



TP. HỒ CHÍ MINH BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MARKETBEAT Q4 2024

Better never settles



TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Q4 2024 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

USD54,55

Hạng A giá thuê trung bình
(USD/m2/tháng)

28.212

Lượng hấp thụ thuần (m2)
(Hạng A&B)

0

Nguồn cung mới (m2)
(Hạng A&B)

CHỈ SỐ KINH TẾ 2024

7,09%

Tăng Trưởng GDP

3,63%

Lạm Phát (CPI)

38,23

FDI (Tỷ USD)

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN NGUỒN CUNG MỚI

Trong quý 4 năm 2024, tổng nguồn cung diện tích văn phòng tại TP.HCM đạt 1,634,726 m2, không ghi nhận thêm nguồn cung mới. Bên cạnh đó, nhiều tòa nhà đã và đang tiến hành cải tạo, phản ánh nỗ lực không ngừng trong việc hiện đại hóa nguồn cung văn phòng.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TOÀN THỊ TRƯỜNG CÓ SỰ CẢI THIỆN

Tỷ lệ lấp đầy phân khúc hạng A đạt 87,38%, tăng 2,5 điểm phần trăm so quý trước nhưng giảm nhẹ 0,2 điểm phần trăm so với năm trước. Mức cải thiện theo quý này cho thấy các không gian văn phòng cao cấp đang dần được hấp thụ, trong khi mức giảm so với cùng kỳ phản ánh sự điều chỉnh của thị trường sau năm 2023.

Tỷ lệ lấp đầy phân khúc hạng B đạt 87,50%, tăng nhẹ 0,2 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm 0,3 điểm phần trăm theo năm, cho thấy nhu cầu đối với các văn phòng phân khúc trung cấp vẫn duy trì ổn định.

Năm 2024, nhu cầu chủ yếu đến từ các ngành đang tăng trưởng như công nghệ thông tin, ngân hàng, sản xuất, chăm sóc sức khỏe và thương mại điện tử, khẳng định sự quan tâm nhất quán đến các không gian văn phòng linh hoạt và hiện đại. Các khu vực có nguồn cung mới, bao gồm khu vực trung tâm (CBD), Bắc và Đông TP.HCM, tiếp tục thu hút sự chú ý của khách thuê.

GIÁ THUÊ: BIẾN ĐỘNG NHẸ

Giá thuê hạng A ghi nhận mức giảm 0,9% theo quý và 1,3% theo năm. Các chủ tòa nhà ưu tiên tỷ lệ lấp đầy hơn là tăng giá mạnh trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt từ các dự án mới và tâm lý thận trọng của khách thuê.

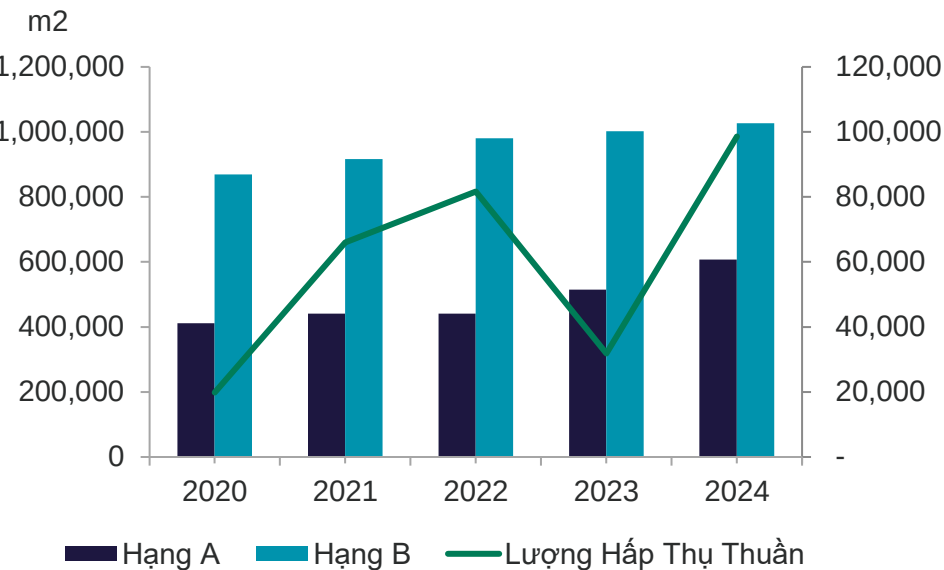
Giá thuê hạng B giảm 0,8% theo quý nhưng tăng 0,9% theo năm. Sự tăng trưởng nhẹ này được hỗ trợ bởi nhu cầu ổn định từ các ngành trọng điểm và tỷ lệ hấp thụ khả quan tại các tòa nhà hoạt động hiệu quả, củng cố sức mạnh thị trường.

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

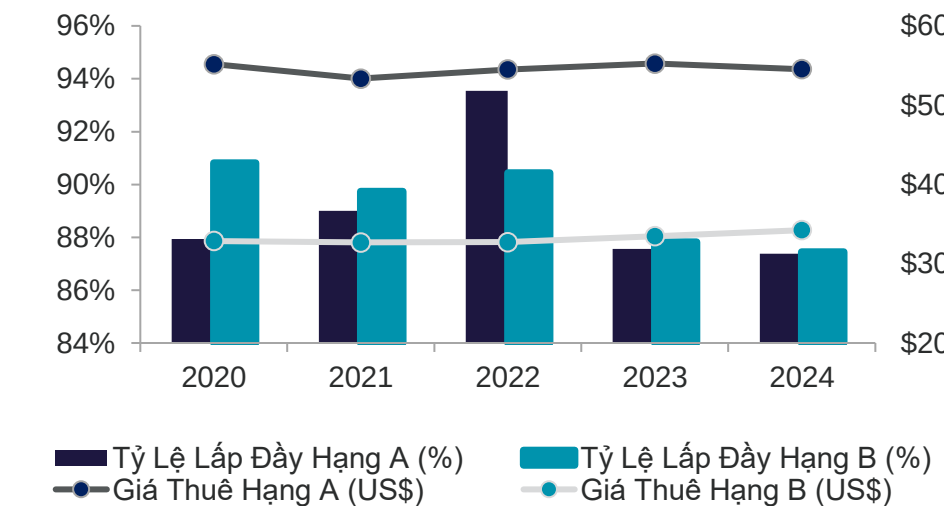
Trong ba năm tới, khu vực trung tâm và phía Nam dự kiến sẽ chứng kiến sự gia tăng của các dự án Hạng A quy mô lớn, nâng cao đáng kể tổng nguồn cung cả về số lượng và chất lượng. Tuy nhiên, sự phát triển này cũng sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh đối với các tòa nhà Hạng A hiện hiện hữu.

Bên cạnh đó, việc vận hành tuyến Metro số 1 được kỳ vọng sẽ tác động tích cực đến các tòa nhà nằm quanh các ga metro, thu hút thêm sự quan tâm từ khách thuê.

