



# **BÁO CÁO BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 3 NĂM 2024**

# MỤC LỤC ➤➤

01

**Tổng quan kinh tế**

02

**Phân tích thị trường**

03

**Nhận định – Kiến nghị**

# LỜI MỞ ĐẦU ➡➡

Bản báo cáo thị trường Bất Động Sản Quý 3 năm 2024 được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin trong nội bộ Tập Đoàn Thẩm Định Giá SunValue (SunValue) và cho các đối tác, khách hàng tham khảo. Thông tin trong báo cáo này được chúng tôi thu thập từ các nguồn tin tức khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy.

Ngoài ra, thông tin số liệu, dự báo bất động sản còn được dựa vào vào kinh nghiệm của các Chuyên gia Thẩm định của SunValue qua việc phân tích, tổng hợp, đánh giá đưa ra chỉ số thông tin từ nguồn dữ liệu khảo sát, thẩm định thực tế, được xác thực và tích hợp hơn 20 năm tại Việt Nam, đặc biệt sau hơn 5 năm nỗ lực cải tiến, số hóa quy trình và sử dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) đã xây dựng được chỉ số giá phù hợp với thị trường bất động sản và quản trị rủi ro trong hoạt động thẩm định để phục vụ các đối tác, nổi bật là Ngân hàng.

Tính tới năm 2024, SunValue đã xây dựng được hệ thống với gần 50 Chi nhánh PGD rộng khắp cả nước và vẫn đang tiếp tục mở rộng ra khắp 64 tỉnh thành Việt Nam. Chúng tôi là đơn vị tiên phong áp dụng công nghệ trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản và là Hệ Sinh Thái Bất Động Sản Hàng Đầu Việt Nam.

Chúng tôi hi vọng với bảng báo cáo bất động sản này sẽ giúp Quý Doanh Nghiệp, quý Đối tác có thêm tư liệu tham khảo trong việc mua bán, đầu tư, xử lý nợ, liên doanh, liên kết...góp phần hỗ trợ Quý Khách Hàng toàn diện nhất, chuyên sâu nhất vào sự phát triển thịnh vượng của Quý Khách Hàng.

Báo cáo này thuộc bản quyền sở hữu của SunValue, tuy nhiên SunValue sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, SunValue không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

**Trân trọng./.**



01



# TỔNG QUAN KINH TẾ

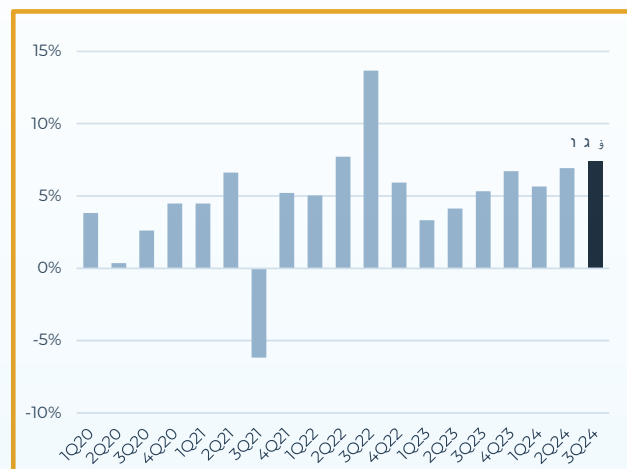




## KINH TẾ VIỆT NAM ►►

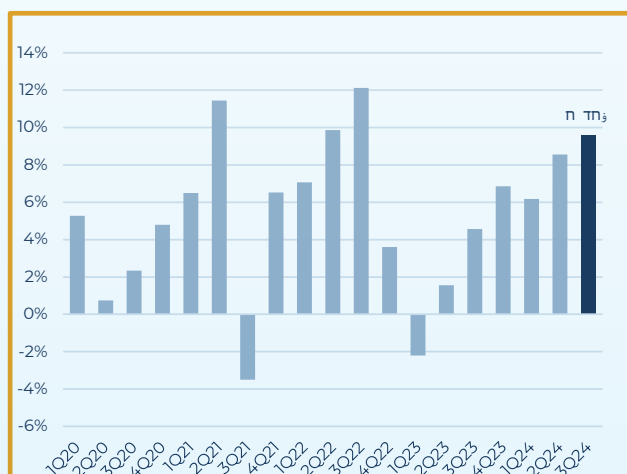
Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 9 tháng năm 2024 tăng 6,82% so với cùng kỳ năm trước, trong đó tăng trưởng GDP quý 3 đạt 7,4%.

Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,58%, đóng góp 4,08% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế.



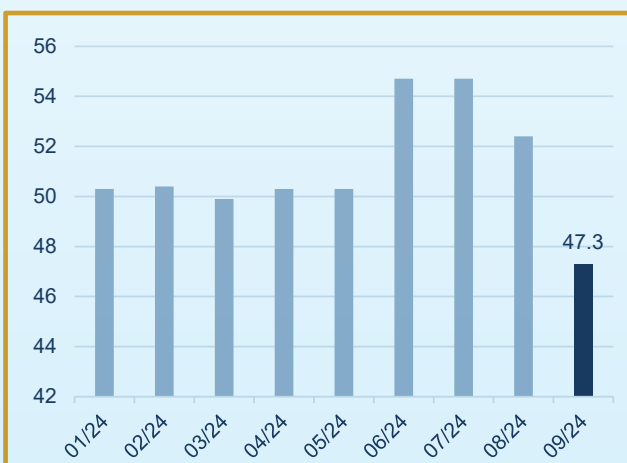
GDP

Hoạt động sản xuất kinh doanh trong quý III/2024 tăng trưởng tích cực hơn quý trước, tốc độ tăng giá trị tăng thêm ngành công nghiệp ước đạt 9,59% so với quý III/2023



IIP

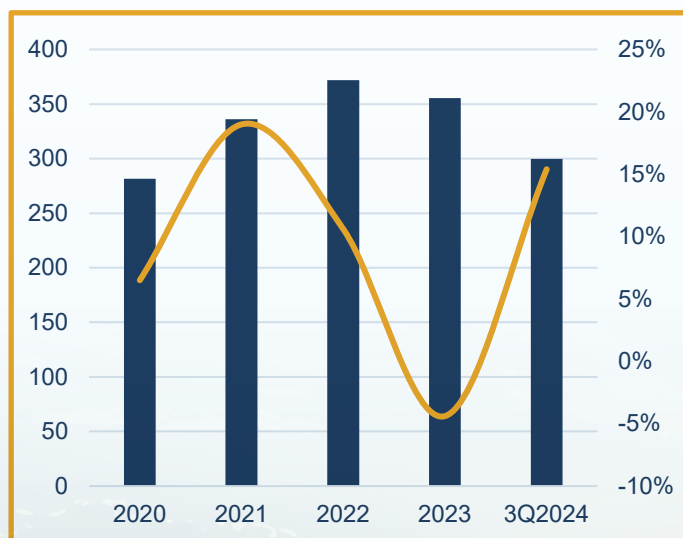
Bão Yagi đã có ảnh hưởng nặng nề lên ngành sản xuất của Việt Nam trong tháng 9 dẫn đến chỉ số PMI tại Việt Nam đã giảm xuống dưới mức 47,3. Ngoài ra cũng báo hiệu các điều kiện kinh doanh suy giảm dần vào thời điểm cuối năm sau khi đã có một giai đoạn tăng trưởng mạnh.



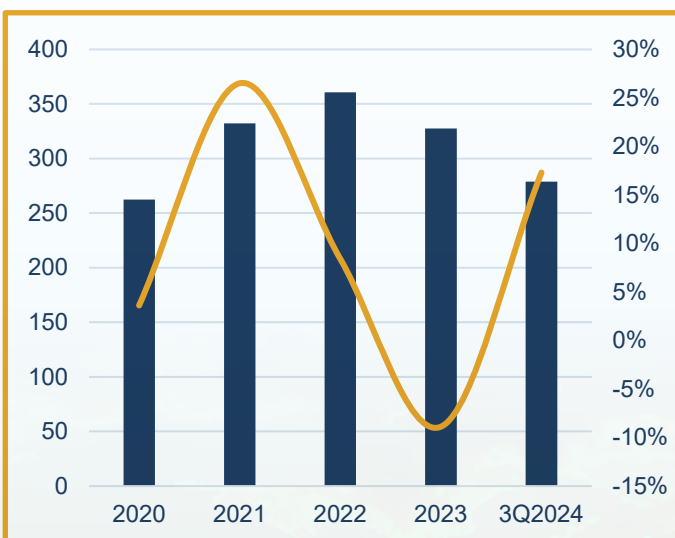
PMI

## KINH TẾ VIỆT NAM ►►

Xuất Khẩu



Nhập Khẩu

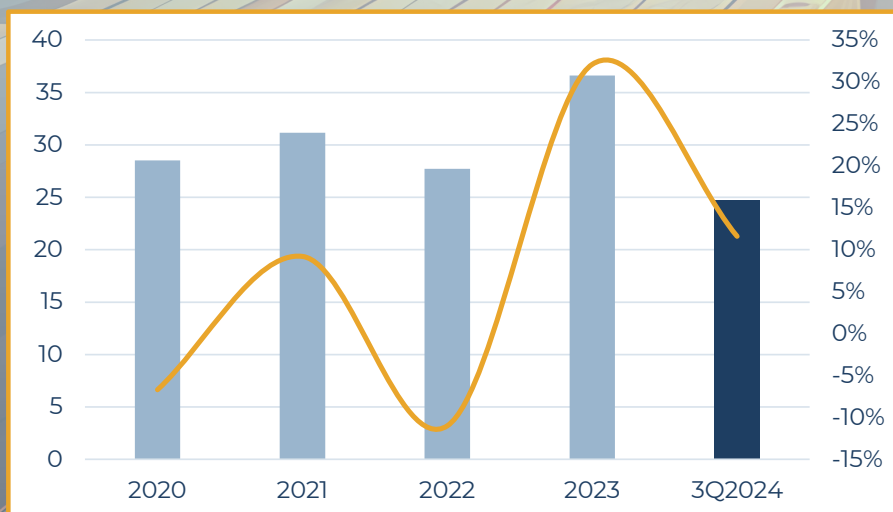


Tính chung 9 tháng năm 2024, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa sơ bộ đạt 578,47 tỷ USD, tăng 16,3% so với cùng kỳ năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 15,4%; nhập khẩu tăng 17,3%.

Cụ thể, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tháng 9/2024 sơ bộ đạt 34,05 tỷ USD, giảm 9,9% so với tháng trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 9,39 tỷ USD, giảm 14,4%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 24,66 tỷ USD, giảm 8,1%.

Trong quý 3 năm 2024 nhìn chung kinh tế Việt Nam vẫn giữ mức tăng trưởng mạnh, đặc biệt khu vực công nghiệp tăng 9,59% kèm theo với sự bùng nổ trong hoạt động xuất - nhập khẩu, tạo động lực tích cực cho thị trường bất động sản. Dẫn đến nhu cầu về bất động sản công nghiệp, thương mại tăng cao, trong khi khu vực nông nghiệp ổn định cũng thúc đẩy phát triển dự án ở vùng ven. Tuy nhiên, tăng trưởng kinh tế nhanh có thể gây áp lực lên giá đất và chi phí đầu tư.

FDI





KINH TẾ VIỆT NAM ►►

MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

| TẬP ĐOÀN              | QUỐC GIA   | ĐỊA ĐIỂM   | QUY MÔ ĐẦU TƯ   | NGÀNH                               |
|-----------------------|------------|------------|-----------------|-------------------------------------|
| Lego                  | Đan Mạch   | Bình Dương | 1.3 tỷ USD      | Sản xuất đồ chơi                    |
| Amkor Technology      | Singapore  | Bắc Ninh   | 1,07 tỷ USD     | Sản xuất thiết bị bán dẫn           |
| Runergy PV Technology | Trung Quốc | Nghệ An    | 440 triệu USD   | Sản xuất thanh silic và đĩa bán dẫn |
| Foxconn               | Mỹ         | Bắc Ninh   | 383,3 triệu USD | Sản xuất, lắp ráp chip bán dẫn      |
| Pandora               | Đan Mạch   | Bình Dương | 150 triệu USD   | Sản xuất trang sức                  |

Trong 9 tháng đầu năm 2024, Việt Nam đã thu hút gần 25 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), với dòng vốn chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực chế biến, chế tạo và năng lượng. Điều này cho thấy Việt Nam vẫn duy trì vị thế là điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư nước ngoài nhờ chính sách kinh tế ổn định, tiềm năng thị trường lớn và nguồn lao động dồi dào.

TỈ GIÁ VND/USD

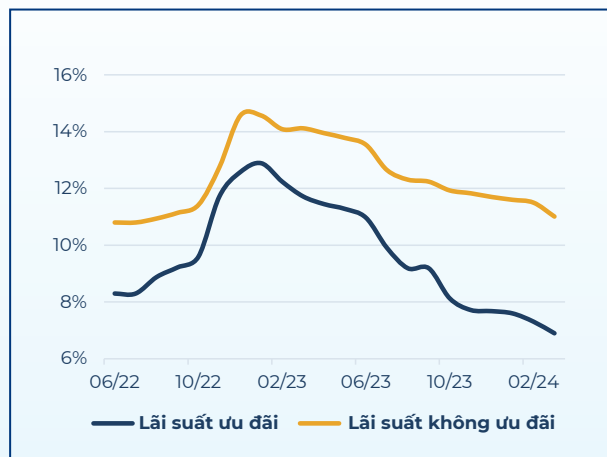
Biến động tỷ giá từ đầu năm 2020 đến khoảng tháng 9 năm 2024 là tương đối rõ rệt đặc biệt từ năm 2023. Tuy nhiên hiện nay, tuy có một sự giảm nhẹ, nhưng nhìn chung, tỷ giá VND/USD vẫn duy trì ở mức cao hơn so với các giai đoạn trước năm 2022.



## KINH TẾ VIỆT NAM ►►

## LÃI SUẤT CHO VAY

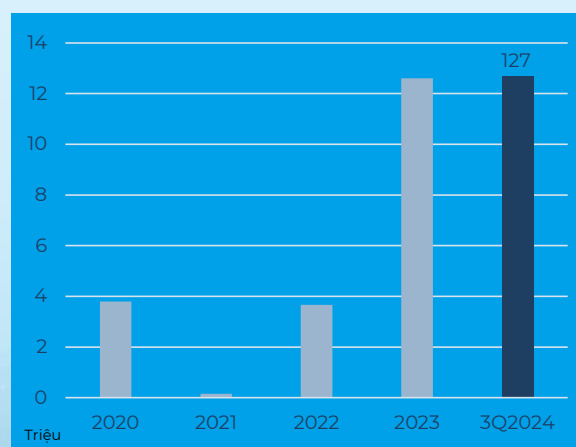
Cả hai lãi suất ưu đãi và không ưu đãi đều có xu hướng giảm đến cuối năm 2024. Lãi suất ưu đãi giảm xuống dưới 9%, còn lãi suất không ưu đãi cũng giảm dưới 12%. Đây là tín hiệu tích cực cho người vay vốn đầu tư bất động sản hoặc mua nhà ở.



Với dòng vốn FDI mạnh mẽ đổ vào Việt Nam, cùng với tỷ giá và lãi suất đang ở mức phù hợp, môi trường đầu tư bất động sản trở nên hấp dẫn hơn cho các nhà đầu tư nước ngoài. Tỷ giá ổn định giúp bảo vệ giá trị vốn đầu tư, trong khi lãi suất giảm làm giảm chi phí vay vốn, khuyến khích việc triển khai các dự án mới. Những yếu tố này kết hợp lại sẽ thúc đẩy nhu cầu cho các phân khúc bất động sản, từ khu công nghiệp đến nhà ở và thương mại, tạo điều kiện cho thị trường hoạt động hiệu quả hơn.

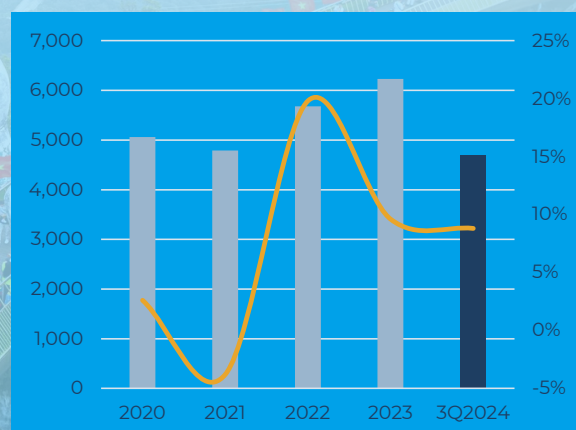
## KHÁCH DU LỊCH

Việt Nam đón gần 1,3 triệu lượt khách quốc tế trong tháng 9/2024. Tính chung 9 tháng đầu năm 2024, tổng số khách quốc tế đạt hơn 12,7 triệu lượt, tăng 43,0% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn con số 12,6 triệu lượt cả năm 2023.



## TỔNG MỨC BÁN LẺ

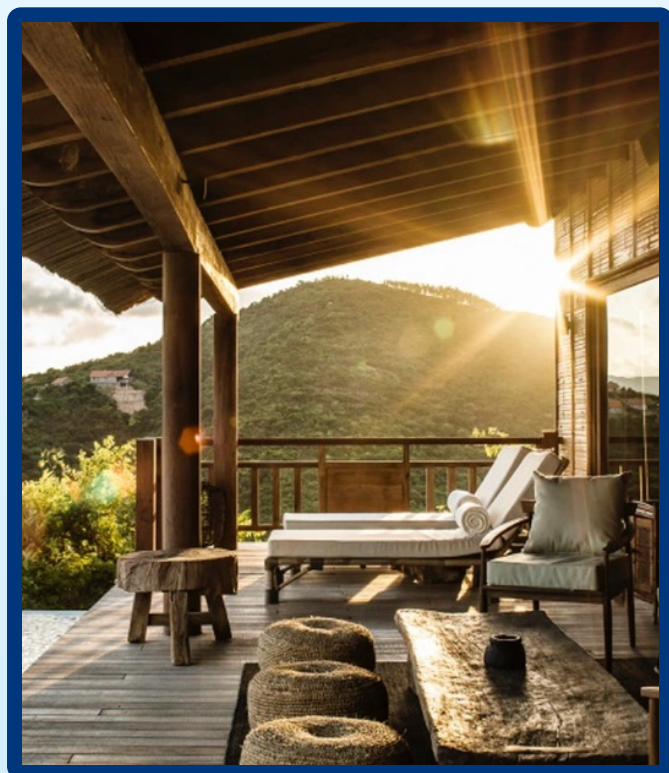
Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 8,8% so với cùng kỳ năm trước, trong đó doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống tăng 13,6% và doanh thu du lịch lữ hành tăng 16,7%.





## KINH TẾ VIỆT NAM ►►

Thị trường bất động sản cuối nghỉ dưỡng, khách sạn và trung tâm thương mại năm 2024 sẽ tiếp tục sôi động. Sự tăng trưởng mạnh mẽ trong lĩnh vực du lịch và tiêu dùng sẽ là động lực chính, khi nhu cầu lưu trú, giải trí và mua sắm tăng cao vào dịp lễ hội cuối năm. Các khu vực ven biển và điểm du lịch lớn cũng sẽ thu hút đầu tư mạnh mẽ, tạo đà phát triển cho các dự án bất động sản thương mại và nghỉ dưỡng.



