

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG

HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield



Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng

0,86% so với cùng kỳ năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Không có cao ốc văn phòng mới nào gia nhập thị trường trong Quý 2.2015. Hiện có 21 tòa nhà Hạng A và 64 tòa nhà Hạng B, cung cấp lần lượt gần 375.000 m² và 747.000 m² văn phòng cho thị trường.

Giá thuê trung bình của cả 2 hạng duy trì ổn định so với cùng kỳ quý trước. Tuy nhiên, trong khi giá thuê Hạng A ổn định so với cùng kỳ năm trước, ở mức 654,000 VNĐ/m²/tháng (30 USD/m²/tháng) thì Hạng B giảm 4,7% so với cùng kỳ năm trước, xuống mức 392.400 VNĐ/m²/tháng (18 USD/m²/tháng)

Tỷ lệ lấp đầy của cả hai hạng tăng rõ nét so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái. Hạng A tăng 3 điểm phần trăm so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái, đạt 81%, tỷ lệ lấp đầy hạng B giữ mức 84%, tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước và 12 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ lấp đầy hạng B tăng đột biến so với cùng kỳ năm ngoái từ hai cao ốc Hapulico Complex và Viet A Tower.

(*) GIÁ CHÀO THUÊ ĐÃ BAO GỒM PHÍ PHỤC VỤ, KHÔNG BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG

Không có tòa văn phòng mới hạng A nào gia nhập thị trường trong năm 2015 nhưng lại có rất nhiều nguồn

cung văn phòng Hạng B sẽ gia nhập thị trường trong năm nay. Thị trường văn phòng sẽ tiếp tục đối mặt với tình trạng dư thừa nguồn cung do một lượng lớn dự án văn phòng hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện, đặc biệt tập trung tại khu vực phía Tây (như Diamond Flower Tower, 789 Building và Discovery Complex). Do đó, giá thuê được dự đoán sẽ tiếp tục giảm và sẽ gây nên nhiều lo ngại cho các chủ tòa nhà. Ngược lại, khách thuê có thể sẽ được hưởng nhiều điều khoản cho thuê có lợi cùng với mức giá thuê giảm.

Có khoảng 715.000m² diện tích văn phòng thuộc tất cả các hạng sẽ gia nhập thị trường trong vòng 2 năm tới, do vậy sẽ có nhiều cơ hội hơn cho khách thuê trong việc lựa chọn diện tích thuê tốt hơn cùng với giá thuê hợp lý.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

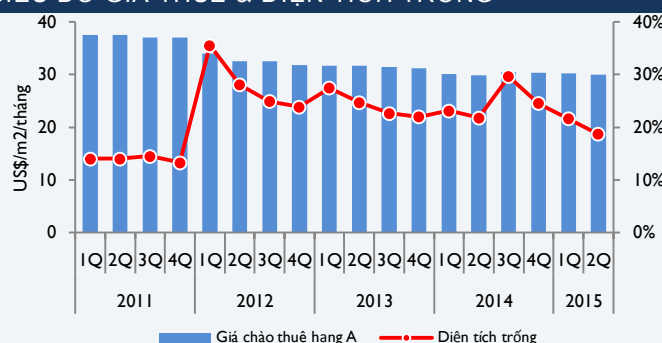
	Q2 2015	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống Hạng A	18,7%	-2,9%	-3,1%	▼
Giá thuê Hạng A	US\$30	-0,5%	0,5%	▼
Lấp đầy Hạng A (m2)	10,831	-0,1%	202%	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2013	2014	2015F
Tăng trưởng GDP	5,42%	5,98%	6,20%
Tăng trưởng CPI	6,6%	4,09%	5,0%
Tỷ lệ thất nghiệp	2,2%	2,08%	2,06%

Nguồn: GSO

BIỂU ĐỒ GIÁ THUÊ & DIỆN TÍCH TRỐNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM										
KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	ĐÃ HOÀN THÀNH (M2)	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M2)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (US\$/M2/THÁNG)		US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM	
						Q1 2015	Q2 2015	Q2 2015	Q2 2015	
Hạng A Trung Tâm	168,580	14%	0	0	-2,337	35.8	33.6	37.4	33.3	
Hạng B Trung tâm	65,600	15.4%	16,000	0	1223	24.7	26.7	29.8	26.5	
TỔNG CỘNG	234,200	14.3%	16,000	0	-1,114	31.8	31.7	35.3	31.4	
Hạng A Ngoài Trung tâm	206,200	22.6%	160,000	0	13,168	28.2	27.2	30.3	26.9	
Hạng B Ngoài Trung tâm	681,300	16.6%	319,500	5,500	12,853	17.5	17.2	19.1	17	
TỔNG CỘNG	887,500	18%	479,500	5,500	26,021	18.4	19.5	21.7	19.3	

* SỐ LIỆU CHO THUÊ KHÔNG LIỆT KÊ GIAO DỊCH GIA HẠN HỢP ĐỒNG

THÔNG TIN NỔI BẬT				
GIAO DỊCH NỔI BẬT QUÝ 1.2015				
TÒA NHÀ	QUẬN	KHÁCH THUÊ	HẠNG	M2
Hồng Hà Center	Hoàn Kiếm	BSH	A	800
Lotte Center Hanoi	Đống Đa	Worldquantz	A	600
Hanoi Toserco	Cầu Giấy	ILA	B	600
PV Oil	Cầu Giấy	Vietcombank	B	2100
DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG ĐƯỢC XÂY DỰNG				
DỰ ÁN	QUẬN	DIỆN TÍCH (M2)	NĂM HOÀN THÀNH	TÌNH TRẠNG
Handico Tower	Từ Liêm	27,000	2015	Đang hoàn thiện
HUD Tower	Cầu Giấy	42,000	2015	Đang hoàn thiện
MD Complex Tower	Từ Liêm	24,700	2015	Đang xây dựng
789 Tower	Cầu Giấy	60,400	2015	Đang xây dựng
Thăng Long Garden	Hai Bà Trưng	16,150	2015	Đang xây dựng
Diamond Flower Tower	Cầu Giấy	20,000	2015	Đang xây dựng
Trung Tâm Thương Mại Chợ Mơ	Hai Bà Trưng	35,200	2016	Đang hoàn thiện
Discovery Complex	Cầu Giấy	45,000	2016	Đang xây dựng

BÁO CÁO QUÝ THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,86% so với cùng kỳ

năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015.

Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Không có nguồn cung mới gia nhập thị trường trong Quý 2.2015. Trung tâm thương mại của Dự án Keangnam Landmark 74 hiện được thông báo đang sửa chữa và có vẻ như sẽ tạm ngưng hoạt động cho đến cuối năm nay. Tổng nguồn cung trong Quý 2 được ghi nhận là 722,609 m² từ 20 trung tâm thương mại, 2 trung tâm mua sắm và 23 khối để bán lẻ.

Giá thuê trung bình tại tầng trệt của trung tâm thương mại và trung tâm mua sắm tổng hợp ghi nhận mức giảm 1 điểm % so với quý trước, khoảng 36,9USD/m²/tháng, trong khi khối để bán lẻ cho thấy sự tăng 3 điểm % so với quý trước, đạt 46,6 USD/m²/tháng. Nhìn chung giá thuê vẫn ổn định ở mức 37,7 USD/m². Tuy nhiên, giá thuê được dự báo là sẽ có xu hướng giảm trong dài hạn do nguồn cung hiện tại đang dư thừa đồng thời có các nguồn cung mới sắp gia nhập thị trường, đặc biệt là các khối để bán lẻ từ các dự án căn hộ phức hợp sẽ khiến cho tỷ lệ trống tăng lên tương ứng.

