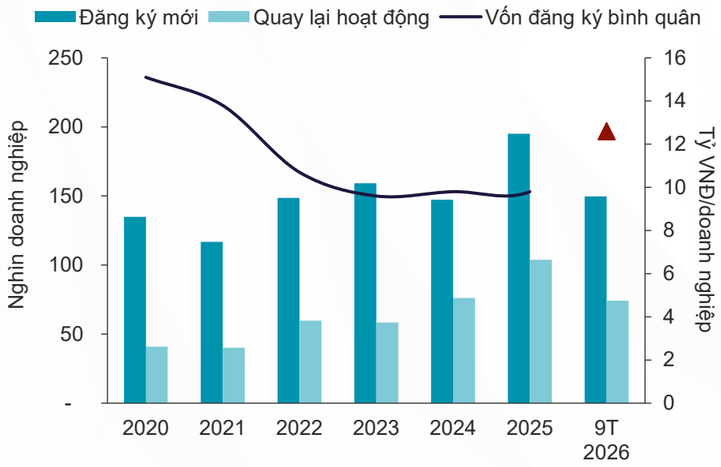
CHỈ SỐ IIP CỦA VIỆT NAM THEO NĂM



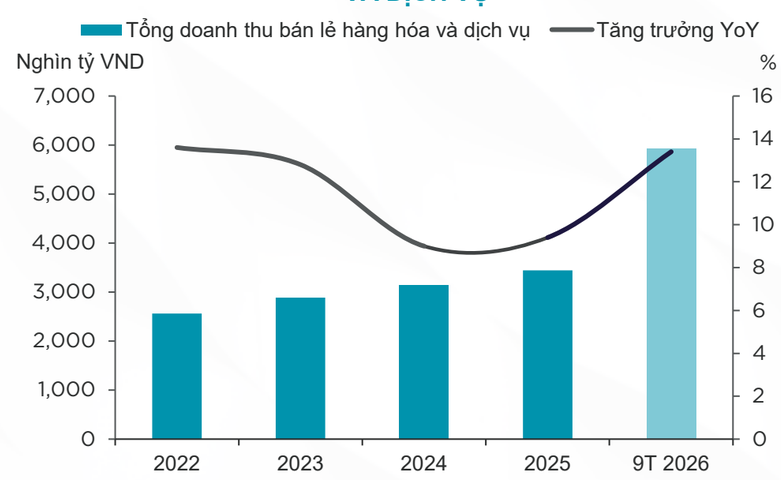
KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM



TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP VIỆT NAM



TỔNG DOANH THU BÁN LẺ HÀNG HÓA VÀ DỊCH VỤ



Nguồn: Cục Thống Kê – Bộ Tài chính Việt Nam, Cushman & Wakefield Việt Nam tổng hợp

CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q3 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

VĂN PHÒNG Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND1,38 Giá thuê trung bình Hạng A (triệu VND/m2/tháng)	▼	▼
7.597 Lượng hấp thụ thuần (m2) *(Hạng A&B)*	▼	▼
0 Nguồn cung mới (m2)	◄►	▼

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: KHÔNG CÓ DỰ ÁN MỚI, TỔNG NGUỒN CUNG DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Trong Q3/2026, thị trường văn phòng TP.HCM không ghi nhận nguồn cung mới, giữ tổng diện tích cho thuê thuần ổn định ở khoảng 1,75 triệu m² NLA. Cơ cấu nguồn cung không thay đổi, với Hạng A đạt khoảng 651 nghìn m² và Hạng B đạt khoảng 1,10 triệu m² NLA. Việc không có dự án mới gia nhập thị trường giúp hạn chế áp lực bổ sung diện tích trống, tạo điều kiện để các tòa nhà hiện hữu cải thiện công suất cho thuê.

NGUỒN CẦU: CẢI THIỆN ỔN ĐỊNH Ở CẢ HAI PHÂN KHÚC

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 91,2%, tăng 0,4 đpt theo quý và 1,7 đpt theo năm, đánh dấu quý cải thiện thứ ba liên tiếp. Hạng B tiếp tục giữ công suất cao nhất với 92,0% (+0,5 đpt QoQ; +0,6 đpt YoY), nhờ sự cân bằng giữa chất lượng mặt bằng và chi phí thuê. Hạng A đạt 89,8% (+0,3 đpt QoQ) nhưng ghi nhận mức cải thiện theo năm vượt trội với 3,6 đpt. Kết quả này phần lớn đến từ chính sách giá linh hoạt của chủ tòa nhà, giúp doanh nghiệp có cơ hội nâng hạng văn phòng với mức chi phí hợp lý hơn. Nhìn chung, mức tăng theo quý ở cả hai phân khúc còn vừa phải. Diện tích trống đang được hấp thụ dần, chủ yếu từ nhu cầu dịch chuyển và nâng cấp, trong khi kế hoạch mở rộng quy mô văn phòng của doanh nghiệp vẫn thận trọng.

GIÁ THUÊ: ĐIỀU CHỈNH NHẸ TRONG BỐI CẢNH TỶ LỆ LẤP ĐẦY CẢI THIỆN

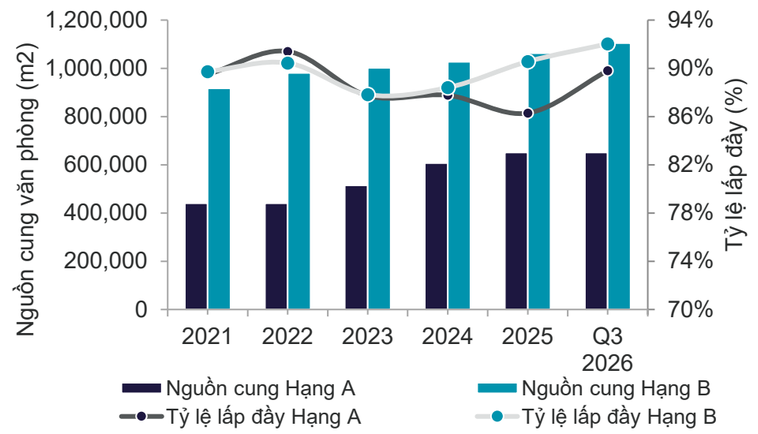
Giá thuê bình quân đạt 1,06 triệu VNĐ/m²/tháng, giảm 1,0% theo quý và 3,7% theo năm. Hạng A giảm mạnh nhất, còn 1,38 triệu VNĐ/m²/tháng (-1,5% QoQ; -5,6% YoY), phản ánh cạnh tranh gay gắt giữa các tòa nhà hiện hữu trong việc thu hút và giữ chân khách thuê. Giá thuê Hạng B gần như đi ngang ở mức 870 nghìn VNĐ/m²/tháng (-0,3% QoQ; -1,3% YoY). Tỷ lệ lấp đầy tăng trong khi giá thuê giảm cho thấy nhu cầu thuê chưa đủ mạnh để hỗ trợ tăng giá trên diện rộng. Chủ tòa nhà đang ưu tiên công suất và dòng tiền ổn định, còn khách thuê ngày càng cân nhắc kỹ tổng chi phí sử dụng khi lựa chọn mặt bằng.

TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG MỞ RỘNG NGOÀI TRUNG TÂM, CẠNH TRANH GIA TĂNG

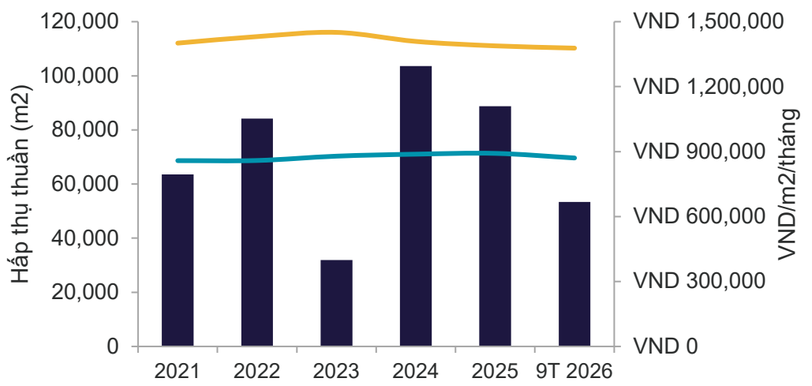
Thị trường dự kiến bổ sung khoảng 430.000 m² NLA trong giai đoạn 2026–2030, tương đương khoảng 24% tổng nguồn cung hiện hữu. Phần lớn nguồn cung mới nằm ngoài khu trung tâm, với khu Đông chiếm 50% và khu Nam chiếm 22%, trong khi khu trung tâm chỉ chiếm 28%. Xu hướng này sẽ mở rộng lựa chọn về vị trí và ngân sách thuê, đồng thời khuyến khích doanh nghiệp dịch chuyển sang các khu vực mới.

Tuy nhiên, nếu nhu cầu mở rộng diện tích vẫn hạn chế, lượng nguồn cung lớn có thể kéo dài thời gian lấp đầy, đặc biệt tại khu Đông và khu Nam, đồng thời tiếp tục gây áp lực lên giá thuê. Khả năng cạnh tranh của dự án mới sẽ phụ thuộc vào kết nối giao thông, chất lượng vận hành, tiện ích và mức giá phù hợp. Với các tòa nhà hiện hữu, nâng cấp dịch vụ và điều chỉnh chính sách thuê sẽ là yếu tố then chốt để giữ chân khách thuê trước yêu cầu ngày càng chọn lọc của doanh nghiệp.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

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

VĂN PHÒNG Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND530 Giá thuê gộp trung bình (nghìn VND/m2/tháng)	▼	▲
30.922 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

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND274 Giá thuê gộp trung bình (nghìn VND/m2/tháng)	▼	▲
16.365 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: HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN HẠN CHẾ GIỮ NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

Không có dự án văn phòng mới nào hoàn thành tại Bình Dương hay BR-VT trong Q3 2026, giữ tổng nguồn cung văn phòng không đổi ở mức khoảng 54.586 m². Trong đó, tổng nguồn cung của Bình Dương duy trì ở mức 37.121 m², còn BR-VT đạt 17.465 m². Việc thiếu vắng các dự án mới phản ánh giai đoạn phát triển ban đầu của các thị trường này, nơi tăng trưởng nguồn cung vẫn ở mức khiêm tốn so với các đô thị cửa ngõ đã phát triển như TP.HCM.

