

NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD
BÁO CÁO QUÝ 3
VIỆT NAM

2013



BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG CHO THUÊ



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2013



KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng nguồn vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG HẠNG A TĂNG

Q3 2013 ghi nhận một toà nhà văn phòng hạng A đi vào hoạt động, nâng tổng nguồn cung hạng A lên 180.400m² từ 10 toà nhà, tăng khoảng 32% so với cùng kỳ năm trước.

Hiện có 46 toà nhà văn phòng hạng B, cung cấp khoảng 618.000m² diện tích cho thuê.

Hầu hết nguồn cung hạng A và B đều tập trung ở khu vực trung tâm. Cụ thể, toàn bộ nguồn cung hạng A và khoảng 62% nguồn cung hạng B tập trung ở khu vực này.

GIÁ CHÀO THUÊ TIẾP TỤC GIẢM

Giá chào thuê trung bình của hạng A giảm gần 5% so với quý trước và giảm hơn 7% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt khoảng 960.000VNĐ/m²/tháng (45.6USD/m²/tháng)(*). Giá chào thuê trung bình của hạng B tiếp tục giảm khoảng 1% so với quý trước và gần 8% so với cùng kỳ năm 2012, đạt khoảng 523.000VNĐ/m²/tháng (24.8USD/m²/tháng)(*).

Tỷ lệ lấp đầy của hạng A trong quý này giảm gần 1% so với quý trước và giảm đáng kể khoảng 5% so với cùng kỳ năm ngoái, ước tính đạt 83%. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy của Hạng B không đổi so với quý trước nhưng tăng khoảng 3% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 90%.

Trong quý này, tổng diện tích hấp thụ của cả hai hạng ước tính đạt khoảng 18.940m². Trong đó, hạng A đạt khoảng 19.100 m², trong khi hạng B lại âm 174 m².

(*): GIÁ CHÀO THUÊ ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Sau 5 năm giá thuê liên tiếp giảm, C&W cho rằng giá thuê sẽ bắt đầu ổn định trong ngắn và trung hạn. Nguyên nhân chính là do tốc độ nguồn cung mới đi vào hoạt động giới hạn. Trong những năm gần đây, nhiều dự án cao ốc văn phòng bị trì hoãn tiến độ xây dựng, và nhiều trường hợp phải ngưng hẳn do gặp vấn đề về tài chính.

Ưu thế vẫn tiếp tục thuộc về khách thuê khi họ vẫn đang tìm cách cắt giảm chi phí mặt bằng bằng cách thương lượng lại với chủ tòa nhà hoặc chuyển sang tòa nhà khác có giá thuê phù hợp hơn.

Trong 24 tháng vừa qua, C&W chứng kiến xu hướng khách thuê dịch chuyển về lại khu vực trung tâm, hoặc cận trung tâm để tận hưởng các ưu đãi thị trường, cùng với chất lượng xây dựng cao cấp hơn từ những tòa nhà mới được xây dựng.

Thị trường văn phòng ở TP.HCM được cho là sẽ chạm đáy của chu kỳ giá trong quý cuối 2013.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

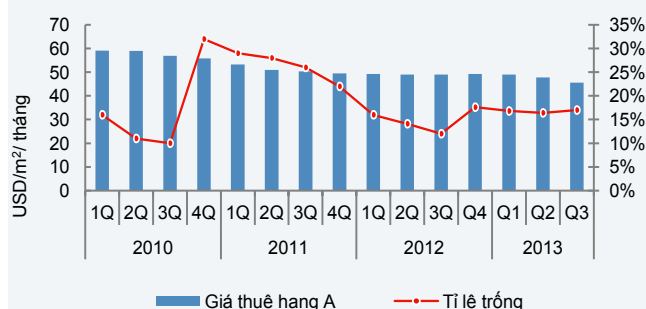
	Q3/13	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống	16,8%	0,4%	4,8%	▲
Giá thuê hạng A	\$45,6	-4,8%	-7,4%	▼
Hấp thụ (m ²)	19.100	2.987%	546 %	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

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

NGUỒN: GSO, World bank

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG HẠNG A



HỒ CHÍ MINH, 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 (ĐÔ LA/M ² /TH)	US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM
HẠNG A – T/TÂM	180.400	16,8%	281.000	23.700	19.116	\$45,6	\$50,8	€37,6
HẠNG B – T/TÂM	387.700	10,7%	126.600	14.400	6.604	\$28,2	\$31,4	€23,3
HẠNG B – NGOÀI TRUNG TÂM	230.200	8,5%	200.300	23.000	(6.778)	\$18,9	\$21,1	€15,6
TỔNG	798.300	11%	607.900	61.100	18.942	\$29,45	\$32,8	€24,3

* GI Á THUÊ LÀ GI Á CHÀO USD/ M²/ THÁNG

THÔNG TIN NỔI BẬT				
Giao dịch nổi bật trong Q3/2013	KHU VỰC	KHÁCH HÀNG	HẠNG	DIỆN TÍCH (M ²)
Times Square	Trung Tâm	Sumitomo Bank Corp	A	1.800
Empress Tower	Trung Tâm	Nestle	B	3.000
Saigon Airport Plaza	Ngoài Trung Tâm	Pepsi Co	B	1.400
Bao Viet Building	Trung Tâm	Hitachi	B	800
Empress Tower	Trung Tâm	Budweiser	B	600
President Place	Trung Tâm	NHN Vietnam	A	500
Empress Tower	Trung Tâm	Hansea	B	400
Dự án nổi bật đang được xây dựng	KHU VỰC	KHÁCH HÀNG LỚN	HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH (M ²)
Le Meridien	Trung Tâm	N/A	Q1 2014	9.000
Vietcombank Tower	Trung Tâm	N/A	Q4 2014	55.000
Sunny Tower	Trung Tâm	N/A	Q1 2014	17.600

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2013



KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước

tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng nguồn vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG TĂNG

Tổng nguồn cung trên thị trường sơ cấp không thay đổi so với quý trước nhưng tăng khoảng 15% so với cùng kỳ năm ngoái. Q3 2013 có thêm 220 căn hộ từ 2 dự án Hạng A đang bán và 556 căn hộ hạng C từ 4 dự án mới được tung ra thị trường. Căn hộ hạng C vẫn là sản phẩm cốt lõi, chiếm tới 66% tổng nguồn cung.

