

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM

Q3 2017



MỤC LỤC

Trang

TỔNG QUAN KINH TẾ	6-7
VIỆT NAM	6
TP. HỒ CHÍ MINH	7
HÀ NỘI	7
ĐÀ NẴNG	7
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH	8-20
VĂN PHÒNG	8
BÁN LẺ	11
CĂN HỘ	13
BIỆT THỰ - NHÀ PHỐ	15
CĂN HỘ DỊCH VỤ	17
KHU CÔNG NGHIỆP	19
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI	21-32
VĂN PHÒNG	21
BÁN LẺ	23
CĂN HỘ	25
BIỆT THỰ - NHÀ PHỐ	27
CĂN HỘ DỊCH VỤ	29
KHU CÔNG NGHIỆP	31
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG	33-40
VĂN PHÒNG	33
BÁN LẺ	35
CĂN HỘ KHÁCH SẠN	37
BIỆT THỰ	39

Trang bìa: Khung cảnh Thành phố Hồ Chí Minh



DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 1: Xuất khẩu - Nhập khẩu tại Việt Nam 9 tháng đầu năm	6
Biểu đồ 2: Khách quốc tế đến Việt Nam 9 tháng đầu năm..	6
Biểu đồ 3: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	7
Biểu đồ 4: Đầu tư trực tiếp nước ngoài qua các năm của Tp.HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	7

TỔNG QUAN TRỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Biểu đồ 5: Văn phòng, Giá thuê trung bình	8
Biểu đồ 6: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy	8
Biểu đồ 7: Bán lẻ, Giá thuê theo năm.....	11
Biểu đồ 8: Bán lẻ, Tỷ lệ lấp đầy theo năm.....	11
Biểu đồ 9: Căn hộ, Số căn hộ mở bán theo phân khúc và theo Quý	13
Biểu đồ 10: Căn hộ, Số lượng bán theo phân khúc và theo Quý	13
Biểu đồ 11: Căn hộ, Giá bán sơ cấp	13
Biểu đồ 12: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trên diện tích đất theo Quận	15
Biểu đồ 13: Biệt thự - Nhà phố, Số lượng giao dịch theo Quý.....	15
Biểu đồ 14: Biệt thự - Nhà phố, Số lượng mở bán mới theo Quận.....	15
Biểu đồ 15: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy	17
Biểu đồ 16: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình	17
Biểu đồ 17: Khu công nghiệp, Tình hình thị trường theo Quận	19
Biểu đồ 18: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận	19

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các chỉ số kinh tế vĩ mô của Tp. HCM, Hà Nội và Đà Nẵng	7
Bảng 2: Những dự án tiêu biểu dự kiến hoàn thành trong 2018.....	8
Bảng 3: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu	9
Bảng 4: Bán lẻ, Các dự án tiêu biểu đang xây dựng	11
Bảng 5: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu	12
Bảng 6: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán vào Q3 2017	14
Bảng 7: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán vào Q3 2017	16
Bảng 8: Căn hộ dịch vụ, Các dự án tiêu biểu đang xây dựng	17
Bảng 9: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu	18
Bảng 10: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai	19
Bảng 11: Tổng quan khu công nghiệp tại Tp. HCM	20

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 19: Văn phòng, Giá thuê trung bình	21
Biểu đồ 20: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy	21
Biểu đồ 21: Bán lẻ, Giá thuê theo quý	23
Biểu đồ 22: Bán lẻ, Tỷ lệ lấp đầy theo quý.....	23
Biểu đồ 23: Căn hộ, Số lượng giao dịch và Tỷ lệ hấp thụ theo phân khúc	25
Biểu đồ 24: Căn hộ, Số lượng mở bán mới.....	25
Biểu đồ 25: Căn hộ, Số lượng tiêu thụ theo phân khúc	25
Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung theo quý	27
Biểu đồ 27: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán thứ cấp theo Quận	27
Biểu đồ 28: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trên thị trường thứ cấp	27
Biểu đồ 29: Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung theo quý.....	29
Biểu đồ 30: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy	29
Biểu đồ 31: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình	29
Biểu đồ 32: Khu công nghiệp, Tổng quan thị trường theo Quận	31
Biểu đồ 33: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận	31

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 12: Văn phòng, Nguồn cung tương lai	21
Bảng 13: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu khu vực trung tâm	22
Bảng 14: Bán lẻ, Nguồn cung tiêu biểu tương lai	23
Bảng 15: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu	24
Bảng 16: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 3 2017	26
Bảng 17: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 3 2017	28
Bảng 18: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu	29
Bảng 19: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai	30
Bảng 20: Tổng quan thị trường khu công nghiệp tại Hà Nội	31

32

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 34: Văn phòng, Tình hình thị trường đến Q3 2017	33
Biểu đồ 35: Văn phòng, Tình hình thị trường theo Quý	33
Biểu đồ 36: Văn phòng, Nguồn cung theo hạng	33
Biểu đồ 37: Bán lẻ, Tình hình thị trường đến Q3 2017	35
Biểu đồ 38: Bán lẻ, So sánh tình hình thị trường giữa các thành phố lớn	35
Biểu đồ 39: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận	35
Biểu đồ 40: Căn hộ khách sạn, Tình hình thị trường	37
Biểu đồ 41: Căn hộ khách sạn, Nguồn cung theo Quận	37
Biểu đồ 42: Căn hộ khách sạn, Cam kết lợi nhuận theo dự án	37
Biểu đồ 43: Biệt thự, Tình hình thị trường	39
Biểu đồ 44: Biệt thự, Nguồn cung sơ cấp theo Quận.....	39
Biểu đồ 45: Biệt thự, Đối tượng khách hàng	39

DANH SÁCH BẢNG BIỂU

Bảng 21: Các dự án văn phòng tiêu biểu	34
Bảng 22: Các dự án bán lẻ tiêu biểu	36
Bảng 23: Các dự án căn hộ khách sạn tiêu biểu	38
Bảng 24: Các dự án biệt thự tiêu biểu	40

DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

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

**VIỆT NAM
GDP**

Dự báo 2017

Nền kinh tế Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2017 tiếp tục đà tăng trưởng mạnh với mức tăng trưởng ấn tượng 6,41% so với cùng kỳ năm trước. Tốc độ tăng trưởng trong 9 tháng đầu năm chủ yếu được đóng góp từ tốc độ tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2011 của quý 3 năm nay, đạt mức 7,46%, nhờ vào mức tăng trưởng cao ở khu vực công nghiệp, dịch vụ và xuất khẩu. Điều này sẽ góp phần giảm áp lực của Việt Nam nhằm đạt được mục tiêu tăng trưởng 6,7% trong năm nay. Khu vực nông-lâm-ngư nghiệp tiếp tục ghi nhận những dấu hiệu tích cực với tăng trưởng đạt mức 2,78% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực công nghiệp và dịch vụ, động lực chính của ngành kinh tế, cũng ghi nhận tình hình khả quan với mức tăng trưởng lần lượt đạt 7,17% và 7,25%. Nhìn chung, Việt Nam đang trên đà đạt mức tăng trưởng mục tiêu của năm nay với hầu hết các khu vực được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định từ đây đến cuối năm.



CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI)

Chín tháng đầu năm 2017 ghi nhận mức tăng 3.79% trong chỉ số giá tiêu dùng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ giá dịch vụ và y tế tăng. Thêm vào đó, giá dầu thô, khí đốt và sắt thép tăng gần đây cũng đóng góp vào mức gia tăng của chỉ số giá tiêu dùng. Ngoài những yếu tố làm tăng lạm phát, chỉ số giá tiêu dùng cũng được điều chỉnh giảm bởi nhóm ngành thực phẩm, cụ thể đến từ giá thịt lợn liên tục giảm mạnh do nguồn cung dồi dào. Lạm phát cơ bản trong 9 tháng đầu năm tăng 1.45% so với cùng kỳ năm trước nhưng có dấu hiệu chững lại nhờ chính sách tiền tệ hiệu quả và ổn định.



TỔNG VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI (FDI)

Chín tháng đầu năm 2017 ghi nhận 1.844 dự án đầu tư mới với tổng số vốn đăng ký đạt 14,6 tỷ USD, tăng 1,3% về số dự án và 30,4% về số vốn so với cùng kỳ năm trước. Thêm vào đó, 878 dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với số vốn tăng thêm đạt 6,8 tỷ USD, nâng tổng số vốn đăng ký mới và vốn tăng thêm trong 9 tháng đầu năm đạt mức 21,3 tỷ USD, tăng 29,7% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, Thanh Hóa vươn lên như một điểm đầu tư hấp dẫn mới với số vốn đăng ký trong 9 tháng cao nhất trong số 63 tỉnh thành, đạt 3,1 tỷ USD, chiếm 21,6% tổng vốn đầu tư. Nhật Bản vẫn là nhà đầu tư lớn nhất với số vốn đăng ký đạt 4,9 tỷ USD, chiếm 33,7%, theo sau là Singapore và Hàn Quốc.



TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ của Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2017 đạt hơn 128,5 tỷ USD, tăng 10,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tổng mức bán lẻ hàng hóa đạt 96,2 tỷ USD, chiếm 74,9% tổng mức bán lẻ và tăng 10,5% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống cũng ghi nhận mức tăng ấn tượng ở mức 12%, đạt khoảng 15,9 tỷ USD và chiếm 12,4% tổng mức bán lẻ. Đối với doanh thu từ dịch vụ du lịch lữ hành, con số này đạt mức 1,19 tỷ USD, chiếm 0,9% tổng mức bán lẻ và tăng 14,4% so với cùng kỳ năm trước. Khoảng 15,1 tỷ USD doanh thu đến từ dịch vụ khác, chiếm 11,8% tổng mức bán lẻ và tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước.



DU KHÁCH QUỐC TẾ

Chín tháng đầu năm 2017 chào đón gần 9.5 triệu lượt khách quốc tế, tăng 28.4% so với cùng kỳ năm trước. Hành khách vận chuyển bằng đường hàng không và đường bộ đạt 8 triệu và 1.2 triệu lượt người, tăng lần lượt 31.2% và 19.1%, trong khi đó lượng hành khách đường biển giảm 6.2%, ở mức 1.2 triệu lượt. Du khách đến từ Châu Á tiếp tục chiếm đa số với 7.1 triệu lượt, chủ yếu đến từ các thị trường truyền thống như Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản. Lượng khách đến từ Châu Âu và Châu Mỹ cũng ghi nhận những dấu hiệu khả quan với tốc độ tăng trưởng đạt lần lượt 19% và 10.7%. Những biện pháp nhằm thu hút khách du lịch cần phải được tiến hành hiệu quả nhằm đạt được mục tiêu thu hút 13 triệu lượt khách quốc tế trong cả năm.

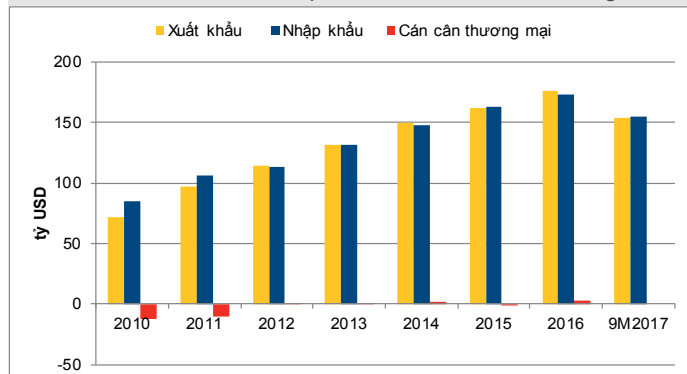


CÁN CÂN THƯƠNG MẠI

Thâm hụt cán cân thương mại Việt Nam ước tính đạt khoảng 500 triệu USD trong 9 tháng đầu năm. Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 154 tỷ USD, tăng 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Cả khu vực nhà nước và khu vực FDI ghi nhận mức tăng trưởng cao lần lượt là 16,8% và 21%, đạt mức 43,2 tỷ USD và 110,8 tỷ USD. Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch xuất khẩu đạt 31,2 tỷ USD, theo sau là châu Âu (28,4 tỷ USD) và Trung Quốc (21,9 tỷ USD). Kim ngạch nhập khẩu trong 9 tháng đạt 154,5 tỷ USD, tăng 23,1% so với cùng kỳ năm trước. Nhập khẩu khu vực nhà nước và khu vực FDI đạt lần lượt 7,25 và 11,35 tỷ USD với mức tăng trưởng 1,7% và 2,7%. Trung Quốc (41,6 tỷ USD), Hàn Quốc (33,9 tỷ USD) và Nhật Bản (11,8 tỷ USD) là những thị trường nhập khẩu chính của Việt Nam.

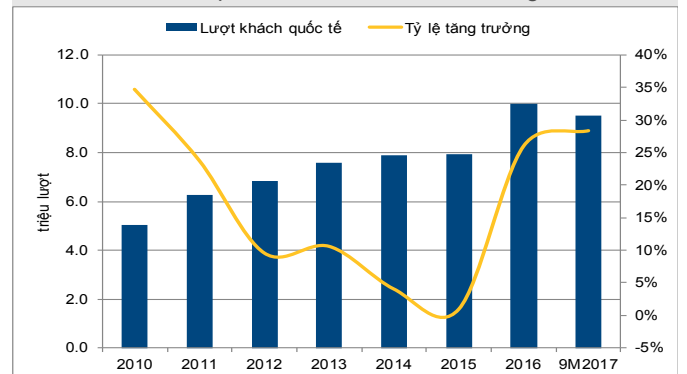


Biểu đồ 1: Xuất khẩu - Nhập khẩu tại Việt Nam 9 tháng đầu năm



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 2: Khách quốc tế đến Việt Nam 9 tháng đầu năm



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TP. HỒ CHÍ MINH

Nền kinh tế thành phố Hồ Chí Minh trong quý 3 tiếp tục xu hướng tăng trưởng của nửa đầu năm nay với tốc độ tăng trưởng tốt ở mức 7,9% so với cùng kỳ năm ngoái, tương đương USD34,1 tỷ trong khi chỉ số giá tiêu dùng là 4,4%. Ngành dịch vụ và ngành công nghiệp và xây dựng có cùng tỷ lệ tăng trưởng 7,7%, theo sau là ngành nông-lâm-ngư đạt tốc độ tăng trưởng ở mức 6,2%. Chỉ số sản xuất công nghiệp của 9 tháng vừa qua tăng 7,8%. Đến quý 3 năm 2017, thành phố ghi nhận mức thâm hụt cán cân thương mại khoảng USD5,3 tỷ với USD26,3 tỷ từ kim ngạch xuất khẩu và USD31,6 tỷ thu được từ kim ngạch nhập khẩu, tăng lần lượt là 15,7% và 16,9% so với cùng kỳ năm trước. Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký mới và tăng thêm trong chín tháng đầu năm 2017 là USD3,7 tỷ, trong đó có 157 dự án tăng thêm vốn với tổng giá trị USD686,7 triệu. Tổng mức bán lẻ tính đến giai đoạn nghiên cứu đã đạt đến USD29,7 tỷ, tăng 10,82% so với cùng kỳ năm trước.

HÀ NỘI

Trong 9 tháng vừa qua, nền kinh tế Hà Nội ghi nhận nhiều dấu hiệu tích cực với sự cải thiện ở hầu hết các chỉ số. Chỉ số giá tiêu dùng tăng 3,79% so với cùng kỳ năm ngoái. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) công dồn 9 tháng tăng 6,7%. USD13,4 tỷ thâm hụt cán cân thương mại bắt nguồn từ mức nhập khẩu USD21,95 tỷ (tăng 22,6%) trong khi xuất khẩu chỉ đạt USD8,6 tỷ (tăng 8,7%). Dòng vốn FDI của các dự án mới và tăng thêm đạt USD2,16 tỷ, giảm 4% so với cùng kỳ năm trước. Thành phố thủ đô ghi nhận tổng mức bán lẻ ở mức USD17,8 tỷ lũy kế trong 9 tháng đầu năm.

ĐÀ NẴNG

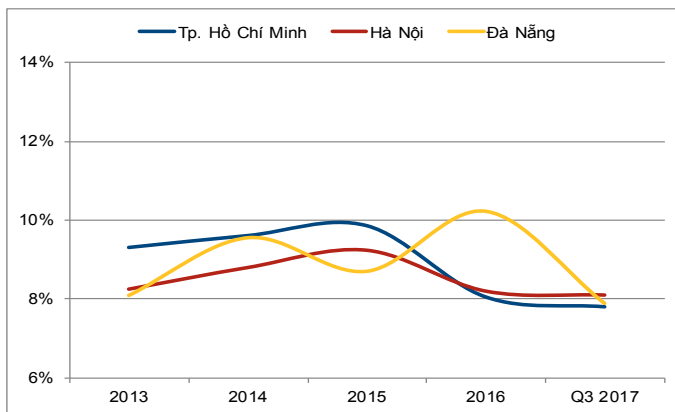
Nền kinh tế Đà Nẵng tiếp tục chiều hướng tăng trưởng trong Quý 3 ở với tổng sản phẩm xã hội trên địa bàn trong 9 tháng đầu năm tăng 7,9% so với cùng kỳ năm ngoái. Theo số liệu thống kê ghi nhận được, chỉ số sản xuất công nghiệp tiếp tục tăng 10,8% so với cùng kỳ. Tổng sản phẩm bán lẻ và dịch vụ được dự đoán đạt USD2,69 tỷ, trong đó, kim ngạch xuất khẩu đạt USD1,09 tỷ, tăng 11,8% so với cùng kỳ. Nếu, Đà Nẵng chưa được xem là một địa điểm đầu tư hấp dẫn trong những năm trước thì năm nay, trong 9 tháng vừa qua, thành phố cấp mới 73 dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với tổng vốn đầu tư đăng ký gần 62 triệu USD, tăng 4 lần so với cùng kỳ năm 2016. Ngành du lịch nói riêng tiếp tục thể hiện sự bứt phá ổn định trong chín tháng đầu năm với lượng khách du lịch đạt 5,1 triệu lượt, tăng 23% so với cùng kỳ, trong đó, lượng khách quốc tế tăng gần 50%.

Bảng 1: Các chỉ số kinh tế vĩ mô của Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng

Q3 2017	Tp. HCM	Hà Nội	Đà Nẵng
Chỉ số tăng trưởng GDP (%)	7,8	8,1	7,9
Chỉ số sản xuất công nghiệp (%)	7,84	6,7	10,8
Doanh số bán lẻ (tỷ USD)	29,7	17,8	2,69
Vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (tỷ USD)	3,7	3,79	0,62

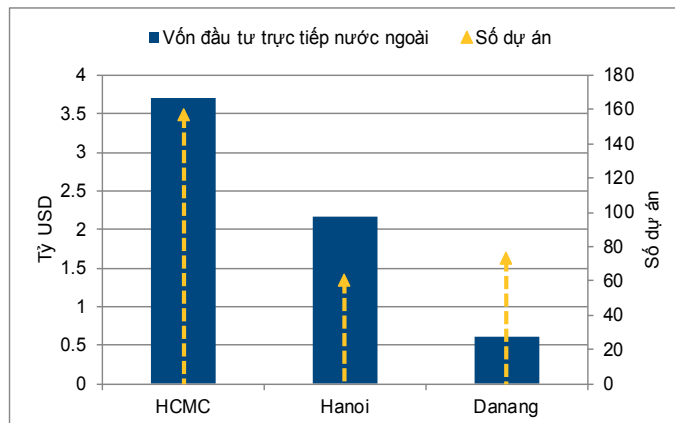
Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Tổng Cục Thống kê | Nghiên cứu Colliers International

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý 3 năm 2017, thị trường văn phòng TP.HCM ghi nhận mức cải thiện trong giá chào thuê thực trung bình ở cả hai phân khúc hạng A và B, đạt USD26,9/m²/tháng, tăng đến 10,1% so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê văn phòng hạng A tăng mạnh và đạt mức USD44,7/m²/tháng so với mức USD40,5/m²/tháng của quý trước, chủ yếu đến từ giá thuê cao của hai tòa nhà hạng A mới gia nhập thị trường là Deutches Haus và Saigon Center (Giai đoạn 2). Giá thuê thực trung bình ở phân khúc hạng B không thay đổi nhiều nhờ nguồn cung ổn định, ở mức USD21,5/m²/tháng.

