

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM

Colliers
INTERNATIONAL

Q1 2017



MỤC LỤC

Trang

TỔNG QUAN KINH TẾ	6-7
VIỆT NAM	6
TP. HỒ CHÍ MINH	7
HÀ NỘI	7
ĐÀ NẴNG	7
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH	8-20
VĂN PHÒNG	8
BÁN LẺ	11
CĂN HỘ	13
BIỆT THỰ - NHÀ PHỐ	15
CĂN HỘ DỊCH VỤ	17
KHU CÔNG NGHIỆP	19
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI	21-32
VĂN PHÒNG	21
BÁN LẺ	23
CĂN HỘ	25
BIỆT THỰ - NHÀ PHỐ	27
CĂN HỘ DỊCH VỤ	29
KHU CÔNG NGHIỆP	31
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG	33-40
VĂN PHÒNG	33
BÁN LẺ	35
CĂN HỘ KHÁCH SẠN	37
BIỆT THỰ	39

Trang bìa: Khung cảnh Sài Gòn



DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 1: Xuất khẩu - Nhập khẩu tại Việt Nam Q1 2017	6
Biểu đồ 2: Khách quốc tế đến Việt Nam Q1 2017..	6
Biểu đồ 3: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	7
Biểu đồ 4: Chỉ số CPI qua các năm của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	7

TỔNG QUAN TRỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Biểu đồ 5: Văn phòng, Giá thuê trung bình	8
Biểu đồ 6: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy	8
Biểu đồ 7: Bán lẻ, Tình hình thị trường	11
Biểu đồ 8: Bán lẻ, Tổng nguồn cung theo phân khúc và theo Quý	11
Biểu đồ 9: Căn hộ, Số căn hộ được bán theo phân khúc và theo Quý	13
Biểu đồ 10: Căn hộ, Số căn hộ mở bán theo phân khúc và theo Quý	13
Biểu đồ 11: Căn hộ, Giá bán sơ cấp	13
Biểu đồ 12: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trên diện tích đất theo Quận	15
Biểu đồ 13: Biệt thự - Nhà phố, Khối lượng giao dịch theo Quý	15
Biểu đồ 14: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung sơ cấp theo Quý	15
Biểu đồ 15: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy	17
Biểu đồ 16: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình	17
Biểu đồ 17: Khu công nghiệp, Tình hình thị trường theo Quận	19
Biểu đồ 18: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận	19

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các chỉ số kinh tế vĩ mô của Tp. HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	7
Bảng 2: Văn phòng, Nguồn cung tương lai	8
Bảng 3: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu	10
Bảng 4: Bán lẻ, Các dự án tiêu biểu đang xây dựng	11
Bảng 5: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu	12
Bảng 6: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán vào Q1 2017	14
Bảng 7: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán vào Q1 2017	16
Bảng 8: Căn hộ dịch vụ, Các dự án tiêu biểu đang xây dựng	17
Bảng 9: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu	18
Bảng 10: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai	19
Bảng 11: Tổng quan khu công nghiệp tại Tp. HCM	20

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 19: Văn phòng, Giá thuê trung bình	21
Biểu đồ 20: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy	21
Biểu đồ 21: Bán lẻ, Giá thuê trung bình	23
Biểu đồ 22: Bán lẻ, Tổng nguồn cung theo phân khúc và theo quý	23
Biểu đồ 23: Căn hộ, Giá bán sơ cấp theo năm	25
Biểu đồ 24: Căn hộ, Số căn hộ mở bán theo phân khúc và theo Quý	25
Biểu đồ 25: Căn hộ, Số lượng tiêu thụ	25
Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung thứ cấp theo Quận và theo Quý	27
Biểu đồ 27: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung theo Quý	27
Biểu đồ 28: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trên thị trường thứ cấp	27
Biểu đồ 29: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình	29
Biểu đồ 30: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy	29
Biểu đồ 31: Khu công nghiệp, Tình hình thị trường theo Quận	31
Biểu đồ 32: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận	31

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 12: Văn phòng, Nguồn cung tương lai	21
Bảng 13: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu khu vực trung tâm	22
Bảng 14: Bán lẻ, Nguồn cung tương lai	23
Bảng 15: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu	24
Bảng 16: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 1 2017	26
Bảng 17: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 1 2017	28
Bảng 18: Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai	29
Bảng 19: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu	30
Bảng 20: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai	31
Bảng 21: Tổng quan thị trường khu công nghiệp tại Hà Nội	32

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 33: Văn phòng, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017	33
Biểu đồ 34: Văn phòng, Tình hình thị trường theo Quý	33
Biểu đồ 35: Văn phòng, Nguồn cung theo hạng	33
Biểu đồ 36: Bán lẻ, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017	35
Biểu đồ 37: Bán lẻ, So sánh tình hình thị trường giữa các thành phố lớn	35
Biểu đồ 38: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận	35
Biểu đồ 39: Căn hộ khách sạn, Tình hình thị trường	37
Biểu đồ 40: Căn hộ khách sạn, Nguồn cung theo Quận	37
Biểu đồ 41: Căn hộ khách sạn, Cam kết lợi nhuận theo dự án	37
Biểu đồ 42: Biệt thự, Tình hình thị trường	39
Biểu đồ 43: Biệt thự, Nguồn cung theo Quận	39
Biểu đồ 44: Biệt thự, Đối tượng khách hàng	39

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 22: Các dự án văn phòng tiêu biểu	34
Bảng 23: Các dự án bán lẻ tiêu biểu	36
Bảng 24: Các dự án căn hộ khách sạn tiêu biểu	38
Bảng 25: Các dự án biệt thự tiêu biểu	40

DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

ARR: Giá thuê trung bình	CPI: Chỉ số giá tiêu dùng
GDP: Tổng sản phẩm quốc nội	GFA: Tổng diện tích sàn
GBTA: Hiệp hội Du lịch toàn cầu	GRDP: Tổng sản phẩm trên địa bàn
FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài	IIP: Chỉ số sản xuất công nghiệp
M&A: Hoạt động Mua bán và Sáp nhập	NLA: Diện tích cho thuê thực
PCI: Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh	

VIỆT NAM GDP

Dự báo 2017

Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Việt Nam trong ba tháng đầu năm 2017 tăng 5,1%, thấp hơn nhiều so với mức 6,68% của quý trước và mức 6,12% của cùng kỳ năm trước. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm này điển hình là điều kiện thời tiết không thuận lợi như hạn hán và ngập mặn tiếp tục ảnh hưởng đến sản lượng mùa vụ ở Đồng bằng sông Cửu Long và miền Bắc Việt Nam, dẫn đến mức tăng trưởng âm của ngành trồng trọt cả nước. Theo đó, ngành nông-lâm-ngư sụt giảm sản lượng đáng kể với tỷ lệ tăng trưởng khiêm tốn 2,03% so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, với mức tăng trưởng âm của ngành sản xuất điện tử, ngành công nghiệp và xây dựng đạt mức tăng trưởng 4,1%, thấp hơn nhiều so với mức tăng 7,4% cùng kỳ năm 2016. Bên cạnh đó, tổng sản lượng của ngành công nghiệp khai khoáng và dầu mỏ giảm mạnh do yêu cầu của chính phủ về phát triển bền vững và bảo tồn tài nguyên thiên nhiên. Điểm sáng duy nhất của nền kinh tế trong quý đầu tiên của năm 2017 đến từ ngành dịch vụ với mức tăng trưởng cao 6,52% so với cùng kỳ năm ngoái. Để đạt được mục tiêu tăng trưởng 6,7% trong năm nay, GDP của 9 tháng còn lại phải đạt 7%. Đây là một thách thức không hề nhỏ đối với toàn bộ nền kinh tế.

CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI)

Ba tháng đầu năm 2017 ghi nhận chỉ số giá tiêu dùng tăng cao nhất trong vòng 3 năm qua, đạt mức 4,96%. CPI của quý 1 năm 2017 tăng do giá dịch vụ sức khỏe và giáo dục điều chỉnh tăng, chi tiêu của người dân cho thực phẩm và dịch vụ trong dịp Tết Nguyên Đán tăng và sự gia tăng của giá dầu thô thế giới. 8/11 nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá tiêu dùng gia tăng so với cùng kỳ năm trước và mức tăng cao nhất được ghi nhận ở nhóm thuốc và dịch vụ y tế.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI (FDI)

Trong quý 1 năm 2017, cả nước thu hút 493 dự án đăng ký mới với số vốn đăng ký đạt 2,9 tỷ USD, tăng 4,2% về số dự án và tăng 6,5% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, 223 dự án đã được cấp phép từ các năm trước tăng vốn đầu tư với số vốn tăng thêm đạt 3,4 tỷ USD. Nguồn vốn FDI chủ yếu tập trung vào các ngành sản xuất và chế biến với 2,8 tỷ USD, chiếm 74,7% tổng vốn đăng ký. Hàn Quốc là nhà đầu tư lớn nhất với 900 triệu USD, chiếm 31,9% tổng vốn đăng ký, tiếp theo là Trung Quốc, Singapore và Nhật Bản.

TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ trong ba tháng đầu năm 2017 đạt khoảng 40,6 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, doanh thu bán lẻ hàng hóa đạt 30,4 tỷ USD, chiếm 74,9% tổng mức bán lẻ và tăng 9,8% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống ước tính đạt 5 tỷ USD, chiếm 12,4% tổng mức bán lẻ, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu dịch vụ lữ hành đạt 0,3 tỷ USD, chiếm 0,8% tổng mức và tăng 10%. Doanh thu dịch vụ khác chiếm 11,9% tổng mức bán lẻ, ước tính đạt 4,8 tỷ USD và tăng 5,8%.

DU KHÁCH QUỐC TẾ

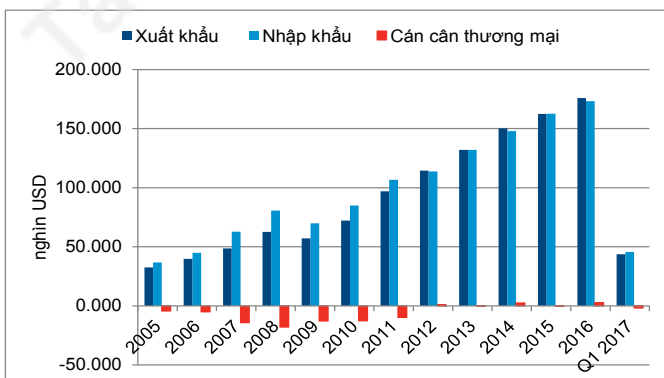
Trong ba tháng đầu năm 2017, Việt Nam chào đón hơn 3,2 triệu lượt khách quốc tế, tăng 29% so với cùng kỳ năm trước. Khách từ châu Á chiếm phần lớn lượng khách du lịch quốc tế với hơn 2,3 triệu lượt, tăng 34,4%. Lượng khách châu Á chủ yếu đến từ Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản. Lượng khách đến từ châu Âu và châu Mỹ cũng có xu hướng tăng với mức tăng trưởng lần lượt là 23,6% và 10,8%.

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI

Trong Quý 1 năm 2017, cán cân thương mại Việt Nam thặng dư 1,9 tỷ USD. Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 43,7 tỷ USD, tăng 12,8% so với cùng kỳ năm ngoái, trong đó khu vực nhà nước và khu vực FDI đạt 12,3 tỷ USD và 31,4 tỷ USD, tăng lần lượt 12,1% và 13%. Hoa Kỳ (8,7 tỷ USD), Châu Âu (7,9 tỷ USD) và Trung Quốc (6 tỷ USD) là những thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam.

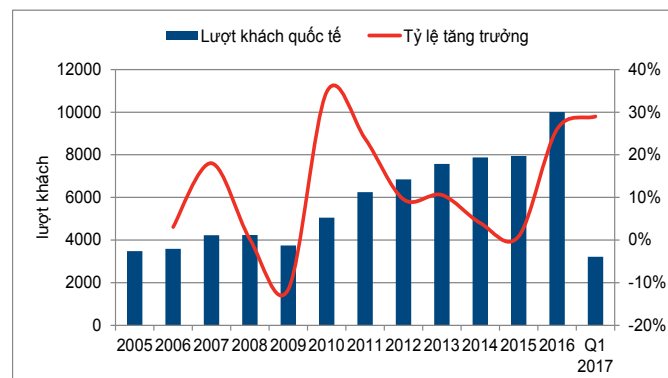
Kim ngạch nhập khẩu đạt 45,6 tỷ USD, tăng 22,4% so với cùng kỳ năm trước. Nhập khẩu khu vực nhà nước đạt 18,4 tỷ USD với mức tăng 24,4%, trong khi đó nhập khẩu khu vực FDI đạt 27,2 tỷ USD, tăng 21,1%. Trung Quốc là nhà cung cấp lớn nhất cho Việt Nam với 11,9 tỷ USD, tăng 12,3% so với cùng kỳ năm trước.

Biểu đồ 1: Xuất khẩu - Nhập khẩu tại Việt Nam Q1 2017



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 2: Khách quốc tế đến Việt Nam Q1 2017



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TP. HỒ CHÍ MINH

Kinh tế thành phố 3 tháng đầu năm 2017 tiếp tục phát triển ổn định nhờ sự kết hợp của các điều kiện thuận lợi như môi trường đầu tư được cải thiện, sự gia tăng của khu vực doanh nghiệp tư nhân và làn sóng các doanh nghiệp khởi nghiệp. Cụ thể, tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 3 tháng ước tăng 7,46% (cùng kỳ tăng 7,08%). Chỉ số sản xuất công nghiệp (chỉ số IIP) tăng 6,02%; trong khi đó tổng mức bán lẻ của hàng hóa và doanh thu dịch vụ tăng 12%, đạt xấp xỉ 10 tỷ USD. Kim ngạch xuất khẩu và nhập khẩu đạt lần lượt 2,78 tỷ USD và 3,56 tỷ USD. Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký mới và tăng thêm đạt 550,4 triệu USD, trong đó có 137 dự án đăng ký mới với tổng giá trị 132,6 triệu USD.

Bảng 1: Các chỉ số kinh tế vĩ mô của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng

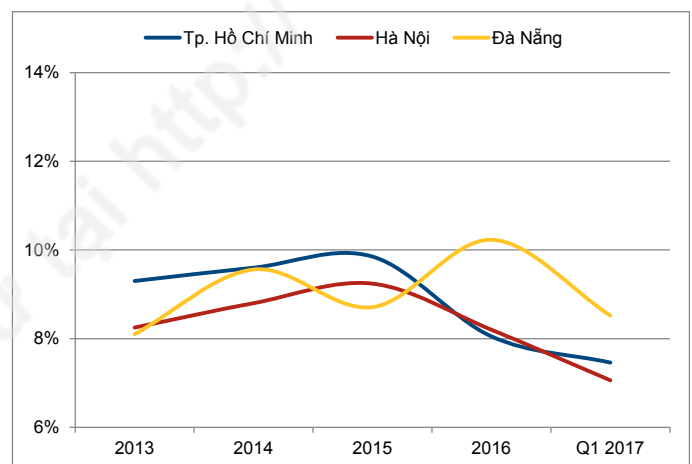
Q1 2017	Tp. HCM	Hà Nội	Đà Nẵng
Chỉ số tăng trưởng GDP (%)	7,5	7,1	8,5
Chỉ số sản xuất công nghiệp (%)	6,0	4,1	11,1
Doanh số bán lẻ (tỷ USD)	10,0	24,0	1,1
CPI (%)	4,4	5,0	4,9

Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

HÀ NỘI

Mặc dù có kỳ nghỉ Tết dài trong quý 1 nhưng tình hình kinh tế của thủ đô vẫn duy trì ở mức tích cực với sự cải thiện ở hầu hết các chỉ số kinh tế. Tổng sản phẩm trên địa bàn thành phố (GRDP) đạt 5,3 tỷ USD, tăng 7,06% so với cùng kỳ năm trước, trong khi đó chỉ số giá tiêu dùng vẫn ổn định. Môi trường đầu tư của thành phố được cải thiện rõ nét với chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI cao nhất từ trước đến nay, xếp thứ 14 trong số 63 tỉnh thành trên cả nước. Nguồn vốn FDI đăng ký mới và tăng thêm đạt 580 tỷ USD, bằng 70,3% so với cùng kỳ năm 2016. Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ của thành phố tăng 7,6%, đạt 24 tỷ USD, trong khi đó cán cân thương mại thâm hụt ở mức 3,96 tỷ USD. Bên cạnh đó, thành phố đang phải đối mặt với hàng loạt những khó khăn đặc thù về tốc độ đô thị hóa.

Biểu đồ 3: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng

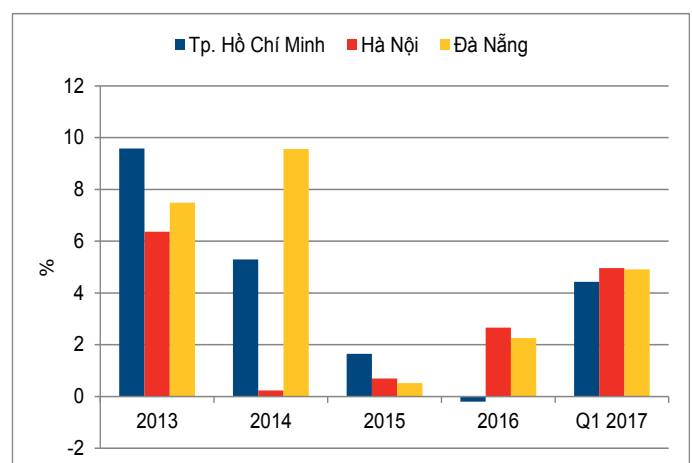


Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

ĐÀ NẴNG

Tốc độ tăng trưởng GDP của thành phố Đà Nẵng trong quý 1 năm 2017 tăng 8,52% so với cùng kỳ năm ngoái, trong khi đó thu ngân sách nhà nước toàn thành phố đạt hơn 225,5 triệu USD. Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ hàng hóa đạt 1.05 tỷ USD, bằng 26,5% so với kế hoạch cả năm và tăng 15,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Kim ngạch xuất nhập khẩu cũng tăng đáng kể, đạt mức 334,8 triệu USD, bằng 23,1% mục tiêu cả năm và tăng 11,4%. Ngành công nghiệp cũng tăng trưởng tốt với chỉ số sản xuất tăng 11,1% so với quý trước. Được xem là ngành mũi nhọn của thành phố, doanh thu từ dịch vụ du lịch đạt 172 triệu USD với 1,33 triệu lượt khách quốc tế, tăng 29,4%. Ngành công nghiệp du lịch của thành phố được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng tích cực trong dài hạn với những nỗ lực của chính quyền thành phố nhằm khuyến khích ngành du lịch thông qua các biện pháp kết hợp như thực hiện các chiến dịch quảng bá ấn tượng cũng như liên tục phát triển dịch vụ vận chuyển và cơ sở hạ tầng.

Biểu đồ 4: Chỉ số CPI qua các năm của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý đầu tiên của năm 2017, giá chào thuê trung bình của văn phòng hạng A và B giảm 2.3% so với quý trước. Giá chào thuê thực trung bình của văn phòng hạng A giảm khoảng 1,7%, còn USD40,4/m²/tháng vì chủ tòa nhà điều chỉnh giá thuê để thu hút nhiều khách thuê hơn. Tương tự, văn phòng hạng B cũng ghi nhận giá chào thuê sụt giảm 2.9% so với quý trước, còn USD22,48/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A giữ nguyên không đổi, ở mức 95% so với quý trước, trong khi đó tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng B giảm 2 điểm phần trăm và ở mức 94,7%.

