



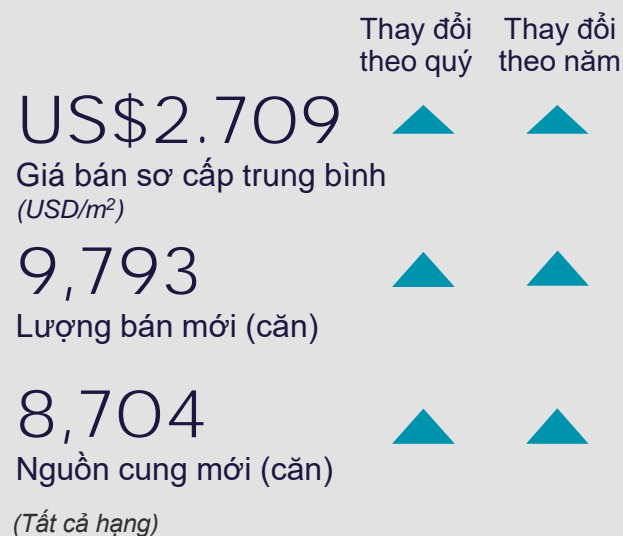
HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Báo cáo MarketBeat Q3 2024

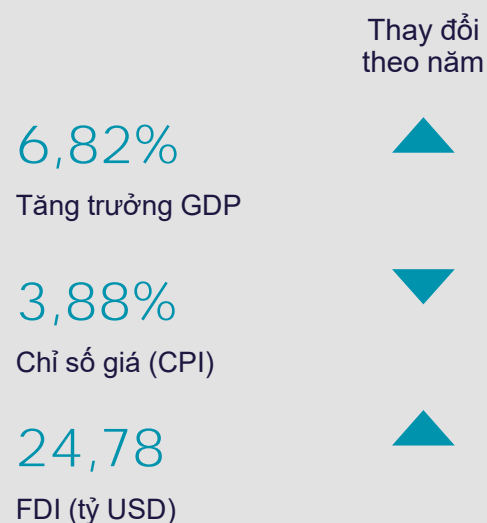
Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ TIÊU KINH TẾ 9T 2024



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG CĂN HỘ MỚI TIẾP TỤC TĂNG TỪ CÁC KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP

Trong Q3 2024, 8.704 căn hộ đã được ra mắt, tăng 14% theo quý và 393% theo năm, nhờ các dự án mới trong các khu đô thị tích hợp như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City. Khu vực phía Tây đóng góp 67%, và phân khúc trung cấp chiếm 92% nguồn cung mới.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU ĐÁNG KỂ TỪ NGƯỜI MUA

Trong Q3 2024, lượng bán mới căn hộ tại Hà Nội đạt khoảng 9.800 căn, tăng 35% theo quý và tăng 296% theo năm. Sự gia tăng đáng kể trong khối lượng bán là do sự khan hiếm nguồn cung mới trong những năm gần đây. Các dự án mới ra mắt với tình trạng pháp lý rõ ràng, chủ đầu tư uy tín, chính sách bán hàng hấp dẫn và cơ sở hạ tầng hoàn thiện đạt tỷ lệ hấp thụ cao, đặc biệt là ở các khu đô thị tích hợp lớn ở phía Tây. Nhu cầu tăng cao về căn hộ tại Hà Nội được thúc đẩy bởi nhu cầu nhà ở ngày càng tăng do sự gia tăng dân số và di cư đô thị.

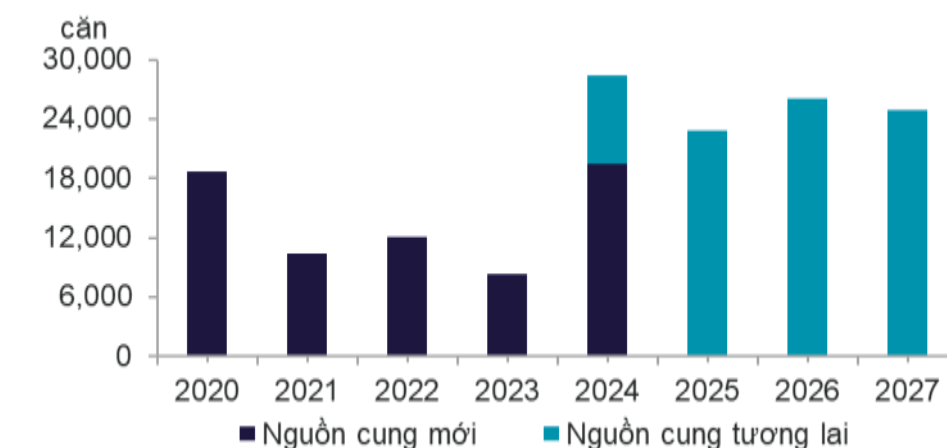
GIÁ BÁN: CÁC DỰ ÁN CAO CẤP VÀ HẠNG SANG LÀM TĂNG GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH

Giá sơ cấp trung bình đạt xấp xỉ 2.709 USD/m², tăng 3% theo quý và 26% theo năm. Trên cơ sở hàng quý, các chủ đầu tư thận trọng trong việc tăng giá bán trung bình của các dự án đang chào bán. So với cùng kỳ năm trước, sự tăng giá này được thúc đẩy bởi nguồn cung mới đang tăng lên từ phân khúc cao cấp và hạng sang, trong khi nguồn cung căn hộ bình dân vẫn còn hạn chế.

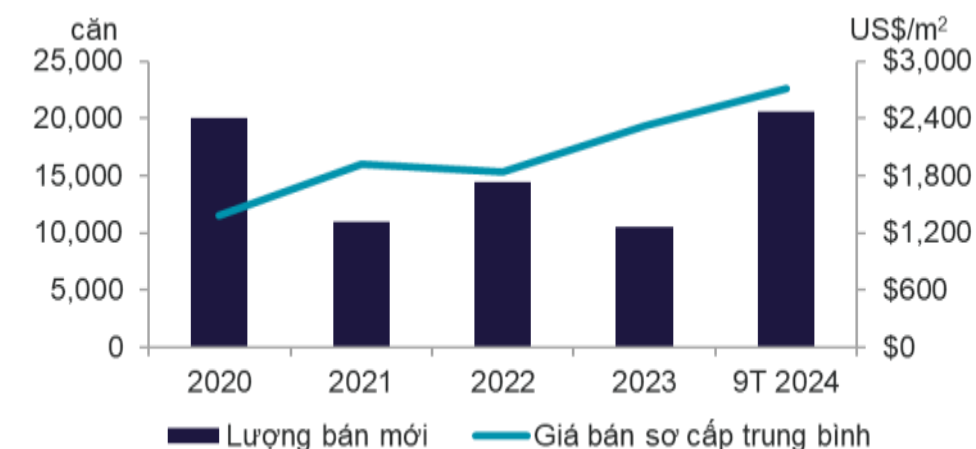
TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG DỒI DÀO TỪ CÁC KHU ĐÔ THỊ VÙNG NGOẠI THÀNH THÀNH PHỐ

Trong Q4 2024, khoảng 8.900 căn hộ mới dự kiến sẽ được tung ra thị trường, chủ yếu ở các khu vực ngoại thành như Huyện Gia Lâm và Đông Anh. Khu vực Trung tâm, khu vực Rìa trung tâm và khu vực phía Tây dự kiến sẽ khan hiếm nguồn cung căn hộ. Đến năm 2025, các quận/ huyện ngoại ô được dự báo dẫn đầu về nguồn cung căn hộ mới nhờ vào việc liên tục phát triển cơ sở hạ tầng và quy hoạch đô thị, với các huyện Đông Anh và Gia Lâm sẽ lên quận và đóng góp vào nguồn cung từ các khu đô thị lớn như Vinhomes Cổ Loa và BRG Smart City.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Chú ý: 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 trong Q3 2024 = 25.100

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
USD12.012 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m ²)	▲	▲
1.872 Lượng bán mới (căn)	▲	▲
2.629 Nguồn cung mới (căn) (Tất cả loại hình)	▲	▲

CHỈ TIÊU KINH TẾ 9T 2024

	Thay đổi theo năm
6,82% Tăng trưởng GDP	▲
3,88% Chỉ số giá (CPI)	▼
24,78 FDI (tỷ USD)	▲

Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP MỚI THỨC ĐẨY ĐÁNG KỂ NGUỒN CUNG THỊ TRƯỜNG.

