

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

▲ +6,42%
GDP VIỆT NAM

▲ +6,46%
GRDP TP.HCM

▲ +6,00%
GRDP HÀ NỘI

▲ +11,98%
VN-INDEX

Chú thích: mũi tên chỉ sự thay đổi theo năm

CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Trong nửa đầu năm 2024, thị trường văn phòng TP.HCM chỉ ghi nhận một tòa nhà mới hoàn thiện. Etown 6 - tòa nhà hạng A đầu tiên tại khu vực quận Tân Bình được khai trương vào cuối tháng 6 với tổng diện tích cho thuê gần 37.000 m2. Nguồn cung mới kỷ lục trong năm 2023 đã đẩy tỷ lệ trống của văn phòng hạng A lên gần 21%, cao nhất trong 10 năm qua, tăng 3 điểm phần trăm theo quý và 13,3 điểm phần trăm theo năm.
- **Bán lẻ:** Thị trường TP.HCM chào đón nguồn cung mới Vincom Megamall Grand Park tại Quận 9 và dự án Vincom 3/2 sau khi được cải tạo lại với tổng diện tích cho thuê là 56.000 m2. Do nhu cầu mạnh mẽ kéo dài và nguồn cung hạn chế, giá thuê ở khu vực trung tâm thành phố tiếp tục tăng lên 280 USD/m2, cao hơn 18,5% so với cùng kỳ năm ngoái.
- **Cần hộ:** Số căn bán được trong Q2 tăng gấp đôi so với Q1 và giá bán đều tăng nhẹ ở thị trường sơ cấp và thứ cấp. Các luật sửa đổi dự kiến có hiệu lực từ tháng 8/2024, cùng với nguồn cung duy trì hạn chế sẽ làm giá bán tiếp tục tăng.
- **Đất Công nghiệp:** Tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 89%. Các nhà sản xuất có xu hướng mở rộng ra các thị trường như Long An và Bà Rịa-Vũng Tàu, nơi quỹ đất công nghiệp còn tương đối dồi dào cùng với giá thuê cạnh tranh hơn so với các thị trường cấp 1 khác. Sau giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ, thị trường nhà kho xây sẵn không có nguồn cung mới trong 06 tháng đầu năm 2024, tỷ lệ lấp đầy đạt 61% nhờ các giao dịch lớn ghi nhận tại các dự án ở Tp. HCM và Long An. Ngược lại, thị trường nhà xưởng xây sẵn có những diễn biến sôi động khi các dự án quy mô lớn tại Bình Dương và Long An, tỷ lệ lấp đầy đạt 81%.

TỔNG QUAN KINH TẾ

- GDP 6 tháng đầu năm 2024 tăng 6,42%, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 6,58% của sáu tháng đầu năm 2022 trong giai đoạn 2020-2024.
- Vốn FDI giải ngân tiếp tục đạt mức cao kỷ lục vào nửa đầu năm 2024. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam sáu tháng đầu năm 2024 ước đạt 10,84 tỷ USD, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức cao nhất sáu tháng đầu năm của các năm từ 2020 đến nay. Thêm vào đó, FDI đăng ký tăng 13,1% so với cùng kỳ đạt 15,2 tỷ USD.
- Hoạt động thương mại được cải thiện. Tính chung sáu tháng đầu năm 2024, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa đạt 368,53 tỷ USD, tăng 15,7% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 14,5%; nhập khẩu tăng 17%. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 11,63 tỷ USD.
- CPI bình quân sáu tháng đầu năm 2024 tăng 4,08% so với bình quân cùng kỳ năm 2023, chủ yếu do giá lương thực, điện, dịch vụ giáo dục và dịch vụ y tế
- Trong 6 tháng đầu năm 2024, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 8,6% so với cùng kỳ năm trước, trong đó doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống tăng 15,2% và doanh thu du lịch lữ hành tăng 37,1%.
- Lượng khách du lịch nước ngoài tiếp tục tăng. Khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 8,8 triệu lượt người, tăng 58,4% so với cùng kỳ năm trước và tăng 4,1% so với cùng kỳ năm 2019 - năm chưa xảy ra dịch Covid-19.

Văn phòng

Văn phòng hạng A trước áp lực từ nguồn cung mới

Trong nửa đầu năm 2024, thị trường văn phòng TP.HCM chỉ ghi nhận một tòa nhà mới hoàn thiện. Etown 6 - tòa nhà hạng A đầu tiên tại khu vực quận Tân Bình được khai trương vào cuối tháng 6 với tổng diện tích cho thuê gần 37.000 m2 đã bắt đầu chào đón khách thuê vào hoàn thiện mặt bằng.