NGUỒN CẦU: CÁC THỊ TRƯỜNG VỆ TINH TIẾP TỤC GIA TĂNG ĐỘNG LỰC

Tỷ lệ lấp đầy tại Bình Dương đạt 83,3% trong quý, tăng 0,6 đpt so với quý trước và 12,9 đpt so với cùng kỳ. Đà tăng ổn định này khẳng định vai trò ngày càng rõ nét của Bình Dương như một thị trường văn phòng vệ tinh, được hỗ trợ bởi nhu cầu lan tỏa từ hệ sinh thái công nghiệp và sản xuất quy mô lớn trong khu vực.

BR-VT ghi nhận mức cải thiện ấn tượng hơn, với tỷ lệ lấp đầy đạt 93,7%, tăng 5,8 đpt theo quý và 14,3 đpt theo năm. Nhu cầu thuê chủ yếu đến từ các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực hóa dầu, cảng biển và logistics quanh cụm cảng Cái Mép – Thị Vải.

GIÁ THUÊ: PHÂN HÓA THEO MỨC ĐỘ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG

Giá thuê bình quân của cả hai thị trường đều giảm nhẹ 0,4% theo quý, cho thấy dù tỷ lệ lấp đầy cải thiện, chủ đầu tư vẫn chưa đẩy giá trong ngắn hạn.

Tại Bình Dương, giá thuê đạt 530 nghìn VNĐ/m²/tháng, tăng 20,1% theo năm, cao gần gấp đôi BR-VT. Mức giá này phản ánh thị trường văn phòng phát triển hơn, với nhiều doanh nghiệp quy mô lớn và hệ sinh thái kinh doanh hoàn thiện hơn. Bình Dương vì vậy tiếp tục thu hút các khách thuê cần môi trường làm việc chất lượng trong một trung tâm công nghiệp – thương mại đang mở rộng.

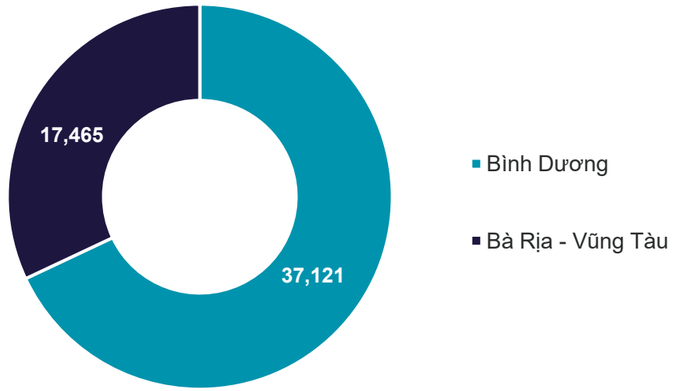
BR-VT giữ giá thuê ở mức 274 nghìn VNĐ/m²/tháng, tăng 3,4% theo năm. Mặt bằng giá cạnh tranh tiếp tục là lợi thế trong việc thu hút các doanh nghiệp chú trọng tối ưu chi phí, đặc biệt là các đơn vị phục vụ cảng biển, logistics, năng lượng và công nghiệp. Đáng chú ý, BR-VT có tỷ lệ lấp đầy cao hơn nhưng giá thuê thấp hơn đáng kể, cho thấy hai thị trường đang phục vụ các nhóm khách thuê khác nhau.

TRIỂN VỌNG: FDI VÀ CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC LÀ BỆ ĐỠ CHO NHU CẦU VĂN PHÒNG

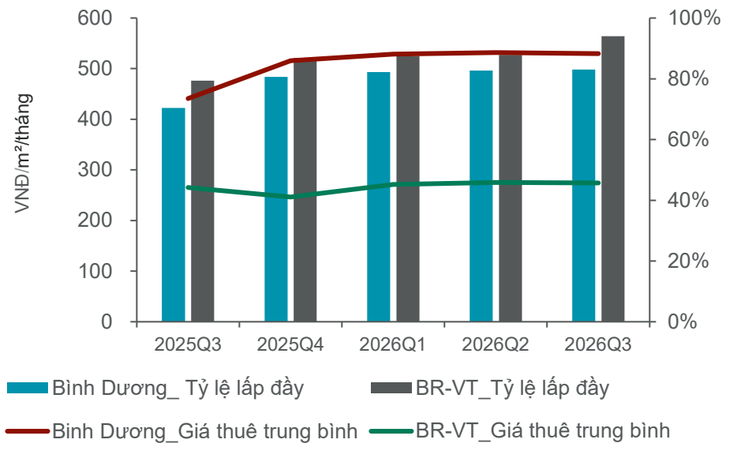
Thị trường văn phòng Bình Dương và BRVT được kỳ vọng tiếp tục hưởng lợi từ dòng vốn FDI và hoạt động sản xuất, logistics. Nhu cầu chủ yếu đến từ doanh nghiệp sản xuất, công nghiệp và FDI cần văn phòng điều hành gần nhà máy, khu công nghiệp và cảng biển. Nhờ đó, hai thị trường này sẽ tiếp tục giữ vai trò trung tâm vận hành của doanh nghiệp công nghiệp trong vùng.

Tuy nhiên, giao dịch hiện chủ yếu là dịch chuyển, gia hạn hoặc điều chỉnh diện tích, nên chủ đầu tư sẽ ưu tiên giữ chân khách thuê hơn là tăng giá. Trong bối cảnh nguồn cung tương lai hạn chế, các tòa nhà có vị trí kết nối tốt và vận hành chuyên nghiệp sẽ giữ lợi thế. Dự án mới cần cạnh tranh bằng giao thông, tiện ích và mức giá hợp lý, còn tòa nhà hiện hữu cần nâng cấp dịch vụ và linh hoạt chính sách thuê để đáp ứng yêu cầu ngày càng chọn lọc của khách thuê.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

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

USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

TP. HỒ CHÍ MINH
VĂN PHÒNG Q3 2026

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 (VND/M2/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
2026	0	7.597	1.754.855				
Q3 2026	0	7.597	1.754.855	89,8%	92,0%	VND 1.377.000	VND 870.000
Theo quý	◄►0%	▼46,3%	◄► 0%	▲0,3 ppts	▲0,5 ppts	▼1,5%	▼0,3%
Theo năm	▼	▼83%	▲2,0%	▲3,6 ppts	▲0,6 ppts	▼5,6%	▼1,3%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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 - 2030F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	121.591
Rìa trung tâm	0
Phía Đông	212.657
Phía Nam	95.308
TOTAL	**429.556**

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 một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q3 2026 Market Beat

Better never settles



MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND1,6 Giá thuê trung bình Triệu VND/m2/tháng	▲	▲
95,3% Tỷ lệ lấp đầy (%)	▼	▲
0 Nguồn cung mới (m2)	◄►	▲

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

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH, TẬP TRUNG KHAI THÁC HIỆU QUẢ DIỆN TÍCH HIỆN HỮU

Trong Q3 2026, nguồn cung bán lẻ tại TP.HCM đạt khoảng 1,24 triệu m², không đổi so với quý trước do chưa có dự án mới khai trương. Các trung tâm hiện hữu tập trung nâng cao hiệu quả khai thác thông qua điều chỉnh cơ cấu thương hiệu, triển khai ưu đãi và tổ chức sự kiện theo mùa để thu hút khách mua sắm.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY CAO, THƯƠNG HIỆU TIẾP TỤC MỞ RỘNG

Tỷ lệ lấp đầy bình quân đạt 95,3%, giảm nhẹ 0,2 đpt theo quý nhưng tăng 1 đpt theo năm. Mức giảm chủ yếu phản ánh diện tích trống tạm thời trong quá trình thay đổi khách thuê, chưa cho thấy nhu cầu suy yếu. Cửa hàng bách hóa duy trì tỷ lệ lấp đầy gần như tuyệt đối, trong khi trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ đều đạt trên 94%.

Nhu cầu thuê tiếp tục hướng đến các địa điểm kết hợp mua sắm, ẩm thực và giải trí, đồng thời mở rộng sang mô hình bán lẻ gần khu dân cư. Trong quý, AEON khai trương siêu thị AEON MaxValu đầu tiên tại TP.HCM ngày 16/7/2026, đặt tại khu chung cư Dream Home Resident với diện tích sàn khoảng 400 m². Bảo Tín Mạnh Hải khai trương đồng loạt 11 cửa hàng tại thành phố từ ngày 1/8/2026. Động lực này được hỗ trợ bởi sức mua vững chắc, với tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 9 tháng đạt 1.488.689 tỷ đồng, tăng 13,8% so với cùng kỳ.

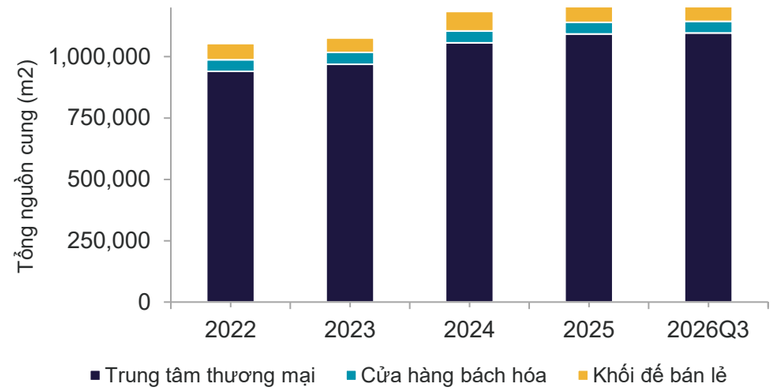
GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ, PHÂN HÓA THEO VỊ TRÍ

Giá thuê bình quân tầng trệt đạt 1,6 triệu VND/m²/tháng, tăng 0,15% theo quý và 3,7% theo năm. Khu trung tâm dẫn đầu ở mức 4,5 triệu VND/m²/tháng, đi ngang theo quý và tăng 2,8% theo năm nhờ vị trí đắc địa và nguồn cung khan hiếm. Khu vực ngoài trung tâm đạt 1,2 triệu VND/m²/tháng, tăng 0,2% theo quý và 4,2% theo năm. Mức tăng theo quý khiêm tốn cho thấy chủ sở hữu vẫn cân nhắc khả năng chi trả của khách thuê khi điều chỉnh giá.

