

The background of the slide is an aerial photograph of Hanoi, Vietnam, taken during sunset. The sky is filled with dramatic, orange and red clouds. The city below is a mix of modern high-rise buildings and traditional low-rise structures with red-tiled roofs. A large, green park area is visible in the center of the city.

BẤT ĐỘNG SẢN HẢI PHÒNG

Tâm điểm phát triển

Nội dung trình bày

Bối cảnh Thị trường

Thị trường Nhà ở Hải Phòng

Thị trường Công nghiệp và Logistics Hải Phòng

Tiềm năng thị trường



01

Bối cảnh Thị trường

Chủ đề nổi bật đầu năm 2025

Luật sửa đổi:
Đất đai, nhà ở, kinh doanh
bất động sản, các tổ chức tín
dụng, đấu giá tài sản



Chính sách tài khóa của
NHNN (giảm lãi suất để
hỗ trợ tăng trưởng)



Phê duyệt và
Quy trình thủ tục



Nguồn vốn sẵn có/
khả năng hấp thụ vốn



Kinh phí Đầu tư
Cơ sở hạ tầng



Chiến lược
Trung Quốc +1

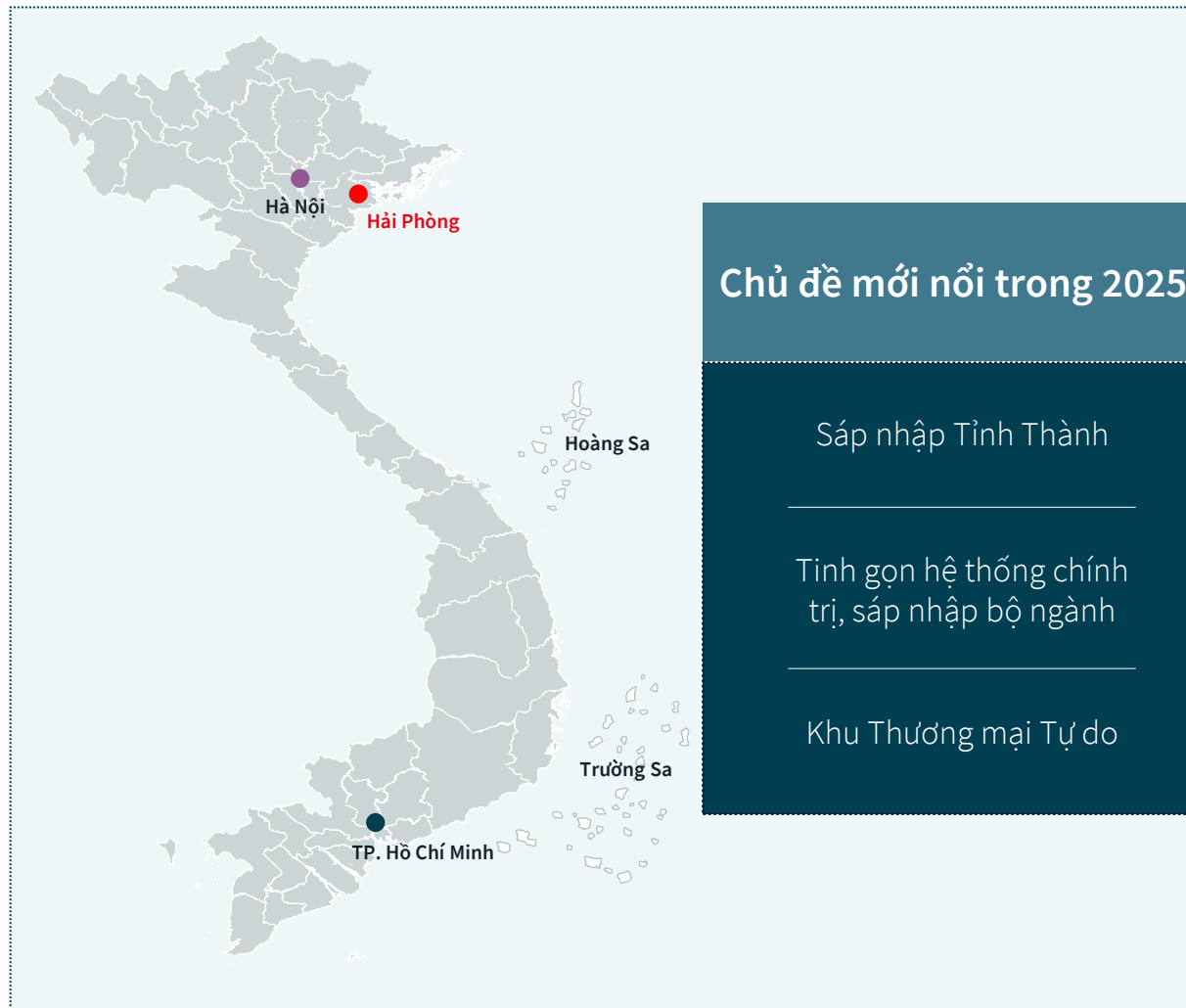


Chủ đề mới nổi trong 2025

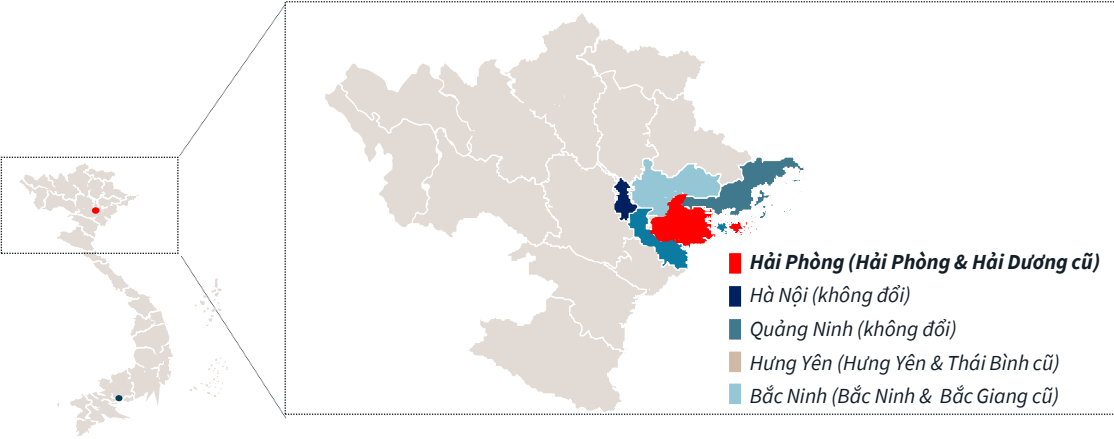
Sáp nhập Tỉnh Thành

Tinh gọn hệ thống chính
trị, sáp nhập bộ ngành

Khu Thương mại Tự do



Hải Phòng | Bước ngoặt của Thành phố Cảng sau sát nhập



ĐẶC ĐIỂM KINH TẾ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG				
Thị trường	Tỉnh	Diện tích (m2)	GRDP (Triệu USD)	Dân số (Nghìn người)
HẢI PHÒNG	Hải Phòng + Hải Dương	3,194.7	24,844.6	4,664.1
	Hà Nội	3,359.8	53,781.2	8,807.5
CÁC TỈNH LÂN CẬN	Quảng Ninh	6,207.9	13,116.8	1,497.4
	Bắc Ninh (Bắc Ninh + Bắc Giang)	4,718.6	16,594.6	3,619.4
	Hưng Yên (Hưng Yên + Thái Bình)	2,514.8	11,038.8	3,567.9

ĐỊNH HÌNH MỘT SIÊU ĐÔ THỊ LỚN THỨ 3 TRÊN CẢ NƯỚC, VỚI TRỤ CỘT CÔNG NGHIỆP - CẢNG BIỂN - THƯƠNG MẠI TỰ DO



Vị trí địa lý thuận lợi

Cửa ngõ giao thương chiến lược, nơi hội tụ hàng hóa và FDI, giữ vị trí địa chính trị – kinh tế đặc biệt trên các hành lang kinh tế nội vùng, liên vùng và quốc tế.



