

# MARKETBEAT Q2 2024

HÀ NỘI

Better never settles





**BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024**  
HÀ NỘI

**TỔNG QUAN KINH TẾ  
VIỆT NAM**

Better never settles

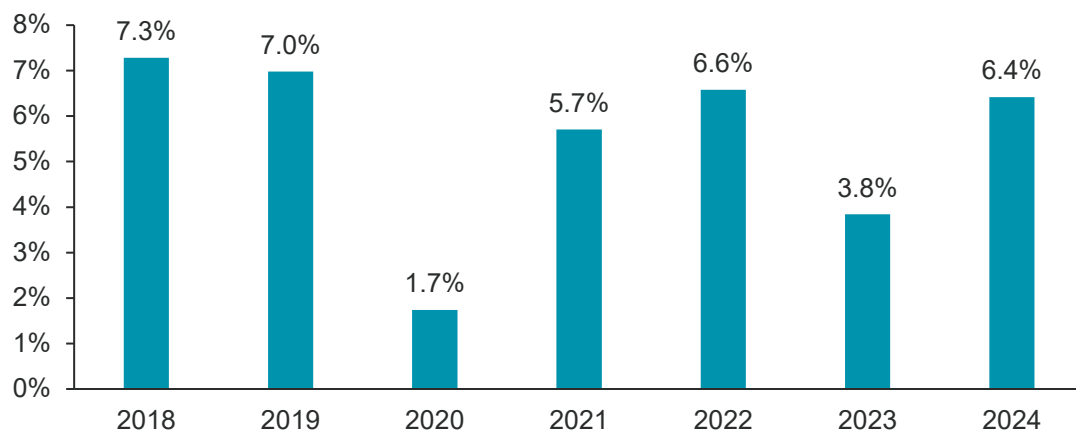


# TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

## Tăng trưởng khả quan

Việt Nam đã đạt được tăng trưởng GDP 6,4% trong nửa đầu năm 2024, là mức tăng trưởng trong 6T cao thứ hai trong giai đoạn 2020-2024. Tăng trưởng GDP trong Q2 có cải thiện so với Q1, đạt 6,9% so với mức trước đó là 5,7%. Quốc hội đặt mục tiêu đạt được tăng trưởng GDP 6,0–6,5% trong năm 2024, ưu tiên tăng trưởng song song với việc duy trì sự cân đối giữa các yếu tố kinh tế. Để đạt được mục tiêu này, Việt Nam đang nỗ lực để đạt được tăng trưởng GDP trên 6,5% trong nửa sau của năm 2024.

### TĂNG TRƯỞNG GDP GIAI ĐOẠN 6T(\*) CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

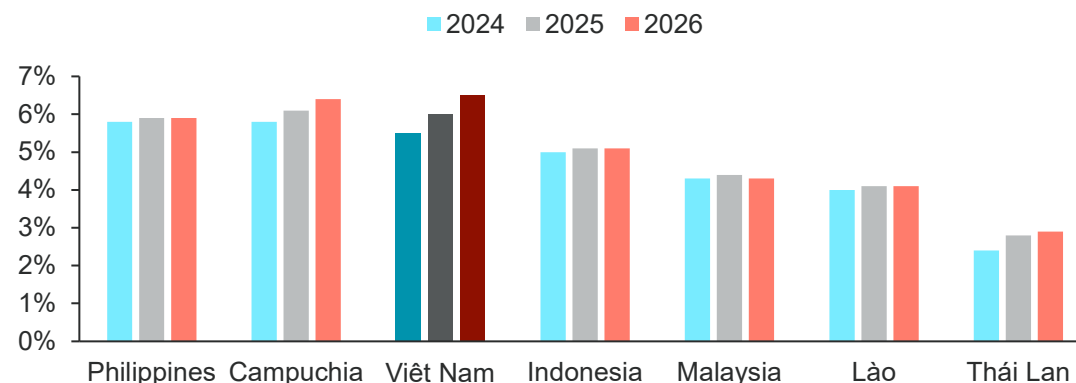
(\*) 6T: Giai đoạn 6 tháng đầu năm

## Triển vọng tích cực

Trong báo cáo “Triển vọng Kinh tế Toàn cầu” được World Bank công bố vào tháng 6 năm 2024, Việt Nam dự kiến sẽ tăng trưởng nhanh trong giai đoạn 2024-2026 (lần lượt là 5,5% - 6,0% - 6,5% qua các năm).

Việt Nam là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng cao nhất trong khu vực ASEAN. Các tổ chức khác cũng có dự báo tương tự về tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2024, như IMF (5,8%), ADB (6,0%), OECD (6,0%).

### DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GDP CÁC NƯỚC ASEAN CỦA WORLD BANK (T6 2024)



Nguồn: World Bank

# CPI, TỶ GIÁ, & LÃI SUẤT

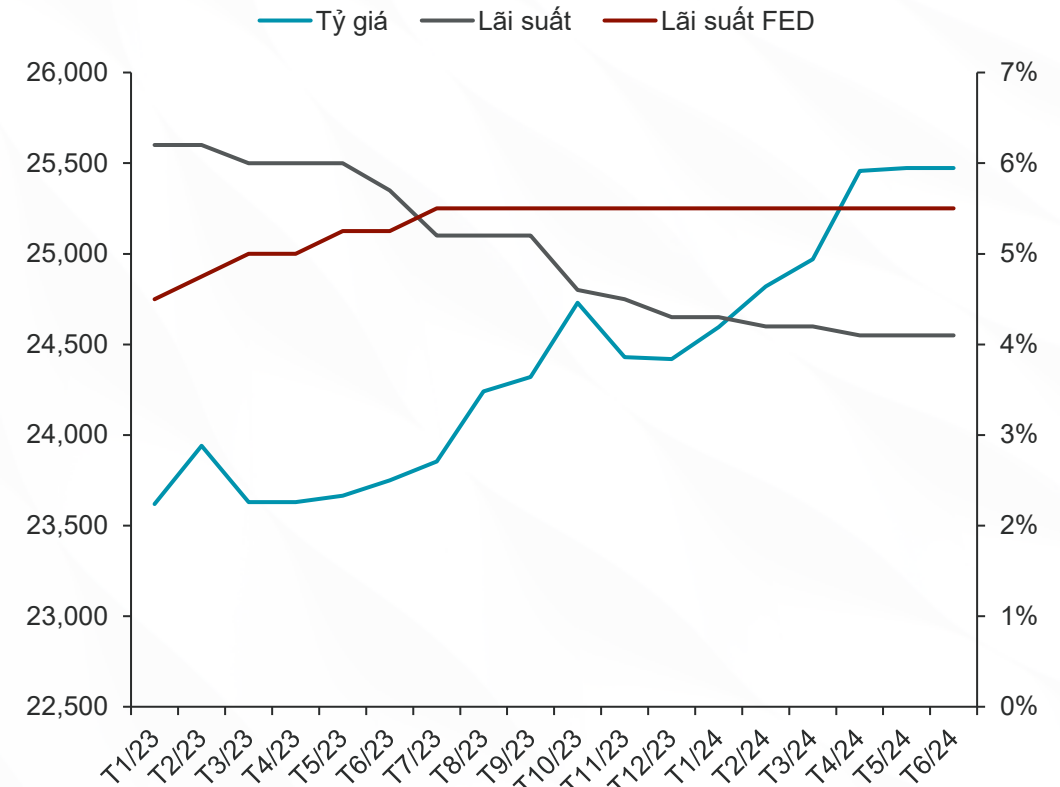
**Chỉ số giá tiêu dùng (CPI):** ghi nhận đạt 4,08% trong 6T 2024, do giá cả tăng trong các lĩnh vực lương thực (đặc biệt là giá gạo nhờ xuất khẩu phục hồi), giáo dục, y tế, điện/năng lượng, và các nhóm hàng khác. CPI vẫn đang được kiểm soát cẩn thận dưới mức 4,5% theo mục tiêu do Quốc hội đề ra.

## Lãi suất:

- Lãi suất Fed được giữ ở mức 5,25–5,50% từ T7 2023, và dự kiến sẽ có một lần điều chỉnh giảm trong năm 2024 khi có điều kiện phù hợp.
- Tại Việt Nam, mặt bằng lãi suất cho vay vẫn được giữ ở mức thấp nhằm kích thích kinh tế. Tuy nhiên, trong bối cảnh gia tăng lạm phát và cạnh tranh gay gắt với các kênh đầu tư khác (như vàng và chứng khoán), một số ngân hàng đã tăng nhẹ lãi suất huy động trong thời gian gần đây.

**Tỷ giá USD/VND:** Chênh lệch giữa lãi suất Fed và lãi suất tại Việt Nam đã dẫn đến gia tăng tỷ giá USD/VND. Sau giai đoạn tăng mạnh trong Q1, tỷ giá được kiểm soát ở khoảng 25.500 VND cho mỗi USD trong Q2 2024.

TỶ GIÁ USD/VND VÀ LÃI SUẤT, 2023 – 6T 2024



Nguồn: Fed, Vietcombank

Số liệu được lấy vào thời điểm cuối tháng

\*Lãi suất 12 tháng dành cho khách hàng doanh nghiệp của Vietcombank được dùng để thể hiện xu hướng lãi suất



# TÌNH HÌNH THU HÚT FDI

## TIÊU ĐIỂM 6T 2024

- Vốn FDI thực hiện trong giai đoạn 6T cao nhất trong vòng 5 năm qua. Ngoài ra, tổng vốn FDI đăng ký và vốn FDI thực hiện đều ghi nhận tăng mạnh.
- Ngành chế biến chế tạo chiếm khoảng 72% vốn FDI đăng ký mới và 79% vốn FDI thực hiện, là tín hiệu tích cực về sự phục hồi của các ngành chế biến chế tạo.
- Hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 20% vốn FDI đăng ký mới và 9% vốn FDI thực hiện, là dấu hiệu cho thấy thị trường bất động sản đang chuẩn bị sẵn sàng cho một chu kỳ mới.

## TOP 5 CÁC NƯỚC ĐẦU TƯ VÀO VIỆT NAM, 6T 2024



**Singapore**  
42%



**Hồng Kông**  
12%



**Trung Quốc**  
11%



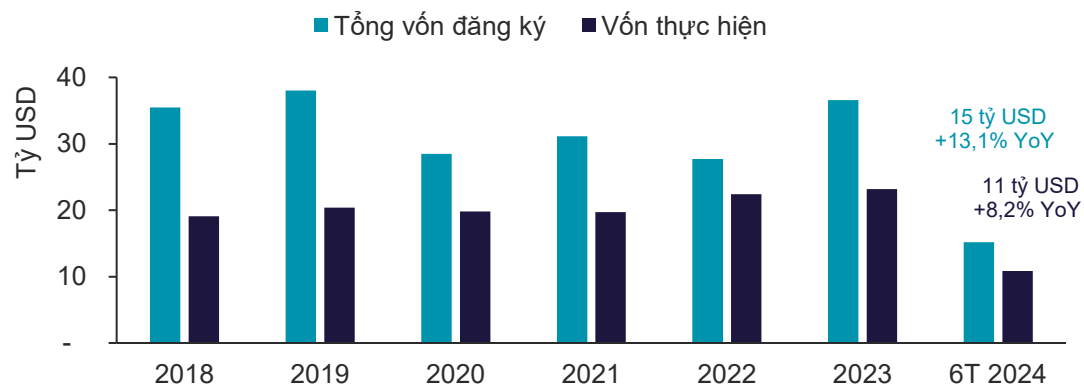
**Nhật Bản**  
10%



**Thổ Nhĩ Kỳ**  
8%

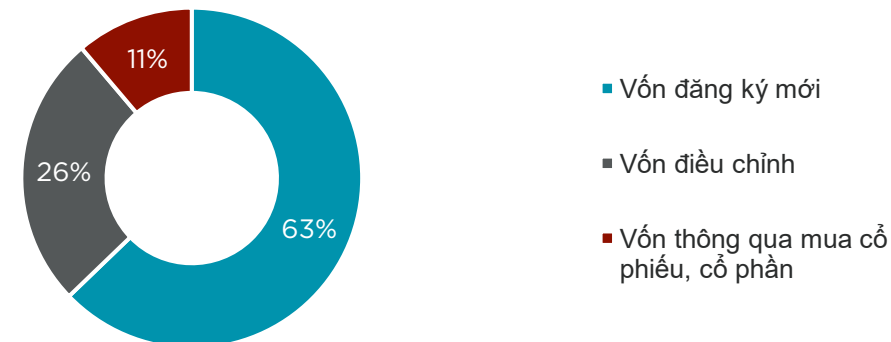
*\*phần trăm tính trên vốn đăng ký mới*

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



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam  
Tổng vốn đăng ký bao gồm vốn đăng ký mới, vốn điều chỉnh, và vốn thông qua mua cổ phiếu, cổ phần

## CƠ CẤU DÒNG VỐN FDI, 6T 2024



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

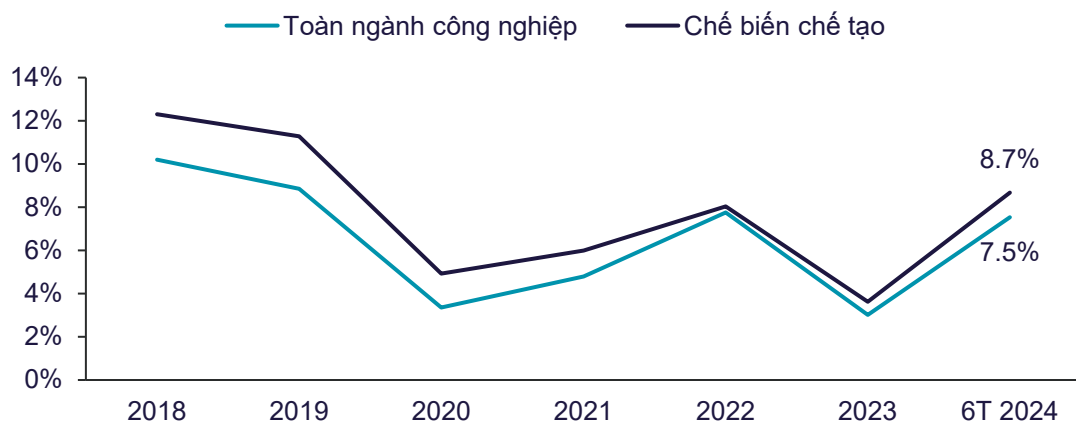
# SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

## HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP GHI NHẬN PHỤC HỒI

Khu vực công nghiệp được cải thiện trong Q2 2024, với chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) quý này đạt được 8,6%, cao hơn mức 6,2% của Q1. Tính chung 6T 2024, IIP toàn ngành công nghiệp đạt 7,5%, với nhóm ngành chế biến chế tạo đạt đến 8,7%. Nhóm ngành sản xuất và phân phối điện cũng ghi nhận IIP cao, đạt 13,3% trong 6T 2024, do Việt Nam đang tích cực đảm bảo nguồn điện ổn định nhằm thu hút dòng vốn FDI.