Sự xuất hiện của tòa nhà hạng A tại khu vực ngoài trung tâm với mức giá chào thuê bằng khoảng 60% giá thuê trung bình thị trường văn phòng hạng A đã đẩy mức giá thuê trung bình của văn phòng hạng A xuống mức khoảng 45,9 USD/m2/tháng, giảm 2,6% so với quý trước nhưng vẫn tăng 1,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Trên thực tế, tại nhiều tòa nhà cũ hoặc có tỷ lệ trống cao, chủ đầu tư đã chủ động điều chỉnh giảm giá thuê hoặc đưa ra các chính sách ưu đãi hấp dẫn để thu hút khách hàng trong tình hình nguồn cầu thị trường đang có dấu hiệu chậm lại. Hiện tại, chỉ có một số ít các tòa nhà mới với chiến lược cho thuê hợp lý, có thể tăng giá đối với các tầng cao mới được chào ra thị trường.

Trong khi đó, tại các tòa nhà hạng B, giá thuê trung bình lại có sự cải thiện, đạt mức 26,3 USD/m2/tháng, tương đương với mức tăng 0,9% theo quý và xấp xỉ 2,7% theo năm. Tương tự như các tòa nhà hạng A, sự tăng giá giữa các tòa nhà hạng B là không đồng đều khi chỉ có những tòa nhà nằm tại khu vực trung tâm hoặc cận trung tâm với tỷ lệ lấp đầy tốt có thể điều chỉnh giá tăng.

Nhu cầu thuê mặt bằng có dấu hiệu chững lại

Nguồn cung mới hạng A được đưa vào thị trường liên tục từ nửa cuối năm 2023 cũng đẩy tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tại TP.HCM lên mức gần 21%, cao nhất trong 10 năm trở lại đây, tăng 3 đpt theo quý và 13,3 đpt theo năm. Đối với hạng B, tỷ lệ trống cũng tăng nhẹ 0,7 đpt theo quý, đạt mức 10,1% tại thời điểm Q2 2024.

Khi sự phục hồi của thị trường chưa có dấu hiệu rõ ràng, một số chủ đầu tư cũng tạm dừng kế hoạch chào thuê các tòa nhà mới, đặc biệt tại khu vực xa trung tâm, kéo theo sự sụt giảm về nguồn cung văn phòng mới trong ít nhất hai năm tiếp theo tại TP.HCM so với dự kiến. Nguồn cung tương lai đáng kể nhất trong hai năm tới đến từ hai dự án hạng A chất lượng tại khu vực trung tâm là Marina Central Tower và The Lotus SSG với tổng diện tích cho thuê xấp xỉ 100.000 m2.

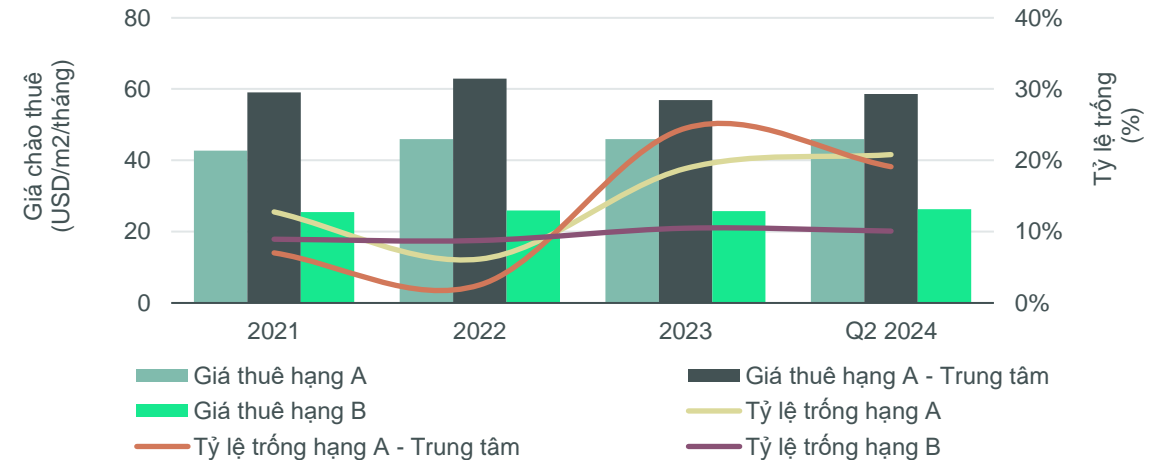
Mặc dù nhu cầu thuê văn phòng tại TP.HCM có dấu hiệu chững lại nhưng trên thị trường lại xuất hiện một số giao dịch với diện tích thuê lớn, cá biệt có giao dịch lên đến 10.000 m2. Tuy nhiên, do số lượng giao dịch trong 6 tháng đầu năm nay lại hạn chế hơn cùng kỳ năm trước nên tổng diện tích thuê mới, của thị trường văn phòng TP.HCM trong 6 tháng chỉ đạt mức hơn 21.000 m2, tương đương khoảng 30% của cả năm 2023.

