

FIATO AIRPORT CITY

PHÂN TÍCH CĂN HỘ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ





PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG CHO THUÊ TẠI ĐỒNG NAI

CHO THUÊ NHÀ MẶT TIỀN

■ Diện tích ■ Cho thuê(Thấp) ■ Cho thuê (Cao) ■ Giá bán/m2(triệu đồng) ■ Giá bán/m ngang(triệu đồng)



Đặc tính:

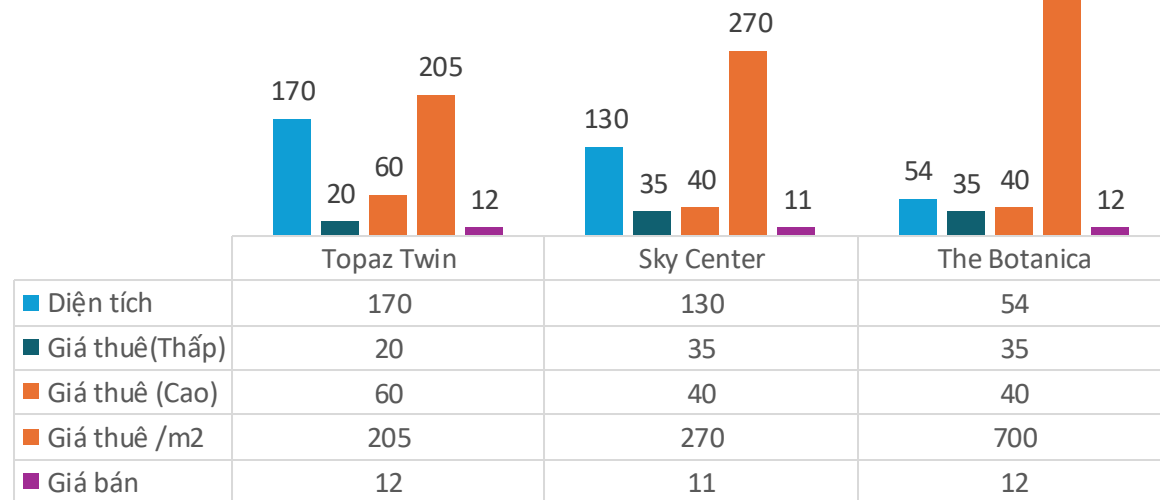
- Dễ nhận biết
- Thiếu tiện ích
- Tiếp cận dễ
- Thiếu chỗ đậu xe ô tô
- Ôn ào
- Giá cao

