

Hoạt động thị trường ổn định khi tăng trưởng kinh tế tiến gần mốc 8%

▲ **+7,85%**
VIỆT NAM GDP

▲ **+7,07%**
TP.HCM GRDP

▲ **+7,92%**
HÀ NỘI GRDP

▲ **+31,18%**
VN-INDEX

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

CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Thị trường văn phòng Hà Nội quý 3 năm 2025 duy trì sôi động với nguồn cung hạng B mới
- **Bán lẻ:** Nguồn cung bán lẻ mới duy trì đà tăng trưởng của thị trường trong quý 3 năm 2025
- **Nhà ở:** Quý 3/2025 ghi nhận tổng nguồn cung mới chung cư tại Hà Nội đạt hơn 10.300 căn hộ, đánh dấu quý thứ hai trong vòng 5 năm trở lại đây có nguồn cung mới vượt mốc 10.000 căn. Đáng chú ý, quý này ghi nhận mức cao kỷ lục về nguồn cung mới từ các dự án có giá chào bán trên 120 triệu đồng/m² thông thủy (chưa bao gồm VAT & KPBT, chiết khấu), đạt hơn 2.000 căn mở bán. Giá chào bán sơ cấp trung bình đã vượt mốc 90 triệu đồng/m² thông thủy (chưa bao gồm VAT & KPBT, chiết khấu), cao hơn mức giá trung bình của thị trường căn hộ tại TP. HCM trong quý này.
- **BDS Công nghiệp Miền Bắc:** Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam tiếp tục duy trì sự ổn định trong 9 tháng đầu năm 2025. Theo tổng cục thống kê, tổng vốn FDI đăng ký và thực hiện trong 9 tháng đầu năm lần lượt đạt 28,54 tỷ USD (tăng 15,2% theo năm) và 18,8 tỷ USD (tăng 8,5% theo năm) – mức cao nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

TỔNG QUAN KINH TẾ

- Tăng trưởng GDP trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt 7,85% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất từng được ghi nhận trong 9 tháng đầu năm trong giai đoạn 2011–2025 (ngoại trừ giai đoạn hậu Covid năm 2022).
- Tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam (bao gồm vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần) đạt 28,54 tỷ USD trong 9 tháng đầu năm 2025, tăng 15% so với cùng kỳ.
- Tổng kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt 348,74 tỷ USD, tăng 16,4% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng kim ngạch nhập khẩu đạt khoảng 331,92 tỷ USD, dẫn đến thặng dư thương mại 16,82 tỷ USD trong 9 tháng.
- CPI tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng giá hàng nhập khẩu và căng thẳng thương mại.
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt 5.176 nghìn tỷ đồng, tăng 9,5% so với cùng kỳ năm trước
- Trong 9 tháng đầu năm 2025, Việt Nam đón khoảng 15,4 triệu lượt khách quốc tế, tăng 21% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức cao kỷ lục trong 9 tháng đầu năm từng được ghi nhận.

Văn Phòng

Thị trường văn phòng Hà Nội quý 3 năm 2025 duy trì sôi động với nguồn cung hạng B mới

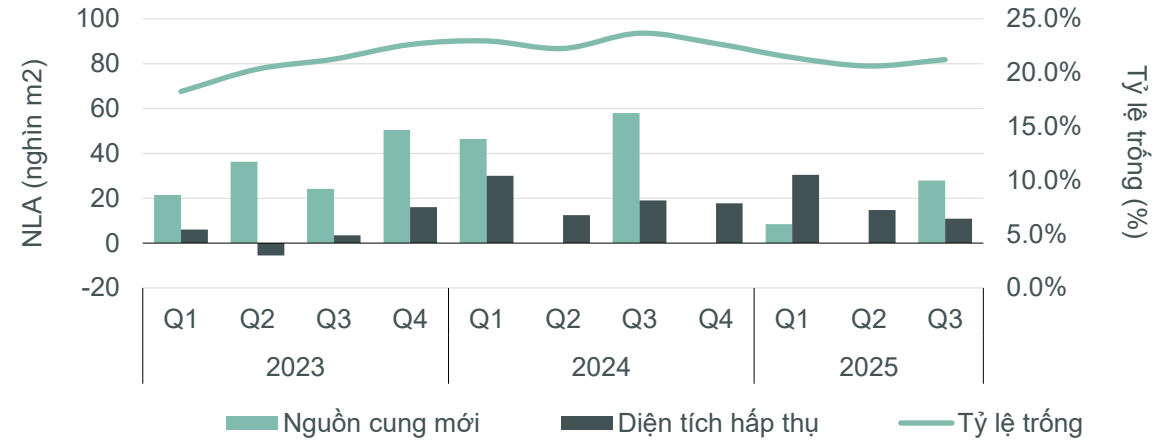
Trong quý 3 năm 2025, thị trường văn phòng Hà Nội đón nhận thêm một dự án hạng B tại khu vực phía Tây – Pearl Tower, cung cấp cho thị trường hơn 27.800 m² NLA, nâng tổng diện tích cho thuê lên 1,88 triệu m² NLA. Diện tích hấp thụ ròng trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt hơn 56.000 m², tương đương cùng kỳ năm trước, phản ánh sự lạc quan thận trọng của doanh nghiệp trong bối cảnh bất ổn toàn cầu. Nửa cuối năm dự kiến thị trường sẽ tiếp tục duy trì ổn định với sự ra mắt của hai dự án văn phòng mới, chủ yếu tập trung tại khu vực Midtown và phía Tây, bổ sung gần 80.000 m² NLA.

