



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

BÁO CÁO SƠ BỘ DỰ ÁN

DỰ ÁN CHUNG CƯ HIỆP PHÚ GIA – QUẬN 9



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ DỰ ÁN



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

GIỚI THIỆU VỀ DỰ ÁN

TÊN DỰ ÁN

Khu nhà ở cao tầng – Cao ốc văn phòng tại phường Hiệp Phú, Quận 9

SẢN PHẨM ĐẦU RA CỦA DA

Trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, căn hộ chung cư

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty TNHH Hiệp Phú Gia

ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN

Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh

NGUỒN GỐC ĐẤT

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

GIỚI THIỆU VỀ DỰ ÁN

QUY MÔ ĐẦU TƯ

>10.000 tỷ đồng

DIỆN TÍCH ĐẤT

48,379.59 m²

CHỦ ĐẦU TƯ

Công ty TNHH Hiệp Phú Gia

SỐ TẦNG

18 - 27

SỐ CĂN HỘ

(Dự kiến) 546 căn hộ văn phòng và 2,226 căn hộ ở

HIỆN TRẠNG PHÁP LÝ



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

- Quyết định về chủ trương đầu tư
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng
- Các văn bản thẩm định, tham gia ý kiến của các cơ quan có liên quan trong việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch và thiết kế cơ sở
- Phương án đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng tái định cư
- Văn bản của các tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) về: thỏa thuận quy hoạch, thỏa thuận hoặc chấp thuận sử dụng hoặc đấu nối với công trình kỹ thuật bên ngoài hàng rào; đánh giá tác động môi trường, đảm bảo an toàn (an toàn giao thông, an toàn các công trình lân cận) và các văn bản khác có liên quan

HIỆN TRẠNG PHÁP LÝ



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

- Thỏa thuận thiết kế bờ kè bảo vệ công trình
- Cấp điện
- Cấp nước
- Thoát nước
- Cam kết an toàn về việc rà phá bom mìn, vật nổ.
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường
- Quyết định phê duyệt Báo cáo tác động môi trường
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy
- Quyết định / Công văn phê duyệt quy hoạch kiến trúc

HIỆN TRẠNG PHÁP LÝ



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

- Ý kiến về quy hoạch mặt bằng TL1/500 dự án Khu nhà ở cao tầng cho người thu nhập thấp – Cao ốc văn phòng tại địa điểm phường Hiệp phú, quận 9.
- Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500
- Kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500
- Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở
- Quyết định cấp đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc hợp đồng thuê đất đối với trường hợp không được cấp đất
- Giấy phép xây dựng
- Đã có GPXD - Đã thi công cọc khoan nhồi, tường vây và đào đất; làm móng tầng hầm của block A – chi tiết theo “Báo cáo tình trạng thi công khi chuyển giao của Golden Mark tháng 3/2011”.
- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư
- Quyết định cho Công ty TNHH Hiệp Phú Gia sử dụng đất tại phường Hiệp Phú, quận 9 để đầu tư xây dựng khu nhà chung cư cao tầng thương mại, văn phòng.

CÁC CHỈ TIÊU KIẾN TRÚC QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC CẤP PHÉP



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

CHỈ TIÊU	CẤP PHÉP
Diện tích khu đất	48,379.59 m ²
Mật độ xây dựng	28.2%
Mật độ cây xanh	12.44%
Tầng cao tối thiểu – tối đa	2 – 27 tầng
Hệ số sử dụng đất: dự kiến điều chỉnh	5.79



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

TIẾN ĐỘ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Đã thi công cọc khoan nhồi, tường vây và đào đất; làm móng tầng hầm của block A – chi tiết theo “Báo cáo tình trạng thi công khi chuyển giao của Golden Mark tháng 3/2011”.

NHU CẦU ĐẦU TƯ/CHUYỂN NHƯỢNG[?]