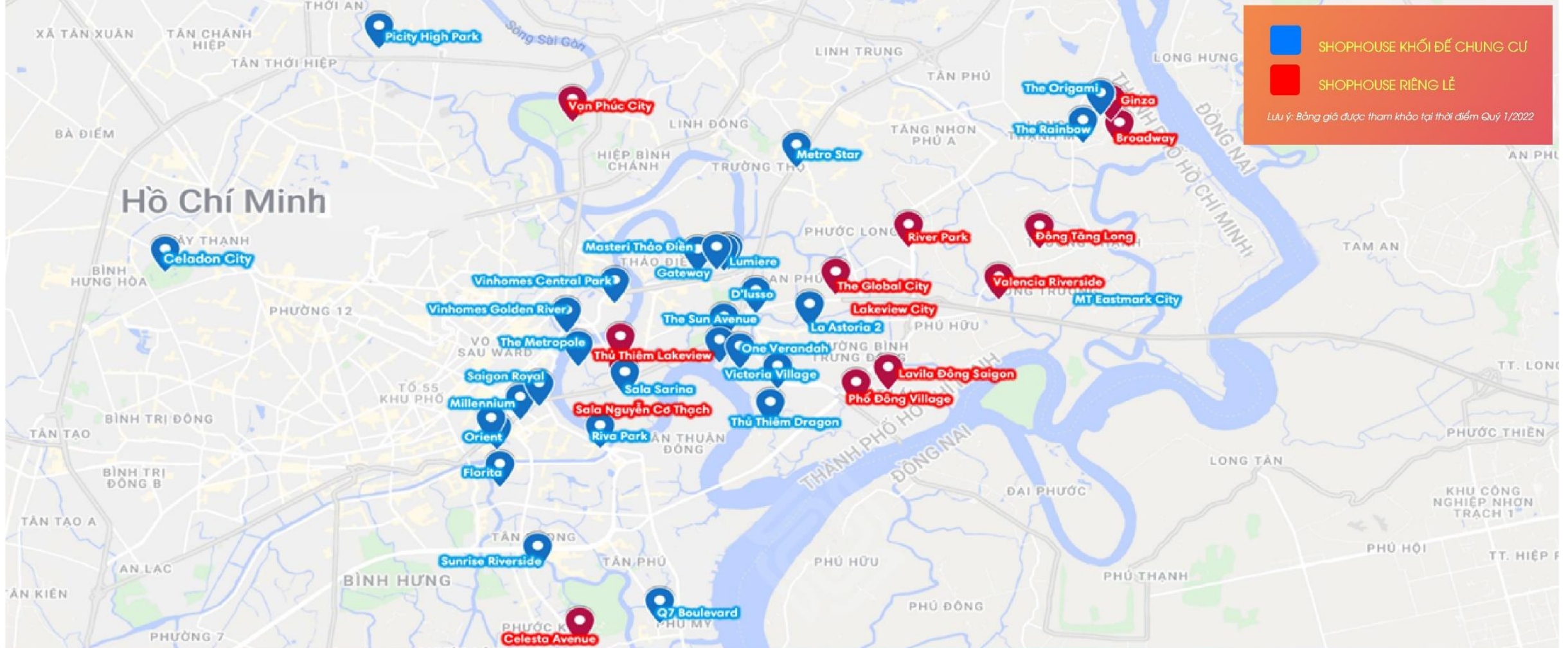
CHO THUÊ TMDV KHỎI ĐỀ



Đặc tính:

- Khối đế các tòa nhà căn hộ
- Gia tăng tiện ích cho Khu căn hộ, cư dân xung quanh
- Kết nối chuỗi tiện ích
- Phục vụ đa dạng đối tượng Khách hàng
- Chỗ đậu xe thoải mái ngay dưới tầng hầm
- Tiềm năng về cho thuê, nhận diện thương hiệu
- Tăng giá





BẢNG GIÁ THAM KHẢO SHOPHOUSE CÁC DỰ ÁN TẠI TP.HCM

Giá bán Shophouse Vạn Phúc City: **320 tr/m²**
 Giá bán Shophouse The Global City: **380 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Lakeview City: **250 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Thủ Thiêm Lakeview: **400 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Sala Nguyễn Cơ Thạch: **800 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Celesta Avenue: **250 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Lavila Đông Saigon: **140 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Phố Đông Village: **100 tr/m²**

Giá bán Shophouse River Park: **150 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Valencia Riverside: **70 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Đông Tăng Long: **100 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Ginza: **280 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Broadway: **260 tr/m²**
 Giá bán Shophouse The Origami: **160 tr/m²**
 Giá bán Shophouse The Rainbow: **170 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Metro Star: **105 tr/m²**

Giá bán Shophouse MT Eastmark City: **50 tr/m²**
 Giá bán Shophouse La Astoria 2: **70 tr/m²**
 Giá bán Shophouse One Verandah: **200 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Victoria Village: Đang cập nhật
 Giá bán Shophouse Thủ Thiêm Dragon: **75 tr/m²**
 Giá bán Shophouse The Sun Avenue: **180 tr/m²**
 Giá bán Shophouse D'Iusso: **130 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Lumiere Riverside: **180 tr/m²**

Giá bán Shophouse Gateway: **190 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Masteri Thảo Điền: **170 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Sala Sarina: **160 tr/m²**
 Giá bán Shophouse The Metropole: **260 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Vinhomes Central Park: **200 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Vinhomes Golden River: **280 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Saigon Royal: **230 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Millennium: **200 tr/m²**

Giá bán Shophouse Orient: **90 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Riva Park: **60 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Florita: **55 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Sunrise Riverside: **110 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Q7 Boulevard: **70 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Picity High Park: **80 tr/m²**
 Giá bán Shophouse Celadon City: **95 tr/m²**



