



VIỆT NAM

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU VÀ DỰ BÁO



QUÝ 2 2012

Accelerating success

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



THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

KINH TẾ

VĂN PHÒNG

BÁN LẺ

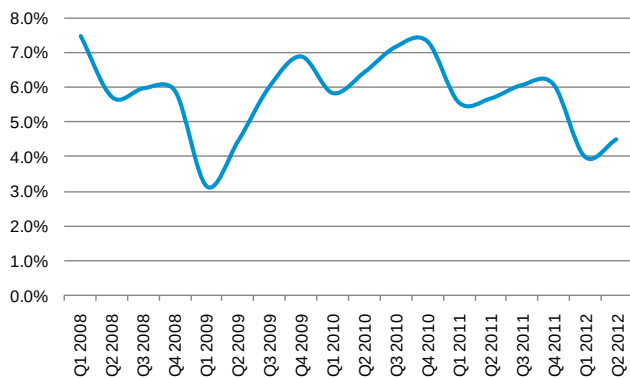
CĂN HỘ ĐỂ BÁN



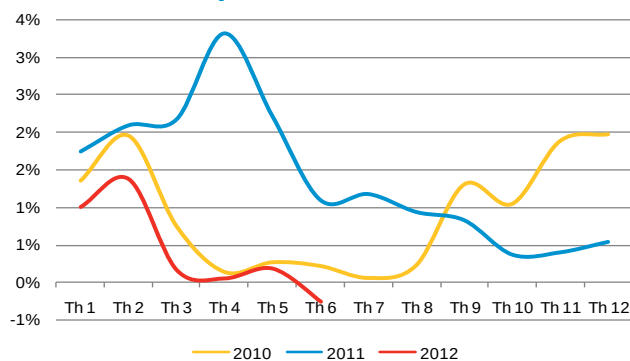
Tổng quan thị trường

- Nền kinh tế Việt Nam đã có sự phục hồi tích cực trong quý 2 2012.
- Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) âm lần đầu tiên được ghi nhận sau 2 năm tăng liên tục tại Tp Hồ Chí Minh và 10 năm tăng đối với Hà Nội.
- Thị trường bất động sản Việt Nam chưa có nhiều chuyển biến mặc dù đã được hỗ trợ bởi các chính sách tài khóa và tiền tệ tích cực.
- Chủ đầu tư hiện vẫn đang phải đối mặt với nhiều thách thức trong việc tiếp cận nguồn vốn nhằm thúc đẩy phát triển các dự án bất động sản.
- Văn phòng hạng A mới gia nhập thị trường ở Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh đều đạt được công suất thuê tốt hơn, đặc biệt là các tòa nhà văn phòng ở khu vực ngoài trung tâm của Hà Nội.
- Căn hộ trung cấp và bình dân hiện là thị trường mục tiêu chính của đa số các chủ đầu tư phát triển dự án căn hộ.
- Giá chào bán căn hộ trên thị trường thứ cấp tiếp tục giảm.
- Thị trường bán lẻ Việt Nam vẫn có sức hấp dẫn đối với các nhà bán lẻ quốc tế nhờ vào quy mô thị trường, nhân khẩu học và tiềm năng khách hàng. Tuy nhiên, có một số hạn chế về cơ sở hạ tầng, vấn đề luật pháp và rào cản ENT đã hạn chế tốc độ phát triển bán lẻ.

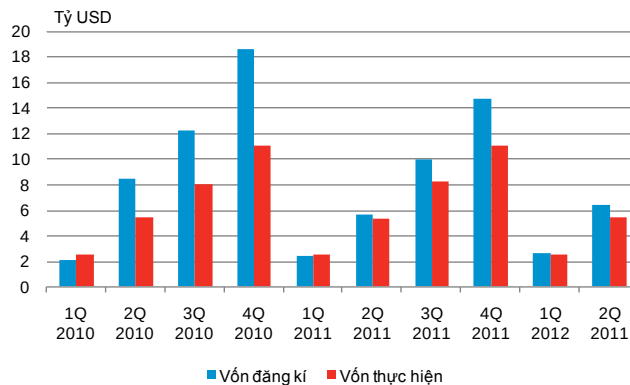
TĂNG TRƯỞNG GDP VIỆT NAM



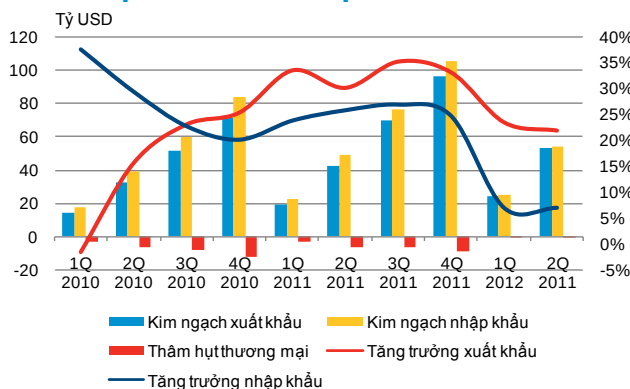
CHỈ SỐ CPI VIỆT NAM THEO THÁNG



VỐN FDI TẠI VIỆT NAM



KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

GDP TĂNG TRONG QUÝ 2 2012

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong quý 2 2012 ước tính đạt 4,66%, cao hơn 0,7% so với quý trước. Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới, GDP của Việt Nam có thể đạt 5,7% trong năm 2012, 6,3% và 6,5% vào các năm tiếp theo. Việt Nam xếp vị trí thứ 22 trong số 29 nền kinh tế có triển vọng tăng trưởng nhanh nhất trên thế giới. Sản phẩm xuất khẩu chủ đạo vẫn là sản phẩm dệt may, dầu thô, gạo và thiết bị máy móc.

GIẢM PHÁT TRONG THÁNG 6 2012

Tốc độ tăng CPI bắt đầu giảm từ giữa năm 2011 và giảm mạnh trong những tháng gần đây. Đáng chú ý, chỉ số CPI tháng 6 đã giảm 0,26% so với tháng trước sau 38 tháng tăng liên tục. CPI chỉ tăng nhẹ 2,52% so với tháng 12 năm 2011 và tăng 6,9% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng nhẹ chỉ số CPI và giảm lãi suất được kỳ vọng sẽ hỗ trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng như kích thích tiêu dùng của người dân.

GIẢM LÃI SUẤT TIỀN GỬI

Tính từ đầu năm 2012, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNNVN) đã ba lần quyết định giảm lãi suất tiền gửi từ 14%/năm xuống còn 9%/năm theo Thông tư số 19/2012/TT-NHNN. Lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND tối đa là 13%/năm đối với một số lĩnh vực ưu tiên như nông nghiệp và phát triển nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp phụ trợ và cho doanh nghiệp vừa và nhỏ. Các ngân hàng thương mại đã thực hiện quyết định của NHNNVN bằng cách giảm các lãi suất cho vay từ 2%/năm đến 4%/năm với khoản vay tiêu dùng cá nhân và vay bất động sản.