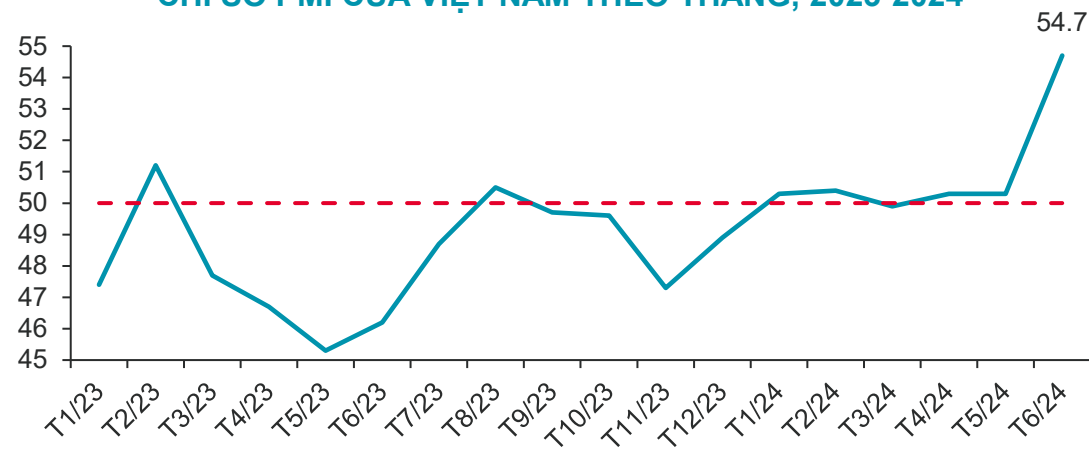
Theo S&P Global, chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) của Việt Nam chỉ đạt 50,3 trong Tháng 4 và Tháng 5, và tăng mạnh đến 54,7 vào Tháng 6. Điều này thể hiện sự tăng trưởng và mở rộng mạnh mẽ của các ngành chế biến chế tạo tại thời điểm cuối Q2 2024. Số lượng đơn hàng tăng mạnh (chỉ kém mức tăng được ghi nhận vào Tháng 3 2011), nhờ đó các doanh nghiệp cũng gia tăng số lượng nhân viên, sản lượng, và hoạt động mua hàng lần đầu tiên trong ba tháng qua.

### CHỈ SỐ IIP CỦA VIỆT NAM THEO NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

### CHỈ SỐ PMI CỦA VIỆT NAM THEO THÁNG, 2023-2024



Nguồn: S&P Global

# HOẠT ĐỘNG XUẤT NHẬP KHẨU

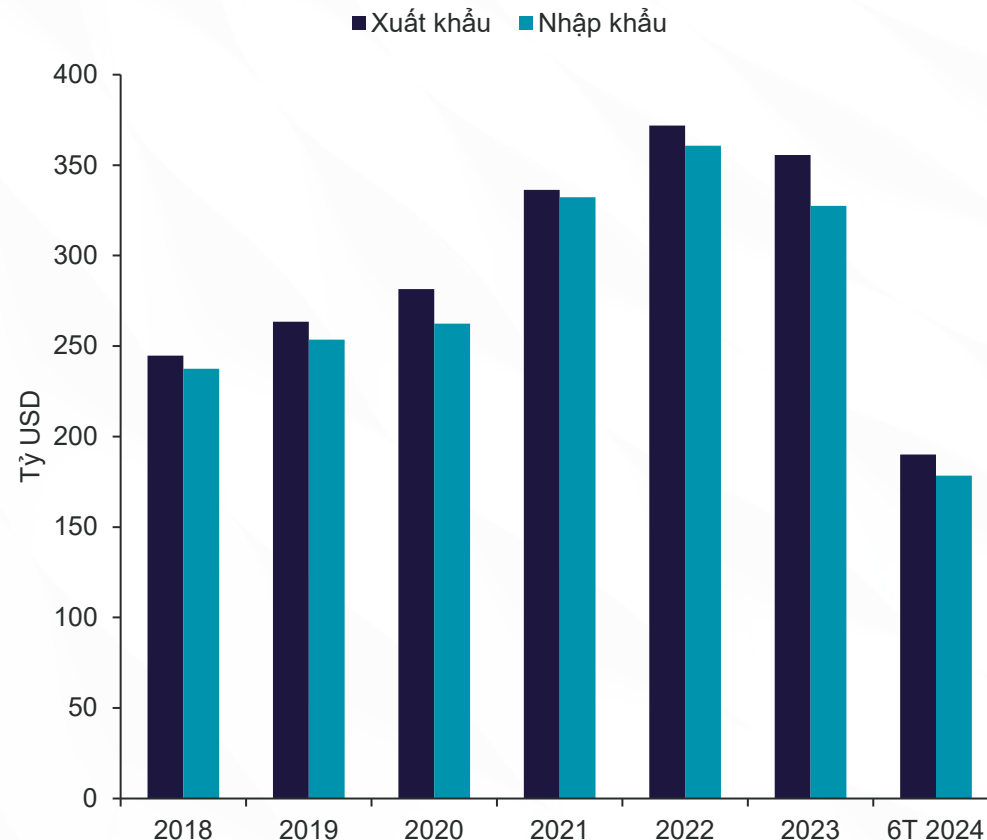
## KIM NGẠCH XUẤT KHẨU TRONG 6T CAO NHẤT TỪ NĂM 2020

Thương mại toàn cầu năm 2024 được dự báo sẽ tăng trưởng so với năm trước, đạt 2,5% bởi World Bank và 2,6% bởi IMF. Nền kinh tế toàn cầu cũng sẽ cải thiện và ổn định hơn, nhu cầu tiêu dùng sẽ bắt đầu khởi sắc, và lạm phát sẽ trở lại tầm kiểm soát. Các thị trường xuất khẩu chính của Việt Nam (như Hoa Kỳ và EU) đang có những tín hiệu tích cực: áp lực lạm phát bắt đầu giảm dần, nhu cầu tiêu thụ trên đà phục hồi.

Xuất nhập khẩu là một trong những điểm sáng của kinh tế Việt Nam trong 6T 2024, với kim ngạch xuất khẩu tăng 14,5% và nhập khẩu tăng 17,0% theo năm. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 368,5 tỷ USD, tăng 15,5% theo năm, xuất siêu đạt 11,6 tỷ USD.

Kim ngạch xuất khẩu hiện tại là kỷ lục cao nhất trong giai đoạn 6T tính từ 2020; và kim ngạch nhập khẩu cũng là kỷ lục cao thứ hai (chỉ sau 6T 2022) trong giai đoạn 2020-2024. Điều này thể hiện nhu cầu sản xuất trong nước cũng như nhu cầu tiêu dùng toàn cầu đã bước đầu được cải thiện.

### KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU THEO NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

# TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

## TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ VÀ HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP CÓ SỰ CẢI THIỆN

Doanh nghiệp mới và trở lại hoạt động

**119,6 nghìn** +5,3% YoY

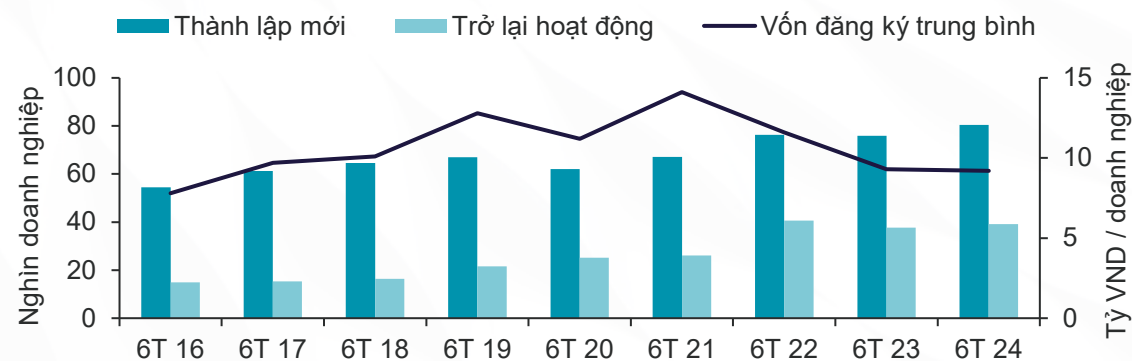
Doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động và giải thể

**110,3 nghìn** +18,4% YoY

### Tiêu điểm nổi bật:

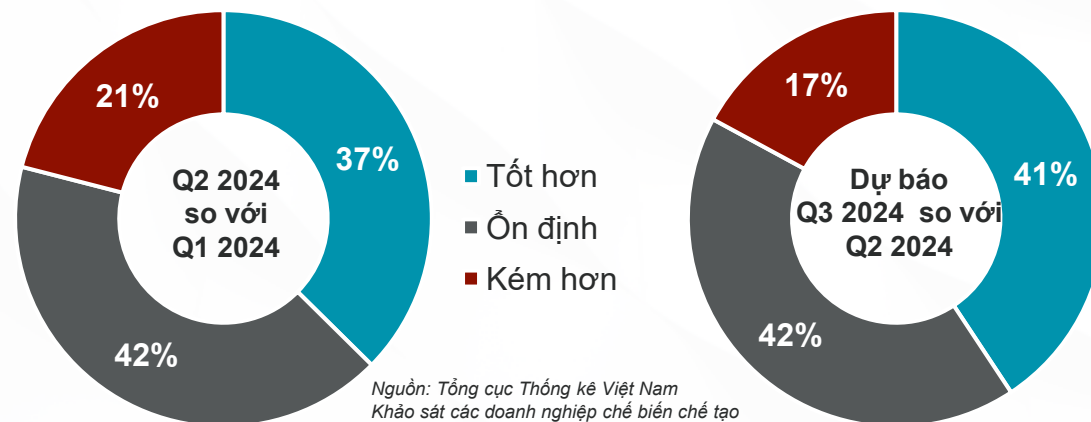
- Số lượng doanh nghiệp mới và trở lại hoạt động tăng trưởng ổn định.
- Số lượng doanh nghiệp mới cao nhất tính từ năm 2016.
- Tuy nhiên, dòng vốn vẫn là một điểm nghẽn trọng yếu:
  - Tổng dòng vốn vào thị trường -7,7% theo năm
  - Ít doanh nghiệp điều chỉnh tăng vốn (-8,3% về số lượng doanh nghiệp; -17,3% về dòng vốn);
  - 92% doanh nghiệp mới có quy mô nhỏ (có vốn từ 0-10 tỷ VND).

### SỐ DOANH NGHIỆP MỚI VÀ TRỞ LẠI HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN TRUNG BÌNH TRONG 6T CÁC NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

### ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam  
Khảo sát các doanh nghiệp chế biến chế tạo



# BÁN LẺ VÀ DU LỊCH

## VÃN DUY TRÌ CHIỀU HƯỚNG TĂNG TRƯỞNG TÍCH CỰC

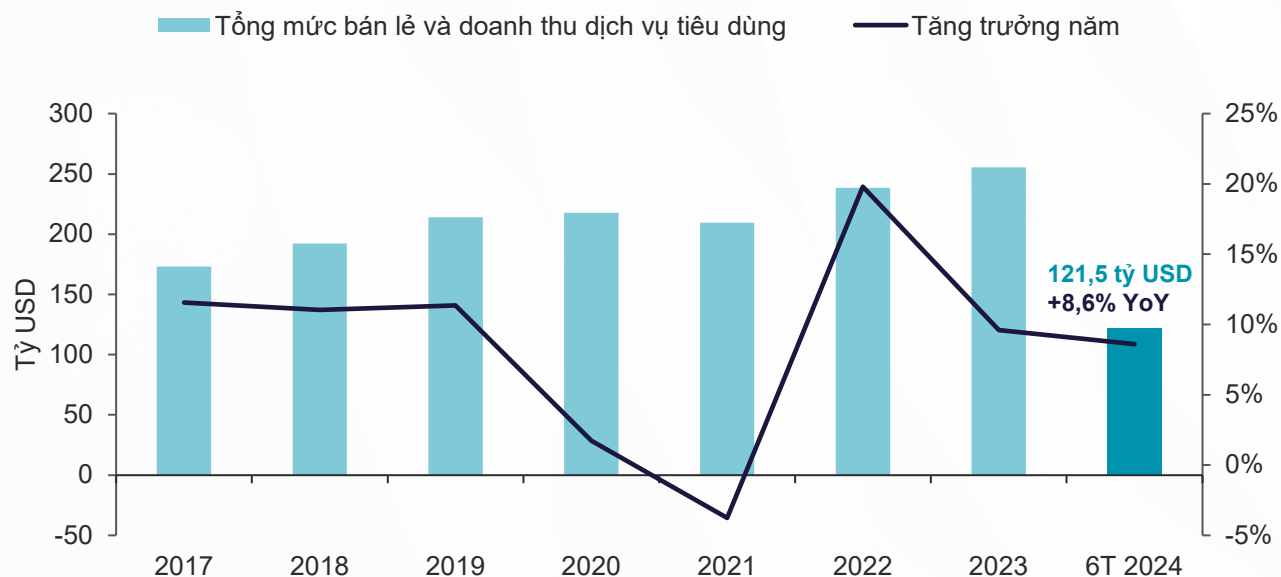
Ngành thương mại Việt Nam sôi động trong 6T 2024 với doanh thu các nhóm ngành đều có sự cải thiện. Tuy nhiên, mức tăng 8,6% vẫn khá khiêm tốn so với 11,6% của 6T 2023, trong bối cảnh người tiêu dùng hiện nay đang phải đối mặt với thị trường lao động khó khăn, thu nhập và chi tiêu đều bị thắt chặt.

Một số giải pháp đã được triển khai để duy trì tiêu dùng nội địa như tăng lương tối thiểu từ 01/07/2024, duy trì thuế GTGT ở mức 8% đến hết năm 2024, v.v.

Du lịch phục hồi mạnh mẽ nhờ chính sách thị thực thuận lợi và các chương trình thúc đẩy du lịch.

Nhiều tỉnh thành ghi nhận tổng thu du lịch tăng mạnh như Điện Biên (+126%, vượt chỉ tiêu năm 12,5%), Khánh Hòa (+97%), Thanh Hóa (+30,2%), Hà Nội (22,8%), TP.HCM (14,6%), v.v.

### TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA VÀ DỊCH VỤ TIÊU DÙNG, THEO NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

### Lượt khách nước ngoài 6T 2024

# 8,8 triệu

 lượt khách

+58,4% so với 6T 2023

+4,1% so với 6T 2019

Khoảng 50% chỉ tiêu năm 2024 (17-18 triệu lượt khách)

Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

# TIÊU ĐIỂM CƠ SỞ HẠ TẦNG

## Các dự án cơ sở hạ tầng tương lai Hà Nội



### Tuyến Metro số 3

Dự kiến hoàn thành: 2027



### Tuyến Metro số 2

Giai đoạn triển khai: 2009-2031



### Vành Đai 3,5 (Đoạn cầu Thượng Cát đến QL32)

Dự kiến khởi công: 2026



### Vành Đai 4

Dự kiến khởi công: 2023-2027

## Các dự án cơ sở hạ tầng dự kiến hoàn thành năm 2024 tại Hà Nội



### Đường Lê Quang Đạo kéo dài

Dự kiến hoàn thành: T10 2024



### Đường Âu Cơ – Nghi Tâm (Mở rộng và cải tạo)

Dự kiến hoàn thành: 2024



### Đường nối đường Nguyễn Văn Cừ đến hết khu tái định cư phường Ngọc Thụy

Dự kiến hoàn thành: 2024



### Đường Lại Yên – Vân Canh

Dự kiến hoàn thành: 2024



# CƠ SỞ HẠ TẦNG

**1**

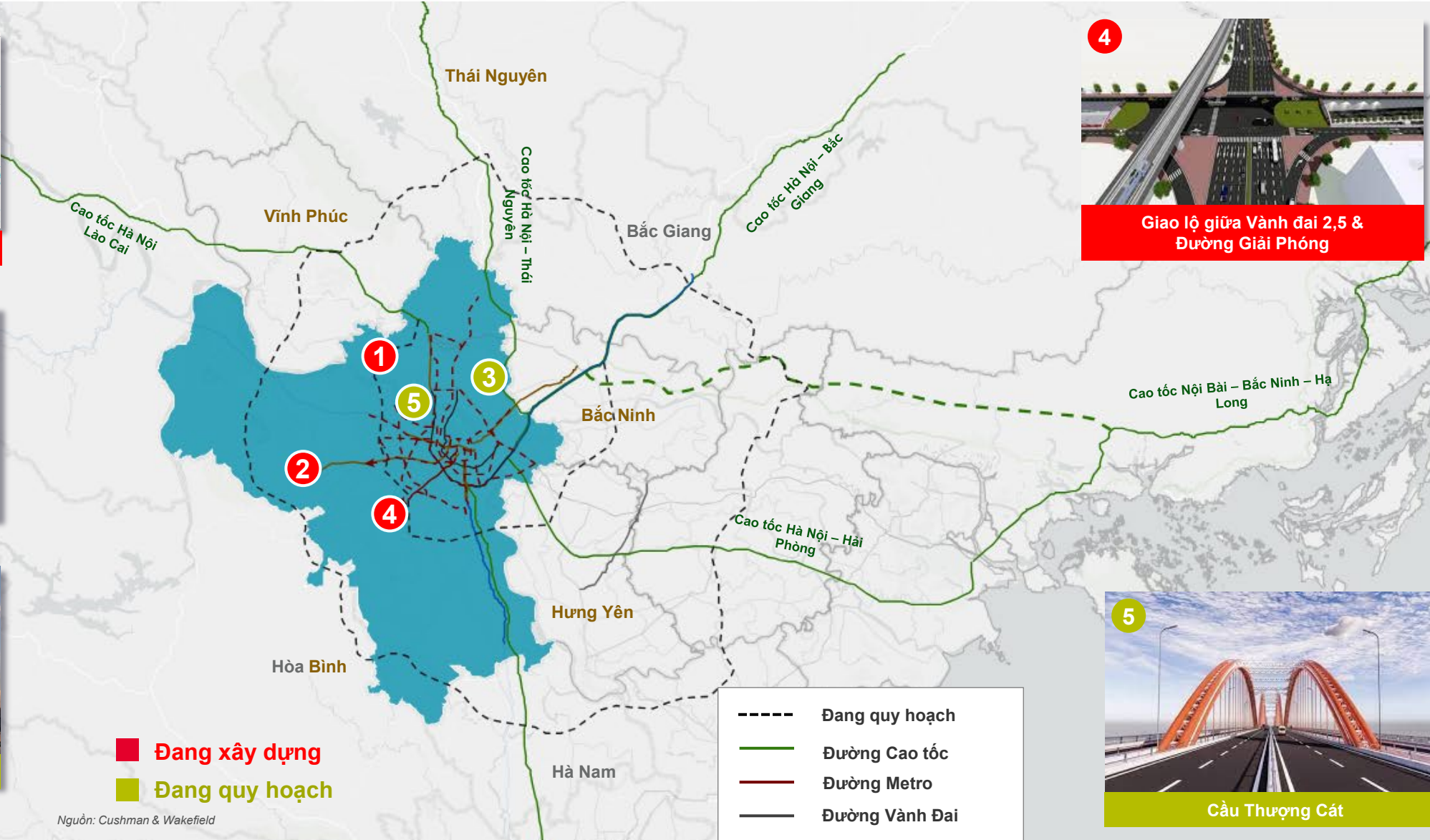
**Vành Đai 4**

**2**

**Tuyến Metro số 3 Hà Nội (Nhôn – Ga Hà Nội)**

**3**

**Cầu Trần Hưng Đạo**



**4**

**Giao lộ giữa Vành đai 2,5 & Đường Giải Phóng**

**5**

**Cầu Thượng Cát**

Nguồn: Cushman & Wakefield



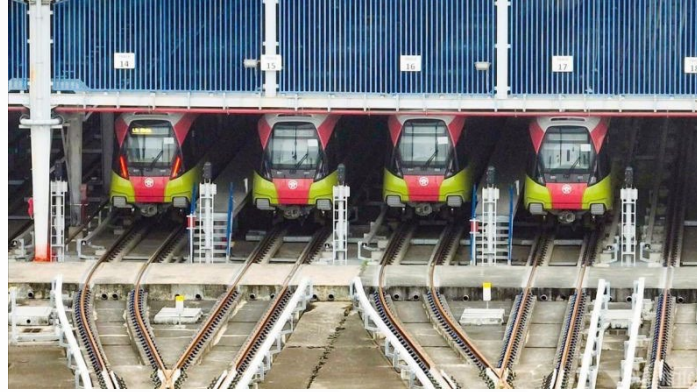
# CƠ SỞ HẠ TẦNG



## THÔNG XE CẦU VƯỢT TẠI NÚT GIAO MAI DỊCH

**Tổng mức đầu tư 342 tỷ đồng  
(~ 13,4 triệu USD)**

Vào ngày 06/05/2024, Hà Nội thông xe cầu vượt trị giá 342 tỷ đồng tại nút giao Mai Dịch, giúp giảm ùn tắc giao thông. Cầu vượt này thuộc dự án Vành đai 3 trên cao Nam Thăng Long - Mai Dịch. Theo thiết kế, mỗi bên cầu rộng 7,7 m, bố trí một làn xe cơ giới rộng 3,5 m, một làn xe máy rộng 2,75 m.



## TIẾN ĐỘ DỰ ÁN ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ TUYẾN SỐ 3

**Tổng mức đầu tư 34.826 tỷ đồng  
(~ 1.354,6 triệu USD)**

Dự án đường sắt đô thị Hà Nội tuyến Nhỏn - ga Hà Nội (tuyến số 3) có tổng chiều dài tuyến chính 12,5km, trong đó đoạn đi trên cao dài 8,5km, đoạn đi ngầm khoảng 4km. Hiện tiến độ tổng thể toàn tuyến hiện đạt trên 78%. Đoạn trên cao đã hoàn thành 100% tiến độ, hoàn thành toàn bộ giai đoạn vận hành thử và kiểm tra nghiệm thu công trình. Đoạn trên cao của tuyến sẽ khai thác vào tháng 7 2024. Đoạn ngầm đạt hơn 34%.



## ĐƯỜNG KẾT NỐI CẦU VƯỢT XUÂN CẨM ĐẾN NÚT GIAO BẮC PHÚ CỦA TUYẾN QUỐC LỘ 3 MỚI HÀ NỘI - THÁI NGUYÊN

**Tổng mức đầu tư 195 tỷ đồng  
(~ 7,6 triệu USD)**

Tuyến đường dài 4,2 km nối Hà Nội với Bắc Giang đã chính thức thông xe vào ngày 13/4/2024, tăng cường kết nối, thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội giữa hai địa phương và các vùng lân cận. Dự án này góp phần hỗ trợ mạng lưới giao thông kết nối Hà Nội với tỉnh Bắc Giang và các khu vực lân cận, hoàn thiện đường Vành đai 4 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

# CẬP NHẬT PHÁP LÝ

CÁC BỘ LUẬT BẤT ĐỘNG SẢN MỚI – CÓ HIỆU LỰC VÀO 01/08/2024 THAY VÌ 01/01/2025

01

## LUẬT ĐẤT ĐAI

- Góp phần tháo gỡ các rào cản pháp lý, đẩy nhanh phục hồi của thị trường bất động sản
- Thúc đẩy định giá đất sát giá mặt bằng chung thị trường và nâng cao hiệu quả sử dụng đất

02

## LUẬT KINH DOANH BĐS

- Nâng cao tính minh bạch của thị trường
- Hạn chế phân chia lô đất
- Lọc thị trường với các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, chuyên môn tốt và uy tín

03

## LUẬT NHÀ Ở

- Đưa ra thêm giải pháp cho vấn đề nhà ở và thúc đẩy mục tiêu 1 triệu nhà ở xã hội đến năm 2030
- Lấy lại niềm tin của người mua với quyền sở hữu vĩnh viễn căn hộ



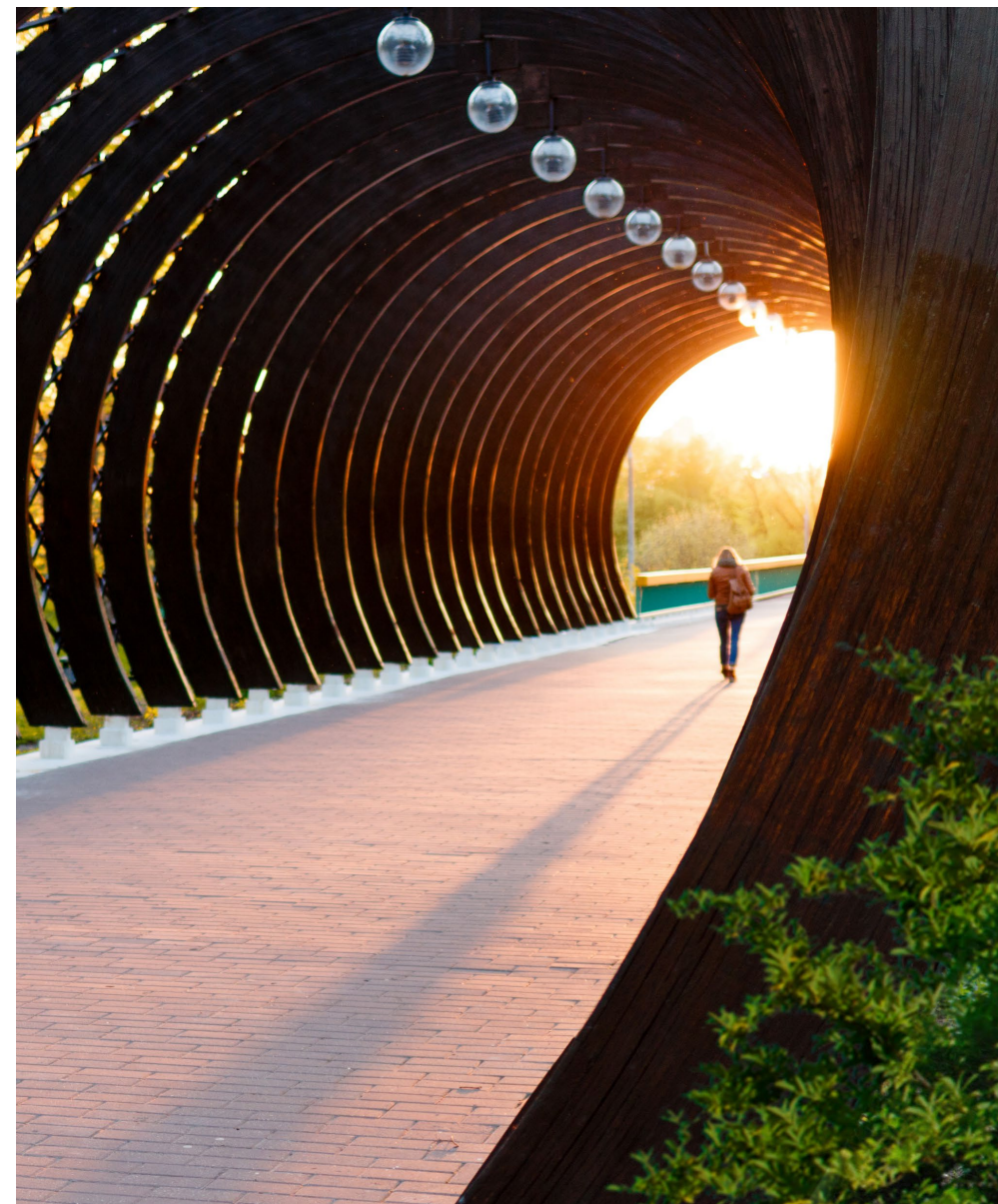
## BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

HÀ NỘI

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

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

Better never settles

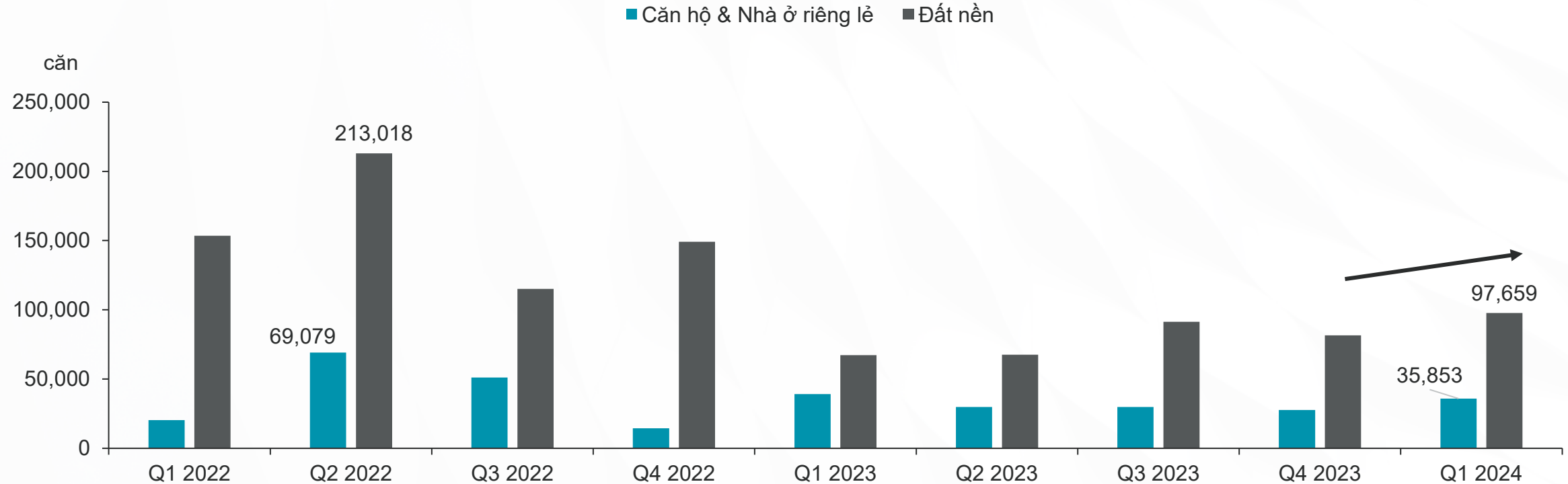




# BẢN TIN NỘI BẬT

## LƯỢNG GIAO DỊCH ĐẦU NĂM 2024 TĂNG NHẸ

### Lượng giao dịch căn hộ, nhà ở riêng lẻ và đất nền, Q1 2022 – Q1 2024



Nguồn: Bộ xây dựng

Sau khi phục hồi mạnh mẽ trong nửa đầu năm 2022, thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn từ Q3 2022 do siết chặt tín dụng và các vấn đề pháp lý khác. Do đó, giao dịch căn hộ và nhà ở giảm đáng kể (khoảng 93%) so với đỉnh là Q2 2022. Tuy nhiên, các quý gần đây đã cho thấy sự gia tăng về lượng giao dịch.