LICESTORE

Tea

clothes

coffee

clothes

clothes

Let
make your
perfect
latte

PHỐ MẶT TIỀN THƯƠNG MẠI

Tâm điểm vàng
Nhơn Trạch



Chỉ
từ

59
TRIỆU/M²

550M
MẶT TIỀN

ĐƯỜNG TÔN ĐỨC THẮNG 10 LÀN XE

PHỐ MẶT TIỀN THƯƠNG MẠI

TÂM ĐIỂM VÀNG NHƠN TRẠCH

>550M MẶT TIỀN TÔN ĐỨC THẮNG (10 LÀN XE)

KEY BÁN HÀNG

1. VỊ TRÍ - SỨC HÚT THƯƠNG MẠI

- Mặt tiền Tôn Đức Thắng 10 làn xe.
- Kết nối trực tiếp Vành đai 3 – Metro – Cao tốc – Cảng biển

3. GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ

- Shophouse mặt tiền phố hữu hạn.
- Giá trị khai thác thương mại bền vững, thanh khoản cao

2. KHAI THÁC KINH DOANH 365 NGÀY

- Đón đầu lượng khách thương mại, khách du lịch, khách đưa đón sân bay.
- Phù hợp mọi mô hình kinh doanh linh hoạt.

4. LỢI NHUẬN & DÒNG TIỀN

- Vừa khai thác cho thuê / kinh doanh → vừa tăng giá vốn khi hạ tầng hoàn thiện.
- Cho thuê mặt bằng kinh doanh đa ngành.

KHAI THÁC PHỐ MẶT TIỀN THƯƠNG MẠI



● CHO THUÊ VĂN PHÒNG

Chi nhánh Ngân hàng, phòng vé máy bay, công ty lữ hành

● HỆ THỐNG SIÊU THỊ

Siêu thị ngành hàng tiêu dùng, gia dụng
Siêu thị 24/7

● DỊCH VỤ ĂN UỐNG F&B

Chuỗi Coffee thương hiệu lớn
Nhà hàng Nhật Bản, Hàn Quốc...

● VĂN PHÒNG CÔNG TY

Văn phòng đại diện, chi nhánh

FIATO
AIRPORT CITY

PHỐ MẶT TIỀN THƯƠNG MẠI



Tâm điểm vàng
Nhơn Trạch

Chỉ
từ

59
TRIỆU/M²

MẶT PHỐ

PHỐ THƯƠNG MẠI MẶT TIỀN

TÂM ĐIỂM VÀNG NHƠN TRẠCH

MẶT PHỐ SẦM UẤT TRONG LÒNG ĐÔ THỊ SÂN BAY

KEY BÁN HÀNG

1. LỢI THẾ TRỰC NỘI KHU

- Nằm tại tầng trệt khối căn hộ, ngay các tuyến đường nội khu rộng rãi, đông người qua lại. Tiếp cận trực tiếp cư dân của toàn khu FIATO AIRPORT CITY, tạo nguồn khách hàng ổn định, sẵn có.

2. PHỐ THƯƠNG MẠI KHÉP KÍN

- Các căn shophouse được bố trí liên tục, tạo thành dãy phố thương mại hiện đại, có lối đi bộ và bãi đỗ xe thuận tiện.
- Kết nối dễ dàng đến các tiện ích nội khu như công viên, hồ bơi, khu thể thao, nên đón lượng lớn cư dân mỗi ngày.

3. TỐI ƯU CÔNG NĂNG SỬ DỤNG

- Diện tích linh hoạt, thiết kế trần cao, dễ cải tạo để mở rộng không gian trưng bày.
- Cho thuê đa ngành dịch vụ.

4. GIÁ MỀM HƠN SHOPHOUSE MẶT TIỀN

- So với các căn mặt tiền đại lộ, shophouse nội khu có mức giá dễ tiếp cận hơn, nhưng khả năng khai thác kinh doanh thực tế lại rất cao trong môi trường dân cư đông đúc, an toàn và khép kín.

