

BÁO CÁO QUÝ



Báo cáo nghiên cứu thị trường, Cushman & Wakefield

Q1 2013



★ **Highly Commended** ★

Best Property Consultancy
Vietnam

Cushman & Wakefield

IN ASSOCIATION WITH
The New York Times | *Franchise Magazine* | International Herald Tribune
iProperty.com | *Domain* | HOMES

SUPPORTED BY

NAHB • IEASA • FIABCI • ARP • NAEA • NAR • BIDA • NHBC • ICREA • MBA • FNAIM • RICS • ARLA
Presented by the International Property Awards
www.propertyawards.net



★ **Highly Commended** ★

Best Real Estate Agency
Marketing Vietnam

Cushman & Wakefield

IN ASSOCIATION WITH
The New York Times | *Franchise Magazine* | International Herald Tribune
iProperty.com | *Domain* | HOMES

SUPPORTED BY

NAHB • IEASA • FIABCI • ARP • NAEA • NAR • BIDA • NHBC • ICREA • MBA • FNAIM • RICS • ARLA
Presented by the International Property Awards
www.propertyawards.net



HANOI OFFICE:

Room 602, Asia Tower, 6 Nha Tho
Street, Hoan Kiem District, Hanoi,
Vietnam

Tel: (84) 4 3938 1786

Fax: (84) 4 3938 1781

HO CHI MINH CITY OFFICE:

Unit 16, 14 Fl, Vincom Centre, 72 Le
Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward,
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: (84-8) 3823 7968

Fax: (84-8) 3823 7969

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

QUÝ I 2013



KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý 1 năm 2013 giữ ở mức tương đối thấp, tăng 6,91% so với quý 1 năm 2012. Tuy nhiên, lạm phát vẫn có thể xảy ra. GDP quý này tăng 4,89% so với cùng kỳ năm

ngoài (theo tổng cục thống kê Việt Nam – GSO).

Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng kí mới và bổ sung trong quý này đạt khoảng 6,0 tỷ USD, tăng 63,6% so với cùng kỳ năm ngoái. FDI đầu tư vào khu vực bất động sản vẫn xếp thứ hai sau khu vực sản xuất, đạt khoảng 250 triệu USD, chiếm xấp xỉ 4,1% tổng vốn đầu tư. Con số này đã giảm đáng kể so với quý 1 năm 2012. Nhật Bản tiếp tục là nước dẫn đầu về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, theo sau là Singapore và Hàn Quốc.

CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A TĂNG

Trong quý 1 năm 2013, một dự án văn phòng hạng A - Corner stone, đã tham gia vào thị trường khiến tổng cung văn phòng hạng A đạt xấp xỉ 333.000 m² – tăng 9,0% so với quý trước.

Tổng cung văn phòng hạng B khoảng 557.000 m², không thay đổi so với quý 4 năm 2012.

GIÁ THUÊ ỔN ĐỊNH

Giá thuê văn phòng hạng A trong quý không đổi so với quý 4 năm 2012. Giá thuê trung bình văn phòng hạng A là khoảng 666.000 VND/m²/tháng (31,5 USD/m²/tháng) (đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm thuế VAT).

Hạng B, giá thuê trong quý cũng tương tự với quý 4 năm 2012, vào khoảng 400.000 VND/m²/tháng (19,5 USD/m²/tháng) (đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm thuế VAT).

Tỷ lệ lấp đầy hạng A vào khoảng 72%, giảm 4% so với quý trước nhưng tăng 8% so với cùng kì năm ngoái. Trong khi tỷ lệ lấp đầy hạng B đạt khoảng 78%, bằng cùng kỳ năm ngoái nhưng giảm 2% so với quý trước.

TRIỂN VỌNG

Trong quý tới, thị trường văn phòng sẽ có thêm hai dự án mới – một ở khu trung tâm và một ở rìa khu trung tâm. Do đó,

tổng cung trên thị trường sẽ tiếp tục tăng và do đó áp lực cạnh tranh về giá thuê sẽ tiếp tục diễn ra. Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm, đặc biệt văn phòng hạng A.

Từ góc độ nhu cầu, trong thời gian tới khách thuê dự báo tiếp tục dịch chuyển về khu vực phía Tây do giá thuê thấp hơn.