NGUỒN CUNG & LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25.500 tính đến Q4 2024

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (SQ.M)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (SQ.M)	TỔNG NGUỒN CUNG (SQ.M)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/SQ.M/THÁNG)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
YTD 2024	117,500	70.383	1.634.726				
Q4 2024	-	28.212	1.634.726	87,38%	87,50%	54,55	33,77
theo quý	-	▼ 28.3%	-	▲ 2,5 điểm phần trăm	▲ 0,2 điểm phần trăm	▼ 0,9%	▼ 0,8%
theo năm	▲ 6,58%	▲ 24%	▲ 7,74%	▼ 0,2 điểm phần trăm	▼ 0,3 điểm phần trăm	▼ 1,3%	▲ 0,9%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25.500 tính đến Q4 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2024 – 2027F

KHU VỰC	NFA (m2)
Trung tâm	71.611
Rìa trung tâm	46.778
Phía Đông	97.048
Phía Nam	59.022
TỔNG	274.500

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận1
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

DỰ ÁN MỚI TRONG Q4 2024

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m2)
-------	---------	------------	----------

TRANG BÙI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.com

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m²)	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

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2023, công ty báo cáo doanh thu là 9,5 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.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 Q4 2024 MarketBeat

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

USD52,7

Giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)

92%

Tỷ lệ lấp đầy(%)

15.356

Nguồn cung mới (m2)

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

CHỈ SỐ KINH TẾ 2024

Thay đổi theo năm

7,09%

Tăng trưởng GDP

3,63%

Lạm phát (CPI)

38,23

FDI (tỷ USD)

6.391,0

Tổng doanh thu bán lẻ (triệu tỷ VND)

Nguồn: GSO

NGUỒN CUNG: KHAI TRƯƠNG MỘT DỰ ÁN MỚI TẠI QUẬN 8

Quý cuối năm 2024 chào đón nguồn cung bán lẻ mới khoảng 15.356 m2 từ Central Premium Mall tại Quận 8. Điều này giúp nâng tổng nguồn cung bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) lên 1,18 triệu m2, tăng 1,3% theo quý và 10,0% theo năm.

Nhìn chung, năm 2024 là một năm sôi động đối với thị trường bán lẻ TP.HCM, với nguồn cung mới từ ba dự án: Vincom Mega Mall Grand Park, Parc Mall và Central Premium Mall, cũng như việc cải tạo và ra mắt lại Vincom Ba Tháng Hai, bổ sung thêm khoảng 102.777 m2 không gian bán lẻ cho thị trường.

NGUỒN CẦU: CÁC THƯƠNG HIỆU BÁN LẺ TIẾP TỤC MỞ RỘNG

Tỷ lệ lấp đầy tăng trong quý này, tăng 1,4 điểm phần trăm theo quý và 2,5 điểm phần trăm theo năm. Sự gia tăng này chủ yếu được thúc đẩy bởi làn sóng mở rộng mạnh mẽ từ các thương hiệu F&B, thời trang và phong cách sống như Muji, MLB và KKV.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH GIẢM DO NGUỒN CUNG MỚI

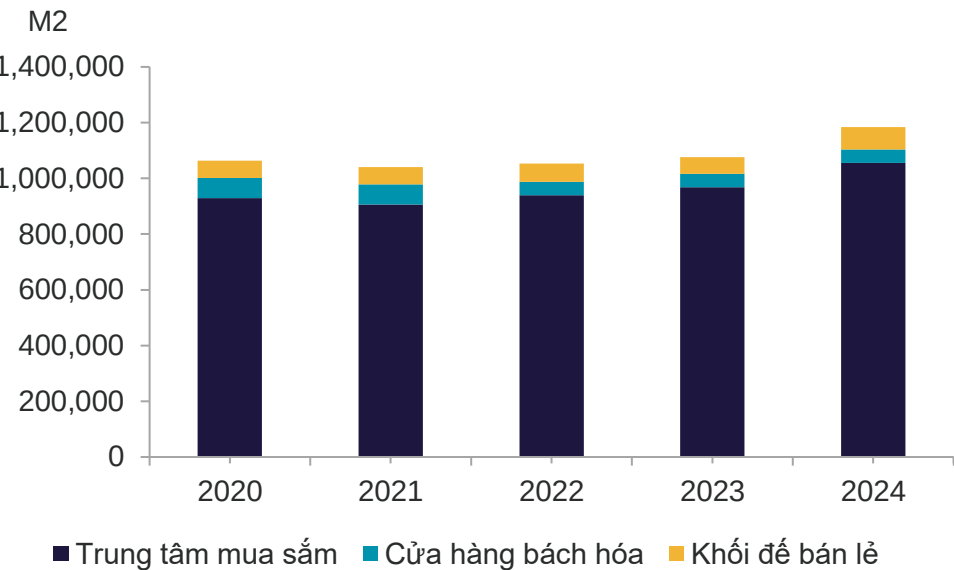
Giá thuê trung bình tăng nhẹ 0,6% theo quý nhưng giảm 0,7% theo năm, do ảnh hưởng của nguồn cung mới từ các khu vực ngoài trung tâm.

TRIỂN VỌNG: HOẠT ĐỘNG MỞ RỘNG CỦA NHÀ BÁN LẺ GIÚP CÙNG CỐ NIỀM TIN THỊ TRƯỜNG

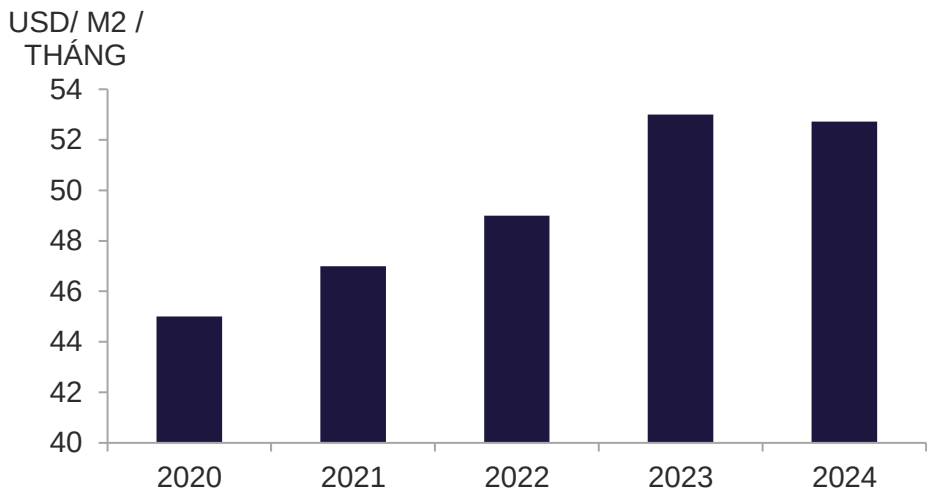
Vào năm 2025, thị trường dự kiến sẽ chứng kiến sự gia tăng với khoảng 19.000 m2 diện tích bán lẻ được tung ra từ hai dự án: Marina Central Tower ở Quận 1 và Park Hills Palace ở Gò Vấp. Trong ba năm tới (2025-2027), có sáu dự án sẽ đóng góp tổng cộng 116.000 m2 vào tổng cung.

Các nhà phát triển bán lẻ đã công bố các kế hoạch mở rộng đầy tham vọng để tận dụng cơ hội từ các lợi thế đô thị hóa, dân số trẻ và tầng lớp trung lưu đang gia tăng. Các dự án đáng chú ý trong khu vực phía Nam bao gồm Aeon Mall Biên Hòa ở Tỉnh Đồng Nai và Aeon Tân An ở Tỉnh Long An.

