

Điểm tin thị trường HÀ NỘI

www.cbrevietnam.com

Tháng 1/2012

Thông số kinh tế

| VIỆT NAM | 2011 | Thay đổi từ | |
|----------------------|------------|-------------|-------|
| | | Q4/10 | Q3/11 |
| Tốc độ tăng GDP thực | 5,89% | ↑ | |
| FDI đăng ký | \$2,9 tỷ | ↓ | ↑ |
| Xuất khẩu | \$96,3 tỷ | ↑ | ↑ |
| Nhập khẩu | \$105,8 tỷ | ↑ | ↑ |
| CPI (trung bình) | 18,58% | ↑ | |
| Du lịch (lượt khách) | 6 triệu | ↑ | ↓ |
| Lãi suất cơ bản | 9% | ↑ | ↔ |
| Tỷ giá (cuối kỳ) | 20.828 | ↑ | ↑ |

*Mũi tên biểu thị cho xu hướng thay đổi trong giai đoạn khảo sát, và không thể hiện giá trị dương hoặc âm của số liệu.

Tin nổi bật

- KINH TẾ:** Kiểm chế lạm phát, ổn định nền kinh tế là mục tiêu trọng tâm của năm 2012.
- NHÀ Ở BÁN:** Tình hình tài chính của người mua nhà trở nên xấu đi rõ nét vào thời điểm cuối năm.
- CĂN HỘ DV CHO THUÊ:** Sự cạnh tranh mạnh mẽ với các căn hộ mua để cho thuê và các dự án mới sẽ làm công suất phòng của các dự án hiện tại giảm trong quý tới.
- VĂN PHÒNG:** Tốc độ tăng nguồn cung vượt tốc độ tăng nhu cầu sẽ đẩy tỷ lệ trống toàn thị trường vốn đã cao lên cao hơn nữa.
- BÁN LẺ:** 109.500 m² diện tích thuê thực gia nhập thị trường ở khu vực ngoài trung tâm; giá thuê trong khu vực trung tâm tiếp tục được giữ vững.
- KHÁCH SẠN:** Năm 2012 có thể là một năm có nhiều thử thách với thị trường khách sạn.

VIỆT NAM

Năm 2011 khép lại với mức tăng trưởng GDP cả nước đạt 5,89% so với năm 2010, một mức tăng trưởng hợp lý nếu tính tới nhiệm vụ trọng tâm kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô ở trong nước và bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn (tại khu vực đồng tiền chung Euro, nền kinh tế Mỹ,...).

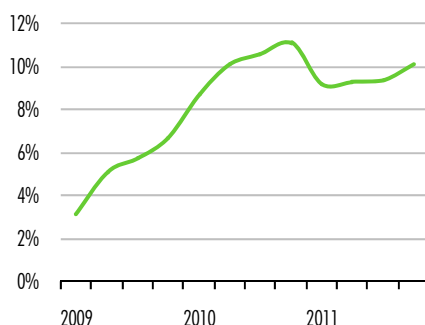
Chỉ số giá tiêu dùng CPI bình quân năm 2011 tăng 18,58% so với năm 2010. Kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ và hướng tới tăng trưởng bền vững tiếp tục là nhiệm vụ kinh tế trọng tâm trong năm 2012.

Về thương mại, xuất khẩu năm 2011 đạt 96,3 tỷ USD, tăng 33,3%. Nhập khẩu đạt 105,8 tỷ USD. Nhập siêu ở mức 9,5 tỷ USD và bằng 9,9% xuất khẩu.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) (bao gồm đăng ký mới và tăng thêm) đạt 14,7 tỷ USD, bằng 74% so với 2010. Tuy nhiên vốn FDI thực hiện tiếp tục giữ ở mức tương đương năm 2010 là 11 tỷ USD. Điểm sáng của FDI năm 2011 là lĩnh vực Công nghiệp và chế tạo chiếm 76,4% (so với 54,1% năm 2010). Đầu tư vào bất động sản giảm đáng kể ở mức 5,8% (so với 34,3% của năm 2010).

Lượng khách quốc tế tới Việt Nam tiếp tục duy trì ở mức cao với 6 triệu lượt khách, tăng 19,1% so với năm 2010.

GDP HÀ NỘI (%)



HÀ NỘI

Hà Nội tiếp tục khẳng định vị thế của một trung tâm kinh tế-văn hóa của cả nước với mức tăng trưởng GDP đạt 10,1% so với năm 2010. Trong đó Công nghiệp-Xây dựng tăng 10,2%, dịch vụ tăng 10,8% và Nông Lâm Thủy sản tăng 4,4%.

Năm 2011 xuất khẩu đạt 10.306 tỷ USD tăng 27,1% và nhập khẩu đạt 25.002 triệu USD-tăng 16,6% so với năm 2010.

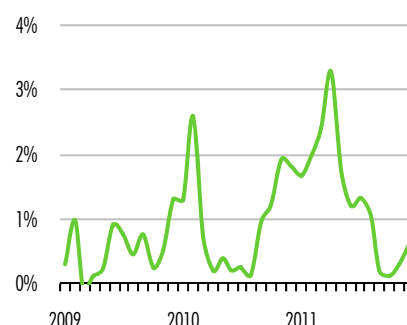
Chỉ số giá tiêu dùng CPI có xu hướng tăng chậm vào các tháng cuối năm, từ tháng 7 đến tháng 12 là 1,32%, 1,06%, 0,2%, 0,13%, 0,29%, 0,61%. CPI tháng 12 tăng 17,07% so với cùng kỳ 2010. CPI bình quân năm 2011 tăng 17,89%.

Tổng số vốn FDI đăng ký năm 2011 của Hà Nội đạt 1,5 tỷ USD, trong đó có 283 dự án cấp mới với số vốn 957 triệu USD (tăng gấp đôi so với năm 2010). Có 61 dự án tăng vốn với số vốn đăng ký là 543 triệu USD.

Tổng lượng khách quốc tế tới Hà Nội tăng nhẹ ở mức 2,6% với 1,3 triệu lượt. Doanh thu khách sạn-lữ hành tăng 6,4% so với năm 2010.

Tổng dư nợ cho vay năm 2011 đạt 569,9 nghìn tỷ VND, tăng 11,7%.

CPI HÀ NỘI (%)



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

HẠNG SANG CAO CẤP TRUNG CẤP BÌNH DÂN TỔNG CỘNG

| | HẠNG SANG | CAO CẤP | TRUNG CẤP | BÌNH DÂN | TỔNG CỘNG |
|--|-----------|---------|-----------|----------|-----------|
| Tổng số căn hộ đã chào bán | 2.220 | 22.330 | 64.130 | 16.240 | 104.920 |
| Số căn hộ mới chào bán | 0 | 1.990 | 1.980 | 290 | 4.260 |
| TT sơ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²) | N/A | \$1.430 | \$1.120 | \$760 | \$1.103 |
| TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²) | \$3.280 | \$1.860 | \$1.340 | \$980 | \$1.870 |
| Thay đổi theo quý (%) | -1,8% | -3,1% | -3,6% | -3,2% | -2,9% |
| Thay đổi theo năm (%) | -1,7% | -3,8% | -3,8% | -2,4% | -2,9% |

Về thị trường căn hộ bán, Q4/2011 ghi nhận 4.500 căn hộ mới chào bán, đưa nguồn cung năm 2011 đạt 25.000 căn. Quý 4 thường có tỷ lệ mở bán lớn nhất trong năm. Tuy nhiên, xu hướng này không còn đúng trong năm 2011 do chủ đầu tư điều chỉnh giảm số lượng chào bán về gần cuối năm trước tình hình thị trường trầm lắng.

Giá chào bán thứ cấp giảm trên tất cả các phân khúc lên tới 3,5% so với quý trước. Căn hộ hoàn thiện giữ giá tốt hơn các căn đang xây dựng, giảm 1% so với năm trước trong khi các căn đang xây dựng giảm 7%.

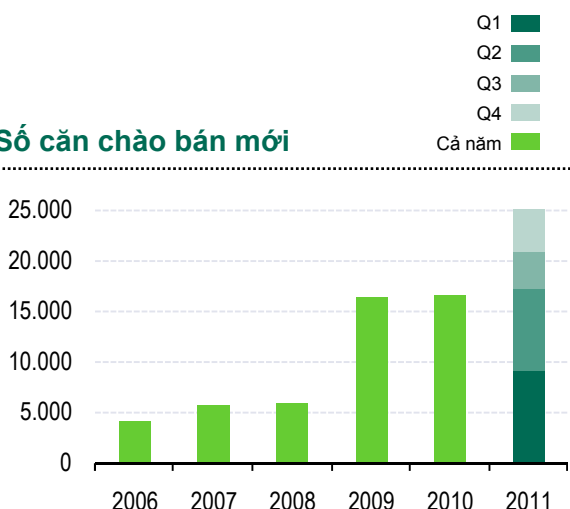
Tình hình tài chính của người mua nhà trở nên xấu đi vào thời điểm cuối năm. Tại một ngân hàng khảo sát tỷ lệ các khoản vay mua nhà quá hạn thanh toán lên tới 10% cuối năm 2011 so với 5% hồi đầu năm, vượt xa ngưỡng an toàn 3%. Nguồn chi trả chính cho khoản vay mua nhà là doanh thu từ các hoạt động kinh doanh khác thay vì lương, và do vậy kém ổn định. Tình hình kinh tế khó khăn là một trong những nguyên nhân dẫn đến sự thiếu hụt vốn mua nhà.

Năm 2012 dự kiến chào đón 22.000 căn hộ từ 60 dự án. Do thiếu vắng các hoạt động mua bán của giới đầu cơ, khối lượng giao dịch dự kiến giảm. 2012 dự kiến là một năm đầy thách thức cho nền kinh tế, tiếp tục tác động tiêu cực đến thị trường căn hộ chung cư.

