



Colliers

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường

# Bất Động Sản Việt Nam

Quý 2 | 2022

Accelerating success.

# Mục Lục

CHÚ THÍCH.....	3
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM.....	4
VĂN PHÒNG	
Tình hình hoạt động.....	6
Nguồn cung và Nhu cầu.....	7
Triển vọng.....	8
BÁN LẺ	
Tình hình hoạt động.....	13
Nguồn cung và Nhu cầu.....	14
Triển vọng.....	15
CĂN HỘ DỊCH VỤ	
Tình hình hoạt động.....	20
Nguồn cung và Nhu cầu.....	21
Triển vọng.....	22
CĂN HỘ	
Tình hình hoạt động.....	25
Nguồn cung và Nhu cầu.....	26
Triển vọng.....	27
BIỆT THỰ VÀ NHÀ PHỐ	
Tình hình hoạt động.....	35
Nguồn cung và Nhu cầu.....	36
Triển vọng.....	37
KHU CÔNG NGHIỆP	
Tình hình hoạt động.....	40
Nguồn cung và Nhu cầu.....	41
Triển vọng.....	42

# Chú thích

**GDP: Tổng sản phẩm nội địa**

Giá trị cuối cùng của tất cả các hàng hóa và dịch vụ đã hoàn thành được sản xuất trong một quốc gia trong một năm.

**CPI: Chỉ số giá tiêu dùng**

Là thước đo sự thay đổi trung bình theo thời gian của giá mà người tiêu dùng phải trả cho một giỏ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng trên thị trường.

**FDI: Đầu tư trực tiếp nước ngoài**

Khoản đầu tư của một công ty hoặc cá nhân từ một quốc gia vào lợi ích kinh doanh ở một quốc gia khác.

**y-o-y: So với cùng kỳ năm trước**

Đo lường các thay đổi thống kê so với cùng kỳ năm trước.

**q-o-q: So với quý trước**

Đo lường các thay đổi thống kê giữa một quý tài chính và quý tài chính trước đó.

**CBD: Khu trung tâm kinh tế**

Trung tâm thương mại và kinh doanh của thành phố.

**GFA: Tổng diện tích sàn**

Tổng diện tích sàn của các không gian bên trong tòa nhà, bao gồm cả tầng hầm và tường bên ngoài, không bao gồm mái nhà.

**NLA: Diện tích sàn cho thuê**

Tổng diện tích sàn có thể sử dụng trong một tòa nhà và không bao gồm các khu vực như giếng, thang chung, nhà vệ sinh và hành lang thang máy.

**ARR: Giá chào thuê trung bình**

Chi phí trung bình để thuê không gian, thường được nêu dưới dạng số tiền đô la cho mỗi mét vuông không gian mỗi tháng.

**IP: Khu công nghiệp**

Một khu đất được phát triển làm địa điểm cho các nhà máy và các cơ sở kinh doanh công nghiệp khác.

**LUR: Thời hạn thuê**

Thời hạn thuê là số năm còn lại của khu công nghiệp hoặc tài sản. Ở Việt Nam, thời hạn thuê ban đầu thường khoảng 50 - 70 năm.



# Tổng quan kinh tế Việt Nam

Quý 2  
2022

6 tháng  
đầu năm  
2022

GDP

GDP quý 2/2022 ước tính tăng 7,72% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng của quý 2 các năm trong giai đoạn 2011-2021. Bên cạnh đó, GDP 6 tháng đầu năm 2022 tăng 6,42%, cao hơn tốc độ tăng 2,04% của 6 tháng đầu năm 2020 và tốc độ tăng 5,74% của 6 tháng đầu năm 2021 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,28% và 6,98% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. Các hoạt động tài chính, vận tải, bán buôn và bán lẻ có tỷ trọng tăng trưởng lớn, đóng góp vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của quý 2/2022.

7,72%

6,42%

CPI

CPI bình quân quý 2/2022 tăng 2,96% so với cùng kỳ năm trước. CPI tháng 6/2022 tăng 0,69% so với tháng trước; tăng 3,18% so với tháng 12/2021 và tăng 3,37% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân 6 tháng đầu năm, CPI tăng 2,44% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 1,25%.

2,96%

2,44%

FDI

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/6/2022 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 14,03 tỷ USD, giảm 8,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó vốn đăng ký cấp mới có 752 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 4,94 tỷ USD, giảm 6,5% về số dự án và giảm 48,2% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2022 ước tính đạt 10,06 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 6 tháng đầu năm trong 5 năm qua.

8,1%

Doanh  
số bán  
lẻ

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng sáu năm 2022 ước đạt 20,5 tỷ USD, tăng 1,4% so với tháng trước và tăng 27,3% so với cùng kỳ năm trước; quý 2/2022 ước đạt 60,7 tỷ USD, tăng 5,5% so với quý trước và tăng 19,5% so với cùng kỳ năm trước; 6 tháng ước đạt 118,1 tỷ USD, tăng 11,7% so với cùng kỳ năm trước.

19,5%

11,7%

Khách  
quốc tế

Khách quốc tế đến Việt Nam trong 6 tháng đầu năm đạt 602 nghìn lượt người, gấp 6,8 lần so với cùng kỳ năm trước nhưng vẫn giảm 92,9% so với cùng kỳ năm 2019, năm chưa xảy ra dịch Covid-19. Khách quốc tế đến Việt Nam tháng 6 đạt 236,7 nghìn lượt người, tăng 36,8% so với tháng trước và gấp 32,9 lần so với cùng kỳ năm trước do Việt Nam đã mở cửa du lịch, các đường bay quốc tế được khôi phục trở lại.

1.174%

582%

Cán cân  
thương  
mại

Kim ngạch nhập khẩu quý 2/2022 ước tính đạt 97,6 tỷ USD, tăng 15,7% so với cùng kỳ năm trước và tăng 11,3% so với quý 1/2022; 6 tháng ước đạt 185,23 tỷ USD, tăng 15,5% so với cùng kỳ năm trước.

15,7%

15,5%

Kim ngạch xuất khẩu quý 2/2022 ước tính đạt 96,8 tỷ USD, tăng 21% so với cùng kỳ năm trước và tăng 8,7% so với quý 1/2022; 6 tháng ước đạt 185,94 tỷ USD, tăng 17,3% so với cùng kỳ năm trước.

21%

17,3%

Cán cân thương mại hàng hóa 6 tháng đầu năm ước tính đạt 710 triệu USD (cùng kỳ năm trước nhập siêu 1,86 tỷ USD)

Báo Cáo Quý | 02/2022

# Văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh – Hà Nội – Đà Nẵng







## Tình hình hoạt động

### TP. Hồ Chí Minh

Sau 2 năm chịu ảnh hưởng nặng nề khi không ít doanh nghiệp rút khỏi các tòa cao ốc, thị trường văn phòng cho thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh đã sôi động trở lại khi tỷ lệ lấp đầy tăng ở tất cả các phân khúc, thậm chí có những tòa nhà "cháy hàng". Một số dự án nổi bật thuộc hạng A như Deutsches Haus, Sunwah Tower, và Times Square không còn diện tích trống. Các dự án còn lại đều ghi nhận tỷ lệ lấp đầy không dưới 80%. Việc thiếu hụt nguồn cung mới đã khiến giá thuê tăng lên, bằng mức trước đại dịch. Giá thuê tòa nhà hạng A tăng hơn 2% so với quý trước trong khi dự án hạng B tăng nhẹ 1%.

### Hà Nội

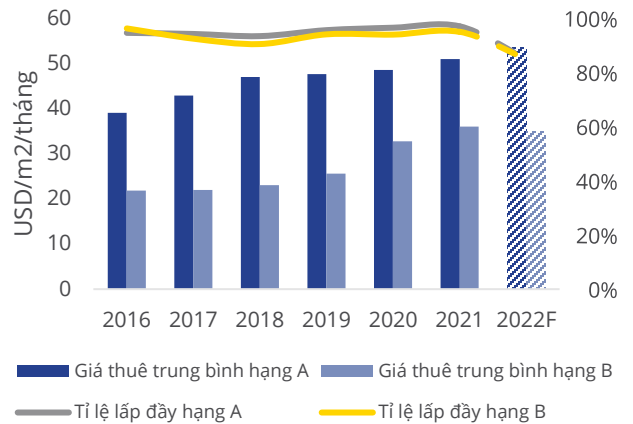
Thị trường văn phòng nhận nhiều tín hiệu hồi phục khi nhu cầu thuê tăng trong quý 2. Giao dịch cho thuê văn phòng tăng lên đáng kể, nhất là phân khúc hạng B tọa lạc tại khu phía Tây Hà Nội như các quận Cầu Giấy, Đống Đa, Từ Liêm,... Hầu hết các tòa nhà văn phòng đã giữ được công suất cho thuê ổn định với diện tích trống luôn dưới 25%.

Trong mùa dịch, nhiều chủ tòa nhà đã có các chính sách ưu đãi giá thuê ngắn hạn nhằm giữ khách thuê. Đến nay, khi thị trường đã ổn định, giá thuê có xu hướng tăng nhẹ, một phần do ảnh hưởng bởi thiếu hụt nguồn cung.

### Đà Nẵng

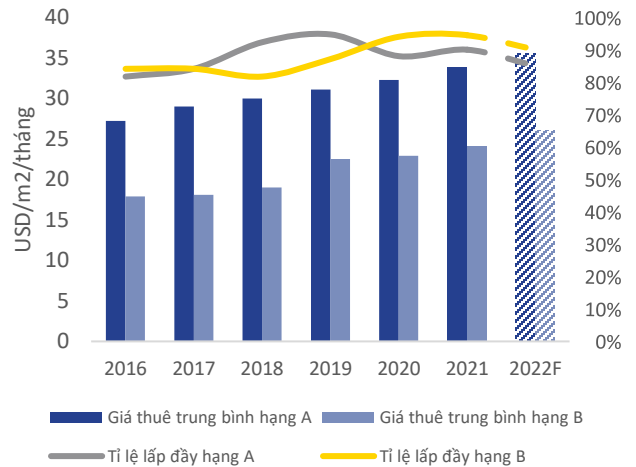
Đầu năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trên địa bàn Đà Nẵng diễn ra nhộn nhịp. Từ đó, nhiều văn phòng cho thuê cũng xúc tiến quảng cáo sau một thời gian ngắn "vắng bóng" khách thuê và các giao dịch cho thuê cũng đã có dấu hiệu sôi động trở lại. Theo đó, tỷ lệ lấp đầy trung bình của văn phòng hạng A và hạng B lần lượt đạt khoảng 83% và gần 88%.

### TP.HCM, Văn phòng, Trung bình giá thuê và tỷ lệ lấp đầy



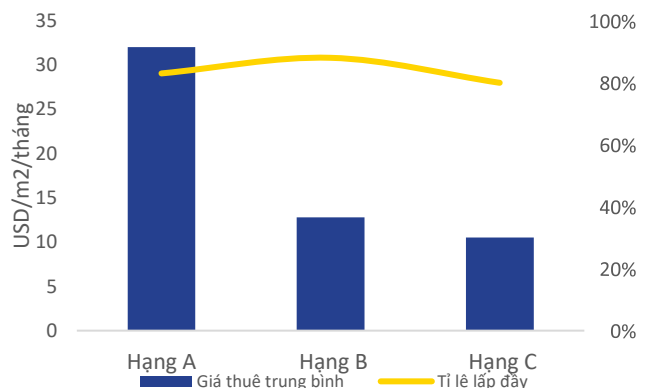
Nguồn: Colliers

### Hà Nội, Văn phòng, Trung bình giá thuê và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers

### Đà Nẵng, Văn phòng, Trung bình giá thuê và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers

## Nguồn cung và nhu cầu

### TP. Hồ Chí Minh

Khác với sự yên ắng trong quý 1, thị trường văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh quý 2 trở nên nhộn nhịp khi ghi nhận thêm 1 dự án hạng B mới. CMC Creative Space ra mắt vào đầu quý 2 tại khu chế xuất Tân Thuận Quận 7 có tổng diện tích hơn 13.000 m<sup>2</sup> với quy hoạch kiến trúc bao gồm 1 tòa nhà trung tâm dữ liệu ở giữa và 2 tòa nhà văn phòng.

Việc chính thức thông xe cầu Thủ Thiêm 2 vừa qua giúp tăng giá trị và địa thế của các dự án tại Thủ Thiêm. Nổi bật như dự án hạng A The Hallmark chuẩn bị khai trương vào đầu năm 2023 với tổng diện tích sàn 68.000 m<sup>2</sup>. Nhìn chung, nguồn cung toàn thị trường văn phòng hạng A hiện nay khoảng 180.000 m<sup>2</sup> tập trung chủ yếu ở quận trung tâm, hạng B ghi nhận gần 1.200.000 m<sup>2</sup> và phân bố chủ yếu tại các quận ven trung tâm và thành phố Thủ Đức.

### Hà Nội

Nguồn cầu của thị trường văn phòng Hà Nội vẫn còn gặp nhiều thách thức khi nhiều quý liền chưa ghi nhận nguồn cung mới. Tuy nhiên, trong thời gian tới thị trường dự kiến chào đón nhiều dự án mới hạng A và B. Trong quý 3 năm 2022, TD Group sẽ khởi công 2 dự án cao ốc văn phòng gồm Maslight Tower (phần khúc hạng A) và Maslight Business Centre (phần khúc hạng B+), tại quận Cầu Giấy, Hà Nội. Dự kiến, dự án sẽ hoàn thành vào quý 4 2024. Hai dự án này sẽ cung cấp gần 100.000 m<sup>2</sup> văn phòng và sàn thương mại. Giai đoạn 2 có sàn văn phòng thuộc Tổ hợp Mỹ Đình Pearl đang được thi công và dự kiến đi vào hoạt động vào quý 4 2023 cũng là một dự án tiềm năng trong thời gian tới.

### Đà Nẵng

Bên cạnh dự án The One Đà Nẵng với quy mô xây dựng 25 tầng đang được chờ đón, Viettel Building là dự án tiếp theo được kỳ vọng. Dự án này đã được duyệt thiết kế và chuẩn bị cho kế hoạch khởi công trong thời gian tới. Đà Nẵng cũng được coi là địa điểm lý tưởng để mở rộng kinh doanh, hầu hết các doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ, bảo hiểm, giáo dục đều muốn có thêm trụ sở tại Đà Nẵng.