Tỷ lệ lấp đầy của trung tâm thương mại và trung tâm mua sắm vẫn ổn định so với quý trước, đạt khoảng 81% trong khi khối để bán lẻ tăng lên gần 3 điểm phần trăm, đạt 88,7%

(*) GIÁ THUÊ ĐÃ BAO GỒM PHÍ PHỤC VỤ, KHÔNG BAO GỒM VAT

TRIỂN VỌNG

Tổng nguồn cung của trung tâm thương mại và khối để bán lẻ sẽ tăng trong tương lai nhưng đáng chú ý là phần lớn diện tích khối để bán lẻ sẽ tập trung tại các quận ngoài trung tâm (quận Từ Liêm, Cầu Giấy và Thanh Xuân).

Theo Hiệp định quan hệ đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), phần lớn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa sẽ được loại bỏ. Sau khi hiệp định được ký kết, với cam kết mở cửa của ngành bán lẻ theo quy định của Tổ chức Thương mại Thế giới bắt đầu từ

tháng 1 năm 2015, các mức thuế của nhiều mặt hàng sẽ được dỡ bỏ, điều này sẽ góp phần giúp cho thị trường bán lẻ của Việt Nam trở thành một điểm đến hấp dẫn hơn cho các nhà bán lẻ quốc tế.

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2013	2014	Q2 2015
Tăng trưởng GDP	5.42%	5.98%	6.28%
Tăng trưởng CPI	6.6%	4.09%	0.86%
Tăng trưởng Doanh thu bán lẻ	12.6%	11.1%	9.80%

Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng Thế giới

GIA THUÊ Q2 2015

NHÀ PHỐ	TRIỆU VND/M ² /THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM
Bà Triệu	0.8 – 1.6	3.2 – 6.3	3.5 – 6.9	0%	-
Phố Huế	0.8 - 1.6	3.2 - 6.3	3.5 - 6.9	0%	-
Thái Hà	0.5 - 1.2	2.0 - 4.7	2.2 - 5.2	0%	-
Láng Hạ	0.6 – 1.2	2.3 - 4.7	2.6 - 5.2	0%	-
TTTM	TRIỆU VND/M ² /THÁNG	EURO SF/NĂM	US\$ SF/NĂM	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM
Vincom Center Towers A&B	2.2	99	111	0%	-4.8%
Tràng Tiền Plaza	3.3	148	167	0%	-21%
Parkson Viet Tower	1.6	74	84	0%	-11.8%
Vincom Mega Mall – Royal City	0.8	35	39	0%	-6.7%
Vincom Mega Mall – Times City	0.7	30	33	0%	-14.3%

DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG ĐƯỢC XÂY DỰNG

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	M ²	HOÀN THÀNH
Thăng Long Mall	Từ Liêm	11,246	2015
Aeon Mall	Long Biên	108,000	2016
Mipec Long Biên	Long Biên	17,550	2016
Vincom NCT	Đống Đa	65,400	Q1 2016

BÁO CÁO QUÝ KHU CÔNG NGHIỆP



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng

0,86% so với cùng kỳ năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP

Tổng nguồn cung các khu công nghiệp (IPs) tại thị trường Hà Nội trong quý 2 2015 không thay đổi so với quý trước là 10 khu công nghiệp, tương ứng với 1.423 héc-ta (ha). Diện tích đất trống cho thuê ghi nhận mức giảm 3 điểm % so với cùng kỳ năm trước nhưng không đổi so với quý trước, chiếm 30% tổng nguồn cung. 5 trong số 10 khu công nghiệp của Hà Nội được lấp đầy trong quý 2 2015. Các khu công nghiệp còn diện tích đất cho thuê là KCN Cao Hòa Lạc, Phú Nghĩa, Nội Bài (Giai đoạn II), Quang Minh I và HANSSIP I, trong đó KCN Cao Hòa Lạc vẫn có tỷ lệ trống nhiều nhất (70%) với gần 346 ha đất trống.

Giá thuê tại các khu công nghiệp Hà Nội trong quý 2.2015 không đổi so với quý trước nhưng giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ năm trước, đạt khoảng 2,289 triệu VNĐ/m²/ki (hơn 105 USD/m²/ki), chưa bao gồm thuế. Phí quản lý dao động từ 0,4 - 1 USD/m²/tháng. Giá thuê trung bình của các khu công nghiệp tại Hà Nội tiếp tục duy trì mức giá cao nhất so với các tỉnh/ thành phố khác thuộc phía Bắc Việt Nam.

Hiện có khoảng 21 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào các khu công nghiệp tại Hà Nội với các dự án tập trung vào các ngành công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cơ khí và điện tử. Nhật Bản, Trung Quốc và Hồng Kông tiếp tục dẫn đầu về đầu tư.

TRIỂN VỌNG

Đến năm 2020, dự báo có thêm khoảng 6.100 ha từ 14 khu công nghiệp gia nhập thị trường, nâng tổng nguồn cung tương lai lên con số bằng 400% nguồn cung hiện tại. Đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050, Hà Nội sẽ có khoảng 33 khu công nghiệp với diện tích 8.000 ha. Môi trường đầu tư tại Trung Quốc trong thời gian gần đây không còn tối ưu (chi phí nhân công cao hơn là một trong các lý do). Vì vậy, dự báo số lượng các nhà đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp sẽ tăng lên trong thời gian tới do việc di dời các nhà máy sản xuất từ Trung Quốc sang các nước khác trong đó có Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.

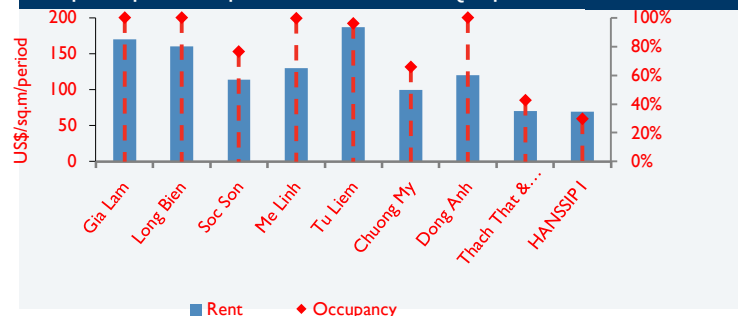
THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (HA)	SỐ LƯỢNG KCN
Gia Lâm	97	78	1
Long Biên	40	32	1
Sóc Sơn	163	114	2
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=

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

KHU CN	QUẬN/HUYỆN	DIỆN TÍCH (HA)	TÌNH TRẠNG
Phụng Hiệp	Chương Mỹ	200	Giải phóng mặt bằng
Bắc Thường Tín	Thường Tín	430	Giải phóng mặt bằng
Quang Minh II	Mê Linh	266	Giải phóng mặt bằng
KCN Sạch Sóc Sơn	Sóc Sơn	340	Giải phóng mặt bằng
Thanh Mỹ- Xuân Sơn	Sơn Tây	100	Lập quy hoạch

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG THEO QUẬN



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

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm

soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,86% so với cùng kỳ năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

Quý 2 2015 chứng kiến hoạt động chào bán mạnh mẽ từ tất cả các hạng: một dự án hạng A, bốn dự án hạng B và C cung cấp cho thị trường gần 1,200 căn. Bên cạnh đó, một vài dự án hạng B và C hiện hữu tiếp tục chào bán các dự án giai đoạn mới với tổng số 3.681 căn (trong đó có 2,487 căn hộ hạng B và 1,194 hạng C). Tổng nguồn cung sơ cấp trong quý này là hơn 15.000 căn hộ. Trong đó, hạng C chiếm thị phần lớn nhất là 56% trong tổng cung thị trường sơ cấp, tiếp theo là hạng B với 42% và hạng A là 2%.

