



TP. HỒ CHÍ MINH BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

Q3 2024

Better never settles



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q3 2024 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

US\$42

Giá thuê trung bình
 (USD/m²/tháng)

39.357

Lượng hấp thụ thuần (m²)

13.000

Nguồn cung mới (m²)

(Hạng A&B)

Thay đổi
 theo quý



Thay đổi
 theo năm



Thay đổi
 theo năm

6,82%

Tăng trưởng GDP



3,88%

Lạm phát (CPI)



24,78

FDI (tỷ USD)



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: GẦN 13,000 M2 NGUỒN CUNG MỚI ĐÃ RA THỊ TRƯỜNG

Trong Q3 2024, thị trường TP.HCM đã chào đón sự xuất hiện của một dự án văn phòng mới, Thaisquare The Merit, tại khu vực Trung tâm, bổ sung gần 13.000 m² vào tổng nguồn cung. Tổng nguồn cung văn phòng Hạng A&B của thành phố vượt trên 1,6 triệu m².

Ngoài xu hướng phát triển các tòa nhà xanh và bền vững, các chủ đầu tư bắt đầu chú ý đến sức khỏe và trải nghiệm của người sử dụng. Các chứng nhận về sức khỏe như WELL và Fitwel đã trở nên phổ biến trên thị trường văn phòng TP.HCM, thu hút sự quan tâm từ cả người thuê và chủ nhà.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TĂNG NHẸ

Tỷ lệ lấp đầy Hạng A được ghi nhận ở mức 85%, tăng 3,9 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 2,3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do sự gia tăng nguồn cung mới từ giữa năm 2023.

Tỷ lệ lấp đầy Hạng B ước tính đạt 87,3%, tăng cả so với quý trước và cùng kỳ năm trước khi nhu cầu văn phòng vẫn tương đối ổn định trong các quý vừa qua.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ GIỮ ỒN ĐỊNH

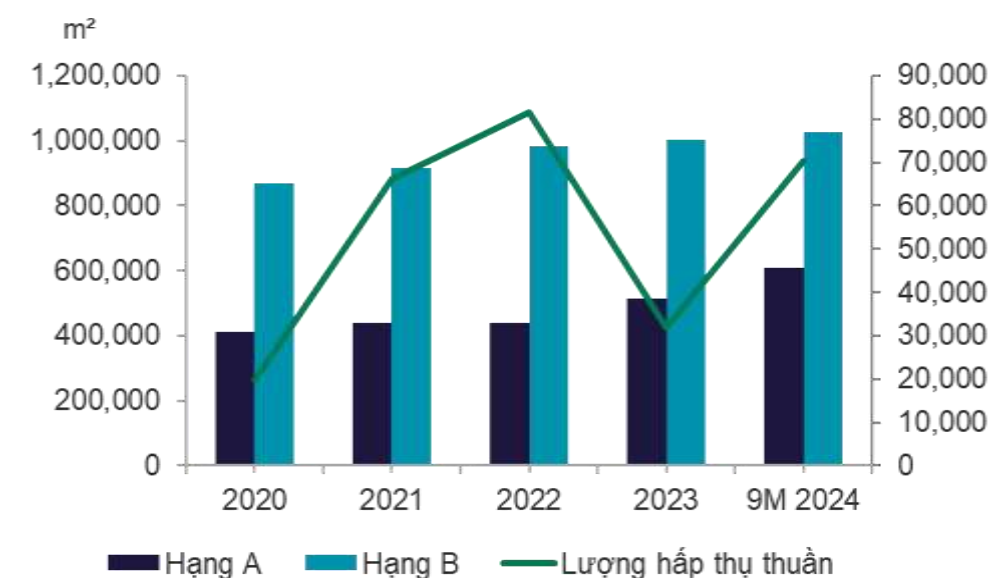
Giá thuê Hạng A ổn định cả so với quý trước và cùng kỳ năm trước trong Q3 2024. Hầu hết các chủ nhà tại các dự án Hạng A vẫn giữ giá thuê ổn định giữa bối cảnh cạnh tranh gia tăng.

Giá thuê Hạng B giữ ổn định so với quý trước nhưng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước (+1,9% YoY) nhờ sự tăng trưởng đáng kể từ nguồn cung mới.

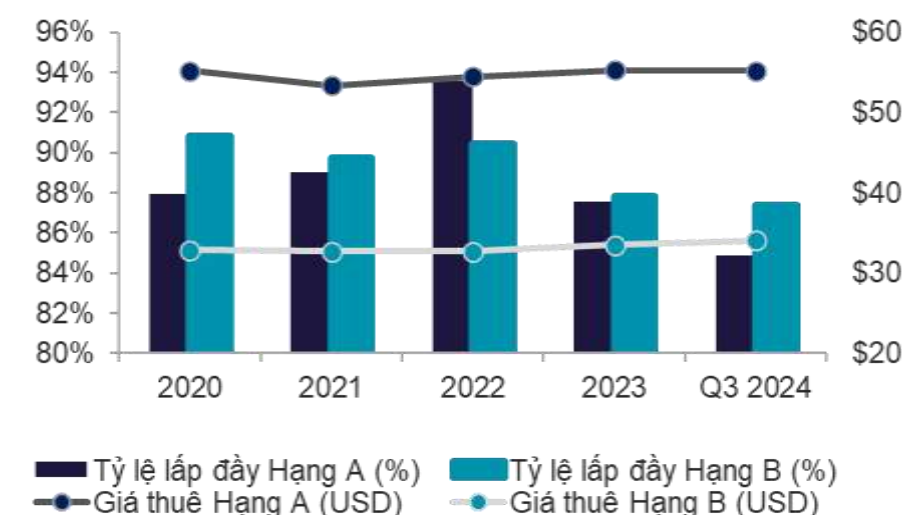
TRIỂN VỌNG: KHU VỰC TRUNG TÂM VÀ PHÍA NAM VẪN LÀ TRUNG TÂM CHÍNH CỦA NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI CỦA TP.HCM

Trong ba năm tới, khu vực trung tâm và phía Nam dự kiến sẽ chứng kiến sự gia tăng của các dự án Hạng A quy mô lớn như tòa nhà Marina Central Tower (quận 1), UOA Tower II (quận 7),..., giúp nâng cao đáng kể tổng nguồn cung cả về số lượng và chất lượng. Tuy nhiên, sự phát triển này cũng sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh đối với các tòa nhà Hạng A hiện hiện hữu.

