

Nguồn cung nhà ở tại Hà Nội tăng mạnh khi hàng loạt dự án mới được triển khai

▲ **+7,52%**
VIỆT NAM GDP

▲ **+7,82%**
TP.HCM GRDP

▲ **+7,63%**
HÀ NỘI GRDP

▲ **+8,60%**
VN-INDEX

Chú thích: Mũi tên chỉ sự thay đổi theo năm.

CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục duy trì đà phát triển tích cực trong quý 2 năm 2025 với mức tăng trưởng giá thuê ổn định và nhu cầu tập trung vào các văn phòng chất lượng cao
- **Bán lẻ:** Sự xuất hiện của các thương hiệu mới và chuỗi bán lẻ đa dạng đang tạo ra một động lực mạnh mẽ và sôi động cho thị trường bán lẻ.
- **Nhà ở:** Quý 2/2025 ghi nhận nguồn cung căn hộ mới tập trung chủ yếu ở phân khúc cao cấp, góp phần duy trì đà tăng của giá bán sơ cấp trên toàn thị trường. Năm 2025 được dự báo sẽ là một năm bận rộn của các chủ đầu tư với nhiều dự án sẵn sàng mở bán, đặc biệt tại khu vực phía Bắc và phía Đông Hà Nội. Tổng nguồn cung mới trong cả năm dự kiến đạt khoảng 31.000 căn, tương đương hoặc thậm chí vượt mức của năm 2024.
- **BDS Công nghiệp Miền Bắc:** Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam duy trì sự ổn định trong nửa đầu năm 2025, nhờ hoạt động sản xuất mạnh mẽ và dòng vốn FDI tích cực, bất chấp ảnh hưởng từ thuế quan của Mỹ và biến động kinh tế toàn cầu. Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước, trong khi vốn FDI thực hiện đạt 11,72 tỷ USD, mức cao nhất trong 5 năm qua.

TỔNG QUAN KINH TẾ

- Tăng trưởng GDP trong 6 tháng đầu năm 2025 đạt 7,52% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất từng được ghi nhận trong 6 tháng đầu năm trong giai đoạn 2011–2025.
- Tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam (bao gồm vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần) đạt 21,52 tỷ USD trong 6 tháng đầu năm 2025, tăng mạnh 32,6% so với cùng kỳ năm trước và là mức cao nhất trong 16 năm qua kể từ năm 2009.
- Tổng kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2025 đạt 219,83 tỷ USD, tăng 14,4% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng kim ngạch nhập khẩu đạt khoảng 212,2 tỷ USD, dẫn đến thặng dư thương mại 7,63 tỷ USD trong nửa đầu năm.
- CPI tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giá xăng dầu, vật liệu xây dựng và một số dịch vụ thiết yếu tăng.
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2025 đạt 3.416,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng 8,9% ghi nhận trong 6 tháng đầu năm 2024.
- Trong 6 tháng đầu năm 2025, Việt Nam đón khoảng 10,7 triệu lượt khách quốc tế, tăng 20,7% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức cao kỷ lục trong 6 tháng đầu năm từng được ghi nhận.

Văn Phòng

Thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục duy trì đà phát triển tích cực trong Q2 với mức tăng trưởng giá thuê ổn định và nhu cầu tập trung vào các văn phòng chất lượng cao

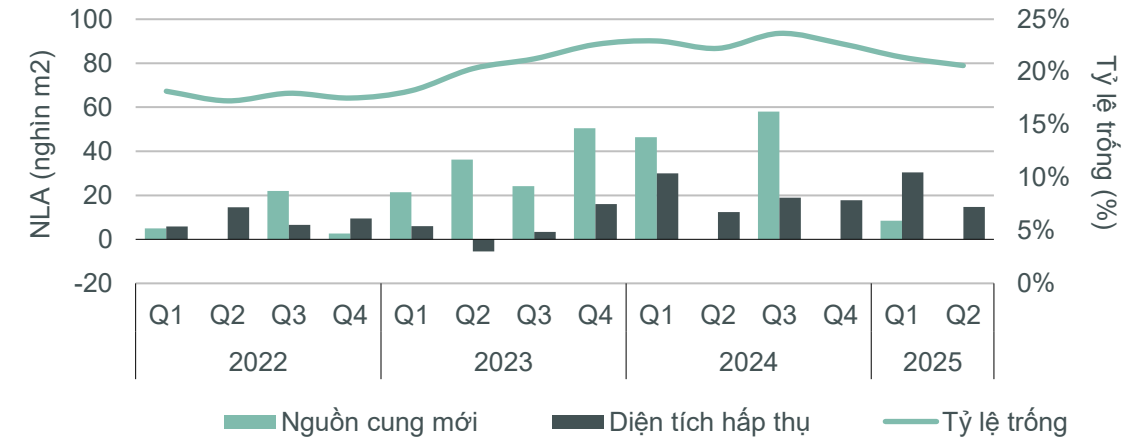
Về nguồn cung, trong 6 tháng đầu năm 2025, thị trường văn phòng Hà Nội chào đón thêm 1 dự án hạng B tại quận Ba Đình – Đống Đa, Thaisquare Caliria, cung cấp cho thị trường hơn 8.400 m2 NLA, nâng tổng diện tích văn phòng cho thuê lên 1,86 triệu m2 NLA. Diện tích hấp thụ văn phòng tại Hà Nội trong 6 tháng đầu năm đã ghi nhận kết quả tích cực với hơn 45.000 m2, chủ yếu từ các giao dịch đã được thương thảo từ trước. Dự kiến nửa cuối năm, thị trường sẽ chào đón thêm 2 dự án văn phòng mới tập trung tại khu vực quận Ba Đình – Đống Đa và khu phía Tây, tăng thêm gần 48.000 m2 NLA, tạo ra động lực tích cực cho sự phát triển của thị trường.

