



HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Q3 2024

Better never settles



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Báo cáo MarketBeat Q3 2024

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

US\$24,7

Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)

22.000

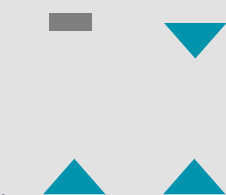
Lượng hấp thụ thuần (m²)

52.840

Nguồn cung mới (m²)

(Hạng A&B)

Thay đổi theo quý Thay đổi theo năm



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024

6,82%

Tăng trưởng GDP

3,88%

Lạm phát (CPI)

24,78

FDI (tỷ USD)

YoY Thay đổi



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: XUẤT HIỆN NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q3 2024, thị trường Hà Nội chào đón ba tòa nhà văn phòng mới tại các quận Hai Bà Trưng, Cầu Giấy và Đống Đa, bổ sung thêm gần 53.000 m² sàn văn phòng vào tổng nguồn cung. Tổng nguồn cung văn phòng hạng A&B của thành phố hiện vượt mức 1,7 triệu m².

Cầu Giấy, Đống Đa, Ba Đình và Hoàn Kiếm là những quận tập trung các cụm văn phòng của Hà Nội, với nhiều tòa nhà mới và chất lượng cao xuất hiện trong những năm gần đây.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHẸ DO ÁP LỰC TỪ NGUỒN CUNG MỚI

Tỷ lệ lấp đầy văn phòng Hạng A ghi nhận ở mức 74,2%, tăng nhẹ 0,4 đpt so với quý trước và giảm 1,8 đpt so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng Hạng B ước tính đạt 89,8%, giảm cả theo quý và theo năm, chủ yếu do sự gia tăng nguồn cung mới từ giữa năm 2023.

Phần lớn lượng hấp thụ ghi nhận từ các tòa nhà Hạng A và B tại các khu vực: Tây Hồ, Đống Đa và Cầu Giấy. Các khách thuê có nhu cầu thuê lớn tiếp tục tận dụng xu hướng chậm lại của thị trường hiện tại để có lợi thế thương lượng tốt hơn và nhận được những ưu đãi hấp dẫn hơn.

Nhóm khách thuê chủ yếu vẫn đến từ các lĩnh vực Ngân hàng, Sản xuất, IT/Công nghệ, Bảo hiểm và Logistics.

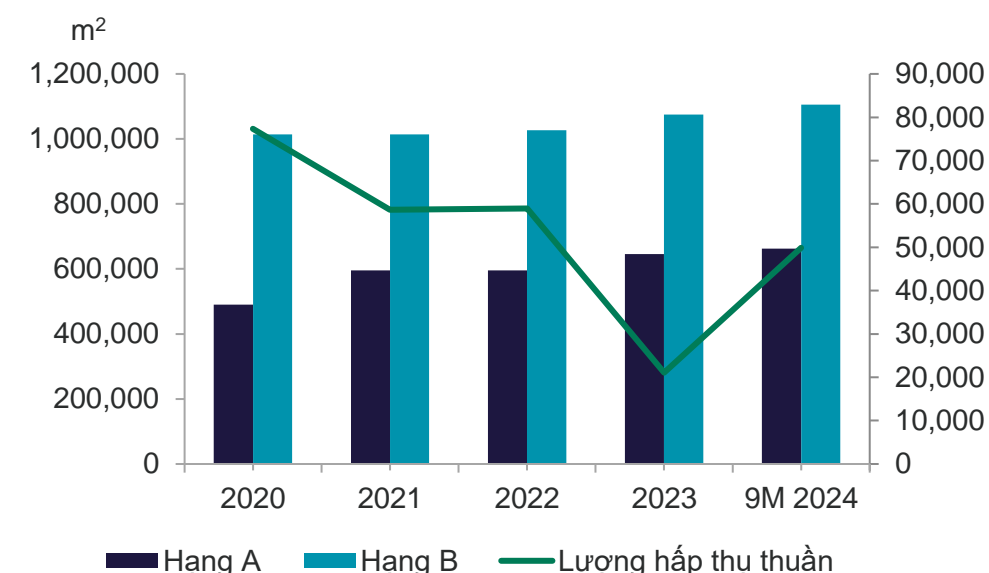
GIÁ THUÊ: MẶT BẰNG GIÁ THUÊ ỔN ĐỊNH

Mặt bằng giá thuê văn phòng Hạng A & B ổn định theo quý và theo năm trong Q3 2024. Nhằm tăng tính cạnh tranh, các chủ nhà thể hiện sự sẵn sàng trong việc thương lượng với khách thuê. Những thay đổi và ưu đãi này không chỉ nhằm thu hút khách thuê mới để lấp đầy các không gian trống, mà còn hỗ trợ việc cho thuê các khu vực còn lại đang có sẵn.

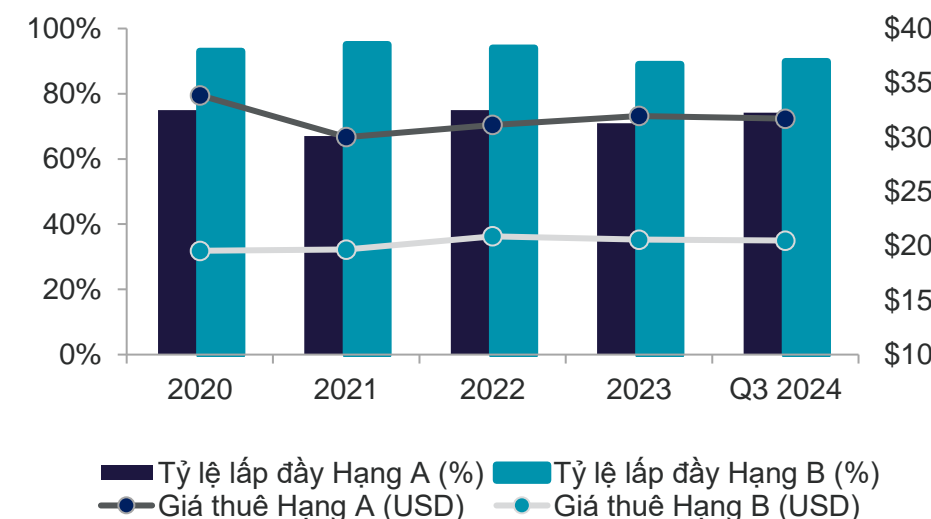
TRIỂN VỌNG: THỊ TRƯỜNG DỰ KIẾN TĂNG CẠNH TRANH VỚI SỰ GIA TĂNG CỦA NGUỒN CUNG CAO

Trong bối cảnh thị trường cạnh tranh cao, các chủ đầu tư đã nhấn mạnh các dự án tương lai với thông số kỹ thuật hiện đại và chứng chỉ xanh.

