

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

QUÝ 3 2014



KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ

USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kong, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Q3 2014, một tòa nhà Hạng A (Lotte Center- với quy mô lớn thứ hai trong thị trường Hạng A) và một tòa nhà hạng B (Hồ Gươm Plaza) gia nhập thị trường. Tổng nguồn cung văn phòng Hà Nội đạt 1.113.000 m², tăng 53% so với quý trước.

Giá chào thuê trung bình văn phòng Hạng A tại khu vực trung tâm giảm gần 1% so với quý trước, đạt 35USD/m²/tháng. Trong khi đó, giá chào thuê trung bình văn phòng Hạng A khu vực ngoại trung tâm tăng từ mức 24.3USD/m²/tháng lên đến 26.7 USD/m²/tháng, tăng 9,9% so với Q2 2014. Nguyên nhân của đợt tăng này chủ yếu do giá chào thuê văn phòng dự án Lotte Center tương đối cao so với mặt bằng thị trường. Tại phân khúc văn phòng Hạng B, việc gia tăng nguồn cung đã đẩy giá chào thuê trung bình giảm 1,7% xuống còn 18,6USD/m²/tháng.

Tỷ lệ thuê mới văn phòng quý này đều giảm trên tất cả các phân khúc. Tại phân khúc văn phòng Hạng A, tỷ lệ thuê mới giảm 7,8% do có nguồn cung mới trong quý này. Tại phân khúc văn phòng hạng B, tỷ lệ thuê mới cũng giảm gần 1% so với quý trước.

(*) GIÁ ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, CHƯA BAO GỒM VAT

TRIỂN VỌNG

Hiện tại, một số dự án văn phòng vẫn còn đang trong giai đoạn hoàn thiện mặt bằng với tiến độ chậm và chưa đưa ra thời gian

dự định khai trương. Tình trạng thừa cung trên thị trường và tính cạnh tranh ngày một khốc liệt là lí do chính cho việc trì hoãn này.

Trong hai năm tới, dự kiến 725,000 mét vuông văn phòng thuộc tất cả các phân khúc sẽ được hoàn thiện, đưa đến cho khách thuê nhiều cơ hội lựa chọn và giá thuê hợp lí hơn. Thêm vào đó, các dự án văn phòng sẽ có xu hướng đưa ra khung thời gian cho thuê linh động hơn nhằm thu hút khách thuê và cải thiện tỷ lệ lấp đầy.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

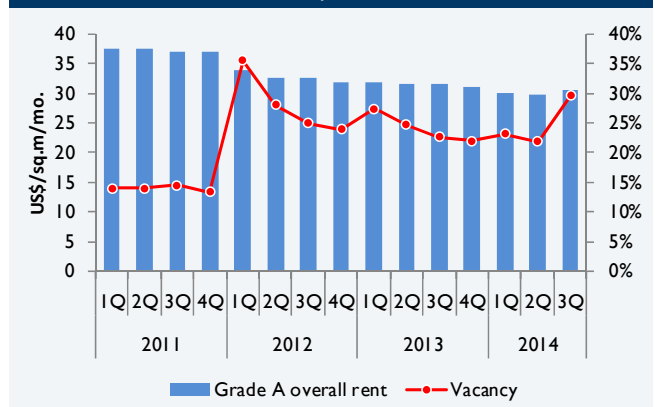
	Q2 2014	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống	21,8%	-1,3 điểm phần trăm	-3,1 điểm phần trăm	▲
Giá thuê hạng A	29.9 USD	-0,69%	-5,7%	▼
Hấp thụ (m ²)	3.588	194%	-60%	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2012	2013	2014F
Tăng trưởng GDP	5,6%	5,4%	5,8%
Tăng trưởng CPI	10%	6,6%	7,0%
Tỉ lệ thất nghiệp	5%	2,2%	3,5%

NGUỒN: GSO

BIỂU ĐỒ GIÁ THUÊ VÀ DIỆN TÍCH TRỐNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM									
KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M ²)	TỈ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M ²)	ĐÃ HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M ²)	GIÁ THUÊ (USD/M ² /THÁNG)		US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM
						Q2 2014	Q3 2014	Q3 2014	Q3 2014
HẠNG A TRUNG TÂM	152.000	21.1%	0	0	-3,648	35.3	35.0	39.0	30.4
HẠNG B TRUNG TÂM	89.000	25.9%	16.000	0	-832	26.0	26.5	29.5	23.0
TỔNG CỘNG	241,000	22.4%	16,000	0	-4,480	32.8	32.7	36.4	28.3
HẠNG A NGOÀI T/TÂM	223,000	36.6%	160,000	45,000	9,552	24.3	26.7	29.7	23.1
HẠNG B NGOÀI T/TÂM	649,000	29.0%	325,000	9,000	9,669	18.2	17.8	19.8	15.4
TỔNG KHU NGOÀI TRUNG TÂM	872,000	30.8%	485,000	54,000	19,221	20.8	19.9	22.1	17.2

* SỐ LIỆU CHO THUÊ KHÔNG LIỆT KÊ GIAO DỊCH GIA HẠN HỢP ĐỒNG

THÔNG TIN NỔI BẬT				
GIAO DỊCH NỔI BẬT TRONG Q3/2014				
TÒA NHÀ	QUẬN	KHÁCH THUÊ	HẠNG	DIỆN TÍCH (M ²)
CornerStone Building	Hoàn Kiếm	MSIG	A	800
CornerStone Building	Hoàn Kiếm	ADB	A	2.000
Lotte Center	Hoàn Kiếm	Vung Ro Petroleum	A	1.000
Lotte Center	Ba Đình	JP Law	A	200
Daeha	Ba Đình	Ocean Bank	A	3.000
VCCI	Hoàn Kiếm	VN Direct	B	770
DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG ĐƯỢC XÂY DỰNG				
DỰ ÁN	QUẬN	DIỆN TÍCH(M ²)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	HIỆN TRẠNG
Handico Tower	Từ Liêm	27.000	2014	Hoàn thiện
MD Complex Tower	Từ Liêm	24.700	2014	Xây dựng
147 Hoang Quoc Viet	Cầu Giấy	60.400	2014	Xây dựng
Thang Long Garden	Hai Bà Trưng	16.150	2014	Xây dựng
Mo Market Trade Center	Hai Bà Trưng	35.200	2015	Hoàn thiện
Diamond Flower Tower	Cầu Giấy	20.000	2015	Xây dựng

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



TỔNG QUAN KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

Trong quý 3 2014, có một dự án hạng A trong trung tâm chào bán với khoảng 80 căn hộ. Hạng C tiếp tục với xu hướng chào bán sôi động với hơn 2.600 căn hộ ra nhập thị trường. Theo đó, hạng C chiếm thị phần lớn nhất là 56% trong tổng cung thị trường sơ cấp, tiếp theo là hạng B với 41% và hạng A là 3%. Tổng nguồn cung sơ cấp trong quý này là hơn 13.000 căn hộ.

Tình hình hoạt động của thị trường trong quý 3 2014 ghi nhận khá tốt ở tất cả các hạng bởi sự tham gia không chỉ của người sử dụng cuối cùng mà cả giới đầu tư. Với sự hạn chế của nguồn cung sơ cấp hạng A và khả năng cho thuê lại cao (tại một số dự án chủ đầu tư còn cam kết đứng ra thuê lại) đã khiến tỷ lệ hấp thụ đạt 19% trong quý này. Hạng B cũng có được tỷ lệ hấp thụ tốt là 14% nhờ có các chương trình khuyến mãi kịp thời và hấp dẫn trong tháng Ngâu nhằm kích cầu. Hạng C tiếp tục diễn biến tốt với tỷ lệ 17% và nguồn cầu chủ yếu là từ người có nhu cầu thật.

Giá chào bán trung bình hạng A tăng nhẹ 2,65%, đạt 60 triệu VNĐ/m² (tương đương 2.820 USD/m²) chủ yếu là do dự án hạng A mới chào mức giá khá cao so với trung bình của thị trường. Căn hộ hạng B & C ghi nhận giá bán ổn định so với quý trước, hạng B khoảng 36,6 triệu VNĐ/m² (1.720 USD/m²), hạng C là 18,4 VNĐ/m² (864 USD/m²) (giá bán đã bao gồm VAT).

TRIỂN VỌNG

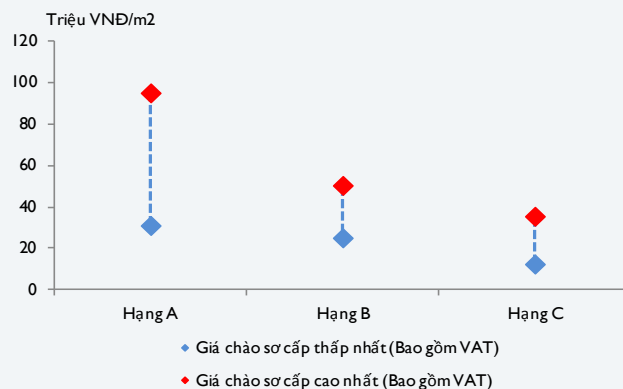
Những căn hộ diện tích từ 40-70 m² với giá bán vừa phải trong khoảng 15-18 triệu VNĐ/m² vẫn hút khách nhất và dự báo sẽ có tính thanh khoản cao trong thời gian tới. Nguồn cầu căn hộ hạng cao và trung cấp sẽ tiếp tục duy trì đến cuối năm, thời điểm mà thị trường thường sôi động nhất trong năm. Chúng tôi cũng dự báo khả năng cạnh tranh giữa các ngân hàng trong việc tung ra các chương trình cho vay thế chấp để tăng trưởng mức tín dụng. Ngoài ra, còn có nguồn tin không chính thức sẽ tăng mức hấp dẫn của gói cho vay bất động sản từ chính phủ. Tất cả các lý do trên có thể sẽ giúp thị trường căn hộ diễn biến tốt trong quý 4 2014.

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ

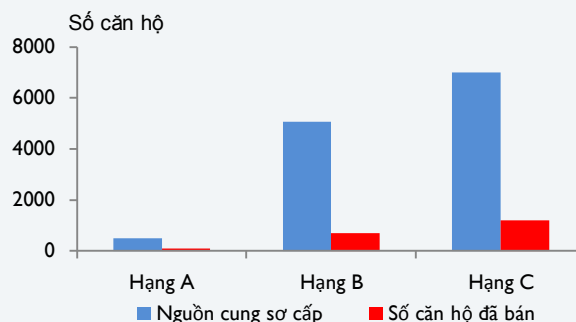
VIỆT NAM	2012	2013	2014F
Tăng trưởng GDP	5.6%	5.42%	5.8%
Tăng trưởng CPI	10%	6.6%	7.0%

Nguồn: GSO

GIÁ CHÀO THEO HẠNG, Q3 2014



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP, Q3 2014



BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014

THÔNG KÊ				
Các dự án trọng điểm đang xây dựng	ĐỊA ĐIỂM	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ CĂN HỘ DỰ KIẾN	THỜI ĐIỂM DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Watermark	Tây Hồ	Refico	128	Q4 2014
Ha Do Park View	Cầu Giấy	Ha Do Group	307	Q4 2014
Berriver Long Bien	Long Biên	Handico 9	900	2015
Green Star (B4, B5)	Phạm Văn Đồng	Geleximco	520	2015
Mipec Riverside	Long Biên	Mipec	435	2015
Diamond Flower Tower	Thanh Xuân	Handico 6	142	2015
Discovery Complex	Cầu Giấy	CTCP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Thương mại Kinh Đô	500	Q1 2016

BÁO CÁO QUÝ MẶT BẰNG BÁN LẺ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



TỔNG QUAN KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014

đạt hơn 10,2 tỉ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng kí mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Thị trường bán lẻ trong quý 3 2014 chứng kiến nguồn cung khá lớn từ dự án Lotte Center (khoảng 20.000 m2 trung tâm thương mại) và một khối để bán lẻ tại Hoang Thanh Plaza ra nhập thị trường. Tuy nhiên, Trang Tien Plaza lại đóng cửa đến 60% diện tích để tái cơ cấu sau một năm hoạt động và sẽ mở cửa lại vào cuối năm. Tổng nguồn cung của thị trường lên đến 684.000 m2.

Giá thuê trung bình tại tầng trệt tiếp tục giảm tại tất cả các loại hình bán lẻ. Khối để bán lẻ giảm nhẹ nhất là 1,2% so với cùng kỳ quý trước, xuống 52,6 USD một mét vuông một tháng (/m2/tháng) (Bao gồm phí dịch vụ và không bao gồm VAT) trong khi đó trung tâm thương mại và trung tâm mua sắm tổng hợp ghi nhận mức giảm sâu hơn là 4,2%, xuống 38.5 USD/m2/tháng một phần là do giảm tích thuê tại Trang Tien Plaza (có mức giá thuê cao nhất trên thị trường).

Với nguồn cung mới ra nhập thị trường, công suất thuê tại trung tâm thương mại và trung tâm mua sắm tổng hợp tiếp tục giảm 3,0%, xuống 82,4%. Khối để bán lẻ ghi nhận công suất tăng 4,9%, đạt 72,2%.

TRIỂN VỌNG

Dự báo có khoảng 63.000 m2 diện tích bán lẻ ra nhập thị trường vào cuối năm nay. Đáng chú ý là trung tâm mua sắm V+ với diện tích 25.000 m2, giá thuê sẽ miễn phí cho các khách thuê trong nước ít nhất trong vòng 5 năm. Vì nguồn cung thương mại sẽ tăng và mức cạnh tranh sẽ

càng gay gắt, chúng tôi dự báo rằng giá thuê sẽ tiếp tục giảm và diện tích trống sẽ tăng tại một số địa điểm.

CHỈ SỐ KINH TẾ

NATIONAL	2012	2013	Q3 2014
Tăng trưởng GDP	5.03%	5.42%	5.62%
Tăng trưởng CPI	9.2%	6.6%	4.61%
Tăng trưởng doanh thu bán lẻ	16%	12.6%	11.1%

GIÁ THUÊ MẶT BẰNG BÁN LẺ – Q3 2014

NHÀ PHỐ	TRIỆU VNĐ M2/THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ VÀ NĂM
Bà Triệu	0.8 - 1.6	2.7 - 5.4	3.5 - 7.0	0% -9%
Phố Huế	0.8 - 1.6	2.7 - 5.4	3.5 - 7.0	0% -9%
Thái Hà	0.5 - 1.2	1.7 - 4.1	2.2 - 5.2	-5% -36%
Láng Hạ	0.6 - 1.2	2.0 - 4.1	2.6 - 5.2	-3% -15%
TTTM	TRIỆU VNĐ M2/THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ VÀ NĂM
Vincom Center Towers A&B	2.05	84	107	0.0% 0.0%
Trang Tien Plaza	4.0	163	210	0.0% -5%
Parkson Viet Tower	1.7	69	89	-6.0% -15%
Vincom Mega Mall – Royal City	0.8	31	40	-4.0%
Vincom Mega Mall – Times City	0.7	30	38	-3.0%

Chú thích: (*) Giá chào trung bình mỗi tầng trệt

CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM ĐANG XÂY DỰNG

DỰ ÁN	ĐỊA ĐIỂM	MÉT VUÔNG	THỜI ĐIỂM DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
V+	Hai Bà Trưng	25.000	Q4 2014
Thang Long Number 1	Từ Liêm	11.000	Q4 2014
Ho Guom Plaza	Hà Đông	23.400	Q4 2014
Aeon Mall	Long Biên	108.000	2015
Vincom NCT	Đống Đa	65.400	2015
Ciputra Hanoi Mall	Tây Hồ	220.000	Chưa xác định

BÁO CÁO QUÝ KHU CÔNG NGHIỆP



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



TỔNG QUAN KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiềm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP

Tổng nguồn cung các khu công nghiệp (IPs) tại thị trường Hà Nội trong quý 3 2014 không thay đổi so với quý trước là 10 khu công nghiệp, tương ứng với 1.423 héc-ta (ha). Diện tích đất trống cho thuê ghi nhận mức giảm 0,5%, chiếm 31,5% tổng nguồn cung. Bốn trong số 10 khu công nghiệp của Hà Nội được lấp đầy trong quý 3 2014. Các khu công nghiệp còn diện tích đất cho thuê là KCN cao Hòa Lạc, Phú Nghĩa, Nội Bài (Giai đoạn II), Nam Thăng Long, Thạch Thất – Quốc Oai và HANSSIP I, trong đó KCN cao Hòa Lạc vẫn có tỷ lệ trống nhiều nhất (78%) với gần 386 ha đất trống.

Giá thuê tại các khu công nghiệp Hà Nội trong quý 3 2014 ghi nhận mức giảm nhẹ là 2,1%, xuống khoảng 2,17 triệu VNĐ một mét vuông một kỳ (/m²/kì) (tương đương với trên 102 USD/m²/kì), chưa bao gồm thuế. Phí quản lý dao động từ 0,2 USD đến 1 USD một mét vuông một tháng. Giá thuê trung bình của các khu công nghiệp tại Hà Nội tiếp tục duy trì mức giá cao nhất so với các tỉnh/ thành phố khác thuộc phía Bắc Việt Nam.

Hiện có khoảng 21 quốc gia đầu tư vào các khu công nghiệp tại Hà Nội với các dự án tập trung vào các ngành công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cơ khí và điện tử. Nhật Bản, Trung Quốc và Hồng Kông tiếp tục dẫn đầu về đầu tư.

TRIỂN VỌNG

Đến năm 2020, dự báo có thêm khoảng 6.000 ha từ 13 khu công nghiệp ra nhập thị trường, nâng tổng nguồn cung tương lai lên con số bằng 400% nguồn cung hiện tại. Đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050, Hà Nội sẽ có khoảng 33 khu công nghiệp với diện tích 8.000 ha. Các ngành nghề thu hút đầu tư bao gồm các ngành công nghiệp phụ trợ, các ngành công nghệ cao, các ngành đòi hỏi nhiều chất xám và các ngành thân thiện với môi trường.

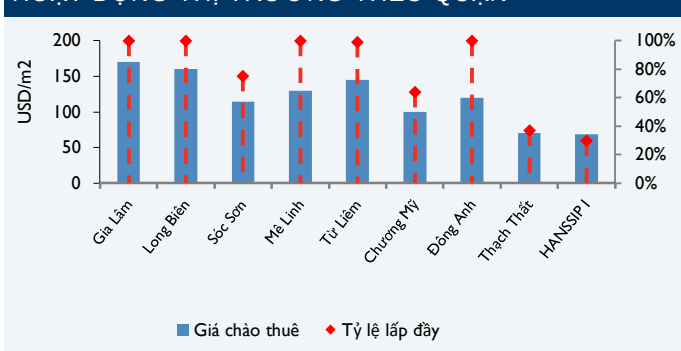
THÔNG KÊ THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (HA)	SỐ LƯỢNG KCN
Gia Lâm	97	78	1
Long Biên	40	32	1
Sóc Sơn	163	114	2
Mê Linh	344	240	1
Từ Liêm	30	24	1
Chương Mỹ	170	111	1
Đông Anh	274	206	1
Thạch Thất & Quốc Oai	705	619	2

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

KCN	QUẬN /HUYỆN	DIỆN TÍCH (HA)	TÌNH TRẠNG
Phụng Hiệp	Chương Mỹ	200	Giải phóng mặt bằng
Bắc Thường Tín	Thường Tín	430	Giải phóng mặt bằng
Quang Minh II	Mê Linh	266	Giải phóng mặt bằng
KCN Sạch Sóc	Sóc Sơn	340	Giải phóng mặt bằng

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG THEO QUẬN



BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ DỊCH VỤ



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



TỔNG QUAN KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

Quý 3 2014 đón nhận thêm nguồn cung mới từ một dự án hạng A, Lotte Center tại quận Ba Đình, với 258 căn hộ dịch vụ khiến tổng nguồn cung cả hai hạng A & B lên đến hơn 3.500 căn. Vượt qua quận Tây Hồ, quận Ba Đình chiếm thị phần cao nhất là 28% nhờ có nguồn cung mới trong quý này, tiếp theo là quận Tây Hồ (25%), sau đó là quận Từ Liêm với 17%.

Giá chào thuê hạng A tăng nhẹ 1,96% so với quý trước do nguồn cung mới có mức giá chào khá cao khiến mức giá trung bình hạng A đạt 710.652 VNĐ một mét vuông một tháng (/m2/tháng), tương đương 33,4 USD/m2/tháng trong khi đó giá thuê trung bình hạng B ghi nhận mức giảm 1,5%, xuống 20,5 USD/m2/tháng (tương đương 436.178 VNĐ/m2/tháng). Tất cả giá thuê này đã bao gồm phí dịch vụ và không bao gồm VAT. Việc chuyển đổi các căn hộ chưa bán được thành căn hộ dịch vụ sẽ tiếp tục làm tăng sức ép lên mức giá thuê.

Công suất thuê hạng A giảm trong quý 3 2014 là 5,1% so với cùng kỳ quý trước, xuống 80,9% (chủ yếu là do nguồn cung mới Lotte Center ra nhập thị trường). Công suất hạng B tăng 3,3%, đạt 71,8%. Các căn hộ studio và căn hộ 1 phòng ngủ vẫn đang thịnh hành do túi tiền giảm sút của người thuê nhà.

TRIỂN VỌNG

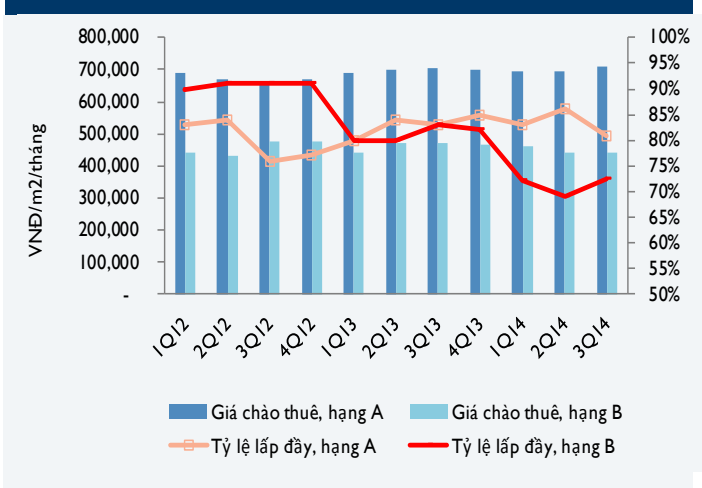
Với nguồn cung bổ sung từ Hoàng Thành Tower trong quý tiếp theo, thị trường sẽ tiếp tục cạnh tranh khốc liệt, nhất là trong khu ngoài trung tâm.

Dự báo cho rằng xu hướng chuyển đổi căn hộ bán thành căn hộ dịch vụ sẽ tăng nguồn cung trong các quý tới. Vì vậy, tỉ lệ lấp đầy dự kiến sẽ giảm trong trung hạn.

GIÁ CHÀO THUÊ, Q3 2014

THỊ TRƯỜNG	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH VNĐ/M2/THÁNG	% THAY ĐỔI THEO QUÝ	% THAY ĐỔI THEO NĂM	DỰ BÁO NGẮN HẠN
HẠNG A				
Trung tâm	683,770	0.0%	-3.0%	↔
Ngoài trung tâm	713,937	2.2%	1.7%	↔
HẠNG B				
Trung tâm	407,460	0.0%	8.6%	↔
Ngoài trung tâm	434,366	-1.8%	-8.2%	↓

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY THEO HẠNG, Q3 2014



THÔNG KÊ

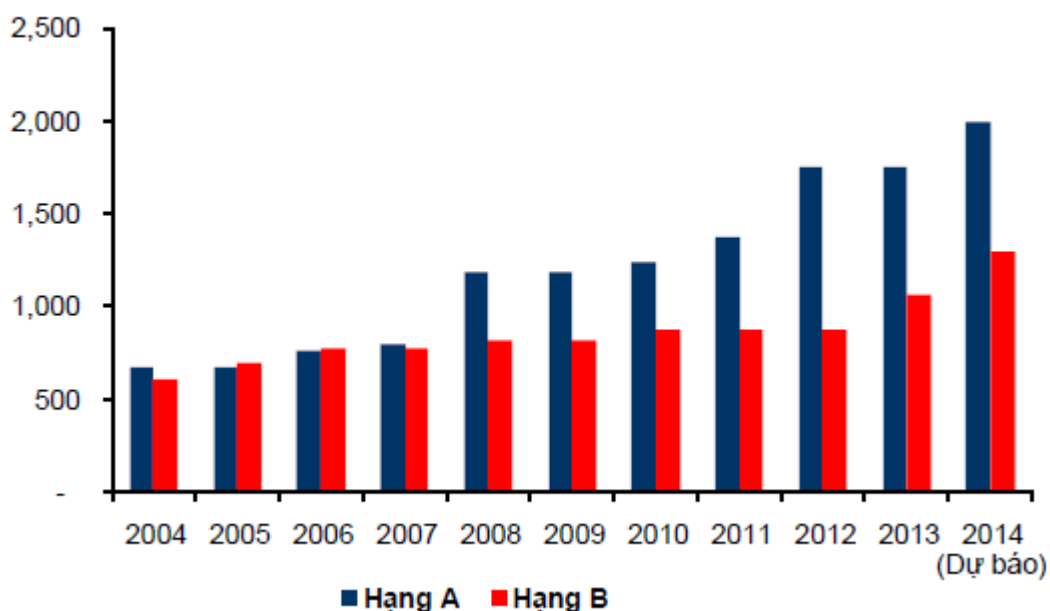
NGUỒN CUNG THEO HẠNG, Q3 2014

HẠNG	SỐ TÒA NHÀ	SỐ CĂN HỘ
A	15	2,058
B	24	1,460
C	17	250

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

DỰ ÁN	ĐỊA ĐIỂM	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ CĂN DỰ KIẾN	THỜI ĐIỂM DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Hoang Thanh Tower	Hai Bà Trưng	CTCP Trần Hưng Đạo	32	Q4 2014
Viet Tower	Đống Đa	CTCP Hòa Bình	50	Q4 2014
Vietinbank Tower	Từ Liêm	Vietinbank	Chưa xác định	2015
Le Roi du Soleil	Tây Hồ	Tân Hoàng Minh	Chưa xác định	Chưa xác định
HD Westlake	Tây Hồ	Tập đoàn HD	Chưa xác định	Chưa xác định

Nguồn cung theo năm, 2004-2014



BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

QUÝ 3 2014



TỔNG QUAN KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ

USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kong, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Không có cao ốc văn phòng mới nào gia nhập thị trường trong Q3 2014. Tuy nhiên, nguồn cung văn phòng Hạng B tăng nhẹ (khoảng 400 m²) so với quý trước do có một cao ốc tại khu vực trung tâm TP mở rộng diện tích cho thuê văn phòng. Hiện thành phố có 9 tòa nhà văn phòng Hạng A và 48 tòa nhà văn phòng Hạng B, cung cấp lần lượt 157.000 m² và 664.370 m² diện tích văn phòng ra thị trường.

Hơn 70% nguồn cung văn phòng hạng A và B tập trung tại khu vực trung tâm thành phố, bao gồm 100% nguồn cung Hạng A và 65% nguồn cung Hạng B tọa lạc tại khu vực này.

Do nguồn cung mới hạn chế, nên tỷ lệ lấp đầy ở cả hai hạng đều tiếp tục tăng so với cùng kỳ năm trước, với tỷ lệ lấp đầy Hạng A trong quý này tăng 6 điểm phần trăm, đạt mức 92% trong khi tỷ lệ lấp đầy hạng B tăng 4 điểm phần trăm, duy trì ở mức 93%. Tỷ lệ lấp đầy ở cả hai hạng đều tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước.

Giá chào thuê trung bình ở cả hai hạng duy trì ổn định so với quý trước nhưng tăng nhẹ vào khoảng 2% đối với Hạng A và 1% đối với Hạng B so với cùng kỳ năm ngoái, cụ thể là 994,400VNĐ/m²/tháng, tương đương với 46.7 USD/m²/tháng đối với Hạng A và 571,880VNĐ/m²/tháng, (tương đương 26.9USD/m²/tháng) đối với Hạng B

Hấp thụ thị trường của cả hai hạng trong quý này đạt hơn 7.500 m² (giảm 59% so với cùng kỳ năm ngoái), trong đó,

Hạng A đạt 1,500 m² (giảm 66% so với cùng kỳ năm ngoái), chiếm 20% tổng diện tích hấp thụ trong quý này, và Hạng B đạt 6,000 m² (giảm 57% so với cùng kỳ năm ngoái).

(*) GIÁ THUÊ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, CHƯA BAO GỒM VAT

TRIỂN VỌNG

C&W tin rằng trong sáu tháng cuối năm sẽ có một vài giao dịch nổi bật trên thị trường. C&W đã đại diện cho Công ty Kuehne + Nagel trở thành một trong các khách thuê đầu tiên với diện tích thuê lớn nhất tại cao ốc Sunny Tower – cao ốc này hiện vẫn còn diện tích trống. Le Meridien là một trong những dự án được kỳ vọng sẽ gia nhập thị trường vào cuối năm nay, nhưng hiện đã có một vài giao dịch thuê. Vietcombank Tower dự kiến hoàn thành trong Q1 2015 sẽ ảnh hưởng đến tỷ lệ thuê của phân khúc văn phòng hạng A.

Giá chào thuê được kỳ vọng sẽ duy trì ổn định cho đến cuối năm. Lần đầu tiên kể từ 3 năm qua, một lượng cung mới đáng kể bao gồm các tòa nhà chất lượng tốt sẽ được đưa vào vận hành đầu năm 2015, dự kiến sẽ gây sức ép lên tỷ lệ thuê của các tòa nhà hiện hữu đã được xây dựng lâu đời hơn.

Ảnh hưởng của Hiệp định Tự do Thương mại hiện vẫn chưa thấy rõ nhưng chúng tôi hy vọng rằng những khách thuê mới sẽ xuất hiện trên thị trường trong thời gian tới đây.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

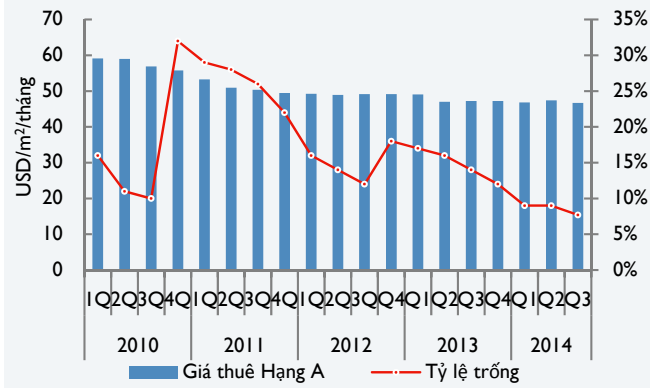
	Q3/14	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống	7.7%	-0.97%	-5.80%	▲
Giá thuê hạng A	\$46.7	0.0%	-1.96%	▼
Hấp thụ (m ²)	1.520	349%	-66.4%	▼

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2012	2013	2014F
Tăng trưởng GDP	5.6%	5.42%	5.8%
Tăng trưởng CPI	10%	6.6%	7.0%
Tỷ lệ thất nghiệp	5%	2.2%	3.5%

NGUỒN: GSO

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG HẠNG A



THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M ²)	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M ²)	ĐÃ HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M ²)	GIÁ THUÊ (USD/M ² /THÁNG)	US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM
HẠNG A – T/TÂM	156,700	7.7%	257,600	0	1,520	\$46.7	\$52.1	€40.6
HẠNG B- T/TÂM	430,910	7.8%	110,600	0	2,612	\$31.0	\$34.5	€26.9
HẠNG B- NGOÀI T/TÂM	233,460	6.9%	200,300	0	3,400	\$19.4	\$21.6	€16.8
TỔNG CỘNG	821,070	7.5%	568,500	0	7,531	\$30.67	\$34.2	€26.6

* GIÁ THUÊ LÀ GIÁ CHÀO USD/M²/THÁNG

THÔNG TIN NỔI BẬT

Giao dịch nổi bật trong Q3/2014	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ	HẠNG	DIỆN TÍCH (M ²)
Bitexco Financial Tower	TRUNG TÂM	LOWE	A	650
Bitexco Financial Tower	TRUNG TÂM	Compass	A	1,000
Sunny Tower	TRUNG TÂM	Kuehne & Nagel Vietnam	B	1,000
Sunny Tower	TRUNG TÂM	Regus	B	1,000
Lim Tower	TRUNG TÂM	Marsh & McLennan	B	700
Vincom Center	TRUNG TÂM	MIK Corp	B	580
Vincom Center	TRUNG TÂM	Vin E-com	B	1,017
Dự án nổi bật đang được xây dựng	KHU VỰC	KHÁCH HÀNG	HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH(M ²)
Le Meridien	TRUNG TÂM	N/A	Q4 2014	9,900
Vietin Bank	TRUNG TÂM	N/A	Q4 2014	29,000
Vietcombank Tower	TRUNG TÂM	Vietcombank	Q1 2015	55,000
Viettel Tower	NGOÀI T/TÂM	N/A	Q4 2015	66,000
SC Vivo City (Giai đoạn 1)	NGOÀI T/TÂM	N/A	Q4 2015	30,000
SSG Tower	NGOÀI T/TÂM	N/A	Q3 2015	37,300

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ BÁN



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỷ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013.

Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỷ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

Tổng nguồn cung sơ cấp trong Q3 2014 tăng đáng kể khoảng 14% so với quý trước và 12% so với cùng kỳ năm trước. Q3 2014 tiếp tục chào đón 701 căn hộ hạng B, 1.197 căn hộ hạng C từ 8 dự án đang bán, và 1.132 căn hộ hạng B và 1.493 căn hộ hạng C từ bảy dự án mới được tung ra. Căn hộ hạng C vẫn là sản phẩm cốt lõi, chiếm 47% tổng nguồn cung. Tổng nguồn cung của Quận 2 và Quận 7 là lớn nhất, chiếm khoảng 43% tổng nguồn cung sơ cấp.

Thị trường căn hộ bán Q3 2014 tiếp tục chứng tỏ sự phục hồi của mình ở tất cả các hạng, nhất là đối với phân khúc căn hộ giá thấp và phân khúc hạng trung với một loạt các dự án mới được tung ra mà diện tích căn hộ đã được điều chỉnh sao cho phù hợp với ngân sách của người mua hơn. Tỷ lệ hấp thụ của Hạng A là 4,3%, trong khi ở Hạng B và Hạng C đạt lần lượt là 20% và 30%. Lượng giao dịch Hạng C vẫn đứng đầu thị trường, chiếm 62% tổng số căn hộ được giao dịch trong quý này. Quận 2, 7, 12 và Tân Phú là những khu vực có lượng bán tốt nhất, chiếm 71% tổng số căn bán được trong Q3 2014.

Mức giá trung bình (TB) của Hạng A và Hạng B tăng nhẹ, đều tăng 1% so với quý trước, so với cùng kỳ năm trước Hạng A tăng nhẹ 1%, đạt 48.658.000 VND/m² (tương đương 2.287 USD/m²)(*), trong khi Hạng B thì không thay đổi đáng kể so với cùng kỳ năm trước, đạt 28.253.000 VND/m² (tương đương 1.328 USD/m²)(*). Giá ở hai hạng trên tăng một phần là do một số dự án tăng giá do đang trong giai đoạn bàn giao căn hộ cho khách hàng. Mức giá chào bán TB hạng C tăng mạnh 3% so với cùng kỳ năm trước nhưng vẫn giữ mức ổn định so với quý trước, đạt khoảng 15.998.000 VND/m² (tương đương 752 USD/m²)(*).

(*) GIÁ CHÀO BÁN, CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Bắt đầu từ Q4 2014, thị trường được dự đoán sẽ chào đón thêm khoảng 52.600 căn hộ từ 61 dự án mới, trong đó khoảng 29% tổng nguồn cung trong tương lai sẽ được mở bán vào khoảng Q4 2014 - 2015. Những dự án còn lại có thể sẽ được tung ra dần cho đến năm 2016 hoặc xa hơn.

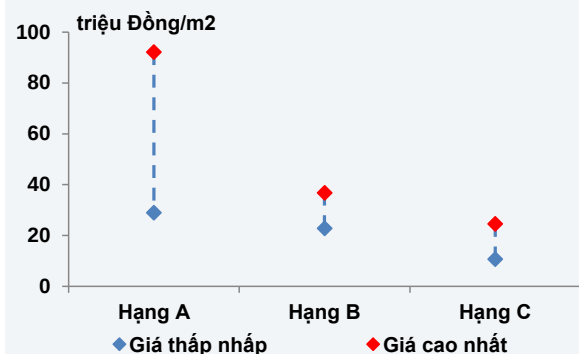
Các căn hộ có diện tích từ 40- 70m² với mức giá dao động từ 15 - 18 triệu/m² sẽ tiếp tục được ưa chuộng và phân khúc này cũng sẽ tiếp tục chiếm lượng giao dịch nhiều nhất.

Đáng nói đến ở đây là những nguồn cung trên sẽ không tập trung ở trung tâm thành phố vì quỹ đất khu vực này không có nhiều. Do đó, nguồn cung mới sẽ nằm ở khu vực ngoài trung tâm nhưng vị trí thuận tiện để đi vào trung tâm như Quận 7, Quận 2 và Quận Bình Thạnh. Một số quận ở ngoại ô như Quận 8, 9, 12 và Quận Bình Tân có quỹ đất lớn, giá đất thấp và đang hoàn thiện cơ sở hạ tầng cũng sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư.

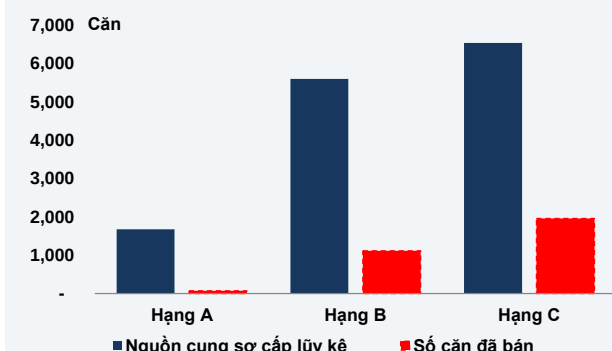
CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2012	2013	2014F
Tăng trưởng GDP	5,6%	5,42%	5,8 %
Tăng trưởng CPI	10%	6,6%	7,0%

GIÁ BÁN CĂN HỘ Q3 2014



HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP Q3 2014



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

Các Dự án nổi bật mở bán trong Q3 2014	VỊ TRÍ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	SỐ CĂN TUNG BẮN	GIÁ CHÀO BÁN (VNĐ/M ²)
Tropic Garden	Quận 2	2015	171	29.130.000
Lexington Residence	Quận 2	2016	424	26.570.000
Green Valley	Quận 7	2015	106	31.760.000
Lucky Palace	Quận 6	2017	356	26.810.000
SaigonLand	Bình Thạnh	2015	152	28.340.000
Vista Verde	Quận 2	2017	330	28.340.000
Tân Phước- Block A	Quận 11	2015	294	27.230.000
Sunview Town	Thu Duc	2015	352	13.540.000
Hung Ngan Garden	Quận 12	2015	294	12.580.000
The Park Residence	Nhà Bè	2016	300	19.390.000
Topaz Garden	Tân Phú	2015	195	13.690.000
CBD Premium Home	Quận 2	2016	56	18.850.000
12 View	Quận 12	2015	408	12.730.000
8x Plus	Quận 12	2016	578	13.480.000
Tanibuilding Son Ky 1	Tan Phu	2016	507	12.980.000
Dự án nổi bật đang được xây dựng	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	TỔNG SỐ CĂN	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Star Hill	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	315	2015
Happy Valley	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	818	2015
Leman Luxury Apartments	Quận 3	CT Group	231	2015
Sunrise City- Central	Quận 7	Novaland	792	2015
Green Valley	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	546	2015
SSG Tower	Bình Thạnh	SSG Group	123	2015

BÁO CÁO QUÝ THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ



TP. HỒ CHÍ MINH/ VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ USD,

giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Q3 2014, một siêu thị mới đi vào hoạt động, bổ sung thêm 2.500 m² diện tích bán lẻ vào thị trường. Tuy nhiên, tổng cung lại giảm đi 7.400 m² do một trung tâm mua sắm đã đóng cửa để xây mới và một khối để bán lẻ đã chuyển khoảng 400 m² diện tích sàn bán lẻ sang làm văn phòng cho thuê.

Hiện toàn TP có 7 khối để bán lẻ, 8 trung tâm bách hóa, 19 trung tâm mua sắm, 5 trung tâm bán lẻ, 69 siêu thị và 3 trung tâm bán sỉ, với tổng diện tích sàn bán lẻ đạt xấp xỉ 864.250 m², giảm 1% so với quý trước nhưng tăng 10% so với cùng kỳ năm trước.

Chiếm hơn 21% tổng nguồn cung, Quận 1 có thị trường bán lẻ sôi động nhất toàn thành phố.

Các trung tâm mua sắm tại khu trung tâm luôn hoạt động hiệu quả hơn tại các khu vực khác, với hơn 85% các trung tâm mua sắm đạt hiệu suất thuê trên 90%. Tỷ lệ lấp đầy trung bình (TB) tại khu vực này cao nhất toàn TP, đạt 91%, tăng 2,3 điểm phần trăm so với quý trước dù có giá chào thuê TB cao nhất, khoảng 2.254.000VND/m²/tháng (106USD/m²/tháng)^(*), cao gần gấp đôi so với khu vực nội thành với mức giá chào TB là 1.116.000VND/ m²/tháng (52.5USD/m²/tháng)^(*), và cao gấp 3 lần so với khu vực ngoại thành, đạt 740.000VND/m²/tháng (34.8USD/m²/tháng)^(*). Giá chào thuê TB tại khu vực nội thành và ngoại thành đều không đổi so với quý trước, nhưng lần lượt giảm mạnh đến 8,3% và 1,5% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ lấp đầy của khu vực nội thành tăng 2,6 điểm phần trăm so với quý trước nhưng lại giảm khoảng 1 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, đạt 85%. Trong khi đó, khu vực ngoại thành lại có tỷ lệ lấp đầy tăng đáng kể, tăng 1,3 điểm phần trăm so với quý trước và 10 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, đạt 91%.

Về loại hình bán lẻ, giá chào thuê TB của trung tâm bách hóa và trung tâm bán lẻ đều ổn định so với quý trước, với mức giá lần lượt là 1.262.000VND/m²/ tháng (59.3 USD/m²/ tháng)^(*) và 3.668.000VND/m²/ tháng (172.4 USD/m²/tháng)^(*). Trong khi đó, giá TB của trung tâm mua sắm lại giảm nhẹ 1% so với quý trước, đạt 1.194.000VND/m²/ tháng (56 USD/m²/tháng)^(*). Giá thuê trung bình của khối để bán lẻ giảm mạnh tới 9,8% so với quý trước, đạt 931.000VND/m²/tháng (44 USD/m²/tháng)^(*) nguyên nhân là do một trung tâm đã phải giảm 50% giá thuê do bị chấn bới công trình xây dựng tuyến tàu điện ngầm metro. Tỷ lệ lấp đầy của trung tâm bách hóa và trung tâm bán lẻ ổn định so với quý trước, đạt lần lượt 89% và 94%. Trong khi đó, trung tâm mua sắm đạt 90%, tăng 2,4 điểm phần trăm so với quý trước. Khối để bán lẻ cũng tăng 6 điểm phần trăm so với quý trước, đạt 97%.

(*): GIÁ CHÀO THUÊ, ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong vòng 5 đến 7 năm tới, khoảng 1,5 triệu mét vuông diện tích sàn bán lẻ sẽ gia nhập thị trường, tăng tổng cung lên khoảng 200%. Chưa rõ nguồn cung mới này có thể được thị trường tiêu thụ hết hay không nhưng rõ ràng sẽ tạo áp lực lên giá thuê. Kinh tế Việt Nam đã cho thấy nhiều dấu hiệu phục hồi, tạo tiền đề để kích cầu trong trung hạn. Tuy nhiên, một số mặt bằng vẫn còn lộ rõ nhiều yếu kém khi bố trí sơ đồ tầng và thiết kế không phù hợp với nhu cầu của khách thuê.

Tại TPHCM, nhu cầu đối với mặt bằng bán lẻ tại trung tâm sẽ vẫn duy trì ở mức cao trong ngắn và trung hạn. Tuy nhiên, xét đến tình trạng quỹ đất còn khan hiếm và giá đất cao, phần lớn nguồn cung tương lai sẽ tập trung chủ yếu tại khu vực nội thành và khu vực ngoại ô.

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2012	2013	Q3 2014
Tăng trưởng GDP	5,6%	5,42%	5,62%
Mức tăng CPI	10%	6,6%	4,61%
Doanh thu bán lẻ	12,5%	12,6%	11,1%

Nguồn: GSO, Worldbank

GIÁ THUÊ – Q3 2014

ĐƯỜNG CHÍNH	TRIỆU VND M ² /THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ/THEO NĂM
Đồng Khởi	2,2	7,5	9,6	0,0% -
Nguyễn Huệ	2	6,8	8,7	0,0% -
Lê Lợi	1,6	5,4	7,0	0,0% -
TTTM	TRIỆU VND M ² /THÁNG	EURO SF/THÁNG	US\$ SF/THÁNG	THAY ĐỔI THEO QUÝ/THEO NĂM
Union Square	3,5	143	184	0,0% -
Parkson Saigon				
Tourist	2,2	91	117	0,0% -
Diamond Plaza	2,7	113	145	0,0% -
Rex Arcade	2,1	87	111	0,0% -

CÁC DỰ ÁN ĐANG XÂY DỰNG TIÊU BIỂU			
DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY (M2)	MÔ DƯ KIẾN HOÀN THÀNH
Leman CT Plaza	Cận trung tâm	12.000	2014
Viettel Office and Trade Center	Nội thành	15.000	2015
SC Vivo City	Ngoại thành	46.800	2015

BÁO CÁO QUÝ KHU CÔNG NGHIỆP



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiềm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP

Không có nguồn cung mới nào đi vào hoạt động trong quý này. Hiện TPHCM có 18 khu công nghiệp (KCN) đang hoạt động với tổng diện tích hơn 3.625 ha, trong đó diện tích có thể cho thuê chiếm khoảng 62% tổng diện tích đất, đạt hơn 2.260 ha.

Thời hạn sử dụng đất (THSDĐ) còn lại của các KCN khoảng 27 - 44 năm, hay THSDĐ trung bình còn lại khoảng 36 năm.

Hầu hết các KCN nằm ở các quận ngoại thành, và chủ yếu tập trung ở các quận/ huyện phía tây. Củ Chi và Hóc Môn được xem là hai quận mới nổi cho các dự án KCN do quỹ đất còn tương đối lớn.

Giá chào thuê trung bình trong quý này không đổi so với quý trước cũng như cùng kỳ năm trước, đạt 2.598.000VND/m²/thời hạn thuê (122 USD/m²/thời hạn thuê)^(*). Giá thuê này cao hơn gấp hai lần so với Long An, Bình Dương và Đồng Nai. Hoạt động cho thuê tại các KCN có dấu hiệu tăng trưởng nhẹ so năm trước, với tỷ lệ lấp đầy bình quân không đổi so với quý trước nhưng tăng 4 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, đạt 68%.

Phần lớn các KCN ở TP HCM có tỷ lệ lấp đầy trên 90% nhờ qua nhiều năm thành lập và vận hành. Tuy nhiên, một số KCN tại huyện Nhà Bè và Củ Chi và Bình Chánh vừa đi vào hoạt động gần đây nên tỷ lệ lấp đầy vẫn còn thấp, dưới 50%.

Hiện nay, các chủ đầu tư có xu hướng chuyển từ cho thuê dài hạn đất công nghiệp sang xây dựng nhà xưởng cho thuê với diện tích khoảng 2.000 – 3.000 m², với giá chào thuê khoảng

53.200 VND - 74.500 VND/m²/tháng (tương đương 2,5- 3,5 USD/m²/tháng)^(*).

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Từ đây đến năm 2020, tổng nguồn cung ước tính sẽ tăng lên khoảng 3.000 ha, tăng 85% so với nguồn cung hiện tại. Về số lượng các KCN, 18 KCN hiện tại được mở rộng và khoảng 12 KCN mới sẽ đi vào hoạt động trong năm 2020.

Đa phần các dự án tương lai đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, đền bù và đợi được phê duyệt.

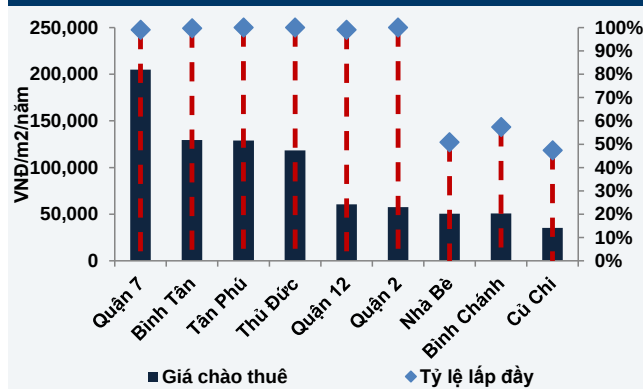
SỐ LIỆU THỊ TRƯỜNG

KHU VỰC	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)	DIỆN TÍCH CHO THUÊ (HA)	SỐ LƯỢNG KCN
Quận 2	112	79	1
Quận 7	300	195	1
Quận 12	29	22	1
Quận Bình Tân	584	321	2
Quận Tân Phú	134	92	2
Quận Thủ Đức	151	110	3
Quận Nhà Bè	908	506	2
Quận Bình Chánh	260	190	2
Quận Củ Chi	1,137	719	4

DỰ ÁN TIÊU BIỂU TRONG TƯƠNG LAI

KCN	DIỆN TÍCH (HA)	HIỆN TRẠNG
Le Minh Xuan 2	338	Đang xây dựng
Vinh Loc 3	200	Đang xây dựng
Vinh Loc 1- GĐ2	56	Đang xây dựng

HOẠT ĐỘNG THEO QUẬN, Q3 2014



(*) GIÁ CHÀO THUÊ, CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

BÁO CÁO QUÝ CĂN HỘ DỊCH VỤ



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q3 2014



KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt

hơn 10,2 tỉ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

Không có dự án căn hộ dịch vụ mới nào gia nhập thị trường trong quý này. Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ Hạng A và B đạt khoảng 2.900 căn từ 29 dự án. Trong đó có hơn 700 căn hộ Hạng A và 2.200 căn hộ Hạng B, chiếm lần lượt 25% và 75% tổng nguồn cung. Riêng khu vực Quận 1 chiếm đến 44% tổng nguồn cung.

Khách thuê, đặc biệt là các khách thuê độc thân, có xu hướng ưa chuộng các căn hộ dịch vụ tại khu vực trung tâm thành phố. Trong khi đó, Quận 2 và Quận 7 lại thu hút nhiều khách thuê là các gia đình hơn bởi hai khu vực này tập trung nhiều trường học quốc tế, hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại và các tiện ích đa dạng.

Tỷ lệ lấp đầy được cải thiện đáng kể ở cả hai hạng, Hạng A tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước, và 5 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, Hạng B cũng tăng đến 8 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, đạt lần lượt ở hai hạng là 89% và 82%.

Giá chào thuê trung bình (TB) của cả hai hạng đều không đổi so với quý trước nhưng giá Hạng B giảm khoảng 4% so với cùng kỳ năm trước, đạt 454.000VND/m²/tháng (21.3USD/m²/tháng)^(*) trong khi giá chào thuê TB Hạng A đạt 619.000VND/m²/tháng (29.1USD/m²/tháng)^(*).

Thị trường căn hộ dịch vụ ở Quận 1 vẫn luôn hoạt động tốt, với tỷ lệ lấp đầy trong quý này vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao, đạt 86%, cao hơn khoảng 5 điểm phần trăm so với các khu vực ngoài trung tâm, dù có giá chào thuê cao hơn 34%, đạt

577.000VND/m²/tháng (tương đương 27.1 USD/m²/tháng)^(*). Giá chào thuê trung bình khu vực ngoài trung tâm đạt 430.000VND/m²/tháng (tương đương 20.2 USD/m²/tháng)^(*).

^(*) GIÁ CHÀO THUÊ, ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường căn hộ dịch vụ dự kiến sẽ chào đón thêm khoảng hơn 1.000 căn hộ trong vòng hai đến ba năm tới. Do thị trường căn hộ bán trầm lắng (dẫn đến nhiều chủ đầu tư đang có xu hướng chuyển đổi mục đích sử dụng sang căn hộ cho thuê), giá thuê sẽ còn đứng trước áp lực giảm mạnh trong thời gian tới.

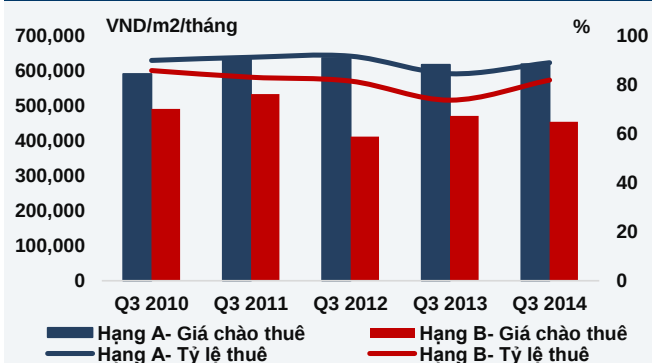
Do tình hình kinh tế ảm đạm, nhiều công ty đa quốc gia liên tục cắt giảm trợ cấp nhà ở cho nhân viên. Những căn hộ dịch vụ diện tích nhỏ, có giá cả phải chăng sẽ tiếp tục được tìm kiếm nhiều nhất trong ngắn và trung hạn.

Khu trung tâm vẫn tiếp tục được ưa chuộng đối với phần lớn khách thuê và xu hướng này sẽ còn tiếp tục trong thời gian tới.

GIÁ THUÊ TRONG Q3 2014

VỊ TRÍ	GIÁ THUÊ TB M2/THÁNG	% THAY ĐỔI THÁNG TRƯỚC	% THAY ĐỔI NĂM TRƯỚC	TRIỂN VỌNG NGẮN HẠN
HẠNG A				
Trung tâm	655.000	0,0%	0,0%	↕
Ngoài trung tâm	403.000	0,0%	-1,0%	↕
HẠNG B				
Trung tâm	505.000	1,1%	-4,2%	↕
Ngoài trung tâm	432.000	1,3%	-3,3%	↕

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH HẠNG A & B VÀ TỶ LỆ LẤP ĐẦY Q3 2014



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

Dự án nổi bật đang xây dựng	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	SỐ LƯỢNG CĂN HỘ	HOÀN THÀNH
Times Square	22-36 Nguyễn Huệ, Quận 1	Quảng Trường Thời Đại JSC	78	2015
SC Vivo City	Đại lộ Nguyễn Văn Linh, Quận 7	VCCD-SaigonCo.op-Mapletree	480	2016
Saigon Centre- Giai đoạn 2	65 Lê Lợi	Keppel Land	89	2016