

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

Q3 2018



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	37
BIỆT THỰ	39



DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 1: Xuất nhập khẩu tại Việt Nam từ 2010 đến Q3 2018	6
Biểu đồ 2: Tổng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam từ 2010 đến Q3 2018	6
Biểu đồ 3: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng	7
Biểu đồ 4: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng trong Q3 2018.	7

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG TP HỒ CHÍ MINH

DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

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, Giá thuê và Tỷ lệ lấp đầy	11
Biểu đồ 8: Bán lẻ, Nguồn cung tại Tp. Hồ Chí Minh theo Năm	11
Biểu đồ 9: Căn hộ, Số lượng căn hộ bán theo Phân khúc và Quý	13
Biểu đồ 10: Căn hộ mở bán, Giá bán sơ cấp, Tp. Hồ Chí Minh	13
Biểu đồ 11: Căn hộ, Số lượng mở bán mới theo Phân khúc và theo Quý	13
Biểu đồ 12: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trung bình trên diện tích theo Quận	15
Biểu đồ 13: Biệt thự - Nhà phố, Số lượng giao dịch theo Quý	15
Biểu đồ 14: Biệt thự - Nhà phố, Số lượng mở bán mới theo Quận	15
Biểu đồ 15: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình theo Hạng	17
Biểu đồ 16: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy	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: Chỉ số FDI của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng	7
Bảng 2: Văn phòng, Những dự án tiêu biểu	8
Bảng 3: Các tòa văn phòng tiêu biểu	9
Bảng 4: Các dự án tiêu biểu đang xây dựng (2018 - 2019)	11
Bảng 5: Một số trung tâm bán lẻ lớn tại Tp. Hồ Chí Minh	12
Bảng 6: Căn hộ, Một số căn hộ tiêu biểu mở bán vào Q3 2018	14
Bảng 7: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu mở bán trong Q3 2018	16
Bảng 8: Căn hộ dịch vụ, Các dự án tiêu biểu đang được xây dựng	17
Bảng 9: Một số căn hộ dịch vụ tiêu biểu	18
Bảng 10: Khu công nghiệp, Nguồn cung trong tương lai	19
Bảng 11: Tổng quan thị trường khu công nghiệp tại Tp. Hồ Chí Minh	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 theo Quý	23
Biểu đồ 22: Bán lẻ, Tỷ lệ lấp đầy theo Quý	23
Biểu đồ 23: Căn hộ, Số lượng tiêu thụ và Tỷ lệ hấp thụ đến Q3 2018	25
Biểu đồ 24: Căn hộ, Giá bán trung bình theo Phân khúc, Hà Nội	25
Biểu đồ 25: Căn hộ, Số lượng mở bán mới theo Phân khúc và theo Quý	25
Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Lũy kế nguồn cung theo Quý, Hà Nội	27
Biểu đồ 27: Giá bán thứ cấp theo Quận, Số căn hoàn thành, Thay đổi theo Quý	27
Biểu đồ 28: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung mới theo Quận	27
Biểu đồ 29: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê theo Hạng	29
Biểu đồ 30: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy theo Hạng	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 trong tương lai	21
Bảng 13: Một số tòa nhà tiêu biểu trong trung tâm TP	22
Bảng 14: Bán lẻ, Một số dự án lớn trong tương lai (2018-2020)	23
Bảng 15: Một số trung tâm bán lẻ lớn tại Hà Nội	24
Bảng 16: Một số dự án căn hộ chung cư được mở bán trong Q3 2018	26
Bảng 17: Các dự án tiêu biểu mở bán trong Q3 2018	28
Bảng 18: Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai trong năm 2019	29
Bảng 19: Một số căn hộ tiêu biểu tại Hà Nội	30
Bảng 20: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai	31
Bảng 21: Một số 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 đến Q3 2018	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 đến Q3 2018	35
Biểu đồ 37: Bán lẻ, Tình hình thị trường theo Năm	35
Biểu đồ 38: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận	35
Biểu đồ 39: Condotel, Tỷ lệ hấp thụ theo Quận	37
Biểu đồ 40: Condotel, Nguồn cung theo Quận	37
Biểu đồ 41: Condotel, 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 sơ cấp theo Quận	39
Biểu đồ 44: Biệt thự, Đối tượng khách hàng	39

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 22: Một số tòa nhà văn phòng tiêu biểu tại Đà Nẵng	34
Bảng 23: Một số trung tâm bán lẻ tại Đà Nẵng	36
Bảng 24: Một số dự án condotel tiêu biểu	38
Bảng 25: Một số dự án biệt thự tiêu biểu	40

DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

ARR: Giá thuê trung bình	CBD: Quận trung tâm
DDI: Vốn đầu tư trong nước	CPI: Chỉ số giá tiêu dùng
FDI: Vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài	GDP: Tổng sản phẩm quốc nội
GFA: Tổng diện tích sàn	GRDP: Tổng sản phẩm trên địa bàn
LUR: Quyền sử dụng đ	IIP: Chỉ số sản xuất công nghiệp
IP: Khu công nghiệp	NLA: Diện tích cho thuê thực
Q-o-Q: So với quý trước	Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ giá: USD/VND = 23,390

GDP

Kinh tế Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2018 tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mạnh với mức tăng ấn tượng 6,98% so với cùng kỳ năm trước. Tốc độ tăng trưởng ấn tượng này chủ yếu được đóng góp từ tốc độ tăng trưởng của quý 3, quý có tốc độ tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2011. Kết quả này đã khẳng định tính hiệu quả và kịp thời trong việc điều hành của chính phủ nhằm đạt được mục tiêu tăng trưởng trong cả năm 2018. Ngành nông – lâm – ngư nghiệp tiếp tục ghi nhận dấu hiệu tích cực khi đạt 3,64% tốc độ tăng trưởng so với cùng kỳ. Ngành công nghiệp và dịch vụ cũng đạt tốc độ tăng trưởng lần lượt là 8,61% và 6,78% so với cùng kỳ năm trước. Nhìn chung, nền kinh tế Việt Nam hiện đang vượt những chỉ tiêu của chính phủ đề ra trong năm nay với phần lớn các ngành được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng ổn định từ đây đến cuối năm.



CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI)

Chỉ số CPI tăng 3,75% trong 9 tháng đầu năm so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do sự điều chỉnh tăng giá của dịch vụ y tế và giáo dục. Ngoài ra, sự gia tăng trong giá dầu thô trên thế giới, nhiên liệu, sắt và thép gần đây cũng góp phần làm tăng CPI. Bên cạnh các yếu tố gây ra lạm phát, chỉ số CPI cũng bị ảnh hưởng bởi các yếu tố giảm giá từ nhóm lương thực, đặc biệt thể hiện qua giá thịt lợn giảm sút do cung vượt cầu. Lạm phát cơ bản bình quân trong 9 tháng đầu năm tăng 1,41% so với cùng kỳ.



TỔNG VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI (FDI)

Nhìn chung 9 tháng đầu năm 2018 đã ghi nhận 2.182 dự án đầu tư mới với tổng vốn đăng ký mới khoảng 14,1 triệu USD, tăng 18,3% về số dự án và 3% về vốn so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, 841 dự án đã đăng ký điều chỉnh tăng vốn điều lệ lên 6,8 tỷ USD, nâng tổng vốn đăng ký mới và bổ sung 9 tháng đầu năm 2018 lên 5,5 triệu USD, giảm 17,9% so với cùng kỳ.



TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA

Hoạt động thương mại trong 9 tháng đầu năm 2018 tiếp tục có xu hướng tăng kéo theo sức mua cũng gia tăng. Trong quý III 2018, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ ước tính 138 tỷ USD, tăng 12,5% so với cùng kỳ năm trước. Tính theo ngành, doanh số bán lẻ hàng hóa đạt 104,42 tỷ USD, chiếm 75,2% tổng doanh thu và tăng 12% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, doanh số bán lẻ dịch vụ lưu trú và ăn uống cũng tăng 8,4% so với cùng kỳ năm trước, đạt xấp xỉ 14,4 tỷ USD và chiếm 12,3% tổng doanh thu. Đối với dịch vụ du lịch, con số này đạt 1,3 tỷ USD, chiếm 0,9% tổng doanh thu, và tăng 16,9% so với cùng kỳ. Ước tính 16,12 tỷ USD doanh số bán hàng được đưa vào các dịch vụ khác, chiếm 11,6% tổng doanh thu và tương đương với mức tăng 9,7% so với cùng kỳ năm trước.



DU KHÁCH QUỐC TẾ

Chín tháng đầu năm 2018, Việt Nam chào đón gần 11.616,5 triệu lượt khách quốc tế, tăng 22,9% so với cùng kỳ năm trước. Hành khách di chuyển bằng đường hàng không và đường bộ ghi nhận ở mức 9.407,4 triệu lượt và 2.018,3 triệu lượt, tăng 17,4% và 62,1% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên con số này lại giảm 0,5% so với cùng kỳ năm trước, ở mức 190,8 triệu người. Khách đến từ Châu Á tiếp tục thống trị với 9,029.3 triệu lượt khách chủ yếu từ các thị trường truyền thống như Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản. Lượt khách du lịch nội địa đến từ Châu Âu và Châu Mỹ cũng ghi nhận những dấu hiệu tích cực với tốc độ tăng trưởng lần lượt là 9,8% và 12,5% so với cùng kỳ năm trước. Cần thực hiện hiệu quả hơn các biện pháp nhằm mục đích thu hút khách quốc tế để hoàn thành mục tiêu 13 triệu lượt khách trong cả năm.



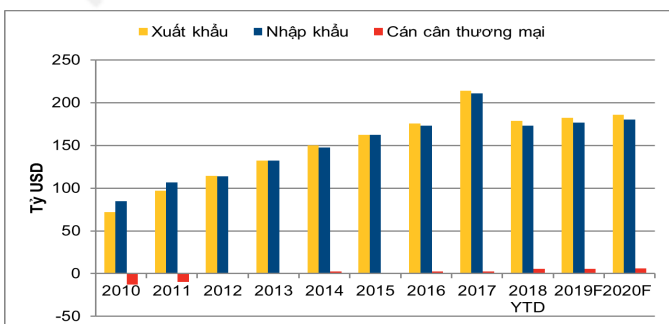
CÁN CÂN THƯƠNG MẠI

Kim ngạch xuất khẩu đạt 178,91 tỷ USD, tăng 15,4% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực kinh tế trong nước và FDI đều ghi nhận mức tăng đáng kể 17,5% và 14,6%, lần lượt đạt 51,07 tỷ USD và 127,84 tỷ USD.

Nhập khẩu trong 9 tháng đầu năm đạt 173,52 tỷ USD, tăng 11,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, ngành kinh tế trong nước và FDI đạt lần lượt 69,34 tỷ USD và 104,18 tỷ USD với tốc độ tăng trưởng lần lượt là 11,7% và 11,9%. Hàn Quốc (35 tỷ USD), ASEAN (23,3 tỷ USD) và Nhật Bản (14 tỷ USD) là các thị trường nhập khẩu chính của Việt Nam.

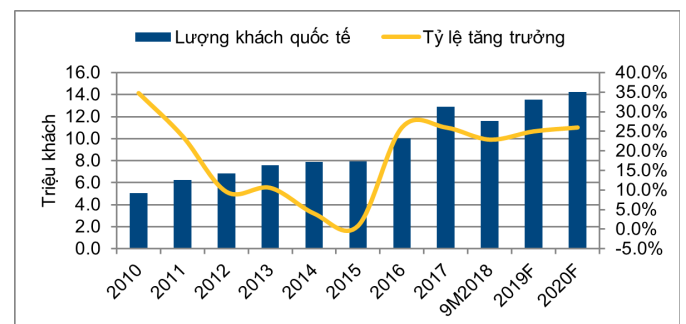


Biểu đồ 1: Xuất nhập khẩu tại Việt Nam từ 2010 đến Q3 2018



Nguồn: Tổng cục thống kê | Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 2: Tổng du khách quốc tế đến Việt Nam từ 2010 đến Q3 2018



Nguồn: Tổng cục thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TP. HỒ CHÍ MINH

Nền kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục tăng trưởng ổn định trong 9 tháng đầu năm 2018 khi duy trì tốc độ tăng trưởng GRDP ở mức 7,89% so với cùng kỳ năm ngoái, tương đương 38,8 tỷ USD. Bên cạnh đó, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9 tăng 3,42% so với cùng kỳ năm ngoái. Tốc độ tăng trưởng của lĩnh vực dịch vụ, công nghiệp và xây dựng tăng lần lượt 8% và 7,9%, theo sau là lĩnh vực nông-lâm-ngư-nghiệp với mức tăng trưởng 6,2% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) 9 tháng đầu năm tăng 7,89%. Tính đến quý III năm 2018, kim ngạch xuất khẩu của thành phố đạt 28,2 tỷ USD trong khi kim ngạch nhập khẩu chỉ đạt 34,8 tỷ USD, tạo ra thâm hụt thương mại 6,6 tỷ USD. Tuy nhiên, so với cùng kỳ năm 2017, xuất và nhập khẩu tăng lần lượt 7,7% và 10,5%. Trong 9 tháng vừa qua có 711 dự án FDI được đăng ký mới, đạt 620 triệu USD. Tổng doanh thu bán lẻ tính đến thời điểm quý III 2018 có thể đạt 33 tỷ USD, tăng 12,8% so với năm ngoái.

HÀ NỘI

Trong 9 tháng đầu năm 2018, nền kinh tế Hà Nội tiếp tục tăng trưởng tích cực với những chỉ số kinh tế được cải thiện. Chỉ số CPI của Hà Nội tăng 1,08% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) 9 tháng tăng 7,4%. Thành phố ghi nhận mức nhập siêu 11,980 triệu USD với kim ngạch xuất khẩu đạt 10,512 triệu USD và kim ngạch nhập khẩu đạt 22,492 triệu USD, tăng lần lượt 21,6% và 6,5% so với cùng kỳ năm trước. Lượng vốn FDI đầu tư vào Hà Nội đạt 6,265 triệu USD, tăng 64% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu bán lẻ trong 9 tháng đạt 15,8 tỷ USD.

ĐÀ NẴNG

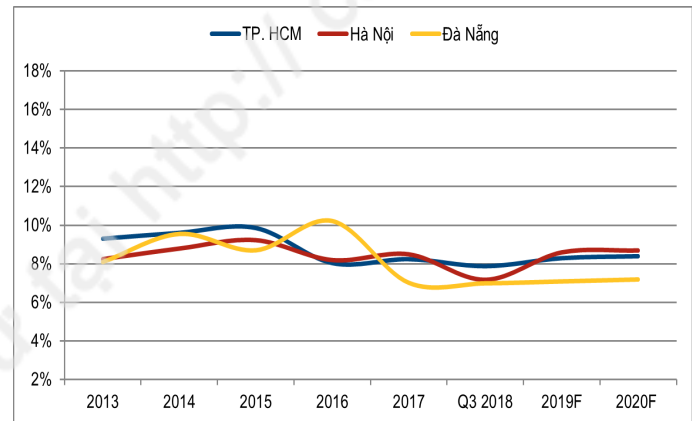
Nền kinh tế Đà Nẵng cũng ghi nhận mức tăng trưởng tích cực với GRDP ước tính trong 9 tháng đầu năm 2018 tăng trưởng 7% so với cùng kỳ năm trước. Theo số liệu thống kê mới nhất được ghi nhận, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) của Đà Nẵng trong 9 tháng đầu năm 2018 tăng 8,19% so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ đạt 1,8 tỷ USD, trong khi đó, kim ngạch xuất khẩu đạt 1.199,3 triệu USD, giảm 12,2%. Đà Nẵng vươn lên là một điểm đến hấp dẫn trong thu hút vốn đầu tư trong những năm gần đây, với gần 150,2 triệu USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài ở 106 dự án đăng ký, gấp hai lần so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, ngành du lịch nói riêng ghi nhận số lượng khách tăng đột biến trong mùa hè với tổng khách nội địa và quốc tế đạt 419,5 nghìn lượt khách. So với cùng kỳ, con số này tăng 24,1%, trong đó khách quốc tế tăng gần 35,24%.

Bảng 1: Chỉ số FDI của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng

Thành Phố	FDI (million USD)	Số dự án
TP. Hồ Chí Minh	640,6	711
Hà Nội	5.173	417
Đà Nẵng	150,2	106

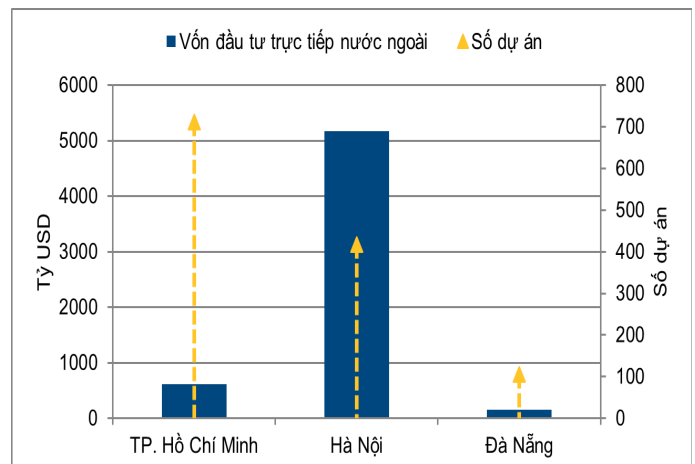
Nguồn: Tổng cục thống kê | Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Tổng cục thống kê | Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 4: Vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI) của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng trong Q3 2018



Nguồn: Tổng cục thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê thực của thị trường văn phòng ở thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục gia tăng ở cả hai phân khúc hạng A và hạng B. Giá thuê của văn phòng hạng A trong quý III là USD47.5/m2/tháng, tăng 2,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân là do khách thuê có xu hướng tìm kiếm những tòa văn phòng chất lượng với mức thuê tốt nên chủ tòa nhà có xu hướng đẩy giá thuê lên cao. Chủ các tòa nhà văn phòng hạng B cũng nhận được hiệu ứng lan tỏa từ thị trường hạng A nên giá thuê cũng được đẩy lên USD23,4/m2/tháng, tăng 3,5% so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy của phân khúc hạng A vẫn giữ ở mức rất tốt vào khoảng 94,3%, tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước. Tỷ lệ này ở phân khúc văn phòng hạng B giảm 1 điểm phần trăm so với quý trước, ở mức 88%.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung của văn phòng hạng A vẫn không đổi trong khi hạng B có thêm gần 7.000m2 NLA từ một dự án mới gia nhập thị trường, Thaco Complex. Cả thành phố hiện có 11 tòa nhà hạng A và 69 tòa nhà hạng B với tổng diện tích khoảng 1.140.000m2 NLA. Khoảng 570.000m2 NLA từ hai phân khúc hạng A và B sẽ gia nhập thị trường trong năm 2020, đến từ 10 dự án nổi bật.