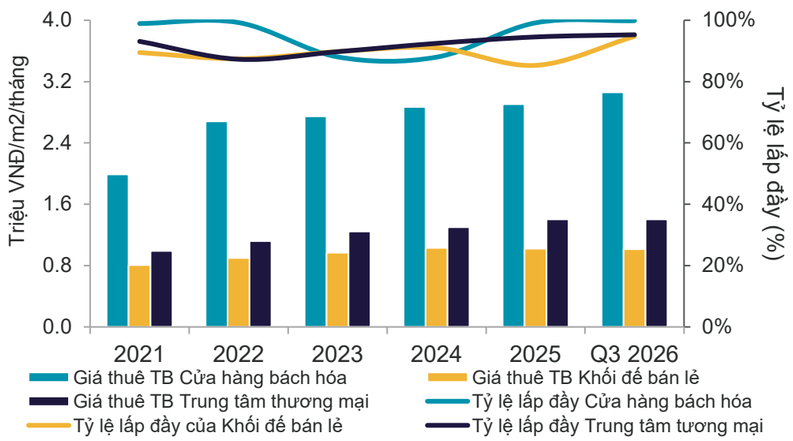
TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI TẬP TRUNG TẠI KHU VỰC PHÍA ĐÔNG

Đến năm 2030, thị trường dự kiến bổ sung khoảng 1,26 triệu m², tương đương toàn bộ nguồn cung hiện hữu. Khu Đông chiếm 61% nguồn cung mới, khu trung tâm chỉ chiếm 12%, phần còn lại thuộc các khu vực khác. Dư địa phát triển hạn chế sẽ tiếp tục hỗ trợ giá thuê khu trung tâm, trong khi khu Đông sẽ chịu áp lực cạnh tranh lớn hơn. Hiệu quả khai thác của các dự án mới sẽ phụ thuộc vào quy mô dân cư, khả năng tiếp cận, cơ cấu ngành hàng và mức giá phù hợp, còn tiến độ khai trương thực tế sẽ quyết định mức độ cạnh tranh trong ngắn hạn.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ, Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG TP.HCM, Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

TP. HỒ CHÍ MINH
BÁN LẺ Q3 2026

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG CHO THUÊ (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (VND/m2/THÁNG)
2026	1.240.838		
Q3 2026	1.240.838	95,3%	VND 1.625.000
Theo quý	◀▶	▼0,2đpt	▲0,1%
Theo năm	▲0,7%	▲1đpt	▲3,7%

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US$/VND = 26.250 vào Q3 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 2026-2030F

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (m2)
Trung tâm & Rìa Trung Tâm	210.900
Phía Đông	765.804
Phía Bắc	67.362
Phía Tây	110.900
Phía Nam	108.200
TỔNG CỘNG	**1.263.166**

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
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 một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, 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 Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Triển vọng
VND766 Giá thuê trung bình tầng trệt, Nghìn VND/m2/tháng	▲	▲
92,4% Tỷ lệ lấp đầy (%)	▲	▲
131.615 Nguồn cung hiện hữu (m2)	◀▶	▲

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Triển vọng
VND655 Giá thuê trung bình tầng trệt, Nghìn VND/m2/tháng	▲	◀▶
95,3% 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 đế bán lẻ. Giá thuê thể hiện mức giá tầng trệt.

NGUỒN CUNG: ỔN ĐỊNH TẠI CẢ HAI THỊ TRƯỜNG

Trong Q3 2026, Bình Dương và BRVT không ghi nhận dự án bán lẻ mới. Nguồn cung hiện hữu duy trì ở mức 131.615 m² tại Bình Dương và 45.036 m² tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Do đó, các trung tâm hiện hữu vẫn là lựa chọn chính của thương hiệu muốn mở rộng tại hai khu vực.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY CAO, TĂNG NHẸ THEO QUÝ

Tỷ lệ lấp đầy bình quân tại hai khu vực đạt 93,1%, tăng 0,1 đpt so với quý trước. Bình Dương đạt 92,4% (+0,1 đpt QoQ), khi các trung tâm tiếp tục làm mới không gian và bổ sung thêm lựa chọn ăn uống, mua sắm để giữ chân khách thuê và người tiêu dùng. Bà Rịa – Vũng Tàu đạt 95,3% (+0,2 đpt QoQ), mức cao nhất giữa hai khu vực. Do không có nguồn cung mới, nhu cầu thuê phát sinh trong quý được hấp thụ hoàn toàn vào các dự án hiện hữu, trong đó lượng khách du lịch ổn định tiếp tục hỗ trợ hoạt động bán lẻ tại đây.

GIÁ THUÊ: BÌNH DƯƠNG DUY TRÌ MỨC GIÁ CAO HƠN

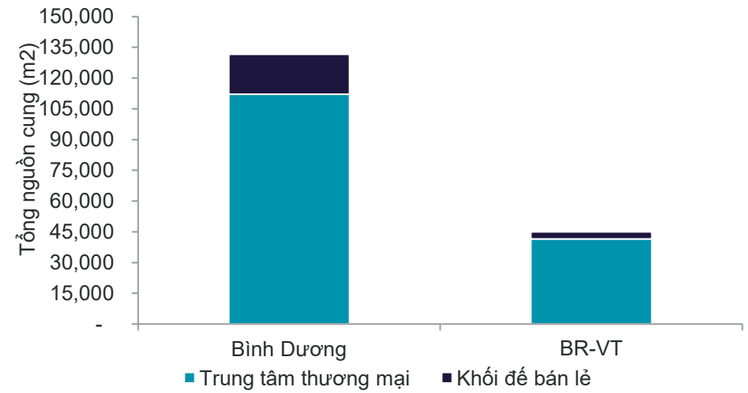
Giá thuê bình quân tại hai khu vực đạt 738 nghìn VND/m²/tháng, tăng 1,7% so với quý trước. Bình Dương đạt 766 nghìn VND/m²/tháng và Bà Rịa – Vũng Tàu đạt 655 nghìn VND/m²/tháng, cùng tăng 1,7% theo quý. Mức giá cao hơn tại Bình Dương phản ánh quy mô dân cư đô thị lớn hơn và nguồn cung tập trung vào các trung tâm thương mại quy mô lớn. Đáng chú ý, mức tăng 1,7% theo quý cao hơn đáng kể so với khu vực lõi TP.HCM, cho thấy chủ đầu tư tại hai thị trường này đang có lợi thế trong điều chỉnh giá nhờ tỷ lệ lấp đầy cao và nguồn cung khan hiếm.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: NGUỒN CUNG MỚI GẮN VỚI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Nguồn cung bán lẻ tại cả hai khu vực dự kiến tăng hơn gấp đôi trong những năm tới. Bình Dương sẽ bổ sung khoảng 236.000 m² đến năm 2029, gấp 1,8 lần nguồn cung hiện hữu, với WTC Gateway là dự án đáng chú ý. Bà Rịa – Vũng Tàu dự kiến đón thêm khoảng 57.000 m² giai đoạn 2027 – 2030, nổi bật là Sun Retail tại Blanca City.

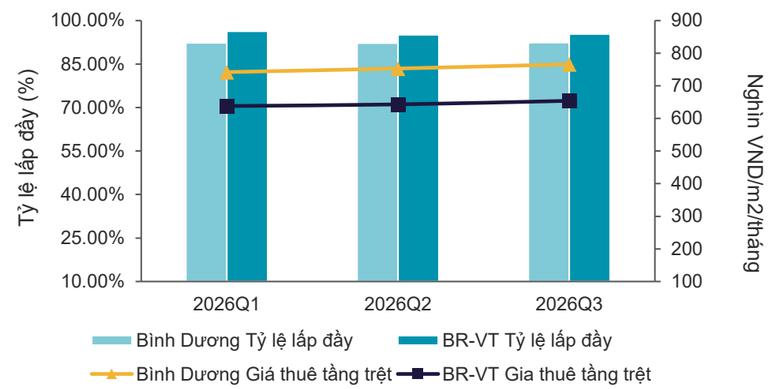
Các dự án gắn với khu đô thị mới sẽ hưởng lợi từ lượng cư dân tăng dần, trong khi các dự án kết hợp nhà ở, mua sắm và giải trí tại Bà Rịa – Vũng Tàu có cơ hội phục vụ cả cư dân và du khách. Tuy nhiên, với quy mô nguồn cung lớn, tốc độ lấp đầy sẽ phụ thuộc vào tiến độ dự án, tốc độ cư dân chuyển đến và sức hút thực tế với khách thuê. Riêng tại Bà Rịa – Vũng Tàu, chủ đầu tư cần tính đến biến động lượng khách giữa mùa cao điểm và thấp điểm du lịch. Áp lực cạnh tranh gia tăng cũng có thể khiến đà tăng giá thuê chậm lại khi nguồn cung mới đi vào hoạt động.

NGUỒN CUNG BÁN LẺ TP.HCM MỞ RỘNG, Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG, Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 tính đến Q3 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.

© 2026 Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q3 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND102 Giá bán sơ cấp TB (triệu VND/m²)	▼	▼
1.890 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▼
2.373 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: PHỤC HỒI MẠNH, TẬP TRUNG Ở PHÂN KHÚC CAO CẤP

Trong Q3 2026, thị trường căn hộ TP.HCM ghi nhận 2.373 căn mở bán mới, tăng 87% so với quý trước và gấp gần 4 lần cùng kỳ năm 2025. Khu Đông dẫn đầu với 51% nguồn cung mới, tiếp đến là khu Nam (35%) và khu Tây (14%), với các dự án nổi bật như Gladia Heights, Casa Luna và Masteri Cosmo Central. Khu trung tâm và cận trung tâm không ghi nhận đợt mở bán mới. Xét theo phân khúc, căn hộ cao cấp chiếm 54%, hạng sang 30%, siêu sang 2%, trong khi trung cấp chỉ chiếm 14%. Dù nguồn cung phục hồi rõ rệt, các chủ đầu tư vẫn chia nhỏ từng đợt mở bán và cân nhắc kỹ thời điểm đưa sản phẩm ra thị trường.

