

Để biết thêm thông tin:

Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)

Đặng Phương Hằng
Tổng Giám đốc Điều hành
CBRE (Việt Nam)
Hang.DangPhuong@cbre.com

Dương Thùy Dung
Giám đốc Cấp cao,
Trưởng phòng Định giá,
Nghiên cứu thị trường và
Tư vấn phát triển
dung.duong@cbre.com

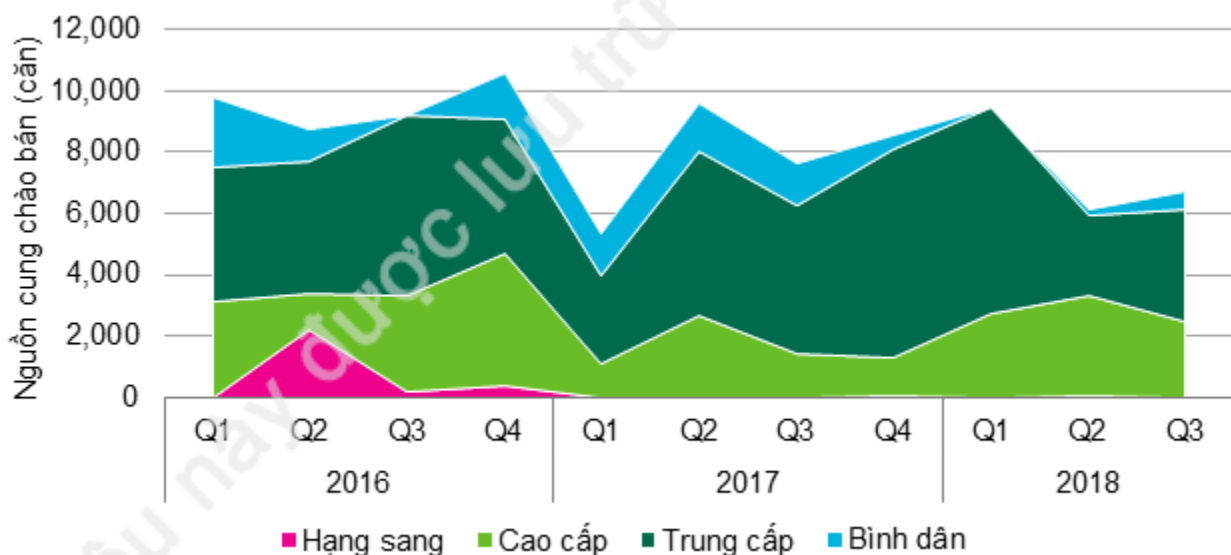
Phạm Ngọc Thiên Thanh
Quản lý Cấp cao,
Phòng Nghiên cứu thị trường và
Tư vấn phát triển
thanh.pham@cbre.com

CBRE CÔNG BỐ TIÊU ĐIỂM QUÝ 3/2018 THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh – ngày 02 tháng 10 năm 2018 –

Thị trường Căn hộ bán

Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Nguồn cung chào bán



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 3/2018.

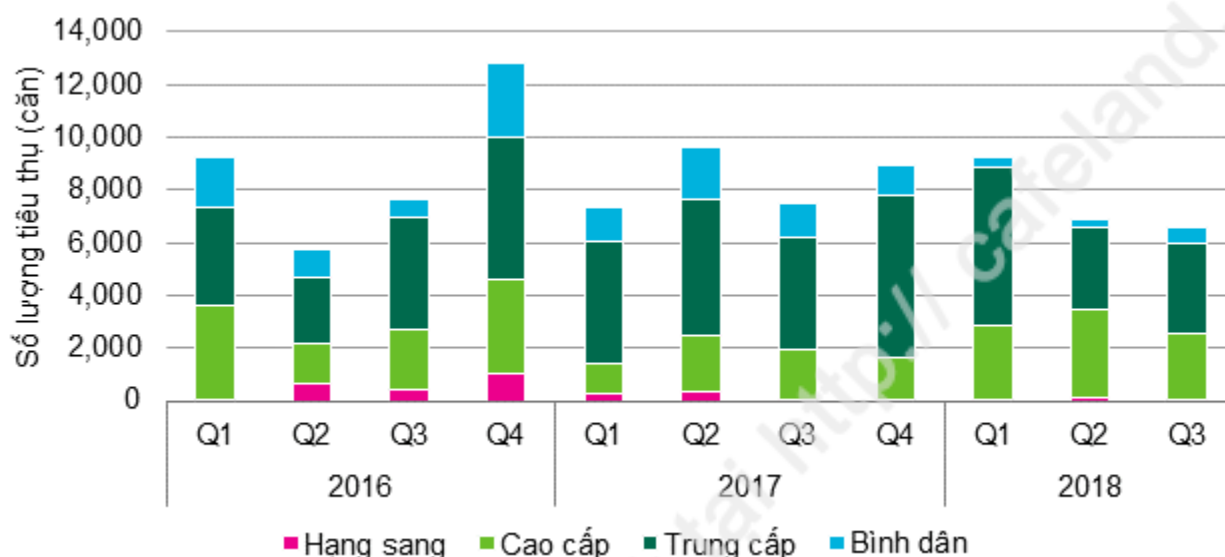
Tiêu chí phân loại căn hộ của CBRE:

- **Hạng sang:** dự án với giá sơ cấp trung bình trên US\$3.500/m²
- **Cao cấp:** dự án với giá sơ cấp trung bình từ US\$1.500 đến US\$3.500/m²
- **Trung cấp:** dự án với giá sơ cấp trung bình từ US\$800 đến US\$1.500/m²
- **Bình dân:** dự án với giá sơ cấp trung bình dưới US\$800/m²

Số lượng căn hộ chào bán mới tại TP.HCM trong Quý 3 đạt 6.711 căn hộ, giảm 14% so với cùng kỳ năm trước, và tăng 9% so với quý trước. Trong 9T/2018, 22.363 căn được chào bán, giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư tránh "tháng ngâu" và thực hiện các hoạt động tiền bán hàng rất sôi nổi vào giai đoạn cuối quý như tuyển đội ngũ nhân viên kinh doanh, huấn luyện dự án và thu thập đặt chỗ chuẩn bị cho các đợt bùng hàng lớn (dự kiến) vào cuối năm.

Xét về tỉ lệ giữa các phân khúc sản phẩm, phân khúc hạng sang tiếp tục khan hiếm nguồn cung, không có dự án nào chào bán mới trong quý. Một số dự án hạng sang cho phép đặt chỗ trong quý đã được đặt chỗ gần hết, cá biệt có dự án lượng đặt chỗ gấp bốn lần số căn sẽ được chào bán nhờ vào vị trí đắc địa của dự án. Phân khúc cao cấp đứng thứ hai, chiếm 40% tổng nguồn cung mới, trong khi phân khúc trung cấp tiếp tục đứng đầu về nguồn cung chào bán mới, chiếm 52%. Phân khúc bình dân chiếm 8% tổng nguồn cung từ giai đoạn mở bán cuối cùng của dự án Prosper Plaza, quận 12.

Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Số căn bán được



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 3/2018.