HÌNH 1: Hoạt động thị trường, Văn phòng, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024

HÌNH 2: Giá thuê và Tỷ lệ trống, Văn phòng, TP.HCM



Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024

Bán lẻ

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, trong khi thị trường TP.HCM chào đón nguồn cung mới Vincom Megamall Grand Park tại Quận 9 và dự án Vincom 3/2 sau khi được cải tạo lại, với tổng diện tích cho thuê là 56.000 m2. 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.

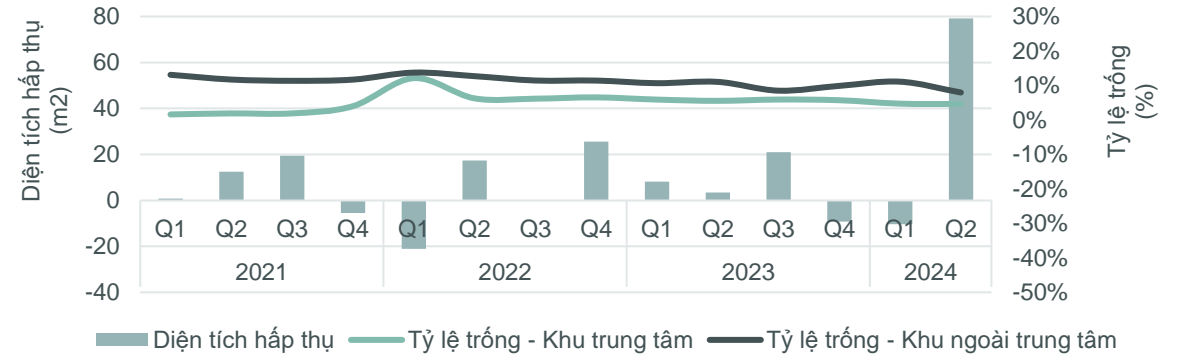
Nhu cầu mạnh mẽ từ các nhà bán lẻ giúp tỷ lệ lấp đầy và tăng trưởng giá thuê cải thiện

Tại TP. HCM, nguồn cung bán lẻ tại khu vực Trung tâm chỉ chiếm 12% tổng nguồn cung, dẫn đến sự gia tăng đáng kể về giá thuê tại khu vực này. Hiện tại, giá thuê tại khu vực Trung tâm đã đạt gần 280 USD/m2/tháng, tăng 18,5% so với năm trước. Với tỷ lệ trống ở mức thấp là 4,6% tại khu vực Trung tâm và 7,1% tại các khu vực ngoài Trung tâm, giá thuê tại TP.HCM đã bắt đầu tăng trưởng kể từ năm ngoái. 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. Trong Q2 2024, giá thuê tại các khu vực ngoài Trung tâm của TP. HCM chứng kiến mức tăng trưởng 15,5% so với cùng kỳ và tăng 1,0% so với quý trước, đạt trung bình 53,8 USD/m2.