NGUỒN CẦU: GIAO DỊCH TẬP TRUNG VÀO SẢN PHẨM "VỪA TẦM"

Lượng căn hộ được hấp thụ trong quý tương đương 37% tổng nguồn cung sơ cấp, bao gồm cả hàng tồn từ các quý trước. Giao dịch chủ yếu tập trung ở các dự án có giá dưới 100 triệu đồng/m², kết nối giao thông thuận tiện và pháp lý rõ ràng. Điều này cho thấy sự lệch pha giữa cung và cầu: 86% nguồn cung mới thuộc phân khúc cao cấp trở lên, trong khi nhu cầu thực lại tập trung ở nhóm sản phẩm vừa túi tiền.

Người mua vẫn có nhu cầu nhưng dành nhiều thời gian hơn để so sánh: một số tìm cơ hội trong nguồn hàng đã mở bán, số khác chờ các dự án sắp triển khai. Chi phí vay cũng là yếu tố cân nhắc quan trọng, khi lãi suất vay mua nhà cố định 12–24 tháng tại 11 ngân hàng được khảo sát bình quân khoảng 10,9%/năm.

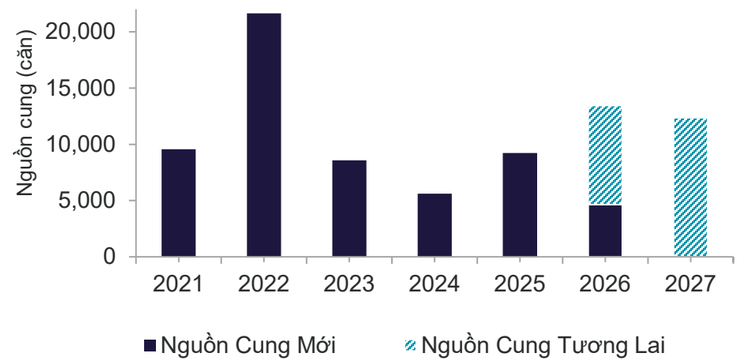
GIÁ BÁN: GIẢM THEO QUÝ DO THAY ĐỔI CƠ CẤU NGUỒN CUNG

Giá chào bán bình quân đạt 102 triệu VND/m², giảm 39% so với quý và 26% theo năm. Mức giảm chủ yếu do không có dự án mở bán tại khu trung tâm và cận trung tâm, nơi có mặt bằng giá cao nhất, chứ chưa phản ánh xu hướng giảm giá trên diện rộng. Bên cạnh đó, trước sức mua chọn lọc, chủ đầu tư cũng thận trọng hơn khi định giá các đợt mở bán mới. Lưu ý, giá bình quân là giá niêm yết cơ sở, chưa bao gồm ưu đãi đặt mua sớm và chiết khấu thanh toán nhanh, nên giá thực trả có thể thấp hơn tùy dự án và phương thức thanh toán.

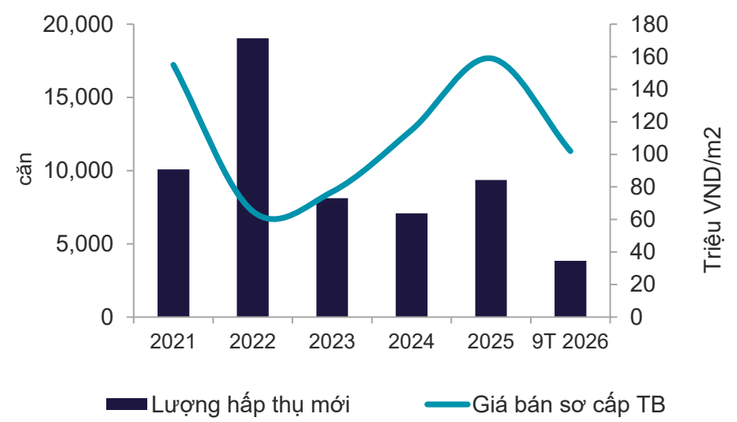
TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG TĂNG MẠNH, THANH KHOẢN CHỊU ÁP LỰC

Thị trường dự kiến đón hơn 27.000 căn mở bán mới trong giai đoạn Q4 2026 – 2027, tương đương hơn 5.000 căn mỗi quý, gấp hơn 2 lần lượng mở bán của Q3. Người mua sẽ có nhiều lựa chọn hơn, nhưng diễn biến quý vừa qua cho thấy nguồn cung tăng không đồng nghĩa giao dịch tăng tương ứng. Các dự án có giá vượt khả năng chi trả của khách hàng mục tiêu có thể cần nhiều thời gian hơn để tiêu thụ. Vì vậy, thanh khoản năm 2027 sẽ phụ thuộc vào chiến lược giá, chính sách thanh toán và tiến độ của từng dự án, cùng với diễn biến lãi suất cho vay mua nhà.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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 Q3 2026 = 26.250

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

TP. HỒ CHÍ MINH

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND 163 Giá bán sơ cấp trung bình (triệu VND/m²)	▼	▼
925 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
1.979 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◀▶
50,4 FDI (Tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: TĂNG MẠNH NHỜ CÁC ĐẠI ĐÔ THỊ VÙNG VEN

Trong Q3/2026, thị trường nhà ở thấp tầng TP.HCM ghi nhận 1.979 căn mở bán mới, tăng 16% so với quý trước. So với mức rất thấp của cùng kỳ năm 2025, nguồn cung đã tăng gần 40 lần, đánh dấu sự trở lại rõ rệt sau giai đoạn khan hiếm kéo dài. Khu Nam và khu Bắc chiếm hơn 90% nguồn cung mới, chủ yếu từ hai đại đô thị Vinhomes Green Paradise (Cần Giờ) và Vinhomes Sài Gòn Park (Hóc Môn cũ).

NGUỒN CẦU: GIAO DỊCH DIỄN RA NHƯNG TỐC ĐỘ HẤP THỤ CÒN CHẬM

Thị trường ghi nhận 925 căn được tiêu thụ, tương ứng tỷ lệ hấp thụ 24% trên tổng nguồn cung sơ cấp. Tốc độ bán vẫn chậm so với lượng hàng chào bán, khi nhà ở thấp tầng đòi hỏi khoản đầu tư lớn và người mua cân nhắc kỹ về tổng giá trị, lịch thanh toán cũng như tiến độ xây dựng. Giao dịch vì vậy tập trung vào các sản phẩm có tổng giá phù hợp với khả năng tài chính và đáp ứng nhu cầu ở thực.

GIÁ BÁN: GIẢM MẠNH THEO NĂM DO DỊCH CHUYỂN VỀ VÙNG VEN

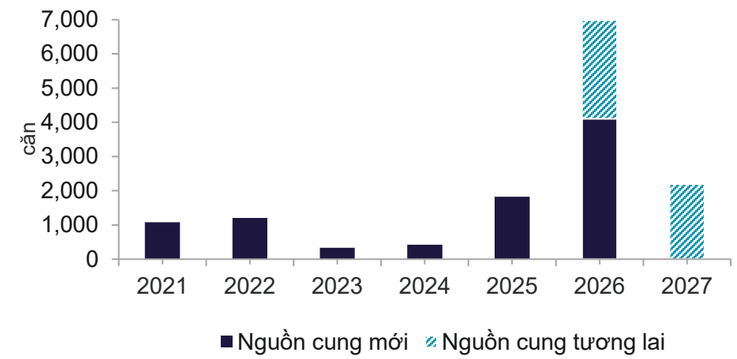
Giá bán sơ cấp bình quân đạt 163 triệu VND/m², giảm 2% so với quý trước và 49% so với cùng kỳ năm 2025. Khu vực Thủ Đức (cũ) tiếp tục có mức giá cao nhất, trung bình 330 triệu VND/m², gấp đôi Cần Giờ (169 triệu VND/m²) và Hóc Môn cũ (140 triệu VND/m²). Mức giảm mạnh theo năm chủ yếu do nguồn cung đã dịch chuyển từ khu Đông sang các khu vực vùng ven có mặt bằng giá thấp hơn, chứ không phản ánh việc giá tại từng dự án giảm tương ứng. Trong khi đó, mức giảm nhẹ 2% theo quý cho thấy giá chào bán tại các đại đô thị vùng ven đang tương đối ổn định.

TRIỂN VỌNG: PHỤ THUỘC LỚN VÀO CÁC ĐẠI ĐÔ THỊ VÀ TIẾN ĐỘ HẠ TẦNG

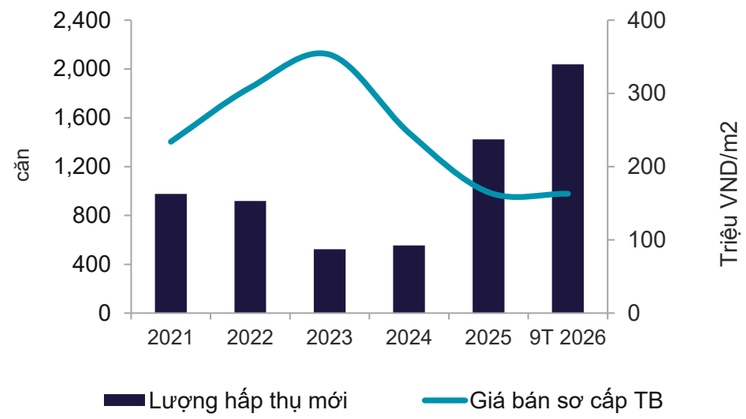
Trong ngắn hạn, các giai đoạn tiếp theo tại Cần Giờ và Hóc Môn cũ dự kiến tiếp tục là nguồn cung chính của thị trường. Điều này giúp duy trì lượng hàng ổn định, nhưng cũng khiến thị trường phụ thuộc lớn vào chiến lược mở bán của một số ít đại đô thị. Về dài hạn, mô hình đô thị kết hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ và không gian xanh tại các khu vực còn quỹ đất lớn sẽ tiếp tục là hướng phát triển chính.

