

QUÝ 1/2017
TỔNG QUAN
THỊ TRƯỜNG
TP. HỒ CHÍ MINH

Trình bày: **Dương Thùy Dung**
Trưởng phòng, Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn
phát triển, CBRE Việt Nam

Thứ 4, ngày 29 tháng 3 năm 2017

VIỆT NAM DƯỚI GÓC NHÌN QUỐC TẾ



by **Nguyen Dieu Tu Uyen**

March 29, 2017, 8:53 AM GMT+7 Updated on March 29, 2017, 11:23 AM GMT+7

- Economy expanded 5.1% y/y in first quarter, estimate was 6.25%
- Industrial output rose 3.85%, smallest growth since 2011

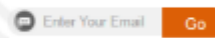
Vietnam's economy grew at a slower pace than economists estimated in the first quarter as industrial output eased and Samsung Electronics Co. cut production of smartphones.

VIỆT NAM DƯỚI GÓC NHÌN QUỐC TẾ

Trung Quốc giúp Việt Nam xây tuyến metro đầu tiên



SCG Thái Lan mua lại công ty Vật liệu Xây dựng Việt Nam trong bối cảnh đẩy mạnh hoạt động tại Đông Nam Á



Subscribe to our newsletter



A supermarket in Hanoi. Photo: Reuters

ASIA UNHEBDO // REAL-TIME INTEL ON WHAT MOVES MARKETS

Nhật Bản tiếp tục hướng về Đông Nam Á với khoản đầu tư tại Việt Nam

Vietnam year-to-date.



250 triệu USD được bơm vào doanh nghiệp khởi nghiệp tại Việt Nam năm 2016



Samsung Display được cấp giấy phép đầu tư hơn 2,5 tỷ USD vào Việt Nam



CÁC HIỆP ƯỚC THƯƠNG MẠI TỰ DO

THE STRAIT TIMES | MAR 23, 2017, 3:13 PM SGT

Sáu văn kiện hợp tác được ký trong ngày thứ ba của chuyến viếng thăm Việt Nam của thủ tướng Lý Hiển Long



Tổng thống Rivlin gặp chủ tịch nước Trần Đại Quang



Jerusalem ONLINE

BUSINESS NEWS | Sat Mar 11, 2017 | 2:50am EST



EU hưởng lợi từ lợi ích thương mại tự do trong bối cảnh mập mờ từ chính sách của Trump

FTAs with Vietnam and Singapore should come into force early next year, Malmstrom said, while negotiations with Indonesia and the Philippines were "at full speed" and discussions had taken place about reviving plans for an FTA with Malaysia.

Đàm phán Hiệp định Đối tác Kinh tế Toàn diện Khu vực RCEP vẫn tiếp tục

First round of negotiations since US withdrew from TPP takes place.



Cuba Việt Nam tìm kiếm mối quan hệ quốc phòng bền chặt



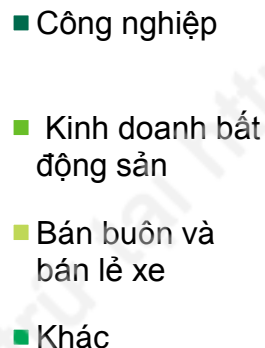
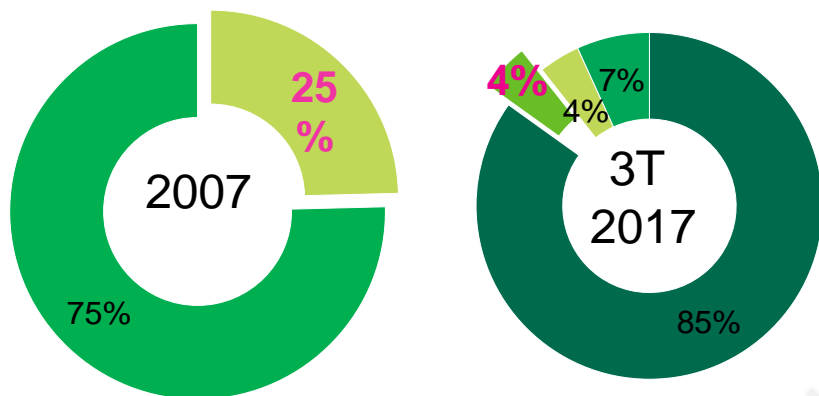
Việt Nam News
THE NATIONAL ENGLISH LANGUAGE DAILY

CBRE

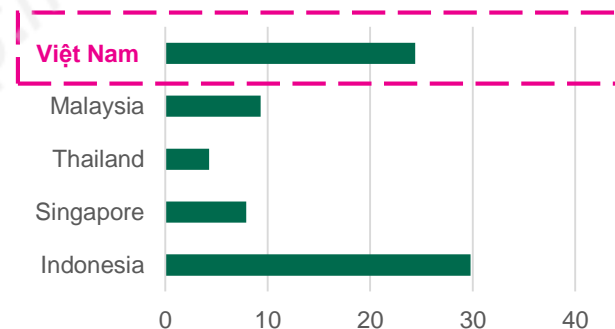
FDI

Nguồn Vốn FDI Đầu Đạn Vào BĐS

FDI vào Việt Nam trong 3 tháng đầu : 7,7 tỷ USD, tăng 77,6% vs. 2016

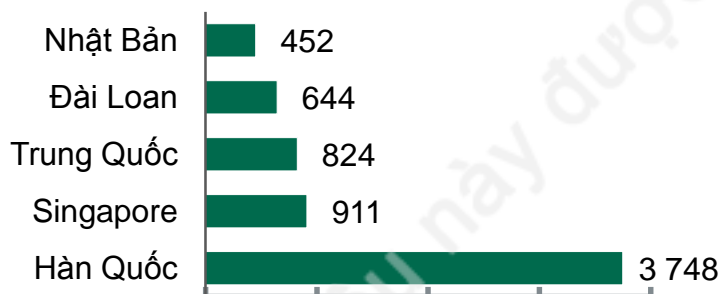


FDI vào Việt Nam so với một số nước ĐNÁ 2016 (tỷ USD)



Nguồn: Trading Economics, Rappler, MPI

Các nước đầu tư FDI lớn, triệu USD, 3T 2017



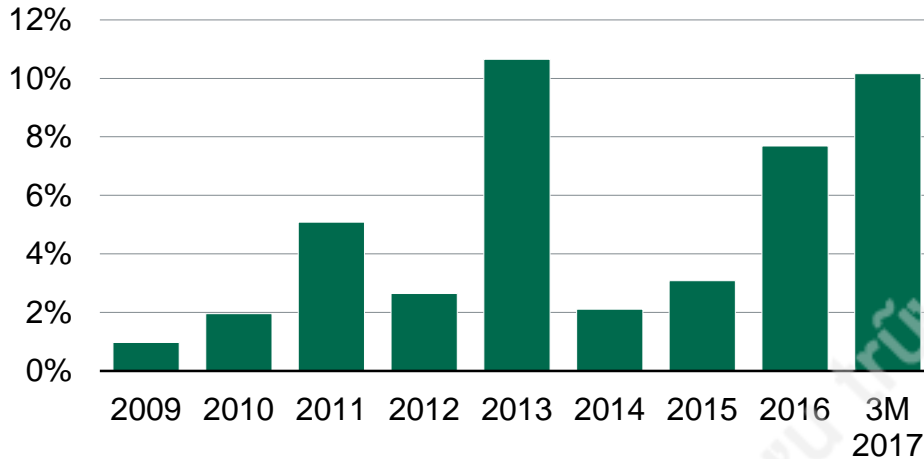
Nguồn: Tổng cục Thống kê.

Các giao dịch lớn, 3T 2017

1. Samsung tăng 2,5 tỷ USD vào Bắc Ninh.
2. Đài Loan đầu tư 485,8 triệu USD vào công ty sản xuất polyester tại tỉnh Bình Dương
3. Coca-Cola Việt Nam tăng 319,8 triệu USD vốn.
4. Nhà đầu tư Singapore đầu tư 285 triệu USD vào KCN Việt Nam-Singapore ở tỉnh Bình Dương.
5. Trung Quốc đầu tư 220 triệu USD vào ngành sản xuất tại tỉnh Tây Ninh.

NGUỒN VỐN FDI TỪ TRUNG QUỐC TĂNG

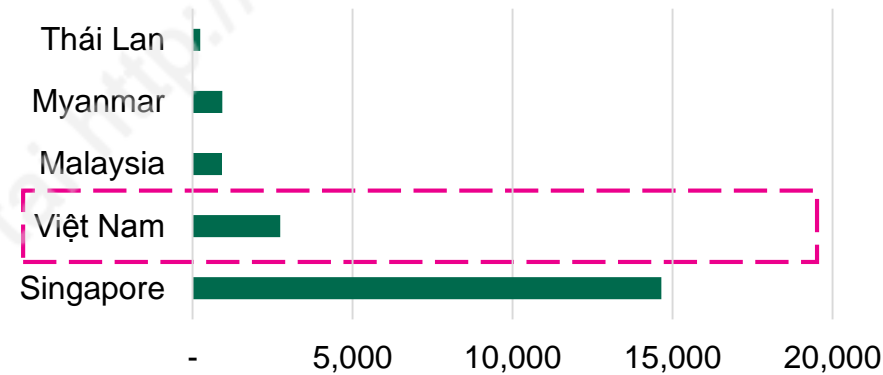
FDI từ Trung Quốc, tính theo % tổng vốn FDI vào Việt Nam



■ FDI từ Trung Quốc (% tổng FDI)

Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

FDI từ Trung Quốc, triệu USD, 2015



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Thái Lan, Ngân hàng Negara Malaysia

Trung Quốc trở thành nhà đầu tư lớn thứ 2 tại Việt Nam

VIỆT NAM - Vietnam's FDI approvals increased 21.5% year-on-year to \$3.41 billion in the first two months of 2017.



Trung Quốc tăng vốn đầu tư tại Việt Nam

VietNamNet Bridge - China is pushing hard to build a new institution to accelerate cooperation among Asia Pacific countries.

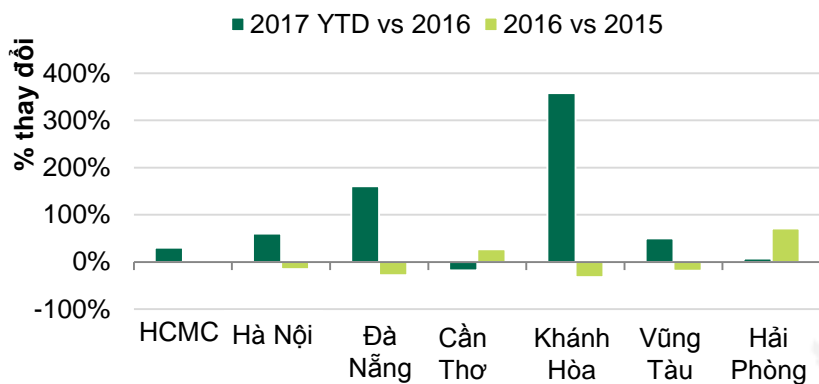
ANT Consultants & Lawyers
Vietnam Management Consultants

Vượt qua Hàn Quốc, nguồn vốn của Trung Quốc chảy mạnh vào Việt Nam

February 28, 2017 by Hoa Nguyen

SỐ LIỆU BCI

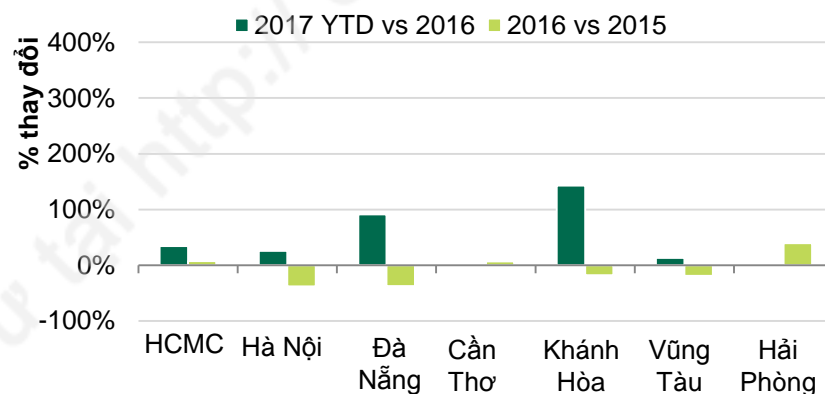
Dự án đang triển khai xây dựng, thay đổi theo năm



Dự án đang triển khai	HCMC	Hà Nội	Đà Nẵng	Cần Thơ	Nha Trang	Vũng Tàu	Hải Phòng
Văn Phòng	130	142	24	18	15	39	22
Bán lẻ	99	79	47	1	15	7	2
Nghỉ dưỡng & Căn hộ dịch vụ	19	10	41	1	30	6	2
Nhà ở	265	103	21	7	27	14	5
Tổng cộng	513	334	133	27	87	66	31

Nguồn: www.bciasia.com; CBRE Việt Nam, T3/2017

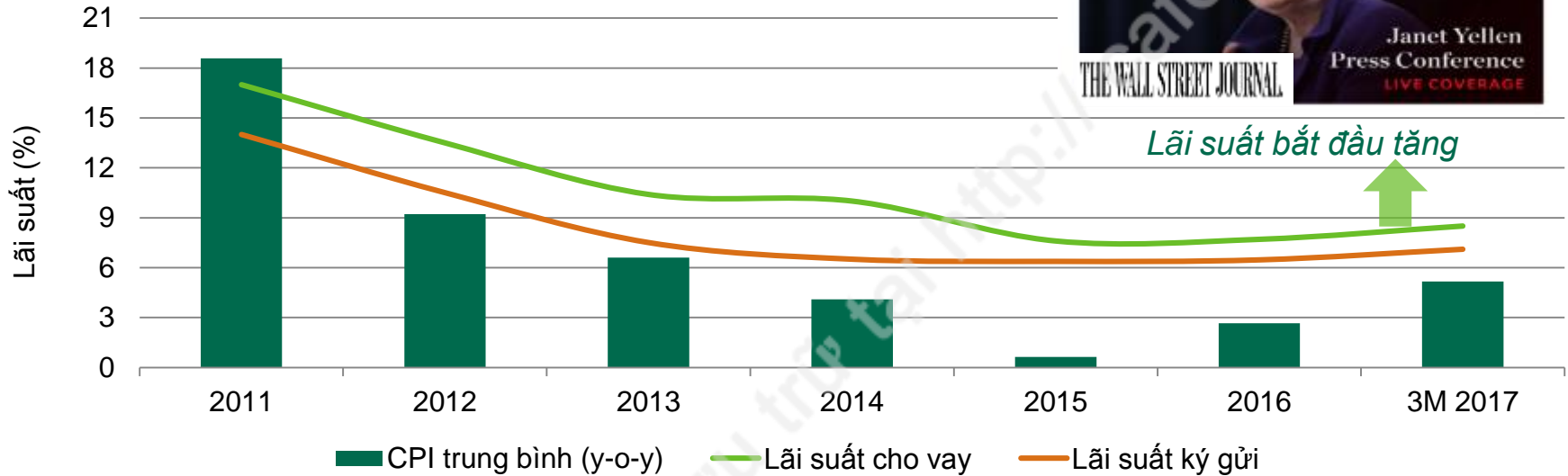
Dự án tương lai (2016 – 2030), thay đổi theo năm



Dự án tương lai (2017 – 2030)	HCMC	Hà Nội	Đà Nẵng	Cần Thơ	Nha Trang	Vũng Tàu	Hải Phòng
Văn Phòng	249	230	66	30	20	15	43
Bán lẻ	165	129	69	4	21	13	5
Nghỉ dưỡng & Căn hộ dịch vụ	44	26	63	1	49	15	4
Nhà ở	384	187	45	12	41	25	7
Tổng cộng	842	572	243	47	131	68	59

Nguồn: www.bciasia.com; CBRE Việt Nam, T3/2017

LÃI SUẤT



Nguồn: Tổng cục thống kê, NHNN, các NHTM



Ưu đãi của ngân hàng đối với cho vay BĐS khiến lãi suất tăng



Liệu mục tiêu tăng trưởng thấp hơn có cản trở cho vay tài sản tại Việt Nam?

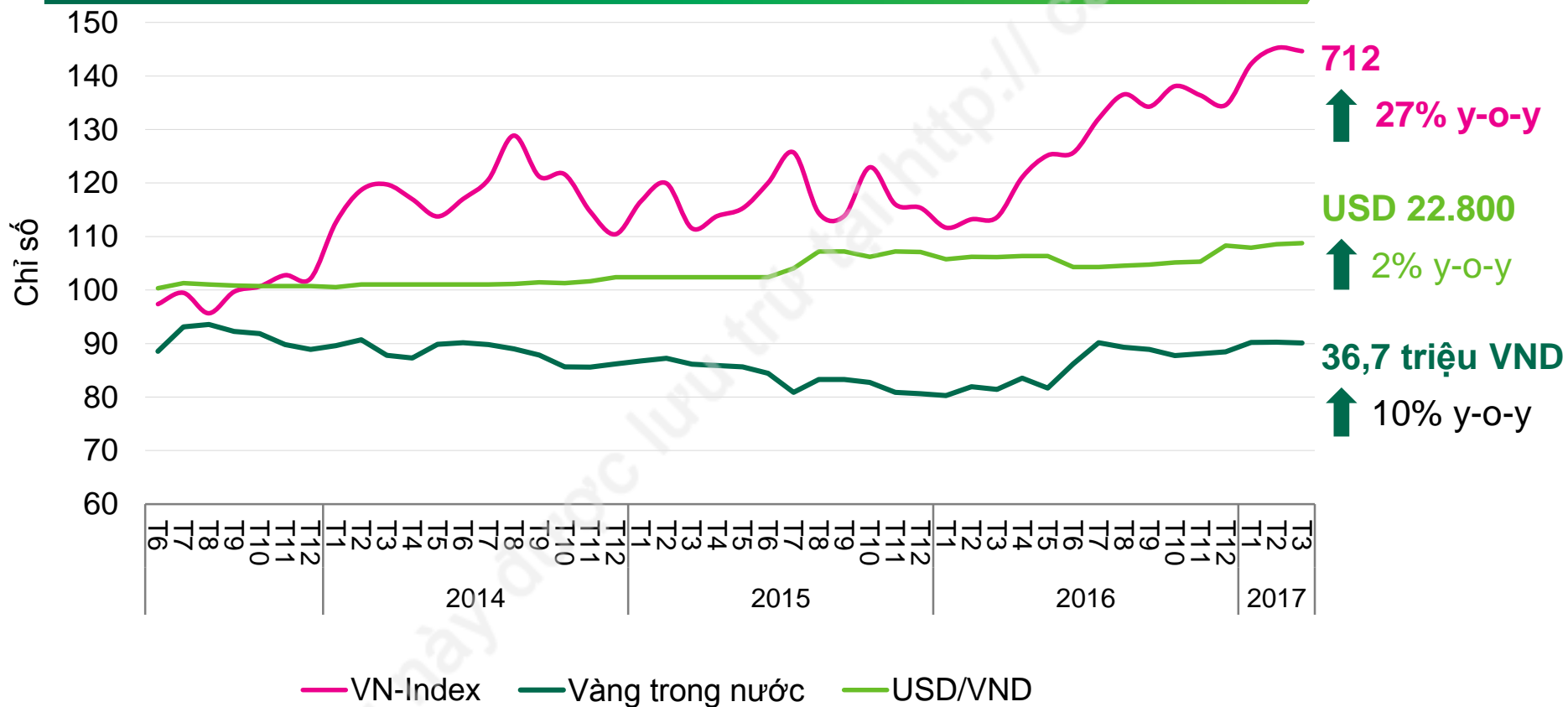


Ngân hàng	Lãi suất tiền gửi năm 2016 (12 tháng)	Lãi suất tiền gửi, T3/2017
VPBank	6,8%	7,5%-9,1% (*)
Sacombank	6,8%	8,48-8,88% (*)
Eximbank	6,5%	7-7,3% (*)

(*) tùy thuộc vào thời hạn, số tiền gửi...

CÁC KÊNH ĐẦU TƯ

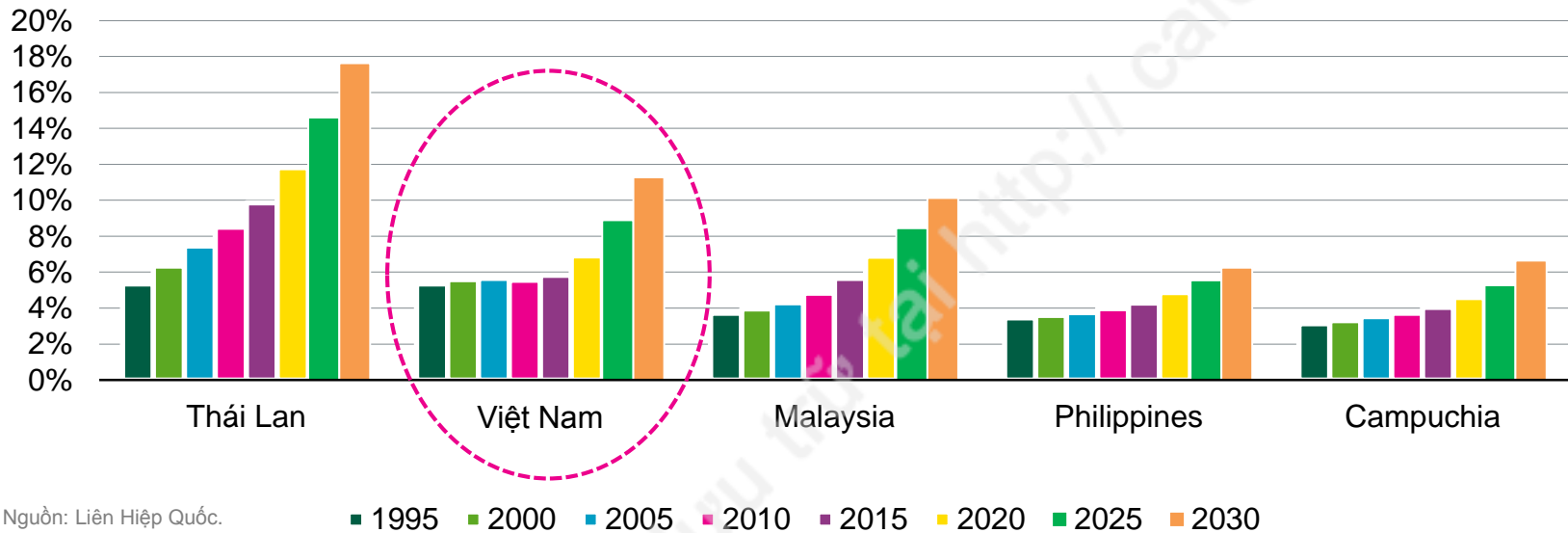
Lãi suất từ các kênh đầu tư



Nguồn: Tổng cục Thống kê, FPTIS, SJC.

VẤN ĐỀ GIÀ HÓA DÂN SỐ

Tỷ lệ dân số trên 65 tuổi trong tổng dân số, theo năm



Nguồn: Liên Hiệp Quốc.

EASTASIAFORUM

Việt Nam gặp khó khăn với dân số già
25 January 2017



ASIA PACIFIC

Nghèo đói khi già-Quả bom nổ chậm ở Việt Nam



DỌN DẸP VỈA HÈ

Tốt Hơn Hay Tệ Đi?

Việt Nam News
THE NATIONAL ENGLISH LANGUAGE DAILY

Đòi lại vỉa hè và ý thức công dân

Update: March, 02/2017 - 15:55



Saigon Times

Quận 1 nghiêm khắc đối với sử dụng vỉa hè trái pháp luật.

Tuesday, Feb 28, 2017, 20:51 (GMT+7)

HCMC - The authority of District 1 in HCMC has proposed issuing specific regulations revoking the business registration certificates of firms which illegally occupy sidewalks in a bold move to return sidewalks to pedestrians.

presented by
blueprint CBRE

Tại sao “Đi bộ trên vỉa hè” lại quan trọng?

Walkable cities offer more than just charm and convenience—they tend to be safer, their residents tend to be healthier, and their property values may be generally higher.

