



# VIỆT NAM BÁO CÁO NGHIÊN CỨU VÀ DỰ BÁO

Quý 1 2012

# BÁO CÁO NGHIÊN CỨU VÀ DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



### THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

#### KINH TẾ

#### VĂN PHÒNG

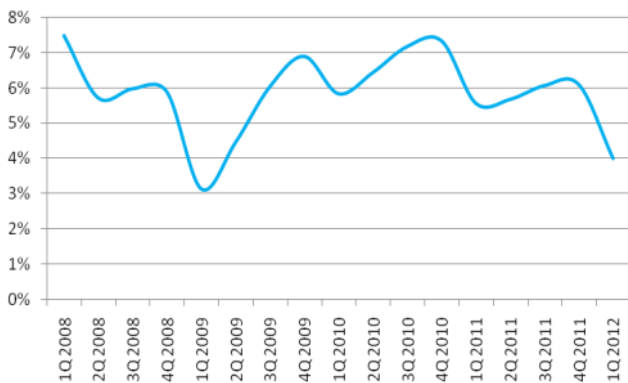
#### BÁN LẺ

#### CĂN HỘ ĐỂ BÁN



- Hà Nội và TP Hồ Chí Minh đều có xu hướng giảm giá của căn hộ để bán và giá thuê của mặt bằng văn phòng/bán lẻ trong quý 1 2012.
- Thiếu nguồn vốn phát triển, lạm phát cao, thắt chặt chính sách tiền tệ và khủng hoảng kinh tế toàn cầu tiếp tục tác động tiêu cực lên hoạt động của thị trường bất động sản.
- Nhiều giao dịch M&A của căn hộ, khách sạn/ khu nghỉ dưỡng, văn phòng, các dự án khu phức hợp ở Việt Nam
- Các dự án phát triển bất động sản đang được chuyển đổi và điều chỉnh do nhu cầu thấp và nguồn tài chính khó khăn
- Cắt giảm lãi suất từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam vẫn chưa nhìn thấy được dấu hiệu tích cực đối với thị trường bất động sản.
- Cạnh tranh khốc liệt giữa các tòa nhà văn phòng để thu hút khách thuê.
- Khó khăn từ phân khúc căn hộ để bán do thiếu vốn từ các nhà đầu tư và nhu cầu hạn chế từ người mua.
- Thị trường bán lẻ Việt Nam có nhiều tiềm năng và thu hút các nhà đầu tư và bán lẻ nước ngoài.
- Áp lực giảm giá của văn phòng, bán lẻ và căn hộ để bán trong các quý tới do nguồn cung mới lớn.

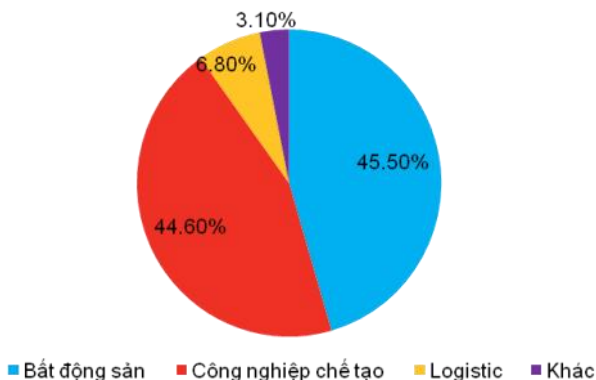
## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP



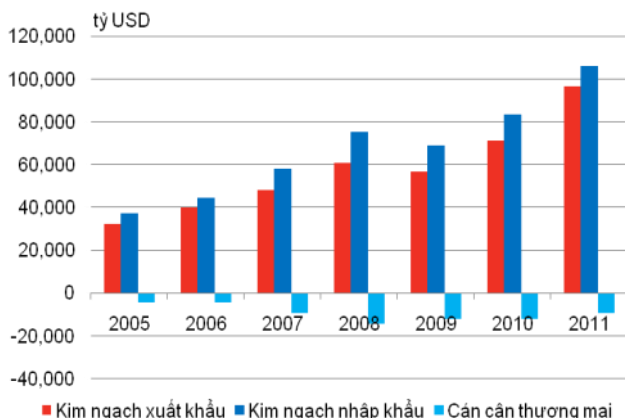
## CHỈ SỐ CPI THEO THÁNG (%)



## VỐN ĐĂNG KÝ FDI THEO LĨNH VỰC 1Q 2012



## KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU



(Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam)

## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP THẤP QUÍ 1/2012

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong quý 1 2012 ước tính đạt 4%, thấp hơn so với cùng kỳ năm 2011, do khó khăn trong sản xuất công nghiệp, chi tiêu của người tiêu dùng giảm, lãi suất và lạm phát cao, thiếu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

## MỨC TĂNG THẤP NHẤT CHỈ SỐ CPI CỦA VIỆT NAM TRONG GIAI ĐOẠN 2010-2012

Thị trường ghi nhận sự giảm của chỉ số giá tiêu dùng mặc dù giá dầu tăng 10%. Chỉ số giá tiêu dùng chỉ tăng 0.16% vào tháng 3 2012, thấp nhất trong vòng 20 tháng. Lạm phát vào tháng 3 giảm với tốc độ hàng năm khoảng 14.1% từ 16.4% vào tháng 2.

## GIẢM LÃI SUẤT ĐỂ KIỂM CHẾ LẠM PHÁT

Lãi suất đã được giảm 1%. Lãi suất tái cấp vốn giảm từ 15% xuống 14% trong khi lãi suất tiền gửi được cắt giảm từ 14% xuống 13%. Lãi vay qua đêm và lãi suất tái chiết khấu giữ ở mức 15% và 12% tương ứng, thấp hơn 1% so với trước đây. Mục tiêu của việc cắt giảm lãi suất nhằm ổn định tăng trưởng kinh tế và kiểm chế lạm phát.

## FDI VÀO BẤT ĐỘNG SẢN DẪN ĐẦU TRONG VỐN ĐĂNG KÝ MỚI

Thu hút vốn đầu tư của nước ngoài trong quý 1 2012 đạt 2.63 tỷ USD, bằng 63% cùng kỳ năm trước. Vốn giải ngân đạt 2.52 tỷ USD, bằng 92.2% cùng kỳ năm trước. Bất động sản dẫn đầu trong tổng vốn đăng ký mới, đạt 1.2 tỷ USD được đầu tư bởi Nhật Bản.

Nhật Bản tiếp tục dẫn đầu trong 26 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp giấy phép mới vào Việt Nam, với 2.3 tỷ USD, chiếm 88.8% trong tổng số vốn FDI trong quý 1 2012.

## GIAO DỊCH M&A BẤT ĐỘNG SẢN TĂNG

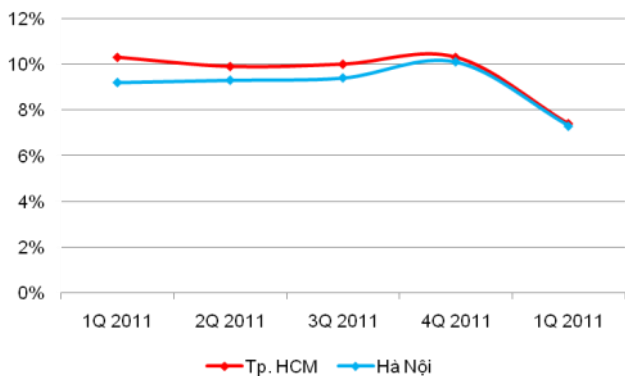
C.T Group, nhà đầu tư mới của dự án Sân Golf 200 ha ở Củ Chi chiếm 95% cổ phần (tương đương 24 triệu USD) từ GS Cu Chi Development Ltd., (GS Engineering & Construction Corp - Hàn Quốc).

