

BÁO CÁO QUÝ

Văn phòng Q4 2015

Hà Nội, Việt Nam



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

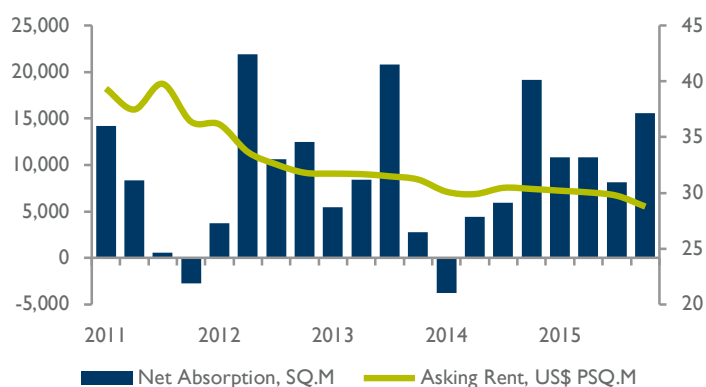
Chỉ số Kinh tế

	Q4 14	Q4 15	12-Month Forecast
Tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (tỷ USD)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.10%	2.31%	▲

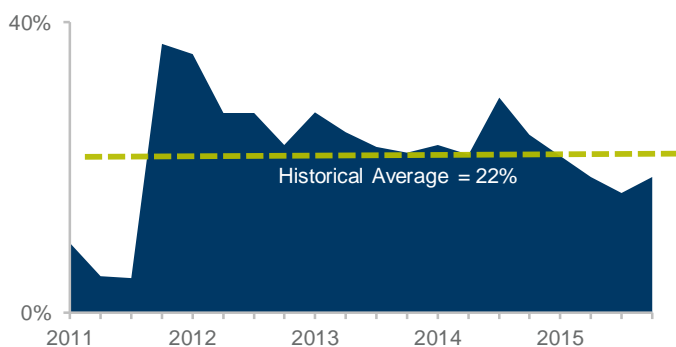
Thông tin thị trường – Hạng A

	Q4 14	Q4 15	12-Month Forecast
Tỷ lệ trống	24.5%	18.7%	▼
Hấp thụ thuần	19,173	15,596	▼
Đang xây dựng	N/A	5,000	■
Giá thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	30.36	28.78	▼

Biểu đồ giá thuê & Hấp thụ thuần Hạng A



Tổng quan diện tích trống Hạng A



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Một tòa nhà văn phòng hạng A đã được hoàn thành vào quý 4 2015. Tòa nhà 789 Tower tại quận Cầu Giấy cung cấp hơn 29,000 m² cho thị trường, nâng tổng nguồn cung cả hai hạng lên tới hơn 1,150,000 m², tăng 2.7% theo năm. Cầu Giấy chiếm tỷ trọng lớn nhất (22%) trong tổng nguồn cung, theo sau bởi Hoàn Kiếm (20%) và Đống Đa (17%).

Giá thuê trung bình của cả hai hạng trong quý 4 2015 ghi nhận sự giảm nhẹ cả theo quý và theo năm. Cụ thể, giá thuê văn phòng hạng A trung bình giảm xuống còn 649,000 VNĐ/m²/tháng (28.8 USD/m²/tháng), giảm 3.3% theo quý và 5.2% theo năm, chủ yếu là do giá chào thuê thấp của dự án mới. Tương tự, giá thuê trung bình của các dự án hạng B cũng giảm xuống còn 398,000 VNĐ/m²/tháng (17.7 USD/m²/tháng), giảm 2.9% theo quý và 3.7% theo năm.

Nhìn chung, quý 4 2015 tiếp tục chứng kiến sự cải thiện của hoạt động thị trường khi tỷ lệ trống chung của cả hai hạng giảm xuống còn 12.7%, giảm 1.2 điểm % theo quý và 11.5 điểm % theo năm. Điều này là chủ yếu là do tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng B tăng lên mức hơn 90%, cho thấy mức giảm của tỷ lệ trống là 3.1% theo quý và 14.6% theo năm. Do nguồn cung lớn từ dự án mới, văn phòng hạng A có sự giảm nhẹ trong tỷ lệ lấp đầy ở mức 2.1 điểm % theo quý xuống còn 81.3%. Tuy nhiên, so sánh với cùng kỳ năm trước, tỷ lệ lấp đầy của hạng A vẫn tăng 5.8 điểm %.

Triển vọng

Tổng cộng có 18 dự án văn phòng mới được kỳ vọng sẽ hoàn thành trong năm 2016, cung cấp diện tích có thể cho thuê ước đạt gần 350,000 m². Phần lớn các dự án này được đặt ngoài khu vực trung tâm và khu phía Tây lần lượt với 57% và 42%. Điều này cho thấy xu hướng dịch chuyển từ khu vực trung tâm đông đúc sang các quận lân cận như Đống Đa, Ba Đình, và đặc biệt là các quận ở phía Tây như Từ Liêm, Cầu Giấy. Một dự án nổi bật trong năm 2016 là TNR Tower nằm ở quận Đống Đa với diện tích cho thuê đạt 63,715 m², chiếm 18% nguồn cung mới tăng thêm của năm 2016.

KHU VỰC	SỐ TÒA NHÀ	NGUỒN CUNG	DIỆN TÍCH TRỌNG	TỶ LỆ TRỌNG	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THU	ĐANG XÂY DỰNG	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/M2/THÁNG)	US\$ SF/YR	EURO SF/YR
Hạng A – Trung tâm	16	168,580	14,900	8.8%	4,680	5,000	32.43	36.16	33.07
Hạng B – Trung tâm	10	65,630	7,460	11.4%	2,980	0	26.32	29.35	26.84
Tổng khu trung tâm	26	234,200	22,340	9.5%	7,660	5,000	30.72	34.25	31.33
Hạng A – Ngoài trung tâm	2	60,560	27,170	44.9%	700	0	33.43	37.27	34.10
Hạng B – Ngoài trung tâm	34	382,020	46,760	12.2%	12,470	70,770	17.54	19.56	17.89
Tổng ngoài trung tâm	36	442,580	73,930	16.7%	13,160	70,770	19.72	21.98	20.11
Hạng A – Khu phía Tây	4	174,650	33,360	19.1%	10,220	0	23.65	26.36	24.12
Hạng B – Khu phía Tây	20	299,300	16,700	5.6%	7,680	112,190	15.90	17.72	16.21
Tổng khu phía Tây	24	473,960	50,070	10.6%	17,890	112,190	18.75	20.91	19.12
TỔNG	86	1,150,750	146,350	12.7%	38,720	187,950	21.56	24.03	21.99

*Giá thuê là giá chào USD/m2/tháng

TÓM TẮT THEO HẠNG	SỐ TÒA NHÀ	NGUỒN CUNG	DIỆN TÍCH TRỌNG CHO THUÊ LAI	DIỆN TÍCH TRỌNG TRỰC TIẾP	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THU THUẬN HIỆN TẠI	HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY	ĐANG XÂY DỰNG	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH TRỰC TIẾP
Hạng A	22	403,790	N/A	75,410	18.7%	15,600	45,430	5,000	\$28.78	\$28.78
Hạng B	64	746,970	N/A	70,930	9.5%	23,120	109,760	182,950	\$17.65	\$17.65

Giao dịch nổi bật trong Q4 2015

DỰ ÁN	M2	KHÁCH THUÊ	LOẠI GIAO DỊCH	KHU VỰC
CornerStone Building	706	CIMB	Thuê	Trung tâm
CornerStone Building	1,500	Google Partner	Thuê	Trung tâm
Pacific Place	550	Honeywell	Thuê	Trung tâm
Ocean Park	920	GMO	Thuê	Ngoài trung tâm
Gelex Tower	600	VFS Global	Thuê	Ngoài trung tâm

Các dự án nổi bật đang xây dựng trong Q4 2015

DỰ ÁN	KHU VỰC	DIỆN TÍCH (M2)	NĂM HOÀN THÀNH	HIỆN TRẠNG
UDIC Complex	Phía tây	10,900	2016	Đang hoàn thiện
MD Complex Tower	Phía tây	18,500	2016	Đang hoàn thiện
Discovery Complex 2	Phía tây	45,000	2016	Đang xây dựng
Thang Long Garden Tower	Ngoài trung tâm	37,500	2016	Đang xây dựng