KHAI THÁC SHOPHOUSE MẶT PHỐ



● DỊCH VỤ CHĂM SÓC SẮC ĐẸP

Spa mini, salon tóc, mỹ phẩm

● HỆ THỐNG SIÊU THỊ

Cửa hàng tiện lợi, Siêu thị 24/7

● DỊCH VỤ ĂN UỐNG F&B

Coffee sân vườn, Quán ăn,...

● HIỆU THUỐC, Y TẾ

Cửa hàng thuốc, phòng khám gia đình

LỢI THỂ TMDV FIATO AIRPORT CITY

Tâm điểm kết nối giao thông, mặt tiền đại lộ Tôn Đức Thắng (25B) tuyến đường huyết mạch từ Tp.HCM ra sân bay quốc tế Long Thành

Khai thác KH hiện hữu từ căn hộ, dự án xung quanh, cư dân địa phương, lưu lượng người đi du lịch, đưa đón người thân ra sân bay Long Thành, chuyên gia nước ngoài, văn phòng

Được truyền thông mạnh cùng thương hiệu của dự án

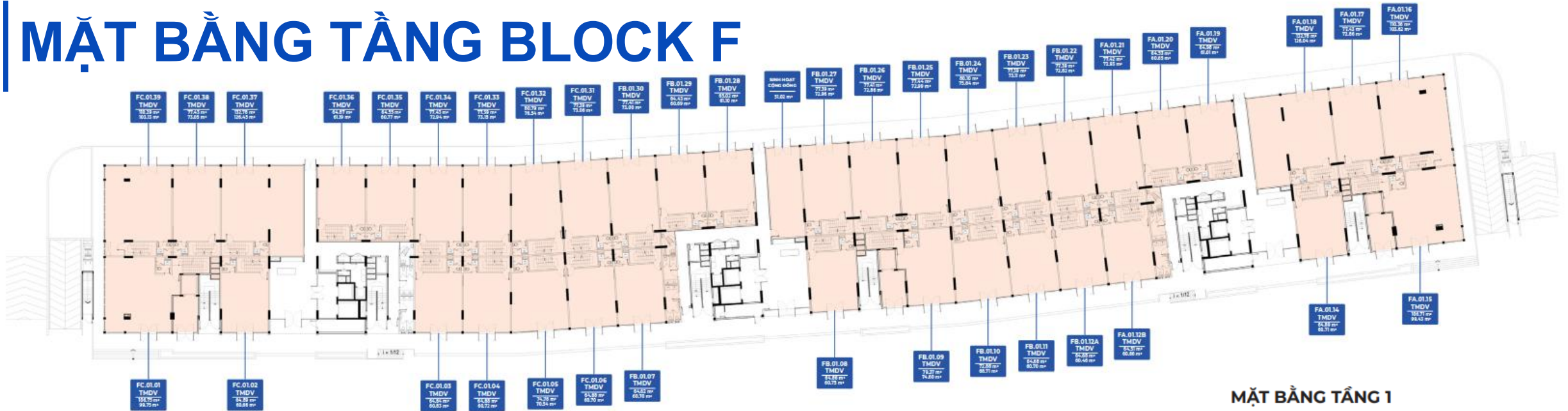
Bãi đậu xe riêng, trạm sạc xe điện, 2 tầng hầm (1.1/1)