### TP.HCM Văn phòng, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Phân khúc	Quận	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Năm dự kiến hoàn thành
Techcombank Tower	A	1	36.000	2022
The Hallmark	A	TP. Thủ Đức	-	2023
Nexus Tower 1	A	1	32.000	2023
Sun Tower	A	1	67.500	2024
The One Central	A	1	14.800	2024
IFC One	A	1	30.000	2025
Elizabeth House	A	1	31.000	2026
George House	A	1	42.000	2027
Saigon Center Tower 3	A	1	25.000	2028
SJC	A	1	10.000	2028
BIDV TOWER	A	1	35.000	2030
SABECO	A	1	30.977	2030
289 THD	A	1	51.525	2030
Empire 88	A	TP. Thủ Đức	10.500	2022
Cobi Tower 1,2	B	7	26.309	Q2 2022
V Plaza Towers	B	7	66.000	Q1 2023
E.town 6	B	Tân Bình	35.000	2023

Nguồn: Colliers

### Hà Nội, Văn phòng, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Năm dự kiến hoàn thành
Oriental Sun Tower	Hoàn Kiếm	19.200	2022
Epic Tower	Cầu Giấy	24.000	2022
36 Cat Linh	Đống Đa	18.428	Q4 2022
Lancaster Luminaire	Đống Đa	28.839	Q3 2022
Lotte Mall	Tây Hồ	46.000	Q3 2023
Mỹ Đình Pearl 2	Nam Từ Liêm	81.971	Q4 2023
Taisei Hanoi Office Tower	Cầu Giấy	24.000	Q2 2024

Nguồn: Colliers

### Đà Nẵng, Văn phòng, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Quận	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Năm dự kiến hoàn thành
The One Danang	Hải Châu	25.000	-
Viettel Building	Hải Châu	-	-

Nguồn: Colliers

## Triển vọng

Dự báo nguồn cung văn phòng hạng A tương lai tại TP. Hồ Chí Minh không chỉ tập trung tại Quận 1 mà sẽ mở rộng ra đến Thành phố Thủ Đức và khu Nam Sài Gòn nhờ vào sự cải thiện cơ sở hạ tầng.

Các tỉnh phía Tây Hà Nội tiếp tục là điểm sáng thu hút nhiều dự án văn phòng nhờ hạ tầng phát triển và quỹ đất khu vực trung tâm bão hòa. Tại khu vực miền Trung, Đà Nẵng vẫn dẫn đầu về nguồn cung vào năm 2022 với hầu hết các dự án lớn nằm ở Quận Hải Châu.

Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường văn phòng dự đoán tăng mạnh trong thời gian tới nhờ vào việc mở cửa trở lại đường bay quốc tế. Sau những tác động của đại dịch Covid-19, xu hướng văn phòng chú trọng hơn vào tính linh hoạt và hầu hết doanh nghiệp đã có kinh nghiệm với phương thức làm việc tại nhà. Tuy nhiên, thực tế cho thấy làm việc tại nhà cũng gây ra một số ảnh hưởng tiêu cực đến văn hoá doanh nghiệp, hạn chế cơ hội tương tác trực tiếp trong nội bộ doanh nghiệp. Do đó, loại hình văn phòng cho thuê truyền thống vẫn là lựa chọn ưu tiên của các doanh nghiệp khi mà dịch bệnh đã được kiểm soát với hầu hết hạn chế đã được gỡ bỏ, nhu cầu được duy trì và tăng mạnh tỷ lệ thuận với tốc độ tăng trưởng kinh tế.

Bên cạnh nhóm khách thuê thuộc ngành công nghệ thông tin, bất động sản, nhiều doanh nghiệp có nhu cầu thuê sàn văn phòng để vận hành Co-working space. Mô hình này là một phân nhánh thuộc thị trường văn phòng với tính linh hoạt phù hợp với cá nhân, doanh nghiệp quy mô nhỏ. Doanh nghiệp có thể dễ dàng điều chỉnh kích thước văn phòng, tăng quy mô doanh nghiệp khi có sự phát triển về nhân sự. Với những gói dịch vụ đa dạng, người sử dụng có thể tùy chọn để phù hợp với nhu cầu sử dụng của bản thân. Co-working space hiện tại đang phổ biến tại các thành phố lớn, dự kiến loại hình này sẽ được áp dụng nhiều hơn tại các tỉnh thành khác trong thời gian tới.





## TP. HCM - Văn Phòng - Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Hạng	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m2)	Phí dịch vụ (USD)	Tỉ lệ lấp đầy	Giá thuê trung bình (USD/m2)
1	Saigon Centre Tower 1	A	65 Lê Lợi	1996	11,684*	6.50	97%	46**
2	Saigon Tower	A	29 Lê Duẩn	1997	14,020*	6.00	99%	46**
3	Sunwah Tower	A	115 Nguyễn Huệ	1997	20,800*	6.50	100%	45**
4	The Metropolitan	A	235 Đồng Khởi	1997	19,000*	6.00	87%	39**
5	Diamond Plaza	A	34 Lê Duẩn	1999	14,418	8.00	98%	45
6	Me Linh Point Tower	A	2 Ngô Đức Kế	1999	20,000*	7.20	95%	43-45**
7	mPlaza Saigon	A	39 Lê Duẩn	2009	35,700*	7.00	89%	45-47**
8	Bitexco Financial Tower	A	2 Hải Triều	2010	37,000	8.00	92%	48-50
9	President Place	A	93 Nguyễn Du	2012	9,200	7.00	87%	41**
10	Times Square	A	22-36 Nguyễn Huệ	2013	12,704	7.00	100%	65
11	Vietcombank Tower	A	5 Công trường Mê Linh	2015	55,000	7.00	95%	50
12	Deutsches Haus	A	33 Lê Duẩn	2017	30,000	7.00	100%	65
13	Saigon Centre Tower 2	A	67 Lê Lợi	2017	34,018*	6.90	99%	58**
14	Lim Tower 3	A	29A Nguyễn Đình Chiểu	2019	29,357	6.00	80%	42-45
<b>Hạng A</b>								
1	The Landmark Tower	B	5B Tôn Đức Thắng	1995	10,000*	Đã bao gồm	98%	32**
2	Saigon Trade Center	B	37 Tôn Đức Thắng	1996	34,120*	6.70	76%	28-33**
3	Central Plaza	B	17 Lê Duẩn	1998	7,935	7.00	86%	36
4	Ruby Tower	B	81-85 Hàm Nghi	2008	12,000	6.50	95%	27**
5	CJ Building	B	5 Lê Thánh Tôn	2008	14,000	6.50	95%	30**
6	Vincom Center	B	68-70-72 Lê Thánh Tôn	2010	75,000*	5.00	92%	33-35**
7	Petro Vietnam Tower	B	1-5 Lê Duẩn	2010	30,000	7.00	98%	45
8	TNR Tower	B	192 Nguyễn Công Trứ	2010	24,250	5.00	89%	26
9	AB Tower	B	76 Lê Lai	2010	25,000*	7.00	89%	38-40**
10	Empress Tower	B	138-142 Hai Bà Trưng	2012	18,955	6.50	95%	34
11	Riverbank Place	B	3C Tôn Đức Thắng	2013	9,125	7.00	70%	38-41
12	Lim Tower 1	B	9-11 Tôn Đức Thắng	2013	33,300*	6.50	93%	39**
13	MB Sunny Tower	B	259 Trần Hưng Đạo	2014	19,954	5.50	95%	24
14	Mapletree Business Center	B	1060 Nguyễn Văn Linh	2015	23,397	6.00	98%	24
15	Etown Central	B	11 Đoàn Văn Bơ	2017	40,000	6.00	100%	27
16	Viettel Complex Building	B	285 Cách Mạng Tháng Tám	2017	47,000	5.50	100%	26
17	Sonatus Tower	B	15 Lê Thánh Tôn	2019	33,691	6.00	90%	45
18	Sofic Tower	B	8-10 Mai Chí Thọ	2019	21,400	6.00	98%	35
19	One Hub Saigon	B	C1-2, Đường D1, Saigon Hi-tech Park	2019	10,199	5.50	30%	19
20	Friendship Tower	B	31 Lê Duẩn	2020	13,700	7.00	100%	47
21	Phu My Hung Tower	B	101 Tôn Dật Tiên	2020	31,200	7.00	65%	29
22	Saigon View Building	B	117 Nguyễn Cửu Vân	2020	9,948*	3.00	80%	19**
23	Pearl 5 Tower	B	5 Lê Quý Đôn	2021	10,680	6.50	-	37**
<b>Hạng B</b>								

Nguồn: Colliers

Ghi chú:

\*: Tổng diện tích sàn (GFA)

\*\* : USD/GFA m2

## HÀ NỘI - Văn Phòng - Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Hạng	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m2)	Phí dịch vụ (USD)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê trung bình (USD/m2)
1	Central Building	A	31 Hai Bà Trưng	1995	3,653	9.00	100%	35.00
2	International Centre	A	17 Ngô Quyền	1995	6,500	7.00	95%	47.00
3	Ha Noi Tower	A	49 Hai Bà Trưng	1997	9,000	Đã bao gồm	99%	30.00
4	63 Ly Thai To Building	A	63 Lý Thái Tổ	1998	6,753	9.00	100%	38.00
5	Sun Red River Building	A	23 Phan Chu Trinh	1999	13,459	7.00	96%	30.00
6	Vietcombank Tower	A	198 Trần Quang Khải	2000	19,563	Đã bao gồm	100%	30.00
7	Opera Business Centre	A	60 Lý Thái Tổ	2007	3,787	Đã bao gồm	97%	24.00
8	Pacific Palace	A	83B Lý Thường Kiệt	2007	16,600	7.00	86%	31.00
9	Asia Tower	A	2 Nhà Thờ	2007	3,100	7.70	82%	35.00
10	Sun City Building	A	13 Hai Bà Trưng	2007	6,400	-	100%	45.00
11	BIDV Tower	A	194 Trần Quang Khải	2010	10,120	7.00	100%	30.00
12	AON Landmark 72	A	Phạm Hùng - Mễ Trì	2011	95,000	6.00	90%	36.00
13	Corner Stone	A	16 Phan Chu Trinh	2013	26,500	7.00	100%	35.00
14	Hong Ha Center	A	25 Lý Thường Kiệt	2013	11,000	5.00	89%	25.00
15	Lotte Center	A	54 Liễu Giai	2014	48,880	4.50	98%	34.00
16	TNR Nguyen Chi Thanh	A	54A Nguyễn Chí Thanh	2015	37,411	6.00	93%	24.00
17	Thaiholdings Tower	A	210 Trần Quang Khải	2018	34,458	7.00	45%	33.00
18	Capital Place	A	29 Liễu Giai	2020	93,000	7.00	30%	35.00
19	Thai Building	A	22 Dương Đình Nghệ	2021	25,950	4.00	40%	25.00
20	Leadvisors Place	A	41a Lý Thái Tổ	2020	26,445*	-	50%	22.00
<b>Hạng A</b>								
1	Tungshing Square	B	2 Ngô Quyền	1996	8,306	5.70	89%	23.00
2	Melia Hotel	B	44B Lý Thường Kiệt	1997	8,500	-	99%	35.00
3	Prime Centre	B	53 Quang Trung	1998	7,600	-	100%	27.00
4	VIB Hai Ba Trung	B	59 Quang Trung	2006	3,000	-	100%	16.00
5	Capital Tower	B	109 Trần Hưng Đạo	2010	21,089	7.00	70%	22.00
6	Hanoi Tourist Building	B	18 Lý Thường Kiệt	2010	7,600	-	99%	24.00
7	Capital Building	B	72 Trần Hưng Đạo	2013	5,800	-	98%	20.00
8	Coalimex Building	B	33 Trang Thi	2013	5,071	5.00	95%	26.00
9	VID Building	B	115 Trần Hưng Đạo	2013	4,930	5.50	89%	18.00
10	Artex Port	B	31-33 Ngô Quyền	2014	4,725	5.00	100%	18.00
11	IDMC	B	15 Phạm Hùng	2020	12,000	Đã bao gồm	40%	19.00
<b>Hạng B</b>								

Nguồn: Colliers



## ĐÀ NẴNG - Văn Phòng - Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Hạng	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m2)	Phí dịch vụ (USD)	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Giá thuê trung bình (USD/m2)
1	Indochina Riverside Towers	A	74 Bạch Đằng	2008	7,389	Đã bao gồm	83%	23.50
2	Heritage Treasure Tower (Hilton Bach Dang)	A	50 Bạch Đằng	2019	4,900	Đã bao gồm	80%	40.00
<b>Hạng A</b>								
1	Vinh Trung Plaza	B	253-255-257 Hùng Vương	2006	5,800	Đã bao gồm	95%	12.00
2	Green Plaza	B	238 Bạch Đằng	2008	4,400	Đã bao gồm	80%	16.00
3	Softech Tower	B	02 Quang Trung	2009	20,000	Đã bao gồm	98%	14.00
4	PVFC Building	B	Lot A2.1, Đường 30/4	2010	11,162	Đã bao gồm	100%	10.75
5	Thanh Loi Building	B	249 Nguyễn Văn Linh	2011	3,020	Đã bao gồm	81%	12.00
6	One Opera	B	115 Nguyễn Văn Linh	2013	4,234	Đã bao gồm	98%	12.00
7	Petrolimex Tower	B	122, Đường 2/9	2013	6,000	Đã bao gồm	100%	10.00
8	Post Office	B	155 Nguyễn Văn Linh	2014	14,449	Đã bao gồm	98%	12.90
9	Crystal Tower	B	65 Hải Phong	2020	9,223	Đã bao gồm	44%	19.00
<b>Hạng B</b>								
1	DanaBook	C	78 Bạch Đằng	2008	3,500	Đã bao gồm	93%	6.75
2	SPT	C	179 Trần Hưng Đạo	2009	15,863	Đã bao gồm	98%	6.00
<b>Hạng C</b>								

Nguồn: Colliers

Báo Cáo Quý | Quý 02/2022

# Bán lẻ Thành phố Hồ Chí Minh – Hà Nội – Đà Nẵng





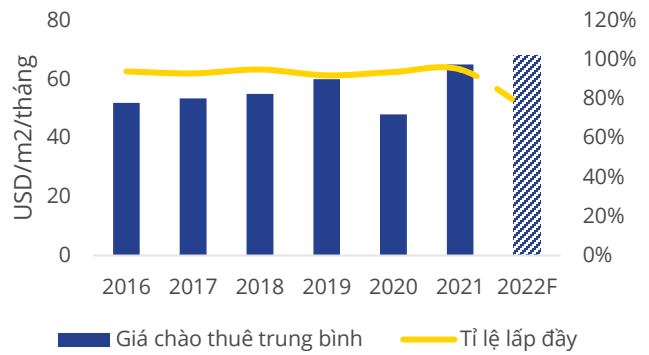


## Tình hình hoạt động

### TP. Hồ Chí Minh

Trong Q2 2022, thị trường mặt bằng bán lẻ tại TP. Hồ Chí Minh không có nhiều biến động về giá thuê. Cụ thể, giá thuê trung bình tại khu vực trung tâm ở mức 105 USD/m<sup>2</sup>/tháng, với tỷ lệ trống trung bình là 6-8%. Giá thuê khu vực ngoài trung tâm từ khoảng 32 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tỷ lệ trống trung bình 35%. Bên cạnh đó giá thuê trung bình tại khu vực trung tâm tại TP. Hồ Chí Minh được dự đoán sẽ tăng lên từ 3% đến 5% trong năm 2023 nhờ sự phát triển hạ tầng điển hình là dự án Metro tuyến số 1.

### TP.HCM, giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy

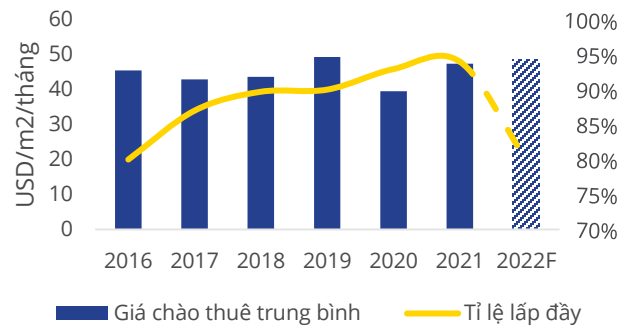


Nguồn: Colliers

### Hà Nội

Tương tự như thị trường TP. Hồ Chí Minh, tại Hà Nội thị trường cũng không có nhiều thay đổi về giá thuê cũng như tỷ lệ lấp đầy. Tại Hà Nội, giá thuê trung bình tại khu vực trung tâm từ 95 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tỷ lệ trống trung bình khoảng 13-15%. Trong khi đó, tại khu vực ngoài trung tâm, giá thuê khoảng 23 USD/m<sup>2</sup>/tháng với tỷ lệ trống trung bình khoảng 32%. Cùng với sự hồi phục của thị trường, tại Hà Nội giá thuê trung bình dự đoán cũng sẽ tăng từ 1% đến 1,5% trong năm 2023.