CBRE

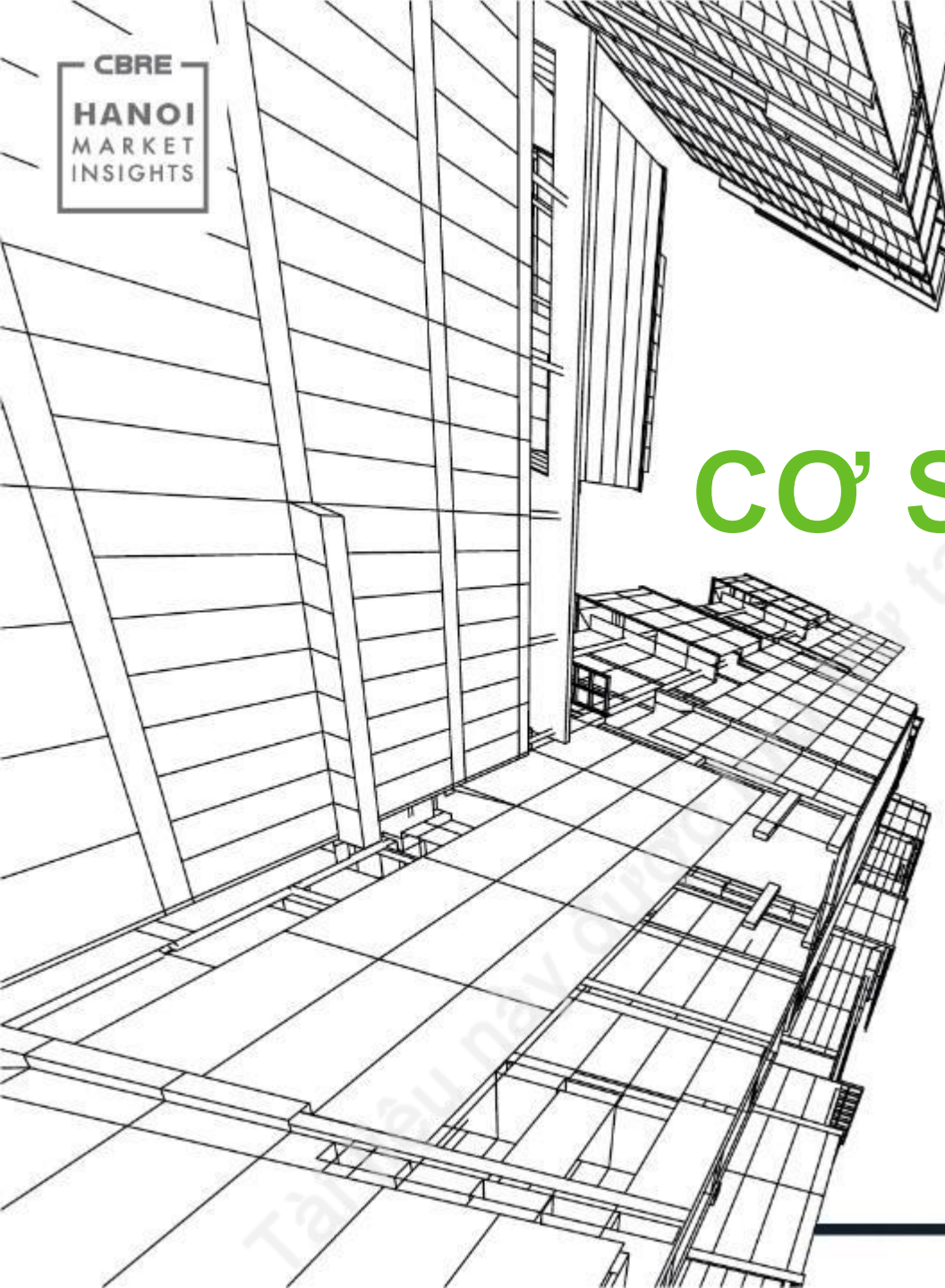


Các nước Đông Nam Á đang mở chiến dịch xóa bỏ thức ăn đường phố

Sai lầm lớn



CƠ SỞ HẠ TẦNG



CƠ SỞ HẠ TẦNG



**Bloomberg
Markets**

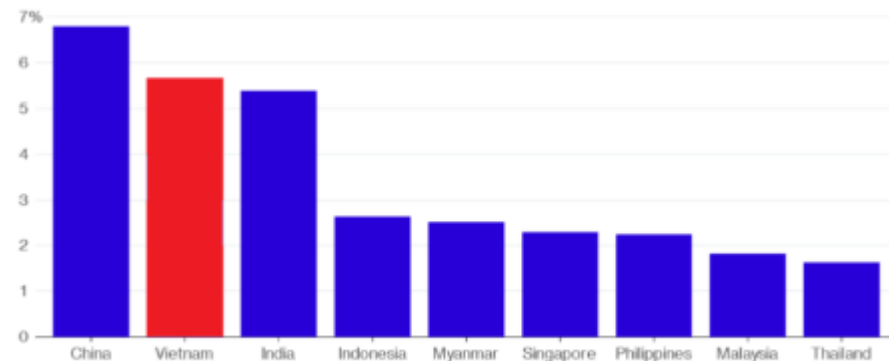
**Trong cuộc đua cải thiện cơ sở hạ tầng ở Châu Á,
Việt Nam nằm trong số những nước dẫn đầu**

Việt Nam chi hàng tỷ đô để thu hút nhà đầu tư nước ngoài



Motorcyclists travel along a road during sunset in Ho Chi Minh City, Vietnam. Photographer Linh Leung Thai/Bloomberg

**Việt Nam nằm trong số những quốc gia chi tiêu
nhiều nhất để cải thiện cơ sở hạ tầng ở châu Á
% chi tiêu trên GDP**



Source: Asian Development Bank
Data includes public and private sector investment

Bloomberg

CƠ SỞ HẠ TẦNG CÁC THÀNH PHỐ

Tại các nước khác trong khu vực

Jakarta, Indonesia



theguardian

Nơi giao thông tồi tệ nhất trên thế giới: Liệu Jakarta có tìm được giải pháp thay thế ô tô

Wednesday 23 November 2016

It typically takes two hours to drive 25 miles to the centre from Bogor, the largest of the satellite cities, where many office workers live. A bad journey can take three hours. As cars idle in endless queues, [scooters slalom past](#), missing by inches. It seems there are often more passengers on the bikes than in the cars.

Manila, Philippines



Bangkok, Thái Lan



CƠ SỞ HẠ TẦNG - TP.HCM

Ngập Đường Tiếp Tục Là Một Thách Thức

2/2/2017



Đường Nguyễn Hữu Cảnh, Quận Bình Thạnh

16/3/2017



Đường Song Hành, Quận 12

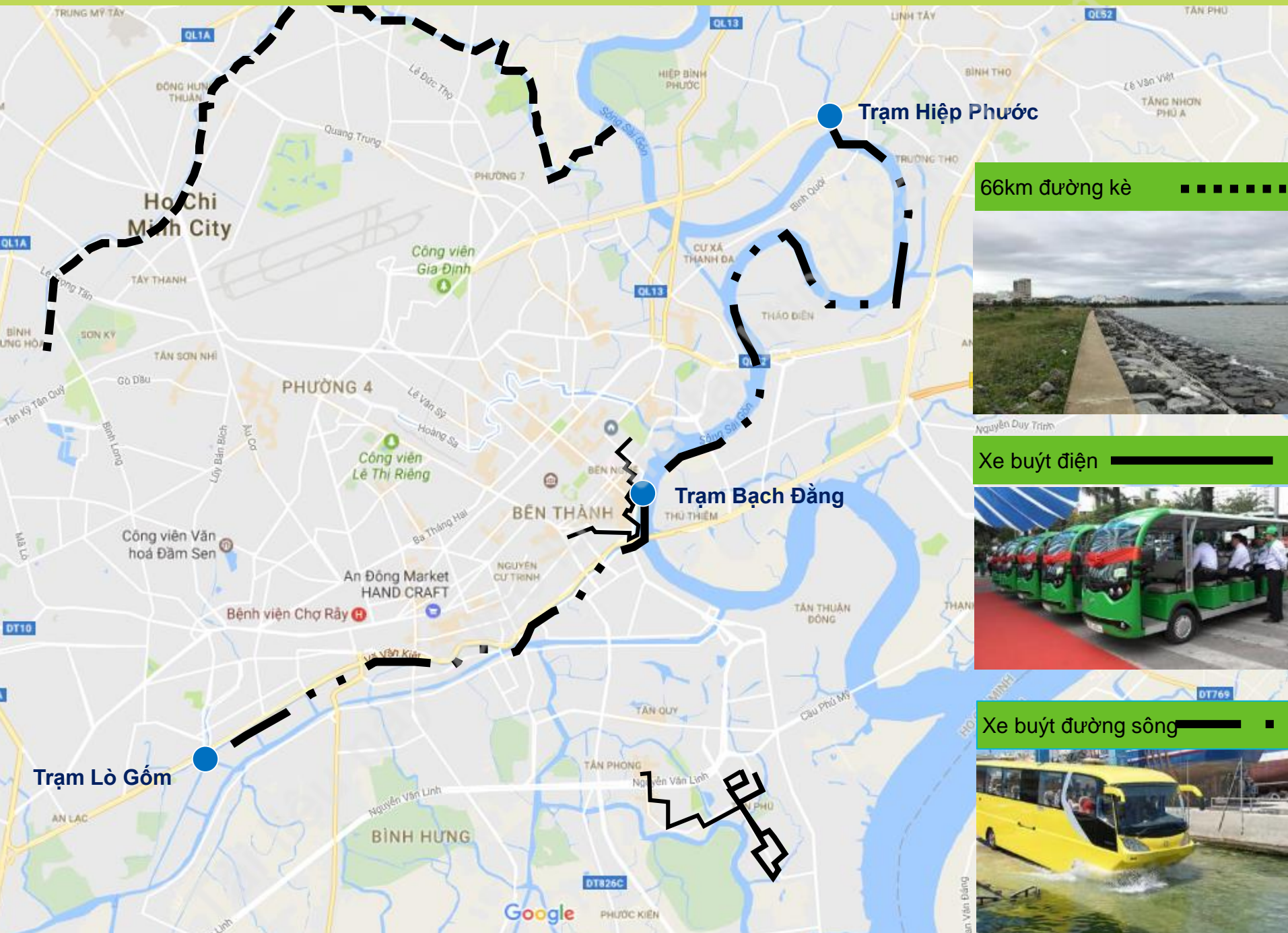


Đường Võ Văn Ngân, Quận Thủ Đức



Đường Bà Huyện Thanh Quan, Quận 3

Dự án mới để giải quyết các vấn đề cơ sở hạ tầng: ngập đường và kẹt xe



66km đường kè



Nguyễn Duy Trinh

Xe buýt điện



Xe buýt đường sông



CẦU VÀ CẦU VƯỢT ĐỂ GIẢI QUYẾT NẠN KẼM XE TP.HCM



Cầu nối giữa cầu Nguyễn Văn Cừ và Võ Văn Kiệt- **2017**



Cầu vượt Trường Sơn- Sân bay Tân Sơn Nhất- **2017**



Cầu vượt vòng xoay Nguyễn Kiệm- Nguyễn Thái Sơn- **2017**



Cầu nối giữa cầu Nguyễn Tri Phương và Võ Văn Kiệt- **2017**

KHU ĐÔ THỊ

TP.HCM: Tăng Về Số Lượng Và Quy Mô

2007

Phú Mỹ Hưng – 750ha



Q.7

2017

Phú Mỹ Hưng – 750ha



Q.7

Đông Tăng Long – 160ha



Q.9

Cát Lái – 153 ha



Q.2

Harbor City – 50 ha



Q.8

Tiêu chuẩn Khu đô thị

- Quy mô dự án: trên 50ha
- Cơ sở hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện,....
- Quy hoạch rõ ràng

2027

Phú Mỹ Hưng

Đông Tăng Long

Cát Lái

Harbor City

Saigon Sport City

GS Metro City



Q.2 – 64 ha

Nhà Bè – 349 ha

VinCity

Vinhomes Cần Giờ



Q.9 – 300 ha

Cần Giờ – 1.121 ha

Saigon New City

Saigon Marina City



Củ Chi – 15.000 ha

Cần Giờ – 1.430 ha

Saigon Peninsula



Q.7 – 118 ha

CẬP NHẬT PHÁP LÝ

Phân hạng chung cư: Người mua nhà chưa được lợi

Cập nhật 11/02/2017 8:45 AM

Nhiều người cho rằng quy định mới về phân hạng chung cư chưa mang lại lợi ích thiết thực cho người mua nhà cũng như khó “trị” được những chủ đầu tư cố tình tự phong hạng công trình khi rao bán

Thông tư 31 của Bộ Xây dựng quy định về phân hạng nhà chung cư có hiệu lực từ ngày 15-2.



Tổng Quan

- 3 loại: A, B, C
- Cơ quan xếp hạng: Sở Xây Dựng của thành phố/tỉnh thành
- Theo yêu cầu từ chủ đầu / ban quản lý chung cư / 50% tổng chủ sở hữu nhà chung cư dân cư
- Có hiệu lực ngày 15 tháng 2 năm 2017
- Chỉ áp dụng cho dự án đã hoàn thiện



Thị trường Office-tel cần khung pháp lý để phát triển

Doanh nghiệp & Thương mại

Đăng lúc: Thứ sáu - 24/03/2017 15:12

Sự xuất hiện của dòng sản phẩm Office-tel này sinh những vướng mắc cần giải quyết cho thị trường BĐS mà nổi cộm là vấn đề khuôn khổ pháp lý. Hiện nay, các cơ quan quản lý Nhà nước vẫn chưa chính thức công nhận loại hình sản phẩm BĐS này (Office-tel chưa được xếp vào loại hình văn phòng cho thuê, chưa được công nhận là căn hộ chung cư và nếu theo Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thì các tổ chức, cá nhân không được sử dụng căn hộ chung cư làm văn phòng)

Kiên quyết “trục xuất” doanh nghiệp ra khỏi chung cư

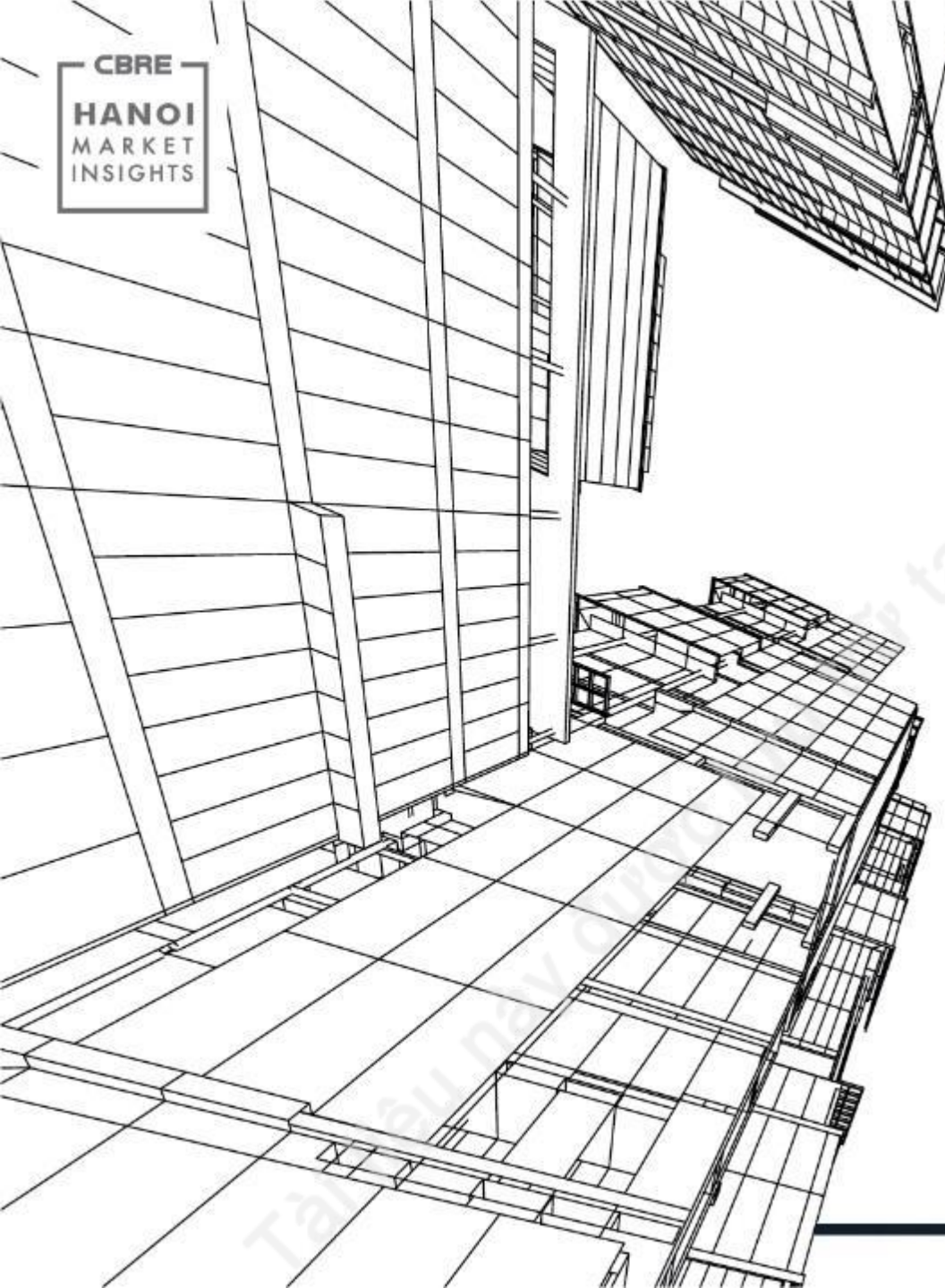
Cao Ban

Tuesday, Dec 13, 2016, 20:27 (GMT+7)

The Saigon Times

HCMC – The HCMC Department of Planning and Investment has urged those businesses having offices in condo buildings in the city to move out within 15 days.

ĐẦU TƯ



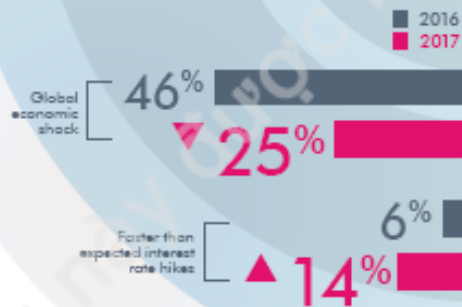
Tải file đầy đủ tại <http://cafeland.vn>

KHẢO SÁT NHỮNG MONG MUỐN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ 2017

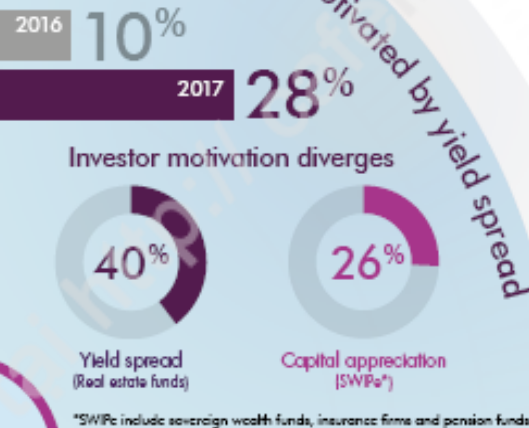
ÍT NHÀ ĐẦU TƯ CÓ Ý ĐỊNH RÓT
THÊM VỐN TRONG NĂM NAY



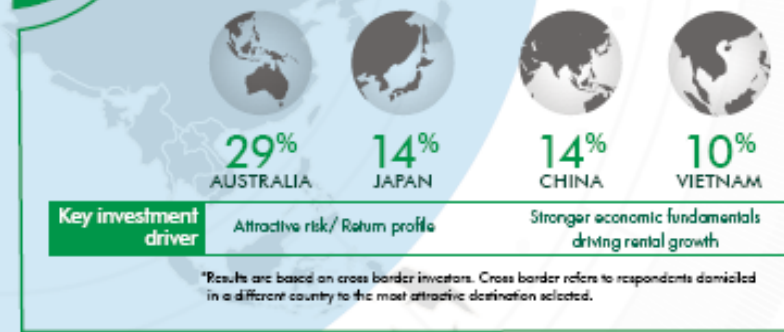
CÁC LO LÃNG VỀ NỀN KINH TẾ ĐANG LÀ
QUAN NGẠI CHÍNH. TUY NHIÊN, CŨNG CÓ
NHIỀU LO LÃNG HƠN VỀ CHU KỲ LÃI SUẤT



NHIỀU NHÀ ĐẦU TƯ QUAN TÂM HƠN
ĐẾN CHÈNH LỆCH SUẤT ĐẦU TƯ



CÁC THỊ TRƯỜNG CHÍNH VẪN ĐƯỢC CHÚ TRỌNG
TUY NHIÊN CÓ NHIỀU NHÀ ĐẦU TƯ QUAN TÂM HƠN ĐẾN VIỆT NAM



CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ 2016 - 2017

Đất dự án – Thương mại





THE STRAITSTIMES

JAN 17, 2017, 8:09 AM SGT

Capitaland đầu tư tòa nhà văn phòng tại Tp. HCM sau khi mua lại khu đất vàng tại trung tâm thành phố



Capitaland nắm 100% quyền sở hữu khu đất rộng 0,6 ha với diện tích sàn xây dựng là 106.000 m². Nằm tại trung tâm quận 1, Tp. HCM, dự kiến một tòa cao ốc văn phòng cao 240m với hạng mục bán lẻ ở khối đế và tầng hầm sẽ được xây dựng trên khu đất trên.






Khu đất của Capitaland tại Vinhomes Golden River		
	Thời điểm giao dịch	Tháng 12 năm 2016
	Hạng mục	Văn phòng, bán lẻ
	Diện tích đất	6.042 m ²
	GFA	106.853 m ²
	Hệ số sử dụng	17,7
	Giá chuyển nhượng (trên m ² đất)	TBC
	Giá chuyển nhượng (trên m ² GFA)	TBC
	Bên bán	Vingroup
	▶▶ Bên mua	CapitaLand

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

Các thông tin thu thập trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ 2016 - 2017

Đất dự án – Thương mại



	23 Lê Duẩn	Khu đất tại quận Hà Đông	Lotte/Ciputra Mall
 Địa điểm	Tp. HCM	Hà Nội	Hà Nội
 Thời điểm giao dịch	T1/2017	T1/2017	N/A
 Hạng mục	Đất dự án – Thương mại	Đất dự án – Thương mại	Đất dự án – Thương mại
Diện tích đất	3.025 m ²	95.000 m ²	73.000 m ²
GFA	24.200 m ²	N/A	~200.000 m ²
Hệ số sử dụng	8	N/A	N/A
 Giá chuyển nhượng (trên m ² đất)	20.000 USD – 21.000 USD	TBC	TBC
Giá chuyển nhượng (trên m ² GFA)	2.500 USD – 2.650 USD (giá đầu giá)	TBC	TBC
 Bên bán	Đất thuộc quản lý nhà nước, bán thông qua đấu giá	BIM Group	UDIC
▶▶ Bên mua	Tân Hoàng Minh	Aeon Mall	Lotte Group

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1 2017.