Hơn 80% tổng nguồn cung sơ cấp tập trung ở các quận ngoại thành. Quận 7, 2 và Bình Tân là ba quận có nguồn cung lớn nhất, chiếm tới 52% tổng cung.

GIÁ TẤT CẢ CÁC HẠNG ĐỀU GIẢM

Đã bắt đầu có những dấu hiệu lạc quan về sự phục hồi của thị trường, nhất là đối với phân khúc căn hộ giá thấp. Một số dự án cao cấp của các chủ đầu tư uy tín và đảm bảo tiến độ xây dựng nhanh chóng cũng thu hút được nhiều sự chú ý.

Trong ba phân khúc căn hộ, căn hộ Hạng C có số lượng giao dịch cao nhất với tỷ lệ hấp thụ hơn 8% và mức giá trung bình khoảng 14.950.000VND/m² (709USD/m²)^(*), giảm gần 1% so với quý trước và 4% so với cùng kỳ năm ngoái. Khoảng 78% căn hộ được hấp thụ trong quý này là các căn hộ hạng C.

Tỷ lệ hấp thụ căn hộ Hạng A trong quý này đạt khoảng 6.5%, theo sau là Hạng B với khoảng 2%. Giá trung bình căn hộ hạng A khoảng 36.450.000VND/m² (1.728USD/m²)^(*), giảm 2% so với quý trước và 6% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá trung bình căn hộ hạng B khoảng 29.620.000VND/m² (1.405USD/m²)^(*), giảm 2% so với quý trước và 7% so với cùng kỳ năm ngoái.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Các chủ đầu tư đã phải tung ra rất nhiều chương trình khuyến mãi hấp dẫn kèm theo tiến độ thanh toán linh hoạt nhằm kích thích người mua. Những dự án phát triển bởi các nhà đầu tư chuyên nghiệp, hiểu được nhu cầu của khách hàng với thiết kế tổng thể hài hòa và có giá bán hợp lý sẽ tiếp tục dẫn đầu thị trường.

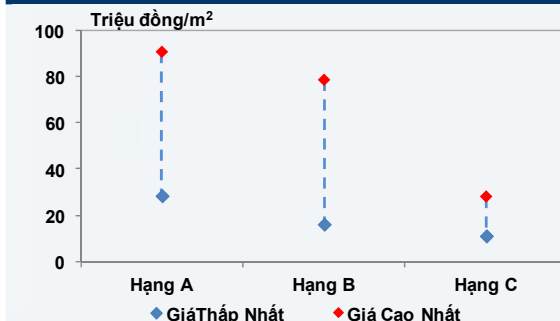
Để đạt được hiệu quả bán hàng tốt nhất, các chủ đầu tư đang có xu hướng tung bán các dự án đã hoàn thiện thay vì các dự án đang xây dựng.

Năm 2013 được dự đoán sẽ tiếp tục là thị trường thuộc về người mua và xu hướng giá giảm được dự đoán là vẫn tiếp tục diễn ra.

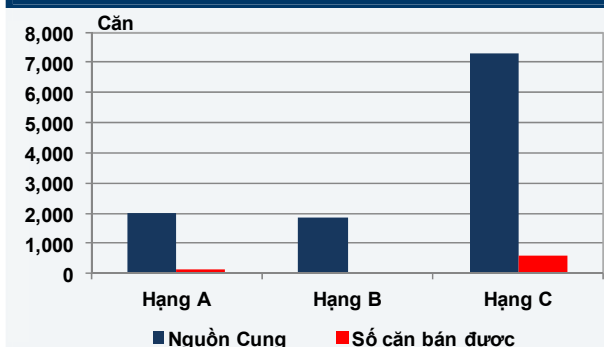
CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2011	2012	2013F
Tăng trưởng GDP	5.89%	5.6%	5.9%
Chỉ số CPI	18.58%	10%	6.2%

GIÁ BÁN CĂN HỘ Q3 2013



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP Q3 2013



(*) GIÁ CHÀO BÁN, CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG				
Dự án nổi bật mở bán trong Q3 2013	VỊ TRÍ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	SỐ CĂN CHÀO BÁN	GIÁ CHÀO BÁN (VNĐ/M ²)
Happy Valley – Phase 3	Quận 7	2014	192	31.350.000
Nguyễn Cửu Vân	Bình Thạnh	2013	104	23.350.000
Dream Home	Gò Vấp	2014	159	11.980.000
Phúc Yên 2	Tân Bình	2014	200	15.870.000
Lotus Apartment	Quận 11	2014	93	18.480.000
Dự án nổi bật đang được xây dựng	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Star Hill	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	175	2014
Happy Valley	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	818	2014
Khang Thông	Quận 7	Khang Thông Group	204	2014
The Prince Residence	Phú Nhuận	Novaland	277	2014

BÁO CÁO QUÝ KHU CÔNG NGHIỆP



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2013



KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng nguồn vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG ỒN ĐỊNH

Không có nguồn cung mới nào đi vào hoạt động trong quý này. Hiện TP HCM có 18 khu công nghiệp (KCN) đang hoạt động với tổng diện tích hơn 3.600 ha, trong đó diện tích có thể cho thuê chiếm khoảng 62% tổng diện tích đất, đạt hơn 2.200 ha.

Thời hạn sử dụng đất còn lại của các KCN khoảng 28 – 45 năm, hay thời hạn sử dụng đất trung bình còn lại khoảng 37 năm.

Hầu hết các KCN nằm ở các quận ngoại thành, và chủ yếu tập trung ở các quận/ huyện phía tây. Củ Chi và Hóc Môn được xem là hai quận mới nổi cho các dự án KCN do quỹ đất trống còn tương đối lớn.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ỒN ĐỊNH

Q3 2013, giá chào thuê trung bình không đổi so với quý trước nhưng giảm khoảng 3% so với cùng kỳ năm ngoái, ở mức 2.600.000 VNĐ/m²/thời hạn thuê (123 USD/m²/thời hạn thuê)(*). Giá thuê này cao hơn gấp hai lần so với Long An, Bình Dương và Đồng Nai.

Hầu hết các KCN ở TP HCM có tỷ lệ lấp đầy trên 90% do đã đi vào hoạt động từ nhiều năm nay. Tuy nhiên, một số KCN tại huyện Bình Chánh và Củ Chi vừa đi vào hoạt động gần đây nên tỷ lệ lấp đầy vẫn còn thấp, dưới 50%, kéo tỷ lệ thuê trung bình của toàn thị trường chỉ đạt khoảng 73%, không thay đổi so với quý trước.