Mua đứt/nhận chuyển nhượng dự án

	A	B	C	
	Thông số dự án	ĐVT	Khối lượng	Diễn giải
1	Tổng diện tích đất	m2	48.379,59	45 tầng: trong đó 5 hầm chìm, 5 tầng văn phòng, 39 tầng căn hộ, 1 tầng kỹ thuật
2	Diện tích xây dựng nhà cao tầng	m2	18.743,00	
3	Diện tích xây dựng nhà thấp tầng	m2	-	
4	Diện tích TMDV	m2	3.782,00	
5	Diện tích đất giáo dục	m2	3.985,00	
6	Diện tích xây dựng ngoài nhà	m2	25.854,59	
7	Diện tích đất nền xây dựng nhà ở liên kế	m2	-	
8	Diện tích đất nền xây dựng nhà biệt thự	m2	-	
9	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở liên kế	m2	-	
10	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà biệt thự	m2	-	
11	Diện tích kinh doanh nhà ở liên kế	m2	-	
12	Diện tích kinh doanh nhà biệt thự	m2	-	
13	Diện tích sàn tầng hầm chung cư	m2	46.857,50	5 hầm
14	Diện tích sàn tầng kỹ thuật chung cư	m2	14.057,25	1 tầng
15	Diện tích xây dựng sàn văn phòng (5 tầng khối)	m2	70.286,25	5 tầng
16	Diện tích kinh doanh sàn văn phòng (5 tầng khối)	m2	49.200,38	70%
17	Diện tích xây dựng sàn căn hộ (29 tầng)	m2	548.232,75	39 tầng
18	Diện tích kinh doanh sàn căn hộ	m2	383.762,93	70%
19	Tổng diện tích KD nền nhà phố (liên kế + biệt thự)	m2	-	
20	Mật độ xây dựng toàn khu	%	28,0%	
21	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	5,70	
22	Tầng cao	tầng	max 45F	
23	Giá thành bán 01 căn nhà liên kế BQ dự kiến	Nghìn đồng		
24	Giá thành bán 01 căn nhà biệt thự BQ dự kiến	Nghìn đồng		
25	Giá thành bán 01 căn chung cư BQ dự kiến	Nghìn đồng	3.000.000	DT căn hộ BQ: '60 m2
26	Chi phí xây dựng tầng hầm	Nghìn đồng	18.000	
27	Chi phí xây dựng tầng 1-5	Nghìn đồng	12.000	
28	Chi phí xây dựng tầng 6-29	Nghìn đồng	12.000	

29	Chi phí xây dựng tầng kỹ thuật	Nghìn đồng	7.000	
30	Chi phí xây dựng ngoài nhà	Nghìn đồng	2.000	
31	Chi phí xây dựng nhà phố liên kế	Nghìn đồng	-	
32	Chi phí xây dựng nhà biệt thự	Nghìn đồng	-	
33	Chi phí giá đất (bàn giao quỹ đất)	Nghìn đồng	82.000	3.967.126.380
34	Chi phí thuế đất chuyển mục đích	Nghìn đồng		Giá bán bao gồm tiền chuyển MDSDD
35	Chi phí pháp lý dự án	Nghìn đồng		Giá bán bao ra GPXD
36	Chi phí thiết bị, vật tư	%	15%	% chi phí xây lắp
37	Chi phí quản lý dự án	%	5%	% chi phí xây lắp
38	Chi phí tư vấn đầu tư	%	2%	% chi phí xây lắp
39	Chi phí marketing	%	8%	% chi phí xây lắp
40	Chi phí đòn bẩy tài chính	%	10%	% chi phí xây lắp
41	Chi phí dự phòng	%	5%	% chi phí xây lắp
42	Giá bán tầng dịch vụ tầng 1-5 (TM, shophouse)	Nghìn đồng	60.000	Giá năm sau tăng 5% so với năm trước
43	Giá bán căn hộ (tầng 6-29) - bao gồm VAT	Nghìn đồng	50.000	Giá năm sau tăng 5% so với năm trước
44	Giá bán nền nhà phố (nhà thô) liên kế BQ - bao gồm VAT	Nghìn đồng		
45	Giá bán nền biệt thự (nhà thô) - bao gồm VAT	Nghìn đồng		
46	Tiến độ phân bổ vốn đầu tư	%		Năm 1: 70%, năm 2: 20%, năm 3: 10%
47	Chi phí tài chính			
48	- Thời gian vay dự án	năm	3	
49	- Lãi suất	%	10%	
50	- Tỷ lệ vay	%	70%	VTC 30%
51	- Phương thức trả nợ: G+L trả đều, lãi tính trên dư nợ giảm dần			
52	Thời gian khấu hao	năm	20	
53	Số lượng nền liên kế	căn	-	
54	Số lượng nền biệt thự	căn	-	
55	Số lượng căn hộ chung cư	căn		

			ĐVT: Nghìn đồng
STT	Nội dung	Case 35F	Case 45F (adjust)
1	Tổng mức đầu tư	11,500,000,000	13,000,000,000
2	- Dự toán xây dựng	5,300,000,000	6,500,000,000
3	Doanh thu dự kiến	18,000,000,000	23,000,000,000
4	Lợi nhuận sau thuế dự kiến	4,800,000,000	7,500,000,000
5	NPV	> 0	> 0
6	IRR	12%	18%

★ Mọi thông số tính toán dựa trên phương án dự kiến điều chỉnh các hệ số xây dựng dự án



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ LỢI THẾ KINH DOANH CỦA DỰ ÁN

TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Dự án nằm tại quận 9, là một trong những quận lớn nhất ở khu Đông Tp.Hồ Chí Minh đã được tập trung quy hoạch phát triển thành “Trung tâm công nghệ cao” của Tp.HCM với Khu công nghệ cao (SHTP).