NGUỒN CUNG

Trong khi nguồn cung văn phòng hạng A không đổi, nguồn cung hạng B tăng gần 14,000m² NLA do tòa nhà Báo Sài Gòn Giải Phóng vừa mới được đưa vào sử dụng. Cả thành phố hiện có 11 văn phòng hạng A và 66 văn phòng hạng B, cung cấp xấp xỉ 1.129.588m² diện tích thuê cho thị trường. Trong các quý tới, hai dự án hạng A nổi bật là Saigon Center (giai đoạn 2) và Deutsches Haus với hơn 65.062m² NLA dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Colliers Việt Nam hân hạnh được bổ nhiệm làm đơn vị tiếp thị cho thuê và quản lý độc quyền của Deutsches Haus.

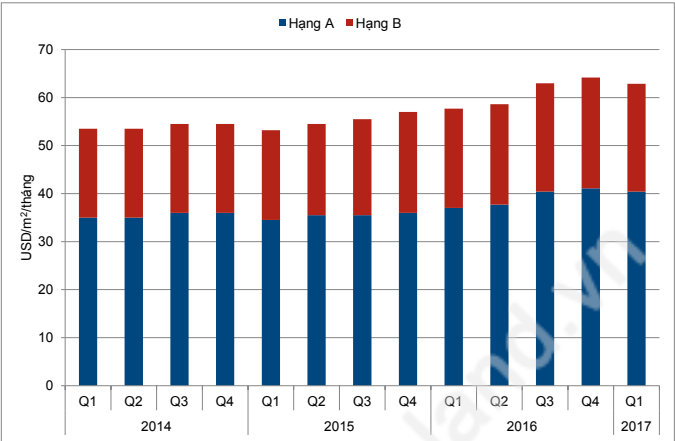
NGUỒN CẦU

Theo Sở Thống Kê Thành phố Hồ Chí Minh, từ năm 2011 đến 2016, thị trường lao động thành phố tạo ra khoảng 350.000 việc làm, tăng trưởng trung bình ở mức 1.5% mỗi năm. Hơn nữa, mức tăng gấp hai lần của nguồn vốn FDI kể từ năm 2010 cũng thúc đẩy việc thành lập các công ty mới ở thành phố. Cùng với mức tăng trưởng tốt của nền kinh tế, nhu cầu thuê văn phòng dự báo vẫn sẽ tiếp tục gia tăng trong những năm tới.

DỰ ĐOÁN

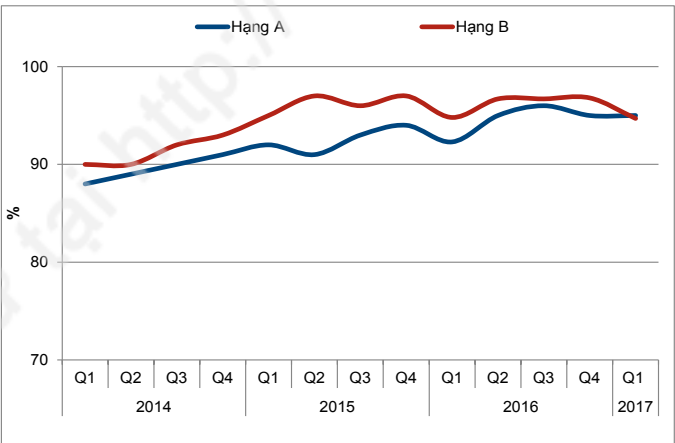
Một không gian làm việc chung tại Quận 2 mới vừa được khai trương, cung cấp nơi làm việc cho hơn 300 người, chủ yếu là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, hoặc những người làm việc tự do. Nhờ tính linh hoạt và tiết kiệm chi phí, không gian làm việc chung đang ngày càng phổ biến. Đây thực sự là lựa chọn ưa thích của các doanh nghiệp vừa và nhỏ bởi họ chỉ cần diện tích từ 20-40m² để hoạt động, trong khi đó các tòa nhà cao ốc thường cho thuê ít nhất 200m². Theo Phòng Công Nghiệp và Thương Mại Việt Nam, năm 2015, khoảng 30% dân số cả nước đang ở độ tuổi từ 20 đến 30 và 13% trong số đó đang điều hành các doanh nghiệp khởi nghiệp. Điều này sẽ góp phần thúc đẩy nhu cầu sử dụng không gian làm việc chung và gây sức ép lên thị trường văn phòng của thành phố, đặc biệt đối với các tòa nhà hạng B và C trong giai đoạn tới.

Biểu đồ 5: Văn phòng, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 6: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 2: Văn phòng, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Vị trí	Hạng	DT cho thuê (m²)	Thời gian dự kiến hoàn thành
Viettel Complex	Quận 10	B	26.320	Q2 2017
Deutsches Haus	Quận 1	A	25,062	Q3 2017
Saigon Center Gđ. 2	Quận 1	A	40.000	Q3 2017
Thaco-Sala Residence	Quận 2	B	78.000	Q3 2017
Etown Central	Quận 4	B	28.000	Q4 2017
The Khai	Quận 7	B	11.250	Q4 2017

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

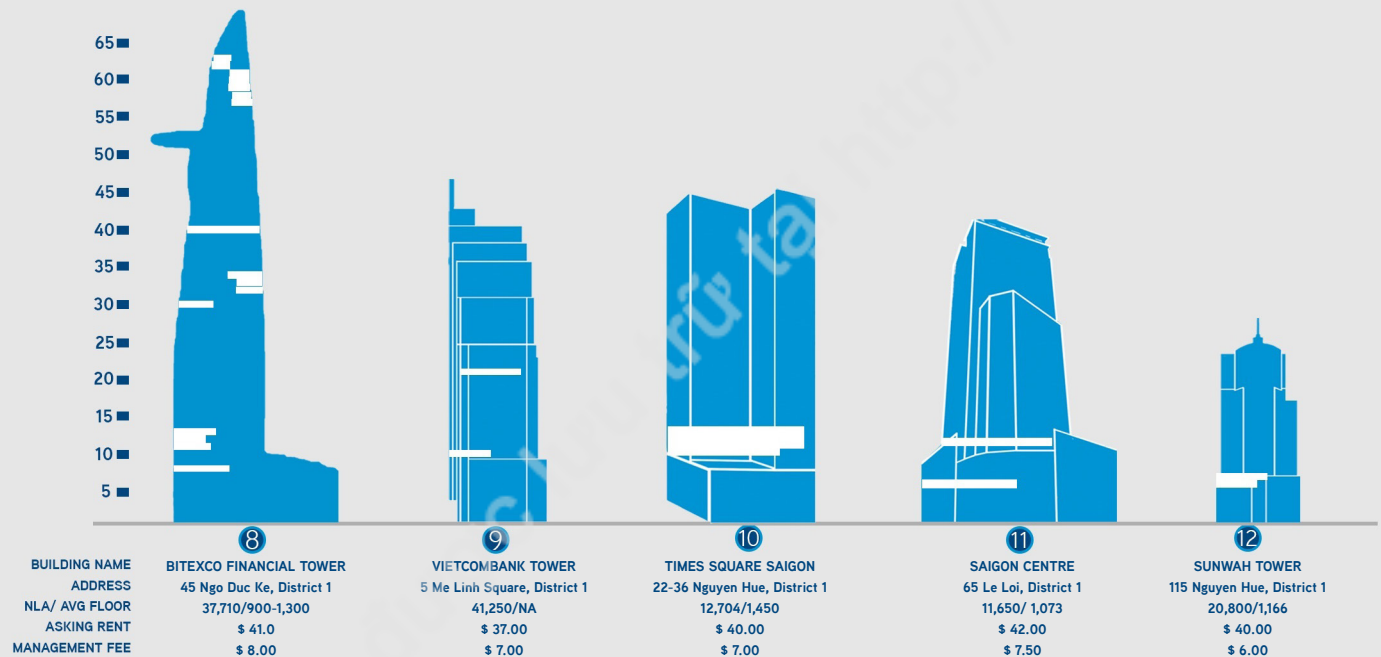
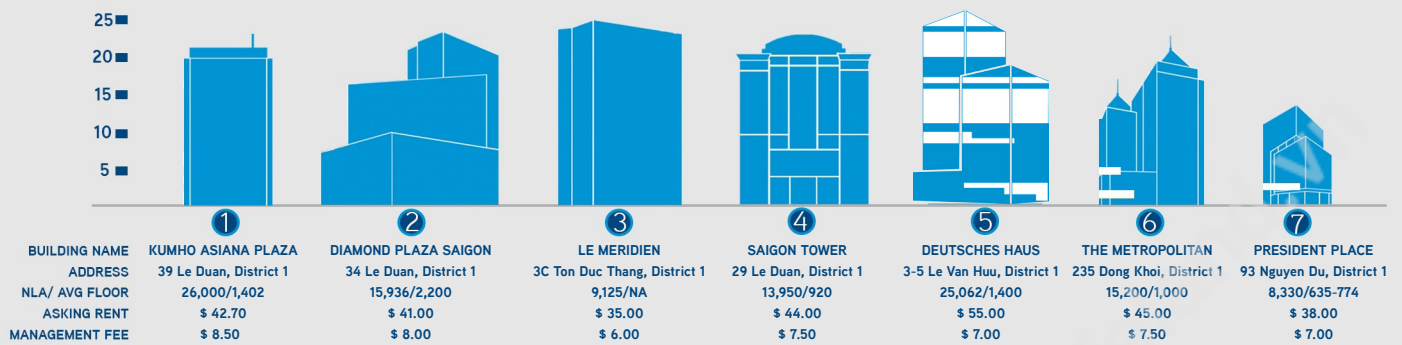
Bảng 3: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê
1	Saigon Centre	65 Lê Lợi	1996	11.650	7,5	99%	42,0
2	Saigon Tower	29 Lê Duẩn	1997	13.950	7,5	99%	44,0
3	Sunwah Tower	115 Nguyễn Huệ	1997	20.800	6,0	99%	40,0
4	The Metropolitan	235 Đồng Khởi	1997	15.200	7,5	94%	45,0
5	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	1999	15.936	8,0	94%	41,0
6	Kumho Asiana Plaza	39 Lê Duẩn	2009	26.000	8,5	85%	42,7
7	Bitexco Financial Tower	45 Ngõ Đức Kế	2010	37.710	8,0	90%	41,0
8	President Place	93 Nguyễn Du	2012	8.330	7,0	97%	38,0
9	Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	2012	12.704	7,0	100%	40,0
10	Le Meridien	3C Tôn Đức Thắng	2013	9.125	6,0	95%	35,0
11	Vietcombank Tower	5 Công trường Mê Linh	2015	41.250	7,0	99%	37,0
12	Deutsches Haus	3-5 Lê Văn Hưu	Q3 2017	25.062	7,0	50%	55,0
Hạng A (**)				212.655	7,4	95%	40,4
1	OSIC	8 Nguyễn Huệ	1993	6.500	6,0	100%	25,0
2	Yo Co Building	41 Nguyễn Thị Minh Khai	1995	5.000	3,0	100%	23,0
3	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyễn Thị Minh Khai	1996	3.200	5,0	100%	22,0
4	Central Plaza	17 Lê Duẩn	1997	7.405	6,0	92%	27,0
5	Harbour View Tower	35 Nguyễn Huệ	1997	8.000	6,7	91%	20,0
6	Saigon Riverside Office	2A-4A Tôn Đức Thắng	1997	10.000	5,0	100%	28,0
7	Saigon Trade Center	37 Tôn Đức Thắng	1997	31.416	6,5	58%	28,8
8	MeLinh Point Tower	2 Ngõ Đức Kế	1999	17.600	6,0	97%	36,0
9	Zen Plaza	54-56 Nguyễn Trãi	2001	11.037	5,0	92%	25,0
10	The Landmark	5B Tôn Đức Thắng	2005	8.000	7,9	95%	28,9
11	Opera View	161-167 Đồng Khởi	2006	3.100	7,0	100%	27,0
12	City Light	45 Võ Thị Sáu	2007	10.000	5,0	100%	19,0
13	Petro Tower	1-5 Lê Duẩn	2007	13.304	6,5	95%	26,0
14	The Lancaster	22 – 22 Bis Lê Thánh Tôn	2007	7.000	6,7	90%	25,0
15	CJ Building	5 Lê Thánh Tôn	2008	14.000	8,7	99%	25,0
16	Continental Tower	81-85 Hàm Nghi	2008	15.000	6,0	100%	22,0
17	Havana Tower	132 Hàm Nghi	2008	7.326	8,0	79%	29,3
18	Royal Center	235 Nguyễn Văn Cừ	2008	14.320	6,0	100%	23,0
19	Sailing Tower	51 Nguyễn Thị Minh Khai	2008	16.910	6,0	96%	27,0
20	TMS	172 Hai Bà Trưng	2009	4.000	4,0	100%	24,0
21	A&B Tower	76 Lê Lai	2010	17.120	6,0	97%	32,0
22	Bao Viet Tower	233 Đồng Khởi	2010	10.650	5,0	98%	28,0
23	Green Power Tower	35 Tôn Đức Thắng	2010	15.600	6,0	91%	27,0
24	Maritime Bank Tower	192 Nguyễn Công Trứ	2010	19.596	5,0	95%	21,0
25	Saigon Royal	91 Pasteur	2010	5.340	6,0	100%	23,0
26	Vincom Center	68 -70 -72 Lê Thánh Tôn	2010	56.600	5,0	100%	33,3
27	Empress Tower	138 Hai Bà Trưng	2012	19.538	6,0	100%	27,0
28	Lim Tower	9-11 Tôn Đức Thắng	2013	22.000	6,0	100%	28,0
29	MB Sunny Tower	259 Trần Hưng Đạo	2013	13.200	5,5	84%	22,0
30	Lim Tower 2	Võ Văn Tần	2015	8.400	5,5	100%	24,0
Hạng B				401.162	5,9	94%	27,2

(*) USD/m²/tháng (diện tích cho thuê)

(**) Số liệu bình quân văn phòng hạng A không bao gồm Deutsches Haus được dự kiến hoàn thành trong Q3 2017.

CÁC TÒA NHÀ VĂN PHÒNG HẠNG A KHU TRUNG TÂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê thực trung bình của tất cả phân khúc tăng 9,7% so với quý trước, đạt USD52,4/m²/tháng do giá thuê cao của trung tâm bách hóa RomeA mới mở tại Quận 3. Trong khi khối đế bán lẻ giữ giá thuê ở mức USD75,8/m²/tháng, trung tâm thương mại và cửa hàng bách hóa tăng giá thuê, đạt USD47,4/m²/tháng và USD65,7/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy trung bình ổn định ở mức 93%. Trong ba loại hình, tỷ lệ lấp đầy của khối đế bán lẻ tăng 2 điểm phần trăm, đạt 93% trong khi trung tâm thương mại và cửa hàng bách hóa không thay đổi ở mức 93% và 97%.

NGUỒN CUNG

Trong quý đầu năm 2017, trung tâm bách hóa RomeA nằm trên 6 tầng khối đế của dự án căn hộ cao cấp Lemana được khai trương, thêm 12.000m² diện tích thực thuê vào tổng diện tích bán lẻ toàn thị trường. Phân bổ ngành hàng khá hấp dẫn với khoảng 35% khách thuê là các dịch vụ ăn uống quen thuộc như Starbucks, King BBQ, HotPot, Lotteria. Một điểm nhấn khác của trung tâm bách hóa này là siêu thị cao cấp Bon Grocer thuê chủ chốt tại tầng hầm. Đây là trung tâm thương mại đầu tiên của RomeA tại Việt Nam, với triển vọng tích cực sẽ vận hành nhiều chuỗi cửa hàng nữa trong thời gian tới.

Ngoài ra, quý này ghi nhận trung tâm mua sắm cộng đồng ba tầng The Oxygen Mall chính thức khai trương tại khu dân cư cao cấp The Vista tại Quận 2. Với tên gọi trước đây là The Vista Walk, trung tâm này đã được tái định vị để thu hút khách hàng hơn.

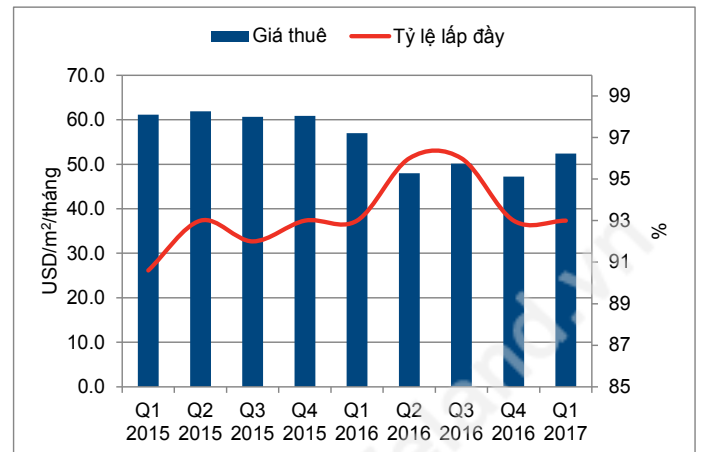
NGUỒN CẦU

Theo dự đoán, số lượng người tiêu dùng trung và cao cấp sẽ gấp 1,7 lần vào năm 2020 và gia tăng nhanh chóng tại nhiều thành phố lớn. Đóng vai trò chính trong tiêu dùng các sản phẩm phục vụ tiện nghi đời sống, nhóm khách hàng này sẽ dẫn đầu thay đổi hướng đến mô hình mua sắm hiện đại, giúp Việt Nam trở thành thị trường vô cùng hấp dẫn với các thương hiệu nước ngoài. Khi càng có nhiều nhà bán lẻ quốc tế như H&M, 7-Eleven, Walmart, Ikea, Forever 21 dự định gia nhập thị trường nội địa, nhu cầu thuê bất động sản bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục phát triển mạnh.

DỰ ĐOÁN

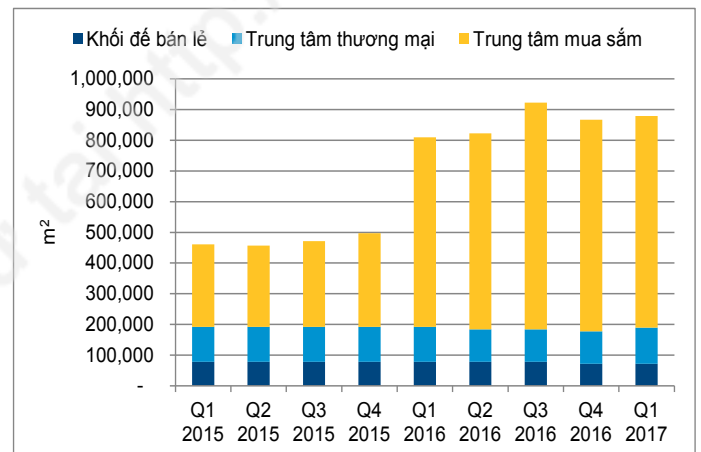
Nguồn cung lớn với hơn 600.000m² sàn từ 19 dự án ước tính sẽ gia nhập thị trường từ nay cho đến cuối năm 2018. Khối đế bán lẻ phục vụ nhu cầu mua sắm của cư dân trong khu phức hợp ngày càng gia tăng, trong khi những trung tâm thương mại quy mô lớn sẽ di chuyển ra các quận ngoại thành do quỹ đất hạn chế trong khu trung tâm. Do nguồn cung dồi dào, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy sẽ giảm 2% trong hai năm tới.