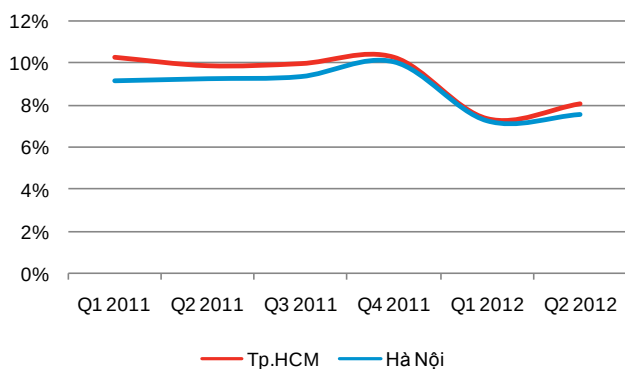
1,57 TỶ USD VỐN FDI VÀO BẤT ĐỘNG SẢN

Tổng vốn FDI của Việt Nam đạt 6,38 tỷ USD trong sáu tháng đầu năm 2012, tương đương 72,3% cùng kỳ năm trước. Tổng vốn đăng ký mới và vốn đăng ký bổ sung của 575 dự án ước đạt 6,38 tỷ USD. Ngành bất động sản thu hút 1,57 tỷ USD vốn FDI bao gồm vốn đăng ký bổ sung và vốn đầu tư của 4 dự án mới cấp phép; chiếm khoảng 24,7% tổng vốn đăng ký vào Việt Nam. Mặc dù xác định những rủi ro đang xuất hiện trên thị trường bất động sản nhưng các nhà đầu tư nước ngoài vẫn nhìn thấy được tiềm năng phát triển trong dài hạn.

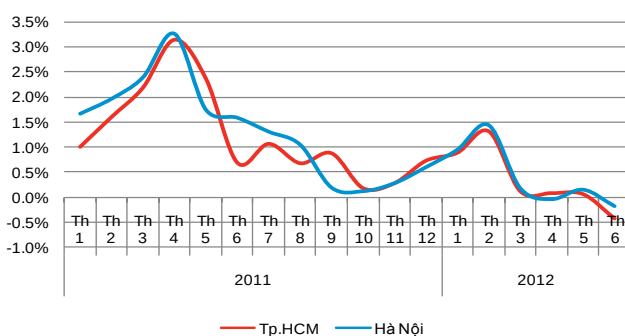
CHÍNH SÁCH ĐÁNG CHÚ Ý

Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 13/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh và hỗ trợ thị trường nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, trong đó có cắt giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp và thu nhập cá nhân trong năm 2012. Chính phủ đã xem xét và mở gói hỗ trợ 29.000 tỷ đồng hỗ trợ khó khăn cho doanh nghiệp vừa và nhỏ.

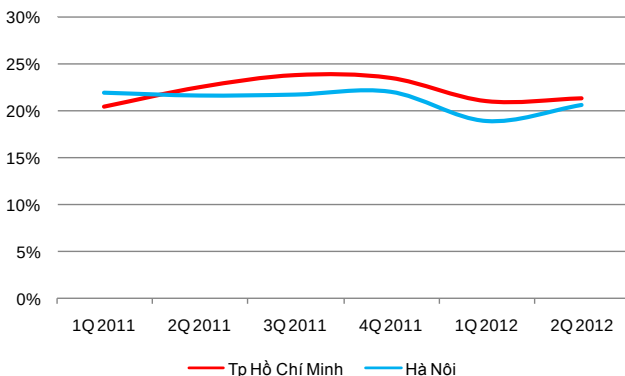
TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP



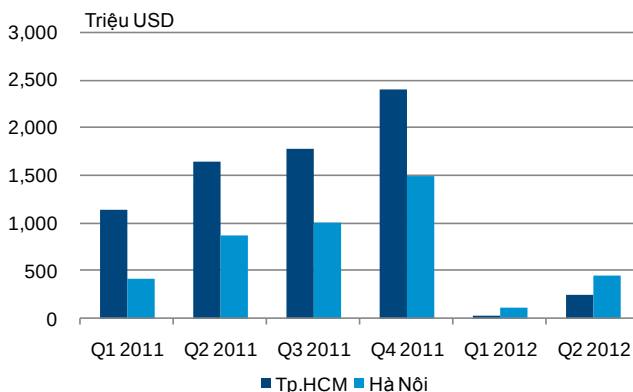
CHỈ SỐ CPI THEO THÁNG



DOANH SỐ BÁN LẺ



ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

TÌNH HÌNH KINH TẾ TP.HCM CẬP NHẬT

Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh xếp hạng trong nhóm 140 thành phố có chỉ số năng lực cạnh tranh nhất trên thế giới, theo báo cáo Năng lực Cạnh tranh Toàn cầu (Global City Competitiveness) của tổ chức The Economist Intelligence Unit.

Trong quý 2 2012, tổng sản phẩm quốc nội của Tp. HCM đạt 287,162 nghìn tỷ đồng theo giá thực tế, tăng 8,1% theo năm. Trong đó, ngành thương mại và dịch vụ có đóng góp chính vào tăng trưởng của Tp.HCM, chiếm khoảng 54,9% tổng GDP.

Trong 6 tháng đầu năm, Tp.HCM cấp phép đầu tư cho 178 dự án với vốn đăng ký 248,1 triệu USD, bao gồm 209,1 triệu USD trong quý 2 2012, tăng cao so với 39 triệu USD trong quý 1 2012. Tính đến tháng 6 2012, có khoảng 4.243 dự án FDI còn hiệu lực với tổng số vốn đầu tư 30,92 tỷ USD. Trong đó, ngành bất động sản chiếm 38% trên tổng số vốn đầu tư. Đây được đánh giá là mức thu hút cao nhất trong năm lĩnh vực trọng yếu của Tp.HCM.

Chỉ số CPI của Tp.HCM trong tháng 6 2012 đã giảm xuống 0,43% so với tháng trước, lần giảm phát đầu tiên trong vòng 21 tháng trở lại đây.

Trong 6 tháng đầu năm, tổng doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 260,94 nghìn tỷ đồng, tăng 21,3% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, nếu loại trừ yếu tố biến động giá, mức tăng trưởng của doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ khoảng 8,9%.

TÌNH HÌNH KINH TẾ HÀ NỘI CẬP NHẬT

Trong 6 tháng đầu năm 2012, GDP Hà Nội tăng 7,6% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, giá trị nông lâm thủy sản giảm 2,9%, công nghiệp - xây dựng tăng 8,1% và dịch vụ tăng 8,5%.