Các dự án đường vành đai, Quốc lộ 22 và tuyến kết nối Cần Giờ được kỳ vọng cải thiện khả năng tiếp cận, nhưng nhiều công trình vẫn đang triển khai. Vì vậy, với người mua, tiến độ hoàn thiện hạ tầng và tiện ích thực tế tại từng dự án sẽ là yếu tố quyết định hơn so với những lợi thế mới dừng ở quy hoạch. Các sản phẩm có giá phụ thuộc nhiều vào kỳ vọng hạ tầng tương lai có thể sẽ cần thêm thời gian để tiêu thụ.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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 Q3 2026 = 26.250

© 2026 Cushman & Wakefield

TP. HỒ CHÍ MINH
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

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 (VND/M^2)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (VND/M^2)
2026	4.655	3.838	30%	102.000.000	4.106	2.038	33%	163.200.000
Q3 2026	2.373	1.890	37%	102.000.000	1.979	925	24%	163.200.000
Theo quý	▲87%	▲58%		▼39%	▲16,1%	▲6,4%		▼2%
Theo năm	▲274%	▼29%		▼26%	▲3858%	▲1956%		▼49%

**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 Q3 2026 = 26.250

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2029F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	-	-
Rìa Trung Tâm	680	-
Đông	18.865	4.983
Bắc	4.950	18.872
Nam	2.418	11.393
Tây	8.163	1.733

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Gladia Heights	Căn hộ	Đông	Keppel + Khang Điền	616
Vlasta Premier Phu Thuan	Căn hộ	Nam	Van Phu Invest	602
Arcadia at Lavia	Căn hộ	Nam	Cty CP Kiến Á	839
Vinhomes Saigon Park/ PK Global Park & Ivy Park	Nhà liền thổ	Bắc	Vinhomes	5.351
Vinhomes Green Paradise/ PK Heaven Bay & Green Bay	Nhà liền thổ	Nam	Vinhomes	~ 10.000

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
TT Genesis	Căn hộ	Nam	TT Capital	1.363	2026
Sensa Imperial Park	Căn hộ	Đông	MIK Group	922	2026
Vinhomes Saigon Park	Nhà liền thổ	Bắc	Vinhomes	~ 13.000	2027 – 2028
Vinhomes Green Paradise	Nhà liền thổ	Nam	Vinhomes	~ 38.000	2027- 2028

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:

- Siêu sang: > USD 10.000/m^2
- Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m^2
- Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m^2
- Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m^2
- Bình dân: < USD 1.300/m^2

Loại hình nhà liền thổ:

- 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.

MARKETBEAT

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

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND48,8 Giá bán sơ cấp trung bình (triệu VND/m2)	▲	▼
4.594 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
7.912 Nguồn cung mới (căn)	▲	▲

(Tất cả hạng)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND51 Giá bán sơ cấp trung bình (triệu VNĐ/m2)	▼	▲
1.028 Lượng hấp thụ mới (căn)	▲	▲
1.785 Nguồn cung mới (căn)	▲	▲

(Tất cả hạng)

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: BÌNH DƯƠNG DẪN DẮT, BRVT PHỤ THUỘC VÀO MỘT DỰ ÁN LỚN

Trong Q3 2026, khu vực TP.HCM mở rộng ghi nhận 9.697 căn hộ mở bán mới. Bình Dương (cũ) dẫn đầu với 7.912 căn, chiếm khoảng 82% tổng nguồn cung mới, mở ra nhiều lựa chọn hơn cho người mua. BRVT bổ sung 1.785 căn, chủ yếu từ Beachtro Tower thuộc khu đô thị Blanca City của Sun Group, cho thấy hoạt động mở bán tại đây vẫn phụ thuộc vào một dự án lớn.

NGUỒN CẦU: SỨC MUA CÒN CHỌN LỌC

Thị trường ghi nhận khoảng 5.600 giao dịch thành công trong quý, tương đương gần 58% lượng căn mở bán mới.

Tại Bình Dương, nơi chiếm khoảng 82% tổng giao dịch, người mua ưu tiên căn hộ có tổng giá trị vừa sức, pháp lý rõ ràng và tiến độ xây dựng đúng cam kết. Các sản phẩm giá cao tiếp tục chịu áp lực bán hàng khi nhiều dự án cùng khu vực chào bán với mức giá gần nhau.

Bà Rịa – Vũng Tàu chiếm khoảng 18% tổng giao dịch, phần lớn đến từ dự án mới mở bán. Nhu cầu đến từ cả người mua để ở và nhà đầu tư, nên ngoài uy tín chủ đầu tư, người mua còn cân nhắc thời hạn sở hữu và khả năng cho thuê sau bàn giao. Chính sách hỗ trợ tài chính giúp thúc đẩy giao dịch, song sức mua vẫn nhạy cảm với chi phí vay và hiệu quả đầu tư thực tế.

GIÁ BÁN: BIẾN ĐỘNG DO THAY ĐỔI CƠ CẤU SẢN PHẨM

Bình Dương ghi nhận giá bán bình quân 48,8 triệu VNĐ/m², tăng 5,9% theo quý nhưng giảm 0,9% theo năm. Mức tăng theo quý chủ yếu đến từ việc bổ sung các sản phẩm giá cao hơn vào nguồn hàng, chưa phản ánh sức mua mạnh lên. Thực tế, chủ đầu tư vẫn phải duy trì ưu đãi và hỗ trợ thanh toán để thúc đẩy giao dịch.

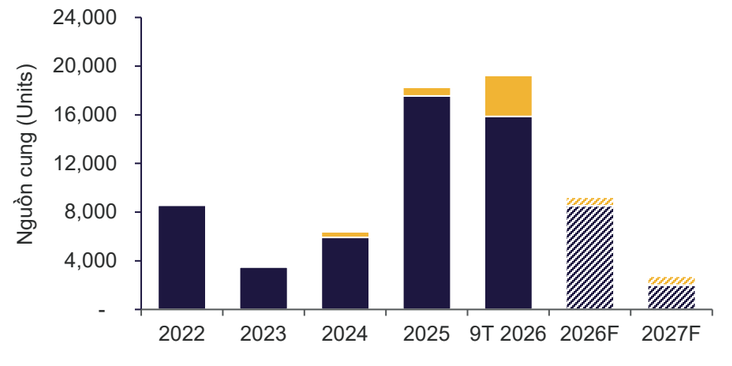
Bà Rịa – Vũng Tàu có giá bình quân 51 triệu VNĐ/m², giảm 24,7% theo quý nhưng tăng 37,1% theo năm. Mức giảm theo quý chủ yếu do dự án mới đưa ra dòng "căn hộ sáng tạo" bàn giao thô, giúp hạ giá mua ban đầu và cho phép chủ sở hữu tự hoàn thiện theo nhu cầu. Vì loại sản phẩm khác nhau, mức giảm này không phản ánh giá thị trường đi xuống, và người mua cần tính thêm chi phí hoàn thiện vào tổng ngân sách.

TRIỂN VỌNG: NHỊP MỞ BÁN CHẬM LẠI, ƯU TIÊN HẤP THỤ HÀNG TỒN

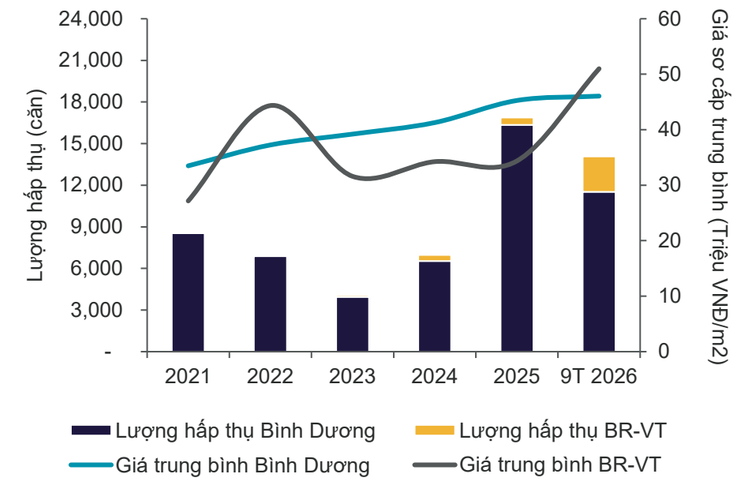
Bình Dương dự kiến bổ sung khoảng 10.524 căn hộ từ cuối năm 2026 đến hết năm 2027, tập trung tại Thuận An, Dĩ An và Thủ Dầu Một (cũ). Tính theo quý, nhịp mở bán sẽ chậm hơn đáng kể so với mức đỉnh của Q3, tạo điều kiện để thị trường hấp thụ lượng hàng đã chào bán. Khả năng tiêu thụ sẽ phụ thuộc vào mức giá phù hợp và chiến lược bán hàng của từng dự án.

Bà Rịa – Vũng Tàu được kỳ vọng hưởng lợi từ sân bay quốc tế Long Thành và cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, khi sân bay đã bắt đầu vận hành thử nghiệm từ tháng 9/2026 và hướng tới khai thác thương mại cuối năm. Nguồn cung tương lai tập trung vào các đại đô thị phức hợp ven biển và dự án phục vụ chuyên gia. Tuy nhiên, khi thị trường vẫn phụ thuộc vào một số ít dự án lớn, triển vọng tăng trưởng sẽ gắn chặt với tiến độ hạ tầng, khả năng kết nối và nhu cầu sử dụng thực tế.