Cực tăng trưởng của miền Bắc

Sau sáp nhập, Hải Phòng vươn lên top 3 GRDP cả nước, sở hữu cơ cấu kinh tế cân đối, công nghiệp – logistics làm động lực chủ đạo, cùng nguồn lao động và dịch vụ mở rộng.



Hạ tầng giao thông - lợi thế chiến lược

Bộ tứ hạ tầng giao thông – đường bộ, đường sắt, đường thủy (cảng biển) và hàng không – tạo mạng lưới kết nối đồng bộ giữa khu công nghiệp, đô thị và cảng quốc tế.

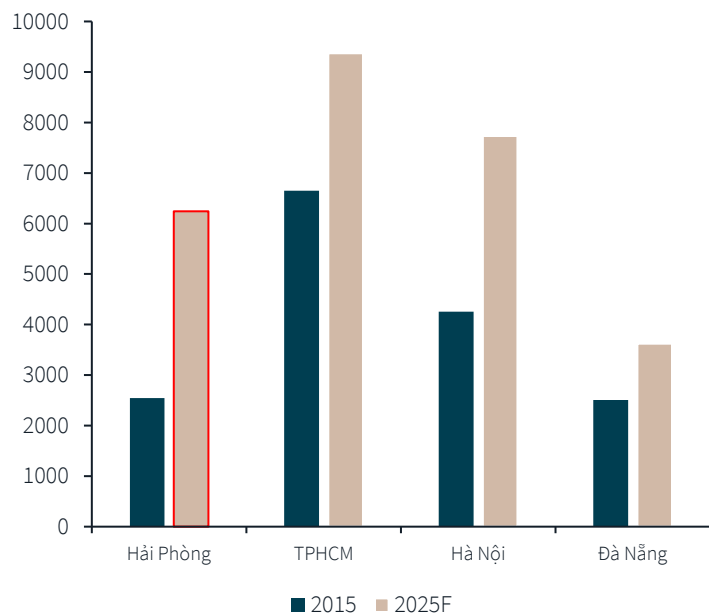


Khu thương mại tự do tiên phong

Địa phương đầu tiên được phép thí điểm Khu thương mại tự do (FTZ) với chính sách ưu đãi vượt trội, thu hút đầu tư chiến lược và hình thành vùng kinh tế mở.

Hải Phòng | Top 3 động lực tăng trưởng của cả nước

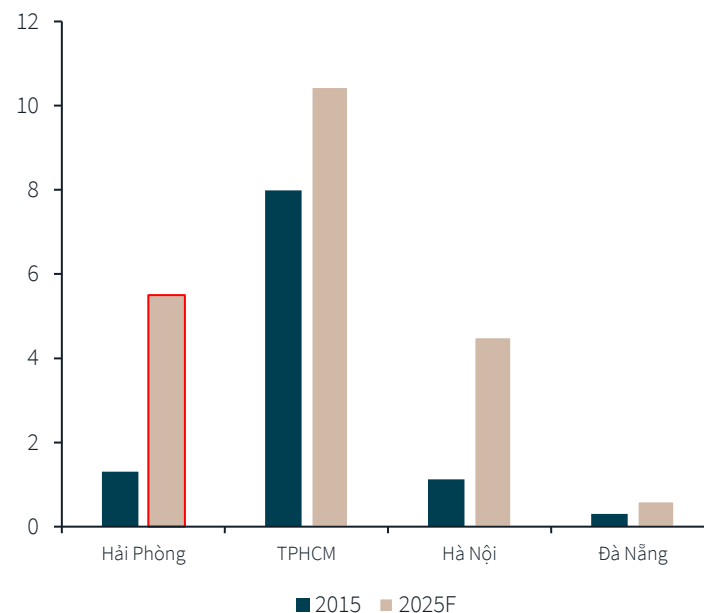
GRDP bình quân đầu người
(USD)



Quy mô nền kinh tế của thành phố Hải Phòng mới đứng thứ 3 toàn quốc với mục tiêu giai đoạn 2026 - 2030 GRDP tăng trưởng bình quân 13%/năm trở lên. GRDP bình quân đầu người 2025 ước tính đạt khoảng 6,242 USD/người và mục tiêu đến năm 2030 đạt 11.247 USD/người (tỷ giá hiện hành).

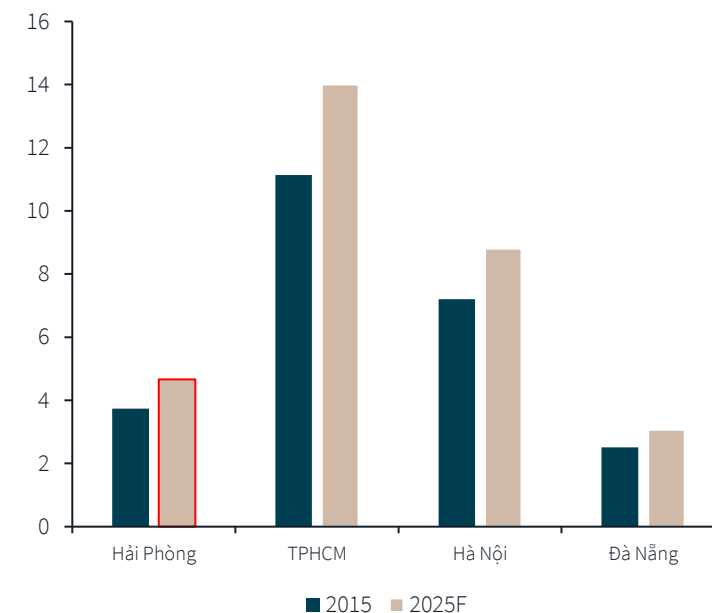
(*) Tất cả các chỉ số là dữ liệu của các tỉnh sau sát nhập tỉnh
Nguồn: GSO, Oxford Economics, Bộ phận Nghiên cứu JLL

Vốn FDI đăng ký
(Tỷ USD)



Tính đến tháng 10/2025 thành phố Hải Phòng có 1.761 dự án FDI còn hiệu lực với tổng vốn đầu tư 50,64 tỷ USD. Trong đó, trong khu công nghiệp, khu kinh tế 1.017 dự án, tổng vốn đầu tư 42,80 tỷ USD; ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế 744 dự án, vốn đầu tư 7,84 tỷ USD. Kế hoạch trong năm 2025 thành phố dự kiến thu hút 5,5 tỷ USD đăng ký.

