

# BÁO CÁO NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM Q4 2019



# MỤC LỤC

Trang

<b>TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM</b> .....	6
<b>TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH</b> .....	7-19
VĂN PHÒNG .....	7
BÁN LẺ .....	10
CĂN HỘ .....	12
BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ .....	14
CĂN HỘ DỊCH VỤ .....	16
KHU CÔNG NGHIỆP .....	18
<b>TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI</b> .....	20-31
VĂN PHÒNG .....	20
BÁN LẺ .....	22
CĂN HỘ .....	24
BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ .....	26
CĂN HỘ DỊCH VỤ .....	28
KHU CÔNG NGHIỆP .....	30
<b>TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG</b> .....	32-39
VĂN PHÒNG .....	32
BÁN LẺ .....	34
CONDOTEL .....	36
BIỆT THỰ .....	38

Trang bìa: Vinhomes Royal City tại Hà Nội.



## DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Trang

Biểu đồ 1. Xuất nhập khẩu Việt Nam giai đoạn 2010-2020F.....	6
Biểu đồ 2. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam giai đoạn 2010-2020F.....	6

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

### DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 3: TP. HCM - Văn phòng, Giá thuê trung bình .....	7
Biểu đồ 4: TP. HCM - Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy .....	7
Biểu đồ 5: TP. HCM - Bán lẻ, Giá thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy .....	10
Biểu đồ 6: TP. HCM - Bán lẻ, Nguồn cung theo năm .....	10
Biểu đồ 7: TP. HCM - Căn hộ, Số lượng bán theo phân khúc và theo quý .....	12
Biểu đồ 8: TP. HCM - Căn hộ, Giá chào bán sơ cấp .....	12
Biểu đồ 9: TP. HCM - Căn hộ, Nguồn cung mới.....	12
Biểu đồ 10: TP. HCM - Biệt thự & Nhà phố, Giá trung bình .....	14
Biểu đồ 11: TP. HCM - Biệt thự & Nhà phố, Số lượng giao dịch .....	14
Biểu đồ 12: TP. HCM - Biệt thự & Nhà phố, Nguồn cung mới.....	14
Biểu đồ 13: TP. HCM - Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình theo phân khúc.....	16
Biểu đồ 14: TP. HCM - Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy theo phân khúc.....	16
Biểu đồ 15: TP. HCM - Khu công nghiệp, Tình hình hoạt động .....	18
Biểu đồ 16: TP. HCM - Khu công nghiệp, Nguồn cung theo quận .....	18

### DANH SÁCH BẢNG

Bảng 1: TP. HCM - Văn phòng, Nguồn cung tương lai.....	7
Bảng 2: TP. HCM - Văn phòng, Dự án tiêu biểu.....	8
Bảng 3: TP. HCM - Bán lẻ, Nguồn cung tương lai .....	10
Bảng 4: TP. HCM - Bán lẻ, Dự án tiêu biểu .....	11
Bảng 5: TP. HCM - Căn hộ, Nguồn cung tương lai.....	13
Bảng 6: TP. HCM - Biệt thự & Nhà phố, Nguồn cung tương lai.....	15
Bảng 7: TP. HCM - Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai (2019) .....	16
Bảng 8: TP. HCM - Căn hộ dịch vụ, Dự án tiêu biểu .....	17
Bảng 9: TP. HCM - Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai .....	18
Bảng 10: TP. HCM - Khu công nghiệp, Thị trường.....	19

**DANH SÁCH BIỂU ĐỒ**

Biểu đồ 17: Hà Nội - Văn phòng, Giá thuê trung bình .....	20
Biểu đồ 18: Hà Nội - Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy .....	20
Biểu đồ 19: Hà Nội - Bán lẻ, Giá thuê trung bình .....	22
Biểu đồ 20: Hà Nội - Bán lẻ, Tỷ lệ lấp đầy .....	22
Biểu đồ 21: Hà Nội - Căn hộ, Số lượng căn bán được và tỷ lệ hấp thụ .....	24
Biểu đồ 22: Hà Nội - Căn hộ, Giá thuê trung bình .....	24
Biểu đồ 23: Hà Nội - Căn hộ, Nguồn cung tương lai.....	24
Biểu đồ 24: Hà Nội - Biệt thự & Nhà phố, Tổng nguồn cung.....	26
Biểu đồ 25: Hà Nội - Biệt thự & Nhà phố, Giá bán thứ cấp.....	26
Biểu đồ 26: Hà Nội - Biệt thự & Nhà phố, Tình hình hoạt động.....	26
Biểu đồ 27: Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình theo phân khúc.....	28
Biểu đồ 28: Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy theo phân khúc.....	28
Biểu đồ 29: Hà Nội – Khu công nghiệp, Tình hình hoạt động.....	30
Biểu đồ 30: Hà Nội - Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận.....	30

**DANH SÁCH BẢNG**

Bảng 11: Hà Nội - Văn phòng, Nguồn cung tương lai (2019) .....	20
Bảng 12: Hà Nội - Văn phòng, Dự án tiêu biểu.....	21
Bảng 13: Hà Nội - Bán lẻ, Nguồn cung tương lai .....	22
Bảng 14: Hà Nội - Bán lẻ, Dự án tiêu biểu .....	23
Bảng 15: Hà Nội - Căn hộ, Nguồn cung tương lai.....	25
Bảng 16: Hà Nội - Biệt thự & nhà phố, Nguồn cung tương lai .....	27
Bảng 17: Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai (2019) .....	28
Bảng 18: Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Dự án tiêu biểu .....	29
Bảng 19: Hà Nội – Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai.....	30
Bảng 20: Hà Nội – Khu công nghiệp, Dự án tiêu biểu .....	31

## DANH SÁCH BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 31: Đà Nẵng - Văn phòng, Tình hình hoạt động.....	32
Biểu đồ 32: Đà Nẵng - Văn phòng, Xu hướng thị trường.....	32
Biểu đồ 33: Đà Nẵng - Văn phòng, Nguồn cung theo phân khúc.....	32
Biểu đồ 34: Đà Nẵng - Bán lẻ, Tình hình hoạt động.....	34
Biểu đồ 35: Đà Nẵng - Bán lẻ, Xu hướng thị trường.....	34
Biểu đồ 36: Đà Nẵng - Bán lẻ, Nguồn cung theo quận.....	34
Biểu đồ 37: Đà Nẵng - Condotel, Tỷ lệ hấp thụ theo quận.....	36
Biểu đồ 38: Đà Nẵng - Condotel, Nguồn cung theo quận.....	36
Biểu đồ 39: Đà Nẵng - Condotel, Cam kết lợi nhuận.....	36
Biểu đồ 40: Đà Nẵng - Biệt thự, Tình hình hoạt động.....	38
Biểu đồ 41: Đà Nẵng - Biệt thự, Giá bán sơ cấp theo Quận.....	38
Biểu đồ 42: Đà Nẵng - Biệt thự, Đối tượng khách hàng.....	38

## DANH SÁCH BẢNG

Bảng 21: Đà Nẵng - Văn phòng, Dự án tiêu biểu.....	33
Bảng 22: Đà Nẵng - Bán lẻ, Dự án tiêu biểu.....	35
Bảng 23: Đà Nẵng - Condotel, Dự án tiêu biểu.....	37
Bảng 24: Đà Nẵng - Biệt thự, Dự án tiêu biểu.....	39

## CHÚ THÍCH

ARR:	Giá thuê trung bình	CBD:	Khu vực trung tâm hành chính
CPI:	Chỉ số giá tiêu dùng	FDI:	Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP:	Tổng sản phẩm trong nước	GFA:	Tổng diện tích sàn
GRDP:	Tổng sản phẩm trong nước theo khu vực	LUR:	Quyền sử dụng đất
IIP:	Chỉ số sản xuất công nghiệp	IP:	Khu công nghiệp
NLA:	Diện tích cho thuê	Q-o-Q:	So với cùng kỳ quý trước
Y-o-Y:	So với cùng kỳ năm ngoái		

Tỷ giá: USD/VND=23,270

**GDP:**

Trong quý cuối cùng của năm 2019, GDP của Việt Nam tăng 6,97%, đứng thứ hai chỉ sau quý 3 năm 2019, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,02% vượt kỳ vọng của Quốc Hội là 6,6 đến 6,8%. Mặc dù tốc độ tăng trưởng của năm 2019 thấp hơn năm trước, nhưng nó vẫn cao hơn tốc độ tăng trưởng của năm 2011 đến 2017.



**CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG (CPI):**

Chỉ số CPI trung bình của năm 2019 tăng 2,7% so với mức trung bình của năm 2018, thấp hơn tỷ lệ mà Quốc Hội đề xuất. Ngoài ra, đây là tỷ lệ thấp nhất trong 3 năm qua. Quốc hội và Chính phủ đặt ra mục tiêu kiểm soát tỷ lệ lạm phát là dưới 4%. Để đạt được điều đó, tốc độ tăng trưởng CPI đã được hạ xuống. Như vậy, tỷ lệ lạm phát năm 2019 vẫn ở mức 2,01%.



**TỔNG VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI (FDI):**

Năm 2019, tổng vốn đầu tư của Việt Nam tăng 10,2% so với năm 2018, trong đó khu vực đầu tư ngoài quốc doanh có tốc độ tăng trưởng vốn cao nhất (17,3%), đồng thời chiếm tỷ lệ lớn nhất trong tổng vốn đầu tư (46%). Tổng lượng vốn FDI năm 2019 là 38 tỷ USD, cao hơn 7,2% so với năm ngoái. 16,7 tỷ USD đã được đầu tư vào 3.883 dự án mới, chứng minh số lượng dự án tăng 27,5%, ít hơn 6,8% số lượng vốn đầu tư đăng ký so với năm 2018.



**TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA:**

12% là tỷ lệ tăng của tổng doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng so với năm ngoái, cho thấy có sự gia tăng cả về nhu cầu tiêu dùng của người dân và nguồn cung.



**DU KHÁCH QUỐC TẾ:**

Có 18 triệu du khách quốc tế đã đến Việt Nam trong năm 2019, tăng 16,7% so với năm ngoái. 79,9% khách quốc tế là người châu Á, bao gồm Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản và các nơi khác. Đối với du khách Mỹ và châu Âu, số lượng khách đến đã tăng 7-8% so với năm ngoái. Tuy nhiên, du khách đến từ Úc chứng kiến tỷ lệ giảm 1,2%.

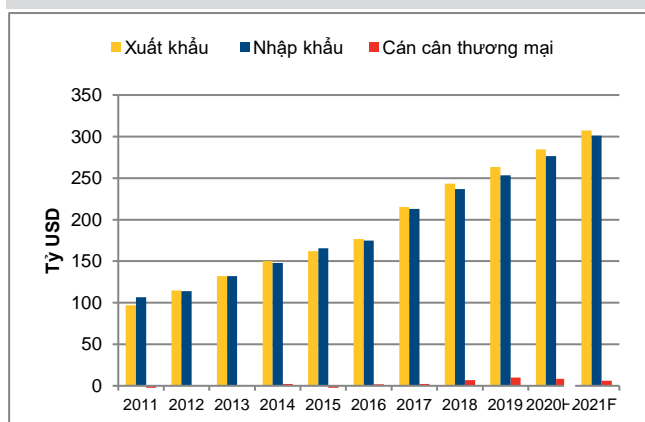


**CÁN CÂN THƯƠNG MẠI:**

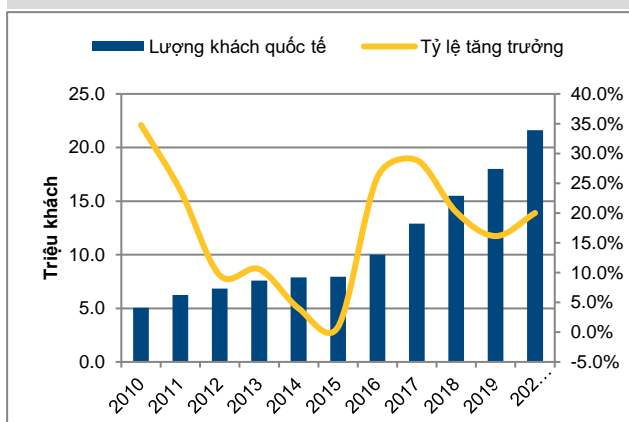
Năm 2019, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa ước tính đạt 516,96 tỷ USD. Đối với xuất khẩu, doanh thu đạt 302,45 tỷ USD, tăng 8,1% và kim ngạch nhập khẩu đạt 25,51 tỷ USD, tăng 11%. Như vậy có thể kết luận thặng dư thương mại của Việt Nam là 9,94 tỷ USD.



Biểu đồ 1. Xuất nhập khẩu Việt Nam, 2010-2020F



Biểu đồ 2. Khách quốc tế đến Việt Nam, 2010-2020F



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2019, thị trường văn phòng thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận mức tăng trưởng ổn định cả về tỷ lệ lấp đầy và tỷ lệ cho thuê. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của năm 2019 là hơn 97%, cả loại A và loại B, do nguồn cung vẫn thấp hơn nhu cầu. Về giá thuê, các văn phòng hạng A ghi nhận mức giá khoảng 45USD/m<sup>2</sup>/tháng trong khi các văn phòng hạng B có mức giá đạt khoảng 30USD/m<sup>2</sup>/tháng.

## NGUỒN CUNG

Không có dự án văn phòng hạng A mới nào hoàn thành trong quý cuối năm 2019, nguồn cung mới từ hạng B và C đạt hơn 80.000 m<sup>2</sup>, chủ yếu nằm ở khu vực ngoài CBD. Tuy nhiên, với Lim Tower 3 (cấp A) và Sonatus (cấp B) đã tổ chức lễ khai trương vào năm 2019, cung cấp hơn 61.000m<sup>2</sup> diện tích cho thuê mới, tăng tổng diện tích cho thuê của thành phố Hồ Chí Minh lên hơn 870.000 m<sup>2</sup>. Với nguồn cung nhiều hơn, không thể tránh khỏi việc tỷ lệ lấp đầy sẽ giảm trong tương lai.

Về mặt không gian làm việc chung, tổng nguồn cung không gian làm việc linh hoạt đạt hơn 45.000m<sup>2</sup> vào cuối năm 2019. Các nhà cung cấp không gian làm việc chung tại Việt Nam như Dreamplex, Toong, Up và Regus đang có kế hoạch mở thêm không gian làm việc chung để giành thị phần.

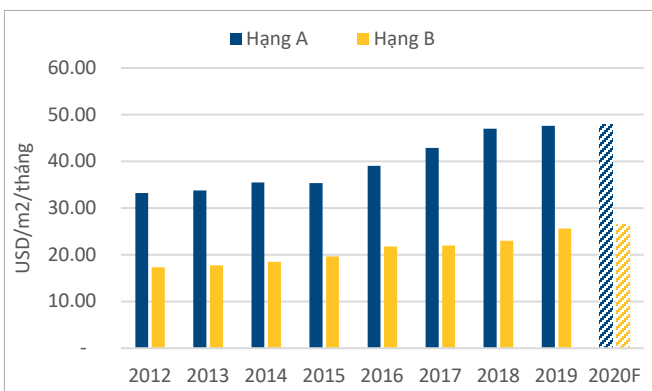
## NGUỒN CẦU

Nhu cầu cho cả văn phòng hạng A và B vẫn ở mức rất cao mặc dù nguồn cung mới đang chuẩn bị đi vào hoạt động. Văn phòng hạng A đang thể hiện tốt với tỷ lệ lấp đầy 97% và tiền thuê y-o-y tăng 4,23%. Trong khi hầu hết các văn phòng hạng B có tỷ lệ lấp đầy chỉ hơn 90%.

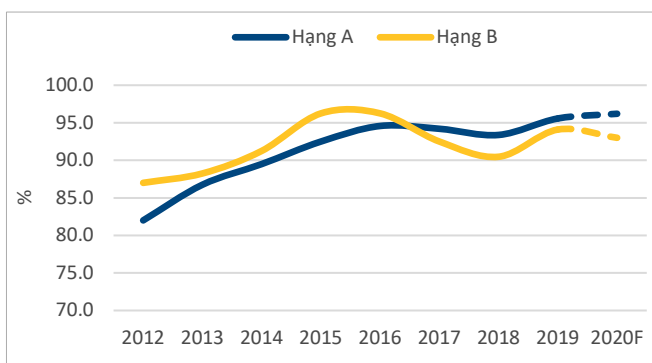
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nhờ có hơn 67.000m<sup>2</sup> diện tích cho thuê sẽ có sẵn vào năm 2020 từ Crescent Mall và ICT Tower 2, cả 2 đều là hạng B, nguồn cung dự kiến sẽ đáp ứng nhu cầu cao cho văn phòng. Với nhu cầu vẫn cao đối với các văn phòng hạng A và việc không có văn phòng hạng A mới nào tham gia vào thị trường, khách hàng có thể sẽ phải chuyển ý định sang các loại văn phòng cấp thấp hơn vì có nhiều nguồn cung hơn và giá cả phải chăng hơn.