Hiện tại, các nhà đầu tư đang chuyển hướng từ việc cho thuê đất dài hạn sang xây dựng các nhà xưởng cho thuê với diện tích khoảng 2.000 – 3.000 m². Vấn đề cần tiếp tục được quan tâm là chính sách hỗ trợ từ các cơ quan ban ngành để thu hút đầu tư.

(*) GIÁ CHÀO THUÊ, CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

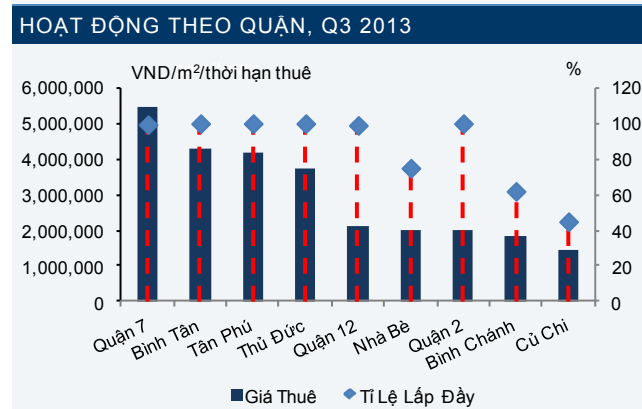
Hoạt động cho thuê trầm lắng được dự đoán sẽ tiếp tục diễn ra trong những năm tới do nguồn vốn FDI đang có xu hướng giảm. Điều này sẽ là gây áp lực lên giá thuê.

Từ đây đến năm 2020, tổng nguồn cung ước tính sẽ tăng lên khoảng 3.000 ha, tăng 85% so với nguồn cung hiện tại. Về số lượng các KCN, sẽ có khoảng 30 KCN mới lẫn các KCN mở rộng đi vào hoạt động, tăng 12 KCN so với nguồn cung tại thời điểm Q3 2013.

Đa phần các dự án tương lai đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, đền bù và đợi được phê duyệt.

SỐ LIỆU THỊ TRƯỜNG			
KHU VỰC	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (HA)	SỐ LƯỢNG KCN
Quận 2	112	79	1
Quận 7	300	195	1
Quận 12	29	22	1
Quận Bình Tân	584	321	2
Quận Tân Phú	134	92	2
Quận Thủ Đức	151	110	3
Quận Nhà Bè	908	506	2
Quận Bình Chánh	260	190	2
Quận Củ Chi	1,137	719	4

DỰ ÁN TIÊU BIỂU TRONG TƯƠNG LAI		
KCN	DIỆN TÍCH (HA)	HIỆN TRẠNG
Phong Phú	148	Đang xây dựng
Phú Hữu	114	Đang xây dựng



BÁO CÁO QUÝ THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ



TP. HỒ CHÍ MINH/ VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2013



KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước

tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG GIẢM

Hiện TP HCM có 8 khối để bán lẻ, 7 trung tâm bách hóa, 21 trung tâm mua sắm, 61 siêu thị và 3 trung tâm bán sỉ, cung cấp khoảng 781.200 m² diện tích bán lẻ ra thị trường.

Trong Q3 2013, 2 siêu thị ngưng hoạt động làm tổng nguồn cung của loại hình này giảm khoảng 1% so với quý trước.

Quận 1 luôn là nơi tập trung nhiều trung tâm bán lẻ và nhộn nhịp nhất, khu vực này hiện chiếm tới hơn 25% tổng nguồn cung của thị trường.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

Khu vực trung tâm thành phố luôn hoạt động tốt, với tỷ lệ lấp đầy cao nhất, khoảng 91%, dù giá chào thuê tại đây luôn ở mức cao nhất, khoảng 2.235.000VNĐ/m²/tháng (106USD/m²/tháng)^(*), cao hơn khu vực nội thành khoảng 1.7 lần, với mức 1.350.000VNĐ/m²/tháng (64USD/m²/tháng)^(*) và gấp 3 lần khu vực ngoại thành với khoảng 738.000VNĐ/m²/tháng (35USD/m²/tháng)^(*). Giá chào thuê của khu vực nội thành giảm khoảng 5% so với quý trước, trong khi giá tại các khu vực khác vẫn ổn định.

Tỷ lệ lấp đầy của khu vực ngoại thành tăng 1% so với quý trước, đạt khoảng 81%, trong khi khu vực trung tâm giảm 1% và khu vực nội thành giảm 2%, lần lượt đạt 91% và 89%.

Về loại hình bán lẻ, Trung tâm bách hóa và Trung tâm mua sắm có mức giá chào thuê cao nhất, đều ở mức 1,390,000 VNĐ/m²/tháng (khoảng 66USD/m²/tháng)^(*), giảm 2% đối với loại hình trung tâm bách hóa và giảm 1% đối với trung tâm mua sắm so với quý trước. Khối để bán lẻ có giá thuê trung bình khoảng 991.000VNĐ/m²/tháng (47USD/m²/tháng)^(*), và giảm khoảng 4% so với quý trước.

Tỷ lệ lấp đầy của trung tâm bách hóa và trung tâm mua sắm đều giảm 1% so với quý trước, lần lượt đạt 88% và 85%, trong khi tỷ lệ lấp đầy của loại hình khối để thương mại lại không đổi, giữ nguyên ở mức 97%.

(*): GIÁ CHÀO THUÊ, ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong 5 - 7 năm tới, khoảng 1,5 triệu mét vuông sàn dự kiến sẽ được tung ra và nguồn cung dự kiến sẽ tăng khoảng 200%. Thị trường có thể hấp thụ hết lượng cung như vậy hay không là một ẩn số, điều này sẽ gây áp lực lên giá thuê. Kinh tế đã bắt đầu có dấu hiệu phục hồi, là yếu tố giúp kích cầu trong trung hạn. Tuy nhiên một số trung tâm thương mại hoạt động kém hiệu quả do thiết kế và định vị khách thuê chưa hợp lý

Tại TP.HCM, nhu cầu mặt bằng bán lẻ ở khu vực trung tâm vẫn cao trong ngắn đến trung hạn. Tuy nhiên, vì quỹ đất hạn hẹp và giá đất đắt đỏ, nên phần lớn nguồn cung tương lai sẽ tập trung chủ yếu ở khu vực ngoại thành.