Công ty Cổ phần Sao Sáng Saigon sở hữu 7.400 mét vuông đất dự án Peninsula (Quận 2, Tp HCM) trị giá 11 triệu USD từ JSM Indochina.

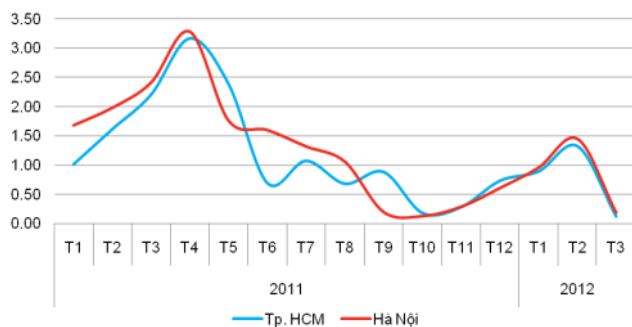
Đất Xanh Group mua lại 4 dự án từ các nhà đầu tư trong nước, bao gồm dự án Majestic (Biên Hòa, Đồng Nai), Bella (Tp Hồ Chí Minh), Gold Hill (Trảng Bom, Đồng Nai) và Marina (Bình Dương).

Thiên Minh Group mua lại chuỗi năm khách sạn và khu nghỉ dưỡng với tên thương mại Victoria (từ EEM Victoria Ltd Co, Hồng Kông) ở Việt Nam và Campuchia.

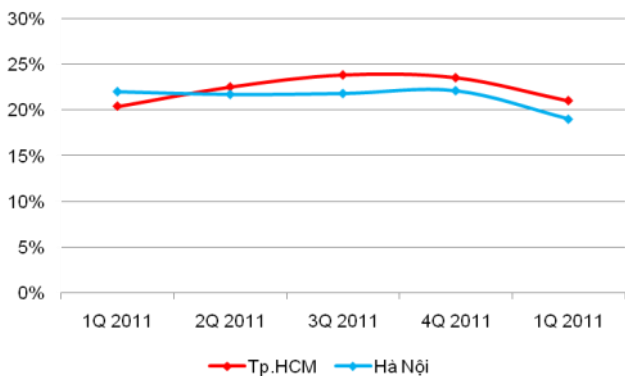
## TĂNG TRƯỞNG GDP



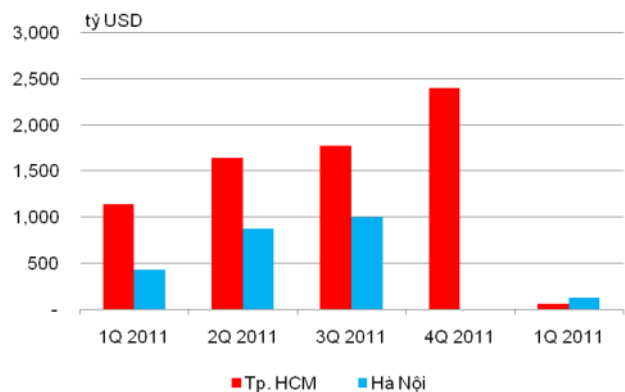
## CPI THEO THÁNG (%)



## TĂNG TRƯỞNG DOANH THU BÁN LẺ



## VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI



(Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam)

## TÌNH HÌNH KINH TẾ HÀ NỘI CẬP NHẬT

Kinh tế Hà Nội Quý 1 2012 có nhiều biến động. Tăng trưởng GDP chậm lại ở mức 7,3%, nhưng vẫn được giữ ở mức khá. Mức tăng trưởng GDP thấp do kinh tế khó khăn, nguồn vốn thiếu hụt, lãi suất, tăng giá nguyên liệu đầu vào, sức mua giảm, xuất khẩu giảm và yếu tố thời tiết bất lợi.

Vốn đầu tư phát triển tăng 10,5%, tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 19%.

Hà Nội đã thu hút 39 dự án FDI mới với tổng số vốn đăng ký lên đến 120 triệu USD, tăng 2% về số lượng dự án và tăng 5.9 lần về số vốn so với năm trước. Hà Nội duy trì và cải thiện sức hấp dẫn trong mắt nhà đầu tư và nâng thứ hạng chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh lên 7 bậc.

Tuy nhiên, hoạt động ngoại thương cho thấy tình trạng báo động - cả xuất khẩu và nhập khẩu đều sụt giảm về giá trị so với năm ngoái. Kim ngạch xuất khẩu hàng nông sản giảm 40%. Các nhà chế biến gạo, trà bị ảnh hưởng bởi cạnh tranh tăng cao và thị trường nước ngoài sụt giảm. Trong Quý 1 2012, tổng kim ngạch xuất khẩu giảm 2,8% và tổng kim ngạch nhập khẩu giảm 25,4%.

Tiến độ thi công ở các dự án phát triển cơ sở hạ tầng được đẩy mạnh trong quý này, thành phố cũng công bố nhiều dự án mới, vì vậy kinh tế và xã hội sẽ được hưởng lợi từ những cải thiện này trong tương lai gần. Đây cũng sẽ là điểm cộng cho các dự án bất động sản nằm trong khu vực phát triển này.

## TÌNH HÌNH KINH TẾ TP HỒ CHÍ MINH CẬP NHẬT

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GDP) quý 1 2012 đạt 99.384 tỷ đồng, tăng 7% so với quý 1 2011 (quý 1 2011 tăng 10.3%).

Trong quý 1 2012, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa ước tính thực hiện 6.25 tỷ USD, tăng 8.6% so với quý 1 2011. Ước tính tổng kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 6.19 tỷ, tăng 7.5% so với quý 1 2011. Thặng dư thương mại ước tính 58 triệu USD.

Trong quý 1 2012, có 59 dự án có vốn nước ngoài được cấp giấy phép với tổng vốn đầu tư đăng ký là 39 triệu USD, trong đó có 19 dự án điều chỉnh vốn với số vốn đầu tư tăng 20.4 triệu USD, giảm 37.8% so với cùng kỳ năm ngoái. Số dự án còn hiệu lực đến quý 1 2012 là 4.186 dự án với vốn đầu tư 31.5 tỷ USD, tăng 310 dự án và tăng 1.8 tỷ USD vốn đầu tư so với cùng kỳ năm 2011.

Giá tiêu dùng tháng 3 chỉ tăng 0.19% ở Hà Nội và 0.12% ở Tp Hồ Chí Minh, đây là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn 2010-2012. Giá tiêu dùng tháng 3 của Tp Hồ Chí Minh thấp hơn so với tháng 3 2011 (+2.2%) và tháng 3 2010 (+0.78%).

Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 128.7 tỷ đồng, tăng 21% so với cùng kỳ năm ngoái, nếu loại trừ các yếu tố biến động giá, doanh thu mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ chỉ tăng 5.7% so với cùng kỳ năm ngoái.

