

Điểm tin thị trường TP. HỒ CHÍ MINH

www.cbrevietnam.com

Tháng 4/2012

Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Q1/12	Thay đổi từ	
		Q1/11	Q4/10
Tốc độ tăng GDP thực	4%	↓	
FDI thực hiện	\$2,5 tỷ	↓	↓
Xuất khẩu	\$24,5 tỷ	↑	↓
Nhập khẩu	\$24,8 tỷ	↑	↓
CPI (trung bình)	15,95%	↓	
Du lịch (lượt khách)	1,9 triệu	↑	↑
Lãi suất cơ bản	9%	↔	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.828	↑	↔

*Mũi tên biểu thị cho xu hướng thay đổi trong giai đoạn khảo sát, và không thể hiện giá trị dương hoặc âm của số liệu.

Tin nổi bật

- KINH TẾ:** Lạm phát tiếp tục giảm nhưng tăng trưởng kinh tế lại chậm hơn mức mong đợi; tăng trưởng cả nước đạt 4% và tăng trưởng TP.HCM đạt 7,4%;
- VĂN PHÒNG:** Diện tích thực thuê mới hạng A đạt mức cao 13.000m² và trên mức trung bình của năm 2011;
- NHÀ Ở BÁN:** Sự giằng co giữa chủ đầu tư và người mua nhà khi người mua kỳ vọng mức giá thấp hơn;
- BÁN LẺ:** Nhu cầu thuê của các thương hiệu ẩm thực vẫn thống lĩnh hoạt động bán lẻ với nhiều thương hiệu mới như kem Baskin Robbins mở cửa hiệu trên đường Lê Lợi.
- CĂN HỘ DỊCH VỤ:** Tỷ lệ trống hạng A dự kiến sẽ không sớm phục hồi do nguồn cung mới và các dự án lâu đời thi nhau nâng cấp;
- KHU CÔNG NGHIỆP:** Nhận được nhiều quan tâm những thảm họa thiên nhiên tại Nhật và Thái Lan xảy ra trong năm 2011;

VIỆT NAM

Quý 1/2012 mở đầu năm mới với mức tăng trưởng thấp, chỉ đạt 4,0% so với cùng kỳ năm trước, dẫn đến những quan ngại về khả năng tăng trưởng kinh tế của cả nước trong những quý sau.

Lạm phát theo năm tiếp tục trên đà suy giảm bắt đầu từ Quý 3/2011. Chỉ số giá tiêu dùng Tháng 3 ghi nhận mức tăng trưởng theo tháng thấp nhất kể từ Tháng 1/2011 (0,16%), theo đó tăng trưởng theo năm là 14,15%. Những nỗ lực mạnh mẽ trong việc kiểm soát lạm phát, bao gồm cả kiểm soát tín dụng nghiêm ngặt và duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt đã góp phần làm giảm chỉ số giá tiêu dùng và cũng tác động một phần khiến thị trường chứng khoán tăng điểm trở lại. Tuy nhiên, khả năng cao là con số này sẽ có điều chỉnh khi giá xăng dầu lại tăng 10,1% so với đợt điều chỉnh trước đó, tạo nên nhiều áp lực hơn lên lạm phát trong Quý 2.

FDI vào bất động sản tăng mạnh trong Quý 1, với lượng vốn đăng ký lớn (1,2 tỷ USD) vào một dự án khu đô thị mới tỉnh Bình Dương. Ngành bất động sản theo đó đã dẫn đầu về đầu tư nước ngoài mặc dù còn nhiều vấn đề đặt ra cho vốn thực hiện trong dài hạn.

Việc điều chỉnh giảm lãi suất tái chiết khấu (13% xuống 12%), lãi suất tái cấp vốn (15% xuống 14%) và trần lãi suất huy động (15% xuống 13%) tạo điều kiện cho lãi suất vay giảm xuống. Tuy nhiên, một số ngân hàng vẫn gặp khó khăn huy động vốn và khan hiếm vốn cho vay vẫn còn là một vấn đề còn nan giải trong bối cảnh hiện nay.

TP. HỒ CHÍ MINH

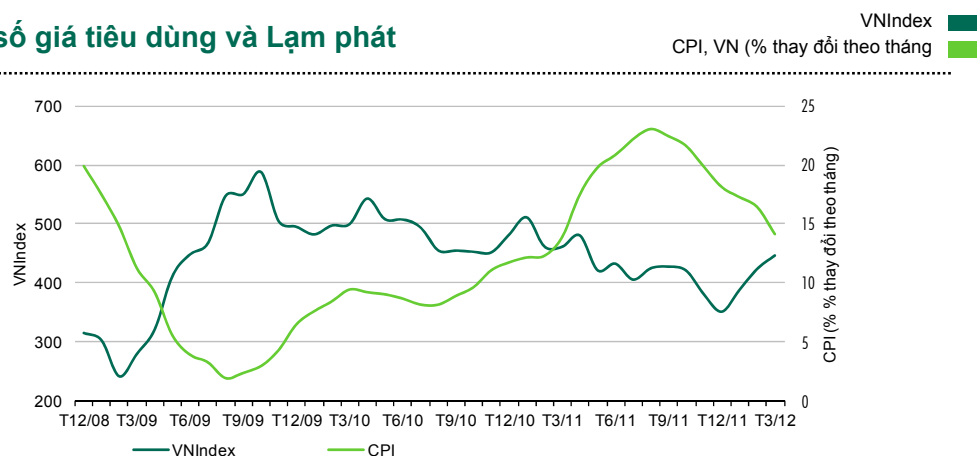
Kinh tế thành phố tăng trưởng chậm trong Quý 1/2012 với tốc độ 7,4% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn hẳn mức đạt được vào cùng kỳ năm 2011 (10,3%).