Dân số
(Triệu người)

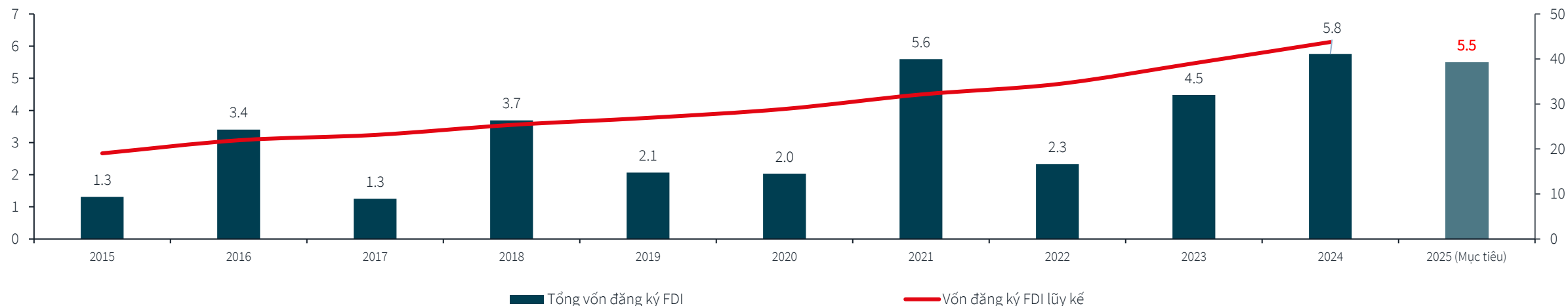


Sau sát nhập, dân số Hải Phòng xếp vị trí thứ 3 cả nước với hơn 4,6 triệu người, trong đó có hơn 2 triệu người đang ở độ tuổi lao động.

Hải Phòng | Tăng tốc thu hút dòng vốn FDI chiến lược



Dòng vốn FDI liên tục tăng trưởng qua các năm
(Tỷ USD)



Một số nhà đầu tư FDI tiêu biểu tại Thành phố Hải Phòng

Điện tử



Nhựa và Cao su



Gia công kim loại



Thiết bị điện

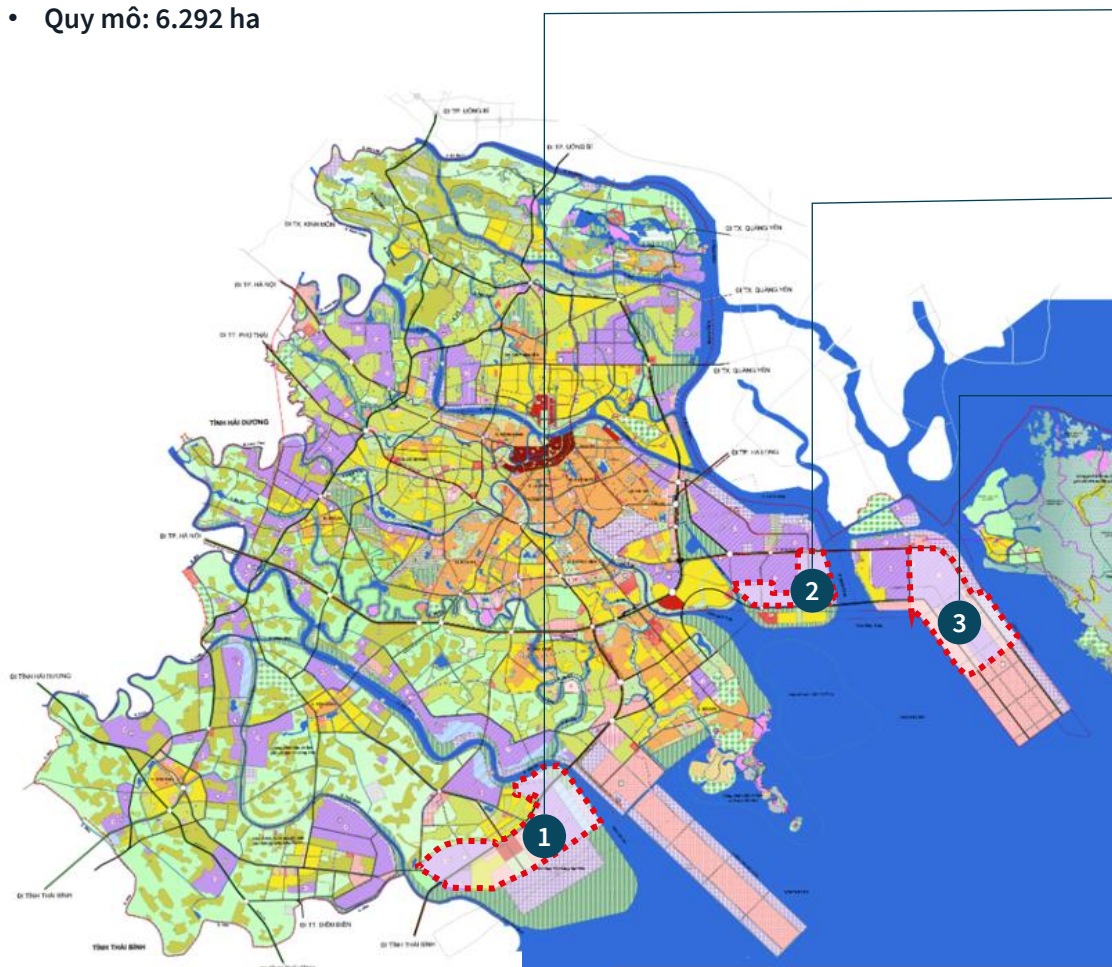


(*) Tất cả các chỉ số là dữ liệu của các tỉnh sau sát nhập tỉnh
Nguồn: Bộ Kế hoạch Đầu tư, Bộ phận Nghiên cứu JLL

Hải Phòng | Khu Thương mại tự do

Khu Thương Mại Tự Do Thành Phố Hải Phòng

- Ngày thành lập: 13/10/2025
- Quy mô: 6.292 ha



1 Vị trí 1: 2.923 ha



Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng (xã Chấn Hưng, xã Hùng Thắng)



Chức năng chính: công nghiệp, thương mại, dịch vụ, tài chính, ngân hàng, du lịch, bất động sản và y tế

2 Vị trí 2: 1.077 ha



Một phần KCN Nam Đình Vũ 1 và 2 (thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải)



Chức năng chính: công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp trọng điểm

3 Vị trí 3: 2.292 ha



Đảo Cát Hải (thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải)



Chức năng chính: công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp trọng điểm, dịch vụ hậu cần cảng logistics

