

## KHU CÔNG NGHIỆP HÀ NỘI

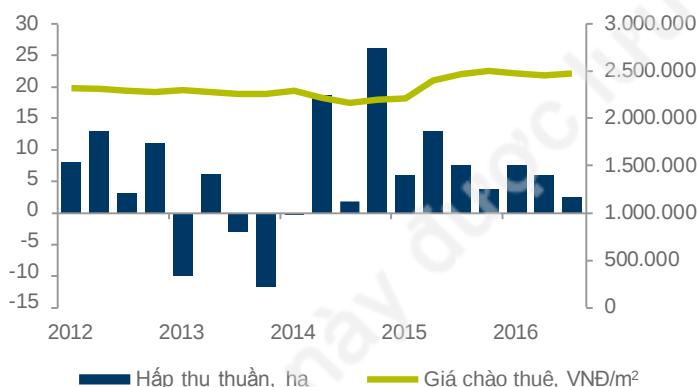
## Chỉ số kinh tế

|                              | 8 tháng đầu năm 2015 | 8 tháng đầu năm 2016 | Triển vọng 12 tháng tới |
|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| CPI (%)                      | 0,83                 | 1,91                 | ▲                       |
| FDI (tỷ USD)                 | 13,34                | 14,37                | ▲                       |
| Cán cân thương mại (tỷ USD)) | (3,60)               | 2,45                 | ▲                       |

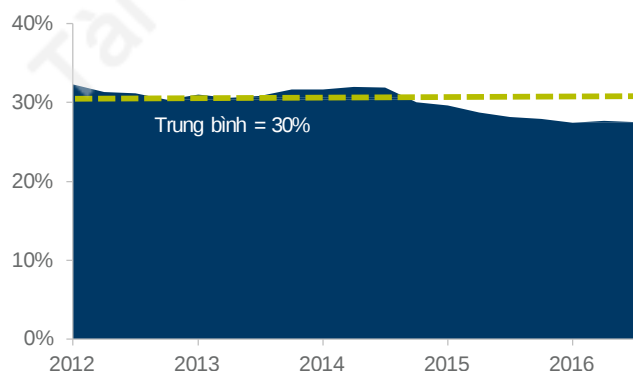
## Chỉ số thị trường

|                                                              | Q3 15     | Q3 16     | Triển vọng 12 tháng tới |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Tỷ lệ trống                                                  | 28,2%     | 27,5%     | ▼                       |
| Hấp thụ thuần                                                | 7,5 ha    | 2,5 ha    | ▼                       |
| Đang xây dựng                                                | 340 ha    | 340 ha    | ▲                       |
| Giá chào thuê trung bình (VNĐ/m <sup>2</sup> /thời hạn thuê) | 2.469.000 | 2.476.000 | ▲                       |

## Hấp thụ thuần/ Giá chào thuê



## Tỷ lệ trống



## Kinh tế

Nhìn chung, kinh tế Việt Nam được duy trì tương đối ổn định từ đầu năm đến nay. Mặc dù gặp khó khăn trong vấn đề sản xuất nông nghiệp và tăng trưởng công nghiệp giảm, GDP cả năm vẫn được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 6%, theo dự báo mới nhất từ Ngân hàng Thế giới. Lạm phát cơ bản được duy trì ở mức dưới 2%.

Tính đến hết tháng 8/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 14,37 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và điều chỉnh), tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI giải ngân ước tính đạt 9,8 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Ngành công nghiệp sản xuất và chế biến thu hút vốn FDI cao nhất, chiếm 68,7% tổng vốn đăng ký mới. Bất động sản xếp thứ hai với 8,8%. Hàn Quốc là quốc gia dẫn đầu khi chiếm 39,2% tổng vốn đầu tư mới vào Việt Nam.

## Tổng quan thị trường

## Không có khu công nghiệp mới gia nhập thị trường trong

**Q3/2016.** Hiện nay, có tất cả 10 khu công nghiệp với tổng diện tích 1,786 ha. Diện tích có thể sử dụng chiếm khoảng 78% tổng diện tích đất, trong khi thời hạn quyền sử dụng đất còn lại trung bình là 38 năm.

**Tỷ lệ lấp đầy chung toàn thị trường đạt 72.5% trong Q3 2016, ổn định** theo quý và tăng 1 điểm phần trăm theo năm. Sáu trong số 10 KCN đã được lấp đầy hoàn toàn. KCN Phú Nghĩa và KCN HANSSIP ghi nhận sự cải thiện hoạt động đáng kể trong quý này.

Giá chào thuê trung bình trong Q3 2016 duy trì ổn định theo quý và theo năm, ghi nhận ở mức 2.476.000VNĐ/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê, tương đương với 111USD/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê. KCN Nam Thăng Long có giá chào thuê cao nhất ở mức 4.172.000VNĐ/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê (187USD/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê).

Nhìn chung, Hà Nội có mức giá thuê KCN cao nhất ở khu vực phía Bắc, cao hơn khoảng 50% so với Hải Phòng và Bắc Ninh.

\* TẤT CẢ GIÁ THUÊ ĐƯỢC ĐỀ CẬP LÀ GIÁ CHÀO THUÊ, KHÔNG BAO GỒM VAT

## Triển vọng

Đến năm 2020, thị trường dự kiến sẽ có thêm gần 2.360 ha từ 9 dự án KCN mới, tương đương với 132% nguồn cung hiện tại. Tuy nhiên, theo nghiên cứu của C&W, hầu hết những KCN này đang ở giai đoạn lập kế hoạch.