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm PQL nhưng chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 25.100 tính đến Q3 2024

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG	NGUỒN CUNG MỚI (m ²)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (m ²)	TỔNG NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY(%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² / tháng.)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
YTD 2024	46.480	49.840	-	-	-	-	-
Q3 2024	52.840	22.000	1.768.190	74,2%	89,8%	31,7	20,5
QoQ	-	▲14,6%	▲3,1%	▲0,4đpt	▼0,9đpt	▼0,6%	▲0,3%
YoY	-	▲11,7%	▲3,3%	▼1,8đpt	▼0,2đpt	▼0,2%	▼1,1%

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 25.100 tính đến Q3 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2024 – 2027F

KHU VỰC		
Trung tâm		11.900
Rìa trung tâm		122.300
Tây		290.800
TỔNG CỘNG		425.000

CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	HẠNG	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m ²)
Taisei Square Hanoi	A	Cầu Giấy	Taisei Corporation	22.480
Vincom Center Office	B	Hai Bà Trưng	Vingroup	16.000
Grand Terra	B	Đống Đa	Tổng công ty Xây dựng Thanh Hóa	14.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m ²)	THỜI GIAN RA MẮT DỰ KIẾN
Heritage West Lake	A	Tây Hồ	Capitaland – Hiền Đức	18.180	Q4 2024
Pearl Tower	B	Nam Từ Liêm	SSG	27.862	Q4 2024
Oriental Square	A	Bắc Từ Liêm	Đại Nam Tiến + OSI Holding	22.900	2025
Thaisquare Caliria	B	Đống Đa	Thaihomes	8.436	2025
Gelex Ly Thai To	A	Hoàn Kiếm	Gelex	12.000	2025

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

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.



HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Báo cáo MarketBeat Q3 2024

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

US\$43,8

Giá thuê trung bình
(USD/m²/tháng)

Thay đổi
theo quý



85,6%

Tỷ lệ lấp đầy (%)



4.540

(m²) Nguồn cung mới

(Trung tâm mua sắm, Trung tâm bách hóa, Khối đế bán lẻ)

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024

6,82%

Tăng trưởng GDP

YoY
Thay đổi



3,88%

Lạm phát (CPI)



24,78

FDI (tỷ USD)



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: HAI KHỐI ĐẾ BÁN LẺ MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung bán lẻ mới được mở bán trong Q3 2024 tại khu vực Thanh Xuân và Đống Đa, với hai dự án là khối đế bán lẻ do tập đoàn BRG phát triển.

Tổng nguồn cung bán lẻ Hà Nội đạt gần 1,4 triệu m², tăng 0,3% theo quý và 1,1% theo năm.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHẸ DO SỰ XUẤT HIỆN NGUỒN CUNG MỚI

Tỷ lệ lấp đầy ghi nhận sự giảm nhẹ 0,2 đpt so với quý trước và 0,6 đpt so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu do ảnh hưởng của nguồn cung mới.

Tuy nhiên, đối với các dự án hiện có, tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì ổn định so với quý trước.

GIÁ THUÊ: DUY TRÌ ỔN ĐỊNH TRONG QUÝ

Giá thuê ghi nhận ổn định theo quý và tăng 2,2% từ sự gia nhập của nguồn cung mới từ khu vực ngoài trung tâm.

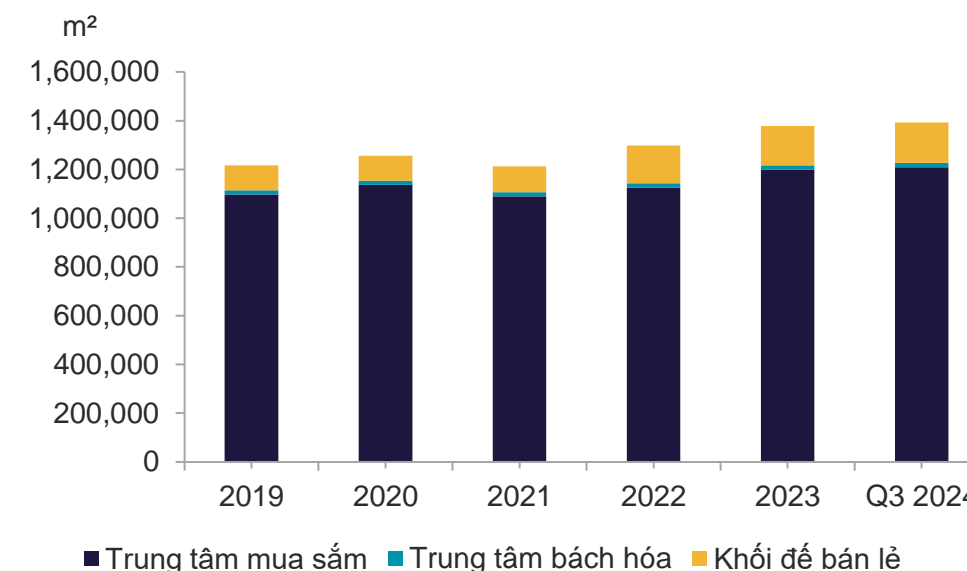
Chủ nhà của các dự án mới và dự án sắp ra mắt trên thị trường đang đưa ra nhiều ưu đãi hơn để thu hút khách thuê và đạt tỷ lệ lấp đầy tối ưu trong giai đoạn đầu.