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Source: Cushman & Wakefield
 All rents are inclusive of SC but exclusive of VAT
 US\$/VND = 25,100 as of Q3 2024

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (m ²)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẬN (m ²)	TỔNG NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY(%)		GIÁ THUẾ TRUNG BÌNH (USD/m ² / tháng.)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
9T 2024	117.500	70.400	-	-	-	-	-
Q3 2024	12.867	39.357	1.634.700	84.9%	87.3%	55,2	34,1
QoQ	-	-	▲0,8%	▲3,9 đpt	▲1,5 đpt	▲0,1%	▲0,1%
YoY	-	▲49%	▲8,4%	▼2,3 đpt	▲0,8 đpt	▲0,6%	▲1,9%

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	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI, NFA (m ²)
Trung tâm	71.611
Rìa trung tâm	46.778
Đông	97.048
Nam	59.022
TỔNG CỘNG	274.500

CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m ²)
Thaisquare the Merit	Quận 1	Thaihomes	12.867

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m ²)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Marina Central Tower	Quận 1	Masterise Homes	67.600	2025
TechnoPark	TP. Thủ Đức	Vingroup	97.048	2025
TTC Incubation Center - C	Quận 7	TTC Group	14.535	2025
UOA Tower II	Quận 7	UOA Group	45.800	2026
Lotus Tower	Quận 1	Trung Việt	TBC	TBC

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

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.

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



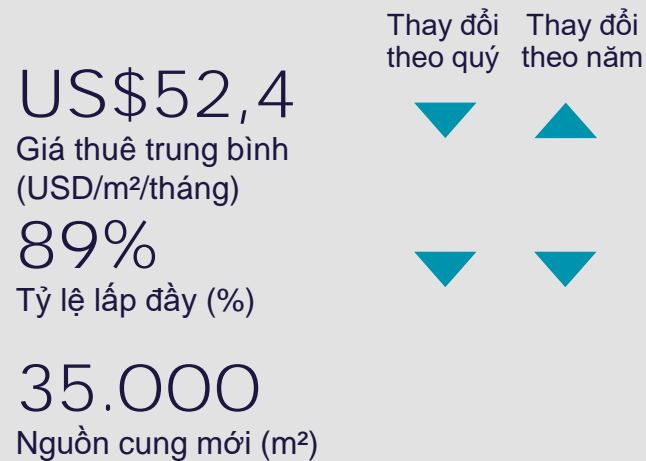
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q3 2024 MarketBeat

Better never settles

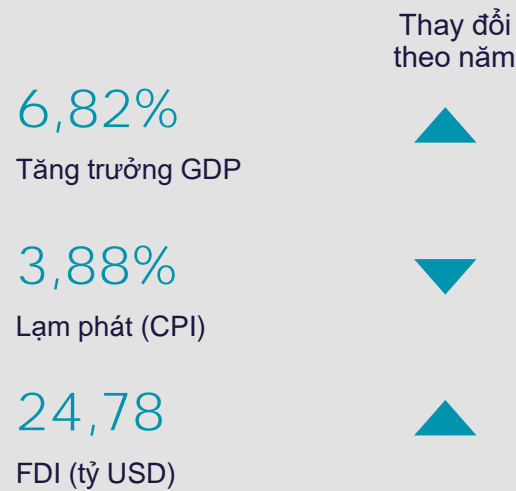


CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



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

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: MỘT DỰ ÁN MỚI Ở PHÍA TÂY

Trong Q3 2024, dự án Parc Mall được ra mắt tại Quận 8, mang đến không gian bán lẻ chất lượng cao đầu tiên trong khu vực và chào đón đa dạng khách thuê trong và ngoài nước.

Tổng nguồn cung bán lẻ TP.HCM đạt 1,16 triệu m², tăng 3,1% theo quý và 8,5% theo năm.

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

Giảm nhẹ 0,7 đpt theo quý và 0,4 đpt theo năm do sự xuất hiện của nguồn cung mới. Nhóm khách thuê diện tích lớn thuộc các ngành như siêu thị, chăm sóc sức khỏe, F&B, trung tâm trải nghiệm và thời trang được coi là yếu tố then chốt giúp các dự án thu hút lượng khách tham quan lớn.

GIÁ THUÊ: GIẢM DO NGUỒN CUNG MỚI NẪM Ở KHU VỰC XA TRUNG TÂM

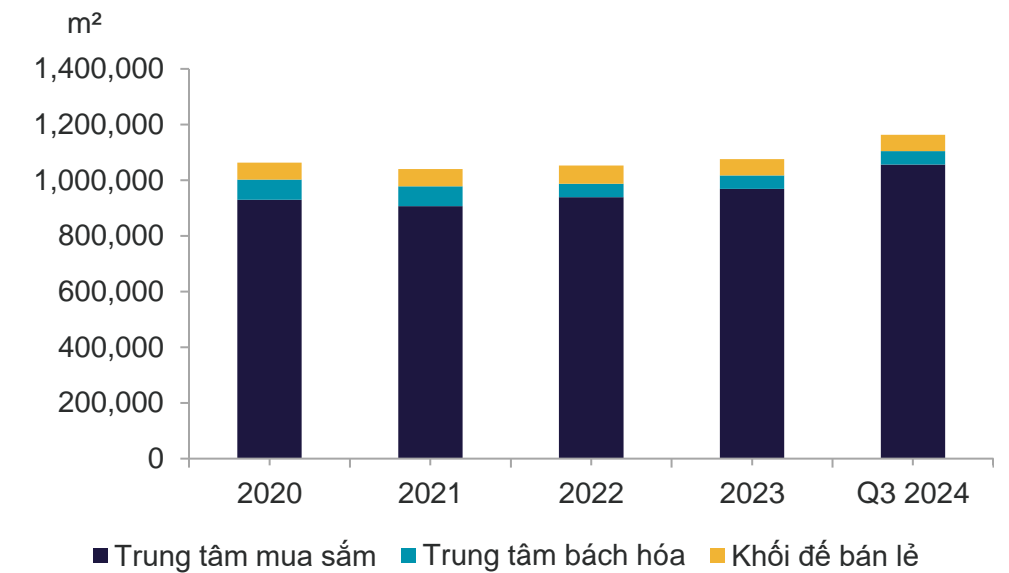
Giá thuê giảm nhẹ 1,0% so với quý trước do sự gia nhập của nguồn cung mới từ khu vực xa trung tâm. Bên cạnh đó, một số dự án chưa hoạt động hiệu quả cũng điều chỉnh giá thuê nhằm thúc đẩy hoạt động thuê mặt bằng.