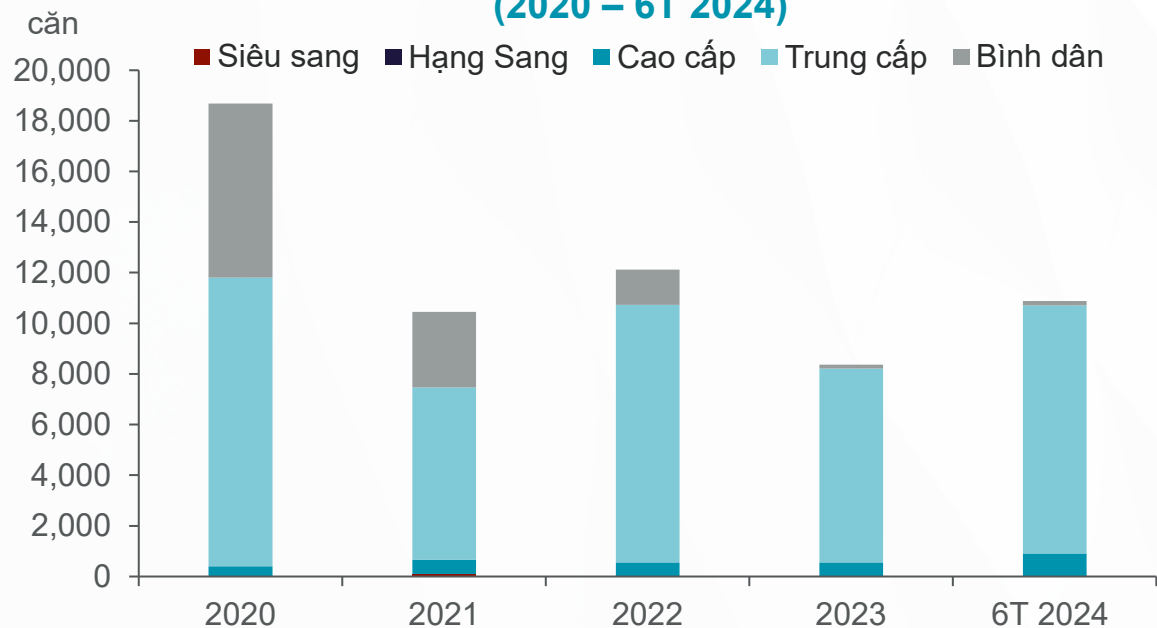
# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

## NGUỒN CUNG MỚI TĂNG ĐẾN TỪ CÁC KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP

<p><b>Nguồn cung mới 6T 2024</b></p> <p><b>10.800</b> căn</p> <p>+195% YoY</p>	<p><b>Nguồn cung mới Q2 2024</b></p> <p><b>7.600</b> căn</p> <p>+140% QoQ +155% YoY</p>	<p><b>Nguồn cung sơ cấp Q2 2024</b></p> <p><b>8.750</b> căn</p> <p>+89% QoQ +86% YoY</p>
--	---	--



### NGUỒN CUNG MỚI CĂN HỘ HÀ NỘI (2020 – 6T 2024)



Trong 6T 2024, thị trường căn hộ Hà Nội đã có tín hiệu tích cực cả về nguồn cung và nguồn cầu. Khoảng 10.800 căn hộ mới đã được mở bán, tăng gần gấp ba lần so với cùng kỳ năm trước. Trong Q2 2024, khoảng 7.600 căn hộ đã được mở bán, đánh dấu mức tăng 140% theo quý và tăng 155% theo năm. Sự thay đổi đáng kể này chủ yếu do sự ra mắt của các dự án căn hộ mới trong các khu đô thị tích hợp, như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City. Khu vực phía Tây chiếm khoảng 59% nguồn cung căn hộ mới trong 6T 2024, và các dự án trung cấp tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm khoảng 90% nguồn cung mới.

Nguồn: Cushman & Wakefield

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

## LƯỢNG BÁN MỚI VÀ GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH TĂNG VƯỢT BẠC

Lượng bán mới 6T 2024

**10.900** căn

+216% YoY

Lượng bán mới Q2 2024

**7.400** căn

+110% QoQ  
+147% YoY

Tỷ lệ hấp thụ Q2 2024

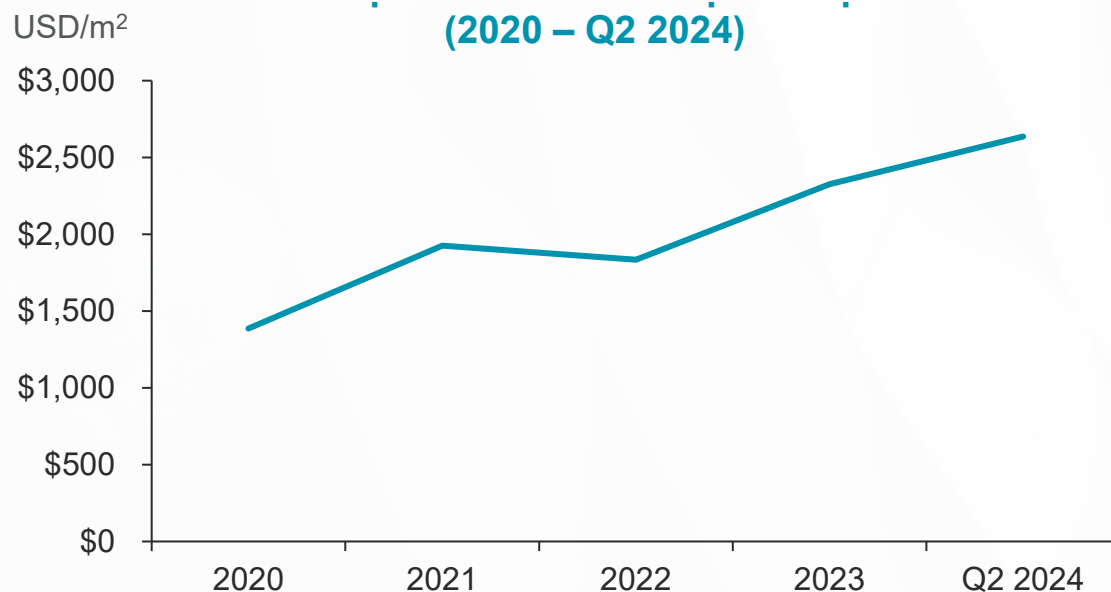
**85%**

Giá bán sơ cấp trung bình Q2 2024

**2.640** USD/m<sup>2</sup>

+11% QoQ  
+30% YoY

### GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI (2020 – Q2 2024)



Nguồn: Cushman & Wakefield

Ghi chú: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích thông thủy, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND = 25.500 tại Q2 2024

Khoảng 10.900 căn hộ đã được bán trong nửa đầu năm 2024, tăng 216% so với cùng kỳ năm trước. Trong Q2 2024, lượng bán mới căn hộ tại Hà Nội đạt khoảng 7.400 căn, tăng 110% so với quý trước và tăng 147% so với cùng kỳ năm trước. Giá sơ cấp trung bình đạt gần 2.640 USD/m<sup>2</sup>, tăng 11% theo quý và tăng 30% theo năm.

Sự tăng trưởng trong lượng bán mới trong nửa năm đầu 2024 là do sự khan hiếm nguồn cung mới những năm gần đây. Các dự án mới mở bán với tình trạng pháp lý minh bạch, chủ đầu tư uy tín, chính sách bán hàng hấp dẫn và tiện ích tất cả trong một đã ghi nhận hiệu suất bán hàng khả quan. Hầu hết các dự án này đến từ các khu vực đô thị tích hợp lớn ở phía Tây.

Nguồn cầu căn hộ Hà Nội tăng được thúc đẩy bởi nhu cầu nhà ở ngày càng cao đi cùng với tốc độ tăng dân số và nhập cư của thành phố. Bên cạnh đó, nhu cầu đầu tư dần quay trở lại với kênh bất động sản trong bối cảnh kinh tế không ổn định.

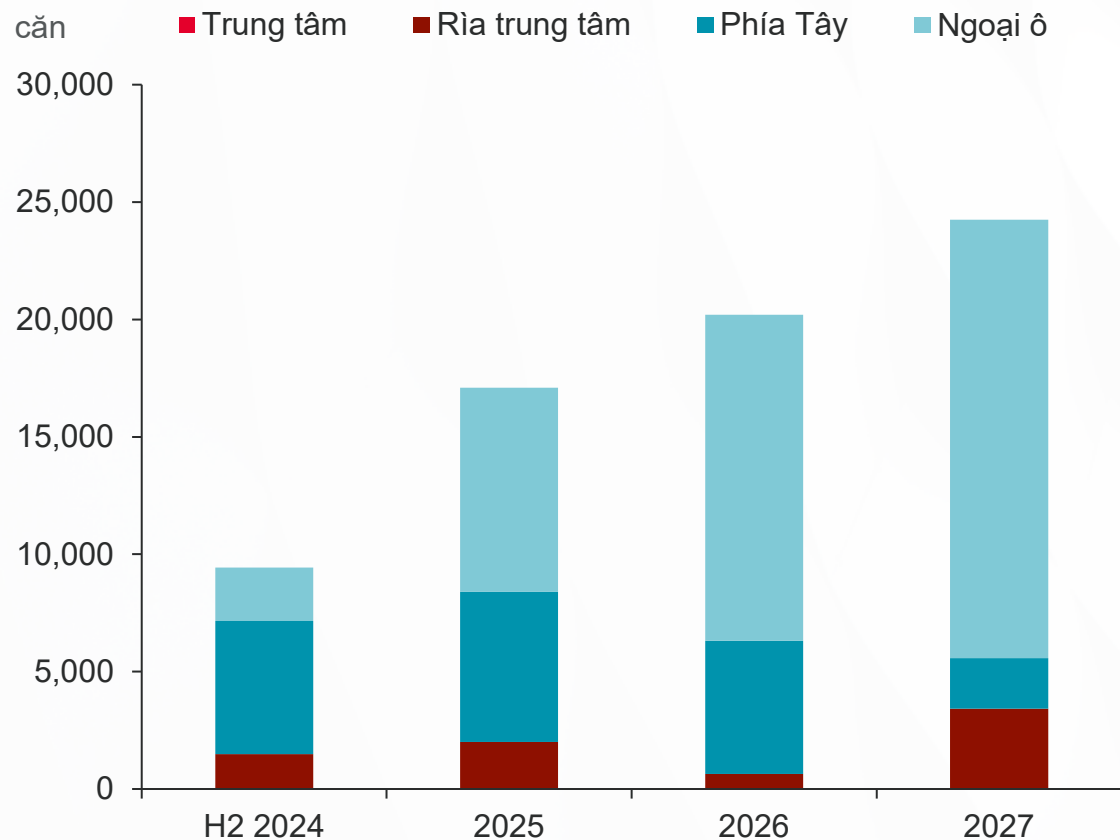
Giá căn hộ sơ cấp tiếp tục tăng do nguồn cung khan hiếm. Sự tăng giá này cũng được thúc đẩy bởi nguồn cung trung cấp và cao cấp chiếm 98% nguồn cung mới, trong khi nguồn cung căn hộ bình dân vẫn còn thiếu hụt.



# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

NGUỒN CUNG MỚI DẦN CHUYỂN DỊCH TỪ KHU VỰC PHÍA TÂY SANG VÙNG NGOẠI Ô KỂ TỪ NĂM 2026

## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC



Nguồn cung tương lai – H2 2024 đến 2027

**70.000 căn**

Trong nửa cuối năm 2024, thị trường bất động sản dự kiến sẽ chào đón khoảng 9.500 căn hộ mới. Phần lớn nguồn cung này sẽ tập trung ở khu vực phía Tây, hưởng lợi từ vị trí chiến lược và cơ sở hạ tầng đã được thiết lập. Ngoài ra, trong nửa cuối năm 2024, nguồn cung dự báo tiếp tục tập trung ở các khu đô thị tích hợp như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City.

Từ năm 2025, các quận/huyện ngoại thành, bao gồm Đông Anh, Gia Lâm, Hà Đông, Hoài Đức, Hoàng Mai, Long Biên và Thanh Trì, được dự đoán sẽ chiếm ưu thế về nguồn cung căn hộ trong tương lai nhờ vào sự phát triển cơ sở hạ tầng và các sáng kiến quy hoạch đô thị của chính phủ. Đáng chú ý, các Huyện Đông Anh và Gia Lâm dự kiến sẽ trở thành quận vào năm 2025, đóng góp vào nguồn cung dự kiến từ các khu đô thị tích hợp lớn như Vinhomes Cổ Loa, Vinhomes Ocean Park và BRG Smart City.

Nguồn: Cushman & Wakefield



**BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024**  
HÀ NỘI

**THỊ TRƯỜNG  
NHÀ LIỀN THỔ**  
*Nhà phố thương mại, Nhà phố liền kề, Biệt thự*

Better never settles



# THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ HÀ NỘI

NGUỒN CUNG CHỦ YẾU ĐẾN TỪ ĐỢT MỞ BÁN TIẾP THEO CỦA CÁC DỰ ÁN HIỆN HỮU

<b>Nguồn cung mới 6T 2024</b> <b>240</b> căn +133% YoY	<b>Nguồn cung mới Q2 2024</b> <b>165</b> căn +40% QoQ +62% YoY	<b>Nguồn cung sơ cấp Q2 2024</b> <b>364</b> căn +69% QoQ +1% YoY
---	---	---



**Him Lam Thường Tín**  
(3,2 ha, Him Lam)



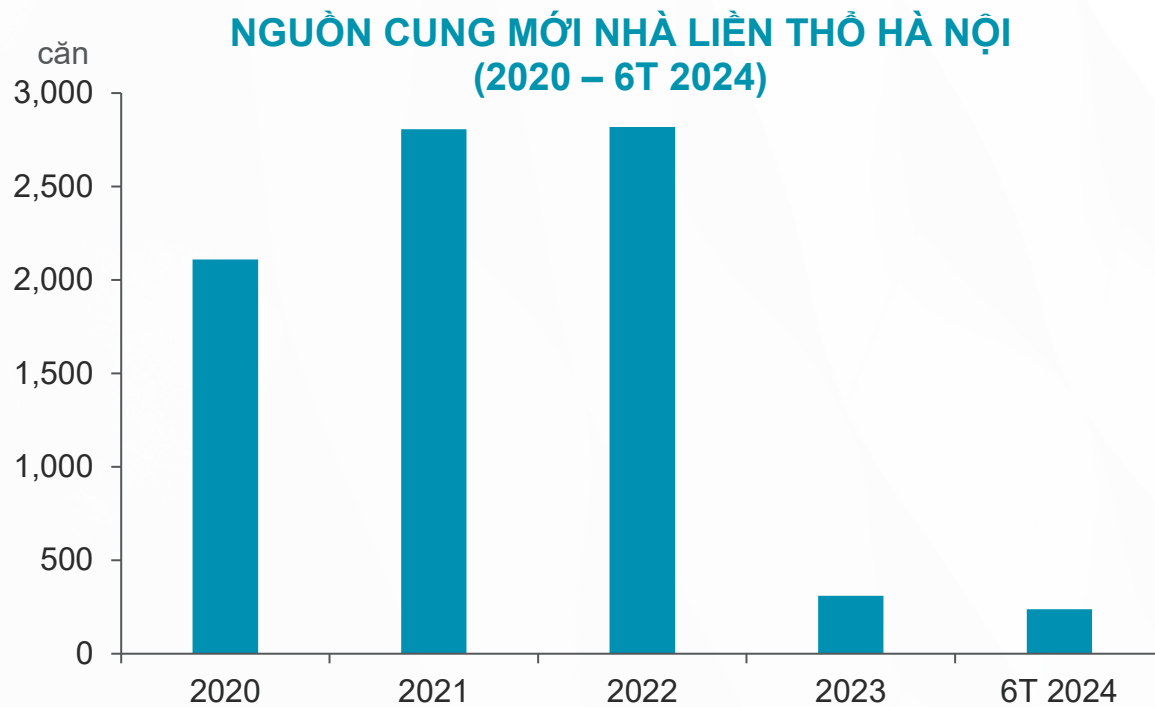
**An Quý Villa**  
(4,7 ha, Nam Cuong)



**Capital Crown**  
(18,8 ha, Kita Group)



**The Manor Central Park**  
(89,7 ha, Bitexco)



Nửa đầu năm 2024 chứng kiến sự gia tăng nhẹ trong nguồn cung nhà liền thổ Hà Nội, tăng 133% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, trong Q2 2024, Hà Nội đã chứng kiến sự mở bán của 165 căn mới, tăng 40% so với quý trước và tăng 62% so với cùng kỳ năm trước.

