

# Thị trường Nhà ở: Sức mua khả quan trên mặt bằng giá mới

▲ **+6,42%**  
VIỆT NAM GDP

▲ **+6,46%**  
TP.HCM GRDP

▲ **+6,00%**  
HÀ NỘI GRDP

▲ **+11,98%**  
VN-INDEX

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

## CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Diện tích hấp thụ của hai phân hạng nửa đầu năm tại Hà Nội, tổng cộng đạt gần 30.000 m<sup>2</sup>, cao hơn 50% tổng diện tích hấp thụ của cả năm 2023 cho thấy tín hiệu tích cực về nhu cầu cho thuê trên thị trường.
- **Bán lẻ:** Hà Nội chứng kiến xu hướng tăng giá thuê tại khu vực Trung tâm, với mức giá thuê hiện tại đạt 180 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 11,3% so với cùng kì năm trước. Tại Hà Nội, tỷ lệ trống tại khu vực Trung tâm vẫn duy trì ở mức thấp chỉ 1,7%, tại các khu vực ngoài Trung tâm, tỷ lệ trống đã giảm nhẹ, xuống còn 10,0% so với 14,1% trong cùng kỳ năm ngoái.
- **Nhà ở:** Thị trường căn hộ để bán ở Hà Nội ghi nhận nguồn cung và sức mua tăng trưởng mạnh mẽ trong Quý 2/2024. Trong khi mặt bằng giá bán sơ cấp tại Hà Nội đang nhanh chóng tiệm cận mức giá tại Tp.HCM, nguồn cung mới dồi dào trong quý này đã khiến giá bán tại thị trường thứ cấp dần trở nên ổn định hơn. Trong cả năm 2024, nguồn cung mới căn hộ bán tại Hà Nội được kỳ vọng sẽ vượt 21.000 căn, là mức cao nhất từng ghi nhận được trong vòng 5 năm trở lại đây. Bên cạnh đó, thị trường BĐS gắn liền với đất tiếp tục không có nhiều biến động.
- **BDS Công nghiệp Miền Bắc:** Mặc dù nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, thị trường BĐS công nghiệp vẫn đạt được những kết quả tích cực nhờ nhu cầu mạnh mẽ. Bên cạnh các ngành công nghiệp truyền thống, các ngành công nghiệp công nghệ cao mới nổi như xe điện và bán dẫn, cũng thu hút được nhiều quan tâm.

## TỔNG QUAN KINH TẾ

- Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong Q2 2024 là 6,42% cho thấy dấu hiệu phục hồi tích cực. Động lực tăng trưởng được thúc đẩy nhờ hoạt động xuất khẩu và sản xuất phục hồi mạnh mẽ, tăng lần lượt 14,5% và 8,7% so với cùng kỳ. Tăng trưởng GDP của Việt Nam được dự báo sẽ đạt khoảng 6,0% vào năm 2024, cao thứ hai trong khu vực Đông Nam Á.
- Tổng vốn FDI đăng ký đạt gần 15,1 tỷ USD trong Q2 2024, tăng 13% so với cùng kỳ. Singapore dẫn đầu là nhà đầu tư hàng đầu vào Việt Nam trong Q2, chiếm 37% tổng vốn đầu tư. Hồng Kông đứng thứ hai với 12%, tiếp theo là Nhật Bản với 12%. Tiếp theo là Trung Quốc và Hàn Quốc với tỷ lệ lần lượt là 9%.
- Tổng kim ngạch thương mại của Việt Nam đạt 368,5 tỷ USD, tăng 16% so với cùng kỳ. Kim ngạch xuất khẩu tăng 14,5%, nhập khẩu tăng đáng kể 17,5%. Việt Nam xuất siêu 11,7 tỷ USD, giảm nhẹ 9,4% svck, trong đó Mỹ là thị trường xuất khẩu lớn nhất và Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất.
- CPI tăng 4,08% so với cùng kỳ, trong 11 nhóm hàng tiêu dùng chính có 8 nhóm tăng giá.
- Lãi suất tiền gửi đã tăng từ đầu Quý 2 năm 2024, gây áp lực lên lãi suất cho vay.
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam đạt 3.098,7 nghìn tỷ đồng trong Q2 2024, tăng 8,6% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng trưởng 10,9% được ghi nhận trong cùng kỳ năm 2023.
- Tổng số lượng khách quốc tế đạt hơn 8,8 triệu, tăng 58% so với cùng kỳ năm ngoái. So với Q1 2019 (trước Covid-19), con số này thể hiện mức tăng 11,4%. Khách du lịch nội địa đạt 66,5 triệu lượt trong Q2 2024, tăng nhẹ 3,9% so với cùng kỳ và tăng 46,2% so với cùng kỳ năm 2019.

# Văn Phòng

## Mức giá thuê ổn định góp phần hỗ trợ diện tích hấp thụ

Trong Q2 2024, thị trường không chào đón thêm nguồn cung mới nên tổng diện tích văn phòng cho thuê tại Hà Nội vẫn đạt 1,8 triệu m2 NLA.

