

KHU CÔNG NGHIỆP TP HỒ CHÍ MINH

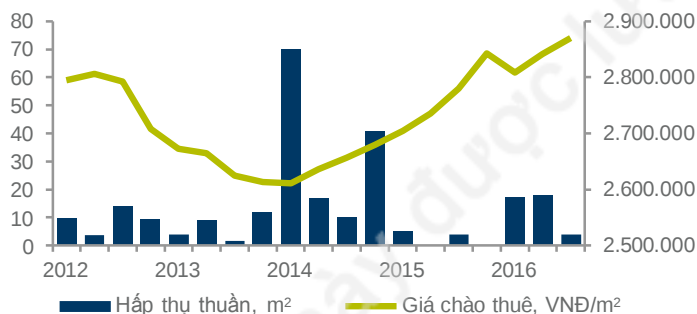
Chỉ số kinh tế

	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	▲

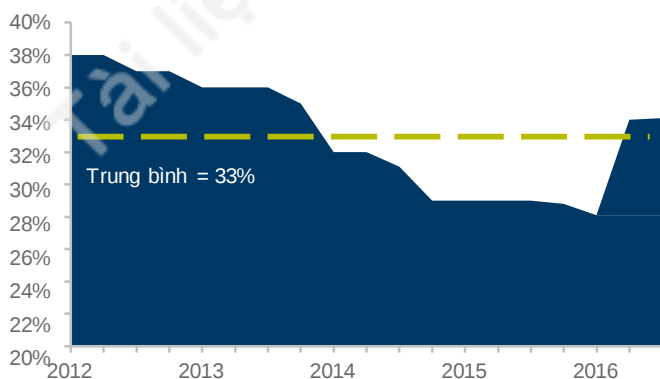
Chỉ số thị trường

	Q3 15	Q3 16	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ trống	29%	34%	▼
Hấp thụ thuần	4 ha	4 ha	▲
Đang xây dựng	1.000 ha	1.000 ha	■
Giá chào thuê trung bình (VNĐ/m ² /thời hạn thuê)	2.780.000	2.870.000	■

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 19 khu công nghiệp với tổng diện tích 3.940 ha, trong đó, diện tích sử dụng thuần chiếm khoảng 63% tổng diện tích đất, trong khi thời hạn quyền sử dụng đất còn lại trung bình là 35 năm.

Nhìn chung, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy duy trì ổn định theo quý nhưng biến động theo năm. Với tỷ lệ lấp đầy trung bình giảm 5 điểm phần trăm theo năm, xuống còn 66%, chủ yếu do tỷ lệ lấp đầy thấp của dự án mới; trong khi giá thuê trung bình tăng 2% theo năm, đạt khoảng 2.870.000VNĐ/m²/thời hạn thuê, tương đương 129USD/m²/thời hạn thuê. Giá thuê tăng chủ yếu là do giá chào thuê cao tại KCN mới. Giá chào thuê trung bình tại TP HCM cao hơn gấp đôi so với các tỉnh thành lân cận như Bình Dương và Đồng Nai.

Giá thuê nhà xưởng xây sẵn với diện tích dao động khoảng 2.000 - 3.000m² được chào từ 56.000VNĐ – 112.000VNĐ/m²/tháng (tương đương 2,5USD – 5,0USD/m²/tháng).

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

Triển vọng

Đến năm 2030, quỹ đất dành cho khu công nghiệp tại TP HCM dự kiến sẽ tăng thêm khoảng 2.600 ha từ 10 dự án mới, tăng khoảng 66% so với nguồn cung hiện hữu. Tuy nhiên, phần lớn các dự án này vẫn đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và bồi thường; tiến độ xây dựng sẽ kéo dài hơn so với dự kiến.