Biểu đồ 7: Bán lẻ, Tình hình thị trường



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 8: Bán lẻ, Tổng nguồn cung theo phân khúc và theo quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 4: Bán lẻ, Các dự án tiêu biểu đang xây dựng

Tên dự án	Quận	DT cho thuê (m ²)	Dự kiến hoàn thành
The Garden Mall	5	30.000	Q3 2017
Su Van Hanh Mall	10	96.152	Q4 2017
The Spirit of Saigon	1	35.000	2018
Union Square	1	48.000	2018
Vincom Landmark 81	Bình Thạnh	59.000	2018
Crescent Mall Phase 2	7	18.000	2018
Estella Place	2	32500	2018

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 5: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá chào thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Sheraton Saigon	88 Đồng Khởi	Quận 1	2003	750	130	100%
2	The Manor 1	91 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2006	2.000	20	100%
3	Opera View	Công trường Lam Sơn	Quận 1	2006	1.260	54	100%
4	Caravelle Hotel	19 Công trường Lam Sơn	Quận 1	2007	150	100	100%
5	New World Hotel	76 Lê Lai	Quận 1	2009	1.000	90	100%
6	Hotel Continental Sai Gon	132-134 Đồng Khởi	Quận 1	2009	200	90	100%
7	Centre Point	106 Nguyễn Văn Trỗi	Phú Nhuận	2009	2.000	22	93%
8	Saigon Pearl	92 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2011	5.000	25	88%
9	The Manor 2	91 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2011	2.500	20	100%
10	The Oxygen Mall	Phường An Phú	Quận 2	2011	5.000	30	65%
11	Rex Arcade	141 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	2.000	125	100%
12	ICON 68 @ BFT	45 Ngô Đức Kế	Quận 1	2011	8.000	90	99%
13	Kumho Asiana	35 Lê Duẩn	Quận 1	2009	6.830	50	100%
14	Saigon Airport Plaza	1 Bạch Đằng	Tân Bình	2013	7.623	23	75%
15	Imperia An Phu	Phường An Phú	Quận 2	2013	2.940	15	100%
16	President Place	93 Nguyễn Du	Quận 1	2013	800	42	98%
17	Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	Quận 1	2013	9.000	300	100%
18	Thao Dien Pearl	12 Quốc Hương	Quận 2	2015	12.855	32	81%
19	Sunrise City - GĐ 1	23-25-27 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2014	3.500	35	100%
Khối đế bán lẻ					69.908	76.9	90%
1	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	9.000	166	100%
2	Parkson Saigontourist Plaza	35 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2002	17.000	100	99%
3	Parkson Hung Vuong Plaza	126 Hùng Vương	Quận 5	2007	24.000	60	97%
4	Parkson C.T. Plaza	Trường Sơn	Tân Bình	2008	12.235	41	98%
5	Parkson Flemington	Lê Đại Hành	Quận 11	2010	26.000	40	95%
6	Parkson Cantavil Premier	Cantavil Premier	Quận 2	2013	17.815	35	96%
7	RomeA	117 Nguyễn Đình Chiểu	District 3	2017	12.000	80	-
Trung tâm bách hóa					118.050	65.7	97%
1	Saigon Center	35 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	1996	47.000	100	100%
2	Vincom Center B	72 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2010	45.000	100	92%
3	Vincom Plaza 3/2	3C Ba Tháng Hai	Quận 10	2010	25.000	40	95%
4	Crescent Mall	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2011	45.000	43	85%
5	Lotte Mart Saigon South	469 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2008	24.000	40	99%
6	Lotte Mart Phu Tho	968 Ba Tháng Hai	Quận 11	2010	24.500	38	98%
7	Saigon Square 1	77-89 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	2006	1.300	-	100%
8	Union Square	171 Đồng Khởi	Quận 1	2012	38.000	Đang xây dựng	
9	Zen Plaza	54-56 Nguyễn Trãi	Quận 1	2001	6.817	60	100%
10	Taka Plaza	102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	2011	1.000	70	100%
11	Superbowl Vietnam TSN	A43 Trường Sơn	Tân Bình	2002	5.500	30	80%
12	Satra Pham Hung	C6/27 Phạm Hùng	Quận 8	2011	11.528	14	100%
13	An Dong Plaza	18 An Dương Vương	Quận 5	2004	18.000	-	92%
Trung tâm thương mại					292.645	63.2	94%

(*) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Quý vừa qua ghi nhận hơn 6.000 giao dịch thành công, giảm 50% so với quý trước. Nguồn cung mới giảm đáng kể làm hạn chế số lượng căn hộ bán ra. Phân khúc trung cấp dẫn đầu số lượng bán ra với tỷ lệ hấp thụ 71%, tương đương khoảng 4.300 căn.

Trên thị trường sơ cấp, giá bán tiếp tục tăng 5% so với quý trước do các dự án mới mở bán chào giá cao hơn so với thị trường trung bình. Giá của phân khúc cao cấp tăng mạnh nhất với 7% so với quý trước.

NGUỒN CUNG

So với quý trước, số lượng căn hộ mở bán giảm 40% với hơn 4.000 căn. Phần lớn nguồn cung mới đến từ những đợt mở bán kế tiếp của các dự án hiện tại. Do các chủ đầu tư quan tâm hơn đến các sản phẩm bình dân, phân khúc trung cấp dẫn đầu số lượng mở bán mới trong quý này. Phân khúc hạng sang không có dự án mới và phân khúc cao cấp ghi nhận nguồn cung mới giảm 65% so với quý trước.

Khu đông và nam thành phố tiếp tục dẫn đầu nguồn cung nhờ vào tiềm năng tăng trưởng mạnh với nhiều dự án phát triển hạ tầng và quỹ đất lớn.

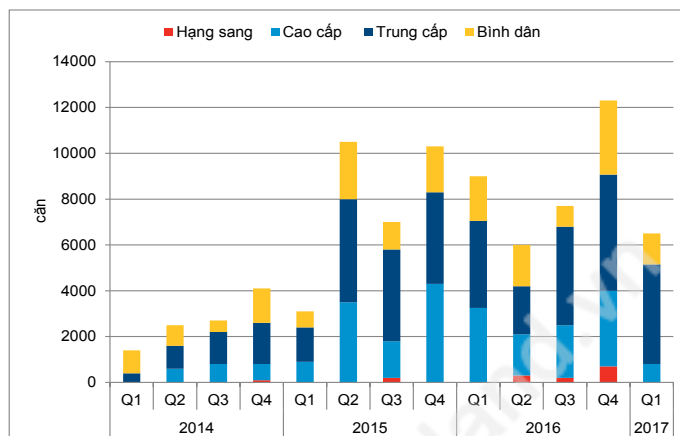
NGUỒN CẦU

Theo quy hoạch đô thị của Việt Nam đến năm 2025 với tầm nhìn đến năm 2050, dân số đô thị sẽ đạt 45% vào năm 2020. Do đất nước đang bước vào giai đoạn chuyển hóa đô thị trên diện rộng, những thành phố lớn như thành phố Hồ Chí Minh nên chuẩn bị để tiếp nhận nhu cầu bùng nổ về nhà ở từ số lượng người nhập cư gia tăng. Trong những năm gần đây, căn hộ chung cư là một trong những loại hình nhà ở đô thị được ưa chuộng và dự đoán xu hướng này sẽ tiếp tục phát triển nhờ vào nhu cầu nhà ở tăng cao.

DỰ ĐOÁN

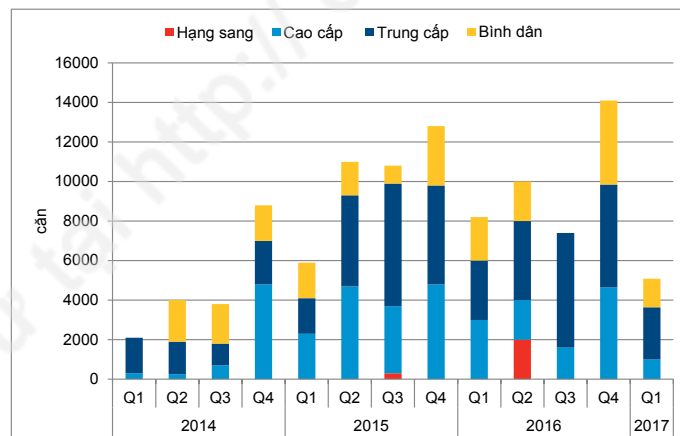
Với nhiều chủ đầu tư chuyển hướng sang phân khúc giá rẻ và nhu cầu mua căn hộ chung cư tăng mạnh, thị trường được dự đoán sẽ tiếp tục phát triển mạnh trong những quý tiếp theo. Giá bán sẽ tăng vừa phải trong khoảng 5-10% tùy vào vị trí và chất lượng dự án. Khách hàng sẽ sáng suốt hơn khi đưa ra các quyết định mua bán và có yêu cầu cao hơn đối với chất lượng hoàn thiện, các tiện nghi và tiện ích đi kèm cũng như môi trường sống xung quanh.

Biểu đồ 9: Căn hộ, Số căn hộ được bán theo phân khúc và theo quý



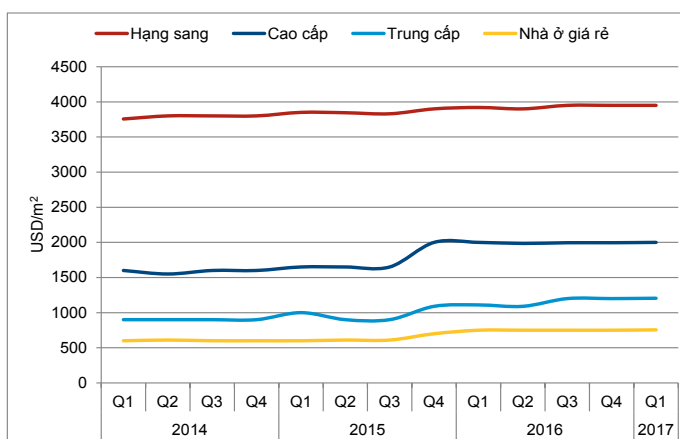
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 10: Căn hộ, Số căn hộ mở bán theo phân khúc và theo quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 11: Căn hộ, Giá bán sơ cấp



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 6: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 1 2017

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m ²)
1	S-Home - block I & H	Thu Duc House	Quận 9	2016	616	636
2	Summer Square	Gotec Land	Quận 6	2017	256	800
3	Opal Riverside	Dat Xanh Group	Thủ Đức	2017	309	960
4	Viva Riverside	Vietcomreal	Quận 6	2018	100	1.000
5	Diamond Island- Block Bahamas	Kusto Home	Quận 2	2018	209	2.450
6	Him Lam Phú An - Block D	Him Lam Land	Quận 9	2018	238	1.000
7	Sunrise Riverside -E2 Tower	NovaLand	Quận 7	2019	110	1.000
8	Toky Tower	557 Group	Quận 12	2019	400	700
9	Lux Garden	Dat Xanh Group	Quận 7	2019	226	990
10	Richmond City	Hung Thinh	Bình Thạnh	2019	880	940
11	Palm Heights - block T3	Kepple Land - Tien Phuoc - Tran Thai	Quận 2	2019	272	1.200
12	Ha Do Centrosa Garden - Iris 4 Tower	Ha Do Group	Quận 10	2020	272	1.700
13	Moonlight Boulevard	Hung Thinh	Bình Tân	2020	656	860
Tổng số căn hộ mở bán Q1 2017					4.544	

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tình hình thị trường tiếp tục diễn biến tích cực với số lượng giao dịch đạt 1.000 căn, tăng 6% so với quý trước. Những dự án với cơ sở hạ tầng và tiện ích nội bộ hoàn thiện và được các chủ đầu tư uy tín phát triển có tỷ lệ hấp thụ ấn tượng đạt 90%.

Trên thị trường thứ cấp, giá bán tăng trong khoảng 1.5-3% so với quý trước, tùy thuộc vào vị trí dự án. Giá bán được dự đoán sẽ tiếp tục tăng nhờ vào nhu cầu mạnh và tâm lý người mua cải thiện.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới tăng 62% so với quý trước, với hơn 500 căn từ 5 dự án biệt thự nhà phố gia nhập thị trường. Trong hai năm qua, các quận phía đông như Quận 2 và Quận 9 đã dần đầu nguồn cung bất động sản gắn liền với đất. Cơ sở hạ tầng phát triển và đô thị hóa nhanh chóng đã tạo niềm tin nơi các chủ đầu tư ở khu vực này.

Trong Quý 1 2017, nguồn cung sơ cấp có khoảng 3.500 căn từ 50 dự án, bao gồm 1.200 biệt thự và 2.300 nhà phố. Từ năm 2013, nhà phố đã dẫn đầu thị trường thứ cấp, chiếm 65% tổng nguồn cung.

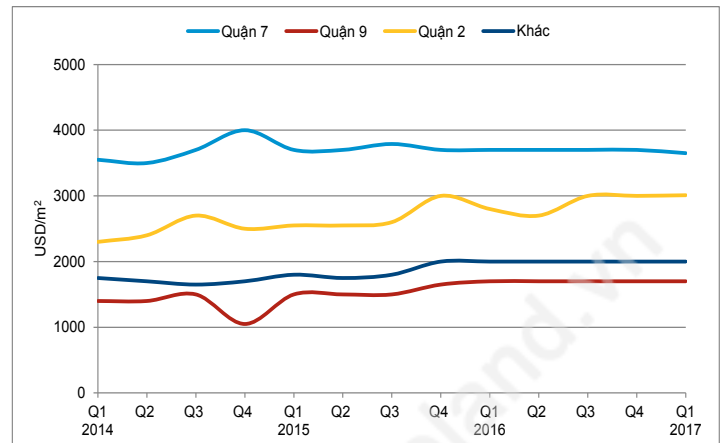
NGUỒN CẦU

Trong hai năm qua, số lượng người mua để ở tìm mua nhà phố với diện tích đất trung bình từ 90-150m² tăng mạnh. Những khách hàng điển hình này ưa chuộng các sản phẩm bất động sản gắn liền với đất có diện tích đất trung bình, giá hợp lý dưới USD300.000 một căn, tiện ích nội khu, an ninh tốt và kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố. Sự phát triển hạ tầng nhanh chóng đã giảm thiểu đáng kể thời gian di chuyển từ khu vực ngoại ô đến trung tâm thành phố và khuyến khích khách hàng mua nhà ở tại các dự án vùng ven.

DỰ ĐOÁN

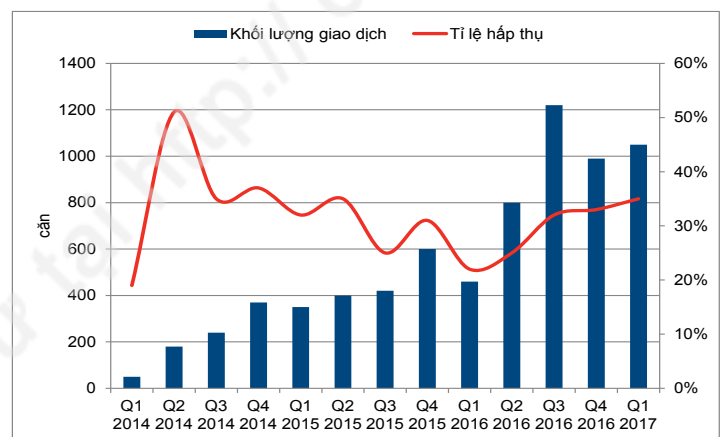
Các quý tiếp theo của năm 2017 sẽ đón nhận 16 dự án mới, với phần lớn nguồn cung đến từ khu đông và nam Sài Gòn. Quận 9 sẽ dẫn đầu nguồn cung mới, chiếm 35% với khoảng 900 căn. Những dự án có quy mô trung bình và lớn của các chủ đầu tư uy tín như Harbour City của Novaland hay Aquamarie của Nam Long sẽ cung cấp cho khách hàng nhiều sản phẩm nhà phố biệt thự đa dạng.

Biểu đồ 12: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trên diện tích đất theo Quận



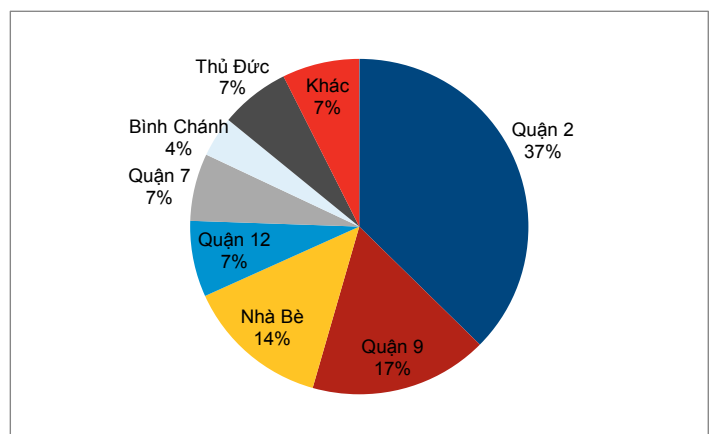
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 13: Biệt thự - Nhà phố, Khối lượng giao dịch theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 14: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung sơ cấp theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 7: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán vào Q1 2017						
Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m²)
1	Merita Khang Dien	Khang Điền	Quận 9	2017	131	2.200
2	Lucasta	Khang Điền	Quận 9	2017	119	1.025
3	Louis Garden	Khang An	Quận 9	2018	13	3.400
4	Lien Phuong Star	Khang Điền	Quận 9	2018	120	1.800
5	Valora Kikyo	Nam Long	Quận 9	2018	110	1.800
Tổng số căn mở bán Q1 2017					503	

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý đầu tiên của năm 2017, giá chào thuê trung bình ở hai phân khúc căn hộ dịch vụ rơi vào khoảng USD34/m²/tháng, không thay đổi đáng kể so với quý trước. Trong khi giá chào thuê của phân khúc căn hộ dịch vụ hạng A duy trì ổn định ở mức 37,9/m²/tháng, giá cho thuê của phân khúc hạng B tăng nhẹ 0,4%, ở mức USD30,1/m²/tháng.

Tỷ lệ lấp đầy bình quân của phân khúc căn hộ dịch vụ hạng A tăng 0,3 điểm phần trăm so với quý trước và đạt mức 90,3%; trong khi đó tại phân khúc hạng B, tỷ lệ lấp đầy giảm mạnh đến 6 điểm phần trăm do có hai dự án căn hộ dịch vụ mới gia nhập thị trường trong quý này, đó là Poonsa tại Quận 3 và Ibis Saigon Airport tại Quận Tân Bình.

NGUỒN CUNG

Quý 1 năm 2017 chào đón hai dự án mới gia nhập thị trường, cung cấp thêm 50 căn hộ vào nguồn cung hiện hữu, tăng 1,3% so với quý trước. Hiện tại, thành phố có 39 dự án căn hộ dịch vụ ở hai phân khúc hạng A và B, cung cấp tổng cộng 3.928 phòng. Với 1.000 phòng từ 9 căn hộ dịch vụ, phân khúc hạng A chiếm khoảng 25% tổng nguồn cung trong khi phân khúc căn hộ dịch vụ hạng B có 2.928 phòng, chiếm khoảng 75% tổng nguồn cung hiện hữu.

Những tháng còn lại của năm 2017 dự kiến sẽ có thêm 1.000 phòng từ những dự án nổi bật tại các quận trung tâm gia nhập thị trường. Nguồn cung tương lai cũng có xu hướng dịch chuyển ra xa khu trung tâm do ngân sách thuê giới hạn của khách hàng. Nhờ hội tụ các điều kiện thuận lợi về vị trí, quỹ đất và cơ sở hạ tầng phát triển, Quận 7 và Quận Tân Bình sẽ chứng kiến nguồn cung căn hộ dịch vụ gia tăng mạnh mẽ trong những năm tới.

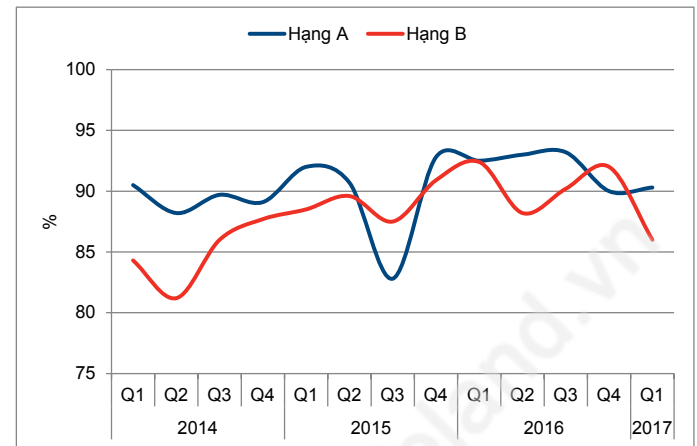
NGUỒN CẦU

Lợi ích và chất lượng vượt trội của loại hình căn hộ dịch vụ, đặc biệt ở những dự án được quản lý bởi các thương hiệu quốc tế đã gia tăng đáng kể nhu cầu về loại hình này trong vòng 5 năm qua. Trong bối cảnh Việt Nam tham gia hàng loạt hiệp định tự do thương mại, nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ, trên thực tế, được xem là điều tất yếu của quá trình hội nhập. Những điều kiện vĩ mô thuận lợi cùng với hiểu biết về sản phẩm ngày càng nâng cao sẽ giúp gia tăng nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ trong những năm tới.