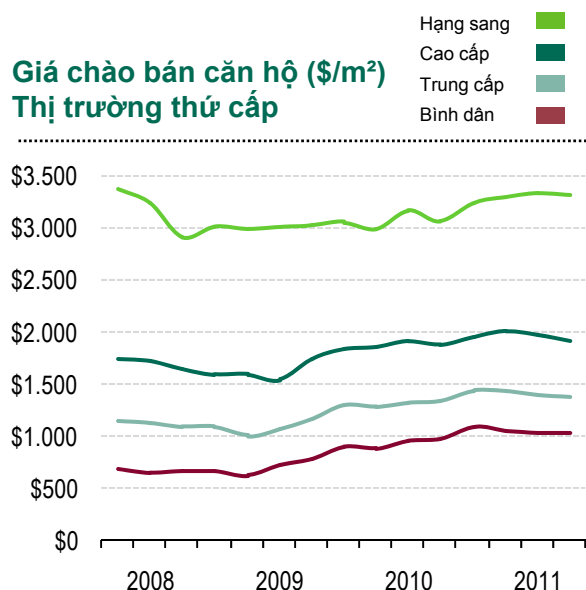
Thị trường nhà đất Hà Nội tiếp tục xu hướng giảm giá chào bán thứ cấp trong Q4/2011 tại hầu khắp các dự án. So với Q3/2011, 40% lượng nhà ở và đất nền trong các khu đô thị mới tại 14 quận, huyện có giá chào bán thứ cấp giảm, trong khi 60% các dự án còn lại có giá ít thay đổi. Mức giảm có thể lên đến 10 triệu đồng trên m². So với đầu năm 2011, khoảng 70% các dự án có giá chào bán thứ cấp giảm với mức giảm phổ biến trong khoảng 10%-20%. Tiến độ xây dựng của nhiều dự án bị chậm, tuy vậy thị trường vẫn có một số dự án ngoại lệ có tiến độ tốt như Vincom Village và Hillstate (của Hyundai).

Trong thời gian tới, diễn biến của thị trường nhà đất sẽ phụ thuộc vào sự hồi phục nền kinh tế. Các dự án bị chi phối bởi nhà đầu cơ sẽ chịu áp lực tiếp tục giảm giá bán thứ cấp. Các dự án khác dự kiến sẽ có nhiều giao dịch hơn vào khoảng tháng 3-4/2012 khi mức giá chững lại, mặc dù năm 2012 vẫn sẽ là một năm khó khăn cho thị trường nhà ở.

Số căn chào bán mới



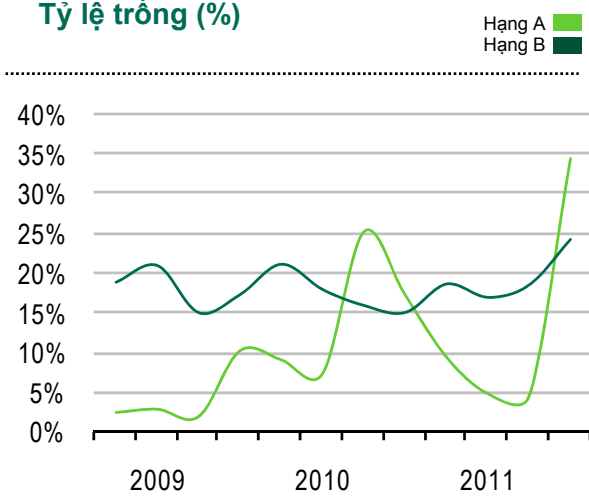
Giá chào bán căn hộ (\$/m²) Thị trường thứ cấp



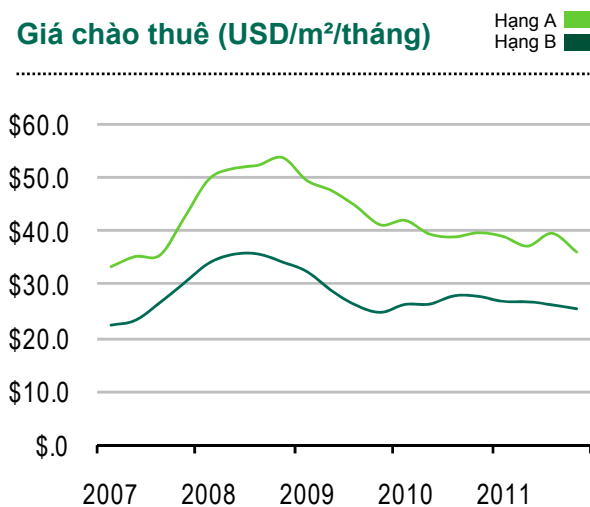
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

| | HẠNG A | HẠNG B | HẠNG C | TỔNG CỘNG |
|--|---------|---------|---------|-----------|
| Tổng số tòa nhà | 15 | 45 | 59 | 112 |
| NFA (m ²) | 254.332 | 480.124 | 251.907 | 986.363 |
| Tỷ lệ trống (%) | 34,50% | 24,43% | - | - |
| Thay đổi theo quý (pts) | 29,82 | 5,85 | - | - |
| Thay đổi theo năm (pts) | 17,13 | 9,40 | - | - |
| Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng) | \$36,37 | \$25,54 | - | - |
| Thay đổi theo quý (%) | -8,60% | -2,81% | - | - |
| Thay đổi theo năm (%) | -8,84% | -8,52% | - | - |

Tỷ lệ trống (%)



Giá chào thuê (USD/m²/tháng)



Quý 4/2011 thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội chào đón **4 dự án đi vào hoạt động**; đáng kể nhất là dự án hạng A, Landmark 72 với 89.000 m² diện tích cho thuê thực. Ba dự án còn lại thuộc hạng B là VA Tower, Detech Tower và Mipec Tower. Tổng nguồn cung mới đạt 143.000 m² với 80% đến từ khu vực phía Tây. Mặc dù diện tích cho thuê thêm được trong quý đạt gần 25.000 m², nguồn cung mới khá lớn đã đẩy **tỷ lệ trống trên toàn thị trường** lên mức kỷ lục 28%. Tỷ lệ trống của hạng A và B lần lượt là 34,5% và 24,4%. Tốc độ cho thuê thêm được khá tốt khiến **giá chào thuê** không có biến động lớn. Việc giảm giá chào thuê chỉ xảy ra tại các dự án mới của hạng B tại khu vực phía Tây do tỷ lệ trống quá lớn.

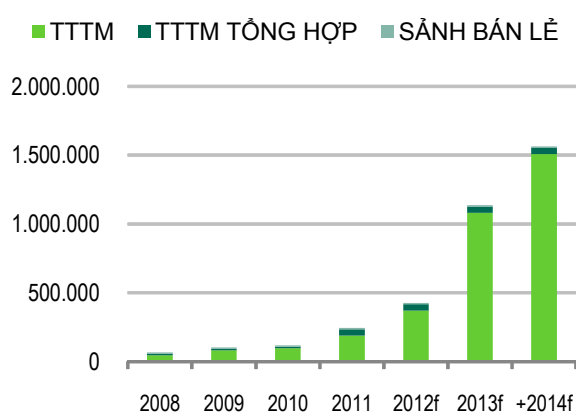
Trong điều kiện kinh tế khó khăn, khách thuê có tâm lý ngại di chuyển do chi phí thiết bị và nội thất văn phòng lớn, ngại thay đổi địa điểm làm việc. Để thu hút khách thuê, các chủ đầu tư đã **đẩy mạnh nhiều hình thức ưu đãi** như miễn phí treo biển hiệu, gia tăng thời gian miễn phí tiền thuê... Cụ thể, tại khu vực trung tâm, khách thuê có thể được miễn tiền thuê trong thời gian 3-6 tháng (với hợp đồng thuê hơn 3 năm) và 8-12 tháng với khu vực phía Tây (với hợp đồng ngoài 5 năm). Đây cũng là một cách giảm giá mà vẫn giữ được giá chào thuê.

Năm 2012 sẽ tiếp tục đón nhận thêm một số dự án mới. Mặc dù lãi suất vẫn cao, một số dự án trên thị trường vẫn có tiến độ tốt. **Khu vực phía Tây** vẫn tiếp tục thu hút những khách thuê với nhu cầu mặt bằng lớn. Chủ đầu tư tại khu vực này luôn sẵn sàng đàm phán và hỗ trợ khách thuê để cho thuê diện tích văn phòng lớn với giá rẻ hơn. Ngoài hình thức cho thuê ngắn hạn, tại nhiều dự án đang hoàn thiện, thị trường cũng ghi nhận thêm nhiều đề nghị cho thuê dài hạn với hình thức và thời gian linh hoạt nhằm lấp đầy diện tích trống. Diễn biến tốc độ tăng nguồn cung vượt tốc độ tăng nhu cầu dự kiến sẽ đẩy **tỷ lệ trống toàn thị trường tiếp tục lên cao** hơn nữa trong thời gian tới.

THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

| | TTTM TỔNG HỢP | TTTM | SẢNH BÁN LẺ | TỔNG |
|--|---------------|---------|-------------|---------|
| Tổng cung (Nguồn cung thực tính, m ²) | 46.000 | 189.981 | 10.310 | 246.291 |
| Nguồn cung mới (Nguồn cung thực tính, m ²) | 30.000 | 79.500 | 0 | 109.500 |
| Tỷ lệ trống (%) | 0,0% | 13,4% | 5,8% | 10,6% |
| Giá chào thuê TB | \$45,5 | \$34,3 | \$45,9 | \$37,1 |
| Giá chào thuê TB–Khu trung tâm (USD/m ²) | - | \$57,5 | \$77,2 | \$59,7 |
| Thay đổi theo quý (%) | - | 5,5% | 17,6% | 7,5% |
| Thay đổi theo năm (%) | - | -0,4% | 5,5% | 0,3% |
| Giá chào thuê TB–Ngoài khu trung tâm (USD/m ²) | \$45,5 | \$27,9 | \$21,0 | \$32,2 |
| Thay đổi theo quý (%) | -15,7% | -18,2% | 10,5% | -12,2% |
| Thay đổi theo năm (%) | -15,7% | -26,1% | 0,0% | -19,3% |

Tổng Nguồn cung (m²)

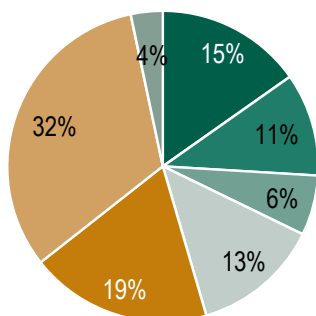


* Nguồn cung tương lai: TDT sàn (m²)

Nguồn: CBRE Việt Nam

Nguồn Cung Theo Quận

- Đống Đa
- Hai Bà Trưng
- Hoàn Kiếm
- Từ Liêm
- Cầu Giấy
- Long Biên
- Còn lại



Nguồn: CBRE Việt Nam

Quý 4/2011 tại Hà Nội chứng kiến một trong **những thay đổi lớn nhất** của thị trường bán lẻ. Với việc TTTM Savico Mega Mall, Vincom Center Long Biên và Parkson Keangnam cùng đi vào hoạt động, nguồn cung thị trường có thêm 109.500 m² (diện tích thực thuê), trong đó 30.000 m² đến từ Parkson Keangnam Department Store. Sự kiện Savico Mega Mall khai trương đã tạo một mốc mới trên thị trường bán lẻ hiện đại. Với 4 khách thuê chủ chốt, vị trí ngoại thành nằm ngay mặt đường chính Nguyễn Văn Linh và 43.500 m² diện tích cho thuê thực, đây được xem là trung tâm thương mại mang tính khu vực đầu tiên của Việt Nam.

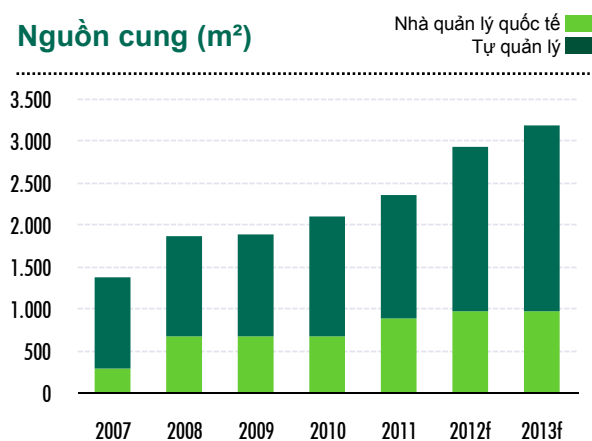
Giá chào thuê trung bình tại Khu vực trung tâm vẫn ở mức cao (59,7 USD). Dù gặp nhiều khó khăn với nhiều diện tích trống, hiện tại Hàng Da đã cải thiện được tỷ lệ lấp đầy. Pico Mall cũng có thêm khách thuê nhờ việc đưa khu ẩm thực vào hoạt động. Bên cạnh đó Garden Mall cũng cải thiện tình hình hoạt động nhờ gói thuê hấp dẫn, thu hút thành công các thương hiệu hàng đầu như Mango và Charles & Keith để lấp đầy mặt bằng. Giá thuê ở khu vực ngoài trung tâm nhìn chung giữ nguyên bất chấp giảm tại một vài vị trí, do nhiều mặt bằng với giá thuê thấp gia nhập thị trường. Giá thuê bình quân hiện tại là 32,2 USD, có khả năng sẽ tiếp tục chịu áp lực trong thời gian tới.

Ước tính 181.000 m² diện tích sàn bán lẻ sẽ gia nhập thị trường trong **năm 2012**. Những thách thức hiện có sẽ ngày càng tăng do lượng khách thuê không tăng lên nhanh chóng. Hơn nữa, khách thuê sẽ tập trung củng cố hoạt động những cửa hàng hiện có hơn là mở rộng quy mô kinh doanh. Để tránh những thất bại có thể xảy ra trong tương lai, chủ đầu tư cần tập trung hơn vào các chương trình ưu đãi và tiện ích giải trí nhằm tăng thời gian lưu lại của khách tới trung tâm thương mại.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

| | NHÀ ĐIỀU HÀNH NƯỚC NGOÀI | TỰ QUẢN LÝ | TỔNG |
|---|--------------------------|------------|---------|
| Tổng nguồn cung (căn) | 886 | 1.481 | 2.367 |
| Nguồn cung mới (căn) | 0 | 0 | 0 |
| Tỷ lệ trống (%) toàn thị trường | 23,35% | 18,50% | 19,94% |
| Tỷ lệ trống (%) (không kể 4 dự án mới nhất) | 13,55% | 10,27% | 11,42% |
| Giá chào thuê trung bình(USD/m ² /tháng) | \$39,55 | \$28,91 | \$32,45 |
| % Thay đổi theo quý | 0,36% | 1,61% | 1,10% |
| % Thay đổi theo năm | -4,26% | 1,73% | 4,29% |

Nguồn cung (m²)

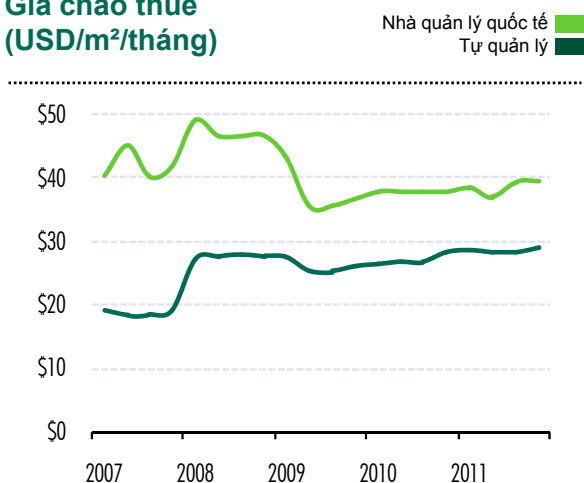


Trong Quý 4/2011 **không có nguồn cung nào mới** do dự án Keangnam Landmark 72 hoãn kế hoạch khai trương ban đầu vào tháng 11. So với Quý 3/2011, **giá chào thuê trung bình** tăng nhẹ khoảng 1% tính theo m² và theo căn. Mặc dù vậy, các dự án sẵn sàng thỏa hiệp giảm giá thuê cho khách hàng trước những thách thức về cạnh tranh hiện tại và sắp tới. **Tỷ lệ trống** trong Quý 4 là 11,42%, tăng từ mức 8,32% quý trước, nếu không tính bốn dự án mới khai trương gần đây là Grand Plaza, Hòa Bình Green Apartment, Crowne Plaza và Mê Linh Plaza Tower. Tỷ lệ trống tăng chủ yếu là do sự cạnh tranh từ các dự án mua để cho thuê và do hoạt động chào thuê trước khai trương của dự án Keangnam Landmark 72.

Số lượng khách hỏi thuê giảm vào cuối năm và mùa nghỉ lễ, với nhu cầu gia tăng từ những cá nhân có ngân sách thấp, dưới 2.000 USD.

Trong thời gian tới, Landmark 72 của chủ đầu tư Keangnam sẽ đi vào hoạt động, chủ yếu nhắm đến các khách thuê Hàn Quốc. Dự kiến chủ đầu tư của dự án này sẽ sử dụng chính sách giá cạnh tranh nhằm lấp đầy nguồn cung lớn, trong khi cạnh tranh trực tiếp với chính các căn hộ mua để cho thuê ở hai tòa chung cư. Sự cạnh tranh mạnh mẽ với các căn hộ mua để cho thuê và các dự án mới sẽ làm công suất phòng của các dự án hiện tại giảm trong quý tới. Các dự án ở khu vực phía Tây, đặc biệt là trên trục Phạm Hùng sẽ thu hút khách thuê đang làm việc ở các khu công nghiệp khi đường Vành đai 3 được hoàn thành.

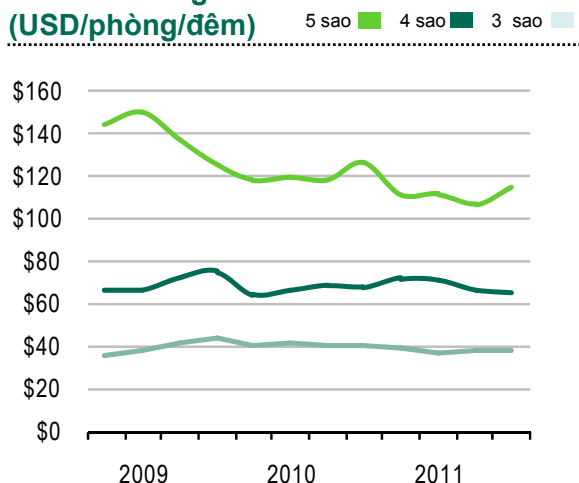
Giá chào thuê (USD/m²/tháng)



