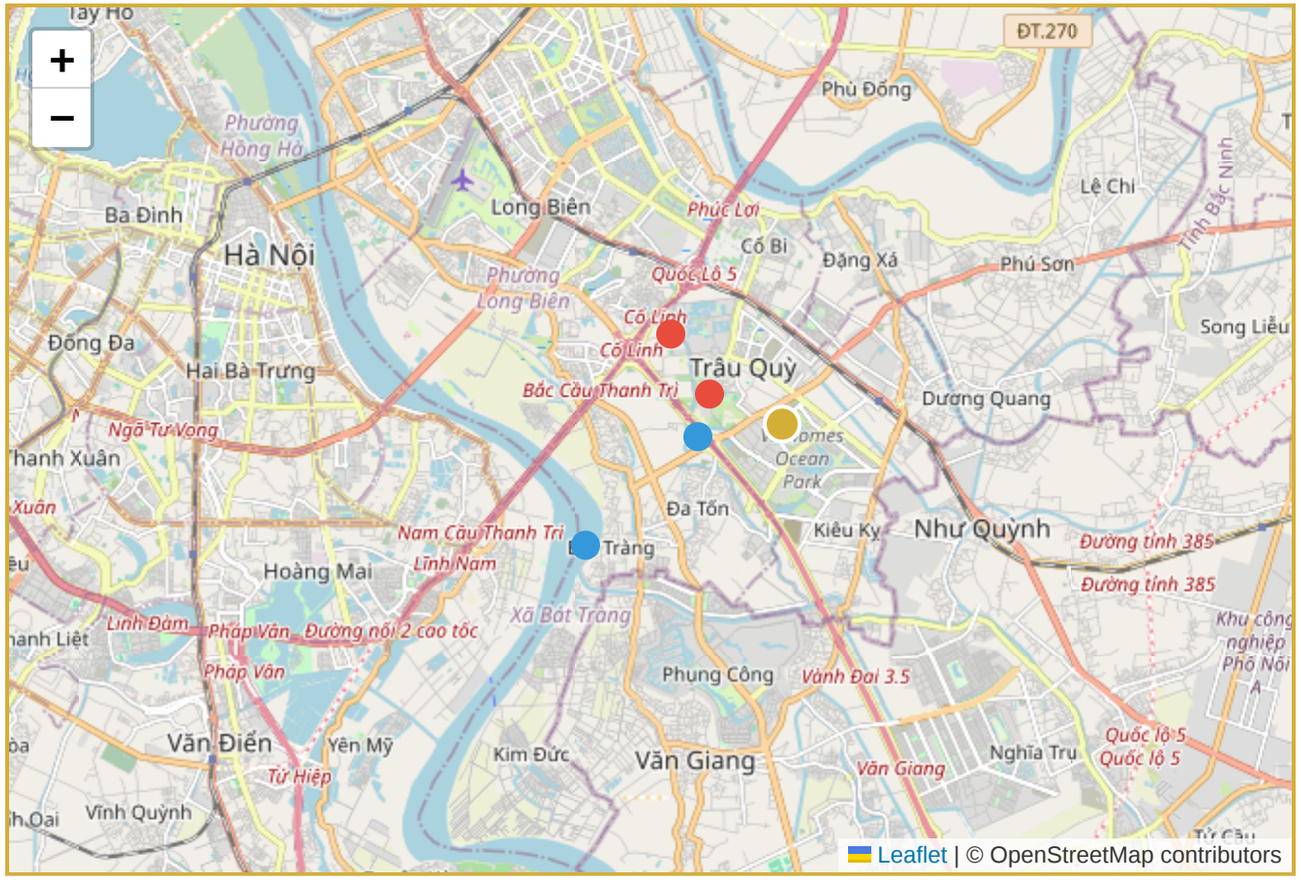
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG: SƠ CẤP & THỨ CẤP KHU VỰC



● Thị trường sơ cấp ● Thị trường thứ cấp ● Sunshine Legend City

PHÂN TÍCH CÁC DỰ ÁN CẠNH TRANH

THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

1. Masteri Trinity Square

Giá: 55-75 triệu/m² | CĐT: Masterise Homes

2. The Senique Hanoi

Giá: 65-75 triệu/m² | CĐT: CapitaLand

THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

1. The Sapphire 1&2

Giá chuyển nhượng: 49-67 triệu/m²

2. Ecopark

Giá chuyển nhượng: 45-75 triệu/m²

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Thị trường phía Đông Hà Nội đang phát triển mạnh mẽ với giá căn hộ tăng 24% trong năm 2024. Dự án Sunshine Legend City có lợi thế cạnh tranh về vị trí, quy mô và tiện ích cao cấp.