Biểu đồ 3: TP. HCM - Văn phòng, Giá thuê trung bình



Biểu đồ 4: TP. HCM - Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy



Bảng 1: TP. HCM - Văn phòng, Nguồn cung tương lai (2019)

Tên Dự Án	Hạng	Quận	NLA (m <sup>2</sup> )
CrescentMallPhase2	B	District 7	30,000
Etown 5	B	Tan Binh	30,700
ICT Tower 2	B	District 12	17,878

Nguồn: Colliers International Research

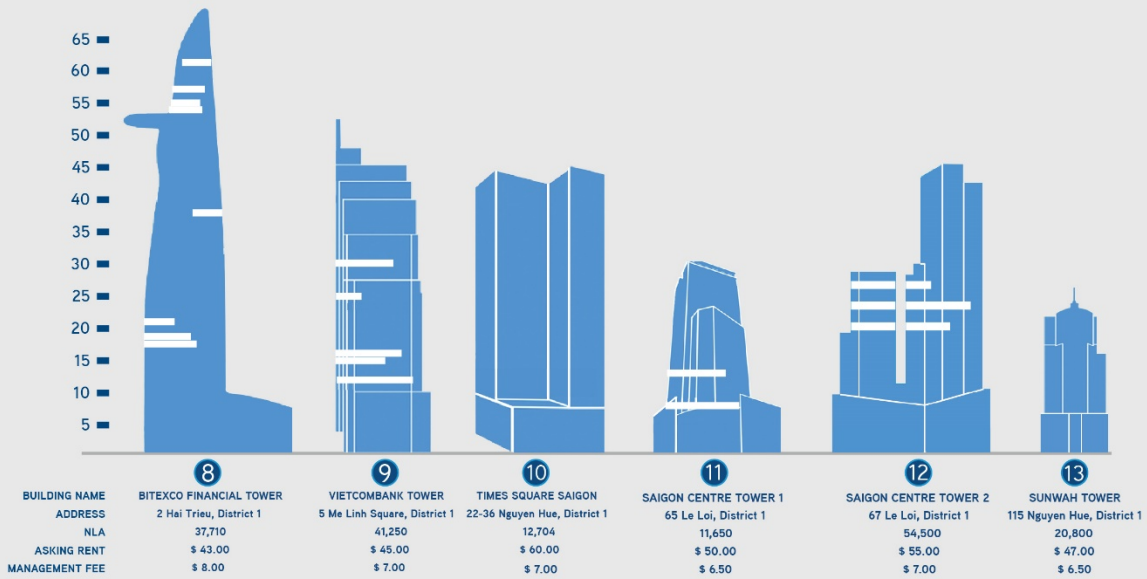
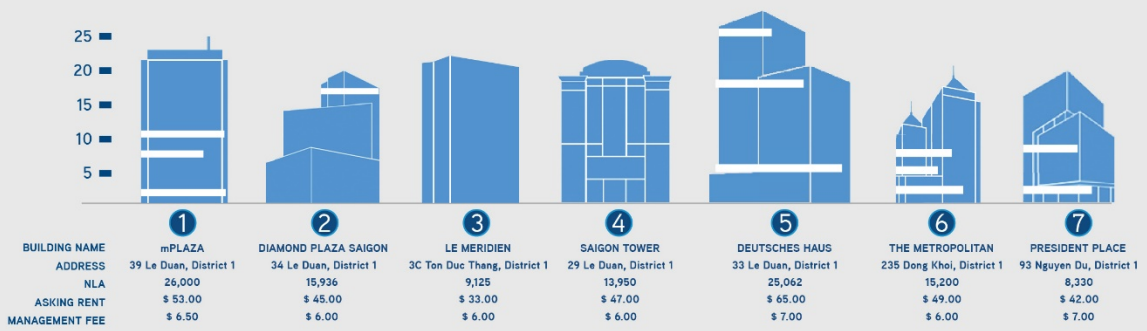
Bảng 2: TP. HCM - Văn phòng, Dự án tiêu biểu

STT	Dự Án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	NLA (m <sup>2</sup> )	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê(*)
1	Saigon Centre Tower 1	65 Le Loi	1996	51,650	6.5	99.0%	45.0
2	Saigon Tower	29 Le Duan	1997	13,950	6.0	100.0%	35.0
3	Sunwah Tower	115 Nguyen Hue	1997	20,800	6.5	99.7%	43.0
4	The Metropolitan	235 Dong Khoi	1997	15,200	6.0	100.0%	40.0
5	Diamond Plaza	34 Le Duan	1999	15,936	8.0	97.9%	45.0
6	mPlaza Saigon	39 Le Duan	2009	26,000	6.5	93.4%	50.0
7	Bitexco Financial Tower	2 Hai Trieu	2010	37,710	12.0	93.0%	39.0
8	President Place	93 Nguyen Du	2012	8,330	7.0	95.9%	40.0
9	Le Meridien	3C Ton Duc Thang	2013	9,125	6.0	100.0%	38.0
10	Times Square	22-36 Nguyen Hue	2013	12,704	7.0	95.0%	62.0
11	Vietcombank Tower	5 Me Linh Square	2015	41,250	7.0	97.3%	45.0
12	Deutsches Haus	33 Le Duan	2017	25,062	7.0	95.0%	65.0
13	Saigon Centre Tower 2	67 Le Loi	2017	44,000	7.0	98.0%	46.0
14	Lim Tower 3	29A Nguyen Dinh Chieu	2019	29,357	6.0	95.0%	40.0
Hạng A							
1	VTP-OSIC	8 Nguyen Hue	1993	6,500	6.0	100.0%	25.0
2	The Landmark Tower	5B Ton Duc Thang	1995	8,000	6.0	100.0%	29.0
3	Harbour View Tower	35 Nguyen Hue	1996	8,000	5.0	100.0%	26.0
4	Saigon Trade Center	37 Ton Duc Thang	1997	31,416	7.0	73.0%	30.0
5	Saigon Riverside Office	2A-4A Ton Duc Thang	1997	10,000	Inc.	100.0%	33.0
6	Me Linh Point Tower	2 Ngo Duc Ke	1999	17,600	6.0	95.0%	45.0
7	Zen Plaza	54-56 Nguyen Trai	2001	11,037	6.0	97.0%	27.1
8	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyen Thi Minh Khai	2005	3,200	5.0	100.0%	33.0
9	Opera View	161-167 Dong Khoi	2006	3,100	7.0	98.0%	40.0
10	Royal Tower	235 Nguyen Van Cu	2008	14,320	6.0	100.0%	24.5
11	Continental Tower	81-85 Ham Nghi	2008	15,000	6.5	100.0%	25.0
12	Sailing Tower	51 Nguyen Thi Minh Khai	2008	16,910	6.0	100.0%	30.8
13	CJ Building	5 Le Thanh Ton	2008	14,000	6.5	99.3%	30.0
14	TMS	172 Hai Ba Trung	2009	4,000	5.0	97.5%	30.0
15	Vincom Center	68-70-72 Le Thanh Ton	2010	56,600	5.0	94.8%	32.0
16	Havana Tower	132 Ham Nghi	2010	7,326	6.0	100.0%	26.0
17	Central Plaza	17 Le Duan	2010	7,405	6.0	99.0%	32.0
18	Petro Vietnam Tower	1-5 Le Duan	2010	13,304	7.1	92.1%	32.0
19	Bao Viet Tower	233 Dong Khoi	2010	10,650	5.0	99.6%	28.0
20	The Lancaster	22-22Bis Le Thanh Ton	2010	7,000	5.0	100.0%	25.0
21	Maritime Bank Tower	192 Nguyen Cong Tru	2010	19,596	5.0	100.0%	25.0
22	A&B Tower	76 Le Lai	2010	17,120	6.4	90.0%	40.0
23	Saigon Royal	91 Pasteur	2010	5,340	6.0	100.0%	23.0
24	Lim Tower	9-11 Ton Duc Thang	2013	22,000	6.0	100.0%	38.0
25	MB Sunny Tower	259 Tran Hung Dao	2014	13,200	5.5	97.4%	24.0
26	Empress Tower	138-142 Hai Ba Trung	2012	19,400	6.6	98.5%	33.0
27	Mapletree Business Center	1060 Nguyen Van Linh	2015	23,010	6.0	99.0%	25.0
28	Etown Central	11 Doan Van Bo	2017	33,258	6.0	98.9%	25.0
29	Viettel Complex Building	285 Cach Mang Thang Tam	2017	47,000	5.5	94.0%	26.0
30	Sonatus	15 Le Thanh Ton	2019	32,000	6.0	90.0%	40.0
Hạng B							



SAIGON SKYLINE REVIEW  
 CBD HCMC GRADE A OFFICE BUILDINGS

Q4  
 2019



□ = Available Space  
 ■ = Occupied Space

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý cuối năm 2019, giá thuê trung bình của thị trường bán lẻ là 61 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 6,1% so với cùng kỳ năm ngoái. Việc khai trương Crescent Mall giai đoạn 2 vào tháng 12 đã hạ tỷ lệ lấp đầy của quý này xuống 3% so với quý trước.

## NGUỒN CUNG

Crescent Mall giai đoạn 2 là dự án mới duy nhất đi vào hoạt động và cung cấp 18.000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê cho tổng nguồn cung. Trong khi nguồn cung mới liên tục gia nhập thị trường là một dấu hiệu tích cực thì Superbowl Truong Son đang trong giai đoạn tu sửa dẫn đến sự sụt giảm 5.500 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê. Hơn nữa, một số trung tâm bán lẻ như Zen plaza và Pico Plaza đang có kế hoạch mở rộng quy mô diện tích cho thuê văn phòng, đồng nghĩa với việc thu hẹp diện tích không gian bán lẻ trong tương lai.

Năm 2020, hơn 200.000 m<sup>2</sup> không gian bán lẻ mới từ năm trung tâm mua sắm dự kiến sẽ đi vào hoạt động. Ba trên tổng số năm trung tâm được xây dựng tại quận 9.

## NGUỒN CẦU

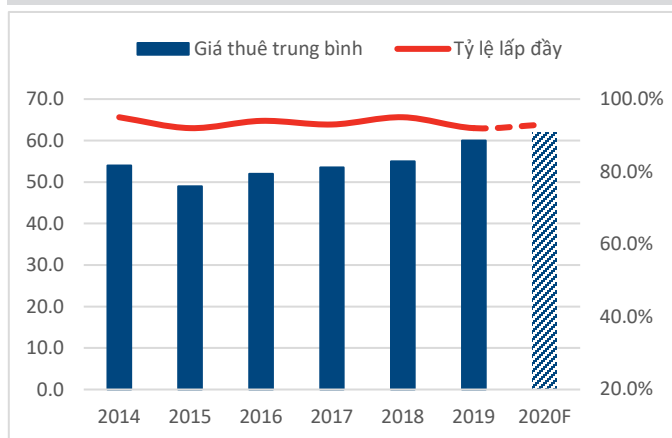
Với sự thành công của các thương hiệu nước ngoài tại Việt Nam như H&M, Zara, Starbucks và gần đây Uniqlo là thương hiệu mới nhất đặt chân đến Thành phố Hồ Chí Minh, thu hút hơn 3.000 người xếp hàng chờ vào mua hàng trong ngày khai trương. Nhưng năm vừa qua, không ít các thương hiệu nước ngoài và địa phương như PNJ, Trung Nguyên Legend, Ninomax, Biti, v.v đã xây dựng vị thế vững chắc trong thói quen mua sắm, giải trí của khách hàng. Nhận được sự chấp nhận từ khách hàng là một động lực quan trọng để mở rộng thị phần của các thương hiệu này và ảnh hưởng đến quyết định mở thêm trung tâm bán lẻ của các nhà đầu tư.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

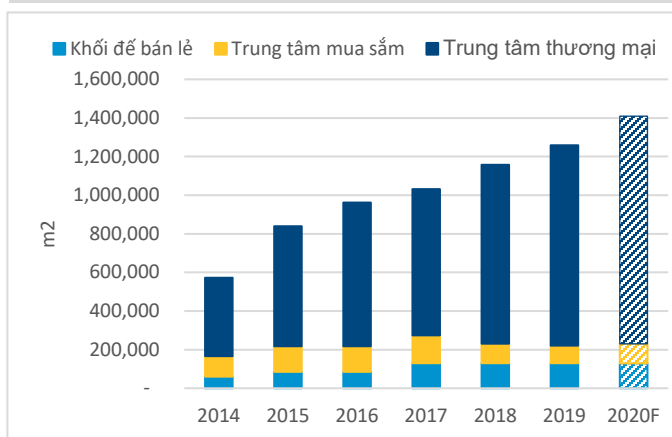
Việc cả Crescent Mall Giai đoạn 2 và Socar Sala sẽ được khai trương trong quý này chưa thể diễn ra như kỳ vọng, ngày khai trương của trung tâm thương mại tại Quận 2 được dự đoán sẽ diễn ra vào quý 2 năm 2020.

Việc đi vào hoạt động của năm trung tâm thương mại mới có khả năng sẽ làm chậm tốc độ tăng giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trong năm tới, đồng thời cung cấp hơn 200.000 m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ. Quận 9, nơi quy tụ ba trên năm dự án tương lai đã chứng minh cho xu hướng đầu tư lý tâm ra khu vực ngoại thành của các nhà đầu tư.

Biểu đồ 5: TP. HCM - Bán lẻ, Giá thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy



Biểu đồ 6: TP. HCM - Bán lẻ, Nguồn cung theo năm



Bảng 3: TP. HCM - Bán lẻ, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Quận	NLA (m <sup>2</sup> )	Năm dự kiến hoàn thành
Socar Sala	2	60,000	Q2 2019
Elite Mall	8	42,000	2020
Central Mall West Saigon	9	39,000	2020
Sense City East Saigon	9	50,000	2020
Vincom Megamall Grand Park	9	45,000	2020

**Bảng 4: TP. HCM - Bán lẻ, Dự án tiêu biểu**

STT	Dự Án	Địa chỉ	Địa điểm	Năm hoàn thành	NLA (m <sup>2</sup> )	ARR (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Sheraton Saigon	88 Dong Khoi	District 1	2003	750	125.0	100%
2	The Manor 1	91 Nguyen Huu Canh	Binh Thanh	2006	2,000	22.0	100%
3	Opera View	Lam Son Square	District 1	2006	1,260	54.0	100%
4	Caravelle Hotel	19 Lam Son Square	District 1	2007	150	105.0	100%
5	New World Hotel	76 Le Lai Street	District 1	2009	1,000	92.0	100%
6	Hotel Continental Sai Gon	132-134 Dong Khoi	District 1	2009	200	90.0	100%
7	Centre Point	106 Nguyen Van Troi	Phu Nhuan	2009	2,000	22.0	93%
8	mPlaza Saigon	35 Le Duan	District 1	2009	6,830	60.0	98%
9	The Garden Mall	190 Hong Bang	District 5	2017	24,000	35.0	85%
10	The Manor 2	91 Nguyen Huu Canh	Binh Thanh	2011	2,500	22.0	100%
11	The Oxygen Mall	An Phu Ward	District 2	2011	5,000	30.0	90%
12	Rex Arcade	141 Nguyen Hue	District 1	2011	2,000	130.0	100%
13	ICON 68 @ BFT	45 Ngo Duc Ke	District 1	2011	8,000	90.0	95%
14	Saigon Airport Plaza	1 Bach Dang, Ward 2	Tan Binh	2013	7,623	22.0	92%
15	Imperia An Phu	An Phu Ward	District 2	2013	2,940	15.0	100%
16	President Place	93 Nguyen Du	District 1	2013	800	42.0	98%
17	Times Square	22-36 Nguyen Hue	District 1	2013	9,000	300.0	100%
18	Sunrise City - phase 1	23-25-27 Nguyen Huu Tho	District 7	2014	3,500	35.0	100%
19	Pearl Center	12 Quoc Huong	District 2	2015	24,000	32.0	81%
<b>Khối để thương mại</b>							
1	Diamond Plaza	34 Le Duan	District 1	1999	9,000	166.0	100%
2	Parkson Saigontourist Plaza	35 Le Thanh Ton Street	District 1	2002	17,000	90.0	98%
3	Parkson Hung Vuong Plaza	126 Hung Vuong Street	District 5	2007	24,000	40.0	98%
4	Menas Plaza	Tan Son Nhat, Truong Son	Tan Binh	2008	12,235	41.0	65%
5	RomeA	117 Nguyen Dinh Chieu	District 3	2017	12,000	80.0	80%
<b>Trung tâm mua sắm</b>							
1	Vincom Center Landmark 81	772 Dien Bien Phu	Binh Thanh	2018	50,000	100.0	100%
2	Vincom Mega Mall Thao Dien	161 Ha Noi Highway	District 2	2015	90,000	68.0	98%
3	Saigon Center	35 Nam Ky Khoi Nghia	District 1	1996	55,000	180.0	99%
4	Zen Plaza	54-56 Nguyen Trai	District 1	2001	11,528	40.0	100%
6	Lotte Mart Saigon South	469 Nguyen Huu Tho	District 7	2008	24,000	40.0	99%
7	Vincom Center Dong Khoi	72 Le Thanh Ton	District 1	2010	45,000	150.0	93%
8	Vincom Plaza 3/2	3C Ba Thang Hai	District 10	2010	25,000	42.0	95%
9	Lotte Mart Phu Tho	968 Ba Thang Hai	District 11	2010	24,500	40.0	99%
10	Crescent Mall	101 Ton Dat Tien	District 7	2011	45,000	44.0	100%
11	Satra Pham Hung	C6/27 Pham Hung	District 8	2011	11,528	19.0	87%
12	Van Hanh Mall	11 Su Van Hanh	District 10	2018	55,000	45.0	90%
13	GigaMall	242 Pham Van Dong	Thu Duc	2019	110,000	30.0	95%
14	TNLPlaza	346 Ben Van Don	District 4	2019	15,000	40.0	90%
15	Crescent Mall Phase 2	101 Ton Dat Tien	District 7	2019	18,000	48.0	78%
<b>Trung tâm thương mại</b>							

Thông tin này được cập nhật tin đến Quý 4/2019.