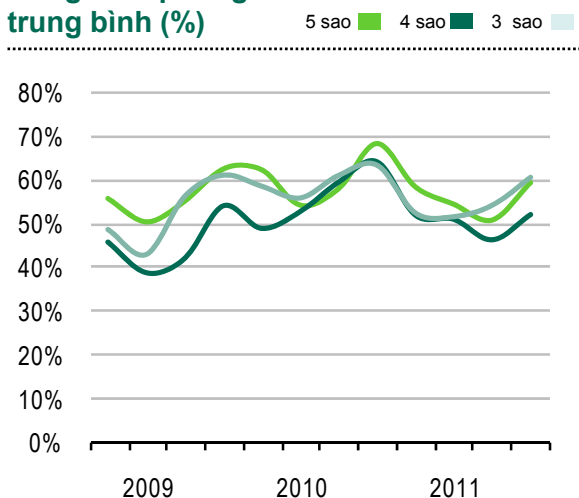
THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

| | 5 SAO | 4 SAO | 3 SAO | TỔNG |
|--|----------|---------|---------|---------|
| Tổng cung đến cuối Quý 3 2011 (số phòng) | 3.780 | 1.750 | 1.915 | 7.445 |
| Nguồn cung mới (số phòng) | 37 | 0 | -120 | -83 |
| Công suất sử dụng phòng trung bình (%) | 59,38% | 52,42% | 60,96% | 58,62% |
| Giá thuê phòng trung bình (USD/đêm) | \$114,30 | \$64,61 | \$37,58 | \$62,90 |
| % thay đổi (theo năm) | 6,74% | -2,81% | 6,45% | 6,75% |
| % thay đổi (theo quý) | -9,44% | -4,38% | -6,58% | -3,19% |
| Doanh thu phòng trung bình (USD/đêm) | \$67,88 | \$33,87 | \$22,91 | \$36,88 |
| % thay đổi (theo năm) | 24,50% | 9,28% | 11,16% | 16,31% |
| % thay đổi (theo quý) | -21,19% | -22,35% | -10,72% | -12,63% |

Giá thuê trung bình (USD/phòng/đêm)



Công suất phòng trung bình (%)



Năm 2011 Hà Nội đón 1,3 triệu khách quốc tế, tăng 2,6% so với cùng kỳ năm trước. Khách nội địa đạt 7,4 triệu lượt, giảm 2,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Nhìn chung, **lượng khách đến Hà Nội** trong năm 2011 giảm, đặc biệt là khách quốc tế đến vì công việc và khách trong nước. Điều này có thể lý giải do sự suy yếu của nền kinh tế toàn cầu và trong nước.

Trong Q4/2011, **nguồn cung toàn thị trường** đạt 7.445 phòng, tăng 12,5% so với cùng kỳ năm trước và giảm 1% so với quý trước. Nguồn cung tăng thêm trong quý đến từ 37 phòng còn lại của khách sạn 5 sao Hotel de l'Opera Hanoi. Quý 4 cũng ghi nhận khách sạn 3 sao Tây Hồ (120 phòng) tạm thời đóng cửa để nâng cấp.

Không như quý trước, mùa cao điểm quý này làm cho **công suất phòng trung bình** trên tất cả các phân khúc đều tăng từ 6-9 điểm % so với quý trước nhưng vẫn thấp hơn 3-12 điểm % so với cùng kỳ năm ngoái, giảm mạnh nhất ở phân khúc 4 sao. Về **giá phòng bình quân ngày (ADR)**, 5 sao là phân khúc duy nhất tăng 7% so với quý trước trong khi phân khúc 3 sao và 4 sao giảm nhẹ 1%-3%. So với cùng kỳ năm ngoái, ADR trên tất cả các phân khúc đều giảm 4%-9%.

Về **nguồn cung tương lai**, trong quý không có dự án mới nào được công bố. Dự án Novotel Hanoi on the Park được phê duyệt chuyển địa điểm về Phạm Hùng. Năm 2012 dự kiến sẽ có thêm gần 1.000 phòng khách sạn 5 sao đi vào hoạt động. Tuy nhiên có khả năng một số dự án sẽ hoãn việc mở cửa tùy theo điều kiện thị trường tại thời điểm đó.

Năm 2012 có thể là một năm có nhiều thử thách đối với thị trường khách sạn. Dự đoán lượng khách quốc tế đến Hà Nội sẽ chỉ tăng nhẹ trong khi lượng khách nội địa sẽ giảm nhẹ. Theo phân khúc, khách sạn 3 sao có thể sẽ có tình hình hoạt động ổn định hơn phân khúc 4 sao và 5 sao.

Điểm tin thị trường HÀ NỘI

Để biết thêm thông tin về bản Điểm tin thị trường này hoặc tìm hiểu về các dịch vụ khác của chúng tôi, vui lòng liên hệ:

CBRE Việt Nam PHÒNG NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

Marc Townsend, Tổng Giám đốc
m. 84 903 006 790
e. marc.townsend@cbre.com

Nguyễn Thanh Tuyền, Phó Giám đốc
m. 84 904 193 292
e. tuyen.nguyen@cbre.com

Nguyễn Minh Tuấn, Phó Giám đốc
m. 84 903 469 786
e. minhluan.nguyen@cbre.com

Lê H.L. Như Ngọc, Quản lý Xuất bản
m. 84 908 6666 35
e. ngoc.le@cbre.com

Cận cảnh Hà Nội



KHU TRUNG TÂM (CBD)

Khu Trung Tâm Hà Nội chính là quận Hoàn Kiếm và một phần của quận Hai Bà Trưng, nơi được xem là trung tâm thương mại, hành chính và du lịch của Hà Nội. Khu vực đang phát triển về phía Tây nằm trên ranh giới giữa quận Cầu Giấy và huyện Từ Liêm. Đặc biệt là xung quanh trục đường Phạm Hùng là nơi tập trung rất nhiều dự án có quy mô lớn.

LÃI SUẤT

- Lãi suất cơ bản do NHNN công bố là lãi suất tham khảo cho các ngân hàng và các tổ chức tài chính khác.
- Lãi suất chiết khấu là lãi suất được NHNN áp dụng cho các khoản vay ngắn hạn của các NH thành viên thông qua việc chiết khấu các thương phiếu hay các giấy tờ có giá khác.
- Lãi suất tái cấp vốn là lãi suất được áp dụng khi NHNN tái cấp vốn cho các NH thành viên.

DIỆN TÍCH THỰC THUÊ

Diện Tích Thực Thuê của các sàn xây dựng là phần diện tích sàn có bao gồm nhà vệ sinh và sảnh chờ thang máy nhưng không bao gồm diện tích buồng thang máy, thang bộ và phòng thiết bị. Diện tích Thực Thuê của từng mặt bằng thuê sẽ được xem là Diện tích Sử Dụng Thực cộng với phần diện tích tương ứng theo tỷ lệ của nhà vệ sinh chung, sảnh chờ thang máy và lối đi chung giữa các mặt bằng cùng tầng.

DIỆN TÍCH THỰC THUÊ MỚI

Diện Tích Thực Thuê Mới là thông số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Diện Tích Thực Thuê Mới} &= \text{phần DT mới được đưa vào sử dụng} \\ &+ \text{DT còn trống của kỳ trước} \\ &- \text{DT bị phá bỏ hoặc không còn dùng} \\ &- \text{DT trống của kỳ này} \end{aligned}$$

GIÁ THUÊ

Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê được tính như sau:

- Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, không bao gồm thuế GTGT nhưng bao gồm phí dịch vụ
- Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, không bao gồm thuế GTGT nhưng bao gồm phí dịch vụ
- Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

NGUỒN CUNG NHÀ Ở BÁN

- “Tổng cung” là tổng số căn hộ đã được bàn giao cho người mua.
- “Dự án mới chào bán” là những dự án được chào bán chính thức trong quý này và được tính vào nguồn cung tương lai. Tuy nhiên chủ đầu tư sẽ chào bán dự án theo nhiều giai đoạn khác nhau, do đó không phải tất cả các căn hộ đều được chào bán vào cùng một thời điểm.
- “Dự án mới hoàn thành” là những dự án được bàn giao trong quý này và không được tính trong nguồn cung hiện hữu (tổng cung).

© 2012 Công ty TNHH CBRE Việt Nam | Báo Cáo này do Công ty TNHH CBRE Việt Nam thực hiện với sự thành tín và cẩn trọng cần thiết. Chúng tôi đã thu thập thông tin từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đơn chắc hay đại diện cho các thông tin này. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình dựa trên những yếu tố mà chúng tôi được biết để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được tình hình hiện thời và xu hướng tương lai của thị trường. Thông tin này được thiết kế riêng cho khách hàng của CBRE sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CBRE chấp thuận bằng văn bản.

Điểm tin thị trường

TP. HỒ CHÍ MINH

www.cbrevietnam.com

Tháng 1/2012

Thông số kinh tế

| VIỆT NAM | Q4/11 | Thay đổi từ | |
|----------------------|-----------|-------------|-------|
| | | Q4/10 | Q3/11 |
| Tốc độ tăng GDP thực | 5,89% | ↑ | |
| FDI thực hiện | \$2,8 tỷ | ↓ | ↓ |
| Xuất khẩu | \$26,2 tỷ | ↑ | ↓ |
| Nhập khẩu | \$28,9 tỷ | ↑ | ↑ |
| CPI (trung bình) | 18,58% | ↑ | |
| Du lịch (lượt khách) | 1,7 triệu | ↑ | ↑ |
| Lãi suất cơ bản | 9% | ↑ | ↔ |
| Tỷ giá (cuối kỳ) | 20,828 | ↑ | ↑ |

*Mũi tên biểu thị cho xu hướng thay đổi trong giai đoạn khảo sát, và không thể hiện giá trị dương hoặc âm của số liệu.