SUNSHINE GROUP © 2025

SO SÁNH GIÁ & SẢN PHẨM | ĐỐI THỦ SƠ CẤP

Masteri Trinity Square

Chủ đầu tư
Masterise Homes

Giá bán

55 triệu/m²

- Studio: 1,9 - 2,1 tỷ
- 1PN: 2,3 - 2,6 tỷ
- 2PN: 3,4 - 3,7 tỷ
- 3PN: 5,7 - 8 tỷ

Loại hình căn hộ

- Studio: 29,5 - 36m²
- 1PN - 1PN+1: 40 - 50m²
- 2PN - 2PN+1: 65 - 75m²
- 3PN & Duplex: 81,3 - 112,7m²

The Senique Hanoi

Chủ đầu tư
CapitaLand

Giá bán

68 triệu/m²

- 1PN: 3 tỷ
- 2PN: 4 - 5,2 tỷ
- 3PN: 5,7 - 8 tỷ
- 4PN: từ 9,2 tỷ

Loại hình căn hộ

- 1PN: 42,2m²
- 2PN: 53,8 - 74,3m²
- 3PN: 81,3 - 117,8m²
- 4PN & Duplex: 120 - 211,7m²

Nhận định quan trọng

▶ **Masteri Trinity Square** có lợi thế cạnh tranh về giá, thấp nhất trong các dự án sơ cấp khu vực với giá chỉ **55 triệu/m²**.

▶ Sự chênh lệch **13 triệu/m²** giữa hai dự án cho thấy phân khúc giá đa dạng tại khu vực phía Đông Hà Nội.

▶ **The Senique Hanoi** định vị phân khúc cao cấp hơn với giá trung bình **68 triệu/m²**, đa dạng loại hình từ 1-4PN.

▶ Giá đề xuất của phòng nghiên cứu cho Sunshine Legend City (**65 triệu/m²**) gần với The Senique nhưng cao hơn 18% so với Masteri Trinity Square.

SUNSHINE GROUP © 2025

SO SÁNH GIÁ & SẢN PHẨM

Đối Thủ Thứ Cấp

The Sapphire (Vinhomes)

49 triệu/m²

Giá thị trường thứ cấp

Chi tiết sản phẩm

Loại căn	**Studio, 1-3 PN**
Diện tích	**28-90m²**
Thanh khoản	**Cao**
Xu hướng giá	**Ổn định**

Ưu điểm chính

Vị trí đã phát triển, tiện ích đầy đủ, cư dân đã ổn định sinh sống

Ecopark

45-85 triệu/m²

Giá thị trường thứ cấp

Chi tiết sản phẩm

Loại căn	**Studio, 1-4 PN**
Diện tích	**30-135m²**
Thanh khoản	**Trung bình**
Xu hướng giá	**Phân hóa theo phân khu**

Ưu điểm chính

Không gian xanh rộng lớn, hệ sinh thái đồng bộ, môi trường sống lý tưởng

Nhận định thị trường thứ cấp

1. Giá thị trường thứ cấp đã ổn định và có xu hướng tăng nhẹ, phản ánh nhu cầu thực của người mua ở và nhà đầu tư.
2. Mức giá 49 triệu/m² của The Sapphire là mức chuẩn thị trường thứ cấp, là cơ sở cho chiến lược giá của Sunshine Legend City.

SUNSHINE GROUP © 2025

SO SÁNH CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG & TIÊU CHUẨN BÀN GIAO

