

Thị trường Bất động sản Việt Nam: Nguồn cung nhà ở hạn chế, BĐS công nghiệp khả quan, Nhu cầu thuê mặt bằng văn phòng và bán lẻ tăng

▲ **+5,66%**
VIỆT NAM GDP

▲ **+6,54%**
TP.HCM GRDP

▲ **+5,50%**
HÀ NỘI GRDP

▲ **+21,01%**
VN-INDEX

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

CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Trong quý này, diện tích hấp thụ văn phòng đạt hơn 15.500 m2, tương đương gần 80% diện tích hấp thụ ròng ghi nhận trong năm 2023.
- **Bán lẻ:** Thị trường bán lẻ Việt Nam giai đoạn ba tháng đầu năm 2024 tiếp tục cho thấy diễn biến khả quan với giá thuê và tỷ lệ lấp đầy tiếp tục đà tăng. Nổi bật trong quý là hoạt động khai trương của nhãn hàng thời trang cao cấp The Hour Glass Opera tại số 63 Lý Thái Tổ, Hà Nội.
- **Nhà ở:** Ba tháng đầu năm 2024 tiếp tục ghi nhận nguồn cung hạn chế trên thị trường BĐS nhà ở. Đặc biệt, giá bán tại thị trường thứ cấp của chung cư Hà Nội quý này ghi nhận mức tăng giá theo năm cao nhất từ trước tới nay, tăng 17% so với cùng kỳ năm ngoái do nguồn cung mới duy trì hạn chế và sự quan tâm của các nhà đầu tư dành cho các sản phẩm chung cư tại Hà Nội đang gia tăng. Trước bối cảnh hạn chế nguồn cung ở TP.HCM, trong khi đó thị trường biệt thự và liền kề Hà Nội tạm thời chưa có nhiều diễn biến sau giai đoạn 2021-2022 bùng nổ đã thổi thủng một bộ phận các nhà đầu tư chuyển hướng đầu tư sang các dự án chung cư, đặc biệt tại Hà Nội.
- **BĐS 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 Q1 2024 là 5,66%, mức tăng trưởng Q1 cao nhất được ghi nhận trong giai đoạn 2020 – 2023. Động lực tăng trưởng được thúc đẩy nhờ hoạt động xuất khẩu phục hồi mạnh mẽ, tăng 18% so với cùng kỳ. Theo AMRO, GDP của Việt Nam năm 2024 dự kiến tăng trưởng 6%, đứng thứ 3 trong khu vực.
- Tổng vốn FDI đăng ký đạt gần 6,2 tỷ USD trong Q1 2024, tăng 13% so với cùng kỳ. Singapore dẫn đầu là nhà đầu tư hàng đầu vào Việt Nam trong Q1, chiếm 48% tổng vốn đầu tư. Hồng Kông đứng thứ hai với 12%, tiếp theo là Nhật Bản với 10%. Tiếp theo là Trung Quốc và Hàn Quốc với tỷ lệ lần lượt là 10% và 5%.
- Tổng kim ngạch thương mại của Việt Nam là 178,94 tỷ USD, tăng 15,5% so với cùng kỳ. Kim ngạch xuất khẩu tăng 18%, nhập khẩu giảm 8,9%. Việt Nam xuất siêu 8,08 tỷ USD, tăng 64% so với Q1 2020, trong đó Mỹ là thị trường xuất khẩu lớn nhất và Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất.
- CPI tăng 3,77% so với cùng kỳ, trong 11 nhóm hàng tiêu dùng chính có 10 nhóm tăng giá.
- Lãi suất tiếp tục giảm là tín hiệu tích cực trên thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới.
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam đạt 1.537,6 nghìn tỷ đồng trong Q1 2024, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng trưởng 13,9% được ghi nhận trong cùng kỳ năm 2023.
- Tổng số lượng khách quốc tế đạt hơn 4,6 triệu, tăng 72% so với cùng kỳ năm ngoái. So với Q1 2019 (trước Covid-19), con số này thể hiện mức tăng 3,2%. Khách du lịch nội địa đạt 30 triệu trong Q1 2024, tăng 9,1% so với cùng kỳ và tăng 20% so với cùng kỳ năm 2019.