## CƠ SỞ HẠ TẦNG ►►

Cơ sở hạ tầng tại Hà Nội và TP.HCM đang phát triển mạnh mẽ, với nhiều dự án giao thông trọng điểm được triển khai để cải thiện khả năng kết nối và giảm áp lực giao thông. Tại Hà Nội, các dự án như Vành đai 3, Vành đai 4 và tuyến đường sắt trên cao Cát Linh – Hà Đông giúp tăng cường kết nối giữa trung tâm và ngoại ô. Tại TP.HCM, tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên) sắp hoàn thành, dự kiến sẽ tạo ra bước đột phá trong việc giảm ùn tắc và thúc đẩy phát triển các khu vực ngoại vi như TP.Thủ Đức.

### MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

| TÊN DỰ ÁN                   | VỐN ĐẦU TƯ     | ĐẶC ĐIỂM                                                                                             | DỰ KIẾN |
|-----------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Metro số 1 (TP.HCM)</b>  | 43.700 tỷ VND  | Tuyến metro đầu tiên tại TP.HCM, dài 19,7 km, kết nối Bến Thành với Suối Tiên.                       | 2024    |
| <b>Metro số 2 (TP.HCM)</b>  | 47.800 tỷ VND  | Tuyến metro thứ hai, dài khoảng 20 km, kết nối Bến Thành với quận 12 và các quận phía tây bắc.       | 2030    |
| <b>Vành đai 3 (TP.HCM)</b>  | 75.378 tỷ VND  | Tuyến đường dài khoảng 89 km, kết nối các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai và TP.HCM.                       | 2026    |
| <b>Vành đai 4 (TP.HCM)</b>  | 105.000 tỷ VND | Tuyến đường dài khoảng 97 km, kết nối các tỉnh Long An, Bình Dương và Đồng Nai với TP.HCM.           | 2025    |
| <b>Vành đai 3 (Hà Nội)</b>  | 83.290 tỷ VND  | Tuyến đường dài khoảng 65 km, kết nối các huyện như Đông Anh, Gia Lâm, Thanh Trì, và quận nội thành. | 2026    |
| <b>Vành đai 4 (Hà Nội)</b>  | 135.000 tỷ VND | Tuyến đường dài khoảng 112 km, kết nối các tỉnh lân cận như Bắc Ninh, Hưng Yên với Hà Nội.           | 2030    |
| <b>Cầu Tứ Liên (Hà Nội)</b> | 9.000 tỷ VND   | Kết nối trung tâm Hà Nội với Đông Anh, tăng cơ hội phát triển bất động sản ven đô.                   | 2027    |



02

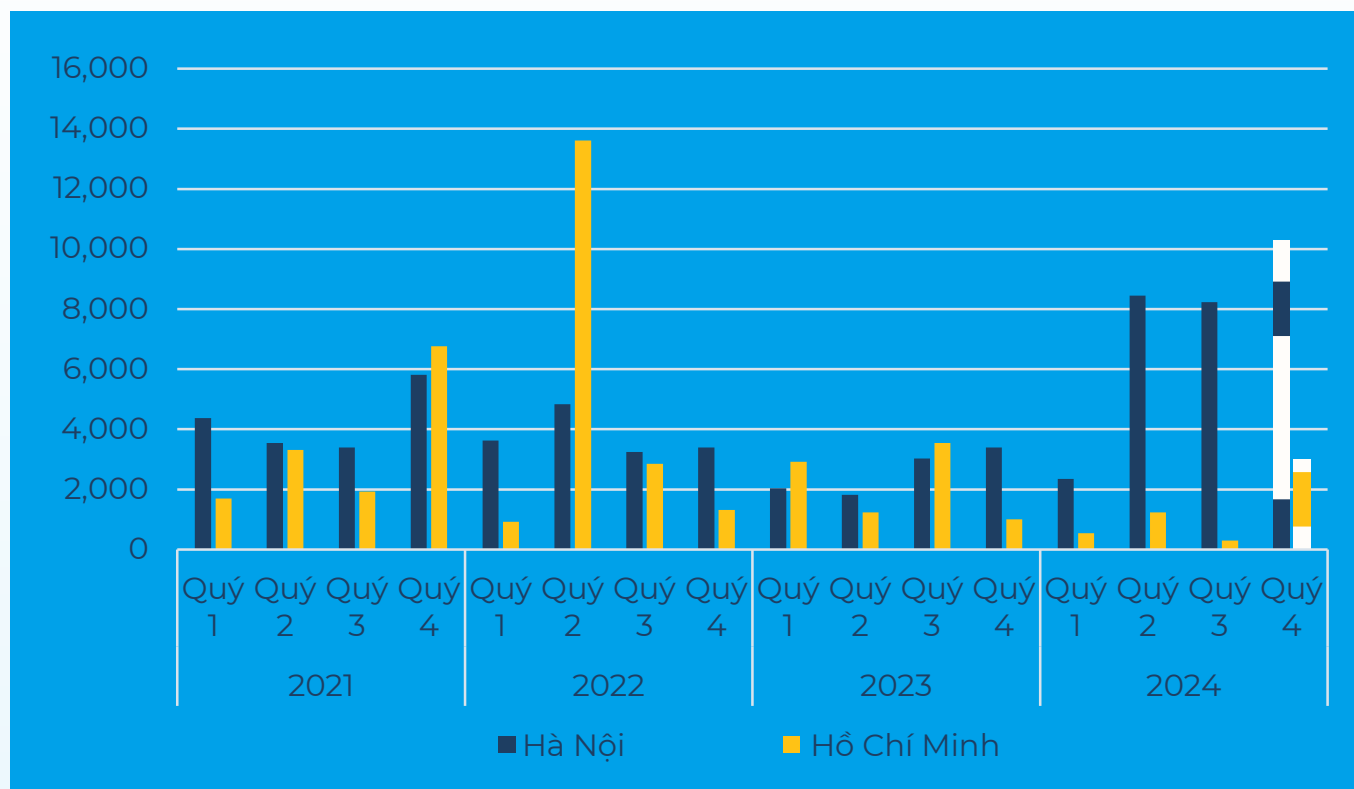


# PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG



## CĂN HỘ ►►

## NGUỒN CUNG CĂN HỘ



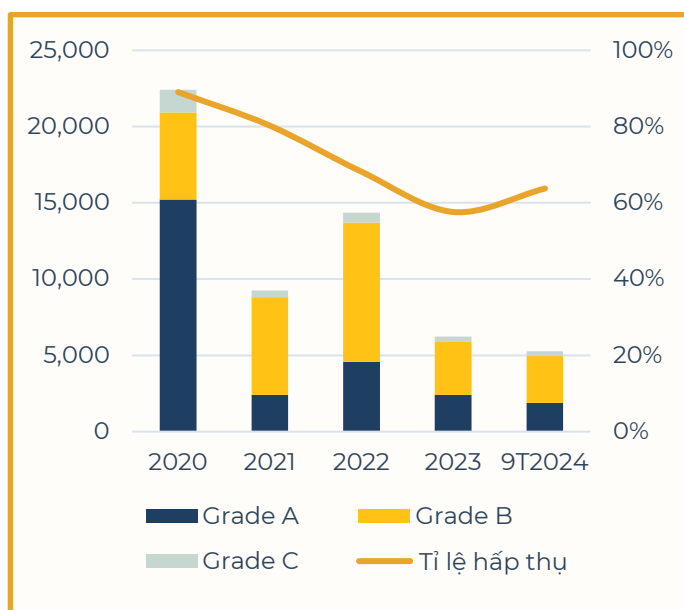
Trong quý 3 năm 2024, tiếp tục ghi nhận sự khan hiếm trong nguồn cung tại thị trường TP HCM với chỉ hơn 300 căn hộ mở bán chính thức đến từ giai đoạn tiếp và các dự án khởi động chào bán lại. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024, nguồn cung căn hộ đã giảm 70% so với quý trước. Nhưng vào quý IV, nguồn cung căn hộ tại HCM sẽ có dấu hiệu tích cực khi tăng thêm 3.000 căn hộ chào bán sơ cấp và hơn 50.000 căn hộ vào năm 2025. Lý do cho sự trì hoãn là để có thêm thời gian đánh giá lượng đăng ký mua và phản hồi từ các diễn đàn về nhu cầu sản phẩm, từ đó điều chỉnh số lượng căn hộ phù hợp với nhu cầu thực sự của thị trường.

Ngược lại với TP HCM, thị trường căn hộ tại Hà Nội là một điểm sáng. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024, tổng nguồn cung mở bán mới căn hộ chung cư tại Hà Nội đạt hơn 19.000 căn, vượt tổng nguồn cung cả năm 2023 và cao nhất trong 5 năm qua. Các dự án nổi bật như Lumi Hà Nội và QMS Top Tower cung cấp hơn 3.000 căn hộ. Trong quý cuối năm 2024, nguồn cung căn hộ chung cư mới sẽ ghi nhận thêm hơn 10.000 căn nhờ vào việc các chủ đầu tư nắm bắt được tâm lý thị trường tích cực nên đã đẩy nhanh tốc độ bàn giao dự án.

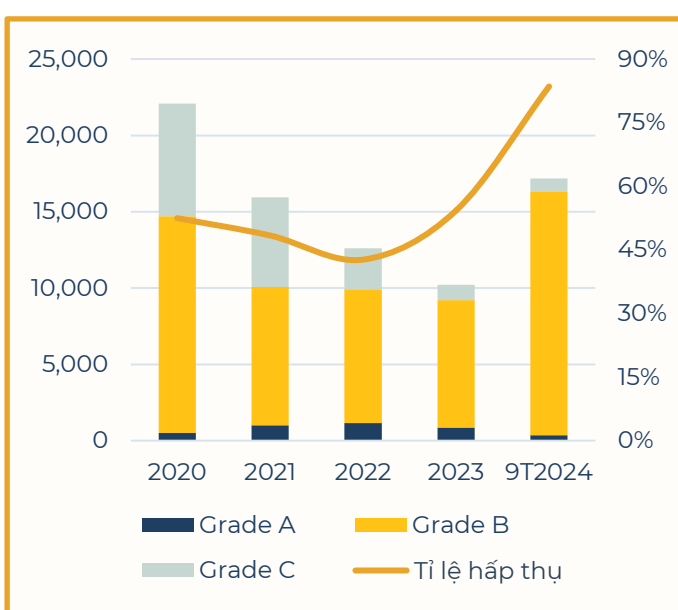


## CĂN HỘ ▶▶

## Hồ Chí Minh



## Hà Nội



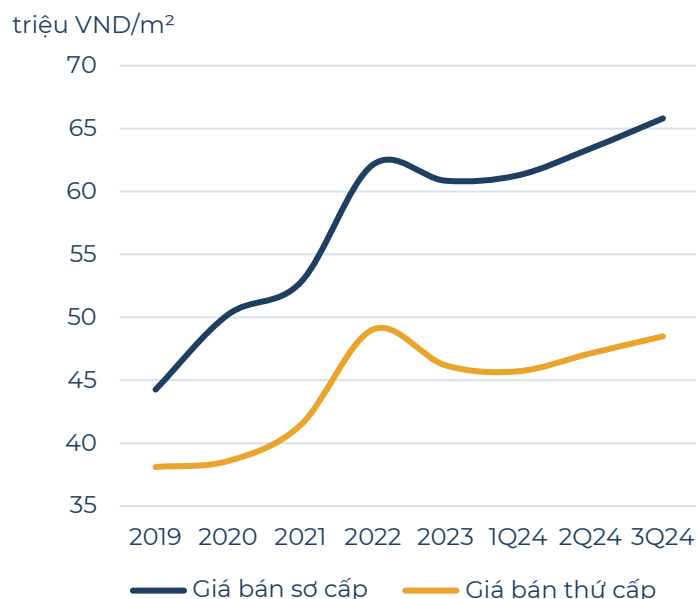
Lượng giao dịch căn hộ tại Hồ Chí Minh trong quý giảm 16% theo quý và 4% theo năm xuống còn 1.915 căn. Nguồn cung mới đạt tỷ lệ hấp thụ 62%, trong khi hàng tồn kho đạt tỷ lệ hấp thụ 35%. Hạng B chiếm 66% lượng giao dịch, đến từ các dự án được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín, với tiến độ xây dựng đáng tin cậy và chính sách bán hàng có nhiều ưu đãi.

Trong Q3/2024, số lượng căn bán tại thị trường Hà Nội được đạt 6.840 căn, tăng 35% theo quý và 226% theo năm. Căn hộ Hạng B dẫn đầu, đóng góp 98% số lượng căn bán được. Nguồn cung mới chiếm 65% số lượng căn bán được và có tỷ lệ hấp thụ 85%.

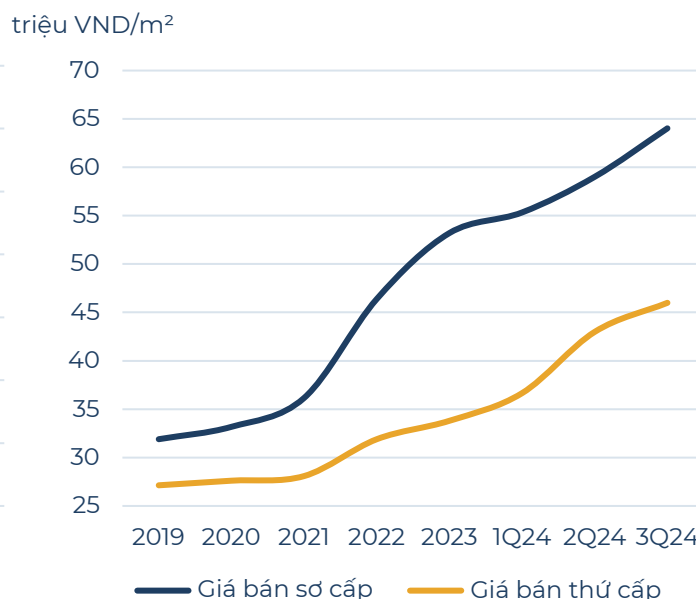
Nhờ vào việc Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với quy định trước đó đã góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản gia tăng niềm tin của người mua đối với các dự án. Tuy nhiên, tình hình hoạt động tại thị trường HCM chưa có quá nhiều triển biến tích cực do nguồn cung còn hạn chế và được kỳ vọng sẽ cải thiện vào năm 2025 khi nguồn cung được cải thiện.

## CĂN HỘ ►►

## Hồ Chí Minh

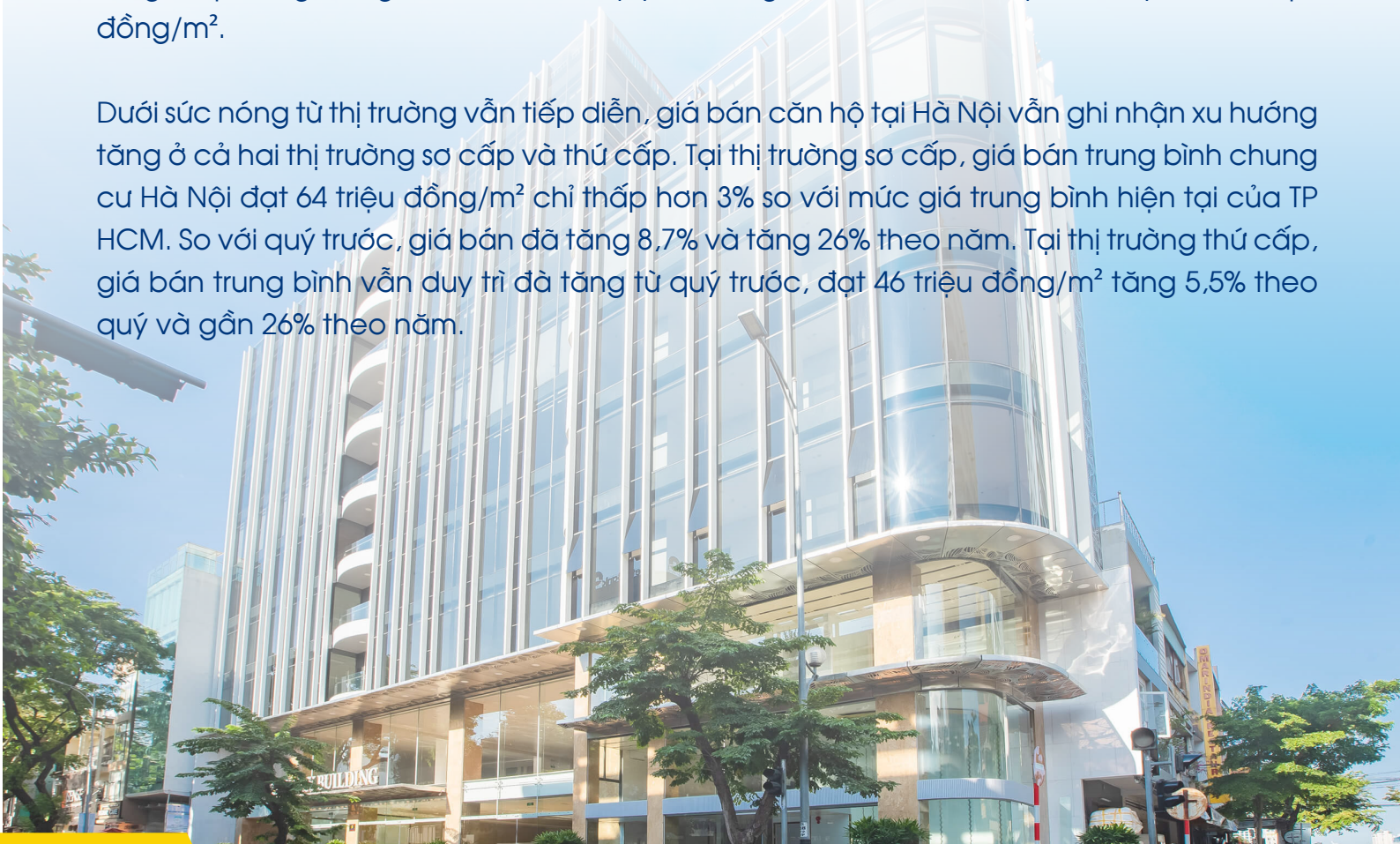


## Hà Nội



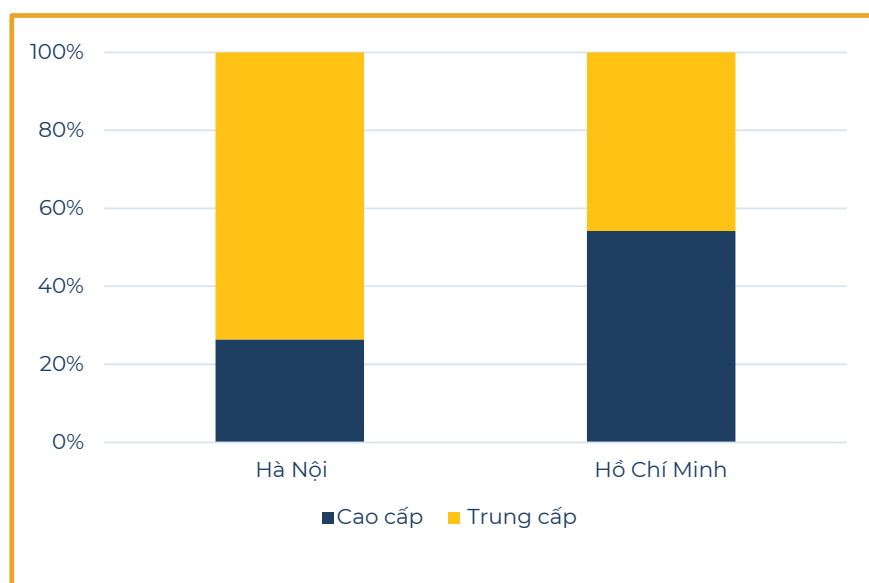
Tính đến quý 3/2024, giá bán sơ cấp chung cư tại TP.HCM đạt 66 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 4% theo quý và tăng gần 8% theo năm, phần lớn do các dự án cũ điều chỉnh tăng giá bán trong giai đoạn mở bán mới. Thị trường căn hộ thứ cấp tại TP.HCM, trong quý này giá bán tăng nhẹ, tăng trung bình 3% theo quý và tăng 5% theo năm, đạt bình quân 48 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Dưới sức nóng từ thị trường vẫn tiếp diễn, giá bán căn hộ tại Hà Nội vẫn ghi nhận xu hướng tăng ở cả hai thị trường sơ cấp và thứ cấp. Tại thị trường sơ cấp, giá bán trung bình chung cư Hà Nội đạt 64 triệu đồng/m<sup>2</sup> chỉ thấp hơn 3% so với mức giá trung bình hiện tại của TP HCM. So với quý trước, giá bán đã tăng 8,7% và tăng 26% theo năm. Tại thị trường thứ cấp, giá bán trung bình vẫn duy trì đà tăng từ quý trước, đạt 46 triệu đồng/m<sup>2</sup> tăng 5,5% theo quý và gần 26% theo năm.