CPI của Hà Nội trong tháng 6 2012 giảm 0,17% so với tháng trước, do sự giảm giá của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng, giao thông, thực phẩm và dịch vụ ăn uống. Đây là mức giảm giá thấp nhất theo tháng trong vòng 10 năm qua, do hoạt động kinh doanh sụt giảm, hàng tồn kho nhiều và tăng trưởng tín dụng thấp.

Khoảng 150 dự án FDI được cấp phép mới và bổ sung vốn đầu tư tại Hà Nội với tổng số vốn đăng ký 450 triệu USD trong quý 2 2012. So với cùng kỳ năm trước, số dự án đã giảm 7,4% và giảm 49,5% về số vốn đầu tư đăng ký.

Trong 6 tháng đầu năm 2012, doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 20,7% theo năm, trong đó doanh thu bán lẻ tăng 20,3%. Tốc độ tăng của doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ chỉ đạt 8% theo năm nếu loại trừ yếu tố biến động giá.

CẦU RẠCH CHIẾC



VÀNH ĐAI TÂN SƠN NHẤT - BÌNH LỢI



CAO TỐC CẦU GIẾ - NINH BÌNH



VÀNH ĐAI 3 (GIAI ĐOẠN 2) HÀ NỘI



THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Dự án cao tốc Tp.HCM - Dầu Giây: Thu hồi đất và giải phóng mặt bằng cho dự án cao tốc đang triển khai tại khu vực Quận 2.

Dự án cầu Rạch Chiếc: Cầu Rạch Chiếc đã chính thức được đưa vào hoạt động vào ngày 11 tháng 7 năm 2012. Cầu Rạch Chiếc mới hoàn thành dài 735 m sẽ cải thiện tình trạng lưu thông giữa các quận phía Đông với quận trung tâm thành phố.

Dự án tuyến Metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên và mở rộng Xa lộ Hà Nội: Tiến độ xây dựng của dự án bị trì hoãn do hoạt động bồi thường cho một số hộ gia đình ở khu vực quận 9 và quận Thủ Đức vẫn đang được thực hiện.

Dự án đường vành đai Tân Sơn Nhất - Bình Lợi: Tiến độ xây dựng bị chậm trễ do công tác giải phóng mặt bằng vẫn chưa hoàn tất. Dự án sẽ được đưa vào lưu thông theo từng giai đoạn. Đoạn từ đường Nguyễn Thái Sơn đến đường Lê Lai (Gò Vấp) của dự án dự kiến sẽ được lưu thông sớm vào tháng 9 2012. Đoạn đường Phan Văn Trị (Bình Thạnh) đến cầu Rạch Lăng (Thủ Đức) được xem là tuyến quan trọng nối trực tiếp Bình Dương và Đồng Nai với sân bay Tân Sơn Nhất, dự kiến sẽ được đưa vào sử dụng vào tháng 6 2013.

HÀ NỘI

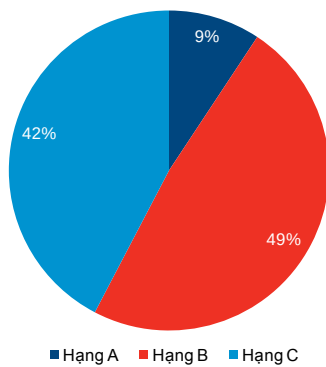
Cao tốc Cầu Giế - Ninh Bình: Đường cao tốc 4 làn xe cho phép các phương tiện giao thông chạy với tốc độ 100-120 km/h, kết nối Hà Nội và Ninh Bình đã được chính thức thông xe vào tháng 6 2012.

Dự án đường vành đai 3 Hà Nội (giai đoạn 2): Đoạn đường dài 3,3km Bắc Linh Đàm - Thanh Xuân đã hoàn thành vào tháng 6 2012. Tuyến đường này góp phần giải quyết ách tắc giao thông từ cửa ngõ phía Nam sang phía Tây Hà Nội. Bắt đầu từ phía Bắc hồ Linh Đàm tới Mai Dịch, cầu vượt chạy qua 3 quận Hoàng Mai, Thanh Xuân và Cầu Giấy.

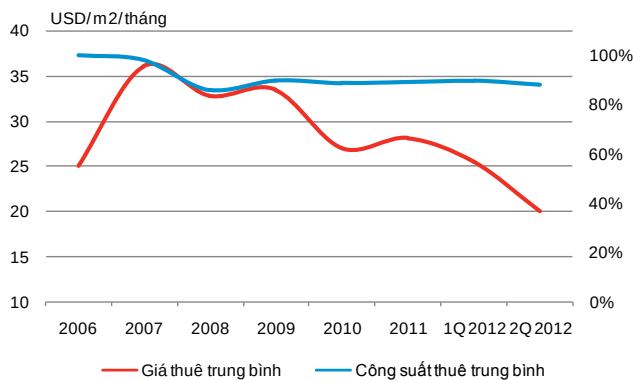
Dự án tuyến Metro số 2A Cát Linh - Hà Đông:

Tuyến Cát Linh - Hà Đông là một trong tám tuyến đường sắt đô thị được đề xuất phát triển theo quy hoạch phát triển giao thông của Hà Nội. Đoạn đường dài 13km nối 12 trạm ga, bắt đầu từ Cát Linh của quận Đống Đa tới Yên Nghĩa của quận Hà Đông. Dự án đang triển khai đúng tiến độ theo kế hoạch đề ra và dự kiến hoàn thành vào năm 2015.

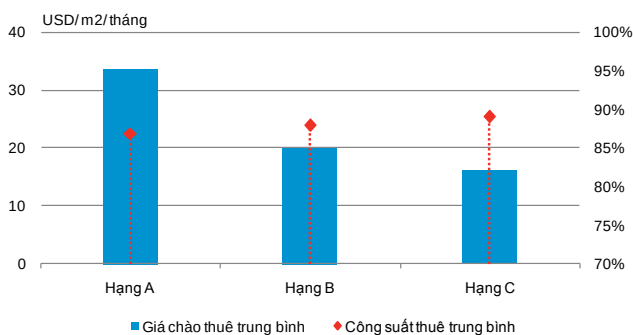
NGUỒN CUNG THEO HẠNG, Q2 2012



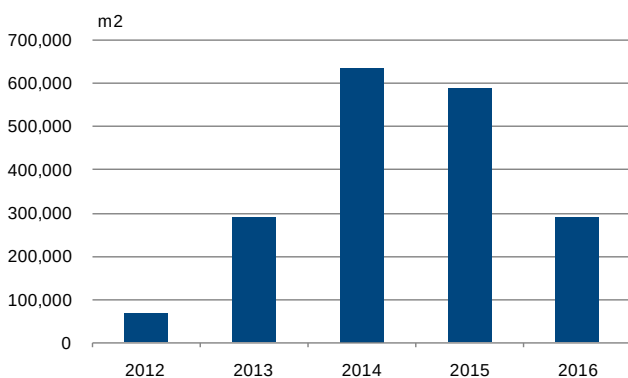
CÔNG SUẤT THUÊ VÀ GIÁ THUÊ



HOẠT ĐỘNG THEO HẠNG, Q2 2012



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Colliers International

(*) Từ quý 2 2012, Colliers xếp hạng lại các tòa nhà văn phòng và cập nhật diện tích sàn cho thuê dựa trên diện tích thực cho thuê