Dự án	Ưu đãi vay	Chiết khấu	Hỗ trợ lãi suất	Tiêu chuẩn bàn giao
THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP				
Lumiere SpringBay Masterise Homes	Vay 50-80% GTCH	1-3% Early Bird 7% thanh toán theo tiến độ 17% thanh toán sớm	30-36 tháng 0% lãi suất + 6-12 tháng sau nhận nhà	Full nội thất cao cấp Bàn giao Q2/2027
Masteri Trinity Square Masterise Homes	Vay 70% GTCH	6% thanh toán chuẩn 13% thanh toán nhanh	24 tháng 0% lãi suất	Full nội thất cao cấp Bàn giao Q4/2026
The Senique Hanoi CapitaLand	Vay 30-70% GTCH	3-7% chiết khấu đặt chỗ sớm	18-24 tháng 0% lãi suất	Full nội thất cơ bản Bàn giao Q4/2026
THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP				
The Sapphire 1&2 Vinhomes	Tùy chính sách người bán	Thương lượng Thường 1-3%	Không có	Bàn giao thực tế (Hoàn thiện/Full nội thất)
The Zurich Vinhomes Ocean Park	Tùy chính sách người bán	Thương lượng Thường 1-2%	Không có	Full nội thất cơ bản Đã bàn giao
Ecopark Ecopark Group	Tùy chính sách người bán	Thương lượng Thường 1-2%	Không có	Tùy căn hộ cụ thể Đã bàn giao

NHẬN ĐỊNH & ĐIỂM MẠNH ĐỐI THỦ

- **Masterise Homes** có chính sách chiết khấu cao nhất (lên tới 17%) và thời gian hỗ trợ lãi suất dài nhất (36 tháng)
- **Thị trường sơ cấp** đều áp dụng chính sách vay 70-80% GTCH, hỗ trợ lãi suất tối thiểu 18 tháng
- **Thị trường thứ cấp** ít có ưu đãi, nhưng giá thường đã bao gồm nội thất và có thể nhận nhà ở ngay

CƠ HỘI CHO SUNSHINE LEGEND CITY

- ✓ Cạnh tranh với Masterise về thời gian hỗ trợ lãi suất
- ✓ Đưa ra chiết khấu vượt trội cho đối tượng khách hàng trẻ
- ✓ Nâng cấp tiêu chuẩn bàn giao, rút ngắn thời gian nhận nhà

SUNSHINE GROUP © 2025

USP & LỢI THẾ CẠNH TRANH

Ma Trận So Sánh

Ma trận so sánh lợi thế cạnh tranh

Yếu tố	Sunshine Legend City	Lumiere SpringBay	Masteri Trinity Square	The Senique Hanoi
Tiện ích	★★★★★ 100+ tiện ích nội khu Công viên di sản	★★★★ 50+ tiện ích Công viên biển hồ	★★★★☆ 110+ tiện ích Đặc quyền Ocean City	★★★★ 68 tiện ích nội khu Công viên & hồ
Vị trí	★★★★★ Đối diện Vinhomes OP3 Gần hồ 24.5ha	★★★★☆ Trong Vinhomes OP2 View Mega Grand World	★★★★ Trung tâm Ocean Park 2 View nội khu	★★★★ Vinhomes Ocean Park View hồ trung tâm
Cộng đồng cư dân	★★★★★ Gen Z & Millennials Định hướng văn hóa	★★★★ Tầng lớp trung & cao Gia đình trẻ	★★★★☆ Đa dạng Chuyên gia	★★★★ Trung & cao cấp Nhà đầu tư
Thương hiệu CĐT	★★★★☆ Sunshine Group Công nghệ & tiên phong	★★★★★ Masterise Homes Tiêu chuẩn quốc tế	★★★★★ Masterise Homes Tiêu chuẩn quốc tế	★★★★★ CapitaLand Tập đoàn quốc tế
Công nghệ	★★★★★ Smart Home cao cấp Noble App toàn diện	★★★★ Smart Living An ninh thẻ từ	★★★★ Smart Home cơ bản Face ID	★★★★ Smart Home An ninh đa lớp
Hệ sinh thái đại lý	★★★★☆ 300+ đại lý liên kết Platform bán hàng	★★★★★ 500+ đại lý Mạng lưới VN & quốc tế	★★★★★ 500+ đại lý Mạng lưới VN & quốc tế	★★★★★ Mạng lưới quốc tế Phân phối độc quyền

Lợi thế nổi bật của Sunshine Legend City

1. **Concept độc đáo**
   Duy nhất với concept "Thành phố trẻ trên miền di sản" kết hợp hiện đại và truyền thống

2. **Vị trí đắc địa**
   Đối diện trực tiếp Vinhomes Ocean Park 3 với tiện ích sẵn có, dễ dàng kết nối đa hướng

