

20
24

TRIỂN VỌNG
THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN

CBRE

VIỆT NAM

11 THÁNG 1 NĂM 2024



— Triển Vọng Thị Trường BĐS Việt Nam 2024

Bất Động Sản Công Nghiệp

Thị trường Cấp 1:

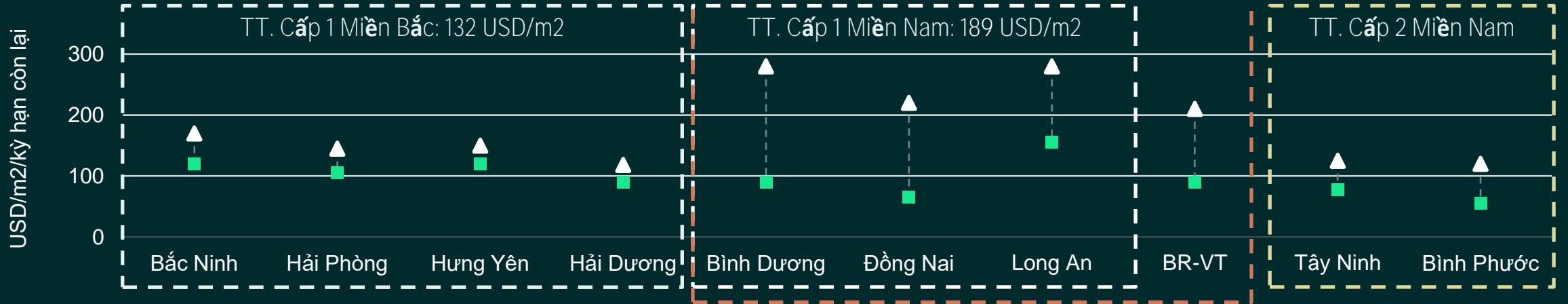
- **Miền Bắc:** Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên
- **Miền Nam:** Tp. HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Long An



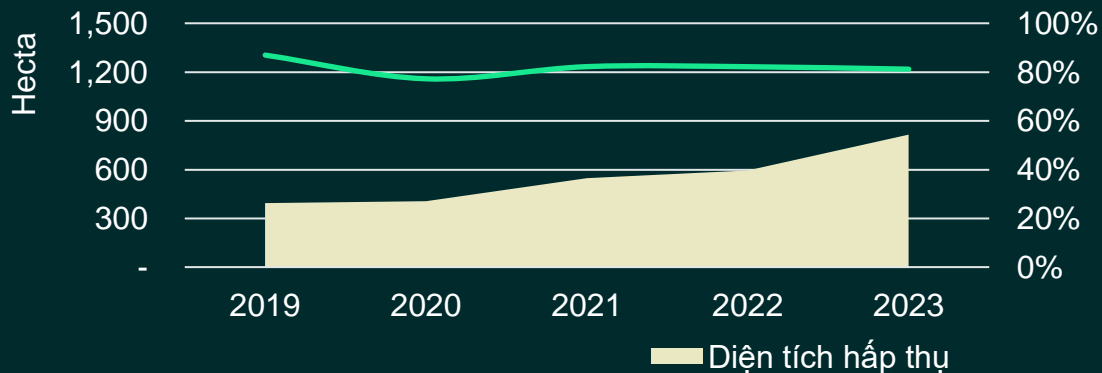
TT. Đất Công Nghiệp phát triển khi khách thuê tiếp tục mở rộng hoạt động ở Việt Nam

BDS CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

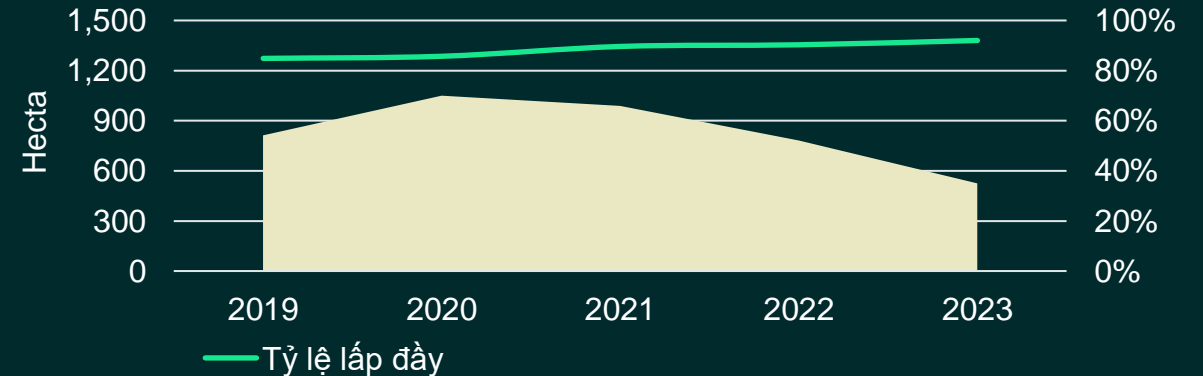
TT. Cấp 1 mở rộng Miền Nam : 174 USD/m²



TT. CẤP 1 MIỀN BẮC



TT. CẤP 1 MIỀN NAM



Lưu ý: Thị trường Cấp 1 mở rộng Miền Nam bao gồm BR-VT

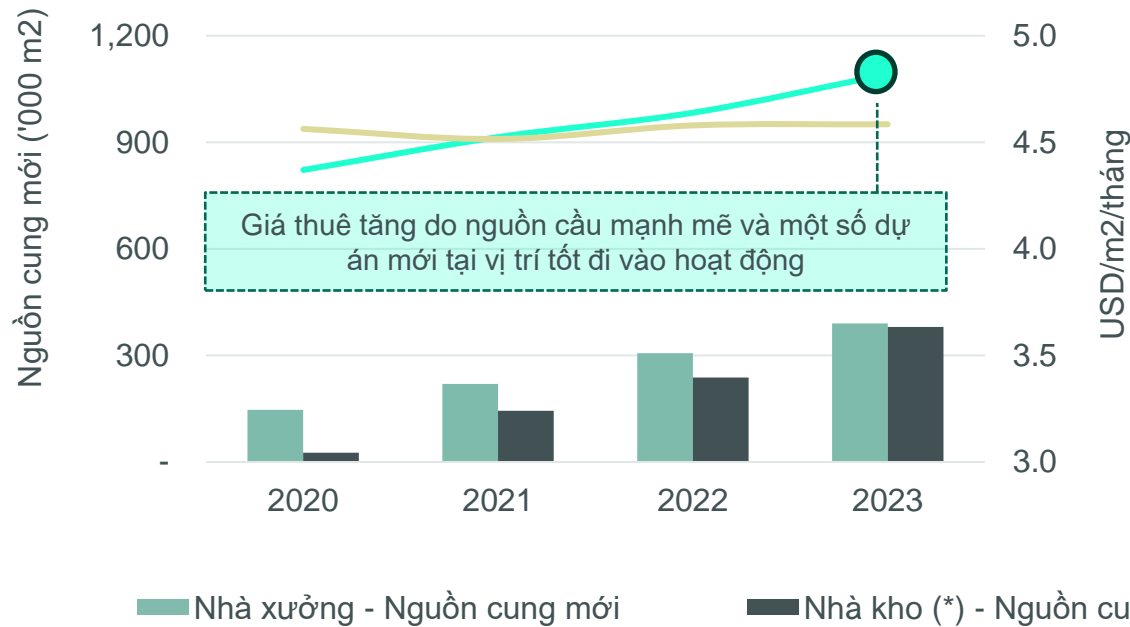
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.

Kho/xưởng xây sẵn: Nguồn cung mới Miền Bắc duy trì ở ngưỡng cao, Miền Nam ổn định ở ngưỡng thấp hơn

BDS CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

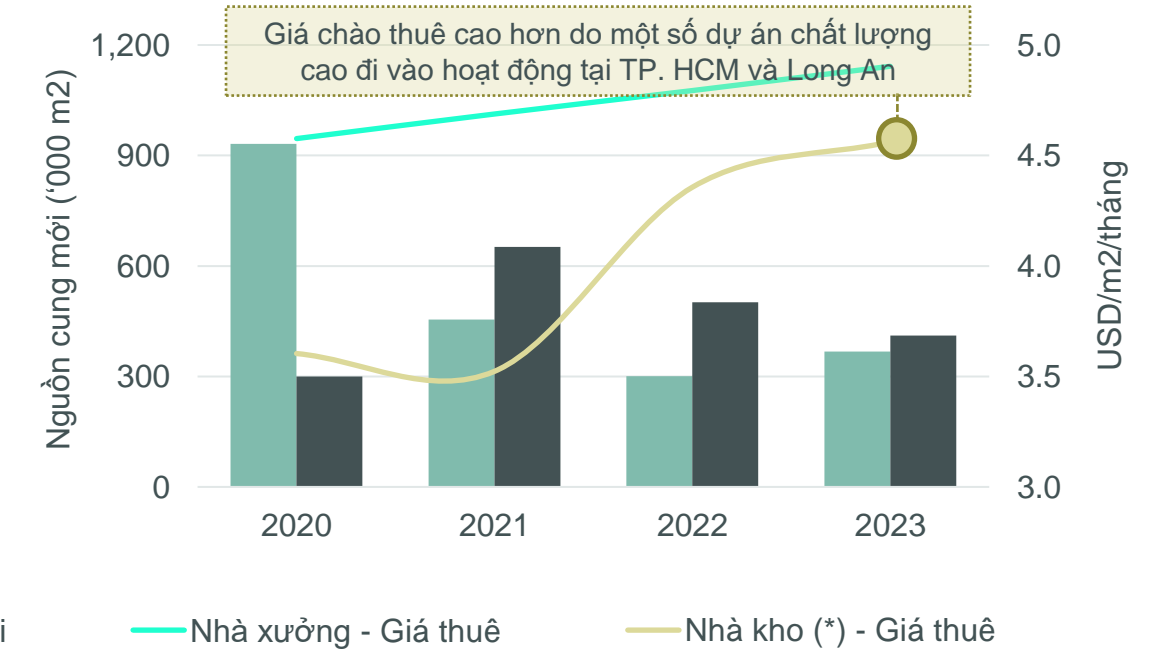
TT. CẤP 1 MIỀN BẮC

Giá chào thuê 2023 (**)	
Xưởng	▲ 3,9% y-o-y
Kho	▲ 0,1% y-o-y



TT. CẤP 1 MIỀN NAM

Giá chào thuê 2023 (**)	
Xưởng	▲ 2,3% y-o-y
Kho	▲ 4,7% y-o-y



Lưu ý: (*) Không bao gồm kho dịch vụ (**) Giá chào thuê không bao gồm các ưu đãi thuê

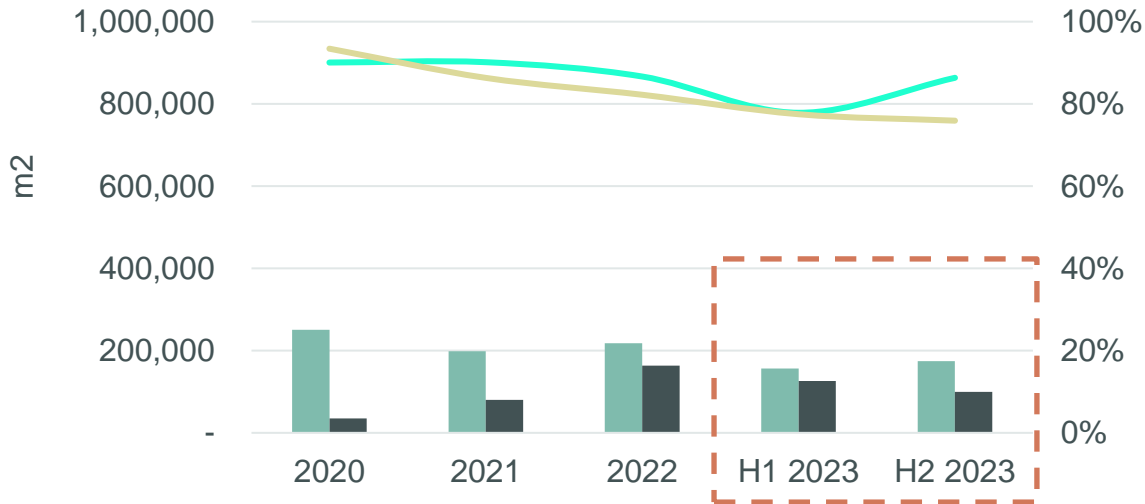
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.

Kho/xưởng xây sẵn: Diện tích hấp thụ khả quan ở cả hai miền Miền Nam phục hồi mạnh ở nửa cuối năm với chính sách cho thuê linh hoạt hơn

BDS CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

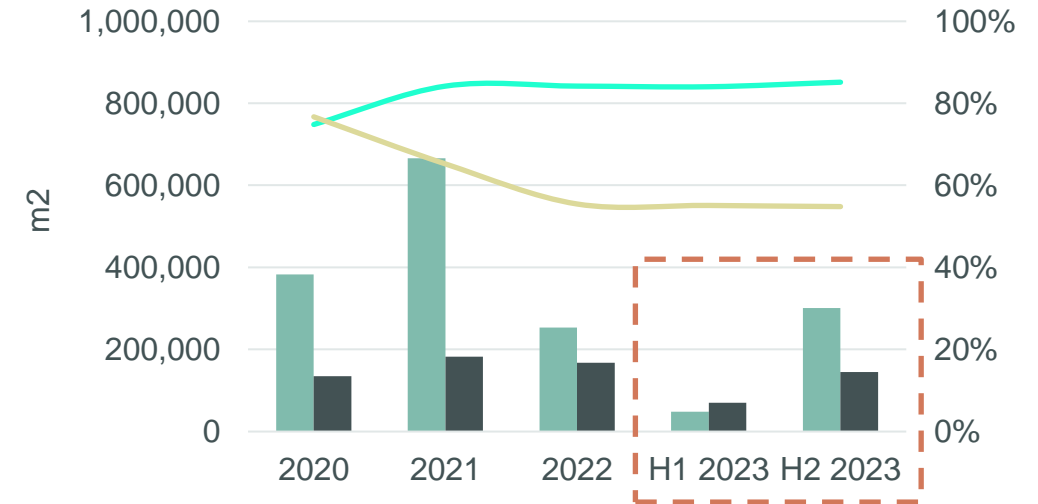
TT. CẤP 1 MIỀN BẮC

Diện tích hấp thụ	
Xưởng	▲ 52% y-o-y
Kho	▲ 38% y-o-y



TT. CẤP 1 MIỀN NAM

Diện tích hấp thụ	
H2 2023 = 3,8x H1 2023	
Xưởng	▲ 38% y-o-y
Kho	▲ 28% y-o-y



■ Nhà xưởng - Diện tích hấp thụ

■ Nhà kho - Diện tích hấp thụ

— Nhà xưởng - Tỷ lệ lấp đầy

— Nhà kho - Tỷ lệ lấp đầy

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.
Thông kê Kho không bao gồm kho dịch vụ

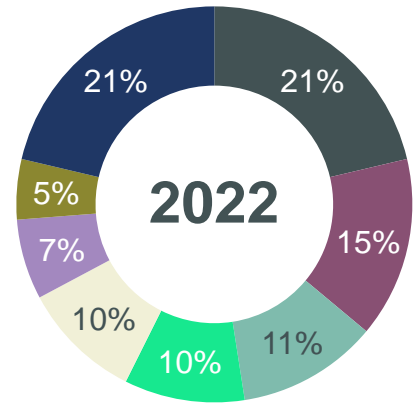
Yêu cầu hỏi thuê tới CBRE:

Nhà sản xuất Trung Quốc mở rộng tại Miền Bắc;

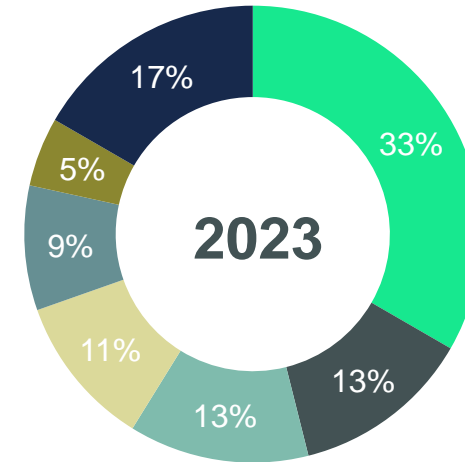
Khôi khách hàng Âu Mỹ phát triển tại miền Nam, giúp tăng tỷ lệ hấp thụ

— BDS CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

MIỀN BẮC

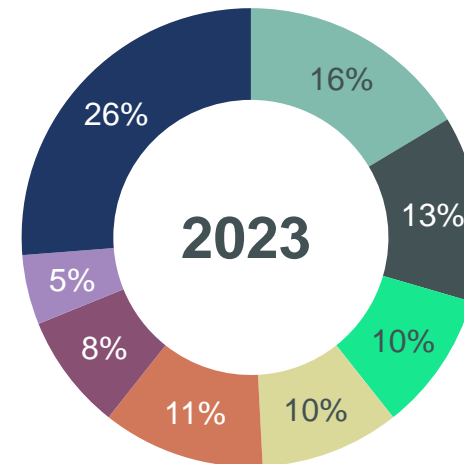
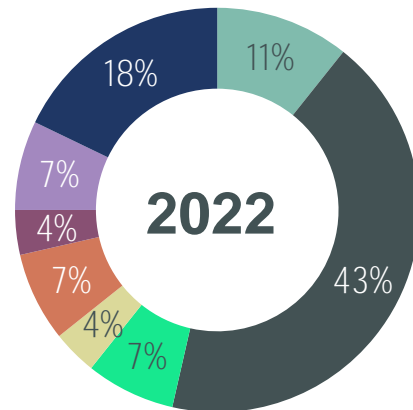


- Việt Nam
- Singapore
- Mỹ
- Trung Quốc
- Đan Mạch
- Hàn Quốc
- Hồng Kông
- Khác



- Trung Quốc
- Việt Nam
- Mỹ
- Nhật Bản
- Đài Loan
- Hồng Kông
- Khác

MIỀN NAM



- Mỹ
- Việt Nam
- Trung Quốc
- Nhật
- Đức
- Singapore
- Hàn Quốc
- Khác

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

Thị trường công nghiệp Việt Nam: Các giao dịch lớn trong năm 2023 dựa trên ghi nhận của CBRE

Nguồn cầu đa dạng hơn hỗ trợ tình hình hoạt động tích cực tại các khu vực và loại hình sản phẩm

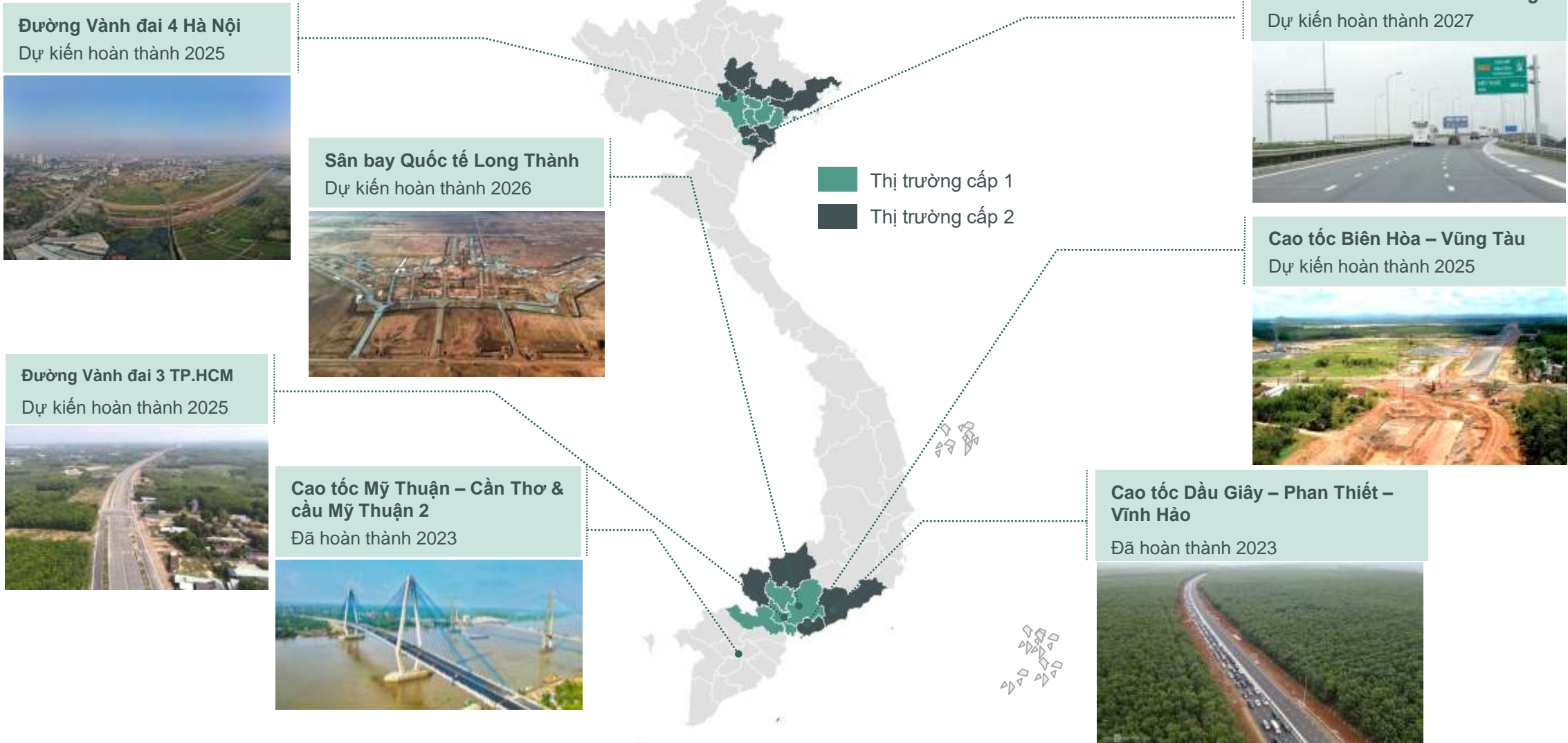
TỈNH THÀNH MIỀN BẮC	Loại hình	Quốc gia	Ngành công nghiệp	Quy mô
Bắc Ninh	Đất công nghiệp	Trung Quốc	Điện tử	62,7ha
Bắc Giang		Đài Loan	Điện tử	45,0ha
Quảng Ninh		Đài Loan	Công nghiệp ô tô	35,0 ha
Hải Dương		Trung Quốc	Điện tử	22,6ha
Nam Định		Đài Loan	Điện tử	22,5ha
Hải Phòng		Đức	Vật liệu không dệt	19,0 ha
Thái Nguyên	Nhà xưởng xây sẵn	Trung Quốc	Sàn công nghiệp	37.000 m2
Hải Phòng		Trung Quốc	Nhựa/sàn công nghiệp	35.000 m2
Hưng Yên		Trung Quốc	Xe điện	29.000 m2
Hà Nam		Trung Quốc	Điện tử	28.000 m2
Quảng Ninh		Trung Quốc	Công nghiệp ô tô	20.000 m2
Quảng Ninh		Trung Quốc	Sàn công nghiệp	19.000 m2
Thái Nguyên		Trung Quốc	Sàn công nghiệp	18.000 m2
Bắc Ninh		Đài Loan	Điện tử	15.000 m2
Hải Dương		Trung Quốc	Điện tử	15.000 m2
Bắc Ninh		Nhà kho xây sẵn	Singapore	E-commerce
Hải Phòng	Trung Quốc		Vận tải (3PL)	36.000 m2
Hải Phòng	Việt Nam		Công nghiệp ô tô	20.000 m2
Bắc Ninh	Hàn Quốc		F&B	20.000 m2
Bắc Ninh	Confidential		E-commerce	18.000 m2