Thị trường văn phòng thành phố ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao ở cả hai phân khúc văn phòng hạng A và B, lần lượt ghi nhận ở mức 90,5% và 89,6%. Nhờ vào hoạt động cho thuê trước sôi nổi, những tòa nhà mới gia nhập thị trường như Deutches Haus và Saigon Center đang được lấp đầy nhanh chóng, giúp tăng tỷ lệ hấp thụ và tăng tỷ lệ lấp đầy trung bình của toàn thành phố.

NGUỒN CUNG

Trong khi nguồn cung văn phòng hạng B không thay đổi, nguồn cung hạng A gia tăng thêm hơn 65.000m² diện tích thực thuê đến từ hai tòa văn phòng cao cấp Saigon Center (Giai đoạn 2) và Deutches Haus. Cả thành phố hiện có 13 tòa văn phòng hạng A và 66 tòa văn phòng hạng B, cung cấp khoảng 1.203.500m² diện tích cho thuê trên toàn thành phố. Khoảng 117.250m² không gian văn phòng dự kiến sẽ được tung ra thị trường trong năm 2018, đến từ một số dự án nổi bật như Thaco-Sala Residence, Etown Central và The Khai. Những dự án này đều nằm tại các quận ven thành phố và được xếp hạng B. Thaco-Sala Residence là khu phức hợp bao gồm văn phòng, bán lẻ và nhà ở tại khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2. Được đầu tư bởi liên doanh Đại Quang Minh và tập đoàn Trường Hải Auto, Thaco-Sala Residence có khoảng 78.000m² không gian văn phòng. Hai dự án khác là Etown Central và The Khai lần lượt tọa lạc tại quận 4 và quận 7 sẽ cung cấp tổng cộng khoảng 39.250m² cho thị trường văn phòng thành phố.

NGUỒN CẦU

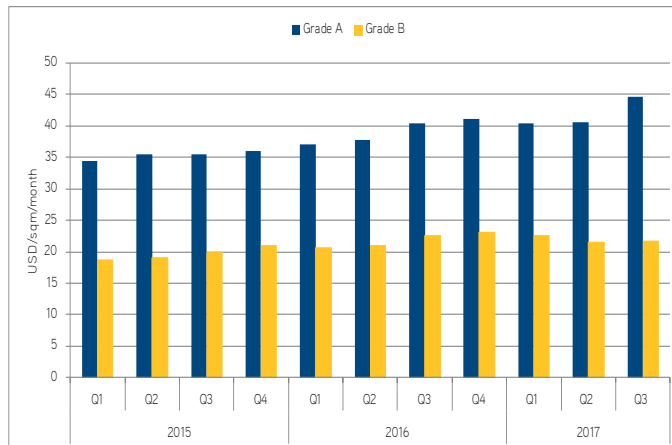
Nhờ tình hình kinh tế vĩ mô ổn định, nhu cầu thuê không gian văn phòng ở những vị trí đắc địa trong thành phố vẫn duy trì ở mức cao. Thêm vào đó, theo báo cáo xếp hạng top 100 địa điểm ngành outsourcing của Tholons năm 2016, TP.HCM nằm trong top những thành phố mới nổi với thứ hạng 18 trên toàn cầu. Thành phố đang gia tăng tính cạnh tranh như một điểm đến hấp dẫn cho các doanh nghiệp trong ngành outsourcing, các công ty đa quốc gia cũng như các công ty công nghệ, do đó nhu cầu thuê văn phòng được dự báo sẽ tiếp tục gia tăng trong những năm tới.

DỰ ĐOÁN

Mặc dù giá thuê cao, nhiều công ty quốc tế ở thành phố Hồ Chí Minh lựa chọn đặt văn phòng trong những tòa nhà chất lượng bởi điều này không chỉ mang đến sự thuận tiện mà còn giúp họ nâng cao hình ảnh công ty. Do đó, những tòa nhà hạng A và chất lượng cao ở vị trí đắc địa ngày càng được ưa chuộng trong bối cảnh số lượng các công ty đa quốc gia ở thành phố đang gia tăng, dẫn đến sự gia tăng giá thuê ở các tòa nhà này trong thời gian tới.

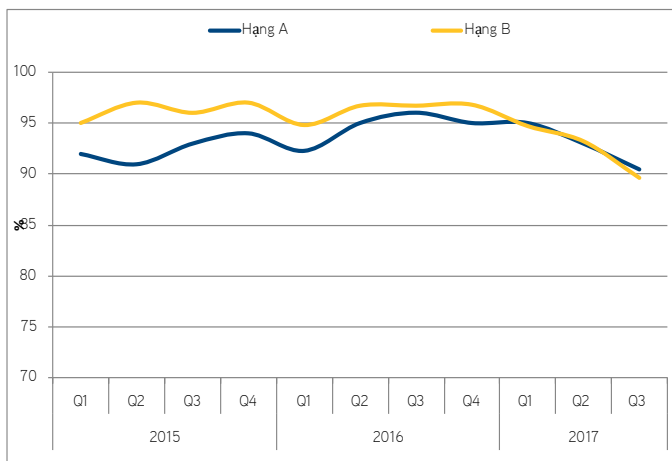
Chủ đầu tư cần xác định đối tượng khách hàng tiềm năng và các yêu cầu của những khách hàng này nhằm mang đến những sản phẩm phù hợp với nhu cầu của họ. Do diện tích trống và nguồn cung tương lai hạn chế, giá thuê được dự báo sẽ tăng cao.

Biểu đồ 5: Văn phòng, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 6: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 2: Những dự án tiêu biểu dự kiến hoàn thành năm 2018

Tên dự án	Vị trí	Hạng	DT cho thuê (m ²)
Thaco-Sala Residence	Quận 2	B	78.000
Etown Central	Quận 4	B	28.000
The Khai	Quận 7	B	11.250

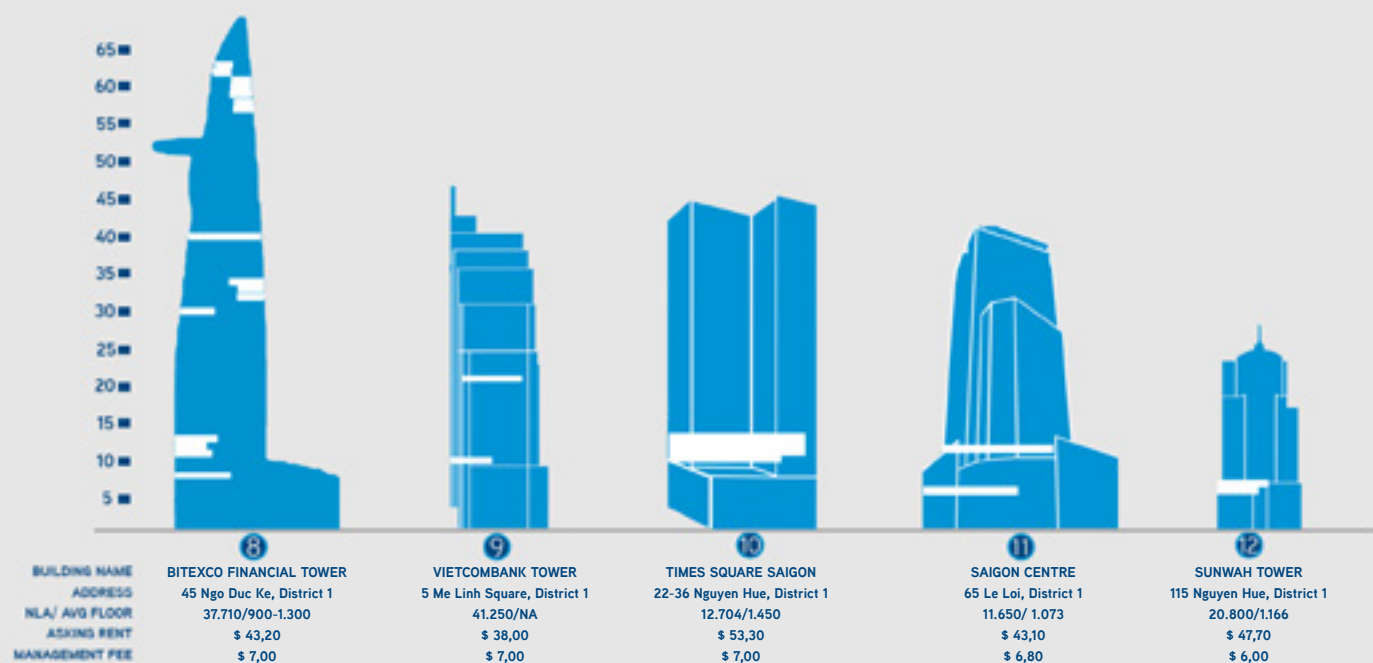
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 3: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê
1	Saigon Centre	65 Lê Lợi	1996	51.650	6,8	75%	43,1
2	Saigon Tower	29 Lê Duẩn	1997	13.950	6,0	100%	45,2
3	Sunwah Tower	115 Nguyễn Huệ	1997	20.800	6,0	99%	47,7
4	The Metropolitan	235 Đồng Khởi	1997	15.200	6,0	93%	45,0
5	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	1999	15.936	8,0	95%	41,0
6	mPlaza Saigon	39 Lê Duẩn	2009	26.000	6,5	91%	53,3
7	Bitexco Financial Tower	45 Ngô Đức Kế	2010	37.710	7,0	92%	43,2
8	President Place	93 Nguyễn Du	2012	8.330	7,0	97%	36,0
9	Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	2012	12.704	7,0	98%	53,3
10	Le Meridien	3C Tôn Đức Thắng	2013	9.125	6,0	99%	33,0
11	Vietcombank Tower	5 Công trường Mê Linh	2015	41.250	7,0	99%	38,0
12	Deutsches Haus	3-5 Lê Văn Hữu	Q3 2017	25.062	7,0	80%	55,0
Hạng A				277.713	6,8	90,5%	44,7
1	OSIC	8 Nguyễn Huệ	1993	6.500	6,0	100%	28,0
2	Yo Co Building	41 Nguyễn Thị Minh Khai	1995	5.000	5,0	100%	23,0
3	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyễn Thị Minh Khai	1996	3.200	6,0	100%	22,0
4	Central Plaza	17 Lê Duẩn	1997	7.405	6,0	98%	25,0
5	Harbour View Tower	35 Nguyễn Huệ	1997	8.000	5,0	97%	28,3
6	Saigon Riverside Office	2A-4A Tôn Đức Thắng	1997	10.000	5,0	100%	28,0
7	Saigon Trade Center	37 Tôn Đức Thắng	1997	31.416	7,0	85%	31,0
8	MeLinh Point Tower	2 Ngô Đức Kế	1999	17.600	6,0	100%	36,0
9	Zen Plaza	54-56 Nguyễn Trãi	2001	11.037	6,0	90%	25,0
10	The Landmark	5B Tôn Đức Thắng	2005	8.000	6,0	97%	28,9
11	Opera View	161-167 Đồng Khởi	2006	3.100	7,0	100%	27,0
12	City Light	45 Võ Thị Sáu	2007	10.000	5,0	100%	19,0
13	Petro Tower	1-5 Lê Duẩn	2007	13.304	6,5	98%	38,4
14	The Lancaster	22 – 22 Bis Lê Thánh Tôn	2007	7.000	5,0	100%	25,0
15	CJ Building	5 Lê Thánh Tôn	2008	14.000	6,5	99%	30,0
16	Continental Tower	81-85 Hàm Nghi	2008	15.000	6,5	100%	26,0
17	Havana Tower	132 Hàm Nghi	2008	7.326	6,0	93%	29,3
18	Royal Center	235 Nguyễn Văn Cừ	2008	14.320	6,0	96%	23,0
19	Sailing Tower	51 Nguyễn Thị Minh Khai	2008	16.910	6,0	95%	27,0
20	TMS	172 Hai Bà Trưng	2009	4.000	5,0	98%	30,0
21	A&B Tower	76 Lê Lai	2010	17.120	6,5	100%	36,0
22	Bao Viet Tower	233 Đồng Khởi	2010	10.650	5,0	100%	28,0
23	Green Power Tower	35 Tôn Đức Thắng	2010	15.600	6,0	96%	28,0
24	Maritime Bank Tower	192 Nguyễn Công Trứ	2010	19.596	5,0	96%	22,9
25	Saigon Royal	91 Pasteur	2010	5.340	6,0	100%	23,0
26	Vincom Center	68 -70 -72 Lê Thánh Tôn	2010	56.600	5,0	97%	25,0
27	Empress Tower	138 Hai Bà Trưng	2012	19.538	6,0	100%	2,0
28	Lim Tower	9-11 Tôn Đức Thắng	2013	22.000	6,0	100%	28,0
29	MB Sunny Tower	259 Trần Hưng Đạo	2013	13.200	5,5	95%	24,0
30	Lim Tower 2	Võ Văn Tần	2015	8.400	5,5	100%	24,0
Hạng B				402.720	6,0	97%	27,5

(*) USD/m²/tháng (diện tích cho thuê)

CÁC TÒA NHÀ VĂN PHÒNG HẠNG A KHU TRUNG TÂM



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê thực trung bình của tất cả phân khúc tăng 5,3% so với quý trước, đạt USD55,3/m2/tháng. Trong khi giá thuê trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ tăng lần lượt 8% và 1% so với quý trước, giá thuê trung tâm bách hóa giảm 1%, đạt mức USD63,7/m2/tháng

Tỷ lệ lấp đầy trung bình ổn định ở mức 93%. Trong ba loại hình, trung tâm bách hóa có tỷ lệ lấp đầy cao nhất đạt 96%, theo sau là trung tâm thương mại 93% và khối đế bán lẻ 92%.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh không thay đổi với khoảng 900.000m2 NLA từ 67 dự án. Các trung tâm thương mại vừa và nhỏ chiếm tỷ lệ cao nhất trong nguồn cung hiện hữu với 77%.

Nguồn cung mới đến cuối năm bao gồm The Garden Mall ở Quận 5 và Su Vạn Hạnh Mall ở Quận 10. The Garden Mall đã khai trương tạm thời trong tháng Tám 2017 với một số cửa hàng đi vào hoạt động và sẽ khai trương chính thức vào đầu tháng Mười Một 2017. Su Vạn Hạnh Mall có tiến độ xây dựng tốt và dự kiến sẽ hoàn thành vào cuối năm nay.

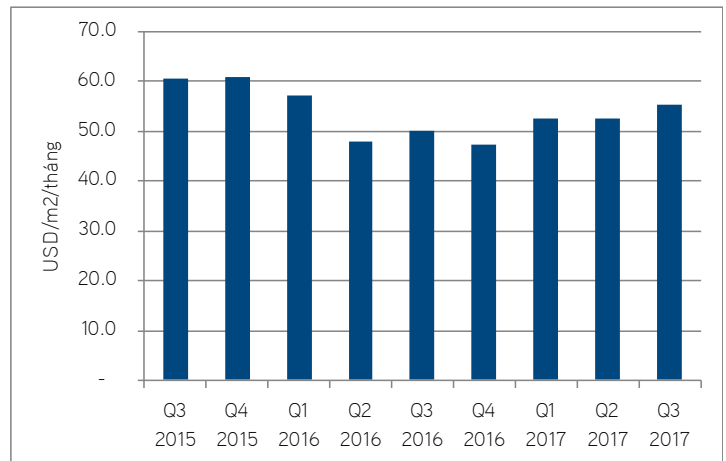
NGUỒN CẦU

Cửa hàng H&M đầu tiên tại Việt Nam khai trương vào đầu tháng Chín đã được hàng ngàn khách hàng trẻ hưởng ứng nồng nhiệt. Tọa lạc tại Vincom Center Đồng Khởi, cửa hàng hai tầng rộng hơn 2.000m2 tập hợp nhiều bộ sưu tập thời trang và phụ kiện mới nhất dành cho nam nữ, thiếu niên và trẻ em. Phản ứng tích cực của khách hàng Việt Nam đối với thương hiệu thời trang quốc tế nổi tiếng này cho thấy sức mua tiêu dùng ngày càng tăng cao trong thị trường nội địa, nhờ đó sẽ kích thích nhu cầu thuê các bất động sản thương mại.

DỰ ĐOÁN

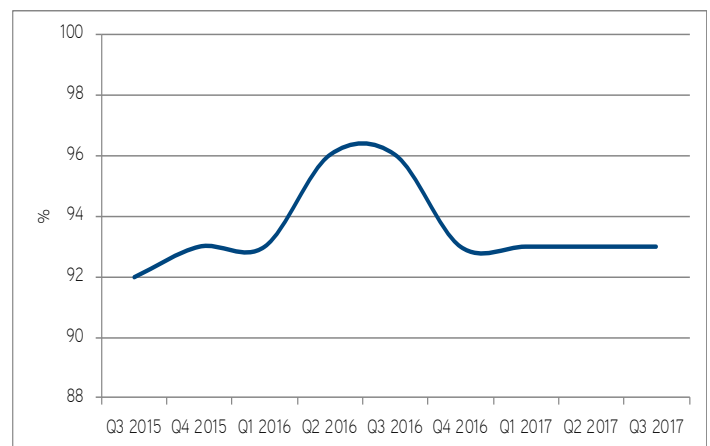
Nguồn cung sẽ tăng trưởng trong năm 2018-2019 với những dự án lớn dự kiến hoàn thành như the Spirit of Saigon hoặc Vincom Landmark 81. Dân số tăng cao và quỹ đất lớn là yếu tố chính hình thành nên những dự án bán lẻ quy mô lớn tại các quận ngoài trung tâm. Với sự tăng trưởng nhanh chóng của cả các nhà bán lẻ trong và ngoài nước, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy sẽ theo xu hướng tăng trong những năm tới.