Tin nổi bật

- KINH TẾ:** Lạm phát đã bắt đầu tăng chậm lại khi nền kinh tế vĩ mô được bình ổn. TP.HCM ghi nhận tăng trưởng GDP trên 10% và sự gia tăng đáng chú ý trong lượng khách quốc tế và nguồn kiều hối thu về;
- VĂN PHÒNG:** Tỷ lệ trống của thị trường hạng A giảm do chủ tòa nhà muốn chốt hợp đồng trước cuối năm;
- NHÀ Ở BÁN:** Tình hình giao dịch trầm lắng buộc chủ đầu tư tìm nguồn tài chính khác;
- BÁN LẺ:** Thị trường chứng kiến nhiều sự kiện nổi bật như Crescent Mall khai trương và Kumho Link mở cửa trở lại;
- CĂN HỘ DỊCH VỤ:** Nguồn cung hạn chế giúp giá thuê diễn biến tốt hơn so với nhiều mảng thị trường khác trong năm 2011;
- KHU CÔNG NGHIỆP:** Sau thảm họa thiên tai tại Nhật Bản và Thái Lan, thị trường Việt Nam nhận được nhiều quan tâm trong năm 2011;

VIỆT NAM

Việt Nam đạt tốc độ tăng trưởng GDP 5,89% trong năm 2011, thấp hơn không nhiều so với chỉ tiêu 6% của Chính phủ.

Chính phủ đã gạt hái được một số kết quả tốt trong duy trì tăng trưởng kinh tế trong khi cùng lúc nỗ lực kiềm chế lạm phát. Chính phủ đã có vài động thái phản ứng trước sự leo thang lạm phát trong nửa đầu 2011 và sự can thiệp vào chính sách tiền tệ đã tiết chế lạm phát thành công trong nửa sau 2011.

Trước đây, sự kém hiệu quả trong lĩnh vực ngân hàng và tăng trưởng tín dụng cao đã góp phần làm tăng lạm phát. Trong Quý 4, những dấu hiệu đầu tiên của tái cấu trúc lĩnh vực ngân hàng đã được chứng kiến với sự hợp nhất của ba ngân hàng SCB, Đệ Nhất và Tín Nghĩa. Kỳ vọng rằng nhiều hoạt động tái cấu trúc hơn sẽ được thấy trong năm 2012, trong lĩnh vực ngân hàng lẫn các doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán.

Lạm phát cuối năm dừng ở mức dưới 20%, cao hơn mức mà các nhà phân tích cho là không bền vững. Lạm phát tháng 12 tăng 18,13% so với cùng kỳ năm trước; riêng lạm phát cả năm tăng trung bình 18,58% so với năm 2010.

Doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ sau khi loại bỏ yếu tố lạm phát tăng ở mức chậm 4,7%, nhấn mạnh rằng những điều kiện khó khăn mà các doanh nghiệp đang đương đầu sẽ tiếp tục diễn ra vào năm 2012.

TP. HỒ CHÍ MINH

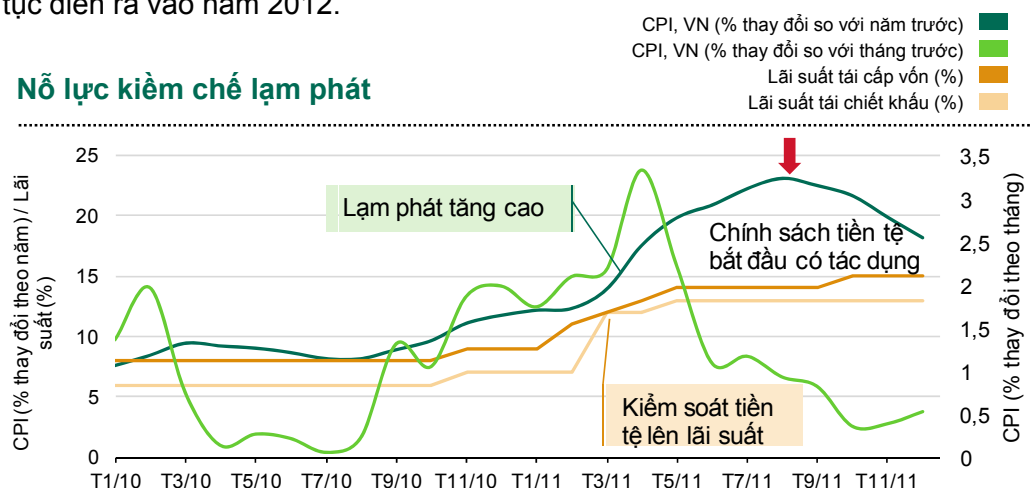
Giữa lúc nền kinh tế cả nước tăng trưởng chậm, TP.HCM vẫn chứng kiến mức tăng trưởng tương đối mạnh 10,3% so với năm trước.

TP.HCM tiếp tục đưa lĩnh vực du lịch lên tầm cao mới với nhiều sự kiện giải trí được tổ chức tiêu chuẩn quốc tế. Mùa lễ Giáng Sinh và Năm mới đã mang lại cho Quý 4/2011 một triệu lượt khách quốc tế, cho thấy sức tăng trưởng tương đối cao 20% so với cùng kỳ năm trước. Cả năm TP.HCM ghi nhận tổng cộng 3.5 triệu lượt khách quốc tế với phần lớn khách đến từ Mỹ, Nhật và Đài Loan.

Sự mở cửa thông hầm Thủ Thiêm là một cú hích quan trọng của một dự án hạ tầng trong dài hạn. Thành tích này cho thấy sự khả thi đối với phát triển cơ sở hạ tầng, và đây chỉ là một trong những dự án hạ tầng lớn được triển khai từ nay cho đến năm 2020. Hầm Thủ Thiêm đã tất yếu góp phần vào sự phát triển của thành phố, và cũng là một trường hợp điển hình của sự phát triển hạ tầng cấp quốc gia mà chính nó sẽ mang lại nhiều ích lợi hơn cho các nhà đầu tư đến đầu tư tại TP.HCM.

Lượng kiều hối vào TP.HCM dự kiến sẽ đạt 5 tỷ USD vào cuối năm 2011, tăng trưởng 10% so với năm trước.

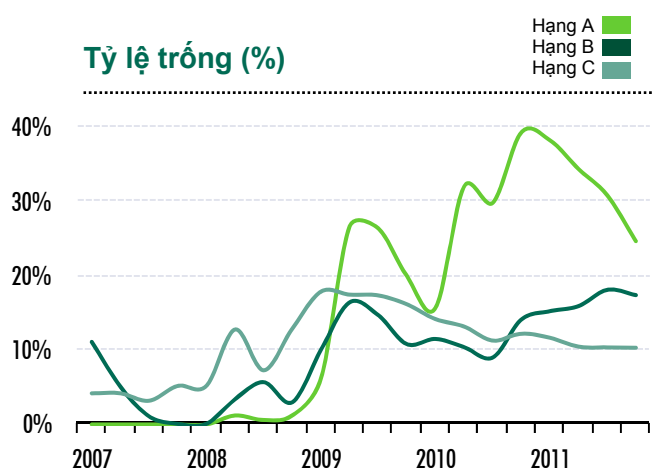
Nỗ lực kiềm chế lạm phát



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

| | HẠNG A | HẠNG B | HẠNG C | TỔNG CỘNG |
|---|----------|---------|---------|-----------|
| Tổng số tòa nhà | 9 | 47 | 234 | 290 |
| GFA (m2) | 304.380 | 805.682 | 782.638 | 1.892.700 |
| Tỷ lệ trống (%) | 24,6% | 17,3% | 10,1% | 15,5% |
| Thay đổi theo quý (pts) | -6,1 pt | -0,7 pt | -0,1 pt | -1,4 pt |
| Thay đổi theo năm (pts) | -14,6 pt | 3,3 pt | -1,8 pt | -2,3 pt |
| Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng) | \$32,16 | \$18,09 | \$14,87 | \$19,03 |
| Thay đổi theo quý (%) | -5,8% | -1,5% | -3,0% | -3,5% |
| Thay đổi theo năm (%) | -8,3% | -7,5% | -8,5% | -9,4% |

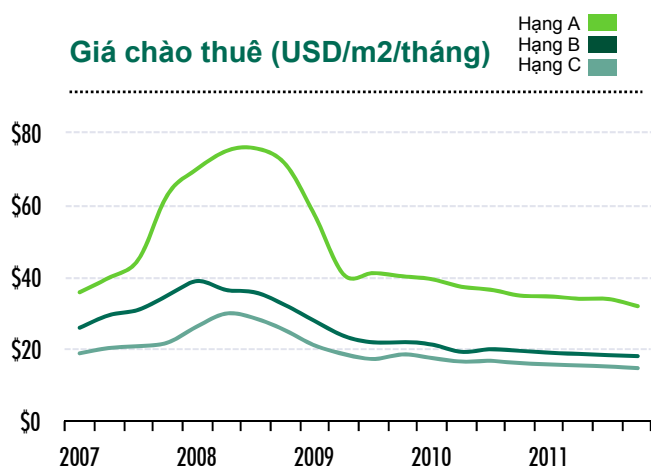
Tỷ lệ trống (%)



Giá hạng A giảm mạnh trong quý cuối cùng của năm, do các giao dịch cho thuê tại Bitexco Financial Tower và Vincom Center, là những tòa nhà đã đi vào sử dụng hơn một năm, nhưng vẫn còn nhiều diện tích trống tại thời điểm cuối quý 3. Với tốc độ tăng trưởng GDP giảm tốc trong năm 2011, và dự kiến có cải thiện trong quý đầu năm 2012, các chủ tòa nhà này chú trọng vào việc đảm bảo có khách thuê trước thời điểm kết thúc năm. Khi tỷ lệ trống những nơi này giảm, chủ tòa nhà sẽ có nhiều lựa chọn đối tượng khách thuê hơn, cũng như không cần phải tiếp tục các hình thức chiết khấu đặc biệt.

Thị trường hạng A tiếp tục có sự khác biệt, khi bảy tòa nhà lâu đời với tỷ lệ lấp đầy trên 95% vẫn có thể giữ giá thuê ở mức bằng hoặc cao hơn so với mức bình quân của thị trường.

Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Giá hạng A giảm trong suốt 12 quý, do đó các giao dịch ở mức giá cực kỳ hấp dẫn ở hạng A sẽ tạo áp lực lên thị trường hạng B và C. Tuy nhiên, hai thị trường này có mức giảm chậm, do giá tại những tòa nhà hạng B và hạng C hiện đã ở mức hợp lý.

Quý 4 ghi nhận nguồn cung mới trên thị trường đến từ hai tòa nhà hạng B. PetroLand ở Quận 7 khai trương với 50% được lấp đầy bởi chủ tòa nhà. The Vista ở Quận 2 cũng đã được ra thị trường vào Quý 4. Với giá thuê tại khu trung tâm trở nên hợp lý hơn nhiều so với cách đây sáu tháng, những tòa nhà ngoài trung tâm hiện không còn lợi thế về mức giá cạnh tranh như trước. Các công ty hiện phải cân nhắc hơn về vấn đề thời gian và chi phí di chuyển khi chọn lựa những tòa nhà ngoài khu trung tâm.

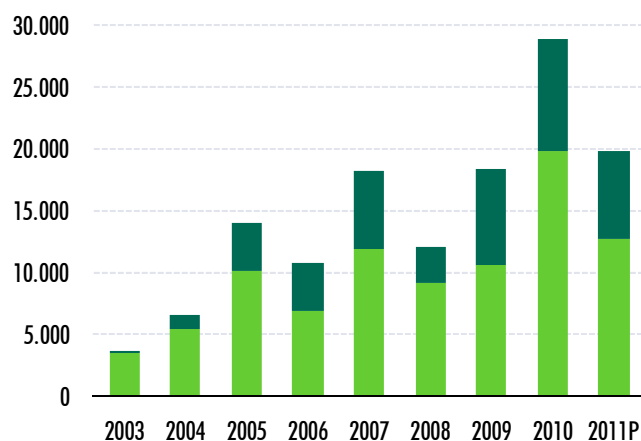
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

| | HẠNG SANG | CAO CẤP | TRUNG BÌNH | BÌNH DÂN | TỔNG CỘNG |
|---------------------------------------|-----------|---------|------------|----------|-----------|
| Tổng cung | 417 | 15.740 | 13.042 | 14.213 | 43.412 |
| Tổng số căn hộ | - | 1.091 | 348 | 1.918 | 3.357 |
| Số căn hộ mới hoàn thành | - | - | 498* | 598** | 1.096 |
| Số căn hộ mới chào bán | \$4.183 | \$1.628 | \$920 | \$663 | |
| Thay đổi theo quý (%) | -9,1% | -1,6% | -3,2% | -1,3% | |
| TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m2) | \$4.136 | \$1.803 | \$910 | \$722 | |
| Thay đổi theo quý (%) | -2,2% | -1,5% | -3,9% | -0,6% | |
| Thay đổi theo năm (%) | -6,0% | -4,4% | -7,5% | -0,7% | |

Ghi chú: *: Chào bán bởi Saigon Mekong; **: Chính thức chào bán

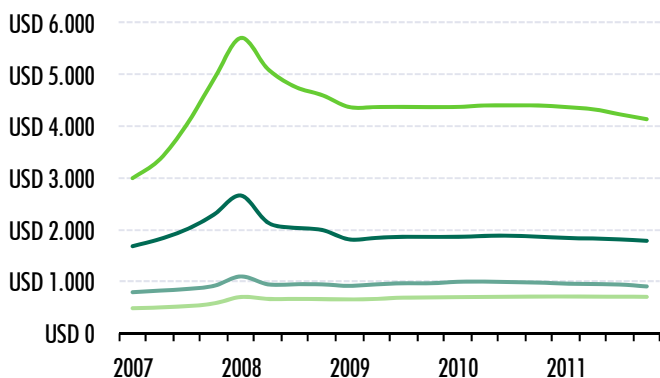
Nguồn cung (căn hộ)

Chào bán
Hoàn thành



Giá chào bán (USD/m²) Thị trường thứ cấp

Hạng sang
Cao cấp
Trung cấp
Bình dân



Thị trường Nhà ở Bán thu hút sự chú ý trong suốt Quý 4 vừa qua vì doanh số bán cho thấy những khó khăn của chủ đầu tư cũng như sự phức tạp trong việc tiếp cận nguồn vốn. Sự kiện một số chủ đầu tư bất ngờ giảm giá vào đầu quý đã gây ra nhiều bán tán. Trong đó, một số vụ lúc đầu được xem là chiêu thức tiếp thị hơn là giảm giá thực sự, nhưng sự kiện này đã đặt dấu chấm hỏi về khả năng thanh toán và nhu cầu của thị trường.

Ưu đãi dưới nhiều hình thức khác nhau tiếp tục thúc đẩy giao dịch tại hầu hết các dự án khi mà chủ đầu tư tiếp tục tìm cách duy trì dòng tiền mặt bằng cách huy động tiền trả trước từ người mua. Nhiều khoản chiết khấu sẽ chỉ được đưa ra vào thời điểm thương lượng, do đó giá thực tế có khả năng sẽ thấp hơn so với giá chào bán được báo cáo.

Do gặp khó khăn về nguồn tiền mặt, các chủ đầu tư căn hộ chung cư buộc phải thay đổi chiến lược bao gồm cho thuê hay chuyển một số khối chung cư sang căn hộ dịch vụ cho thuê. Điều này được thể hiện qua việc ký kết trong Quý 4 giữa Chủ đầu tư dự án Diamond Island và Tập đoàn quản lý căn hộ dịch vụ cho thuê The Ascott Limited.

Vì người mua cũng đang đối mặt với các khó khăn về tài chính, phân khúc căn hộ cao cấp sẽ tiếp tục gặp phải những bất lợi trong việc đạt doanh số bán. Do các nhà đầu cơ rút lui, nhu cầu trên thị trường chủ yếu từ những người mua để ở - những người chỉ có thể chấp nhận các sản phẩm có mức giá bình dân.

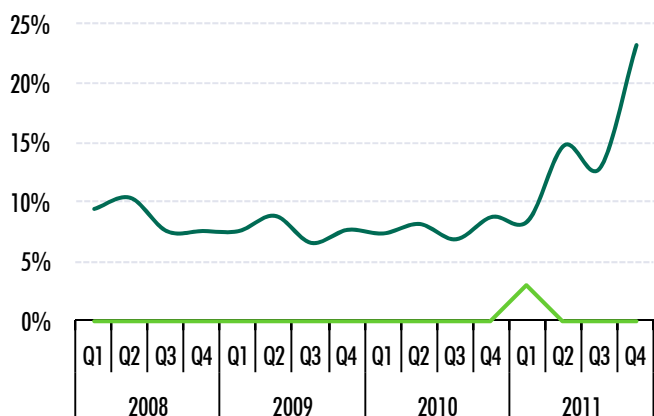
Nhu cầu mua để ở trước đây tập trung vào căn hộ cao cấp giờ dần chuyển sang nhà ở gắn liền với đất. Giá cả của loại hình nhà ở này ngày càng cạnh tranh, trong khi người mua để ở ưa chuộng loại hình đất vì thường kèm theo không gian sống rộng rãi hơn.

THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM BÁN LẺ

| | TTTM TỔNG HỢP | TTTM | TỔNG CỘNG |
|---|---------------|----------|-----------|
| Tổng cung (GFA, m2) | 113.820 | 370.650 | 484.470 |
| Tỷ lệ trống (%) | 0% | 23,2% | 17,8% |
| Giá chào thuê TB – Khu trung tâm (USD/m2/tháng) | \$109,35 | \$112,90 | |
| Thay đổi theo quý (%) | 0,0% | -5,3% | |
| Thay đổi theo năm (%) | 6,1% | -10,0% | |
| Giá chào thuê TB – Ngoài khu trung tâm (USD/m2/tháng) | \$49,28 | \$31,83 | |
| Thay đổi theo quý (%) | 0,0% | -3,7% | |
| Thay đổi theo năm (%) | -10,9% | -8,1% | |

Tỷ lệ trống (%)

TTTM tổng hợp
TTTM



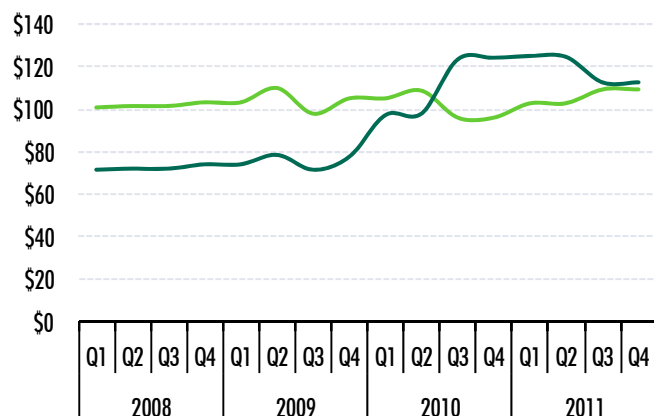
Crescent Mall, Quận 7 mở cửa trước ngày khai trương không chính thức và Kumho Link hoạt động trở lại là tiêu điểm của thị trường bán lẻ trong Quý 4. Kumho Link chính là hạng mục bán lẻ thuộc khu phức hợp Kumho tại Quận 1.

Diện tích thực thuê mới ghi nhận trong quý là 69.988 m2 GFA chủ yếu từ dự án Crescent Mall, với tỷ lệ thuê ghi nhận vào thời điểm cuối năm đạt 75%.

Giá chào thuê tại khu vực trong và ngoài khu trung tâm CBD đều giảm trong suốt Quý 4, vì các nhà bán lẻ vẫn rất cẩn trọng trong việc mở rộng kinh doanh trong tình hình kinh tế không mấy tích cực. Để thu hút các nhà bán lẻ, chủ đầu tư đã giảm giá thuê và áp dụng hình thức chia sẻ doanh thu.