Triển vọng thị trường: giá thuê năm 2024 sẽ tiếp tục tăng trưởng ở mức khả quan

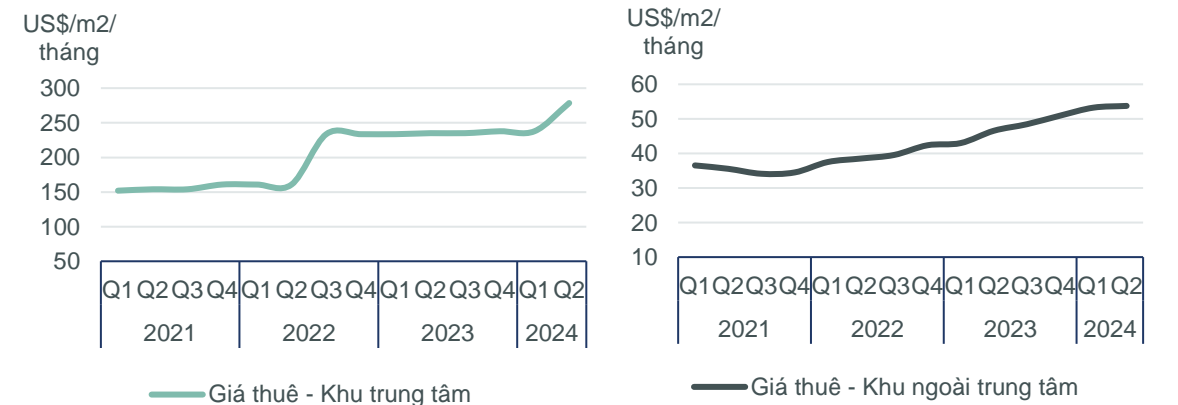
Tại TP. HCM, nhiều trung tâm thương mại đang tiến hành cải tạo và tái cơ cấu mô hình khách thuê nhằm tạo không gian cho những thương hiệu mới gia nhập và mang lại những trải nghiệm tốt hơn cho khách hàng. Mức tăng trưởng của giá thuê trong năm 2024 dự kiến sẽ tiếp tục giữ ở mức tích cực trong bối cảnh 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: Hoạt động thị trường, Bán lẻ, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024.

HÌNH 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM



Chú thích: Giá chào thuê cho Tầng Trệt và Tầng Một, chưa bao gồm thuế GTGT và Phí dịch vụ
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024.

Căn hộ bán

Giá bán tăng và hấp thụ cải thiện trong Q2 2024

Sau Quý 1 với chỉ 500 căn hộ chung cư mở bán mới, trong Quý 2 thị trường đã ghi nhận thêm gần 1.200 căn hộ chào bán mới, nằm tại khu Đông và khu Nam thành phố. Hầu hết các căn hộ được chào bán trong nửa đầu năm là từ các dự án cũ chào bán giai đoạn tiếp theo, chỉ có 2 dự án hoàn toàn mới là dự án The Aurora ở khu Phú Mỹ Hưng và dự án Eaton Park ở .

Số lượng căn hộ bán được trong Q2 đạt hơn 1.100 căn, gần như gấp đôi Q1, nâng tổng số căn bán được trong 6 tháng đầu năm đạt trên 1.700 căn, 80% so với cùng kỳ năm trước. Có thể thấy, do nguồn cung mới hạn chế, các dự án có đợt ra hàng mới tại TP.HCM trong Q2 đều đạt tỷ lệ bán tốt, đạt gần 80% số căn mở bán trong quý.

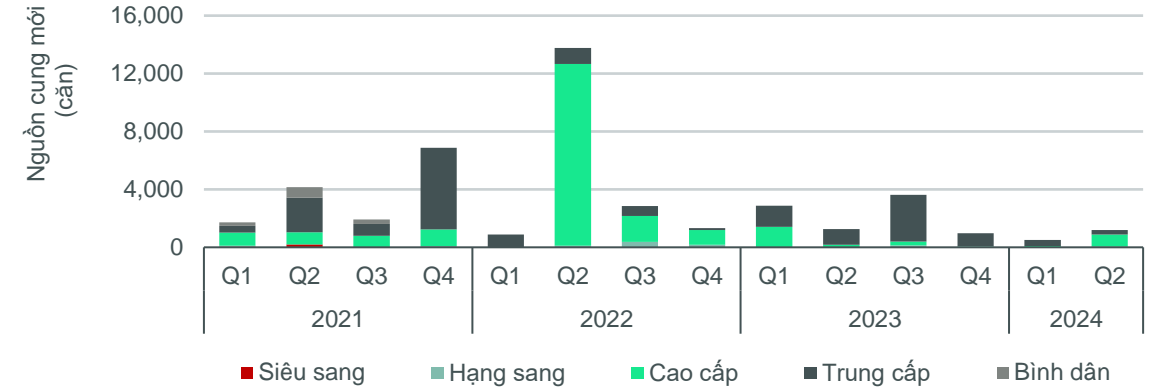
Giá bán trên thị trường sơ cấp tiếp tục đà tăng nhẹ, tăng khoảng 3% theo quý và 6% theo năm, đạt trên 63 triệu đồng/m². Chỉ riêng trong Quý 2, hơn 70% nguồn cung mở bán mới được chào bán với định vị dự án từ cao cấp đến hạng sang, giá sơ cấp cao gấp 2-3 lần mức giá trung bình trên thị trường. Cũng trong Quý 2, một số dự án nằm tại khu vực trung tâm thành phố đã được chào bán từ 5-7 năm trước cũng chào bán số lượng ít các căn còn lại với giá bán cao gần gấp đôi so với đợt mở bán trước đó.