Biểu đồ 7: Bán lẻ, Giá thuê theo năm



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 8: Bán lẻ, Tỷ lệ lấp đầy theo năm



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 4: Bán lẻ, Các dự án tiêu biểu đang xây dựng

Tên dự án	Quận	DT cho thuê (m ²)	Dự kiến hoàn thành
The Garden Mall	5	30.000	Q4 2017
Su Vạn Hạnh Mall	10	96.152	Q4 2017
Union Square	1	48.000	2018
Vincom Landmark 81	Bình Thạnh	57.760	2018
Crescent Mall Phase 2	7	18.000	2018
Estella Place	2	32.500	2018
The Spirit of Saigon	1	35.000	2019

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 5: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá chào thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Sheraton Saigon	88 Đồng Khởi	Quận 1	2003	750	125	100%
2	The Manor 1	91 Nguyễn Hữu Cảnh	Bình Thạnh	2006	2.000	22	100%
3	Opera View	Công trường Lam Sơn	Quận 1	2006	1.260	54	100%
4	Caravelle Hotel	19 Công trường Lam Sơn	Quận 1	2007	150	105	100%
5	New World Hotel	76 Lê Lai	Quận 1	2009	1.000	92	100%
6	Hotel Continental Sài Gòn	132-134 Đồng Khởi	Quận 1	2009	200	90	100%
7	Centre Point	106 Nguyễn Văn Trỗi	Phú Nhuận	2009	2.000	22	93%
8	mPlaza	35 Lê Duẩn	Quận 1	2009	6.830	60	98%
9	Saigon Pearl	92 Nguyễn Hữu Cảnh	Bình Thạnh	2011	5.000	27	88%
10	The Manor 2	91 Nguyễn Hữu Cảnh	Bình Thạnh	2011	2.500	22	100%
11	The Oxygen Mall	Phường An Phú	Quận 2	2011	5.000	30	90%
12	Rex Arcade	141 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	2.000	130	100%
13	ICON 68 @ BFT	45 Ngô Đức Kế	Quận 1	2011	8.000	90	95%
14	Saigon Airport Plaza	1 Bạch Đằng	Tân Bình	2013	7.623	22	92%
15	Imperia An Phu	Phường An Phú	Quận 2	2013	2.940	15	100%
16	President Place	93 Nguyễn Du	Quận 1	2013	800	42	98%
17	Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	Quận 1	2013	9.000	300	100%
18	Sunrise City - GĐ 1	23-25-27 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2014	3.500	35	100%
19	Thao Dien Pearl	12 Quốc Hương	Quận 2	2015	12.855	32	81%
Khối đế bán lẻ					83.130	71,1	92%
1	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	9.000	166	100%
2	Parkson Saigontourist Plaza	35 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2002	17.000	90	98%
3	Parkson Hung Vuong Plaza	126 Hùng Vương	Quận 5	2007	24.000	62	98%
4	Parkson C.T. Plaza	Trường Sơn	Tân Bình	2008	12.235	41	96%
5	Parkson Flemington	Lê Đại Hành	Quận 11	2010	26.000	37	92%
6	Parkson Cantavil Premier	Cantavil Premier	Quận 2	2013	17.815	33	96%
7	RomeA	117 Nguyễn Đình Chiểu	Quận 3	2017	12.000	80	80%
Trung tâm bách hóa					118.050	63,7	96%
1	Saigon Center	35 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	1996	47.000	120	99%
2	Zen Plaza	54-56 Nguyễn Trãi	Quận 1	2001	6.817	55	88%
3	Superbowl Vietnam TSN	A43 Trường Sơn	Tân Bình	2002	5.500	24	89%
4	An Đông Plaza	18 An Dương Vương	Quận 5	2004	18.000	-	92%
5	Saigon Square 1	77-89 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	2006	1.300	-	100%
6	Lotte Mart Nam Sài Gòn	469 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2008	24.000	40	99%
7	Lotte Mart Phú Thọ	968 Ba Tháng Hai	Quận 11	2010	24.500	40	98%
8	Vincom Center B	72 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2010	45.000	102	93%
9	Vincom Plaza 3/2	3C Ba Tháng Hai	Quận 10	2010	25.000	42	95%
10	Crescent Mall	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2011	45.000	44	85%
11	Taka Plaza	102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	2011	1.000	-	100%
12	Satra Phạm Hùng	C6/27 Phạm Hùng	Quận 8	2011	11.528	19	87%
13	Union Square	171 Đồng Khởi	Quận 1	2012	38.000	Đang xây dựng	
Trung tâm thương mại					292.645	62,8	94%

(*) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Số lượng căn hộ bán giảm 24% so với quý trước, với hơn 7.000 giao dịch thành công trong quý vừa qua do nguồn cung mới hạn chế. Phân khúc trung cấp chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng số căn hộ bán, tương đương khoảng 3.800 căn. Phân khúc cao cấp và bình dân chiếm lần lượt 29% và 18% trong tổng số căn hộ bán.

Giá bán sơ cấp trung bình theo chiều hướng giảm, giảm 3% so với quý trước do nhiều dự án mở bán mới thuộc phân khúc trung cấp và bình dân. Trong khi giá cao cấp và bình dân tăng 5% và 2%, sản phẩm trung cấp giảm giá 3% so với quý trước.

NGUỒN CUNG

Do tác động của ‘tháng mưa ngâu’, các dự án mở bán mới giảm 19% với quý trước với khoảng 7.700 căn hộ. Phân khúc trung cấp và bình dân tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong nguồn cung mới với 77%, theo sau là phân khúc cao cấp với 23%.

Xét về vị trí, khu nam trở thành nguồn cung căn hộ lớn nhất trong quý này với những dự án nổi bật như Lavidia Plus, River Panorama, Topaz Elite. Sự phát triển hạ tầng đáng kể đã kéo theo sự bùng nổ các dự án dân cư ở khu đông và khu nam thành phố trong những năm gần đây.

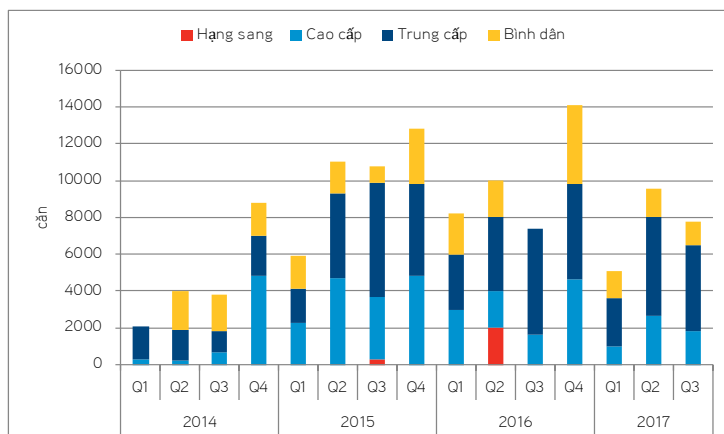
NGUỒN CẦU

Chính quyền đã và đang nỗ lực rất nhiều nhằm cải thiện cơ sở hạ tầng của thành phố. Trong đó, các tuyến đường sắt đô thị nằm trong quy hoạch và đang được xây dựng được mong đợi sẽ mang đến nhiều tác động tích cực đến thị trường bất động sản. Các tuyến đường này sẽ tạo ra những hướng di chuyển mới, thay đổi thói quen đi lại từ phương tiện cá nhân sang phương tiện công cộng và tạo nhiều cơ hội phát triển cho các khu vực gần đó. Nhu cầu mua các dự án căn hộ gần những hệ thống cơ sở hạ tầng này sẽ gia tăng trong những năm tới.

DỰ ĐOÁN

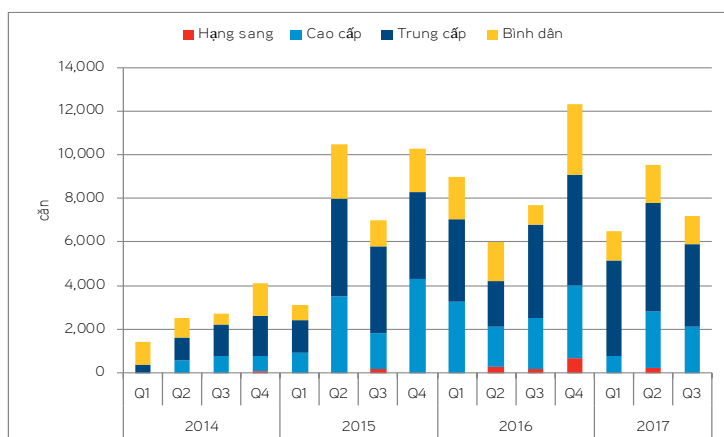
Nguồn cung mới sẽ tăng cao hơn với hơn 50,000 căn gia nhập thị trường trong hai năm tới. Nhiều chủ đầu tư đang chuyển hướng sang phân khúc giá rẻ, là phân khúc có nhu cầu mạnh từ người mua để ở. Người mua sẽ chú trọng hơn đến chất lượng hoàn thiện, các tiện nghi và tiện ích đi kèm cũng như môi trường sống xung quanh khi lựa chọn căn nhà của mình.

Biểu đồ 9: Căn hộ, Số căn hộ mở bán theo phân khúc và theo quý



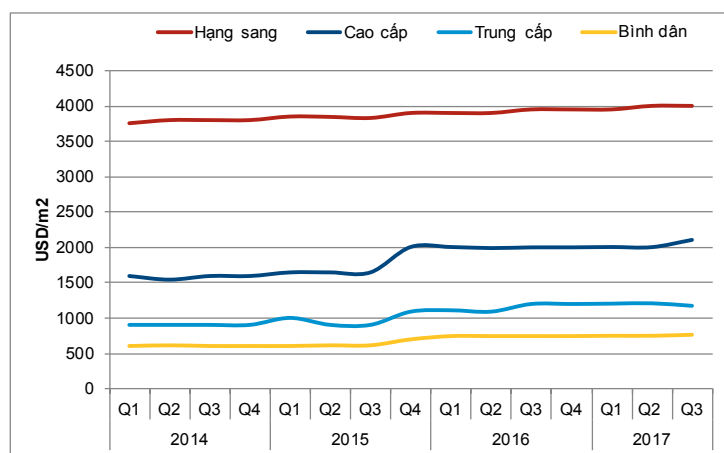
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 10: Căn hộ, Số lượng bán theo phân khúc và theo quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 11: Căn hộ, Giá bán sơ cấp



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 6: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 3 2017

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m ²)
1	Masteri An Phú	Thảo Điền Investment	Quận 2	2018	900	1.718
2	River Panorama phase 2	An Gia Investment and Creed Group	Quận 7	2018	300	1.542
3	Garden Bay	An Gia Investment	Quận 7	2018	300	1.542
4	Tara Residence	Cty TNHH May Song Ngọc	Quận 8	2018	989	878
5	Jamila Khang Điền	Khang Điền	Quận 9	2018	420	1.000
6	Waterina Suites	Maeda-Thiên Đức	Quận 2	2019	86	2.644
7	Lavida Plus-block A	Quốc Cường Gia Lai	Quận 7	2019	380	1.419
8	Topaz Elite-Phoenix 1&2	Van Thai Land	Quận 8	2019	1.003	969
9	HausNeo	Ezland	Quận 9	2019	568	1.000
10	Jamila-block B	Khang Điền	Quận 9	2019	467	1.128
11	Saigon Intela	LDG	Bình Chánh	2019	1.068	793
12	Osimi Tower	ANI	Gò Vấp	2019	384	1.058
13	Tilia Residence	Kepple Land, Gaw Capital-Tiến Phước, Trần Thái	Quận 2	2020	472	3.500

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Số lượng giao dịch thành công giảm 30% so với quý trước, với hơn 500 căn được bán do người mua ngần ngại chốt hợp đồng trong tháng ‘mưa ngâu’. Tỷ lệ hấp thụ được dự báo sẽ cải thiện trong quý cuối cùng của năm nhờ vào tâm lý thị trường khả quan.

Các dự án mới chào bán nhiều mức giá khác nhau để đáp ứng cho nhiều đối tượng khách hàng. Trên thị trường sơ cấp, giá chào bán tăng 10% so với quý trước. Ở một số vị trí được ưa chuộng, giá bán lại có thể tăng đến 30%.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung mới bao gồm 5 dự án với hơn 500 căn, giảm 13% so với quý trước. Phần lớn dự án mới có quy mô vừa & nhỏ và do chủ đầu tư Việt Nam phát triển. Rosita Garden của Khang Điền và Sim City Premier của Nhật Hoàng là hai dự án nổi bật đạt tỷ lệ hấp thụ cao trong những đợt đầu mở bán.

Khu Đông tiếp tục chứng kiến sự bùng nổ của bất động sản gắn liền với đất trong quý này, chiếm 73% tổng nguồn cung mới. Trong hai năm qua, nhà phố chiếm tỷ lệ cao nhất trong phân khúc bất động sản gắn liền với đất và loại hình sản phẩm này ở các quận ngoại ô thường hướng đến đối tượng khách hàng trung lưu.

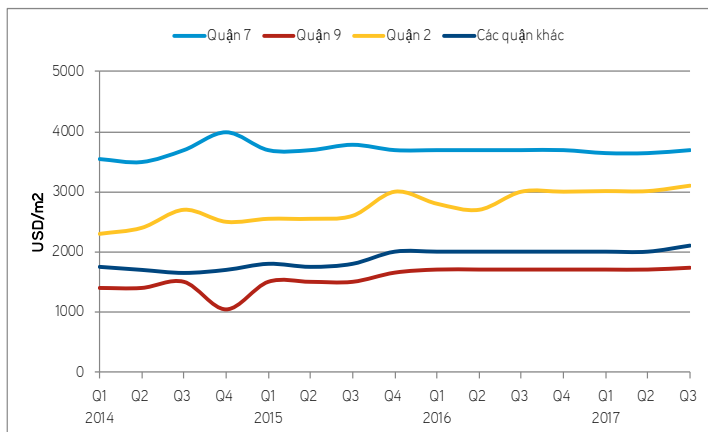
NGUỒN CẦU

Là trung tâm kinh tế của Việt Nam, thành phố Hồ Chí Minh đã ghi nhận dân số tăng cao trong thập niên vừa qua, từ 6.5 triệu trong năm 2006 lên 8.3 triệu trong năm 2016. Do kinh tế tăng trưởng nhanh chóng dẫn đến nhu cầu cao về số lượng nhân công tay nghề bậc trung, nhiều người nhập cư từ các tỉnh thành khác đã đến sinh sống và làm việc tại thành phố mà không đăng ký tạm trú. Do vậy dân số thực tế được ước tính cao hơn nhiều so với con số chính thức. Dân số tăng trưởng là động lực chính kích thích nhu cầu mua bán bất động sản gắn liền với đất.

DỰ ĐOÁN

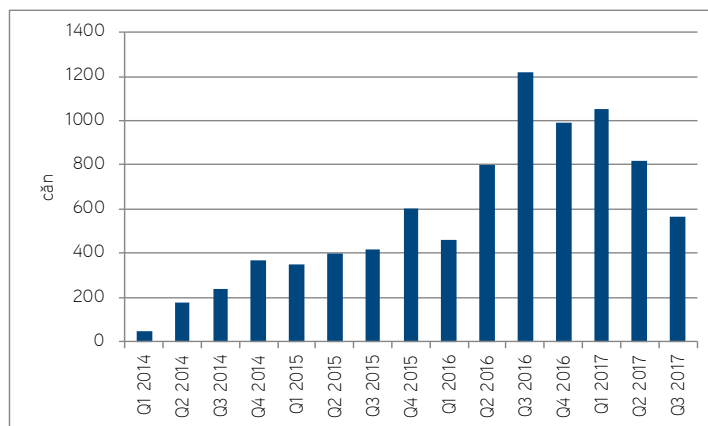
Hơn 10,000 căn biệt thự/nhà phố sẽ gia nhập nguồn cung trong hai năm tới. Khu vực phía đông bao gồm Quận 2, Quận 9 và Thủ Đức sẽ tiếp tục là nguồn cung chính của các sản phẩm bất động sản gắn liền với đất. Giá bán sơ cấp sẽ gia tăng trong bối cảnh người mua để ở và nhà đầu tư đều có nhu cầu cao.

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



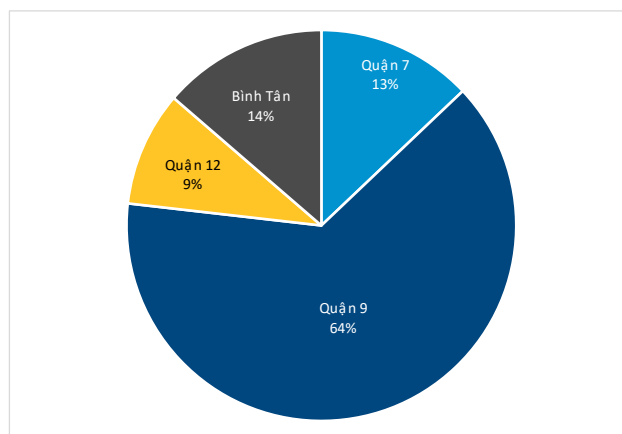
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 7: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán vào Q3 2017

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m ²)
1	Vạn Xuân Đất Việt	Vạn Xuân Group	Bình Tân	2017	72	2.400
2	Citadel	Trung Thủy Group	Quận 7	2018	68	3.300
3	Điền Thuận Star Hill	Cty TNHH BĐS và XD Điền Thuận	Quận 12	2018	50	1.750
4	Rosita Garden	Khang Điền	Quận 9	2018	118	1.800
5	SimCity Premier	CityLand Group	Gò Vấp	2019	218	1.460
6	Thang Long Home	Hung Phu Invest	Thủ Đức	2018	49	1.800

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thị trường căn hộ dịch vụ tại thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận một quý trầm lắng vì không có sự thay đổi đáng kể trong tỷ lệ lấp đầy và giá thuê ở các phân khúc. Đối với phân khúc hạng A, trong khi một số chủ tòa nhà tăng giá thuê vì chất lượng và tiện ích dịch vụ được nâng cấp, số khác lại giảm giá thuê để thu hút thêm nhiều khách hàng, dẫn đến mặt bằng giá thuê ổn định so với quý trước và ở mức USD39,3/m²/tháng. Tương tự, giá thuê trung bình của căn hộ hạng B giữ ở mức USD29,9/m²/tháng, không đổi so với quý trước.

Nhìn chung tỷ lệ lấp đầy trung bình ở thị trường căn hộ dịch vụ Hồ Chí Minh ghi nhận mức giảm nhẹ trong quý 3 năm 2017 do tình hình hoạt động không tốt ở một số căn hộ cũ. Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ hạng A giữ ở mức ổn định ở mức 91%, trong khi tỷ lệ lấp đầy ở phân khúc hạng B giảm 2 điểm phần trăm so với quý trước, ghi nhận ở mức 83%.

NGUỒN CUNG

Quý 3 năm 2017 không ghi nhận bất kỳ nguồn cung mới nào gia nhập thị trường, do đó tổng nguồn cung hiện hữu không thay đổi so với quý trước. 39 dự án của phân khúc hạng A và B cung cấp hơn 3.900 căn cho thị trường với 2.900 căn từ phân khúc hạng B, chiếm khoảng 75% tổng nguồn cung. Tất cả căn hộ dịch vụ hạng A tập trung ở quận 1, trong khi các căn hộ hạng B phân bố rải rác ở cả khu trung tâm và các quận xung quanh.

