

TP HỒ CHÍ MINH BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TOÀN CẢNH NỀN KINH TẾ

Toàn cảnh

Tình hình chính trị và dân sự bất ổn ở khu vực Trung Đông, động đất và sóng thần đi kèm với rò rỉ năng lượng hạt nhân tại Nhật Bản là những vấn đề mà thế giới đang đối mặt, song song đó việc tăng giá dầu cũng ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế Việt Nam và phải chống lại lạm phát ở mức 12.79% trong quý 1, 2011.

Đầu năm 2011, Chính phủ ban hành luật mới về thu mua vàng và ngoại tệ để bù đắp sự mất cân bằng giữa tỉ giá ngân hàng và thị trường tự do. Vàng và thu đổi ngoại tệ chỉ có thể được giao dịch tại Ngân hàng và những quầy giao dịch do Chính phủ chỉ định.

Tới cuối tháng 3, 2011, tỉ giá đổi USD tại Ngân hàng đã tăng lên đến 20,900 VND.

Những động thái trên của Chính phủ là một vài hoạt động trong việc chống lạm phát, mặc dầu mục tiêu lâu dài phải là gia tăng sức mạnh của Đồng VN và hạn chế tình trạng dola hóa nền kinh tế Việt Nam.

GDP

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn đang hồi phục sau khủng hoảng

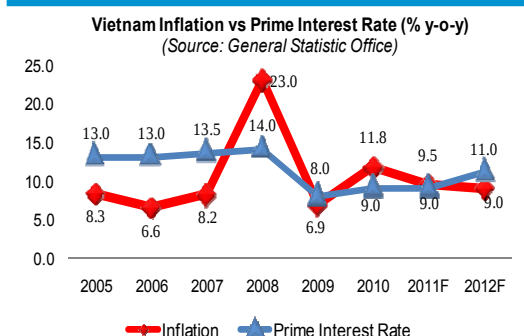
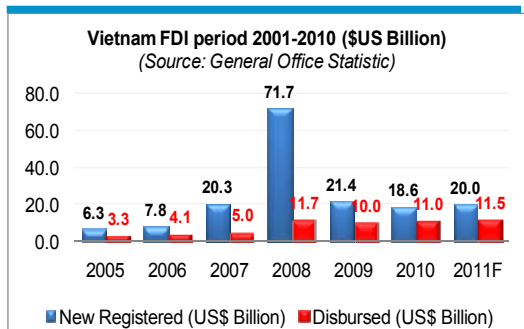
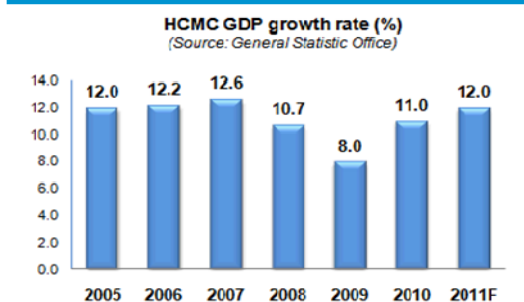
kinh tế toàn cầu, mức biên độ tăng GDP trong Quý 1/2011 là 5.43% thấp hơn mức biên là 0.41% so với cùng kỳ năm ngoái.

Mức dự đoán của Ngân hàng Thế giới cho GDP của Việt Nam gia tăng trong năm 2011 là 6.3%, tuy nhiên, nếu Việt Nam có thể lợi dụng được sự tăng giá của dầu trong việc xuất khẩu, điều này chắc chắn sẽ giúp tăng mức GDP của quốc gia.

FDI

FDI từ đầu năm đến 21/2/2011 là 47 tỉ USD, tương đương 70% của quý đầu năm 2010. Mức FDI giải ngân lên đến 2.45 tỉ USD, cao hơn 16% so với cùng kỳ năm ngoái.

Theo Bộ Kế hoạch & Đầu tư, mức dự đoán FDI trong năm 2011 đạt 20 tỉ USD, cao hơn 15% so với năm 2010, với mức giải ngân đạt 11.5 tỉ USD. Mức đầu tư FDI trong lĩnh vực Xây dựng và Bất động sản chiếm khoản 206 triệu USD trong Quý 1/2011. Đầu tư lớn nhất từ Singapore, chiếm 1.1 tỉ USD với 19 dự án. Hồng Kong và British Virgin Island lần lượt xếp thứ 2 và 3 với mức đầu tư lần lượt là 331 triệu USD và 226 triệu USD.



TOÀN CẢNH NỀN KINH TẾ

CPI



Mức CPI trong Quý 1/2011 đã tăng lên 12.79% so với Quý 1/2010. Theo Bộ Kế hoạch & Đầu tư, CPI trong tháng 3/2011 đã tăng 2.98% so với tháng trước, mức được xem là cao nhất trong 34 tháng qua, trong đó nhóm vận chuyển có mức tăng cao nhất là 6.69%, theo sau là nhóm cung ứng thực phẩm và các nhóm ngành dịch vụ tăng 1.98%, thực phẩm ngũ cốc tăng 1.57%. CPI trong tháng 3/2011 đã tăng 6.12% so với tháng 12/2010.

Xuất khẩu

Mức kim ngạch xuất khẩu đã tăng 26% trong Quý 1/2011 so với cùng kỳ năm ngoái đã là 19.2 tỉ USD. Xuất khẩu hàng hóa hưởng lợi từ việc tăng đơn giá trên thị trường thế giới, sản phẩm cao su đã tăng 70%, tiêu tăng 60%, hạt điều tăng 37.8% và than đá tăng 56%.

Mỹ tiếp tục là thị trường lớn nhất của Việt Nam với mức kim ngạch xuất khẩu dự đoán khoảng 2.1 tỉ USD, chiếm 16.9% của tổng kim ngạch xuất khẩu trong 2 tháng đầu năm và tăng 15.7% so với cùng kỳ năm ngoái. Theo sau là các nước ASEAN chiếm 1.2 tỉ USD, tăng 15.6%, Trung Quốc 1.3 tỉ USD, tăng 60.9%, Nhật Bản 1.2 tỉ USD, tăng 17.5% so với cùng kỳ năm ngoái.

Nhập khẩu

Trong tháng 3/2011, kim ngạch nhập khẩu đạt khoảng 8.2 tỉ USD, tăng 37.6% so với tháng trước. Trong Quý 1/2011, kim ngạch nhập khẩu đạt khoảng 21.4 tỉ USD, tăng 23.8% so với cùng kỳ năm 2010, trong đó thị phần trong nước chiếm 12.8 tỉ USD, tăng 20.7%, thị phần FDI chiếm 9.5 tỉ USD, tăng 28.4%. Tương tự như thị trường xuất khẩu, giá của một vài mặt hàng tăng trên thị trường thế giới là lý do

chính dẫn đến việc tăng kim ngạch nhập khẩu, trong đó, giá của máy may và dụng cụ tăng 14.8%, khí lỏng tăng 53.83%, thép tăng 18%, linh kiện máy tính tăng 29.7%, vải vóc tăng 42%, nguyên liệu giày dép tăng 22.1% và nhựa tăng 40.1%.