(\*): USD/m<sup>2</sup>/tháng

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thị trường căn hộ bán tại TP HCM Q4 2019 khá trầm lắng. Năm 2019 khép lại với hơn 40,000 căn hộ mới được chào bán ra thị trường. Phân khúc Trung cấp ghi nhận tỷ lệ hấp thụ cao nhất đối với nguồn cung mới. Số lượng dự án mới chào bán giảm, tuy nhiên thị trường vẫn ghi nhận tín hiệu tích cực từ nguồn cầu. Tổng lượng tiêu thụ trong quý cao hơn số lượng chào bán. Do nhu cầu cao và ít nguồn cung, giá chào bán trung bình tăng lên đáng kể.

## NGUỒN CUNG

Trong quý 4 năm 2019, số lượng đơn vị mới ra mắt tại TP HCM đạt hơn 3.500 căn, giảm 23,5% so với quý 4 năm 2018. Nguồn cung mới ra mắt chủ yếu đến từ phân khúc trung cấp. Trong khi đó, phân khúc giá rẻ vẫn thiếu nguồn cung nên nhu cầu của phân khúc này vẫn còn cao. Trong năm 2019, số lượng căn hộ mới chào bán ghi nhận hơn 40,000 căn, giảm 40% so với năm 2018.

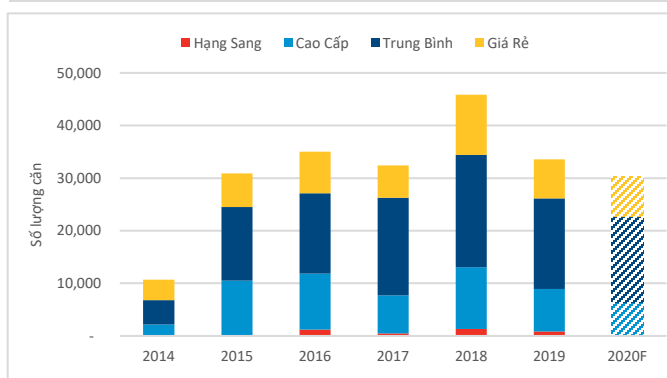
## NGUỒN CẦU

Do thiếu hụt nguồn cung, nguồn cầu vẫn dồi dào dẫn đến tỷ lệ hấp thụ cao, 85% căn hộ sơ cấp đã được hấp thụ trong quý. Quận 2 và quận 9 ghi nhận mức tăng giá cao nhất từ 4% - 7%. Tổng số căn đã bán ra trong quý đạt hơn 40.000 căn, giảm 65% so với quý 3 năm 2019.

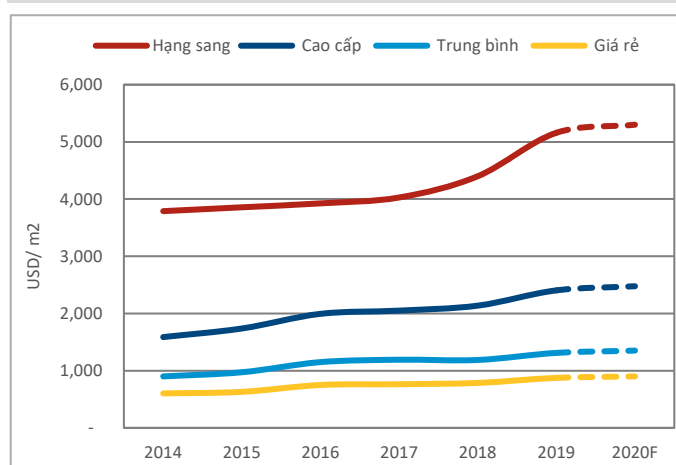
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung mới trong năm 2020 được dự báo sẽ thấp hơn năm 2019 trong bối cảnh hàng tồn kho vẫn còn, tín dụng trong bất động sản bị kiểm soát chặt chẽ. Năm 2019 ghi nhận giá bán cao nhất trong vòng 10 năm qua. Tuy nhiên, giá bán căn hộ tại TP HCM năm 2020 dự kiến vẫn tiếp tục tăng. Khoảng 38.000 căn dự kiến sẽ mở bán trong năm 2020. Hầu hết nguồn cung trong tương lai sẽ đến từ phía đông và phía nam của TP HCM.

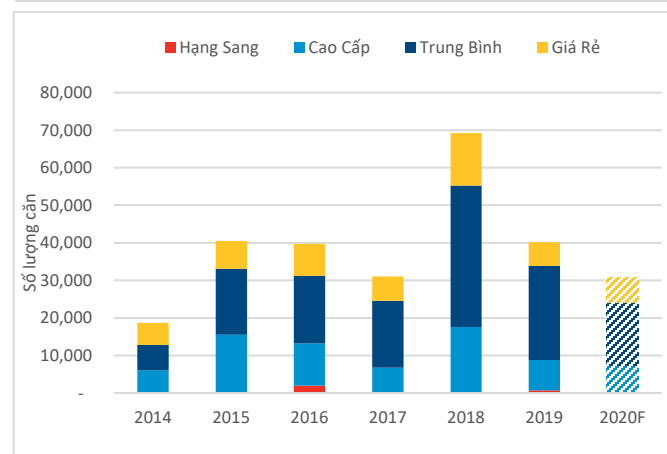
Biểu đồ 7: Căn hộ, Số lượng căn hộ bán theo Phân khúc



Biểu đồ 8: Căn hộ mở bán, Giá bán sơ cấp, TP. Hồ Chí Minh



Biểu đồ 9: Căn hộ, Số lượng mở bán mới theo phân khúc



Bảng 5: Căn hộ, Một số dự án căn hộ tiêu biểu

Stt	Tên dự án / Tòa nhà	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (USD/m <sup>2</sup> )
1	Hung Phuc Premier	Phu My Hung	District 7	2020	192	2,570
2	Eco Green	Xuan Mai Corp.	District 7	2020	4,000	2,423
3	Flora Novia	Nam Long	Thu Duc District	2020	518	1,199
4	Saigon Riverside City	Hiep Phuc Corp.	Thu Duc District	2020	1,729	1,030
5	Lavita Charm	Hung Thinh Corp.	Thu Duc District	2020	939	1,146
6	Masteri Parkland	Thao Dien Investment	District 2	2020	800	2,379
7	Sunshine City Sài Gòn	Sunshine Group	District 7	2021	3,748	2,250
8	Laimian City	HDTC	District 2	2021	13,092	2,812
9	Vinhomes Grand Park	Vingroup	District 9	2021	10,000 (phase 1)	1,428
10	Q7 Saigon Riverside	Hung Thinh Corp.	District 7	2021	3,580	1,461
11	Grand Manhattan	Novaland	District 1	2021	967	6,489
12	Cove Residence (Empire City)	Keppel Land	District 2	2022	136	6,000

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Nguồn cung vẫn còn hạn chế, đặc biệt là phân khúc bình dân. Nguồn cầu đã có nhiều cải tiến so với giai đoạn trước. Giá bán trung bình của nhà phố xây sẵn đã tăng 2,2% so với quý 3 năm 2019 và 3,5% so với quý 4 năm 2018.

## NGUỒN CUNG

Quý 4 2019 ghi nhận hơn 700 căn mới ra mắt, chủ yếu đến từ phía đông TP HCM như Sai Gon Garden Riverside Village với 168 căn, Verosa Park với 290 căn, v.v... Bên cạnh đó, quận Thủ Đức và quận 7 cũng chào đón một số dự án mới, chủ yếu đến từ những giai đoạn sau.

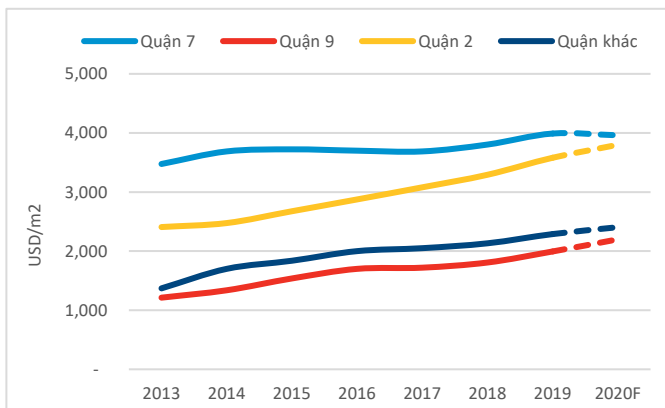
## NGUỒN CẦU

Nhu cầu về phân khúc bình dân vẫn mạnh, giá từ 150.000 - 250.000 USD. Nhu cầu trong phân khúc này chủ yếu đến từ nhà đầu tư cá nhân đầu tư cho thuê hoặc hưởng lợi từ việc tăng giá. Các dự án pháp lý rõ ràng có tỷ lệ hấp thụ cao.

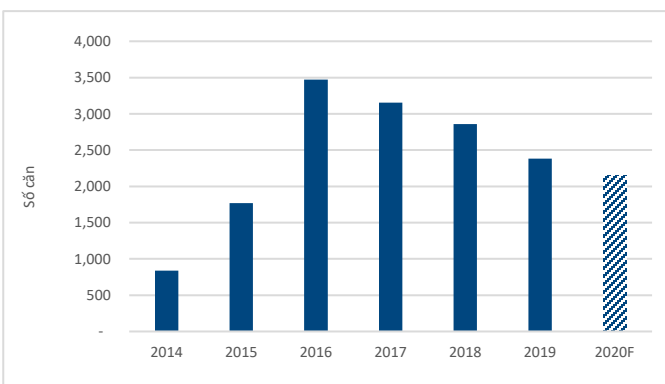
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Năm 2020, thị trường dự kiến sẽ chào đón số lượng lớn sản phẩm từ Vinhomes Grand Park ở quận 9 và GS Metro City ở quận Nhà Bè. Phân khúc bình dân được dự báo vẫn còn thiếu nguồn cung. Với thị trường mạnh hiện tại, hầu hết các dự án hiện tại dự kiến sẽ tăng giá, đặc biệt là các dự án bình dân.

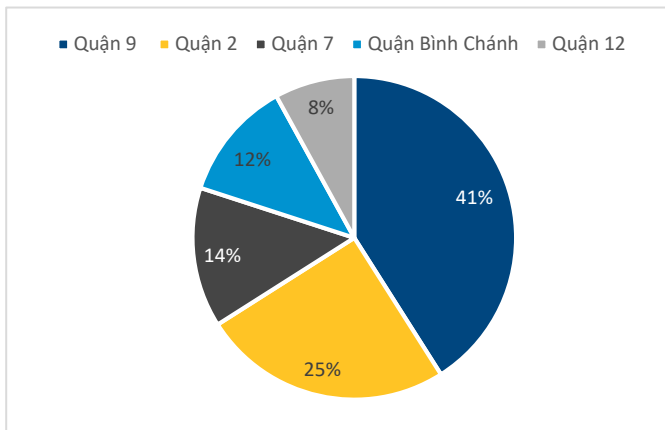
Biểu đồ 10: Biệt thự - Nhà phố, Giá bán trung bình



Biểu đồ 11: Biệt thự - Nhà phố, Số lượng giao dịch theo Quý



Biểu đồ 12: Biệt thự - Nhà phố, Số lượng mở bán mới theo Quận



Bảng 6: Biệt thự - Nhà phố, Các dự án tiêu biểu mở bán trong Q3 2018

Stt	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán (USD/m <sup>2</sup> )
1	Venica Garden	Khuong Phat	District 7	2020	118	2,402
2	Simcity	Anpha Holding	District 9	2020	485	643
3	Lavida	Kien A	Nha Be	2020	20	1,020
4	Senturia Nam Sai Gon	Tien Phuoc	Binh Chanh	2020	107 (phase 1)	3,000
5	Vinhomes Grand Park	Vingroup	District 9	2021	1600	3,245
6	Zeit Geist	GS E&C	Nha Be	2022	120	2,812

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý 4 năm 2019, cả tỷ lệ lấp đầy và giá thuê trung bình của căn hộ dịch vụ TP HCM đã ghi nhận mức tăng tích cực ở tất cả các phân khúc. Đối với hạng A, có 12 dự án tại thành phố Hồ Chí Minh với mức tăng tỷ lệ lấp đầy (92%) đạt 5% và giá thuê trung bình (41 USD / m<sup>2</sup> / tháng) đạt 3% so với nửa đầu năm 2019. Bên cạnh đó, 26 dự án hạng B còn lại đạt 90% là tỷ lệ lấp đầy, tăng 5% và 33 USD / m<sup>2</sup> / tháng cho mức giá thuê trung bình, tăng 4% so với đầu năm nay.

## NGUỒN CUNG

Mai House Saigon đã chính thức gia nhập thị trường vào quý 4 năm 2019, tăng số lượng căn hộ dịch vụ hạng A thêm 225 vào danh sách hơn 1.300 căn. Mặt khác, 4 dự án mới dự kiến sẽ đi vào hoạt động vào đầu năm 2020, sẽ cung cấp nhiều hơn nữa cho hạng mục căn hộ dịch vụ.

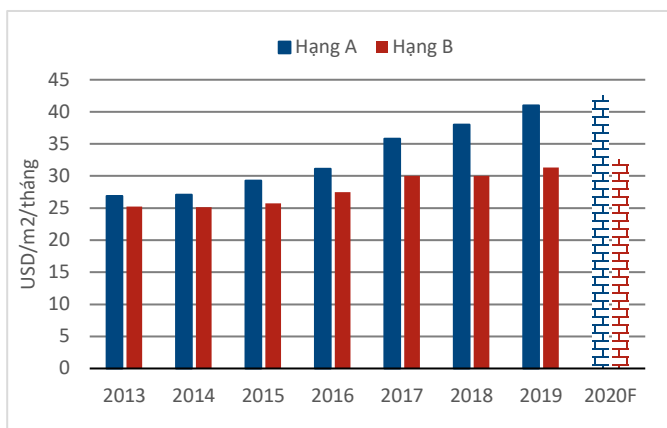
## NGUỒN CẦU

Với tốc độ tăng trưởng du lịch tại Việt Nam hiện nay, nhu cầu về căn hộ cao cấp cũng sẽ tăng cao. Hơn nữa, với cuộc chiến thương mại Trung Quốc - Hoa Kỳ, ngày càng có nhiều khoản đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Kéo theo nhiều chuyên gia nước ngoài chuyển đến Việt Nam để làm việc, làm tăng nhu cầu về căn hộ dịch vụ cao hơn nữa.

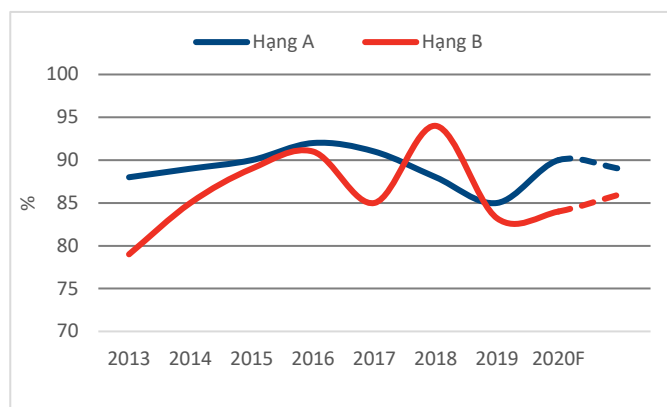
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Với tốc độ tăng trưởng du lịch tại Việt Nam luôn tăng, nhu cầu về căn hộ cao cấp cũng sẽ tăng cao. Hơn nữa, với cuộc chiến thương mại Trung Quốc - Hoa Kỳ, ngày càng có nhiều khoản đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Kéo theo nhiều chuyên gia nước ngoài chuyển đến Việt Nam để làm việc, làm tăng nhu cầu về căn hộ dịch vụ cao hơn nữa.