Mặc dù có sự tăng trưởng nhẹ này, nguồn cung nhà liền thổ của thành phố vẫn còn khan hiếm. Phần lớn nguồn cung mới đến từ các đợt mở bán tiếp theo của các dự án hiện có ở các khu vực Ngoại ô (Quận Hoàng Mai, Hà Đông, Thường Tín và Hoài Đức).

Nguồn: Cushman & Wakefield



# THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ HÀ NỘI

## CẢ LƯỢNG BÁN MỚI VÀ GIÁ BÁN CHỨNG KIẾN SỰ TĂNG TRƯỞNG NHẸ

Lượng bán mới 6T 2024

**300** căn

+260% YoY

Lượng bán mới Q2 2024

**181** căn

+53% QoQ  
+277% YoY

Tỷ lệ hấp thụ Q2 2024

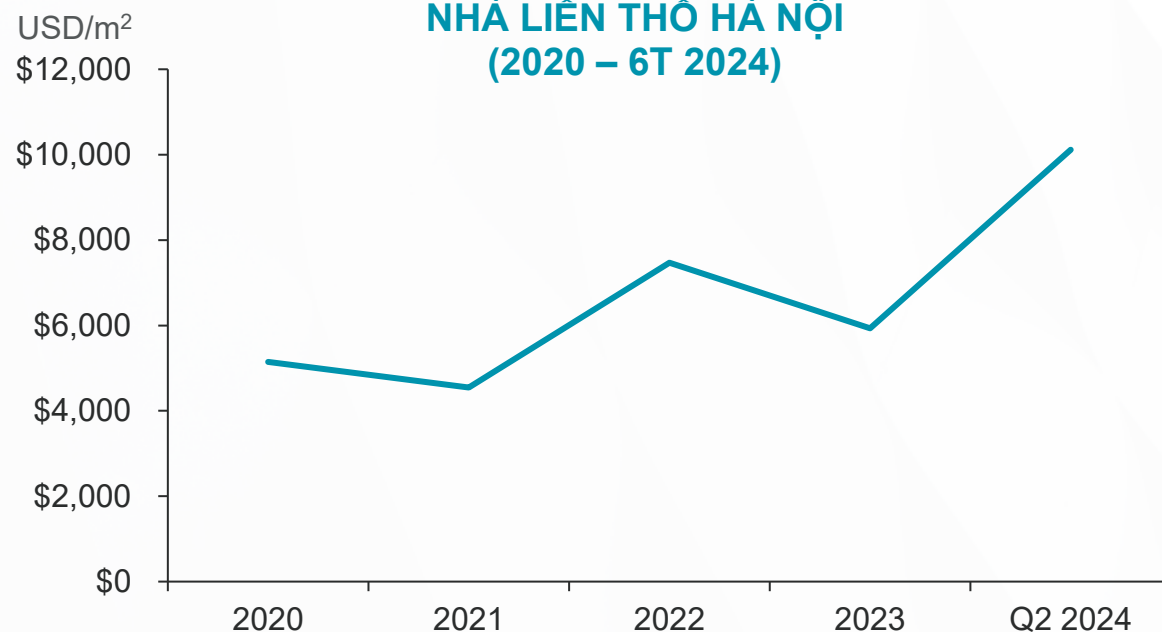
**49%**

Giá sơ cấp trung bình Q2 2024

**10.120** USD/m<sup>2</sup>

+42% QoQ  
+132% YoY

### GIÁ SƠ CẤP TRUNG BÌNH THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ HÀ NỘI (2020 – 6T 2024)



Trong Q2 2024, thị trường nhà liền thổ ở Hà Nội đã có sự cải thiện nhẹ, với 181 căn được bán, tăng 53% theo quý và 277% theo năm. Nhìn chung, trong nửa đầu năm 2024, gần 300 căn đã được bán, tăng 260% so với cùng kỳ năm trước.

Có sự biến động đáng kể trong giá bán sơ cấp trung bình năm 2023 đối với nhà liền thổ ở Hà Nội. Sự biến động này có thể do một số dự án tạm thời bị ngừng thi công do vấn đề pháp lý hoặc các nhà phát triển hoãn hoạt động bán hàng để chờ đợi điều kiện thị trường thuận lợi hơn.

Sau đó, thị trường nhà liền thổ ở Hà Nội đã chứng kiến sự gia tăng đáng kể trong giá bán sơ cấp trung bình. Đáng chú ý, giá nhà liền thổ đã tăng mạnh trong Q2 2024, đạt 10.120 USD/m<sup>2</sup>, tăng 42% so với quý trước và 132% so với cùng kỳ năm trước. Sự gia tăng này được thúc đẩy bởi các đợt ra mắt giai đoạn mới của các dự án có giá cao hơn mức trung bình hiện có ở các Quận Hoàng Mai và Tây Hồ.

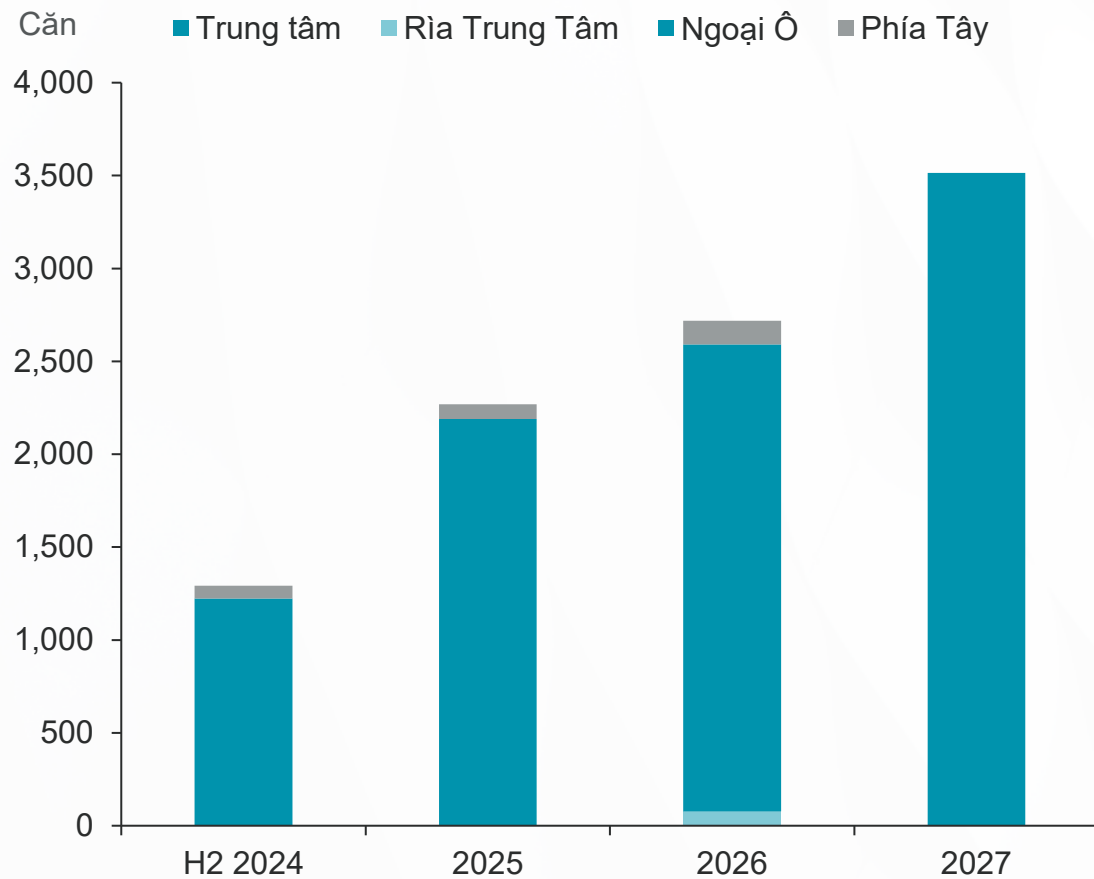
Nguồn: Cushman & Wakefield

Ghi chú: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và KPBT  
Tỷ giá USD/VND = 25.500 tại Q2 2024

# THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ HÀ NỘI

HƠN 96% NGUỒN CUNG NHÀ LIỀN THỔ TẬP TRUNG Ở VÙNG NGOẠI Ô

## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC



Nguồn cung tương lai– 2024 đến 2027

**9.800 căn**

Nguồn cung nhà liền thổ tại Hà Nội dự kiến sẽ tăng vào năm 2024. Một phần lớn của nguồn cung nửa cuối năm 2024 sẽ đến từ các khu đô thị tích hợp được phát triển bởi các nhà phát triển uy tín, cung cấp các tiện ích tất cả trong một.

Khu vực Trung tâm và khu vực Rìa trung tâm dự kiến sẽ không có nguồn cung mới trong vòng 3 năm tới, và khu vực phía Tây được dự báo sẽ thiếu hụt nguồn cung nhà liền thổ do quỹ đất hạn chế. Nguồn cung dự kiến sẽ lan rộng ra các khu vực Ngoại ô, nơi có quỹ đất lớn hơn và kết nối hạ tầng kết nối trung tâm thành phố dần cải thiện.

Huyện Đông Anh và Huyện Gia Lâm sẽ lên quận vào năm 2025. Do đó, có thể kỳ vọng rằng nguồn cung nhà liền thổ từ các khu vực này sẽ tăng đáng kể, chủ yếu đến từ các khu đô thị tích hợp lớn như Vinhomes Cổ Loa, Vinhomes Đông Anh và BRG Smart City.

Nguồn: Cushman & Wakefield

# BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

## HÀ NỘI

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

*Hạng A, Hạng B*

(\*) Phân chia khu vực địa lý của C&W:

- Trung tâm (CBD): 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: Các quận huyện còn lại của Hà Nội



# VĂN PHÒNG HÀ NỘI

## NGUỒN CUNG MỚI CHỨNG LẠI, LƯỢNG HẤP THỤ CÓ CẢI THIỆN

Không có  
nguồn cung mới

trong 6T 2024

Lượng hấp thụ trong 6T 2024

27.849 m<sup>2</sup>

+87% YoY

Lượng hấp thụ trong Q2 2024

19.186 m<sup>2</sup>

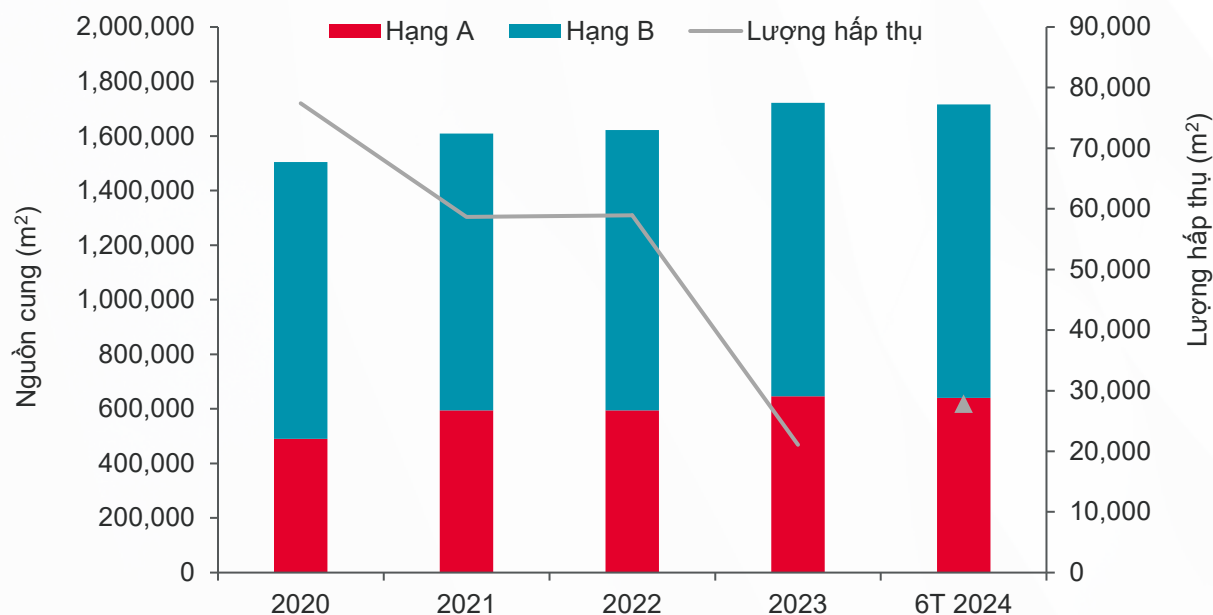
+121% QoQ;

Tổng nguồn cung Hạng A&B

1,7 triệu m<sup>2</sup>

-0,3% QoQ;  
+4,4% YoY

### NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A&B VÀ LƯỢNG HẤP THỤ, HÀ NỘI, THEO NĂM



Trong 6T 2024, không có thêm nguồn cung mới tại thị trường văn phòng Hà Nội. Tổng nguồn cung Hạng A&B tại Hà Nội hiện đạt hơn 1,7 triệu m<sup>2</sup> diện tích sàn cho thuê, trong đó Hạng A chiếm khoảng 37%.

Trong 6T 2024, lượng hấp thụ thuần ước đạt khoảng 27.800 m<sup>2</sup>, trong đó lượng hấp thụ trong Q2 2024 có sự cải thiện so với Q1 2024. Các giao dịch nổi bật trong 6T 2024 chủ yếu đến từ khách thuê có nhu cầu diện tích lớn tận dụng thời điểm thị trường chứng lại để nâng cấp văn phòng đến các tòa nhà mới và tốt hơn. Trong khi đó, các khách thuê quy mô vừa và nhỏ chủ yếu có xu hướng vẫn tiếp tục gia hạn tại mặt bằng hiện tại.

Khu vực Rìa trung tâm và khu phía Tây là những nơi có hoạt động thuê diễn ra sôi nổi trong H1 2024. Tính riêng trong Q2 2024, lượng hấp thụ tốt chủ yếu tập trung tại các Quận Ba Đình, Thanh Xuân, và Cầu Giấy.