Văn Phòng

Diện tích hấp thụ tích cực cho thấy nguồn cầu mạnh mẽ

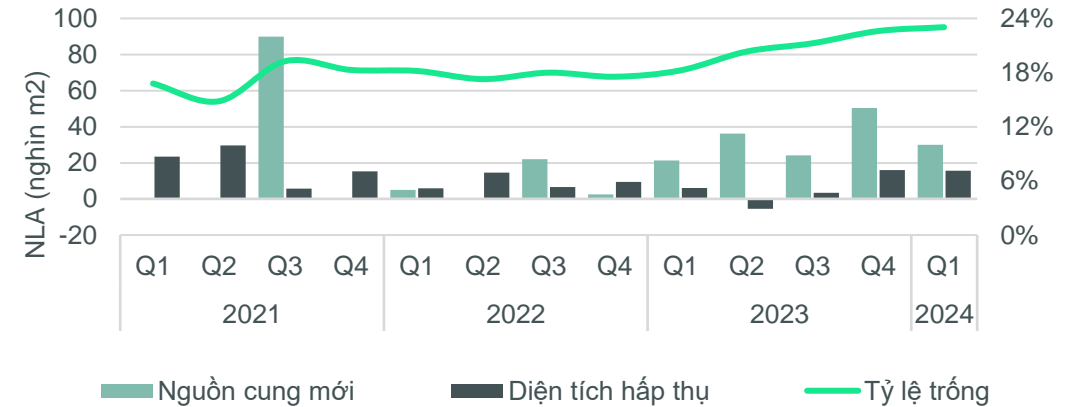
Trong Q1 2024, thị trường văn phòng tại Hà Nội ghi nhận thêm một dự án mới thuộc hạng B, tòa Vinacomin Tower ở khu vực phía Tây, với diện tích cho thuê là 30.000 m2 NLA. Tổng nguồn cung văn phòng tại Hà Nội đã đạt gần 1,8 triệu m2 NLA vào cuối Q1 2024, trong đó các dự án hạng A chiếm 37% tổng nguồn cung. Trong quý này, diện tích hấp thụ văn phòng đạt hơn 15.500 m2, tương đương gần 80% diện tích hấp thụ ròng ghi nhận trong năm 2023. Đa số diện tích hấp thụ này có thể được ghi nhận từ các tòa nhà hạng A mới và các tòa nhà hạng B hiện có, cho thấy xu hướng tích cực trong thị trường.

Đối với giá thuê, giá thuê trung bình cho văn phòng hạng A tăng nhẹ so với quý trước, đạt khoảng 26,6 USD/m2/tháng, tăng 0,7% so với quý trước và tăng 0,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, giá thuê văn phòng hạng B không thay đổi, ở mức 14,5 USD/m2/tháng. Sự tăng giá thuê văn phòng hạng A được thúc đẩy bởi một dự án nằm ở khu trung tâm được chứng nhận LEED Platinum và một dự án khác ở khu vực phía Tây có tỷ lệ hấp thụ tốt.

Về tỷ lệ trống, tỷ lệ trống của các dự án văn phòng hạng A cho thấy xu hướng tích cực, đạt 30,5%, giảm 0,6 đpt so với quý trước. Ngược lại, tỷ lệ trống của các dự án văn phòng hạng B đạt 18,6%, tăng 1,2 đpt so với quý trước nhưng vẫn tăng 6,7 đpt so với cùng kỳ năm trước do chào đón thêm một dự án mới.

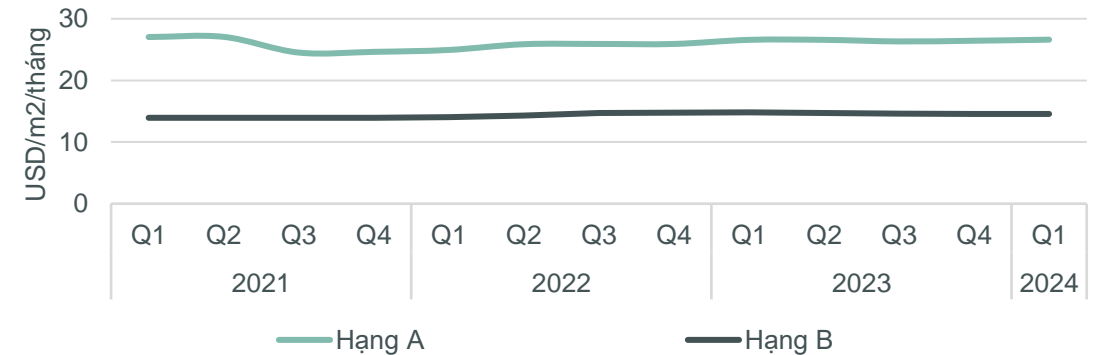
Trong những quý tiếp theo của năm 2024, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ đón nhận hơn 60.000 m2 từ các tòa văn phòng hạng A chất lượng cao ở các vị trí ngoài trung tâm. Điều này cũng có nghĩa, trong giai đoạn này, chủ nhà cần cung cấp các ưu đãi hấp dẫn để thu hút khách thuê, chẳng hạn như điều khoản thuê thuận lợi hơn. Trong khi đó, vì không có nguồn cung trong năm nay, dự đoán giá thuê của các tòa hạng A hiện hữu sẽ được giữ ở mức ổn định, và tỷ lệ trống có thể ghi nhận sự phục hồi. Từ năm 2025 trở đi, mặc dù tốc độ phát triển về nguồn cung chậm lại, nhưng thị trường sẽ có sự cải thiện rõ rệt hơn về cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy.