Lợi ích của Khu thương mại tự do

1

Tăng hiệu quả sử dụng đất

2

Trụ cột tăng trưởng

3

Thúc đẩy thương mại, đầu tư và logistics

4

Phát triển an sinh, xã hội

Hải Phòng | Khu Thương mại tự do



CÁC NGÀNH ƯU TIÊN PHÁT TRIỂN CHÍNH TRONG KHU THƯƠNG MẠI TỰ DO

Hàm lượng công nghệ cao
Đổi mới sáng tạo



Chế tạo ô tô



Chất bán dẫn



Sản xuất công nghệ cao



Năng lượng và hạ tầng kỹ thuật số



Cảng và Logistics



Trung tâm nghiên cứu & phát triển

CÁC CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI THUẾ ĐẶC BIỆT*



Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp



Ưu đãi thuế thu nhập cá nhân



Ưu đãi thuế cho chi phí nghiên cứu và phát triển



Miễn tiền thuê đất

THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐƯỢC GIẢM THIỂU*

Đầu tư

Thủ tục đầu tư đặc biệt cho các dự án trong các ngành thuộc lĩnh vực phát triển chính

Hải quan

Cơ chế hải quan ưu tiên

Thủ tục đầu tư

Cho phép nhà đầu tư nước ngoài thành lập tổ chức kinh tế trong Khu TMTD, không cần giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước khi thành lập

Lao động

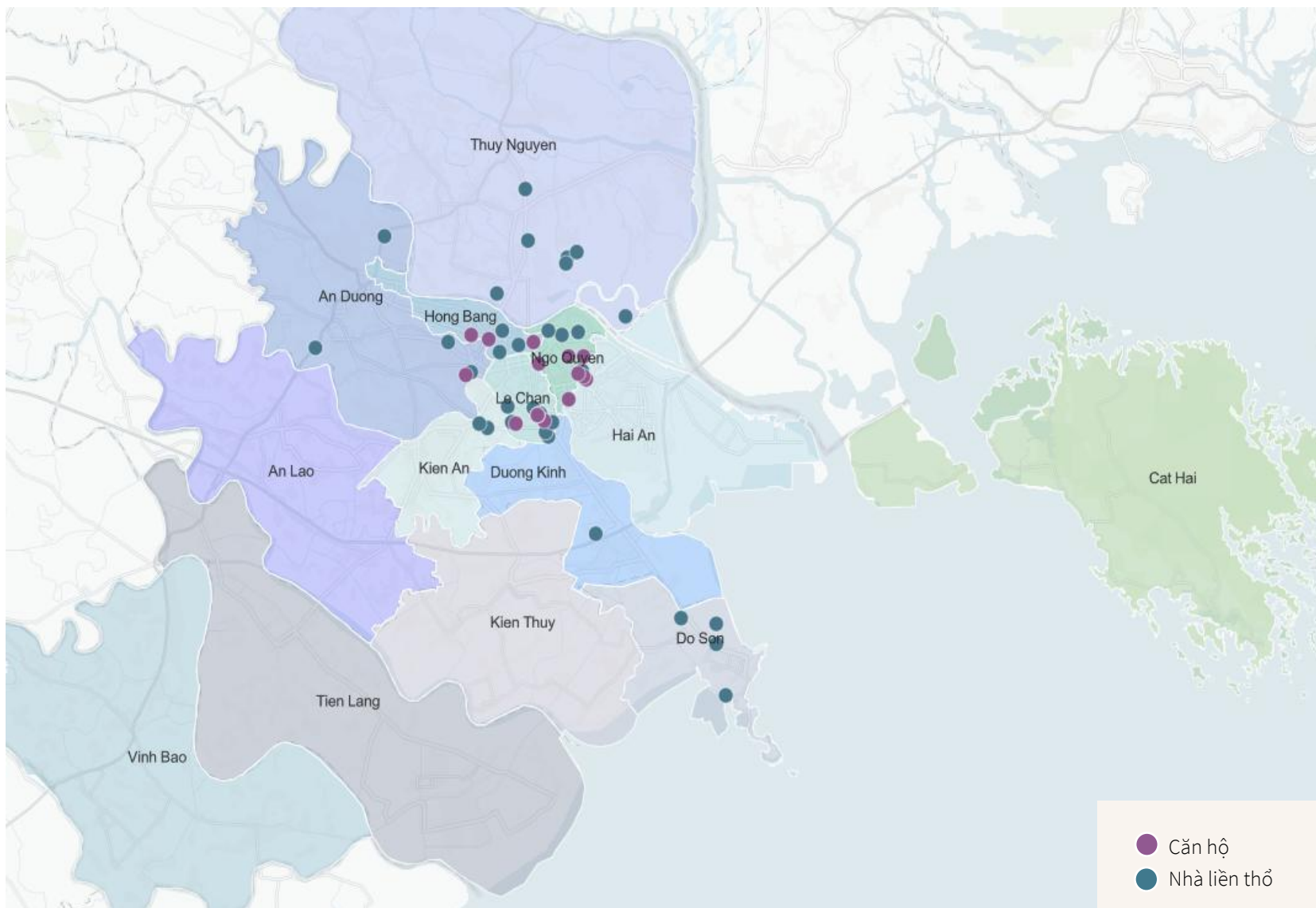
Miễn thị thực và cấp thẻ tạm trú 10 năm cho chuyên gia nước ngoài và gia đình

(*) Được áp dụng cho các doanh nghiệp/đối tượng theo điều kiện được quy định tại Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội và Quyết định số 4068/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu JLL

02

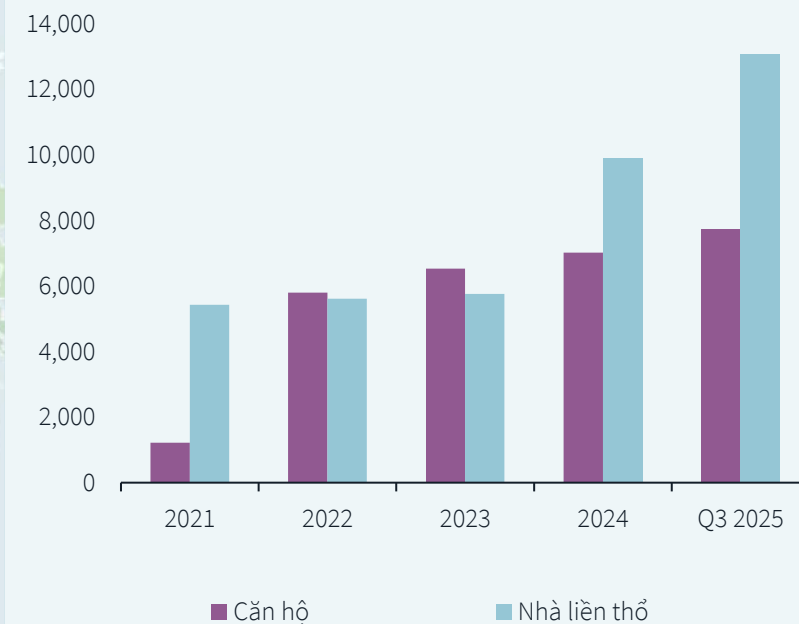
Thị trường Nhà ở Hải Phòng

Hải Phòng | Bản đồ nguồn cung nhà ở hiện tại



Nguồn cung nhà ở tăng mạnh trong những năm trở lại đây và được dẫn dắt bởi các chủ đầu tư lớn.

