

Điểm tin thị trường TP. HỒ CHÍ MINH

www.cbrevietnam.com

Tháng 4/2011

Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Q1/11	Thay đổi từ	
		Q1/10	Q4/10
Tốc độ tăng GDP thực	5,4%	↑	
FDI	\$2,37 tỷ	↓	↓
Xuất khẩu	\$19,25 tỷ	↑	↓
Nhập khẩu	\$22,27 tỷ	↑	↓
CPI (trung bình)	12,8%	↑	
Du lịch (lượt khách)	1,51 triệu	↑	↑
Lãi suất cơ bản	9%	↑	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.703	↑	↑

*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:** Chính phủ thắt chặt chính sách tiền tệ trong nỗ lực kiểm soát lạm phát đang gia tăng;
- VẤN PHÒNG:** Giá thuê giảm trên mọi phân hạng do cung vượt cầu;
- NHÀ Ở BÁN:** Giá bán trên thị trường thứ cấp vẫn tương đối bình ổn, cho thấy người mua thiên về nhu cầu ở thực sự, họ mua các căn hộ đã hoàn thành, chứ không vì mục đích đầu tư;
- BÁN LẺ:** Sau làn sóng các nhà kinh doanh bán lẻ Việt Nam tăng mạnh trong năm 2010, nhu cầu của Q1/2011 chững lại do họ cần thời gian đánh giá tình hình kinh tế đang biến động;
- CĂN HỘ DV CHO THUÊ:** Các dự án trong khu trung tâm thành phố dưới sự quản lý của các nhà điều hành có thương hiệu gần đạt tỷ lệ thuê 100% và giá thuê do đó cũng tăng theo;

VIỆT NAM

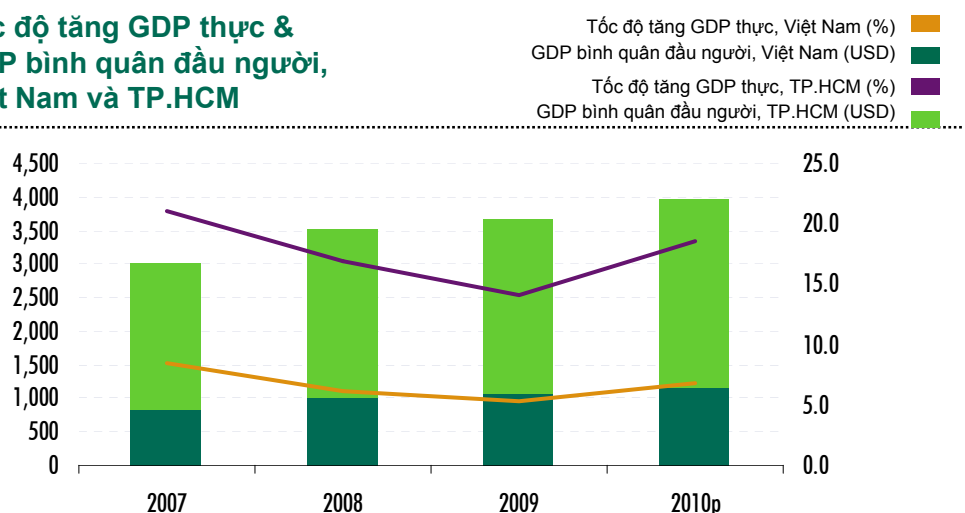
Quý 1/2011 chứng kiến sự chuyển hướng của Chính phủ Việt Nam từ chính sách tập trung phát triển kinh tế sang kiểm chế lạm phát. Lạm phát trong Quý 1/2011 tăng 12,8% so với cùng kỳ năm trước, chỉ số CPI tháng 3 tăng 2,2% so với tháng 2, mức tăng cao nhất kể từ Quý 1/2009.

Chính phủ thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ trong suốt Quý 1, thể hiện qua việc NHNNVN tăng cả lãi suất tái chiết khấu và tái cấp vốn. Lãi suất tái cấp vốn tăng từ 9,0% lên 11% trong tháng 2 và sau đó lên 12,0% trong tháng 3, tạo nên những khó khăn cho các ngân hàng thương mại trong việc vay vốn và như vậy hạn chế việc cấp tín dụng trong nền kinh tế.