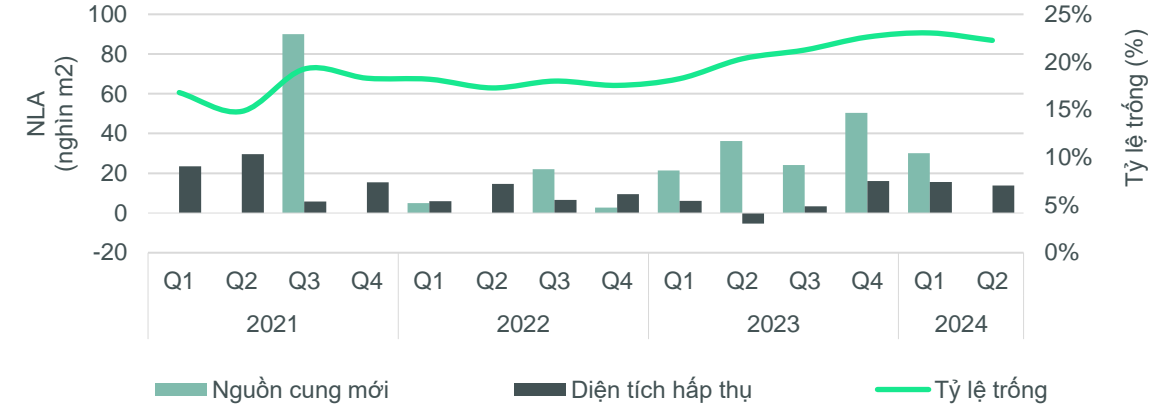
Về giá thuê, ở thị trường Hà Nội, giá thuê văn phòng hạng A được giữ ở mức tương đối ổn định khi tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường của cả hai phân hạng chưa cho thấy những cải thiện đột biến. Giá thuê văn phòng hạng A đạt 26,6 USD/m2/tháng, không có sự thay đổi so với quý trước và tăng nhẹ 0,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, giá thuê văn phòng hạng B tăng nhẹ do có một số dự án văn phòng hạng B ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt điều chỉnh tăng giá thuê. Giá thuê văn phòng hạng B đạt 14,6 USD/m2/tháng, tăng 0,3% so với quý trước, nhưng vẫn giảm 0,7% so với cùng kỳ năm trước.

Về tỷ lệ trống, thị trường Hà Nội ghi nhận tỷ lệ trống giảm nhẹ ở cả hai phân hạng. Đối với các tòa hạng A, tỷ lệ trống giảm 0,6 đpt theo quý nhưng vẫn tăng 1,4 đpt theo năm, đạt 29,9%. Tương tự, tỷ lệ trống tại các tòa hạng B giảm 0,9 đpt theo quý nhưng vẫn tăng 2,3 đpt theo năm, đạt 17,8%. Mức tăng theo năm này do có sự xuất hiện của nguồn cung mới trên thị trường. Tuy nhiên, diện tích hấp thụ của hai phân hạng nửa đầu năm tại Hà Nội, tổng cộng đạt gần 30.000 m2, cao hơn 50% tổng diện tích hấp thụ của cả năm 2023 cho thấy tín hiệu tích cực về nhu cầu cho thuê trên thị trường.

Về mục đích thuê, mục đích Di dời văn phòng là chiếm 86% trên tổng diện tích giao dịch lớn ghi nhận bởi CBRE trên thị trường Hà Nội. Phần lớn các giao dịch này nhằm di chuyển đến tòa văn phòng mới, chất lượng hơn kèm theo các ưu đãi và điều khoản thuê có lợi hơn đối với khách thuê. Tiếp theo là mục đích Mở rộng với 9% và Thuê mới với 5% trên tổng diện tích giao dịch lớn. Về ngành nghề, các ngành nghề chủ chốt vẫn là các ngành Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm, chiếm 46% và ngành Công nghệ thông tin, chiếm 14% trên tổng giao dịch lớn ghi nhận bởi CBRE.

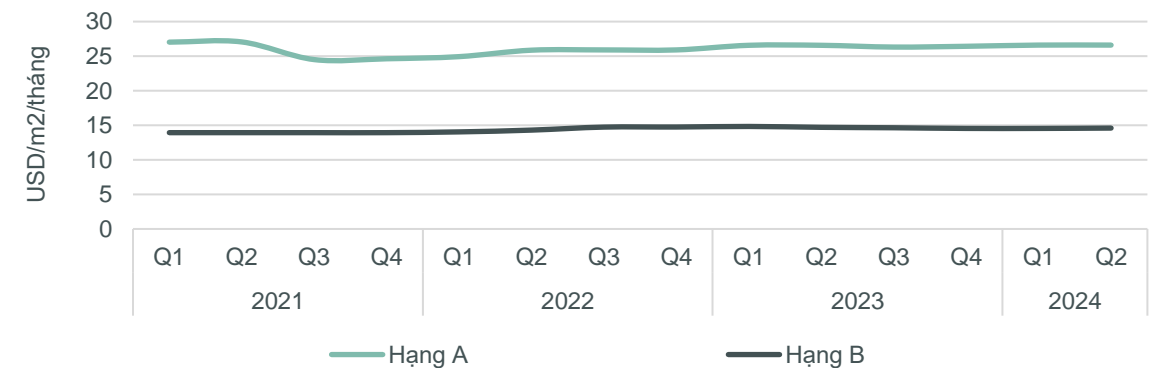
Sau một năm 2023 với nguồn cung mới tương đối dồi dào, thị trường văn phòng bắt đầu cảm nhận sức nóng từ sự cạnh tranh của những nguồn cung chất lượng. Dự kiến trong nửa sau năm 2024, thị trường sẽ tiếp tục chào đón những dự án đáng chú ý như Taisei Square Hanoi, Heritage West Lake và Grand Terra, đóng góp khoảng 58.000 m2 NLA cho thị trường. Trong giai đoạn này, các chủ nhà cần nhanh chóng nghiên cứu và đưa ra chính sách cho thuê hấp dẫn để có thể giữ chân khách hàng cũ cũng như thu hút tập khách hàng mới, nhất là đối với nhóm khách thuê chủ chốt.