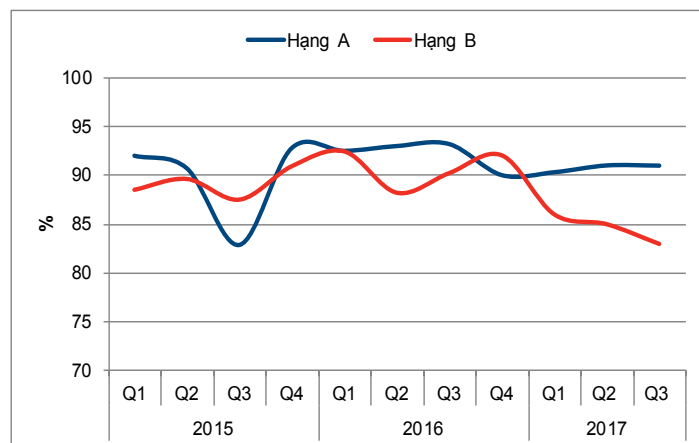
NGUỒN CẦU

Nhu cầu căn hộ dịch vụ của thành phố Hồ Chí Minh tăng trưởng nhanh chóng trong những năm qua nhờ kiến thức về sản phẩm này được cải thiện, sự hiểu biết của các công ty về lợi ích của căn hộ dịch vụ cũng như những thương hiệu lớn đổ bộ vào thị trường. Bên cạnh những thương hiệu trong nước, những thương hiệu căn hộ dịch vụ quốc tế cũng đang ráo riết tìm kiếm lợi nhuận từ phân khúc này. Với sự kết hợp giữa tiện nghi trong nhà và tiện ích của khách sạn 5 sao, những căn hộ dịch vụ thương hiệu quốc tế trở thành sự lựa chọn của những doanh nhân hiện đại nhờ thúc đẩy nhu cầu trải nghiệm và sang trọng mà những sản phẩm này mang lại.

DỰ ĐOÁN

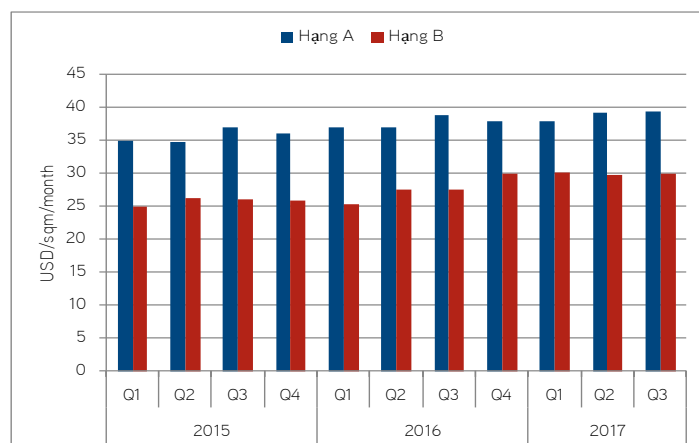
Ước tính có khoảng 1,280 căn hộ từ nguồn cung tương lai sẽ gia nhập thị trường đến năm 2018, trong đó có một số dự án nổi bật đến từ các thương hiệu uy tín quốc tế như Ascott, Oakwood. Trong bối cảnh căn hộ dịch vụ đang ngày càng thịnh hành, các chủ khách sạn đang tìm cách thêm sản phẩm này vào dịch vụ của họ. Căn hộ studio và căn hộ một phòng ngủ đang ngày càng được ưa chuộng bởi các công ty đang có xu hướng cắt giảm ngân sách công tác và luân chuyển nhân sự do sự tăng trưởng chậm lại của nền kinh tế toàn cầu. Căn hộ dịch vụ cũng đang được các nhà đầu tư ưa chuộng nhờ tỷ suất sinh lợi cao, dòng tiền ổn định và hiệu quả không gian cao, mang lại cho họ sự linh động trong đầu tư sản phẩm bất động sản du lịch.

Biểu đồ 15: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 16: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 8: Căn hộ dịch vụ, Các dự án tiêu biểu đang được xây dựng

Tên dự án	Quận	Tổng số căn	Dự kiến hoàn thành
Saigon Center (Giai đoạn 2)	1	200	Q4 2017
Oakwood Residence Saigon & Richmond Residence	7	480	Q4 2017
Berkley Serviced Residence	2	85	Q4 2017
Ascott Waterfront	1	222	Q3 2018
Terra Royal	3	300	Q4 2018

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 9: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số phòng	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê TB (*) (**)
1	The Landmark	5B Tôn Đức Thắng	Quận 1	1995	65	90,0%	32,0
2	Sedona Suites	65 Lê Lợi	Quận 1	1996	89	98,0%	34,0
3	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyễn Thị Minh Khai	Quận 1	1996	172	90,0%	32,0
4	Norfolk Mansion	17-21 Lý Tự Trọng	Quận 1	1998	126	91,0%	30,0
5	Saigon Sky Garden	20 Lê Thánh Tôn	Quận 1	1998	154	85,0%	34,0
6	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	42	90,0%	29,0
7	Nguyen Du Park Villas	111 Nguyễn Du	Quận 1	2004	41	95,0%	30,0
8	The Lancaster	22-22 Bis Lê Thánh Tôn	Quận 1	2007	55	80,0%	40,0
9	Intercontinental Asian Saigon	39 Lê Duẩn	Quận 1	2009	260	98,0%	39,0
10	Lafayette De SaiGon	8 Phùng Khắc Khoan	Quận 1	2010	18	100,0%	30,0
Hạng A					1.022	91,9%	34,2
1	Sherwood Residence	127 Pasteur	Quận 3	2007	240	80,0%	40,0
2	Ben Thanh Luxury	172-174 Kỳ Con	Quận 1	2010	88	90,0%	20,0
3	Vincom Center	45A Lý Tự Trọng	Quận 1	2010	60	50,0%	20,0
4	Nikko Saigon	235 Nguyễn Văn Cừ	Quận 1	2011	53	85,0%	34,0
5	Saigon City Residence	8A/3D2 Thái Văn Lung	Quận 1	2011	17	84,0%	37,0
6	Spring Court	1Bis Phùng Khắc Khoan	Quận 1	2011	14	70,0%	21,0
7	Saigon Domaine	1057 Xô Viết Nghệ Tĩnh	Bình Thạnh	2001	45	60,0%	17,0
8	An Phu Superior Compound	43 Thảo Điền	Quận 2	2011	68	100,0%	22,4
9	Poonsa	3 Võ Văn Tần	Quận 3	-	30	85,0%	31,0
10	Ibis Saigon Airport	2 Hồng Hà	Tân Bình	-	20	90,0%	22,0
Hạng B					635	80,1%	29,8

(*) USD/m²/tháng

(**) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Quý 3 2017 ghi nhận mức giá cho thuê khu công nghiệp ở thành phố Hồ Chí Minh tăng đáng kể, lên đến 19% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức USD141/m²/kỳ cho thuê do nguồn cung mới hạn chế và nhu cầu gia tăng từ các ngành sản xuất. Con số này ước tính cao hơn gấp 2 lần so với giá thuê đất khu công nghiệp ở các tỉnh lân cận như Long An, Đồng Nai và Bình Dương do thành phố có kết nối hạ tầng tốt và quỹ đất hạn chế. Quận 7 với khu chế xuất Tân Thuận vẫn giữ giá chào thuê cao nhất ở mức USD260/m²/kỳ cho thuê, theo sau là Quận Bình Tân (USD240/m²/kỳ cho thuê) và Tân Phú (USD235/m²/kỳ cho thuê), trong khi đó Củ Chi là quận có giá thuê thấp nhất chỉ ở mức USD74/m²/kỳ cho thuê. Thời hạn sử dụng đất trung bình cho tất cả các khu công nghiệp là 35,8 năm.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình của 20 khu công nghiệp trong quý này đạt mức 71,4%. 7 khu công nghiệp đã được lấp đầy là Linh Trung 1, Linh Trung 2, Bình Chiểu, Tân Bình, Lê Minh Xuân, Cát Lái và Tân Thới Hiệp. Giá thuê nhà xưởng xây sẵn trung bình ở các khu công nghiệp là USD2,5/m²/tháng, nhưng ở một số khu công nghiệp điển hình giá thuê nhà xưởng có thể lên tới USD5-6/m²/tháng.

NGUỒN CUNG

Thị trường khu công nghiệp Hồ Chí Minh không ghi nhận nguồn cung mới nào gia nhập thị trường trong quý này. Nguồn cung hiện hữu vẫn ổn định so với quý trước với 20 khu công nghiệp đang hoạt động trên tổng diện tích 3.024 héc-ta. Với thị phần gần 29%, quận Củ Chi là nguồn cung khu công nghiệp chủ lực của thành phố với 863 héc-ta. Quận Bình Chánh và Nhà Bè có thị phần lớn thứ hai với hơn 18% mỗi quận. Quận 12 chiếm tỷ trọng nhỏ nhất trong tổng nguồn cung với chỉ khoảng 19,8 héc-ta, chiếm 0,65%.

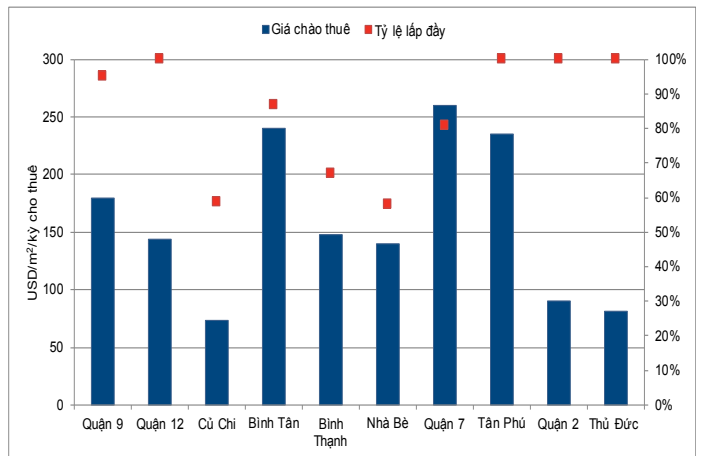
NGUỒN CẦU

Theo báo cáo Năng Lực Cạnh Tranh Toàn Cầu 2017-2018 mới nhất do Diễn Đàn Kinh Tế Thế Giới (WEF) xuất bản gần đây, Việt Nam đã tăng thêm 5 bậc trong bảng xếp hạng năng lực cạnh tranh toàn cầu, từ vị trí thứ 60 năm ngoái lên vị trí thứ 55 trên tổng số 137 quốc gia. Những nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các nhà đầu tư châu Á đang đón đầu xu thế tích cực này, do đó nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam sẽ tiếp tục gia tăng trong những giai đoạn tới. Thêm vào đó, các hoạt động sản xuất đang tăng trưởng đều đặn tại Việt Nam trong quý 3 năm 2017 sẽ đòi hỏi thêm nhiều tiện ích khu công nghiệp, và hơn nữa sẽ tạo đà cho nhu cầu bất động sản khu công nghiệp gia tăng.

DỰ ĐOÁN

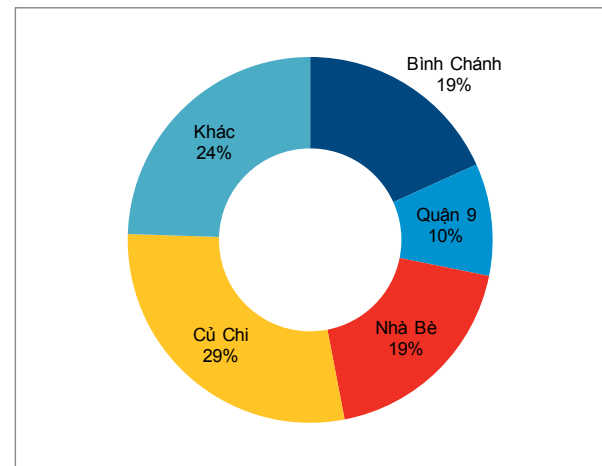
Nhìn chung, triển vọng của thị trường bất động sản khu công nghiệp vẫn được dự báo tích cực nhờ vào nền kinh tế vĩ mô hồi phục, tính cạnh tranh được cải thiện, dòng vốn FDI gia tăng và sản xuất được mở rộng nhằm chuẩn bị cho những hiệp định thương mại tự do sắp tới. Thành phố sẽ chào đón thêm 2.300m² khu công nghiệp trong những năm tới, tập trung vào các ngành công nghệ cao, đặc biệt là cơ khí chế tạo máy, điện tử và hóa chất. Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy có khả năng sẽ tăng trong giai đoạn tới do giá xây dựng tăng sẽ hạn chế sự hình thành các nguồn cung mới, cho dù nền kinh tế đang tăng trưởng tốt.

Biểu đồ 17: Khu công nghiệp, Tình hình thị trường theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 18: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 10: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Tên Khu công nghiệp	Quận	Diện tích (ha)
KCN Lê Minh Xuân - Giai đoạn 2	Bình Chánh	338
KCN Lê Minh Xuân - Giai đoạn 3	Bình Chánh	242
KCN Vĩnh Lộc I - Giai đoạn 2	Bình Chánh	56
KCN Vĩnh Lộc I - Giai đoạn 3	Bình Chánh	200
KCN Vĩnh Lộc III	Bình Chánh	210,3
KCN Tây Bắc Củ Chi I - Giai đoạn 2	Củ Chi	173
KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 3	Nhà Bè	1000
KCN Phong Phú	Bình Chánh	148,4

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 11: Tổng quan thị trường khu công nghiệp tại Tp. Hồ Chí Minh

Stt	Tên khu công nghiệp	Vị trí	Khoảng cách tới khu vực trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Tổng diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê (USD/m ² /kỳ hạn)	Công suất thuê	Thời hạn thuê
1	Khu công nghiệp Cát Lái	Quận 2	21	137	87	90	100%	2061
2	Khu chế xuất Tân Thuận	Quận 7	6.4	300	204	260	81%	2041
3	Khu Công nghệ cao Sài Gòn G.đ1	Quận 9	15	300	300	180	95%	2052
4	Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp	Quận 12	16	28	20	144	100%	2049
5	Khu công nghiệp Tân Bình (1+2)	Tân Phú	11	129	100	235	100%	2047
6	Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Bình Chánh	15	203	131	250	95%	2047
7	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân	Bình Chánh	20	100	66	120	100%	2047
8	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3	Bình Chánh	20	300	231	140	50%	2064
9	Khu công nghiệp An Hạ	Bình Chánh	23	124	124	69	23%	2058
10	Khu công nghiệp Tân Tạo 1	Bình Tân	17	161	97	240	97%	2047
11	Khu công nghiệp Tân Tạo 2	Bình Tân	17	183	116	240	90%	2050
12	Khu công nghiệp Bình Chiểu	Thủ Đức	16	27	27	150	100%	2046
13	Khu chế xuất Linh Trung 2	Thủ Đức	17	62	44	60	100%	2050
14	Khu chế xuất Linh Trung 1	Thủ Đức	18	62	46	60	100%	2042
15	Khu công nghiệp Hiệp Phước 1	Nhà Bè	21	311	224	125	100%	2048
16	Khu công nghiệp Hiệp Phước 2	Nhà Bè	22	597	345	125	31%	2058
17	Dong Nam Industrial Park	Củ Chi	30	343	287	63	69%	2058
18	Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	Củ Chi	36.5	208	150	80	97%	2048
19	Khu công nghiệp Tân Phú Trung	Củ Chi	37	543	359	80	30%	2054
20	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Tp. HCM (Hòa Phú)	Củ Chi	40	99	67	80	83%	2057
Tổng cộng				4.216,5	3.025	141,0	71%	

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Quý ba năm 2017 ghi nhận giá thuê ở văn phòng hạng A và hạng B không thay đổi đáng kể so với quý trước nhờ nguồn cung ổn định. Giá chào thuê thực trung bình của văn phòng hạng A nhìn chung ổn định ở mức USD28,8/m²/tháng và giá thuê văn phòng hạng B giảm nhẹ 0,2% so với quý trước, ở mức USD17,9/m²/tháng.

Thị trường văn phòng Hà Nội cũng ghi nhận các dấu hiệu phục hồi trong quý này với tỷ lệ lấp đầy trung bình được cải thiện. Cụ thể, trong khi tỷ lệ lấp đầy ở văn phòng hạng A duy trì mức khá với 84%, văn phòng hạng B ghi nhận mức tăng vừa phải 1,5 điểm phần trăm so với quý trước, ở mức 78,7%.

NGUỒN CUNG

Quý 3 2017 không ghi nhận bất cứ nguồn cung mới nào gia nhập thị trường ở tất cả các phân khúc. Hiện tại, Hà Nội có khoảng 410.000m² NLA văn phòng hạng A và 802.300m² NLA văn phòng hạng B. Quận Đống Đa và Quận Ba Đình đang trở thành khu tập trung văn phòng của thành phố nhờ cơ sở hạ tầng hoàn thiện và khoảng cách gần đến khu trung tâm. Nguồn cung lớn với khoảng 205.000m² được dự báo sẽ gia nhập thị trường đến cuối năm 2020, chủ yếu đến từ khu trung tâm và khu vực phía Tây nhờ quỹ đất lớn ở những khu này.

NGUỒN CẦU

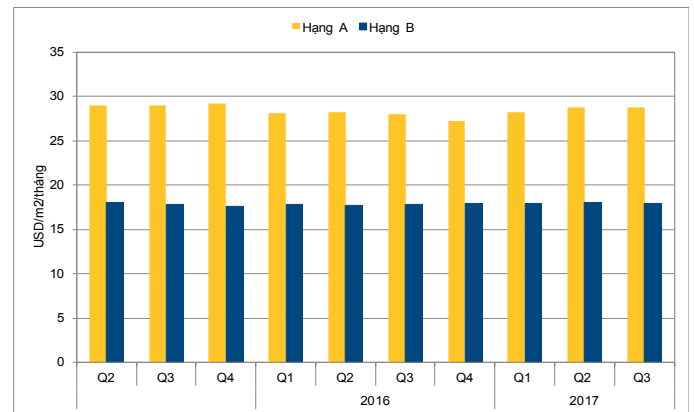
Nhu cầu văn phòng ở Hà Nội được dự báo sẽ tiếp tục gia tăng nhờ vào môi trường kinh doanh cải thiện và nhiều doanh nghiệp nước ngoài đang gia nhập vào thị trường. Thêm vào đó, sự phát triển của các ngành như công nghệ thông tin, tài chính, bảo hiểm, y tế, khoa học và mặt hàng tiêu dùng nhanh cũng sẽ thúc đẩy thị trường văn phòng cho thuê.

Đáng chú ý, quý vừa qua cũng ghi nhận sự quan tâm trở lại đối với khu vực CBD với số lượng yêu cầu báo giá cao. Nhờ vào vị trí thuận lợi, khoảng cách gần đến các trung tâm thương mại lớn và giá chào thuê hợp lý hơn so với các năm trước đây, khu vực CBD được kỳ vọng sẽ tiếp tục thu hút sự quan tâm từ khách thuê trong những giai đoạn tới.

DỰ ĐOÁN

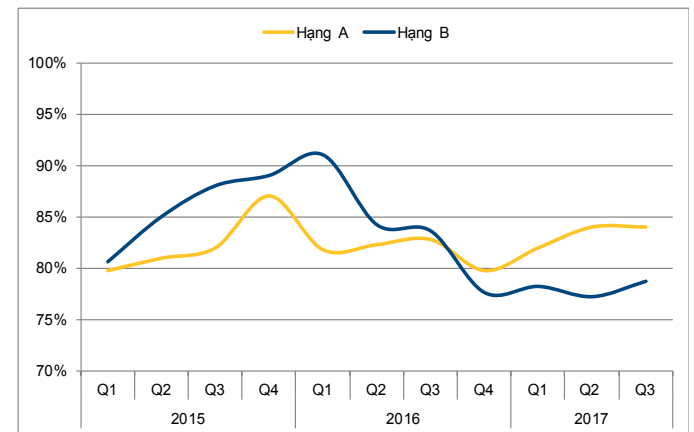
Do nguồn cung văn phòng ở vị trí đắc địa còn hạn chế, những tòa nhà có vị trí lý tưởng được dự báo sẽ duy trì tình hình hoạt động tốt. Trong khi đó, nguồn cung tương lai dồi dào ở các quận vùng ven sẽ dẫn đến tình trạng cạnh tranh gay gắt ở những khu vực này. Chủ tòa nhà ở những khu vực này có thể sẽ đưa ra những điều khoản linh hoạt nhằm giữ chân khách hàng, góp phần tạo áp lực lên giá thuê trong những giai đoạn tới.