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Tổng nguồn cung diện tích văn phòng cho thuê tại Tp.HCM đạt khoảng 1,3 triệu m2 NFA từ 164 tòa nhà văn phòng. Giá thuê có chiều hướng tiếp tục giảm và tạo ra nhiều áp lực cho chủ đầu tư phát triển dự án. Hầu hết các tòa nhà văn phòng trong khu vực nội thành cũng như ngoại thành đều đưa ra các chương trình khuyến mãi, miễn phí tiền thuê trong 2 hoặc 3 tháng đầu đối với hợp đồng thuê mới, thời gian cho thuê linh hoạt, miễn giảm phí đỗ xe, treo biển và dịch vụ khác nhằm thu hút khách thuê.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

Giá cho thuê trung bình vào quý 2 2012 của tất cả các hạng văn phòng giảm xuống mức 20 USD/ m2/ tháng, chưa tính phí dịch vụ và thuế VAT. Tỷ lệ lấp đầy trung bình được ghi nhận ở mức 88,2%, giảm 2 điểm phần trăm so với quý trước.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình của tòa văn phòng hạng B và C đạt được tốt hơn hạng A, nhờ vào giá thuê cạnh tranh hơn. Hơn nữa, rất nhiều doanh nghiệp bao gồm cả doanh nghiệp trong nước và nước ngoài đang tìm giải pháp cắt giảm chi phí trong điều kiện khó khăn tài chính của Châu Âu, Mỹ và Việt Nam.

Văn phòng hạng B đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 88% và 89% cho hạng C. Giá thuê trung bình ghi nhận khoảng 20 USD/ m2/ tháng và 16,3 USD/ m2/ tháng lần lượt cho hạng B và hạng C.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG CỦA HẠNG A

Tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A đạt khoảng 87% và giá thuê được ghi nhận ở mức 33,7 USD/ m2/ tháng. Tổng diện tích trống của hạng A trong quý này xấp xỉ 18.600 m2.

Nếu không tính đến dự án Bitexco Financial Tower, các tòa văn phòng hạng A còn lại đều đạt được công suất thuê ổn định khoảng 97%.

Xu thế “hướng tới chất lượng” đang diễn ra tại các tòa nhà văn phòng hạng A mới, trong đó có tòa nhà Bitexco Financial Tower đã chào đón cả doanh nghiệp mới vào Việt Nam và doanh nghiệp đã thành lập muốn thay đổi văn phòng làm việc.

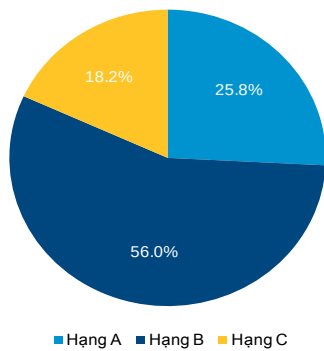
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nửa cuối năm 2012, có khoảng 65.000 m2 GFA văn phòng từ 6 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường Tp.HCM. Điều này có thể tiếp tục gây áp lực về tỷ lệ lấp đầy và giá thuê.

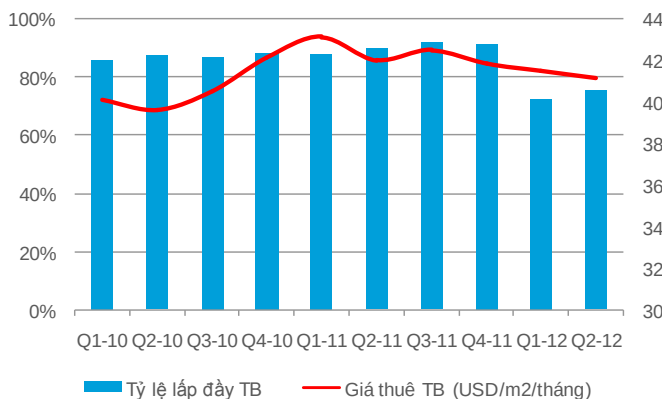
Nguồn cung mới dự kiến từ dự án The President Place, Times Square, Le Meridien và HMTC. Quận 1 chiếm khoảng 45% nguồn cung tương lai của Tp.HCM tính đến năm 2016.

Một số dự án đang bị đình trệ hoặc trì hoãn do khó khăn tiếp cận vốn, trong khi một số chủ đầu tư đang xem xét lại ý tưởng phát triển nhằm định vị thị trường phù hợp.

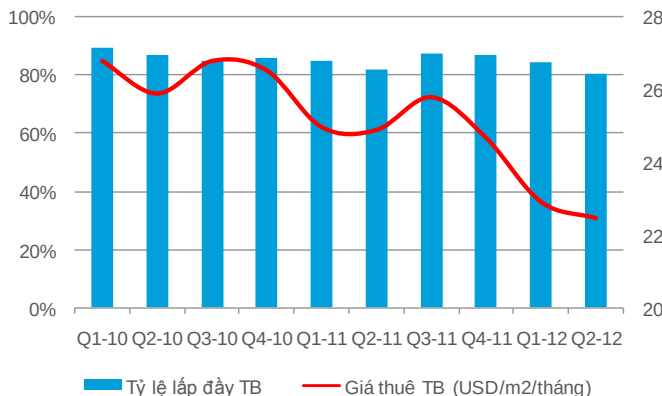
PHÂN HẠNG NGUỒN CUNG, Q2 2012



HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG HẠNG A



HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG HẠNG B



DỰ ÁN SẼ HOÀN THÀNH CUỐI NĂM 2012

Dự án	Quận/Huyện	Diện tích (m²)
Indochina Plaza Hanoi	Cầu Giấy	17.700
EVN Tower	Ba Đình	45.600
Cornerstone	Hoàn Kiếm	25.900
Tòa nhà Trico	Long Biên	13.000
Apex Tower	Từ Liêm	17.000
Tòa nhà Tuấn Đức	Hoàn Kiếm	13.000
Tổng		132.200

Nguồn: Colliers International

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Tổng cung văn phòng cho thuê của Hà Nội đạt 1,15 triệu m², tăng tới 24% so với cùng kỳ 2011. Khu vực phía Tây Hà Nội, bao gồm các quận Cầu Giấy và Từ Liêm chiếm 47% nguồn cung văn phòng hạng A và 29% nguồn cung hạng B.