Nhằm phần nào hỗ trợ xuất khẩu và đối phó với việc thiếu hụt Đô la Mỹ, tiền đồng đã giảm giá lần thứ tư kể tháng 11/2009. Tiền đồng đã giảm giá 9,3% so với Đô la Mỹ và biên độ giao dịch hằng ngày đã giảm xuống còn +/-1% từ mức +/-3%.

Tình hình kinh tế khó khăn trong Quý 1/2011 được thể hiện thông qua tốc độ tăng trưởng GDP 5,4%, thấp hơn mức tăng 5,8% trong cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, mặc dù nền kinh tế đang gặp những bất lợi, cần lưu ý rằng giá trị sản xuất công nghiệp trong Quý 1/2011 tiếp tục tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước.

Tốc độ tăng GDP thực & GDP bình quân đầu người, Việt Nam và TP.HCM

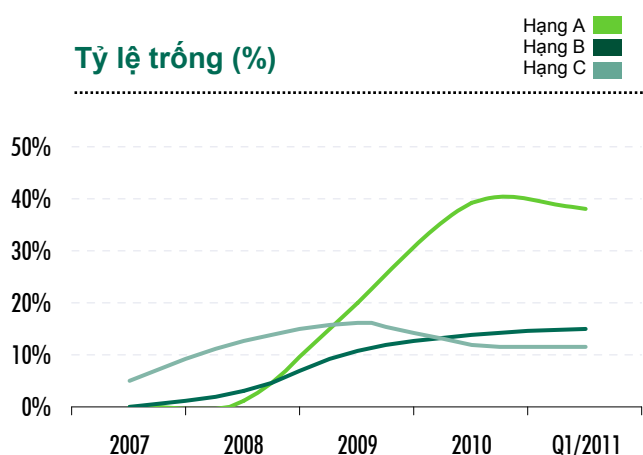


© 2011, Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	9	41	216	266
GFA (m2)	304.380	680.971	738.987	1.724.338
Tỷ lệ trống (%)	38,1%	15,1%	11,5%	17,6%
Thay đổi theo quý (pts)	-1,0 pts	1,1 pts	-0,5 pts	-0,2 pts
Thay đổi theo năm (pts)	22,5 pts	3,7 pts	-2,5 pts	4,4 pts
Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng)	\$34,85	\$19,04	\$15,87	\$20,48
Thay đổi theo quý (%)	-0,6%	-2,6%	-2,3%	-2,5%
Thay đổi theo năm (%)	-12,1%	-10,6%	-10,3%	-5,4%

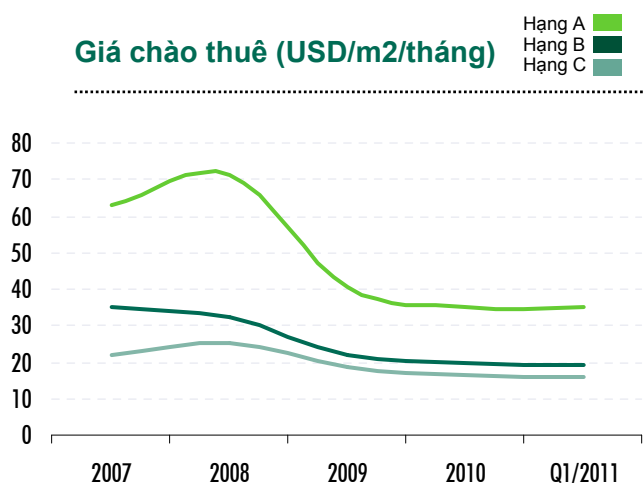
Tỷ lệ trống (%)



Trong Quý 1/2011, nguồn cung mới xuất hiện ở thị trường VP hạng B và C. Ở hạng B có thêm hai tòa nhà mới là 25bis Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 và The Flemington, Quận 11, cung cấp thêm cho thị trường 42.000 m² sàn. Ngoài ra, hạng C có năm tòa nhà mới với tổng nguồn cung xấp xỉ 16.000 m² sàn vừa được đưa vào hoạt động.

