

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

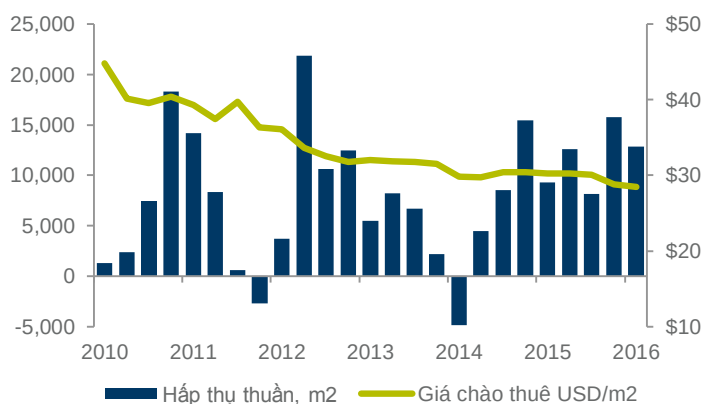
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu 2015	2 tháng đầu 2016	Dự báo 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	▲

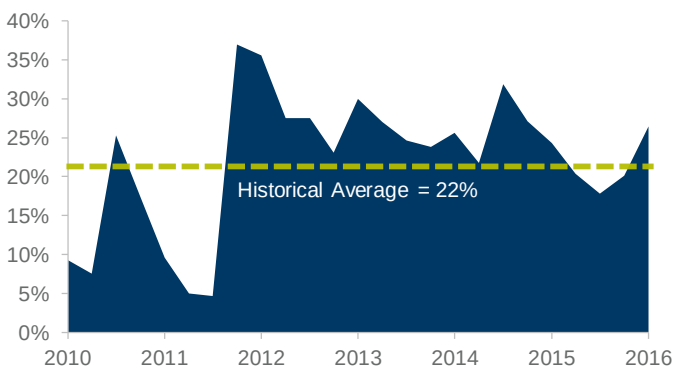
Thông tin thị trường—Hạng A

	Q1 15	Q1 16	Dự báo 12 tháng tới
Tỷ lệ trống	24.3%	26.4%	▼
Hấp thụ thuần	9.3k	12.9k	▲
Đang xây dựng	81.8k	5.0k	▼
Giá thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$30.27	\$28.46	▼

Biểu đồ giá thuê & hấp thụ thuần Hạng A



Tổng quan Diện tích trống Hạng A



Kinh tế

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn FDI đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Tổng quan thị trường

Hai cao ốc văn phòng mới được đưa vào hoạt động trong Q.1 2016 là TNR Tower (Hạng A) và Handico Tower (Hạng B), cung cấp thêm 65,500 m² diện tích văn phòng cho thị trường. Hiện có 17 cao ốc văn phòng Hạng A và 67 cao ốc Hạng B, cung cấp hơn 1,185,000 m² diện tích văn phòng cho thị trường, tăng 6% theo quý và 9% theo năm.

Giá chào thuê trung bình cho cả hai hạng trong Quý 1.2016 có xu hướng giảm so với năm trước, Hạng A giảm 6% còn 635,000 VND/m²/tháng (28.46 USD/m²/tháng) và Hạng B giảm 3% còn 405,000 VND/m²/tháng (18.18 USD/m²/tháng). Nguyên nhân chủ yếu là do các dự án mới có giá thuê thấp.

Do một lượng đáng kể nguồn cung mới ra mắt thị trường trong quý này, nên tỷ lệ hấp thụ trung bình hạng A giảm rõ rệt 6.3 điểm % theo quý và 2.2 điểm % theo năm, đạt 73.6%. Trong khi đó, hơn 90% diện tích văn phòng Hạng B được lấp đầy, ổn định so với quý trước nhưng tăng đáng kể so với năm trước, đạt 8.3 điểm %.

Triển vọng

12 dự án mới dự kiến được hoàn thành trong năm nay, cung cấp khoảng 170,500 m² diện tích văn phòng cho thị trường. Đa số các dự án này nằm ngoài khu trung tâm và khu vực phía Tây, đóng góp lần lượt 54% và 44% nguồn cung mới cho hai khu vực này. Điều này cho thấy một xu hướng chuyển dịch từ khu trung tâm đông đúc sang các quận lân cận như Đống Đa, Ba Đình và đặc biệt là khu phía Tây như Cầu Giấy và Từ Liêm. Một nửa số dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện thiết kế.

BÁO CÁO QUÝ

Văn phòng Q1 2016

Hà Nội, Việt Nam



KHU VỰC	TỔNG SỐ CAO ỐC	NGUỒN CUNG (M2)	DIỆN TÍCH TRỒNG (M2)	TỶ LỆ DIỆN TÍCH TRỒNG (%)	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THU (M2)	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH (US\$/M2/THÁNG)	US\$ SF/YR	EURO SF/YR
Hạng A – Trung tâm	10	118,000	8,470	7.2	2,130	5,000	34.02	37.93	33.68
Hạng B – Trung tâm	15	113,400	8,290	7.3	(530)	0	26.36	29.38	26.09
Tổng khu Trung tâm	25	231,360	16,760	7.2	1,600	5,000	30.27	33.74	29.96
Hạng A – Ngoài Trung tâm	3	108,300	60,590	55.9	14,320	0	29.63	33.03	29.33
Hạng B – Ngoài Trung tâm	36	443,560	41,500	9.4	5,420	94,700	16.65	18.56	16.48
Tổng ngoài Trung tâm	39	551,870	102,100	18.5	19,740	94,700	19.20	21.40	19.00
Hạng A – Phía Tây	4	174,600	36,950	21.2	(3,600)	0	23.97	26.73	23.74
Hạng B – Phía Tây	16	227,400	24,560	10.8	9,010	115,800	17.10	19.07	16.93
Tổng khu phía Tây	20	402,100	61,500	15.3	5,400	115,800	20.09	22.39	19.88
TỔNG	84	1,185,000	180,380	15.2	26,760	215,500	21.66	24.15	21.45

*Giá chào thuê tính bằng USD/m2/tháng

TÒM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ CAO ỐC	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH TRỒNG CHO THUÊ LẠI (M2)	TỶ LỆ TRỒNG (%)	HẤP THU THUẦN HIỆN TẠI (M2)	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (M2)	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH (US\$/M2/THÁNG)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH TRƯỚC TIẾP (US\$/M2/THÁNG)
Hạng A	17	400,950	106,000	26.4	12,850	12,850	5,000	28.46	28.46
Hạng B	64	784,370	74,360	9.5	13,900	13,900	210,500	18.18	18.18

Giao dịch nổi bật trong Q1 2016

DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (M2)	KHÁCH THUÊ	LOẠI GIAO DỊCH	KHU VỰC
Keangnam Hanoi Landmark Tower	2,500	Huawei	Chuyển văn phòng	Phía Tây
Sun Red River Building	1,300	ThyssenKrupp Real Estate	Chuyển văn phòng	Trung tâm
Sun Red River Building	420	Oracle	Chuyển văn phòng	Trung tâm
Hong Ha Center	400	HIS	Chuyển văn phòng	Trung tâm

Các dự án nổi bật đang xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	KHU VỰC	DIỆN TÍCH	NĂM HOÀN THÀNH	HIỆN TRẠNG
UDIC Complex	Phía Tây	14,500	2016	Đang hoàn thiện
MD Complex	Phía Tây	18,500	2016	Đang hoàn thiện
Thang Long Garden Tower	Phía Tây	37,500	2016	Đang xây dựng
Vicem Tower	Phía Tây	37,800	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
Bộ phận 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
phuc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