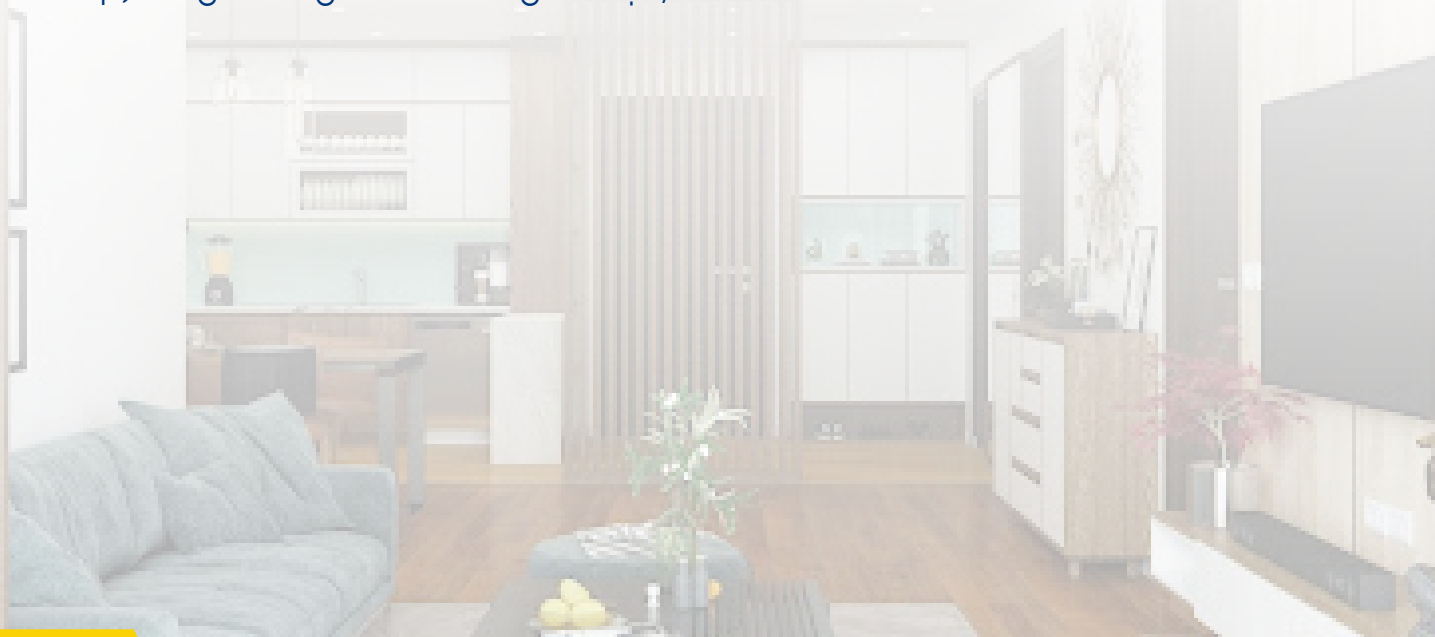
## CĂN HỘ ►►



Với nguồn cung trong cả năm 2024 tại cả 2 thị trường đều tập trung vào các dự án thuộc phân khúc từ trung cấp đến cao cấp đã dẫn đến giá bán trung bình của các căn hộ khó có thể sẽ giảm trong thời gian tới.

Tại Hồ Chí Minh, các dự án sắp tới triển khai trong quý 4 cũng đang có mức giá dự kiến khoảng từ 40 – 80 triệu/m<sup>2</sup>. Ví dụ như dự án D-Homme có mức giá dự kiến khoảng 66 triệu/m<sup>2</sup> hay dự án Vinhomes Grand Park – The Opus One có mức giá là 80 triệu/m<sup>2</sup>.

Tương tự tại Hà Nội, chỉ có 2 dự án có mức giá chào bán trong khoảng 50-60 triệu đồng/m<sup>2</sup>, các dự án còn lại đều ghi nhận mức giá sơ cấp trung bình trên 60 triệu đồng/m<sup>2</sup> và sự xuất hiện của một dự án hạng sang tại khu vực Tây Hồ. Ví dụ, dự án Lumi Hanoi Giai đoạn 2 (CapitaLand), có giá sơ cấp trung bình 76 triệu/m<sup>2</sup> hay dự án The Miami GS5 (MIK Group) với giá trung bình khoảng 61 triệu/m<sup>2</sup>.



## CĂN HỘ ►►

## MỘT SỐ DỰ ÁN TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU

| DỰ ÁN                     | CHỦ ĐẦU TƯ           | QUẬN        | THỜI GIAN MỞ BÁN | SỐ CĂN HỘ |
|---------------------------|----------------------|-------------|------------------|-----------|
| <b>Hồ Chí Minh</b>        |                      |             |                  |           |
| The Global City           | Masterise Homes      | Thủ Đức     | 2025             | 10.000    |
| Inter Stella              | Kita Group           | Bình Tân    | 2025             | 1.200     |
| The Nexus                 | VCRE & Refeco        | Quận 1      | 2025             | 750       |
| Dragon Hill Premier       | Land Saigon          | Quận 5      | 2025             | 1.149     |
| Diamond Valley Vạn Phúc   | Đại Phúc             | Thủ Đức     | 2025             | 12.000    |
| Eco Smart City            | Lotte                | Thủ Đức     | 2025             | 12.500    |
| Vinhomes Lotus Migga      | Vingroup             | Thủ Đức     | 2025             | 3.800     |
| Emeria Khang Điền         | Khang Điền           | Thủ Đức     | 2025             | 600       |
| <b>Hà Nội</b>             |                      |             |                  |           |
| Lumi Hà Nội (Giai đoạn 3) | CapitaLand           | Nam Từ Liêm | Q4 2024          | 697       |
| The Victoria              | MIK Group            | Nam Từ Liêm | Q4 2024          | 1.836     |
| Central Residence         | Gamuda Land          | Hoàng Mai   | 2025             | 2.600     |
| Eco Smart City Cổ Linh    | Thiên Hương          | Long Biên   | 2025             | 760       |
| North Hanoi Smart City    | BRG Group & Sumitomo | Đông Anh    | 2025             | 7.000     |
| Sunshine Crystal River    | Sunshine Group       | Tây Hồ      | 2025             | 950       |
| Vinhomes Cổ Loa           | Vinhomes             | Đông Anh    | 2025             | 3.000     |
| The Charm An Hưng         | An Hưng              | Hà Đông     | 2025             | 806       |

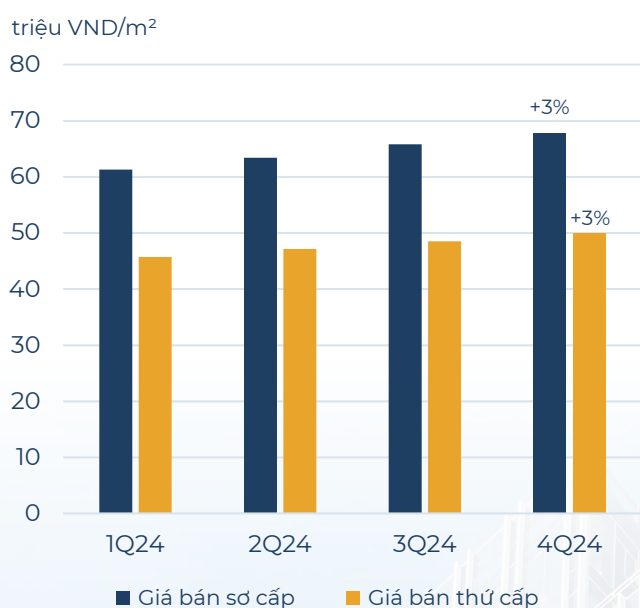


# CĂN HỘ

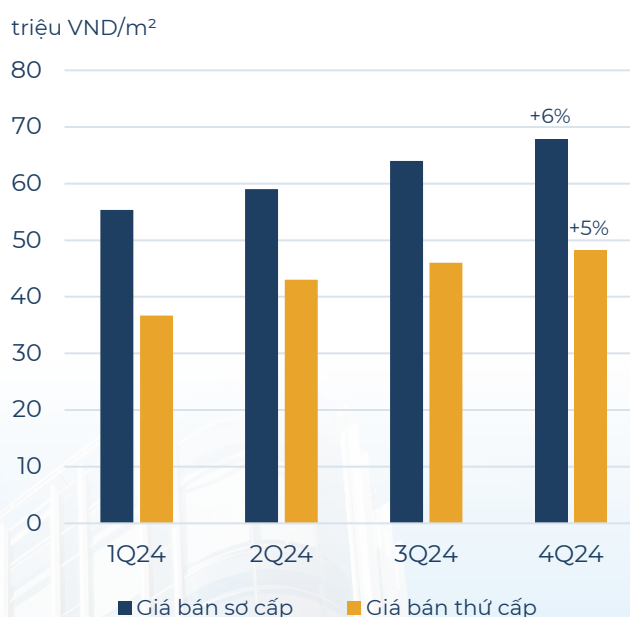
## DỰ BÁO

Trong bối cảnh nguồn cung căn hộ tiếp tục khan hiếm và thiếu vắng các dự án căn hộ "bình dân", nhu cầu về nhà ở, đặc biệt ở các phân khúc trung cấp và sơ cấp, đang ngày càng gia tăng. Điều này không chỉ do sự phát triển dân số mà còn xuất phát từ xu hướng đô thị hóa mạnh mẽ tại cả Hà Nội và Hồ Chí Minh. Do đó, giá bán các căn hộ ở hai phân khúc này dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong phần còn lại của năm 2024, đặc biệt khi thị trường vẫn chưa xuất hiện nhiều dự án mới để đáp ứng đủ nhu cầu và tình trạng này sẽ còn kéo dài sang đầu năm 2025.

### Hồ Chí Minh



### Hà Nội



Tại TP.HCM, giá bán sơ cấp và thứ cấp được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng với tốc độ 3% so với quý trước, đạt lần lượt khoảng 67 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 48 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Trong khi đó, tại Hà Nội, giá bán sơ cấp dự kiến sẽ tăng thêm 6% trong các quý còn lại của năm 2024, do các dự án mở bán vào cuối năm chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp, với mức giá trung bình khoảng 67 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Giá bán thứ cấp tại Hà Nội cũng được dự báo sẽ tăng thêm 5%, đạt mức 49 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Nhu vậy, tính đến cuối năm 2024, giá bán bình quân tại Hà Nội đã bắt kịp và đạt mức tương đương với giá bán bình quân tại TP.HCM, cho thấy sự tăng trưởng nóng của thị trường bất động sản tại Hà Nội

## CĂN HỘ ►►

### TRIỂN VỌNG TƯƠNG LAI

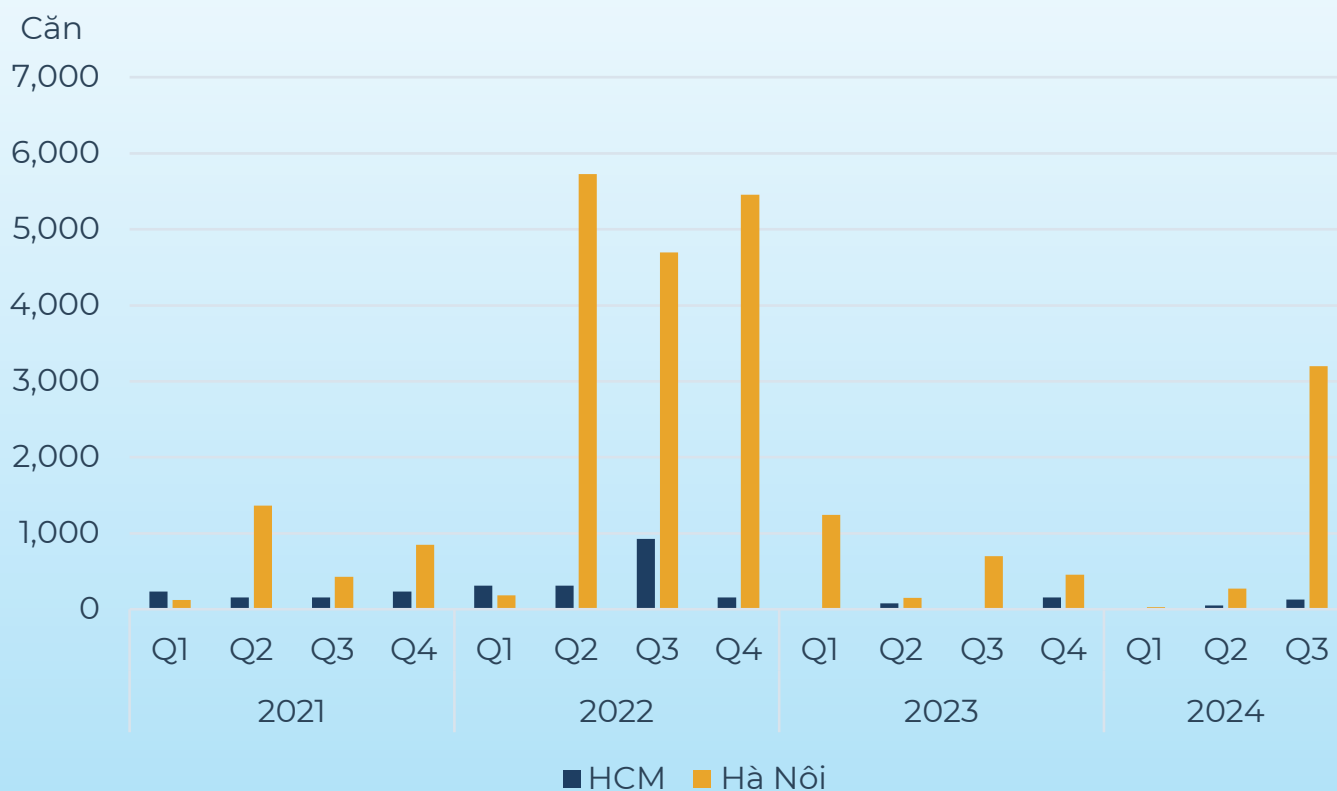
Trong tương lai, các dự án bất động sản tại hai thị trường lớn là Hồ Chí Minh và Hà Nội đang có xu hướng dịch chuyển ra các khu vực ngoài trung tâm, như Thủ Đức, Bình Tân (Hồ Chí Minh) và Long Biên, Đông Anh (Hà Nội). Nguyên nhân là do tình trạng quá tải về cơ sở hạ tầng, giao thông và mật độ xây dựng tại trung tâm, khiến những khu vực này trở nên chật chội, ô nhiễm và thiếu không gian sống chất lượng.

Ngoài ra, việc dân cư tập trung đông đúc ở trung tâm đã đẩy giá đất và căn hộ lên rất cao, làm cho người mua nhà, đặc biệt là giới trẻ và các gia đình trẻ có thu nhập trung bình và thấp, gặp khó khăn trong việc sở hữu căn hộ tại các khu vực này. Vì vậy, ngày càng có nhiều người mua và nhà đầu tư chuyển hướng quan tâm đến các khu vực vùng ven, nơi có giá cả hợp lý hơn, diện tích rộng hơn và môi trường sống trong lành, thoáng đãng hơn. Thêm vào đó, cuộc sống ở ngoại ô cũng thu hút người dân bởi ít tiếng ồn, ô nhiễm và áp lực giao thông.

Đặc biệt, với việc các dự án cơ sở hạ tầng giao thông đang dần hoàn thiện, việc kết nối giữa trung tâm thành phố và các khu vực ngoại ô sẽ trở nên thuận tiện hơn. Tại TP.HCM, tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên) khi hoàn thành sẽ giúp kết nối khu vực TP.Thủ Đức với trung tâm một cách nhanh chóng. Tương tự, tại Hà Nội, các dự án đường Vành đai 3, Vành đai 4, cùng tuyến đường sắt trên cao Cát Linh – Hà Đông sẽ giảm tải áp lực giao thông từ trung tâm và tăng cường khả năng kết nối giữa các khu vực ngoại ô và nội thành.





**BIỆT THỰ / NHÀ LIỀN KỀ ▶▶****NGUỒN CUNG BIỆT THỰ/ NHÀ LIỀN KỀ**

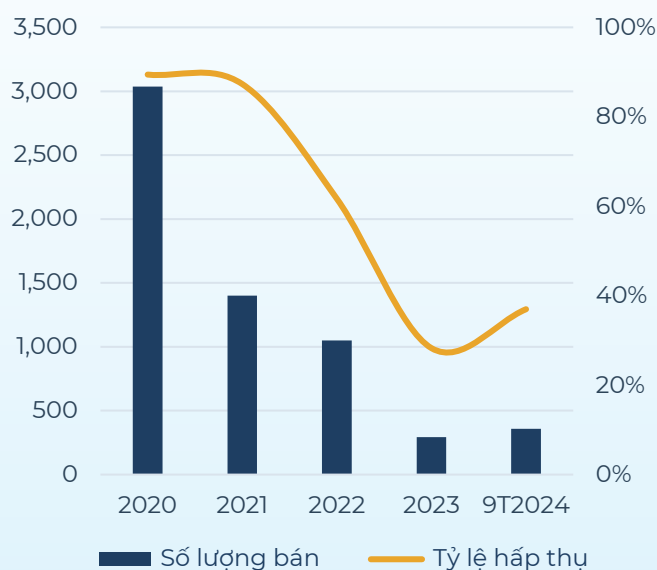
Trong quý 3 năm 2024, thị trường bất động sản liền thổ tại TP.HCM tiếp tục ghi nhận hoạt động giao dịch chủ yếu từ nguồn cung hiện tại, với gần 170 căn nhà phố thương mại. Nguồn cung này chủ yếu đến từ hai dự án mới là Phú Mỹ Hưng L'arcade và The Meadow của Gamuda Land. Thị trường không ghi nhận nguồn cung mới nào cho phân khúc nhà ở liền thổ, cho thấy tình trạng khan hiếm nghiêm trọng trong khu vực này.