Tỷ lệ trống tương đối ổn định trong quý khảo sát. Tỷ lệ trống ở hạng A giảm nhẹ. Cần lưu ý rằng bảy tòa nhà hạng A lâu đời chỉ trống 3,5%, giảm so với mức 4,9% của Quý 4/2010. Tỷ lệ trống của toàn thị trường hạng A còn cao chủ yếu là do hai tòa nhà mới đi vào hoạt động trong năm 2010 vẫn gặp phải khó khăn trong việc cho thuê. Tỷ lệ trống ở hạng B giảm 1,1 điểm phần trăm, do phần lớn nguồn cung mới từ tòa nhà Flemington vẫn còn trống, dù tòa nhà 25bis Nguyễn Thị Minh Khai đã được thuê hầu hết bởi Ngân hàng Phát triển Nhà TP.HCM.

Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Giá thuê giảm nhẹ ở tất cả các phân hạng trong quý khảo sát. Hạng A giảm nhẹ nhất khi các tòa nhà lâu đời có thể giữ giá bởi tỷ lệ thuê cao, trong khi các tòa nhà mới phải cạnh tranh với nhau để thu hút khách thuê. Giá thuê hạng B và C đều giảm do nguồn cung mới trong quý.

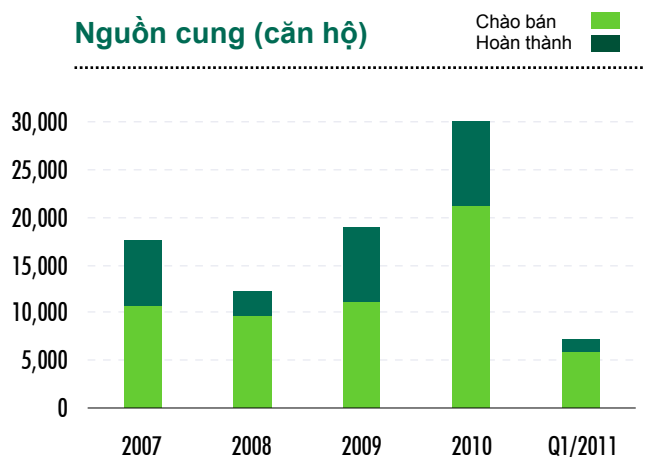
Cuối cùng, với 1,4 triệu mét vuông sàn diện tích được báo cáo sẽ tham gia thị trường trước năm 2015, chỉ có 43,7% trong số này thực sự đang trong quá trình xây dựng.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