NGUỒN CUNG MỚI VÀ NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 2026



Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, 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 = 26.250 tại Q3 2026

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

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

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÌNH DƯƠNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND69,6 Giá bán sơ cấp TB (Triệu VND/m2)	▼	▼
28 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▲
312 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▲	▲

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
VND95,8 Giá bán sơ cấp TB (Triệu VND/m^2)	▲	▼
2 Lượng hấp thụ mới (căn)	▼	▼
37 Nguồn cung mới (căn) *(Tất cả hạng)*	▼	▼

Nguồn: Cushman & Wakefield Research, Vietnam

NGUỒN CUNG: PHÂN HÓA GIỮA HAI KHU VỰC

Trong Q3 2026, thị trường nhà thấp tầng tại Bình Dương và BRVT ghi nhận 349 căn mở bán mới, gần như đi ngang so với quý trước nhưng giảm khoảng 29% so với cùng kỳ. Diễn biến tại hai khu vực trái chiều rõ rệt. Bình Dương đóng góp 312 căn, chiếm gần 89% nguồn cung mới, tăng 31,1% theo quý và 38,7% theo năm, chủ yếu từ IJC Green City và Fiesta Central tại Thành phố mới Bình Dương. Ngược lại, BRVT chỉ ghi nhận 37 căn, giảm 59,3% theo quý và 86,1% theo năm, đến từ các đợt mở bán tiếp theo của dự án hiện hữu.

NGUỒN CẦU: HẤP THỤ THẤP, NGƯỜI MUA THẬN TRỌNG

Sức mua chưa theo kịp nguồn cung mới. Tỷ lệ hấp thụ tại Bình Dương chỉ đạt 8,9%, tương đương khoảng 28 căn được bán, trong khi BRVT đạt 5,4%, tức khoảng 2 căn. Do giá trị mỗi căn nhà phố và biệt thự lớn, người mua cân nhắc kỹ khả năng tài chính, pháp lý, tiến độ bàn giao và hiệu quả khai thác trước khi quyết định. Các chủ đầu tư vẫn duy trì chính sách giãn tiến độ thanh toán và ưu đãi tài chính, nhưng các biện pháp này chưa giúp giao dịch cải thiện rõ rệt trong quý.

GIÁ BÁN: BÌNH DƯƠNG GIẢM, BRVT TĂNG THEO QUÝ

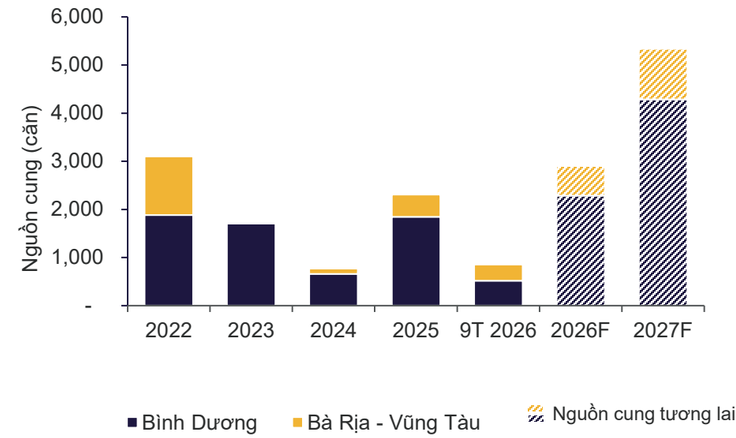
Giá bán bình quân tại Bình Dương đạt 69,6 triệu VND/m², giảm 9,3% theo quý và 7,4% theo năm, khi nguồn cung mới chủ yếu đến từ các dự án có mặt bằng giá thấp hơn. Ngược lại, BRVT ghi nhận 95,8 triệu VND/m², tăng 24,8% theo quý nhưng vẫn giảm 3,2% theo năm. Do lượng mở bán rất ít, chỉ một số sản phẩm giá cao cũng đủ kéo giá bình quân tại BRVT tăng mạnh. Vì vậy, biến động giá tại cả hai khu vực chủ yếu phản ánh sự thay đổi trong giỏ hàng chào bán, chưa phải dấu hiệu giá được điều chỉnh trên diện rộng.

TRIỂN VỌNG: NHỊP MỞ BÁN CHẬM LẠI, ƯU TIÊN TIÊU THỤ HÀNG TỒN

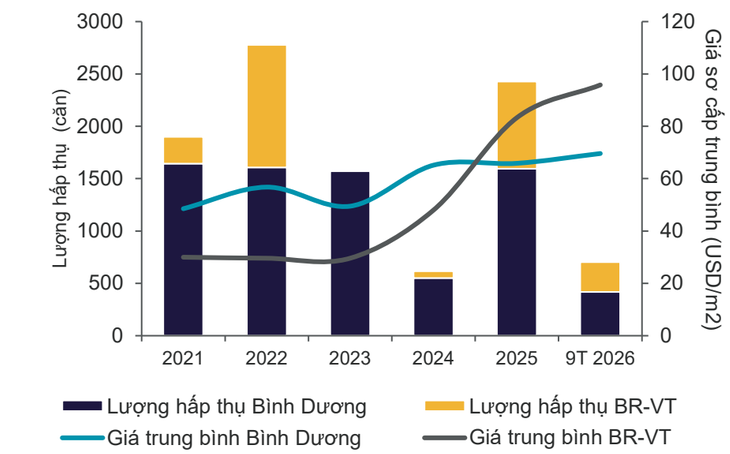
Trong giai đoạn 2027–2028, hai khu vực dự kiến bổ sung khoảng 1.400 căn nhà thấp tầng, gồm 1.180 căn tại Bình Dương và 220 căn tại BRVT. Tính theo quý, nhịp mở bán sẽ chỉ bằng khoảng một nửa so với Q3 2026. Với tỷ lệ hấp thụ hiện ở mức thấp, nguồn cung mới chậm lại sẽ giúp giảm áp lực tồn kho và cho thị trường thêm thời gian tiêu thụ lượng hàng đã chào bán.

Việc hoàn thiện Vành đai 3 qua Bình Dương và cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu được kỳ vọng cải thiện kết nối liên vùng, hỗ trợ nhu cầu tại các khu vực hưởng lợi trực tiếp. Tuy nhiên, để cải thiện thanh khoản, các dự án cần đưa ra mức giá sát với khả năng chi trả, kết hợp với vị trí thuận tiện, tiện ích hoàn chỉnh và tiến độ bàn giao rõ ràng.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q3 2026



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG Q3 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 = 26.250 tại Q3 2026.

© 2026 Cushman & Wakefield

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
KHU VỰC	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (TRIỆU VND/M^2)		NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG HẤP THỤ MỚI (CĂN)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (TRIỆU VMD/M^2)	
			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu			Bình Dương	Bà Rịa – Vũng Tàu
2026	19.239	14.072			1.075	702		
Q3 2026	9.697	5.622	48,8	51	349	65	69,6	95,8
Theo quý	▲134%	▲51%	▲5,9%	▼24,7%	▲6,1%	▼79,4%	▼9,3%	▲24,8%

**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 Q3 2026 = 26.250

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2026 - 2028F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Bình Dương	10.524	1.180
Bà Rịa – Vũng Tàu	700	220

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q3 2026

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Khải Hoàn Imperial	Căn hộ	Bình Dương	Khải Hoàn Land	1.556
Emerald River Park	Căn hộ	Bình Dương	Le Phong Group	1.790
Monrei Saigon	Căn hộ	Bình Dương	Mitsubishi Corp.	2.684
IJC Green City	Nhà liền thổ	Bình Dương	Becamex IJC	376
Beachtro Tower – Blanca City	Căn hộ	BR-VT	Sun Group	1.785

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
Norton Park	Căn hộ	Binh Duong	Gamuda Land	1.256	Q4 2026
Collection 688	Căn hộ	Binh Duong	DICERA Holdings	549	Q4/2026
Nam Mekong Grand Plaza	Căn hộ	Binh Duong	Tạp đoàn Nam Mekong	1.622	Q4/2026

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:

- Siêu sang: > USD 10.000/m^2
- Hạng sang: USD 4.500 - 10.000/m^2
- Cao cấp: USD 3.000 - 4.500/m^2
- Trung cấp: USD 1.300 - 3.000/m^2
- Bình dân: < USD 1.300/m^2

Loại hình nhà liền thổ:

- 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.

CUSHMAN & WAKEFIELD

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

Q3 2026 Market Beat

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 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

CUSHMAN & WAKEFIELD

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
75,8% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▲
35.800 Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, ha	◄►	▲
4,89 Giá thuê sơ cấp trung bình, Triệu VND/m2/thời hạn	◄►	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theonăm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: QUỸ ĐẤT ỔN ĐỊNH TRONG GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ DỰ ÁN

Trong Q3 2026, tổng quỹ đất KCN tại Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam duy trì ở mức khoảng 35.800 ha do không có dự án lớn nào đi vào hoạt động. Phần lớn dự án mới vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch, giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng.

NGUỒN CẦU: TĂNG TRƯỞNG TIẾP DIỄN NHỜ KHÔNG GIAN PHÁT TRIỂN MỚI

Tỷ lệ lấp đầy toàn khu vực đạt 75,8%, gần như đi ngang so với quý trước, chỉ tăng 0,03 điểm phần trăm, và tăng 1,5 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. TP.HCM dẫn đầu với 85,1%, dù giảm 1,1 điểm phần trăm theo quý, phản ánh việc một số khách thuê điều chỉnh nhu cầu sử dụng đất trong khi nguồn cung không thay đổi. Ngược lại, Đồng Nai đạt 72,9%, tăng 1,0 điểm phần trăm theo quý và 1,5 điểm phần trăm theo năm, nhờ hạ tầng logistics tiếp tục được cải thiện. Tây Ninh ghi nhận 60,9%, tăng 1,0 điểm phần trăm theo quý và 2,7 điểm phần trăm theo năm, được hỗ trợ bởi quỹ đất dồi dào và chi phí cạnh tranh.