Với đà tăng giá trên thị trường sơ cấp, cùng với các dự án điều chỉnh giá bán sơ cấp cao hơn giá chào bán các giai đoạn trước, thị trường giá bán thứ cấp chung cư TP.HCM cũng ghi nhận mức tăng 4% theo quý, và 3% theo năm.

Triển vọng thị trường

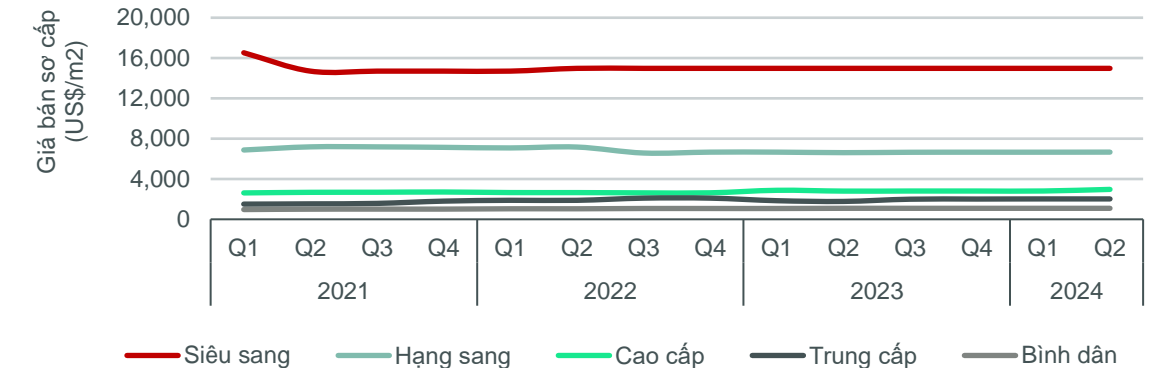
Dự kiến từ đây đến hết năm 2024 sẽ có chưa đến 9.000 căn chung cư mở bán mới. Trong khi đó, bộ ba luật sửa đổi (Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai) dự kiến có hiệu lực từ tháng 8/2024. Trong thời gian tới, dưới bối cảnh nguồn cung duy trì hạn chế, giá bán sơ cấp chung cư tại TP.HCM dự kiến tăng khoảng 5% theo năm.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024. Từ Quý 1/2024, CBRE áp dụng tiêu chí xếp hạng chung cư mới (tham khảo trang Thuật ngữ).

Giá bán sơ cấp trung bình: US\$/m² (không bao gồm VAT và được tính trên diện tích NSA), được khảo sát trên tất cả nguồn cung đang mở bán trong quý xem xét, bao gồm nguồn cung được tung ra trong quý hoặc trước đó.

Biệt thự & Nhà phố

Giá bán tăng cao do nguồn cung mới nằm tại vị trí đặc địa

Trong nửa đầu năm 2024, chỉ có 47 căn nhà thấp tầng được chào bán ra thị trường đến từ hai dự án mở bán mới trong Quý 2 là dự án Zeit River Thủ thiêm và L'Arcade Phú Mỹ Hưng. Dù đây là con số mở bán mới khá thấp so với cùng kỳ các năm 2022 trở về trước, có thể thấy nguồn cung mới nửa đầu năm nay tại TP.HCM đã vượt tổng nguồn cung mới của cả năm 2023.

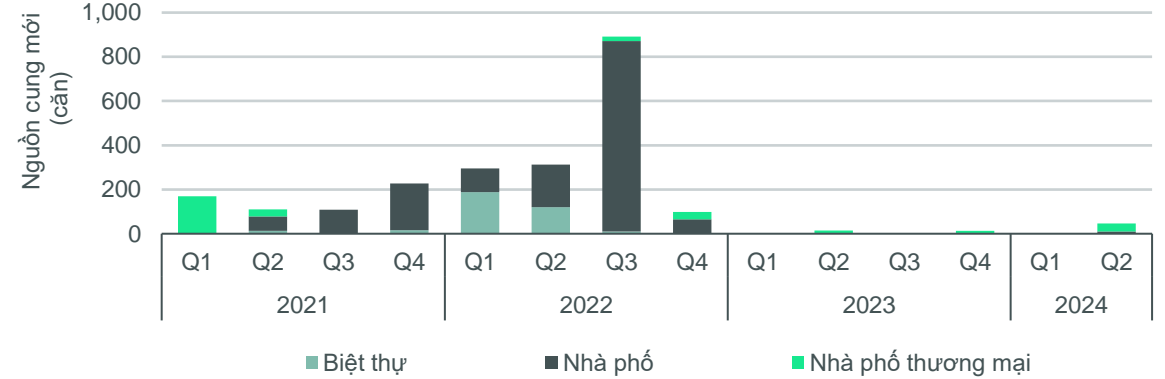
Các dự án mở bán mới trong Quý 2 này có mức giá bán cao gấp 2,5-3,5 lần so với mức bình quân thị trường, điều này khiến mức giá bán sơ cấp trung bình của thị trường đạt trên 310 triệu đồng/m² đất (chưa bao gồm thuế), tăng 19% theo quý và 21% theo năm. Mặc dù có mức giá bán cao như vậy, nhưng 2 dự án mở bán mới ghi nhận tỷ lệ bán tốt, đạt bình quân hơn 70%. Vị trí đặc địa, uy tín chủ đầu tư và số lượng căn mở bán ít trong bối cảnh thị trường TP.HCM khan hiếm sản phẩm BĐS thấp tầng trong hơn 1 năm gần đây là các yếu tố quan trọng giúp hai dự án này đạt tỷ lệ bán hàng tích cực.