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

TP Hồ Chí Minh, Việt Nam



KHU VỰC	TỔNG SỐ KCN	TỔNG NGUỒN CUNG (HA)	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ (HA)	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (HA)	GIÁ CHÀO THUÊ (VNĐ/m ² /THỜI HẠN THUÊ)
Quận 2	1	72	72	0%	0	2.232.000
Quận 7	1	195	193	1%	0	5.802.000
Quận 12	1	22	22	0%	0	2.223.000
Quận Bình Tân	2	321	321	0%	0	4.976.000
Quận Tân Phú	2	92	92	0%	0	4.463.000
Quận Thủ Đức	3	110	110	0%	0	3.934.000
Huyện Nhà Bè	2	506	315	38%	0	2.128.000
Huyện Bình Chánh	3	421	110	73%	231	2.549.000
Huyện Củ Chi	4	753	400	47%	173	1.617.000
Tổng cộng	19	2.493	1.635	34%	404	2.870.000

**Giá thuê là giá chào thuê (/m²/thời hạn thuê)

Dự án tiêu biểu Quý 3 2016

Dự án	Diện tích (ha)	Quận	Hiện trạng
Lê Minh Xuân – Giai đoạn 3	231	Bình Chánh	Đang xây dựng
Tây Bắc Củ Chi – Giai đoạn 2	173	Củ Chi	Đang xây dựng
Hiệp Phước – Giai đoạn 3	1.000	Nhà Bè	Đang giải tỏa và bồi thường
Vĩnh Lộc 1 – Giai đoạn 3	200	Bình Chánh	Đang giải tỏa và bồi thường

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 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.v@cushwake.com

VĂN PHÒNG TP HỒ CHÍ MINH

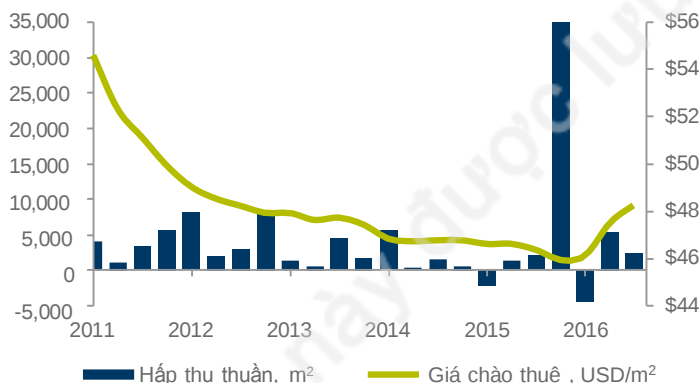
Chỉ số kinh tế

	8 tháng đầu năm 2015	8 tháng đầu năm 2016	Dự báo trong 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	▲

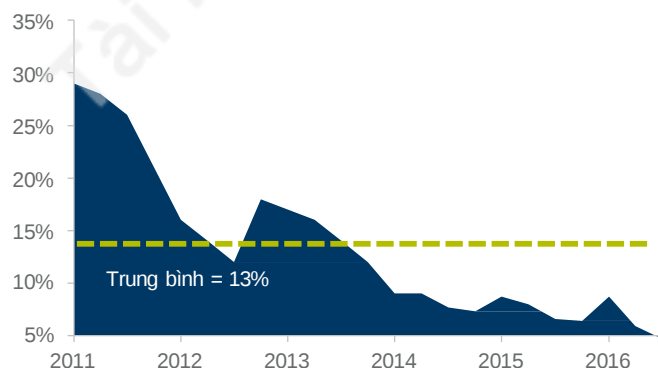
Thông tin thị trường

	Q3 15	Q3 16	Dự báo trong 12 tháng tới
Tỷ lệ trống Hạng A	6.6%	4.7%	▼
Hấp thụ thuần Hạng	2.01k	2.34k	▲
A Đang xây dựng	221.6k	116.4k	▼
Giá chào thuê TB hạng A (€/m²/tháng)	46.3USD	48,3USD	▲

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 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 cao ốc văn phòng mới đi vào thị trường trong

Q3/2016. Hiện nay, có tất cả 10 tòa nhà văn phòng Hạng A và 47 tòa nhà văn phòng Hạng B, cung cấp lẫn lượt khoảng 193.800 m² và 702.650 m² diện tích sàn đến thị trường. Tất cả nguồn cung Hạng A và 64% nguồn cung Hạng B tọa lạc tại khu vực trung tâm.