### Hà Nội, giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy

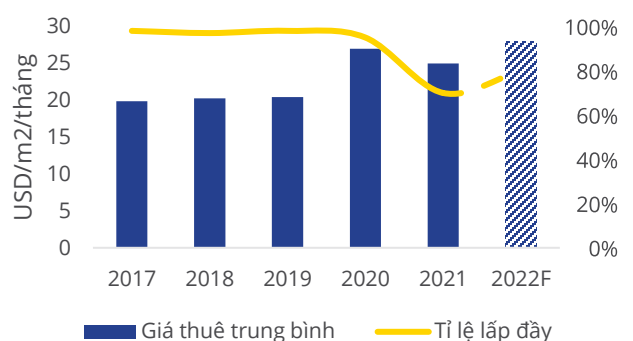


Nguồn: Colliers

### Đà Nẵng

Trong 6 tháng đầu năm 2022, Đà Nẵng ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực đến thị trường bán lẻ. Giá thuê mặt bằng của thị trường Đà Nẵng có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước do việc mở cửa du lịch khiến cho nhiều nhà bán lẻ quay trở lại thị trường Đà Nẵng sau nhiều năm vắng bóng vì đại dịch.

### Đà Nẵng, giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers

# Nguồn cung và nhu cầu

## TP. Hồ Chí Minh

Nửa đầu năm 2022, tại TP. HCM không ghi nhận thêm nguồn cung mới từ thị trường mặt bằng bán lẻ. Tuy nhiên sự phục hồi kinh tế sau đại dịch vừa qua đã thúc đẩy các hoạt động xây dựng của chủ đầu tư và dự kiến trong 6 tháng cuối năm 2022 sẽ có 2 dự án với tổng diện tích hơn 70.000 m<sup>2</sup> sẽ được đưa vào hoạt động. Bên cạnh đó, các mô hình siêu thị mới như Nova Market cũng góp phần giúp thị trường trở nên sôi động và tỷ lệ hấp thụ mặt bằng tốt lên.

Đồng thời, các ông lớn như Thaco hay Aeon sẽ phát triển thêm các dự án tại TP. Hồ Chí Minh. Cụ thể Thaco sẽ phát triển thêm hai dự án Emart ở Gò Vấp và TP. Thủ Đức, trong khi Aeon dự định mở thêm trung tâm thương mại tại Hóc Môn.

## Hà Nội

Trong quý này, thị trường Hà Nội chào đón nguồn cung mới đến từ trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Smart City. Đây là dự án đầu tiên tại Việt Nam được xây dựng theo mô hình 'Life - Design Mall' với quy mô lên đến 68.000 m<sup>2</sup> với sự góp mặt của nhiều thương hiệu lớn trong và ngoài nước.

Trong giai đoạn sắp tới từ 2023 đến 2024, Hà Nội sẽ có thêm nhiều dự án quy mô lớn như Lotte Ciputra Mall, Aeon Mall Hoàng Mai, đây là nguồn cung tương lai giúp người dân Hà Nội có thêm nhiều lựa chọn để mua sắm và trải nghiệm thêm nhiều dịch vụ đến từ nguồn cung trung tâm thương mại.

## Đà Nẵng

Do ảnh hưởng bởi dịch bệnh suốt 2 năm vừa qua, thị trường bán lẻ tại Đà Nẵng vẫn chưa ghi nhận thêm nguồn cung trung tâm thương mại mới, nguyên nhân do các nhà đầu tư vẫn còn khá e ngại trong việc đầu tư vào thị trường này tại Đà Nẵng.

Tuy nhiên, việc mở cửa lại du lịch được xem là một trong những tín hiệu lạc quan với thị trường bất động sản bán lẻ, khi dự báo về lượng khách du lịch tăng lên, sức tiêu dùng sẽ ngày càng lớn, và cũng thu hút được một lượng lớn các nhà đầu tư vào thị trường này trong tương lai.

## TP.HCM, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Năm dự kiến hoàn thành
Socar Mall	Thành phố Thủ Đức	40.000	Q4 2022
Central Mall East Saigon	Thành phố Thủ Đức	39.000	-
Sense City East Saigon	Thành phố Thủ Đức	50.000	-
Central Premium Mall	Quận 8	30.000	Q3 2022
Satra Mall (Centre mall)	Quận 6	29.161	Q4 2023
The Hallmark	Thành phố Thủ Đức	54.500	Q1 2023
Elite Mall	Quận 8	40.000	Q4 2023
Vincom Megamall Grand Park	Thành phố Thủ Đức	45.000	2023
One Central Saigon	Quận 1	31.800	2024

Nguồn: Colliers

## Hà Nội, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Năm dự kiến hoàn thành
Lotte Ciputra Mall	Tây Hồ	200.000	2023
Toshin - Starlake	Bắc Từ Liêm	17.000	2023
Aeon Mall Hoàng Mai	Hoàng Mai	84.000	2024
Mỹ Đình Pearl 2	Nam Từ Liêm	9.789	2023
Taisei Hanoi Office Tower	Cầu Giấy	1.720	2024

Nguồn: Colliers



### **Làn sóng phát triển của tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ**

Sau nhiều năm bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, tâm lý người Việt Nam có nhiều sự thay đổi lớn, hiện tại người dân chủ yếu chú trọng vào sự tiện lợi và an toàn. Các tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ được xem như giải pháp an toàn, tiện lợi tại thời điểm hiện tại. Nhiều chủ đầu tư nắm bắt được xu hướng trên, đặc biệt ở vị trí đông dân cư, hạ tầng giao thông phát triển, ngày càng nhiều dự án tổ hợp được xây dựng. Điển hình, trong quý 3 năm 2022, TD Group sẽ khởi công 2 dự án và dự kiến hai dự án này sẽ cung cấp gần 100.000 m2 văn phòng, sàn thương mại và dịch vụ để đáp ứng nhu cầu của thị trường tại Hà Nội. Đồng thời dự án Mỹ Đình Pearl 2 ở Hà Nội cũng được xây dựng với mô hình tổ hợp thương mại, khách sạn, văn phòng và dự kiến sẽ ra mắt trong quý 4/2023.

### **Thương hiệu quốc tế tham gia vào thị trường Việt Nam và định hướng lâu dài của nhiều thương hiệu nổi tiếng.**

Bước sang năm 2022, khi Việt Nam đã sẵn sàng tâm thế thích ứng an toàn, sống chung với dịch và mở cửa lại thị trường du lịch, nhờ đó, thị trường bán lẻ cũng đã có những tín hiệu phục hồi tích cực.

Nắm bắt được sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam cũng như sự phát triển của thị trường bán lẻ, nhiều thương hiệu bán lẻ có tiếng trong và ngoài nước cũng không bỏ lỡ cơ hội phục hồi ngành bán lẻ. Nhiều thương hiệu nhanh chóng nắm bắt thị trường khi mà mức giá cho thuê mặt bằng mới có xu hướng tăng nhẹ và để lựa chọn mặt bằng tốt cho chiến lược lâu dài tại Việt Nam.

Nhiều thương hiệu quốc tế mới như Columbia, Arabica, Ain & Tulpe, SixtyEight cùng với các nhãn hàng đã trì hoãn kế hoạch tham gia vào 2021 như Bath & Body Works, Prima Donna và Sport Direct sẽ mở cửa hàng tại Việt Nam. Trong đó, TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội vẫn là điểm đến ưa thích của các khách thuê mới.

Đồng thời, AEON sẽ mở rộng thêm trung tâm mua sắm lớn ở Hồ Chí Minh trong tương lai. Bên cạnh đó tập đoàn còn dự định phát triển thêm chuỗi AEON MaxValue ở Hà Nội, và sẽ hướng tới xây dựng mạng lưới siêu thị. Tập đoàn này cũng đặt mục tiêu mở 100 siêu thị AEON MaxValue đến năm 2025. Đây là một tín hiệu cho thấy thị trường Việt Nam vẫn là thị trường đầy tiềm năng để các ông lớn như AEON có thể đẩy mạnh đầu tư và phát triển lâu dài. Bên cạnh đó, tập đoàn BRG Retail sẽ hợp tác mở rộng chuỗi siêu thị Fujimart với Sumitomo Corporation nhằm mục tiêu đạt khoảng 50 cửa hàng mới vào năm 2028.

## TP. HCM – Bán lẻ – Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Giá thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	The Manor 1	91 Nguyễn Hữu Cảnh	Bình Thạnh	2006	2,000	22.00	99%
2	The Manor 2	91 Nguyễn Hữu Cảnh	Bình Thạnh	2011	2,500	22.00	100%
3	Sheraton Saigon	88 Đồng Khởi	Quận 1	2003	750	120.00	95%
4	Opera View	11 Lê Lợi	Quận 1	2006	1,260	54.00	100%
5	Caravelle Hotel	19 Công Trường Lam Sơn	Quận 1	2007	150	105.00	95%
6	New World Hotel	76 Lê Lai	Quận 1	1994	1,000	92.00	98%
7	Hotel Continental Saigon	132-134 Đồng Khởi	Quận 1	2009	200	90.00	98%
8	mPlaza Saigon	35 Lê Duẩn	Quận 1	2010	6,830	80.00	95%
9	Rex Arcade	141 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	2,000	130.00	100%
10	ICON 68 @ BFT	45 Ngô Đức Kế	Quận 1	2013	8,000	90.00	85%
11	President Place	93 Nguyễn Du	Quận 1	2011	800	42.00	98%
12	Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	9,000	300.00	100%
13	The Oxygen Mall	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 3	2017	5,000	18.00	100%
14	Terra Royal	23-25-27 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2020	7,712	38.00	100%
15	Sunrise City - phase 1	628C Xa lộ Hà Nội	TP. Thủ Đức	2014	3,500	35.00	96%
16	Saigon Airport Plaza	Đông Tây 1	TP. Thủ Đức	2013	7,623	22.00	88%
<b>Khối để bán lẻ</b>							
1	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	9,000	154.50	98%
2	Parkson Saigontourist Plaza	35 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2005	17,000	Chia sẻ lợi nhuận	95%
3	RomeA	117 Nguyễn Đình Chiểu	Quận 3	2017	12,000	55.00	80%
<b>Trung tâm mua sắm</b>							
1	Aeon Mall Bình Tân	1 Đường Số 17A	Bình Tân	2016	60,000	Chia sẻ lợi nhuận	100%
2	Vincom Center Landmark 81	772 Điện Biên Phủ	Bình Thạnh	2018	50,000	115.00	90%
3	Saigon Center	35 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	1996	44,000	85.00 + Chia sẻ lợi nhuận	98%
4	Vincom Center Dong Khoi	72 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2010	45,000	135.00	98%
5	Vincom Plaza 3/2	3C Ba Tháng Hai	Quận 10	2010	25,000	30.00	83%
6	Van Hanh Mall	11 Sư Vạn Hạnh	Quận 10	2018	55,000	50.00	95%
7	Lotte Mart Phú Thọ	968 Ba Tháng Hai	Quận 11	2010	24,500	25.00	80%
8	Lotte Mart Nam Sài Gòn	469 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2008	24,000	83.20	90%
9	Crescent Mall	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2011	45,000	81.00	90%
10	Crescent Mall giai đoạn 2	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2019	18,000	81.00	90%
11	Satra Phạm Hùng	C6/27 Phạm Hùng	Quận 8	2011	11,528	18.00	83%
12	Aeon Mall Tân Phú Celadon	30 Bờ Bao Tân Thắng	Tân Phú	2014	84,000	Chia sẻ lợi nhuận	100%
13	Vincom Mega Mall Thảo Điền	161 Xa lộ Hà Nội	TP. Thủ Đức	2015	90,000	52.00	95%
14	GigaMall	242 Phạm Văn Đồng	TP. Thủ Đức	2019	110,000	50.00	100%
15	Estella Place	88 Song Hành	TP. Thủ Đức	2018	26,000	Chia sẻ lợi nhuận	98%
<b>Trung tâm thương mại</b>							

Nguồn: Colliers



## HÀ NỘI – Bán lẻ – Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m2)	Giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Sky City Tower	88 Láng Hạ	Đống Đa	2010	7,072	65.00	100%
2	International Centre	17 Ngô Quyền	Hoàn Kiếm	1995	4,000	130.00	100%
3	Pacific Place	83B Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	2007	2,700	55.00	85%
4	Golden Palace	K1 Mễ Trì	Nam Từ Liêm	2015	8,000	30.00	85%
5	Handico Tower	Ngã tư Mễ Trì - Phạm Hùng	Nam Từ Liêm	2016	4,250	33.00	100%
<b>Khối để bán lẻ</b>							
1	Lotte Department Store	54 Liễu Giai	Ba Đình	2014	21,480	Chia sẻ lợi nhuận	90%
2	Hồ Gươm Plaza	104 Trần Phú	Hà Đông	2013	23,380	20.00	100%
3	The Garden (Bitexco)	KĐT The Manor, Mễ Trì	Nam Từ Liêm	2007	24,063	27.50	90%
<b>Trung tâm mua sắm</b>							
1	Vincom Center Metropolis	29 Liễu Giai	Ba Đình	2018	38,000	76.50	98%
2	Indochina Plaza Hà Nội	241 Xuân Thủy	Cầu Giấy	2012	17,000	22.00	75%
3	Vincom Nguyễn Chí Thanh	54A Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	2015	65,328	88.20	95%
4	Vincom Center Phạm Ngọc Thạch	02 Phạm Ngọc Thạch	Đống Đa	2016	20,250	55.80	95%
5	Vincom Center Trần Duy Hưng	119 Trần Duy Hưng	Đống Đa	2019	45,000	85.50	90%
6	Vincom Mega Mall Ocean Park	Kiêu Kỵ	Gia Lâm	2020	56,000	45.00	80%
7	Aeon Mall Hà Đông	Hoàng Văn Thụ	Hà Đông	2019	74,000	25.00	95%
8	Vincom Center Bà Triệu - Tower A&B	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	17,700	84.70	95%
9	Vincom Center Bà Triệu - Tower C	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	10,974	71.10	90%
10	Vincom Mega Mall - Times City	458 Minh Khai	Hai Bà Trưng	2013	83,950	49.50	85%
11	Sun Plaza Ancora	03 Lương Yên	Hai Bà Trưng	2019	27,253	80.00	95%
12	Tràng Tiền Plaza	24 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	2013	12,000	112.00	80%
13	Savico Megamall	07-09 Nguyễn Văn Linh	Long Biên	2011	43,500	54.35	90%
14	Vincom Center Long Biên	KĐT Vincom	Long Biên	2011	29,000	18.00	70%
15	Aeon Mall Long Biên	27 Cổ Linh	Long Biên	2015	72,000	17.00	100%
16	Syrena	51B Xuân Diệu	Tây Hồ	2008	3,668	25.00	70%
17	Vincom Mega Mall - Royal City	72A Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	2013	181,317	77.20	75%
18	Artemis	03 Lê Trọng Tấn	Thanh Xuân	2017	27,000	30.00	85%
19	Vincom Mega Mall Smart City	Ô số GS-CCTP1, Khu đô thị Vinhomes Smart City	Nam Từ Liêm	2022	68,000	-	-
<b>Trung tâm thương mại</b>							