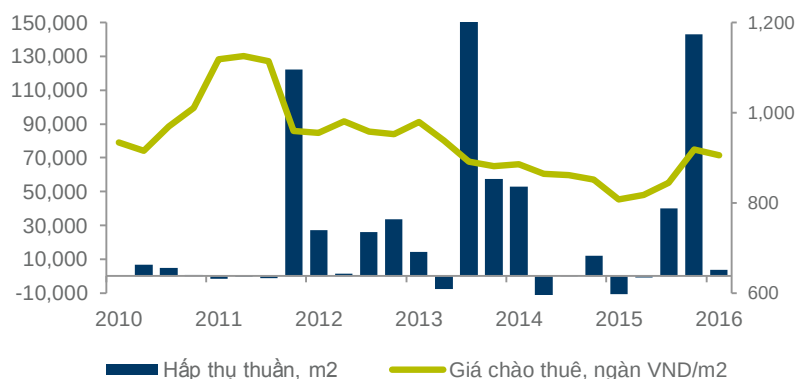
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu 2015	2 tháng đầu 2016	Dự báo 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	▲

Thông tin thị trường

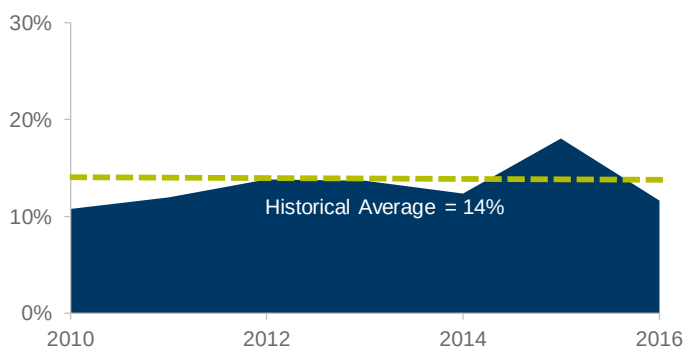
	Q1 15	Q1 16	Dự báo 12 tháng tới
Tổng quan tỷ lệ trống	18%	11.6%	▼
Hấp thụ thuần	(10,716)	3,866	▲
Giá chào thuê trung bình (VND/m ² /tháng)	807,000	905,000	▼

Biểu đồ Hấp thụ thuần/ Giá chào thuê



(*) 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

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện được dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Tổng quan thị trường

Không có dự án bán lẻ nào gia nhập thị trường trong Quý 1. 2016, nguồn cung ổn định theo quý nhưng vẫn cao hơn 23% theo năm, đạt 866,300 m² từ 49 dự án. Nguồn cung đến từ khu ngoại trung tâm vẫn là chủ yếu, chiếm 97% tổng diện tích bán lẻ của thị trường do diện tích trong khu trung tâm vẫn hạn chế.

Thị trường tiếp tục được cải thiện với tỷ lệ trống giảm 6 điểm % theo năm nhưng không đổi theo quý, đạt 12% trong Quý 1.2016. Khu vực trung tâm có sự cải thiện so với quý và năm trước, tỷ lệ trống giảm 3 điểm % theo quý và 1 điểm % theo năm đạt 2% trong khi khu vực ngoại trung tâm đạt 12%, giảm 6% theo năm và không đổi theo quý.

Giá chào thuê trung bình có xu hướng giảm gần 1% theo quý nhưng tăng 8.3% theo năm, chủ yếu là do các dự án mới có giá thuê cao, đạt 905,000 VND/m²/tháng (40.6 USD/m²/tháng). Nếu xét giá thuê theo khu vực thì giá thuê trung bình khu trung tâm đạt 2,647,000 VND/m²/tháng (118.7 USD/m²/tháng), gấp ba lần giá thuê ngoại trung tâm. Giá thuê trung bình của cả hai khu vực nhìn chung ổn định theo quý nhưng giảm 6% (khu trung tâm) và 11% (khu ngoại trung tâm).

Triển vọng

Hơn 175,000 m² nguồn cung mới sẽ ra mắt thị trường năm 2016, trong đó chiếm gần 30% diện tích là từ hai Trung tâm mua sắm Vincom Cầu Giấy và Đống Đa. Tại khu trung tâm không có diện tích bán lẻ mới nào hoàn thành trong năm nay. Một số lượng lớn dự án sẽ được tập trung tại khu vực phía Tây Hà Nội. Với việc tham gia sâu rộng WTO, các Hiệp định tự do thương mại và TPP, số lượng các nhà bán lẻ nước ngoài gia nhập Việt Nam được kỳ vọng là sẽ tăng trong tương lai và giúp tăng sức cạnh tranh giữa các nhà bán lẻ nội và ngoại.

BÁO CÁO QUÝ

Thị trường Bán lẻ Q1 2016

Hà Nội, Việt Nam



LOẠI HÌNH BÁN LẺ	TỔNG SỐ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH TRỐNG (M2)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẦN HIỆN TẠI	ĐANG XÂY DỰNG	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH (VND/M2/THÁNG)*
Trung tâm bách hóa	2	34,000	1,320	4%	0	0	1,582,000
Trung tâm mua sắm	21	748,290	95,010	13%	3,222	406,060	884,000
Khối để bán lẻ	26	84,040	4,440	5%	646	111,452	818,000
TỔNG CỘNG	49	866,330	100,770	11.6%	3,868	517,512	921,000

TÓM TẮT THEO KHU VỰC	TỔNG SỐ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẦN HIỆN TẠI (M2)	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (M2)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH (VND/m2/tháng)
Trung tâm	13	24,090	2%	660	660	2,647,000
Ngoài Trung tâm	36	842,240	12%	3,200	3,200	855,000
TỔNG CỘNG	49	866,330	11.6%	3,860	3,860	921,000

Các dự án nổi bật đang được xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	KHU VỰC	M2	HIỆN TRẠNG	THỜI GIAN HOÀN THÀNH
Vincom Pham Ngoc Thach	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
Bộ phận 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

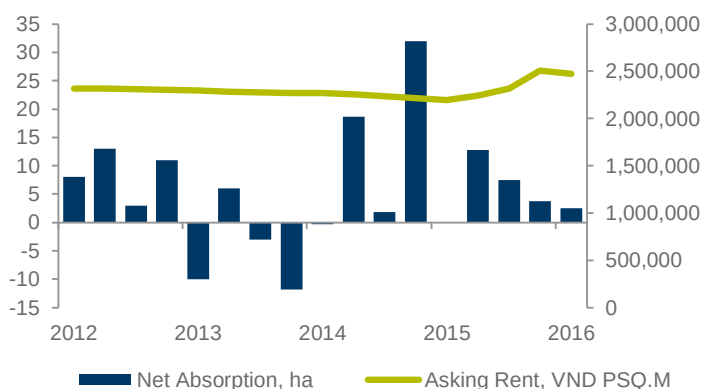
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu 2015	2 tháng đầu 2016	Triển vọng 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	▲

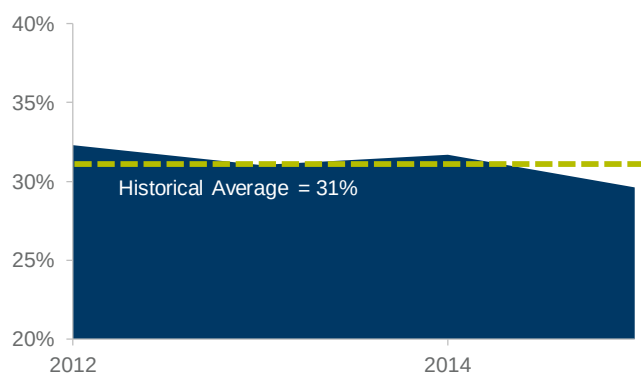
Tổng quan Thị trường

	Q1 15	Q1 16	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ trống	29.6%	27.8%	▼
Hấp thu thuần	0 ha	2.5 ha	▼
Đang xây dựng	0	340	▲
Giá chào thuê trung bình (VNĐ/m2/thời hạn thuê)	2,212,000	2,475,000	▲