Tác động từ TPP và các hiệp định thương mại tự do khác mà Việt Nam tham gia gần đây, cùng với điều kiện kinh tế ổn định, các chính sách đầu tư ngày càng thuận lợi và chi phí nhân công thấp, Việt Nam dự kiến sẽ thu hút thêm nhiều nhà chế tạo và sản xuất nước ngoài di dời hoạt động sản xuất đến Việt Nam. Với nhu cầu về đất công nghiệp gia tăng, phân khúc này sẽ tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn.

BÁO CÁO QUÝ

# Khu công nghiệp Q3 2016

Hà Nội, Việt Nam



| KHU VỰC               | TỔNG SỐ KCN | TỔNG NGUỒN CUNG (HA) | TỔNG DIỆN TÍCH ĐÃ CHO THUÊ (HA) | TỶ LỆ TRỌNG  | HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (HA) | ĐANG XÂY DỰNG (HA) | GIÁ CHÀO THUÊ (VNĐ/m <sup>2</sup> /THỜI HẠN THUÊ) |
|-----------------------|-------------|----------------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| Chương Mỹ             | 1           | 110                  | 90                              | 19%          | 9                             | 0                  | 2.566.000                                         |
| Đông Anh              | 1           | 206                  | 206                             | 0%           | 0                             | 0                  | 2.678.000                                         |
| Gia Lâm               | 1           | 78                   | 78                              | 0%           | 0                             | 0                  | 3.794.000                                         |
| Mê Linh               | 1           | 240                  | 240                             | 0%           | 0                             | 0                  | 3.571.000                                         |
| Thạch Thất & Quốc Oai | 2           | 619                  | 273                             | 56%          | 2,5                           | 0                  | 1.608.000                                         |
| Từ Liêm               | 1           | 24                   | 24                              | 0%           | 0                             | 0                  | 4.174.000                                         |
| Sóc Sơn               | 3           | 117                  | 100                             | 14%          | 4,3                           | 340                | 3.156.000                                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>10</b>   | <b>1.394</b>         | <b>1.011</b>                    | <b>27,5%</b> | <b>15,8</b>                   | <b>340</b>         | <b>2.476.000</b>                                  |

## Các dự án tương lai tiêu biểu

| Tên dự án               | Diện tích (ha) | Quận       | Hiện trạng          |
|-------------------------|----------------|------------|---------------------|
| KCN sạch Sóc Sơn        | 340            | Sóc Sơn    | Đang xây dựng       |
| KCN Bắc Thường Tín      | 430            | Thường Tín | Giải phóng mặt bằng |
| KCN Quang Minh II       | 266            | Mê Linh    | Giải phóng mặt bằng |
| KCN Đông Anh            | 300            | Đông Anh   | Lập quy hoạch       |
| KCN Thanh Mỹ - Xuân Sơn | 100            | Sơn Tây    | Lập quy hoạch       |

## Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

## Phước Võ

Giám Đốc  
Định giá & Nghiên cứu  
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre  
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM  
Tel: +84 8 3823 7968  
Fax: +84 8 3823 7969  
[phuc.vo@cushwake.com](mailto:phuc.vo@cushwake.com)

## THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

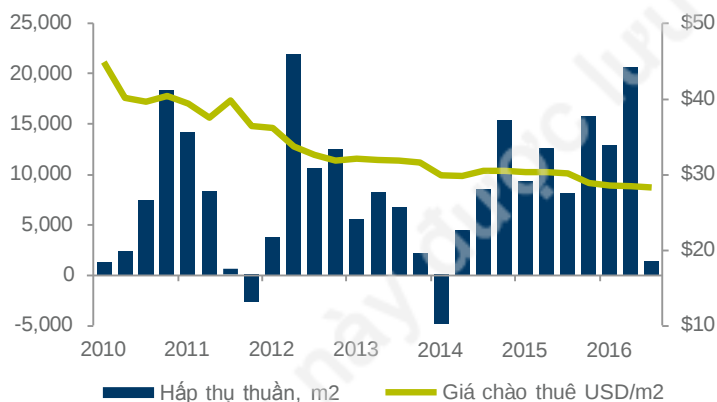
## Chỉ số Kinh tế

|                             | 8 tháng đầu năm 2015 | 8 tháng đầu năm 2016 | Triển vọng 12 tháng tới |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| CPI (%)                     | 0,83                 | 1,91                 | ▲                       |
| FDI (tỷ USD)                | 13,34                | 14,37                | ▲                       |
| Cán cân thương mại (tỷ USD) | (3,60)               | 2,45                 | ▲                       |

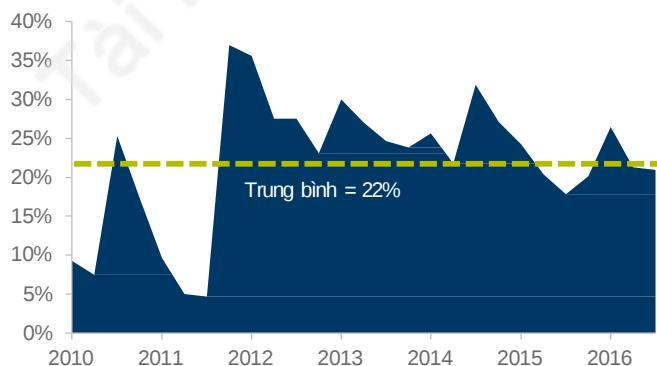
## Thông tin thị trường

|                                                          | Q3 15    | Q3 16    | Triển vọng 12 tháng tới |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------|
| Tỷ lệ trống Hạng A                                       | 17,8%    | 20,9%    | ▼                       |
| Hấp thụ thuần Hạng A                                     | 8.2k     | 1.4K     | ▲                       |
| Đang xây dựng                                            | 190.2k   | 113.4k   | ▼                       |
| Giá chào thuê trung bình hạng A (/m <sup>2</sup> /tháng) | 30,06USD | 28,27USD | ▼                       |

## Biểu đồ Hấp thụ thuần/Giá chào thuê Hạng A



## Tỷ lệ trống Hạng A



## Kinh Tế

Nhìn chung, Việt Nam đã có 1 nền kinh tế ổn định từ đầu năm nay. Mặc dù gặp khó khăn trong vấn đề sản xuất nông nghiệp và tăng trưởng công nghiệp giảm, GDP cả năm được dự đoán sẽ tăng trưởng ở mức 6%, theo dự đoán mới nhất từ Ngân Hàng thế giới. Lạm phát cơ bản được duy trì ở mức dưới 2%.