TỈNH THÀNH MIỀN NAM	Loại hình	Quốc gia	Ngành công nghiệp	Quy mô
Bình Phước	Đất công nghiệp	Trung Quốc	Linh kiện ô tô	46,0ha
Long An		Việt Nam	Dệt may	36,0ha
Đồng Nai		Nhật Bản	Công nghiệp cơ khí	26,0ha
BR-VT		Hàn Quốc	Công nghiệp hóa chất	25,0ha
Long An		Việt Nam – Mỹ	Kho/xưởng cho thuê	20,0ha
Bình Dương		Trung Quốc	Kho/xưởng cho thuê	20,0ha
Đồng Nai		Singapore	Kho/xưởng cho thuê	16,4ha
Đồng Nai		Trung Quốc	Nhựa cao su	15,0ha
Đồng Nai	Nhà xưởng xây sẵn	Trung Quốc	Điện tử	20.000 m2
Đồng Nai		Đức	Cơ khí, điện tử	14.000 m2
Long An		Hàn Quốc	Dược phẩm và thiết bị y tế	10.000 m2
Bình Dương		Trung Quốc	Vật liệu từ tính	6.000 m2
BR-VT		Việt Nam	Đóng gói bao bì	5.800 m2
Đồng Nai		Thái Lan	Dệt may	5.000 m2
TP.HCM		Việt Nam	Logistics	26.000 m2
Đồng Nai	Nhà kho xây sẵn	Mỹ	Logistics	20.000 m2
Long An		Pháp	Nhà sản xuất	15.800 m2
Long An		Pháp	Nhà sản xuất	13.000 m2
Bình Dương		Việt Nam	Bán lẻ	12.700 m2
Long An		Singapore	E commerce	10.185 m2
Long An	Việt Nam	Logistics	10.000 m2	

Cơ sở hạ tầng:

Các dự án cơ sở hạ tầng quan trọng dự kiến sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản công nghiệp

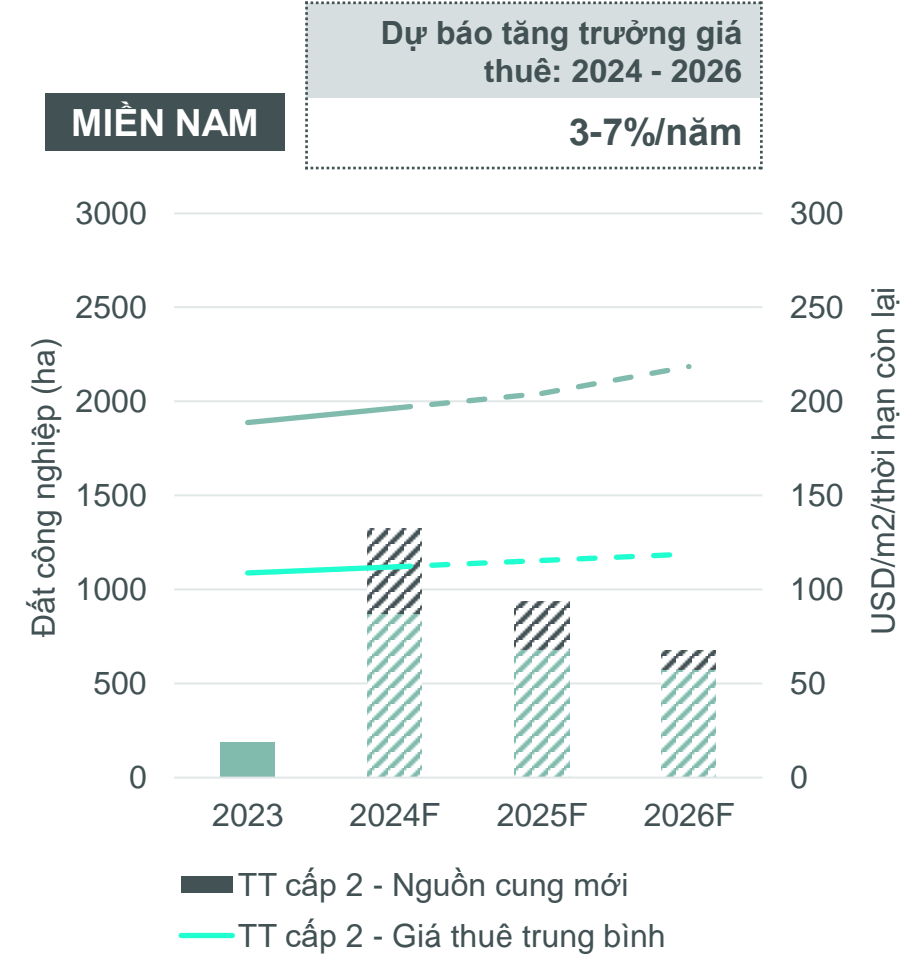
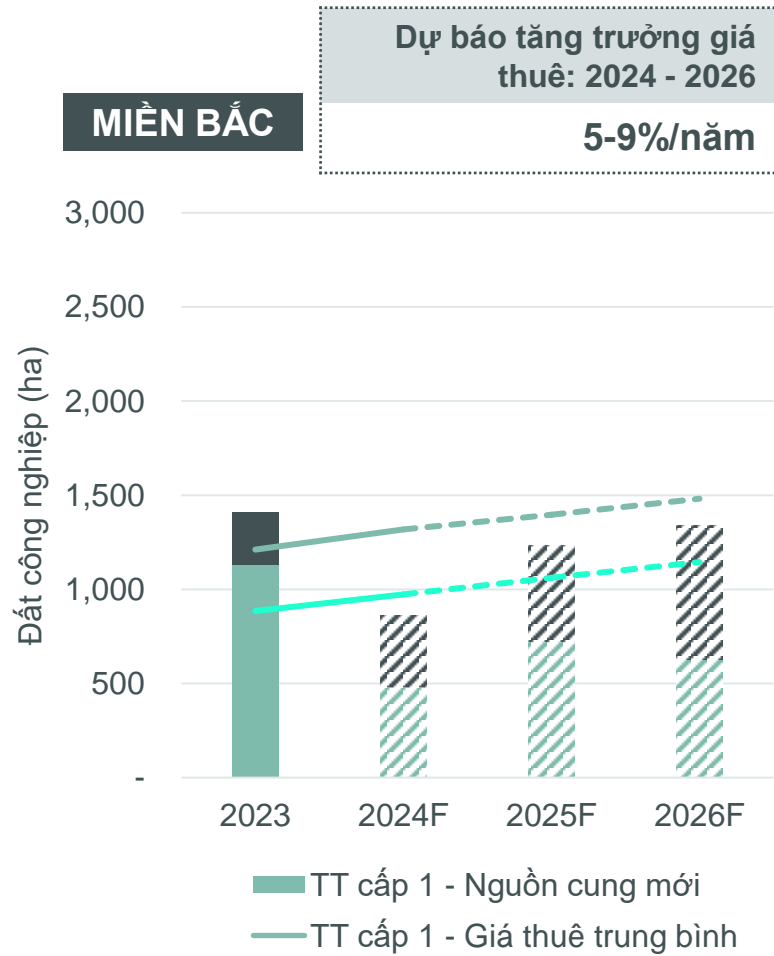
BDS CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM



Đất công nghiệp, Dự báo nguồn cung mới và giá thuê

Triển vọng Thị trường

Giá đất công nghiệp tiếp tục tăng, nhưng ở ngưỡng vừa phải hơn



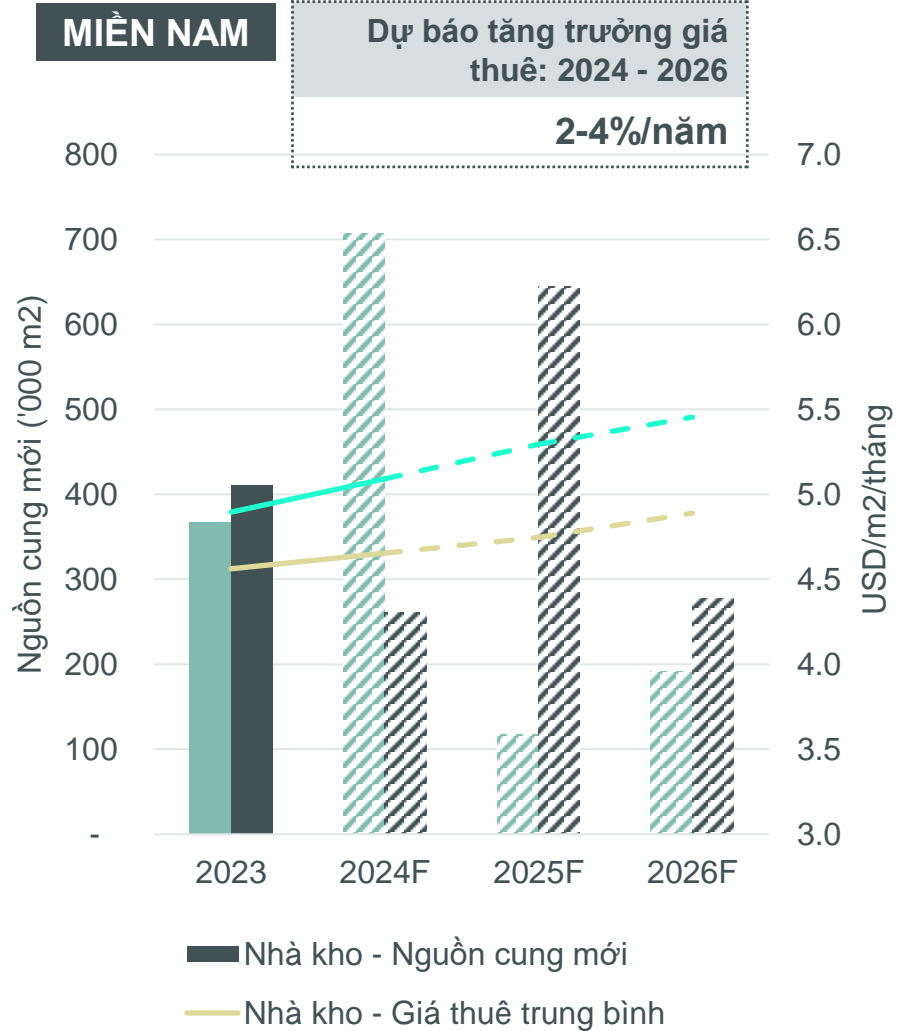
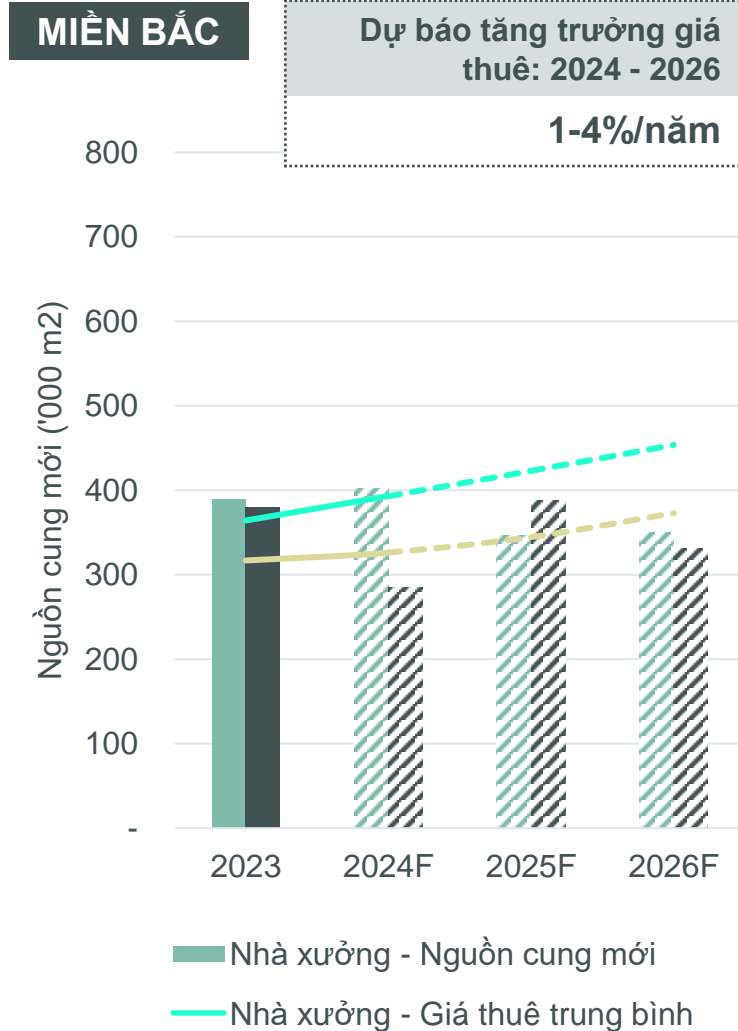
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

Kho/xưởng xây sẵn, Dự báo nguồn cung mới vào giá chào thuê

Triển vọng Thị trường

Nguồn cung tăng trưởng chậm lại nhưng cạnh tranh vẫn ở ngưỡng cao đối với sản phẩm kho/xưởng xây sẵn

	Dự báo tăng trưởng nguồn cung hàng năm 2024-2026	Tăng trưởng nguồn cung 2023
Bắc	15 – 20%	23 - 38%
Nam	8 – 16%	10 – 25%



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

— Triển Vọng Thị Trường BĐS Việt Nam 2024

Thị trường Văn Phòng



Nguồn cung mới tăng mạnh vào 2023 chủ yếu đến từ văn phòng hạng A

NGUỒN CUNG

Hà Nội: 1,74 triệu m2 Tổng diện tích cho thuê

Nguồn cung mới 2023: **+132.000 m²**

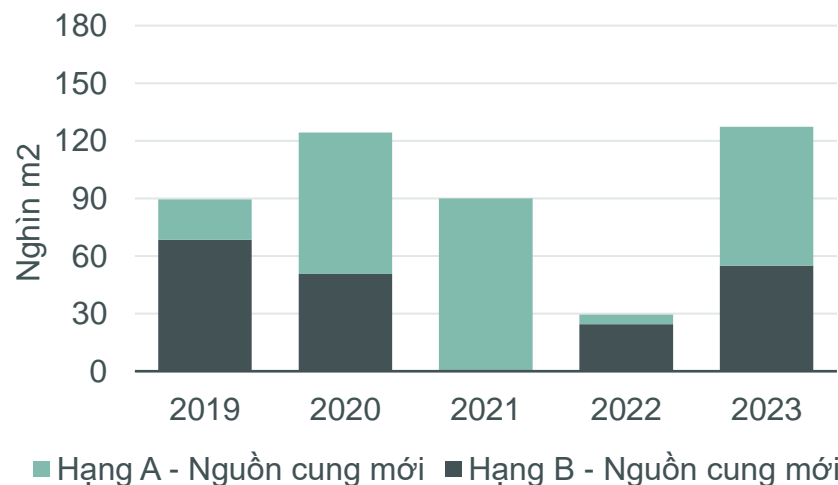
(Lancaster Luminaire, Lotte Mall West Lake, Diamond Park Plaza, Vinaconex Diamond Tower, Intracom Riverside)

TP.HCM: 1,66 triệu m2 Tổng diện tích cho thuê

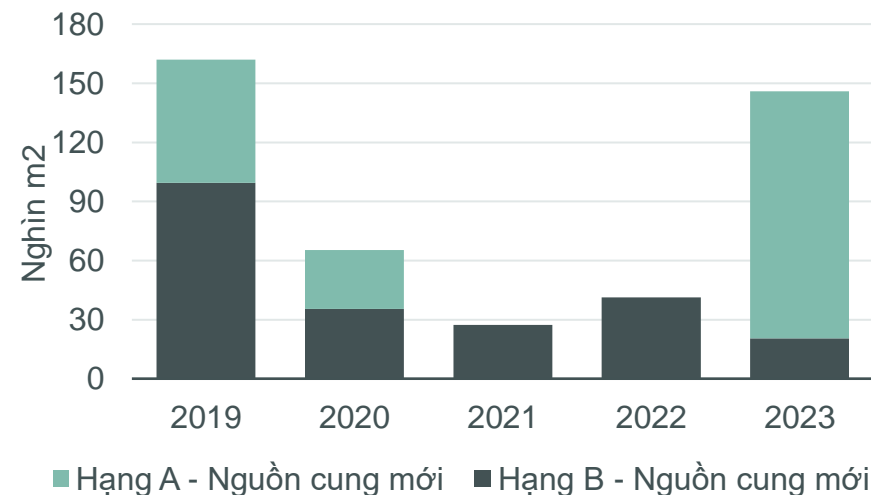
Nguồn cung mới 2023: **+169.000 sqm**

(OfficeHaus, The Hallmark, The Mett, The Nexus, VPBank Saigon Tower, The Waterfront)

HÀ NỘI



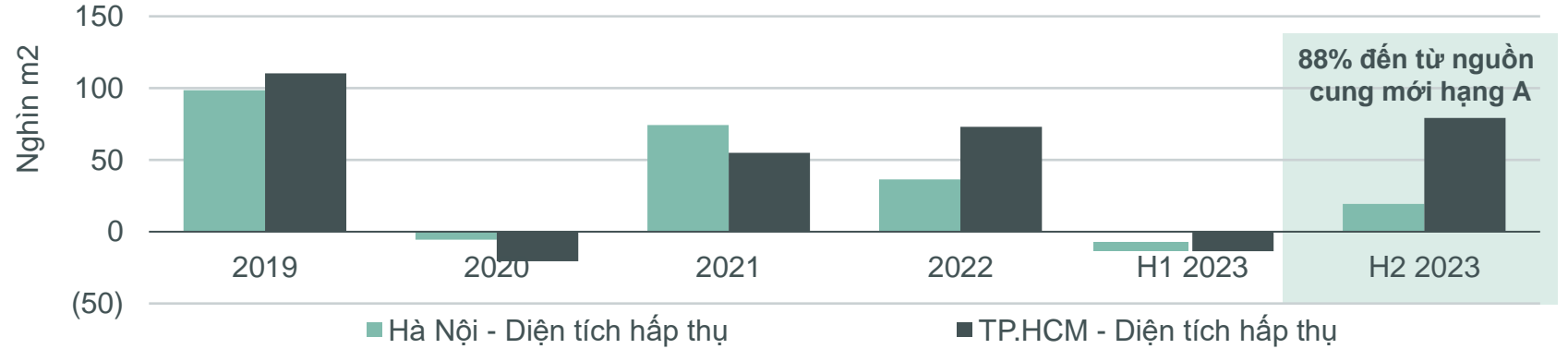
TP.HCM



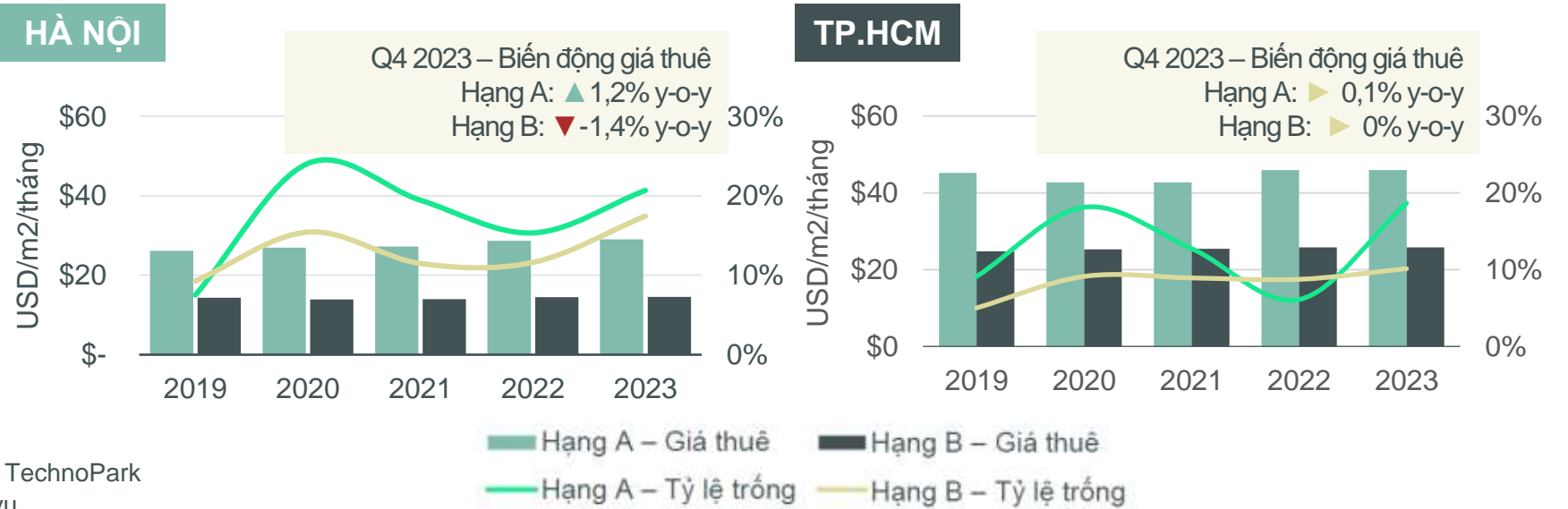
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

