

NHỊP ĐẬP THỊ TRƯỜNG

TP. HỒ CHÍ MINH
Q4 2023



TĂNG TRƯỞNG GDP

TĂNG TRƯỞNG GDP 5,1%, VIỆT NAM LÀ MỘT TRONG CÁC NƯỚC TĂNG TRƯỞNG MẠNH NHẤT KHU VỰC

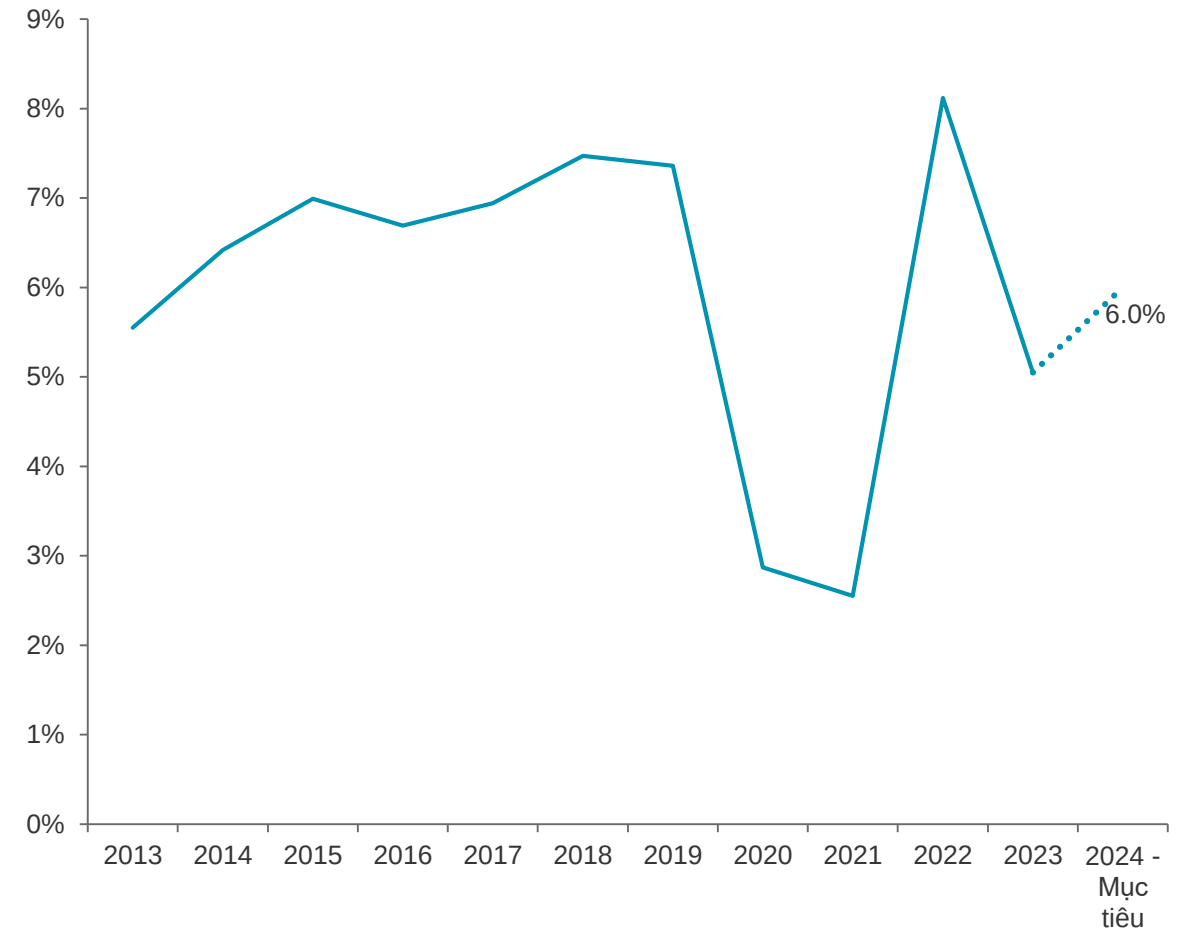
Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP 5,1% trong năm 2023, thấp hơn chỉ tiêu đặt ra do ảnh hưởng từ nền kinh tế thế giới suy yếu. Tuy vậy, tăng trưởng GDP có sự cải thiện qua các quý trong năm, từ 3,4% trong Q1 2023 đến 6,7% trong Q4 2023.

Tỷ trọng khu vực Dịch vụ trong GDP đạt 42,5%, khu vực Công nghiệp – xây dựng đạt 37,1%, khu vực Nông – lâm – ngư nghiệp đạt 12,0%, và còn lại là thuế sản phẩm trừ trợ cấp.

Khu vực Dịch vụ là trụ cột của nền kinh tế với mức tăng 6,8%. Trong khi đó, khu vực Công nghiệp – Xây dựng chỉ tăng 3,7% do đối diện với nhiều thách thức trong bối cảnh kinh tế thế giới nhiều biến động.

Quốc hội đặt ra chỉ tiêu tăng trưởng GDP cho năm 2024 đạt 6,0 – 6,5%, xác định ưu tiên tăng trưởng kinh tế và cân đối giữa các yếu tố của nền kinh tế. Theo đó, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm mặt bằng lãi suất, và vận dụng linh hoạt các chính sách phù hợp với bối cảnh kinh tế thế giới là những nhiệm vụ trọng tâm của năm 2024.

TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM THEO NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê

CPI, TỶ GIÁ, VÀ LÃI SUẤT

NỖ LỰC CÂN BẰNG GIỮA LẠM PHÁT VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

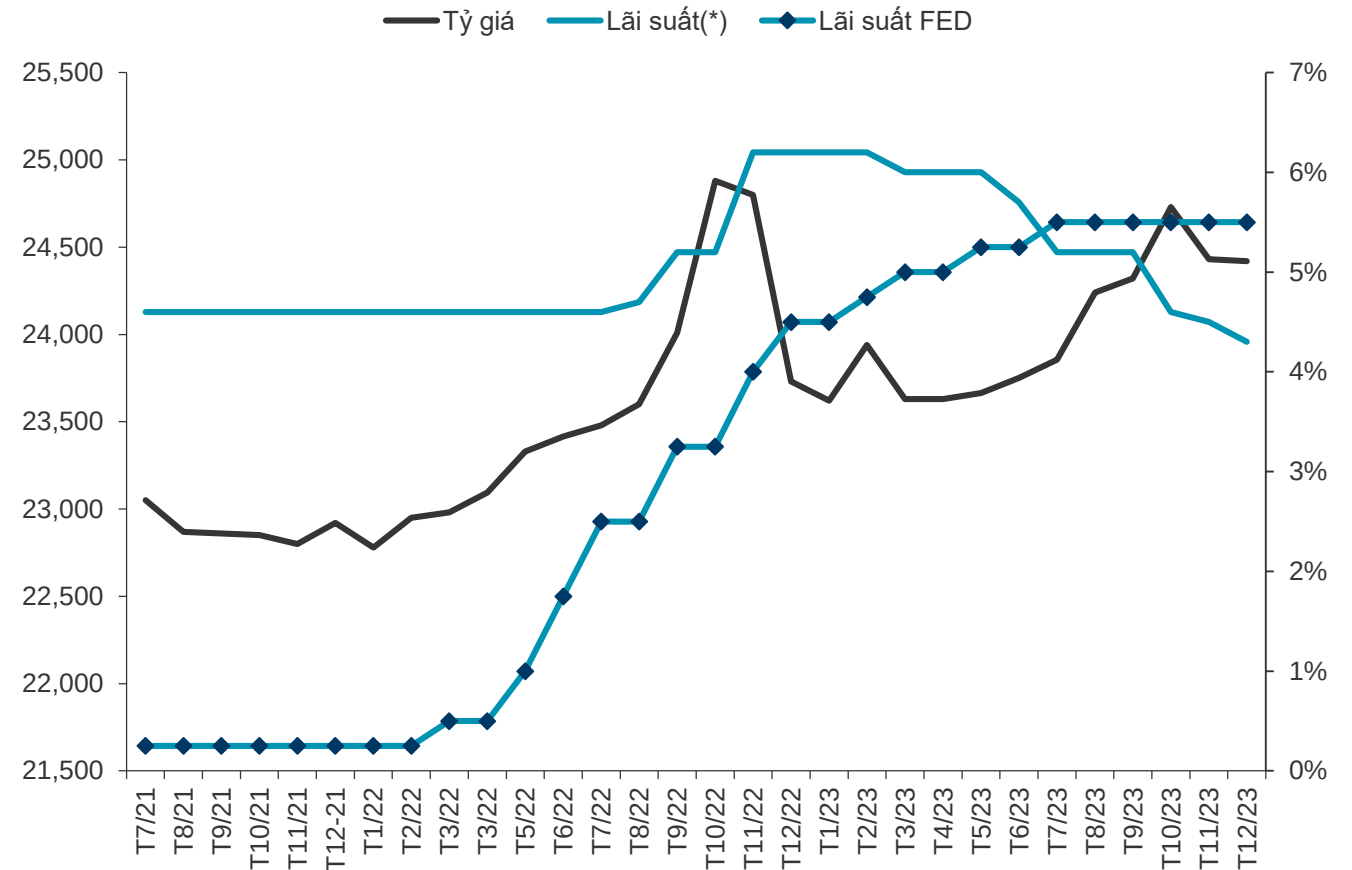
CPI: CPI của Việt Nam được kiểm soát hiệu quả ở mức 3,25% trong năm 2023, đáp ứng mục tiêu dưới 4,50% của năm nay

Lãi suất:

- Lãi suất Fed được giữ ở mức 5,25% – 5,50% từ Tháng 7 2023, là tín hiệu tích cực rằng áp lực lạm phát có xu hướng giảm nhẹ trên trường quốc tế trong giai đoạn nửa cuối năm 2023.
- Tại Việt Nam, từ đầu năm 2023, lãi suất đã giảm dần nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế, ngược chiều tăng lãi suất của quốc tế nhằm kiểm soát lạm phát.
- Năm 2024, mặt bằng lãi suất dự kiến sẽ tiếp tục hạ nhiệt và giữ ở mức thấp.

Tỷ giá: Chênh lệch giữa lãi suất Fed và lãi suất trong nước khiến tỷ giá USD/VND tăng nhanh, đặc biệt là trong nửa sau năm 2023. Với bối cảnh lạm phát toàn cầu có xu hướng hạ nhiệt, áp lực lên tỷ giá cũng được kỳ vọng sẽ giảm bớt trong năm 2024.

TỶ GIÁ USD/VND VÀ LÃI SUẤT THEO THÁNG



Nguồn: Fed, Vietcombank

Các số liệu được lấy ở cuối tháng.

*Lãi suất 12 tháng cho khách doanh nghiệp của Vietcombank được dùng để tham khảo xu hướng lãi suất

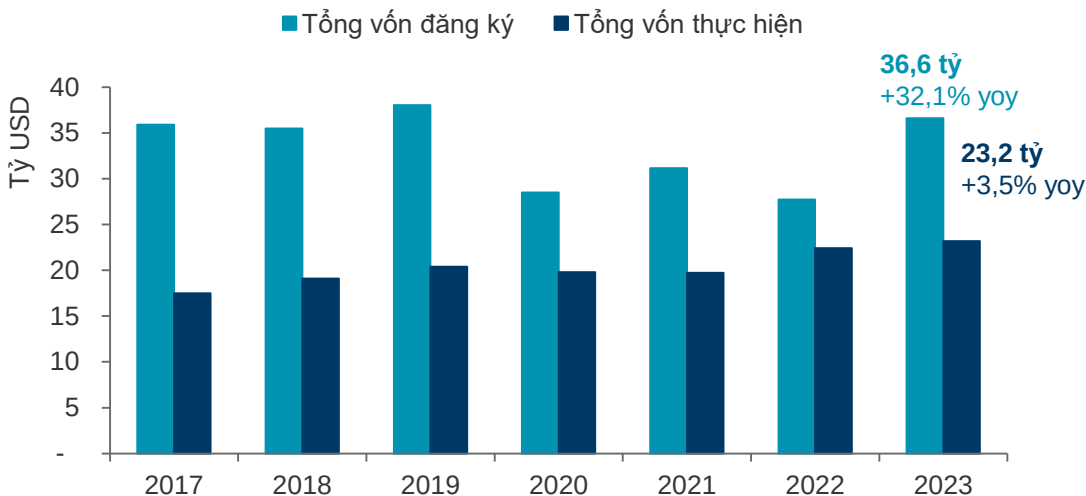
THU HÚT ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI (FDI)

FDI ĐƯỢC CẢI THIỆN VỀ CHẤT VÀ LƯỢNG

Tiêu điểm năm 2023:

- Quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ: Đối tác chiến lược toàn diện
- Dòng vốn FDI vẫn duy trì dù bối cảnh kinh tế thế giới suy yếu
- Giải ngân vốn FDI cao nhất trong 5 năm qua
- Tăng các dự án có chất lượng cao (công nghệ cao, công nghệ nguồn, v.v.)