Tình hình hoạt động của Hạng A được cải thiện với tỷ lệ lấp đầy trung bình tăng 1,2 điểm phần trăm theo quý và gần 2 điểm phần trăm theo năm, đạt 95%; tỷ lệ lấp đầy của Hạng B vẫn duy trì ổn định theo quý lẫn theo năm, đạt 95%.

Tổng hấp thụ thuần cho cả 2 hạng chiếm gần 5.750m² quý này (giảm 7% theo quý và giảm 5% theo năm). Hạng A ghi nhận trên 2.340 m² diện tích sàn được hấp thụ, chiếm 41% của tổng hấp thụ thuần toàn quý, trong khi đó Hạng B chiếm 3.410 m² còn lại, trong đó các tòa nhà ở khu vực ngoài trung tâm đóng góp gần 90% tổng số hấp thụ thuần Hạng B. .

Do diện tích sàn sẵn sàng cho thuê bị giới hạn, giá thuê trung bình của cả 2 hạng tăng theo quý và theo năm. Giá thuê trung bình của Hạng A đã tăng gần 2% so với quý trước và 4% so với năm trước, đạt 1.077.000VNĐ/m²/tháng, tương đương với 48,3USD/m²/tháng, giá thuê Hạng B tăng 2% so với quý trước và 1% so với cùng kỳ năm trước, khoảng gần 622.000VNĐ/m²/tháng (27,9USD/m²/tháng).

Triển vọng

Gần 180.000 m² của nguồn cung Hạng B mới được kỳ vọng sẽ gia nhập thị trường vào cuối năm 2016. Nguồn cung Hạng A bị giới hạn, đặc biệt là diện tích sàn lớn, sẽ giữ giá thuê phân khúc này ổn định với mức tăng vừa phải vào cuối năm nay. Ưu thế thị trường vẫn thuộc về khách thuê khi ngân sách thuê văn phòng sẽ tiếp tục được cắt giảm bằng nhiều biện pháp như đàm phán lại với chủ tòa nhà hoặc chuyển đến các cao ốc có giá thuê hợp lý hơn.

BÁO CÁO QUÝ

VĂN PHÒNG Q3 2016

TP HCM, Việt Nam



KHU VỰC	TỔNG SỐ CAO ỐC	NGUỒN CUNG (m ²)	ĐANG XÂY DỰNG (m ²)	TỶ LỆ TRỌNG (%)	HẤP THU THUẬN (m ²)	HOÀN THÀNH TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /THÁNG)	USD/SF/NĂM	EURO/SF/NĂM
Hạng A – Trung tâm	10	193.800	116.390	4,7	2.342	0	48,27	53,81	47,95
Hạng B – Trung tâm	30	415.590	37.000	5,7	414	0	32,69	36,44	32,47
Hạng B – Ngoài trung tâm	17	287.060	253.390	4,0	2.996	0	20,88	23,27	20,73
TỔNG	57	896.450	406.780	4,9	5.752	0	32,28	35,99	32,07

*Giá thuê là giá chào US\$/m²/tháng

TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ CAO ỐC	NGUỒN CUNG (m ²)	DIỆN TÍCH TRỌNG (m ²)	TỶ LỆ TRỌNG (%)	HẤP THU THUẬN (m ²)	HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (m ²)	ĐANG XÂY DỰNG (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² /tháng)
Hạng A	10	193.800	9.114	4,7	2.342	3.327	116.390	48,27	48,27
Hạng B	47	702.650	35.091	5,0	3.410	3.922	290.390	27,87	27,87

Giao dịch nổi bật Q3 2016

DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (m ²)	KHÁCH THUÊ	LOẠI GIAO DỊCH	KHU VỰC
Diamond Plaza	2.300	FWD	Thuê mới	Trung Tâm
Vincom Center	659	Huawei	Thuê mới	Trung Tâm
The Metropolitan Tower	600	H&M	Thuê mới	Trung Tâm
Vincom Center	500	Zara	Thuê mới	Trung Tâm
Centre Point	500	VID Public Bank	Chuyển địa điểm	Ngoài Trung Tâm
An Phú Building	500	Travel OKA	Chuyển địa điểm	Ngoài Trung Tâm