Với chính sách phát triển hạ tầng của thành phố hướng mạnh vào khu vực phía Đông, bất động sản quận 9 những năm gần đây nóng hơn bao giờ hết, với loạt dự án đầu tư trọng điểm như cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm, đại lộ Võ Văn Kiệt, cầu Sài Gòn 2... Hàng loạt các tuyến đường giao thông mang tính quyết định như cao tốc Long Thành – Dầu Giây, Vành đai 2, Cầu Phú Mỹ, đường Song Hành, Xa Lộ Hà Nội, Metro...Cùng các con đường huyết mạch của quận 9 như: Đỗ Xuân Hợp, Nguyễn Duy Trinh được khai thông, mở rộng. Khi giao thông, cơ sở hạ tầng phát triển, quận 9 dần trở thành cửa ngõ giao thông của thành phố, là con đường dẫn về các tỉnh miền Trung, miền Bắc Việt Nam.

TỔNG QUAN VỀ KHU VỰC



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Ngoài ra quận 9 cũng là cửa ngõ du lịch với các địa điểm du lịch nổi tiếng như Vũng Tàu, Nha Trang, Đà Lạt, Phan Thiết.

Như vậy có thể thấy tiềm năng to lớn của quận 9 không dừng lại ở vị trí vàng, hạ tầng hoàn chỉnh, giao thông xuyên suốt mà còn là động lực phát triển của địa bàn này là được chọn làm quy hoạch khu Đô thị trí thức và Công nghệ cao. Nhu cầu về bất động sản nhà ở, văn phòng tại khu vực này được dự báo tăng cao trong các năm tiếp theo và vị trí tiềm năng cho các dự án bất động sản cao tầng thực hiện.

VỊ TRÍ CỦA DỰ ÁN



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Vị trí dự án nằm ngay mặt tiền đường Lê Văn Việt – là một trong những tuyến đường chính của trung tâm quận 9; thuận tiện kết nối giao thông đến các khu vực quan trọng của thành phố Hồ Chí Minh như các quận huyện trung tâm Sài Gòn, Khu công nghệ cao, làng đại học Quốc Gia, sân golf Thủ Đức, gần tuyến metro

VỊ TRÍ KHU ĐẤT



VỊ TRÍ KHU ĐẤT



ƯU THẾ NỔI BẬT

Vị trí vàng tại khu vực trung tâm phía đông TPHCM

Richland Hill tọa lạc ở mặt chính đường Lê Văn Việt là trung tâm của Quận 9 thuộc khu vực phía Đông Tp.HCM. Từ **Richland Hill** dễ dàng kết nối với mọi khu vực quan trọng trong thành phố.



TRUNG TÂM QUẬN 1



KHU ĐÔ THỊ THỦ THIÊM



KHU CÔNG NGHỆ CAO



ĐẠI HỌC QUỐC GIA TP.HCM



SÂN GOLF 36 LỖ THỦ ĐỨC



KHU DL SƯỜI TIỀN



TỪ RICHLAND HILL
ĐẾN TÂN SƠN NHẤT : 20'
ĐẾN CHỢ BÊN THÀNH : 10'



METRO DEPOT

VÕ VĂN KIẾT

NHÀ HÁT T. PHỐ

BA SƠN NGUYỄN HỮU CẢNH

HÀNG XANH

CẦU SÀI GÒN

HÀM THỦ THIÊM

ĐÀO KIM CƯỜNG

ĐI CẦU PHÚ MỸ

ĐI CẢNG CÁT LÁI

ĐỒNG VĂN CỎNG

MAI CHÉ THỌ

RICHLAND HILL

XA LỘ HÀ NỘI

METRO STOP

TUYẾN METRO

NGÃ TƯ THỦ ĐỨC

ĐHQG TP.HCM

SHTP

KHU CÔNG NGHỆ CAO

METRO DEPOT

SÂN GOLF 36 LỖ

ĐI LONG BÌNH

NGUYỄN DUY TRINH

CAO TỐC TP.HCM - LONG THÀNH - DẦU GIẤY

ĐI SÂN BAY LONG THÀNH

ĐI TP VŨNG TÀU

THẾ ĐẤT



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Lô đất dự án nằm trong cụm dự án quy hoạch dân cư tổng thể, hình dáng đất phù hợp phát triển nhà cao tầng, căn hộ văn phòng và có lợi thế cạnh tranh từ mật độ lớn dành cho hình thành công viên cây xanh, tạo cảnh quan và tiện ích cho dự án.

TIỆN ÍCH XUNG QUANH

Khu dân cư hiện hữu, thuận tiện giao thông, tiện ích sống đầy đủ.



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC



THỊ TRƯỜNG KHU VỰC XUNG QUANH DỰ ÁN



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Định vị sản phẩm: các dự án trong địa bàn đa phần là căn hộ chung cư hạng trung, bình dân nằm trong khuôn viên đất nhỏ hẹp; diện tích đất dự án phù hợp khai thác (1) căn hộ nhà ở và (2) căn hộ văn phòng, có mật độ ngoài xây dựng lớn, phù hợp tạo không gian sống, môi trường xanh cạnh tranh hơn so với các dự án lân cận.

ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ Ở VÀ VĂN PHÒNG



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Các thông tin đánh giá được tham khảo từ các đánh giá thống kê, phân tích của các đơn vị như Savills, CBRE, JLL – Joneslanglasalle, DKRA Việt Nam

NHU CẦU CĂN HỘ Ở



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CUNG:

Hơn 2 năm qua, trước và sau thông tin TP Thủ Đức được thành lập trên cơ sở sáp nhập ba quận 2, 9 và Thủ Đức, thị trường bất động sản khu vực này liên tục xuất hiện biến động về giá. Giá căn hộ ở TP Thủ Đức liên tục tăng, thiết lập đỉnh mới do nhu cầu lớn song nguồn cung khan hiếm. Số liệu từ CBRE cho biết, nguồn cung căn hộ chào bán ra thị trường trong năm 2021 và đầu năm 2022 đã giảm mạnh và rơi xuống mức thấp nhất kể từ năm 2015. Tình trạng khan hiếm sẽ tiếp diễn trong thời gian tới vì số dự án được phê duyệt rất ít, sẽ khiến giá căn hộ nhích lên. Từ mức trung bình vào khoảng 38-40 triệu đồng/m², giá căn hộ tại TP Thủ Đức hiện vào khoảng 55-60 triệu đồng, căn hộ cao cấp có mức giá 80-90 triệu đồng.

NHU CẦU CĂN HỘ Ở



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CUNG:

Đặc biệt, một vài chung cư mới mở bán trên địa bàn TP Thủ Đức còn gây ngỡ ngàng khi công bố mức giá xấp xỉ 100 triệu đồng/m². Đây là mức giá chưa từng thấy ở khu vực này. Theo ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn khu vực phía Nam, trong quý 1/2022, nguồn cung chào bán thấp đang khiến giá bán căn hộ tại TP.HCM tiếp tục tăng ở hầu hết các phân khúc, từ bình dân, trung cấp, cao cấp, siêu sang với mức giá tăng từ 3-5%. Nếu giai đoạn 2019, TP.HCM biến mất các dự án có giá dưới 25 triệu đồng/m², 2020-2021 biến mất các dự án dưới 35 triệu đồng/m², thì đến quý 1/2022 các dự án dưới 45 triệu đồng/m² cũng đã biến mất. Đặc biệt, phần lớn nhu cầu tìm mua căn hộ tại TP.HCM đều đang tập trung về khu vực TP Thủ Đức, tầm giá được tìm kiếm nhiều nhất vẫn ở ngưỡng trên dưới 40 triệu/m².

NHU CẦU CĂN HỘ Ở



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CUNG:

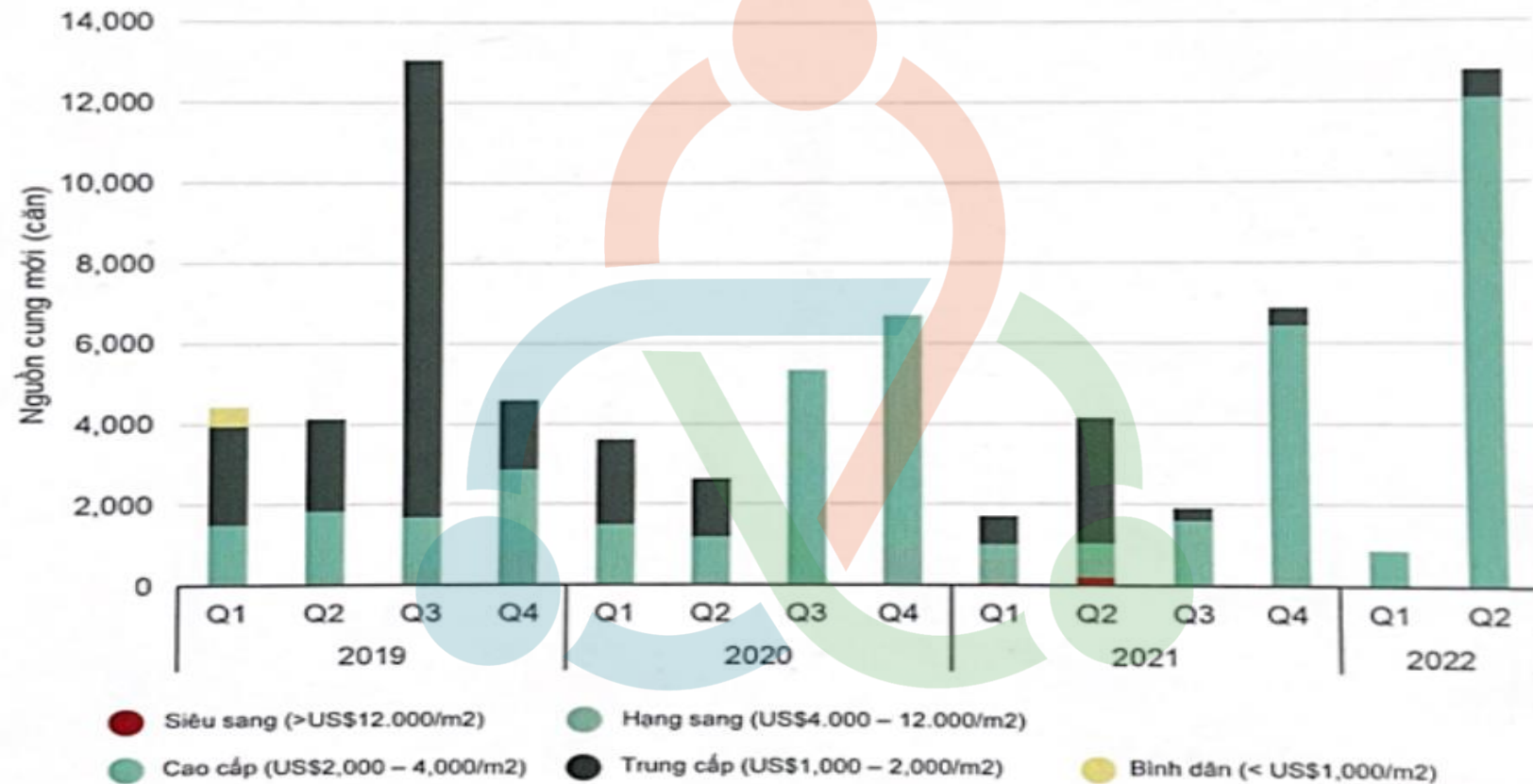
TP. Thủ Đức hiện cũng là khu vực tập trung nhiều dự án chuẩn bị chào bán nhất trong quý 2/2022 nhưng phần lớn có giá bán khá cao, từ 55-90 triệu/m². Ông David Jackson, Tổng Giám đốc Colliers Việt Nam cũng cho biết, giá bất động sản tại TP Thủ Đức đang liên tục lập đỉnh mới trong những tháng gần đây. Giá căn hộ trung bình tại thị trường này hiện rơi vào khoảng 60-75 triệu/m². Nguồn cung căn hộ có giá dưới 50 triệu đồng/m² thời điểm này trở thành hàng hiếm, dự án giá dưới 40 triệu/m² chỉ còn xuất hiện ở địa phận Bình Dương.

