



# MARKETBEAT Q2 2024

TP. HỒ CHÍ MINH

Better never settles





**BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024**

TP. HỒ CHÍ MINH

# TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

Better never settles

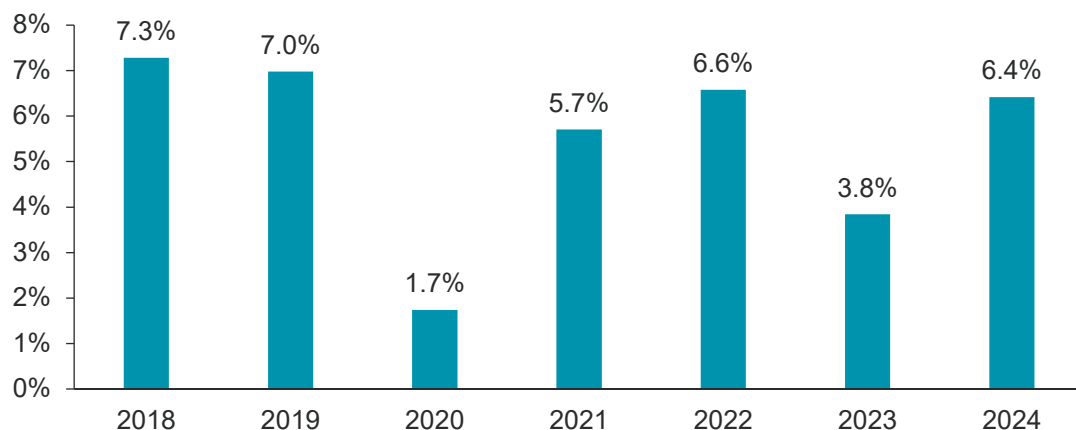


# TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

## 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

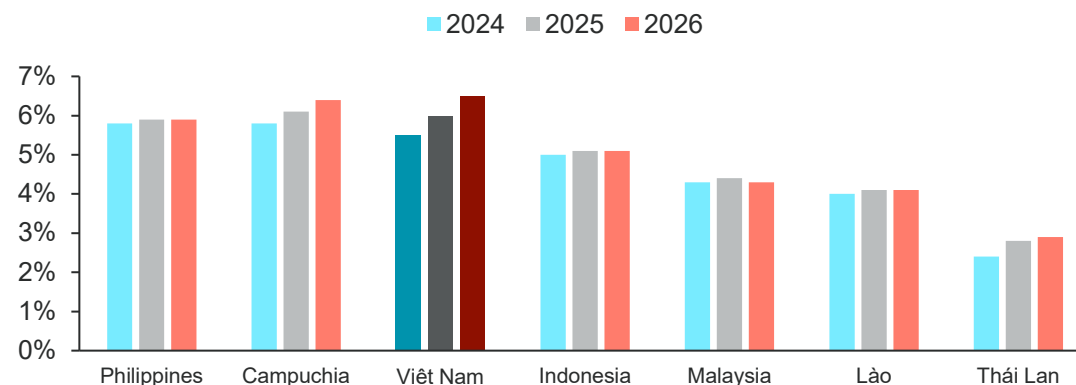
(\*) 6T: Giai đoạn 6 tháng đầu năm

## 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

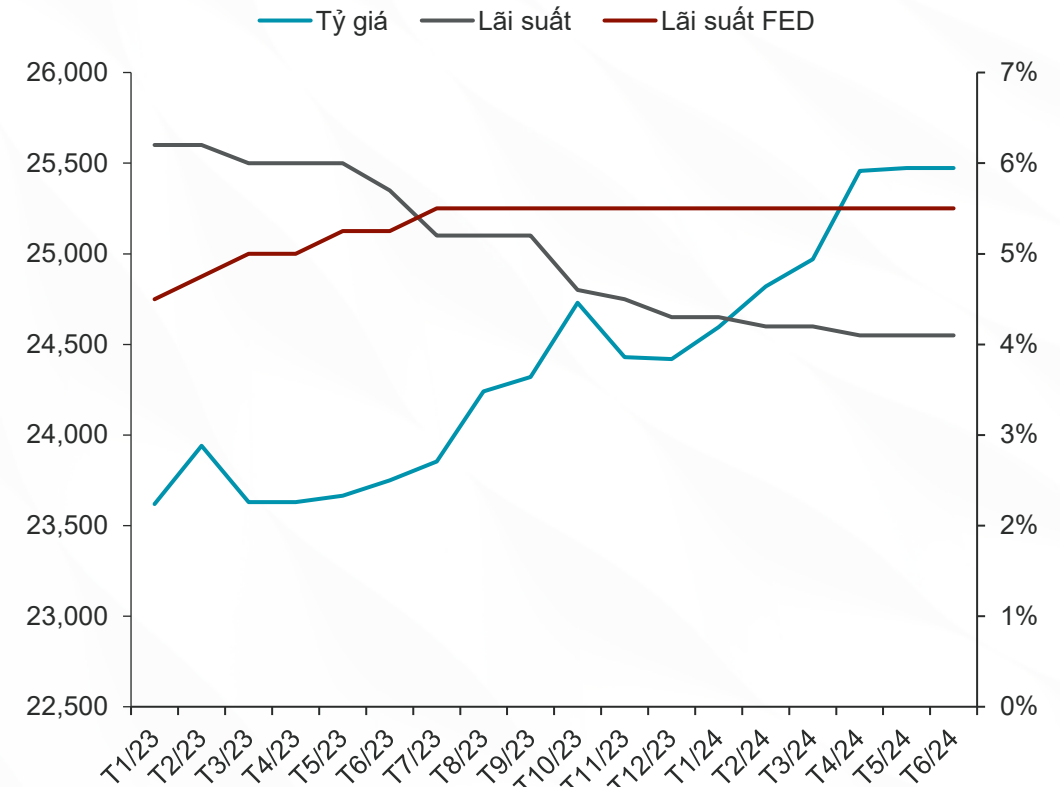
**Chỉ số giá tiêu dùng (CPI):** ghi nhận đạt 4,08% trong 6T 2024, do giá cả tăng trong các lĩnh vực lương thực (đặc biệt là giá gạo nhờ xuất khẩu phục hồi), giáo dục, y tế, điện/năng lượng, và các nhóm hàng khác. CPI vẫn đang được kiểm soát cẩn thận dưới mức 4,5% theo mục tiêu do Quốc hội đề ra.

## 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%



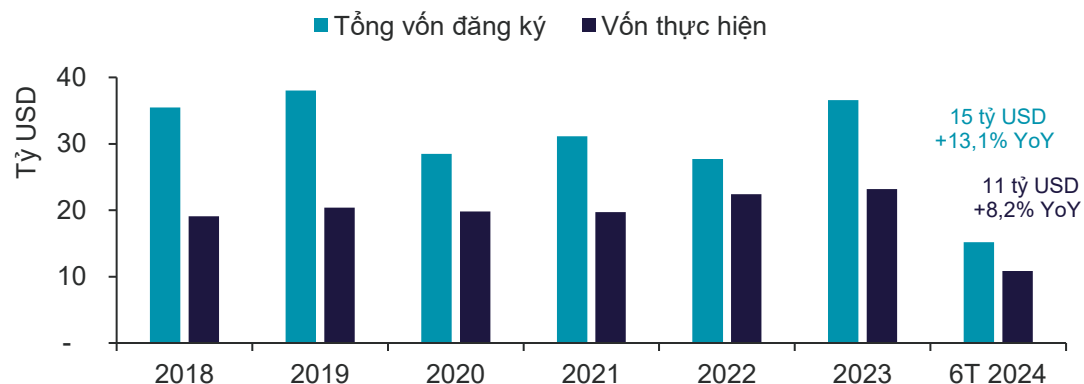
**Nhật Bản**  
10%



**Thổ Nhĩ Kỳ**  
8%

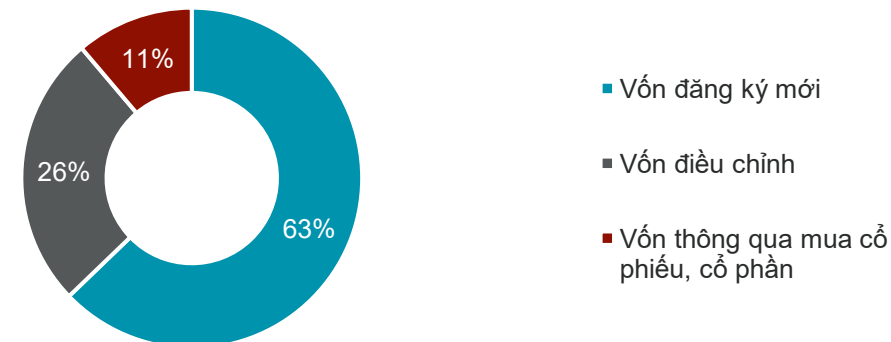
*\*phần trăm tính trên vốn đăng ký mới*

## 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

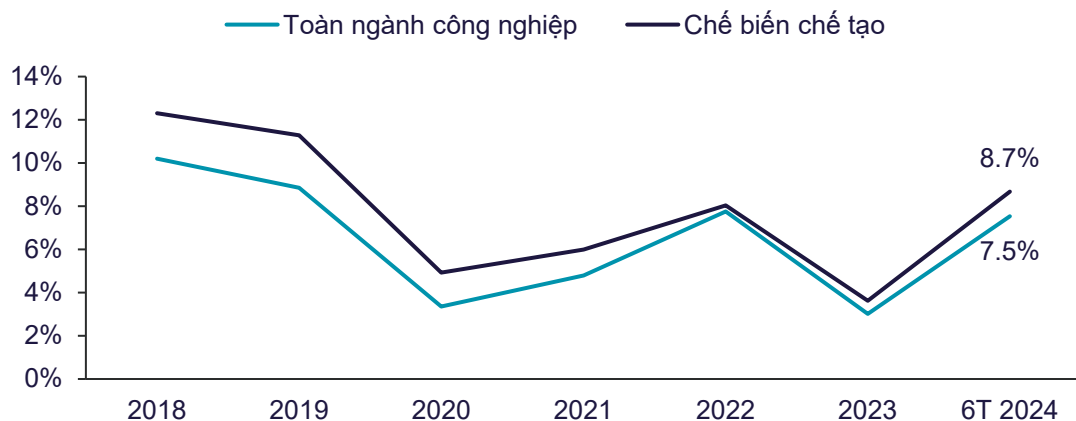
# SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

## 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.

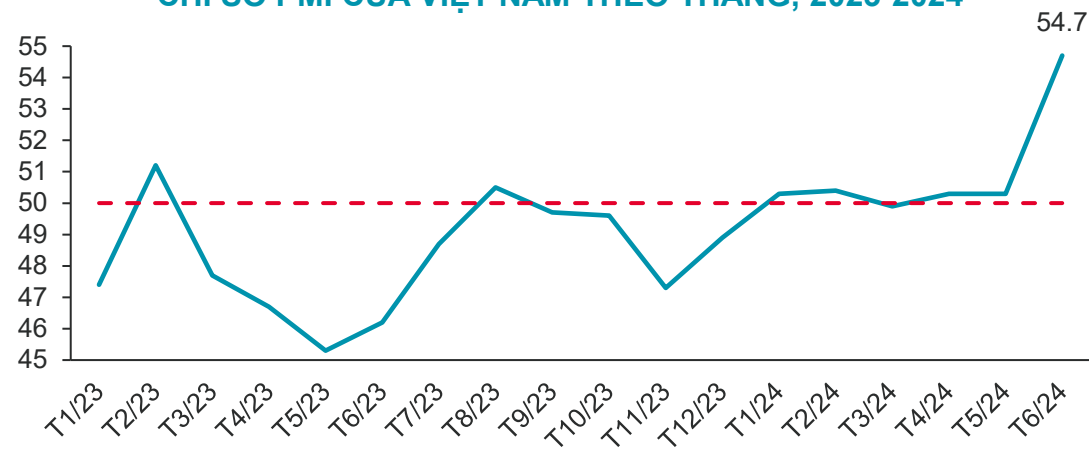
Theo S&P Global, chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) của Việt Nam chỉ đạt 50,3 trong Tháng 4 và Tháng 5, và tăng mạnh đến 54,7 vào Tháng 6. Điều này thể hiện sự tăng trưởng và mở rộng mạnh mẽ của các ngành chế biến chế tạo tại thời điểm cuối Q2 2024. Số lượng đơn hàng tăng mạnh (chỉ kém mức tăng được 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

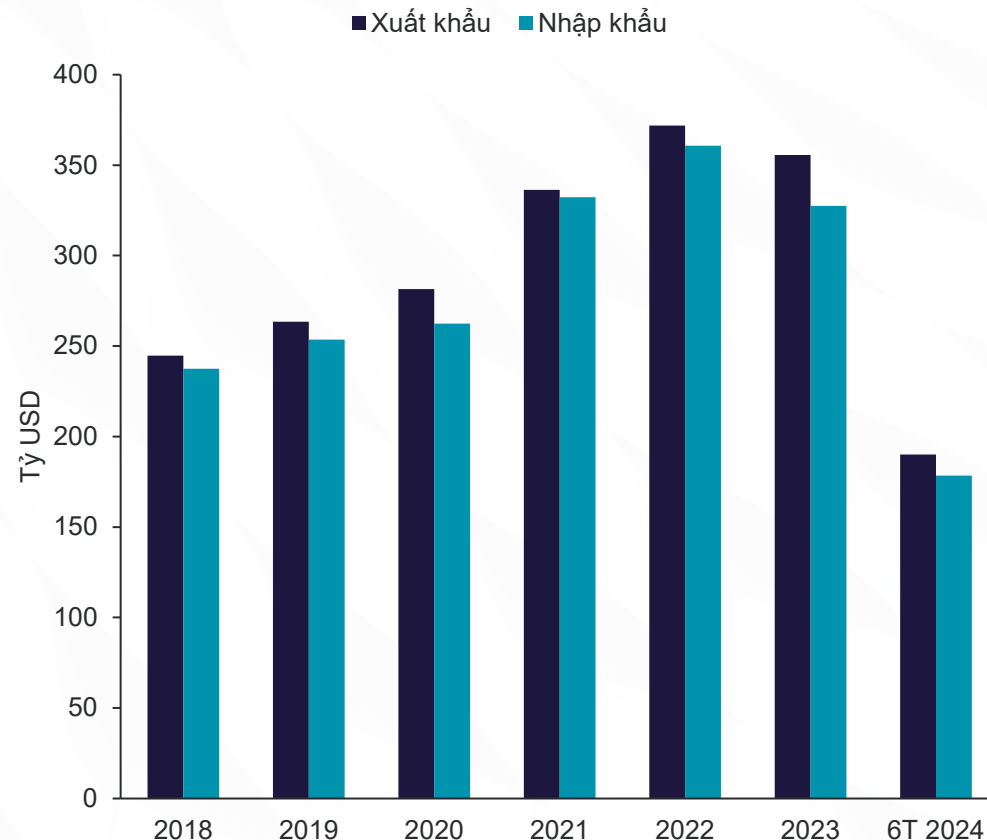
## KIM NGẠCH XUẤT KHẨU TRONG 6T CAO NHẤT TỪ NĂM 2020