Dự án đang xây dựng tiêu biểu Q3 2016

DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (m ²)	KHÁCH THUÊ CHÍNH	DỰ KIẾN THỜI GIAN HOÀN THÀNH	KHU VỰC
Viettel Complex	109.000	N/A	2016	Ngoài Trung tâm
Mapletree Business Center	30.000	N/A	2016	Ngoài Trung tâm
Hai Quan Tower	30.000	N/A	2016	Trung Tâm
HQC Royal Tower	22.500	N/A	2016	Ngoài Trung tâm
SGGP Building	16.940	N/A	2016	Ngoài Trung tâm
Saigon Center Phase 2	40.000	N/A	2017	Trung Tâm
E.Town Central	35.000	N/A	2017	Ngoài Trung tâm
Deutsches Haus	24.900	N/A	2017	Trung Tâm

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 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

BÁO CÁO QUÝ Căn hộ dịch vụ Q3 2016

TP Hồ Chí Minh, Việt Nam



Thị trường Căn hộ dịch vụ TP. Hồ Chí Minh

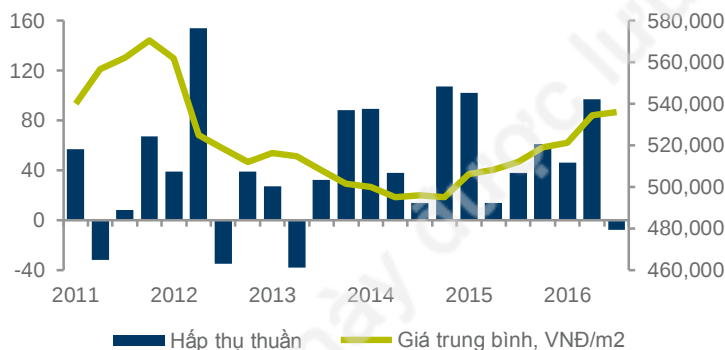
Chỉ số kinh tế

	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	▲

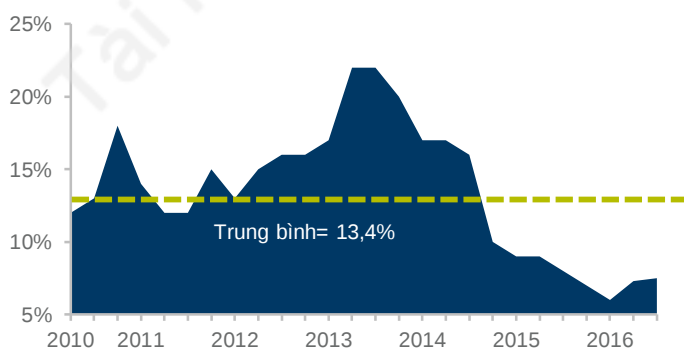
Chỉ số thị trường

	Q3 15	Q3 16	Triển vọng 12 tháng
Tỷ lệ trống Hạng A	3,2%	13,5%	▼
Giá thuê TB Hạng A	649.000VNĐ	685.000VNĐ	▲
Tỷ lệ trống Hạng B	9,6%	5,6%	▼
Giá thuê TB Hạng B	472.000VNĐ	488.000VNĐ	▲

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 dự án mới gia nhập thị trường trong Q3/2016. Hiện TP HCM có hơn 760 căn hộ từ 8 dự án căn hộ dịch vụ Hạng A và 2.380 căn từ 24 dự án Hạng B. Trong đó, Quận 1 chiếm đến 44% tổng nguồn cung của cả hai hạng.

Phân khúc Hạng B tiếp tục cho thấy sự tăng trưởng ổn định

với tỷ lệ lấp đầy trung bình cải thiện, tăng 4 điểm phần trăm theo năm, đạt 94%. Trái lại, tỷ lệ lấp đầy trung bình của phân khúc Hạng A giảm 10 điểm phần trăm theo năm, đạt 86% chủ yếu do tỷ lệ lấp đầy còn thấp ở dự án mới.