Nguồn: Cushman & Wakefield



# VĂN PHÒNG HÀ NỘI

## KHÁCH THUÊ CÓ LỢI THẾ THƯƠNG LƯỢNG

Tỷ lệ lấp đầy

Giá thuê trung bình

Hạng A

**74%**

+1,9đpt QoQ;  
-4,0đpt YoY

**\$32**

USD/m<sup>2</sup>/tháng

-0,3% QoQ;  
+0,7% YoY

Hạng B

**91%**

+1,1đpt QoQ;  
-2,1đpt YoY

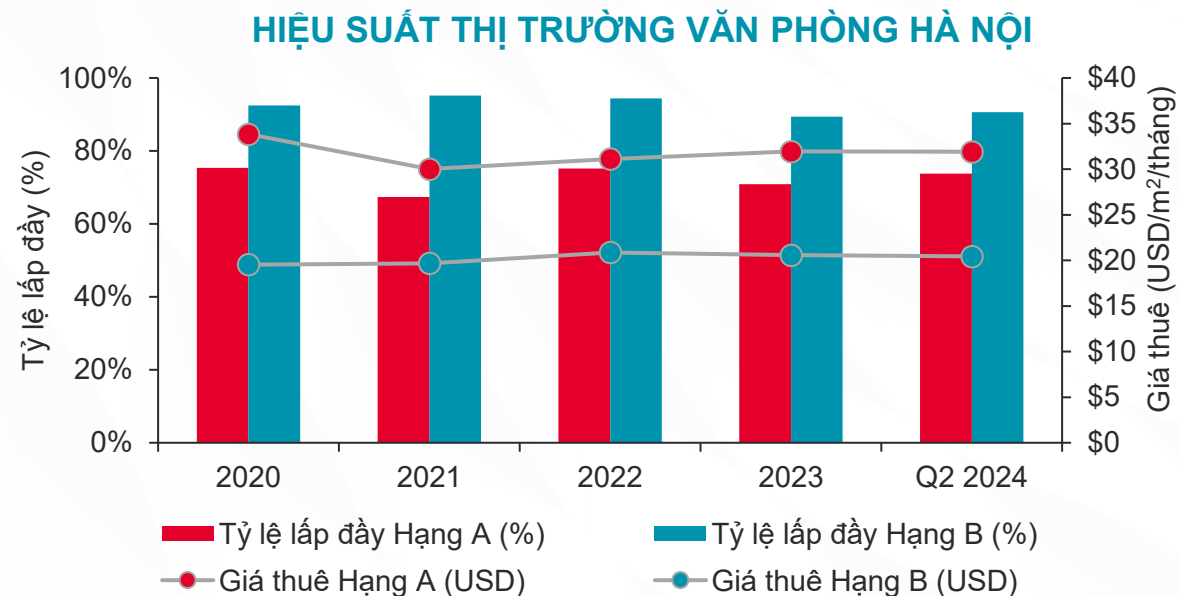
**\$20**

USD/m<sup>2</sup>/tháng

-0,2% QoQ;  
-1,8% YoY

Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa gồm thuế GTGT

USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

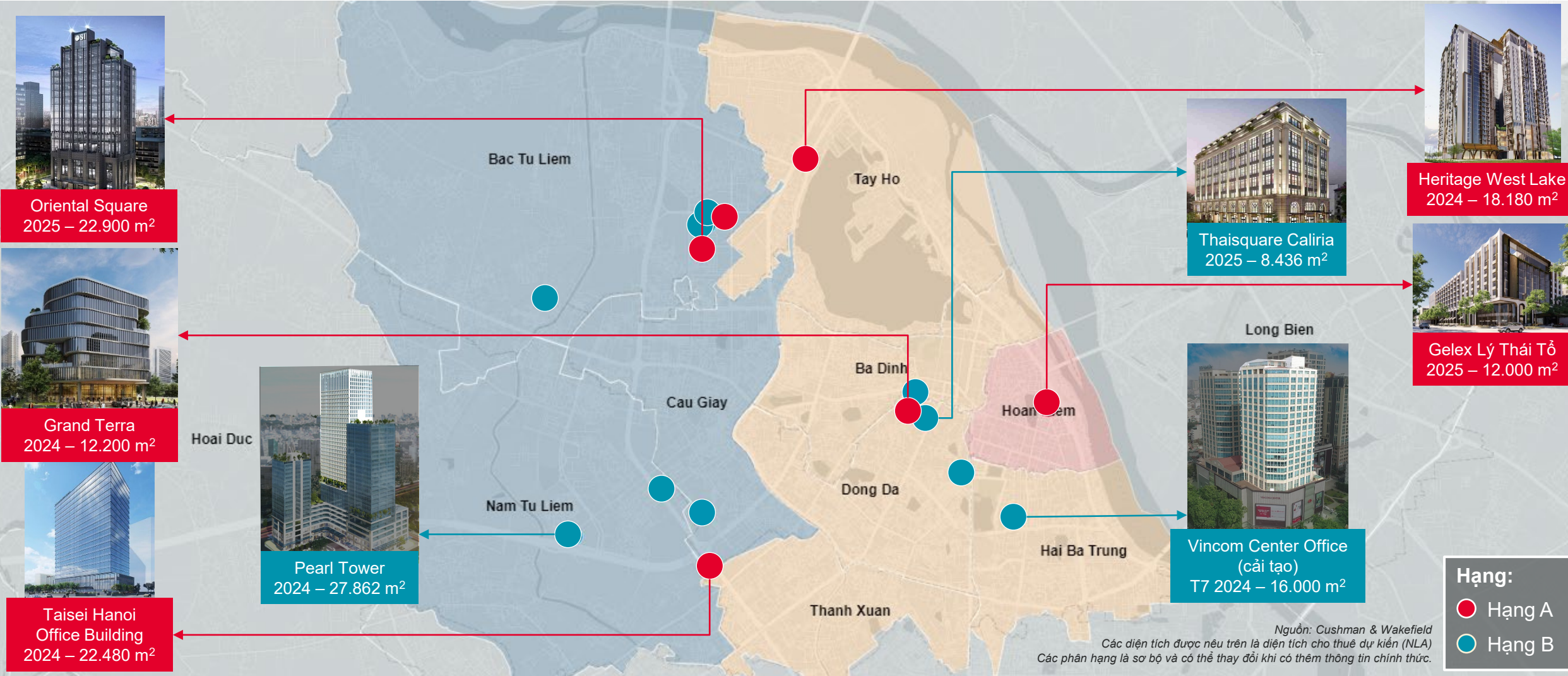


Nguồn: Cushman & Wakefield

- Tỷ lệ lấp đầy:** Trong Q2 2024, tỷ lệ lấp đầy ở cả Hạng A và Hạng B đều có sự cải thiện theo quý, nhưng vẫn còn thấp so với cùng kỳ năm trước do các tòa nhà ra mắt trong sáu tháng cuối năm 2023 vẫn còn đang trong quá trình lấp đầy.
- Giá thuê:** Phần lớn các tòa nhà vẫn giữ mức giá thuê ổn định. Tuy nhiên, một số chủ nhà Hạng A và Hạng B đã điều chỉnh mức giá thuê ưu đãi hơn và sẵn lòng thương lượng với khách thuê hơn. Những điều chỉnh về giá và chính sách ưu đãi này nhằm thu hút khách thuê mới đến lấp đầy tòa nhà, hoặc để đẩy thuê những diện tích trống cuối cùng trong tòa nhà.
- Sáu tháng đầu năm 2024 chứng kiến một số giao dịch cỡ lớn, góp phần giúp thị trường văn phòng Hà Nội ấm lên. Các khách thuê với nhu cầu thuê lớn hiện vẫn đang tiếp tục tận dụng thời điểm thị trường hiện tại để có ưu thế thương lượng hơn và nhận được các ưu đãi tốt hơn.
- Các hoạt động thuê chủ yếu đến từ nhóm khách thuê thuộc ngành Ngân hàng, Sản xuất, Công nghệ/IT, Bảo hiểm, và Logistics, hướng đến nâng cấp không gian văn phòng.

# VĂN PHÒNG HÀ NỘI – NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

THỊ TRƯỜNG CẠNH TRANH HƠN VỚI NHIỀU NGUỒN CUNG MỚI CAO CẤP TRONG GIAI ĐOẠN 2024-2025



Nguồn: Cushman & Wakefield  
 Các diện tích được nêu trên là diện tích cho thuê dự kiến (NLA)  
 Các phân hạng là sơ bộ và có thể thay đổi khi có thêm thông tin chính thức.

**Hạng:**

- Hạng A
- Hạng B



## BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

HÀ NỘI

# THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

*Trung tâm mua sắm, Trung tâm bách hóa, Khối đế bán lẻ*

Better never settles





# THỊ TRƯỜNG BĐS BÁN LẺ HÀ NỘI

KHÔNG CÓ THÊM NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q2 2024

Tổng nguồn cung

1,4 triệu m<sup>2</sup>

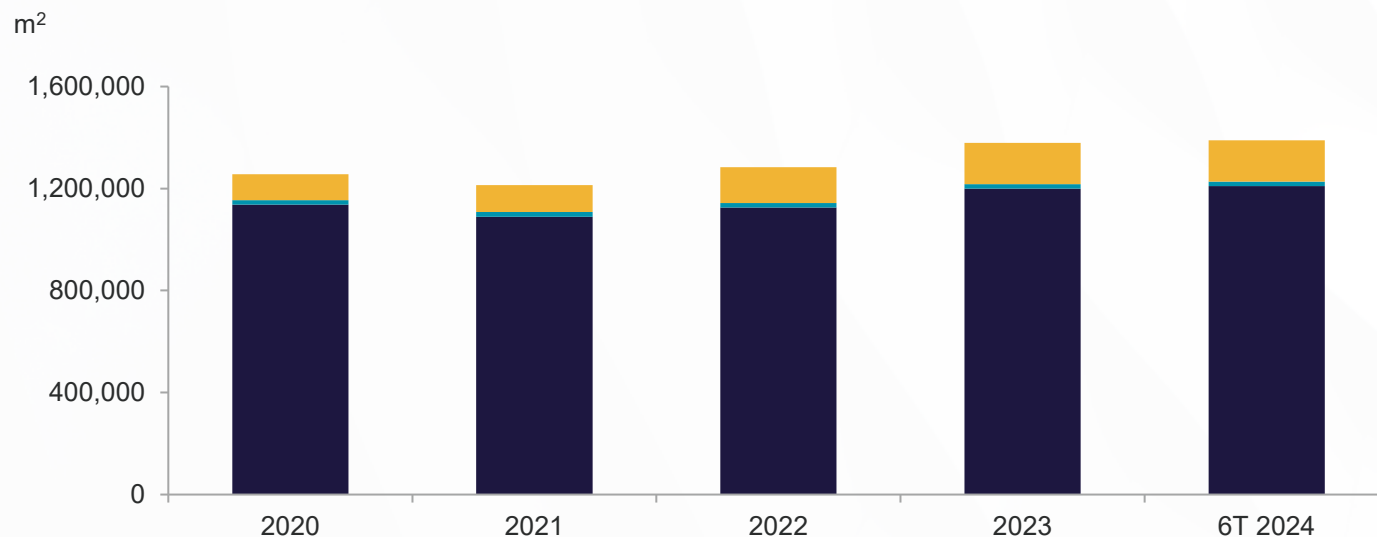
Ổn định QoQ;  
+7,7% YoY

Nguồn cung mới 6T 2024

10.200 m<sup>2</sup>

## TỔNG NGUỒN CUNG BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ TẠI HÀ NỘI

■ Trung tâm mua sắm ■ Trung tâm bách hóa ■ Khối để bán lẻ



Nguồn: Cushman & Wakefield

Không có thêm nguồn cung mới ra mắt trong Q2 2024. Tính chung 6T 2024, thị trường Hà Nội chào đón thêm 10.200 m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ mới từ dự án The LinC @ ParkCity Hanoi (Quận Hà Đông).

Tổng nguồn cung bán lẻ tại Hà Nội ước đạt khoảng 1,4 triệu m<sup>2</sup>, tăng 7,7% theo năm. Trung tâm mua sắm là loại hình bán lẻ phổ biến nhất, chiếm 87% tổng nguồn cung tại Hà Nội.

# THỊ TRƯỜNG BĐS BÁN LẺ HÀ NỘI

## THỊ TRƯỜNG ỔN ĐỊNH TRONG Q2 2024

Tỷ lệ lấp đầy

**86%**

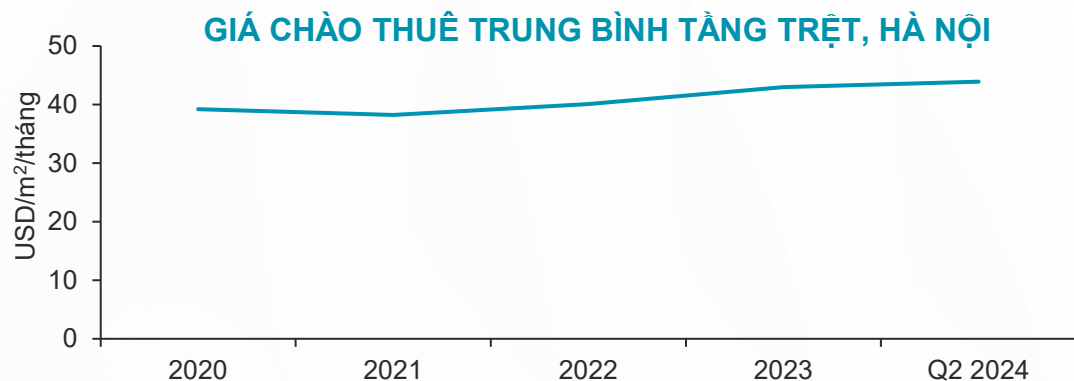
-0,1đpt QoQ  
Ổn định YoY

Giá thuê trung bình tầng trệt

**44**

Ổn định QoQ  
+5,5% YoY

USD/m<sup>2</sup>/tháng



Nguồn: Cushman & Wakefield

Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa gồm thuế GTGT  
USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

**Tỷ lệ lấp đầy:** ước đạt khoảng 86%, ổn định theo năm và giảm nhẹ 0,1 đpt theo quý. Tỷ lệ lấp đầy tốt được ghi nhận tại các dự án quy mô lớn và được quản lý vận hành hiệu quả, đáp ứng đa dạng nhu cầu của khách ghé thăm và cung cấp không gian chất lượng cao cho các nhà bán lẻ. Mặt khác, một số dự án trung tâm mua sắm và khối để bán lẻ cũ hơn, ít khả năng cạnh tranh hơn, đã chọn chào đón thêm các khách thuê làm văn phòng – dịch vụ.

**Giá thuê:** Giá thuê trung bình tại tầng trệt ghi nhận ở khoảng 44 USD/m<sup>2</sup>/tháng, ổn định theo quý và tăng 5,5% theo năm, chủ yếu đến từ nguồn cung mới tại Quận Tây Hồ song song với mức trượt giá hàng năm tại một số dự án thuộc khu vực Rìa trung tâm (gồm Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, và Thanh Xuân) và khu phía Tây (gồm Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm).

