

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường

Bất Động Sản Việt Nam

Quý 1 | 2021

Mục Lục

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM	3
VĂN PHÒNG	
Nguồn cung.....	4
Tình hình hoạt động.....	5
Triển vọng.....	8
BÁN LẺ	
Nguồn cung.....	9
Tình hình hoạt động.....	11
Triển vọng.....	12
CĂN HỘ	
Nguồn cung.....	15
Tình hình hoạt động.....	16
Triển vọng.....	17
BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ	
Nguồn cung.....	18
Tình hình hoạt động.....	19
Triển vọng.....	19
CĂN HỘ DỊCH VỤ	
Nguồn cung.....	20
Tình hình hoạt động.....	21
Triển vọng.....	22
CÔNG NGHIỆP	
Nguồn cung.....	23
Tình hình hoạt động.....	24
Triển vọng.....	25
CHÚ THÍCH.....	26

Tổng Quan Thị Trường



Tổng sản phẩm quốc nội (GDP)

4,48% y.o.y

Ngân hàng thế giới
ước tính đạt 6,6% trong 2021



Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

18,5% y.o.y



Khách quốc tế

98,7% y.o.y

77,3% tăng trong
tháng 3 tính từ tháng 2



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Tăng 0,29% thấp nhất
trong 20 năm



Doanh số bán lẻ

5,1% y.o.y



Cán cân thương mại

Xuất khẩu tăng
22% y.o.y

Nhập khẩu tăng
26,3% y.o.y

GDP

Bản cập nhật mới nhất của Ngân hàng thế giới nhấn mạnh rằng Việt Nam dự kiến sẽ đạt mức tăng trưởng mạnh mẽ 6,6% trong năm 2021. Việc ngăn chặn nhanh chóng đợt bùng phát dịch Covid-19 mới vào cuối tháng 1/2021 đã giúp duy trì triển vọng phục hồi kinh tế một cách tích cực của Việt Nam trong năm 2021. Cần nhấn mạnh về cách thức tiêm chủng vắc-xin Covid-19 được triển khai trong nước và toàn cầu, cũng như sự hỗ trợ của chính phủ Việt Nam trong tài chính và tiền tệ, điều này sẽ tác động đến tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam.

CPI

CPI tăng có thể là do giá gạo tăng 8,55% so với cùng kỳ năm ngoái từ tháng 1 đến tháng 3 do giá thế giới tăng và nhu cầu cao đối với gạo cao cấp trong những ngày Tết. Việc tăng giá một số nhóm hàng hóa và dịch vụ chính đã đẩy chi phí dịch vụ ăn uống tăng 2,08% so với cùng kỳ năm ngoái. Mặt khác, việc cắt giảm hóa đơn điện của Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) trong quý 2 và quý 4 năm ngoái đã khiến giá điện trong tháng 1 giảm 7,18%, góp phần làm CPI giảm 0,24 điểm phần trăm. Giá xăng dầu bình quân trong quý 1 giảm 9,54% so với cùng kỳ năm ngoái, làm cho chỉ số giá tiêu dùng 3 tháng giảm 0,34 điểm phần trăm.

FDI

Nhà đầu tư nước ngoài bơm vốn vào 17 lĩnh vực, trong đó cao nhất là lĩnh vực chế biến, chế tạo với hơn 5 tỷ USD (49,6%), tiếp theo là sản xuất và phân phối điện với 3,9 tỷ USD (38,9%), bất động sản với 600 triệu USD, và khoa học - công nghệ 167 triệu USD. Long An thu hút một lượng đáng kể vốn FDI với 3,2 tỷ USD (32,1% tổng vốn) được đóng góp từ dự án 3,1 tỷ USD có vốn đầu tư từ Singapore để xây dựng nhà máy điện chạy bằng khí Long An I và II.

Doanh số bán lẻ

Hoạt động thương mại nội địa và vận tải hàng hóa có dấu hiệu khả quan cho thấy nhu cầu tiêu dùng tăng trở lại. Vận tải hàng hóa đạt 472,6 triệu tấn hàng hóa vận chuyển, tăng 10,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Việc vận chuyển hành khách quốc tế và du khách nước ngoài đến Việt Nam tiếp tục gặp khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

Khách quốc tế

Trong khi du lịch trong nước đã phục hồi tốt sau đợt đại dịch Covid-19 lần thứ ba vào tháng 2, lượng khách quốc tế và chi tiêu cho du lịch là yếu tố quan trọng đối với nền kinh tế Việt Nam. Một đại diện của Hiệp hội Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh cho biết việc thực hiện "giấy thông hành vắc-xin COVID-19" sẽ giúp phục hồi du lịch. Hãng hàng không quốc gia Vietnam Airlines đang làm việc với các đối tác từ Hiệp hội Vận tải Hàng không Quốc tế (IATA) về dự án hộ chiếu sức khỏe kỹ thuật số và triển khai ứng dụng IATA Travel Pass, cho phép khách du lịch lưu trữ và quản lý chứng nhận cho các xét nghiệm hoặc vắc-xin COVID-19, sẽ là cơ sở quan trọng để các hoạt động hàng không quốc tế tái khởi động.

Cán cân thương mại

Về xuất khẩu, điện thoại và linh kiện có giá trị xuất khẩu lớn nhất, đạt 14,1 tỷ USD, chiếm 18,2% tổng kim ngạch xuất khẩu, tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước, tiếp đến là điện tử, máy tính và linh kiện đạt 12 tỷ USD, tăng 31,3%; máy móc, thiết bị, dụng cụ, phụ tùng đạt 9,1 tỷ USD, tăng 77,2%. Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch 21,2 tỷ USD, tăng 32,8% so với cùng kỳ năm trước; tiếp đến là Trung Quốc với 12,5 tỷ USD, tăng 34,3%. Về nhập khẩu, nhóm hàng điện tử, máy tính và linh kiện đạt 16,8 tỷ USD, chiếm 22,3% tổng kim ngạch nhập khẩu và tăng 22% so với cùng kỳ năm trước, tiếp đến là máy móc, thiết bị, dụng cụ và phụ tùng đạt 10,8 tỷ USD, tăng 30,7%. Trung Quốc vẫn là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch 23,8 tỷ USD, tăng 47,3% so với cùng kỳ năm trước; tiếp đến là Hàn Quốc đạt 13 tỷ USD, tăng 9,9%.

Văn Phòng - Nguồn Cung

Hai tòa nhà tiêu biểu tại Hà Nội và Đà Nẵng

Thành phố Hồ Chí Minh

Quý 1 năm 2021, thị trường không có nguồn cung mới được ghi nhận. Tuy nhiên trong 3 – 5 năm tới, Thành phố Thủ Đức dự kiến sẽ cung cấp cho thị trường thêm 400.000m² diện tích văn phòng, đặc biệt là từ khu vực Thủ Thiêm. Chất lượng của các tòa nhà được đặc biệt chú trọng để đạt được các tiêu chuẩn quốc tế, chẳng hạn như LEED và Lotus. Các chủ đầu tư của các tòa nhà hiện đang có những bước đi tích cực nhằm nâng cao chất lượng tòa nhà để cạnh tranh với các dự án sắp ra mắt.

Bảng 1: Văn phòng HCM, Nguồn cung tương lai (2021)

Tên Dự Án	Hạng	Quận	NLA (sqm)	Năm dự kiến hoàn thành
D'. Saint Raffles	A	1	30.000	4Q2021
The Spirit of Saigon	A	1	35.000	2024
Techcombank Saigon Tower	TBC	1	TBC	TBC
Empire 88	B	2	10.500	4Q2021
Cobi Tower 2	B	7	17.527	2021
The Grace	B	7	8.295	2021
V Plaza Towers	B	7	66.000	1Q2023
Geleximco	B	Tân Bình	10.000	2Q2021
E.town 6	B	Tân Bình	35.000	2023

Nguồn: Colliers Việt Nam

Hà Nội

Quý 1 năm 2021 chào đón một dự án hạng A mới mang tên Thai Building, cung cấp 25.950 m² cho thị trường. Tọa lạc tại quận Cầu Giấy, dự án góp phần cho thấy các chủ đầu tư đang dần di dời các cao ốc văn phòng chất lượng ra khỏi khu trung tâm, nơi quỹ đất dồi dào nhưng vẫn dễ dàng tiếp cận trung tâm thành phố và các khu dân cư. Tòa nhà Techno Park Tower tọa lạc tại Vinhomes Ocean Park Gia Lâm sẽ cung cấp hơn 115.000m² văn phòng vào cuối năm 2021 càng làm nổi bật xu hướng dịch chuyển văn phòng mới ra khỏi khu vực trung tâm.

Bảng 2: Văn phòng Hà Nội, Nguồn cung tương lai (2021)

Tên dự án	Hạng	Quận	NLA (sqm)	Năm dự kiến hoàn thành
Vinhomes Ocean Park (Techno Tower)	B	Gia Lâm	N/A	3Q2021
Oriental Sun Tower	A	Hoàn Kiếm	19,200	4Q2021
HUD Tower	B	Thanh Xuân	48,000	2021

Nguồn: Colliers Việt Nam

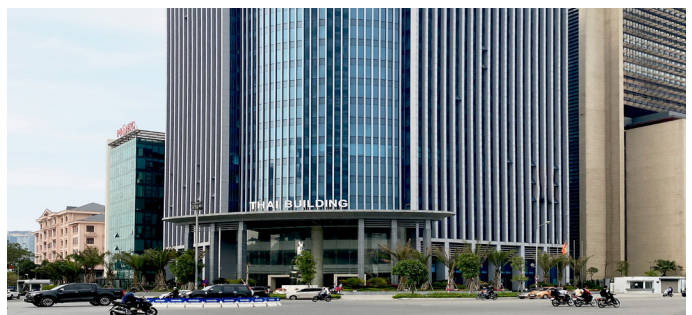


Photo 1: Thai Building, Hà Nội

Đà Nẵng

Tại Đà Nẵng, Diamond Time Complex vừa gia nhập thị trường trong quý này, cung cấp khoảng 1.300 m² diện tích văn phòng hạng A. Phân khúc Hạng B và Hạng C không ghi nhận nguồn cung mới. Một số tòa nhà hạng A đang gần hoàn thiện và dự kiến sẽ tăng nguồn cung trong những quý tới.

Bảng 3: Văn Phòng Đà Nẵng, Nguồn cung tương lai (2021)

Tên Dự Án	Hạng	Quận	NLA (sqm)	Năm dự kiến hoàn thành
SHB Da Nang Building	B	Hải Châu	4,257	3Q2021

Nguồn: Colliers Việt Nam

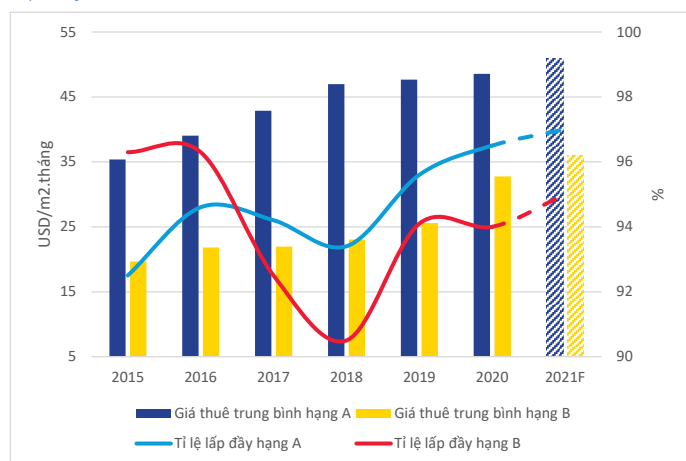
Văn Phòng - Tình hình hoạt động

Dần phục hồi tại các Thành phố chính

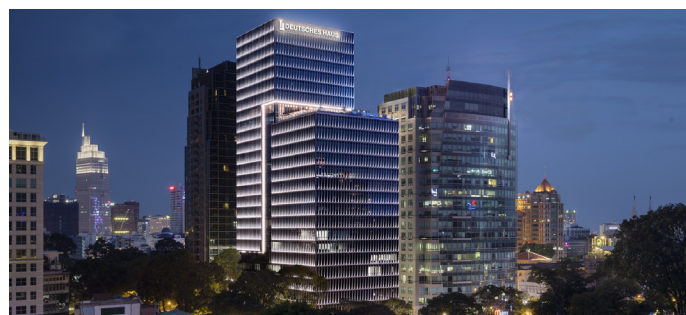
Thành phố Hồ Chí Minh

Sau năm 2020 đầy biến động, thị trường văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận mức tăng giá chào thuê trung bình ở phân khúc Hạng A và Hạng B là 2% theo năm. Động lực hồi phục đến từ việc nhà nước ban hành nhiều chính sách hỗ trợ doanh nghiệp và khuyến khích đầu tư nước ngoài. Đây là một sự cải thiện đáng kể sau sự việc năm 2020 khi nhiều khách thuê trả lại mặt bằng văn phòng, chuyển sang văn phòng phân khúc thấp hơn hoặc chuyển sang thuê mặt bằng rẻ hơn ở các quận khác.