Biểu đồ hấp thụ thuần/Giá chào thuê



Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện được dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Tổng quan thị trường

Không có thay đổi trong nguồn cung của các khu công nghiệp (KCN) trong quý 1 2016. 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 1 là 395 ha, chiếm khoảng 28% tổng nguồn cung. Hình thức nhà xưởng xây sẵn không phổ biến tại các KCN ở 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 1 2016, tăng 2 điểm % theo năm. 7 trên tổng số 11 KCN (54% tổng nguồn cung) được lấp đầy hoàn toàn. Trong số các KCN còn lại còn diện tích trống tính đến cuối quý này, Khu 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 2,475,000 VNĐ/m2/thời hạn thuê, (tương đương với 111 USD/m2/ thời hạn thuê) trong quý 1 2016, giảm nhẹ 1% theo quý nhưng vẫn cao hơn 12% theo năm. Phí quản lý cho các KCN này trung bình ở mức 9,650 VNĐ/m2/tháng (tương đương 0.43 USD/m2/tháng. KCN Nam Thăng Long có giá thuê cao nhất ở mức 4,171,000 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 6.000 ha từ 14 KCN 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 KCN với diện tích 8.000 ha. Chi phí nhân công tại Trung Quốc hiện đang tăng nên đầu tư nước ngoài vào KCN sẽ tiếp tục tăng lên trong trung và dài hạn từ việc di dời các nhà máy sản xuất sang Việt Nam cụ thể là khi chúng ta chính thức gia nhập các Hiệp định tự do thương mại, Cộng đồng chung Châu Á và TPP.

BÁO CÁO QUÝ

Khu Công nghiệp Q1 2016

Hà Nội, Việt Nam



KHU VỰC	TỔNG SỐ KCN	DIỆN TÍCH (ha)	HOẠT ĐỘNG THUẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (ha)	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THU THUẬN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (ha)	ĐANG XÂY DỰNG (ha)	GIÁ THUẾ THUẬN (VNĐ/m2/thời hạn thuế)
Chương Mỹ	1	111	81	27%	0	0	2,341,000
Đông Anh	1	206	206	0%	0	0	2,676,000
Gia Lâm	1	78	78	0%	0	0	3,790,000
Long Biên	1	32	32	0%	0	0	3,568,000
Mê Linh	1	240	240	0%	0	0	3,568,000
Thạch Thất & Quốc Oai	2	619	270	56%	2.5	0	1,606,000
Từ Liêm	1	24	24	0%	0	0	4,171,000
Sóc Sơn	3	114	95	17%	0	340	3,083,000
TỔNG CỘNG	11	1423	1028	28%	2.5	340	2,475,000

Những dự án nổi bật trong tương lai

PROJECT NAME	DIỆN TÍCH (ha)	QUẬN/HUYỆN	HIỆN TRẠNG
KCN Sạch Sóc Sơn	340	Sóc Sơn	Đang xây dựng
Bắc Thường Tín	430	Thường Tín	Giải phóng mặt bằng
Quang Minh II	266	Mê Linh	Giải phóng mặt bằng
KCN Đông Anh	300	Đông Anh	Lập quy hoạch
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

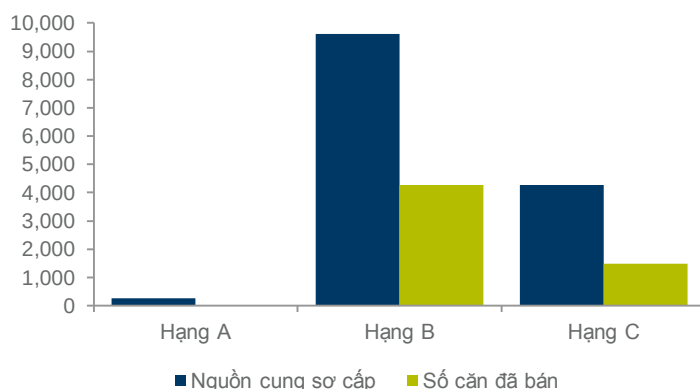
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu năm 2015	2 tháng đầu năm 2016	Triển vọng 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	▲

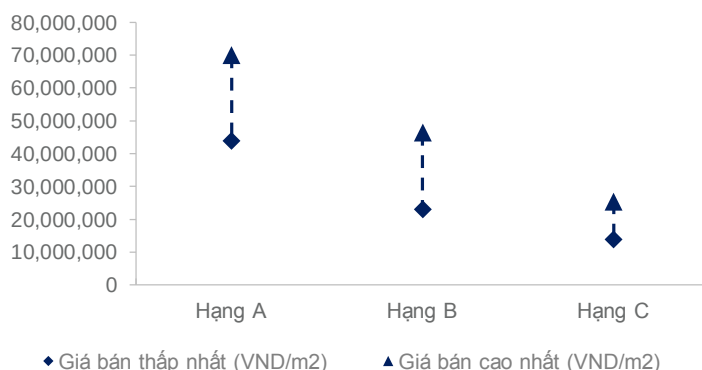
Thông tin thị trường

	Q1 15	Q1 16	Triển vọng 12 tháng tới
Nguồn cung thứ cấp	16,200	14,200	▲
Số căn hộ đã bán	35%	41%	▲
Giá bán trung bình (triệu VNĐ/m ²)	24	28.1	▲

Hoạt động thị trường sơ cấp



Giá bán các phân khúc



Kinh tế

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện được dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Tổng quan thị trường

Quý 1. 2016 tiếp tục ghi nhận những dấu hiệu tích cực của thị trường, được phản ánh bởi nguồn cung lớn gia nhập thị trường từ các dự án mới và dự án hiện hữu. Tổng cộng 6,200 căn hộ được tung ra từ 24 dự án. Hạng B thống lĩnh thị trường với 68% thị phần, theo sau bởi hạng C với 30% và hạng A là 2%. Tổng nguồn cung sơ cấp trong quý đạt gần 14,700 căn hộ.

Tổng giao dịch tất cả các hạng giảm 19% theo quý do thời gian nghỉ Tết dài nhưng vẫn ổn định nếu tính theo năm. Với 74% số căn hộ hạng B và 26% căn hộ hạng C được bán ra. Một số dự án hạng B ghi nhận tốc độ bán ấn tượng như Time City Phase II, Imperia Garden và Vinhomes Gardenia. Quận Thanh Xuân đóng góp lượng căn hộ bán nhiều nhất, chiếm 25% tổng giao dịch trong quý này.

Giá bán trung bình tăng đáng kể 6% so với quý trước và 16% so với năm trước, ghi nhận mức 28 triệu VNĐ/m² (1,250 USD/m²). Căn hộ hạng A với nguồn cung hạn chế ghi nhận giá bán giảm, giảm 10% theo quý và 22% theo năm do có sự điều chỉnh giá tại một dự án, đạt 47 triệu VNĐ/m² (2,087 USD/m²). Giá trung bình hạng B ở mức 32 triệu VNĐ/m² (1,400 USD/m²), tăng gần 3% theo quý nhưng giảm 6% theo năm. Giá trung bình hạng C tăng lên mức 18.5 triệu VNĐ/m² (820 USD/m²), tăng 8% theo quý và 10% theo năm.