Giá thuê hai phân hạng tăng nhẹ khi một số tòa văn phòng tại khu Ba Đình – Đống Đa ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tốt. Cụ thể, giá thuê trung bình phân khúc hạng A đạt 27,5 USD/m2/tháng, tăng 1,0% theo quý và 3,3% theo năm. Tương tự, giá thuê trung bình phân khúc hạng B đạt 15,0 USD/m2/tháng, tăng 0,2% so với quý trước và 2,3% so với cùng kỳ năm ngoái.

Vào Quý 2, thị trường không có nguồn cung văn phòng hạng A mới, tỷ lệ trống trung bình của phân khúc hạng A giảm 2,2 đpt so với quý trước, tuy nhiên vẫn tăng 0,7 đpt so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 19,9%. Tỷ lệ trống của các dự án hạng B đạt 15,0%, giảm nhẹ 0,1 đpt theo quý và giảm 2,8 đpt theo năm. Tuy nhiên, theo dự kiến khi các dự mới hoàn thành trong nửa cuối năm 2025, tỷ lệ trống của hai phân hạng có thể sẽ chịu áp lực tăng.

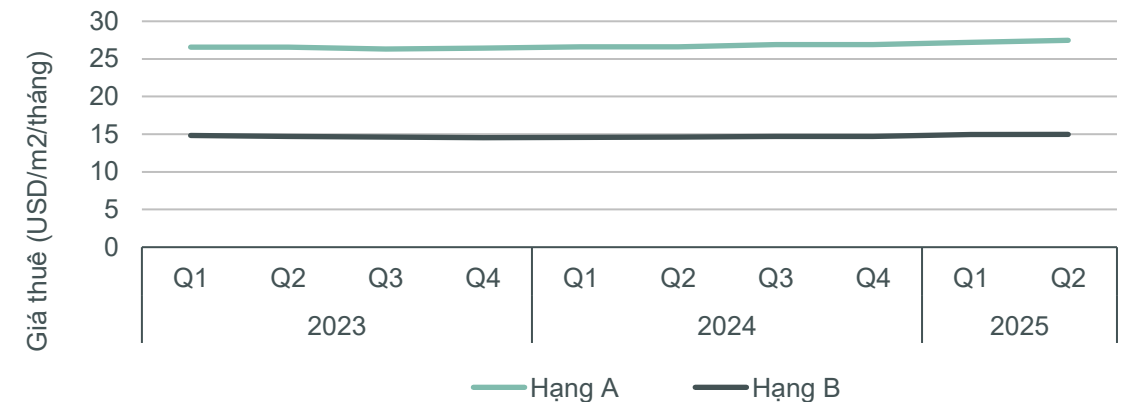
Về nguồn cầu, giao dịch với mục đích chuyển địa điểm tới các tòa nhà mới chất lượng cao chiếm ưu thế, đạt 65% tổng diện tích giao dịch lớn ghi nhận bởi CBRE tại Hà Nội trong 6 tháng đầu năm. Điều này cho thấy việc nâng cấp chất lượng văn phòng vẫn là yếu tố được các doanh nghiệp tại Hà Nội cân nhắc trong chiến lược dài hạn, ngay cả trong bối cảnh thị trường thận trọng do những bất ổn toàn cầu. Từ góc độ ngành nghề, hai lĩnh vực Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm và Công nghệ thông tin tiếp tục dẫn dắt nhu cầu thuê văn phòng, chiếm tương ứng 40% và 28% tổng diện tích giao dịch trong nửa đầu năm tại Hà Nội.

HÌNH 1: Hoạt động thị trường, Văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025

HÌNH 2: Giá chào thuê, văn phòng, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025
 Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

Bán Lẻ

Sự xuất hiện của các thương hiệu mới và chuỗi bán lẻ đa dạng đang tạo ra một động lực mạnh mẽ và sôi động cho thị trường bán lẻ