TRIỂN VỌNG: KHỐI ĐỂ BÁN LẺ QUY MÔ LỚN

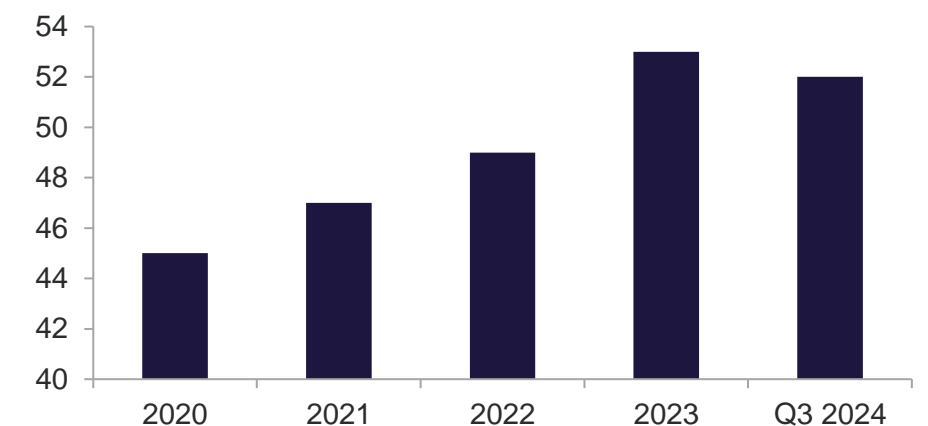
Trong Q4 2024, dự kiến dự án Central Premium ở Quận 8 sẽ chính thức ra mắt thị trường, đẩy tổng nguồn cung của khu vực lên 51.000 m².

Trong ba năm tới, phần lớn nguồn cung mới là loại hình trung tâm thương mại ở khối để thương mại thuộc các khu phức hợp thương mại và dân cư. Xu hướng này được đánh giá là tín hiệu tích cực cho thị trường, khi các chủ đầu tư ngày càng chú trọng phát triển các hạng mục thương mại một cách chuyên nghiệp nhằm cung cấp những tiện ích chất lượng cao cho nhóm người dùng cuối, thay vì chỉ tập trung vào việc bán nhà phố thương mại cho khách hàng cá nhân.

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)
9T 2024	87.421	-	-	-
Q3 2024	35.000	1.163.578	89,1%	52,4
QoQ	-	▲ 3,1%	▼ 0,7 đpt	▼ 1,0%
YoY	-	▲ 8,5%	▼ 0,4 đpt	▲ 0,8%

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

HU VỰC	GLA dự kiến (m ²)
Tây	60.750
Trung tâm	29.480
Nam	15.970
Bắc	8.114
TỔNG CỘNG	114.300

CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	GLA (m ²)
Parc Mall	Trung tâm mua sắm	Quận 8	Vạn Thái Land	35.000

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	GLA (m ²)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Central Premium	Trung tâm thương mại	Quận 8	Quốc Cường Gia Lai	16.000	Q4 2024
Park Hills Palace	Trung tâm thương mại	Gò Vấp	CityLand	8.100	Q4 2024
Marina Central Tower	Trung tâm thương mại	Quận 1	Masterise Homes	11.000	2025
Lancaster Legacy	Trung tâm thương mại	Quận 1	Tập đoàn Trung Thủy	18.500	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	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

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.



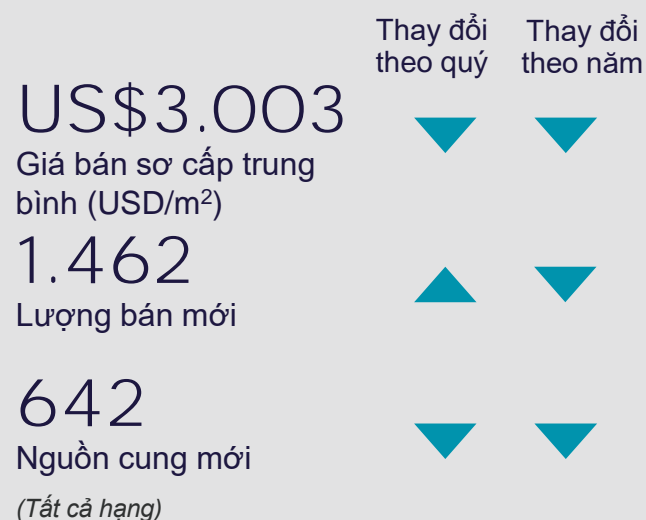
TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

Q3 2024 MarketBeat

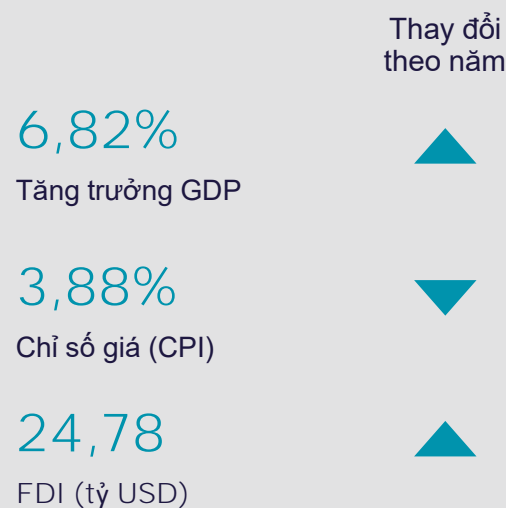
Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn: Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: PHÂN KHÚC TRUNG CẤP DẪN ĐẦU NGUỒN CUNG SƠ CẤP

Trong Q3 2024, khoảng 642 căn hộ mới đã được giới thiệu ra thị trường, giảm 31% theo quý và giảm 83% theo năm.

Phần lớn các dự án mới này tập trung ở khu vực phía Đông và phía Nam. Phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm 77% tổng nguồn cung mới, theo sau là phân khúc cao cấp với 16% thị phần.

NGUỒN CẦU: HIỆU SUẤT BÁN HÀNG CẢI THIẾN

Trong Q3 2024, thị trường ghi nhận lượng bán mới khoảng 1.462 căn, tăng khoảng 9% theo quý, với phân khúc trung cấp chiếm 92% tổng lượng bán.

Hiệu suất bán hàng đã được cải thiện với tỷ lệ hấp thụ đạt 40% trong Q3 2024, cho thấy xu hướng tăng.