Nhận diện về thương hiệu cao

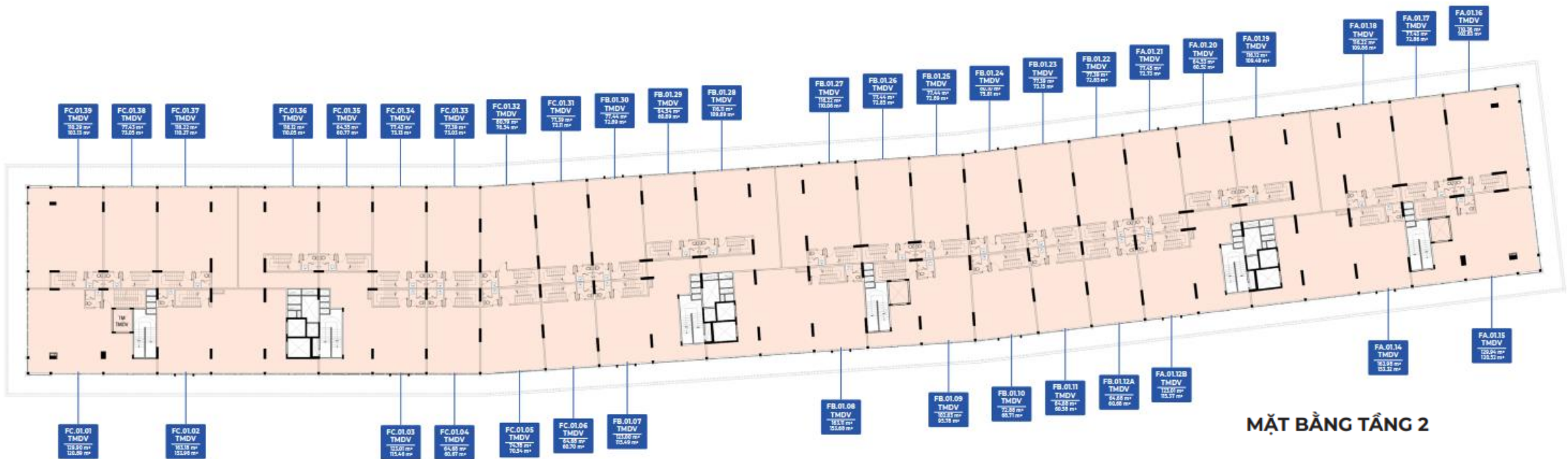
Khai thác đa dạng loại hình dịch vụ



MẶT BẰNG TẦNG F



MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2

NHÓM KHÁCH HÀNG MỤC TIÊU

HỌ LÀ AI?



DÂN KINH DOANH – CHỦ DN

Là dân kinh doanh tập trung chủ yếu lĩnh vực F&B, đã thành công từ các dự án trước đó, những người đang kinh doanh trên các trục đường kết nối sân bay. Chủ các doanh nghiệp đang hoạt động trên địa bàn xung quanh dự án

Họ tìm kiếm sản phẩm TMDV phù hợp với mô hình kinh doanh của họ, làm văn phòng đại diện hoặc mở thêm chi nhánh, nhân rộng mô hình kinh doanh

- Nhận diện:
 - Vị trí dự án, mặt tiền ~600m, trục đường kết nối sân bay Long Thành
 - Gần ga đường sắt Thủ Thiêm Long Thành
 - Tính đa dụng của sản phẩm
 - Thanh khoản, gia tăng giá trị
 - Tệp KH an cư và lưu trú ngay tại dự án và xung quanh dự án (tệp cao cấp nhất tại khu vực)
 - Thu hút và đa dạng tệp End User

Họ là ai?

Động lực
mua nhà

NHÓM KHÁCH HÀNG MỤC TIÊU

HỌ LÀ AI?



NHÀ ĐẦU TƯ – KẾT HỢP CHO THUÊ VÀ ĐẦU TƯ

Họ là ai?

Họ là nhà đầu tư có dòng tiền nhàn rỗi đến từ Đồng Nai, TP.HCM, Hà Nội, Bình Dương, Vũng Tàu. Họ hiểu thị hiếu, nhu cầu và tiềm năng bất động sản tại Nhơn Trạch. Họ liên tục cập nhật thông tin để đón đầu xu hướng.

Động lực
mua nhà

Họ không chỉ xem đây là tài sản mà là cơ hội để đầu tư và cho thuê trong thời gian sở hữu để tăng lợi nhuận. Họ ưu tiên lựa chọn những loại hình bất động sản có nhiều mục đích sử dụng và phù hợp với thị hiếu để có thể sinh lợi linh hoạt và an toàn.