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

Giá thuê đất KCN trung bình đạt 4,89 triệu VNĐ/m²/kỳ thuê, giảm 0,4% theo quý và tăng 1,2% theo năm. Mức độ khan hiếm quỹ đất là yếu tố chính tạo nên sự phân hóa giữa ba địa phương. TP.HCM dẫn đầu cả về mức giá và tốc độ tăng, đạt 4,99 triệu VNĐ/m²/kỳ thuê, tăng 1,1% theo quý và 7,5% theo năm. Dù tỷ lệ lấp đầy giảm trong quý, quỹ đất hạn chế cùng nhu cầu từ nhóm doanh nghiệp công nghệ cao và logistics giá trị gia tăng vẫn giúp chủ đầu tư giữ vững đà tăng giá. Đồng Nai đạt khoảng 4,93 triệu VNĐ/m²/kỳ thuê, giảm 1,4% theo quý và 0,1% theo năm, khi nguồn cung đất công nghiệp đa dạng hơn khiến mặt bằng giá đi ngang. Tây Ninh có mức giá thấp nhất, đạt 4,68 triệu VNĐ/m²/kỳ thuê, giảm 1,0% theo quý và 7,2% theo năm, do các chủ đầu tư tiếp tục áp dụng chiến lược giá cạnh tranh để tận dụng lợi thế quỹ đất lớn và thu hút khách thuê.

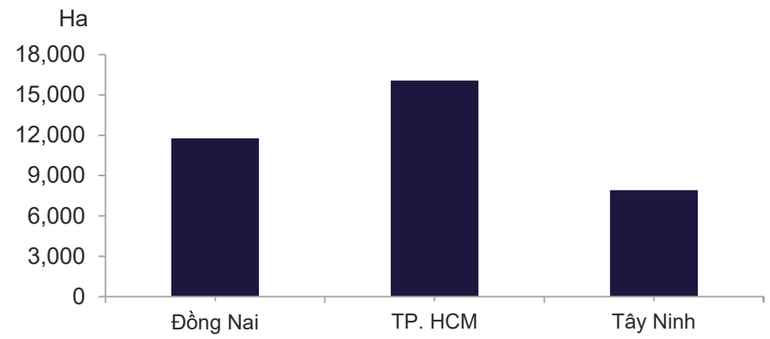
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI & XU HƯỚNG CHUYỂN ĐỔI XANH

Giai đoạn 2026–2028, thị trường dự kiến bổ sung khoảng 5.254 ha đất KCN cho thuê, tương đương khoảng 15% quỹ đất hiện hữu. TP.HCM chiếm 44% nguồn cung mới, giúp giảm áp lực khan hiếm tại thị trường đang có giá thuê tăng mạnh nhất. Tây Ninh chiếm 39%, trong bối cảnh tỷ lệ lấp đầy còn thấp nhất vùng và giá thuê đang giảm, nên đây sẽ là nơi chịu áp lực cạnh tranh về giá lớn nhất. Đồng Nai chỉ chiếm 17%, cho thấy trọng tâm phát triển của địa phương này đang chuyển sang nâng cấp chất lượng các KCN hiện hữu.

Đồng Nai, được xác định là cực tăng trưởng của vùng Đông Nam Bộ giai đoạn 2026–2030, đang triển khai lộ trình chuyển đổi các KCN hiện hữu sang mô hình KCN sinh thái và KCN thông minh, với mục tiêu hoàn thành vào năm 2030. Chính quyền địa phương xác định chuyển đổi xanh là điều kiện bắt buộc để thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao, ưu tiên các dự án công nghệ cao, công nghệ sạch và có giá trị gia tăng lớn.

Xu hướng này có thể thay đổi cách các KCN cạnh tranh. Thay vì chủ yếu dựa vào giá thuê như hiện nay, đặc biệt tại Tây Ninh, các dự án sẽ ngày càng phải cạnh tranh bằng tiêu chuẩn phát triển bền vững, hiệu quả năng lượng và hạ tầng thông minh. Những KCN tiên phong đáp ứng các tiêu chuẩn này sẽ có lợi thế rõ rệt trong việc thu hút nhóm khách thuê chất lượng cao trong chu kỳ nguồn cung 2026–2028.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 2026

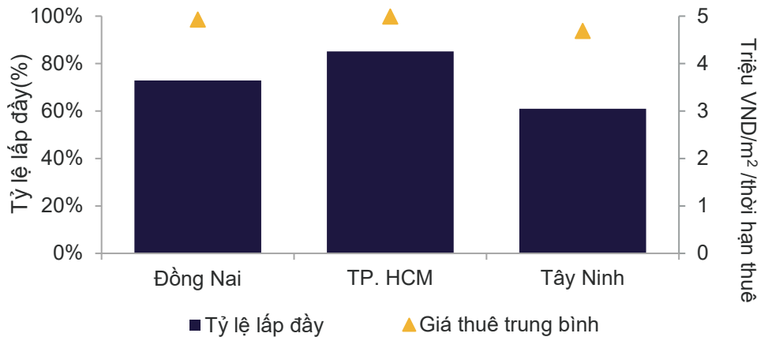


(**) Lưu ý: Dữ liệu nguồn cung được tính sau sáp nhập (TP.HCM + Bình Dương & Bà Rịa–Vũng Tàu; Đồng Nai + Bình Phước; Tây Ninh + Long An).

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 Q3 2026 = 26.250

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG ĐẤT CÔNG NGHIỆP, Q3 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 Q3 2026 = 26.250

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 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

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
91,4% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▲
~7,03 triệu Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, m2	▲	▲
VND129,7 Giá thuê sơ cấp TB nghìn VND/m2/tháng	◄►	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo năm	Triển vọng
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (tỷ USD)	▲	▲

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

NGUỒN CUNG: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Trong Q3 2026, tổng nguồn cung nhà xưởng xây sẵn (RBF) tại TP.HCM, Đồng Nai và Tây Ninh đạt khoảng 7,0 triệu m² NLA, gần như không đổi so với quý trước và tăng 6,2% theo năm. TP.HCM dẫn đầu với 3,33 triệu m², chiếm gần một nửa nguồn cung khu vực, tiếp đến là Đồng Nai (2,19 triệu m²) và Tây Ninh (1,45 triệu m²). Quỹ nhà xưởng đã mở rộng đáng kể so với cùng kỳ, nhưng hầu như không có diện tích mới đưa vào khai thác trong quý.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY CAO NHƯNG GIẢM NHẸ

Tỷ lệ lấp đầy bình quân đạt 91,4%, giảm 0,8 điểm phần trăm theo quý và 1,4 điểm phần trăm theo năm. Nguồn cung không đổi so với quý trước, nên mức giảm theo quý phản ánh diện tích trống gia tăng. Tây Ninh dẫn đầu với tỷ lệ lấp đầy 94,7%, tăng 0,4 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm 0,2 điểm phần trăm theo năm. Đồng Nai đạt 93,7%, giảm 0,6 điểm phần trăm theo quý và tăng 1,4 điểm phần trăm theo năm. TP.HCM ghi nhận mức thấp nhất, đạt 88,3%, giảm 1,4 điểm phần trăm theo quý và 3,8 điểm phần trăm theo năm. Đây cũng là khu vực đóng góp chủ yếu vào mức giảm chung, do một số khách thuê thu hẹp diện tích, trong khi nguồn cung bổ sung từ các quý trước chưa được lấp đầy.

GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH, PHÂN HÓA THEO ĐỊA PHƯƠNG

Giá chào thuê thuần bình quân đạt 129,7 nghìn VND/m²/tháng, giảm 0,3% theo quý nhưng tăng 1,9% theo năm. TP.HCM duy trì mức cao nhất với 134,6 nghìn VND/m²/tháng, giảm 0,4% theo quý nhưng tăng 2,4% theo năm. Đồng Nai đạt 129,5 nghìn VND/m²/tháng, giảm 0,3% theo quý và tăng 0,8% theo năm. Với tỷ lệ lấp đầy cùng giảm, dư địa tăng giá tại hai thị trường này trong ngắn hạn còn hạn chế. Tây Ninh có giá thuê thấp nhất, đạt 119,3 nghìn VND/m²/tháng, nhưng là thị trường duy nhất tăng giá theo quý (+0,1%) và tăng mạnh nhất theo năm (+3,0%). Mức giá cạnh tranh chính là yếu tố giúp Tây Ninh đạt tỷ lệ lấp đầy cao nhất vùng, qua đó tạo nền tảng để giá thuê tiếp tục tăng nhẹ.

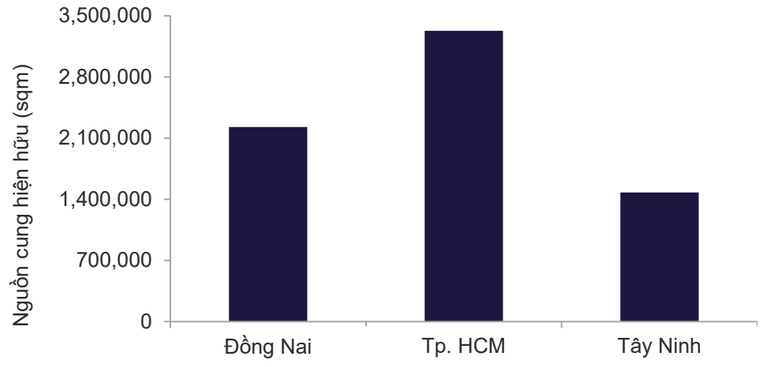
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: SẢN XUẤT TĂNG TRƯỞNG, NHU CẦU MỞ RỘNG CÓ CHỌN LỌC

Tăng trưởng công nghiệp tiếp tục hỗ trợ nhu cầu RBF trong trung hạn, với chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) 9 tháng đầu năm 2026 tăng 10,9% tại TP.HCM, 12,6% tại Đồng Nai và 15,0% tại Tây Ninh. Tuy nhiên, như diễn biến tại TP.HCM cho thấy, sản lượng tăng chưa chắc kéo theo nhu cầu thuê thêm ngay, khi doanh nghiệp có xu hướng tận dụng tối đa nhà xưởng hiện hữu trước khi mở rộng.

Giai đoạn 2026–2028, thị trường dự kiến bổ sung khoảng 1,28 triệu m², tương đương khoảng 18% nguồn cung hiện hữu. TP.HCM chiếm 66%, Đồng Nai và Tây Ninh chiếm lần lượt 5% và 29%. Cạnh tranh giữa các dự án sẽ gia tăng, và lợi thế sẽ thuộc về những nhà xưởng có chi phí hợp lý, diện tích linh hoạt và hạ tầng đồng bộ.