Các dự án sở hữu tình trạng pháp lý rõ ràng, cơ sở vật chất và tiện ích đầy đủ, và được phát triển bởi các nhà phát triển uy tín đạt tỷ lệ hấp thụ cao.

GIÁ BÁN: GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH GIẢM

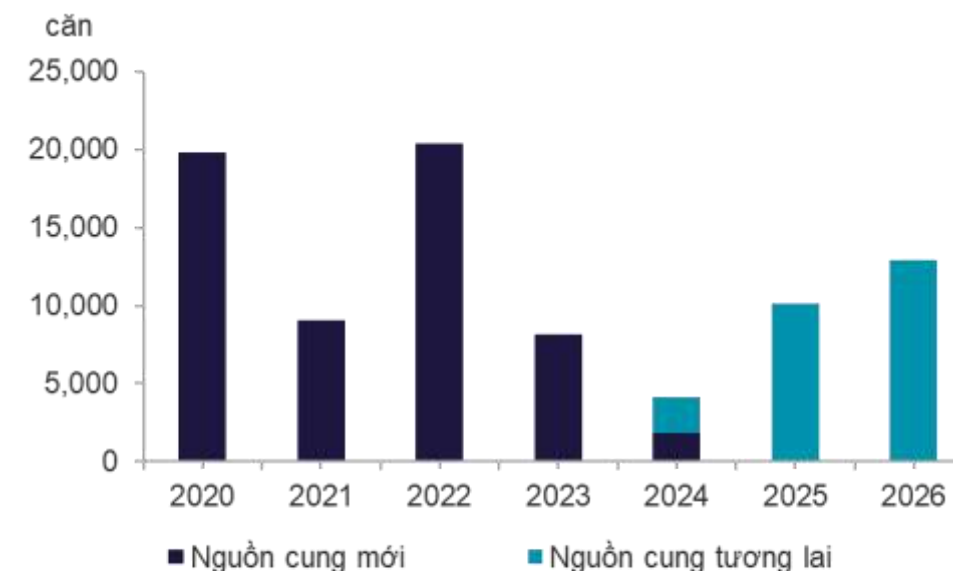
Do phần lớn nguồn cung mới trong quý thuộc phân khúc trung cấp, chủ yếu tập trung ở khu vực phía Nam, giá bán sơ cấp trung bình trong Q3 2024 đạt 3.003 USD/m², giảm 14% theo quý và giảm 6% theo năm.

TRIỂN VỌNG: TĂNG NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THÔNG QUA LUẬT MỚI

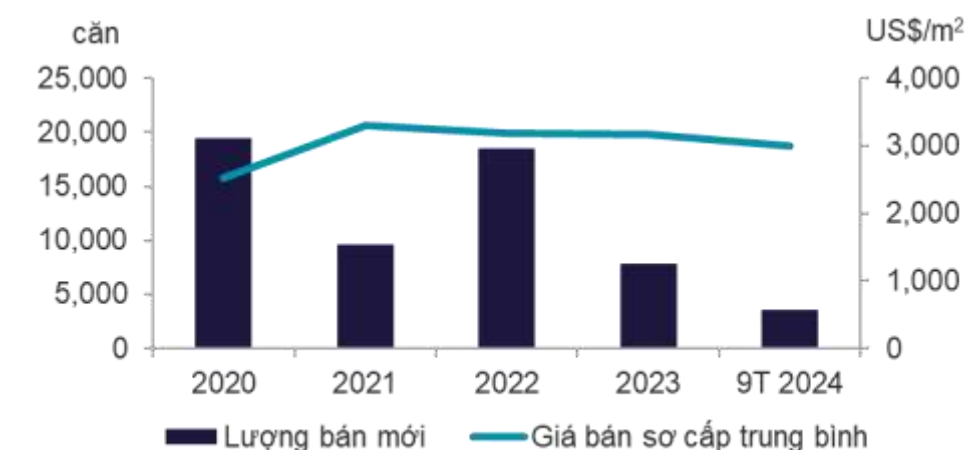
Quỹ đất trong nội thành sẽ ngày càng khan hiếm, thúc đẩy nguồn cung chuyển sang các khu vực xa hơn nhờ các dự án phát triển hạ tầng sắp hoàn thành. Khu vực phía Đông dự kiến sẽ trở thành một khu vực thu hút nguồn cung chính, theo sau là các quận xa hơn ở phía Nam và phía Tây.

Ba luật bất động sản mới có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2024, dự kiến sẽ giải quyết các vấn đề pháp lý, đẩy nhanh việc phát triển dự án và tăng nguồn cung nhà ở mới trong tương lai.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

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 = 25.100 tại Q3 2024

THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
US\$11.950 Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m ²)	▼	▼
334 Lượng bán mới	▲	▲
268 Nguồn cung mới (Tất cả loại hình)	▲	N/A

CHỈ SỐ 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

NGUỒN CUNG: PHÍA TÂY – NGUỒN CUNG MỚI CHỦ YẾU

Trong Q3 2024, khoảng 268 căn mới được giới thiệu ra thị trường, tăng khoảng 239% theo quý.

Nguồn cung mới tập trung hoàn toàn vào khu vực phía Tây, với loại hình chủ yếu là nhà phố.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ HẤP THỤ CẢI THIỆN NỜ MỨC GIÁ THẤP HƠN

Thị trường nhà liền thổ tại Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận sự gia tăng lượng bán mới, với 334 căn được bán trong Q3 2024, tăng hơn 466% theo quý và 398% theo năm.

Lượng bán mới chủ yếu tập trung ở khu vực phía Tây, chiếm hơn 49% tổng số giao dịch, được thúc đẩy bởi việc ra mắt các dự án mới trong khu vực này. Khu vực phía Đông đứng ở vị trí thứ hai, chiếm khoảng 45% tổng số giao dịch.

GIÁ BÁN: GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH GIẢM DO NGUỒN CUNG KHU VỰC PHÍA TÂY TĂNG

Trong Q3 2024, giá bán sơ cấp trung bình giảm xuống còn USD11.950/m², giảm 39% theo quý và 20% theo năm. Sự sụt giảm này được cho là do nguồn cung mới đáng kể ở khu vực phía Tây, nơi giá cả thường thấp hơn so với các khu vực khác.