Tình hình hoạt động của thị trường trong quý 2 2015 ghi nhận khá tốt ở tất cả các hạng. Điều này có thể giải thích bởi một số lý do như niềm tin thị trường đã được cải thiện đáng kể, đúng tiến độ xây dựng, các chương trình khuyến mãi từ chủ đầu tư, các điều khoản thanh toán linh hoạt và khả năng đảm bảo cho thuê lại các căn hộ đã bán cho khách tại các dự án cao và trung cấp. Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh và dự án Hạng A D'le Pont D'or là hai dự án có sức bán khá tốt hiện nay đã giúp tỷ lệ hấp thụ hạng A đạt 58,5% trong quý này. Hạng B và C cũng có được tỷ lệ hấp thụ tốt lần lượt là 47,2% và 42,1% trong quý này. Tuy nhiên, giá chào bán trung bình hạng A giảm rõ rệt 17,4% do một dự án mới có giá chào bán với giá là 44,6 triệu VNĐ/m², thấp hơn mức giá chào bán trung bình, ngoài ra nguồn cung hạng A khan hiếm đã khiến giá của hạng A có mức trung bình 51,8 triệu/m² (tương đương 2,378 USD/m²). Hạng B có giá bán khoảng 33,6 triệu VNĐ/m² (tương đương 1,543USD/m²) và hạng C là 16,8 triệu VNĐ/m² (tương đương 770USD/m²)

(*) TẤT CẢ GIÁ CHƯA BAO GỒM THUẾ

TRIỂN VỌNG

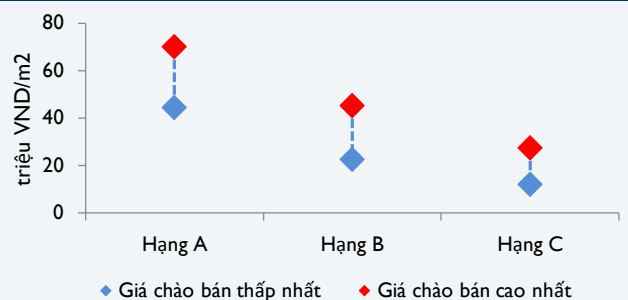
Các căn hộ giá rẻ sẽ vẫn hút khách nhất và thị trường này dự báo sẽ có tính thanh khoản cao trong thời gian tới. Tuy nhiên, nhu cầu căn hộ cao và trung cấp dự báo cũng sẽ tăng do các nhà đầu tư tiếp tục quay trở lại thị trường. Với những đổi mới trong Luật nhà ở trong năm 2014 và mức lãi suất hợp lý hỗ trợ người mua nhà, thị trường căn hộ sẽ tiếp tục được cải thiện trong năm 2015. Điều luật mới nới lỏng quyền sở hữu nhà đất đối với người nước ngoài (sẽ có hiệu lực bắt đầu từ 1/7 năm 2015) có thể chưa tạo ra những ảnh hưởng ngay lập tức nhưng cũng sẽ thu hút một lượng các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm tới Việt nam cũng như làm tăng tính thanh khoản của thị trường. Hơn nữa, quy định các dự án nhà ở hình thành trong tương lai phải có sự bảo lãnh của một định chế tài chính và ngân hàng sẽ làm tăng thêm niềm tin vào thị trường. Tuy nhiên, có nhiều lo ngại rằng chi phí bảo lãnh sẽ làm tăng giá của dự án và khách hàng sẽ phải gánh chi phí này.

CHỈ SỐ KINH TẾ

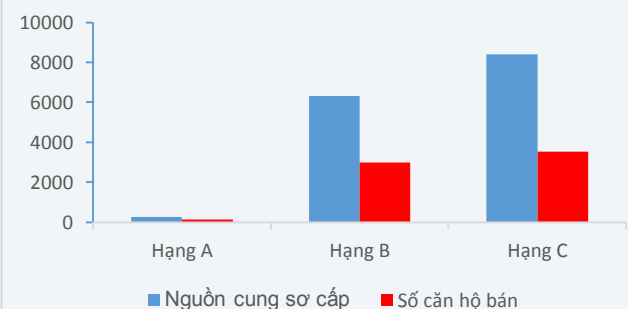
VIETNAM	2013	2014	1H 2015F
Tăng trưởng GDP	5,42%	5,98%	6,28%
Tăng trưởng CPI	6,6%	4,09%	0,86%

Nguồn: GSO

GIÁ BÁN CĂN HỘ Q2 2015



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP QUÝ 2 2015



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

Các dự án nổi bật mở bán trong quý 2 2015	QUẬN	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	SỐ CĂN TUNG BÁN	GIÁ BÁN (VND/M ² .)
D'Le Pont D'or	Đống Đa	2017	178	44,600,000
Park Hill (Times city giai đoạn 2) 2, 5	Hai Bà Trưng	2016	561	35,500,000
Tràng An Complex	Cầu Giấy	2017	175	29,000,000
Eco Green City	Hà Đông	2017	300	22,700,000
The Crown	Hà Đông	2015	400	28,700,000
Season avenue	Hà Đông	2017	88	29,400,000
219 Trung Kính	Cầu Giấy	2017	55	29,600,000
Hateco Hoàng Mai	Hoàng Mai	2017	145	15,000,000
Goldsilk Complex	Hà Đông	2017	80	21,300,000
Thăng Long Victory (T2)	Tu Liem	2017	100	12,400,000
Parkview Residence (H, J, K)	Hà Đông	2016	250	16,400,000
New Horizon City	Hoàng Mai	2017	152	19,500,000
A1CT2 Linh Đàm	Hoàng Mai	2016	140	19,700,000
The Sparks Lê Văn Lương HH2	Hà Đông	2017	360	16,000,000
Dự án nổi bật đang được xây dựng	QUẬN	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Mipec Riverside	Long Biên	Mipec	435	Q3 2015
Hoà Bình Green City (Tower B)	Hai Bà Trưng	Hoà Bình Corp.	560	Q3 2015
Green Star (B4, B5)	Phạm Văn Đồng	Geleximco	520	Q4 2015
Sun square	Từ Liêm	Thăng Long	392	Q1 2016
Discovery Complex	Cầu Giấy	Kinh ĐôTCI Group	500	Q1 2016
Vinhomes 56 Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	Viettronics - Vingroup	378	Q1 2016

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ DỊCH VỤ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,86% so với cùng kỳ năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung tất cả các hạng vẫn không thay đổi trong Quý 2.2015. Hiện Hà Nội có tổng số 12 dự án Hạng A và 21 dự án Hạng B, lần lượt cung cấp 1,950 và 1,500 căn cho thị trường.

