

Điểm tin thị trường TP. HỒ CHÍ MINH

www.cbrevietnam.com

Tháng 6/2012

Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Thay đổi từ	
	5M/12	5M/11
Tốc độ tăng GDP thực		↓
FDI thực hiện	\$4.5 tỷ	↔
Xuất khẩu	\$42.9 tỷ	↑
Nhập khẩu	\$43.5 tỷ	↑
CPI (cuối kỳ)	8.34%	↓
Du lịch (lượt khách)	2.9 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 xuống còn một con số, tăng so với năm trước và giảm so với tháng trước, lãi suất cũng đang giảm;
- VĂN PHÒNG:** Quý 2 ghi nhận diện tích thực thuê chỉ bằng 1/2 diện tích ghi nhận Q1/2012;
- NHÀ Ở BÁN:** Tâm lý thị trường dần dần khôi phục, nhưng vẫn chưa thể hiện rõ trong tỷ lệ bán, tuy nhiên sự quan tâm và lượng yêu cầu từ phía người mua để ở đang tăng lên;
- BÁN LẺ:** Diện tích thực thuê mới tương đương với Q1/2012, nhưng mặt bằng trống vẫn còn rất nhiều;
- CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ:** Tỷ lệ trống có xu hướng tăng và giá chào thuê đang có xu hướng giảm

VIỆT NAM

Sự thành công của Chính phủ trong kiềm chế và đưa lạm phát xuống còn một con số đã giúp tăng lòng tin của người tiêu dùng. CPI cả nước trong tháng 6 ghi nhận giảm phát lần đầu tiên kể từ tháng 3/2009 với con số âm 0,26%, bình quân sáu tháng đầu năm tăng 12,2% so với cùng kỳ.

Theo đó, doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 20,8%. Tuy nhiên, mức tăng trưởng này vẫn thấp hơn mức tăng trưởng cùng kỳ năm trước.

Trần lãi suất huy động ngắn hạn điều chỉnh giảm từ 13% trong tháng 3 xuống còn 9% trong tháng 6 trong khi trần lãi suất dài hạn được tháo gỡ.

Mặc cho những nỗ lực kích thích nền kinh tế và kiểm soát lạm phát, tăng trưởng GDP dự kiến ở mức thấp, 4,31% cho sáu tháng đầu năm và 5,5% cho cả năm.

Xuất khẩu tăng trưởng mạnh với 24,1% so với cùng kỳ năm trước cùng lúc nhập khẩu tăng chậm với 6,6% cho năm tháng đầu năm 2012 giúp giảm thâm hụt thương mại của Việt Nam.

FDI thực hiện trong năm tháng đầu năm gần bằng năm trước nhưng vốn FDI đăng ký cấp mới và tăng thêm lại giảm 31,8% so với cùng kỳ năm trước (5,3 tỷ USD).

TP. HỒ CHÍ MINH

Cùng với đà giảm của cả nước, CPI của TP.HCM trong tháng 5 chỉ còn 7,2% so với cùng kỳ năm trước (0,06% theo tháng) giúp cho doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 21,2% trong năm tháng đầu năm 2012. Mặc dù được ghi nhận tăng, mức tăng trưởng này thấp hơn cùng kỳ năm trước sau khi được điều chỉnh lạm phát (tốc độ tăng trưởng thực là 8%)

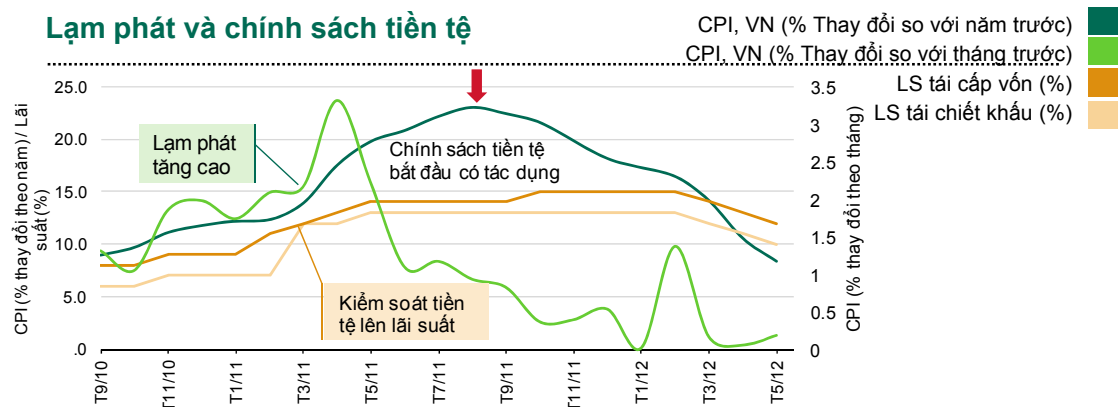
Theo xu hướng chung của cả nước, TP.HCM chứng kiến mức tăng trưởng chậm từ công nghiệp (4,8%) và đầu tư (10,1%) trong năm tháng đầu năm 2012.