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2011	2012	Q3 2013
Tăng trưởng GDP	5,14%	5,14%	5,14%
Mức tăng CPI	6,83%	6,83%	6,83%
Doanh thu bán lẻ	12,5%	12,5%	12,5%

Nguồn: GSO, Worldbank

GIÁ THUÊ – Q3 2013

ĐƯỜNG CHÍNH	TRIỆU VND M ² /THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ/THẺO NĂM	
Đồng Khởi	2,2	7,1	9,6	15%	-
Nguyễn Huệ	2,0	6,5	8,8	0,0%	-
Lê Lợi	1,9	6,2	8,4	0,0%	-
TTTM	TRIỆU VND M ² /THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ/THẺO NĂM	
Vincom Center A	3,5	136	183	3%	-
Parkson Saigon Tourist	2,2	87	117	0,0%	-
Diamond Plaza	2,8	111	150	-9,0%	-
Rex Arcade	2,1	82	111	0,0%	-
Tax Plaza	1,8	70	94	0,0%	-

CÁC DỰ ÁN ĐANG XÂY DỰNG TIÊU BIỂU

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ (M2)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Time Square	Trung Tâm	9.000	2013
Leman CT Plaza	Nội thành	12.000	2014
Aeon Celadon City	Ngoại thành	82.000	2014

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ DỊCH VỤ



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2013



KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng nguồn vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG HẠNG B TĂNG

40 căn hộ Hạng B từ một dự án mới được tung ra trong quý này, làm tổng nguồn cung Hạng B tăng khoảng 2% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm trước.

Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ Hạng A và B đạt khoảng 2.780 căn từ 29 dự án. Trong đó có hơn 700 căn hộ Hạng A và 2.070 căn hộ Hạng B, chiếm lần lượt 26% và 74% tổng nguồn cung. Quận 1 chiếm đến 45% tổng nguồn cung.

THỊ TRƯỜNG ẨM ĐẠM Ở CẢ 2 HẠNG

Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ Hạng A giảm khoảng 1% so với quý trước và 7% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt khoảng 85%. Giá chào thuê trung bình của căn hộ Hạng A giảm khoảng 2% so với quý trước và 3% so với cùng kỳ năm ngoái, ước tính đạt khoảng 618.000 VND/m²/tháng (29 USD/m²/tháng)(*).

Giá chào thuê trung bình của căn hộ Hạng B giảm khoảng 1% so với quý trước, nhưng tăng 1% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt khoảng 477.000 VND/m²/tháng (22.6 USD/m²/tháng)(*). Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy giảm khoảng 2% so với quý trước và giảm đáng kể khoảng 7% so với cùng kỳ năm ngoái.

Phân khúc căn hộ Hạng A và B ở Quận 1 luôn hoạt động tốt, tỷ lệ lấp đầy trong quý này vẫn duy trì ở mức cao, gần 84% dù có giá chào thuê cao nhất, khoảng 587.000 VND/m²/tháng (27.8USD/m²/tháng)(*).

(*) GIÁ CHÀO THUÊ, ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường căn hộ dịch vụ kỳ vọng sẽ có thêm khoảng 140 căn hộ từ 2 dự án mới sẽ đi vào hoạt động trong năm nay. Do thị trường căn hộ bán trầm lắng (dẫn đến nhiều chủ đầu tư đang có xu hướng chuyển đổi mục đích sử dụng sang căn hộ cho thuê), sẽ gây sức ép lên giá thuê căn hộ dịch vụ.

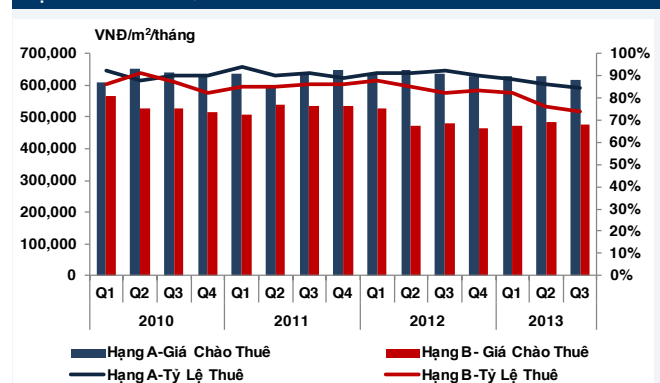
Do tình hình kinh tế khó khăn, nhiều công ty đa quốc gia đã và đang cắt giảm công tác phí của các chuyên viên. Do đó những căn hộ có diện tích nhỏ kỳ vọng sẽ được ưa chuộng hơn trong ngắn và trung hạn do giá thuê hợp lý.

Trung tâm thành phố vẫn là khu vực được ưa chuộng đối với đa số khách thuê trong ít nhất ngắn và trung hạn.

GIÁ THUÊ TRONG Q3 2013

VỊ TRÍ	GIÁ THUÊ	% QUY ĐỔI		TRIỂN VỌNG NGẮN HẠN
	TB M2/THÁNG	THÁNG TRƯỚC	NĂM TRƯỚC	
HẠNG A				
Trung tâm	652.550	-1,6%	-2,7%	↕
Ngoại thành	406.320	-1,5%	-5,5%	↕
HẠNG B				
Trung tâm	523.100	-0,0%	-2,2%	↕
Ngoại thành	457.000	-13%	4,0%	↕

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH HẠNG A & B VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY Q3 2013



The market terms and definitions in this report are based on NAIOP standards. No warranty or representation, express or implied, is made to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by our principals. © 2012 Cushman & Wakefield, Inc. All rights reserved

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

Dự án nổi bật đang xây dựng	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ LƯỢNG CĂN HỘ	HOÀN THÀNH
Time Square	22-36 Nguyễn Huệ, Quận 1	Quảng Trường Thời Đại JSC	100	2013
Saigon Plaza	24 Lê Thánh Tôn, Quận 1	Việt Liên Á JSC	119	2014
Saigon Centre Phase 2	65 Lê Lợi	Keppel Land	200	2016

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG CHO THUÊ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Q3 2013

Báo cáo nghiên cứu thị trường Cushman & Wakefield



THÔNG TIN KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước

tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

KHÔNG CÓ NGUỒN CUNG MỚI GIA NHẬP

Quý 3/2013 thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội không có nguồn cung mới. Tổng nguồn cung văn phòng Hạng A xấp xỉ 330.000 m2, trong đó 46% tổng nguồn cung được tập trung tại khu vực trung tâm (Quận Hoàn Kiếm). Hạng B khoảng 589.000, với xấp xỉ 10% tổng nguồn cung nằm ở khu vực trung tâm thành phố.