## BÃI ĐẬU XE NGÀM LÊ VĂN TÁM



## CẦU SÀI GÒN 2



## CẦU NHẬT TÂN



## THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Dự án cầu Phú Long: hoàn thiện và đi vào hoạt động vào quý 1 2012, nối đường Hà Huy Giáp quận 12, Tp Hồ Chí Minh với thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Cầu Sài Gòn 2 dự kiến khởi công xây dựng vào tháng 4 2012 với tổng vốn đầu tư 1.102 triệu USD. Công trình dự án với tổng chiều dài 913 mét và rộng 23.5 mét.

Dự án xa lộ Hà Nội: hiện vẫn còn một số hộ dân ở quận 9, quận Thủ Đức và địa bàn tỉnh Bình Dương vẫn chưa chịu di dời.

Dự án cầu Rạch Chiếc: tiến độ thực hiện chậm.

Dự án đường vành đai Tân Sơn Nhất - Bình Lợi: một số điểm dân cư ở quận Thủ Đức và quận Gò Vấp chưa giải tỏa xong.

Các dự án bãi đậu xe ngầm ở TP Hồ Chí Minh (công viên Lê Văn Tám và sân khấu Trống Đồng) sẽ được khởi công xây dựng vào tháng 8 2012, dự kiến sẽ chứa được 3,500 xe gắn máy và 4,900 xe hơi sau một thời gian trì hoãn vì các vấn đề về thủ tục.

## HÀ NỘI

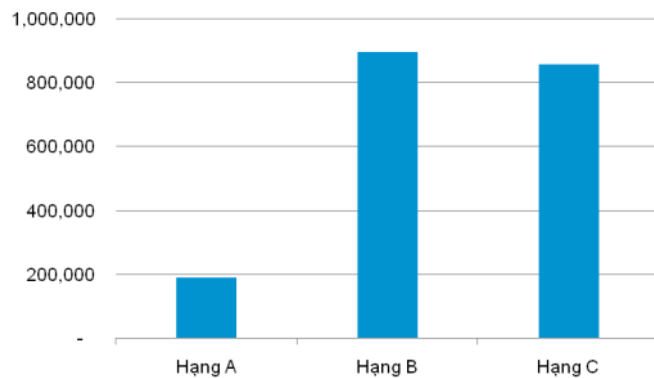
Dự kiến 3 đoạn đường thuộc đường trục Tây Thăng Long sẽ khởi công trong năm 2012, bao gồm huyện Đan Phượng, huyện Phúc Thọ và thị trấn Sơn Tây. Thành phố sẽ tập trung phát triển các khu đô thị phía Đông đường vành đai 4 và khu vực Đông Anh.

Cầu Nhật Tân bắt đầu xây dựng trong năm 2012 với tổng vốn đầu tư 13.600 tỷ đồng. Chiều dài cây cầu là 3.755m. Dự án sẽ nối Hà Nội với các tỉnh và khu công nghiệp phía Bắc như Bắc Thăng Long – Vân Trì, Đông Thành – Cổ Loa

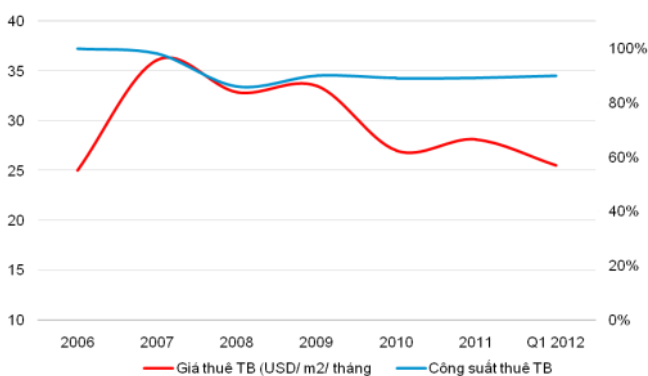
UBND thành phố Hà Nội vừa phê duyệt đề xuất đầu tư dự án cải tạo, mở rộng đường vành đai 3, đoạn từ nút Mai Dịch đến công viên Hoà Bình. Chiều dài tuyến đường khoảng 3,1 km, bề rộng khoảng 68 m. Ngoài ra, dự án còn thực hiện đồng bộ đường, vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cầu vượt tại các nút giao với đường Hoàng Quốc Việt và Cổ Nhuế.

Tổng Công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam (VEC) đã trình Bộ Giao thông Vận tải thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi tuyến đường Hà Nội - Lạng Sơn có chiều dài 158 km. Tuyến này sẽ gồm 4 làn xe với khoảng 1,4 tỷ USD. Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn bắt đầu từ nút giao Quốc lộ 1 và Quốc lộ 5 (Hà Nội), kết thúc tại cửa khẩu Hữu Nghị, Lạng Sơn. Dự kiến tuyến sẽ có khoảng 100 km đường từ Hà Nội lên Tân Dĩnh (Bắc Giang) xây dựng mới và chạy song song với Quốc lộ 1, đoạn còn lại sẽ đi trùng tuyến Quốc lộ 1.

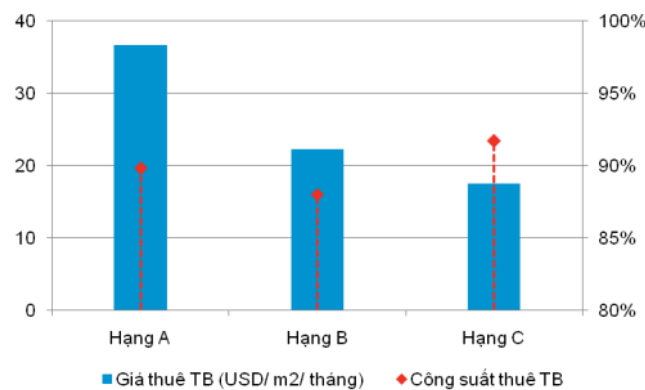
## NGUỒN CUNG THEO HẠNG, 1Q 2012



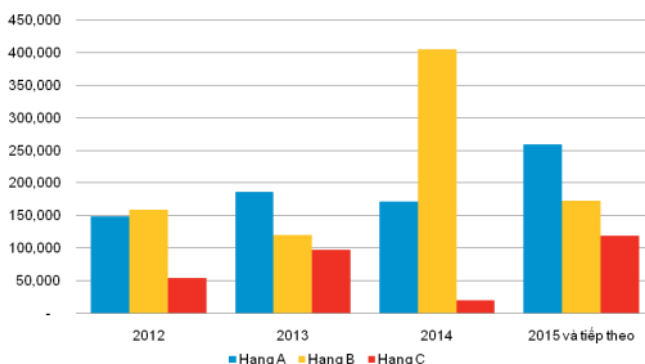
## CÔNG SUẤT THUÊ VÀ GIÁ THUÊ



## HOẠT ĐỘNG THEO HẠNG, 1Q 2012



## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (SQM)



(Nguồn: Colliers International)

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Trong quý 1 2012, thị trường văn phòng tiếp tục sụt giảm về giá thuê do áp lực cạnh tranh lớn giữa các tòa nhà và nguồn cung tương lai lớn dự kiến sẽ đi vào thị trường.

Giá thuê trung bình của tất cả các hạng đạt 25,5 USD/ m²/tháng, giảm 7,4% so với cùng kỳ năm trước. Công suất thuê duy trì ổn định, không đổi ở mức 89,8%.

