

Điểm tin thị trường TP. HỒ CHÍ MINH

www.cbrevietnam.com

Tháng 7/2011

Thông số kinh tế

| VIỆT NAM | Q2/11 | Thay đổi từ | |
|----------------------|------------|-------------|-------|
| | | Q2/10 | Q4/10 |
| Tốc độ tăng GDP thực | 5,67% | ↑ | |
| FDI | \$2,8 tỷ | ↓ | ↑ |
| Xuất khẩu | \$23,1 tỷ | ↑ | ↑ |
| Nhập khẩu | \$26,7 tỷ | ↑ | ↑ |
| CPI (trung bình) | 16,03% | ↑ | |
| Du lịch (lượt khách) | 1,46 triệu | ↑ | ↓ |
| Lãi suất cơ bản | 9% | ↑ | ↔ |
| Tỷ giá (cuối kỳ) | 20.618 | ↑ | ↓ |

*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 và lãi suất tiếp tục là tiêu điểm kinh tế chính với lạm phát trong tháng 6 chạm mức 20,82% so với cùng kỳ năm trước;
- VẤN PHÒNG:** Giá thuê giảm xuống mức của năm 2006;
- NHÀ Ở BÁN:** Với lượng khách mua sụt giảm trầm trọng, các chủ đầu tư đang áp dụng nhiều chiến lược sáng tạo và mới lạ nhằm thúc đẩy hoạt động mua bán;
- BÁN LẺ:** Giá thuê trong khu vực trung tâm ổn định trong khi các dự án ngoài khu vực này đối mặt với áp lực giảm giá;
- CĂN HỘ DV CHO THUÊ:** Các dự án boutique trong khu trung tâm thành phố đang đạt mức giá thuê tương đương với căn hộ hạng A;

VIỆT NAM

Quý 2/2011 đã xuất hiện thêm nhiều tiêu điểm kinh tế hơn ngoài những vấn đề trọng yếu đã có trước đó. Lạm phát và lãi suất vẫn tiếp tục tăng.

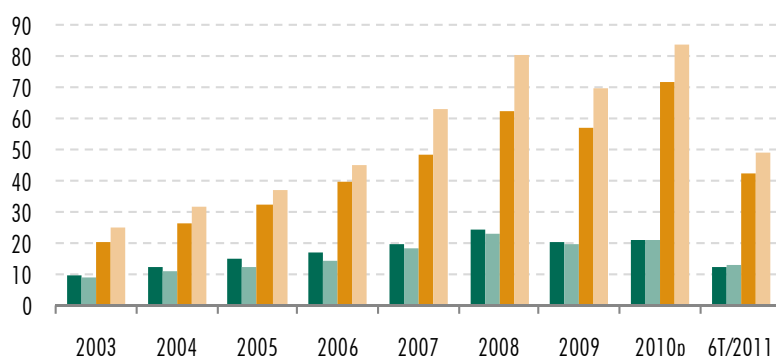
Trong nỗ lực kiềm chế lạm phát và kiểm soát hoạt động cho vay của ngân hàng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong Quý 2 đã hai lần điều chỉnh lãi suất tái cấp vốn, một lần điều chỉnh lãi suất tái chiết khấu và hai lần điều chỉnh tỷ lệ dự trữ bắt buộc. Lãi suất tái cấp vốn hiện đang dừng ở mức 14% trong khi lãi suất tái chiết khấu đang ở mức 13%.

Các tác động từ việc thắt chặt tiền tệ hiện bắt đầu có những dấu hiệu biến chuyển. Kết quả Tháng 6 cho thấy tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng theo tháng đạt mức thấp nhất từ đầu năm 2011 đến nay với chỉ 1,09%. Tuy nhiên, nếu so sánh với cùng kỳ năm trước thì lạm phát lại dừng ở mức 20,82%. Chính phủ đã phải đề ra mức lạm phát chỉ tiêu cao hơn từ 15% - 17% và vì thế sẽ còn nhiệm vụ phải thực hiện trong năm này.

Tăng trưởng GDP đã chậm lại do tình hình kinh tế vĩ mô nói chung. Vào cuối Quý 2/2011, tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 5,67% so với cùng kỳ năm trước, và được dự báo sẽ đạt 6,0% vào cuối năm.

Vốn FDI thực hiện trong 6 tháng đầu năm 2011 chỉ giảm 1,9% so với cùng kỳ năm trước.