Tính đến tháng 8/2016, tổng vốn FDI đổ vào Việt Nam đạt 14,37 tỷ USD (cả đăng ký mới và điều chỉnh), tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI giải ngân ước tính đạt 9,8 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Ngành công nghiệp sản xuất và chế biến thu hút vốn FDI cao nhất, chiếm 68,7% tổng vốn đăng ký mới. Bất động sản xếp thứ hai với 8,8%. Hàn Quốc dẫn đầu khi chiếm 39,2% tổng vốn đầu tư mới.

## Tổng quan thị trường

**Một tòa văn phòng Hạng B - VP Bank Tower ở Quận Đống Đa – gia nhập thị trường vào Q3/2016.** Hiện Hà Nội có 17 tòa nhà Hạng A và 68 tòa nhà văn phòng Hạng B, cung cấp khoảng 400.950 m<sup>2</sup> sàn văn phòng đến thị trường. 47% tổng nguồn cung tập trung vào khu vực ngoài trung tâm, 34% tập trung ở phía Tây và chỉ có 19% ở khu vực trung tâm.

**Hoạt động thị trường của cả hai hạng duy trì ổn định theo quý,** nhưng tỷ lệ lấp đầy của Hạng A giảm 3 điểm phần trăm theo năm, đạt 79%, trong khi đó tỷ lệ lấp đầy Hạng B đạt 90%, tăng 2 điểm phần trăm theo năm. Tổng diện tích hấp thụ thuần của cả 2 hạng đạt 1.180 m<sup>2</sup> theo quý (giảm 96% theo quý và theo năm). Trong khi Hạng A ghi nhận gần 1,380 m<sup>2</sup> được hấp thụ, Hạng B ghi nhận diện tích hấp thụ thuần giảm khoảng 200m<sup>2</sup>

Giá thuê trung bình cho cả 2 hạng duy trì ổn định theo quý nhưng giảm theo năm. Giá thuê trung bình Hạng A giảm 6% so với cùng kỳ năm trước, đạt 631.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng, tương đương với 28USD/m<sup>2</sup>/tháng; trong khi đó, giá thuê Hạng B khoảng 406.000VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (18USD/m<sup>2</sup>/tháng), giảm 3% so với cùng kỳ năm trước.

## Triển vọng

2 dự án mới dự kiến được hoàn thành trong Q4 2016, hiện tại đang trong giai đoạn hoàn thiện, sẽ cung cấp thêm khoảng 25.600 m<sup>2</sup> sàn văn phòng ra thị trường. Trong năm 2017, sẽ có thêm 9 dự án nữa với gần 229.300 m<sup>2</sup>, một số dự án đang trong tình trạng trì hoãn việc xây dựng từ 6-9 tháng so với thời hạn ban đầu, đặc biệt là các tòa nhà có quy mô lớn như HUD Tower, Discovery Complex Cầu Giấy, Vicem Tower, vv. Do nguồn cung lớn, ưu thế thị trường vẫn thuộc về khách thuê cho 3 năm gần đây và sẽ tiếp tục vào thời gian tới.

## BÁO CÁO QUÝ

## VĂN PHÒNG Q3 2016

Hà Nội, Việt Nam



| KHU VỰC                     | TỔNG SỐ CAO ỐC | NGUỒN CUNG (m <sup>2</sup> ) | DIỆN TÍCH TRỒNG (m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ TRỒNG (%) | DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THU (m <sup>2</sup> ) | ĐANG XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> ) | GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m <sup>2</sup> /THÁNG) | USD SF/NĂM   | EURO SF/NĂM  |
|-----------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Hạng A-Trung tâm            | 10             | 118.000                      | 7.850                             | 6,7%            | (880)                                    | 19.200                          | 34,01                                                | 37,92        | 33,79        |
| Hạng B-Trung tâm            | 15             | 113.360                      | 7.520                             | 6,6%            | 130                                      | 0                               | 26,36                                                | 29,39        | 26,19        |
| <b>Tổng khu Trung tâm</b>   | <b>25</b>      | <b>231.360</b>               | <b>15.370</b>                     | <b>6,6%</b>     | <b>(750)</b>                             | <b>19.200</b>                   | <b>30,26</b>                                         | <b>33,73</b> | <b>30,06</b> |
| Hạng A-Ngoài Trung tâm      | 3              | 108.300                      | 45.120                            | 41,7%           | 2.110                                    | 94.200                          | 29,85                                                | 33,28        | 29,65        |
| Hạng B-Ngoài Trung tâm      | 37             | 450.560                      | 53.790                            | 11,9%           | (1.690)                                  | 283.940                         | 16,77                                                | 18,70        | 16,66        |
| <b>Tổng Ngoài Trung tâm</b> | <b>40</b>      | <b>558.860</b>               | <b>98.910</b>                     | <b>25,1%</b>    | <b>420</b>                               | <b>378.140</b>                  | <b>19,31</b>                                         | <b>21,53</b> | <b>19,18</b> |
| Hạng A-Phía Tây             | 4              | 174.650                      | 30.960                            | 17,7%           | 140                                      | 0                               | 23,40                                                | 26,09        | 23,25        |
| Hạng B-Phía Tây             | 16             | 227.440                      | 20.500                            | 9,0%            | 1.370                                    | 250.700                         | 16,91                                                | 18,85        | 16,80        |
| <b>Tổng khu Phía Tây</b>    | <b>20</b>      | <b>402.090</b>               | <b>51.460</b>                     | <b>12,8%</b>    | <b>1.510</b>                             | <b>250.700</b>                  | <b>19,73</b>                                         | <b>22,00</b> | <b>19,60</b> |
| <b>TỔNG</b>                 | <b>85</b>      | <b>1.192.310</b>             | <b>165.740</b>                    | <b>13,9%</b>    | <b>1.180</b>                             | <b>648.040</b>                  | <b>21,57</b>                                         | <b>24,05</b> | <b>21,43</b> |