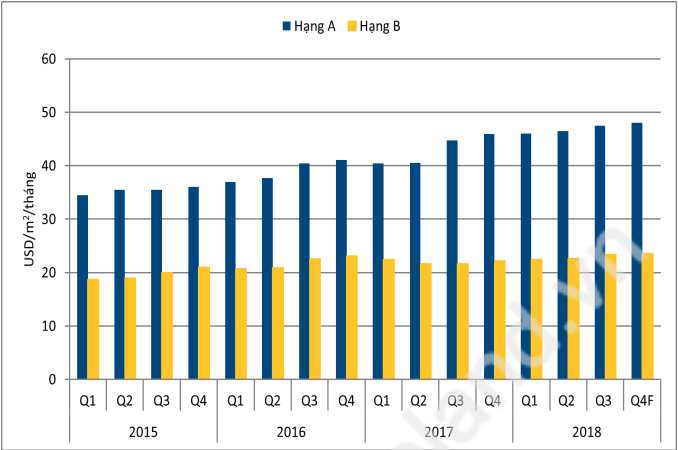
NGUỒN CẦU

Nhìn chung, nhu cầu của văn phòng hạng A và B chủ yếu đến từ các công ty nước ngoài, chiếm hơn 70% tổng diện tích được thuê. Những dự án sắp tới nhằm đáp ứng nhu cầu của các khách thuê nước ngoài dự đoán sẽ có tình hình khả quan trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp quốc tế muốn mở văn phòng ở thành phố trong năm tới. Ngoài ra, nhiều doanh nghiệp đăng ký thành lập mới trên địa bàn sẽ góp phần làm tăng nguồn cầu trong nước. Nhu cầu văn phòng diện tích lớn đến nhiều nhất từ mảng doanh nghiệp liên doanh. Tuy nhiên, do từ nay đến hết 2018 nhu cầu cho mảng văn phòng lớn này được dự đoán sẽ không quá cao, nên nhu cầu văn phòng vừa và nhỏ (rộng 250m2 trở xuống) sẽ tiếp tục chiếm phần lớn trên thị trường. Nguồn cung trong tương lai sẽ khá ít nên các hoạt động giới thiệu các tòa nhà mới trước khi cho thuê sẽ rất cạnh tranh và được thị trường chú ý.

TRIỂN VỌNG

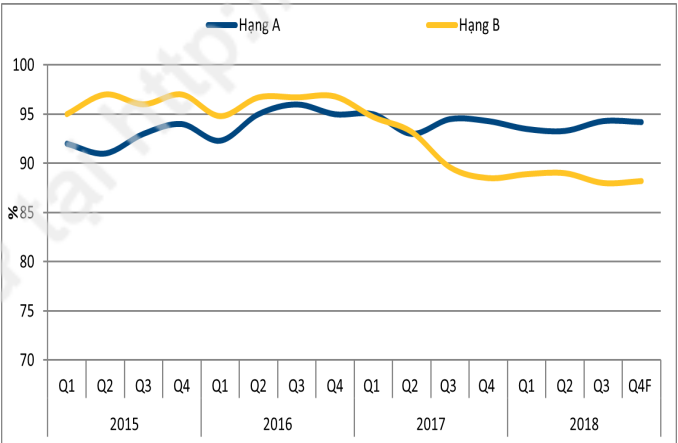
Khu vực trung tâm thành phố (CBD) vẫn là nơi được các doanh nghiệp ưa chuộng với tính cạnh tranh rất cao. Quận 3 và Quận 7 đang là những sự lựa chọn thay thế cho khách thuê muốn tìm văn phòng có diện tích lớn và giá thuê thấp hơn. Những vị trí đẹp và đặc địa trong tương lai như Thủ Thiêm đang được những công ty và tập đoàn lớn đầu tư. Những dự án này sẽ góp phần làm thay đổi mạnh mẽ cảnh quan thành phố trong thời gian tới. Cơ sở hạ tầng và hệ thống giao thông được phát triển có kế hoạch, những tiện ích cao cấp xung quanh kết hợp với không gian xanh sẽ tạo nên một môi trường làm việc và sinh sống tuyệt vời. Mặc dù nhu cầu của những văn phòng chất lượng thấp vẫn được ghi nhận, nhưng những nguồn cung này sẽ gặp khó khăn trong việc thu hút khách thuê. Tình hình hoạt động của những tòa nhà mới vận hành cách đây vài quý cho thấy những tòa nhà có thiết kế chắc chắn, thông minh sẽ thu hút được nhiều khách thuê hơn. Do đó, các chủ đầu tư muốn rót vốn vào các bất động sản văn phòng nên lưu ý nhiều hơn vào vấn đề này.

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, Những dự án tiêu biểu

Tên dự án	Hạng	DT cho thuê (m2)	Dự kiến hoàn thành
Saigon One Tower	A	36.750	2019
The Spirit of Saigon	A	43.500	2019
Alpha Tower	A	72.019	2019
Tax Plaza	A	82.872	2020
Sun Tower	A	106.850	2020
Saigon Gem Complex	A	35.900	2020
Viet Capital	A	45.591	2020
Nexus	A	70.000	2020
Saigon Dragon Tower	A	58.400	2020

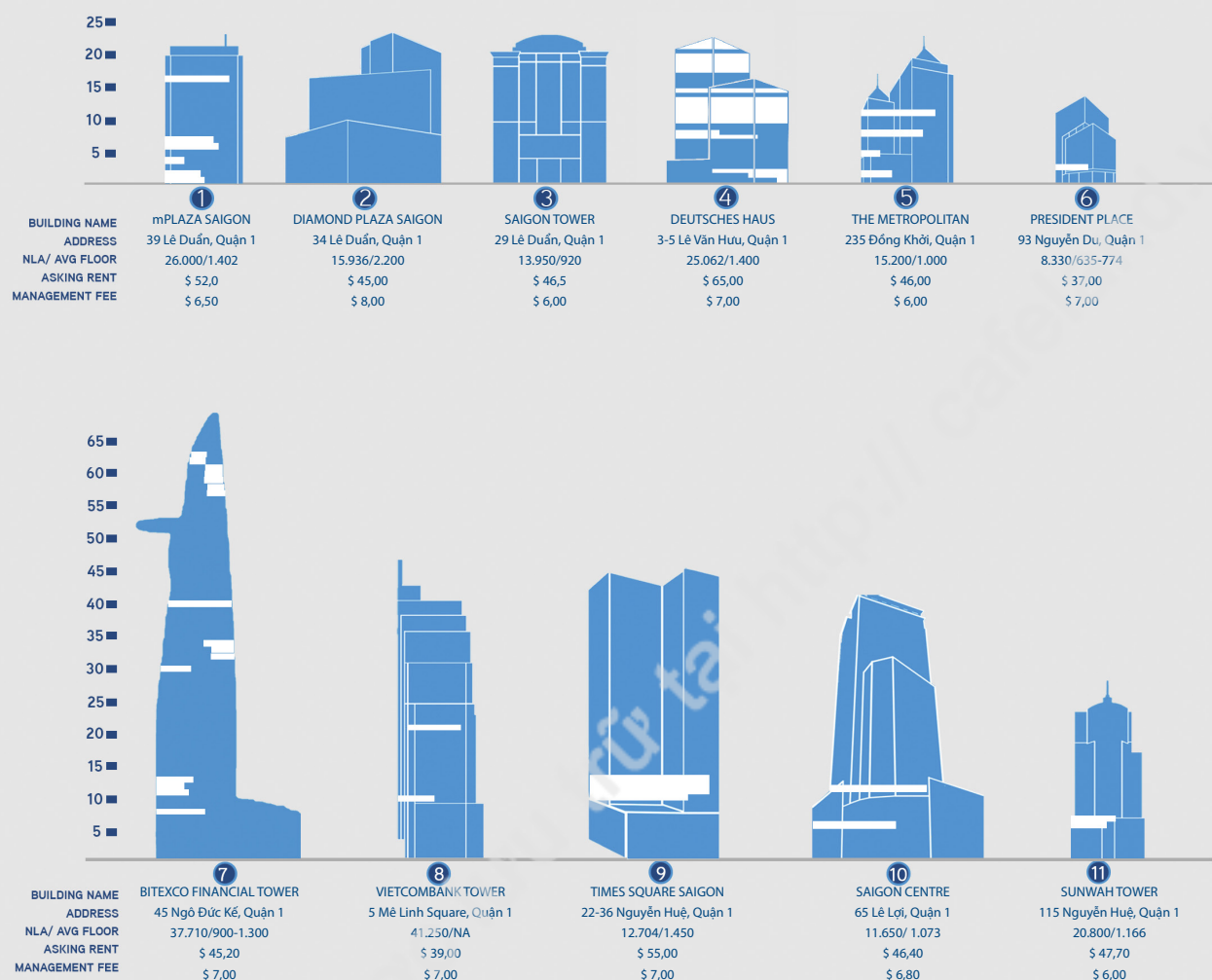
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 3: Các tòa văn phòng tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m2)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê
1	Saigon Centre	65 Lê Lợi	1996	51.650	6,8	99,3%	46,4
2	Saigon Tower	29 Lê Duẩn	1997	13.950	6,0	100%	46,2
3	Sunwah Tower	115 Nguyễn Huệ	1997	20.000	6,5	99,4%	47,7
4	The Metropolitan	235 Đồng Khởi	1997	15.200	6,0	94,3%	46,0
5	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	1999	15.936	8,0	98,3%	45,0
6	mPlaza Saigon	39 Lê Duẩn	2009	26.000	6,5	98,9%	52,0
7	Bitexco Financial Tower	45 Ngõ Đức Kế	2010	37.710	7,0	92,8%	45,2
8	President Place	93 Nguyễn Du	2012	8.330	7,0	97,6%	37,0
9	Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	2012	12.704	7,0	83,5%	55,0
10	Vietcombank Tower	5 Mê Linh Square	2015	41.250	7,0	98,9%	39,0
11	Deutsches Haus	33 Lê Duẩn	Q3 2017	25.062	7,0	80,0%	55,0
Hạng A							
1	VTP-OSIC	8 Nguyễn Huệ	1993	6.500	6,0	99,2%	23,0
2	Yo Co Building	41 Nguyễn Thị Minh Khai	1995	5.000	5,0	98,1%	23,0
3	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyễn Thị Minh Khai	1996	3.200	5,0	94,7%	33,0
4	Central Plaza	17 Lê Duẩn	1997	7.405	6,0	96,7%	25,7
5	Harbour View Tower	35 Nguyễn Huệ	1997	8.000	5,0	98,4%	28,3
6	Saigon Riverside Văn phòng	2A-4A Tôn Đức Thắng	1997	10.000	5,0	99,1%	32,0
7	Saigon Trade Center	37 Tôn Đức Thắng	1997	31.416	7,0	79,7%	25,7
8	MeLinh Point Tower	2 Ngõ Đức Kế	1999	17.600	6,0	94,5%	36,0
9	Zen Plaza	54-56 Nguyễn Trãi	2001	11.037	6,0	93,6%	26,0
10	The Lvàmark	5B Tôn Đức Thắng	2005	8.000	6,0	98,2%	24,0
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	97,9%	38,4
14	The Lancaster	22 – 22 Lê Thánh Tôn	2007	7.000	5,0	100%	25,0
15	CJ Building	5 Lê Thánh Tôn	2008	14.000	6,5	98,5%	28,9
16	Ruby Tower	81-85 Hàm Nghi	2008	15.000	6,5	99,0%	25,0
17	Havana Tower	132 Hàm Nghi	2008	7.326	6,0	94,3%	29,3
18	Royal Center	235 Nguyễn Văn Cừ	2008	14.320	6,0	98,5%	23,0
19	Sailing Tower	51 Nguyễn Thị Minh Khai	2008	16.910	6,0	97,9%	28,0
20	TMS	172 Hai Bà Trưng	2009	4.000	5,0	97,5%	30,0
21	A&B Tower	76 Lê Lai	2010	17.120	6,5	98,7%	36,5
22	Bao Viet Tower	233 Đồng Khởi	2010	10.650	5,0	99,6%	28,0
23	Green Power Tower	35 Tôn Đức Thắng	2010	15.600	6,0	96,9%	28,0
24	Maritime Bank Tower	192 Nguyễn Công Trứ	2010	19.596	5,0	99,4%	24,0
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	93,8%	39,0
27	Empress Tower	138 Hai Bà Trưng	2012	19.538	6,0	95,4%	40,0
28	Lim Tower	9-11 Tôn Đức Thắng	2013	22.000	6,0	98,7%	35,0
29	MB Sunny Tower	259 Trần Hưng Đạo, Cô Giang	2013	13.200	5,5	98,7%	24,0
30	Le Meridien	3C Tôn Đức Thắng	2013	9.125	6,0	98,6%	33,0
31	Etown Central	11 Đoàn Văn Bơ	2017	33.258	5,0	60%	23,0
Hạng B							

(*) USD/m²/tháng (Diện tích cho thuê)

MỘT SỐ TÒA NHÀ VĂN PHÒNG HẠNG A TRONG KHU TRUNG TÂM



Colliers International is a leading global real estate services company that provides a full range of services to real estate users, owners and investors worldwide. Services include brokerage, property management, hotel investment sales and consulting, corporate services, valuation, consulting and appraisal services, mortgage banking and research.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thu nhập hữu dụng gia tăng kéo theo sự phát triển của mảng bán lẻ tại thành phố. Đây là nguyên nhân chính giúp các nhà bán lẻ trong và ngoài nước mở rộng thị trường nhanh chóng tại thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, mặc dù nguồn cung luôn tăng mỗi năm, nhưng giá chào thuê mặt bằng vẫn có xu hướng tăng. Tỷ lệ tăng trưởng trung bình của giá chào thuê thực trong giai đoạn từ 2016 đến Q3 2018 tăng khoảng 2,5% mỗi năm. Ở quý III này, mức giá chào thuê trung bình đạt USD54,6/m2/tháng, tăng 0,4% so với quý trước.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình duy trì ổn định ở mức 94%. Cụ thể, tỷ lệ lấp đầy của các trung tâm thương mại giữ ở mức ổn định 95%, trong khi đó, khối đế bán lẻ và cửa hàng bách hóa lần lượt dao động ở mức 94% và 92%.

NGUỒN CUNG

Vincom Center Landmark 81 được khai trương trong quý III 2018, cung cấp hơn 36.000 m2 NLA cho nguồn cung hiện hữu. Tổng diện tích bán lẻ tại Thành phố Hồ Chí Minh đạt gần 935.000m2 NLA đến từ 70 dự án. Các trung tâm mua sắm quy mô vừa và nhỏ chiếm phần lớn nguồn cung hiện hữu, khoảng 80% thị phần. Nguồn cung tương lai trong quý tới sẽ tăng thêm 37.000m2 với sự góp mặt của Estella Place quận 2. Trung tâm mua sắm này bao gồm 5 tầng, sở hữu các cửa hàng bán lẻ, dịch vụ ăn uống và vui chơi giải trí phục vụ cư dân nội bộ cũng như các khu dân cư lân cận.

NHU CẦU

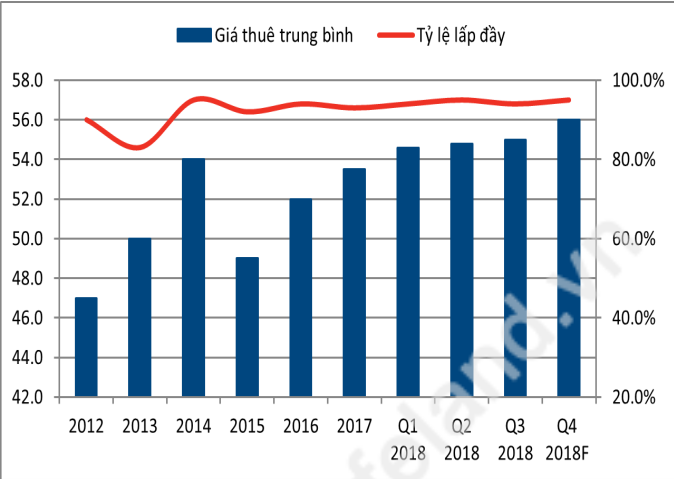
Môi trường vĩ mô thuận lợi thúc đẩy gia tăng tiêu dùng của người dân Việt Nam. Điều này cũng giúp lý giải vì sao các nhà bán lẻ trong và ngoài nước đang tích cực mở rộng mô hình kinh doanh tại Việt Nam. Những yếu tố này bao gồm:

- Dân số – Việt Nam là một trong số nước có dân số cao nhất khối ASEAN và cũng là nước có nhóm tuổi từ 25-44 cao nhất, theo EIU
- Đô thị hóa – so với tỉ lệ 35% như hiện tại, tỉ lệ dân thành thị được dự đoán sẽ chiếm 38% trong năm 2021
- Du lịch – Lượng khách du lịch đến Việt Nam tăng hơn gấp đôi vào năm 2017 đạt 13 triệu lượt. Con số này được kỳ vọng sẽ vượt mức 16 triệu trong năm 2020.