Các thông tin thu thập trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đơan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ 2016 - 2017

Đất dự án phát triển nhà ở bán







	CII Plots in Thu Thiem	D1mension	G Home @ Thao Dien
 Địa điểm	Tp. HCM	Tp. HCM	Tp. HCM
 Thời điểm giao dịch	T3/2017	T9/2016	T6/2016
 Hạng mục	Đất dự án – Đất ở	Đất dự án đã có tòa nhà ở và căn hộ cho thuê	Đất dự án – Đất ở
 Diện tích đất	7.000 m2	5.192 m2	9.640 m2
GFA	36.400 m2	30.373 m2	78.470 m2
Hệ số sử dụng	5,2	5,9	8,1
 Giá chuyển nhượng (trên m2 đất)	TBC	TBC	TBC
Giá chuyển nhượng (trên m2 GFA)	TBC	TBC	TBC
 Bên bán	CII	Altus Holding	An Dương Thảo Điền
▶▶ Bên mua	HongKong Land	CapitaLand	JV of Frasers CentrePoint & An Duong Thao Dien

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

Các thông tin thu thập trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoán chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ 2016 - 2017

Các tài sản hoạt động – sinh lời







	Le Meridien (hạng mục văn phòng)	Fideco Tower	Kumho Asiana Complex	A&B Tower
 Địa điểm	Tp. HCM	Tp. HCM	Tp. HCM	Tp. HCM
 Thời điểm giao dịch	Q4 2016	Q4 2016	T6/2016	Q1 2016
 Hạng mục	Văn phòng	Văn phòng	KS, Căn hộ dịch vụ, VP, Bán lẻ	Văn phòng với khối để bán lẻ
 Diện tích đất	3.235 m2	1.124 m2	13.632 m2	1.833 m2
NLA	12.802 m2	17.030 m2	106.000 m2	25.506 m2
Hệ số sử dụng	4	15	8	10
 Giá chuyển nhượng (trên m2 đất)	TBC	TBC	TBC	TBC
Giá chuyển nhượng (trên m2 GFA)	TBC	TBC	TBC	TBC
 Bên bán	Tiến Phước	Fideco Land	Kumho Asiana	A&B Development
▶▶ Bên mua	Mitsubishi Estates	TBC	Mapletree Investment	Fujita

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

Các thông tin thu thập trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoán chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ 2016 - 2017

Các tài sản hoạt động – sinh lời

	Sedona Suites Hanoi	IRT Da Nang	Capital Tower	International Centre
 Địa điểm	Hà Nội	Đà Nẵng	Hà Nội	Hà Nội
 Thời điểm giao dịch	Q2 2016	Q2 2016	T5/2016	T1/2016
 Hạng mục	Căn hộ dịch vụ	Văn phòng/Bán lẻ	Văn Phòng	Văn Phòng
 Diện tích đất	175 phòng	3.500 m ²	2.256 m ²	1.450 m ²
NLA	17.351 m ²	15.096 m ²	36.609 m ²	9.064 m ²
Hệ số sử dụng		4,3	16,2	6,3
 Giá chuyển nhượng (trên m ² đất)	TBC	TBC	TBC	TBC
Giá chuyển nhượng (trên m ² GFA)	TBC	TBC	TBC	TBC
 Bên bán/Chủ đầu tư	Kepple	CP/Indochina land	Thu Do Tourism Trading and Investment JSC	Keppel Land
▶▶ Bên mua	BRG Group	Kajima	N/A	Vina Capital

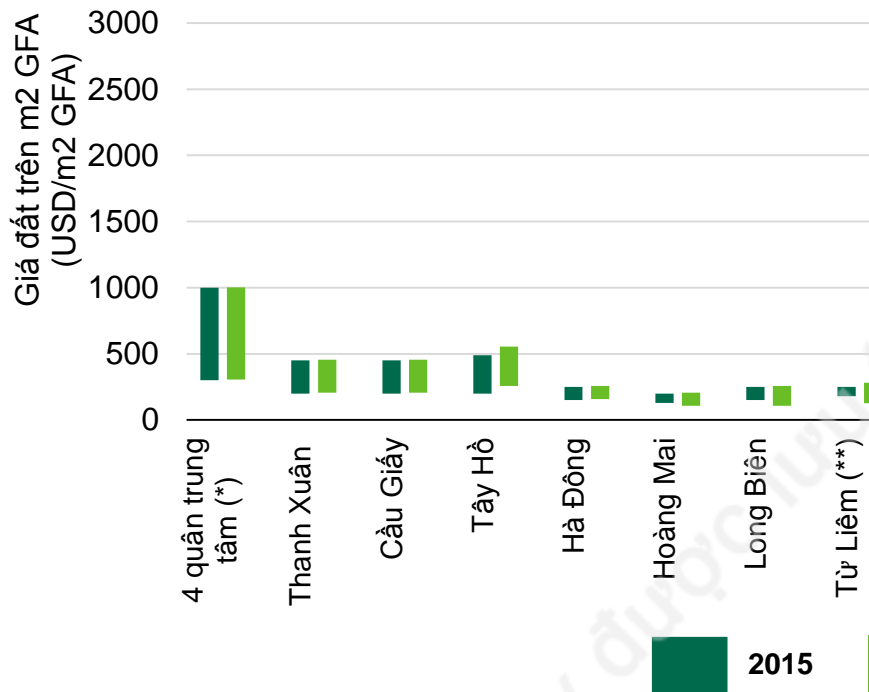
Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

Các thông tin thu thập trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

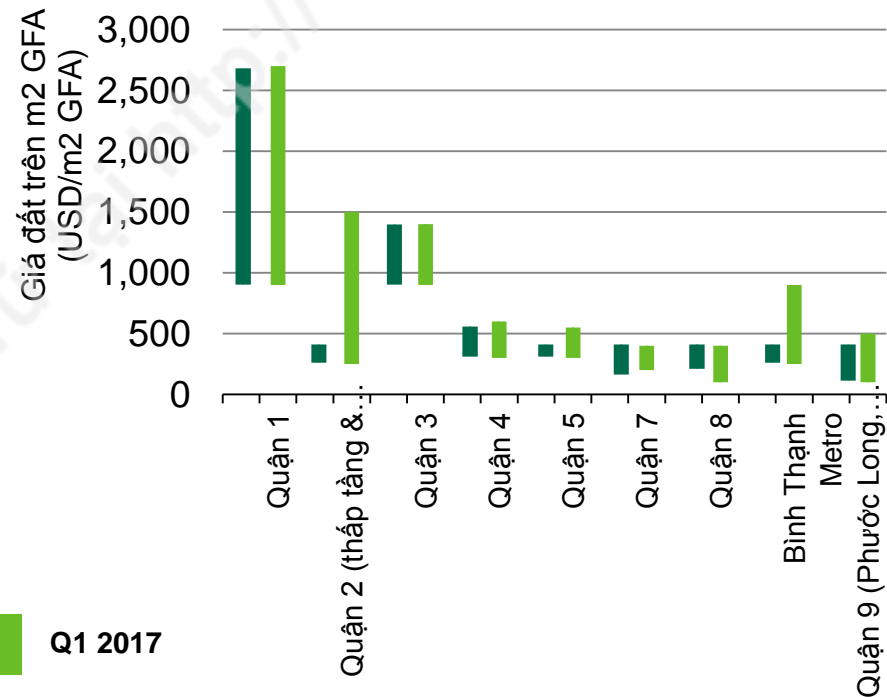
ĐẦU TƯ

Giá Đất

Hà Nội



Tp. HCM



Ghi chú:

Các điểm thấp nhất thể hiện mức giá nhỏ nhất, điểm cao nhất thể hiện mức giá cao nhất tại mỗi khu vực

(*) 4 quận trung tâm bao gồm: Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa và Ba Đình. (**) Từ Liêm bao gồm quận Bắc Từ Liêm và Nam Từ Liêm

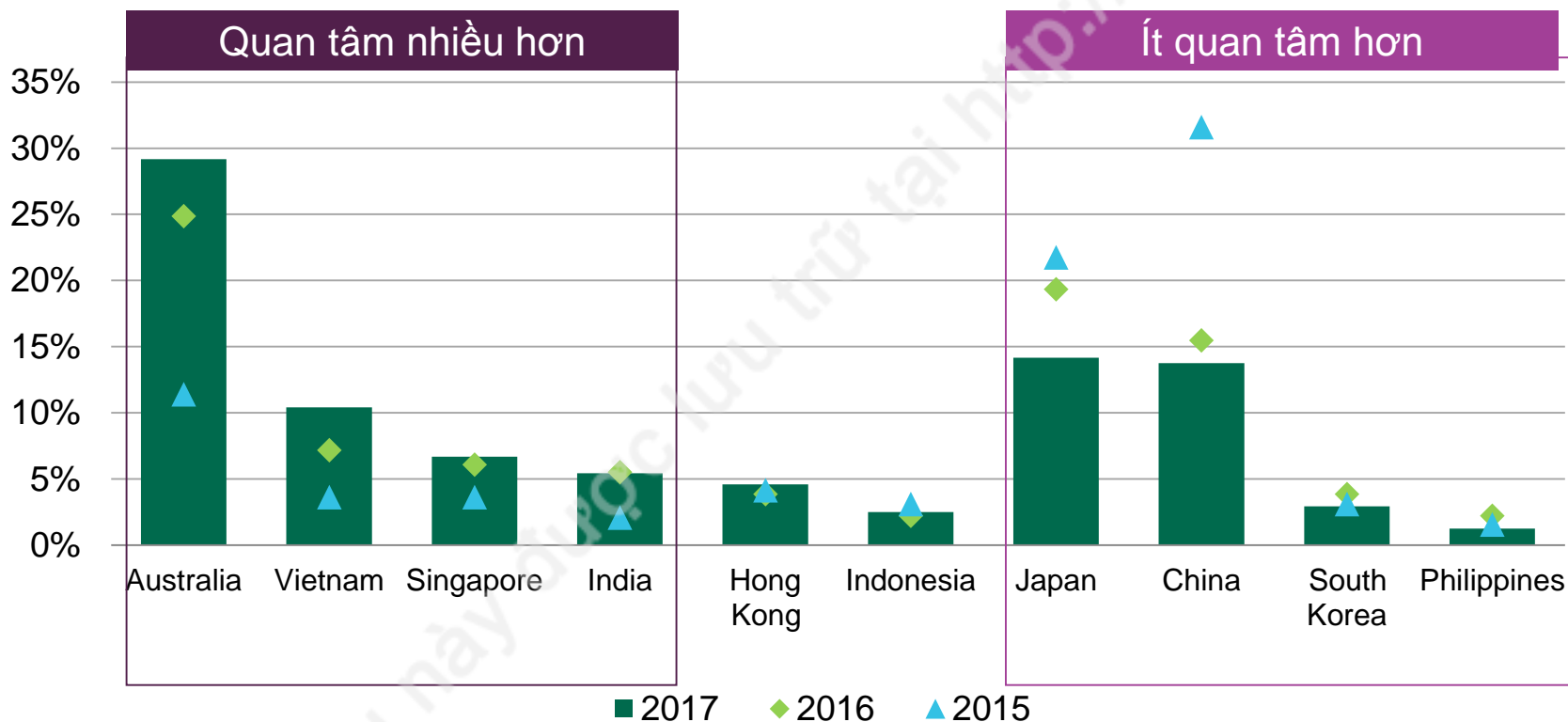
Nguồn: CBRE Việt Nam

Mức giá cung cấp trong báo cáo này chỉ mang tính tham khảo. Độc giả không nên quyết định đầu tư mà không tiến hành nghiên cứu chi tiết, kỹ lưỡng về khu đất dự án và thực hiện thẩm định giá chuyên nghiệp. Giá đất phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố tác động làm tăng giảm, bao gồm nhưng không giới hạn bởi, hệ số sử dụng đất được thông qua, chức năng sử dụng, diện tích khu đất, vị trí, hiện trạng pháp lý và các quy định khác. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

ĐẦU TƯ

Việt Nam nhận được quan tâm nhiều hơn do các yếu tố vĩ mô mạnh và tỷ suất đầu tư cao hơn

Thị trường đầu tư được ưa thích (đầu tư ở nước ngoài)

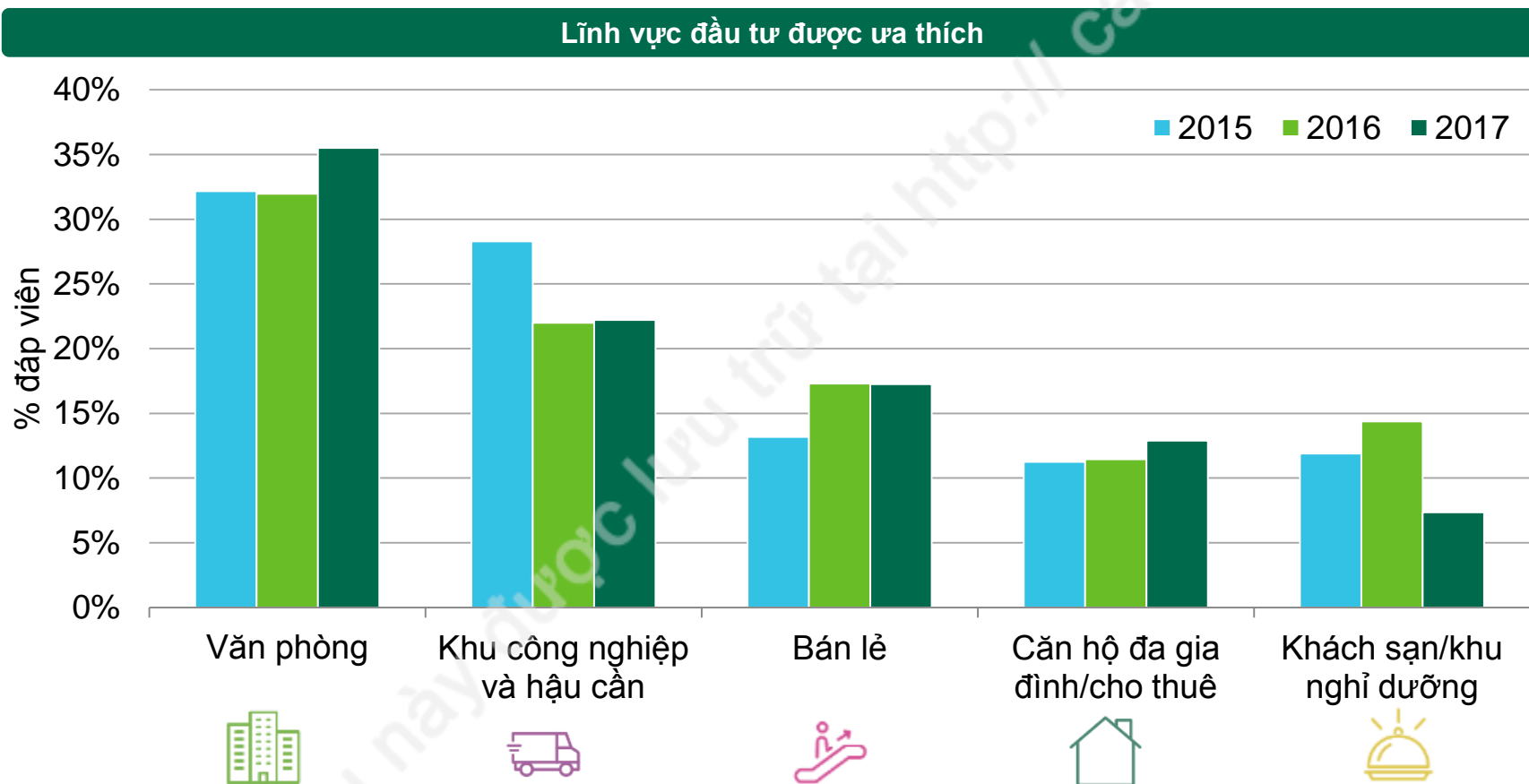


(*) Đầu tư ở nước ngoài: đáp viên định cư ở quốc gia khác với quốc gia được chọn là địa điểm đầu tư hấp dẫn nhất

Nguồn: Khảo sát Xu hướng đầu tư khu vực châu Á-Thái Bình Dương của CBRE năm 2015, 2016 and 2017

ĐẦU TƯ

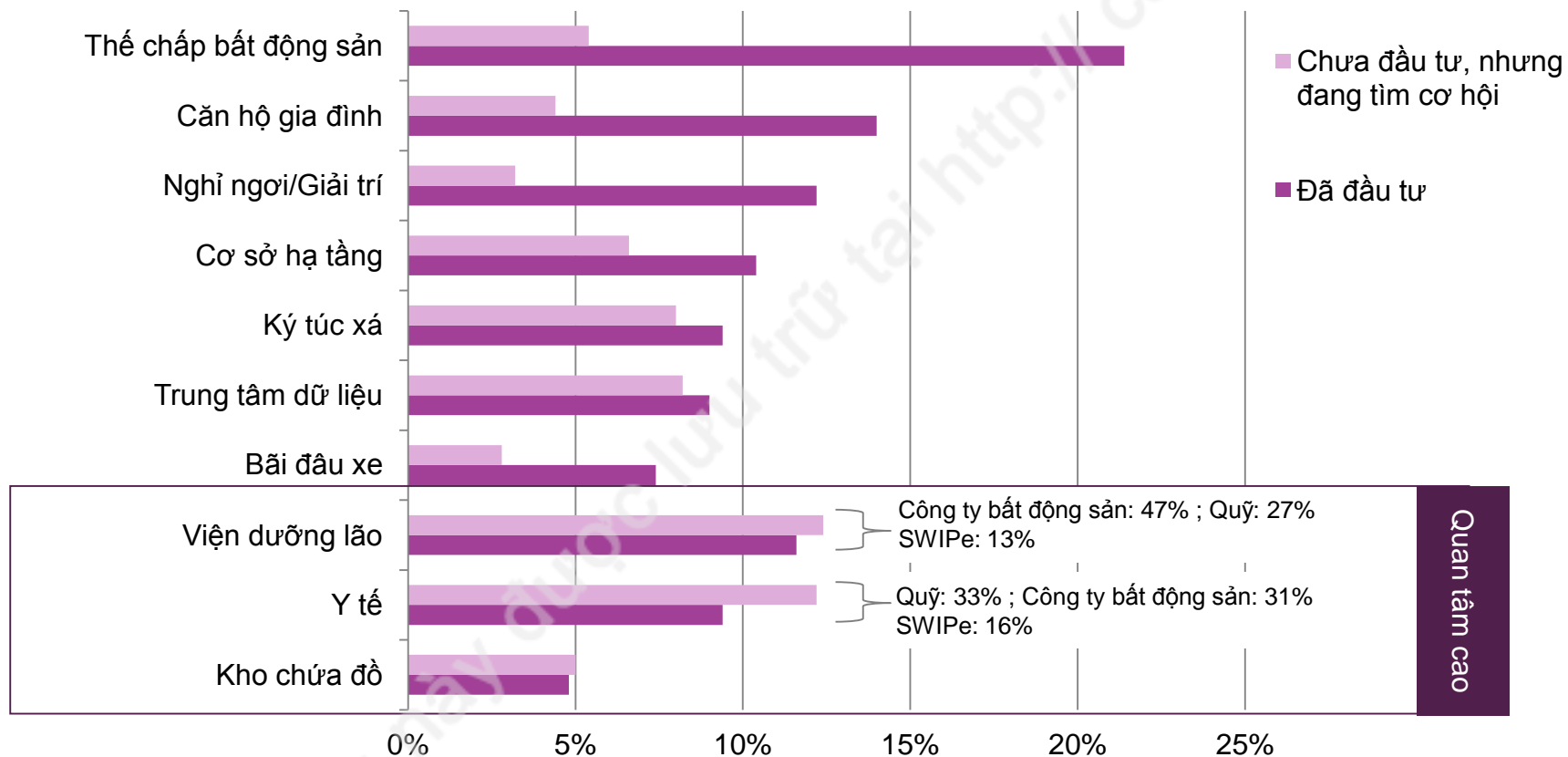
Lĩnh vực đầu tư được ưa thích



Nguồn: Khảo sát Xu hướng đầu tư khu vực châu Á-Thái Bình Dương của CBRE năm 2015, 2016 and 2017

ĐẦU TƯ

Lĩnh vực đầu tư thuộc các ngành khác được ưa thích



Nguồn: Khảo sát Xu hướng đầu tư khu vực châu Á-Thái Bình Dương của CBRE năm 2015, 2016 và 2017

ĐẦU TƯ

TRIỂN VỌNG 6 THÁNG TỚI VÀ CÁC CƠ HỘI

CÁC THÀNH PHỐ LOẠI 1

Lợi tức

Giá

Văn phòng



Chú ý vẫn đổ dồn về các tòa nhà văn phòng hạng A ở Tp. HCM và trung tâm của Hà Nội. Tuy nhiên, việc hạn chế nguồn cung cũng dẫn đến việc người mua quan tâm hơn đến văn phòng hạng B

Bán lẻ

Một vài nhà đầu tư nước ngoài đang quan tâm đến việc góp vốn với nhà đầu tư trong nước để đầu tư xây dựng các TTTM mới tại Tp. HCM

Khu Công Nghiệp

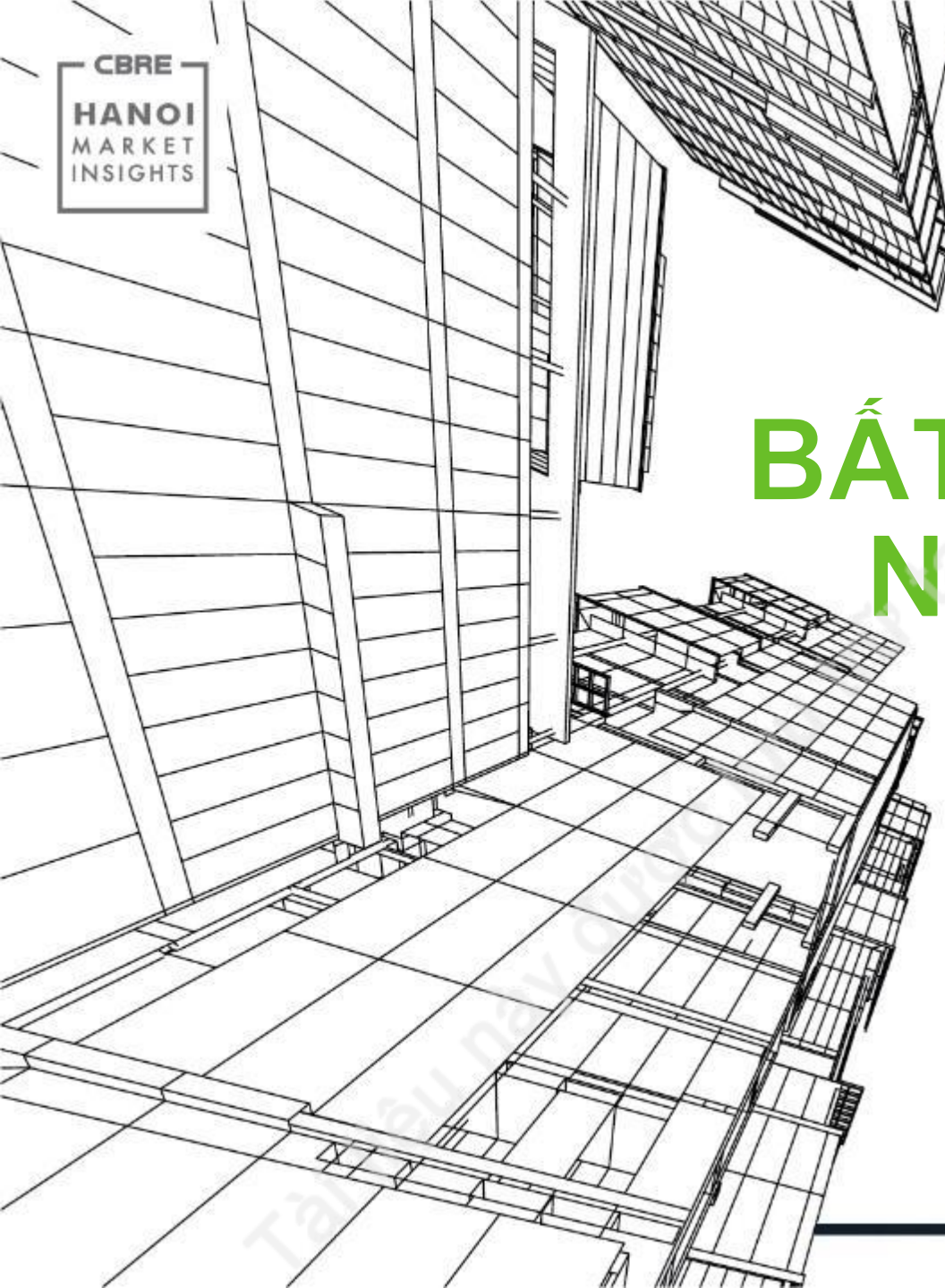
Thành lập các liên doanh để phát triển là lựa chọn duy nhất khi mà các khu công nghiệp sở hữu bởi nhà đầu tư trong nước không có áp lực để bán.

Nguồn: Bộ phận nghiên cứu CBRE, Xu hướng Đầu tư Khu vực Châu Á-Thái Bình Dương Q1 2017

XU HƯỚNG

Khách sạn là tâm điểm chú ý mới của nhiều Nhà đầu tư. Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng ở Đà Nẵng đang đón nhận nguồn cầu mạnh mẽ từ các tập đoàn trong nước và quốc tế.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG



THỊ TRƯỜNG BĐS NGHỈ DƯỠNG TẠI VIỆT NAM

Tình hình hiện tại

Các casino nước ngoài đang để mắt tới Việt Nam nhiều hơn bao giờ hết

Tuesday, February 28, 2017 - 15:57 **THE BUSINESS TIMES**

Du khách đã lên tiếng: Họ yêu thích vẻ đẹp bình dị của Việt Nam

Feb 12, 2017

VNEXPRESS
Báo tiếng Việt đầu tiên trên thế giới

Mãi loay hoay với câu hỏi nên mang đến cho du khách quốc tế những gì, Việt Nam cần lắng nghe nhiều hơn một chút.