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Chỉ số Kinh tế

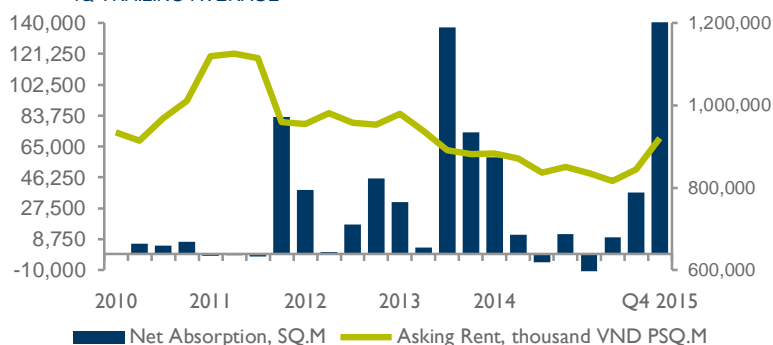
	Q4 14	Q3 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▼
FDI (Tỷ US\$)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.10%	2.31%	▲

Thông tin thị trường

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tổng quan tỷ lệ trống	21.5%	12.3%	▼
Hấp thụ thuần	22,660	140,487	▲
Giá chào thuê trung bình	VND 850K	VND 921K	▼

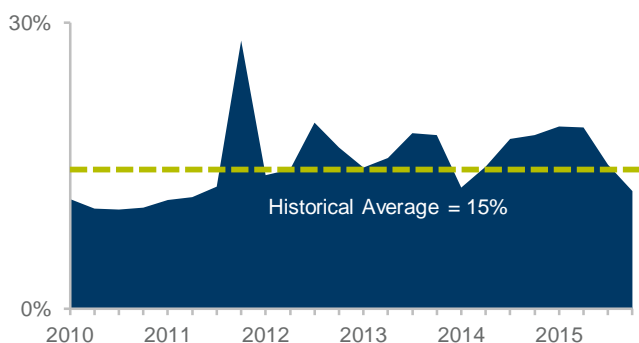
Biểu đồ hấp thụ thuần/ Giá chào thuê

4Q TRAILING AVERAGE



(*) Average rent on the ground level is used as a benchmark to represent the rent of each retail centre. All rents include Service charge and exclude VAT

Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Hai trung tâm thương mại mới gia nhập thị trường cuối năm 2015, cung cấp hơn 137,000 m² bán lẻ. Tổng nguồn cung bán lẻ đạt mức 853,300 m², tăng 19.2% theo quý và 20.3% theo năm. Nguồn cung ngoài trung tâm vẫn thống lĩnh thị trường, chiếm gần 97% do quỹ đất hạn hữu tại khu vực trung tâm thủ đô.

Hoạt động bán lẻ ghi nhận những dấu hiệu tích cực - chủ yếu là do tỷ lệ lấp đầy hoàn toàn ở 2 khu trung tâm thương mại mới chỉ trong vòng 2 tháng kể từ ngày khai trương, vì thế đã bù đắp cho việc kinh doanh không hiệu quả ở một số dự án khác. Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tăng lần lượt 3% và 9% theo quý và theo năm, đạt ở mức 88%. Khu vực ngoài trung tâm tiếp tục ghi nhận tỷ lệ lấp đầy được cải thiện, tăng 3% theo quý và 6% theo năm, do tác động từ các dự án mới. Khu vực trung tâm giảm 2% tỷ lệ lấp đầy theo quý nhưng ổn định theo năm.

Giá thuê trung bình tăng 6.9% theo quý và 2.7% theo năm do giá thuê cao ở 2 dự án mới, đạt 920,700 VND/ m²/tháng (40.8 USD/m²/tháng). Giá thuê trung bình khu vực trung tâm vẫn ổn định theo quý, ở mức 2,280,000 VND/m²/tháng (101 USD/ m²/tháng). Trong khi đó, giá thuê khu vực ngoài trung tâm tăng 9% theo quý, lên đến 873,000 VND/m²/tháng (38.7 USD/m²/tháng)

Triển vọng thị trường

Hơn 250,000 m² bán lẻ dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong năm 2016, trong đó một phần năm nguồn cung đến từ các dự án thương mại Vincom tại quận Hoàn Kiếm, Cầu Giấy và Đống Đa. Một số lượng lớn dự án tương lai tập trung tại khu vực phía Tây thủ đô. Các hiệp định thương mại WTO, FTA và việc kí kết TPP sẽ thu hút lượng lớn các nhà bán lẻ vào Việt Nam trong thời gian tới và vì thế, tăng sức cạnh tranh giữa doanh nghiệp trong và ngoài nước ở phân khúc này.

BÁO CÁO QUÝ

Thị trường Bán lẻ Q4 2015

Hà Nội, Việt Nam



TÓM TẮT THEO LOẠI HÌNH	TỔNG SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG (m ²)	DIỆN TÍCH TRỒNG (m ²)	TỈ LỆ TRỒNG	HÁP THU THUẬN HIỆN TẠI	ĐANG XÂY DỰNG	GIÁ CHÁO THUẾ TRUNG BÌNH (VND/m ² /tháng)
Trung tâm bách hóa	2	34,000	1,320	3.9%	1,710	0	1,599,000
Trung tâm mua sắm	23	757,988	102,959	13.6%	137,703	352,810	889,000
Khởi để bán lẻ	23	61,339	923	1.5%	1,074	343,552	932,000
TỔNG CỘNG	48	853,327	105,202	12.3%	140,487	696,362	921,000

TÓM TẮT THEO VỊ TRÍ	TỔNG SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG (m ²)	TỈ LỆ TRỒNG	HÁP THU THUẬN HIỆN TẠI (m ²)	HÁP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (m ²)	GIÁ THUẾ TRUNG BÌNH (VND/m ² /tháng)
Trung tâm	13	29,090	10%	413	1,072	2,277,400
Ngoài trung tâm	35	824,237	12%	36,870	171,476	872,790
TỔNG CỘNG	48	853,327	12.3%	37,283	172,548	921,000

Những dự án nổi bật đang xây dựng Q4 2015

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	DIỆN TÍCH	HIỆN TRẠNG	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Vincom Phạm Ngọc Thạch	Ngoài trung tâm	27,000	Đang xây dựng	2016
Mipec Riverside	Ngoài trung tâm	28,000	Đang hoàn thiện	2016
Vincom Green Stars	Ngoài trung tâm	20,000	Đang xây dựng	2016
Discovery Complex	Ngoài trung tâm	25,000	Đang xây dựng	2016

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP HÀ NỘI

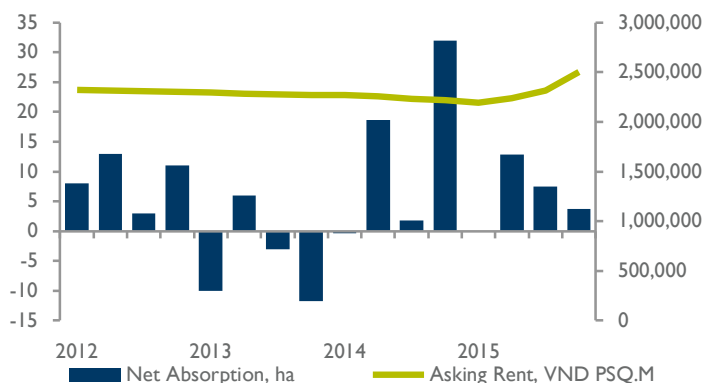
Chỉ số Kinh tế

	Q4 14	Q4 15	12-Month Forecast
Tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (tỷ USD)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.10%	2.31%	▲

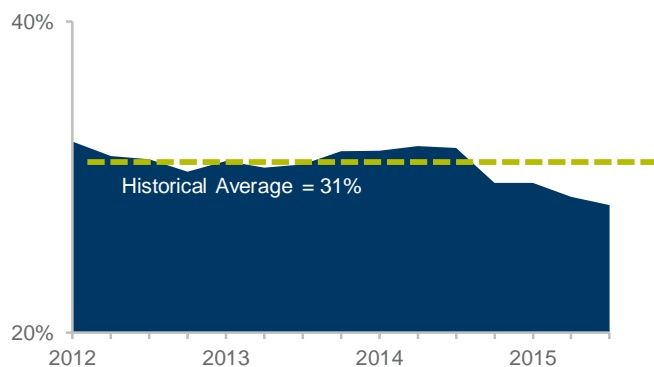
Tổng quan thị trường

	Q4 14	Q4 15	12-Month Forecast
Tỷ lệ trống	29.6%	27.9%	▼
Hấp thụ thuần	32 ha	4 ha	▼
Đang xây dựng	0	0	■
Giá thuê trung bình (triệu VNĐ/m ² /thời hạn thuê)	2.2	2.5	▲

Biểu đồ hấp thụ thuần/ giá thuê



Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Không có thay đổi trong nguồn cung của các khu công nghiệp (KCN) trong quý 4 2015. Tổng diện tích có thể cho thuê của 11 KCN tại Hà Nội giữ nguyên ở mức hơn 1,420 ha, chiếm khoảng 78% tổng diện tích đất. Tổng diện tích đất sẵn sàng cho thuê đến cuối quý 4 là 397.5 ha, chiếm khoảng 28% tổng nguồn cung. Hình thức nhà xưởng xây sẵn không phổ biến tại các KCN của Hà Nội.