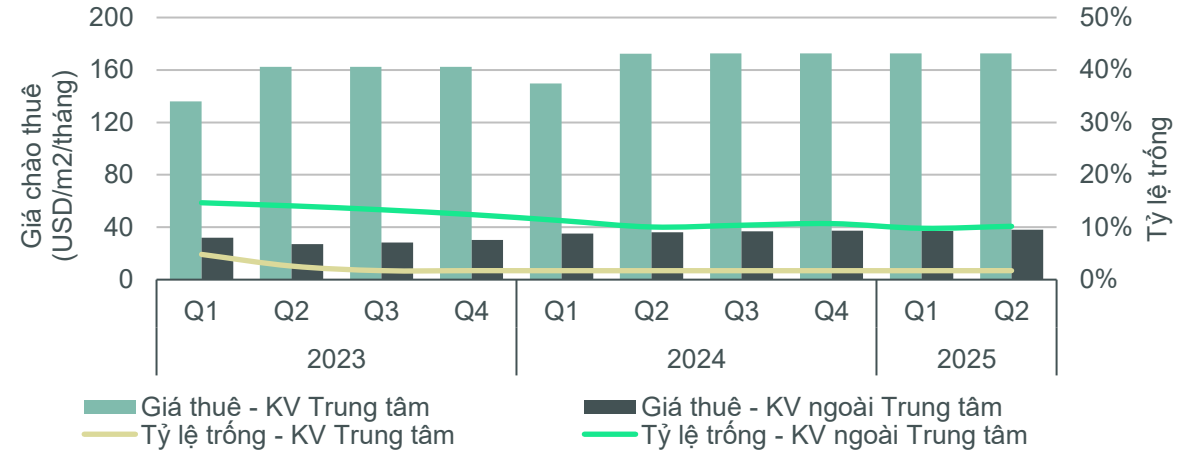
Thị trường bán lẻ Hà Nội chào đón thêm 1 dự án TTTM AEON Xuân Thủy (18.000 m2 NLA) trong 6 tháng đầu năm 2025. Thị trường Hà Nội dự kiến sẽ chào đón hai nguồn cung mới trong Quý 2 và Quý 3/2025, bao gồm Vincom Megamall Ocean City (40.000 m2 NLA) và Hanoi Centre (43.000 m2 NLA). Sự gia tăng đáng kể về nguồn cung này có thể tạo ra sự cạnh tranh lớn hơn, đồng thời cũng mang đến cơ hội cho các nhà bán lẻ tìm kiếm mặt bằng phù hợp với quy mô và chiến lược của mình.

Diện tích hấp thụ 6 tháng đầu năm đạt 17.000 m2, tuy nhiên Quý 2 ghi nhận mức giảm khoảng 4.000 m2. Phần lớn các dự án hiện tại vẫn ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tốt; chỉ có một vài dự án cũ ở khu vực xa trung tâm ghi nhận diện tích trống gia tăng, phản ánh xu hướng lựa chọn mặt bằng của các khách thuê muốn di chuyển đến các TTTM được quản lý chuyên nghiệp hơn cũng như có vị trí thuận lợi hơn. Tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường tăng nhẹ 0,1 đpt so với quý trước và 0,1 đpt so với cùng kỳ năm trước, đạt mức 9,8%. Cụ thể, tỷ lệ trống khu vực Trung Tâm đạt 1,7%, không thay đổi so với quý trước, trong khi khu vực ngoài Trung Tâm tăng 0,4 đpt theo quý, lên mức 10,2%.

Về giá thuê, khu vực trung tâm ghi nhận giá chào thuê trung bình tăng nhẹ và tăng một ở mức 172,7 USD/m2/tháng, duy trì ổn định so với quý trước và chỉ tăng nhẹ 0,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây là mức tăng trưởng hàng năm thấp nhất kể từ 2019 (ngoại trừ giai đoạn COVID-19), cho thấy giá thuê mặt bằng bán lẻ đã ổn định trở lại hậu đại dịch. Ngược lại, khu vực ngoài trung tâm có mức giá thuê trung bình 38,1 USD/m2/tháng, tăng 2,6% theo quý và 5,3% theo năm, mức giá này đặc biệt hấp dẫn các thương hiệu tầm trung, chuỗi nhà hàng và dịch vụ tiện ích nhắm đến đối tượng người lao động, giới trẻ có thu nhập trung bình cũng như cộng đồng dân cư địa phương.

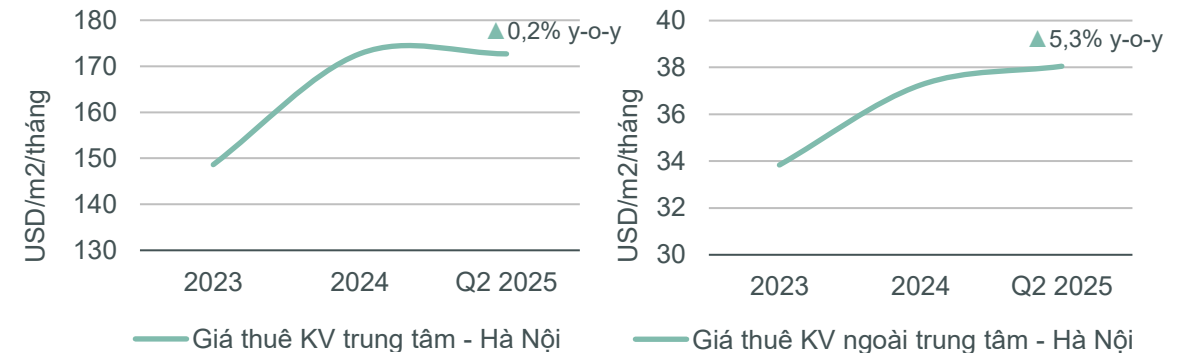
Thị trường bán lẻ Hà Nội đang chứng kiến sự xuất hiện ngày càng nhiều của các thương hiệu mới và chuỗi cửa hàng đa dạng, đem lại nhiều sôi động. Trong phân khúc cửa hàng tiện lợi, các chuỗi quốc tế như GS25 và 7-Eleven đã chính thức gia nhập thị trường Hà Nội, sau một thời gian hoạt động ổn định tại Tp. HCM, cạnh tranh với các thương hiệu địa phương và khu vực. Bên cạnh đó, lĩnh vực bán lẻ được phẩm cũng ghi nhận sự mở rộng mạnh mẽ của chuỗi nhà thuốc Long Châu. Đặc biệt, làn sóng thương hiệu Trung Quốc tiếp tục lan tỏa với nhiều cái tên nổi bật như Oh!Some, KKV, và Mr DIY đều tích cực mở rộng và ra mắt các cửa hàng mới trong những tháng gần đây. Sự đa dạng hóa này không chỉ mang đến nhiều lựa chọn cho người tiêu dùng mà còn thúc đẩy sự phát triển và nâng cao chất lượng dịch vụ của toàn thị trường bán lẻ Hà Nội.

