CUSHMAN & WAKEFIELD

HÀ NỘI
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q3 2026 MarketBeat

Better never settles



MARKETBEAT

HÀ NỘI

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG Q3 2026

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
1.365.762 Giá thuê trung bình tầng trệt (VNĐ/m²/tháng)	▲	▲
87,7% Tỷ lệ lấp đầy (%)	▼	▲
45.000 Nguồn cung mới (m²)	▲	▲

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

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2026

	Theo năm	Triển vọng
9,0% 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: CHUỖI NGUỒN CUNG MỚI VÀ DIỄN BIẾN CẠNH TRANH

Trong Q3 2026, thị trường bán lẻ Hà Nội đón nhận hơn 45.000 m² nguồn cung mới, nâng tổng diện tích sàn bán lẻ lên khoảng 1,48 triệu m². Nguồn cung tăng thêm chủ yếu đến từ một trung tâm thương mại mới cùng một khối đế bán lẻ tại khu vực Ngoại Thành. Diễn biến này tiếp tục củng cố xu hướng dịch chuyển nguồn cung sang các khu vực ngoài Trung tâm, nơi hưởng lợi từ quá trình mở rộng đô thị và sự hình thành các đại đô thị tích hợp.

Trong bối cảnh mật độ dân cư và thu nhập tại các khu vực này ngày càng cải thiện, các dự án bán lẻ mới được kỳ vọng sẽ đóng vai trò là điểm đến mua sắm và giải trí cho cộng đồng dân cư địa phương, đồng thời góp phần tái định hình cấu trúc không gian bán lẻ của Thành phố.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHẸ

Trong Q3 2026, tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường bán lẻ Hà Nội đạt 87,7%, giảm nhẹ 0,3 điểm phần trăm theo quý và tăng 1,1 điểm phần trăm theo năm. Sự điều chỉnh theo quý chủ yếu đến từ các dự án mới tại khu vực Ngoại Thành đang trong giai đoạn đầu vận hành và hấp thụ khách thuê. Trong khi đó, nhu cầu thuê tiếp tục được hỗ trợ bởi các ngành hàng F&B, Thời trang & Phụ kiện và Giải trí, góp phần duy trì hoạt động cho thuê ổn định trên thị trường.

Bên cạnh kế hoạch mở rộng của một số thương hiệu chủ chốt, thị trường cũng ghi nhận các hoạt động tái cơ cấu và tối ưu hóa danh mục cửa hàng từ nhóm nhà bán lẻ và đơn vị dịch vụ. Diễn biến này phản ánh xu hướng các doanh nghiệp tiếp tục rà soát hiệu quả vận hành và lựa chọn mặt bằng phù hợp với chiến lược kinh doanh. Trong bối cảnh nguồn cung mới tiếp tục gia tăng, nhu cầu thuê vẫn tập trung tại các dự án sở hữu vị trí thuận lợi, lượng khách ổn định và cơ cấu khách thuê đa dạng, trong khi các dự án mới cần thêm thời gian để hoàn thiện công tác lấp đầy.