THU HÚT VÀ GIẢI NGÂN VỐN FDI THEO NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê

NHỮNG NƯỚC ĐẦU TƯ NHIỀU NHẤT VÀO VIỆT NAM NĂM 2023



Singapore
16%



Hồng Kông
16%



Trung Quốc
15%



Hàn Quốc
14%



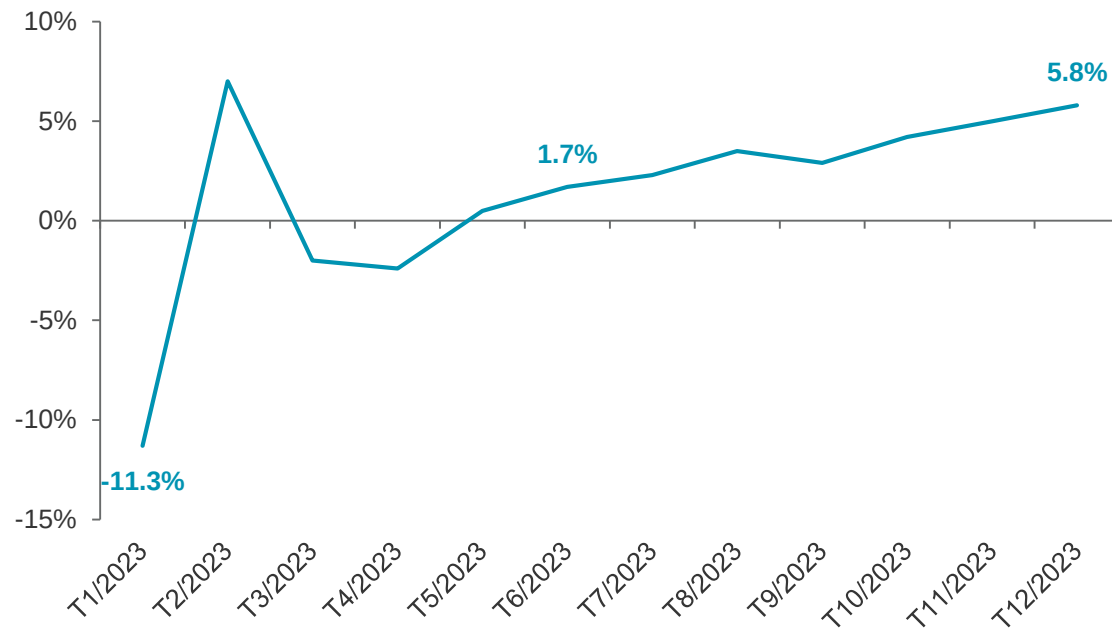
Nhật Bản
13%

Dự án FDI nổi bật	Mức đầu tư	Vị trí
Nhà máy nhiệt điện Thái Bình	2,0 tỷ USD	Thái Bình
Tổ hợp công nghệ tế bào quang điện Jinko Solar Hải Hà	1,5 tỷ USD	Quảng Ninh
Nhà máy LG Innotek	1,0 tỷ USD vốn tăng thêm	Hải Phòng
Nhà máy sản xuất, lắp ráp, thử nghiệm vật liệu, thiết bị bán dẫn Amkor	1,6 tỷ USD	Bắc Ninh

SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

SUY GIẢM SẢN XUẤT DO GIẢM NHU CẦU TIÊU DÙNG TOÀN CẦU

CHỈ SỐ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP CỦA VIỆT NAM
THEO THÁNG, NĂM 2023

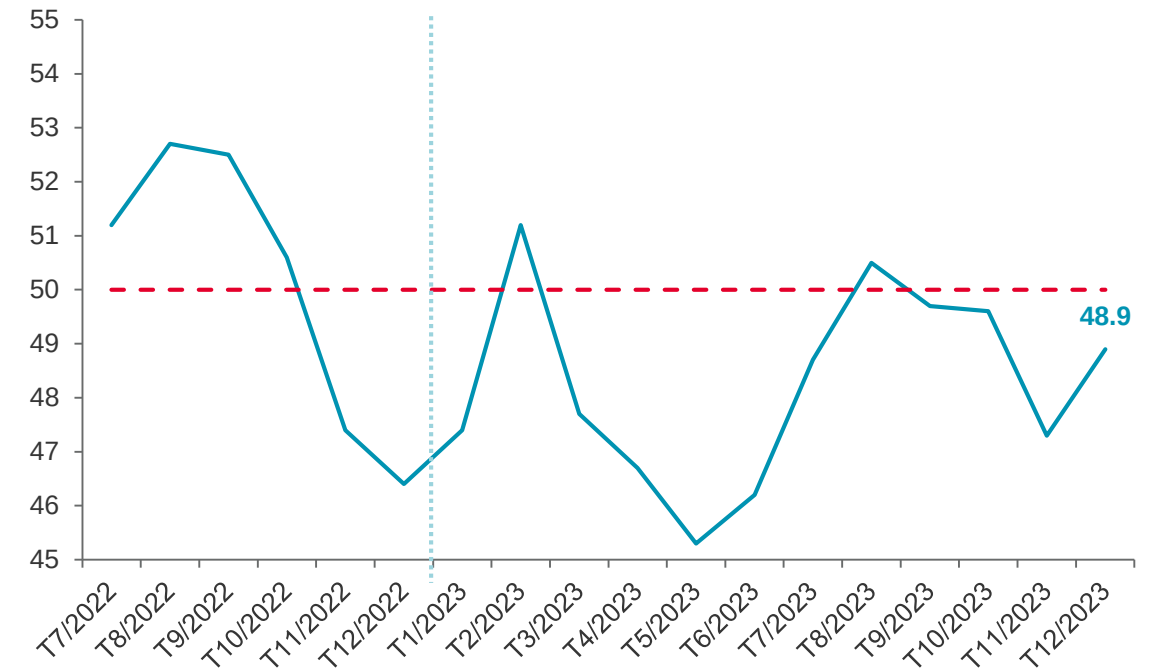


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Chỉ số IIP của Việt Nam năm 2023 ghi nhận ở mức 3,0%, thấp hơn mức tăng của năm trước (8,1% năm 2022), do ảnh hưởng từ sự suy giảm nhu cầu tiêu dùng và xuất khẩu toàn cầu.

Tuy vậy, sản xuất công nghiệp ghi nhận cải thiện trong nửa sau năm 2023, tăng từ 1,7% trong Tháng 6 lên 5,8% trong Tháng 12.

CHỈ SỐ PMI CỦA VIỆT NAM THEO THÁNG, H2 2022 - 2023



Nguồn: S&P Global

Chỉ số PMI của Việt Nam đã rơi dưới mức 50 điểm từ Tháng 9, cho thấy điều kiện kinh doanh ngành sản xuất vẫn đang theo chiều hướng suy giảm.

Tuy nhiên, các nhà sản xuất vẫn lạc quan về khả năng phục hồi trong năm 2024. Do đó, các doanh nghiệp vẫn giữ vững hoạt động tuyển dụng và thu mua hàng hóa trong Tháng 12 2023.

HOẠT ĐỘNG XUẤT NHẬP KHẨU

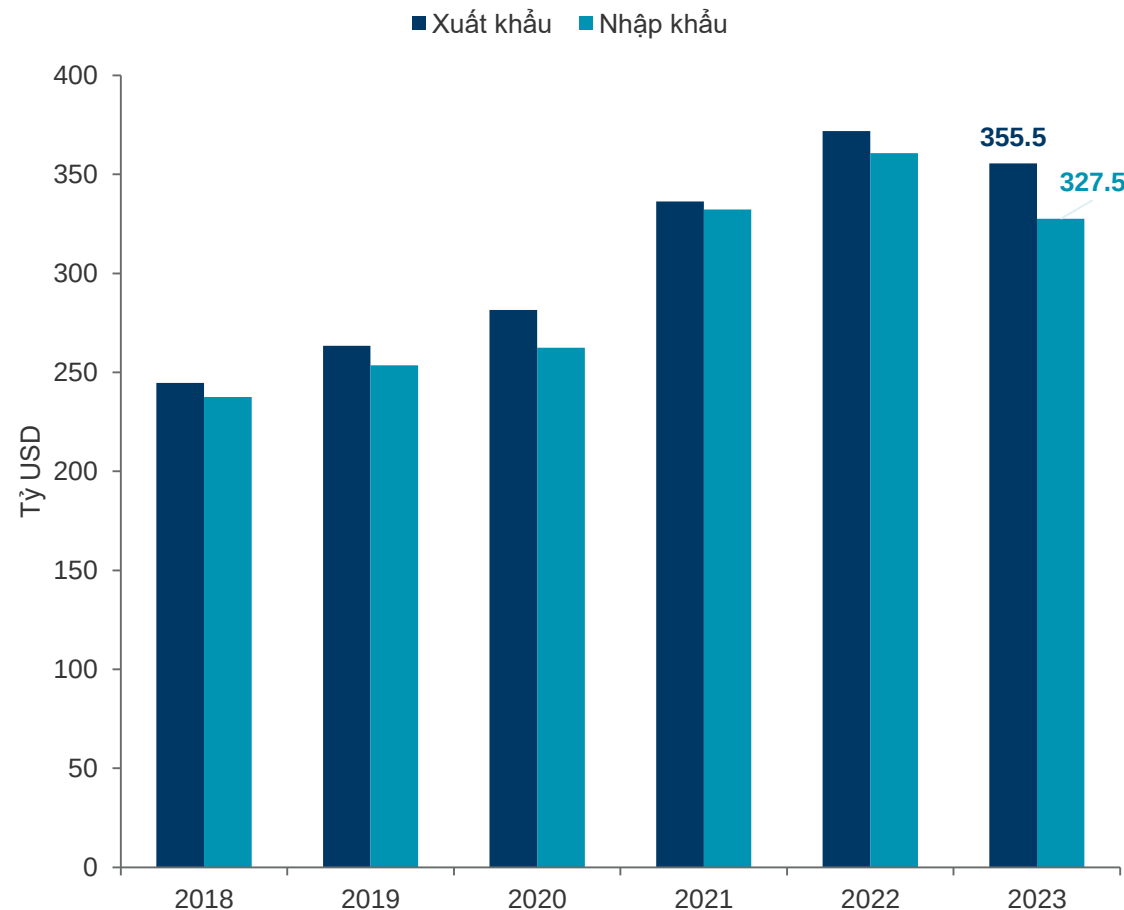
XUẤT SIÊU NĂM THỨ 8 LIÊN TIẾP

Tuy hoạt động xuất nhập khẩu suy giảm so với năm trước, Việt Nam vẫn đạt được mức xuất siêu 28,0 tỷ USD, cao gấp 2 lần so với năm 2022.

Đồ điện tử, máy tính, và linh kiện là nhóm hàng đạt kim ngạch cao nhất ở cả xuất khẩu (57,3 tỷ USD, +3,3%YoY) và nhập khẩu (88,2 tỷ USD, +7,7%YoY). Đây cũng là nhóm hàng duy nhất trong số các nhóm hàng có kim ngạch xuất – nhập khẩu hơn 10 tỷ USD ghi nhận tăng trưởng kim ngạch so với cùng kỳ năm trước.

Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam (kim ngạch 96,8 tỷ USD), và **Trung Quốc** là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam (kim ngạch 111,6 tỷ USD). Trung Quốc cũng là đối tác thương mại lớn nhất của Việt Nam với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 173,3 tỷ USD.

KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU THEO NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê

TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP (DN)

ẢNH HƯỞNG NẶNG NỀ BỞI NHỮNG BIẾN ĐỘNG KINH TẾ

Số DN đăng ký mới và trở lại hoạt động

217,7k +4,5% YoY

Số DN tạm ngừng kinh doanh và giải thể

172,6k +20,5% YoY

Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tuy gặp nhiều thách thức, bức tranh về tình hình đăng ký doanh nghiệp năm 2023 không hoàn toàn ảm đạm:

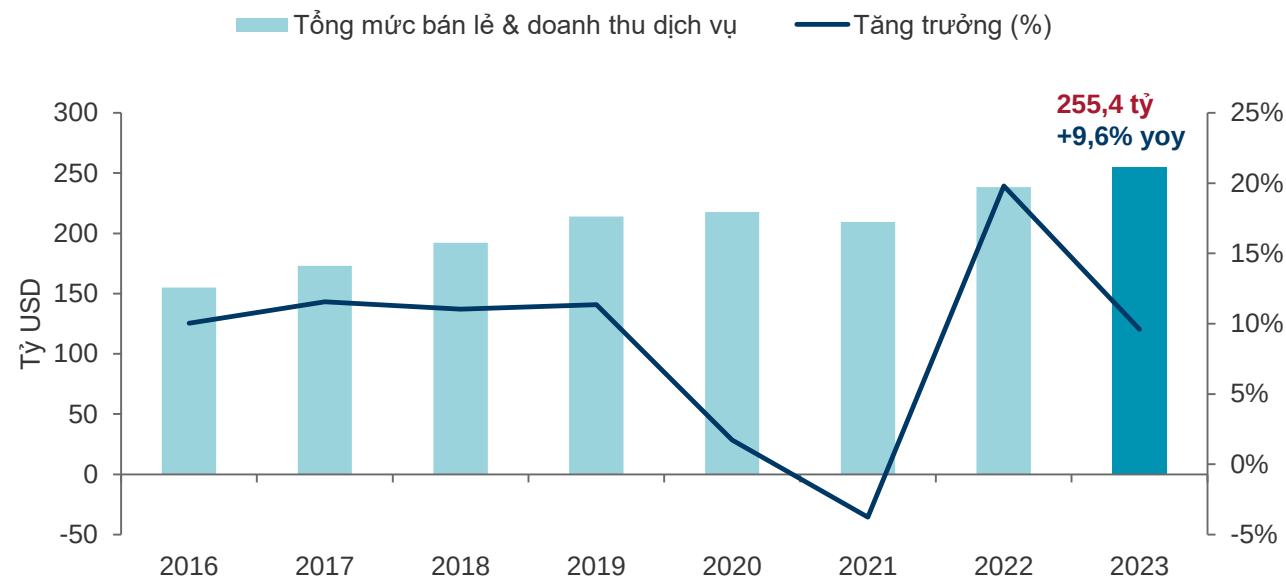
- Kỷ lục mới về số lượng DN đăng ký thành lập mới (khoảng 159.300)
- Số lượng DN tạm ngừng kinh doanh và giải thể chủ yếu là các DN nhỏ và có tuổi đời thấp (quy mô vốn <10 tỷ VND, thành lập <5 năm). Các ngành Bán lẻ - bán buôn – sửa chữa ô tô, xe máy; Xây dựng; và Công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm 62% số lượng các DN tạm ngừng kinh doanh và giải thể.
- **Các giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp đã được đề ra cho năm 2024:**
 - Ổn định kinh tế vĩ mô;
 - Thúc đẩy các động lực tăng trưởng (đầu tư, xuất khẩu, tiêu dùng);
 - Tháo gỡ khó khăn cho hoạt động và dòng vốn của doanh nghiệp;
 - Ổn định các mảng thị trường, đặc biệt là các thị trường liên quan đến lĩnh vực bất động sản
 - Phát triển nhân lực chất lượng cao cho các ngành chiến lược và các lĩnh vực mới nổi.

Nguồn: Tổng cục Thống kê

BÁN LẺ & DU LỊCH

TĂNG TRƯỞNG TÍCH CỰC TRONG BỐI CẢNH TÌNH HÌNH KINH TẾ KHÓ KHĂN

TỔNG MỨC BÁN LẺ VÀ DOANH THU DỊCH VỤ TIÊU DÙNG THEO NĂM



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Lượt khách quốc tế trong năm 2023

12,6 triệu lượt

3,4 lần so với năm 2022

70% so với năm 2019

Nguồn: Tổng cục Thống kê

TIÊU ĐIỂM CƠ SỞ HẠ TẦNG

NĂM 2024, ĐẦU TƯ CÔNG SẼ LÀ YẾU TỐ CHÍNH THỨC ĐẨY TP.HCM PHÁT TRIỂN

Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài (Tây Ninh)

Tổng nguồn vốn: 20,1 nghìn tỷ VNĐ

Cao tốc TP.HCM – Chơn Thành (Bình Phước)

Tổng nguồn vốn: 1,940 nghìn tỷ VNĐ

Mở rộng cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây

Tổng nguồn vốn: 2,350 nghìn tỷ VNĐ

Mở rộng đường dẫn cao tốc TP.HCM - Trung Lương

Tổng nguồn vốn: 1,037 nghìn tỷ VNĐ

Mở rộng Quốc lộ 13

(Ngã tư Bình Phước – Cầu Bình Triệu)

Cải tạo Quốc lộ 22

(Nút giao An Sương – Vành Đai 3)

Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1

(Kinh Dương Vương – ranh giới tỉnh Long An)

Vành Đai 2 (Dự án 3)

Vành Đai 3 – Đường Võ Văn Giáp

Vành Đai 4 (Cầu qua sông Sài Gòn – kênh Thầy Cai)

Cầu Rạch Dơi

Tuyến đường trên cao số 5

(Nút giao trạm 2 – nút giao An Sương)

Đường trục Đông Tây nối dài

(Quốc lộ 1 – Long An)

Cầu Thủ Thiêm 4

Cầu Cần Giờ

Cầu Nguyễn Khoái



TIÊU ĐIỂM CƠ SỞ HẠ TẦNG

CÁC DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG NỔI BẬT

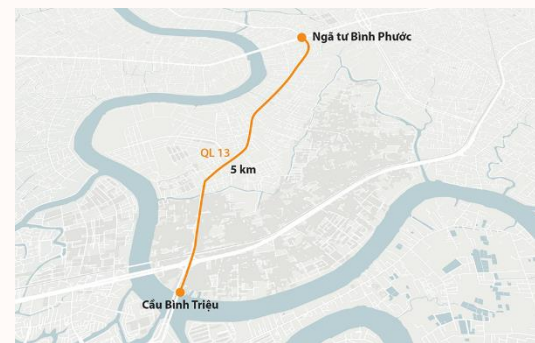
TP.HCM



Tuyến Metro số 2
Dự kiến khởi công: 2025



Cầu Thủ Thiêm 4
Dự kiến khởi công: 2025



Mở rộng QL13
Dự kiến khởi công: 2025



Mở rộng đường Trường Chinh
Dự kiến khởi công: 2024-2028

Các tỉnh phía Nam



Cầu Mỹ Thuận 2 (Tiền Giang)
Đã hoàn thành: 2023



Sân bay Long Thành (Đồng Nai)
Dự kiến hoàn thành: 2026



Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu
Dự kiến hoàn thành: 2025



QL13 (đoạn Bình Dương – Bình Phước)
Dự kiến hoàn thành: 2025



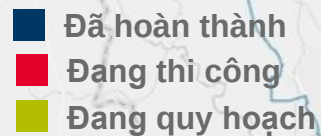
Cao tốc Mỹ Thuận – Cần Thơ



Vành Đai 3



Hàm chui Nguyễn Văn Linh



Cầu Thủ Thiêm 4



Cầu Cần Giờ



Cầu Rạch Đĩa

Nguồn: Cushman & Wakefield

TIÊU ĐIỂM CƠ SỞ HẠ TẦNG

CÁC DỰ ÁN KHỞI CÔNG TRONG Q4 2023



**KHÁNH THÀNH CAO TỐC
MỸ THUẬN – CẦN THƠ**
(Tổng nguồn vốn: 4.826 tỷ VNĐ
~ 201 triệu USD)

Tuyến đường dài 23km, rộng 17m, quy mô 4 làn xe, đi qua tỉnh Vĩnh Long và tỉnh Đồng Tháp. Dự án dự kiến sẽ rút ngắn thời gian di chuyển từ TP.HCM đến khu vực Tây Nam Bộ xuống 2 giờ khi hoàn thành.



TÁI KHỞI CÔNG CẦU TĂNG LONG
(sau 4 năm trì hoãn)
Tổng nguồn vốn: 688 tỷ VNĐ
~ 28,1 triệu USD)

Theo kế hoạch ban đầu, dự án sẽ hoàn thành vào 2019. Tuy nhiên, do các vấn đề đền bù và giải phóng mặt bằng nên dự án đã tạm dừng thi công 4 năm. Việc tái khởi động lại dự án được dự kiến sẽ hoàn thành vào tháng 9 năm 2024.



CẢI TẠO RẠCH XUYỀN TÂM
(Tổng nguồn vốn: 9.664 tỷ VNĐ
~ 39,6 triệu USD)

Hai bên kênh được xây dựng đường giao thông với 2 làn xe mỗi bên cùng mảng xanh, công viên và hệ thống chiếu sáng. Đoạn qua quận Gò Vấp dự kiến sẽ hoàn thành vào tháng 4 năm 2025 trong khi đoạn qua quận Bình Thạnh dự kiến sẽ hoàn thành vào tháng 4 năm 2028.

TIÊU ĐIỂM PHÁP LÝ

HAI LUẬT MỚI QUAN TRỌNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT



PHÊ DUYỆT LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Các điểm mới nổi bật:

- Đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai không quá 5% giá bán
- Doanh nghiệp môi giới bất động sản chỉ cần một người có chứng chỉ hành nghề thay vì hai người như Luật hiện hành.
- Môi giới bất động phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
- Nhiều thay đổi khác về hợp đồng kinh doanh bất động sản.



PHÊ DUYỆT LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

Các điểm mới nổi bật:

- Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án NOXH.
- Chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng NOXH.
- Bổ sung hai nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH.
- Trong thời hạn 5 năm, bên mua, thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua NOXH chỉ được bán lại cho chủ đầu tư nhà ở xã hội hoặc các đối tượng thuộc diện được mua NOXH với giá bán tối đa bằng giá bán trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ



Siêu sang: > 10.000 USD/m²
Hạng sang: 4.500 USD – 10.000 USD/m²
Cao cấp: 3.000 USD – 4.500 USD/m²
Trung cấp: 1.500 – 3.000 USD/m²⁺
Bình dân: < 1.500 USD/m²

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

PHẦN KHÚC TRUNG CẤP CHIẾM ĐA SỐ TRONG NGUỒN CUNG SƠ CẤP

Nguồn cung mới
2023

8.147 căn -60% YoY

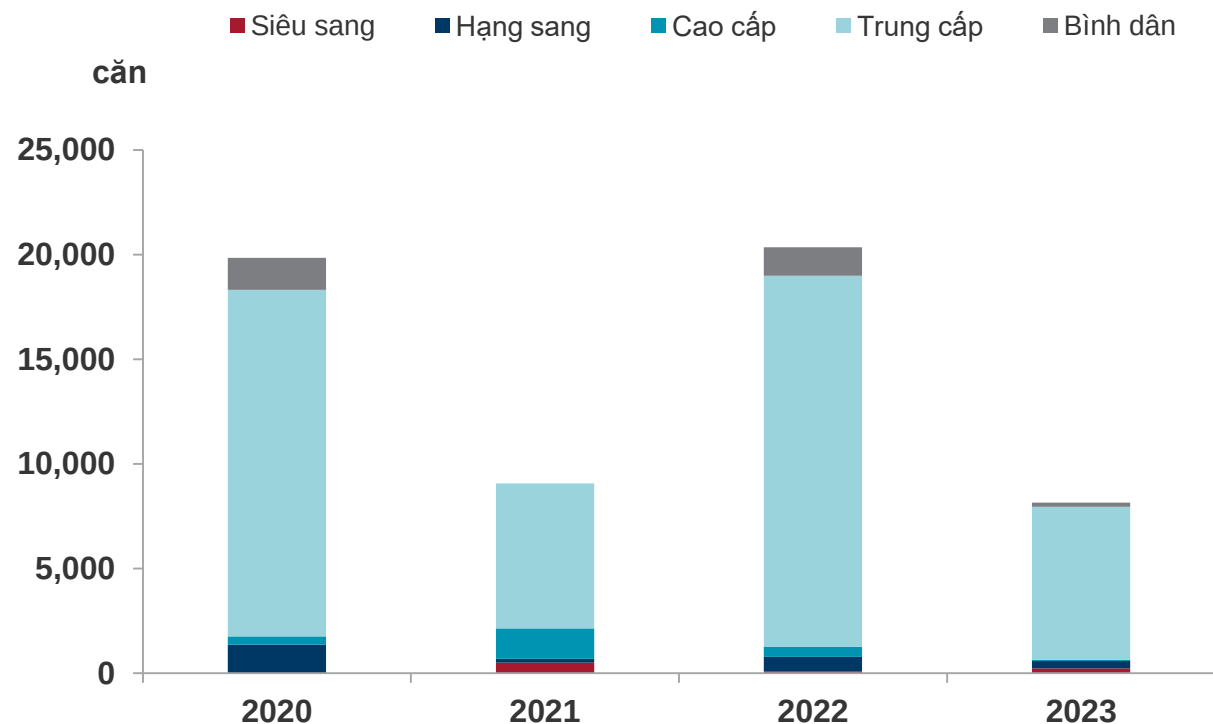
Nguồn cung mới
Q4 2023

1.741 căn -54% QoQ
+8% YoY

Nguồn cung sơ cấp
Q4 2023

6.922 căn -14% QoQ
+12% YoY

NGUỒN CUNG CĂN HỘ MỚI (2020 – 2023)



Nguồn: Cushman & Wakefield



The Privia
(1,8ha, Khang Điền)



Grand Marina Saigon
(10ha, Masterise Homes)



Elysian
(2,8ha, Gamuda Land)



Akari City
(8,5ha, Nam Long Group)

Trong Q4 2023, hơn 1.700 căn hộ mới được tung ra thị trường, giảm 54% so với quý trước và cao hơn 8% so với cùng kỳ năm ngoái. Phân khúc Trung cấp tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường hiện tại, phần lớn nguồn cung đến từ dự án The Privia (Bình Tân) và Elysian (TP. Thủ Đức), chiếm khoảng 85% tổng nguồn cung mới.