HÌNH 3: Kết quả hoạt động, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

Căn Hộ Bán

Nguồn cung mới tập trung ở phân khúc cao cấp

Trong Quý 2/2025, thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận gần 6.850 căn mở bán mới, gần gấp đôi so với Quý 1. Tính chung 6 tháng đầu năm, tổng nguồn cung mở bán mới đạt hơn 10.760 căn, là mức mở bán trong nửa đầu năm cao thứ hai trong vòng 5 năm trở lại đây, chỉ sau nửa đầu năm 2024.

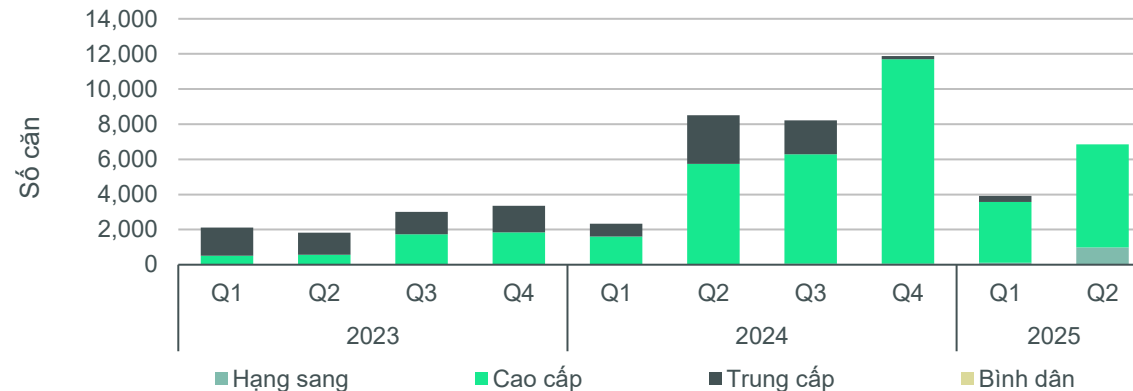
Tổng lượng giao dịch trên thị trường sơ cấp trong Quý 2/2025 đạt gần 5.180 căn hộ, nâng tổng số căn bán được trong nửa đầu năm lên khoảng 9.130 căn, tăng 31% so với Quý 1 nhưng giảm 27% so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ hấp thụ trung bình trong quý đầu mở bán của các dự án mới đạt khoảng 60%, giảm nhẹ so với mức 70% của năm 2024.

Do cơ cấu nguồn cung mới quý này tập trung vào phân khúc cao cấp, giá bán sơ cấp trung bình tại thời điểm cuối Quý 2/2025 đạt khoảng 79 triệu đồng/m² thông thủy hoặc 3.023 USD/m² (chưa bao gồm VAT, KPBT và chiết khấu), tăng 6% theo quý và 33% so với cùng kỳ năm trước. Một số khu vực như Hà Đông, Hoàng Mai – vốn trước đây có mức giá phổ biến 40–50 triệu đồng/m² thông thủy – nay đã ghi nhận các dự án mới chào bán trên 70 triệu đồng/m² (2.692 USD/m²).

Tại thị trường thứ cấp, giá bán có xu hướng ổn định hơn, với mức trung bình toàn thị trường đạt 50 triệu đồng/m² (1.933 USD/m²), tăng nhẹ 1% theo quý và 15% theo năm – đây là mức tăng giá thấp hơn đáng kể so với mức tăng 26% theo năm vào cuối năm 2024.

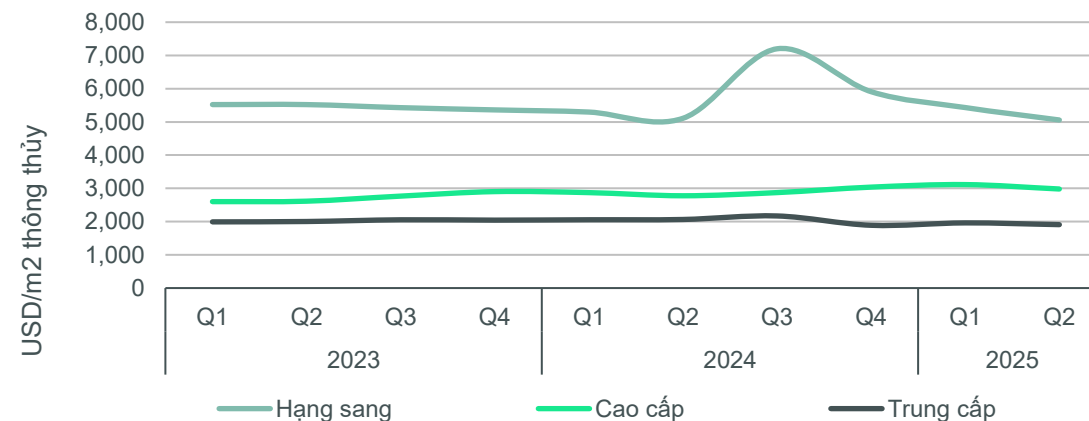
Năm 2025 được kỳ vọng là một năm bận rộn của các chủ đầu tư, với nhiều dự án đang trong quá trình chuẩn bị mở bán, đặc biệt tại các khu vực phía Bắc và phía Đông Hà Nội. Tổng nguồn cung mở bán mới trong cả năm dự kiến đạt khoảng 31.000 căn, tương đương hoặc có thể vượt mức của năm 2024.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025. Giá bán trước thuế và kinh phí bảo trì