Nguồn cung tương lai 2024 – 2027+



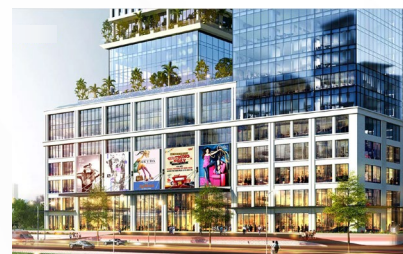
**BRG Diamond Plaza**  
(Thanh Xuân, 14.000 m<sup>2</sup>, BRG)



**Xuân Thủy Plaza**  
(Cầu Giấy, 24.702 m<sup>2</sup>, CTCP TM&DV Xuân Thủy)



**Thor Complex**  
(Hai Bà Trưng, 21.222 m<sup>2</sup>, Sao Thăng Long)



**Mỹ Đình Pearl**  
(Nam Từ Liêm, 8.493 m<sup>2</sup>, SSG Group)



**Tiến Bộ Plaza**  
(Ba Đình, 29.867 m<sup>2</sup>, Công ty In Tiến Bộ, TID Group\*)



**Starlake B – Giai đoạn 1**  
(Bắc Từ Liêm, 40.000 m<sup>2</sup>, Toshin Development)

(\*) trong Q3 2023, Keppel Land thông báo đầu tư dự án và chưa công bố đơn vị phát triển mới cho dự án

Ghi chú: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi tùy thuộc vào kế hoạch của các chủ đầu tư trong tương lai

# CHUYỂN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG H1 2024

## NGÀY Càng NHIỀU CỬA HÀNG TRẢI NGHIỆM VÀ CONCEPT MỚI

### MỞ RỘNG



Khai trương sáu chi nhánh mới/cải tạo tại Hà Nội trong vòng 6T 2024, tại các quận Hà Đông, Tây Hồ, Nam Từ Liêm, Cầu Giấy, và Thanh Xuân



Khai trương mới tại The LinC @ ParkCity Hanoi (Hà Đông), với quy mô hơn 2.000 m<sup>2</sup>



Khai trương mới tại Vincom Mega Mall Royal City, Quận Thanh Xuân



Cửa hàng thứ bảy tại Hà Nội, tại Vincom Center Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy



Khai trương mới tại Tràng Tiền Plaza, Quận Hoàn Kiếm



Sắp khai trương tại Vincom Mega Mall – Royal City, Quận Thanh Xuân



Hai chi nhánh mới tại quận Đống Đa và Hoàn Kiếm trong 6T 2024

### KHAI TRƯƠNG CỬA HÀNG ĐẦU TIÊN



Ba cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội, tại các quận Ba Đình, Tây Hồ, Cầu Giấy



Cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội, trên đường Bà Triệu, Quận Hoàn Kiếm



Showroom đầu tiên tại Việt Nam tại KĐT Vinhomes Green Bay, Quận Nam Từ Liêm



Showroom trải nghiệm đầu tiên trên đường Liễu Giai, Quận Ba Đình, cùng nhiều chi nhánh trên cả nước



Showroom đầu tiên tại Việt Nam, tại Vincom Center Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng



Cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội, tại Lancaster Luminaire, Quận Đống Đa



Cửa hàng pop-up tại Lotte Mall West Lake Hanoi, Quận Tây Hồ



Cửa hàng pop-up tại AEON Mall Hà Đông, Quận Hà Đông



Khai trương mới tại 12 Lý Đạo Thành, Quận Hoàn Kiếm



Khai trương mới tại 63 Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm



Cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội, tại Lotte Mall West Lake Hanoi, Quận Tây Hồ



Thủy cung không nước áp dụng công nghệ hologram đầu tiên tại Việt Nam, tại AEON Mall Hà Đông, Quận Hà Đông



Showroom đầu tiên tại Hà Nội, trên Phố Huế, Quận Hoàn Kiếm



Cửa hàng boutique tại Việt Nam, trên Phố Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm

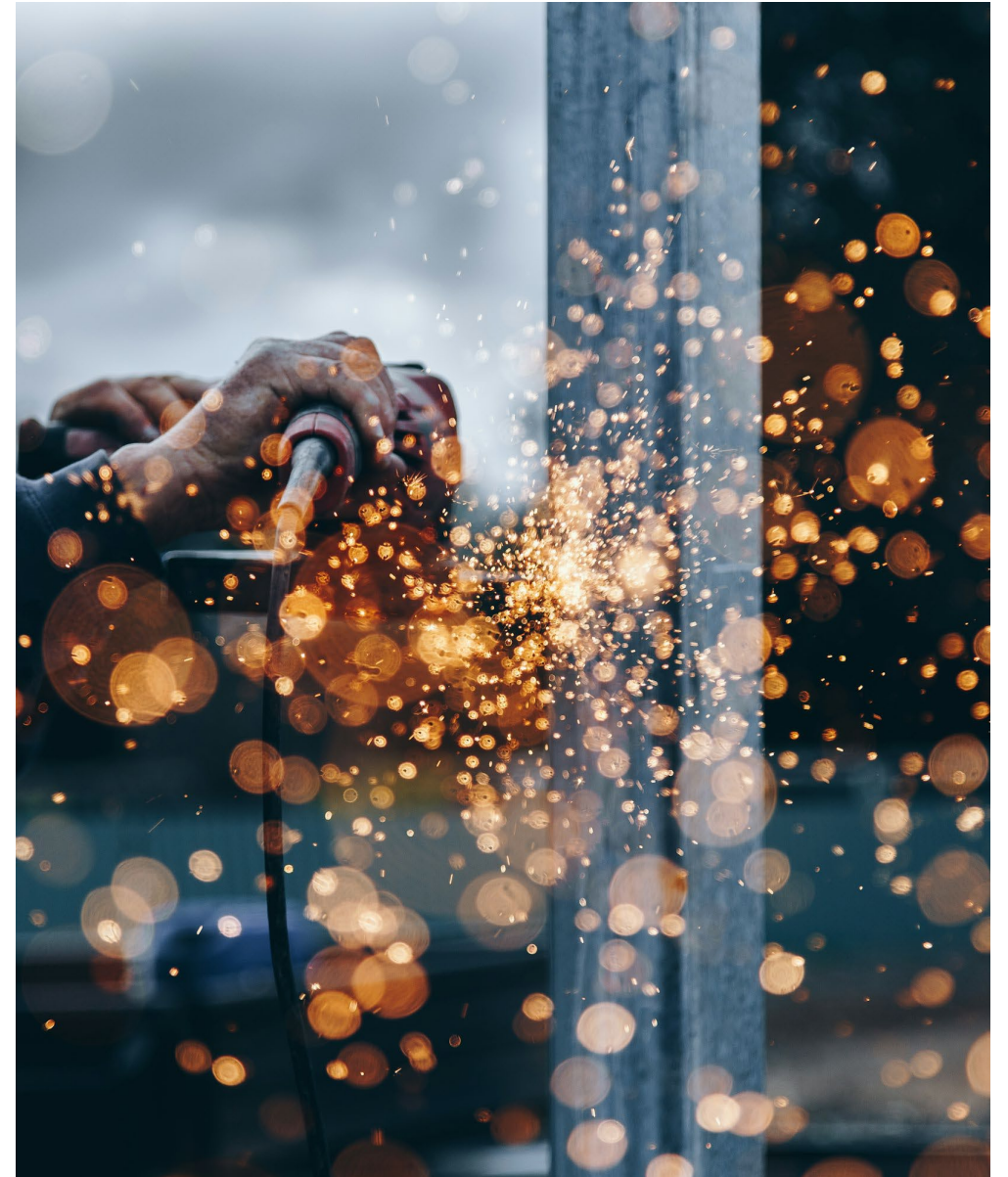


## BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

HÀ NỘI

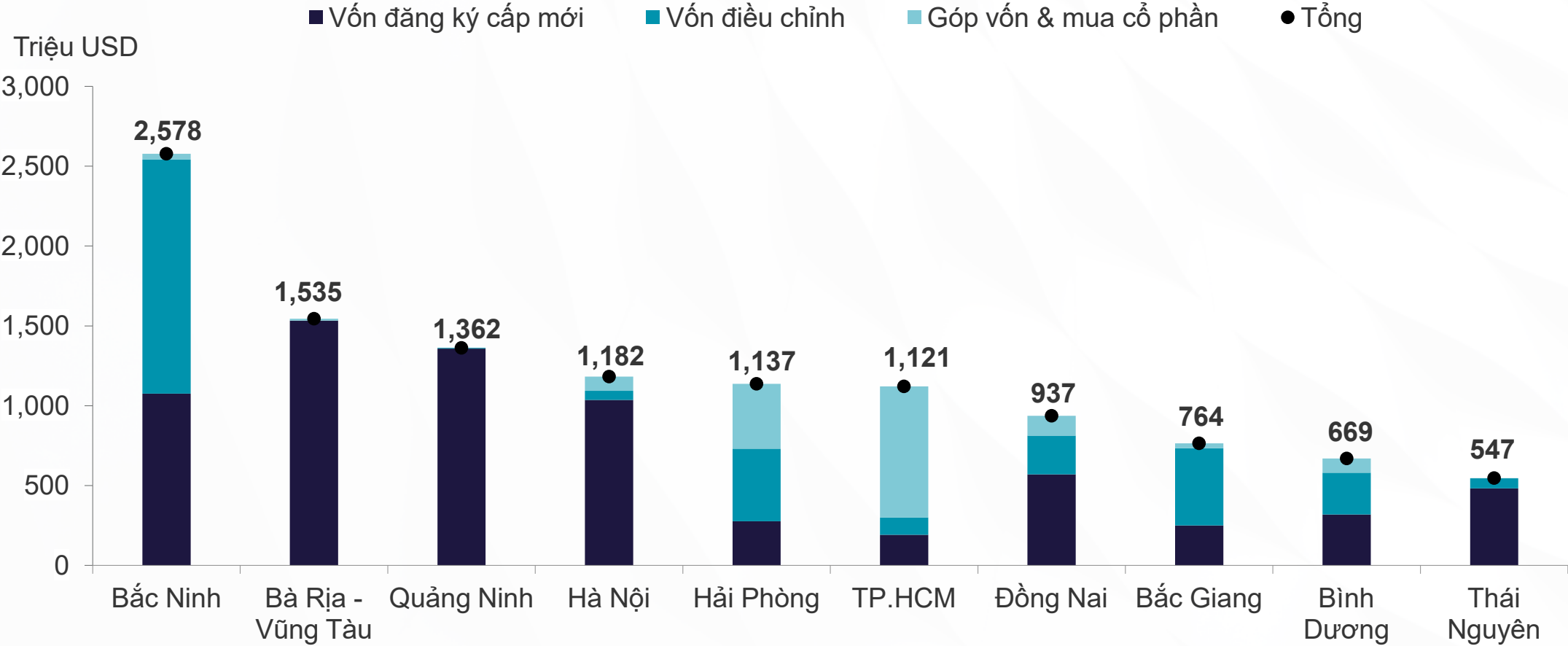
# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

- *Đất Khu công nghiệp (KCN)*
- *Nhà xưởng xây sẵn (RBF)*
- *Nhà kho xây sẵn (RBW)*



# TOP ĐỊA PHƯƠNG THU HÚT FDI, 6T 2024

10 địa phương thu hút FDI hàng đầu



# THỊ TRƯỜNG ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP – MIỀN BẮC

## DÒNG VỐN ĐẦU TƯ LỚN CHẢY VÀO THỊ TRƯỜNG VỚI HƠN 184 HA ĐẤT ĐƯỢC HẤP THỤ

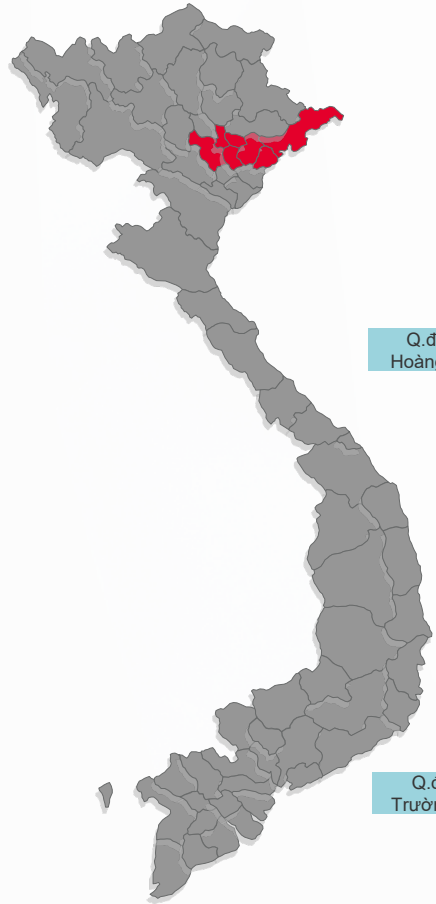
### Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc (NKER)

Diện tích đất cho thuê (ha)  
**~ 16.000** <sup>+6,6 QoQ</sup>  
<sup>+9,7% YoY</sup>

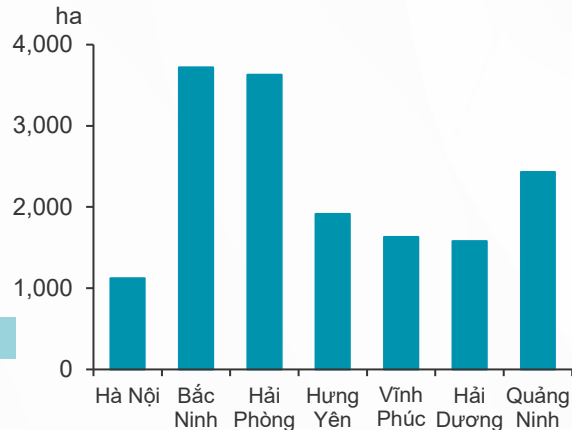
Tỷ lệ lấp đầy  
**~ 69%** <sup>-3,4 đpt QoQ</sup>  
<sup>-2,3 đpt YoY</sup>

Giá thuê sơ cấp trung bình (USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê) (\*)  
**USD 129** <sup>+3,1% QoQ</sup>  
<sup>+8,5% YoY</sup>

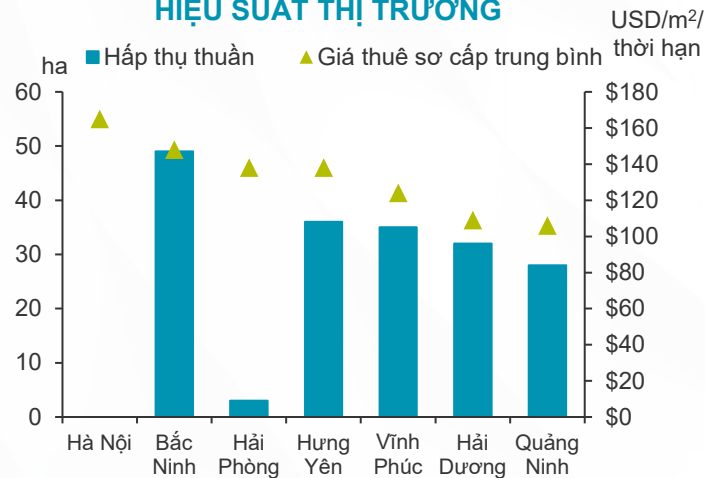
Hấp thụ thuần (ha) Q2 2024  
**~ 184** <sup>+72,0% QoQ</sup>  
<sup>+2,8% YoY</sup>



### NGUỒN CUNG



### HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



- Bốn dự án khu công nghiệp (KCN) mới được triển khai tại khu vực Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc (NKER): KCN Gia Lộc (Hải Dương), KCN phi thuế quan Xuân Cầu (Hải Phòng), KCN Sơn Lôi và KCN Sông Lô II (Vĩnh Phúc), cung cấp khoảng 1.000 ha diện tích cho thuê vào thị trường.

- Sau loạt sự kiện công bố quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn 2050 và các hoạt động xúc tiến đầu tư, các tỉnh NKER tiếp tục đón nhận dòng vốn đầu tư lớn, thể hiện qua tổng diện tích hấp thụ thuần trong quý là 184 ha. Tỉnh Bắc Ninh tiếp tục dẫn đầu với gần 50 ha được hấp thụ. Các tỉnh công nghiệp lớn khác như Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Hải Dương, Quảng Ninh đều ghi nhận khoảng 30 ha hấp thụ mỗi tỉnh. Nhu cầu đất KCN trong quý này chủ yếu đến từ các ngành nghề Điện tử, Máy móc & Thiết bị, và Phát triển kho xưởng xây sẵn.