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024  
 Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

# Bán Lẻ

## Mức tăng trưởng của giá thuê trong năm 2024 dự kiến sẽ tiếp tục giữ ở mức tích cực trong bối cảnh xu hướng tăng trưởng thuận lợi kể từ năm 2022

Tháng 6/2024, doanh thu bán lẻ tại Việt Nam tăng trưởng 9,1% so với cùng kỳ năm trước, tăng nhẹ 1,1% so với tháng trước đó. Tuy nhiên, mức tăng trưởng trung bình trong quý 2/2024 (đạt 8,7%) vẫn thấp hơn so với cùng kỳ năm 2023 (đạt 10,9%). Nhìn dưới góc độ tích cực, nhu cầu tiêu dùng của người dân được hỗ trợ bởi nhiều yếu tố như mặt bằng lãi suất thấp, tăng trưởng kinh tế cải thiện, tỷ lệ thất nghiệp ở mức thấp, và mức thuế VAT điều chỉnh từ 10% xuống 8% cho đến cuối năm 2024. Thị trường bất động sản bán lẻ, đặc biệt là các Trung tâm thương mại tại TP. HCM và Hà Nội, tiếp tục được hưởng lợi từ nguồn cung hạn chế, đặc biệt tại khu vực Trung tâm.

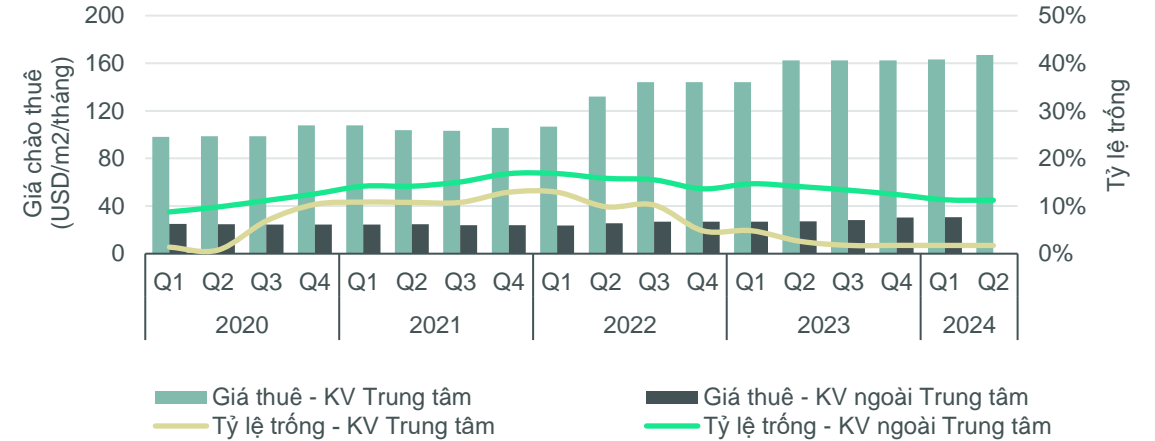
Trong 6 tháng đầu năm, thị trường Hà Nội chỉ đón nhận 1 dự án mới là The Linc Park City tại Quận Hà Đông với 10.581 m2 diện tích cho thuê

Hà Nội chứng kiến xu hướng tăng giá thuê tại khu vực Trung tâm, với mức giá thuê hiện tại đạt 180 USD/m2/tháng, tăng 11,3% so với cùng kỳ năm trước. Tại Hà Nội, tỷ lệ trống tại khu vực Trung tâm vẫn duy trì ở mức thấp chỉ 1,7%, tại các khu vực ngoài Trung tâm, tỷ lệ trống đã giảm nhẹ, xuống còn 10,0% so với 14,1% trong cùng kỳ năm ngoái. Giá thuê tại các khu vực ngoài Trung tâm của Hà Nội tăng trưởng 18,3% so với cùng kỳ và 4,4% so với quý trước. Các nhà bán lẻ đã hiện diện tại khu vực Trung tâm hiện đang tìm kiếm cơ hội tại các khu vực bên rìa Trung tâm hoặc các quận/huyện cấp 2 tại TP. HCM và Hà Nội.

Bà Phạm Ngọc Thiên Thanh, Trưởng bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn của CBRE tại TP. HCM cho biết: “Thị trường ghi nhận sự mở rộng chủ yếu đến từ các ngành hàng F&B (Thực phẩm & Đồ uống) và Lifestyle (Phong cách sống). Thị trường chứng kiến sự gia tăng hiện diện của các nhà bán lẻ Trung Quốc, với các thương hiệu như Dahu Hotpot, Xuxiaoying, Long Wang và các thương hiệu khác thể hiện sự quan tâm đến thị trường”.