TRIỂN VỌNG: XUẤT HIỆN THÊM CÁC KHỐI ĐẾ BÁN LẺ QUY MÔ LỚN HƠN

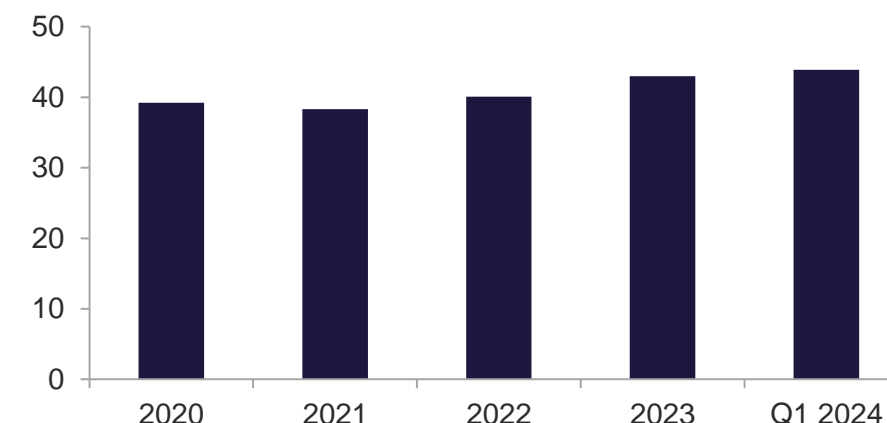
Trong quý cuối cùng của năm 2024, thị trường sẽ ghi nhận một dự án mới tại khu vực quận Hai Bà Trưng ra mắt. Trong ba năm tới, phần lớn nguồn cung mới sẽ tập trung vào các khối đế bán lẻ thuộc các khu phức hợp thương mại và dân cư.

Hà Nội tiếp tục là một thị trường hấp dẫn đối với cả nhà bán lẻ trong nước và quốc tế nhờ vào tiềm năng của tập khách hàng trẻ và dồi dào. Bên cạnh các nhà bán lẻ phục vụ cho các nhu cầu thiết yếu (siêu thị, F&B, thời trang), dự kiến sẽ xuất hiện các nhà bán lẻ mới với những ý tưởng sáng tạo và mô hình kinh doanh độc đáo, hứa hẹn thu hút nhiều khách hàng đến các không gian bán lẻ, chẳng hạn như sân vận động thể thao điện tử, không gian triển lãm/trải nghiệm, v.v.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ



GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH THỊ TRƯỜNG, T. TRỆT



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 25.100 tính đến Q3 2024

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG	NGUỒN CUNG MỚI (m ²)	TỔNG NGUỒN CUNG GLA (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY(%)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH, TẦNG TRỆT (USD/m ² / tháng)
YTD 2024	14.734	-	-	-
Q3 2024	4.542	1.393.432	85,6%	43,8
QoQ	-	▲ 0,3%	▼ 0,2đpt	▼ 0,2%
YoY	-	▲ 1,1%	▲ 0,6đpt	▲ 2,2%

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 25.100 tính đến Q3 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2024 – 2027F

KHU VỰC	GLA dự kiến (m ²)
Trung tâm	5.870
Rìa trung tâm	66.900
Ngoại thành	84.000
Tây	127.200
TỔNG CỘNG	284.000

CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	GLA (m ²)
BRG Diamond Plaza	Khối để bán lẻ	Thanh Xuân	Tập đoàn BRG	2.637
BRG Diamond Park Plaza	Khối để bán lẻ	Đống Đa	Tập đoàn BRG	1.905

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	GLA (m ²)	THỜI GIAN RA MẮT DỰ KIẾN
Thor Complex	Trung tâm thương mại	Hai Bà Trưng	Sao Thăng Long	21.200	Q4 2024
Xuân Thủy Plaza	Trung tâm thương mại	Cầu Giấy	Xuân Thủy TAS	24.700	2025
Mỹ Đình Pearl	Trung tâm thương mại	Nam Từ Liêm	SSG Group	8.500	2025
Tiến Bộ Plaza	Trung tâm thương mại	Ba Đình	Công ty TNHH In ấn Tiến Bộ, TID Group	30.000	2026
Starlake B – Giai đoạn 1	Trung tâm thương mại	Bắc Từ Liêm	Công ty TNHH phát triển Toshin	40.000	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

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.



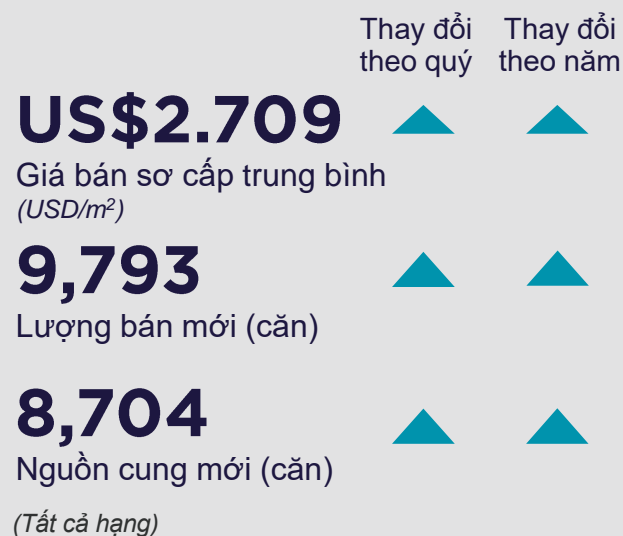
HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Báo cáo MarketBeat Q3 2024

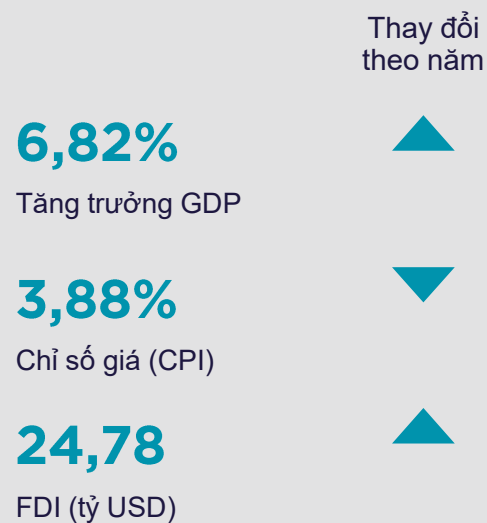
Better never settles

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.

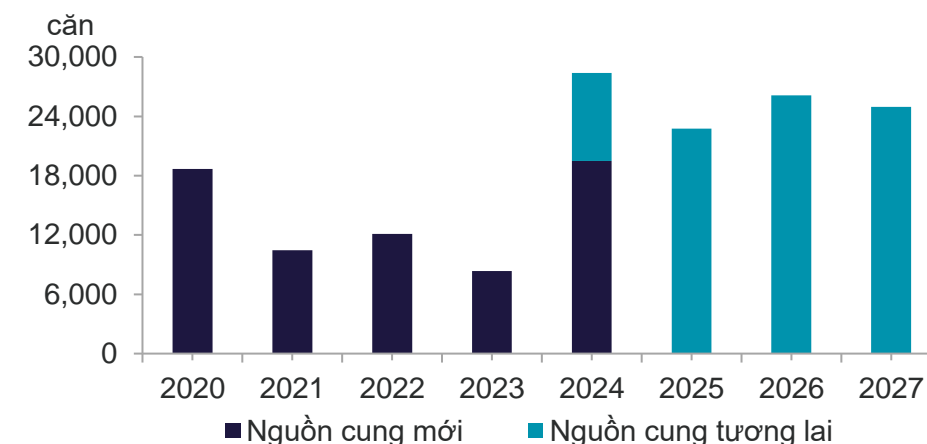
GIÁ BÁN: CÁC DỰ ÁN CAO CẤP VÀ HẠNG SANG LÀM TĂNG GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH

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.