Với sự gia tăng nguồn cung văn phòng được dự báo sẽ tiếp tục trong ngắn hạn và trung hạn, năm 2013 vẫn là thị trường thuộc về khách thuê.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

	Q1/2013	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	TRIỂN VỌNG NĂM 2013
Tỷ lệ trống hạng A	28%	4%	-8%	▲
Giá thuê hạng A	\$31,5	0%	-7 %	▼
Hấp thụ hạng A (m ²)	8.000	165%	-65%	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2011	2012	2013F
Tăng trưởng GDP	5,89%	5,6%	5,9%
Chỉ số CPI	18,58%	10%	6,2%
Tỷ lệ thất nghiệp	5%	5%	4,5%

NGUỒN: GSO, IMF

GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG HẠNG A VÀ TỈ LỆ TRỐNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM									
KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M ²)	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M ²)	ĐÃ HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M ²)	GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN (US\$/M2/TH)		US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM
						Q4/2012	Q1/2013	Q1/2013	Q1/2013
HẠNG A – T/TÂM	152.000	14%	0	25.853	12.000	40	38	42,4	32,9
HẠNG B – T/TÂM	56.000	7%	28.000	0	0	27,3	28,5	31,8	24,6
TRUNG TÂM	208.000	12%	28.000	25.853	12.000	36,2	35,4	39,5	30,6
HẠNG A – K/V KHÁC	178.000	36%	205.000	0	-4.000	25,3	26	29	22,5
HẠNG B – K/V KHÁC	501.000	21%	412.000	0	-10.500	18,8	18,6	20,7	16
KHU VỰC KHÁC	679.000	28%	617.000	0	-14.500	20,7	20,5	22,9	17,7

* VIỆC GIA HẠN THUÊ KHÔNG NĂM TRONG THỐNG KÊ HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ

THÔNG TIN NỔI BẬT				
Giao dịch nổi bật Quý 1/2013				
	KHU VỰC	KHÁCH HÀNG	HẠNG	DIỆN TÍCH (M ²)
Cornerstone	Hoàn Kiếm	VIB	A	6.000
Cornerstone	Hoàn Kiếm	Vietnamese Lottery Company	A	6.500
Cornerstone	Hoàn Kiếm	Grass Savoye	A	307
Cornerstone	Hoàn Kiếm	Fuji Electric	A	700
Indochina Plaza	Cầu Giấy	I-Global	A	145
Vinafor	Hai Bà Trưng	Diageo	B	200
Dự án đang xây dựng nổi bật				
	KHU VỰC	DIỆN TÍCH (M ²)	NĂM HOÀN THÀNH	TÌNH TRẠNG
Tuan Duc Tower	Trung Tâm	8.000	2013	Đang hoàn thiện
Hong Ha Building	Trung Tâm	12.000	2013	Đang hoàn thiện
EVN Twin Tower	Ba Đình	45.261	2013	Đang hoàn thiện
Apex Tower	Mỹ Đình	26.000	2013	Đang xây dựng
Handico Tower	Mỹ Đình	17.400	2013	Đang xây dựng
Lotte Center Hanoi	Ba Đình	43.835	2014	Đang xây dựng

BÁO CÁO QUÝ MẶT BẰNG BÁN LẺ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Báo cáo nghiên cứu thị trường, Cushman & Wakefield

Q1 2013



KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý 1 năm 2013 giữ ở mức tương đối thấp, tăng 6,91% so với quý 1 năm 2012.

Tuy nhiên, lạm phát vẫn có thể xảy ra. GDP quý này tăng 4,89% so với cùng

kỳ năm ngoái (theo tổng cục thống kê Việt Nam – GSO).

Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng kí mới và bổ sung trong quý này đạt khoảng 6,0 tỷ USD, tăng 63,6% so với cùng kỳ năm ngoái. FDI đầu tư vào khu vực bất động sản vẫn xếp thứ hai sau khu vực sản xuất, đạt khoảng 250 triệu USD, chiếm xấp xỉ 4,1% tổng vốn đầu tư. Con số này đã giảm đáng kể so với quý 1 năm 2012. Nhật Bản tiếp tục là nước dẫn đầu về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, theo sau là Singapore và Hàn Quốc.