Nguồn cung nhà ở theo thời gian tại Hải Phòng, Q3 2025



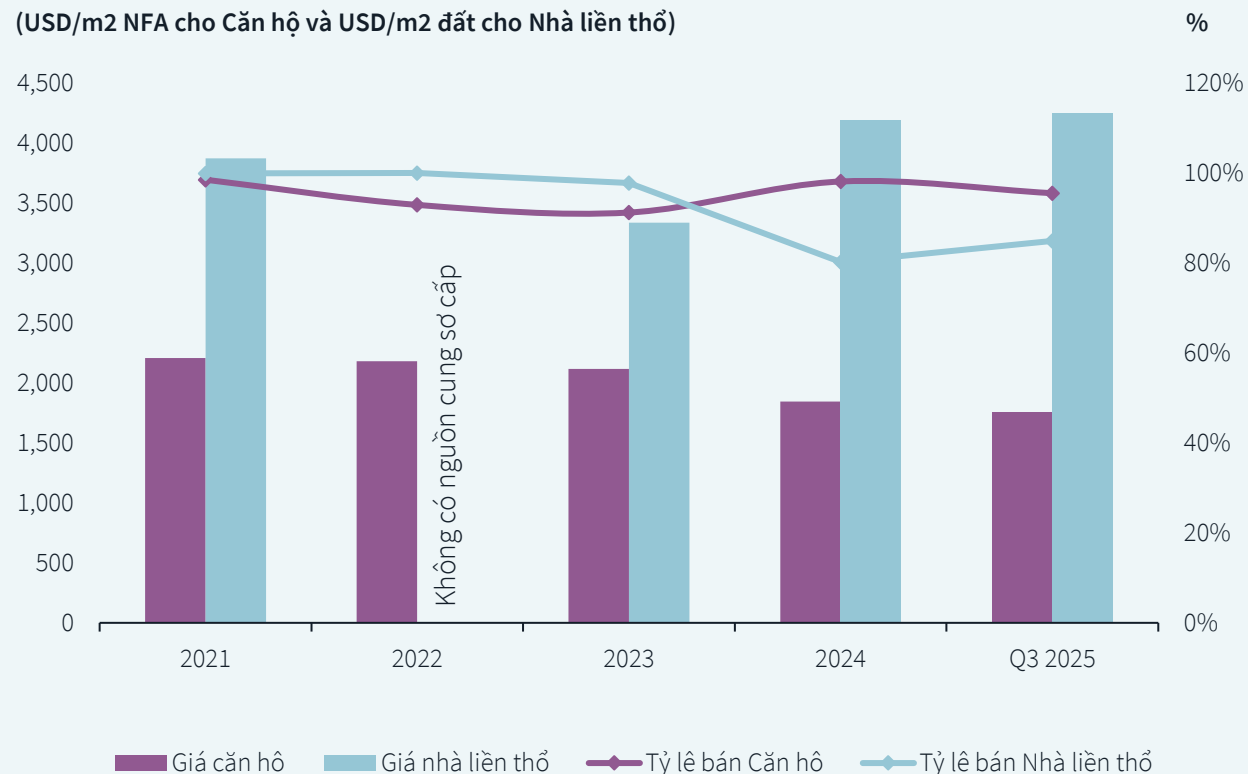
(*) Tất cả các chỉ số là dữ liệu của tỉnh Hải Phòng cũ trước khi sát nhập
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu JLL

Hải Phòng | Tỷ lệ bán ghi nhận ở mức cao trong khi Giá bán vẫn còn ở mức vừa phải so với các thành phố lớn khác



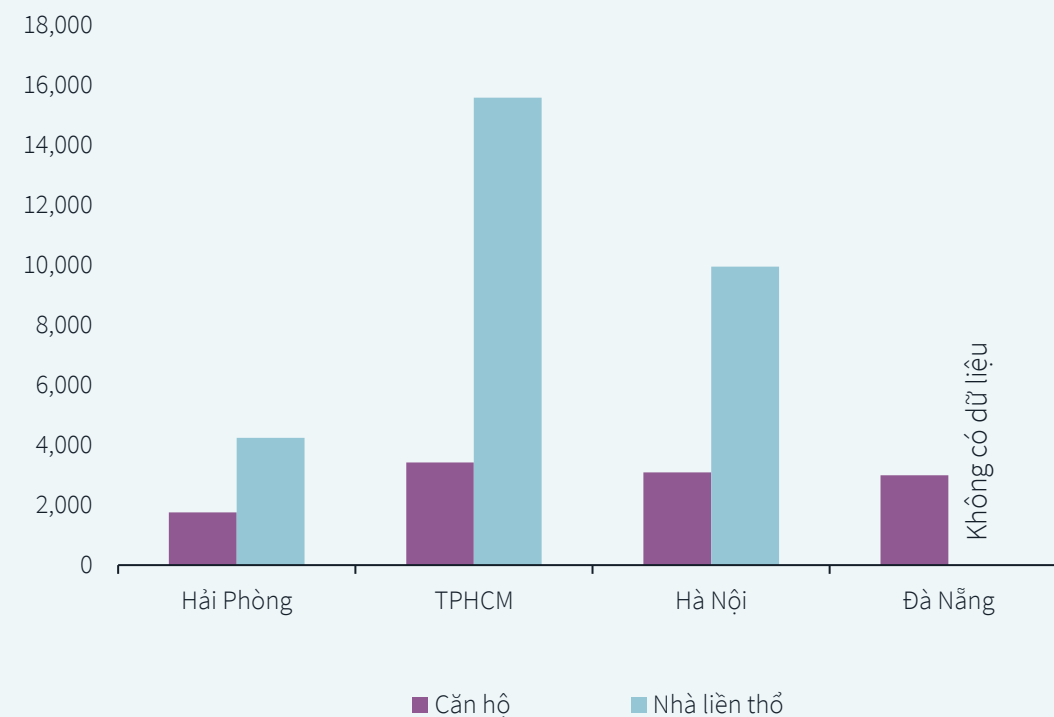
Tỷ lệ bán và Giá bán sơ cấp thị trường nhà ở Hải Phòng

(USD/m² NFA cho Căn hộ và USD/m² đất cho Nhà liền thổ)



Giá bán sơ cấp thị trường nhà ở tại các thành phố lớn, Q3.25

(USD/m² NFA cho Căn hộ và USD/m² đất cho Nhà liền thổ)



(*) Tất cả các chỉ số là dữ liệu của các tỉnh trước khi sát nhập chính thức ngày 01/07/2025