Biểu đồ 1: Văn phòng HCM, Giá chào thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers Việt Nam



Hình 2: Deutsches Haus, Tp.HCM

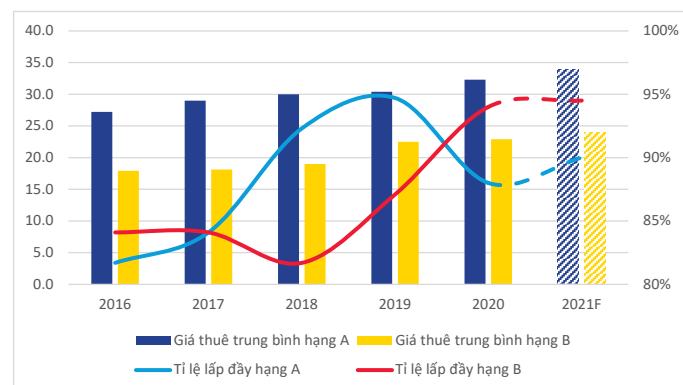
Hà Nội

Mặc dù thị trường văn phòng tại Hà Nội bị ảnh hưởng vào năm 2020 do đại dịch, nhưng thị trường đang tiếp tục phục hồi, được thúc đẩy bởi nhu cầu thuê cao từ các công ty trong ngành công nghệ, bao gồm FinTech, thương mại điện tử, phát triển phần mềm và trung tâm dữ liệu. Nhìn chung, giá chào thuê ở phân khúc Hạng A tăng 4,6% và phân khúc Hạng B tăng 2,8% so với cùng kỳ năm ngoái.

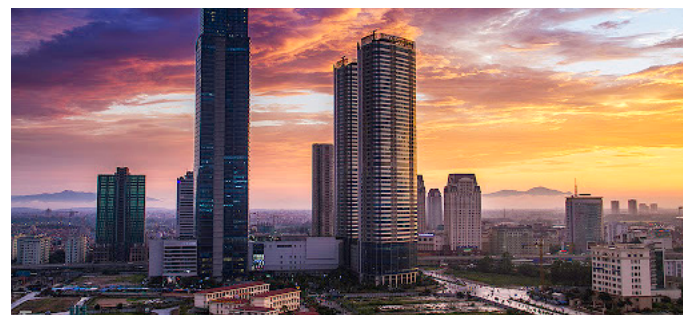
Trong khi thị trường Hà Nội chủ yếu tập trung phát triển mạnh ở phía Tây thì khu Đông sông Hồng bắt đầu trỗi dậy

trong thời gian gần đây, bao gồm Long Biên, Gia Lâm, Đông Anh đang có sự bứt phá mạnh mẽ do các dự án hạ tầng đang thu hút các nhà đầu tư.

Biểu đồ 2: Văn phòng Hà Nội, Giá chào thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers Việt Nam

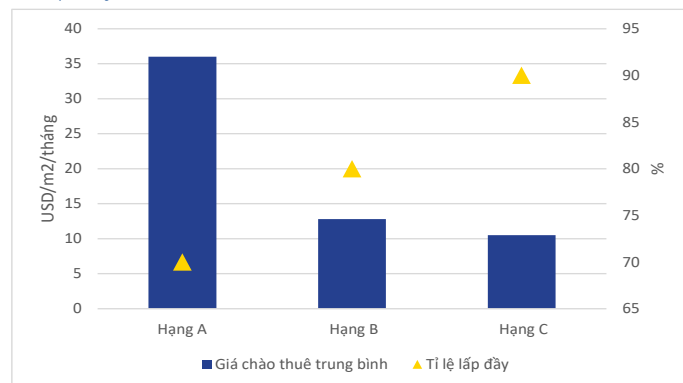


Hình 3: AON Landmark 72, Hà Nội

Đà Nẵng

Nhìn chung, công suất thuê trung bình vẫn ở mức cao và tăng hơn 6% so với quý trước. Nhu cầu thuê văn phòng tại Đà Nẵng được dự báo sẽ tăng trưởng mạnh trong tương lai do Đà Nẵng đang thu hút nhiều dự án FDI giá trị cao và ghi nhận nhiều đăng ký kinh doanh mới. Giá thuê trung bình cũng đang tăng lên, nhờ đó phân khúc hạng B đạt mức tăng trưởng nhanh nhất.

Biểu đồ 3: Văn phòng Đà Nẵng, Giá chào thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 4: TP.HCM – Dự án tiêu biểu

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)
Hạng A								
1	Saigon Centre Tower 1	A	65 Lê Lợi	1996	10.600	6,50	91,91%	46,00
2	Saigon Tower	A	29 Lê Duẩn	1997	13.950	Đã bao gồm	99,00%	51,00
3	Sunwah Tower	A	115 Nguyễn Huệ	1995	20.800	6,50	99,70%	43,00
4	The Metropolitan	A	235 Đồng Khởi	1997	15.200	6,00	87,25%	38,00
5	Diamond Plaza	A	34 Lê Duẩn	1999	15.936	8,00	100,00%	37,00
6	mPlaza Saigon	A	39 Lê Duẩn	2010	26.000	7,00	89,00%	45,00
7	Bitexco Financial Tower	A	2 Hải Triều	2010	38.000	8,00	100,00%	46,00
8	President Place	A	93 Nguyễn Du	2012	9.200	7,00	96,00%	47,00
9	Riverbank Place	A	3C Tôn Đức Thắng	2013	9.125	7,00	74,26%	44,00
10	Times Square	A	22-36 Nguyễn Huệ	2011	12.704	7,00	100,00%	65,00
11	Vietcombank Tower	A	5 Công Trường Mê Linh	2015	55.000	7,00	99,11%	55,00
12	Deutsches Haus	A	33 Lê Duẩn	2017	30.000	7,00	93,36%	65,00
13	Saigon Centre Tower 2	A	67 Lê Lợi	2017	44.000	6,85	99,14%	52,00
14	Lim Tower 3	A	29A Nguyễn Đình Chiểu	2019	29.357	6,00	65,00%	40,00
Grade B								
1	The Landmark Tower	B	5B Tôn Đức Thắng	1995	8,000	Đã bao gồm	96,89%	31,00
2	Harbour View Tower	B	35 Nguyễn Huệ	1996	10,000	5,00	91,86%	26,00
3	Saigon Trade Center	B	37 Tôn Đức Thắng	1996	34,120	6,70	75,20%	29,00
4	Saigon Riverside Office	B	2A-4A Tôn Đức Thắng	1997	10,000	Đã bao gồm	95,00%	35,00
5	Central Plaza	B	17 Lê Duẩn	1998	7,405	7,00	85,10%	36,17
6	Me Linh Point Tower	B	2 Ngõ Đức Kế	1999	17,500	7,20	93,07%	42,00
7	Zen Plaza	B	54-56 Nguyễn Trãi	2001	11,442	6,25	92,02%	29,00
8	Opera View	B	161-167 Đồng Khởi	2006	3,100	9,00	73,04%	39,00
9	Royal Tower	B	235 Nguyễn Văn Cừ	2008	14,320	6,00	99,42%	24,50
10	Ruby Tower	B	81-85 Hàm Nghi	2008	12,000	6,50	95,33%	25,00
11	CJ Building	B	5 Lê Thánh Tôn	2008	14,000	6,50	94,00%	28,00
12	Vincom Center	B	68-70-72 Lê Thánh Tôn	2010	56,600	5,00	91,87%	33,00
13	Petro Vietnam Tower	B	1-5 Lê Duẩn	2010	20,000	7,10	96,86%	32,00
14	Maritime Bank Tower	B	192 Nguyễn Công Trứ	2010	24,250	5,00	85,74%	31,00
15	AB Tower	B	76 Lê Lai	2010	25,000	6,30	92,34%	39,83
16	Empress Tower	B	138-142 Hai Bà Trưng	2011	18,955	6,60	98,08%	33,00
17	Lim Tower	B	9-11 Tôn Đức Thắng	2013	33,300	6,00	95,13%	39,00
18	MB Sunny Tower	B	259 Trần Hưng Đạo	2014	13,200	5,50	98,52%	24,00
19	Mapletree Business Center	B	1060 Nguyễn Văn Linh	2015	23,010	6,00	99,12%	27,00
20	Etown Central	B	11 Đoàn Văn Bơ	2017	33,258	6,00	100,00%	25,00
21	Viettel Complex Building	B	285 Cách Mạng Tháng Tám	2017	47,000	5,50	87,42%	26,00
22	Sofic Tower	B	8-10 Mai Chí Thọ	2019	21,400	6,00	88,00%	32,00
23	Sonatus Tower	B	15 Lê Thánh Tôn	2019	33,691	6,00	93,00%	42,00
24	Friendship Tower	B	31 Lê Duẩn	2020	18,900	7,00	76,00%	47,00
25	Phú Mỹ Hưng Tower	B	101 Tôn Dật Tiên	2020	31,200	7,00	40,00%	29,00

Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 5: Hà Nội – Dự án tiêu biểu

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)
Hạng A								
1	Central Building	A	31 Hai Bà Trưng	1995	3.653	9,00	100%	\$32.00
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	Đã bao gồm	100%	\$47.00
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	7,00	82%	\$35.00
10	Sun City Building	A	13 Hai Bà Trưng	2007	6.400	TBC	100%	\$45.00
11	BIDV Tower	A	194 Trần Quang Khải	2010	10.120	7,00	100%	\$30.00
12	Leadvisors Place	A	63 Phạm Văn Đồng	2010	8.000	7,00	98%	\$35.00
13	AON Landmark 72	A	Phạm Hùng - Mễ Trì	2011	95.000	6,00	90%	\$24.00
14	Corner Stone	A	16 Phan Chu Trinh	2013	26.500	7,00	100%	\$35.00
15	Hong Ha Center	A	25 Lý Thường Kiệt	2013	11.000	5,00	89%	\$25.00
16	Lotte Center	A	54 Liễu Giai	2014	48.880	4,50	98%	\$34.00
17	TNR Nguyen Chi Thanh	A	54A Nguyễn Chí Thanh	2015	37.411	6,00	93%	\$24.00
18	Thaiholdings Tower	A	210 Trần Quang Khải	2018	34.458	7,00	45%	\$33.00
19	Capital Place	A	29 Liễu Giai	2020	93.000	7,00	20%	\$33.00
20	Thai Building	A	22 Dương Đình Nghệ	2021	25.950	4,00	20%	\$25.00
Hạng B								
1	Tungshing Square	B	2 Ngô Quyền	1997	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 Bà Trưng	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	Hanoitourist 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 Tràng 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	Artexport Building	B	31-33 Ngô Quyền	2014	4.725	5,0	100%	\$18.00
11	IDMC	B	15 Phạm Hùng	2020	12.000	Đã bao gồm	40%	\$19.00

Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 6: Đà Nẵng – Dự án tiêu biểu

No	Tên dự án	Địa chỉ	Năm hoàn thành	Diện tích cho thuê (m2)	Phí dịch vụ (USD)	Tỷ lệ lấp đầy	Giá thuê trung bình (USD/m2)
Hạng A							
1	Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	2008	7.389	Đã bao gồm	83%	\$23.50
2	Hilton Bạch Đằng	50 Bạch Đằng	2019	4.900	Đã bao gồm	80%	\$40.00
Hạng B							
1	Vĩnh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	2006	5.800	Đã bao gồm	95%	\$12.00
2	Green Plaza	238 Bạch Đằng	2008	4.400	Đã bao gồm	80%	\$16.00
3	Softech Tower	02 Quang Trung	2009	20.000	Đã bao gồm	98%	\$14.00
4	PVFC Building	Lot A2.1, Đường 30/4	2010	11.162	Đã bao gồm	100%	\$10.75
5	Thành Lợi Building	249 Nguyễn Văn Linh	2011	3.020	Đã bao gồm	81%	\$12.04
6	One Opera	115 Nguyễn Văn Linh	2013	4.234	Đã bao gồm	98%	\$12.00
7	Petrolimex Tower	122 Đường 2/9	2013	6.000	Đã bao gồm	100%	\$10.00
8	Post Office	155 Nguyễn Văn Linh	2014	14.449	Đã bao gồm	98.6%	\$12.90
9	Crystal Tower	65 Hải Phòng	2020	9.223	Đã bao gồm	44%	\$19.00
Hạng C							
1	DanaBook	78 Bạch Đằng	2008	3.500	Đã bao gồm	93%	\$6.75
2	SPT	179 Trần Hưng Đạo	2009	15.863	Đã bao gồm	98%	\$6.00