2,2 triệu lượt khách quốc tế đến Việt Nam trong 2 tháng đầu năm

(NDH) Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, trong tháng 2/2017, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 1.199.421 lượt, tăng 19,1% so với tháng 1/2017 và tăng 42,2% so với tháng 2/2016.

NDH 13:43 Thứ hai, 27/02/2017
NGƯỜI ĐỒNG HÀNH VỚI MỌI QUYẾT ĐỊNH

Chủ đầu tư tỷ phú đón đầu xu hướng phát triển Casino ở Việt Nam

21 March 2017, 11:10 GMT+7

Bloomberg
Markets



FLC Faros Vân Đồn, một đơn vị của FLC Group, được chính quyền Quảng Ninh cho phép đầu tư 2 tỷ đô-la vào một dự án nghỉ dưỡng.

March 23, 2017 10:00 am JST

Việt Nam hưởng lợi từ King Kong

Phong cảnh hữu tình bồi đắp hy vọng về du lịch và điện ảnh

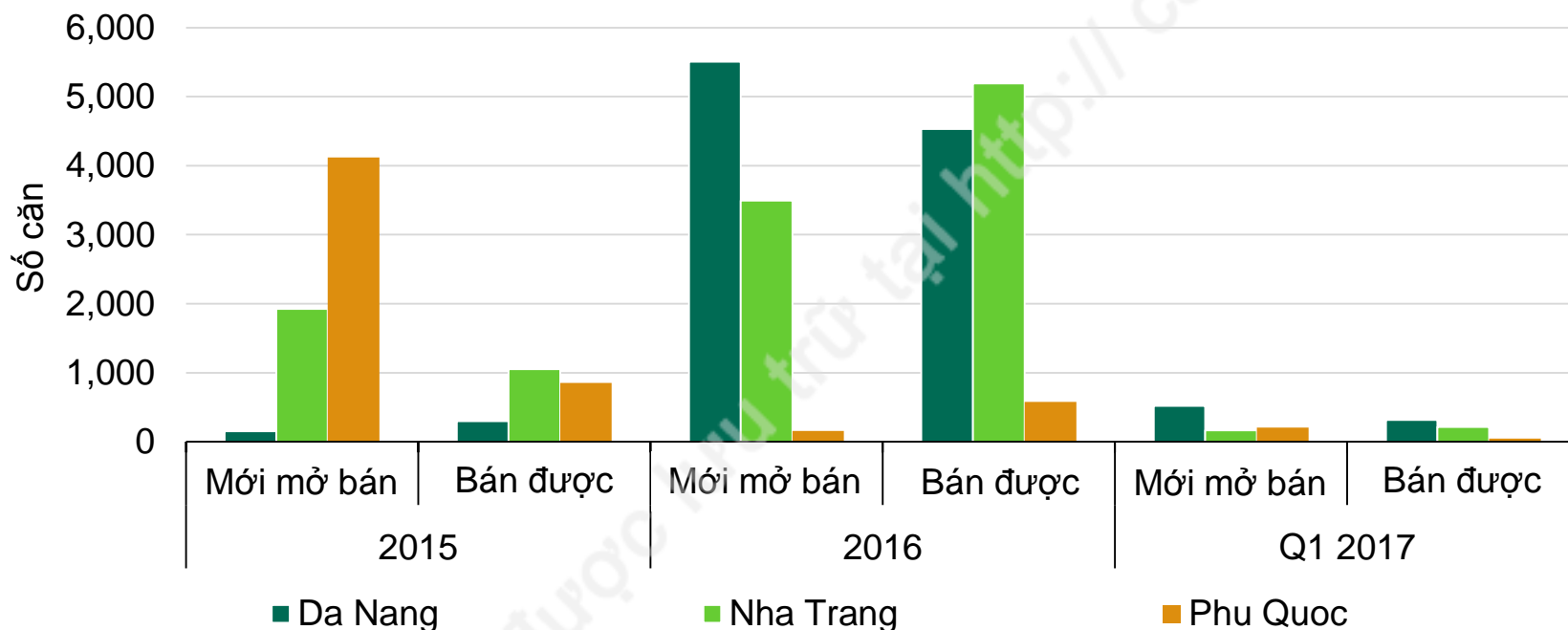
KIM DUNG TONG, Nikkei staff writer

NIKKEI
ASIAN REVIEW



CĂN HỘ KHÁCH SẠN

Condotel - Số căn bán được so với Số căn mới mở bán

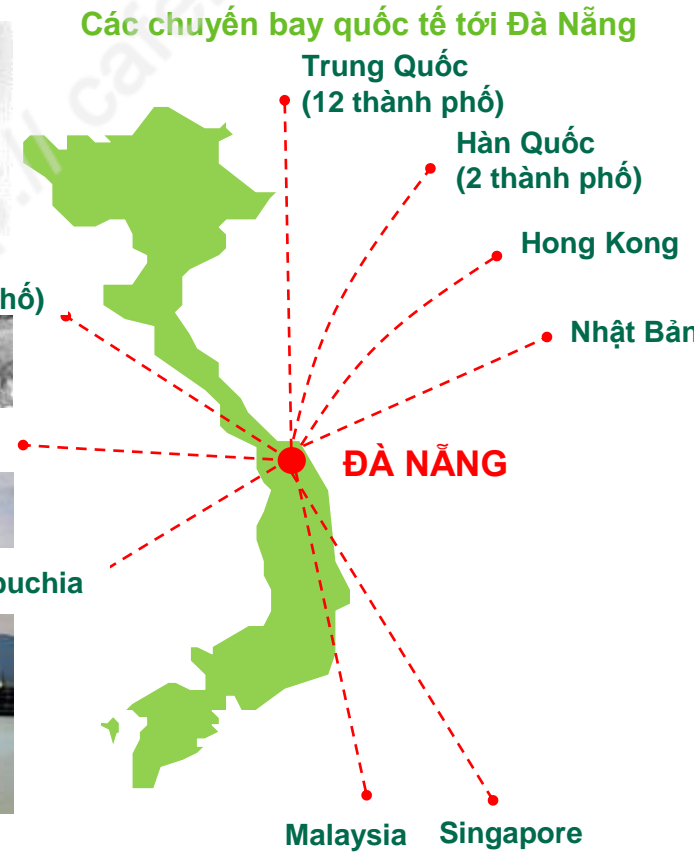


Những dự án mới mở bán Quý 1 2017

- Cocobay Ocean Condotel Resort & Spa (Đà Nẵng) – The Empire: 520 căn
- Ocean Gate (Nha Trang) – MB Land: 206 căn
- Premier Residence Phu Quoc Emerald Bay (Phú Quốc) – Sun Group: 134 căn

ĐÀ NẴNG

Phát triển nhanh chóng



Từ 2017, Đà Nẵng sẽ tổ chức Festival Pháo hoa Quốc tế hàng năm

Đà Nẵng đẩy nhanh tiến độ xây dựng Nhà ga Quốc tế có vốn 154 triệu đô-la

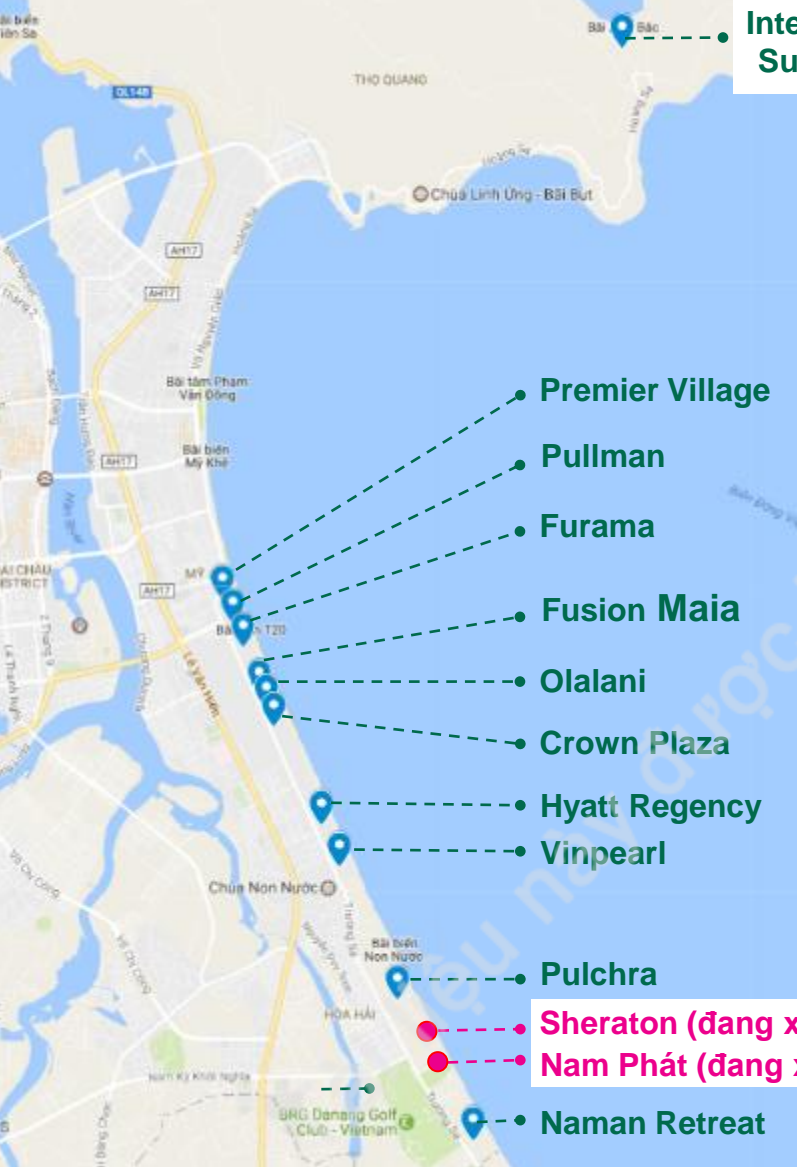
By Nguyen Dong March 14, 2017 | 03:15 pm GMT+7

VN EXPRESS
Độc tiếng Việt nhiều người xem nhất

TP hy vọng sẽ mở chuyến bay đầu tiên vào ngày 08/05, và sẽ có nhiều sự chuẩn bị để chào đón các phái đoàn APEC vào tháng 11.

ĐÀ NẴNG

Những khu nghỉ dưỡng 5 sao tại Đà Nẵng



InterContinental Sun Peninsula

Premier Village

Pullman

Furama

Fusion Maia

Olalani

Crown Plaza

Hyatt Regency

Vinpearl

Pulchra

Sheraton (đang xây)

Nam Phát (đang xây)

Naman Retreat



Bờ biển Đà Nẵng sạt lở nghiêm trọng

TUOITRE NEWS
UPDATED: 31/11/2017 06:17 GMT +7



Quy hoạch phát triển Sơn Trà thành Khu du lịch quốc gia đã được duyệt

ĐÀ NẴNG Today
Published: March 06, 2017



Chính quyền Đà Nẵng đình chỉ xây dựng dự án nghỉ dưỡng trái phép tại Bán đảo Sơn Trà

Saigoneer



VS.

“Vỡ trận” khách sạn Đà Nẵng: Nhìn nhau bán tháo, thoát lố

27/02/2017 05:00 GMT+7



Mức kinh doanh thua lỗ chủ yếu với loại hình khách sạn 1-2 sao. Phần lớn khách sạn này do các nhà đầu tư cá nhân xây dựng một cách tự phát, thiếu thông tin thị trường, thiếu hiểu biết về các tiêu chuẩn xếp hạng khách sạn,

SAPA

Bùng nổ phát triển cơ sở hạ tầng và nghỉ dưỡng

Cao tốc Hà Nội – Lào Cai, 245km



Thông xe: T9/2014
Thời gian di chuyển: từ 7h còn 3h30'

Cáp treo lên Fansipan



Khai trương: T2/2016
Thời gian di chuyển: 48h → 30 phút

Xe buýt nhanh Hà Nội – Lào Cai



Đi vào vận hành: T1/2017
Thời gian di chuyển: 3h45'

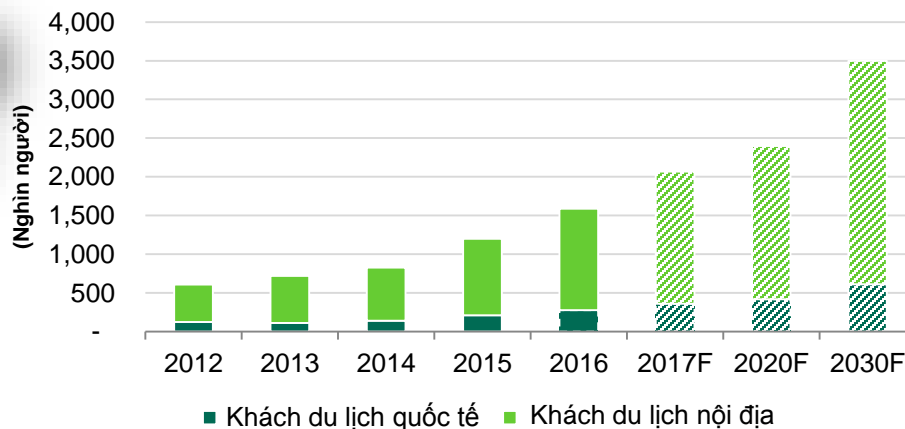


Nhà vận hành Casino Australia thể hiện mong muốn đầu tư sân bay Lào Cai

Sun Group xin đầu tư toàn bộ sân bay Lào Cai

Vốn đầu tư sân bay dự kiến: 3.500 tỷ VNĐ	2020	2030
Số hành khách/năm	560.000	1.585.000
Tấn hàng hóa/năm	600	2.880

Lượng khách du lịch tới Sapa



SAPA

Điểm du lịch nghỉ dưỡng đang nổi lên mạnh mẽ

Trước 2016



Nhà dân



Nhà nghỉ



Khách sạn 2-3 sao

KHÔNG CÓ KHÁCH SẠN 5 SAO

Các địa điểm lưu trú phổ biến tại Sapa

Từ 2016 trở đi



tripadvisor

Sapa, Đà Lạt, những điểm đến đang nổi lên mạnh mẽ tại Châu Á



KS 5 sao - MGallery



KS 5 sao của CTX

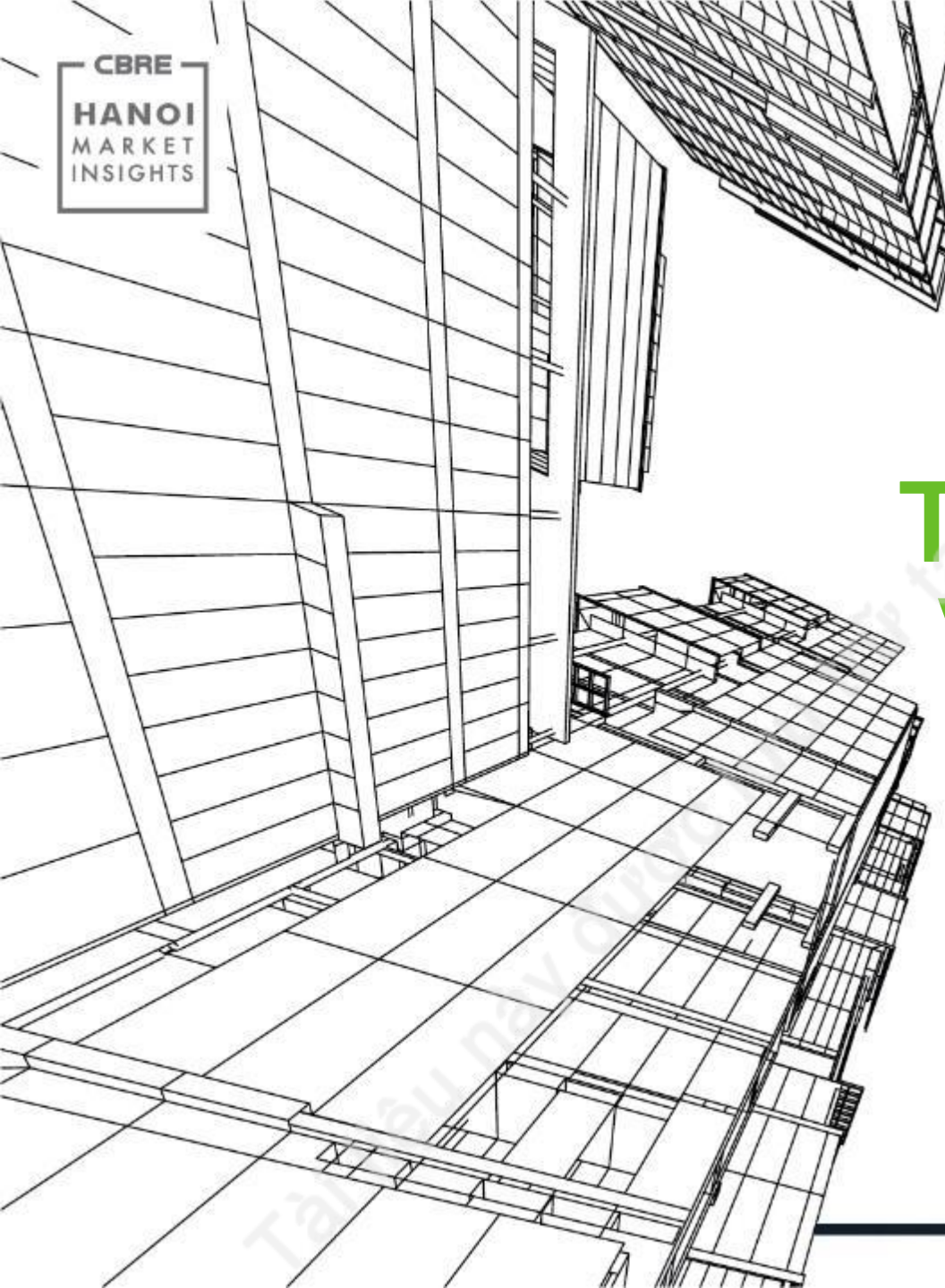


Sapa Jade Hill Resort



KS 4 sao,
Sapa Indochina International

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG



VĂN PHÒNG

Tiêu điểm thị trường Q1/2017

TP.HCM

Không có nguồn cung mới

Hạng A

37,0 USD/m²/tháng

+3,6%
theo năm

+1,2%
theo quý

Tỷ lệ trống 6,4%

+1,9 điểm %
theo năm

-1,7 điểm %
theo quý

5.404 m² NLA

Hạng B

22,0 USD/m²/tháng

+11,5%
theo năm

+4,8%
theo quý

Tỷ lệ trống 2,6%

-1,7 điểm %
theo năm

+0,2 điểm %
theo quý

- Thị trường bình ổn với tỷ lệ trống giảm và giá thuê tăng nhẹ
- Chưa bao giờ giá thuê của Hạng B chứng kiến mức tăng trưởng ở hai chữ số

HÀ NỘI

Không có nguồn cung mới

29,4 USD/m²/tháng

+4,6%
theo năm

+3,3%
theo quý

Tỷ lệ trống 13,2%

-8,8 điểm %
theo năm

-2,6 điểm %
theo quý

8.385 m², NLA

17,8 USD/m²/tháng

+0,7%
theo năm

+0,2%
theo quý

Tỷ lệ trống 16,4%

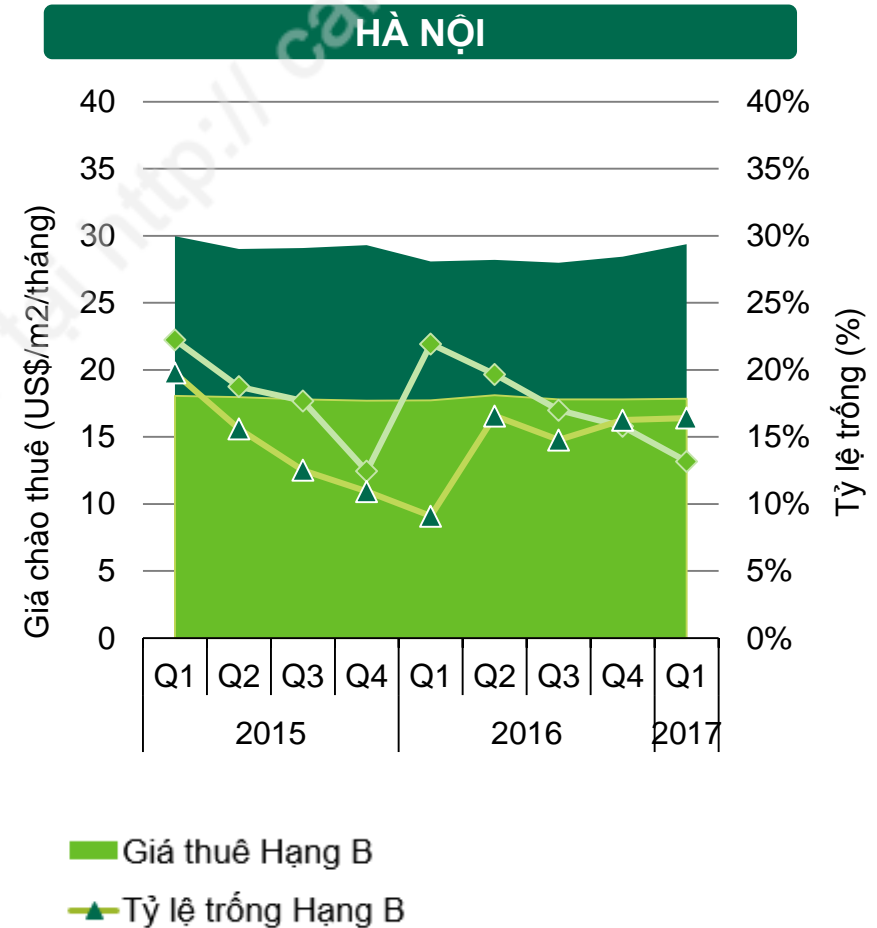
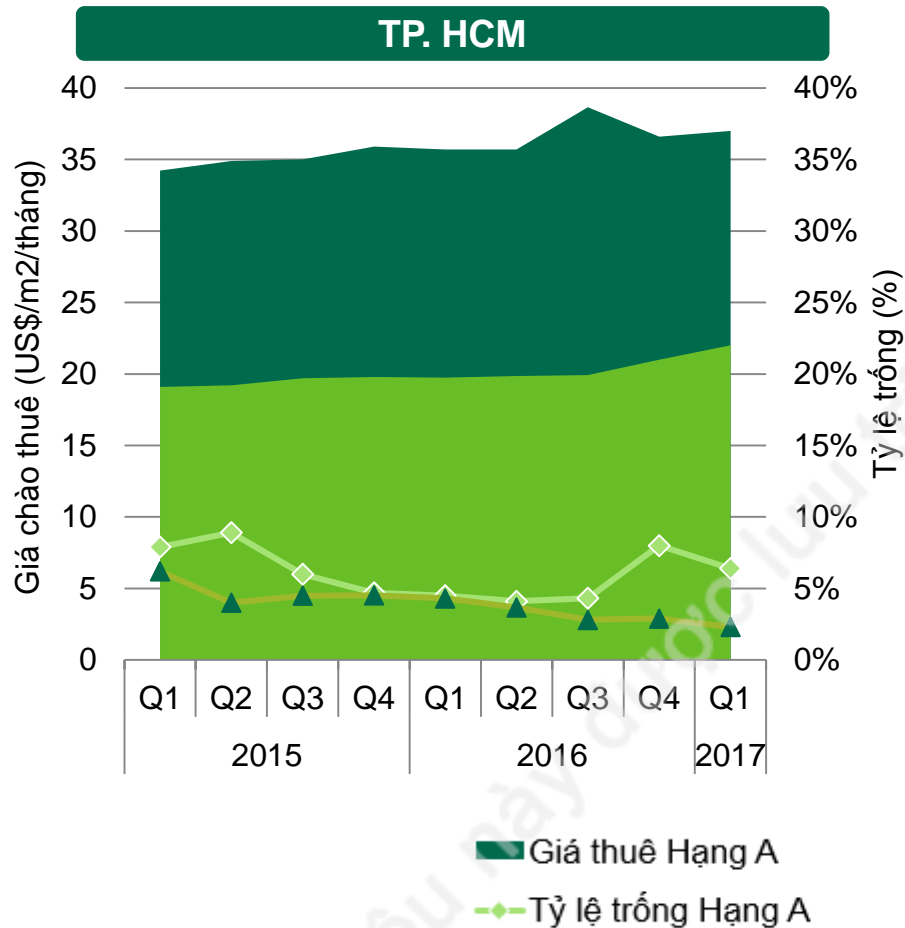
+7,3 điểm %
theo năm

