



HỢP BÁO
CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
QUÝ 3 / 2019



NỘI DUNG

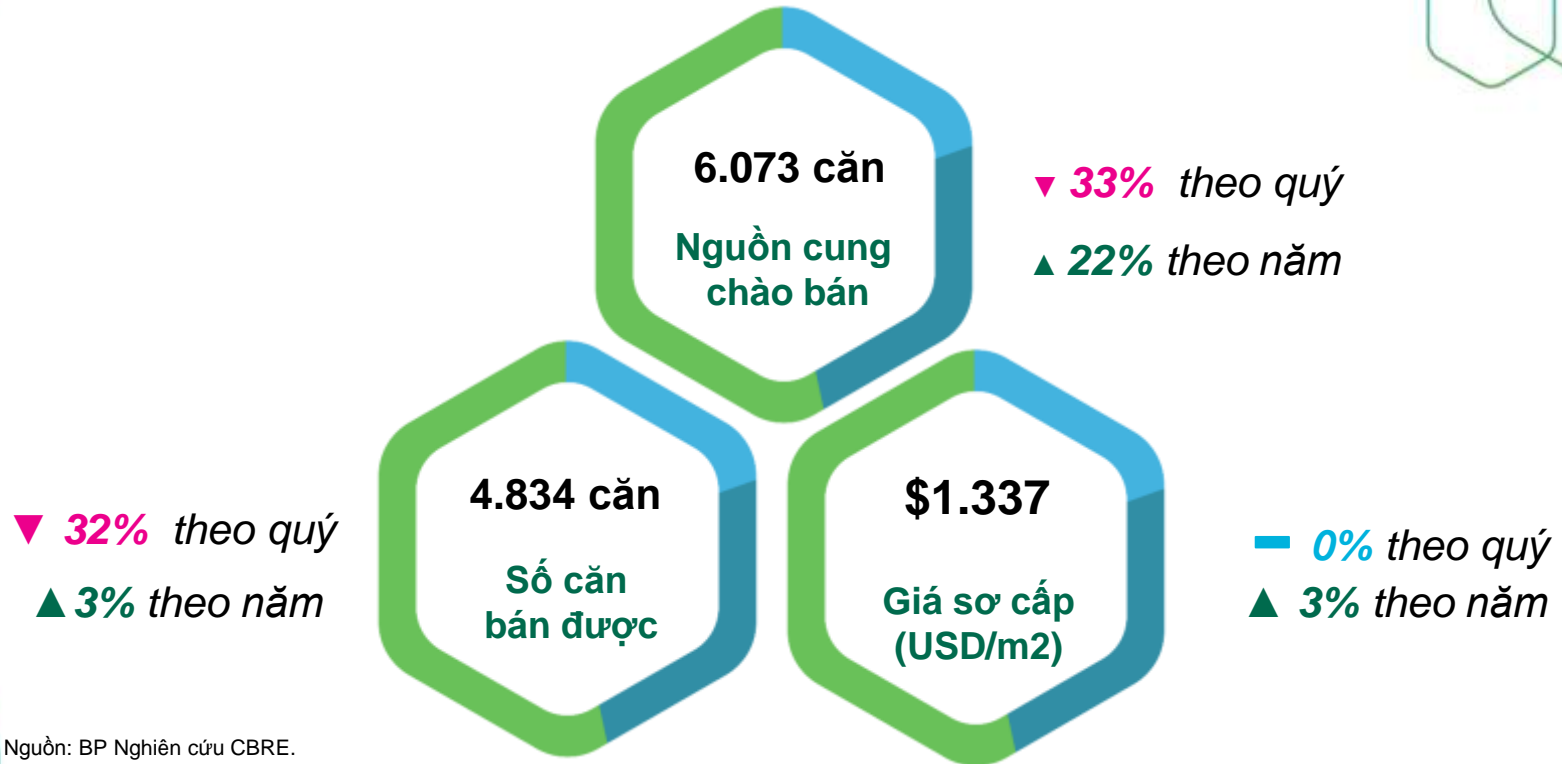
1. THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN
2. THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ LIỀN KỀ
3. THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG
4. THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ
5. THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

1



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG Q3 2019

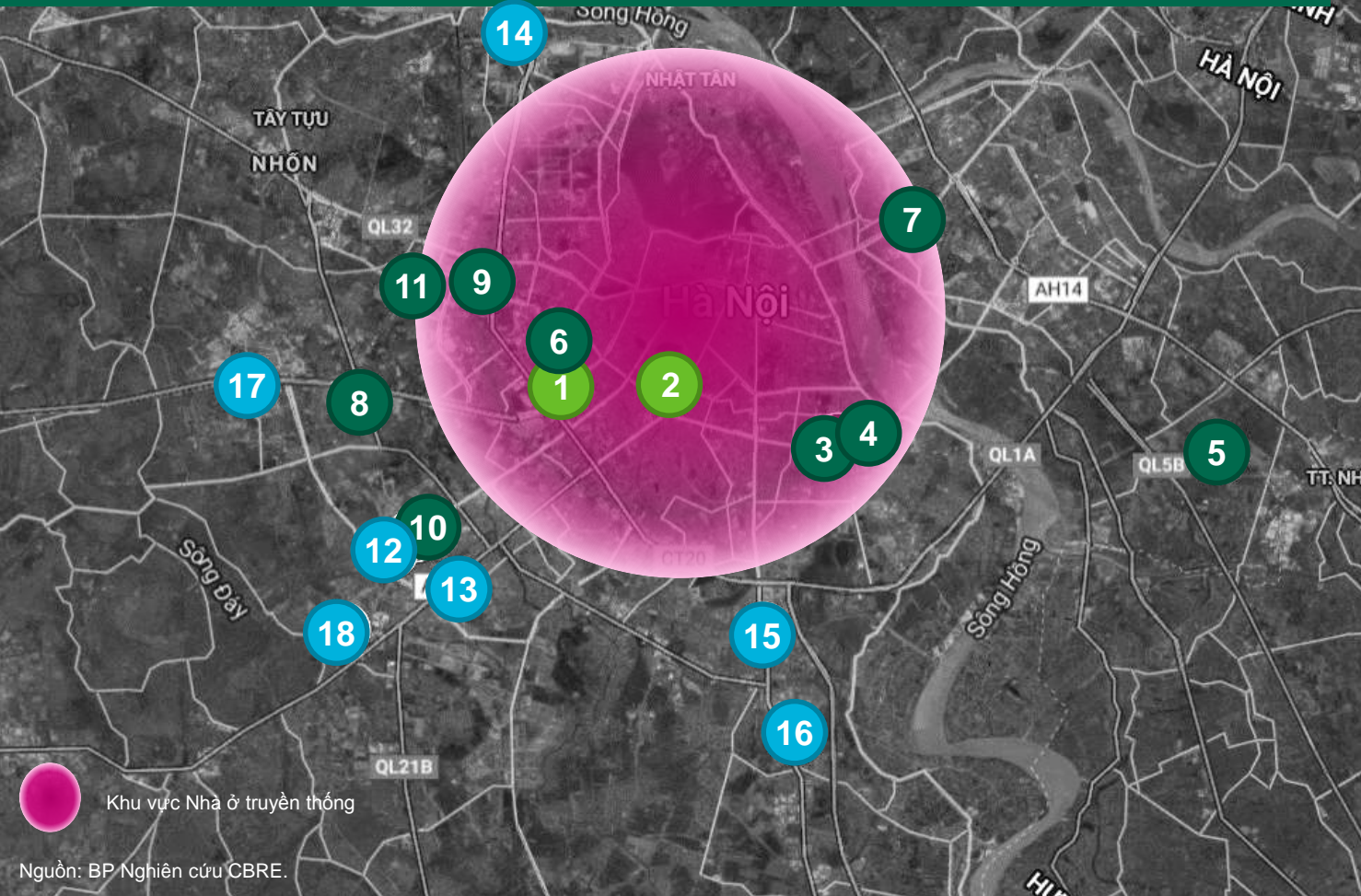


Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.


BẢN ĐỒ DỰ ÁN CHÀO BÁN MỚI Q3 2019 THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở MỞ RỘNG: XUẤT HIỆN NHIỀU DỰ ÁN Ở XA KHU VỰC NHÀ Ở TRUYỀN THỐNG