Cán cân thương mại của Việt Nam và TP.HCM



TP. HỒ CHÍ MINH

TP.HCM tiếp tục là đầu tàu của nền kinh tế và phát triển thương mại của Việt Nam – điều này đã được thể hiện rõ ở tốc độ tăng trưởng GDP 9,9% so với cùng kỳ năm trước trong Quý 2/2011.

Tháng 6 cho thấy tốc độ tăng lạm phát được kiềm ở mức thấp nhất trong vòng 8 tháng qua, tăng 0,69% so với tháng trước, và một lần nữa phản ánh được các chính sách thực thi đã và đang được thực hiện ở tầm quốc gia. Thêm vào đó, chương trình bình ổn giá đã được thực hiện tốt, theo UBND TP.HCM.

Cuộc chiến đối phó với thâm hụt mậu dịch vẫn tiếp tục diễn ra tại TP.HCM (và cả nước). Mặc dù trong 6 tháng đầu năm, kim ngạch xuất khẩu đã tăng 14,7% so với cùng kỳ năm trước, nhưng kim ngạch nhập khẩu lại tăng đến 28,6%. Hy vọng rằng đây chỉ là một xu hướng tạm thời và sẽ có chuyển biến tốt hơn khi số lượng các cơ sở sản xuất ở Việt Nam tiếp tục gia tăng.

Khoảng 1,54 nghìn tỷ đồng ODA được đổ vào trong thành phố trong 6 tháng. Vốn ODA cam kết đã lên tới 68,3 nghìn tỷ đồng, tương đương 4,27 tỷ USD. Phần lớn vốn ODA chảy vào các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ở TP.HCM góp phần vào trong kế hoạch phát triển dài hạn chung của thành phố.

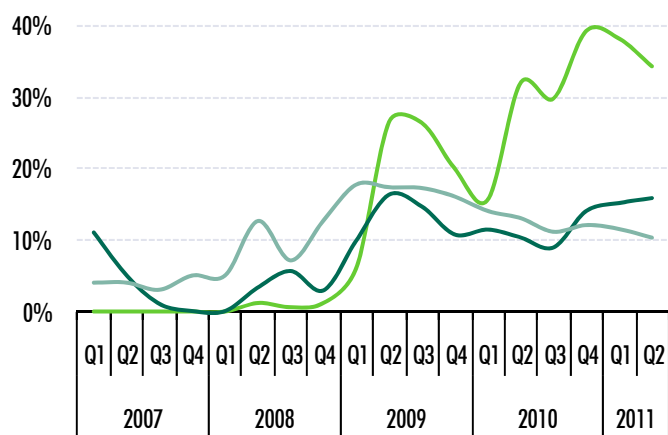
Xuất khẩu, TP.HCM (Tỷ USD)
 Nhập khẩu, TP.HCM (Tỷ USD)
 Xuất khẩu, Việt Nam (Tỷ USD)
 Nhập khẩu, Việt Nam (Tỷ USD)

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

| | HẠNG A | HẠNG B | HẠNG C | TỔNG CỘNG |
|---|---------|---------|---------|-----------|
| Tổng số tòa nhà | 9 | 43 | 220 | 272 |
| GFA (m2) | 304.380 | 708.936 | 748.887 | 1.762.203 |
| Tỷ lệ trống (%) | 34,2% | 15,8% | 10,3% | 16,6% |
| Thay đổi theo quý (pts) | -3,9 pt | 0,7 pt | -1,2 pt | -1,0 pt |
| Thay đổi theo năm (pts) | 2,3 pt | 5,5 pt | -2,7 pt | 1,6 pt |
| Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng) | \$34,21 | \$18,72 | \$15,65 | \$20,10 |
| Thay đổi theo quý (%) | -1,9% | -1,7% | -1,4% | -1,9% |
| Thay đổi theo năm (%) | -8,8% | -2,9% | -6,3% | -6,1% |

Tỷ lệ trống (%)

Hạng A
Hạng B
Hạng C



Quý 2/2011 chứng kiến sự ra đời của hai tòa nhà văn phòng hạng B và bốn tòa nhà văn phòng hạng C, với 37.865 m2 tổng diện tích sàn.

Trong đó, tòa nhà hạng B mới có 16.500 m2 sàn được đầu tư bởi Ngân hàng Nam Á, tọa lạc trên đường Cách Mạng Tháng Tám với tỷ lệ lấp đầy 50% bởi chính chủ đầu tư. Tòa nhà hạng B khác là tòa nhà 43 Mạc Đĩnh Chi được đầu tư bởi PVFC. Bốn tòa nhà hạng C còn lại cung cấp gần 10.000 m2 sàn cho thị trường.