Nguồn: Colliers

## ĐÀ NẴNG – Bán lẻ – Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m2)	Giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	Hải Châu	2008	5,251	27.60	90%
2	HAGL - Lake View Residences	72 Hàm Nghi	Thanh Khê	2012	7,200	9.40	99%
<b>Khối để bán lẻ</b>							
1	Parkson Vĩnh Trung Plaza	253-257 Hùng Vương	Hải Châu	2011	8,000	Trả hết mặt bằng và chưa có kế hoạch mở lại	
<b>Trung tâm mua sắm</b>							
1	Danang Square	35 Thái Phiên	Hải Châu	2011	3,280	5.10	79%
2	LOTTE Mart	06 Nại Nam	Hải Châu	2016	19,200	21.90	93%
3	Vincom Plaza Ngô Quyền	910A Ngô Quyền	Sơn Trà	2015	36,800	18.20	100%
4	VV Mall	08 Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	2019	35,000	33.20	90%
<b>Trung tâm thương mại</b>							

Nguồn: Colliers

Báo Cáo Quý | Quý 02/2022

# Căn hộ dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh – Hà Nội





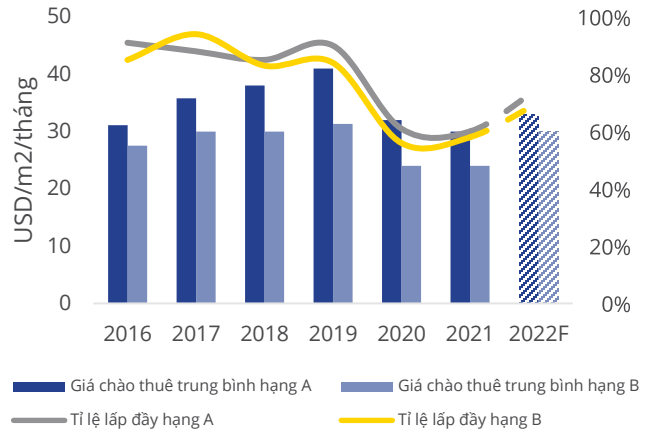


## Tình hình hoạt động

### TP. Hồ Chí Minh

Hiện tại, thị trường đang dần dần trở lại bình thường như trước khi có đại dịch, tuy nhiên giá thuê trung bình của các dự án căn hộ dịch vụ được ghi nhận không biến động mạnh, một vài dự án có giá thuê tăng nhẹ so với quý 1/2022. Giá thuê trung bình của phân khúc hạng A ở mức 31 USD/m<sup>2</sup>/tháng, đối với hạng B là 23 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Mặt khác, tỉ lệ lấp đầy ở các dự án ghi nhận con số tích cực với phân khúc hạng A và hạng B lần lượt là 76% và 70% nhờ vào các chính sách nhập cảnh và đi lại dễ dàng giữa các quốc gia.

### TP.HCM - Căn hộ dịch vụ, Giá chào thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy

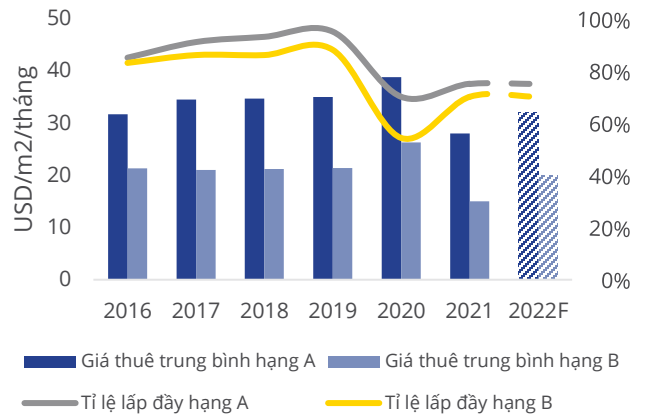


Nguồn: Colliers

### Hà Nội

Tương tự với TP. Hồ Chí Minh, tình hình giá thuê của các dự án căn hộ dịch vụ ở Hà Nội vẫn duy trì ở mức ổn định so với quý trước. Giá chào thuê trung bình ở phân khúc hạng A là 30 USD/m<sup>2</sup>/tháng và 17 USD/m<sup>2</sup>/tháng ở phân khúc hạng B. Tuy nhiên, tỉ lệ lấp đầy của thị trường Hà Nội trong quý này cũng có chuyển biến tích cực với tỉ lệ lấp đầy ở phân khúc hạng A là 80% và hạng B là 71%. Thị trường căn hộ dịch vụ đang dần được cải thiện trong quý này, dự kiến sẽ sớm hồi phục trong năm 2022.

### Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Giá chào thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers

## TP. Hồ Chí Minh

Trong quý 2 2022, thành phố Hồ Chí Minh không ghi nhận nguồn cung căn hộ dịch vụ mới. Trong thời gian tới, đơn vị quản lý vận hành căn hộ dịch vụ nổi tiếng The Ascott Limited dự kiến cho ra mắt thương hiệu mới lần đầu có mặt ở TP. Hồ Chí Minh mang tên "lyf" trong năm 2024 với 150 căn hộ. lyf là một khái niệm co-living mới được thiết kế và nhắm đến khách hàng là thế hệ Millennials. Hiện nay, giới trẻ ở Đông Nam Á có xu hướng lựa chọn sống trong mô hình này, nơi họ có thể gặp được những người có cùng lối sống và sở thích, nơi mọi người có thể sống cùng nhau như gia đình và giảm bớt tiền thuê.

## Hà Nội

Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội chưa ghi nhận thêm nguồn cung mới, hàng loạt các dự án vẫn đang được triển khai. Dự kiến phải đến cuối năm 2022 Hà Nội mới có nguồn cung mới đến từ dự án PARKROYAL Serviced Suites Hanoi thuộc Pan Pacific Hotels Group tại Việt Nam với 126 căn hộ. Tuy nhiên, sự kiện đáng chú ý trong quý 2 năm 2022 là việc cất nóc trước tiến độ của toà tháp căn hộ dịch vụ (tháp SR) cao 23 tầng, đây là toà tháp thuộc dự án phức hợp Lotte Mall Hà Nội của tập đoàn Lotte. Tính đến năm 2024, thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội sẽ có thêm hơn 3.000 căn hộ cao cấp đến từ các dự án của các chủ đầu tư lớn như Sun Group, Lotte Group and CapitaLand. Ngoài ra, hoạt động phát triển công nghiệp gia tăng tại Bắc Giang, Thái Nguyên và Hải Dương đã thúc đẩy nguồn cung tương lai tại khu vực vành đai Hà Nội.

## TP.HCM - Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai

Dự án	Vị trí	Số căn hộ	Năm dự kiến hoàn thành
lyf Thao Dien Saigon	Thành phố Thủ Đức	150	2024
Berkley Serviced Residence	Thành phố Thủ Đức	85	-
Saigon One	Quận 1	180	-

Nguồn: Colliers

## Hà Nội - Căn hộ dịch vụ, Nguồn cung tương lai

Dự án	Vị trí	Số căn hộ	Năm dự kiến hoàn thành
PARKROYAL Serviced Suites Hanoi	Tây Hồ	126	2022
Sun Grand City Tây Hồ View	Tây Hồ	1.905	2023
The Serviced Residence - Lotte Mall Hà Nội	Tây Hồ	-	2023
The Heaven - Starlake Hà Nội	Bắc Từ Liêm	317	2024
Somerset Metropolitan West Hanoi	Tây Hà Nội	364	2024
Gateway Tower - Vinhomes Smart City	Nam Từ Liêm	513	-
Somerset Regency Hanoi	Tây Hồ	207	2024

Nguồn: Colliers

## Triển vọng

Nguồn vốn FDI có tác động lớn đến nhu cầu của thị trường căn hộ dịch vụ. Việc các nhà đầu tư nước ngoài vẫn chọn Việt Nam là điểm đến để đầu tư lâu dài, kéo theo dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tiếp tục chảy mạnh vào nước ta và một lượng lớn các chuyên gia nước ngoài đến Việt Nam để sinh sống và làm việc, gia tăng nhu cầu về cơ sở lưu trú, đặc biệt là loại hình căn hộ dịch vụ. Tính đến ngày 20/6/2022, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam đạt 14,03 tỷ USD, giảm 8.1% so với cùng kỳ năm trước, theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư (MPI). Tuy nhiên, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2022 ước tính đạt 10,06 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 6 tháng đầu năm trong 5 năm qua.

Kể từ khi Việt Nam mở cửa hoàn toàn từ ngày 15/3/2022, chính phủ đã ban hành những chính sách tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người nhập cảnh như khôi phục chính sách miễn thị thực và xuất nhập cảnh như trước khi có dịch. Với những điều kiện thuận lợi, theo dữ liệu từ công cụ phân tích xu hướng du lịch Google Destination Insights, lượng tìm kiếm quốc tế về du lịch Việt Nam (đối với hàng không và cơ sở lưu trú) đang tăng trưởng nhanh chóng từ 50%-75%, được xếp vào nhóm tăng cao nhất thế giới. Với việc mọi thứ đang dần trở lại như trước khi có đại dịch, dự kiến lĩnh vực căn hộ dịch vụ sẽ ghi nhận được nhiều kết quả khả quan hơn trong năm 2022.





## TP.HCM – Căn hộ dịch vụ – Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Số lượng căn hộ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)
1	The Landmark	5B Tôn Đức Thắng	Quận 1	1995	64	94%	28.60
2	Sedona Suites	67 Lê Lợi	Quận 1	1996	195	85%	58.00
3	Intercontinental Asiana Saigon	39 Lê Duẩn	Quận 1	2009	260	85%	34.00
4	Sherwood Residence	127 Pasteur	Quận 3	2007	240	70%	35.00
5	Lafayette De Saigon	08 Phùng Khắc Khoan	Quận 1	2010	18	70%	27.00
6	Nikko Saigon	235 Nguyễn Văn Cừ	Quận 1	2011	53	75%	28.00
7	SILA Urban Living	21 Ngô Thời Nhiệm	Quận 1	2016	217	62%	42.00
8	Mai House	157 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 3	2019	224	50%	35.00
<b>Hạng A</b>							
1	Riverside Services Apartment	53 Võ Trường Toản	Thành phố Thủ Đức	1992	136	75%	26.00
2	Saigon Domain	1057 Bình Quới	Bình Thạnh	2001	45	-	13.00
3	Ibis Saigon Airport	02 Hồng Hà	Tân Bình	2016	20	70%	19.00
4	Oakwood Residence Saigon	1056A Nguyễn Văn Linh	Quận 7	2018	237	40%	34.00
<b>Hạng B</b>							

Nguồn: Colliers

## HÀ NỘI – Căn hộ dịch vụ – Dự án nổi bật

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Vị trí	Năm hoàn thành	Số lượng căn hộ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)
1	Sun Red River	23 Phan Chu Trinh	Hoàn Kiếm	1999	46	70%	23.50
2	Diamond Westlake Suites	96 Tô Ngọc Vân	Tây Hồ	2005	175	68%	29.60
3	Calidas Landmark 72	E6 Phạm Hùng	Cầu Giấy	2007	346	86%	36.00
4	InterContinental Hà Nội	05 Từ Hoa	Tây Hồ	2007	25	92%	38.00
5	Lotte Center	54 Liễu Giai	Ba Đình	2014	258	90%	35.00
6	Hyatt Regency West Hà Nội	36 Lê Đức Thọ	Nam Từ Liêm	2020	519	70%	33.20
7	Fraser Residence Hà Nội	C5 Đỗ Nhuận	Bắc Từ Liêm	2021	162	65%	35.00
<b>Hạng A</b>							
1	Oriental Palace	33 Tây Hồ	Tây Hồ	1994	59	80%	15.00
2	Rose Garden	170 Ngọc Khánh	Ba Đình	1998	96	-	17.80
3	Jana Garden Terrace	06 Kim Đồng	Hoàng Mai	2000	72	75%	13.50
4	May Fair	34B Trần Phú	Ba Đình	2016	48	80%	14.00
5	Novotel Suites Hà Nội	5 Duy Tân	Cầu Giấy	2016	151	80%	15.23
<b>Hạng B</b>							

Nguồn: Colliers

Báo Cáo Quý | Quý 02/2022

# Căn hộ Thành phố Hồ Chí Minh – Hà Nội – Đà Nẵng





## Tình hình hoạt động

### TP. Hồ Chí Minh

Giá sơ cấp tại TP. Hồ Chí Minh tiếp tục tăng khoảng 5% so với quý trước, đặc biệt là ở khu Đông thành phố. Thị trường tại một số điểm nóng như Thủ Thiêm khá im ắng do một số vấn đề từ cuộc đấu giá đất quý 4/2021 khiến các chủ đầu tư thận trọng hơn và tiếp tục trì hoãn các dự án mới tại khu vực này. Tuy nhiên, dự báo giá trong tháng tới của dự án mới Thủ Thiêm sẽ rơi vào mức tối thiểu là 9.000 USD/m<sup>2</sup>. Mặt khác, số lượng giao dịch trong quý này tăng nhẹ so với 3 tháng đầu năm 2022, khi phần lớn đến từ số lượng đặt chỗ và lượng mua giai đoạn mới từ các dự án đã được giới thiệu trong những tháng trước đó.

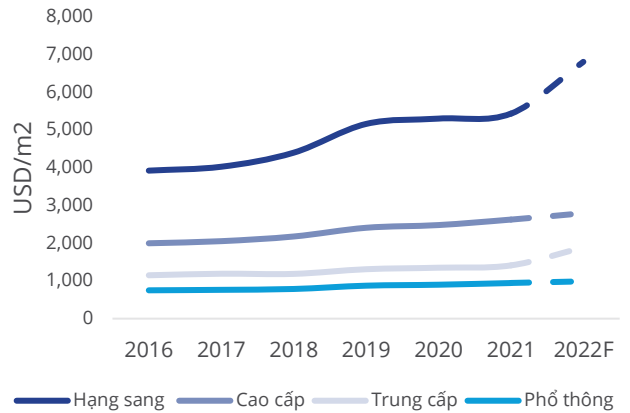
### Hà Nội

Với sự xuất hiện của các dự án hạng sang của Masterise và CapitaLand trong quý trước, giá sơ cấp tại thủ đô đang tăng lên rất nhiều, xấp xỉ 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá bán tại Tây Hồ, Từ Liêm, Hoàng Mai tiếp tục tăng với sự phát triển của hạ tầng, tuyến metro và sự gia nhập của các chủ đầu tư mới vốn chỉ tập trung vào các tỉnh thành phía Nam.