Biểu đồ 13: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình theo phân khúc



Biểu đồ 14: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy theo phân khúc



Bảng 7: TP. HCM - Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai (2019)

Dự án	Địa điểm	Số lượng phòng
Mai House Saigon	District 1	224
Sonata Residence	District 7	250
Terra Royal	District 3	366
Berkley Serviced Residence	District 2	85
Marie Curie Hotels and Suites	District 3	250



Bảng 8: TP. HCM - Căn hộ dịch vụ, Dự án tiêu biểu

STT	Dự Án	Địa chỉ	Địa điểm	Năm hoàn thành	Số lượng căn	Tỷ lệ lấp đầy	ARR (*)
1	The Landmark	5B Ton Duc Thang	District 1	1995	65	70%	30.0
2	Sedona Suites Orchid Tower	65 Le Loi	District 1	1996	89	90%	35.0
3	Somerset Chancellor Court	21-23 Nguyen Thi Minh Khai	District 1	1996	172	90%	31.0
4	Saigon Sky Garden	20 Le Thanh Ton	District 1	1998	154	98%	52.0
5	Norfolk Mansion	17-21 Ly Tu Trong	District 1	1998	126	85%	33.0
6	Diamond Plaza	34 Le Duan	District 1	1999	42	92%	32.0
7	Nguyen Du Park Villas	111 Nguyen Du	District 1	2004	41	94%	30.0
8	The Lancaster	22-22 Bis Le Thanh Ton	District 1	2007	55	90%	42.0
9	Intercontinental Asiana Saigon	39 Le Duan	District 1	2009	260	95%	39.0
10	Lafayette De Saigon	8 Phung Khắc Khoan	District 1	2010	18	80%	32.0
11	Vincom Center	45A Ly Tu Trong	District 1	2010	60	75%	30.0
12	Nikko Saigon	235 Nguyen Van Cu	District 1	2011	53	80%	40.0
13	Somerset Vista HCMC	628C Ha Noi Highway	District 2	2012	100	99%	125.0
14	Sedona Suites Grand Tower	65 Le Loi	District 1	2016	195	90%	184.0
15	Diamond Island Luxury Residence	1 Street No. 104-BTT	District 2	2018	68	60%	200.0
Hạng A							
1	Saigon Domaine	1057 Xo Viet Nghe Tinh	District 1	2001	45	62%	17.0
2	Sherwood Residence	127 Pasteur	District 3	2007	240	90.0%	35.0
3	Ben Thanh Luxury	172-174 Ky Con	District 1	2010	88	95.0%	21.0
4	Saigon City Residence	8A/3D2 Thai Van Lung	District 1	2011	17	84.0%	45.0
5	Spring Court	8A/3D2 Thai Van Lung	District 1	2011	14	75.0%	21.0
6	An Phu Superior Compound	43 Thao Dien	District 2	2011	68	100.0%	22.0
7	Poonsa	3 Vo Van Tan	District 1	2016	30	85.0%	31.0
8	Ibis Saigon Airport	2 Hong Ha	Tan Binh	2016	20	90.0%	22.0
9	Sherwood Suites	192 Nam Ky Khoi Nghia	District 3	2017	157	80.0%	105.0
10	Leman Luxury Apartments	117 Nguyen Dinh Chieu	District 3	2017	64	68.5%	91.0
11	Citadines Regency	20-22 Pham Ngoc Thach	District 3	2018	229	41.5%	62.0
13	Richlane Residences	1056A Nguyen Van Linh	District 3	2018	243	41.5%	90.0
14	Somerset D1 Mension	608 Vo Van Kiet	District 1	2019	198	45%	25.0
Hạng B							

Thông tin này được cập nhật tin đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tại thị trường công nghiệp phía Nam, thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận mức giá cho thuê cao nhất trong tất cả. Trong quý cuối năm 2019, giá cho thuê khoảng 123 USD / m<sup>2</sup> / kỳ đối với đất công nghiệp. Đối với nhà máy, USD4 / m<sup>2</sup> / tháng là giá cho thuê.

## NGUỒN CUNG

Hiện nay, có tất cả 18 khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, cung cấp gần 3.700 ha đất công nghiệp cho thuê. Chỉ còn 800 ha đất công nghiệp còn trống tính đến cuối năm 2019. Mặt khác, vào tháng 5 năm 2019, thành phố Hồ Chí Minh đã hỏi chính phủ về việc phê duyệt dự án xây dựng một khu công nghiệp mới ở huyện Bình Chánh, nơi sẽ cung cấp hơn 380 ha cho thị trường. Tuy nhiên, dự án chưa được phê duyệt.

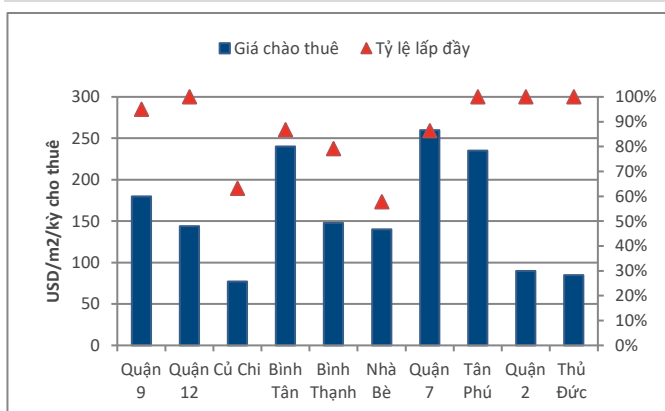
## NGUỒN CẦU

Hiện nay, hầu hết các khu công nghiệp đã được cho thuê từ nhiều năm trước. Do đó, tỷ lệ cho thuê thấp hơn và tỷ lệ tăng nhỏ hơn là lợi ích của họ. Với tỷ lệ cho thuê cao do số lượng đất công nghiệp hạn chế, các công ty hiện đang di chuyển ra khỏi thành phố để đến các khu vực lân cận với giá thấp hơn.

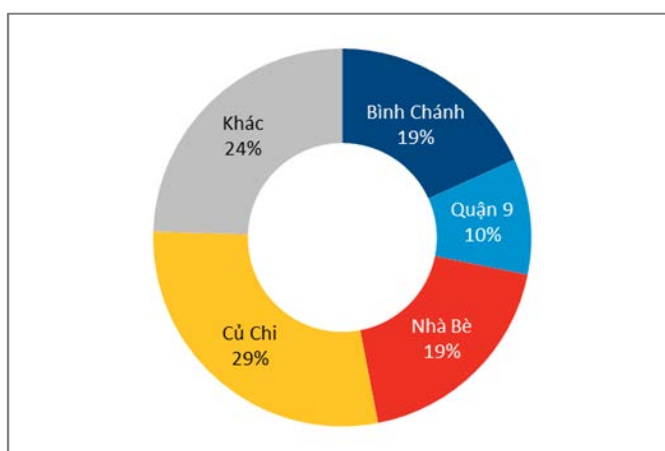
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Với các dự án khu công nghiệp mới đang chờ xử lý, thị trường công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục phát triển trong các năm tới. Giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Hiệp Phước và dự án mở rộng khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi là 2 trong số các dự án đang chờ xử lý.

Biểu đồ 15: TP. HCM - Khu công nghiệp, Tình hình hoạt động



Biểu đồ 16: TP. HCM - Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận



Bảng 9: TPHCM-Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Khu Công Nghiệp	Quận / Huyện	GFA (ha)
Khu công nghiệp Lê Minh Xuân- giai đoạn 2	Bình Chánh	338,0
Khu công nghiệp Lê Minh Xuân- giai đoạn 3	Bình Chánh	242,0
Vĩnh Lộc I - giai đoạn 2	Bình Chánh	56,0
Vĩnh Lộc I - giai đoạn 3	Bình Chánh	200,0
Khu công nghiệp Vĩnh Lộc III	Bình Chánh	210,3
Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi - giai đoạn 2	Củ Chi	173,0
Khu công nghiệp Hiệp Phước - giai đoạn 3	Nhà Bè	1.000,0
Khu công nghiệp Phong Phú	Bình Chánh	148,4

Bảng 10: TP. HCM - Khu công nghiệp, Thị trường

STT	Dự Án	Địa điểm	Khoảng cách so với trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Tổng diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê (USD/m <sup>2</sup> / kỳ)	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn LUR
1	Tan Thuan Export Processing Zone	District 7	6.4	300	204	270	90%	2041
2	Linh Trung 1 Export Processing Zone	Thu Duc	18	62	46	65	100%	2042
3	Binh Chieu Industrial Park	Thu Duc	16	27	27	150	100%	2046
4	Tan Binh Industrial Park (P1+2)	Tan Phu	11	129	100	235	100%	2047
5	Vinh Loc Industrial Park	Binh Chanh	15	203	131	250	100%	2047
6	Le Minh Xuan Industrial Park	Binh Chanh	20	100	66	120	100%	2047
7	Tan Tao Industrial Park 1	Binh Tan	17	161	97	240	97%	2047
8	Hiep Phuoc Industrial Park 1	Nha Be	21	311	224	140	100%	2048
9	Tay Bac Cu Chi Industrial Park	Cu Chi	36.5	208	150	85	97%	2048
10	Tan Thoi Hiep	District 12	16	28	20	144	100%	2049
11	Linh Trung 2 Export Processing Zone	Thu Duc	17	62	44	65	100%	2050
12	Tan Tao Industrial Park 2	Binh Tan	17	183	116	240	78%	2050
13	Saigon Hi-tech Park P1	District 9	15	300	300	180	100%	2052
14	Tan Phu Trung Industrial Park	Cu Chi	37	543	359	95	65%	2054
15	Automotive-Mechanical (Hoa Phu) Industrial park	Cu Chi	40	99	67	74	85%	2057
16	Hiep Phuoc Industrial Park 2	Nha Be	22	597	345	140	35%	2058
17	Dong Nam Industrial Park	Cu Chi	30	343	287	70	82%	2058
18	An Ha Industrial Park	Binh Chanh	23	124	124	71	85%	2058
19	Cat Lai Industrial Park (Cluster II)	District 2	21	137	87	90	100%	2061
20	Le Minh Xuan III	Binh Chanh	26	300	231	140	80%	2064

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Thị trường văn phòng Hà Nội cho thấy giá thuê và tỷ lệ lấp đầy đạt mức rất cao. Đối với giá cho thuê, 34 USD/m<sup>2</sup>/tháng là giá thuê cho văn phòng hạng A và 26,7USD/m<sup>2</sup>/tháng là giá thuê cho hạng B. Giá cho thuê trung bình cho cả năm 2019 nằm ở mức 31,1USD/m<sup>2</sup>/tháng cho hạng A và 21,6USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A là 97% và đối với hạng B là 96,7%, giúp nâng tổng tỷ lệ lấp đầy của năm 2019 lên tới 93,5%.

## NGUỒN CUNG

Trong quý cuối cùng của năm 2019, Pax Sky Phạm Văn Đồng và Coninco Tower đã ra mắt, bổ sung hơn 31.000m<sup>2</sup> diện tích cho thuê vào thị trường văn phòng hạng B. Liên quan đến định hướng phát triển, phía tây Hà Nội là tụ điểm văn phòng đang lên trong thành phố nhờ nguồn cung đất lớn, cơ sở hạ tầng tốt, và nguồn cung dự án dồi dào.

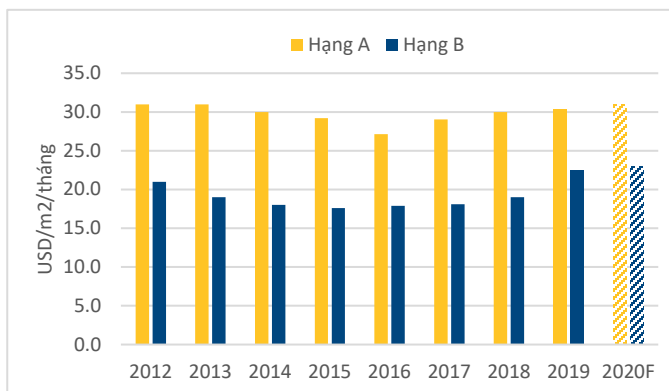
## NGUỒN CẦU

Với tỷ lệ lấp đầy cao, nhu cầu cho cả văn phòng hạng A và hạng B cũng ở mức cao, đẩy tỷ lệ cho thuê đạt mức tăng 6% Y-o-Y. Các khu trung tâm như quận Đống Đa hay quận Cầu Giấy là nơi có nguồn cầu văn phòng tập trung chủ yếu. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường đạt hơn 92%, văn phòng hạng A vẫn thiếu nguồn cung, với tỷ lệ lấp đầy là hơn 96%.

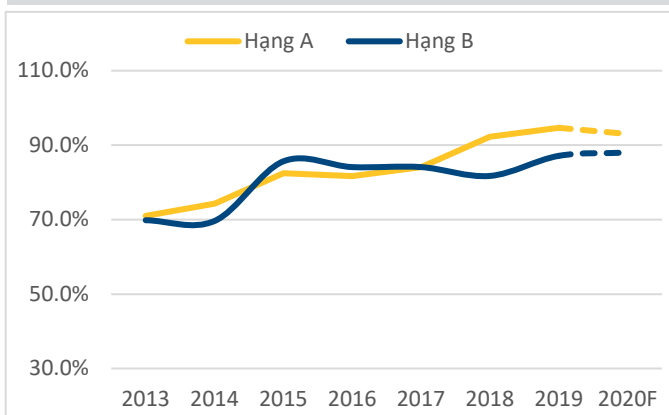
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Với vốn đầu tư nước ngoài của Hà Nội tiếp tục tăng, nhu cầu về văn phòng cao cấp cũng sẽ tăng lên, đặc biệt là văn phòng hạng B do tỷ lệ lấp đầy đã tăng hơn 7% so với năm 2018. Nguồn cung văn phòng cũng sẽ tiếp tục tăng với 2 dự án hạng A (Capital Place và Oriental Sun Tower) và 1 dự án hạng B (MB Grand Tower) dự kiến sẽ có mặt vào năm 2020.

Biểu đồ 17: Hà Nội - Văn phòng, Giá thuê trung bình



Biểu đồ 18: Hà Nội - Văn phòng, Tỷ lệ lấp đầy



Bảng 11: Hà Nội - Văn phòng, Nguồn cung tương lai (2019)

Dự Án	Hạng	NLA (m <sup>2</sup> )
Capital Place	A	93,550
Oriental Sun Tower	A	19,200
MB Grand Tower	B	45,402

Bảng 12: Hà Nội - Văn phòng, Dự án tiêu biểu

STT	Dự Án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	NLA (m <sup>2</sup> )	Phí dịch vụ (*)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê (**)
1	Central Building	31 Hai Ba Trung	1995	3,653	9.0	100%	35.0
2	International Centre	17 Ngo Quyen	1995	6,500	-	95%	24.6
3	Ha Noi Tower	49 Hai Ba Trung	1997	9,000	7.0	99%	29.0
4	63 Ly Thai To Building	63 Ly Thai To	1998	6,753	Included	100%	47.0
5	Sun Red River Building	23 Phan Chu Trinh	1999	13,459	7.0	100%	30.0
6	Vietcombank Tower	198 Tran Quang Khai	2000	19,563	Included	100%	30.0
7	Opera Business Centre	60 Ly Thai To	2007	3,787	Included	97%	24.0
8	Pacific Palace	83B Ly Thuong Kiet	2007	16,600	7.0	96%	37.0
9	Asia Tower	2 Nha Tho	2007	3,100	7.7	82%	35.0
10	Sun City Building	13 Hai Ba Trung	2007	6,400	-	100%	45.0
11	BIDV Tower	194 Tran Quang Khai	2010	10,120	7.0	100%	32.0
12	Sentinel Place	Hang Da	2010	8,000	8.5	98%	45.0
13	AON Landmark 72	Pham Hung-Me Tri	2011	95,000	9.0	96%	38.0
14	Corner Stone	16 Phan Chu Trinh	2013	26,500	7.0	99%	42.0
15	Hong Ha Center	25 Ly Thuong Kiet	2013	11,000	5.0	90%	25.0
16	Lotte Center	54 Lieu Giai	2014	48,880	7.0	100%	31.0
17	TNR Nguyen Chi Thanh	54A Nguyen Chi Thanh	2015	37,411	6.0	94%	30.0
18	Thaiholdings Tower	210 Tran Quang Khai	2018	34,458	8.0	95%	34.0
Hạng A							
1	Tungshing Square	2 Ngo Quyen	1996	8,306	5.7	89%	23
2	Melia Hotel	44B Ly Thuong Kiet	1997	8,500	-	99%	40.0
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 Tran Hung Dao	2010	21,089	7.0	97%	33.0
6	Hanoi Tourist Building	18 Ly Thuong Kiet	2010	7,600	-	100%	24.0
7	Capital Building	72 Tran Hung Dao	2013	5,800	-	100%	25.0
8	Coalimex Building	33 Trang Thi	2013	5,071	5.0	95%	26.0
9	VID Building	115 Tran Hung Dao	2013	4,930	-	89%	23.0
10	Artex Port	31-33 Ngo Quyen	2014	4,725	-	100%	23.0
Hạng B							

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý cuối cùng, 34 USD/m<sup>2</sup>/ tháng là mức giá cho thuê bán lẻ trung bình tại Hà Nội, tăng nhẹ so với mức giá 33,63 USD/m<sup>2</sup>/tháng của năm 2018. Tỷ lệ lấp đầy của thị trường bán lẻ Hà Nội có xu hướng giảm trong năm 2019. Lý do Mặc dù nhu cầu vẫn cao nhưng độ tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy vẫn thấp là do có nhiều trung tâm bán lẻ từ các tập đoàn lớn như Vingroup và Sungroup vừa khai trương thời gian vừa qua.