Giá chào thuê hạng A tăng hơn 6% so với quý trước nhưng giảm 2% so với cùng kỳ năm trước, đạt 722.473VNĐ/m²/tháng (tương đương 33.14 USD/m²/tháng), trong khi đó giá thuê trung bình hạng B ghi nhận mức giảm 2,3%, xuống 20,0 USD/m²/tháng (tương đương 428.309 VNĐ/m²/tháng). Sự không ổn định này là do sự tăng giá thuê của dự án Fraser Suits Hanoi và Somerset Grand Hà Nội trong một thời gian. Giá chào thuê cho căn hộ hạng B vẫn duy trì ổn định so với quý trước nhưng giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước gần 5%. Giá chào thuê trung bình căn hộ Hạng B vào khoảng 462.972 VNĐ/m²/tháng (tương đương 21.24USD/m²/tháng).

So với quý trước, tỷ lệ lấp đầy ở cả hai hạng đã có sự cải thiện. Đặc biệt, các căn hộ hạng A tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước, đạt 83% nhưng giảm 2 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Hạng B ghi nhận xu hướng tăng gần 5 điểm phần trăm so với quý trước và 9 điểm phần trăm so với

năm trước, đạt 94%. Phần lớn là do dự án DMC Lake view và Coco village đang có chính sách giá thuê tốt hơn trước.

TRIỂN VỌNG

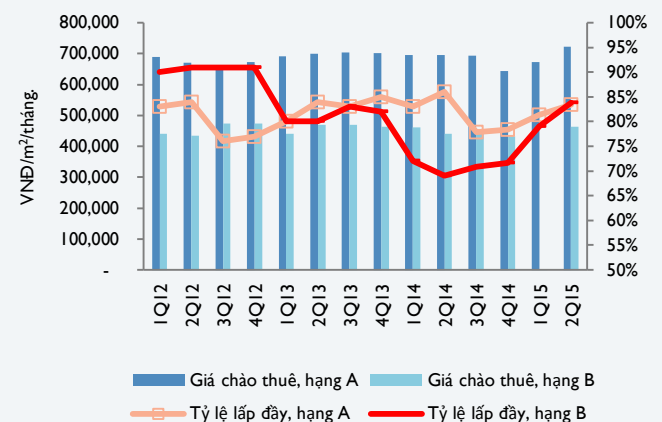
Với nguồn cung bổ sung từ các dự án mới, đặc biệt là xu hướng chuyển đổi từ căn hộ để bán sang căn hộ dịch vụ sẽ làm tăng nguồn cung trong năm 2015, điều này sẽ làm giảm nhiệt thị trường căn hộ thuê tại Hà Nội.

Không có dự án mới nào gia nhập thị trường trong 2 Quý tiếp theo của năm nay, tuy nhiên sẽ có khoảng 100 căn hộ mới từ các dự án hiện tại sẽ được bổ sung cho thị trường, trong đó khoảng 250 căn từ hai dự án sẽ được ra mắt thị trường vào năm 2016. Như vậy, so với nguồn cung hiện tại, tổng nguồn cung cả hai hạng sẽ tăng lần lượt khoảng 4% và 11% vào cuối năm 2015 và 2016.

GIÁ THUÊ TRONG Q2 2015

VỊ TRÍ	GIÁ THUÊ TB M2/THÁNG	% THAY ĐỔI THÁNG TRƯỚC	% THAY ĐỔI NĂM TRƯỚC	TRIỂN VỌNG NGẮN HẠN
HẠNG A				
Trung tâm	753,453	10%	5.5%	↔
Ngoại Trung tâm	718,285	5.6%	-2%	↔
HẠNG B				
Trung tâm	516,227	-0.2%	-8.5%	↔
Ngoại Trung tâm	442,348	-4.2%	-9.5%	↓

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH HẠNG A & B VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY Q2 2015



* GIÁ THUÊ ĐÃ BAO GỒM PHÍ PHỤC VỤ, CHƯA BAO GỒM THUẾ

THỐNG KÊ

NGUỒN CUNG THEO HẠNG, Q2 2015

HẠNG	SỐ TÒA NHÀ	SỐ CĂN HỘ
A	12	1,948
B	21	1,507

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

DỰ ÁN	ĐỊA ĐIỂM	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ CĂN DỰ KIẾN	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Hoàng Thanh Tower	Hoàn Kiếm	CTCP Trần Hưng Đạo	50	2015
West Point	Tây Hồ	Golden Villa Ltd.	200	2016
27 Thai Thịnh Street	Đống Đa	Handico 52	50	2016
Somerset West Central	Cầu Giấy	Handico - Thuy Duong Jsc	50	2016
Le Roi du Soleil	Tây Hồ	Tân Hoàng Minh	Chưa xác định	Chưa xác định

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG



TP. HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,86%

so với cùng kỳ năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015.

Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Trong quý này, một tòa nhà văn phòng Hạng B tại Quận 1 là VTP đã ngừng hoạt động do chủ đầu tư chuyển đổi công năng sử dụng, việc mất đi 6.500 m² diện tích từ tòa nhà này đã kéo theo tổng nguồn cung của 46 tòa nhà Hạng B xuống còn 660,700 m². So với quý trước, tổng nguồn cung đã giảm 1% nhưng so với cùng kỳ năm trước thì lại tăng 1%. Nguồn cung hạng A không thay đổi do tòa nhà Vietcombank Tower dự kiến đi vào hoạt động vào Quý 3. Hiện tại, có tổng cộng 9 tòa nhà văn phòng hạng A, cung cấp cho thị trường 156,700m² diện tích sàn.

Nguồn cung của cả hai hạng tiếp tục tăng trong quý này.

Tỷ lệ lấp đầy Hạng A tăng 1 điểm % so với quý trước và so với cùng kỳ năm trước, đạt 92%. Trong khi tỷ lệ lấp đầy trung bình hạng B đã có xu hướng tăng trong suốt 8 quý qua, tăng khoảng 2 điểm % so với cùng kỳ năm trước, đạt 94%. Các tòa nhà hạng B khu trung tâm có tỷ lệ lấp đầy trung bình tương đối cao – đạt 94%, trong đó khoảng 35% cao ốc trong khu vực này có tỷ lệ lấp đầy rõ nét nhất. Tỷ lệ lấp đầy khu vực ngoài trung tâm vẫn duy trì mức cao hơn so với trong khu trung tâm suốt 4 quý qua, đạt 95%, điều này cho thấy giá thuê vẫn là vấn đề quan trọng nhất mà khách thuê quan tâm.

Về giá thuê, giá thuê trung bình ở cả 2 hạng duy trì ổn định so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái, ở mức khoảng 1 triệu VNĐ/m²/tháng, (46.60USD/m²/tháng) đối với hạng A, và 595,000 VNĐ/m²/tháng (27.30USD/m²/tháng) đối với hạng B.

(*) GIÁ CHÀO THUÊ, BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ KHÔNG BAO GỒM VAT

Tổng diện tích hấp thụ thuần của cả hai hạng trong quý này đạt khoảng 1,230 m², giảm 93% so với cùng kỳ năm trước và giảm 91% so với quý trước. Hấp thụ thuần Hạng A đạt 1,360 m² trong khi hạng B ghi nhận mức hấp thụ khá thấp là 126m² (giảm 100,8% so với cùng kỳ năm ngoái), trong đó phần lớn thuộc các tòa nhà khu vực ngoài trung tâm.