Câu chuyện khác biệt của hai thành phố

DIỆN TÍCH HẤP THỤ



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

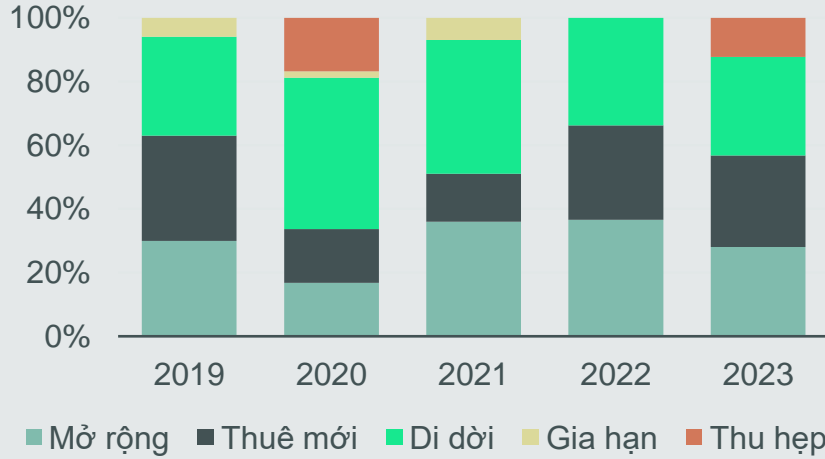


Lưu ý: Giá thuê và tỷ lệ trống không bao gồm tòa TechnoPark Tower. Giá thuê chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

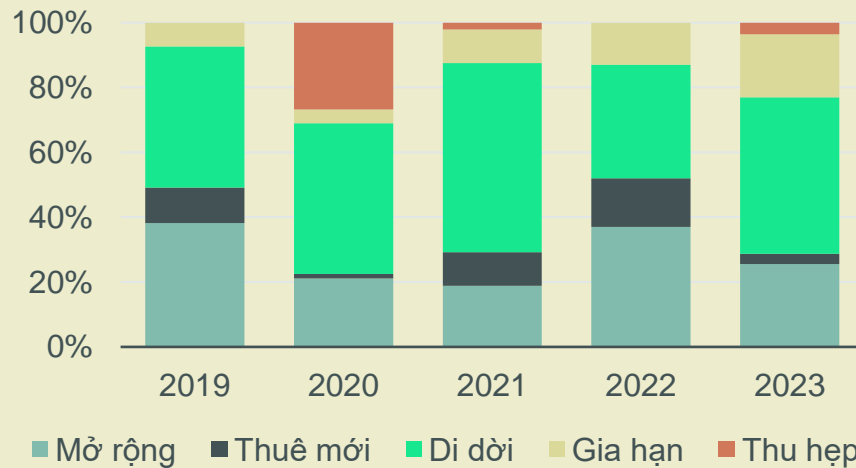
Các giao dịch lớn theo mục đích

Mục đích thuê chính của Hà Nội và TP.HCM: Đổi mặt bằng văn phòng chất lượng cao hơn



HÀ NỘI

Ngành	Văn phòng hiện tại	Diện tích thuê (m2)
Tài chính/ Ngân hàng/ Bảo hiểm	Capital Place – Di dời từ văn phòng hạng B khu Ba Đình – Đống Đa	2.400 m2
Tài chính/ Ngân hàng/ Bảo hiểm	Lancaster Luminaire - Di dời từ văn phòng hạng B khu Ba Đình – Đống Đa	1.500 m2
Logistics	Capital Place – Di dời từ văn phòng hạng B khu Ba Đình – Đống Đa	1.200 m2



TP.HCM

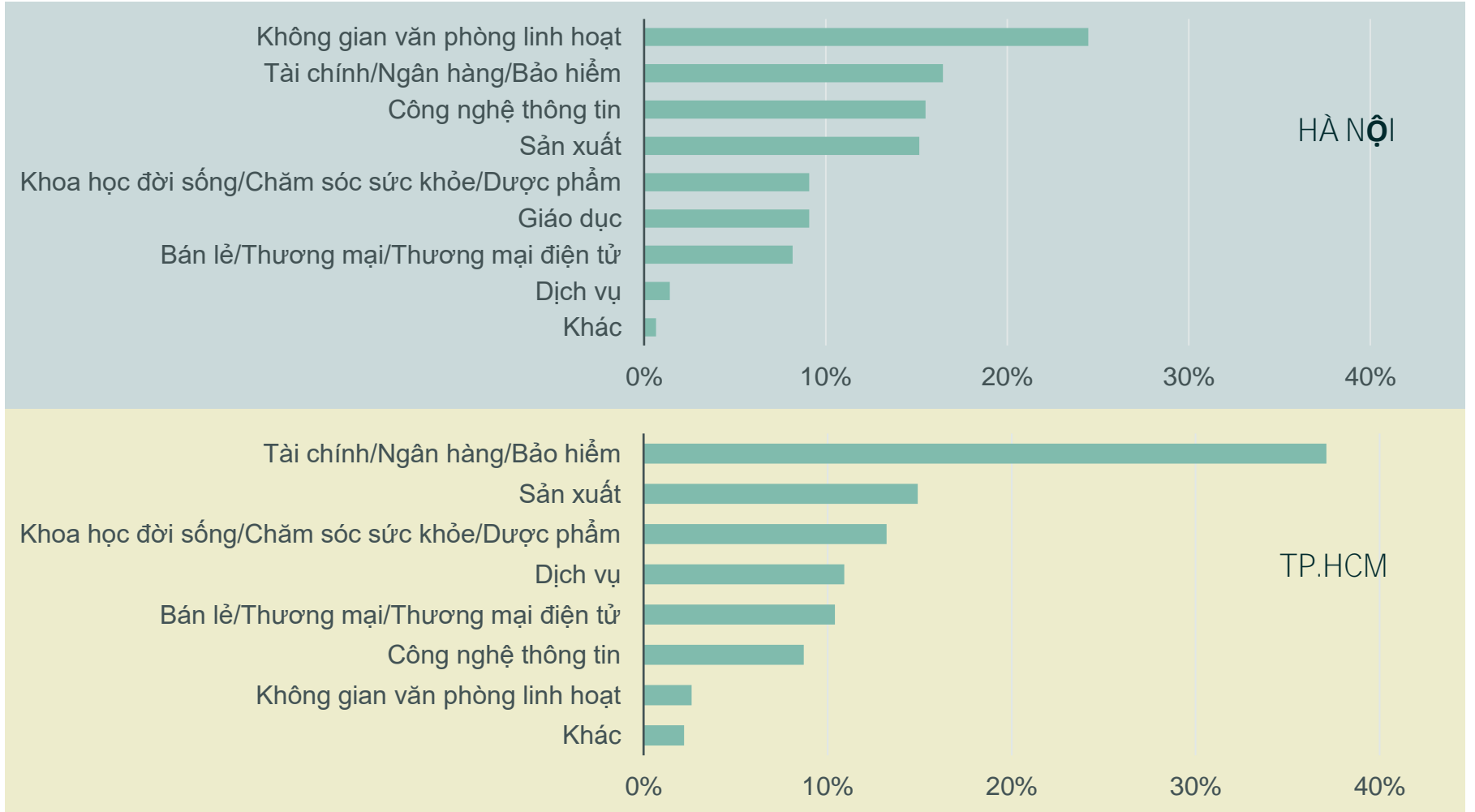
Ngành	Văn phòng hiện tại	Diện tích thuê (m2)
Tài chính/ Ngân hàng/ Bảo hiểm	The Mett – Di dời từ văn phòng hạng B tại Quận 1	9.000 m2
Tài chính/ Ngân hàng/ Bảo hiểm	The Hallmark – Di dời từ văn phòng riêng tại Quận 1	8.000 m2
Khoa học đời sống/ Chăm sóc sức khỏe/ Dược phẩm (03 khách)	The Nexus – Di dời từ văn phòng hạng A cũ/ nhà phố tại Quận 1	6.300 m2

Lưu ý: Dựa trên các giao dịch lớn ghi nhận bởi CBRE.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

Các giao dịch lớn theo ngành

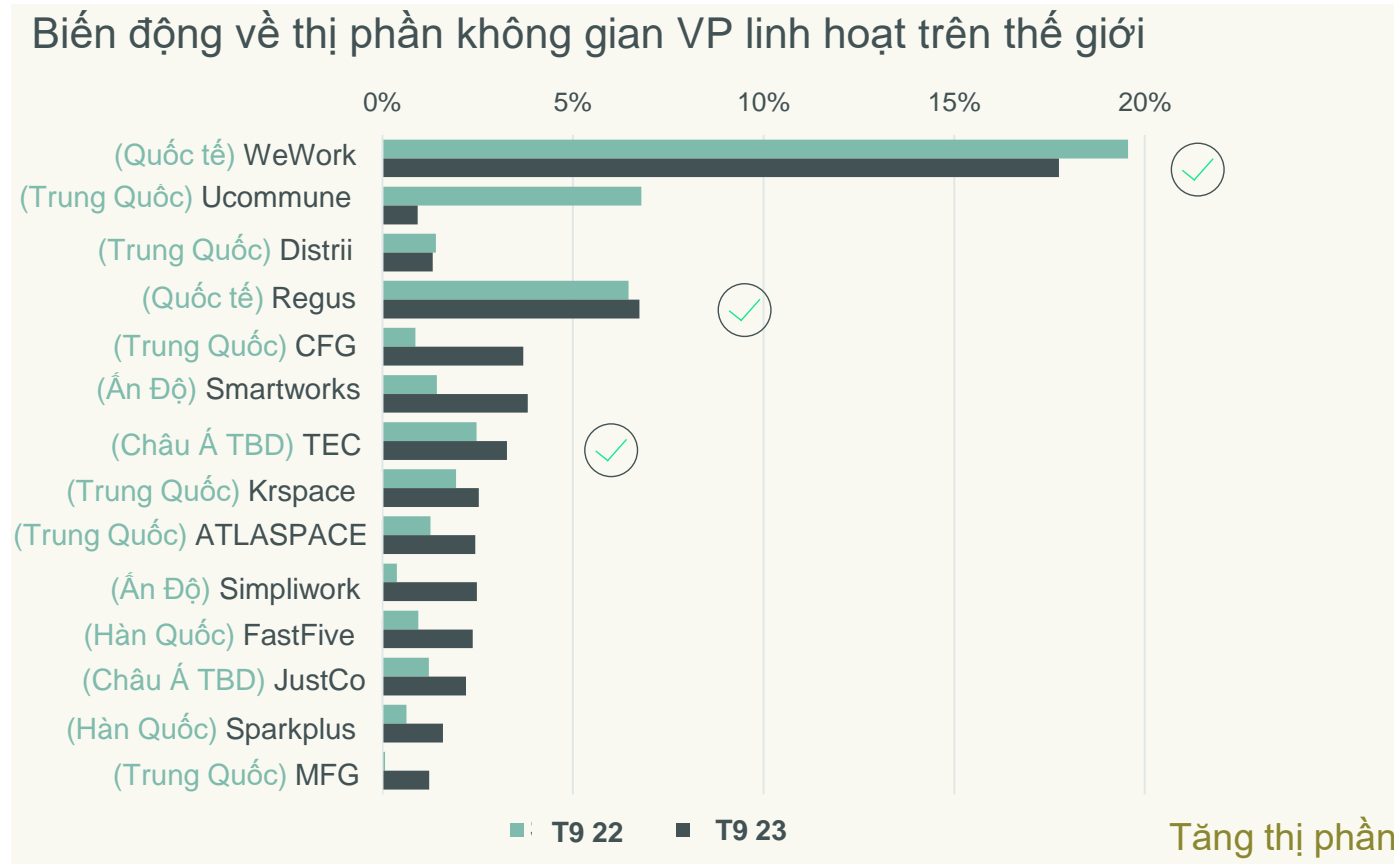
Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm và Không gian làm việc linh hoạt vẫn là những ngành chủ chốt



Lưu ý: Dựa trên các giao dịch lớn ghi nhận bởi CBRE.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

Không gian văn phòng linh hoạt: Các đơn vị quốc tế gia tăng hiện diện tại Việt Nam



✓ Gia nhập thị trường Vietnam

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

Số trung tâm tại Việt nam



Regus

11 trung tâm

Tỷ lệ lấp đầy Trung bình



~85%



THE EXECUTIVE CENTRE

03 trung tâm

~90%

Các yếu tố phát triển bền vững (ESG) cho tòa nhà: Từ “cần” đến “trọng yếu”

Các yếu tố bền vững ảnh hưởng tới giao dịch bất động sản như thế nào?

	Chấp nhận trả thêm (nếu có sẵn)	Yêu cầu giảm giá (nếu không có)	Từ chối tòa nhà (nếu không có)	Tổng mức ảnh hưởng
Yếu tố giảm tiêu hao năng lượng	35%	31%	18%	84%
Chứng chỉ tòa nhà xanh	45%	21%	13%	79%
Sản xuất năng lượng tái tạo tại chỗ	58%	15%	4%	77%
Yếu tố cải thiện sức khỏe thể chất và tinh thần của người làm việc trong tòa nhà	49%	12%	6%	67%
Chứng chỉ bảo vệ sức khỏe (e.g., WELL)	47%	14%	2%	63%
Các điều khoản hợp đồng có yếu tố xanh để thực thi hợp đồng	33%	17%	8%	58%

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Khảo sát nhà phát triển bất động sản toàn cầu, Q4 2023.

Ghi chú: Tiêu đề báo được dịch từ Tiếng Anh

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2024 | © CBRE, Inc.



Các nhiệm vụ quan trọng để phát triển công trình xanh tại Việt Nam

02/10/2023



IFC: Cơ hội đầu tư cho môi trường tại Việt Nam ở mức 757 triệu đô tới năm 2030

21/09/2023



Ngân hàng tham gia thúc đẩy tín dụng xanh

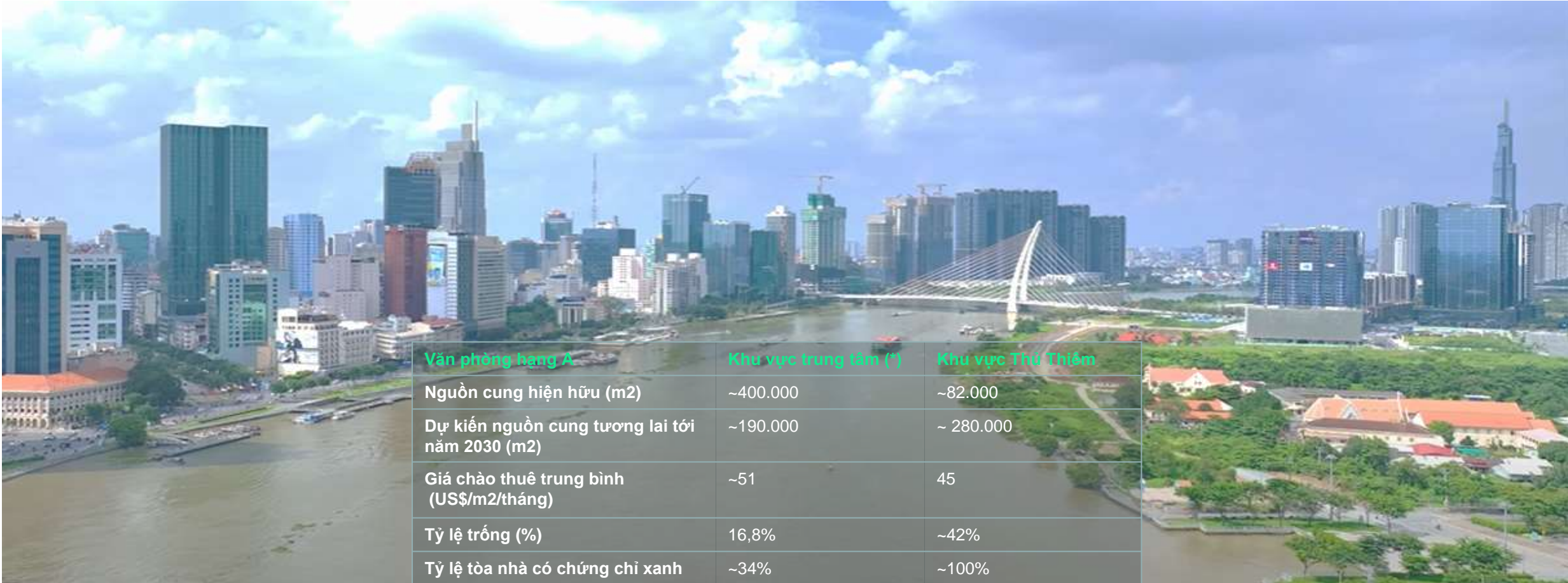
06/09/2023



HSBC Việt Nam cam kết 12 tỷ đô cho phát triển xanh tại Việt Nam

25/01/2022

Cụm văn phòng Thủ Thiêm: Phía bên kia bờ sông



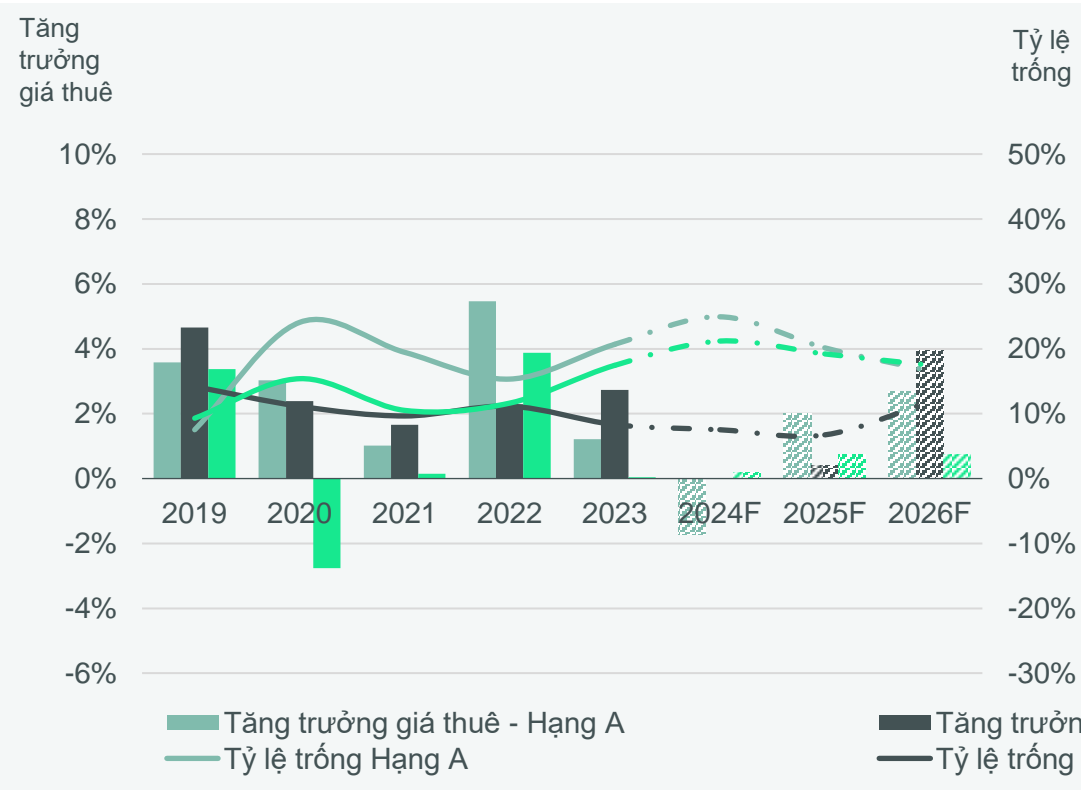
Văn phòng hạng A	Khu vực trung tâm (*)	Khu vực Thủ Thiêm
Nguồn cung hiện hữu (m2)	~400.000	~82.000
Dự kiến nguồn cung tương lai tới năm 2030 (m2)	~190.000	~ 280.000
Giá chào thuê trung bình (US\$/m2/tháng)	~51	45
Tỷ lệ trống (%)	16,8%	~42%
Tỷ lệ tòa nhà có chứng chỉ xanh	~34%	~100%

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.