6.073 căn
Mở bán
mới

18 dự án



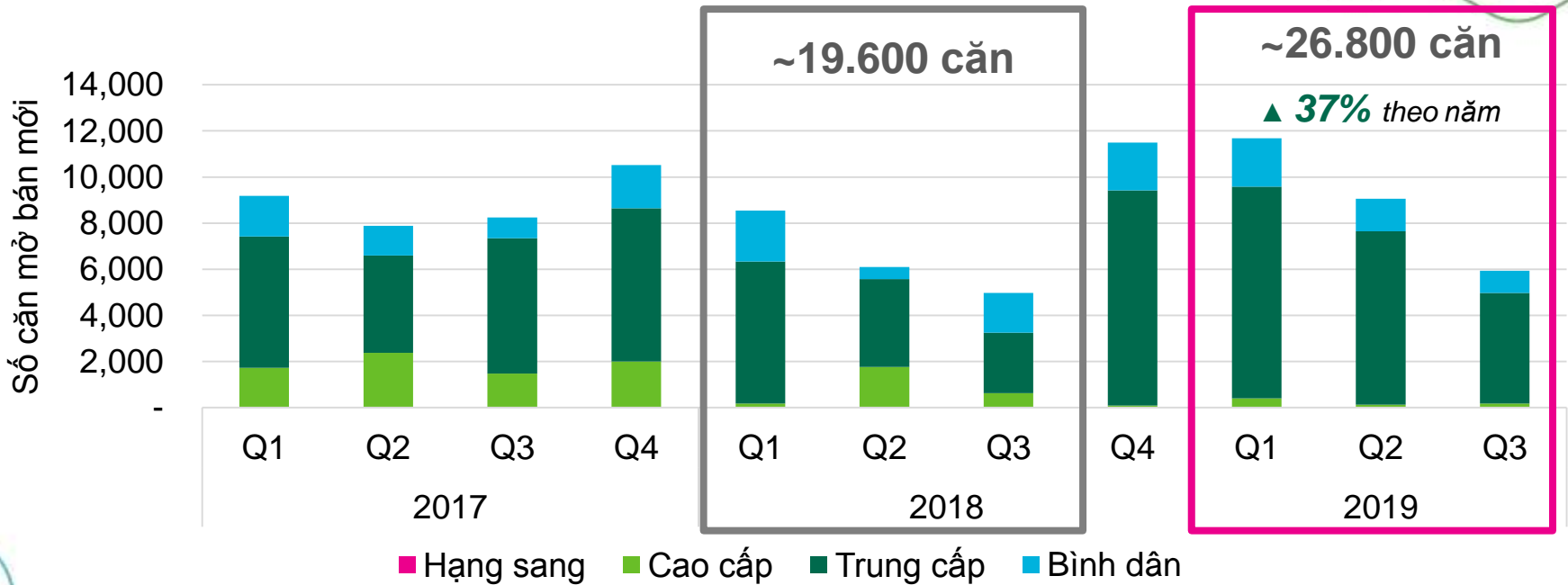
STT. Dự án	
1	Summit Building
2	Le Capitole
3	Hinode City
4	Imperia Sky Garden
5	Vinhomes Ocean Park
6	Chelsea Residence
7	PHC Complex
8	Vinhomes Smart City
9	An Binh Plaza
10	Anland Premium
11	Iris Garden
12	Terra An Hung
13	Phu Thinh Green Park
14	Ecohome 3
15	Athena Complex
16	Tecco Skyville Tower
17	Thang Long Capital
18	CT1 Yen Nghia

 Khu vực Nhà ở truyền thống

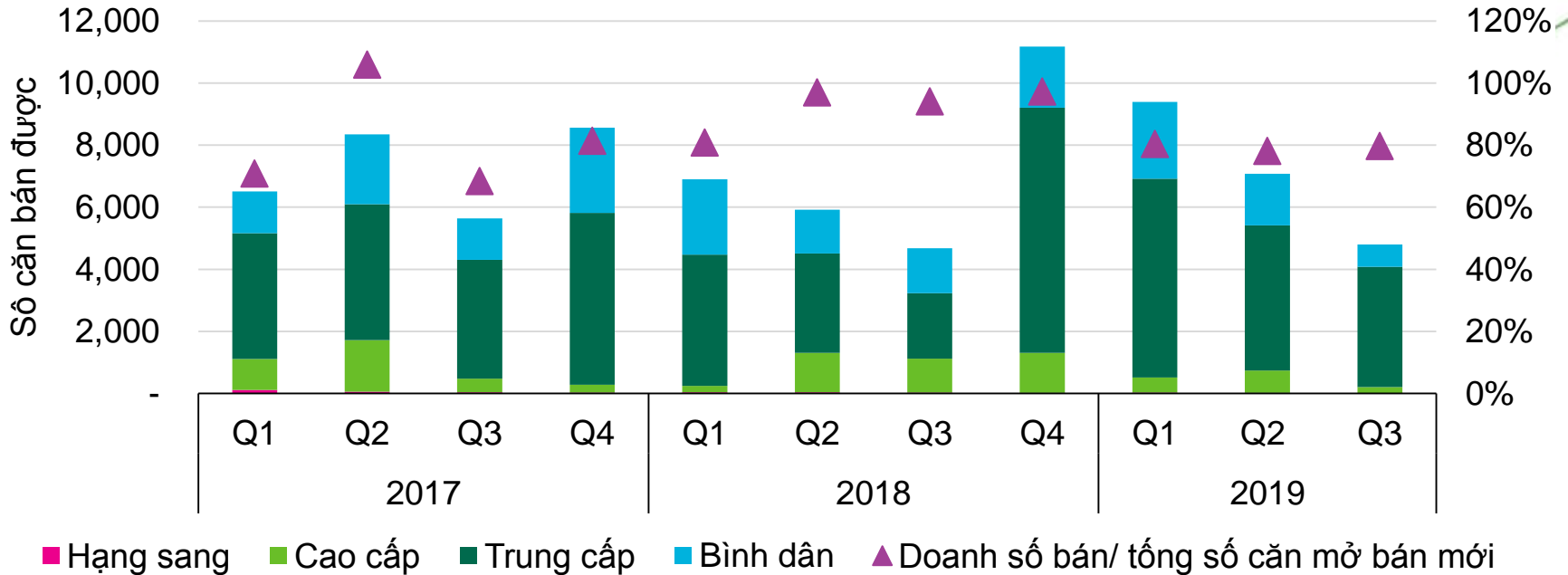
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.



NGUỒN CUNG CHÀO BÁN 9T 2019 ~80% NGUỒN CUNG ĐẾN TỪ PHÂN KHÚC TRUNG CẤP

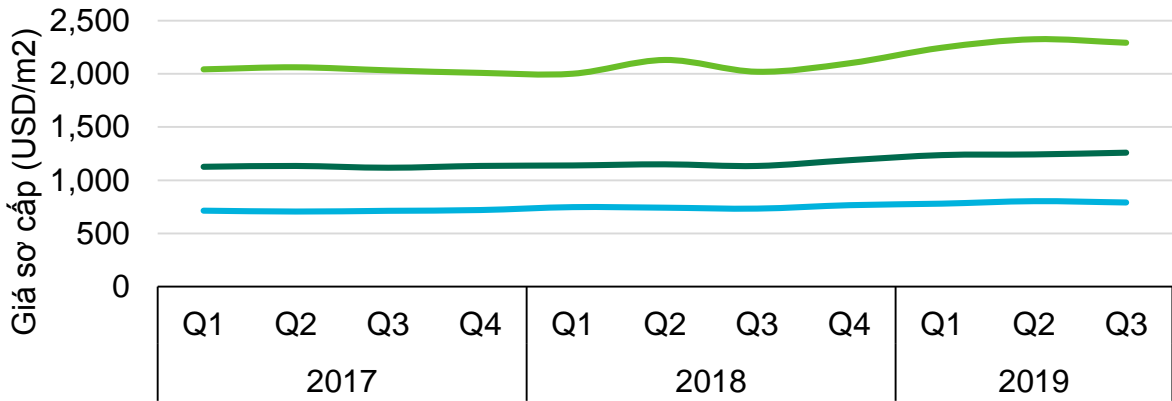


DOANH SỐ BÁN VẪN ĐẠT ~80% NGUỒN CUNG MỞ BÁN MỚI



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.
Hình ảnh: Internet

GIÁ CHÀO BÁN TĂNG THEO NĂM, ĐẶC BIỆT Ở PHÂN KHÚC CAO CẤP



▲ **4,3% theo năm** (Cao cấp)
 ▲ **3,4% theo năm** (Trung cấp)
 ▲ **2,5% theo năm** (Bình dân)

Phân khúc bình dân:
Mở rộng ra xa hơn – Mặt bằng giá tương
đối ổn định



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m2, chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng



2018 – 2019 XUẤT HIỆN NHIỀU HƠN CÁC SẢN PHẨM MỚI



Quy mô 448 căn	Loại hình Căn hộ chung cư Căn cho thuê dài hạn
Sở hữu Có thời hạn + Lâu dài	Vị trí Nam Từ Liêm
Quy mô 400 căn	Loại hình Căn hộ Khách sạn (*)
Sở hữu Lâu dài	Vị trí Ba Đình
Quy mô 167 căn	Loại hình Căn hộ cho thuê dài hạn
Sở hữu Có thời hạn	Vị trí Đống Đa

(*) có chương trình cam kết cho thuê

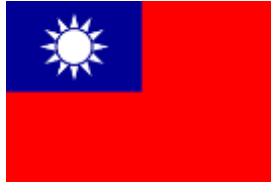


NGUỒN CẦU TÍCH CỰC ĐẾN TỪ CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

CBRE

CẬP NHẬT
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI
Q3 2019
CĂN HỘ BÁN

Quốc tịch người mua nước ngoài tại Hà Nội dựa trên giao dịch ghi nhận bởi CBRE trong 2019



~85%

~70% dự án cao cấp mở bán trong 2018
– 2019 tại khu phía Tây đã hết “room” bán cho người nước ngoài

Zing.vn

30/09/2019

Nhà giàu Hàn Quốc đổ mắt tới bất động sản Việt Nam

Korean billionaires' preferred markets

(Unit: %)

- With assets worth less than W5 bil.
- With assets worth more than W5 bil.