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

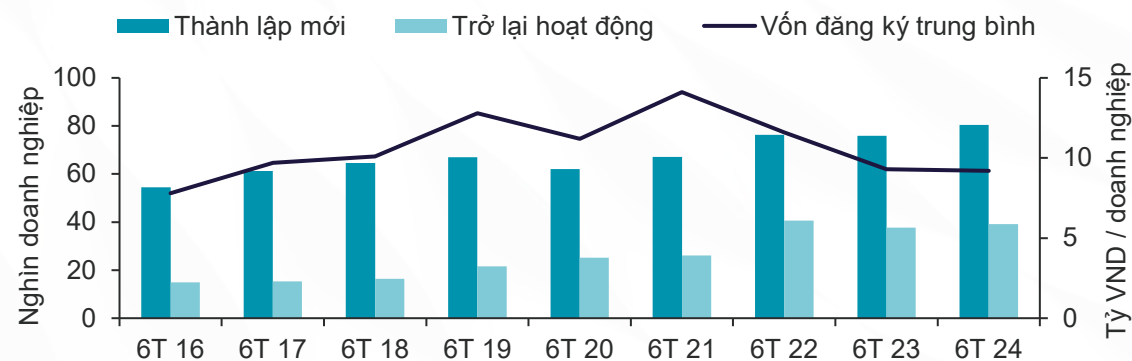
Doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động và giải thể

**110,3 nghìn** +18,4% YoY

### Tiêu điểm nổi bật:

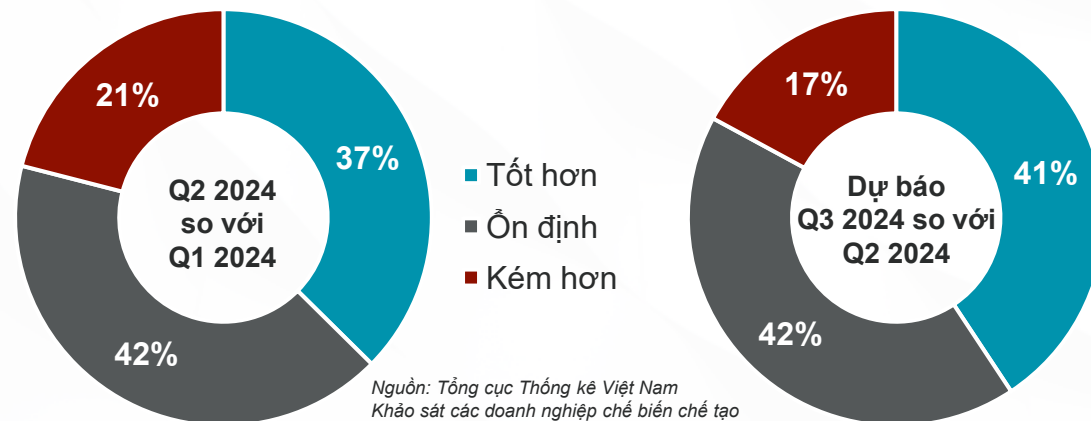
- Số lượng doanh nghiệp mới và trở lại hoạt động tăng trưởng ổn định.
- Số lượng doanh nghiệp mới cao nhất tính từ năm 2016.
- Tuy nhiên, dòng vốn vẫn là một điểm nghẽn trọng yếu:
  - Tổng dòng vốn vào thị trường -7,7% theo năm
  - Ít doanh nghiệp điều chỉnh tăng vốn (-8,3% về số lượng doanh nghiệp;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

## VĂN DUY TRÌ CHIỀU HƯỚNG TĂNG TRƯỞNG TÍCH CỰC

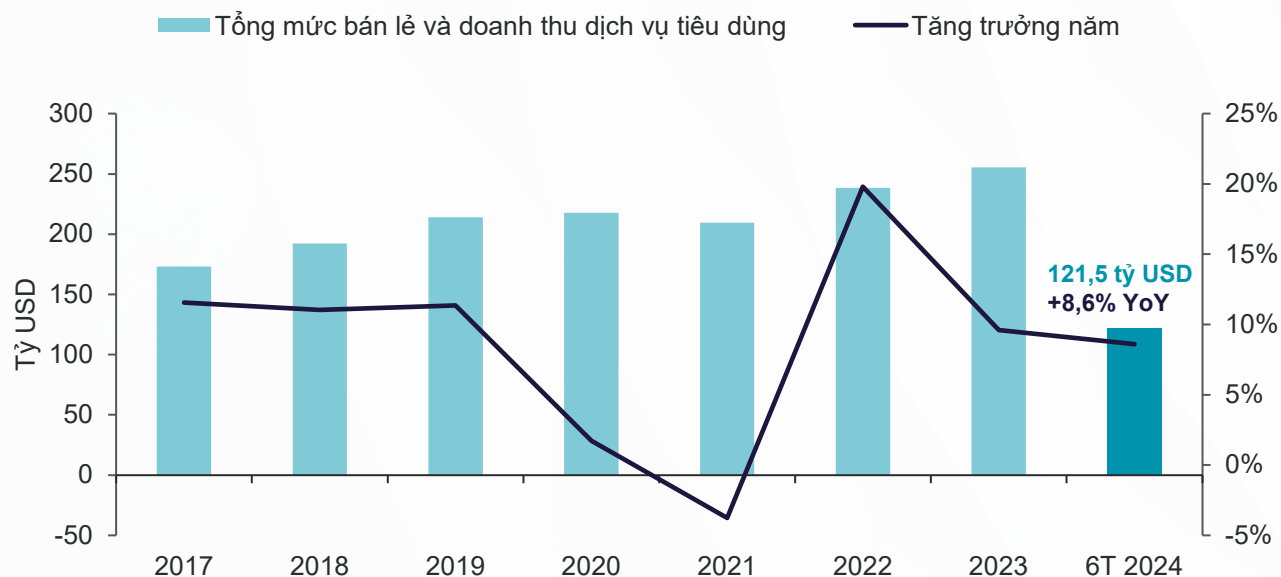
Ngành thương mại Việt Nam sôi động trong 6T 2024 với doanh thu các nhóm ngành đều có sự cải thiện. Tuy nhiên, mức tăng 8,6% vẫn khá khiêm tốn so với 11,6% của 6T 2023, trong bối cảnh người tiêu dùng hiện nay đang phải đối mặt với thị trường lao động khó khăn, thu nhập và chi tiêu đều bị thắt chặt.

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



# CƠ SỞ HẠ TẦNG



Vành Đai 2



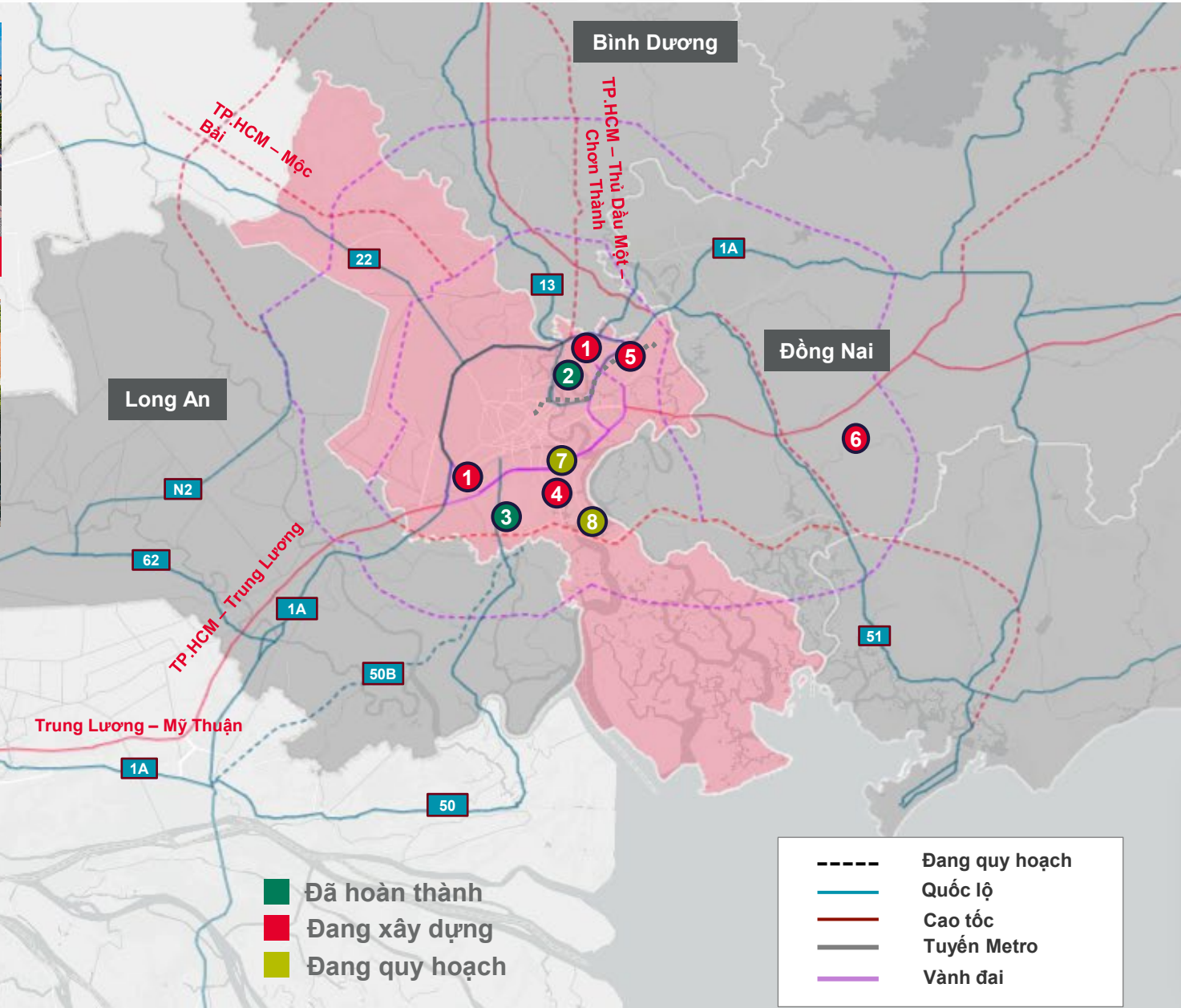
Đường Võ Văn Ngân



Đường Tạ Quang Bửu



Hàm chui Nguyễn Văn Linh



Tuyến Metro số 1



Sân bay quốc tế Long Thành



Cầu Nguyễn Khoái



Cầu Cần Giờ



# CƠ SỞ HẠ TẦNG



## HOÀN THÀNH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC ĐƯỜNG VÕ VĂN NGÂN

**Tổng vốn đầu tư  
248 tỷ VND (~ 9 triệu USD)**

Dự án tọa lạc tại đường Võ Văn Ngân, khu Đông TP.HCM. Dự án xây dựng hệ thống thoát nước tại đây đã chính thức hoàn thành, giúp người dân đi lại thuận tiện và tránh cảnh ngập nước khi trời mưa



## CHUẨN BỊ THU HỒI ĐẤT ĐỂ XÂY CẦU NGUYỄN KHOÁI

**Tổng vốn đầu tư  
3,7 nghìn tỷ VND (~ 145 triệu USD)**

Dự án có chiều dài gần 5km, với phần cầu dài khoảng 2,5km (rộng từ 6,5 – 25,5m) và phần đường dài hơn 2,3km (rộng 26,5 – 61,5m). Dự án bắt đầu từ đường D1, nối Đại học Sài Gòn với đường Nguyễn Văn Linh và khu dân cư Him Lam tại Quận 7. Cầu bắc qua kênh Tẻ qua một đường đắp cao dọc đường Nguyễn Khoái, tiếp tục qua rạch Bến Nghé để nối với đường Võ Văn Kiệt ở Quận 1.

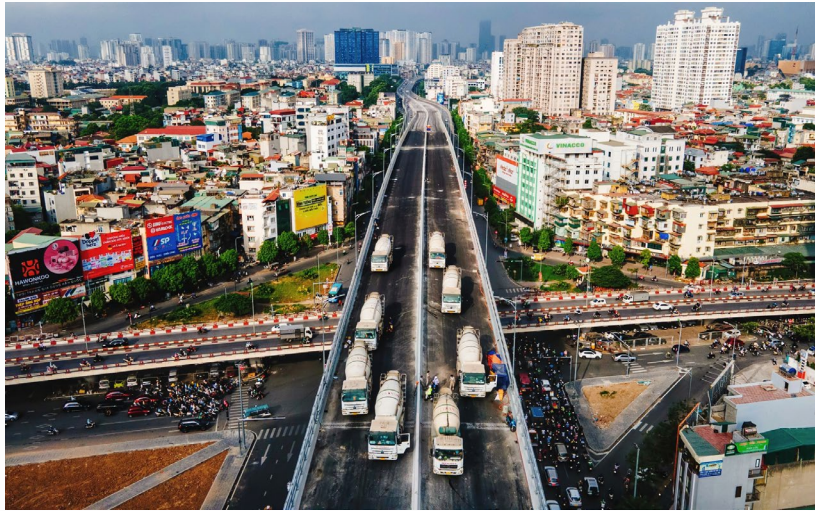


## THÔNG XE ĐƯỜNG TẠ QUANG BỬU

**Tổng vốn đầu tư  
330 tỷ VND (~ 13 triệu USD)**  
(sau 18 năm trì hoãn)

Đường Tạ Quang Bửu chạy qua các phường 2, 3, 4, 5, 6 tại Quận 8. Dự án là trục giao thông huyết mạch, kết nối với các tuyến đường quan trọng như Quốc lộ 50, đường Phạm Hùng, đường Cao Lỗ, đường Dương Bá Trạc cũng như đại lộ Nguyễn Văn Linh và khu đô thị mới phía Nam.

# CƠ SỞ HẠ TẦNG (TT.)



## CHUẨN BỊ XÂY DỰNG 2 DỰ ÁN ĐƯỜNG THUỘC VÀNH ĐAI 2 Tổng vốn đầu tư 14 nghìn tỷ VND (~ 549 triệu USD)

Dự án 1 kéo dài từ cầu Phú Hữu đến đường Võ Nguyên Giáp, dài 3,5 km, tổng vốn đầu tư 9.328 tỷ đồng. Dự án 2 kéo dài từ đường Võ Nguyên Giáp đến đường Phạm Văn Đồng, dài 2,5 km, tổng vốn đầu tư hơn 4.543 tỷ đồng. Cả hai dự án dự kiến sẽ khởi công vào đầu Q1 2025.