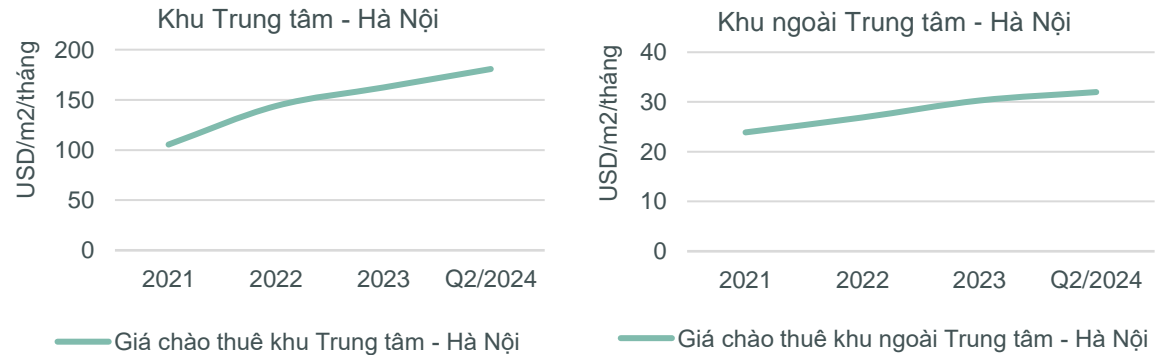
Trong 6 tháng tới, dự kiến sẽ có thêm nhiều nguồn cung bán lẻ mới, chủ yếu nằm ở khu vực Ngoài trung tâm thành phố, bao gồm Parc Mall và Central Premium Mall ở Quận 8, TP.HCM (với tổng diện tích cho thuê trên 100.000 m2), cũng như The Diamond Residence tại quận Thanh Xuân, Hà Nội. Mức tăng trưởng của giá thuê trong năm 2024 dự kiến sẽ tiếp tục giữ ở mức tích cực trong bối cảnh xu hướng tăng trưởng thuận lợi kể từ năm 2022, với mức tăng 17-18% ở các khu vực Trung tâm và 8-9% ở các khu vực ngoài Trung tâm. Trong 3 năm tới, CBRE dự kiến giá thuê ở các khu vực Trung tâm có thể tăng từ 7-10% và khu vực ngoài trung tâm sẽ tăng 2-3%.

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024. 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, Q2/2024. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

# Căn Hộ Bán

## Nguồn cung nửa đầu năm cao nhất ghi nhận được kể từ năm 2020 tại Hà Nội

Nguồn cung mở bán mới trong Quý 2/2024 tăng gần gấp bốn lần so với quý trước, vượt 8.500 căn. Tính chung sáu tháng đầu năm, tổng nguồn cung căn hộ chung cư mở bán mới tại Hà Nội ghi nhận hơn 10.840 căn từ 17 dự án. Đây cũng là nguồn cung nửa đầu năm cao nhất ghi nhận được kể từ năm 2020 đến nay tại Hà Nội.

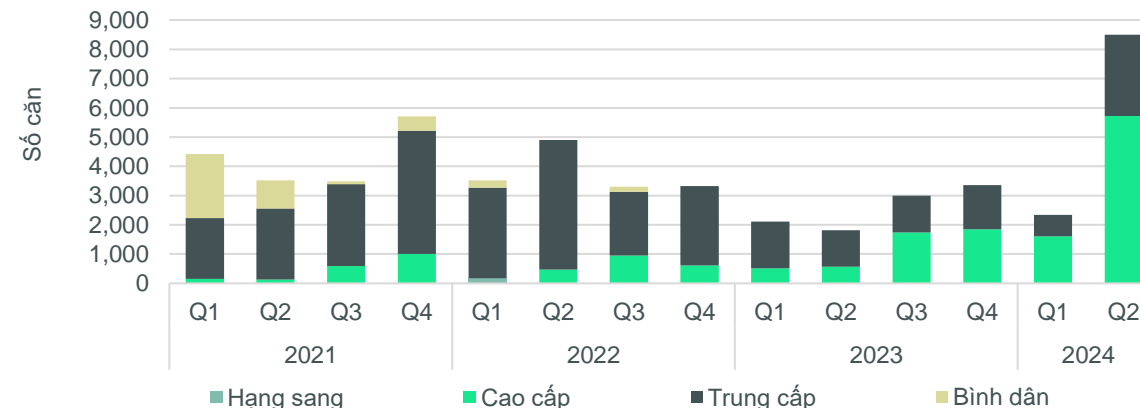
Thúc đẩy bởi nguồn cung mới dồi dào, thị trường chung cư Hà Nội quý này ghi nhận sức mua tăng mạnh, với số căn bán được trong nửa đầu năm 2024 đã vượt mức ghi nhận được của cả năm 2023. Tính riêng trong Q2 2024, số căn đã bán đạt 10.170 căn, gấp 5 lần số căn bán được ở quý trước và cả cùng kỳ năm ngoái. Các dự án chung cư tập trung ở các khu đô thị lớn phía Tây và phía Đông Hà Nội tiếp tục ghi nhận tỷ lệ bán tốt. Đặc biệt, quý này ghi nhận một số dự án tuy có số lượng căn mở bán lớn (1.000-2.000 căn) nhưng đã bán hết 80-90% quỹ hàng.

Mặt bằng giá bán chung cư tại Hà Nội đang ngày càng tiệm cận mức giá ghi nhận được tại TP.HCM ở cả hai thị trường sơ cấp và thứ cấp. Tại thị trường sơ cấp, giá bán trung bình chung cư Hà Nội đạt xấp xỉ 60 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tương đương 2.323 USD/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), chỉ thấp hơn 3 triệu đồng (120 USD) so với mức giá trung bình hiện tại của TP.HCM. So với quý trước, giá bán đã tăng 6,5% và tăng gần 25% theo năm.