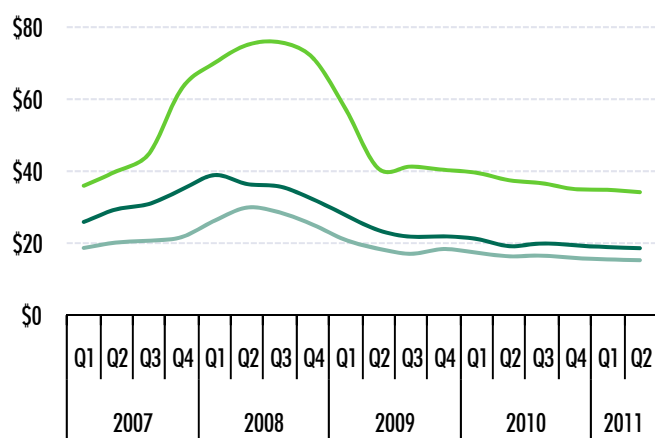
Quý 2/2011 ghi nhận giá thuê giảm trên tất cả các hạng. Giá chào thuê trung bình hạng A giảm 1,9% so với quý trước, xuống 34,21 USD/m2/tháng. Đây là quý thứ bảy liên tiếp giá thuê hạng A giảm, và cũng là quý có mức giá thấp nhất kể từ năm 2006. So với cùng kỳ năm trước, mức giá này giảm 8,8%. Giá thuê tại các tòa nhà hạng A lâu đời có xu hướng giữ vững trong quý khảo sát do tỷ lệ lấp đầy cao và ổn định.

Giá thuê hạng B và hạng C cũng giảm trong Quý 2. Giá hạng B giảm xuống mức thấp nhất kể từ năm 2003, còn giá hạng C xuống mức thấp nhất kể từ năm 2004.

Hai quý tiếp theo của năm 2011 được dự đoán không có nhiều thay đổi ở lượng diện tích thực thuê mới. Tổng lượng diện tích thực thuê mới sẽ tăng lên một khi điều kiện kinh tế vĩ mô đi vào ổn định – điều không dễ thấy cho đến năm 2012. Tỷ lệ trống hạng A dự kiến sẽ giảm, bởi các tòa nhà hạng A lâu đời hầu hết đều đã được lấp đầy từ 95% trở lên, nên không có nhiều lựa chọn cho khách thuê đối với thị trường hạng A.

Giá chào thuê (USD/m2/tháng)