- Với diễn biến thị trường tích cực, giá chào sơ cấp trung bình của đất IP tăng mạnh, ghi nhận ở mức 129 USD/m<sup>2</sup>/thời hạn, tăng 3,1% theo quý và 8,5% theo năm.

Nguồn: Cushman & Wakefield

(\*) Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT USD/VND = 25.500 trong Q2 2024



# THỊ TRƯỜNG NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN - MIỀN BẮC

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TÍCH CỰC

### Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc (NKER)

Nguồn cung nhà xưởng xây sẵn (m<sup>2</sup>)

~ 3.700.000 +5,7% QoQ  
+18,6% YoY

Tỷ lệ lấp đầy

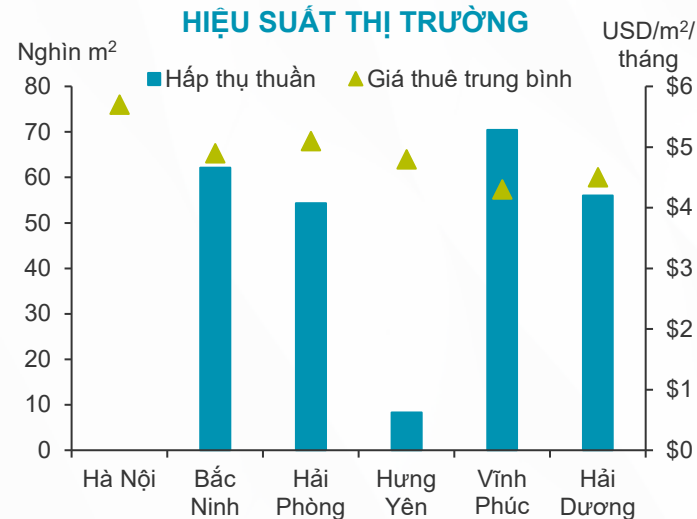
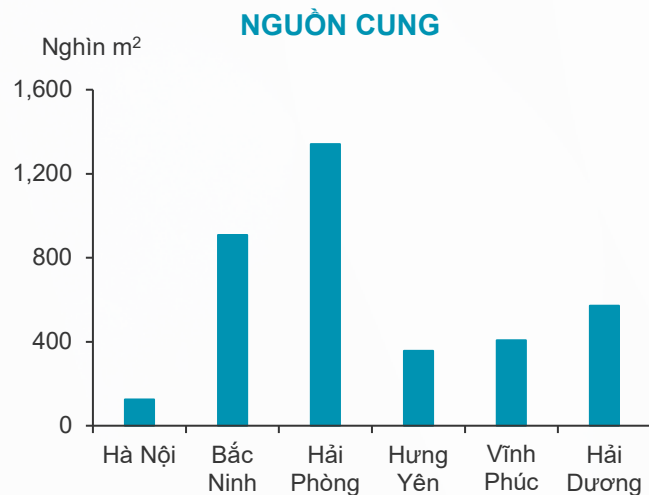
~ 79% +2,7 đpt QoQ  
+4,3 đpt YoY

Giá thuê trung bình (USD/m<sup>2</sup>/tháng) (\*)

USD 4,9 Ổn định QoQ  
+2,4% YoY

Hấp thụ thuần (m<sup>2</sup>) Q2 2024

~ 251.000 + 325,9% QoQ  
+230,7% YoY



(\*) Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT  
USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

- Bốn dự án nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới được triển khai gồm BW Thuận Thành 3B, KCN Vietnam Thuận Thành 3B, Industrial Centre Yen Phong Expansion tại tỉnh Bắc Ninh, và Bigland ID tại tỉnh Hải Dương. Nguồn cung mới từ các dự án này lên đến gần 200.000 m<sup>2</sup>.
- Tâm lý thị trường tiếp tục tích cực với hơn 251.000 m<sup>2</sup> RBF được hấp thụ. Tỉnh Vĩnh Phúc dẫn đầu về lượng hấp thụ thuần RBF với mức đóng góp 28%. Các thị trường RBF lớn khác như Bắc Ninh, Hải Dương và Hải Phòng chiếm khoảng 22% - 25% tổng lượng hấp thụ thuần. Nhu cầu thuê nhà xưởng xây sẵn tại khu vực kinh tế trọng điểm miền Bắc quý này đến từ Điện tử, Chế tạo Kim loại, và Sản xuất phụ tùng thiết bị động cơ xe.
- Giá thuê nhà xưởng xây sẵn ổn định trong quý này và tăng 2,4% so với cùng kỳ năm trước, ở mức 4,9 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

# THỊ TRƯỜNG NHÀ KHO XÂY SẴN - MIỀN BẮC

## NHU CẦU CẢI THIỆN RÕ RỆT NHỜ SỰ PHỤC HỒI CỦA NGÀNH SẢN XUẤT & XUẤT NHẬP KHẨU

### Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc (NKER)

Nguồn cung nhà kho xây sẵn (m<sup>2</sup>)

~ 2.400.000 +13,2% QoQ  
+27,6% YoY

Tỷ lệ lấp đầy

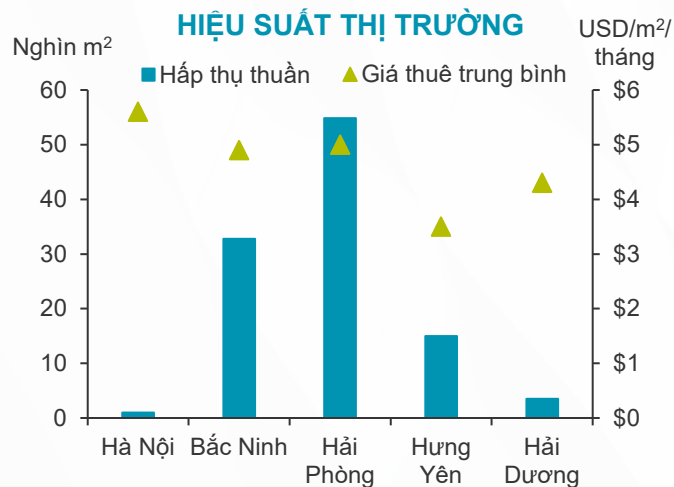
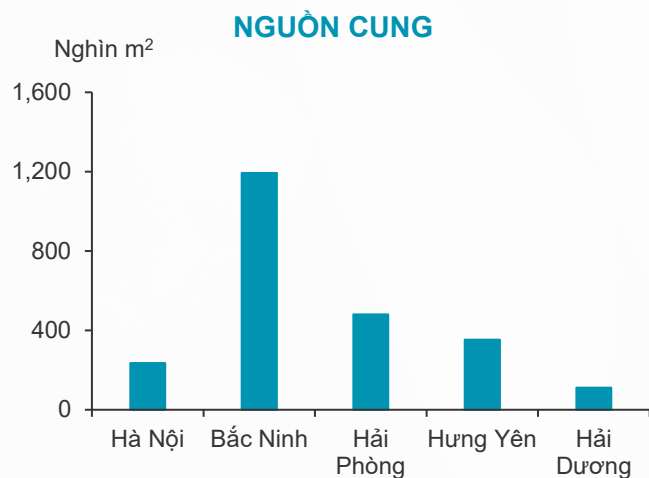
~ 72% -4,4 đpt QoQ  
+1,2 đpt YoY

Giá thuê trung bình (USD/m<sup>2</sup>/tháng) (\*)

USD 4,8 +1,5% QoQ  
+4,3% YoY

Hấp thụ thuần (m<sup>2</sup>) Q2 2024

~ 107.000 +107,7% QoQ  
+234,2% YoY



(\*) Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT  
USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

- Ba dự án nhà kho xây sẵn (RBW) mới được triển khai trong quý này: BW VSIP Bắc Ninh 2, LOGOS Yên Phong 2A và KCN Vietnam Thuận Thành 3B. Cả 3 dự án đều tọa lạc tại tỉnh Bắc Ninh, cung cấp nguồn cung mới hơn 277.000 m<sup>2</sup> cho thị trường.
- Nhờ sự phục hồi tốt của lĩnh vực xuất nhập khẩu và sản xuất trong quý này, vốn là nguồn cầu thuê kho chính của khu vực kinh tế trọng điểm miền Bắc, mức hấp thụ thuần đã tăng đáng kể, ghi nhận ở mức 107.000 m<sup>2</sup>, tăng gần gấp đôi so với quý trước và gấp ba lần so với năm ngoái. Hải Phòng, thành phố cảng cửa ngõ của khu vực miền Bắc, dẫn đầu về nhu cầu thuê kho quý này với tỷ trọng đóng góp 51% trong tổng lượng hấp thụ thuần, theo sau bởi tỉnh công nghiệp trọng điểm Bắc Ninh với 31%.
- Giá thuê trung bình của RBW được ghi nhận ở mức 4,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 1,5% so với quý trước và tăng 4,3% so với cùng kỳ năm trước.

# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (2024 – 2027)

Nguồn cung đất KCN tương lai

~ 5.100 ha

Nguồn cung nhà xưởng tương lai

~1,1 triệu m<sup>2</sup>

Nguồn cung nhà kho tương lai

~1,0 triệu m<sup>2</sup>

- Vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc (NKER) sẽ tiếp tục được hưởng lợi từ lợi thế vị trí và mạng lưới cơ sở hạ tầng liên tục cải thiện. Trong giai đoạn 2024 – 2027, sẽ có nguồn cung tương lai khoảng 5.100 ha đất KCN gia nhập thị trường. Bên cạnh khu vực NKER, các tỉnh công nghiệp lân cận khác như Bắc Giang, Hà Nam và Thái Bình cũng công bố một số khu công nghiệp mới trong Quy hoạch tỉnh mới được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Giai đoạn 2024 – 2027, khu vực phía Bắc dự kiến sẽ đón khoảng 1,1 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà xưởng xây sẵn. Theo dòng vốn đầu tư vào Việt Nam từ các nhà sản xuất lớn, nhu cầu thuê xưởng xây sẵn được dự báo sẽ tiếp tục tích cực.
- Với thị trường nhà kho xây sẵn, dự kiến khu vực NKER sẽ chào đón khoảng 1 triệu m<sup>2</sup> vào thị trường giai đoạn 2024 - 2027. Khi thị trường hiện nay dần phát triển với nhiều nhu cầu từ các ngành có giá trị gia tăng cao như Điện tử và Bán dẫn, dự kiến thị trường sẽ xuất hiện các mô hình mới như kho xưởng nhiều tầng và mô hình kết hợp chức năng của cả nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn để đáp ứng nhu cầu từ các ngành nghề này.

Loại hình	Tăng trưởng nguồn cung (2024 – 2027F)
Khu công nghiệp	6,2%/năm
Nhà xưởng xây sẵn	4,8%/năm
Nhà kho xây sẵn	8,7%/năm

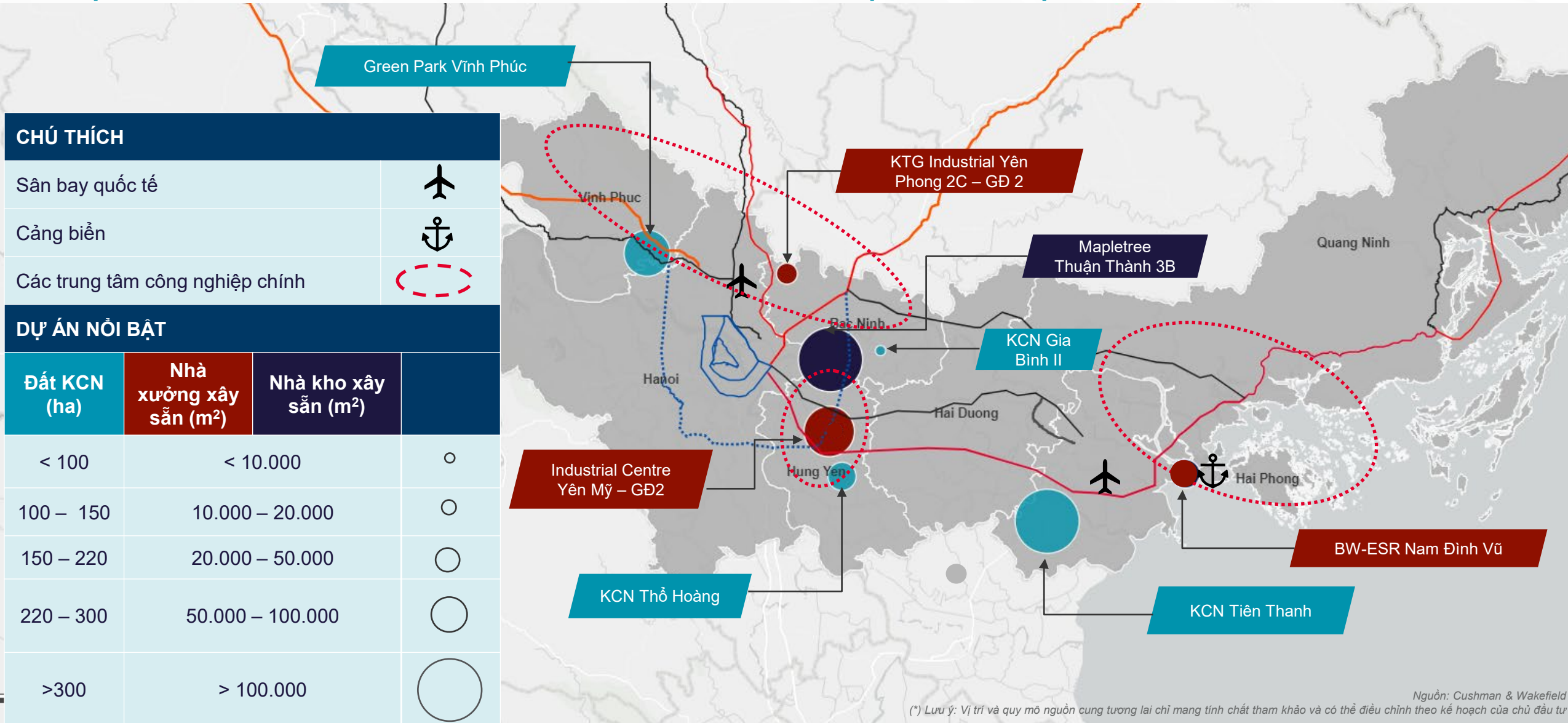
Nguồn: Cushman & Wakefield

- Gần đây, C&W nhận thấy xu hướng chuyển đổi công năng từ nhà kho xây sẵn sang nhà xưởng xây sẵn đang bắt đầu diễn ra ở một số dự án tại Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc nhằm đáp ứng nhu cầu từ khách thuê, tuy nhiên với quy mô nhỏ hơn so với Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam.



# NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI NỔI BẬT (2024 – 2027)

THỊ TRƯỜNG PHÁT TRIỂN THU HÚT NHIỀU NGÀNH CÔNG NGHIỆP CÓ GIÁ TRỊ GIA TĂNG CAO HƠN





## TRANG BÙI

Tổng giám đốc

Bui.Trang@cushwake.com

## GIỚI THIỆU VỀ CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại hàng đầu thế giới phục vụ Chủ đầu tư và Khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Vào năm 2023, công ty đã báo cáo doanh thu 9,5 tỷ USD từ các dịch vụ cốt lõi là quản lý tài sản, quản lý cơ sở vật chất và quản lý 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 nhờ văn hóa vượt trội cũng như cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững, v.v.

Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

©2024 Cushman & Wakefield. Đã đăng ký Bản quyền. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau được cho là đáng tin cậy. Thông tin có thể có sai sót hoặc thiếu sót và được trình bày mà không có bất kỳ sự bảo đảm hay tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

# Better never settles