Tại thị trường thứ cấp, sau giai đoạn tăng trưởng nóng trong Quý 1, mức tăng giá bán trong quý này đã chậm lại với mức tăng 5% theo quý và hơn 22% theo năm. Giá bán thứ cấp trung bình căn hộ chung cư Hà Nội hiện đạt xấp xỉ 38 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tương đương 1.492 USD/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì). Nguồn cung sơ cấp đang trở nên dồi dào hơn đã khiến mặt bằng giá bán thứ cấp đi vào chu kỳ ổn định hơn.

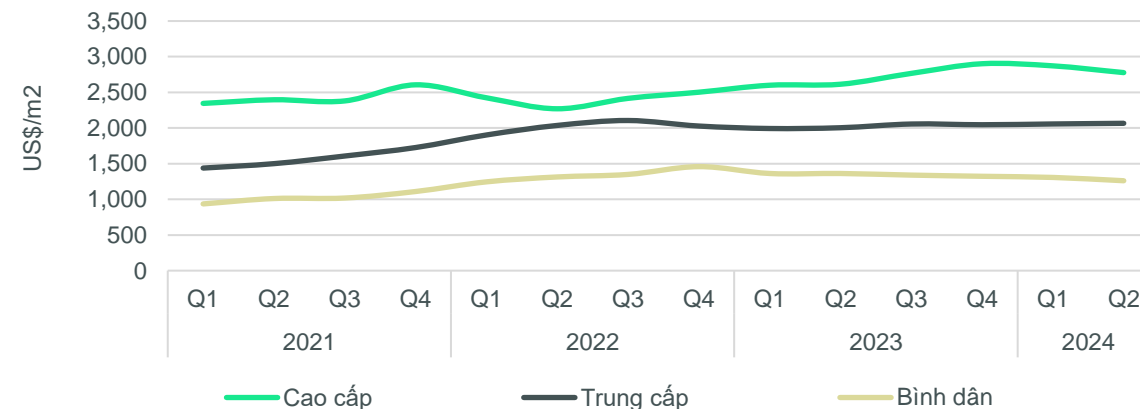
Dự báo từ nay tới cuối năm 2024, nguồn cung mới căn hộ chung cư tại Hà Nội sẽ tiếp tục dồi dào hơn với hơn 10.800 căn chào bán mới, nâng tổng số căn mở bán mới của cả năm 2024 dự kiến vượt 21.000 căn. Đây sẽ là lượng nguồn cung căn hộ mở bán mới cao nhất tại Hà Nội trong vòng 5 năm trở lại đây kể từ năm 2020. Với nguồn cung sơ cấp thời gian tới tiếp tục tăng, đà tăng mặt bằng giá bán thứ cấp dự kiến sẽ chững lại với giá bán tại thời điểm cuối năm 2024 kỳ vọng tăng khoảng 22% theo năm.

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024. Giá bán trước thuế và kinh phí bảo trì

# Nhà Phố & Biệt Thự

## Thị trường BĐS gắn liền với đất tiếp tục không có nhiều diễn biến

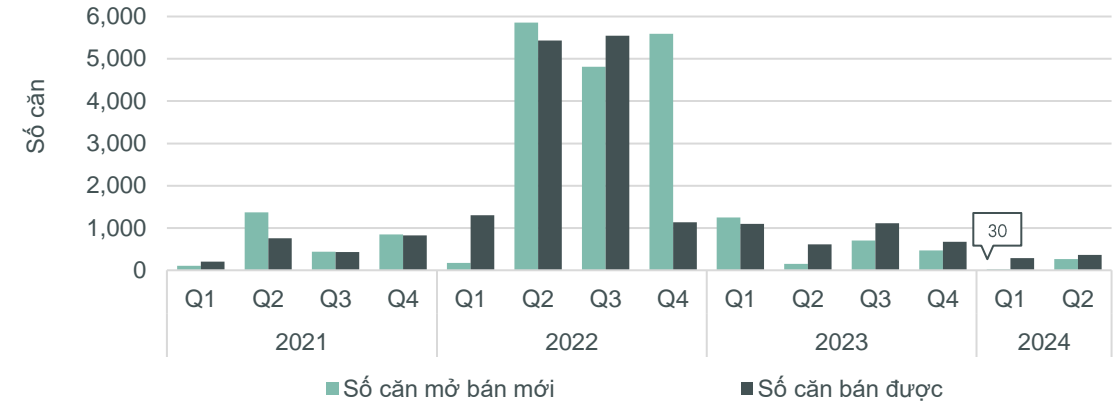
Nguồn cung mới tại Hà Nội trong Quý 2 có sự cải thiện so với quý trước với gần 270 căn từ ba dự án hiện hữu mở bán tiếp quỹ căn mới, nâng tổng số căn mở bán mới trong nửa đầu năm 2024 lên gần 300 căn. So với cùng kỳ năm ngoái, nguồn cung mới nửa đầu năm nay tại Hà Nội đã giảm gần 80%.

Về thanh khoản, thị trường Hà Nội chưa ghi nhận sự phục hồi rõ rệt với chỉ gần 370 căn bán được, tăng 26% theo quý nhưng giảm 61% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguồn cung mới hạn chế, trong khi đó một số dự án hiện hữu phải tạm dừng mở bán do chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý khiến số căn bán được quý này tiếp tục ở mức thấp.