Giá chào thuê trung bình của các dự án hạng A hiện hữu duy trì ổn định ở mức 27,5 USD/m²/tháng, không thay đổi theo quý và tăng 2,2% theo năm. Đối với phân khúc hạng B, giá chào thuê trung bình đạt 15,1 USD/m²/tháng, tăng nhẹ 1,1% so với quý trước và 2,8% so với cùng kỳ năm ngoái, nhờ sự xuất hiện của nguồn cung mới.

Do không có nguồn cung hạng A mới trong quý 3, tỷ lệ trống trung bình của phân khúc này giảm 1,2 đpt theo quý và 6,0 đpt theo năm, xuống còn 28,4%. Trong khi đó, tỷ lệ trống của các dự án hạng B tăng 1,8 đpt theo quý và giảm 0,1 đpt theo năm, đạt 16,8%, phản ánh tác động từ nguồn cung mới.

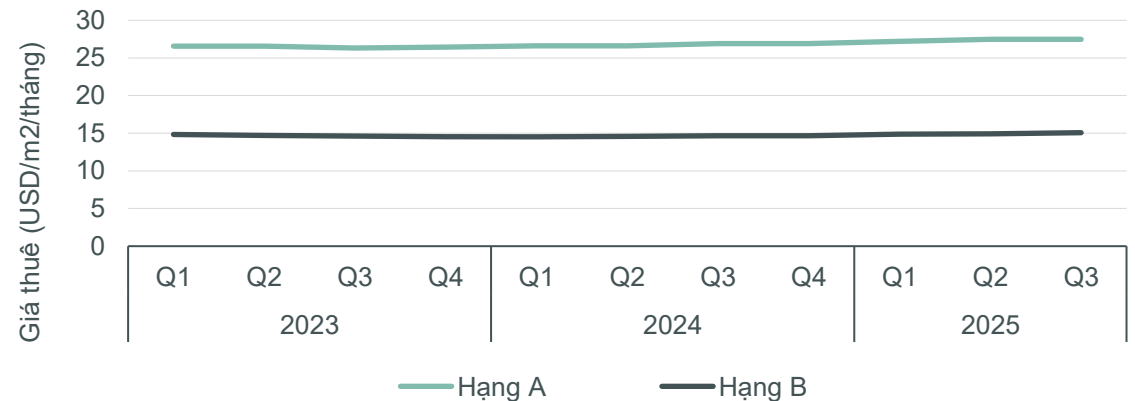
Các giao dịch di dời sang tòa nhà chất lượng cao hơn chiếm ưu thế, chiếm 59% tổng số giao dịch lớn do CBRE ghi nhận tại Hà Nội trong 9 tháng đầu năm. Xu hướng này cho thấy, ngay cả trong bối cảnh thị trường thận trọng do bất ổn toàn cầu, nâng cấp chất lượng văn phòng vẫn là chiến lược dài hạn được doanh nghiệp ưu tiên. Xét theo ngành, Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm và Công nghệ thông tin tiếp tục là động lực chính, mỗi ngành chiếm 34% 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, Q3/2025

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q3/2025
 Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

Bán Lẻ

Nguồn cung bán lẻ mới duy trì đà tăng trưởng của thị trường trong quý III năm 2025

Trong 9 tháng đầu năm 2025, tổng nguồn cung bán lẻ tại Hà Nội đạt gần 1,2 triệu m2 NLA. Hai dự án mới đi vào hoạt động trong giai đoạn này gồm Aeon Xuân Thủy (khai trương Quý I/2025, 18.000 m2 NLA) và Vincom Megamall Ocean City (khai trương Quý 3/2025, 40.000 m2 NLA).