Tình hình hoạt động của thị trường tiếp tục được cải thiện, với tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt hơn 72% trong quý 4 2015, tăng 1.7 điểm % theo năm. 6 trên tổng số 11 KCN (46% tổng nguồn cung) được lấp đầy hoàn toàn. Trong số các KCN còn lại còn diện tích trống vào cuối quý, KCN Công nghệ cao Hòa Lạc vẫn ghi nhận tỷ lệ trống cao nhất (70%) với 346 ha đất sẵn sàng cho thuê.

Giá thuê trung bình của các KCN tại Hà Nội tiếp tục ở mức cao nhất so với tất cả các tỉnh/thành phố khác ở phía Bắc Việt Nam (cao hơn khoảng 50% so với Hải Phòng và Bắc Ninh), ghi nhận ở mức 2,504,000 VNĐ/m²/thời hạn thuê, tương đương với 111 USD/m²/thời hạn thuê) trong quý 4 2015, tăng 1.4% theo quý và 14.1% theo năm. Phí quản lý cho các KCN này trung bình ở mức 9,700 VNĐ/m²/tháng, tương đương 0.43 USD/m²/tháng. KCN Nam Thăng Long có giá thuê cao nhất ở mức 4,217,000 VNĐ/m²/thời hạn thuê (187 USD/m²/thời hạn thuê).

* GIÁ THUÊ CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

Triển vọng

Đến năm 2020, dự báo có thêm khoảng 6.100 ha từ 14 khu công nghiệp gia 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. Môi trường đầu tư tại Trung Quốc trong thời gian gần đây không còn tối ưu (chi phí nhân công cao hơn là một trong các lý do). Vì vậy, dự báo số lượng các nhà đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp sẽ tăng lên trong thời gian tới do việc di dời các nhà máy sản xuất từ Trung Quốc sang các nước khác trong đó có Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.

BÁO CÁO QUÝ

Khu Công nghiệp Q4 2015

Hà Nội, Việt Nam



KHU VỰC	SỐ KCN	NGUỒN CUNG (ha)	HOẠT ĐỘNG THUÊ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (ha)	TỶ LỆ TRỌNG	HÁP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (ha)	ĐANG XÂY DỰNG (ha)	GIÁ THUÊ THUẬN (VNĐ/m ² /thời hạn thuê)
Chương Mỹ	1	111	81	27%	8.0	0	2,367,000
Đông Anh	1	206	206	0%	-	0	2,705,000
Gia Lâm	1	78	78	0%	-	0	3,833,000
Long Biên	1	32	32	0%	-	0	3,607,000
Mê Linh	1	240	240	0%	1.0	0	3,607,000
Thạch Thất & Quốc Oai	2	619	270	56%	6.1	0	1,624,000
Từ Liêm	1	24	24	0%	1.0	0	4,217,000
Sóc Sơn	3	114	95	17%	8.4	0	3,137,000
TỔNG CỘNG	11	1423	1026	28%	24.4	0	2,504,000

Các dự án nổi bật trong tương lai

KHU CÔNG NGHIỆP	DIỆN TÍCH (ha)	QUẬN	HIỆN TRẠNG
Phụng Hiệp	200	Chương Mỹ	Giải phóng mặt bằng
Bắc Thường Tín	430	Thường Tín	Giải phóng mặt bằng
Quang Minh II	266	Mê Linh	Giải phóng mặt bằng
KCN Sạch Sóc Sơn	340	Sóc Sơn	Giải phóng mặt bằng
Thanh Mỹ – Xuân Sơn	100	Sơn Tây	Lập quy hoạch

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN HÀ NỘI

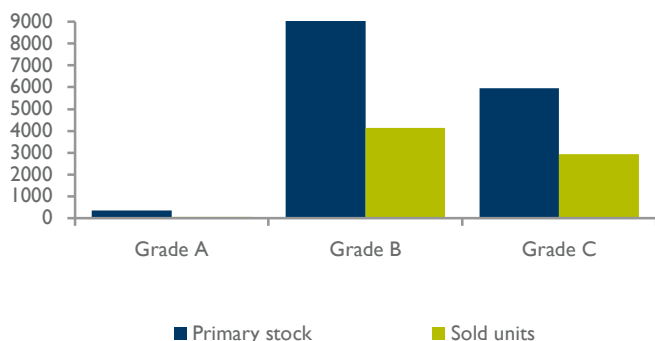
Chỉ số Kinh tế

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tăng trưởng GDP	6.96	7.01	▲
FDI (Tỷ US\$)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.10	2.31	■

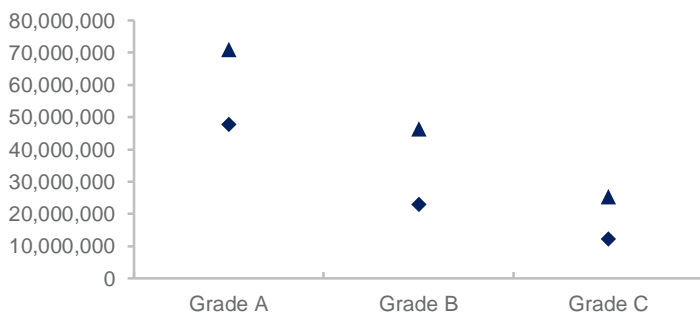
Thông tin thị trường

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Số căn hộ đã bán	2,810	7,131	▲
Hấp thu thuần	22%	45%	▲
Giá bán trung bình (triệu VNĐ/m ²)	N/A	26.28	■

Hoạt động thị trường sơ cấp



Giá bán các phân khúc



◆ Lowest asking price (VNĐ/sq.m) ▲ Highest asking price (VNĐ/sq.m)

Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Quý 4 2015 tiếp tục ghi nhận những dấu hiệu tích cực của thị trường, được phản ánh bởi nguồn cung lớn gia nhập thị trường của tất cả các hạng ở cả các dự án mới và dự án hiện hữu. Tổng cộng 7,550 căn hộ được tung ra từ 30 dự án. Hạng B thống lĩnh thị trường với 61% thị phần, theo sau bởi hạng C với 37% và hạng A ít hơn 2%. Tổng nguồn cung sơ cấp trong quý đạt gần 16,000 căn hộ.

Tổng giao dịch tăng mạnh 154% cùng kì năm ngoái, với 58% số căn hộ bán được ở hạng B, 41% từ hạng C. Một số dự án hạng B ghi nhận tốc độ bán ấn tượng như Time City Phase II, Imperia Garden và Ecolife Capitol. Hoàng Mai đóng góp lượng căn hộ bán nhiều nhất, chiếm 22% tổng giao dịch.

Giá căn hộ hạng A tăng nhẹ 2% theo quý, nhưng giảm 6.3% theo năm, ghi nhận ở mức 52 triệu VNĐ/m² (2,305USD/m²). Giá trung bình hạng B ở mức 31 triệu VNĐ/m² (1,376USD/m²), giảm 4.3% theo quý và 7.3% theo năm. Giá trung bình hạng C tăng lên mức 17.1 triệu VNĐ/m² (760 USD/m²), tăng 8% theo quý và giảm 5.9% theo năm.

* CÁC GIÁ TRÊN KHÔNG BAO GỒM VAT

Triển vọng

Thị trường vẫn có dấu hiệu phục hồi trong năm 2016, cả về số dự án mở bán và tốc độ bán do sự cải thiện năng lực của chủ đầu tư và các chính sách hỗ trợ từ ngân hàng. Khu vực phía Tây được dự báo sẽ cung cấp lượng căn hộ nhiều nhất trong năm 2016. Trong năm tới, căn hộ hạng trung và vừa túi tiền sẽ tiếp tục thống lĩnh thị trường do khả năng thanh khoản cao. Các dự án hạng sang, tuy vậy, cũng sẽ được chú trọng để thu hút người mua nước ngoài và Việt kiều. Cùng với sự phục hồi của thị trường, cần có các biện pháp để ngăn ngừa hoạt động đầu cơ trở lại.