Nhà Phố & Biệt Thự

Đà tăng giá bán thứ cấp biệt thự và nhà phố tiếp tục duy trì

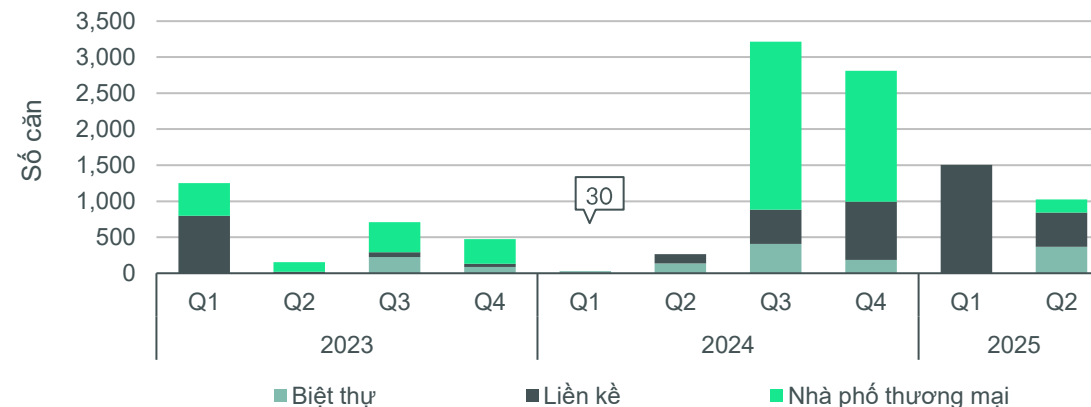
Trong Quý 2/2025, thị trường ghi nhận hơn 1.000 căn nhà thấp tầng được mở bán, giảm 32% so với Quý 1 nhưng cao gấp 5 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Tính chung 6 tháng đầu năm, tổng nguồn cung mở bán mới đạt hơn 2.500 căn, gấp gần 9 lần so với nửa đầu năm 2024, nhưng chưa bằng 50% của nguồn cung trong nửa cuối 2024.

Tổng lượng giao dịch thị trường BĐS gắn liền với đất trong Quý 2/2025 đạt hơn 2.600 căn, vượt mức mở bán mới cùng kỳ, cho thấy nhu cầu đối với BĐS thấp tầng vẫn duy trì ổn định và được người mua nhà ưa chuộng.

Giá bán sơ cấp trong Quý 2/2025 ghi nhận mức tăng nhẹ 1,5% theo quý, đạt trung bình khoảng 230 triệu đồng/m² đất (8.815 USD/m²) (chưa bao gồm VAT, KPBT và chiết khấu). Việc xuất hiện thêm các dự án ở các vị trí đa dạng hơn và gần trung tâm hơn đã góp phần nâng mặt bằng giá bán quý này, với nhiều dự án chào bán trên 200 triệu đồng/m² (7.692 USD/m²).

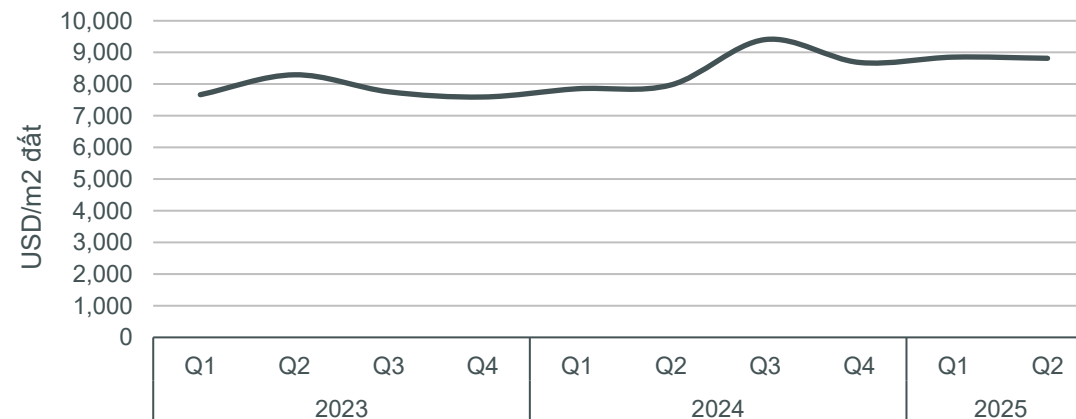
Dự kiến trong cả năm 2025, tổng nguồn cung mở bán mới BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội sẽ đạt hơn 6.300 căn, trong đó nửa cuối năm dự kiến đóng góp gần 3.800 căn. Đáng chú ý, một số dự án thấp tầng từng tạm dừng triển khai trong thời gian dài đang được tái khởi động và chuẩn bị mở bán giai đoạn tiếp theo trong năm nay, cho thấy niềm tin của các chủ đầu tư vào triển vọng thị trường và kỳ vọng vào lực cầu trong thời gian tới.