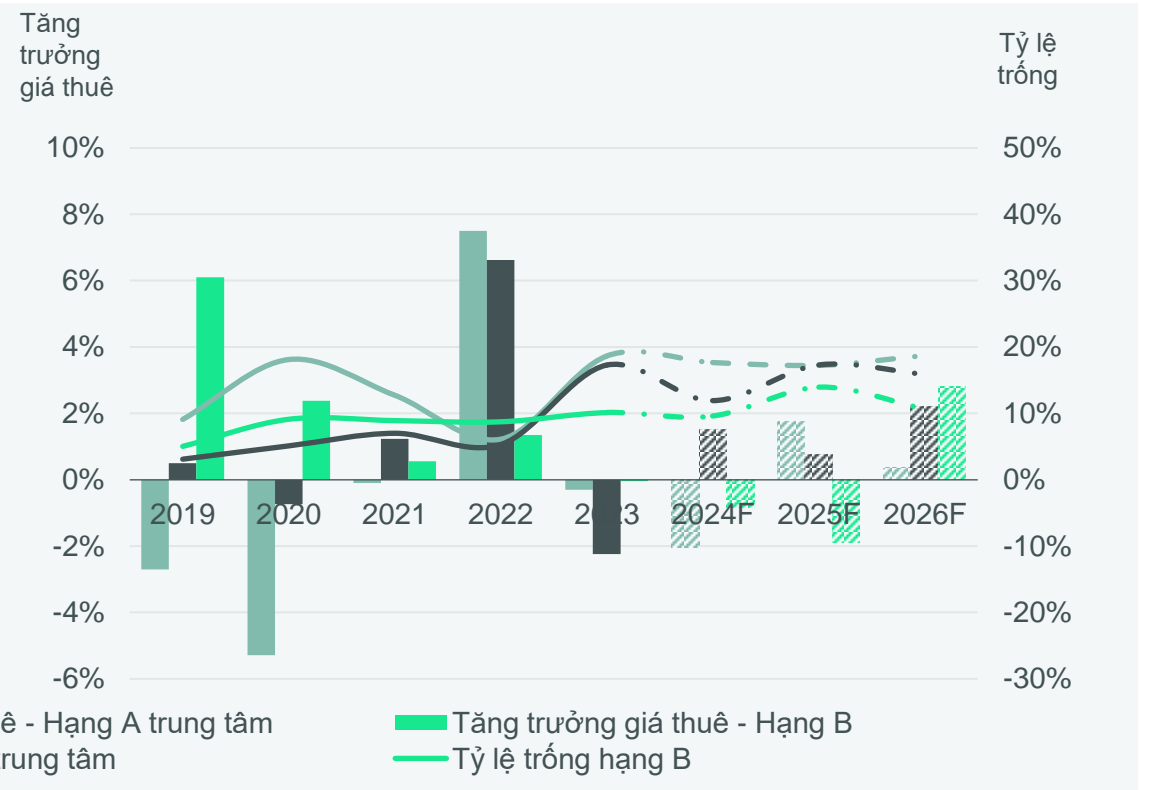
(*): bao gồm toàn bộ các tòa nhà hạng A tại khu vực trung tâm

Triển vọng thị trường

HÀ NỘI



TP.HCM



Lưu ý: Giá thuê và tỷ lệ trống không bao gồm tòa TechnoPark Tower. Giá thuê chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.

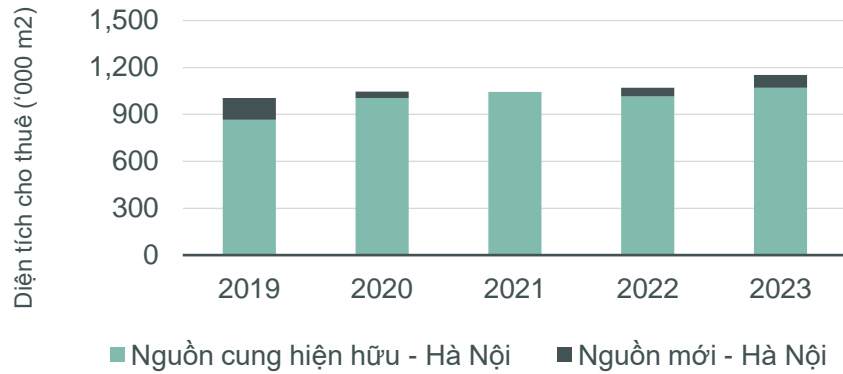
— Triển Vọng Thị Trường BĐS Việt Nam 2024

Thị trường BĐS Bán Lẻ

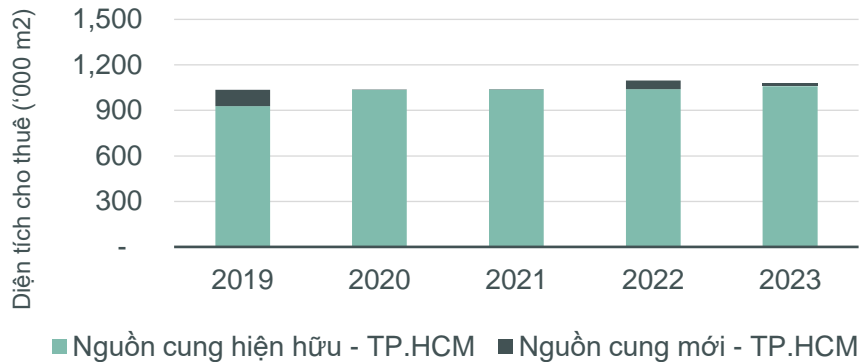


Thị trường Bán lẻ sôi động : Khai trương 1 TTTM quy mô lớn ở Hà Nội

HÀ NỘI



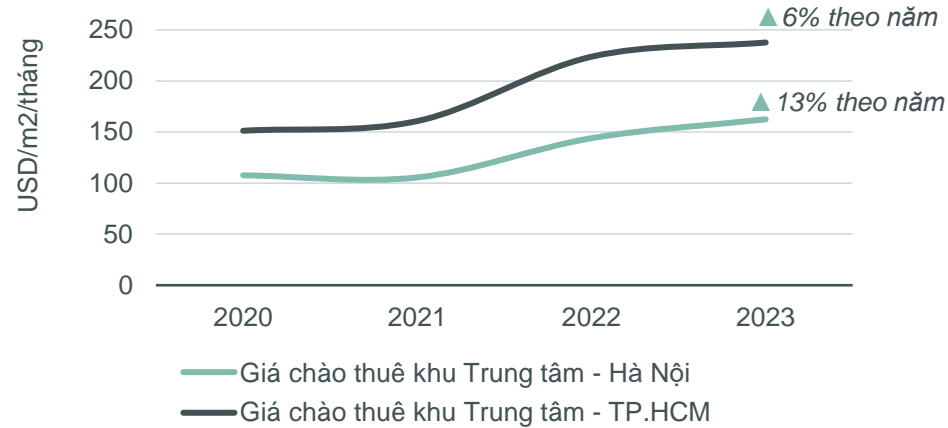
TP. HCM



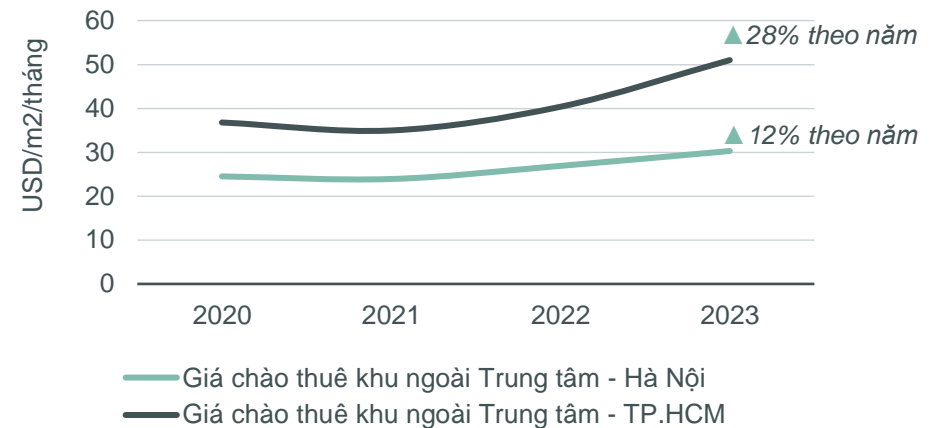
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, VnExpress, The Loop, TASCO Mall

Thị trường duy trì hoạt động ổn định mặc dù niềm tin người tiêu dùng giảm

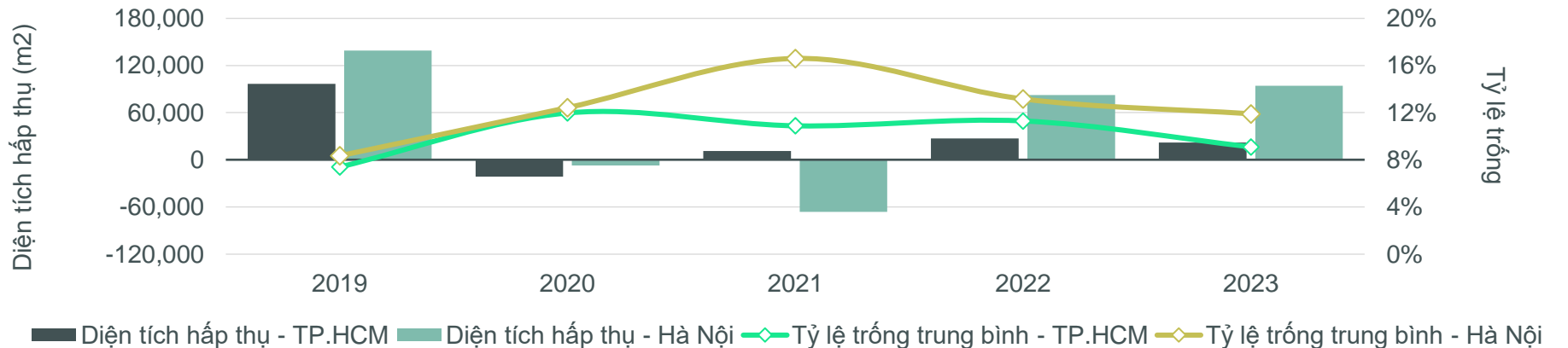
Khu Trung tâm: Giá chào thuê tăng nhờ sự gia nhập của các nhân hàng xa xỉ



Khu ngoài Trung tâm: Các dự án mở mới tại Hà Nội và nguồn cung khan hiếm tại TP. HCM đẩy giá thuê tăng cao



Diện tích hấp thụ tốt thúc đẩy thị trường Bán lẻ

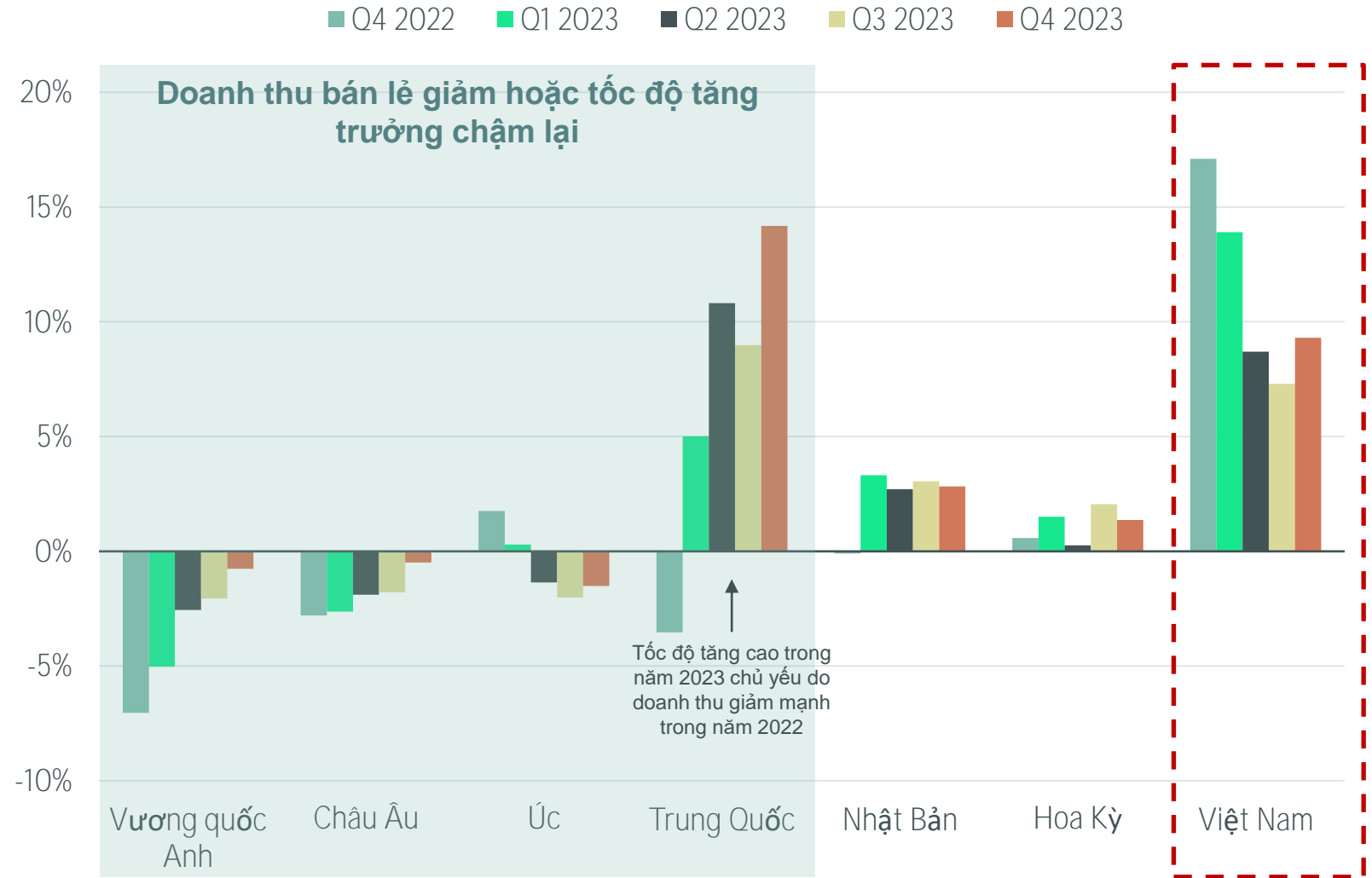


Tăng trưởng doanh thu bán lẻ tại Việt Nam nhìn chung ở mức khả quan so với các thị trường khác

Lạm phát gia tăng đã gây áp lực lên tăng trưởng doanh thu bán lẻ tại một số khu vực như Châu Âu, Úc và Trung Quốc.

Tăng trưởng doanh thu bán lẻ Việt Nam đạt 9,6% trong Q4 2023, thấp hơn mức tăng trưởng 17% trong Q4 2022.

Tăng trưởng doanh thu bán lẻ tại Việt Nam và một số khu vực (% thay đổi theo năm)



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Australian Bureau of Statistics, Bureau of Economic Analysis, China National Bureau of Statistics, Eurostat, ONS, Oxford Economics, Tháng 1/2024.

Thị trường Bán lẻ nhộn nhịp với nhiều **thương hiệu mới gia nhập và mở rộng** **Nhãn hàng xa xỉ** ghi nhận doanh thu khả quan trong bối cảnh kinh tế khó khăn



Thương hiệu đồ da cao cấp từ Pháp đến Việt Nam
22/9/2023



Uniqlo khai trương cửa hàng thứ 22 tại Việt Nam giữa lòng Hà Nội
17/10/2023



Chaumet khai trương cửa hàng trang sức cao cấp đầu tiên tại Việt Nam
Tháng 10/2023



Loewe gia nhập vào thị trường Việt Nam
9/11/2023

Lotte Mall Westlake quy tụ 25 thương hiệu quốc tế lần đầu tiên có mặt tại Việt Nam
22/9/2023

Cotti Coffee từ Trung Quốc ra mắt tại Việt Nam với 3 cửa hàng tại TP.HCM
19/12/2023

Cộng Cà Phê khai trương cửa hàng đầu tiên tại Canada
7/12/2023

Balmain khai trương cửa hàng đầu tiên tại Việt Nam
30/10/2023

Piaget khai trương cửa hàng mới tại Union Square, TP.HCM
Tháng 12/2023

Việt Nam trong nhóm lạc quan nhất khu vực Đông Nam Á

Người Việt Nam nhìn chung có tâm lý lạc quan hơn so với các quốc gia khác trong khu vực. Tuy nhiên, ngày càng có nhiều người tiêu dùng thấy quan ngại về tình hình kinh tế.

3 trong 4 người tiêu dùng Việt Nam dự đoán sẽ có suy thoái kinh tế trong 6 đến 12 tháng tới, tăng 19% so với năm ngoái.

Cảm thấy tích cực về tình hình kinh tế **hiện tại**



71%



68%



62%



50%



48%

Cảm thấy tích cực về tình hình kinh tế trong **tương lai**



72%



68%



64%



61%



47%

Dự đoán sẽ có **suy thoái kinh tế** trong 6 đến 12 tháng tới



74%

(+19%)



71%



75%



72%



68%

Nguồn cung tương lai Hà Nội

Nguồn cung mới mở rộng sang phía Tây và khu vực Ba Đình - Đống Đa



Diện tích cho thuê bán lẻ mới đến năm 2025

HÀ NỘI

Khu Trung tâm: **6.358** m²
Khu ngoài Trung tâm: **138.713** m²

2024

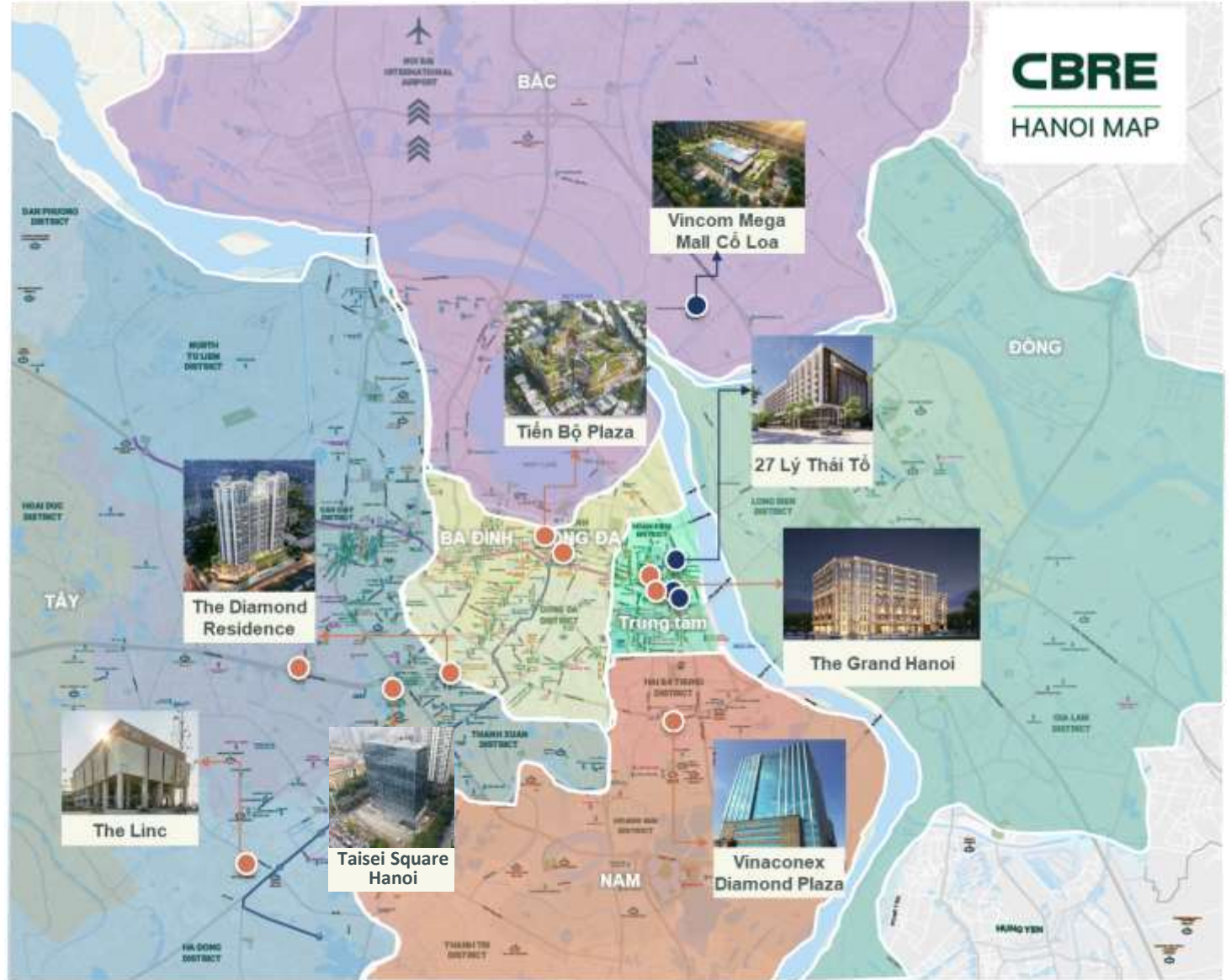
The Linc tại KĐT Park City
36 Cát Linh
Vinaconex Diamond Plaza
The Diamond Residence
Mỹ Đình Pearl
Taisei Square Hanoi

2025

Tiến Bộ Plaza
Vincom Mega Mall Cổ Loa
27 Lý Thái Tổ
The Grand Hanoi

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2024 | © CBRE, Inc.