TỔNG NGUỒN CUNG BÁN LẺ CỦA TPHCM



GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA TPHCM



Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
USD/VND = 25,500 vào thời điểm Q4 2024

CÁC CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (M2)	TỔNG NGUỒN CUNG CHO THUÊ (M2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY (%)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH, TĂNG TRỆT (USD/M2/THÁNG)
YTD 2024	102.777	-	-	-
Q4 2024	15.356	1.184.192	92,2%	52,7
QoQ	▼ 56,1%	▲ 1,3%	▲ 1,4 ppts	▲ 0,6%
YoY	▼ 25,0%	▲ 10,0%	▲ 2,5 ppts	▼ 0,7%

Nguồn: Cushman & Wakefield
Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 25,500 vào Q4 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI 2025 – 2027F

VỊ TRÍ	Diện tích cho thuê dự kiến (m2)
Phía Tây	60.750
CBD	29.480
Phía Nam	17.581
Phía Bắc	8.114
TỔNG CỘNG	115.925

DỰ ÁN MỚI TRONG QUÝ 4 NĂM 2024

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (M2)
Central Premium Mall	Khối đế bán lẻ	Quận 8	Thien Binh Trading Services Investment	15.356

CÁC DỰ ÁN ĐÁNG CHÚ Ý SẴP RA MẮT

DỰ ÁN	LOẠI	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	Diện tích cho thuê (m2)	DỰ KIẾN KHAI TRƯƠNG
Park Hills Palace	Trung tâm thương mại	Go Vap	CityLand	8.100	2025
Marina Central Tower	Trung tâm thương mại	Quận 1	Masterise Homes	11.000	2025
Lancaster Legacy	Retail podium	Quận 1	Tập Đoàn Trung Thuy	18.500	2026
D-Homme	Retail podium	Quận 6	Tập đoàn DHA	18.750	2026

Lưu ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của nhà phát triển trong tương lai

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

TRANG BUI
COUNTRY HEAD, VIETNAM
Bui.Trang@cushwake.com

ÁN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2023, công ty báo cáo doanh thu là 9,5 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.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.

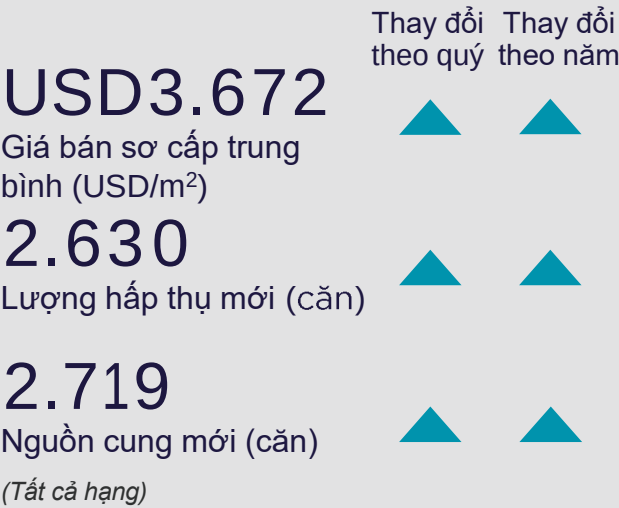


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q4 2024 MarketBeat

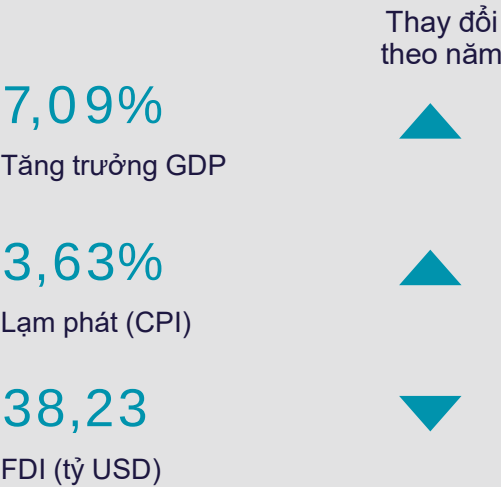
Better never settles

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 2024



Nguồn: Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG: NGUỒN CUNG NĂM 2024 THẤP NHẤT ĐƯỢC GHI NHẬN TRONG 5 NĂM QUA

Trong Q4 2024, khoảng 2.719 căn hộ mới đã được ra mắt, tăng 324% theo quý và 56% theo năm. Khu vực phía Đông dẫn đầu về nguồn cung mới, đóng góp 80%.

Phân khúc Cao Cấp và Hạng Sang chiếm phần lớn trên thị trường trong quý này, lần lượt chiếm 47% và 33% nguồn cung mới, nhờ vào sự ra mắt một số dự án như Opus One, Eaton Park và Masteri Grand View. Đáng chú ý, quý này đã chứng kiến sự trở lại của phân khúc bình dân với việc ra mắt dự án Conic Boulevard tại Bình Chánh.

NGUỒN CẦU: TĂNG TRƯỞNG ĐÁNG KỂ TRONG LƯỢNG HẤP THỤ MỚI

Thị trường ghi nhận lượng hấp thụ mới đạt 2.630 căn, tăng 80% theo quý và 51% theo năm, cho thấy sự phục hồi của thị trường nhà ở TP.HCM. Cũng như nguồn cung mới, phân khúc Hạng Sang dẫn đầu với 49% tổng số căn bán ra, tiếp theo là phân khúc Trung Cấp và Cao Cấp với lần lượt 23% và 22%.

Quý này đã chứng kiến nhiều sự kiện bán hàng được tổ chức bởi các chủ đầu tư, cung cấp nhiều chính sách bán hàng để thu hút người mua như lịch thanh toán linh hoạt và hỗ trợ từ các ngân hàng.

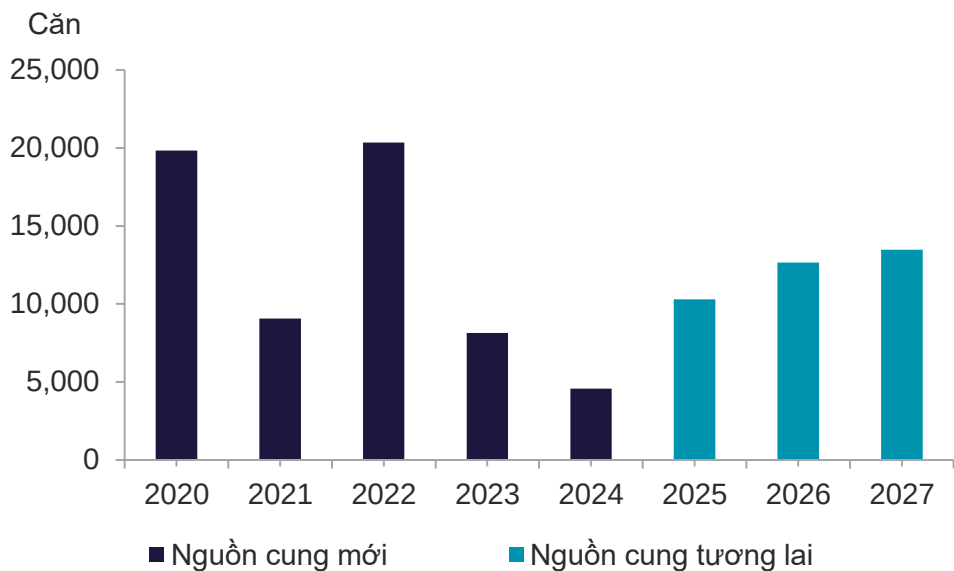
GIÁ BÁN: GIÁ SƠ CẤP TRUNG BÌNH ĐẠT MỨC KỶ LỤC MỚI

Với nguồn cung mới chủ yếu từ các phân khúc Hạng Sang và Cao Cấp, giá sơ cấp trung bình đã đạt mức kỷ lục mới là 3.672 USD/m², tăng 22% so với quý trước và 16% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG: KHỞI ĐẦU MỘT CHU KỲ MỚI