Xuất khẩu cũng chứng kiến kết quả hoạt động yếu hơn với mức tăng trưởng chỉ đạt 8,6%, cách xa thành tích đạt được so với cùng kỳ năm 2011 (20,7%). Theo Cục Thống kê TP.HCM, sự sụt giảm số lượng của các mặt hàng xuất khẩu chủ yếu đã khiến cho tình hình xuất khẩu trở nên khó khăn. Tuy nhiên, mức thặng dư ngoại thương 58 triệu USD lại là một tín hiệu hỗ trợ cho nền kinh tế trong Quý 1/2012, trong khi Quý 4/2011 ghi nhận thâm hụt.

Chi phí leo thang, hàng tồn kho vượt trội và việc tạm ngừng hoạt động của cả nhà cung ứng lẫn nhà sản xuất đã dẫn đến sự đóng cửa của 931 doanh nghiệp, tăng 23,8% số doanh nghiệp đóng cửa so với cùng kỳ năm trước. Ở một mặt con số này biểu thị điều kiện kinh tế bị suy yếu, ở một mặt khác cho thấy nền kinh tế đang tái cấu trúc và điều này sẽ tạo nên một môi trường kinh doanh mới mẻ và mạnh khỏe hơn trong tương lai.

Lĩnh vực du lịch vẫn duy trì tăng trưởng ổn định khi thành phố đón nhận 972.000 lượt khách quốc tế đến trong Quý 1/2012, tăng 9% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu du lịch đạt 15 nghìn tỷ đồng, tăng 28% so với Quý 1/2011.

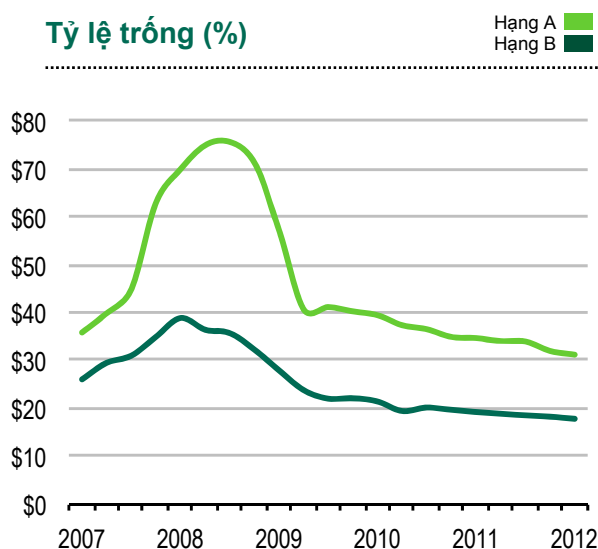
Chỉ số giá tiêu dùng và Lạm phát



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	9	47	240	296
GFA (m2)	304.380	805.682	812.621	1.922.683
Tỷ lệ trống (%)	18,9%	14,1%	-	15,4%
Thay đổi theo quý (pts)	-5,7 pts	-3,2 pts	-	-3,9 pts
Thay đổi theo năm (pts)	-19,2 pts	-1,0 pts	-	-6,9 pts
Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng)	31,38 USD	17,64 USD	-	21,47 USD
Thay đổi theo quý (%)	-2,4%	-2,5%	-	-2,5%
Thay đổi theo năm (%)	-10,0%	-7,3%	-	-10,5%

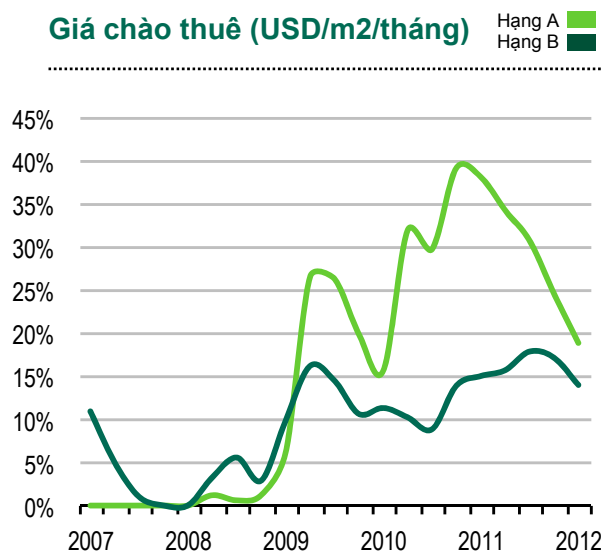
Tỷ lệ trống (%)



Các chủ tòa nhà tiếp tục cố gắng giữ ổn định tỷ lệ lấp đầy của mình trong tình hình nền kinh tế chưa ổn định. Như đã nhắc đến trong quý trước, khi các chủ tòa nhà nhìn vào cuối năm 2012 và đầu năm 2013, thì vẫn chưa rõ ràng nền kinh tế sẽ tăng trưởng nhanh khi lạm phát giảm, hay tình hình kinh tế khó khăn toàn cầu và trong khu vực sẽ càng làm tăng thêm gánh nặng cho nền kinh tế trong nước.

Các chủ tòa nhà, nếu như trước đây luôn cố gắng để đạt được mức giá thuê cao nhất, thì nay đã trở nên dễ thương lượng hơn rất nhiều khi họ mong muốn thu hút khách thuê hơn là chịu rủi ro để trống nhiều khu vực trong tòa nhà của mình – và điều này đã được thể hiện trong việc tỷ lệ trống giảm trong quý khảo sát. Sự lo lắng nằm ở chỗ nếu họ không thu hút được khách thuê vào lúc này thì sẽ còn có nhiều đối thủ cạnh tranh hơn khi các tòa nhà mới được đưa vào hoạt động cuối năm 2012 hay đầu năm 2013.

Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



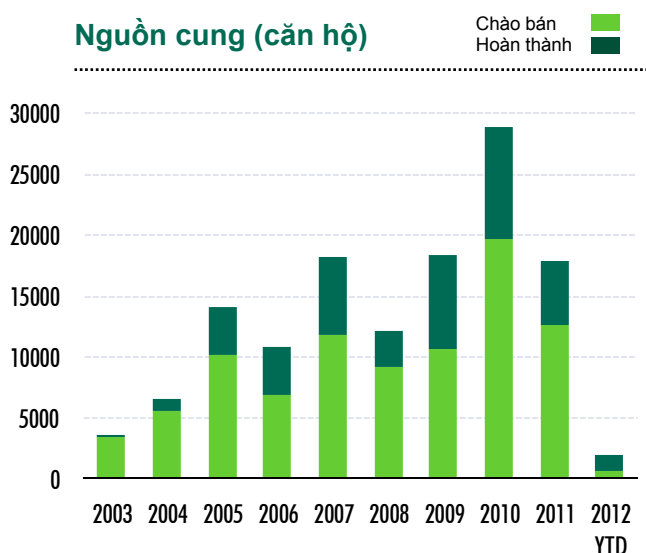
Lượng diện tích thực thuê mới chứng kiến trong Quý 4/2011 khi giá thuê xuống thấp đã tiếp tục diễn ra trong Quý 1/2012. Diện tích thực thuê mới đạt khoảng 13.000 m2 cho Hạng A trong quý khảo sát so với trung bình chỉ khoảng 8.500 m2/quý trong năm 2011. Cũng cần lưu ý rằng một số khách thuê trước đây đã phải rời khỏi khu trung tâm khi giá thuê quá cao đang tận dụng cơ hội để quay trở lại.

Bảy tòa nhà hạng A lâu đời đều có tỷ lệ trống dưới 10%, trong đó có sáu tòa nhà dưới 5%. Do đó với lý do này có thể mong đợi rằng thị trường văn phòng hạng A đang hướng gần đến điểm đáy trong ngắn hạn. Cho đến cuối năm 2012, bảy tòa nhà hạng A lâu đời hầu như sẽ được lấp đầy hoàn toàn và do đó họ không thấy có lý do gì để hạ giá thuê của mình. Với việc nguồn cung tương lai đang bị trì hoãn, cơ hội để giá thuê tăng nhẹ tại một số tòa nhà đang dần xuất hiện.

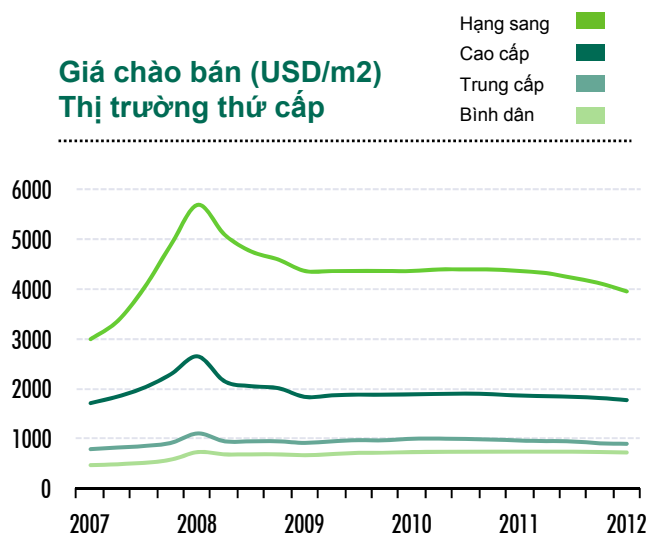
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG BÌNH	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Tổng cung	504	15.548	13.406	15.075	44.533
Số căn hộ mới hoàn thành	87	0	364	862	1.313
Số căn hộ mới chào bán	0	0	648	0	648
TT sơ cấp – Giá chào bán TB (USD/m2)	\$4.123	\$1.639	\$925	\$666	
Thay đổi theo quý (%)	0,7%	0,5%	0,5%	0,5%	
TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m2)	\$3.960	\$1.763	\$902	\$712	
Thay đổi theo quý (%)	-4,0%	-2,4%	-1,1%	-1,1%	
Thay đổi theo năm (%)	-9,4%	-5,0%	-6,3%	-2,1%	

Nguồn cung (căn hộ)



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



Giá trên thị trường thứ cấp tiếp tục giảm trong Quý 1/2012, tuy nhiên cần lưu ý một điểm sáng trên thị trường, một số dự án đã tái khởi động sau một thời gian “bất động” và một số chủ đầu tư lần đầu tiên ghi nhận tăng số lượng yêu cầu và giao dịch. Tuy nhiên, vẫn chưa biết điều này có thật sự làm thay đổi tâm lý trên thị trường.

Có sự giãn co giữa chủ đầu tư và người mua. Sau một năm giá liên tục giảm, người mua mong đợi giá sẽ tiếp tục giảm thêm nữa và người mua sẽ không mua nhà nếu họ nghĩ rằng giá sẽ tiếp tục giảm trong tương lai. Một số chủ đầu tư giữ giá ổn định với hy vọng chứng minh rằng giá sẽ khó có thể giảm thêm nữa.

Nhìn chung, các căn hộ thuộc phân khúc bình dân vẫn giữ được giá trị vốn, nhu cầu cao đối với các căn hộ này đã giúp cho sự ổn định giá cả cũng như nguồn cầu tiềm ẩn vì phần lớn chủ nhân của những căn hộ này là người mua để ở.