## NGUỒN CUNG

Khai trương vào quý cuối năm 2019, AEON Mall Hà Đông đã cung cấp hơn 74,000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê. Trong năm nay, số lượng trung tâm bán lẻ mới tăng thêm sáu, một con số khá lớn so với những năm qua, bổ sung gần 200.000m<sup>2</sup> vào tổng diện tích cho thuê. Đáng chú ý, bốn trong số sáu trung tâm đó là của hai thương hiệu lớn, Vingroup và Sungroup.

## NGUỒN CẦU

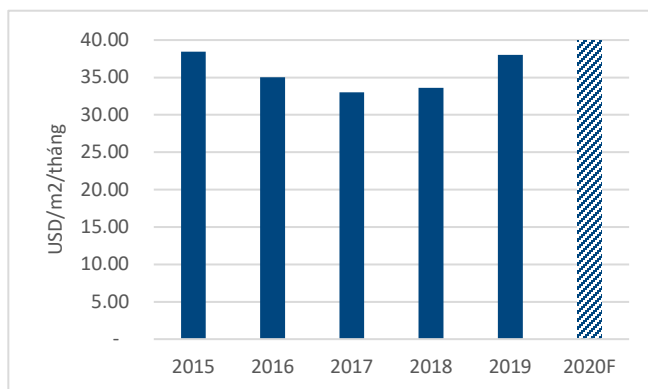
Tỷ lệ lấp đầy chỉ giảm một con số nhỏ trong suốt cả năm mặc dù năm nay đã có thêm sáu trung tâm thương mại mới mở cửa. Mức lấp đầy trên 90% đã chứng minh được thị trường bán lẻ tại Hà Nội vẫn giữ được mức phát triển ổn định. Nhiều thương hiệu F&B nổi tiếng như Phúc Long và Koi Thé đã bắt đầu mở cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội, dự đoán sẽ kéo theo các thương hiệu khác khai thác thị trường thủ đô và đó sẽ là nguồn động lực cho việc xây dựng thêm trung tâm bán lẻ mới.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

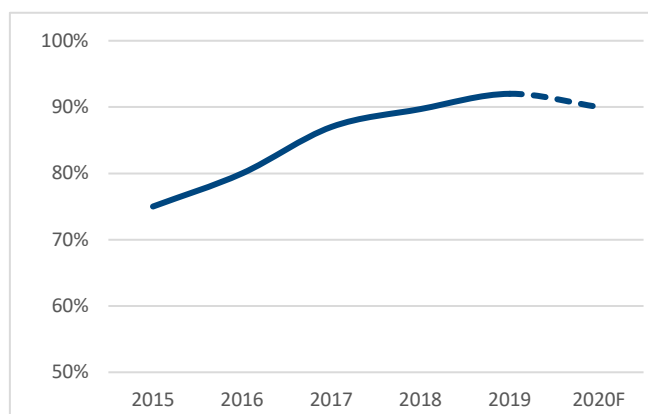
Sau thành công tại Thành phố Hồ Chí Minh, Uniqlo; một thương hiệu lớn của Nhật Bản có kế hoạch mở cửa hàng tiếp theo tại Hà Nội và sẽ cần có không gian bán hàng quy mô lớn.

Trong tương lai, sẽ có thêm hai trung tâm mới mở cửa bao gồm Lotte Mall Ciputra và Sunshine Center. Takashimaya cũng thông báo rằng họ sẽ sớm có kế hoạch mở một trung tâm mua sắm mới tại Hà Nội. Cả cung và cầu đều có khả năng tăng trưởng cao, mở ra một thị trường bán lẻ tràn đầy năng lượng trong tương lai.

Biểu đồ 19: Hà Nội - Bán lẻ, Giá thuê trung bình



Biểu đồ 20: Hà Nội - Bán lẻ, Tỷ lệ lấp đầy



Bảng 13: Hà Nội - Bán lẻ, Nguồn cung tương lai

Dự Án	Quận	GFA (m <sup>2</sup> )	Năm hoàn thành
Lotte Ciputra Mall	Tay Ho	200,000	4Q2020
Sunshine Center	Nam Tu Liem	22,102	TBC

Bảng 14: Hà Nội - Bán lẻ, Dự án tiêu biểu							
STT	Dự Án	Địa chỉ	Địa điểm	Năm hoàn thành	NLA (m <sup>2</sup> )	ARR (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Central Building	31 Hai Ba Trung	Hoan Kiem	1995	550	75.0	100%
2	Hanoi Tower	49 Hai Ba Trung	Hoan Kiem	1997	2,515	55.0	100%
3	63 Ly Thai To Building	63 Ly Thai To	Hoan Kiem	1998	650	170.0	95%
4	ICC Building	71 Nguyen Chi Thanh	Dong Da	2006	2,900	16.0	100%
5	Pacific Place	83b Ly Thuong Kiet	Hoan Kiem	2007	2,300	67.0	100%
6	Opera Business Center	6b Trang Tien	Hoan Kiem	2007	370	120.0	100%
7	Asia Tower	6 Pho Nha Tho	Hoan Kiem	2008	300	107.0	100%
8	Sentinel Place	41A Ly Thai To	Hoan Kiem	2010	700	45.0	100%
9	Sky City Tower	88 Lang Ha	Dong Da	2010	5,400	65.0	100%
10	The Lancaster Hanoi	20 Nui Truc	Ba Dinh	2013	3,123	37.0	93%
11	Madarin Garden Residential	1 Hoang Minh Giam	Cau Giay	2013	11,000	25.0	98%
12	Golden Place	Me Tri	Tu Liem	2015	19,500	30.0	100%
13	Handico Tower	Me Tri, Pham Hung	Tu Liem	2015	1,500	33.0	100%
14	Hong Kong Tower	243A La Thanh	Dong Da	2018	4,500	24.0	90%
Khối đế bán lẻ							
1	Vincom Center Ba Trieu - Tower A&B	191 Ba Trieu	Hai Ba Trung	2004	17,700	150.0	80%
2	Vincom Center Ba Trieu - Tower C	191 Ba Trieu	Hai Ba Trung	2004	10,974	130.0	99%
4	Syrena	51B Xuan Dieu	Tay Ho	2008	4,153	33.0	99%
5	Trang Tien Plaza	24 Hai Ba Trung	Hoan Kiem	2008	12,000	160.0	70%
6	Savico MegaMall	7-9 Nguyen Van Linh	Long Bien	2011	43,500	34.0	96%
7	Vincom Center Long Bien	KDT Vincom	Long Bien	2012	29,000	25.0	83%
8	Indochina Plaza Hanoi	241 Xuan Thuy	Cau Giay	2012	17,000	30.0	71%
9	Vincom Mega Mall - Royal City	72A Nguyen Trai	Thanh Xuan	2013	181,317	35.0	70%
10	Vincom Mega Mall - Times City	458 Minh Khai	Hai Ba Trung	2014	83,950	32.0	93%
11	Aeon Mall Long Bien	2 Co Linh	Long Bien	2015	72,000	20.0	100%
12	Vincom Nguyen Chi Thanh	54A Nguyen Chi Thanh	Dong Da	2015	65,328	65.0	98%
13	Vincom Center Pham Ngoc Thach	2 Pham Ngoc Thach	Dong Da	2016	20,250	60.0	99%
14	Artemis	3 Le Trong Tan	Thanh Xuan	2017	27,000	60.0	86%
15	Vincom Center Metropolis	29 Lieu Giai	Ba Dinh	2018	38,000	38.0	95%
16	Sun Plaza Ancora	3 Luong Yen	Hai Ba Trung	2019	27,253	86.0	89%
17	Vincom Center Tran Duy Hung	119 Tran Duy Hung	Dong Da	2019	45,000	50.0	90%
18	Aeon Mall Ha Dong	Hoang Van Thu	Ha Dong	2019	74,000	18.0	87%
Trung tâm thương mại							
1	The Garden (Bitexco)	Me Tri	Tu Liem	2007	24,063	40.0	100%
2	Ho Guom Plaza	Ha Dong	Ha Dong	2013	23,380	25.0	95%
3	Lotte Department Store	54 Lieu Giai	Ba Dinh	2014	21,480	50.0	100%
Trung tâm mua sắm							

Thông tin này được cập nhật tin đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý cuối năm 2019, thị trường căn hộ tại Hà Nội ghi nhận nhiều dấu hiệu tích cực cả về nguồn cung và số lượng giao dịch. Nếu trong quý 3 năm 2019, toàn thị trường Hà Nội, số lượng giao dịch chỉ đạt xấp xỉ 58% tổng số đơn vị ra mắt, tỷ lệ hấp thụ trong quý vừa qua được cải thiện mạnh.

## NGUỒN CUNG

Hơn 8.000 căn từ 10 dự án đã được đưa ra trong quý này, tăng 55% so với quý 4 năm 2018, chủ yếu đến từ quận Gia Lâm và quận Long Biên. Vinhomes Smart City và Vinhomes Ocean Park chiếm phần lớn nguồn cung thị trường với tổng số hơn 4.000 căn được ra mắt trong quý này.

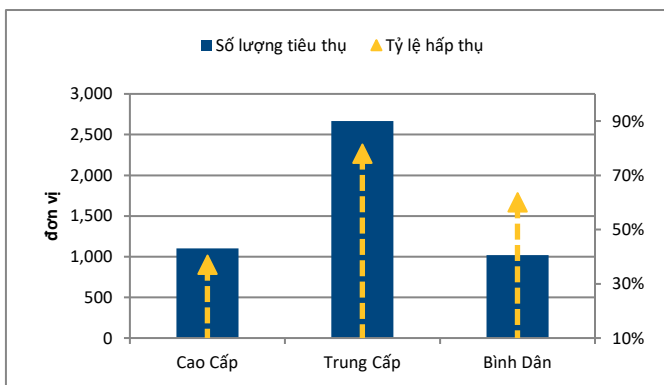
## NGUỒN CẦU

Giá trung bình tăng 0,54% so với quý 3 năm 2019 và 2,83% so với quý 4 năm 2018. Hầu hết các đơn vị bán đến từ phía đông của Hà Nội. Về tỷ lệ hấp thụ, trong quý vừa qua, hơn 9.000 đơn vị đã được hấp thụ. Các đơn vị bán ra mắt mới đã ngang bằng với các quý trước cho thấy điều kiện thị trường ổn định.

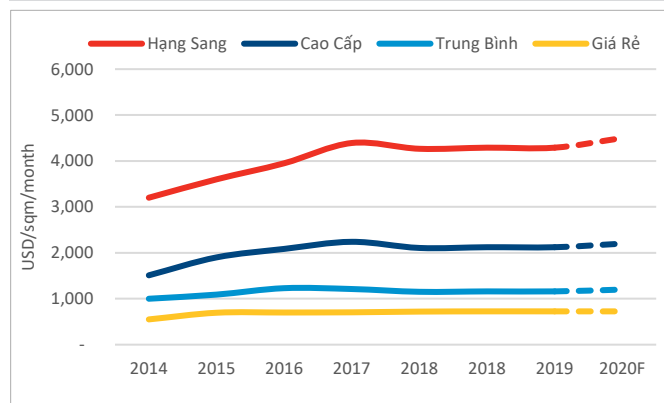
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Năm 2020, các dự án từ các nhà đầu tư nước ngoài như Sumitomo, Capitaland, Tập đoàn Mitsubishi dự kiến sẽ được triển khai. Các giai đoạn tiếp theo của các dự án như Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Grand Park, v.v ... được dự báo sẽ tiếp tục phủ sóng thị trường với một số lượng lớn căn hộ.

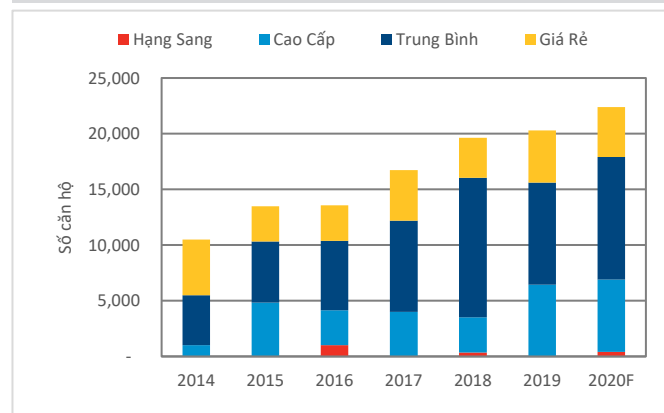
Biểu đồ 21: Căn hộ, Số lượng tiêu thụ và Tỷ lệ hấp thụ



Biểu đồ 22: Căn hộ, Giá bán trung bình theo phân khúc, Hà Nội



Biểu đồ 23: Căn hộ, Số lượng mở bán mới theo Phân khúc và theo





Bảng 15: Căn hộ, Một số dự án căn hộ tiêu biểu

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Số căn	Giá bán (USD/m <sup>2</sup> )
1	Anland Premium	Nam Cuong Group	Ha Dong	2020	575	1,113
2	Hinode City	Vietracimex	Hai Ba Trung	1Q2020	1,099	1,876
3	Vinhomes Smart City Tay Mo	Vingroup	Nam Tu Liem	1Q2021	40,000	1,923
4	The Zei	HD Mon Holdings	Nam Tu Liem	1Q2021	891	1,947
5	Vinhomes Ocean Park Gia Lam	Vingroup	Gia Lam	2020	66 blocks	3,500

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Hiệu suất bán tiếp tục cho thấy tâm lý thị trường tích cực đối với biệt thự và nhà phố tại Hà Nội. Nguồn cung lũy kế năm 2019 đạt 4.900 căn, cao hơn 32% so với năm 2018.

## NGUỒN CUNG

Nguồn cung thị trường tiếp tục mở rộng hơn nữa từ các cụm dân cư được thành lập. Trong khi nguồn cung thị trường nói chung vẫn tập trung chủ yếu phía Tây, các chủ đầu tư đang dần di chuyển xa hơn đến khu vực Tây Bắc và Tây Nam, thay vì các cụm dân cư được thành lập như Nam Từ Liêm, Cầu Giấy, v.v. Trong quý vừa qua, thị trường chào đón hơn 800 căn mới mở bán, chủ yếu đến từ các giai đoạn sau của dự án.

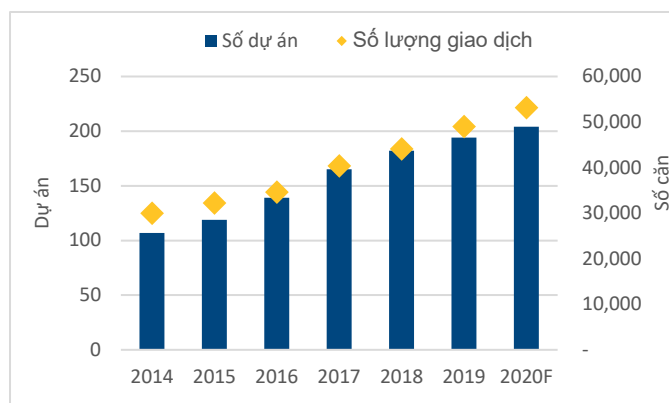
## NGUỒN CẦU

Ngày càng có nhiều dự án xây dựng được xây dựng đang hướng tới một không gian sống xanh lý tưởng để đáp ứng nhu cầu của người dân địa phương vì hầu hết họ đều biết về tình trạng ô nhiễm không khí tăng cao ở Hà Nội và muốn tìm kiếm nơi sinh sống với không khí trong lành hơn. Ngoài ra, người dân thích sở hữu một ngôi nhà hơn là mua căn hộ, thậm chí giá đất gần gấp đôi giá căn hộ.