### Đà Nẵng

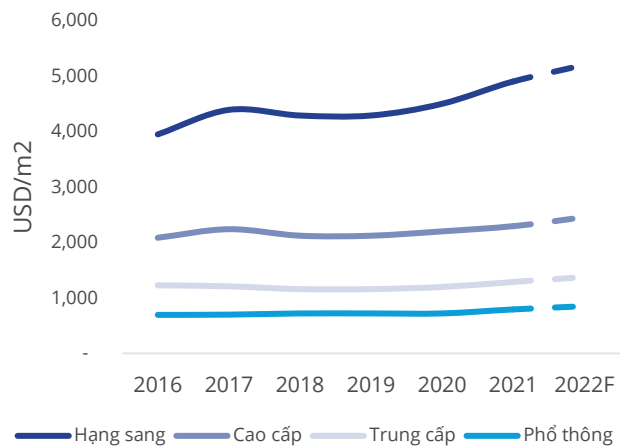
Thị trường Đà Nẵng trong quý 2/2022 không có nhiều biến động so với quý trước. Giá bán và tỷ lệ hấp thụ tại đây khá ổn định khi phần lớn khách hàng có xu hướng tìm kiếm các dự án trung cấp và dự án đất nền.

### Căn hộ tại TP.HCM, Giá bán trung bình



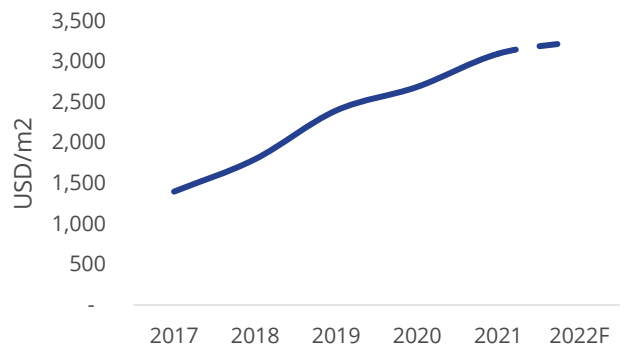
Nguồn: Colliers

### Căn hộ tại Hà Nội, Giá bán trung bình



Nguồn: Colliers

### Căn hộ tại Đà Nẵng, Giá bán trung bình



Nguồn: Colliers



## TP. Hồ Chí Minh

Quý 2/2022, thị trường căn hộ TP. Hồ Chí Minh chứng kiến sự trở lại của nhiều dự án hot đã ra mắt từ các quý trước đó là Urban Green, Vinhomes Grand Park-Solari, Masteri Center Point - Lumiere Boulevard và gần đây nhất là King Crown Infinity. Có một thực tế là tất cả các dự án này đều nằm ở TP. Thủ Đức và gần như đã bán hết khi mới ra mắt. Như vậy có thể thấy, nhu cầu mua nhà chung cư tại khu vực này đang ở mức cao. Hơn nữa, giá bán của các dự án này dao động trong khoảng 2.200-3.400 USD/m<sup>2</sup> với định lượng trung bình chỉ từ 2 tỷ đến 5 tỷ đồng, phù hợp túi tiền của nhiều khách hàng với sự hỗ trợ từ ngân hàng. Tuy nhiên, chính phủ hiện đang thắt chặt chính sách cho vay bất động sản nên có thể thách thức cả người mua và chủ đầu tư trong thời gian tới. Về phân khúc hạng sang, Grand Marina Saigon và The Grand Manhattan vẫn tiếp tục chào bán các căn còn lại.

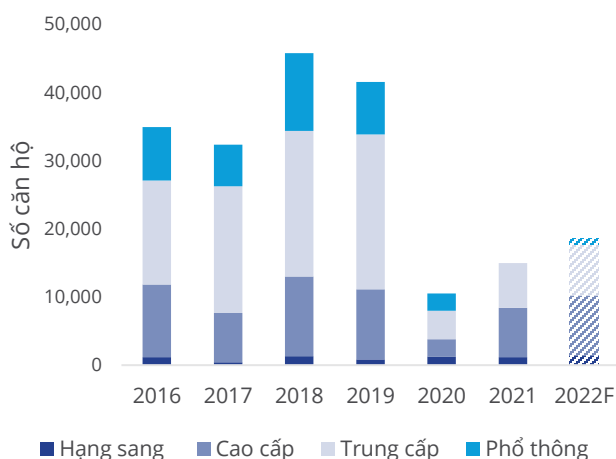
## Hà Nội

Cho đến tháng 6/2022, thị trường căn hộ chung cư tại Hà Nội không sôi động như TP. Hồ Chí Minh. Nguồn cung trong quý này chủ yếu đến từ các dự án trước đó như The Grand Hanoi, Heritage West Lake, The Zoi hay UDIC Westlake. Khách hàng của các dự án này có 30% là nhà đầu tư nước ngoài đến từ Hongkong, Đài Loan và các nhà đầu tư từ các tỉnh khác. Trong nửa cuối năm 2022, thị trường có thể chào đón các dự án mới từ các ông lớn: BRG, FLC và Vingroup. Dự án đáng chú ý nhất là Mailand Hanoi, dự án đầu tiên của Keppel Land tại Hà Nội, dự kiến sẽ được giới thiệu vào quý 3/2022.

## Đà Nẵng

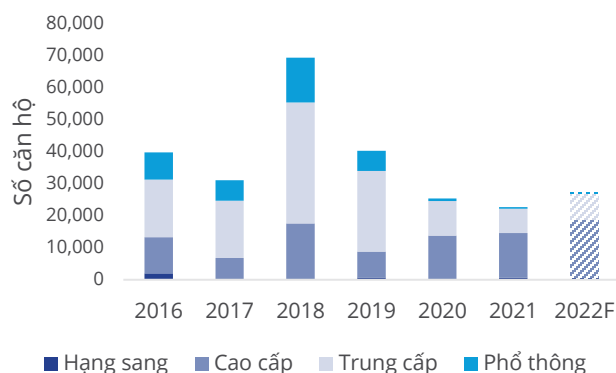
Nguồn cung tương lai của Đà Nẵng trong vài tháng tới sẽ chủ yếu ở phân khúc cao cấp hoặc hạng sang, tập trung tại các quận du lịch: Sơn Trà và Hải Châu. Khác với các thành phố lớn, các dự án tại Đà Nẵng sẽ được khai thác cho thuê linh hoạt, hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh du lịch. Trong khi đó, người dân Đà Nẵng chủ yếu tìm kiếm căn hộ trung cấp hoặc nhà phố đất nền.

### Căn hộ tại TP.HCM, Nguồn cung mới



Nguồn: Colliers

### Căn hộ tại Hà Nội, Nguồn cung mới



Nguồn: Colliers

### Căn hộ tại Đà Nẵng, Nguồn cung mới



Nguồn: Colliers





## Triển vọng

Sau thành công của Grand Marina Saigon và The Grand Hanoi, trong thời gian tới, bất động sản hàng hiệu chắc chắn sẽ trở thành dòng sản phẩm tiềm năng mới trên thị trường, thu hút những khách hàng tìm kiếm một nơi sống sang trọng, đẳng cấp với tiêu chuẩn khách sạn 5 sao. Swissbel-Residence Upper East sẽ là sản phẩm bất động sản hàng hiệu tiếp theo được giới thiệu tại TP. Hồ Chí Minh. Dự kiến sẽ cung cấp 360 căn ra thị trường vào quý 3/2022. Phân khúc hạng sang sẽ tiếp tục thống trị thị trường năm 2022 khi các dự án The Nexus, Lancaster Legacy, The Amaris và các giai đoạn tiếp theo của Empire City sẽ ra mắt sự kiện mở bán đầu tiên. Một dự án khác đến từ Lotte Land - Eco Smart City được công bố là đã có đầy đủ pháp lý để xây dựng. Dự án này sẽ sớm được giới thiệu vào quý 1/2023 với mức giá dự đoán khoảng 10.000 USD/m<sup>2</sup> - đây là dự án đầu tiên của Lotte Land tại TP. Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, khu vực trung tâm hiện là nơi tập trung các sản phẩm cao cấp và thượng lưu, do đó, các dự án khác có giá thấp hơn đang có xu hướng phát triển ở các quận lân cận và ngoại thành. Tại TP. Hồ Chí Minh, Urban Green, The 9 Stellars, Zeigeist, Vinhomes Grand Park và Vạn Phúc City là những nguồn cung mới sắp ra mắt trong nửa cuối năm 2022.

Tại Hà Nội, thị trường căn hộ chung cư ở đây có chậm hơn một chút so với TP. Hồ Chí Minh nhưng sau thành công của The Grand Hanoi và Heritage West Lake, căn hộ cao cấp và bất động sản hàng hiệu cũng sẽ là dòng sản phẩm đáng cân nhắc cho các nhà đầu tư trong thời gian tới. Trong tương lai gần, hầu hết các dự án mới đều nằm ở ngoại thành sẽ cung cấp cho thị trường hơn 10.000 căn.

Do mật độ dân số ít và là thành phố du lịch nên thị trường Đà Nẵng không sôi động như hai thành phố lớn trên. Tuy nhiên, quyết định lấy Đà Nẵng làm thành phố thí điểm cho mô hình thành phố thông minh sẽ sớm thay đổi tình hình thị trường hiện nay với nhiều dự án sẽ được thành lập trong tương lai bởi các nhà phát triển lớn. Ngoài ra, với lợi thế của một thành phố biển, bất động sản hàng hiệu cũng sẽ trở thành sản phẩm “hot” tại đây mà các nhà đầu tư nên cân nhắc.

## TP.HCM – Căn hộ – Dự án nổi bật tương lai

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán	Tổng số căn hộ dự kiến
1	Centana Điền Phúc Thành	Centana	TP. Thủ Đức	-	1.720
2	D-Aqua	DHA	Quận 8	2022	652
3	Stella Võ Văn Kiệt	Kita Group	Quận Bình Tân	Q4 2022	1.200
4	Swiss - Belresidence Upper East	Hasco Group	TP. Thủ Đức	2022	360
5	Eco Smart City	Lotte	TP. Thủ Đức	Q1 2023	1.455
6	De La Sol	Capitaland	Quận 4	Q2 2022	193
7	Grand Sentosa	Novaland	Nhà Bè	Q3 2022	-
8	The Global City	Masterise Homes	TP. Thủ Đức	2023	10.000

Nguồn: Colliers

## HÀ NỘI – Căn hộ – Dự án nổi bật tương lai

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán	Tổng số căn hộ dự kiến
1	Sunshine Green Iconic	Sunshine	Long Biên	2023	384
2	FLC Premier Park	FLC	Từ Liêm	2022	548
3	BRG Smart City	Sumitomo	Đông Anh	2022	7,000
4	Vinhomes Co Loa	Vinhomes	Đông Anh	Q4 2022	3,000
5	Mailand Hanoi	Keppel Land	Hoài Đức	2023	-

Nguồn: Colliers

## ĐÀ NẴNG – Căn hộ – Dự án Tương lai tiêu biểu

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán	Tổng số căn hộ dự kiến
1	Risemount Sea Boutique	Vicoland	Ngũ Hành Sơn	2022	487
2	Athena Luxury Danang Riverside	Dong Do Group	Sơn Trà	2022	1,196
3	The Filmore Danang	Filmore	Hải Châu	2022	206
4	Asian Luxury Residences	Gotec Land	Liên Chiểu	2023	487
5	The Ori Danang	Green Archi	Liên Chiểu	Q4 2022	3,358

Nguồn: Colliers

## TP.HCM – Căn hộ – Giá các dự án tiêu biểu

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m <sup>2</sup> )	Giá bán cao nhất (USD/m <sup>2</sup> )
1	Avalon	Avalon Saigon	Quận 1	2005	51	3,650	5,000
2	Central Garden	Chuong Duong Corp	Quận 1	2014	380	1,050	1,600
3	D1 Mension	CapitaLand	Quận 1	2018	102	4,800	9,100
4	Horizon Tower	FICO	Quận 1	2011	264	2,100	2,500
5	IndoChina Park Tower	CB Richard Ellis	Quận 1	2012	100	2,500	2,800
6	Madison	Novaland	Quận 1	2018	115	6,700	-
7	Sailing Tower	CC1	Quận 1	2009	56	2,000	3,500
8	Vincom Center	Vingroup	Quận 1	2010	94	5,500	9,400
9	Vinhomes Golden River	Vingroup	Quận 1	2018	6,000	4,000	9,700
10	The Lancaster	TTG	Quận 1	2008	109	3,450	7,690
11	The Marq	Hong Kong Land	Quận 1	2021	515	8,000	-
12	Cantavil An Phu	Daewon	Thành phố Thủ Đức	2010	390	1,500	1,900
13	Cantavil Premier	Daewon	TP. Thủ Đức	2012	200	1,500	1,900
14	Centana Thu Thiem	Dien Phuc Thanh, Phuoc Thanh	TP. Thủ Đức	2016	422	1,720	1,980
15	Diamond Island	Kusto Group	TP. Thủ Đức	2019	1275	2,500	5,500
16	Estella Heights	Keppel Land	TP. Thủ Đức	2018	872	2,600	3,980
17	Feliz en Vista	Capitaland	TP. Thủ Đức	2019	873	2,050	2,760
18	Gateway Thao Dien	SonKim Land	TP. Thủ Đức	2017	539	2,200	-
19	Hoang Anh Riverview	SIC	TP. Thủ Đức	2011	576	1,050	1,800
20	Imperia An Phu	INVESKIA	TP. Thủ Đức	2012	700	1,500	2,530
21	Lexington	Novaland	TP. Thủ Đức	2016	1,312	1,700	2,300
22	Masteri An Phu	Masterise Group	TP. Thủ Đức	2018	1,100	2,300	-
23	Masteri Thao Dien	Masterise Group	TP. Thủ Đức	2017	3,012	2,500	-
24	Nassim Thao Dien	SonKim Land	TP. Thủ Đức	2018	238	2,800	-
25	New City	SSG	TP. Thủ Đức	2018	1,229	2,480	2,800
26	Parkland	Masterise Group	TP. Thủ Đức	2021	-	3,000	3,760
27	Palm Height	Keppel Land	TP. Thủ Đức	2019	816	2,100	-
28	River Garden	Indochina Land	TP. Thủ Đức	2015	210	1,500	2,780
29	Sala Sadora	Dai Quang Minh	TP. Thủ Đức	2017	605	2,500	-
30	Sala Sarica	Dai Quang Minh	TP. Thủ Đức	2015	175	4,210	-
31	Sala Sarimi	Dai Quang Minh	TP. Thủ Đức	2015	368	3,000	4,500
32	Sala Sarina	Dai Quang Minh	TP. Thủ Đức	2019	186	3,560	-
33	Thao Dien Pearl	SSG	TP. Thủ Đức	2013	466	1,860	2,110
34	The Ascent	Tiến Phát	TP. Thủ Đức	2016	280	2,500	4,100
35	The Estella	Keppel Land	TP. Thủ Đức	2012	719	2,500	4,260
36	The Sun Avenue	Novaland	TP. Thủ Đức	2018	1,400	2,000	2,750
37	The Vista	Phu Gia, CapitaLand	TP. Thủ Đức	2011	750	1,900	3,180
38	Tropic Garden	Novaland	TP. Thủ Đức	2016	1,008	1,630	1,920
39	Vista Verde	CapitaLand	TP. Thủ Đức	2017	1,152	2,300	3,200
40	Waterina Suites	Meda, Thien Duc	TP. Thủ Đức	2019	98	2,800	3,350