NHU CẦU CĂN HỘ Ở



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Nguồn cung mới, Căn hộ Bán TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư vấn CBRE Việt Nam, Quý 2/2022*.

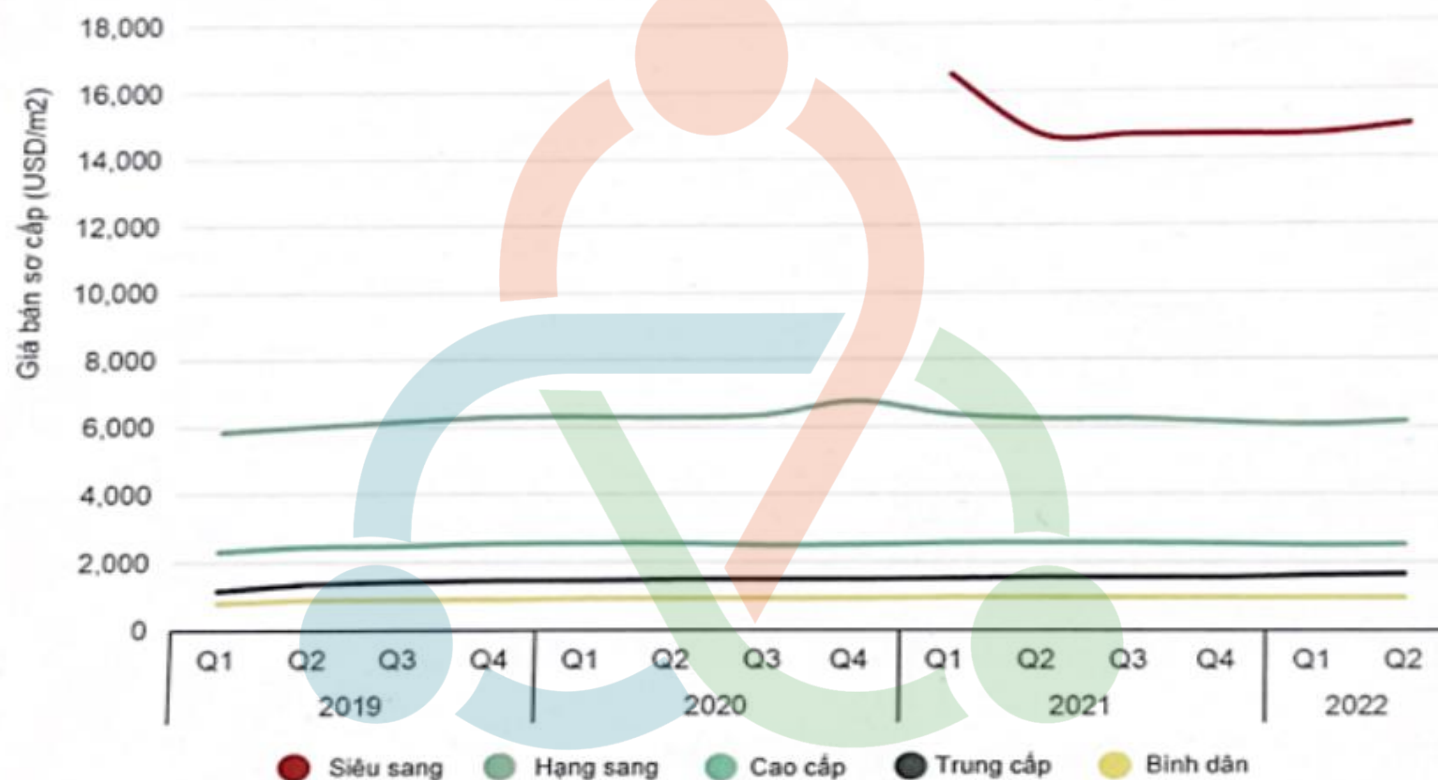
(*) Tính đến thời điểm thực hiện báo cáo.