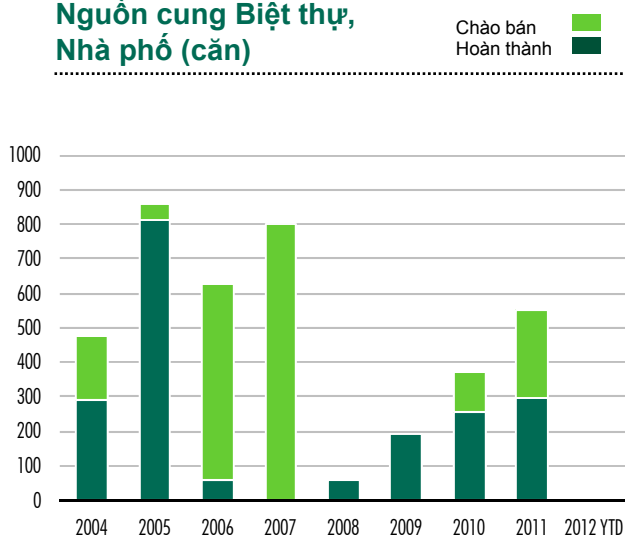
Tiến độ xây dựng của các dự án trong thành phố trong Quý 1/2012 vẫn chậm do bởi thiếu nguồn vốn. Một số dự án đang được triển khai tại Quận 7 đang kêu gọi đầu tư để có thể hoàn thành dự án. Hoặc một số chủ đầu tư đang tìm cách để chuyển nhượng dự án. Sau mức tăng mạnh trong Quý 4/2011, số lượng các căn hộ hoàn thành trong Quý 1/2012 giảm mạnh 58,5% so với quý trước và giảm 7% so với cùng kỳ năm trước còn 1.313 căn.

Như những quý trước, phân khúc bình dân tiếp tục dẫn đầu, chiếm 65,5% số lượng các căn hộ hoàn thành. 862 căn hộ được hoàn thành từ năm dự án thuộc các quận 2,8,9,12 và Thủ Đức.

THỊ TRƯỜNG NHÀ GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

	QUẬN 7 – QUẬN 2	CÁC QUẬN KHÁC	TOTAL
Tổng cung (căn)	1.273	939	2.212
Số căn mới hoàn thành (căn)	-	-	-
Số căn mới chào bán (căn)	-	-	-
Tổng số chào bán (căn)	1.216	1.229	2.445
TT Thứ cấp – Giá chào bán (USD/m2)	\$3.624	\$1.490	
Thay đổi theo quý(%)	-4%	-1%	

Nguồn cung Biệt thự, Nhà phố (căn)



Giá sơ cấp của biệt thự dường như đã chạm đáy, khi giá bán của các chủ đầu tư dường như không đổi kể từ quý trước.

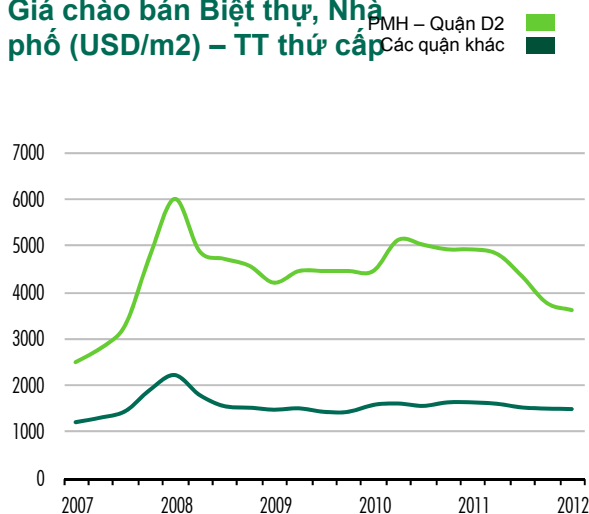
Giá sơ cấp của biệt thự tại dự án Thảo Điền Midpoint tăng 4% so với quý trước. Theo đó, giá thấp nhất theo căn tại dự án này đạt 705.445 USD, tăng từ mức giá 670.445 USD trong Quý 4/2011. Căn có diện tích đất lớn nhất tại vị trí góc có giá lên đến 905.450 USD/căn. Chủ đầu tư cũng đồng thời thu hồi mức giảm giá 20.000 USD đưa ra trong quý trước.

Giá bán tiếp tục giảm trong thị trường thứ cấp, với lý do chính là do tình hình tài chính của người bán với việc lãi suất cho vay vẫn ở mức cao.

Giá chào bán thứ cấp tại Phú Mỹ Hưng giảm nhẹ do chủ nhà-nhà đầu tư có xu hướng giảm giá bán do thiếu hụt dòng tiền. Có vẻ như thị trường khó khăn đã làm nản lòng chủ đầu tư thực hiện dự án của mình. Nguồn tài chính tiếp tục là một vấn đề lớn trên thị trường. Hầu hết chủ đầu tư đều đã có kế hoạch xây dựng trong tay, tuy nhiên nhiều dự án đang bị trì hoãn so với kế hoạch ban đầu. Quý 1/2012 không có bất kỳ dự án biệt thự / nhà phố nào được khởi công.

Dự án đất nền là Arista Villa tại Quận Thủ Đức được chào bán trong tháng 3/2012. Dự án nằm tại Phường Hiệp Bình Chánh do Sacomreal đầu tư. Dự án có tổng cộng 233 khu đất nền bao gồm 112 đất nền biệt thự và 121 đất nền nhà phố. Vào đợt chào bán đầu tiên, chủ đầu tư cung cấp 58 đất nền biệt thự và nhà phố khu F và L. Diện tích thông thường là 212 m2 cho diện tích và 130 m2 cho nhà phố.