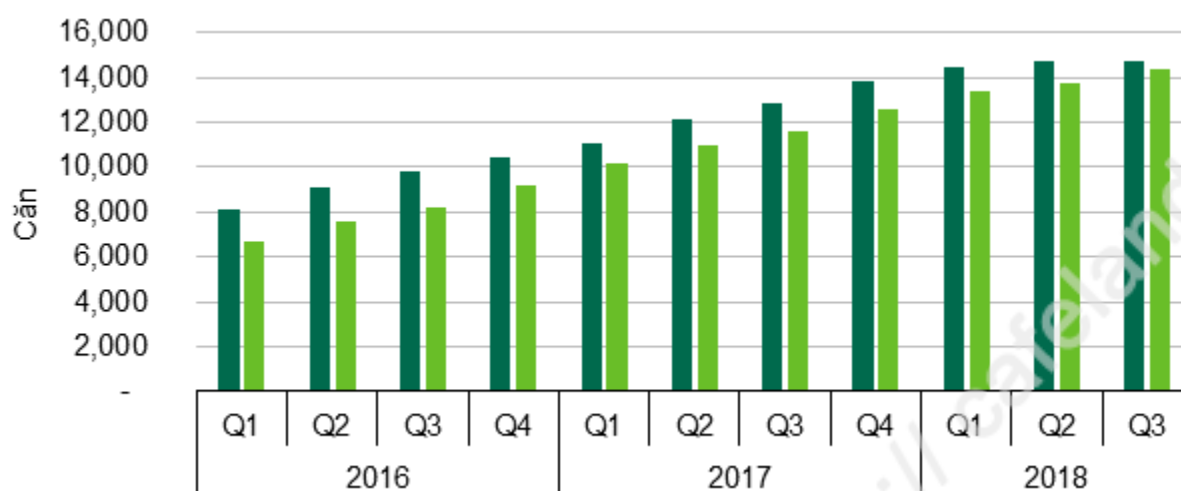
Số lượng căn bán được trong Quý 3/2018 sụt giảm do các dự án mới mở bán không nhiều và do có tháng ngâu nên người mua cũng cân nhắc kỹ lưỡng hơn. 6.568 căn được bán ra trong Quý 3/2018, giảm 7% so với quý trước và 16% so với cùng kỳ năm ngoái. Mặc dù lượng giao dịch không nhiều nhưng lượng đặt chỗ lớn ở các dự án chuẩn bị mở bán cho thấy thị trường vẫn đang nhận được sự quan tâm của người mua.

Xét về giá bán, mặt bằng giá trung bình tiếp tục tăng trong Quý 3/2018. Giá bán trung bình tại thị trường sơ cấp trong Quý 3/2018 ghi nhận ở mức 1.607 USD/m², tăng 2% so với quý trước và tăng 10% so với năm trước. Giá bán tăng được ghi nhận tại các dự án trung và cao cấp có vị trí tốt. Xét về vị trí, các quận ở khu Đông như Quận 2, Quận Thủ Đức và Quận 9 ghi nhận mức tăng 5%-7% so với quý trước.

Trong quý cuối năm 2018, các dự án trung cấp quy mô lớn như Vincity Grand Park, Safira (quận 9), Akari City (quận Bình Tân) sẽ được chào bán giúp cho phân khúc này tiếp tục duy trì vị trí dẫn đầu. Phân khúc hạng sang với các dự án có mức giá chào trên 7.000 USD/m² đang nhận được nhiều sự quan tâm của thị trường. Các dự án này khi được triển khai trong Quý 4 sẽ khiến mặt bằng giá phân khúc hạng sang tăng mạnh. Về khu vực, phía Đông và phía Nam sẽ tiếp tục là các điểm nóng của thị trường vào quý cuối năm. Với lượng lớn nguồn cung trong Quý 4, số căn bán được dự kiến cũng sẽ tăng mạnh nhờ nhu cầu đến từ cả nhà đầu tư và người mua để ở, khách nước ngoài và khách trong nước.

Thị trường Biệt thự & Nhà phố xây sẵn

Biệt thự và nhà phố xây sẵn TP.HCM, Q3 2018 - Nguồn cung và số căn đã bán tích lũy



Giá chào bán tính trên mét vuông đất và chưa bao gồm thuế GTGT.

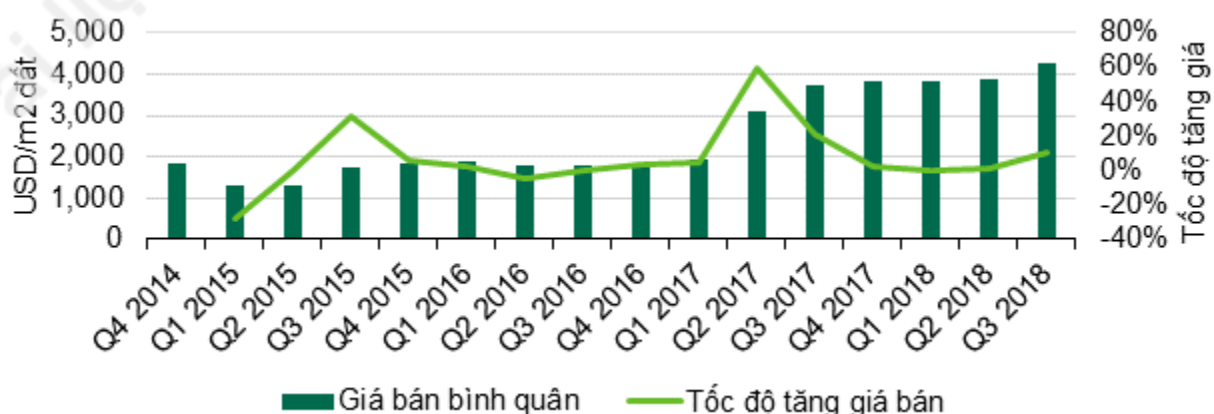
Nguồn: CBRE Việt Nam, Q3 2018.