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024

Giá chào thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT

Bán Lẻ

Thị trường Bán lẻ Việt Nam tiếp tục thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ các nhà bán lẻ và doanh nghiệp nước ngoài

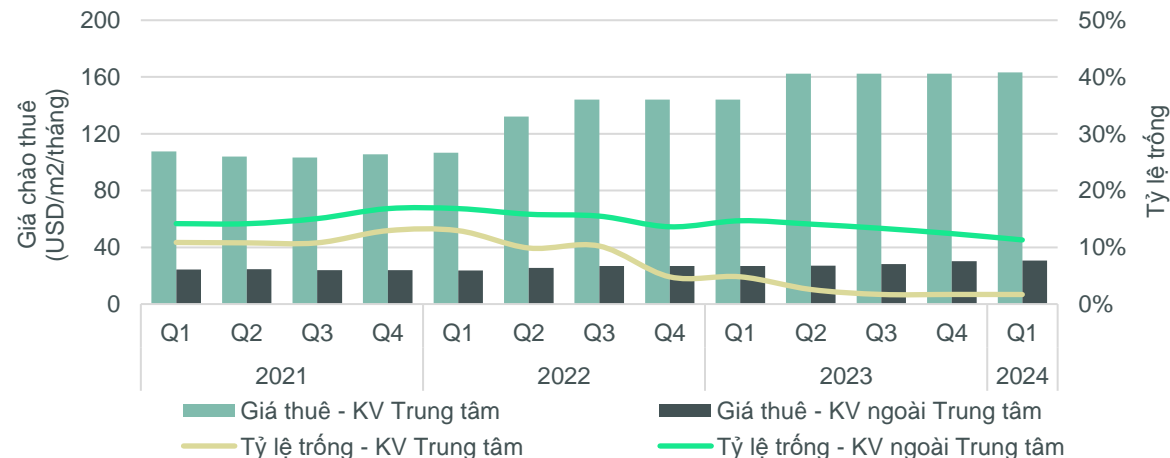
Thị trường bán lẻ Việt Nam giai đoạn ba tháng đầu năm 2024 tiếp tục cho thấy diễn biến khả quan với giá thuê và tỷ lệ lấp đầy tiếp tục đà tăng. Hầu hết các giao dịch thuê được ghi nhận trong quý đều từ các thương hiệu nước ngoài mở rộng tại Hà Nội và TP.HCM thuộc đa dạng các ngành hàng từ thời trang, ăn uống đến siêu thị. Nổi bật trong quý là hoạt động khai trương của nhãn hàng thời trang cao cấp The Hour Glass Opera mở tại số 63 Lý Thái Tổ, Hà Nội. Trong quý vừa qua, tập đoàn Vingroup cũng thoái vốn thành công Vincom Retail với giá trị thương vụ lên đến 39.100 tỷ đồng.

Theo như khảo sát tâm lý khách thuê khu vực Châu Á – TBD của CBRE vào tháng 3 năm 2024, nhu cầu mở rộng và nâng cấp của các thương hiệu bán lẻ giữ ở mức khả quan, chiếm đến 42% tổng số yêu cầu thuê lớn nhất trong quý 1, nhu cầu thuê mới mật bằng xếp thứ 2 với 34%. Trong quý 1 năm nay, thị trường Hà Nội chào đón một dự án mới là khu phức hợp The Linc tại khu đô thị Park City Hà Nội với 10.581 m2 diện tích cho thuê.

Giá chào thuê bất động sản bán lẻ tại thị trường Hà Nội duy trì mức tăng nhờ vào nguồn cung mới hạn chế kể từ năm 2020. Tại Hà Nội, giá thuê tăng trệt tại khu vực trung tâm ở mức 163,2 USD/m2/tháng, tăng 13,4% so với năm trước. Tỷ lệ trống khu vực Trung tâm giảm xuống còn 1,7%, giảm 3,1 đpt so với cùng kỳ năm trước. Diện tích bán lẻ trống tại khu vực Trung tâm ở Hà Nội ở ngưỡng rất thấp. Tại khu vực ngoài Trung tâm, Hà Nội ghi nhận mức giá thuê tăng trưởng tốt. Mức giá thuê ngoài Trung tâm tại Hà Nội đạt 30,6 USD/m2/tháng, tăng 13,9% so với năm trước.

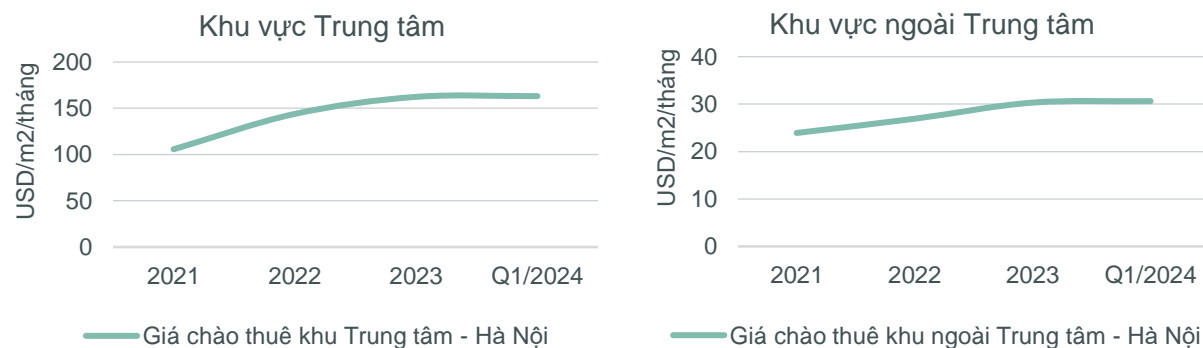
Tỷ lệ lấp đầy trung bình thị trường Hà Nội đạt lần lượt 89%, tăng nhẹ theo năm. Trong thời gian kinh tế gặp nhiều thách thức, tỷ lệ lấp đầy ở các trung tâm thương mại ngoài trung tâm tuy có biến động, nhưng nhanh chóng tìm được khách thuê thay thế. Xu hướng các trung tâm được lấp đầy bởi nhiều khách thuê lớn hơn ngày càng rõ rệt, nhằm đảm bảo cung cấp cho khách mua sắm trải nghiệm đa dạng với đầy đủ dịch vụ cộng thêm.