DỰ ĐOÁN

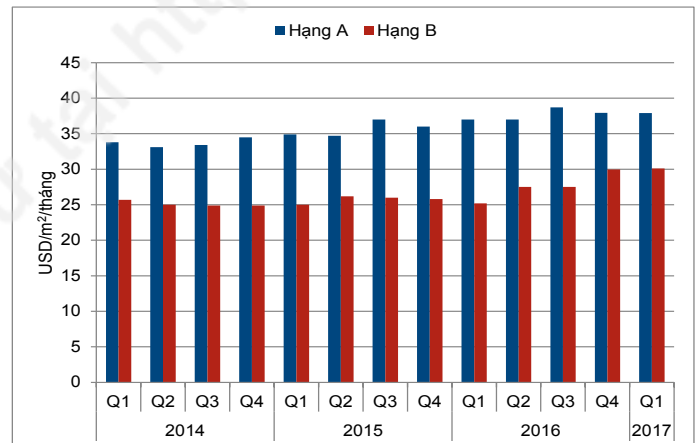
Lợi thế gần các trường học quốc tế, cơ sở hạ tầng hiện đại và những tiện ích đa dạng giúp cho khu vực trung tâm tiếp tục là lựa chọn hàng đầu không chỉ của khách hàng cá nhân mà còn của khách hàng gia đình. Đó là lý do vì sao khu trung tâm vẫn sẽ tiếp tục thu hút các chủ đầu tư mặc dù diện tích đất hạn chế. Các chủ đầu tư trên thị trường mong muốn hợp tác với những thương hiệu quản lý tòa nhà nổi tiếng nhằm nâng cao danh tiếng và chất lượng dịch vụ của phân khúc này. Do nhu cầu vẫn tiếp tục cao ở khu vực trung tâm, giá cho thuê ở khu vực này được dự báo sẽ tăng 3% đến 5% trong những quý tới. Các quận ngoài trung tâm được dự báo sẽ không có sự thay đổi đáng kể.

Biểu đồ 15: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 16: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 8: Căn hộ dịch vụ, Các dự án tiêu biểu đang được xây dựng

Tên dự án	Quận	Tổng số căn	Dự kiến hoàn thành
Ascott Waterfront	1	222	Q1 2017
Saigon Center (Giai đoạn 2)	7	195	Q3 2017
Oakwood Residence Saigon & Richmond Residence	7	480	Q4 2017
Berkley Serviced Residence	2	85	Q4 2017

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 9: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu							
Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số phòng	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê TB (*) (**)
1	The Landmark	5B Tôn Đức Thắng	Quận 1	1995	66	95,0%	26,0
2	Sedona Suites	65 Lê Lợi	Quận 1	1996	89	98,0%	34,0
3	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyễn Thị Minh Khai	Quận 1	1996	172	90,0%	32,0
4	Nguyen Du Park Villas	111 Nguyễn Du	Quận 1	2004	41	95,0%	22,0
5	The Lancaster	22-22 Bis Lê Thánh Tôn	Quận 1	2007	55	73,0%	37,0
6	Intercontinental Asian Saigon	39 Lê Duẩn	Quận 1	2009	260	90,0%	39,0
Hạng A					683	90,5%	34,1
1	Norfolk Mansion	17-21 Lý Tự Trọng	Quận 1	1998	126	92,0%	33,0
2	Saigon Sky Garden	20 Lê Thánh Tôn	Quận 1	1998	154	85,0%	18,0
3	Somerset HCM	8A Nguyễn Bình Khiêm	Quận 1	1998	165	100,0%	26,0
4	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	42	99,0%	25,0
5	Garden View Court	101 Nguyễn Du	Quận 1	2000	76	87,0%	29,0
6	Ben Thanh Luxury	172-174 Kỳ Con	Quận 1	2010	88	91,0%	20,0
7	Lafayette De SaiGon	8 Phùng Khắc Khoan	Quận 1	2010	18	89,0%	36,0
8	Vincom Center	45A Lý Tự Trọng	Quận 1	2010	60	34,0%	20,0
9	Nikko Saigon	235 Nguyễn Văn Cừ	Quận 1	2011	54	100,0%	34,0
10	Saigon City Residence	8A/3D2 Thái Văn Lung	Quận 1	2011	17	84,0%	37,0
11	Spring Court	1Bis Phùng Khắc Khoan	Quận 1	2011	14	87,0%	21,0
Hạng B					814	90,4%	25,6

(*) USD/m²/tháng

(**) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá cho thuê trung bình đất công nghiệp tại thành phố duy trì ổn định ở mức 138,8/m²/kỳ cho thuê so với quý trước. Một nguyên nhân nữa khiến giá cho thuê ổn định là do người cho thuê muốn giữ chân khách hàng trong bối cảnh phải cạnh tranh gay gắt với các khu vực lân cận như Bình Dương và Đồng Nai. Xét về vị trí, Quận 7 với khu chế xuất Tân Thuận là quận có giá cho thuê cao nhất, ở mức USD260/m²/kỳ cho thuê. Thời hạn sử dụng đất trung bình cho tất cả các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố là 34,8 năm.

Trong khi giá cho thuê không đổi, công suất thuê trung bình giảm nhẹ ở mức 1 điểm phần trăm so với quý trước với 7 trong số 19 khu công nghiệp hiện hữu được lấp đầy. Củ Chi, Nhà Bè và Bình Chánh là những quận ghi nhận công suất cho thuê thấp nhất trong số 9 quận sở hữu khu công nghiệp. Đối với diện tích từ 1.000-5.000m², nhà xưởng xây sẵn được cho thuê với mức giá trung bình USD2,5 đến USD4,0/m²/tháng (chưa tính thuế VAT và phí dịch vụ).

NGUỒN CUNG

Do không có nguồn cung mới gia nhập thị trường trong quý này, nguồn cung hiện hữu không thay đổi so với quý trước. Cả thành phố hiện có tổng cộng 19 khu công nghiệp đang hoạt động với diện tích cho thuê khoảng 2.800 héc-ta. Chiếm 31% thị phần nguồn cung khu công nghiệp, Củ Chi có nguồn cung khu công nghiệp lớn nhất với diện tích cho thuê khoảng 863 héc-ta. Trong khi đó, quận 12 với 19,8 héc-ta chiếm tỷ trọng nhỏ nhất trong tổng nguồn cung, chỉ khoảng 0.71%.

Đối với nguồn cung tương lai, thành phố được kỳ vọng sẽ đón thêm 2.300 héc-ta khu công nghiệp trong những năm tới, chủ yếu đến từ quận Bình Chánh.

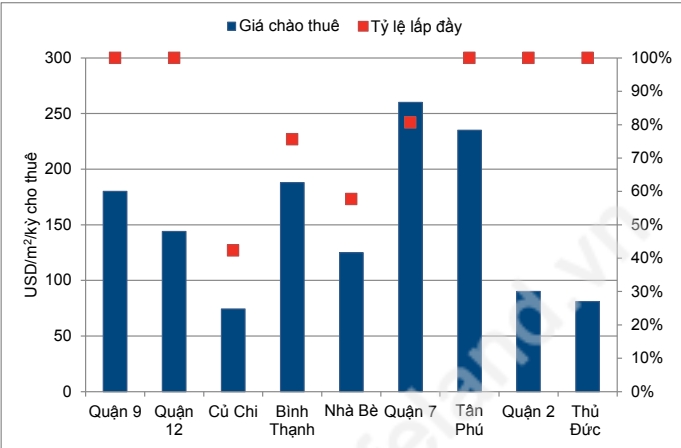
NGUỒN CẦU

Trên bản đồ sản xuất của thế giới, Việt Nam đang vươn lên là một điểm đầu tư hấp dẫn với những ưu điểm về giá nhân công rẻ cùng những ưu đãi và miễn giảm thuế quan khi tham gia hàng loạt các hiệp định tự do thương mại. Cụ thể, Việt Nam đang xếp ở mức trung bình trong số 12 nước có giá nhân công rẻ nhất với giá nhân công bình quân dưới USD4.000 mỗi năm, bằng khoảng một nửa so với Trung Quốc. Những nhân tố này góp phần tác động đáng kể đến quyết định di dời nhà máy và phân xưởng của các tập đoàn nước ngoài hoạt động ở các ngành công nghiệp thâm dụng lao động như da giày, dệt may, chế biến và chế tạo. Điều này được kỳ vọng sẽ thúc đẩy nhu cầu bất động sản công nghiệp trong những năm tới.

DỰ ĐOÁN

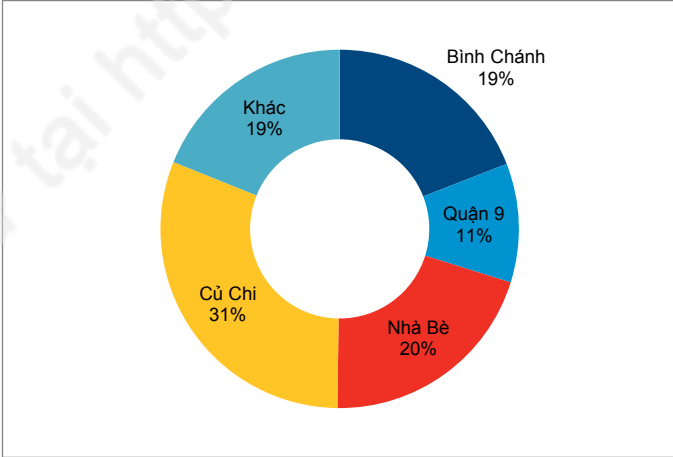
So với các tỉnh khác ở khu vực phía Nam, các khu công nghiệp ở thành phố Hồ Chí Minh được phát triển khá sớm nhờ vào hệ thống cảng hàng không và cảng biển quốc tế được trang bị tốt. Nhờ vị thế địa lý thuận lợi, giá cho thuê của các khu công nghiệp trong thành phố cũng cao hơn đáng kể so với các khu vực lân cận. Hơn thế nữa, chính quyền thành phố đang tập trung vào hỗ trợ các ngành công nghệ cao nên các ngành công nghiệp thâm dụng lao động và đất đai ít được khuyến khích ở thành phố. Điều này có thể cản trở các khu công nghiệp mới gia tăng công suất cho thuê trong những giai đoạn tới.

Biểu đồ 17: Khu công nghiệp, Tình hình thị trường theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 18: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 10: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Tên Khu công nghiệp	Quận	Diện tích (ha)
KCN Lê Minh Xuân - Giai đoạn 2	Bình Chánh	338
KCN Lê Minh Xuân - Giai đoạn 3	Bình Chánh	242
KCN Vĩnh Lộc I - Giai đoạn 2	Bình Chánh	56
KCN Vĩnh Lộc I - Giai đoạn 3	Bình Chánh	200
KCN Vĩnh Lộc III	Bình Chánh	210,3
KCN Tây Bắc Củ Chi I - Giai đoạn 3	Củ Chi	1.000
KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 2	Nhà Bè	597
KCN Phong Phú	Bình Chánh	148,4

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 11: Tổng quan thị trường khu công nghiệp tại Tp. Hồ Chí Minh

Stt	Tên khu công nghiệp	Vị trí	Khoảng cách tới khu vực trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Tổng diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê (USD/m ² /kỳ hạn)	Công suất thuê	Thời hạn thuê
1	Khu chế xuất Tân Thuận	Quận 7	6.4	300	204	260	81%	2041
2	Khu công nghiệp Tân Bình (1+2)	Tân Phú	11	129	100	235	100%	2047
3	Khu công nghệ cao Sài Gòn 1	Quận 9	15	300	300	180	95%	2052
4	Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Bình Chánh	15	203	131	250	95%	2047
5	Khu công nghiệp Bình Chiểu	Thủ Đức	16	27	27	150	100%	2046
6	Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp	Quận 12	16	28	20	144	100%	2049
7	Khu chế xuất Linh Trung 2	Thủ Đức	17	62	44	60	100%	2050
8	Khu công nghiệp Tân Tạo 1	Bình Chánh	17	161	97	240	97%	2047
9	Khu công nghiệp Tân Tạo 2	Bình Chánh	17	183	116	240	78%	2050
10	Khu chế xuất Linh Trung 1	Thủ Đức	18	62	46	60	100%	2042
11	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân	Bình Chánh	20	100	66	120	100%	2047
12	Khu công nghiệp Hiệp Phước 1	Nhà Bè	21	311	224	125	100%	2048
13	Khu công nghiệp Cát Lái	Quận 2	21	137	87	90	100%	2061
14	Khu công nghiệp Hiệp Phước 2	Nhà Bè	22	597	345	125	31%	2058
15	Khu công nghiệp An Hạ	Bình Chánh	23	124	124	69	23%	2058
16	Dong Nam Industrial Park	Củ Chi	30	343	287	63	69%	2058
17	Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	Củ Chi	36.5	208	150	80	3%	2048
18	Khu công nghiệp Tân Phú Trung	Củ Chi	37	543	359	80	30%	2054
19	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Tp. HCM (Hòa Phú)	Củ Chi	40	99	67	80	83%	2057
Tổng cộng				3.916	2.794	138,3	68%	

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Quý đầu năm 2017 ghi nhận giá cho thuê trung bình ở văn phòng hạng A và hạng B gia tăng, đạt USD23/m²/tháng. Giá chào thuê thực trung bình của văn phòng hạng A là USD28,2/m²/tháng, tăng 3,2% so với quý trước; trong khi giá thuê của văn phòng hạng B tăng nhẹ 0.1% và đạt mức USD17.9/m²/tháng.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình toàn thị trường đạt mức 79.8%, tăng 1,1 điểm phần trăm so với quý trước. Hạng A có tỷ lệ lấp đầy tăng gần 2 điểm phần trăm so với mức 80% của quý trước; trong khi đó hạng B có tỷ lệ lấp đầy tăng nhẹ 0.2 điểm phần trăm, đạt mức 78.2%.

NGUỒN CUNG

Horison Tower, một văn phòng hạng B, là nguồn cung mới duy nhất gia nhập thị trường trong quý đầu năm 2017. Tòa văn phòng này cung cấp hơn 8.300m² NLA, nâng tổng nguồn cung văn phòng ở Hà Nội lên đến 1.188.000m². Xét về vị trí, hầu hết các văn phòng hạng A tọa lạc ở khu trung tâm trong khi đa phần các văn phòng hạng B rải rác ở các quận xung quanh.

Theo tình hình xây dựng hiện tại, nguồn cung tương lai sẽ được mở rộng với hơn 355.000m² GFA diện tích văn phòng gia nhập thị trường trong thời gian tới.

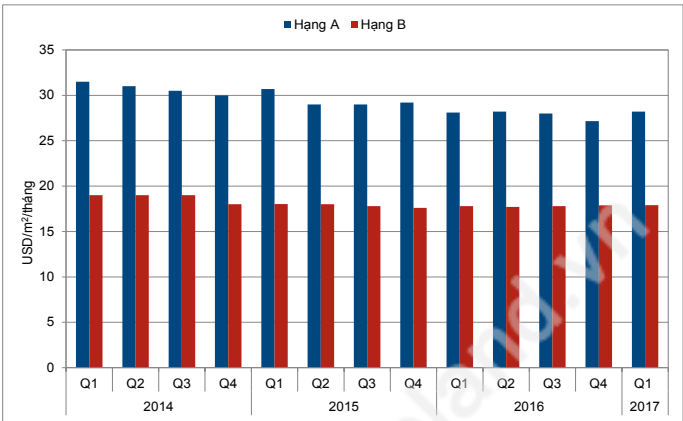
NGUỒN CẦU

Ngân hàng, tài chính và bảo hiểm là những ngành đi đầu trong việc mở rộng văn phòng tại thủ đô. Với tốc độ tăng trưởng lực lượng lao động trong các ngành dịch vụ trung bình hằng năm khoảng 10%, nhu cầu thuê văn phòng được kỳ vọng sẽ tăng cao trong thời gian tới. Thêm vào đó, sự gia tăng số lượng các nhà máy sản xuất đặt tại Việt Nam sẽ thúc đẩy ngành outsourcing phát triển, từ đó, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thành lập và mở rộng diện tích văn phòng trong những năm tới.

DỰ ĐOÁN

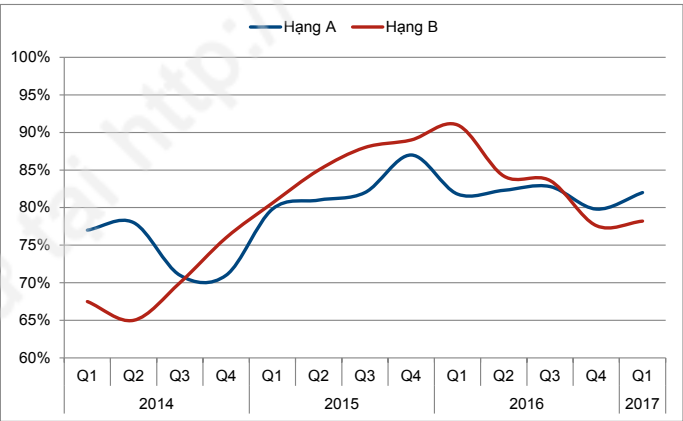
Với nguồn cung dồi dào, khu vực phía Tây Hà Nội là sự lựa chọn hàng đầu của các công ty sử dụng diện tích cho thuê lớn, đặc biệt là các công ty Hàn Quốc. Tuy chính sách cho thuê ở khu vực này đang được duy trì ổn định, giá thuê ở khu vực phía Tây được dự báo sẽ giảm nhẹ trong thời gian tới do sự xuất hiện của nhiều nguồn cung mới trong tương lai. Trong khi đó, các chủ đầu tư ở khu vực trung tâm thành phố cũng đang đưa ra các mức giá thuê cùng những chính sách hấp dẫn nhằm tăng tỷ lệ lấp đầy ở khu vực này.