Nguồn: Colliers Việt Nam

Văn Phòng - Triển Vọng

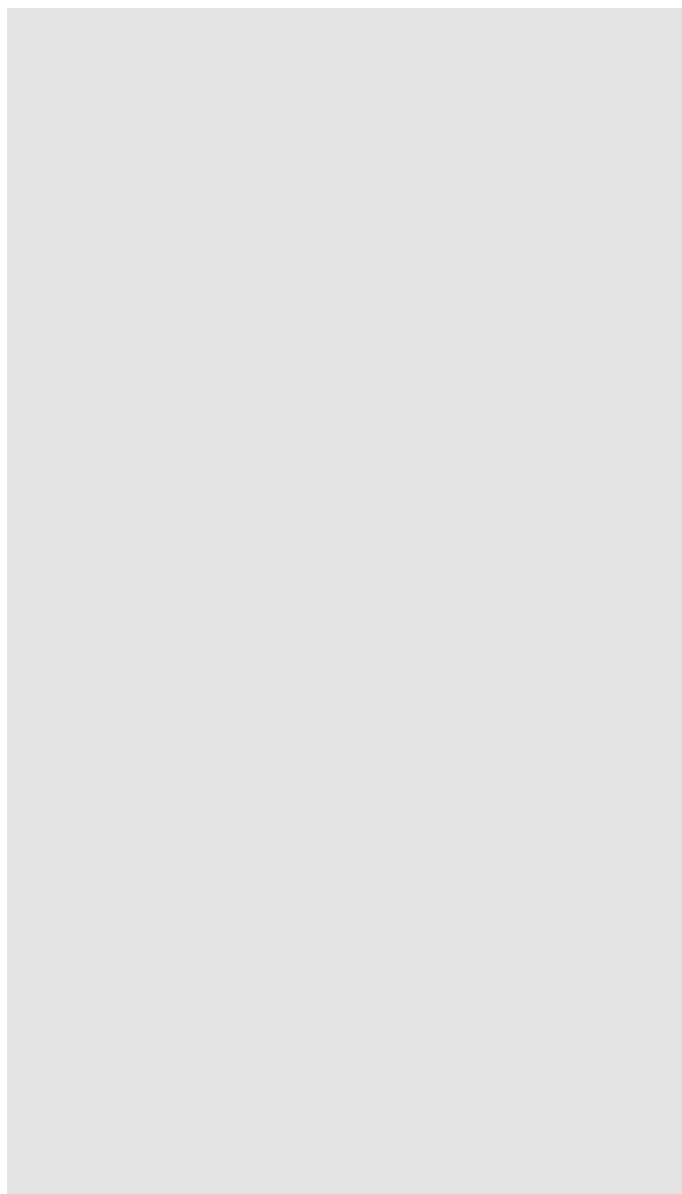
Văn phòng cho thuê không có khả năng bị đe dọa bởi các mô hình làm việc thay thế trong tương lai gần

So với các nước láng giềng, Việt Nam có khoảng thời gian giãn cách xã hội tương đối ngắn và hầu hết các công ty vẫn tương tác trực tiếp trong suốt phần lớn năm 2020. Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng đã phục hồi tốt sau giai đoạn sụt giảm nửa đầu năm 2020 do đại dịch Covid-19. Sự phong phú của các cơ hội đầu tư và kinh doanh tại Việt Nam tiếp tục được các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm và có khả năng thúc đẩy nhu cầu văn phòng tại các thành phố trọng điểm.

Không gian làm việc chung ở Việt Nam có khả năng tiếp tục đi lên cùng với các không gian văn phòng truyền thống. Với điều kiện thuê linh hoạt và chi phí thấp, loại hình này có thể phục vụ cho nhiều đối tượng khách hàng từ cá nhân đến doanh nghiệp và đặc biệt hấp dẫn đối với thế hệ trẻ và số lượng công ty khởi nghiệp đang phát triển tại Việt Nam.



Hình 5: The Executive Center



Hình 4: Dreamplex

Mặt khác, đại dịch làm rõ hơn sự xuất hiện của một phân khúc ngách thuộc văn phòng truyền thống là văn phòng ảo. Các nhà cung cấp văn phòng ảo giúp người thuê đăng ký một địa chỉ chính thức trong tòa nhà của họ và cung cấp các dịch vụ như nhận thư. Đại dịch Covid-19 cũng cho mọi người thấy khả năng làm việc tại nhà hoặc làm việc từ xa. Hơn nữa, trong môi trường kinh doanh hiện nay, nhiều thế hệ Y rất có tinh thần kinh doanh và mở công ty của riêng họ. Các doanh nghiệp mới này chỉ cần đăng ký một địa chỉ chính thức trong một tòa nhà văn phòng và làm việc ở bất cứ đâu họ muốn, có thể là tại nhà hoặc tại các quán cà phê. Điều này tạo cơ hội cho các tòa nhà văn phòng hoạt động không tốt có thể cải thiện hiệu quả hoạt động của mình. Với chi phí biên của việc cung cấp dịch vụ cho một người thuê văn phòng ảo là không đáng kể, điều này càng tạo ra tiềm năng tăng giá cho các tòa nhà văn phòng.

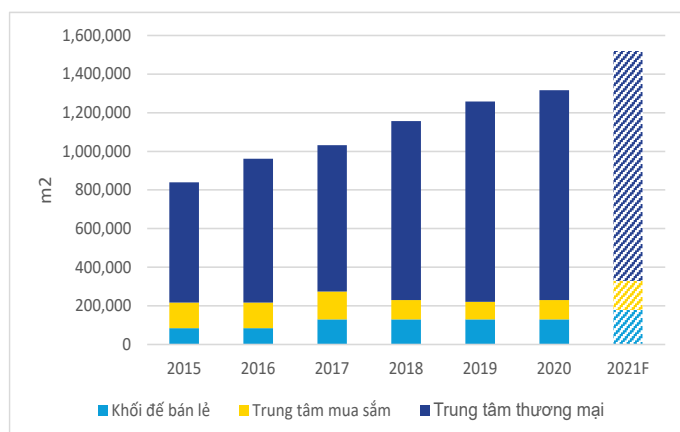
Bán Lẻ - Nguồn Cung

Nguồn cung mới hạn chế trong quý 1 nhưng ổn định trong năm 2021

Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh chưa ghi nhận nguồn cung mới trong quý này. Dự kiến sẽ có hơn 200,000m² mặt bằng bán lẻ trong năm 2021 khi các dự án hoàn thành. Nguồn cung mới sẽ tập trung tại khu Đông và nơi có tuyến metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên) đi qua. Ở phía Bắc TP.HCM, trung tâm thương mại hội nghị quy mô lớn thuộc thành phố mới Bình Dương hoàn thành vào tháng 2/2021 hiện đang chờ ngày khai trương chính thức, việc này chắc chắn sẽ thu hút nhiều sự chú ý vào Bình Dương. Bình Dương hiện đang lọt vào tầm mắt của tập đoàn Central Retail (Thái Lan), khi tập đoàn này vừa có đề xuất với lãnh đạo UBND tỉnh Bình Dương về việc triển khai dự án trung tâm thương mại ở Việt Nam.

Biểu đồ 4: TP.HCM – Bán lẻ, Nguồn cung theo năm



Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 7: TP.HCM – Bán lẻ, Nguồn cung tương lai

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m2)	Năm dự kiến hoàn thành
Socar Mall	TP. Thủ Đức	40.000	3Q2021
Central Mall East Saigon	TP. Thủ Đức	39.000	3Q2021
Sense City East Saigon	TP. Thủ Đức	50.000	3Q2021
Vincom Megamall Grand Park	TP. Thủ Đức	45.000	4Q2021
Satra Mall (Centre mall)	Quận 6	29.161	2Q2021
Elite Mall	Quận 8	42.000	4Q2021

Nguồn: Colliers Việt Nam



Hình 6: Saigon Centre, Tp. HCM

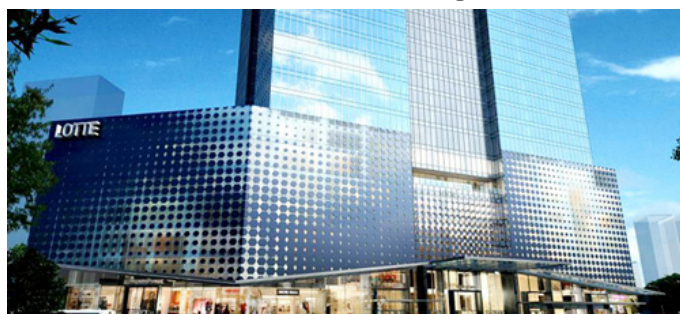
Hà Nội

Trong quý tới, Vincom Retail sẽ khai trương Vincom Mega Mall Smart City, trung tâm thương mại đầu tiên mang đến trải nghiệm thác nước LED trình diễn ánh sáng trong nhà độc đáo. Trung tâm thương mại này sẽ cung cấp 68.000m² diện tích bán lẻ.

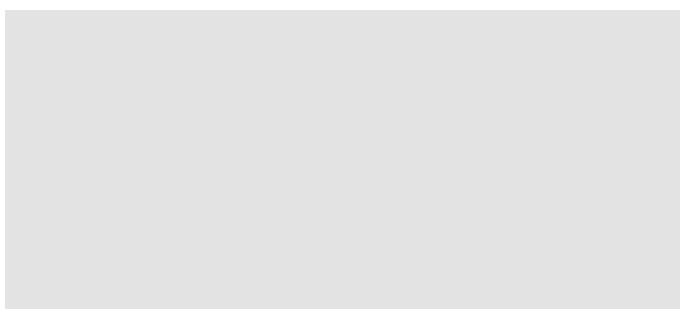
Bảng 8: Bán lẻ Hà Nội, Các dự án sắp tới

Tên dự án	Quận	Diện tích cho thuê (m2)	Năm dự kiến hoàn thành
Vincom Megamall Smart City	Nam Từ Liêm	68,000	2Q2021
Lotte Ciputra Mall	Tây Hồ	200,000	1Q2022

Nguồn: Colliers Việt Nam



Hình 7: Lotte Ciputra Mall, Hà Nội



Bán Lẻ - Nguồn Cung

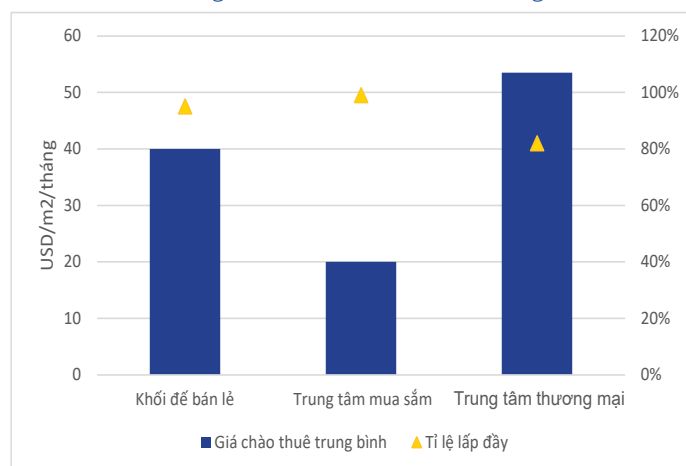
Đà Nẵng

Trung tâm thương mại Parkson Vĩnh Trung Plaza được ghi nhận đã trả hết mặt bằng bán lẻ và chưa có kế hoạch mở cửa lại. Tuy nhiên, thị trường bán lẻ Đà Nẵng trong quý này đã chào đón trung tâm thương mại quốc tế VV Mall với tổng diện tích 35.000m². VV Mall kết nối với quần thể nghỉ dưỡng Crowne Plaza, Crowne Games Club và khách sạn JW Marriot. Đây là trung tâm thương mại tập trung cung cấp các thương hiệu thời trang nổi tiếng, cửa hàng miễn thuế quốc tế và nhà hàng với nhiều món ăn đa dạng