Nhìn chung, thị trường nhà phố và biệt thự xây sẵn TP.HCM đã trải qua một quý giao dịch trầm lắng do sự khan hiếm về nguồn cung. Bên cạnh đó, các dự án mở bán ở quý này chủ yếu có quy mô nhỏ (dưới 20 căn/dự án) với giá bán dao động từ 2.273 USD/m² đất (Khu biệt thự Vạn Xuân Riverview) đến 6.737 USD/m² đất (Lancaster Eden).

Thị trường TP.HCM trong Q3/2018 chào đón thêm 31 căn từ hai dự án mới là Lancaster Eden (12 căn) thuộc phường An Phú, Quận 2 của Tập đoàn Trung Thủy và Khu biệt thự Vạn Xuân Riverview (19 căn) của Vạn Xuân Group tọa lạc tại phường Thạnh Xuân, Quận 12. Nguồn cung mới từ dự án Lancaster Eden được xem là một sự bổ sung hiếm có cho thị trường biệt thự có giá bán trên 1 triệu USD/căn. Tính đến cuối Q3/2018, dự án này đã ghi nhận tỷ lệ bán đạt 75% cho dù giá chào bán ban đầu từ chủ đầu tư là khá cao.

Trong Q3/2018, toàn thị trường đã tiêu thụ thêm được tổng cộng 617 sản phẩm, tăng 69% so với quý trước, hầu hết số lượng căn bán được trong Q3/2018 thuộc về các dự án đã triển khai mở bán trước đây. Xét theo các khu vực bán hàng thuộc TP.HCM, khu Đông vẫn là khu vực chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng số các giao dịch của toàn thị trường. Trong đó, Quận 2 chiếm 33% số giao dịch và Quận 9 chiếm 45% số giao dịch trên địa bàn TP.HCM.

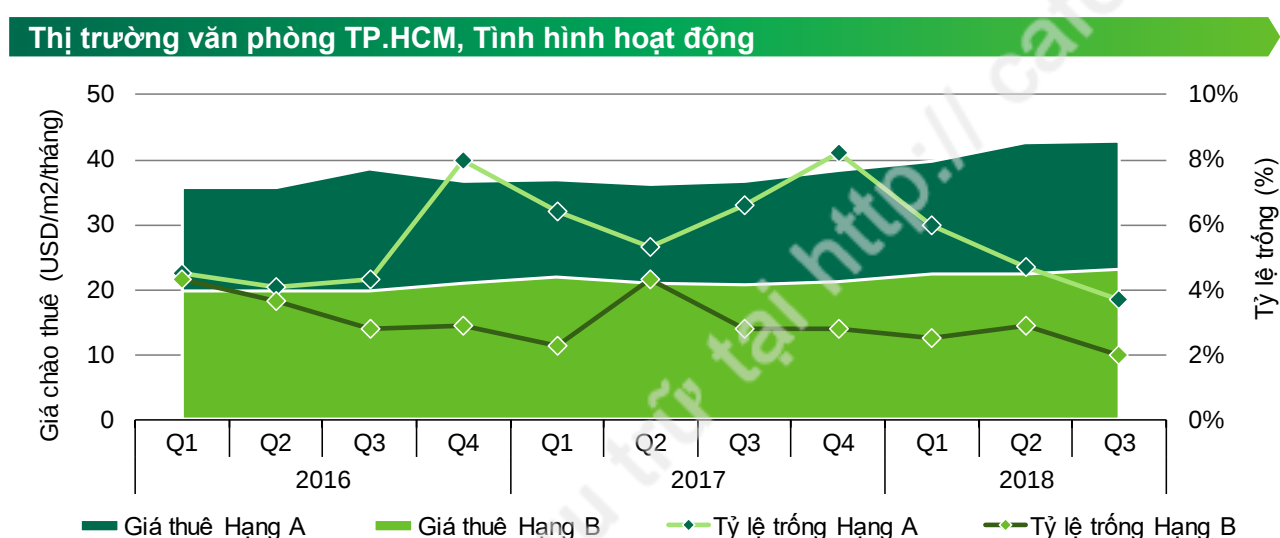
Biệt thự và nhà phố xây sẵn TP.HCM, Q3 2018 - Giá bán thứ cấp