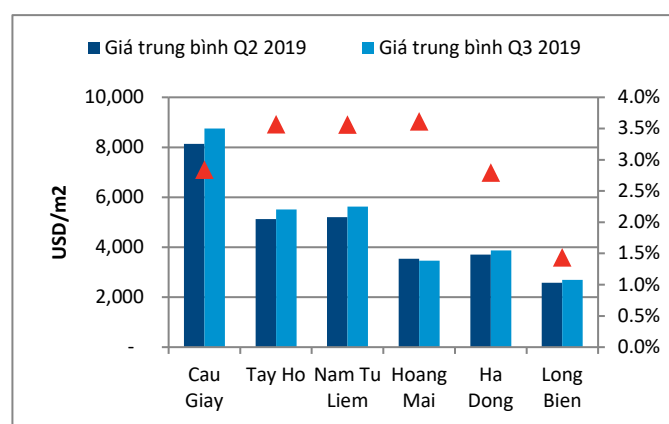
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Năm 2020, Hà Nội dự kiến sẽ đón một lượng lớn nguồn cung mới từ các dự án khu đô thị quy mô lớn. Nguồn cung sẽ mở rộng ra phía Bắc Hà Nội, với các dự án đáng chú ý như BRG & Sumitomo Smart City hoặc Gamuda Lakes.

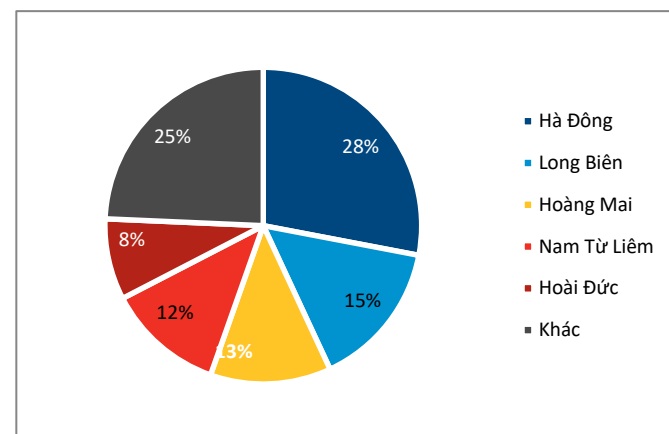
Biểu đồ 24: Biệt thự - Nhà phố, Lũy kế nguồn cung theo Quý, Hà



Biểu đồ 25: Giá bán thứ cấp theo Quận, Số căn hoàn thành, Thay



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



Bảng 16: Biệt thự - Nhà phố, Một số dự án căn hộ tiêu biểu

Stt	Tên dự án/Tòa nhà	Chủ đầu tư	Loại hình	Tổng số căn	Năm hoàn thành
1	Vinhomes Green Villas	Vingroup	Villas	98	2Q2020
2	Larissa Athena Fulland	Vimefulland	Villas	119	4Q2020
3	Athens Athena Fulland	Vimefulland	Shophouse	114	4Q2020
4	Athens Athena Fulland	Vimefulland	Villas	414	4Q2020
5	The Manor Central Park	Bitexco Group	Villas	73	2Q2020
6	The Manor Central Park	Bitexco Group	Shophouse	312	2Q2020
7	The Manor Central Park	Bitexco Group	Townhouse	126	2Q2020

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

Thông tin được cập nhật cho đến cuối Quý 4/2019.

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2019, hiệu suất của căn hộ dịch vụ hạng A đã giảm 4,2% giá thuê trung bình so với nửa đầu năm 2019 (35,9 USD / m<sup>2</sup> / tháng xuống còn 34,4 USD / m<sup>2</sup> / tháng). Trong khi đó, số lượng căn hộ dịch vụ hạng B ghi nhận mức tăng nhẹ - từ 22,49 USD / m<sup>2</sup> / tháng lên 21,29 USD / m<sup>2</sup> / tháng (chênh lệch 5,5%). Mặt khác, tỷ lệ lấp đầy của cả hạng A (93%) và hạng B (84%) cũng đã ghi nhận tỷ lệ giảm nhẹ là 1% và 2% tương ứng từ nửa đầu năm.

### NGUỒN CUNG

Nhìn chung, thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội không có nguồn cung mới với số lượng hiện tại là 44 dự án - cung cấp hơn 4.500 căn cho thị trường, tính đến thời điểm hiện tại, phần lớn các căn hộ dịch vụ đang được phân bố tại khu vực quận Tây Hồ và Ba Đình với hơn 50% tổng số căn hộ dịch vụ tại Hà Nội.

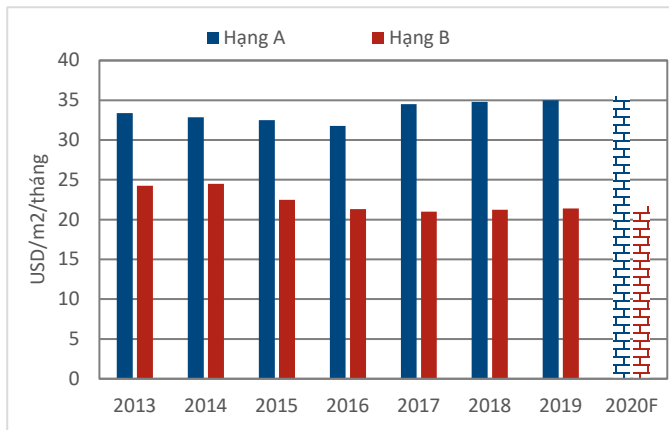
### NGUỒN CẦU

Trên thực tế, khách hàng của mảng căn hộ dịch vụ hầu như là người nước ngoài nên trong khoảng thời gian vào tháng 12 và tháng 1, nhiều người trong số họ trở về quê nhà nhà để mừng năm mới cùng gia đình. Chính vì thế, nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ vào cuối năm 2019 có sự giảm sút.

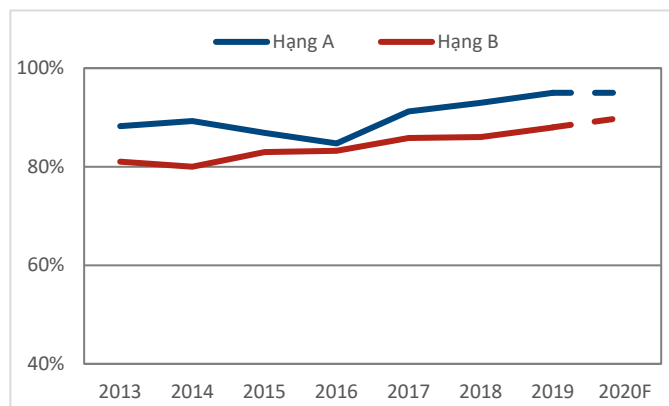
### TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2020, các tập đoàn nước ngoài như Sumitomo, Mitsubishi và CapitaLand đều đang hướng tới đầu tư vào căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Do đó, thị trường dự kiến sẽ sôi động hơn trong tương lai với một lượng lớn nguồn cung sẽ được ra mắt. Bên cạnh đó, số lượng chuyên gia nước ngoài đến Việt Nam làm việc cũng như lượng du khách nước ngoài đến Việt Nam luôn tăng nên nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ sẽ luôn được duy trì ổn định và phát triển.

Biểu đồ 27: Căn hộ dịch vụ, Giá thuê trung bình theo phân khúc



Biểu đồ 28: Căn hộ dịch vụ, Tỷ lệ lấp đầy theo phân khúc



Bảng 17: Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai (2019)

Dự Án	Quận	Tổng nguồn cung	Năm hoàn thành
Oakwood Residence	Tây Hồ	190	2020
Pent Studio	Tây Hồ	327	2020
Hanoi Aqua Central	Ba Đình	238	2020
345 Doi Can	Ba Đình	90	2020

**Bảng 18: Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Dự án tiêu biểu**

STT	Dự Án	Địa chỉ	Địa điểm	Tổng số căn	Tỷ lệ lấp đầy	ARR (*)
1	Lotte Center	Dao Tan Cong Vi	Ba Dinh	258	97%	43.0
2	Hanoi Daewoo	360 Kim Ma	Ba Dinh	194	88%	28.0
3	Sofitel Plaza	1 Thanh Nien	Ba Dinh	56	100%	38.0
4	Hanoi Somerset Grand	49 Hai Ba Trung	Hoan Kiem	185	93%	35.0
5	Sun Red River	23 Phan Chu Trinh	Hoan Kiem	46	85%	25.0
6	Pacific Place	83B Ly Thuong Kiet	Hoan Kiem	35	80%	23.0
7	Sedona Suites	96To Ngoc Van	Tay Ho	181	90%	34.0
8	Somerset West Lake	254D Thuy Khue	Tay Ho	90	82%	30.0
9	Hanoi Lake View	28 Thanh Nien	Tay Ho	26	100%	25.0
10	Intercontinental Ha Noi	13 Nghi Tam	Tay Ho	25	88%	35.0
11	Fraser Suites Hanoi	51 Xuan Dieu	Tay Ho	184	95%	40.5
12	Somerset West Point	2 Tay Ho	Tay Ho	185	95%	36.0
13	Crown Plaza	36 Le Duc Tho	Tu Liem	136	99%	35.0
14	Calidas	E6, Pham Hung	Tu Liem	378	99%	38.0
15	Somerset Hoa Binh	106 Hoang Quoc Viet	Cau Giay	206	87%	31.0
<b>Hạng A</b>						
1	Rose Garden	170 Ngoc Khanh	Ba Dinh	96	80%	24.0
2	V-Tower	649 Kim Ma	Ba Dinh	36	90%	28.0
3	DMC Lake View	535 Kim Ma	Ba Dinh	66	85%	16.0
4	Hoa Binh Green	376 Duong Bui	Ba Dinh	40	92%	22.0
5	Lancaster Hanoi	20 Nui Truc	Ba Dinh	31	85%	24.0
6	May Fair	34B Tran Phu	Ba Dinh	48	100%	17.0
7	Skyline Tower	4 Dang Dung	Ba Dinh	79	80%	31.0
8	Candle Hotel	287-301 Doi Can	Ba Dinh	69	74%	27.0
9	Elegant Suites Hanoi	19B Ha Noi	Hoan Kiem	39	80%	25.0
10	Palace De Thien Thai	2 Tho Nhuom	Hoan Kiem	16	98%	23.0
11	Atlanta	49 Hang Chuoi	Hai Ba Trung	50	90%	24.0
12	Times City	485 Minh Khai	Hai Ba Trung	150	85%	19.0
13	Rainbow	7TrieuVietVuong	Hai Ba Trung	26	88%	14.0
14	Oriental Palace	33 Tay Ho	Tay Ho	59	70%	30.0
15	Elegant Suites Westlake	10C Dang Thai Mai	Tay Ho	131	94%	27.0
16	Flower Village Hanoi	14 Thuy Khue	Tay Ho	131	90%	23.0
17	Swan Lake	3/61/31 Xuan Dieu	Tay Ho	6	97%	17.0
18	Lakeside Garden	56 Xuan Dieu	Tay Ho	8	62%	14.0
19	Dolphin	28 Tran Binh	Tu Liem	70	70%	15.0
20	Jana Garden Terrace	6 Kim Dong	Hoang Mai	72	80%	22.0
21	Pan Horizon	157 Xuan Thuy	Cau Giay	86	65%	30.0
22	My Way	4, 86 Alley, Duy Tân	Cau Giay	39	93%	25.0
23	Royal City	72 Nguyen Trai	Thanh Xuan	100	85%	17.0
<b>Hạng B</b>						

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Hà Nội kết thúc năm 2019 với sự gia tăng đáng kể về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Với 121,5 USD / m<sup>2</sup> / kỳ, giá cho thuê tăng 8% so với quý trước. Nhu cầu vẫn ổn định trong khi nguồn cung mới bị hạn chế được mô tả lý do tại sao giá cho thuê tăng. Cùng với đó là tỷ lệ lấp đầy cũng cho phản hồi tích cực, tăng 5,5% dẫn đến tổng tỷ lệ lấp đầy 95,5%. Tất cả các dự án công nghiệp đều nằm ở Bắc Từ Liêm và huyện Long Biên, khiến chúng trở thành khu vực hấp dẫn nhất đối với các nhà đầu tư công nghiệp.

## NGUỒN CUNG

Hiện nay, Hà Nội đang có 10 khu công nghiệp lớn, cung cấp hơn 2.000 ha cho thị trường. Được biết trong các năm tới, con số này sẽ tăng lên 3.500 ha trong với các dự án mở rộng đang chờ xử lý. Bên cạnh đó, 68% tổng diện tích khu công nghiệp hiện đang được phân bố ở Chương Mỹ, Thạch Thất và Đông Anh. Đối với các cụm công nghiệp, Hà Nội có 70 cụm khu công nghiệp với tổng diện tích 1.337 ha, cho phép 3.100 nhà máy hoạt động. Dự kiến vào quý một năm 2020, sẽ có 9 cụm mới tham gia thị trường.

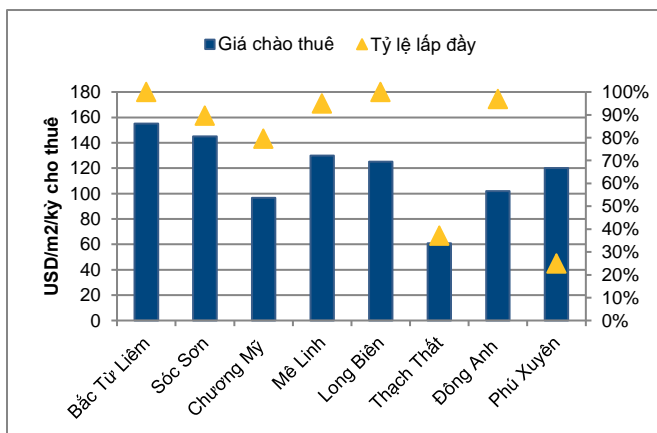
## NGUỒN CẦU

Hơn 50% số khu công nghiệp ở Hà Nội có tỷ lệ lấp đầy là 100%, điều này chứng tỏ nhu cầu tại thị trường này tương đối cao. Tại Việt Nam, Hà Nội là thành phố nhận được số vốn đầu tư cao nhất cả nước với 4,87 tỷ USD, chiếm 26,4% tổng vốn FDI của Việt Nam. Chính vì thế, không khó để lý giải vì sao nhu cầu thuê mặt bằng khu công nghiệp tại đây đang ngày càng tăng lên.

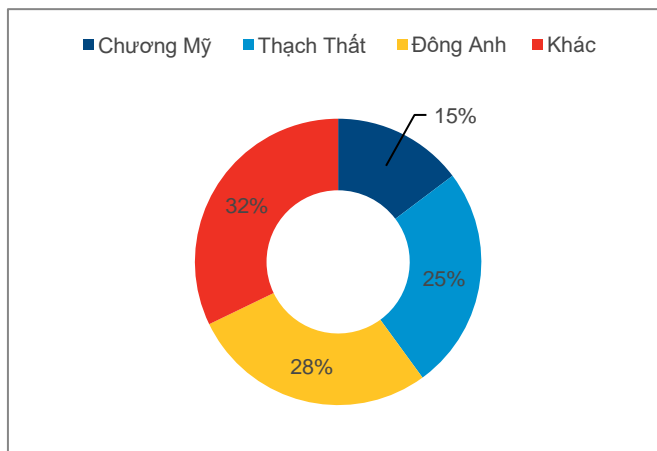
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Dự kiến trong 2 năm tới, Hà Nội sẽ tăng số lượng IP lên gấp đôi, nâng tổng số khu công nghiệp lên 19. Từ sự ảnh hưởng của cuộc chiến thương mại giữa Trung Quốc và Mỹ, các công ty như Geotek và Warren Buffet đã ra quyết định chuyển các nhà máy của họ đến Việt Nam, do đó, nhu cầu thuê mặt bằng khu công nghiệp cũng tăng lên và đó sẽ là cơ hội rất lớn cho thị trường khu công nghiệp tại Việt Nam phát triển.