Quận 1 có hoạt động thị trường tốt hơn do vị trí đặc địa, khả năng tiếp cận dễ dàng và đầy đủ tiện nghi. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy thấp tại dự án mới chứng tỏ sự đi xuống do tỷ lệ lấp đầy chung của các quận giảm còn 90%, tỷ lệ lấp đầy của khu vực ngoài trung tâm đạt 94%.

Giá chào thuê trung bình ở cả hai hạng đều tăng theo quý và theo năm, chủ yếu do giá chào thuê cao ở các tòa nhà mới đi vào hoạt động.

Giá chào thuê trung bình của phân khúc Hạng A tăng 5% theo năm, đạt 684.800 VNĐ/m²/tháng, tương đương 31USD/m²/tháng. Giá chào thuê Hạng B tăng 3% theo năm, đạt 488.100VNĐ/m²/tháng (22USD/m²/tháng). Giá thuê tại khu vực trung tâm luôn cao hơn khu vực ngoại ô khoảng 40 - 50%.

Triển vọng

Hơn 500 căn hộ từ ba dự án mới dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong Q4 2016, trong đó khoảng 47% nguồn cung mới sẽ tập trung ở Quận 1. Khu vực trung tâm tiếp tục là lựa chọn ưa thích của các nhà đầu tư. Tuy nhiên do quỹ đất hạn chế, các dự án căn hộ trong tương lai dự kiến sẽ chuyển về phía đông và phía nam, nơi có cơ sở hạ tầng phát triển tốt. Triển vọng trong lĩnh vực bất động sản vẫn sẽ tiếp tục có nhiều hứa hẹn 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

TP Hồ Chí Minh, Việt Nam



HẠNG	TỔNG DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN (CĂN)	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THU THUẬN (CĂN)	HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (CĂN)	GIÁ TRUNG BÌNH	GIÁ TRUNG BÌNH TRỰC TIẾP
Hạng A	8	760	13,5%	2	15	684.800VNĐ	684.800VNĐ
Hạng B	24	2.380	5,6%	-10	120	488.100VNĐ	488.100VNĐ

* Tất cả giá thuê là giá chào thuê, bao gồm phí dịch vụ và không bao gồm VAT

Dự án đang xây dựng tiêu biểu Q3 2016

DỰ ÁN	ƯỚC TÍNH TỔNG SỐ CĂN	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Ascott Waterfront Saigon	222	Quận 1	M.I.K	2016
New Pearl Residence	120	Quận 3	Sunny World	2016
Sila Urban Living	127	Quận 3	Công ty CP Hiếu Đức	2016
Saigon Plaza	119	Quận 1	Tập đoàn Quốc Cường	2017
Marie Curie Hotel & Suites	45	Quận 3	Công ty Areco Realty	2017
Citadines Regency Saigon	200	Quận 3	The Ascott Ltd	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 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