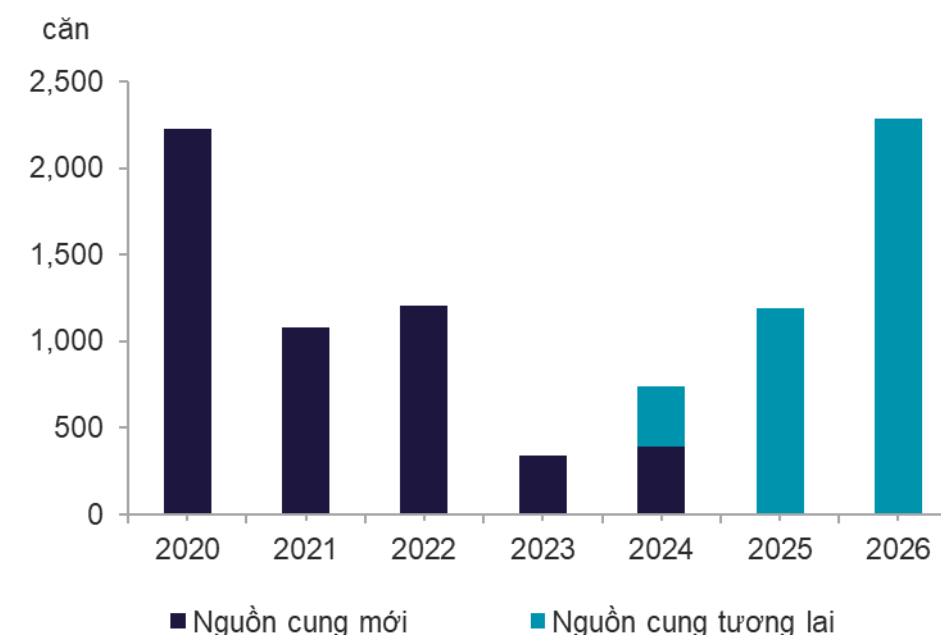
Tuy nhiên, với xu hướng nguồn cung tương lai của nhà liền thổ chủ yếu tập trung ở khu vực phía Đông và phía Nam, không có khả năng giá bán trung bình sẽ giảm trong dài hạn.

TRIỂN VỌNG: XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN Ở VÙNG NGOẠI Ô

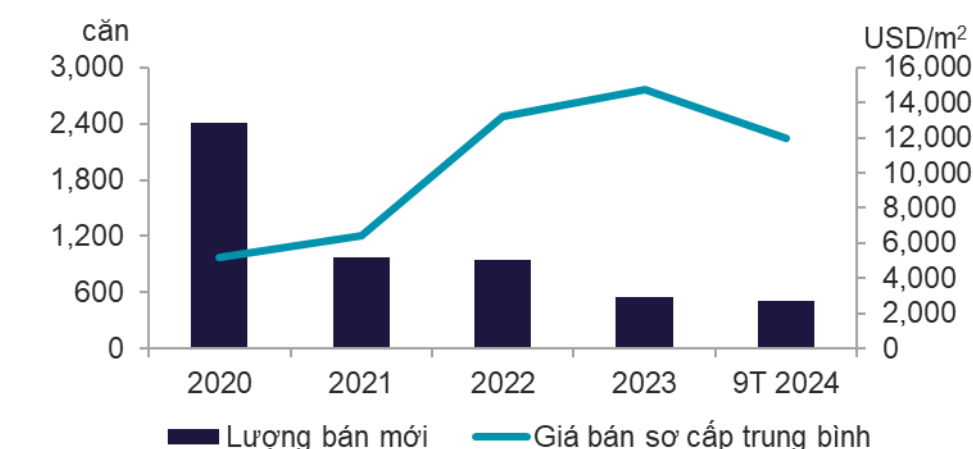
Khi quỹ đất ở trung tâm thành phố liên tục giảm, nguồn cung nhà liền thổ trong tương lai dự kiến sẽ chuyển hướng ra vùng ngoại ô, đặc biệt tập trung vào khu vực phía Đông và phía Nam.

Ngược lại, khu vực phía Tây dự kiến sẽ có nguồn cung tương lai ở quy mô trung bình đến nhỏ, do bị hạn chế bởi quỹ đất và hạ tầng.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

Chú ý: Giá bán sơ cấp trung bình được tính dựa 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

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG 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	1.944	3.642	58%	3.003	393	501	69%	11.950
Q3 2024	642	1.462	40%		268	334	62%	
QoQ	▼31%	▲9%		▼14%	▲239%	▲466%		▼39%
YoY	▼83%	▼53%		▼6%	N/A	▲398%		▼20%

*Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm tòi, 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	2.113	-
Rìa Trung Tâm	1.929	-
Đông	21.901	4.542
Bắc	2.754	52
Nam	7.212	2.854
Tây	7.213	687

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỜ BÁN TRONG Q3 2024

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
Eaton Park	Căn hộ	Đông	Gamuda Land	1.980
The Meadow	Nhà liền thổ	Tây	Gamuda Land	212
The Sholi	Nhà liền thổ	Tây	DKRA	90

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	THỜI GIAN TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
The Opus One	Căn hộ	Đông	Vinhomes	1.952	Q4 2024
Global City	Căn hộ	Đông	Masterise	8.000	Q4 2024
Mizuki Park	Căn hộ	Nam	Nam Long	800	Q4 2024
Foresta	Nhà liền thổ	Đông	Khang Điền	159	Q4 2024

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	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

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.



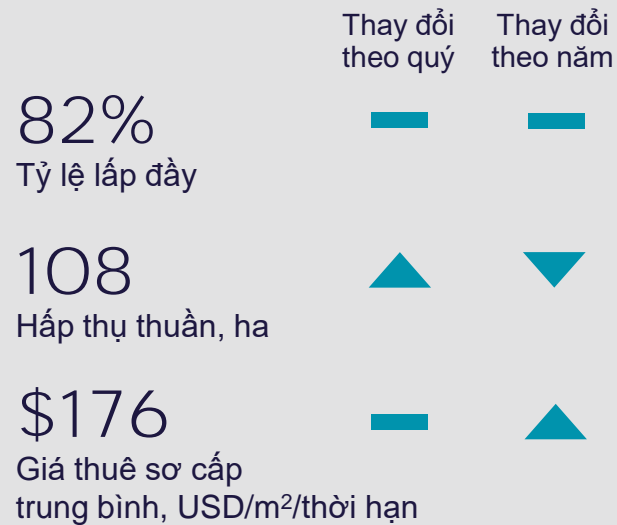
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q3 2024 MarketBeat