TRIỂN VỌNG

Trong 6 tháng đầu năm 2015, thị trường văn phòng Tp.HCM chào đón hơn 100,000 m² diện tích văn phòng từ 1 dự án văn phòng hạng A và 3 dự án Hạng B, cung cấp nhiều sự lựa chọn cho khách thuê. Do có sự cạnh tranh giữa các chủ tòa nhà trong việc lôi kéo khách thuê nên các hợp đồng thuê sẽ có thêm nhiều điều khoản linh hoạt nhằm hỗ trợ khách thuê hơn trước.

Những giao dịch cạnh tranh giành các khách thuê lớn vẫn tiếp tục diễn ra do có nhiều nguồn cung mới nổi bật như Vietcombank Tower, Lim Tower 2 và Pearl Plaza. Do diện tích mặt sàn lớn của văn phòng hạng A luôn trong tình trạng thiếu hụt nên giá thuê sẽ được duy trì ổn định suốt năm 2015.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

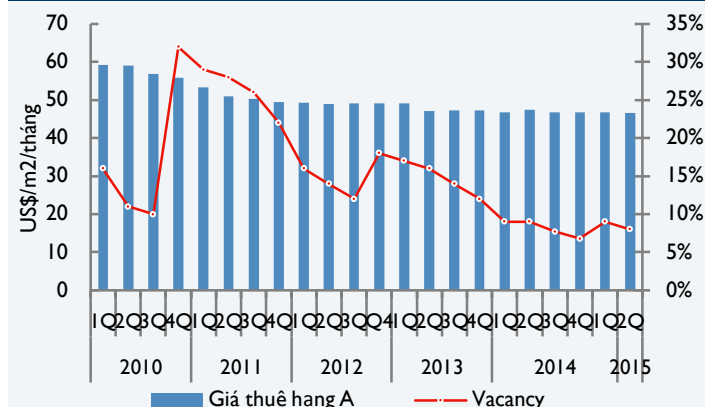
	2Q15	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	TRIỂN VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống Hạng A	7.8%	0.87%	0.9%	▲
Giá thuê Hạng A	\$46.6	-0.34%	-0.31%	▼
Lấp đầy Hạng A (m ²)	1,359	-162%	302%	▼

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2013	2014	2015F
Tăng trưởng GDP	5.42%	5.98%	6.20%
Tăng trưởng CPI	6.6%	4.09%	5.0%
Tỷ lệ thất nghiệp	2.2%	2.08%	2.06%

Nguồn: GSO

BIỂU ĐỒ GIÁ THUÊ & DIỆN TÍCH TRỐNG



TP.HCM, VIỆT NAM								
KHU VỰC	NGUỒN CUNG	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG	ĐÃ HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M2)	GIÁ THUÊ (USD/M2/THÁNG)	US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM
HẠNG A TRUNG TÂM	156,700	7.8%	208000	0	1,359	\$46.6	\$52.0	€45.8
HẠNG B TRUNG TÂM	424,990	6.1%	99,320	0	2,644	\$31.3	\$34.9	€30.8
HẠNG B NGOÀI TRUNG TÂM	235,700	5.4%	200,300	0	-2,770	\$20.1	\$22.4	€19.8
TOTALS	817,400	6.2%	507,620	0	1,232	\$31	\$34.5	€30.4

* GIÁ THUÊ LÀ GIÁ CHÀO USD/M²/THÁNG

THÔNG TIN NỔI BẬT				
Giao dịch nổi bật trong Quý 2/2015	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ	HẠNG	M ²
Bitexco Financial Tower	Trung Tâm	Hogan Lovell	A	500
Vietcombank Tower	Trung Tâm	Russin & Vecchi	A	330
Kumho Asiana Plaza	Trung Tâm	Masan	A	2,750
Maritime Bank Tower	Trung Tâm	Ben Lines	B	580
Vincom Center	Trung Tâm	Cty Quảng cáo Gia Hòa	B	300
Vincom Center	Trung Tâm	Landon & Seah	B	200
Vincom Center	Trung Tâm	OCB	B	1,057
Dự án nổi bật đang được xây dựng	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ	HOÀN THÀNH	M ²
Vietcombank Tower	Trung Tâm	Vietcombank	Q3 2015	55,000
Pearl Plaza	Ngoài Trung Tâm	N/A	Q3 2015	30,000
Saigon Centre 2	Trung Tâm	N/A	Q2 2016	40,000
SC Vivo City (Gai đoạn 1)	Ngoài Trung Tâm	N/A	Q2 2016	30,000
Viettel Tower	Ngoài Trung Tâm	N/A	On Hold	66,000

BÁO CÁO QUÝ THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ



TP.HCM, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5.18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0.86% so với cùng kỳ

năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn mới đăng ký và vốn FDI bổ sung đạt 5.49 tỷ USD, giảm 19.8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9.6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6.3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900.8 triệu USD (23.5%), theo sau là Tp.HCM với 765.8 triệu USD (19.9%) và Tây Ninh là 282.7 triệu USD (7.4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76.2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8.5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Nguồn cung mới gia nhập thị trường trong Quý 2, 2015 là trung tâm mua sắm SC Vivo City (Quận 7) và 1 trung tâm bán lẻ Taka Plaza 2 (Quận 3), cung cấp thêm 42,600 m² diện tích bán lẻ cho thị trường. Tuy nhiên, 1 trung tâm bán lẻ (1.400 m² tại Quận 1) đã ngừng kinh doanh do hoạt động không hiệu quả, một trung tâm mua sắm khác tại Quận 1 và một trung tâm bán lẻ tại Quận 5 cũng tạm thời đóng cửa để sửa chữa. Tổng nguồn cung Quý 2 tăng 5 điểm % so với quý trước và 10% so với cùng kỳ năm trước.

Hiện toàn TP có 8 khối để bán lẻ, 8 trung tâm bách hóa, 20 trung tâm mua sắm, 7 trung tâm bán lẻ, 70 siêu thị và 3 trung tâm bán sỉ, với tổng diện tích sàn bán lẻ đạt xấp xỉ 937,100 m². Quận 1 có thị trường bán lẻ sôi động nhất toàn thành phố, chiếm 19% tổng nguồn cung, tiếp theo là Quận 7 chiếm 15% tổng nguồn cung.

Thị trường bán lẻ tiếp tục cho thấy sự cải thiện với công suất thuê trung bình của tất cả các khu vực đều tăng so với năm trước, tăng 4 điểm %, đạt 92%. Hai dự án bán lẻ mới hoạt động là SC Vivo City và Taka Plaza 2 có tỷ lệ lấp đầy tốt, đạt hơn 80%. Các trung tâm mua sắm tại khu trung tâm luôn hoạt động hiệu quả hơn tại các khu vực khác, đạt 91% (tăng 2 điểm % so với cùng kỳ năm trước). Tuy nhiên, khu vực nội và ngoại thành hiện nay đang đón nhận xu hướng đầu tư mới, khá nhiều nhà bán lẻ nước ngoài đang xây dựng các trung tâm mua sắm lớn với các dịch vụ trọn gói và giá chào thuê cạnh tranh so với khu vực trung tâm TP. Do đó, tỷ lệ lấp đầy ở khu vực ngoại và nội thành đang có sự cải thiện đáng kể, tăng 5 điểm % và 4 % so với cùng kỳ năm trước, tương ứng với 87% và 98%.