NGUỒN CUNG

Hiện tại, Hà Nội có khoảng 700.000 m2 mặt bằng bán lẻ bao gồm trung tâm thương mại/cửa hàng bách hóa, siêu thị, trung tâm điện máy và chợ bán buôn. Trong đó, trung tâm thương mại/cửa hàng bách hóa chiếm thị phần cao nhất là 67%. Quý 1 năm 2013 chứng kiến việc mở cửa trở lại của một trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm, khiến tổng cung của phân khúc này tăng gần 420.000 m2.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

Trong quý 1 năm 2013, giá chào thuê trung bình của thị trường bán lẻ ở Hà Nội, bao gồm cả khu trung tâm và ngoài khu trung tâm vào khoảng 50USD/m2 (chưa bao gồm thuế VAT, đã bao gồm phí dịch vụ). Khu vực trung tâm có giá chào thuê cao nhất, trong khoảng 40USD – 220USD/m2, phụ thuộc vào diện tích, vị trí và thương hiệu của khách thuê. Giá thuê ở các tầng cao có xu hướng giảm hơn so với tầng trệt ở cùng một trung tâm thương mại. Khoảng 88% mặt bằng bán lẻ (gồm trung tâm thương mại/cửa hàng bách hóa và tầng để bán lẻ) được lấp đầy trong quý này. Quý này cũng chứng kiến xu hướng các thương hiệu thời trang trung cấp và bình dân như Topshop, Topman và Oasis tham gia vào thị trường bán lẻ.

TRIỂN VỌNG

C&W dự báo sẽ không có nhiều hoạt động sôi nổi cho thị trường bán lẻ trong năm 2013. Vincom Mega Mall Royal City – một trong các dự án có quy mô bán lẻ cao nhất được kì vọng sẽ hoàn thành vào cuối năm nay và bổ sung thêm 230.000m2 mặt bằng bán lẻ.

Đến năm 2015, khoảng 1,3 triệu m2 từ 66 dự án dự kiến sẽ tham gia vào thị trường bán lẻ.

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2010	2011	2012
Tăng trưởng GDP	6.8%	5.89%	5.03%
Chỉ số CPI	11.8%	18.6%	9.2%
Doanh thu bán lẻ	24.5%	24.2%	16%

GIÁ THUÊ MẶT BẰNG BÁN LẺ – Q1 2013

NHÀ PHỐ	TRIỆU VND M ² /THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁ NG	THAY ĐỔI THEO QUÝ THAY ĐỔI THEO NĂM	
Tràng Tiền	1,6 – 4,2	5,7 – 14,3	7,4 -18,6	0,0%	0,0%
Bà Triệu	1,05 – 1,6	3,5 – 14,3	4,6 -18,6	-10%	-20%
Phố Huế	1,05 – 1,6	3,5 -14,3	4,6 -18,6	-10%	-20%
Thái Hà	1,05 – 1,6	3,5 – 14,3	4,6 -18,6	-10%	-20%
Láng Hạ	0,8 – 1,2	2,8 – 4,3	3,7 – 5,6	-10%	-30%
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	TRIỆU VND M ² /THÁNG	EURO SF/YR	US\$ SF/YR	THAY ĐỔI THEO QUÝ THAY ĐỔI THEO NĂM	
Vincom City Towers	2,06	7,04	9,14	0%	-2%
Tràng Tiền Plaza	4,6	15,7	20,4	-	-
Parkson Viet Tower	2,16	7,4	9,6	0%	0%
Savico Megamall	0,68	2,31	3,0	0%	-7%

DỰ ÁN ĐIỂN HÌNH ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	M2	NĂM HOÀN THÀNH
Vincom Mega Mall Royal City	Thanh Xuân	230.000	2013
Chợ Mơ Plaza	Hai Bà Trưng	23.000	2013
Lotte Center Hanoi	Ba Đình	34.682	2014
Vicom Mega Mall – Times City	Hai Bà Trưng	230.000	2014

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ DỊCH VỤ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Báo cáo nghiên cứu thị trường Cushman & Wakefield

QUÝ 1, 2013



KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý 1 năm 2013 giữ ở mức tương đối thấp, tăng 6,91% so với quý 1 năm 2012. Tuy nhiên, lạm phát vẫn có thể xảy ra. GDP quý này tăng 4,89% so với cùng kỳ năm

ngoài (theo tổng cục thống kê Việt Nam – GSO).

Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng kí mới và bổ sung trong quý này đạt khoảng 6,0 tỷ USD, tăng 63,6% so với cùng kỳ năm ngoái. FDI đầu tư vào khu vực bất động sản vẫn xếp thứ hai sau khu vực sản xuất, đạt khoảng 250 triệu USD, chiếm xấp xỉ 4,1% tổng vốn đầu tư. Con số này đã giảm đáng kể so với quý 1 năm 2012. Nhật Bản tiếp tục là nước dẫn đầu về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, theo sau là Singapore và Hàn Quốc.