Hạng A
Hạng B
Hạng C

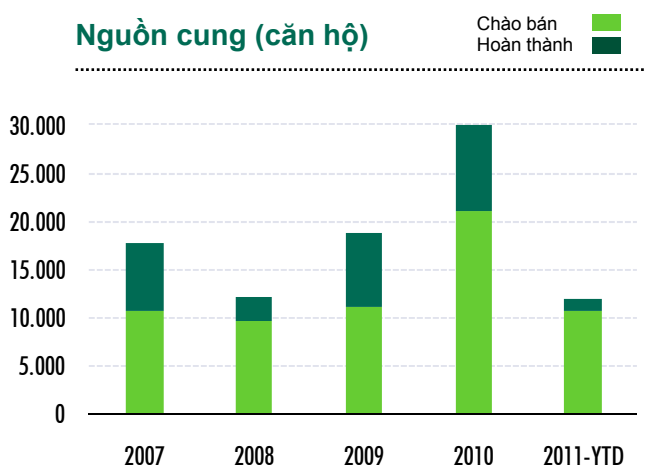


THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

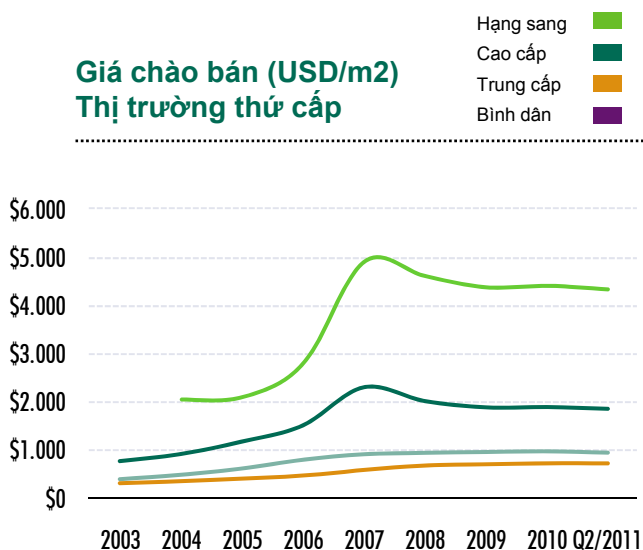
HẠNG SANG CAO CẤP TRUNG CẤP BÌNH DÂN TỔNG CỘNG

| | 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 | 0 | 286 | 0 | 286 |
| Số căn hộ mới chào bán | 200 | 1.030 | 1.751 | 1.945 | 4.926 |
| TT sơ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²) | \$4.600 | \$1.541 | \$1.016 | \$584 | |
| Thay đổi theo quý (%) | | 5,5% | -15,3% | -13,4% | |
| Thay đổi theo năm (%) | -27,0% | -14,4% | -7,6% | -18,9% | |
| TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²) | \$4.329 | \$1.848 | \$954 | \$726 | |
| Thay đổi theo quý (%) | -0,9% | -0,3% | -1,0% | -0,2% | |
| Thay đổi theo năm (%) | -1,6% | -2,5% | -4,8% | 0,2% | |

Nguồn cung (căn hộ)



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



Nhìn chung, giá chào bán của tất cả các phân khúc tiếp tục giảm trong Quý 2/2011. Giá chào bán trên thị trường thứ cấp của tất cả các phân khúc đều giảm. Giá của các căn hộ thuộc phân khúc hạng sang và cao cấp giảm nhiều nhất so với quý trước. Đây là hệ quả của điều kiện tài chính khó khăn.

Số lượng các căn hộ chào bán trong Quý 2/2011 giảm 12,5% so với quý trước, với tổng số 4.926 căn hộ được chào bán.

Trong năm 2012 và 2013, thị trường sẽ có thêm khoảng 400 căn hộ hạng sang. Bên cạnh đó, dự đoán khoảng 66% nguồn cung mới sẽ thuộc phân khúc trung cấp và cao cấp. Năm 2013, không tính đến phân khúc hạng sang, khoảng 76% nguồn cung mới được dự báo sẽ nằm trong phân khúc trung và cao cấp.

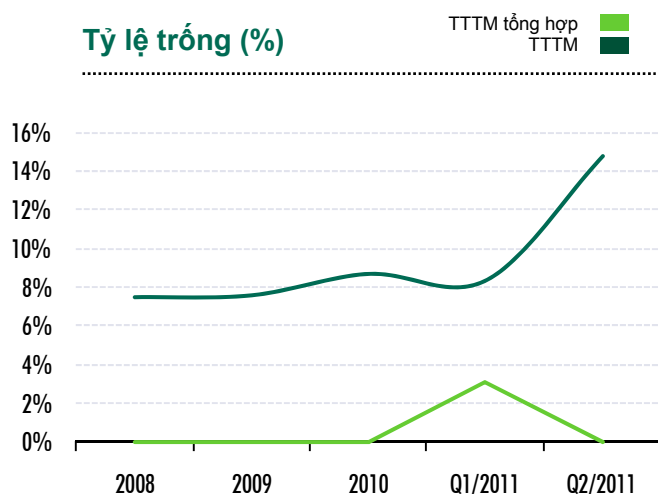
Ngày càng có ít người mua nhà sẵn có tiền mặt và hoạt động cho vay mua nhà trả góp ít phổ biến hơn trước đây. Người mua hiện đang tạo nên những áp lực khiến chủ đầu tư phải giảm giá hay đưa ra phương thức thanh toán linh hoạt hơn. Lãi suất cuối cùng sẽ giảm tuy nhiên sức mua sẽ khó có thể tăng lên ngay do niềm tin của người mua thấp hơn so với một vài năm trước.

Hướng đến cuối năm 2011, những dự án mới ở tất cả các phân khúc sẽ tạm thời trì hoãn việc chào bán do các chủ đầu tư chờ đợi tâm lý thị trường tăng trở lại. Đồng thời, những chủ đầu tư đã chào bán rồi hoặc buộc phải chào bán sẽ tiếp tục nỗ lực đưa ra những phương cách mới nhằm thúc đẩy việc bán sản phẩm, bao gồm việc tạm thời cho thuê những căn hộ này nhằm tăng tính thanh khoản cho dự án.