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024. 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, Q1/2024. Giá chào thuê tăng một, chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

Căn Hộ Bán

Giá bán thứ cấp căn hộ chung cư Hà Nội ghi nhận mức tăng theo năm cao nhất từ trước tới nay

Ba tháng đầu năm 2024 tiếp tục ghi nhận nguồn cung chung cư hạn chế tại Hà Nội với tổng hơn 2.300 căn mở bán. Tuy nhiên, con số này vẫn chưa phục hồi về lại mức 3.000 – 4.000 căn mở bán mới trong quý đầu tiên của các năm 2021 và 2022 trước đó. Phần lớn nguồn cung mới trong Q1/2024 tập trung ở phía Tây của thành phố.

Về thanh khoản, tỷ lệ hấp thụ chung cư tại Hà Nội cho thấy sự khả quan mặc dù phần lớn nguồn cung mới tập trung ra hàng vào cuối quý. Tổng số căn bán được trong Quý 1/2024 đạt hơn 2.000 căn chung cư, tương đương mức ghi nhận được tại Quý 1 năm ngoái. Nhiều dự án chung cư mở bán thời gian gần đây tại Hà Nội đang thu hút sự quan tâm lớn của không chỉ nhóm khách hàng phía Bắc mà còn từ các khách hàng ở TP.HCM, khi mà mặt bằng giá chung cư ở Hà Nội hiện được đánh giá hấp dẫn hơn TP.HCM.

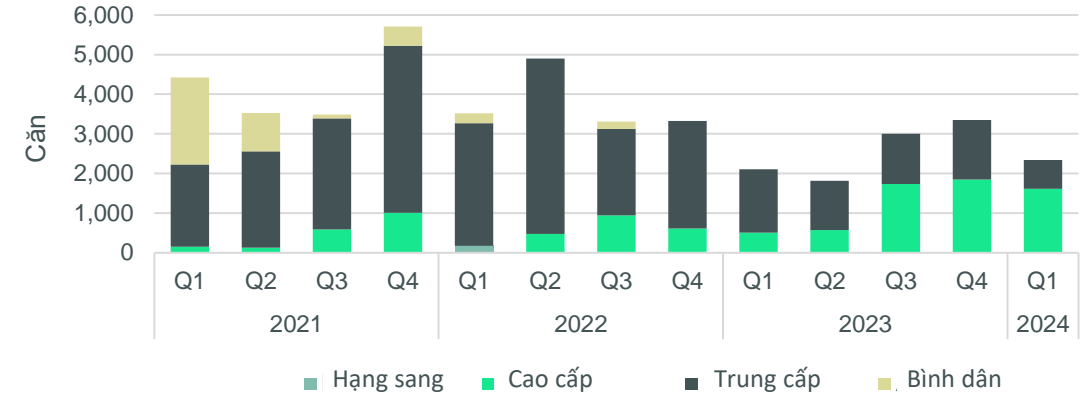
Về giá bán, phần lớn nguồn cung mới tại Hà Nội tiếp tục tập trung ở phân khúc cao cấp khiến giá bán sơ cấp các dự án chung cư tiếp tục tăng cao. Giá bán sơ cấp trung bình hiện đạt US\$ 2.275/m² (chưa bao gồm VAT và kinh phí bảo trì), tăng 5% theo quý và 19% theo năm. Đặc biệt, giá bán tại thị trường thứ cấp của chung cư Hà Nội quý này ghi nhận mức tăng giá theo năm cao nhất từ trước tới nay, tăng 17% so với cùng kỳ năm ngoái và đạt US\$ 1,475/m².

Đối với thị trường thứ cấp, giá bán trung bình vẫn duy trì đà tăng từ quý trước, đạt gần 1.375 USD/m², tăng 5,2% theo năm. Nguồn cung duy trì hạn chế, trong khi các dự án mở bán mới có mức giá cao đã góp phần thúc đẩy nhu cầu tại thị trường chung cư thứ cấp tại Hà Nội sôi động hơn.