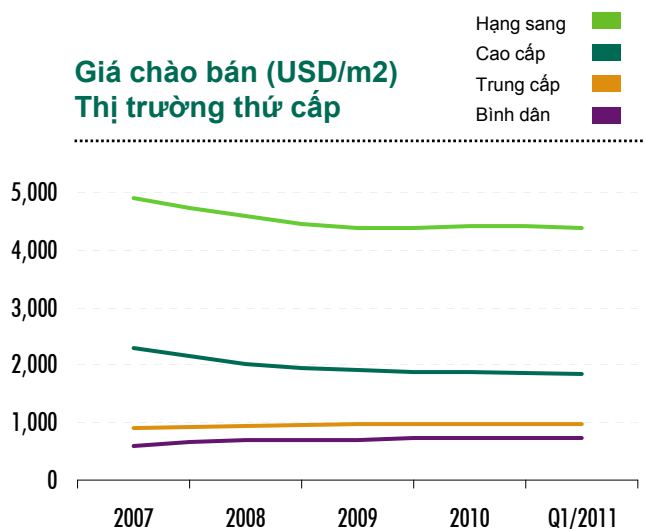
HẠNG SANG CAO CẤP TRUNG CẤP BÌNH DÂN TỔNG CỘNG

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Tổng số căn hộ	417	13.595	11.795	10.935	36.742
Số căn hộ mới hoàn thành	0	580	336	489	1.405
Số căn hộ mới chào bán	0	1.389	575	3.863	5.827
TT sơ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²)	-	\$1.460	\$1.200	\$674	
Thay đổi theo quý (%)	-	-23,2%	30,3%	-3,7%	
Thay đổi theo năm (%)	-	-14,6%	26,3%	3,7%	
TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²)	\$4.368	\$1.851	\$965	\$727	
Thay đổi theo quý (%)	-0,7%	-1,8%	-1,9%	0,0%	
Thay đổi theo năm (%)	0,0%	-1,4%	-3,3%	1,0%	

Nguồn cung (căn hộ)



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



Quý 1/2011 có 5.827 căn hộ mới được chào bán trên thị trường. Số liệu này cho thấy lượng căn hộ chào bán tăng 101,3% so với quý vừa qua và tăng 68,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Phân khúc bình dân tiếp tục dẫn dắt thị trường, chiếm 66,3% tổng số căn hộ mới được chào bán. Các dự án thuộc phân khúc bình dân tập trung chủ yếu tại các khu vực vùng ven và cách trung tâm thành phố 12km, như Quận 8, 12, Bình Tân, Thủ Đức và Nhà Bè.

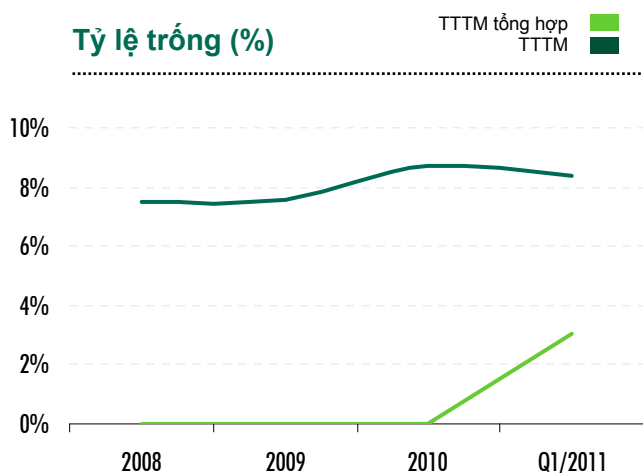
Giá chào bán trên thị trường sơ cấp của phân khúc cao cấp đều giảm so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái. Điều này cho thấy rằng niềm tin của người mua đã bị giảm sút, nguồn cung ngày càng tăng và tầm quan trọng về vị trí thực tế của từng dự án được chào bán. Phân khúc bình dân có mức giá đã trở nên hợp lý hơn, phần nhiều là do các nguồn cung mới. Phân khúc trung cấp cho thấy mức giá đã đạt được sự tăng trưởng đáng chú ý so với quý trước bởi các sản phẩm chào bán có chất lượng tốt hơn, được phát triển bởi các nhà đầu tư có uy tín. Giá chào bán trên thị trường thứ cấp giảm nhẹ tại hầu hết các phân khúc, nhu cầu tập trung chủ yếu vào người mua có nhu cầu thực (hoàn toàn khác biệt với các nhà đầu tư), những người đang muốn tìm kiếm nơi ở mới.

Nét đặc trưng của thị trường Việt Nam là những hoạt động mua bán được thực hiện thông qua phương tiện thanh toán chủ yếu là tiền mặt. Với vấn đề lạm phát hiện nay, lãi suất cao làm cho các khoản vay không còn mấy hấp dẫn đối với những người có nhu cầu thực và cả những người cần đa dạng hóa danh mục đầu tư, nên nhu cầu được dự báo sẽ không thể tăng trưởng mạnh trong ngắn hạn. Ước tính sẽ có một lượng lớn nguồn cung được hoàn thành trong vòng 3 năm tới, khoảng 69.156 căn hộ. Tuy nhiên, lãi suất vay cao và các khoản tín dụng giới hạn sẽ có khả năng kiềm hãm lượng nguồn cung dự kiến này.