Nguồn cung tương lai TP.HCM

Khai trương dự án quy mô lớn trong năm 2024



Diện tích cho thuê bán lẻ mới đến năm 2025

TP.HCM

Khu Trung tâm: **0** m²

Khu ngoài Trung tâm: **76,000** m²



2024

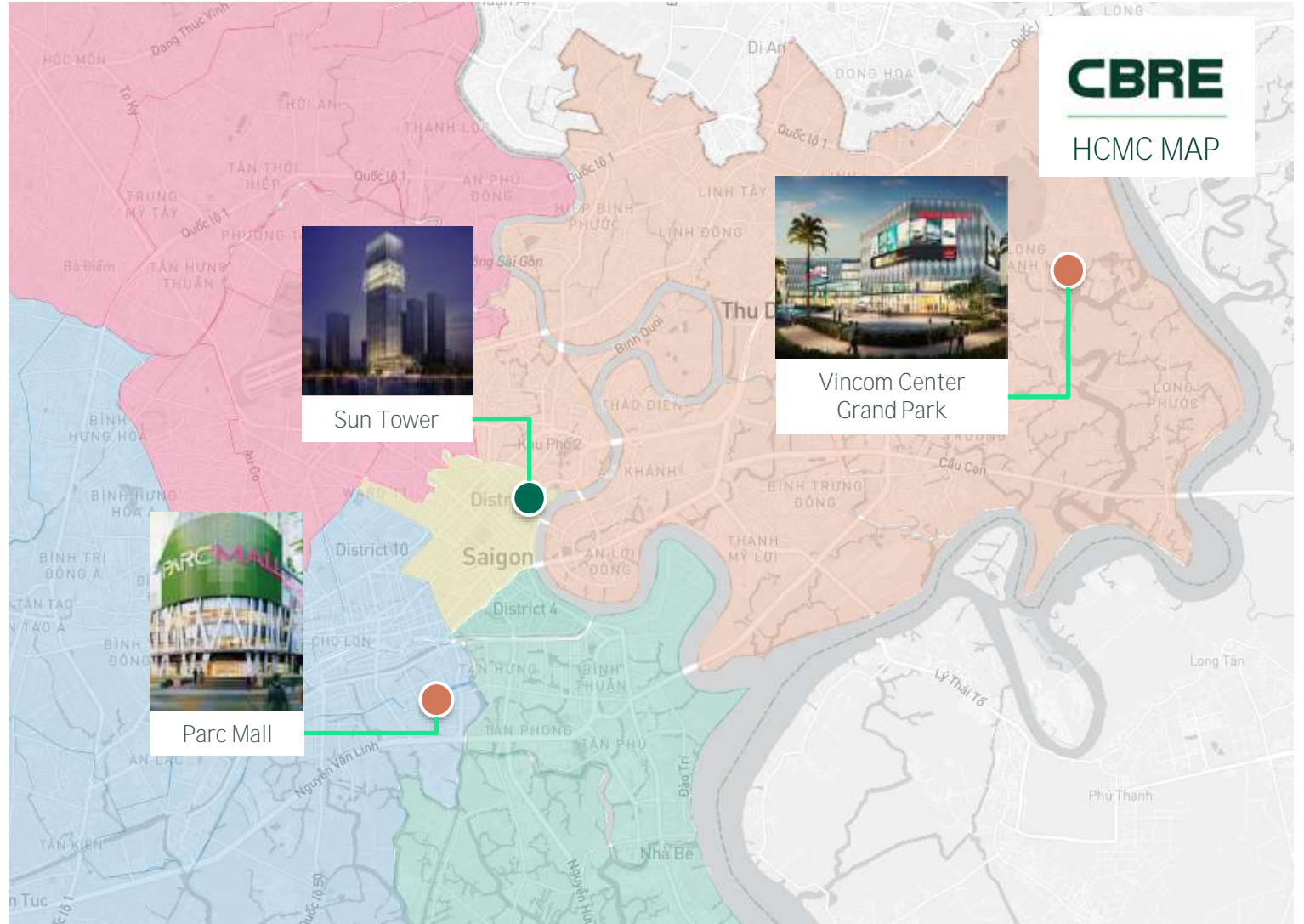
TTTTM Vincom thuộc Khu đô thị Vinhomes Grand Park

Parc Mall



2025

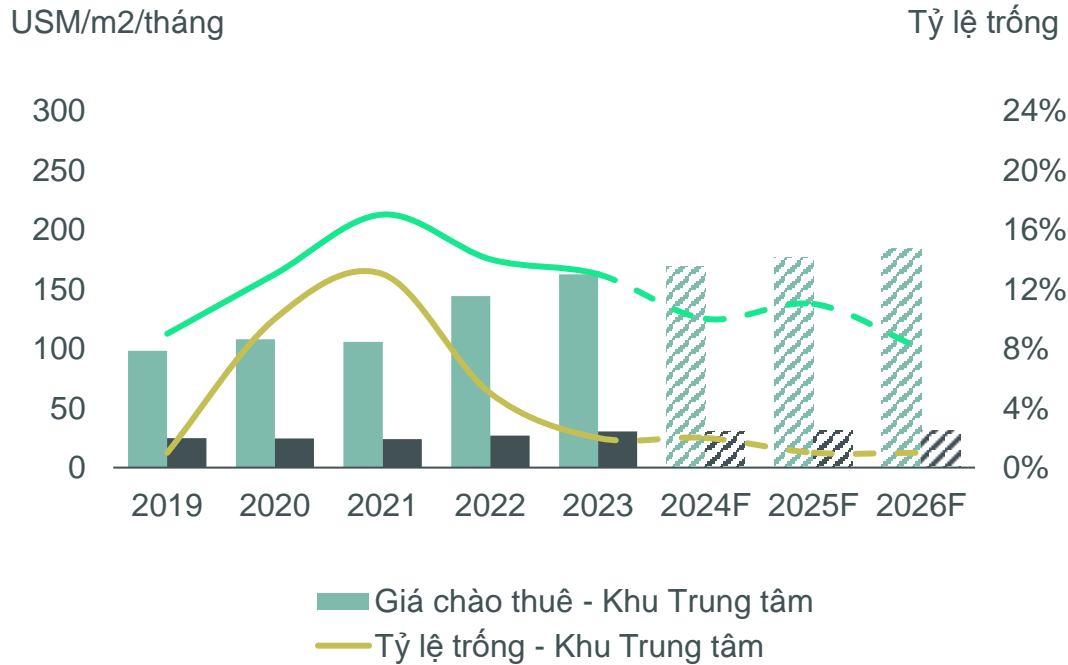
Sun Tower



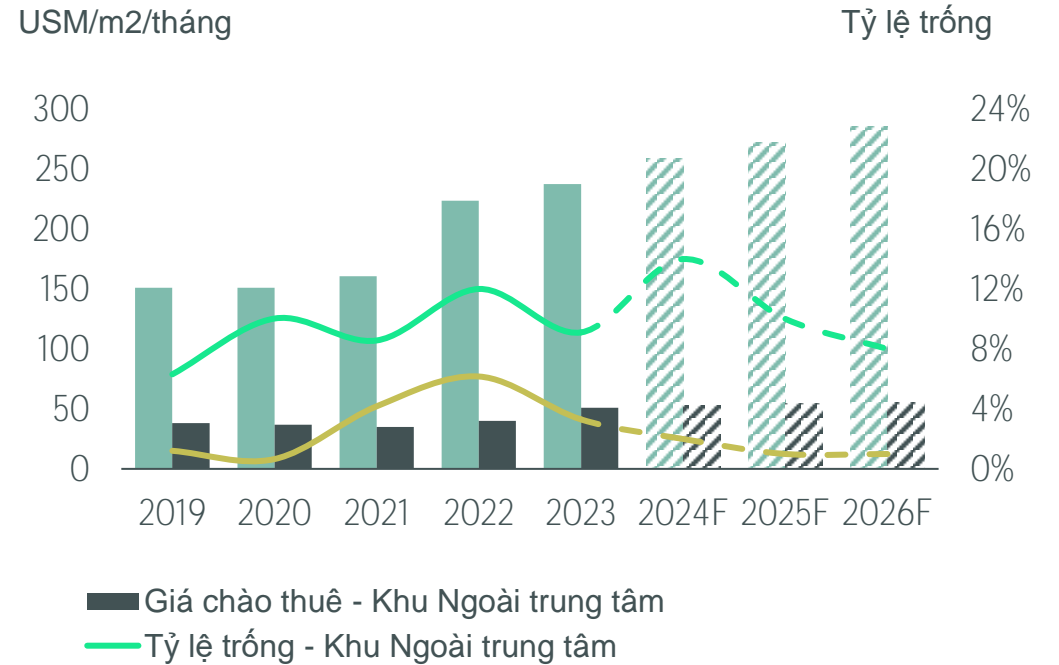
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

Diễn biến thị trường Bán lẻ sẽ như thế nào?

HÀ NỘI



TP.HCM



Ghi chú: Giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

— Triển vọng thị trường BĐS Việt Nam 2024

Thị trường BĐS Nhà ở



Tổng quan Thị trường BĐS Nhà ở 2023

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở

2023

Q1

- Gói hỗ trợ tín dụng 120 nghìn tỷ đồng (cho nhà ở xã hội);
- Nghị định 08 (gỡ khó thị trường trái phiếu doanh nghiệp);
- Lãi suất điều hành giảm hai lần liên tiếp trong Quý 1 năm 2023.

Q2

- Nghị định 10 (gỡ khó phân khúc BĐS du lịch – nghỉ dưỡng);
- Lãi suất điều hành tiếp tục được điều chỉnh giảm lần thứ 3 và thứ 4 trong năm 2023.

Q3

- NHNN đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2023 là 14%;
- Hà Nội tổng kiểm tra chung cư mini sau sự cố hỏa hoạn.

Q4

Quốc hội thông qua Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi

HÀ NỘI

- Mở bán 200 căn dự án **Epic Tower**;
- Mở bán hơn 200 căn SOHO dự án **Heritage West Lake**.

- Vinhomes Ocean Park 2 & 3 mở bán hơn **300 căn shophouse** phân khu Mega Complex và Mega Grand World;
- Mở bán hơn 220 căn dự án **Capital Elite**.

Mở bán lần đầu dự án **The Metropolitan – The Zurich** (hơn 600 căn hộ chung cư) với chính sách bán hàng đặc biệt

- Ra mắt **Lumi Hanoi**, dự án cao tầng quy mô 4.000 căn;
- Các hoạt động mở bán liên tiếp từ các **dự án chung cư** trong khu đô thị (The Metropolitan, Canopy Residences, Lumiere Evergreen, The Wisteria)

TP.HCM

Mở bán **Avatar Thủ Đức** (>900 căn), **Elysian** (>470 căn)

- **Keppel Corporation** mua 49% cổ phần tại hai dự án có tổng quy mô 11,8ha ở TP. Thủ Đức
- Mở bán **Vinhomes Grand Park – The Glory Heights** (khoảng 3.000 căn)

Gamuda Land mua lại dự án 3,6ha ở Tp. Thủ Đức, **SkyWorld Development Berhad** mua lại các lô đất có tổng diện tích 5.200m² tại quận 8

Mở bán **The Privia** (khoảng 900 căn)

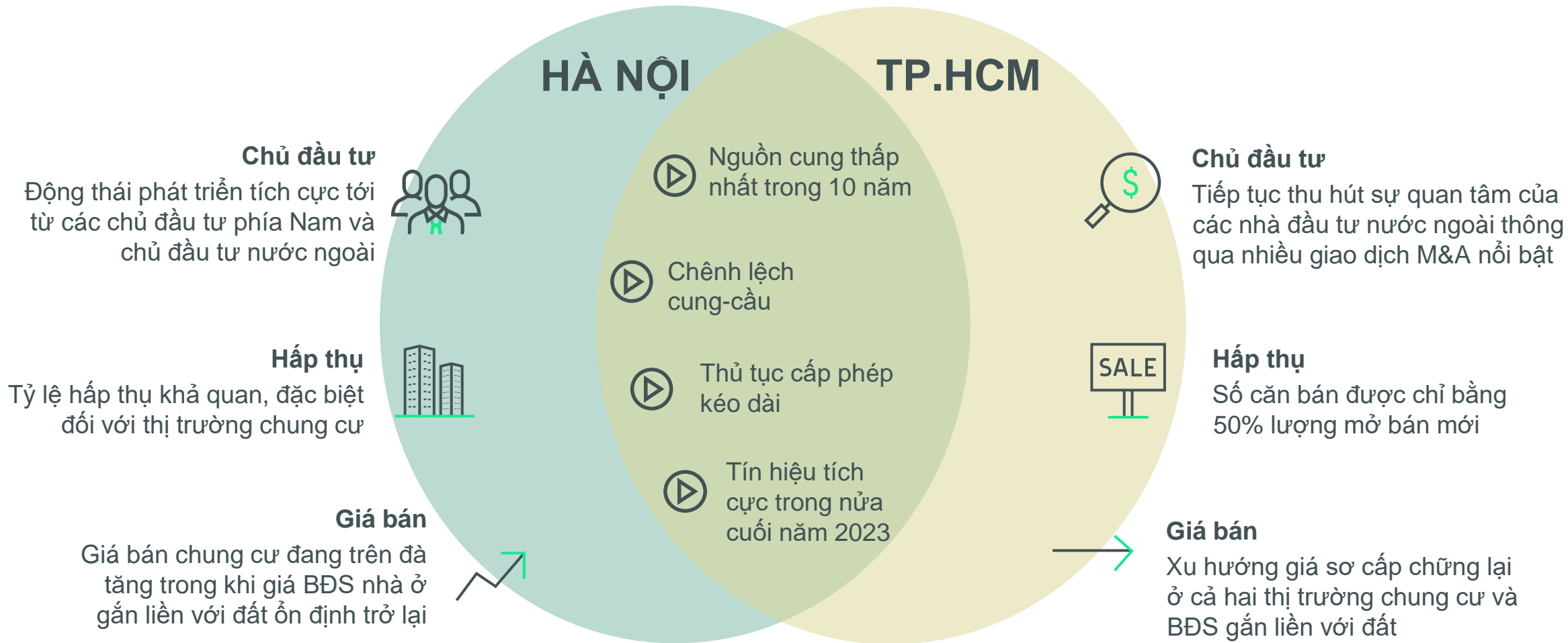
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.

Ghi chú: Một số sự kiện mở bán đáng chú ý được lựa chọn trình bày

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2024 | © CBRE, Inc.

Xu hướng phát triển chính năm 2023: Hà Nội vs TP.HCM

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

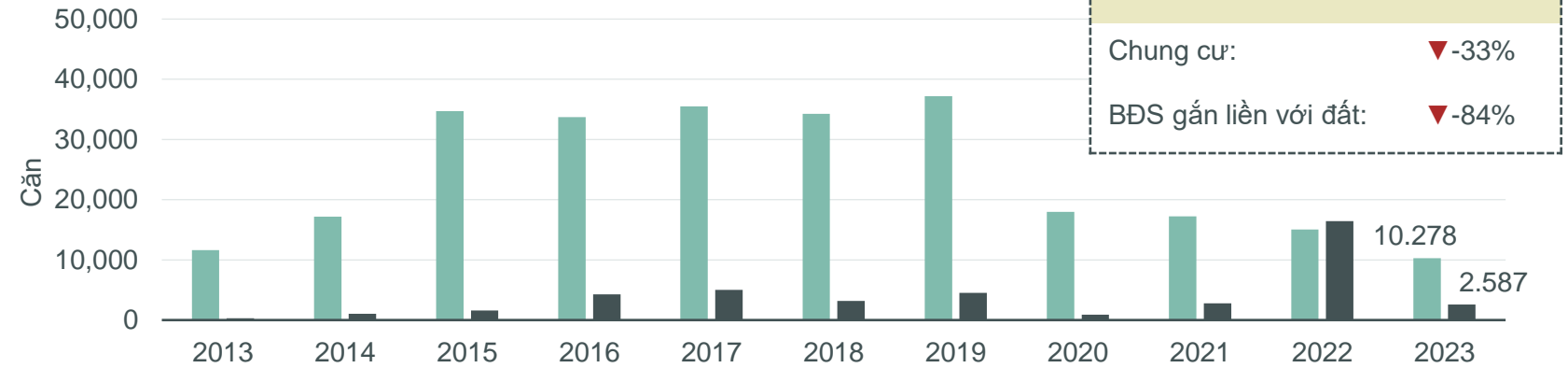
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2024 | © CBRE, Inc.

Nguồn cung:

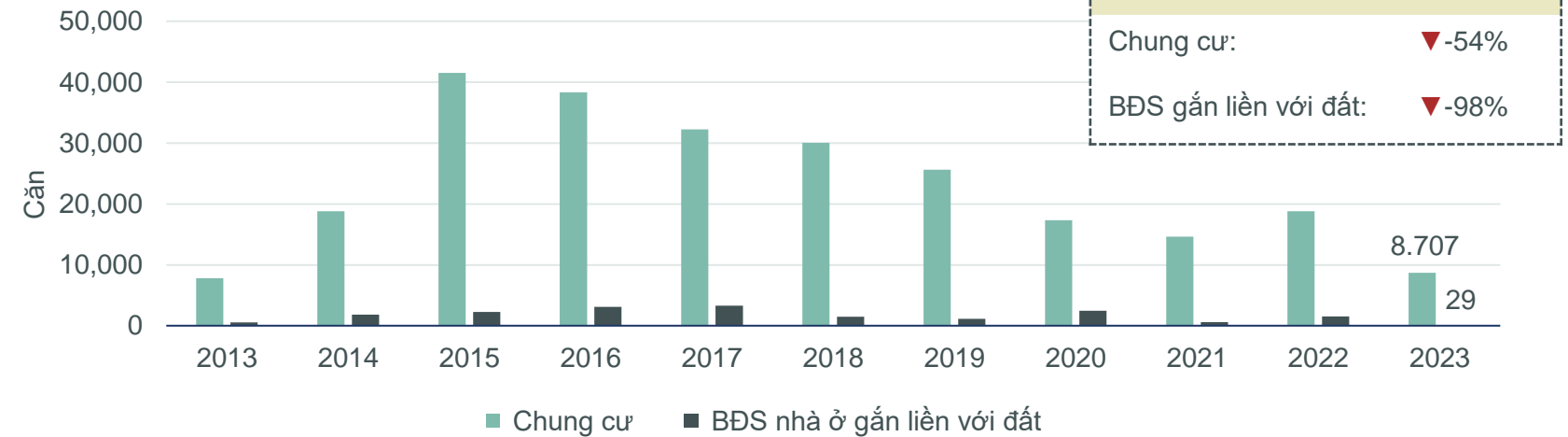
Nguồn cung mở bán mới thấp nhất trong một thập kỷ ở cả Hà Nội và TP.HCM