Biểu đồ 19: Văn phòng, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 20: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 12: Văn phòng, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Hạng	DT cho thuê (m ²)	Dự kiến hoàn thành
Discovery Complex	B	93.320	Q2 2017
Comatce Tower	B	43.100	Q2 2017
Eurowindow Building	B	16.592	Q3 2017
Vinacomin Tower	B	103.100	Q4 2017
DSD Building	B	6.860	Q4 2017
Handi Resco Tower	B	24.190	Q4 2017
FLC Twin Tower	B	35.960	Q4 2017

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 13: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu khu vực trung tâm

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê
1	Central Building	31 Hai Bà Trưng	1995	3.653	9,0	100%	33,0
2	International Centre	17 Ngô Quyền	1995	6.500	-	90%	24,0
3	Hanoi Tower	49 Hai Bà Trưng	1997	9.000	-	100%	28,0
4	63 Ly Thai To Building	63 Lý Thái Tổ	1998	6.753	đã bao gồm	100%	47,0
5	Sun Red River Building	23 Phan Chu Trinh	1999	13.459	7,0	97%	28,0
6	Vietcombank Tower	198 Trần Quang Khải	2000	19.563	đã bao gồm	100%	29,0
7	Opera Business Centre	60 Lý Thái Tổ	2007	3.787	đã bao gồm	98%	22,0
8	Pacific Palace	83B Lý Thường Kiệt	2007	16.600	7,4	85%	36,8
9	Asia Tower	2 Nhà Thờ	2007	3.100	7,7	87%	38,0
10	Sun City Building	13 Hai Bà Trưng	2007	6.400	-	100%	45,0
11	BIDV Tower	194 Trần Quang Khải	2010	10.120	7,0	96%	29,3
12	Sentinel Place	Hàng Da	2010	8.000	8,5	98%	35,0
13	Corner Stone	16 Phan Chu Trinh	2013	26.500	7,0	96%	31,0
14	Hong Ha Center	25 Lý Thường Kiệt	2013	11.000	5,0	93%	20,0
Hạng A				144.435	7,0	96%	31,2
1	Tungshing Square	2 Ngô Quyền	1996	8.306	5,7	90%	28,7
2	Melia Hotel	44B Lý Thường Kiệt	1997	8.500	-	90%	38,0
3	Prime Centre	53 Quang Trung	1998	7.600	-	100%	27,0
4	VIB Hai Ba Trung	59 Quang Trung	2006	3.000	-	68%	16,0
5	Capital Tower	109 Trần Hưng Đạo	2010	21.089	7,0	99%	35,0
6	Hanoi Tourist Building	18 Lý Thường Kiệt	2010	7.600	-	100%	24,0
7	Capital Building	72 Trần Hưng Đạo	2013	5.800	-	100%	25,0
8	Coalimex Building	33 Tràng Thi	2013	5.071	5,0	79%	18,0
9	VID Building	115 Trần Hưng Đạo	2013	4.930	-	89%	23,0
10	Artex Port	31-33 Ngô Quyền	2014	4.725	-	100%	23,0
Hạng B				76.621	6,0	95%	28,6

(*) USD/m²/tháng (tính trên diện tích thực thuê)

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê thực trung bình của tất cả phân khúc giảm 4,7% so với quý trước, đạt USD33/m²/tháng do các chủ tòa nhà chào giá thấp hơn để lấp đầy các diện tích trống. Trong khi trung tâm bách hóa giữ giá thuê ở mức USD34,9/m²/tháng, khối để bán lẻ và trung tâm mua sắm giảm giá thuê còn USD24/m²/tháng và USD34,2/m²/tháng.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình cải thiện 3 điểm phần trăm, đạt 83%. Trong ba loại hình, tỷ lệ lấp đầy của trung tâm mua sắm tăng đáng kể 3 điểm phần trăm, đạt 80% trong khi khối để bán lẻ và trung tâm bách hóa bách hóa tăng nhẹ 1 điểm phần trăm, đạt lần lượt 91% và 94%.

NGUỒN CUNG

Trong Quý 1.2017, tổng diện tích bán lẻ không thay đổi với khoảng 848.454m² diện tích thực thuê từ 51 dự án. Trung tâm thương mại dẫn đầu nguồn cung, chiếm 78% tổng diện tích, cung cấp 664.290m² diện tích thực thuê từ 18 dự án. Mặc dù khối để bán lẻ trong khu phức hợp dần phổ biến hơn, tổng diện tích thực thuê của loại hình này vẫn ít, với 106.117m² từ 29 dự án. Trung tâm bách hóa có diện tích khiêm tốn nhất với 78.047m² từ 4 dự án. Trong khi khu trung tâm là vị trí đắc địa cho các thương hiệu thời trang nội địa và quốc tế sang trọng, các quận ngoài trung tâm tập trung đa phần siêu thị, nhãn hàng thời trang bình dân và dịch vụ ăn uống vui chơi giải trí.

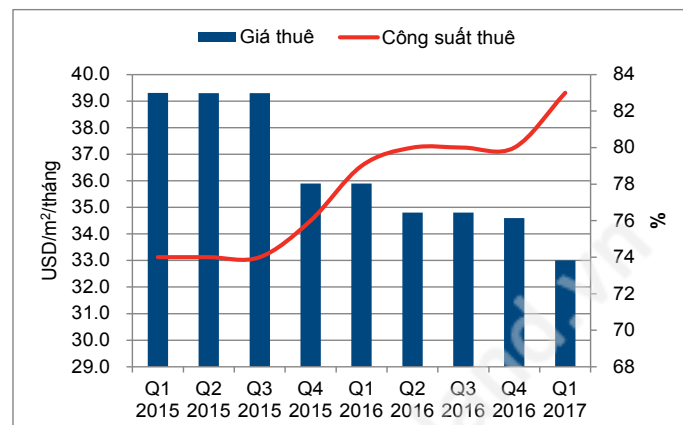
NGUỒN CẦU

Trong vài năm tới, thành phố thủ đô sẽ ghi nhận thêm nhiều nhà bán lẻ thâm nhập vào thị trường địa phương, bao gồm một số doanh nghiệp bán lẻ nổi tiếng tại Thành phố Hồ Chí Minh muốn mở rộng thị phần tại Hà Nội, và những thương hiệu quốc tế muốn mở các cửa hàng chủ lực ở những thành phố chính của Việt Nam. Xu hướng này minh chứng sự phát triển đầy tiềm năng của các bất động sản thương mại, đặc biệt của những tài sản chủ động tái cấu trúc và tái định vị mô hình bán lẻ nhằm đáp ứng yêu cầu thuê mặt bằng phức tạp của các nhãn hàng nước ngoài. Giữa bối cảnh cạnh tranh gay gắt, các trung tâm thương mại cũ cần bắt kịp những thay đổi về nhu cầu thuê mặt bằng từ những nhà bán lẻ mới để duy trì lợi nhuận.

DỰ ĐOÁN

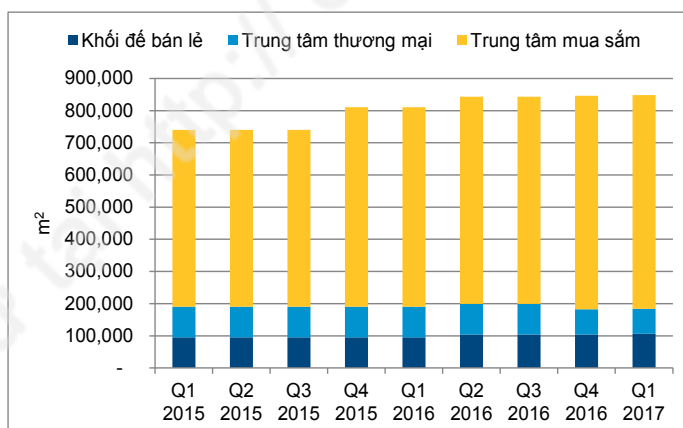
Trong vòng 3 năm tới, nguồn cung sẽ tăng đáng kể với khoảng 825.000m² tổng diện tích sàn từ 16 dự án. Các trung tâm mua sắm mới thường nằm ở khu vực đông dân cư, hướng đến đối tượng thu nhập trung bình và cung cấp nhiều dịch vụ đa dạng như cửa hàng chuyên biệt, tiện ích ăn uống, giải trí và thể thao. Do nguồn cung lớn trong tương lai, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy sẽ giảm khoảng 2-3% để thị trường có thời gian hấp thụ diện tích cho thuê mới.

Biểu đồ 21: Bán lẻ, Tình hình thị trường



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 22: Bán lẻ, Tổng nguồn cung theo phân khúc và theo quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 14: Bán lẻ, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Hạng	DT cho thuê (m ²)	Dự kiến hoàn thành
Artemis	Thanh Xuân	27.000	Q3 2017
Ecolife Capital	Nam Từ Liêm	20.000	Q3 2017
Discovery Complex	Cầu Giấy	38.000	Q4 2017
FLC Twin Towers	Cầu Giấy	25.000	Q1 2018
Vinhomes D'Capital	Cầu Giấy	180.000	Q4 2018
Aeon Mall Ha Dong	Hà Đông	200.000	Q4 2019
Lotte Ciputra Mall	Tây Hồ	200.000	2020
Eco Green City	Hoàng Mai	7.000	Q4 2017

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 15: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m ²)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Central Building	31 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1995	550	75	100%
2	Hanoi Tower	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1997	2.515	55	99%
3	63 Ly Thai To Building	63 Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	1998	650	170	95%
4	ICC Building	71 Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	2006	2.900	16	100%
5	Pacific Place	83b Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	2007	2.300	67	100%
6	Opera Business Center	6b Tràng Tiền	Hoàn Kiếm	2007	370	120	100%
7	Asia Tower	6 Phố Nhà Thờ	Hoàn Kiếm	2008	300	107	100%
8	Sentinel Place	41A Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	2010	700	45	100%
9	Sky City Tower	88 Láng Hạ	Đống Đa	2010	5.400	65	100%
10	The Lancaster Hanoi	20 Núi Trúc	Ba Đình	2013	3.123	32	81%
11	Madarin Garden Residential	1 Hoàng Minh Giám	Cầu Giấy	2013	11.000	25	97%
Khối đế bán lẻ					29.808	44,4	97%
1	Vincom Center Ba Trieu-Tower A&B	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	17.700	105	100%
2	Vincom Center Ba Trieu - Tower C	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	10.974	80	100%
3	Ruby Plaza	44 Lê Ngọc Hân	Hai Bà Trưng	2007	2.400	35	100%
4	Syrena	51B Xuân Diệu	Tây Hồ	2008	4.153	33	100%
5	Trang Tien Plaza	24 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	2008	12.000	150	95%
6	Savico MegaMall	7-9 Nguyễn Văn Linh	Long Biên	2011	43.500	22	100%
7	Vincom Center Long Bien	KDT Vincom	Long Biên	2012	29.000	20	80%
8	Indochina Plaza Hanoi	241 Xuân Thủy	Cầu Giấy	2012	17.000	30	99%
9	Vincom Mega Mall - Royal City	72A Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	2013	181.317	30	50%
10	Vincom Mega Mall - Time City	458 Minh Khai	Hai Bà Trưng	2014	83.950	30	80%
11	Aeon Mall Long Bien	2 Cổ Linh	Long Biên	2015	72.000	-	100%
12	Vincom Nguyen Chi Thanh	54A Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	2015	65.328	65	80%
Trung tâm thương mại					539.322	40,1	76%
1	The Garden (Bitexco)	Mễ Trì	Từ Liêm	2007	24.063	40	95%
2	Ho Guom Plaza	Hà Đông	Hà Đông	2013	23.380	30	99%
3	Lotte Department Store	54 Liễu Giai	Ba Đình	2014	21.480	50	100%
Trung tâm bách hóa					68.923	39,7	98%

(*) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý đầu năm 2017, toàn thị trường ghi nhận hơn 6.100 căn được bán, tăng hơn hai lần so với số lượng căn hộ bán được so với cùng kỳ năm ngoái. Doanh số ấn tượng này đạt được chủ yếu nhờ chủ đầu tư tung ra các chính sách bán hấp dẫn để kích hoạt lực mua mạnh trong dịp đầu năm.

Giá mua trên thị trường sơ cấp cũng tăng nhẹ trong giai đoạn này do một số lượng lớn căn hộ ở phân khúc cao cấp được tung ra thị trường. Cụ thể, giá của phân khúc hạng sang và phân khúc cao cấp lần lượt tăng 12% và 8.5% so với quý trước, trong khi giá chào bán của hai phân khúc trung cấp và bình dân tương đối ổn định.

NGUỒN CUNG

Phân khúc trung cấp và bình dân ghi nhận số lượng căn hộ chào bán tăng mạnh do các chủ đầu tư đang cố gắng theo kịp nhu cầu thực đang gia tăng của những khách hàng muốn mua nhà để ở. Ước tính tổng số lượng căn mở bán trên toàn thị trường quý vừa qua đạt mức 9.400 căn, cho thấy mức tăng so với cả quý trước lẫn cùng kỳ năm ngoái. Hàng loạt các dự án lớn được mở bán ở phía Tây thành phố khiến khu vực này luôn dẫn đầu thị trường về nguồn cung. Khu vực Tây Hồ và phía Tây Nam thành phố dự kiến sẽ tiếp tục được ưa chuộng nhờ vào quỹ đất lớn và cơ sở hạ tầng ngày càng được cải thiện.

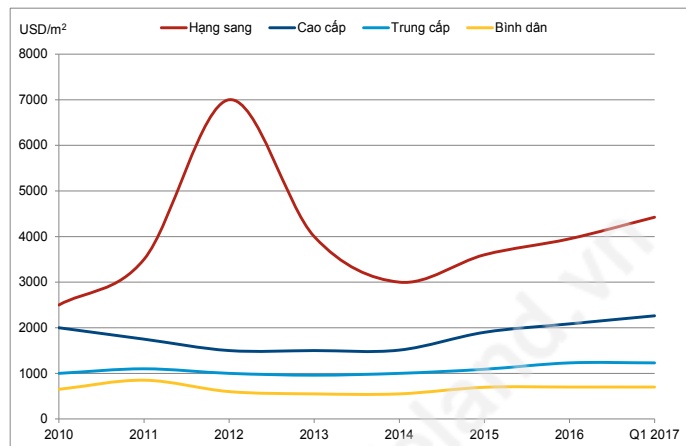
NGUỒN CẦU

Trong những năm gần đây, cấu trúc gia đình Việt Nam đã thay đổi đáng kể và gia đình hạt nhân trở nên phổ biến hơn trong xã hội. Các cặp vợ chồng trẻ thích ở nhà riêng để tận hưởng sự riêng tư hơn là sống chung với bố mẹ. Do căn hộ chung cư có giá thấp hơn nhà phố và biệt thự, nhóm khách hàng này sẽ đóng vai trò dẫn dắt phân khúc thị trường này.

DỰ ĐOÁN

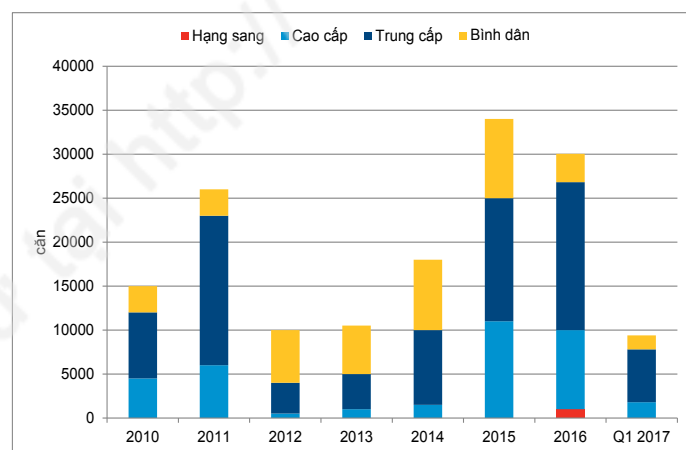
Nguồn cung tương lai đã có những điều chỉnh tích cực với nhiều dự án căn hộ bình dân hướng đến đối tượng người mua để ở, vì vậy niềm tin khách hàng được dự đoán vẫn duy trì ở mức cao trong năm 2017. Do giá đất đắt đỏ ở khu vực trung tâm, các dự án căn hộ bình dân thường được xây dựng ở ngoại ô, với nguồn cung chính nằm ở quận Hoàng Mai, Hà Đông, Đan Phượng và Gia Lâm. Giá bán sẽ không tăng đáng kể ở phân khúc thị trường này vì các chủ đầu tư chú trọng vào mức giá bình dân để đạt được tỷ lệ hấp thụ cao.

Biểu đồ 23: Căn hộ, Giá bán sơ cấp theo năm



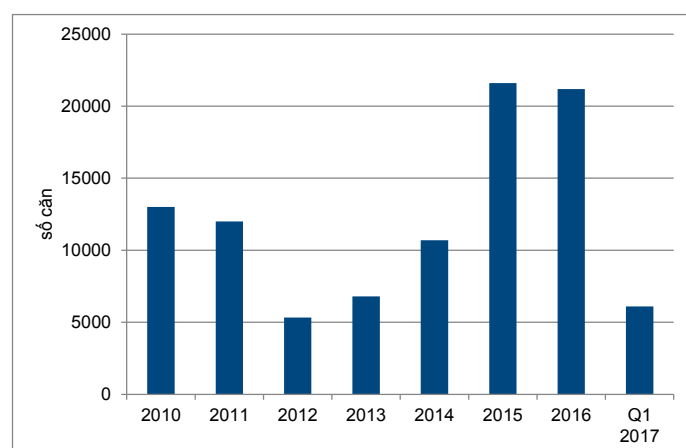
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 24: Căn hộ, Số căn hộ mở bán theo phân khúc và theo quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 25: Căn hộ, số lượng tiêu thụ



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 16: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 1 2017

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m ²)
1	Ecolife Tay Ho - GĐ cuối	Thu Do Invest	Tây Hồ	2017	70	1.080
2	Sun Grand City	Sun Group	Tây Hồ	2018	519	2.440
3	The Golden An Khanh - GĐ cuối	Song Da - Hoang Long	Hoài Đức	2018	100	632
4	Imperial Plaza	Tincom Group	Thanh Xuân	2018	884	1.100
5	Xuan Mai Complex	Xuan Mai Corp	Hà Đông	2018	696	760
6	Goldmark City - Sapphire	Viet Han Group	Bắc Từ Liêm	2018	136	960
7	Green Home	FLC Corp.	Nam Từ Liêm	2018	500	1.440
8	Riverside Garden	VIDEC JSC	Thanh Xuân	2018	132	1.076
9	Smile Building	Trung Yen Group	Hoàng Mai	2018	396	960
10	Sunshine Palace	Sunshine Group	Hoàng Mai	2018	402	960
11	Kosmo Tay Ho	NewTatco	Bắc Từ Liêm	2019	648	1.300
12	Lac Hong Lotus 2 - N01 T1 tower	Lac Hong	Bắc Từ Liêm	2019	192	1.060
13	Northern Diamond Long Bien	Incomex	Long Biên	2019	200	1.160
14	Vinhomes Green Bay	Vin Group	Nam Từ Liêm	2019	700	1.700
15	Imperia Sky Garden	Terra Gold	Hai Bà Trưng	2020	1.866	1.200-1.400
Tổng số căn mở bán Quý 1/2017					6.741	

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thị trường bất động sản gắn liền với đất Hà Nội ghi nhận một quý đầy thành công với số lượng lớn căn hộ được bán ra ở cả hai loại hình biệt thự và nhà phố vì đây vẫn là phân khúc ưa thích của những nhà đầu tư.

Giá thứ cấp trung bình trên toàn thị trường tăng 4% so với quý trước, chạm mức USD3.368/m² đối với các căn hoàn thiện. Quận Hoàng Mai là khu vực sinh lợi nhiều nhất cho nhà đầu tư với mức tăng giá cao nhất, 15.15% so với quý trước. Cách trung tâm Hà Nội 6km, quận Hoàng Mai là cửa ngõ quan trọng ở phía Nam, kết nối thành phố với các tỉnh lân cận như Hưng Yên, Bắc Ninh, Hải Phòng. Cơ sở hạ tầng đồng bộ, quỹ đất lớn và vị trí chiến lược được xem là những đòn bẩy giúp thúc đẩy nhu cầu bất động sản ở khu vực này. Cầu Giấy, Tây Hồ, Từ Liêm và Hà Đông cũng ghi nhận mức tăng về giá bán từ 2% đến 4% so với quý trước.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung của thành phố tăng trưởng nhanh trong 3 tháng đầu năm 2017 với hơn 1.000 căn từ 6 dự án mới, tăng gần 3 lần so với nguồn cung của quý trước. Vinhomes Green Bay và Vinhomes Riverside giai đoạn 2 là hai dự án nổi bật được mở bán và đều được phát triển với Vingroup. Với điểm nhấn là hồ điều hòa rộng 8 ha và một công viên sinh thái rộng 2.6 ha về phía Tây của thành phố, gần đường cao tốc Thăng Long, Vinhomes Green Bay được kỳ vọng sẽ mang đến phong cách sống yên bình cùng với kết nối thuận lợi vào trung tâm thành phố. Tương tự, Vinhomes Riverside cũng là một khu đô thị sinh thái với vị trí chiến lược vì nơi đây có thể dễ dàng kết nối tới trung tâm thành phố, sân bay Nội Bài và những vùng lân cận khác bằng hệ thống đường cao tốc hiện đại.