NGUỒN CUNG MỚI HẠNG B GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ quý này xấp xỉ 3.000 căn hộ, tăng 1% so với quý 4 năm 2012.

Tổng cung hạng A không đổi so với quý trước. Trong khi đó, hạng B đón nhận nguồn cung bổ sung từ 2 dự án mới là Dolphin Plaza ở huyện Từ Liêm (70 căn hộ) và My Way ở quận Cầu Giấy (39 căn hộ; mặc dù một dự án hạng B ở quận Tây Hồ tạm dừng cho thuê để cải tạo, nguồn cung vẫn tăng 9% so với quý trước.

Thị trường chứng kiến một xu hướng phổ biến là chuyển đổi từ căn hộ để bán sang căn hộ dịch vụ nên nguồn cung tiếp tục tăng.

THAY ĐỔI LỚN TRONG GIÁ THUÊ VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY Ở HẠNG B

Giá chào thuê trung bình ở hạng A trong quý này vẫn tương tự như quý 4 năm 2012, vào khoảng 672.000 VND/m²/tháng, tương đương với 32 USD/m²/tháng (chưa bao gồm thuế VAT nhưng đã bao gồm phí dịch vụ).

Do nguồn cung mới với giá thuê cạnh tranh, giá chào thuê trung bình hạng B ở ngưỡng 407.000 VND/m²/tháng, tương đương với 19,4 USD/m²/tháng (chưa bao gồm thuế VAT nhưng đã bao gồm phí dịch vụ), giảm 14% so với quý trước và 8% so với cùng kỳ năm trước.

Hạng A đạt tỷ lệ lấp đầy ở ngưỡng 83%, tăng 6% so với quý trước. Điều này có thể do sau Tết Nguyên Đán, các chuyên

gia nước ngoài quay trở lại làm việc tại Việt Nam, do đó nhu cầu về chỗ ở của họ tăng lên. Trong khi tỷ lệ lấp đầy của hạng B đạt 79%, giảm 12% so với quý 4 năm 2012 do nguồn cung mới tham gia vào thị trường.

TRIỂN VỌNG

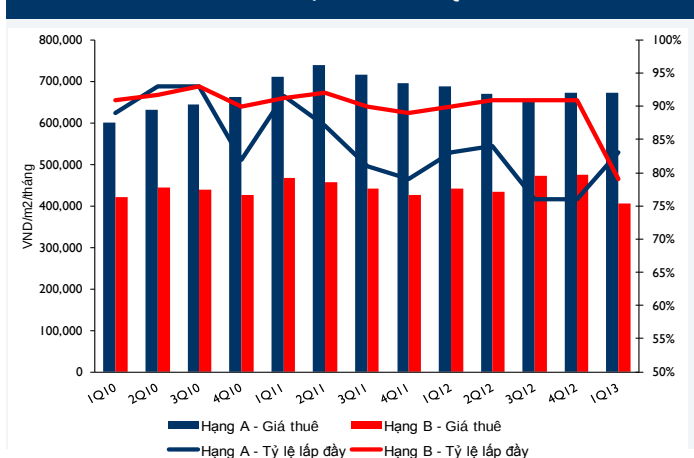
Nguồn cung mới căn hộ dịch vụ được kỳ vọng sẽ tăng do một số dự án căn hộ để bán có xu hướng chuyển một phần dự án sang căn hộ dịch vụ. Xu hướng này ngày càng trở nên phổ biến trên thị trường do hoạt động kém hiệu quả trong phân khúc căn hộ để bán.

Trong vòng 3-5 năm tới, gần 1.200 căn hộ dịch vụ được dự đoán sẽ tham gia vào thị trường. Bốn quận sẽ có nguồn cung mới đáng kể là: Ba Đình, Tây Hồ, Cầu Giấy và Từ Liêm.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG Q1 2013

KHU VỰC	GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN VND/M2/TH	% THAY ĐỔI THEO QUÝ	% THAY ĐỔI THEO NĂM	TRIỂN VỌNG NGẮN HẠN
HẠNG A				
TRUNG TÂM	660.000	3%	-6%	↕
NGOÀI TRUNG TÂM	684.000	-2%	0%	↕
HẠNG B				
TRUNG TÂM	357.000	-12%	-12%	↕
NGOÀI TRUNG TÂM	453.000	-5%	1%	↕