HÌNH 7: Số căn mở bán mới và Số căn bán được, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025

HÌNH 8: Giá bán sơ cấp trung bình, Nhà ở gắn liền với đất, Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025. Giá bán bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm thuế

BĐS Công Nghiệp Miền Bắc

Mức hấp thụ đất công nghiệp giảm, thị trường kho xưởng xây sẵn duy trì hoạt động ổn định

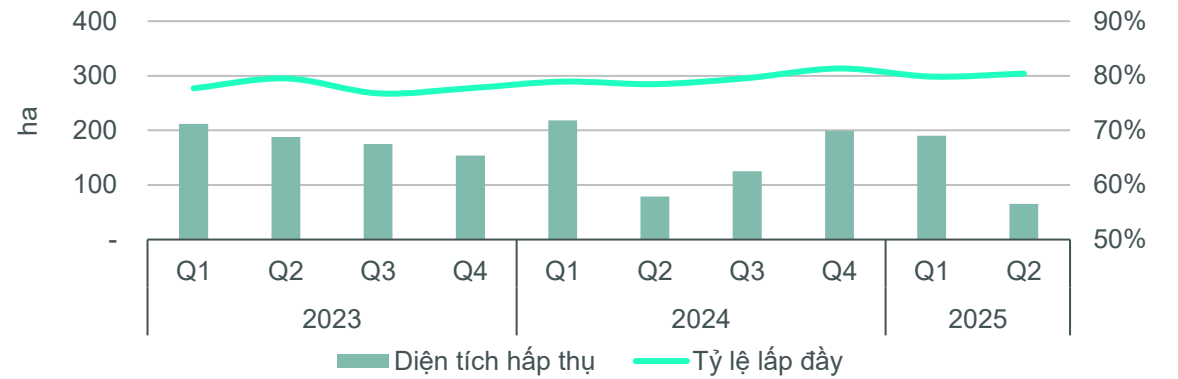
Đối với thị trường đất công nghiệp, trong 6 tháng đầu 2025, có 2 Khu công nghiệp (KCN) mới bắt đầu chào thuê tại thị trường (TT) cấp 1 từ Q1 2025, với tổng diện tích đất cho thuê gần 340ha. Mức hấp thụ của các KCN tại các TT cấp 1 miền Bắc trong sáu tháng đầu năm 2025 đạt gần 260ha và tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức 80,4% vào cuối Q2 2025; tăng 1,9 đpt so với cùng kỳ năm trước. 75% diện tích hấp thụ trong 6 tháng đầu năm ghi nhận ở thời điểm quý 1, trước khi có những thông tin về chính sách thuế quan mới của Mỹ lên các nước, trong đó có Việt Nam.

Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn, nhiều dự án quy mô tiếp tục ra mắt tại khu vực phía Bắc trong 6 tháng đầu năm, tập trung ở thị trường Bắc Ninh và Hưng Yên. Với việc nguồn cung mới tiếp tục ra mắt, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại TT cấp 1 miền Bắc đạt 82,7% đối với nhà kho xây sẵn, giảm 1,0 đpt so với quý trước và 90,0% với nhà xưởng xây sẵn, tăng 1,3 đpt so với quý trước. Về mặt bằng giá thuê, giá thuê kho, xưởng xây sẵn tại TT cấp 1 trung bình lần lượt đạt ngưỡng 4,7 và 4,9 USD/m2/tháng. Mức giá thuê ổn định theo quý và tăng khoảng 1,8% theo năm. Về mặt nhu cầu, thị trường ghi nhận những giao dịch thuê xưởng lớn tới từ các công ty sản xuất điện tử, thiết bị thể thao; trong khi đó, nhóm công ty logistics là nhóm ngành chính dẫn dắt nguồn cầu nhà kho xây sẵn tại phía Bắc. Trong quý, SPX Express cũng thông báo phát triển trung tâm phân loại hàng hóa lớn nhất Đông Nam Á với quy mô 170.000 m2 tại dự án Industrial Centre Yên Mỹ, cho thấy sự mở rộng mạnh mẽ của nhóm thương mại điện tử tại Việt Nam.

Sau giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ, thị trường BĐS công nghiệp Việt Nam bước sang giai đoạn mới với nhiều biến số và thách thức. Mặc dù vậy, Việt Nam cho thấy sự chủ động khi là quốc gia đầu tiên tại Đông Nam Á đạt được thỏa thuận khung thương mại với Mỹ. Bên cạnh đó, Việt Nam cũng đang trải qua quá trình đổi mới và cải cách toàn diện bộ máy hành chính hứa hẹn hứa hẹn tạo nên những tác động tích cực trong dài hạn như đơn giản hóa thủ tục cấp phép, mở rộng quỹ đất phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế cũng như hình thành các khu thương mại tự do.