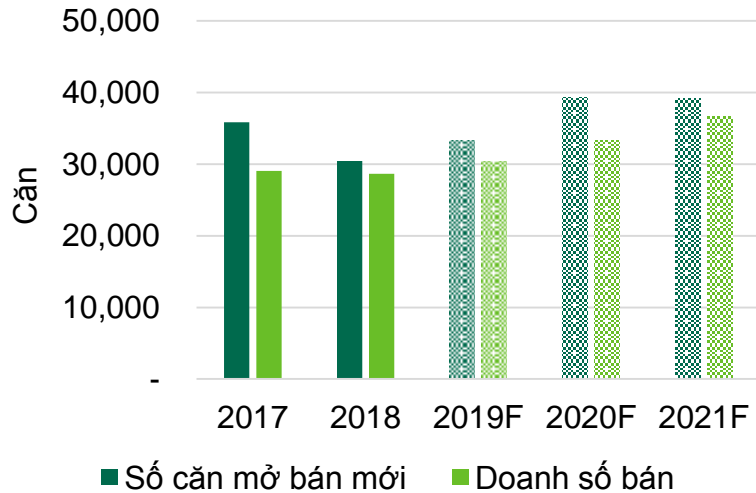


* Responses to multiple-answer survey
Source: KB Financial Group Research Institute



TRIỂN VỌNG BA NĂM TỚI Q4 SÔI ĐỘNG – GIÁ SƠ CẤP CÓ XU HƯỚNG TĂNG

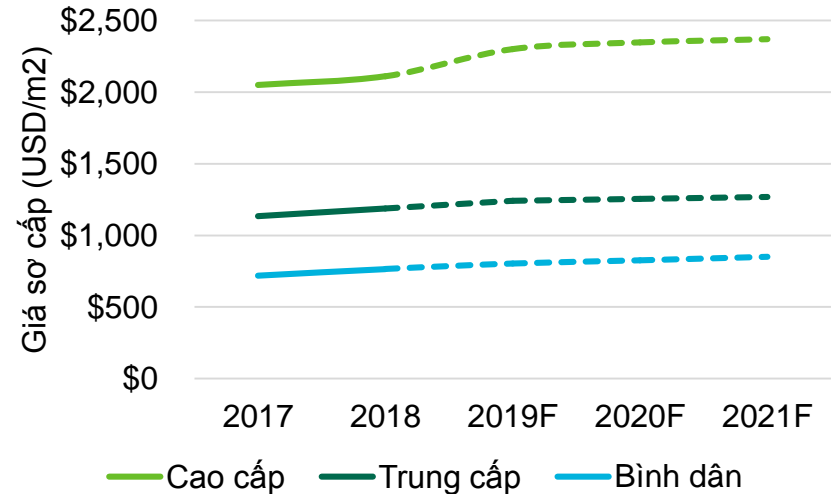
Dự báo Nguồn cung chào bán và số căn bán được



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m², chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng

Dự báo giá sơ cấp



▲ 3- 5% trung bình theo năm



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI: Q4 2019: CHỜ ĐỢI CÁC DỰ ÁN CAO CẤP & HẠNG SANG



The Matrix One
~1.500 căn



Heritage West Lake
~200 căn



Lancaster Luminaire
~300 căn



Mon Central
~170 căn



Summit Building
~150 căn (mở bán tiếp)



Sunshine Golden River
~70 căn (mở bán tiếp)



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Q4 2019 - 2020: NGUỒN CUNG MỚI TỪ CÁC KHU ĐÔ THỊ CHIẾM TỶ TRỌNG LỚN

Vinhomes Smart City
Tiếp tục mở bán từ Q4 19



Park Kiara @ Park City
Dự kiến mở bán Q4 2019: 432căn



Zing.vn

06/10/2019

Hà Nội khởi công dự án đô thị trị giá 4,2 tỷ USD

Dự kiến bắt đầu mở bán trong 2020



2



THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ LIỀN KÈ



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG Q3 2019

CBRE

CẬP NHẬT
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI
Q3 2019
BIỆT THỰ,
NHÀ LIỀN KÈ

879 căn

**Nguồn cung
chào bán**

▲ **47%** theo quý
▲ **329%** theo năm

873 căn

**Số căn
bán được**

▲ **3%** theo quý
▲ **67%** theo năm

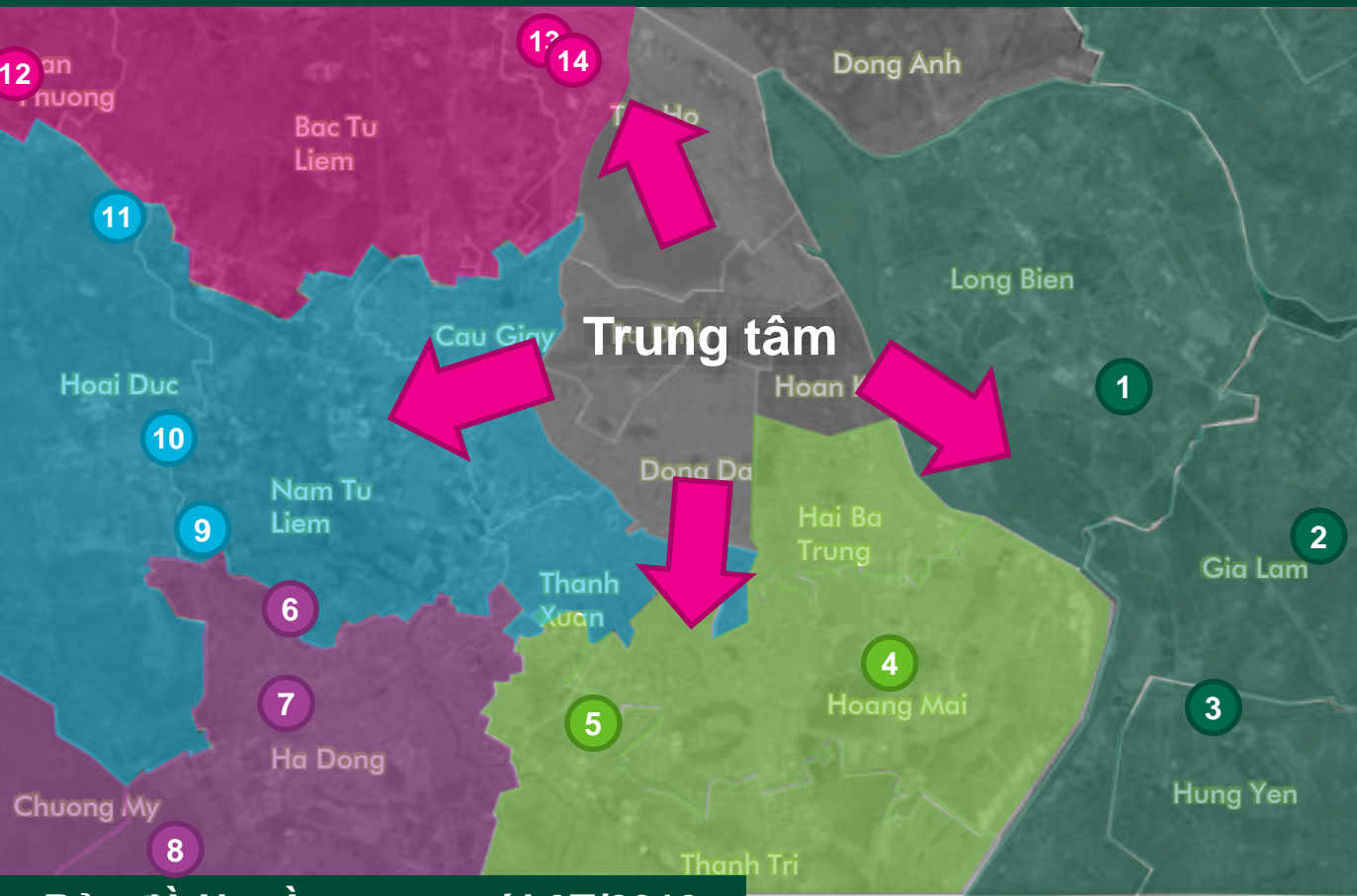
\$4.029

**Giá bán sơ cấp
biệt thự
(USD/m²)**

▲ **1,2%** theo quý
▲ **6%** theo năm

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

NHU CẦU “DI CƯ ĐÔ THỊ” VÀ SỰ DỊCH CHUYỂN NGUỒN CUNG RA XA TRUNG TÂM

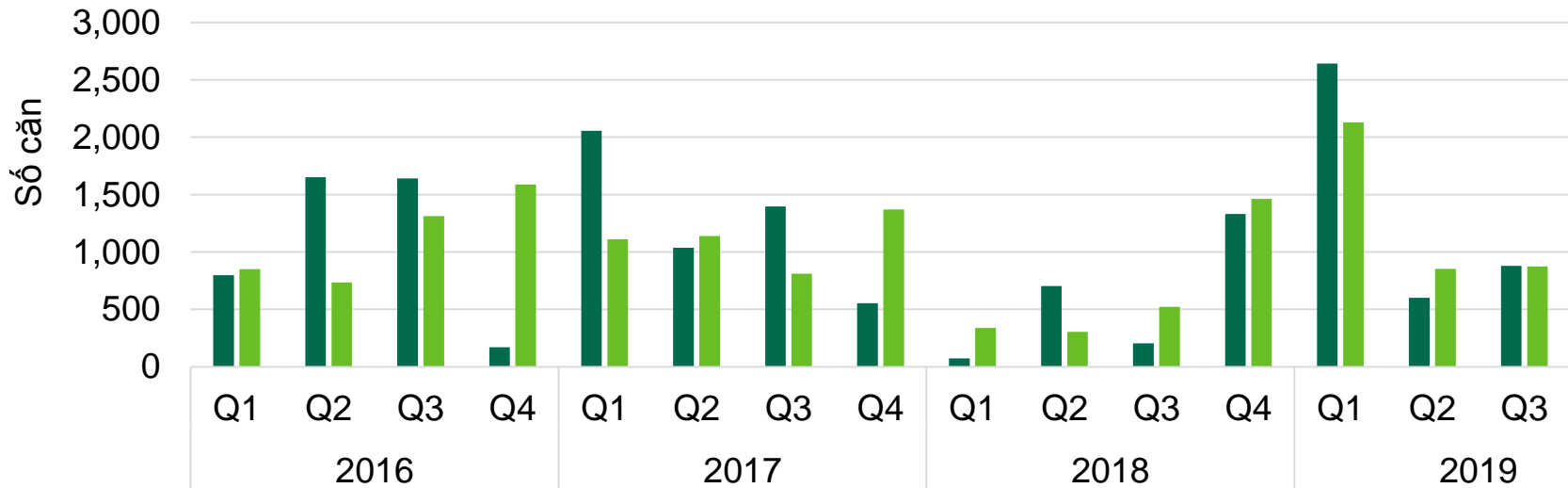


	STT	Tên Dự án
Đông	1	Elegant Park Villa
	2	Vinhomes Ocean Park
	3	Spring Valley - KĐT Ecopark
Nam	4	Aurora Garden
	5	The Manor Central Park
Tây Nam	6	Louis City
	7	Terra An Hưng
	8	Sol Lake Villa
Tây	9	Vinhomes Smart City
	10	An Lạc Green Symphony
	11	KĐT Lideco
Tây Bắc	12	Phoenix Garden - Royal Hill
	13	Sunshine Wonder Villas
	14	Sunshine Golden River