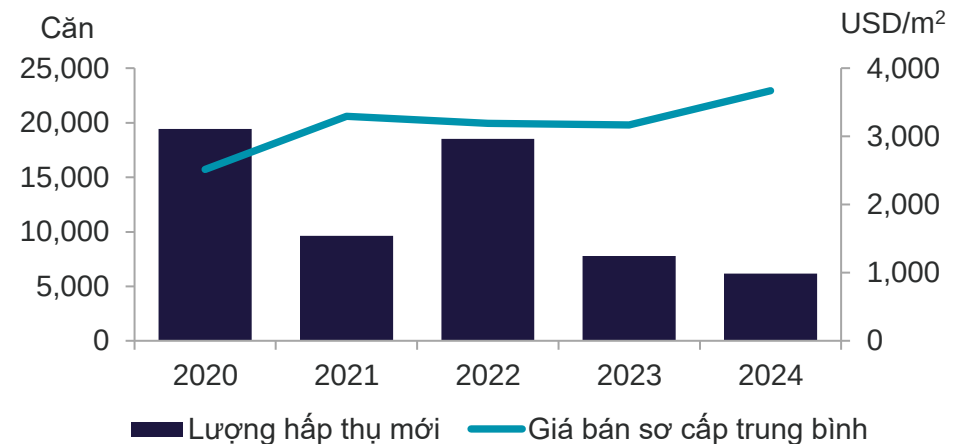
Tính đến cuối năm 2024, chính quyền TP.HCM đã thông báo rằng 34 trong số 64 dự án bất động sản trong thành phố đã được giải quyết khó khăn. Điều này có thể giúp mở nguồn cung mới trong tương lai, với hơn 10.000 căn hộ dự kiến sẽ được ra mắt vào năm 2025, đánh dấu sự khởi đầu của một chu kỳ mới.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Cushman & Wakefield

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 = 25.500 tại Q4 2024

NHÀ LIỀN THỔ

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG

Thay đổi theo quý

Thay đổi theo năm

USD10.701

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m²)

80

lượng hấp thụ mới (căn)

27

Nguồn cung mới (căn)

(Tất cả hạng)

CHỈ SỐ KINH TẾ 2024

Thay đổi theo năm

7,09%

Tăng trưởng GDP

3,63%

Lạm phát (CPI)

38,23

FDI (bil. US\$)

Nguồn Tổng cục thống kê

NGUỒN CUNG MỚI: KHAN HIẾM NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q4 2024, chỉ 27 căn được ra mắt từ giai đoạn bán hàng tiếp theo của hai dự án tại Huyện Bình Chánh và Thành phố Thủ Đức, giảm 90% so với quý trước. Tuy nhiên, năm 2024 đã chứng kiến sự gia tăng khoảng 24% so với cùng kỳ năm trước với 420 căn nhà liền thổ được ra mắt.

NGUỒN CẦU: LƯỢNG HẤP THỤ MỚI GHI NHẬN Ở MỨC 80 CĂN

Do nguồn cung mới hạn chế, lượng hấp thụ mới đã giảm 76% so với quý trước, chỉ có 80 căn được bán ra nhưng tăng 27% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực phía Đông, cụ thể là thành phố Thủ Đức, chiếm 46% tổng số giao dịch, theo sát là khu vực phía Tây (huyện Bình Chánh và Bình Tân) với 45%. Nhu cầu mua nhà liền thổ trong giai đoạn này ghi nhận chủ yếu là mua để ở.

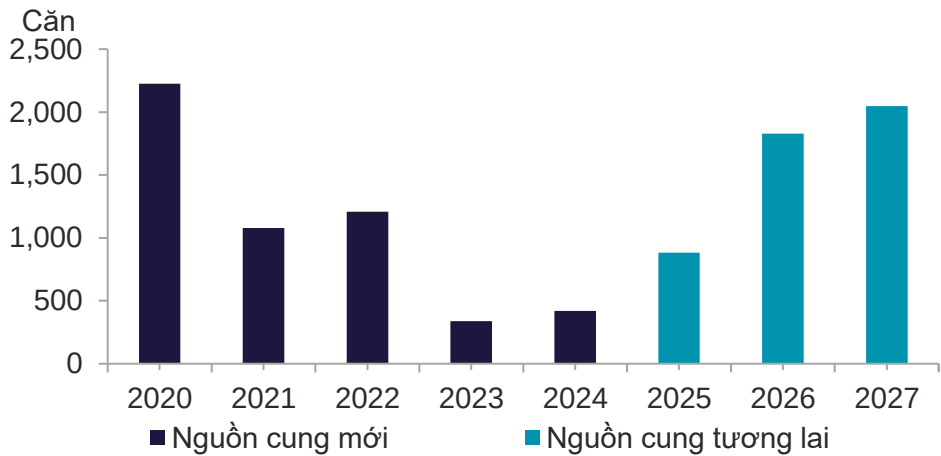
GIÁ BÁN: GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH TĂNG Ở KHU PHÍA TÂY & NAM

Trong quý 4 năm 2024, giá bán sơ cấp trung bình được ghi nhận là 10.701 USD/m². Giá bán sơ cấp đã tăng mạnh ở thị trường phía Nam và phía Tây. Ngoài ra, phần lớn giỏ hàng sơ cấp của TP.HCM trong quý này đến từ các dự án nằm ở các khu vực xa như huyện Bình Chánh và Bình Tân.

TRIỂN VỌNG: NĂM MỚI VỚI SỰ CẢI THIỆN TRONG KẾ HOẠCH

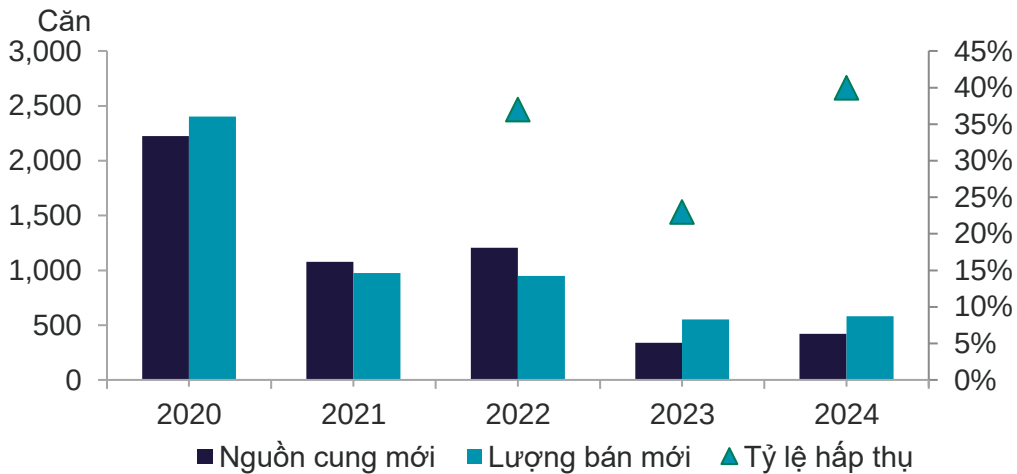
Với những nỗ lực liên tục của chính quyền TP.HCM nhằm giải quyết khó khăn cho các dự án bất động sản, dự kiến sẽ có một số dự án nhà liền thổ tại TP.HCM được ra mắt trong tương lai gần. Trong đó, năm 2025 được dự báo sẽ chứng kiến gần 900 căn được ra mắt, gấp đôi con số của năm 2024.