Xuất khẩu của thành phố trong năm tháng đầu năm 2012 tăng 9% (7,9 tỷ USD), nhập khẩu tăng 4,3% (10,6 tỷ USD), thấp hơn nhiều so với cùng kỳ năm trước và cả nước.

Theo tổng cục thống kê thành phố, 27,7% trong số 1.904 doanh nghiệp không thể tiếp cận được do chuyển địa chỉ hoạt động, tạm ngừng sản xuất hoặc giải thể. 73,2% số doanh nghiệp dự kiến thu hẹp sản xuất do nhu cầu thị trường trong nước giảm, gây quan ngại cho tình hình kinh tế thành phố.

Xét về mặt tích cực, TP.HCM vẫn là một trong những điểm thu hút du lịch nhất nước. 1,8 triệu lượt du khách đã đến thành phố trong sáu tháng đầu năm, tăng 10% so với cùng kỳ năm trước, hoàn thành 48% kế hoạch năm.

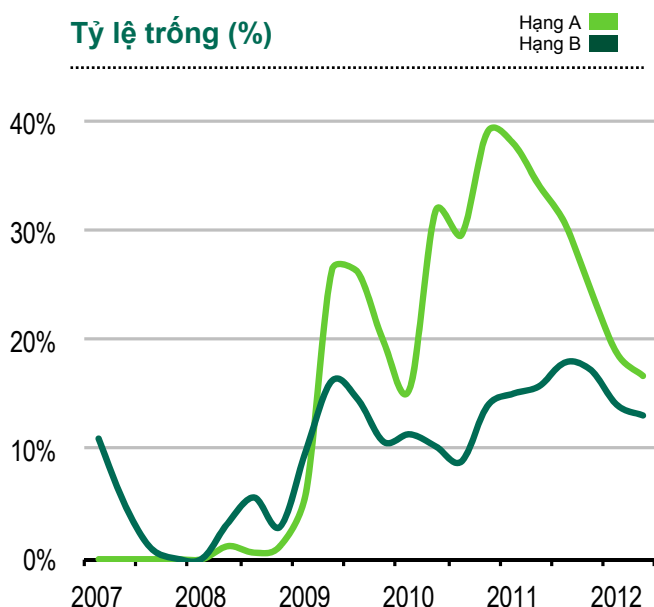
Lạm phát và chính sách tiền tệ



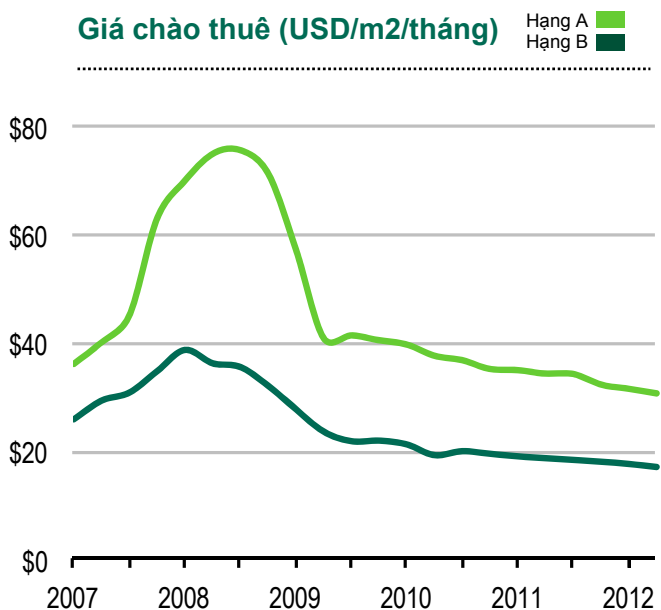
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	9	47	244	300
GFA (m2)	304.380	805.682	826.951	1.937.013
Tỷ lệ trống (%)	16,8%	13,1%		16,0%
Thay đổi theo quý (pts)	-2,1 pts	-1,8 pts		-3,6 pts
Thay đổi theo năm (pts)	-17,4 pts	-3,2 pts		-6,6 pts
Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng)	30,79 USD	17,06 USD		20,89 USD
Thay đổi theo quý (%)	-1,9%	-3,3%		-2,7%
Thay đổi theo năm (%)	-10,0%	-8,8%		-10,8%

Tỷ lệ trống (%)



Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Sau hai quý liên tục chứng kiến lượng diện tích thực thuê mới đạt mức cao trong thị trường văn phòng hạng A, Quý 2/2012 đã ghi nhận diện tích thuê mới chỉ bằng một phần hai so với hai quý trước. Diện tích thực thuê mới hạng B cũng giảm đáng kể và tổng diện tích thực thuê mới của hai phân khúc chỉ hơn 15.000 m2 vào Quý 2, so với gần 30.000 m2 trong Quý 1/2012.

Giá thuê văn phòng hạng A dự kiến sẽ khá ổn định cho đến cuối năm, và còn có khả năng tăng, nhưng không hẳn là do tác động của cung cầu, với nguồn cung mới tiếp tục được đưa dần vào thị trường cho đến năm tới. Giá thuê hạng A có thể sẽ tăng do nguồn cung mới có thể đưa ra mức giá chào cao hơn các dự án hiện hữu, do đó sẽ kéo giá chào trung bình của hạng A tăng theo.