Nguồn: Colliers

Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính tham khảo



## TP.HCM – Căn hộ – Giá các dự án tiêu biểu

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m <sup>2</sup> )	Giá bán cao nhất (USD/m <sup>2</sup> )
41	Xi Riverview Palace	GS Sai Gon	TP. Thủ Đức	2012	270	2,000	6,780
42	Leman Luxury	C.T Group	Quận 3	2016	218	2,000	4,950
43	Saigon Pavillon	Phu Hung Gia	Quận 3	2011	87	4,000	-
44	Serenity Sky Villas	SonKim Land	Quận 3	2019	45	4,170	7,780
45	Terra Royal	INTRESCO	Quận 3	2020	366	3,700	4,630
46	Galaxy 9	Novaland	Quận 4	2015	500	1,800	-
47	ICON 56	Novaland	Quận 4	2015	312	2,200	3,030
48	Masteri Millennium	Masterise Group	Quận 4	2018	650	2,500	4,780
49	RiverGate	Novaland	Quận 4	2017	418	2,440	2,900
50	Saigon Royal	Novaland	Quận 4	2019	414	2,480	4,300
51	The Tresor	Novaland	Quận 4	2017	504	2,490	3,460
52	EverRich Infinity	Phat Dat	Quận 5	2017	436	2,960	3,120
53	Docklands Saigon	Bao Gia	Quận 7	2014	356	1,500	1,900
54	Eco Green Saigon	Xuan Mai Corp	Quận 7	2021	4,000	2,200	2,510
55	Midtown	Phu My Hung	Quận 7	2019	2,125	2,250	2,800
56	Richlane Residences	Mappletree	Quận 7	2018	243	2,060	-
57	Riverpark Residence	Phu My Hung	Quận 7	2012	290	1,420	2,000
58	Sunrise City	Novaland	Quận 7	2014	2,200	1,650	2,150
59	Sunrise City View	Novaland	Quận 7	2018	657	1,650	2,470
60	Star Hill	Phu My Hung	Quận 7	2014	1,351	1,850	2,020
61	The Grandview	Phu My Hung	Quận 7	2006	313	1,550	2,190
62	The Infiniti	Keppel Land	Quận 7	2022	801	1,770	1,950
63	The Panorama	Phu My Hung	Quận 7	2013	276	1,460	2,320
64	Cantavil Hoan Cau	Daewon	Bình Thạnh	2010	189	2,200	-
65	City Garden	Refico	Bình Thạnh	2018	927	2,600	5,500
66	Green Field	ACSC	Bình Thạnh	2019	322	1,450	1,650
67	Landmark 81	Vingroup	Bình Thạnh	2018	900	4,780	5,100
68	Opal Saigon Pearl	SSG	Bình Thạnh	2019	456	1,960	2,280
69	Pearl Plaza	SSG	Bình Thạnh	2015	123	2,200	3,070
70	Saigon Pearl	SSG	Bình Thạnh	2010	2,112	1,770	3,900
71	Sunwah Pearl	Sunwah Group	Bình Thạnh	2020	1,250	2,220	5,500
72	The Manor	Bitexco	Bình Thạnh	2010	1,049	1,580	2,360
73	Vinhomes Central Park	Vingroup	Bình Thạnh	2018	13,000	2,600	3,680
74	Wilton Tower	Novaland	Bình Thạnh	2018	494	1,840	-
75	Botanic Tower	Botanic Towers	Phú Nhuận	2006	286	1,660	-
76	Garden Gate	Novaland	Phú Nhuận	2017	272	2,040	-
77	Golden Mansion	Novaland	Phú Nhuận	2018	709	1,870	2,050
78	Kingston Residence	Novaland	Phú Nhuận	2017	173	2,110	2,720
79	Newton Residence	Novaland	Phú Nhuận	2018	161	2,410	2,580
80	Orchard Garden	Novaland	Phú Nhuận	2015	189	2,300	2,580
81	Orchard Parkview	Novaland	Phú Nhuận	2018	399	1,860	2,020
82	Prince Residence	Novaland	Phú Nhuận	2015	277	2,500	2,850
83	Saigon Airport	SSG	Tân Bình	2018	242	1,660	2,000
84	Sky Center	Hung Thinh	Tân Bình	2017	495	2,070	2,370
85	The Botanica	Novaland	Tân Bình	2017	564	2,190	2,300

Nguồn: Colliers

Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính tham khảo

# HÀ NỘI – Căn hộ – Giá các dự án tiêu biểu

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m <sup>2</sup> )	Giá bán cao nhất (USD/m <sup>2</sup> )
1	Golden Lake B7 Giang Vo	Hoa Binh Group	Ba Đình	2020	366	4,900	5,150
2	C7 Giang Vo	Handico	Ba Đình	2013	136	1,940	2,150
3	D2 Giang Vo	Gia Bao	Ba Đình	2013	254	1,980	2,200
4	Platinum	VIID	Ba Đình	2015	190	1,900	2,200
5	20 Nui Truc - Lancaster	Trung Thuy Group	Ba Đình	2013	296	2,860	3,040
6	Imperia Sky Garden	Terra Gold Vietnam	Hai Bà Trưng	2019	1.866	1,760	2,070
7	Hinode Minh Khai	Vietracimex	Hai Bà Trưng	2019	1.100	1,940	2,420
8	VinaHud	Vinaconex	Hai Bà Trưng	2017	-	1,400	1,500
9	Kinh Do Tower	Kinh Do TCI Group	Hai Bà Trưng	2008	-	1,720	2,020
10	Hoa Binh Green City	Hoa Binh Group	Hai Bà Trưng	2014	1.314	1,500	1,700
11	Thang Long Garden 250 May	Thang Long Group	Hai Bà Trưng	2013	316	1,320	1,540
12	Sky Light	COMA	Hai Bà Trưng	2013	300	1,230	1,540
13	Times City	HanoiSouthern City Development JSC	Hai Bà Trưng	2017	12.000	1,370	2,640
14	Cho Mo Plaza	Vinaconex	Hai Bà Trưng	2013	100	1,140	1,450
15	Vincome Center Ba Trieu	Vingroup	Hai Bà Trưng	2004	208	3,000	4,000
16	Pacific Place	Song Hong JSC	Hoàn Kiếm	2006	179	2,200	5,200
17	84 Tho Nhuom	Thu Ha JSC	Hoàn Kiếm	2015	360	3,500	5,100
18	Hoang Thanh Tower	Tran Hung Dao JSC	Hoàn Kiếm	2014	192	3,400	5,100
19	Vinhomes Nguyen Chi Thanh	Viettronics	Đống Đa	2016	378	2,400	3,200
20	Mipec Tower	Mipec	Đống Đa	2010	300	1,600	2,000
21	Petrowaco	Petrowaco JSC	Đống Đa	2017	180	1,400	3,200
22	Meco Complex - 102 Trung Chinh	Meco	Đống Đa	2014	473	1,600	1,700
23	Sky City 88 Lang Ha	Hanotex	Đống Đa	2010	456	1,700	2,000
24	Five Star Garden	GFS Group	Thanh Xuân	2017	1.219	1,100	1,800
25	Diamond Flower Tower	Handico 6	Thanh Xuân	2010	228	1,400	1,900
26	Ha Noi Centerpoint	Hacincó	Thanh Xuân	2017	360	1,600	1,900
27	Imperia Garden	HBI JSC	Thanh Xuân	2017	42	1,400	2,100
28	AquaSpring Living	Hanco 3	Thanh Xuân	2016	98	1,200	1,700
29	Gold Season	Ame Property JSC	Thanh Xuân	2018	1.500	1,200	1,800
30	Ecogreen City Thanh Xuân	Viet Hung	Thanh Xuân	2018	1.800	1,200	1,600
31	Sapphire Palace - so 4	Song Hong IRE JSC	Thanh Xuân	2016	214	970	1,400
32	Golden Land	Hoang Huy JSC	Thanh Xuân	2014	170	1,050	1,400
33	Hapulico Complex	Hapulico	Thanh Xuân	2012	800	1,300	1,600
34	Liberation Geleximco	Geleximco	Hoàng Mai	2022	819	1,300	1,700
35	Mandarin Garden 2	Hoa Phat Group	Hoàng Mai	2018	640	1,450	1,800
36	The Two Residence - Gamuda	Gamuda Land Vietnam	Hoàng Mai	2018	550	1,300	1,500
37	Udic River - 122 Vinh Tuy	UDIC	Hoàng Mai	2018	324	1,450	-
38	Hateco Hoàng Mai	Hateco JSC	Hoàng Mai	2017	744	930	1,000
39	Rainbow Linh Dam	BIC Vietnam	Hoàng Mai	2014	260	1,200	1,360
40	Dong Phat Park View Tower	Dong Phat Investment JSC	Hoàng Mai	2017	672	1,000	1,300
41	THE ARTEMIS	ACC	Hoàng Mai	2017	365	2,000	3,000
42	Ruby Tower Định Công	AZ Land	Hoàng Mai	2016	500	1,000	1,500

Nguồn: Colliers

Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính tham khảo

# HÀ NỘI – Căn hộ – Giá các dự án tiêu biểu

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m <sup>2</sup> )	Giá bán cao nhất (USD/m <sup>2</sup> )
43	Luxury Park Views	Phan Nguyen JSC	Cầu Giấy	2019	120	1,670	2,100
44	Thanh An Tower	Ba Dinh JSC	Cầu Giấy	2017	400	1,280	-
45	Ha Noi Paragon	VT JSC	Cầu Giấy	2021	367	1,370	1,720
46	Central Point Trung Kinh	MB Land	Cầu Giấy	2017	494	1,140	1,760
47	Dong Do Ngo	Dong Do - BQP Invest JSC	Cầu Giấy	2015	160	1,230	1,540
48	Yen Hoa Thang Long	Thang Long Company	Cầu Giấy	2016	312	1,230	1,540
49	Le Grand Jardin	Handico	Long Biên	2020	1,120	1,200	1,700
50	Sunrise Sai Dong	Handico	Long Biên	2012	240	1,200	1,600
51	Imperia River View	MIK Group	Long Biên	2023F	426	1,200	1,800
52	Happy Star Tower	VINTEP	Long Biên	2017	156	1,000	1,500
53	New space Giang biên	HIDC	Long Biên	2016	124	800	1,500
54	GoldSilk Pho Huu	Hano - Vid	Hà Đông	2017	795	1,000	1,500
55	La Casta Van Phu	Hibrand Vietnam	Hà Đông	2021	614	1,100	1,700
56	Anland Premium	Nam Cuong Group	Hà Đông	2020	591	900	1,800
57	Anland lake view	Nam Cuong Group	Hà Đông	2021	619	1,000	1,600
58	Tabudec Plaza Cau Buu	Constrade JSC	Hà Đông	2017	252	650	950
59	TSQ Europe land	TSQ Vietnam	Hà Đông	2013	614	700	950
60	Eco Spring	Eco Springs Development Sdn. Bhd	Hà Đông	2023F	460	1,000	1,600
61	Season Avenue	Capitaland	Hà Đông	2018	1,300	1,200	2,000
62	Ha Noi Landmark 81	Vingroup	Hà Đông	2018	1,350	900	1,200
63	Sun Garden	Ha Tay Company	Hà Đông	2016	160	1,000	2,000
64	Vinhomes Smart City Tay Mo	Vingroup	Từ Liêm	2022	6,120	1,200	2,030
65	The Matrix One Me Tri	Mai Linh Investment JSC	Từ Liêm	2021	1,700	1,940	2,300
66	Phu My Complex	Hanacorp	Từ Liêm	2018	287	1,900	2,250
67	Viwasenn Tower	Viwaseen	Từ Liêm	2018	64	1,370	-
68	Lac Hong Lotus	Lac Hong Investment JSC	Từ Liêm	2018	295	1,680	1,940
69	MBLand Central Point My Dinh	MBLand	Từ Liêm	2017	357	1,460	1,760
70	Taseco Complex - N03-T2	Taseco	Từ Liêm	2016	310	1,800	2,000
71	Ecolife Capitol	Thu Do Investment and Trading JSC	Từ Liêm	2017	760	1,240	1,600
72	Goldmark City Ho Tung	Viet Han Co., Ltd	Từ Liêm	2017	5,000	1,150	1,760
73	FLC Complex 36 Pham Hung	FLC	Từ Liêm	2016	480	1,150	1,460
74	Green Stars	An Binh Star JSC	Từ Liêm	2015	930	1,370	1,760
75	C37 Bộ Công An - Bac Ha Tower	Bac Ha Technology	Từ Liêm	2015	1,100	1,100	1,500
76	Resco Co Nhue OCT1	Hadiresco	Từ Liêm	2014	252	800	1,240
77	CT1B - Tan Tay Do	Hai Phat Investment JSC	Từ Liêm	2014	400	490	840
78	Intracom 1 Trung Van	Intracom	Từ Liêm	2011	250	930	1,150
79	CT2 Trung Van	Vinaconex	Từ Liêm	2014	340	1,200	1,240
80	My Dinh Plaza	PC1 Group JSC	Từ Liêm	2013	352	930	1,720
81	Phuc Thinh Tower	Hai Phat Investment JSC	Từ Liêm	2013	400	1,410	1,765
82	CT3 Co Nhue	Nam Cuong Ha Noi Group	Từ Liêm	2013	680	1,320	1,460
83	Golden Palace	Mai Linh Investment JSC	Từ Liêm	2013	1,000	1,100	1,540

Nguồn: Colliers

Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính tham khảo



## ĐÀ NẴNG – Căn hộ – Giá các dự án tiêu biểu

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Năm hoàn thành	Tổng số căn	Giá bán thấp nhất (USD/m <sup>2</sup> )	Giá bán cao nhất (USD/m <sup>2</sup> )
1	Risemount Apartment Danang	Vicoland	Hải Châu	2019	300	2,300	3,000
2	The Royal Danang	Sun Frontier	Hải Châu	2023	286	3,900	5,000
3	Nagomi Waterfront Tower	Sun Frontier	Hải Châu	2022	286	3,800	4,200
4	Central Point Danang	Thanh Dat Group	Hải Châu	2019	189	1,500	2,700
5	Filmore Danang	Filmore	Hải Châu	2023	206	5,000	5,500
6	Blooming Tower Danang	KID	Hải Châu	2012	486	1,100	1,500
7	The Sang Residence Danang	THE SANG	Ngũ Hành Sơn	2022	298	2,000	2,500
8	Golf View Luxury Apartment Danang	Empire Group	Ngũ Hành Sơn	2021	700	1,500	2,000
9	FPT Plaza 2	FPT Da Nang	Ngũ Hành Sơn	2022	700	1,000	1,500
10	Time Square Danang	Kim Long Nam Group	Sơn Trà	2019	1,250	1,800	2,500
11	Monarchy	NDN	Sơn Trà	2020	781	1,300	1,800
12	Ocean View Danang	MERIDIAN LAND 1	Sơn Trà	2018	356	1,000	1,400
13	The 6nature Danang	Minh Dong	Sơn Trà	2022	486	2,000	3,200
14	Fusion Suites Danang	KTG	Sơn Trà	2014	124	1,800	2,300
15	Hamorny Tower	Land Central	Sơn Trà	2013	124	1,350	1,800
16	The Summit	Meridian	Sơn Trà	2011	146	1,000	3,000
17	Azura Danang	VinaCapital	Sơn Trà	2012	225	1,900	2,500
18	Hiyori Garden Tower	Sun Frontier	Sơn Trà	2019	306	1,900	3,000
19	Premier Sky Residences	Minh Dong	Sơn Trà	2020	486	2,300	3,800
20	Alphanam Luxury Apartment Danang	Alphanam	Sơn Trà	2017	234	1,500	3,000
21	Olalani Riverside Towers	United Trust JSC	Sơn Trà	2010	2,500	2,900	3,500
22	Wyndham Soleil Danang	PCC An Thịnh Da Nang	Sơn Trà	2018	3,000	3,200	5,200
23	Danang Sunview	Green Realty	Sơn Trà	2021	176	600	900

Nguồn: Colliers

Ghi chú: Bảng thông tin chỉ mang tính tham khảo

Báo Cáo Quý | Quý 02/2022

# Biệt thự & Nhà phố Thành phố Hồ Chí Minh – Hà Nội







## Tình hình hoạt động

### TP. Hồ Chí Minh

Thị trường biệt thự, nhà phố tại Thành phố Hồ Chí Minh quý 2/2022 chưa ghi nhận nhiều biến động khi giao dịch dường như bị chững lại. Bên cạnh đó, việc khan hiếm quỹ đất và nguồn cung chưa phản ứng kịp thời sau sự phục hồi trong 2 quý vừa qua đã làm cho giá bán của loại hình bất động sản này trong quý 2/2022 tăng lên, ở mức 10-15% so với cùng kỳ quý trước. Những thông tin về việc kiểm soát nguồn vốn đối với các ngành có mức độ rủi ro cao và quy trình cấp phép cho các dự án thắt chặt hơn cũng ảnh hưởng đến sự tăng trưởng của loại hình này.