NGUỒN CUNG MỚI & NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Cushman & Wakefield

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 Q4 2024 = 25.500

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ				THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ			
SUBMARKET	NGUỒN CUNG MỐI (CĂN)	lượng hấp thụ mới (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)	NGUỒN CUNG MỐI (CĂN)	lượng hấp thụ mới (CĂN)	TỶ LỆ HẤP THỤ (%)	GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/M ²)
2024	4.563	6.172	62%	3.672	426	587	40%	10.701
Q4 2024	2.719	2.630	52%		27	80	27%	
QoQ	▲324%	▲80%		▲22%	▼90%	▼76%		▼10%
YoY	▲56%	▲51%		▲16%	N/A	▲27%		▼28%

*Căn hộ: Giá bán sơ cấp trung bình được tính trên diện tích tìm 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 Q4 2024 = 25.500

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2025 – 2027F

KHU VỰC	CĂN HỘ (CĂN)	NHÀ LIỀN THỔ (CĂN)
Trung Tâm	2.113	-
Rìa Trung Tâm	1.914	-
Đông	18.069	3.057
Bắc	2.754	20
Nam	6.088	1.318
Tây	5.489	363

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT MỜ BÁN TRONG Q4 2024

TÊN DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN
The Opus One – Vinhomes Grand Park	Căn hộ	Đông	Vinhomes	1.952
Eaton Park	Căn hộ	Đông	Gamuda Land	1.980
Masteri Grand View – The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	616
Conic Boulevard	Căn hộ	Tây	Linh Phong Conic	952
SOHO – The Global City	Nhà liền thổ	Đông	Masterise Homes	915

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 – Vinhomes Grand Park	Căn hộ	Đông	Vinhomes	1.952	2025
The Global City	Căn hộ	Đông	Masterise Homes	8.000	2025
The Meadow	Nhà liền thổ	Tây	Gamuda Land	212	2025
The Foresta	Nhà liền thổ	Đông	Khang Điền	159	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

DIỄN GIẢI

Phân hạng căn hộ:Loại hình nhà liền thổ:

- 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
- 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 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.



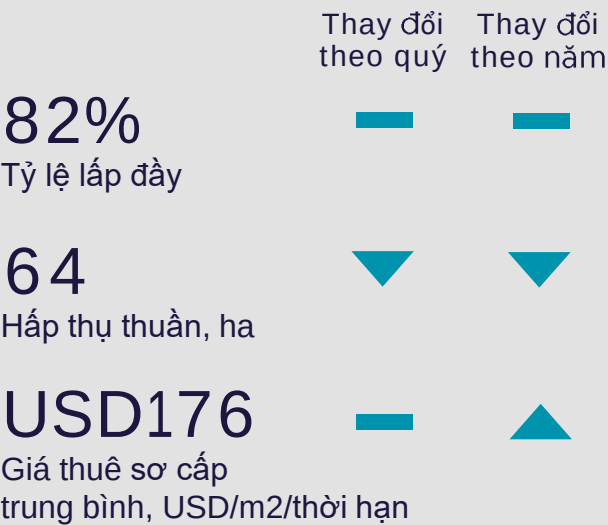
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN NAM

Q4 2024 MarketBeat

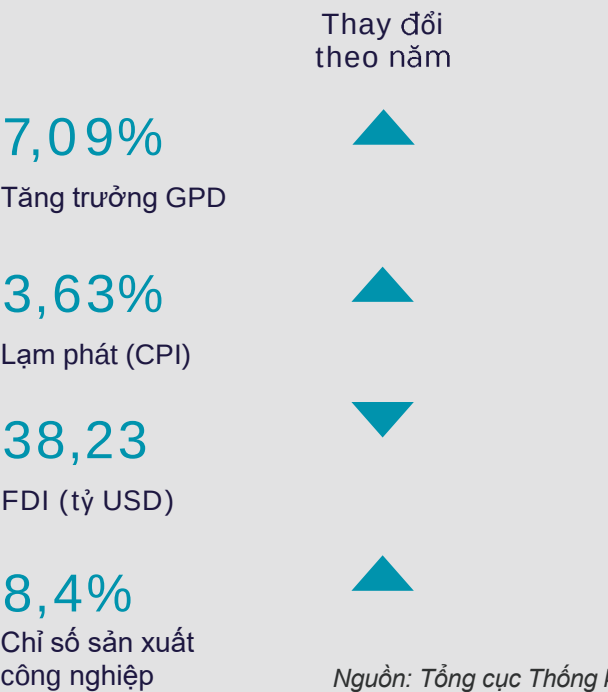
Better never settles

ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP (KCN)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 12T 2024



NGUỒN CUNG: KHÔNG GHI NHẬN NGUỒN CUNG MỚI

Q4 2024 vừa qua không ghi nhận nguồn cung đất khu công nghiệp (KCN) mới, tổng nguồn cung đất khu công nghiệp hiện hữu xấp xỉ khoảng 28.500 ha, ổn định theo quý và tăng 1,6% theo năm

NGUỒN CẦU: NHU CẦU ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

Lượng hấp thụ thuần đất KCN được ghi nhận là 64 ha, giảm 40,5% theo quý và 23,5% theo năm, mức hấp thụ thuần đất KCN cao cho thấy nhu cầu được duy trì ổn định.

Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT) đã đóng góp đáng kể vào lượng hấp thụ này, chiếm khoảng 48% và 35% tổng số tương ứng. Kể từ Q3 2023, các tỉnh này liên tục ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao nhờ vào quỹ đất lớn. Các khách thuê đất công nghiệp chính trong quý này đến từ các ngành như Máy móc & Thiết bị, Nhựa và Kim loại cơ bản.

GIÁ: GIÁ THUÊ ĐẤT KCN TĂNG TRƯỞNG 4,6% THEO NĂM

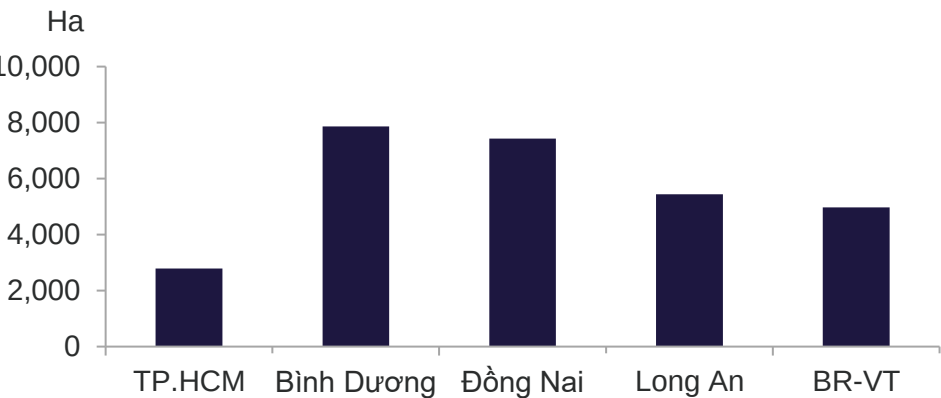
Giá chào bán trung bình của đất khu công nghiệp đạt 176 USD/m²/thời hạn thuê, không thay đổi so với quý trước và tăng 4,6% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