Với nhiều dự án đang bị trì hoãn, mối quan tâm hiện đang được dành cho ba tòa nhà gồm President Place, Times Square và Lim Tower. President Place, dự kiến sẽ đưa vào hoạt động trong Quý 3/2012, cung cấp hơn 9.000 m2 diện tích cho thuê thực với mặt bằng sàn tầng dưới 700 m2. Nhưng đây sẽ là tòa nhà đầu tiên đạt chứng chỉ LEED Gold tại Việt Nam.

Times Square, với 12.704 m2 diện tích cho thuê thực, dự kiến sẽ hoàn thành trong Quý 4/2012 và Lim Tower, dự kiến hoàn thành vào Quý 2/2013 đang cho thấy tiến độ xây dựng rất ổn định. Lim Tower sẽ cung cấp khoảng 35.000 m2 diện tích văn phòng, với tiến độ thi công hiện tại đến tầng 18.

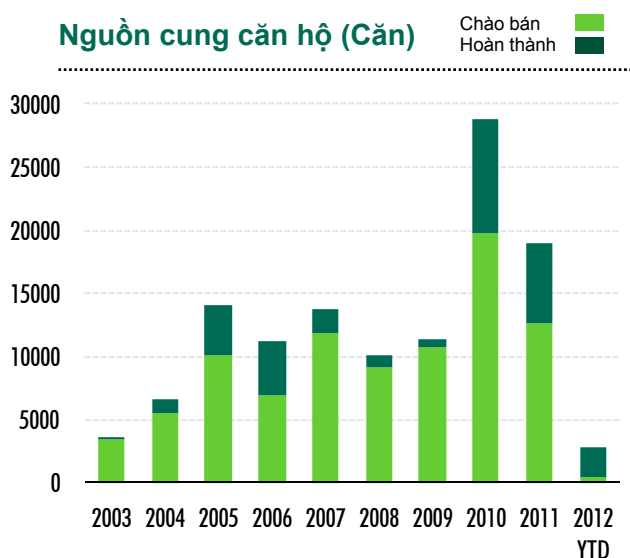
Saigon One Tower ban đầu đặt kế hoạch đưa vào hoạt động vào quý khảo sát, cung cấp 49.000 m2 diện tích sàn cho thị trường. Tuy nhiên dự án hiện đang bị trì hoãn, cũng giống như các dự án khác như Le Meridien.

Nguồn cầu thuê trong quý hai của năm 2012 chủ yếu đến từ các công ty công nghệ quốc tế, dịch vụ du lịch và ngành hàng tiêu dùng nhanh. Nguồn cầu ổn định cũng tiếp tục đến từ các công ty dược, giáo dục trong nước và dịch vụ kho vận.

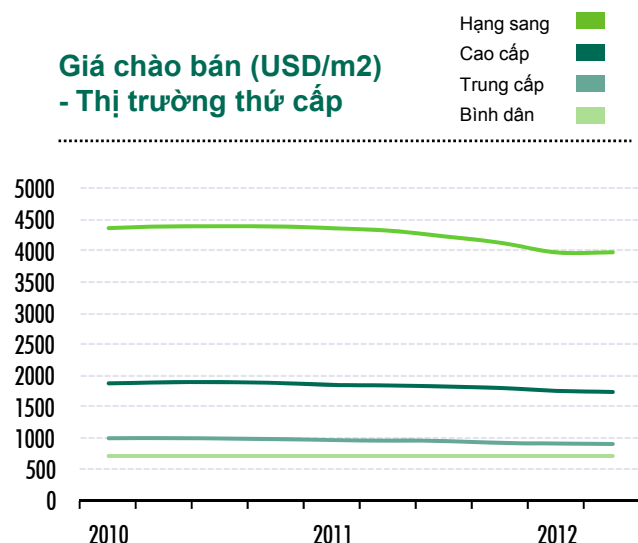
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Tổng cung (căn)	504	16.350	13.681	16.489	47.024
Mới hoàn thành (căn)	0	802	275	1.414	2.491
Mới chào bán (căn)	0	0	354	0	354
Thị trường thứ cấp – Giá chào bán trung bình (USD/m ²)	\$3.963	\$1.745	\$892	\$706	
Thay đổi so với quý trước (%)	0,1%	-1,0%	-1,1%	-0,9%	
Thay đổi so với cùng kỳ năm trước (%)	-8,3%	-5,7%	-6,1%	-2,8%	

Nguồn cung căn hộ (Căn)



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



Với việc lạt phát và lãi suất đã giảm, tâm lý thị trường đang dần chuyển biến tích cực hơn. Mặc dù vậy tâm lý tích cực vẫn chưa tác động rõ rệt đến việc bán hàng, tốc độ bán chỉ tăng nhẹ, vào khoảng 5% so với quý trước. Sự quan tâm của thị trường đã tăng, với hầu hết yêu cầu đến từ người mua để ở.

Nguồn cầu vẫn tiếp tục ổn định tại phân khúc trung cấp và bình dân do người mua để ở và nhà đầu tư đều ưa chuộng các căn hộ có thị trường khách hàng lớn. Các khu vực được quan tâm gồm Quận Tân Bình gần sân bay và Huyện Bình Chánh gần Đại lộ Võ Văn Kiệt.