Vấn đề

- Vị trí dự án, mặt tiền ~ 600m, trực đường kết nối sân bay Long Thành
- Gần ga đường sắt Thủ Thiêm Long Thành
- Nhìn thấy được tiềm năng và tính khan hiếm của sản phẩm trên các trục đường kết nối sân bay và Ga Metro (mô hình TOD trên thế giới)
- Tính đa dụng của sản phẩm
- Thanh khoản, gia tăng giá trị
- Thu hút và đa dạng tệp End User
- Đa dạng nhóm KH thuê

CẠNH TRANH TRỰC TIẾP

Tên dự án:	Spring Ville
Vị trí dự án:	Mặt tiền Đường Tôn Đức Thắng, Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
Chủ đầu tư:	Gamuda Land
Tổng thầu xây dựng:	Wealthcons
Diện tích dự án:	18.26 ha
Mật độ xây dựng:	25%
Quy mô dân số dự kiến:	8.000 người
Đơn vị thiết kế:	T&W (Singapore), Tylin, BYG (Malaysia), One Landscape (Hong Kong)
Loại hình sản phẩm:	Nhà phố – Biệt thự – Căn hộ – Officetel – Shophouse
Quy mô:	– Nhà ở liền kề :423 căn thấp tầng – Chung cư cao tầng: 10 block cao 12- 15 tầng.

Rumor:

Nhà phố: từ 8 tỷ/ căn

Nhà phố thương mại : từ 10 tỷ/căn



Giá cả và Giá trị dòng sản phẩm TMDV khối đế – đánh giá giá trị thực' như thế nào?

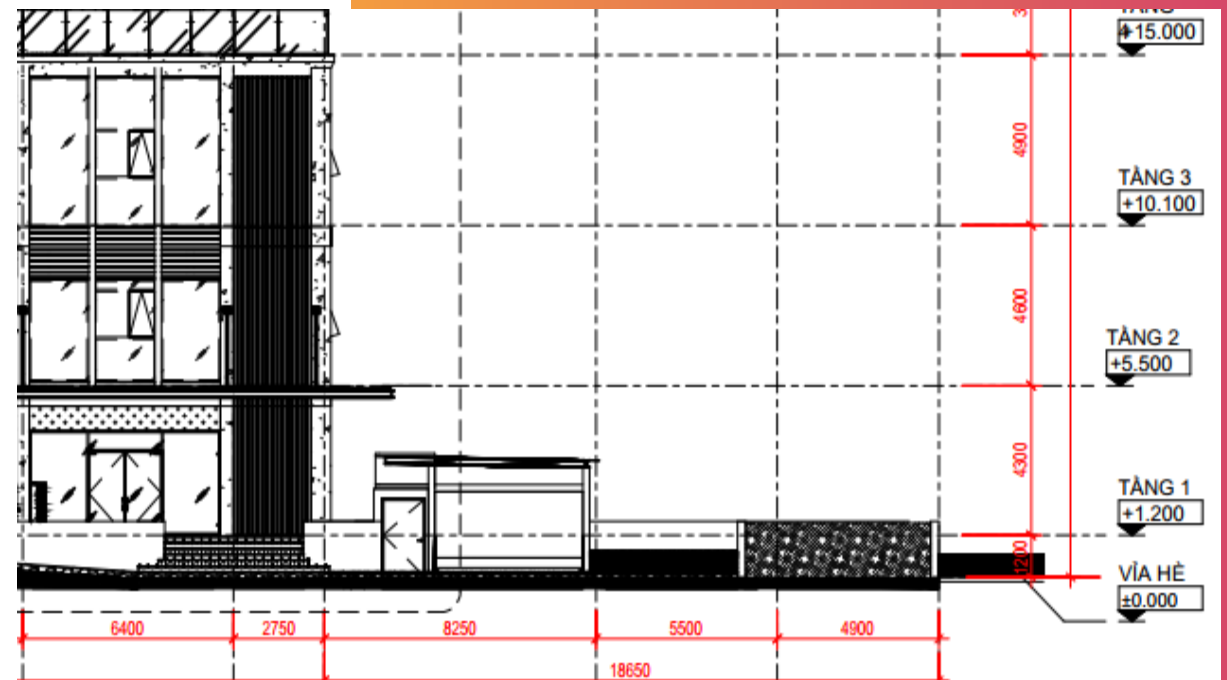
Những yếu tố nền tảng khiến giá TMDV Khối đế cao hơn căn hộ: chi phí xây dựng cao hơn, công năng sử dụng vượt trội (vừa ở vừa kinh doanh), và mang bản chất của "nhà liền thổ".