Nguồn: HOÀNG HÙNG

## TUYẾN METRO SỐ 1 (BẾN THÀNH – SUỐI TIÊN) CHÍNH THỨC HOẠT ĐỘNG VÀO THÁNG 10 2024 Tổng vốn đầu tư 86 nghìn tỷ VND (~ 3,6 tỷ USD)

Tuyến Metro số 1 bị lùi thời gian vận hành và tiến độ hoàn thành dự án bị kéo dài. Vì vậy, dự án sẽ chính thức vận hành vào tháng 10 năm 2024.

# 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

TP. HỒ CHÍ MINH

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

Siêu sang: > 10.000 USD/m<sup>2</sup>

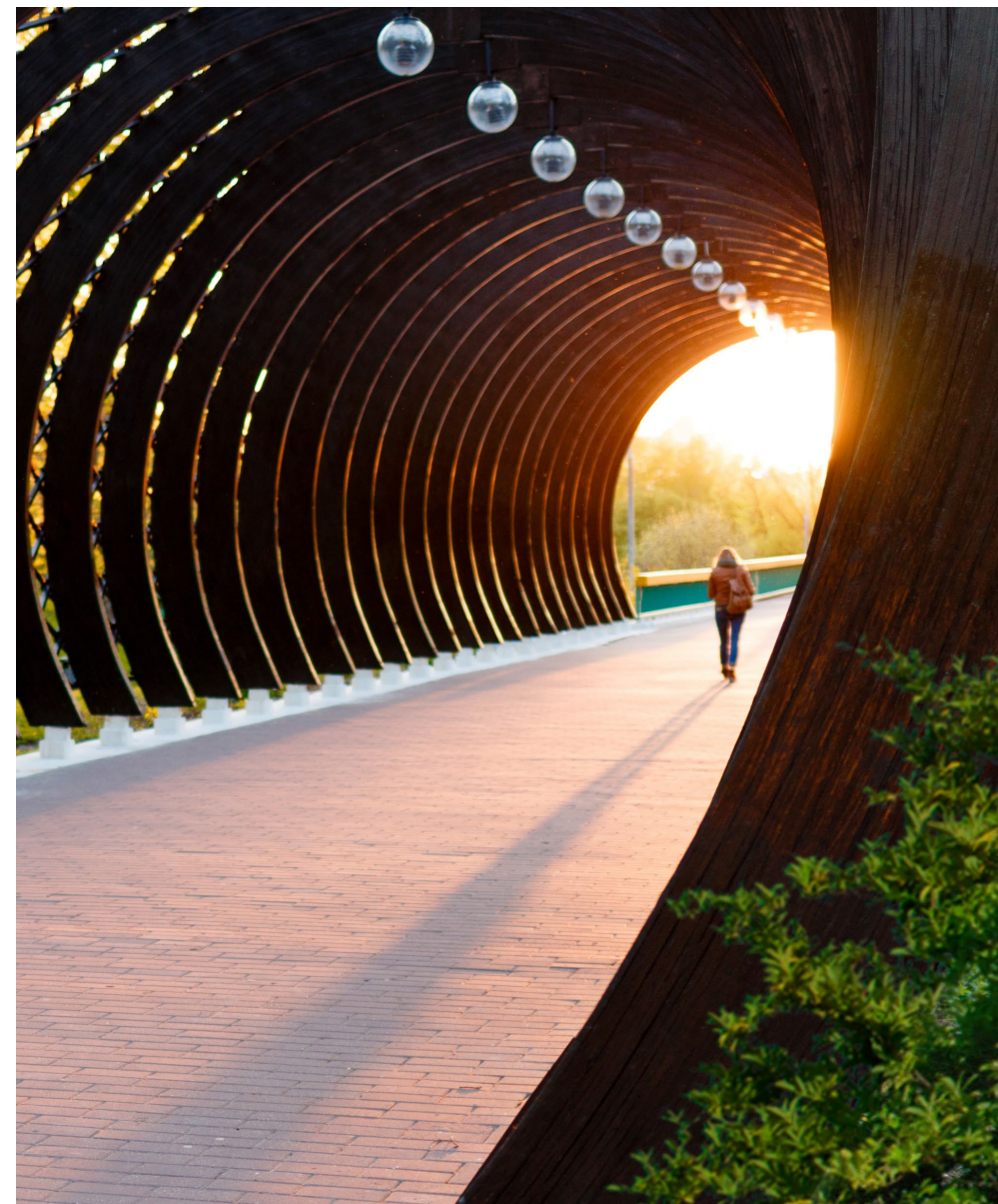
Hạng sang: 4.500 – 10.000 USD/m<sup>2</sup>

Cao cấp: 3.000 – 4.500 USD/m<sup>2</sup>

Trung cấp: 1.500 – 3.000 USD/m<sup>2</sup>

Bình dân: < 1.500 USD/m<sup>2</sup>

Better never settles

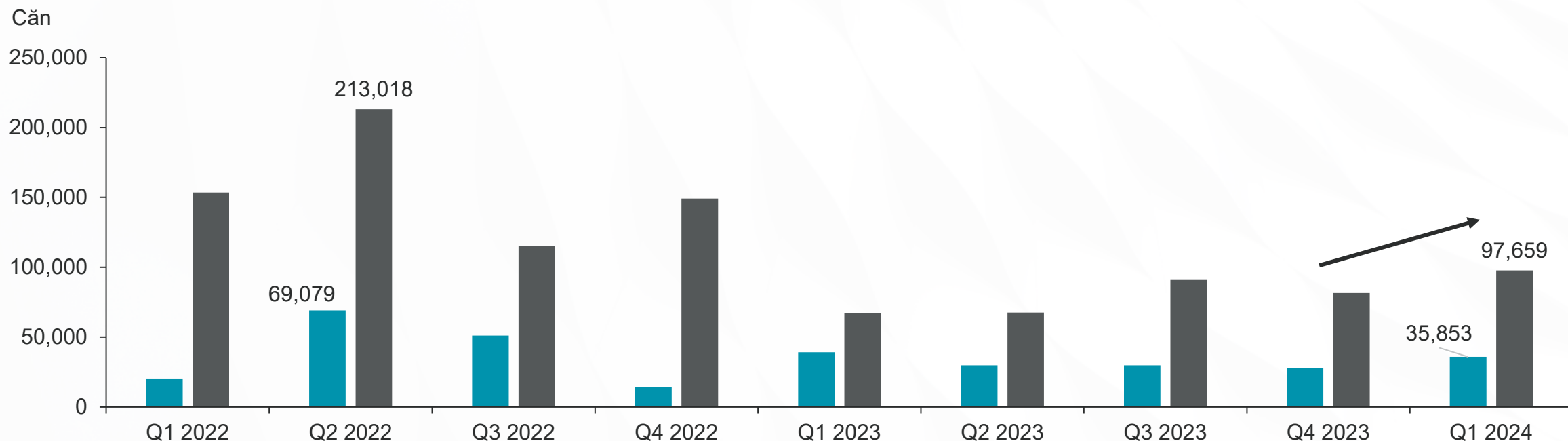


# BẢN TIN NỘI BẬT

## LƯỢNG GIAO DỊCH ĐẦU NĂM 2024 TĂNG NHẸ

### LƯỢNG GIAO DỊCH CĂN HỘ, NHÀ Ở RIÊNG LẺ VÀ ĐẤT NỀN, Q1 2022 – Q1 2024

■ Căn hộ & Nhà ở riêng lẻ ■ Đất nền



Nguồn: Bộ xây dựng

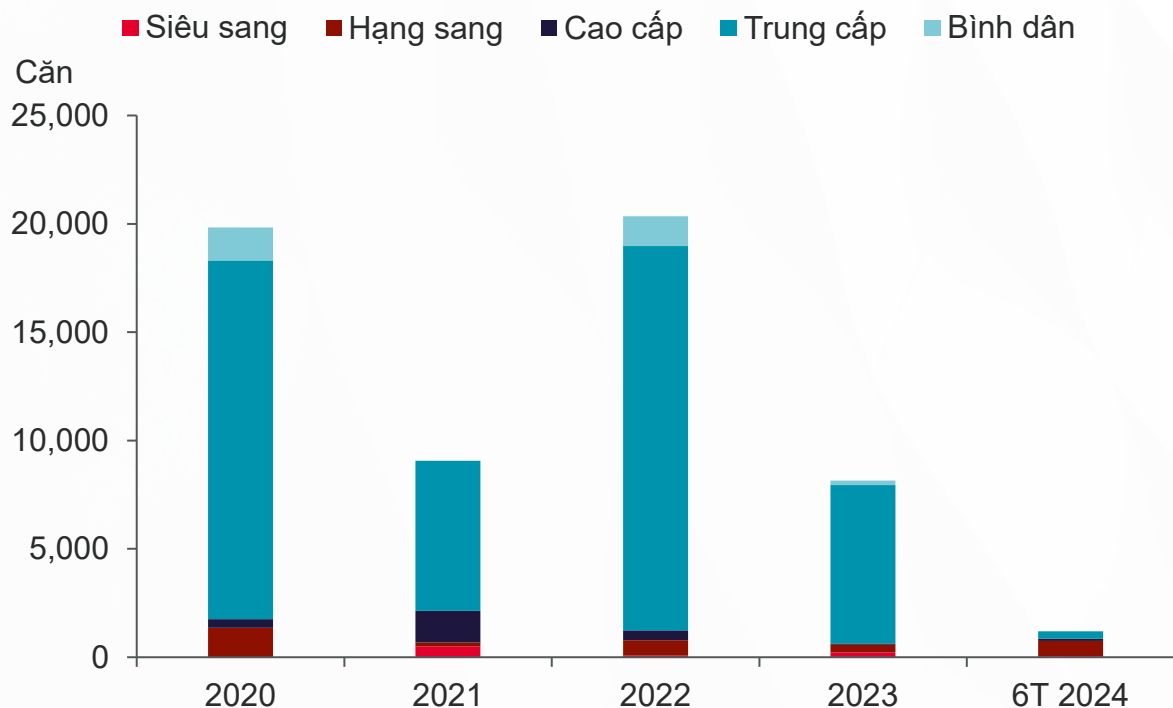
Sau khi phục hồi mạnh mẽ trong nửa đầu năm 2022, thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn từ Q3 2022 do siết chặt tín dụng và các vấn đề pháp lý khác. Do đó, giao dịch căn hộ và nhà ở giảm đáng kể (khoảng 93%) so với đỉnh là Q2 2022. Tuy nhiên, các quý gần đây đã cho thấy sự gia tăng về lượng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

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

## XUẤT HIỆN CÁC DỰ ÁN MỚI CAO CẤP, HẠNG SANG

<b>Nguồn cung mới 6T 2024</b> <b>1.196</b> căn <small>-54% YoY</small>	<b>Nguồn cung mới Q2 2024</b> <b>924</b> căn <small>+240% QoQ -5% YoY</small>	<b>Nguồn cung sơ cấp Q2 2024</b> <b>4.402</b> căn <small>-16% YoY</small>
---	--	--

### NGUỒN CUNG MỚI THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM (2020 – 6T 2024)



Nguồn: Cushman & Wakefield



**The Privia**  
(1,8ha, Khang Điền)



**Eaton Park**  
(3,7ha, Gamuda Land)



**Elysian**  
(2,8ha, Gamuda Land)



**The Aurora**  
(0,2ha, Phú Mỹ Hưng)

Trong 6T 2024, gần 1.200 căn hộ mới được tung ra thị trường, giảm 54% theo năm. Đáng chú ý, khoảng 924 căn được mở bán vào Q2 2024, tăng 240% theo quý nhưng giảm 5% theo năm. Trong nửa đầu năm 2024, chỉ có hai dự án mới ra mắt, đóng góp tới 66% trong nguồn cung mới trong giai đoạn này. Phần còn lại thuộc về các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu trên thị trường. Các chủ đầu tư vẫn có xu hướng tạm ngưng mở bán mới, quan sát tâm lý thị trường và hoàn thiện các thủ tục pháp lý trong lúc chờ đợi các bộ Luật mới có hiệu lực trong các quý tới. Phân khúc Hạng sang chiếm ưu thế trên thị trường với 59% thị phần nguồn cung mới trong nửa đầu năm 2024.



# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

## CÁC CHỦ ĐẦU TƯ UY TÍN VẪN NỔI BẬT TRÊN THỊ TRƯỜNG

Lượng bán mới 6T 2024

**2.074** căn -29% YoY

Lượng bán mới Q2 2024

**1.331** căn +79% QoQ  
-8% YoY

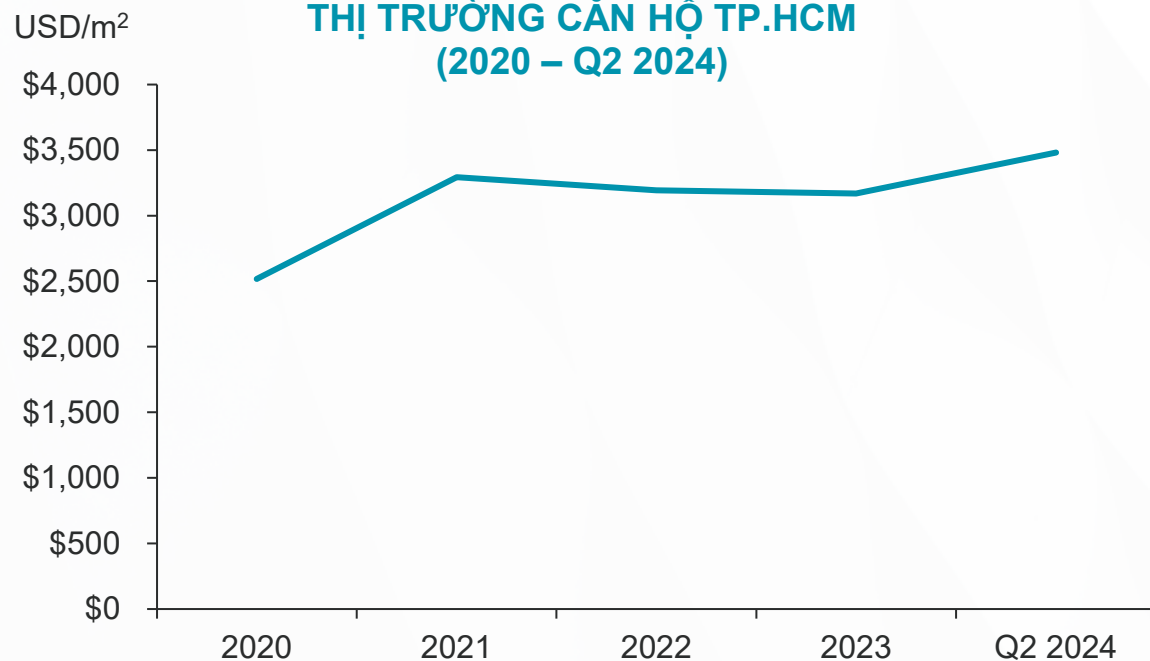
Tỷ lệ hấp thụ Q2 2024

**30%**

Giá bán sơ cấp trung bình Q2 2024

**3.480** USD/m<sup>2</sup> +9% QoQ  
+8% YoY

### GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM (2020 – Q2 2024)



Trong 6T 2024, thị trường ghi nhận lượng bán khoảng 2.100 căn. Đặc biệt, hơn 50% lượng bán mới đến từ hiệu quả bán hàng mạnh mẽ của phân khúc Trung cấp trong 6T 2024. Ngoài ra, khoảng 34% lượng bán mới trong 6T 2024 đến từ một dự án mới thuộc phân khúc Hạng sang trong Q2 2024.