Thị trường Nhà ở tại Hà Nội và TP.HCM, Nguồn cung mở bán mới, 2013 – 2023

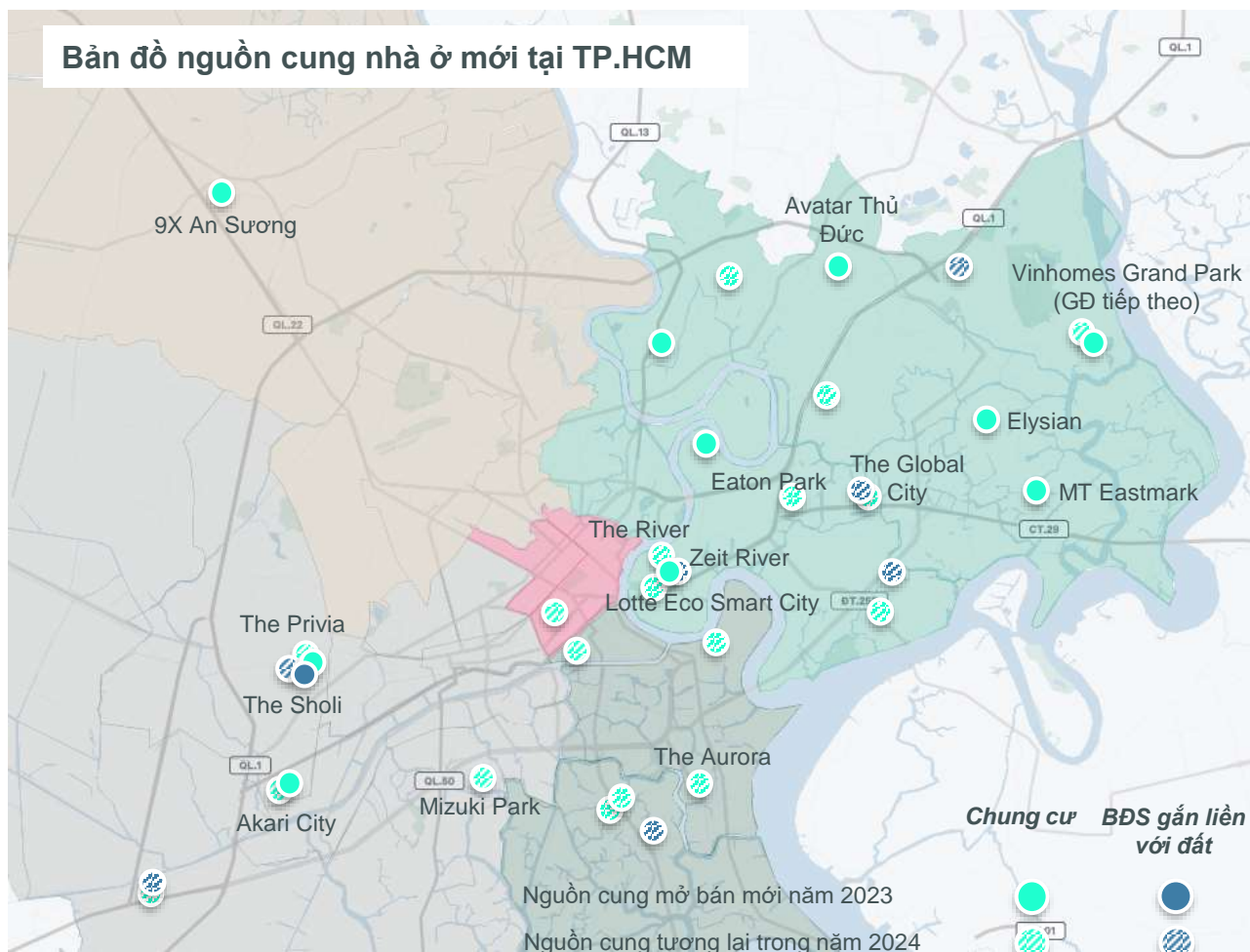
HÀ NỘI



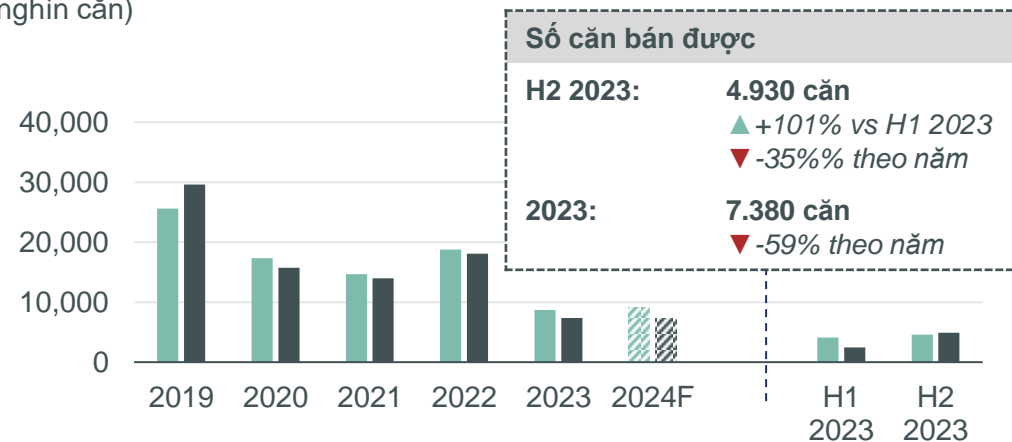
TP.HCM



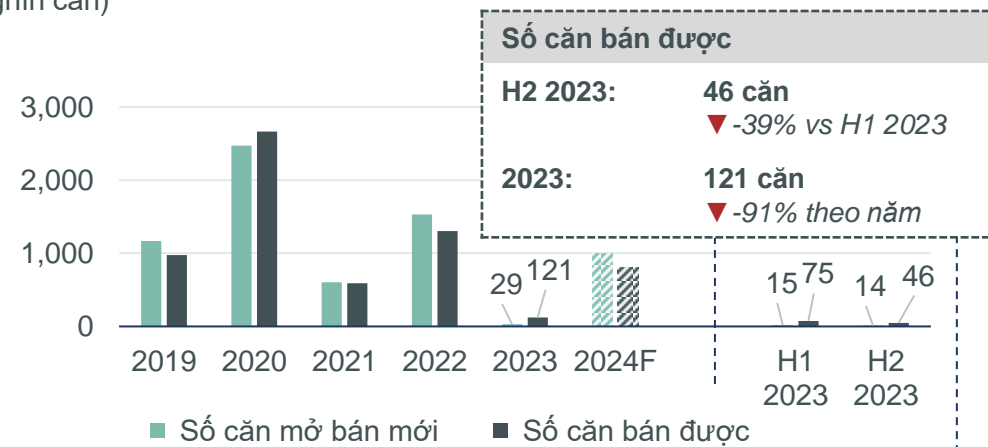
Hấp thụ: Số căn bán được tại thị trường chung cư TP.HCM cải thiện trong nửa cuối năm



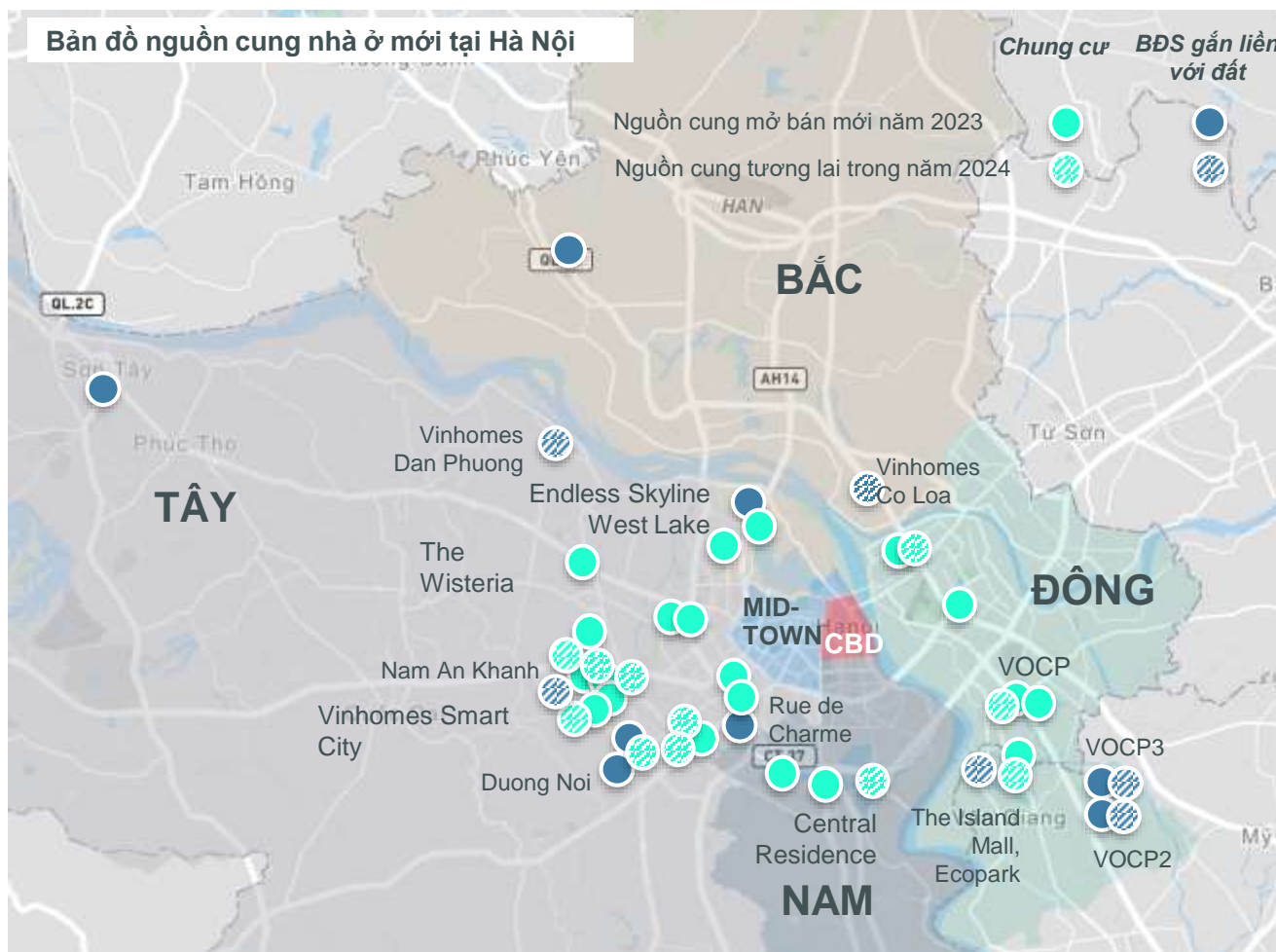
Thị trường chung cư TP.HCM, mở bán mới và số căn bán được
(nghìn căn)



Thị trường BĐS thấp tầng TP.HCM, mở bán mới và số căn bán được
(nghìn căn)



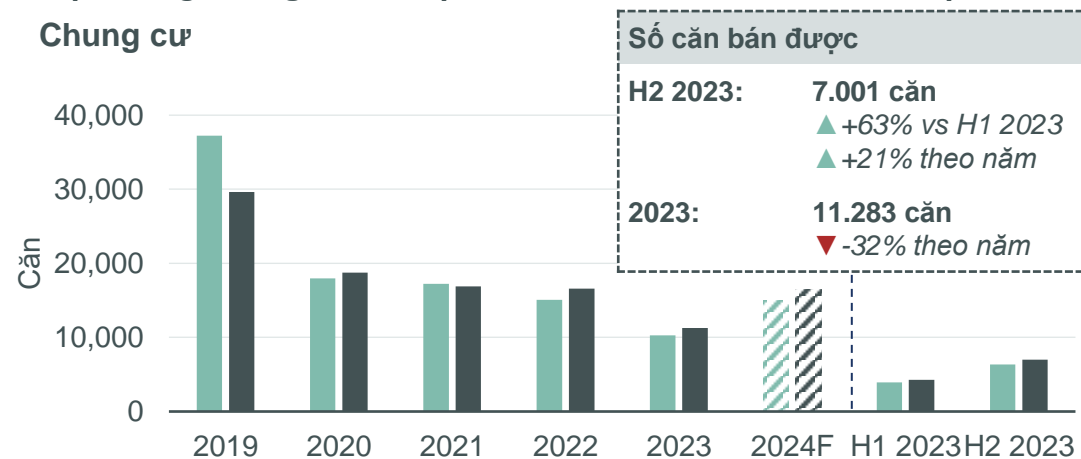
Hấp thụ: Thị trường nhà ở tại Hà Nội ghi nhận lượng mở bán mới và hấp thụ tốt



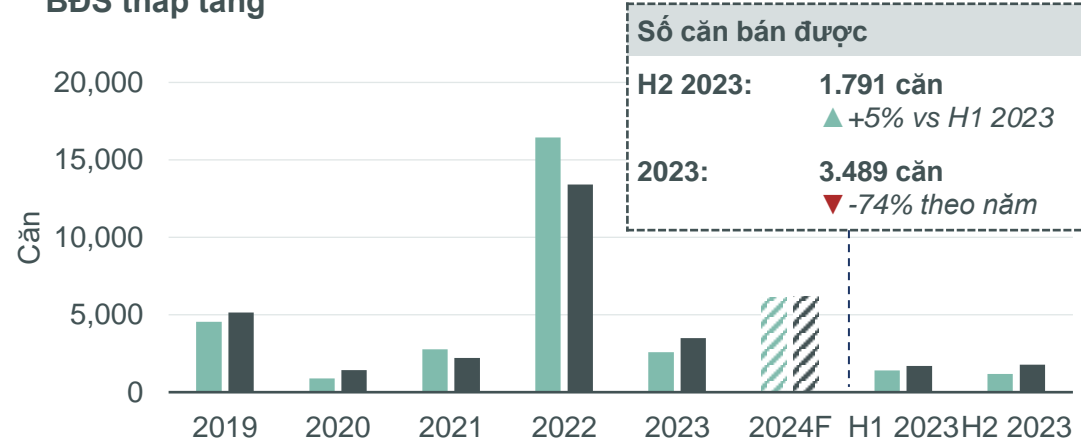
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Mapbox, Q4 2023

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2024 | © CBRE, Inc.

Thị trường chung cư Hà Nội, mở bán mới và số căn bán được



BĐS thấp tầng



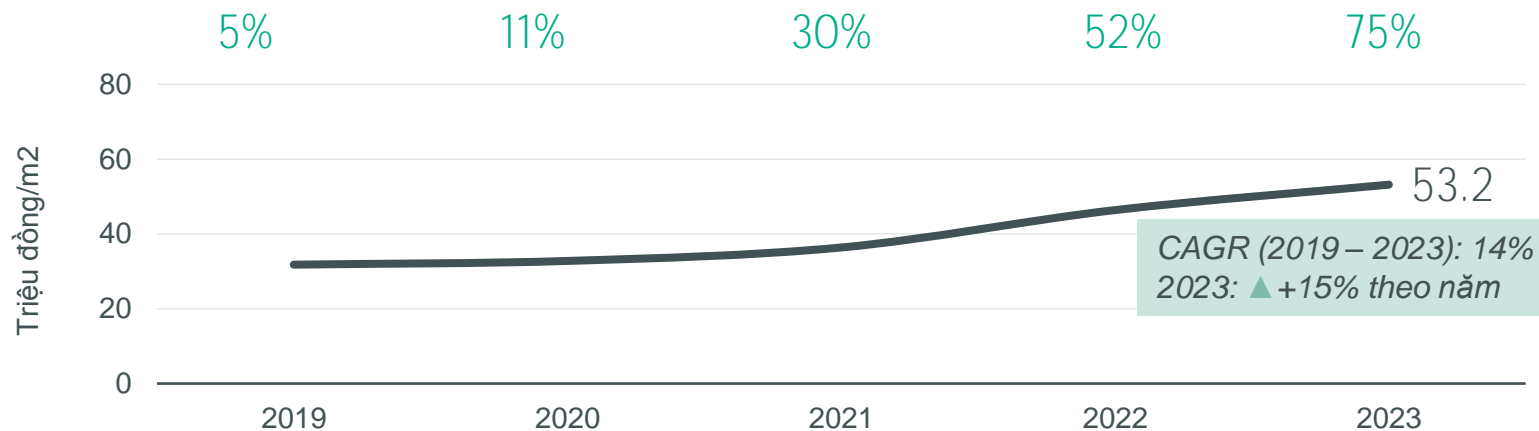
Chung cư

Giá bán sơ cấp neo ở mức cao do tỷ trọng nguồn cung mới phân khúc cao cấp gia tăng

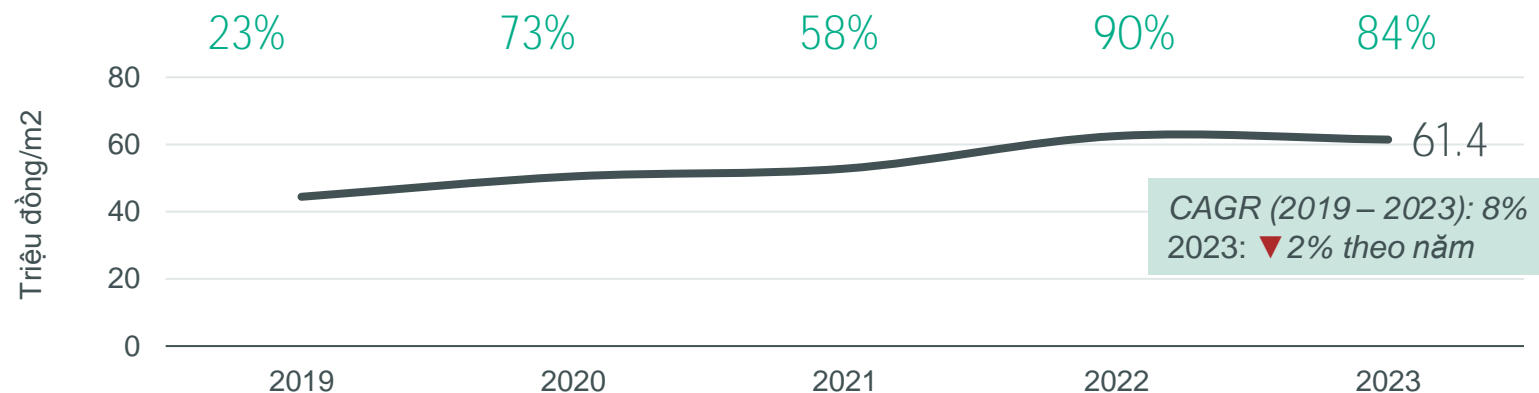
- Phân khúc bình dân: <1.000 USD / m²
- Phân khúc trung cấp: 1.000 – 2.000 USD / m²
- Phân khúc cao cấp: 2.000 – 4.000 USD / m²
- Phân khúc hạng sang: >4.000 USD / m²

Thị trường chung cư Hà Nội và TP.HCM, Giá sơ cấp trung bình, 2019 – 2023

HÀ NỘI Tỷ trọng nguồn cung cao cấp¹:



TP.HCM Tỷ trọng nguồn cung cao cấp¹:



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.

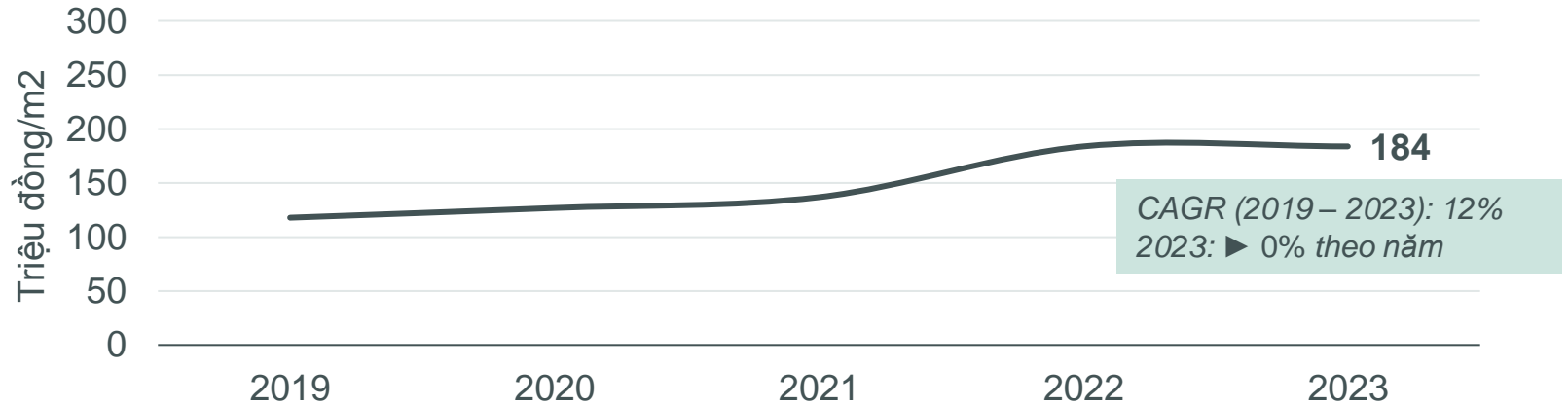
Ghi chú: (1) Tỷ trọng nguồn cung mới phân khúc cao cấp và trên cao cấp trên tổng nguồn cung mở bán mới trong mỗi giai đoạn

BĐS gắn liền với đất

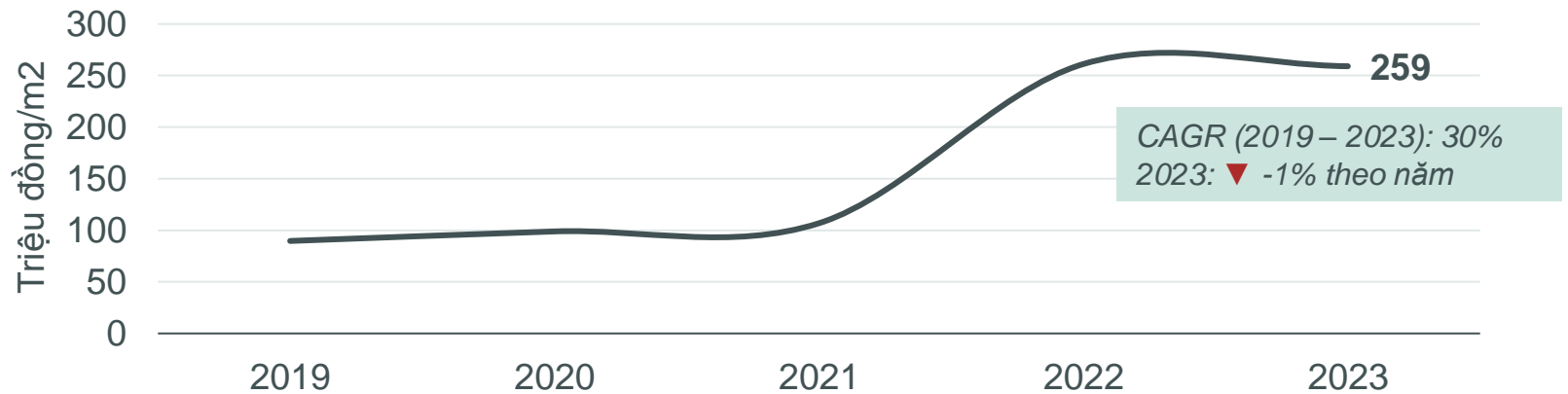
Giá bán sơ cấp tại TP.HCM xác lập mức giá mới do nguồn cung ngày càng hạn chế