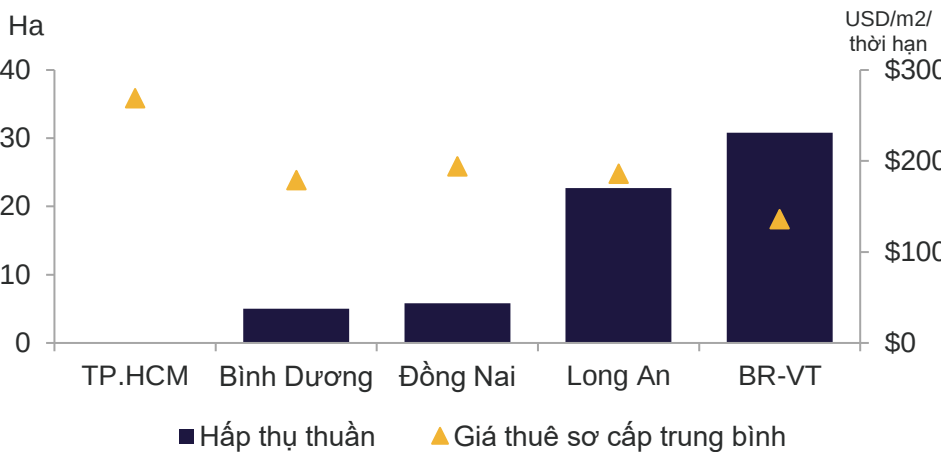
Trong Q4 2024, Chính phủ đã phê duyệt các chính sách đầu tư cho hơn 1.000 ha đất khu công nghiệp ở miền Nam, bao gồm việc mở rộng Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 - Conac ở BR-VT và giai đoạn 1 của Bàu Cạn - Tân Hiệp ở Đồng Nai.

Nhìn chung, các khu công nghiệp ở khu vực miền Nam sẽ được hưởng lợi lớn từ các dự án hạ tầng mới như Sân bay Long Thành, Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và Đường vành đai 3 TP.HCM, đang được đẩy nhanh tiến độ để hoàn thành vào năm 2026. Sự quan tâm và tiềm năng trong đất khu công nghiệp này có khả năng sẽ thúc đẩy cả nhu cầu và giá cả trong tương lai.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



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 = 25.500 trong Q4 2024

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

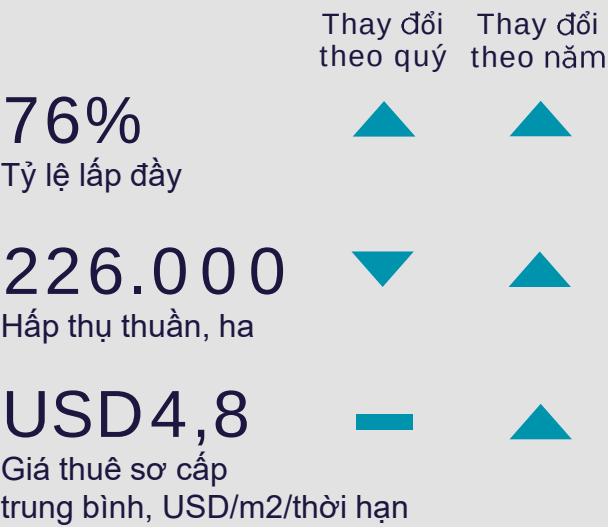
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2024

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

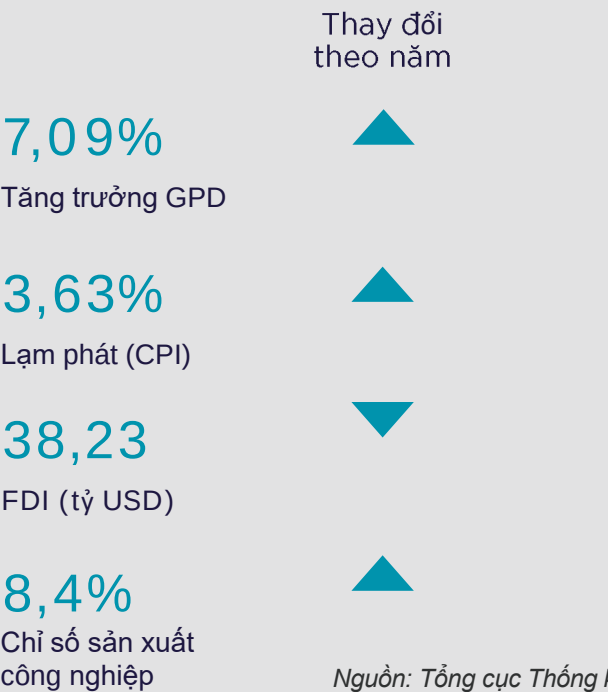


NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN (RBF)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 12T 2024



NGUỒN CUNG: CÓ HAI DỰ ÁN MỚI GIA NHẬP VÀO THỊ TRƯỜNG

Q4 2024 ghi nhận hai nhà xưởng xây sẵn (RBF) mới được ra mắt đóng góp 114.000 m² vào thị trường, đưa tổng nguồn cung trong Q4 2024 lên 6.424.000 m², tăng 1,8% so với quý trước và 17,8% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: BÌNH DƯƠNG VÀ ĐỒNG NAI VẪN DẪN ĐẦU TỶ LỆ HẤP THỤ

Tổng diện tích hấp thụ ròng của nhà xưởng xây sẵn (RBF) trong quý này được ghi nhận là hơn 226.000 m², giảm 7,9% so với quý trước nhưng gần gấp ba lần so với con số của năm ngoái. Trong số năm tỉnh, Bình Dương dẫn đầu về diện tích hấp thụ ròng, chiếm 76% tổng số, tiếp theo là Đồng Nai với 15%.

Các ngành công nghiệp thúc đẩy nhu cầu cho lĩnh vực RBF trong quý này bao gồm Máy móc & Thiết bị, Kim loại chế tạo và Dệt may.

GIÁ THUÊ: MỘT SỐ DỰ ÁN ĐÃ ĐIỀU CHỈNH TĂNG GIÁ THUÊ TỪ 3% - 5%

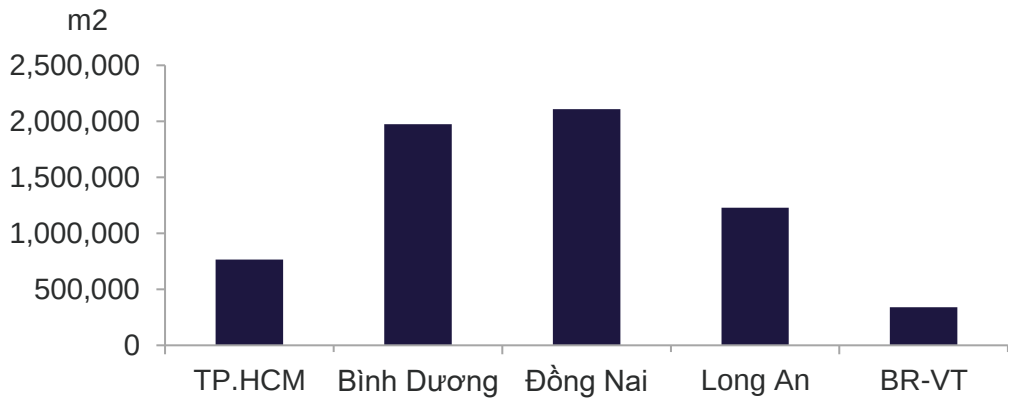
Trong khi phần lớn các dự án giữ nguyên giá thuê, một số nhà phát triển của các RBF tiêu chuẩn tại các vị trí đắc địa đã điều chỉnh tăng giá thuê từ 3-5% trong quý này.