BÁO CÁO QUÝ

Căn hộ bán Q4 2015

Hà Nội, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG	SỐ CĂN ĐÃ BÁN	HẠT THỤ THUẬN	MỨC GIÁ TRUNG BÌNH* (triệu VND/m ²)
Hạng A	4	342	66	19%	51.97
Hạng B	35	9,647	4,125	43%	31.03
Hạng C	37	5,964	2,940	49%	17.13
Tổng cộng	76	15,953	7,131	45%	26.28

Những dự án nổi bật ra mắt trong Q4 2015

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH DỰ ÁN	QUẬN	HẠNG	SỐ CĂN MỞ BÁN
Oriental Westlake	Dự án mới	Tây Hồ	A	108
Park Hill Premium (T9,11)	Dự án mới	Hai Bà Trưng	B	1152
PPV Vinapharm Tower	Dự án mới	Thanh Xuân	B	176
Ecolife Capitol	Dự án mới	Từ Liêm	B	450
Packexim 2	Dự án mới	Tây Hồ	B	96
HD Mon City	Dự án mới	Thanh Xuân	B	96
Aqua Spring	Dự án mới	Thanh Xuân	B	49
Hanoi Landmark 51	Dự án mới	Hà Đông	C	144
CT7 (A, B) Dang Xa	Dự án mới	Gia Lâm	C	192
D2CT2 Linh Dam	Dự án mới	Hàng Mai	C	98
FLC Complex	Hiện hữu - mở bán mới	Từ Liêm	B	210
Eco Green City	Hiện hữu - mở bán mới	Thanh Trì	B	520
Imperia Garden	Hiện hữu - mở bán mới	Thanh Xuân	B	714

Những dự án nổi bật trong tương lai

DỰ ÁN	QUẬN	SỐ CĂN ƯỚC TÍNH	HIỆN TRẠNG	THỜI GIAN HOÀN THÀNH
FLC Twin Tower	Cầu Giấy	486	Đổ móng	2017
D'Le Roi Soleil	Tây Hồ	948	Đổ móng	2017
Gold Season	Thanh Xuân	1200	Đổ móng	2018
Legend Tower	Thanh Xuân	460	Đổ móng	2017
Goldmark city - Phase 2	Từ Liêm	2,680	Đang xây dựng	2017

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ HÀ NỘI

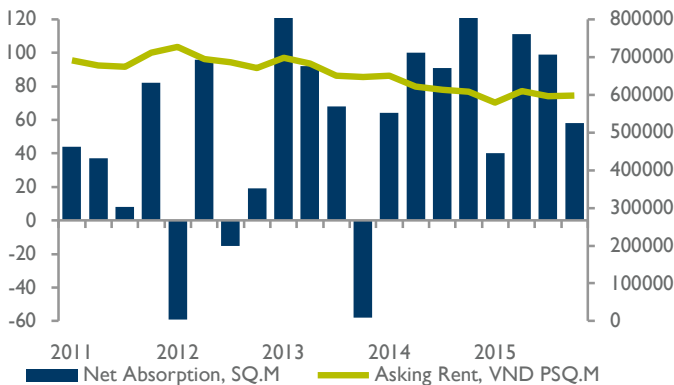
Chỉ số Kinh tế

	Q4 14	Q4 15	12-Month Forecast
Tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (tỷ USD)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.10%	2.31%	▲

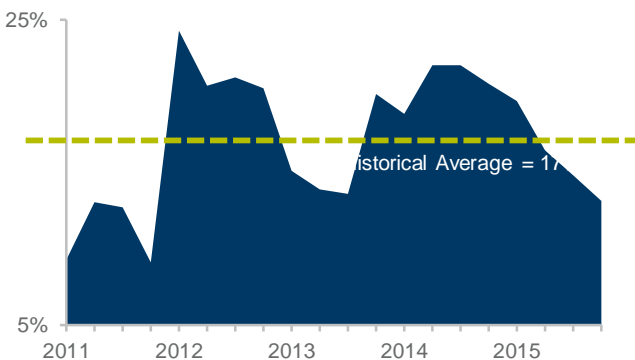
Thông tin thị trường

	Q4 14	Q4 15	12-Month Forecast
Tỷ lệ trống - Hạng A	20.1%	13.5%	▼
Hấp thụ thuần - Hạng A	56 căn	(21) căn	▼
Giá thuê - Hạng A	716,000VNĐ	713,000VNĐ	■
Tỷ lệ trống - Hạng B	21.7%	12.7%	▼
Hấp thụ thuần - Hạng B	72 units	79 units	▲
Giá thuê - Hạng B	464,000VNĐ	453,000VNĐ	■

Biểu đồ hấp thụ thuần/giá chào thuê



Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Không có thay đổi trong nguồn cung căn hộ dịch vụ tại Hà Nội trong quý 4 2015. Hiện tại, có 12 dự án hạng A và 21 dự án hạng B, cung cấp tổng cộng hơn 3,500 căn hộ cho thị trường. Hạng A vẫn chiếm phần lớn nguồn cung với gần 1,950 căn hộ, chiếm 56%. Các căn hộ dịch vụ chủ yếu tập trung ở các quận Ba Đình và Tây Hồ, lần lượt chiếm 27% và 25% tổng nguồn cung.

Trong quý 4 2015 có sự khác biệt trong tình hình hoạt động của hai hạng. Trong khi tỷ lệ lấp đầy của hạng A giảm nhẹ xuống còn 87% (giảm 1 điểm % theo quý), tỷ lệ lấp đầy của hạng B tăng lên mức 87% (tăng 5 điểm % theo quý). So với năm trước, cả hai hạng đều cho thấy sự cải thiện ổn định khi tỷ lệ lấp đầy lần lượt tăng 7 điểm % và 9 điểm %.

Giá thuê trung bình của cả hai hạng được giữ ổn định theo quý. Giá thuê của hạng A trong quý 4 2015 trung bình ở mức 713,000 VNĐ/m²/tháng (tương đương với 31.6 USD/m²/tháng), thay đổi không đáng kể cả theo tháng và theo năm. Ngược lại, các dự án hạng B có sự tăng nhẹ trong giá thuê ở mức 1% theo quý nhưng vẫn thấp hơn 2.4% so với năm trước, ghi nhận ở 453,000VNĐ/m²/tháng (20USD/m²/tháng).

* GIÁ THUÊ ĐÃ BAO GỒM PHÍ PHỤC VỤ, CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

Triển vọng

Trong năm 2016, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội được kỳ vọng sẽ có thêm 3 dự án được hoàn thành, cung cấp thêm 500 căn hộ vào nguồn cung hiện tại. Tuy nhiên, thị trường sẽ có nhiều cạnh tranh hơn từ các căn hộ mua cho thuê lại hạng A, bên cạnh tình trạng dư thừa nguồn cung hiện tại. Để duy trì tỷ lệ lấp đầy, giá thuê được dự đoán sẽ được duy trì ổn định hoặc có xu hướng giảm.