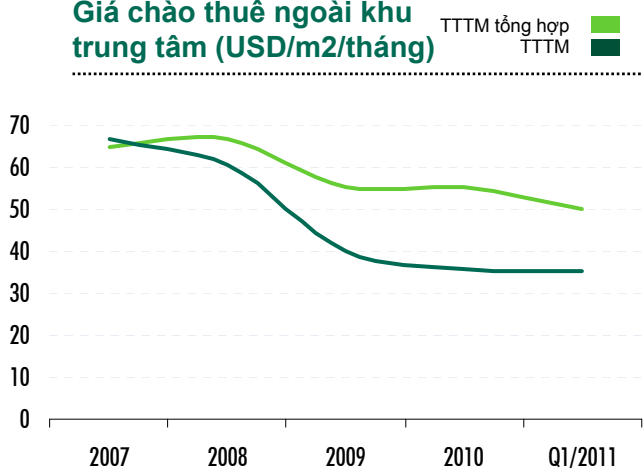
THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM BÁN LẺ

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	TỔNG CỘNG
Tổng cung (GFA, m2)	113.840	238.950	352.790
Nguồn cung mới (GFA, m2)	15.000	0	15.000
Tỷ lệ trống (%)	3,1%	8,4%	
Giá chào thuê TB – Khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$103,06	\$124,96	
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	-0,3%	
Thay đổi theo năm (%)	-5,3%	27,4%	
Giá chào thuê TB – Ngoài khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$49,28	\$35,04	
Thay đổi theo quý (%)	-10,9%	-2,5%	
Thay đổi theo năm (%)	-11,5%	-16,2%	

Tỷ lệ trống (%)



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



Trong khi năm 2010 chứng kiến mức giá thuê tăng lên từng quý thì đến Quý 1/2011 mức giá thuê trung bình tại các TTTM ở khu vực trung tâm đã giảm nhẹ 0,3% so với quý trước, phản ánh nỗ lực của các TTTM trong việc thu hút khách thuê để lấp đầy phần diện tích trống còn lại. So với cùng kỳ năm 2010 giá thuê của các TTTM trong khu trung tâm vẫn tăng 27,4% cho thấy nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ tại khu trung tâm trong suốt 2010 vẫn còn hiện hữu trên thị trường bán lẻ TP.HCM.

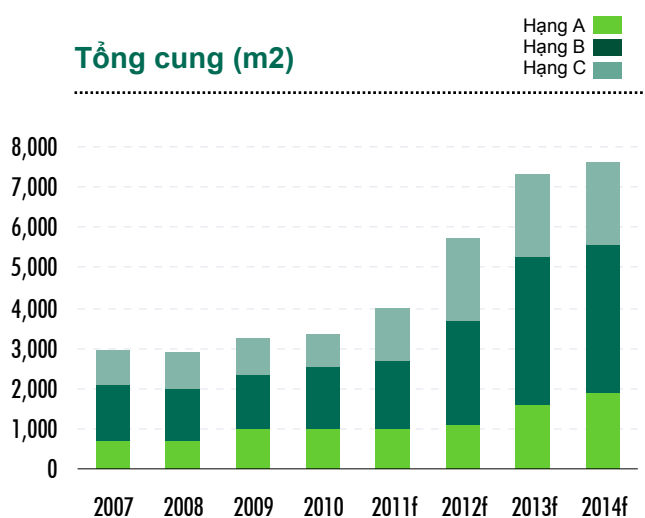
Parkson Paragon là TTTM tổng hợp duy nhất được đưa vào hoạt động trong quý trên mặt bằng của TTTM Saigon Paragon trước kia. Việc mở cửa của TTTM tổng hợp này đã ảnh hưởng trực tiếp đến giá thuê của TTTM tổng hợp và TTTM tại khu vực ngoài trung tâm khi nguồn cung mới này nằm trong khu vực có sự cạnh tranh cao với TTTM hiện hữu Thiên Sơn Plaza, khu vực có nhiều nhà phố thương mại và dự án tương lai Crescent Mall sắp đi vào hoạt động.