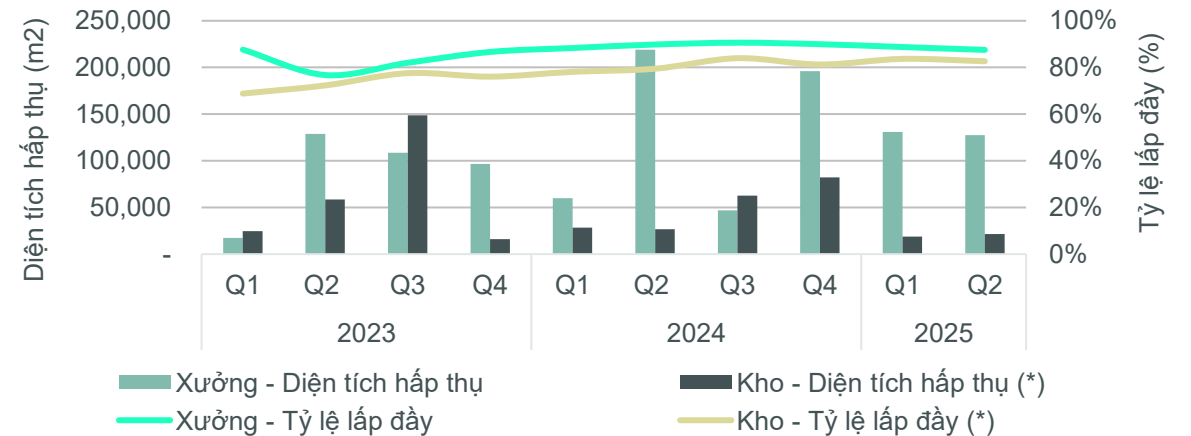
Ghi chú: Thị trường Cấp 1 bao gồm Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên và Bắc Ninh.

HÌNH 9: Thị trường đất KCN, Diện tích hấp thụ và Tỷ lệ lấp đầy, Thị trường Cấp 1 Miền Bắc



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025.

HÌNH 10: Nhà kho (RBW) và nhà xưởng xây sẵn (RBF), Diện tích hấp thụ và Tỷ lệ lấp đầy, Thị trường Cấp 1 Miền Bắc



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025. (*) Không bao gồm kho dịch vụ

Căn Hộ Dịch Vụ

Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội điều chỉnh chiến lược giá thuê trong Q2 2025 trong bối cảnh tỷ lệ công suất trống gia tăng

Trong quý 2/2025, thị trường căn hộ dịch vụ không chào đón thêm dự án mới. Tổng nguồn cung thị trường đạt 5.222 căn hộ. Trong đó, căn hộ dịch vụ hạng A tiếp tục dẫn đầu thị trường với 80% tổng nguồn cung.

Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội đang chủ động điều chỉnh mức giá thuê nhằm thu hút khách thuê, với những xu hướng rõ rệt ở từng phân khúc. Giá thuê căn hộ hạng A tăng nhẹ 0,1% so với quý trước, đạt mức 27,0 USD/m²/tháng. Tuy nhiên, mức giảm 2,3% so với cùng kỳ năm trước cho thấy sự sụt giảm chung của phân khúc cao cấp. Trong khi đó, giá thuê phân khúc hạng B gần như ổn định ở mức 18,6 USD/m²/tháng, chỉ giảm nhẹ 0,2% so với quý trước và tăng 0,7% so với cùng kỳ năm trước. Việc giảm giá nhẹ cho thấy các chủ nhà đang cố gắng thu hút người thuê bằng cách điều chỉnh giá. Nhìn chung, giá thuê trung bình toàn thị trường là 25,2 USD/m²/tháng, nhấn mạnh nỗ lực tập trung vào việc tăng tỷ lệ lấp đầy và giữ chân khách thuê thông qua các chiến lược giá linh hoạt.

Tỷ lệ trống trên toàn thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội đều tăng trong quý này, với sự khác biệt giữa các phân khúc. Đối với phân khúc hạng A, tỷ lệ trống tăng nhẹ lên 18,0%, tăng 0,2% so với quý trước, nhưng vẫn cho thấy sự cải thiện đáng kể 4,1% so với cùng kỳ năm trước. Phân khúc hạng B đối mặt với mức tăng tỷ lệ trống đáng kể hơn, lên tới 27,1% (tăng 2,7% so với quý trước). Nguyên nhân chính là do một số khách thuê đã về nước hoặc chuyển sang các dự án căn hộ chung cư sau khi đã quen thuộc với khu vực địa phương. Tỷ lệ trống chung của toàn thị trường khi gộp cả hai phân khúc là 19,8%.

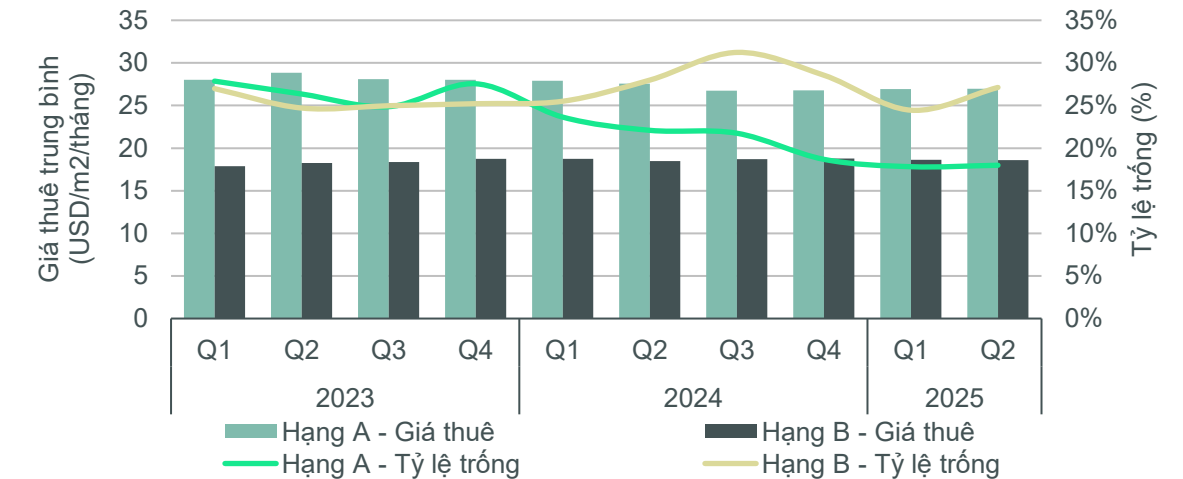
Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội được dự đoán sẽ có sự tăng trưởng đáng kể trong thời gian tới. Hơn 2.300 căn hộ hạng A mới dự kiến sẽ hoàn thành vào cuối năm 2025, chủ yếu tại các quận Tây Hồ và Ba Đình - những khu vực thu hút nhiều người nước ngoài và các cơ quan ngoại giao. Thêm 1.000 căn hộ dịch vụ khác cũng được kỳ vọng sẽ đi vào hoạt động trong giai đoạn 2026 - 2027. Việc bổ sung nguồn cung cao cấp đáng kể này cho thấy thị trường đang phục hồi mạnh mẽ.