BÁO CÁO QUÝ

Căn hộ Dịch vụ Q4 2015

Hà Nội, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỶ LỆ TRỌNG	HÁP THU THUẬN HIỆN TẠI	HÁP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY	GIÁ CHÀO THUÉ TRUNG BÌNH	GIÁ CHÀO THUÉ TRỰC TIẾP
Hạng A	12	1,948	13.5%	(21)	128	713,000 VNĐ	713,000 VNĐ
Hạng B	21	1,557	12.7%	79	180	459,000 VNĐ	459,000 VNĐ

Những dự án đang xây dựng trong Q4 2015

DỰ ÁN	SỐ CĂN ƯỚC TÍNH	QUẬN	CHỦ ĐẦU TƯ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH
West Point	200	Tây Hồ	Golden Villa Ltd.	2016
Hoa Binh Green City	200	Hai Bà Trưng	Hoa Binh Group	2016
Novotel Suites Hanoi	100	Cầu Giấy	NCX Hanoi Investment JSC	2016

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Chỉ số Kinh tế

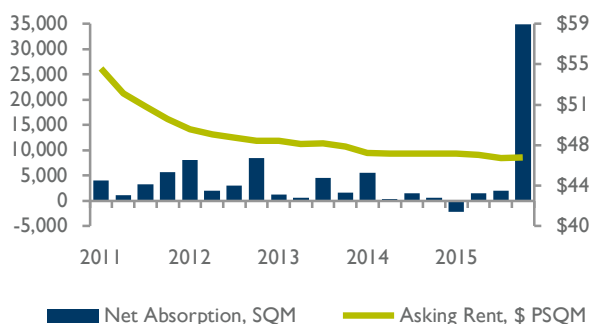
	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (Tỷ USD)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.10%	2.12%	■

Thông tin thị trường

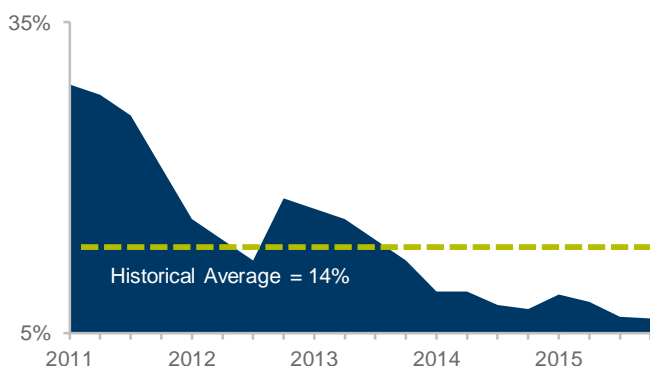
	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Diện tích trống Hạng A	7.3%	6.4%	▼
Hấp thụ thuần Hạng A	0.6k	34.9k	■
Đang xây dựng	253k	171k	▼
Giá thuê trung bình hạng A	\$46.7	\$45.9	■

Biểu đồ giá thuê & hấp thụ thuần Hạng A

4Q TRAILING AVERAGE



Tổng quan Diện tích trống Hạng A



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Một cao ốc văn phòng hạng A và một hạng B gia nhập thị trường trong quý 4 2015, giúp tổng nguồn cung tăng 10% theo quý. Hiện tại, có 10 cao ốc hạng A và 28 hạng B, lần lượt cung cấp khoảng 193,800 m² cho hạng A và **702,600 m²** cho hạng B.

Tỷ lệ lấp đầy của cả hai hạng được giữ vững trong quý này, hạng A tăng 1% so với năm trước, đạt 94%. Hạng B đạt 96%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm theo năm, có xu hướng tăng không ngừng trong 10 quý vừa qua. Hạng B ngoài trung tâm đạt tỷ lệ lấp đầy trung bình hơi cao hơn so với khu trung tâm trong 6 quý vừa qua, đạt 97%, tăng 3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, do khách thuê vẫn có xu hướng chọn địa điểm thuê phù hợp với khả năng chi trả. Các cao ốc trong khu trung tâm đạt tỷ lệ lấp đầy 95%, tăng 2 điểm so với cùng kỳ. Nhiều hoạt động cho thuê trước khi khai trương của 3 cao ốc mới được ghi nhận.

Giá thuê trung bình của cả 2 hạng giảm 1% theo quý, đạt 1,036,000 VNĐ/m²/tháng, tương đương 45.9 USD/m²/tháng đối với hạng A và 614,000 VNĐ/m²/tháng (27.2 USD/m²/tháng) đối với hạng B. Giá thuê giảm do các dự án mới trong quý này có giá chào thuê thấp hơn. Theo năm, giá thuê hạng A giảm nhẹ gần 2%, ngược lại các dự án hạng B tăng 1. Giá thuê trung bình hạng B của khu trung tâm là 30%, cao hơn so với khu ngoài trung tâm.

Tổng diện tích hấp thụ thuần của cả hai hạng trong quý này đạt khoảng đạt 80,660m² (tăng 1,286% theo quý và 1,025% theo năm). Hấp thụ thuần Hạng A đạt 34,900m² trong khi hạng B ghi nhận mức hấp thụ đạt 45,700 m², trong đó phần lớn thuộc các tòa nhà mới hoàn thành.

Triển vọng

Khoảng 70,000 m² nguồn cung mới dự kết hoàn tất trong năm 2016. Nguồn cung mặt bằng lớn khá hạn chế từ trước đến nay nên sẽ giữ giá thuê ở mức ổn định và chỉ tăng vào khoảng cuối năm. Những phát triển kinh tế tích cực như các Hiệp định tự do thương mại (ví dụ TPP) dự kiến sẽ đem lại nhu cầu cao hơn cho thị trường văn phòng cho thuê.

BÁO CÁO QUÝ

Văn phòng Q4 2015

TP.HCM, Việt Nam



KHU VỰC	TỔNG SỐ TÒA NHÀ	NGUỒN CUNG (M2)	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	TỶ LỆ TRỐNG	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THU (M2)	HOÀN THÀNH TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (M2)	GIÁ THUẾ (US\$/M2/THÁNG)	US\$ SF/YR	EURO SF/YR
Hạng A trung tâm	10	193,800	170,900	6.4%	34,900	37,100	45.9	51.2	47.1
Hạng B trung tâm	31	424,990	99,320	5.3%	4,130	0	31.5	35.1	32.3
Hạng B ngoài trung tâm	17	277,640	161,800	3.1%	41,600	38,500	20.7	23.1	21.2
TỔNG	58	896,430	432,020	4.8%	80,660	75,600	31.3	34.9	32.1

* Giá thuê là giá chào USD/m2/tháng

TÓM TẮT THEO HẠNG	SỐ TÒA NHÀ	NGUỒN CUNG (M2)	DIỆN TÍCH TRỐNG (M2)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU TRONG QUÝ (M2)	HẤP THU TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (M2)	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	GIÁ CHÀO THUẾ TRUNG BÌNH (US\$/M2/THÁNG)	GIÁ CHÀO THUẾ TRỰC TIẾP (TRUNG BÌNH) (US\$/M2/THÁNG)
Hạng A	10	193,800	12,400	6.4%	34,900	36,100	170,900	45.9	45.9
Hạng B	48	702,630	30,920	4.4%	45,700	64,800	261,120	27.2	27.2

Giao dịch nổi bật trong Q4 2015

DỰ ÁN	M2 KHÁCH THUÊ	LOẠI GIAO DỊCH	VỊ TRÍ
Saigon Paragon	3,000 Cuu Long JOC	Chuyển văn phòng	Ngoài trung tâm
Pearl Plaza	2,400 Orion Food Vina	Chuyển văn phòng	Ngoài trung tâm
Pearl Plaza	1,200 Grant Thornton	Chuyển văn phòng	Ngoài trung tâm
Vincom	1,050 Liberty Insurance Vietnam	Chuyển văn phòng	Khu trung tâm
Vincom	914 Tinypulse	Chuyển văn phòng	Khu trung tâm
Saigon Tower	760 Price WaterHouse Coopers Vietnam	Mở rộng văn phòng	Khu trung tâm
Lim Tower II	740 PSO Business Center	Mở rộng văn phòng	Ngoài trung tâm
Vincom	600 G Office	Mở rộng văn phòng	Khu trung tâm

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q4 2015

DỰ ÁN	M2 KHÁCH THUÊ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH	VỊ TRÍ
HQC Royal Tower	22,500 N/A	2016	Ngoài trung tâm
SGGP Building	16,940 N/A	2016	Ngoài trung tâm
Hai Quan Tower	30,000 N/A	2016	Khu trung tâm
Saigon Center Phase 2	40,000 N/A	2017	Khu trung tâm
Deutsches Haus	24,900 N/A	2017	Khu trung tâm
Mapletree Business Center	30,000 N/A	2017	Ngoài trung tâm
E.Town Central	35,000 N/A	2017	Ngoài trung tâm
Viettel Complex	47,000 N/A	2017	Ngoài trung tâm

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
 Định giá & Nghiên cứu
 Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
 Tel: +84 8 3823 7968
 Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@ap.cushwake.com

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Chỉ số Kinh tế

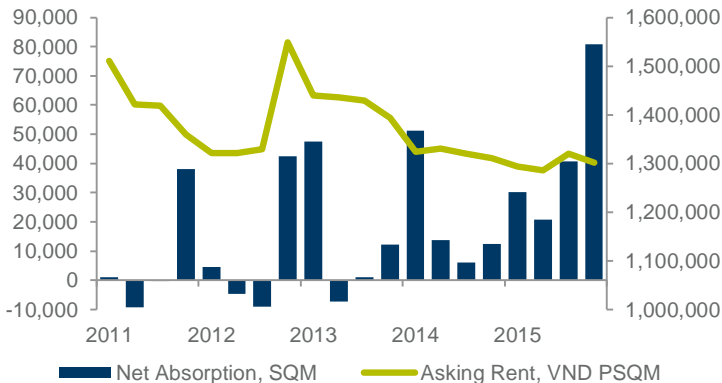
	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (Tỷ US\$)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.10%	2.12%	■