NHU CẦU CĂN HỘ Ở



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Giá bán sơ cấp, Căn hộ Bán TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2/2022*.

(*) Tính đến thời điểm thực hiện báo cáo.

Giá sơ cấp bình quân: USD/m² (không bao gồm thuế VAT và được tính trên diện tích thông thủy). Giá bán sơ cấp theo dõi tất cả các dự án còn sản phẩm để bán từ chủ đầu tư trong quý nghiên cứu, không chỉ bao gồm các dự án mới mở bán.

NHU CẦU CĂN HỘ Ở



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CẦU:

Tình hình diễn biến tương tự tại Quận 9 và Quận Thủ Đức. Nguồn cung căn hộ của Quận 9 và Quận Thủ Đức có sự hồi phục đồng đều trong tháng 3/2022 khi tăng lần lượt khoảng 16% và 23% so với tháng trước, nhưng vẫn thấp hơn ngưỡng tin đăng rao bán vào đầu năm từ 13% - 16%. Xét về nguồn cầu quan tâm các căn hộ tại đây, chỉ số về lượng tìm kiếm tăng cùng chiều so với lượng cung của thị trường, với mức tăng trưởng lần lượt cho hai khu vực này so với tháng 2/2022 là 27% đối với Quận 9 và 19% đối với Quận Thủ Đức. Điều này chứng tỏ nhu cầu cho phân khúc căn hộ chung cư ở hai khu vực vẫn đang rất lớn và nhiều khả năng nguồn cung hiện tại là chưa đủ để đáp ứng được.

KHẢO SÁT GIÁ



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Khảo sát giá căn hộ quanh khu vực dự án: Mức giá bán căn hộ bình quân từ 40-50 tr/m².



NHU CẦU THUÊ VĂN PHÒNG



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CUNG:

Với nhiều thế mạnh về khả năng hội nhập và phát triển, TP HCM cũng đã thành lập khu đô thị sáng tạo phía Đông với tên gọi Thành phố Thủ Đức, bao gồm quận 9, quận 2 và Thủ Đức. Trong những năm qua, với chính sách phát triển các đô thị vệ tinh, mở rộng lõi trung tâm để giãn dân, đáp ứng nhu cầu nhà ở, TP HCM đã rót hàng trăm nghìn tỷ đồng đầu tư hạ tầng cho các quận cửa ngõ phía Đông. Hiện nay, nhiều khu dân cư đã và đang hình thành, thu hút người trẻ về quận 9 an cư, hình thành cộng đồng dân cư trí thức, văn minh, kéo theo sự phát triển của hệ thống trường học, phòng khám quốc tế, nhà hàng, spa, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng...

NHU CẦU THUÊ VĂN PHÒNG



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CUNG:

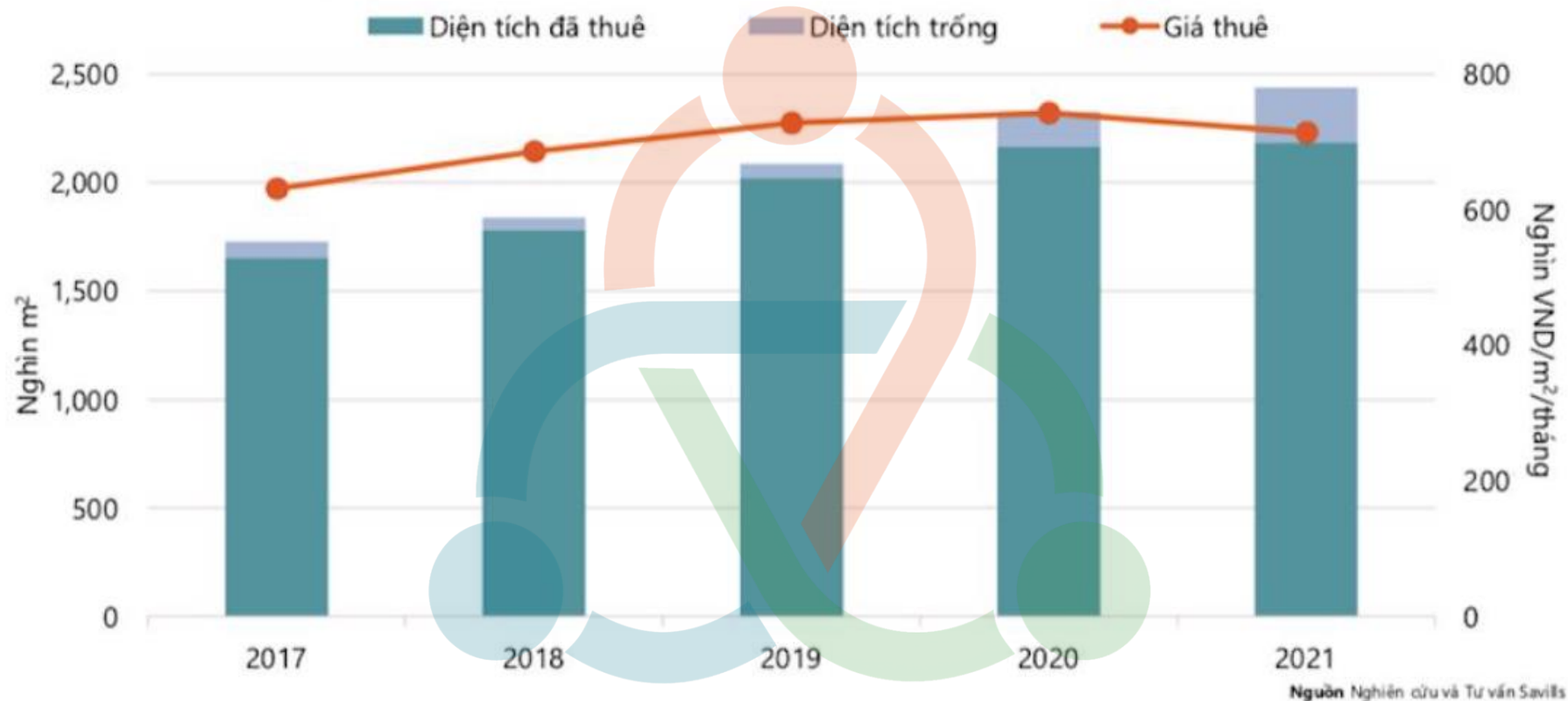
Theo các chuyên gia, đối tượng khách thuê chính của loại hình căn hộ dịch vụ là các chuyên gia người nước ngoài làm việc ở Việt Nam, khách du lịch hoặc công tác dài ngày, ngoài ra là số lượng nhỏ khách du lịch ngắn ngày. Tình hình cho thuê của phân khúc căn hộ dịch vụ cũng thường đạt mức từ 80-85% (thời điểm trước dịch Covid-19). Tại TP HCM, quận 9 nói riêng và TP Thủ Đức nói chung đang là những khu vực có tỷ lệ giao dịch sôi động, mở đầu cho cuộc đua rót vốn của các chủ đầu tư nhằm đáp ứng nhu cầu lớn về nhà ở cũng như cho thuê.

NHU CẦU THUÊ VĂN PHÒNG



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Tình Hình Hoạt Động Theo Năm



Tình hình hoạt động phân khúc văn phòng tại TP Hồ Chí Minh từ năm 2017 đến 2021.