Trong khi đó giá bán trên thị trường thứ cấp chưa ghi nhận bước nhảy vọt về giá trong Quý 2 này, vẫn duy trì ổn định ở mức 140 triệu đồng/m² đất so với quý trước.

Triển vọng thị trường

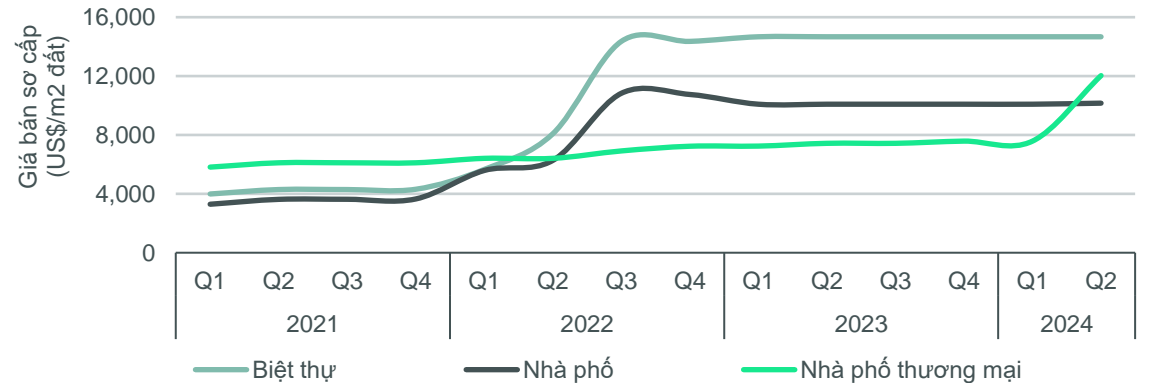
Với nguồn cung tương lai hạn chế, các chủ đầu tư có sản phẩm nhà thấp tầng xây sẵn chào bán trong thời gian tới có xu hướng đẩy giá bán sơ cấp lên cao, dự kiến giá sẽ tăng 20% theo năm trên thị trường sơ cấp và tăng 4% theo năm trên thị trường thứ cấp trong năm 2024.

HÌNH 5: Nguồn cung mới, Biệt thự & Nhà phố, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024

HÌNH 6: Giá sơ cấp bình quân, Biệt thự & Nhà phố, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024.

Giá sơ cấp trung bình: US\$/m² đất (không bao gồm VAT và được tính trên diện tích đất), giá này được tính trên tất cả các dự án vẫn đang tính trong quý xem xét, bất kể được chào bán trong quý hay trước đó.

Thị trường Công nghiệp miền Nam

Đất công nghiệp: Ghi nhận tỷ lệ lấp đầy ổn định và giá chào thuê tăng nhẹ

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.