Tại Hà Nội, nguồn cung bất động sản liền thổ trong quý 3 năm 2024 cũng có những diễn biến đáng chú ý với khoảng 3.200 căn hộ được mở bán với chủ yếu từ dự án Vinhomes Global Gate đã ra mắt với gần 2.000 căn nâng tổng số căn hộ cung cấp ra thị trường 9 tháng đầu năm đạt 5.000 căn.

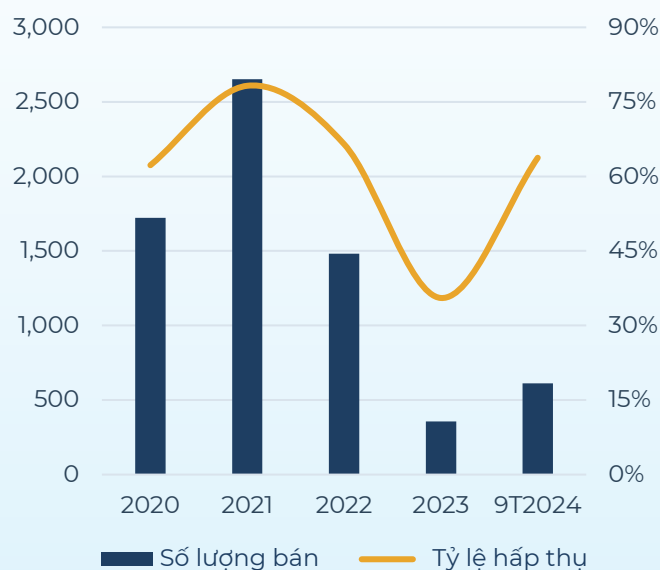
Dù vậy, thị trường bất động sản liền thổ tại TP.HCM đang đối mặt với tình trạng khan hiếm nguồn cung, khi không có dự án mới nào được ra mắt, dẫn đến áp lực tăng giá. Ngược lại, Hà Nội ghi nhận sự xuất hiện của dự án Vinhomes Global Gate đã phản ánh sự phục hồi của nguồn cung. Sự phân hóa này cho thấy nhu cầu về bất động sản liền thổ vẫn cao, đòi hỏi các nhà phát triển cần nhanh chóng điều chỉnh chiến lược để đáp ứng nhu cầu của thị trường.

## BIỆT THỰ / NHÀ LIỀN KỀ ►►

Hồ Chí Minh



Hà Nội



Trong quý 3 năm 2024, thị trường Biệt thự và nhà liền kề tại TP.HCM và Hà Nội đều có dấu hiệu hồi phục, tuy nhiên chưa thể đạt đến mức sôi động như trước năm 2022.

Tại TP.HCM, số lượng giao dịch trong quý đạt 173 căn, tăng 140% so với quý trước, nâng tổng số giao dịch trong 9 tháng đầu năm 2024 lên hơn 350 căn. Mặc dù có sự tăng trưởng về số lượng giao dịch, tỷ lệ hấp thụ vẫn chỉ ở mức 23% trong quý và 37% cho cả 9 tháng. Nguyên nhân chủ yếu đến từ mức giá còn cao và nguồn cung mới hạn chế, dẫn đến xu hướng dịch chuyển của người mua ra các khu vực ven đô và các tỉnh lân cận.

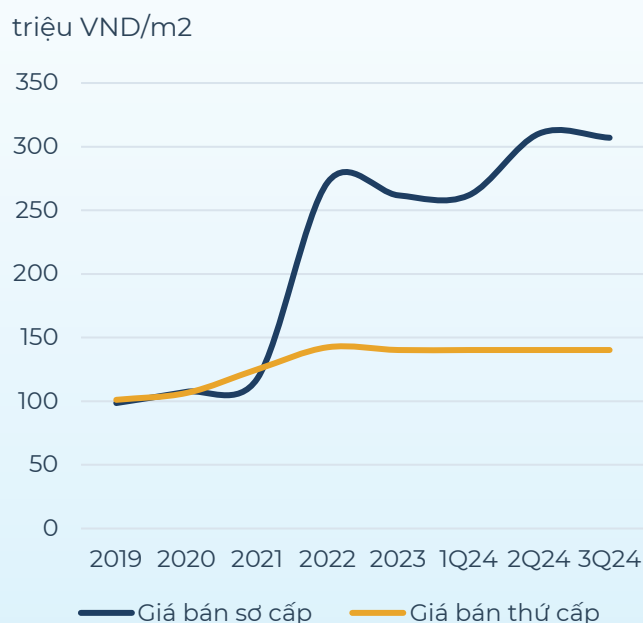
Ngược lại, thị trường Hà Nội có diễn biến tích cực hơn với 326 giao dịch trong quý 3/2024, tăng 194% so với quý trước và 223% so với cùng kỳ năm 2023. Lũy kế 9 tháng, số lượng giao dịch đã đạt hơn 600 căn với tỷ lệ hấp thụ đạt hơn 60%, cho thấy sức tiêu thụ tại Hà Nội có sự cải thiện rõ rệt. Dù vậy, tỷ lệ hấp thụ vẫn chưa thực sự cao và nguồn cung hạn chế vẫn là một thách thức lớn, bất chấp sự nới lỏng về pháp lý sau khi các quy định mới được ban hành.



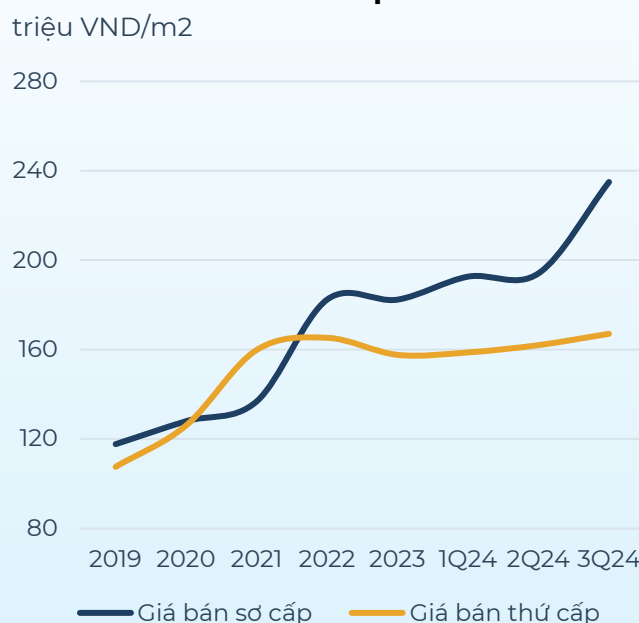
## BIỆT THỰ / NHÀ LIỀN KỀ ➡➡

### NGUỒN CUNG BIỆT THỰ/ NHÀ LIỀN KỀ

#### Hồ Chí Minh

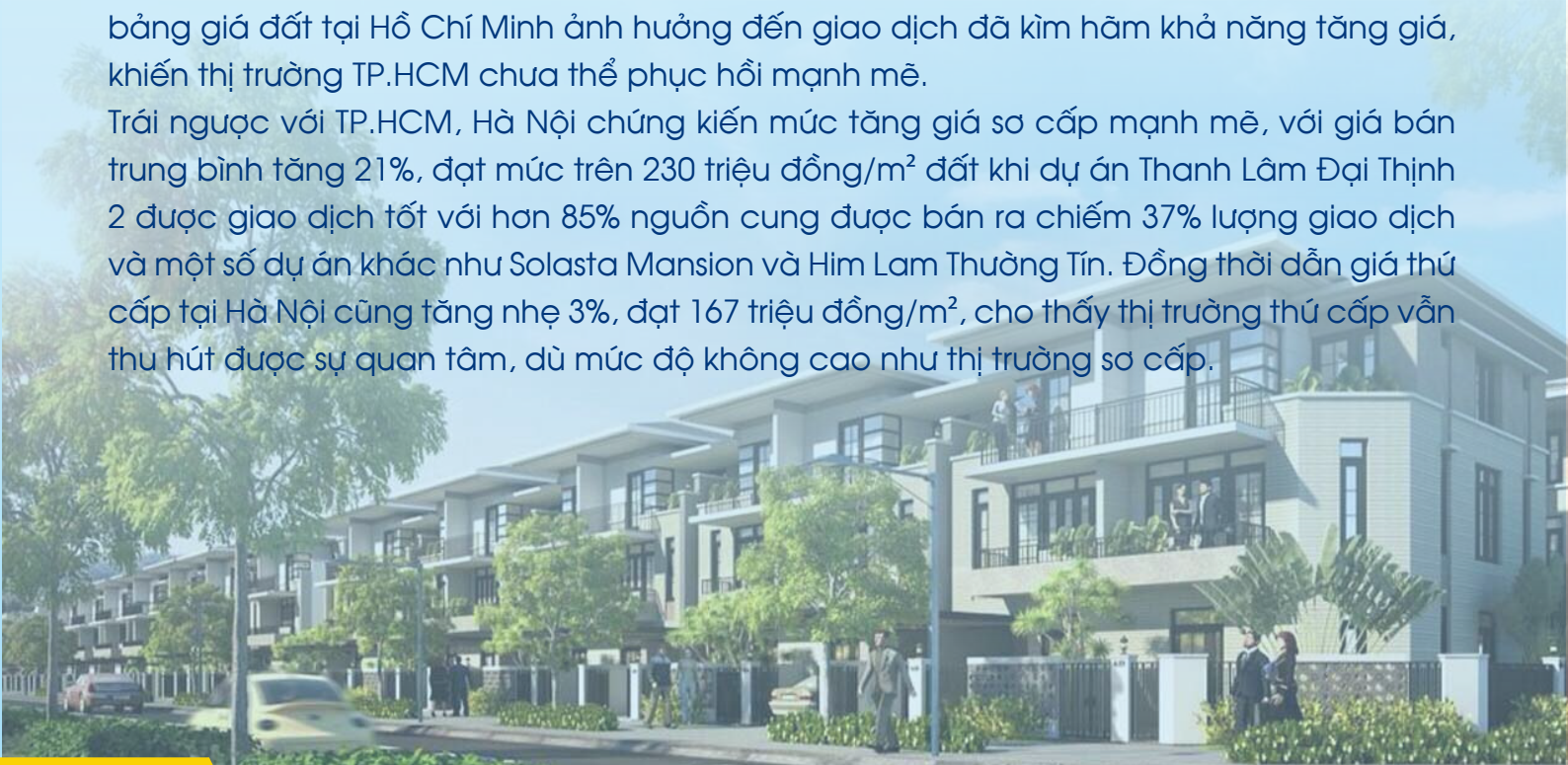


#### Hà Nội



Tại TP.HCM, giá sơ cấp trung bình giảm nhẹ 1% so với quý trước, duy trì ở mức trên 300 triệu đồng/m<sup>2</sup> đất. Mức giảm này chủ yếu phản ánh sự điều chỉnh sau đợt tăng giá mạnh trong những năm trước khi thị trường trải qua "sốt đất." Dù mức giảm không lớn, nó cho thấy thị trường đang dần hạ nhiệt do giá cả quá cao so với khả năng chi trả của người mua và Căn hộ vẫn là lựa chọn ưu tiên hơn. Bên cạnh đó, trên thị trường thứ cấp, giá tiếp tục đi ngang cũng một phần do các vấn đề liên quan đến việc điều chỉnh bảng giá đất tại Hồ Chí Minh ảnh hưởng đến giao dịch đã kìm hãm khả năng tăng giá, khiến thị trường TP.HCM chưa thể phục hồi mạnh mẽ.

Trái ngược với TP.HCM, Hà Nội chứng kiến mức tăng giá sơ cấp mạnh mẽ, với giá bán trung bình tăng 21%, đạt mức trên 230 triệu đồng/m<sup>2</sup> đất khi dự án Thanh Lâm Đại Thịnh 2 được giao dịch tốt với hơn 85% nguồn cung được bán ra chiếm 37% lượng giao dịch và một số dự án khác như Solasta Mansion và Him Lam Thường Tín. Đồng thời dẫn giá thứ cấp tại Hà Nội cũng tăng nhẹ 3%, đạt 167 triệu đồng/m<sup>2</sup>, cho thấy thị trường thứ cấp vẫn thu hút được sự quan tâm, dù mức độ không cao như thị trường sơ cấp.

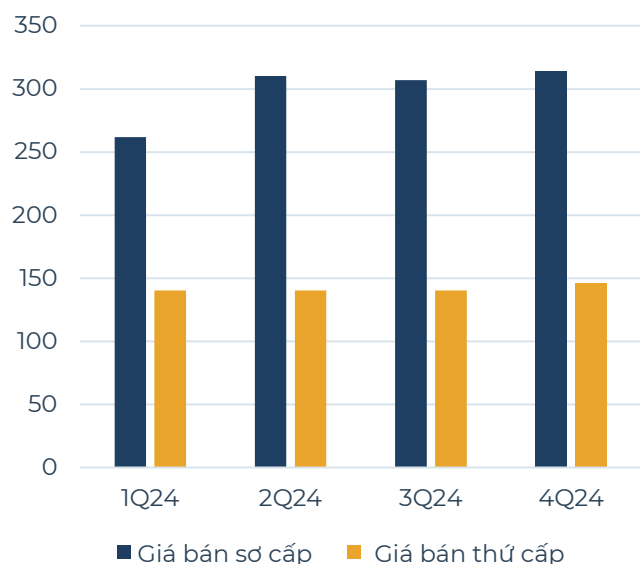
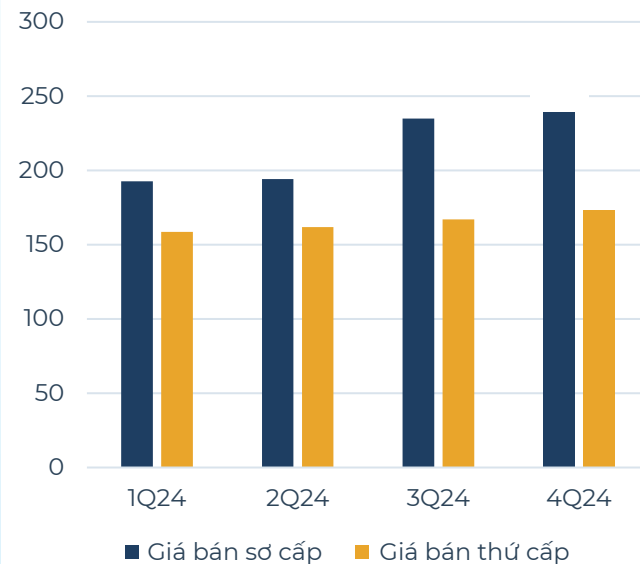


## BIỆT THỰ / NHÀ LIỀN KỀ ➡➡

### MỘT SỐ DỰ ÁN TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU

| DỰ ÁN                               | CHỦ ĐẦU TƯ                | QUẬN       | THỜI GIAN MỞ BÁN | SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM |
|-------------------------------------|---------------------------|------------|------------------|-------------------|
| <b>Hồ Chí Minh</b>                  |                           |            |                  |                   |
| The Global City                     | Masterise Homes           | Thủ Đức    | --               | --                |
| Vạn Phúc City                       | Đại Phúc                  | Thủ Đức    | --               | --                |
| Armena                              | Khang Điền                | Thủ Đức    | Q4 2024          | 750               |
| Foresta                             | Khang Điền<br>Keppel Land | Thủ Đức    | Q4 2024          | 1.149             |
| Panoramax River Villa               | TTC Land                  | Quận 7     | Q4 2024          | 12.000            |
| Fifa City                           | Fifa Invest               | Bình Chánh | Q4 2024          | 12.500            |
| Zeit Geist                          | GS E&C                    | Nhà Bè     | Q4 2024          | 3.800             |
| Emeria Khang Điền                   | Khang Điền                | Thủ Đức    | Q4 2024          | 600               |
| <b>Hà Nội</b>                       |                           |            |                  |                   |
| FLC Premier                         | FLC                       | Từ Liêm    | Q4 2024          | 145               |
| Him Lam Vĩnh Tuy                    | Him Lam                   | Long Biên  | Q4 2024          | 112               |
| Mailand Hà Nội                      | Keppel Land               | Hoài Đức   | Q4 2024          | 1.311             |
| VinHomes Cổ Loa                     | VinGroup                  | Đông Anh   | Q4 2024          | --                |
| VinHomes Ocean Park 2<br>The Empire | VinGroup                  | Hung Yên   | Q4 2024          | --                |
| VinHomes Ocean Park 3<br>The Crown  | VinGroup                  | Hung Yên   | Q4 2024          | --                |

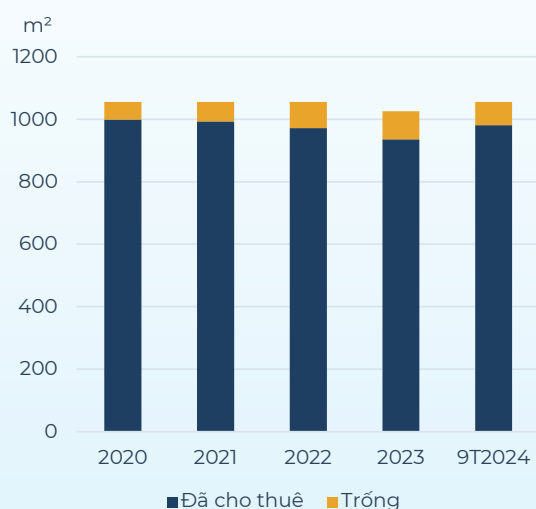
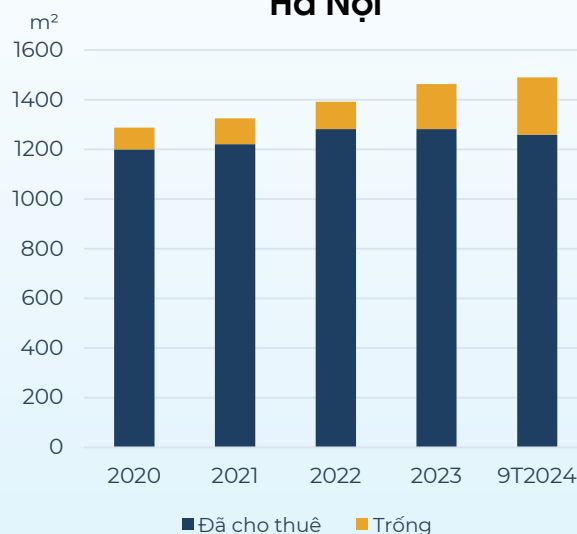


**BIỆT THỰ / NHÀ LIỀN KỀ ➡➡****DỰ BÁO****Hồ Chí Minh****Hà Nội**triệu VND/m<sup>2</sup>triệu VND/m<sup>2</sup>

Với việc các luật mới đã chính thức có hiệu lực từ đầu tháng 8 năm 2024, lãi suất cho vay vẫn còn đang ở mức thấp và các vấn đề liên quan đến pháp lý trong giao dịch cũng đã được giải quyết, mặc dù vẫn còn phải đối mặt nhiều thách thức đến từ việc dịch chuyển sự quan tâm của người mua về vùng ven và tình lân cận khi cơ sở hạ tầng đã dần được hoàn thiện, tuy nhiên kỳ vọng về giá bán sơ cấp của loại hình bất động sản này vẫn sẽ giữ ở mức tăng 2% và giá bán thứ cấp tăng 4% so với quý trước tại Hồ Chí Minh.