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu JLL

Hải Phòng | Hàng loạt dự án từ các chủ đầu tư lớn ra mắt



1 Vinhomes Royal Island (Vingroup)

Vị trí: Thủy Nguyên

Quy mô: 870 ha, ~8.150 căn

2 Vinhomes Golden City (Vingroup)

Vị trí: Dương Kinh-Kiến Thụy

Quy mô: 241 ha, ~5.000 căn

3 VSIP Hải Phòng (VSIP)

Vị trí: Thủy Nguyên

Quy mô: ~1.000 ha, 1.526 căn

4 Ruby Coastal City (BRG Group)

Vị trí: Đồ Sơn

Quy mô: 27 ha, 747 căn

5 Waterfront City (Agape Vietnam)

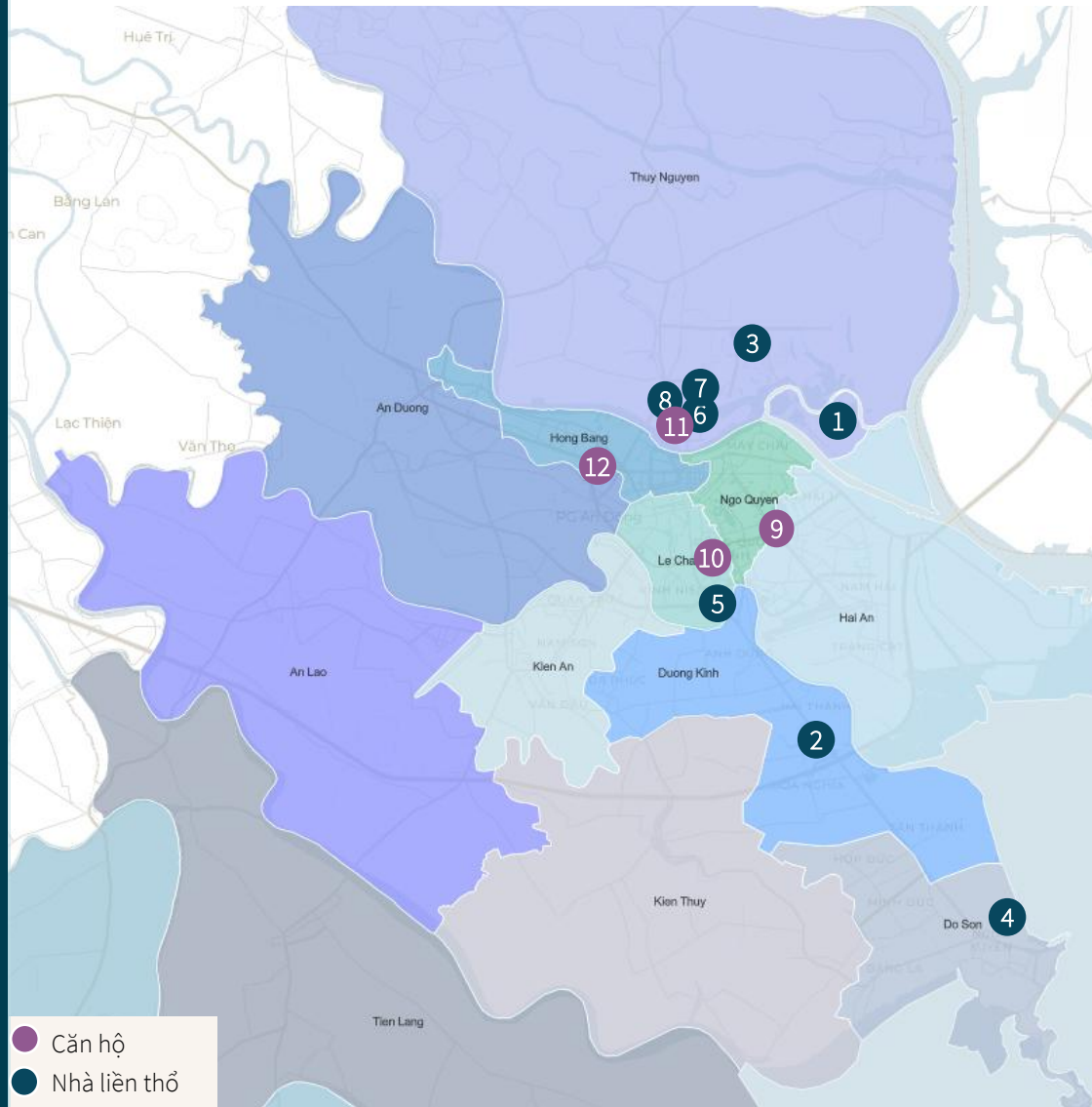
Vị trí: Lê Chân

Quy mô: 25 ha, 428 căn

6 The Centric (Masterise)

Vị trí: Thủy Nguyên

Quy mô: 8 ha, 200 căn



7 Hoàng Huy New City (Hoàng Huy Group)

Vị trí: Thủy Nguyên

Quy mô: 50 ha, 1.185 căn

8 Emerald Symphony (Doji)

Vị trí: Thủy Nguyên

Quy mô: 26 ha, 484 căn

9 Diamond Crown Plaza (Doji)

Vị trí: Hải An

Quy mô: 1,3 ha, 1.093 căn

10 The Ambience (Gamuda Land)

Vị trí: Lê Chân

Quy mô: 1,1 ha, 983 căn

11 Central Point (TCT Kinh Bắc)

Vị trí: Thủy Nguyên

Quy mô: 4,7 ha, 1.500 căn

12 Gem Park (N.H.O)

Vị trí: Hồng Bàng

Quy mô: 1,8 ha, 1.423 căn

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu JLL

Hải Phòng | Triển vọng thị trường nhà ở 2026-2030F



Giá đất phát triển dự án vẫn ở mức hợp lý



Nguồn cung tích cực, chủ yếu đến từ các chủ đầu tư lớn



Nguồn cầu được thúc đẩy nhờ sự phát triển của hạ tầng và chính sách



Hoạt động M&A cho thấy xu hướng tích cực

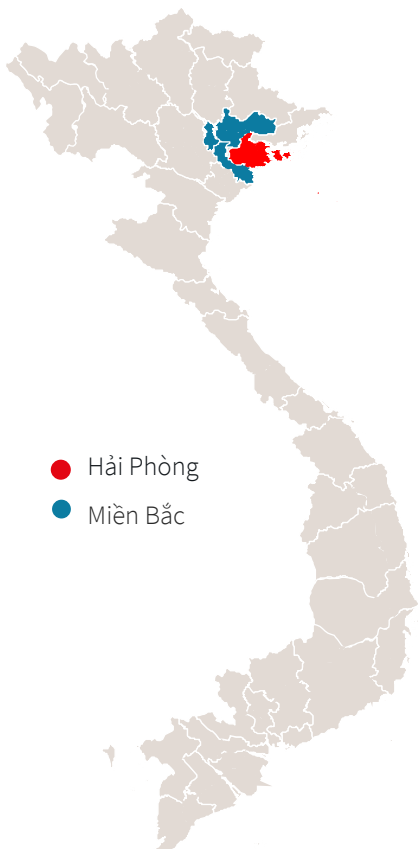


03

Thị trường Công nghiệp và Logistic Hải Phòng



Hải Phòng | Thị trường Đất KCN



● Hải Phòng
● Miền Bắc

Hải Phòng| Ngành CN tập trung phát triển:

- Điện tử
- Sản xuất & Lắp ráp ô tô
- Cơ khí chính xác

Hoàng Sa

Miền Bắc| Ngành CN tập trung phát triển:

- Điện tử
- Công nghệ cao
- Sản xuất & Lắp ráp ô tô
- Sản xuất & Lắp ráp máy móc thiết bị

Trường Sa

Tổng nguồn cung và tỷ lệ lấp đầy KCN theo năm

(ha)

30 000

25 000

20 000

15 000

10 000

5 000

0

2021

2022

2023

2024

9M 2025

Q4 2029F

■ Nguồn cung Đất KCN miền Bắc

— Tỷ lệ lấp đầy Đất KCN miền Bắc

■ Nguồn cung Đất KCN Hải Phòng (cũ)

— Tỷ lệ lấp đầy Đất KCN Hải Phòng (cũ)

Tốc độ tăng trưởng Giá thuê hàng năm

Hải Phòng CAGR_{2021-2025F}

▲ 3,7%

KCN Miền Bắc CAGR_{2021-2025F}

▲ 4,9%

100%

90%

80%

70%

60%

50%

40%

30%

20%

10%

0%

Tất cả các chỉ số là dữ liệu của các tỉnh trước khi sát nhập chính thức ngày 01/07/2025

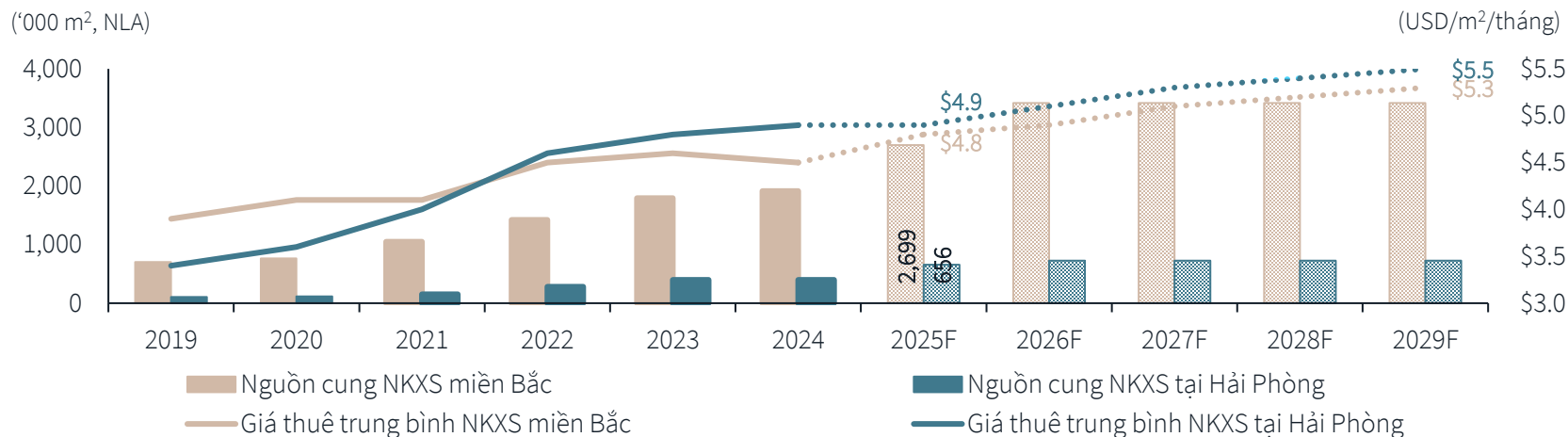
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu JLL

Hải Phòng | Thị trường Nhà kho^[1] và Nhà xưởng xây sẵn

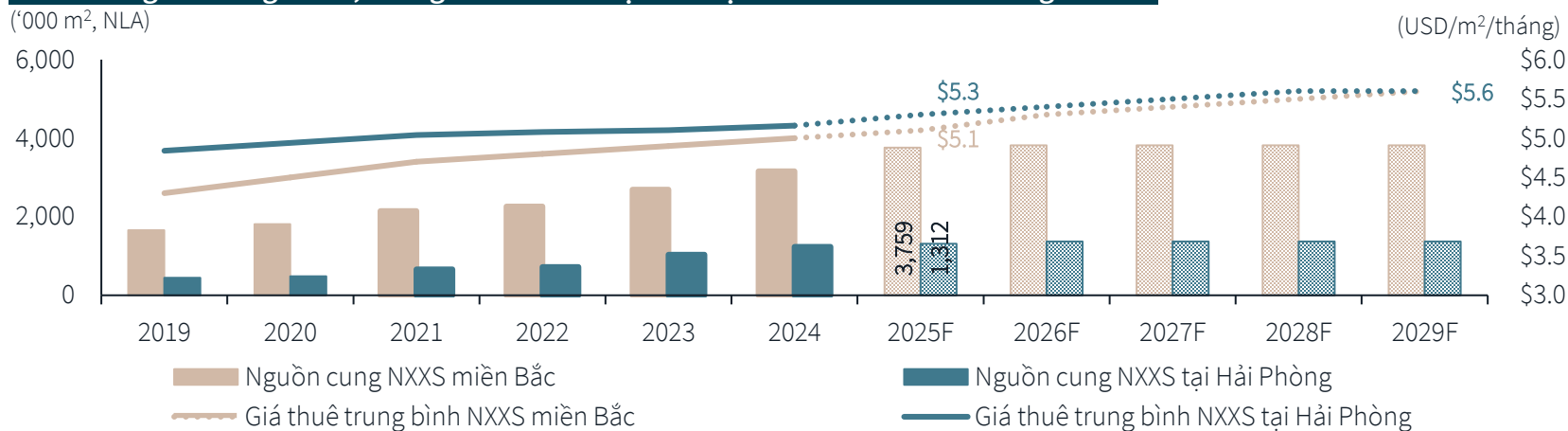


“Xu hướng gia tăng BĐS xây sẵn cao tầng”

NKXS – Nguồn cung NKXS, mức giá chào thuê tại khu vực miền Bắc và Hải Phòng^{[2][3]}



NXXS – Nguồn cung NXXS, mức giá chào thuê tại khu vực miền Bắc và Hải Phòng^{[2][3]}