Trong Q3 2024, thành phố đã ghi nhận 2.629 căn mới được mở bán, tăng 934% theo quý và tăng 3067% theo năm. Sự gia tăng này chủ yếu được thúc đẩy bởi việc ra mắt một dự án khu đô thị tích hợp lớn tại Huyện Đông Anh do một nhà phát triển uy tín thực hiện. Các khu vực ngoại thành tiếp tục chiếm ưu thế trong nguồn cung bất động sản liền thổ của Hà Nội, chiếm 99% số căn mới.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ HẤP THỤ TỐT ĐƯỢC GHI NHẬN Ở CÁC KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP MỚI

Trong Q3 2024, thị trường bất động sản liền thổ của Hà Nội đã trải qua một sự gia tăng đáng kể, với 1.872 căn hộ được bán ra, tăng 929% theo quý và khoảng 1820% theo năm. Phần lớn lượng bán hàng đến từ dự án mới nằm ở Huyện Đông Anh với vị trí thuận lợi, tình trạng pháp lý rõ ràng và nhà phát triển uy tín.

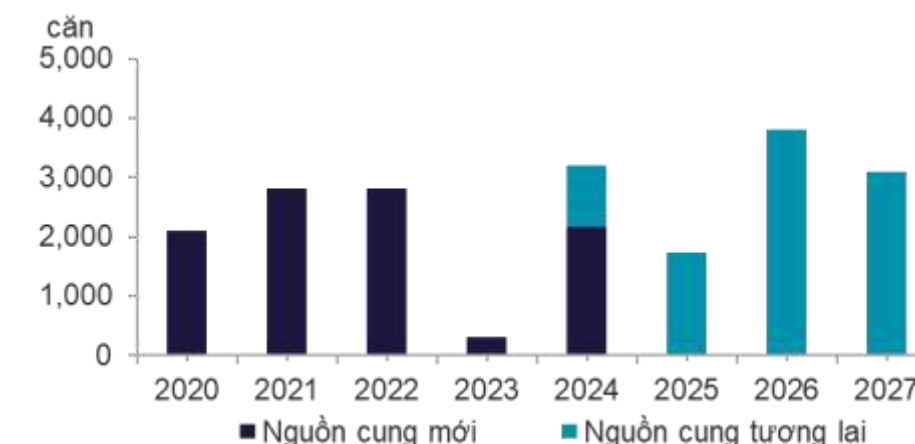
GIÁ BÁN: GIÁ BÁN TRUNG BÌNH TĂNG ĐÁNG KỂ

Trong Q3 2024, giá bán sơ cấp trung bình đã tăng lên 12.012 USD/m², đánh dấu mức tăng 19% theo quý và 120% theo năm. So với quý trước, mức tăng này được thúc đẩy bởi việc ra mắt một dự án khu đô thị tích hợp mới do Vinhomes phát triển tại huyện Đông Anh. So với cùng kỳ năm trước, giá sơ cấp trung bình của nhà liền thổ Hà Nội đã tăng đáng kể từ mức tương đối thấp được ghi nhận vào năm 2023. Trong năm này, các chủ đầu tư tạm khóa bảng hàng để chờ thị trường tốt lên, giá bán ghi nhận chỉ bao gồm các dự án ở khu vực rất xa trung tâm.

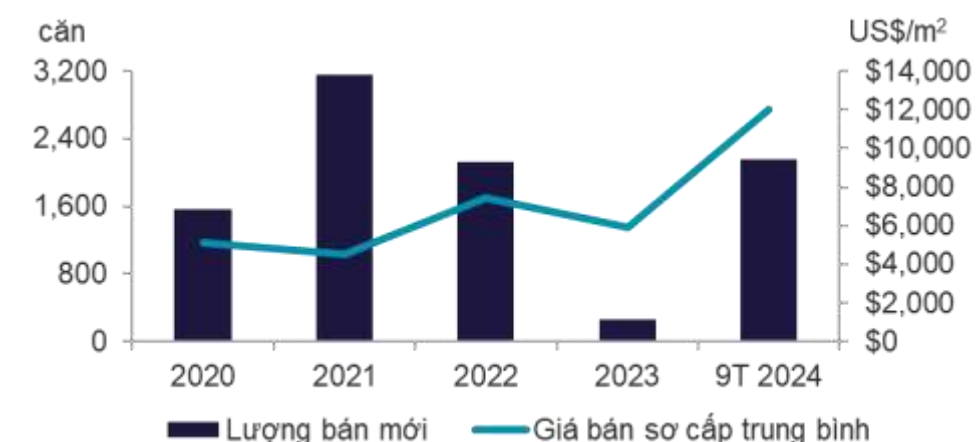
TRIỂN VỌNG: XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN Ở KHU VỰC NGOẠI THÀNH.