Nhờ sự ra mắt mới của một dự án Hạng sang, giá sơ cấp trung bình ghi nhận mức tăng đáng kể 9% so với quý trước và 8% theo năm, đạt khoảng 3.480 USD/m<sup>2</sup> trong Q2 2024.

Trước những khó khăn đang diễn ra trong nền kinh tế toàn cầu và địa phương, nhu cầu của người mua còn hạn chế và thận trọng. Chính vì vậy, họ sẽ có xu hướng chú ý đến các dự án được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín và cung cấp phương thức thanh toán hấp dẫn.

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tim tường, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND = 25.500 tại Q2 2024

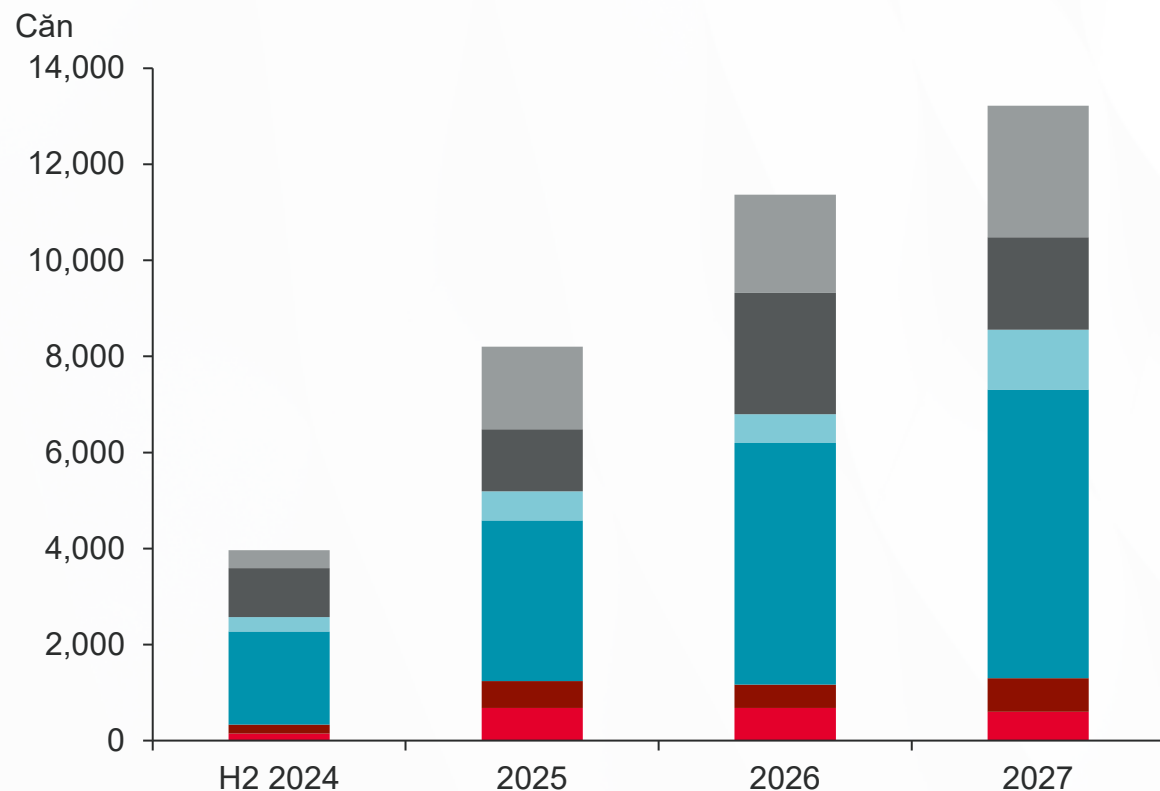
Nguồn: Cushman & Wakefield

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

KHU ĐÔNG TIẾP TỤC LÀ TRUNG TÂM CĂN HỘ CHÍNH TRONG TƯƠNG LAI

## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC

■ Trung tâm ■ Rìa trung tâm ■ Đông ■ Bắc ■ Nam ■ Tây



Nguồn cung tương lai – 2024 tới 2027

**37.000 căn**

Quỹ đất đang dần trở nên khan hiếm ở các quận trung tâm, chính vì vậy, nguồn cung đang mở rộng ra các khu vực xa hơn, phù hợp với phát triển hạ tầng trong tương lai. Sự thành lập của TP.Thủ Đức với quỹ đất dồi dào có sẵn tại đây đã giúp khu Đông trở thành khu vực quan trọng trên thị trường với một lượng lớn bất động sản đang được phát triển.

Dự kiến xu hướng thị trường sẽ tiếp tục có chuyển biến tích cực phụ thuộc vào tăng trưởng kinh tế trong tương lai và việc thực hiện khung pháp lý sắp tới vào cuối năm nay.



## BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

TP. HỒ CHÍ MINH

# THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ

*Nhà phố thương mại, Nhà phố liền kề, Biệt thự*

Better never settles





# THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ TP.HCM

## SỰ XUẤT HIỆN CỦA MỘT LOẠI HÌNH MỚI

<b>Nguồn cung mới 6T 2024</b> <b>131</b> căn -61% YoY	<b>Nguồn cung mới Q2 2024</b> <b>85</b> căn +85% QoQ -70% YoY	<b>Nguồn cung sơ cấp Q2 2024</b> <b>337</b> căn -6% QoQ -60% YoY
---	--	---



**The Rivus – Elie Saab**  
(26,73 ha, Masterise Homes)



**The Global City**  
(117 ha, Masterise Homes)

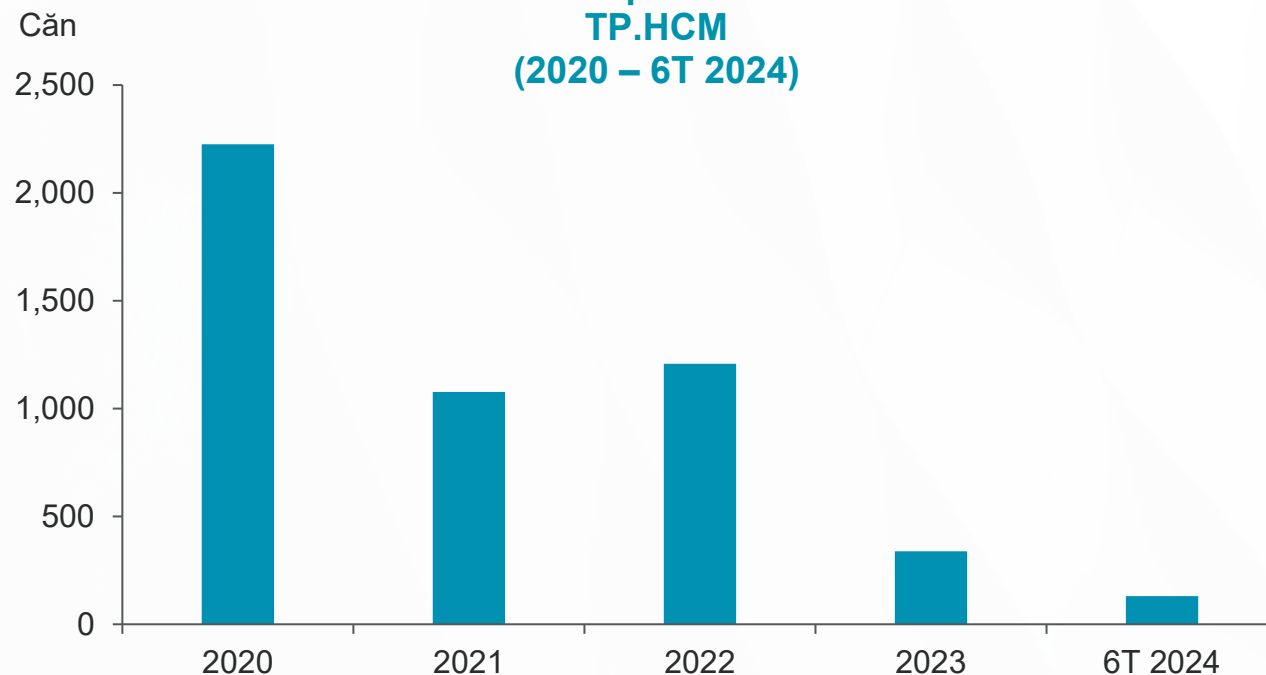


**L'Arcade**  
(0,8 ha, Phú Mỹ Hưng)



**Vạn Phúc City**  
(198 ha, Vạn Phúc Group)

## NGUỒN CUNG MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ TP.HCM (2020 – 6T 2024)



Nguồn: Cushman & Wakefield

Trong nửa đầu năm 2024, khoảng 131 căn nhà được giới thiệu ra thị trường, chủ yếu tập trung ở khu vực phía Đông và phía Nam. Trong bối cảnh hạn chế về quỹ đất tại các khu vực đô thị đã hình thành, các chủ đầu tư ngày càng sáng tạo và linh hoạt hơn trong việc thiết kế sản phẩm nhằm tận dụng lợi thế của nguồn lực sẵn có và tối đa hóa giá trị dự án.

Trong thời kỳ thị trường trầm lắng, các chủ đầu tư đưa ra các chương trình thanh toán hấp dẫn, được coi là giải pháp tối ưu về mặt dòng tiền cho người mua như khoản thanh toán ban đầu nhỏ, thời gian thanh toán dài hơn và chiết khấu cho lựa chọn thanh toán nhanh, v.v.

# THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ TP.HCM

## GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH TIẾP TỤC TĂNG MẠC DÙ LƯỢNG BÁN MỚI GIẢM

Lượng bán mới 6T 2024

**173** căn -59% YoY

Lượng bán mới Q2 2024

**65** căn -40% QoQ  
-93% YoY

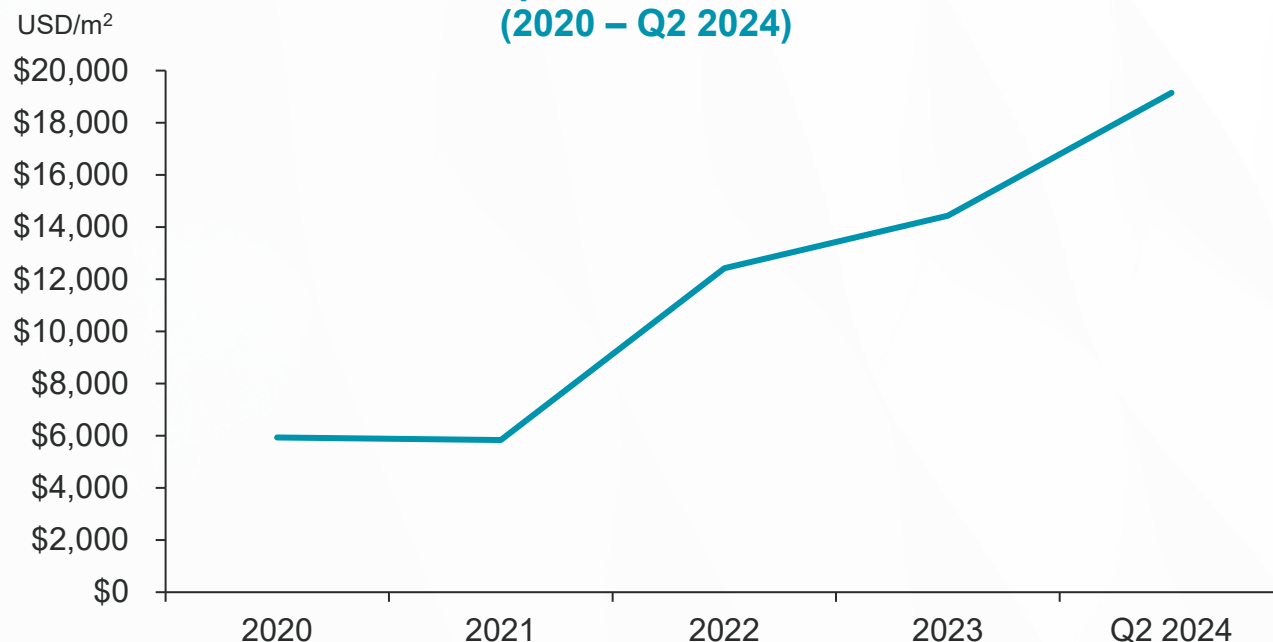
Tỷ lệ hấp thụ Q2 2024

**19%**

Giá bán sơ cấp trung bình Q2 2024

**19.146** USD/m<sup>2</sup> +17% QoQ  
+41% YoY

### GIÁ BÁN SƠ CẤP THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ TP. HCM (2020 – Q2 2024)



Trong nửa đầu năm 2024, thị trường bất động sản nhà liền thổ tại TP.HCM đã ghi nhận sự sụt giảm về số lượng giao dịch, với 173 căn nhà được bán - giảm 59% so với năm trước. Lượng bán mới vẫn còn hạn chế do thị trường vẫn còn tâm lý thận trọng và có xu hướng quan sát.

Một dự án chào bán mới ở khu vực phía Nam đã đẩy giá bán sơ cấp trung bình Q2 2024 tăng mạnh, đạt khoảng 19.146 USD/m<sup>2</sup>, tăng 17% theo quý và 41% theo năm.

Nhìn chung, việc quỹ đất hạn chế tại thành phố đã thúc đẩy giá bán trung bình và giá trị bất động sản nhà liền thổ tại TP.HCM lên cao. Do đó, tính thanh khoản của loại tài sản này đang kém đi do giá trị bất động sản cao. Do đó, các nhà đầu tư có xu hướng dần chuyển sang ưa chuộng tài sản các bất động sản có giá trị thấp hơn và tính thanh khoản cao hơn trong bối cảnh thị trường trầm lắng và không chắc chắn của nền kinh tế toàn cầu.