Biểu đồ 29: Hà Nội – Khu công nghiệp, Tình hình hoạt động



Biểu đồ 30: Hà Nội - Khu công nghiệp, Nguồn cung theo Quận



Bảng 19: Hà Nội – Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Dự Án	Địa điểm	Diện tích (ha)
Quang Minh II Industrial Park	Me Linh	266
Thanh My - Xuan Son Industrial Park	Son Tay	108
Soc Son Industrial Park	Soc Son	340
Soc Son II Industrial Park	Soc Son	204
Phuc Tho Industrial Park	Phuc Tho	74

Bảng 20: Hà Nội – Khu công nghiệp, Dự án tiêu biểu

STT	Dự Án	Địa điểm	Khoảng cách so với trung tâm (km)	Tổng diện tích (ha)	Giá thuê (USD/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn LUR
1	Sai Dong B (Phase I & II)	Long Bien	11	97	125	100%	2046
2	Thang Long	Dong Anh	16	302	100	100%	2047
3	Nam Thang Long	Tu Liem	15	261	155	100%	2048
5	Hoa Lac Hi-Tech	Thach That	39	549	66	50%	2048
6	Quang Minh	Me Linh	24	344	160	100%	2052
7	Thach That	Thach That	24	150	100	100%	2056
8	Dong Anh	Dong Anh	19	470	105	100%	2057
9	Noi Bai	Soc Son	31	116	150	100%	2058
10	Phu Nghia 1+2	Chuong My	24	170	98	80%	2058
11	Hanssip (phase1)	Phu Xuyen	44	72	140	60%	2060

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Trong quý 4 năm 2019, Đà Nẵng đã chào đón 3 dự án mới trên thị trường với 1 tòa nhà văn phòng hạng A (Hilton Bach Dang) và 2 tòa nhà hạng B (DITP Tower và Thanh Lợi 2). Đó là lý do tại sao tỷ lệ lấp đầy giảm đáng kể, còn khoảng 84,4%. Cùng với đó, thị trường chứng kiến sự gia tăng mạnh về giá cho thuê văn phòng hạng A, lên đến USD30/m<sup>2</sup>/tháng. Trong khi đó, giá thuê của cả hạng B và hạng C tiếp tục tăng nhưng với tốc độ vừa phải, chỉ lần lượt là USD14,1/m<sup>2</sup> và USD2,2/m<sup>2</sup>

## NGUỒN CUNG

Nhờ nguồn cung mới, tổng cung thị trường văn phòng đã đạt được hơn 224.000 m<sup>2</sup>. Trong số đó, các văn phòng hạng B vẫn là nguồn cung cấp chính của thị trường. Hải Châu là khu vực tập trung rất nhiều tòa nhà văn phòng tại Đà Nẵng, chiếm 67% tổng nguồn cung, tiếp theo là Thanh Khê và Thạch Thang

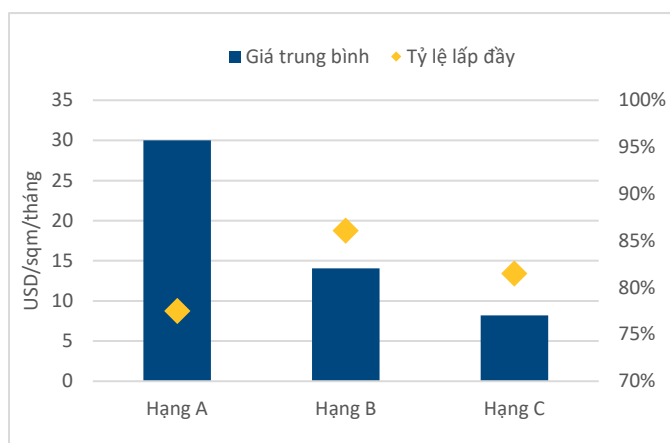
## NGUỒN CẦU

Đà Nẵng được coi là một nam châm thu hút đầu tư. Do đó, nó đã thu hút rất nhiều điểm hấp dẫn đặc biệt là từ các nhà đầu tư nước ngoài, chẳng hạn như từ Nhật Bản, Hoa Kỳ, Hàn Quốc. Vì vậy, nhu cầu của văn phòng vẫn giữ ở mức cao. Văn phòng hạng B vẫn là tâm điểm của thị trường. Bên cạnh đó, phần mềm, công nghệ thông tin và dịch vụ tài chính là ngành cho thuê chính để duy trì sự phát triển của thị trường văn phòng Đà Nẵng

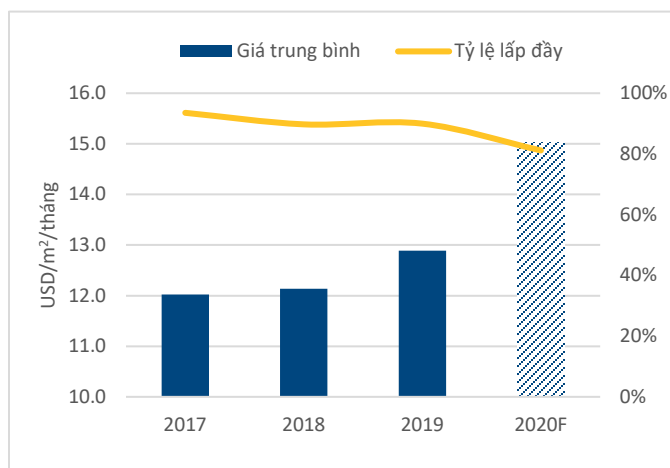
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong năm 2020, thị trường văn phòng dự kiến chào đón 2 tòa nhà mới: Crystal Tower (Hạng A – quận Hải Châu) và Tòa nhà Hội nghị thượng đỉnh (Hạng B - Thanh Khê). Với sự xuất hiện của nguồn cung mới, thị trường kỳ vọng nguồn cung sẽ đạt mức 15,600m<sup>2</sup>. Với nhiều thế mạnh và tiềm năng, Đà Nẵng hứa hẹn sẽ thu hút ngày càng nhiều doanh nghiệp cũng như nhà đầu tư tại đây. Điều này đảm bảo rằng thị trường văn phòng sẽ mạnh mẽ và sôi động hơn trong tương lai.

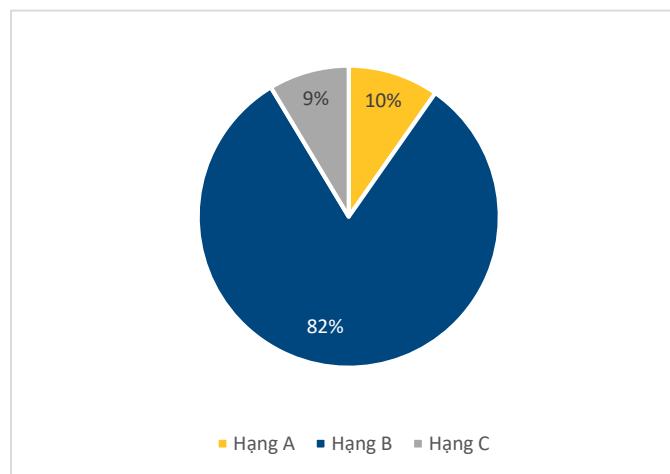
Biểu đồ 31: Đà Nẵng - Văn phòng, Tình hình hoạt động



Biểu đồ 32: Văn phòng, Tình hình thị trường theo Quý



Biểu đồ 33: Văn phòng, Nguồn cung theo Hạng





Bảng 21: Đà Nẵng - Văn phòng, Dự án tiêu biểu

No	Name	Address	Completion Year	NLA (sqm)	Service Charges	Occupancy rate	Average asking rent (USD/sqm)
1	Indochina Riverside Tower	74 Bach Dang, Hai Chau	2008	6,219	Inc.	90%	20.0
2	Hilton Bach Dang	50 Bach Dang	2018	15,623	Inc.	65%	40.0
Hạng A							
1	One Opera	115 Nguyen Van Linh, Hai Chau	2013	4,234	Inc.	87%	15.0
2	Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hung Vuong, Hai Chau	2008	5,200	Inc.	97%	13.5
3	Softech Tower	02 Quang Trung	2009	20,000	Inc.	85%	14.2
4	PVFC Building	Lot A2.1, 30/4 Street, Hai Chau	2010	11,162	Inc.	100%	11.5
5	Green Plaza	238 Bach Dang, Hai Chau	2010	4,400	Inc.	82%	21.0
6	Thanh Loi Building	135 Nguyen Van Linh, Thanh Khe	2011	5,100	Inc.	93%	13.5
7	Post Office	155 Nguyen Van Linh, Thanh Khe	2014	8,500	Inc.	100%	13.5
8	Petrolimex Tower	122, 2/9 Street, Hai Chau	2013	6,000	Inc.	86%	13.0
Hạng B							
1	DanaBook	78 Bach Dang, Hai Chau	2008	3,500	Inc.	73%	8.4
2	SPT	Z85 Tran Hung Dao, Son Tra	2009	15,863	Inc.	90%	8
Hạng C							

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Quý 4 năm 2019, giá thuê mặt bằng bán lẻ ghi nhận mức trung bình là USD20,55 /m<sup>2</sup>/tháng, với mức tăng trưởng 5,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ lấp đầy của trung tâm bán lẻ giảm 2% so với quý 4 năm 2018 (từ 99% lên 97%), bởi vì các thương hiệu nước ngoài mới, cả thời trang và F&B, đã tham gia thị trường Đà Nẵng như H&M và Koi Thé, trong khi có không có nguồn cung cấp mới trong quý này.

## NGUỒN CUNG

Không có nguồn cung mới trong quý cuối cùng của năm 2019, dẫn đến diện tích cho thuê vẫn ở mức hơn 100.000m<sup>2</sup>. Gần 94% trung tâm bán lẻ nằm tập trung ở quận Hải Châu, Sơn Trà và Ngũ Hành Sơn. Chỉ có 6% nằm ở Quận Thanh Khê. Điều này dự kiến sẽ vẫn duy trì trong tương lai vì các dự án mới cũng nằm ở quận Hải Châu, Sơn Trà và Ngũ Hành Sơn

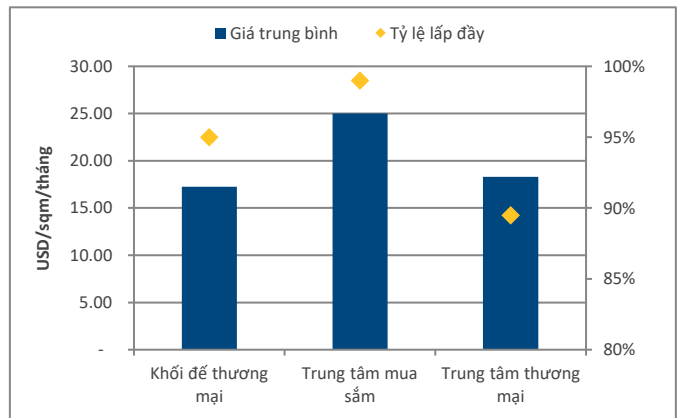
## NGUỒN CẦU

H&M đã mở cửa hàng đầu tiên tại Đà Nẵng vào ngày 28 tháng 11. Đây là dấu hiệu của một làn sóng mới từ các thương hiệu nước ngoài gia nhập thị trường bán lẻ Đà Nẵng. Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ trong tương lai sẽ tăng nếu dự báo trước đó là đúng. Ngoài ra, xu hướng tỷ lệ lấp đầy ở Đà Nẵng là vô cùng tích cực, bắt đầu từ 97% trong quý đầu tiên và tăng lên 99% trong quý cuối cùng của năm 2019

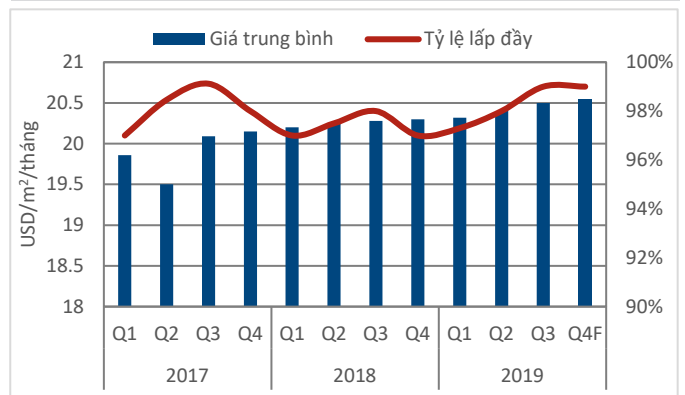
## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Với nguồn cung nhiều hơn, rõ ràng tỷ lệ thuê và tỷ lệ thuê sẽ giảm. Tuy nhiên, nếu xu hướng thương hiệu nước ngoài vào Đà Nẵng tiếp tục tăng, tuyên bố trước đó có thể không chính xác.

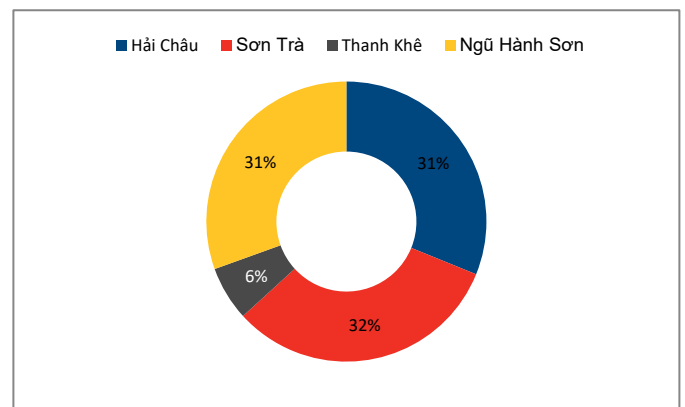
Biểu đồ 34: Đà Nẵng - Bán lẻ, Tình hình hoạt động



Biểu đồ 35: Đà Nẵng - Bán lẻ, Xu hướng thị trường



Biểu đồ 36: Đà Nẵng - Bán lẻ, Nguồn cung theo Quận



Bảng 22: Đà Nẵng - Bán lẻ, Dự án tiêu biểu							
STT	Dự Án	Địa chỉ	Địa điểm	Năm hoàn thành	NLA (m <sup>2</sup> )	ARR (*)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Indochina Riverside Towers	74 Bach Dang	Hai Chau	2008	5,251	22.0	100%
2	HAGL-Lake View Residences	72 Ham Nghi	Thanh Khe	2012	7,200	13.0	100%
Khởi để bán lẻ							
1	Parkson Vinh Trung Plaza	253-255-257 Hung Vuong	Hai Chau	2011	8,000	23.0	100%
Trung tâm mua sắm							
1	Big C Da Nang	255-257 Hung Vuong	Thanh Khe	2007	11,760	17.0	99%
2	Da Nang Square	35 Thai Phien	Hai Chau	2011	3,280	6.3	89%
3	Vincom Plaza Ngo Quyen	910A Ngo Quyen	Son Tra	2015	36,800	23.0	100%
4	LOTTE Mart	06 Hai Nam	Hai Chau	2016	19,200	19.0	93%
Trung tâm thương mại							

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Mặc dù Đà Nẵng vẫn là một môi trường đầu tư hấp dẫn cho các nhà đầu tư cá nhân, nhưng vì một số vấn đề liên quan đến thanh khoản thị trường và cam kết cho thuê hàng năm của các nhà phát triển condotel đã khiến thị trường sụt giảm. Nó đòi hỏi chính phủ phải ban hành các chính sách và quy định cho phân khúc này càng sớm càng tốt.

So với Q3 2019, không có thay đổi đáng kể về tỷ lệ hấp thụ ở từng khu vực. Với nguồn cung nhỏ và vị trí có giá cao, Hải Châu vẫn có tỷ lệ hấp thụ cao nhất, theo sau là quận Ngũ Hành Sơn và quận Sơn Trà.

## NGUỒN CUNG

Thị trường không có nguồn cung nào mới trong quý này. Do thị trường đang có xu hướng chững lại, các nhà phát triển dự án nghi ngờ về triển vọng của condotel. Vì vậy, trước khi họ tung ra các sản phẩm mới, các chủ đầu tư thận trọng xem xét thêm các hoạt động nghiên cứu và phát triển để xác định sản phẩm của họ sắp tới có đáp ứng cả về yêu cầu pháp lý và yêu cầu thị trường hay không.