Tuy nhiên, số lượng căn hộ mới được chào bán giảm nhẹ do sự thiếu hụt về nguồn cung mới tại các dự án sơ cấp do phần lớn các chủ đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý và quan sát diễn biến của thị trường.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

DỰ ÁN VỚI PHÁP LÝ MINH BẠCH CÓ LỢI THẾ BÁN HÀNG



Lượng bán mới 2023

7.797 căn -57% YoY

Lượng bán mới Q4 2023

1.738 căn -44% QoQ
+3% YoY

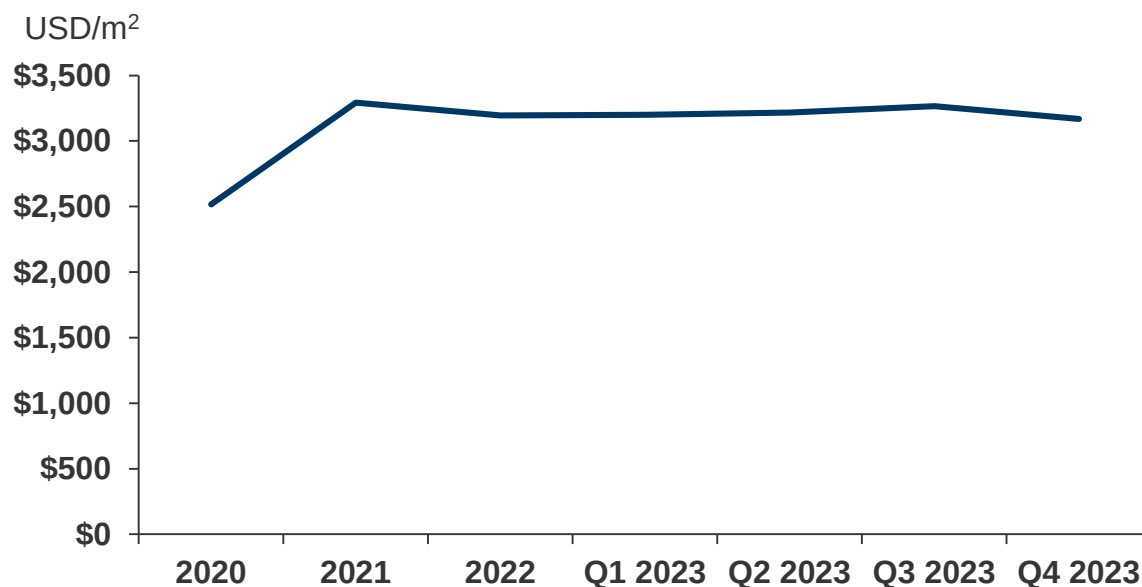
Tỷ lệ hấp thụ Q4 2023

25,1%

Giá sơ cấp trung bình Q4 2023

3.168 USD/m² -3% QoQ
-1% YoY

**GIÁ SƠ CẤP TRUNG BÌNH
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ 2020 - 2023**



Tương tự như nguồn cung mới, lượng bán trong Q4 2023 đạt khoảng 1.700 căn được bán ra. Dự án Privia được đánh giá là có doanh số bán hàng tốt và đóng góp vào phần lớn vào lượng bán mới của thị trường trong quý nhờ tình trạng pháp lý minh bạch, chiến dịch tiếp thị tích cực và chính sách hoa hồng hấp dẫn.

Thị trường nhìn chung vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ thấp chủ yếu do suy thoái kinh tế toàn cầu và tâm lý thận trọng của người mua. Tuy nhiên, những chủ đầu tư đưa ra phương án thanh toán linh hoạt và có pháp lý minh bạch sẽ thu hút được sự chú ý của người mua.

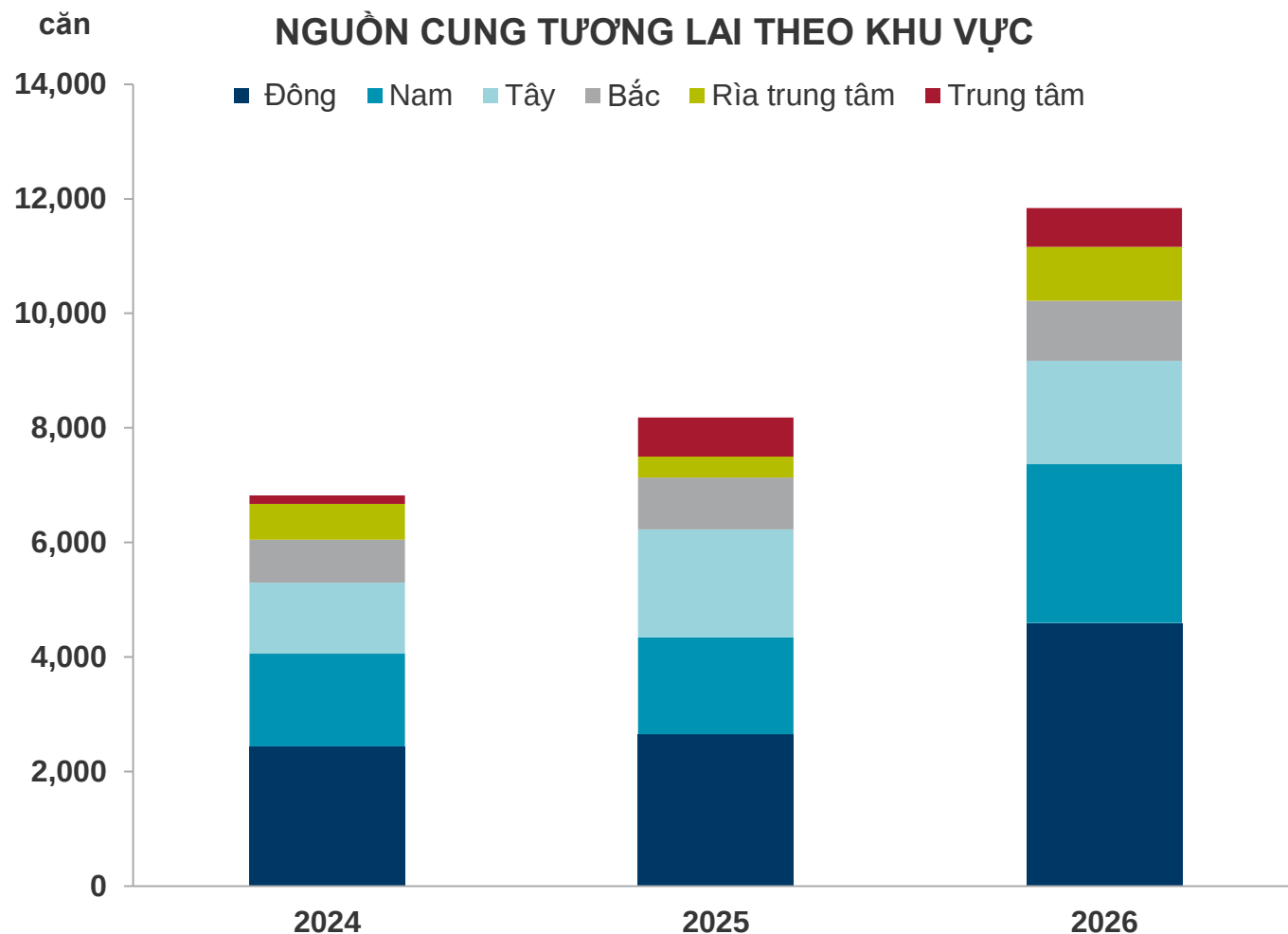
Do lượng nguồn cung phân khúc Trung cấp dồi dào trên thị trường sơ cấp hiện tại, cùng với việc thiếu nguồn cung sơ cấp từ các phân khúc cao hơn do các chủ đầu tư vẫn còn chờ đợi những tín hiệu tích cực, giá bán sơ cấp trung bình quý này ghi nhận mức giảm 3% so với quý trước, đạt khoảng 3.168 USD/m². Dù vậy, đa số các dự án sơ cấp vẫn giữ nguyên giá bán.

Giá bán sơ cấp được tính dựa trên diện tích tim tường, chưa bao gồm VAT và phí bảo trì
Tỷ giá USD/VNĐ tại Q4 2023 = 24.400

Nguồn: Cushman & Wakefield

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

KHU ĐÔNG, KHU NAM VÀ KHU TÂY LÀ BA KHU VỰC TẬP TRUNG CHÍNH NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



**Nguồn cung tương lai –
2024 đến 2026**

27.000 căn

Vì quỹ đất đang ngày càng hạn hẹp và hạn chế ở các quận nội thành, đa số nguồn cung có xu hướng lan rộng ra ở các khu vực xa hơn theo các định hướng quy hoạch cơ sở hạ tầng. Với việc thành lập TP. Thủ Đức cùng với việc quỹ đất sẵn có còn dồi dào, khu Đông dự kiến sẽ tiếp tục chiếm lĩnh thị trường với lượng nguồn cung lớn trong tương lai.

Với khung pháp lý mới có hiệu lực vào năm 2025, thị trường hứa hẹn sẽ phục hồi mạnh mẽ với lượng hấp thụ ổn định hơn và môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh hơn.

THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỞ



THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ

THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC TẬP TRUNG NGUỒN CUNG MỚI 2023

Nguồn cung mới
2023

338căn

-72% YoY

Nguồn cung mới
Q4 2023

0căn

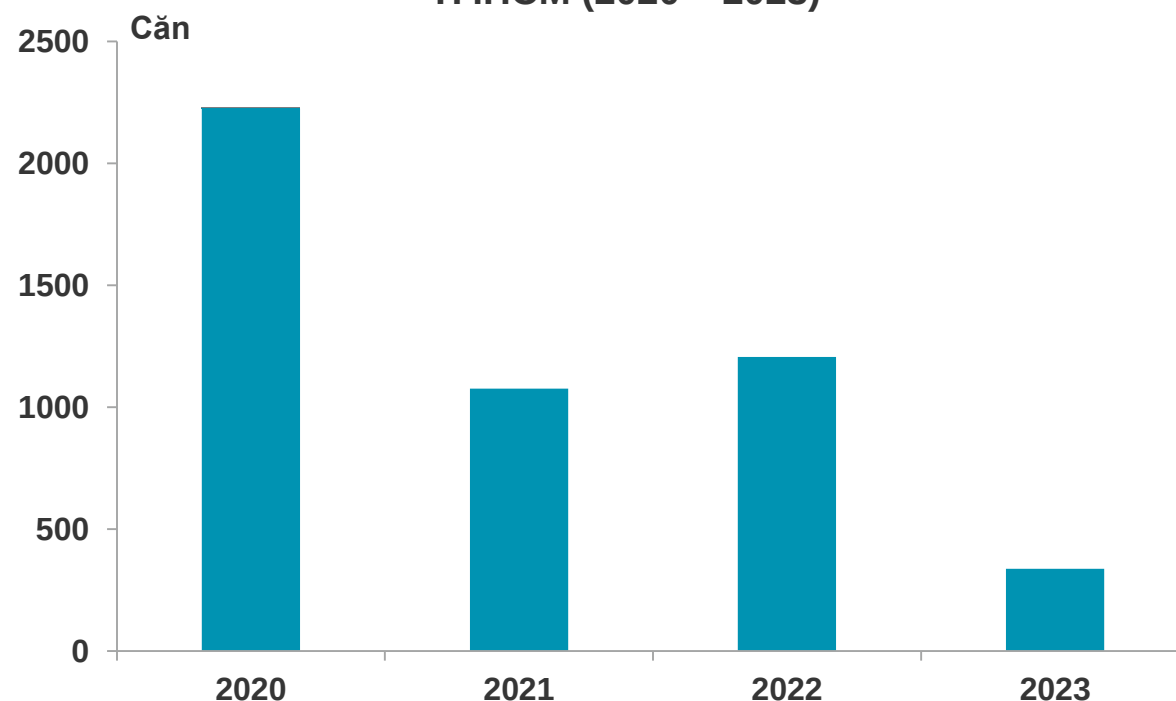
Nguồn cung sơ cấp
Q4 2023

393căn

-15% QoQ

-50% YoY

**NGUỒN CUNG MỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ
TP.HCM (2020 – 2023)**



Nguồn: Cushman & Wakefield



The Rivus Elie Saab
(27 ha, Masterise Homes)



The Global City
(117 ha, Masterise Homes)



The Classia
(4,3 ha, Khang Điền)



Vạn Phúc City
(198 ha, Đại Phúc Group)

Không có nguồn cung mới được chào bán trong Q4 2023 do tình hình trầm lắng của thị trường và tình hình kinh tế không mấy khả quan.

Nguồn cung mới năm 2023 chủ yếu và phân khu mở bán tiếp theo của các khu đô thị và tập trung ở TP Thủ Đức. Các khu vực khác ở TP.HCM phải đối mặt với thách thức khan hiếm quỹ đất sẵn có phù hợp phát triển dự án nhà liền thổ.

THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ

Lượng bán mới 2023 giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước

Lượng bán mới 2023

551căn

-42% YoY

Lượng bán mới Q4 2023

63căn

-11% QoQ

-64% YoY

Tỷ lệ hấp thụ Q4 2023

16%

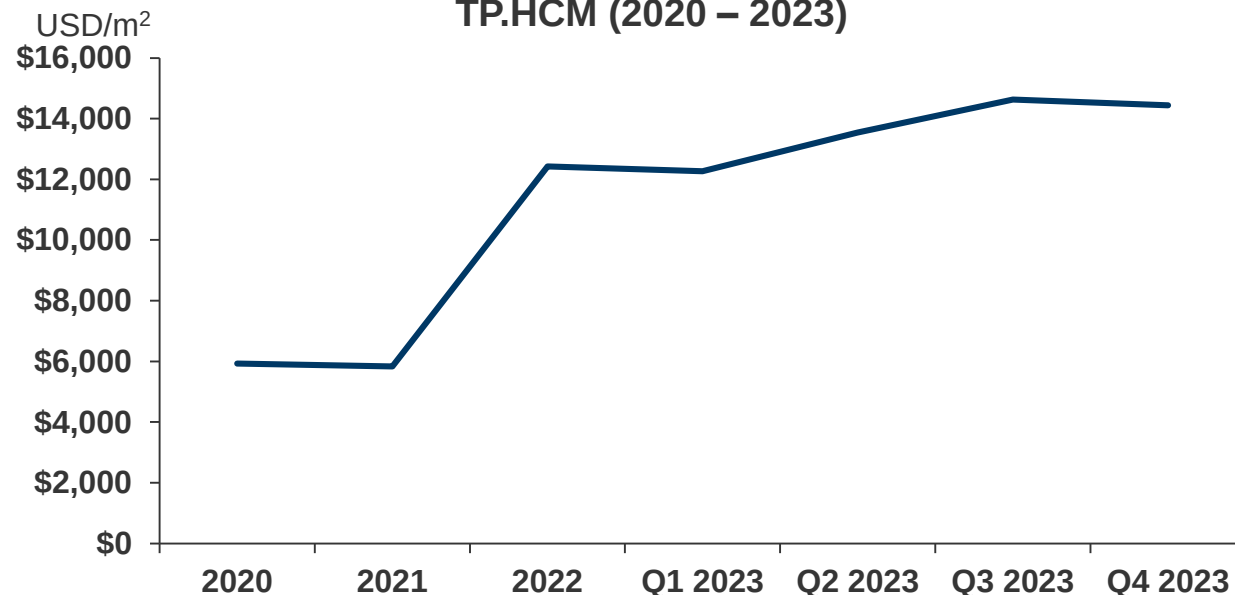
Giá sơ cấp trung bình Q4 2023

14.442USD/m²

-1% QoQ

+16% YoY

GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH NHÀ LIỀN THỔ TP.HCM (2020 – 2023)



Giá bán sơ cấp được tính dựa trên diện tích đất, chưa bao gồm VAT
Tỷ giá USD/VN tại Q4 2023 = 24.400

Nguồn: Cushman & Wakefield

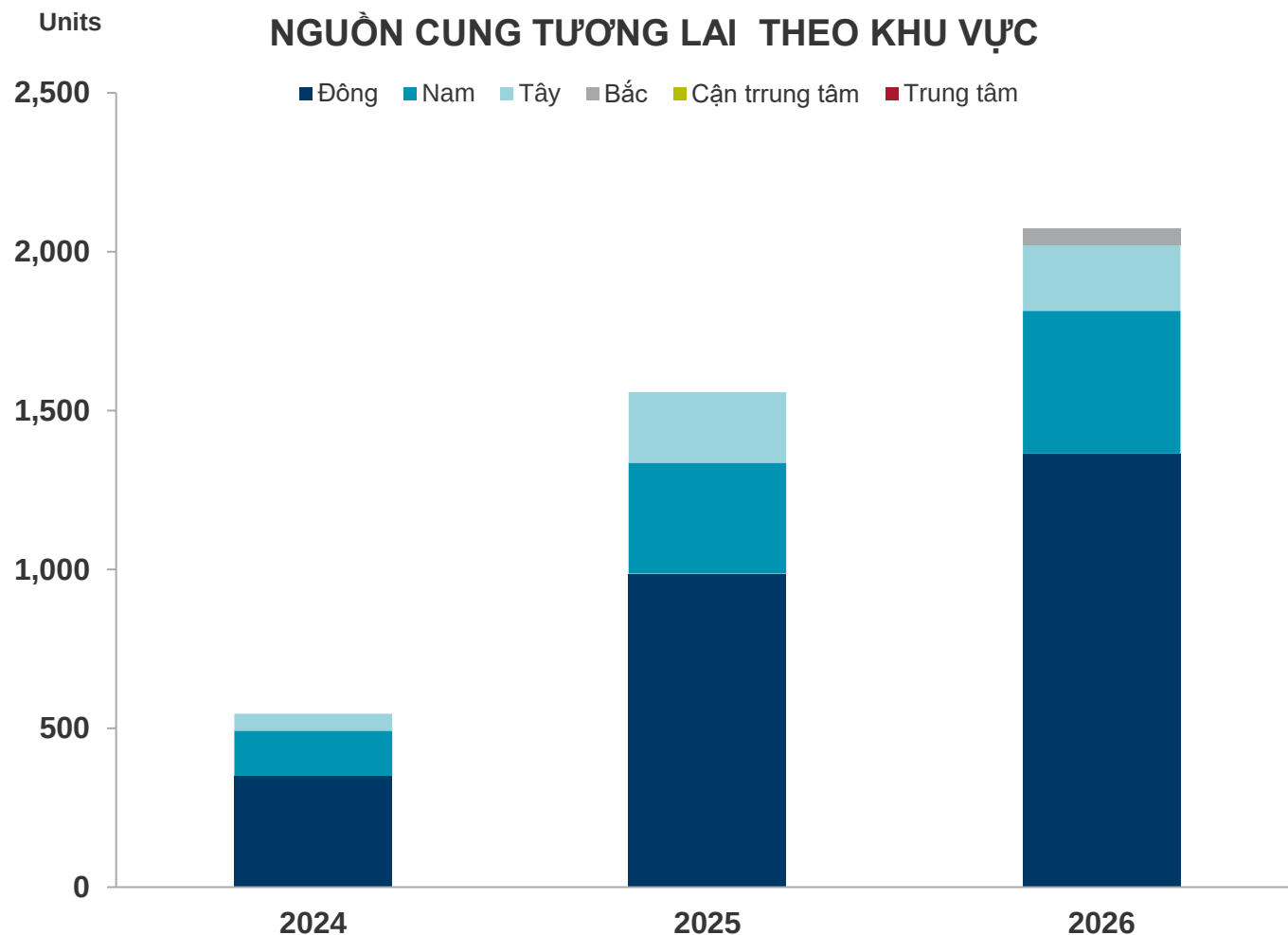
Lượng bán mới 2023 giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn nguồn cung sơ cấp nằm ở các dự án có giá bán cao hơn mức trung bình. Những dự án này có người mua chọn lọc hơn; do đó, chúng ảnh hưởng đến tổng lượng bán mới hạn chế của năm 2023.

Một lượng lớn nguồn cung sơ cấp của thị trường nằm ở TP.Thủ Đức. Do đó, giá bán từ các dự án này sẽ tăng tác động lên giá sơ cấp trung bình trên thị trường. Theo quan sát của C&W, đây là yếu tố thúc đẩy giá chính, dẫn đến giá sơ cấp trung bình bất động sản liền thổ tại TP.HCM tiếp tục tăng trong năm 2023, đạt gần 14.500 USD/ m².

Nhìn chung, tâm lý thị trường của phân khúc nhà liền thổ TP.HCM năm 2023 trầm lắng hơn so với các năm trước, tương tự với tâm lý chung của đa số người mua Việt Nam là tạm dừng hoạt động mua bán và quan sát thêm. Trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng và sự bất ổn của nền kinh tế toàn cầu, tài sản bất động sản có tính thanh khoản thấp không phải là ưu tiên đầu tư của các nhà đầu tư.

THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI TẬP TRUNG Ở KHU ĐÔNG VÀ KHU NAM



Nguồn cung tương lai – 2024 đến 2026

4.200 căn

TP.HCM mong muốn tiếp tục đô thị hóa đến các khu vực có mật độ dân số thấp như TP.Thủ Đức và huyện Nhà Bè. Trong số các khu vực này, TP.Thủ Đức dự kiến khai thác nguồn cung nhà liền thổ trong tương lai cao nhất đến từ quỹ đất sẵn có và mạng lưới cơ sở hạ tầng phát triển nhanh chóng.

Một phần đáng chú ý trong nguồn cung tương lai sắp tới dự kiến sẽ đến từ các dự án quy mô vừa (khoảng 200 căn) và các giai đoạn tiếp theo của các dự án đô thị hiện tại.

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG



VĂN PHÒNG – NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

NGUỒN CUNG MỚI HẠNG A DỒI DÀO TẠI KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM TRONG NĂM 2023

Nguồn cung mới, 2023

95.800 m²

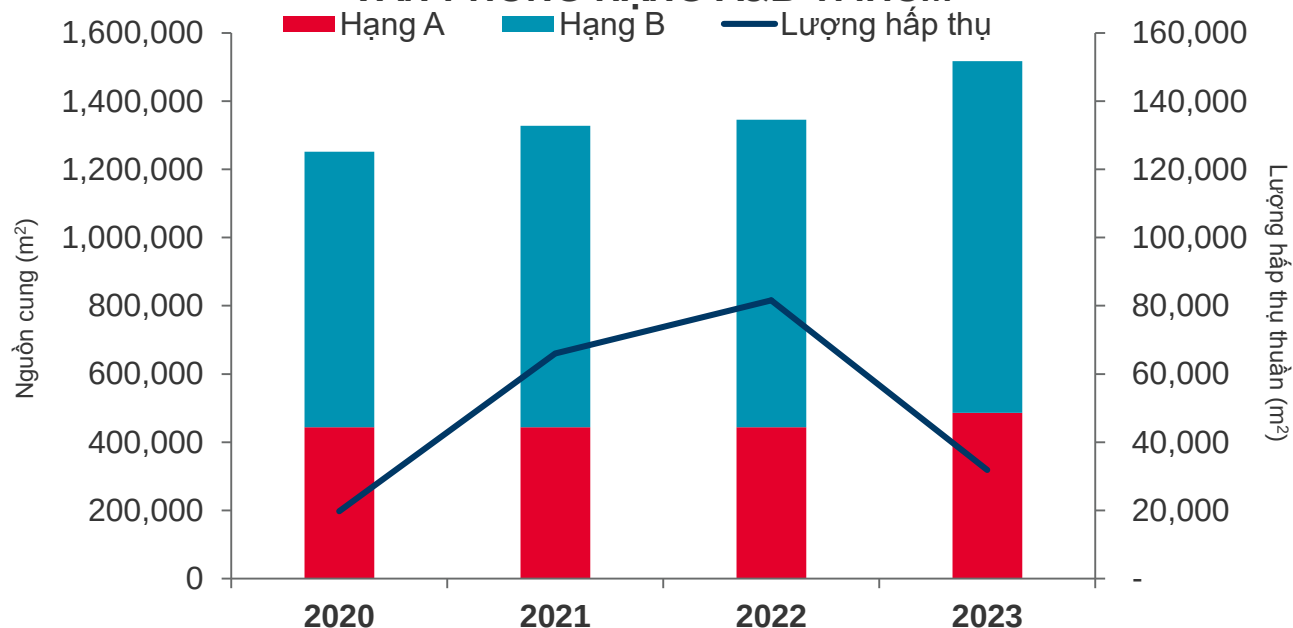
Lượng hấp thụ thuần, 2023

31.900 m²

Tổng nguồn cung Hạng A & B

1,5 triệu m² Ổn định QoQ;
+6,7% YoY

**NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN,
VĂN PHÒNG HẠNG A&B TP.HCM**



- Năm 2023, có 2 dự án Hạng A và 2 dự án Hạng B được bổ sung vào thị trường, đóng góp thêm 95.800 m² sàn văn phòng cho thuê vào thị trường TP.HCM. Trong đó, cả 2 nguồn cung Hạng A đều tọa lạc tại KĐT mới Thủ Thiêm.
- Các hoạt động thuê trong năm 2023 chủ yếu đến từ khách thuê thuộc các ngành Sản xuất, Ngân hàng & Tài chính, Bất động sản & Không gian làm việc chung, chiếm khoảng ¾ tổng lượng diện tích giao dịch trong năm nay.
- Lượng hấp thụ thuần trong năm 2023 ước tính khoảng 31.900 m², chủ yếu đến từ các tòa nhà Hạng A mới tại khu vực ngoài trung tâm. Các dự án đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 30-50% tại thời điểm ra mắt, là tín hiệu cho thấy khách thuê sẵn lòng cân nhắc các mặt bằng ngoài khu vực trung tâm hơn so với trước đây.

VĂN PHÒNG – HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG GIỮ VỮNG TRONG BỐI CẢNH NHIỀU BIẾN ĐỘNG

Tỷ lệ lấp đầy

Giá thuê
trung bình

Hạng A

88%

+0,2đpt QoQ;
-8,3đpt YoY

\$57

USD/m²/tháng

+0,7% QoQ;
+0,9% YoY

Hạng B

88%

+1,2đpt QoQ;
-1,8đpt YoY

\$33

USD/m²/tháng

+0,2% QoQ;
+2,3% YoY

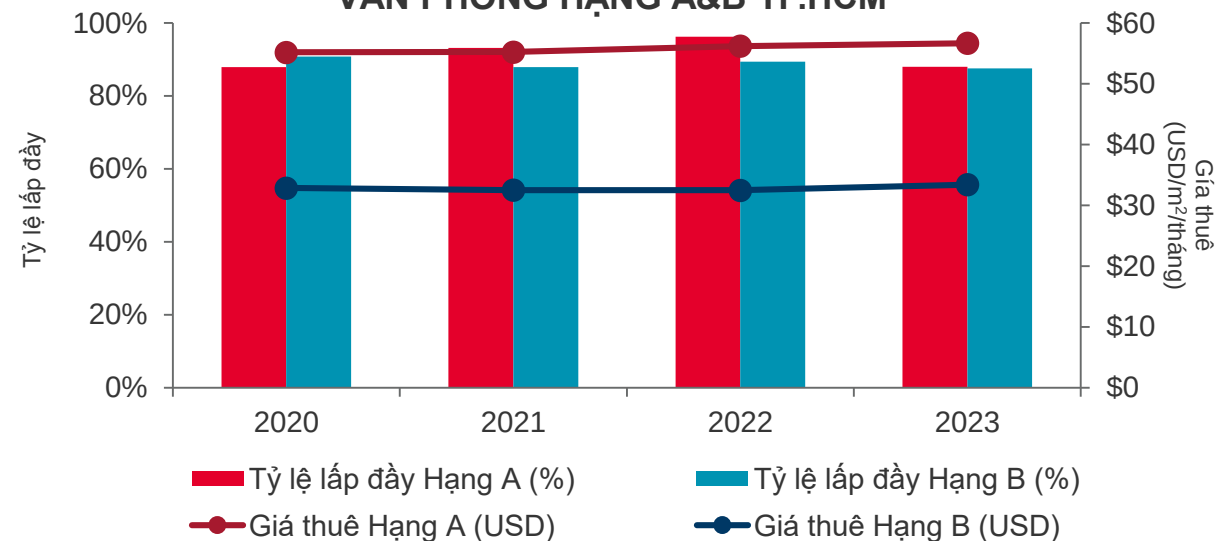
Nguồn: Cushman & Wakefield

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Tỷ giá USD/VND = 24.400 trong Q4 2023