Giá thuê trung bình tiếp tục có xu hướng giảm trong quý này, giảm 1% so với quý trước và 5% so với cùng kỳ năm trước, khoảng 1,300,000 VNĐ/m²/tháng. Nguyên nhân chính là tại các dự án mới có giá thuê thấp hơn và 3 dự án bán lẻ nơi có giá thuê cao hơn đã đóng cửa.

Giá thuê tại các khu vực vẫn ổn định so với quý trước nhưng tại khu vực nội thành và ngoại thành, xu hướng giá thuê đang giảm nhẹ so với năm trước, lần lượt giảm 2% và 7%, tương đương với 1,119,000/m²/tháng (51.4USD/m²/tháng) và 729,000/m²/tháng (33.4USD/m²/tháng). Giá thuê tại khu vực trung tâm TP vẫn là cao nhất, trung bình 2,320,000VNĐ/m²/tháng (106USD/m²/tháng), cao gấp 2 lần giá thuê khu vực nội thành và 3 lần so với khu vực ngoại thành.

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

TRIỂN VỌNG

Trong vòng 5 đến 7 năm tới, khoảng 1,5 triệu m² diện tích sàn bán lẻ sẽ gia nhập thị trường, tăng tổng cung lên khoảng 200%. Nhu cầu đối với mặt bằng bán lẻ tại khu trung tâm sẽ vẫn duy trì mức cao hơn trong ngắn và trung hạn. Tuy nhiên, xét đến tình trạng quỹ đất còn khan hiếm và giá đất cao, phần lớn nguồn cung tương lai sẽ tập trung chủ yếu tại khu vực nội thành và ngoại ô.

Theo Hiệp định quan hệ đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), phần lớn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa sẽ được loại bỏ. Sau khi hiệp định được ký kết, với cam kết mở cửa của ngành bán lẻ theo quy định của Tổ chức Thương mại Thế giới bắt đầu từ tháng 1 năm 2015, các mức thuế của nhiều mặt hàng sẽ được dỡ bỏ, điều này sẽ góp phần giúp cho thị trường bán lẻ của Việt Nam trở thành một điểm đến hấp dẫn hơn cho các nhà bán lẻ quốc tế.

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2013	2014	Q2 2015
Tăng trưởng GDP	5.42%	5.98%	6.28%
Tăng trưởng CPI	6.6%	4.09%	0.86%
Doanh thu bán lẻ	12.6%	11.1%	9.80%

Nguồn: Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Thế giới

GIÁ THUÊ QUÝ 4. 2014

ĐƯỜNG CHÍNH	TRIỆU VNĐ/M2/ THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ/THEO NĂM	
Đồng Khởi	2.2	8.3	9.4	0.0%	-
Nguyễn Huệ	2	7.6	8.5	0.0%	-
Lê Lợi	1.6	6.1	6.8	0.0%	-
TTTM	TRIỆU VNĐ/M2/ THÁNG	EURO SF/NĂM	US\$ SF/NĂM	THAY ĐỔI THEO QUÝ/THEO NĂM	
Union Square	3.6	163	184	0.0%	0.0%
Parkson	2.0	91	102	0.0%	-9.5%
Saigon Tourist	2.8	127	143	0.0%	0.0%
Diamond Plaza	2.2	100	113	0.0%	0.0%
Rex Arcade					

NHỮNG DỰ ÁN NỘI BẬT ĐANG XÂY DỰNG

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	M ²	HOÀN THÀNH
SSG Tower	Nội thành	21,000	2015
Vincom Mega Mall Thảo Điền	Nội thành	120,000	2015
Saigon Centre 2	Trung Tâm	55,000	2016

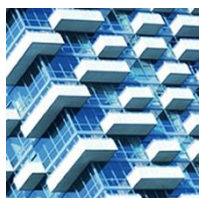
BÁO CÁO QUÝ KHU CÔNG NGHIỆP



TP.HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm

soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,86% so với cùng kỳ năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP

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 3.625 ha, trong đó diện tích có thể cho thuê chiếm khoảng 62% tổng diện tích đất, đạt hơn 2.260 ha. Thời hạn sử dụng đất (THSDĐ) còn lại của các KCN khoảng 26 - 43 năm, hay THSDĐ trung bình còn lại khoảng 35 năm.

Hoạt động cho thuê tại các KCN Quý 2.2015 ghi nhận sự ổn định với tỷ lệ lấp đầy và giá thuê không đổi so với quý trước nhưng tăng 5 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, đạt 73%. Phần lớn các KCN ở TP HCM có tỉ lệ lấp đầy trên 90% nhờ qua nhiều năm thành lập và vận hành. Tuy nhiên, ba KCN tại huyện Nhà Bè và Củ Chi và Bình Chánh vừa đi vào hoạt động gần đây nên tỷ lệ lấp đầy vẫn còn thấp, dưới 50%.

Giá chào thuê trung bình trong quý này đạt 2.750.000VNĐ/m²/thời hạn thuê (126,20 USD/m²/thời hạn thuê)(*). Giá thuê này cao hơn gấp hai lần so với Long An, Bình Dương và Đồng Nai.

Hiện nay, các chủ đầu tư có xu hướng chuyển từ cho thuê dài hạn đất công nghiệp sang xây dựng nhà xưởng cho thuê với diện tích khoảng 2.000 – 3.000 m², với giá chào thuê khoảng 53.800 VNĐ - 75.400 VNĐ/m²/tháng (tương đương 2,5- 3,5 USD/m²/tháng) (*).

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

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

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, 18 KCN hiện tại được mở rộng và khoảng 12 KCN mới sẽ đi vào hoạt động trong năm 2020. Đa phần các dự án tương lai đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, đền bù và đợi được phê duyệt

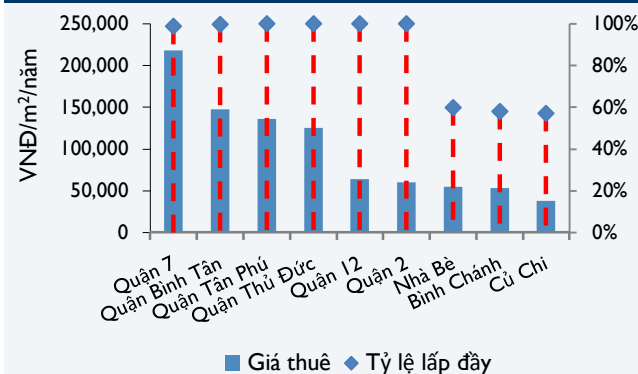
SỐ LIỆU THỊ TRƯỜNG

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 Tân Bình	584	321	2
Quận Tân Phú	134	92	2
Quận Thủ Đức	151	110	3
Huyện Nhà Bè	908	506	2
Huyện Bình Chánh	260	190	2
Huyện Củ Chi	1,137	719	4

DIỆN TÍCH TIÊU BIỂU TRONG TƯƠNG LAI

KCN	DIỆN TÍCH (HA)	HIỆN TRẠNG
Lê Minh Xuân 2	338	Đang xây dựng
Vĩnh Lộc 3	200	Đang xây dựng
Vĩnh Lộc 1- giai đoạn 2	56	Đang xây dựng

HOẠT ĐỘNG THEO QUẬN



BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



TP. HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,86% so với cùng kỳ

năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5.49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015.

Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

Quý 2 2015 ghi nhận nguồn cung đáng kể mới được chào bán ở tất cả các hạng, với 516 căn hạng A, 840 căn hạng B và 3.253 căn hạng C từ 12 dự án mới; và 2.152 căn hạng A, 616 căn hạng B và 995 căn hộ hạng C từ 14 dự án hiện hữu cũng được chào bán. Trong quý 2 2015, có gần 25,300 căn hộ sẵn sàng để bán ở tất cả các hạng từ nguồn cung sơ cấp, tăng đáng kể 121% theo năm về nguồn cung sơ cấp. Hạng C vẫn là sản phẩm cốt lõi, chiếm hơn 50% tổng nguồn cung. Hơn 50% nguồn cung sơ cấp nằm ở quận 2, 7 và Bình Thạnh.

Thị trường nhà ở sau thời gian trầm lắng đang chứng tỏ sự hồi phục mạnh mẽ, khối lượng giao dịch ở tất cả các hạng trong quý 2 ghi nhận mức tăng nhẹ 1% theo quý nhưng tăng 236% theo năm. Như thường lệ, hạng C vẫn là phân khúc năng động nhất, chiếm hơn 40% tổng khối lượng giao dịch, theo sau là hạng B với 37%. Quận 2, 7, Bình Thạnh và Tân Phú là những khu vực có khối lượng bán cao nhất, chiếm 66% tổng số căn hộ bán trong quý này.

Giá trung bình của tất cả các hạng đang có xu hướng tăng. Hạng C ghi nhận mức tăng cao nhất theo quý và theo năm, tăng 8,5% theo quý và 12% theo năm, đạt 17.878.000 VNĐ/m², tương đương 820USD/m², trong khi giá hạng B vẫn không thay đổi so với quý trước nhưng tăng 6,5% theo năm, đạt 29.926.000 VNĐ/m² (1.373USD/m²). Giá trung bình hạng A tăng 1,3% theo quý nhưng giảm 4% theo năm, đạt 46,100,000 VNĐ/m² (2.115USD/m²). Mức giá trung bình tăng do mức giá chào bán ở những dự án mới chào bán gần đây cao hơn, cùng với mức giá thấp hơn ở những dự án sắp bán hết 100%.

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

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Căn hộ giá cả phải chăng với kích thước nhỏ tiếp tục có nhu cầu rất lớn. Một điều đáng chú ý là sẽ không có nguồn cung mới nào

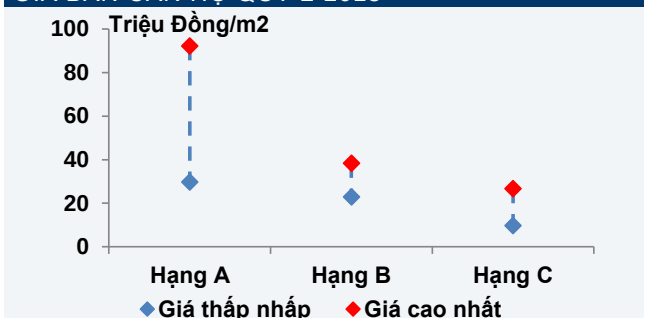
trong khu vực trung tâm thành phố do khan hiếm nguồn đất dẫn tới khó khăn khi xin giấy phép xây dựng. Do đó, nguồn cung trong tương lai sẽ chủ yếu đến từ các khu vực ngoài trung tâm có điều kiện giao thông đến trung tâm thành phố thuận lợi như quận 7, 2, 4 và Bình Thạnh. Đặc biệt, những dự án nằm sát tuyến tàu điện ngầm đầu tiên tại Việt Nam sẽ thu hút người mua và các nhà đầu tư. Những khu vực ngoại ô như quận 8, 9, 12 và Bình Tân với nguồn cung căn hộ lớn và quỹ đất dồi dào dành cho các dự án phát triển và nâng cấp cơ sở hạ tầng cũng sẽ thu hút các nhà đầu tư và người dân thu nhập thấp.

Luật nhà ở sửa đổi sẽ chính thức có hiệu lực vào tháng 7 năm 2015, cho phép người nước ngoài sở hữu bất động sản thương mại tại Việt Nam. Điều này sẽ giúp thị trường nhà ở phát triển, đặc biệt là đối với những dự án phân khúc trung và cao cấp. Hơn nữa, quy định các dự án nhà ở hình thành trong tương lai phải có sự bảo lãnh của một định chế tài chính và ngân hàng sẽ làm tăng thêm niềm tin vào thị trường. Tuy nhiên, có nhiều lo ngại rằng chi phí bảo lãnh sẽ làm tăng giá của dự án và khách hàng sẽ phải gánh chi phí này. Thị trường căn hộ bán ở Tp.HCM tiếp tục cải thiện và chúng tôi dự báo tình hình sẽ tiếp tục suốt năm 2015 và xa hơn.

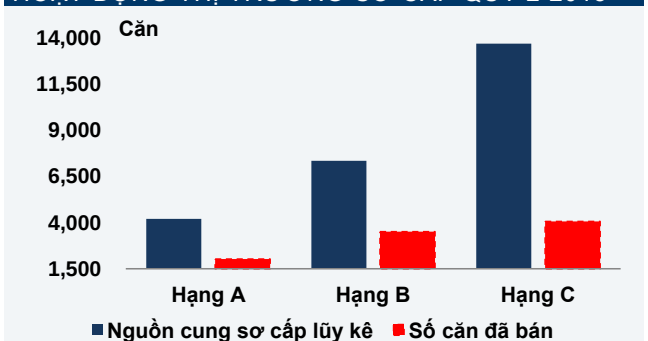
CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2013	2014	1H 2015F
Tăng trưởng GDP	5,42%	5,98%	6,28%
Tăng trưởng CPI	6,6%	4,09%	0,86%
Nguồn: GSO			

GIÁ BÁN CĂN HỘ QUÝ 2 2015



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP QUÝ 2 2015



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

Các dự án nổi bật mở bán trong quý 2 2015	VỊ TRÍ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	SỐ CĂN TUNG BÁN	GIÁ CHÀO BÁN (VNĐ/M ²)
Sarimi	Quận 2	2016	368	50.500.000
Citi Home	Quận 2	2016	176	14.200.000
Gateway Thao Dien	Quận 2	2017	148	41.200.000
The Sun Avenue	Quận 2	2017	84	32.800.000
Vista Verde	Quận 2	2017	800	28.800.000
Vinhomes Central Park	Bình Thạnh	2017	2.152	43.120.000
Saigonres Plaza	Bình Thạnh	2017	202	23.000.000
Scenic Valley	Quận 7	2017	352	31.300.000
An Gia Riverside	Quận 7	2017	246	25.340.000
Sunrise City View	Quận 7	2018	392	29.100.000
Him Lam Cho Lon	Quận 6	2015	150	21.000.000
Him Lam Cho Lon Phase 2	Quận 6	2016	264	21.400.000
Flora Anh Dao	Quận 9	2016	212	18.600.000
City Gate Tower	Quận 8	2016	267	16.800.000
An Gia Star	Bình Tân	2016	96	15.800.000
Oriental Plaza	Tân Phú	2016	1.136	21.500.000
Melody Residences	Tân Phú	2017	550	21.700.000
8X Rainbow	Tân Phú	2017	408	15.670.000
Linh Trung Apartment	Tân Phú	2016	259	14.560.000
Dream Home 2	Gò Vấp	2017	424	17.500.000
Dự án nổi bật đang được xây dựng	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Sunrise City North	Quận 7	Novaland Group	631	2016
Sarimi	Quận 2	Đai Quang Minh	368	2016
Vinhome Central Park	Bình Thạnh	VinGroup	10.000	2017
Scenic Valley	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	1.200	2017
Gateway Thảo Điền	Quận 2	Son Kim Land	441	2017