Tổng nguồn cung diện tích văn phòng hiện tại ở Thành phố Hồ Chí Minh đạt 1,94 triệu mét vuông GFA, tăng 7% theo năm.

Nguồn cung chính của thị trường từ văn phòng hạng B và C, chiếm khoảng 90% tổng nguồn cung thị trường. Nguồn cung của văn phòng hạng A khoảng 191.850 mét vuông GFA, hạng B khoảng 896.000 mét vuông GFA và hạng C khoảng 856.250 mét vuông GFA.

## GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG HẠNG A GIẢM ĐÁNG KỂ

Trong giai đoạn 2001– quý 1 2012, không có tòa nhà văn phòng hạng A đi vào hoạt động. Chỉ có một tòa nhà Bitexco Financial Tower khai trương hoạt động vào cuối năm 2010 cung cấp cho thị trường nguồn cung lớn.

Trong quý 1 2012, giá thuê trung bình khoảng 36,7 USD/ m²/tháng, giảm 7,0% so với quý 1 2011. Đây là mức giá thuê thấp nhất của văn phòng hạng A kể từ năm 2006 và bằng một nửa so với giá thuê trung bình của năm 2007.

Phần lớn tòa nhà văn phòng hạng A tại vị trí đắc địa ở trung tâm có kết quả hoạt động tốt, công suất thuê trung bình khoảng 97%. Công suất thuê trung bình của tất cả các tòa nhà văn phòng hạng A đạt 89,8%, giảm 2% theo quý và 4% theo năm.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường văn phòng của Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục phải đối mặt với áp lực cạnh tranh cao do khó khăn của kinh tế vĩ mô, thiếu nguồn vốn phát triển và nguồn cung tương lai lớn.

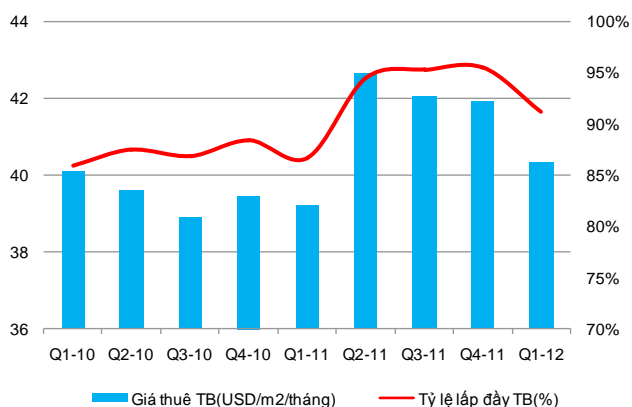
Cùng với mức giá thuê cạnh tranh, chủ tòa nhà đã đưa ra nhiều ưu đãi và khuyến mãi nhằm thu hút khách thuê như chất lượng tốt hơn, điều khoản thuê linh hoạt và mức phí hợp lý hơn cho chuyển đổi địa điểm...

Một số chủ đầu tư đã thay đổi ý tưởng phát triển từ văn phòng sang hạng mục phát triển khác như căn hộ dịch vụ hoặc căn hộ để bán...

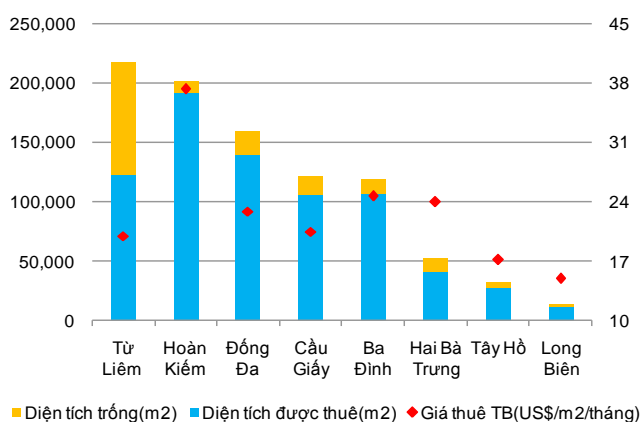
Nguồn cung tương lai lớn khoảng 147.000 mét vuông từ các dự án Times Square, Tòa nhà M&C và Trung tâm Eden A dự kiến sẽ đưa vào thị trường năm 2012.

Áp lực cạnh tranh mạnh giữa các tòa nhà văn phòng trong tương lai. Giá thuê trung bình sẽ tiếp tục giảm trong các quý tiếp theo của năm nay.

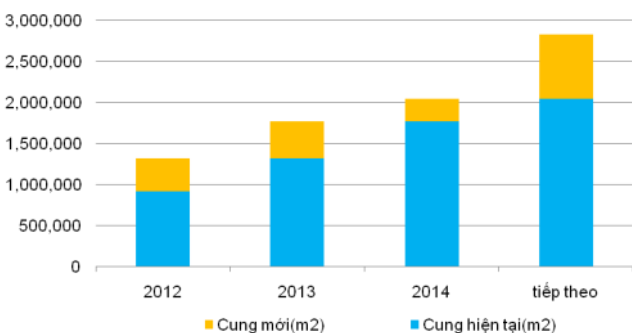
## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VP HẠNG A



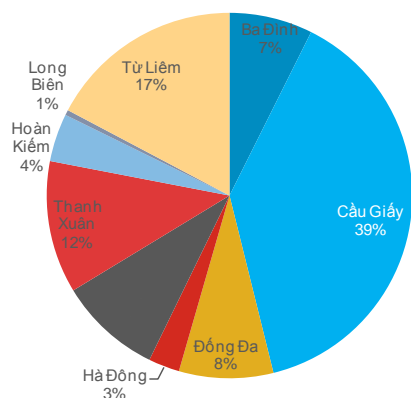
## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THEO QUẬN



## CUNG TƯƠNG LAI THEO NĂM



## CUNG TƯƠNG LAI THEO QUẬN



(Nguồn: Colliers International)

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Cả hai hạng văn phòng hạng A và B đều phải chịu sức ép giảm giá và công suất trong quý này. Diện tích văn phòng trống còn nhiều cộng với tình hình kinh tế khó khăn sẽ tiếp tục là nỗi lo cho các chủ tòa nhà văn phòng. Vì vậy, các chương trình giá thuê và lựa chọn tầng linh hoạt, chính sách ưu đãi, các điều khoản hợp đồng và thanh toán thuận lợi nhằm mục đích thu hút nhiều khách thuê.

### HẠNG A

Trong quý 1/ 2012, Keangnam Palace Landmark Tower gia nhập thị trường với diện tích thuê khoảng 94.800 m2. Giá thuê trung bình văn phòng hạng A tiếp tục giảm ở mức 40,3US\$/m2/tháng, giảm 3,7% theo quý.

Sức ép thị trường ảnh hưởng tới hầu hết các tòa nhà, công suất trung bình là 91,2%, giảm 4,4% theo quý do diện tích trống còn nhiều từ nguồn cung mới.

### HẠNG B

Văn phòng hạng B đón nhận ba tòa nhà văn phòng mới tại khu vực ngoại thành là FLC Landmark Tower, Thăng Long Tower và tòa nhà Nam Cuong Office với tổng khoảng 73.588 m2.