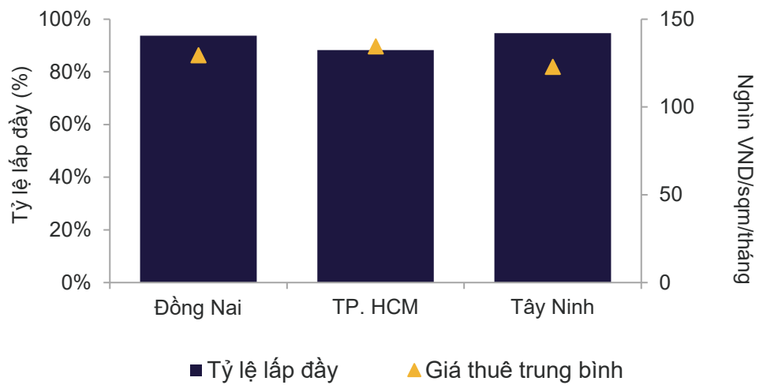
Về hạ tầng, sân bay Long Thành đã bắt đầu vận hành thử nghiệm từ tháng 9/2026 và hướng tới khai thác thương mại cuối năm, trong khi cao tốc Bến Lức – Long Thành được đặt mục tiêu thông xe toàn tuyến trong tháng 9/2026. Tuyến cao tốc này kết nối trực tiếp khu vực Long An cũ (nay thuộc Tây Ninh) với Đồng Nai, sân bay Long Thành và cụm cảng Cái Mép – Thị Vải, được kỳ vọng rút ngắn thời gian vận chuyển và tăng sức hút cho nhà xưởng tại hai địa phương này.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 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).

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBF, Q3 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 3 năm 2026 = 26.250

© 2026 Cushman & Wakefield

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM (*)

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 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

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
93,7% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▲
6,7 triệu Tổng nguồn cung tích lũy hiện hữu, m2	▲	▲
VND124 Giá thuê sơ cấp TB nghìn VND/m2/tháng	▲	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
9% Tăng trưởng GDP	▲	▲
4,5% Lạm phát (CPI)	▲	◄►
50,4 FDI (tỷ USD)	▲	▲

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

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

NGUỒN CUNG: TĂNG NHẸ TỪ DỰ ÁN HIỆN HỮU

Trong Q3 2026, tổng nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW) tại Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam đạt khoảng 6,7 triệu m², tăng 0,3% theo quý. Phần tăng thêm chỉ đến từ một dự án hiện hữu mở rộng diện tích, không có dự án mới đưa vào khai thác. Nguồn cung gần như đứng yên trong khi nhu cầu tiếp tục tăng đã tạo điều kiện để tỷ lệ lấp đầy cải thiện trong quý.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TIẾP TỤC CẢI THIỆN

Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 93,7%, tăng 0,6 đpt theo quý và 3,7 đpt theo năm, với mức tăng ghi nhận đồng thời ở cả ba địa phương. TP.HCM dẫn đầu với 99,1% (+0,6 đpt QoQ, +0,5 đpt YoY). Do gần như không còn diện tích trống, khách thuê mới buộc phải tìm đến các địa phương lân cận. Đồng Nai duy trì ổn định ở mức 91,5% (+0,4 đpt QoQ, +0,1 đpt YoY). Tây Ninh đạt 84,9% (+0,7 đpt QoQ) và là điểm sáng với mức tăng 15,4 đpt theo năm, nhờ đón nhận dòng nhu cầu lan tỏa từ TP.HCM cùng nguồn cung kho hiện đại. Động lực chính đến từ hoạt động thương mại và đầu tư: tổng kim ngạch xuất nhập khẩu 9 tháng năm 2026 đạt 888,02 tỷ USD, tăng 30,4%, trong khi vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 50,36 tỷ USD, tăng 76,4% so với cùng kỳ. Lượng hàng hóa lưu chuyển lớn và các dự án sản xuất mới tiếp tục tạo nhu cầu ổn định cho hoạt động lưu trữ và phân phối.

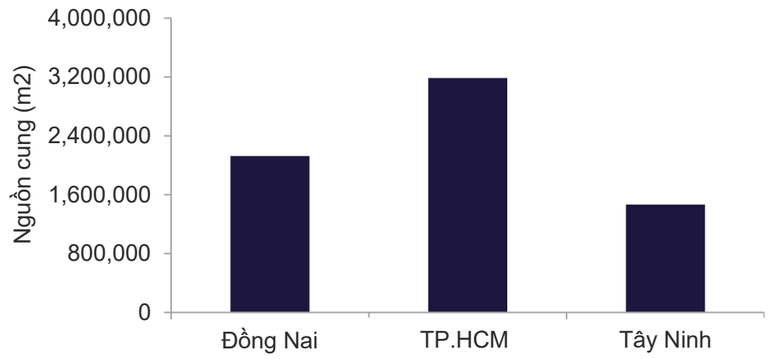
GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH TRÊN TOÀN VÙNG, PHÂN HÓA THEO CHẤT LƯỢNG NGUỒN CUNG

Giá chào thuê bình quân đạt 124,2 nghìn VND/m²/tháng, tăng 0,3% theo quý và 2,3% theo năm. Mức tăng còn khiêm tốn so với tỷ lệ lấp đầy cao cho thấy chủ đầu tư vẫn thận trọng trong việc điều chỉnh giá. TP.HCM đạt 123,4 nghìn VND/m²/tháng (+0,6% QoQ, +2,2% YoY), mức tăng theo quý cao nhất vùng. Dù gần như kín chỗ, giá thuê tại đây vẫn thấp hơn mức bình quân do phần lớn kho đã vận hành lâu năm. Đồng Nai đạt 122 nghìn VND/m²/tháng (+0,2% QoQ) nhưng dẫn đầu tăng trưởng theo năm với 6,5%, nhờ hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện. Tây Ninh có giá cao nhất với 126,7 nghìn VND/m²/tháng do tỷ trọng lớn các dự án mới đạt tiêu chuẩn hiện đại. Với tỷ lệ lấp đầy thấp nhất vùng, giá thuê tại đây đi ngang theo quý và chỉ tăng 0,2% theo năm, khi chủ đầu tư ưu tiên thu hút khách thuê.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: NGUỒN CUNG MỚI GẮN VỚI KẾT NỐI LIÊN VÙNG

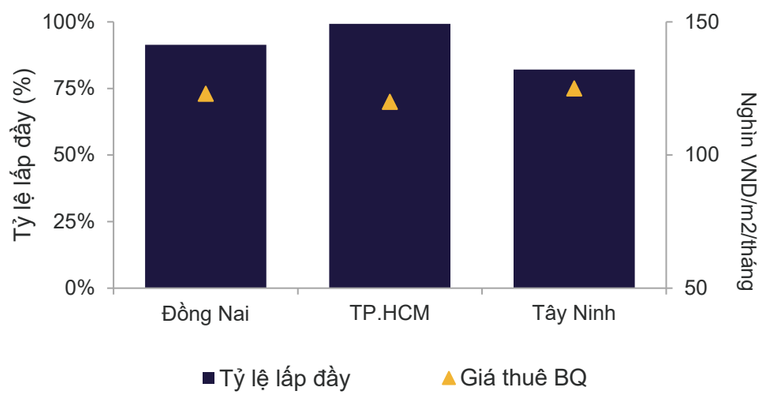
Giai đoạn 2026–2030, thị trường dự kiến đón thêm khoảng 681.000 m² nguồn cung, trong đó TP.HCM chiếm 63%, Đồng Nai 19% và Tây Ninh 18%. Với tỷ lệ lấp đầy gần tuyệt đối, nguồn cung mới tại TP.HCM được kỳ vọng sẽ sớm được hấp thụ và giảm bớt tình trạng khan hiếm diện tích. Song song, mạng lưới hạ tầng liên vùng tiếp tục mở rộng: Vành đai 3 hướng tới hoàn thành trong năm 2026; sân bay Long Thành đã vận hành thử nghiệm từ tháng 9 và hướng tới khai thác thương mại cuối năm; cao tốc TP.HCM – Mộc Bài đang được triển khai thi công, với thời hạn hoàn thành điều chỉnh đến năm 2028; Vành đai 4 đang được thúc đẩy triển khai các dự án thành phần. Khi đi vào vận hành đồng bộ, các công trình này sẽ cải thiện kết nối giữa khu công nghiệp, cửa khẩu, cảng biển và trung tâm tiêu thụ, mở rộng lựa chọn vị trí kho cho doanh nghiệp.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU TÍCH LŨY, Q3 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).

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG RBW, Q3 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 3 năm 2026 = 26.250

© 2026 Cushman & Wakefield

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 2026

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 (VND/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (VND/m2/tháng)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (VND/m2/tháng)
Q3 2026	35.800	75,8%	4.892.000	7.032.630	91,4%	VND 129.700	6.744.976	93,7%	VND 124.200
QoQ	◄►	◄►	▼ 0,4%	◄►	▼ 0,8đpt	▼ 0,3%	▲ 0,3%	▲0,6 đpt	▲ 0,3%
YoY	▲4,5%	▲ 1,5đpt	▲ 1,2%	▲ 6,2%	▼ 1,4đpt	▲ 1,9%	▲ 1,1%	▲ 3,7đpt	▲ 2,3%

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 = 26.250 trong Q3 2026

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2026 – 2028

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2026 – 2028)
Đất KCN	5.254 ha	3,5%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1.282.154 m2	4,1%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	681.160 m2	4.0%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q3 2026

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
Kizuna 5/ LEED GOLD	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 – 2028

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
KCN Vietnam	RBF	Binh Duong	130.000 sqm	KCN Vietnam Group	2027
KNIC Dong Long Thanh – Phase 1	IP Land	Đồng Nai	946,5 ha	Long Thanh Golf	2027

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
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 một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, 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

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 53.000 nhân viên tại hơn 350 văn phòng và gần 60 quốc gia. Năm 2025, công ty đạt doanh thu 10,3 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Tư vấn chiến lược, Tư vấn cho thuê, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Được xây dựng dựa trên niềm tin rằng những chuẩn mực tốt hơn không đến từ việc chấp nhận thực tại, công ty đã nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và giới kinh doanh, ghi nhận văn hóa doanh nghiệp xuất sắc của mình. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com