HÌNH 11: Tổng nguồn cung, Căn hộ dịch vụ Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025

HÌNH 12: Giá chào thuê và Tỷ lệ trống, Căn hộ dịch vụ Hà Nội



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2025

Thuật Ngữ

Hạng A, B (văn phòng): Mặc dù tại TP.HCM hiện không có một hệ thống phân loại chuẩn, phân hạng tổng quát được hiểu như sau:

Các tòa nhà hạng A: Các tòa nhà cao tầng, tọa lạc trong khu trung tâm, diện tích sàn không cột trên 1.000 m², độ cao trần 2,75 m, đơn vị quản lý chuyên nghiệp, thiết kế cơ điện hiện đại, có sảnh chờ thang máy và có hệ số hiệu dụng cao.

Các tòa nhà hạng B: Thông thường đạt 75% các tiện nghi của tòa nhà hạng A, cũng tọa lạc trong khu trung tâm hay rìa khu trung tâm, có ít nhất 7 tầng và diện tích sàn mỗi tầng từ 500 - 1.000 m².

Diện tích thực thuê mới: Diện Tích Thực Thuê Mới là thông số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

Diện Tích Thực Thuê Mới = phần diện tích mới được đưa vào sử dụng

+ diện tích còn trống của kỳ trước

- diện tích bị phá bỏ hoặc không còn được sử dụng

- diện tích trống của kỳ này

Giá thuê: Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê hoặc Giá Phòng Bình Quân được tính theo cơ sở sau:

- Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE áp dụng từ Quý 1/2024:

- Siêu sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 12.000 USD/m²
- Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 5.000 USD/m² đến 12.000 USD/m²
- Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.500 đến 5.000 USD/m²
- Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.500 đến 2.500 USD/m²
- Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.500 USD/m²

Diện tích thực sử dụng: Diện Tích Thực Sử Dụng của một mặt bằng thuê được tính từ tim của phần tường ngăn cách giữa các mặt bằng thuê. Diện Tích Thực Sử Dụng cũng bao gồm cả phần độ dày của phần tường ngăn cách mặt bằng thuê với các khu vực chung, buồng thang máy, giếng trời, thang bộ.





Miễn trừ trách nhiệm:

Báo cáo này được thực hiện bởi Nhóm Nghiên cứu Châu Á Thái Bình Dương của CBRE, thuộc Bộ phận Nghiên cứu của CBRE - một mạng lưới các nhà nghiên cứu ưu việt, cộng tác để cung cấp các nghiên cứu thị trường bất động sản và dự báo kinh tế lượng cho các nhà đầu tư và người sở hữu bất động sản trên toàn cầu. Tất cả các tài liệu được trình bày trong báo cáo này, trừ khi có chỉ định cụ thể khác, đều thuộc bản quyền và độc quyền của CBRE. Thông tin trong tài liệu này, bao gồm cả các dự báo, đã được thu thập từ các tài liệu và nguồn được cho là đáng tin cậy vào ngày xuất bản. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của nó, chúng tôi đã không xác minh nó và không đảm bảo, bảo hành hoặc đại diện về nó. Độc giả có trách nhiệm đánh giá độc lập mức độ liên quan, chính xác, đầy đủ và đơn vị tiền tệ của thông tin xuất bản này. Báo cáo này được trình bày cho mục đích thông tin chỉ dành riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE, và không được sử dụng hoặc được coi như một lời đề nghị hoặc lời mời chào bán hoặc mua hoặc đăng ký chứng khoán hoặc các công cụ tài chính khác. Tất cả các quyền đối với tài liệu đều được bảo lưu và không một tài liệu nào, nội dung của nó, cũng như bất kỳ bản sao nào của nó, có thể bị thay đổi theo bất kỳ cách nào, được chuyển đến, sao chép hoặc phân phối cho bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của CBRE. Mọi sự xuất bản hoặc phân phối lại trái phép các báo cáo nghiên cứu của CBRE đều bị cấm. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất, thiệt hại, chi phí hoặc chi phí phát sinh hoặc phát sinh bởi lý do của bất kỳ người nào sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

Liên hệ

Dương Thùy Dung

Giám đốc Điều hành, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An

Giám đốc cấp cao, Chi nhánh Hà Nội
CBRE Việt Nam
+84 24 3698 8028
an.nguyen@cbre.com

Phạm Ngọc Thiên Thanh

Giám đốc, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
thanh.pham@cbre.com