+0.2 điểm %
theo quý

- Văn phòng hạng A hoạt động tốt với giá thuê tăng và tỷ lệ trống giảm
- Tỷ lệ trống hạng B tăng do tiếp tục có nguồn cung mới

VĂN PHÒNG

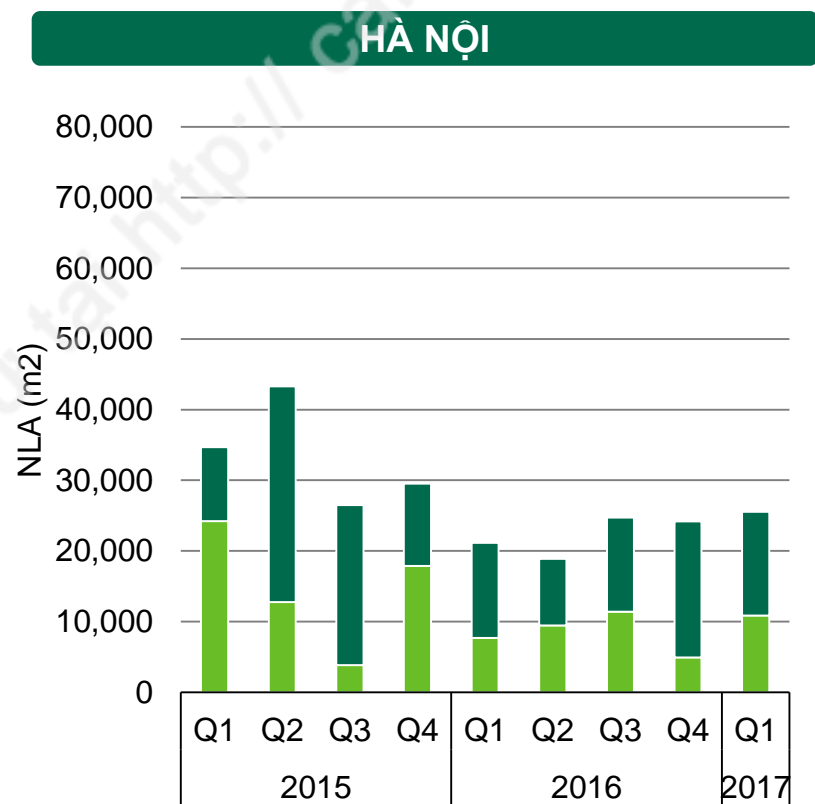
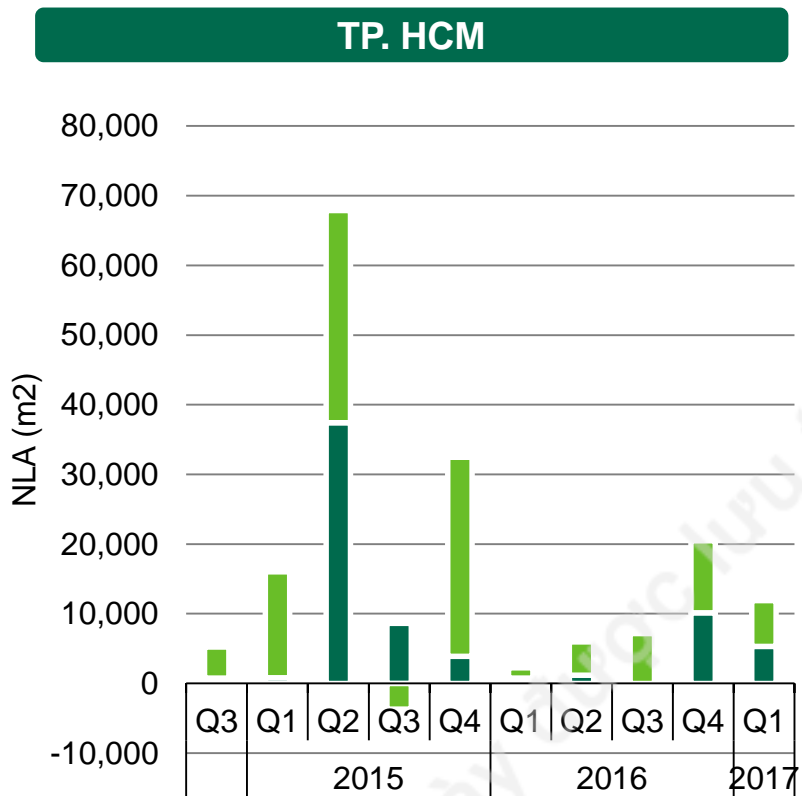
Giá chào thuê và Tỷ lệ trống



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2017.

VĂN PHÒNG

Tỷ lệ hấp thụ



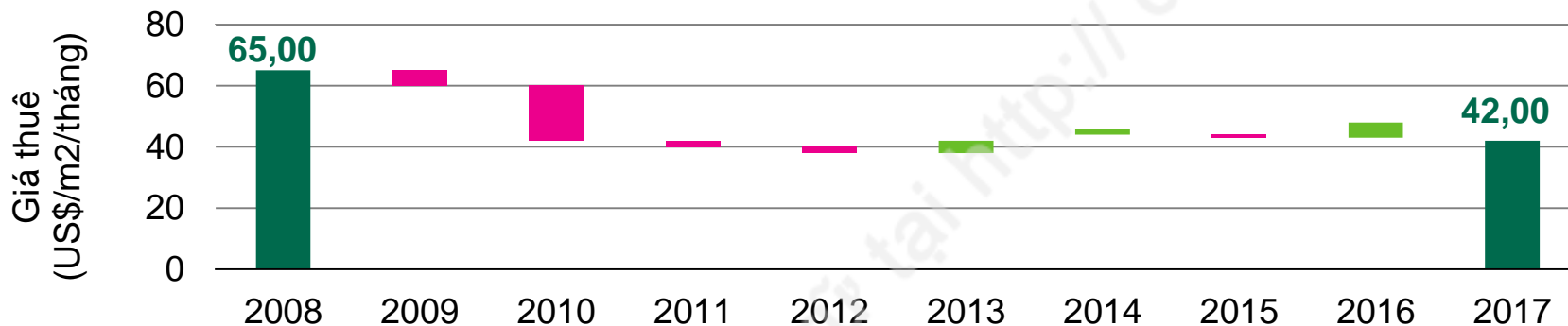
Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2017.

■ Hạng A ■ Hạng B

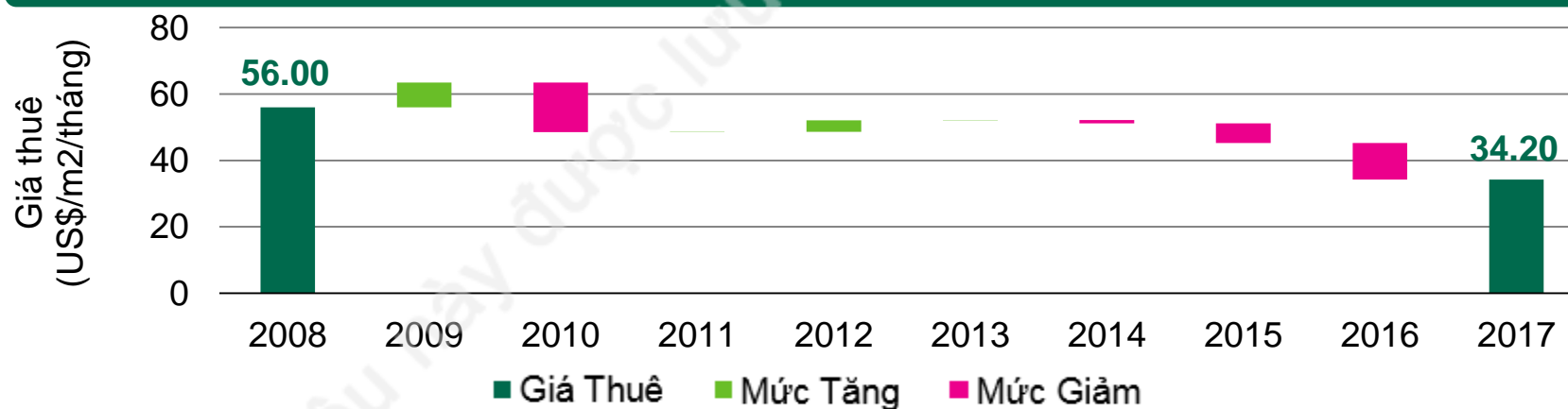
VĂN PHÒNG

Diễn cứu văn phòng Hạng A (*): Giá cho thuê qua 10 năm

TP.HCM



Hanoi

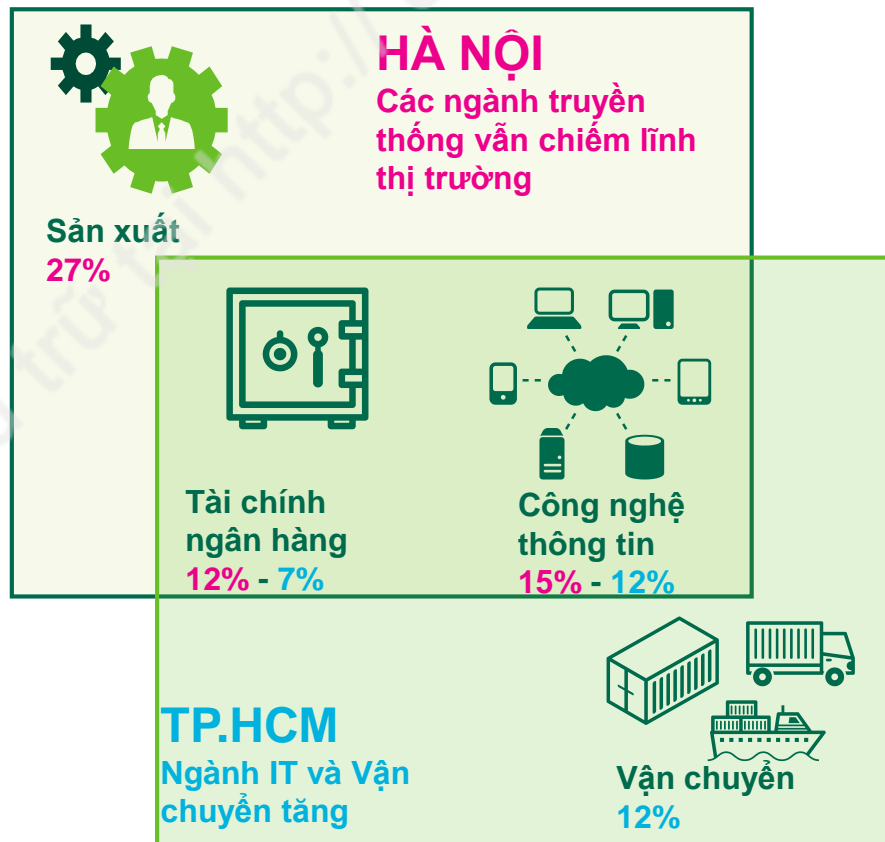
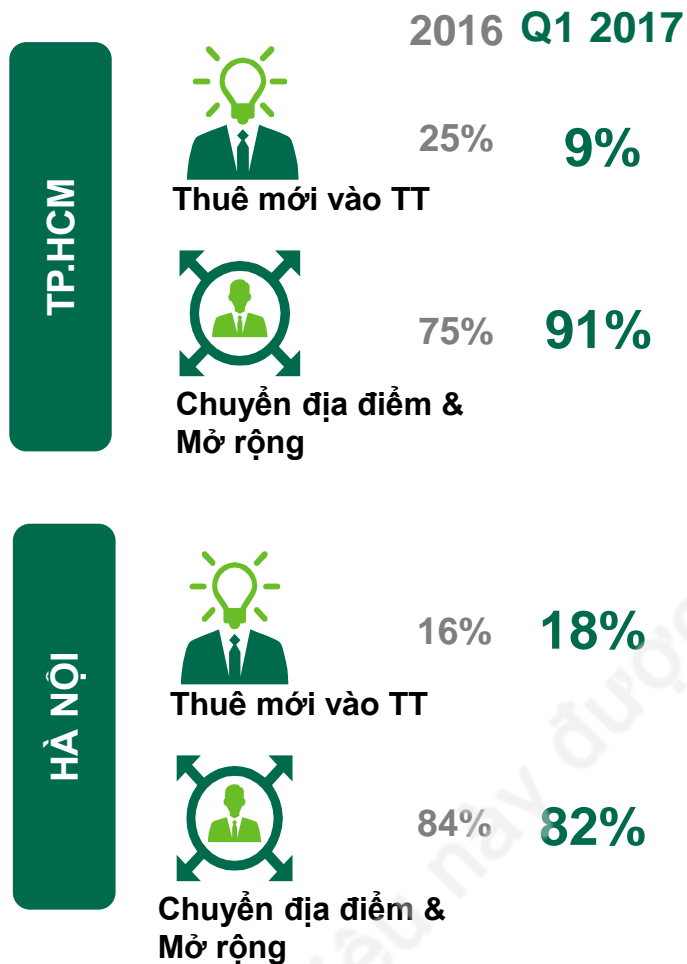


Nguồn: CBRE Việt Nam

(*) Giá thuê các tòa nhà trong khu vực trung tâm được thống kê vào Q1 mỗi năm, Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và VAT

VĂN PHÒNG

Nguồn cầu lớn từ lượng khách chuyển địa điểm và mở rộng

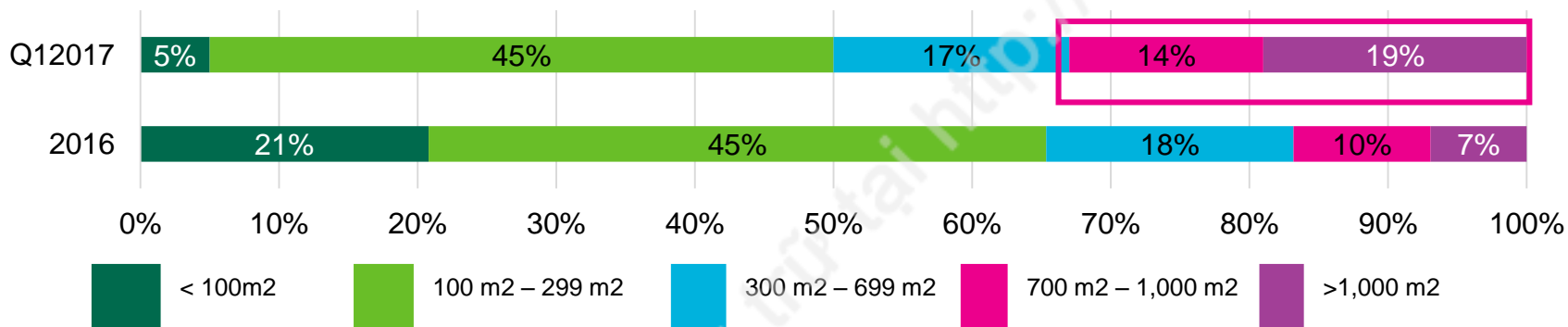


Nguồn: Dựa vào yêu cầu thuê văn phòng tới CBRE

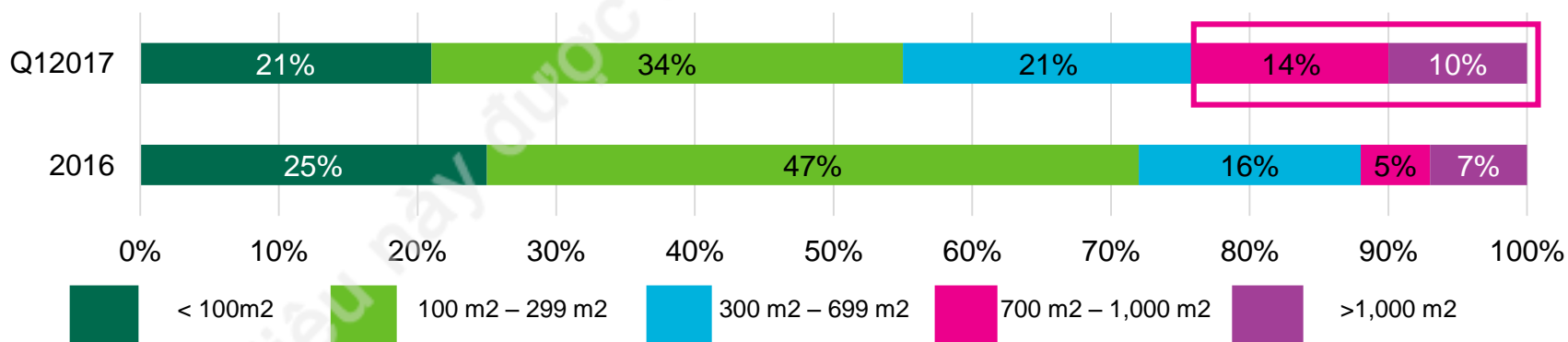
VĂN PHÒNG

Nhu cầu tăng cao đối với diện tích thuê lớn

TP. HCM



HÀ NỘI



Nguồn: CBRE Việt Nam, dựa trên yêu cầu khách thuê gửi đến CBRE, lũy kế năm 2017

VĂN PHÒNG

Nguồn cung tương lai

1. Viettel Complex, Q10 – GFA: 65.971 m²
2. Deustches Haus, Q1 – GFA: 38.621 m²
3. Saigon Centre GD2, Q1 – GFA: 40.000 m²
4. Etown Central, Q4 – GFA: 67.760 m²



2017

2018 - 2019

1. Spirit of Saigon, Q1 – GFA: 15.000 m²
2. Saigon M&C, Q1 – GFA: 49.000 m²
3. VietCapital Center, Q1 – GFA: 38.621 m²
4. The Khai, Q7 – GFA: 15.000 m²
5. The Prince, Q7 – GFA: 15.000 m²



VĂN PHÒNG

Xu hướng Nguồn cung: Không gian làm việc chung vẫn tiếp tục mở rộng tại Việt Nam

Deal
street
Asia

Không gian làm việc chung của startup Việt đang huy động vốn

Kinh tế Saigon Online

Dreamplex khai trương không gian làm việc chung thứ 2

Dreamplex 2 khai trương ngày 2/3/2017



Toong tại The Oxygen khai trương ngày 25/03/2017



VĂN PHÒNG

.... Và trên cả khu vực Châu Á Thái Bình Dương

Các doanh nghiệp hàng đầu ĐNÁ đặt ra
việc mở rộng không gian làm việc mới tại
KL



Quỹ đầu tư chính phủ Singapore đầu tư vào start-up
không gian làm việc chung 5Lmeet của Trung Quốc

PUBLISHED : Monday, 27 February, 2017, 3:53pm
UPDATED : Tuesday, 28 February, 2017, 10:39am



SoftBank xem xét đầu tư hơn 4 tỷ đô vào WeWork

TE

CBRE

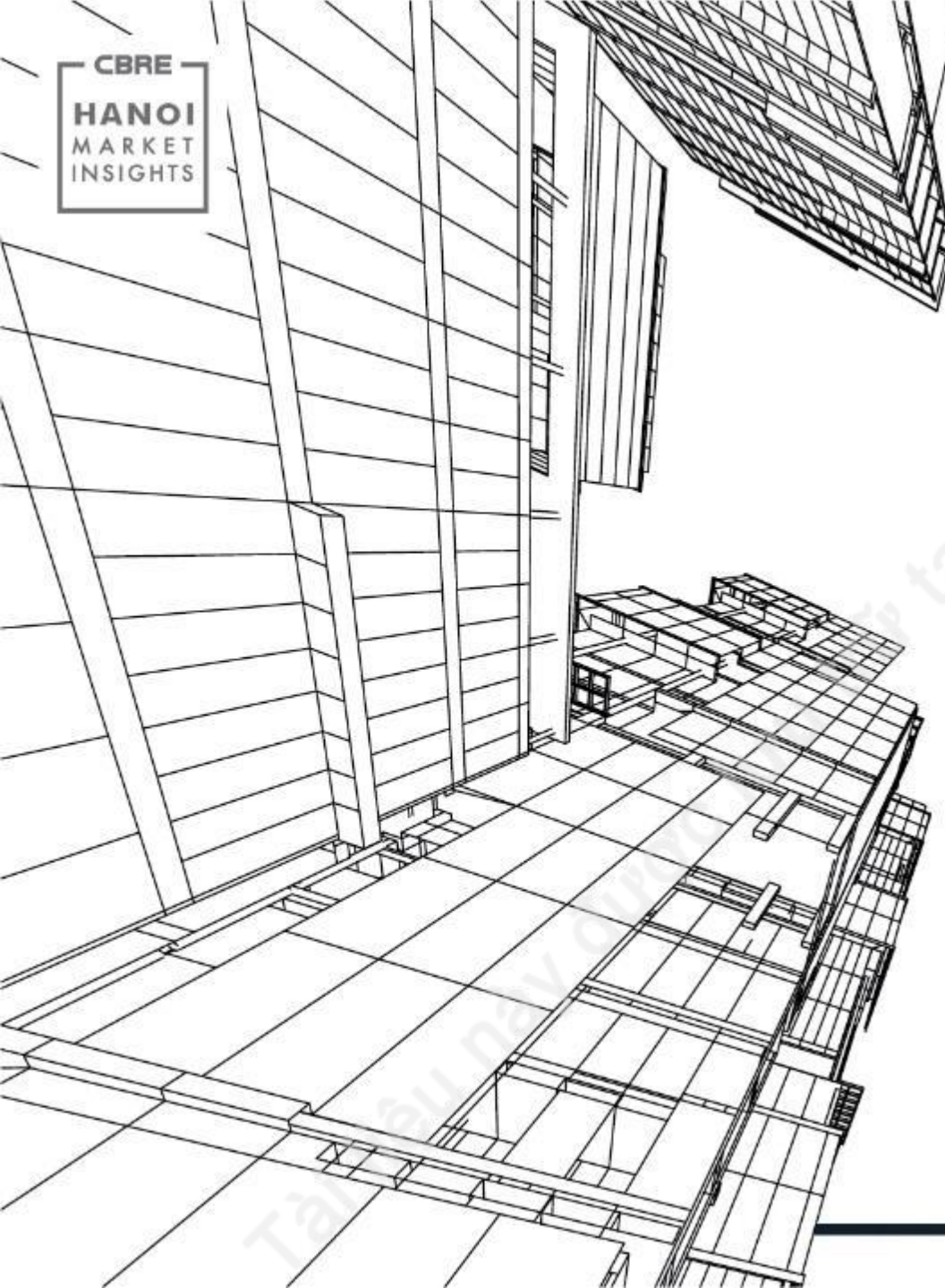
VĂN PHÒNG

Chu kỳ thị trường



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2017

BÁN LẺ



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Tiêu điểm thị trường Q1/2017

TP.HCM

17.500 m2 diện tích cho thuê mới

Giá thuê

55,8 USD/m2/tháng

+0,6%
theo năm

+10,2%
theo quý

8,0% tỷ lệ trống

+1,1 điểm %
theo năm

-2,6 điểm %
theo quý

- Nguồn cung rải rác ở các khu vực Ngoài Trung Tâm trong khi đó không có dự án nào mới được ghi nhận ở Trung Tâm trong vòng 3 năm tới
- Giá thuê ổn định, mặc dù trông đợi sự cạnh tranh gay gắt giữa các dự án hiện hữu và tương lai

HÀ NỘI

Không có dự án mới

Giá thuê

33 USD/m2/tháng

+0,1 %
theo năm

-9,2%
theo quý

10,6% tỷ lệ trống

+5,4 điểm %
theo năm

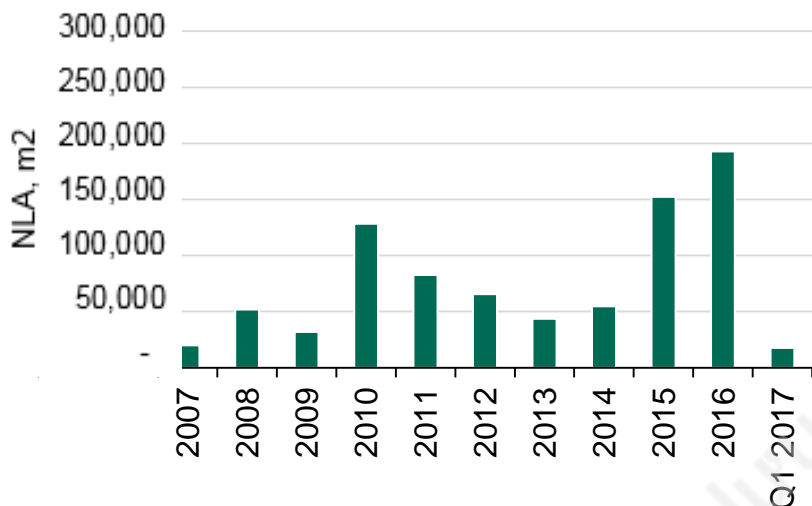
-2,2 điểm %
theo quý

- Một quý yên tĩnh, không có dự án mới nào gia nhập thị trường
- Giá thuê giữ ở mức ổn định từ quý trước
- Khu vực Ngoài Trung Tâm tiếp tục là xu hướng của các dự án trong tương lai.