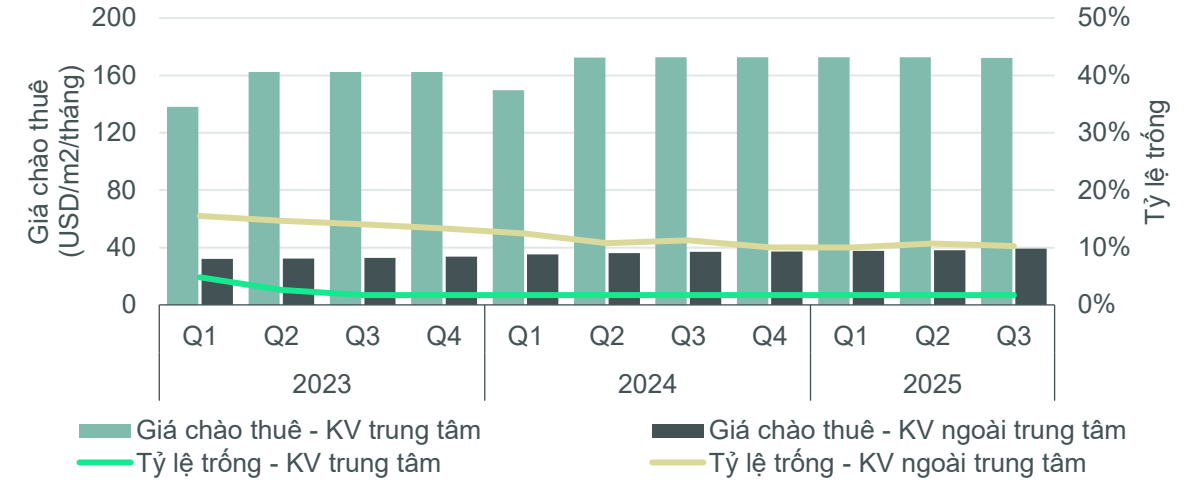
Diện tích hấp thụ trong 9 tháng đạt 52.000 m2, với cả hai dự án mới đều ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tích cực. Các TTTM hiện hữu tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy ổn định, ngoại trừ một số dự án cũ ở khu vực xa trung tâm có diện tích trống tăng nhẹ, phản ánh xu hướng các thương hiệu chuyển dịch sang những TTTM hiện đại, được quản lý chuyên nghiệp và có vị trí thuận lợi hơn. Tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường đạt 10,38%, tăng 0,58 điểm phần trăm (đpt) so với quý trước nhưng giảm 0,17 đpt so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, khu vực trung tâm duy trì ở mức 1,7%, không thay đổi so với quý trước, và khu vực ngoài trung tâm tăng nhẹ 0,25 đpt theo quý, lên 10,5%.

Về giá thuê, khu vực trung tâm ghi nhận mức giá chào thuê trung bình tăng trệt và tăng một đạt 172,2 USD/m2/tháng, duy trì ổn định theo quý và chỉ giảm nhẹ 0,32% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy mặt bằng giá đã bước vào giai đoạn ổn định sau đợt tăng trưởng mạnh năm 2022 - 2024. Ngoài ra, khu vực ngoài trung tâm có giá chào thuê trung bình 38,1 USD/m2/tháng, không thay đổi theo quý và tăng nhẹ 2,9% theo năm.

Về hoạt động thị trường, 9 tháng đầu năm 2025 ghi nhận xu hướng mở rộng mạnh mẽ của các chuỗi cửa hàng tiện lợi và thương hiệu phong cách sống tại Hà Nội. Các thương hiệu như GS25 và 7-Eleven mở rộng nhanh tại khu dân cư, khu văn phòng và các trục phố chính. Nhóm thương hiệu phong cách sống như Oh! Some, KKV và Mr. DIY cũng tích cực mở rộng hiện diện tại các hệ thống TTTM lớn như Lotte, Vincom và Aeon, với diện tích thuê đáng kể. Xu hướng này cho thấy các nhà bán lẻ đang tập trung vào nhóm khách hàng trẻ và ưu tiên trải nghiệm sống hiện đại.