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY, QUÝ 1/2013



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

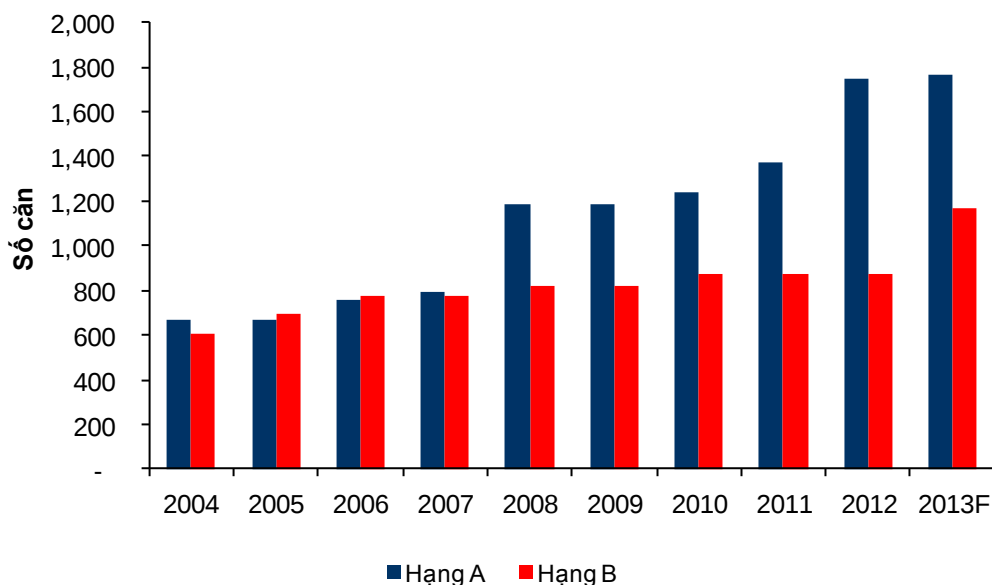
NGUỒN CUNG HIỆN TẠI THEO HẠNG QUÝ 1/2013

HẠNG	SL TÒA NHÀ	SỐ CĂN HỘ
A	13	1.750
B	18	957
C	17	257

CÁC DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG XÂY DỰNG

TÒA NHÀ	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	ƯỚC TÍNH SỐ LƯỢNG CĂN HỘ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Candeo Hotel	Quận Ba Đình	Tập đoàn Nhân Nghĩa	70	2013
Viet Tower	Quận Đống Đa	Tập đoàn Hòa Bình	50	2013
Elegant Tay Ho	Quận Tây Hồ	Duy Hoàng Minh	80	2014
Lotte Center Hanoi	Quận Ba Đình	Lotte Coralis	240	2014
Vietinbank Tower	Quận Tây Hồ	Vietinbank	N/A	2015
Le Roi du Soleil	Huyện Từ Liêm	Tập đoàn Tân Hoàng Minh	N/A	Onward
HD Westlake	Quận Tây Hồ	Tập đoàn HD	N/A	Onward

Nguồn cung cộng dồn - Hạng A&B



BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Báo cáo nghiên cứu thị trường, Cushman & Wakefield

QUÝ 1 2013



KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý 1 năm 2013 giữ ở mức tương đối thấp, tăng 6,91% so với quý 1 năm 2012. Tuy nhiên, lạm phát vẫn có thể xảy ra. GDP quý này tăng 4,89% so với cùng kỳ năm

ngoài (theo tổng cục thống kê Việt Nam – GSO).

Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng kí mới và bổ sung trong quý này đạt khoảng 6,0 tỷ USD, tăng 63,6% so với cùng kỳ năm ngoái. FDI đầu tư vào khu vực bất động sản vẫn xếp thứ hai sau khu vực sản xuất, đạt khoảng 250 triệu USD, chiếm xấp xỉ 4,1% tổng vốn đầu tư. Con số này đã giảm đáng kể so với quý 1 năm 2012. Nhật Bản tiếp tục là nước dẫn đầu về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, theo sau là Singapore và Hàn Quốc.