Giá chào thuê khu trung tâm (USD/m2/tháng)

TTTM tổng hợp
TTTM



Mặc dù giá thuê giảm, sự phát triển của thị trường bán lẻ Việt Nam vẫn được ghi nhận với một số thương hiệu mới xuất hiện như: Burger King, Charles David, Coach, DKNY và Warehouse. Đặc biệt, trong khi Gap tuyên bố sẽ đóng 200 trong số 900 cửa hiệu tại Mỹ, thì trong Quý 4 Gap đã có hai cửa hiệu đầu tiên ở Việt Nam. Cửa hiệu đầu tiên được mở tại Vincom Center vào tháng 10, và cửa hiệu thứ hai tại Crescent Mall vào tháng 11.

Năm 2012, thị trường bán lẻ dự kiến sẽ có thêm khoảng 190.000m2 GFA. Mặc dù với những đặc điểm về vị trí, chi tiêu bán lẻ và mật độ dự án dường như không khuyến khích việc tăng giá thuê trong bốn quý tới. Hơn nữa nguồn cung tăng có thể khiến giá thuê giảm nhẹ. Mô hình bán lẻ F & B sẽ tiếp tục phát triển mạnh trong năm 2012 khi các nhà kinh doanh ẩm thực có thể thu lợi từ thói quen thích ăn nhà hàng của con người Việt Nam. .

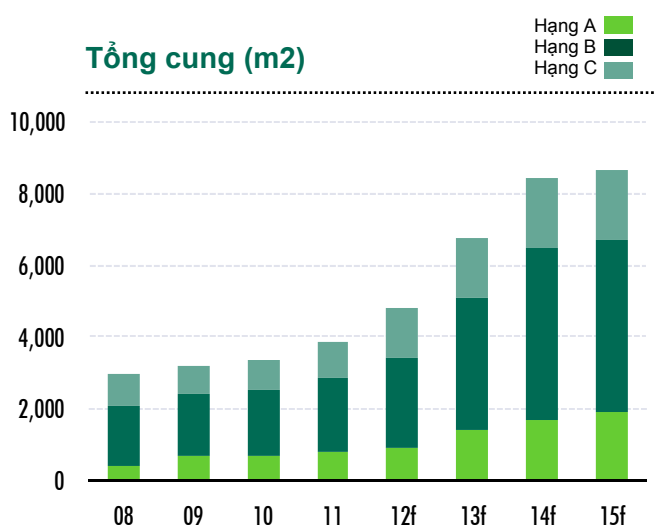
Ghi chú: Giá chào thuê được tính trên giá chào trung bình của tầng trệt và tầng 1, không bao gồm VAT và phí dịch vụ

Nguồn: CBRE Việt Nam

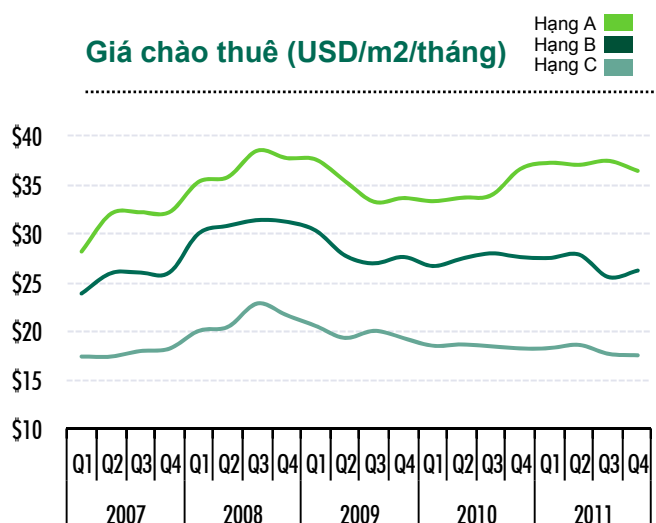
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

| | HẠNG A | HẠNG B | HẠNG C | TỔNG CỘNG |
|---------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| Tổng cung (số căn hộ) | 782 | 2.048 | 1.037 | 3.867 |
| Nguồn cung mới (số căn hộ) | 93 | 122 | 0 | 215 |
| Tỷ lệ trống (%) | 4,4% | 16,2% | 16,2% | 13,8% |
| Thay đổi theo quý (pts) | -0,5 pp | -1,1 pp | -0,9 pp | -1,2 pp |
| Thay đổi theo năm (pts) | -3,5 pp | -0,9 pp | 0,7 pp | -1,0 pp |
| Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng) | \$36,54 | \$26,25 | \$17,59 | |
| Thay đổi theo quý (%) | -2,8% | 2,6% | -0,8% | |
| Thay đổi theo năm (%) | -0,6% | -5,0% | -3,9% | |

Tổng cung (m2)



Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Giá chào thuê hạng giảm nhẹ trong Quý 4 nhưng giảm ít hơn 1% trong suốt năm 2011, cho thấy khả năng phục hồi tốt của phân khúc hạng sang trong một năm được xem là khó khăn đối với một số mảng thị trường khác. Mức thay đổi theo quý của giá chào hạng B và C cao hơn do vấp phải cạnh tranh ngày càng gay gắt từ các căn hộ mua-để-cho-thuê-lại trong năm vừa qua. Tỷ lệ trống cũng diễn biến khá ổn định như giá chào, so với quý trước lần với cùng kỳ năm trước.

Quý 4/2011 đón nhận thêm 215 căn hộ dịch vụ mới, trong đó có 93 căn hộ hạng A gồm 53 căn hộ trong dự án Khách sạn Nikko Sài Gòn ở Quận 1 và 40 căn hộ thuộc dự án XI Riverside Palace tại Quận 2.

Quý 4 cũng đồng thời chứng kiến sự mở rộng hoạt động của các thương hiệu quản lý quốc tế, đáng chú ý nhất là tập đoàn The Ascott Limited tiếp tục ký thêm các hợp đồng quản lý căn hộ dịch vụ tại Việt Nam, bao gồm một số căn hộ dịch vụ trong dự án Diamond Island tại Quận 2.

Theo quan sát, nhu cầu thuê căn hộ mua-để-cho-thuê-lại cũng gia tăng trong Quý 4, cho thấy khách thuê tìm kiếm nhiều giá trị cộng thêm phù hợp với mức ngân sách thuê của họ. Các địa điểm hấp dẫn là các dự án hiện hữu tại khu vực Quận Bình Thạnh và nguồn cung mới sắp tham gia thị trường tại Quận 2. Đồng thời, các chủ nhà mua-để-cho-thuê-lại cũng ngày càng tinh tế hơn, thu xếp nhiều gói dịch vụ bao gồm dịch vụ dọn phòng và định mức điện sinh hoạt.

Từ thực tế khó khăn của mảng thị trường căn hộ bán hiện nay, thị trường căn hộ dịch vụ ngày càng tiếp nhận thêm nhiều sản phẩm "lai", đó là các căn hộ bán được chuyển thành căn hộ dịch vụ cho thuê do doanh số bán hạn chế, và được chính chủ đầu tư (hoặc một đơn vị điều hành khác) quản lý. Điển hình như dự án XI Riverview Palace và The Vista tại Quận 2, Bến Thành Luxury Apartments tại Quận 1.

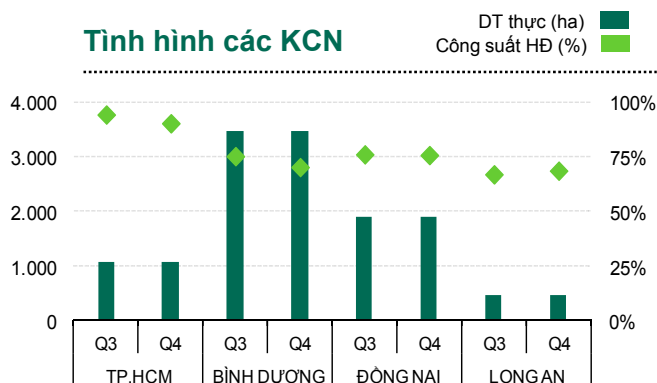
THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP

TP.HCM BÌNH DƯƠNG ĐỒNG NAI LONG AN

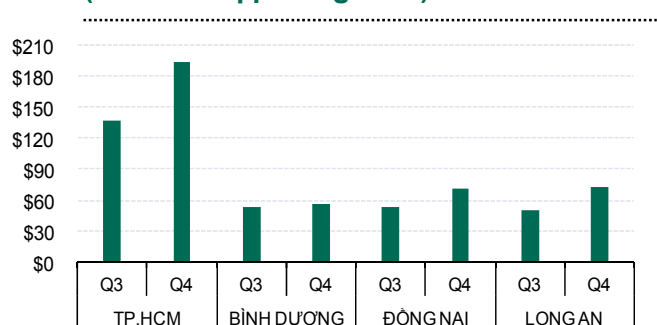
| | | | | |
|---|----------|---------|---------|---------|
| Tổng cung (Số lượng KCN) | 14 | 24 | 30 | 30 |
| Lượng cung theo dõi (Số lượng KCN) | 5 | 6 | 6 | 3 |
| Lượng cung theo dõi (DT cho thuê tất cả giai đoạn, hecta) | 1.056 | 3.477 | 1.890 | 467 |
| Giá thuê đất KCN (USD/m2/hợp đồng thuê) | \$194,00 | \$56,67 | \$71,67 | \$73,33 |
| % thay đổi (theo quý) | 41,6% | 7,3% | 35,2% | 47,7% |
| Công suất hoạt động KCN (%) | 90,1% | 70,0% | 75,5% | 68,3% |
| % thay đổi (theo quý) | -4 pt | -5 pt | -0,3 pt | 1,7 pt |
| Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (USD/m2/tháng) | \$4,14 | \$3,04 | \$3,60 | \$3,00 |
| % thay đổi (theo quý) | -3,7% | -7,9% | 0,0% | 0,0% |

Lưu ý: Chúng tôi chỉ theo dõi các KCN đã hoạt động ổn định tại các tỉnh/thành phố thuộc Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam (SKER). Thời hạn hợp đồng thuê thường lên đến 50 năm.