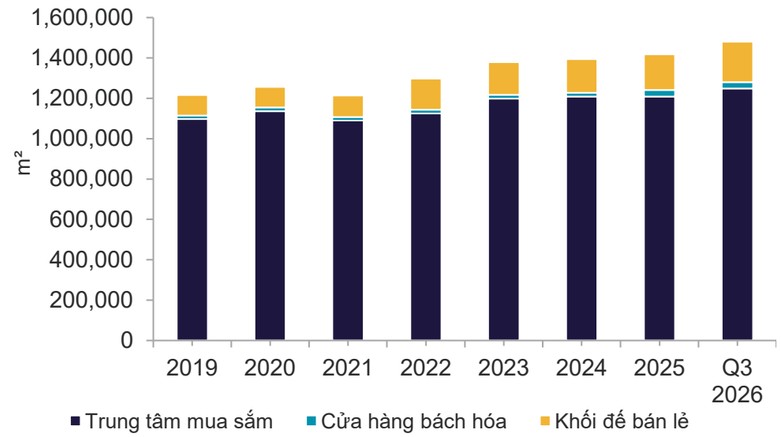
GIÁ THUÊ: ỔN ĐỊNH THEO QUÝ

Nhìn chung, giá thuê trung bình tầng trệt Q3 2026 giữ mức tăng nhẹ ổn định. Trong Q3 2026, giá thuê trung bình tầng trệt tại Hà Nội đạt 1,37 Triệu VNĐ/m²/tháng (+0,4% theo quý; +10,4% theo năm), phản ánh thị trường bán lẻ Hà Nội đang vận hành trong trạng thái cân bằng tương đối. Theo đó, khu vực Trung tâm (Hoàn Kiếm) và Rìa Trung tâm (Ba Đình, Đống Đa) tiếp tục ghi nhận mức giá thuê cao nhờ quỹ đất khan hiếm và hạn chế số lượng dự án mới.

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

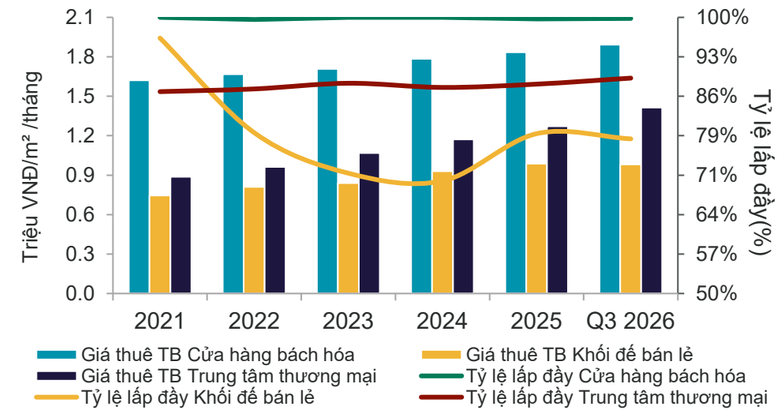
Trong giai đoạn Q4 2026-2028, thị trường bán lẻ Hà Nội dự kiến ghi nhận khoảng 309.000 m² nguồn cung mới, chủ yếu tập trung tại khu vực ngoài Trung tâm, đặc biệt là phía Tây và các quận ngoại thành. Nguồn cung gia tăng dự kiến sẽ tạo thêm lựa chọn cho khách thuê, đồng thời làm gia tăng cạnh tranh giữa các dự án trong quá trình thu hút và duy trì khách thuê. Trong ngắn hạn, tốc độ hấp thụ có thể chịu tác động từ lượng nguồn cung mới gia nhập thị trường. Trong khi đó, nguồn cung chất lượng cao tại khu vực Trung tâm vẫn hạn chế, góp phần duy trì mặt bằng giá thuê ổn định. Trong trung và dài hạn, thị trường được dự báo tiếp tục phát triển theo hướng nâng cao trải nghiệm tiêu dùng, với sự gia tăng của các mô hình bán lẻ tích hợp mua sắm, ẩm thực, giải trí và dịch vụ.

TỔNG NGUỒN CUNG Q3 2026



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

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI, Q3 2026



Nguồn: B.P Nghiên Cứu Cushman & Wakefield Việt Nam
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 vào thời điểm 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.

© 2025 Cushman & Wakefield

HÀ NỘI

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ Q3 2026

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	TỔNG NGUỒN CUNG (m²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (VNĐ/m²/tháng)
2026	1.480.176	87,7%	1.365.762
Q3 2026	1.480.176	87,7%	1.365.762
Theo quý	▲3,1%	▼0,3 đpt	▲0,4%
Theo năm	▲5,1%	▲1,1 đpt	▲10,4%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 26.250 vào thời điểm 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 – 2028

VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ DỰ KIẾN (m²)
Rìa Trung Tâm	11.642
Ngoại Thành	153.500
Phía Tây	144.253
TỔNG CỘNG	**309.395**

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

DỰ ÁN MỚI NỔI BẬT TRONG 9T 2026

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (m²)
Hanoi Centre	Trung Tâm Thương mại	Rìa Trung Tâm	Keppel Land	50.000
Vincom Đan Phượng	Trung tâm thương mại	Ngoại thành	Vincom Retail	25.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

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

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

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.

Better never settles

CUSHMAN & WAKEFIELD

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