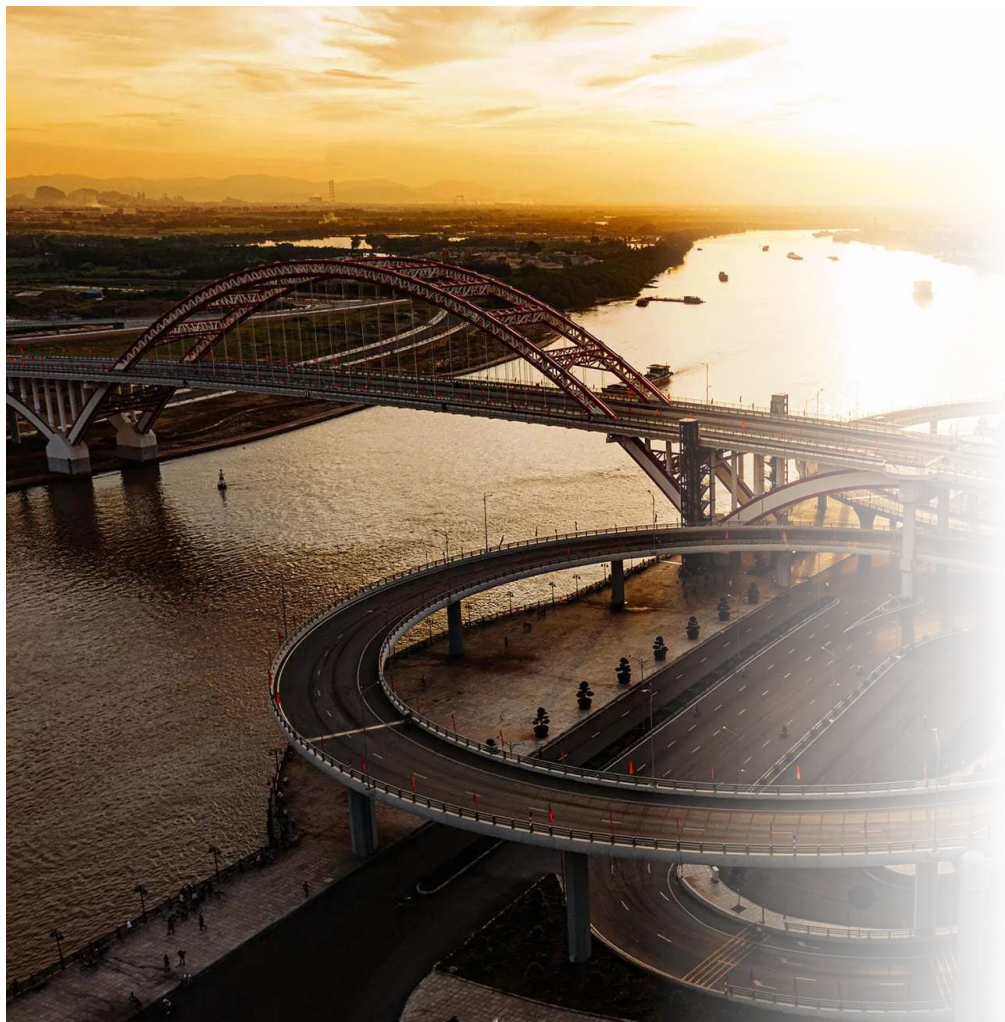
[1] Nhà kho xây sẵn (NKXS) bao gồm cả NKXS và hỗn hợp xây sẵn (HHXS), các phân tích dựa trên cơ sở dữ liệu hợp nhất của NKXS và HHXS để thể hiện tốt hơn quy mô và bối cảnh tổng thể thị trường.

[2] Nguồn cung tương lai đến năm 2027 bao gồm các dự án đang xây dựng và đề xuất phát triển, có mốc thời gian phát triển rõ ràng và đã được công bố tại thời điểm báo cáo. Con số này có thể thay đổi theo kế hoạch phát triển mới nhất.

[3] Số liệu miền Bắc bao gồm các tỉnh Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng, Hải Dương; Tất cả các chỉ số là dữ liệu của các tỉnh cũ trước khi sát nhập

Nguồn: JLL Research

Hải Phòng | Những cân nhắc chính cho thị trường Khu Công nghiệp và Logistics



Dòng vốn FDI tiếp tục mở rộng



Cải thiện cơ sở hạ tầng và chính sách khu thương mại tự do nâng cao sức hấp dẫn tổng thể



Xu hướng phát triển Khu Công Nghiệp xanh bền vững



Chính sách nổi bật

Khu Thương Mại Tự Do Thành Phố Hải Phòng

Hải Phòng | Tiềm năng phát triển



Vị thế kinh tế mới

Sau sáp nhập với Hải Dương, Hải Phòng trở thành siêu đô thị lớn thứ 3 toàn quốc với GRDP mục tiêu tăng trưởng 13%/năm giai đoạn 2026-2030

Lợi thế Khu Thương mại Tự do: Chính sách ưu đãi đặc biệt với 6.292 ha đất, thu hút đầu tư vào các ngành công nghệ cao và logistics

Nguồn lao động dồi dào: Hơn 4,6 triệu dân với 2 triệu người trong độ tuổi lao động sau sáp nhập



Dòng vốn FDI mạnh mẽ

Dòng vốn FDI mạnh mẽ đầu tư vào các phân khúc bất động sản đa dạng

Ưu đãi thuế và chính sách thu hút đầu tư đặc biệt từ Khu Thương mại Tự Do cho các ngành nghề có hàm lượng công nghệ cao và đổi mới sáng tạo

Thủ tục đăng ký kinh doanh đơn giản hóa trong Khu Thương mại Tự do



Cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ

Bộ tứ hạ tầng đường bộ-sắt-thủy-hàng không tạo mạng lưới kết nối đồng bộ

Vị trí cửa ngõ giao thương chiến lược, kết nối các hành lang kinh tế nội vùng và quốc tế

Hạ tầng giáo dục và y tế được nâng cấp để phục vụ dân số 4,6 triệu người



Tiềm năng phát triển ở các phân khúc bất động sản khác nhau

Thị trường nhà ở tích cực: Tỷ lệ bán cao, giá bán hợp lý so với các thành phố lớn, nguồn cung từ các chủ đầu tư uy tín

Cung cầu BĐS công nghiệp cân bằng: Tỷ lệ lấp đầy KCN ổn định, nguồn cung BĐS công nghiệp tăng trưởng tốt cùng với tỷ lệ lấp đầy tích cực tăng đều qua hàng năm





Talk to us
about your real estate needs

Thank you



Dịch vụ của Chúng tôi

Nghiên cứu & Tư vấn

Nghiên cứu của JLL là trọng tâm trong hoạt động kinh doanh và luôn là trọng tâm cốt lõi trong các hoạt động toàn cầu của chúng tôi. Bộ phận Nghiên cứu của chúng tôi cập nhật cho các mảng kinh doanh khác của Công ty về những xu hướng thị trường mới nhất, cung cấp các phân tích chi tiết và sâu sắc bao gồm dự báo theo ngành và phân khúc thị trường con.

Chúng tôi cũng giúp các khách hàng xác định các cơ hội và vấn đề đầu tư thông qua việc phân tích chất lượng các xu hướng bất động sản, cùng với các phân tích thị trường, dự báo và nghiên cứu chiến lược.

Nghiên cứu của chúng tôi khác biệt bởi sản phẩm và độ chính xác. Chúng tôi cung cấp cho khách hàng một loạt các ấn phẩm nghiên cứu địa phương, khu vực và quốc tế, mang đến cho khách hàng góc nhìn vô song về thị trường để đưa ra quyết định sáng suốt trong lĩnh vực bất động sản.





Trang Le

Tổng Giám đốc, JLL Việt Nam
Trưởng Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn

+84 988 306 806
Trang.le@jll.com



Dao Phan

Quản lý Cấp cao
Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn

+84 906 844 664
Dao.phan@jll.com