\*Giá chào thuê tính bằng USD/m<sup>2</sup>/năm

| TÓM TẮT THEO HẠNG | TỔNG SỐ CAO ỐC | NGUỒN CUNG (m <sup>2</sup> ) | DIỆN TÍCH TRỒNG (m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ TRỒNG (%) | HẤP THU THUẬN (m <sup>2</sup> ) | HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (m <sup>2</sup> ) | ĐANG XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> ) | GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m <sup>2</sup> /tháng) |
|-------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Hạng A            | 17             | 400.940                      | 83.930                            | 20,9%           | 1.380                           | 34.940                                     | 113.400                         | 28,27                                           | 28,41                                           |
| Hạng B            | 69             | 791.370                      | 81.810                            | 10,3%           | (200)                           | 13.450                                     | 534.640                         | 18,18                                           | 18,22                                           |

## Giao dịch nổi bật trong Q3 2016

| DỰ ÁN               | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | KHÁCH THUÊ                 | LOẠI GIAO DỊCH   | KHU VỰC         |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|-----------------|
| Lotte Center Hà Nội | 1,850                       | Panasonic R&D              | Chuyển văn phòng | Ngoài Trung tâm |
| Lotte Center Hà Nội | 1,000                       | Nghi Sơn Refinery          | Mở rộng          | Ngoài Trung tâm |
| TNR Tower           | 1,000                       | Agricultural Bank of China | Chuyển văn phòng | Ngoài Trung tâm |
| Handico Tower       | 1,000                       | Smart OSC                  | Chuyển văn phòng | Phía Tây        |

## Significant Projects Under Construction Q3 2016

| DỰ ÁN                      | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | KHÁCH THUÊ CHÍNH | DỰ KIẾN THỜI GIAN HOÀN THÀNH | KHU VỰC |
|----------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------|---------|
| HUD Tower                  | 70,855                      | N/A              | 2017                         | Non-CBD |
| Discovery Complex Cau Giay | 45,000                      | N/A              | 2017                         | West    |
| Vicem Tower                | 37,800                      | N/A              | 2017                         | West    |
| BRG                        | 19,200                      | N/A              | 2017                         | CBD     |

## Về Cushman &amp; Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

## Phước Võ

Giám Đốc  
Định giá & Nghiên cứu  
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre  
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM  
Tel: +84 8 3823 7968  
Fax: +84 8 3823 7969  
[phuc.vo@cushwake.com](mailto:phuc.vo@cushwake.com)

## Thị trường Căn hộ dịch vụ Hà Nội

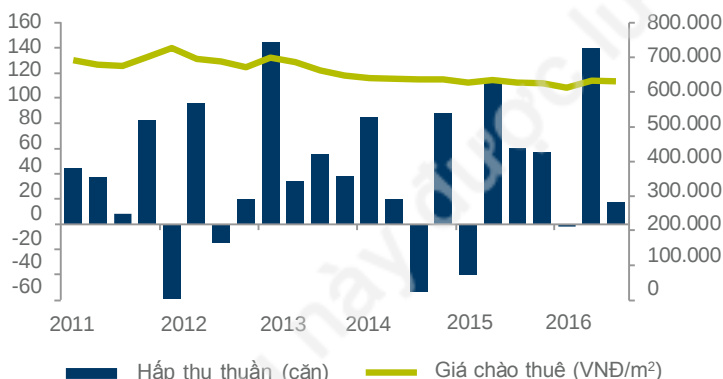
## Chỉ số kinh tế

|                             | 8 tháng đầu năm 2015 | 8 tháng đầu năm 2016 | Triển vọng 12 tháng |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| CPI (%)                     | 0,83                 | 1,91                 | ▲                   |
| FDI (tỷ USD)                | 13,34                | 14,37                | ▲                   |
| Cán cân thương mại (tỷ USD) | (3,60)               | 2,45                 | ▲                   |

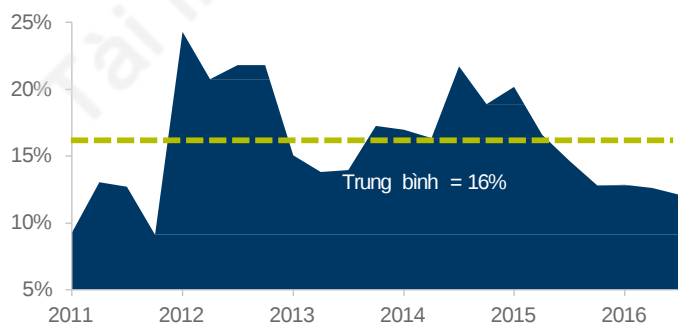
## Chỉ số thị trường

|                      | Q3 15      | Q3 16       | Triển vọng 12 tháng |
|----------------------|------------|-------------|---------------------|
| Tỷ lệ trống Hạng A   | 12,4%      | 12,3%       | ▼                   |
| Hấp thụ thuần Hạng A | 80 căn     | 39 căn      | ▲                   |
| Giá thuê TB Hạng A   | 698.000VNĐ | 720.000 VNĐ | ▲                   |
| Tỷ lệ trống Hạng B   | 18,3%      | 11,7%       | ▼                   |
| Hấp thụ thuần Hạng B | (19) căn   | (22) căn    | ▼                   |
| Giá thuê TB Hạng B   | 488.000VNĐ | 468.000VNĐ  | ▼                   |