TRIỂN VỌNG

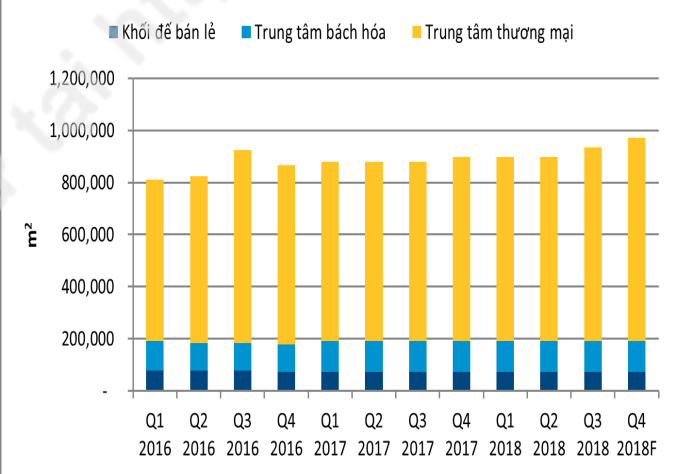
Với sự gia nhập thị trường của các nhà bán lẻ quốc tế và các chuỗi thương hiệu lớn, đã có nhiều quan điểm khác nhau về khái niệm người thắng cuộc và thua cuộc. Các nhà bán lẻ quốc tế chiếm lợi thế từ xu hướng sang trọng hóa, trong khi các nhà bán lẻ trong nước (có giá thành thấp hơn) sẽ tiếp tục dựa trên lợi thế giá cả phải chăng nhằm vào đối tượng khách hàng quan ngại về giá thành. Xu hướng này sẽ tiếp tục gia tăng trong quan điểm tiêu dùng của người Việt. Đối tượng nhận được lợi ích lớn nhất từ xu hướng này chính là các thương hiệu mở rộng độ phủ sóng trên tất cả các phân khúc bán lẻ.

Biểu đồ 7: Bán lẻ, Giá thuê và Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 8: Bán lẻ, Nguồn cung tại Tp. Hồ Chí Minh theo Năm



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 4: Các dự án tiêu biểu đang xây dựng (2018-2019)

Tên dự án	Quận	DT cho thuê (m2)	Expected Completion
Estella	2	32.500	2018
The Spirit of Saigon	1	35.000	2019
Union Square	1	48.000	2019
Sala Shopping Center	2	60.054	2019
Elite Mall	8	42.000	2019
Center Mall	9	39.205	2019

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 5: Một số trung tâm bán lẻ lớn tại Thành phố Hồ Chí Minh

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m2)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Sheraton Saigon	88 Đồng Khởi	Quận 1	2003	750	125	100%
2	The Manor 1	91 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2006	2.000	22	100%
3	Opera View	Lam Sơn Square	Quận 1	2006	1.260	54	100%
4	Caravelle Hotel	19 Lam Sơn Square	Quận 1	2007	150	105	100%
5	New World Hotel	76 Lê Lai Street	Quận 1	2009	1.000	92	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	mPlaza Saigon	35 Lê Duẩn	Quận 1	2009	6.830	60	98%
9	Saigon Pearl	92 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2011	5.000	27	88%
10	The Manor 2	91 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2011	2.500	22	100%
11	The Oxygen Mall	Phường An Phú	Quận 2	2011	5.000	30	90%
12	Rex Arcade	141 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	2.000	130	100%
13	ICON 68 @ BFT	45 Ngô Đức Kế	Quận 1	2011	8.000	90	95%
14	Saigon Airport Plaza	1 Bạch Đằng, Phường 2	Tân Bình	2013	7.623	22	92%
15	Imperia An Phú	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	Sunrise City - Giai đoạn 1	23-25-27 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2014	3.500	35	100%
19	Pearl Center	12 Quốc Hương	Quận 2	2015	24.000	32	81%
20	Thuận Kiều Plaza	190 Hồng Bàng	Quận 5	2017	24.000	35	90%
Khối Đế Bán Lẻ							
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	90	98%
3	Parkson Hùng Vương Plaza	126 Hùng Vương	Quận 5	2007	24.000	62	98%
4	Parkson C.T. Plaza	Tân Sơn Nhất, Trường Sơn	Tân Bình	2008	12.235	41	96%
5	Parkson Flemington	Lê Đại Hành	Quận 11	2010	26.000	37	92%
6	Parkson Cantavil Premier	Cantavil Premier	Quận 2	2013	17.815	33	96%
7	RomeA	117 Nguyễn Đình Chiểu	Quận 3	2017	12.000	80	80%
Trung Tâm Bách Hóa							
1	Vincom Center Landmark 81	772 Điện Biên Phủ	Bình Thạnh	2018	50.000	100	100%
2	Vincom Mega Mall	161 Xa Lộ Hà Nội	Quận 2	2015	90.000	75	98%
3	Saigon Center	65 Lê Lợi	Quận 1	2016	50.000	147	99%
4	Saigon Center	35 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	1996	47.000	120	99%
5	Zen Plaza	54-56 Nguyễn Trãi	Quận 1	2001	11.528	19	87%
6	E-Mart	366 Phan Văn Trị	Gò Vấp	2015	6.000	19	93%
7	Lotte Mart Saigon South	469 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2008	24.000	40	99%
8	Vincom Center B	72 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2010	45.000	102	93%
9	Vincom Plaza 3/2	3C Ba Tháng Hai	Quận 10	2010	25.000	42	95%
10	Lotte Mart Phú Thọ	968 Ba Tháng Hai	Quận 11	2010	24.500	40	99%
11	Crescent Mall	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2011	45.000	44	85%
12	Satra Phạm Hùng	C6/27 Phạm Hùng	Quận 8	2011	11.528	19	87%
13	Vạn Hạnh Mall	11 Sư Vạn Hạnh	Quận 10	2018	55.000	40	90%
14	SC Vivo City	1058 Nguyễn Văn Linh	Quận 7	2015	62.600	40	99%
15	Union Square	171 Đồng Khởi	Quận 1	2012	38.000	Đang trùng tu	

(*) 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 III 2018, thị trường căn hộ ở thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận hơn 11,000 giao dịch thành công, giảm 25% so với quý trước. Phân khúc căn hộ trung cấp được thị trường ưa chuộng nhất nhưng chỉ đạt doanh số 5.500 căn, giảm 11% so với quý II. Theo sau là phân khúc cao cấp với 3,000 giao dịch, chiếm 27% tổng số giao dịch trên thị trường. Phân khúc hạng sang và phân khúc giá rẻ lần lượt chiếm 2.3% và 20.5% tổng doanh số.

Mặc dù thực trạng các căn hộ đang được tiêu thụ ở mức khá chậm, nhưng giá chào bán của các chủ đầu tư có xu hướng tăng nhẹ, trung bình tăng khoảng 5% so với quý trước. Trong khi phân khúc cao cấp và phân khúc giá rẻ tăng lần lượt 3% và 2%, thì phân khúc trung cấp lại giảm khoảng 3% so với quý vừa rồi.

NGUỒN CUNG

Tháng 7 âm lịch vừa qua có ảnh hưởng đáng kể đến thị trường căn hộ nhà ở. Chỉ có 18.000 căn hộ mới được mở bán, giảm 25% so với quý trước. Phân khúc trung cấp thống lĩnh thị trường quý III với 54%, theo sau là phân khúc cao cấp với 23%. Các phân khúc căn hộ cao cấp và hạng sang ngày càng hấp dẫn hơn nhờ vào năng lực phát triển và tiềm lực tài chính mạnh mẽ của các chủ đầu tư nước ngoài. Mặt khác, các chủ đầu tư trong nước có xu hướng tập trung vào những phân khúc thấp hơn nhằm đáp ứng nhu cầu thực của người mua. Thị trường căn hộ ở quý cuối cùng của năm 2018 được dự đoán sẽ rất nhộn nhịp với nhiều dự án mới được chào bán, ước tính hơn 25.000 căn. Theo như dự đoán, khu vực phía Đông và phía Nam thành phố sẽ tiếp tục là những điểm nóng của thị trường nhờ vào chủ trương mở rộng đô thị của chính quyền thành phố và lợi thế về cơ sở hạ tầng tốt.

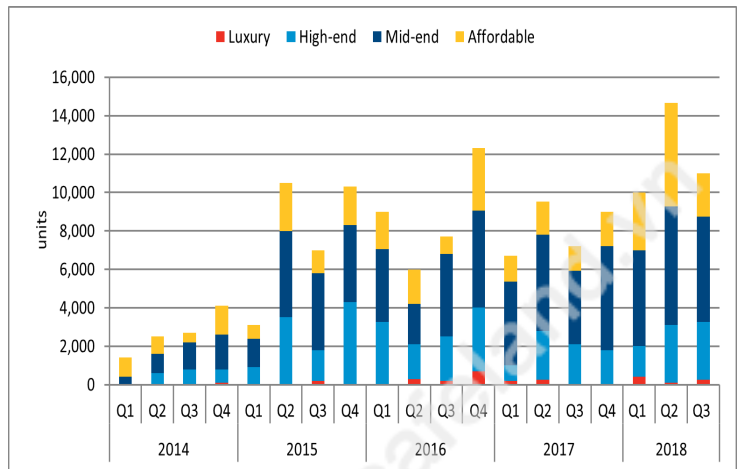
NHU CẦU

Mô hình căn hộ đang dần được người Việt ưa chuộng. Với tốc độ đô thị hóa nhanh và lợi thế dân số trẻ như hiện nay, căn hộ được xem là một lựa chọn tối ưu cho các gia đình trẻ. Hơn nữa, dự án tàu điện ngầm đang triển khai được dự đoán sẽ mang lại nhiều thay đổi tích cực cho thị trường bất động sản thành phố. Dự án sẽ cung cấp thêm nhiều cơ hội phát triển du lịch, thay đổi thói quen sử dụng phương tiện cá nhân sang phương tiện công cộng của người dân cũng như tạo ra những cơ hội phát triển mới ở các khu vực xung quanh trạm dừng. Nhu cầu căn hộ xung quanh những trạm dừng tàu điện được dự báo sẽ tăng cao trong những năm tới.

TRIỂN VỌNG

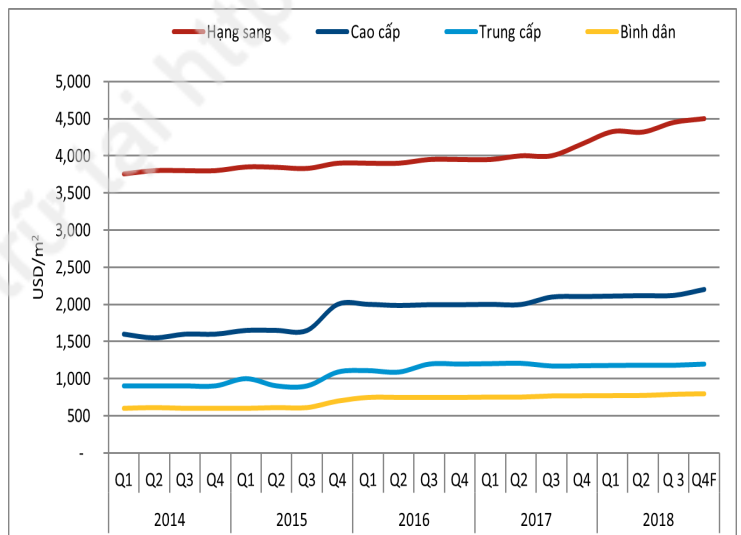
Thị trường căn hộ ở thành phố Hồ Chí Minh hiện nay đang được dẫn dắt bởi những nhà đầu tư bất động sản danh tiếng như Novaland, VinGroup, Nam Long, Capitaland. Phân khúc nhà ở đang được các chủ đầu tư xem là mỏ vàng bởi nhu cầu cao và tốc độ thu hồi vốn nhanh. Do đó, thị trường căn hộ dự báo sẽ ngày càng cạnh tranh khốc liệt hơn nữa vào những năm tới khi càng nhiều nhà đầu tư muốn nhảy vào phân khúc này. Bên cạnh đó, khách mua có xu hướng lưu tâm nhiều hơn về chất lượng hoàn thiện, tiện ích tích hợp cũng như là môi trường xung quanh dự án khi chọn mua căn hộ.

Biểu đồ 9: Căn hộ, Số lượng căn hộ bán theo Phân khúc và theo Quý



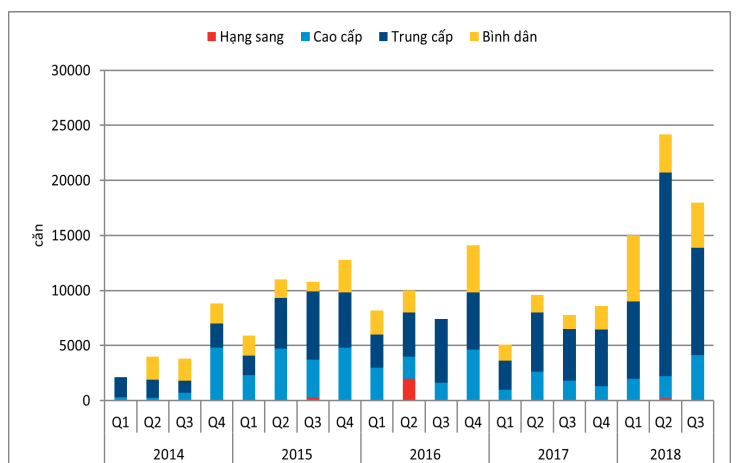
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 10: Căn hộ mở bán, Giá bán sơ cấp, TP. Hồ Chí Minh



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 11: Căn hộ, Số lượng mở bán mới theo phân khúc và theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 6: Căn hộ, Một số căn hộ tiêu biểu mở bán vào Q3 2018

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (US\$/m ²)
1	Charmington Iris	Sacomreal	Quận 4	2020	1.438	2.230
2	Sky89	An Gia & Creed Group	Quận 7	2021	430	1.927
3	Hung Phuc Premier	Phú Mỹ Hưng	Quận 7	2020	192	2.570
4	Eco Green	Xuân Mai Corp.	Quận 7	2020	4.000	1.927
5	Flora Novia	Nam Long	Quận Thủ Đức	2020	518	1.199

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu
Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2018

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Số lượng giao dịch giảm chỉ bằng 40% so với quý trước, đạt 370 căn. Quận 7 dẫn đầu số lượng giao dịch thành công nhờ vào quỹ đất rộng và không khí yên tĩnh xa trung tâm thành phố. Nhà phố với diện tích nhỏ hơn 100m² là sản phẩm bán chạy nhất, chiếm 60% tổng lượng giao dịch.

Giá chào mua thứ cấp vẫn duy trì đà tăng. Điều này cho thấy tâm lý thị trường tiếp tục được cải thiện. Quận 2 có mức độ tăng giá cao nhất, tăng hơn 3% so với quý trước.

NGUỒN CUNG

Quý thứ 3 ghi nhận 6 dự án mới gia nhập thị trường đến từ các quận khác nhau trên toàn thành phố, cung cấp thêm 650 căn cho thị trường. Cơ sở hạ tầng có tác động lớn đến việc thực hiện các dự án cũng như quyết định mua nhà. Phía Đông thành phố vẫn thu hút sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư nhờ vào cơ sở hạ tầng hoàn thiện và chủ trương đô thị hóa trong tương lai.

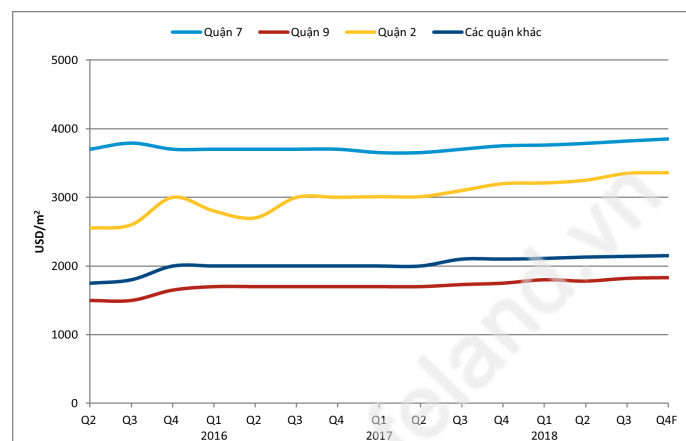
NHU CẦU

Trong khi thị trường căn hộ hướng đến đối tượng có nhu cầu mua nhà để ở thì nhóm khách hàng tiềm năng nhất của phân khúc biệt thự nhà phố là các nhà đầu tư. Thêm vào đó, do giá của căn hộ bị đẩy lên cao làm cho phân khúc này trở nên kém sinh lợi, biệt thự và nhà phố trở thành kênh đầu tư thay thế tốt nhất của tầng lớp giàu có. Thị trường Hà Nội ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao ở nhiều dự án trong thời gian gần đây, cho thấy nhu cầu của loại hình bất động sản này sẽ phát triển tốt trong những năm tới.