* CÁC GIÁ TRÊN KHÔNG BAO GỒM VAT

Triển vọng

Niềm tin thị trường được kỳ vọng là sẽ duy trì tích cực 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. 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 Q1 2016

Hà Nội, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH	HẤP THU THUẦN	MỨC GIÁ TRUNG BÌNH* (triệu VND/m ²)
HẠNG A	4	270	6%	47
HẠNG B	38	9,600	44%	31.9
HẠNG C	35	4,300	45%	18.7
TỔNG	76	14,710	41%	28.1

Những dự án nổi bật ra mắt trong Q1 2016

DỰ ÁN	LOẠI HÌNH DỰ ÁN	QUẬN	HẠNG	SỐ CĂN MỠ BÁN
Park Hill Premium (T12)	Mở bán mới	Hai Bà Trưng	B	682
Goldmark Sapphire (2,4)	Hiện hữu - mở bán mới	Từ Liêm	B	346
Ecogreen City	Hiện hữu - mở bán mới	Từ Liêm	B	377
VOV Me Tri (CT2E)	Hiện hữu - mở bán mới	Từ Liêm	B	110
Comatce	Mở bán mới	Thanh Xuân	B	30
Vinhomes Gardenia	NMở bán mới	Từ Liêm	B	1164
Gold Season	Mở bán mới	Thanh Xuân	B	320
B1, B2 CT2 Linh Đàm	Mở bán mới	Hoàng Mai	C	112
Gemek Premium	Hiện hữu - mở bán mới	Hà Đông	C	576
The Golden An Khanh (32T)	Hiện hữu - mở bán mới	Hoài Đức	C	286
Star Tower	Hiện hữu - mở bán mới	Thanh Xuân	C	156
Him Lam Thach Ban	Mở bán mới	Long Biên	C	187

Những dự án nổi bật trong tương lai

DỰ ÁN	QUẬN	SỐ CĂN ƯỚC TÍNH	HIỆN TRẠNG	NĂM HOÀN THÀNH
FLC Twin Tower	Cầu Giấy	486	Đổ móng	2017
D'Le Roi Soleil	Tây Hồ	948	Đổ móng	2017
Legend Tower	Thanh Xuân	460	Đang xây dựng	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

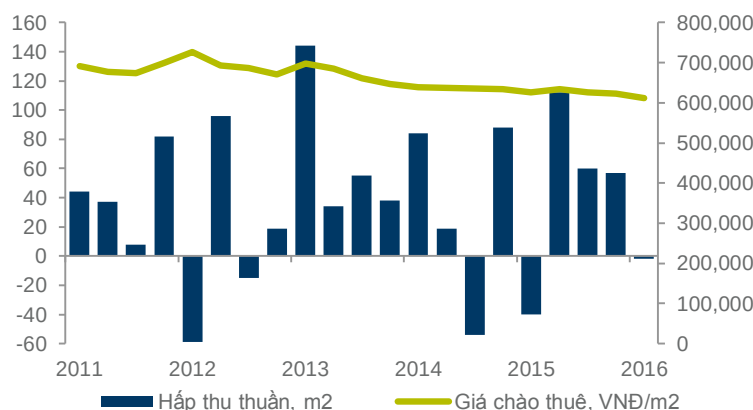
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu năm 2015	2 tháng đầu năm 2016	Dự báo trong 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	▲

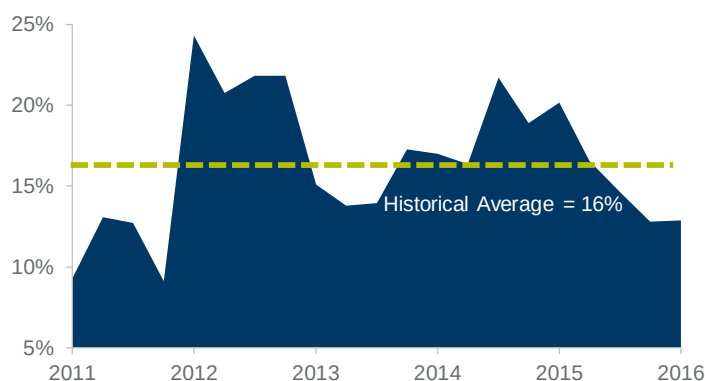
Thông tin Thị trường

	Q1 15	Q1 16	Dự báo trong 12 tháng tới
Tỷ lệ trống Hạng A	18.5%	12.8%	▼
Giá thuê TB hạng A	VND708,000	VND695,000	▼
Tỷ lệ trống Hạng B	22.9%	12.9%	▼
Giá thuê TB hạng B	VND490,000	VND474,000	▼

Biểu đồ Giá chào thuê/Hấp thụ thuần



Tổng quan diện tích trống



Kinh tế

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện được dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Tổng quan thị trường

Không có thay đổi trong nguồn cung căn hộ dịch vụ tại Hà Nội trong Quý này. Hiện có 12 dự án hạng A và 19 dự án hạng B, cung cấp tổng cộng hơn 3,100 căn hộ cho thị trường. Hạng A vẫn chiếm phần lớn nguồn cung với gần 1,940 căn hộ, chiếm 62%. Các căn hộ dịch vụ chủ yếu tập trung ở các quận Ba Đình và Tây Hồ, lần lượt chiếm 30% và 20% tổng nguồn cung. Một vài Tập đoàn Quốc tế đang vận hành căn hộ dịch vụ hạng A tại Hà Nội là IHG, Ascott Group, Fraser và Keppel Land Hospitality.

Tình hình hoạt động của thị trường có sự cải thiện đáng kể so với năm trước, tăng 7 điểm % nhưng ổn định so với quý trước, với tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 87% trong Quý 1 2016. Đặc biệt, tỷ lệ lấp đầy Hạng A ghi nhận mức 87.2%, tăng 6 điểm % theo năm trong khi Hạng B ghi nhận mức cải thiện 10 điểm % đạt 87.1%.

Giá thuê trung bình của cả hai hạng giảm nhẹ theo quý và theo năm. Giảm 2% còn 612,000 VNĐ/m²/tháng (27.4 USD/m²/tháng). Giá thuê trung bình của hạng A trong Quý 1 2016 ở mức 696,000 VNĐ/m²/tháng (tương đương với 31.2 USD/m²/tháng), giảm 2% so với quý trước và năm trước. Trong khi đó, các dự án hạng B có giá thuê giảm 2% so với quý trước và 3% so với năm trước, ghi nhận ở mức 474,000 VNĐ/m²/tháng (21.2 USD/m²/tháng).

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

Triển vọng

Năm 2016, thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội sẽ chỉ có thêm 1 dự án mới, đó là Novotel Suites Hanoi tại quận Cầu Giấy với khoảng 100 căn hộ. Đây là dự án đầu tiên của thương hiệu này tại Hà Nội. 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 Q1 2016

Hà Nội, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẦN HIỆN TẠI	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY	GIÁ CHO THUÊ TRUNG BÌNH	GIÁ CHO THUÊ TRỰC TIẾP
HẠNG A	12	1,936	12.8%	15	15	VND695,000	VND695,000
HẠNG B	18	1,167	12.9%	-17	-17	VND474,000	VND474,000

* All Rents are asking rents, with service charge included and VAT excluded

Những dự án đang xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	SỐ CĂN ƯỚC TÍNH	QUẬN	CHỦ ĐẦU TƯ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH
Novotel Suites Hanoi	100	Cầu Giấy	NCX Hanoi Investment JSC	2016
Somerset West Point	200	Tây Hồ	Golden Villa Ltd. Co.	2017
Somerset West Central Hanoi	252	Cầu Giấy	Handico Thuy Duong JSC	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 VĂN PHÒNG TP. HCM