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

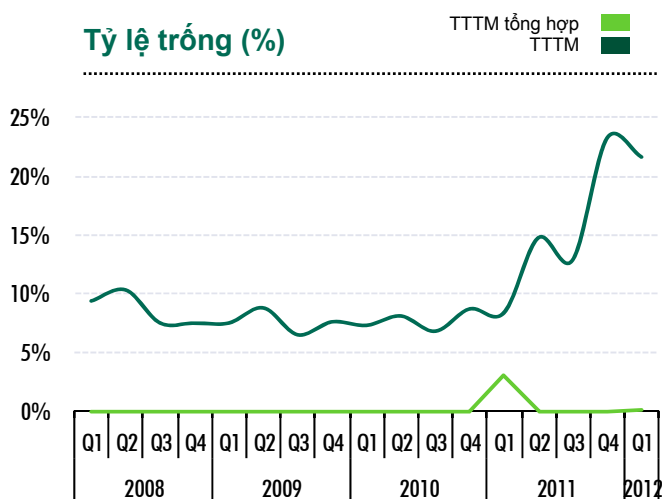


Nguồn: CBRE Việt Nam

THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM BÁN LẺ

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	TỔNG CỘNG
Tổng cung (GFA, m2)	113.820	377.650	491.470
Tỷ lệ trống (%)	0%	21,6%	16,6%
Giá chào thuê TB – Khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$109,35	\$112,08	
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	-0,7%	
Thay đổi theo năm (%)	6,1%	-10,3%	
Giá chào thuê TB – Ngoài khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$46,56	\$31,12	
Thay đổi theo quý (%)	-5,5%	-2,2%	
Thay đổi theo năm (%)	-5,5%	-11,2%	

Tỷ lệ trống (%)



Sau một năm xoay sở với việc cho thuê phần diện tích khu bán lẻ, chủ dự án The Flemington (Quận 11) đã thành công trong việc giảm diện tích trống xuống còn 15% trong Q1/2012. Trong khi nhu cầu thuê mặt bằng của các nhà bán lẻ truyền thống như ẩm thực và thời trang thấp thì nhu cầu thuê từ các nhà kinh doanh bán lẻ không truyền thống như HSBC và HDBank; và cơ sở giáo dục như MapleBear và VATC lại chiếm hầu hết các giao dịch thuê tại đây.

Thị trường bán lẻ TP.HCM trong Q1/2012 tuy nhiên vẫn tiếp tục chào đón thêm một khối để bán lẻ khác là The Vista, Quận 2, với tổng diện tích 7.000 m2 GFA, trên khối đế ba tầng với bảng biểu ngữ treo trên dự án *Mặt bằng kinh doanh đã hoàn thiện và sẵn sàng cho thuê*.

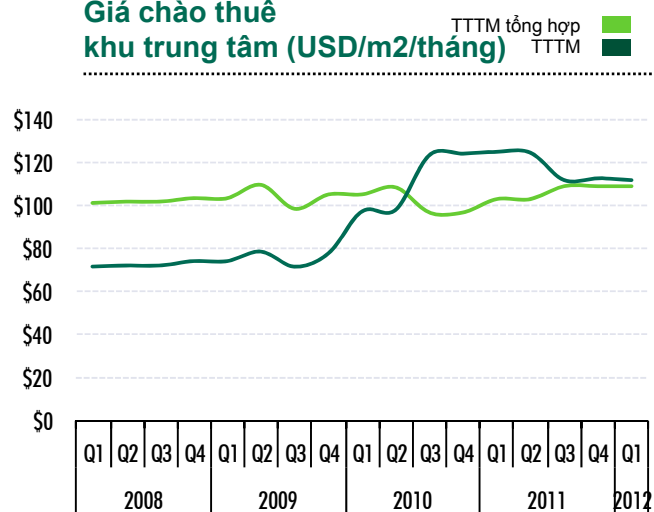
Giá thuê của TTTM ngoài khu trung tâm giảm trong quý điều tra và đây là quý thứ tư liên tục giá thuê giảm ở phân khúc này.

Tỷ lệ trống trung bình toàn thành phố ghi nhận là 16,6% tương đương với gần 82.000 m2 GFA, chỉ giảm 1 điểm phần trăm so với quý trước. Những nguồn cung mới gần đây như Crescent Mall, The Vista, cũng như những TTTM như Vincom Center và Bitexco Financial Tower, chiếm gần 65% tổng diện tích mặt bằng bán lẻ trống của thành phố.

Nhu cầu thuê của các nhãn hiệu ẩm thực chiếm lĩnh thị trường trong Q1/2012. Các cửa hàng mới như Kem Baskin Robbins, Tous Les Jours mở trên đường Lê Lợi, và Pizza Domino mở tại tòa nhà văn phòng Gemadept, đường Lê Thánh Tôn. Hàng giày dép và phụ kiện Pedro - Singapore cũng mở cửa hiệu thứ hai trên đường Nguyễn Trãi, Quận 1.

Cuối năm nay, Parkson SaigonTourist sẽ mở rộng thêm tầng trệt và tầng 1 – khẳng định nhu cầu thuê mặt bằng tại khu trung tâm. Khu vực mở rộng đã có một số nhãn hiệu đăng ký như NineWest, Easy Spirit, và Crabtree & Evelyn.