- Tỷ lệ lấp đầy cho cả Hạng A&B giảm so với năm trước chủ yếu do nguồn cung mới gia nhập thị trường, cùng với việc các khách thuê di dời sang tòa nhà trụ sở chính, để lại lượng lớn diện tích trống vào nguồn cung văn phòng cho thuê.
- Giá thuê vẫn tương đối ổn định ở cả Hạng A và Hạng B, đạt 57 USD/m²/tháng và 33 USD/m²/tháng, tăng trưởng chưa đến 1,0% theo quý. Hạng B ghi nhận mức tăng giá 2,3% theo năm đến từ một số tòa nhà điều chỉnh giá chào thuê sau thời gian dài không có diện tích trống.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HẠNG A&B TP.HCM

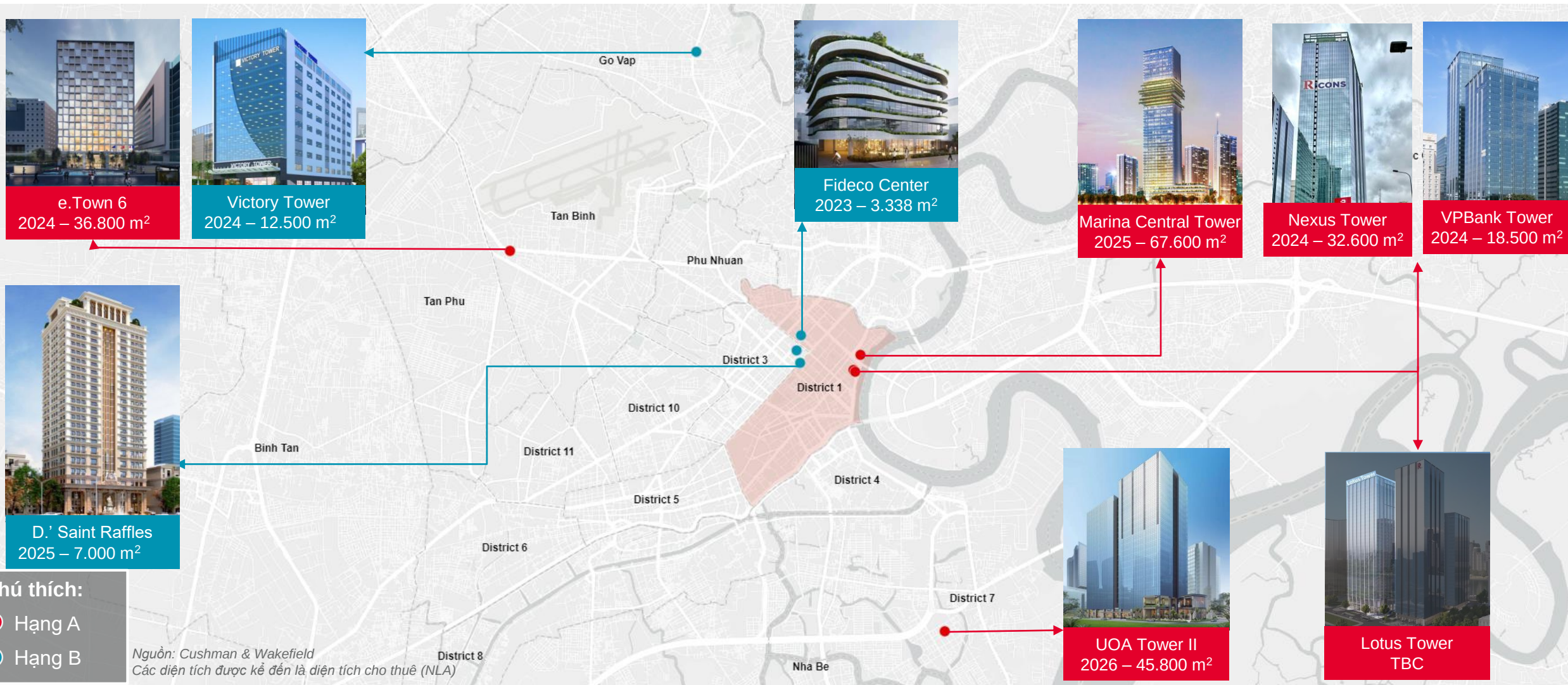


Nguồn: Cushman & Wakefield

- Trong bối cảnh thắt chặt tài chính, nhiều khách thuê có xu hướng dành ra ít ngân sách hơn cho không gian văn phòng. Do đó, một số chủ tòa nhà cũng sẵn lòng chào thuê với mức giá hấp dẫn hơn, kể cả một số tòa nhà Hạng A tại khu vực Trung tâm.
- Ngược lại, các khách thuê có đủ tiềm lực tài chính có thể tận dụng tình hình thị trường hiện tại để nâng cấp văn phòng. Một số tòa nhà cũ thuộc khu vực Trung tâm cũng nhân cơ hội này để cải tạo và nâng cao lợi thế cạnh tranh, chuẩn bị cho thời gian tiếp theo khi thị trường bước vào giai đoạn phục hồi.

VĂN PHÒNG – NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

BỐN DỰ ÁN HẠNG A MỚI ĐƯỢC DỰ KIẾN HOÀN THÀNH BÊN SÔNG SÀI GÒN



THỊ TRƯỜNG BĐS BÁN LẺ



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

MỘT DỰ ÁN MỚI KHAI TRƯƠNG TRONG Q4 2023

Tổng nguồn cung đang hoạt động

1,08 triệu m² +0,4% QoQ;
+2,2% YoY

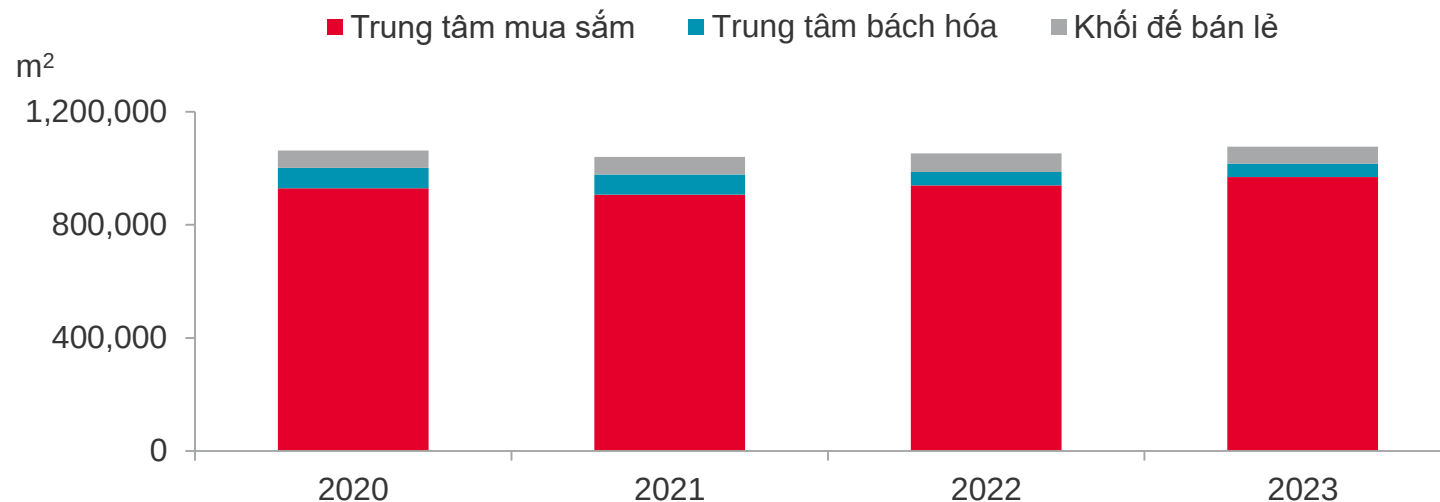
Nguồn cung mới Q4 2023

20.462 m²

Nguồn cung mới 2023

45.462 m²

NGUỒN CUNG BÁN LẺ LŨY KẾ, TP.HCM



Nguồn: Cushman & Wakefield



Trung tâm thương mại mới tại Gò Vấp, Q4 2023

Thiso Mall Trường Chinh – Phan Huy Ích khai trương tại quận Gò Vấp trong Tháng 12, 2023.

Trong năm 2023, thị trường chào đón hai dự án mới (Hùng Vương Plaza và Thiso Mall Trường Chinh – Phan Huy Ích), đóng góp tổng cộng 45,500 m² vào tổng nguồn cung bán lẻ.

Hiện nay, khu vực phía Bắc và phía Đông là hai khu vực tập trung nhiều nguồn cung bán lẻ nhất với tỷ lệ 26% và 25% trong tổng nguồn cung.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ – HIỆU SUẤT VÀ TRIỂN VỌNG

GHI NHẬN HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG TƯƠNG ĐỐI ỔN ĐỊNH

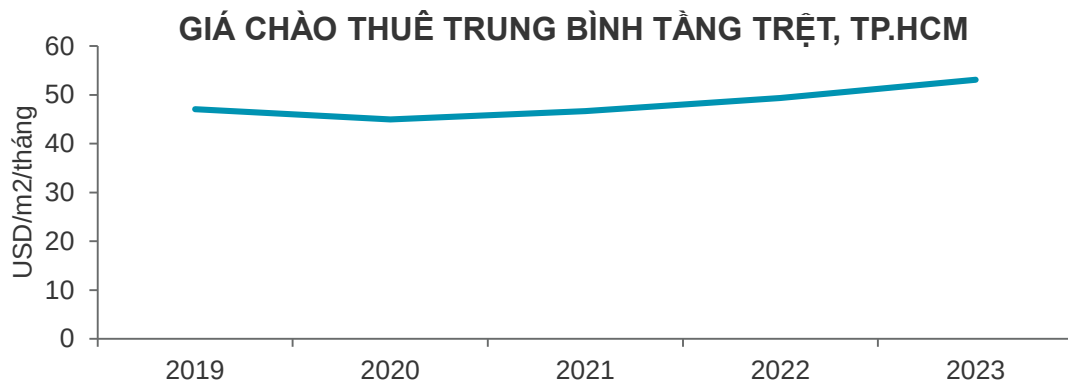
Tỷ lệ lấp đầy

89,7% +0,2 đpt QoQ
+1,9 đpt YoY

Giá chào thuê trung bình tầng trệt

53,1 +2,1% QoQ
+7,6% YoY
USD/m²/tháng

Nguồn cung tương lai 2024 – 2026+



Nguồn: Cushman & Wakefield

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Tỷ giá USD/VND = 24.400 trong Q4 2023

Tỷ lệ lấp đầy: tương đối ổn định theo quý, và tăng 1,9đpt so với năm trước, nhờ tỷ lệ lấp đầy tốt tại những dự án mới khai trương gần đây. Bên cạnh đó, năm 2023 ghi nhận nhiều sự kiện đối với thị trường bán lẻ, với nhiều dự án lên kế hoạch hoặc triển khai cải tạo.

Giá thuê: Tăng trưởng giá thuê chủ yếu đến từ 2 dự án mới khai trương: Hùng Vương Plaza (Quý 3) và Thiso Mall Trường Chinh – Phan Huy Ích (Quý 4), dẫn đến mức tăng trưởng 7,6% theo năm và 2,1% theo quý.



Park Hills Palace
(Gò Vấp, 8.100 m², CityLand)



Vincom Megamall Grand Park
(Tp. Thủ Đức, 36.000 m², Vincom)



Marina Central Tower
(Quận 1, 18.000 m², Materise Homes)



Central Premium Plaza
(Quận 8, 16.000 m², Quốc Cường Gia Lai)



Parc Mall
(Quận 8, 35.000 m², Vạn Thái Land)



Lancaster Legacy
(Quận 1, 18.500 m², Trung Thủy Group)

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ – TỔNG KẾT NĂM 2023

MỘT NĂM NHIỀU SỰ KIỆN ĐỐI VỚI BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ



Thiso Mall Sala đã có một năm vận hành thành công, khẳng định vị thế là trung tâm thương mại đầu tiên tại khu vực Thủ Thiêm.



Thiso Mall Trường Chinh – Phan Huy Ích khai trương và vận hành tầng trệt của dự án. 3 tầng còn lại dự kiến sẽ vận hành trong nửa đầu năm 2024.



Pandora - BigC Trường Chinh được cải tạo và tái định vị thành **Go! Trường Chinh**. Bên cạnh đó, khu vực ẩm thực của Pandora được đóng cửa tạm thời để cải tạo.



Hùng Vương Plaza mở cửa trở lại vào T8 2023. Dự án được tái định vị và cải tạo thành TTTM sau 15 năm vận hành bởi Parkson dưới hình thức trung tâm bách hóa.