Thông tin thị trường

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Diện tích trống	9.6%	7.5%	▼
Hấp thu thuần	12.4k m ²	80.9k m ²	▲
Giá thuê trung bình (/m ² /tháng)	VND1,311k	VND1,302k	▼

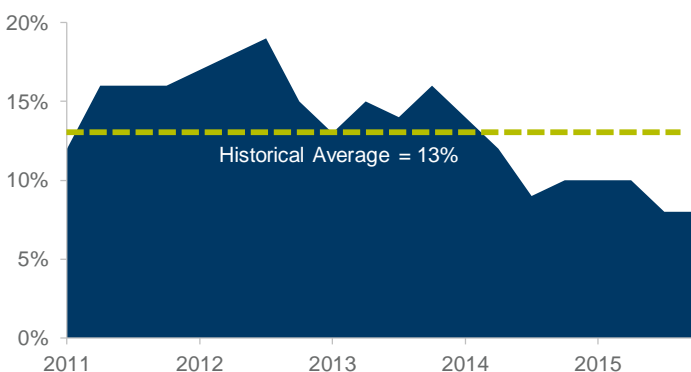
Biểu đồ Hấp thụ thuần/Giá chào thuê

4Q TRAILING AVERAGE



(*) Average rent on the ground level is used as a benchmark to represent the rent of each retail centre. All rents include Service charge and exclude VAT

Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Hai TT bán lẻ và ba siêu thị mới được hoàn thành vào quý 4 năm 2015, nâng tổng nguồn cung lên gần 100,000 m² mặt bằng bán lẻ. Tuy nhiên, một cửa hàng bách hóa hơn 2,000 m² đã được chuyển thành văn phòng cho thuê. Điều này dẫn đến việc tổng nguồn cung tăng thêm 10% theo quý và 23% so với cùng kỳ. Hiện tại, có 126 trung tâm bán lẻ trong thành phố với tổng diện tích khoảng 1.07 triệu m². Quận 1 vẫn nơi là thị trường bán lẻ tập trung nhiều nhất, chiếm gần 17% tổng nguồn cung.

Tỷ lệ lấp đầy TB tăng 1 điểm % so với quý trước và 2 điểm so với cùng kỳ năm trước, đạt 93%. Hai TT bán lẻ mới hoàn thành có tỷ lệ lấp đầy gần 100%. Xu hướng mới có các thương hiệu bán lẻ nước ngoài đầu tư vào khu vực ngoài trung tâm hình thành những TTTM lớn và giá thuê cạnh tranh đã nâng tỷ lệ lấp đầy lên 2 điểm % so với cùng kỳ, đạt 94%. Trong khi đó, khu vực trung tâm có tỷ lệ lấp đầy rút 4 điểm % so với quý trước và 5 điểm % so với cùng kỳ, phần lớn do một TTTM ở quận 1 đang tu sửa.

Giá thuê trung bình tiếp tục xu hướng giảm so với năm trước, giảm 6% còn 1,320,000 VNĐ/m²/tháng (57,7 USD/m²/tháng). Nguyên nhân chính là các dự án mới có giá thuê thấp. Giá thuê tại khu vực trung tâm phần lớn vẫn ổn định, đạt 2,370,000 VNĐ/m²/ tháng (105 USD/m²/tháng.) - mức giá cao hơn 2 lần so với các dự án khu vực ngoài trung tâm.

Triển vọng

Hơn 300.000 m² nguồn cung mới sẽ ra mắt vào năm 2016. Nhu cầu đối với mặt bằng bán lẻ tại khu TT vẫn duy trì mức cao. Nhưng xét đến tình trạng quỹ đất khan hiếm và giá đất cao, đa số nguồn cung tương lai tập trung chủ yếu tại khu vực nội thành và ngoại ô, ở phía nam và phía đông, nơi nhiều cơ sở hạ tầng và dân cư đã được thành lập.

Việc gỡ bỏ hàng rào thuế quan theo quy định của TPP cùng với viễn cảnh thị trường bán lẻ tự do hóa theo quy định của WTO sẽ giúp tăng tiềm năng của Việt Nam đối với các nhà bán lẻ quốc tế.

BÁO CÁO QUÝ

Thị trường Bán lẻ Q4 2015

TP.HCM, Việt Nam



TÓM TẮT THEO LOẠI HÌNH	TỔNG SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG (2M)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THỤ THUẦN HIỆN TẠI (M2)	HẤP THỤ THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (M2)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH VND/M ² /THÁNG
Khối để bán lẻ	10	31,520	19.5%	0	240	785,000
Trung tâm bách hóa	9	125,870	6.0%	260	10,460	1,244,000
Trung tâm mua sắm	22	541,870	7.4%	83,100	150,750	1,206,000
Trung tâm bán lẻ	7	34,490	5.1%	(230)	11,000	3,484,000
Siêu thị	75	284,930	-	-	-	-
Trung tâm bán sỉ	3	51,000	-	-	-	-
Tổng số	126	1,070,670	7.5%	80,870	83,100	1,302,000

TÓM TẮT THEO VỊ TRÍ	TỔNG SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THỤ THUẦN HIỆN TẠI (M2)	YTD NET ABSORPTION (SQ.M)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (VND/M ² /THÁNG)
Trung tâm	30	191,850	14%	(7,550)	(5,960)	2,367,000
Ngoài trung tâm	96	878,800	6%	88,420	178,440	978,250
Tổng số	126	1,070,670	7.5%	80,870	172,480	1,302,000

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q4 2015

DỰ ÁN	M2	THỜI GIAN HOÀN THÀNH	KHU VỰC
Vincom Lê Văn Việt	43,000	2016	Ngoài Trung tâm
Lotte Mart Gò Vấp	40,000	2016	Ngoài Trung tâm
Aeon Mall Bình Tân	64,000	2016	Ngoài Trung tâm
Vncom Plaza Gò Vấp	24,450	2016	Ngoài Trung tâm
Saigon Centre 2	55,000	2016	Trung tâm

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP TP.HCM

Chỉ số Kinh tế

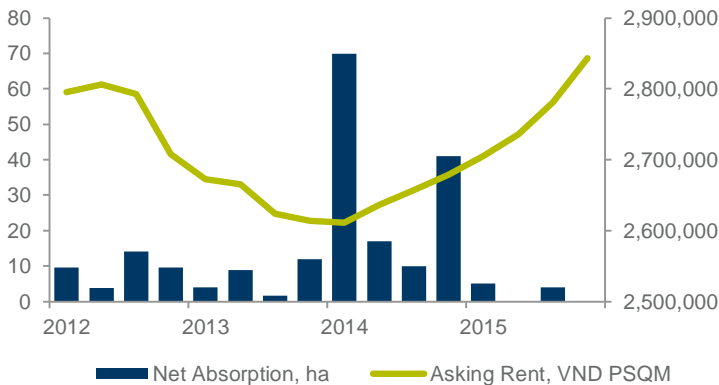
	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (Tỷ. US\$)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.1%	2.12%	■

Thông tin thị trường

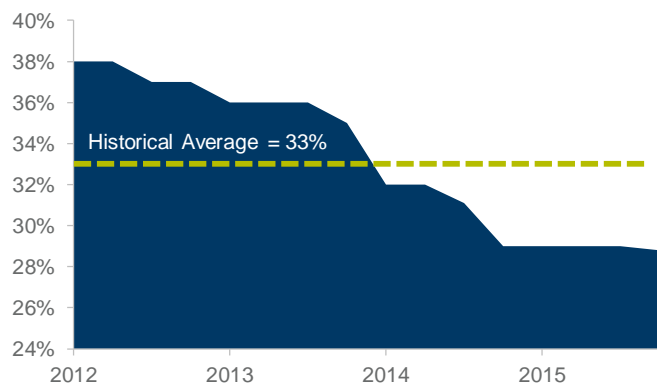
	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Diện tích trống	29%	28.8%	▼
Hấp thụ thuần	5 ha	0 ha	▲
Đang xây dựng	3,067 ha	3,067 ha	■
Giá thuê trung bình	VND2,686k	VND2,840k	■

Biểu đồ hấp thụ thuần/giá thuê

4Q TRAILING AVERAGE



Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Không có nguồn cung mới nào đi vào hoạt động trong quý này. Hiện TP.HCM có 18 khu công nghiệp (KCN) đang hoạt động với tổng diện tích hơn 3.630 ha, trong đó diện tích có thể cho thuê chiếm khoảng 62% tổng diện tích đất; Thời hạn sử dụng đất trung bình còn lại khoảng 35 năm.