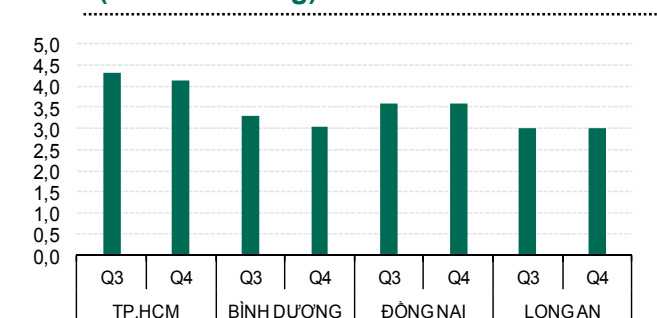
Tình hình các KCN



Giá thuê đất (USD/m2/hợp đồng thuê)



Giá thuê nhà xưởng (USD/m2/tháng)



Quý 4/2011 chứng kiến tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp sụt giảm nhẹ. Điều này chủ yếu là do sự sụt giảm 20 điểm phần trăm tỷ lệ lấp đầy của Khu CNC Sài Gòn. Tuy nhiên kế hoạch mở rộng của Khu CNC này thật sự thể hiện niềm tin vào thị trường trái ngược với sự ra đi của khách thuê.

Niềm tin của chủ đầu tư càng được thể hiện mạnh mẽ hơn khi nhìn vào giá thuê đất. Tại TP.HCM, mức tăng giá thuê đất chủ yếu là kết quả của mức tăng giá tại KCX Tân Thuận khi giá đất tại đây tăng gần gấp đôi so với ghi nhận quý trước. Với tỷ lệ lấp đầy gần như tối đa tại KCN này, chủ đầu tư đủ tự tin để tăng giá chào thuê của mình.

Quý khảo sát chứng kiến ít sự thay đổi trong mức giá thuê nhà xưởng xây sẵn, chỉ ghi nhận sự sụt giảm nhẹ tại TP.HCM và Bình Dương.

Sự quan tâm dành cho thị trường khu công nghiệp tiếp tục gia tăng, với các xu hướng trong suốt năm 2011 được củng cố thêm trong Quý cuối của năm. Trong năm 2012, chúng tôi dự kiến:

- Xuất hiện thêm nhiều KCN với nhiều hạng mục đi kèm. Chủ đầu tư tin rằng dự án KCN sẽ thành công hơn khi đi kèm với hạng mục nhà ở bán.
- Các nhà sản xuất tại Nhật Bản và Thái Lan tiếp tục quan tâm đến thị trường Việt Nam hơn. Các thảm họa thiên nhiên xảy ra tại Nhật và Thái Lan trong năm 2011 khiến khách thuê tại đây phải tìm kiếm một địa điểm thay thế.
- Chính phủ thúc đẩy việc di dời các nhà máy vào trong KCN, để lại nhiều quỹ đất trống cho dự án cơ sở hạ tầng và các dự án khác.
- Chính phủ ngày càng quan tâm hơn đến hiệu quả sử dụng năng lượng và vấn đề xử lý chất thải trong các khu công nghiệp.

Điểm tin thị trường TP. HỒ CHÍ MINH

Để biết thêm thông tin về bản Điểm tin thị trường này hoặc tìm hiểu về các dịch vụ khác của chúng tôi, vui lòng liên hệ:

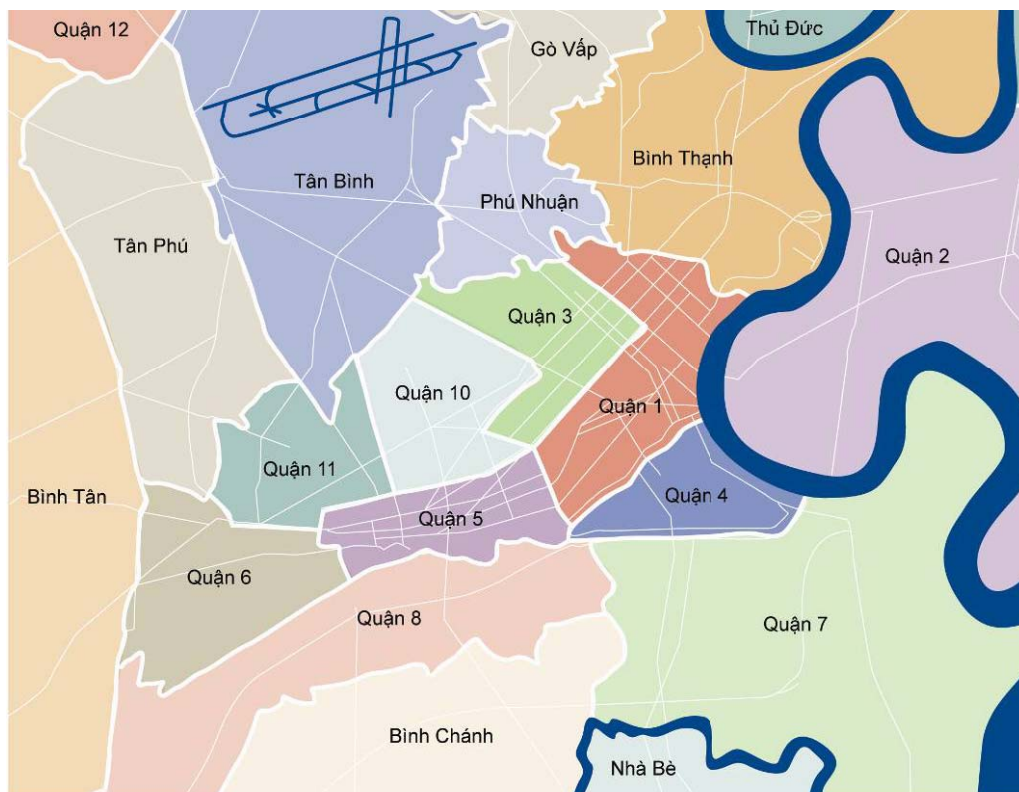
CB Richard Ellis Việt Nam P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

Marc Townsend, Tổng Giám đốc Điều hành
t. 84 8 3824 6125
e. marc.townsend@cbre.com

Adam Bury, Trưởng phòng Cấp cao
m. 0903 028 713
e. adam.bury@cbre.com

Ngọc Lê, Quản lý Xuất bản
m. 0908 6666 35
e. ngoc.le@cbre.com

Cận cảnh TP.HCM



KHU TRUNG TÂM (CBD)

Khu Trung Tâm TP.HCM chính là Quận 1, nơi được xem là trung tâm thương mại, hành chính và du lịch của TP.HCM. Riêng khu vực được bao bọc bởi các trục đường Tôn Đức Thắng, NTMK, NKKN và Hàm Nghi được xem là khu vực văn phòng cao cấp, nơi tập trung các cao ốc văn phòng hạng A và phần lớn các cao ốc văn phòng hạng B.

LÃI SUẤT

- Lãi suất cơ bản do NHNN công bố là lãi suất tham khảo cho các ngân hàng và các tổ chức tài chính khác.
- Lãi suất chiết khấu là lãi suất được NHNN áp dụng cho các khoản vay ngắn hạn của các NH thành viên thông qua việc chiết khấu các thương phiếu hay các giấy tờ có giá khác.
- Lãi suất tái cấp vốn là lãi suất được áp dụng khi NHNN tái cấp vốn cho các NH thành viên.

DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

Diện Tích Sàn là toàn bộ phần diện tích của một sàn xây dựng được bao bọc bởi tường vây và được tính từ mép ngoài của tường vây. Nhìn chung, phần diện tích phòng thiết bị cơ - điện, khu vực xử lý chất thải, bồn nước, phần diện tích đậu xe và diện tích dành cho thang máy, thang bộ xuyên suốt các tầng sẽ không được tính vào Diện Tích Sàn.

DIỆN TÍCH THỰC THUÊ MỚI

Diện Tích Thực Thuê Mới là tổng số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

$$\text{Diện Tích Thực Thuê Mới} = \text{phần DT chỉ được đưa vào sử dụng} + \text{DT còn trống của kỳ trước} - \text{DT bị phá bỏ hoặc không còn dùng} - \text{DT trống của kỳ này}$$

GIÁ THUÊ

Giá Thuê được hiểu là giá "chào thuê" trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê được tính như sau:

- Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

NGUỒN CUNG NHÀ Ở BÁN

- "Tổng cung" là tổng số căn hộ đã được bàn giao cho người mua.
- "Dự án mới chào bán" là những dự án được chào bán chính thức trong quý này và được tính vào nguồn cung tương lai. Tuy nhiên chủ đầu tư sẽ chào bán dự án theo nhiều giai đoạn khác nhau, do đó không phải tất cả các căn hộ đều được chào bán vào cùng một thời điểm.
- "Dự án mới hoàn thành" là những dự án được bàn giao trong quý này và không được tính trong nguồn cung hiện hữu (tổng cung).

© 2012 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) Báo Cáo này do Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) thực hiện với sự thành tin và cần trọng cần thiết. Chúng tôi đã thu thập thông tin từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoán chắc hay đại diện cho các thông tin này. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giá định hay đánh giá của mình dựa trên những yếu tố mà chúng tôi được biết để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được tình hình hiện thời và xu hướng tương lai của thị trường. Thông tin này được thiết kế riêng cho khách hàng của CB Richard Ellis sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CB Richard Ellis chấp thuận bằng văn bản.