Công suất và giá thuê trung bình của văn phòng hạng B tiếp tục giảm. Công suất trung bình đạt 83,7%, giảm 2,4% và giá thuê là 22,9US\$/m2/tháng, giảm 1,9US\$/m2/tháng theo quý.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THEO QUẬN

Từ Liêm vươn lên dẫn đầu nhờ có lượng nguồn cung mới, nhưng cũng có tỷ lệ thuê thấp nhất thị trường là 56,4%. Quận Hoàn Kiếm có tình hình hoạt động tốt nhất với công suất trung bình là 95,3% và giá thuê đạt 37,3US\$/m2/tháng.

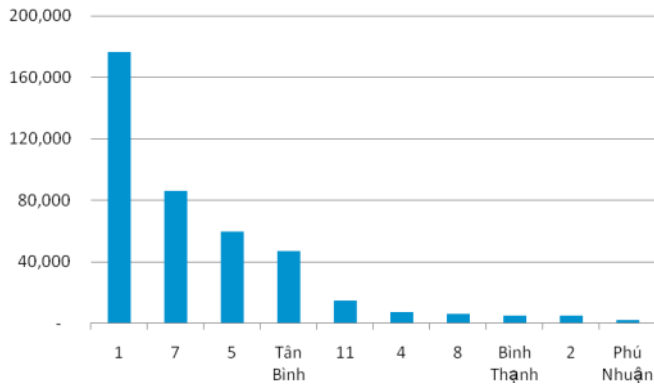
Giá thuê trung bình của quận Cầu Giấy và Từ Liêm trong khoảng 15 - 20,5US\$/m2/tháng. Các quận này có các tòa nhà văn phòng mới với mặt sàn rộng và giá thuê ưu đãi. Đây là điểm lựa chọn cho các công ty có nhu cầu mở rộng văn phòng. Các khách thuê ở đây chủ yếu là Hàn Quốc, Nhật Bản và các tập đoàn lớn của Việt Nam.

## TRIỂN VỌNG

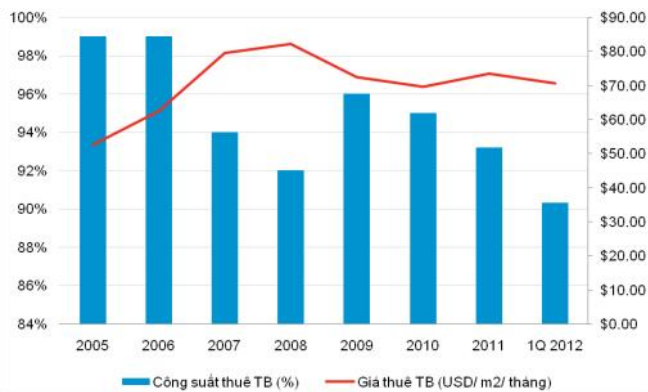
Colliers dự báo sẽ có khoảng 74.490 m2 diện tích văn phòng mới từ dự án Indochina Plaza Hanoi, EVN Tower, Detech Tower.

Trong vòng 3 năm tới, nguồn cung văn phòng mới đạt 1,1 triệu m2, gấp đôi nguồn cung hiện tại. Thời gian hoàn thiện của các tòa văn phòng tương lai phụ thuộc vào tình hình kinh tế.

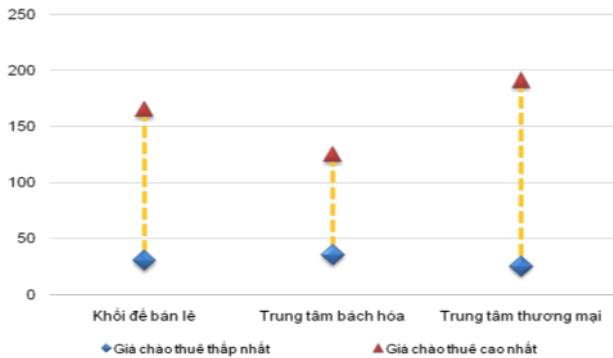
## NGUỒN CUNG THEO QUẬN, 1Q 2012



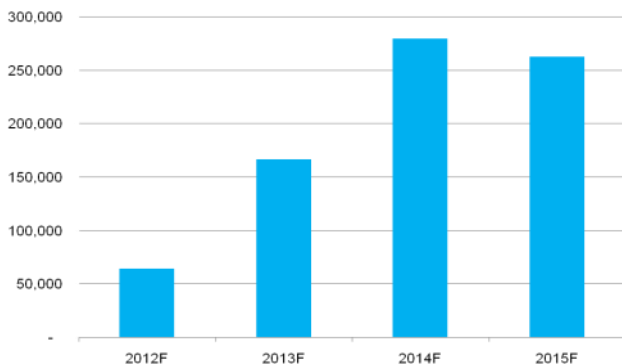
## CÔNG SUẤT THUÊ VÀ GIÁ THUÊ



## GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH, 1Q 2012



## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (SQM)



(Nguồn: Colliers International)

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Tính đến quý 1 2012, tổng nguồn cung diện tích bán lẻ đạt khoảng 646.000 mét vuông, tăng 7% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung chủ yếu đến từ trung tâm thương mại, trung tâm bách hóa và siêu thị, chiếm khoảng 87% tổng nguồn cung

Dự án bán lẻ chủ yếu tập trung ở khu vực Quận 1 và Quận 7 nhờ lợi thế về vị trí tốt và cơ sở hạ tầng phát triển. Các quận này chiếm khoảng 65% tổng nguồn cung diện tích bán lẻ.

## ÁP LỰC CAO VỀ GIÁ VÀ CÔNG SUẤT THUÊ

Giá thuê trung bình của trung tâm thương mại, trung tâm bách hóa và khối đế bán lẻ trong quý 1 2012 đạt khoảng 70,6 USD trên mét vuông trên tháng, không bao gồm phí dịch vụ và thuế VAT; giảm khoảng 4,0% so với cùng kỳ năm trước.

Công suất thuê trung bình của thị trường bán lẻ trong quý 1 2012 đạt mức 90,3%, giảm 3,9% so với cùng kỳ năm trước. Công suất thuê trung bình cao nhất ghi nhận tại trung tâm bách hóa, đạt mức 97%. Đối với trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ, công suất thuê trung bình tương ứng là 88% và 86%.

Nguồn cung tương lai đến dự kiến sẽ đạt 1,27 triệu mét vuông với nhiều dự án quy mô lớn như Saigon One, Eden A, Pico Saigon Plaza, Kenton, Saigon M&C, Riviera Point.

Nguồn cung diện tích bán lẻ tương lai lớn, lạm phát cao và chính sách thắt chặt tiền tệ sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ. Công suất thuê và giá chào thuê trung bình sẽ tiếp tục giảm hơn nữa trong năm 2012.

## KHỐI ĐẾ BÁN LẺ Ở VỊ TRÍ ĐẶC ĐỊA CÓ HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG TỐT

Tất cả các khối đế bán lẻ tại vị trí trung tâm thành phố như khách sạn Caravelle, New World, Opera View, Rex Arcade và Sheraton Saigon, đều đạt công suất thuê 100%

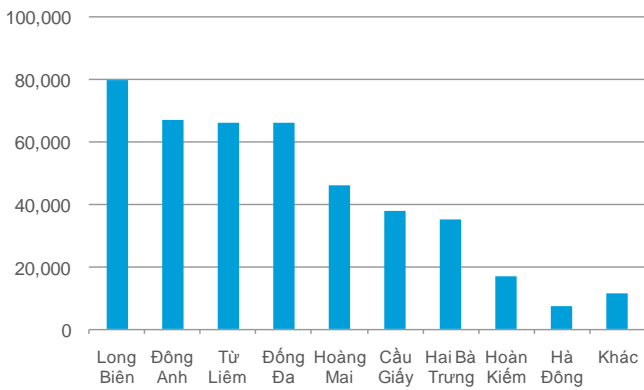
Giá thuê trung bình của các khối đế bán lẻ này ghi nhận ở mức 110 USD trên mét vuông trên tháng. Khách thuê chủ chốt tại các khối đế bán lẻ này là các thương hiệu nổi tiếng quốc tế như Gucci, Ralph Lauren, Burberry hay Louis Vuiton...