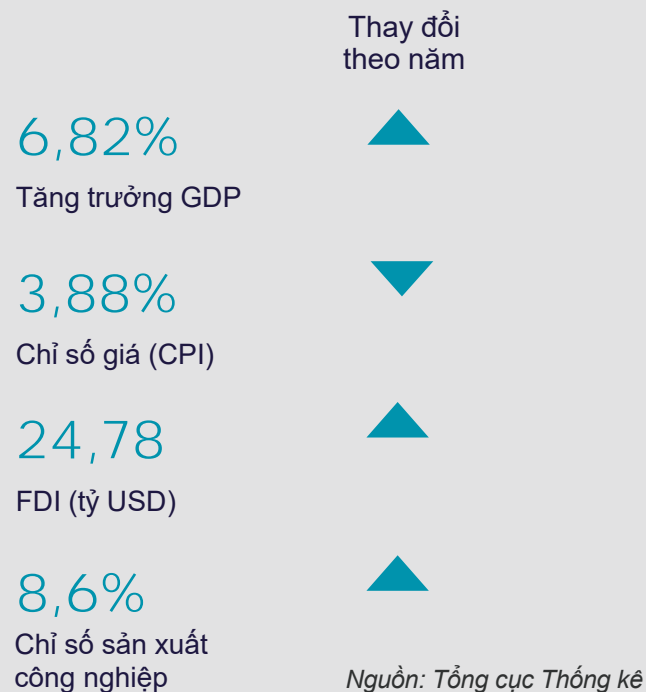
Better never settles

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



NGUỒN CUNG: MỘT KHU CÔNG NGHIỆP MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Q3 2024 ghi nhận một Khu công nghiệp (KCN) mới được triển khai cho thuê tại tỉnh Long An. Đó là Khu công nghiệp sinh thái Prodezi, cung cấp khoảng 280 ha diện tích đất KCN cho thuê vào thị trường. Tổng nguồn cung đất công nghiệp Q3 2024 đạt 28.300 ha, tăng 1,0% theo quý và 1,6% theo năm.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU CAO ĐỐI VỚI ĐẤT KCN

Nhu cầu đất công nghiệp vẫn ở mức cao trong quý này nhờ dòng vốn FDI liên tục đổ vào Vùng kinh tế trọng điểm miền Nam (SKEZ), với diện tích đất công nghiệp hấp thụ thuần được ghi nhận là 108 ha, tăng 37,2% theo quý nhưng giảm 6,6% theo năm. Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT), hai tỉnh có quỹ đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê lớn, dẫn đầu về nhu cầu với tỷ trọng trong lượng diện tích hấp thụ thuần của cả hai tỉnh đạt 85%.

Các khách thuê đất KCN chủ yếu trong quý này chủ yếu đến từ các ngành công nghiệp như Máy móc & Thiết bị, Nhựa và Dược phẩm.

GIÁ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN TĂNG TRƯỞNG 5,6% THEO NĂM

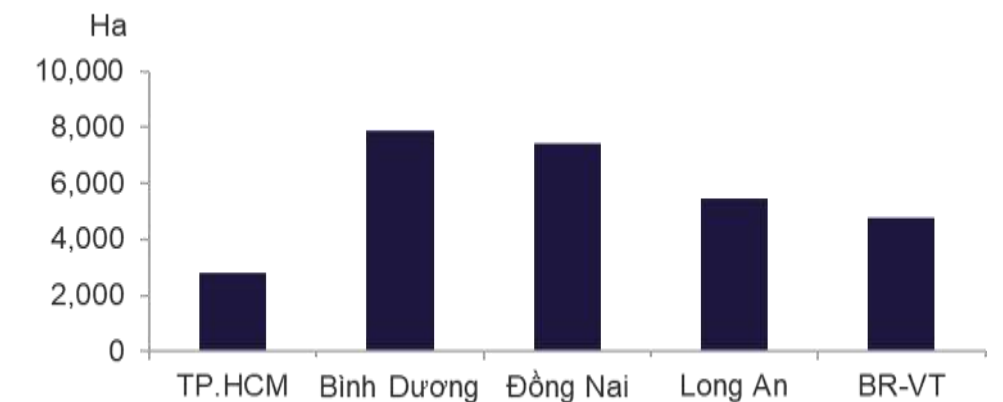
Giá chào thuê sơ cấp trung bình của đất KCN ghi nhận ở mức 176 USD/m²/thời hạn thuê, ổn định theo quý nhưng tăng 5,6% theo năm.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

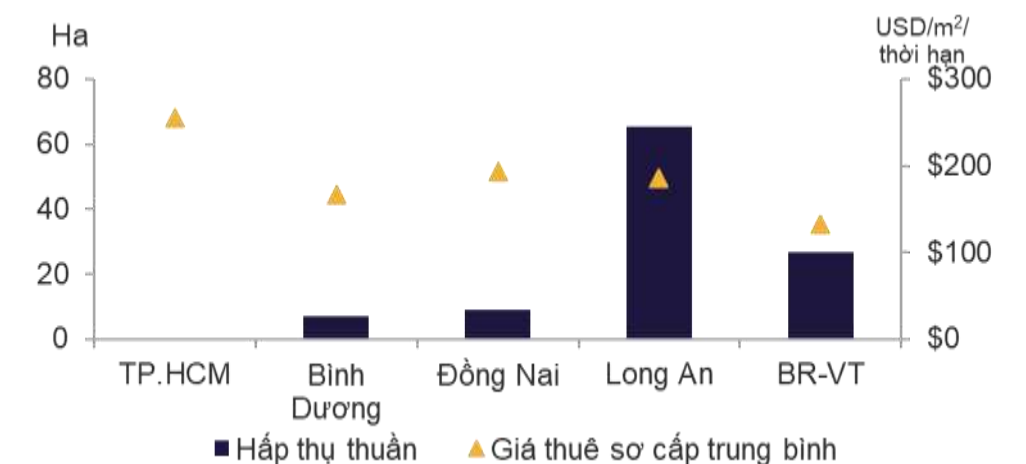
Tính đến Q3 2024, cả 4 tỉnh công nghiệp quan trọng trong Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKEZ) (trừ TP.HCM) đều đã công bố Quy hoạch tổng thể 2021 – 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Do đó, SKEZ dự kiến sẽ được bổ sung thêm một số khu công nghiệp mới, bao gồm gần 6.000 ha đất công nghiệp trong giai đoạn từ nay đến năm 2027. Xu hướng giá dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng nhờ diễn biến thị trường tích cực.

Phát triển bất động sản công nghiệp trong tương lai sẽ dựa trên các định hướng như sau: phát triển mô hình khu công nghiệp sinh thái, mô hình đô thị - công nghiệp tích hợp, ứng dụng chuyển đổi số.