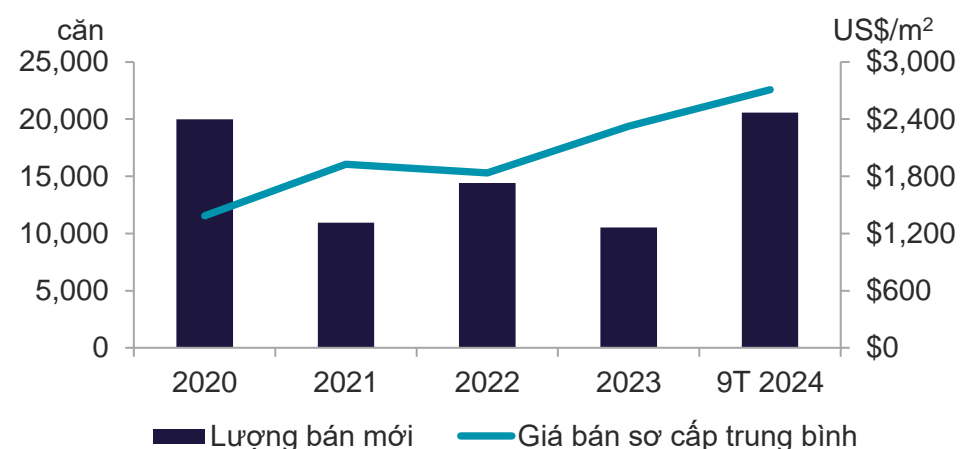
TRIỂN VỌNG: NGUỒN CUNG DỒI DÀO TỪ CÁC KHU ĐÔ THỊ VÙNG NGOẠI THÀNH THÀNH PHỐ

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

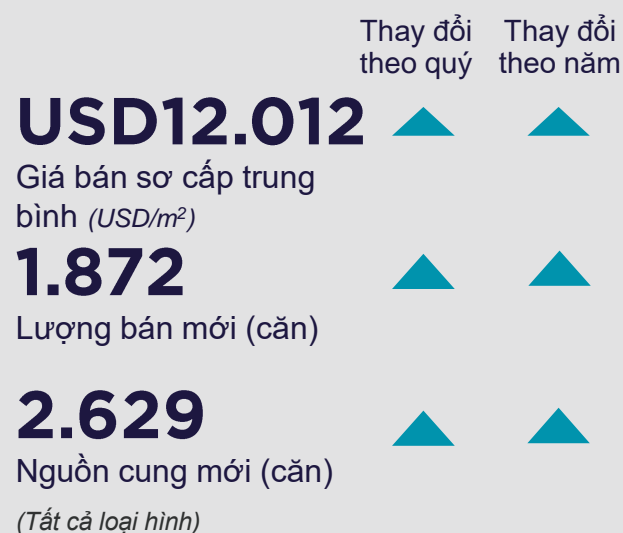


Nguồn: Cushman & Wakefield

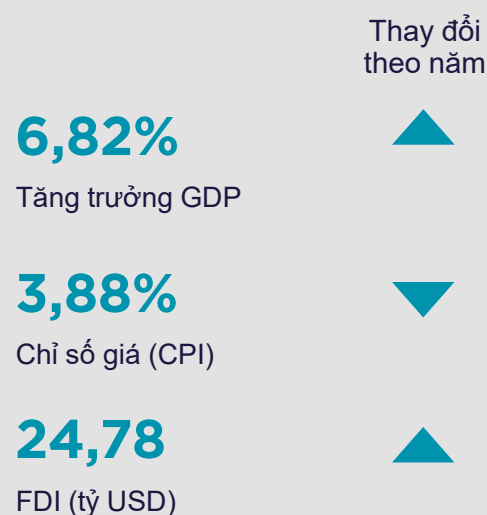
Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích thông thủy, không bao gồm VAT và phí bảo trì. Tỷ giá USD/VND trong Q3 2024 = 25.100

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ TIÊU KINH TẾ 9T 2024



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.

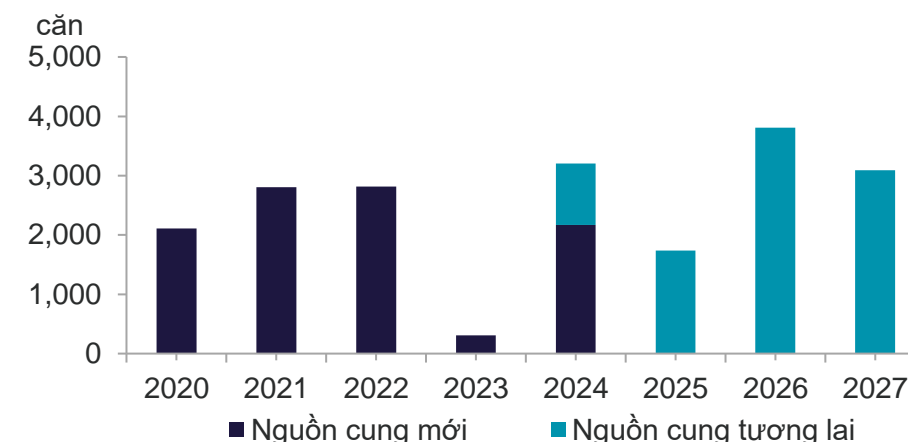
GIÁ BÁN: GIÁ BÁN TRUNG BÌNH TĂNG ĐÁNG KỂ

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.