Tại Hà Nội, mức giá sơ cấp sẽ tăng 2% và mức giá thứ cấp sẽ tăng 4% so với quý trước. Với việc giá sơ cấp đã tăng mạnh trong quý 3 nên mức dự đoán này được điều chỉnh để phù hợp với tình hình thuận lợi và nguồn cung dồi dào đến từ các dự án được liệt kê tuy nhiên chủ yếu nằm ở vùng ven nên sẽ có mức giá không quá vượt trội.



**BÁN LẺ** ►►**DỰ BÁO****Hồ Chí Minh****Hà Nội**

Trong quý 3 năm 2024, tổng diện tích cho thuê tại thị trường bất động sản bán lẻ tại Hồ Chí Minh tăng 3% so với năm trước với sự ra mắt của các dự án nổi bật như Parc Mall tại quận 8 với quy mô 55.000 m<sup>2</sup> – là dự án TTTM lớn đầu tiên tại địa phương với sự có mặt của siêu thị AEON và dự án Vincom Mega Mall Grand Park tại Thủ Đức với quy mô 48.000 m<sup>2</sup>. Do quỹ đất hạn chế ở khu vực trung tâm, các dự án tương lai sẽ chủ yếu đến từ các quận ngoài trung tâm như TP.Thủ Đức, quận 8, quận 5 hay quận Gò Vấp khi các điều kiện cơ sở hạ tầng và các dự án nhà ở cũng dần tập trung ở các khu vực.

Ngoài ra, tỉ lệ lấp đầy tại Hồ Chí Minh đã tăng 2 điểm phần trăm so với năm 2023 lên mức 93% vào thời điểm quý 3 năm 2024. Tỉ lệ này tăng nhờ vào dự án trung tâm thương mại mới ra mắt ở quận 8, Parc Mall đã thu hút được nhiều thương hiệu lớn và thành công đạt tỉ lệ lấp đầy 100%. Các khách thuê lớn như Mr. DIY, Uniqlo và Muji mở rộng ở khu vực ngoài trung tâm do giá thuê phải chăng và mật độ dân số cao. Cho tới cuối năm, thị trường tại Hồ Chí Minh sẽ tiếp nhận thêm 2 dự án với tổng quy mô hơn 50.000 m<sup>2</sup> tại khu vực quận 8 và Gò Vấp

Trong quý 3 năm 2024, thị trường bán lẻ tại Hà Nội ghi nhận sự gia tăng nguồn cung khi trung tâm thương mại Diamond Plaza Lê Văn Lương, với diện tích 14.800m<sup>2</sup>, chính thức khai trương vào tháng 9. Sự xuất hiện của dự án này đã góp phần nâng tổng nguồn cung diện tích cho thuê tại Hà Nội tăng 3% so với cùng kỳ năm trước, thể hiện sự mở rộng ổn định của thị trường bán lẻ.

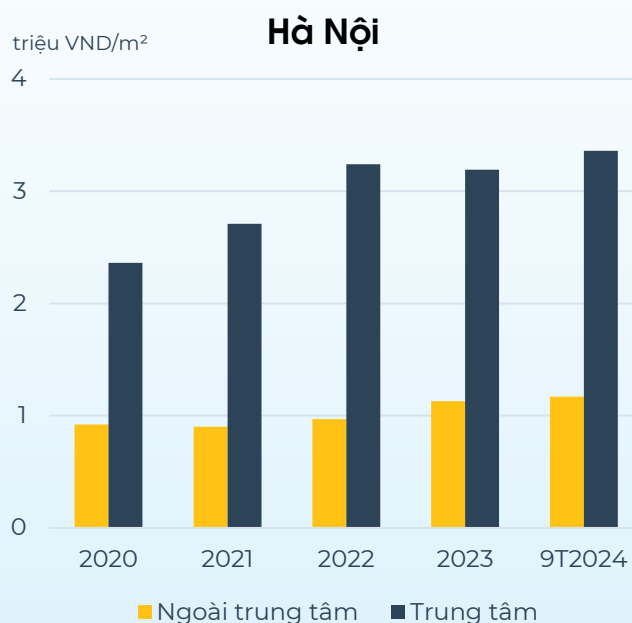
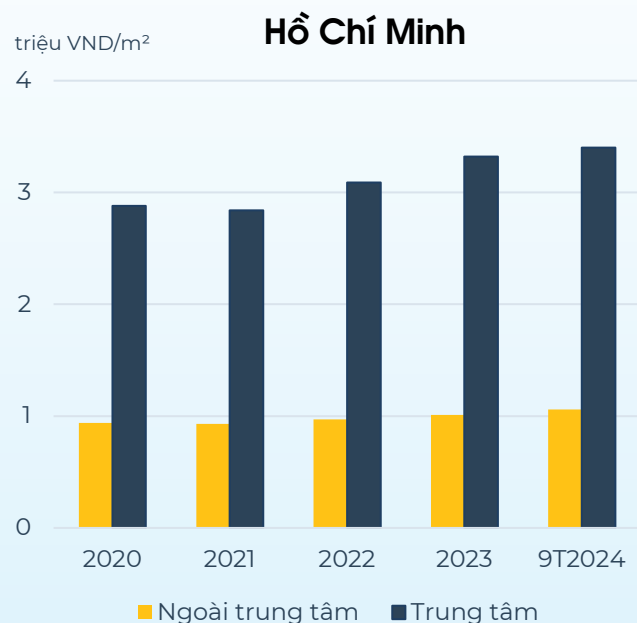
Trong 9 tháng đầu năm 2024, tỷ lệ lấp đầy giảm 3 điểm phần trăm so với năm 2023, xuống còn 85%. Sự sụt giảm này cho thấy nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội vẫn chưa theo kịp tốc độ tăng nguồn cung, phản ánh một số khó khăn trong việc thu hút nhà bán lẻ và sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các trung tâm thương mại.



**BÁN LẺ** ►►**MỘT SỐ DỰ ÁN TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU**

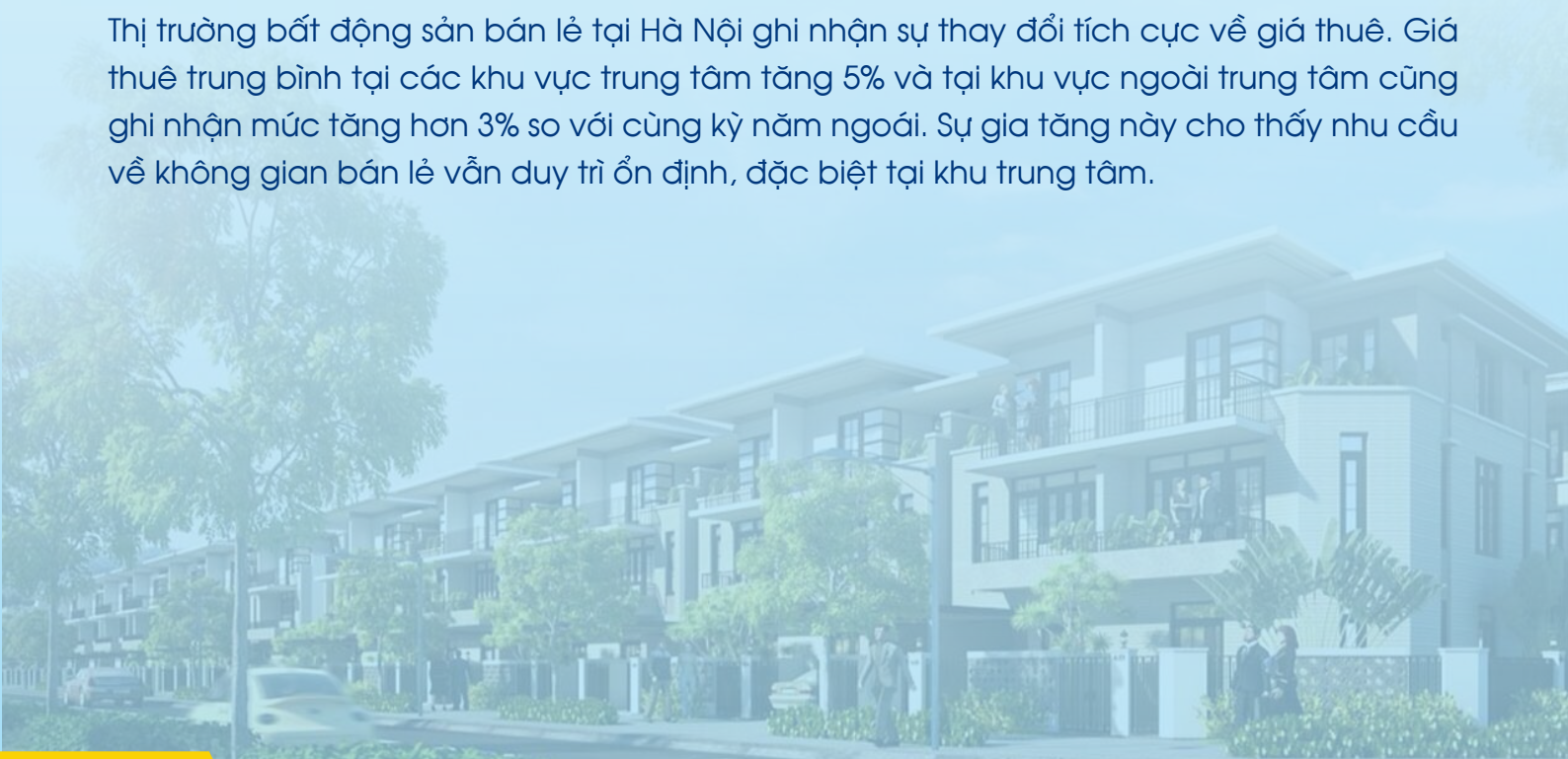
| DỰ ÁN                                  | QUẬN        | THỜI GIAN MỞ BÁN | SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM |
|----------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| <b>Hồ Chí Minh</b>                     |             |                  |                   |
| Park Hills Palace                      | Gò Vấp      | Q4 2024          | 13.000            |
| Central Premium Mall                   | Quận 8      | Q4 2024          | 40.000            |
| Marina Central Tower                   | Quận 1      | 2025             | 19.000            |
| Lotte Eco Smart City                   | Thủ Đức     | 2026             | 74.513            |
| Metro IX                               | Thủ Đức     | ---              | 1.500             |
| Dragon Mall<br>(Dragon Riverside City) | Quận 5      | ---              | 60.000            |
| <b>Hà Nội</b>                          |             |                  |                   |
| Aeon Xuân Thủy                         | Cầu Giấy    | Q4 2024          | 10.000            |
| Han Jardin                             | Bắc Từ Liêm | Q4 2024          | ---               |
| Mỹ Đình Pearl Complex                  | Nam Từ Liêm | 2025             | 9.789             |
| Aeon Mall Hoàng Mai                    | Hoàng Mai   | 2025             | 84.000            |
| Shilla Hotel                           | Bắc Từ Liêm | 2025             | ---               |
| Tiến Bộ Plaza                          | Ba Đình     | 2025             | 29.867            |
| Toshin - Starlake                      | Bắc Từ Liêm | 2026             | 17.000            |

## BÁN LẺ ►►

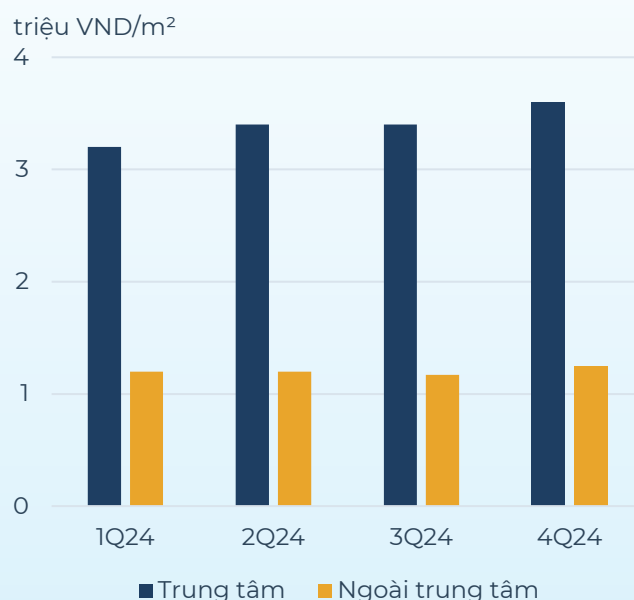
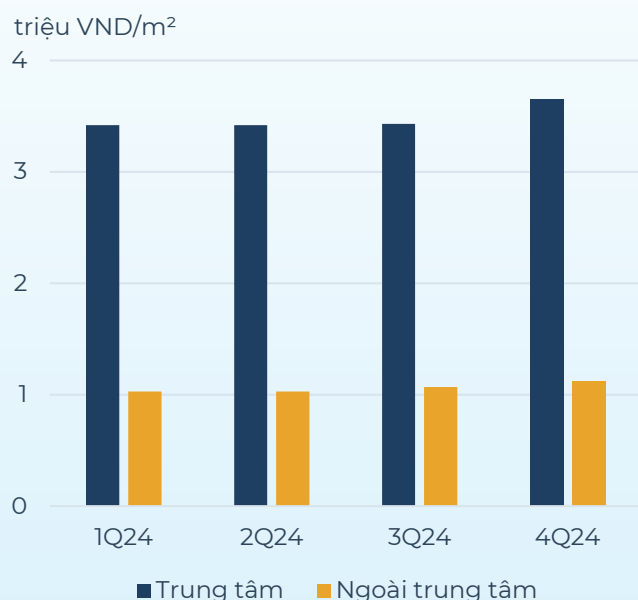


Tại TP.HCM, trong quý 3 năm 2024, giá thuê mặt bằng bán lẻ ghi nhận mức tăng đáng chú ý. Giá thuê khu vực ngoài trung tâm đã tăng 5% so với cùng kỳ năm trước, nhờ sức hút gia tăng từ các dự án mới nằm ngoài khu vực trung tâm. Tại khu vực trung tâm, giá thuê trung bình cũng có sự tăng trưởng, tuy nhiên chỉ ở mức nhẹ 2% so với năm trước. Sự gia tăng này cho thấy nhu cầu thuê vẫn ổn định, đặc biệt khi các khu vực ngoài trung tâm đang dần trở nên hấp dẫn hơn dù vậy với vị thế sẵn có thì các dự án tại khu vực trung tâm vẫn là điểm đến mục tiêu của các thương hiệu nổi tiếng như Muji, ACFC Fashion,...

Thị trường bất động sản bán lẻ tại Hà Nội ghi nhận sự thay đổi tích cực về giá thuê. Giá thuê trung bình tại các khu vực trung tâm tăng 5% và tại khu vực ngoài trung tâm cũng ghi nhận mức tăng hơn 3% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự gia tăng này cho thấy nhu cầu về không gian bán lẻ vẫn duy trì ổn định, đặc biệt tại khu trung tâm.





**BÁN LẺ** ►►**DỰ BÁO****Hồ Chí Minh****Hà Nội**

Dựa vào sự gia tăng trong tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng, bao gồm doanh thu dịch vụ lưu trú và du lịch, thị trường bất động sản bán lẻ tại Hà Nội và TP.HCM có khả năng tiếp tục tăng giá trong quý 4 năm 2024. Nhu cầu tiêu dùng cao hơn, đặc biệt là trong lĩnh vực ăn uống và du lịch, có thể thúc đẩy nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ, dẫn đến áp lực tăng giá, đặc biệt tại các vị trí trung tâm. Dự kiến, giá thuê có thể tăng nhẹ ở cả hai thành phố, với TP.HCM tiếp tục xu hướng tăng mạnh tại các khu vực ngoài trung tâm.

Tại TP.HCM, dự kiến giá thuê mặt bằng bán lẻ khu vực trung tâm sẽ tăng 6% so với quý trước và tăng 11% so với cuối năm 2023, trong khi khu vực ngoài trung tâm sẽ tăng 5% so với quý trước và tăng 10% so với cuối năm 2023.

Tại Hà Nội, giá thuê khu vực trung tâm được dự báo sẽ tăng 7% so với quý trước và 13% so với cuối năm 2023, còn khu vực ngoài trung tâm sẽ tăng 6% theo quý và tăng 11% so với cuối năm 2023.

## BÁN LẺ ►►

### TRIỂN VỌNG TƯƠNG LAI

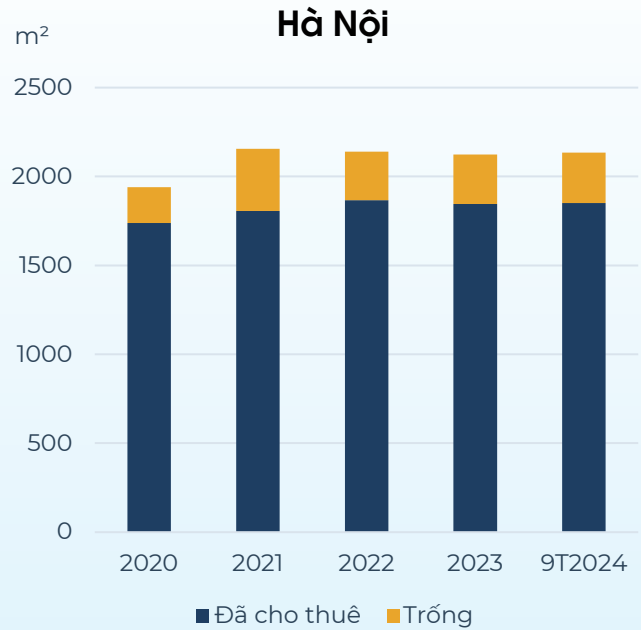
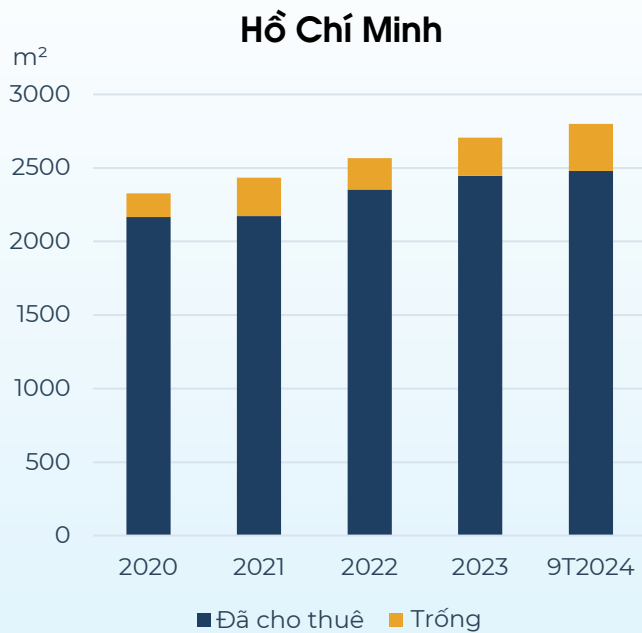
Tại các khu vực trung tâm, không gian bán lẻ đắc địa trở nên khan hiếm và có giá rất cao, buộc các nhà phát triển bất động sản phải tìm đến các khu vực ngoại thành và đô thị mới. Sự phát triển của hạ tầng giao thông, dân số tăng nhanh và nhu cầu tiêu dùng cao đã biến các khu vực này thành điểm đến lý tưởng cho việc phát triển các dự án bán lẻ lớn. Những khu vực này không chỉ có tiềm năng về diện tích mà còn có chi phí phát triển thấp hơn so với trung tâm, thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, các tập đoàn bán lẻ quốc tế như Aeon Mall, Central Retail, và Lotte đã nhanh chóng nắm bắt cơ hội mở rộng tại Việt Nam, coi đây là thị trường chiến lược trong khu vực Đông Nam Á. Các tập đoàn này không chỉ mở rộng quy mô mà còn nâng cao trải nghiệm khách hàng bằng cách kết hợp bán lẻ với giải trí, ẩm thực nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng. Điều này phản ánh sự chuyển mình của Việt Nam thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà bán lẻ quốc tế nhờ sự gia tăng nhanh chóng của tầng lớp trung lưu và sức mua lớn.