Biểu đồ 19: Văn phòng, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 20: Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 12: Văn phòng, Nguồn cung trong tương lai

Tên dự án	Hạng	DT cho thuê (m ²)	Dự kiến hoàn thành
Comatce Tower	B	43.100	Q4 2017
Eurowindow Building	B	16.592	Q4 2017
DSD Building	B	6.860	Q4 2017
FLC Twin Tower	B	35.960	Q2 2018
Vinacomin Tower	B	103.100	Q4 2018

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 13: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu khu vực trung tâm

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê
1	Central Building	31 Hai Bà Trưng	1995	3.653	9,0	100%	33,0
2	International Centre	17 Ngô Quyền	1995	6.500	-	90%	24,0
3	Hanoi Tower	49 Hai Bà Trưng	1997	9.000	7,0	100%	27,0
4	63 Ly Thai To Building	63 Lý Thái Tổ	1998	6.753	đã bao gồm	100%	47,0
5	Sun Red River Building	23 Phan Chu Trinh	1999	13.459	7,0	75%	28,0
6	Vietcombank Tower	198 Trần Quang Khải	2000	19.563	đã bao gồm	100%	29,0
7	Opera Business Centre	60 Lý Thái Tổ	2007	3.787	đã bao gồm	85%	24,0
8	Pacific Palace	83B Lý Thường Kiệt	2007	16.600	7,0	91%	29,0
9	Asia Tower	2 Nhà Thờ	2007	3.100	7,7	77%	35,0
10	Sun City Building	13 Hai Bà Trưng	2007	6.400	-	100%	45,0
11	BIDV Tower	194 Trần Quang Khải	2010	10.120	7,0	95%	30,0
12	Sentinel Place	Hàng Da	2010	8.000	8,5	95%	45,0
13	Corner Stone	16 Phan Chu Trinh	2013	26.500	7,0	98%	30,0
14	Hong Ha Center	25 Lý Thường Kiệt	2013	11.000	5,0	100%	19,0
Hạng A				144.435	7,0	93,2%	31,8
1	Tungshing Square	2 Ngô Quyền	1996	8.306	5,7	89%	20,0
2	Melia Hotel	44B Lý Thường Kiệt	1997	8.500	-	97%	38,0
3	Prime Centre	53 Quang Trung	1998	7.600	-	100%	27,0
4	VIB Hai Ba Trung	59 Quang Trung	2006	3.000	-	68%	16,0
5	Capital Tower	109 Trần Hưng Đạo	2010	21.089	7,0	87%	23,5
6	Hanoi Tourist Building	18 Lý Thường Kiệt	2010	7.600	-	100%	24,0
7	Capital Building	72 Trần Hưng Đạo	2013	5.800	-	100%	25,0
8	Coalimex Building	33 Tràng Thi	2013	5.071	5,0	79%	18,0
9	VID Building	115 Trần Hưng Đạo	2013	4.930	-	89%	23,0
10	Artex Port	31-33 Ngô Quyền	2014	4.725	-	100%	23,0
Hạng B				76.621	6,0	91,5%	24,6

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá chào thuê thực trung bình của tất cả phân khúc tăng 2.3% so với quý trước, đạt USD33,5/m2/tháng. Trong khi trung tâm thương mại tăng giá thuê 4% so với quý trước, đạt USD35,1/m2/tháng, khối đế bán lẻ và trung tâm bách hóa lần lượt giảm giá thuê 7% và 3% so với quý trước, duy trì ở mức USD24,7/m2/tháng và USD33,8/m2/tháng.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình ổn định cải thiện 6ppts, đạt 89%. Trong ba loại hình, trung tâm thương mại ghi nhận tỷ lệ tăng cao nhất 7ppts, đạt 87%. Tỷ lệ lấp đầy của trung tâm bách hóa tăng ấn tượng đến 96% trong khi khối đế bán lẻ tăng nhẹ 1ppts so với quý trước, đạt 90%.

NGUỒN CUNG

Trong Quý 3 2017, tổng diện tích bán lẻ không thay đổi với khoảng 869.632 diện tích thực thuê từ 52 dự án. Trung tâm thương mại dẫn đầu nguồn cung, chiếm 76% tổng diện tích, cung cấp 664.290m2 diện tích thực thuê từ 20 dự án. Mặc dù khối đế bán lẻ trong khu phức hợp dần phổ biến hơn, tổng diện tích thực thuê của loại hình này vẫn ít, với 127.295m2 từ 28 dự án. Trung tâm bách hóa có diện tích khiêm tốn nhất với 78.047m2 từ 4 dự án. Trong khi khu trung tâm là vị trí đặc địa cho các thương hiệu thời trang nội địa và quốc tế sang trọng, các quận ngoài trung tâm tập trung đa phần siêu thị, nhãn hàng thời trang bình dân và dịch vụ ăn uống vui chơi giải trí.

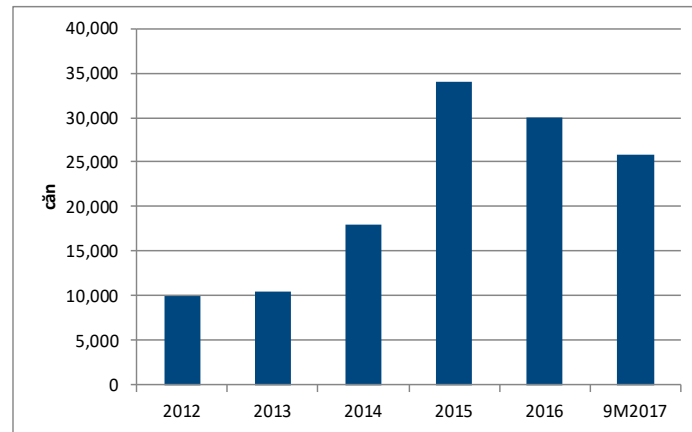
NGUỒN CẦU

Thành phố thủ đô đang thay đổi về mặt nhân khẩu học với dân số trẻ hơn và tầng lớp trung lưu có thu nhập khả dụng cao hơn và sức mua tiêu dùng mạnh hơn, góp phần thúc đẩy tăng trưởng doanh số bán lẻ. Bên cạnh đó, dân số thành thị gia tăng nâng cao sức tiêu thụ hàng hóa và thu hút các nhà bán lẻ trong và ngoài nước. Hà Nội sẽ có nhiều nhà bán lẻ thâm nhập vào thị trường địa phương trong vài năm tới, minh chứng sự phát triển đầy tiềm năng của các bất động sản thương mại.

DỰ ĐOÁN

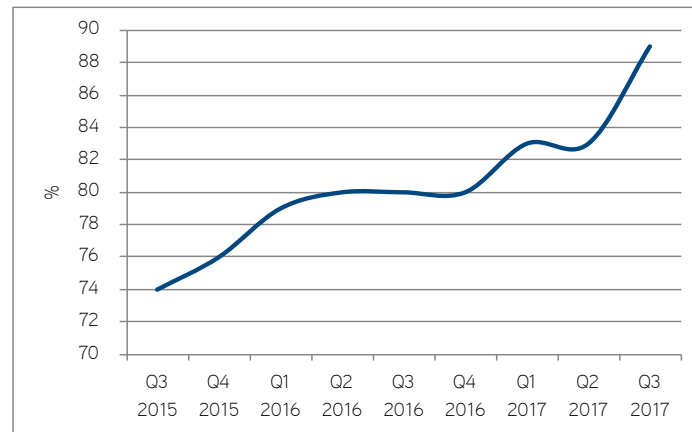
Hà Nội sẽ có nguồn cung dồi dào trong 3 năm tới với khoảng 920.000m2 GFA từ 25 dự án gia nhập thị trường. Có một số dự án đang được xây dựng hoặc đề xuất, bao gồm nhiều tiện ích bán lẻ chất lượng sẽ cung cấp thêm nhiều trung tâm thương mại trong những năm tới. Nguồn cung lớn dự kiến sẽ tạo áp lực lên giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Tuy nhiên, triển vọng lâu dài cho thị trường bán lẻ là khả quan nhờ và tình hình kinh tế cải thiện và sự thay đổi nhân khẩu học tích cực.

Biểu đồ 21: Bán lẻ, Giá thuê theo quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 14: Bán lẻ, Nguồn cung tiêu biểu trong tương lai

Tên dự án	Quận	DT cho thuê (m²)	Dự kiến hoàn thành
Discovery Complex	Cầu Giấy	38.000	Q4 2017
FLC Twin Towers	Cầu Giấy	25.000	Q1 2018
Vinhomes D'Capital	Cầu Giấy	180.000	Q4 2018
Aeon Mall Ha Dong	Hà Đông	200.000	Q4 2019
Lotte Ciputra Mall	Tây Hồ	200.000	2020

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 15: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m ²)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Central Building	31 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1995	550	75	100%
2	Hanoi Tower	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1997	2.515	55	100%
3	63 Ly Thai To Building	63 Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	1998	650	170	95%
4	ICC Building	71 Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	2006	2.900	16	100%
5	Pacific Place	83b Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	2007	2.300	67	100%
6	Opera Business Center	6b Tràng Tiền	Hoàn Kiếm	2007	370	120	100%
7	Asia Tower	6 Phố Nhà Thờ	Hoàn Kiếm	2008	300	107	100%
8	Sentinel Place	41A Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	2010	700	45	100%
9	Sky City Tower	88 Láng Hạ	Đống Đa	2010	5.400	65	100%
10	The Lancaster Hanoi	20 Núi Trúc	Ba Đình	2013	3.123	37	93%
11	Madarin Garden Residential	1 Hoàng Minh Giám	Cầu Giấy	2013	11.000	25	98%
Khối để bán lẻ					29.808	45,0	98%
1	Vincom Center Ba Trieu-Tower A&B	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	17.700	93	80%
2	Vincom Center Ba Trieu - Tower C	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	10.974	80	99%
3	Ruby Plaza	44 Lê Ngọc Hân	Hai Bà Trưng	2007	2.400	35	100%
4	Syrena	51B Xuân Diệu	Tây Hồ	2008	4.513	33	99%
5	Trang Tien Plaza	24 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	2008	12.000	150	70%
6	Savico MegaMall	7-9 Nguyễn Văn Linh	Long Biên	2011	43.500	25	96%
7	Vincom Center Long Bien	KDT Vincom	Long Biên	2012	29.000	25	83%
8	Indochina Plaza Hanoi	241 Xuân Thủy	Cầu Giấy	2012	17.000	30	71%
9	Vincom Mega Mall - Royal City	72A Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	2013	181.317	35	70%
10	Vincom Mega Mall - Time City	458 Minh Khai	Hai Bà Trưng	2014	83.950	30	93%
11	Aeon Mall Long Bien	2 Cổ Linh	Long Biên	2015	70.500	-	100%
12	Vincom Nguyen Chi Thanh	54A Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	2015	65.328	65	98%
Trung tâm thương mại					467.682	42,7	83%
1	The Garden (Bitexco)	Mễ Trì	Từ Liêm	2007	24.063	40	100%
2	Ho Guom Plaza	Hà Đông	Hà Đông	2013	23.380	25	95%
3	Lotte Department Store	54 Liễu Giai	Ba Đình	2014	21.480	50	100%
4	Chợ Mơ Shopping Mall	459C Bạch Mai	Hai Bà Trưng	2015	14.969	11	80%
Trung tâm bách hóa					78.074	33,8	95%

(*) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thị trường căn hộ Hà Nội ghi nhận một quý sôi động với khoảng 5.400 giao dịch thành công ở các phân khúc, tăng đến 35% so với quý trước. Phân khúc trung cấp và cao cấp vẫn tiếp tục đạt tỷ lệ hấp thụ cao nhờ giá bán hợp lý với hơn 4.000 căn hộ, chiếm 80% số lượng tiêu thụ. Không có căn hộ hạng sang nào được bán ra trong khi đó căn hộ bình dân ghi nhận lượng bán vừa phải với gần 1.000 căn.

Trên thị trường sơ cấp, các nhà đầu tư đưa ra mức giá bán ổn định so với quý trước nhằm chuẩn bị cho sự điều chỉnh tăng giá thường xảy ra vào cuối năm. Do đó, giá bán trung bình ghi nhận thay đổi không đáng kể trong quý này, khoảng USD2.130 ở tất cả các phân khúc.

NGUỒN CUNG

Số lượng căn hộ mở bán trong quý 3 năm 2017 đạt khoảng 8.000 căn, tăng 2,6% so với quý trước. Trong khi phân khúc cao cấp ghi nhận nguồn cung mới khiêm tốn với chỉ hơn 1.400 căn, giảm 29,5% so với quý trước, nguồn cung mới dồi dào từ các phân khúc khác cho thấy tâm lý tích cực của các chủ đầu tư đối với các sản phẩm ở phân khúc thấp hơn. Xét về vị trí, khu Tây và khu Nam thành phố chiếm lĩnh nguồn cung mới với hơn 60% lượng mở bán nhờ quỹ đất lớn và cơ sở hạ tầng được nâng cấp.

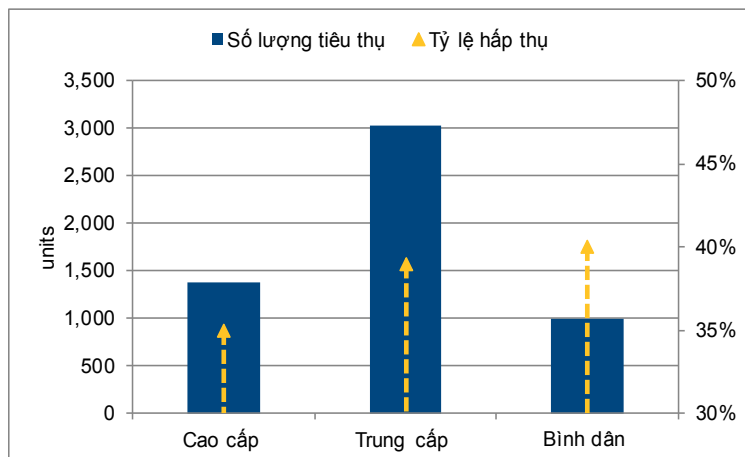
NGUỒN CẦU

Theo khảo sát dân số và nhà ở Việt Nam, quy mô hộ gia đình Việt Nam đã giảm từ 5,2 người/một hộ vào năm 1979 xuống còn 3,7 người/một hộ vào năm 2014, giảm 0,7 người so với năm 1999. Điều này phù hợp với những thay đổi đáng kể trong cấu trúc gia đình Việt Nam khi mà khái niệm gia đình hạt nhân ngày càng trở nên phổ biến. Các cặp vợ chồng mới cưới thường thích sống ở nhà riêng để tận hưởng tự do riêng tư, hơn là sống chung với cha mẹ. Xu hướng này sẽ làm gia tăng nhu cầu mua chung cư cao tầng ở thành phố thủ đô.

DỰ ĐOÁN

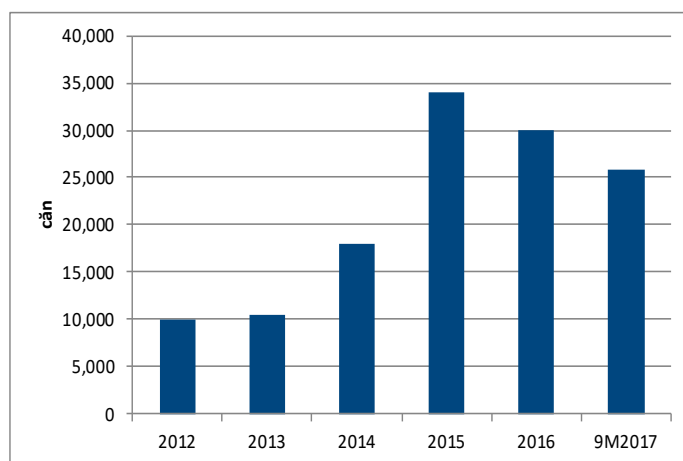
Do có nhiều dự án nhà ở giá rẻ sẽ gia nhập nguồn cung tương lai trong những năm tới, giá bán sẽ không tăng đáng kể ở phân khúc thị trường này. Những quận ngoại ô như Hoàng Mai, Hà Đông, Đan Phượng và Gia Lâm là khu vực tập trung những sản phẩm nhà ở bình dân do có quỹ đất lớn. Khoảng cách hiện tại giữa nhu cầu mạnh từ người mua để ở và nguồn cung giới hạn sẽ được giải quyết trong những năm tới.

Biểu đồ 23: Căn hộ, Số lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ theo phân khúc



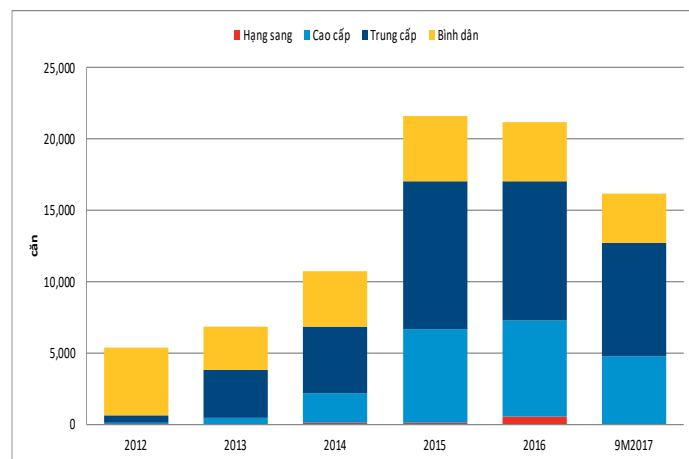
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 24: Căn hộ, Số lượng mở bán mới



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 25: Căn hộ, Số lượng tiêu thụ theo phân khúc



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 16: Căn hộ, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 3 2017

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m ²)
1	PentStudio	CTX Holdings	Tây Hồ	2018	90	3.500
2	Tân Hồng Hà Tower	Tan Hong ha Corp.	Thanh Xuân	2018	120	1.498
3	Samsora Premier	Saigon-Hanoi Investment Corp.	Hà Đông	2019	696	921
4	Vinhomes Greenbay	Vingroup	Nam Từ Liêm	2019	600	1.234
5	Hateco Apollo Xuân Phúc	Hateco	Nam Từ Liêm	2019	1.300	793
6	The Emerald Mỹ Đình	Vinmefulland	Nam Từ Liêm	2019	600	1.102
7	Sunshine City	Sunshine Group	Bắc Từ Liêm	2019	790	1.278
8	Housinco Grand Tower	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Nội số 35.	Thanh Trì	2019	412	1.102

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thị trường tiếp tục diễn biến tích cực trong quý 3 năm 2017 với số lượng giao dịch lên đến 600 căn, tăng gấp đôi so với quý trước. Thị trường bất động sản gắn liền với đất ở thủ đô tiếp tục ghi nhận xu hướng dịch chuyển ra xa trung tâm với hầu hết các dự án mới đều ở các quận ngoại thành như Hoàng Mai, Hà Đông và Thanh Trì.