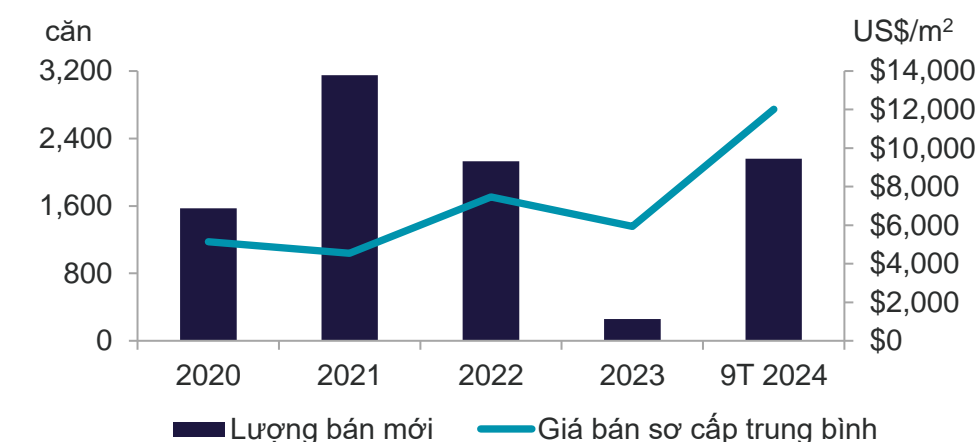
TRIỂN VỌNG: XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN Ở KHU VỰC NGOẠI THÀNH.

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.



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC

Báo cáo MarketBeat Q3 2024

Better never settles

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

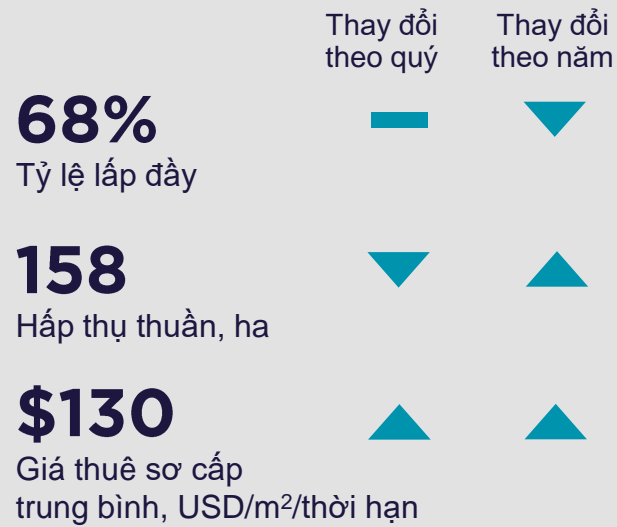
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 2024



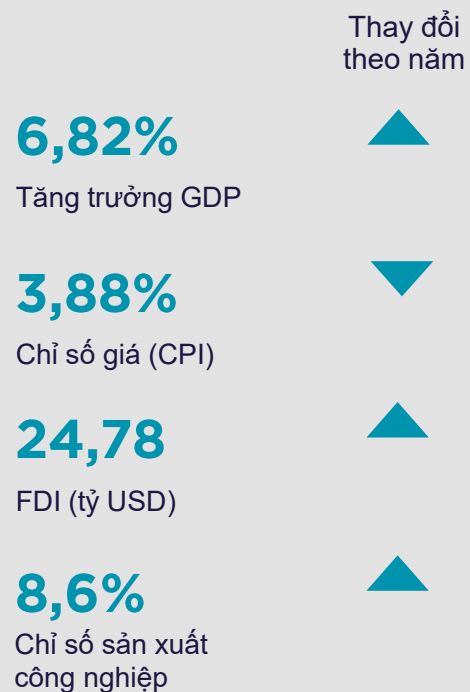
(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: HAI KHU CÔNG NGHIỆP MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Hai dự án khu công nghiệp (KCN) mới được triển khai tại Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc (NKEZ) là: Gia Bình II (Bắc Ninh) và Lương Điền – Ngọc Liên (Hải Dương), cung cấp khoảng 274 ha đất KCN cho thuê vào thị trường. Tổng nguồn cung đất công nghiệp tại Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc tính đến Q3 2024 đạt 16.700 ha, tăng 1,7% theo quý và 16,0% theo năm.

NGUỒN CẦU: THỊ TRƯỜNG KHU VỰC MIỀN BẮC DIỄN BIẾN TÍCH CỰC

Nhờ ưu thế vị trí, cơ sở hạ tầng không ngừng cải thiện và tâm lý thị trường tích cực, các tỉnh khu vực miền Bắc vẫn duy trì đà tăng trưởng với tổng diện tích hấp thụ thuần là 158 ha trong quý, giảm 14% theo quý nhưng tăng 32% theo năm. Tỉnh Bắc Ninh tiếp tục dẫn đầu nhu cầu về KCN với 30% tổng diện tích hấp thụ rỗng. Tiếp theo là Hải Dương, Quảng Ninh và Hưng Yên với tỷ trọng khoảng 17 - 20% trong tổng diện tích hấp thụ thuần.

Động lực thúc đẩy nhu cầu thuê đất KCN trong quý này vẫn đến từ ba ngành công nghiệp chính: Điện tử, Máy móc & Thiết bị, và phát triển kho xưởng xây sẵn.

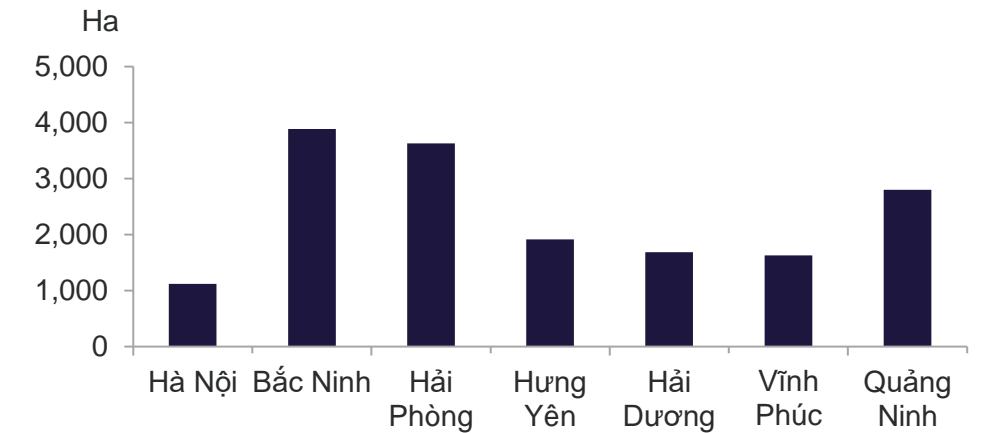
GIÁ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN TĂNG TRƯỞNG 5,7% THEO NĂM

Giá chào thuê sơ cấp trung bình đất KCN được ghi nhận ở mức 130 USD/m²/thời hạn, tăng 1,0% theo quý và 5,7% theo năm. Do nhu cầu cao, một số dự án tại Bắc Ninh và Hưng Yên thậm chí đã tăng giá 10% trong quý.