Trong Q4 2024, hơn 1.030 căn dự kiến sẽ được tung ra thị trường, chủ yếu từ khu đô thị tích hợp mới tại huyện Đông Anh. Trong ba năm tới, trên 8.600 căn hộ được dự kiến sẽ được mở bán. Do hạn chế về quỹ đất, các khu vực Trung tâm và Rìa trung tâm sẽ không có nguồn cung mới, và khu vực phía Tây sẽ khan hiếm nguồn cung. Nguồn cung trong tương lai dự kiến sẽ chuyển sang các khu vực ngoại ô với quỹ đất lớn hơn và kết nối hạ tầng được cải thiện với trung tâm thành phố.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

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

Tỷ giá USD/VND trong Q3 2024 = 25.100

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	CĂN HỘ				NHÀ LIỀN THỔ			
	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỚI (CĂN)	LƯỢNG BÁN MỚI (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
9T 2024	19.490	20.581	87%	2.709	2.867	2.161	63%	12.012
Q3 2024	8.704	9.793	95%	2.709	2.629	1.872	66%	12.012
QoQ	▲ 14%	▲ 35%		▲ 3%	▲ 934%	▲ 929%		▲ 19%
YoY	▲ 393%	▲ 296%		▲ 26%	▲ 3067%	▲ 1820%		▲ 120%

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

*Nhà liền thổ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích đất, không bao gồm VAT và phí bảo trì

Tỷ giá USD/VND Q3 2024 = 25.100

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2024 – 2027F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung tâm	20	0
Rìa trung tâm	8.541	349
Phía Tây	18.398	168
Ngoại ô	55.763	9.155

DỰ ÁN NỔI BẬT MỞ BÁN TRONG Q3 2024

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Vinhomes Ocean Park – The Beverly	Căn hộ	Ngoại ô	Mitsubishi Corporation & Vinhomes	1.825
Vinhomes Ocean Park – The London	Căn hộ	Ngoại ô	Mitsubishi Corporation & Vinhomes	1.733
Imperia Sola Park	Căn hộ	Phía Tây	MIK Group	4.531
Vinhomes Smart City – The Victoria	Căn hộ	Phía Tây	MIK Group	1.836
Vinhomes Global Gate	Nhà liền thổ	Ngoại ô	Vinhomes	4.147

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI
The Senique Hanoi Ocean Park	Căn hộ	Ngoại ô	Capitaland	2.150	Q4 2024
The Matrix Premium	Căn hộ	Phía Tây	MIK Group	990	Q4 2024
Lumi Elite	Căn hộ	Phía Tây	Capitaland	697	Q4 2024
Vinhomes Wonder Park	Nhà liền thổ	Ngoại ô	Vinhomes	2.361	2026

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:

- Siêu sang: > USD 10.000/m²
- Hạng sang: USD 4.500 – 10.000/m²
- Cao cấp: USD 3.000 – 4.500/m²
- Trung cấp: USD 1.300 – 3.000/m²
- Bình dân: < USD 1.300/m²

Loại hình nhà liền thổ:

- Biệt thự
- Nhà phố liền kề
- Nhà phố thương mại

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 quận khác

TRANG BÙI

TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM

Bui.Trang@cushwake.com

©2024 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 (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 52.000 nhân viên tại hơn 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2023, công ty đạt doanh thu 9,5 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Quản lý cơ sở vật chất và Quản lý dự án, Cho thuê thương mại, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @CushWake trên Twitter.