Quý 1/2011 chứng kiến sự suy giảm trong nhu cầu mở rộng cơ sở kinh doanh của nhà bán lẻ Việt Nam. Người tiêu dùng đã và đang cảm nhận được các điều kiện kinh tế đang trở nên khó khăn hơn, khi tiền đồng đã một lần nữa bị mất giá và tỷ lệ lạm phát tăng cùng với lãi suất ngân hàng khiến việc chi phí vay để mở rộng kinh doanh cũng vì thế cao hơn. CBRE ghi nhận thấy các nhà bán lẻ quốc tế vẫn tiếp tục quan tâm việc tận dụng lợi thế dân số trẻ của Việt Nam – những nhà bán lẻ này, tuy nhiên, chỉ tìm kiếm những vị trí đắc địa ở khu vực trung tâm. Khi nguồn cung tại khu vực trung tâm trong năm 2011 vẫn còn hạn chế, những nhà bán lẻ này có thể sẽ phải lựa chọn những căn nhà phố thương mại.

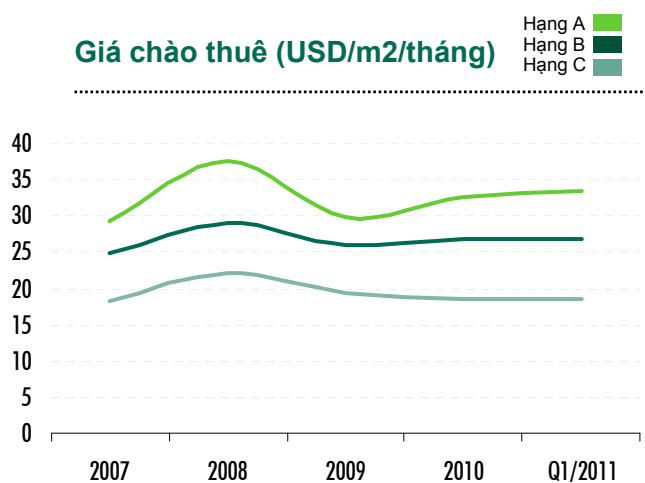
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng cung (cổ căn hộ)	979	1.621	881	3.481
Nguồn cung mới (số căn hộ)	0	71	54	125
Tỷ lệ trống (%)	5,5%	17,5%	19,7%	14,7%
Thay đổi theo quý (pts)	-0,2 pts	-3,1 pts	2,1 pts	-0,8 pts
Thay đổi theo năm (pts)	-15,5 pts	-1,5 pts	6,7 pts	-3,3 pts
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)	\$33,43	\$26,79	\$18,53	\$26,51
Thay đổi theo quý (%)	3,1%	0,6%	-0,1%	0,7%
Thay đổi theo năm (%)	14,9%	5,0%	0,1%	3,9%

Tổng cung (m2)



Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Tổng cung trong Quý 1/2011 tăng 3,7% so với Quý 4/2010, với thêm 125 căn hộ. Nguồn cung mới gồm có tòa Crescent Residence 2 (Q.7) vốn được chào thuê theo từng tầng và một số dự án boutique khác. Nguồn cung căn hộ dịch vụ vẫn tập trung nhiều nhất tại khu vực Quận 1, chiếm xấp xỉ 50% tổng cung. Tuy nhiên cũng cần lưu ý đến xu hướng ngày càng có nhiều chủ đầu tư thiên về đầu cơ xây dựng các dự án 'boutique' quy mô nhỏ rải rác trong và ngoài khu trung tâm.

Nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ vẫn ổn định, thể hiện qua số lượng yêu cầu thuê mà đội ngũ cho thuê nhà ở của CBRE nhận được cũng như số liệu tỷ lệ trống đang giảm trong phân khúc hạng A và B. Quý đầu năm được ghi nhận là mùa luân chuyển nhân viên người Nhật nhân dịp đầu năm tài chính mới vào tháng 4 hàng năm. Nhưng lượng khách luân chuyển năm 2011 dường như không nhiều, rất có thể do ảnh hưởng từ trận động đất và sóng thần gần đây. Tuy nhiên, cũng như ghi nhận từ Hồng Kông, nơi nhu cầu thuê tăng cao đột biến từ nguồn khách đến từ Nhật Bản tạm trú trong ngắn hạn, hiện có một số khách Nhật vừa dọn vào căn hộ dịch vụ ở Quận 2 mà không xác định thời hạn lưu trú cụ thể.