TRIỂN VỌNG

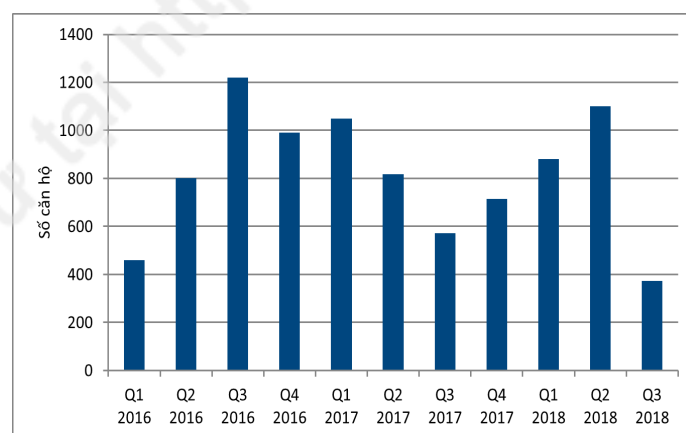
Phân khúc biệt thự nhà phố ở thành phố Hồ Chí Minh được kỳ vọng có triển vọng tốt nhờ sự kết hợp của các điều kiện thuận lợi như sự cải thiện trong tâm lý các nhà đầu tư, sự đẩy mạnh thương mại quốc tế và những đầu tư cơ sở hạ tầng đáng kể của chính phủ. Giá mua của nhà phố được dự báo sẽ tăng nhanh hơn giá mua của biệt thự do nguồn cung khan hiếm và khả năng sinh lợi cao.

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



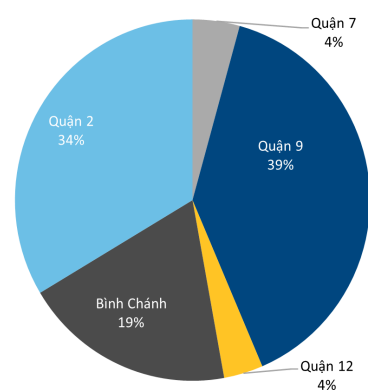
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 14: Biệt thự - Nhà phố, Số lượng mở bán mới theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 7: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu mở bán trong Q3 2018

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (US\$/m2)
1	Sky Linked Villa	Gamuda Land	Quận Tân Phú	2019	114	1.285
2	Đại Phúc - Green Stone - Giai đoạn 2	Dai Phuc Land	Quận 9	2019	210	643
3	Venica Garden	Khương Phát	Quận 7	2020	118	2.402
4	Simcity	Anpha Holding	Quận 9	2020	485	643
5	Lavila	Kiến Á	Quận Nhà Bè	2020	20	1.020

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu
Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2018

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý III năm 2018, thị trường căn hộ dịch vụ tại Thành phố Hồ Chí Minh không ghi nhận nhiều biến động với những thay đổi trong nhỏ tỷ lệ lấp đầy và giá chào thuê ở tất cả các phân khúc. Đối với phân khúc hạng A, trong khi một số chủ đầu tư quyết định giữ nguyên giá thuê, những chủ đầu tư khác lại có xu hướng giảm giá để thu hút khách hàng. Giá chào thuê có một số điều chỉnh nhỏ so với cùng kì năm trước nhưng không đáng kể và giữ ở mức ổn định, khoảng USD40/m² / tháng. Tương tự, giá chào thuê trung bình của văn phòng Hạng B có xu hướng tăng 1,8% so với quý trước, ở mức USD30/m²/ tháng. Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại thị trường căn hộ dịch vụ của Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận mức giảm đáng kể trong quý 3 năm 2018 do hiệu suất yếu trong bối cảnh cạnh tranh khốc liệt. Theo phân khúc, tỷ lệ lấp đầy trung bình của Hạng A và Hạng B lần lượt giảm 7 điểm phần trăm và 3 điểm phần trăm so với quý trước, ở mức 85% và 80%.

NGUỒN CUNG

Tính từ đầu năm đến nay, hơn 1.000 căn hộ dịch vụ được tung ra thị trường để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Saigon Centre Giai đoạn 2 và Oakwood Residence là hai cái tên tiêu biểu sắp ra mắt trong tương lai, đóng góp thêm 675 phòng cho thị trường căn hộ dịch vụ tại Hồ Chí Minh. Nguồn cung hiện hữu bao gồm 41 dự án đến từ hai phân khúc hạng A và B, cung cấp hơn 4.900 phòng cho thị trường. Nguồn cung hạng B đóng góp phần lớn với hơn 3.700 phòng, chiếm 76% tổng nguồn cung.

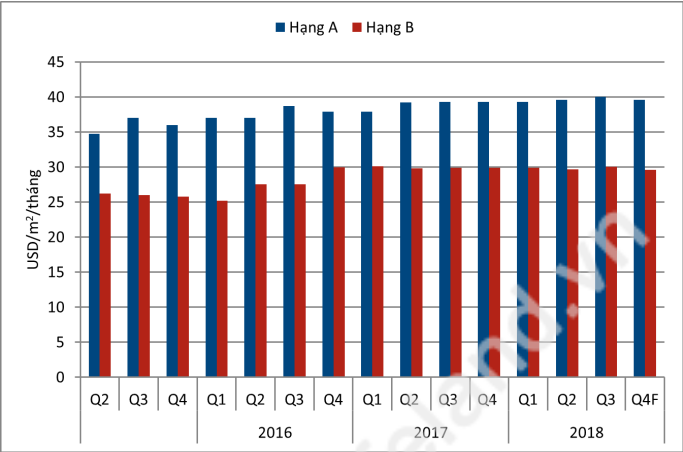
NHU CẦU

Trong những năm gần đây, sự tăng trưởng trong ngân sách hàng không và đa dạng các loại hình lưu trú đã tạo nên sự bùng nổ cho ngành du lịch Việt Nam. Dịch vụ lưu trú càng được phát triển thành một ngành công nghiệp. Cùng với các loại hình khách sạn, biệt thự, căn hộ dịch vụ là một cái tên mới trong ngành công nghiệp này. Tại thành phố Hồ Chí Minh, nhu cầu của người tiêu dùng về căn hộ dịch vụ ngày càng tăng vì căn hộ dịch vụ mang lại nhiều sự riêng tư và tự do hơn so với các khách sạn với cùng mức giá cùng với các tiện ích đa dạng hơn như nhà bếp, hồ bơi, phòng giặt là, phòng tập thể dục và thậm chí cả dịch vụ giữ nhà.

TRIỂN VỌNG

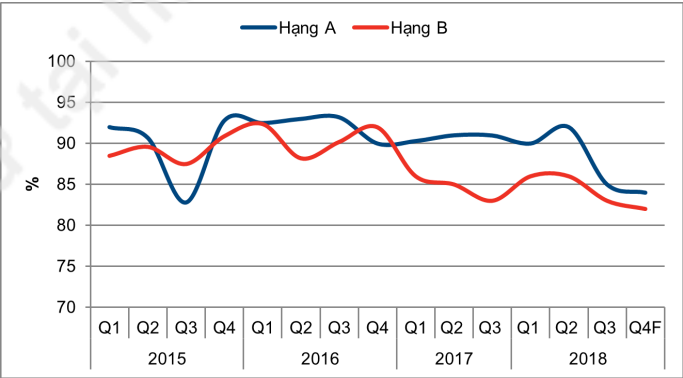
Mặc dù các chủ đầu tư được hưởng những điều kiện thuận lợi từ kênh đầu tư này với tỷ lệ lấp đầy cao và giá cho thuê tăng đều hàng năm, thị trường căn hộ dịch vụ Hồ Chí Minh đang phải cạnh tranh khốc liệt với mô hình căn hộ mua để cho thuê. Sự cạnh tranh được dự báo sẽ khốc liệt hơn trong những giai đoạn tới khi giá của các căn hộ mua để cho thuê chỉ bằng một nửa hoặc một phần ba so với các căn hộ dịch vụ trong cùng khu vực. Ngoài ra, với một lượng lớn nguồn cung căn hộ mới sẽ được tung ra thị trường, giá thuê của các căn hộ mua để cho thuê sẽ trở nên cạnh tranh hơn và thị trường sẽ ngày càng khốc liệt hơn nữa.

Biểu đồ 15: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình theo Hạng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 16: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy



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 nguồn cung	Dự kiến hoàn thành
Mai House Saigon	1	224	2018
Sonata Residence	7	250	2019
Terra Royal	3	366	2019
Berkley Serviced Residence	2	85	2019
Marie Curie Hotels và Suites	3	250	2019

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 9: Một số căn hộ dịch vụ tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số phòng	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê chào thuê TB (*) (**)
1	The Landmark	5B Tôn Đức Thắng	Quận 1	1995	65	82.0%	32,0
2	Sedona Suites	65 Lê Lợi	Quận 1	1996	89	70.0%	34,0
3	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyễn Thị Minh Khai	Quận 1	1996	172	90.0%	32,0
4	Nguyễn Du Park Villa	111 Nguyễn Du	Quận 1	2004	41	95.0%	30,0
5	The Lancaster	22-22 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2007	55	75.0%	40,0
6	Intercontinental Asian Saigon	39 Lê Duẩn	Quận 1	2009	260	96.0%	39,0
7	Norfolk Mansion	17-21 Lý Tự Trọng	Quận 1	1998	126	90.0%	30,0
8	Lafayette De Saigon	8 Phùng Khắc Khoan	Quận 1	2010	18	75%	29,0
9	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	42	92.0%	30,0
10	Saigon Sky Garden	20 Lê Thánh Tôn	Quận 1	1998	154	90.0%	34,0
Hạng A							
1	Sherwood Residence	127 Pasteur	Quận 3	2007	240	80.0%	33,0
2	Bến Thành Luxury	172-174 Ký Con	Quận 1	2010	88	90.0%	20,0
3	Vincom Center	45A Lý Tự Trọng	Quận 1	2010	60	50.0%	20,0
4	Nikko Saigon	235 Nguyễn Văn Cù	Quận 1	2011	53	85.0%	34,0
5	Saigon City Residence	8A/3D2 Thái Văn Lung	Quận 1	2011	17	84.0%	37,0
6	Spring Court	1 Phùng Khắc Khoan	Quận 1	2011	14	70.0%	21,0
7	Saigon Domaine	1057 Xô Viết Nghệ Tĩnh	Bình Thạnh	2001	45	60.0%	17,0
8	An Phú Superior Compound	43 Thảo Điền	Quận 2	2011	68	100.0%	22,4
9	Poonsa	3 Võ Văn Tần	Quận 3	2017	30	85.0%	31,0
10	Ibis Saigon Airport	2 Hồng Hà	Tân Bình	2017	20	90.0%	22,0
Hạng B							

(*) 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

Trong quý III năm 2018, giá thuê trung bình của các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố đạt mức USD144,7/m2/kỳ cho thuê, tăng 1,76% so với quý trước. Các khu công nghiệp ở Quận 7 có mức giá chào thuê cao nhất khu vực, ở mức USD270/m2/kỳ cho thuê. Trong khi huyện Củ Chi có mức giá khiêm tốn nhất, khoảng USD83,3/m2/term. Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt mức 82%, tăng 6,6 điểm phần trăm so với quý trước. Có tất cả 5 quận/huyện có tỉ lệ lấp đầy 100%, gồm quận 2, 9, 12, Tân Phú và Thủ Đức. Huyện Nhà Bè có tỉ lệ lấp đầy thấp nhất, chỉ khoảng 63.2%.

NGUỒN CUNG

Do tất cả những dự án khu công nghiệp triển vọng đều đang nằm trong giai đoạn lên kế hoạch và xây dựng nên trong quý III thành phố không có thêm khu công nghiệp nào mới. 20 khu công nghiệp và khu chiết xuất đang hoạt động hiện phủ rộng hơn 4.200 hecta . Hiện phần lớn các khu công nghiệp nằm ở các huyện lỵ xa trung tâm thành phố, chiếm tới ba phần tư tổng nguồn cung khu công nghiệp, bao gồm quận 9, huyện Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi.

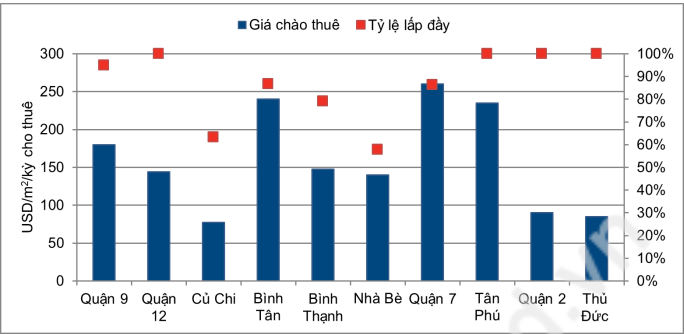
NHU CẦU

Một nửa số khu công nghiệp và khu chiết xuất có tỉ lệ lấp đầy 100% là cho thấy nhu cầu sản xuất công nghiệp ở thành phố Hồ Chí Minh hiện đang ở mức cao hơn bao giờ hết. Trong 9 tháng đầu năm, tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) tăng 50% so với cùng kỳ năm ngoái, vốn đầu tư trong nước (DDI) cũng tăng nhẹ 11,2%. Tổng sản phẩm quốc nội khu vực cũng tăng 7,9%, xấp xỉ chạm mục tiêu đề ra của cả năm là 8,1%. Hơn nữa, chỉ số sản xuất công nghiệp (IPP) tăng 0,24% và chủ trương thúc đẩy phát triển công nghiệp sản xuất cũng được xem là tiền đề để phục hồi nền công nghiệp trong những tháng cuối năm, sau những ảnh hưởng gián tiếp của cuộc chiến tranh thương mại Mỹ-Trung. Đây cũng được xem là một nhân tố chính ảnh hưởng đến đà tăng trưởng nhu cầu khu công nghiệp trong thời gian tới.

TRIỂN VỌNG

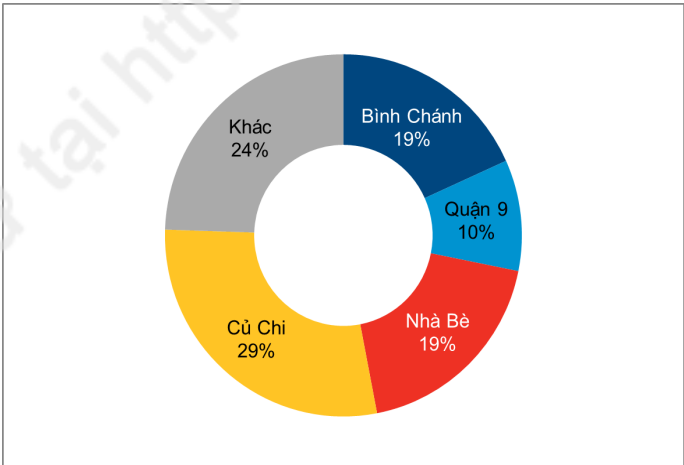
Do chủ trương đưa các khu công nghiệp mới ra xa khu dân cư nên phần lớn những dự án khu công nghiệp mới tập trung ở quận huyện ngoại thành, chẳng hạn như huyện Bình Chánh, Củ Chi và Nhà Bè. Có khoảng 8 dự án mới được phê duyệt và cam kết sẽ ra mắt thị trường trong năm 2020, ước tính sẽ phủ khoảng hơn 2.000 hecta. Bên cạnh đó, đa phần những dự án mới nằm sẽ là phần mở rộng của các khu công nghiệp đang hoạt động, gồm có KCN Lê Minh Xuân, KCN Vĩnh Lộc, KCN Tây Bắc Củ Chi, KCN Hiệp Phước. Cuộc bùng nổ thương mại điện tử được dự đoán sẽ thay đổi bất động sản công nghiệp. Cụ thể là các khu công nghiệp cho thuê ngắn hạn linh hoạt vừa và nhỏ sẽ thay thế các khu công nghiệp cho thuê dài hạn có diện tích quá lớn so với nhu cầu thực.

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 trong tương lai

Tên khu công nghiệp (KCN)	Quận	GFA (ha)
KCN Lê Minh Xuân - Giai đoạn 2	Bình Chánh	338
KCN Lê Minh Xuân - Giai đoạn 3	Bình Chánh	242
Vĩnh Lộc - Giai đoạn 2	Bình Chánh	56
Vĩnh Lộc - Giai đoạn 3	Bình Chánh	200
KCN Vĩnh Lộc III	Bình Chánh	210,3
KCN Tây Bắc Củ Chi - Giai đoạn 2	Củ Chi	173
KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 3	Nhà Bè	1.000
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 (KCN)	Quận	Khoảng cách tới khu vực trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Tổng diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê (US\$/m2/kỳ hạn)	Công suất thuê	Thời gian thuê
1	KCN Cát Lái	Quận 2	21	137	87	90	100%	2061
2	Khu chế xuất Tân Thuận	Quận 7	6,4	300	204	270	90%	2041
3	Khu công nghệ cao Sài Gòn - Giai đoạn 1	Quận 9	15	300	300	180	100%	2052
4	KCN Tân Thới Hiệp	Quận 12	16	28	20	144	100%	2049
5	KCN Tân Bình (P1+2)	Tân Phú	11	129	100	235	100%	2047
6	KCN Vĩnh Lộc	Bình Chánh	15	203	131	250	100%	2047
7	KCN Lê Minh Xuân	Bình Chánh	20	100	66	120	100%	2047
8	KCN An Hạ	Bình Chánh	23	124	124	71	85%	2058
9	KCN Lê Minh Xuân III	Bình Chánh	26	300	231	140	80%	2064
10	KCN Bình Chiểu	Thủ Đức	16	27	27	150	100%	2046
11	Khu chế xuất Linh Trung 2	Thủ Đức	17	62	44	65	100%	2050
12	Khu chế xuất Linh Trung 1	Thủ Đức	18	62	46	65	100%	2042
13	KCN Tân Tạo 1	Bình Tân	17	161	97	240	97%	2047
14	KCN Tân Tạo 2	Bình Tân	17	183	116	240	78%	2050
15	KCN Hiệp Phước 1	Nhà Bè	21	311	224	140	100%	2048
16	KCN Hiệp Phước 2	Nhà Bè	22	597	345	140	35%	2058
17	KCN Đông Nam	Củ Chi	30	343	287	70	82%	2058
18	KCN Tây Bắc Củ Chi	Củ Chi	36,5	208	150	85	97%	2048
19	KCN Tân Phú Trung	Củ Chi	37	543	359	95	65%	2054
20	KCN Cơ khí Ô tô TP. Hồ Chí Minh (KCN Hòa Phú)	Củ Chi	40	99	67	74	85%	2057

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Quý III năm 2018 của thị trường văn phòng Hà Nội khép lại với nhiều tín hiệu khả quan. Nguồn cung và lượng cầu đều tăng trưởng tốt ở cả hai phân khúc hạng A và B. Giá chào thuê thực trung bình của hạng A đạt mức USD29,9/m2/tháng, tăng 1,2% so với quý trước. Giá thuê ở văn phòng hạng B giữ ở mức ổn định, USD18,6/m2/tháng.