Không chỉ các nhà đầu tư quốc tế, mà Vin Retail – thương hiệu nội địa mạnh mẽ của Việt Nam – cũng đang khẳng định vị thế qua việc mở rộng chuỗi Vincom và VinMart. Họ tập trung vào phát triển hệ thống bán lẻ đa kênh và ứng dụng công nghệ hiện đại để nâng cao trải nghiệm mua sắm. Sự cạnh tranh khốc liệt này giữa các nhà bán lẻ quốc tế và nội địa hứa hẹn sẽ tiếp tục thúc đẩy sự phát triển của ngành bán lẻ tại Việt Nam, cung cấp nhiều lựa chọn hơn cho người tiêu dùng.

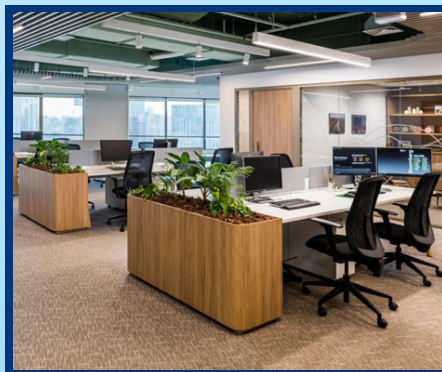


## VĂN PHÒNG ►►



Trong quý III, thị trường văn phòng TP.HCM đã chứng kiến sự gia tăng nguồn cung với hai tòa nhà hạng B mới được hoàn thành, bao gồm Thaisquare The Merit tại Quận 1 và CMC Creative Space B tại Khu chế xuất Tân Thuận, Quận 7 nâng tổng diện tích văn phòng cho thuê tại TP.HCM đã vượt mốc 2,8 triệu m², tăng 1% so với quý trước. Đáng chú ý, Thaisquare The Merit đạt chứng chỉ LEED Gold, thể hiện xu hướng xây dựng các tòa nhà văn phòng bền vững và thân thiện với môi trường, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các doanh nghiệp về không gian làm việc xanh.

Bên cạnh đó, nguồn cung văn phòng cho thuê trong tương lai cũng đang được dự báo sẽ tăng mạnh trong giai đoạn 2024–2026, với khoảng 429.300 m² sàn mới dự kiến ra mắt. Đặc biệt, phần lớn nguồn cung này sẽ tập trung tại các khu vực ngoài trung tâm như TP.Thủ Đức và Quận 7, nơi có những dự án lớn như UOA T2 và V-Plaza Towers. Việc phát triển tại các khu vực ngoài trung tâm cho thấy sự tận dụng quỹ đất rộng rãi và cơ sở hạ tầng phát triển mạnh mẽ, đồng thời giúp giảm áp lực lên giá thuê văn phòng tại các khu vực trung tâm. Đầu tư vào các tòa nhà văn phòng đạt tiêu chuẩn cao về môi trường, đang góp phần tái định hình thị trường văn phòng TP.HCM theo hướng linh hoạt và bền vững hơn trong tương lai.



**VĂN PHÒNG ➤➤**

Trong quý III năm 2024, thị trường văn phòng Hà Nội đã chào đón sự xuất hiện của ba tòa nhà hạng A mới nằm ngoài khu vực trung tâm, gồm Grand Terra, Taisei Square Hanoi, và Heritage Westlake. Những tòa nhà này đã bổ sung thêm 58.000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê, nâng tổng nguồn cung văn phòng của toàn thành phố lên 2,14 triệu H, tăng 4% so với quý trước. Mặc dù có sự gia tăng của phân khúc hạng A, văn phòng hạng B vẫn chiếm ưu thế, với 48% tổng nguồn cung, duy trì ở mức hơn 1,08 triệu m<sup>2</sup>.

Dự báo trong quý IV năm 2024, nguồn cung văn phòng sẽ không có nhiều biến động lớn, tạo điều kiện để tỷ lệ lấp đầy của cả hai phân khúc tiếp tục được cải thiện. Trong vòng hai năm tới, thị trường Hà Nội sẽ đón nhận thêm hơn 170.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng mới, chủ yếu tập trung tại khu vực Tây Hồ Tây, nơi được dự kiến sẽ đóng góp gần 50% tổng nguồn cung mới cho thành phố trong thời gian tới. Điều này cho thấy khu vực Tây Hồ Tây đang nổi lên như một trung tâm văn phòng mới, với tiềm năng phát triển mạnh mẽ, góp phần quan trọng vào việc mở rộng không gian làm việc hiện đại tại Hà Nội.

**MỘT SỐ DỰ ÁN TƯƠNG LAI TIÊU BIỂU**

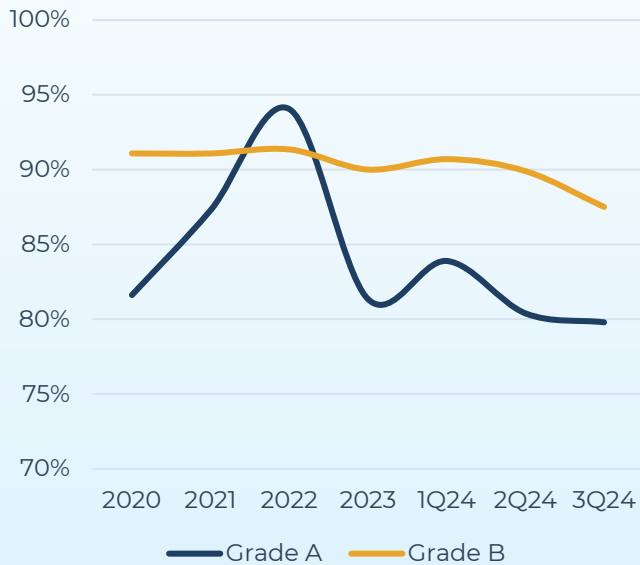
| DỰ ÁN                          | QUẬN         | THỜI GIAN MỞ BÁN | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| <b>Hồ Chí Minh</b>             |              |                  |                             |
| VinHomes Grand Park            | Thủ Đức      | 2025             | 185.300                     |
| V Plaza Towers                 | Quận 7       | 2025             | 66.000                      |
| UOA Tower 2                    | Quận 7       | 2025             | 60.000                      |
| Marina Central Tower           | Quận 1       | 2025             | 87.000                      |
| Elizabeth                      | Quận 1       | 2026             | 31.000                      |
| <b>Hà Nội</b>                  |              |                  |                             |
| Tiến Bộ Plaza                  | Ba Đình      | 2025             | 55.200                      |
| Galex Tower<br>Trần Nguyên Hân | Hai Bà Trưng | 2025             | 11.910                      |
| Maslight Tower                 | Cầu Giấy     | 2025             | 79.947                      |
| Oriental Square                | Bắc Từ Liêm  | 2025             | 28.000                      |



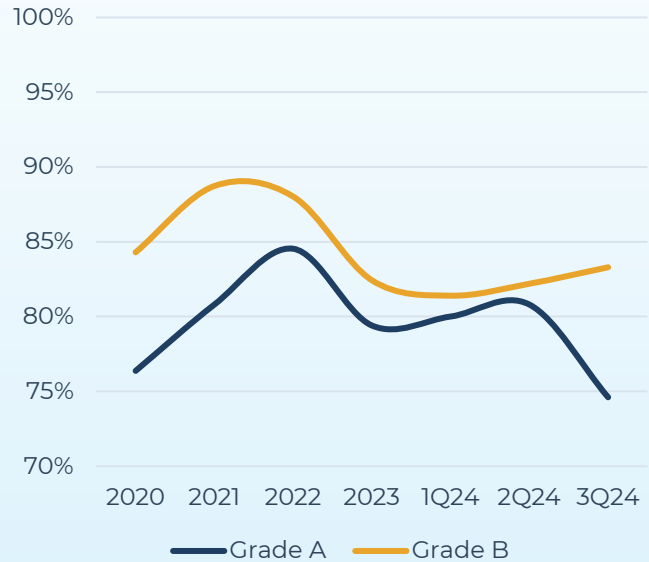
## VĂN PHÒNG ►►

### TỶ LỆ LẤP ĐẦY

**Hồ Chí Minh**



**Hà Nội**

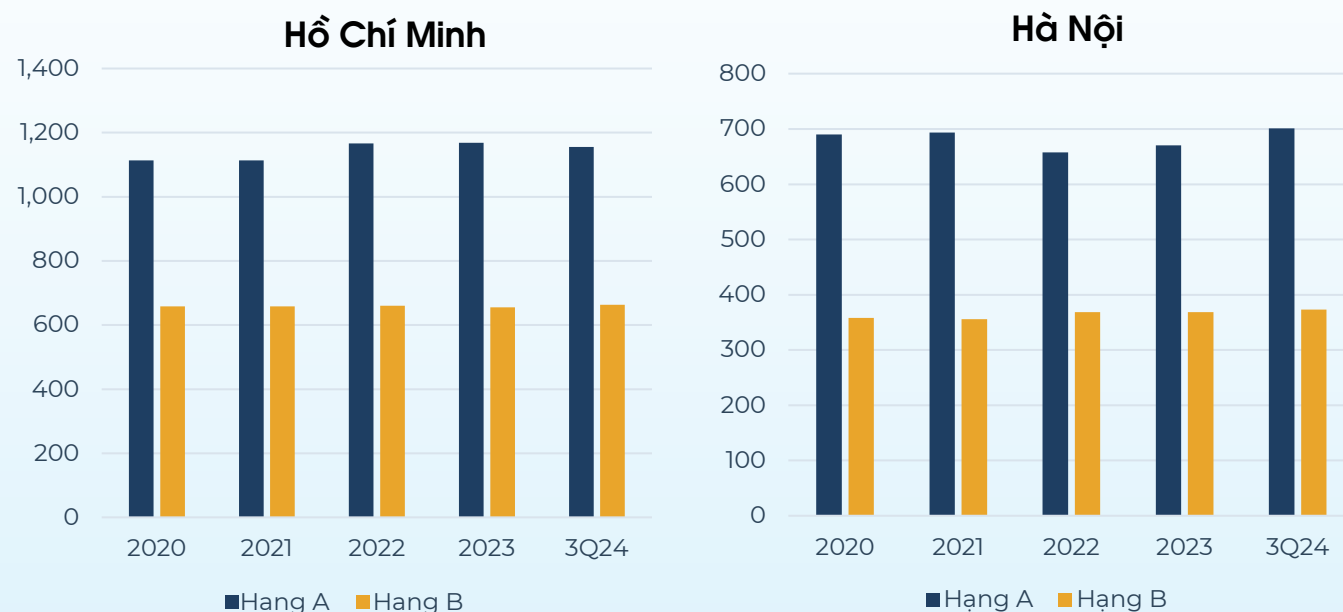


Trong quý 3 năm 2024, thị trường văn phòng TP.HCM ghi nhận sự giảm sút trong tỉ lệ lấp đầy tại phân khúc hạng B, giảm 2 điểm phần trăm so với quý trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự gia tăng nguồn cung mới trong phân khúc này, khi có nhiều tòa nhà văn phòng hạng B mới bắt đầu cho thuê, tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ giữa các tòa nhà hiện hữu. Đối với phân khúc hạng A, nhờ vào sự đa dạng về lựa chọn đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp lớn và người thuê có yêu cầu cao, tỉ lệ lấp đầy vẫn duy trì ở mức 80%, ổn định so với quý trước. Điều này cho thấy thị trường hạng A vẫn duy trì sức hút mạnh mẽ, dù không có sự tăng trưởng đáng kể về tỉ lệ lấp đầy.

Tại Hà Nội, thị trường văn phòng ghi nhận những biến động đáng chú ý trong quý 3 năm 2024, đặc biệt ở phân khúc hạng A. Tỉ lệ lấp đầy của phân khúc này giảm sâu tới 6 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, cho thấy nhu cầu đối với các văn phòng cao cấp tại Hà Nội đang suy giảm. Ngược lại, phân khúc hạng B lại có sự tăng trưởng nhẹ, với mức tăng 1 điểm phần trăm. Sự dịch chuyển này phản ánh xu hướng người thuê đang tìm kiếm các giải pháp văn phòng có giá cả hợp lý hơn nhưng vẫn đáp ứng được các nhu cầu cơ bản, khiến cho văn phòng hạng B trở nên hấp dẫn hơn trong bối cảnh kinh tế chưa phục hồi hoàn toàn.

## VĂN PHÒNG ➤➤

## GIÁ THUÊ



Trong quý 3 năm 2024, giá thuê văn phòng tại TP.HCM có sự điều chỉnh nhẹ ở cả hai phân khúc hạng A và hạng B. Cụ thể, giá thuê trung bình của phân khúc hạng A giảm 1%, trong khi phân khúc hạng B giảm 0,6% so với quý trước. Mặc dù có sự giảm giá so với quý trước, nhưng nếu so với cùng kỳ năm ngoái, giá thuê tại cả hai phân khúc này vẫn cao hơn. Nguyên nhân chính dẫn đến sự điều chỉnh giá tại phân khúc hạng A là do cạnh tranh từ nguồn cung mới, buộc các tòa nhà cũ phải hạ giá để thu hút người thuê. Điều này thể hiện xu hướng cạnh tranh mạnh mẽ giữa các tòa nhà trong bối cảnh nguồn cung tăng.

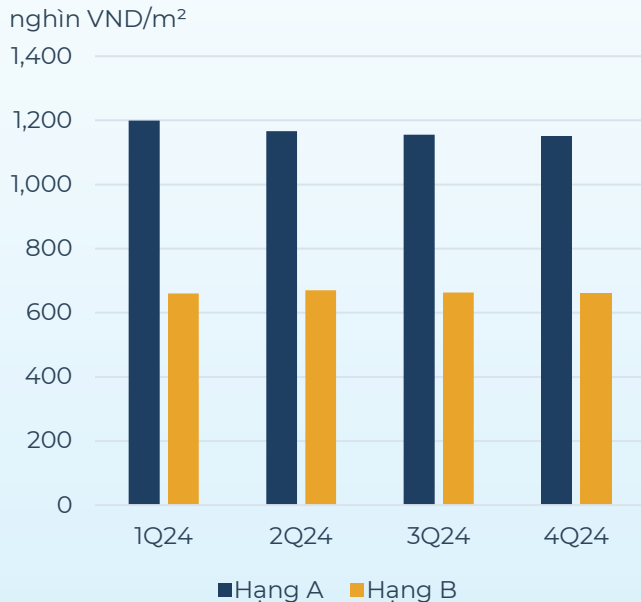
Tại Hà Nội, thị trường văn phòng hạng A chứng kiến sự tăng nhẹ về giá thuê trong quý 3 năm 2024. Giá thuê trung bình của phân khúc này tăng 0,4% so với quý trước và 0,7% so với cùng kỳ năm ngoái, nhờ vào sự xuất hiện của các dự án mới có chất lượng cao và vị trí thuận lợi. Phân khúc hạng B cũng có sự tăng trưởng với mức tăng 0,6% so với quý trước và 0,3% so với cùng kỳ năm trước. Đặc biệt, các tòa nhà hạng B ở khu vực phía Tây Hà Nội đã điều chỉnh giá sau khi đạt được tỷ lệ lấp đầy tích cực, góp phần vào sự tăng giá thuê trong phân khúc này.



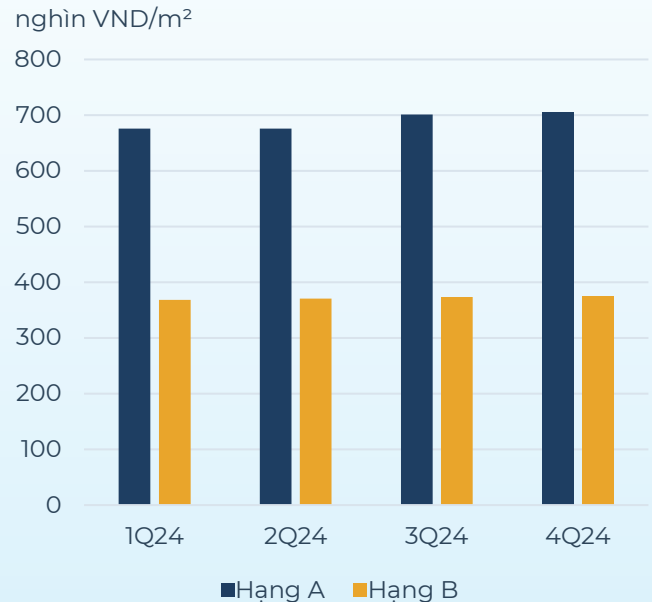
## VĂN PHÒNG ►►

## DỰ BÁO

## Hồ Chí Minh



## Hà Nội



Tại TP.HCM, dựa trên xu hướng điều chỉnh giá trong quý 3 năm 2024 và sự cạnh tranh từ nguồn cung mới, dự báo giá thuê văn phòng sẽ tiếp tục chịu áp lực trong quý 4 năm 2024. Đối với phân khúc hạng A, giá thuê có thể tiếp tục giảm nhẹ 0,5% so với quý trước khi các tòa nhà cũ phải điều chỉnh giá để giữ chân khách thuê và cạnh tranh với các tòa nhà mới. Tuy nhiên, sự giảm giá này có thể được hạn chế bởi nhu cầu cao đối với phân khúc này. Phân khúc hạng B cũng có khả năng tiếp tục giảm giá nhẹ 0,5% so với quý trước do nguồn cung tăng và nhu cầu từ doanh nghiệp tìm kiếm các giải pháp văn phòng giá rẻ hơn.

Tại Hà Nội, thị trường văn phòng dự kiến sẽ tiếp tục xu hướng tăng giá, nhất là ở phân khúc hạng A, nhờ vào sự ra đời của các dự án mới với chất lượng cao và vị trí đắc địa. Giá thuê văn phòng hạng A có thể tăng nhẹ 0,5% trong quý 4 năm 2024, tiếp nối xu hướng tăng giá của quý 3. Đối với phân khúc hạng B, sự tăng trưởng ổn định tại các khu vực như phía Tây Hà Nội có thể dẫn đến mức tăng giá 0,4% so với quý trước. Tuy nhiên, sự dịch chuyển nhu cầu từ hạng A xuống hạng B có thể thúc đẩy thêm sự tăng giá nhẹ ở phân khúc hạng B.