Do sự thiếu hụt về nguồn cung mới, hoạt động của thị trường chủ yếu diễn ra sôi nổi ở thị trường thứ cấp, đặc biệt là với sản phẩm nhà phố. Điều này thể hiện ở việc giá bán thứ cấp cho loại hình sản phẩm nhà phố xây sẵn tại một số trường hợp trong Q3/2018 đã tăng hơn 80% so với cùng kỳ năm ngoái.

Nhìn chung, quỹ đất sạch thuộc khu vực gần trung tâm TP.HCM đang dần cạn kiệt nhanh chóng. Bên cạnh đó, việc các công trình hạ tầng giao thông trọng điểm kết nối khu vực nội thành TP.HCM với các vùng lân cận được triển khai xây dựng hoặc được cấp phép triển khai đã rút ngắn đáng kể thời gian đi lại. Do đó xu hướng phát triển trong tương lai sẽ lan tỏa sang các khu vực ở vùng ven của TP.HCM hoặc các tỉnh lân cận, nơi mà quỹ đất vẫn còn khá dồi dào.

Thị trường Văn phòng



Giá chào thuê không bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 3/2018.

Trong Quý 3/2018, TP.HCM không có nguồn cung mới nào. Tuy nhiên, dự kiến trong Quý 4/2018 sẽ có 2 nguồn cung mới gia nhập thị trường – tòa nhà Thaco với 9.600 m2 NLA và tòa nhà M Building với 3.000 m2 NLA. Cả hai tòa nhà Hạng B này đều là các tòa nhà có diện tích được chủ đầu tư sử dụng và có một phần cho thuê ngoài.

Trong quý này, giá thuê Hạng A và B lần lượt đạt 42,87 USD/m2/tháng và 23,07 USD/m2/tháng. Hạng A ghi nhận mức tăng giá thuê nhẹ 0,8% so với quý trước do hai tòa nhà với mức giá cao nhất thị trường giảm nhẹ giá chào thuê nhằm lấp đầy phần diện tích trống còn lại, trong khi một số tòa nhà hạng A khác lại tăng giá do họ còn diện tích trống. Hạng B ghi nhận mức tăng giá khả quan hơn với 2,8% so với quý trước do khan hiếm nguồn cung khắp thành phố, dẫn đến một số tòa nhà khi có diện tích cho thuê liền tăng giá thuê. Cả hai Hạng A và B đều ghi nhận mức tăng cao so với cùng kỳ năm ngoái lần lượt là 16,7% và 11,6%.