Trên thị trường, giá thuê trung bình của RBF được ghi nhận là 4,8 USD/m²/tháng, không thay đổi so với quý trước và tăng 2,3% so với cùng kỳ năm trước.

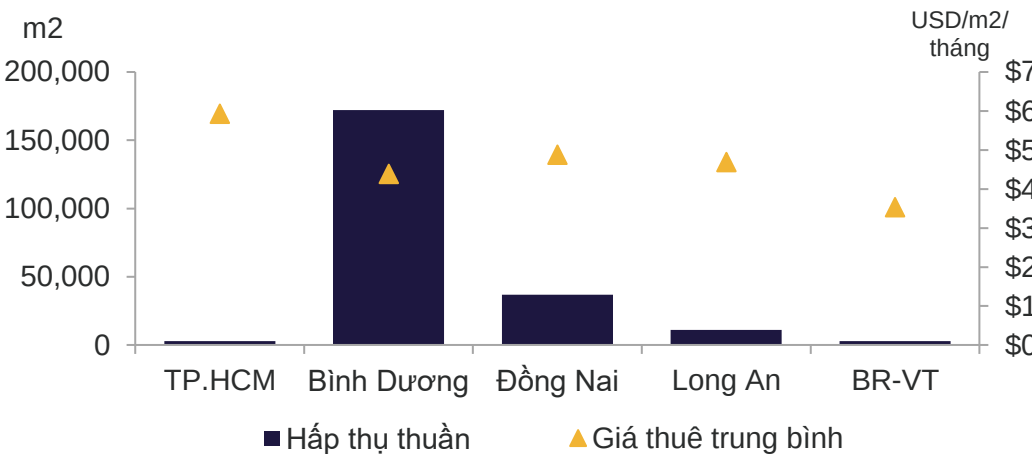
TRIỂN VỌNG: THỊ TRƯỜNG SẼ ĐÓN NHẬN NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI KHOẢNG 1 TRIỆU M²

Trong giai đoạn 2025 – 2027, khi một lượng lớn đất khu công nghiệp gia nhập thị trường miền Nam, loại hình RBF dự kiến sẽ là ưu tiên cho đầu tư và phát triển, đặc biệt là ở khu vực Vùng Kinh tế Trọng điểm miền Nam (SKEZ). Điều này là do SKEZ là một trung tâm công nghiệp lâu đời, được hưởng lợi từ sự phát triển hạ tầng và chi phí đầu tư hợp lý.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong quý 4 năm 2024 = 25.500

MARKETBEAT

VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM PHÍA NAM (*)

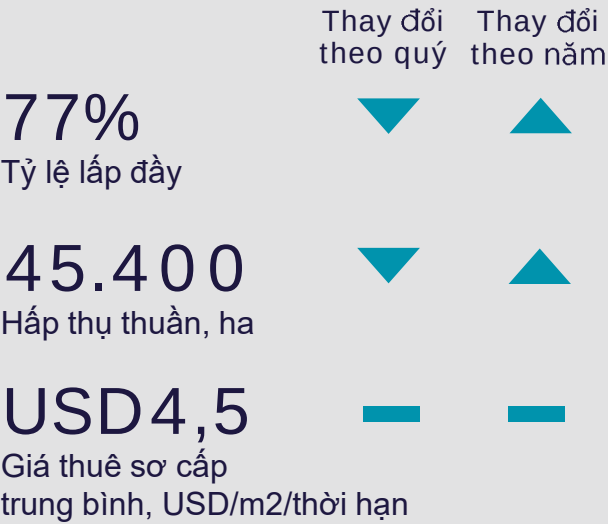
BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP Q4 2024

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

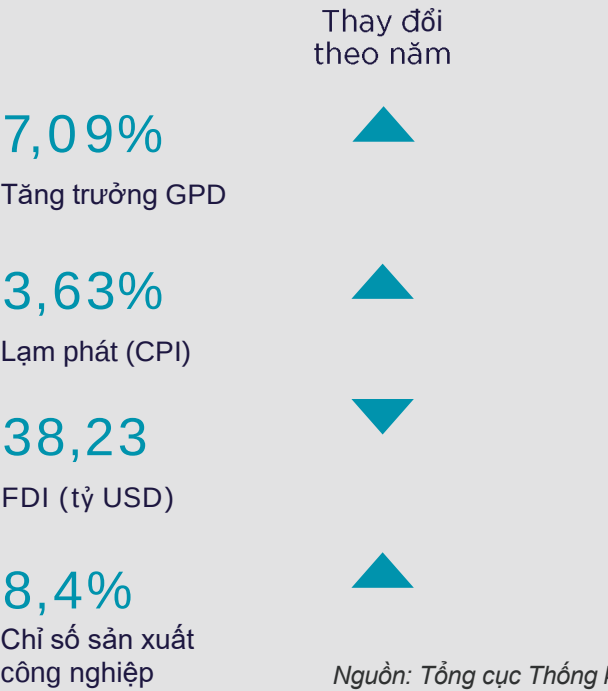


NHÀ KHO XÂY SẴN (RBW) (*)

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 12T 2024



Nguồn: Tổng cục Thống kê

(*) Bao gồm loại hình Nhà máy Xây sẵn Kết hợp (RBH)

NGUỒN CUNG: BỐN DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC RA MẮT

Thị trường đã chứng kiến sự gia tăng đáng kể về nguồn cung nhà kho xây sẵn (RBW) với việc ra mắt bốn dự án mới tổng cộng 223.500 m²—ba dự án ở Đồng Nai và một dự án ở Long An. Điều này đã đưa tổng nguồn cung RBW trong khu vực SKEZ lên 6.300.700 m² trong Q4 2024, tăng 3,7% so với quý trước và 1,9% so với cùng kỳ năm trước.

NGUỒN CẦU: SỰ PHỤC HỒI CỦA NGÀNH SẢN XUẤT - XUẤT KHẨU

Tổng diện tích hấp thụ rông của RBW đạt gần 45.400 m² trong quý 4 năm 2024, giảm 7,8% so với quý trước nhưng gần gấp ba lần so với cùng kỳ năm ngoái. Trong số các tỉnh thuộc khu vực SKEZ, Đồng Nai dẫn đầu về nhu cầu nhà kho với 57% tổng diện tích hấp thụ rông, tiếp theo là Bà Rịa - Vũng Tàu với 22%. Bình Dương và Đồng Nai mỗi tỉnh đóng góp khoảng 10-11% tổng nhu cầu trong quý này.