Và **+ 4 trung tâm thương mại**

cả trong và ngoài khu vực Trung tâm hiện **có kế hoạch cải tạo trong năm 2024**

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ – NHÌN LẠI NĂM 2023

CÁC THƯƠNG HIỆU MỚI VÀ MỞ RỘNG VẼN DIỄN RA MẠNH MẼ



Khai trương tại Union Square



Khai trương tại Diamond Plaza



2 cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM



Chi nhánh rạp đầu tiên với trải nghiệm cao cấp



Khai trương tại Union Square



Sắp khai trương, Hùng Vương Plaza



3 cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM



2 chi nhánh đầu tiên tại TP.HCM



Khai trương tại Union Square



3 cửa hàng mới trong năm 2023



3 cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM



Chi nhánh đầu tiên tại Gigamall



2 cửa hàng tại TP.HCM & Hà Nội



2 cửa hàng đầu tiên tại Hanoi & HCMC



3 cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM



Chi nhánh mới tại AEON Bình Tân



Khai trương tại Thiso Mall



7 cửa hàng mới trong năm 2023



Sắp khai trương chi nhánh đầu tiên tại TP.HCM



Cửa hàng Flagship tại Vincom Đồng Khởi



Cửa hàng flagship tại Quận 1



Cửa hàng đầu tiên, Hùng Vương Plaza



Cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM, T1/2024



2 chi nhánh đầu tiên tại TP.HCM & Hà Nội



2 cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM



Sắp khai trương, Crescent Mall

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ – NHÌN LẠI NĂM 2023

CHÚ TRỌNG VÀO TRẢI NGHIỆM



Showroom đầu tiên của Lamborghini tại Khách sạn Hilton, TP.HCM



Come Home cho phép khách hàng trải nghiệm tổ ấm từ những sản phẩm của mình



Các nhà hàng sân vườn xuất hiện nhiều hơn tại Quận 1, với không gian mở và các sự kiện âm nhạc



**CENTRAL
RETAIL**

**Win
Commerce**

Các chuỗi bán lẻ mở rộng và thử nghiệm nhiều mô hình bán lẻ mới, với định vị phân khúc cụ thể nhằm kiến tạo những trải nghiệm phù hợp với khách hàng.



Các TTTM ngày càng quan tâm đến trải nghiệm khách hàng và tích hợp công nghệ, trang bị thêm những tiện ích phục vụ cho khách ghé thăm.

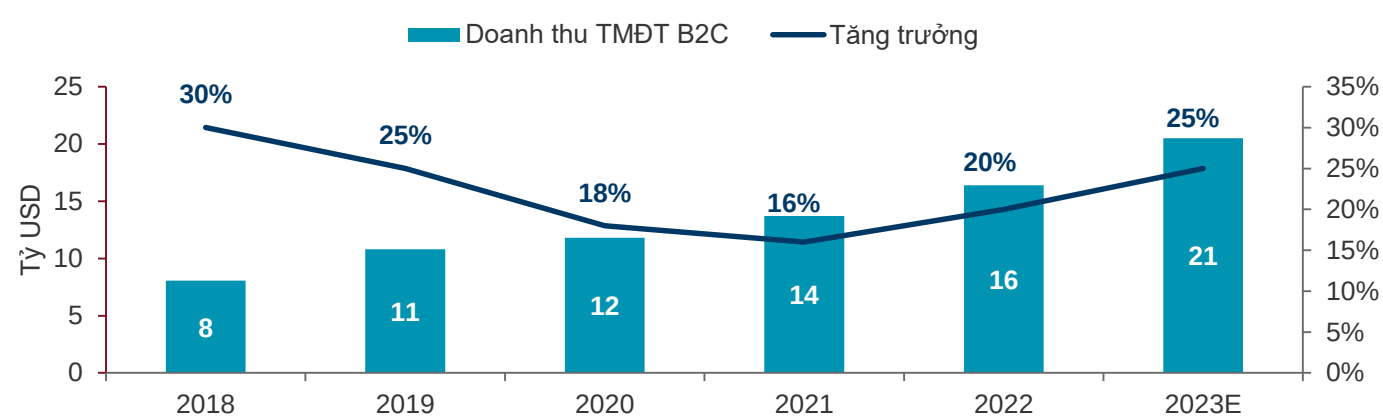
Trong bối cảnh mua sắm đa kênh phát triển mạnh mẽ, các nhà bán lẻ cũng như các chủ đầu tư ngày càng chú trọng đến việc kiến tạo không gian mua sắm nhằm mang đến những trải nghiệm thoải mái, đa dạng cho khách hàng cảm nhận sản phẩm, song song với việc phát triển những kênh mua sắm trực tuyến nhằm tối đa hóa doanh thu.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ – NHÌN LẠI NĂM 2023

THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ (TMĐT) VIỆT NAM PHÁT TRIỂN NHANH TRONG KHU VỰC ĐÔNG NAM Á

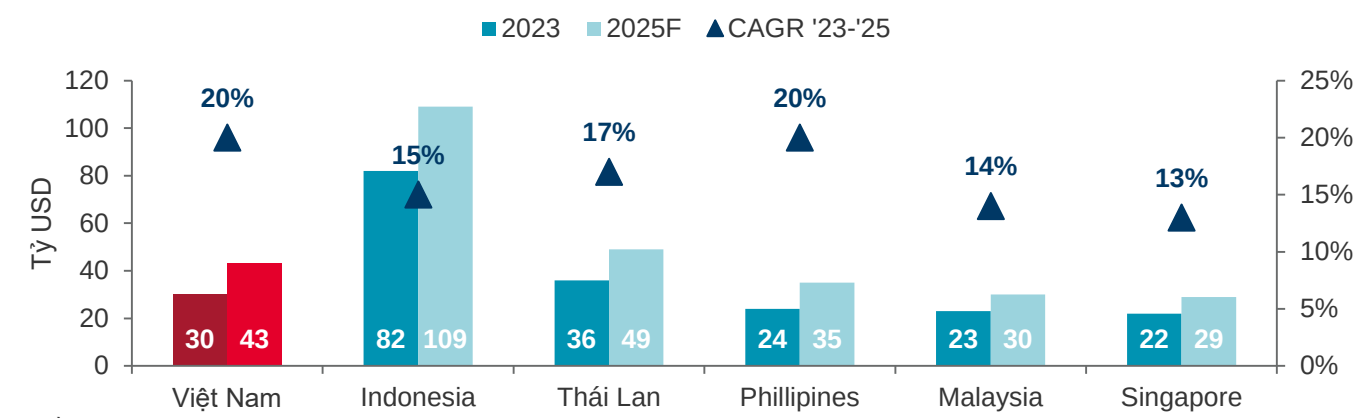


DOANH THU TMĐT B2C CỦA VIỆT NAM THEO NĂM



Nguồn: Cục Thương mại điện tử & Kinh tế số - “Báo cáo Thương mại điện tử Việt Nam 2023”

TỔNG GIÁ TRỊ NỀN KINH TẾ KỸ THUẬT SỐ*



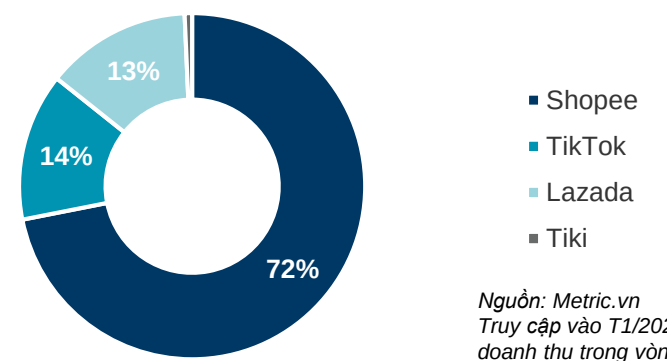
Nguồn: Google, Temasek, Bain & Company – “SEA e-Economy 2023”

* “Nền kinh tế kỹ thuật số” gồm TMĐT, Vận tải – thực phẩm, Du lịch, Truyền thông trực tuyến, và Dịch vụ tài chính số

Doanh thu TMĐT B2C ước tính đóng góp

Khoảng 8% vào tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2023

THỊ PHẦN DOANH THU CÁC SÀN TMĐT



Nguồn: Metric.vn
Truy cập vào T1/2024, dữ liệu doanh thu trong vòng 180 ngày

XU HƯỚNG THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ

- Bán hàng đa kênh
- TMĐT qua mạng xã hội
- Thương mại di động
- TMĐT xuyên biên giới

THỊ TRƯỜNG BĐS CÔNG NGHIỆP



THỊ TRƯỜNG ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP - MIỀN NAM

GIÁ THUÊ TĂNG GIỮA BỐI CẢNH NHU CẦU KHẢ QUAN ĐỐI VỚI ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP VÀ QUỸ ĐẤT HẠN CHẾ

Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

Diện tích đất cho thuê (ha)

~ 28.000 Ổn định QoQ
+0,6% YoY

Tỷ lệ lấp đầy

~ 82% +0,3 QoQ
+0,6 đpt YoY

Giá thuê sơ cấp trung bình (US\$/m²/chu kỳ thuê) (*)

US\$168 +1,1% QoQ
+4,7% YoY

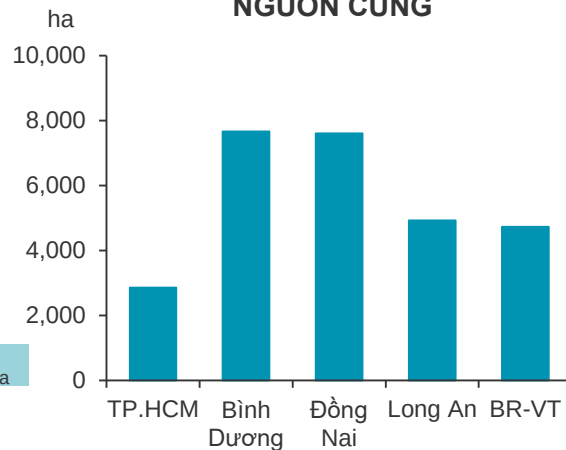
Hấp thụ thuần (ha) Q4 2023

~ 84

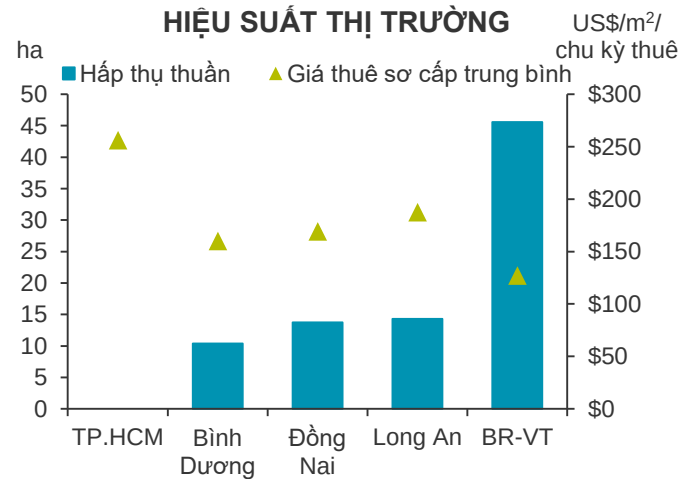
Q.đảo
Hoàng Sa

Q.đảo
Trường Sa

NGUỒN CUNG



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



- Q4 2023 không ghi nhận nguồn cung đất Khu công nghiệp (KCN) mới.
- Lượng hấp thụ thuần đất KCN trong Q4 2023 là 84 ha, cho thấy nhu cầu thị trường cao đối với loại hình đất KCN. Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chiếm tới 54% tổng diện tích hấp thụ thuần trong quý này nhờ hai dự án đầu tư lớn thuộc ngành nghề Điện tử và Hóa chất. Long An, Đồng Nai và Bình Dương đóng góp lần lượt 17%, 16% và 12% tổng lượng diện tích hấp thụ thuần.
- Giá thuê sơ cấp trung bình đất KCN được ghi nhận ở mức 168 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 1,1% theo quý và 4,7% theo năm do nguồn cung đất khu công nghiệp hạn chế trong bối cảnh nhu cầu thị trường khả quan.