Các chủ đầu tư tiếp tục sử dụng nhiều cách thức khác nhau để tăng doanh số, với nhiều ưu đãi và hình thức thanh toán. Hình thức phổ biến nhất tiếp tục là kéo dài thời gian thanh toán với nhiều phương thức trong đó bao gồm việc cho phép nhận nhà mới sau khi thanh toán 50%. Một lựa chọn khác là thanh toán trước 30%, khoản tiền còn lại được trả dần trong vòng 6-24 tháng với lãi suất ưu đãi.

PARCSpring tại Quận 2 là dự án duy nhất mới chào bán trong Quý 2, với một nguyên đơn có khoảng 118 căn. Đáng lưu ý, The One, dự án khu phức hợp nằm tại một trong 20 khu đất vàng của TP.HCM, đã động thổ trong Quý 2. Dự án này dự kiến hoàn thành vào năm 2015.

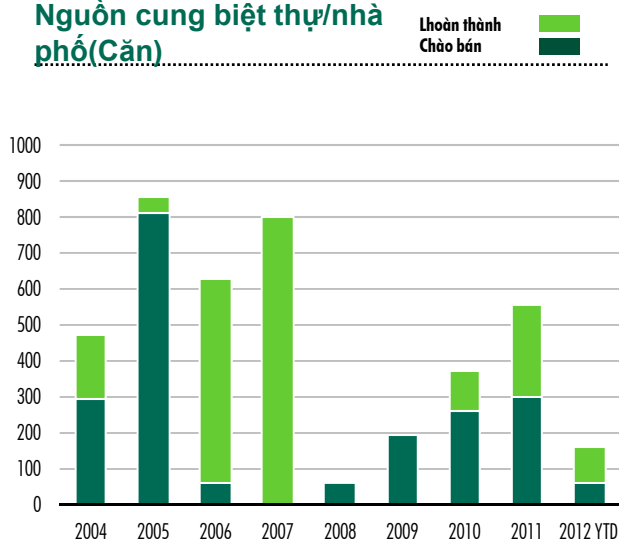
Số lượng căn hộ hoàn thành đã tăng mạnh đến 89,7% so với quý trước, với 2.491 căn hộ hoàn thành. Đa số các căn hộ mới hoàn thành này, gần 57%, thuộc phân khúc bình dân.

Dự kiến số căn hộ hoàn thành sẽ còn tăng cho đến cuối năm, do các dự án trước đây bị trì hoãn bắt đầu được đưa vào hoạt động. Số căn hộ hoàn thành dự kiến sẽ tiếp tục tập trung vào phân khúc bình dân do nguồn cầu dành cho phân khúc này đã, đang, và dự kiến sẽ tiếp tục ổn định.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở GẮN LIỀN ĐẤT

	QUẬN 7 & TT QUẬN 2	HUYỆN NHÀ BÈ	QUẬN 9	CÁC QUẬN KHÁC	TỔNG CỘNG
Mới hoàn thành (căn)	0	0	96	0	96
Tổng cung (căn)	1.273	103	477	547	2.304
Mới chào bán (căn)	62	0	0	0	62
Tổng chào bán (căn)	1.278	149	625	455	2.507
Thị trường thứ cấp – Giá chào bán trung bình (USD/m ²)	\$3.515	\$2.539	\$1.503	\$1.445	
Thay đổi so với quý trước (%)	-3%	-2%	-6%	-5%	
Thay đổi so với cùng kỳ năm trước (%)	-27%	-9%	-11%	-12%	
Thị trường thứ cấp – Giá chào bán trung bình (USD/căn)	837.487	647.500	365.810	410.506	

Nguồn cung biệt thự/nhà phố (Căn)



Quý 2/2012 tiếp tục chứng kiến nguồn cầu thị trường nhà ở gắn liền với đất chủ yếu dành cho các dự án biệt thự có vị trí và chất lượng tốt, chẳng hạn như dự án Ventura tại Phường Cát Lái, Quận 2 và Chateau tại Quận 7. Với tình hình lạm phát và lãi suất đã giảm, nửa cuối năm 2012 dự kiến sẽ chứng kiến các giao dịch trong thị trường nhà ở gắn liền với đất khởi sắc hơn.

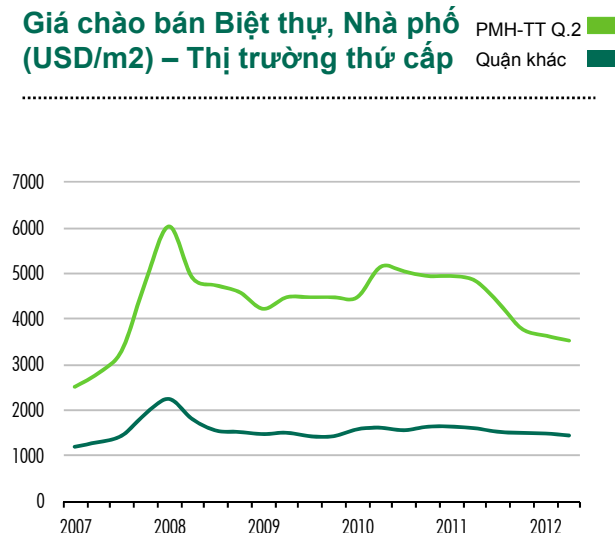
Tỷ lệ bán tại dự án Chateau được ghi nhận đạt mức rất cao, với 80% căn đã được bán. Các căn được chào bán trong giai đoạn này có diện tích đất từ 187 m² đến 740 m².