Có 2 tòa nhà văn phòng hạng B mới đi vào hoạt động là Detech Tower (quận Cầu Giấy) và ICON 4 Tower (quận Đống Đa) với tổng diện tích cho thuê 32.300 m², góp phần tăng tổng cung lên 2,9% so với quý 1 2012.

VĂN PHÒNG HẠNG A HOẠT ĐỘNG TỐT

Tỷ lệ lấp đầy trung bình của văn phòng hạng A tại Hà Nội tăng đáng kể 2,95 điểm phần trăm, đạt mức 75,40% trong 6 tháng đầu năm 2012. Giá chào thuê trung bình giảm nhẹ với mức giá thuê trung bình 41,23 USD/ m²/ tháng. Diện tích thực thuê mới đạt mức cao 14.900 m² trong quý 2 2012, chủ yếu nhờ kết quả cho thuê từ dự án Keangnam Landmark Hanoi Tower.

Thị trường chứng kiến sự chuyển dịch khách thuê từ khu vực trung tâm ra khu vực phía Tây Hà Nội. Mặc dù khu trung tâm vẫn có tỷ lệ lấp đầy khá cao 93,7%, nhưng vẫn giảm 1% so với quý trước do một số khách thuê lớn đã chuyển văn phòng ra khu vực phía Tây để được hưởng lợi từ giá thuê thấp hơn.

KHÓ KHĂN ĐỐI VỚI VĂN PHÒNG HẠNG B

Tỷ lệ lấp đầy trung bình của văn phòng hạng B giảm khoảng 4% theo quý, mặc dù giá chào thuê trung bình giảm từ 22,9 USD xuống 22,4 USD/ m²/ tháng. Nguồn cung mới lớn cùng với sự cạnh tranh đến từ phân khúc hạng A đã dẫn tới sự sụt giảm trong hoạt động của văn phòng hạng B.

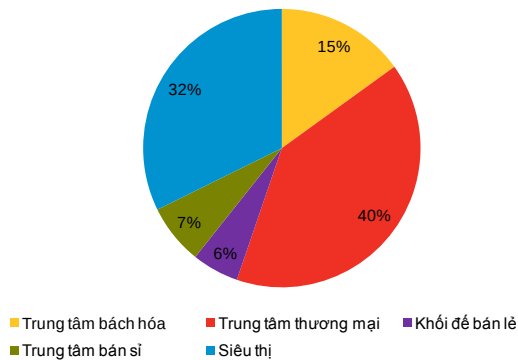
Các tòa nhà mới đi vào hoạt động gặp nhiều thách thức trong việc lấp đầy diện tích trống. Khách thuê có nhiều lựa chọn tại các tòa nhà chất lượng cao với mức giá thuê thấp hơn.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

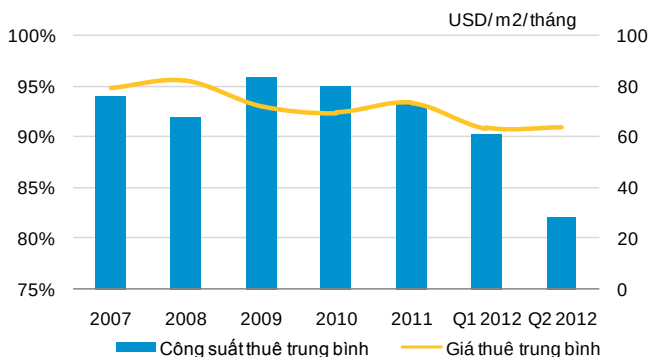
Theo tiến độ cam kết hoàn thành của chủ đầu tư, tổng cung tính tới năm 2014 dự kiến sẽ gấp đôi cung hiện tại; tuy nhiên khoảng 30% dự án sẽ chậm tiến độ sau năm 2014. Các dự án tương lai chủ yếu tập trung ở khu vực ngoại thành, đặc biệt tại các quận Cầu Giấy, Thanh Xuân và Từ Liêm, chiếm tới 68% tổng cung tương lai.

Một số dự án dự kiến hoàn thành trong nửa cuối năm 2012 bao gồm Indochina Plaza Hanoi, EVN Tower, Apex Tower và Cornerstone, sẽ cung cấp thêm 132.200 m² cho thị trường. Giá chào thuê và tỷ lệ lấp đầy sẽ tiếp tục giảm, đặc biệt là tại khu vực ngoại thành do phải cạnh tranh cao với các tòa nhà văn phòng ở vị trí đắc địa trong trung tâm thành phố.

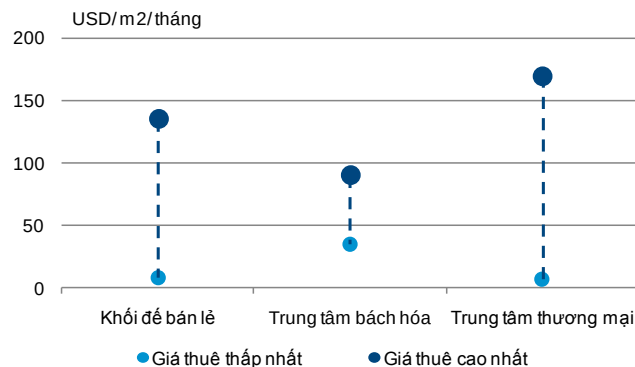
NGUỒN CUNG HIỆN TẠI, Q2 2012



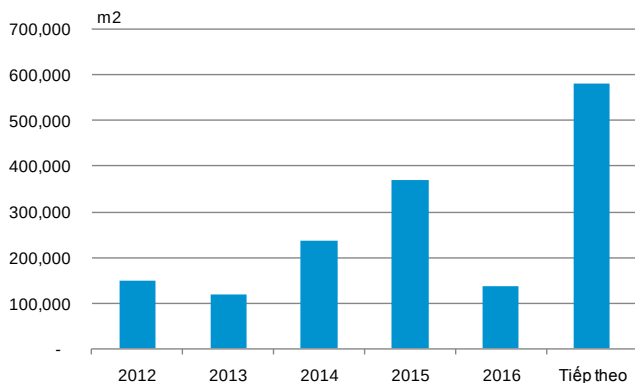
CÔNG SUẤT THUÊ VÀ GIÁ THUÊ



GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH THEO LOẠI HÌNH



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI DỰ KIẾN



Nguồn: Colliers International

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Tính đến quý 2 2012, tổng nguồn cung bán lẻ đạt khoảng 727.900 m2, tăng 12% so với quý trước. Trung tâm thương mại và siêu thị dẫn đầu thị trường về nguồn cung mặt bằng bán lẻ.