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì

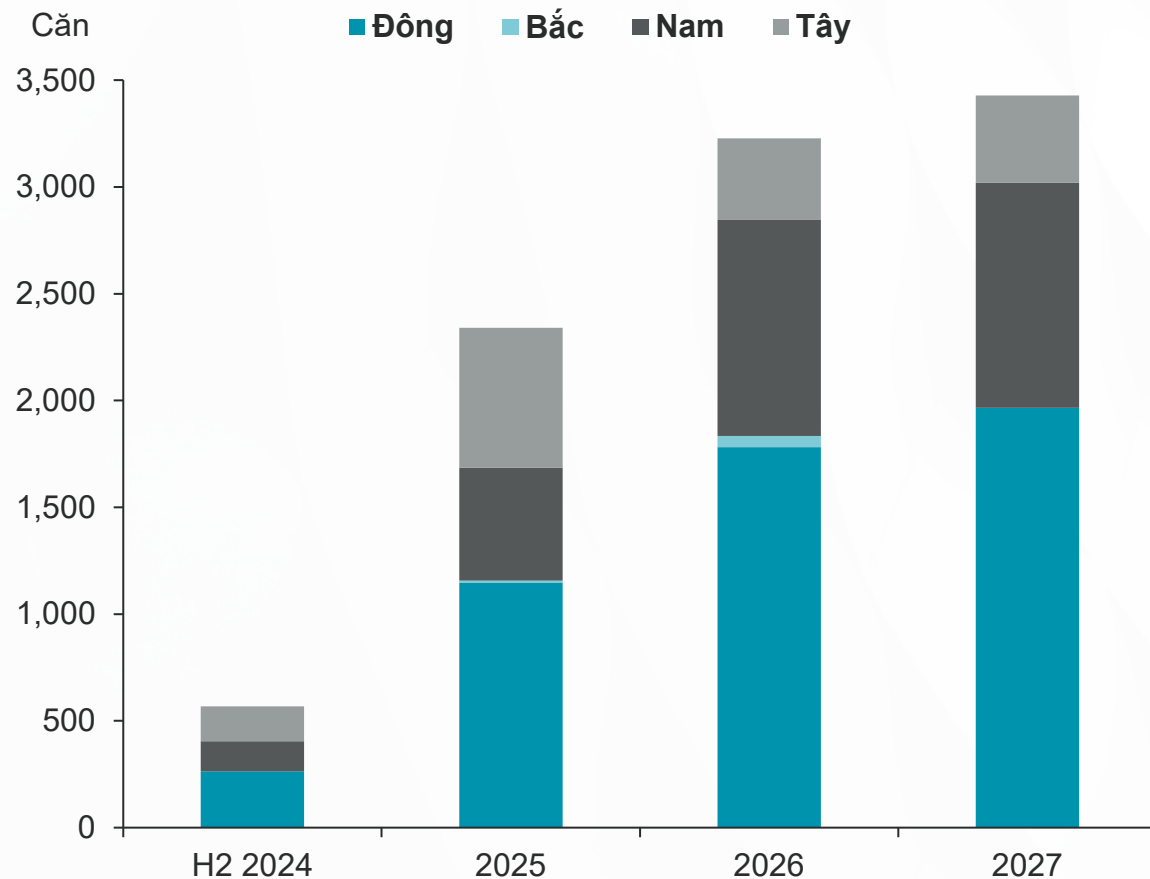
Tỷ giá USD/VND = 25.500 tại Q2 2024

Nguồn: Cushman & Wakefield

# THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ TP.HCM

CÁC DỰ ÁN TƯƠNG LAI TIẾP TỤC LAN RỘNG VỀ PHÍA ĐÔNG VÀ PHÍA NAM

## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC



Nguồn cung tương lai – 2024 tới 2027

**9.600 căn**

TP.HCM đang dần tăng tỉ lệ đô thị hóa sang các khu vực mật độ dân số thấp hơn. Ở phía Đông, TP.Thủ Đức đóng vai trò là đầu mối phát triển, trong khi ở khu vực phía Nam, cả Huyện Nhà Bè và Huyện Cần Giờ đều tích cực tham gia quy hoạch nhiều dự án quy mô lớn.

Trong vòng ba năm tới, hầu hết các dự án sắp triển khai sẽ nằm cách trung tâm thành phố từ 5 đến 25 km. Đồng thời, các dự án khác, dự kiến trong tương lai xa hơn, sẽ kéo dài tới 50 km. Khái niệm về phát triển các khu dân cư gắn liền với giao thông (TOD) đang dần được hình thành.

Ngoài ra, trong năm 2024, nguồn cung dự kiến sẽ đến từ giai đoạn mới của các dự án quy mô lớn hiện nay.

Nguồn: Cushman & Wakefield





**BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024**  
TP. HỒ CHÍ MINH

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

*Hạng A, Hạng B*

Better never settles



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

## NGUỒN CUNG HẠNG A TĂNG MẠNH TRONG 6T 2024

Nguồn cung mới 6T 2024

**104.596** m<sup>2</sup>

+392% YoY

Lượng hấp thụ thuần 6T 2024

**31.025** m<sup>2</sup>

Nguồn cung mới Q2 2024

**36.780** m<sup>2</sup>

-46% QoQ  
+513% YoY

Lượng hấp thụ Q2 2024

**-7.311** m<sup>2</sup>

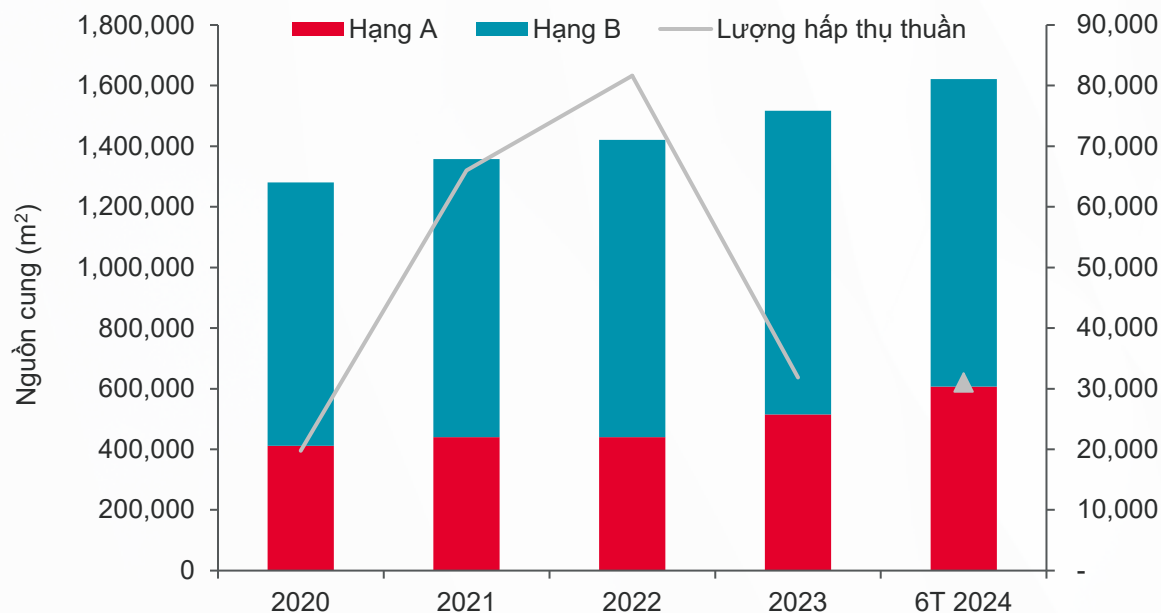
Chủ yếu do Hạng B

Tổng nguồn cung Hạng A&B

**1,6 triệu** m<sup>2</sup>

+2,3% QoQ  
+12,4% YoY

### NGUỒN CUNG HẠNG A&B VÀ LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN, TP.HCM

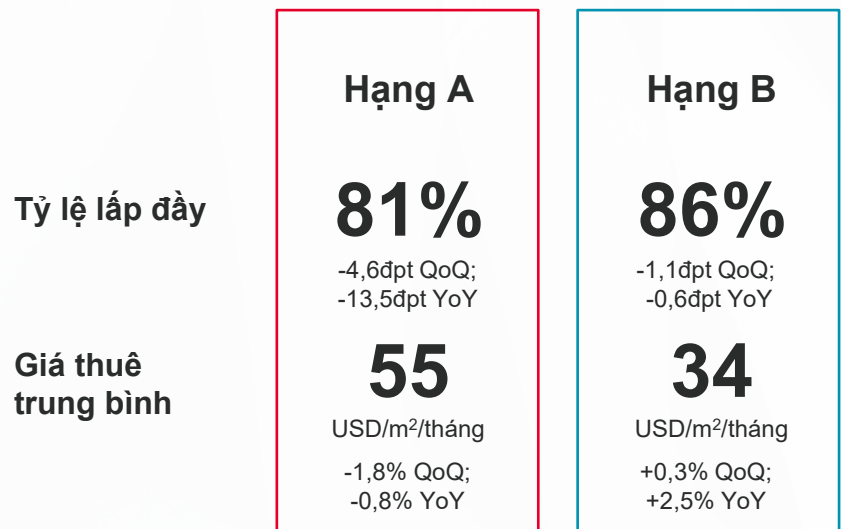


- Trong 6T 2024, TP.HCM chào đón bốn tòa nhà văn phòng mới, gồm một dự án Hạng B tại khu vực ngoài trung tâm, và ba dự án Hạng A tại khu vực Trung tâm và Ngoài trung tâm. Tổng cộng, có gần 105.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng mới được bổ sung vào thị trường TP.HCM trong 6T 2024, nâng tổng nguồn cung văn phòng Hạng A&B vượt 1,6 triệu m<sup>2</sup>.
- Lượng hấp thụ thuần ước đạt khoảng 31.000 m<sup>2</sup>, chủ yếu nhờ lượng hấp thụ tốt tại các dự án Hạng A mới. Một số khách thuê tại các dự án Hạng B đã tận dụng bối cảnh thị trường hiện tại để nâng cấp không gian văn phòng, phần nào tác động tiêu cực lượng hấp thụ tại phân khúc Hạng B.
- Song song với xu hướng tòa nhà xanh và bền vững, trải nghiệm và sức khỏe khách thuê cũng ngày càng được quan tâm hơn. Một số dự án được trang bị thêm các tiện ích phụ trợ như các cửa hàng/gian hàng F&B, phòng gym, cảnh quang xanh, và một số công nghệ khác nhằm kiểm soát chất lượng nước và không khí bên trong tòa nhà. Các chứng chỉ về sức khỏe người dùng như WELL và Fitwel cũng xuất hiện tại thị trường TP.HCM trong thời gian gần đây, thu hút cả khách thuê và các chủ tòa nhà.

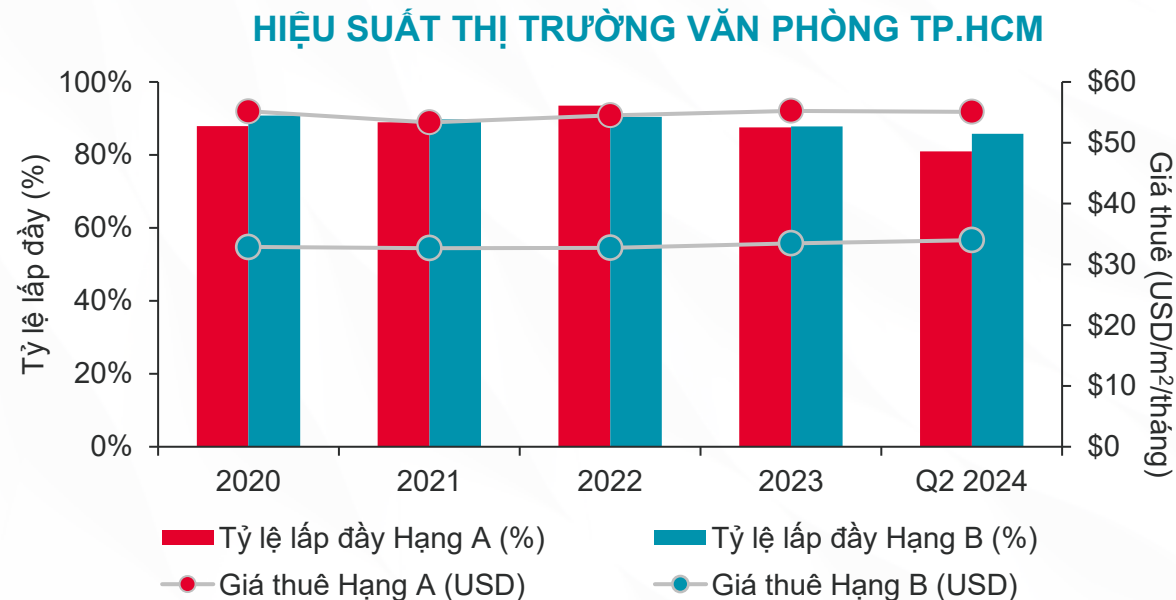
Nguồn: Cushman & Wakefield

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

THỊ TRƯỜNG GHI NHẬN CÁC XU HƯỚNG KHÁC NHAU VỀ NGUỒN CẦU TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG CHỨNG LẠI



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



Nguồn: Cushman & Wakefield

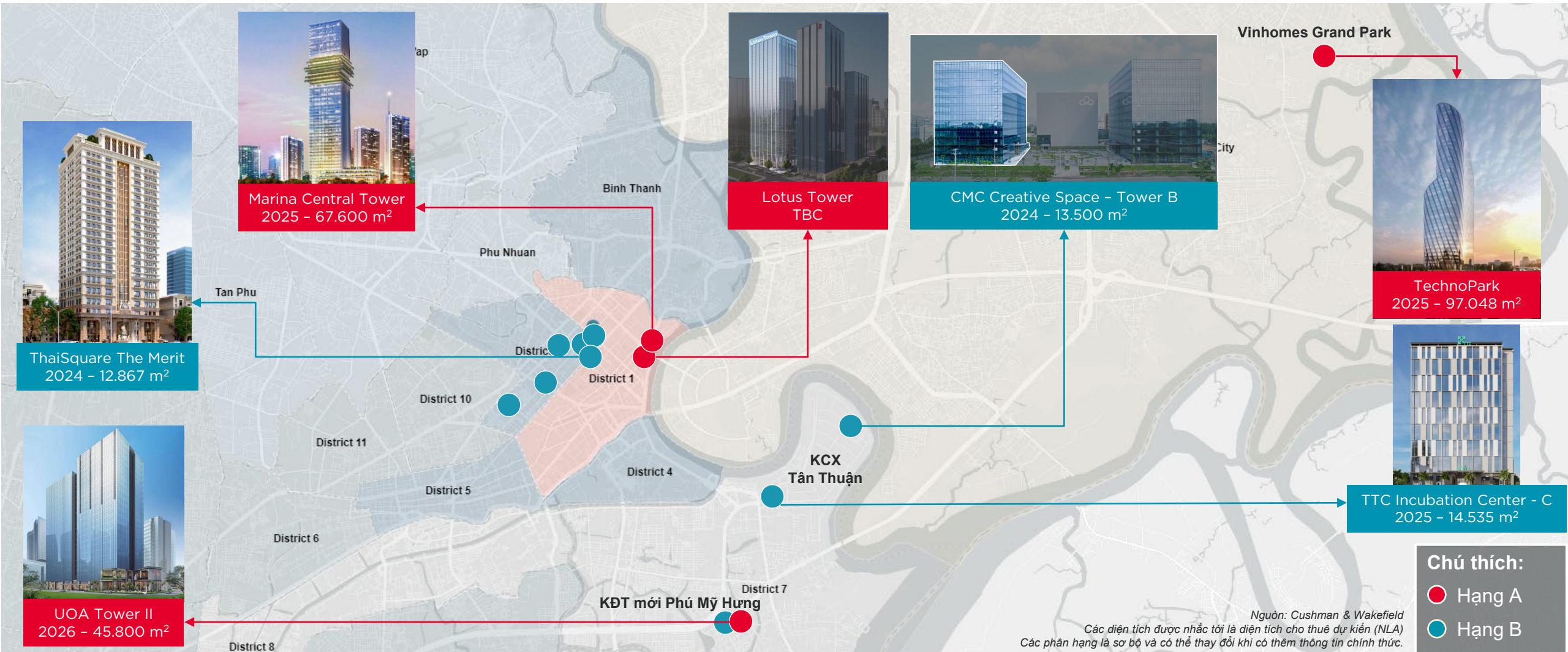
- Thị trường chứng kiến hai xu hướng nguồn cầu đối lập nhau trong 6T 2024. Một mặt, một số giao dịch lớn đã góp phần làm thị trường ấm hơn, khi các tập đoàn đa quốc gia tận dụng cơ hội để thương lượng và nâng cấp văn phòng đến các tòa nhà tốt hơn và mới hơn. Mặt khác, các khách thuê đang đối mặt với khó khăn tài chính cũng đang tìm kiếm mặt bằng văn phòng với chi phí thuê thấp hơn trước đây.
- Tỷ lệ lấp đầy Hạng A ghi nhận ở mức 81%, giảm theo quý và theo năm, chủ yếu do lượng lớn nguồn cung mới từ giữa năm 2023 (cụ thể, năm tòa nhà mới đóng góp thêm hơn 166.000 m<sup>2</sup> trong giai đoạn Q3 2023 – Q2 2024). Đây cũng là lượng nguồn cung mới lớn nhất được chào ra tại TP.HCM trong vòng bốn quý).