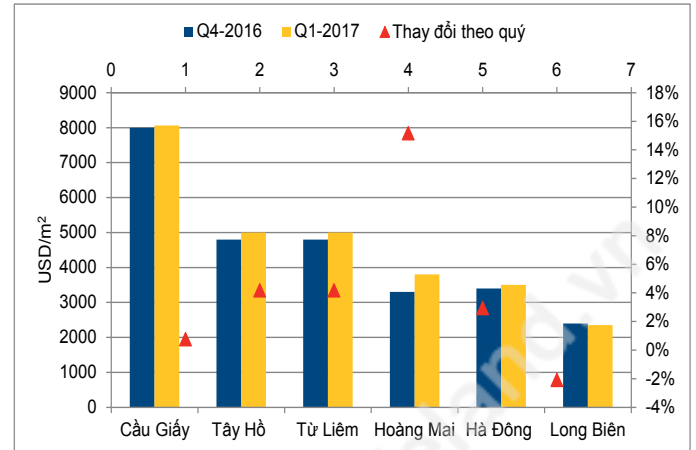
NGUỒN CẦU

Trong khi khách hàng tiêu biểu của căn hộ chung cư là người mua để ở, khách hàng mua bất động sản gắn liền với đất chủ yếu là nhà đầu tư. Người giàu Hà Nội thích mua biệt thự và nhà phố để giữ tài sản do phân khúc này có lợi nhuận đầu tư cao hơn chung cư. Do số lượng người giàu tại Việt Nam tăng lên, nhu cầu mua bất động sản gắn liền với đất sẽ tiếp tục tăng trong dài hạn.

DỰ ĐOÁN

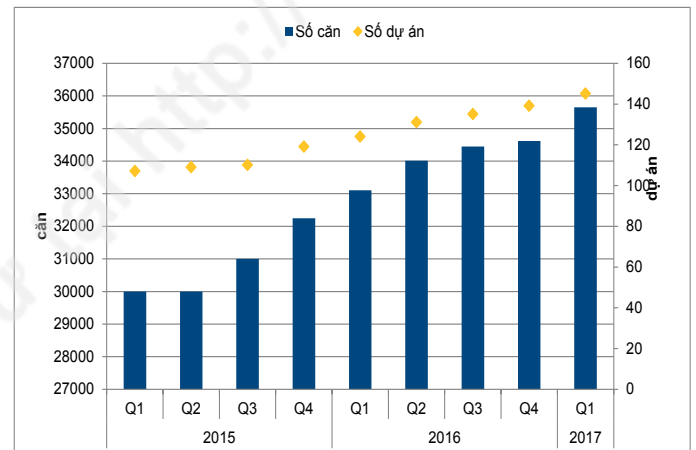
Tận dụng niềm tin thị trường tích cực, các chủ đầu tư sẽ mở bán nhiều dự án chung cư biệt thự hơn trong những quý tới. Ước tính có 84 dự án nằm tại 18 quận đang trong giai đoạn quy hoạch, xây dựng hoặc tiền mở bán. Với quỹ đất lớn và cơ sở hạ tầng đang phát triển, các quận ngoại thành như Hà Đông, Hoài Đức, Quốc Oai, Đan Phượng, Chương Mỹ, Đông Anh, Mê Linh và Thạch Thất đang trở thành những nguồn cung chính. Giá bán được dự đoán sẽ tiếp tục tăng do nhu cầu cao và chất lượng hoàn thiện tốt hơn.

Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán thứ cấp theo Quận và Quý



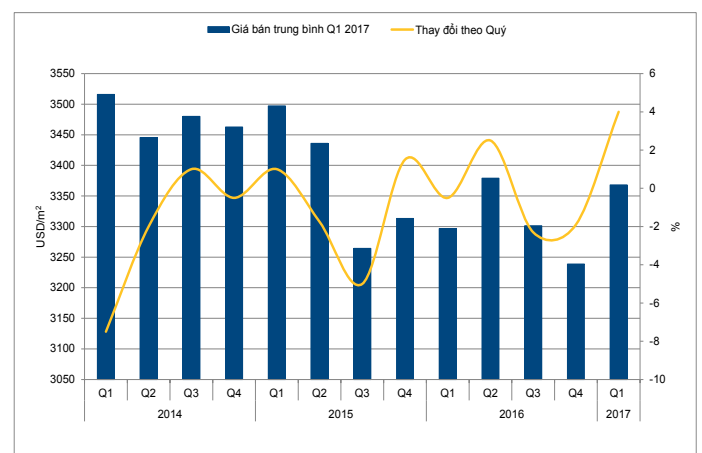
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trên thị trường thứ cấp



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 17: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 1 2017

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán (USD/m ²)
1	Loc Ninh Singashine	Loc Ninh Corp	Chương Mỹ	2017	53	4.000
2	Ciputra - phase 3 - K area	Ciputra	Tây Hồ	2017	15	5.500
3	Vinhomes Riverside - Phase 2	Vin Group	Long Biên	2017	478	4.800
4	Dreamland	BIC Viet Nam	Tây Hồ	2018	46	1.000
5	Vinhomes Green Bay Residence	Vin Group	Nam Từ Liêm	2019	390	8.000
6	Eurowindow River Park	Eurowindow Holding	Đông Anh	2019	60	5.300
Tổng số căn mở bán Quý 1/2017					1.042	

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong 3 tháng đầu năm 2017, thị trường căn hộ dịch vụ của thủ đô có tỷ lệ lấp đầy cao, vào khoảng 89%, tăng 4 điểm phần trăm so với quý trước. Giá chào thuê trung bình của toàn thị trường ở mức USD27,2/m²/tháng, tăng gần 4.5% so với quý trước.

Giá thuê căn hộ dịch vụ hạng A là 33,5%, tăng 4,7%; trong khi đó tỷ lệ lấp đầy của phân khúc này ở mức 90%, tăng đến 6 điểm phần trăm so với quý trước. Tương tự, tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ hạng B cũng cải thiện với mức tăng ở cả giá chào thuê và tỷ lệ lấp đầy, lần lượt rơi vào khoảng USD21/m²/tháng và 88%.

Khu vực Hồ Tây vẫn giữ mức giá cho thuê cao nhất nhờ lợi thế ở gần khu trung tâm và kết nối thuận lợi đến các khu lân cận thông qua các tuyến đường chính Phạm Văn Đồng và Lạc Long Quân.

NGUỒN CUNG

Thị trường trong quý vừa qua không ghi nhận thêm nguồn cung mới nào. Hiện tại thành phố có 41 dự án căn hộ dịch vụ với hơn 2.200 phòng gồm nhiều loại hình từ studio đến căn hộ 4 phòng ngủ và penthouse.

Xét về loại hình, căn hộ hai phòng ngủ chiếm đa số với hơn 50% nguồn cung. Giá chào thuê của loại căn hộ này thường rơi vào khoảng USD1.600-USD2.000.

Xét về vị trí, quận Ba Đình có nguồn cung căn hộ dịch vụ lớn nhất, chiếm 28% tổng nguồn cung thị trường, theo sau là quận Tây Hồ với 24%.

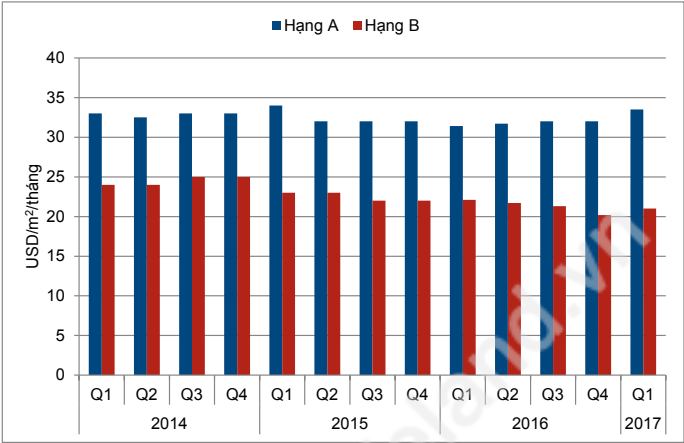
NGUỒN CẦU

Theo Hiệp Hội Du Lịch Toàn Cầu (GBTA), Châu Á Thái Bình Dương dẫn đầu về tổng chi tiêu công tác, theo sau là Bắc Mỹ và Tây Âu. Con số này dự kiến sẽ gia tăng 5% trong năm 2018. Trong các nước Châu Á Thái Bình Dương, Việt Nam - là thị trường mới nổi tiềm năng đối với khách du lịch lẫn khách doanh nhân khi ghi nhận tỷ lệ tăng trưởng lên đến 18% trong lượng khách quốc tế đến Việt Nam vào năm 2016. Sự bùng nổ của nhu cầu công tác, kết hợp với tốc độ gia tăng kinh tế cao sẽ thúc đẩy nhu cầu về căn hộ dịch vụ khắp cả nước cũng như tại thủ đô.

DỰ ĐOÁN

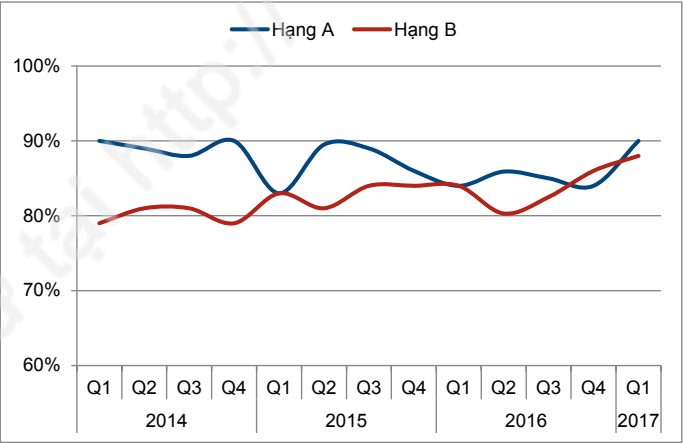
Mặc dù các loại hình cư trú thay thế căn hộ dịch vụ đang gia nhập thị trường một cách ồ ạt, căn hộ dịch vụ vẫn giữ được những ưu điểm nổi trội như dịch vụ quản lý chất lượng, tiêu chuẩn thương hiệu và những dịch vụ chuyên nghiệp khác. Những yếu tố này giúp căn hộ dịch vụ giữ chân được những khách hàng cốt lõi. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy của thị trường căn hộ dịch vụ được dự báo sẽ giảm trong thời gian tới bởi sự phát triển của loại hình Airbnb và căn hộ mua để cho thuê lại. Do đó, các nhà quản lý căn hộ dịch vụ nên cải tiến chất lượng dịch vụ và sản phẩm của mình để làm hài lòng những khách hàng hiện tại cũng như phục vụ cho nhu cầu của khách du lịch và khách doanh nhân tiềm năng.

Biểu đồ 29: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 29: Căn hộ dịch vụ, Công suất thuê



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 18: Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Quận	Số căn	Dự kiến hoàn thành
Trang An Complex	Cầu Giấy	42	Q1 2017
Somerset West Point	Tây Hồ	247	Q1 2017
Somerset West Central Hanoi	Cầu Giấy	252	2018

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 19: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Tổng số căn	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê (*) (**)
1	Hanoi Daewoo	360 Kim Mã	Ba Đình	194	85%	26,0
2	Hanoi Somerset Grand	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	185	93%	35,0
3	Sedona Suites	96 Tô Ngọc Vân	Tây Hồ	181	90%	34,0
4	Somerset West Lake	254D Thụy Khuê	Tây Hồ	90	82%	30,0
5	Sofitel Plaza	1 Thanh Niên	Ba Đình	56	100%	38,0
6	Sun Red River	23 Phan Chu Trinh	Hoàn Kiếm	46	85%	25,0
7	Hanoi Lake View	28 Thanh Niên	Tây Hồ	26	100%	25,0
8	Pacific Place	83B Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	35	80%	23,0
9	Intercontinental Ha Noi	13 Nghi Tàm	Tây Hồ	25	88%	35,0
10	Somerset Hoa Binh	106 Hoàng Quốc Việt	Cầu Giấy	206	87%	31,0
11	Fraser Suites Hanoi	51 Xuân Diệu	Tây Hồ	184	95%	40,5
12	Crown Plaza	36 Lê Đức Thọ	Từ Liêm	136	99%	35,0
13	Calidas	E6, Phạm Hùng	Từ Liêm	378	99%	38,0
14	Lotte Center	Đào Tấn	Ba Đình	258	99%	44,0
15	Hanoi Club	76 Yên Phụ	Tây Hồ	54	96%	29,0
Hạng A				2.054	89%	34,9
1	Oriental Palace	33 Tây Hồ	Tây Hồ	59	85%	30,0
2	Pan Horizon	157 Xuân Thủy	Cầu Giấy	86	85%	30,0
3	Rose Garden	170 Ngọc Khánh	Ba Đình	96	86%	24,0
4	Jana Garden Terrace	6 Kim Đồng	Hoàng Mai	72	83%	20,0
5	V-Tower	649 Kim Mã	Ba Đình	36	100%	28,0
6	DMC Lake View	535 Kim Mã	Ba Đình	66	82%	16,0
7	Atlanta	49 Hàng Chuối	Hai Bà Trưng	50	100%	24,0
8	Elegant Suites Hanoi	19B Hạ Hồi	Hoàn Kiếm	39	80%	25,0
9	Hoa Binh Green	376 Đường Bưởi	Ba Đình	40	92%	22,0
10	Times City	485 Minh Khai	Hai Bà Trưng	150	85%	19,0
11	Royal City	72 Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	100	85%	17,0
12	My Way	4, Ngõ 86, Duy Tân	Cầu Giấy	39	93%	25,0
13	Rainbow	7 Triệu Việt Vương	Hai Bà Trưng	26	88%	14,0
14	Dolphin	28 Trần Bình	Từ Liêm	70	93%	15,0
15	Lancaster Hanoi	20 Núi Trúc	Ba Đình	31	90%	24,0
16	Elegant Suites Westlake	10C Đặng Thai Mai	Tây Hồ	131	94%	27,0
17	May Fair	34B Trần Phú	Ba Đình	48	95%	17,0
18	Hanoi Lakes Residences	11-13 Nam Tràng	Ba Đình	10	100%	9,0
19	Skyline Tower	4 Đặng Dung	Ba Đình	79	80%	30,0
20	Candle Hotel	287-301 Đội Cấn	Ba Đình	69	74%	27,0
21	Park View	9 Nguyễn Bình Khiêm	Hai Bà Trưng	6	100%	14,0
22	Flower Village Hanoi	14 Thụy Khuê	Tây Hồ	131	90%	23,0
23	Palace de Thien Thai	2 Thợ Nhuộm	Hoàn Kiếm	16	98%	23,0
24	The City Residences	37 Phan Đình Phùng	Ba Đình	15	67%	15,0
25	Swan Lake	3/61/31 Xuân Diệu	Tây Hồ	6	99%	16,0
26	Lakeside Garden	56 Xuân Diệu	Tây Hồ	8	62%	14,0
Hạng B				1.479	87%	22,6

(*) USD/m²/tháng

(**) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá thuê trung bình trong Quý 1 năm 2017 duy trì ổn định ở mức USD99,5/m²/kỳ trong khi thời hạn sử dụng đất trung bình cho tất cả các khu công nghiệp là 35,5 năm. Với khu công nghiệp Nam Thăng Long, Từ Liêm dẫn đầu về giá cho thuê với mức USD155/m²/kỳ. Giá thuê thấp nhất được ghi nhận ở Thạch Thất, chưa đến một nửa của mức cao nhất. Nhà xưởng xây sẵn được cho thuê với mức giá từ USD1,5-2,5/m²/tháng, thấp hơn 40% so với giá tương đương ở thành phố Hồ Chí Minh.

So với quý trước, tỷ lệ lấp đầy trung bình cũng không thay đổi nhiều và đang ở mức 77%. Công suất cho thuê phân bổ không đều tại các khu công nghiệp trên toàn thành phố với năm khu công nghiệp được lấp đầy và hai khu công nghiệp có công suất chỉ ở mức dưới 25%. Xét về quận, Từ Liêm và Long Biên dẫn đầu với 100% diện tích các khu công nghiệp được lấp đầy.

NGUỒN CUNG

Do không có nguồn cung mới gia nhập thị trường trong quý này, tổng nguồn cung khu công nghiệp không thay đổi so với quý trước. Với 11 khu công nghiệp đang hoạt động, thủ đô cung cấp hơn 2.700 héc-ta diện tích đất công nghiệp. Trong đó, khu công nghệ cao Hòa Lạc đóng góp nhiều nhất vào nguồn cung hiện hữu với 549 héc-ta. Nguồn cung khu công nghiệp hầu hết đến từ các quận Chương Mỹ, Thạch Thất và Đông Anh; trong khi huyện Phú Xuyên có nguồn cung nhỏ nhất, chỉ chiếm 2,6% tổng nguồn cung trên toàn thành phố.

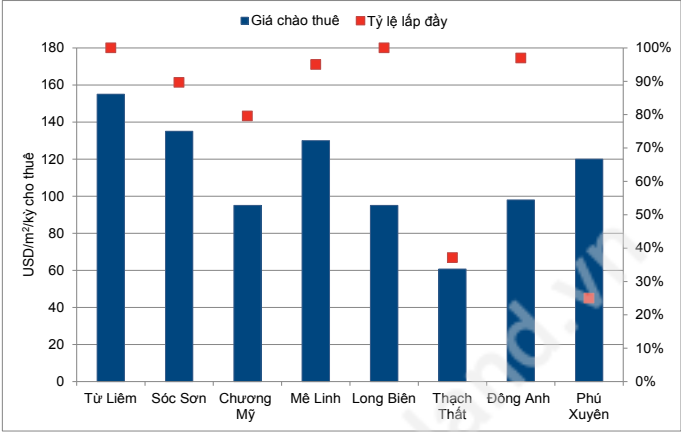
NGUỒN CẦU

Tính đến thời điểm hiện tại, nguồn vốn FDI của Hà Nội vẫn duy trì mức tăng trưởng cao, đạt mức USD2,8 tỷ vào cuối năm 2016 với mức tăng ấn tượng hơn 160% so với năm trước. Tỷ trọng ngành công nghiệp sản xuất và chế biến chiếm phần lớn lượng vốn FDI nên các khu công nghiệp là những thành phần hưởng lợi nhiều nhất từ nguồn đầu tư này. Hơn nữa, nhờ nguồn lao động cạnh tranh và các điều kiện vĩ mô thuận lợi, nhu cầu lớn về bất động sản công nghiệp được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì và giúp phân khúc này trở thành một kênh đầu tư đầy hứa hẹn trong những giai đoạn tới.

DỰ ĐOÁN

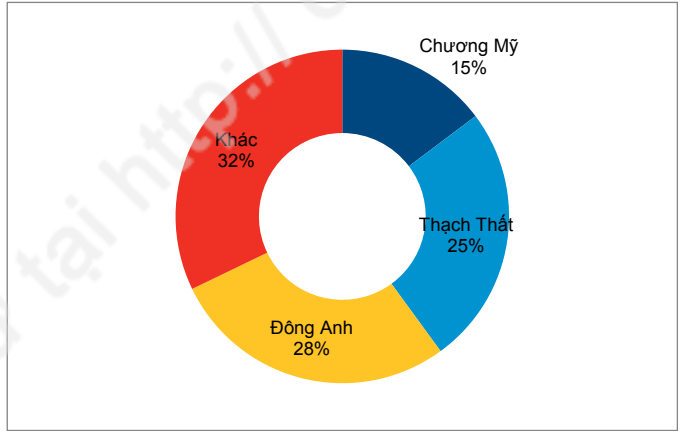
Theo phương án quy hoạch được phê duyệt bởi chính quyền Hà Nội, đến năm 2030 thành phố sẽ có 33 khu công nghiệp, khu công nghệ cao với tổng diện tích khoảng 6.693 héc-ta; trong đó 7 khu công nghiệp đang trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng, chiếm tổng diện tích sử dụng khoảng 1.140,7 héc-ta. Thị trường bất động sản công nghiệp Hà Nội đang có những lợi thế nghiêng về người cho thuê bởi nhu cầu lớn từ những nhà bán lẻ và công ty sản xuất, tạo điều kiện cho tăng giá thuê trong những giai đoạn tới.