NGUỒN CUNG TĂNG

Quý 1 năm 2012 chứng kiến nhiều dự án trung cấp và bình dân mở bán căn hộ mới trên thị trường, với giá bán từ 14 triệu VND/m² (đã bao gồm thuế VAT). Theo đó, nguồn cung sơ cấp hạng C tăng đến khoảng 5.000 căn hộ. Hạng B tiếp tục chiếm thị phần lớn nhất, với hơn 50% tổng nguồn cung sơ cấp ở tất cả các hạng. Nguồn cung sơ cấp hạng A vẫn không thay đổi so với quý 4 năm 2012.

HOẠT ĐỘNG ẨM ĐẠM VẪN TIẾP TỤC

Sau kỳ nghỉ Tết, các chủ đầu tư của nhiều dự án đã bắt đầu đưa ra những chương trình khuyến mại cho người mua như quà tặng (ô tô, ipad, sổ tiết kiệm, vv.) hoặc giảm giá trực tiếp. Tuy nhiên, những giao dịch thành công được ghi nhận vẫn rất ít.

Giá chào bán với căn hộ hạng A là khoảng 48 triệu VND/m² (tương đương 2.286USD/m²), hạng B khoảng 30 triệu VND/m² (tương đương 1.429USD/m²) và khoảng 16 triệu VND/m² (tương đương 762USD/m²) với căn hộ hạng C. Giá chào bán này đã bao gồm thuế VAT. Nếu bao gồm nội thất, giá chào bán sẽ tăng từ 5 đến 10 triệu VND/m².

TRIỂN VỌNG

2013 được kỳ vọng sẽ chứng kiến xu hướng chuyển đổi các căn hộ thương mại thành nhà ở xã hội và chia các căn hộ có diện tích lớn thành các căn hộ có diện tích nhỏ hơn. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã tạm dừng cấp phép cho các dự án phát triển nhà ở thương mại đến tháng 12 năm 2014.

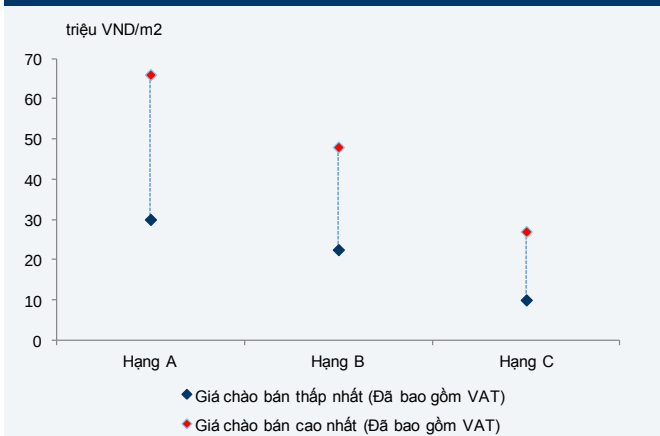
Với Nghị Quyết 02/NQ-CP ngày 7 tháng 1 năm 2013 và nguồn cung dư thừa hiện tại, thị trường chung cư tiếp tục chứng kiến xu hướng

giảm giá căn hộ mạnh mẽ hơn. Người mua, đặc biệt là những người có thu nhập trung bình và thấp sẽ có nhiều cơ hội tiếp cận với việc mua nhà hơn.

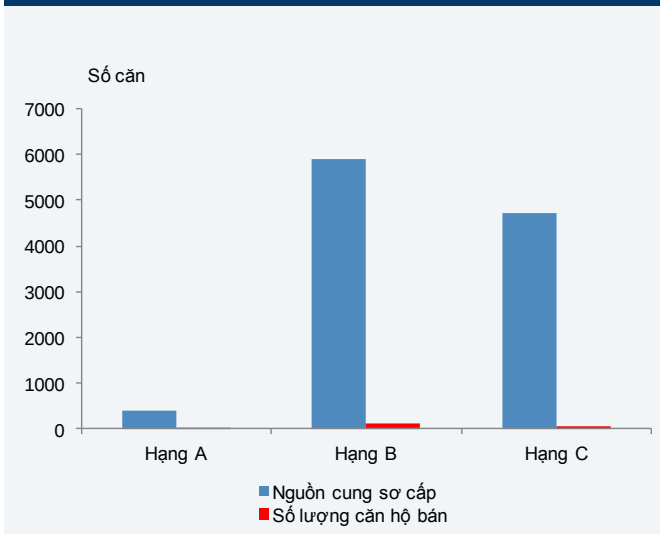
CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2011	2012	2013F
Tăng trưởng GDP	5,89%	5,03%	5,9%
Chỉ số CPI	18,13%	9,21%	6,2%