## NGUỒN CẦU

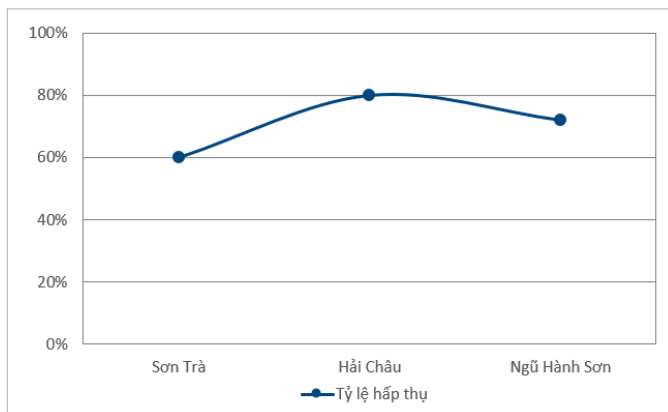
Với thế mạnh hiện tại về địa lý và du lịch như thành phố ven biển, cơ sở hạ tầng giao thông tiên tiến, thu hút du lượng khách du lịch khổng lồ, nhu cầu đầu tư vào Đà Nẵng chắc chắn rất cao. Tuy nhiên, nhà đầu tư cá nhân và các nhà phát triển dự án cảm thấy khá dè dặt và thận trọng về triển vọng của condotel vì một số sự kiện tiêu cực đã xảy ra trong quý trước.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

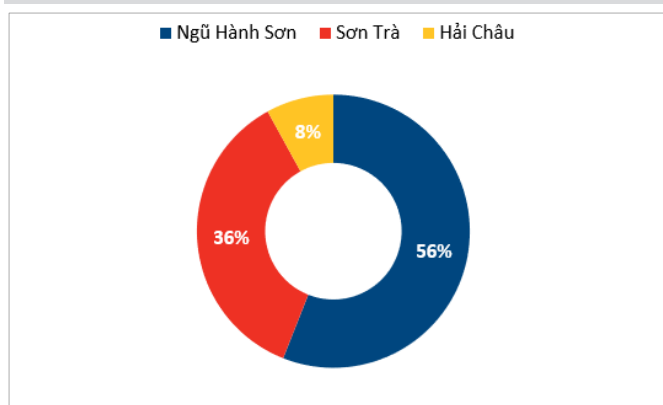
Trong quý 4 năm 2019, các vấn đề pháp lý và thông tin thị trường không được hỗ trợ đã ngăn thị trường condotel phát triển, duy trì ở giai đoạn sụt giảm. Hiện tại, các nhà phát triển sẽ đưa khoản thanh toán hàng năm đã cam kết của họ vào giá bán để xem liệu các mức giá này có hợp lý hay không.

Trong tương lai, Đà Nẵng vẫn là một thành phố tiềm năng và thu hút rất nhiều sự chú ý từ nhiều quốc gia châu Á như Hồng Kông, Trung Quốc, Hàn Quốc. Nó có rất nhiều cơ hội để mở rộng và phát triển. Nếu các chính sách của condotel được hoàn thành bởi các nhà chức trách cũng như lợi nhuận được đảm bảo bởi các nhà phát triển, thị trường sẽ phục hồi lại với nhiều tiềm năng.

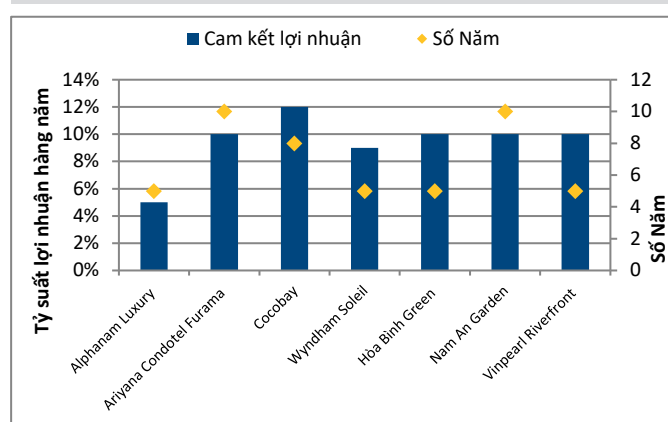
Biểu đồ 37: Đà Nẵng - Condotel, Tỷ lệ hấp thụ theo Quận



Biểu đồ 38: Đà Nẵng - Condotel, Nguồn cung theo Quận



Biểu đồ 39: Đà Nẵng - Condotel, Cam kết lợi nhuận



Bảng 23: Đà Nẵng - Condotel, Dự án tiêu biểu

STT	Dự Án	Địa chỉ	Địa điểm	Năm hoàn thành	Số lượng căn	Giá bán trung bình (USD/m <sup>2</sup> )*
1	F Home	16 Dang Tu Kinh	Hai Chau	Q1/2016	560	1,600
2	Ariyana Condotel Furama	105-107 Vo Nguyen Giap	Ngu Hanh Son	Q1/2016	1,320	2,534
3	Cocobay	Truong Sa	Ngu Hanh Son	Q1/2016	1591	1,917
4	Vinpearl Riverfront	Ngo Quyen	Son Tra	Q2/2016	736	2,203
5	Ocean Suites (Block A&B)	Truong Sa	Ngu Hanh Son	Q2/2016	115	2,394
6	Wyndham Soleil	Vo Nguyen Giap	Son Tra	Q4/2016	706	4,069
7	Hoa Binh Green Danang	Le Van Duyet	Son Tra	Q4/2016	1,536	926
8	Naman Garden	Truong Sa	Ngu Hanh Son	Q4/2016	99	2,145
9	Alphanam Luxury	A1 - A6 Vo Nguyen Giap	Son Tra	Q4/2016	234	1,815

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tỷ lệ bán biệt thự tại Đà Nẵng được ghi nhận ở mức 85%, cao hơn 13% quý 3 năm nay. Giá bán trung bình gần 2.200 USD / m2, tăng 34% so với cùng kỳ năm ngoái.

### NGUỒN CUNG

Trong quý này, không có nguồn cung biệt thự mới nào ở Đà Nẵng, tổng diện tích biệt thự tại Đà Nẵng vẫn ở mức 150.000m2 không thay đổi. Tuy nhiên, vẫn có sẵn nguồn cung từ thị trường sơ cấp, đến từ hàng tồn kho của những dự án đã được mở bán trong quý trước.

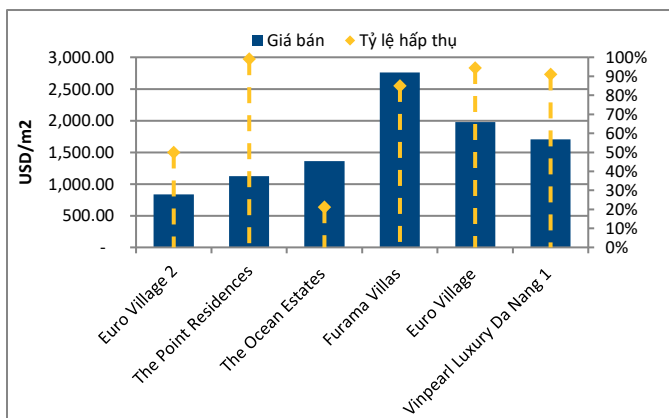
### NGUỒN CẦU

Phần lớn khách mua biệt thự đến từ Hà Nội (85%), phần còn lại đến từ thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh địa phương và thậm chí cả người Việt cư trú ở nước ngoài hoặc người nước ngoài. Nhu cầu có thể tiếp tục tăng do Đà Nẵng vẫn là thành phố đáng sống nhất ở Việt Nam.

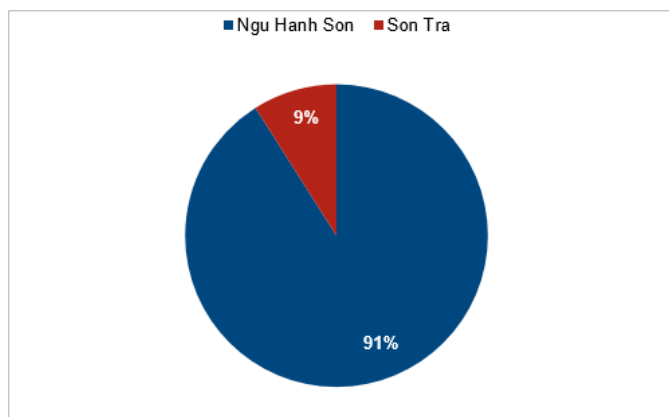
### TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Trong tương lai, thị trường biệt thự Đà Nẵng nên tiếp tục nói như vậy do thiếu nguồn cung mới trong phần này cho đến những năm tiếp theo. Tuy nhiên, có một tin đồn về dự án biệt thự mới ở Sơn Trà đang chờ phê duyệt. Dự kiến dự án này sẽ được công bố sớm trong quý tới năm 2020.

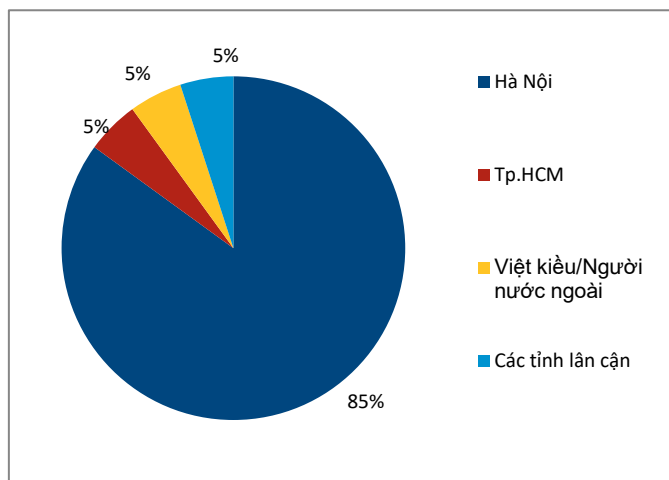
Biểu đồ 40: Biệt thự, Tình hình thị trường



Biểu đồ 41: Biệt thự, Nguồn cung sơ cấp theo Quận



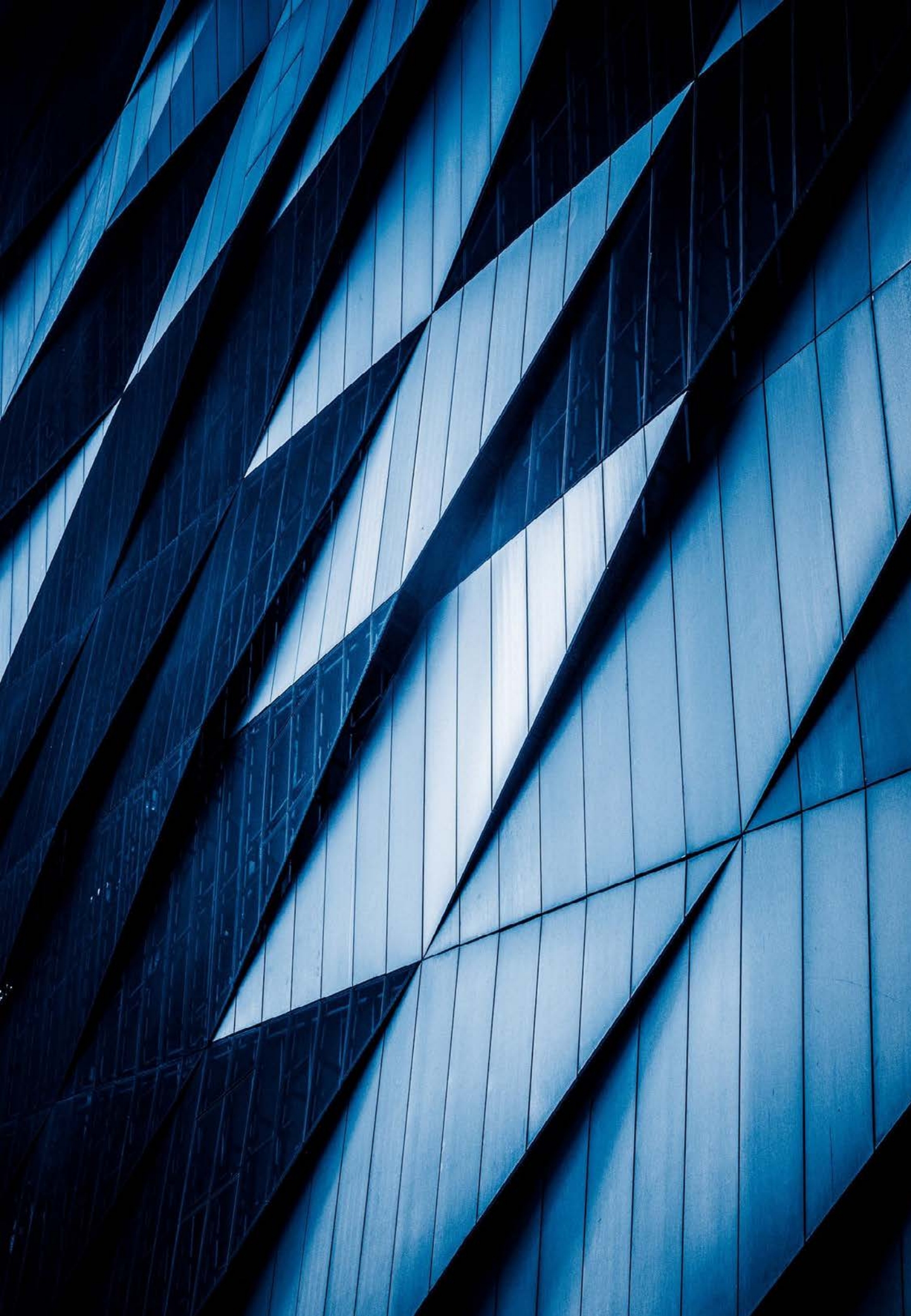
Biểu đồ 42: Biệt thự, Đối tượng khách hàng



Bảng 24: Đà Nẵng - Biệt thự, Dự án tiêu biểu

STT	Dự Án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Địa điểm	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán (USD/ m <sup>2</sup> )
1	Euro Village 2	Sun Group	Hoa Xuan	Ngu Hanh Son	-	54	1,199
2	Furama Villas	Ariyana Corporation	Vo Nguyen Giap	Ngu Hanh Son	2009	131	3,075
3	Vinpearl Luxury Da Nang 1	VinGroup	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2011	39	1,318
4	The Point Residences	VinaCapital	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2014	40	1,168
5	The Ocean Estates	VinaCapital	Truong Sa	Ngu Hanh Son	2016	33	1,844
6	Euro Village	Sun Group	27 Hoa Hong	Son Tra	-	175	2,400

Thông tin này được cập nhật tính đến Quý 4/2019.





### ABOUT COLLIERS INTERNATIONAL

Colliers International is a leader in global real estate services, defined by our spirit of enterprise.

Through a culture of service excellence and a shared sense of initiative, we integrate the resources of real estate specialists worldwide to accelerate the success of our partners.

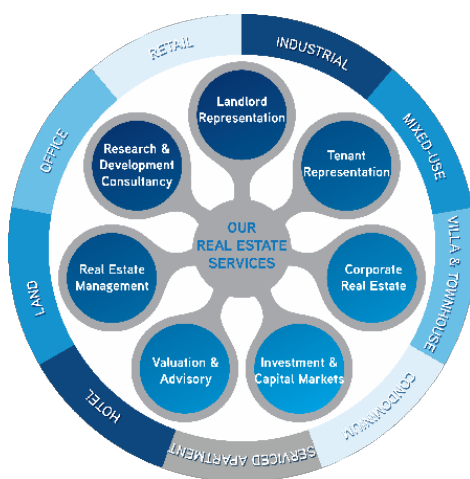
We connect through a shared set of values that shape a collaborative environment throughout our organization that is unsurpassed in the industry.

With more than 100 professionals in 3 offices in Vietnam, the team is market driven and has proven and successful track record with both international and local experience.

From Hanoi, Danang to Ho Chi Minh City, we provide a full range of real estate services.

The foundation of our services is the strength and depth of our experience.

 <b>396</b> offices	 <b>68</b> countries	 <b>6</b> continents
 <b>\$2.60</b> billion in annual revenue	 <b>15,000</b> professionals and staff	 <b>158 million</b> square meter under management



For further information, please contact us:



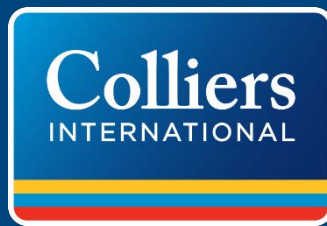
**DAVID JACKSON**  
CEO  
[David.Jackson@colliers.vn](mailto:David.Jackson@colliers.vn)



**Winnie Lam**  
COO  
[Winnie.Lam@colliers.vn](mailto:Winnie.Lam@colliers.vn)

### COLLIERS INTERNATIONAL VIETNAM

HO CHI MINH CITY	HANOI	CAMBODIA
Deutsches Haus, 3 <sup>rd</sup> Floor 33 Le Duan Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1 HCMC, Vietnam Tel: +84 283 827 5665	Toong IPH, 2 <sup>nd</sup> Floor 241 Xuan Thuy, Cau Giay District, Hanoi, Vietnam Tel: +84 243 265 6969	93 SI Building Preah Sihanouk Sangkat Chaktomok Khan Doun Penh Phnom Penh, Cambodia



Accelerating success.



Copyright © 2019 by Colliers International

This document has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers International and/or its licensor(s).

©2019. All rights reserved.