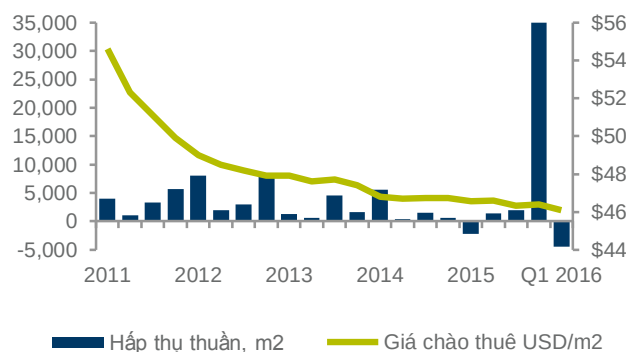
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu năm 2015	2 tháng đầu năm 2016	Dự báo trong 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Trade balance (billion US\$)	(0.61)	0.86	▲

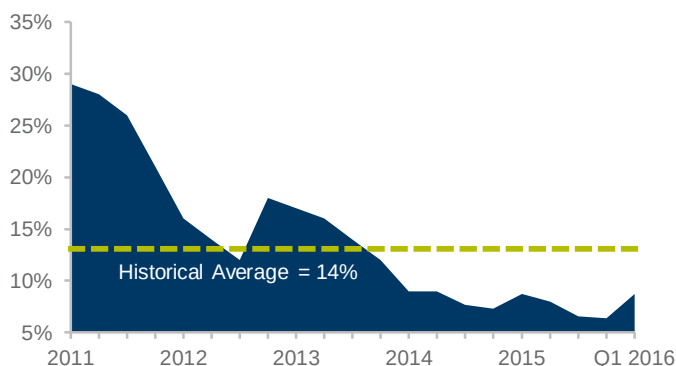
Thông tin thị trường

	Q1 15	Q1 16	Dự báo trong 12 tháng tới
Tỷ lệ trống Hạng A	6.4%	8.7%	▲
Hấp thụ thuần Hạng A	34.9k	(4.4)k	▼
Đang xây dựng	221.6k	184.5k	▼
Giá chào thuê TB Hạng A	\$45.94	\$46.10	■

Biểu đồ Hấp thụ thuần/ Giá chào thuê Hạng A



Tỷ lệ trống Hạng A



Kinh tế

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện được dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Tổng quan thị trường

Không có cao ốc văn phòng gia nhập thị trường trong Q1.2016.

Tuy nhiên một cao ốc Hạng B chuyển đổi công năng thành cao ốc văn phòng, cung cấp 3,200m² cho thị trường. Hiện tại, có 10 cao ốc hạng A và 48 hạng B, lần lượt cung cấp khoảng 193,800 m² cho hạng A và 704,600 m² cho hạng B.

Tỷ lệ lấp đầy của cả hai hạng giảm 2 điểm % theo quý nhưng ổn định theo năm, ghi nhận mức 91%. Do đó, hấp thụ thuần Hạng A được ghi nhận – (âm) 4,440 m². Hạng B đạt 95%, không đổi theo quý trước nhưng tăng 1 điểm phần trăm theo năm, có xu hướng tăng không ngừng trong 11 quý vừa qua. Hạng B ngoài trung tâm đạt tỷ lệ lấp đầy trung bình hơi cao hơn so với khu trung tâm trong 7 quý vừa qua, đạt 96%, các cao ốc trong khu trung tâm đạt tỷ lệ lấp đầy 95%.

Giá thuê trung bình của cả 2 hạng ổn định theo quý, đạt 1,028,000 VNĐ/m²/tháng, tương đương 46.1 USD/m²/tháng đối với hạng A và 613,200 VNĐ/m²/tháng (27.5 USD/m²/tháng) đối với hạng B. Tuy nhiên, Tính theo năm, giá thuê hạng A giảm nhẹ gần 1%, trong khi các dự án hạng B có giá không đổi. Giá thuê giảm do các dự án mới trong quý này có giá chào thuê thấp hơn. Giá thuê trung bình hạng B của khu trung tâm là 40%, cao hơn so với khu ngoài trung tâm. 10/12 cao ốc trong khu vực Trung tâm được ghi nhận có giá thuê trung bình tăng theo năm.

Triển vọng

Hơn 51,000 m² nguồn cung mới của cả hai hạng dự kiến hoàn tất trong năm 2016. Các tiêu chuẩn về văn phòng thấp và nguồn cung mặt bằng lớn hạn chế từ trước đến nay sẽ giữ giá thuê ở mức ổn định và chỉ tăng vào khoảng cuối năm. Thế chủ động vẫn nằm trong tay khách thuê bởi họ vẫn đang tìm nhiều biện pháp để giảm giá thuê, trong đó có việc đàm phán với chủ cao ốc hiện tại hoặc chuyển đến các cao ốc có giá thuê rẻ hơn.

BÁO CÁO QUÝ

Văn phòng Q1 2016

Tp. HCM, Việt Nam



KHU VỰC	TỔNG SỐ CAO ỐC	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 THUÊ (US\$/M2/THÁNG)	US\$ SF/YR	EURO SF/YR
Hạng A trung tâm	10	193,800	184,560	8.7	(4,400)	0	46.10	51.39	45.63
Hạng B trung tâm	31	423,750	30,000	5.2	(1,070)	0	31.86	35.49	31.52
Hạng B ngoài trung tâm	17	280,860	111,900	3.9	880	0	20.98	23.38	20.76
TOTALS	58	898,400	326,500	5.6	(4,600)	0	31.52	35.14	31.20

* Giá thuê là giá chào USD/m2/tháng

TÓM TẮT THEO HẠNG	TOTAL BUILDINGS	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 THUÊ TRUNG BÌNH (US\$/M2/THÁNG)	GIÁ CHÀO THUÊ TRƯỚC TIẾP (TRUNG BÌNH) (US\$/M2/THÁNG)
Hạng A	10	193,800	16,900	8.7	(4,400)	(4,400)	184,560	46.10	46.10
Hạng B	48	704,600	33,100	4.7	(190)	(190)	141,900	27.52	27.52

Giao dịch nổi bật trong Q1 2016

DỰ ÁN	DIỆN TÍCH	KHÁCH THUÊ	LOẠI GIAO DỊCH	KHU VỰC
Vincom Center	1,450	Halotiki	Mở rộng	Trung tâm
Pearl Plaza	1,200	JTI	Chuyển văn phòng	Ngoài Trung tâm
Vietcombank Tower	800	Chicilon Media	Chuyển văn phòng	Trung tâm
Continental Tower	700	Servier (Vietnam) Pharmaceutical Company	Chuyển văn phòng	Trung tâm
MB Sunny	500	Yamaha Motor Vietnam	Chuyển văn phòng	Trung tâm

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	DIỆN TÍCH	KHÁCH THUÊ CHÍNH	HOÀN THÀNH	KHU VỰC
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	Trung tâm
Saigon Center Phase 2	40,000	N/A	2017	Trung tâm
Deutsches Haus	24,900	N/A	2017	Trung tâm
Mapletree Business Center	30,000	N/A	2017	Ngoài Trung tâm
E.Town Central	35,000	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.