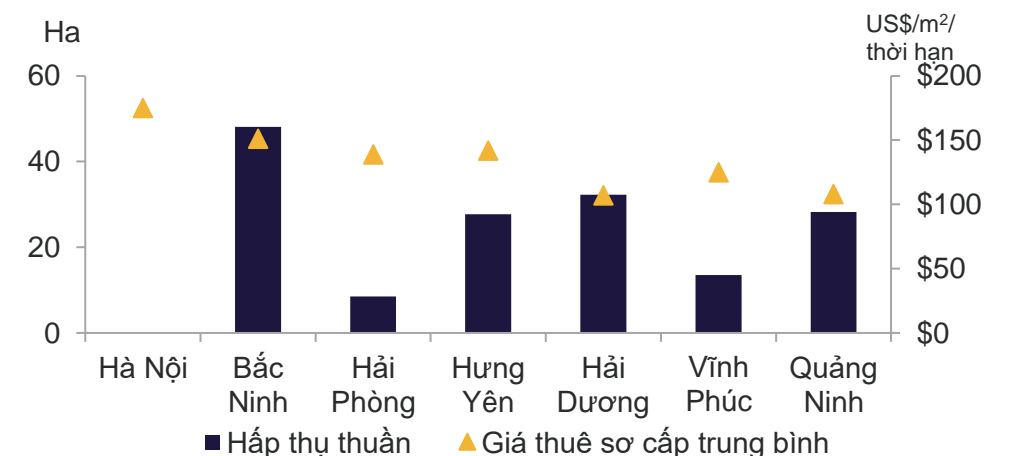
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Từ nay đến năm 2027, Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc sẽ chào đón khoảng 4.700 ha đất KCN có thể cho thuê. Trong đó, Hải Phòng và Hưng Yên chiếm lần lượt 27% và 23% tổng nguồn cung tương lai. Nhờ nhu cầu thuê đất khu công nghiệp vẫn duy trì cao, giá thuê đất KCN dự kiến sẽ tiếp tục xu hướng tăng.

NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Ghi chú: Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT
USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

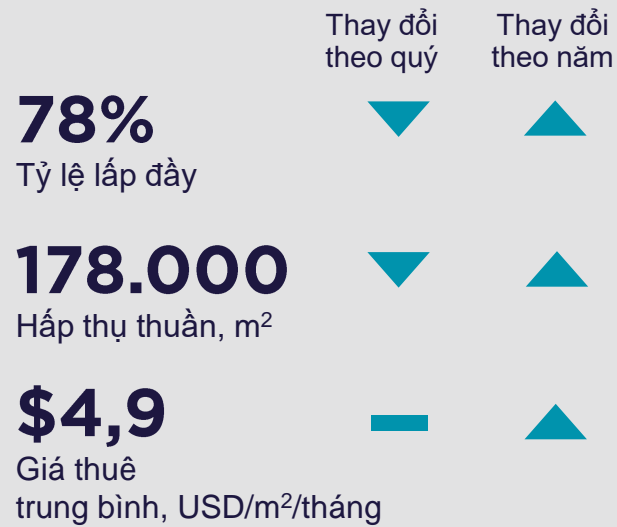
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 2024



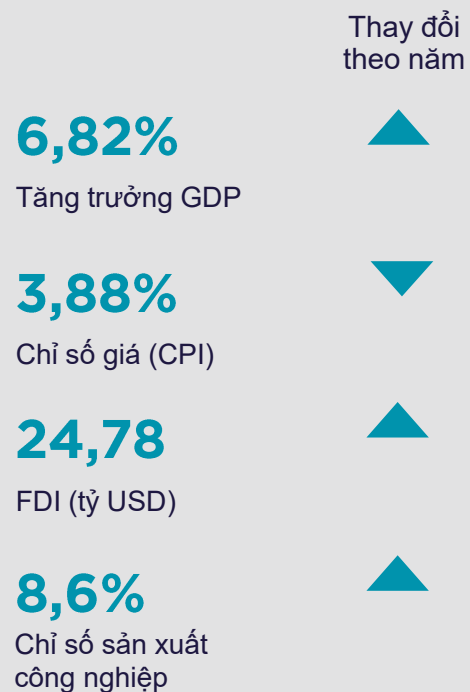
(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: BỐN DỰ ÁN RBF MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Bốn dự án nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới được triển khai tại Bắc Ninh, Hải Phòng và Vĩnh Phúc, cung cấp khoảng 256.000 m² vào thị trường. Tổng nguồn cung RBF của Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc tính đến Q3 2024 đạt hơn 4,0 triệu m², tăng 5,9% theo quý và 21,3% theo năm.

NGUỒN CẦU: DUY TRÌ BỞI DÒNG VỐN FDI DỒI DÀO

Nhờ dòng vốn FDI dồi dào chảy vào các tỉnh vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc, tổng diện tích hấp thụ thuần của RBF vẫn duy trì ở mức cao, vào khoảng 178.000 m². Thành phố Hải Phòng dẫn đầu nhu cầu với 47% trong lượng hấp thụ thuần. Tiếp theo là Bắc Ninh và Vĩnh Phúc với lần lượt 23% và 20%.

Nhu cầu thuê xưởng xây sẵn RBF tại khu vực miền Bắc trong quý này đến từ các ngành công nghiệp như Nhựa, Điện tử và Kim loại chế tạo.

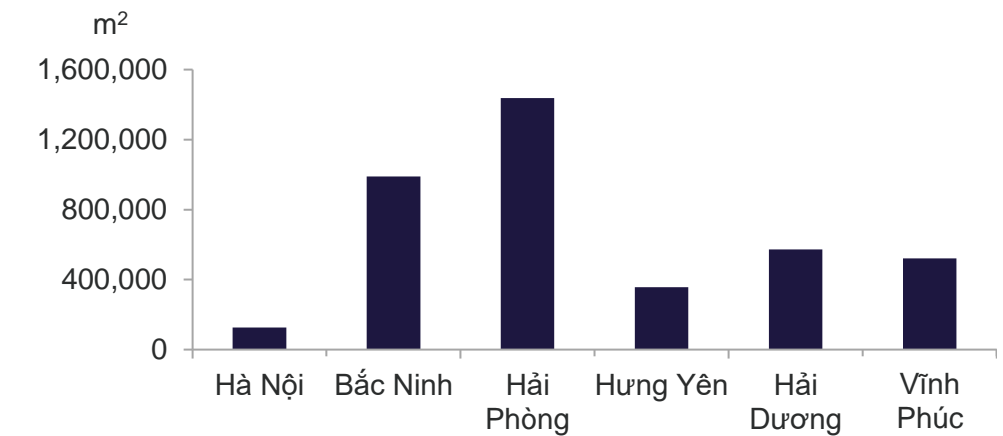
GIÁ: GIÁ THUÊ GIỮ ỒN ĐỊNH

Giá thuê trung bình của RBF được ghi nhận ở mức 4,9 USD/m²/tháng, ổn định theo quý và tăng 2,1% theo năm.