Ngành sản xuất - xuất khẩu đã có sự phục hồi đáng kể, với 53% tổng diện tích hấp thụ rông thuộc loại hình kho xưởng hỗn hợp (RBH), vượt qua loại hình RBW. Sự thay đổi này cho thấy sự ưa chuộng ngày càng tăng đối với các loại hình RBH. Ngoài ra, nhu cầu trong nước vẫn mạnh mẽ, đặc biệt là trong giai đoạn trước mùa lễ và cuối năm.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ NHÀ KHO ỔN ĐỊNH

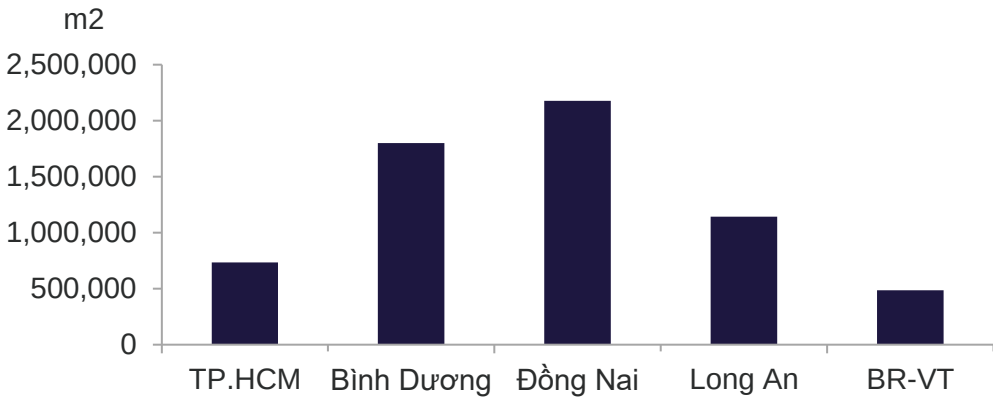
Giá thuê trung bình của RBW được ghi nhận là 4,5 USD/m²/tháng, giữ ổn định cả so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Hầu hết các nhà phát triển đang duy trì giá thuê ổn định do nhu cầu về nhà kho chưa được cải thiện.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

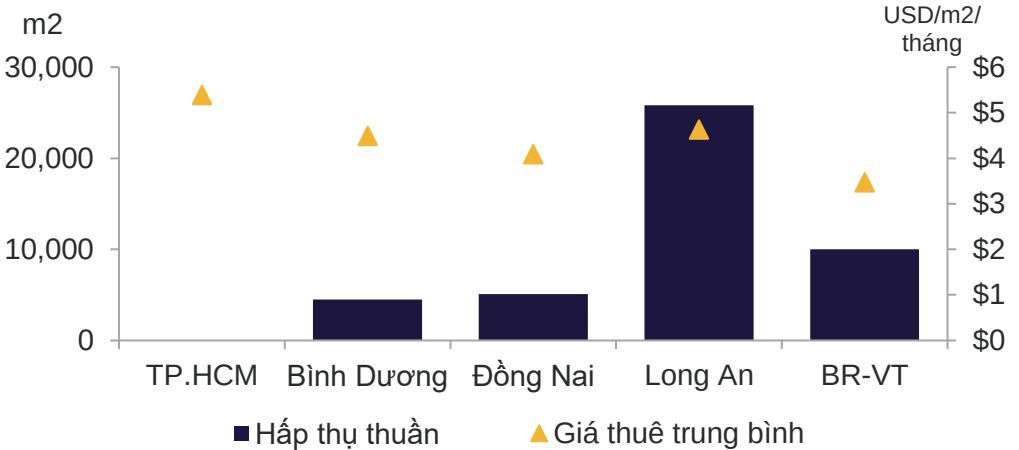
Từ năm 2025 đến 2027, khoảng 1,6 triệu m² nguồn cung RBW dự kiến sẽ gia nhập thị trường, với Đồng Nai và Long An dẫn đầu về nguồn cung lần lượt là 53% và 31%.

Trong bối cảnh thị trường khó khăn, xu hướng chuyển đổi nhà kho thành nhà máy hoặc cung cấp loại hình RBH có khả năng sẽ tiếp tục trong tương lai gần, với giá thuê dự kiến sẽ ổn định trong năm tới.

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Lưu ý: Tất cả giá thuê của RBF/RBW đều bao gồm phí dịch vụ (SC) nhưng không bao gồm thuế VAT. Tỷ giá hối đoái USD/VND trong quý 4 năm 2024 = 25.500

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 THUẦN (HA)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)	NGUỒN CUNG (m2)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY	HẤP THỤ THUẦN (m2)	GIÁ THUÊ SƠ CẤP TRUNG BÌNH (USD/m2/chu kỳ thuê)
YTD 2024	28.500	82%	323	\$ 176	6.424,000	76%	842.500	\$ 4,8	6.300.700	77%	245.500	\$ 4,5
Q4 2024			64				226.000				45.400	
QoQ	◀▶	◀▶	▼ 40,5%	◀▶	▲ 1,8%	▲ 2,3 đpt	▼ 7,9%	◀▶	▲ 3,7%	▼ 2,1 đpt	▼ 42,8%	◀▶
YoY	▲ 1,6%	◀▶	▼ 23,5%	▲ 4,6%	▲ 17,8%	▲ 2,2 đpt	▲ 186,6%	▲ 2,3%	▲ 1,9%	▲ 2,5 đpt	▲ 177,9%	◀▶

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 = 25.500 trong Q4 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO LOẠI HÌNH, 2025 – 2027

LOẠI HÌNH	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI	TĂNG TRƯỞNG CAGR (2024 – 2027)
Đất KCN	6.600 ha	7,2%/năm
Nhà xưởng xây sẵn (RBF)	1 triệu m2	5,1%/năm
Nhà kho xây sẵn (RBW)	1,5 triệu m2	7,6%/năm

DỰ ÁN NỔI BẬT TRIỂN KHAI TRONG Q4 2024

DỰ ÁN	KHU VỰC	LOẠI HÌNH	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ
NG JSC Lộc An Bình Sơn – GĐ2	Đồng Nai	RBF	54.000 m2	NG JSC
Logicross Nam Thuận – GĐ 1	Long An	RBW	64.500 m2	Mitsubishi Estate
KCN Vietnam Nhơn Trạch 6 – RBW (GĐ 1)	Đồng Nai	RBW	44.000 m2	KCN Vietnam

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT, 2025 – 2027

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH	KHU VỰC	QUY MÔ	CHỦ ĐẦU TƯ	NĂM TRIỂN KHAI DỰ KIẾN
Mỹ Xuân – B1 Conac Expansion	Đất KCN	BR-VT	77 ha	IDICO	2026
Bầu Cạn – Tân Hiệp IP	Đất KCN	Đồng Nai	1.836 ha	KN Group	2027
KCN Vietnam Hồ Nai Giai Đoạn 3 RBF	RBF	Đồng Nai	51.500 m2	KCN Vietnam	2025
Long Hau RBF Cao tầng 2	RBF	Long An	19.976 m2	Long Hậu	2026
BW Thuận Đạo	RBW	Long An	122.000 m2	BW Industrial	2025
Logicross Nam Thuận – giai đoạn 2	RBW	Long An	93.000 m2	Mitsubishi Estate	2025 - 2026

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

ẤN PHẨM NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại toàn cầu hàng đầu dành cho chủ sở hữu và khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2023, công ty báo cáo doanh thu là 9,5 tỷ đô la đến từ các dịch vụ cốt lõi là bất động sản, quản lý cơ sở vật chất và dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp cho văn hóa, từng đoạt giải thưởng và cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.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.