Trung Quốc vẫn là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam với mức kim ngạch nhập khẩu chiếm 3.1 tỉ USD, tăng 25% so với cùng kỳ năm 2010, các nước ASEAN với mức 2.7 tỉ USD, tăng 20.3%, Nhật Bản chiếm 1.4 tỉ USD, tăng 25.0% và khu vực EU chiếm 935 triệu USD, tăng 5.3%.

Cân bằng thương mại

Trong tháng 3/2011, thâm hụt thương mại khoảng 1.1 tỉ USD, tương đương 16.3% của kim ngạch xuất khẩu. Trong Quý 1/2011, tổng giá trị thâm hụt thương mại chiếm 21.4 tỉ USD, tăng 19.95% so với cùng kỳ năm 2010.

Chỉ số Vàng và USD

Chỉ số giá vàng trong tháng 3 tăng 5.0% so với tháng 2/2011 và tăng 41.27% so với cùng kỳ năm ngoái.

Chỉ số giá USD tăng 3.06% so với tháng 2/2011 và tăng 12.05% so với cùng kỳ năm ngoái.

“Hệ thống của người Libyan là hệ thống của nhân dân và không ai có thể đi ngược lại quyền của nhân dân. Người dân có quyền tự do lựa chọn cơ quan quyền lực mà họ thấy phù hợp” Muammar Al Gaddafi – Lãnh đạo hiện thời của Libya

“Bạn có thể lừa một vài người một vài lần, và lừa mọi người một số lần nhưng bạn không thể đánh lừa tất cả mọi người tất cả các lần” Abraham Lincoln - Nguyên Tổng thống Mỹ

“Điều mà nhiều người chưa hiểu được rằng Mẹ Thiên nhiên không có viên đạn với tên bạn trên đó, nhưng Bà có hàng triệu viên đạn ghi ‘Gửi đến người có liên quan’- Khuyết danh

Hệ thống tàu điện ngầm và các cơ sở hạ tầng khác

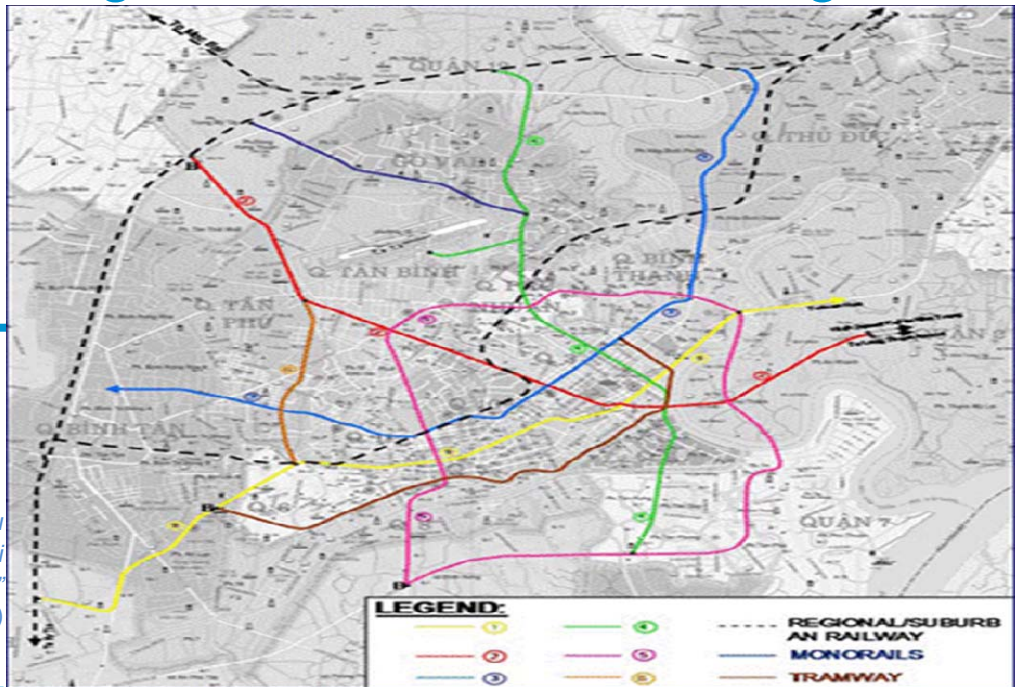


Mọi vật trong cuộc sống thì ở khắp mọi nơi, bạn có thể đến đó trong một chiếc xe hơi."

E.B. White (Nhà văn)

"Xe hơi đã trở thành một phức trang mà nếu thiếu nó, chúng ta sẽ cảm thấy không thoải mái, trống trải và không hoàn chỉnh."

Marshall McLuhan (Giáo sư)



Năng lượng ảnh hưởng đến Con người

Điện năng là một câu chuyện không bao giờ có hồi kết, càng có nhiều càng sử dụng nhiều, nó cần thiết để phát triển quốc gia, xây dựng nền kinh tế, tạo ra nhà cửa và công việc và chúng ta lúc nào cũng cần nhiều hơn nữa. Việc cắt điện khắp Thành phố đã không còn mới, vậy hãy chấp nhận như là một phần của việc phát triển và hòa nhập nền kinh tế.

Vẫn có những nhà máy điện đốt than, tuy nhiên, với ý thức về tác động của nó với môi trường, đã có những nhà máy thủy điện, nhưng một lần nữa, nếu không có mưa thì mức điện năng tạo ra sẽ bị thiếu.

Việt Nam đã thông báo về các kế hoạch giới thiệu năng lượng hạt nhân với 14 lò phản ứng hạt nhân sẽ được xây dựng tại 8 điểm của 5 tỉnh trung tâm trước năm 2030

Những sự kiện xảy ra tại Nhật Bản sẽ ảnh hưởng đến nền công nghiệp hạt nhân toàn cầu, tuy nhiên, nếu không tạo ra nguồn năng lượng bền vững, tất cả sẽ phải dừng lại, một tình huống mà không dễ tìm ra câu trả lời.

Những thỏa thuận về đầu tư và phát triển hệ thống đường tàu đơn số 2&3 và đường tàu điện ngầm 4 đã được ký kết giữa Đường sắt đô thị HCM và Công ty phát triển công cộng Ý-Thái. Mức vốn đầu tư dự kiến khoảng 4.45 tỉ USD và dự kiến khởi công năm 2012 sau khi hoàn thành bản nghiên cứu khả thi. Đường tàu số 2 (màu đỏ) sẽ chạy từ Thủ Thiêm đến Huyện Bình Chánh. Đường tàu số 3 (màu xanh đậm) sẽ từ bùng binh Gò Vấp đến Công viên phần mềm Quang Trung và đường tàu số 4 (màu xanh) chạy từ phường Thanh Xuân, Quận 12 đến đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7.

Những dự án Cơ sở hạ tầng được đề trình cho Tp. HCM trước năm 2020

Bộ Giao thông Vận tải đã thông báo những kế hoạch đầy tham vọng như một phần của quá trình phát triển cơ sở hạ tầng của Tp. HCM, bao gồm 3 đường vành đai, 7 đường cao tốc, 2 đại lộ chính và 4 đường cầu vượt với 25 cây cầu và đường hầm.

Những cảng hiện tại của Thành phố sẽ được di chuyển xuống hạ nguồn vì dự kiến sẽ có khoảng 200 triệu tấn sẽ được vận chuyển qua những cảng này, việc này sẽ dẫn đến việc tái phát triển khu vực cảng Quận 4 dành riêng cho khu vực kinh tế thương mại và giải trí.

Tp. HCM không có nhiều khu vực cây xanh, cần phải tạo ra xấp xỉ 46 công viên với tổng diện tích 716 ha, như vậy sẽ tạo ra được trung bình 10-12 m2 cây xanh/ người.

Khoảng 1,680 xe buýt mới sẽ được đầu tư để nâng cấp đội xe công cộng hiện nay, tuy nhiên, những người điều hành xe buýt miễn cưỡng thay xe mới vì mức lãi suất vay cao cho khoản đặt cọc ban đầu, tương đương 20-30% và những khoản nợ chưa thanh toán của các khoản vay trước trong năm 2003.

Các kế hoạch đề xuất tái thiết Cảng tại Khu vực Bờ Tây sông Sài Gòn

Theo Ủy ban Nhân dân Thành phố, TPHCM trong tháng 6 sẽ phê duyệt kế hoạch chi tiết cho việc tái phát triển của các khu vực cảng dọc theo rìa phía Tây của sông Sài Gòn.

Những khu vực Tân Cảng và Cảng Sài Gòn, Hãng đóng tàu Ba Son sẽ được dùng xây dựng nhà cho hơn 20,000 người dân và các cơ sở vật chất phục vụ xã hội một khi các cảng được di dời.

Hãng Nikken Sekkel, một Công ty xây dựng dân dụng của Nhật Bản đang trong giai đoạn cuối của việc hoàn thiện bản kế hoạch đề xuất tỉ lệ 1:2000 để tái phát triển.

Theo bản kế hoạch mới, các khu vực hiện tại sẽ được tái thiết để cung cấp những hạng mục sau:

- Cảng Tân Cảng dùng để phục vụ cho thương mại, dịch vụ, nhà ở và các hoạt động văn hóa xã hội bao gồm các khu giải trí, chăm sóc sức khỏe và giáo dục. Chiều cao xây dựng đề xuất trong khoảng 15 đến 270m và kết hợp với các khu vực công cộng.
- Hãng tàu Ba Son dùng để phục vụ cho thương mại, giải trí, giáo dục, các hoạt động văn hóa và nhà ở. Các tòa nhà thuộc di sản sẽ được bảo tồn và các tòa nhà mới được xây cao trong khoảng từ 30 đến 220 m.



- Cảng Sài Gòn dùng để phục vụ cho dịch vụ, thương mại, giải trí, giáo dục, sức khỏe, nhà ở, vườn và các khu vực mở. Các tòa nhà được đề xuất giới hạn xây dựng cao nhất là 140m và sẽ bao gồm cầu giành cho người đi bộ từ Cột cờ Thủ Ngữ đến Bến Nhà Rồng ở Quận 4.

Việc thiếu tài chính gây chậm trễ trong việc xây dựng các bến xe mới tại Tp. HCM

TPHCM dự kiến sẽ xây dựng thêm 4 bến xe buýt mới, 2 trong số đó sẽ phục vụ hành khách trong nội thành. Trạm tại Suối Tiên và Tân Quy Tây được xây dựng tại khu vực ngoại thành sẽ thay thế các bến xe Miền Đông và Miền Tây trong ngân sách khoảng dưới 1.8 tỷ USD.

Việc xây dựng các bến xe mới sẽ do Công ty Cơ khí Vận tải Sài Gòn (SAMCO) thực hiện. Tuy nhiên, SAMCO chỉ ra rằng hiện đang thiếu khoảng 800,000 USD để giải phóng mặt bằng 2 khu vực trên.

Bến xe được đề xuất Suối Tiên sẽ chiếm khoảng 12 ha ở Quận 9 và 4ha của Tỉnh Bình Dương và sẽ được thiết kế để kết nối với đường tàu điện ngầm số 1.

Bến xe Tân Quý Tây sẽ chiếm khoảng 14.8 ha của Quận Bình Tân và sẽ được thiết kế để kết nối với đường tàu điện số 1.

Cả 2 bến xe đề xuất trên sẽ được xây dựng theo tiêu chuẩn hiện đại và sẽ cung cấp các khu vực mua sắm và giải trí cho hành khách.

Những bến xe khác đã được công bố là bến xe Xuyên Á với diện tích 24 ha thuộc huyện Hóc Môn sẽ phục vụ du khách đi Cambodia và tỉnh Tây Ninh đang được mong đợi động thổ sớm.

Việc xây dựng cũng được hy vọng sẽ tiến hành sớm tại Bến xe Long Trường- Sông Tắc tại Quận 9 với diện tích 19ha sẽ phục vụ hành khách đi khu vực miền Trung, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ở phía Nam và tỉnh Lâm Đồng của khu vực cao nguyên.

Tất cả những dự án cơ sở hạ tầng được đề cập trên đây là tất yếu cho sự phát triển của TPHCM. Mặc dù, những dự án trên đã được nhiệt liệt chào đón khi công bố, tuy nhiên cần phải lưu ý rằng tình hình kinh tế hiện tại với mức lạm phát tăng cao và Chính phủ cắt giảm các khoản chi tiêu công cộng, nhiều khả năng các dự án này sẽ bị chậm trễ hoặc thời gian hoàn thành sẽ dài hơn dự kiến, tuy nhiên, nó vẫn là một động thái tích cực để hỗ trợ các cơ sở hạ tầng giao thông vận tải của TPHCM.

KHU VỰC NHÀ Ở

Đáng với giá trị bỏ ra – Lựa chọn đúng sản phẩm

Từ năm 2007 đến 2008, thị trường căn hộ chung cư là một điểm nóng với cầu vượt xa cung và giá trị vốn ban đầu tăng nhanh hơn đầu đạn tên lửa. Đối với nhiều nhà phát triển, họ đã đến được Miền Đất hứa và đạt đến cõi Niết Bàn. Tuy nhiên, sự tỏa sáng chỉ là nhất thời bởi thị trường thay đổi từ bùng nổ đến phá sản rất nhanh. Các yếu tố kinh tế đang ảnh hưởng đến thị trường là các tài liệu tốt và có thể được sử dụng như vật tế thần trong thị trường ảm đạm hiện tại trong các lĩnh vực kinh doanh nhà ở, tuy nhiên, có nhiều thứ hơn là chỉ nhìn bằng mắt.

Sống tại các khu chung cư cao tầng đã là một “trào lưu”, mặc dù là một khái niệm mới tại Việt Nam, đã được các



tạp chí phong cách sống giới thiệu một cách bóng bẩy về phong cách, thiết kế, các loại vải và trang trí nội thất, sử dụng các hình ảnh của những “mô hình thời trang” hay “những thiết kế gia” kỳ quặc để khuếch đại cảm xúc và nhiều tài liệu quảng cáo đã lặp lại với những từ ngữ như “tinh tế”, “sang trọng” hoặc “lối sống đẳng cấp”, một giấc mơ tiếp thị và dĩ nhiên, thuật ngữ “sang trọng tốt

đỉnh” được lan tỏa vào thị trường như là một tiêu chuẩn cho sự phát triển về chất lượng, tuy nhiên, nó đã được phủ bóng lấp lánh hơn là thực tế.

Thị trường văn phòng trong những năm gần đây đã chứng kiến một sự thay đổi về thuật ngữ chất lượng và hiện nay có thể xác định rõ ràng những gì mà một nhà phát triển sẽ phải làm để phù hợp hoặc thay thế trong việc định vị sản phẩm của mình trên thị trường, tuy nhiên, thị trường nhà ở chưa bao giờ có một cơ sở, nền tảng hoặc chuẩn mực nào cả. Các dấu hiệu cho thị trường nhà ở chỉ đơn giản là vị trí và giá bán cạnh tranh, những điều sẽ xác định nếu nó có phải là một sản phẩm “sang trọng tốt đỉnh” hay không, và thậm chí thêm vào như là hồ bơi, phòng tập thể dục, nhà trẻ không phải là những yếu tố quan trọng.

Khái niệm “lớn thì tốt hơn” khi nói đến kích thước đơn vị phải đối chiếu với sang trọng, đây là một sự nhầm lẫn, như các căn hộ tại Hồng Kong, mặc dù là một thị trường khác biệt, kích thước đơn vị thường nhỏ hơn do thiếu đất, tuy nhiên, những đơn vị sang trọng sẽ nhỏ hơn mức trung bình nếu so sánh với thị trường tại Tp. HCM

Chất lượng xây dựng, hoàn thiện, thiết kế, cách bố trí M&E, bãi đậu xe hơi/xe máy và điện dự phòng là một vài trong những khía cạnh cần xem xét, cùng với các yếu tố bảo vệ, ban quản lý tòa nhà và nhân viên. Rất nhiều nhà phát triển sẽ và đang cung cấp những dịch vụ kể trên với mức tốt nhất có thể, tuy nhiên, thất bại về quản lý và nhân sự, phần lớn là đội bảo vệ thông qua các nhà thầu, những người không có sự liên kết đến tòa nhà cũng như dân cư và chỉ xem mình như là những người chủ đất và người bảo vệ mặc đồng phục, từ đó xa lánh dân cư, là những người trả tiền cho họ thông qua phí quản lý.

Không phải tất cả các công ty phát triển trong thành phố đều dễ mắc sai lầm trong việc định vị sản phẩm của họ như là một sản phẩm “đẳng cấp sang trọng” và thường được đặt tại các huyện vùng ven, tuy nhiên, tôi muốn nhấn mạnh sự phát triển ở Quận 2, được xem như là một khu vực dân cư tiêu chuẩn tại TPHCM, đã được hoàn thiện, kinh doanh và hoạt động trọn vẹn.

Tòa nhà An Cư tại An Phú– An Khang, Quận 2, được phát triển bởi công ty INTRESCO bao gồm 16 tầng với khoảng 90 nhà gồm 2 và 3 phòng ngủ có kích thước xấp xỉ khoảng 90 m² đến 135m², 3 thang máy Schindler, bãi đỗ xe ngầm và trên mặt đất với giá khi còn trong giai đoạn xây dựng từ khoảng 550-650 USD/m².

Một căn hộ 90m² điển hình bao gồm 2 phòng ngủ, 2 phòng tắm, 2 ban công với khu vực bếp và phòng khách kết hợp, lợi ích cho cư dân sống ở đây là đường ống ga được nhà đầu tư cung cấp đến mỗi căn hộ, một tính năng hiếm thấy để khẳng định khả năng cao hơn. Ban quản lý do một công ty địa phương đảm nhiệm cung cấp một dịch vụ chuyên nghiệp hoàn hảo, đội bảo vệ theo hợp đồng và nhân viên hỗ trợ tại chỗ 24/24 trong trường hợp khẩn cấp.



Trường hợp phát triển này có thể được cải thiện, mặc dù tổng thể chất lượng xây dựng, M&E, an ninh và hệ thống phòng cháy là tốt, việc hoàn thiện có thể có được chất lượng tốt hơn, trong một số trường hợp tay nghề công nhân không cao, thang máy không đến được tầng hầm, điện dự phòng chỉ dành cho khu vực công cộng và không có tường có vành đai bao quanh. Với kinh nghiệm thực tiễn đã từng sống tại các tòa nhà này, tôi sử dụng nó như là một ví dụ để minh họa làm cách nào một nhà đầu tư nhà ở có thể đưa ra một sản phẩm vào thị trường với một tiêu chuẩn hợp lý và giá cả phải chăng.



Thị trường nhà ở hiện nay đang trong giai đoạn tiêu thụ chậm, nhiều dự án đang thi công và tìm cách để đưa vào thị trường khoảng 50,000 đơn vị chưa bán được và khoảng 65,000 đơn vị khác sẽ được đưa ra thị trường trong năm 2011. Nhiều dự án nằm cùng địa điểm, cùng hạng mức và đơn vị kinh doanh và đang cạnh tranh cùng mức giá; vì vậy, những người mua tiềm năng có nhiều sự lựa chọn và có thể đưa ra yêu cầu để đảm bảo một thỏa thuận tốt, tương tự như thị trường cho thuê văn phòng hiện tại.

Theo Chính phủ, hiện đang thiếu nhà ở trên khắp cả nước, nhiều nhà đầu tư đã định vị mình trong phân khúc tầm cao và trung của thị trường nơi mà người mua khan hiếm, mặc dù hoạt động của thị trường phân khúc thấp vẫn đang diễn ra nhộn nhịp.

Thị trường nhà ở sẽ bắt đầu chứng kiến một sự thay đổi liên quan đến việc cung cấp nhà ở với giá cả phải chăng theo định hướng của Chính phủ và chính sách ưu đãi thuế để hỗ trợ các nhà đầu tư của phân khúc này trong nhận thức muộn màng rằng đây chính là nơi thị trường nên bắt đầu.

Nhà ở giá thấp không đồng nghĩa với việc giảm chất lượng trong việc thiết kế, xây dựng, hoàn thiện hoặc quản lý và các nhà đầu tư đang bước vào phân khúc thị trường này sẽ tiến hành khảo sát như An Cu, để áp dụng những điểm tốt và cải thiện những điểm xấu khi thực hiện dự án của họ.

Miễn tiền sử dụng đất và thuê đất chỉ là một trong những ưu đãi hiện có, hỗ trợ việc giữ cho chi phí phát triển thấp, các lựa chọn khác có thể sẽ được cung cấp như đậu xe trên các tầng cao hoặc một phần các đơn vị cũng sẽ giúp giảm chi phí phát triển. Có thể có một phân đoạn trong phân khúc này dựa trên kích thước đơn vị. Ví dụ 45-55 m², 65-75 m² hoặc 85-95m², vì vậy việc tạo ra những mức giá khác nhau có thể tạo ra một quang phổ lớn hơn của những khách hàng tiềm năng bên trong nhóm khách hàng mục tiêu này. Các tổ chức tài chính có thể liên kết với nhà đầu tư và đưa ra các khoản vay dài hạn một cách linh hoạt trong thanh toán.



Hiện tại, có quá nhiều dự án nhà ở được định vị trong khung “sang trọng đẳng cấp” với sự sụt giảm doanh số bán hàng; có một lượng tồn kho những đơn vị nhà ở cạnh tranh cho cùng khách hàng với sản phẩm tương tự nhau. Nhà đầu tư có thể khác biệt hóa sản phẩm của họ bằng cách nhận diện những điểm bán hàng độc đáo, đưa ra những ưu đãi, thể hiện rõ nghĩa vụ quản lý và chi phí và đưa ra những khoản vay sáng tạo thì sẽ được lợi thế trong thị trường đầy cạnh tranh.

Khi con lắc của việc đầu tư nhà ở chuyển hướng về phân khúc nhà ở giá rẻ, tình hình tương tự có thể xảy ra với tình trạng cung vượt quá cầu và không có sự khác biệt trong sản phẩm. Thử thách của nhà đầu tư là có được “sản phẩm giá phải chăng” và đưa ra đề nghị “đáng đồng tiền”, áp dụng câu thần chú này sẽ tạo ra thuật ngữ tiếp thị mới “chất lượng với giá cả phải chăng”.

KHU VỰC VĂN PHÒNG

Toàn cảnh

Do các ngày nghỉ lễ khác nhau và hiện trạng thừa cung trong thị trường, Quý 1/2011 chỉ có thể được mô tả như là không có biến cố. Mức lấp đầy không gian trống thấp, ít hơn 50,000 m², và chi phí thuê đã giảm từ 3-5% trên tất cả các mức để thu hút người thuê tiềm năng.

Tuy nhiên hiện có sự gia tăng đáng kể về nhu cầu thuê văn phòng mới ngay trước và sau Tết nhưng với tình hình kinh tế hiện tại đang thịnh hành và không chắc chắn gây ra bởi các sự kiện toàn cầu, tình hình chung của người thuê sẽ có thể trì hoãn thực hiện cho tới khi có sự chuyển biến đáng kể trong môi trường kinh doanh.

Dự án tiêu điểm: REE Tower

Chủ thuê và nhà đầu tư đang áp dụng chiến thuật mới để thu hút kinh doanh. Thay đổi hợp đồng có lợi cho người thuê, những khoảng thời gian giảm giá hấp dẫn và những đề nghị khác được áp dụng để lôi kéo người thuê tiềm năng trong những năm gần đây và đã có sự thay đổi đáng kể từ “thị trường của người chủ” sang “thị trường của người thuê”.

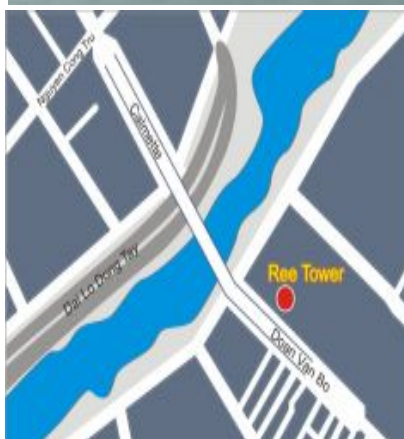
Tuy nhiên, do tình hình thừa cung các nhà đầu tư đang chuyển sang tập trung vào việc cung cấp cho thị trường hiện tại và lên kế hoạch phát triển với những người sử dụng văn phòng và những người thuê đã biết trước, cố gắng xác định các khu vực có thể sẽ có nhu cầu trong tương lai nhưng chưa được nhận thức đầy đủ.

Các tòa nhà nằm trong khu vực trung tâm đã có giá thuê cao do chi phí và nhu cầu tăng lên. Người thuê muốn chuyển đến khu trung tâm thường phải thỏa hiệp mong muốn của họ khi họ cố gắng cân bằng giữa vị trí, chi phí và chất lượng.

Công ty REE, nhà phát triển tiên phong, nằm phía sau tòa nhà E.Town trên đường Cộng Hòa, Quận Tân Bình như là một phản hồi cho mong muốn của người thuê, đã đi đầu và phát triển một tòa nhà văn phòng chất lượng cao ngay trong Quận 4 cung cấp tất cả các trang thiết bị và dịch vụ được mong đợi, cách khu vực trung tâm 5 phút với mức chi phí hiệu quả.

REE Tower được hoàn thành vào tháng 6/2011 với giá thuê cạnh tranh 18 USD/m², phí dịch vụ 4.50 USD/m² cộng 10% VAT cho các đơn vị thuê từ 75m² trở lên.

Để biết thêm thông tin: www.colliersid.com/2143



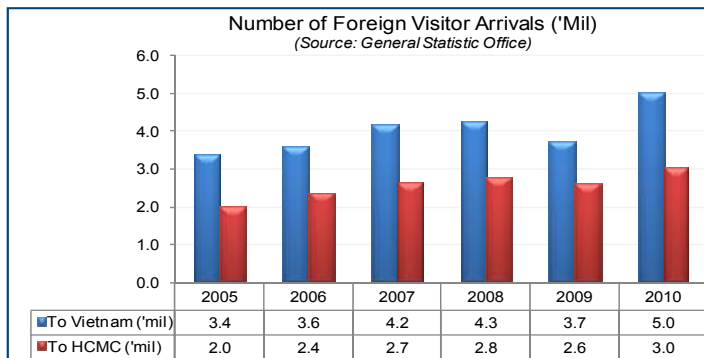
REE Tower nằm trên đường Đoàn Văn Bơ, vừa qua cầu Calmette, cách Quận 1 chỉ vài phút. Tòa nhà 20 tầng bao gồm 17,000 m² diện tích sàn với diện tích trung bình mỗi tầng là 870m².

KHU VỰC KHÁCH SẠN

Khách du lịch đến

Theo Văn phòng Thống kê Chính Phủ Việt Nam (GSO) trong Quý 1/2011, lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt mức 1.51 triệu, tăng 11.9% so với cùng kỳ năm ngoái, khách du lịch đến tăng 5% với 897,000 du khách, doanh nhân giảm xuống 6.2% với 249.999 người và số người đến thăm thân nhân tăng lên 59.7%. Du khách từ những quốc gia sau tăng đáng kể so với cùng kỳ năm ngoái, Trung Quốc đã tăng 26.4%, Hàn Quốc tăng 8,2%, Nhật Bản tăng 23%, Mỹ tăng 4.6%, Đài Loan tăng 2.2%, Úc tăng 7.3% và Cambodia tăng 31.5%. Mức phòng bán được ở tất cả các hạng trong Quý 1/2011 xấp xỉ trên trung bình 80%.

(Nguồn: Văn phòng Thống kê Chính phủ)



Sự gia tăng quan trọng nhất trong du lịch là mảng thăm người thân, chiếm 59.7% của tổng số du khách đến Việt Nam trong Quý 1/2011. Với sự tăng trưởng của ngành du lịch trong năm 2010 và trong quý đầu tiên, Việt Nam cần phải cải thiện môi trường an toàn, sự đa dạng trong sản phẩm du lịch và cơ sở hạ tầng trong tương lai để duy trì sự tăng trưởng.

Các Khách sạn Việt Nam tiếp tục nhận được các giải thưởng toàn cầu

Tạp chí Travel & Leisure đã công bố danh sách các khách sạn tốt nhất trên thế giới về giá trị khách sạn tốt nhất cho khách hàng, trong đó, các khách sạn Caravell, Sofitel, Legend, Metropole Hanoi và Hilton Hanoi Opera đã được ghi nhận. Khách sạn Metropole được nằm trong danh sách vàng của Tạp chí Conde Nast Traveler và được nằm trong danh sách của hơn 20 khách sạn nổi tiếng được đánh giá trong năm 2010.

Trong tháng 3/2011, Khách sạn Sheraton Nha Trang được nằm trong danh sách 20 resort biển có giá tốt nhất và là resort duy nhất tại Việt Nam được bình chọn bởi Tạp chí Travel & Leisure. Hơn nữa, Thành phố Nha Trang cũng được nằm trong danh sách một trong 10 khu nghỉ dưỡng trên biển tốt nhất để đi du lịch trong tháng 12, theo trang Expedia, một trong những Hãng lữ hành tốt nhất trên thế giới.

CÔNG TY VIỆT NAM MUA KHU KHÁCH SẠN & NGHỈ MÁT VICTORIA

Công ty cổ phần Du lịch Thiên Minh đã mua 5 khu khách sạn & nghỉ mát Victoria tại Việt Nam với giá trị trên 45 triệu USD.

EEM Victoria (HK) Limited là một chi nhánh của công ty cổ phần điện lực tại Pháp tên Electricite et Eaux de Madagascar SA (EEM), kinh doanh khách sạn tại Pháp và Cambodia với thương hiệu khu khách sạn & nghỉ mát Victoria, thông qua chi nhánh EEM Victoria và Victoria Angkor.

Giao dịch được hoàn thành hồi tháng trước tại Hồng Kong, tuy nhiên, các khách sạn sẽ vẫn được hoạt động dưới tên Công ty quản lý Khách sạn Victoria Việt Nam trong thời gian ngắn.

Giám đốc điều hành của công ty, ông Trần Trọng Kiên chỉ ra “cả 2 đối tượng khách giải trí và khách hàng doanh nghiệp đã rất thích các khách sạn của Victoria trong 10 năm qua. Tên thương hiệu là phù hợp với kế hoạch phát triển tại Việt Nam của chúng tôi và trong từng khu vực trọng điểm và các địa điểm mới trên toàn Châu Á”.

(Nguồn: The Saigon Times Daily)

Kiến trúc “ping pong” sáng tạo

Một khách sạn cao 150m theo hình dáng của một cây vợt bóng bàn sẽ được xây dựng tại Thành phố Huainan. Khách sạn nằm trong khu công viên Olympic với diện tích trên 67 ha, phần trên cùng được thiết kế để tham quan, phần



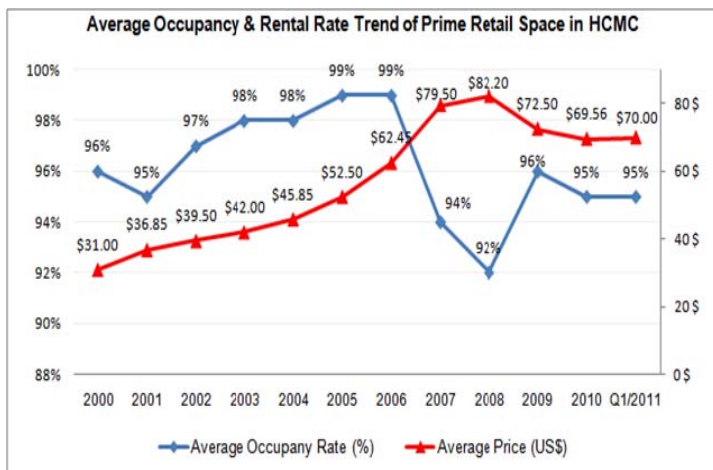
giữa dành cho phòng khách và phần thấp hơn giành để hội họp

KHU VỰC BÁN LẺ

Người dân TPHCM chi tiêu cho thức ăn nhiều hơn nghỉ dưỡng

Theo một cuộc khảo sát người tiêu dùng của Báo Sài Gòn Tiếp Thị, người dân TPHCM chi tiêu cho thức ăn nhiều hơn so với nghỉ dưỡng nếu so sánh với các nước phát triển. Theo bản khảo sát, 34.3% chi tiêu hộ gia đình cho các cửa hàng tạp hóa, gần gấp đôi so với đối tác của họ chỉ chi tiêu từ 15% đến 20%. Bản khảo sát cũng xác định rằng trung bình 30% sẽ dùng để tiết kiệm hoặc đầu tư và 40% dùng cho giáo dục, chỉ 3% dùng cho các hoạt động giải trí.

Chi phí bán lẻ đã giảm từ 30% trong năm 2008 xuống còn 20% trong năm 2010 và người tiêu dùng mua nhiều lương thực thực phẩm hơn, theo Saigon Coop, tỉ lệ giữa nhóm hàng phi – thực phẩm và thực phẩm là 56:44% trong năm 2008, 44:56% trong năm 2009 và 43:57% trong năm 2010, rõ ràng dưới áp lực của lạm phát, người tiêu dùng sẽ thay đổi chi tiêu cho các mặt hàng thiết yếu và giảm trong các mặt hàng xa xỉ.

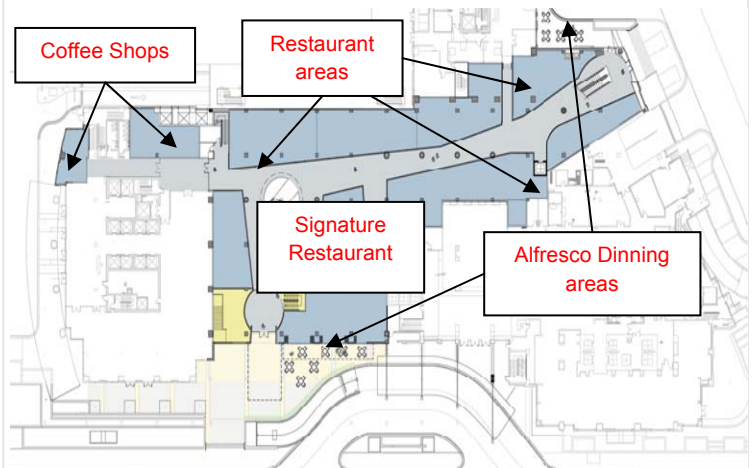


(Nguồn: Colliers International)

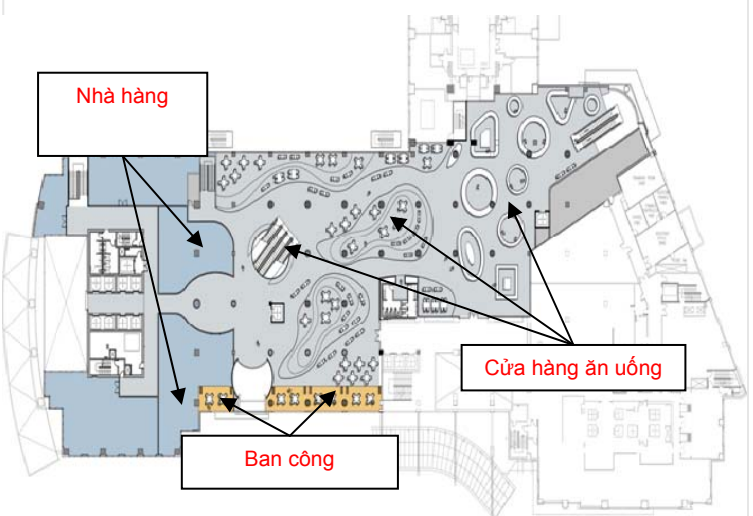
Mô hình Ẩm thực mới tại Kumho Asiana Plaza

Kumho đã công bố một mô hình Ẩm thực mới cho khu vực bán lẻ của Asiana Plaza. Khu vực mới sẽ được xem như là “Điểm kết nối” và sẽ cung cấp một khu vực bán lẻ đa dạng và khác nhau về Ẩm thực. Khu vực Ẩm thực sẽ đặt tại tầng trệt, lầu 1 và khu vực Vườn trên mái và phục vụ các món ăn của Hàn Quốc, Nhật Bản, Việt Nam, Thái Lan và khu vực nhà hàng điểm nhấn sẽ do Bobby Chin thực hiện. Khu vườn trên mái sẽ đem đến một quầy bar với một khu vực ăn tối trên mặt sàn bằng gỗ.

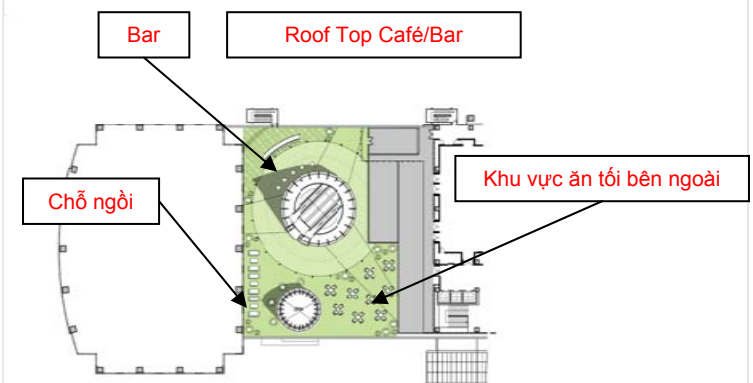
Tầng trệt



Tầng 1



Hàng hiên trên sân thượng



Mô hình Ẩm thực sẽ bao gồm các cửa hàng thức ăn nhanh, cửa hàng cà phê, khu vực ăn uống cung cấp nhiều món ăn trên thế giới và khu vực ăn tối sang trọng đáp ứng đa dạng nhu cầu và dự kiến sẽ khai trương trong tháng 9/2011.

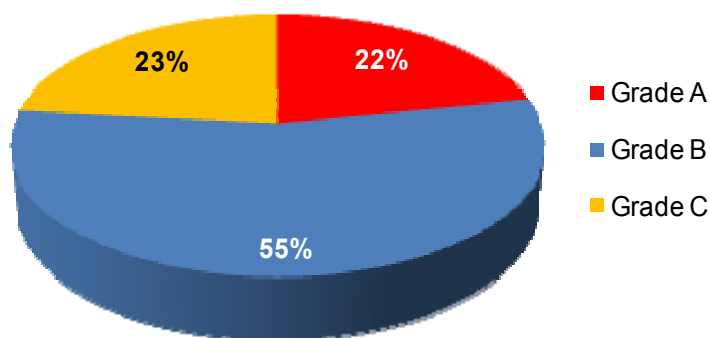
Để biết thêm thông tin xin liên hệ: Mr. Dong—dong.nguyen@colliers.com

KHU VỰC CĂN HỘ CHO THUÊ

Nguồn cung căn hộ dịch vụ

Có khoảng 63 tòa nhà căn hộ dịch vụ với hơn 3.400 đơn vị từ Mức A đến C, trong đó mức A đạt 22% thị phần với 658 căn hộ, mức B đạt 55% với 1,820 căn hộ và mức C 23% với 975 căn hộ. Phần lớn các căn hộ dịch vụ được đặt tại Quận 1 và 3, tuy nhiên, các căn hộ dịch vụ chuyên nghiệp hiện nay còn xuất hiện tại các khu vực ngoại thành như Quận 2, 7 và 9.

Market Share by Grade, Q1 2010



(Nguồn: Colliers International Vietnam)

Giá cho thuê và Mức độ cho thuê

Căn hộ dịch vụ hạng A đã thể hiện rất tốt trong Quý 1/2011. Vì không có căn hộ dịch vụ hạng A dự kiến đưa ra thị trường đến cuối năm 2012 cùng với dòng vốn FDI mới đăng ký vào Việt Nam trong Quý 1/2011 cũng rất khả thi, đã đăng ký 2.37 tỉ USD, tỉ lệ phòng bán được dự kiến vẫn cao. Tuy nhiên, giá cho thuê đã giảm từ 10-20% so với quý trước do gia hạn hợp đồng thuê trong quý đầu

Grades	Occupancy Rate (%)	Rental Rate (%)
A	85%-95%	\$25-\$35
B	75%-80%	\$20-\$25
C	70%-75%	\$16-\$18

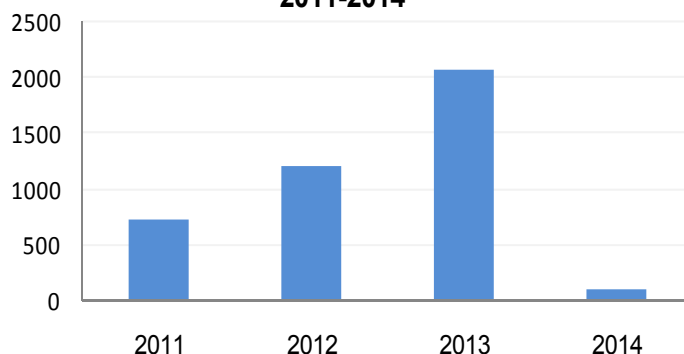
Source: Colliers International

của năm 2011, áp lực cũng xảy ra cho chủ đầu tư căn hộ dịch vụ khi khách hàng chuyển sang thuê những cao ốc căn hộ vừa mới hoàn thành và chủ đầu tư của những cao ốc đó cũng mong muốn cho thuê những căn hộ của mình.

Nguồn cung mới trong năm 2011

Trong năm 2011, nguồn cung mới sẽ đến từ các nhà đầu tư như Saigon Residence với 16 căn hộ, Crescent Residence 2 với 71 căn hộ, Morning Sun 2 với 60 căn, The Vista với 100 căn, Green Thảo Điền với 19 phòng và An Phú Plaza với 50 phòng.

Future Serviced Apartments Supply 2011-2014



(Source: Colliers International)

Triển vọng thị trường

Thị trường căn hộ dịch vụ hiện nay vẫn trong giai đoạn tỉ lệ công suất bán cao trên tất cả các hạng, thị trường hạng A đặc biệt thể hiện rất tốt. Tuy nhiên, giá thuê vẫn còn ổn định do áp lực từ sức mua để những nhà đầu tư căn hộ đưa ra những lựa chọn thay thế khi họ cung cấp dịch vụ tương đương với giá thuê thấp hơn.

Động đất và sóng thần tại Nhật Bản hiện vẫn có nguy cơ xảy ra và các công ty mới của Nhật phải đặt trụ sở hoặc mở rộng việc kinh doanh của họ tại Việt Nam do sự không chắc chắn của tác động môi trường và kinh tế, cùng với nhu cầu cắt giảm tiêu thụ điện của Nhật Bản, do đó làm cản trở sản xuất công nghiệp của Nhật Bản, ảnh hưởng đặc biệt đến các công ty điện tử và sản xuất xe, nếu chuyện này xảy ra, nhu cầu sử dụng căn hộ dịch vụ sẽ phát triển.

So sánh chi phí xây dựng của Turner and Townsend từ cuối năm 2009 đến Quý 1/2011 theo đô la Mỹ

Những điểm nổi bật

- Các yếu tố lạm phát gây tăng chi phí xây dựng, chi phí nguyên vật liệu và nhân công.
- Vào đầu tháng 2, Chính phủ điều chỉnh tỉ giá từ 19,500VND/1USD thành 20,880 VND/1USD.
- Giá Thép đã tăng từ 10% đến 15%/ tấn sau Tết Âm lịch. Đây là lần điều chỉnh tăng thứ 2 trong vòng 3 tháng.
- Chi phí xây dựng ở Việt Nam đã tăng 8% kể từ giữa năm 2010.
- Chi phí nhân công đã tăng 53% nếu so với giữa năm 2010.

Turner & Townsend là tổ chức tư vấn dịch vụ chuyên nghiệp toàn cầu về đầu tư, sở hữu và kinh doanh tài sản với 2,400 nhân viên ở 59 văn phòng trên toàn thế giới. Ở Việt Nam có 2 văn phòng tại Hà Nội và Tp. HCM và chúng tôi được hỗ trợ bởi một mạng lưới gồm 9 văn phòng và 250 nhân viên với tập hợp chuyên môn và kinh nghiệm phong phú của khu vực Châu Á.

Nhà ở	(USD)	End 2009	Mid 2010	Q1 2011
Nhà riêng lẻ theo tiêu chuẩn vừa		568	589	600
Nhà riêng lẻ uy tín		619	638	650
Khối nhà theo tiêu chuẩn vừa		464	491	500
Căn hộ riêng biệt mật độ trung bình		619	638	650
Căn hộ cao tầng		723	736	750
Căn hộ cho người cao tuổi/giá thấp		464	491	500
Thương mại				
Văn phòng– Công viên văn phòng		568	589	600
Văn phòng tại các quận trung tâm-20 tầng, trung cấp		723	736	750
Văn phòng tại các quận trung tâm– cao cấp		826	834	840
Nhà kho				
Nhà kho/ đơn vị nhà máy– cơ bản		361	393	400
Trung tâm kho lớn		361	393	400
Nhà máy/ Phòng thí nghiệm công nghệ cao		671	687	700
Bán lẻ				
Trung tâm mua sắm lớn		619	638	650
Khu dân cư có siêu thị		464	491	500
Phòng trưng bày xe cao cấp		516	540	550
Khách sạn				
3 sao		1,135	1,178	1,200
Cao cấp 5 sao		1,548	1,570	1,580
Kiểu khu nghỉ mát		826	883	900
Bệnh viện				
Trung tâm phục vụ ban ngày		516	589	620
Bệnh viện khu vực		1,238	1,227	1,230
Bệnh viện đa khoa		1,238	1,227	1,230
Trường học				
Tiểu học và Trung học		464	491	500
Đại học		568	589	600
Bãi đậu xe				
Nhiều tầng trên mặt đất		568	589	600
Nhiều tầng dưới mặt đất		619	638	700
Sân bay				
Nhà ga sân bay		2,064	2,159	2,160

Colliers International luôn có mặt để hỗ trợ khách hàng từ lúc khởi đầu cho đến khi đạt được hiệu quả nhất trong lĩnh vực bất động sản.

Colliers International tư vấn và cung cấp các giải pháp giúp khách hàng phát triển đến đỉnh cao.



“THÚC ĐẨY THÀNH CÔNG”

Colliers International cung cấp các dịch vụ bất động sản BĐS đa dạng.

- **Nghiên cứu**

- > Nghiên cứu thị trường trên các lĩnh vực BĐS và trên mọi địa điểm.
- > Các báo cáo khả thi giúp khách hàng xác định được các chỉ số NPV, IRR và phương thức sử dụng tốt và hiệu quả nhất.

- **Tư vấn và Thẩm định**

- > Thẩm định các dự án, đất đai và tài sản hiện có.
- > Tư vấn phát triển các đơn vị diện tích, tiến độ và giá bán.

- **Dịch vụ văn phòng**

- > Đại diện khách thuê
- > Đại diện chủ đầu tư

- **Dịch vụ Bán và cho thuê căn hộ**

- **Dịch vụ bán lẻ**

- **Tư vấn đầu tư**

- **Dịch vụ quản lý bất động sản**

- **Tư vấn doanh nghiệp**

Colliers International cung cấp một dịch vụ tổng hợp đáp ứng từng nhu cầu riêng biệt của khách hàng trong lĩnh vực phát triển, đầu tư, bán hàng, tiếp thị và quản lý bất động sản.

480 văn phòng tại 61 quốc gia trên 6 châu lục

Mỹ: 135

Canada: 39

Mỹ Latin: 17

Châu Á– Thái Bình Dương: 194

EMEA: 95

- \$1.6 tỉ lợi nhuận hàng năm
- 672.9 triệu m2 đang được quản lý
- Trên 10,000 chuyên viên

Vietnam

HCMC

Bitexco Building, 7th Fl, 19-25

Nguyen Hue, District 1, HCMC, VN

Tel: + 84 8 3821 8777

Fax: + 84 8 3827 5667

Email: peter.dinning@colliers.com

Hanoi

Vinaplast & Tai Tam Building, 9th Fl, 39
Ngo Quyen St, Hoan Kiem District, Hanoi, VN

Tel: 84 4 2220 5888

Fax: 84 4 2220 1133

Email: quan.do@colliers.com



NAIM KHAN-TURK

Director - Research

Bitexco Building, 7th Fl, 19-25

Nguyen Hue, District 1, HCMC, VN

TEL + 84 8 3821 8777

FAX + 84 8 3827 5667

naim.khan@colliers.com

Tài liệu/ email này được chuẩn bị bởi Colliers International cho mục đích quảng cáo



Accelerating success.