GIÁ CHÀO THUÊ GIẢM

So với Quý 2/2013, giá chào thuê của văn phòng Hạng A và B quý này đã giảm tương ứng 0,5% và 2%. Giá chào thuê trung bình Hạng A giảm nhẹ xuống còn 664.000 VNĐ/m2/tháng (tương đương 31,5 USD/m2/tháng). Trong khi đó, giá chào thuê văn phòng Hạng B khoảng 394.000 VNĐ/m2/tháng (tương đương 18,7 USD/m2/tháng) (*).

Tỷ lệ lấp đầy Hạng A đạt khoảng 77%, tăng 2% so với quý trước và giảm 3% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ lấp đầy Hạng B đạt khoảng 77%, tăng 1% so với quý trước nhưng giảm 1% so với cùng kỳ năm trước.

(*) ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, CHƯA CÓ VAT

TRIỂN VỌNG

Giá chào thuê của tất cả các phân hạng sẽ có xu hướng giảm trong thời gian tới do tỷ lệ trống cao của một số tòa nhà hiện có. Thêm vào đó, hai tòa nhà văn phòng mới sẽ đi vào hoạt động cuối năm nay, đó là EVN Tower & PVI Tower, điều này

sẽ tạo ra áp lực giảm giá chào thuê cho các khu vực ngoài trung tâm.

Dự báo sẽ có khoảng 800.000 m2 văn phòng cho thuê sẽ gia nhập thị trường trong vòng hai năm tới, trong đó 3% trong tổng nguồn cung sẽ nằm ở khu vực trung tâm thành phố. Khu vực phía Tây thành phố sẽ là điểm hấp dẫn đối với khách thuê do giá thuê cạnh tranh và nhiều chính sách ưu đãi từ phía chủ đầu tư.

THÔNG TIN

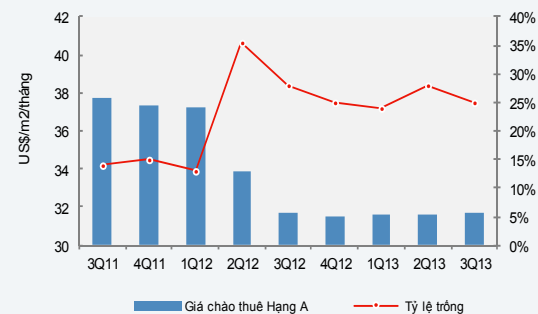
	Q32013	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	TRIỂN VỌNG NĂM 2013
Tỷ lệ trống hạng A	23%	-2%	3%	▲
Giá thuê hạng A	US\$31,5	-1%	1%	▼
Hấp thụ hạng A	6.897	-23%	-66%	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2011	2012	2013F
Tăng trưởng GDP	5,89%	5,6%	5,2%
Chỉ số CPI	18,58%	10%	7%
Tỷ lệ thất nghiệp	5%	5%	4,5%

NGUỒN: GSO, ADB

GIÁ THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM									
KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M ²)	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M ²)	ĐÃ HOÀN THÀNH TÍNH TỪ ĐẦU NĂM	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M ²)	GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN (USD/M2/TH)		USD SF/NĂM	EURO SF/NĂM
						Q2 2013	Q3 2013	Q3 2013	Q3 2013
HẠNG A – T/TẦM	152.000	15%	0	25.853	-1.100	38,5	38,24	42,6	31,9
HẠNG B – T/TẦM	60.000	17%	21.000	0	-1.100	28,5	26,64	29,7	22,2
TỔNG KHU VỰC T/TẦM	212.000	16%	21.000	25.853	-2.200	35,4	35,0	39,0	29,2
HẠNG A – K/V NGOÀI T/TẦM	178.000	29%	205.000	0	8.000	26	25,75	28,7	21,5
HẠNG B – K/V NGOÀI T/TẦM	529.000	24%	412.000	28.000	5.909	18,6	17,8	19,8	14,8
TỔNG KHU VỰC NGOÀI T/TẦM	707.000	25%	617.000	28.000	13.909	20,5	19,8	22,0	16,5

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

THÔNG TIN NỔI BẬT

Giao dịch nổi bật Quý 3/2013

TÊN TÒA NHÀ	QUẬN	KHÁCH THUÊ	HẠNG	DIỆN TÍCH (M2)
Keangnam Hanoi Landmark Tower	Từ Liêm	Framgia	A	1.065
Keangnam Hanoi Landmark Tower	Từ Liêm	Prudential	A	1.112
Cornerstone	Hoàn Kiếm	Sumitomo	A	3.000
VCCI Tower	Đống Đa	Generali	B+	1.300
PVI Tower	Cầu Giấy	Samsung Electronics	B+	10.000
Han Viet Tower	Gần Trung Tâm	Esoffflow	B	1.000
Hanoi Lake View	Tây Hồ	Thai Airways	B	300

Dự án đang xây dựng nổi bật

TÊN DỰ ÁN	KHU VỰC	DIỆN TÍCH (M2)	NĂM HOÀN THÀNH	HIỆN TRẠNG
Hong Ha Building	CBD	12.000	2013	Đang hoàn thiện
PVI Tower	Cầu Giấy	54.000	2013	Đang hoàn thiện
EVN Twin Towers	Ba Đình	45.261	2013	Đang hoàn thiện
Apex Tower	Mỹ Đình	26.000	2013	Đang hoàn thiện
Handico Tower	Mỹ Đình	17.400	2014	Đang xây dựng
Lotte Center Hanoi	Ba Đình	43.835	2014	Đang xây dựng

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Báo cáo nghiên cứu thị trường Cushman & Wakefield

Q3 2013



THÔNG TIN KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước

tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

ĐA DẠNG CHIẾN LƯỢC BÁN HÀNG NHƯNG KẾT QUẢ KHÔNG MẤY KHẢ THI

Nguồn cung căn hộ hạng B tiếp tục chiếm thị phần cao nhất (50% tổng nguồn cung sơ cấp), theo sau là Hạng C (47%), Hạng A (3%). Dư cung tiếp tục và cầu yếu khiến cho hoạt động thị trường kém.