Dự kiến cả năm 2024 Hà Nội sẽ ghi nhận thêm hơn 12.000 căn hộ chung cư mở bán mới, tăng gần 20% so với năm 2023. Trong khi đó, mặt bằng giá bán thứ cấp chung cư sau thời gian hai năm qua có nhiều biến động được kỳ vọng dần ổn định trở lại do lượng nguồn cung mới dồi dào hơn trong các quý tới.

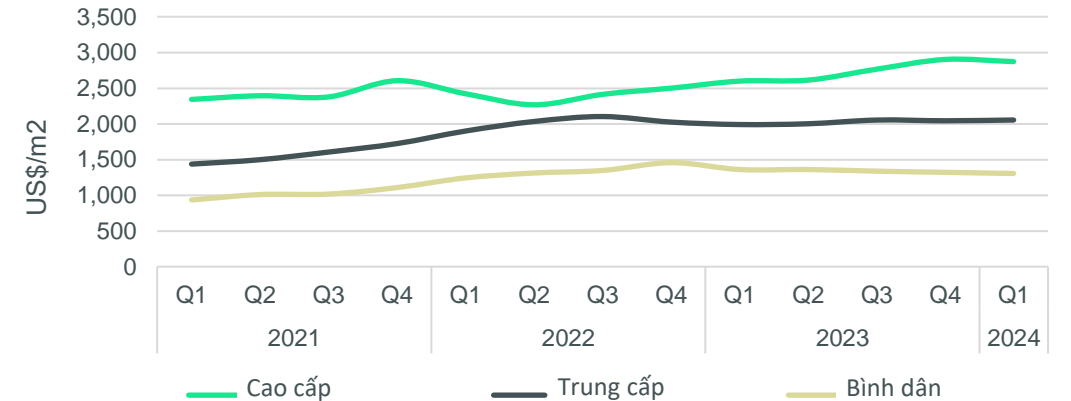
Ghi chú: Từ Quý 1/2024, CBRE áp dụng tiêu chí xếp hạng chung cư mới (tham khảo trang Thuật ngữ).

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024. Giá bán trước thuế và kinh phí bảo trì

Nhà Phố & Biệt Thự

Nguồn cung mới BĐS gắn liền với đất tiếp tục hạn chế

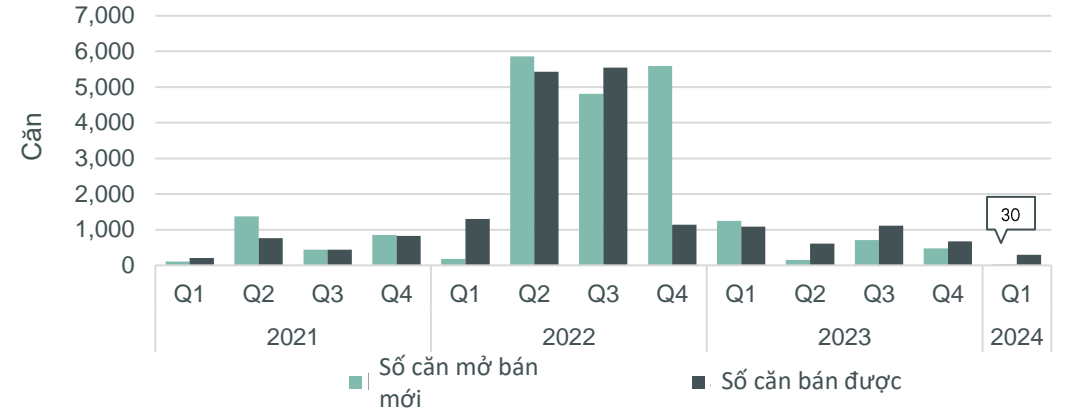
Ba tháng đầu năm 2024 tiếp tục ghi nhận nguồn cung BĐS gắn liền với đất hạn chế tại Hà Nội. Tổng số căn mở bán mới ghi nhận 30 căn tới từ chỉ một dự án, tương đương mức giảm 98% so với cùng kỳ năm ngoái.

Về tỷ lệ hấp thụ, tuy nguồn cung mới duy trì hạn chế, thị trường BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội ghi nhận gần 300 căn bán được trong Q1, giảm 73% theo năm. Tuy nhiên, một số dự án vẫn ghi nhận tỷ lệ bán khả quan, như một dự án tại Hà Đông tuy mở bán vào thời điểm cuối Q1 nhưng vẫn đạt tỷ lệ bán gần 90% trên tổng số căn mở bán mới.

Giá bán sơ cấp ở Hà Nội tiếp tục tăng và đạt hơn US\$ 7,850/m². So với Quý 4 năm ngoái, giá bán đã tăng hơn 4%, chủ yếu do nguồn cung mới duy trì hạn chế và nguồn hàng sơ cấp của một dự án ở khu vực ngoại thành Hà Nội đã hết hàng. Bên cạnh đó, giá bán thứ cấp đã bắt đầu tăng trở lại, đạt trung bình gần US\$ 6,480/m², tăng 1% theo quý.