## VĂN PHÒNG ►►

### TRIỂN VỌNG TƯƠNG LAI

Tại TP.HCM, nguồn cung văn phòng mới, đặc biệt ở phân khúc hạng B, đang gia tăng mạnh mẽ, tạo ra áp lực lớn lên các tòa nhà cũ, buộc họ phải điều chỉnh giá thuê cũng như nâng cao chất lượng dịch vụ để duy trì sức cạnh tranh. Phân khúc hạng A tại TP.HCM vẫn giữ được vị thế nhất định nhờ nhu cầu từ các doanh nghiệp lớn, nhưng sẽ phải đối mặt với áp lực từ các dự án mới, khiến giá thuê có xu hướng giảm nhẹ. Trong khi đó, phân khúc hạng B, với mức giá cạnh tranh và tính linh hoạt, sẽ tiếp tục thu hút sự quan tâm lớn từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ cũng như các startup, các doanh nghiệp FDI, đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu về không gian văn phòng tiết kiệm và linh hoạt tăng cao.

Ở Hà Nội, thị trường văn phòng lại có sự khác biệt rõ ràng. Nhu cầu đối với văn phòng hạng A vẫn được duy trì, đặc biệt từ các doanh nghiệp nước ngoài như Nhật Bản, Hàn Quốc và châu Âu, khi họ tìm kiếm các không gian chất lượng cao ở các vị trí trung tâm hoặc thuận lợi về giao thông. Các dự án văn phòng hạng A mới với vị trí đắc địa và cơ sở vật chất hiện đại sẽ tiếp tục thu hút sự quan tâm lớn, làm cho phân khúc này dự kiến sẽ tăng nhẹ giá thuê trong thời gian tới. Đồng thời, phân khúc hạng B tại Hà Nội cũng đang có triển vọng tích cực khi một số tòa nhà đã đạt tỷ lệ lấp đầy khả quan và điều chỉnh giá thuê. Khu vực này đang phát triển nhanh chóng nhờ vào sự cải thiện hạ tầng, như các dự án đường sắt đô thị và các công trình giao thông lớn, giúp kết nối thuận tiện và thu hút nhiều doanh nghiệp đến thuê văn phòng.

Ngoài ra, chúng tôi nhận thấy xu hướng ngày càng ảnh hưởng mạnh mẽ đến thị trường bất động sản văn phòng, khi nhu cầu về các tòa nhà bền vững, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường tăng cao. Các tòa nhà đạt chứng chỉ xanh như LEED hoặc EDGE thường thu hút sự quan tâm lớn từ các doanh nghiệp quốc tế, những công ty có ý thức về trách nhiệm xã hội và môi trường. Điều này tạo ra lợi thế cạnh tranh cho các dự án văn phòng có chứng chỉ xanh, không chỉ giúp tăng giá trị tài sản mà còn tạo cơ hội cho các chủ đầu tư duy trì tỷ lệ lấp đầy cao và ổn định giá thuê.





# ĐẤT CÔNG NGHIỆP >>

## DIỆN TÍCH HẤP THỤ

**Miền Nam**



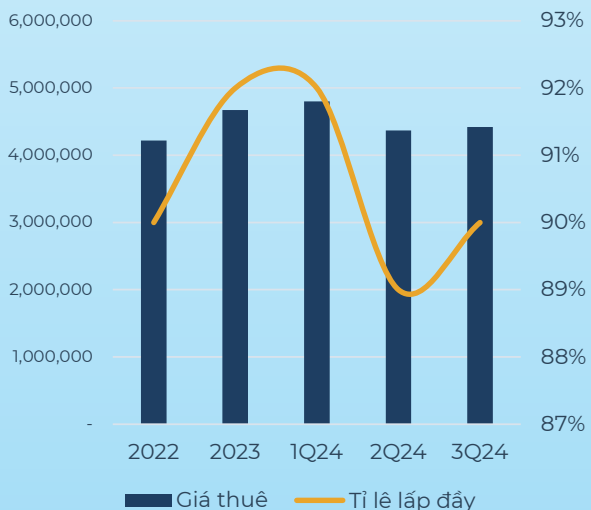
**Miền Bắc**



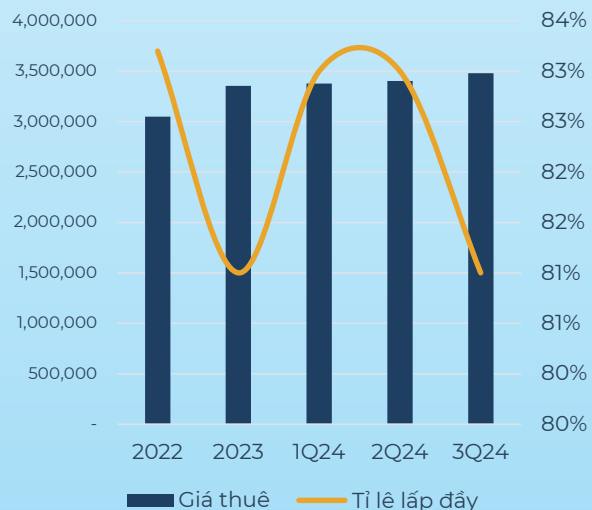
Trong quý III/2024, thị trường bất động sản công nghiệp tại miền Nam đã ghi nhận hơn 200 ha đất công nghiệp được hấp thụ, nâng tổng diện tích hấp thụ trong 9 tháng đầu năm lên hơn 450 ha. Nhu cầu thuê đất công nghiệp đến từ nhiều ngành nghề khác nhau, đáng chú ý là các dự án lớn như dự án điện gió tại Long An với 50 ha đất thuộc Khu công nghiệp Đông Nam Á, cùng dự án hạ tầng dịch vụ của Sembcorp trong lĩnh vực kho bãi và cho thuê nhà xưởng tại khu công nghiệp VSIP3 ở Bình Dương. Các nhà sản xuất đang có xu hướng mở rộng ra các khu vực như Long An và Bà Rịa-Vũng Tàu, nơi quỹ đất còn dồi dào và giá thuê cạnh tranh hơn so với các thị trường cấp 1 khác.

Ở miền Bắc, thị trường ghi nhận diện tích hấp thụ hơn 100 ha trong quý III, nâng tổng diện tích hấp thụ trong 9 tháng đầu năm 2024 lên khoảng 330 ha. Các khu công nghiệp khu vực phía Bắc thu hút sự quan tâm của nhiều nhà sản xuất từ các lĩnh vực khác nhau, với các giao dịch đáng chú ý như nhà máy sản xuất thiết bị điện tử của Foxconn (14 ha) và nhà máy sản xuất dụng cụ thể thao của Johnson Group (20 ha), cả hai đều nằm tại Bắc Ninh

**Miền Nam**



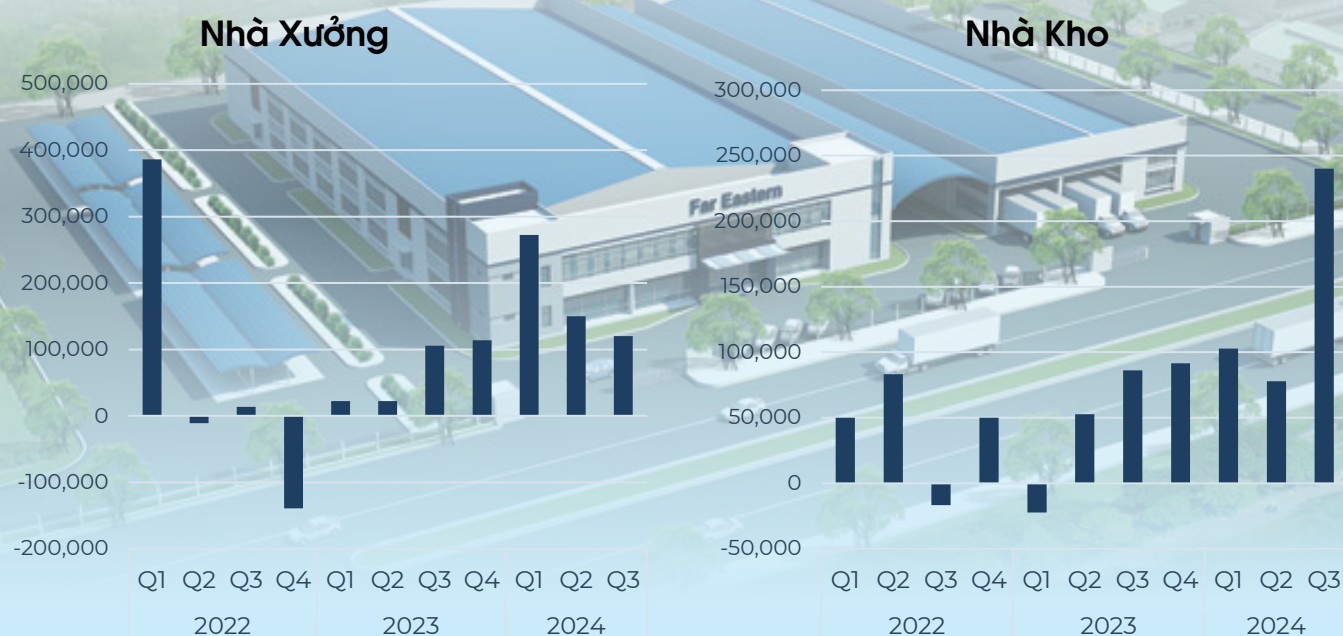
**Miền Bắc**



Trong quý III/2024, giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam ghi nhận mức tăng nhẹ 0,3% so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của toàn thị trường miền Nam vẫn duy trì ổn định ở mức cao, đạt 90%, tăng thêm 1 điểm phần trăm so với quý II/2024. Điều này cho thấy sự ổn định và tiếp tục thu hút các nhà đầu tư vào khu vực này, bất chấp sự gia tăng nhẹ về giá thuê.

Ngược lại, tại miền Bắc, tỷ lệ lấp đầy trung bình của các khu công nghiệp trọng điểm đạt 80%, giảm 2 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù vậy, giá thuê trung bình tại miền Bắc vẫn tăng trưởng mạnh, với mức tăng 2,2% theo quý và 4,6% so với năm trước. Sự tăng giá này cho thấy nhu cầu về đất công nghiệp tại miền Bắc vẫn rất cao, bất chấp việc tỷ lệ lấp đầy có phần giảm sút nguyên nhân do sự cạnh tranh khốc liệt giữa các khu vực và sự điều chỉnh trong việc mở rộng sản xuất của các nhà đầu tư.

## MIỀN NAM ▶▶



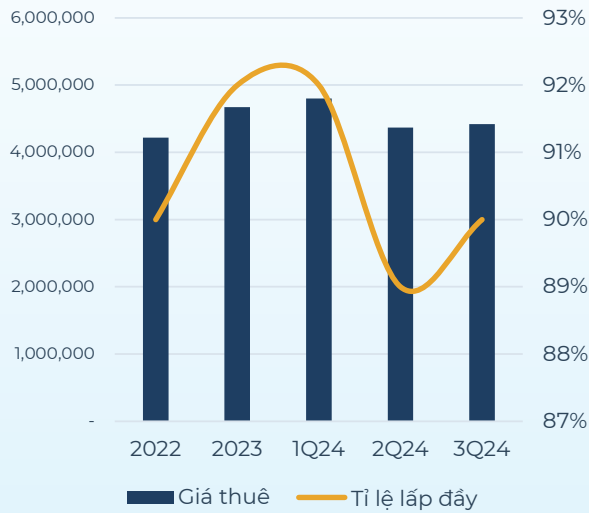
Trong quý III/2024, thị trường nhà kho và nhà xưởng xây sẵn tại miền Nam tiếp tục phát triển mạnh mẽ, ghi nhận gần 420.000 m<sup>2</sup> diện tích nhà kho và 543.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng được cho thuê trong 9 tháng đầu năm 2024.

Mức tăng gần gấp đôi so với cùng kỳ năm ngoái cho thấy sự phát triển vượt bậc của thị trường nhà kho và xưởng xây sẵn tại miền Nam, phản ánh rõ nhu cầu ngày càng cao về không gian sản xuất và lưu trữ. Đặc biệt, nhu cầu này đến từ các ngành công nghệ cao, sản xuất linh kiện điện tử, và lĩnh vực hậu cần, nơi các doanh nghiệp cần không gian để hỗ trợ quá trình sản xuất và vận chuyển hàng hóa. Bên cạnh đó, sự bùng nổ của thương mại điện tử đã tạo ra nhu cầu lớn về không gian lưu trữ và hệ thống phân phối, khi các công ty trong lĩnh vực này đang không ngừng mở rộng quy mô và mạng lưới logistics để đáp ứng sự tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường. Sự gia tăng này không chỉ cho thấy tiềm năng phát triển dài hạn của ngành kho và xưởng xây sẵn mà còn khẳng định vai trò quan trọng của miền Nam như một trung tâm công nghiệp và logistics hàng đầu trong khu vực.

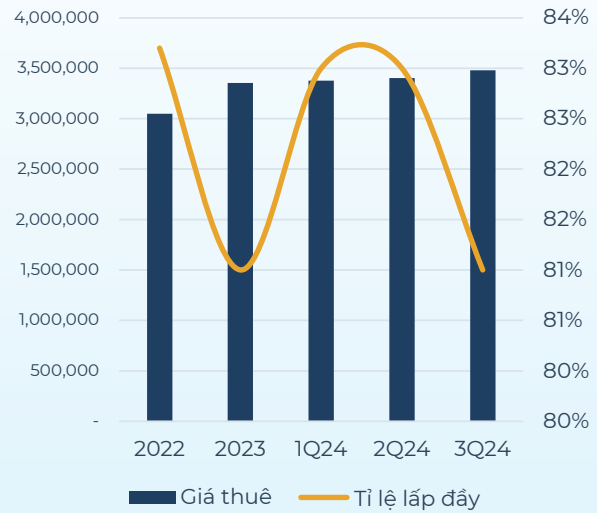


## MIỀN NAM ▶▶

### Nhà Xưởng



### Nhà Kho



Tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn cũng tăng 3% so với quý trước, đạt 84%, thể hiện xu hướng ổn định về nhu cầu không gian sản xuất. Điều này có thể lý giải bởi các doanh nghiệp trong ngành công nghiệp nặng, sản xuất linh kiện điện tử và công nghệ cao đang tiếp tục mở rộng hoạt động sản xuất. Nhà xưởng xây sẵn cung cấp một giải pháp lý tưởng cho các doanh nghiệp này, nhờ sự linh hoạt và sẵn sàng cho hoạt động sản xuất ngay sau khi thuê.

Về giá thuê, thị trường tại miền Nam tiếp tục giữ vững mức ổn định. Giá thuê nhà kho xây sẵn không thay đổi so với quý trước nhưng đã tăng 2,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Điều này cho thấy rằng mặc dù nhu cầu tăng mạnh, giá thuê không tăng quá đột biến, giúp doanh nghiệp duy trì chi phí hợp lý. Ngược lại, giá thuê nhà xưởng xây chỉ tăng nhẹ 0,4% so với cùng kỳ năm trước. Sự khác biệt trong mức tăng giá giữa nhà kho và nhà xưởng phản ánh sự khác nhau trong nhu cầu sử dụng. Nhà xưởng thường cần thời gian dài để tối ưu hóa và khấu hao chi phí ban đầu cho các hoạt động sản xuất, trong khi nhà kho thường có vòng quay nhanh hơn do phục vụ cho lưu trữ ngắn hạn và dịch vụ logistics.

## MIỀN BẮC ➡➡

### DIỆN TÍCH HẤP THỤ

Nhà Xưởng



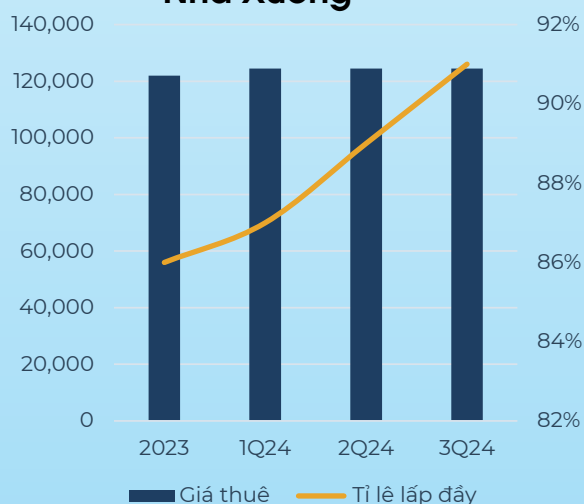
Nhà Kho



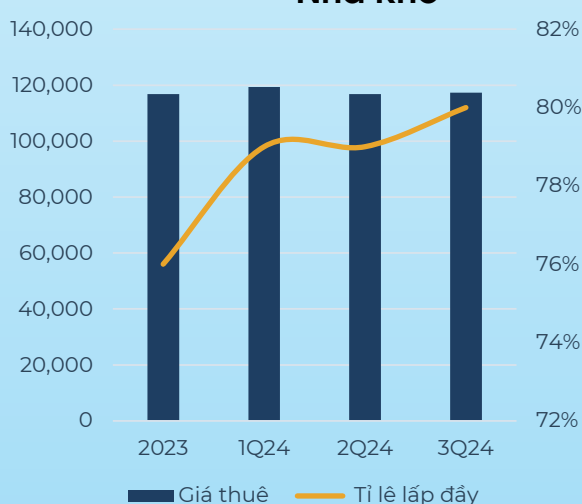
Đến hết quý III/2024, thị trường nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc tiếp tục ghi nhận sự phát triển mạnh mẽ, với nhu cầu tích cực đến từ các ngành điện tử, công nghiệp bán dẫn, ô tô và phụ tùng với diện tích hấp thụ trong quý 3 đạt 120.000 m² và 9 tháng đầu năm đạt hơn 340.000 m² gần như cao hơn cả năm 2023. Đây là những động lực quan trọng, góp phần thúc đẩy sự phát triển của bất động sản công nghiệp trong khu vực.

Bên cạnh đó, nhu cầu tích trữ hàng hóa tăng cao vào giai đoạn cuối năm đã giúp diện tích nhà kho xây sẵn cho thuê trong quý III đạt 67.000 m², tăng gấp đôi so với quý trước. Đặc biệt, do nhu cầu ổn định và tăng trưởng mạnh, mức tăng giá thuê của nhà xưởng xây sẵn rõ rệt hơn so với nhà kho xây sẵn, phản ánh sự ưu tiên của các doanh nghiệp đối với các không gian sản xuất sẵn có, hiện đại và phù hợp với các yêu cầu sản xuất, logistics của họ. Điều này khẳng định miền Bắc là một điểm đến hàng đầu cho các ngành công nghiệp công nghệ cao và sản xuất tại Việt Nam.