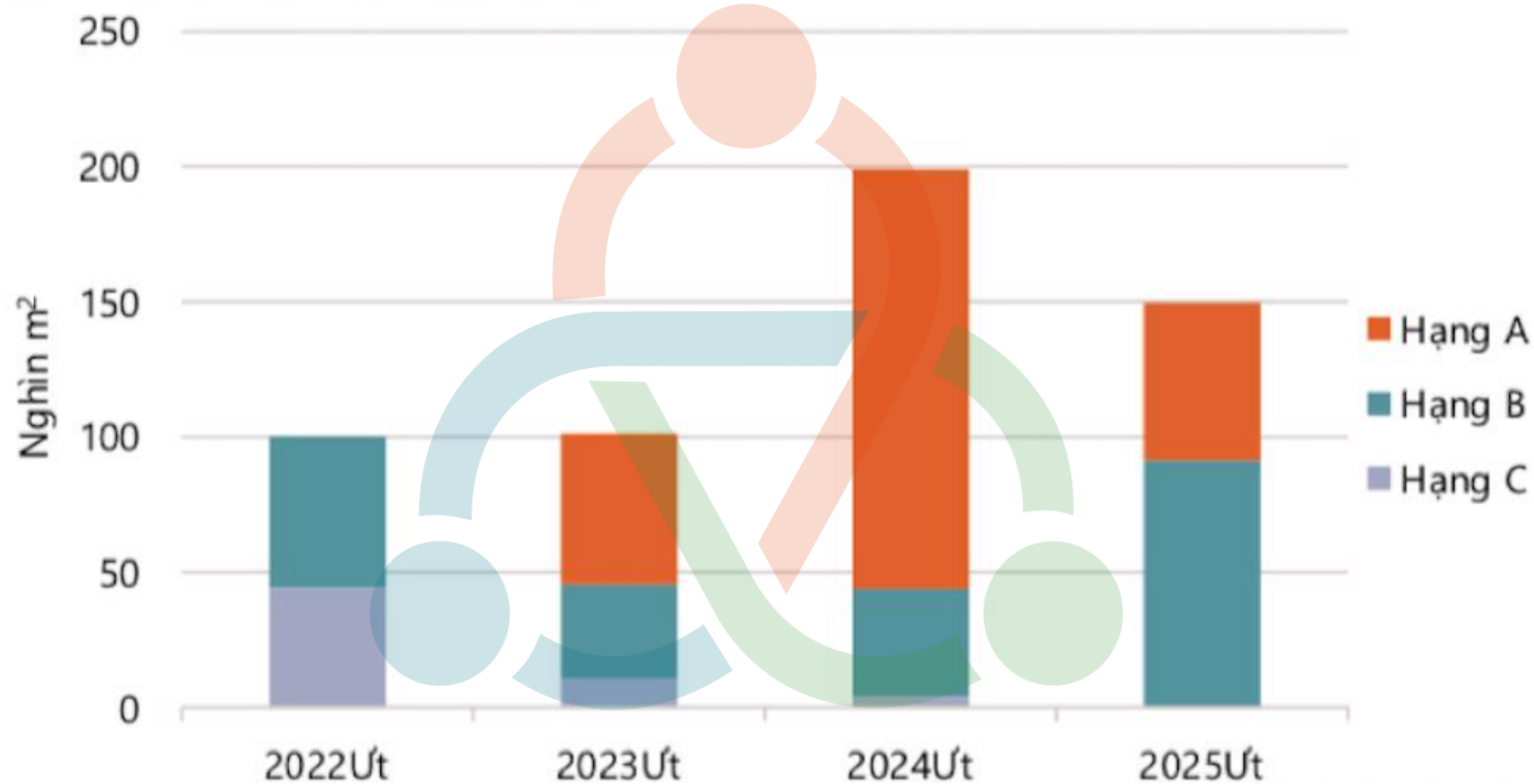
(Ảnh: Savills Việt Nam)

NHU CẦU THUÊ VĂN PHÒNG



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

Nguồn Cung Tương Lai đến 2025



Nguồn Nghiên cứu và Tư vấn Savills

NHU CẦU THUÊ VĂN PHÒNG



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CẦU:

Nhiều nhà đầu tư đón đầu cơ hội thị trường văn phòng tại TP Thủ Đức, khi hàng loạt công trình hạ tầng kết nối kinh tế liên vùng đều lấy nơi đây là hạt nhân. Trục đường huyết mạch vành đai 3 khi hoàn thành sẽ đi qua nhiều cụm cảng, khu công nghiệp, là điểm trung chuyển chính giữa TP Thủ Đức với trung tâm kinh tế Nhơn Trạch, Mỹ Phước - Tân Vạn, Cảng Cái Mép - Thị Vải, sân bay quốc tế Long Thành... Trong tương lai, hoạt động giao thương trên tuyến vành đai 3 sẽ sôi động, đây sẽ là điểm tập kết của làn sóng phát triển bất động sản công nghiệp, quy tụ nhiều doanh nghiệp trong, ngoài nước hoạt động ở lĩnh vực xuất nhập khẩu, logistics, kho vận...



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

NHU CẦU THUÊ VĂN PHÒNG

ĐÁNH GIÁ VỀ NGUỒN CẦU:

Không ít doanh nghiệp đang phát triển sản xuất tại Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu... có nhu cầu mở thêm văn phòng giao dịch tại TPHCM. Thay vì đặt văn phòng ở lõi trung tâm vừa không tiện về vị trí vừa gánh chi phí cao, việc lựa chọn một văn phòng diện tích vừa phải tại các tuyến đường chính của TP Thủ Đức là một trong những giải pháp khi vừa kề cận nhà xưởng sản xuất, vừa dễ dàng di chuyển đến các cụm cảng. TP Thủ Đức còn là địa hạt hấp dẫn với các doanh nghiệp start up, nhóm khách hàng có nhu cầu rất lớn với loại hình văn phòng quy mô vừa và nhỏ. Nhiều đơn vị cho biết không thể gồng gánh chi phí "cồng kềnh" có khả năng lên đến 1.800-2000 USD/tháng khi thuê văn phòng ở trung tâm, xu hướng tìm các căn hộ có công năng thiết kế làm văn phòng, diện tích vừa phải từ 60 -100m² tại TP Thủ Đức sẽ được thị trường ưa chuộng.



LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

HIỆN TRẠNG CỦA DỰ ÁN







LOC PHAT INVESTMENT CONSULTANT JSC

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!