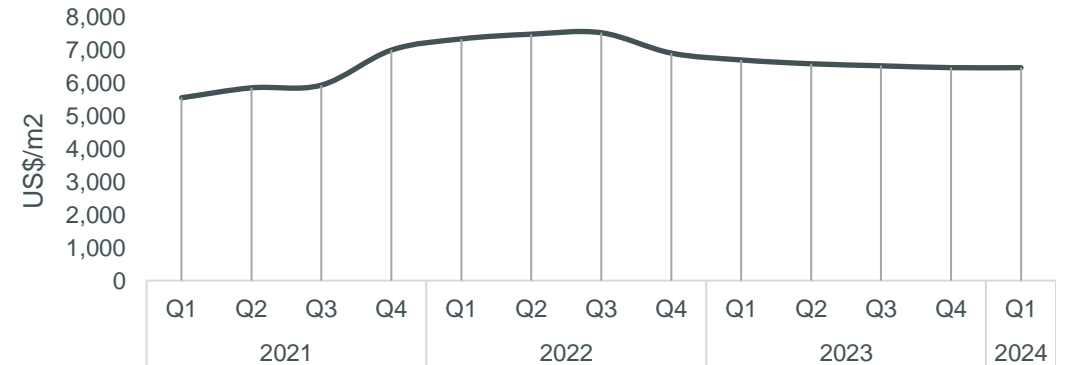
Nguồn cung mới BĐS gắn liền với đất tại Hà Nội cả năm 2024 cũng dự kiến ghi nhận hơn 5.500 căn mở bán mới chủ yếu ở các khu đô thị quy mô lớn ở phía Tây, phía Đông và phía Bắc Hà Nội, góp phần khiến thị trường sôi động hơn và giá bán tiếp tục đà tăng.

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, Q1/2024

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024. Giá bán trước thuế

BĐS Công Nghiệp Miền Bắc

Đầu tư từ lĩnh vực công nghệ cao thúc đẩy hoạt động tích cực

Với thị trường đất công nghiệp, giá đất công nghiệp tại các thị trường (TT) cấp 1 miền Bắc tăng nhẹ 1,2% so với quý trước và 7,8% so với cùng kỳ, đạt ngưỡng trung bình 133 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Do không có dự án mới đi vào hoạt động trong quý và các khu công nghiệp hiện hữu tại TT cấp 1 miền Bắc tiếp tục thu hút khách thuê mới, tỷ lệ lấp đầy tăng 1,3 dpt trong quý đạt 83%. Diện tích hấp thụ trong quý đạt gần 110ha với những giao dịch nổi bật như nhà máy Victory Giant Technology (sản xuất bảng mạch in) quy mô 10ha tại Bắc Ninh.

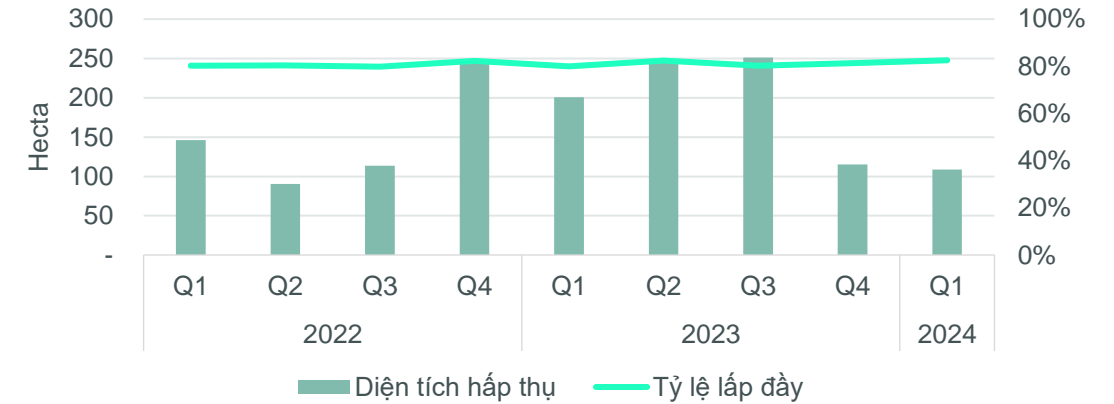
Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn, nhiều dự án quy mô tiếp tục ra mắt tại khu vực phía Bắc trong quý đầu năm, tập trung ở thị trường Bắc Ninh. Với việc nguồn cung mới tiếp tục ra mắt, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại TT cấp 1 miền Bắc đạt 70% đối với nhà kho xây sẵn, giảm 6 dpt so với quý trước và 87% với nhà xưởng xây sẵn, không thay đổi so với quý trước. Về mặt bằng giá thuê, giá thuê kho xưởng xây sẵn tại thị trường cấp 1 trung bình đạt ngưỡng 4,7 và 4,9 USD/m²/tháng. Mức giá thuê kho duy trì ổn định theo năm, trong khi giá thuê xưởng tăng 3,9% theo năm khi tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì ở ngưỡng cao. Về mặt nhu cầu, các diễn biến tích cực của thị trường đến từ việc một số nhà sản xuất ở lĩnh vực công nghệ cao như sản xuất vật liệu bán dẫn, công nghệ động cơ tiếp tục mở rộng tại Việt Nam thông qua việc thuê xưởng sản xuất như VDL (Hà Lan), Tecnotion (Hà Lan).