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

NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
74% Tỷ lệ lấp đầy	▲	▲
245.000 Hấp thụ thuần, m ²	▲	▲
\$4,8 Giá thuê trung bình, USD/m ² /tháng	▲	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024

	Thay đổi theo năm
6,82% Tăng trưởng GDP	▲
3,88% Chỉ số giá (CPI)	▼
24,78 FDI (tỷ USD)	▲
8,6% Chỉ số sản xuất công nghiệp	▲

Nguồn: Tổng cục Thống kê

NGUỒN CUNG: MỘT DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Một dự án nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới tại Bình Dương được triển khai, nâng tổng nguồn cung RBF của 5 tỉnh/thành phố trong Vùng kinh tế trọng điểm miền Nam (SKEZ) tại Q3 2024 đạt khoảng 6,3 triệu m², tăng 1,1% theo quý và 16,8% theo năm.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU THUÊ RBF TĂNG TRƯỞNG NỔI BẬT TRONG QUÝ

Tổng lượng diện tích hấp thụ thuần của RBF trong quý này được ghi nhận ở mức hơn 245.000 m², tăng 43% theo quý và gấp đôi so với cùng kỳ năm ngoái. Trong các tỉnh SKEZ, Bình Dương dẫn đầu về lượng diện tích hấp thụ thuần với 159.000 m², chiếm 65% tổng diện tích. Tiếp theo là Đồng Nai với 27%.

Nhu cầu thuê xưởng xây sẵn trong quý này đến từ các ngành như: Thiết bị điện, Nội thất và Sản phẩm giấy.

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

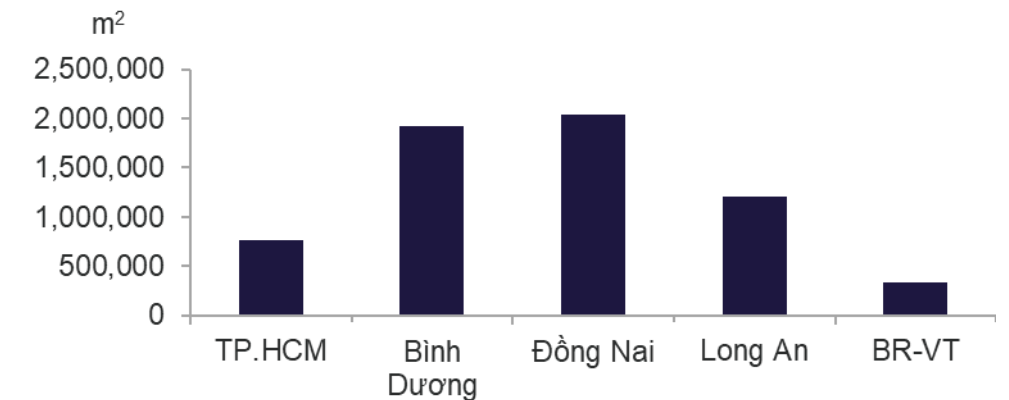
Giá thuê trung bình nhà xưởng xây sẵn trong Q3 2024 được ghi nhận ở mức 4,8 USD/m²/tháng, tăng nhẹ 0,3% theo quý và 1,1% theo năm. Giá thuê tăng là do các dự án mới được triển khai có mức giá thuê cao hơn mức trung bình của thị trường.

Tuy nhiên, ở cấp độ dự án, hầu hết các chủ đầu tư vẫn giữ giá thuê ổn định để giữ sức cạnh tranh trên thị trường.

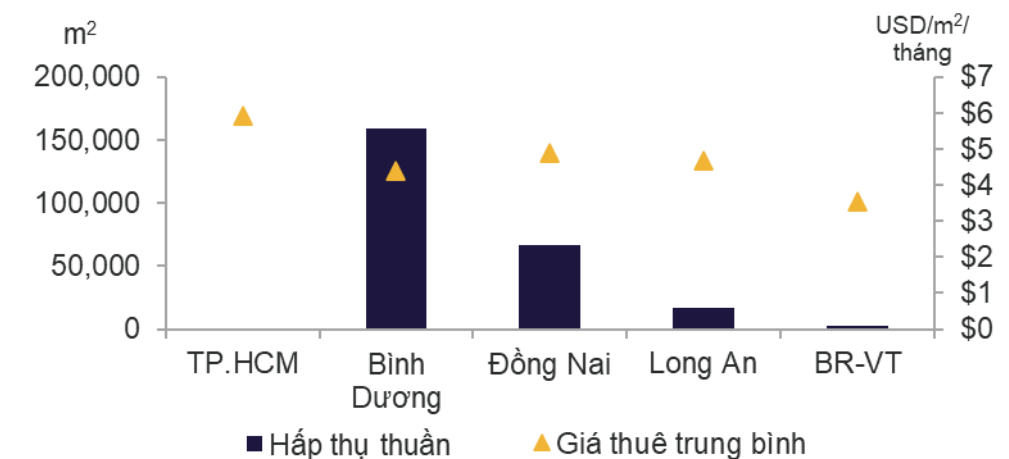
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường RBF sẽ chào đón nguồn cung tương lai khoảng 1 triệu m² trong giai đoạn 2024 – 2027. Trong bối cảnh nhu cầu thuê nhà kho xây sẵn (RBW) không cao, xu hướng chuyển đổi từ kho xây sẵn sang xưởng xây sẵn có thể sẽ tiếp tục trong thời gian sắp tới, khiến nguồn cung xưởng xây sẵn gia nhập thị trường cao hơn so với dự báo.

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

(*) Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam bao gồm: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, và Bà Rịa – Vũng Tàu

NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
79%	▲	▲
Tỷ lệ lấp đầy		
79.000	▲	▲
Hấp thụ thuần, m ²		
\$4,5	▬	▲
Giá thuê trung bình, USD/m ² /tháng		

CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024

	Thay đổi theo năm
6,82%	▲
Tăng trưởng GDP	
3,88%	▼
Chỉ số giá (CPI)	
24,78	▲
FDI (tỷ USD)	
8,6%	▲
Chỉ số sản xuất công nghiệp	

Nguồn: Tổng cục Thống kê

NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN DỰ ÁN TRIỂN KHAI TRONG QUÝ

Trong quý này không ghi nhận dự án kho xây sẵn triển khai mới. Tuy nhiên, do tác động của việc chuyển đổi kho xây sẵn (RBW) thành xưởng xây sẵn (RBF), tổng nguồn cung RBW của SKEZ vẫn ở mức 5,2 triệu m², ổn định theo quý và theo năm.