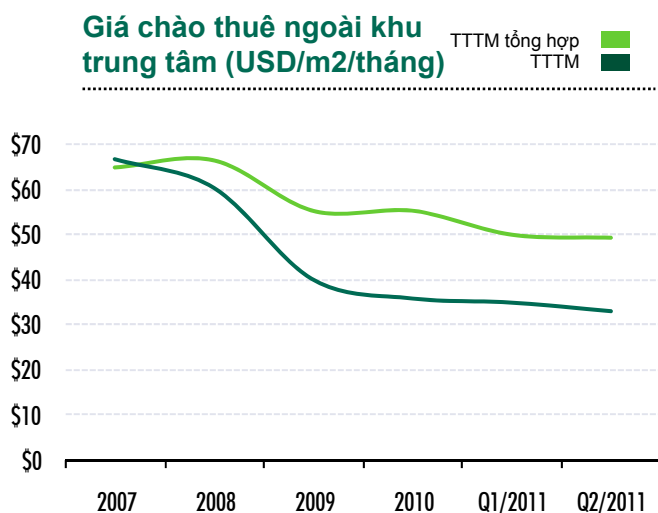
THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM BÁN LẺ

| | TTTM TỔNG HỢP | TTTM | TỔNG CỘNG |
|---|---------------|----------|-----------|
| Tổng cung (GFA, m2) | 113.840 | 238.950 | 352.790 |
| Nguồn cung mới (GFA, m2) | 0 | 0 | 0 |
| Tỷ lệ trống (%) | 0,0% | 14,7% | |
| Giá chào thuê TB – Khu trung tâm (USD/m2/tháng) | \$109,35 | \$124,96 | |
| Thay đổi theo quý (%) | 6,1% | 0,0% | |
| Thay đổi theo năm (%) | 13,2% | 0,9% | |
| Giá chào thuê TB – Ngoài khu trung tâm (USD/m2/tháng) | \$49,28 | \$33,13 | |
| Thay đổi theo quý (%) | 0,0% | -5,4% | |
| Thay đổi theo năm (%) | -11,5% | -16,1% | |

Tỷ lệ trống (%)



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



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

Quý 2/2011, thị trường bán lẻ không có thêm nguồn cung mới nào và trong bốn quý tiếp theo trong khu vực trung tâm CBD cũng chỉ có khu TTTM 11.090 m2 GFA thuộc dự án Bitexco Financial Tower là có thể được đưa vào hoạt động.

Giá chào thuê trung bình tại TTTM tổng hợp tăng 5,8% so với Q1/2011, đạt 109,35 USD/m2/tháng tại Q2/2011, nâng mức tăng so với cùng kỳ Q2/2010 lên 11,7%. Trong khi đó giá chào thuê trung bình tại TTTM liên tục dao động ở mức thấp hơn 15 USD từ Q4/2008. Giá chào thuê trung bình tại TTTM ngoài khu trung tâm hiện đang ở mức 33.13 USD/m2/tháng, giảm 5.4% so với Q1/2011. Ngoài một vài quý giá chào thuê trung bình ngoài khu trung tâm có sự tăng nhẹ thì xu hướng giá giảm liên tiếp kéo dài trong vòng 11 quý vừa qua, từ mức giá cao nhất thuộc Q3/2008 là 72,20 USD/m2/tháng.

TTTM ghi nhận thêm nhiều mặt bằng trống, tăng 6,4 điểm phần trăm trong Q2/2011. Các TTTM ngoài khu trung tâm hiểu bất lợi về mặt vị trí, sự hạn chế trong khu vực khách hàng tiềm năng, nên đưa ra mức giá thuê cạnh tranh trong lúc tìm kiếm phương thức lấp đầy mặt bằng thuê.

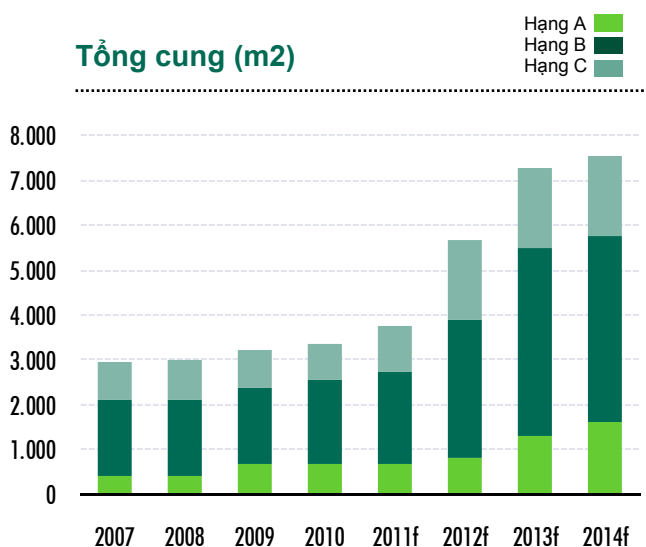
Khu TTTM lớn nhất ngoài khu trung tâm, the Crescent Mall tại Quận 7, với diện tích thực thuê khoảng 45.000 m2 NLA, dự kiến sẽ được mở cửa vào cuối 2011.