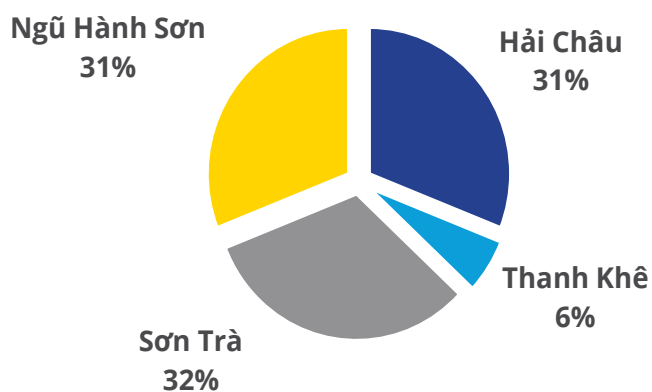
Hình 8: VV Mall, Đà Nẵng

Biểu đồ 5: Đà Nẵng – Bán lẻ, Tình hình hoạt động



Nguồn: Colliers Việt Nam

Biểu đồ 6: Đà Nẵng – Bán lẻ, Nguồn cung theo quận



Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 9: Thành phố Hồ Chí Minh – 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 (%)
Khối để bán lẻ							
1	The Manor 1	91 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2006	2.000	22	99%
2	The Manor 2	91 Nguyễn Hữu Cánh	Bình Thạnh	2011	2.500	22	100%
3	Sheraton Saigon	88 Đồng Khởi	Quận 1	2003	750	120	95%
4	Opera View	11 Lê Lợi	Quận 1	2006	1.260	54	100%
5	Caravelle Hotel	19 Công Trường Lam Sơn	Quận 1	2007	150	105	95%
6	New World Hotel	76 Lê Lai	Quận 1	1994	1.000	92	98%
7	Hotel Continental Saigon	132-134 Đồng Khởi	Quận 1	2009	200	90	98%
8	mPlaza Saigon	35 Lê Duẩn	Quận 1	2010	6.830	60	90%
9	Rex Arcade	141 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	2.000	130	100%
10	iCON 68 @ BFT	45 Ngõ Đức Kế	Quận 1	2013	8.000	90	85%
11	President Place	93 Nguyễn Du	Quận 1	2011	800	42	98%
12	Times Square	22-36 Nguyễn Huệ	Quận 1	2011	9.000	300	100%
13	Terra Royal	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 3	2020	7.712	38	100%
14	The Garden Mall	190 Hồng Bàng	Quận 5	2017	24.000	35	90%
15	Sunrise City - Giai đoạn 1	23-25-27 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2014	3.500	35	96%
16	Saigon Airport Plaza	01 Bạch Đằng	Tân Bình	2013	7.623	22	88%
17	The Oxygen Mall	628C Xa lộ Hà Nội	TP. Thủ Đức	2017	5.000	18	100%
18	Imperia An Phú	Đông Tây 1	TP. Thủ Đức	2013	2.940	15	90%
Trung tâm mua sắm							
1	Diamond Plaza	34 Lê Duẩn	Quận 1	1999	9.000	95	98%
2	Parkson Saigontourist Plaza	35 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2005	17.000	150	95%
3	RomeA	117 Nguyễn Đình Chiểu	Quận 3	2017	12.000	55	80%
Trung tâm thương mại							
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	150	90%
3	Saigon Center	35 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Quận 1	1996	55.000	Chia sẻ lợi nhuận	98%
4	Vincom Center Đồng Khởi	72 Lê Thánh Tôn	Quận 1	2010	45.000	150	98%
5	Vincom Plaza 3/2	3C Ba Tháng Hai	Quận 10	2010	25.000	30	83%
6	Vạn Hạnh Mall	11 Sư Vạn Hạnh	Quận 10	2018	55.000	40	95%
7	Lotte Mart Phú Thọ	968 Ba Tháng Hai	Quận 11	2010	24.500	25	80%
8	Lotte Mart Saigon South	469 Nguyễn Hữu Thọ	Quận 7	2008	24.000	35	90%
9	Crescent Mall	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2011	45.000	65	90%
10	Crescent Mall - Giai đoạn 2	101 Tôn Dật Tiên	Quận 7	2019	18.000	54	90%
11	Satra Phạm Hùng	C6/27 Phạm Hùng	Quận 8	2011	11.528	18	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	95%
14	Giga Mall	242 Phạm Văn Đồng	TP. Thủ Đức	2019	110.000	30	100%
15	Estella Place	88 Song Hành	TP. Thủ Đức	2018	26.000	Chia sẻ lợi nhuận	98%

Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 10: 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 (%)
Khối để bán lẻ							
1	Mandarin Garden Residential	01 Hoàng Minh Giám	Cầu Giấy	2010	5.400	65,0	100%
2	Hong Kong Tower	243A La Thanh	Đống Đa	2018	4.500	24,0	93%
3	ICC Building	71 Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	1998	650.000	120,0	100%
4	Sky City Tower	88 Láng Hạ	Đống Đa	2011	700.000	45,0	100%
5	Hong Kong Tower	243A La Thành	Đống Đa	2016	1.500	33,0	100%
6	Central Building	31 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1995	550.000	110,0	100%
7	Hanoi Tower	49 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	1995	2.500	130,0	100%
8	63 Lý Thái Tổ Building	63 Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	1997	2.515	47,5	100%
9	Pacific Place	83B Lý Thường Kiệt	Hoàn Kiếm	2006	2.900	16,0	100%
10	Opera Business Center	6B Tràng Tiền	Hoàn Kiếm	2007	2.300	55,0	85%
11	Asia Tower	06 Phố Nhà Thờ	Hoàn Kiếm	2006	370.000	120,0	100%
12	Sentinel Place	41A Lý Thái Tổ	Hoàn Kiếm	2008	300.000	107,0	100%
13	Golden Place	K1 Mễ Trì	Nam Từ Liêm	2013	11.000	27,5	100%
14	Handico Tower	Mễ Trì, Phạm Hùng	Nam Từ Liêm	2015	19.500	30,0	85%
Trung tâm mua sắm							
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	20,0	100%
3	The Garden (Bitexco)	KĐT The Manor, Mễ Trì	Nam Từ Liêm	2007	24.063	27,5	90%
Trung tâm thương mại							
1	Vincom Center Metropolis	29 Liễu Giai	Ba Đình	2018	38.000	34,0	98%
2	Indochina Plaza Hanoi	241 Xuân Thủy	Cầu Giấy	2012	17.000	22,0	75%
3	Vincom Nguyễn Chí Thanh	54A Nguyễn Chí Thanh	Đống Đa	2015	65.328	50,0	95%
4	Vincom Center Phạm Ngọc Thạch	02 Phạm Ngọc Thạch	Đống Đa	2016	20.250	51,0	95%
5	Vincom Center Trần Duy Hưng	119 Trần Duy Hưng	Đống Đa	2019	45.000	40,0	90%
6	Vincom Mega Mall Ocean Park	Kiêu Kỵ	Gia Lâm	2020	56.000	54,0	80%
7	Aeon Mall Hà Đông	Hoàng Văn Thụ	Hà Đông	2019	74.000	25,0	95%
8	Vincom Center Bà Triệu - Tower A&B	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	17.700	160,0	95%
9	Vincom Center Bà Triệu - Tower C	191 Bà Triệu	Hai Bà Trưng	2004	10.974	160,0	90%
10	Vincom Mega Mall - Times City	458 Minh Khai	Hai Bà Trưng	2013	83.950	40,0	85%
11	Sun Plaza Ancora	03 Lương Yên	Hai Bà Trưng	2019	27.253	80,0	95%
12	Tràng Tiền Plaza	24 Hai Bà Trưng	Hoàn Kiếm	2013	12.000	130,0	80%
13	Savico Megamall	07-09 Nguyễn Văn Linh	Long Biên	2011	43.500	27,0	90%
14	Vincom Center Long Biên	KĐT Vincom	Long Biên	2011	29.000	18,0	70%
15	Aeon Mall Long Biên	27 Cổ Linh	Long Biên	2015	72.000	17,0	100%
16	Syrena	51B Xuân Diệu	Tây Hồ	2008	3.668	25,0	70%
17	Vincom Mega Mall - Royal City	72A Nguyễn Trãi	Thanh Xuân	2013	181.317	24,0	75%
18	Artemis	03 Lê Trọng Tấn	Thanh Xuân	2017	27.000	30,0	85%

Bảng 11: Đà Nẵng – Bán lẻ, Dự án nổi bật

Nguồn: Colliers Việt Nam

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 (%)
Khối để bán lẻ							
1	Indochina Riverside Towers	74 Bạch Đằng	Hải Châu	2008	5.251	27,5	90%
2	HAGL - Lake View Residences	72 Hàm Nghi	Thanh Khê	2012	7.200	9,3	99%
Trung tâm mua sắm							
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	
Trung tâm thương mại							
1	Danang Square	35 Thái Phiên	Hải Châu	2011	3.280	5,00	79%
2	LOTTE Mart	06 Nại Nam	Hải Châu	2016	19.200	21,7	93%
3	Vincom Plaza Ngô Quyền	910A Ngô Quyền	Sơn Trà	2015	36.800	18,0	100%
4	VV Mall	08 Võ Nguyên Giáp	Ngũ Hành Sơn	2019	35.000	32,9	90%

Nguồn: Colliers Việt Nam



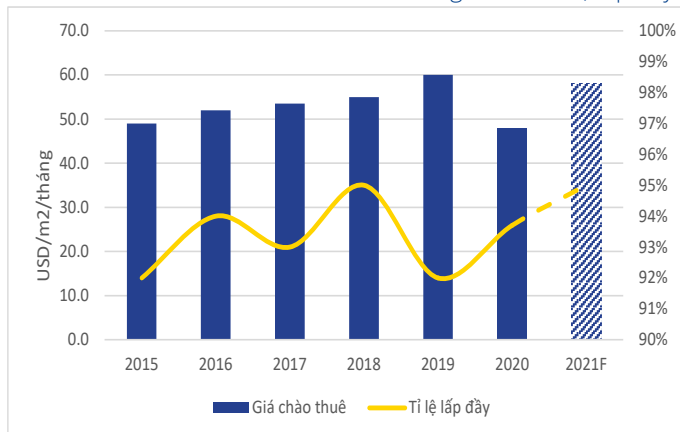
Bán Lẻ - Tình hình hoạt động

Nhìn chung thị trường bán lẻ phục hồi nhẹ trong quý 1 tại các thành phố trọng điểm

Thành phố Hồ Chí Minh

Ở thành phố Hồ Chí Minh, sự trở lại của đại dịch vào tháng 2/2021 không ảnh hưởng nhiều đến thị trường bán lẻ, giá thuê của các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm tăng từ 5-10 USD/m²/tháng so với quý trước. Tuy nhiên, các trung tâm thương mại ở vùng lân cận ghi nhận giá thuê giảm nhẹ từ 2-3 USD/m²/tháng. Nhiều trung tâm thương mại vẫn giữ tỉ lệ lấp đầy lên tới 100% với hợp đồng khách thuê dài hạn. Tỉ lệ trống tại các trung tâm thương mại cao cấp tại quận 1, 2 và 7 hầu như đã hồi phục, thậm chí còn cải thiện so với cùng kì năm ngoái. Trong khi đó, diện tích bán lẻ tại khu vực vùng ven thành phố và khối để chung cư, nơi sức mua của người tiêu dùng còn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, tỉ lệ trống tăng khoảng 5-10% so với cùng kì quý trước.

Biểu đồ 7: TPHCM - Bán lẻ, Giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy

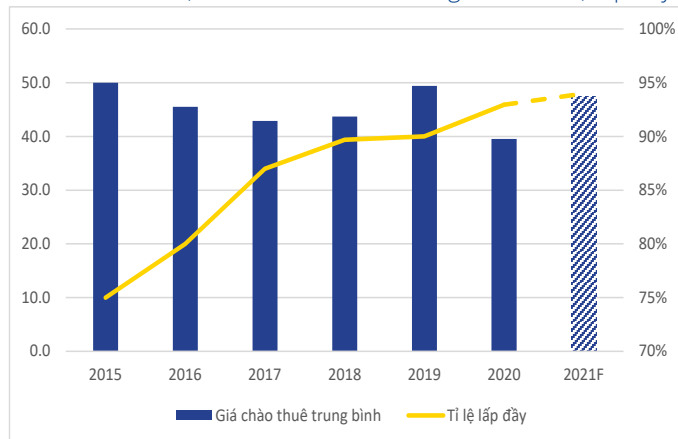


Nguồn: Colliers Việt Nam

Hà Nội

Giá thuê của các trung tâm thương mại ở Hà Nội ghi nhận giảm nhẹ từ 3-5 USD/m²/tháng so với quý trước. Tỉ lệ lấp đầy vẫn ổn định, đạt gần 100% với khối để bán lẻ và gần 90% với trung tâm thương mại. Sau đợt giãn cách xã hội và việc kiểm soát tốt tình hình dịch bệnh khi các ca bệnh Covid-19 bùng phát ngắn vào tháng 2/2021, lượng khách hàng đến trung tâm thương mại đã cải thiện rõ rệt.

Biểu đồ 8: Hà Nội - Bán lẻ, Giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy



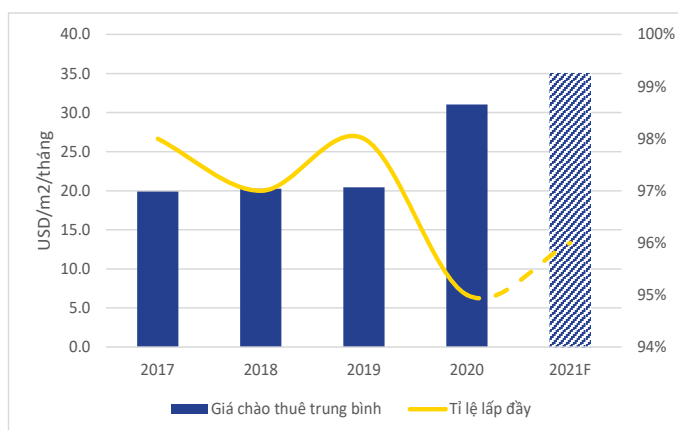
Nguồn: Colliers Việt Nam

Đà Nẵng

Thị trường bán lẻ tại Đà Nẵng đã có những dấu hiệu lạc quan rõ rệt sau khoảng thời gian bị gián đoạn bởi đại dịch Covid-19 vào tháng 2/2021. Sự phục hồi nhanh chóng của nền kinh tế địa phương khiến Đà Nẵng trở thành thị trường bán lẻ hấp dẫn. Trong tháng 2, nhiều trung tâm thương mại ở Đà Nẵng đã tổ chức nhiều chương trình khuyến mại nhằm kích cầu mua sắm dịp Tết nguyên đán. Giá thuê mặt bằng bán lẻ tại các trung tâm thương mại ở Đà Nẵng tăng từ 6-7 USD/m²/tháng so với quý trước. Tỉ lệ lấp đầy ghi nhận đạt gần 90%.

Thời gian tới, ngành bán lẻ của thành phố sẽ sôi động và tiện ích hơn với những dự án của các thương hiệu lớn. Liên hiệp Hợp tác xã thương mại TP.HCM, đơn vị chủ quản của hệ thống siêu thị Coopmart, đang tìm kiếm mặt bằng phù hợp để phát triển thêm một siêu thị mới. Bên cạnh đó, tập đoàn bán lẻ Central Retail (Thái Lan), công ty mẹ của chuỗi siêu thị Big C, đang có kế hoạch mở thêm điểm phân phối hàng hoá ở khu vực quận Cẩm Lệ.