Rất nhiều dự án đất nền đã bị trì hoãn, nhưng thị trường đã cho thấy sự ấm dần lên trong Quý 2 với việc một số dự án đất nền tại Quận 9 và Nhà Bè đã được khởi công. Hoàng Anh Gia Lai đã bắt đầu thi công dự án Hoàng Anh Gia Lai – Minh Tuấn tại Phường Phước Long B, Quận 9. Dự án này trước đây đã được Công ty TNHH Minh Tuấn đầu tư. Hiện dự án đang thi công cơ sở hạ tầng và dự kiến các lô đất sẽ được bàn giao cho người mua vào năm 2013.

Thị trường nhà ở gắn liền với đất ghi nhận dự án Riviera Cove đã hoàn thành tại Quận 9. Dự án đã hoàn thành và bàn giao theo đúng kế hoạch vào cuối tháng 6 với các lô đất có diện tích từ 388 – 800 m². Riviera Cove, đầu tư bởi Keppel Land và Hưng Phú, nằm tại Phường Phước Long B, là nơi có một số lượng đáng kể các dự án bất động sản gắn liền với đất đang được đầu tư.

Một số căn thuộc dự án Thảo Điền Midpoint tại Quận 2 đã hoàn tất việc thi công. Với việc các căn biệt thự này được bàn giao hoàn thiện, người mua phải đợi thêm hơn hai tháng để nhận được nhà.

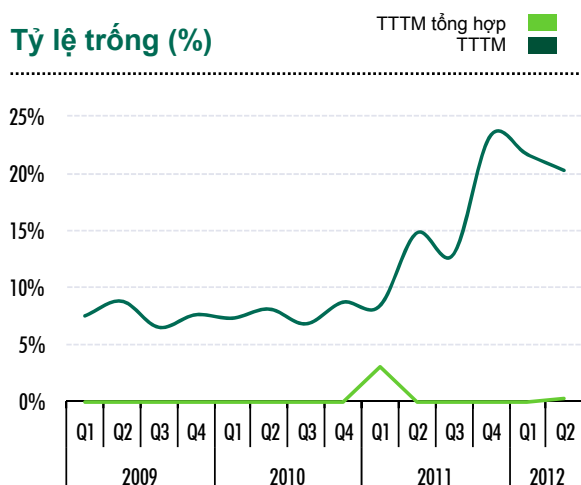
Giá chào bán Biệt thự, Nhà phố (USD/m²) – Thị trường thứ cấp



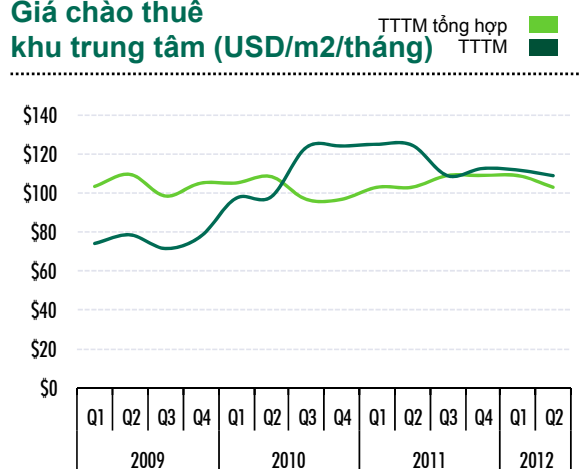
THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM BÁN LẺ

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	TỔNG CỘNG
Tổng cung (GFA, m2)	115.820	377.650	493.470
Tỷ lệ trống (%)	0,2%	20,2%	15,5%
Giá chào thuê TB – Khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$103,06	\$109,15	
Thay đổi theo quý (%)	-5,8%	-2,6%	
Thay đổi theo năm (%)	0,0%	-12,7%	
Giá chào thuê TB – Ngoài khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$48,69	\$29,93	
Thay đổi theo quý (%)	-0,5%	-3,8%	
Thay đổi theo năm (%)	-2,6%	-14,6%	

Tỷ lệ trống (%)



Giá chào thuê 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

Nguồn: CBRE Việt Nam

Nguồn cung mới trong Quý 2/2012 đến từ việc mở rộng mặt bằng kinh doanh tại hai dự án TTTM tổng hợp hiện hữu. Diamond Plaza, cùng lúc với việc cải tạo khu bán lẻ thường niên, có thêm 1.000 m2 GFA khi mở rộng thêm tầng 5 trước kia sử dụng làm văn phòng. Parkson Saigontourist cũng mở rộng 1.000 m2 GFA ở tầng trệt (mặt tiền Lê Thánh Tôn), vị trí trước đây là phòng trưng bày xe ô tô.