## Hấp thụ thuần/Giá chào thuê



## Tỷ lệ trống



\* TẤT CẢ GIÁ THUÊ LÀ GIÁ CHÀO THUÊ, BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ KHÔNG BAO GỒM VAT

## Kinh tế

Nhìn chung, kinh tế Việt Nam được duy trì tương đối ổn định từ đầu năm đến nay. Mặc dù gặp khó khăn trong vấn đề sản xuất nông nghiệp và tăng trưởng công nghiệp giảm, GDP cả năm vẫn được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 6%, theo dự báo mới nhất từ Ngân hàng Thế giới. Lạm phát cơ bản được duy trì ở mức dưới 2%.

Tính đến hết tháng 8/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 14,37 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và điều chỉnh), tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI giải ngân ước tính đạt 9,8 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Ngành công nghiệp sản xuất và chế biến thu hút vốn FDI cao nhất, chiếm 68,7% tổng vốn đăng ký mới. Bất động sản xếp thứ hai với 8,8%. Hàn Quốc là quốc gia dẫn đầu khi chiếm 39,2% tổng vốn đầu tư mới vào Việt Nam.

## Tổng quan thị trường

## Không có dự án mới gia nhập thị trường trong Q3/2016.

Hiện Hà Nội có 13 dự án Hạng A với gần 2.090 căn hộ và 18 dự án Hạng B với gần 1.170 căn hộ. Khu vực nội thành chiếm 60% tổng nguồn cung, tiếp theo sau là các quận phía Tây với 31%, chỉ 9% thuộc khu vực trung tâm.

**Tỷ lệ lấp đầy trung bình** của Hạng A tăng 2 điểm phần trăm theo quý đạt 87,7% và duy trì ổn định theo năm, trong khi đó Hạng B ghi nhận tỷ lệ lấp đầy ở mức 88,3% - giảm 2 điểm phần trăm theo quý nhưng tăng 7 điểm phần trăm theo năm do sự điều chỉnh giảm giá thuê của một số dự án giúp cải thiện tỷ lệ lấp đầy. Quận Hoàn Kiếm ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao nhất, đạt 90%. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy của khu vực ngoài trung tâm đạt khoảng 88%, trong đó, 2 quận phía Tây ghi nhận tỷ lệ lấp đầy trung bình là 83%.

**Giá chào thuê trung bình của cả hai hạng duy trì ổn định theo quý.** Giá thuê trung bình Hạng A tăng 3% theo năm, ghi nhận ở mức 720.000VNĐ/m²/tháng, cao hơn 54% so với giá thuê trung bình Hạng B vào khoảng 468.000VNĐ/m²/tháng, giảm 4% theo năm.

## Triển vọng

Hà Nội sẽ không có thêm dự án nào mới trong năm 2016. Tuy nhiên, trong 2 năm tới, sẽ có thêm khoảng 1.000 căn hộ từ 6 dự án mới gia nhập thị trường, gần 1 nửa nguồn cung tương lai sẽ tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây. Điều này có thể tác động đến giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trong khu vực.

Lĩnh vực bất động sản vẫn tiếp tục hứa hẹn nhiều triển vọng do Chính phủ cam kết sẽ giúp Việt Nam trở thành điểm đến cho việc đầu tư.

BÁO CÁO QUÝ

# Căn hộ dịch vụ Q3 2016

Hà Nội, Việt Nam



| TÓM TẮT THEO HẠNG | SỐ DỰ ÁN | TỔNG SỐ CĂN | TỶ LỆ TRỌNG | HẤP THU THUẬN HIỆN TẠI (CĂN) | HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (CĂN) | GIÁ CHÀO THUÉ TRUNG BÌNH* | GIÁ CHÀO THUÉ TB TRỰC TIẾP* |
|-------------------|----------|-------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Hạng A            | 13       | 2.087       | 12,3%       | 39                           | 157                            | 720.000VNĐ                | 720.000VNĐ                  |
| Hạng B            | 18       | 1.167       | 11,7%       | (22)                         | (3)                            | 468.000VNĐ                | 468.000VNĐ                  |

## Các dự án đang xây dựng tiêu biểu Q3 2016

| TÊN DỰ ÁN                    | SỐ CĂN ƯỚC TÍNH | VỊ TRÍ   | CHỦ ĐẦU TƯ             | DỰ KIẾN HOÀN THÀNH |
|------------------------------|-----------------|----------|------------------------|--------------------|
| Somerset West Point          | 200             | Tây Hồ   | Golden Villa Ltd. Co.  | 2017               |
| Somerset West Central Hà Nội | 252             | Cầu Giấy | Handico Thụy Dương JSC | 2018               |

## Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

## Phước Võ

Giám Đốc  
Định giá & Nghiên cứu  
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre  
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM  
Tel: +84 8 3823 7968  
Fax: +84 8 3823 7969  
[Phuoc.vo@cushwake.com](mailto:Phuoc.vo@cushwake.com)

## THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

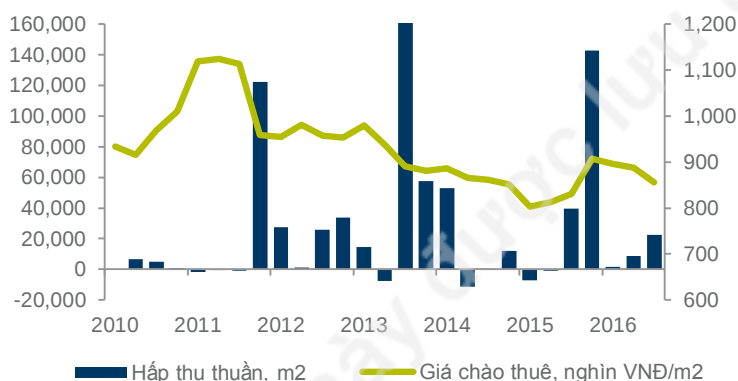
## Chỉ số kinh tế

|                             | 8 tháng đầu năm 2015 | 8 tháng đầu năm 2016 | Triển vọng 12 tháng |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| CPI (%)                     | 0.83                 | 1.91                 | ▲                   |
| FDI (tỷ USD)                | 13.34                | 14.37                | ▲                   |
| Cán cân thương mại (tỷ USD) | (3.60)               | 2.45                 | ▲                   |

## Chỉ số thị trường

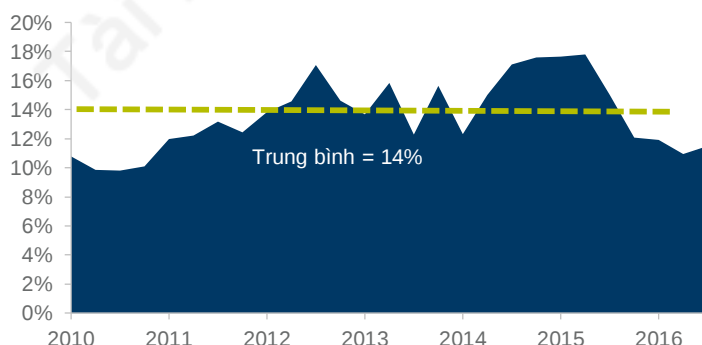
|                                              | Q3 15   | Q3 16   | Triển vọng 12 tháng |
|----------------------------------------------|---------|---------|---------------------|
| Tỷ lệ trống                                  | 15.0%   | 11.5%   | ▼                   |
| Hấp thụ thuần                                | 39,540  | 22,440  | ▲                   |
| Giá chào thuê TB (VNĐ/m <sup>2</sup> /tháng) | 830,000 | 856,000 | ▲                   |

## Hấp thụ thuần/ Giá chào thuê



(\*) Giá thuê trung bình tăng trệt được lấy đại diện cho giá thuê của mỗi trung tâm bán lẻ. Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT.

## Tỷ lệ trống



## Kinh tế

Nhìn chung, kinh tế Việt Nam được duy trì tương đối ổn định từ đầu năm đến nay. Mặc dù gặp khó khăn trong vấn đề sản xuất nông nghiệp và tăng trưởng công nghiệp giảm, GDP cả năm vẫn được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 6%, theo dự báo mới nhất từ Ngân hàng Thế giới. Lạm phát cơ bản được duy trì ở mức dưới 2%.

Tính đến hết tháng 8/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 14,37 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và điều chỉnh), tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI giải ngân ước tính đạt 9,8 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Ngành công nghiệp sản xuất và chế biến thu hút vốn FDI cao nhất, chiếm 68,7% tổng vốn đăng ký mới. Bất động sản xếp thứ hai với 8,8%. Hàn Quốc là quốc gia dẫn đầu khi chiếm 39,2% tổng vốn đầu tư mới vào Việt Nam.

## Tổng quan thị trường

**Một trung tâm bán lẻ mới, Mipac Riverside Long Biên, đi vào hoạt động trong Q3 2016**, tăng tổng nguồn cung diện tích sàn bán lẻ lên 3,5% theo quý và gần 23% theo năm. Hiện tại, Hà Nội có 2 trung tâm bách hóa, 25 trung tâm thương mại và 24 khối để bán lẻ, cung cấp gần 914.770 m<sup>2</sup> sàn bán lẻ cho thị trường. Hơn 97% tổng nguồn cung tập trung ở các khu vực ngoài trung tâm do quỹ đất trong khu trung tâm tương đối khan hiếm.

**Hoạt động thị trường duy trì ổn định theo quý**, với tỷ lệ lấp đầy được ghi nhận ở mức 88,5% trong Q3 2016, tăng 4 điểm phần trăm theo năm. Trong khi hầu hết các trung tâm bán lẻ ở khu trung tâm đều được lấp đầy do nguồn cung hạn chế tại các vị trí đặc địa. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của khu ngoài trung tâm được ghi nhận ở mức 88,2%.

**Giá chào thuê trung bình giảm 4% theo quý nhưng tăng 2% theo năm**, đạt 856.000VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (38,3USD/m<sup>2</sup>/tháng). Giá chào thuê trung bình tại khu vực trung tâm được giữ ổn định theo quý và theo năm, ghi nhận ở mức xấp xỉ 2.649.000VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (118,7USD/m<sup>2</sup>/tháng), cao gấp ba lần giá chào thuê tại khu ngoài trung tâm.

## Triển vọng

Khoảng 118.960 m<sup>2</sup> nguồn cung bán lẻ từ ba dự án mới đang trong quá trình hoàn thiện và dự kiến sẽ đi vào hoạt động vào Q4 2016, 85% trong số đó đến từ hai trung tâm thương mại Vincom tại quận Cầu Giấy và Đống Đa.

Với cam kết WTO, việc gia nhập FTA và ký kết TPP, số lượng các nhà bán lẻ nước ngoài vào Việt Nam dự kiến sẽ tăng trong tương lai, dẫn đến sự cạnh tranh khốc liệt giữa các nhà bán lẻ trong và ngoài nước.