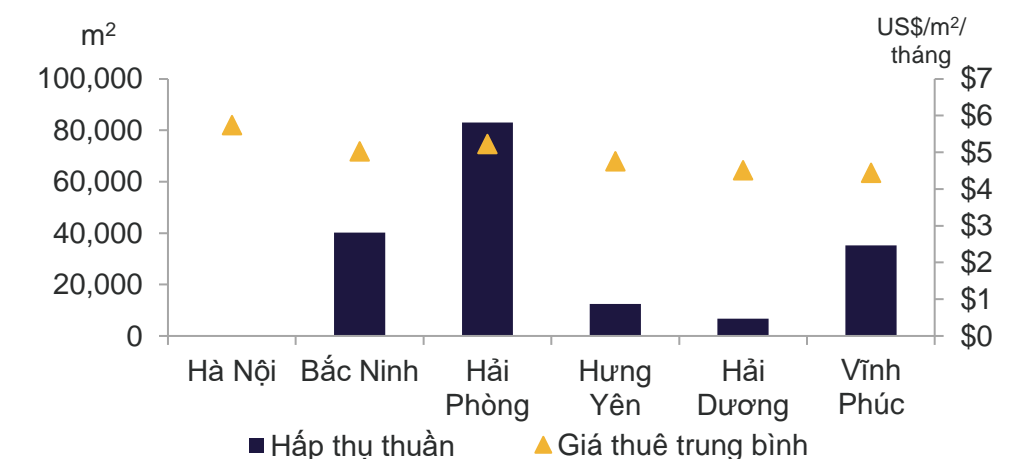
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường nhà xưởng xây sẵn tại Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc sẽ chào đón nguồn cung tương lai khoảng 936.000 m² trong giai đoạn tới (2024 – 2027). Trong tương lai, sẽ có nhiều dự án RBF cao tầng gia nhập thị trường phía Bắc sau thời gian dài vắng bóng, vì khu vực này đã và đang thu hút ngày càng nhiều khách hàng từ các ngành công nghiệp công nghệ cao và có giá trị gia tăng cao như Điện tử và Bán dẫn.

NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN BẮC (*)

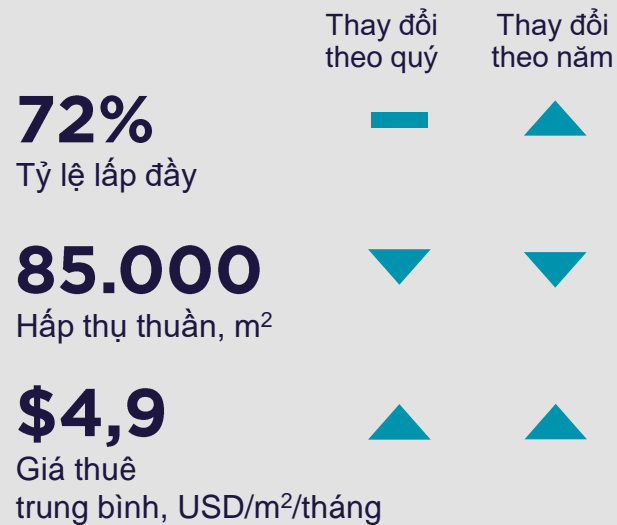
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q3 2024

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh



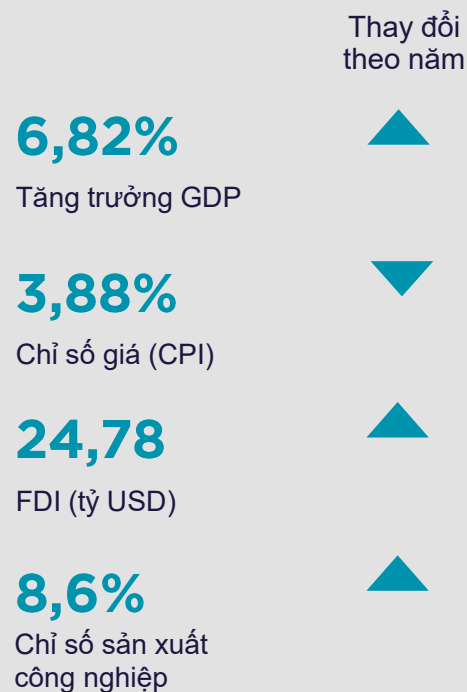
NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



(*): Bao gồm loại hình kho xưởng hỗn hợp xây sẵn (RBH)

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

(*): Bao gồm loại hình kho xưởng hỗn hợp xây sẵn (RBH)

NGUỒN CUNG: MỘT DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Một dự án mới được triển khai tại tỉnh Hưng Yên, cung cấp khoảng 85.000 m² vào thị trường. Đây là dự án có chức năng hỗn hợp cả nhà kho xây sẵn (RBW) và nhà xưởng xây sẵn (RBF) cho thuê. Tổng nguồn cung tính đến Q3 2024 của Vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc đạt 2,5 triệu m², tăng 3,5% theo quý và 21,1% theo năm.

NHU CẦU: NGUỒN CẦU THÚC ĐẨY BỞI NGÀNH THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ & SẢN XUẤT PHỤC VỤ XUẤT KHẨU

Tổng lượng diện tích hấp thụ thuần của nhà kho xây sẵn được ghi nhận ở mức khoảng 85.000 m² trong Q3 2024, giảm 20,3% theo quý và 23% theo năm. Tỉnh Bắc Ninh và thành phố Hải Phòng, hai trung tâm logistics lớn của khu vực phía Bắc, dẫn đầu nhu cầu thuê với tỷ lệ lần lượt là 51% và 28%.

Nhìn chung, nhu cầu thuê trong quý này ở khu vực phía Bắc tiếp tục được thúc đẩy chủ yếu bởi ngành Thương mại điện tử. Tiếp theo là ngành sản xuất phục vụ xuất khẩu có ghi nhận nhu cầu thuê đối với loại hình kho xưởng hỗn hợp xây sẵn (RBH).