Giá bán thứ cấp trung bình trên toàn thị trường giảm hơn 3% so với quý trước, ở mức USD3.330/m². Do giá bán thấp của những dự án mới gia nhập thị trường, Quận Hoàng Mai và Hà Đông ghi nhận giá bán sụt giảm nhiều nhất với 7% mỗi quận, kéo theo giá trung bình toàn thị trường giảm hơn 3%. Khu vực Hồ Tây có giá bán cao nhất do kết nối thuận tiện đến khu vực trung tâm, cảnh quan đẹp và mật độ xây dựng thấp.

NGUỒN CUNG

Nguồn cung trong quý 3 năm 2017 chào đón hơn 1.000 căn từ 5 dự án mới gia nhập thị trường, tăng 3,3% so với nguồn cung hiện hữu. Quận Hà Đông với hai dự án lớn dẫn đầu nguồn cung mới với 68,4% thị phần. Hiện tại, tổng nguồn cung biệt thự và nhà phố tại Hà Nội là khoảng 37.000 căn từ 155 dự án, trong đó nhà phố là sản phẩm phổ biến nhất. Những dự án mới nổi bật trong quý này bao gồm Louis City (599 căn), The Mansions (146 căn), The Eden Rose (233 căn), Iris Home (77 căn) và Hateco Apollo Xuan Phuong (34 căn).

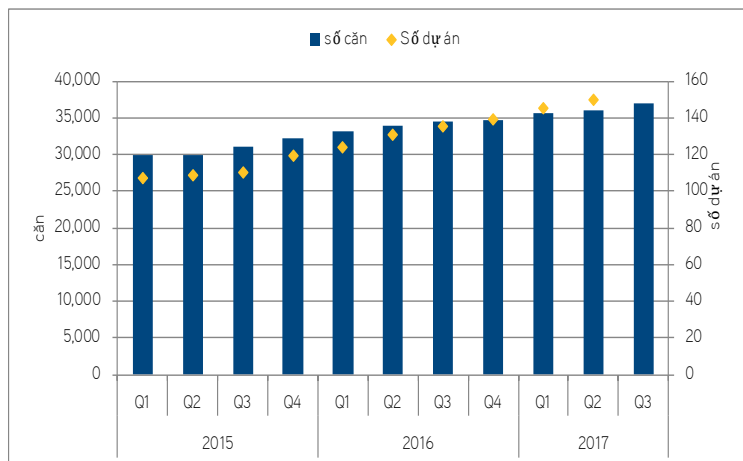
NGUỒN CẦU

Dân số Hà Nội đã tăng đáng kể trong mười năm qua, từ 3.2 triệu trong năm 2006 lên 7.3 triệu trong năm 2016. Dân số thủ đô đứng thứ hai trên cả nước, chỉ sau thành phố Hồ Chí Minh. Dân số đông đã dẫn đến nhu cầu về nhà ở gia tăng. Do người Việt thích mua biệt thự và nhà phố để giữ tài sản, nhu cầu mua bất động sản gắn liền với đất sẽ tiếp tục tăng trong dài hạn.

DỰ ĐOÁN

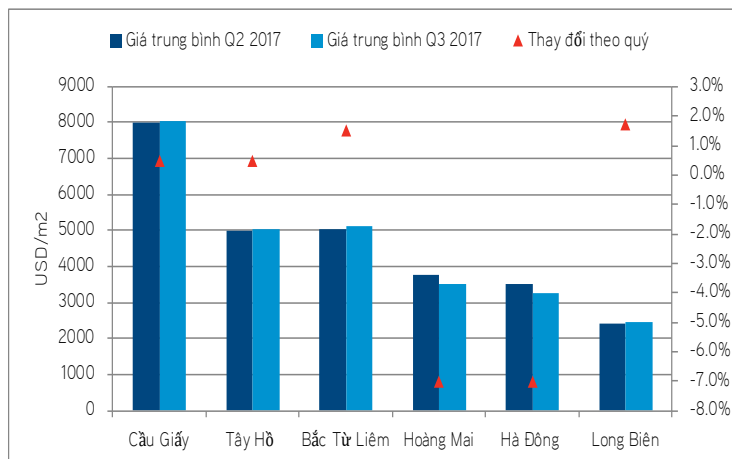
Giá của bất động sản gắn liền với đất sẽ tiếp tục tăng do niềm tin thị trường tích cực, nhu cầu cao và chất lượng hoàn thiện tốt hơn. Giá bán nhà phố được dự báo sẽ tăng nhanh hơn giá của biệt thự do nguồn cung khan hiếm và khả năng sinh lợi cao. Các quận ngoại thành như Hà Đông, Hoài Đức, Quốc Oai, Đan Phượng, Chương Mỹ, Đông Anh, Mê Linh và Thạch Thất là những quận có nguồn cung chính nhờ vào cơ sở hạ tầng cải thiện, dân cư gia tăng và quỹ đất sạch lớn.

Biểu đồ 26: Biệt thự - Nhà phố, Nguồn cung theo quý



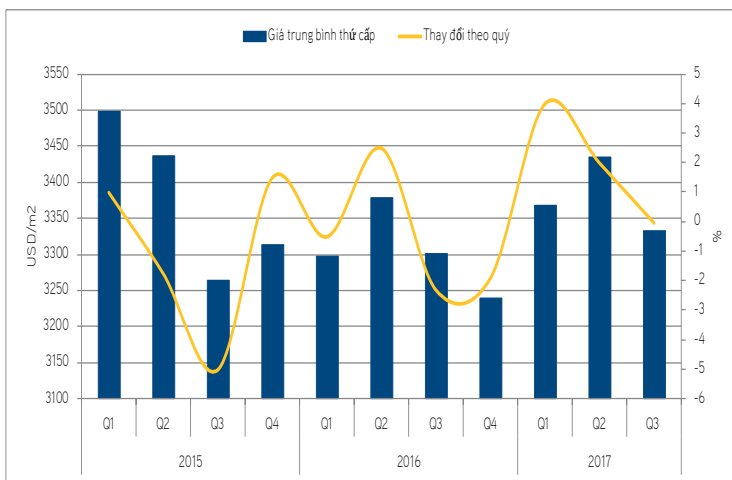
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 27: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán thứ cấp theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 28: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trên thị trường thứ cấp



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 17: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu được mở bán trong Quý 3 2017

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán (USD/m ²)
1	Louis City	Lã Vọng Group	Hà Đông	2018	599	2.800
2	The Mansions	Cty CP Phát triển đô thị quốc tế Việt Nam	Park City	2018	146	4.800
3	The Eden Rose	Vimedimex	Thanh Trì	2018	67	1.350
4	Iris Home	Gamuda Land	Hoàng Mai	2019	77	3.500
5	Hateco Apollo Xuân Phúc	Hateco	Nam Từ Liêm	2019	34	2.200

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2017

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Quý 3 2017 ghi nhận tương phản trong tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ Hạng A và Hạng B. Trong khi giá thuê căn hộ dịch vụ Hạng A tăng lên đáng kể 5,4% so với quý trước và đạt mức USD35,4/m2/tháng, giá thuê của phân khúc căn hộ Hạng B giảm 1,4% và ở mức USD20,8/m2/tháng. Xu hướng tích cực còn được ghi nhận trong tỷ lệ lấp đầy trung bình của phân khúc Hạng A với mức cải thiện 2,8 điểm phần trăm so với quý trước, đạt mức 92,4%. Trong khi đó, phân khúc căn hộ hạng B ghi nhận tỷ lệ lấp đầy giảm sút đáng kể 5 điểm phần trăm so với quý trước và ở mức 83,1%.

NGUỒN CUNG

Quý 3 năm 2017 ghi nhận một dự án mới từ thương hiệu căn hộ dịch vụ danh tiếng gia nhập thị trường, Somerset West Point Hanoi, cung cấp thêm 185 căn hộ vào nguồn cung hiện hữu, tăng 4.5% so với quý trước. 100 căn còn lại từ dự án này sẽ được khai trương vào quý tới. Được đánh giá là một trong những căn hộ dịch vụ tốt nhất thành phố với nội thất chất lượng cao và tiện ích chuyên nghiệp, Somerset West Point được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao danh tiếng của thương hiệu Somerset tại Việt Nam. Hiện tại có 43 căn hộ dịch vụ ở các phân khúc, cung cấp hơn 4.290 căn từ studio đến căn hộ 4 phòng ngủ và penthouse. Xét về vị trí, Ba Đình và Tây Hồ là hai quận có nguồn cung lớn nhất với hơn 50% thị phần căn hộ dịch vụ.

NGUỒN CẦU

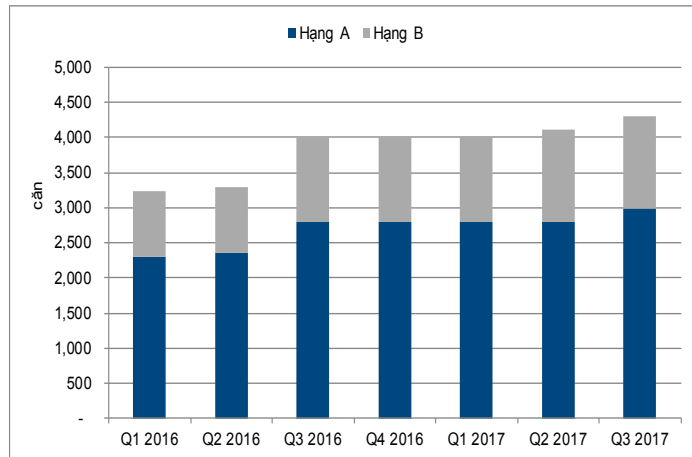
Thủ đô Hà Nội đang chứng tỏ tiềm năng là điểm đến lý tưởng cho các tập đoàn đa quốc gia, đại sứ quán và những tổ chức quốc tế, mang lại nhiều kỳ vọng cho thị trường căn hộ dịch vụ trong những năm tới. Thêm vào đó, số liệu thống kê cho thấy lượng vốn FDI đổ vào thành phố tiếp tục gia tăng trong quý 3 năm 2017, tạo điều kiện cho nhu cầu căn hộ dịch vụ phát triển.

Xét theo quốc tịch khách thuê, Nhật Bản và Hàn Quốc là những nhóm khách hàng chính nhờ vào lượng lớn vốn FDI từ những nước này đầu tư vào các khu công nghiệp ở những tỉnh lân cận như Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng.

DỰ ĐOÁN

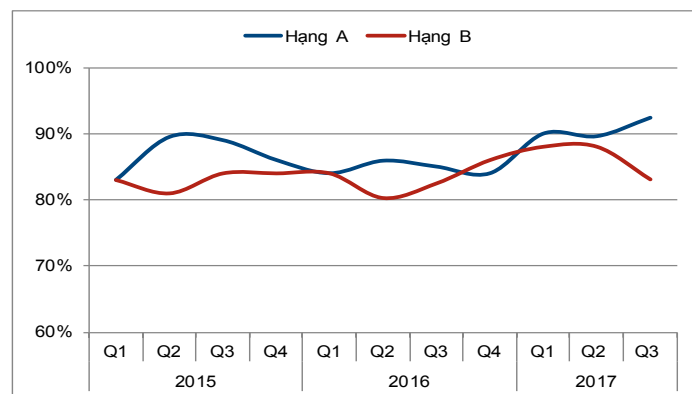
Khoảng 394 căn từ nguồn cung tương lai dự kiến sẽ tung ra thị trường. Dưới áp lực nguồn cung trong tương lai, giá thuê kỳ vọng sẽ giảm trong những giai đoạn tới, trong khi đó tỷ lệ lấp đầy của thị trường căn hộ dịch vụ dự báo sẽ ổn định nhờ nguồn cầu dồi dào. Thêm vào đó, mô hình mua và cho thuê lại đang trở thành kênh đầu tư hấp dẫn nhờ vốn đầu tư ít, tính linh hoạt và lựa chọn đa dạng. Xu hướng này sẽ tiếp tục phát triển trong thời gian tới và nhiều khả năng sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh lên thị trường căn hộ dịch vụ.

Biểu đồ 29: Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung theo Quý



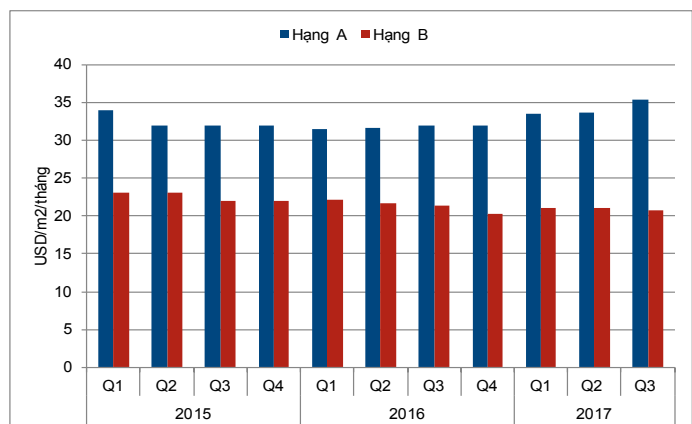
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

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



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 31: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 18: Các căn hộ dịch vụ tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Tổng số căn	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê (*) (**)
1	Hanoi Daewoo	360 Kim Mã	Ba Đình	194	85%	26,0
2	Sofitel Plaza	1 Thanh Niên	Ba Đình	56	100%	38,0
3	Lotte Center	Đào Tấn	Ba Đình	258	99%	44,0
4	Hanoi Somerset Grand	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	185	93%	35,0
5	Sun Red River	23 Phan Chu Trinh	Hoàn Kiếm	46	85%	25,0
6	Pacific Place	83B Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	35	80%	23,0
7	Sedona Suites	96 Tô Ngọc Vân	Tây Hồ	181	90%	34,0
8	Somerset West Lake	254D Thụy Khuê	Tây Hồ	90	82%	30,0
9	Hanoi Lake View	28 Thanh Niên	Tây Hồ	26	100%	25,0
10	Intercontinental Ha Noi	13 Nghi Tàm	Tây Hồ	25	88%	35,0
11	Fraser Suites Hanoi	51 Xuân Diệu	Tây Hồ	184	95%	40,5
12	Somerset West Point	2 Tây Hồ	Tây Hồ	185	95%	36,0
13	Crown Plaza	36 Lê Đức Thọ	Từ Liêm	136	99%	35,0
14	Calidas	E6, Phạm Hùng	Từ Liêm	378	99%	38,0
15	Somerset Hoa Binh	106 Hoàng Quốc Việt	Cầu Giấy	206	87%	31,0
Hạng A				2.185	92,4%	35,1
1	Rose Garden	170 Ngọc Khánh	Ba Đình	96	80%	24,0
2	V-Tower	649 Kim Mã	Ba Đình	36	90%	28,0
3	DMC Lake View	535 Kim Mã	Ba Đình	66	85%	16,0
4	Hoa Binh Green	376 Đường Bưởi	Ba Đình	40	92%	22,0
5	Lancaster Hanoi	20 Núi Trúc	Ba Đình	31	85%	24,0
6	May Fair	34B Trần Phú	Ba Đình	48	95%	17,0
7	Hanoi Lakes Residences	11-13 Nam Tràng	Ba Đình	10	100%	9,0
8	Skyline Tower	4 Đặng Dung	Ba Đình	79	80%	31,0
9	Candle Hotel	287-301 Đội Cấn	Ba Đình	69	74%	27,0
10	The City Residences	37 Phan Đình Phùng	Ba Đình	15	67%	15,0
11	Elegant Suites Hanoi	19B Hạ Hồi	Hoàn Kiếm	39	80%	25,0
12	Palace de Thien Thai	2 Thợ Nhuộm	Hoàn Kiếm	16	98%	23,0
13	Atlanta	49 Hàng Chuối	Hai Bà Trưng	50	90%	24,0
14	Times City	485 Minh Khai	Hai Bà Trưng	150	85%	19,0
15	Rainbow	7 Triệu Việt Vương	Hai Bà Trưng	26	88%	14,0
16	Park View	9 Nguyễn Bình Khiêm	Hai Bà Trưng	6	92%	11,0
17	Oriental Palace	33 Tây Hồ	Tây Hồ	59	70%	30,0
18	Elegant Suites Westlake	10C Đặng Thai Mai	Tây Hồ	131	94%	27,0
19	Flower Village Hanoi	14 Thụy Khuê	Tây Hồ	131	90%	23,0
20	Swan Lake	3/61/31 Xuân Diệu	Tây Hồ	6	97%	17,0
21	Lakeside Garden	56 Xuân Diệu	Tây Hồ	8	62%	14,0
22	Dolphin	28 Trần Bình	Từ Liêm	70	70%	15,0
23	Jana Garden Terrace	6 Kim Đồng	Hoàng Mai	72	80%	22,0
24	Pan Horizon	157 Xuân Thủy	Cầu Giấy	86	65%	30,0
25	My Way	4, Ngõ 86, Duy Tân	Cầu Giấy	39	93%	25,0
26	Royal City	72 Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	100	85%	17,0
Hạng B				1.479	84%	21,1

(*) USD/m²/tháng

(**) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá thuê trung bình của các khu công nghiệp tại Hà Nội điều chỉnh tăng trong quý 3 2017 với tốc độ tăng khoảng 1,5% so với quý trước, đạt mức 101USD/m²/kỳ cho thuê. Tương tự như Hồ Chí Minh, giá thuê đất khu công nghiệp ở Hà Nội đã thiết lập mặt bằng giá mới do nhu cầu mạnh và nguồn cung mới hạn chế. Đồng thời, tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp cũng tăng đáng kể so với quý trước và đạt mức 81,5%, tăng 4,2 điểm phần trăm.

Tính theo quận, Bắc Từ Liêm vẫn giữ vị trí dẫn đầu khi là quận có giá thuê đất khu công nghiệp cao nhất với mức USD155/m²/kỳ cho thuê, trong khi đó Thạch Thất là quận ghi nhận mức giá thuê thấp nhất với chỉ USD60,7/m²/kỳ cho thuê. Giá thuê nhà xưởng xây sẵn ở Hà Nội trung bình ở mức USD2,6/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy 100% được ghi nhận ở các quận Bắc Từ Liêm và Long Biên, trong khi Thạch Thất và Phú Xuyên vẫn còn nhiều diện tích trống mặc dù giá cho thuê thấp hơn.

NGUỒN CUNG

Tổng nguồn cung khu công nghiệp ở Hà Nội không thay đổi nhiều so với quý trước do không có khu công nghiệp nào mới gia nhập thị trường. Hiện tại, có tổng cộng 11 khu công nghiệp ở thủ đô, cung cấp hơn 2.700 héc-ta đất cho toàn thành phố. Quận Đông Anh đóng góp nguồn cung lớn nhất với 772 héc-ta, chiếm khoảng 28% tổng nguồn cung, trong khi đó huyện Phú Xuyên có nguồn cung nhỏ nhất, chỉ chiếm 2.6% thị phần.