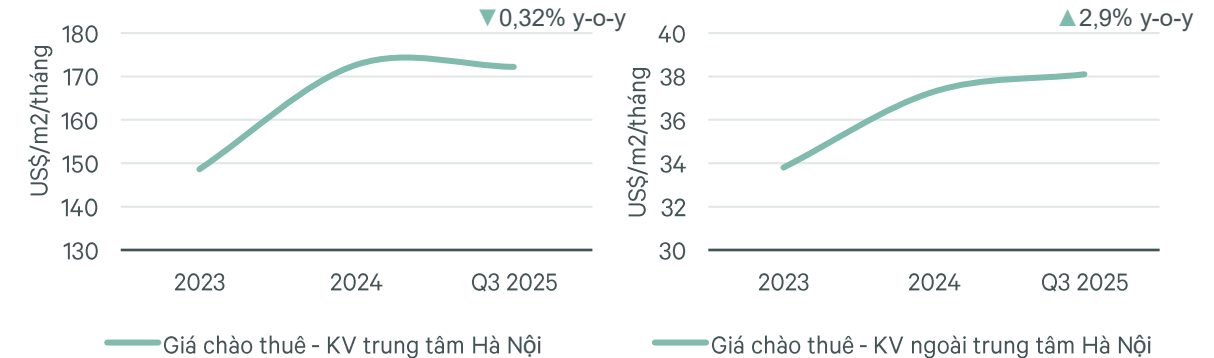
Trong quý cuối năm 2025, thị trường dự kiến sẽ đón thêm nguồn cung bán lẻ mới, chủ yếu tại khu vực ngoài trung tâm, bao gồm Hanoi Centre (quận Ba Đình, 43.000 m2 NLA) và Pearl Tower (~9.000 m2 NLA). Giá thuê mặt bằng TTTM tại Hà Nội được dự báo duy trì ổn định hoặc tăng nhẹ trong bối cảnh niềm tin tiêu dùng và triển vọng kinh tế tương đối tích cực. Tuy nhiên, một số diễn biến như yếu tố thiên tai, bất ổn thương mại và áp lực lạm phát vẫn có thể ảnh hưởng đến sức mua và chi phí vận hành của các nhà bán lẻ. Dù vậy, nhìn chung, thị trường bán lẻ Hà Nội được kỳ vọng duy trì ổn định đến cuối năm 2025, với giá thuê khu vực trung tâm duy trì ổn định, và khu vực ngoài trung tâm có thể tăng nhẹ khoảng 5%.

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q3/2025. 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, Q3/2025. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

Căn Hộ Bán

Nguồn cung mới phân khúc hạng sang cao kỷ lục

Trong Quý 3/2025, tổng nguồn cung mở bán mới chung cư tại Hà Nội đạt hơn 10.300 căn hộ, đánh dấu quý thứ hai trong vòng 5 năm trở lại đây có nguồn cung mới vượt mốc 10.000 căn. Lũy kế 9 tháng đầu năm, tổng nguồn cung đạt gần 21.100 căn, tăng 10% so với cùng kỳ năm 2024. Đáng chú ý, quý này ghi nhận mức cao kỷ lục về nguồn cung mới từ các dự án có giá chào bán trên 120 triệu đồng/m² thông thủy (chưa bao gồm VAT & KPBT, chiết khấu), đạt hơn 2.000 căn mở bán.

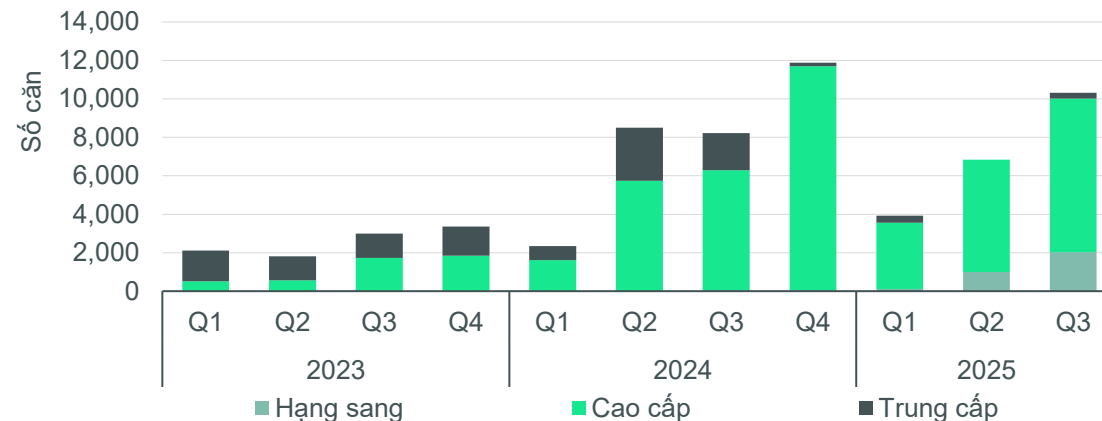
Sự xuất hiện của nhiều dự án mới tại các vị trí thuận lợi đã góp phần thúc đẩy hoạt động giao dịch trong quý. Tổng lượng giao dịch căn hộ trong Quý 3/2025 tại Hà Nội đạt hơn 11.100 căn, là mức cao nhất theo quý từng được ghi nhận tại Hà Nội kể từ năm 2018.

Về diễn biến giá bán, giá chào bán căn hộ tiếp tục xu hướng tăng trong Quý 3, cả ở thị trường sơ cấp và thứ cấp. Giá chào bán sơ cấp trung bình đã vượt mốc 90 triệu đồng/m² thông thủy (3.450 USD/m²) (chưa bao gồm VAT & KPBT, chiết khấu), cao hơn mức giá trung bình của thị trường căn hộ tại TP. HCM trong quý này. Giá sơ cấp trung bình căn hộ chung cư tại Hà Nội trong Quý 3/2025 cao hơn quý trước 16% và cao hơn 41% so với cùng kỳ năm trước.