Cũng nên lưu ý rằng, so với cùng kỳ năm 2010 tỷ lệ tăng doanh thu bán lẻ và dịch vụ trong 5 tháng đầu 2011 chỉ đạt 6,4% sau khi đã loại trừ yếu tố lạm phát. Tuy nhiên, nếu kinh tế phục hồi trong vòng bốn quý tới, giá thuê tại các vị trí đặc địa thuộc khu trung tâm có thể sẽ tăng do nguồn cung tại đây hạn hẹp.

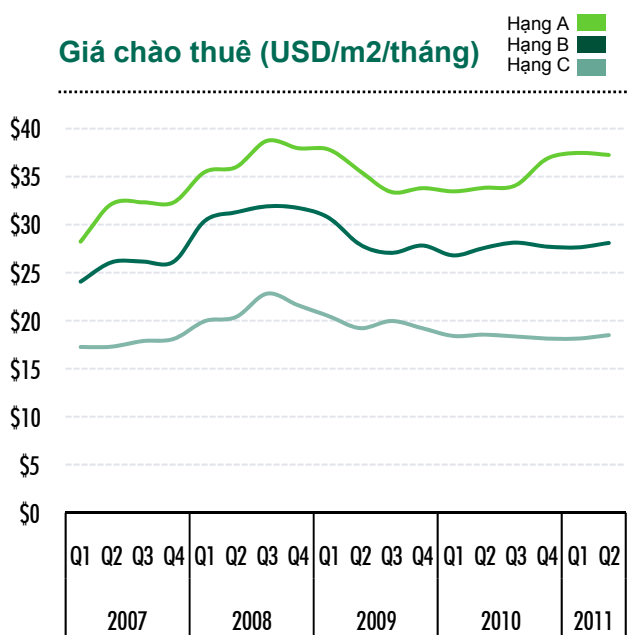
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

| | HẠNG A | HẠNG B | HẠNG C | TỔNG CỘNG |
|---------------------------------|----------|---------|---------|-----------|
| Tổng cung (số căn hộ) | 689 | 1.926 | 950 | 3.565 |
| Nguồn cung mới (số căn hộ) | 0 | 16 | 65 | 81 |
| Tỷ lệ trống (%) | 8,3% | 15,1% | 20,2% | 15,1% |
| Thay đổi theo quý (pts) | 3,5 pp | -2,1 pp | 1,8 pp | -0,4 pp |
| Thay đổi theo năm (pts) | -10,5 pp | -4,9 pp | 4,6 pp | -2,9 pp |
| Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng) | \$37,16 | \$28,10 | \$18,61 | |
| Thay đổi theo quý (%) | -0,6% | 1,6% | 1,9% | |
| Thay đổi theo năm (%) | 10,1% | 1,8% | -0,3% | |

Tổng cung (m2)



Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Quý 2/2011 chào đón 81 căn hộ dịch vụ cho thuê mới, trong đó không có dự án hạng A mới. Nguồn cung mới này gồm 16 căn hạng B và 65 căn hạng C. Tiếp tục xu hướng từ những quý trước, hiện hoạt động tích cực nhất trên thị trường là chủ đầu tư tư nhân Việt Nam.

Saigon City Residence trên đường Thái Văn Lung, Quận 1 là một dự án boutique với 16 căn hộ hạng B vừa tham gia vào thị trường trong quý. Dự án này được xây dựng lại từ một khách sạn cũ và đi theo xu hướng phát triển những dự án quy mô nhỏ với nội thất đạt chuẩn hạng A. Tuy quy mô không sánh bằng hạng A nhưng dự án này cũng cung cấp một phòng tập thể dục, một phòng tắm hơi khô, một quầy bar nhỏ trên sân thượng, một máy rút tiền ATM và một cửa hàng tiện lợi.

Trong Quý 2/2011, giá chào thuê hạng A giảm nhẹ trong khi giá chào thuê hạng B và C tăng dưới 2%. Giá hạng A giảm 0,6% còn 37,16 USD trong quý. Tuy bị giảm theo quý nhưng khi so theo năm, giá chào thuê hạng A lại tăng 10,1% so với cùng kỳ năm trước.