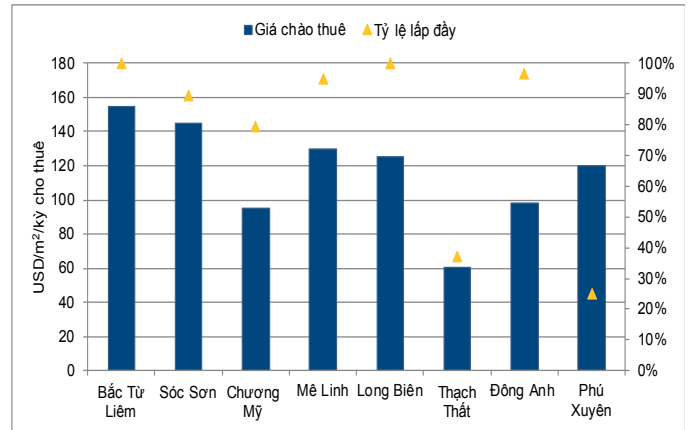
NGUỒN CẦU

Nhu cầu bất động sản khu công nghiệp ở Hà Nội đang tăng trưởng nhờ Việt Nam đang chuẩn bị gia nhập vào các hiệp định tự do thương mại trong khu vực và quốc tế, giá nhân công rẻ và các ưu đãi thuế quan hấp dẫn. Hơn thế nữa, giá thuê trung bình mỗi m² ở Hà Nội rẻ hơn nhiều các thành phố khác trong khu vực như Quảng Châu (Trung Quốc), Bangkok (Thái Lan) và Jakarta (Indonesia). Đáng chú ý, nhu cầu nhà xưởng xây sẵn được dự báo sẽ gia tăng nhanh chóng trong những quý tới nhờ vào nhu cầu gia tăng đến từ các nhà bán lẻ, các công ty sản xuất mặt hàng tiêu dùng nhanh (FMCG) và sự phát triển của thương mại điện tử (e-commerce).

DỰ ĐOÁN

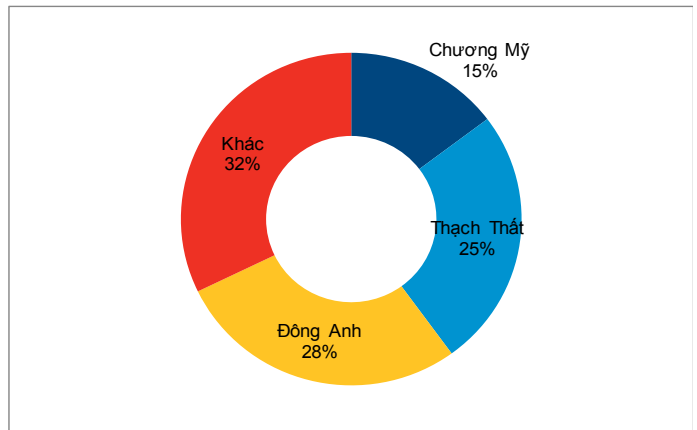
Ước tính khoảng 2.800 héc-ta khu công nghiệp từ 11 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường đến năm 2020. Tuy nhiên, thành phố đang phải đối mặt với thách thức trong việc chuẩn bị cơ sở hạ tầng khu công nghiệp nhằm theo kịp sự gia tăng nhanh chóng của nhu cầu đến từ các hoạt động sản xuất và chế biến vì quỹ đất trong các khu công nghiệp hiện hữu hạn chế trong khi hầu hết các nguồn cung tương lai đang trong giai đoạn đền bù và san lấp mặt bằng nên có thể bị trì hoãn tiến độ. Do sự thiếu hụt về nguồn cung và nhu cầu tiếp tục dồi dào, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy dự kiến sẽ gia tăng trong ngắn hạn và trung hạn.

Biểu đồ 32: Khu công nghiệp, Tổng quan thị trường theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 33: Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 19: Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Tên Khu Công Nghiệp	Quận	DT (ha)
KCN Quang Minh II	Mê Linh	266
KCN Phúc Thọ	Phúc Thọ	74
KCN Phú Xuyên	Phú Xuyên	488
KCN Thanh Mỹ - Xuân Sơn	Sơn Tây	108
KCN Sóc Sơn	Sóc Sơn	340
KCN Sóc Sơn II	Sóc Sơn	204
KCN Sóc Sơn III	Sóc Sơn	180
KCN Sóc Sơn IV	Sóc Sơn	216
KCN Thanh Oai II	Thanh Oai	480
KCN Habeco	Thường Tín	300
Khu công nghệ cao sinh học Hà Nội	Từ Liêm	200

Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 20: Tổng quan thị trường khu công nghiệp tại Hà Nội

Stt	Tên Khu Công Nghiệp	Vị trí	Khoảng cách tới khu trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Giá thuê (USD/m ² /kỳ hạn)	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn
1	Nam Thăng Long	Từ Liêm	15	261	155	100%	2048
2	Nội Bài	Sóc Sơn	31	116	145	90%	2058
3	Phú Nghĩa 1	Chương Mỹ	24	170	95	100%	2058
4	Phú Nghĩa 2	Chương Mỹ	24	238	95	66%	2058
5	Quang Minh	Mê Linh	24	344	130	95%	2052
6	Sài Đồng B (Giai đoạn 1&2)	Long Biên	11	97	95	100%	2046
7	Thạch Thất	Thạch Thất	24	150	100	100%	2056
8	Khu công nghệ cao Hòa Lạc	Thạch Thất	39	549	50	40%	2048
9	Thăng Long	Đông Anh	16	302	95	100%	2047
10	Đông Anh	Đông Anh	19	470	100	95%	2057
11	Hanssip (Giai đoạn 1)	Phú Xuyên	44	72	120	30%	2060
Tổng cộng				2.770	101,0	81,4%	

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong Quý 3 2017, giá chào thuê thực trung bình của các tòa nhà Hạng A và Hạng B đều giữ nguyên, lần lượt ở mức 18USD/m²/tháng và 11USD/m²/tháng. Giá thuê trung bình của Hạng C giảm 2.8% q-o-q, ở mức 7.4USD/m²/tháng. So với Quý 2 2017, nhu cầu thuê văn phòng ở Đà Nẵng không có nhiều thay đổi với tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà văn phòng cả hạng A và hạng C đều ở mức 100%. Các tòa nhà hạng B vẫn tiếp tục ở mức 94% cũng như quý trước.

NGUỒN CUNG

Thị trường văn phòng cho thuê ở Đà Nẵng trong quý 3 2017 tiếp tục có quy mô nhỏ vì không có dự án mới nào có khả năng sẽ được mở trong tương lai gần. Hiện tại, tất cả các dự án văn phòng tương lai đều đang bị đình trệ hoặc không có thông tin mới công bố. Các tòa nhà văn phòng Hạng A hiện đang rất hiếm ở thị trường văn phòng Đà Nẵng khi nguồn cung chỉ có duy nhất Indochina Riverside Tower, chiếm 4% thị phần. Các tòa văn phòng hạng B và C lần lượt chiếm 46% và 50% tổng nguồn cung hiện hữu. Quận Hải Châu tiếp tục là nguồn cung lớn nhất với khoảng 40.700m² từ 7 dự án, chiếm 58% thị phần, theo sau là quận Thanh Khê- 20% thị phần với 13.600m² từ 2 dự án.

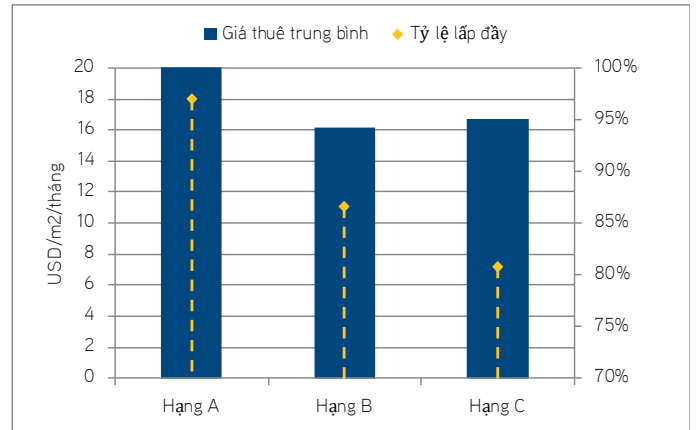
NGUỒN CẦU

Phần lớn nhu cầu thuê văn phòng ở Đà Nẵng đến từ các công ty đa quốc gia hoạt động trong các lĩnh vực như công nghệ, dịch vụ tài chính và xây dựng. Nhu cầu thuê văn phòng ở Đà Nẵng được kì vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng trong tương lai gần nhờ chính quyền thành phố đang khuyến khích các hoạt động khởi nghiệp bằng cách hỗ trợ tài chính cũng như cắt giảm các thủ tục hành chính.

DỰ ĐOÁN

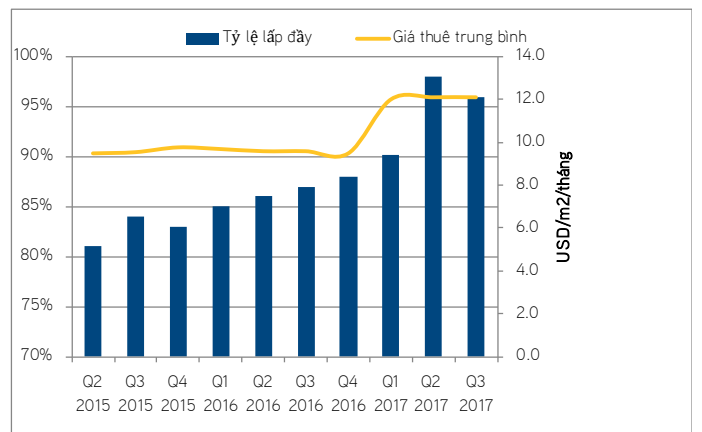
Nhìn chung, giá chào thuê thực trung bình của văn phòng ở thành phố Đà Nẵng khá ổn định do nhu cầu cải thiện và nguồn cung tương lai hạn chế. Giá thuê được dự báo sẽ tăng nhẹ đối với các tòa nhà đang có mức giá cho thuê cao và ổn định đối với các tòa nhà đang có mức cho thuê thấp do chủ các tòa nhà hạng C đang giữ giá thuê ổn định nhằm lấp đầy các tòa nhà của họ. Tỷ lệ lấp đầy được dự báo sẽ tăng ở các tòa nhà hạng B và C vì tỷ lệ trống ở tòa nhà hạng A không thay đổi. Do nhu cầu văn phòng ở Đà Nẵng chủ yếu được thúc đẩy bởi ngành công nghệ thông tin và phần mềm, thị trường văn phòng Đà Nẵng được dự báo sẽ có nhiều triển vọng nhờ sự hợp tác giữa thành phố và Nhật Bản nhằm phát triển ngành này trong những năm tới.

Biểu đồ 34: Văn phòng, Tình hình thị trường đến Q3 2017



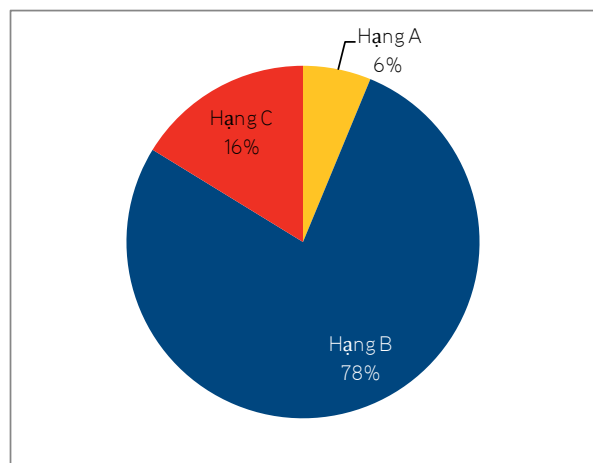
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 35: Văn phòng, Tình hình thị trường theo Quý



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 36: Văn phòng, Nguồn cung theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 21: Các tòa nhà văn phòng tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m ²)	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá chào thuê (**)
1	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	2008	6.219	đã bao gồm	100%	18,0
Hạng A				6.219	-	100%	18,0
1	One Opera	115 Nguyễn Văn Linh	2008	4.234	đã bao gồm	100%	12,9
2	Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	2008	5.200	đã bao gồm	96%	10,6
3	Green Plaza	238 Bạch Đằng	2010	4.400	đã bao gồm	90%	12,0
4	PVFC Building	Lô A2.1, Đường 30/4	2010	11.162	đã bao gồm	100%	10,1
5	Thanh Loi Building	135 Nguyễn Văn Linh	2011	5.100	đã bao gồm	93%	10,1
6	Post Office	155 Nguyễn Văn Linh	2014	8.500	đã bao gồm	92%	13,0
7	Petrolimex Tower	122, Đường 2/9	-	6.000	đã bao gồm	86%	9,2
Hạng B				44.596	-	94.2%	11,0
1	DanaBook	78 Bạch Đằng	-	3.500	đã bao gồm	100%	7,4
2	SPT	Z85 Trần Hưng Đạo			đã bao gồm	90%	7,0
Hạng C				3.500	-	95%	7,2

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Nhìn chung, phân khúc mặt bằng bán lẻ của bất động sản Đà Nẵng ở Quý 3 2017 hoạt động tốt hơn so với quý trước. Giá chào thuê trung bình của tất cả các dự án bán lẻ hiện hữu tăng từ 19,31 USD/m2/tháng lên 20,09 USD/m2/tháng, tương đương với mức tăng 4% so với quý trước. Những tòa nhà có mặt bằng bán lẻ cho thuê với giá cao nhất gồm có Indochina Riverside Towers, Vinh Trung Plaza và Vincom Plaza Ngô Quyền với giá thuê rơi vào khoảng 23 USD/m2/tháng.

Xét về tỷ lệ lấp đầy, khối đế bán lẻ và trung tâm bách hóa hoạt động tốt hơn trung tâm thương mại vì cả hai phân khúc đều đạt tỷ lệ lấp đầy là 100%. Tổng tỷ lệ lấp đầy của phân khúc bán lẻ tăng từ 98.46% quý trước lên 99.12% quý này.

NGUỒN CUNG

Trong quý 3 2017, không có nguồn cung mới nào được giới thiệu vào thị trường bán lẻ Đà Nẵng. Quận Sơn Trà có nguồn cung lớn nhất đạt 36.800m2 với một dự án duy nhất là Vincom Plaza Ngô Quyền, chiếm 49% tổng nguồn cung, tiếp theo là Quận Hải Châu và Thanh Khê, chiếm lần lượt 48% và 3%. Tổng diện tích bán lẻ đã giảm còn 79.731m2 từ tháng 8 khi trung tâm thương mại Big C phải đóng cửa vì lí do pháp lý.

Theo dự kiến, một lượng lớn trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ sẽ tham gia thị trường bán lẻ Đà Nẵng trong những năm tới nhờ vào sự hồi sinh của các dự án đóng băng.

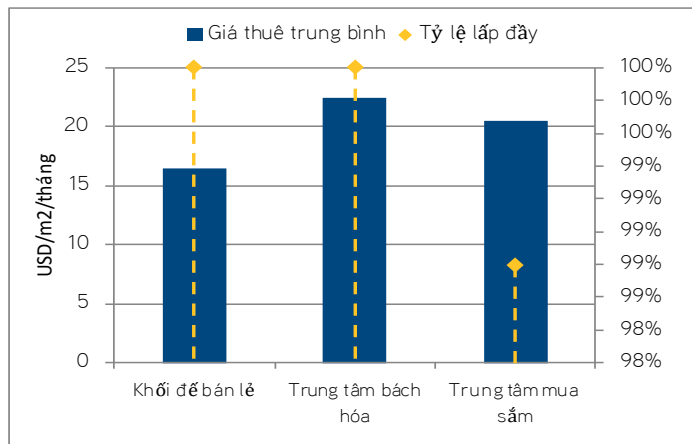
NGUỒN CẦU

Tổng mức bán lẻ hàng hoá và dịch vụ ước tháng 7/2017 đạt 282 triệu đô Mỹ, tăng 9,63% so với cùng kỳ tháng 7 năm 2016. Ngoài ra, do nguồn cung mặt bằng bán lẻ vừa bị giảm 11,760 m2, thị trường bán lẻ được dự đoán sẽ có lợi hơn cho các chủ tòa nhà nhờ vào nguồn cung hạn chế và nhu cầu cao. Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ không chỉ đến từ các nhà bán lẻ hiện hữu, mà còn được trông đợi sẽ tăng cao từ các nhà bán lẻ quốc tế đang cân nhắc đầu tư vào Đà Nẵng.

DỰ ĐOÁN

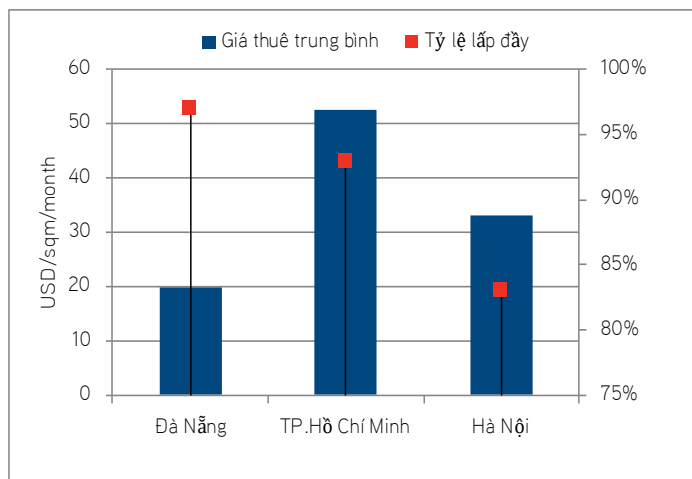
Hội nghị APEC 2017 dự kiến sẽ phát triển và quảng bá hình ảnh của Đà Nẵng rộng rãi hơn ra thế giới bởi hơn 6000 nhà báo tham dự. Do đó, nguồn cung bất động sản bán lẻ tiềm năng của thành phố được xem là cần thiết để thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Thêm nữa, do Đà Nẵng là điểm du lịch với số lượng du khách ngày càng tăng, sự hiện diện của các nhà bán lẻ mới dự kiến từ năm 2018 sẽ giúp giải quyết nhu cầu mua sắm của khách du lịch.

Biểu đồ 37: Bán lẻ, Tình hình thị trường cho đến Q3 2017



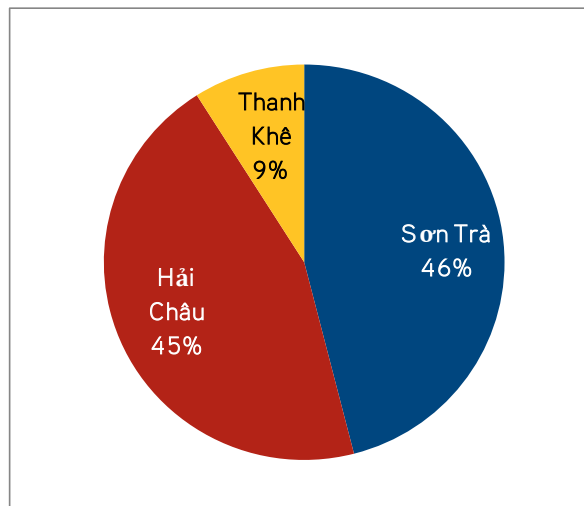
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 38: Bán lẻ, So sánh tình hình thị trường giữa các TP lớn



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 39: Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 22: Các tòa nhà bán lẻ tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	DT cho thuê (m ²)	Giá thuê (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	Hải Châu	2008	5.251	23,0	100%
2	HAGL-Lake View Residences	72 Hàm Nghi	Thanh Khê	2012	7.200	12,0	100%
Khối để bán lẻ					12.451	16,4	100%
1	Parkson Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	Hải Châu	2011	8.000	23,0	100%
Trung tâm bách hóa					8.000	20,0	100%
1	Big C Da Nang	255-257 Hùng Vương	Thanh Khê	2007	11,760	đang cải tạo	
2	Da Nang Square	35 Thái Phiên	Hải Châu	2011	3.280	6,2	79%
3	Vincom Plaza Ngo Quyen	910A Ngô Quyền	Sơn Trà	2015	36.800	23,0	100%
4	LOTTE Mart	06 Nại Nam	Hải Châu	2016	19.200	18,3	100%
Trung tâm thương mại					71.040	20,5	99%

(*) Giá thuê trung bình: Tất cả giá thuê được tính theo giá thực thuê trên mỗi mét vuông, bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm thuế GTGT.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thị trường căn hộ khách sạn trong Quý 3 2017 tiếp tục duy trì khuynh hướng tăng trưởng vững chắc với tỷ lệ hấp thụ trung bình trên thị trường sơ cấp gia tăng, đạt mức 90%, tăng 19% so với quý trước. Quận Hải Châu tiếp tục là khu vực được ưa chuộng với tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt mức kỷ lục 100%. Ở Q3 2017, quận Sơn Trà tuy có nguồn cung lớn nhưng vẫn cải thiện tỉ lệ hấp thụ đạt 92%. Tỷ lệ bán 100% được ghi nhận ở các dự án như Hyatt Regency, A la carte, Fusion Suites, F Homes, Ocean Suites (cả 2 block A&B), Naman Garden và Vinpearl Riverfront. Giá trung bình thị trường sơ cấp giảm 5% so với quý trước do các chủ đầu tư muốn gia tăng tỷ lệ hấp thụ. Trong quý 3 này, quận Sơn Trà thay thế quận Ngũ Hành Sơn trở thành quận ghi nhận giá bán căn hộ khách sạn cao nhất, ở mức USD2.236/m².