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

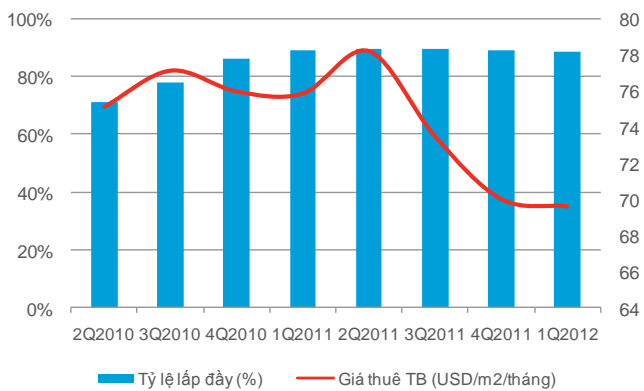
Thành phố Hồ Chí Minh là thị trường tiềm năng về phát triển bán lẻ do có lợi thế về dân số trẻ, tốc độ đô thị hóa cao, thu nhập khả dụng tăng nhanh.

Đáng lưu ý, ba nhà đầu tư nước ngoài đã chính thức hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh bao gồm Takashimaya, Aeon và Temasek đến từ Singapore và Nhật Bản. Takashimaya Singapore đã kí hợp đồng thuê 15.000 mét vuông từ dự án Sagon Centre giai đoạn 2. Tập đoàn bán lẻ Aeon giới thiệu Trung tâm thương mại Aeon-Celadon Tân Phú với tổng vốn đầu tư khoảng 100 triệu USD. Temasek liên doanh với SCID đầu tư dự án Trung tâm thương mại SC VivoCity cung cấp khoảng 72.000 mét vuông GFA bán lẻ.

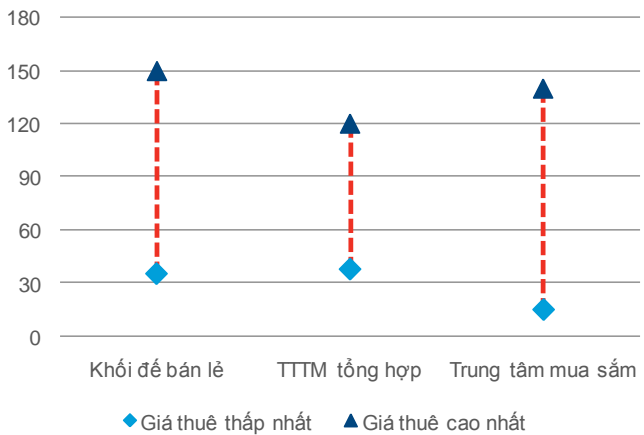
## NGUỒN CUNG THEO QUẬN (M2)



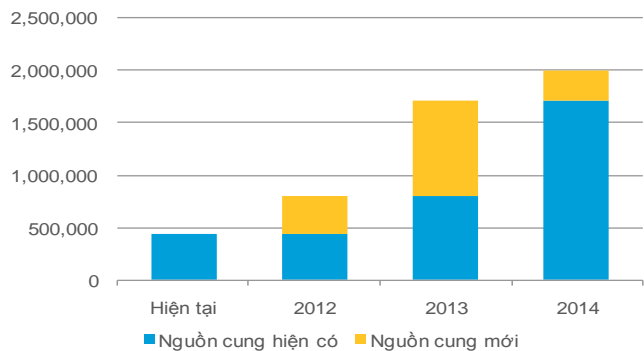
## CÔNG SUẤT, GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



## GIÁ THUÊ THEO LOẠI HÌNH, 1Q 2012



## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (M2)



(Nguồn: Colliers International)

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Không có nguồn cung nào mới đi vào hoạt động trong quý 1 2012. Theo đó, thị trường chỉ biến động nhẹ về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Tuy nhiên, ba năm tới sẽ là khoảng thời gian đầy khó khăn, bởi một lượng nguồn cung khổng lồ gia nhập thị trường, đặc biệt tại khu vực phía Tây.

## NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ của Hà Nội giữ nguyên ở mức 433.700 m2, trong đó 51,7% là thuộc về trung tâm mua sắm, 14,4% của TTTM tổng hợp, 30,6% siêu thị bán buôn và 3,3% đến từ các khối đế bán lẻ.

Các dự án bán lẻ mới đang dần hình thành tại các khu ngoại vi do có quỹ đất rộng cho phát triển dự án quy mô lớn. Các quận/huyện này chiếm tới 72% tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ Hà Nội.

## HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG TIÊU BIỂU

Hai nhãn hiệu cao cấp đến từ Pháp là Kenzo và Korloff chính thức có mặt tại Hà Nội qua kênh phân phối của Tam Sơn Fashion.

Một loạt các khu vui chơi giải trí đi vào hoạt động, bao gồm ba rạp chiếu phim và hai khu trò chơi. VinGroup chào bán hạng mục bán lẻ đầu tiên tại Vincom Mega Mall (Royal City thuộc Quận Thanh Xuân) bao gồm Khu phố ẩm thực với diện tích lên đến 22.000 m<sup>2</sup>.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Giá thuê trung bình giảm 2,3% so với quý trước do mức giảm của các trung tâm mua sắm. Khối đế bán lẻ và TTTM tổng hợp không có thay đổi nào về giá chào thuê.

Giá thuê tại khu vực trung tâm không thay đổi, do hầu hết đã được lấp đầy. Mức giảm 3,34% giá chào thuê trung bình đối với các trung tâm mua sắm khu vực ngoài trung tâm là do The Garden, Hà Thành Plaza và Syrena.

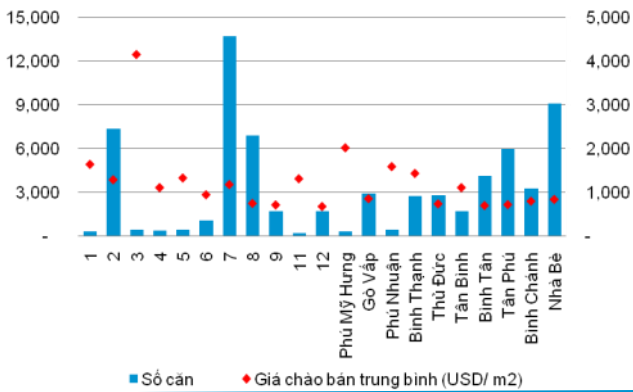
Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các trung tâm mua sắm đạt 91,1%, giảm 1% so với quý trước, chủ yếu do Pico Digital rút khỏi Pico Mall, MTIC Decor rời The Garden và Hiệu sách FAHASA rời Hà Thành Plaza sau một thời gian dài đạt doanh thu rất thấp.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

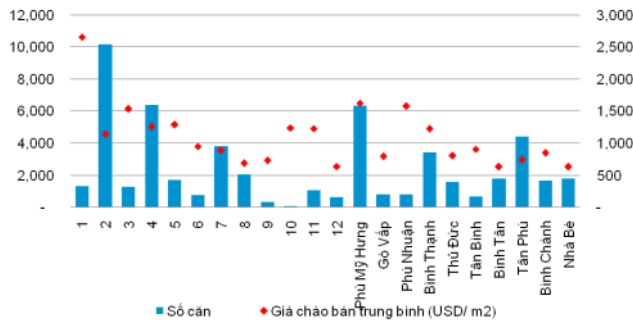
Khu vực phía Tây được dự báo sẽ trở thành điểm đến mua sắm mới trong khoảng ba năm tới. Riêng hai quận Thanh Xuân và Hà Đông sẽ chiếm tới 31,7% tổng cung toàn thành phố.