Các khu vực đặc địa có dự án phát triển bán lẻ quy mô lớn của Tp.HCM chủ yếu tập trung tại Quận 1, Quận 7 và Tân Bình cung cấp khoảng 320.000 m2. Quận 2 hiện cũng có một số dự án mới chào thuê và đang quy hoạch phát triển hạng mục bán lẻ.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường bán lẻ tại Tp.HCM đang đối mặt với nhiều áp lực cạnh tranh để thu hút khách thuê. Một số chủ đầu tư đã đưa ra mức giá thuê thấp hơn và nhiều ưu đãi cho các khách thuê.

Công suất thuê trung bình trong quý 2 2012 đạt khoảng 84%, giảm 7 điểm phần trăm so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy cao nhất được ghi nhận tại các trung tâm bách hóa đạt 99%, tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước. Các khối để bán lẻ chỉ đạt 68% công suất thuê.

Giá thuê trung bình của trung tâm thương mại, khối để bán lẻ và trung tâm bách hóa được ghi nhận ở mức 64 USD/ m2/ tháng, giảm mạnh 9% theo năm do giá thuê giảm của các trung tâm bán lẻ tại các quận ngoài trung tâm. Tuy nhiên, giá thuê mặt bằng bán lẻ tại các khu vực trung tâm vẫn giữ ở mức hơn 100USD/m2/tháng. Một số chủ đầu tư đang xem xét lại ý tưởng phát triển trong khi một số khác đang chào bán dự án.

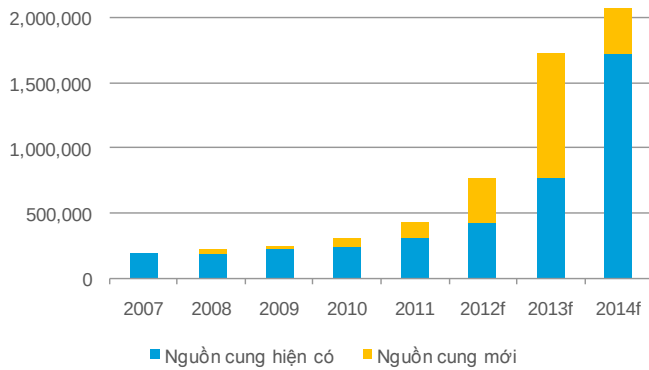
Nhiều nhà bán lẻ đã đưa ra chương trình khuyến mãi như giảm giá, chiết khấu, tặng sản phẩm đính kèm, ... nhằm khuyến khích người tiêu dùng. Tuy nhiên, sức mua vẫn chưa được cải thiện nhiều vì khách hàng vẫn phải cân đối giữa nhu cầu, chi phí và tiết kiệm. Tổng doanh thu bán lẻ và dịch vụ của Tp.HCM chỉ tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

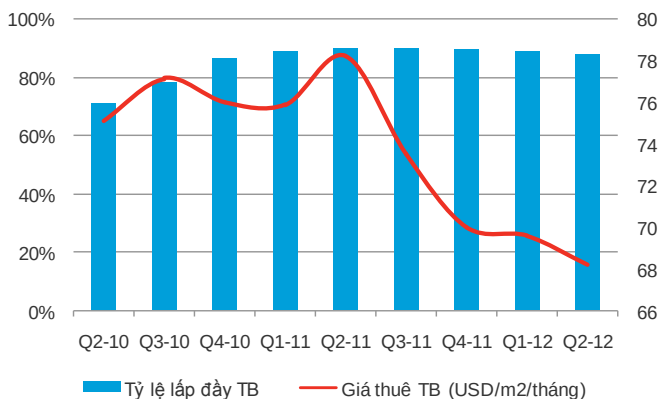
Trong nửa cuối năm 2012, khoảng 150.000 m2 sàn bán lẻ dự kiến sẽ đi vào hoạt động, tương đương 20% tổng nguồn cung hiện tại. Dự án mới đang chuyển hướng ra khu vực ngoài trung tâm như Pico Plaza (quận Tân Bình) hay Pandora City (quận Tân Phú). Hai dự án này sẽ cung cấp khoảng 94.000 m2, chiếm 72% cho nguồn cung mới của năm 2012.

Việt Nam đã ra khỏi danh sách 30 thị trường mới nổi hấp dẫn nhất thế giới theo kết quả báo cáo của A.T.Kearny do cơ sở hạ tầng không đồng bộ và giá thuê mặt bằng cao. Tuy nhiên, thị trường bán lẻ Việt Nam vẫn hấp dẫn nhờ quy mô thị trường, tiềm năng tăng trưởng, đặc biệt là lực lượng dân số trẻ đông.

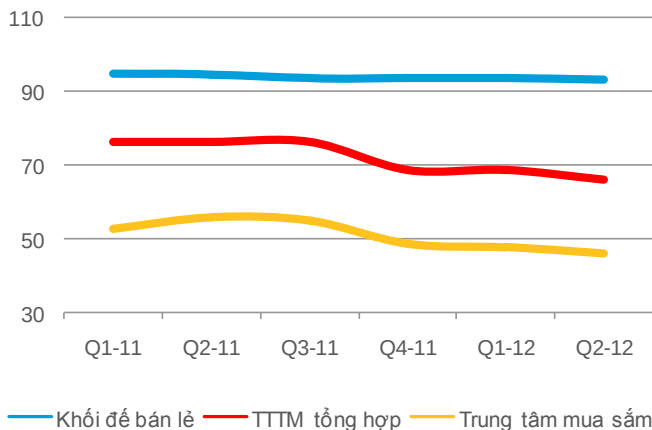
NGUỒN CUNG THEO NĂM (M2)



GIÁ THUÊ & TỶ LỆ LẤP ĐẦY TRUNG BÌNH



GIÁ THUÊ (USD/ M2/ THÁNG)



MỘT SỐ DỰ ÁN HOÀN THÀNH NĂM 2012

Dự án	Quận/Huyện	DT Sàn (m ²)
Indochina Plaza Hanoi	Cầu Giấy	18.000
Mê Linh Plaza Hà Đông	Hà Đông	44.000
Tràng Tiền Plaza	Hoàn Kiếm	14.000
HiWay Supercenter	Hà Đông	12.000
N05 Square	Cầu Giấy	19.000
Hapulico Complex	Thanh Xuân	36.000
Tổng		143.000

Nguồn: Colliers International

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Không có nguồn cung mới nào đi vào hoạt động trong quý 2 2012, tổng cung thị trường mặt bằng bán lẻ của Hà Nội không đổi, đạt khoảng 433.700 m2.

Thị trường bán lẻ hiện tại ghi nhận sự sụt giảm cả về giá chào thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy. Chủ đầu tư phải đối mặt với thời kỳ khó khăn do người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu, trong khi nhà bán lẻ trì hoãn mở thêm mặt bằng kinh doanh.

HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ SÔI NỔI

Các chủ đầu tư đang đẩy nhanh hoạt động cho thuê nhằm lấp đầy mặt bằng bán lẻ trước khi nguồn cung lớn gia nhập thị trường trong nửa cuối năm 2012. Tại các quận ngoại trung tâm, Indochina Plaza Hà Nội, Mê Linh Plaza Hà Đông và HiWay Supercenter cùng chào thuê tổng cộng 74.000 m2 GFA

Điểm nhấn về trung tâm bán lẻ của Hà Nội, Tràng Tiền Plaza cũng đang chào thuê diện tích bán lẻ. Dự kiến đây sẽ là dự án duy nhất tại khu vực trung tâm được đưa vào hoạt động trong năm 2012.

ÁP LỰC GIA TĂNG TẠI TRUNG TÂM BÁN LẺ

Giá thuê trung bình tại các trung tâm thương mại giảm tới 1,75 USD/ m2/ tháng so với quý trước, đạt mức 68,21 USD/ m2/ tháng. Xu hướng giảm giá thuê diễn ra tại cả các quận trung tâm, khu vực phía Đông và phía Tây của Hà Nội.

Một số trung tâm bách hóa ở phía Tây cũng phải giảm giá chào thuê, dẫn tới mức giảm 4,24% về giá thuê của loại hình này, xuống còn 65,83 USD/ m2/ tháng.

Tất cả trung tâm bán lẻ có tỷ lệ lấp đầy không đổi hoặc chỉ tăng nhẹ, ngoại trừ dự án Pico Mall do khách thuê tiếp tục di chuyển qua khu vực khác. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường giảm còn 87,82%.

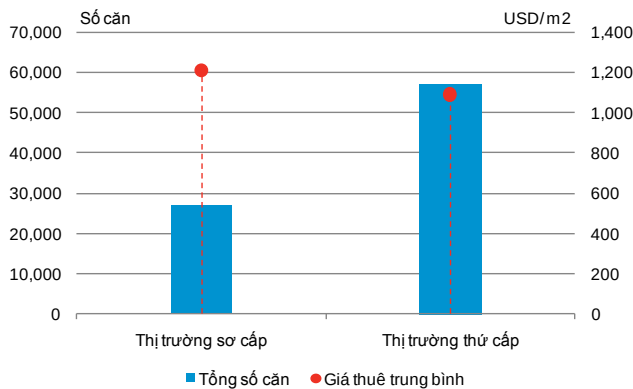
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nửa cuối năm 2012, tổng cung mới dự kiến khoảng 200.000 m2 GFA gia nhập thị trường, chiếm gần 46% nguồn cung hiện tại.

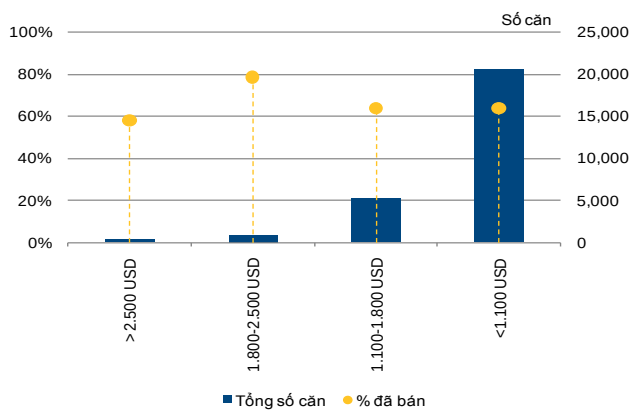
Nguồn cung mới lớn sẽ gia tăng thêm áp lực cho các nhà bán lẻ. Giá chào thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình được dự báo sẽ tiếp tục giảm, đặc biệt tại khu vực phía Tây Hà Nội.

Thị trường hiện đang được chi phối bởi nhà bán lẻ và người tiêu dùng, chủ đầu tư buộc phải tìm các giải pháp thích nghi với những thử thách và áp lực cạnh tranh.

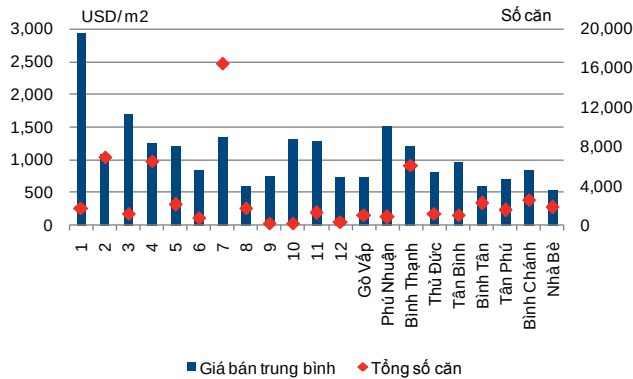
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG, Q2 2012



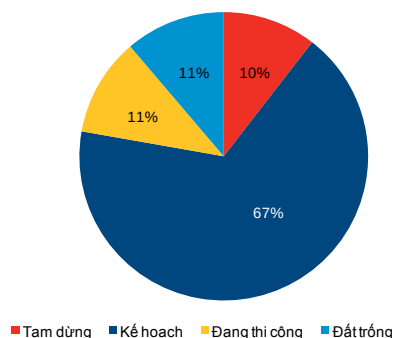
THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP, Q2 2012



THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP, Q2 2012



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Nguồn: Colliers International

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Tổng nguồn cung trên thị trường sơ cấp và thứ cấp của Tp. HCMC đạt khoảng 84.000 căn. Khoảng 62% nguồn cung xuất phát từ quận 7, quận 2, quận 4, Bình Thạnh và Tân Phú.

Giá chào bán trung bình trên thị trường sơ cấp khoảng 1.210 USD/ m2 và 1.090 USD/ m2 cho thị trường thứ cấp.

Nhiều chương trình khuyến mãi đã được chủ đầu tư áp dụng như rút thăm trúng thưởng, quà tặng có giá trị như vàng, nữ trang, gói thiết kế nội thất, ... nhằm thu hút khách hàng bên cạnh các chính sách tài chính tiền tệ tích cực của Chính phủ.

Quý 2 2012 ghi nhận có 9 dự án căn hộ mở bán với khoảng 2.000 căn và đạt trung bình xấp xỉ 30% tỷ lệ bán.

THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

Tổng nguồn cung trên thị trường sơ cấp hiện tại lên tới 27.000 căn từ 60 dự án. Khoảng 90% số căn hộ mới được tung ra trên thị trường thuộc dự án trung cấp và bình dân. Mức giá chào bán dao động trong khoảng 600 USD - 1.000 USD/ m2.

Thị trường đang chứng kiến một xu hướng phát triển về căn hộ thương mại và căn hộ kèm tầng lửng nhằm đáp ứng các nhu cầu đa dạng của khách hàng. Giá chào bán khoảng 650 USD - 1.000 USD/ m2.

THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Tổng cung trên thị trường thứ cấp đạt khoảng 57.000 căn từ 190 dự án. Quận 7 vẫn dẫn đầu về nguồn cung căn hộ, chiếm 30% thị phần trên thị trường căn hộ của Tp.HCM.

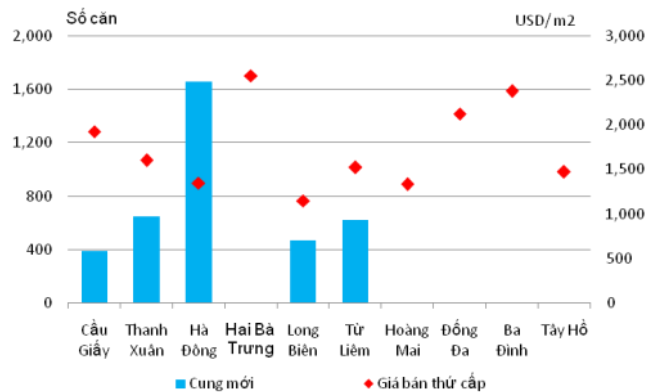
Giá chào bán của các dự án căn hộ thuộc khu vực trung tâm thành phố đang tăng nhẹ với mức giá chào bán trung bình khoảng 2.940 USD/ m2 do nguồn cung mới hạn chế.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

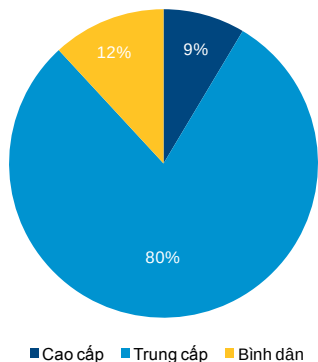
Dự kiến có khoảng 60.000 căn từ 120 dự án sẽ gia nhập thị trường. Trong đó, khoảng 10% tổng nguồn cung tương lai là các dự án đang tạm ngừng thi công do chủ đầu tư đang gặp nhiều khó khăn thách thức như tiến độ thi công chậm, thiếu vốn và nhu cầu hạn chế.

Thị trường căn hộ dự báo sẽ có những tác động tích cực trong nửa cuối năm 2012 nhờ có chính sách hỗ trợ của chính phủ và ngân hàng như lãi suất giảm, gói cứu trợ tài chính cho cá nhân và doanh nghiệp.

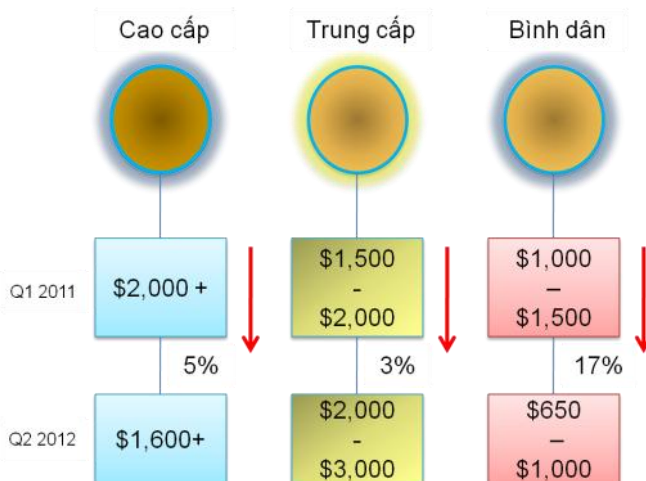
NGUỒN CUNG THEO QUẬN, Q2 2012



CUNG MỚI THEO HẠNG, Q2 2012



GIÁ THỨ CẤP THEO HẠNG, Q2 2012



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Thị trường căn hộ để bán quý 2 2012 tăng nhẹ về số giao dịch thành công nhờ vào lãi suất ngân hàng đang được giảm xuống, thị trường chứng khoán vẫn âm ảm và nhiều khuyến mãi, ưu đãi được chủ đầu tư tung ra nhằm hỗ trợ cho khách hàng.

Giá chào bán trên thị trường căn hộ tiếp tục giảm cho tất cả các phân hạng. Thị trường cũng ghi nhận được nhiều giao dịch thành công hơn, nhiều dự án mới được tung ra bán trong thời điểm này cũng cung cấp nhiều khuyến mãi hấp dẫn như tặng xe, gói thiết kế nội thất hoặc giảm giá bán trực tiếp.

NGUỒN CUNG

Có khoảng 4.550 căn hộ mới gia nhập vào thị trường, trong đó 80% nguồn cung thuộc phân khúc căn hộ trung cấp. Quận Hà Đông nổi lên như một khu vực tiềm năng cho những dự án mới, tiếp theo là quận Thanh Xuân và huyện Từ Liêm. Trong khi đó, các quận nội thành không có dự án căn hộ mới nào được chào bán trong quý này.

Nguồn cung tương lai tính đến 2014 ước tính khoảng 20.300 căn, hầu hết tập trung tại quận Hà Đông và Cầu Giấy, có hệ thống cơ sở hạ tầng đang phát triển nhanh chóng.

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

Khách hàng, người mua để ở vẫn đang trong tâm lý chờ đợi xem xét với hy vọng giá bán sẽ tiếp tục giảm hơn. Một số vấn đề phát sinh gần đây liên quan đến không gian sinh hoạt cộng đồng, cấp sổ đỏ hay phí dịch vụ dẫn đến việc khách hàng trở nên thận trọng hơn trong quá trình lựa chọn mua căn hộ.

Hầu hết các giao dịch đều thuộc về các dự án phân khúc trung cấp và bình dân. Thị trường đang ghi nhận nhu cầu đối với căn hộ diện tích nhỏ khoảng 50-70 m² với mức giá khoảng 75.000 USD - 125.000 USD/ căn, không bao gồm thuế VAT.

Giá chào bán trung bình của tất cả phân khúc vẫn theo hướng giảm, khoảng 8% so với quý trước. Mức giảm nhiều nhất được ghi nhận cho phân khúc bình dân và cao cấp.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Dự kiến sẽ có khoảng 12.000 căn hộ tham gia vào thị trường Hà Nội trong nửa cuối năm 2012, trong đó phân khúc bình dân chiếm tới 50% nguồn cung mới. Phân khúc cao cấp sẽ chiếm lĩnh thị trường trong vòng 2 năm tới, chiếm 48% nguồn cung. Đa số các dự án căn hộ mới đến từ quận Hà Đông, Cầu Giấy, Long Biên và các huyện mới nổi như Hoài Đức và Đan Phượng.



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 cách 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 522 văn phòng trên 62 nước Của 6 châu lục

Hoa Kỳ : 147

Canada : 39

Mỹ La Tinh : 19

Châu Á Thái Bình Dương: 201

EMEA : 118

- Doanh thu hàng năm là 1,8 tỷ USD
- Quản lý 1,25 tỷ square feet
- Trên 12.300 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
ĐD: + 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.