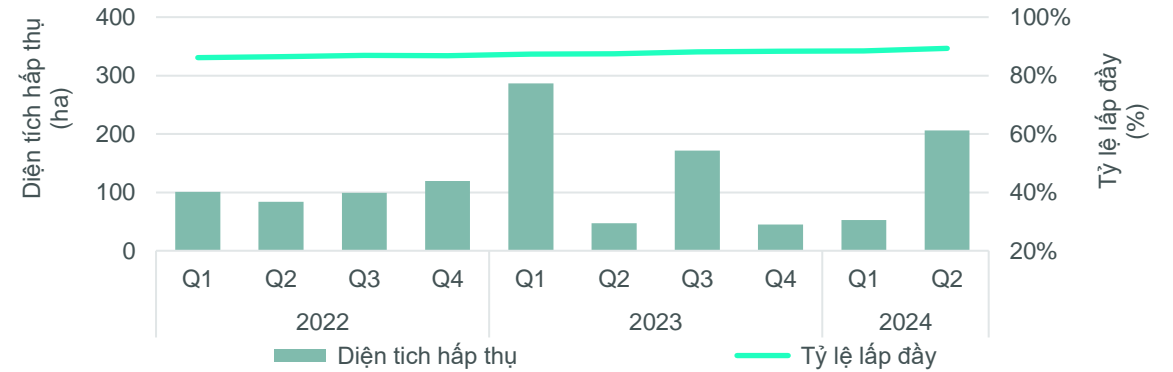
Đối với khu vực phía Nam, giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 miền Nam giữ mức 173 USD/m2/kỳ hạn còn lại, ổn định so với quý trước và tăng 1,0% so với cùng kỳ năm ngoái. tỷ lệ lấp đầy ổn định ở mức 89% và diện tích hấp thụ đạt hơn 259 ha trong sáu tháng đầu năm 2024. Các nhà sản xuất có xu hướng mở rộng ra các thị trường như Long An và Bà Rịa-Vũng Tàu, nơi quỹ đất công nghiệp còn tương đối dồi dào cùng với giá thuê cạnh tranh hơn so với các thị trường cấp 1 khác.

Nhà xưởng và nhà kho xây sẵn (RBF/RBW): Nhóm ngành công nghệ cao, năng lượng tái tạo và thương mại điện tử dẫn dắt nhu cầu thuê kho và nhà xưởng xây sẵn tại miền Nam

Sau giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ, thị trường nhà kho xây sẵn tại miền Nam không có nguồn cung mới trong sáu tháng đầu năm 2024, tỷ lệ lấp đầy, do đó, tăng 3 đpt so với quý trước đạt 61% nhờ các giao dịch lớn ghi nhận tại các dự án ở Tp. HCM và Long An. Ngược lại, thị trường nhà xưởng xây sẵn có những diễn biến sôi động khi các dự án quy mô lớn với tổng diện tích hơn 371.000 m2 tại Bình Dương và Đồng Nai đi vào hoạt động trong sáu tháng đầu năm nay. Do nguồn cung tăng trưởng mạnh mẽ, tỷ lệ lấp đầy giảm 5 đpt so với quý trước đạt 81%.

Về giá thuê trung bình, giá thuê kho xưởng xây sẵn tại thị trường miền Nam vẫn giữ mức ổn định so với quý trước lần lượt đạt 4,5 và 4,9 USD/m2/tháng, với mức độ tăng trưởng đạt 2,0% so với cùng kỳ năm ngoái đối với nhà kho và 1,0% đối với nhà xưởng. Nhóm ngành nhu cầu về kho xưởng xây sẵn miền Nam đến từ các nhà sản xuất ở lĩnh vực công nghệ cao, năng lượng tái tạo, bên cạnh sự mở rộng của các công ty thuộc lĩnh vực thương mại điện tử.

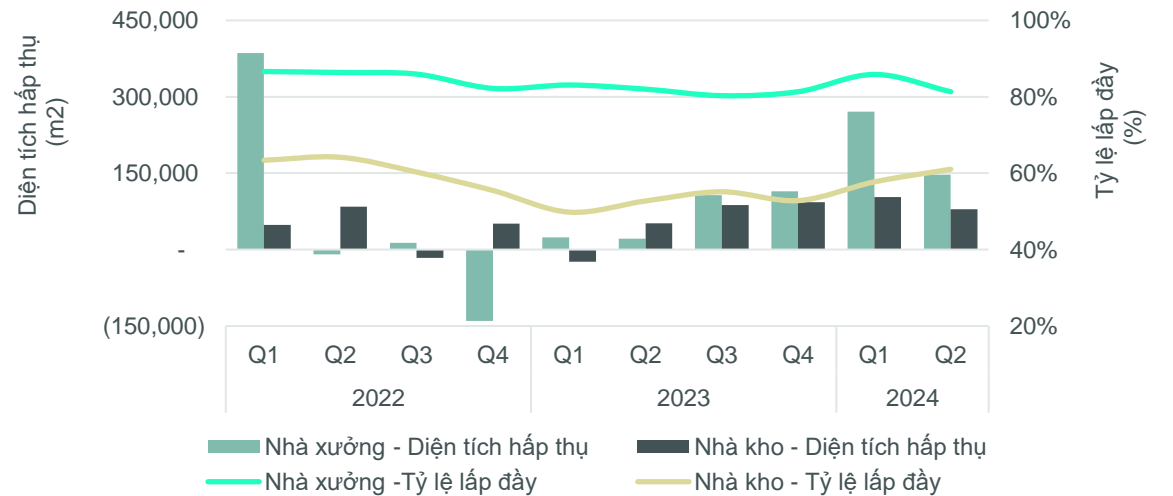
HÌNH 7: Đất công nghiệp, miền Nam, Thị trường cấp 1