Bản đồ Nguồn cung mới 9T/2019

TỶ LỆ BÁN KHẢ QUAN

Tình hình hấp thụ của thị trường



■ Mở bán mới

■ Số căn bán được

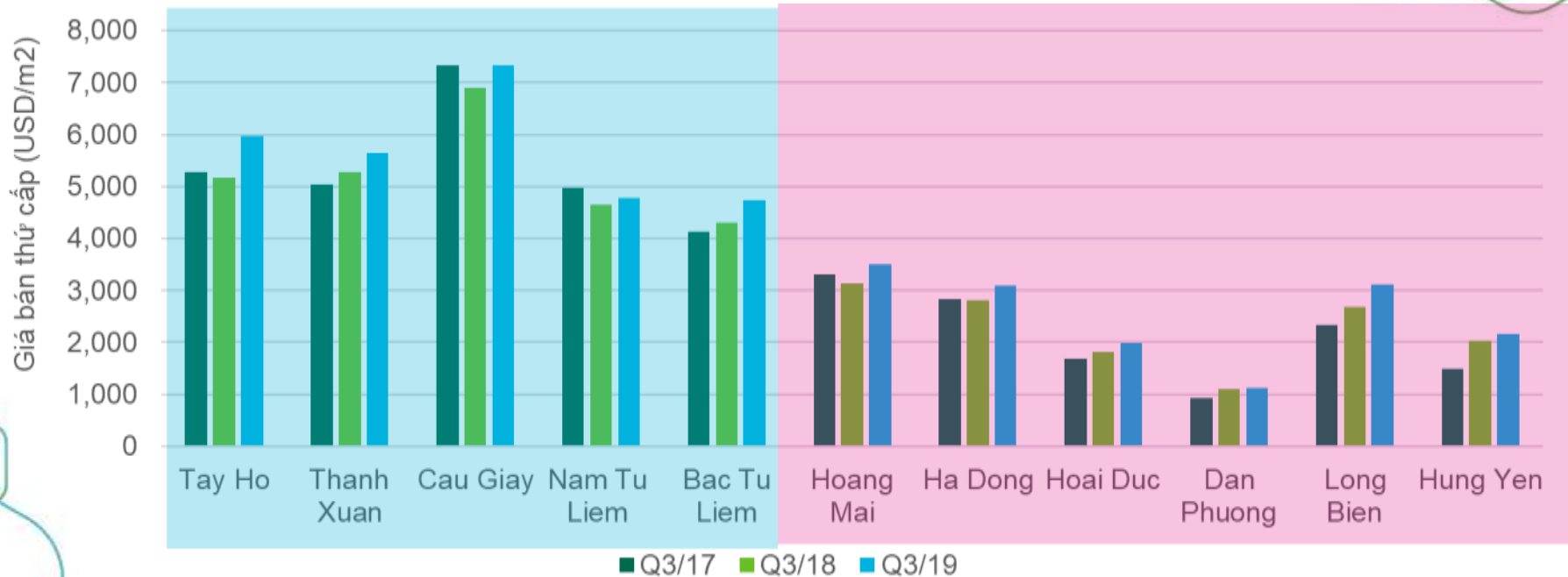
▲ 47% theo quý

▲ 3% theo quý



TĂNG TRƯỞNG GIÁ THỨ CẤP TỐT TẠI CÁC KHU VỰC MỚI

Giá chào bán thứ cấp cho Biệt thự



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m² đất, đã bao gồm giá đất, chi phí xây dựng và thuế VAT.

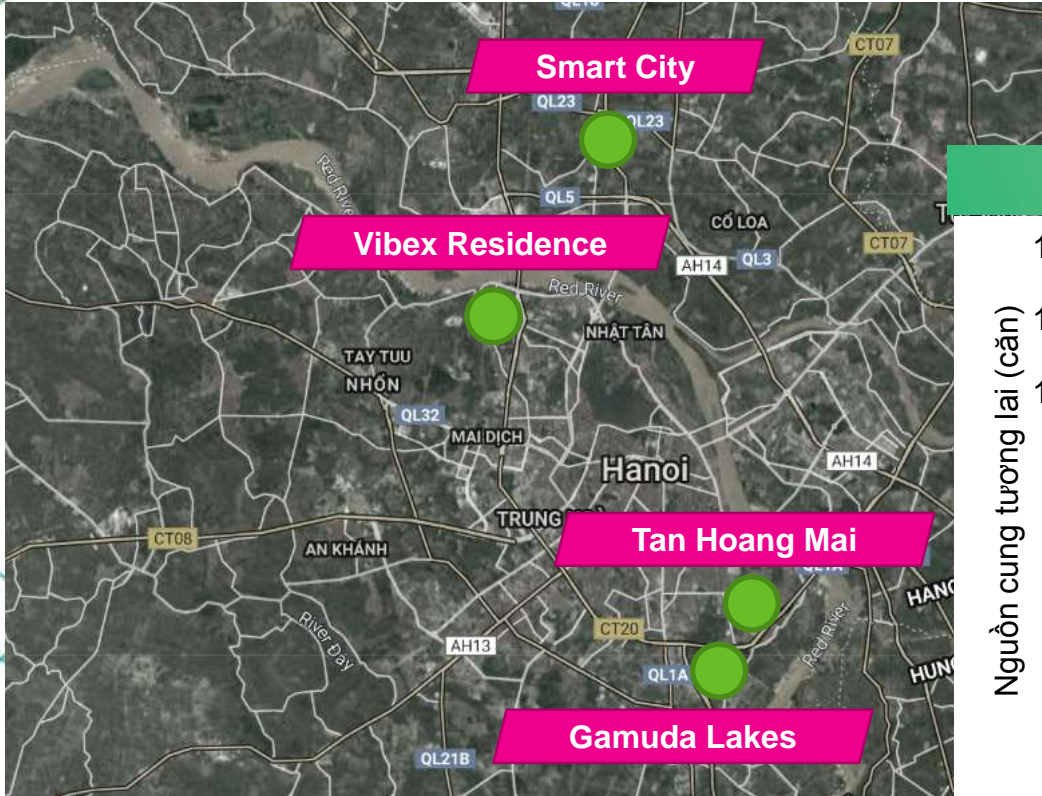


TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

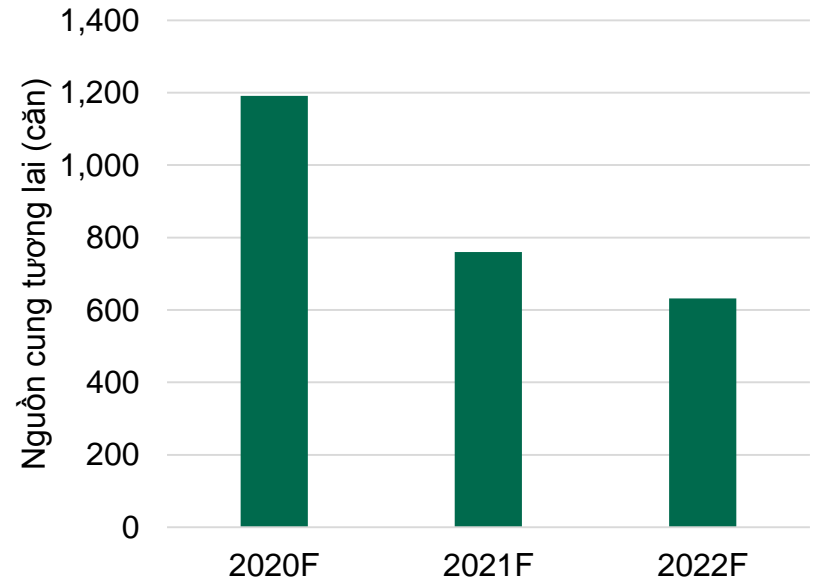
CBRE

CẬP NHẬT
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI
Q3 2019
BIỆT THỰ,
NHÀ LIÊN KÈ

Đón nhận các Dự án quy mô lớn trong 2020 – 2022



Dự báo nguồn cung mới



3






THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG Q3 2019

1 dự án mới trong Q3 2019: 3.000 m2 NLA



	Hạng A		Hạng B		
TỔNG NGUỒN CUNG	434.767 m2 NLA 20 dự án <i>0%</i> theo quý ▲ 5,1% theo năm		Doji Tower 906.029 m2 NLA 72 dự án <i>0%</i> theo quý ▲ 9,0% theo năm		 NLA (m2)
GIÁ CHÀO THUÊ	<i>0%</i> theo quý ▲ 5,0% theo năm	26,4 USD	14,3 USD	▲ 0,2% theo quý ▲ 4,4% theo năm	 USD/m2/tháng
TỶ LỆ TRỒNG	▼ 0,3 đpt theo quý ▲ 1,7 đpt theo năm	7,9%	9,2%	▼ 1,5 đpt theo quý ▼ 2,3 đpt theo quý	 (%)