Biểu đồ 9: Đà Nẵng - Bán lẻ, Giá thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers Việt Nam

Bán Lẻ - Triển Vọng

Triển vọng đầy hứa hẹn của thị trường bán lẻ ở các thành phố

Thị trường tập trung cho các nhà bán lẻ quốc tế lớn

Điều này đã được minh chứng trong đại dịch Covid-19 khi Việt Nam kiểm soát tốt được tình hình dịch bệnh và phục hồi nhanh hơn hầu hết các thị trường khác. Uniqlo có hai cửa hàng ở Đồng Khởi (TP.HCM) và Phạm Ngọc Thạch (Hà Nội) nằm trong bốn cửa hàng Uniqlo lớn nhất Đông Nam Á và đã có kế hoạch mở cửa hàng mới tại Vincom Phan Văn Trị (TP. HCM). Matsumoto Kiyoshi, MUJI, Haidilao và Fila đã mở rộng hệ thống của họ tại Việt Nam và mở thêm cửa hàng tại các địa điểm nổi bật ở TP.HCM và Hà Nội, MLB cũng đã mở cửa hàng đầu tiên của họ tại Hà Nội và Đà Nẵng. Theo Vietnambiz.vn, Pandora đã khai trương cửa hàng mới ở Vincom Center Phạm Ngọc Thạch (Hà Nội) vào tháng 1/2021 sau khi đã mở 2 cửa hàng liên tiếp vào tháng 12/2020. Quý 1 2021, H&M sau 4 năm có mặt tại Việt Nam đã giới thiệu các cửa hàng với concept mới lạ tại các tỉnh thành khác như ở Vincom Plaza Hạ Long (Quảng Ninh) và Vincom Plaza Hùng Vương (Cần Thơ).

Về hệ thống siêu thị và đại siêu thị, siêu thị Big C của tập đoàn Central Retail (Thái Lan) dần đổi tên thương hiệu thành GO! Và Tops Market từ 1/3/2021 sau 5 năm trì hoãn, điều này không cản trở kế hoạch mở rộng tại Việt Nam của họ, họ sẽ phát triển đại siêu thị GO! ở Mỹ Tho, Bến Tre, Trà Vinh, Buôn Ma Thuột và Quảng Ngãi, nhằm mang lại trải nghiệm bán lẻ hiện đại cho khách hàng.



Hình 9: Uniqlo Đồng Khởi, Tp.HCM

Covid-19 định hình xu hướng tiêu dùng

Đại dịch đã đẩy nhanh những thay đổi trong hành vi chi tiêu của người tiêu dùng, và các công ty cũng đang nhanh chóng tận dụng những xu hướng này. Thương mại điện tử và dịch vụ giao thức ăn trực tuyến đã phát triển mạnh mẽ ở Việt Nam. Những doanh nghiệp phục vụ dịch vụ giao thức ăn trực tuyến như Grab, Be, Baemin. Theo Statista, doanh thu của dịch vụ giao hàng ở Việt Nam lên tới 274 triệu USD vào năm 2020, được hỗ trợ bởi tốc độ tăng trưởng kép hàng năm là 16,5% trong giai đoạn 2020-2024, dẫn đến khối lượng thị trường là 505 triệu USD vào năm 2024. Với xu hướng này,

trung tâm thương mại ở Việt Nam cần phải tập trung nhiều hơn nữa vào các sản phẩm dựa trên trải nghiệm như giáo dục, giải trí và cung cấp lượng khách thuê đáp ứng các khía cạnh nhu cầu của khách hàng. Các nhà bán lẻ nên tập trung vào các chiến lược đa kênh và ứng dụng công nghệ để tiếp cận người dùng, mang lại trải nghiệm liền mạch cho khách hàng bất kể họ đang mua sắm trực tuyến hay mua trực tiếp tại cửa hàng.



Hình 10: Baemin Việt Nam

Dự kiến tăng trưởng cao trong lĩnh vực FMCG

Theo công ty nghiên cứu dữ liệu và tư vấn Kantar Worldpanel, ngành hàng tiêu dùng nhanh (FMCG) được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 6,4% trong năm nay tại 4 thành phố chính của Việt Nam là Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng và Cần Thơ, và 8,7% ở khu vực nông thôn. Với những yếu tố kinh tế và nhân khẩu học mạnh mẽ như thu nhập bình quân đầu người ngày càng tăng, dân số cao và cơ sở người tiêu dùng trẻ, cả kênh mua sắm hiện đại và trực tuyến được dự đoán sẽ tăng trưởng trong năm 2021. Nếu các nhà bán lẻ có thể quản lý hiệu quả các cửa hàng của họ (như siêu thị, siêu thị mini, cửa hàng tiện lợi, cửa hàng mỹ phẩm, hiệu thuốc, cửa hàng bán sỉ) và tiếp tục ứng dụng thương mại điện tử để đáp ứng với những sự thay đổi hành vi tiêu dùng của khách hàng, đây sẽ là một năm thú vị cho các nhà bán lẻ như tổng công ty thương mại Sài Gòn (Satra) và Saigon Co.op.



Hình 11: Siêu Thị Satra

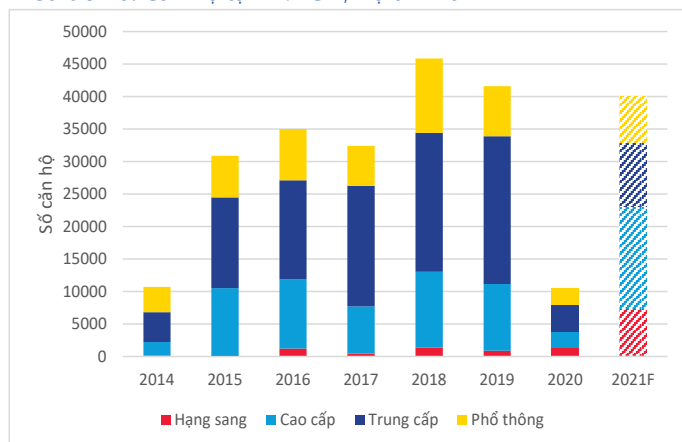
Căn Hộ - Nguồn Cung

Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có nguồn cung ổn định năm 2021

Thành phố Hồ Chí Minh

Dự đoán sẽ có 40,000 căn hộ được ra mắt trong năm 2021 và thành phố Thủ Đức sẽ là nguồn cung chính cho cả thành phố Hồ Chí Minh.

Biểu đồ 10: Căn hộ tại TP.HCM, Dự án mới

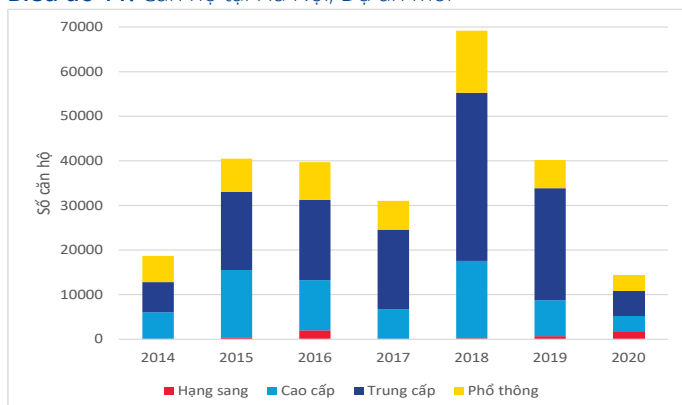


Nguồn: Colliers Việt Nam

Hà Nội

Trong quý 1/2021, thị trường đã tung ra 1.300 căn hộ mới, chủ yếu từ phân khúc trung cấp và cao cấp. Trong khi quỹ đất ở khu vực trung tâm ngày càng khan hiếm, phần lớn nguồn cung trong tương lai sẽ đến từ các khu vực ven trung tâm, chủ yếu ở phía Tây và Bắc Hà Nội, sau đó là phía Nam và Đông Hà Nội. Năm 2021, thị trường chung cư Hà Nội được dự báo sẽ đón khoảng 25.000 căn hộ mới, tập trung chủ yếu ở khu Đông và Tây, đặc biệt khi các khu vực này đang trên đà phát triển mạnh mẽ về kinh tế và hạ tầng.

Biểu đồ 11: Căn hộ tại Hà Nội, Dự án mới



Nguồn: Colliers Việt Nam

Căn Hộ - Tình hình hoạt động

Lượng giao dịch giảm trong mùa Tết; Chung cư là khoản đầu tư hấp dẫn trong bối cảnh đại dịch tồn tại

Trong thời gian diễn biến dịch bệnh, các nhà đầu tư với các hồ sơ rủi ro khác nhau đã đầu tư vào các tài sản khác nhau. Thống kê từ 28 ngân hàng thương mại cổ phần ghi nhận, tổng tiền gửi của khách hàng đạt hơn 8,6 triệu tỷ đồng vào năm 2020, tăng 13% so với năm 2019. Những ai muốn mạo hiểm hơn thì đầu tư vào cổ phiếu, do đó, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI lưu ý rằng trong đầu 9 tháng năm 2020, các nhà đầu tư bán lẻ đã mở hơn 252.000 tài khoản mới, tăng 35% so với cả năm 2019. Mặt khác, nhiều người coi bất động sản là tài sản đầu tư an toàn khi giá có xu hướng tăng theo thời gian và do đó nhiều đã mua bất động sản để đầu tư vào năm ngoái và vẫn tiếp tục như vậy.

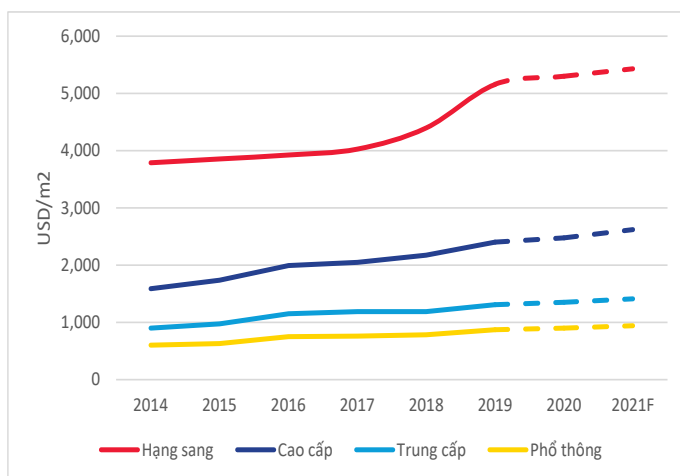
Ngoài ra, lãi suất giảm đã đẩy lãi suất cho vay mua nhà xuống và điều này tạo cơ hội cho nhiều nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính để mua bất động sản.

Thành phố Hồ Chí Minh

Các giao dịch trong Q1/2021 ghi nhận mức giảm 5% so với quý trước, có thể là do Tết không phải là dịp diễn ra các hoạt động đầu tư sôi nổi.

Giá căn hộ chung cư tăng trung bình gần 3,5% trên tất cả các phân khúc so với cùng kỳ năm ngoái. Cụ thể, kể từ khi thành lập thành phố Thủ Đức, giá chào bán căn hộ tại đây đã tăng trung bình khoảng 7-9% so với năm ngoái và tăng 45% so với năm 2018.

Biểu đồ 12: Căn hộ tại TP.HCM, Giá bán sơ cấp



Nguồn: Colliers Việt Nam

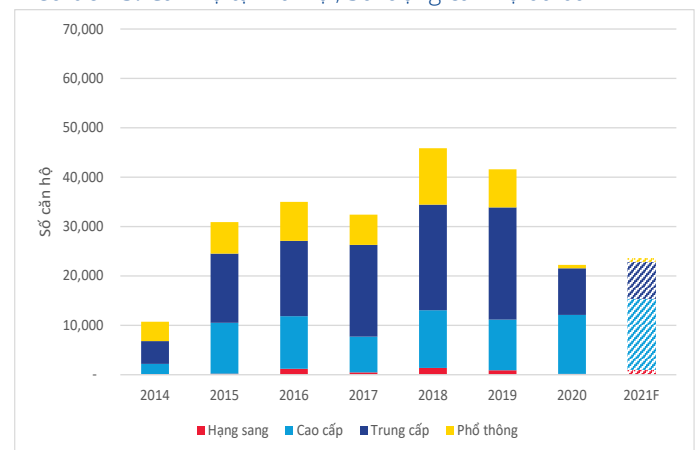
Hà Nội

Tương tự như thị trường TP HCM, hoạt động giao dịch trong quý này cũng lại so với quý trước do cận Tết, và theo ước tính, phần lớn khách hàng mua để ở chứ không phải để đầu tư.

Nhìn chung, thị trường chung cư Hà Nội ngày càng nhận được sự quan tâm của người mua, đặc biệt là ở phân khúc trung cấp và cao cấp. Cụ thể, người mua tại khu vực phía Tây Hà Nội đang có sự quan tâm đặc biệt đối với các dự án căn hộ cao cấp.