Gần đây, các chủ đầu tư đã đưa ra nhiều chiến lược bán hàng mới như chào bán dự án tại các tỉnh thành phố lân cận Hà Nội hay thuyết phục khách hàng mua căn hộ sau đó thuê lại căn hộ của khách hàng. Refico – chủ đầu tư của dự án căn hộ cao cấp Watermark, đã đưa ra cam kết trả tiền thuê căn hộ của khách hàng lên tới 80 triệu VNĐ/tháng/căn cho năm đầu tiên, cho dù căn hộ đó có cho thuê được hay không. Tuy nhiên, các chiến lược này vẫn chưa tạo ra được thay đổi lớn trên thị trường căn hộ bán.

CĂN HỘ GIÁ RẺ HẤP DẪN NGƯỜI MUA

Trong Quý 3/2013, giá chào bán trung bình của căn hộ hạng A trên 50 triệu VNĐ/m² (tương đương 2.372 USD/m²), hạng B khoảng 30 triệu VNĐ (tương đương 1.423 USD/m²), và hạng C khoảng 16 triệu VNĐ/m² (tương đương 762 USD/m²) (giá này đã bao gồm VAT). Chỉ các dự án căn hộ giá rẻ có hoạt động tốt, với tỷ lệ hấp thụ khoảng 15%, trong khi hoạt động giao dịch của phân khúc căn hộ cao cấp vẫn khá trầm lắng.

Khoảng 1.000 căn hộ thương mại giá rẻ tại quận Hoàng Mai do chủ đầu tư trong nước phát triển được mở bán trong quý này, với giá bán trung bình khoảng 12 triệu VNĐ/m² (570 USD/m²) đối với các căn hộ từ 50 đến 60 m². Dự án này đã thu hút sự quan tâm chú ý của rất nhiều khách hàng có thu nhập thấp.

Một dự án hạng B đã có hoạt động tốt trong quý này là Hyundai Hillstate do có chính sách bán hàng linh hoạt – đặc

biệt là người mua nhà chỉ cần trả 30% giá trị căn hộ và được nhận nhà, phần còn lại sẽ được trả trong vòng 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng, không tính lãi suất.

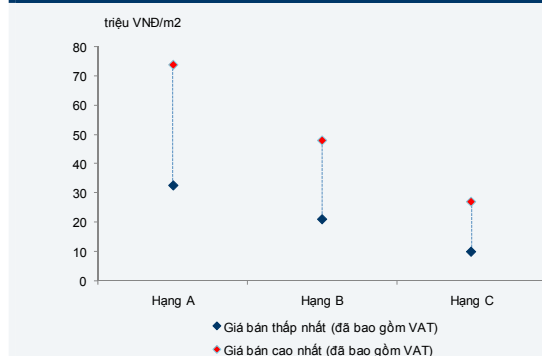
TRIỂN VỌNG

Các căn hộ giá thấp sẽ tiếp tục được khách hàng săn đón, đặc biệt các căn hộ có giá từ 15-18 triệu VNĐ/m². Với đề xuất nới quyền mua và sở hữu nhà cho người nước ngoài của Bộ Xây Dựng, thị trường căn hộ bán kỳ vọng sẽ khởi sắc trong tương lai, đặc biệt là phân khúc căn hộ cao cấp.

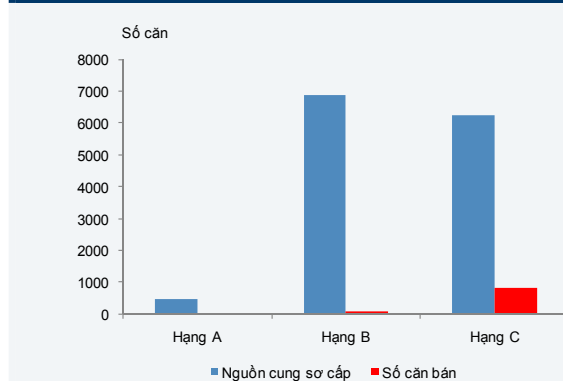
THÔNG TIN KINH TẾ

VIỆT NAM (NGUỒN: GSO, ADB)	2011	2012	2013F
GDP	5,89%	5,03%	5,2%
CPI	18,13%	9,21%	7%

GIÁ CHÀO BÁN CĂN HỘ Q3 2013



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP Q3 2013



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

CÁC DỰ ÁN ĐANG XÂY DỰNG NỔI BẬT	QUẬN	CHỦ ĐẦU TƯ	ƯỚC TÍNH SỐ LƯỢNG CĂN HỘ	NĂM HOÀN THÀNH DỰ TÍNH
Water Mark	Cầu Giấy	Refico	128	2014
Thang Long Number One	Từ Liêm	Viglacera Land	1,000	2014
Golden Land Building	Thanh Xuân	Tập đoàn Hoàng Huy	730	2014
Berriver Long Bien	Long Biên	Handico 9	900	2015
Discovery Complex	Cầu Giấy	Tập đoàn Kinh đô TCI	500	2016
Ha Do Park View	Cầu Giấy	Tập đoàn Hà Đô	307	2016

BÁO CÁO QUÝ KHU CÔNG NGHIỆP



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Báo cáo nghiên cứu thị trường Cushman & Wakefield

Q3 2013



KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG KHÔNG ĐỔI

Cụm tòa nhà văn phòng trải rộng trên 8,3 ha của phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy mới đây đã được công nhận là khu công nghệ thông tin tập trung đầu tiên của Hà Nội. Đây là khu công nghệ thông tin thứ ba của cả nước, trước đó là Công viên phần mềm Quang Trung HCM, Công viên phần mềm Đà Nẵng. Các doanh nghiệp hoạt động trong khu công nghệ này sẽ được hưởng chính sách ưu đãi của thành phố Hà Nội.

Tổng diện tích đất cho thuê của các khu công nghiệp Hà Nội xấp xỉ khoảng 1.775 ha. Hiện tại, đất trống có thể cho thuê được khoảng 474 ha, tăng 3% so với quý trước. Nguồn cung này đến từ ba khu công nghiệp là Khu công nghệ cao Hòa Lạc, Khu công nghiệp Phú Nghĩa và Khu công nghiệp Nội Bài (Giai đoạn 2). Do đó, tỷ lệ lấp đầy giảm 1% xuống còn 69%. Khu công nghệ cao Hòa Lạc vẫn có tỷ lệ đất trống cao nhất so với các khu công nghiệp đang hoạt động tại Hà Nội, với khoảng 441 ha đất trống có thể cho thuê.

GIÁ CHÀO THUÊ GIẢM NHẸ

Giá chào thuê Quý 3/2013 giảm nhẹ khoảng 1% so với Q2 2013, xuống còn gần 2,25 triệu VNĐ/m²/thời hạn thuê đất (tương đương trên 107 USD/m²/thời hạn thuê đất, giá chưa bao gồm VAT). Giá thuê giảm chủ yếu do giá chào thuê thấp của khu công nghệ cao Hòa Lạc.

Tuy nhiên, giá chào thuê trung bình của các khu công nghiệp ở Hà Nội vẫn đắt hơn nhiều so với các tỉnh thành phía Bắc Việt Nam.

TRIỂN VỌNG

Dự báo trong thời gian tới các khu công nghiệp tại Hà Nội vẫn tiếp tục có tỷ lệ lấp đầy cao và giá chào thuê sẽ tiếp tục giữ ổn định. Tính đến năm 2020, sẽ có khoảng 3.000 ha đất đến từ tám khu công nghiệp sẽ gia nhập thị trường.

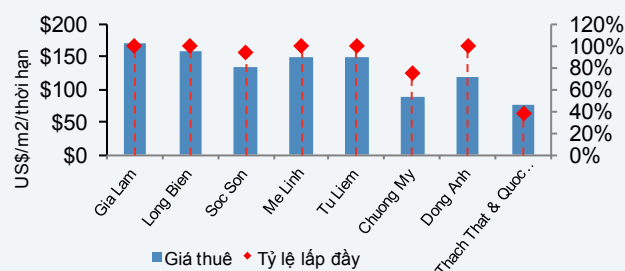
THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

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
Phụng 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 BÁN LẺ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Báo cáo nghiên cứu thị trường Cushman & Wakefield

Q3 2013



THÔNG TIN KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý

3/2013, GDP ước tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG LỚN GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG

Trong Q3/2013, thị trường bán lẻ Hà Nội chào đón sự gia nhập của trung tâm thương mại ngàem lớn nhất Châu Á – Vincom Mega Mall – Royal City. Do đó tổng nguồn cung bán lẻ tăng lên khoảng 785.000 m² (bao gồm trung tâm thương mại, tầng để bán lẻ, siêu thị, điện máy và trung tâm bán buôn). Các trung tâm thương mại chiếm thị phần lớn nhất trong tổng nguồn cung, khoảng 64%.

GIÁ CHÀO THUÊ GIẢM

Trong Quý 3/2013, giá chào thuê trung bình (tính riêng tầng trệt) đối với trung tâm thương mại đã giảm so với Q2/2013. Giá chào thuê trung bình hiện tại của các trung tâm thương mại xấp xỉ 928.000 VNĐ/m²/tháng (US\$44), giảm 9% so với quý trước. Giá chào thuê quý này giảm chủ yếu do dự án mới gia nhập - Vincom Mega Mall Royal City đưa ra giá chào thuê hấp dẫn để đẩy nhanh tỷ lệ lấp đầy. Trong khi đó giá chào thuê của tầng để bán lẻ không thay đổi so với Q2 2013, giữ ở mức khoảng 1.454.000 VNĐ/m²/tháng (US\$69) (giá trên đã bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa có VAT).

Gần 90% mặt bằng bán lẻ các trung tâm thương mại đã được lấp đầy trong quý này, giảm 1% so với Q2 2013. Trong khi đó tỷ lệ lấp đầy của tầng để bán lẻ giảm 3% so với quý trước.

Khu vực phố cổ vẫn luôn là địa điểm hấp dẫn đối với các cửa hàng bán lẻ do khu vực này tập trung lưu lượng khách lớn. Một số khu phố như Hàng Bông, Đinh Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ là những địa điểm hấp dẫn đối với các thương hiệu mới và nổi tiếng. Trong quý này phần lớn các khách có nhu

cầu thuê mặt bằng bán lẻ để kinh doanh phụ kiện và mỹ phẩm.

TRIỂN VỌNG

Ước tính trong năm 2014 nguồn cung mặt bằng bán lẻ Hà Nội sẽ có thêm khoảng 406.000 m², trong đó 230.000 m² đến từ dự án Vincom Mega Mall – Times City. Hầu hết nguồn cung mặt bằng bán lẻ trong tương lai sẽ tập trung ở khu vực ngoài trung tâm. Lotte Mart đang chuẩn bị mở đại siêu thị đầu tiên ở Hà Nội tại tòa Mipec Tower.

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2011	2012	Q3 2013
Tăng trưởng GDP	5,89%	5,03%	5,14%
Chỉ số CPI	18,6%	9,2%	6,83%
Doanh thu bán lẻ	24,2%	16%	12,5%

GIÁ THUÊ MẶT BẰNG BÁN LẺ – Q3 2013

NHÀ PHỐ	TRIỆU VNĐ M ² /THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ VÀ NĂM	THAY ĐỔI THEO QUÝ VÀ THEO NĂM
Tràng Tiền	1,6 – 4,2	5,4 – 14,2	7,1 -18,6	0,0%	0,0%
Bà Triệu	1,05 – 1,6	3,5 – 14,2	4,6 -18,6	-10%	-20%
Phố Huế	1,05 – 1,6	3,5 -14,2	4,6 -18,6	-10%	-20%
Thái Hà	1,05 – 1,6	3,5 – 14,2	4,6 -18,6	-10%	-20%
Láng Hạ	0,8 – 1,2	2,67 – 4,04	3,5 – 5,3	-10%	-30%
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	TRIỆU VNĐ M ² /THÁNG	EURO SF/NĂM	USD SF/NĂM	THAY ĐỔI THEO QUÝ VÀ THEO NĂM	THAY ĐỔI THEO QUÝ VÀ THEO NĂM
Vincom City Towers	2,05	79,8	108	0%	-18%
Trang Tien Plaza	4,6	164,8	222,9	0%	-
Parkson Viet Tower	2,16	85	115	0%	0%
Vincom Mega Mall – Royal City	0,74	2 8,7	39	0%	-