### Hà Nội

Quý 2/2022, thị trường biệt thự, nhà phố tại Hà Nội cũng ít sôi động bởi sự giới hạn về việc cấp vốn và hạn chế về quỹ đất. Giá bán biệt thự, nhà phố tại khu vực Hà Nội ở mức cao, tầm mức 7,000 USD/m<sup>2</sup>, trong khi đó, các dự án ở khu vực vệ tinh, vùng lân cận có mức giá bán phù hợp, khoảng mức 3,800 - 4,000 USD/m<sup>2</sup>, không gian sống xanh và chất lượng cùng với khả năng kết nối hạ tầng đối với khu vực trung tâm của Hà Nội và các khu vực lân cận như Bắc Ninh hay Hưng Yên không ngừng cải thiện, thị trường ở các vùng ven vì vậy trở nên sôi nổi. Dự kiến giá đất tại Hà Nội và vùng ven trong thời gian sắp tới tăng 5-10%.

### Đà Nẵng

Thị trường bất động sản biệt thự, nhà phố Đà Nẵng quý 2/2022, "ngôi nhà thứ hai" có thể được xem là loại hình đầu tư hấp dẫn, đặc biệt là loại hình biệt thự đang thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư. Bên cạnh mục đích để ở, họ coi các sản phẩm ngôi nhà thứ hai như một kênh để sinh lời hoặc tích lũy tài sản trong dài hạn. Nhiều chính sách hỗ trợ thanh toán của chủ đầu tư như kéo dài lịch thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi vay sau đại dịch Covid-19 làm tăng tỷ lệ hấp thụ của các dự án, đạt khoảng 30-40%.

### Vạn Phúc City, TP.HCM



### The Manor Central Park, Hà Nội



### Castia Palm, Đà Nẵng







# Nguồn cung và nhu cầu

## TP. Hồ Chí Minh

Quý đất tại khu vực trung tâm ngày càng khan hiếm và cầu Thủ Thiêm 2 chính thức được đưa vào sử dụng vào quý 2 năm nay đã làm cho giá biệt thự, nhà phố ở các khu vực Đông Thành phố tăng. Bên cạnh các dự án hiện hữu còn đang mở bán, nguồn cung mới phần lớn đến từ các chủ đầu tư lớn như Khang Điền và SGC với dự án như The Classia và khu Phố Đông Village, dự kiến cung cấp hơn 726 biệt thự, nhà phố vào cuối năm 2022 và đầu năm 2023.

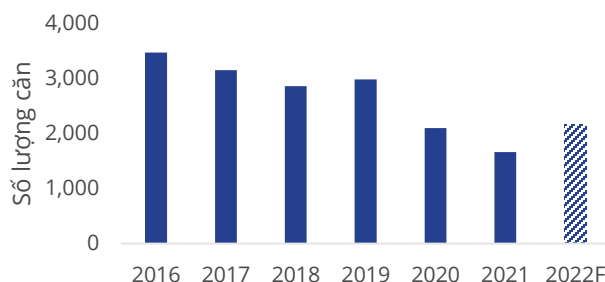
## Hà Nội

Nguồn cung chủ yếu vẫn đến từ các dự án hiện hữu. Khu vực phía Tây Hà Nội nhận được sự kỳ vọng hơn khi ghi nhận sự tham gia của nhà đầu tư lớn như Liên doanh FLC và Lotte với dự án tổ hợp nhà phố thương mại, biệt thự FLC Premier Parc hơn 6 ha và Vingroup với phân khu biệt thự, nhà phố Vinhomes Cổ Loa với tổng quy mô 299 ha đất. Biệt thự, nhà phố nằm trong các khu đô thị lớn thu hút các nhà đầu tư hơn do hạ tầng kỹ thuật và cơ sở vật chất nâng cao và chất lượng.

## Đà Nẵng

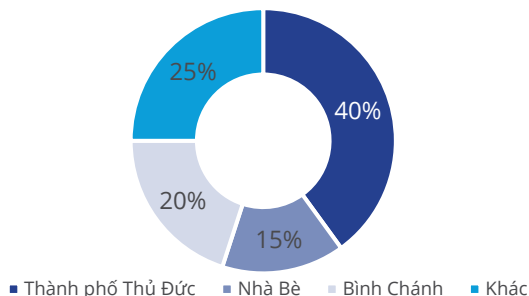
Thị trường Đà Nẵng có lượt khách du lịch đến tham quan và nghỉ dưỡng cao nên phân khúc nhà phố thương mại được xem là kênh đầu tư tiềm năng tại thị trường Đà Nẵng, phục vụ nhu cầu để ở và đem lại hiệu quả từ kinh doanh, thương mại. Chủ đầu tư Đất Xanh Miền Trung với 2 dự án nhà phố thương mại Regal Pavillon 2,5 ha và dự án Castia Palm được xây dựng trên quỹ đất 19,9 ha, làm tăng sức hút cho thị trường nhà phố thương mại tại Đà Nẵng quý 2/2022.

### TP.HCM – Biệt thự & Nhà phố, Nguồn cung mới theo năm



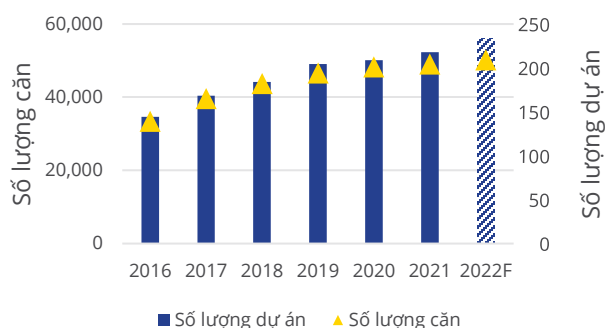
Nguồn: Colliers

### TP.HCM – Biệt thự & Nhà phố, Nguồn cung theo quận



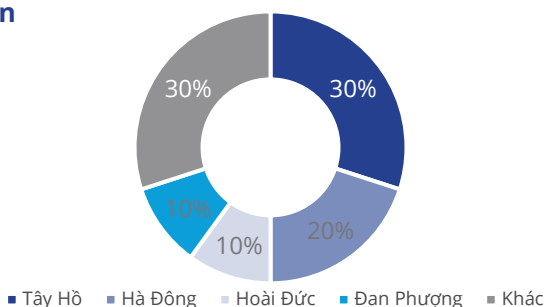
Nguồn: Colliers

### Hà Nội – Biệt thự & Nhà phố, Số lượng dự án và lũy kế số căn



Nguồn: Colliers

### Hà Nội – Biệt thự & Nhà phố, Nguồn cung theo quận





### **Bất động sản hàng hiệu dần thâm nhập vào thị trường biệt thự, nhà phố**

Thu nhập người dân Việt Nam tăng nhanh trong những năm qua chính là động lực to lớn cho thị trường bất động sản hàng hiệu phát triển mạnh. Điều kiện kinh tế tăng cao, tầng lớp thượng lưu Việt Nam đòi hỏi một mức sống tốt nhất, điều kiện thậm chí ngang tầm với các quốc gia trên thế giới. Cùng với bộ sưu tập thời trang, siêu xe, đồng hồ... bất động sản hàng hiệu chính là mục tiêu tiếp theo trong hành trình xây dựng thương hiệu của giới thượng lưu.

Thương hiệu thời trang ELIE SAAB hợp tác cùng Masterise Homes phát triển dự án dinh thự The Rivus tại TP. Thủ Đức - đánh dấu sự gia nhập đầu tiên của Non-hotelier vào thị trường bất động sản biệt thự, nhà phố tại Việt Nam. Số lượng khan hiếm của các dự án dinh thự ELIE SAAB trên toàn thế giới cũng chính là sự bảo chứng cho giá trị gia tăng bền vững của loại hình bất động sản hàng hiệu này.

### **Chính sách công tác động đến nguồn cung tương lai**

Các tuyến giao thông như tuyến đường sắt đô thị thí điểm số 3, đoạn Nhổn - Ga Hà Nội vào cuối năm 2022; khởi công dự án tuyến đường sắt đô thị số 2, đoạn Nam Thăng Long - Trần Hưng Đạo; chủ trương đầu tư dự án tuyến đường sắt đô thị số 3, đoạn Ga Hà Nội - Hoàng Mai; tuyến số 5, đoạn Văn Cao - Hòa Lạc rút ngắn khoảng cách giữa trung tâm Thủ đô và các khu vực lân cận, đang là tín hiệu tích cực giúp cho thị trường bất động sản vùng ven phát triển, đặc biệt là sau thời gian dài ngưng đọng do dịch Covid-19. Thị trường bắt đầu thiết lập mặt bằng giá mới và nổi bật là phân khúc biệt thự, nhu cầu tìm kiếm loại hình biệt thự ven đô Hà Nội vẫn luôn nằm trong top tìm kiếm nhiều nhất. Đặc biệt là những vùng có các điều kiện thuận lợi để phát triển, hạ tầng được đầu tư đồng bộ như các huyện Hoài Đức, Đông Anh, Gia Lâm...

Những thông tin như bỏ khung giá đất, các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm và kiểm soát cấp vốn tài chính có thể làm giảm nhóm người mua đầu cơ, lướt sóng, từ đó tạo điều kiện cho các nhà đầu tư chân chính. Đây là tín hiệu tích cực bởi điều này cho thấy thị trường đang có sự thanh lọc theo hướng phát triển bền vững và lành mạnh hơn.

## TP.HCM – Biệt thự & Nhà phố – Dự án nổi bật tương lai

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán	Nguồn cung dự kiến (số căn)
1	The West	TTC Land	Bình Chánh	2022	200
2	Zeit Geist	GS E&C	Nhà Bè	2022	138
3	Him Lam City	Him Lam Group	Thành phố Thủ Đức	2023	325
4	Green Diamond	SDU	Thành phố Thủ Đức	2023	9
5	The Classia	Khang Dien	Thành phố Thủ Đức	Q3 2022	180
6	The Global City	Masterise	Thành phố Thủ Đức	2023	22
7	Vạn Phúc City	Đại Phúc	Thành phố Thủ Đức	Q4 2022	-

Source: Colliers

## HÀ NỘI – Biệt thự & Nhà phố – Dự án nổi bật tương lai

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Quận	Thời gian mở bán	Tổng quy mô dự kiến (ha)
1	6th Element	Bac Ha	Tây Hồ	2022	2
2	FLC Premier Park	FLC	Từ Liêm	2022	6.4
3	Him Lam Vinh Tuy	Him Lam	Long Biên	2022	16
4	Mailand Hanoi	Phu Long	Hoài Đức	2023	-

Source: Colliers

Báo Cáo Quý | Quý 02/2022

# Khu công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh – Hà Nội – Đà Nẵng





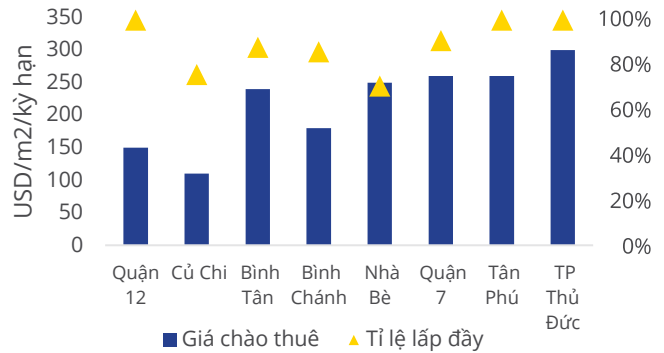


## Tình hình hoạt động

### TP. Hồ Chí Minh

Trong quý 2/2022, tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp TP. Hồ Chí Minh duy trì ổn định 90% và giá thuê trung bình tăng 26% so với cùng kỳ năm trước, ở mức 189 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn. Thị trường bất động sản khu công nghiệp ở các khu vực lân cận như Bình Dương, Đồng Nai và Long An trở nên thu hút và tiềm năng hơn do quỹ đất còn nhiều và các chính sách thu hút vốn đầu tư hiệu quả.

#### TP.HCM – Khu công nghiệp, Giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy

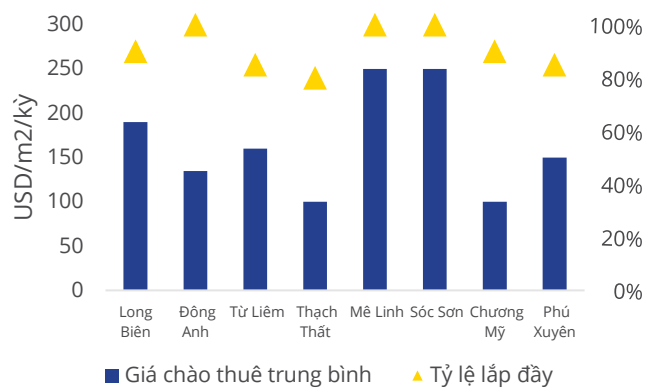


Nguồn: Colliers

### Hà Nội

Thị trường bất động sản khu công nghiệp Hà Nội quý 2/2022 trở nên sôi nổi hơn sau đà phục hồi ở quý 1/2022. Tỷ lệ lấp đầy tiếp tục duy trì ở mức 90% và giá thuê trung bình đạt 143 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn, tăng 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Bất động sản khu công nghiệp Hà Nội tiếp tục có sự chuyển dịch khu vực trung tâm sang các tỉnh thành lân cận. Do đó, quý 2/2022, các tỉnh như Bắc Ninh, Hưng Yên và Hải Phòng, tỷ lệ lấp đầy đất cũng có sự tăng trưởng.