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HỒ CHÍ MINH

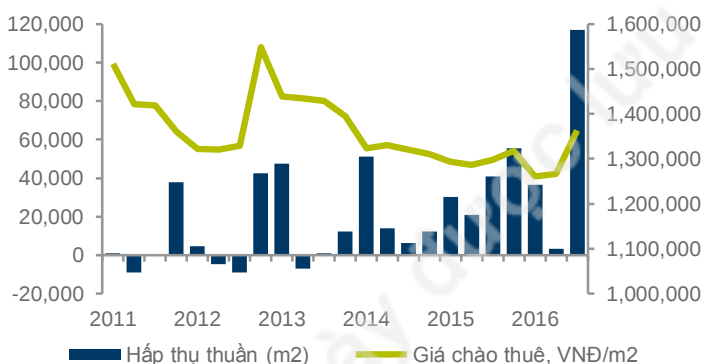
Chỉ số kinh tế

	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

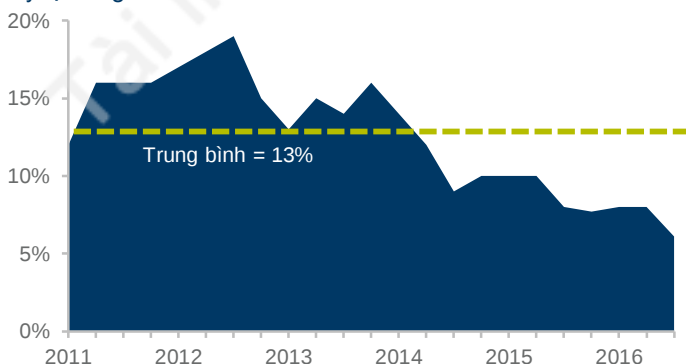
	Q3 15	Q3 16	Triển vọng 12 tháng
Tỷ lệ trống	7,9%	6,1%	▼
Hấp thụ thuần	31.500 m ²	117.000 m ²	▲
Giá chào thuê TB (VNĐ/m ² /tháng)	1.297.000	1.363.000	▼

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

Q2 2016, một trung tâm thương mại mới và một trung tâm thương mại được tân trang đi vào hoạt động, cung cấp 110.000 m² diện tích sàn bán lẻ cho thị trường. Hiện tại, TP HCM có 133 trung tâm bán lẻ với tổng diện tích sàn bán lẻ đạt hơn 1,2 triệu m². Quận 1 vẫn là khu vực tập trung nguồn cung bán lẻ lớn nhất, chiếm hơn 18% tổng nguồn cung.

Tỷ lệ lấp đầy được ghi nhận có cải thiện nhẹ trong Q3 2016, tăng 2 điểm phần trăm theo quý và theo năm, đạt 94%. Các trung tâm bán lẻ mới đi vào hoạt động đạt tỷ lệ lấp đầy hoàn toàn. Xu hướng đầu tư của các nhà bán lẻ lớn vào các trung tâm thương mại có quy mô lớn với mức giá thuê cạnh tranh ở khu vực ngoài trung tâm đã khiến cho tỷ lệ lấp đầy tại khu vực này đạt 94%, cao hơn so với mức 92% của khu trung tâm.

Giá thuê cao hơn của trung tâm thương mại mới tân trang đẩy giá thuê trung bình ở khu trung tâm tăng 10% theo quý và 14% theo năm, đạt mức 2,66 triệu VNĐ/m²/tháng (119,5USD/m²/tháng). Giá thuê trung bình của thị trường tăng 7,5% theo quý và 4% theo năm, đạt 1,36 triệu VNĐ/m²/tháng (61,1USD/m²/tháng). Giá thuê ở khu trung tâm cao gấp đôi giá thuê ở khu vực nội thành và gấp ba lần giá ở khu vực ngoại thành.

Triển vọng

Gần 30.000m² sàn bán lẻ mới dự kiến sẽ được hoàn thành trong Q4 2016. Nhu cầu về mặt bằng bán lẻ ở khu trung tâm được kỳ vọng sẽ giữ ở mức cao, tuy nhiên quỹ đất khan hiếm đồng nghĩa với việc các dự án trong tương lai chủ yếu sẽ đặt tại khu vực ngoài trung tâm, hầu hết tập trung tại khu vực phía Nam và phía Tây thành phố với cơ sở hạ tầng và các dự án nhà ở đang được hình thành. Giá thuê có thể giảm do phần lớn nguồn cung mới tập trung ở khu ngoài trung tâm.

BÁO CÁO QUÝ

Thị trường Bán lẻ Q3 2016

TP Hồ Chí Minh, Việt Nam



TÓM TẮT THEO LOẠI HÌNH	SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THU THUẬN HIỆN TẠI (m ²)	HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (VNĐ/m ² /THÁNG)
Khối để bán lẻ	10	31.520	11,2%	0	2.620	804.000
Trung tâm bách hóa	8	116.270	4,6%	0	(8.370)	1.268.000
Trung tâm thương mại	25	682.540	5,9%	117.490	166.860	1.310.000
Bazaar	7	34.490	11,7%	(460)	(2.310)	3.226.000
Siêu thị	79	286.590	-	-	-	-
Trung tâm bán sỉ	4	66.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	133	1.217.400	6,1%	117.030	158.790	1.363.000