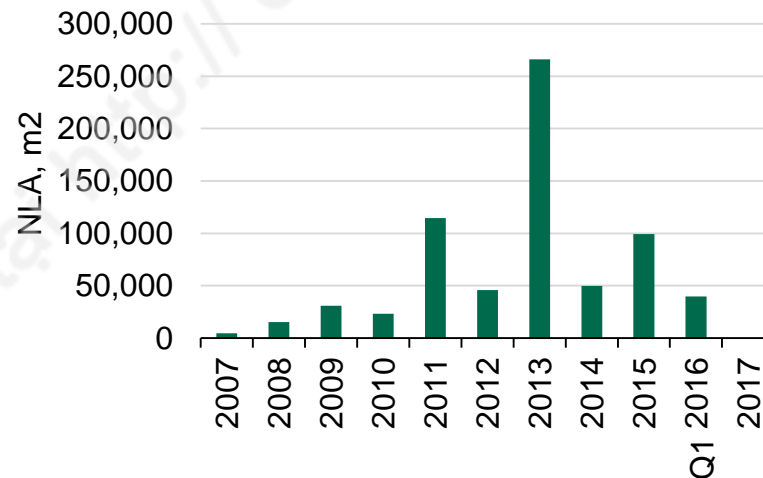
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Nguồn cung tăng nhẹ

TP.HCM



HÀ NỘI

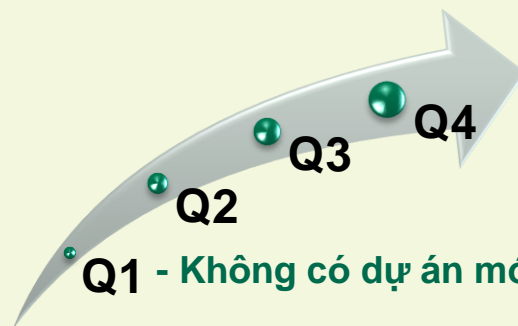


CBD Premium Home
4.000 m2 của Snow Town@CBD Premium Home Quận 2



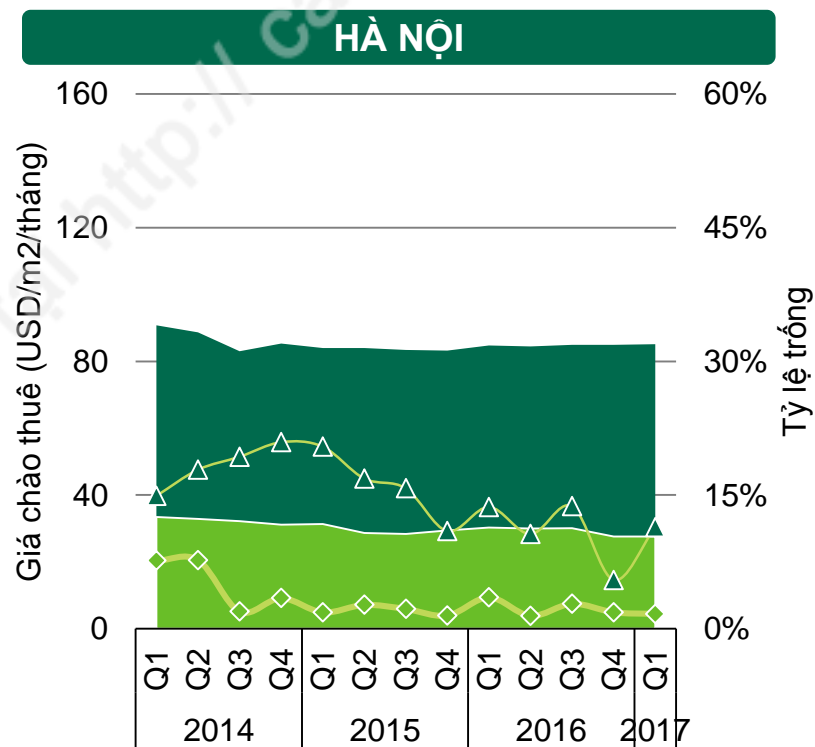
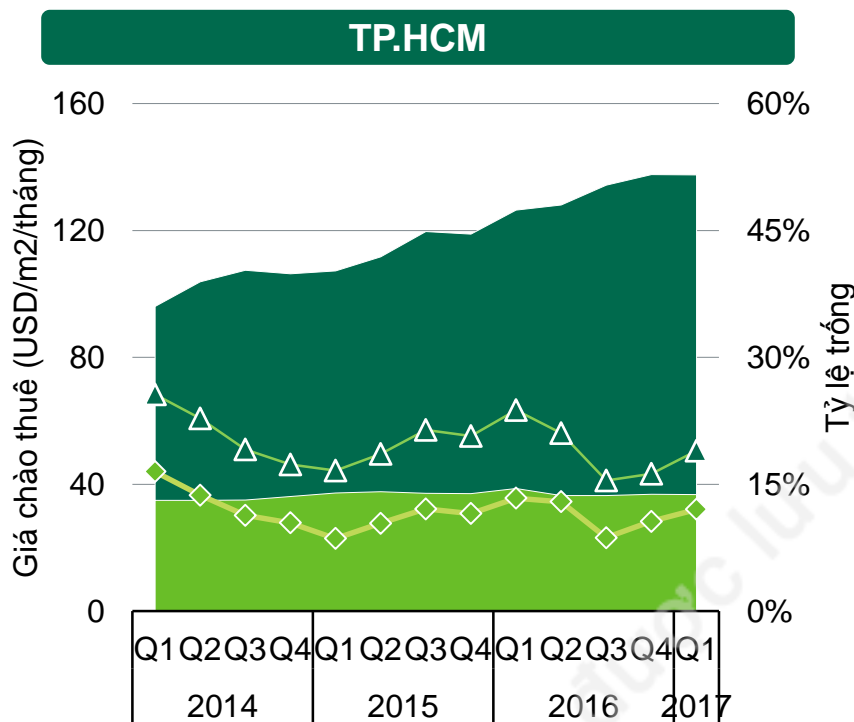
Sense Market 23/9
1.500 m2 NLA bán lẻ Quận 1

Nguồn cung dự kiến 2017 – Hơn 125.000 m2



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Tỉ lệ trống Tăng trong khi Giá thuê giữ mức ổn định



■ Giá thuê Khu CBD
◆ Tỷ lệ trống CBD

■ Giá thuê Khu Ngoài CBD
▲ Tỷ lệ trống Khu ngoài CBD

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Nguồn cung tương lai – TP.HCM

1. RomeA – 19.000 m2 tại Quận 3 (khai trương Tháng 3)
2. Golden Plaza – 15.000 m2 tại Quận 5
3. The Garden Mall – 19.000 m2 tại Quận 5
4. Viettel Project – 15.000 sm2 tại Quận 10



2017

2018 – 2020

1. Spirit of Saigon – 48.000 m2 tại Quận 1
2. Crescent Mall Giai đoạn 2 – 18.000 m2 tại Quận 7
3. Sala Shopping Centre – 60.000 m2 tại Quận 2
4. OneHub Saigon – 70.000 m2 tại Quận 9
5. Saigon Tax Trade Centre – 25.000 m2 tại Quận 1
6. Vincom Central in Binh Thanh District – 60.000 m2 tại Quận 8



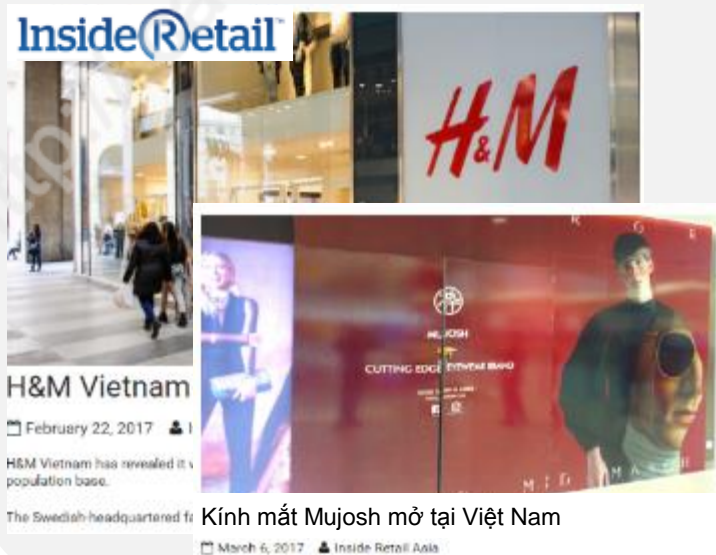
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Các lĩnh vực bán lẻ mới

Xu hướng mới: trung tâm thương mại ngầm



Các nhân tố mới



Sự quan tâm của người tiêu dùng đối với các sản phẩm bình dân

4 cửa hàng

3 cửa hàng

7 cửa hàng (2 tại Hà Nội)

6 cửa hàng
(1 tại Hà Nội)



The Oxygen (cải tạo)
8.000 m2 tại Q2

CBRE



CHU KỲ THỊ TRƯỜNG

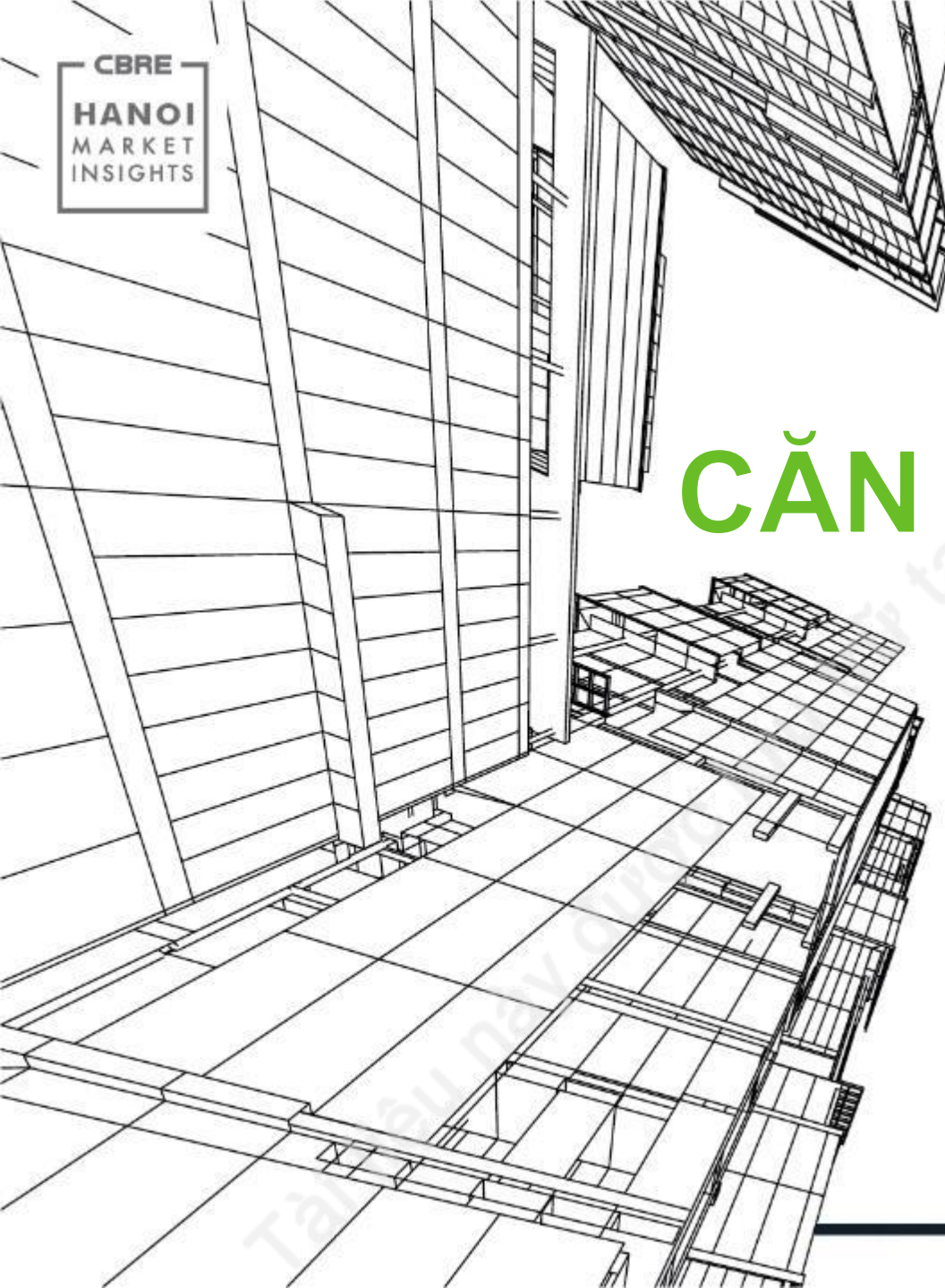
Vị trí của Việt Nam so với khu vực



Nguồn: CBRE Vietnam, Q1 2017.



CĂN HỘ DỊCH VỤ



CĂN HỘ DỊCH VỤ

Tiêu điểm thị trường Q1/2017

TP.HCM

Không có dự án mới

Hạng A

37,7 USD/m²/tháng

+8,8%
theo năm

0,8%
theo quý

5,0% tỷ lệ trống

-2,0 điểm %
theo năm

-0,5 điểm %
theo quý

Không có dự án mới

Hạng B

29,7 USD/m²/tháng

+8,9%
theo năm

0%
theo quý

9,1% tỷ lệ trống

0,8 điểm %
Theo năm

-1,9 điểm %
theo quý

HÀ NỘI

Không có dự án mới

31,8 USD/m²/tháng

+1 %
theo năm

+1.3%
theo quý

9% tỷ lệ trống

-3,1 điểm %
Theo năm

-7,4 điểm %
theo quý

Không có dự án mới

21,2 USD/m²/tháng

-0,2%
theo năm

-4,3%
theo quý

17% tỷ lệ trống

-2,3 điểm %
Theo năm

+0,4 điểm %
theo quý

- Thị trường khả quan do tận dụng lợi thế của việc nguồn cung hạn chế
- Sức ép sẽ gia tăng do nguồn cung mới có sự tham gia của các đơn vị vận hành có tên tuổi và thị trường “mua để cho thuê lại”

- Có dấu hiệu khả quan ở tất cả các hạng, tỷ lệ lấp đầy được cải thiện
- Giá thuê ở mức tương đối ổn định

CĂN HỘ DỊCH VỤ

● Dấu chấm đánh dấu vị trí tương đối của các quận

TP.HCM – Khu Trung Tâm vẫn chiếm ưu thế

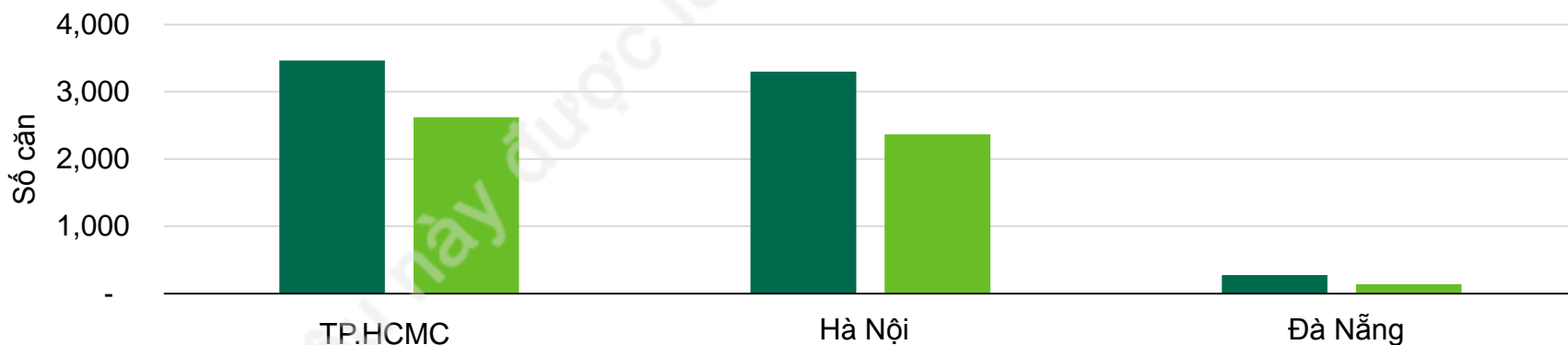


Số dự án	1	6	14	3	6	3
% trên tổng cung (căn)	2%	19%	42%	17%	14%	5%
Tỷ lệ lấp đầy	4%	85%	95%	92%	92%	89%

HÀ NỘI – khu Ba Đình và phía Bắc là điểm nóng



Số dự án	3	2	11	9	4	2
% trên tổng cung (căn)	19%	9%	32%	27%	9%	4%
Tỷ lệ lấp đầy	86%	81%	88%	88%	88%	92%

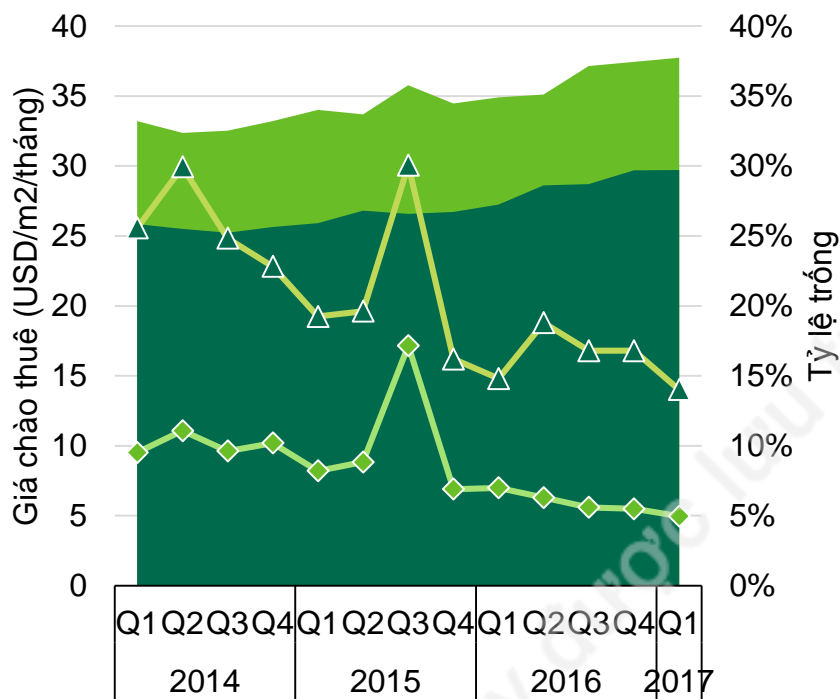


Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2017.

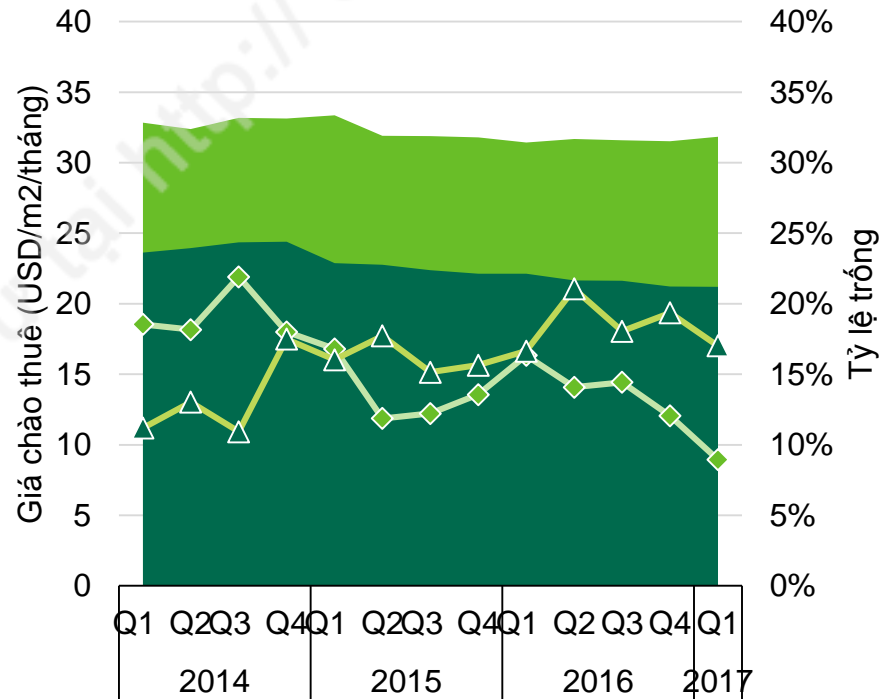
■ Q1 2017 ■ 2011

CĂN HỘ DỊCH VỤ

TP.HCM



HÀ NỘI



■ Giá chào thuê hạng A
◆ Tỷ lệ trống hạng A

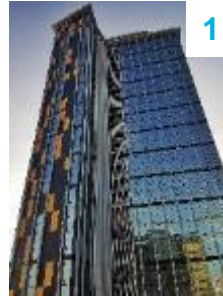
■ Giá chào thuê hạng B
▲ Tỷ lệ trống hạng B

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2017.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

TP.HCM: Nguồn cung tương lai

1. Ascott Waterfront, Q1 – 222 căn
2. Saigon Centre GD 2, Q1 – 200 căn
3. Saigon Plaza, Q1 – 121 căn
4. The Berkley Residence, Q2 – 85 căn
5. New Pearl, Q3 – 161 căn
6. Mai House, Q3 – 43 căn



2017

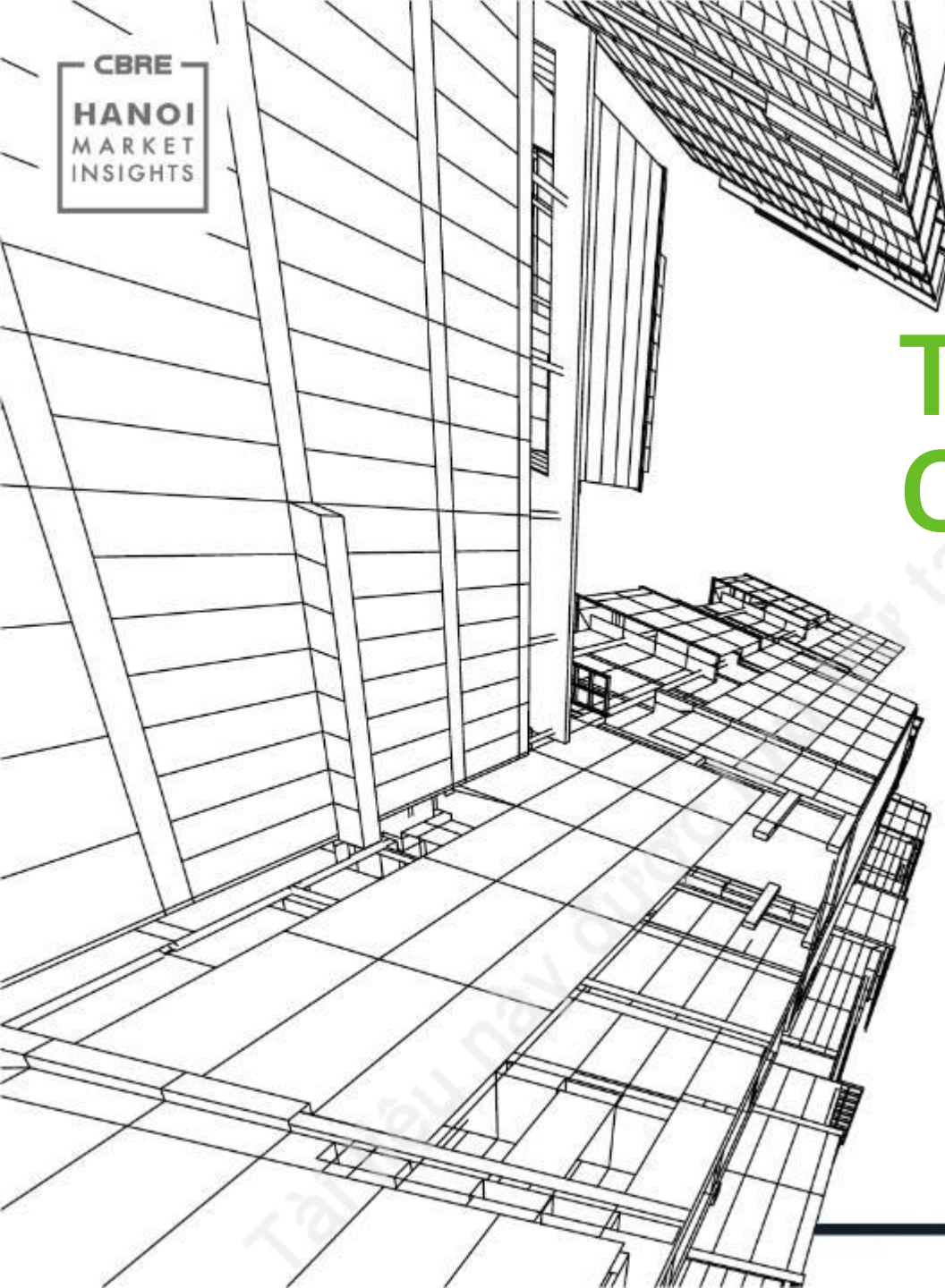
2018 – 2020

1. Lavenue Crown, Q1 – 186 căn
2. Citadines Regency Saigon, Q3 – 200 căn
3. Sherwood Suites Saigon, Q3 – 157 căn
4. The Spirit of Saigon, Q1 – 200 căn
5. Saigon South GD 2, Q1 – 243 căn



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2017.