Ở thị trường thứ cấp, giá bán trung bình đạt 58 triệu đồng/m² thông thủy (2.205 USD/m²) (chưa bao gồm VAT & KPBT), tăng 19% theo năm. Mức tăng theo năm nói trên tuy có chậm hơn so với mức tăng của năm 2024, nhưng tăng tốc hơn so với hai quý đầu năm.

Trong những tháng cuối năm 2025, thị trường căn hộ Hà Nội được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì sự sôi động. Tổng nguồn cung mới trong quý cuối năm tại Hà Nội dự kiến đạt hơn 11.100 căn, nâng tổng số căn mở bán mới cả năm 2025 dự kiến vượt 32.300 căn, cao hơn so với năm 2024. Nguồn cung mới đa dạng hơn về vị trí sẽ giúp thị trường ghi nhận thêm các sản phẩm thuộc phân khúc giá từ 50–60 triệu đồng/m².

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q3/2025

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q3/2025. Giá bán trước thuế, KPBT và chiết khấu

Nhà Phố & Biệt Thự

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

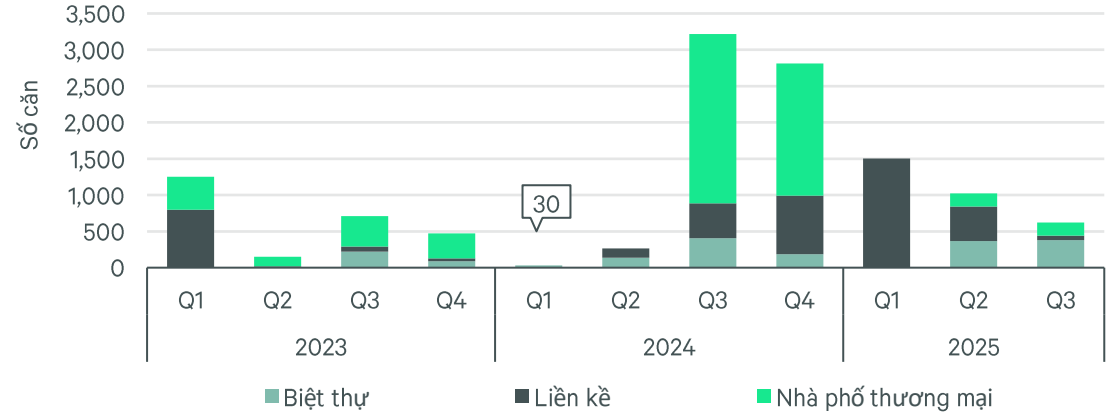
Nguồn cung mở bán mới BĐS gắn liền với đất trong Quý 3/2025 đạt hơn 620 căn, giảm gần 40% so với Quý 2 và hơn 80% so với cùng kỳ năm 2024. Mức mở bán khiêm tốn này chủ yếu do không ghi nhận nguồn cung lớn từ các dự án đại đô thị như các quý trước.

Tổng lượng giao dịch thị trường BĐS gắn liền với đất trong Quý 3/2025 đạt gần 640 căn, vượt mức mở bán mới cùng kỳ. Điều này cho thấy nhu cầu thực tế đối với sản phẩm nhà đất vẫn hiện hữu và được người mua nhà ưa chuộng.

Phần lớn nguồn cung mới trong quý tập trung tại dự án ở khu vực xa trung tâm kéo theo mật bằng giá bán sơ cấp trung bình trong quý đạt khoảng 186 triệu đồng/m² đất (7.070 USD/m²) (chưa bao gồm VAT & KPBT, chiết khấu), thấp hơn 19% so với quý trước và 21% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, giá bán thứ cấp BĐS gắn liền với đất vẫn duy trì đà tăng từ các quý trước, đạt 198 triệu đồng/m² đất (7.545 USD/m²), tăng 4% so với quý trước.

Dự báo trong Quý 4/2025, thị trường BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội có thể ghi nhận sự gia tăng nguồn cung, với số lượng mở bán mới dự kiến vượt 1.000 căn. Một số dự án đã bắt đầu triển khai hoạt động nhận đặt chỗ, cho thấy tín hiệu về các hoạt động mở bán sôi động hơn trong quý cuối năm. Tổng nguồn cung BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội trong cả năm 2025 được kỳ vọng đạt hơn 4.400 căn, chỉ thấp hơn các năm 2022 và 2024 khi thị trường ghi nhận quy mô nguồn cung tăng đột biến từ các đợt mở bán của các dự án đại đô thị.