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024

Ghi chú: Thị trường cấp 1 bao gồm TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An và BR-VT

HÌNH 8: Nhà xưởng xây sẵn và Nhà kho xây sẵn, miền Nam, Thị trường cấp 1



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2/2024

Ghi chú: Thị trường cấp 1 bao gồm TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai và Long An.

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

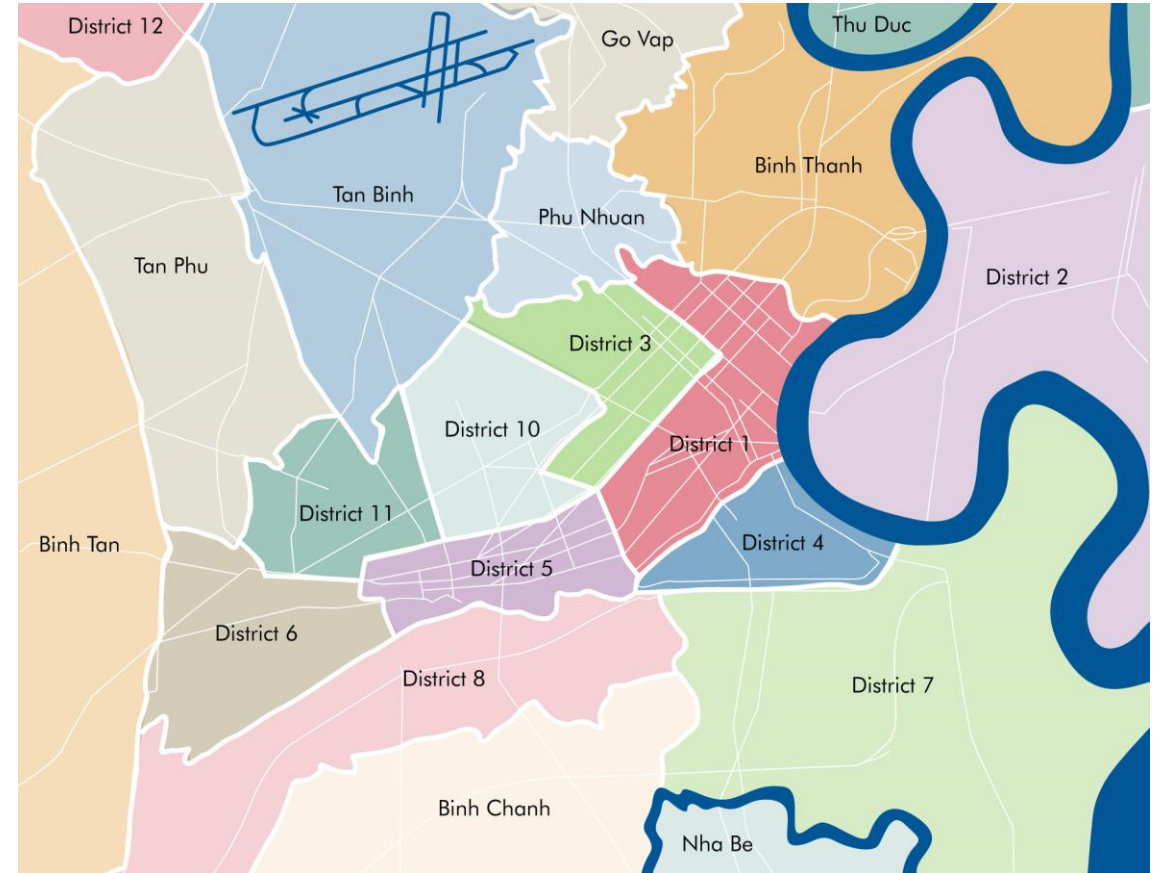
Giá thuê: Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của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

Contact

Dương Thùy Dung

Giám đốc Điều hành, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668 ext. 4035
dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An

Giám đốc Cấp cao, Chi nhánh Hà Nội
CBRE Việt Nam
+84 24 6288 6379 ext. 4506
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