GIÁ CHÀO THUÊ CÁC PHÂN KHÚC Q1/2013



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP Q1/2013



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG				
Các dự án điển hình được triển khai trong Q1/2013	VỊ TRÍ	NĂM HOÀN THÀNH	SỐ CĂN HỘ	GIÁ BÁN ((TRIỆU VND, CHƯA BAO GỒM VAT)
Ha Do Park View	Cầu Giấy	2014	50	22.7
Phuc Thinh Tower	Từ Liêm	2014	400	12-13
OCT2	Từ Liêm	2014	204	13
CT3C Hoang Quoc Viet Residential	Cầu Giấy	2014	84	24-25
Các dự án điển hình đang xây dựng	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ CĂN HỘ DỰ KIẾN	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Mandarin Garden	Cầu Giấy	Tập đoàn Hòa Phát	1.008	2013
D'.Palais de Louis	Cầu Giấy	Tập đoàn Tân Hoàng Minh	2014	2014
Mulberry Lane	Hà Đông	Capital Land – Hoang Thanh	1.478	2014
Golden Land Building	Thanh Xuân	Tập đoàn Huy Hoàng	730	2014
Golden Palace Me Tri	Từ Liêm	Tập đoàn Mai Linh	1.000	2014
Dự án điển hình hoàn thành trong Q1/2013	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ CĂN HỘ DỰ KIẾN	DIỆN TÍCH CĂN HỘ (M ²)
Song Hong Park View	Đống Đa	Song Hong Land	336	60-165

BÁO CÁO QUÝ KHU CÔNG NGHIỆP



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Báo cáo nghiên cứu thị trường Cushman & Wakefield

QUÝ 1 2013



KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý 1 năm 2013 giữ ở mức tương đối thấp, tăng 6,91% so với quý 1 năm 2012. Tuy nhiên, lạm phát vẫn có thể xảy ra. GDP quý này tăng 4,89% so với cùng kỳ năm

ngoài (theo tổng cục thống kê Việt Nam – GSO).

Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng kí mới và bổ sung trong quý này đạt khoảng 6,0 tỷ USD, tăng 63,6% so với cùng kỳ năm ngoái. FDI đầu tư vào khu vực bất động sản vẫn xếp thứ hai sau khu vực sản xuất, đạt khoảng 250 triệu USD, chiếm xấp xỉ 4,1% tổng vốn đầu tư. Con số này đã giảm đáng kể so với quý 1 năm 2012. Nhật Bản tiếp tục là nước dẫn đầu về đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, theo sau là Singapore và Hàn Quốc.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Trong quý 1 năm 2013, không có nguồn cung khu công nghiệp mới tham gia vào thị trường. Tổng diện tích đất của các khu công nghiệp ở Hà Nội vẫn là 1.389 ha. Tuy nhiên, đất trống có thể cho thuê chỉ giới hạn trong khoảng 182 ha, từ ba khu công nghiệp (KCN) là Khu Công Nghệ Cao Hòa Lạc, KCN Phú Nghĩa và KCN Nội Bài giai đoạn II. Hầu hết các KCN ở Hà Nội đều đã lấp đầy.

Cho đến nay, Khu Công Nghệ Cao Hòa Lạc có tỷ lệ lấp đầy thấp nhất trong các khu công nghiệp đang vận hành ở Hà Nội (khoảng 60%). Theo Ban Quản lý của Khu Công Nghệ Cao Hòa Lạc, 68 dự án đã được cấp phép với tổng vốn đầu tư đăng kí là 52.241 tỷ, trong đó 20 dự án đang hoạt động và 13 dự án đang trong giai đoạn xây dựng. Năm 2012, 7 dự án đã được cấp phép đầu tư vào khu công nghệ cao này với tổng vốn đầu tư đăng kí là 20.809 tỷ VND.

GIÁ THUÊ ỔN ĐỊNH

Quý 1 năm 2013 giá thuê trung bình tại các khu công nghiệp không thay đổi so với quý 4 năm 2012, vẫn giữ ở mức 109 USD/m²/giai đoạn (tương đương khoảng 2,3 triệu VND/m²/giai đoạn), chưa bao gồm thuế VAT.

Giá chào thuê trung bình của các KCN ở Hà Nội vẫn cao hơn nhiều so với khác tỉnh lân cận như Hưng Yên, Bắc Ninh và Hải Phòng.