Về mặt bằng giá, giá bán sơ cấp và thứ cấp BĐS gắn liền với đất ở Hà Nội duy trì đà tăng theo quý. Đến cuối Q2 2024, giá bán sơ cấp trung bình đạt 202 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT), tăng hơn 5% theo quý và 4% theo năm. Quý này ghi nhận một số dự án hiện hữu điều chỉnh tăng giá hoặc mở bán quỹ căn mới có giá bán cao hơn, khiến mặt bằng giá sơ cấp tăng lên. Bên cạnh đó, giá bán thứ cấp tiếp tục tăng lên 162 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tương đương mức tăng 2% theo quý và 4% theo năm.

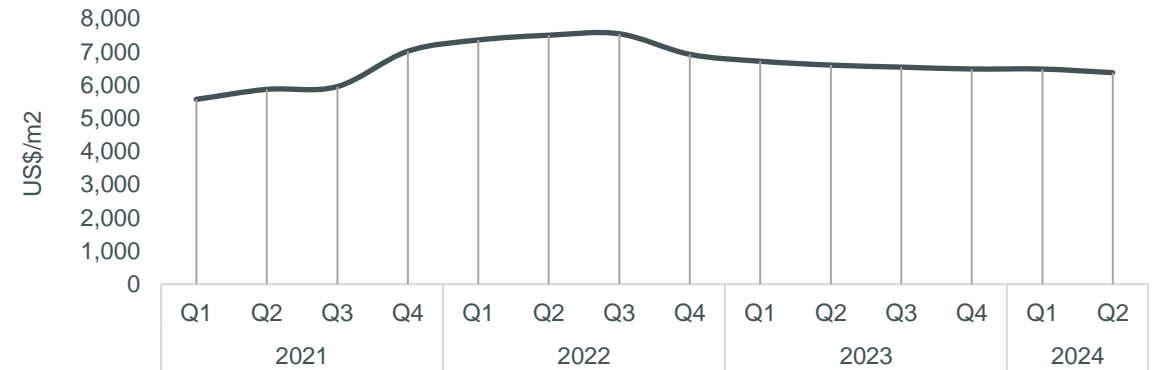
Thị trường BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội trong nửa sau năm 2024 được kỳ vọng sẽ sôi động hơn với sự ra mắt của các dự án khu đô thị quy mô lớn ở phía Tây và phía Bắc của Hà Nội, khiến nguồn cung mở bán mới và mặt bằng giá bán dự kiến ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ hơn so với nửa đầu năm.

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, Q2/2024

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024. Giá bán trước thuế

# BĐS Công Nghiệp Miền Bắc

## Nguồn cầu mạnh mẽ và sản xuất phục hồi thúc đẩy BĐS Công Nghiệp tăng trưởng khả quan

Nửa đầu năm 2024 tiếp tục ghi nhận những diễn biến khả quan của thị trường bất động sản khu công nghiệp. Hoạt động xuất nhập khẩu và sản xuất tiếp tục cho thấy những dấu hiệu phục hồi khi tổng kim ngạch xuất nhập khẩu tăng 15,7% so với cùng kỳ năm trước đạt 368,53 tỷ USD.

Đối với thị trường đất công nghiệp, giá đất công nghiệp tại các thị trường (TT) cấp 1 miền Bắc tăng nhẹ 0,3% so với quý trước và 4,5% so với cùng kỳ, đạt ngưỡng trung bình 134 USD/m2/kỳ hạn còn lại. Diện tích hấp thụ trong sáu tháng đầu năm 2024 đạt hơn 220 ha giúp tỷ lệ lấp đầy tại khu vực phía Bắc duy trì ở ngưỡng 83%, tăng 0,4 đọt so với cùng kỳ năm trước. Các nhà sản xuất thuộc lĩnh vực điện tử tiếp tục dẫn dắt thị trường phía Bắc với những giao dịch lớn đến từ Victory Giant hay Foxconn tại Bắc Ninh.

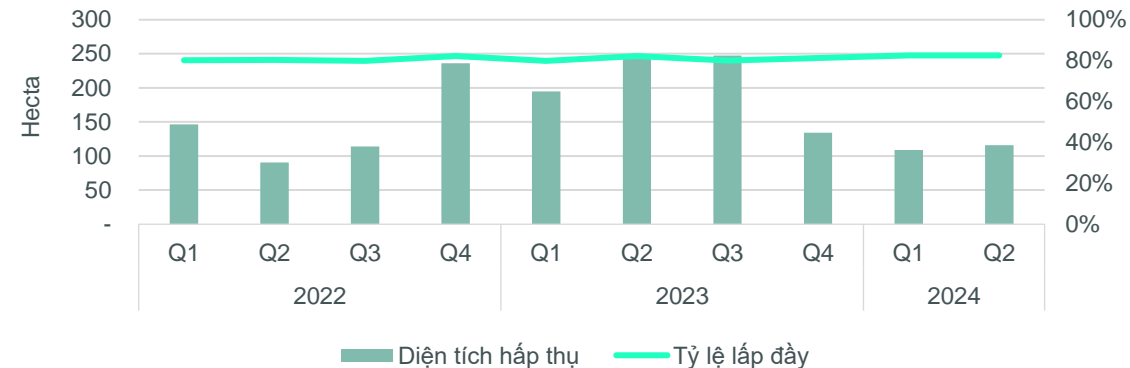
Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn tại miền Bắc, trong nửa đầu năm 2024 có khoảng hơn 225.000 m2 kho xưởng xây sẵn hoàn thành tại các thị trường cấp 1, trong đó diện tích xưởng xây sẵn chiếm đến 95%. Diện tích hấp thụ xưởng xây sẵn cũng vượt trội và cao gấp hơn 4 lần diện tích hấp thụ của nhà kho xây sẵn. Đến hết Q2 2024, tỷ lệ lấp đầy xưởng xây sẵn đạt 89% trong khi đó, các nhà kho tại khu vực phía Bắc duy trì ngưỡng lấp đầy 79%. Mức giá thuê của nhà xưởng xây sẵn đạt 4,9 USD/m2/tháng, tăng 1,9% theo năm trước và nhà kho xây sẵn đạt 4,6 USD/m2/tháng, giảm 1,0% theo năm. Nhóm ngành điện tử, chất bán dẫn, nội thất, logistics là những khách thuê dẫn dắt nhu cầu thuê kho/xưởng xây sẵn tại phía Bắc trong nửa đầu năm nay.