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, Q3/2025

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q3/2025. Giá bán bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm thuế, KPBT và chiết khấu

BĐS Công Nghiệp Miền Bắc

Thị trường kho xưởng xây sẵn duy trì hoạt động khả quan

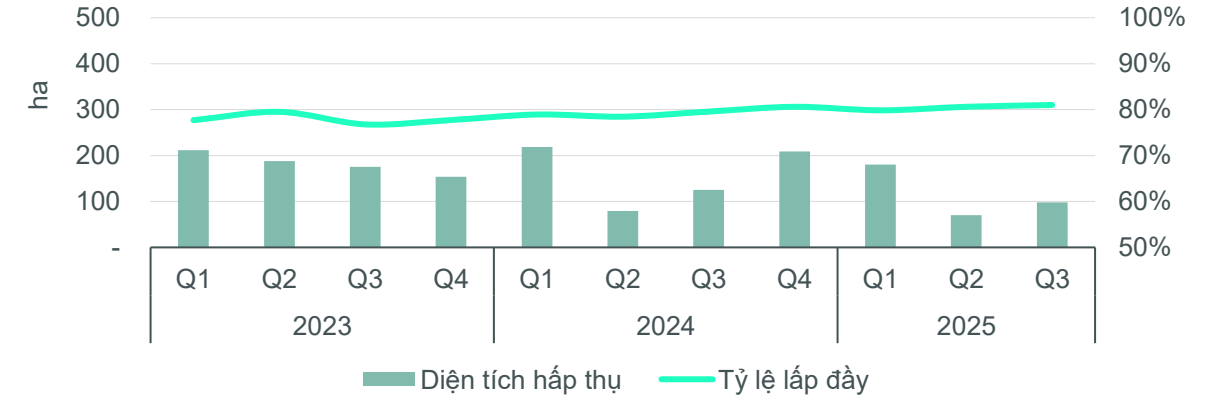
Tại khu vực phía Bắc, thị trường bất động sản công nghiệp tiếp tục ghi nhận những diễn biến tích cực trong 9 tháng đầu năm 2025. Cụ thể, tổng diện tích đất công nghiệp được hấp thụ tại các tỉnh thành cấp 1 đạt gần 350 ha, trong đó hơn 50% được ghi nhận trong Quý 1 – thời điểm trước khi xuất hiện các thông tin về chính sách thuế quan mới của Mỹ áp dụng với một số quốc gia, bao gồm cả Việt Nam. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp đạt 78,1% vào cuối Quý 3/2025, giảm nhẹ 1,5 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê trung bình trong Quý 3/2025 đạt 142 USD/m2/kỳ hạn còn lại, tăng 4,1% so với cùng kỳ và tăng 2,3% so với quý trước. Mức tăng này chủ yếu đến từ việc các khu công nghiệp mới tại Hải Phòng – với vị trí thuận lợi – bắt đầu chào thuê ở mức giá cao. Trong khi đó, phần lớn các khu công nghiệp hiện hữu vẫn duy trì mức giá ổn định nhằm thu hút khách thuê trong bối cảnh nhu cầu chưa có nhiều đột biến.

Đối với phân khúc kho xưởng xây sẵn, thị trường cấp 1 khu vực miền Bắc ghi nhận khoảng 0,8 triệu m2 nguồn cung mới đi vào hoạt động trong 9 tháng đầu năm 2025 – vượt tổng nguồn cung mới của cả năm 2024. Dự kiến, tổng nguồn cung mới trong cả năm 2025 tại khu vực này sẽ vượt mốc 1 triệu m2 – mức cao nhất kể từ khi thị trường kho xưởng xây sẵn bắt đầu phát triển tại miền Bắc. Trước áp lực nguồn cung tăng mạnh, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các tỉnh thành cấp 1 miền Bắc giảm nhẹ, đạt 79,3% đối với nhà kho xây sẵn (giảm 4,7 đpt theo năm) và 88,4% đối với nhà xưởng xây sẵn (giảm 2,2 đpt theo năm). Tuy nhiên, diện tích hấp thụ của cả hai phân khúc vẫn ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, với tổng diện tích hấp thụ ròng đạt 0,6 triệu m2 trong 9 tháng đầu năm – tăng 36,4% so với cùng kỳ năm trước. Về giá thuê, mặt bằng giá trung bình tại các tỉnh thành cấp 1 đạt khoảng 4,9 USD/m2/tháng đối với nhà kho xây sẵn và 5,0 USD/m2/tháng đối với nhà xưởng xây sẵn, tương ứng tăng 6,4% và 2,5% theo năm. Về nhu cầu, thị trường ghi nhận các giao dịch thuê lớn đến từ các doanh nghiệp sản xuất điện tử và thiết bị thể thao, trong khi các công ty logistics tiếp tục là nhóm khách thuê chủ lực của phân khúc nhà kho xây sẵn tại miền Bắc.

Về dài hạn, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam được kỳ vọng sẽ có nhiều chuyển biến tích cực, với sự tham gia của các nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước, góp phần đa dạng hóa nguồn cung ở nhiều phân khúc.