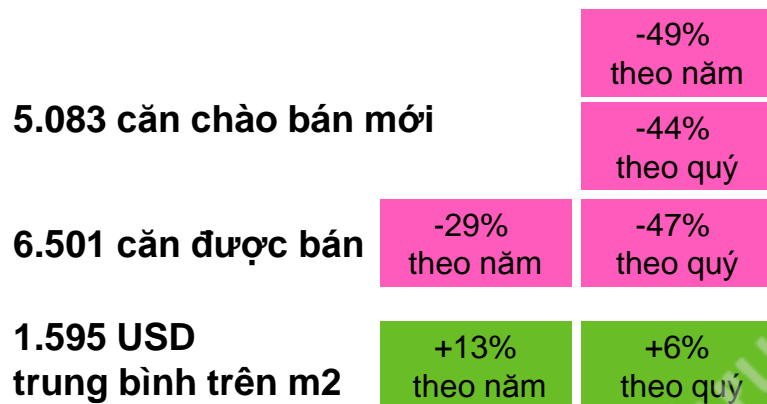
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN



CĂN HỘ BÁN

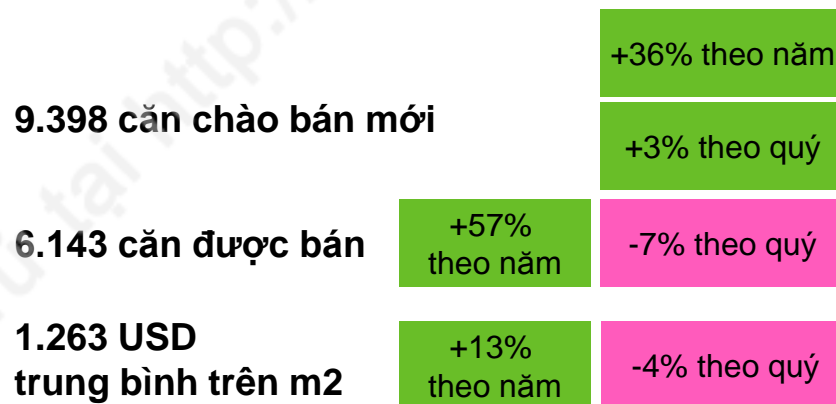
Tiêu điểm thị trường Q1/2017

TP. HCM



- Hướng đến thị trường Trung cấp: chiếm 52% số căn chào bán mới và 67% số căn hộ giao dịch trong Q1/2017.
- Giá sơ cấp tăng 13% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do những dự án mới chào bán có giá cao hơn

HÀ NỘI

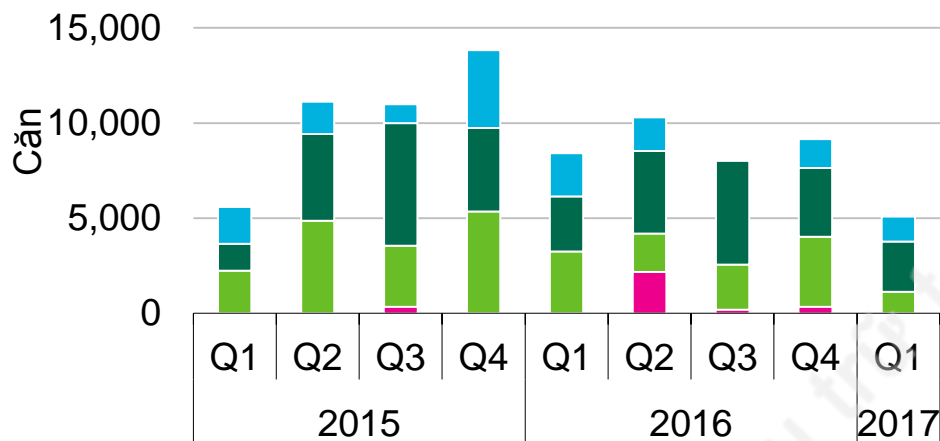



- Phân khúc bình dân chiếm 19% tổng nguồn cung mở bán mới Q1 2017, tăng so với mức 7% tại Q4 2016
- Giá sơ cấp tăng 13% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do những dự án mới chào bán có giá cao hơn

CĂN HỘ BÁN

Nguồn Cung Chào Bán Mới: Hai Xu Hướng Khác Nhau

TP.HCM – GIẢM SỐ LƯỢNG DỰ ÁN CHÀO BÁN MỚI VÀ QUY MÔ MỜ BÁN





Q1 2017

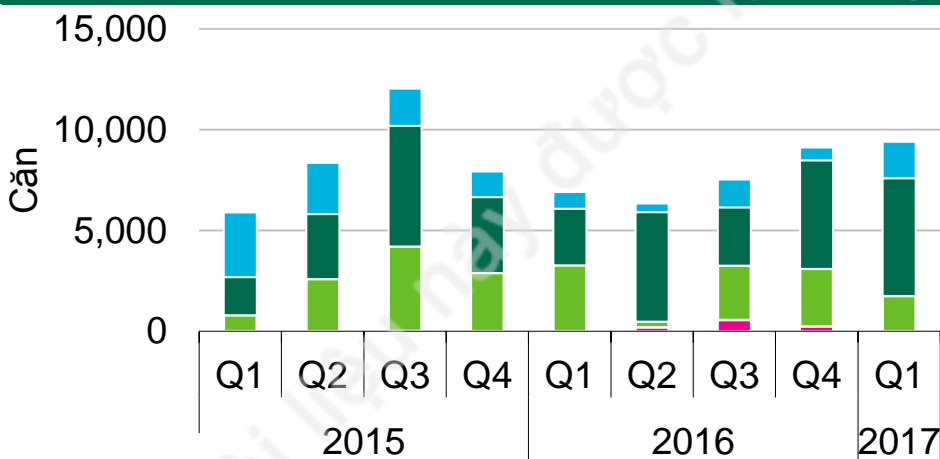
21 dự án


**Trung bình
4 quý vừa qua**

24 dự án

■ Hạng sang
 ■ Cao cấp
 ■ Trung cấp
 ■ Bình dân

TRONG KHI HÀ NỘI LẠI TĂNG





Q1 2017

35 dự án

**Trung bình
4 quý vừa qua**

24 dự án

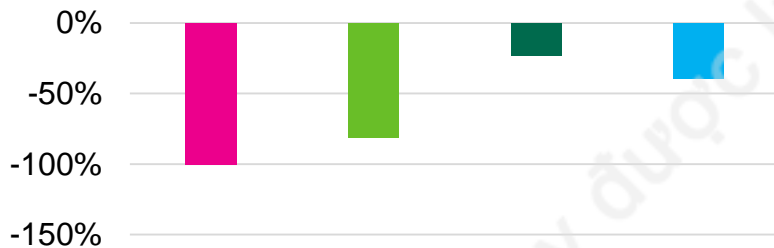
■ Hạng sang
 ■ Cao cấp
 ■ Trung cấp
 ■ Bình dân

CĂN HỘ BÁN

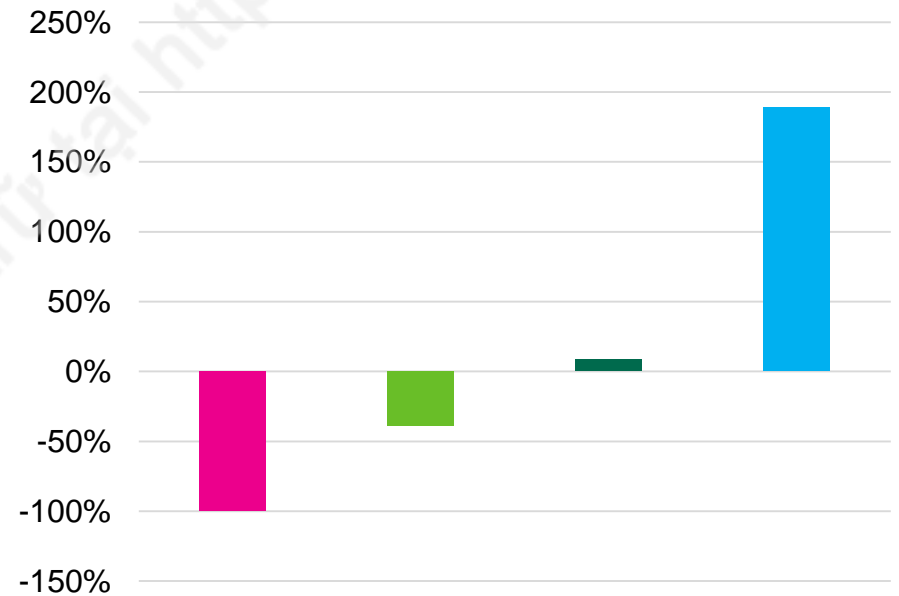
Các phân khúc thấp hơn: Tiếp Tục Mở Rộng

Phần trăm thay đổi trong lượng chào bán mới theo phân khúc (q-o-q)

TP.HCM



HÀ NỘI



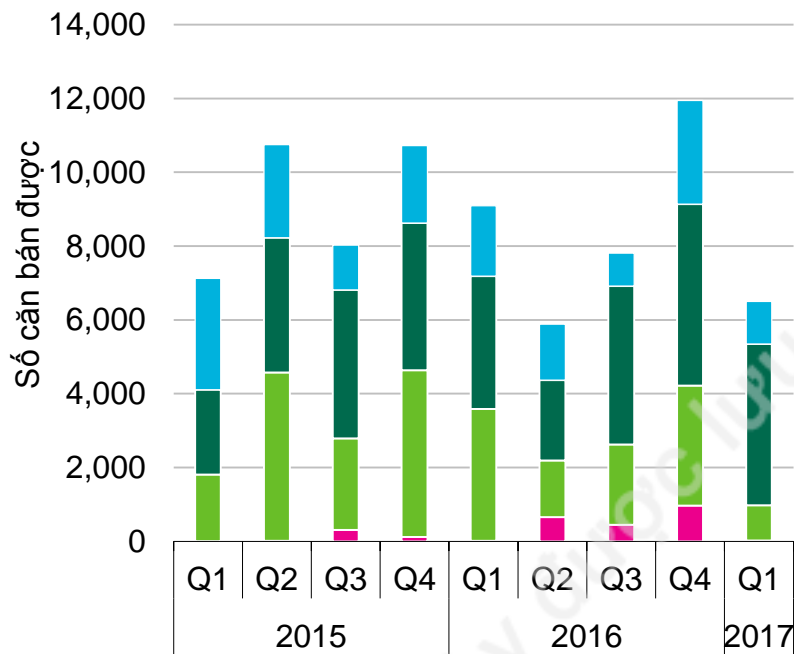
■ Hạng sang ■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

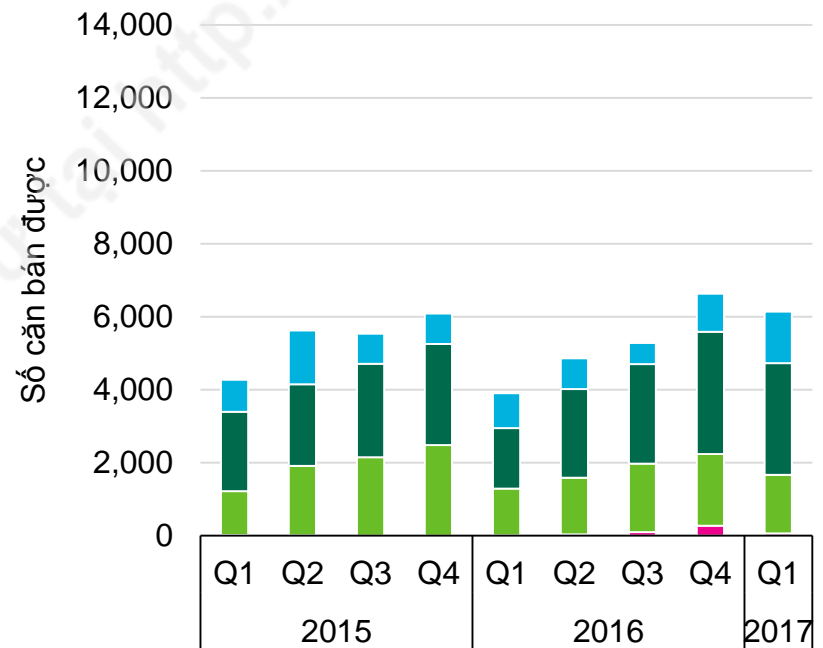
CĂN HỘ BÁN

Doanh số bán – Phân Khúc Trung Cấp Dẫn Đầu Q1/2017

TP.HCM



HÀ NỘI



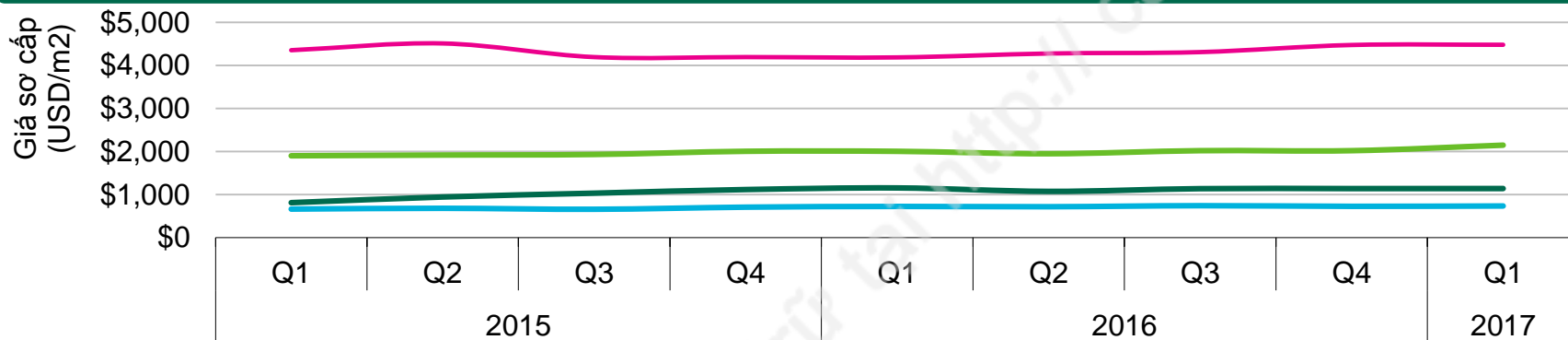
■ Hạng sang
 ■ Cao cấp
 ■ Trung cấp
 ■ Bình dân

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

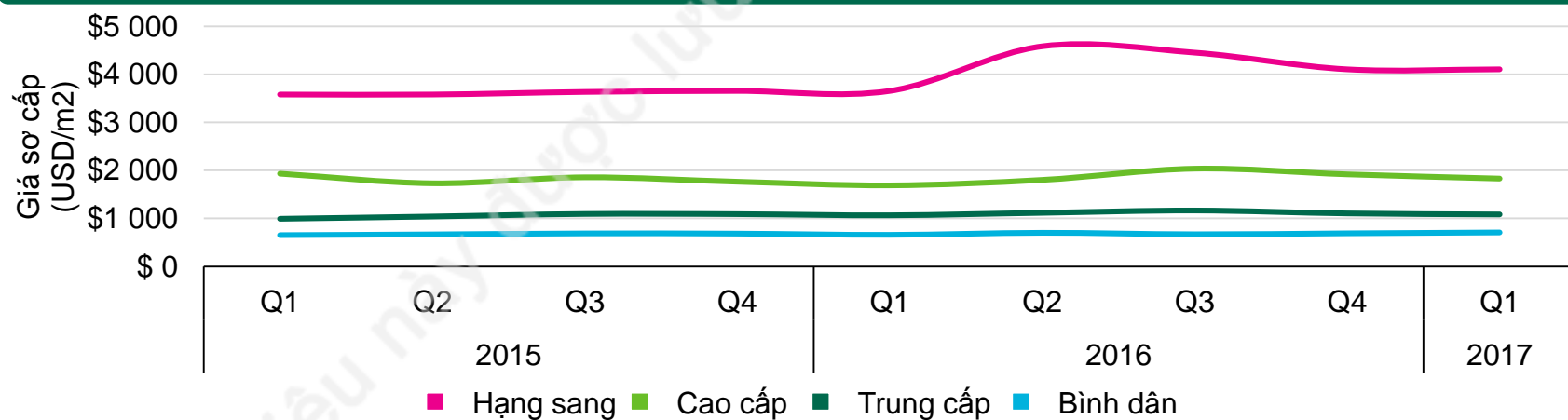
CĂN HỘ BÁN

Giá Sơ cấp

TP.HCM



HÀ NỘI

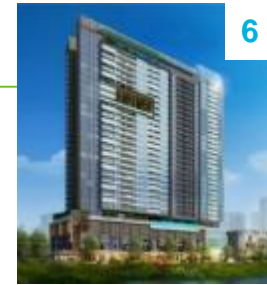


Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2017

CĂN HỘ BÁN

TP.HCM – nguồn cung tương lai tiêu biểu

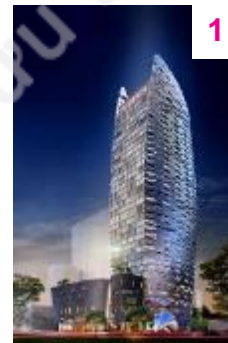
1. RichLane Residences, Q7 – 259 căn
2. Viet Capital Centre, Q1 – 36 căn
3. Sunwah Pearl, Binh Thanh – 1.200 căn
4. Sensation Capitaland, Q2 – 300 căn
5. Waterina, Q2 – 86 căn
6. Glenwood Maison, Q2 – 300 căn
7. Vincyty, Q9 – 10.000 căn



2017

2018 – 2020

1. Lavenue Crown, Q1 – 200 căn
2. Springlight City, Q1 – 892 căn
3. Spirit of Saigon, Q1 – 495 căn
4. NEXUS, Q1 – 300 căn



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

CĂN HỘ BÁN

Công nghệ đột phá – Gia tăng trải nghiệm cho người tiêu dùng



Một hướng mới trong mua nhà: công nghệ Thực tế ảo

FEB. 12, 2016

The New York Times

Halstead says it will introduce three-dimensional displays and virtual-reality headsets to its offices this year, and the brokerage isn't alone. Greenland Forest City Partners and Douglas Elliman Real Estate are also hoping to add virtual-reality technology in the coming months, as are individual brokers looking for a competitive edge. Digital design firms charge tens of thousands of dollars to create virtual customizable spaces for high-end buyers.

Trang web ứng dụng tham quan 3D

Thực tế ảo: Cách mạng hóa thị trường bất động sản?

6 APRIL 2016 • 1:15PM

The Telegraph

Virtual Reality (VR) is growing in popularity as a way of marketing property – and in the prime London market, whose investors often rather inconveniently live thousands of miles away from the properties they want to view, it can be a handy tool indeed. The use of VR in property is already a \$1bn industry globally, and Goldman Sachs estimate that is set to treble by 2020.

CĂN HỘ BÁN

Chờ đợi những thay đổi tích cực từ Phân khúc thấp hơn

Nhiều thách thức sau khi bàn giao



Các Chủ đầu tư lớn nhập cuộc
Chất lượng tốt hơn?



Nguồn: Internet



CĂN HỘ BÁN

Bờ Đông và Bờ Tây sông Sài Gòn

Vinhomes Central Park

VinGroup
11.189 căn | 2.010USD/m²
Tỷ lệ bán: 91%

Saigon Pearl

SSG
1.507 căn | 1.540USD/m²
Tỷ lệ bán : 100%

The Manor

Bitexco
1,047 căn | 1.630USD/m²
Tỷ lệ bán : 100%

Saigon Blue Moon

H.P.C.I.
5,000 căn | US\$ N/A
Tỷ lệ bán : N/A

Vinhomes Golden River

VinGroup
5.050 căn | 4.480USD/m²
Tỷ lệ bán : 78%

Opal Pearl

SSG
180 căn | US\$1.869/sm
Tỷ lệ bán : 75%

Marina Bay

CII
N/A căn | USD N/A

Thu Thiem Lake View

CII
N/A căn | USD N/A

■ Dự án đã mở bán
■ Dự án tương lai

Sunwah Pearl

Sunwah Group
1,200 căn | USD2,550/sm
Tỷ lệ bán : N/A

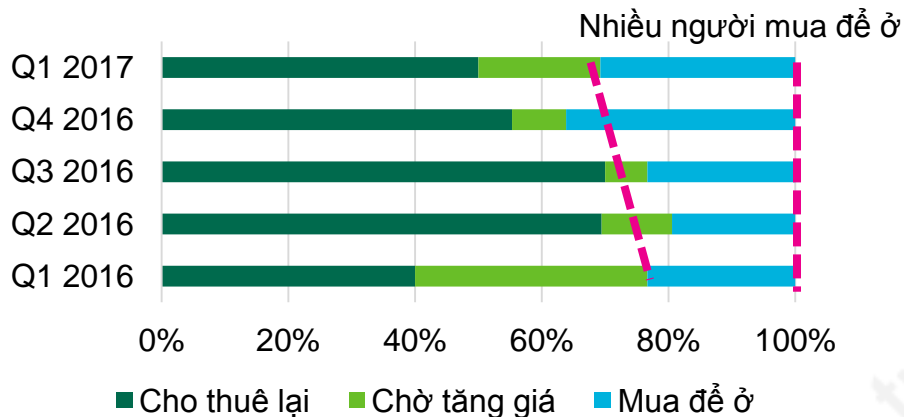
GS Thu Thiem

GS E&C
N/A căn | USD N/A

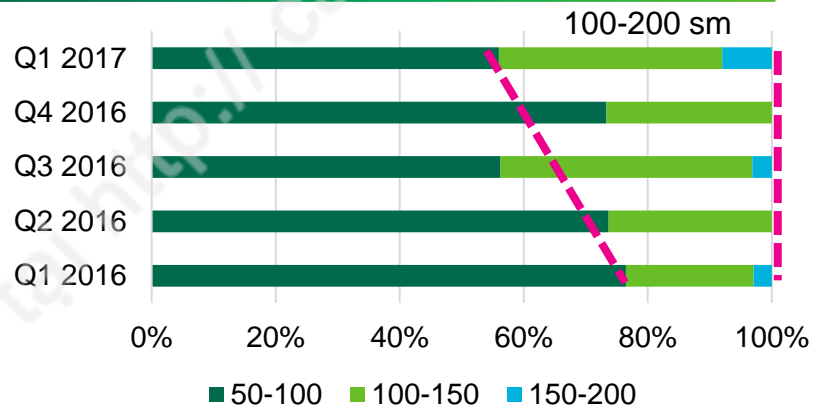
CĂN HỘ BÁN

Theo thông tin bán hàng của CBRE: Diện tích căn lớn hơn

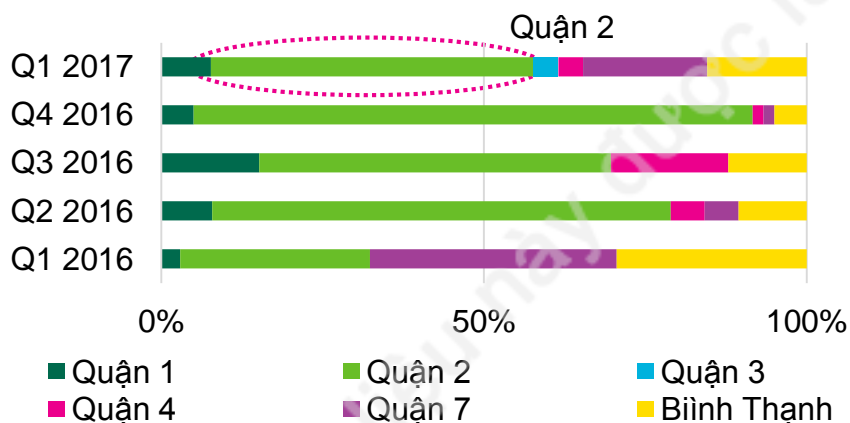
Theo mục đích



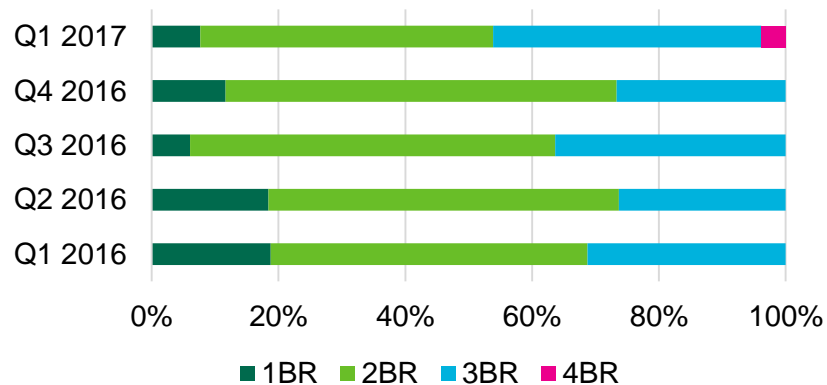
Theo diện tích (m2)



Theo vị trí

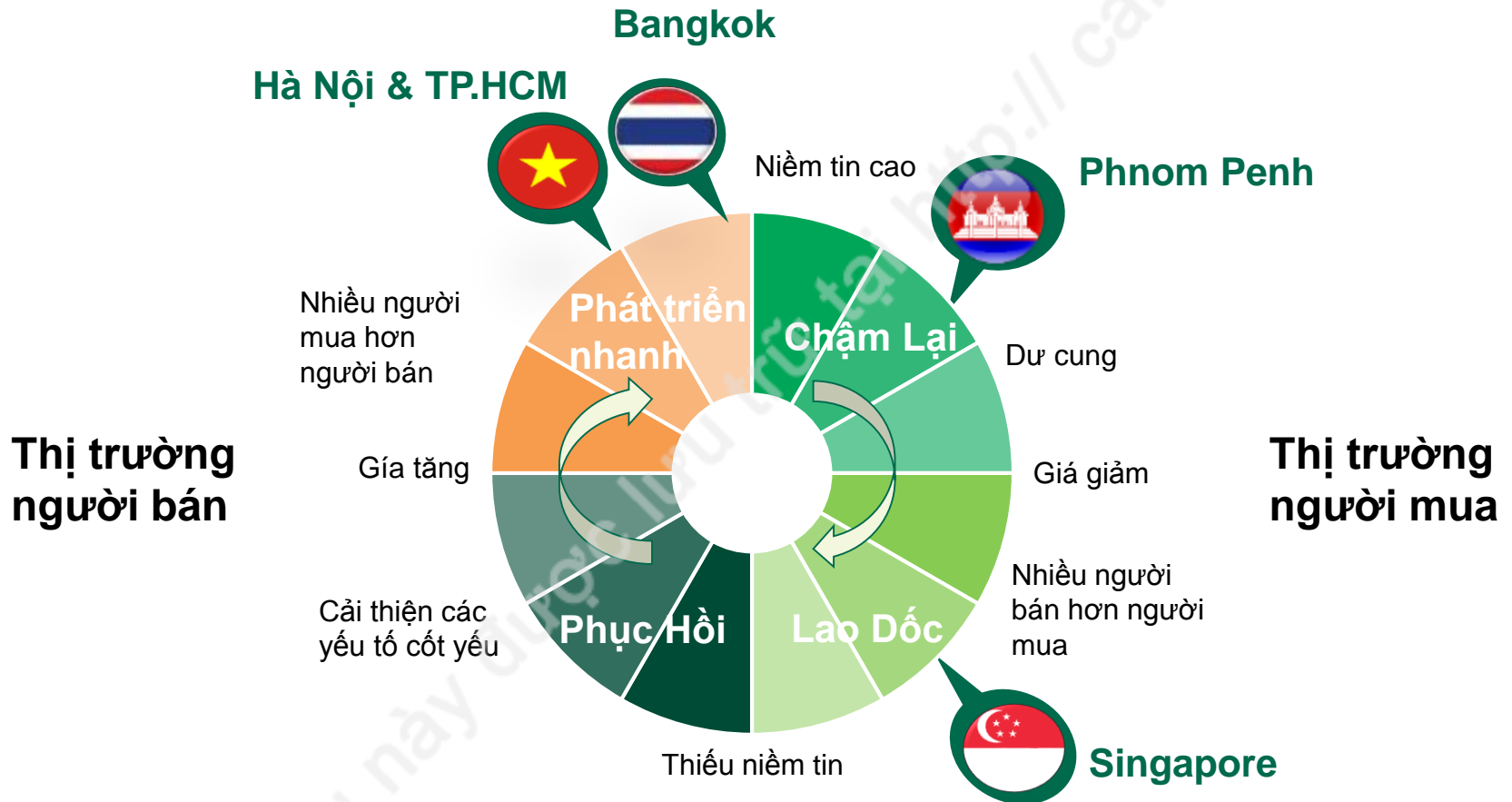


Theo sản phẩm



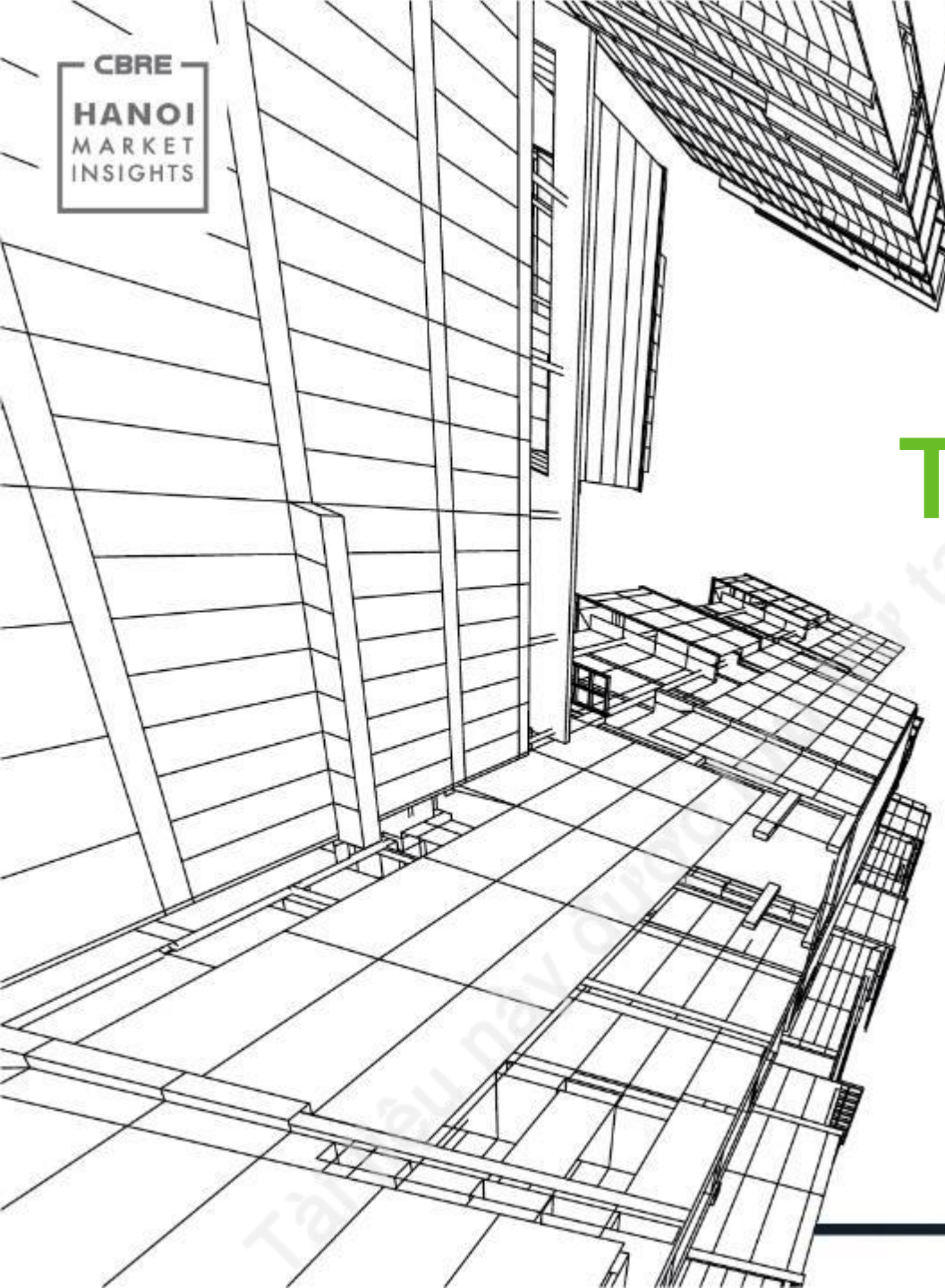
CĂN HỘ BÁN

Chu kỳ phát triển thị trường



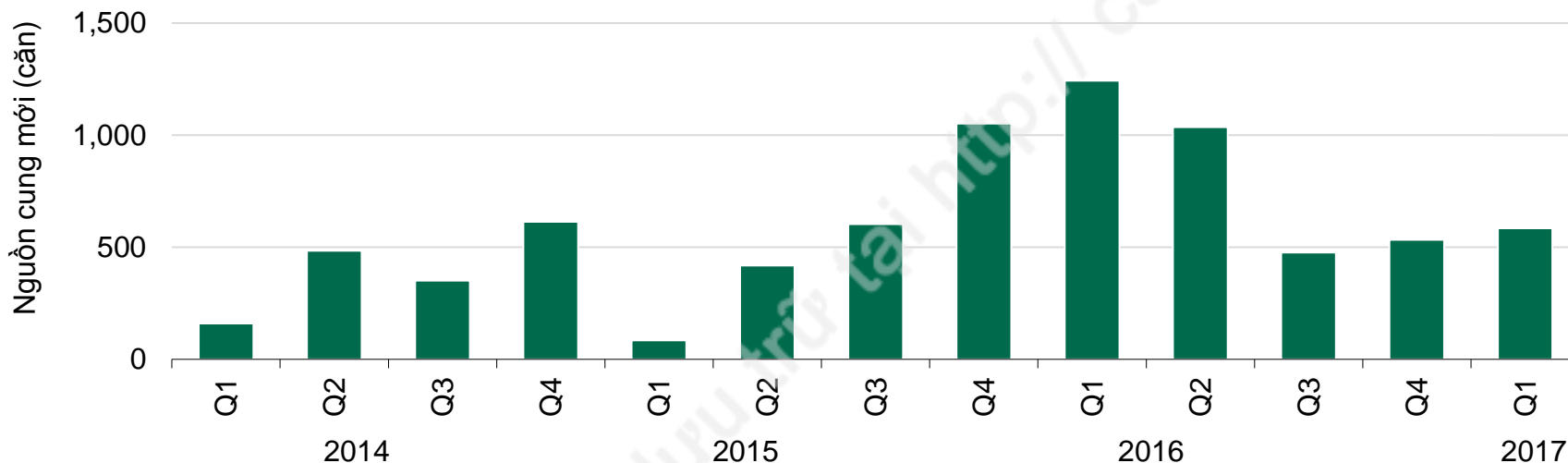
Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1 2017.

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ/ NHÀ PHỐ XÂY SẴN

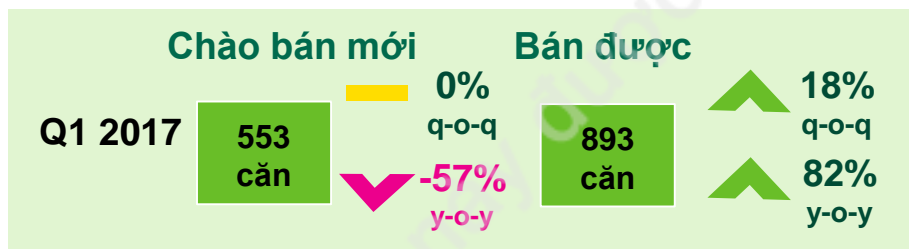


BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ XÂY SẴN TP.HCM

HCMC: Nguồn cung mới đa số đến từ phía Đông, Q1 2017



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1/2017



- Khu Đông chiếm 80% nguồn cung mới. Lượng chào bán chủ yếu ở các khu vực đã được biết tới.
- Dự đoán các dự án quy mô lớn mở ra trên toàn khu vực thành phố.

BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ XÂY SẴN TP.HCM

Các đợt mở bán mới khá tập trung

Thăng Long Home



Quy mô: 215 căn
Giá sơ cấp: 1.500 USD/m²

Valora Kikyo



Quy mô: 110 căn
Giá sơ cấp: 2.200 USD/m²

Merita Khang Điền



Quy mô: 131 căn
Giá sơ cấp: 2.050 USD/m²

River Park

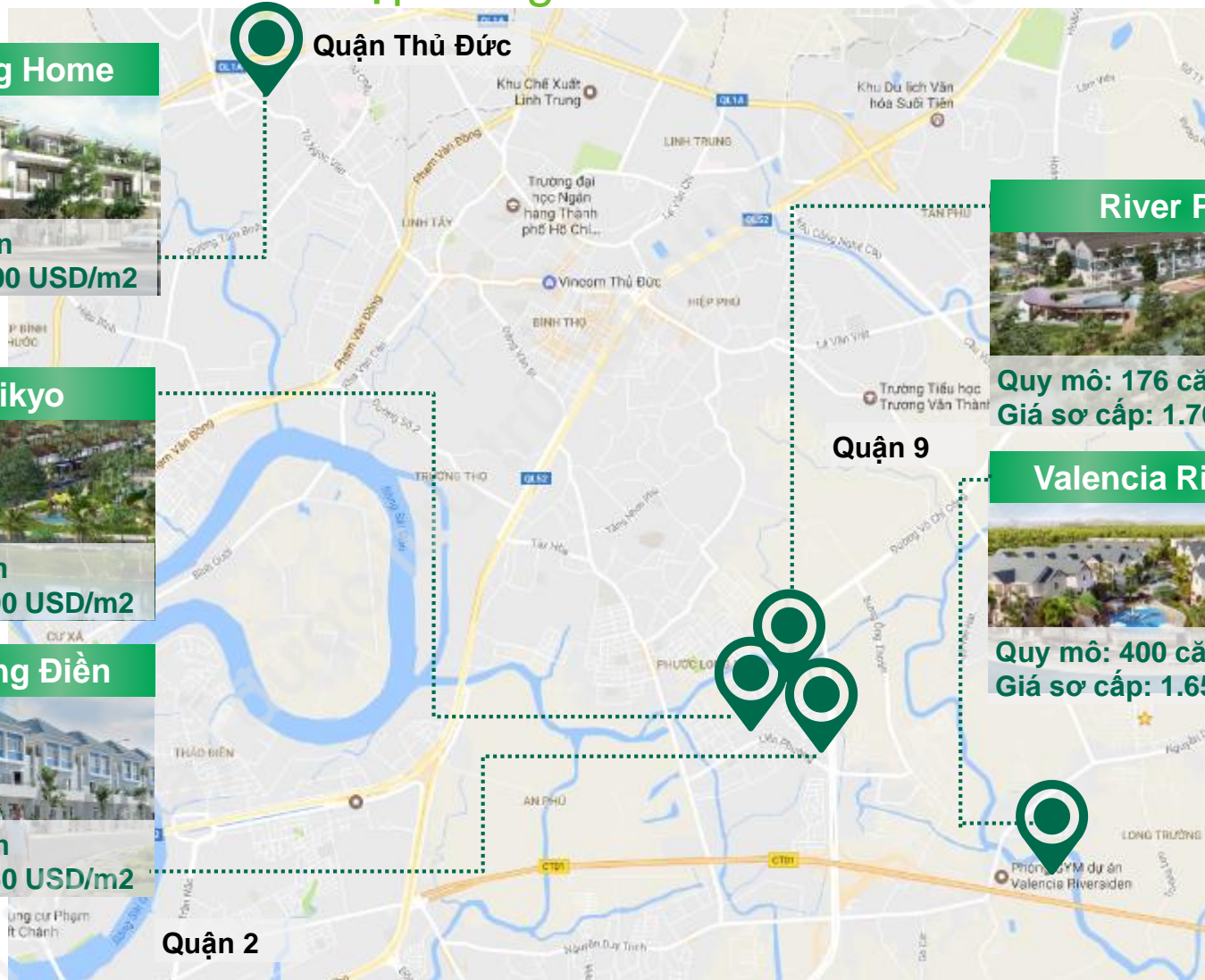


Quy mô: 176 căn
Giá sơ cấp: 1.700 USD/m²

Valencia Riverside



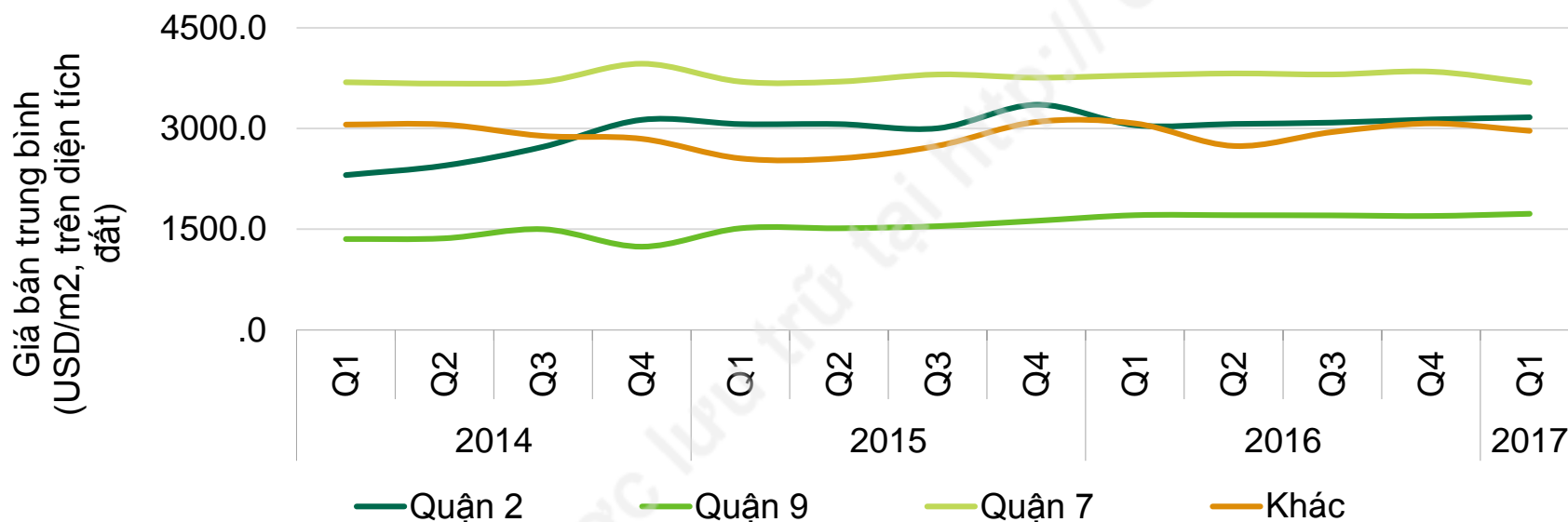
Quy mô: 400 căn
Giá sơ cấp: 1.650 USD/m²



BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ XÂY SẴN TP.HCM

Giá chào bán

TP.HCM: Giá nhà phố/biệt thự xây sẵn ổn định trên đa số khu vực



	Quận 2	Quận 9	Quận 7	Khu vực khác
Biệt thự/nhà phố xây sẵn (so với quý trước)	↑ 1 - 5 %	↑ 4-6%	↓ 4,7%	Ổn định
Đất nền (so với quý trước)	↑ 16-40(*)%	↑ 4-15%	Ổn định	↑ 3-25%

*: Một số dự án tại Bình Trưng Đông, Thạnh Mỹ Lợi

*: Gia tăng đáng kể tại Nhà Bè, Thủ Đức, Bình Chánh và Quận 12

BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ XÂY SẴN TP.HCM

Nguồn cung tương lai

1. Park Riverside-Giai Đoạn 2 trong Quận 9
2. LaVila Giai Đoạn 2 trong Quận Nhà Bè
3. Valora Mizuki – trong Quận Bình Chánh
4. Harbour City – trong Quận 8



2017

2018 – xa hơn

1. VinCity – trong Quận 9
2. Sala Đại Quang Minh – trong Quận 2
3. GS Metro City
4. Peninsula



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2017.

CBRE

KINH TẾ

Kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường BĐS nói riêng được kỳ vọng sẽ duy trì mức tăng trưởng **ổn định lạc quan**.

BIỆT THỰ/LIỀN KÈ

Tiếp tục là một **kênh đầu tư ưa thích** với mức giá dự báo tiếp tục tăng. Hầu hết người mua nhà chú trọng đến các dự án có quy mô lớn hiện hữu và tương lai.

CĂN HỘ BÁN

Các dự án cao cấp sẽ có thêm nhiều **đặc trưng về chất lượng** giúp tăng giá bán. **Đà bán** duy trì lạc quan ở tất cả các phân khúc. **Phân khúc bình dân** tăng trưởng nhanh nhất.

VĂN PHÒNG

Hà Nội: Hạng A sẽ hoạt động tốt do không có nguồn cung mới trong năm 2017. Liên tiếp có nguồn cung mới: Tỷ lệ trống tiếp tục tăng tại hạng B. **Tp. HCM: Nguồn cung mới chất lượng** sẽ tới từ cả hai phân khúc văn phòng hạng A và B. Khách thuê đến từ ngành CNTT sẽ chiếm lĩnh thị trường cùng với ngành Tài chính – Ngân hàng.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM

KHÁCH SẠN

Các khách sạn có thể tạo ra điểm khác biệt sẽ hoạt động tốt. Triển vọng thị trường lạc quan cùng với **lượng khách du lịch tăng**

BÁN LẺ

Thị trường chờ đợi nguồn cung mới với quy mô lớn hơn. Xu hướng “kiến tạo địa điểm” và **mua sắm trải nghiệm** sẽ tiếp tục là thử thách với các chủ đầu tư hiện tại và tương lai. Thị trường sẽ tiếp tục chứng kiến sự cạnh tranh quyết liệt trong thời gian tới.

Các dự án nhỏ với tiện ích nghèo nàn sẽ khó tồn tại

Các dự án có thương hiệu tại Quận 1 (Tp. HCM) và Quận Ba Đình, Tây Hồ (Hà Nội) sẽ giữ vững vị trí.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

XIN CẢM ƠN

CBRE Vietnam – Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn phát triển

T +84 8 3824 6125

F +84 8 3823 8418

Email: research.vietnam@cbre.com

Tất cả tư liệu trình bày trong báo cáo này, trừ khi có những ghi chú cụ thể, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của CBRE. Thông tin sử dụng trong báo cáo, bao gồm những dự đoán, được thu thập từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành. Chúng tôi không nghi ngờ về tính chính xác của các thông tin nên sẽ không kiểm chứng nguồn tin và không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Độc giả có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và độ cập nhật của những thông tin trong ấn phẩm này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích thông tin, dành riêng cho các khách hàng và đội ngũ chuyên gia của CBRE, và không được sử dụng hay xem như một lời chào mời hay ngụ ý chào mời để mua hay bán hay đăng ký chứng khoán hoặc các công cụ tài chính khác. Tất cả tư liệu này đều được bảo lưu bản quyền và toàn bộ tài liệu hay nội dung trong đó hay bất kỳ bản sao nào của nó không được thay đổi dưới bất kỳ hình thức nào, chuyển tiếp, sao lưu hay phát tán đến bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của CBRE. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm không ghi rõ bản quyền hay chuyển tiếp báo cáo nghiên cứu của CBRE. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

CBRE