NGUỒN CẦU: NHU CẦU THUÊ KHO DẪN ĐẦU BỞI THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ VÀ THỊ TRƯỜNG NỘI ĐỊA

Tổng diện tích hấp thụ thuần của RBW được ghi nhận ở mức hơn 79.000 m² trong Q3 2024, tăng 6,7% theo quý và 84,1% theo năm. Trong số các tỉnh thuộc vùng KTTĐ phía Nam, Đồng Nai dẫn đầu nhu cầu thuê kho với 59% tổng diện tích hấp thụ thuần. Theo sau là TP.HCM và Bình Dương với tỷ lệ lần lượt là 18% và 15%.

Nhu cầu thuê kho quý này chủ yếu đến từ các ngành Thương mại Điện tử và thị trường nội địa, trong khi nhu cầu từ các ngành sản xuất phục vụ xuất khẩu cũng đang dần phục hồi.gf

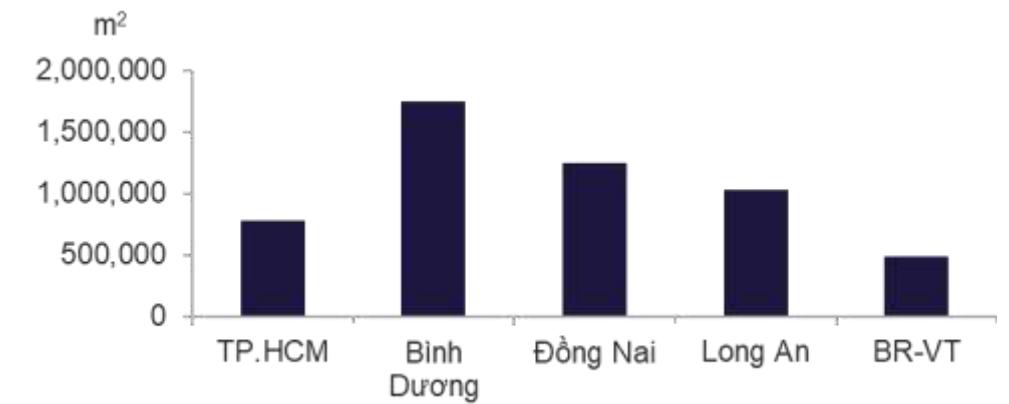
GIÁ: GIÁ THUÊ KHO GIỮ ỔN ĐỊNH TRONG QUÝ

Giá thuê trung bình kho xây sẵn được ghi nhận ở mức 4,5 USD/m²/tháng, ổn định theo quý và tăng 1,0% theo năm.

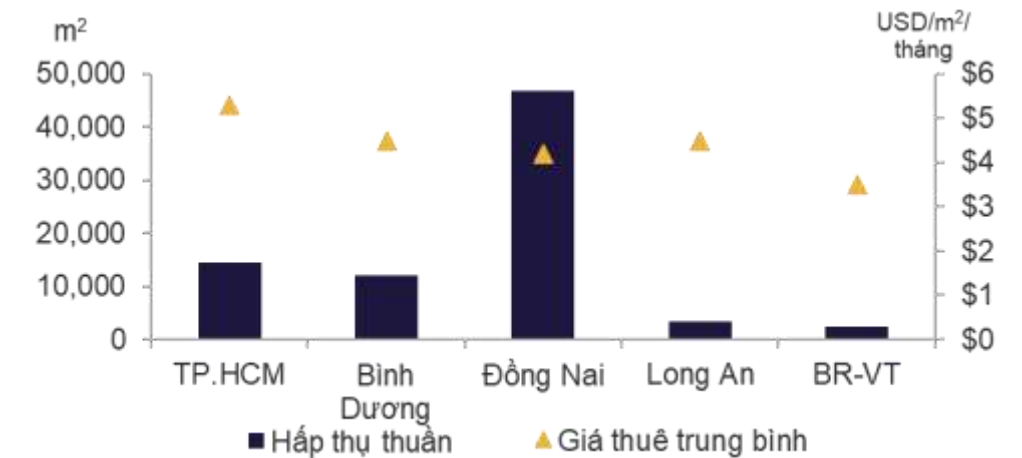
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Từ nay đến năm 2027, dự kiến sẽ có nguồn cung kho xây sẵn vào khoảng 1,9 triệu m² gia nhập thị trường. Tuy nhiên, để thích ứng với điều kiện thị trường, các chủ đầu tư có thể cần cân nhắc chuyển đổi dự án của mình từ kho xây sẵn (RBW) sang xưởng xây sẵn (RBF), cũng như đưa ra các chương trình cạnh tranh để thu hút khách hàng.

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

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

THÔNG SỐ THỊ TRƯỜNG

	ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)				NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)				NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW)			
	NGUỒN CUNG (Ha)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẬN (Ha)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m ² /thời hạn)	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẬN (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẬN (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)
9T 2024	28.000	82%	259	\$ 176	6.300.000	74%	560.000	\$ 4,8	5.200.000	79%	199.000	\$ 4,5
Q3 2024			108				245.000				79.000	
QoQ	▲ 1,0%	◀▶	▲ 37,2%	◀▶	▲ 1,1%	▲ 2,1 đpt	▲ 42,4%	▲ 0,3%	◀▶	▲ 1,8 đpt	▲ 6,7%	◀▶
YoY	▲ 1,6%	◀▶	▼ 6,6%	▲ 5,6%	▲ 16,8%	▲ 0,6 đpt	▲ 91,4%	▲ 1,1%	◀▶	▲ 8,2 đpt	▲ 84,1%	▲ 1,0%

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	5.900 ha	5,9%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1 triệu m ²	4,5%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	1,8 triệu m ²	6,8%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
KCN Prodezi	Long An	Đất KCN	280 ha	Prodezi Long An
Việt Hương II Lô N – GD1	Bình Dương	RBF	51.000 m ²	Việt Hương

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2024 - 2027

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
KCN Long Đức	KCN	Đồng Nai	170 ha	KN Group	2025
KCN Lộc Giang	KCN	Long An	326 ha	Kinh Bắc City	2025
BW Vĩnh Lộc 2A – GD2	RBF	Long An	120.000 m ²	BW Industrial	2025
Việt Hương II Lô N – GD kế tiếp	RBF	Bình Dương	98.000 m ²	Việt Hương	2026
SLP Park Lộc An Bình Sơn	RBW (dự kiến)	Đồng Nai	148.000 m ²	SLP	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 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.