### Triển vọng thị trường

Trong 3 năm tới, giá thuê đất công nghiệp dự kiến tăng 5-8%/năm ở miền Bắc. Trong khi đó, giá thuê của nhà kho/nhà xưởng xây sẵn được dự báo sẽ tăng nhẹ từ 1- 4%/năm trong ba năm tới.

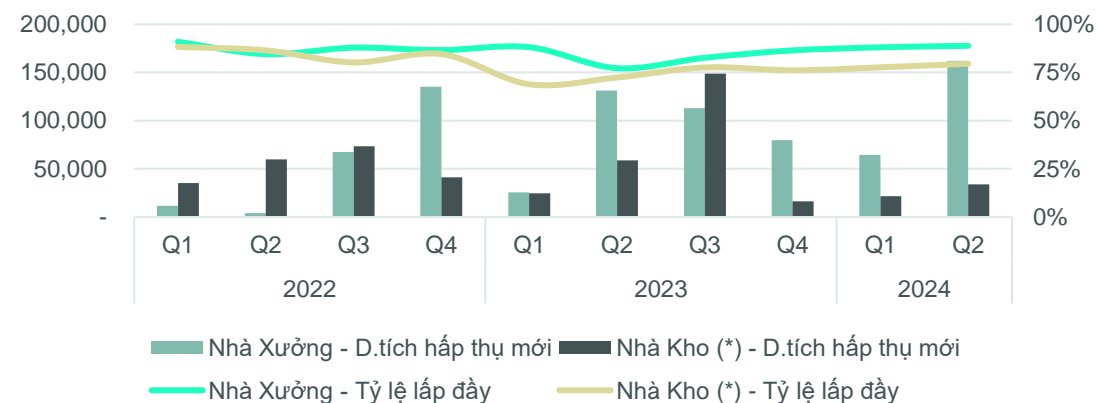
*Ghi chú: Thị trường Cấp 1 bao gồm Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên và Bắc Ninh.*

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, Q2/2024.

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, Q2/2024. (\*) Không bao gồm kho dịch vụ

# Căn Hộ Dịch Vụ

## Sự mở rộng sắp tới của các căn hộ dịch vụ tại Hà Nội cho thấy nhu cầu ngày càng tăng

Trong Q2 2024, thị trường căn hộ dịch vụ không ghi nhận thêm dự án mới, dẫn đến tổng nguồn cung trung bình đạt 5.072 căn hộ. Căn hộ dịch vụ hạng A tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm 79% tổng nguồn cung.

Nguồn cung thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội sắp tới sẽ tăng trưởng đáng kể, với dự kiến khoảng hơn 3.186 căn hộ mới. Trong số bảy dự án sắp tới, một dự án sẽ được ra mắt vào nửa sau năm 2024, đóng góp 261 căn hộ cho tổng nguồn cung. Hơn nữa, vào năm 2025, hai dự án lớn là Somerset West Central Hà Nội và Tay Ho View Complex dự kiến sẽ cung cấp thêm hơn 2.200 căn hộ. Những dự án này sẽ cung cấp nhiều lựa chọn đa dạng khách thuê tìm kiếm chỗ ở căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Với sự ra mắt của các dự án mới do các thương hiệu quốc tế nổi tiếng quản lý, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội đã sẵn sàng để đáp ứng nhu cầu tăng và mang lại một tiêu chuẩn sống cao cấp cho cư dân và du khách.

Trong Q2 2024, các chủ nhà đã phải linh hoạt hơn và điều chỉnh chính sách của họ để đối phó với những thách thức. Do đó, giá thuê hiện tại chỉ tương đương khoảng 85% so với giai đoạn trước đại dịch vào năm 2019. Giá thuê trung bình cho các dự án hạng A là 27,6 USD/m2/tháng, giảm 1,2% so với quý trước và giảm 4,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong phân khúc hạng B, giá thuê trung bình là 17,3 USD/m2/tháng, tăng 1,5% so với quý trước. Nhìn chung, giá thuê trung bình hai phân hạng đạt 25,3 USD/m2/tháng.