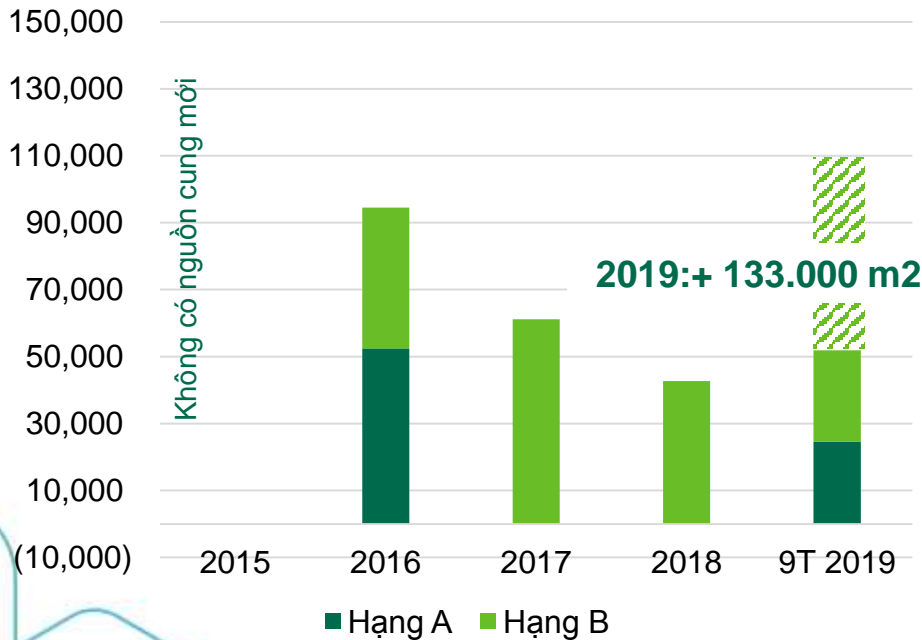
Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư vấn

Ghi chú: Giá thuê dựa trên diện tích Net, chưa bao gồm 10% VAT & Phí dịch vụ



NĂM 2019: LƯỢNG CUNG MỚI NHIỀU NHẤT TRONG VÒNG 5 NĂM

Văn phòng Hà Nội, Nguồn cung mới theo năm



Q4 2019: + 77.000 m2



Doji Tower



Q3 2019: + 3.000 m2



Thaiholdings Tower



**Pax Sky
Pham Van Dong**



Bamboo Airways Tower

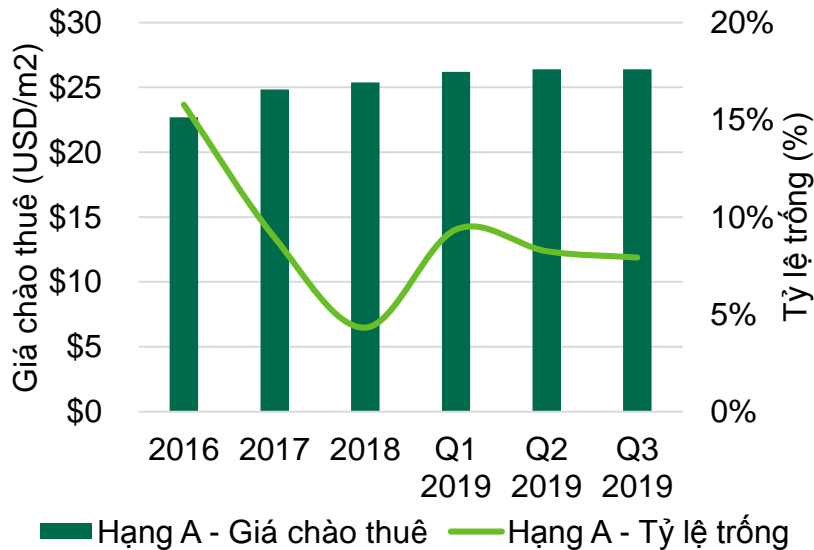


H1 2019: + 53.200 m2

DIỄN BIẾN ỔN ĐỊNH Ở CẢ HAI PHÂN HẠNG MẠC DÙ NGUỒN CUNG MỚI LIÊN TỤC RÀ MẮT

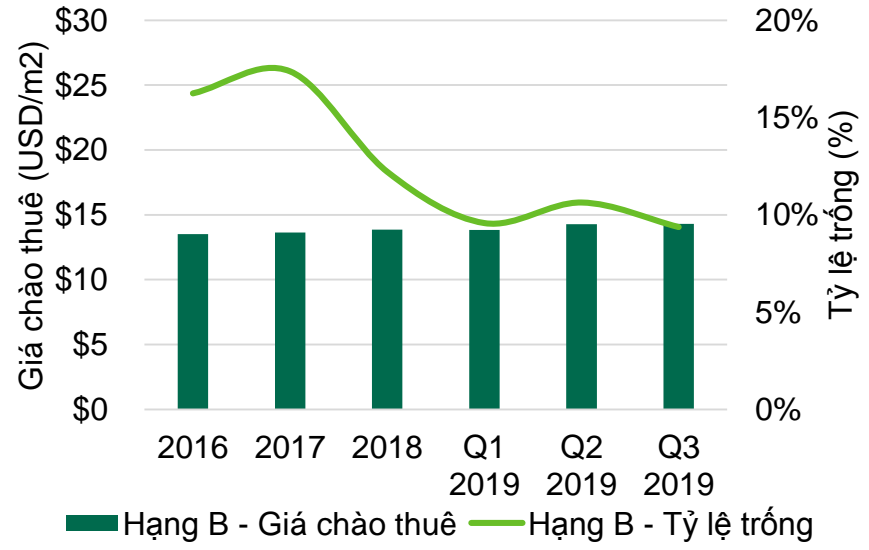
HẠNG A:

Giá thuê tăng theo năm, tỷ lệ trống giảm nhẹ



HẠNG B:

Tỷ lệ trống giảm dù liên tục có nguồn cung mới



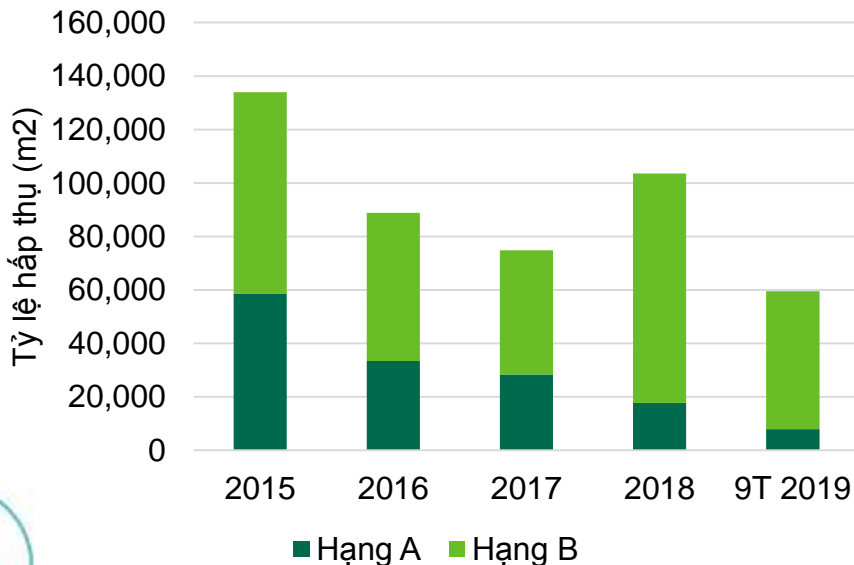
Nguồn: BP, Nghiên cứu & Tư vấn

Ghi chú: Giá thuê dựa trên diện tích Net, chưa bao gồm 10% VAT & Phí dịch vụ



PHÂN KHÚC HẠNG B: CHIẾN LƯỢC GIÁ THUÊ HỢP LÝ - CÁC DIỆN TÍCH VĂN PHÒNG MỚI NHANH CHÓNG ĐƯỢC HẤP THỤ

Tỷ lệ hấp thụ, Văn phòng Hà Nội



Peak View

NLA: 24.000 m2

Thời gian (dự kiến) đi vào hoạt động: Q4 2019

Tỷ lệ lấp đầy trước khi đi vào hoạt động (ghi nhận tại Q3 2019): 70%



Detech II

NLA: 15.000 m2

Thời gian đi vào hoạt động: Q4 2018

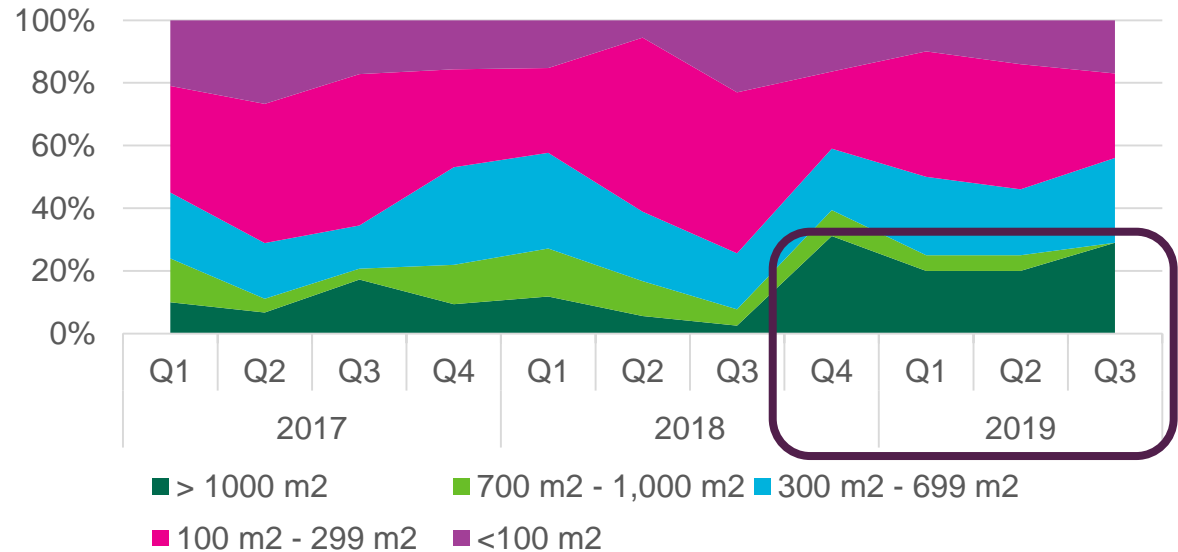
Tỷ lệ lấp đầy trước khi đi vào hoạt động: 50%