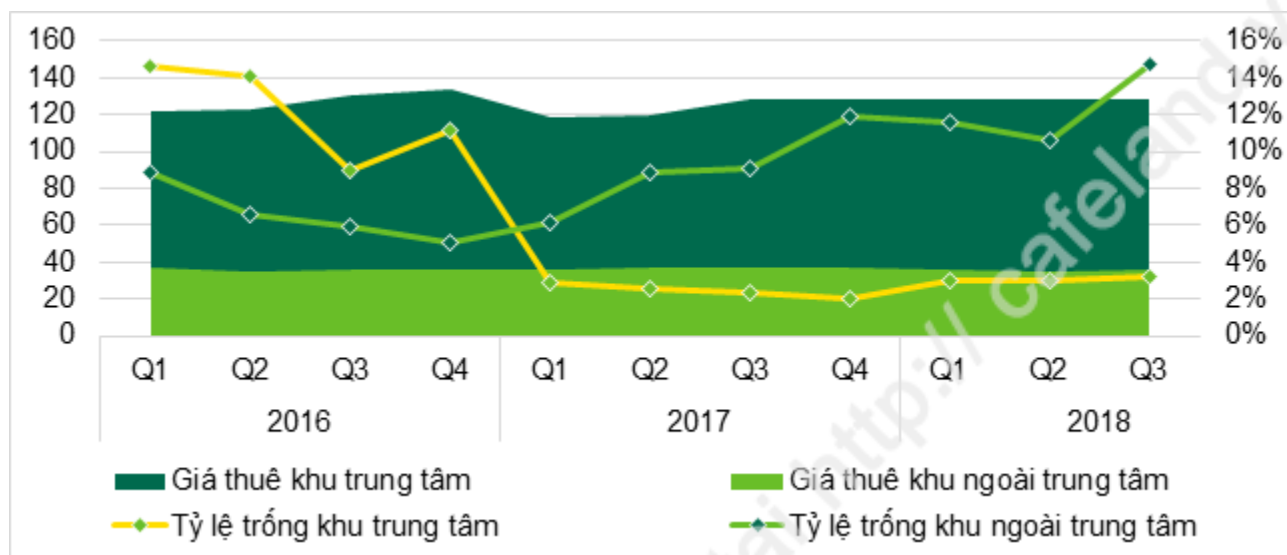
Tỷ lệ trống của cả Hạng A và B lần lượt là 3,7% và 2,0%, đồng loạt giảm 0,9 điểm phần trăm so với quý trước. Diện tích được thuê mới trong Quý 3 của Hạng A giảm so với quý trước do diện tích trống ngày càng khan hiếm trong khi diện tích được thuê mới của Hạng B lại tăng lên, chủ yếu do 1 dự án tại Quận 10 sau khi tăng diện tích cho thuê ngoài từ quý trước đến nay đã được hấp thụ hết.

Xét về các yêu cầu cho thuê ghi nhận được tại CBRE trong Quý 3/2018, các khách thuê hầu hết đều có nhu cầu dịch chuyển văn phòng (44%) trong khi một số ít có nhu cầu gia hạn do thiếu nguồn cung (3%). Các khách thuê chủ yếu đến từ các nhóm ngành Dịch vụ (46%), Ngân hàng/Tài chính (17%) trong khi một số khách thuê đến từ Văn phòng Dịch vụ/Không gian làm việc chung (3%). Các diện tích thuê được ưa chuộng là 100 – 299 m2 và 300 – 699 m2 đều chiếm 39%, trong khi các diện tích thuê lớn hơn 1.000 m2 giảm xuống 3% do diện tích cho thuê lớn hơn 1.000 m2 không còn. Tuy

nhien, đối với các giao dịch đã hình thành từ nửa đầu năm 2018, một số giao dịch lớn hơn 2.000 m² NLA ở Q.4 và Q.1 đến từ các khách thuê ngành Công nghệ, Không gian làm việc chung và Sản xuất.

Thị trường Bán lẻ

Thị trường Bán lẻ TP.HCM, Tình hình hoạt động



Giá chào thuê trung bình tăng trệt và tăng một của cửa hàng specialty, chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 3/2018

Thị trường bán lẻ TP.HCM trong Quý 3 có rất ít thay đổi ở khu vực trung tâm, trong khi khu vực ngoài trung tâm đón nhận thêm 2 nguồn cung mới - Vincom Center Landmark 81 (Bình Thạnh) và Vincom Plus Phổ Quang (Tân Bình) với tổng diện tích cho thuê là 37.412 m² NLA.

Landmark 81 (34.688 m² NLA) là tòa nhà cao nhất Việt Nam hiện nay, được khai trương trong Q3/2018. Với một vị trí đắc địa, TTTM Vincom Center Landmark 81 quy tụ nhiều nhãn hàng thời trang hạng sang và cao cấp (như Dior, Tommy Hilfiger, Bvlgari) với các “Flagship store” của Adidas và Armani Exchange. Đặc biệt, đây là nơi Versace Jeans và Superdry chọn làm điểm đến đầu tiên cho cửa hàng của họ tại Việt Nam. Giá chào thuê trung bình cho các gian tại tầng 1 và tầng 2 của Vincom Center Landmark 81 là 60 USD/m²/tháng, thuộc hàng cao nhất so với các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm. Tuy nhiên, các gian hàng tại TTTM này đang ngày một sôi động khi tỷ lệ trống ngày càng giảm - tỷ lệ trống cuối Quý 3 được CBRE ghi nhận là 18%.