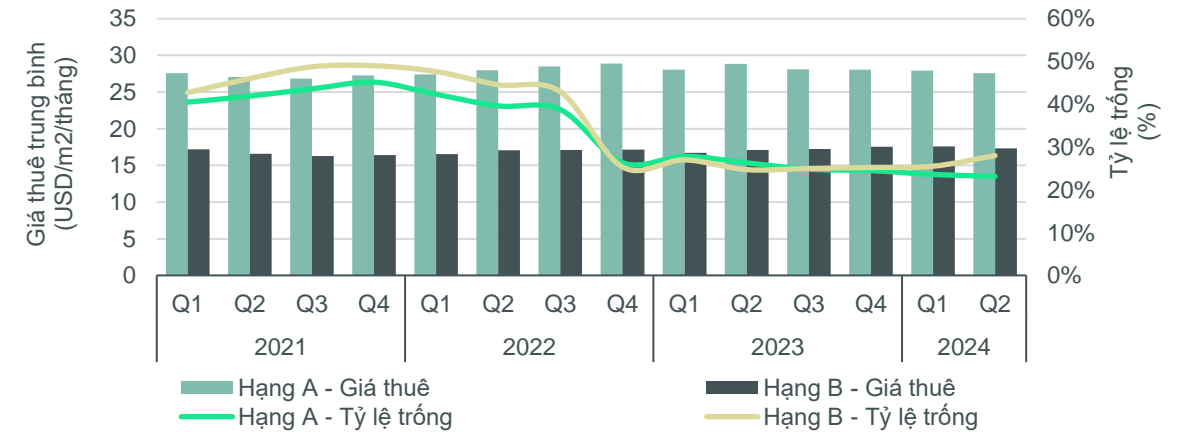
Các dự án hạng A đã được hưởng lợi từ các hoạt động khuyến mãi, dẫn đến giảm tỷ lệ trống. Cụ thể, tỷ lệ trống hạng A giảm 0,4 đpt so với quý trước và giảm mạnh 3,2 đpt so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, phân khúc hạng B ghi nhận tỷ lệ trống đạt 28,0%, tăng 2,5 đpt so với quý trước và tăng 3,3 đpt so với cùng kỳ năm trước. Nhìn chung, tỷ lệ trống trung bình hai phân hạng đạt 24,8%.

HÌNH 11: Tổng nguồn cung, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q2/2024



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024

HÌNH 12: Giá chào thuê và Tỷ lệ trống, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q2/2024



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2024

# 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.*

**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

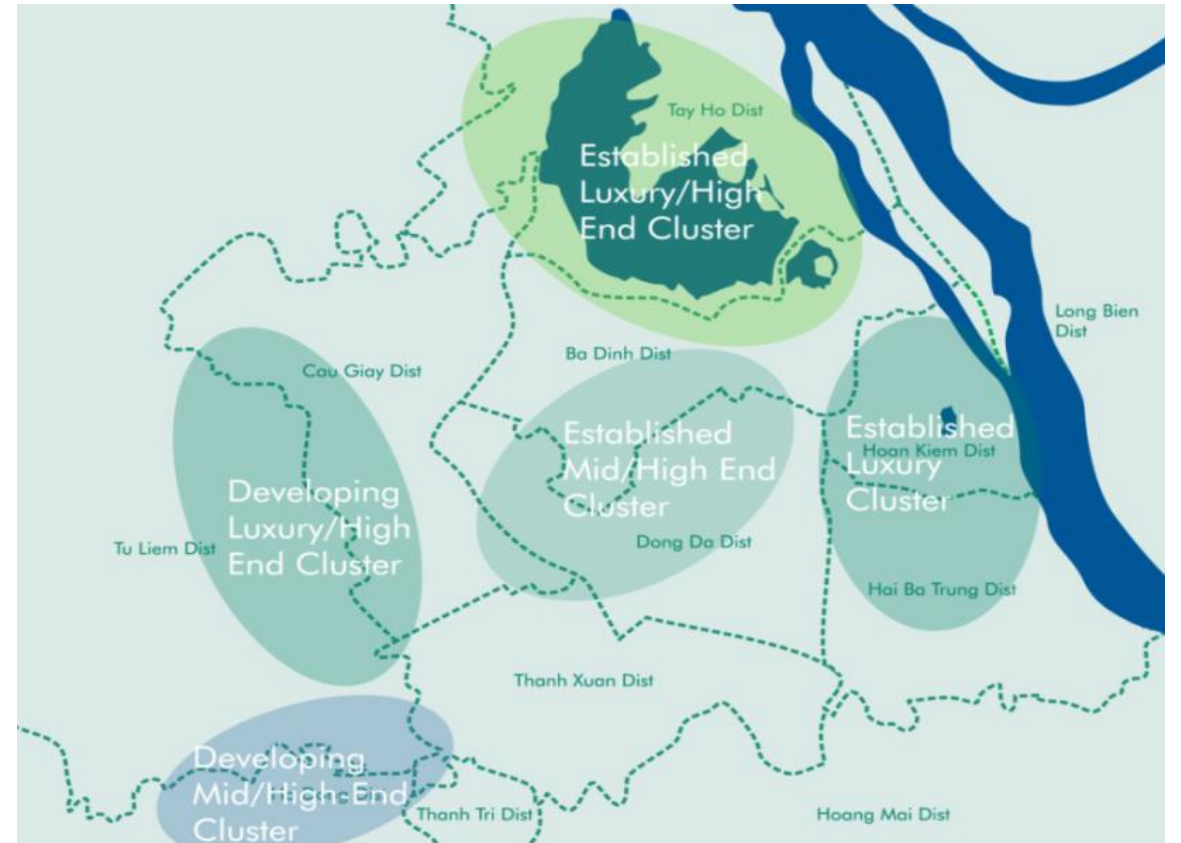
**Giá thuê:** Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông 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/m<sup>2</sup>
- Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 5.000 USD/m<sup>2</sup> đến 12.000 USD/m<sup>2</sup>
- Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.500 đến 5.000 USD/m<sup>2</sup>
- Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.500 đến 2.500 USD/m<sup>2</sup>
- Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.500 USD/m<sup>2</sup>

**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

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