DIỆN TÍCH HỎI THUÊ LỚN HƠN NHƯNG ÍT LỰA CHỌN HƠN

Văn phòng Hà Nội, Khách thuê theo mục đích và diện tích thuê, Yêu cầu hỏi thuê tiếp nhận bởi CBRE, Q3 2019

	9T 2019	2018
Thuê mới	33%	22%
Mở rộng	36%	35%
Chuyển văn phòng	24%	38%
Gia hạn hợp đồng	7%	5%





CHỜ ĐÓN CÁC DỰ ÁN TƯƠNG LAI Q4 2019 – 2020 VỚI QUY MÔ VÀ DIỆN TÍCH SÀN LỚN



Capital Place
NLA: 92.000 m²

1

Q4 19 - 2020: +203.000 m²



Thai Building
NLA: 24.000 m²

4



Peak View
NLA: 24.000 m²

1



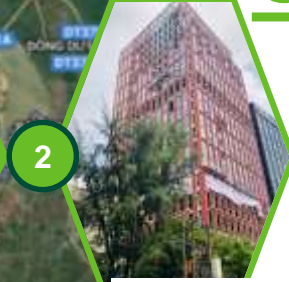
BRG Grand Plaza
NLA: 34.000 m²

5



**D'Capitale
- C5 Tower**
NLA: 12.000 m²

3



Coninco Tower
NLA: 10.000 m²

2

Q4 19

2020



Hạng A



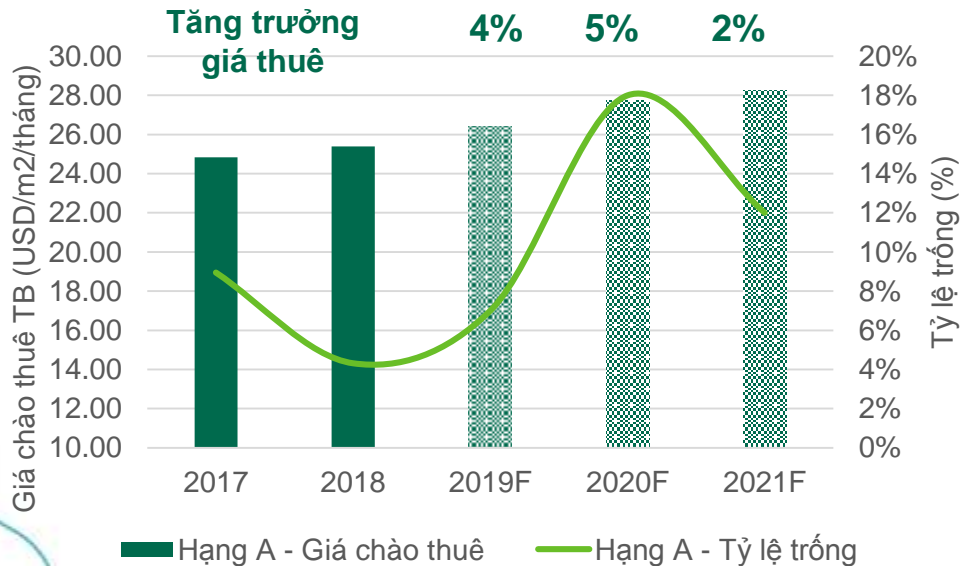
Hạng B



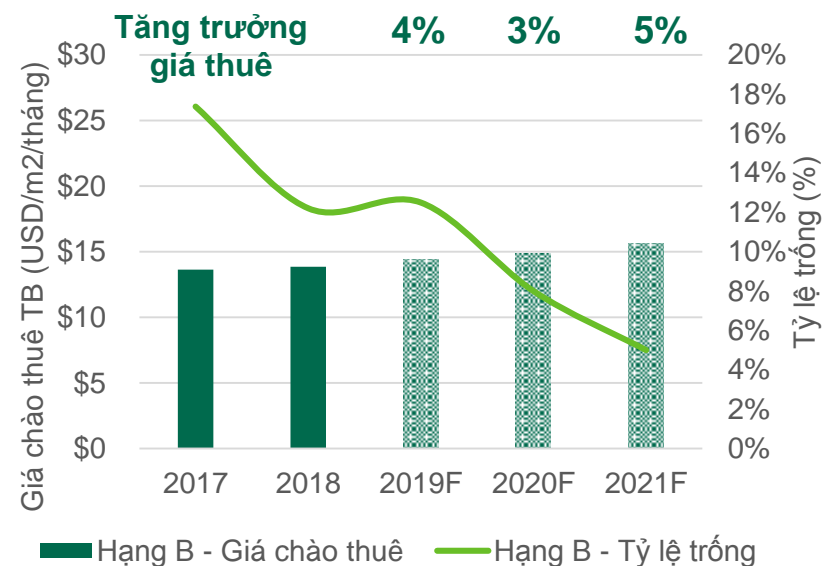
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

2019F: Giá thuê tăng ở cả hai phân hạng: Hạng A tăng 5% theo năm, Hạng B tăng 4% theo năm

Hạng A: Dự báo Giá thuê và tỷ lệ trống



Hạng B: Dự báo Giá thuê và tỷ lệ trống



Nguồn: BP, Nghiên cứu & Tư vấn

Ghi chú: Giá thuê dựa trên diện tích Net, chưa bao gồm 10% VAT & Phí dịch vụ

4



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

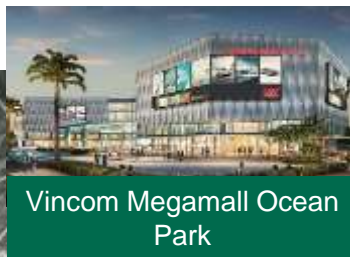


TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI MỚI QUY MÔ KHU VỰC

Những dự án với phạm vi thu hút rộng trong 3 năm tới



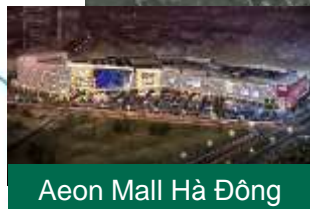
Lotte Mall Hanoi



Vincom Megamall Ocean Park



Vincom Megamall Smart City



Aeon Mall Hà Đông



Aeon Mall Hoàng Mai



Nguồn cầu có sẵn -> Tỷ lệ lấp đầy cao

Nằm ngoài khu vực mua sắm truyền thống

Thu hút dân cư bên ngoài theo diện rộng

Cơ cấu ngành hàng đa dạng

40.000 m² – 70.000 m² (NLA)



CÂU CHUYỆN CHUNG CỦA TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI HIỆN HỮU

Thay đổi là điều tất yếu ở ngành bán lẻ - 9T 2019

CBRE

CẬP NHẬT
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI
Q3 2019
BẢN LẺ

Đổi mới thiết kế ...