Biểu đồ 31: Khu công nghiệp, Tình hình thị trường theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 32: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 20: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Tên Khu Công Nghiệp	Quận	DT (ha)
KCN Quang Minh II	Mê Linh	266
KCN Phúc Thọ	Phúc Thọ	74
KCN Phú Xuyên	Phú Xuyên	488
KCN Thanh Mỹ - Xuân Sơn	Sơn Tây	108
KCN Sóc Sơn	Sóc Sơn	340
KCN Sóc Sơn II	Sóc Sơn	204
KCN Sóc Sơn III	Sóc Sơn	180
KCN Sóc Sơn IV	Sóc Sơn	216
KCN Thanh Oai II	Thanh Oai	480
KCN Habeco	Thường Tín	300
Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội	Từ Liêm	200

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 21: Tổng quan thị trường khu công nghiệp tại Hà Nội

Stt	Tên Khu Công Nghiệp	Vị trí	Khoảng cách tới khu trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Giá thuê (USD/m ² /kỳ hạn)	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn
1	Nam Thăng Long	Từ Liêm	15	261	155	100%	2048
2	Nội Bài	Sóc Sơn	31	116	135	90%	2058
3	Phú Nghĩa 1	Chương Mỹ	24	170	95	100%	2058
4	Phú Nghĩa 2	Chương Mỹ	24	238	95	65%	2058
5	Quang Minh	Mê Linh	24	344	130	95%	2052
6	Sài Đồng B (Giai đoạn 1&2)	Long Biên	11	97	95	100%	2046
7	Thạch Thất	Thạch Thất	24	150	100	100%	2056
8	Thăng Long	Đông Anh	16	302	95	100%	2047
9	Hanssip (Giai đoạn 1)	Phú Xuyên	44	72	120	25%	2060
10	Khu công nghệ cao Hòa Lạc	Thạch Thất	39	549	50	20%	2048
11	Đông Anh	Đông Anh	19	470	100	95%	2057
Tổng cộng				2.770	99,5	77,3%	

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong hai năm vừa qua, chỉ có tòa nhà hạng A tăng giá chào thuê thực trung bình đến 18USD/m²/tháng, tương đương với mức tăng 6%. Giá thuê ở cả hai hạng B và hạng C đều sụt giảm nhẹ theo thứ tự từ 10,99 USD xuống 10,70 USD/m²/tháng và từ 8,39 USD xuống 8,16 USD/m²/tháng. Cạnh tranh gay gắt từ các tòa nhà chất lượng tốt hơn khiến cho cả hai hạng văn phòng phải hạ giá thuê để duy trì lượng khách thuê.

Trong khi tỷ lệ lấp đầy ở hạng A vẫn không thay đổi ở mức 90% kể từ năm 2015, cả hai hạng B và hạng C đều cho thấy tín hiệu tích cực. Tỷ lệ lấp đầy hạng B đã tăng từ 83,5% lên 90% trong quý I năm 2017. Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà văn phòng hạng C cũng có chung xu hướng khi tỷ lệ đã được cải thiện từ 67,6% lên đến 83%.

NGUỒN CUNG

Thị trường văn phòng Đà Nẵng quý 1/2017 hoàn toàn không có nguồn cung mới và do đó, thị trường vẫn có quy mô nhỏ với khoảng 85.000m² diện tích văn phòng cho thuê trải khắp 24 tòa nhà. Trong tổng số này, tòa nhà Indochina Riverside Tower vẫn là tòa nhà hạng A duy nhất cung cấp khoảng 6.219m² NLA chiếm tới 7% thị phần. Các phân khúc hạng B và hạng C chiếm 46% và 47% thị phần tương ứng. Với tổng cộng khoảng 55.700m² từ 17 dự án, Quận Hải Châu tiếp tục là nguồn cung diện tích văn phòng chính, chiếm 73% thị phần, tiếp đến là quận Thanh Khê với 20.600m² từ 4 dự án.

NGUỒN CẦU

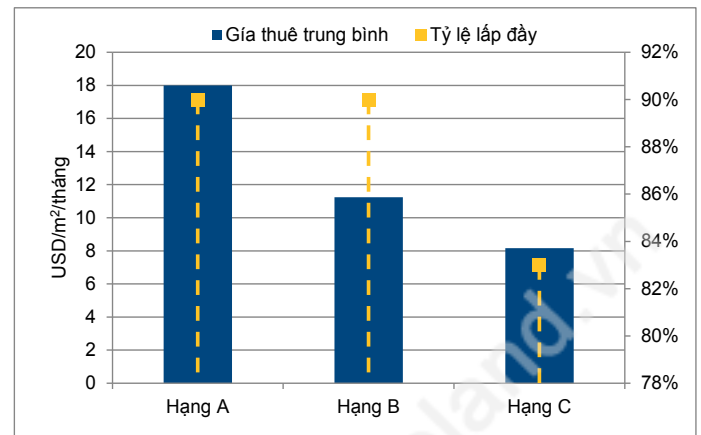
Phần lớn nhu cầu thuê văn phòng hạng B đến từ các công ty phần mềm, công nghệ thông tin, dịch vụ tài chính và các công ty liên quan xây dựng trong khi nhu cầu văn phòng hạng C đến từ các tổ chức phi chính phủ, công ty công nghệ thông tin và xây dựng. Diện tích văn phòng cho thuê trung bình tại Đà Nẵng thường khoảng từ 100 đến 150 m². Tuy nhiên, các công ty phần mềm và công nghệ thông tin thường đòi hỏi diện tích lớn hơn từ 500 đến 1.000m².

DỰ ĐOÁN

Thị trường văn phòng tại Đà Nẵng vẫn chưa phát triển đầy đủ so với Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh do hạn chế về cung và cầu. Về nguồn cung tương lai, chỉ có tòa nhà hạng B Vietinbank đã hoàn thành xây dựng vào năm 2016, tuy nhiên, vẫn chưa rõ thời gian tòa nhà sẽ chính thức cho thuê. Các dự án khác bao gồm Khu phức hợp Hilton Bạch Đằng và Viễn Đông Meridien đều bị trì hoãn hoặc đã dừng xây dựng mà chưa có thông báo từ các chủ đầu tư về lịch trình mới.

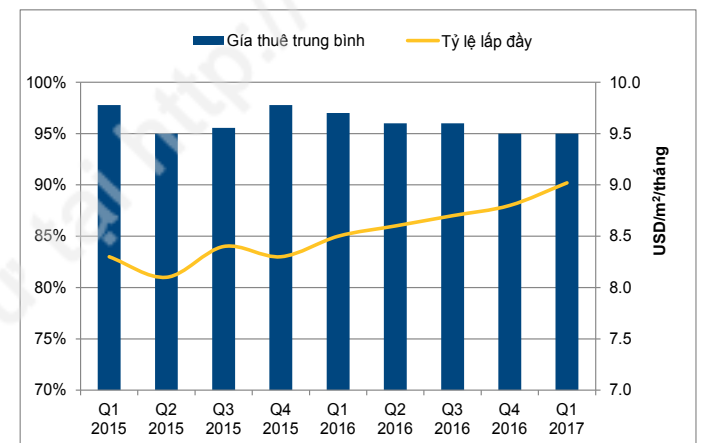
Tuy nhiên, với nhiều dự án cơ sở hạ tầng lớn đang được hoàn thành gấp rút cho công tác chuẩn bị Hội nghị Thượng đỉnh APEC được tổ chức tại Đà Nẵng trong năm 2017, nhu cầu thuê văn phòng sẽ phát triển mạnh hơn.

Biểu đồ 33: Văn phòng, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017



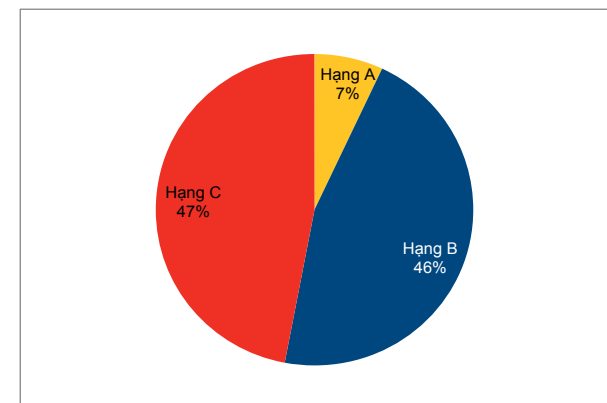
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 34: Văn phòng, Tình hình thị trường theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 35: Văn phòng, Nguồn cung theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 22: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê (**)
1	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	2008	6.219	đã bao gồm	90%	18,0
Hạng A				6.219	-	90%	18,0
1	One Opera	115 Nguyễn Văn Linh	2008	4.234	đã bao gồm	99%	10,7
2	Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	2008	5.200	đã bao gồm	95%	10,3
3	Green Plaza	238 Bạch Đằng	2010	4.400	đã bao gồm	81%	9,2
4	PVFC Building	Lô A2.1, Đường 30/4	2010	11.162	đã bao gồm	96%	10,1
5	Thanh Loi Building	135 Nguyễn Văn Linh	2011	5.100	đã bao gồm	90%	12,0
6	Post Office	155 Nguyễn Văn Linh	2014	8.500	đã bao gồm	92%	13,0
7	Petrolimex Tower	122, Đường 2/9	-	6.000	đã bao gồm	82%	8,9
Hạng B				44.596	-	91%	10,7
1	DanaBook	78 Bạch Đằng	-	3.500	đã bao gồm	83%	7,4
Hạng C				3.500	-	83%	7,4

* USD/m²/tháng (tính trên diện tích thực thuê)

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê trung bình của tất cả các dự án bán lẻ hiện tại là 17,21USD/ m²/tháng trong quý 1 năm 2017. Giá chào thuê tại Parkson, trung tâm bách hóa duy nhất trong thành phố, dành cho những khách thuê tiềm năng là giá thuê dựa trên 25% doanh thu hoặc giá thuê cố định là 20USD/m²/tháng. Giá thuê trung bình cho các khối để bán lẻ và trung tâm mua sắm là 16,26USD/m²/tháng và 17USD/m²/tháng. Đáng lưu ý là tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại tại Đà Nẵng là 100%. Với 90% diện tích đã được cho thuê trước khi Vincom Ngõ Quyền được đưa vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy đã được giữ nguyên ở mức 100% do nhu cầu thuê cao. Tỷ lệ lấp đầy trung bình cho các khối để bán lẻ và trung tâm mua sắm thấp hơn vào khoảng 88% và 95% tương ứng.

NGUỒN CUNG

Trong quý này, không có dự án bán lẻ mới nào được đưa ra thị trường. Tổng diện tích bán lẻ là 76.451m², ổn định so với quý trước (QoQ). Quận Sơn Trà vẫn là nguồn cung diện tích bán lẻ lớn nhất với diện tích 36.800m² chỉ với một dự án duy nhất là Vincom Ngõ Quyền, chiếm đến 48% thị phần bán lẻ, tiếp đến là quận Hải Châu và quận Thanh Khê với thị phần lần lượt là 43% và 9%.

Với các hoạt động Mua bán và Sắt nhập (M&A) trong lĩnh vực bất động sản trong nước đột phá nhờ sự phục hồi của thị trường, trong những năm tới dự kiến sẽ có một lượng lớn nguồn cung diện tích bán lẻ tại Đà Nẵng. Trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng, nhiều dự án cao cấp tại Đà Nẵng đã bị đình trệ do các nhà đầu tư trước đây đang phải đối mặt với khó khăn về tài chính. Khi được các nhà đầu tư mới tiếp quản cùng với nguồn vốn đầu tư lớn, nhiều dự án bị đình trệ như Golden Square, True Friends Park, World Trade Center v.v... đang hồi sinh mặc dù ngày hoàn thành vẫn chưa xác định.

NGUỒN CẦU

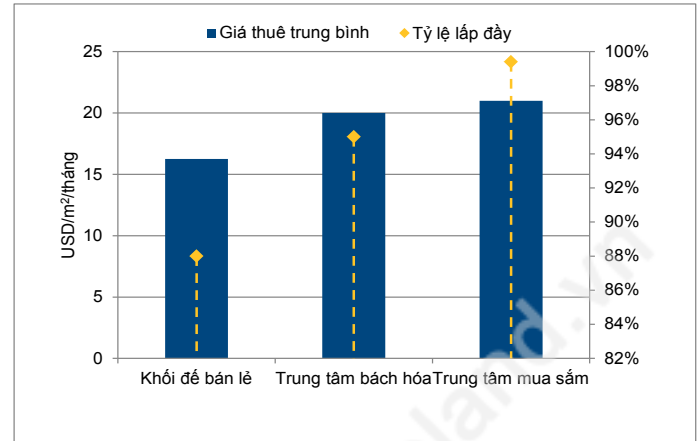
Tổng mức bán lẻ hàng hoá và dịch vụ trong tháng 2 năm 2017 đạt 242,4 triệu đô la Mỹ, giảm 8,4% so với tháng trước và tăng 12,2% so với cùng kỳ năm 2016. Tốc độ tăng trưởng mạnh của doanh số bán lẻ phản ánh thu nhập bình quân tại Đà Nẵng ngày càng cao, hàm ý nhu cầu thuê diện tích bán lẻ sẽ tăng cao trong những năm tới.

Nhu cầu từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ vẫn đáng chú ý và các thương hiệu địa phương đang tìm kiếm không gian tiềm năng tại các trung tâm mua sắm với mức giá chào thuê hợp lý. Những trung tâm mua sắm mới như Parkson và gần đây nhất, Vincom Ngõ Quyền đã tạo cho các thương hiệu quốc tế nhiều cơ hội giới thiệu sản phẩm đến khách hàng cũng như phát triển và tiếp thị thương hiệu của mình.

DỰ ĐOÁN

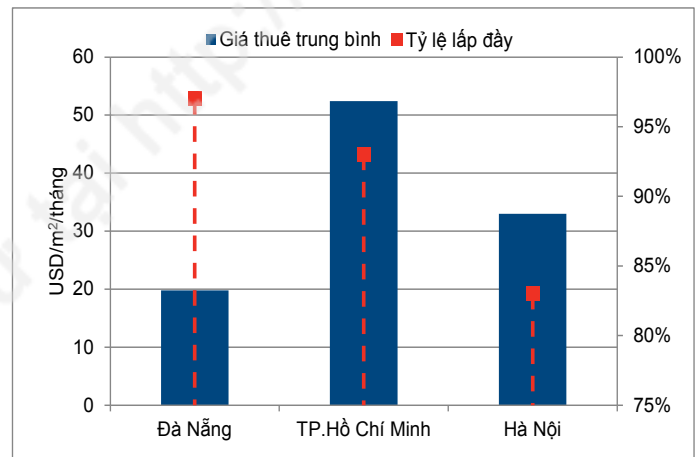
Nhu cầu cho các sản phẩm cao cấp từ người tiêu dùng Đà Nẵng thấp hơn so với các khu vực khác như thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội. Vì lý do này, các trung tâm thương mại cao cấp như Parkson và Vincom Ngõ Quyền có thể khó đạt được doanh số bán hàng cao nhờ vào người tiêu dùng địa phương. Tuy nhiên, trong những quý tiếp theo, khi Đà Nẵng tổ chức Lễ hội Pháo hoa Quốc tế trong hai tháng và Hội nghị Thượng đỉnh APEC, thành phố sẽ chào đón nhiều khách du lịch và dự kiến sẽ mang lại viễn cảnh tươi sáng hơn cho thị trường bán lẻ.

Biểu đồ 36: Bán lẻ, Tình hình thị trường cho đến Q1 2017



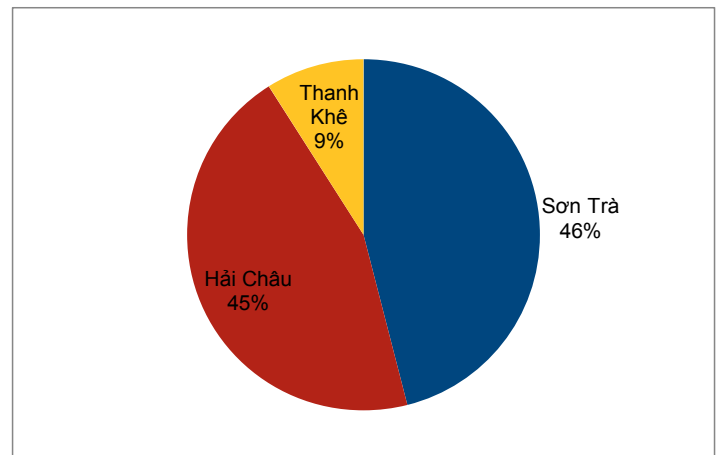
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 37: Bán lẻ, So sánh tình hình thị trường giữa các TP lớn



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 38: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 15: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m ²)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	Hải Châu	2008	5.251	23,0	100%
2	HAGL-Lake View Residences	72 Hàm Nghi	Thanh Khê	2012	7.200	12,0	79%
Khối để bán lẻ					12.451	16,6	87,9%
1	Parkson Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	Hải Châu	2011	8.000	20,0	95%
Trung tâm bách hóa					8.000	20,0	95%
1	Big C Da Nang	255-257 Hùng Vương	Thanh Khê	2007	11.760	17,0	100%
2	Da Nang Square	35 Thái Phiên	Hải Châu	2011	3.280	6,0	89%
3	Vincom Plaza Ngo Quyen	910A Ngô Quyền	Sơn Trà	2015	36.800	23,0	100%
4	LOTTE Mart	06 Nại Nam	Hải Châu	2016	19.200	18,3	100%
Trung tâm thương mại					71.040	20,0	99,5%

(*) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Từ khi xuất hiện trên thị trường bất động sản Việt Nam năm 2005, mô hình căn hộ khách sạn trở nên được ưa chuộng và phổ biến trên thị trường BĐS trong nước do có vị thế cạnh tranh cao. Tính đến Quý 1 2017, tỷ lệ hấp thụ trung bình của thị trường sơ cấp là 77,84%, tương đương với 4.622 căn hộ bán, đa phần từ các dự án mới được đưa vào thị trường. Vinpearl Riverfront Condotel hiện đang là dự án có nguồn cầu nhiều nhất với tỷ lệ hấp thụ lên đến 100%. Quận Hải Châu có tỷ lệ hấp thụ cao nhất là 98%, tiếp đến là quận Sơn Trà và quận Ngũ Hành Sơn với tỷ lệ theo thứ tự là 72% và 70%.

Giá trung bình của thị trường sơ cấp dao động từ 1.412 USD/m² đến 2.845 USD/m². Giá bán trung bình cao nhất được ghi nhận ở quận Sơn Trà với giá 2.161 USD/m². Wyndham Soleil là dự án đắt nhất ở quận Sơn Trà nói riêng và thành phố Đà Nẵng nói chung với giá bán trung bình mỗi mét vuông là 2.845 USD. Tiếp theo là quận Ngũ Hành Sơn với giá bán trung bình là USD1,896/m² và quận Hải Châu là 1.794 USD/m².