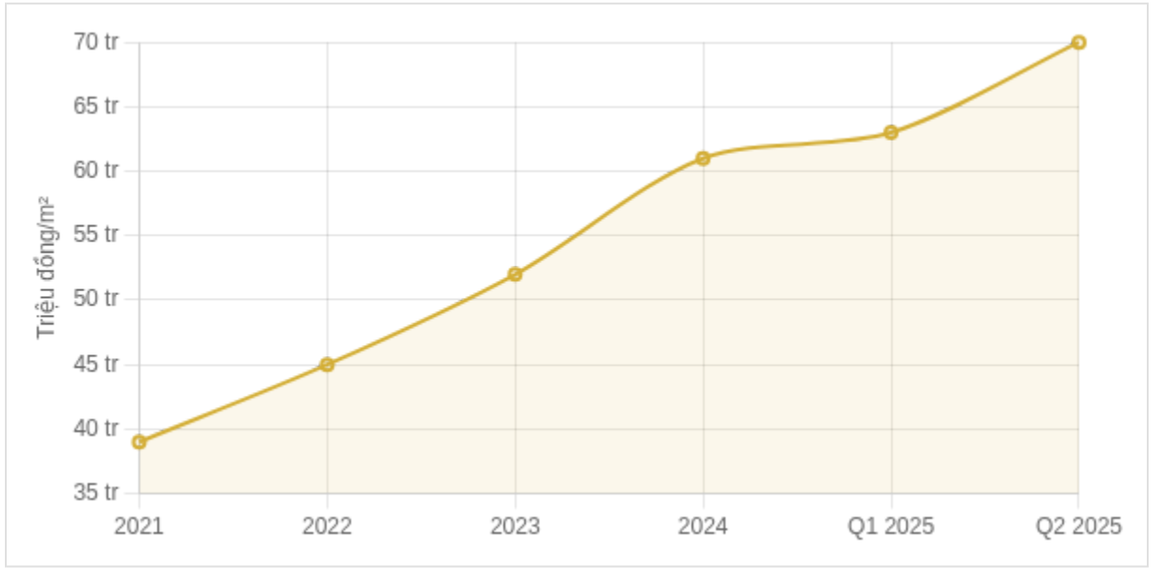
3. **Công nghệ vượt trội**
   Hệ thống Smart Home cao cấp nhất kết hợp với Noble App tích hợp đầy đủ tiện ích

4. **Cộng đồng cư dân định hình**
   Tập trung vào người trẻ thành đạt, tạo nên cộng đồng năng động, sáng tạo và kết nối

SUNSHINE GROUP © 2025

XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG BĐS CĂN HỘ HÀ NỘI 2024-2025

GIÁ BÁN CĂN HỘ TĂNG MẠNH TỪ 2021-2025



Đơn vị: Triệu đồng/m² | Nguồn: Dữ liệu thị trường tổng hợp 2021-2025

PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG 2025



- Phân khúc trung cấp: **52%**
  Giá 45-65 triệu/m² (Sunshine Legend City)
- Phân khúc cao cấp: **38%**
  Giá 65-100 triệu/m²
- Phân khúc bình dân: **10%**
  Giá dưới 45 triệu/m²

XU HƯỚNG CHÍNH CỦA THỊ TRƯỜNG

NGUỒN CUNG HẠN CHẾ, CẦU CAO

- Nguồn cung mới giảm **35%** so với 2023, chỉ đạt 18.500 căn hộ
- Tỷ lệ hấp thụ đạt **78%** đối với dự án có vị trí thuận lợi
- Giá bán tăng **24%** so với cùng kỳ 2024, đạt mức trung bình **63 triệu/m²**

KHÁCH HÀNG TRẺ CHIẾM ƯU THẾ



- Khách hàng 25-40 tuổi chiếm **68%** lượng giao dịch
- **75%** khách hàng trẻ ưu tiên vị trí gần trung tâm, tiện ích đa dạng
- **85%** khách hàng sử dụng đòn bẩy tài chính khi mua căn hộ

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH

Thị trường căn hộ Hà Nội đang trong chu kỳ tăng trưởng mạnh với đặc trưng: giá tăng, cung giảm, cầu cao, đặc biệt ở phân khúc trung cấp. **Sunshine Legend City** có cơ hội lớn nếu định vị đúng phân khúc trung cấp với giá cạnh tranh và chính sách ưu đãi hấp dẫn cho khách hàng trẻ.

SUNSHINE GROUP © 2025