Phuoc Vo

Director
Valuations & Research
Room 16, Level 14, Vincom Centre
72 Le Thanh Ton, District 1, HCMC
Tel: +84 8 3823 7968
Fax: +84 8 3823 7969
phuoc.vo@ap.cushwake.com

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP. HCM

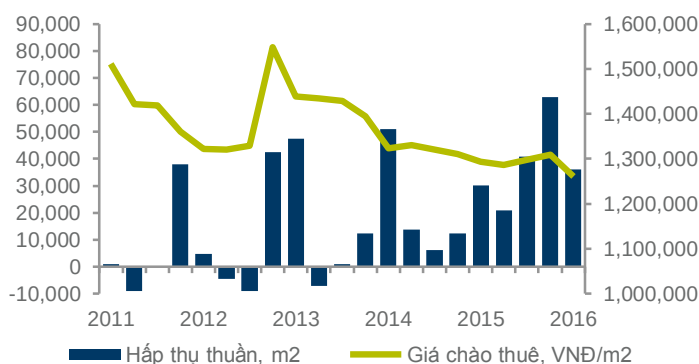
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu năm 2015	2 tháng đầu năm 2016	Dự báo 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	■

Thông tin Thị trường

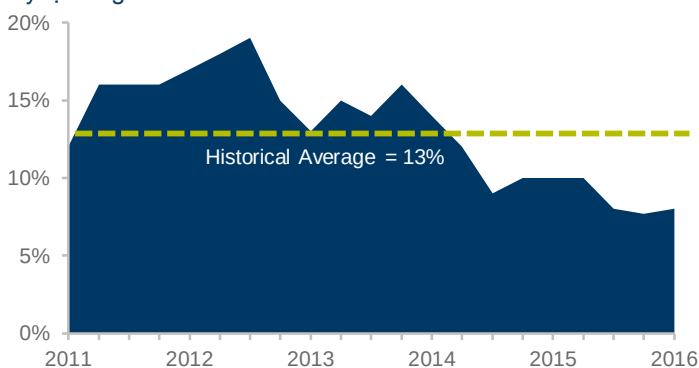
	Q1 15	Q1 16	Dự báo 12 tháng tới
Tỷ lệ trống	9.3%	8.4%	▼
Hấp thụ thuần	22.0k sq.m	36.1k sq.m	▲
Giá chào thuê TB m2/tháng)	VND1,297k	VND1,261k	▼

Biểu đồ Giá thuê/ Hấp thụ thuần



(*) 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

Tỷ lệ trống



Kinh tế

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện được dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Tổng quan thị trường

Hai TT bán lẻ là Vincom Plaza Gò Vấp và Vincom Plaza Lê Văn Việt mới được hoàn thành vào quý 1 năm 2016, cung cấp 44,000 m2 diện tích sàn cho thị trường bán lẻ. Điều này dẫn đến việc tổng nguồn cung tăng thêm 4% theo quý và 22% so với cùng kỳ. Hiện tại, có 131 trung tâm bán lẻ trong thành phố với tổng diện tích khoảng 1.10 triệu m2. Quận 1 vẫn nơi là thị trường bán lẻ tập trung nhiều nhất, chiếm gần 16% tổng nguồn cung.

Tỷ lệ lấp đầy ổn định theo quý nhưng tăng 1 điểm % theo năm, đạt 92%. Hai TT bán lẻ mới hoàn thành có **tỷ lệ lấp đầy** trên 80%. Xu hướng mới với các nhà bán lẻ nước ngoài đầu tư vào khu vực ngoại trung tâm hình thành những TTTM lớn và giá thuê cạnh tranh đã **nâng tỷ lệ lấp đầy** đạt 93%, trái ngược hoàn toàn với khu trung tâm **có tỷ lệ lấp đầy không đổi** so với quý trước những giảm 5 điểm % so với năm trước, đạt 86% do phần lớn do một TTTM lớn ở quận 1 đang tu sửa.

Giá thuê trung bình tiếp tục xu hướng giảm so với quý trước và năm trước, giảm 3% theo quý và 6% theo năm còn 1,260,000 VNĐ/m2/tháng (56,6 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, nhưng giảm nhẹ 1% theo năm, đạt 2,370,000 VNĐ/m2/tháng (105 USD/m2/tháng) - mức giá cao hơn 2.5 lần so với các dự án ở khu vực ngoại trung tâm và cao gấp 3 lần so với các dự án tại khu vực ngoại thành.

Triển vọng

Hơn 150.000 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 Q1 2016

Tp. HCM, Việt Nam



TÓM TẮT THEO LOẠI HÌNH	TỔNG SỐ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẦN HIỆN TẠI (M2)	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (M2)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH VND/M ² /THÁNG
Khối để Bán lẻ	10	31,520	13.3%	1,970	1,970	811,880
Trung tâm Bách hóa	9	126,870	6.0%	0	0	1,244,000
Trung tâm Mua sắm	24	566,870	8.0%	36,400	36,400	1,187,300
Trung tâm Bán lẻ	7	34,490	10.0%	(1,880)	(1,880)	3,259,000
Siêu thị	77	280,290	-	-	-	-
Trung tâm Bán sỉ	4	66,000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	131	1,106,000	8.3%	36,500	36,500	1,261,200

TÓM TẮT THEO KHU VỰC	TỔNG SỐ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẦN HIỆN TẠI (M2)	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (M2)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH VND/M ² /THÁNG
Trung tâm	30	191,850	14%	810	810	2,372,000
Ngoài Trung tâm	101	914,180	7%	35,690	35,690	956,500
TỔNG CỘNG	131	1,106,000	8.3%	36,500	36,500	1,261,200

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	M2	THỜI GIAN HOÀN THÀNH	KHU VỰC
Lotte Mart Gò Vấp	40,000	2016	Ngoài Trung tâm
Aeon Mall Bình Tân	64,000	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

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP. HCM

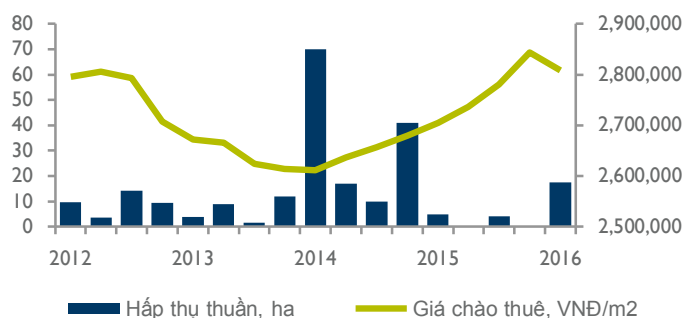
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu năm 2015	2 tháng đầu năm 2016	Triển vọng 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	▲

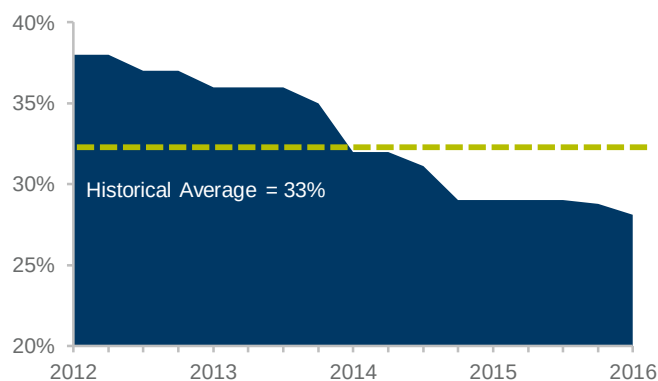
Thông tin thị trường

	Q1 15	Q1 16	Triển vọng 12 tháng tới
Tỷ lệ trống	29%	28.1%	▼
Hấp thụ thuần	5 ha	17.4 ha	▼
Đang xây dựng	1,000 ha	1,000 ha	■
Giá chào thuê TB (/m2/thời hạn thuê)	VND2,696k	VND2,808k	■