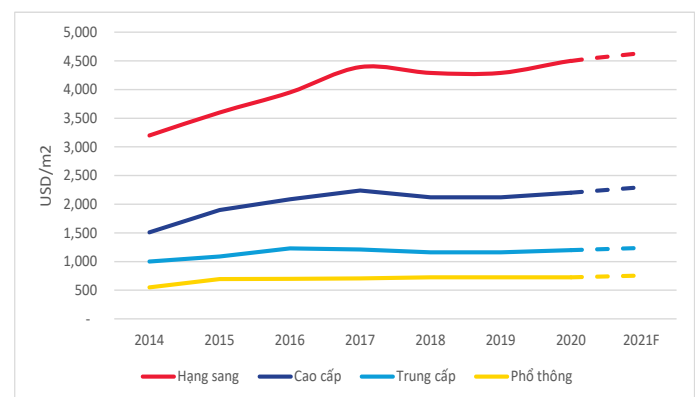
Trung bình, giá chào bán căn hộ chung cư tại Hà Nội trong quý 1 năm 2021 được ghi nhận đã tăng 0,4% theo quý và 3,6% theo năm. Do nhu cầu ngày càng tăng và sự phát triển của cơ sở hạ tầng, giá bán căn hộ trung bình tại Hà Nội năm 2021 dự kiến sẽ tăng khoảng 7% so với năm 2020.

Biểu đồ 13: Căn hộ tại Hà Nội, Số lượng căn hộ đã bán



Nguồn: Colliers Việt Nam

Biểu đồ 14: Căn hộ tại Hà Nội, Giá bán sơ cấp



Nguồn: Colliers Việt Nam

Căn Hộ - Triển vọng

Phân khúc căn hộ chung cư năm 2021 tiếp tục có triển vọng tích cực

Tiềm năng cao cho các dự án khu dân cư đáp ứng đúng nhu cầu nhà ở của người dân

Bất động sản tiếp tục là một mảng đầu tư quan trọng và xu hướng cho thấy giá căn hộ sẽ tiếp tục tăng vào năm 2020 trên tất cả các phân khúc căn hộ chung cư bất chấp đại dịch Covid-19. Trong khi mật độ dân số của Việt Nam cao hơn các nước láng giềng như Thái Lan, tỷ lệ diện tích sàn căn hộ trên một người vẫn thuộc hàng thấp nhất trong khu vực, do đó có tiềm năng lớn về nguồn cung mới đáp ứng nhu cầu của người dân.

Pháp lý sẽ được chỉnh sửa để thúc đẩy mạnh mẽ thị trường bất động sản

Báo Đầu tư ghi nhận, theo Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng, nhiều chính sách điều tiết về nhà ở và tăng trưởng thị trường bất động sản đã được hoàn thiện và phù hợp với hệ thống pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng và kinh doanh. Luật Xây dựng 2020 đã thống nhất với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Bảo vệ môi trường về phê duyệt đề xuất đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư hoặc công nhận nhà phát triển, do đó tạo ra môi trường đầu tư lành mạnh, minh bạch hơn đồng thời giảm thiểu đầu cơ và các hoạt động thao túng giá.

Nâng cấp cơ sở hạ tầng

Nhiều dự án hạ tầng đáng chú ý ở phía Đông TP.HCM đang thúc đẩy nhu cầu và giá bán căn hộ tại khu vực đó như đường cao tốc Bắc Nam, cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, tuyến metro số 1, đường vành đai 2, Cao tốc Mai Chí Thọ và Phạm Văn Đồng. Ngoài ra, bến xe Miền Đông mới đi vào hoạt động sẽ tăng khả năng tiếp cận các dự án trong khu vực.

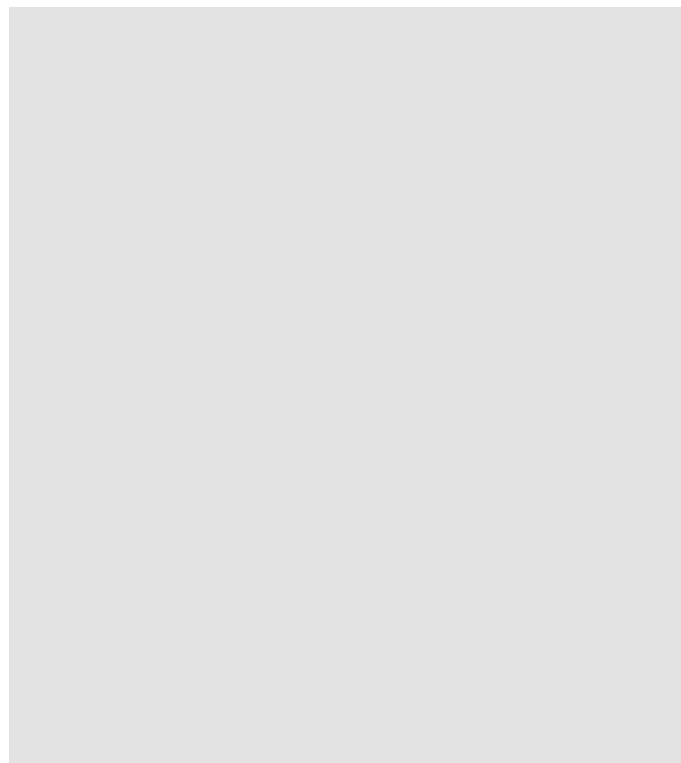
Tại Hà Nội, tuyến metro số 1 Cát Linh - Hà Đông chuẩn bị bàn giao cho chính quyền thành phố vào tháng 5 để đưa vào vận hành thương mại, mang lại sự sôi động cho thị trường bất động sản Hà Nội.



Hình 12: Metro line 1, Tp. HCM



Hình 13: Metro line Cát Linh - Hà Đông, Hà Nội



Biệt Thự & Nhà Phố - Nguồn Cung

Nguồn Cung Các Dự Án Mới Ổn Định

Thành phố Hồ Chí Minh

Trong Q1/2021, TP.HCM ghi nhận 2 dự án mới được chào bán, cung cấp ra thị trường 78 căn, chủ yếu nằm ở khu vực phía Bắc và phía Đông, tương đương 33% nguồn cung mới trong Q4/2020. Trong tương lai gần, thành phố Thủ Đức sẽ là tâm điểm của thị trường biệt thự & nhà phố do cơ sở hạ tầng được chú trọng phát triển nhanh chóng.

Biểu đồ 15: TP.HCM – Biệt thự & Nhà phố, Nguồn cung mới

Bình Chánh

30%



TP Thủ Đức
40%

Nguồn: Colliers Việt Nam

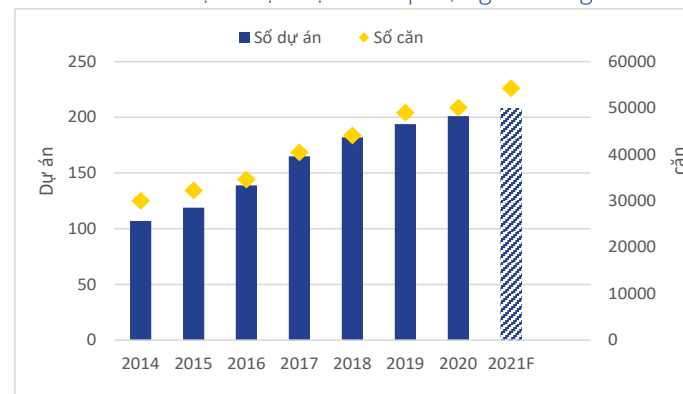


Hình 14: Seturia Nam Sài Gòn, Tp.HCM

Hà Nội

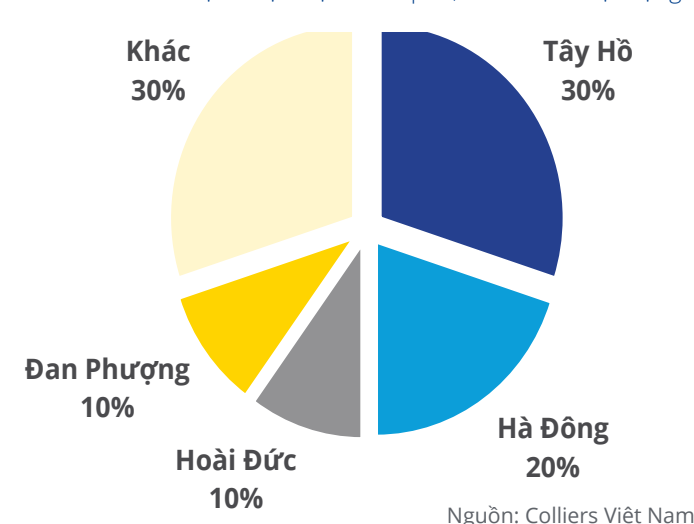
Không xuất hiện nguồn cung mới trong Q1 nhưng nhiều dự án sẽ được ra mắt thị trường năm nay, chủ yếu tập trung ở các quận phía Tây Hà Nội như Hà Đông và Hoài Đức, với các dự án đáng chú ý như Anlac Green Symphony và Starlake (Giai đoạn 2). Khi quỹ đất hiện hữu ở khu vực trung tâm thành phố Hà Nội trở nên hạn hẹp, các chủ đầu tư đang hướng sự quan tâm đến khu vực phía Tây nơi có quỹ đất dồi dào, thuận lợi để tạo ra những khu đô thị sang trọng và yên bình.

Biểu đồ 16: Hà Nội – Biệt thự & Nhà phố, Nguồn cung mới



Nguồn: Colliers Việt Nam

Biểu đồ 17: Hà Nội – Biệt thự & Nhà phố, Tình hình hoạt động



Nguồn: Colliers Việt Nam



Hình 15: Eden Rose, Hà Nội

Biệt Thự & Nhà Phố - Tình hình hoạt động & Triển Vọng

Nhu cầu về Biệt thự & nhà phố vẫn cao

Thành phố Hồ Chí Minh

Tương tự thị trường căn hộ, số lượng giao dịch của biệt thự & nhà phố giảm nhẹ do kì nghỉ Tết và sự tái phát của đại dịch Covid-19. Nhiều chủ đầu tư đã tung ra các chương trình khuyến mãi hấp dẫn để thu hút người mua trong dịp này và hoạt động giao dịch tổng thể đã tăng lên từ năm 2020.



Hình 16: Vinhomes Central Park, Tp. HCM

Hà Nội

Với mong muốn nâng cao tiêu chuẩn sống, nhu cầu mua nhà đất ở ngoại thành thủ đô để ở hoặc đầu tư đang trở thành xu hướng mới tại Hà Nội. Về dài hạn, tiềm năng tăng giá trị của bất động sản biệt thự & nhà phố cao hơn so với căn hộ. Nhiều nhà đầu tư đang tìm kiếm các bất động sản biệt thự & nhà phố xa trung tâm mà giá vẫn hợp lý, tìm kiếm lợi nhuận một khi những khu vực này trở nên phát triển hơn.



Hình 17: Ciputra, Hà Nội

Triển Vọng Tích Cực Cho Thị Trường Biệt Thự & Nhà Phố

Phát triển cơ sở hạ tầng và quỹ đất hạn chế ở khu vực nội thành sẽ chuyển trọng tâm sang các tỉnh lân cận và khu vực ngoại thành

Sự phát triển nhanh chóng về cơ sở hạ tầng ở ngoại thành TP.HCM, chẳng hạn cầu Cát Lái và cầu Nhơn Trạch, cùng với sân bay quốc tế Long Thành ở Đồng Nai là minh chứng cho sự dịch chuyển phát triển hạ tầng từ trung tâm TP.HCM sang các vùng rìa thành phố cũng như các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai và Long An.

Tại Hà Nội, nguồn cung biệt thự & nhà phố mới sẽ đến từ các khu vực ngoại thành do các kế hoạch dự kiến phát triển cơ sở hạ tầng và quỹ đất hạn chế dành cho các dự án biệt thự & nhà phố tại các khu đô thị hiện hữu. Trong đó, khu vực phía Tây sẽ là tâm điểm tăng trưởng, theo đó sẽ trở thành khu vực trung tâm mới với các đô thị vệ tinh hiện đại vào năm 2025. Khu vực phía Tây đã có nhiều dự án cải tạo và mở rộng cơ sở hạ tầng như Đại lộ Thăng Long, Đường sắt Cát Linh - Hà Đông, đường Tố Hữu - Lê Văn Lương với tuyến xe buýt nhanh BRT, đường Trung Văn nối Mễ Trì - Mỹ Đình và nhiều trục đường chính khác đi qua các quận trung tâm như Hoàng Mai, Thanh Xuân, Cầu Giấy, Bắc Từ Quận Liêm và Tây Hồ.



Hình 18: Sân bay Quốc tế Long Thành, Tp.HCM

Căn Hộ Dịch Vụ - Nguồn cung

Không có nguồn cung mới được ghi nhận trong quý 1 2021

Thành phố Hồ Chí Minh

Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới trong quý này, với đợt bùng phát lần 3 của dịch bệnh vào tháng 2 đã ảnh hưởng đến tiến độ của nhiều dự án. Dự đoán trong năm nay, thị trường Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tung ra 2 dự án là Sonata Residence và The Berkley với số lượng lần lượt là 250 và 85 căn hộ dịch vụ, góp phần vào nguồn cung lũy kế hơn 6.500 căn hộ ở thành phố Hồ Chí Minh.