Giá chào thuê khu trung tâm (USD/m2/tháng)



Ghi chú: Giá chào thuê được tính trên giá chào trung bình của tầng trệt và tầng 1, không bao gồm VAT và phí dịch vụ

Nguồn: CBRE Việt Nam

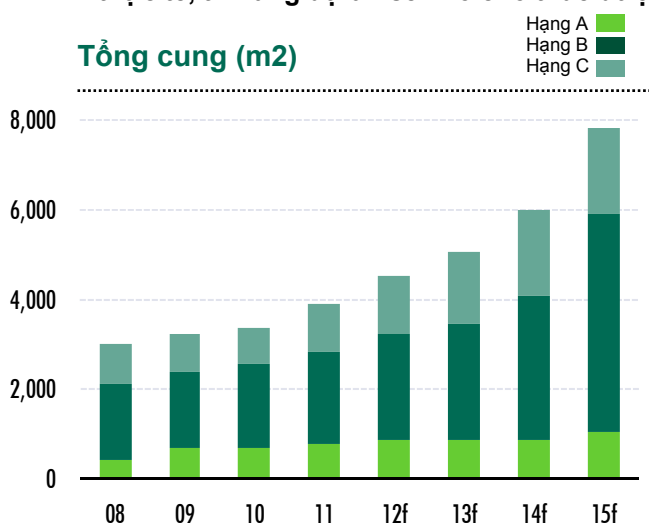
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng cung (số căn hộ)	782	2.100	1.037	3.919
Nguồn cung mới (số căn hộ)	0	52	0	52
Tỷ lệ trống (%)	13,0%	17,3%		
Thay đổi theo quý (pts)	8,6 pp	1,1 pp		
Thay đổi theo năm (pts)	8,1 pp	0,1 pp		
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)	\$34,19	\$25,79		
Thay đổi theo quý (%)	-2,0%	-1,5%		
Thay đổi theo năm (%)	-9,1%	-6,3%		

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

*Giá chào thuê hạng B không bao gồm một dự án vừa được cải tạo và hiện đang chào mức giá không thực tế, tin rằng dự án sẽ khó cho thuê được mức giá quá cao này.

Tổng cung (m2)

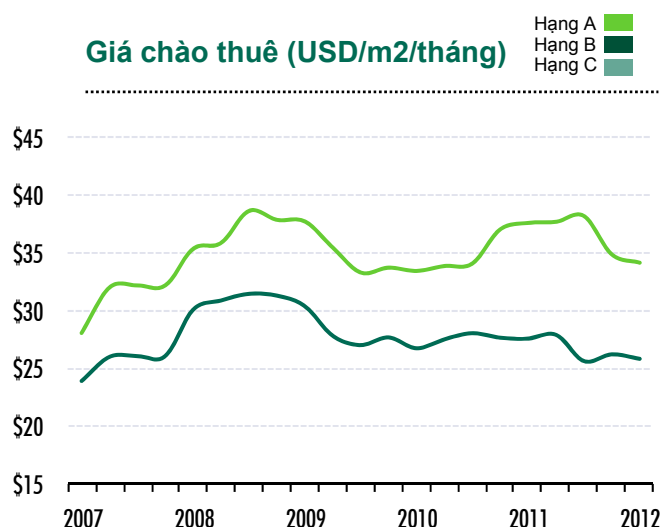


Năm 2012 mở đầu với 52 căn hộ hạng B đi vào hoạt động ngay trong Quý 1:

- Saigon Pavillon, Quận 3: Dự án căn hộ bán sở hữu vĩnh viễn này là sản phẩm “lai” khi cho thuê 34 căn trong đó như căn hộ dịch vụ.
- Saigon Sky Garden, Quận 1: Vừa được tái bố trí gần đây, chia nhỏ các căn hộ lớn thành căn studio và loại 1 - 3 phòng ngủ nhỏ hơn trước, nhằm đáp ứng nhu cầu thuê từ khách thuê độc thân trẻ tuổi và tình hình ngân sách thuê nhà bị cắt giảm.

Giá chào thuê hạng A tiếp tục sụt giảm trong Quý 1 do các dịp lễ liên tục từ tháng 12, tháng 1 và tháng 2 khiến khách thuê không hào hứng với việc chuyển chỗ ở hay tìm chỗ thuê mới.

Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Do Quý 4 vừa tiếp nhận thêm 93 căn hộ mới từ hai dự án, trong đó có một dự án chỉ cho thuê được bốn căn hộ trong vòng bốn tháng, tỷ lệ trống hạng A tăng vọt lên mức cao nhất trong vòng sáu quý vừa qua. Điều này phần nào cho thấy nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ ngoài khu trung tâm thấp hơn trong khu trung tâm thành phố. Đồng thời cũng cần lưu ý một số dự án không áp dụng trả hoa hồng cho môi giới nên vô hình chung giảm cơ hội tiếp xúc với khách thuê tiềm năng của họ. Tỷ lệ trống hạng A được dự kiến sẽ không sớm cải thiện vì hai dự án mới nêu trên cần thêm thời gian để lấp đầy và Diamond Plaza cũng sẽ sớm được nâng cấp.

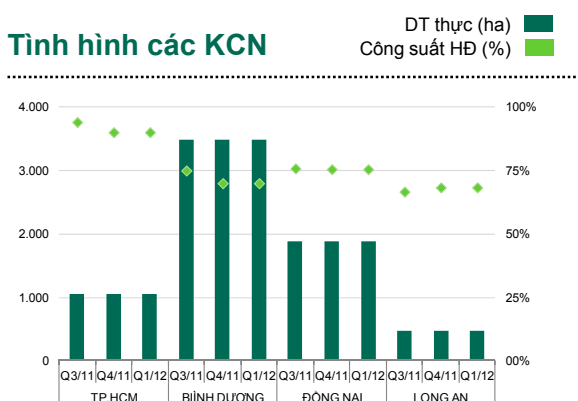
Giá thuê căn hộ mua-để-cho-thuê-lại cũng ghi nhận trên đà giảm trong quý khảo sát, khi một số dự án giảm giá chào thuê hàng tháng đến 500 USD cho mỗi căn. Ngày càng nhiều chủ nhà của các căn hộ mua-để-cho-thuê-lại đưa ra mức giá thuê gộp (all-in) bao nhiêu dịch vụ tương tự như các dự án căn hộ dịch vụ. Những thay đổi này giúp loại hình căn hộ mua-để-cho-thuê-lại ngày càng trở thành một lựa chọn thay thế hấp dẫn dành cho khách thuê.

THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP

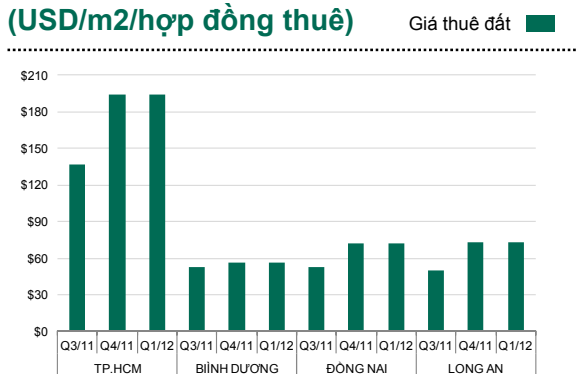
	TP.HCM	BÌNH DƯƠNG	ĐỒNG NAI	LONG AN
Tổng cung (Số lượng KCN)	14	24	30	30
Lượng cung theo dõi (Số lượng KCN)	5	6	6	3
Lượng cung theo dõi (DT cho thuê tất cả giai đoạn, hecta)	1.056	3.477	1.890	467
Giá thuê đất KCN (USD/m2/hợp đồng thuê)	\$194,00	\$56,67	\$71,67	\$73,33
% thay đổi (theo quý)	0%	0%	0%	0%
Công suất hoạt động KCN (%)	90,1%	70,0%	75,5%	68,3%
% thay đổi (theo quý)	0 pt	0 pt	-0 pt	0 pt
Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (USD/m2/tháng)	\$4,14	\$3,04	\$3,60	\$3,00
% thay đổi (theo quý)	0%	0%	0%	0%

Lưu ý: Chúng tôi chỉ theo dõi các KCN đã hoạt động ổn định tại các tỉnh/thành phố thuộc Vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam (SKER). Thời hạn hợp đồng thuê thường lên đến 50 năm.

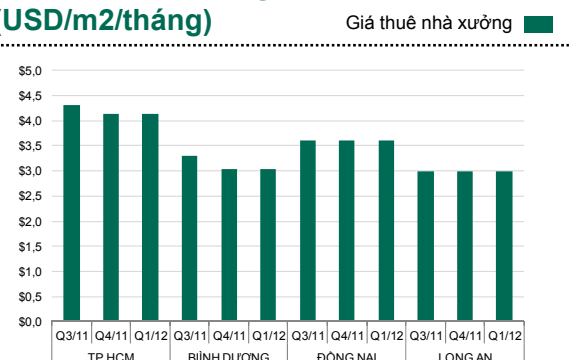
Tình hình các KCN



Giá thuê đất (USD/m2/hợp đồng thuê)



Giá thuê nhà xưởng (USD/m2/tháng)



Thị trường khu công nghiệp không thay đổi trong Quý 1/2012. Các tập đoàn đa quốc gia (MNC), đặc biệt từ châu Âu và Mỹ, cần nhiều thời gian hơn để xem xét kế hoạch mở rộng và quyết định đầu tư vào khu công nghiệp tại Việt Nam. Nguồn đầu tư từ Nhật tiếp tục dẫn dắt đầu tư vào khu công nghiệp, với công ty Nhật đầu tư vào KCN Long Đức tại Đồng Nai, khởi công vào Q1/2012.

Nhu cầu chủ yếu dành cho các khu đất nhỏ và trung bình (từ 1 - 4 hecta) cũng như các nhà xưởng xây sẵn có diện tích từ 2.000 – 3.000 m2.

Nhu cầu nội địa chiếm ưu thế trong thị trường dịch vụ kho vận logistics với 90% lượng yêu cầu thuê nhà kho thuộc về nhu cầu trong nước. Cả MNCs và các công ty trong nước đều tiếp tục mở rộng, và lượng yêu cầu thuê nhà kho của các công ty logistics tiếp tục tăng nhằm dự trữ một lượng đủ sản phẩm tại một vị trí thích hợp vào một thời điểm phù hợp. Phần lớn nhu cầu thuê nhà kho là cho khối ngành xuất khẩu, với việc sản phẩm xuất khẩu cần phải được lưu kho trước khi vận chuyển.

Có một tranh cãi vẫn đang diễn ra trong thị trường khu công nghiệp với giá thuê đất rất cao ở gần TP.HCM, và giá thuê thấp hơn nhiều tại các khu xa hơn. Các công ty sẵn sàng trả nhiều hơn để ở gần thành phố do cơ sở hạ tầng tốt hơn, và trong nhiều trường hợp, các khu công nghiệp này gần với thị trường khách hàng hơn. Có một lượng đáng kể khu công nghiệp tại SKER được chính phủ cấp phép nhưng vẫn chưa có bất kỳ động thái phát triển nào. Điều này là do các khu công nghiệp thiếu hệ thống giao thông hạ tầng hỗ trợ để trở nên hấp dẫn hơn, cũng như còn rất nhiều sự lựa chọn khác cho khách thuê. Với việc cơ sở hạ tầng và các dịch vụ hỗ trợ phát triển, các KCN xa thành phố sẽ trở nên hấp dẫn hơn.