## BÁO CÁO QUÝ

## Thị trường Bán lẻ Q3 2016

Hà Nội, Việt Nam



| KHU VỰC              | SỐ DỰ ÁN  | NGUỒN CUNG (m <sup>2</sup> ) | DIỆN TÍCH TRỒNG (m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ TRỒNG  | HẤP THỤ THUẬN HIỆN TẠI (m <sup>2</sup> ) | ĐANG XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> ) | GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (VNĐ/m <sup>2</sup> /THÁNG)* |
|----------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Trung tâm bách hóa   | 2         | 34.000                       | 2.000                             | 6,8%         | (300)                                    | 0                               | 1.583.000                                        |
| Trung tâm thương mại | 25        | 836.030                      | 91.910                            | 12,0%        | 22.090                                   | 130.470                         | 817.000                                          |
| Khối để bán lẻ       | 24        | 44.740                       | 2.850                             | 4,9%         | 650                                      | 59.480                          | 1.017.000                                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>51</b> | <b>914.770</b>               | <b>96.760</b>                     | <b>11,5%</b> | <b>22.440</b>                            | <b>189.950</b>                  | <b>856.000</b>                                   |

| TÓM TẮT THEO VỊ TRÍ | SỐ DỰ ÁN  | NGUỒN CUNG (m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ TRỒNG  | HẤP THỤ THUẬN HIỆN TẠI (m <sup>2</sup> ) | HẤP THỤ THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (m <sup>2</sup> ) | GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (VNĐ/m <sup>2</sup> /THÁNG) |
|---------------------|-----------|------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Trung tâm           | 13        | 24.090                       | 0%           | 700                                      | 1.060                                      | 2.649.000                                       |
| Ngoài trung tâm     | 38        | 890.680                      | 11,8%        | 21.740                                   | 31.390                                     | 807.000                                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    | <b>51</b> | <b>914.770</b>               | <b>11,5%</b> | <b>22.440</b>                            | <b>32.450</b>                              | <b>856.000</b>                                  |

## Các dự án nổi bật đang xây dựng - Q3 2016

| DỰ ÁN                  | VỊ TRÍ          | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | HIỆN TRẠNG    | HOÀN THÀNH |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|------------|
| Vincom Phạm Ngọc Thạch | Ngoài trung tâm | 27.000                      | Đã hoàn thiện | 2016       |
| Vincom Green Stars     | Ngoài trung tâm | 20.000                      | Đã hoàn thiện | 2016       |
| FLC Twin Tower         | Ngoài trung tâm | 18.750                      | Đang xây dựng | 2017       |
| Discovery Complex      | Ngoài trung tâm | 21.950                      | Đang xây dựng | 2017       |

## Về Cushman &amp; Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

## Phước Võ

Giám Đốc  
Định giá & Nghiên cứu  
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre  
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM  
Tel: +84 8 3823 7968  
Fax: +84 8 3823 7969  
[Phuoc.vo@cushwake.com](mailto:Phuoc.vo@cushwake.com)

# BÁO CÁO QUÝ Thị trường Căn hộ bán Q3 2016

Hà Nội, Việt Nam



## THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN HÀ NỘI

### Chỉ số kinh tế

|                             | 8 tháng đầu năm 2015 | 8 tháng đầu năm 2016 | Triển vọng 12 tháng |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| CPI (%)                     | 0,83                 | 1,91                 | ▲                   |
| FDI (tỷ USD)                | 13,34                | 14,37                | ▲                   |
| Cán cân thương mại (tỷ USD) | (3,60)               | 2,45                 | ▲                   |

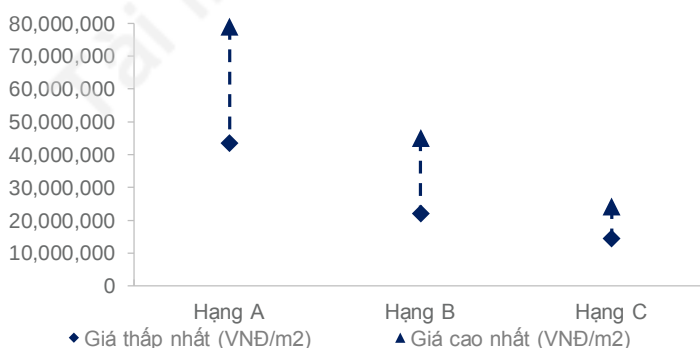
### Chỉ số thị trường

|                                                | Q3 15  | Q3 16  | Triển vọng 12 tháng |
|------------------------------------------------|--------|--------|---------------------|
| Nguồn cung sơ cấp (căn)                        | 16.600 | 19.500 | ▲                   |
| Hấp thụ thuần                                  | 43%    | 30%    | ■                   |
| Giá bán trung bình (triệu VNĐ/m <sup>2</sup> ) | 24,6   | 32,0   | ▲                   |

### Nguồn cung sơ cấp/ Giá bán



### Giá bán theo hạng



\* ALL PRICES ARE VAT EXCLUDED

## Kinh tế

Nhìn chung, Việt Nam đã có 1 nền kinh tế ổn định từ đầu năm nay. Mặc dù gặp khó khăn trong vấn đề sản xuất nông nghiệp và tăng trưởng công nghiệp giảm, GDP cả năm được dự đoán sẽ tăng trưởng ở mức 6%, theo dự đoán mới nhất từ Ngân Hàng thế giới. Lạm phát cơ bản được duy trì ở mức dưới 2%.