- Tỷ lệ lấp đầy Hạng B ước đạt 86%, giảm nhẹ theo năm và theo quý do nhu cầu thuê văn phòng có phần chứng lại trong các quý vừa qua.
- Giá thuê Hạng A giảm theo quý và theo năm trong Q2 2024 do sự xuất hiện của nguồn cung mới tại khu vực ngoài trung tâm trong quý này. Trong khi đó, hầu hết các chủ nhà Hạng A vẫn giữ mức giá thuê ổn định trong bối cảnh cạnh tranh gia tăng.
- Giá thuê Hạng B ghi nhận tăng trưởng (+0,3% theo quý; +2,5% theo năm) đến từ mức điều chỉnh tăng đáng kể tại một số dự án vừa được cải tạo xong, hay một số dự án vừa trải qua một thời gian dài lấp đầy.



# VĂN PHÒNG TP.HCM – NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

KHU VỰC TRUNG TÂM, RÌA TRUNG TÂM, VÀ KHU NAM VẼN LÀ CÁC CỤM VĂN PHÒNG CHỦ YẾU TẠI TP.HCM



Chú thích:

- Hạng A
- Hạng B

Nguồn: Cushman & Wakefield  
Các diện tích được nhắc tới 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.



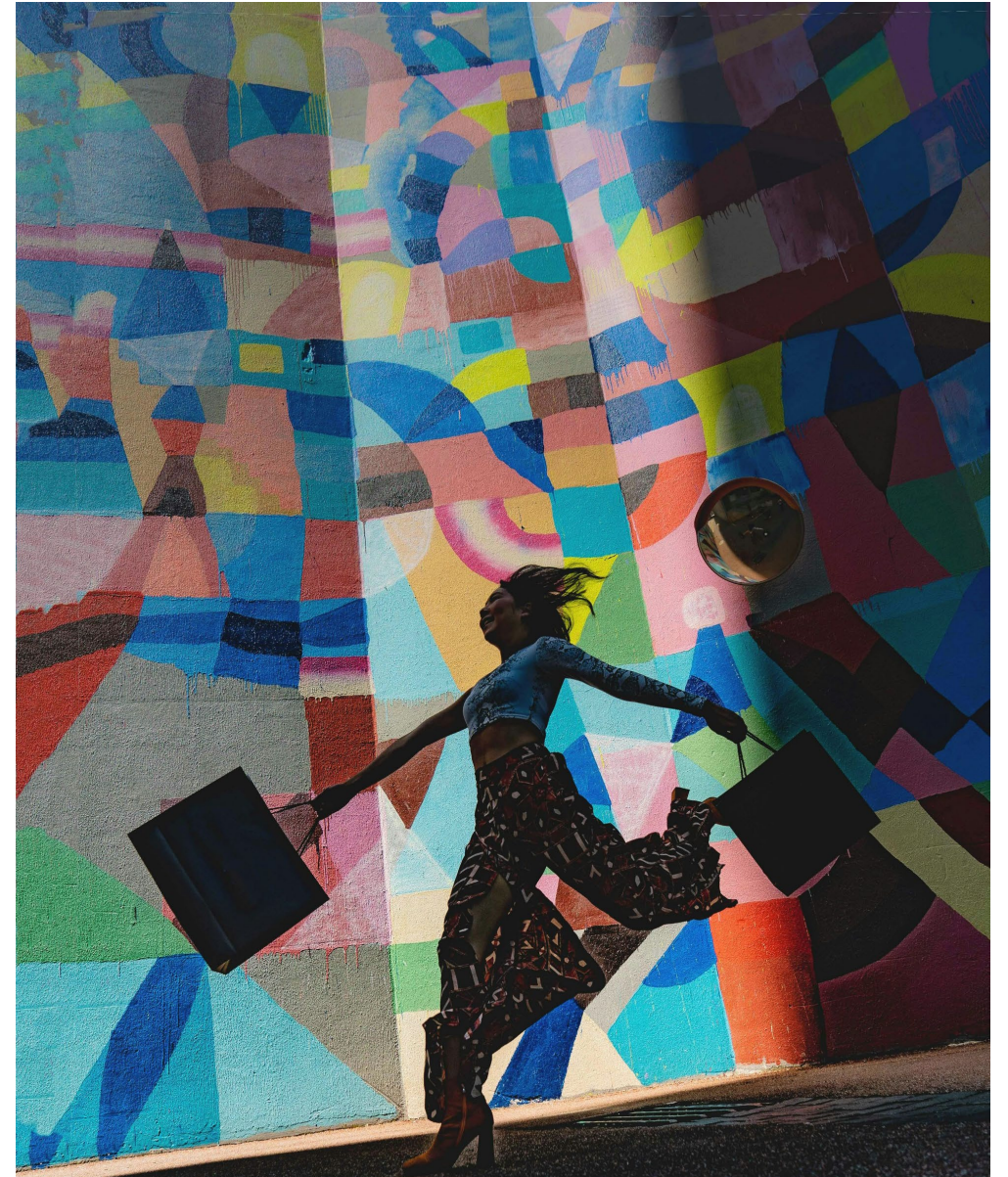
## BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

TP. HỒ CHÍ MINH

# THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

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

Better never settles



# BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ TP.HCM

THỊ TRƯỜNG SÔI ĐỘNG VỚI NHIỀU NGUỒN CUNG MỚI VÀ CẢI TẠO

## TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ TP.HCM

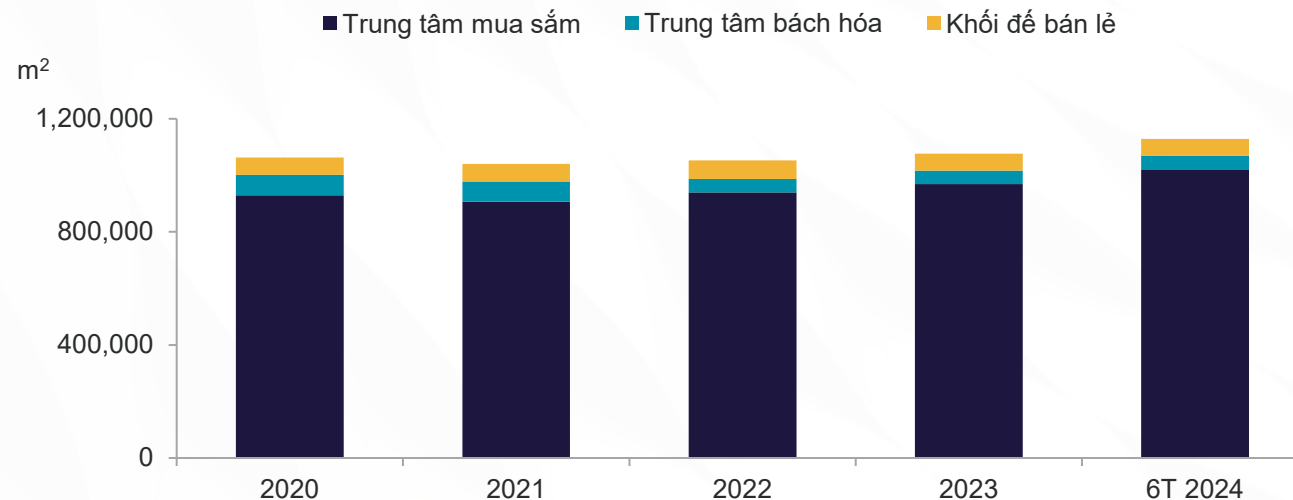
Tổng nguồn cung

**1,13 triệu m<sup>2</sup>**

+4,9% QoQ;  
+7,8% YoY

Nguồn cung mới và cải tạo, 6T 2024

**52.421 m<sup>2</sup>**



Nguồn: Cushman & Wakefield



Chính thức khai trương tầng L2, L3 tại Thiseo Mall Trường Chinh – Phan Huy Ích trong Tháng 4



Vincom Ba Tháng Hai hoàn tất cải tạo và tái khai trương trong Tháng 6



Vincom Mega Mall Grand Park ra mắt trong Tháng 6 và chính thức khai trương vào cuối Tháng 7

Các nguồn cung bán lẻ mới được chào sân trong Q2 2024 tại TP.HCM, cung cấp thêm các không gian bán lẻ mới với chất lượng cao, chào đón đa dạng khách thuê trong nước và quốc tế.



# BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ TP.HCM

## TỶ LỆ LẤP ĐẦY ĐƯỢC CẢI THIỆN NHỜ SỰ GIA NHẬP CỦA CÁC KHÁCH THUÊ LỚN

Tỷ lệ lấp đầy

**90%**

+0,8đpt QoQ  
Ổn định YoY

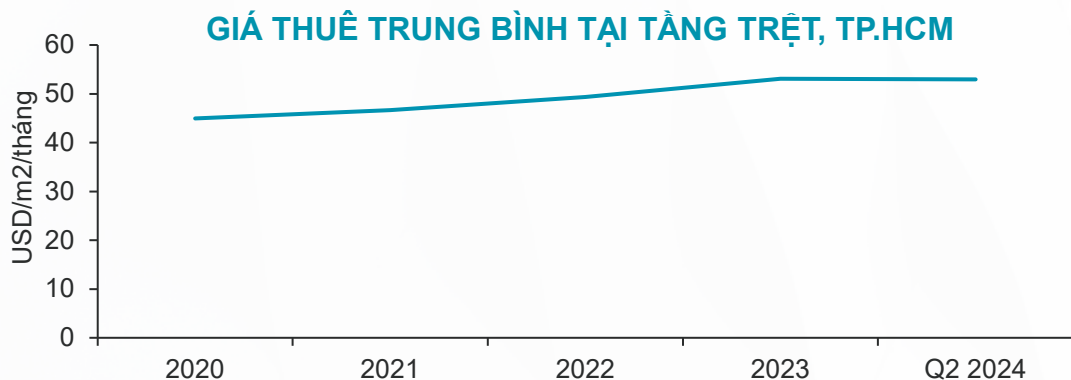
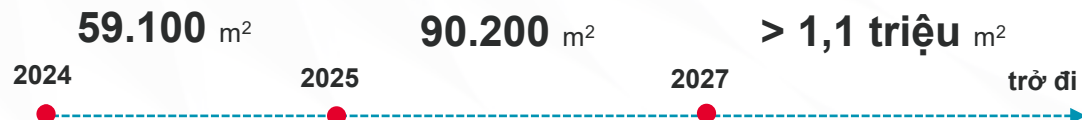
Giá thuê tại tầng trệt

**53**

USD/m<sup>2</sup>/tháng

-1,5% QoQ  
+3,6% YoY

Nguồn cung tương lai 2024 – 2027+



Nguồn: Cushman & Wakefield  
Giá thuê bao gồm phí dịch vụ, chưa gồm thuế GTGT  
USD/VND = 25.500 tại Q2 2024

**Tỷ lệ lấp đầy:** tăng nhẹ 0,8 đpt theo quý và ổn định theo năm, do các nguồn cung mới và cải tạo đạt được tỷ lệ lấp đầy khả quan khi đi vào vận hành. Thêm vào đó, một số dự án hoàn thành việc tái cấu trúc cơ cấu khách thuê, chào đón thêm các khách thuê quy mô lớn thuộc các ngành siêu thị, nội thất, thời trang, và F&B, nhờ đó đóng góp một phần vào sự cải thiện tỷ lệ lấp đầy chung.

**Giá thuê:** giá thuê giảm nhẹ 1,5% theo quý với sự gia nhập của nguồn cung mới từ khu vực ngoài trung tâm. Bên cạnh đó, một số dự án chưa hoạt động hiệu quả cũng điều chỉnh giá thuê nhằm thúc đẩy hoạt động thuê mặt bằng.