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ DỊCH VỤ



TP. HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q2 2015



KINH TẾ

GDP 6 tháng đầu năm 2015 được thống kê tăng 6,28% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 (năm 2013 là 4,9% và năm 2014 là 5,18%). Lạm phát tiếp tục được kiểm soát tốt, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,86%

so với cùng kỳ năm trước.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung đạt 5,49 tỷ USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, FDI giải ngân lại tăng 9,6% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6,3 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Đồng Nai là tỉnh thu hút vốn đầu tư nhiều nhất, đạt 900,8 triệu USD (23,5%), theo sau là Tp.HCM với 765,8 triệu USD (19,9%) và Tây Ninh là 282,7 triệu USD (7,4%). Trong tổng số 46 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam thì các quốc gia Hàn Quốc, Thổ Nhĩ Kỳ, Quần đảo Virgin (thuộc Anh), Hồng Kông và Nhật Bản đã chiếm tới 75% tổng vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2015.

Nghành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 76,2% tổng vốn, theo sau là bất động sản, chiếm 8,5%.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

Không có dự án căn hộ dịch vụ mới nào gia nhập thị trường trong quý này. Hiện tại, tổng nguồn cung hạng A và hạng B xấp xỉ 2.930 căn từ 30 dự án. Trong đó có 670 căn hộ hạng A và gần 2.260 căn hộ hạng B. Quận 1 chiếm 44% tổng nguồn cung. Hiện nay, ở Tp.HCM mới có một vài đơn vị quản lý căn hộ đẳng cấp Quốc Tế như Ascott, Norfolk, Nikko, InterContinental, Capri và Sedona.

Khách thuê, đặc biệt là các khách thuê độc thân, có xu hướng ưa chuộng các căn hộ dịch vụ tại khu vực trung tâm thành phố. Trong khi đó, Quận 2 và Quận 7 lại thu hút nhiều khách thuê là các gia đình hơn bởi hai khu vực này tập trung nhiều trường học quốc tế, hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại và các tiện ích đa dạng

Q2 2015 tiếp tục chứng kiến tỷ lệ lấp đầy ở cả hai hạng được cải thiện theo năm, hạng A tăng 6 điểm phần trăm theo năm và hạng B tăng 9 điểm phần trăm, đạt lần lượt ở hai hạng là 95% và 90%. Cushman & Wakefield tin rằng sự cải thiện này xuất phát từ sự tăng trong ngắn hạn lượng khách thuê lựa chọn trải nghiệm cảm giác như đang ở nhà tại các căn hộ dịch vụ với không gian lớn và giá thuê cạnh tranh hơn với các khách sạn.

Về giá thuê, mức giá trung bình của cả hai hạng không thay đổi so với quý trước. Tuy nhiên, giá thuê trung bình của hạng B tăng 4% theo năm, đạt 468.400 VNĐ/m²/tháng, tương đương 21,5USD/m²/tháng*. Điều này chủ yếu do việc tăng giá thuê của chuỗi dự án Somerset sau khi nâng cấp; giá thuê của hạng A ổn định theo năm, đạt 643.000VNĐ/m²/tháng, tương đương 29,5USD/m²/tháng*.

Thị trường căn hộ dịch vụ ở Quận 1 vẫn luôn hoạt động tốt, với tỷ lệ lấp đầy trong quý này vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao, đạt 96%, tăng 10 điểm phần trăm theo năm và cao hơn khu vực ngoài trung tâm xấp xỉ 8 – 10 điểm phần trăm, mặc dù giá thuê luôn cao hơn 37%, ở mức 599.000VNĐ/m²/tháng, tương đương 27,5USD/m²/tháng*. Giá thuê trung bình của khu vực ngoài trung tâm ở mức 438.400VNĐ/m²/tháng, tương đương 20USD/m²/tháng*.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Bốn dự án căn hộ dịch vụ với hơn 900 căn được dự báo sẽ gia nhập thị trường vào năm 2016, trong đó 30% sẽ tập trung ở quận 1. Do tình hình kinh tế ảm đạm, nhiều công ty đa quốc gia liên tục cắt giảm trợ cấp nhà ở cho nhân viên. Những căn hộ dịch vụ diện tích nhỏ được kì vọng trở nên phổ biến hơn trong ngắn và trung hạn nhờ số lượng phù hợp.

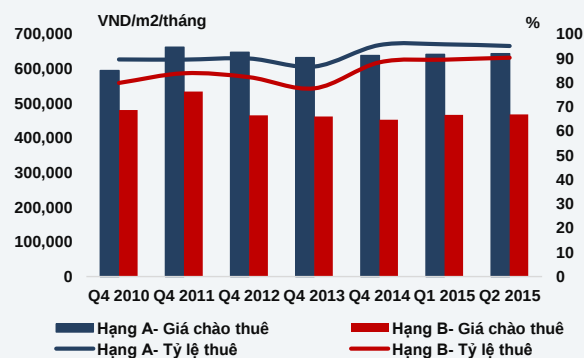
Do tình hình kinh tế ảm đạm, nhiều công ty đa quốc gia liên tục cắt giảm trợ cấp nhà ở cho nhân viên. Những căn hộ dịch vụ diện tích nhỏ, có giá cả phải chăng sẽ tiếp tục được tìm kiếm nhiều nhất trong ngắn và trung hạn.

Khu trung tâm vẫn tiếp tục được các chủ đầu tư lựa chọn và sẽ có các dự án hoàn thành trong tương lai nhiều nhất. Tuy nhiên, số lượng của các dự án tại trung tâm ít hơn các quận khác do quỹ đất hạn chế.

GIÁ THUÊ TRONG Q2 2015

VỊ TRÍ	GIÁ THUÊ TB M2/THÁNG	% THAY ĐỔI THÁNG TRƯỚC	% THAY ĐỔI NĂM TRƯỚC	TRIỂN VỌNG NGẮN HẠN
HẠNG A				
Trung tâm	660.000	0,6%	0,5%	↕
Ngoài trung tâm	461.000	0,0%	0,6%	↕
HẠNG B				
Trung tâm	543.000	-0,2%	8,6%	↕
Ngoài trung tâm	437.600	0,6%	1,1%	↕

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH HẠNG A & B VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY Q2 2015



(*) GIÁ THUÊ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, CHƯA BAO GỒM VAT

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

Dự án nổi bật đang xây dựng	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ LƯỢNG CĂN HỘ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Times Square	22-36 Nguyễn Huệ, Quận 1	Quảng Trường Thời Đại JSC	78	2015
SC Vivo City	Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Quận 7	VCCD-Saigon Co.op-Mapletree	480	2016
Ascott Waterfront Saigon	1 Tôn Đức Thắng, Quận 1	M.I.K Corporation	222	2016
Saigon Centre- Giai đoạn 2	65 Lê Lợi, Quận 1	Keppel Land	89	2016