Hoạt động cho thuê tại các KCN Quý 4.2015 ghi nhận sự ổn định theo quý và theo năm. Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 71% do ba 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%. Phần lớn các KCN ở TPHCM có tỷ lệ lấp đầy trên 90% nhờ qua nhiều năm thành lập và vận hành.

Giá chào thuê trung bình trong quý này đạt 2.780.000VNĐ/ m2/thời hạn thuê (126 USD/m2/thời hạn thuê)(*). Giá thuê tại Tp.HCM cao hơn gấp hai lần so với Long An, Bình Dương và Đồng Nai. 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 2,5-3,5 USD/m2/tháng (*).

(*GIÁ CHÀO THUÊ, CHƯA BAO GỒM THUẾ VAT

Triển vọng

Từ đây đến năm 2030, 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.

Với Hiệp định TPP và các Hiệp định tự do thương mại khác mà Việt Nam đã tham gia gần đây cộng với tình hình kinh tế ổn định, các chính sách hỗ trợ từ nhà nước và chi phí lao động thấp, Việt Nam sẽ thu hút đầu tư từ các nhà sản xuất nước ngoài theo xu hướng chuyển hoạt động sản xuất sang Việt Nam để tận hưởng những ưu đãi về thuế. Theo đó, nhu cầu đối với đất công nghiệp đang tăng lên, giúp phân khúc này là một kênh đầu tư đầy hứa hẹn.

BÁO CÁO QUÝ

Khu Công Nghiệp Q4 2015

TP.HCM, Việt Nam



KHU VỰC	TỔNG SỐ KHU CÔNG NGHIỆP	NGUỒN CUNG (HA)	HOẠT ĐỘNG THUÊ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (HA)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (HA)	ĐANG XÂY DỰNG (HA)	GIÁ THUÊ THUẦN (US\$ SQM/TERM)
Quận 2	1	72	72	0%	0	0	VND2,213,800
Quận 7	1	195	193	1%	(2.0)	0	VND5,861,700
Quận 12	1	22	22	0%	0	0	VND2,213,800
Quận Tân Bình	2	321	321	0%	1.24	0	VND5,027,000
Quận Tân Phú	2	92	92	0%	0	0	VND4,509,000
Quận Thủ Đức	3	110	110	0%	0	0	VND3,974,000
Huyện Nhà Bè	2	506	311	38%	0	1,000	VND2,087,000
Huyện Bình Chánh	2	190	110	42%	0	1,104	VND2,035,000
Huyện Củ Chi	4	753	378	50%	10	200	VND1,548,000
Tổng	18	2,261	1,609	29%	9.2	2,304	VND2,843,000

* Giá thuê là giá chào USD/m2/thời hạn thuê

Dự án đang xây dựng trong Q4 2015

DỰ ÁN	HECTARE	DISTRICT	STATUS
Lê Minh Xuân – Giai đoạn 2	338	Bình Chánh	Đang xây dựng
Lê Minh Xuân – Giai đoạn 3	242	Bình Chánh	Đang xây dựng
Vĩnh Lộc 1 – Giai đoạn 2	56	Bình Chánh	Đang xây dựng
Vĩnh Lộc 1 – Giai đoạn 3	200	Bình Chánh	Đang xây dựng
Bàu Đưng	175	Củ Chi	Đang xây dựng

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

Chỉ số Kinh tế

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (Tỷ US\$)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.1%	2.12%	■

Thông tin thị trường

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ hấp thu	40%	58%	▲
Giá bán trung bình	VND25,800k	VND32,400k	▲
Số căn hộ được bán	7,100	10,780	▲

Biểu đồ Nguồn cung sơ cấp/Giá bán Q4 2015



Biểu đồ nguồn cung sơ cấp/Giá bán các hạng Q4 2015



* ALL PRICES ARE VAT EXCLUDED

Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

Nguồn cung mới đáng kể cho tất cả các hạng được ra mắt trong quý cuối năm 2015, với tổng cộng 9,200 căn hộ từ 32 dự án mới và đang hoạt động, trong đó, gần 70% tập trung ở khu vực phía Đông. Tính đến quý 4 năm 2015, đã có gần 19,200 căn hộ sẵn sàng để bán ở tất cả các hạng từ nguồn cung sơ cấp, trong đó hạng B chiếm khoảng 40%, còn hạng A và C mỗi hạng chiếm 30%. Quận 2, 7 & Bình Thạnh tiếp tục thống lĩnh thị trường, chiếm hơn 50% tổng nguồn cung sơ cấp.

Thị trường nhà ở liên tục tăng khối lượng giao dịch trong quý, tăng 6% theo quý và tăng mạnh 51% so với cùng kỳ năm trước. Quận 2, 7, Bình Thạnh & Tân Phú chiếm gần 70% tổng khối lượng giao dịch trong quý này.

Giá trung bình của tất cả các hạng có xu hướng tăng theo quý và theo năm, do giá chào bán cao từ nhiều dự án vừa ra mắt. Hạng C ghi nhận mức tăng cao nhất theo năm, tăng 26%, nhưng chỉ tăng trung bình 1% theo quý, đạt 19,4 triệu VNĐ/m², tương đương 860USD/m². Giá trung bình hạng A ổn định theo quý, nhưng tăng nhẹ 2% theo năm, đạt 47.4 triệu VNĐ/m² (2,108USD/m²). Giá trung bình hạng B tăng 4% theo quý và 6% theo năm, đạt trung bình 30.9 triệu VNĐ/m² (1,380USD/m²).

Triển vọng

Căn hộ có kích thước nhỏ và vừa hiện có nhu cầu rất lớn. Nguồn cung tương lai sẽ chủ yếu đến từ các khu vực kết nối thuận tiện với trung tâm TP như quận 2,4,7 và Bình Thạnh. Đặc biệt, những dự án dọc tuyến tàu điện ngầm đang được quan tâm nhất. Hoạt động mua nhà dự kiến sẽ được hưởng lợi từ lãi suất cho vay mua nhà thấp, thời gian thanh toán dài từ ngân hàng cũng như điều khoản thanh toán linh hoạt hơn từ chủ đầu tư. Niềm tin thị trường nhà ở dự kiến sẽ tiếp tục cải thiện trong ngắn và trung hạn.

BÁO CÁO QUÝ

Căn hộ bán Q4 2015

TP.HCM, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG	SỐ CĂN ĐÃ BÁN	HẤP THU THUẦN	MỨC GIÁ TRUNG BÌNH (TRIỆU VND/M2)
Hạng A	22	5,781	3,649	63%	47.5
Hạng B	44	7,649	3,926	51%	31.1
Hạng C	51	5,782	3,547	61%	19.4
TOTAL	117	19,212	11,122	58%	32.5

Những dự án nổi bật ra mắt trong Q4 2015

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN	SỐ CĂN ĐÃ RA MẮT	GIÁ TRUNG BÌNH (TRIỆU VND/M2)
Estella Heights	Quận 2	2019	376	47,750,000
The Nassim	Quận 2	2018	120	57,000,000
Hung Phuc Residence	Quận 7	2018	420	34,300,000
Golden Mansion	Phú Nhuận	2018	140	33,100,000
Orchard Parkview	Phú Nhuận	2018	147	32,525,000
Sunrise Riverside	Nhà Bè	2018	219	29,170,000
Richstar	Tân Phú	2018	232	26,330,000
Dragon Hill Residence & Suite 2	Nhà Bè	2018	73	25,340,000
City Garden Phase 2	Bình Thạnh	2017	450	45,477,000
Vinhomes Central Park	Bình Thạnh	2017	1,700	44,800,000
Vista Verde	Quận 2	2017	200	36,750,000
The Sun Avenue	Quận 2	2017	380	35,460,000
The Goldview	Quận 4	2017	300	33,470,000
Diamond Lotus	Quận 8	2017	330	32,000,000
An Gia Skyline	Quận 7	2017	480	26,760,000
Luxcity	Quận 7	2017	115	24,600,000
The Ascent	Quận 2	2016	95	35,130,000