Triển vọng thị trường

Trong 3 năm tới, giá thuê đất công nghiệp dự kiến tăng 3-9%/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. Với việc Việt Nam nâng cấp quan hệ ngoại giao với các nền kinh tế lớn trong giao đoạn vừa qua, nền kinh tế nói chung và ngành sản xuất cũng như bất động sản khu công nghiệp Việt Nam dự kiến sẽ được hưởng lợi và tiếp tục xu hướng phát triển.

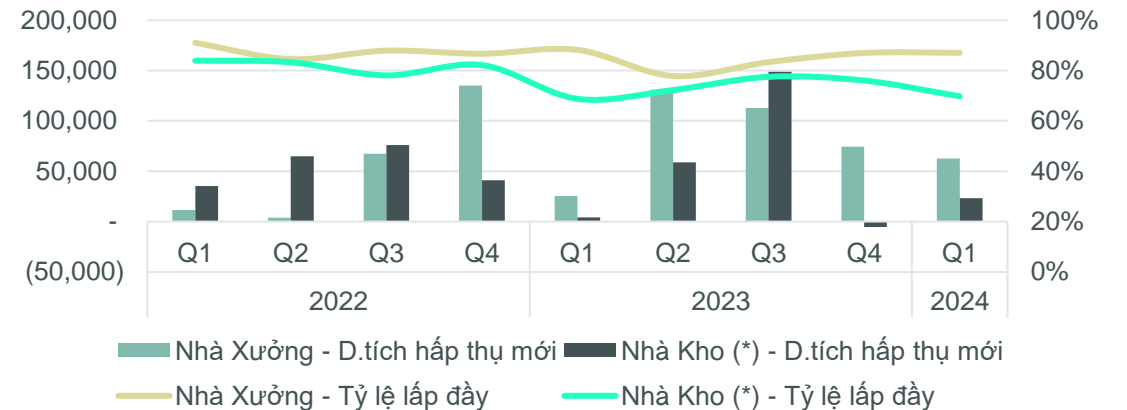
Ghi chú: Thị trường Cấp 1 bao gồm Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên và Bắc Ninh.

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, Q1/2024.

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, Q1/2024. (*) Không bao gồm kho dịch vụ

Căn Hộ Dịch Vụ

Không có nguồn cung mới trong Q1 2024

Trong Q1 2024, thị trường căn hộ dịch vụ không chào đón thêm dự án mới, dẫn đến tổng nguồn cung trung bình là 5.072 căn. Các căn hộ dịch vụ hạng A tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm 79% tổng nguồn cung.

Trong tương lai, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội dự kiến sẽ có sự gia tăng đáng kể về nguồn cung mới, với hơn 3.186 căn dự kiến được ra mắt trong những năm tới. Đa số các căn hộ này sẽ thuộc phân khúc hạng A và được điều hành bởi các thương hiệu vận hành quốc tế nổi tiếng. Điều này phản ánh nhu cầu ngày càng tăng về căn hộ dịch vụ cao cấp và chất lượng cao, cũng như sự quan tâm ngày càng lớn từ các nhà đầu tư quốc tế. Trong số bảy dự án sắp tới, một dự án dự kiến sẽ khai trương vào năm 2024, đóng góp tổng cộng 261 căn cho thị trường. Hơn nữa, vào năm 2025, thị trường dự kiến sẽ chào đón hơn 2.200 căn từ hai dự án lớn, đó là Somerset West Central Hà Nội và Tây Hồ View Complex. Tình hình hoạt động ổn định trong năm 2023, được hỗ trợ bởi sự gia tăng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài và cải thiện hạ tầng, sẽ đóng góp tích cực cho nhu cầu tương lai. Triển vọng thuận lợi này tạo điều kiện cho nguồn cung chất lượng tiếp tục phát triển trên thị trường.

Trong Q1 2024, giá thuê căn hộ văn phòng tại Hà Nội ghi nhận giảm nhẹ so với quý trước đến từ các hoạt động khuyến mãi của các dự án hạng A nhằm cải thiện tỷ lệ trống. Giá thuê trung bình cho các dự án hạng A là 27,9 USD/m²/tháng, giảm 0,4% so với quý trước và giảm 0,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong phân khúc hạng B, giá thuê trung bình là 17,6 USD/m²/tháng, tăng 0,1% so với quý trước. Nhìn chung, giá thuê trung bình trên thị trường đạt 25,7 USD/m²/tháng.