Tỷ lệ lấp đầy của tất cả các KCN ở Hà Nội ước tính đạt 87%.

TRIỂN VỌNG

Cho đến năm 2020, thị trường khu công nghiệp ở Hà Nội ước tính sẽ có thêm nguồn cung bổ sung vào khoảng 3.000 ha từ 8 dự án đã được xác định.

Thành phố Hà Nội sẽ chủ động thành lập và mở rộng các khu công nghiệp và các cụm công nghiệp để đảm bảo mục tiêu tăng trưởng công nghiệp ở ngưỡng 7,5%-7,8% trong năm 2013. Bên cạnh đó, thành phố sẽ tiếp tục tập trung vào phát triển cơ sở hạ tầng và giải phóng mặt bằng cũng như tiến hành các chương trình thúc đẩy phát triển công nghiệp.

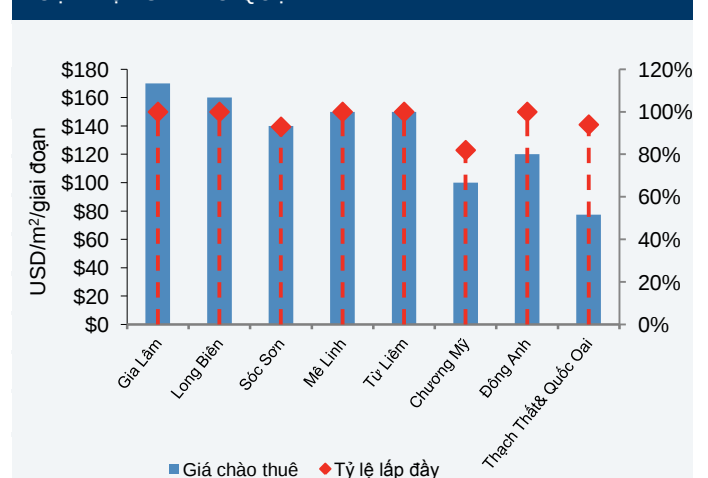
THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

KHU VỰC	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (HA)	SỐ LƯỢNG KCN
Gia Lâm	97	78	1
Long Biên	40	32	1
Sóc Sơn	100	70	1
Mê Linh	344	240	1
Từ Liêm	30	24	1
Chương Mỹ	170	111	1
Đông Anh	274	206	1
Thạch Thất & Quốc Oai	705	619	2

DỰ ÁN NỔI BẬT TƯƠNG LAI

TÊN KCN	HUYỆN	DIỆN TÍCH (HA)	TÌNH TRẠNG
Hanssip	Phú Xuyên	640	Đã khởi công
Phùng Hiệp	Chương Mỹ	401	Giải phóng mặt bằng
Bắc Thường Tín	Thường Tín	470	Giải phóng mặt bằng
Đông Anh	Đông Anh	470	Đang trong kế hoạch

HOẠT ĐỘNG THEO QUẬN



BÁO CÁO QUÝ



Báo cáo nghiên cứu thị trường, Cushman & Wakefield

Q1 2013

234 Offices in 61 Countries



★ Highly Commended ★

Best Property Consultancy
Vietnam

Cushman & Wakefield

IN ASSOCIATION WITH
The New York Times Real Estate Magazine International Herald Tribune
iProperty.com Domains.com HOMES.com

SUPPORTED BY

NAHB • IEASA • FIABCI • ARP • NAEA • NAR • BIDA • NHBC • ICREA • MBA • FNAM • RICS • ARLA
Presented by the International Property Awards
www.propertyawards.net



★ Highly Commended ★

Best Real Estate Agency
Marketing Vietnam

Cushman & Wakefield

IN ASSOCIATION WITH
The New York Times Real Estate Magazine International Herald Tribune
iProperty.com Domains.com HOMES.com

SUPPORTED BY

NAHB • IEASA • FIABCI • ARP • NAEA • NAR • BIDA • NHBC • ICREA • MBA • FNAM • RICS • ARLA
Presented by the International Property Awards
www.propertyawards.net

HANOI OFFICE:

Room 602, Asia Tower, 6 Nha Tho Street, Hoan Kiem District, Hanoi, Vietnam

Tel: (84) 4 3938 1786

Fax: (84) 4 3938 1781

HO CHI MINH CITY OFFICE:

Unit 16, 14 Fl, Vincom Centre, 72 Le Thanh Ton Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: (84-8) 3823 7968

Fax: (84-8) 3823 7969