Thị trường BĐS gắn liền với đất Hà Nội và TP.HCM, Giá sơ cấp trung bình, 2019 – 2023

HÀ NỘI



TP.HCM



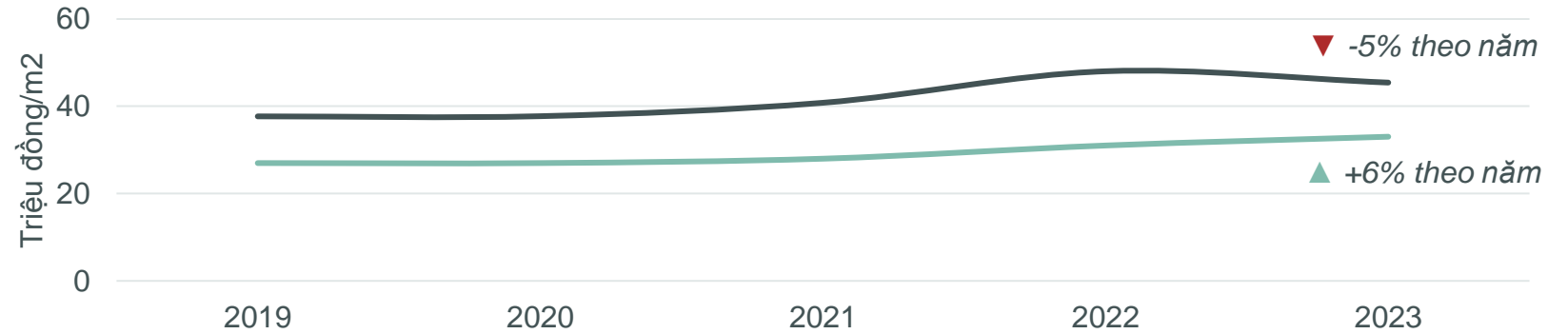
Giá bán thứ cấp

Chung cư Hà Nội đang trên đà tăng trong khi tại TP.HCM giá có xu hướng chững lại

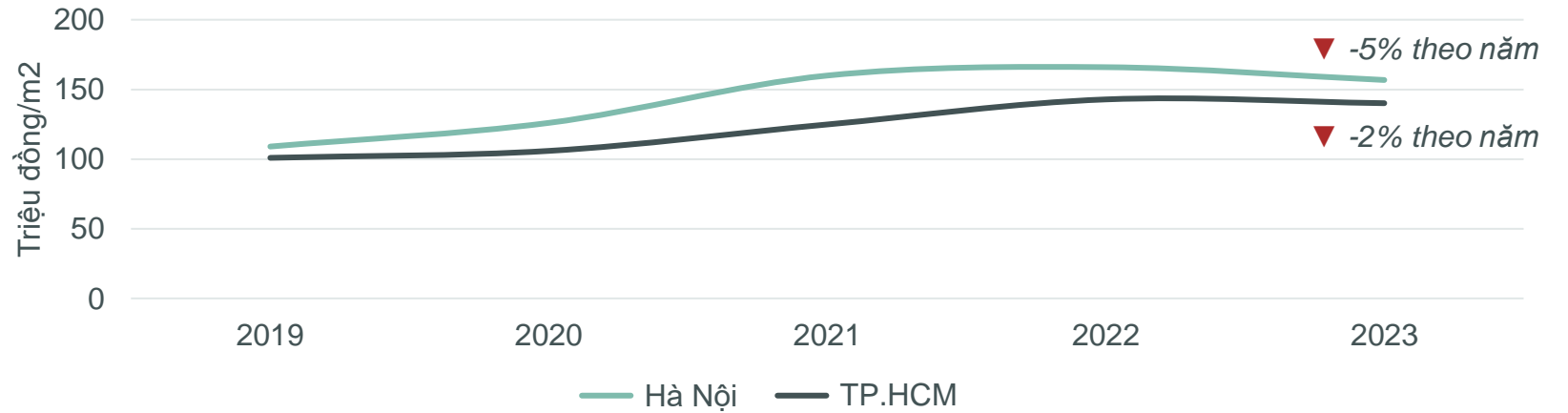
Đà giảm giá bán thứ cấp BĐS gắn liền với đất đã chững lại

Thị trường nhà ở Hà Nội và TP.HCM, Giá bán thứ cấp trung bình, 2019 – 2023

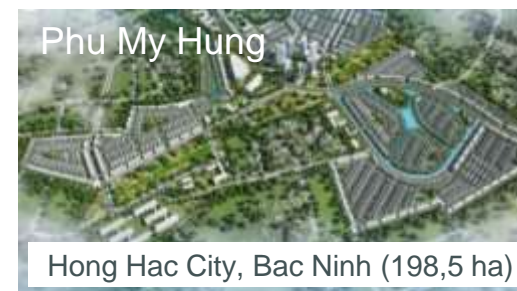
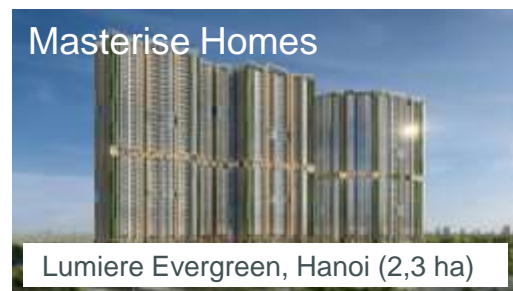
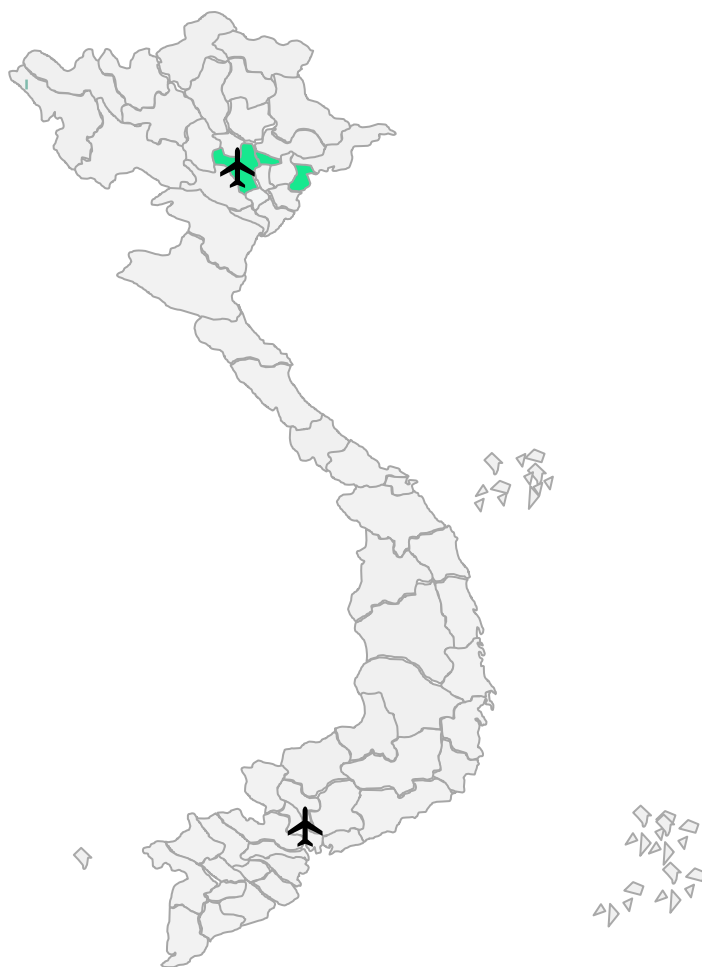
Chung cư



BĐS gắn liền với đất



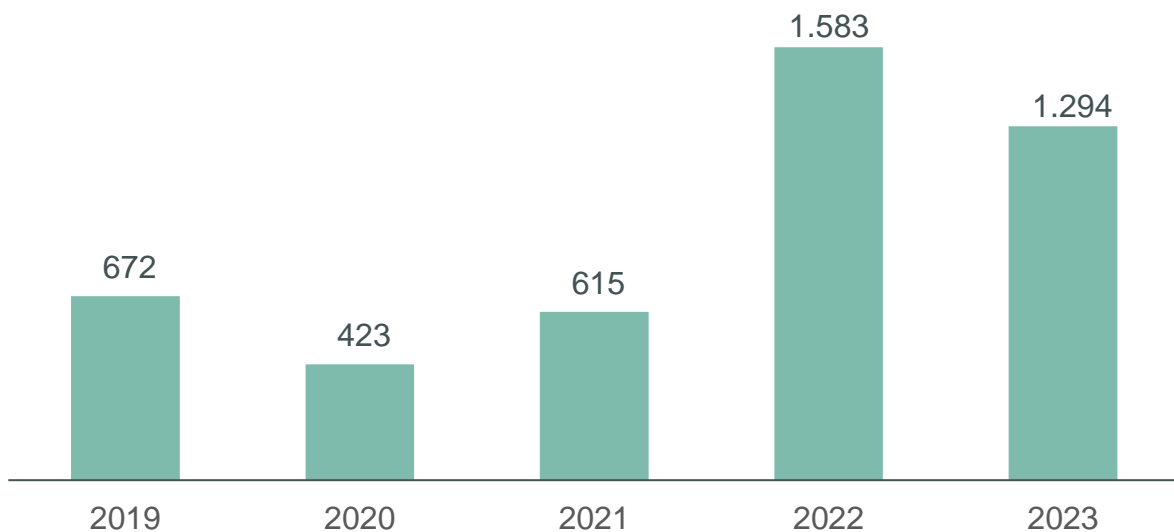
Sôi động các hoạt động đầu tư phát triển dự án tại khu vực phía Bắc của các chủ đầu tư phía Nam và chủ đầu tư nước ngoài



Hoạt động đầu tư:

Các nhà đầu tư nước ngoài tăng cường sự hiện diện tại Việt Nam thông qua các giao dịch thu tóm hàng loạt dự án từ Bắc vào Nam

Tổng giá trị giao dịch BĐS tại Việt Nam, 2019 – 2023 (triệu USD)



Nguồn: MSCI Analytics, BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023.

Ghi chú: Tiêu đề báo được dịch từ Tiếng Anh

Việt Nam News 8/11/2023
THE NATIONAL SINGAPOREAN DAILY

CapitaLand Development giới thiệu Lumi Hanoi, dự án căn hộ cao cấp quy mô 4.000 căn ở phía Tây của Hà Nội

MOL 18/12/2023
Mitsui O.S.K. Lines

Công ty Daibiru Nhật Bản công bố mua cổ phần lớn tòa nhà văn phòng Central Hanoi 63 Lý Thái Tổ

TheLEADER 15/12/2023
SIÊU ĐÀN CỜ QUỐC NIA QUẢN TRỊ

UOA rót vốn vào dự án CapitaLand vừa mua tại Bình Dương

Carebiz 28/12/2023

Ecopark âm thầm thu tóm một dự án bất động sản tại Phú Thọ

BUSINESS TIMES 20/7/2023

Gamuda thu tóm công ty có quỹ đất 3,68 ha tại TP.HCM với tổng giá trị 315.8 triệu USD

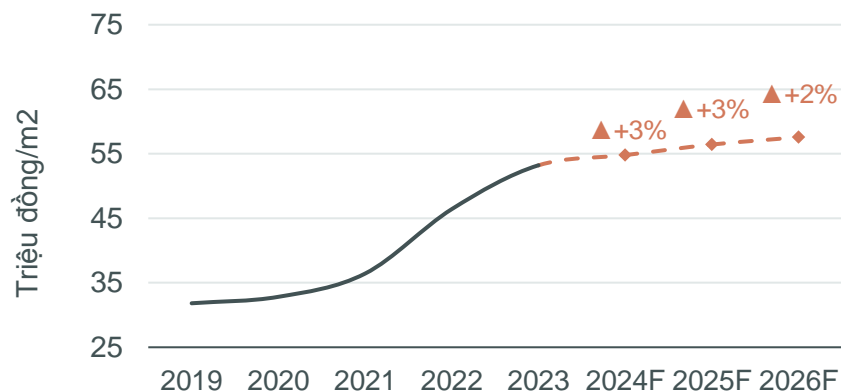
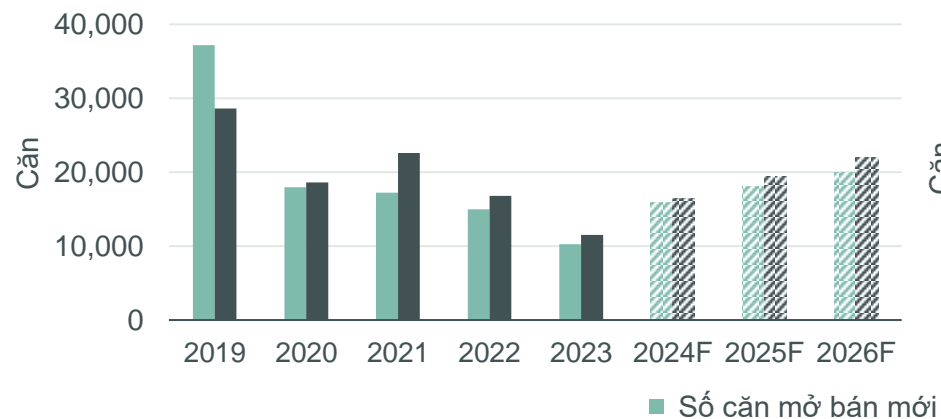
Triển vọng Thị trường Chung cư:

Nguồn cung tại Hà Nội dự kiến phục hồi trong năm 2024 và ghi nhận các hoạt động mở bán sôi động. Tỷ lệ hấp thụ duy trì ở mức tốt.

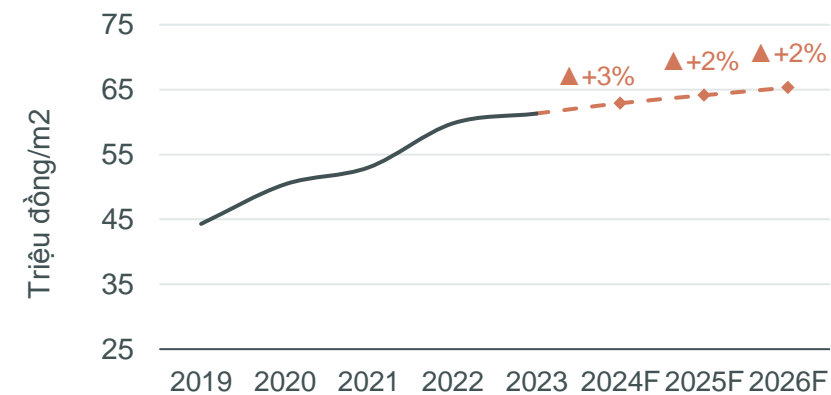
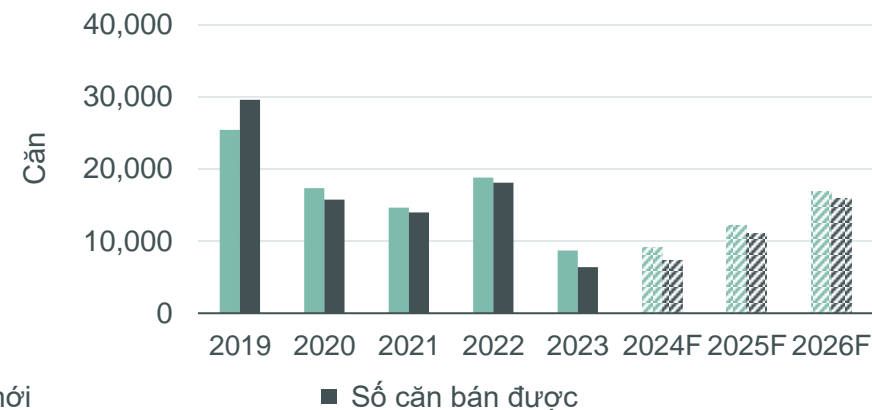
Nguồn cung và thanh khoản tại TP.HCM dự kiến ghi nhận phục hồi trong nửa cuối năm 2024.

Giá bán sơ cấp tại Hà Nội & TP.HCM tiếp tục tăng, do thị trường dự kiến đón nhận thêm nhiều nguồn cung mới ở phân khúc cao cấp.

HÀ NỘI



TP.HCM

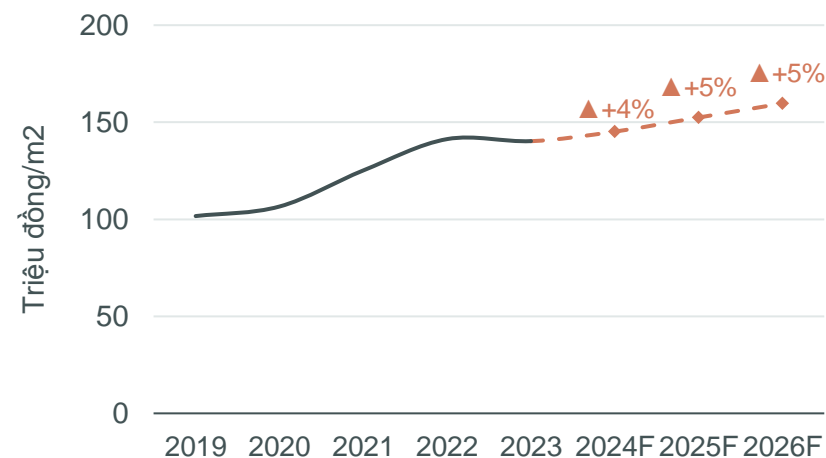
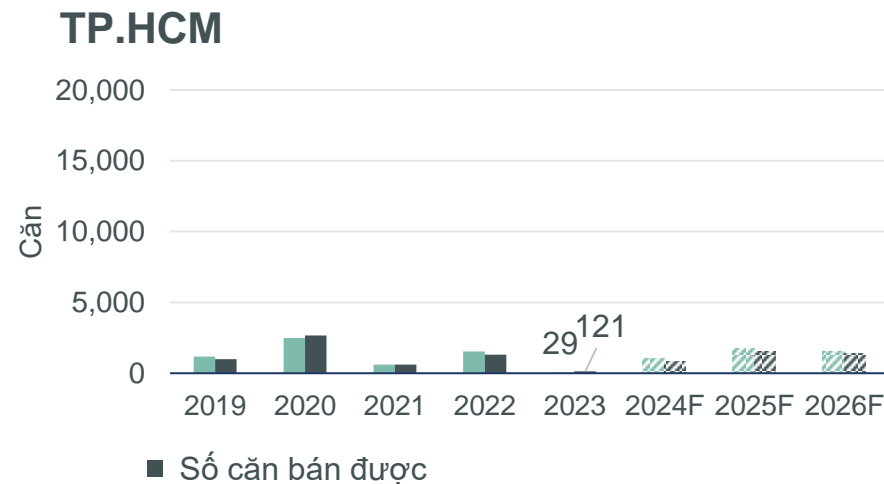
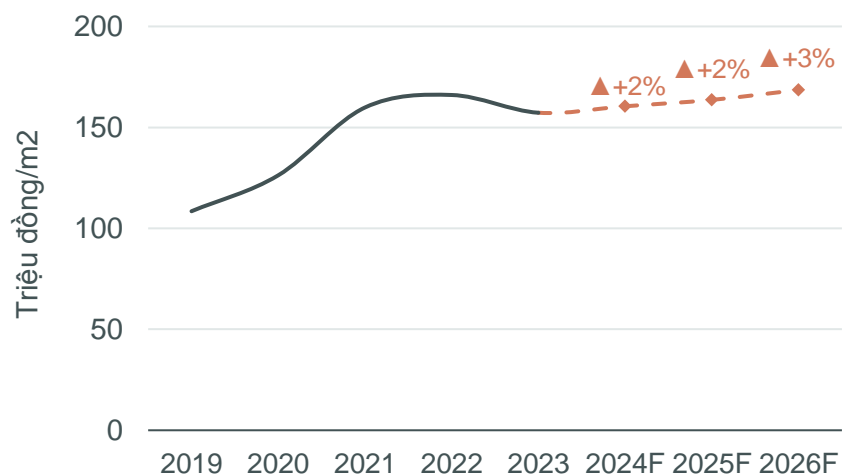
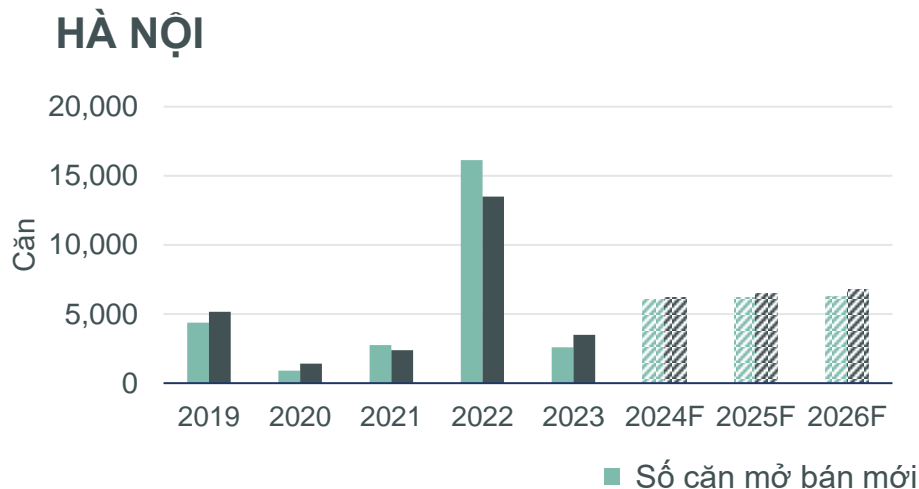


Triển vọng Thị trường BĐS gắn liền với đất:

Nguồn cung tại Hà Nội dự kiến phục hồi vào nửa cuối năm 2024 khi thị trường sẽ đón nhận thêm nguồn cung từ các dự án đại đô thị mới.