Ngoại trừ các mở rộng trên, trong Quý 2 thị trường không có thêm nguồn cung mới nào. Tính đến hết năm 2012, thị trường dự kiến sẽ có thêm 63.680 m2 GFA nguồn cung mới, giảm từ 100.000 m2 GFA dự kiến trong Quý 1 vì các dự án bị trì hoãn.

Nhu cầu thuê vẫn được ghi nhận ở các nhà bán lẻ cao cấp như Stefanel và Calvin Klein. Tương tự như vậy, nhu cầu mở rộng kinh doanh của các thương hiệu ẩm thực vẫn ổn định bao gồm KFC tiếp tục chiếm lĩnh thị trường, NYDC mở thêm nhà hàng mới tại Diamond Plaza, Burger King dự kiến sẽ mở rộng kinh doanh với ít nhất 5 cửa hiệu nữa vào cuối năm.

Diện tích thực thuê mới tương đương với Quý 1/2012, nhưng thị trường vẫn còn diện tích mặt bằng còn trống khá lớn. Như đã đề cập trong quý trước, các nhà bán lẻ hiện tập trung chủ yếu vào các vị trí đắc địa và khu vực trung tâm CBD vì khu vực ngoài trung tâm hay các dự án khó để bán lẻ thuộc quận vùng ven không đáp ứng đủ lượng khách hàng tiềm năng cũng như nhu cầu chi tiêu bán lẻ chưa đủ để hỗ trợ cho việc kinh doanh ở đây.

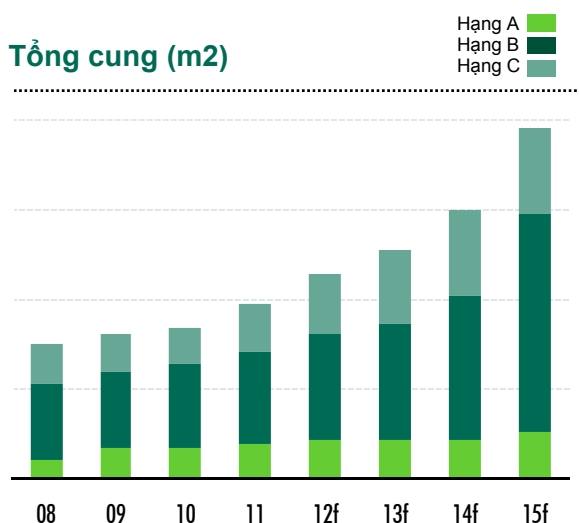
Đây là năm thứ 4 liên tiếp Việt Nam bị rớt hạng trong báo cáo đánh giá về chỉ số phát triển thị trường bán lẻ toàn cầu, và hiện không còn nằm trong danh sách. Các nhà phân tích trích dẫn các thách thức về điều kiện kinh tế và các thủ tục hành chính liên quan đến việc gia nhập thị trường.

Một số nhu cầu thuê chuyển qua nhà phố khi một số dự án chủ đầu tư lại thay đổi kế hoạch thuê, như khu vực bán lẻ của Bitexco Financial Tower, mặc dù đã hoàn thiện. Nhân hiệu kem Mỹ, Haggen-Dazs đã qua nhà phố trên đường Hàn Thuyên thay cho kế hoạch chọn Bitexco Financial Tower, và Sony cũng mở trên Đồng Khởi.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng cung (số căn hộ)	782	2.100	1.056	3.938
Nguồn cung mới (số căn hộ)	0	0	19	19
Tỷ lệ trống (%)	17,3%	21,0%		
Thay đổi theo quý (pts)	4,4 pp	3,7 pp		
Thay đổi theo năm (pts)	9,0 pp	6,3 pp		
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)	\$33,84	\$25,10		
Thay đổi theo quý (%)	-0,9%	-2,7%		
Thay đổi theo năm (%)	-10,2%	-9,9%		

Ghi chú: Tất cả giá chào thuê tính trên Diện tích thực (NLA), có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

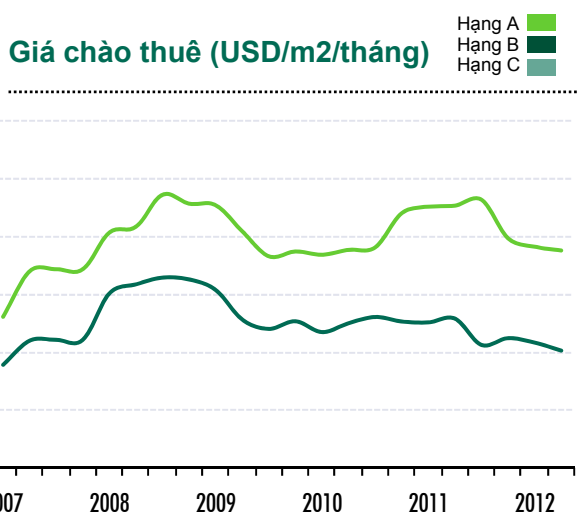


Vào tháng 4/2012, thị trường chào đón một dự án mới là The Waterfront Residences tại số 40 Nguyễn Văn Hưởng, Thảo Điền, Quận 2. Dự án hạng C này cung cấp thêm cho thị trường 19 căn hộ rộng rãi, với diện tích dao động từ 90 – 110 m2 cho căn hộ 2 phòng ngủ và 120 – 130 m2 cho căn hộ 3 phòng ngủ. Tính đến cuối quý khảo sát, dự án đạt tỷ lệ cho thuê 60%, cho thấy nhu cầu thuê của khách nước ngoài tại khu vực Thảo Điền vẫn cao.