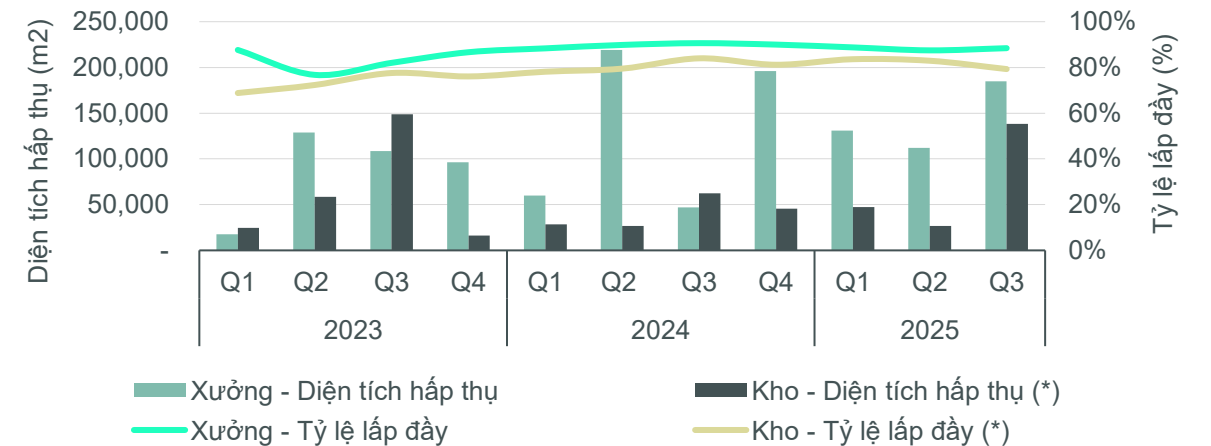
Ghi chú: Thị trường Cấp 1 bao gồm Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên và Bắc Ninh.
CBRE RESEARCH

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, Q3/2025.

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, Q3/2025. (*) Không bao gồm kho dịch vụ

Căn Hộ Dịch Vụ

Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội trong quý 3 năm 2025 mở rộng với nguồn cung hạng A mới và ghi nhận mức tăng trưởng giá thuê ở cả hai phân khúc

Trong quý 3 năm 2025, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội đã chào đón một dự án mới thuộc phân khúc hạng A – PARKROYAL Serviced Suites Hanoi tại quận Tây Hồ. Tổng nguồn cung toàn thị trường đạt 5.344 căn hộ dịch vụ, trong đó phân khúc hạng A chiếm ưu thế, chiếm 80% tổng nguồn cung.

Giá thuê căn hộ hạng A tăng 1,5% theo quý và 2,3% theo năm, đạt 27,4 USD/m²/tháng, chủ yếu do sự xuất hiện của nguồn cung mới. Phân khúc hạng B cũng ghi nhận mức tăng giá thuê 2,7% theo quý và 2,1% theo năm, đạt 19,1 USD/m²/tháng, cho thấy sự phục hồi rõ rệt của giá thuê trong phân khúc này. Giá thuê trung bình toàn thị trường đạt 25,6 USD/m²/tháng, phản ánh rằng thị trường đã vượt qua giai đoạn giảm giá để thu hút khách thuê và đang trên đà phục hồi rõ rệt.

Tỷ lệ trống toàn thị trường tăng nhẹ trong quý này. Cụ thể, phân khúc hạng A ghi nhận tỷ lệ trống 17,9%, tăng 0,1 đpt theo quý, do ảnh hưởng từ nguồn cung mới, nhưng vẫn giảm mạnh 3,9 đpt theo năm. Trong khi đó, phân khúc hạng B ghi nhận tỷ lệ trống 25,8%, giảm 1,3 đpt theo quý và 5,4 đpt theo năm. Tỷ lệ trống trung bình toàn thị trường hiện ở mức 19,4%.