#### Hà Nội – Khu công nghiệp, Giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy

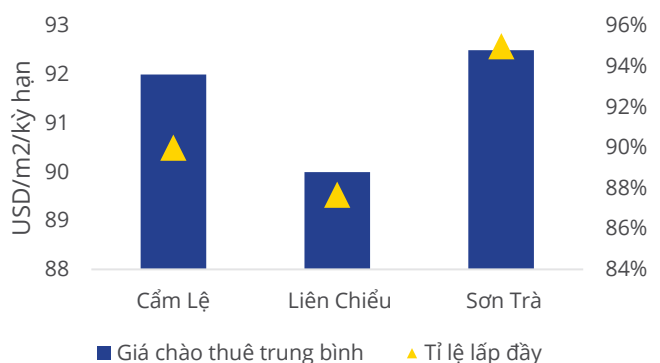


Nguồn: Colliers

### Đà Nẵng

Thị trường công nghiệp Đà Nẵng cho thấy tiềm năng phát triển khi nhận 3 dự án cụm công nghiệp đang triển khai vào quý 2/2022, bao gồm: Cụm công nghiệp Cẩm Lệ với diện tích 29 ha, Cụm công nghiệp Hòa Nhơn với 24,7 ha và Cụm công nghiệp Hòa Khánh Nam với diện tích 20,08 ha. Tỷ lệ lấp đầy trung bình ở mức 90% và giá thuê trung bình đạt 83 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn, tăng 13% so với cùng kỳ năm ngoái, cho thấy sức hút của thị trường khu công nghiệp Đà Nẵng đối với các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài vẫn còn rất lớn.

#### Đà Nẵng – Khu công nghiệp, Giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers

## TP. Hồ Chí Minh

Hiện nguồn cung khu công nghiệp quý 2/2022 vẫn chưa ghi nhận dự án mới. Nguồn cung chủ yếu đến từ các khu vực lân cận Thành phố Hồ Chí Minh như Bình Dương, Long An và Đồng Nai với sự xuất hiện của các chủ đầu tư lớn như Nam Long, Vingroup, CapitaLand và Novaland. Điển hình, dự án nhà xưởng và nhà kho xây sẵn quy mô 13,4 ha tại Khu công nghiệp Phú An Thạnh (Long An) do CapitaLand Development (CLD) rót vốn đầu tư 1 tỷ USD.

## Hà Nội

Thị trường khu công nghiệp Hà Nội cho thấy tiềm năng của mình khi thu hút nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước. Miền Bắc là nơi tập trung nhiều doanh nghiệp quy mô lớn và nổi tiếng như Canon, Foxconn, Petragon, Samsung... Các khu vực lân cận cũng trở nên sôi nổi hơn với nhiều dự án được triển khai, điển hình là Khu nhà xưởng xây sẵn giai đoạn III của BW Industrial tại VSIP Hải Dương, cũng góp phần tạo nên sức nóng cho thị trường bất động sản khu công nghiệp phía Bắc sau hơn 1 năm thị trường đóng băng do đại dịch.

## Đà Nẵng

Với xu hướng phát triển khu trung tâm logistics và khu công nghệ cao, ITL Logistics Đà Nẵng tổ chức lễ khởi công dự án Trung tâm tiếp vận ITL Logistics Đà Nẵng tại Khu công nghiệp Hòa Khánh mở rộng với quy mô 31,442 m2. Ngoài ra, nguồn cung tương lai khu công nghiệp khu vực miền Trung cũng đến từ các tỉnh lân cận Đà Nẵng như Quảng Nam với đề xuất quy hoạch tổng diện tích 796.43 ha đất khu công nghiệp và cùng với tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp hiện hữu cao, thị trường khu công nghiệp miền Trung dự kiến sẽ trở nên sôi động hơn, tạo động lực cho thị trường phát triển.

### TP.HCM - Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Khu công nghiệp	Quận/Huyện	Tổng diện tích (ha)
KCN Lê Minh Xuân - Giai đoạn 2	Bình Chánh	319
KCN Lê Minh Xuân - Mở rộng	Bình Chánh	110
KCN Ô tô - Cơ khí - Giai đoạn 2	Củ Chi	65
KCN Phạm Văn Hai	Củ Chi	381
KCN Vĩnh Lộc I - Giai đoạn 3	Bình Chánh	200
KCN Phong Phú	Bình Chánh	148
KCN Hiệp Phước - Giai đoạn 3	Nhà Bè	500

Nguồn: Colliers

### Hà Nội - Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Khu công nghiệp	Quận/Huyện	Tổng diện tích (ha)
KCN Quang Minh II	Mê Linh	266
KCN Thanh Mỹ - Xuân Sơn	Sơn Tây	108
KCN Sóc Sơn	Sóc Sơn	306
KCN Sóc Sơn II	Sóc Sơn	204
KCN HANSSIP - Giai đoạn 2	Phú Xuyên	300
KCN Phùng Xá	Thạch Thất	84

Nguồn: Colliers

### Đà Nẵng - Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Khu công nghiệp	Quận/Huyện	Tổng diện tích (ha)
KCN Hoà Cầm - Giai đoạn 2	Cẩm Lệ	130
KCN Hoà Nhơn	Hoà Vang	360
KCN Hoà Ninh	Hoà Vang	400
KCN hỗ trợ Khu công nghệ cao	Hoà Vang	59

Nguồn: Colliers



### **Bất động sản Khu công nghệ thông tin thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước**

Với “Chiến lược phát triển công nghiệp công nghệ số Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030”, tạo điều kiện cho các hoạt động công nghiệp, thương mại, dịch vụ hiện đại hóa, công nghệ hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế đa ngành. Tính đến cuối quý 2 năm 2022, tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghệ thông tin tập trung trên cả nước đạt mức 95%, cao hơn so với thị trường khu công nghiệp truyền thống, cho thấy tiềm năng và xu hướng thay đổi trong cơ cấu thị trường bất động sản khu công nghiệp trong tương lai.

Các dự án được triển khai và mở rộng như Khu công nghệ tập trung Yên Bình (Thái Nguyên) do Tân Hoàng Minh đầu tư với tổng mức vốn đầu tư 130,43 tỷ USD, Khu công nghệ thông tin tập trung Đà Nẵng IT Park do Trungnam Group hợp tác đầu tư với tổng mức vốn 121 triệu USD, trong đó, khu Data Center giữa chủ đầu tư Trungnam Group và Infracrowd (Singapore) theo tiêu chuẩn Tier 3 Plus với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 100 triệu USD, trở thành trung tâm dữ liệu trọng điểm của khu vực. Ngoài ra, Tập đoàn Intel mở rộng quy mô, đưa công ty lắp ráp và kiểm định của Intel (Intel Products Việt Nam - IPV) với mức đầu tư thêm tương đương 475 triệu USD tại Khu Công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh.

Sự ra đời của các khu công nghệ thông tin tập trung đã tạo ra cơ sở hạ tầng kỹ thuật và môi trường kinh doanh thuận lợi cho các doanh nghiệp lĩnh vực công nghệ thông tin hoạt động, góp phần phát triển ngành công nghiệp công nghệ thông tin - ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước.

### **Thị trường bất động sản khu công nghiệp trở nên sôi động hơn khi thương mại điện tử phát triển mạnh mẽ**

Năm 2022, thị trường logistics Việt Nam trở nên sôi nổi và thu hút hơn nhờ vào sự phục hồi của nền kinh tế và sự chuyển đổi hành vi tiêu dùng của người tiêu dùng sau đại dịch. Sự phát triển của các kênh thương mại điện tử như Shopee, Lazada và sự mở rộng của Taobao tăng kết nối giữa người tiêu dùng với các cửa hàng, doanh nghiệp trong và ngoài nước, làm tăng nhu cầu về không gian lưu trữ và quản lý hàng hóa. Trong khi đó, các doanh nghiệp logistics trong nước chủ yếu có quy mô vừa và nhỏ với các kho bãi truyền thống, thiếu cơ sở hạ tầng, công nghệ và vốn. Do vậy, đây cũng là cơ hội cho các doanh nghiệp mới trong và ngoài nước tham gia vào thị trường Logistics Việt Nam bằng cách tận dụng và cải tiến các công nghệ tích hợp và quy trình hiệu quả.

Cùng với đó, hoạt động chuyển đổi số đang tiến triển mạnh mẽ, tạo điều kiện cho E-logistics. Nhu cầu dự trữ và quản lý kho bãi, hàng hóa của các doanh nghiệp thương mại điện tử có môi trường để phát triển rộng rãi hơn, thị trường bất động sản khu công nghiệp được kỳ vọng sôi nổi và tạo nhiều cơ hội đầu tư cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

## TP.HCM – Khu công nghiệp – Dự án nổi bật

STT	Khu công nghiệp	Vị trí	Khoảng cách đến CBD (km)	Tổng diện tích (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê trung bình (USD/m2/ kỳ hạn)	Tỷ lệ lấp đầy	Kỳ hạn thuê
1	Khu công nghiệp Vĩnh Lộc	Bình Chánh	15	203	131	250.00	100%	2047
2	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân	Bình Chánh	20	100	66	150.00	100%	2047
3	Khu công nghiệp An Hạ	Bình Chánh	23	124	124	125.00	85%	2058
4	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân III	Bình Chánh	26	300	231	140.00	80%	2064
5	Khu công nghiệp Tân Tạo 1	Bình Tân	17	161	97	240.00	97%	2047
6	Khu công nghiệp Tân Tạo 2	Bình Tân	17	183	116	240.00	78%	2050
7	Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi	Củ Chi	36,5	208	150	100.00	97%	2048
8	Khu công nghiệp Tân Phú Trung	Củ Chi	37	543	359	150.00	65%	2054
9	Khu công nghiệp cơ khí - ô tô (Hoà Phú)	Củ Chi	40	99	67	110.00	85%	2057
10	Khu công nghiệp Đông Nam	Củ Chi	30	343	287	100.00	82%	2058
11	Khu công nghiệp Tân Thới Hiệp	Quận 12	16	28	20	144.00	100%	2049
12	Khu công nghệ cao - giai đoạn 1	Quận 9	15	300	300	270.00	100%	2052
13	Khu chế xuất Tân Thuận	Quận 7	6,4	300	204	270.00	90%	2041
14	Khu công nghiệp Hiệp Phước 1	Nhà Bè	21	311	224	250.00	100%	2048
15	Khu công nghiệp Hiệp Phước 2	Nhà Bè	22	597	345	250.00	35%	2058
16	Khu công nghiệp Tân Bình (Giai đoạn 1+2)	Tân Phú	11	129	100	255.00	100%	2047
17	Khu công nghiệp Cát Lái (Cụm II)	TP. Thủ Đức	21	137	87	220.00	100%	2061
18	Khu chế xuất Linh Trung I	TP. Thủ Đức	18	62	46	-	100%	2042
19	Khu công nghiệp Bình Chiểu	TP. Thủ Đức	16	27	27	150.00	100%	2046
20	Khu chế xuất Linh Trung 2	TP. Thủ Đức	17	62	44	-	100%	2050

Nguồn: Colliers



## HÀ NỘI – Khu công nghiệp – Dự án nổi bật

STT	Khu công nghiệp	Vị trí	Khoảng cách đến CBD (km)	Tổng diện tích (ha)	Giá thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /kỳ hạn)	Tỷ lệ lấp đầy	LUR
1	Nam Thăng Long	Bắc Từ Liêm	15	261	155.00	100%	2048
2	Phú Nghĩa 1+2	Chương Mỹ	24	170	98.00	80%	2058
3	Thăng Long	Đông Anh	16	302	100.00	100%	2047
4	Đông Anh	Đông Anh	19	470	105.00	100%	2057
5	Sài Đồng B ( Giai Đoạn I & II)	Long Biên	11	97	125.00	100%	2046
6	Quang Minh	Mê Linh	24	344	250.00	100%	2052
7	Hanssip (Giai đoạn1)	Phú Xuyên	44	72	150.00	85%	2060
8	Nội Bài	Sóc Sơn	31	116	250.00	100%	2058
9	Hòa Lạc Hi-Tech	Thạch Thất	39	549	95.00	50%	2048
10	Thạch Thất	Thạch Thất	24	150	100.00	100%	2056

Nguồn: Colliers

## ĐÀ NẴNG – Khu công nghiệp – Dự án nổi bật

STT	Khu công nghiệp	Vị trí	Diện tích (ha)	Diện tích cho thuê (ha)	Giá thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /kỳ hạn)	Tỷ lệ lấp đầy	LUR
1	Khu công nghiệp Đà Nẵng	Sơn Trà	50,10	41,87	95.00	100%	2043
2	Hoà Khánh	Liên Chiểu	298,35	201,16	95.00	70%	2048
3	Liên Chiểu	Liên Chiểu	394,00	303,93	95.00	100%	2046
4	Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng	Sơn Trà	57,90	43,68	90.00	90%	2051
5	Hoà Cầm	Cẩm Lệ	149,84	107,07	92.00	90%	2053
6	Hoà Khánh mở rộng	Liên Chiểu	132,60	107,4	95.00	93%	2054

Nguồn: Colliers

## Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ:

### David Jackson

Tổng giám đốc | Việt Nam  
+84 906 925 935  
[David.Jackson@colliers.com](mailto:David.Jackson@colliers.com)

### Chí Vũ

Trưởng phòng | Dịch vụ khu công nghiệp | Việt Nam  
+84 909 016 966  
[Chi.Vu@colliers.com](mailto:Chi.Vu@colliers.com)

### Nhung Vũ

Phó giám đốc | Dịch vụ văn phòng | Việt Nam  
+84 906 089 332  
[Nhung.Vu@colliers.com](mailto:Nhung.Vu@colliers.com)

### Thư Nguyễn

Trưởng phòng cấp cao | Phòng tiếp thị và truyền thông | Việt Nam  
+84 908 638 484  
[Thu.Nguyen@colliers.com](mailto:Thu.Nguyen@colliers.com)

### Quỳnh Nguyễn

Trưởng phòng | Phòng định giá tài sản thế chấp | Việt Nam  
+84 938 778 382  
[Quynh.Nguyen@colliers.com](mailto:Quynh.Nguyen@colliers.com)

### Winnie Lam

Giám đốc vận hành | Việt Nam  
+84 765 595 616  
[Winnie.Lam@colliers.com](mailto:Winnie.Lam@colliers.com)

### Tín Nguyễn

Trưởng phòng | Tư vấn và nghiên cứu thị trường | Việt Nam  
+84 917 722 421  
[Tin.Nguyen@colliers.com](mailto:Tin.Nguyen@colliers.com)

### Thiên San Hồ Tổng

Trưởng phòng | Phát triển dự án | Việt Nam  
+84 375 979 041  
[ThienSan.HoTong@colliers.com](mailto:ThienSan.HoTong@colliers.com)

### Trang Đỗ

Trưởng phòng | Dịch vụ bán lẻ | Việt Nam  
+84 932 784 739  
[Trang.Do@colliers.com](mailto:Trang.Do@colliers.com)

### Terry Gordon

Trưởng phòng cho thuê cấp cao | Dự án chuyên biệt | Việt Nam  
+84 913 700 110  
[Terry.Gordon@colliers.com](mailto:Terry.Gordon@colliers.com)

---

#### About Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIG) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 62 countries, our more than 17,000+ enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice to real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership with significant insider ownership has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. With annualized revenues of \$4.4 billion and \$51 billion of assets under management, we maximize the potential of property and accelerate the success of our clients and our people. Learn more at [corporate.colliers.com](https://corporate.colliers.com), [Twitter](#) or [LinkedIn](#)

#### Copyright © 2022 Colliers

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers 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 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 and /or its licensor(s). © 2022. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement.