

# Báo Cáo Quý 1/2013 CBRE

## Toàn cảnh thị trường TP.HCM

Trình bày:

Dung Dương  
Quản lý Cấp cao

Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)  
Thứ Năm, ngày 4 tháng 4 năm 2013

**CBRE**

**KINH TẾ VIỆT NAM**

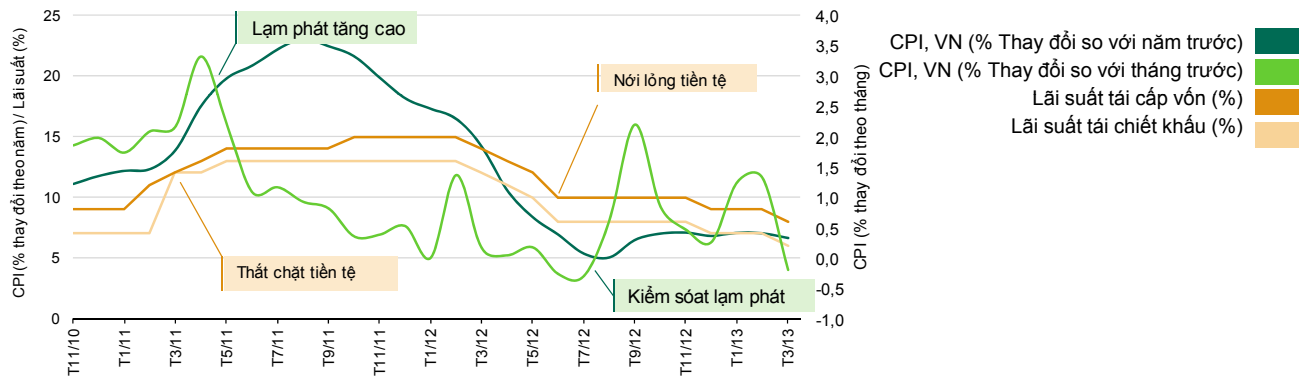
ĐIỂM NỔI BẬT TRONG QUÝ

**NƠI LÒNG TIỀN TỆ**

**ÁP LỰC TĂNG  
LẠM PHÁT**

**VAMC**

**Nợ xấu (NPL)**



Chỉ tiêu	Q1/2013	Q4/2012 Q-o-q	Q1/2012 Y-o-y
GDP (% Tăng trưởng theo năm)	4,9%	5,4%	4,6%
CPI cuối kỳ (% Tăng trưởng theo năm)	6,6%	6,8%	13,9%
Tỷ giá USD/MND (Cuối kỳ)	20.828	20.828	20.828
Xuất khẩu (Tỷ USD)	29,7	-3,7%	19,7%
Nhập khẩu (Tỷ USD)	29,2	-4,5%	17,0%
FDI Thực hiện (Tỷ USD)	2,7	14,4%	7,1%
Khách quốc tế đến Việt Nam (Triệu lượt)	1,0	-9,6%	8,0 %
Doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ (Nghìn tỷ đồng)	636,1	4.1%	11,7%

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

## Môi trường kinh doanh cạnh tranh hơn

### Nghị quyết 02

NHNN cho vay gói hỗ trợ 30 nghìn tỷ VNĐ với lãi suất 6% cho các đối tượng:

- Các đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang vay để thuê, thuê mua nhà xã hội
- Thuê, mua nhà ở thương mại có giá dưới 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> có diện tích nhỏ hơn 70m<sup>2</sup>

### Giảm lãi suất vay

Lãi suất cho vay giảm xuống 11% - 12%

→ Mang lại hiệu quả về mặt tâm lý, hiệu quả thực tế vẫn cần được xem xét.

### Vay mua nhà lãi suất 6%: Sau 3 năm sẽ công bố lãi suất ưu đãi mới

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) vừa có văn bản giải trình về các ý kiến tham vấn cho dự thảo Thông tư quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02 của Chính phủ.



Về ý kiến đề nghị quy định rõ lãi suất sau thời điểm 15-4-2016 - thời điểm hết thời gian hỗ trợ 3 năm lãi suất 6%/năm, NHNN cho rằng việc áp lãi suất 6%/năm và cố định trong 3 năm đã là sự cố gắng của Chính phủ và NHNN. Sau thời gian này, NHNN sẽ công bố mức lãi suất ưu đãi mới để phù hợp hơn với tình hình thực tế.

	3/4/2013	% so với y-o-y
VN-Index	505,9	12,5%
Chỉ số chứng khoán – Nhóm các công ty phát triển BĐS	46,2	4,3%
Chỉ số chứng khoán – Nhóm các công ty dịch vụ BĐS	24,1	-5,1%
Giá vàng (Triệu đồng/lượng)	43,6	-0,5%

Nguồn: Stockbiz, FPTs, SJC

Lãi suất giảm, khuyến khích người dân tìm đến các kênh đầu tư khác có lợi hơn.

## Áp lực tăng



### Cắt giảm lãi suất điều hành

- Lãi suất tái cấp vốn: giảm xuống 8% từ 9%
- Lãi suất chiết khấu: giảm xuống 6% từ 7%
- Tràn lãi suất huy động VNĐ: giảm xuống 7.5% từ 8%

### Nguồn cầu dần hồi phục

- Tình trạng tín dụng cải thiện
- Tăng vốn FDI (gấp 2 lần y-o-y)
- Doanh thu bán lẻ cải thiện (11,7% y-o-y)
- Thu nhập cải thiện nhờ xuất khẩu tăng (19,7% y-o-y)

### Giá xăng dầu tăng

- Tăng 1.430 VNĐ/ lít trong tháng 3

**GDP tăng chậm – NHƯNG chính sách nới lỏng tiền tệ sẽ là một yếu tố hỗ trợ phát triển.**



### ◆ Nợ xấu:

- Tỷ lệ nợ xấu: giảm từ 8,6% (cuối năm 2012) xuống còn 6% tổng dư nợ theo thông báo mới nhất từ NHNN (T2/2013).

- ◆ Chính phủ dự kiến sẽ thành lập Công ty Quản lý Tài sản (VAMC) trong tháng 4/2013
  - Vốn ước tính ban đầu: 4,78 tỷ USD.
  - Mục tiêu nhằm giải quyết nợ xấu xuống thấp hơn 3% thông qua phát hành trái phiếu VAMC.

**=> ghi nhận nỗ lực của chính phủ trong việc giải quyết nợ xấu, là tín hiệu tốt cho thấy chính phủ mạnh dạn đương đầu thay vì lảng tránh như trong năm 2012.**

# Giá thuê cạnh tranh

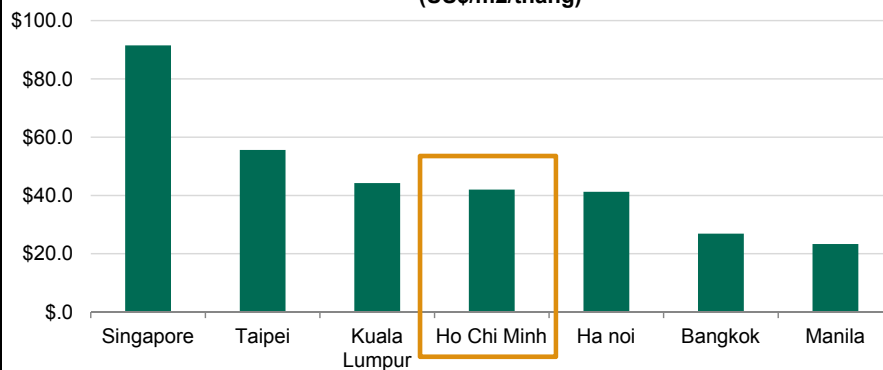
# Diện tích thuê mới tăng

# Mặt bằng trống hạn chế

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

## GIÁ THUÊ CẠNH TRANH

Giá thuê văn phòng cao cấp – khu vực Châu Á Thái Bình Dương (US\$/m2/tháng)\*



\* Giá thuê văn phòng cao cấp đại diện giá thuê cho các tòa nhà văn phòng cao cấp nhất trên thị trường cho một diện tích tiêu chuẩn, có chất lượng và địa điểm tốt nhất, và tọa lạc tại vị trí thuận lợi nhất trên thị trường tại thời điểm nghiên cứu.



Ngân sách dành cho thuê văn phòng phổ biến nhất trên thị trường giao động trong khoảng từ 20-25 USD/m2/tháng

- ♦ Giá thuê tại các tòa nhà văn phòng hạng sang tại TP.HCM tiến gần đến mức giá tại các quốc gia lân cận -> thị trường đang trở nên hấp dẫn hơn về giá và chi phí cho các công ty nước ngoài.
- ♦ Nguồn cầu chủ yếu dành cho các văn phòng hạng B do phân khúc này vẫn còn có thể cung cấp nhiều mặt sàn cho thuê khác nhau, với mức giá hợp lý và chất lượng tốt.
- ♦ Khách thuê vẫn tiếp tục năng động trong quý khảo sát khi thị trường chứng kiến sự dịch chuyển khách thuê từ các tòa nhà có giá cao sang các tòa nhà khác với giá thuê và phí dịch vụ hợp lý hơn.

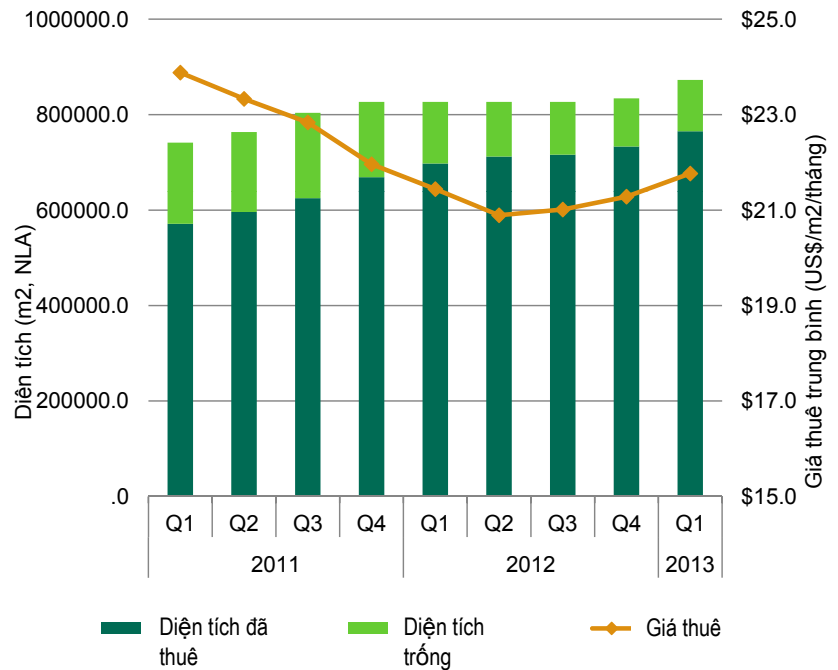
# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

## GIÁ THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỒNG

Giá thuê trung bình trên toàn thị trường tiếp tục tăng 2,5% so với quý trước lên 21,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

Tỷ lệ trồng trong phân khúc hạng A giảm trong khi phân khúc hạng B lại tăng do áp lực từ nguồn cung mới gia nhập thị trường trong quý.

Tình hình hoạt động thị trường văn phòng TP.HCM – Hạng A & B



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

## NGUỒN CẦU

- ◆ Diện tích thực thuê mới được ghi nhận ở mức **CAO** trên cả hai phân hạng A và B, đặc biệt là tại các dự án mới.
- ◆ Nguồn cầu chủ yếu đến từ các khách thuê hiện hữu có nhu cầu **NÂNG CẤP** hoặc **MỞ RỘNG** văn phòng hơn là từ các khách thuê mới gia nhập thị trường.
- ◆ **DIỆN TÍCH** được yêu cầu thuê đang trở nên **LỚN HƠN** (trên 1000 m<sup>2</sup>). Nhu cầu sáp nhập các văn phòng nhỏ lẻ về một chỗ diễn ra mạnh trong quý, tạo thêm nguồn cầu cho các tòa nhà văn phòng.
- ◆ Nguồn cầu đến từ các **CÔNG TY LUẬT**, dược phẩm, dầu khí, đồ may mặc và các công ty cung ứng và sản xuất, đặc biệt là các công ty luật do các công ty này đóng vai trò quan trọng trong thời kỳ kinh tế đang khó khăn.

(Q1/2013)  
**31.873 m<sup>2</sup>**

**17.133 m<sup>2</sup>**  
(Q4/2012)





# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

- ◆ Lựa chọn cho khách thuê về diện tích và vị trí vẫn **HIỆN HỮU** nhưng **GIỚI HẠN** do nguồn cung thắt chặt mặc dù nguồn cầu vẫn tiếp tục hiện hữu trên thị trường.
- ◆ Xu hướng di chuyển ra **XA TRUNG TÂM** tiếp tục diễn ra do giới hạn mặt sàn có diện tích lớn ngay trong khu CBD đồng thời giá thuê khá cao tại khu vực này.
- ◆ Chỉ **MỘT VÀI** tòa nhà văn phòng trên thị trường vẫn còn mặt sàn trống **LỚN TRÊN 1,000 sm GFA**



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

## NGUỒN CUNG MỚI TRONG QUÝ



*Tháng 1, 2013* – Empress Tower chính thức đi vào hoạt động, cung cấp 26,049 m<sup>2</sup> GFA diện tích văn phòng hạng B



*Tháng 1, 2013* – President Place, tòa nhà được cấp chứng nhận LEED đầu tiên tại TP.HCM đi vào hoạt động. Tại thời điểm báo cáo, 50% diện tích sàn đã có khách thuê



*Tháng 1, 2013* – khối văn phòng Pico Saigon Plaza trong một dự án phức hợp đi vào hoạt động, mang đến cho thị trường 11,400 m<sup>2</sup> GFA.

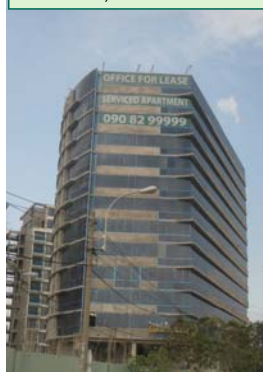
➔ Lựa chọn mặt sàn thuê tiếp tục giới hạn trong sáu tháng tới.

➔ Với nguồn cung thất chặt, giá thuê trung bình trên toàn thị trường dự đoán sẽ giảm ổn định hoặc tăng nhẹ và đều cho đến khi thị trường đón nhận làn sóng nguồn cung mới

➔ Mặc dù tỷ lệ trống trong phân khúc hạng B tăng nhẹ trong Quý 1 năm 2013, tỷ lệ này được dự đoán sẽ giảm và sẽ không tác động làm sụt giảm giá thuê do trên thị trường vẫn còn nguồn cầu, đặc biệt là nguồn cầu cho các tòa nhà có thể cung cấp nhiều sự lựa chọn về mặt sàn tại các vị trí khác nhau trong tòa nhà với mức giá hợp lý.

### NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

- ◆ Saigon Airport Plaza – Q. Tân Bình
- ◆ Hạng B
- ◆ DT: 11,000 m2 NLA

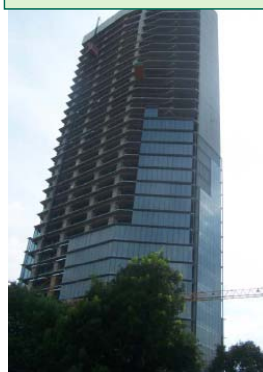


13 P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

- ◆ Times Square– Q.1
- ◆ Hạng A
- ◆ DT: 12,704 m2 NLA



- ◆ Lim Tower– Q.1
- ◆ Hạng A
- ◆ DT: 22,000 m2 NLA



- ◆ Le Meridien – Q.1
- ◆ Hạng A
- ◆ DT: 9,125 m2 NLA



TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | BÁO CÁO QUÝ CBRE THÁNG 4/2013

## CĂN HỘ BÁN

### ĐIỂM NỔI BẬT TRONG QUÝ

# SÔI ĐỘNG HƠN

# GIÁ CẠNH TRANH

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

## CĂN HỘ BÁN



**03/2013** – Happy Valley chào bán ở khu Phú Mỹ Hưng.

- ◆ Nhiều dự án mới được chào bán hơn: 4 dự án trong Q1/2013 so với 3 dự án trong Q4/ 2012;
- ◆ Số căn hộ chào bán: 784 căn, tăng 21% so với cùng kỳ năm trước; nhưng giảm 11,9% so với quý trước do quy mô dự án nhỏ hơn.
  - Cao cấp: 70%;
  - Bình dân: 30%;
- ➔ Chủ đầu tư có niềm tin vào thị trường;
- ➔ Tết Nguyên Đán có những ảnh hưởng tích cực đến tâm lý người mua;



tài mớng cọc dự án The Prince Residence

**03/2013** – The Prince Residence do Novaland đầu tư chào bán ở Quận Phú Nhuận.



**01/2013** – SCRE 2 do Saigon Corp. + Hưng Thịnh đầu tư chào bán ở Quận 2.



**03/2013** – Nhất Lan 3 do BCCI đầu tư ở Quận Bình Tân.

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

## GIAO DỊCH

- ◆ Nhiều giao dịch tập trung ở các dự án mới chào bán nhờ vào giá tương đối cạnh tranh;
- ◆ Các giao dịch cũng được ghi nhận ở các dự án đã chào bán trước đây nhưng có vị trí tốt, đúng tiến độ xây dựng và lịch thanh toán hấp dẫn như: Sunrise City, City Garden, Thao Dien Pearl;
  - ◆ Nhu cầu trong phân khúc bình dân vẫn ổn định;

Dự án	Vị trí	Phân khúc	Số căn chào bán	Tỷ lệ bán
Happy Valley (P1)	KĐT Phú Mỹ Hưng	Cao cấp	163 (tổng số căn 541)	80%
The Prince Residence	Quận Phú Nhuận	Cao cấp	277	7.2% (38.6% giữ chỗ)
Metro Apartment (SCREC 2)	Quận 2	Bình dân	104	85%
Nhất Lan 3	Quận Bình Tân	Bình dân	240	72%



# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

## GIÁ BÁN

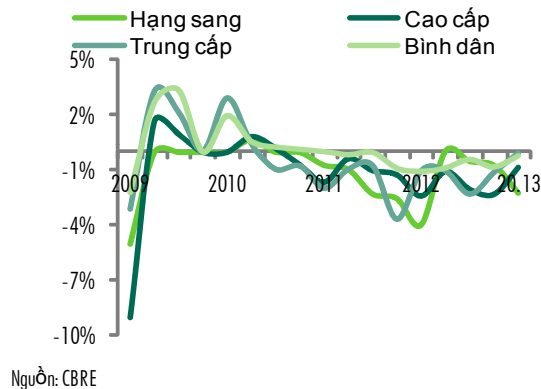
### ◆ THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP:

- ◆ Các dự án mới chào bán: giá chào bán thực tế và cạnh tranh hơn:
  - Căn hộ cao cấp trong khu Phú Mỹ Hưng: ở mức 1.300 USD/m<sup>2</sup>;
  - Căn hộ bình dân: giá tiến về mức 600 USD/m<sup>2</sup>;
  - Phí quản lý thấp (trường hợp của Phú Mỹ Hưng)

### ◆ THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP:

- ◆ Hạ tầng: ↓ 2,2% so với quý trước; ↓ 8,9% so với cùng kỳ năm trước
- ◆ Cao cấp: ↓ 0,8% so với quý trước; ↓ 5,3% so với cùng kỳ năm trước
- ◆ Trung cấp: ↓ 0,1% so với quý trước; ↓ 7,1% so với cùng kỳ năm trước
- ◆ Bình dân vẫn giữ giá ổn định.

Giá thị trường thứ cấp (% thay đổi so với quý trước)



# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

### Dự báo 2013

Thử thách vẫn còn nhưng cơ hội không thiếu

Tài chính tiếp tục là thách thức lớn của chủ đầu tư / nhà đầu tư;

Tác động của những giải pháp cứu thị trường bất động sản, cụ thể là gói kích cầu 30 nghìn tỷ đồng có thể bắt đầu sớm nhất vào Quý 1/2013;

Có thể giá trên thị trường sơ cấp khó có thể giảm nữa nhưng thay vào đó là lịch thanh toán linh hoạt, quà tặng và chiết khấu tiếp tục diễn ra;

Một số sàn giao dịch bất động sản bắt đầu tìm kiếm mua các dự án đang xây dựng hoặc dự án đang trong kế hoạch;

Điều kiện bán giao: chuyển từ bán hoàn thiện sang giao thô.

### ◆ Các dự án dự kiến chào bán trong năm 2013 :

Delta River Tower  
District 1  
~182 căn hộ hạ tầng  
sang

SSG Tower  
Quận Bình Thạnh  
~78 căn hộ cao cấp

Happy Valley – P2  
Quận 7  
143 căn hộ cao cấp

Ehome 3 (GĐ2)  
Quận Bình Tân  
~150 căn hộ bình dân

# NHÀ PHỔ THƯƠNG MẠI

## MÔ HÌNH BAZAAR

### F & B

### GIÁ THUÊ

## BÁN LẺ TP.HCM

### TIÊU ĐIỂM Q1

- Nhà phố thương mại chiếm phần lớn các giao dịch trên thị trường .
- Tập trung vào ngành hàng ăn uống.
- Các giao dịch nhà phố thương mại không chỉ giới hạn tại Quận 1 (Nguyễn Trãi, Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Đồng Khởi, Mạc Thị Bưởi...) mà còn mở rộng ra các quận khác như Quận 7 (Nguyễn Đức Cảnh) và Quận 10 (Ba Tháng Hai).



AVAILABLE HCMC HIGH STREET LISTINGS

[www.cbrevietnam.com](http://www.cbrevietnam.com)

Retail 24/7.

March 2013/4

#### NGUYEN TRAI, DIST. 1, HCMC

Floor/area: GF: 4m x 18m  
Total Leasable Area: 72sqm  
Possession: Available immediately  
Term: Flexible  
Rental: US\$ 3,500 + 10% VAT



# BÁN LẺ TP.HCM

## MÔ HÌNH KINH DOANH MỚI ĐỂ CẠNH TRANH HƠN

- Mô hình trung tâm bán lẻ như Sài Gòn Square (bazaar) tiếp tục là sự lựa chọn của các trung tâm mua sắm hoạt động yếu như Saigon Superbowl, Thuận Kiều Plaza.
- TTTM không thành công trong việc thu hút khách thuê buộc phải điều chỉnh thiết kế và diện tích cửa hàng để đáp ứng nguồn cầu (Crescent Mall)
- Zen Plaza sẽ mở rộng diện tích cho thuê dành cho ngành hàng ăn uống.

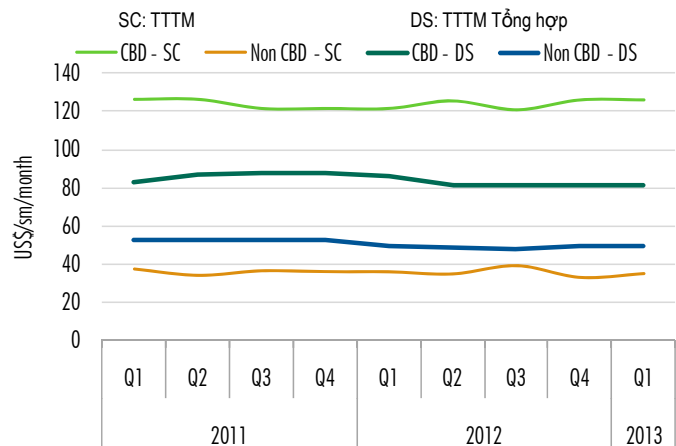


# BÁN LẺ TP.HCM

## GIÁ THUÊ

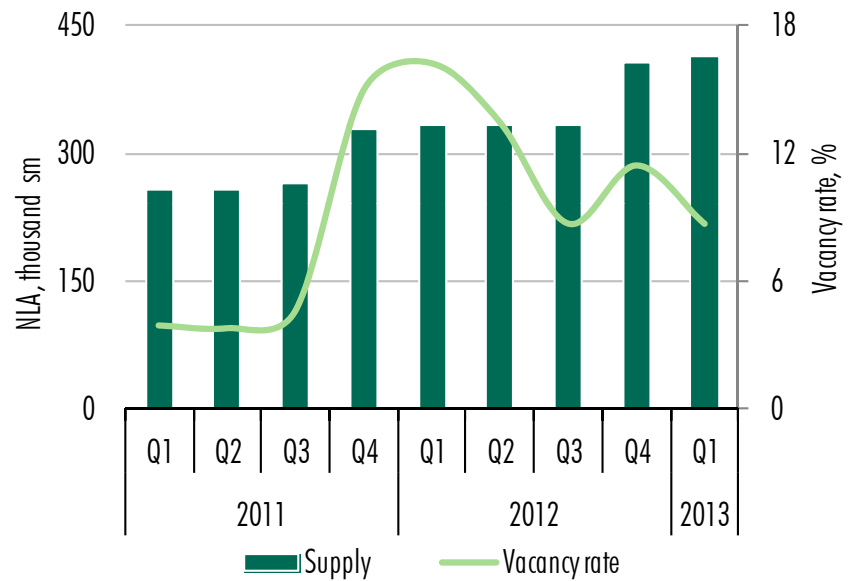
- TTTM với giá thuê cao đang dần mất khách thuê => **GIÁ THUÊ** luôn là yếu tố chủ chốt.
- Giá thuê của TTTM và TTTM Tổng hợp khu vực trung tâm không đổi so với quý trước.
- Tại khu vực ngoài trung tâm, giá thuê TTTM tăng 6,2% do sự đóng góp của Pico Plaza trong khi giá thuê của TTTM Tổng hợp không đổi so với quý trước.

Q1/2013 (so với quý trước)	TTTM	TTTM Tổng hợp
Giá thuê – khu TT	↔	↔
Giá thuê – Khu ngoài TT	↑	↔
Tỷ lệ trống	↓	↔



### Thị trường bán lẻ TP.HCM

Mặc dù nguồn cung tăng và tỷ lệ trống giảm, cần nhiều thời gian hơn nữa để các TTTM mới khẳng định được sự thành công.



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

### PICO PLAZA – TÂN BÌNH



- Khai trương: 10 Tháng 1 2013
- Diện tích sàn bán lẻ: 18,000 m<sup>2</sup>
- Số tầng : 5

### BITEXCO FINANCIAL TOWER TTTM Icon 68



- Tái khai trương: 28 Tháng 1 2013
- Diện tích sàn bán lẻ : 12,000 m<sup>2</sup>
- Số tầng : 5



**SÀI GÒN AIRPORT PLAZA – TÂN BÌNH    THẢO ĐIỀN PEARL – QUẬN 2**



- Chào thuê
- Dự kiến đi vào hoạt động: Tháng 9 2013
- Diện tích sàn bán lẻ : 3,700 m2
- Số tầng: 2



- Chào thuê
- Dự kiến đi vào hoạt động: Quý 4/ 2013
- Diện tích sàn bán lẻ : 20,400 m2
- Số tầng: 3

**CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM**  
ĐIỂM NỔI BẬT TRONG QUÝ

**NHÀ ĐIỀU HÀNH QUỐC TẾ**

**KHÁCH THUÊ NHẬT**

**YÊU CẦU THUÊ BIỆT THỰ**

# CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

## NHẬN XÉT Q1

### ◆ NGUỒN CUNG :

- Q1 đón chào 2 dự án với **thương hiệu quốc tế** chính thức hoạt động :



Quận 2  
100 căn (20 căn trong đó sẵn sàng cho thuê)



Quận 7  
175 căn



### ◆ GIÁ THUÊ :

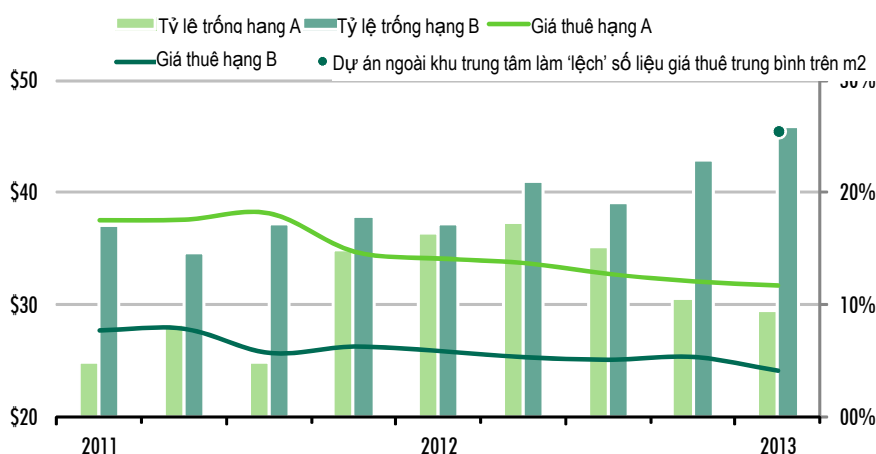
- Giá thuê hạng A tiếp tục đà giảm nhẹ 1,2% so với quý trước do 8/9 dự án đồng loạt điều chỉnh giảm giá thực thuê trong quý. Giá thuê hạng A đã giảm tổng cộng 16,8% so với mức đỉnh gần nhất.
- Giá hạng B cũng ghi nhận giảm 4,5% so với quý trước. Tuy nhiên, nếu bao gồm dự án mới khai trương ngoài khu trung tâm, với diện tích phòng rất nhỏ thì giá thuê trên m<sup>2</sup> sẽ bị 'kéo lệch' và khi đó giá lại tăng 2,5% so với Q4/2012.

# CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

## TIÊU ĐIỂM Q1

Nhờ giá thuê giảm dần nên tỷ lệ cho thuê hạng A ngày càng tốt hơn. Trong khi phân khúc hạng B chứng kiến tỷ lệ trống cao do liên tục đón nhận nguồn cung mới có quy mô lớn.

Tình hình hoạt động, TP.HCM



Nguồn: CBRE

- ◆ Nhật tiếp tục là nhóm khách thuê chính: chiếm 27% tổng yêu cầu.
- ◆ Yêu cầu thuê biệt thự (ngân sách trên 4.000 USD; diện tích hơn 160 m<sup>2</sup>): tăng gấp đôi so với quý trước. Tuy nhiên, hiện tượng này chỉ mang tính tạm thời!!
  - Hộ gia đình tìm thuê nhà ở khu vực Quận 2 và Quận 7.
  - Khách thuê Tây Âu, đặc biệt là quốc tịch Mỹ, Úc và Ý: tăng 6,3 điểm phần trăm so với quý trước.



- Từ các công ty đa quốc gia lớn
  - và lãnh sự quán.
- Thời hạn thuê dài: từ 1 đến 3 năm.



### ◆ ĐỐI THỦ LỚN NHẤT CỦA CĂN HỘ DỊCH VỤ:

- ◆ Căn hộ rộng rãi, chất lượng tốt
- ◆ Giá thuê rẻ hơn và rất linh hoạt
- ◆ Thuộc sở hữu cá nhân nên chủ nhà rất linh động trong các điều kiện và điều khoản cho thuê.

### ◆ NHỮNG DỰ ÁN CĂN HỘ MUA-ĐỂ-CHO-THUÊ-LẠI ƯA CHUỘNG:

- ◆ Dự án trong khu trung tâm – Khách thuê CEO/quản lý cấp cao: Vincom Center B, Avalon, The Lancaster
  - ◆ Dự án ngoài khu trung tâm:
- Được ưa thích nhất, thường xuyên ‘cháy hàng’: Xi Riverview Palace, City Garden, Saigon Pearl
- Dự án mới với giao dịch sôi nổi: The Vista, The Estella, Imperia An Phú, v.v.



# DỰ ÁN FDI CHẤT LƯỢNG

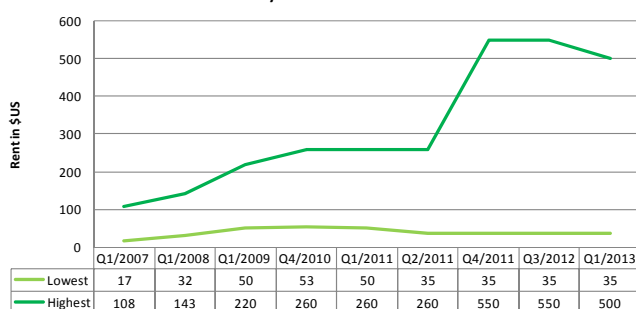
# MỞ RỘNG ĐẦU TƯ

# KHU CÔNG NGHIỆP & KHO VẠN

## TỔNG QUAN Q1

**SKER - Historical Land Rates**

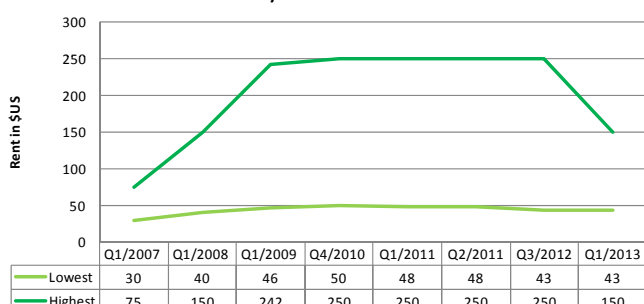
Key Industrial Parks



- Chính phủ ngưng việc mở rộng các khu kinh tế mới, Khu công nghiệp và thu hồi các Khu công nghiệp chưa có doanh nghiệp đầu tư trong cả nước

**NKER - Land Rental**

Key Industrial Parks

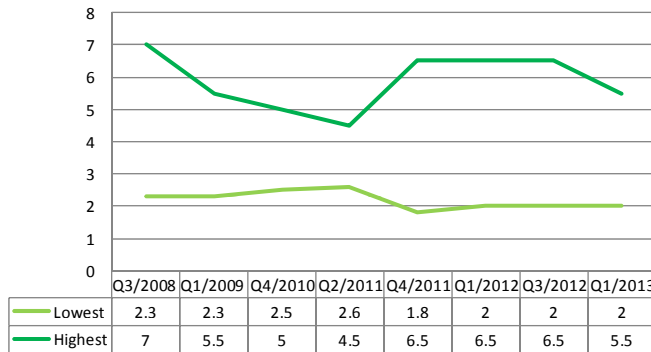


- Trong năm 2012 nhiều dự án FDI không hiệu quả bị thu hồi
- Các doanh nghiệp nước ngoài hết vốn đầu tư/ dự án không có tiến triển bị rút giấy phép đầu tư



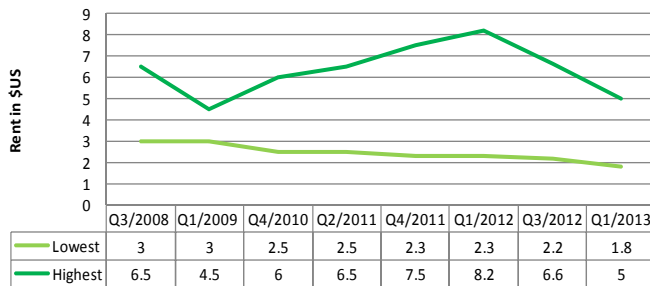
### SKER - RBF Historical Rates

Key Industrial Parks (\$US / sqm / month)



### NKER - RBF Historical Rates

Ready Built Factory / Warehouse rental range



■ Việc nguồn vốn FDI trong nước lẫn nước ngoài giảm khiến cho những chủ đầu tư khu công nghiệp ở những vị trí ít thuận lợi phải giảm mạnh giá thuê đất để thu hút đầu tư trong khi đó giá thuê đất trung bình ở những Khu công nghiệp trọng điểm, có vị trí chiến lược vẫn ổn định hoặc giảm nhẹ so với năm 2012.



- ◆ Các dự án mở rộng sản xuất tiếp tục dẫn dắt nguồn FDI trong Q1/2013
  - Panasonic mở rộng ở tỉnh Bình Dương từ Hà Nội
  - Sanofi Aventis mở rộng ở Khu công nghệ cao từ Quận 4/ Thủ Đức
  - Samsung bắt đầu xây dựng nhà máy thứ hai ở Thái Nguyên sau nhà máy sản xuất ở Bắc Ninh
- ◆ Những thành phố lớn như HCM, Hà Nội và Đà Nẵng thu hút chủ yếu các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực R&D, labs, phát triển phần mềm và gia công qui trình kinh doanh (BPO)
- ◆ Những tỉnh thành nổi lên gần đây như Long An (Miền Nam), Bắc Giang, Hưng Yên (Miền Bắc) hoặc Quảng Nam (miền Trung) tiếp tục thu hút các ngành nghề truyền thống như may mặc, giày dép, gỗ nội thất... điều này là nhờ những khu vực này chưa hạn chế lĩnh vực đầu tư và chi phí thuê đất/ lao động còn thấp
- ◆ Các doanh nghiệp kho vẫn đang trong giai đoạn mở rộng để đáp ứng nhu cầu từ các doanh nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng nhanh và thực phẩm

# Đề đặt mua, vui lòng liên hệ...

Báo Cáo Quý 1/2013 sẽ phát hành  
Thứ Hai, ngày 22/04/2013

[quarterlyreports@cbrevietnam.com](mailto:quarterlyreports@cbrevietnam.com)



**CẢM ƠN!**

© 2013, CBRE, Group Inc. CBRE Limited xác nhận đã thu thập thông tin trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đọan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

**35** P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

**TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | BÁO CÁO QUÝ CBRE THÁNG 4/2013**