Điểm tin thị trường TP. HỒ CHÍ MINH

Để biết thêm thông tin về bản Điểm tin thị trường này hoặc tìm hiểu về các dịch vụ khác của chúng tôi, vui lòng liên hệ:

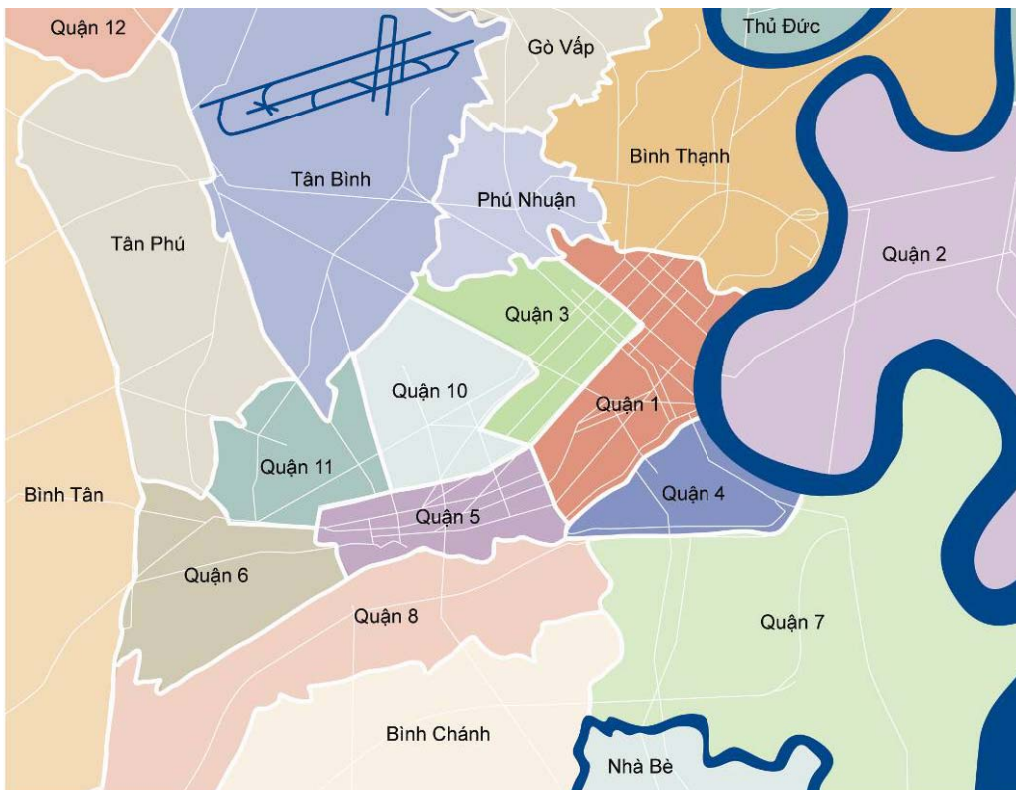
CB Richard Ellis Việt Nam
P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

Marc Townsend, Tổng Giám đốc Điều hành
t. 84 8 3824 6125
e. marc.townsend@cbre.com

Adam Bury, Trưởng phòng Cấp cao
m. 0903 028 713
e. adam.bury@cbre.com

Ngọc Lê, Quản lý Xuất bản
m. 0908 6666 35
e. ngoc.le@cbre.com

Cận cảnh TP.HCM



© 2012 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) Báo Cáo này do Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) thực hiện với sự thành tín và cẩn trọng cần thiết. Chúng tôi đã thu thập thông tin từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoán chắc hay đại diện cho các thông tin này. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình dựa trên những yếu tố mà chúng tôi được biết để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được tình hình hiện thời và xu hướng tương lai của thị trường. Thông tin này được thiết kế riêng cho khách hàng của CB Richard Ellis sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CB Richard Ellis chấp thuận bằng văn bản.

KHU TRUNG TÂM (CBD)

Khu Trung Tâm TP.HCM chính là Quận 1, nơi được xem là trung tâm thương mại, hành chính và du lịch của TP.HCM. Riêng khu vực được bao bọc bởi các trục đường Tôn Đức Thắng, NTMK, NKKK và Hàm Nghi được xem là khu vực văn phòng cao cấp, nơi tập trung các cao ốc văn phòng hạng A và phần lớn các cao ốc văn phòng hạng B.

LÃI SUẤT

- Lãi suất cơ bản do NHNN công bố là lãi suất tham khảo cho các ngân hàng và các tổ chức tài chính khác.
- Lãi suất chiết khấu là lãi suất được NHNN áp dụng cho các khoản vay ngắn hạn của các NH thành viên thông qua việc chiết khấu các thương phiếu hay các giấy tờ có giá khác.
- Lãi suất tái cấp vốn là lãi suất được áp dụng khi NHNN tái cấp vốn cho các NH thành viên.

DIỆN TÍCH SÀN (GFA)

Diện Tích Sàn là toàn bộ phần diện tích của một sàn xây dựng được bao bọc bởi tường vây và được tính từ mép ngoài của tường vây. Nhìn chung, phần diện tích phòng thiết bị cơ - điện, khu vực xử lý chất thải, bồn nước, phần diện tích đậu xe và diện tích dành cho thang máy, thang bộ xuyên suốt các tầng sẽ không được tính vào Diện Tích Sàn.

DIỆN TÍCH THỰC THUÊ MỚI

Diện Tích Thực Thuê Mới là tổng số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

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

GIÁ THUÊ

Giá Thuê được hiểu là giá "chào thuê" trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê được tính như sau:

- Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ
- Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

NGUỒN CUNG NHÀ Ở BÁN

- "Tổng cung" là tổng số căn hộ đã được bàn giao cho người mua.
- "Dự án mới chào bán" là những dự án được chào bán chính thức trong quý này và được tính vào nguồn cung tương lai. Tuy nhiên chủ đầu tư sẽ chào bán dự án theo nhiều giai đoạn khác nhau, do đó không phải tất cả các căn hộ đều được chào bán vào cùng một thời điểm.
- "Dự án mới hoàn thành" là những dự án được bàn giao trong quý này và không được tính trong nguồn cung hiện hữu (tổng cung).