Vincom Center Pham Ngoc Thach



Vincom Center Ba Trieu



Green Garden – Aeon Mall Long Biên

... và nâng cấp cơ cấu ngành hàng với khách thuê chủ chốt

Công viên chủ đề trong nhà

Diện tích yêu cầu:
3.500 m² – 5.500 m²

Khu thể thao

Diện tích yêu cầu:
900 m² – 2.000 m²
cho đến 5.000 m²

Khu trò chơi

Diện tích yêu cầu:
1.000 m² – 2.000 m²

Rạp chiếu phim

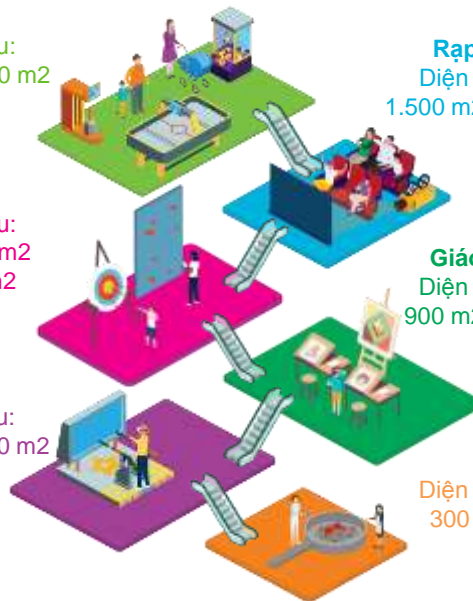
Diện tích yêu cầu:
1.500 m² – 3.500 m²

Giáo dục trẻ em

Diện tích yêu cầu:
900 m² – 2.000 m²

Studios

Diện tích yêu cầu:
300 m² - 500 m²



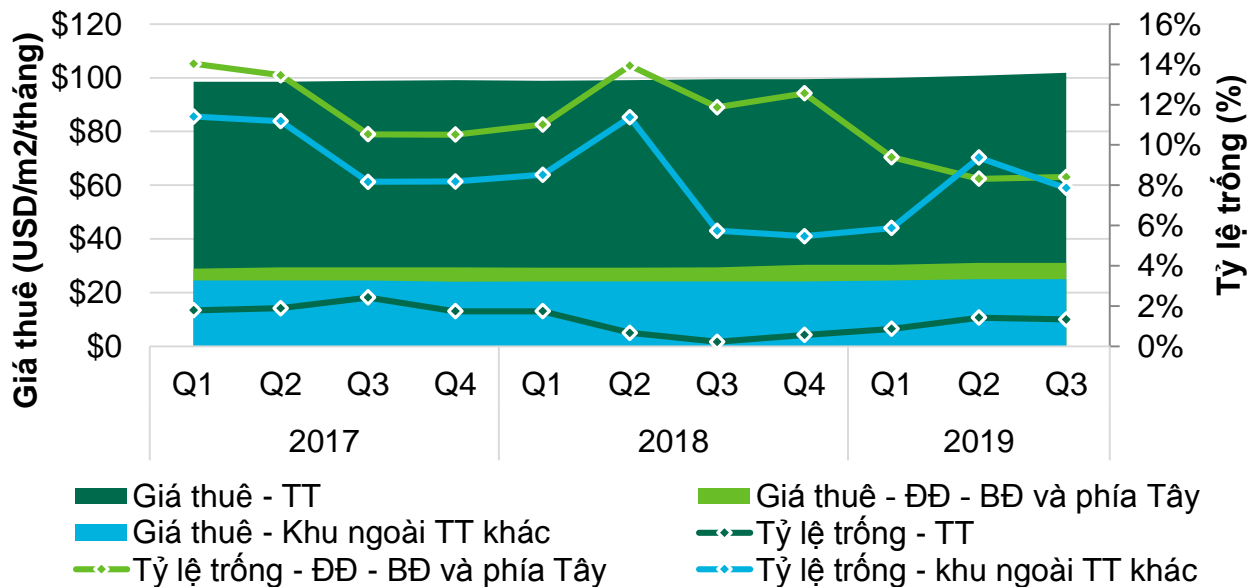
Nguồn: CBRE Châu Á - TBD.



TỶ LỆ TRỒNG NGOÀI TRUNG TÂM GIẢM NHẸ

Không có nguồn cung mới ghi nhận trong Q3 2019

Bán lẻ Hà Nội, Giá thuê và tỷ lệ trồng, Q3/2019



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.



XU HƯỚNG CÁC NGÀNH HÀNG

Tăng cường dịch vụ và trải nghiệm

CBRE

CẬP NHẬT
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI
Q3 2019
BẢN LẺ

“RETAILTAINMENT” _ VIỆT NAM

&

CÁC NƯỚC TRONG KHU VỰC

VNEXPRESS

Fan Yang mở trung tâm biểu diễn bong bóng tại Hà Nội

Thứ năm, 22/8/2018, 19:22 (GMT+7)



Trải nghiệm ăn uống với hoạt hình 3D



Phụ kiện khi dùng bữa



Nhảy múa giữa bữa ăn



Samsung pop-up cafe (Bắc Kinh)



Kiehl's Coffee House (Hongkong)



Muji Thái Lan mở cửa hàng lớn nhất, có “góc cà phê”



Tiffany & Co pop-up cafe (Singapore)



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Đa dạng về quy mô và chất lượng ngành hàng

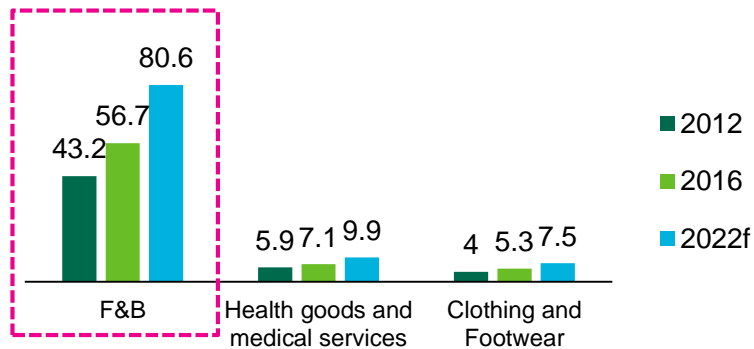
Thương hiệu mới Q3 2019

Hachi-ban ramen (Nhật Bản)
tiến vào thị trường Việt Nam



Đại gia bán lẻ BGF của Hàn Quốc sắp có mặt tại Việt Nam với thương hiệu CU

Tăng trưởng doanh thu các ngành hàng tại Việt Nam (%/năm)



Nguồn: Business Sweden Analytics, 2018

Chuỗi bán lẻ nổi tiếng Nhật Bản sắp vào Việt Nam

MUJI dự kiến lập công ty con tại Việt Nam năm nay và khai trương cửa hàng đầu tiên ở TP HCM đầu năm sau.



Sau Phúc Long, đến lượt thương hiệu trà sữa đình đám KOI Thé tiến quân ra Hà Nội

28/08/2019 09:09 AM



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Các nhà bán lẻ quốc tế quan tâm mở rộng thị trường

CBRE

CẬP NHẬT
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI
Q3 2019
BẢN LẺ



Takashimaya and Toshin Development to Participate in Starlake Project in Hanoi

June 25, 2019

Takashimaya Company, Limited

Toshin Development Co., Ltd.



E-Mart to open first outlet in Hanoi

Published: 11.02.2019 09:00

South Korean retail group E-Mart plans to build its first hypermarket in Hanoi, at the StarLake urban area.

IKEA sẽ đầu tư 450 triệu euro vào Hà Nội

Việt Nam có thể là thị trường tiếp theo của IKEA trong chiến lược mở rộng thị phần tại Đông Nam Á, sau Singapore, Malaysia và Thái Lan.

• Ikea ngừng bán đồ nhựa dùng một lần

Chia sẻ tại hội nghị tổng kết ngành Công Thương ngày 17/1, ông Nguyễn Đức Chung - Chủ tịch UBND Hà Nội cho biết, tập đoàn bán lẻ đồ nội thất, thiết kế Thụy Điển - IKEA đang có kế hoạch đầu tư phát triển hệ thống trung tâm bán lẻ, kho hàng tại Hà Nội, với vốn đầu tư khoảng 450 triệu euro.

Nếu hệ thống này được xây dựng ở Hà Nội, sẽ cung ứng hàng cho toàn bộ thị trường Đông Nam Á. Hiện các bước đàm phán tích cực được triển khai.





NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI CUỐI NĂM 2019 VÀ NĂM 2020

Khu vực Ngoài Trung tâm

2019f

FLC Twin Towers
Cầu Giấy
NLA: 14.400 m²



Aeon Mall Hà Đông
Hà Đông
NLA: 74.000 m²

2020f

Hinode City
Hai Bà Trưng
NLA: 42.200 m²



Vincom Megamall Ocean Park
Gia Lâm
NLA: 39.500 m²



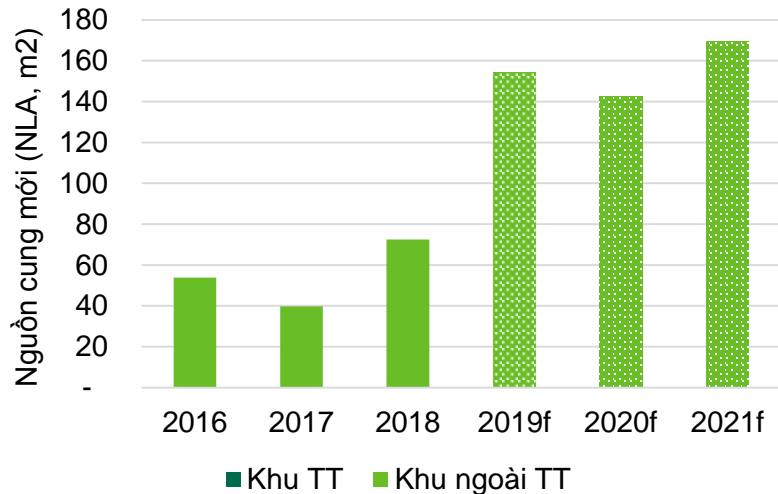
Vincom Megamall Smart City
Nam Từ Liêm
NLA: 49.000 m²



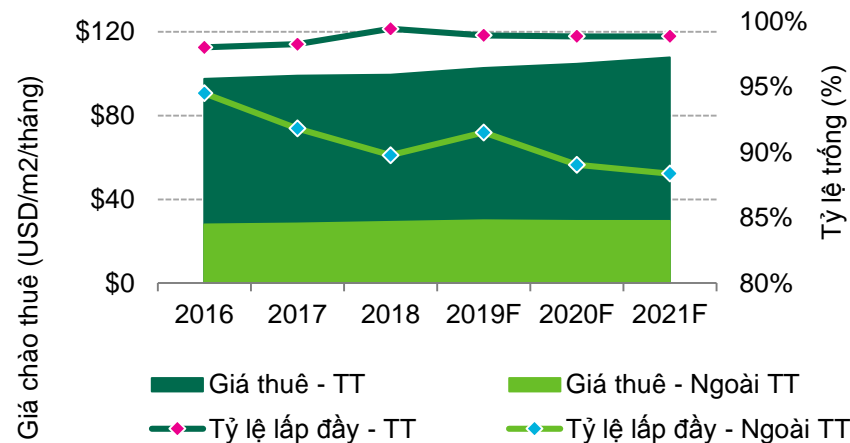
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung mỗi năm trung bình tăng 150.000 m² đến 2021f, tương đương tăng 15%/năm

Nguồn cung mới theo năm



Diễn biến hoạt động thị trường



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.



ĐẾN NĂM 2020...