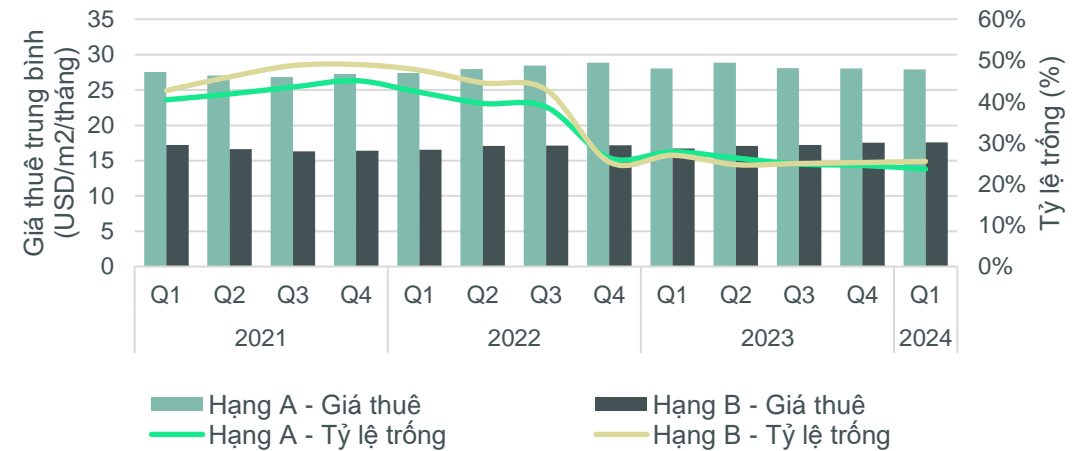
Ngoài ra, cùng với các hoạt động khuyến mãi, tỷ lệ trống của các dự án hạng A đã giảm 0,9 đpt so với quý trước và giảm 4,2 đpt so với cùng kỳ năm trước, đạt 30,5%. Trong phân khúc hạng B, tỷ lệ trống đạt 25,5%. Tuy nhiên, nếu loại bỏ dự án đã ngừng hoạt động, các dự án hạng B chỉ ghi nhận một sự tăng nhẹ 0,3 đpt theo quý và 1.5 đpt theo năm.

HÌNH 11: Tổng nguồn cung, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q1/2024



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024

HÌNH 12: Giá chào thuê và Tỷ lệ trống, Căn hộ dịch vụ Hà Nội, Q1/2024



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2024

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 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

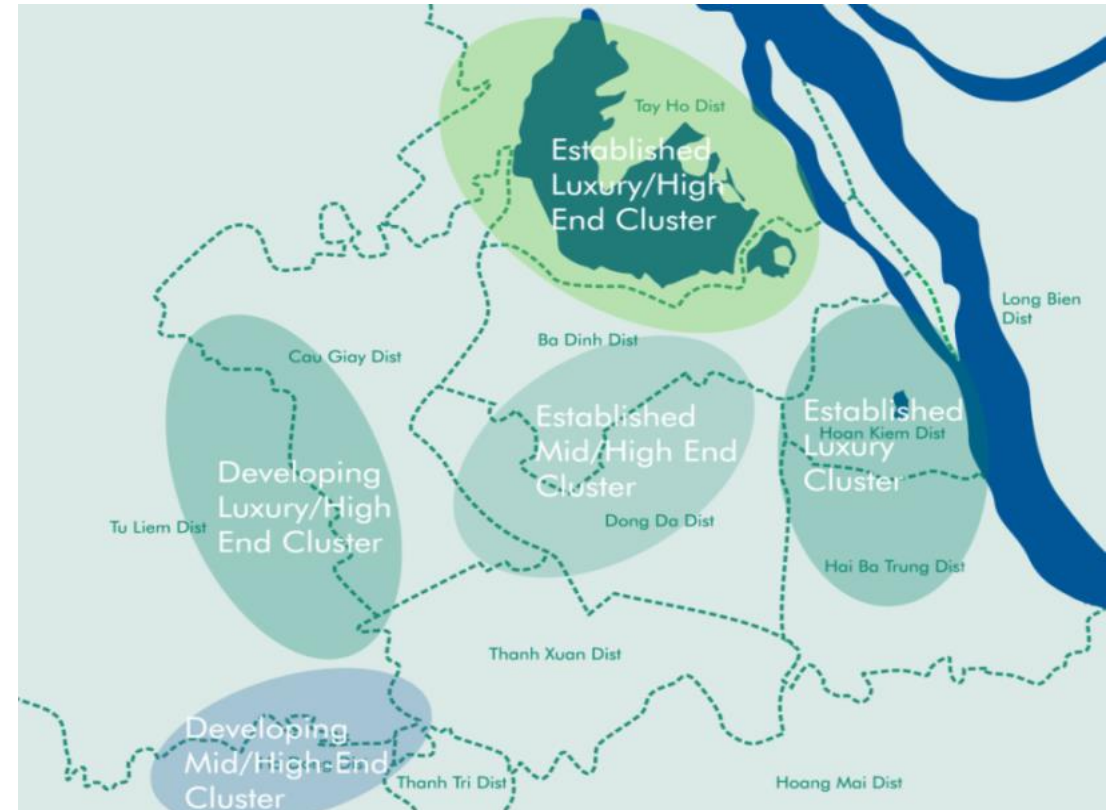
Giá thuê: Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của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

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