Tỷ lệ lấp đầy ở cả hai phân khúc hạng A và B đều có xu hướng tăng. Tỷ lệ lấp đầy của hạng A đạt 94%, tăng 3 điểm phần trăm, hạng B đạt 82%, tăng 0,3 điểm phần trăm so với quý trước. Xu hướng tăng ở cả mức giá thuê và tỷ lệ lấp đầy này được dự đoán sẽ tiếp tục duy trì trong những quý tiếp theo nhờ vào nhu cầu cho thuê lớn và điều kiện kinh tế triển vọng.

NGUỒN CUNG

Quý III 2018, thị trường văn phòng Hà Nội có thêm hơn 43.000 m2 NLA từ một tòa nhà hạng B ở quận Thanh Xuân. Do đó, diện tích nguồn cung hiện tại tăng thêm 5,3% so với quý trước. Nguồn cung từ các dự án hiện hữu tính đang ở mức 1.255.400m2 (NLA), trong đó hạng A chiếm 33%, hạng B chiếm 67%. Một lượng lớn nguồn cung sẽ gia nhập thị trường trong quý tới do nhiều dự án văn phòng dời ngày hoàn thành đến cuối năm 2018.

NHU CẦU

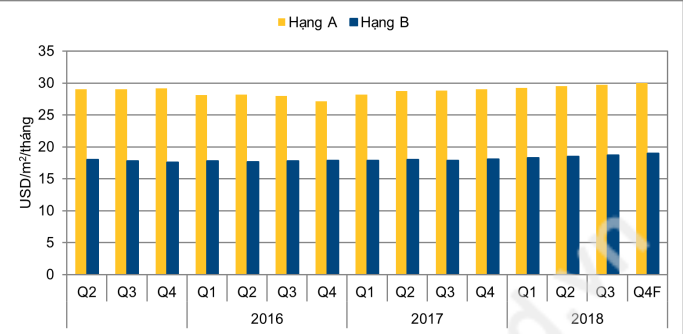
Nhu cầu văn phòng ở Hà Nội trong quý III nhận nhịp hơn những quý trước chủ yếu là do nhiều khách thuê chuyển văn phòng đến những tòa nhà mới. Hơn nữa, cơ sở hạ tầng hoàn thiện sẽ tiếp tục thu hút nhiều khách thuê cao cấp. Ngân hàng, tài chính và bảo hiểm là những ngành có xu hướng tiếp tục mở rộng diện tích văn phòng ở thủ đô. Với lượng lao động luôn tăng trung bình ở mức 10% trong suốt 10 năm qua, nhu cầu văn phòng được tin sẽ gia tăng mạnh trong những giai đoạn tới.

TRIỂN VỌNG

Do nhu cầu thuê văn phòng ở Hà nội hiện nay khá cao, giá chào thuê thực ở các tòa nhà hạng A và B đang hoạt động sẽ gia tăng trong những quý tiếp theo. Những dự án phát triển ở phía tây Hà Nội sẽ có nhiều triển vọng vì các khách thuê hiện tại đang có xu hướng tìm văn phòng có diện tích lớn, cơ sở hạ tầng hoàn thiện, trang thiết bị hiện đại cũng như khu dân cư lớn lân cận.

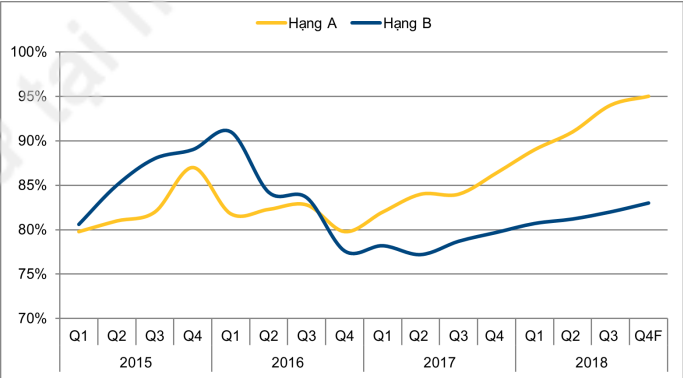
Sự chuyển hướng trong quan điểm của các doanh nghiệp cùng với kỹ thuật và môi trường không ngừng cải tiến sẽ tạo ra sự dịch chuyển nhu cầu từ việc thuê văn phòng nhỏ thành rất nhỏ. Điều này cũng tạo ra nhiều cơ hội cho các nhà cung cấp không gian làm việc chung (co-working space) và văn phòng dịch vụ (serviced office). Một số đơn vị cung cấp loại hình như trên ở Hà Nội đang dần ghi được dấu ấn trên thị trường như Up, Toong, HanoiHub. Các doanh nghiệp nhỏ và mới thành lập muốn tìm văn phòng giá rẻ nhưng chuyên nghiệp vô hình chung đã tạo ra một lượng nhu cầu khá lớn cho không gian làm việc chung và văn phòng dịch vụ.

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 trong tương lai

Tên dự án	Hạng	DT cho thuê (m2)	Dự kiến hoàn thành
DSD Building	B	35.960	2019
Handi Resco Tower	B	103.100	2019
Friend's Tower	B	933	2019
MB Tower	B	2.220	2019

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 13: Một số tòa nhà văn phòng tiêu biểu trong trung tâm TP

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m2)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê (**)
1	Central Building	31 Hai Bà Trưng	1995	3.653	9,0	100%	35,0
2	International Centre	17 Ngô Quyền	1995	6.500	-	58%	24,6
3	Hà Nội Tower	49 Hai Bà Trưng	1997	9.000	7,0	99%	29,0
4	63 Lý Thái Tổ 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	98%	28,0
6	Vietcombank Tower	198 Trần Quang Khải	2000	19.563	đã bao gồm	100%	30,0
7	Opera Business Centre	60 Lý Thái Tổ	2007	3.787	đã bao gồm	97%	24,0
8	Pacific Palace	83B Lý Thường Kiệt	2007	16.600	7,0	91%	37,0
9	Asia Tower	2 Nhà Thờ	2007	3.100	7,7	90%	34,0
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	95%	32,0
12	Sentinel Place	41A Lý Thái Tổ	2010	8.000	8,5	95%	45,0
13	Corner Stone	16 Phan Chu Trinh	2013	26.500	7,0	98%	42,0
14	Hồng Hà Center	25 Lý Thường Kiệt	2013	11.000	5,0	94%	19,0
Hạng A							
1	Tungshing Square	2 Ngô Quyền	1996	8.306	5,7	89%	23,0
2	Melia Hotel	44B Lý Thường Kiệt	1997	8.500	-	99%	35,0
3	Prime Centre	53 Quang Trung	1998	7.600	-	100%	27,0
4	VIB Hai Bà Trưng	59 Quang Trung	2006	3.000	-	68%	16,0
5	Capital Tower	109 Trần Hưng Đạo	2010	21.089	7,0	98%	33,0
6	Hà Nội 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	95%	26,0
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							

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê trung bình trên tất cả các phân khúc tăng nhẹ 0,5% so với quý trước, ở mức USD33,8/m2/tháng. Trong khi các trung tâm mua sắm ghi nhận mức giảm 0,4% so với quý trước, ở mức USD34,4/m2/ tháng, khối đế bán lẻ và cửa hàng bách hóa lại ghi nhận sự cải thiện trong giá thuê với việc tăng 0,6% và 1,2% so với quý trước, lần lượt tương ứng với USD24,8/m2/tháng và 34,2 USD/m2/ tháng.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình tăng 2 điểm phần trăm, ở mức 91%. Trong ba phân khúc này, các trung tâm mua sắm ghi nhận mức tăng cao nhất và ở mức 92%, tăng 5 điểm phần trăm. Tỷ lệ lấp đầy của các cửa hàng bách hóa cũng sở hữu mức tăng ấn tượng lên đến 95% trong khi các khối đế bán lẻ chỉ tăng 1 điểm phần trăm, tại mức 95%.

NGUỒN CUNG

So với quý trước, tổng nguồn cung bán lẻ tăng 4% với sự gia nhập của một dự án mới. Tính đến quý III năm 2018, tổng diện tích bán lẻ tại Hà Nội đã đạt hơn 970.000m2. Các trung tâm mua sắm chiếm phần lớn trong tổng nguồn cung, khoảng 76%, theo sau là khối đế bán lẻ và các cửa hàng bách hóa, lần lượt chiếm 13% và 11% thị phần. Các quận trung tâm là vị trí đặc địa cho các thương hiệu thời trang nội địa cao cấp và quốc tế, thì các quận ngoại thành lại chiếm ưu thế khi sở hữu các siêu thị, thương hiệu thời trang nhanh, dịch vụ ăn uống và giải trí.

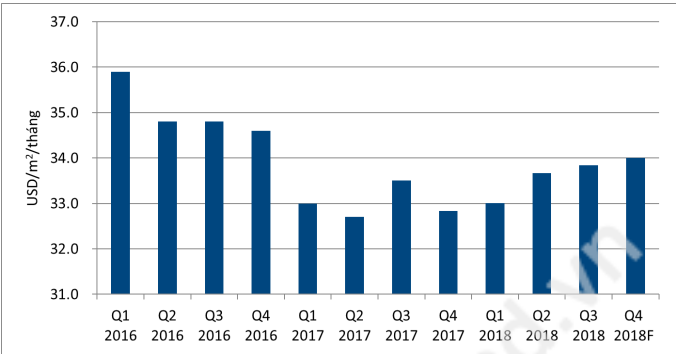
NHU CẦU

Từ năm 2008, Việt Nam đã thực hiện một số cải cách kinh tế nhằm hội nhập sâu với các nền kinh tế trong khu vực và toàn cầu. Nhờ đó, nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài được tăng lên đáng kể. Việt Nam cũng đã bắt đầu chuyển đổi từ một nước có thu nhập thấp sang nước có thu nhập trung bình so với các nước trong khối ASEAN. Sự gia tăng thu nhập này có thể sẽ dẫn đến sự gia tăng trong sức mua và tăng trưởng trong chi tiêu các mặt hàng bán lẻ của người tiêu dùng. Ngoài điều kiện tự nhiên thuận lợi, chính phủ cũng nỗ lực tự do hóa hành lang pháp lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam.

TRIỂN VỌNG

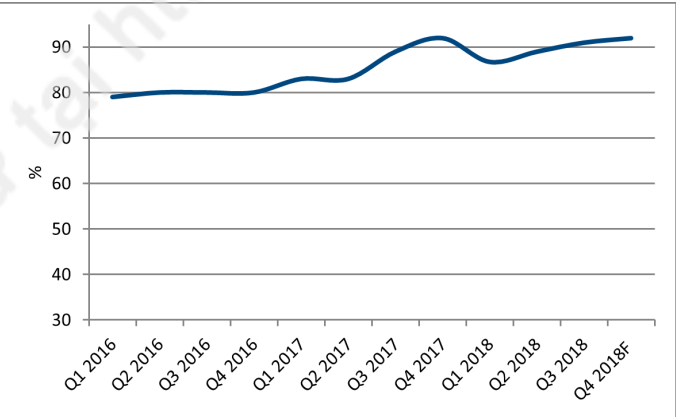
Các trung tâm bán lẻ tại khu vực trung tâm dự kiến sẽ vẫn hút khách trong thời gian dài. Nguồn cung ít và tỷ lệ lấp đầy được giữ ở mức cao sẽ khiến giá chào thuê tăng ổn định. Trong tương lai, các dự án bán lẻ quy mô lớn sẽ tập trung ở các khu vực ngoại thành do quỹ đất ngày càng hạn chế tại khu vực trung tâm thành phố. Cơ sở hạ tầng và giao thông được cải thiện ở phía nam và phía đông thành phố sẽ kéo theo sự hình thành của các trung tâm bán lẻ tại đây. Giá thuê bán lẻ được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong bối cảnh nguồn cung tương lai hạn chế, gây ra bởi tình trạng khan hiếm quỹ đất đặc địa.

Biểu đồ 21: Bán lẻ, Giá thuê theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 22: Bán lẻ, Tỷ lệ lấp đầy theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 14: Bán lẻ, Một số dự án lớn trong tương lai (2018-2020)

Tên dự án	Quận	GFA (m2)	Dự kiến hoàn thành
FLC Twin Towers	Cầu Giấy	25.000	Q1 2018
Vinhomes D'Capital	Cầu Giấy	45.477	Q4 2018
Aeon Mall Hà Đông	Hà Đông	200.000	Q4 2019
Lotte Ciputra Mall	Tây Hồ	200.000	Q4 2020

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 15: Một số Trung tâm bán lẻ lớn tại Hà Nội

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m2)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Central Building	31 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1995	550	75	100%
2	Hà Nội Tower	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1997	2.515	55	100%
3	63 Lý Thái Tổ 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 Hà Nội	20 Núi Trúc	Ba Đình	2013	3.123	37	93%
11	Madarin Garden Residential	1 Hoàng Minh Giám	Cầu Giấy	2013	11.000	25	98%
Khối Đế Bán Lẻ							
1	Vincom Center Ba Trieu - Tower A&B	191 Ba Trieu	Hai Bà Trưng	2004	17.700	93	80%
2	Vincom Center Ba Trieu - Tower C	191 Ba Trieu	Hai Bà Trưng	2004	10.974	80	99%
3	Ruby Plaza	44 Le Ngoc Han	Hai Bà Trưng	2007	2.400	35	100%
4	Syrena	51B Xuan Dieu	Tây Hồ	2008	4.153	33	99%
5	Trang Tien Plaza	24 Hai Ba Trung	Hoàn Kiếm	2008	12.000	150	70%
6	Savico MegaMall	7-9 Nguyen Van Linh	Long Biên	2011	43.500	25	96%
7	Vincom Center Long Bien	KDT Vincom	Long Biên	2012	29.000	25	83%
8	Indochina Plaza Hà Nội	241 Xuan Thuy	Cầu Giấy	2012	17.000	30	71%
9	Vincom Mega Mall - Royal City	72A Nguyen Trai	Thanh Xuân	2013	181.317	35	70%
10	Vincom Mega Mall - Times City	458 Minh Khai	Hai Bà Trưng	2014	83.950	30	93%
11	Aeon Mall Long Bien	2 Co Linh	Long Biên	2015	72.000	-	100%
12	Vincom Nguyen Chi Thanh	54A Nguyen Chi Thanh	Đống Đa	2015	65.328	65	98%
Trung Tâm Thương Mại							
1	The Garden (Bitexco)	Me Tri	Từ Liêm	2007	24.063	40	100%
2	Ho Guom Plaza	Ha Dong	Hà Đông	2013	23.380	25	95%
3	Lotte Deparment Store	54 Lieu Giai	Ba Đình	2014	21.480	50	100%
Trung Tâm Bách Hóa							

(*) 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

Do những ảnh hưởng của tháng 7 âm lịch, số lượng giao dịch giảm hơn 25% so với quý II, chỉ đạt 4.000 căn. Phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm thị phần lớn nhất, đóng góp 50% tổng số căn chào bán. Phân khúc cao cấp ở vị trí thứ 2, chiếm khoảng 30%. Không có bất kỳ căn hộ hạng sang nào được tiêu thụ trọng quý, trong khi phân khúc giá rẻ vừa trải qua một quý tương đối ổn định với gần 1.100 căn bán được.

Trên thị trường sơ cấp, nhà đầu tư vẫn chào bán các dự án với mức giá ổn định nhằm chuẩn bị cho đợt tăng giá cuối năm. Đó cũng là nguyên nhân giá chào thuê trung bình ở các phân khúc không có nhiều thay đổi, giữ ở mức USD1,120/m².

NGUỒN CUNG

Khoảng 5.000 căn được tung ra thị trường trong quý III, giảm 20% so với quý trước. Phân khúc trung cấp đang được thị trường ưa chuộng hơn phân khúc cao cấp vì vừa túi tiền của người mua. Phân khúc trung cấp chiếm khoảng một nửa tổng số căn hộ chào bán trong quý. Phân khúc cao cấp cung cấp cho thị trường 1.500 căn, chiếm 30%. Thị trường căn hộ thành phố tiếp tục thể hiện rõ xu hướng dịch chuyển ra xa trung tâm thành phố với những dự án có mảng xanh lớn và cơ sở hạ tầng hoàn thiện.