NGUỒN CUNG

Trong Quý 3 2017, không có dự án mới nổi bật nào tham gia vào thị trường. Tổng nguồn cung sơ cấp và thứ cấp đạt hơn 7.077 căn. Thị trường căn hộ khách sạn trong quý 3 2017 cũng mang xu hướng như quý 2, hiện đang là phân khúc sôi động nhất thị trường bất động sản của Đà Nẵng. Đặc biệt, nửa cuối năm 2017 đang chờ đợi hai dự án mới dự đoán thêm vào nguồn cung 1.200 căn.

Quận Ngũ Hành Sơn, Sơn Trà và Hải Châu vẫn là khu vực của các dự án hạng sang quy mô lớn. Quận Ngũ Hành Sơn trở thành quận dẫn đầu nguồn cung, chiếm 51% thị phần sơ cấp, tiếp theo là Quận Sơn Trà chiếm 49% thị phần sơ cấp.

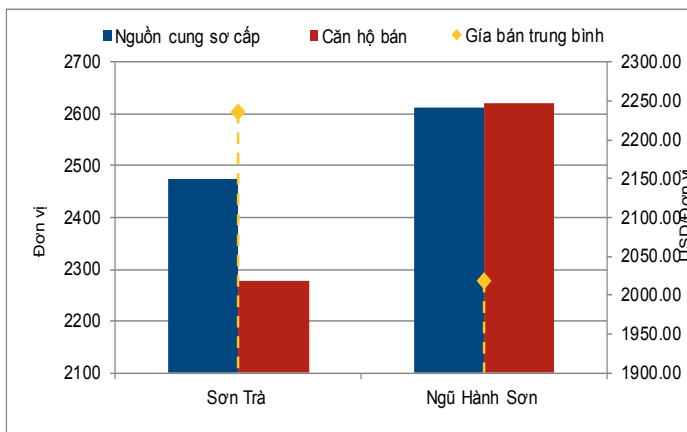
NGUỒN CẦU

Sự tăng trưởng trong nguồn cung căn hộ khách sạn ở Đà Nẵng trong ba quý đầu năm 2017 phần lớn do làn sóng nhu cầu mạnh mẽ từ các nhà đầu tư để phục vụ lượng du khách đến Đà Nẵng trước và sau sự kiện hội nghị APEC 2017. Thêm vào đó, với sự kỳ vọng vào thị trường bất động sản tăng giá sau sự kiện APEC, các nhà đầu tư đã tự tin triển khai một loạt các dự án căn hộ khách sạn mới để đón đầu xu hướng sắp tới.

DỰ ĐOÁN

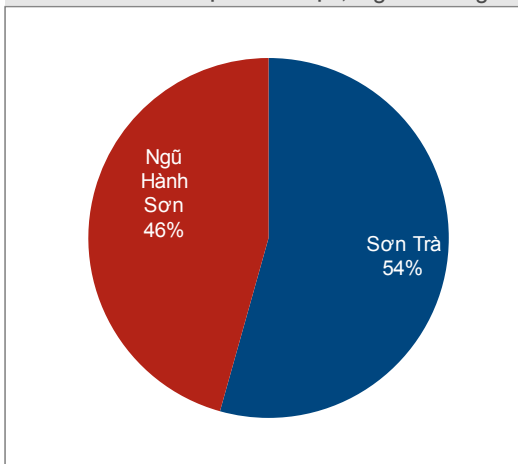
Theo như xu hướng hiện nay, lượng khách du lịch đến Đà Nẵng sẽ tiếp tục tăng đều trong những năm tới nữa. Số lượng căn hộ nghỉ dưỡng cũng vì thế mà sẽ tiếp tục tăng với số lượng lớn để phục vụ cho nhu cầu của khách du lịch. Các nhà đầu tư nên nghiên cứu kỹ về thị trường căn hộ nghỉ dưỡng Đà Nẵng trước khi quyết định đầu tư vì nhu cầu cho loại căn hộ này lớn, tuy nhiên cũng mang tính chất thời vụ. Thêm vào đó, vì số lượng căn hộ nghỉ dưỡng đang trên đà tăng trưởng, bong bóng giá đất cũng là một yếu tố các nhà đầu tư nên thận trọng trước khi đầu tư.

Biểu đồ 40: Căn hộ khách sạn, Tình hình thị trường



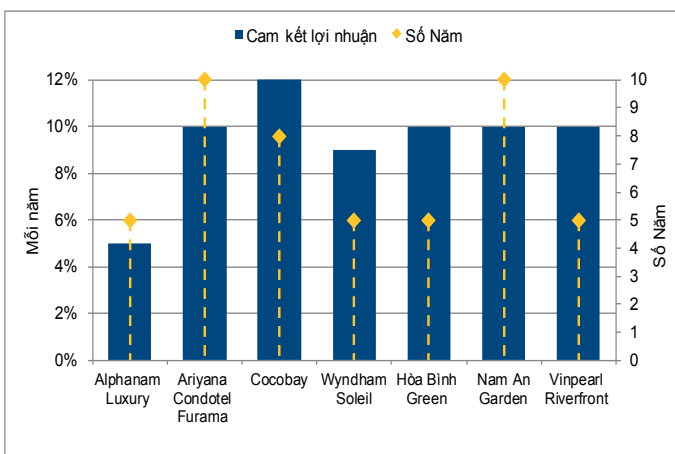
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 41: Căn hộ khách sạn, Nguồn cung theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 42: Căn hộ khách sạn, Cam kết lợi nhuận theo dự án



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 23: Các dự án căn hộ khách sạn tiêu biểu

Stt	Tên tòa nhà	Địa chỉ	Quận	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán trung bình (USD/m ²) *
1	F Home	16 Đặng Tử Kính	Hải Châu	Q1/2016	560	1.600
2	Ariyana Condotel Furama	105–107 Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	1.320	2.534
3	Cocobay	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	1.591	1.482
4	Vinpearl Riverfront	Ngô Quyền	Sơn Trà	Q2/2016	736	2.203
5	Ocean Suites (Block A&B)	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q2/2016	115	2.394
6	Wyndham Soleil	Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q3/2016	706	2.635
7	Hoa Binh Green Danang	Lê Văn Duyệt	Sơn Trà	Q3/2016	1.536	1.663
8	Naman Garden	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	Q4/2016	99	2.325
9	Alphanam Luxury	A1 - A6 Võ Nguyên Giáp	Sơn Trà	Q4/2016	234	1.815
Nguồn cung sơ cấp					6.897	2.072

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2017.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Với lợi thế là thành phố tổ chức đăng cai hội nghị APEC 2017, thị trường bất động sản Đà Nẵng đã có nhiều chuyển biến chỉ trong khoảng thời gian ngắn trong nửa sau năm 2017. Là một phần của bất động sản nghỉ dưỡng, song song với lượng đầu tư gia tăng ở phân khúc căn hộ khách sạn, thị trường biệt thự Đà Nẵng đã có những thay đổi trong quý 3 này.

Giá chào bán sơ cấp trung bình của biệt thự nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng giao động từ 834 USD/m² đến 2.761 USD/m². Vinpearl Luxury Đà Nẵng 1 giữ vững vị trí là dự án có giá chào bán cao nhất ở mức gần 1,7 triệu USD cho mỗi biệt thự, tăng nhẹ so với quý 2 2017. The Point Residences tiếp tục là dự án biệt thự nghỉ dưỡng có giá bình dân nhất trên thị trường sơ cấp ở mức 324.000 USD/căn.

Thị trường sơ cấp có thêm 54 căn từ dự án Euro Village 2, nâng tổng số biệt thự nghỉ dưỡng ở thị trường này lên 386 biệt thự. Mặc dù Euro Village 2 vừa đi vào hoạt động trong quý 3 2017, tỷ lệ hấp thụ của dự án này hiện đã là 50% và có triển vọng sẽ tăng trưởng tốt trong tương lai.

NGUỒN CUNG

Trong Quý 3 2017, thị trường sơ cấp phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng có nguồn cung mới gồm 54 căn thuộc dự án Euro Village 2. Tuy nhiên, phân khúc này vẫn khá nhỏ và ít sôi động hơn so với phân khúc căn hộ khách sạn.

Quận Ngũ Hành Sơn vẫn đứng đầu về nguồn cung sơ cấp, chiếm khoảng 57% thị phần, tiếp đến là Quận Sơn Trà với khoảng 43%. Dự kiến sẽ có hơn 2.000 căn biệt thự nghỉ dưỡng trong năm năm tới, với phần lớn nguồn cung mới tọa lạc tại Quận Ngũ Hành Sơn và Quận Sơn Trà. Hai dự án được đặc biệt quan tâm là InterContinental Da Nang Sun Peninsula và Bà Nà Hills đều thuộc sở hữu của tập đoàn Sun Group. Ngoài ra, gây sự chú ý còn có dự án The Sunrise Bay thuộc Novaland, với tổng số căn hộ cung cấp trong tương lai là 1.020 căn.

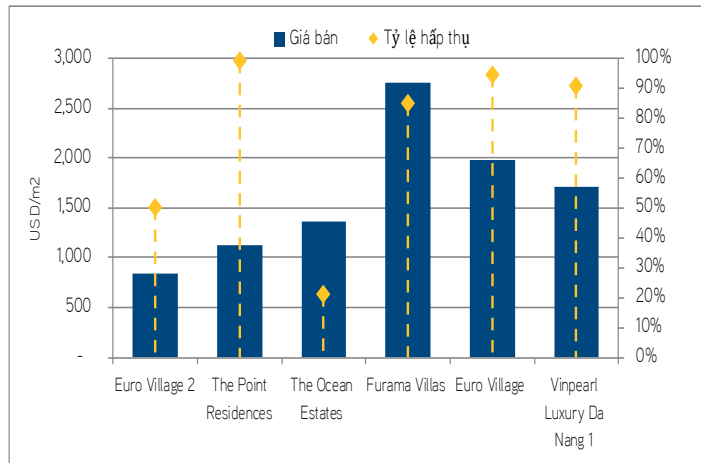
NGUỒN CẦU

Nhà đầu tư đến từ Hà Nội vẫn chiếm 85% thị phần nhu cầu sở hữu biệt thự nghỉ dưỡng, kế đến là khách hàng đến từ thành phố Hồ Chí Minh với 5%. Giao dịch còn được ghi nhận đến từ người dân ở các tỉnh lân cận, người Việt sinh sống ở nước ngoài và cả người nước ngoài. Mỗi đối tượng tương ứng với 5% tổng thị phần còn lại. Đáng chú ý là mức độ tăng trưởng với số lượng du khách và nhà đầu tư đến từ Trung Quốc không có dấu hiệu suy giảm so với quý trước.

DỰ ĐOÁN

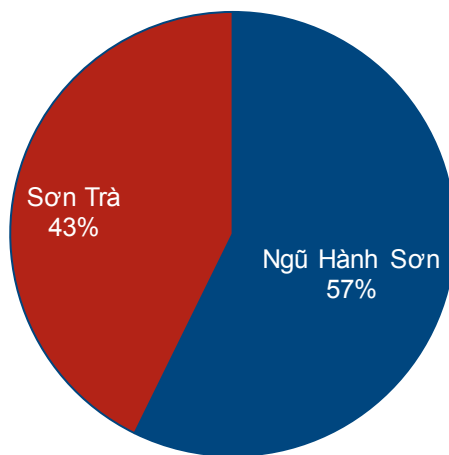
Với tư cách là thành phố tổ chức hội nghị thượng đỉnh APEC 2017, Đà Nẵng được mong chờ có khả năng giới thiệu và quảng bá hình ảnh đến bạn bè thế giới. Sự kiện được dự đoán sẽ thu hút một làn sóng mới trên thị trường bất động sản Đà Nẵng nói chung và thị trường biệt thự nghỉ dưỡng nói riêng. Thêm vào đó, theo như các tin tức, từ năm 2016, chính quyền Đà Nẵng đã chú trọng hơn đến hệ thống cơ sở hạ tầng và các dự án phát triển hạ tầng đã được tiến hành nhiều hơn nhằm thu hút nhiều vốn hơn vào thị trường biệt thự nghỉ dưỡng Đà Nẵng vẫn đang còn ở quy mô nhỏ.

Biểu đồ 43: Biệt thự, Tình hình thị trường



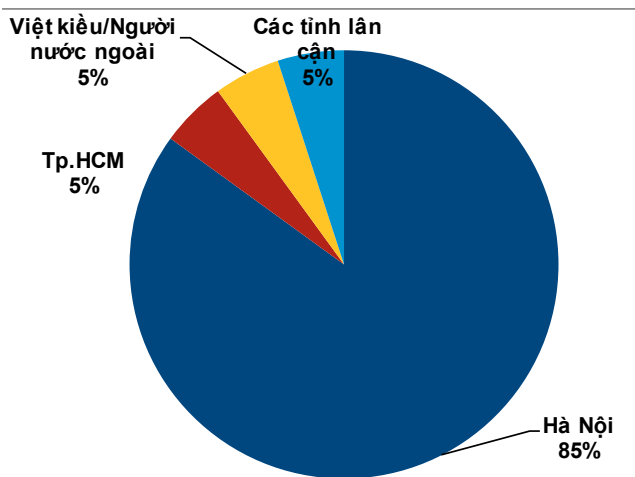
Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 44: Biệt thự, Nguồn cung sơ cấp theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Biểu đồ 45: Biệt thự, Đối tượng khách hàng



Nguồn: Nghiên cứu Colliers International

Bảng 24: Các dự án biệt thự tiêu biểu

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán (USD/m ²)	Asking Price (USD/sqm)
1	Euro Village 2	Sun Group	Hoa Xuân	Ngũ Hành Sơn	-	54	834
2	Furama Villas	Ariyana Corporation	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	2009	131	2,761
3	Vinpearl Luxury Da Nang 1	VinGroup	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	2011	39	1,703
4	The Point Residences	VinaCapital	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	2014	40	1,125
5	The Ocean Estates	VinaCapital	Trường Sa	Ngũ Hành Sơn	2016	33	1,360
6	Euro Village	Sun Group	27 Hoa Hồng	Sơn Trà	-	175	1,976
						472	1,627

* Giá bán không bao gồm các loại thuế và chiết khấu.
 Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 3/2017.

Giới thiệu về Colliers International

Colliers International là công ty hàng đầu trong lĩnh vực dịch vụ bất động sản toàn cầu, được xác định bởi tinh thần doanh nghiệp của chúng tôi.

Với nền tảng cung cấp dịch vụ chất lượng và khả năng chủ động sáng tạo, Colliers International quy tụ các chuyên gia bất động sản trên toàn cầu nhằm hỗ trợ thúc đẩy thành công cho đối tác của mình. Chúng tôi kết nối chặt chẽ dựa trên giá trị văn hóa riêng của công ty hình thành từ tinh thần hợp tác hữu nghị xuyên suốt tập đoàn mà chưa một đối thủ nào trong ngành vượt qua được.

Với hơn 100 nhân viên của 3 văn phòng tại Việt Nam. Đội ngũ nhân viên hiểu biết rõ về thị trường bất động sản và được chứng tỏ bởi các dự án thành công trong nước và quốc tế.

Từ Hà Nội, Đà Nẵng tới TP.HCM, chúng tôi cung cấp các dịch vụ đầy đủ về bất động sản.

Các dịch vụ mà chúng tôi cung cấp dựa trên nền tảng sức mạnh và kinh nghiệm chuyên sâu.



**396 văn phòng trên
68 quốc gia tại
6 châu lục**

\$2,60
tỷ đô doanh thu
hàng năm

15.000
chuyên viên và
nhân viên

158
tỷ mét vuông được
quản lý

**COLLIERS INTERNATIONAL
VIETNAM**

TP. HCM

Tòa nhà 18HBT, Lầu 4
18 Hai Bà Trưng, P. Bến Nghé
Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
ĐT: + 84 8 3827 5665

HÀ NỘI

Phòng A52, Lầu 5,
68 Nguyễn Du,
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam
ĐT: +84 8 3827 5665

MỌI THÔNG TIN CHI TIẾT, VUI LÒNG LIÊN HỆ:

Báo cáo	Bao quát	Định kỳ	Nội dung	Khả dụng
Báo cáo nhận định thị trường	Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đăng tải đại chúng
Báo cáo nhận định thị trường	TP Hồ Chí Minh	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đăng tải đại chúng
Báo cáo nhận định thị trường	Hà Nội	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đăng tải đại chúng
Báo cáo nhận định thị trường	Đà Nẵng	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Đăng tải đại chúng
Báo cáo TT Văn phòng châu Á TBD	Châu Á TBD bao gồm Việt Nam	Hàng Quý	Thị trường văn phòng	Đăng tải đại chúng
Báo cáo thị trường BĐS Việt Nam	Các TP của Việt Nam	Hàng Quý	Tất cả các mảng thị trường	Theo đăng ký
Đề xuất phát triển	Các TP của Việt Nam	Theo yêu cầu	Tất cả các mảng thị trường	Theo đăng ký

Báo cáo này được Công ty Colliers International thực hiện chỉ nhằm mục đích quảng cáo và cung cấp thông tin tổng quát. Colliers International không đảm bảo, đại diện hay chịu trách nhiệm đối với bất kỳ hình thức, diễn đạt hoặc thực hiện, liên quan đến các thông tin ở đây, nhưng không giới hạn, tính chính xác và độ tin cậy của nội dung. Các bên liên quan quan tâm cần tiến hành xác minh lại tính chính xác của thông tin. Colliers International không chịu trách nhiệm nào đối với bất kỳ thiệt hại hay hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Tài liệu này là tài sản có bản quyền của Công ty Colliers International và/hoặc của người cấp bản quyền. ©2017. Mọi bản quyền được bảo lưu.



DAVID JACKSON
Tổng Giám Đốc
david.jackson@colliers.com
+84 8 3827 5665



HÀ VÕ
Trưởng phòng nghiên cứu
ha.vo@colliers.com
+84 8 3827 5665