Quý 2/2012 chứng kiến một thị trường trầm lắng tỷ lệ trống leo thang còn giá thuê tiếp tục giảm. So với quý trước, giá chào hạng A không giảm nhiều như hạng B thì đồng thời, tỷ lệ trống của phân khúc hạng A chứng kiến mức tăng cao hơn so với phân khúc hạng B, hiện đứng ở mức 17,3%. Như vậy, tỷ lệ trống hạng A đã tăng 4,4 điểm phần trăm so với Quý 1/2012, cao hơn mức tăng 3,7 điểm phần trăm của hạng B. Điều này chứng tỏ trong tình hình thị trường hiện nay, giá thuê càng mềm thì căn hộ càng dễ cho thuê hơn.

Đáng lưu ý hơn là giá thuê hạng B chạm mức thấp nhất (25,10 USD/m2/tháng) kể từ khi khủng hoảng tài chính bùng nổ vào Quý 3/2008, thậm chí thấp hơn mức đáy được ghi nhận vào Quý 3/2011 (25,59 USD/m2/tháng). Qua đó cho thấy sự cạnh tranh khốc liệt về giá giữa các dự án căn hộ dịch vụ cho thuê hạng B và C với phân khúc thay thế căn-hộ-mua-để-cho-thuê-lại. Một số dự án căn hộ bán trước tình hình mua bán khó khăn đã chuyển sang cho thuê tạm thời nhằm thu hồi dòng tiền ngắn hạn.

Tháng 4 là thời điểm bắt đầu năm tài chính mới của khách thuê Nhật nên CBRE nhận được rất nhiều yêu cầu thuê từ phân khúc khách Nhật, chiếm hơn 25% tổng lượng yêu cầu thuê nhận được. Đồng thời quý khảo sát cũng ghi nhận nhu cầu thuê mạnh từ nhóm khách Châu Á, vốn chiếm khoảng 60% tổng lượng yêu cầu thuê.



CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LÝ

Phần này do Công ty Luật TNHH Baker & McKenzie cung cấp

TỪ CHỐI TRÁCH NHIỆM: Bản Cập nhật Pháp lý này nhằm cung cấp cho người đọc thông tin về các sự phát triển pháp lý gần đây và các vấn đề đáng được sự quan tâm lớn. Nó không nên được xem như sự tư vấn hoặc ý kiến pháp lý của Công ty Luật TNHH Baker & McKenzie (Việt Nam) và không một quyết định nào liên quan đến các vấn đề thảo luận trên đây được đưa ra mà không tham vấn các nhà tư vấn có trình độ chuyên môn

DỰ THẢO KHUNG PHÁP LÝ CHO QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Trong Quý này, một số thông tin pháp luật cập nhật liên quan đến Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản tại Việt Nam được dự thảo lấy ý kiến. Tiếp theo sự ra đời của Luật Sửa Đổi Luật Chứng Khoán năm 2010 và dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật này đang chờ thông qua, cũng như tờ trình năm 2011 của Bộ Xây Dựng đề xuất Chính Phủ thành lập Quỹ Tín Thác Bất Động Sản tại Việt Nam để thực hiện Chiến Lược Phát Triển Nhà định hướng 2020, thì Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (“SSC”) gần đây đã trưng cầu ý kiến về dự thảo mới nhất Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán (“**Dự Thảo Thông tư**”).

Bản Dự Thảo Thông tư này quy định việc huy động vốn, thành lập, quản lý và giám sát hoạt động của:

- Quỹ đầu tư chứng khoán (không có tư cách pháp nhân): quỹ đóng, quỹ thành viên, Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản, quỹ hoán đổi danh mục;
- Quỹ đầu tư chứng khoán (có tư cách pháp nhân): công ty chứng khoán đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán riêng lẻ, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản (“Real Estate Investment Fund” hoặc “REIF”)

REIF là một quỹ đóng¹ được thành lập, quản lý và huy động vốn theo quy định của Dự Thảo Thông Tư này. REIF theo đề xuất sẽ có những đặc điểm tương tự như cấu trúc của Quỹ Tín Thác Đầu Tư Bất Động Sản (“Real Estate Investment Trust” hoặc “REIT”), như sau:

- Tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) giá trị tài sản ròng của REIF được đầu tư vào các ‘bất động sản hoàn thiện’²;
- Tối đa ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của REIF được đầu tư vào các tài sản như sau: Tiền gửi, ngoại tệ; giấy tờ có giá; Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương, đô thị; Cổ phiếu niêm yết, trái phiếu niêm yết; Cổ phiếu chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu doanh nghiệp; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán phái sinh niêm yết và giao dịch tại các Sở Giao dịch Chứng khoán (danh mục đầu tư của REIF phải tuân thủ các hạn chế về tỷ lệ áp dụng cho quỹ đóng theo Dự Thảo Thông tư này);
- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng mà quỹ đầu tư không vượt quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của REIF³;
- Bất động sản phải được REIF nắm giữ trong thời gian tối thiểu là hai (2) năm, kể từ ngày mua, trừ các trường hợp buộc phải bán tài sản theo yêu cầu của pháp luật hoặc theo quyết định của đại hội nhà đầu tư hoặc ban đại diện quỹ phù hợp với thẩm quyền được giao quy định tại điều lệ quỹ;
- REIF phải dành tối thiểu 90% lợi nhuận sau thuế hàng năm để chi trả cho nhà đầu tư.