TÓM TẮT THEO VỊ TRÍ	SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THU THUẬN HIỆN TẠI (m ²)	HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM (m ²)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (VNĐ/m ² /THÁNG)
Trung tâm	28	234.350	8%	55.690	58.530	2.667.000
Ngoài trung tâm	105	983.050	6%	61.340	100.260	930.000
TỔNG CỘNG	133	1.217.400	6%	117.030	158.790	1.363.000

Các dự án nổi bật đang xây dựng - Q3 2016

DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (m ²)	HOÀN THÀNH	KHU VỰC
Golden Plaza	15.800	2016	Ngoài trung tâm
Viettel Complex	8.000	2016	Ngoài trung tâm
Royal Tower	5.580	2016	Ngoài trung tâm

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 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

BÁO CÁO QUÝ Thị trường Căn hộ bán Q3 2016

TP Hồ Chí Minh, Việt Nam



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP HCM

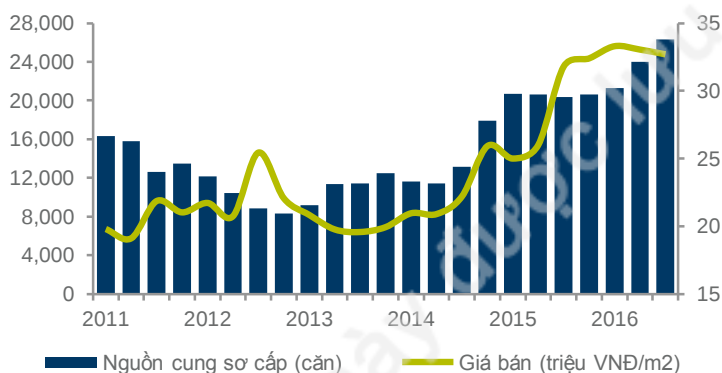
Chỉ số kinh tế

	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	▲

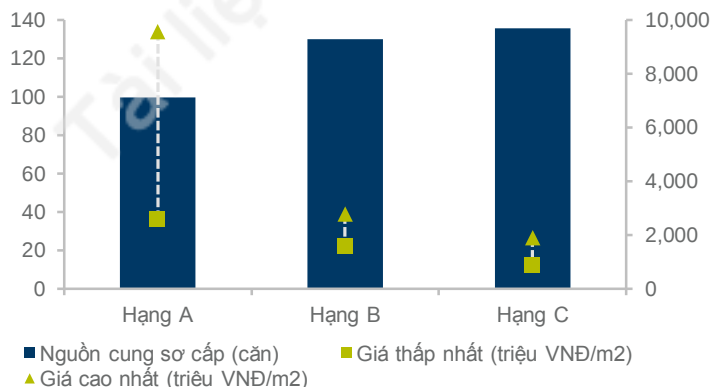
Chỉ số thị trường

	Q3 15	Q3 16	Triển vọng 12 tháng
Nguồn cung sơ cấp (căn)	20.390	26.330	▲
Tỷ lệ hấp thụ (%)	40,5%	25,5%	▼
Giá bán trung bình (triệu VNĐ/m ²)	31,4	32,7	▲

Nguồn cung sơ cấp/ Giá bán Q3 2016



Nguồn cung sơ cấp/ Khoảng giá theo hạng Q3 2016



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

Số lượng nguồn cung căn hộ mới được chào bán trong Q3 2016 giảm với hơn 8.100 căn hộ ở cả các dự án mới và các dự án đang hoạt động, trong đó hơn một phần ba tập trung ở khu vực phía Nam.

Tính đến Q3 2016, TP HCM có hơn 26.330 căn hộ được chào bán ở tất cả các hạng trên thị trường sơ cấp, trong đó Hạng C dẫn đầu với 37%, Hạng B và Hạng A lần lượt chiếm 36% và 27%. Các quận 7, 8, 2 và Bình Thạnh thống lĩnh thị trường, chiếm hơn một nửa tổng nguồn cung sơ cấp.