THỊ TRƯỜNG NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN - MIỀN NAM

LOẠI HÌNH NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN LÀ MỘT LỰA CHỌN THUÊ THAY THẾ NHỜ CHI PHÍ ĐẦU TƯ THẤP HƠN

Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)

Nguồn cung nhà xưởng xây sẵn (m²)

~ 5.400.000 +0,4% Q-o-Q
+3,2% Y-o-Y

Tỷ lệ lấp đầy

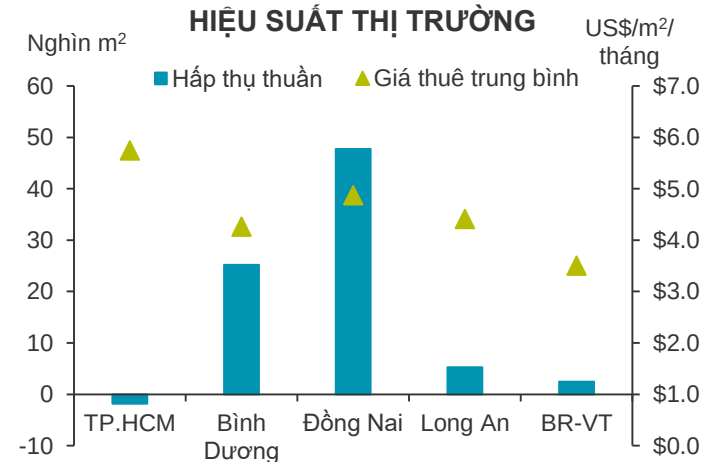
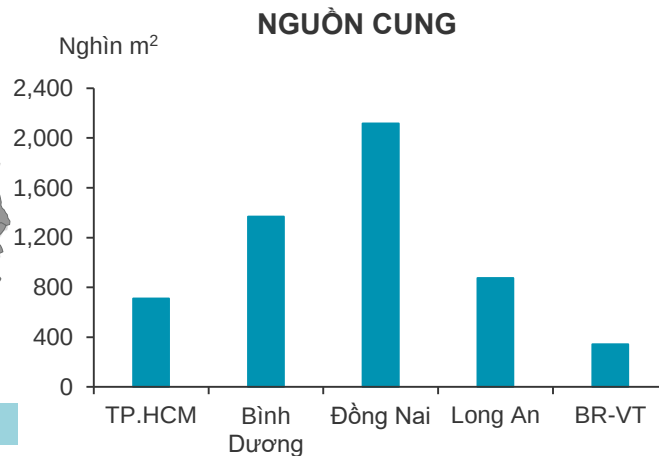
~ 74% +1,2 đpt Q-o-Q
+3,8 đpt Y-o-Y

Giá thuê trung bình (US\$/m²/tháng) (*)

US\$ 4,7 ổn định Q-o-Q
+1,4% Y-o-Y

Hấp thụ thuần (m²) Q4 2023

~ 79.000



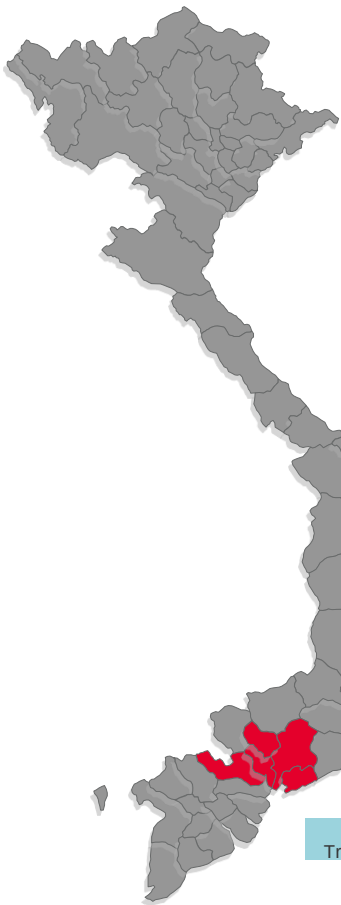
(*) Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
US\$/VND = 24.400 trong Q4 2023

- Thị trường chào đón một dự án nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới từ dự án GT II Industrial Nhơn Trạch tại tỉnh Đồng Nai.
- Nhu cầu thuê RBF trong quý này không chỉ đến từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ (SME) mà còn từ các công ty sản xuất lớn. Do tình hình quỹ đất khu công nghiệp hạn chế tại một số tỉnh, một số doanh nghiệp coi RBF là lựa chọn thuê thay thế nhờ chi phí đầu tư thấp hơn. Đồng Nai và Bình Dương, hai trung tâm nguồn cung RBF chính, lần lượt chiếm tới 52% và 39% tổng lượng diện tích hấp thụ thuần quý này.
- Giá thuê của RBF duy trì ổn định theo quý, ở mức 4,7 USD/m²/tháng, và tăng 1,4% theo năm. Ở cấp độ dự án, đa số các chủ đầu tư hiện nay vẫn giữ giá thuê ổn định.

THỊ TRƯỜNG NHÀ KHO XÂY SẴN - MIỀN NAM

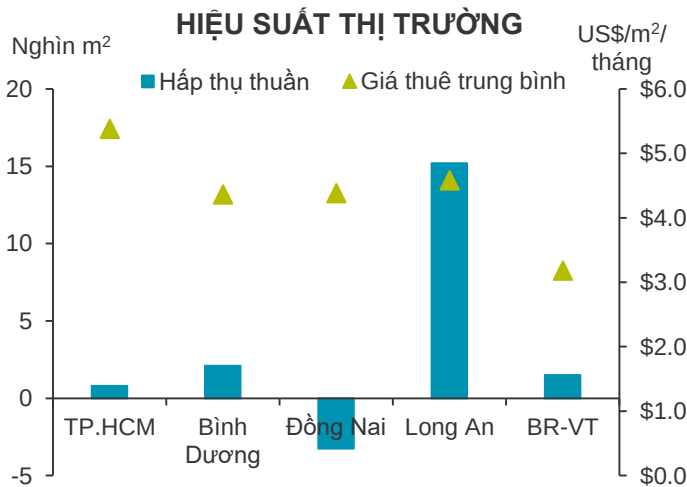
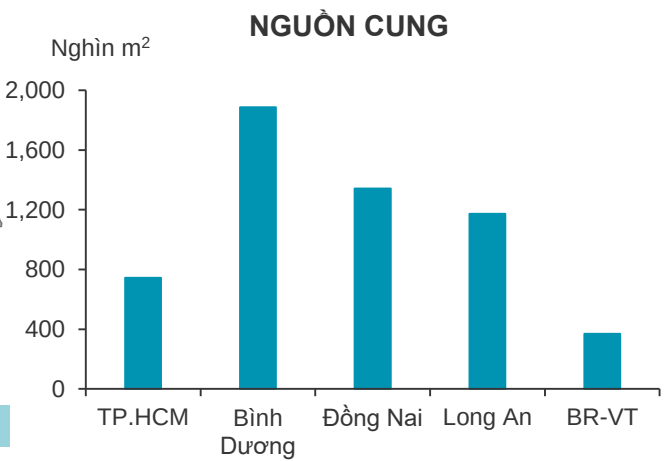
NHU CẦU THUÊ KHO ĐẾN TỪ CÁC NGÀNH SẢN XUẤT VÀ PHỤC VỤ XUẤT KHẨU VẪN CHƯA HỒI PHỤC

Vùng Kinh tế trọng điểm miền Nam (SKER)



Nguồn cung nhà kho xây sẵn (m2)
~ 5.500.000 +5,4% Q-o-Q
+11,2% Y-o-Y
Tỷ lệ lấp đầy
~ 68% -3,3 đpt Q-o-Q
-5,8 đpt Y-o-Y

Giá thuê trung bình (US\$/m²/tháng) (*)
US\$ 4,5 +1,6% Q-o-Q
+2,9% Y-o-Y
Hấp thụ thuần (m²) Q4 2023
~ 16.000



- Thị trường chào đón lượng nguồn cung mới lớn của loại hình nhà kho xây sẵn (RBW) với diện tích 280.000 m² đến từ hai dự án ở tỉnh Long An là BW Xuyên Á và LOGOS Long Hậu.
- Nhu cầu từ các lĩnh vực sản xuất và phục vụ xuất khẩu vẫn chưa phục hồi trong bối cảnh nhu cầu toàn cầu suy yếu và triển vọng kinh tế không ổn định. Vì vậy, nhu cầu thuê nói chung chủ yếu đến từ tiêu dùng trong nước để dự trữ hàng hóa trước kỳ nghỉ lễ cuối năm. Tổng diện tích hấp thụ thuần trong quý được ghi nhận là khoảng 16.000 m².
- Giá thuê trung bình đạt 4,5 USD/m²/tháng, tăng 1,6% theo quý và 2,9% theo năm nhờ lượng cung lớn nhà kho mới Hạng A trong quý này.

Nguồn: Cushman & Wakefield

(*) Ghi chú: Giá thuê đã bao gồm Phí quản lý, chưa bao gồm Thuế GTGT
US\$/VND = 24.400 trong Q4 2023

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG (2024 – 2026)

Nguồn cung đất KCN tương lai

~ 6.127 ha

Nguồn cung nhà xưởng tương lai

~2,2 triệu m²

Nguồn cung nhà kho tương lai

~1,4 triệu m²

- Với việc điều chỉnh, công bố và phê duyệt Quy hoạch tổng thể tỉnh (giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050), nguồn cung mới đất KCN tương lai sẽ không ngừng gia tăng và dự báo sẽ vào khoảng 6.100 ha trong giai đoạn 2024 – 2026, qua đó giải quyết được tình trạng hạn chế về quỹ đất sẵn sàng bàn giao ở khu vực miền Nam.
- Thị trường nhà xưởng xây sẵn sẽ đón nguồn cung tương lai vào khoảng 2,2 triệu m² trong giai đoạn 2024 – 2026. Nhu cầu thuê xưởng trong tương lai sẽ được duy trì bởi cả các công ty sản xuất lớn và doanh nghiệp vừa và nhỏ, theo sau làn sóng FDI sản xuất đổ vào Việt Nam.
- Thị trường nhà kho xây sẵn dự kiến sẽ có khoảng 1,4 triệu m² gia nhập thị trường trong giai đoạn 2024 – 2026, khoảng 2/3 trong đó tập trung ở tỉnh Đồng Nai.

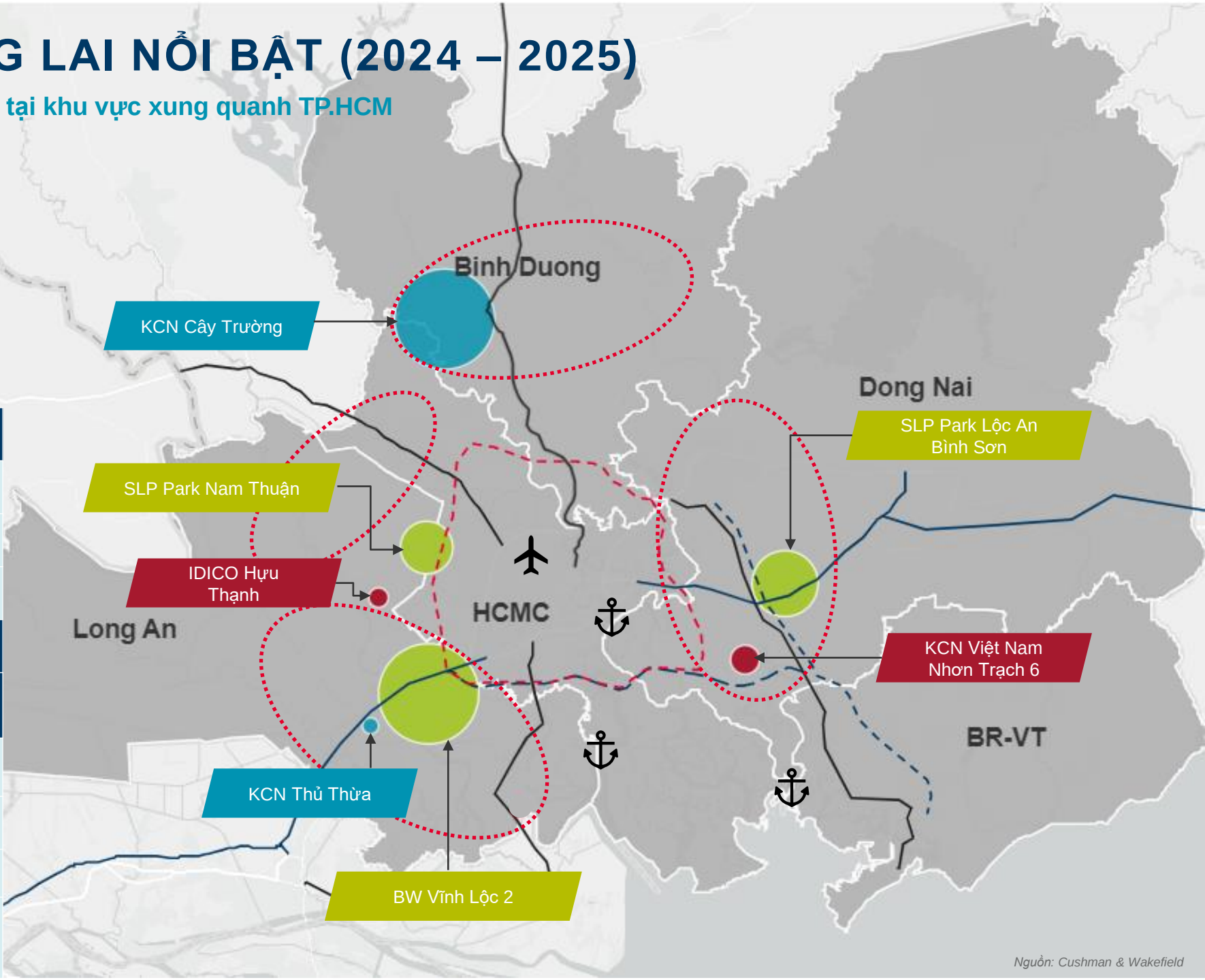
Loại hình	Tăng trưởng nguồn cung bình quân (2024 – 2026)
Đất KCN	6,9%/năm
Nhà xưởng xây sẵn	12,0%/năm
Nhà kho xây sẵn	7,4%/năm

Nguồn: Cushman & Wakefield

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI NỔI BẬT (2024 – 2025)

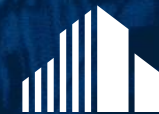
Các trung tâm kho vận mới đang nổi lên tại khu vực xung quanh TP.HCM

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 (m²)	Nhà kho xây sẵn (m²)	
< 100	< 50.000		
100 – 150	50.000 – 100.000		
150 – 200	100.000 – 200.000		
> 200	> 200.000		





AT THE
CENTER OF
WHAT'S
NEXT



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

LIÊN HỆ

Bùi Nguyễn Huyền Trang

Tổng Giám đốc, Việt Nam

SĐT: +84 909 459 694

E: bui.trang@cushwake.com

THANK YOU

CUSHMAN & WAKEFIELD VIỆT NAM

Tầng 33, Tòa Lim Tower

9-11 Tôn Đức Thắng, P.Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Tel: +8428 3823 7968

Fax: +8428 3823 7969

Email: enquiries.vn@cushwake.com

Website: www.cushmanwakefield.vn