Note: (*) average asking rents for ground floor

DỰ ÁN ĐIỂN HÌNH ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	M2	NĂM HOÀN THẠNH
Chợ Mơ Plaza	Hai Bà Trưng	23.000	2014
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 của Cushman & Wakefield

Q3 2013



THÔNG TIN KINH TẾ

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch Đầu tư, CPI tháng 9/2013 dự đoán tăng 0,8% so với tháng trước. Do đó CPI của 9 tháng đầu năm nay tăng khoảng 4,33% so với tháng 12/2012. Quý 3/2013, GDP ước

tính tăng 5,14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tổng vốn FDI đăng ký mới và bổ sung vào Việt Nam 9 tháng đầu năm nay đạt 16 tỷ USD, tăng trên 36% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản vẫn đứng thứ hai về thu hút vốn FDI, chiếm xấp xỉ 4% tổng nguồn vốn đầu tư. Trong số 41 nước có vốn đầu tư mới vào Việt Nam, Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư đứng đầu, với tổng vốn mới và vốn bổ sung là 4,47 tỷ USD. Singapore đứng thứ hai với 3,95 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc (2,64 tỷ USD), Nga (1,02 tỷ USD).

NGUỒN CUNG ỒN ĐỊNH

Nguồn cung căn hộ dịch vụ Hạng A và B quý này không thay đổi so với quý trước, tương ứng giữ ở mức khoảng 1.750 căn hạng A và 1.054 căn hạng B.

Tổng nguồn cung các loại căn hộ hiện tại khoảng trên 3.000 căn, tăng 23% so với cùng kỳ năm trước song không thay đổi so với quý trước. Quận Tây Hồ chiếm thị phần lớn nhất đối với căn hộ dịch vụ hạng A (31%), theo sau là huyện Từ Liêm (29%) và quận Hoàn Kiếm (15%).

GIÁ CHÀO THUÊ GIẢM NHẸ

Trong Q3/2013, giá chào thuê đối với cả căn hộ hạng A và B đều giảm so với quý trước. Giá chào thuê đối với căn hộ hạng A khoảng 703.000 VNĐ/m²/tháng (xấp xỉ 33,4 USD), chưa bao gồm VAT nhưng đã có phí dịch vụ, giảm 1% so với quý trước nhưng tăng 3% so với cùng kỳ năm trước. Giá chào thuê hạng B khoảng 470.000 VNĐ/m²/tháng (xấp xỉ 22,3 USD), chưa bao gồm VAT nhưng đã có phí dịch vụ, giảm 3% so với quý trước và 1% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ hạng A đạt 84%, không thay đổi so với quý trước. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy căn hộ hạng B tăng 3% so với Q2/2013, đạt khoảng 83%.

Do sự cạnh tranh từ các căn hộ bán cho thuê lại, chủ các căn hộ dịch vụ cần phải đưa ra các điều khoản thuê và giá thuê linh hoạt hơn.

TRIỂN VỌNG

Thị trường căn hộ dịch vụ vẫn đang chứng kiến xu hướng chuyển dịch căn hộ bán sang căn hộ dịch vụ. Do đó nguồn cung căn hộ dịch vụ dự đoán sẽ tăng lên trong thời gian ngắn hạn.

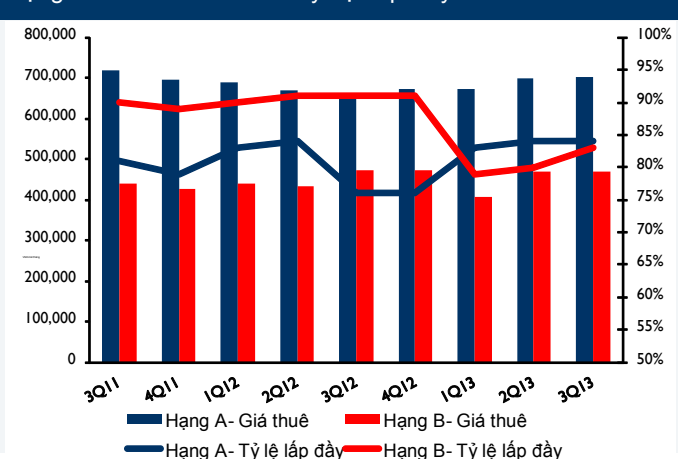
Đến cuối năm 2014, thị trường căn hộ dịch vụ được dự báo sẽ có thêm khoảng 600 căn đến từ 5 dự án sẽ gia nhập thị trường.

Dự án Lotte Center Hanoi nằm tại quận Ba Đình được kỳ vọng sẽ cung cấp số lượng căn hộ dịch vụ lớn nhất trong thời gian tới, với khoảng 240 căn.

GIÁ CHÀO THUÊ Q3 2013

KHU VỰC	GIÁ TRUNG BÌNH VNĐ/M ² /TH	% THAY ĐỔI THEO QUÝ	% THAY ĐỔI THEO NĂM	TRIỂN VỌNG NGẮN HẠN
HẠNG A				
KVỰC TT	705.000	-2%	-1%	↔
NGOÀI TT	702.000	-1%	6%	↔
HẠNG B				
KVỰC TT	405.000	10%	1%	↔
NGOÀI TT	473.000	-4%	0%	↔

Hạng A & B – Giá Thuê và Tỷ Lệ Lấp Đầy Q3 2013



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

NGUỒN CUNG HIỆN TẠI THEO HẠNG QUÝ 3 2013

HẠNG	SL TÒA NHÀ	SỐ CĂN HỘ
A	13	1.750
B	20	1.054
C	17	246

CÁC DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

TÒA NHÀ	QUẬN	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ LƯỢNG CĂN HỘ ƯỚC TÍNH	DỰ ĐOÁN NĂM HOÀN THÀNH
Elegant Suite Westlake	Tây Hồ	Duy Hoàng Minh Co.	128	Q4 2013
Lotte Center Hanoi	Ba Đình	Lotte Coralís	240	2014
Lucky Tower	Đống Đa	Hòa Bình Corp.	50	2014
Vietinbank Tower	Từ Liêm	Vietinbank	N/A	2015
Le Roi du Soleil	Tây Hồ	Tân Hoàng Minh Corp.	N/A	Chưa xác định
HD Westlake	Tây Hồ	HD Group	N/A	Chưa xác định

Nguồn cung cộng dồn - Hạng A&B