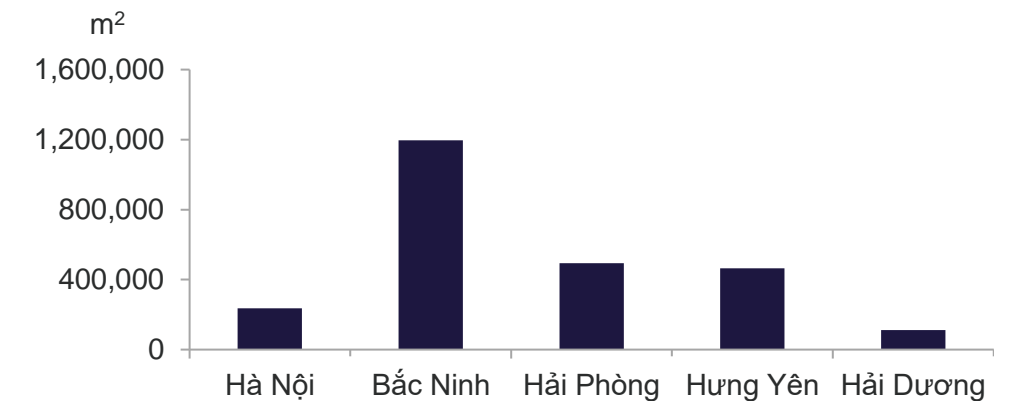
GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH TĂNG NHỜ CÁC DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Giá thuê trung bình của loại hình RBW đạt 4,9 USD/m²/tháng, tăng 1,3% theo quý và 6,7% theo năm, do thời gian gần đây ghi nhận nhiều dự án chất lượng cao được triển khai.

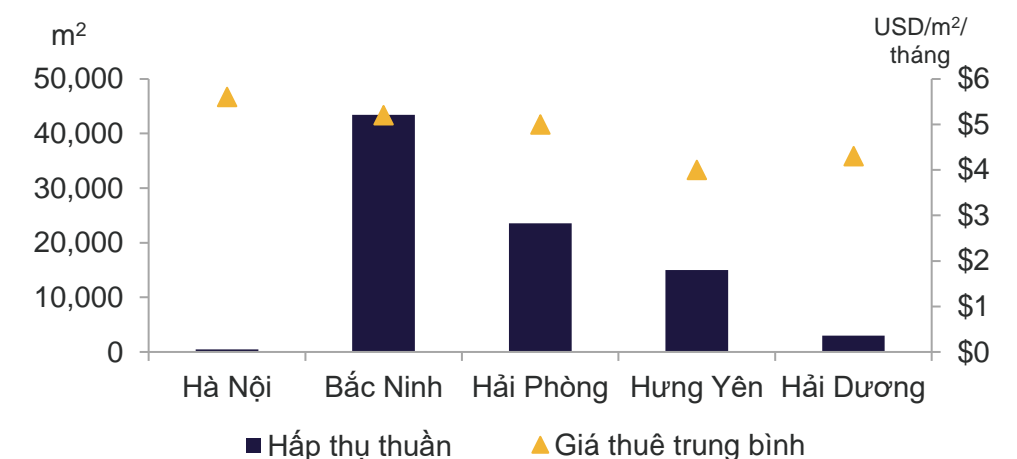
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Về nguồn cung RBW trong tương lai, Vùng Kinh tế trọng điểm miền Bắc sẽ đón nhận khoảng 764.000 m² gia nhập thị trường trong giai đoạn 2024 – 2027. Tuy nhiên, một số dự án RBW có thể sẽ được sử dụng với chức năng kết hợp giữa nhà xưởng xây sẵn và nhà kho xây sẵn, hoặc được chuyển đổi thành nhà xưởng xây sẵn để thích ứng với nhu cầu của thị trường.

NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

MARKET STATISTICS

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)				NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)				NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)			
	NGUỒN CUNG (Ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (Ha)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m ² /thời hạn)	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)
9T 2024	16.700	68%	449	\$ 130	4.000.000	78%	488.000	\$ 4,9	2.500.000	72%	243.500	\$ 4,9
Q3 2024			158				178.000				85.000	
QoQ	▲ 1,7%	◀▶	▼ 14,1%	▲ 1,0%	▲ 5,9%	◀▶	▼ 29,1%	◀▶	▲ 3,5%	◀▶	▼ 20,6%	▲ 1,3%
YoY	▲ 16,0%	▼ 3,2 đpt	▲ 31,7%	▲ 5,7%	▲ 21,3%	▲ 7,5 đpt	▲ 83,5%	▲ 2,1%	▲ 21,1%	▼ 1,0 đpt	▼ 23,4%	▲ 6,7%

Giá thuê sơ cấp trung bình KCN là giá chào thuê trực tiếp từ những Chủ đầu tư KCN, chưa bao gồm Phí quản lý và Thuế GTGT

Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (RBF) và nhà kho xây sẵn (RBW) đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT

USD/VND = 25.100 trong Q3 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2024 - 2027

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2024 – 2027)
Đất KCN	4.700 ha	5,0%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	936.000 m ²	2,6%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	764.000 m ²	6,7%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	TỈNH / THÀNH PHỐ	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
Lương Điền – Ngọc Liên	Hải Dương	Đất KCN	105 ha	An Phát Holdings
KTG Industrial Yên Phong 2C - GD 2	Bắc Ninh	RBF	46.600 m ²	KTG Industrial
LOGOS Hưng Yên	Hưng Yên	RBW / RBF hỗn hợp	85.300 m ²	LOGOS Property

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	TỈNH / THÀNH PHỐ	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
KCN Tiên Thanh	Đất KCN	Hải Phòng	315 ha	Việt Phát	2024 - 2025
Tràng Duệ GD 3	Đất KCN	Hải Phòng	481 ha	Kinh Bắc City	2025
Core5 Vĩnh Phúc	RBF	Vĩnh Phúc	155.000 m ²	Indochina Kajima	2025
BW ESR Nam Sơn Hạp Lĩnh	RBF	Bắc Ninh	112.100 m ²	BW Industrial	2025
DPL Vietnam Minh Quang	RBW	Hưng Yên	35.000 m ²	Daiwa House & WHA	2025
Mapletree Thuận Thành 3	RBW	Bắc Ninh	140.000 m ²	Mapletree	2025

Lưu ý: Thông tin có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư (CĐT) trong tương lai

TRANG BUI

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.