Dự kiến khu vực trung tâm thành phố sẽ có thêm nhiều dự án căn hộ dịch vụ kiểu boutique do khu vực này thiếu quỹ đất để phát triển những dự án quy mô hơn. Một số dự án sẽ có thể tạo nên sự kết hợp tuyệt vời giữa vị trí đắc địa và căn hộ có thiết kế đẹp, nội thất sang trọng, dịch vụ chất lượng 5 sao như đẳng cấp của dự án hạng A, nhưng đa phần hy vọng thu hút khách thuê nhờ mức giá hợp lý hơn so với các dự án căn hộ dịch vụ hàng đầu hiện nay.

Một vài chủ đầu tư căn hộ bán, nhất là những dự án nằm trong hoặc ngay rìa khu trung tâm, đang giữ lại một số căn hộ để cho thuê như căn hộ dịch vụ. Thực tế diễn biến trên thị trường, cùng với thực trạng thiếu nguồn cung căn hộ trong khu trung tâm, đã khuyến khích những chủ đầu tư này áp dụng hình thức cho thuê nhằm tạo nguồn thu nhập ổn định về lâu về dài.

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.

Hạn chế cho vay đối với dự án trong lĩnh vực phi sản xuất, đặc biệt là bất động sản.

Với nỗ lực kiểm soát tốc độ tăng tín dụng, Thống Đốc của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (“**SBV**”) đã ban hành Chỉ Thị số 01/CT-NHNN ngày mùng 1 tháng 3 năm 2011 về thực hiện giải pháp tiền tệ và hoạt động ngân hàng nhằm kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và bảo đảm an sinh xã hội. Căn cứ vào Chỉ Thị này, Thống Đốc yêu cầu các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách tiền tệ chặt chẽ và thận trọng kiểm soát tốc độ tăng tín dụng dưới 20%/ năm trong năm 2011. Thực hiện giảm tốc độ và tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với năm 2010, nhất là lĩnh vực bất động sản, chứng khoán; đến 30 tháng 6 năm 2011, tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với tổng dư nợ tối đa là 22% và đến 31 tháng 12 năm 2011, tỷ trọng này tối đa là 16%. Trường hợp tổ chức tín dụng chưa thực hiện được tỷ trọng này theo lộ trình, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam áp dụng tỷ lệ dự trữ bắt buộc gấp hai (02) lần so với tỷ lệ dự trữ bắt buộc chung đối với tổ chức tín dụng và biện pháp hạn chế phạm vi hoạt động kinh doanh trong 06 tháng cuối năm 2011 và năm 2012.

Yêu cầu khắt khe này của SBV rõ ràng bắt buộc các nhà đầu tư phát triển bất động sản từ giờ đến cuối năm phải tìm những nguồn tài chính khác cho những dự án dang dở của mình.

Hạn chế mới về việc sử dụng ngoại hối trong hợp đồng với nhà thầu nước ngoài.

Một hạn chế tín dụng khác cũng ảnh hưởng đến nhà đầu tư phát triển bất động sản ký hợp đồng với nhà thầu nước ngoài và thanh toán bằng vốn vay là Dự thảo Thông tư Hướng dẫn thi hành Điều 29 Nghị định số 160-2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Quản lý Ngoại hối. Điều 4.6 của Dự thảo Thông tư này quy định:

“6. Người cư trú là nhà thầu trong nước, nhà thầu nước ngoài hoạt động theo Luật Đấu thầu và các quy định có liên quan của pháp luật được báo giá, định giá, ký kết hợp đồng bằng ngoại tệ và nhận thanh toán bằng ngoại tệ chuyển khoản từ chủ đầu tư, nhà thầu chính để thanh toán các chi phí liên quan đến thực hiện hợp đồng thầu bao gồm: tiền nhập khẩu hàng hoá, dịch vụ, chi trả lương, thưởng cho Người không cư trú, Người cư trú là người nước ngoài.”

Các nhà đầu tư dự án bất động sản tại Việt Nam quan ngại rằng điều khoản này, như được dự thảo, đã vô tình hạn chế phạm vi linh hoạt cho các nhà đầu tư dự án và các nhà thầu nước ngoài là các bên được ký hợp đồng để thiết kế và xây dựng các dự án. Cụ thể, dường như điều khoản này khiến cho việc sử dụng ngoại tệ trong các hợp đồng với các nhà thầu nước ngoài không thể thực hiện được bởi vì một số sản phẩm và dịch vụ được cung ứng theo hợp đồng đó cuối cùng có thể được mua tại Việt Nam. Điều này không phản ánh được cách thức các dự án đó được thực hiện trên thực tế.