**Central Premium Plaza**  
(Quận 8,  
16.000 m<sup>2</sup>,  
Quốc Cường Gia Lai)



**Parc Mall**  
(Quận 8,  
35.000 m<sup>2</sup>,  
Vạn Thái Land)



**Park Hills Palace**  
(Quận Gò Vấp,  
8.100 m<sup>2</sup>,  
CityLand)



**Marina Central Tower**  
(Quận 1,  
11.000 m<sup>2</sup>,  
Materise Homes)



**Lancaster Legacy**  
(Quận 1,  
18.500 m<sup>2</sup>,  
Trung Thủy Group)

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 NỘI BẬT 6T 2024

THƯƠNG HIỆU GIA NHẬP MỚI VÀ MỞ RỘNG DIỄN RA Ở TẤT CẢ CÁC PHÂN KHÚC

## HÀNG CAO CẤP VÀ XA XỈ

**PIAGET** Cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM tại Union Square

**Cartier** Cửa hàng flagship chính thức đầu tiên tại Việt Nam, tại Union Square



Cửa hàng flagship đầu tiên tại Việt Nam, trên đường Đồng Khởi, Quận 1



Boutique flagship đầu tiên tại Việt Nam, tại Opera View

**RENE CAO VILLA** Cửa hàng boutique mới tại Union Square



Cải tạo theo concept boutique mới tại Grand Hotel Sai Gon, Quận 1

**Vin Rose GALERIES de PARFUMS**

Khai trương mới tại Thiso Mall



**TAG Heuer**

Khai trương mới tại Crescent Mall



Khai trương mới gần Bưu điện Thành phố Hồ Chí Minh



Showroom thứ ba tại Việt Nam, tại Caravelle Hotel

## SẢN PHẨM TRUNG CẤP



Ba cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM tại các Vincom ở Quận 1, Bình Thạnh, và Tp. Thủ Đức



Cửa hàng mới tại Vincom Plaza Lê Văn Việt



Chi nhánh mới theo mô hình "Super Supermarket" tại Crescent Mall



Cửa hàng mới tại Vincom Mega Mall Grand Park (VMM Grand Park)



Cửa hàng mới tại Giga Mall, Vincom Plaza Lê Văn Việt (sắp đến), VMM Grand Park (sắp đến)



Sắp khai trương tại Vincom Plaza Lê Văn Việt, VMM Grand Park, Thiso Mall Trường Chinh – Phan Huy Ích, Thiso Mall Sala



Cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM, tại VMM Grand Park

## F&B



Nhiều chi nhánh mới tại TP.HCM tại Quận 11, Quận Tân Bình, Quận 10



Nhà hàng đầu tiên tại TP.HCM tại Icon68 Shopping Center



Bốn cửa hàng mới tại TP.HCM, tại Quận 3, Tân Bình, và Tp. Thủ Đức (Giga Mall & VMM Grand Park)



Thương hiệu lẩu mới, sắp khai trương tại VMM Grand Park & Vincom Center Đồng Khởi



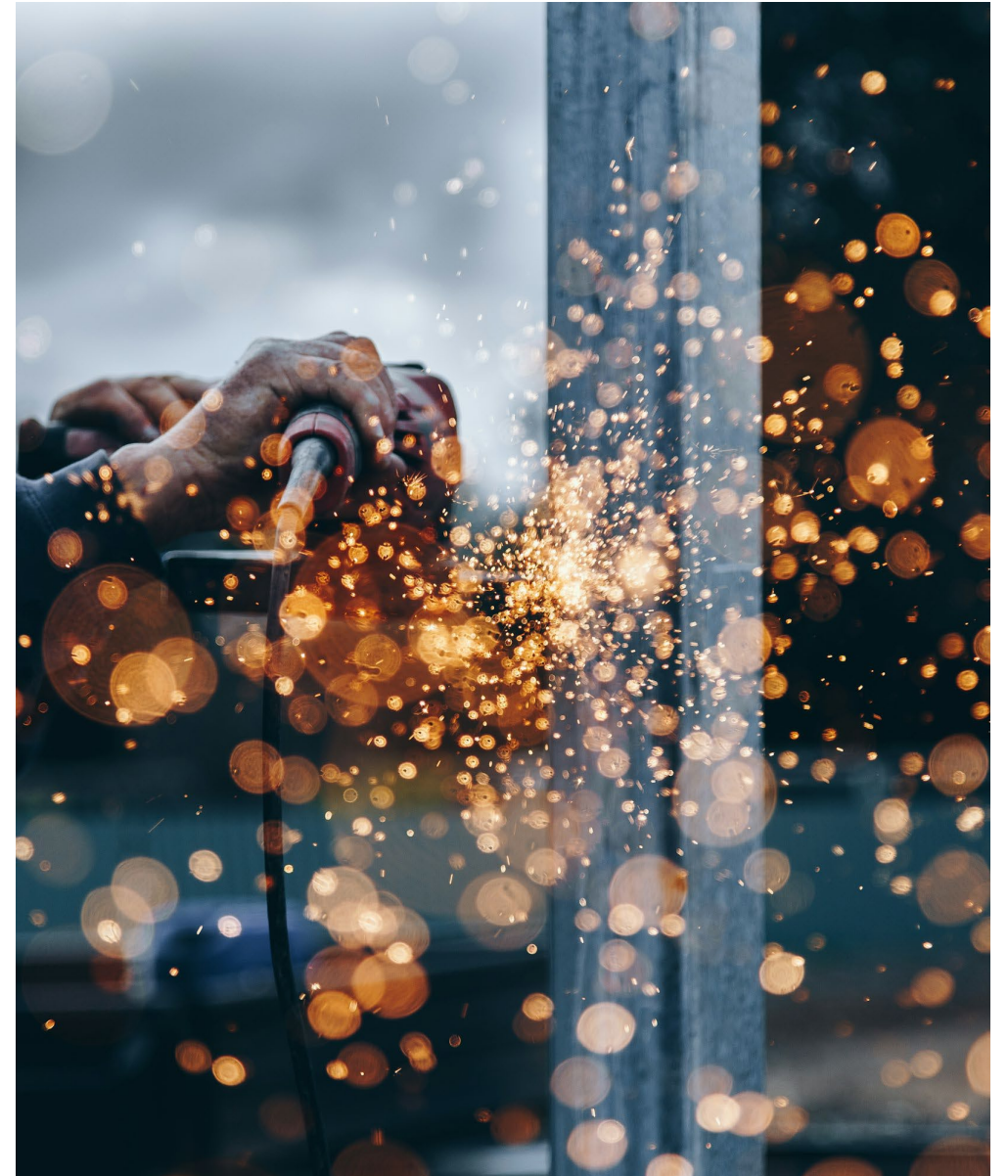
Thương hiệu mới với bốn cửa hàng tại TP.HCM, tại khu vực Thảo Điền, VMM Grand Park (sắp đến), Vạn Hạnh Mall (sắp đến), và Estella Place (sắp đến)

## BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

TP. HỒ CHÍ MINH

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

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

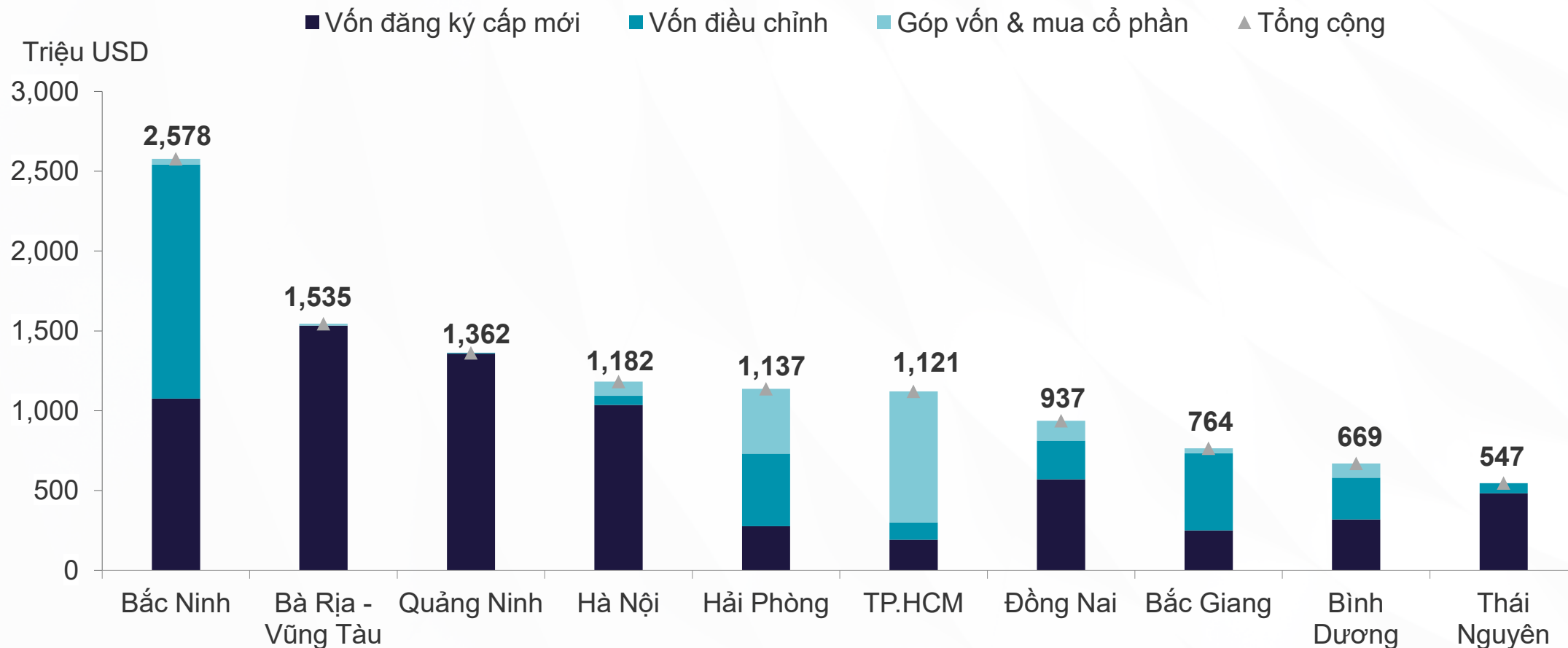




# CÁC ĐỊA PHƯƠNG THU HÚT FDI CAO NHẤT, 6T 2024

BỐN TRONG NĂM TỈNH TRỌNG ĐIỂM KINH TẾ PHÍA NAM THU HÚT FDI CAO NHẤT CẢ NƯỚC TRONG 6T 2024

10 ĐỊA PHƯƠNG THU HÚT FDI CAO NHẤT 6T 2024



# THỊ TRƯỜNG ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP – MIỀN NAM

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TÍCH CỰC

### Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

Diện tích đất cho thuê (ha)  
**~ 28.000** +0,6% QoQ  
 +1,2% YoY

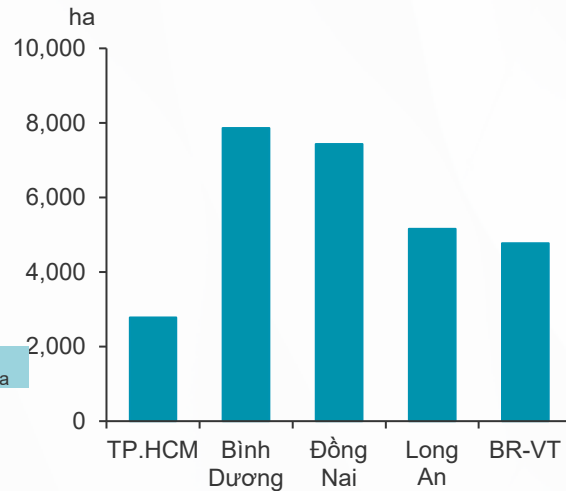
Tỷ lệ lấp đầy  
**~ 82%** -0,2 đpt QoQ  
 +0,3 đpt YoY

Giá thuê sơ cấp trung bình (USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê) (\*)  
**USD 176** +2,9% QoQ  
 +4,8% YoY

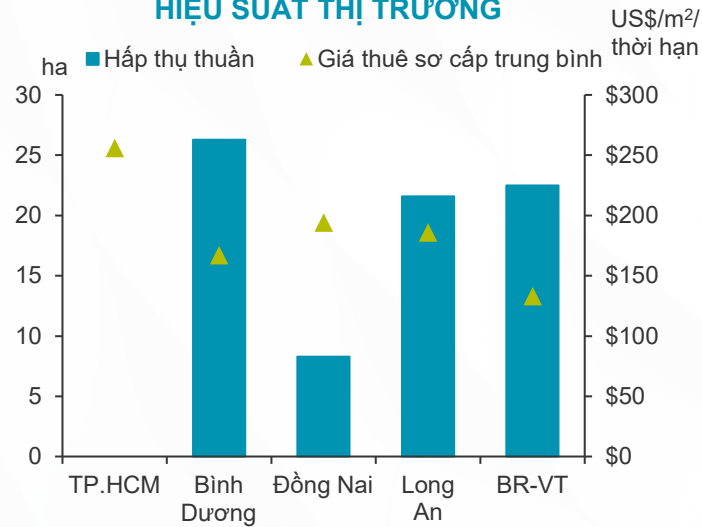
Hấp thụ thuần (ha) Q2 2024  
**~ 79**



### NGUỒN CUNG



### HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



(\*) 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

- Một dự án Khu công nghiệp (KCN) mới được triển khai tại tỉnh Long An, đó là KCN Thủ Thừa, cung cấp cho thị trường khoảng 115 ha diện tích cho thuê.
- Diễn biến thị trường tích cực trong quý với diện tích hấp thụ ròng đạt 79 ha. Bình Dương, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu mỗi tỉnh đều ghi nhận lượng hấp thụ thuần trên 20 ha. Nhu cầu thuê đất KCN trong quý này đến từ nhiều ngành nghề khác nhau, từ các ngành giá trị gia tăng cao như Điện tử, Dược phẩm, đến các ngành truyền thống như Nhựa, Sản xuất phương tiện, và Thức ăn chăn nuôi.
- Trong bối cảnh nhu cầu đất KCN cao, giá chào sơ cấp trung bình KCN ghi nhận ở mức 176 USD/m<sup>2</sup>/thời hạn, tăng 2,9% theo quý và 4,8% theo năm.

# THỊ TRƯỜNG NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN - MIỀN NAM

NHU CẦU TĂNG CAO, THỊ TRƯỜNG HƯỞNG LỢI TỪ DÒNG VỐN ĐẦU TƯ

## Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

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

~ 6.100.000 +11,1% QoQ  
+8,0% YoY

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

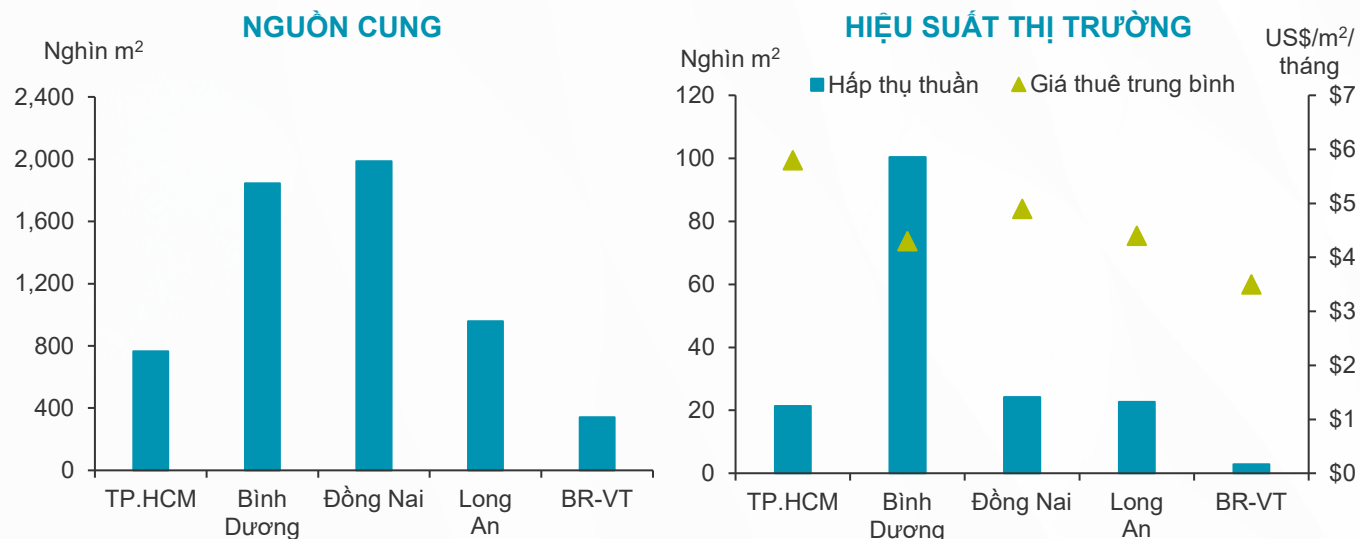
USD 4,7 +1,1% QoQ  
+2,5% YoY

Tỷ lệ lấp đầy

~ 71% -4,8 đpt QoQ  
+2,3 đpt YoY

Hấp thụ thuần (m<sup>2</sup>) Q2 2024

~ 172.000



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

- Một dự án Nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới ra mắt là dự án BW Bàu Bàng 06 tại tỉnh Bình Dương, đưa gần 300.000 m<sup>2</sup> vào thị trường.
- Cùng với thị trường đất KCN, thị trường RBF đã hưởng lợi rất nhiều từ làn sóng đầu tư, với tổng diện tích hấp thụ thuần được ghi nhận vào khoảng 172.000 m<sup>2</sup>. Tỉnh Bình Dương dẫn đầu về lượng hấp thụ RBF với tỷ lệ đóng góp là 59%. Nhu cầu thuê RBF trong quý này đến từ các ngành vốn là thế mạnh hiện có của khu vực Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKER) như Sản xuất phương tiện, Máy móc & Thiết bị và Dệt may.
- Giá thuê tăng 1,1% theo quý và 2,5% theo năm, ở mức 4,7 USD/m<sup>2</sup>/tháng.