Nguồn cung mới tại TP.HCM dự kiến duy trì hạn chế.

Giá bán thứ cấp tại Hà Nội dự kiến tăng dần trở lại và phục hồi vào nửa cuối năm 2024, trong khi đó giá bán tại TP.HCM dự kiến duy trì đà tăng do nguồn cung hạn chế.



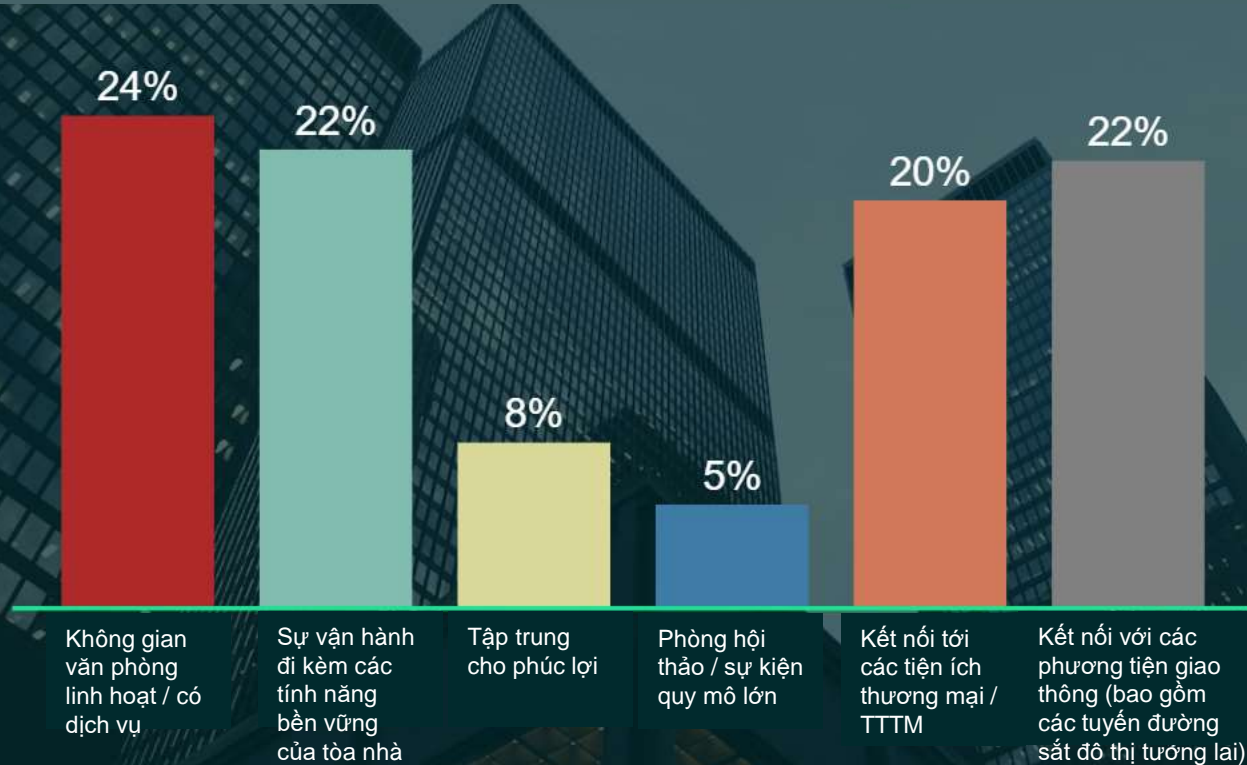
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4 2023

— Triển vọng thị trường BĐS Việt Nam 2024

KẾT QUẢ KHẢO SÁT

TẠI SỰ KIỆN CỦA CBRE

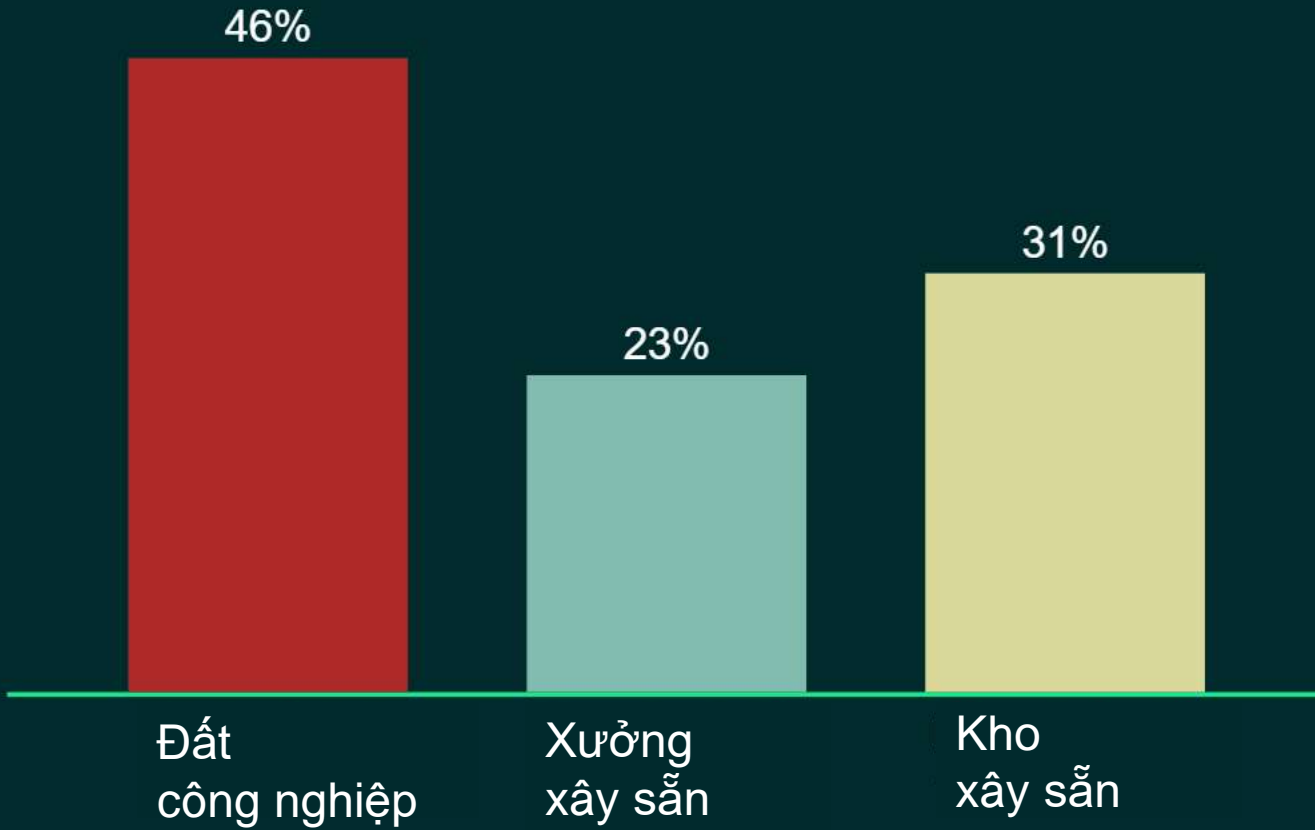
Vui lòng lựa chọn 3 yếu tố anh/chị cho rằng khách thuê đang tìm kiếm nhiều nhất ở một tòa văn phòng



Ghi chú: Kết quả khảo sát khán giả tham dự sự kiện của CBRE tại Tp.HCM

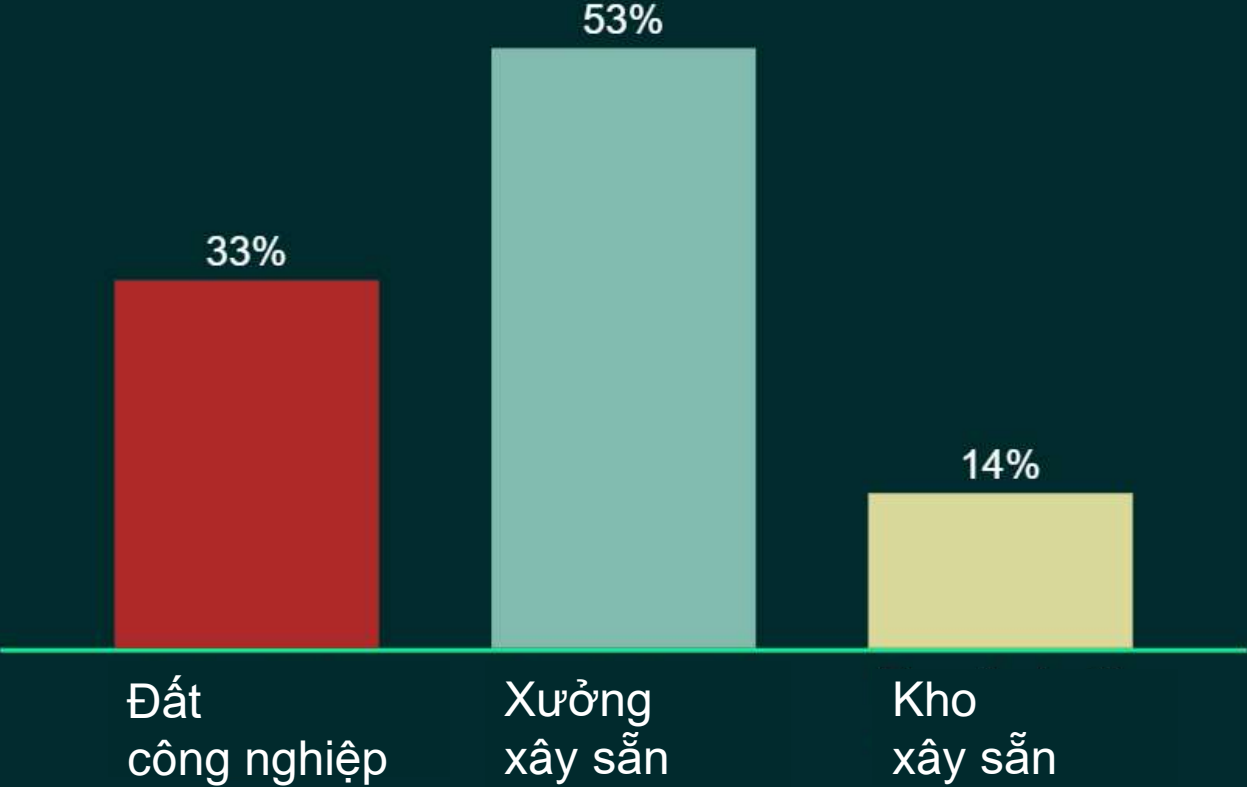
Tại sự kiện của CBRE tại TP.HCM

Loại hình BĐS công nghiệp nào được kỳ vọng sẽ phát triển khả quan trong năm 2024?

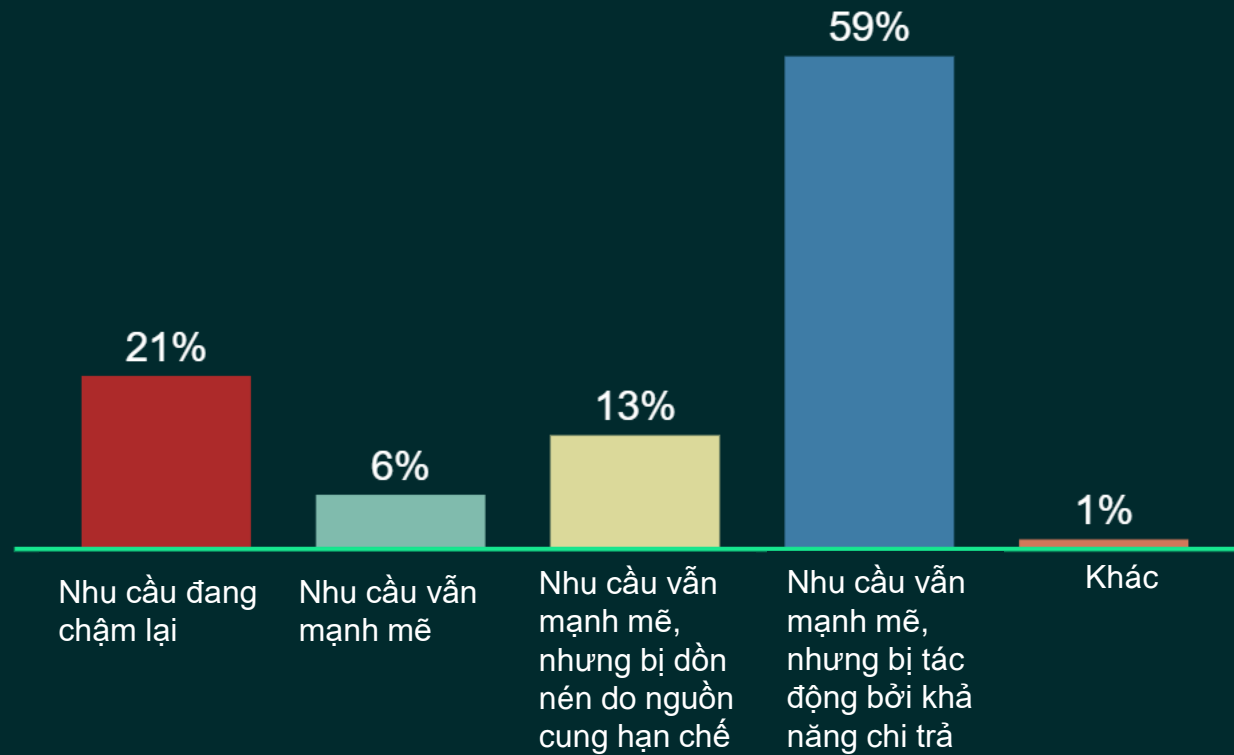


Tại sự kiện của CBRE tại Hà Nội

Loại hình BĐS công nghiệp nào được kỳ vọng sẽ phát triển khả quan trong năm 2024?

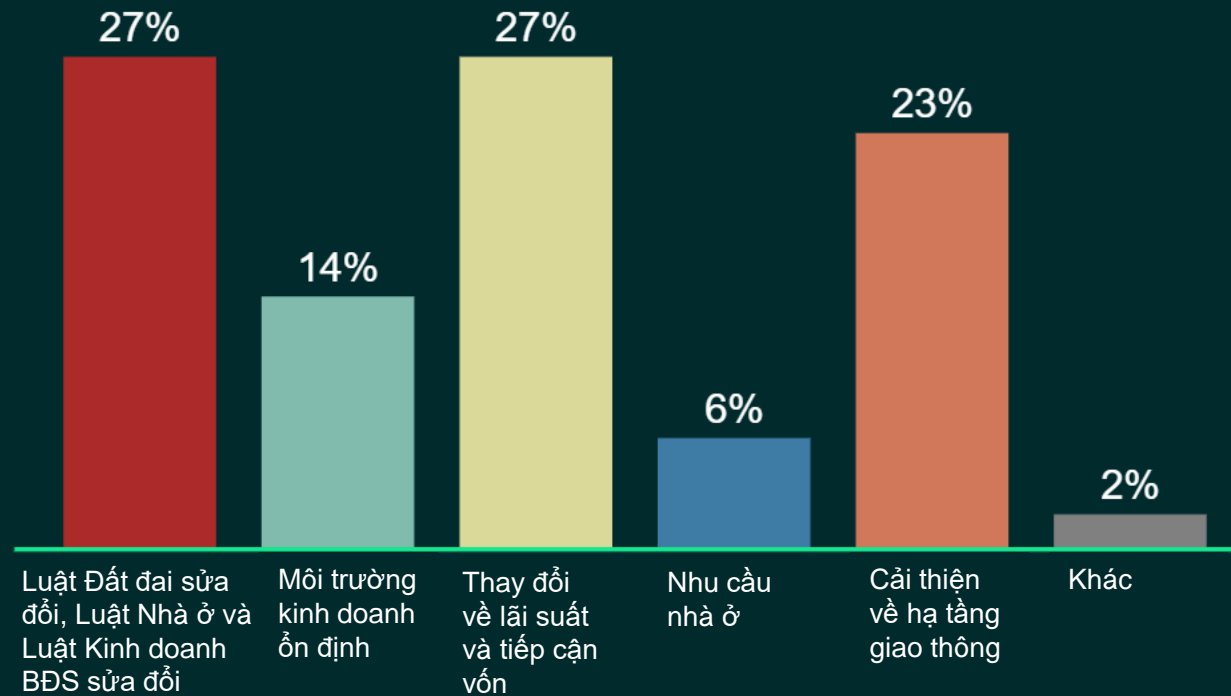


Anh/chị thấy nhu cầu nhà ở đang diễn ra như thế nào ở Việt Nam?



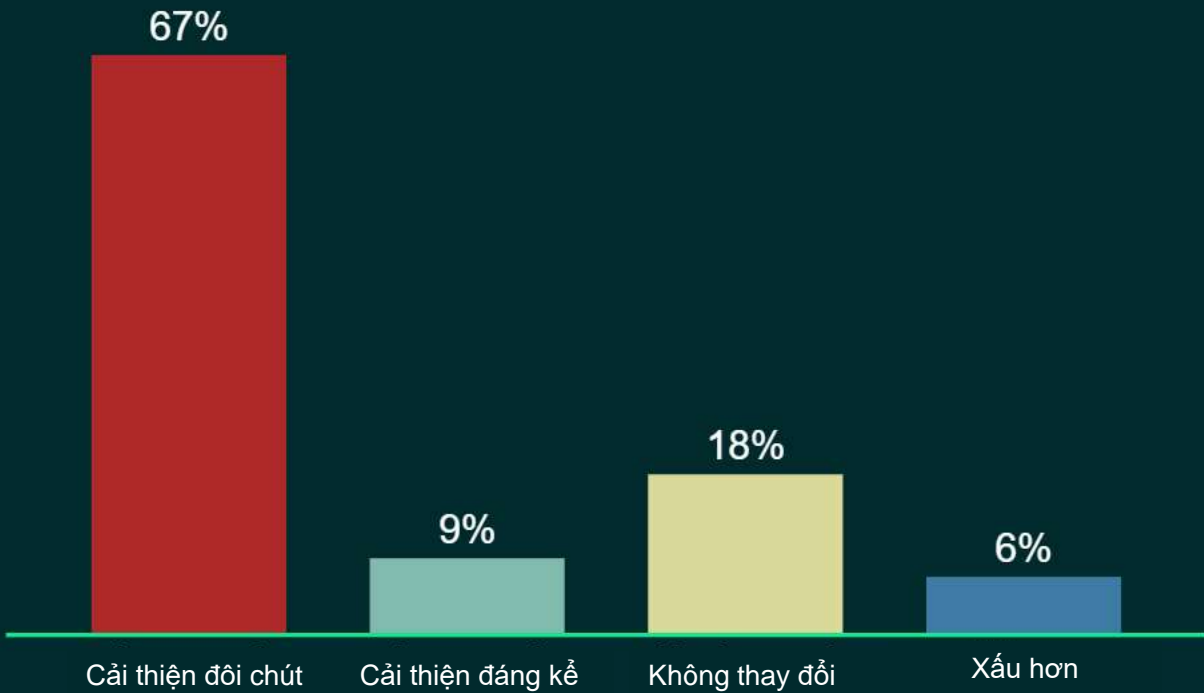
Ghi chú: Kết quả khảo sát khán giả tham dự sự kiện của CBRE tại Tp.HCM. Kết quả khảo sát khán giả tại sự kiện ở Tp.HCM tương đồng với kết quả khảo sát các khán giả tham dự sự kiện tại Hà Nội. Tại Hà Nội, 51% khán giả tham gia khảo sát lựa chọn “Nhu cầu vẫn mạnh mẽ, nhưng bị tác động bởi khả năng chi trả”.

Những yếu tố được mong đợi nhất có thể làm tăng tốc quá trình phục hồi thị trường vào năm 2024 là?



Ghi chú: Kết quả khảo sát khán giả tham dự sự kiện của CBRE tại Tp.HCM. Tại sự kiện ở Hà Nội, khán giả thể hiện sự quan tâm lớn tới “Thay đổi về lãi suất và tiếp cận vốn” (36%) và “Luật Đất đai sửa đổi, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi” (30%).

Triển vọng thị trường BĐS năm 2024?



Ghi chú: Kết quả khảo sát khán giả tham dự sự kiện của CBRE tại Tp.HCM. Tại sự kiện ở Hà Nội, 68% khán giả kỳ vọng thị trường cải thiện đôi chút trong năm 2024, trong khi đó 24% khán giả kỳ vọng thị trường cải thiện đáng kể.

20 24 **THANK YOU**

CBRE

Để biết thêm chi tiết về báo cáo này, xin vui lòng liên hệ:

Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam

T: +84 28 3824 6125 | +84 24 6288 6379

E: research.vietnam@cbre.com

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.