Hình 19: Sonata Residence Residence, Tp.HCM

Hà Nội

Không có nguồn cung mới được ghi nhận trong quý 1 2021 cũng có thể do đợt bùng phát dịch lần thứ 3 đã làm chậm tiến độ của nhiều dự án. Trong những năm tới, Hà Nội dự kiến sẽ có thêm 6 dự án căn hộ dịch vụ, tăng thêm hơn 700 căn hộ.



Hình 20: The Five Residences, Tp.HCM

Căn Hộ Dịch Vụ - Tình hình hoạt động

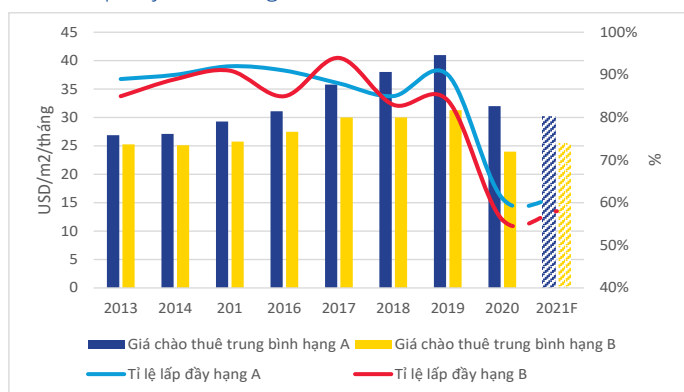
Các chương trình khuyến mãi hấp dẫn trong quý 1 - 2021 góp phần làm giảm tác động trầm trọng của dịch Covid-19

Theo Tổng cục thống kê (GSO), do hạn chế đi lại để giảm thiểu tác động của Covid-19, số lượng du khách quốc tế đến Việt Nam vào quý 1 năm 2021 đã giảm 98,7% so với cùng kỳ năm ngoái, xuống còn 48.000 lượt khách, và hầu hết khách đến là các chuyên gia nước ngoài, nhà đầu tư và công nhân tay nghề cao. Lượng khách nước ngoài sụt giảm đáng kể này tiếp tục tác động lớn đến phân khúc căn hộ dịch vụ tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Thành phố Hồ Chí Minh

Giá thuê trung bình của căn hộ dịch vụ hạng A là 30,24 USD/m²/tháng trong quý 1 năm 2021, giảm 22,5% so với quý 4 năm 2020 và giảm 5,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá thuê trung bình của Hạng B là 25,5 USD/m²/tháng, giảm đến 18,35% so với quý trước, nhưng vẫn tăng 6,25% so với quý 1 năm 2020. Sự sụt giảm mạnh so với quý 4 năm 2020 là do các chương trình khuyến mãi hấp dẫn trong dịp lễ Tết, bên cạnh đó là giá thuê tiếp tục bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19. Trong khi tỷ lệ lấp đầy chưa được phục hồi như ở mức của năm 2019, nhìn chung thị trường vẫn giữ được sự ổn định từ quý 4 năm 2020, với hạng A là 60,5% và hạng B là 57,5%.

Biểu đồ 20: TP.HCM – Căn hộ dịch vụ. Giá chào thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy theo hạng



Nguồn: Colliers Việt Nam

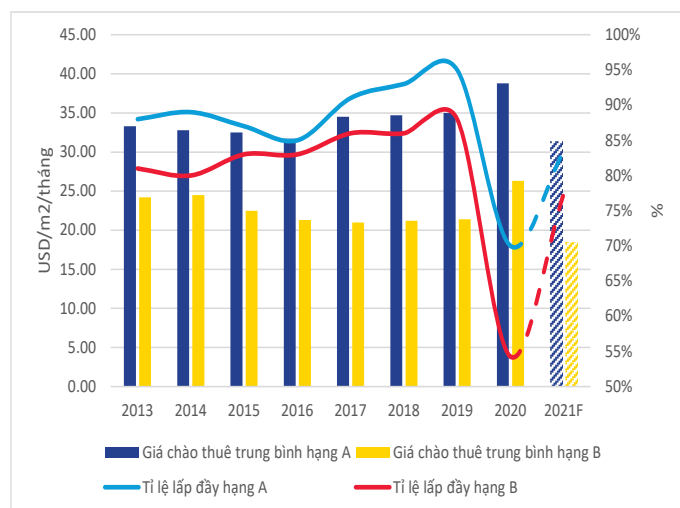


Photo 21: D1MENSION, HCMC

Hà Nội

Giá thuê trung bình cho căn hộ dịch vụ hạng A là 31,35 USD/m²/tháng, giảm 7,65 US /m²/tháng so với quý 4 năm 2020. Đối với hạng B, giá thuê trung bình là 18,37 USD/m²/tháng, giảm đi 8,63 USD/m²/ tháng so với quý cuối 2020. Tương tự như thị trường TP.HCM, tỷ lệ giá thuê giảm là do các chương trình khuyến mãi hấp dẫn dịp Tết, cũng như ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Giá thuê giảm đã giúp phân khúc căn hộ dịch vụ phục hồi trở lại, với tỷ lệ lấp đầy của căn hộ dịch vụ hạng A là 83,5% và hạng B đạt 77,4%, tăng lần lượt là 13,5% và 23,3% so với quý 4 năm 2020.

Biểu đồ 21: Hà Nội – Căn hộ dịch vụ. Giá chào thuê trung bình và tỉ lệ lấp đầy theo hạng.



Nguồn: Colliers Việt Nam



Hình 22: Elegant Suites Westlake, Hà Nội

Căn Hộ Dịch Vụ - Triển vọng

Hy vọng sẽ sớm phục hồi nhờ vào vắc-xin và nối lại các chuyến bay quốc tế

Lượng khách quốc tế đã giảm đáng kể từ năm 2020, nhiều hãng hàng không đang bổ sung thêm các chuyến bay nội địa và nối lại một số tuyến hàng không quốc tế. Thêm vào đó, hãng hàng không quốc gia Vietnam Airlines đang phối hợp với các cơ quan liên quan đến nghiên cứu và thí điểm “hộ chiếu vắc-xin” trong lộ trình từng bước nối lại các đường bay quốc tế của hãng, hy vọng rằng điều này sẽ giúp thu hút thêm khách quốc tế vào năm 2021.



Hình 23: “Vaccine passports”

Tiếp tục cạnh tranh từ căn hộ cho thuê

Lượng khách quốc tế giảm cũng đã tác động đến thị trường căn hộ chung cư cho thuê, nơi giá thuê và mức tiêu thụ đều giảm. Nhiều chủ nhà đã giảm giá mạnh để thu hút khách thuê và sẽ tạo ra sự cạnh tranh lớn cho phân khúc căn hộ dịch vụ tại Việt Nam.

Các khoản đầu tư nước ngoài lớn là chìa khoá để hỗ trợ phân khúc này

Việt Nam vẫn kiên cường bất chấp những thách thức của đại dịch Covid-19, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam ngày một tăng, với 10,13 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong 3 tháng đầu năm tính đến ngày 20/3, tăng 18,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự đầu tư vào nhiều lĩnh vực ở Việt Nam chắc chắn sẽ giúp thu hút nhiều lao động nước ngoài và đây sẽ là chìa khoá giúp hồi sinh phân khúc căn hộ dịch vụ tại Việt Nam.

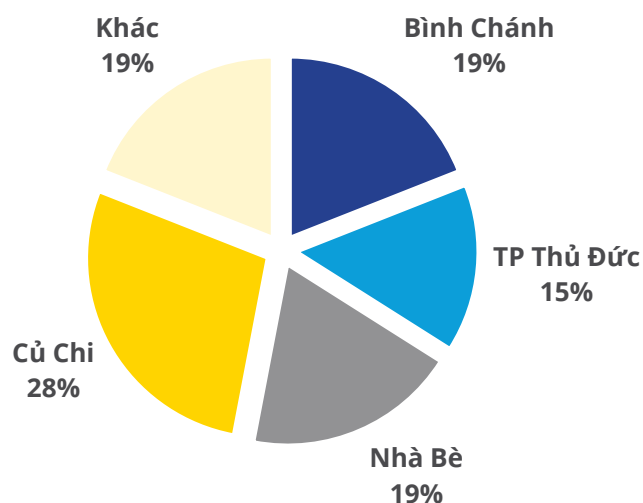
Công Nghiệp - Nguồn Cung

Không có nguồn cung mới trong quý 1 2021

Thành phố Hồ Chí Minh

Không có nguồn cung mới được ghi nhận tại thị trường TPHCM trong quý 1 2021. Tổng số khu công nghiệp tại TPHCM vẫn đang giữ ở con số 18, cung cấp cho thị trường khoảng 3.700 ha đất công nghiệp cho thuê. Theo một số nguồn tin xác thực, thành phố vừa trình đề xuất lên chính phủ để thành lập dự án khu công nghiệp công nghệ cao có diện tích lên đến 384 ha ở huyện Hóc Môn và dự kiến sẽ có thông báo chính thức trong quý tới.

Biểu đồ 22: Tp.HCM – Khu công nghiệp, Nguồn cung theo quận



Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 12: TP.HCM – Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

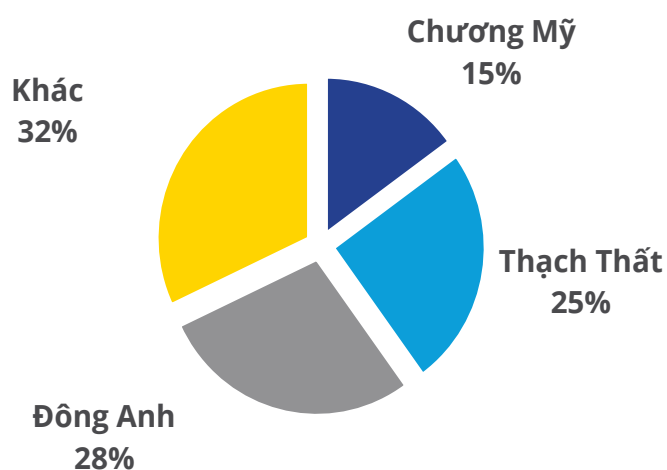
Khu công nghiệp	Vị trí	Khu vực (ha)
Khu công nghiệp Lê Minh Xuân – Giai đoạn 2	Bình Chánh	338
Vĩnh Lộc I – Giai đoạn 3	Bình Chánh	200
Khu công nghiệp Vĩnh Lộc III	Bình Chánh	210
Khu công nghiệp Phong Phú	Nhà Bè	1.000

Nguồn: Colliers Việt Nam

Hà Nội

Trên địa bàn Hà Nội hiện nay đang có chín khu công nghiệp đang hoạt động, cung cấp cho thị trường 1.369 ha đất công nghiệp. Do tác động từ làn sóng thứ ba của dịch COVID-19 vào tháng hai cũng như một số vấn đề pháp lý, các chủ đầu tư khu công nghiệp tại Hải Dương và Hà Nội hiện vẫn tạm hoãn ngày đi vào hoạt động của các dự án mới. Mặt khác, thành phố Hà Nội đang có kế hoạch triển khai xây dựng một cụm công nghiệp bắt đầu từ quý 1 2021, sau đó sẽ là 23 cụm vào quý 2, 13 cụm vào quý 3 và 6 cụm còn lại sẽ được khởi công vào quý cuối cùng của năm 2021.

Biểu đồ 23: Hà Nội – Khu công nghiệp, nguồn cung theo quận



Nguồn: Colliers Việt Nam

Bảng 13: Hà Nội – Khu công nghiệp, Nguồn cung tương lai

Khu công nghiệp	Vị trí	Khu vực (ha)
Khu công nghiệp Quang Minh II	Mê Linh	266
Khu công nghiệp Thanh Mỹ - Xuân Sơn	Sơn Tây	108
Khu công nghiệp Sóc Sơn	Sóc Sơn	340
Khu công nghiệp Sóc Sơn II	Sóc Sơn	204
Khu công nghiệp Phúc Thọ	Phúc Thọ	74

Nguồn: Colliers Việt Nam

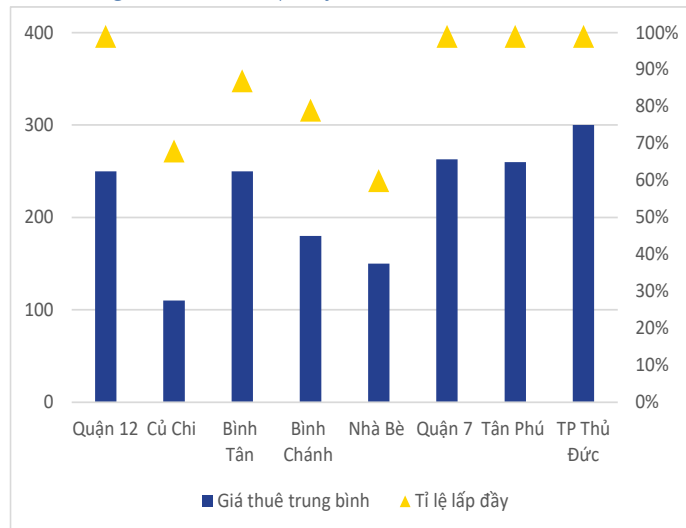
Công Nghiệp - Tình hình hoạt động

Tỷ lệ lấp đầy và giá chào thuê trung bình vẫn cao tại Hà Nội và TPHCM

Thành phố Hồ Chí Minh

Giá chào thuê trung bình cho đất công nghiệp tại TPHCM trong ba tháng đầu năm 2021 được ghi nhận vào khoảng 165 USD/m²/kỳ- không có sự thay đổi nhiều so với quý 4 năm 2020. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp TPHCM luôn giữ mức cao hơn 85% nên nhìn chung, ảnh hưởng của đợt Covid-19 thứ 3 vào tháng 2/2021 cũng như thời gian nghỉ Tết dài ngày, hoạt động công nghiệp tại TPHCM không có nhiều thay đổi so với quý trước.

