

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ

Tổng quan

Cuộc chiến chống lạm phát của Chính phủ đang đặt áp lực lớn nhất lên các công ty bất động sản, giảm bớt phát triển mới khi tín dụng bị thắt chặt một cách đáng kể. Điều này dẫn đến hiệu ứng xúc tác thúc đẩy các hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản. Các ngành công nghiệp và du lịch được hưởng lợi từ sự mất giá tiền Đồng mang lại hàng xuất khẩu rẻ hơn và Việt Nam trở thành một điểm du lịch ngày càng thu hút du khách.

5,6 tỷ USD, bằng 56,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, vốn đăng ký mới của 455 dự án được cấp phép đã đạt 4,3 tỷ USD (giảm 49,9% vốn), đăng ký bổ sung vốn của 132 dự án được cấp phép từ các năm trước là 1,2 tỷ USD. FDI thực hiện trong 6 tháng đầu năm ước tính đạt 5,3 tỷ USD, giảm 1,9% so với năm ngoái. Ngành sản xuất đăng ký 3,3 tỷ USD, trong đó có 2,6 tỷ USD vốn đăng ký mới và 666,5 triệu USD vốn bổ sung, xây dựng đạt 474,8 triệu USD, trong đó có 333,2 triệu USD vốn đăng ký mới; 141,6 triệu USD vốn bổ sung; cấp nước, quản lý và xử lý chất thải thu được 322,7 triệu USD.

GDP

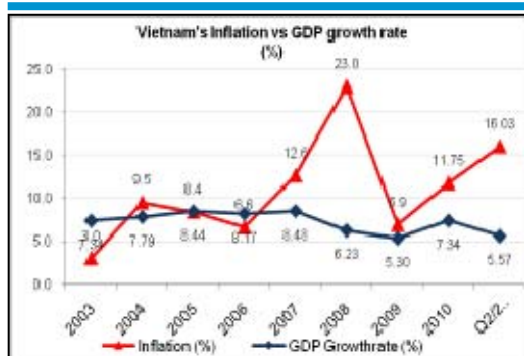
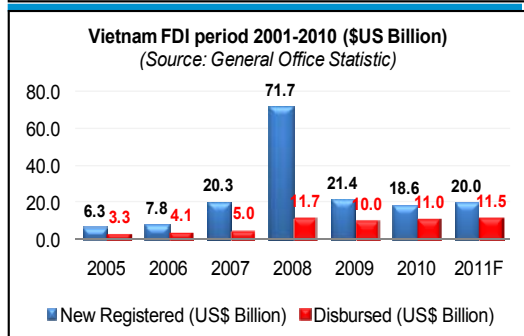
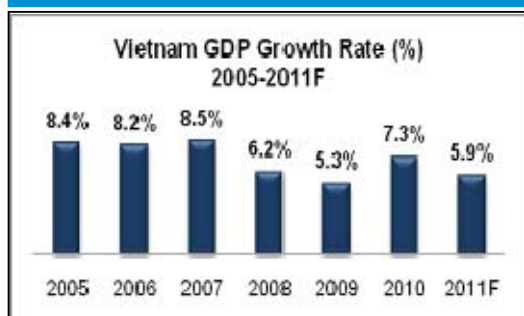
GDP trong nửa đầu năm 2011 tăng 5,57% so với cùng kỳ năm 2010. Trong Q1 đã tăng 5,43% và Q2 tăng 5,67% tương ứng. Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,08%, công nghiệp và xây dựng tăng 6,49% và dịch vụ tăng 6,12%.

FDI

Việc thu hút FDI trong 6 tháng nửa đầu năm 2011 đạt

CPI

CPI trong tháng 6 tăng 13,29% so với cuối năm 2010 và tăng 20,82% so với cùng kỳ năm 2010. Chỉ số CPI trung bình trong 6 tháng đầu năm là 16,03%, mặc dù sự gia tăng trong tháng 6 chỉ ở mức



TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ



1,09%, mức tăng thấp nhất trong năm nay, kể từ khi Chính phủ bắt đầu những biện pháp thắt chặt tín dụng để kiểm soát áp lực lạm phát.

Doanh số bán lẻ hàng tiêu dùng và dịch vụ

Theo dự kiến, tổng doanh số bán lẻ hàng tiêu dùng và dịch vụ trong sáu tháng tăng 22,6% so với cùng kỳ năm 2010, nếu các yếu tố lạm phát đã được loại trừ, sự tăng trưởng đạt được 5,7%. Trong tổng số, ngành thương mại tăng 23,2%; ăn uống và khách sạn tăng 19,6%; dịch vụ tăng 22,3% và du lịch tăng 19,1%.

Nhập khẩu

Kim ngạch nhập khẩu của tháng 6 ước đạt 8,2 tỉ USD, giảm 5,2% từ tháng 5/2011, tuy nhiên, tăng 16% so với cùng kỳ năm ngoái. Kim ngạch nhập khẩu đạt 49 tỉ USD, tăng 25,8% so với năm ngoái, trong đó khu vực trong nước đạt 27,6 tỉ USD, tăng 22,9% và khu vực FDI đạt 21,4 tỉ USD, tăng 29,7%.

Việc tăng giá một số mặt hàng nhập khẩu gia tăng, trong đó, cotton tăng 106,8%, xăng dầu tăng 43,8%, sợi dệt tăng 38,5%, lúa mỳ tăng 40,6%, khí đốt tăng 21,6% và sản phẩm nhựa tăng 18,8%. Nếu các yếu tố lạm phát đã được loại trừ, kim ngạch nhập khẩu trong 6 tháng tăng 15,1%.

Cơ cấu nhập khẩu cũng có sự thay đổi so với năm trước, trong đó, tỷ trọng hàng tiêu dùng tăng từ 7,2% đến 8,2%, trong khi tỷ lệ phương tiện sản xuất giảm xuống

từ 92,2% đến 91,3%.

Xuất khẩu

Kim ngạch xuất khẩu của tháng 6 ước đạt 7,8 tỉ USD, tăng 7,8% từ tháng 5/2011 và 23,4% so với cùng kỳ năm 2010. Kim ngạch xuất khẩu trong 6 tháng đầu năm đạt 42,3 tỉ USD, tăng 30,3% so với cùng kỳ năm 2010, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt được 19,4 tỉ USD, tăng 29,4%; khu vực FDI (kể cả dầu thô) đạt 22,9 tỉ USD, tăng 31,1%. Nếu việc tái xuất khẩu vàng đã được loại trừ, trong 6 tháng kim ngạch xuất khẩu tăng 33,2% so với cùng kỳ năm trước. Việc tăng kim ngạch xuất khẩu 1 phần là do sự gia tăng trọng lượng hàng hoá nhất định và cũng tăng giá hàng hóa, ví dụ như hạt tiêu tăng 72,2%, cao su tăng 62%, cà phê tăng 57,3%; hạt điều tăng 42,3% và dầu thô tăng 41%, xăng dầu tăng 38%, sản và sản phẩm sản tăng 33%; thép tăng 19%. Nếu các yếu tố lạm phát đã được loại trừ, kim ngạch xuất khẩu trong 6 tháng đầu năm tăng 14,7%. Hoa Kỳ vẫn là thị trường lớn nhất của xuất khẩu Việt Nam, bao gồm 7,6 tỉ USD, tăng 21,3% so với năm ngoái; theo sau là EU với 7,4 tỉ USD, tăng 49,1%, ASEAN với 6,1 tỉ USD, tăng 16,6%, Nhật Bản với 4,6 USD tỷ, tăng 32,4% và Trung Quốc với 4,5 tỷ USD, tăng 56,6%.

Cán cân thương mại

Thâm hụt thương mại của tháng 6 đạt 400 triệu USD, bằng 5,1% kim ngạch xuất khẩu, giảm so với những tháng trước đó, chủ yếu do tái xuất khẩu vàng. Nếu yếu tố đó

"Economy is the method by which we prepare today to afford the improvements of tomorrow"

Calvin Coolidge - US President, 1872-1933

"Inflation is when you pay fifteen dollars for the ten-dollar haircut you used to get for five dollars when you had hair."

Sam Ewing - Writer

"Economics is a subject that does not greatly respect one's wishes"

Nikita Krushchev - First secretary of the Communist Party of the Soviet Union, 1894-1971

TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ



được loại trừ, thâm hụt thương mại được ước tính khoảng 1 tỷ USD. Thâm hụt thương mại trong 6 tháng đầu năm ước đạt 66,65 tỷ USD, bằng 15,7% kim ngạch xuất khẩu. Nếu vàng được loại trừ, con số này là 7,5 tỷ USD, bằng 18,1% kim ngạch xuất khẩu.

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IPI)

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IPI) của tháng 6 tăng 4,6% từ tháng 5/2011 và tăng 12,7% so với cùng kỳ năm 2010. Trong 6 tháng, IPI của toàn ngành tăng 9,7% (cao hơn 8% trong nửa đầu năm 2010), trong đó khai thác mỏ và khai thác đá tăng 2,8%; ngành sản xuất tăng 12,7%, ngành sản xuất điện, khí đốt và nước tăng 10,3%.

Các sản phẩm công nghiệp đạt IPI cao hơn so với cùng kỳ năm ngoái là đường tăng 43,5%; sản phẩm kim loại đúc sẵn tăng 38,1%; đồ sành sứ dễ cháy (không bao gồm vật liệu sử dụng trong xây dựng) tăng 35,3%; đồ uống không cồn tăng 35%, gạch xây dựng, ngói và đồ sành sứ dễ cháy tăng 24,2%; nguyên liệu bột tăng 23,8%; giấy gấp nếp và bao bì tăng 18,3%; phân bón và hợp chất nitric tăng 17%; thép tăng 16,4%; quần áo (trừ quần áo da) tăng 16,1%; bia tăng 15,7%; bơ và sữa tăng 15,1%; sợi và vải tăng 15%, xi măng tăng 14,7%.

Các chỉ số tiêu thụ sản phẩm chế biến và sản xuất trong 5 tháng đầu năm nay tăng 17,5% so với cùng kỳ năm 2010. Các sản phẩm có chỉ số cao hơn là sản phẩm kim loại đúc

sẵn tăng 80,4 %, đường tăng 49,8 %, gạch xây dựng, ngói và đồ sành sứ dễ cháy tăng 45,6%; đồ uống không cồn tăng 29,9%; đồ sành sứ dễ cháy (không bao gồm vật liệu sử dụng trong xây dựng) tăng 27,2%. Các sản phẩm có chỉ số thấp là sợi và vải giảm 10,3%; thép giảm 9,8%; thức ăn gia súc giảm 8,8%; bia giảm 6,2%; bột giấy, giấy và bì giảm 4,5% và các loại dược phẩm giảm 0,6%.

Số lượng du khách

Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong 6 tháng đầu năm ước tính đạt 2.965.800 tăng 18,1 % so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch là 1.773.400, tăng 11,2 %; cho mục đích kinh doanh 493.300 giảm 1,7 %; thăm thân nhân 512.900 tăng 77,6 %. Du khách đến Việt Nam từ Trung Quốc tăng 51,5 %; Hàn Quốc tăng 3,7 %; Hoa Kỳ tăng 3,4 %; Nhật Bản tăng 11,7 %; Campuchia tăng 77,4 %, Đài Loan tăng 8 %, Úc tăng 6,2 %; Malaysia tăng 77,4 %; Pháp tăng 8,5 % và Singapore tăng 7,8 %.

"Có rất nhiều người tiêu xài những đồng tiền họ không làm ra, để mua những vật họ không cần, để gây ấn tượng với những người họ không thích."

Will Smith - Tác giả, Diễn viên, Ca sĩ và Nhà sản xuất người Mỹ - 1968 đến nay

"Nền kinh tế phụ thuộc nhiều vào những nhà kinh tế giống như thời tiết phụ thuộc vào những người dự báo thời tiết."

Ngạn ngữ

"Hãy hình dung những người bỏ ra 2USD để mua 1 chai nước Evian? Thử đánh vắn từ Evian ngược lại xem."

George Carlin - 12/5/1937 - 22/6/2008 - Diễn viên hài, Nhà phê bình xã hội, diễn viên và tác giả người Mỹ

SỰ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG



Chủ đầu tư phải trả cho cơ sở hạ tầng

Các công ty tham gia vào dự án nhà ở tại Quận 2 đang thiết lập một khoản kinh phí mới phải trả khi xây dựng nhà cao tầng bởi chính quyền quận đang cân nhắc một kế hoạch gây quỹ cho việc triển cơ sở hạ tầng.

Động thái này xuất hiện khi quận đã nhìn thấy rất nhiều dự án nhà phố và biệt thự đang được thay đổi để thích ứng với các tòa nhà cao tầng.

Điều này dẫn đến áp lực đặt lên trên hệ thống cơ sở hạ tầng khi mật độ dân số tăng lên.

Để giải quyết với vấn đề này, Ủy ban nhân dân Quận 2 đang xem xét một chương trình thí điểm đòi hỏi các chủ đầu tư bất động sản phải chịu trách nhiệm về tài chính cho việc phát triển cơ sở hạ tầng.

Cầu Sài Gòn đang được sửa chữa và một cầu mới liền kề đang được xây dựng

Cầu Sài Gòn sau 50 năm sử dụng đang trải qua một cuộc đại tu lớn sau khi lỗ hổng, vết nứt, dầm bê tông bị hư hỏng và gầm cầu và những bu lông bị rỉ sét được phát hiện sau khi thanh tra, cây cầu sẽ được nâng cấp và diện tích bề mặt sẽ được tái lắp đặt và dự kiến được hoàn thành trong 6 tháng với chi phí ước tính 3,2 triệu USD do công ty Freyssinet VN thực hiện.

UBND thành phố đã đồng ý để xây dựng một cây cầu thứ hai tiếp giáp với cầu hiện có, hiện đang có 3 công ty địa phương tham gia đấu thầu cho hợp đồng, mặc dù chưa có quyết định cuối cùng và chưa có nhà thầu nào được chỉ định.

Đường phố tại Quận 1 và 3 với những dự án dưới lòng đất

Ủy ban nhân dân đã chấp thuận trên nguyên tắc kế hoạch điện và cáp thông tin liên ngầm. Khoảng 2.240 km đường đây sẽ biến mất khỏi tầm nhìn tại 337 con đường với chi phí là 10 nghìn tỷ VNĐ (476.000.000 USD) trong 2 giai đoạn.

Giai đoạn đầu tiên sẽ triển khai trên những đường phố tại Quận 1 và 3, bao gồm Tôn Đức Thắng, Hai Bà Trưng, Lê Duẩn, Đồng Khởi và xung quanh chợ Bến Thành và công viên 23/9. Để tránh sự bất tiện, công việc sẽ được thực hiện vào ban đêm và Công ty Điện lực TP.HCM sẽ phối hợp với Công ty Viễn thông và các công ty truyền hình cáp để đảm bảo đường phố không phải đào lên nhiều lần.

Khu công nghiệp mới tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam

Khu công nghệ Ascendas Protrade Singapore - Tỉnh Bình Dương

Ascendas là tập đoàn của Singapore, hoạt động trong lĩnh vực phát triển, quản lý và tiếp thị các công viên phần mềm khoa học, khu công nghiệp, những khu vực công nghệ cao, văn phòng và Trung tâm TM. Những dự án tiêu biểu của họ bao gồm Công viên khoa học Singapore, Công viên kỹ thuật quốc tế ở Bangalore, Ấn Độ và Ascendas-Xinsu Suzhou ở Trung Quốc đã liên doanh với Tập đoàn Protrade, một công ty Nhà nước với những lĩnh vực chính như F&B, chăm sóc sức khỏe, giải trí, bất động sản, chế biến gỗ, nội thất, dệt may cùng phát triển khu công nghệ



mới tại 500ha đất ở Bình Dương. Với vị trí tọa lạc cách sân bay Tân Sơn Nhất 35km và cách trung tâm TPHCM 40km sẽ là lợi thế về giao thương, thủ tục hải quan và nhà máy điện có sẵn.

Dự kiến trong giai đoạn 1 sẽ có khoảng 50ha diện tích đi vào hoạt động trong Q1/2012 bao gồm khu liên hợp với những khu đất được xây dựng đầy đủ tiện nghi.

Giá thuê sẽ dao động trong khoảng \$40-\$45/ m2 trong thời hạn thuê 47 năm, tuy nhiên, liên doanh chủ đầu tư sẽ linh hoạt tiếp cận với những công ty chỉ thuê trong thời hạn 3-5 năm với giá trung bình khoảng \$4/m2.

Công ty dự định sẽ cung cấp Ký túc xá cho nhân viên của những công ty trong Khu CN với sức chứa lên đến 5.000 người và một khu vực tiện ích giúp khách thuê giải quyết các vấn đề về giấy phép và thủ tục hành chính.

DNN –Khu công nghiệp Tân Phú - Tỉnh Long An

DNN là một tập đoàn công nghiệp hoạt động trong ngành sản xuất các phụ kiện lắp ráp ô tô xe máy và khuôn định hình, sẽ phát triển Khu công nghiệp DNN Tân Phú tại Long An.

Nằm tại vị trí cách sân bay TSN 35km và cách trung tâm TPHCM 40km, thuận tiện giao thông bằng các tuyến đường sông đến Bến Lức, Long An, cảng Hiệp Phước, TPHCM và đại lộ Xuyên Á, đường quốc lộ N1 và N2 hướng về miền Tây và thông với đường quốc lộ 1A qua con đường 825.



Khu công nghiệp có diện tích 262ha được phát triển trong 2 giai đoạn, giai đoạn 1 bao gồm 105ha với các khu đất từ 0,5ha đến 2ha hoặc những khu vực riêng.

Khu công nghiệp sẽ thu hút hàng loạt các công ty về thiết kế và sản xuất khuôn định hình, máy móc thiết bị, phụ kiện xe máy và ô tô, đồ nội thất, gốm, giấy, vật liệu xây dựng, thực phẩm, quần áo, sản xuất điện tử, sản phẩm nông ngư nghiệp và các ngành không làm ô nhiễm như các khu công nghiệp khác. Những công ty này sẽ được lắp đặt các hệ thống trục thuộc Khu CN tập trung vào nhân tố công nghệ sinh học.

Giá thuê vẫn chưa được xác định, ước tính sẽ rơi vào khoảng \$45/m2 và các chiết khấu cho các khoản CI, VAT và thuế Xuất nhập khẩu theo quy định Nhà nước về các Khu công nghiệp.

GIA TĂNG ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP

Các dự án khu công nghiệp và khu chế xuất kỳ vọng sẽ thu hút được đầu tư gấp 4 lần trong nửa đầu năm nay, theo Ban quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất TPHCM (HEPZA).

HEPZA dự kiến có khoảng 1,352 tỷ đô la tiền đầu tư so với 319,5 triệu đô la năm ngoái, bao gồm 9 dự án đầu tư nước ngoài trị giá 1,023 tỷ đô la và nguồn vốn chi cho 14 dự án hiện tại.

Trong 5 tháng đầu năm nay, đã có 14 khu công nghiệp và khu chế xuất của TP thu hút đầu tư được 1,3 tỷ đô la.

Trung bình khoảng 70% của 1.763 ha diện tích Khu CN và Khu CX có hơn 256.000 nhân viên VN và 2.180 người nước ngoài làm việc.



Nguồn vốn FDI dự kiến đạt khoảng 1,18 tỷ đô la so với 94 triệu đô la cùng kỳ năm ngoái.

Các công ty từ Singapore, Hàn Quốc, Nhật Bản, Mỹ, Hà Lan và Malaysia nằm trong số những công ty đầu tư vào lĩnh vực công nghệ cao, bao bì, nhựa, máy móc và các khu vực khác.

Theo con số lũy tiến, Singapore dẫn đầu với 1,08 tỷ đô la đầu tư vào Khu CN & Khu CX, tiếp đến là Nhật Bản với 833 triệu đô la, Đài Loan 468 triệu đô la và Hàn Quốc với 179 triệu đô la.

TUYỂN CÔNG NHÂN - HÃY ĐĂNG KÝ

Những doanh nghiệp FDI và nội địa trong Khu CN và Khu CX đang có nhu cầu tuyển khoảng 100.000 công nhân để đáp ứng nhu cầu hoạt động hiện tại đến năm 2015, theo số liệu của HEPZA, với hơn 50% lực lượng lao động dành cho các dự án mới và dự kiến có khoảng 60% lực lượng lao động là nữ.

Những khu vực cần lao động thêm bao gồm được phẩm, điện tử, máy móc và công nghệ thông tin, tuy nhiên tìm kiếm được những lao động trình độ cao là một vấn đề lớn và ước tính chiếm khoảng 38% tổng số lao động cần thiết.

Do đó số lượng sinh viên mới tốt nghiệp sẽ được cân nhắc thành lực lượng chính đáp ứng nhu cầu, mặc dù các công ty sẽ phải tổ chức những khóa đào tạo ngắn hạn để đảm bảo khả năng làm việc, trong một số trường hợp sẽ phải đào tạo để thích nghi với môi trường làm việc, hiểu được ngoại ngữ và tăng thêm kinh nghiệm thực tế.

Rất nhiều các công ty nước ngoài gửi hơn 6.000 chuyên gia đến các công ty mẹ đào tạo để giảm bớt số lượng chuyên gia nước ngoài, như Nhật Bản dẫn đầu, tiếp theo là Hàn Quốc, Singapore, Đài Loan và Trung Quốc.

Giá thuê đất và kho bãi tại

Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (SKER)

Địa điểm	Giá thuê đất (US\$/m2/thời hạn thuê/35-50 năm) Không bao gồm VAT và các phí khác	Giá thuê kho bãi (US\$/m2/tháng) Không bao gồm VAT và các phí khác
TPHCM	Established EPZs&IPs: 150-300 New IPs: 60-150	2.5-4.5
Đồng Nai	40-60 except AMATA 90-100	1.5-2
Bình Dương	Close to HCMC: 100-150 Elsewhere 40-60	1.5-3
Long An	30-60	1.5-2.5
Bà Rịa-Vũng Tàu	35-70	1.5-2
Tỷ giá quy đổi: 20,600 VNĐ/1USD		Nguồn: Colliers International

KHU VỰC CĂN HỘ

Khu vực căn hộ bị tác động bởi các kế hoạch kiềm chế lạm phát của Chính phủ, đồng thời với việc trượt giá của tiền Đồng và lãi suất cao. Chính phủ đã hướng các ngân hàng giới hạn nguồn tín dụng cho đầu tư bất động sản khiến các dự án bị đình trệ hoặc phải tìm những nguồn vốn khác từ các quỹ đầu tư.

Mua bán & sáp nhập (M&A)

Khi thị trường chứng khoán đang đi xuống, việc phát hành cổ phiếu để gia tăng nguồn vốn không thành công, tuy nhiên thị trường lại nổi bật các hoạt động M&A từ công ty con của Capitaland Singapore, tiêu biểu là việc mua lại 70% và 65% cổ phiếu của Công ty CP bất động sản Khang Điền Sài Gòn và Quốc Cường Sài Gòn trong các dự án căn hộ ở Quận 2 và Bình Chánh.

Tổng quan thị trường

Theo kết quả khảo sát của Colliers International tại Quận 7 và các quận xung quanh, các chủ đầu tư dự án có kinh nghiệm vẫn tìm được nguồn khách hàng, các dự án từ trung bình đến lớn đang trong quá trình xây dựng và không có kinh nghiệm đang khó khăn để thu hút người mua, tuy nhiên phân khúc dự án giá dao động dưới \$1.000/m² vẫn tìm được người mua các dạng căn hộ 2 phòng ngủ phổ biến. Tuy nhiên, chất lượng thi công và thiết kế của một số công trình vẫn đang được đặt câu hỏi và sẽ ảnh hưởng không ít đến việc mua bán.

Thanh toán linh động

Như chúng tôi đã nêu bật vào đầu năm 2011, rất nhiều chủ đầu tư đã điều chỉnh phương thức thanh toán linh hoạt và các hình thức hoa hồng trong thị trường đầy cạnh tranh. Novaland đã giới thiệu phương thức thanh toán chỉ đặt cọc 20% tổng giá trị căn hộ, trả tiếp 60% khi nhận nhà, sau khi ở 2 năm nếu hài lòng mới trả tiếp 20% còn lại, còn không sẽ được hoàn tiền ban đầu cộng với lãi suất. Một chủ đầu tư khác là Phát Đạt Corporation đưa ra hình thức thanh toán

trong 48 đợt. Đợt 1 chỉ cần đặt cọc 10%, trong các đợt còn lại chỉ phải thanh toán 1,3% tổng giá trị căn hộ.

Có một số dự án căn hộ cao cấp và villa khi ra mắt dự án đã công bố tất cả các căn đã được đăng ký, tuy nhiên đó chưa hẳn là được bán cho đến khi có sự mua bán rõ ràng trong thị trường, vì những chiêu quảng cáo sẽ không làm khôi phục được lòng tin của khách hàng trong thị trường đầy thách thức mà chỉ có chiết khấu và phương thức thanh toán mới làm được.

Cấm mua bán nhà chưa hoàn thành

Bộ xây dựng hiện đang xem xét ra quy định nhằm hạn chế chủ đầu tư bán những căn hộ chưa hoàn thành. Luật hiện nay cho phép chủ đầu tư phát hành hợp đồng bán khi nền móng đã hoàn thành, tuy nhiên, một số mảnh đất có thể bị trì hoãn xây dựng trong vài năm tới dẫn đến lãng phí nguồn quỹ đất.

Điều xảy ra nếu có sự thay đổi sẽ tốt cho tất cả các bên, tuy nhiên những dấu hiệu nào sẽ cho thấy được căn hộ đã hoàn thành, như một số căn nhà được bán ra với phần thô đã hoàn thành và chủ đầu tư đã hoàn thiện nền là rõ ràng nhất, và quá trình kiểm tra từng ngôi nhà sẽ mất thời gian và chi phí, có lẽ đến khi quy trình cấp sổ đỏ được thực hiện sẽ chứng tỏ rõ nhất với xác nhận của chính quyền, chủ đầu tư và người mua.

SỰ THIẾU HỤT NHÀ Ở TRONG KHU CN VÀ KHU CX

Hiện chỉ có 5 Khu CN & Khu CX có nhà ở cho công nhân và chỉ có thể chứa được 6.000 người. Đến cuối năm nay sẽ có thêm 9 dự án nhà ở dự kiến được hoàn thành với sức chứa lên đến 12.000 công nhân. Trong tương lai có thể những Nhà đầu tư các Khu CN mới sẽ tính đến diện tích đất cần đủ cho hạ tầng xã hội và nhà ở.

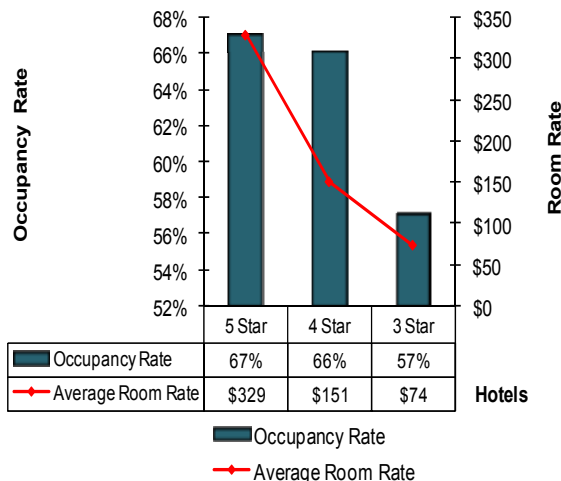
KHU VỰC KHÁCH SẠN

Tỷ lệ lấp đầy và Giá trung bình của Khách sạn 3-4-5 sao ở TPHCM trong Quý 2/2011

Trong Quý 2/2011, tỷ lệ lấp đầy nhìn chung của khách sạn từ 3-5 sao xấp xỉ 63,33%. Đặc biệt, khách sạn 5 sao có tỷ lệ lấp đầy cao nhất với 67%, 4 sao với 66% và 3 sao với 57%.

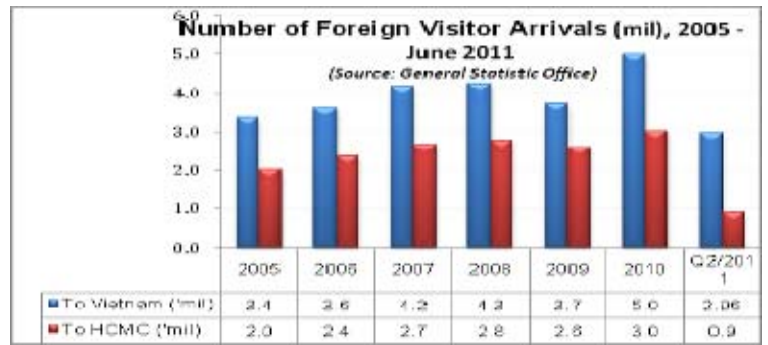
Giá thuê trung bình trong Tháng 6/2011 cho khách sạn 5 sao xấp xỉ 329USD/người/đêm. Giá trung bình tương ứng của khách sạn 4 sao là 151USD và 3 sao là 74USD.

Hotel Market Performance, HCMC, Q2 2011



(Nguồn: Colliers International)

Khi so sánh với Tháng 5/2011, có một sự giảm nhẹ giá thuê trung bình ở khách sạn 5 sao khoảng 3% và 3 sao khoảng 2%, tuy nhiên giá thuê trung bình ở khách sạn 4 sao lại tăng 10%. Tỷ lệ lấp đầy phòng ở các khách sạn 3-5 sao giảm từ 66,65% tháng 5 xuống còn 63,33%; cụ thể, khách sạn 5 sao giảm mạnh nhất, từ 77% xuống 67% như nhấn mạnh rằng thị trường đang ở giữa giai đoạn thấp điểm.



Khách sạn Marriott Hotels mở rộng tại Việt Nam

Chuỗi khách sạn quốc tế Marriott International, chủ điều hành của khách sạn Renaissance Riverside Hotel Saigon, đã nhìn thấy tiềm năng thị trường du lịch Việt Nam với con số du khách ngày càng tăng và đang bắt tay vào kế hoạch mở rộng bằng cách tập trung vào những địa điểm tại biển và những thành phố lớn.

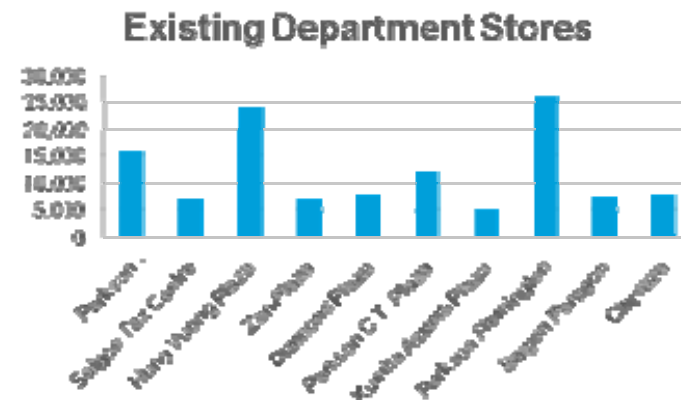
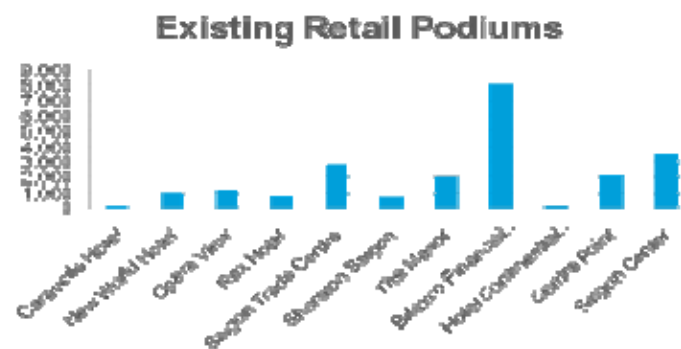
Những dự án hiện đang xây dựng gồm có JW Marriott Hotel ở Hà Nội gồm 450 phòng được hoàn thành năm 2013, khách sạn Courtyard by Marriott ở Hàm Tân, phía Nam của Phan Thiết gồm 200 phòng được hoàn thành năm 2014 và khách sạn Nha Trang Marriott Hotel gồm 250 phòng được hoàn thành năm 2014.

Một số dự án đang trong giai đoạn thiết kế như Marriott Resort & Spa ở Hoi An gồm 250 phòng dự kiến hoàn thành năm 2015, JW Marriott Vinh Hoi Bay Resort & Spa gồm 320 phòng, Vĩnh Hội Bay - A Ritz-Carlton Reserve, 100 villas, cả Quy Nhơn và JW Marriott Da Nang Resort & Spa gồm 271 phòng với cả 3 dự án dự kiến hoàn thành năm 2016. Marriott International đang phấn khởi quảng bá thương hiệu tại VN và kỳ vọng sẽ công bố thêm ít nhất 2 dự án khách sạn khác vào cuối năm nay.

KHU VỰC BÁN LẺ

Nguồn cung hiện tại

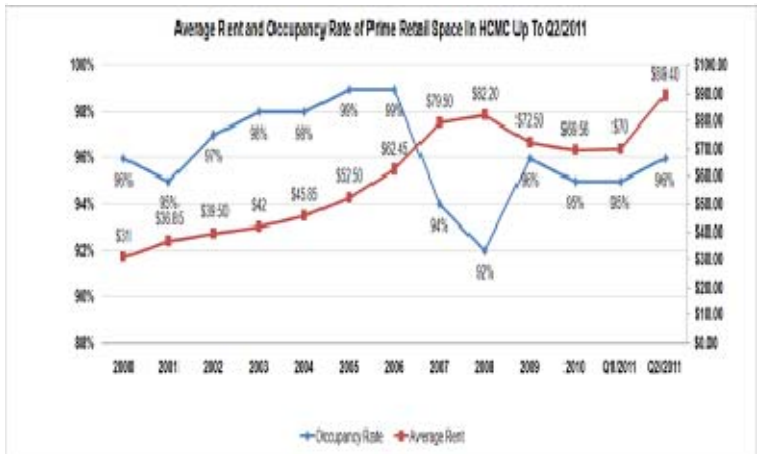
Hiện tại đang có 10 Trung tâm thương mại, 20 Trung tâm mua sắm, 11 Sảnh bán lẻ, 58 Siêu thị và 3 Siêu thị bán sỉ trong thành phố với tổng diện tích xấp xỉ 625.450 m², tăng 27% theo năm trong đó tỷ lệ tăng trưởng tại khu vực trung tâm là 58% và khu vực ngoại thành là 24%.



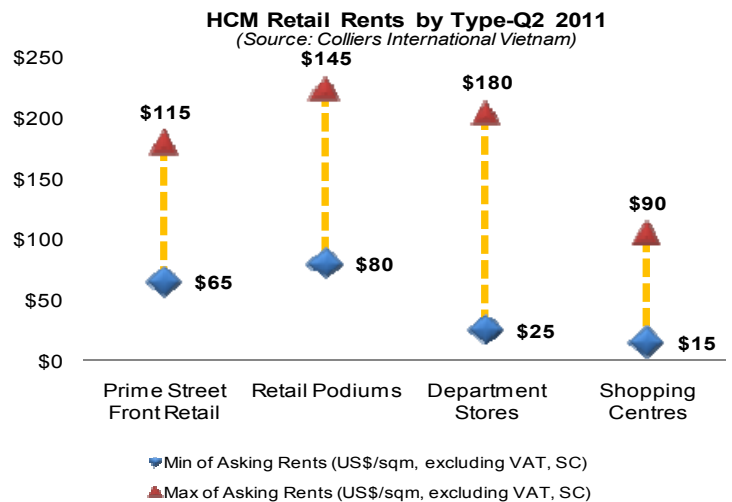
(Nguồn: Colliers International)

Giá thuê trung bình trong Quý 2/2011

Dựa theo biểu đồ bên dưới, giá thuê trung bình tại các con đường mua sắm nổi tiếng xấp xỉ 90USD/m²/tháng, Sảnh bán lẻ 112,5USD, Trung tâm thương mại 102,5USD và Trung tâm mua sắm là 52,5USD.



(Nguồn: Colliers International)



(Nguồn: Colliers International)

So sánh với Quý 1/2011, không có sự thay đổi về giá thuê tại các con đường mua sắm nổi tiếng và Sảnh bán lẻ, tuy nhiên có sự gia tăng về giá thuê trong các TTTM xấp xỉ 26% và giảm ở các Trung tâm mua sắm xấp xỉ 35%.

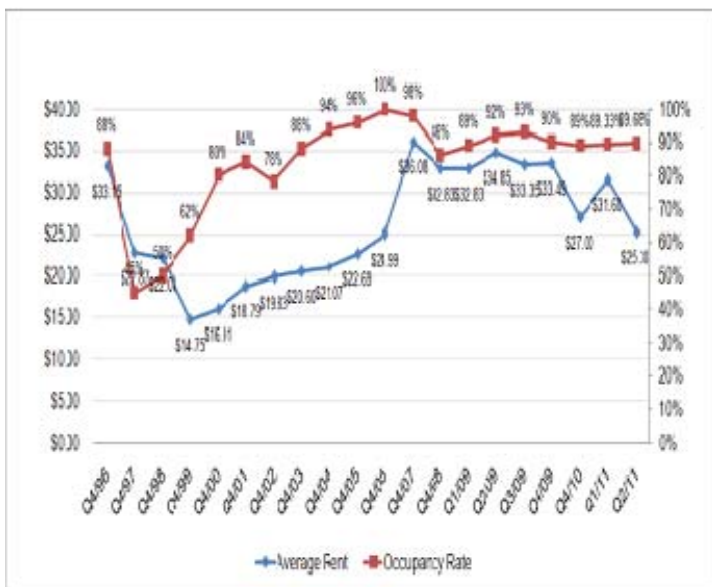
KHU VỰC VĂN PHÒNG

Tổng quan thị trường

Trong Quý 2/2011, giá thuê trung bình của văn phòng tiếp tục giảm so với Quý 1/2011 do nguồn cung lớn được đưa vào thị trường. Theo nghiên cứu của Colliers, có xấp xỉ 80.000 m2 cao ốc hạng A hiện có trên thị trường. Trong năm 2010, tổng cung là 134.000 m2, tuy nhiên đến Quý 2/2011 con số này đã tăng lên đến 214.000 m2.

Tỷ lệ lấp đầy và Giá thuê trung bình tại các phân khúc

Thị trường văn phòng cho thuê hiện đang rất cạnh tranh, không chỉ cao ốc hạng A mà còn cả



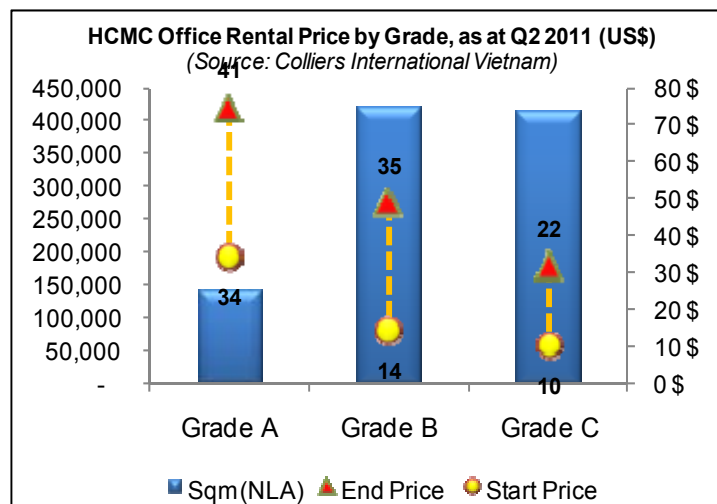
(Nguồn: Colliers International)

hạng B. Dự kiến trong năm 2011-2013 nguồn cung sẽ gia tăng nhanh chóng, trong vòng 4 năm sẽ tăng lên khoảng 2,7 triệu m2, trong đó hạng A chiếm xấp xỉ 720.000 m2. Trong năm 2013 sẽ có nguồn cung lớn nhất vào thị trường với tổng diện tích dự kiến trên 1 triệu m2 với các dự án như M&C Tower, Vietcombank và SJC Tower nếu đúng tiến độ. Nhìn chung, giá thuê trung bình của

văn phòng sẽ giảm, tuy nhiên chất lượng tốt và sự quản lý chuyên nghiệp sẽ có thể thu hút được khách thuê tốt nhất trong thị trường cạnh tranh này.

Giá thuê trung bình theo hạng trong Quý 2/2011

Dựa theo biểu đồ bên trên mô tả giá thuê tại các



(Nguồn: Colliers International)

cao ốc hạng A, B và C ở TPHCM trong Quý 2/2011. Giá thuê trung bình của hạng A từ 34USD - 41USD/m2, 14USD-35USD/m2 ở hạng B và 10USD-22USD/m2 ở hạng C.

Hơn nữa, biểu đồ còn cho thấy tổng nguồn cung hiện tại của hạng A là 141.246 m2, 420.890 m2 ở hạng B và 416.101 ở hạng C. Tỷ lệ lấp đầy hiện tại ở hạng A là 88,24%, hạng B là 90,8% và xấp xỉ 78% ở hạng C.

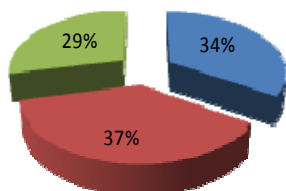
KHU VỰC CĂN HỘ DỊCH VỤ

Nguồn cung căn hộ dịch vụ

Hiện tại có tổng nguồn cung 3.076 căn hộ dịch vụ tại TPHCM, trong đó hạng A chiếm 1.048 căn, hạng B chiếm 1.147 căn và hạng C chiếm 881 căn. Nguồn cung hiện tại bao gồm 9 Khu căn hộ hạng A, 14 Khu căn hộ hạng B và 34 Khu căn hộ hạng C.

Supply By Units Across All Grades Up to Q2 2011

■ Grade A ■ Grade B ■ Grade C



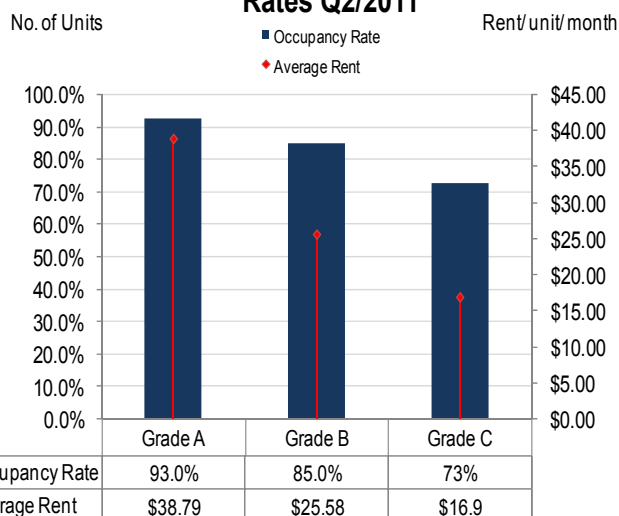
(Nguồn: Colliers International)

Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê trong Quý 2/2011

Theo biểu đồ kế bên, tỷ lệ lấp đầy và giá thuê trung bình của căn hộ dịch vụ, hạng A đạt tỷ lệ lấp đầy cao nhất 93% và giá thuê xấp xỉ 38,79USD/m², hạng C có tỷ lệ lấp đầy thấp nhất 73% và hạng B là 85%.

Khi so sánh với Quý 1/2011 có sự giảm đi trong tỷ lệ lấp đầy của hạng A và hạng C, đặc biệt tỷ lệ lấp đầy của hạng C giảm đi từ 88% trong Q1/2011 xuống còn 73% trong đầu Q2/2011.

Serviced Apartment Occupancy & Rental Rates Q2/2011



(Nguồn: Colliers International)

Tin thị trường

Chủ đầu tư trong nước, công ty TNHH Saigon City Residence đang lên kế hoạch phát triển chuỗi dự án căn hộ dịch vụ và đã hoàn thành dự án đầu tiên, Saigon City Residence ở số 8A/3D2 Thái Văn Lung, Quận 1. Dự án có chi phí là 72 tỷ VNĐ gồm 10 tầng và 1 trệt có 17 căn hộ với 1 và 2 phòng ngủ. Hơn 80% số lượng căn hộ được cho thuê trong vòng 1 tuần từ khi công bố với giá thuê trung bình cho căn hộ 1 phòng ngủ từ 43-47 m² khoảng 1.800 USD – 2.200 USD/tháng cho dự án hạng C này.

Triển vọng thị trường

Tình hình kinh tế hiện nay đang ảnh hưởng đến thị trường căn hộ dịch vụ do các công ty nước ngoài cắt giảm số lượng nhân sự nước ngoài và không có dự định thay thế cho đến khi tình hình được cải thiện.

Bảng so sánh giá vật liệu xây dựng của Turner and Townsend từ giữa năm 2010 đến Q2 2011 biểu thị bằng USD.

Điểm nổi bật:

- Trong suốt Q2, từ Tháng 4 đến Tháng 6 tiền đồng đã phá giá đô la đạt mức 20.650VND/USD.
- Trị giá của vật liệu và chi phí nhân công không đổi.
- Lãi suất cao làm giảm nhu cầu của các dự án.
- Những ảnh hưởng trên làm thay đổi giá thi công trong quý này, nhưng vẫn tăng 8% theo năm tính đến hết tháng 6/2011.



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		Mid 2010	Q1 2011 (USD)	Q2 2011
	Nhà riêng lẻ theo tiêu chuẩn vừa	589	600	600
	Nhà riêng lẻ uy tín	638	650	650
	Khối nhà theo tiêu chuẩn vừa	491	500	500
	Căn hộ riêng biệt mật độ trung bình	638	650	650
	Căn hộ cao tầng	736	750	750
	Căn hộ cho người cao tuổi/giá thấp	491	500	500
Thương mại				
	Văn phòng– Công viên văn phòng	589	600	600
	Văn phòng tại các quận trung tâm-20 tầng, trung cấp	736	750	750
	Văn phòng tại các quận trung tâm– cao cấp	834	840	840
Nhà kho				
	Nhà kho/ đơn vị nhà máy– cơ bản	393	400	400
	Trung tâm kho bãi lớn	393	400	400
	Nhà máy/ Phòng thí nghiệm công nghệ cao	687	700	700
Bán lẻ				
	Trung tâm mua sắm lớn	638	650	650
	Khu dân cư có siêu thị	491	500	500
	Phòng trưng bày xe cao cấp	540	550	550
Khách sạn				
	3 sao	1,178	1,200	1,200
	Cao cấp 5 sao	1,570	1,580	1,580
	Dạng khu nghỉ mát	883	900	900
Bệnh viện				
	Trung tâm phục vụ ban ngày	589	620	620
	Bệnh viện khu vực	1,227	1,230	1,230
	Bệnh viện đa khoa	1,227	1,230	1,230
Trường học				
	Tiểu học và Trung học	491	500	500
	Đại học	589	600	600
Bãi đậu xe				
	Nhiều tầng trên mặt đất	589	600	600
	Nhiều tầng dưới mặt đất	638	700	700
Sân bay				
	Nhà ga sân bay	2,159	2,160	2,160

KHU CÔNG NGHIỆP CẦN BẮN

1. Linh Trung 1 EPZ, HCMC



Nhà máy 1:
22.760 m²,
GFA 36.905
m²

Nhà máy 2:
10.960 m²,
GFA 33.750
m²

4. KCN Đông Xuyên, Vũng Tàu



Đất:
23.325 m²

Nhà xưởng:
2.199 m²

Kho:
1.554 m²

2. Huyện Tân Uyên, Bình Dương



Đất: 34.438 m²

Nhà máy:
4.800 m²

Văn phòng:
150 m²

5. KCN Việt Hương 2, Bình Dương



Đất:
102.004 m²

3. Linh Trung III EPZ & IP, Tây Ninh



Đất:
10.836 m²

3 nhà máy,
tổng GFA:
6.360 m²

VP và phòng
trưng bày:
996,6 m²

6. KCN Nhơn Trạch I, Đồng Nai



Đất:
19.977 m²

Nhà máy:
5.471 m²

VP: 1.008
m²

Để biết thêm thông tin chi tiết vui lòng liên hệ: Naim Khan - naim.khan@colliers.com, hoặc liên hệ thuê/bán nhà máy, đất hoặc kho bãi vui lòng liên hệ: Ms. Thuy Phan - thuy.phan@colliers.com

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.

512 văn phòng tại 61 quốc gia trên 6 châu lục

Mỹ: 125

Canada: 38

Mỹ Latin: 18

Châu Á– Thái Bình Dương: 182

EMEA: 117

- \$1,6 tỉ lợi nhuận hàng năm
- 978,6 triệu m2 đang được quản lý
- Trên 15,000 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.