Tính đến tháng 8/2016, tổng vốn FDI đổ vào Việt Nam đạt 14,37 tỷ USD (cả đăng ký mới và điều chỉnh), tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI giải ngân ước tính đạt 9,8 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Ngành công nghiệp sản xuất và chế biến thu hút vốn FDI cao nhất, chiếm 68,7% tổng vốn đăng ký mới. Bất động sản xếp thứ hai với 8,8%. Hàn Quốc dẫn đầu khi chiếm 39,2% tổng vốn đầu tư mới.

## Tổng quan thị trường

**Q3 2016 Hà Nội tiếp tục chứng kiến sự sôi động của thị trường căn hộ bán, với gần 7.700 căn hộ ở cả các dự án mới và dự án đang hoạt động ở tất cả các hạng được chào bán.** Nguồn cung sơ cấp trong Q3 2016 tăng lên gần 19.500 căn hộ, 45% trong số đó đến từ Hạng B và 38% từ Hạng C. Đáng chú ý, một số dự án Hạng A mới gia nhập thị trường, chiếm 17% tổng nguồn cung sơ cấp trong quý này.

**Hoạt động của thị trường cải thiện so với quý trước nhưng ít sôi động hơn so với cùng kỳ năm ngoái.** Tổng lượng giao dịch tăng 13% theo quý nhưng giảm 19% theo năm. Trong đó, căn hộ Hạng B chiếm 44% tổng số lượng căn hộ giao dịch trong quý, tiếp đến là Hạng C với 34%. Quận Từ Liêm có lượng giao dịch cao nhất, chiếm 24% tổng lượng giao dịch trong quý này, theo sau bởi Quận Ba Đình và Quận Hoàng Mai với 15%.

**Giá bán căn hộ Hạng A và Hạng C đang có xu hướng tăng, đặc biệt Hạng A tăng 5% theo quý và 25% theo năm, đạt 63,6 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> (2.850USD/m<sup>2</sup>); giá bán căn hộ Hạng C ổn định theo quý và tăng 21% theo năm, đạt 19,2 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> (859USD/m<sup>2</sup>).** Giá bán tăng chủ yếu là do mức giá chào bán cao được ghi nhận từ các dự án mới ra mắt. Trong khi đó, giá bán căn hộ Hạng B tăng 4% theo quý nhưng giảm 5% theo năm, ghi nhận ở mức 30,8 triệu VNĐ/m<sup>2</sup> (1.379USD/m<sup>2</sup>).

## Triển vọng

Tâm lý thị trường dự kiến sẽ vẫn tích cực trong thời gian tới, cả về số dự án mới mở bán và tốc độ bán hàng. Khu vực phía Tây dự kiến sẽ có nguồn cung căn hộ lớn nhất trong năm 2016. Phân khúc trung và cao cấp có xu hướng phục hồi và thu hút số lượng lớn các nhà đầu tư.

BÁO CÁO QUÝ  
Thị trường Căn hộ bán  
Q3 2016  
Hà Nội, Việt Nam



| TÓM TẮT THEO HẠNG | SỐ DỰ ÁN  | NGUỒN CUNG (CĂN) | HẤP THU THUẦN | GIÁ BÁN TRUNG BÌNH*<br>(TRIỆU VNĐ/M <sup>2</sup> ) |
|-------------------|-----------|------------------|---------------|----------------------------------------------------|
| Hạng A            | 9         | 3.340            | 39%           | 63,6                                               |
| Hạng B            | 51        | 8.790            | 29%           | 30,8                                               |
| Hạng C            | 43        | 7.370            | 27%           | 19,2                                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>96</b> | <b>19.500</b>    | <b>30%</b>    | <b>32,0</b>                                        |

Các dự án nổi bật mở bán mới trong Q3 2016

| DỰ ÁN                   | TIẾP CẬN<br>THỊ TRƯỜNG | QUẬN       | HẠNG | SỐ CĂN MỞ BÁN |
|-------------------------|------------------------|------------|------|---------------|
| Vinhomes Metropolis     | Mở bán mới             | Ba Đình    | A    | 1.522         |
| D' Capitale             | Mở bán mới             | Cầu Giấy   | A    | 407           |
| The Link 3, 4, 5        | Mở bán mới             | Tây Hồ     | B    | 396           |
| Vinhomes Gardenia       | Tăng thêm              | Từ Liêm    | B    | 626           |
| Rivera Park             | Mở bán mới             | Thanh Xuân | B    | 342           |
| The Golden Palm         | Mở bán mới             | Thanh Xuân | B    | 155           |
| The Golden An Khanh 32T | Tăng thêm              | Hoài Đức   | C    | 543           |
| The two residence       | Mở bán mới             | Hoàng Mai  | C    | 550           |
| FLC Garden City         | Mở bán mới             | Từ Liêm    | C    | 952           |
| T&T Riverside           | Mở bán mới             | Long Biên  | C    | 210           |

Các dự án tương lai nổi bật

| DỰ ÁN            | VỊ TRÍ   | TỔNG SỐ CĂN<br>ƯỚC TÍNH | HIỆN TRẠNG    | DỰ KIẾN HOÀN THÀNH |
|------------------|----------|-------------------------|---------------|--------------------|
| My Dinh Pearl    | Từ Liêm  | 985                     | Đang làm móng | 2016               |
| Anland Complex   | Hà Đông  | 533                     | Đang xây dựng | 2016               |
| The Garden Hills | Từ Liêm  | 375                     | Đang xây dựng | 2016               |
| Paragon Tower    | Cầu Giấy | 532                     | Đang xây dựng | 2016               |

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc  
Định giá & Nghiên cứu  
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre  
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM  
Tel: +84 8 3823 7968  
Fax: +84 8 3823 7969  
[phuoc.vo@cushwake.com](mailto:phuoc.vo@cushwake.com)