Tuy nhiên, phần "chênh lệch" bao nhiêu (ít hay nhiều) không chỉ phụ thuộc vào chi phí xây dựng, mà chủ yếu được quyết định bởi một yếu tố vô hình nhưng cực kỳ quan trọng: "Hệ số Thương mại" hay "Giá trị Khai thác Kinh doanh".

Giá của TMDV Khối đế có thể được hình dung bằng công thức:

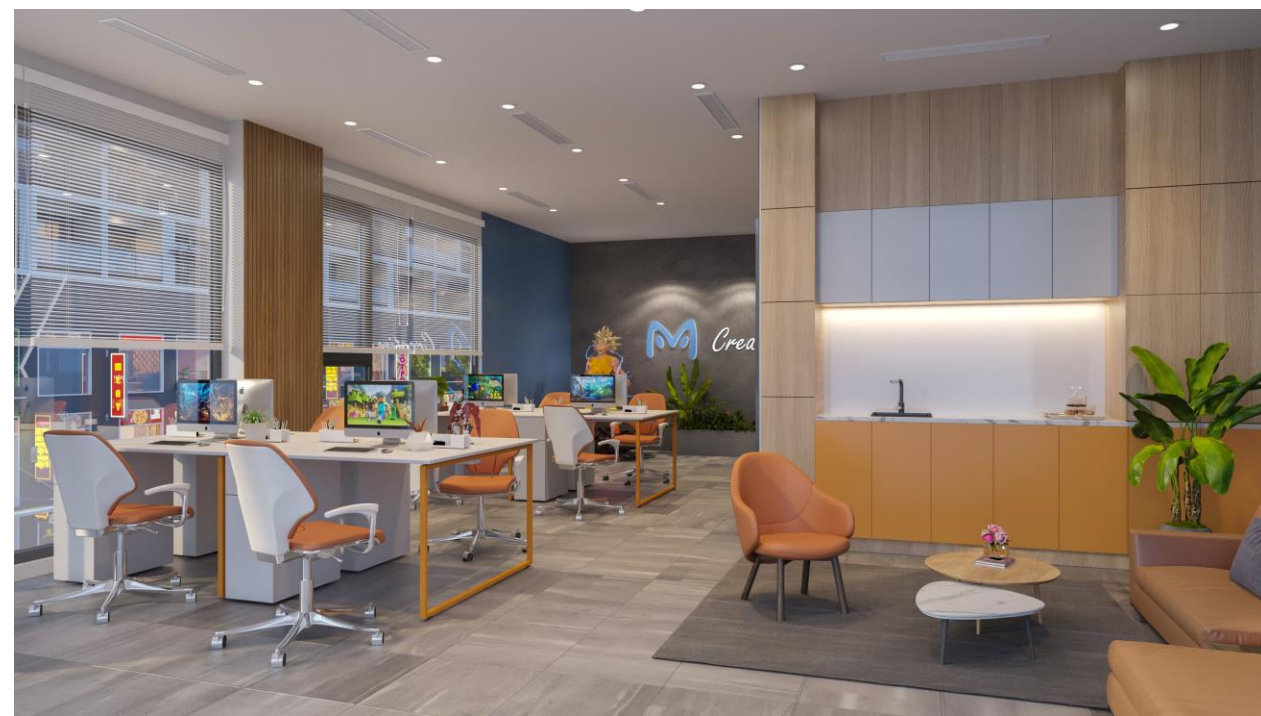
Giá Shophouse \approx (Giá trị một căn nhà liền thổ hoặc căn hộ tương đương) + (phạm vi chi phí xây dựng vượt trội so với căn hộ) + (Giá trị Thương mại & Khai thác kinh doanh)

"Giá trị Thương mại & khai thác kinh doanh": Yếu tố này càng lớn thì mức chênh lệch giá càng cao, và ngược lại.



PHỐI CẢNH





Hình ảnh tham khảo

Cất cánh
cùng

FIATO
AIRPORT CITY