NGUỒN CUNG

Tổng cộng có khoảng 6.779 căn hộ từ 13 dự án kể từ khi Hyatt Regency – dự án căn hộ khách sạn 5 sao đầu tiên tại Đà Nẵng – gia nhập thị trường vào năm 2008, đánh dấu một cột mốc quan trọng trong việc công nhận mô hình căn hộ khách sạn là hình thức đầu tư chính thống. Năm 2016 là năm hồi phục cho thị trường căn hộ khách sạn với 9 dự án được đưa vào thị trường. Theo đánh giá trong quý, chỉ có dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng mở bán số căn hộ còn lại, nâng tổng nguồn cung sơ cấp lên khoảng 6.297 căn. Các quận Ngũ Hành Sơn, Sơn Trà và Hải Châu là nguồn cung chủ chốt của các dự án hạng sang quy mô lớn, chủ yếu do lợi thế thiên nhiên và cơ sở hạ tầng tiên tiến. Quận Sơn Trà có nguồn cung lớn nhất, chiếm đến 51% thị phần sơ cấp, tiếp đến là quận Ngũ Hành Sơn và quận Hải Châu với thị phần lần lượt là 40% và 9%.

NGUỒN CẦU

Có một thực tế không thể chối cãi rằng nhu cầu mua căn hộ khách sạn chủ yếu đến từ phía Bắc, chiếm khoảng 80% số người mua. Chương trình “Cam kết lợi nhuận” đem lại cho các nhà đầu tư một tỷ lệ lợi tức cao từ 5-12% trong vòng 5-10 năm đầu tiên ở Đà Nẵng. Yếu tố này làm cho thị trường căn hộ khách sạn hấp dẫn hơn và thu hút số lượng lớn khách mua.

Quyết định đầu tư vào Đà Nẵng thường được chi phối bởi nhiều yếu tố, trong đó bao gồm hình ảnh của Đà Nẵng là một thành phố biển trẻ và năng động, cơ sở hạ tầng giao thông tiên tiến, thêm nhiều đường bay thẳng quốc tế và số lượng khách du lịch tăng trưởng trong những năm gần đây.

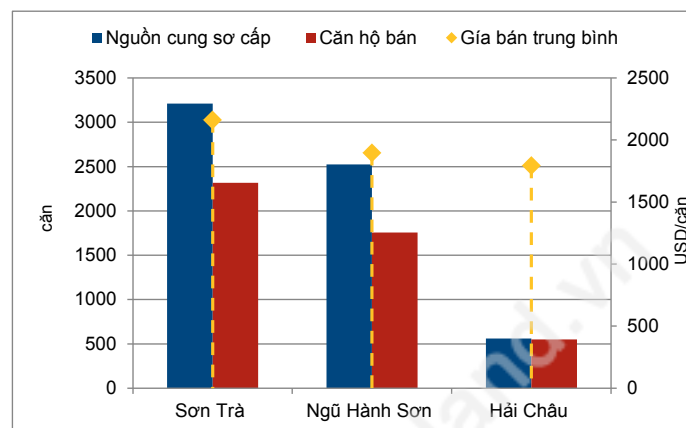
Với mức giá chỉ từ hơn 50.000USD đến 300.000USD, căn hộ khách sạn cho phép những khách mua không đủ khả năng chi trả cho biệt thự có thể đầu tư vào một ngôi nhà thứ hai. Điều này thu hút số lượng lớn khách mua và duy trì tỷ lệ hấp thụ ổn định.

DỰ ĐOÁN

Với một lượng lớn các dự án căn hộ khách sạn đang được đưa vào thị trường, dự đoán rằng phân khúc này sẽ phải đối mặt với cạnh tranh ngày càng tăng trong những năm tới. Để duy trì sức cạnh tranh, các dự án mới sẽ cần phải tạo sự khác biệt bằng thiết kế độc đáo và các chính sách bán hàng hấp dẫn.

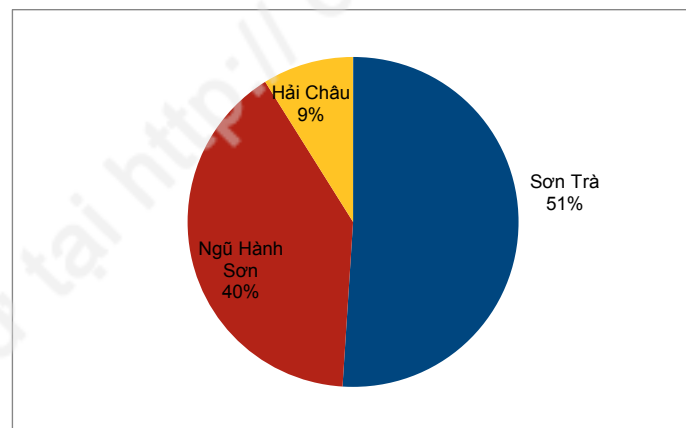
Tuy nhiên, người mua tiềm năng nên nghiên cứu cẩn thận về năng lực tài chính và danh tiếng của các chủ đầu tư dự án căn hộ khách sạn trước khi quyết định mua. Khách mua tiềm năng được khuyên nên kiểm tra cẩn thận chất lượng của các dự án căn hộ khách sạn, vị trí địa lý và tiềm năng sinh lời cũng như tính hợp pháp của dự án.

Biểu đồ 39: Căn hộ khách sạn, Tình hình thị trường



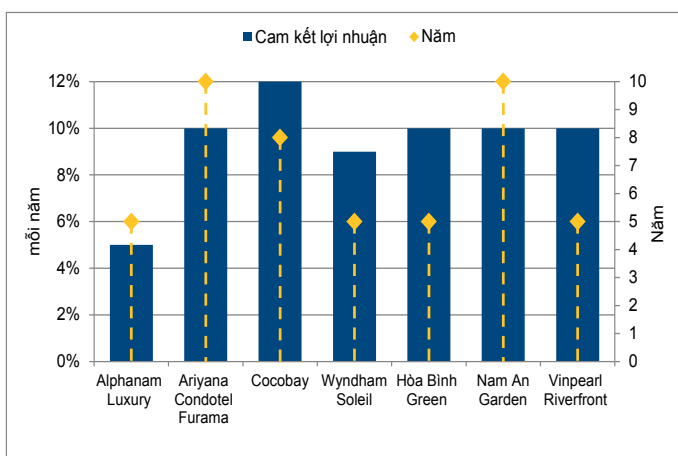
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 40: Căn hộ khách sạn, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 41: Căn hộ khách sạn, Cam kết lợi nhuận theo dự án



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 24: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán trung bình (USD/m ²) *
1	F Home	16 Đặng Tử Kính	Hải Châu	Q1/2016	560	1.794
2	Ariyana Condotel Furama	105–107 Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	1.320	2.237
3	Cocobay	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	991	1.412
4	Vinpearl Riverfront	Ngô Quyền	Sơn Trà	Q2/2016	736	2.203
5	Ocean Suites (Block A&B)	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q2/2016	115	1.843
6	Wyndham Soleil	Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q3/2016	706	2.854
7	Hoa Bình Green Danang	Lê Văn Duyệt	Sơn Trà	Q3/2016	1.536	1.570
8	Naman Garden	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q4/2016	99	2.094
9	Alphanam Luxury	A1 - A6 Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q4/2016	234	2.018
Nguồn cung sơ cấp					6.297	1.952,7

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

So với các vùng khác của cả nước, thành phố biển miền Trung Đà Nẵng được biết đến như một miền đất hứa không chỉ cho các nhà đầu tư bất động sản trong nước và quốc tế mà còn cho các nhà đầu tư cá nhân và những người giàu có khi đầu tư vào loại hình biệt thự nghỉ dưỡng.

Giá chào bán trung bình của một căn biệt thự nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng dao động từ khoảng 1.059 USD/m² đến 2.091USD/m². Dự án Vinpearl Luxury Đà Nẵng 1 của VinGroup chào giá bán trung bình cao nhất trên thị trường sơ cấp với khoảng 1,6 triệu USD cho mỗi biệt thự, nhờ vào danh tiếng của chủ đầu tư và vị trí thuận tiện gần trung tâm thành phố Đà Nẵng.

Uy tín của chủ đầu tư, chính sách bán hàng hấp dẫn và vị trí gần bãi biển là những yếu tố chính tác động đến tình hình mua bán biệt thự tính đến quý này với khoảng 88% tổng nguồn cung đã được bán. Các dự án có chương trình bảo đảm lợi nhuận tối thiểu hàng năm cũng có kết quả kinh doanh tốt hơn so với các dự án khác.

NGUỒN CUNG

Năm 2016 đánh dấu sự bùng nổ của thị trường căn hộ khách sạn Đà Nẵng, do đó chỉ có một dự án biệt thự được mở bán vào quý 4/2016 và không có dự án nào trong quý 1/2017. So với dự án căn hộ khách sạn, loại hình biệt thự nghỉ dưỡng có ít lựa chọn hơn cho khách mua.

Quận Ngũ Hành Sơn đứng đầu về nguồn cung sơ cấp với 393 căn hộ, chiếm khoảng 69% thị phần, tiếp đến là quận Sơn Trà với khoảng 31%. Sau những động thái tích cực, thị trường dự kiến sẽ đưa ra 1.063 căn biệt thự mới trong giai đoạn 2017-2018 từ các dự án cũ đã triển khai. Đặc biệt, sẽ có nhiều dự án bờ biển hạng sang gia nhập vào thị trường trong năm nay, với các dự án đáng chú ý bao gồm Intercontinental Sun Peninsula Resort, Bà Nà Hills, khu nghỉ mát phức hợp Vịnh Bãi Bụt và The Song.

NGUỒN CẦU

Do giá của biệt thự nghỉ dưỡng khá cao nên khách hàng mục tiêu của phân khúc này chỉ giới hạn trong tầng lớp người Việt giàu có và một bộ phận nhỏ người nước ngoài. Biệt thự chủ yếu được mua để đầu tư dài hạn hoặc dành cho du lịch nghỉ mát. Với khách mua ngày càng tinh tế và có yêu cầu cao, danh tiếng của chủ đầu tư và quản lý, cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn quốc tế và tỷ lệ thuê cao tiềm năng là những yếu tố quan trọng mà khách mua cân nhắc.

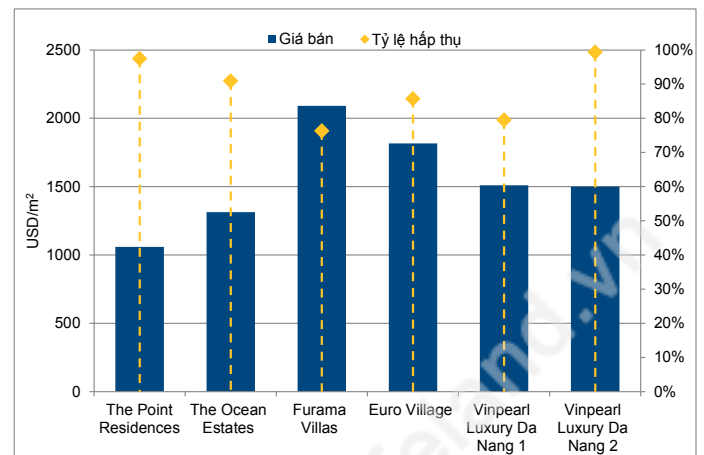
Nhu cầu mua phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng đa phần đến từ Hà Nội và TP. HCM. Khoảng 80% khách mua đến từ Hà Nội, tiếp theo là TP.HCM với 5%. Thị phần còn lại thuộc về người Việt định cư ở nước ngoài hoặc người nước ngoài và người cư trú từ các tỉnh lân cận. Những đối tượng khách hàng này mua biệt thự để nghỉ dưỡng và cho thuê lại thông qua chương trình Ủy thác cho thuê với tỷ lệ chia sẻ thông thường là 85% của phí thuê sau khi trừ đi chi phí hoạt động và các chi phí liên quan.

DỰ ĐOÁN

Trong số các dự án sắp mở bán, dự kiến biệt thự loại 03 phòng ngủ sẽ là sản phẩm chính và diện tích đất sẽ giảm xuống còn khoảng 400-500m² để mở rộng đối tượng khách hàng và đáp ứng nhu cầu của người mua có ngân sách thấp hơn.

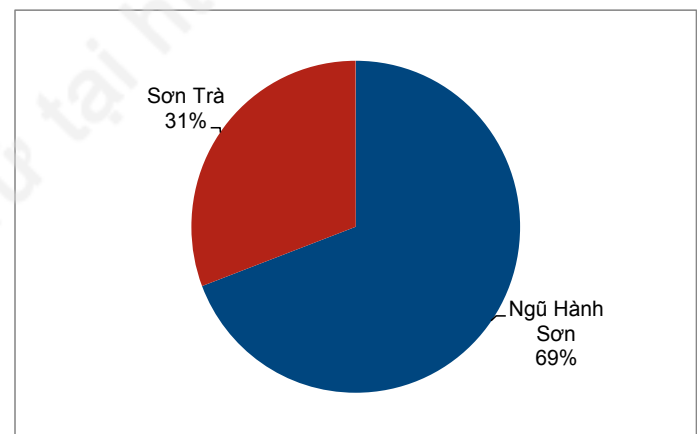
Với tỷ lệ hấp thụ 88%, dự kiến nhu cầu mua biệt thự nghỉ dưỡng trong tương lai sẽ tiếp tục tăng cao. Điều kiện kinh tế vĩ mô ổn định và lãi suất thấp là một trong những yếu tố chính góp phần khuyến khích khách hàng đưa ra quyết định đầu tư vào biệt thự nghỉ dưỡng.

Biểu đồ 42: Biệt thự, Tình hình thị trường



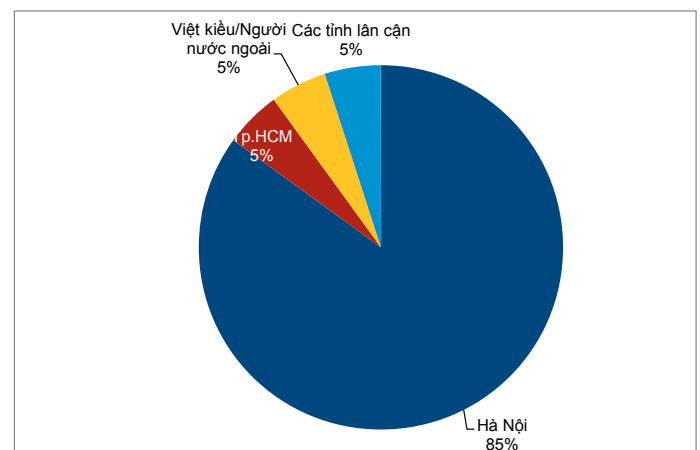
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 43: Biệt thự, Nguồn cung sơ cấp theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 44: Biệt thự, Đối tượng khách hàng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 25: Các dự án biệt thự tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán (USD/m ²)	Asking Price (USD/sqm)
1	Furama Villas	Ariyana Corporation	Vo Nguyen Giap	Ngu Hanh Son	2009	131	2,091
2	Vinpearl Luxury Da Nang 1	VinGroup	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2011	39	1,510
3	The Point Residences	VinaCapital	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2014	40	1,059
4	Vinpearl Luxury Da Nang 2	VinGroup	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2015	150	1,500
5	The Ocean Estates	VinaCapital	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2016	33	1,314
6	Euro Village	Sun Group	27 Hoa Hong	Son Tra		175	1,817
Tổng số căn mở bán Quý 1/2017						568	

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 1/2017.

Giới thiệu về Colliers International

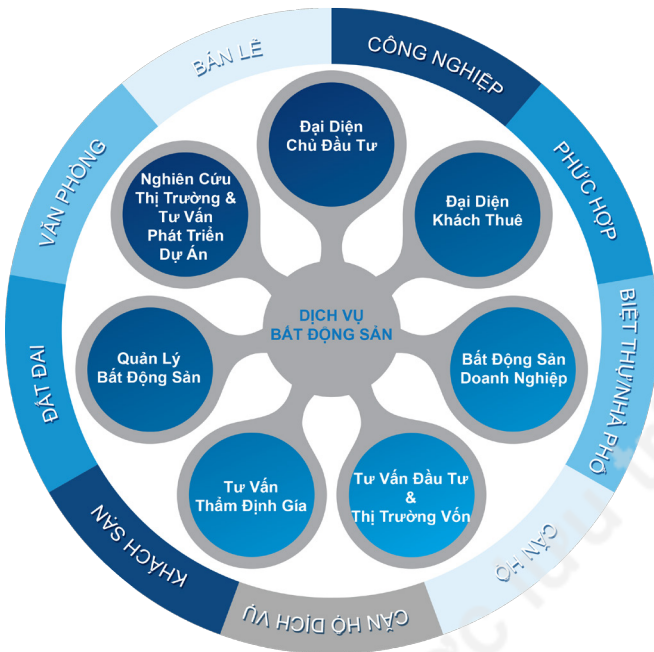
Colliers International là công ty hàng đầu trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản toàn cầu, được xác định bởi tinh thần doanh nghiệp của chúng tôi.

Với nền tảng cung cấp dịch vụ chất lượng và khả năng chủ động sáng tạo, Colliers International quy tụ các chuyên gia bất động sản trên toàn cầu nhằm hỗ trợ thúc đẩy thành công cho đối tác của mình. Chúng tôi kết nối chặt chẽ dựa trên giá trị văn hóa riêng của công ty hình thành từ tinh thần hợp tác hữu nghị xuyên suốt tập đoàn mà chưa một đối thủ nào trong ngành vượt qua được.

Với hơn 100 nhân viên của 2 văn phòng tại Việt Nam. Đội ngũ nhân viên hiểu biết rõ về thị trường bất động sản và được chứng tỏ bởi các dự án thành công trong nước và quốc tế.

Từ Hà Nội tới TP.HCM, chúng tôi cung cấp các dịch vụ đầy đủ về bất động sản.

Các dịch vụ mà chúng tôi cung cấp dựa trên nền tảng sức mạnh và kinh nghiệm chuyên sâu.



502 văn phòng trên
67 quốc gia tại
6 châu lục

\$2.30
tỷ đô doanh thu
hàng năm

16,300
chuyên viên và
nhân viên

158
tỷ mét vuông được
quản lý

COLLIERS INTERNATIONAL
VIETNAM

TP. HCM
Tòa nhà 18HBT, Lầu 4
18 Hai Bà Trưng, P. Bến Nghé
Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
ĐT: + 84 8 3827 5665

HÀ NỘI
Phòng A52, Lầu 5,
68 Nguyễn Du,
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
ĐT: +84 8 3827 5665

MỌI THÔNG TIN CHI TIẾT, VUI LÒNG LIÊN HỆ:

Báo cáo	Bao quát	Định kỳ	Nội dung	Khả dụng
Báo cáo nhận định thị trường	Các TP của Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đăng tải đại chúng
Báo cáo TT Văn phòng châu Á TBD	Châu Á TBD bao gồm Việt Nam	Hàng Quý	Thị trường văn phòng	Đăng tải đại chúng
Báo cáo thị trường BĐS Việt Nam	Các TP của Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Theo đăng ký
Đề xuất phát triển	Các TP của Việt Nam	Theo yêu cầu	Tất cả các mảng thị trường	Theo đăng ký



DAVID JACKSON
Tổng Giám Đốc
david.jackson@colliers.com
+84 8 3827 5665



HÀ VÕ
Trưởng phòng nghiên cứu
ha.vo@colliers.com
+84 8 3827 5665

Báo cáo này được Công ty Colliers International thực hiện chỉ nhằm mục đích quảng cáo và cung cấp thông tin tổng quát. Colliers International không đảm bảo, đại diện hay chịu trách nhiệm đối với bất kỳ hình thức, diễn đạt hoặc thực hiện, liên quan đến các thông tin ở đây, nhưng không giới hạn, tính chính xác và độ tin cậy của nội dung. Các bên liên quan quan tâm cần tiến hành xác minh lại tính chính xác của thông tin. Colliers International không chịu trách nhiệm nào đối với bất kỳ thiệt hại hay hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Tài liệu này là tài sản có bản quyền của Công ty Colliers International và/hoặc của người cấp bản quyền. ©2017. Mọi bản quyền được bảo lưu.