Tỷ lệ trống giảm tại phân khúc hạng A và B, đồng thời nguồn cung mới hạn chế, đã dẫn đến tình trạng giá thuê tăng so theo năm và theo quý. Đáng chú ý nhất là giá thuê hạng A tăng gần 15% so với cùng kỳ năm trước và dường như vẫn sẽ tăng tiếp do các dự án cao cấp nhất hiện có tỷ lệ thuê phòng cao. Do đó, giá thuê ở phân khúc hạng sang có khả năng sẽ tăng trở lại đỉnh điểm như hồi năm 2008. Phân khúc hạng C vẫn không biến chuyển nhiều với giá thuê giảm 0,1% so với quý trước nhưng tăng nhẹ 0,1% so với cùng kỳ năm trước.

CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT

MỤC NÀY DO BAKER & MCKENZIE (VIỆT NAM) LIMITED SOẠN THẢO

THÔNG BÁO VỀ TRÁCH NHIỆM: Thông tin cập nhật về các quy định của pháp luật này chỉ nhằm mục đích cung cấp cho người đọc của chúng tôi các thông tin về những thay đổi gần đây của pháp luật và những vấn đề có liên quan đáng kể. Đây không phải là tư vấn pháp luật cũng không phải là ý kiến của Công Ty Luật TNHH Baker & McKenzie (Việt Nam) và không nên đưa ra bất kỳ quyết định nào liên quan đến các nội dung nêu trên khi chưa tham vấn với các chuyên gia cố vấn.

Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thí điểm Quỹ Tín Thác Bất Động Sản (“QTTBĐS”)

- Gần đây, một số thông tin cập nhật về các quy định pháp luật cho thấy khung pháp lý đối với các Quỹ Tín Thác Bất Động Sản (“QTTBĐS”) tại Việt Nam có khả năng sẽ được thực hiện trong tương lai gần và thành phố Hồ Chí Minh đã được Nhà nước chọn thực hiện chương trình thí điểm xây dựng các quy định về các QTTBĐS.
- Các sửa đổi pháp luật đáng lưu ý và các thông tin cập nhật gần đây tại Việt Nam liên quan đến QTTBĐS như sau:
 - **Ngày 24 tháng 11 năm 2010:** sửa đổi, bổ sung một số điều của “Luật Chứng khoán” (“**Luật Chứng khoán sửa đổi**”)^[1], có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2011, quy định:
 - ✓ Định nghĩa ngắn gọn về Quỹ đầu tư bất động sản, là “*quỹ đầu tư chứng khoán được đầu tư chủ yếu vào bất động sản*”;
 - ✓ Giới hạn 10% tổng giá trị tài sản đầu tư vào bất động sản của một quỹ đóng (quỹ đại chúng) sẽ được gỡ bỏ đối với các quỹ đầu tư bất động sản;
 - **Tháng 01 năm 2011:** Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ một bản đề xuất quan trọng liên quan đến các Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020, tầm nhìn 2030:
 - ✓ Các QTTBĐS sẽ là một trong các kênh huy động vốn cho thị trường nhà ở Việt Nam;
 - ✓ Cần hoạch định và hoàn thành sớm việc xây dựng khung pháp lý để thành lập và hoạt động các QTTBĐS;
 - ✓ Ý nghĩa của khung pháp lý đối với các QTTBĐS:
 - 100% danh mục đầu tư vào bất động sản được cho phép;
 - Ưu đãi thuế; và
 - Các biện pháp an toàn bao gồm các tiêu chí cụ thể về nguồn nhân lực, các quy định về vốn và tỷ lệ bảo đảm an toàn, quản lý rủi ro và chế độ báo cáo;
 - **Ngày 10 tháng 3 năm 2011:** tại một hội nghị với Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, ông Nguyễn Trần Tâm, Thứ trưởng Bộ Xây dựng, cho rằng thành phố Hồ Chí Minh đang thực hiện chương trình thí điểm xây dựng các Quỹ Tín Thác Bất Động Sản;
- Xây dựng pháp luật về QTTBĐS là xu thế chung tại khắp châu Á, điển hình là Hồng Kông, Nhật Bản, Malaysia, Singapore, Hà Quốc và Đài Loan đều đã có hệ thống các quy định này.