Lượng giao dịch trong Q3 2016 tăng 3% theo quý nhưng giảm 19% theo năm. Các quận 2, 7, 8, Thủ Đức và Bình Thạnh thống lĩnh thị trường, chiếm 66% tổng số giao dịch trong quý này.

Giá chào bán ở tất cả các hạng giữ ổn định trong Q3 2016, nhưng được ghi nhận tăng theo năm ở Hạng A và Hạng C. Giá tăng chủ yếu là do mức giá chào bán cao được ghi nhận từ các dự án mới ra mắt. Giá bán trung bình Hạng A tăng gần 18% theo năm, đạt 54,9 triệu VNĐ/m² (2.462USD/m²), và Hạng C tăng 3% theo năm, ở mức gần 19,7 triệu VNĐ/m² (882USD/m²); Ngược lại, giá bán căn hộ Hạng B giảm 2% theo năm, đạt 29,4 triệu VNĐ/m² (1.316USD/m²).

Triển vọng

Hơn 5.200 căn hộ từ 6 dự án dự kiến sẽ hoàn thành trong Q4 2016. Từ năm 2017 trở đi, hơn 50.000 căn hộ dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Nguồn cung tương lai có xu hướng tập trung ở khu Nam và khu Đông, chiếm hơn 70% tổng nguồn cung tương lai. Một lượng lớn các dự án Hạng A và Hạng B có vị trí tốt đón nhận khá nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư. Niềm tin thị trường về phân khúc nhà ở dự kiến sẽ tiếp tục cải thiện trong ngắn và trung hạn.

BÁO CÁO QUÝ Thị trường Căn hộ bán Q3 2016

TP Hồ Chí Minh, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG (CĂN)	HẤP THỤ THUẬN	GIÁ BÁN TRUNG BÌNH* (TRIỆU VNĐ/m ²)
Hạng A	34	7.109	28,7%	54,9
Hạng B	58	9.541	21,7%	29,4
Hạng C	54	9.678	26,8%	19,7
TỔNG CỘNG	146	26.329	25,5%	32,7

* TẤT CẢ GIÁ BÁN KHÔNG BAO GỒM VAT

Các dự án nổi bật mở bán trong Q3 2016

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	SỐ CĂN MỞ BÁN	TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG
Pega Suite	Quận 8	2018-2019	1.150	Mở bán mới
Hà Đô Centrosa	Quận 10	2019	646	Mở bán mới
River City	Quận 7	2019	637	Tăng thêm
Moonlight	Thủ Đức	2018	535	Mở bán mới
Vinhomes Central Park	Bình Thạnh	2017	436	Tăng thêm
Him Lam Phú Đông	Thủ Đức	2018	400	Mở bán mới
Opal Garden	Thủ Đức	2018	334	Mở bán mới
Richmond	Bình Thạnh	2018	308	Mở bán mới
Sunrise Riverside	Nhà Bè	2019	305	Tăng thêm
Asa Light	Quận 8	2018	299	Mở bán mới
Millenium	Quận 4	2018	286	Mở bán mới
Đức Long Gia Lai	Quận 7	2018	285	Mở bán mới
Riverpark Premier	Quận 7	2018	268	Mở bán mới
Citi Soho	Quận 2	2018	264	Mở bán mới
M-one Saigon	Quận 7	2018	222	Tăng thêm
Đạt Gia Centre Point	Thủ Đức	2017	176	Tăng thêm
Vinhomes Golden River	Quận 1	2018	132	Tăng thêm
Saigon Royal	Quận 4	2019	126	Tăng thêm
Elite Park	Bình Thạnh	2018	104	Mở bán mới

Các dự án nổi bật đang xây dựng - Q3 2016

DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN ƯỚC TÍNH	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Vinhomes Golden River	3.000	Quận 1	VinGroup	2017 - 2018
The Goldview	1.905	Quận 4	Công ty CP May Diêm Sài Gòn	2017
M - one Saigon	963	Quận 7	Công ty Đầu tư Thảo Điền	2017
Hưng Phúc Residence	544	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	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 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