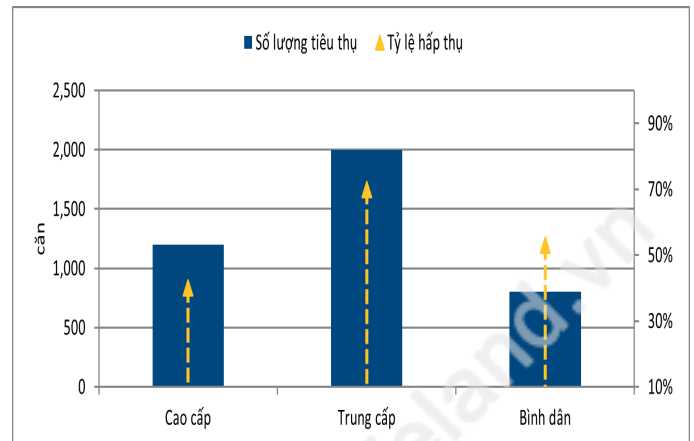
NHU CẦU

Ở thị trường sơ cấp, phân khúc trung cấp và phân khúc giá rẻ đánh vào nhu cầu thực của người mua nhà cho mục đích để ở. Mô hình mua để cho thuê và mua đi bán lại đang trở thành những loại hình đầu tư phổ biến trong những năm gần đây. Đối với căn hộ trung cấp, lợi nhuận từ việc cho thuê dao động từ 5% đến 8% mỗi năm. Cụ thể hơn, mô hình mua để cho thuê được ưa chuộng hơn so với mua đi bán lại nhờ vào lợi nhuận cao và ổn định. Giá trị căn hộ thường tăng sau hai thời điểm: giai đoạn bàn giao nhà và giai đoạn cấp sổ đỏ.

TRIỂN VỌNG

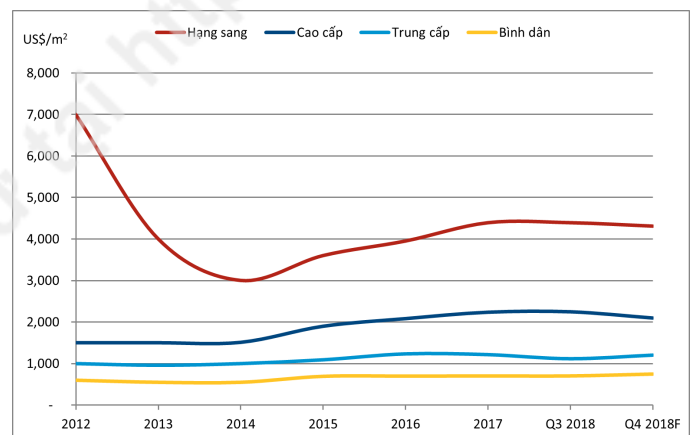
Nhờ nguồn cung dồi dào ở phân khúc giá rẻ và trung cấp trong tương lai nên giá bán ở hai phân khúc này sẽ không tăng quá nhanh. Những khu vực ngoại ô thành phố như Hoàng Mai, Hà Đông, Đan Phượng và Gia Lâm đang dần trở thành nơi tập trung của các căn hộ ở phân khúc thấp nhờ vào diện tích đất lớn của những khu vực này. Độ lệch pha cung cầu ở các phân khúc trung và thấp cấp sẽ được thu hẹp trong những năm sắp tới.

Biểu đồ 23: Căn hộ, Số lượng tiêu thụ và Tỷ lệ hấp thụ đến Q3 2018



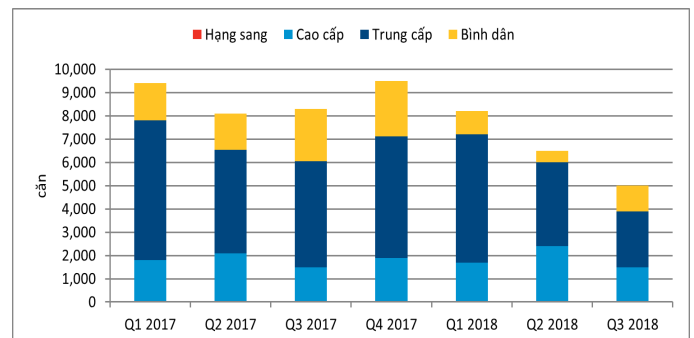
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 24: Căn hộ, Giá bán trung bình theo phân khúc, Hà Nội



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 25: Căn hộ, Số lượng mở bán mới theo Phân khúc và theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 16: Một số dự án căn hộ chung cư được mở bán trong Q3 2018

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (US\$/m ²)
1	Ecolife Tây Hồ	THUDO Investment & Trading Joint Stock Company	Tây Hồ	2018	630	1.113
2	Sunshine Garden	Sunshine Group	Hai Bà Trưng	2019	1.278	1.199
3	Anland Premium	Nam Cường Group	Hà Đông	2019	575	1.113
4	Hateco Laroma	Hateco, JSC	Đống Đa	2019	281	2.784
5	Thăng Long City	Thăng Long Ltd.	Nam Từ Liêm	2019	156	664

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2018

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trái với thị trường căn hộ, tình hình thị trường bất động sản gắn liền với đất vẫn khả quan với hơn 520 căn được giao dịch. Đặc biệt ở một số dự án mở bán mới, tỷ lệ hấp thụ đạt 90% trong thời gian ngắn.

Giá chào bán sơ cấp ổn định trong khi giá thứ cấp tăng nhẹ, trung bình khoảng USD3,000/m². Hà Đông và Nam Từ Liêm là những khu vực được săn lùng nhiều nhất với tỷ lệ tăng giá cao nhất.

NGUỒN CUNG

Trong quý 3 2018, gần 650 căn từ 4 dự án được tung ra thị trường. Những dự án này có quy mô nhỏ và phân bổ chủ yếu ở phía Tây và Đông thủ đô. Đặc biệt vùng phía Tây rất sôi động với hàng loạt dự án được mở bán. Trong hai năm qua, nhà phố chiếm tỷ lệ cao nhất trong phân khúc bất động sản gắn liền với đất và loại hình sản phẩm này ở các quận ngoại ô thường hướng đến đối tượng khách hàng trung lưu.

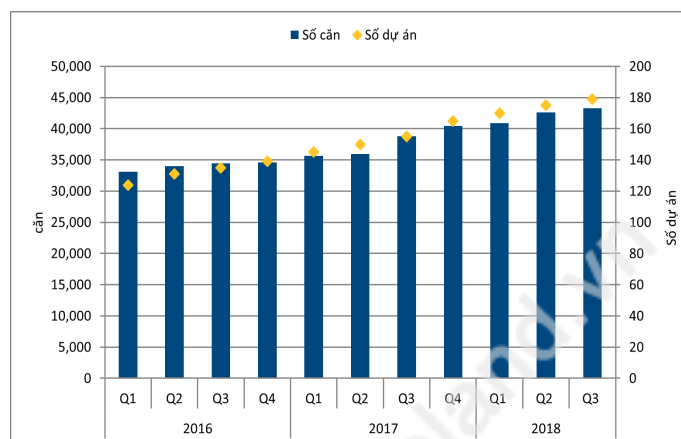
NHU CẦU

Tại Việt Nam, bất động sản gắn liền với đất là một trong những kênh đầu tư truyền thống do tính chất tăng giá trị về lâu dài. Mặc dù loại hình căn hộ đã trở nên phổ biến hơn trong những năm gần đây, bất động sản gắn liền với đất vẫn là lựa chọn ưu tiên để ở. Có hai nhóm khách hàng chính ở phân khúc này. Trong khi nhà đầu tư thích mua sản phẩm từ các dự án mới để tận dụng giá tốt khi mới mở bán, khách hàng mua để ở thường tìm kiếm các dự án với chủ đầu tư uy tín, tiến độ xây dựng tốt và nhiều tiện ích đi kèm.

TRIỂN VỌNG

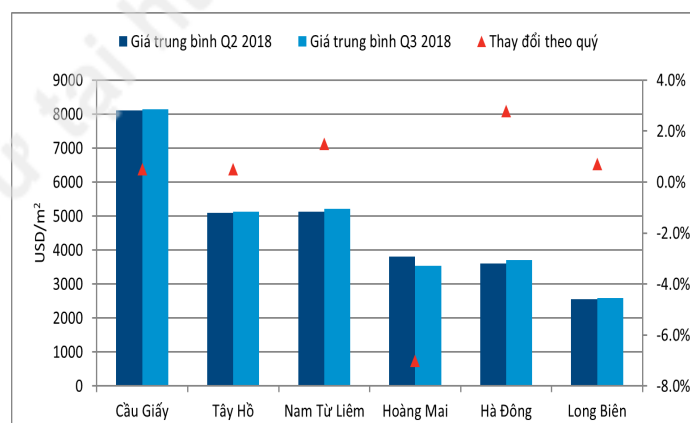
Phân khúc biệt thự nhà phố ở Hà Nội được kỳ vọng có triển vọng tốt nhờ sự kết hợp của các điều kiện thuận lợi như sự cải thiện trong tâm lý các nhà đầu tư, sự đẩy mạnh thương mại quốc tế và những đầu tư cơ sở hạ tầng đáng kể của chính phủ. Giá mua của nhà phố được dự báo sẽ tăng nhanh hơn giá mua của biệt thự do nguồn cung khan hiếm và khả năng sinh lợi cao.

Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Lũy kế nguồn cung theo Quý, Hà Nội



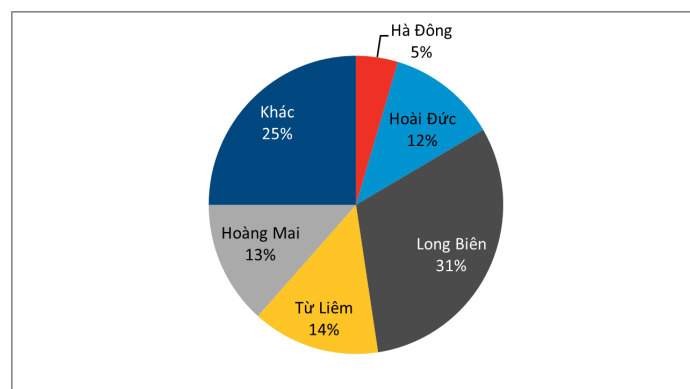
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 27: Giá bán thứ cấp theo Quận, Số căn hoàn thành, Thay đổi theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 28: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung mới theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 17: Các dự án tiêu biểu mở bán trong Q3 2018

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (US\$/m ²)
1	Hanssip Phú Xuyên	N&G	Phú Xuyên	2018	600	727,9
2	Terra Hào Nam	Văn Phú 2	Đống Đa	2019	97	2.140
3	Hà Nội Garden City	Berjaya - Hadico 12	Long Biên	2019	72	1.713
4	Phoenix Garden Đan Phượng	DIA & Hai Phat Land	Đan Phượng	2019	468 - 600	813,7

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2018

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tính đến quý III năm 2018, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội ghi nhận sự cải thiện trong tình hình hoạt động ở cả hai phân khúc nhờ vào nhu cầu lớn từ khách hàng trong và ngoài nước. Trong khi giá chào thuê trung bình của hạng A tăng nhẹ 0,8% so với quý trước, khoảng USD34,9/m2/tháng, giá thuê căn hộ hạng B tăng 1%, nằm ở mức USD21,4/m2/tháng. Thị trường hoạt động tốt với tỷ lệ lấp đầy ổn định trên tất cả các phân khúc. Cụ thể, tỷ lệ lấp đầy trung bình của Hạng A được ghi nhận khoảng 93%, giảm 0,1 điểm phần trăm, trong khi tỷ lệ lấp đầy trung bình của Hạng B là 86,5%, tăng 0,5% so với quý trước.

NGUỒN CUNG

Quý III năm 2018 ghi nhận dự án Roygent Parks Hanoi đi vào hoạt động, cung cấp thêm 200 căn vào nguồn cung hiện hữu, tăng tổng nguồn cung lên 4,7% so với quý trước. Hiện tại, có tổng cộng 44 dự án căn hộ dịch vụ, cung cấp hơn 4.500 căn hộ từ studio đến căn hộ 4 phòng ngủ và penthouse ở Hà Nội. Xét về vị trí, Ba Đình và Tây Hồ là những quận cung cấp chính chiếm hơn 50% thị phần.

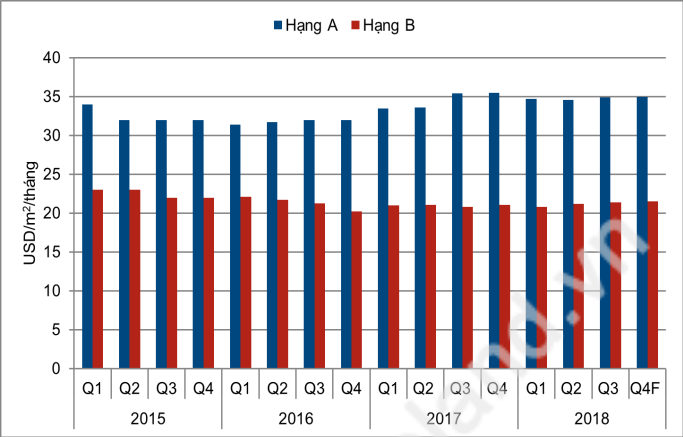
NHU CẦU

Hà Nội, thủ đô của Việt Nam đang cho thấy tiềm năng của một điểm đến đầu tư thuận lợi cho các tập đoàn đa quốc gia, đại sứ quán và các tổ chức quốc tế. Trong vài năm tới, sẽ mang lại hy vọng cho thị trường căn hộ dịch vụ với đầy triển vọng. Điều này trùng hợp với kết quả thống kê rằng FDI của thủ đô tăng trong quý III năm 2018, tạo điều kiện cho nhu cầu về căn hộ dịch vụ tăng lên. Xét về mặt người thuê căn hộ, Nhật Bản và Hàn Quốc chiếm đa số. Bên cạnh đó, một lượng lớn FDI từ các nước này đầu tư vào các khu công nghiệp ở các tỉnh ngoại thành như Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng.

TRIỂN VỌNG

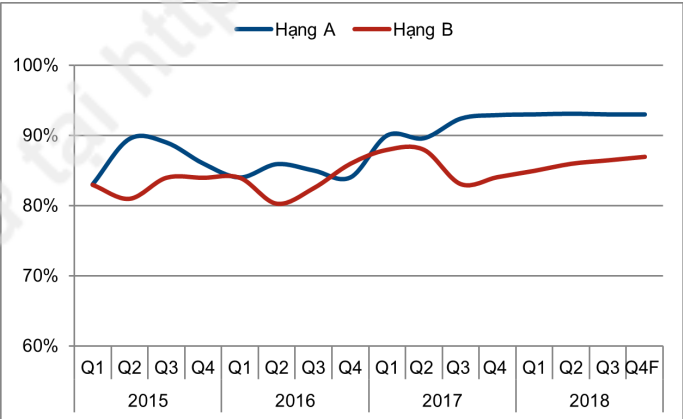
Ước tính hơn 800 căn từ nguồn cung tương lai dự kiến sẽ được tung ra thị trường trong năm tới. Dưới áp lực của nguồn cung tương lai từ thị trường, giá thuê dự kiến sẽ giảm nhẹ trong thời gian tới, trong khi tỷ lệ lấp đầy của căn hộ dịch vụ tại Hà Nội được dự báo sẽ ổn định do nhu cầu bền vững. Ngoài ra, mô hình mua để cho thuê đang trở thành kênh đầu tư hấp dẫn nhờ vốn đầu tư nhỏ, tính linh hoạt và các lựa chọn đa dạng. Xu hướng này được dự báo sẽ tăng trong những năm tới, nhiều khả năng sẽ tạo ra sự cạnh tranh lớn cho thị trường căn hộ dịch vụ.