Công ty đầu tư chứng khoán Bất Động Sản (RESIC)

Công ty đầu tư chứng khoán Bất Động Sản là REIF được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng. Dự Thảo Thông tư không có quy định chi tiết và cụ thể về loại hình này. Tuy nhiên, theo Dự Thảo Thông tư thì Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải tuân thủ đầy đủ các quy định tại Dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; các quy định áp dụng đối với quỹ đầu tư bất động sản và các quy định áp dụng đối với công ty đầu tư chứng khoán đại chúng quy định tại Dự Thảo Thông tư này.

Dự Thảo Thông Tư này sẽ tiếp thu ý kiến và đề xuất từ cộng đồng các doanh nghiệp tại Việt Nam trong Quý này, và dự kiến được ban hành cùng lúc với dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Chứng Khoán và Luật Sửa Đổi Luật Chứng Khoán.

¹ Quỹ đóng là quỹ đại chúng, không có tư cách pháp nhân, và được quản lý hoạt động bởi công ty quản lý quỹ.

² Theo Điều 27.2 của Dự Thảo Thông tư, ‘bất động sản hoàn thiện’ được hiểu là bất động sản đáp ứng điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản; Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng, không phải là bất động sản của các dự án trong quá trình triển khai, phát triển. Trường hợp bất động sản đang trong quá trình hoàn thiện, quỹ chỉ được đầu tư khi đã bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
- Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính tới thời điểm quỹ tham gia góp vốn;
- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng mà quỹ đầu tư không vượt quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của quỹ;
- Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và luật đất đai;

³ Ibid

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:

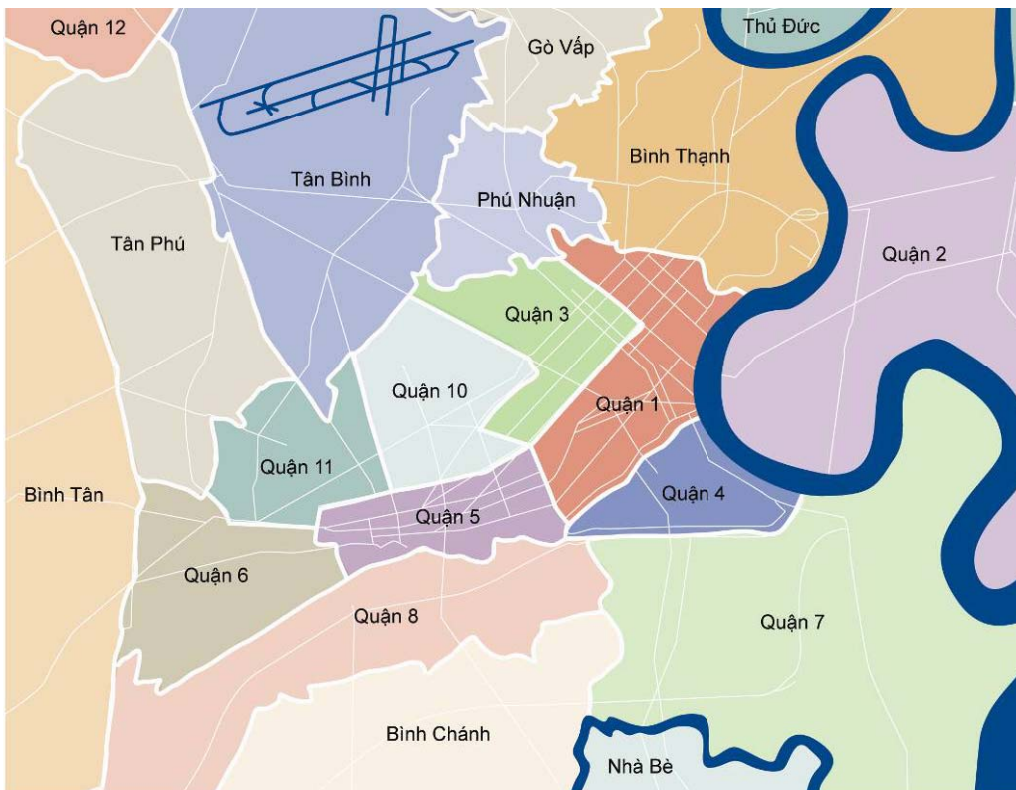
CB Richard Ellis Việt Nam P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

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



© 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 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, NKKK 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 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:

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

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).