Trong thực tế, các dự án lớn, dù là các nhà máy điện hoặc các khu nghỉ dưỡng có quy mô lớn, đều phải có ngân sách ngay từ đầu để dự tính chi phí tổng thể của dự án nhằm xác định các yêu cầu về vốn. Tuy nhiên, không bao giờ có thể biết được chi tiết về việc hàng hóa và dịch vụ nào cuối cùng sẽ được cung cấp trong nước hay ở nước ngoài cho đến giai đoạn mãi về sau này trong quá trình thực hiện. Tổng thầu nước ngoài hoặc công ty EPC thông thường sẽ đấu thầu để chọn các nhà thầu phụ chỉ sau khi họ trúng thầu hợp đồng thầu chính. Điều này có nghĩa tại thời điểm hợp đồng ban đầu được ký kết, tổng thầu nước ngoài hoặc công ty EPC không thể nào biết được chính xác cơ cấu chi phí bằng ngoại tệ và Đồng Việt Nam của mình.

Điều 4.6 của Dự thảo Thông tư dường như đề xuất là phần tính bằng Đồng Việt Nam của hợp đồng phải được loại trừ tại thời điểm hợp đồng được ký, và rằng giá trị Đô la Mỹ của hợp đồng phải được hạn chế ở các hàng hóa và dịch vụ mà cuối cùng sẽ được nhập khẩu mà thôi. Vì tại thời điểm ký hợp đồng, nhà thầu nước ngoài không thể biết chính xác là cuối cùng phần nào sẽ được giao thầu phụ lại cho các nhà thầu phụ Việt Nam nên nhà thầu nước ngoài không thể biết các chi phí bằng Đồng Việt Nam của mình sẽ là bao nhiêu, và do đó, nhà thầu nước ngoài cũng không thể biết chính xác các chi phí bằng Đô la Mỹ của mình sẽ là bao nhiêu.

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:

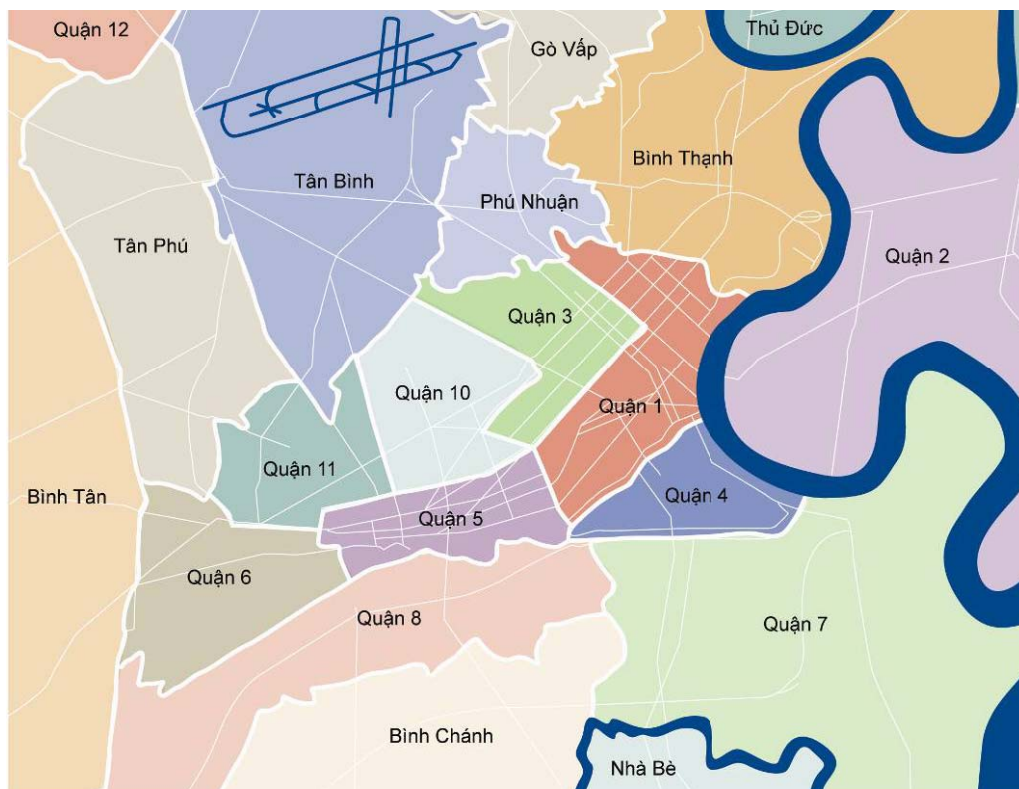
CB Richard Ellis Việt Nam P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

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

Adam Bury, Trưởng phòng
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



© 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, đoàn 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:

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

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).