Vincom Plus Phổ Quang có diện tích khá nhỏ (2.724 m² NLA) với tỷ lệ trống hiện tại vào khoảng 8%. Cũng như các Vincom Plus khác, Vinmart là khách thuê chủ chốt chiếm 30% diện tích. Ngoài ra, Trung tâm Anh Ngữ Apollo cũng là một khách thuê chủ chốt tại đây chiếm 35% tổng diện tích. Khách mua sắm tại đây chủ yếu là cư dân của tòa căn hộ Sky Center.

Trung tâm thương mại Romea đang được chủ đầu tư chuyển đổi sang văn phòng cho thuê từ tầng 1 lên tầng 5. Do đó, giá chào thuê của Romea có sự sụt giảm rõ rệt từ 90 USD/m²/tháng vào Quý 2 còn 40 USD/m²/tháng vào Quý 3 2018, đồng thời tỷ lệ trống tăng lên 62%. Ngược lại, khối đế bán lẻ New City lại có sự điều chỉnh tăng giá lên 22 USD/m²/tháng nhờ vào sự gia tăng của lượng khách hàng tiềm năng so với Quý trước và các chính sách cho thuê khác biệt của New City. Theo CBRE ghi nhận, cư dân của New City đã dọn vào ngày càng nhiều, khiến khu vực này trở nên nhộn nhịp, đông đúc hơn.

Do nguồn cung tăng lên nên tỷ lệ trống của khu vực ngoài trung tâm đạt bình quân 15%, tăng 4 đpt so với Quý trước, tỷ lệ trống khu vực trung tâm không đổi ở khoảng 3%. Tương tự, giá chào thuê khu vực trung tâm vẫn giữ ở mức cũ là 128 USD/m²/tháng. Tuy có thêm nguồn cung mới, nhưng nhờ vào giá chào thuê cao và diện tích lớn của Vincom Center Landmark 81 nên giá thuê khu vực

ngoài trung tâm không những không giảm mà còn được đẩy lên 35,5 USD/m²/tháng, tăng 1,2% so với Quý trước.

Thị trường bán lẻ trong 3 tháng cuối năm 2018 được dự báo sẽ chào đón hai tòa nhà mới ở khu vực ngoài trung tâm: Estella Place (Quận 2) và Giga Mall (Thủ Đức) với tổng diện tích 93.303 m² NLA. Năm 2019 thị trường hứa hẹn sẽ sôi động và cạnh tranh hơn với sự trở lại của Union Square và sự xuất hiện của 4 trung tâm thương mại mới: Sala Đại Quang Minh, Crescent Mall Phase 2, The Mall và Aeon Tân Phú (phần mở rộng).

HẾT

© 2018 CBRE Group Inc. CBRE Limited xác nhận đã thu thập thông tin trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

Giới thiệu về CBRE Group, Inc.

Tập đoàn CBRE Group, Inc. (mã niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán New York – NYSE: CBG), thuộc danh sách 500 công ty hàng đầu thế giới do Fortune và S&P bình chọn, có trụ sở chính tại Los Angeles và là công ty kinh doanh dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới (tính theo doanh thu năm 2015). Với hơn 70,000 nhân viên tại hơn 400 văn phòng trên toàn cầu (không bao gồm các văn phòng thành viên), công ty cung cấp các dịch vụ cho nhà đầu tư và người sử dụng bất động sản. CBRE cung cấp nhiều dịch vụ tích hợp, bao gồm: quản lý dự án, cơ sở vật chất và giao dịch; quản lý tài sản; quản lý đầu tư; thẩm định và định giá; dịch vụ kinh doanh thuê mua bất động sản; tư vấn chiến lược; dịch vụ thể chấp và phát triển. Vui lòng xem thêm chi tiết tại website www.cbre.com hoặc www.cbrevietnam.com.