Biểu đồ 29: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê theo Hạng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 30: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy theo Hạng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 18: Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai trong năm 2019

Tên dự án	Quận	Tổng nguồn cung	Dự kiến hoàn thành
Oakwood Residence	Tây Hồ	190	2019
PentStudio	Tây Hồ	327	2019
Hà Nội Aqua Central	Ba Đình	238	2019
345 Đội Cấn	Ba Đình	90	2019

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 19: Một số căn hộ dịch vụ tiêu biểu tại Hà Nội

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Quận	Total Units	Average Occupancy	Giá thuê(*) (**)
1	Lotte Center	Đào Tấn, Cống Vị	Ba Đình	258	97%	43,0
2	Hà Nội Daewoo	360 Kim Mã	Ba Đình	194	88%	28,0
3	Softel Plaza	1 Thanh Niên	Ba Đình	56	100%	38,0
4	Hà Nội Somerset Grand	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	185	93%	35,0
5	Sun Red River	23 Phan Chu Trinh	Hoàn Kiếm	46	85%	25,0
6	Pacific Place	83B Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	35	80%	23,0
7	Sedona Suites	96 Tô Ngọc Vân	Tây Hồ	181	90%	34,0
8	Somerset West Lake	254D Thụy Khuê	Tây Hồ	90	82%	30,0
9	Hà Nội Lake View	28 Thanh Niên	Tây Hồ	26	100%	25,0
10	Intercontinental Hà Nội	13 Nghi Tàm	Tây Hồ	25	88%	35,0
11	Fraser Suites Hà Nội	51 Xuân Diệu	Tây Hồ	184	95%	40,5
12	Somerset West Point	2 Tây Hồ	Tây Hồ	185	95%	36,0
13	Crown Plaza	36 Lê Đức Th5	Từ Liêm	136	99%	35,0
14	Calidas	E6, Phạm Hùng	Từ Liêm	378	99%	38,0
15	Somerset Hòa Bình	106 Hoàng Quốc Việt	Cầu Giấy	206	87%	31,0
Hạng A						
1	Rose Garden	170 Ngọc Khánh	Ba Đình	96	80%	24,0
2	V-Tower	649 Kim Mã	Ba Đình	36	90%	28,0
3	DMC Lake View	535 Kim Mã	Ba Đình	66	85%	16,0
4	Hà Bình Green	376 Đường Bưởi	Ba Đình	40	92%	22,0
5	Lancaster Hà Nội	20 Núi Trúc	Ba Đình	31	85%	24,0
6	May Fair	34B Trần Phú	Ba Đình	48	95%	17,0
7	Hà Nội Lakes Residences	11-13 Nam Trảng	Ba Đình	10	100%	9,0
8	Skyline Tower	4 Đặng Dung	Ba Đình	79	80%	31,0
9	Candle Hotel	287-301 Đội Cấn	Ba Đình	69	74%	27,0
10	The City Residences	37 Phan Đình Phùng	Ba Đình	15	67%	15,0
11	Elegant Suites Hanoi	19B Hà Nội	Hoàn Kiếm	39	80%	25,0
12	Palace de Thien Thai	2 Thọ Nhuộm	Hoàn Kiếm	16	98%	23,0
13	Atlanta	49 Hàng Chuối	Hai Bà Trưng	50	90%	24,0
14	Times City	485 Minh Khai	Hai Bà Trưng	150	85%	19,0
15	Rainbow	7 Triệu Việt Vương	Hai Bà Trưng	26	88%	14,0
16	Park View	9 Nguyễn Bình Khiêm	Hai Bà Trưng	6	92%	11,0
17	Oriental Palace	33 Tây Hồ	Tây Hồ	59	70%	30,0
18	Elegant Suites Westlake	10C Đặng Thai Mai	Tây Hồ	131	94%	27,0
19	Flower Village Hà Nội	14 Thụy Khuê	Tây Hồ	131	90%	23,0
20	Swan Lake	3/61/31 Xuân Diệu	Tây Hồ	6	97%	17,0
21	Lakeside Garden	56 Xuân Diệu	Tây Hồ	8	62%	14,0
22	Dolphin	28 Trần Bình	Từ Liêm	70	70%	15,0
23	Jana Garden Terrace	6 Kim Đồng	Hoàng Mai	72	80%	22,0
24	Pan Horizon	157 Xuân Thủy	Cầu Giấy	86	65%	30,0
25	My Way	4, 86 Alley , Duy Tân	Cầu Giấy	39	93%	25,0
26	Royal City	72 Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	100	85%	17,0

(*) 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

Trong quý III năm 2018 này, mức giá chào thuê trung bình là USD121,5/m2/kỳ cho thuê, tăng 18,8% so với cùng kỳ năm ngoái. Khu vực quận Mê Linh có giá chào thuê cao nhất, USD160/m2/kỳ cho thuê, theo sau là quận Bắc Từ Liêm với USD155/m2/kỳ cho thuê. Trong khi đó, Chương Mỹ là khu vực duy nhất ở Hà Nội chào thuê với giá thấp hơn USD100/m2/kỳ cho thuê, cụ thể là USD98/m2/kỳ, tăng 1,8% so với quý II. Tỷ lệ lấp đầy trung bình ở Hà Nội đạt mức cao nhất, 95,1%, tăng 12,5 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái. Bắc Từ Liêm và Long Biên vẫn là 2 khu vực thu hút nhiều khách thuê nhất với tỷ lệ lấp đầy 100%. Trong khi những thị trường mới nổi như huyện Phú Xuyên hay huyện Thạch Thất chỉ mới lần lượt đạt mức 25% và 37.2%.

NGUỒN CUNG

Trong quý III này, Hà Nội không có thêm nguồn cung nào mới. Tổng cộng 10 khu công nghiệp đang hoạt động với hơn 2,200 hecta đang trong giai đoạn chờ mở rộng. Ước tính diện tích sau khi mở rộng sẽ đạt hơn 3,500 hecta. Có 3 khu vực có nguồn cung lớn nhất là huyện Chương Mỹ, Thạch Thất và Đông Anh, tổng chiếm 68% toàn thị trường.

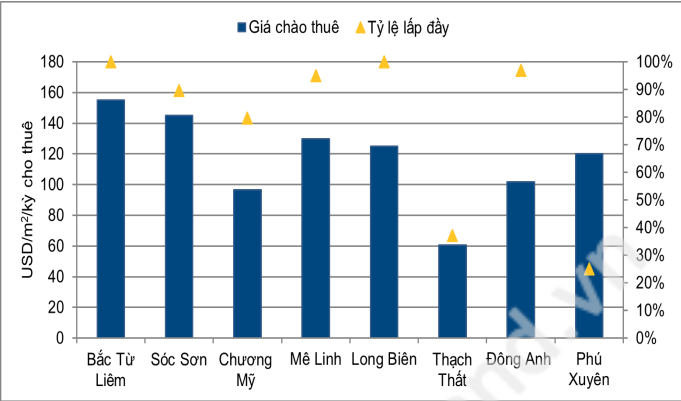
NHU CẦU

Ngành công nghiệp điện tử phục hồi tích cực trong quý này trong khi ngành công nghiệp sản xuất chế biến vẫn tiếp tục tăng trưởng đều như hằng năm và là nhân tố quan trọng để vực dậy các ngành công nghiệp khác. Hơn phân nửa các khu công nghiệp ở Hà Nội có tỷ lệ lấp đầy 100%. Điều này cho thấy nhu cầu đang ở mức khá cao. Trong suốt 9 tháng đầu năm, công nghiệp đóng góp 1,24 điểm phần trăm vào tổng sản phẩm quốc nội khu vực (GRDP), tương đương với mức tăng 7,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Hơn nữa, Hà Nội cũng là địa phương có mức vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng ký cao nhất, đạt USD5,1 tỷ, chiếm 37,8% tổng GDP cả nước. Những con số vừa đề cập cũng là những nhân tố chính ảnh hưởng đến xu hướng tăng trong nhu cầu khu công nghiệp sắp tới.

TRIỂN VỌNG

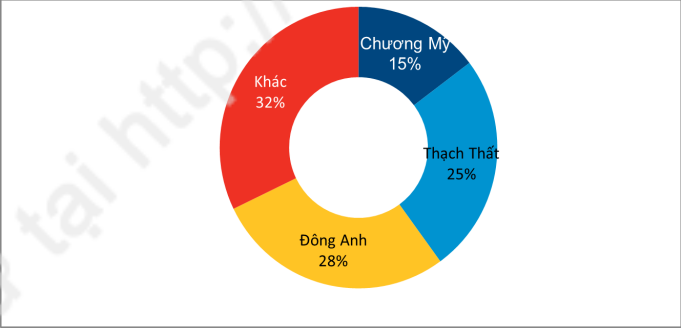
Dựa vào danh sách những dự án khu công nghiệp mới được phê duyệt, Hà Nội sẽ mở rộng diện tích đất công nghiệp lên hơn gấp hai lần diện tích hiện tại trong vòng 2 năm tới, đồng thời đẩy tổng số khu công nghiệp ở Hà Nội lên 19. Nhưng những tháng cuối năm 2018 được dự đoán sẽ không có thêm bất kỳ khu công nghiệp mới nào do những hạn chế trong những hoạt động xúc tiến đầu tư (ví dụ như khó khăn trong quy hoạch đất, bất cập trong giá thuê, cơ sở hạ tầng không đạt chuẩn,v.v). Xu hướng chọn những khu công nghiệp ở phía Tây và Tây Bắc Hà Nội cũng sẽ khiến giá thuê ở khu vực này tăng nhẹ trong thời gian 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 (KCN)	Quận	GFA (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 Hà Nội	Từ Liêm	200

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 21: Một số khu công nghiệp tại Hà Nội

Stt	Tên Khu Công Nghiệp (KCN)	Quận	Khoảng cách tới khu vực trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Giá thuê (US\$/m2)	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn
1	KCN Nam Thăng Long	Từ Liêm	15	261	155	100%	2048
2	KCN Nội Bài	Sóc Sơn	31	116	150	100%	2058
3	KCN Phú Nghĩa 1 + 2	Chương Mỹ	24	170	98	80%	2058
5	KCN Quang Minh	Mê Linh	24	344	160	100%	2052
6	KCN Sài Đồng B (Giai đoạn I&II)	Long Biên	11	97	125	100%	2046
7	KCN Thạch Thất	Thạch Thất	24	150	100	100%	2056
8	Khu công nghệ cao Hòa Lạc Hi-Tech	Thạch Thất	39	549	66	50%	2048
9	KCN Thăng Long	Đông Anh	16	302	100	100%	2047
10	KCN Đông Anh	Đông Anh	19	470	105	100%	2057
11	KCN Hanssip (Giai đoạn 1)	Phú Xuyên	44	72	140	60%	2060

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá thuê của tất cả các phân khúc văn phòng ở quý III 2018 đều tăng 5% so với quý trước với mức tăng cao nhất được ghi nhận ở quận Hải Châu. Giá chào thuê trung bình của văn phòng hạng A tăng 5%, ở mức USD18,9/m²/tháng. Văn phòng hạng B và C tăng nhẹ và giữ ở mức USD10,9USD/m²/tháng và USD8,2/m²/tháng. Kết quả này phản ánh tình trạng cầu vượt cung ở thị trường văn phòng Đà Nẵng.

Tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A chiếm 93%, tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước, tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng B và C đều không thay đổi, lần lượt đạt mức xấp xỉ 80% và 99%.

NGUỒN CUNG

Không có văn phòng mới nào được khai trương trong quý III 2018, do đó thị trường văn phòng ở Đà Nẵng vẫn duy trì ở quy mô nhỏ với tổng diện tích cho thuê chỉ xấp xỉ 88.000 m² đến từ 25 tòa văn phòng. Quận Hải Châu tiếp tục dẫn đầu nguồn cung với 75%, sau đó đến quận Thanh Khê với 20.600 m² đến từ 4 dự án. Tòa nhà Indochina Riverside và Hilton Bạch Đằng là hai văn phòng hạng A duy nhất tại thành phố, cung cấp tổng diện tích cho thuê xấp xỉ 9.000 m² và chiếm 10% thị trường. Văn phòng hạng B và C chiếm lần lượt 44% và 46% thị trường.

NHU CẦU

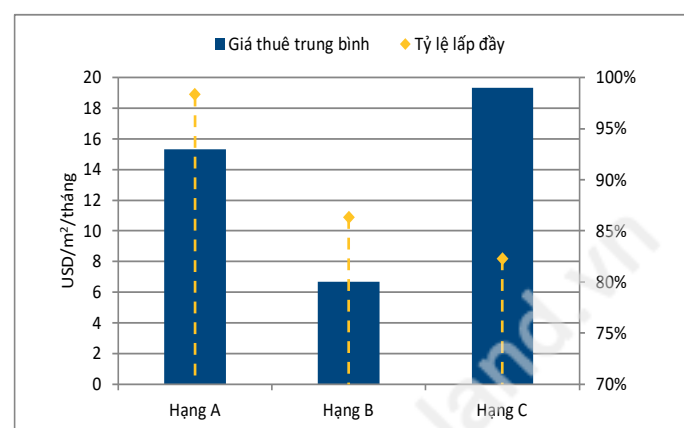
Hầu hết các văn phòng hạng B tại thành phố có khách thuê đến từ các mảng dịch vụ phần mềm, IT, tài chính và xây dựng trong khi văn phòng hạng C được thuê bởi các tổ chức phi chính phủ, IT và công ty xây dựng. Diện tích một sàn văn phòng trung bình ở Đà Nẵng thường từ 100 đến 150 m², nhưng đối với các công ty phần mềm và IT, với diện tích cần tối thiểu từ 500 đến 1.000 m².

TRIỂN VỌNG

Thị trường văn phòng ở Đà Nẵng vẫn chưa phát triển nhiều so với Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Về nguồn cung tương lai, Viễn Đông Meridien dự kiến sẽ được khai trương vào năm 2019, cung cấp gần 6.000 m² cho thị trường văn phòng thành phố.

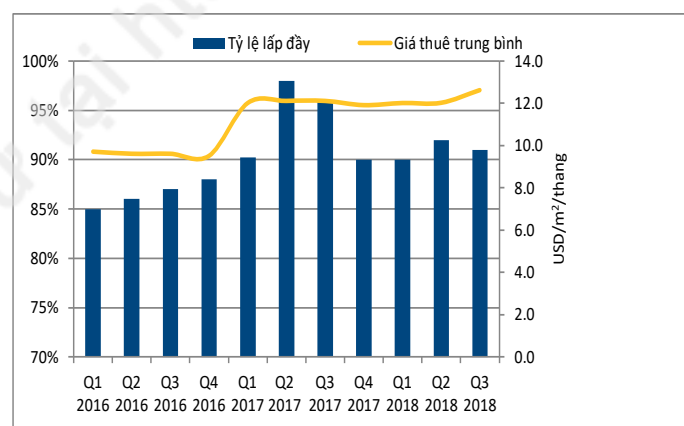
Theo Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI), năm 2017, Đà Nẵng xếp thứ hai trong 63 tỉnh thành trên cả nước về Chỉ số Năng lực Cạnh tranh cấp Tỉnh (PCI). Trong quý III 2018, thành phố đã ghi nhận hơn 4.700 doanh nghiệp mới được đăng ký với số vốn trên 6,058 tỷ VND. Những yếu tố này cùng với số lượng dự án đầu tư nước ngoài đăng ký mới ngày càng gia tăng sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu thị trường văn phòng thành phố Đà Nẵng.

Biểu đồ 33: Văn phòng, Tình hình thị trường đến Q3 2018



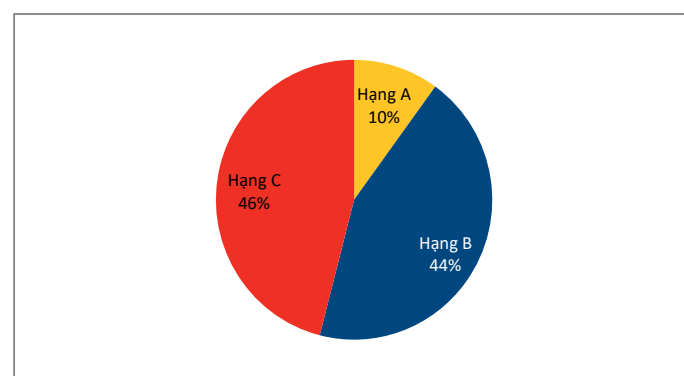
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

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: Một số tòa nhà văn phòng tiêu biểu tại Đà Nẵng

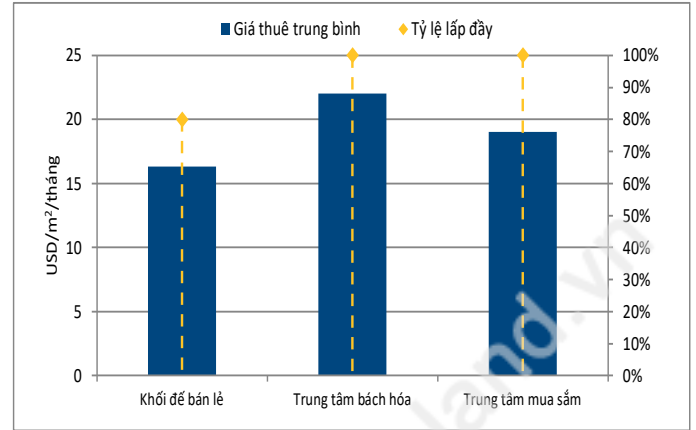
Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Địa chỉ	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m2)	Phí dịch vụ	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê (*)
1	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng, Hải Châu	2008	6.219	đã bao gồm	90%	20,0
Hạng A							
1	One Opera	115 Nguyễn Văn Linh, Hải Châu	2008	4.234	đã bao gồm	100%	12,9
2	Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương, Hải Châu	2008	5.200	đã bao gồm	97%	12,0
3	PVFC Building	Lô A2.1, 30/4, Hải Châu	2010	11.162	đã bao gồm	100%	10,1
4	Green Plaza	238 Bạch Đằng, Hải Châu	2010	4.400	đã bao gồm	82%	12,0
5	Thành Lợi Building	135 Nguyễn Văn Linh, Thanh Khê	2011	5.100	đã bao gồm	93%	12,0
6	Post Office	135 Nguyễn Văn Linh, Thanh Khê	2014	8.500	đã bao gồm	100%	13,0
7	Petrolimex Tower	122, 2/9, Hải Châu	-	6.000	đã bao gồm	86%	9,2
Hạng B							
1	DanaBook	78 Bạch Đằng, Hải Châu	-	3.500	đã bao gồm	73%	7,0
2	SPT	179 Trần Hưng Đạo, Sơn Trà	2009	15.863	đã bao gồm	90%	6,0
Hạng C							

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê trung bình của tất cả các phân khúc đều tăng 3% so với quý trước, đạt mức USD17,7/m²/tháng. Trong khi giá thuê của khối để bán lẻ giữ nguyên với mức USD16,3/m²/tháng, trung tâm thương mại tăng giá thuê 5% so với quý trước, ở mức USD19/m²/tháng, tăng 5%. Parkson, trung tâm bách hóa duy nhất của thành phố có giá thuê trung bình USD22/m²/tháng. Có thể thấy các trung tâm thương mại và trung tâm bách hóa ở Đà Nẵng đều được lấp đầy toàn bộ với tỷ lệ lấp đầy 100%. Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khối để bán lẻ thấp hơn, ở mức xấp xỉ 80%.

Biểu đồ 36: Bán lẻ, Tình hình thị trường đến Q3 2018

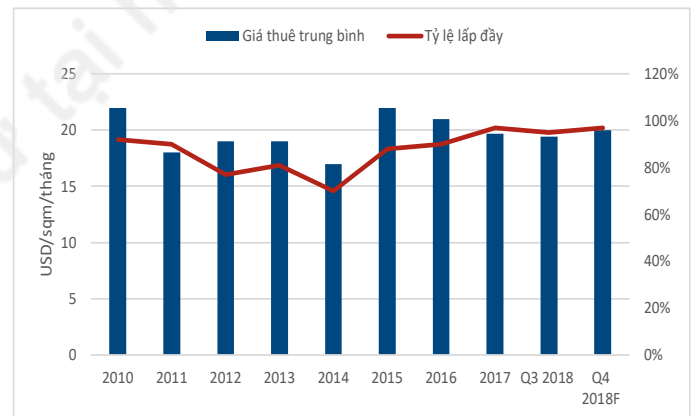


Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

NGUỒN CUNG

Quý vừa qua không có nguồn cung mới nào gia nhập thị trường. Tổng diện tích bán lẻ duy trì với mức 76.451 m². Quận Sơn Trà vẫn có thị phần lớn nhất với 36.800 m², chiếm 45%, theo sau là quận Hải Châu và Thanh Khê với lần lượt 40% và 15%.