Biểu đồ Giá chào thuê/ Hấp thụ thuần



Tỷ lệ trống



Kinh tế

Đạt tỷ lệ tăng trưởng ấn tượng năm 2015, Chính Phủ đã lạc quan đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP 6.7% và CPI được kiểm soát tốt dưới 5% vào năm 2016. Tính đến tháng 2/2016, tổng vốn FDI vào Việt Nam đạt 2.80 tỷ USD (cả vốn đăng ký mới và vốn bổ sung), tăng 135% theo năm. FDI thực hiện được dự đoán đạt khoảng 1.5 tỷ USD, tăng 15.4% theo năm. Ngành công nghiệp chế biến và sản xuất chiếm số vốn lớn nhất, 71.2% tổng vốn đăng ký. Trong hai tháng qua, Singapore là nước dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới, chiếm 23% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

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 1.2016 ghi nhận sự ổn định theo quý và theo năm, tỷ lệ lấp đầy trung bình chỉ tăng 1 điểm % so với quý trước và năm trước, đạt 72%. 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 2.808.000VNĐ/m2/thời hạn thuê (126 USD/m2/thời hạn thuê)(*), ổn định so với quý trước và năm trước. Giá thuê tại Tp.HCM cao hơn gấp hai lần so với các tỉnh lân cận như 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. Tuy nhiên, đa phần các dự án tương lai đang trong quá trình giải phóng mặt bằng, đền bù và quá trình xây dựng dự kiến bị kéo dài. Chỉ có ba dự án trong số này đang trong giai đoạn xây dựng.

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 Q1 2016

Tp. HCM, Việt Nam



ĐỊA ĐIỂM	TỔNG SỐ KHU CÔNG NGHIỆP	DIỆN TÍCH (HA)	HOẠT ĐỘNG THUÊ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (HA)	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY (HA)	GIÁ THUÊ THUẦN (USD SQM/TERM)
Quận 2	1	72	72	0%	0	VND2,230,000
Quận 7	1	195	193	1%	0	VND5,797,000
Quận 12	1	22	22	0%	0	VND2,221,000
Quận Bình Tân	2	321	321	0%	0	VND4,971,000
Quận Tân Phú	2	92	92	0%	0	VND4,459,000
Quận Thủ Đức	3	110	110	0%	0	VND3,931,000
Huyện Nhà Bè	2	506	315	38%	600	VND2,064,000
Huyện Bình Chánh	2	190	110	42%	240	VND2,012,000
Huyện Củ Chi	4	753	378	50%	170	VND1,520,000
TỔNG CỘNG	18	2,260	1,612	28%	1,000	VND2,808,000

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

Dự án đang xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (HA)	QUẬN/HUYỆN	HIỆN TRẠNG
Lê Minh Xuân – Giai đoạn 3	242	Bình Chánh	Đang xây dựng
Tây Bắc Củ Chi – Giai đoạn 2	173	Củ Chi	Đang xây dựng
Hiệp Phước – Giai đoạn 2	597	Nhà Bè	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
phuc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

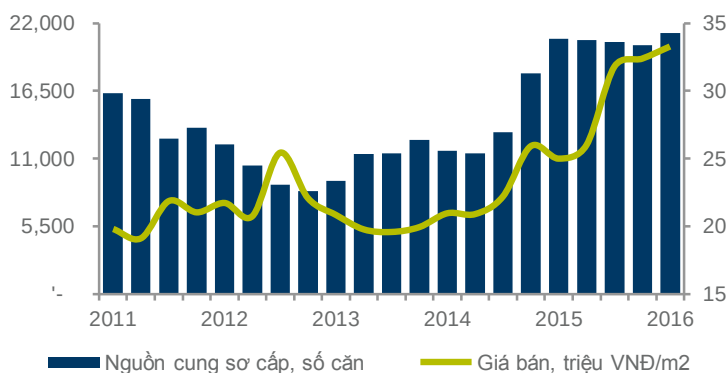
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu năm 2015	2 tháng đầu năm 2016	Dự báo trong 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	▲

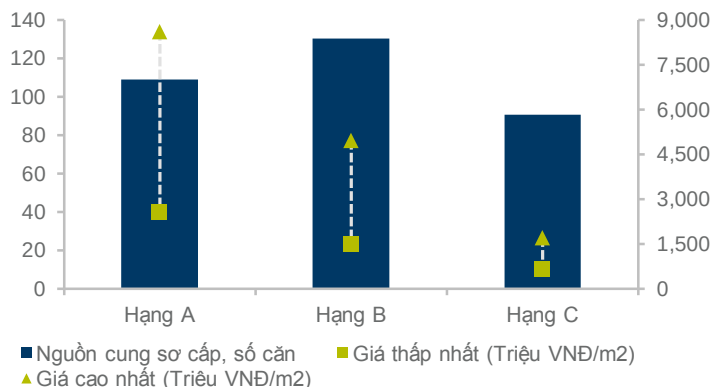
Thông tin Thị trường

	Q1 15	Q1 16	Dự báo trong 12 tháng tới
Tỷ lệ Hấp thụ trung bình	35%	38%	▲
Giá bán Trung bình	VND24,970k	VND33,300k	▲

Biểu đồ Nguồn cung sơ cấp/Giá bán Q1 2016



Biểu đồ nguồn cung sơ cấp/Giá bán các hạng Q1 2016



* GIÁ BÁN CHƯA BẢO GỒM THUẾ

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

Có sự suy giảm số lượng nguồn cung mới trong Quý 1. 2016 trong tất cả các hạng, tổng cộng có hơn 8,400 căn từ các dự án mới và các dự án hiện hữu, trong đó hơn một nửa là tập trung khu vực phía Đông. Tính đến Quý 1.2016, đã có gần 21,200 căn hộ sẵn sàng để bán ở tất cả các hạng từ nguồn cung sơ cấp, trong đó hạng B chiếm khoảng 40%, hạng A chiếm khoảng 33% và hạng C chiếm 27%. Quận 2, 7 & Bình Thạnh tiếp tục thống lĩnh thị trường, chiếm khoảng 52% tổng nguồn cung sơ cấp.

Thị trường nhà ở giảm khối lượng giao dịch trong quý, giảm gần 10% theo quý, tuy nhiên tăng 6% so với cùng kỳ năm trước. Quận 2, 7, 8 và Bình Thạnh chiếm gần 50% tổng khối lượng giao dịch trong quý này. Quận Bình Thạnh tiếp tục thống lĩnh thị trường nhà ở với hơn 22% tổng khối lượng giao dịch.

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. Giá bán trung bình Hạng B và C ghi nhận mức tăng 2% và 14% theo năm nhưng giảm 1% và gần 3% so với quý trước, đạt 30,6 triệu VNĐ/m² (tương đương 860 USD/m²) cho Hạng B và 18,8 triệu/m² (tương đương 846 USD/m²) cho Hạng C. Giá trung bình hạng A tăng 3% theo quý và 7% theo năm, đạt 48.5 triệu/m² (2,176USD/m²).