Nhiều chủ đầu tư sẽ phải trì hoãn tiến độ do khó khăn về vốn và tỷ lệ thuê thấp. Các báo cáo nghiên cứu và tư vấn nên được thực hiện nhằm xây dựng mô hình phù hợp với nhu cầu, hoặc tệ hơn, nhằm dịch chuyển sang mục đích đầu tư tiềm năng hơn.

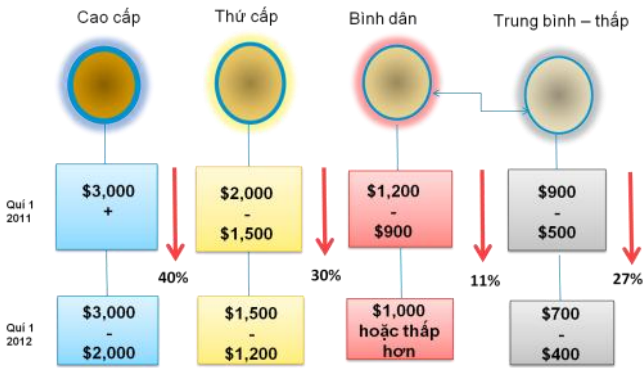
## THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP, 1Q 2012



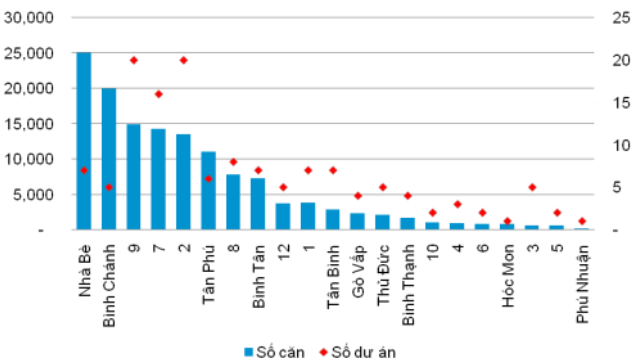
## THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP, 1Q 2012



## GIÁ CHÀO BÁN THEO HẠNG



## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI ƯỚC TÍNH



(Nguồn: Colliers International)

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Thị trường căn hộ để bán đang đối mặt với nhiều thách thức do tình hình kinh tế khó khăn, thiếu nguồn vốn phát triển, lạm phát cao, lãi suất cao và chính sách thắt chặt tiền tệ.

Nguồn cung căn hộ ước tính có khoảng 119.000 căn, tăng mạnh khoảng 37% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung thứ cấp tăng khoảng 44% so với cùng kỳ năm trước và 32% cho nguồn cung sơ cấp.

Nguồn cung sơ cấp chính của thị trường căn hộ từ Quận 2, 7, 8, Tân Phú và Nhà Bè, chiếm khoảng 56% tổng nguồn cung, trong đó Quận 7 có nguồn cung cao nhất, khoảng 13.900 căn.

## GIÁ BÁN TIẾP TỤC GIẢM

Giá bán trên thị trường căn hộ tiếp tục xu hướng sụt giảm. Giá chào bán trung bình của tất cả các hạng căn hộ cao cấp, trung cấp và bình dân ở mức 1.230 USD trên mét vuông.

Giá chào bán trung bình có biên độ khoảng 690USD—2.000USD trên mét vuông. Giá chào bán trung bình cao nhất của căn hộ cao cấp khoảng 4.150USD trên mét vuông.

Thị trường ghi nhận sự sụt giảm giá chào bán trên tất cả các hạng. Trong đó, giá chào bán của căn hộ cao cấp giảm mạnh, khoảng 40% theo năm; tiếp theo đó là căn hộ trung cấp và bình dân giảm 30% và 27% tương ứng.

## CẠNH TRANH LỚN THU HÚT KHÁCH HÀNG

Mặc dù thị trường căn hộ hiện đang sụt giảm, chủ đầu tư vẫn tiếp tục thực hiện chiến lược mở bán căn hộ như Era Town, Sky Garden 3 (Quận 7), An Bình Tower (Quận Tân Phú)...

Hầu hết các giao dịch xuất hiện trên thị trường là dành cho căn hộ trung cấp và bình dân, với biên độ giá khoảng 500-1.200USD trên mét vuông.

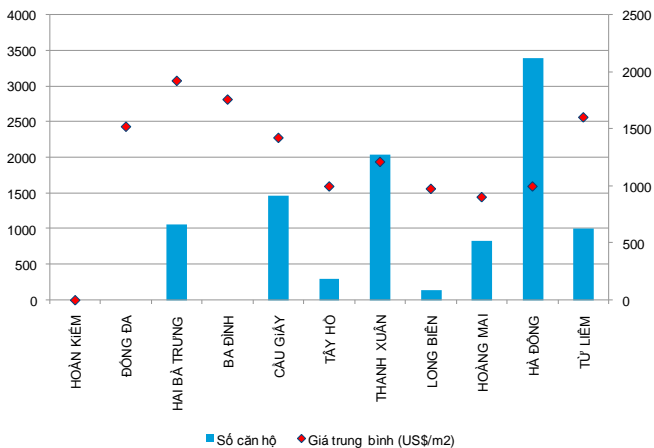
Các dự án mới mở bán đã đưa ra mức giá chào bán hấp dẫn, ưu đãi và khuyến mãi cho khách hàng. Giá bán thấp, có khả năng chi trả, điều kiện thanh toán linh hoạt, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất cho khách hàng là những chiến lược chủ yếu nhằm thu hút khách mua.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

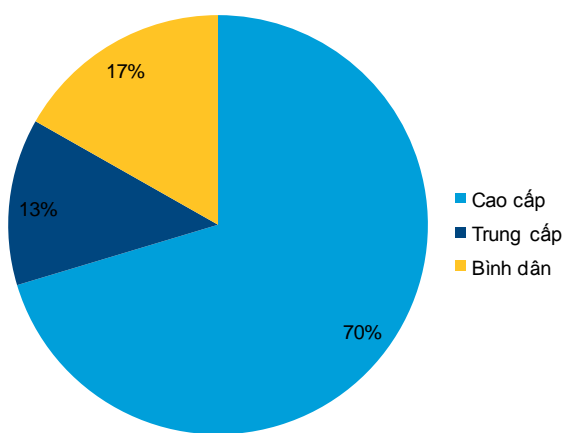
Nguồn cung tương lai ước tính trong giai đoạn 2012-2015 dự kiến khoảng 45.000 căn đến từ 90 dự án. Quận Nhà Bè, Bình Chánh, quận 9, 7 và quận 2 sẽ là nguồn cung căn hộ chủ yếu, chiếm khoảng 65% tổng nguồn cung tương lai.