Biểu đồ 37: Bán lẻ, Tình hình thị trường theo Năm

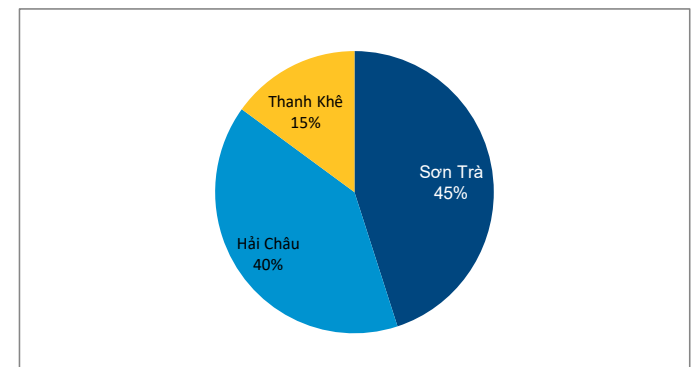


Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

NHU CẦU

Tầng lớp trung lưu và thượng lưu ở Việt Nam được dự đoán sẽ tăng 1,7 lần đến năm 2020 và chủ yếu phân bố ở các thành phố lớn. Nhóm khách hàng này sẽ chi tiêu mạnh tay cho những sản phẩm thiên về phong cách sống cũng như mang lại sự thoải mái trong cuộc sống. Điều này sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển của ngành thương mại dịch vụ, giúp Việt Nam trở thành một điểm đến lý tưởng cho các nhãn hiệu quốc tế. Một lượng lớn các nhà bán lẻ quốc tế sẽ gia nhập thị trường thành phố trong thời gian tới nhằm giới thiệu sản phẩm của họ cho du khách và người tiêu dùng địa phương ở Đà Nẵng cũng như nâng tầm hình ảnh thương hiệu của họ ở Việt Nam.

Biểu đồ 38: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

TRIỂN VỌNG

Một lượng cung nhỏ trong tương lai với hơn 2.400 m² diện tích sàn từ một dự án được dự kiến sẽ ra mắt thị trường vào cuối năm. Các khối để bán lẻ tại các tòa cao ốc phục vụ nhu cầu mua sắm của người dân đang gia tăng, trong khi các trung tâm thương mại cao cấp và trung tâm bách hóa như Parkson và Vincom Ngô Quyền đang gặp khó khăn trong việc thu hút khách hàng địa phương. Tuy nhiên lượng du khách nước ngoài tăng trong các năm qua sẽ mang đến tương lai tươi sáng hơn cho thị trường bán lẻ thành phố.

Bảng 23: Một số Trung tâm bán lẻ tại Đà Nẵng

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m2)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	Hải Châu	2008	5.251	19,0	100%
2	HAGL-Lake View Residences	72 Hàm Nghi	Thanh Khê	2012	7.200	12,0	100%
Khởi Đầu Bán Lẻ							
1	Parkson Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	Hải Châu	2011	8.000	23,0	100%
Trung Tâm Bách Hóa							
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	6,2	79%
3	Vincom Plaza Ngô Quyền	910A Ngô Quyền	Sơn Trà	2015	36.800	23,0	100%
4	LOTTE Mart	06 Nai Nam	Hải Châu	2016	19.200	18,3	100%
Trung Tâm Thương Mại							

(*) 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

Tính đến quý III 2018, tỷ lệ hấp thụ trung bình tại thị trường sơ cấp là 85%, tăng 2% so với quý trước, đa số đến từ các dự án mới. Quận Hải Châu có tỷ lệ hấp thụ cao nhất, đạt 90%, theo sau là quận Sơn Trà và Ngũ Hành Sơn với lần lượt 70% và 68%. Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp ở mức 2.150USD/m², tăng 10% so với quý trước.

NGUỒN CUNG

Các hoạt động mở bán tại thị trường condotel Đà Nẵng khá trầm lắng trong quý vừa qua, cho thấy các chủ đầu tư khá thận trọng trước việc giới thiệu những sản phẩm mới ra thị trường. Các quận Ngũ Hành Sơn, Sơn Trà và Hải Châu là điểm đến của các dự án lớn nhờ những lợi thế tự nhiên và hệ thống cơ sở hạ tầng hoàn thiện. Trong số 15 dự án hiện hữu, 60% đến từ quận Ngũ Hành Sơn, 35% đến từ quận Sơn Trà và 5% đến từ quận Hải Châu.

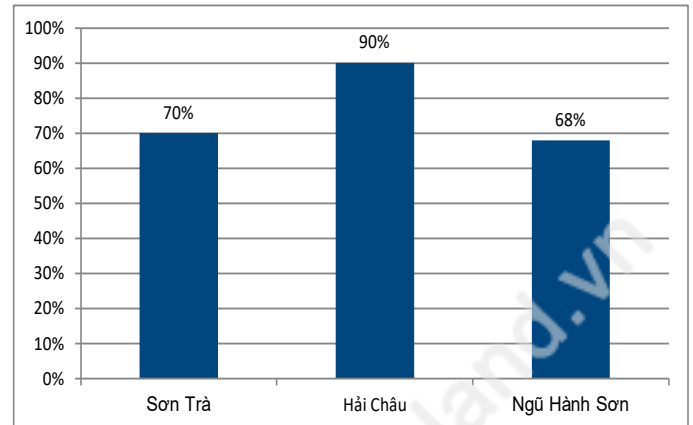
NHU CẦU

Phần lớn nhu cầu condotel đến từ phía Bắc Việt Nam, chiếm 80% tổng lượng mua toàn thị trường. Hình ảnh thành phố biển tươi trẻ và đa năng, hạ tầng giao thông phát triển và số lượng đường bay quốc tế cũng như lượng du khách quốc tế đến Đà Nẵng gia tăng trong những năm gần đây là các yếu tố thúc đẩy nhu cầu đầu tư loại hình này tại thành phố Đà Nẵng.

TRIỂN VỌNG

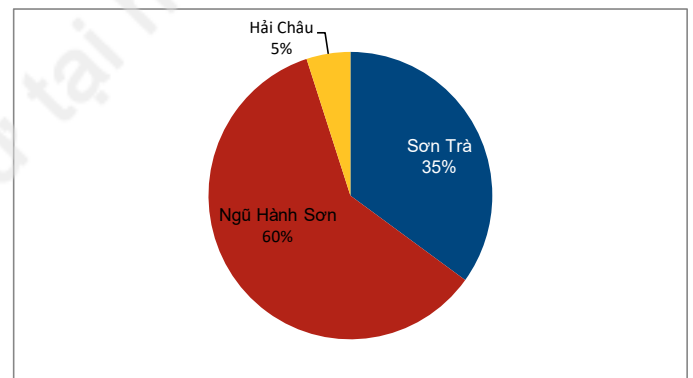
Ngoài nguồn cung tương lai đến từ các căn hộ chưa được mở bán của dự án Wyndham Soleil và Central Coast, thị trường condotel sẽ đón nhận thêm 2 dự án lớn, T&T Twin Tower và Times Square với tổng cộng 3.300 căn hộ. Với số lượng lớn nguồn cung dự án condotel gia nhập thị trường, phân khúc này được dự đoán sẽ ngày càng cạnh tranh trong những năm tới. Nhằm duy trì tính cạnh tranh, các dự án mới cần tạo nên sự khác biệt bằng các thiết kế độc đáo cũng như chính sách mua hàng hấp dẫn.

Biểu đồ 39: Condotel, Tỷ lệ hấp thụ theo Quận



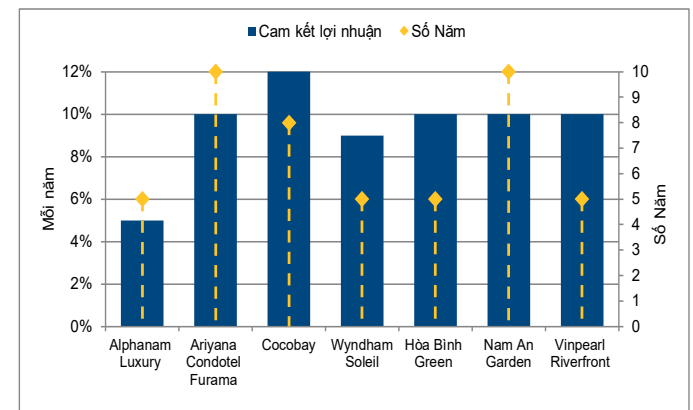
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 40: Condotel, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 41: Condotel, Cam kết lợi nhuận theo dự án



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 24: Một số dự án condotel tiêu biểu

Stt	Tên dự án/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	1.600
2	Ariyana Condotel Furama	105–107 Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	1.320	2.534
3	Cocobay	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	1.591	1.917
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	2.394
6	Wyndham Soleil	Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q3/2016	706	4.069
7	Hòa Bình Green Đà Nẵng	Lê Văn Duyệt	Sơn Trà	Q3/2016	1.536	926
8	Naman Garden	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q4/2016	99	2.145
9	Alphanam Luxury	A1 - A6 Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q4/2016	234	1.815

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2018

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá bán trung bình của các loại hình villa - ngôi nhà thứ hai đang ở mức từ USD1.100/m² đến USD2.225/m². Uy tín nhà đầu tư, các chính sách ưu đãi và vị trí gần biển là những yếu tố thành công quyết định tỷ lệ hấp thụ cao trong quý này với khoảng 97% nguồn cung sơ cấp được bán.

NGUỒN CUNG

So với các dự án condotel, thị trường villa ngôi nhà thứ hai có ít sự lựa chọn hơn cho khách hàng với chỉ 15 dự án. Quận Ngũ Hành Sơn dẫn đầu nguồn cung với 91% thị phần và theo sau là quận Sơn Trà với 9%. Nguồn cung trong tương lai được dự đoán là không nhiều với chỉ 45 căn được tung ra từ đây cho đến cuối năm.

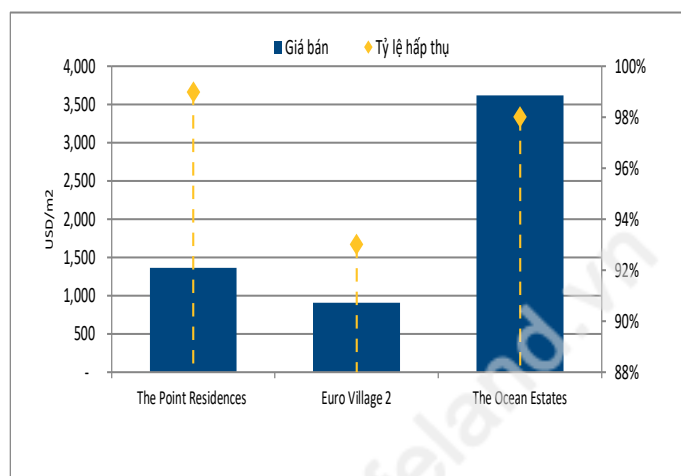
NHU CẦU

Nhu cầu đối với các villa ngôi nhà thứ hai được dự đoán là tương đối cao với tỷ lệ hấp thụ 86% cho đến quý này. Không thể phủ nhận rằng nhóm khách hàng của phân khúc này có những đặc điểm chung với nhóm khách hàng của phân khúc condotel với 80% đến từ Hà Nội và 5% đến từ HCMC. Thị phần còn lại đến từ cộng đồng người Việt đang sinh sống ở nước ngoài, người nước ngoài và dân cư ở các tỉnh thành lân cận. Uy tín nhà đầu tư, cơ sở vật chất chuẩn quốc tế và mức giá cho thuê cao là những yếu tố chính trong quyết định mua của các nhà đầu tư.

TRIỂN VỌNG

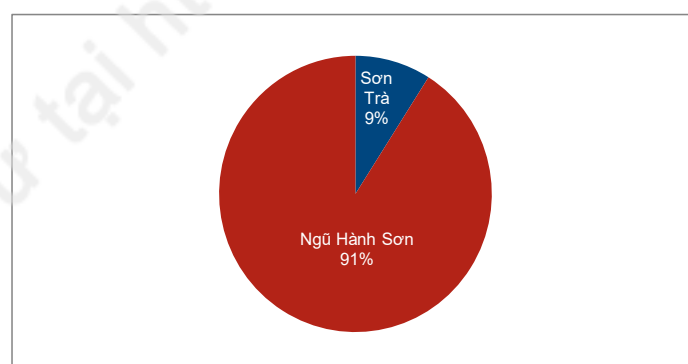
Trước tình hình cạnh tranh giá cả gay gắt, nhìn chung, diện tích các căn villa đã giảm xuống còn khoảng 400-500 m² và loại hình 3 phòng ngủ là loại hình được săn đón nhiều nhất. Tình hình kinh tế vĩ mô thuận lợi và mức lãi suất linh động là những yếu tố giúp người mua quyết định lựa chọn villa ngôi nhà thứ hai.

Biểu đồ 42: Biệt thự, Tình hình thị trường



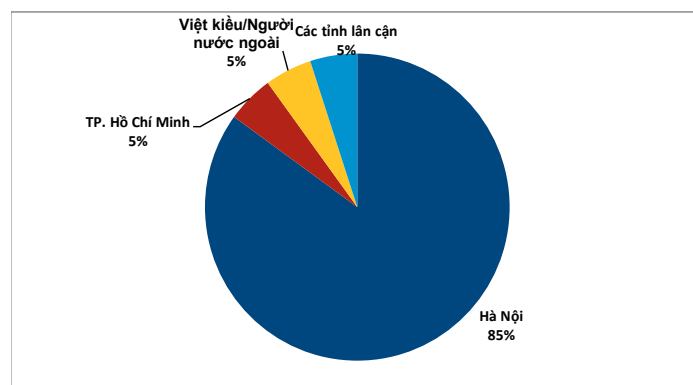
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

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: Một số dự án biệt thự tiêu biểu

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Chủ đầu tư	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m ²)
1	Euro Village 2	Sun Group	Hoa Xuân	Ngũ Hành Sơn	-	54	1.199
2	Furama Villas	Ariyana Corporation	Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	2009	131	3.075
3	Vinpearl Luxury Da Nang 1	VinGroup	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	2011	39	1.318
4	The Point Residences	VinaCapital	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	2014	40	1.168
5	The Ocean Estates	VinaCapital	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	2016	33	1.844
6	Euro Village	Sun Group	27 Hoa Hồng	Sơn Trà	-	175	2,400

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2018

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 3 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, Đà Nẵng 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.



396
văn phòng



68
quốc gia



6
châu lục



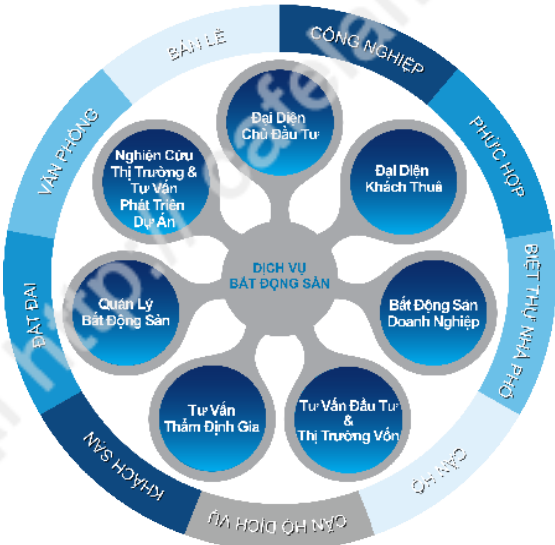
\$2.60
tỷ đô doanh thu hàng năm



15,000
chuyên viên và nhân viên



158
tỷ mét vuông được quản lý



Tên Báo cáo	Địa bàn nghiên cứu	Định kỳ	Nội dung	Phát hành
Báo cáo nghiên cứu thị trường	Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đại trà
Báo cáo nghiên cứu thị trường	TP Hồ Chí Minh	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đại trà
Báo cáo nghiên cứu thị trường	Hà Nội	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đại trà
Báo cáo nghiên cứu thị trường	Đà Nẵng	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đại trà
Báo cáo TT Văn phòng châu Á TBD	Châu Á TBD bao gồm Việt Nam	Hàng Quý	Thị trường văn phòng	Theo đăng ký
Báo cáo thị trường BĐS Việt Nam	Các TP của Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Theo đăng ký



MỌI THÔNG TIN CHI TIẾT, VUI LÒNG LIÊN HỆ:



DAVID JACKSON
Tổng Giám Đốc
david.jackson@colliers.com
+84 28 3827 5665



NGUYỄN TRÍ HUÂN
Trưởng phòng nghiên cứu
huan.nguyen@colliers.com
+84 28 3827 5665

COLLIERS INTERNATIONAL VIETNAM

TP. HCM

Tòa nhà Deutsches Haus, Lầu 3
33 Lê Duẩn, phường Bến Nghé,
Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
Tel: + 84 28 3827 5665



Accelerating success.

Copyright © 2018 by Colliers International

This document has been prepared by Colliers International for advertising và general information only. Colliers International makes Stt guarantees, representations or wGiá thuêanties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but Sttt limited to, wGiá thuêanties of content, accuracy và reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions và wGiá thuêanties arising out of this document và excludes all liability for loss và damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers International và/or its licensor(s). ©2017. All rights reserved.