^[1] Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán năm 2006, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2010, và sẽ có hiệu lực vào ngày 01 tháng 7 năm 2011 (“**Luật Chứng khoán sửa đổi**”); Khoản 3 Điều 1.

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

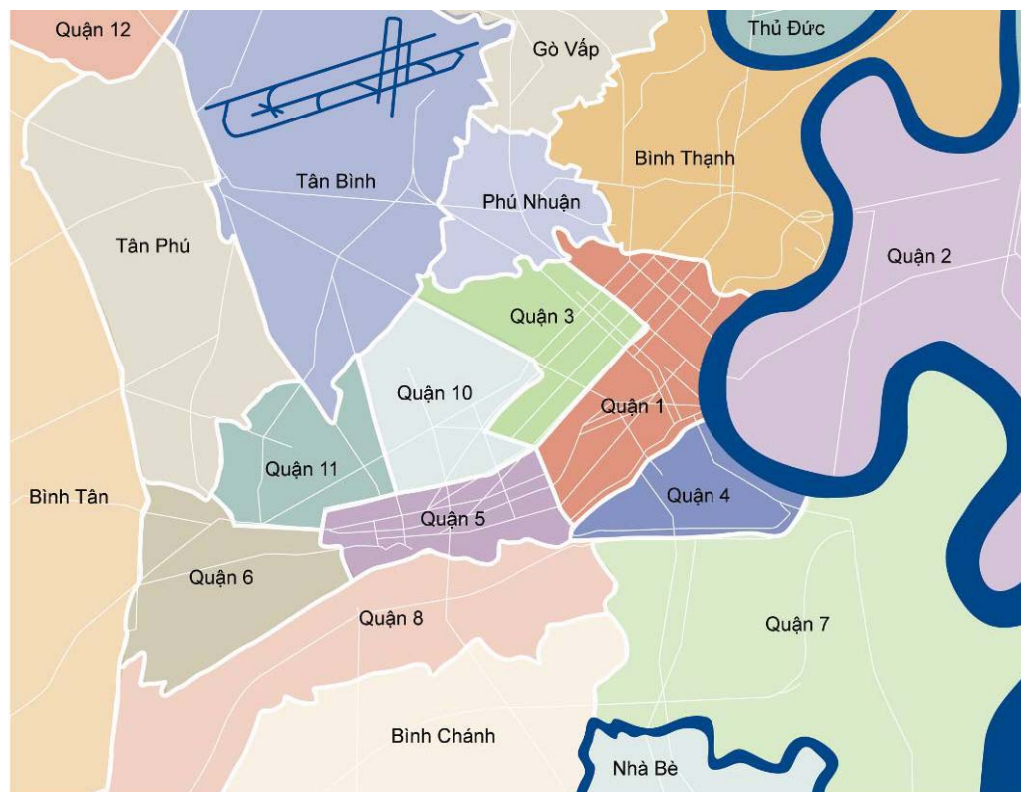
Marc Townsend, Tổng Giám đốc Điều hành
m. 84 903 006 790
e. marc.townsend@cbre.com

Adam Bury, Quản lý
m. 0903 028 713
e. adam.bury@cbre.com

Rudolf Hever, Phó Giám đốc
m. 84 903 028 714
e. rudolf.hever@cbre.com

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

Cận cảnh TP.HCM



© 2011 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 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, đoán 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 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.

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:

Diện Tích Thực Thuê Mới = phần DT mới được đưa vào sử dụng + DT còn trống của kỳ trước - DT bị phá bỏ hoặc không còn dùng - 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).