Nguồn cung lớn hiện tại sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của thị trường trong những quý tiếp theo của năm. Giá bán dự kiến sẽ tiếp tục giảm trong quý tới.

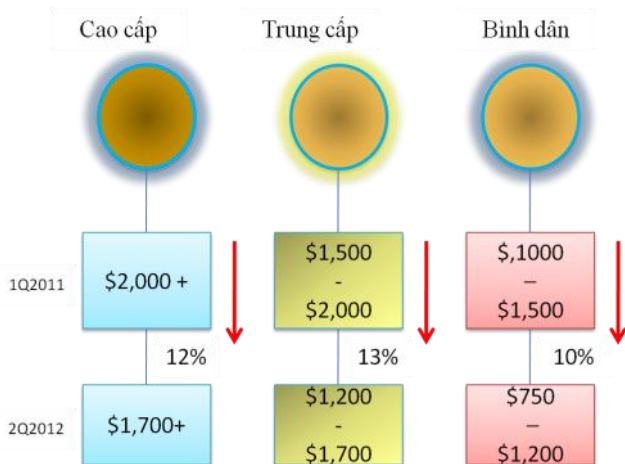
## NGUỒN CUNG THEO QUẬN, 1Q 2012



## NGUỒN CUNG THEO HẠNG, 1Q 2012



## GIÁ CHÀO BÁN THEO HẠNG



(Nguồn: Colliers International)

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Thị trường căn hộ để bán quý 1 2012 tiếp tục đà chững lại với số lượng căn hộ chào bán cũng như số lượng giao dịch thành công khá thấp. Cũng như thông thường, quý 1/2012 là thời điểm trầm lắng nhất trong năm, tính cả về nguồn cung lẫn giao dịch.

Mặc dù giá căn hộ ở cả ba phân khúc đều đã giảm, số lượng giao dịch thành công vẫn rất thấp do đa phần người mua nhà vẫn trông chờ giá căn hộ sẽ giảm sâu hơn nữa. Phần lớn giao dịch trong quý 1 2012 đều ở phân khúc trung cấp và bình dân với giá trị giao dịch dưới 2.5 tỷ đồng.

## NGUỒN CUNG

Trong quý 1/2012, có khoảng 2.100 căn hộ được chào bán ra thị trường, trong đó 70% là căn hộ cao cấp.

Số lượng lớn căn hộ chào bán thuộc phân khúc cao cấp trong giai đoạn thị trường đóng băng đều ở các dự án đã chào bán trong các quý trước. Các dự án mới chiếm 30% nguồn cung mới đều thuộc phân khúc trung cấp và bình dân, và đều thuộc quận Hoàng Mai.

Phần lớn các dự án phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn bên ngoài, nên khi không thể huy động vốn từ tiền bán căn hộ cũng như vay ngân hàng, chủ đầu tư không có nguồn tài chính để tiếp tục dự án.

## NGUỒN CẦU

Trong thời điểm thị trường trầm lắng như hiện nay, nhà đầu tư đã không còn chiếm đa số người mua nhà như các giai đoạn trước. Giao dịch bất động sản hiện nay là khách hàng có nhu cầu mua nhà đã hoàn thiện để ở hoặc mua đất nền trong khu dân cư.

Đa phần các giao dịch thành công đều nằm ở phân khúc trung cấp và bình dân. Tuy nhiên, các sản phẩm hiện tại chưa phù hợp với đại đa số người tiêu dùng. Phần lớn người mua nhà mong muốn những căn hộ có diện tích nhỏ, vào khoảng 50-70m2 với giá trị giao dịch ở mức 1.5-2 tỷ đồng. Trong tương lai khi nhiều căn hộ phù hợp với túi tiền được tung ra hơn, thị trường chung cư sẽ có thể sôi động hơn.

## GIÁ CHÀO BÁN

Giá bán ở cả 3 phân khúc đều giảm trung bình 6% so với quý trước, đặc biệt ở phân khúc cao và trung cấp. Nhiều dự án như IPH hay Star City, giá giảm 11% so với quý trước. Nhiều dự án có giá bán giảm 30%.

## TRIỂN VỌNG

Ngân hàng nhà nước vừa thông báo chính sách hạ lãi suất huy động từ 14% xuống 13%/năm. Trong tương lai, khi tiết kiệm ngân hàng trở nên kém hấp dẫn, cũng như giá bất động sản trở về giá trị thực, dòng tiền đổ vào thị trường bất động sản sẽ nhiều hơn. Dù vậy, việc thị trường bất động sản có sôi động được như giai đoạn trước hay không phụ thuộc vào chính sách tiền tệ có được tiếp tục nói lỏng.



Với hơn 100 nhân viên của 2 văn phòng tại Việt Nam. Đội ngũ nhân viên hiểu biết rõ về thị trường bất động sản và được chứng tỏ bởi các dự án thành công trong nước và quốc tế.

Từ Hà Nội tới Hồ Chí Minh, chúng tôi cung cấp các dịch vụ đầy đủ về bất động sản bao gồm:

- **Nghiên cứu**

- > Nghiên cứu thị trường tất cả các hạng mục trên hầu hết các vị trí địa lý

- > Nghiên cứu khả thi để xác định các chỉ số NPV, IRR và các thức sử dụng tối đa và hiệu quả nhất.

- **Dịch vụ Định Giá và Tư Vấn**

- > Định giá đất, các bất động sản hiện hữu hay các dự án đang phát triển.

- > Tư vấn phát triển về kích cỡ sản phẩm, các giai đoạn phát triển và giá bán.

- **Dịch vụ văn phòng**

- > Đại diện khách thuê

- > Đại diện chủ đầu tư

- **Thuê và bán nhà ở**

- **Dịch vụ bán lẻ**

- **Dịch vụ đầu tư**

- **Dịch vụ quản lý Bất động sản**

- **Dịch vụ doanh nghiệp**

- **Thuê Khu công nghiệp**

Cơ sở của các dịch vụ cung cấp là điểm mạnh và kinh nghiệm sâu rộng của chúng tôi.

## Có 512 văn phòng trên 61 nước Của 6 châu lục

Mỹ : 125

Canada : 39

Mỹ La Tinh : 19

Châu Á Thái Bình Dương: 214

EMEA : 117

- Doanh thu hàng năm là 1.5 tỷ USD
- Quản lý 979 triệu square feet
- Trên 12.500 nhân viên chuyên nghiệp

### COLLIERS INTERNATIONAL

#### HỒ CHÍ MINH

Tòa nhà Bitexco,

Tầng 7, 19-25 Nguyễn Huệ, Quận 1,

TP. HCM, Việt Nam

Tel: + 84 8 3821 8777

#### HÀ NỘI

Capital Tower,

Tầng 10, 109 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm,

Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84 4 2220 5888

Để biết thêm chi tiết, xin vui lòng liên hệ:

#### RENEE KHA

Phó Giám Đốc

NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN

TEL + 84 8 3821 8777

DD: + 84 903 039 419

Email: renee.kha@colliers.com

Tài liệu này/ địa chỉ e-mail được chuẩn bị bởi Colliers International để quảng bá



Accelerating success.