Nhà Xưởng

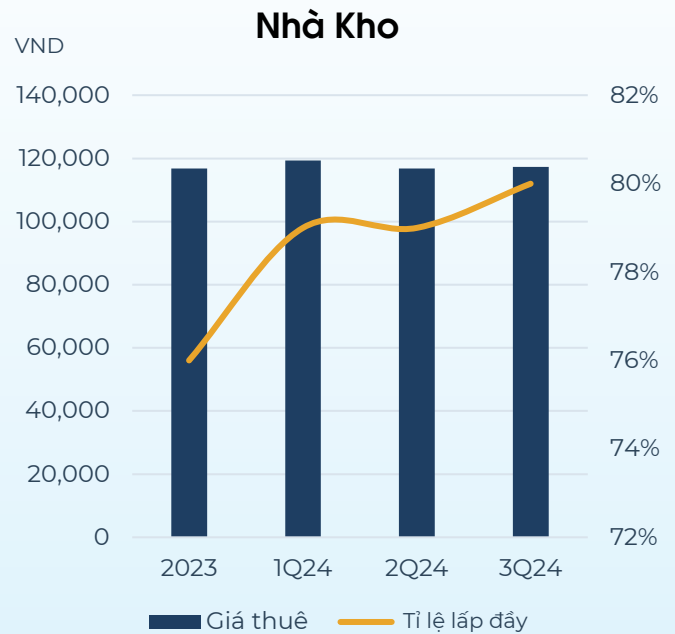
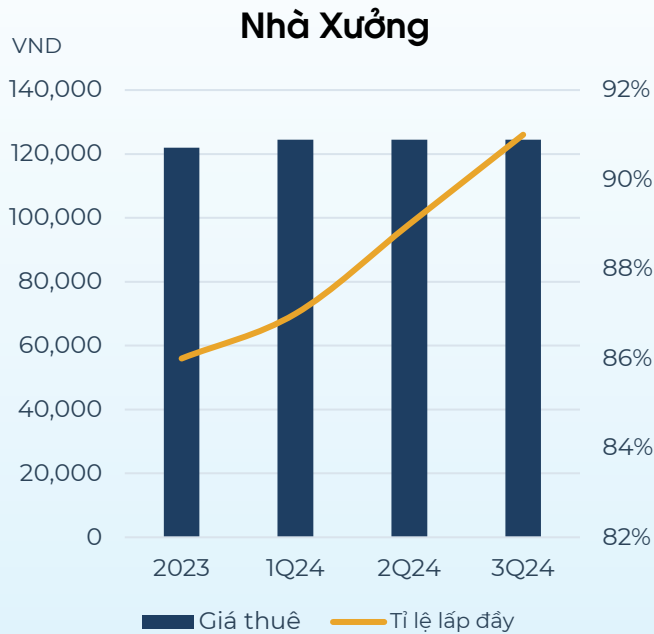


Nhà Kho





## MIỀN BẮC ►►

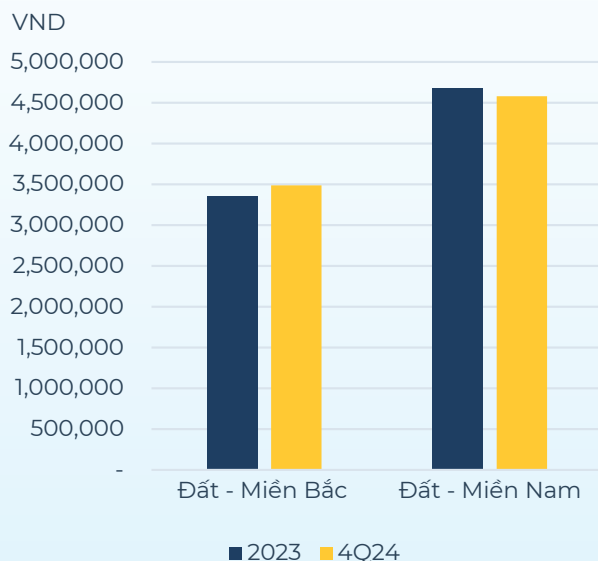


Về tỷ lệ lấp đầy và giá thuê, thị trường miền Bắc cho thấy sự ổn định và tiềm năng phát triển bền vững. Tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn đạt 91% tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước và 5 điểm phần trăm so với năm 2023, nhấn mạnh nhu cầu cao trong bối cảnh các doanh nghiệp đang mở rộng sản xuất. Tương tự, với nhu cầu tích trữ hàng hóa vào giai đoạn cuối năm lớn đã tạo điều kiện thuận lợi cho tỷ lệ lấp đầy của nhà kho, đạt 80%. Điều này cho thấy thị trường vẫn duy trì sự hấp dẫn và có khả năng đáp ứng nhu cầu của các ngành công nghiệp.

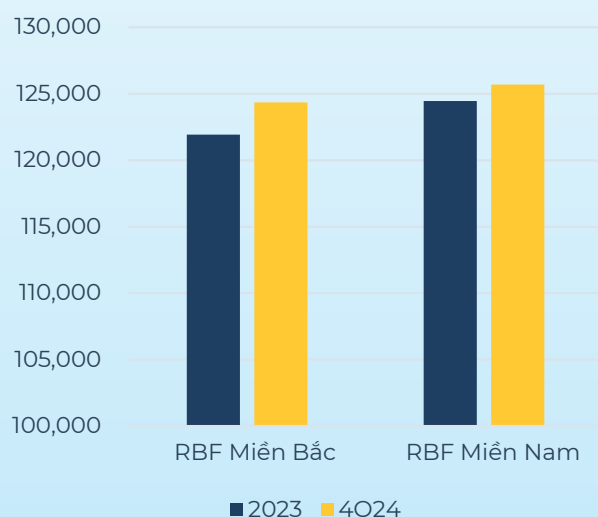
Về giá thuê, giá thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn tại miền Bắc ổn định so với quý và tăng 1,9% so với cùng kỳ năm ngoái, cho thấy sự cải thiện rõ rệt nhờ vào nhu cầu cao và tình hình kinh tế khả quan. Ngược lại, giá thuê nhà kho xây sẵn chỉ đạt 4,62 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng nhẹ 0,2% so với cùng kỳ. Sự chênh lệch trong mức tăng giá thuê giữa nhà xưởng và nhà kho phản ánh nhu cầu cao hơn đối với không gian sản xuất sẵn có, trong khi nhà kho vẫn cần thời gian để tối ưu hóa sử dụng. Điều này cho thấy rằng nhà xưởng xây sẵn đang trở thành lựa chọn ưu tiên cho các doanh nghiệp, góp phần khẳng định tiềm năng phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản công nghiệp tại miền Bắc trong tương lai.

## CÔNG NGHIỆP ➤➤

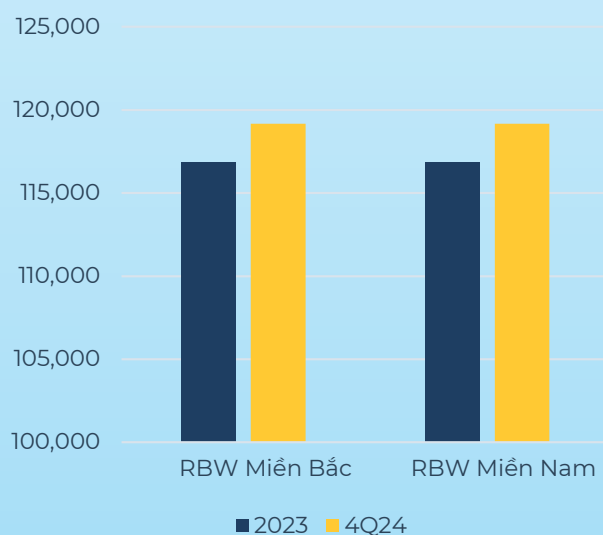
## DỰ BÁO



Trong quý IV/2024, giá thuê trung bình đất công nghiệp tại miền Bắc sẽ tiếp tục đà tăng 4% so với năm 2023. Còn tại miền Nam, sau đợt điều chỉnh vào đầu năm nay, giá thuê sẽ giảm 2% so với năm 2023 nhưng vẫn tiếp tục tăng 2% so với quý trước.



Đối với các nhà xưởng xây sẵn, với nhu cầu sử dụng cao, đối với thị trường miền Bắc sẽ tăng 2% và tại thị trường miền Nam sẽ tăng 1%. Do sự lựa chọn ưu tiên tại miền Nam vẫn là các dự án đất công nghiệp



Giá thuê nhà kho xây sẵn dự kiến sẽ tăng 2% vào cuối năm nay đối với cả 2 thị trường Bắc và Nam. Nhu cầu tích trữ hàng hóa vào cuối năm từ các doanh nghiệp logistics và thương mại điện tử sẽ tạo ra sức ép lên giá thuê.

## CÔNG NGHIỆP ►►

### TRIỂN VỌNG TƯƠNG LAI

Thị trường bất động sản công nghiệp tại Việt Nam dự kiến sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ trong những năm tới, nhờ vào sự gia tăng nhu cầu từ các ngành công nghiệp chủ chốt như công nghệ cao, sản xuất linh kiện điện tử và thương mại điện tử. Những xu hướng này không chỉ thể hiện tiềm năng lớn của thị trường mà còn cho thấy sự chuyển mình của Việt Nam thành một trung tâm sản xuất và logistics quan trọng trong khu vực.

Ngoài ra, sự gia tăng đầu tư từ các chủ đầu tư nước ngoài, đặc biệt từ các quốc gia như Singapore, Hàn Quốc và Thái Lan, cũng góp phần củng cố triển vọng của thị trường. Các nhà đầu tư này đang tích cực tìm kiếm cơ hội tại Việt Nam để khai thác lợi thế chi phí thấp và lực lượng lao động dồi dào, điều này không chỉ làm tăng nguồn cung bất động sản công nghiệp mà còn thúc đẩy cải tiến trong quy trình sản xuất và quản lý logistics.

Bên cạnh đó, sự bùng nổ của thương mại điện tử đã tạo ra nhu cầu lớn về không gian lưu trữ và hệ thống phân phối. Các doanh nghiệp trong lĩnh vực này đang mở rộng quy mô và mạng lưới logistics để đáp ứng nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao, đặc biệt vào dịp cuối năm. Do đó, thị trường nhà kho xây sẵn và nhà xưởng xây sẵn được dự báo sẽ tiếp tục phát triển, với giá thuê có khả năng tăng nhẹ do nguồn cầu tăng cao.

Tuy nhiên, thị trường cũng phải đối mặt với một số thách thức, như tình hình kinh tế vĩ mô còn khó khăn và nguồn cầu chưa phục hồi hoàn toàn so với các năm trước. Mặc dù vậy, triển vọng tổng thể của thị trường bất động sản công nghiệp vẫn lạc quan, với nhu cầu bền vững và sự gia tăng đầu tư từ cả doanh nghiệp trong và ngoài nước. Với những yếu tố thuận lợi như vậy, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam có khả năng trở thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư trong tương lai, khẳng định vai trò quan trọng của mình trong bức tranh kinh tế khu vực.





03



# NHẬN ĐỊNH KIẾN NGHỊ



## NHẬN ĐỊNH

**Thị trường căn hộ tại cả Hà Nội và TP.HCM** đều có đặc điểm chung là nhu cầu cao, đặc biệt là ở phân khúc trung và cao cấp. Trong khi Hà Nội chứng kiến giá căn hộ tăng nhẹ, đặc biệt ở các khu vực trung tâm như Đống Đa và Cầu Giấy, TP.HCM lại có mức giá cao hơn, với các khu vực như Thủ Thiêm và Quận 2 là những "điểm nóng". Tại cả hai thành phố, nguồn cung căn hộ giá rẻ và nhà ở xã hội đều thiếu hụt. Người mua chủ yếu ở các phân khúc trung và cao cấp, trong đó TP.HCM thu hút thêm lượng lớn khách nước ngoài và nhà đầu tư so với Hà Nội. Điểm khác biệt chính giữa hai thành phố nằm ở vị trí phát triển: Hà Nội mở rộng mạnh mẽ ở khu vực ven đô, còn TP.HCM tập trung vào khu Đông với nhiều dự án hạ tầng lớn.

**Phân khúc nhà liền kề và biệt thự ở Hà Nội và TP.HCM** đều đang phát triển mạnh nhờ nhu cầu từ những người có thu nhập cao và nhà đầu tư dài hạn. Tuy nhiên, Hà Nội tập trung vào các khu vực ven đô như Long Biên và Đông Anh, trong khi TP.HCM chứng kiến sự phát triển vượt bậc tại các khu vực như Nhà Bè, Thủ Đức, và Quận 9 nhờ các dự án hạ tầng và khu đô thị mới. Cả hai thành phố đều gặp phải tình trạng giá bán tăng, nhưng tại TP.HCM, giá bất động sản ở các khu vực phát triển mới cao hơn so với Hà Nội.

**Thị trường văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM** đều có tỷ lệ lấp đầy cao, đặc biệt là văn phòng hạng A và B. Các khu trung tâm như Ba Đình, Hoàn Kiếm (Hà Nội) và Quận 1, Quận 3 (TP.HCM) đều có mức giá thuê cao và thu hút sự quan tâm từ các doanh nghiệp lớn, đặc biệt là các công ty nước ngoài. Tuy nhiên, TP.HCM có giá thuê văn phòng hạng A cao hơn Hà Nội, và xu hướng phát triển tại TP.HCM dần dịch chuyển ra các khu vực ngoài trung tâm như Phú Nhuận, Bình Thạnh nhờ chi phí thuê hợp lý hơn. Tại Hà Nội, các khu vực như Nam Từ Liêm và Cầu Giấy đang trở thành lựa chọn thay thế cho khu trung tâm.

**Phân khúc bất động sản bán lẻ ở cả Hà Nội và TP.HCM** đều phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch, với nhu cầu tiêu dùng tăng cao. Tại Hà Nội, các trung tâm thương mại lớn như Vincom và Aeon Mall đã thu hút được lượng khách lớn, trong khi TP.HCM chứng kiến sự bùng nổ ở các trung tâm thương mại như Saigon Centre và Vincom Mega Mall. Tuy nhiên, giá thuê mặt bằng bán lẻ ở TP.HCM cao hơn so với Hà Nội, khiến nhiều doanh nghiệp nhỏ phải tìm kiếm các mặt bằng ở khu vực ngoại ô.

**Thị trường bất động sản công nghiệp ở miền Bắc và miền Nam** đều có đặc điểm chung là thu hút đầu tư lớn từ các doanh nghiệp nước ngoài, đặc biệt là các công ty trong lĩnh vực sản xuất và logistics. Miền Bắc, với các tỉnh như Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, có lợi thế về vị trí gần các cảng lớn và cơ sở hạ tầng logistics tốt, làm cho giá thuê đất công nghiệp tăng mạnh. Tương tự, miền Nam với các tỉnh như Bình Dương, Đồng Nai, Long An cũng phát triển mạnh mẽ nhờ vị trí gần TP.HCM và sự phát triển của các khu công nghiệp mới. Tuy nhiên, giá thuê đất và nhà kho ở miền Nam vẫn duy trì mức cạnh tranh hơn so với các khu vực khác trong khu vực Đông Nam Á, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp sản xuất và xuất nhập khẩu.

## KHUYẾN NGHỊ ►►

**Đối với căn hộ,** nhà đầu tư nên tập trung vào các phân khúc trung và cao cấp tại Hà Nội và TP.HCM, đặc biệt là các khu vực có hạ tầng phát triển nhanh như Đông Anh, Long Biên (Hà Nội) và khu Đông (Thủ Thiêm, Quận 2, TP.HCM). Cả hai thành phố đều có nhu cầu cao ở phân khúc này, tuy nhiên TP.HCM có lợi thế thu hút khách nước ngoài và nhà đầu tư nhiều hơn. Cần lưu ý mở rộng thêm các dự án nhà ở giá rẻ, vốn đang thiếu hụt để phục vụ người mua có thu nhập trung bình và thấp. Điều này đặc biệt quan trọng vì phân khúc này có tiềm năng tăng trưởng lâu dài, do nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng ở khu vực đô thị.

**Về nhà liền kề và biệt thự,** đây là phân khúc có tiềm năng dài hạn, đặc biệt tại các khu vực ven đô của Hà Nội và TP.HCM. Các nhà đầu tư có thể tập trung vào các khu vực đang được nâng cấp hạ tầng như Đông Anh, Long Biên (Hà Nội) và Thủ Đức, Quận 9 (TP.HCM). Tuy nhiên, cần thận trọng khi đầu tư vào các khu vực chưa có hạ tầng hoàn chỉnh để giảm thiểu rủi ro về thanh khoản. Việc phát triển các dự án này cần tập trung vào đồng bộ hóa tiện ích, hạ tầng xã hội để thu hút cư dân định cư lâu dài.

**Về phân khúc văn phòng,** nhà đầu tư nên xem xét lựa chọn các khu vực ngoài trung tâm như Cầu Giấy, Nam Từ Liêm (Hà Nội) hoặc Phú Nhuận, Bình Thạnh (TP.HCM), nơi có giá thuê hợp lý hơn nhưng vẫn duy trì nhu cầu lớn từ các doanh nghiệp. TP.HCM có giá thuê văn phòng hạng A cao hơn Hà Nội, tuy nhiên các khu vực ven trung tâm đang thu hút sự quan tâm nhiều hơn nhờ giá cả hợp lý. Các chủ đầu tư có thể hướng đến phát triển văn phòng hạng B, C ở những khu vực này để phục vụ nhu cầu của các doanh nghiệp vừa và nhỏ, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế sau đại dịch.

**Trong lĩnh vực bất động sản bán lẻ,** các trung tâm thương mại ở cả Hà Nội và TP.HCM đang phục hồi mạnh mẽ. Các nhà đầu tư có thể nhắm tới các khu vực đông dân cư hoặc các khu đô thị mới phát triển, chẳng hạn như Long Biên (Hà Nội) hay khu Đông (TP.HCM), nơi nhu cầu mua sắm tăng cao sau đại dịch. Tuy nhiên, cần thận trọng với việc chọn địa điểm có chi phí thuê mặt bằng hợp lý, tránh đầu tư vào các khu vực trung tâm có giá thuê quá cao, có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận.

**Cuối cùng, với bất động sản công nghiệp** miền Bắc và miền Nam đều là những điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư bất động sản công nghiệp. Miền Bắc, đặc biệt là các khu vực như Bắc Ninh, Hải Phòng, là những trung tâm công nghiệp quan trọng nhờ vào vị trí gần các cảng lớn, phù hợp với các ngành công nghiệp nặng và logistics. Miền Nam, đặc biệt là Bình Dương, Đồng Nai, và Long An, có lợi thế về vị trí gần TP.HCM và các cảng xuất nhập khẩu. Các nhà đầu tư nên tìm kiếm cơ hội tại các khu công nghiệp gần các trung tâm logistics và cảng lớn để đảm bảo khả năng sinh lời dài hạn. Phát triển thêm các khu nhà kho, xưởng xây sẵn sẽ đáp ứng tốt nhu cầu đang gia tăng từ các doanh nghiệp nước ngoài, đồng thời cần đầu tư vào hạ tầng logistics để tăng cường hiệu suất hoạt động.



## TÀI LIỆU THAM KHẢO ►►

1. Báo cáo Nghiên cứu Thị Trường Bất Động Sản Việt Nam Quý 3 năm 2024 – Avison Young
2. Hồ Chí Minh – Market Brief Q3/2024 - Savills
3. Hà Nội – Market Brief Q3/2024 - Savills
4. Tiêu điểm thị trường Bất Động Sản TP.HCM Quý III/2024 – CBRE
5. Tiêu điểm thị trường Bất Động Sản Hà Nội Quý III/2024 – CBRE
6. Tham khảo nguồn thông tin từ các báo chính thống: Vnexpress.vn, baohinhphu.vn, congthuong.vn, luatvietnam.vn,...
7. Tham khảo thông tin từ các thông cáo báo chí
8. Kết quả tổng hợp, phân tích từ nguồn dữ liệu nội bộ của Tập Đoàn Thẩm Định Giá SunValue







**SunValue®**  
- *Thẩm Định Giá* -

# TẬP ĐOÀN THẨM ĐỊNH GIÁ SUNVALUE

Địa chỉ: **Sunny Building** 177 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0934 252 707    Email: [contact@sunvalue.vn](mailto:contact@sunvalue.vn)    Website: [www.sunvalue.vn](http://www.sunvalue.vn)