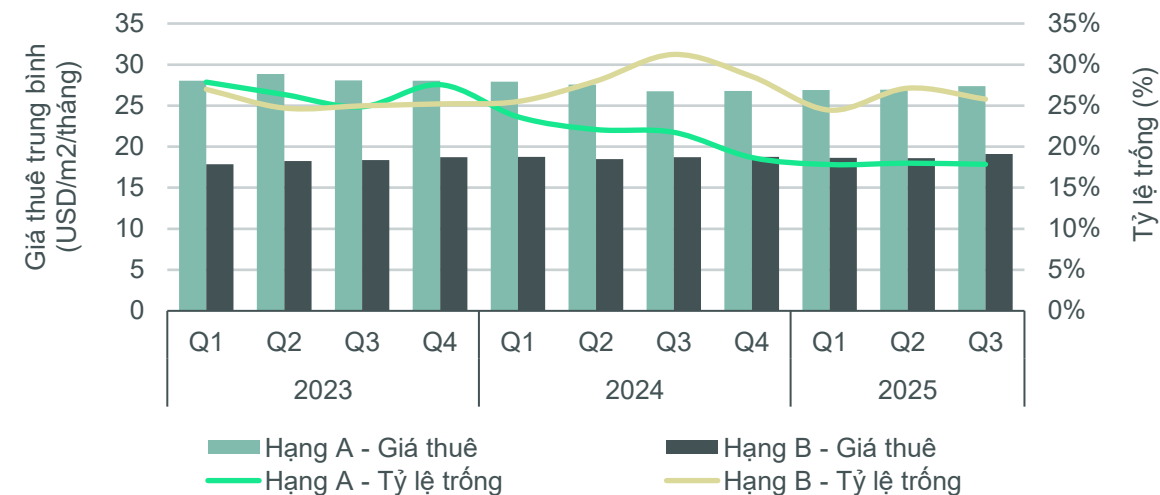
Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận hơn 3.100 căn hộ dịch vụ hạng A cao cấp trong vòng hai năm tới, tập trung chủ yếu tại các quận Tây Hồ và Ba Đình. Dự án Tay Ho View Complex được kỳ vọng sẽ đóng góp số lượng lớn nhất trong nguồn cung mới này. Các dự án tương lai sẽ có sự tham gia của nhiều thương hiệu khách sạn quốc tế nổi tiếng như Hyatt, Fusion, Ascott và ParkRoyal, góp phần nâng cao sức hút của Hà Nội đối với người nước ngoài và khách thuê doanh nghiệp..

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q3/2025

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q3/2025

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

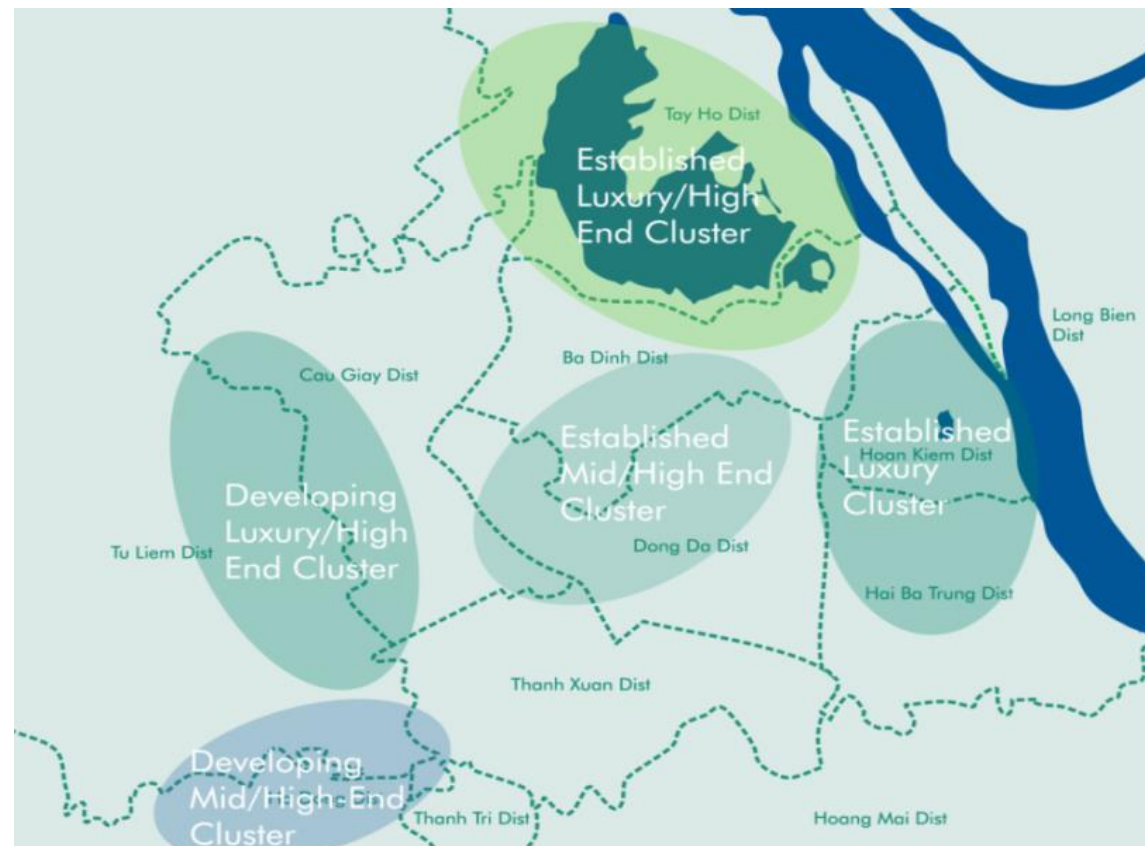
Giá thuê: Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của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