Biểu đồ 24: Thành phố Hồ Chí Minh – Khu công nghiệp, Giá thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers Việt Nam

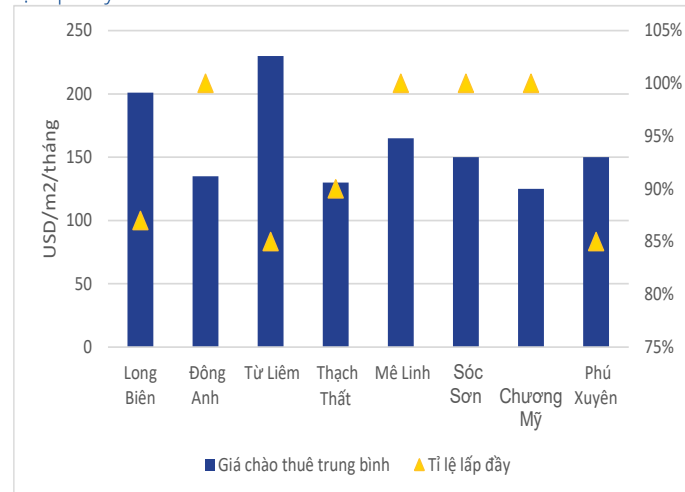


Hình 24: Khu chế xuất Tân Thuận, Tp.HCM

Hà Nội

Tương tự như thị trường TP.HCM, do làn sóng thứ ba của dịch Covid-19 và thời gian nghỉ Tết kéo dài nên thị trường công nghiệp tại Hà Nội không có nhiều biến động. Giá chào thuê đất trung bình duy trì ở mức 140 USD / m² / kỳ và tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 90%. Trước tình hình giá thuê đất ngày càng tăng, nhiều nhà đầu tư đã bắt đầu chuyển hướng tìm kiếm đất công nghiệp ở các tỉnh lân cận như Hưng Yên, Hải Dương hay Bắc Ninh, nơi có giá thuê đất thấp hơn và quỹ đất dồi dào hơn.

Biểu đồ 25: Hà Nội – Khu công nghiệp, Giá thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: Colliers Việt Nam



Hình 25: Khu Công nghiệp Nam Thăng Long, Hà Nội

Công Nghiệp - Triển Vọng

Nhiều yếu tố thuận lợi thúc đẩy nhu cầu bất động sản công nghiệp

Giá thuê đất cao tại các thành phố lớn khiến các nhà đầu tư tập trung vào các tỉnh khác

Nhu cầu đất công nghiệp, nhà xưởng và kho bãi tăng cao đã khiến giá thuê tại các Khu công nghiệp (KCN) trong hoặc gần các thành phố lớn tăng cao. Điều này sẽ đặc biệt ảnh hưởng đến các ngành có tỷ suất lợi nhuận thấp hơn, chẳng hạn như dệt may và đồ nội thất. Để duy trì khả năng cạnh tranh của Việt Nam trên toàn cầu, cần có thêm nguồn cung đất công nghiệp để đáp ứng nhu cầu.

Trên thực tế, có một lượng ổn định các KCN mới đang chờ phê duyệt và xây dựng để đáp ứng lượng khách thuê ngày một tăng tại Việt Nam. Các tỉnh ở khu vực phía Nam có kế hoạch mở rộng các khu công nghiệp (KCN) để thu hút đầu tư nước ngoài. Ví dụ, tỉnh Long An đã được phê duyệt bổ sung ba KCN mới vào quy hoạch quốc gia, KCN Sài Gòn - Mê Kông có diện tích 200 ha, KCN Tân Tập có diện tích 654 ha và KCN Lộc Giang có diện tích 466 ha. Sáu địa phương của tỉnh Đồng Nai như các huyện Long Thành, Cẩm Mỹ, Thống Nhất, Trảng Bom, Nhơn Trạch và thành phố Long Khánh có kế hoạch xây dựng thêm các KCN, mỗi KCN từ 200ha đến 900ha, để giải quyết tình trạng thiếu diện tích.



Hình 26: Khu Công Nghiệp Tân Tạo, Tp.HCM

Thương mại điện tử thúc đẩy nhu cầu công nghiệp

Năm 2019, chính phủ đã phê duyệt kế hoạch tổng thể phát triển thương mại điện tử quốc gia giai đoạn 2021-2025 và đặt mục tiêu ngành thương mại điện tử sẽ tăng trưởng 25% mỗi năm, đạt 35 tỷ USD với hơn một nửa dân số mua sắm trực tuyến vào cuối năm 2025. Thị trường thương mại điện tử phát triển nhanh chóng, được thúc đẩy nhanh chóng trong đại dịch Covid-19, sẽ thúc đẩy nhu cầu kho hàng tại nhiều thị trường ở Việt Nam.

Bối cảnh chính trị toàn cầu và sự không chắc chắn thúc đẩy tăng trưởng công nghiệp

Một số sự kiện chính trị quan trọng trên toàn cầu đã thúc đẩy ngành công nghiệp của Việt Nam trong vài năm qua. Thứ nhất, nhiều nhà sản xuất đã chuyển từ Trung Quốc sang Việt Nam để đa dạng hóa chuỗi cung ứng và mạng lưới vận chuyển vì cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung và đại dịch Covid-19. Việt Nam trở thành trạm trung chuyển để tránh thuế quan của Mỹ, và khi Bắc Kinh đình chỉ hoạt động sản xuất để ngăn chặn sự bùng phát, nó đã làm gián đoạn chuỗi cung ứng và giúp Việt Nam trở thành một lựa chọn thay thế hàng đầu cho Trung Quốc.

Tại Myanmar, sự thu hẹp sức mạnh của quân đội gần đây có khả năng thúc đẩy ngành sản xuất của Việt Nam vì một số nhà máy thuộc sở hữu của các nhà đầu tư Trung Quốc đã bị hư hại trong khu công nghiệp Hlaingthaya ở thủ đô thương mại Yangon. Với sự bất an ngày càng tăng, Việt Nam đang thể hiện mình là một giải pháp thay thế an toàn và khả thi.

Điện tử giúp Việt Nam trở thành trung tâm sản xuất và xuất khẩu nhiên liệu hàng đầu

Tổng cục Thống kê cho biết về xuất khẩu, điện thoại thông minh và linh kiện tăng 9,3%, đạt tổng kim ngạch xuất khẩu 14,1 tỷ USD. Samsung Electronics là công ty đóng góp chính, khi tập đoàn này vận hành hai nhà máy điện thoại thông minh lớn ở Bắc Ninh và Thái Nguyên ở phía Bắc và sản xuất một nửa sản lượng toàn cầu tại Việt Nam. Samsung cũng đang xây dựng một cơ sở nghiên cứu lớn ở trung tâm Hà Nội để tập trung đầu tư vào Việt Nam. Các kế hoạch phát triển của Foxconn tại Thanh Hóa đã thu hút hàng loạt nhà sản xuất linh kiện điện tử, chuyên cung cấp nguyên liệu cho các nhà đầu tư lớn. Đầu năm nay, Công ty Intel Products Việt Nam đã tăng vốn đầu tư thêm 475 triệu USD, nâng tổng vốn đầu tư lên hơn 1,5 tỷ USD. Những xu hướng này dự kiến sẽ thúc đẩy ngành công nghiệp của Việt Nam.



Hình 27: Samsung Electronics Việt Nam

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.

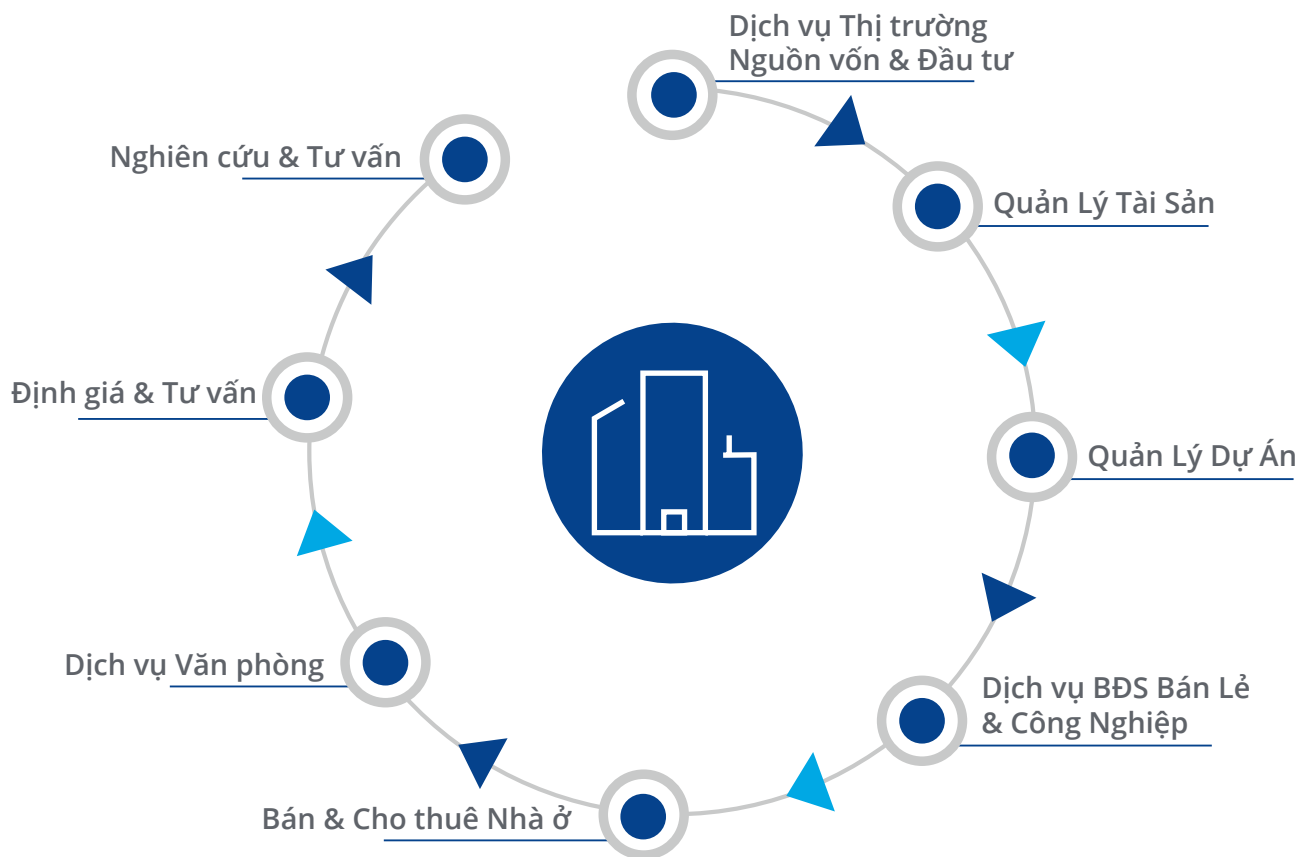
IP: Khu công nghiệp

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

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.

Tối đa hóa tiềm năng tài sản của bạn



Với một đội ngũ chuyên gia về tất cả loại tài sản và dịch vụ, chúng tôi đầu tư vào các mối quan hệ để tạo ra giá trị lâu dài. Đối với chúng tôi, tinh thần làm việc hợp tác là chìa khóa để cung cấp giá trị cho tài sản của bạn.

Đội ngũ chuyên gia nghiên cứu thị trường của chúng tôi

David Jackson

Tổng Giám Đốc | Colliers Việt Nam
+84 906 925 935
david.jackson@colliers.com

Winnie Lam

Giám Đốc Vận Hành | Colliers Việt Nam
+84 765 595 616
winnie.lam@colliers.com

Colliers Việt Nam Ho Chi Minh City

Tầng 3, Deutsches Haus HCMC, 33 Lê Duẩn Blvd,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
+84 28 3827 5665

Tan Yuan Song (Sean)

Trưởng Phòng | Nghiên Cứu và Tư Vấn Thị Trường
+84 933 173 332
yuansong.tan@colliers.com

Như Khương

Trợ Lý Nghiên Cứu Cấp Cao | Nghiên Cứu và Tư Vấn Thị Trường
+84 909 680 997
nhu.khuong@colliers.com

Hà Nội

Tầng 2, Toong IPH, 241 Xuân Thủy
Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam
+84 24 6294 3393

Colliers International does not give any warranty in relation to the accuracy of the information contained in this report. If you intend to rely upon the information contained herein, you must take note that the information, figures and projections have been provided by various sources and have not been verified by us. We have no belief one way or the other in relation to the accuracy of such information, figures and projections. Colliers International will not be liable for any loss or damage resulting from any statement, figure, calculation or any other information that you rely upon that is contained in the material.
© Colliers International 2020.



colliers.com/vi-vn