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q4 2015

DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN (ƯỚC LƯỢNG)	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN
Vinhomes Central Park	10,000	Bình Thạnh	VinGroup	2017
The Goldview	1,905	Quận 4	Saigon Garment – Match JSC	2017
Luxcity	435	Quận 7	Dat Xanh Group	2017
TDH Phuoc Long	168	Quận 9	Thu Duc House	2017

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

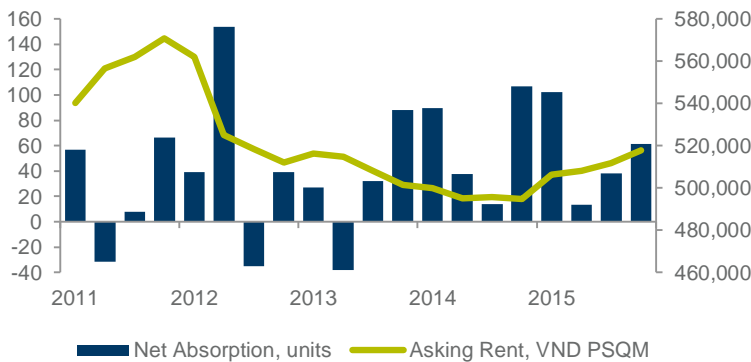
Chỉ số Kinh tế

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ tăng trưởng GDP	6.96%	7.01%	▲
FDI (Tỷ USD)	20.23	22.76	▲
Tỷ lệ thất nghiệp	2.1%	2.12%	■

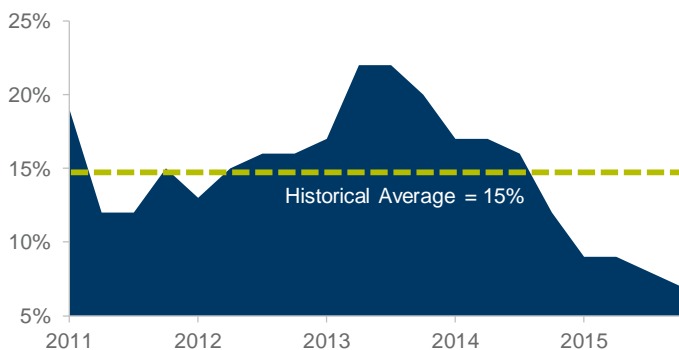
Thông tin thị trường

	Q4 14	Q4 15	Triển vọng 12 tháng tới
Diện tích trống Hạng A	5.9%	7.3%	▼
Hấp thu thuần Hạng A	28 căn hộ	0 căn hộ	▲
Giá thuê TB Hạng A	VND638k	VND659k	■
Diện tích trống Hạng B	14.6%	7%	▼
Hấp thu thuần Hạng B	88 căn hộ	61 căn hộ	▲
Giá thuê TB Hạng B	VND453k	VND475k	■

Biểu đồ hấp thụ thuần/giá chào thuê 4Q TRAILING AVERAGE



Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

GDP được dự báo tăng trưởng 6.68% trong năm 2015, riêng Quý 4 đạt 7.01% - là quý cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát tiếp tục được duy trì ở mức thấp, chỉ tăng 2.05 so với cùng kỳ năm trước. Tính đến tháng 12/2015, tổng FDI đạt 22.76 tỷ USD (bao gồm vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 12.5% theo năm. FDI giải ngân ước tính đã đạt 14.5 tỷ USD, tăng 17.4% theo năm. Bất động sản đứng thứ 3 trong số các lĩnh vực thu hút FDI với 2.4 tỷ USD được đăng ký, chiếm 10.5%.

Tổng quan thị trường

30 căn hộ đầu tiên của một dự án hạng A đã gia nhập thị trường trong Quý 4.2015. Tuy nhiên, hai dự án ở khu vực trung tâm đã hoàn thành và đang chờ lễ khánh thành - Ascott Waterfront Saigon và The Reverie Residence. Hiện nay, ở Tp.HCM có 700 căn hộ từ 8 dự án hạng A và gần 2.290 căn hộ từ 23 dự án hạng B. Quận 1 chiếm 44% tổng nguồn cung.

Q3 2015 tiếp tục chứng kiến tỷ lệ lấp đầy của hạng B được cải thiện theo quý và theo năm, tăng 3 điểm % theo quý và 8 điểm % theo năm, đạt 93%. Trong khi đó, Hạng A hoạt động ít sôi nổi hơn, với tỷ lệ lấp đầy giảm 4 điểm % theo quý và 1.5 điểm % theo năm, đạt 93%. Tình hình chung này chủ yếu đến từ số lượng khách thuê ngắn hạn bị dao động theo mùa và các chủ dự án linh hoạt hơn trong vấn đề thời hạn thuê nhằm tránh tồn căn hộ trống, hơn nữa nguồn cung hạng A mới trên thị trường có tỷ lệ lấp đầy thấp.

Về giá thuê, mức giá trung bình của cả hai hạng đều tăng đáng kể theo quý và theo năm, giá thuê trung bình của hạng A tăng 2% theo quý và 3.3% % theo năm, đạt 659,300/m2/tháng, tương đương 29.2 USD/m2/tháng (do giá thuê tăng tại các căn hộ mới). Hạng B tăng 1% theo quý và 5% theo năm, đạt 475,000 VNĐ/m2/tháng, tương đương 21USD/m2/tháng*.

Thị trường căn hộ dịch vụ ở Quận 1 vẫn luôn hoạt động tốt do vị trí chiến lược, giao thông thuận tiện và tiện ích đầy đủ, tỷ lệ lấp đầy trong quý này vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao, đạt 95%, giảm 2 điểm % theo quý và theo năm, mặc dù giá thuê luôn cao hơn 40%, ở mức 613,000VNĐ/m2/tháng, tương đương 27USD/m2/tháng* và cao hơn khu vực ngoài trung tâm xấp xỉ 3 điểm phần trăm.

Triển vọng

Hơn 1,000 căn được dự báo sẽ gia nhập thị trường vào năm 2016, trong đó 45% sẽ tập trung ở quận 1 do vị trí đặc địa thường được các chủ đầu tư chọn lựa. Lợi ích của các hiệp định tự do thương mại như TPP và Hiệp định Việt Nam – Châu Âu, cộng với tình hình kinh tế thuận lợi sẽ là những điểm tích cực cho Việt Nam, sẽ giúp mang lại nhiều cơ hội cho thị trường căn hộ cho thuê.

BÁO CÁO QUÝ

Căn hộ Dịch vụ Q4 2015

TP.HCM, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN HỘ	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẬN HIỆN NAY	HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH	GIÁ CHÀO THUÊ TRỰC TIẾP
Hạng A	8	700	7.3%	0	18	VND659,300	VND659,300
Hạng B	23	2,290	7%	61	197	VND474,800	VND474,800

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q4 2015

DỰ ÁN	SỐ CĂN HỘ (ƯỚC TÍNH)	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN
The Reverie Residence	48	Quận 1	Quảng Trường Thời Đại JSC	2016
SC Vivo City	480	Quận 7	VCCD – Saigon Co.op – Mapletree	2016
Ascott Waterfront Saigon	222	Quận 1	M.I.K Corporation	2016
Saigon Center Phase 2	89	Quận 1	Keppel Land	2016
Saigon Plaza	119	Quận 1	Tập Đoàn Quốc Cường	2016
New Pearl Residence	120	Quận 3	Sunny World	2016

Về Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield là Công ty hàng đầu Thế giới trong lĩnh vực bất động sản thương mại, giúp khách hàng thay đổi cách làm việc, mua sắm và sinh sống. Công ty hiện có 43.000 nhân viên tại hơn 60 quốc gia cùng với kiến thức toàn cầu và am hiểu địa phương đã tạo ra giá trị nổi bật cho khách thuê và nhà đầu tư trên toàn thế giới. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản thương mại lớn nhất thế giới với doanh thu 5 tỷ USD với các dịch vụ cốt lõi như đại lý cho thuê, dịch vụ tài sản, thị trường vốn, dịch vụ tiện ích (thương hiệu "C&W Services"), dịch vụ khách thuê toàn cầu, quản lý đầu tư (thương hiệu "DTZ Investors"), đại diện khách thuê, định giá & tư vấn. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com hoặc theo dõi @Cushwake trên Twitter.

Phước Võ

Giám Đốc
Định giá & Nghiên cứu
Phòng 16, Tầng 14, Vincom Centre
72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp.HCM
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@cushwake.com