Hơn **140.000 m²** diện tích thuê mới sẽ được đưa vào thị trường. TTTM mới nằm rải rác ở nhiều khu vực, chưa tạo thành một khu mua sắm tập trung của Thành phố

Tỷ lệ lấp đầy được **duy trì ở mức độ tốt**, đặc biệt là khu Trung tâm

Chuỗi các thương hiệu **F&B, Giải trí, Thời trang** tiếp tục mở rộng nhanh chóng

Kỳ vọng các TTTM mới có quy mô **lớn, mang tính khu vực** sẽ mang lại cơ cấu ngành hàng hấp dẫn hơn với thiết kế hợp lý hơn

5






THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ HÀ NỘI

CBRE

CẬP NHẬT
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI
Q3 2019
CĂN HỘ DỊCH VỤ

	Hạng A	Hạng B	
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU (Q3 2019)	2.839 căn 19 dự án	1.051 căn 16 dự án	 (Số lượng căn)
GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH (Q3 2019)	▲ 1,4% theo năm 33,5	21,4 ▲ 0,1% theo năm	 (USD/m ² / tháng)
TỶ LỆ LẤP ĐẦY TRUNG BÌNH (Q3 2019)	▲ 9,3 đpt theo năm 87,7%	83,6% ▲ 2,0 đpt theo năm	 (%)

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q3 2019.

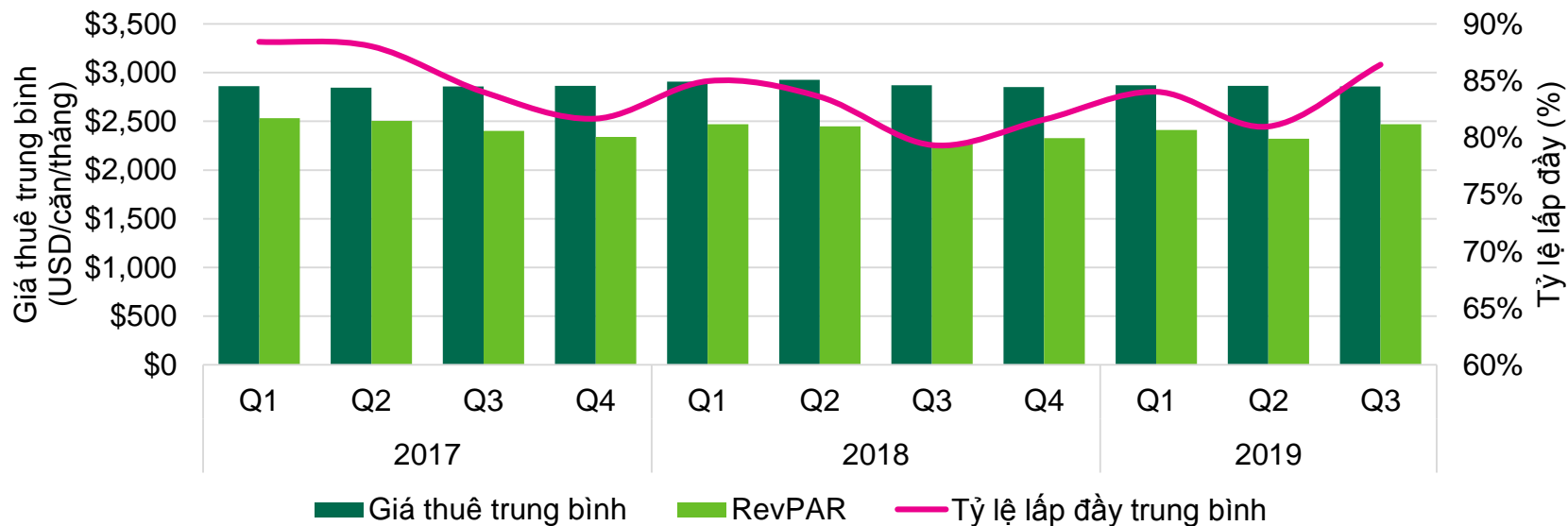
(*) Tổng nguồn cung hạng A tăng thêm 56 căn từ dự án Roygent Parks Hanoi trong quý 3 2019
Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và không bao gồm VAT



TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ lấp đầy trung bình thị trường tăng 5,65 điểm% so với quý trước

Kết quả hoạt động thị trường Căn hộ dịch vụ Hà Nội, 2017 – Q3 2019



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q3 2019.

Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và không bao gồm VAT



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Oakwood Residence Hanoi và PentStudio đi vào hoạt động trong Quý 4 2019
- Tăng nguồn cung căn hộ dịch vụ thêm 383 căn

Oakwood Residence Hanoi



- Hạng căn hộ dịch vụ: Hạng A
- Đơn vị quản lý: Oakwood
- Tổng số căn: 262

PentStudio

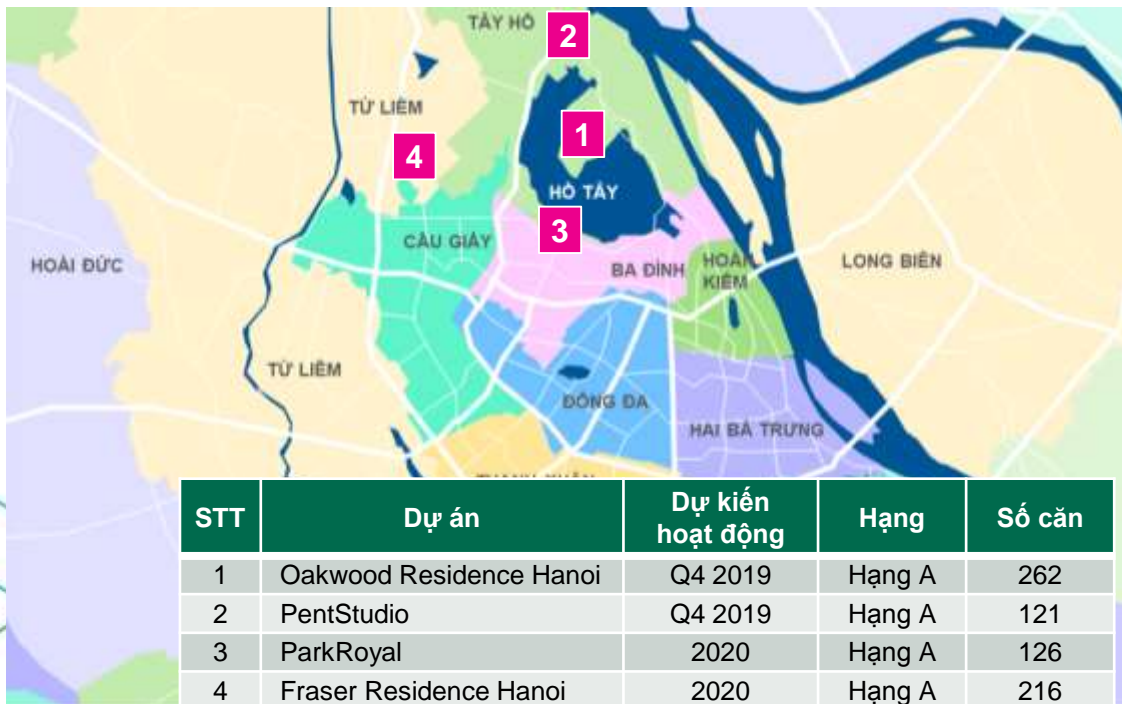


- Hạng căn hộ dịch vụ: Hạng A
- Đơn vị quản lý: The Ascott
- Tổng số căn: 121

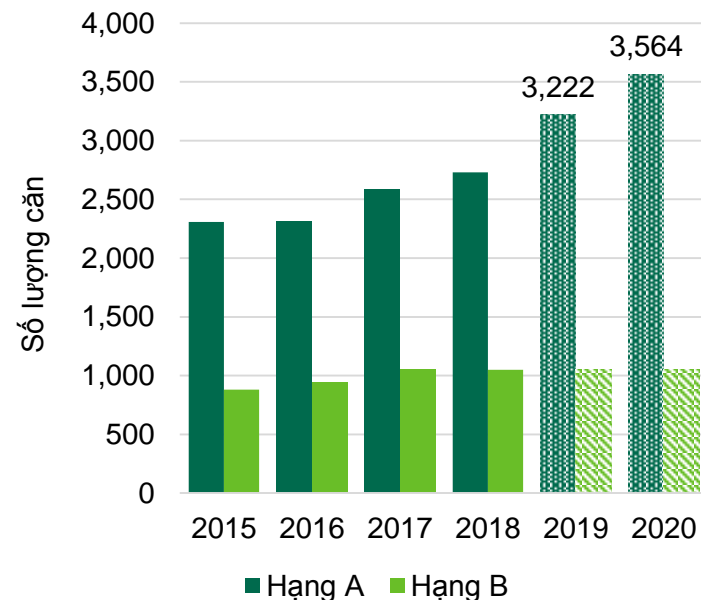


NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Tiếp tục đón nhận các dự án có thương hiệu quốc tế



Nguồn cung tương lai, 2015 – 2020 (dự kiến)





ĐẾN NĂM 2020



725 căn hộ dịch vụ từ 4 dự án sẽ được đưa vào thị trường

Tăng **cạnh tranh** giữa các dự án căn hộ dịch vụ về **tỷ lệ lấp đầy** và **giá thuê**

Hà Nội tiếp tục dẫn đầu về nguồn vốn FDI , thúc đẩy nguồn cầu Căn hộ dịch vụ từ **chuyên gia nước ngoài**

Các **đơn vị quản lý nước ngoài** tiếp tục dẫn đầu thị trường trong tương lai

CẢM ƠN

All materials presented in this report, unless specifically indicated otherwise, is under copyright and proprietary to CBRE. Information contained herein, including projections, has been obtained from materials and sources believed to be reliable at the date of publication. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. Readers are responsible for independently assessing the relevance, accuracy, completeness and currency of the information of this publication. This report is presented for information purposes only, exclusively for CBRE clients and professionals, and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or buy or subscribe for securities or other financial instruments. All rights to the material are reserved and none of the material, nor its content, nor any copy of it, may be altered in any way, transmitted to, copied or distributed to any other party without prior express written permission of CBRE. Any unauthorised publication or redistribution of CBRE research reports is prohibited. CBRE will not be liable for any loss, damage, cost or expense incurred or arising by reason of any person using or relying on information in this publication.