Triển vọng

Căn hộ có kích thước nhỏ và vừa vẫn được xem là dẫn đầu nhu cầu của thị trường. Nguồn cung tương lai sẽ chủ yếu đến từ các khu vực kết nối thuận tiện với trung tâm thành phố 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 Q1 2016

Tp. HCM, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	NGUỒN CUNG	HẤP THU THUẦN	MỨC GIÁ TRUNG BÌNH (TRIỆU VNĐ/M ²)
Hạng A	27	7,000	34%	48.5
Hạng B	52	8,380	42%	30.6
Hạng C	54	5,800	35%	18.8
TỔNG CỘNG	133	21,200	38%	33.3

Những dự án nổi bật ra mắt trong Q1 2016

DỰ ÁN	VỊ TRÍ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN	SỐ CĂN ĐÃ RA MẮT	LOẠI HÌNH DỰ ÁN
Vinhomes Đồng Khởi	Quận 1	Đã bàn giao	78	Dự án mới
Sadora Apartment	Quận 2	2017	620	Dự án mới
Sarica Condominium	Quận 2	2017	175	Dự án mới
De Capella	Quận 2	2017	170	Dự án mới
M-one Saigon	Quận 7	2017	380	Dự án mới
Avila	Quận 8	2017	285	Dự án mới
I-home	Quận 9	2017	300	Dự án mới
Western Dragon	Quận Bình Tân	2017	200	Dự án mới
Vinhomes Central Park	Quận Bình Thạnh	2017	1,300	Dự án hiện hữu
Riva Park	Quận 4	2017	220	Dự án mới
Saigon Mia	Quận 8	2018	825	Dự án mới
Dream Home Palace	Quận 8	2018	650	Dự án mới
Scenic Valley 2	Quận 7	2018	185	Dự án mới
Botanica Premier	Quận Tân Bình	2018	160	Dự án mới
Diamond Lotus Lake View	Quận Tân Phú	2018	300	Dự án mới
Kris Vue	Quận 2	2018	130	Dự án mới
9 view	Quận 9	2018	560	Dự án mới
Toplife Tower	Quận 10	2018	84	Dự án mới
Madison	Quận 1	2018	48	Dự án mới

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN (ƯỚC LƯỢNG)	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Vinhomes Central Park	10,000	Bình Thạnh	VinGroup	2017
The Goldview	1,905	Quận 4	Saigon Garment – Match JSC	2017
M – one Saigon	963	Quận 7	Thao Dien Investment	2017
Hung Phuc Residence	544	Quận 7	Phú Mỹ Hưng	2018

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
phuc.vo@cushwake.com

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

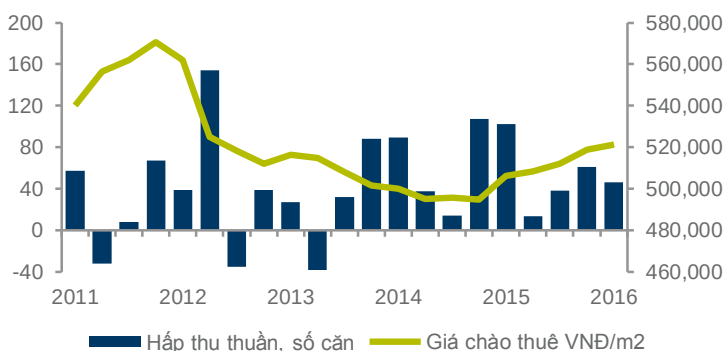
Chỉ số Kinh tế

	2 tháng đầu năm 2015	2 tháng đầu năm 2016	Dự báo trong 12 tháng tới
CPI (%)	0.64	1.03	▲
FDI (tỷ US\$)	1.19	2.80	▲
Cán cân Thương mại (tỷ US\$)	(0.61)	0.86	■

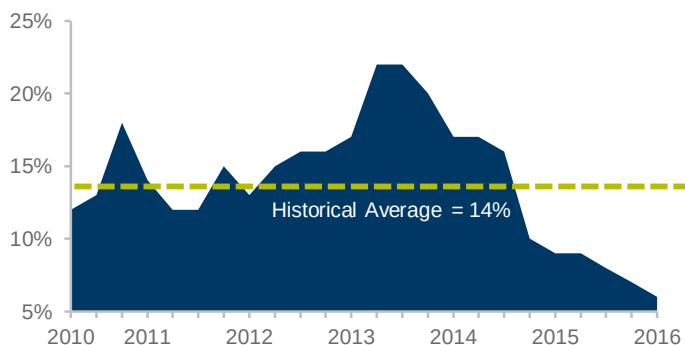
Thông tin Thị trường

	Q1 15	Q1 16	Dự báo trong 12 tháng tới
Tỷ lệ trống Hạng A	4.0%	7.8%	▲
Giá thuê TB Hạng A	VND644k	VND669k	■
Tỷ lệ trống Hạng B	10.5%	5.3%	▼
Giá thuê TB Hạng B	VND467k	VND476k	■

Biểu đồ Hấp thụ thuần/ Giá chào thuê



Tỷ lệ 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 dự án mới nào trong các hạng gia nhập thị trường trong Quý 1. 2016. Những căn hộ còn lại của dự án Reverie Saigon vẫn đang trong giai đoạn nâng cấp. Ngoài ra, hai dự án tại Khu trung tâm đã được hoàn thành và chuẩn bị khai trương là Ascott Waterfront Saigon và New Pearl 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.

Q1 2016 tiếp tục chứng kiến tỷ lệ lấp đầy của hạng B được cải thiện theo quý và theo năm, tăng gần 2 điểm % theo quý và 5 điểm % theo năm, đạt 95%. Trong khi đó, Hạng A hoạt động ít sôi nổi hơn, với tỷ lệ lấp đầy giảm 1 điểm % theo quý và gần 4 điểm % theo năm, đạt 92%. Tình hình chung này chủ yếu đến từ số lượng khách thuê ngắn hạn bị dao động theo mùa.

Thị trường tại Quận 1 vẫn hoạt động tốt nhất do lợi thế vị trí đắc địa và đầy đủ tiện nghi. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy thấp tại các dự án mới đã kéo tỷ lệ lấp đầy chung tại khu vực này giảm còn 93% trong khi khu vực ngoài trung tâm đạt 95%.

Về giá thuê, mức giá trung bình của cả hai hạng đều tăng đáng kể theo năm, giá thuê trung bình của hạng A tăng 1% theo quý và 4% theo năm, đạt 669,300/m²/tháng, tương đương 30 USD/m²/tháng (do hết thời gian khuyến mãi giá ưu đãi tại các căn hộ mới). Giá thuê Hạng B ổn định theo quý nhưng tăng 2% theo năm, đạt 476,000 VND/m²/tháng, tương đương 21.3 USD/m²/tháng*. Giá thuê căn hộ 1 phòng ngủ có xu hướng tăng mạnh tại các dự án khu vực Trung tâm, cho thấy nhu cầu loại căn hộ này đang tăng cao.

Triển vọng

Hơn 600 căn từ 6 dự án được dự báo sẽ gia nhập thị trường vào năm 2016, trong đó hơn 60% sẽ tập trung ở quận 1 do vị trí đắc 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 Q1 2016

Tp. HCM, Việt Nam



TÓM TẮT THEO HẠNG	TỔNG SỐ DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN	TỶ LỆ TRỐNG	HẤP THU THUẦN HIỆN TẠI	HẤP THU THUẦN TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN NAY	GIÁ CHẢO THUÊ TRUNG BÌNH	GIÁ CHẢO THUÊ TRỰC TIẾP
Hạng A	8	700	7.8%	4	4	VND669,000	VND669,000
Hạng B	23	2,290	5.3%	42	42	VND476,000	VND476,000

* Giá thuê đã bao gồm Phí phục vụ nhưng chưa bao gồm thuế VAT

Những dự án nổi bật đang xây dựng trong Q1 2016

DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN ƯỚC LƯỢNG	VỊ TRÍ	CHỦ ĐẦU TƯ	THỜI GIAN HOÀN THÀNH
The Reverie Saigon	48	Quận 1	Quang Truong Thoi Dai JSC	2016
New Pearl Residence	120	Quận 3	Sunny World	2016
Ascott Waterfront Saigon	222	Quận 1	M.I.K. Corporation	2016
Cosmo Residence	89	Quận 1	N/A	2016
Saigon Plaza	119	Quận 1	Quoc Cuong Group	2016
Icon D3	63	Quận 3	Hieu Duc 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