# THỊ TRƯỜNG NHÀ KHO XÂY SẴN - MIỀN NAM

## NHU CẦU THUÊ KHO ĐANG DẦN PHỤC HỒI

### Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

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

~ 5.300.000 -5,5% QoQ  
+5,3% YoY

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

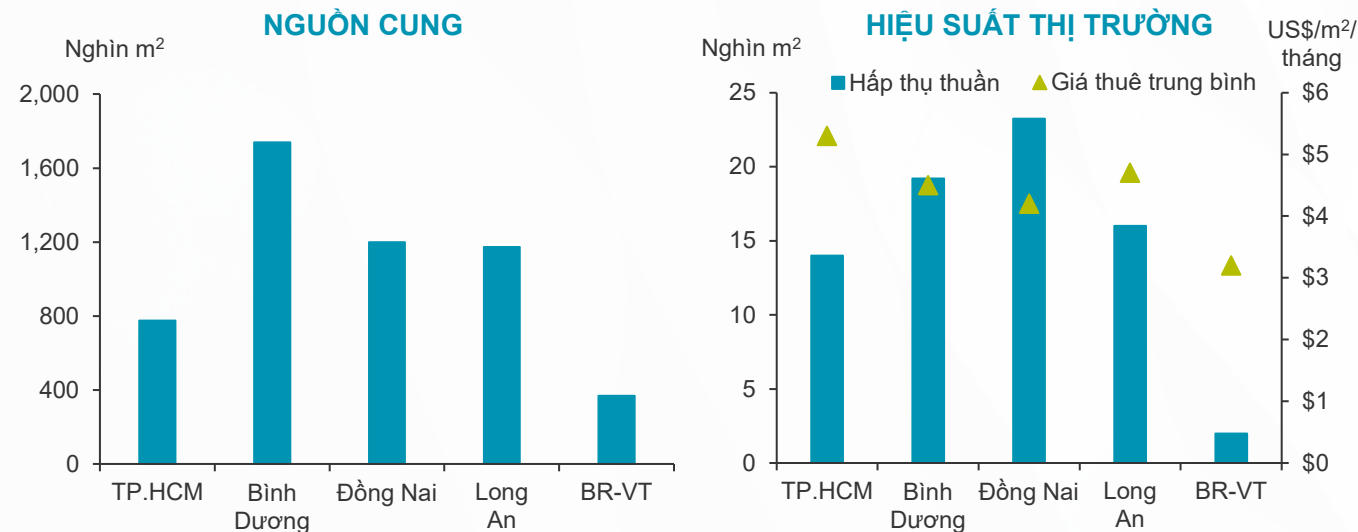
USD 4,5 Ổn định QoQ  
+1,2% YoY

Tỷ lệ lấp đầy

~ 79% +5,7 đpt QoQ  
+4,0 đpt YoY

Hấp thụ thuần (m<sup>2</sup>) Q2 2024

~ 74.000



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

- Một dự án Nhà kho xây sẵn (RBW) mới đã được triển khai trong quý này, đó là dự án BW Đồng An 2 tại tỉnh Bình Dương, với quy mô GFA 19.000 m<sup>2</sup>. Ngoài ra, 2 dự án tại Bình Dương và Long An được chuyển đổi chức năng từ nhà kho thành nhà xưởng khiến nguồn cung giảm trong quý.
- Lượng hấp thụ thuần của loại hình RBW được ghi nhận vào khoảng 74.000 m<sup>2</sup> trong Quý 2 năm 2024. Tỉnh Đồng Nai dẫn đầu về nhu cầu nhà kho với hơn 23.000 m<sup>2</sup> được hấp thụ. Nhu cầu thị trường đang dần phục hồi trở lại nhờ dòng vốn FDI mới vào Việt Nam và tiêu dùng nội địa tăng.
- Giá thuê trung bình của RBW được ghi nhận ở mức 4,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng, ổn định theo quý và tăng 1,2% theo năm.

# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (2024 – 2027)

Nguồn cung đất KCN tương lai

~ 6.200 ha

Nguồn cung nhà xưởng tương lai

~1,4 triệu m<sup>2</sup>

Nguồn cung nhà kho tương lai

~1,9 triệu m<sup>2</sup>

- Triển vọng của thị trường công nghiệp vẫn tươi sáng với các yếu tố tích cực như: sự tham gia của Việt Nam vào thương mại toàn cầu thông qua các hiệp định thương mại tự do (FTA), tăng cường các mối quan hệ đối tác chiến lược, và chiến lược Trung Quốc+1 của các nhà sản xuất lớn. Vì vậy, các chủ đầu tư KCN đang chuẩn bị cho dự án tương lai để đón làn sóng đầu tư. Từ nay đến năm 2027, khoảng 6.200 ha đất khu công nghiệp sẽ gia nhập thị trường.
- Ngoài ra, có xu hướng các nhà đầu tư và nhà sản xuất đang tìm đến các tỉnh xa hơn, ở miền Trung và khu vực đồng bằng sông Cửu Long, nhờ giá đất cạnh tranh, và hệ thống cơ sở hạ tầng không ngừng được cải thiện.
- Thị trường Nhà xưởng xây sẵn sẽ chào đón nguồn cung tương lai khoảng 1,4 triệu m<sup>2</sup> sản trong giai đoạn 2024 – 2027. Theo làn sóng đầu tư vào đất công nghiệp, nhu cầu thuê xưởng dự kiến vẫn duy trì tốt do chi phí đầu tư ban đầu thấp, tiết kiệm thời gian và linh hoạt hơn cho các nhà đầu tư.

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

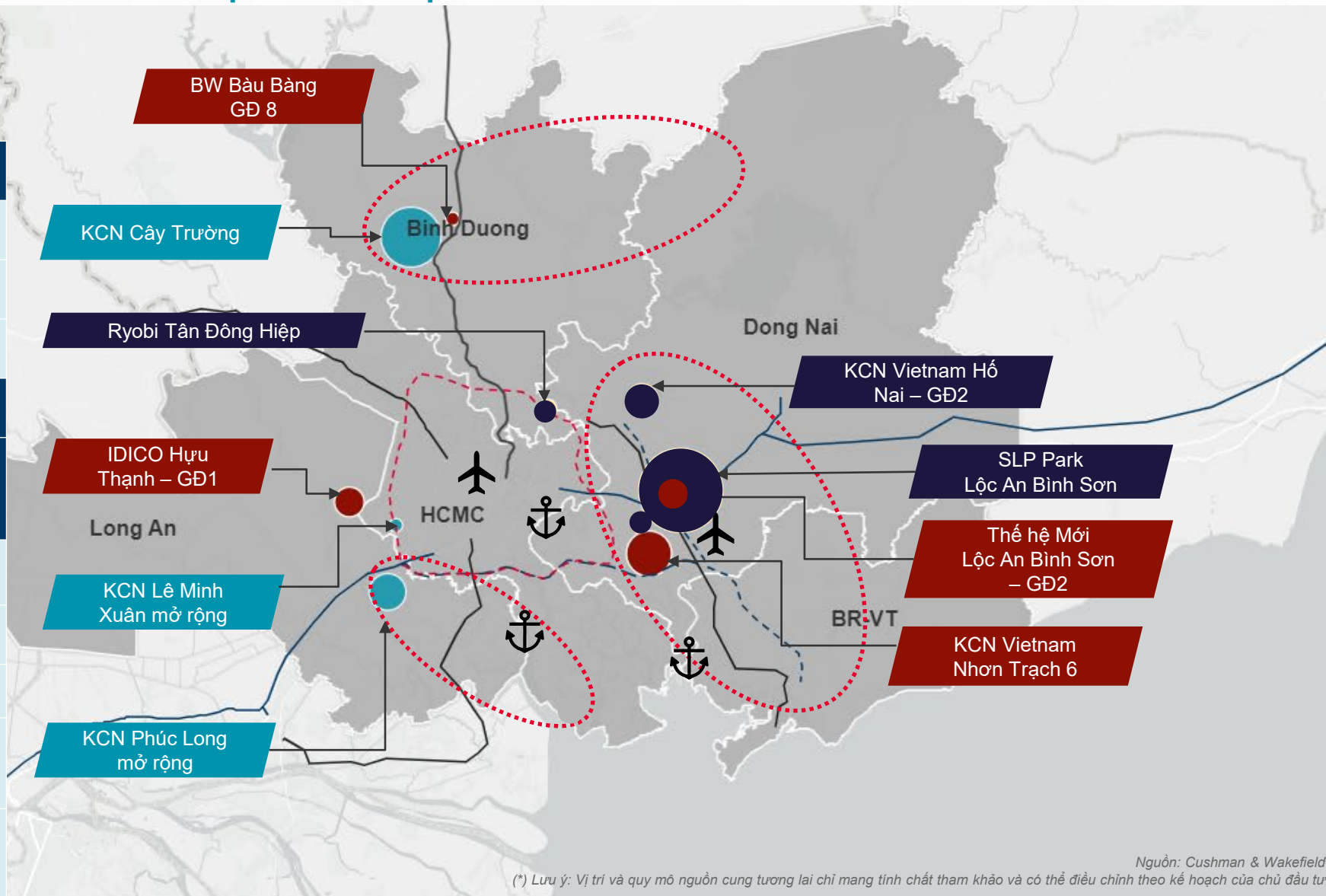
Nguồn: Cushman & Wakefield

- Sẽ có khoảng 1,9 triệu m<sup>2</sup> sản nguồn cung Nhà kho xây sẵn gia nhập thị trường trong giai đoạn 2024 – 2027, với 55% nguồn cung mới tương lai sẽ tọa lạc tại tỉnh Đồng Nai, nơi đặt Sân bay Quốc tế Long Thành.

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

## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI PHÁT TRIỂN CÙNG MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG

CHÚ THÍCH			
Sân bay quốc tế			
Cảng biển			
Các trung tâm công nghiệp chính			
DỰ ÁN NỔI BẬT			
Đất KCN (ha)	Nhà xưởng xây sẵn (m <sup>2</sup> )	Nhà kho xây sẵn (m <sup>2</sup> )	
< 100	< 10.000		
100 – 150	10.000 – 20.000		
150 – 220	20.000 – 50.000		
220 – 300	50.000 – 100.000		
>300	> 100.000		



(\*) Lưu ý: Vị trí và quy mô nguồn cung tương lai chỉ mang tính chất tham khảo và có thể điều chỉnh theo kế hoạch của chủ đầu tư  
 Nguồn: Cushman & Wakefield



# XU HƯỚNG CHUYỂN ĐỔI

Tổng nguồn cung Nhà xưởng & Nhà kho xây sẵn (m<sup>2</sup>), Q2 2024

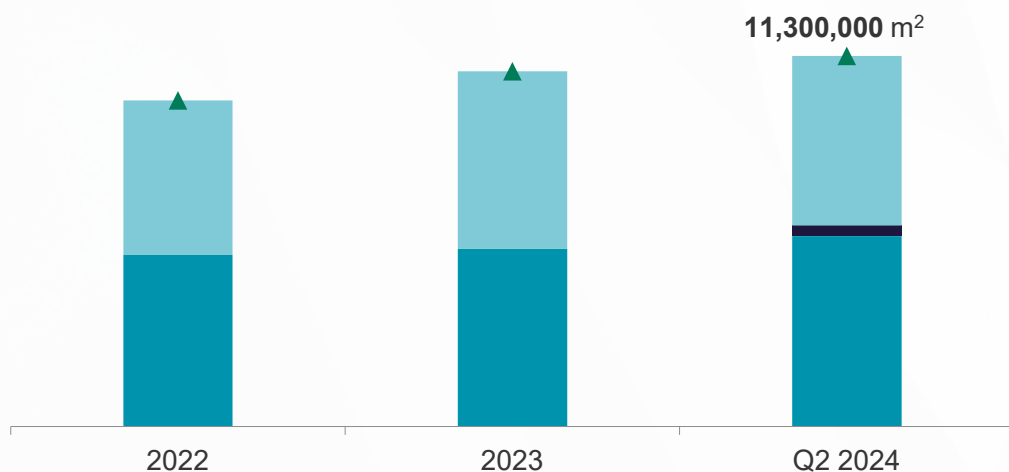
~ 11.300.000

Diện tích chuyển đổi Nhà kho → Nhà xưởng xây sẵn (m<sup>2</sup>), Q2 2024

~ 322.400

Tổng nguồn cung nhà xưởng & nhà kho xây sẵn khu vực SKER

■ Nhà xưởng xây sẵn ■ Chuyển đổi kho-->xưởng ■ Nhà kho xây sẵn ▲ Tổng



Nhà kho xây sẵn  
(RBW)



Nhà xưởng xây sẵn  
(RBF)

- Trong quý 2 năm 2024, Cushman & Wakefield nhận thấy một xu hướng đang diễn ra: chuyển đổi dự án Nhà kho xây sẵn thành dự án Nhà xưởng xây sẵn.
- Chiến lược này nhằm thích ứng với nhu cầu thị trường: Trong khi nhu cầu về kho bãi chậm lại trong thời gian gần đây, nhu cầu thuê xưởng vẫn duy trì tốt theo dòng vốn FDI vào Việt Nam, các chủ đầu tư đã chuẩn bị cho quá trình chuyển đổi này để vận hành ổn định tài sản và đảm bảo dòng tiền.



## 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