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.

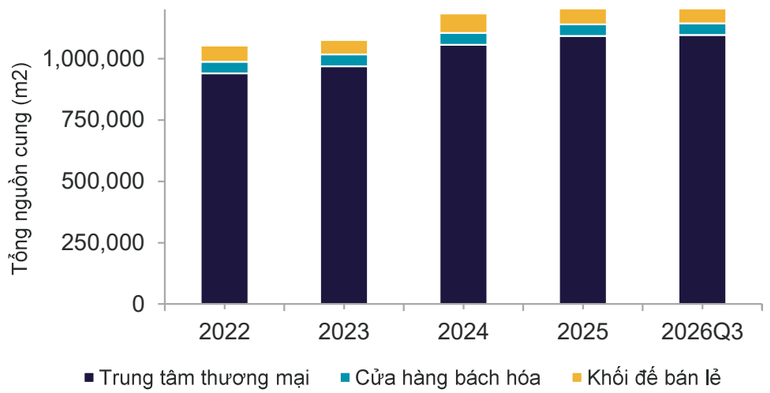
GIÁ THUÊ: TĂNG NHẸ, PHÂN HÓA THEO VỊ TRÍ

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.

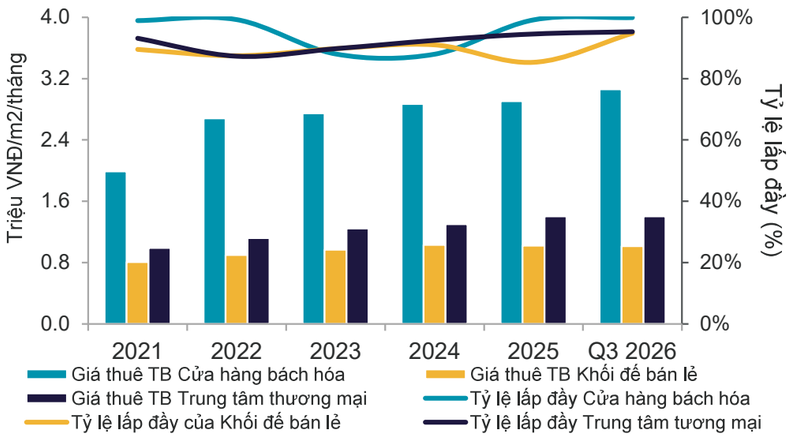
TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI TẬP TRUNG TẠI KHU VỰC PHÍA ĐÔNG

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

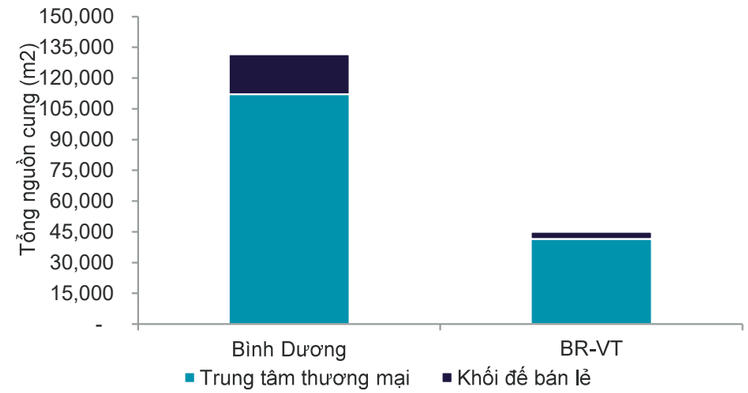
Giá thuê bình quân tại hai khu vực đạt 738 nghìn VND/m²/tháng, tăng 1,7% so với quý trước. Bình Dương đạt 766 nghìn VND/m²/tháng và Bà Rịa – Vũng Tàu đạt 655 nghìn VND/m²/tháng, cùng tăng 1,7% theo quý. Mức giá cao hơn tại Bình Dương phản ánh quy mô dân cư đô thị lớn hơn và nguồn cung tập trung vào các 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.

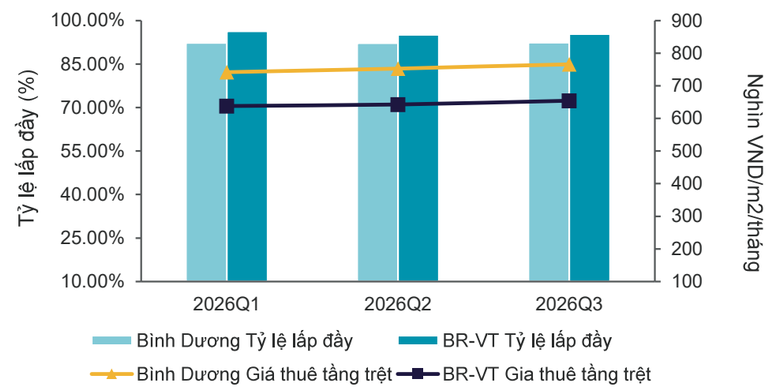
Các dự án gắn với khu đô thị mới sẽ hưởng lợi từ lượng cư dân tăng dần, trong khi các dự án kết hợp nhà ở, mua sắm và giải trí tại Bà Rịa – Vũng Tàu có cơ hội phục vụ cả cư dân và du khách. Tuy nhiên, với quy mô nguồn cung lớn, tốc độ lấp đầy sẽ phụ thuộc vào tiến độ dự án, tốc độ cư dân chuyển đến và 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

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