

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2010

TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ TP HỒ CHÍ MINH

Tổng quan

Nhìn chung nền kinh tế VN hiện đang được cải thiện, mặc dù chậm, tuy đã đi đúng hướng. Một mặt Chính phủ cần phải kiềm chế lạm phát và mặt khác muốn phát triển kinh tế trong 1 tình huống rất khó khả thi, hi vọng tỷ lệ lãi suất vẫn ở mức hiện tại và tăng trưởng tín dụng được hạn chế. Tích cực tăng trưởng GDP sẽ có lợi thế hơn, và FDI sẽ tiếp tục tăng. Không có dấu hiệu cho thấy giá vàng sẽ giảm hoặc tiền VNĐ sẽ tăng mạnh trong thời gian ngắn đến trung bình, thị trường chứng khoán sẽ không có biến động, tuy nhiên vẫn kỳ vọng vào những công ty đã niêm yết sẽ phát hành thêm cổ phiếu hoặc sẽ có thêm nhiều đợt IPO.

GDP

Theo Tổng cục thống kê (GSO), GDP trong Quý 2/2010 đã tăng cao ước tính khoảng 6.16%, tăng chậm so với quý trước 0,57% và tăng cao hơn cùng kỳ năm 2009 là 0.68%. Theo Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB), VN đang đi đúng hướng để đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế của Quốc hội là 6.5% trong năm nay so với tốc độ phát triển chậm năm 2009 là 5.32%.

Lạm phát/CPI

Theo Tổng cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng CPI trong tháng 8 tăng nhẹ 0.23% so với tháng trước. Trên tổng thể, chỉ số CPI đã tăng 8.18% so với cùng kỳ năm trước và 8.61% so với 8 tháng đầu năm trước. Hầu hết các nhóm hàng hóa tăng nhẹ từ 0.1% đến 0.6%. Trong 8 tháng đầu năm, các mặt hàng khác cũng tăng cao, bao gồm vàng 37.78%, vận tải 16%, nhà và vật liệu xây dựng (gần 15%), các hàng hóa khác và dịch vụ 11.79% và sản phẩm gần 11%. Chỉ số CPI của Hà Nội tăng 0.15% trong khi TPHCM giảm 0.25%

FDI

VN đã cấp phép cho 658 dự án mới với giá trị 10,79 tỷ USD trong 8 tháng đầu năm 2010, tăng 41% so với cùng kỳ năm trước. Con số này đưa ra cái nhìn tích cực về nền kinh tế hiện nay. Cũng trong giai đoạn từ tháng 1 đến tháng 8, VN đã cho phép 143 dự án hiện tại bổ sung thêm vốn 787 tỷ USD, tăng 14,2% so với năm trước. Nguồn vốn chi tiêu trong 8 tháng đầu năm là 7.25 tỷ USD.

Cán cân thương mại

Theo Cục Hải quan, thâm hụt thương mại của VN có thể đạt đến 7,96 tỷ USD trong năm 2010 bao gồm 440 tỷ USD trong nửa đầu tháng 9 hoặc 16,5% doanh thu xuất khẩu. Xuất khẩu VN đạt 48,29 tỷ USD giá trị hàng hóa, tăng 23,3% so với cùng kỳ năm ngoái, trong khi giá trị nhập khẩu hàng hóa là 56,25 tỷ USD, tăng 24,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong nửa đầu tháng 9, xuất khẩu Việt Nam tăng 2,85 tỷ USD giá trị hàng hóa, và nhập khẩu 3,29 tỷ USD giá trị hàng hóa, giảm 31,4% và 20% từ tháng 8.

Lãi suất

Tiền gửi Ngân hàng và lãi suất cho vay vẫn còn ở mức cao. Tiền gửi và lãi suất cho vay cao nhất là 11,2% và 15%/ năm, trong khi lãi suất cho vay doanh nghiệp từ 14% – 15%/ năm. Ở VN tăng trưởng tín dụng khá chậm. Tại TPHCM, tín dụng chỉ tăng 1% trong tháng 8 so với tháng 7, trong khi tín dụng 8 tháng đầu năm tăng 11,3% so với cuối năm 2009. Tăng trưởng tín dụng ở VN trong 8 tháng đầu năm tương đối thấp 16,27% so với năm 2009.

Lượng phương tiện giao thông lớn-sự cần thiết ở TPHCM

Theo VAMA (Hiệp hội ô tô Việt Nam), lượng xe hơi VN bán trong tháng 8/2010 đạt 8.671 xe và tổng xe hơi bán đến tháng 8/2010 là 68.388 xe, trên cơ sở đó sẽ có hơn 100.000 xe lưu thông trên đường năm nay và tăng hơn 1 tỷ xe hơi trong 10 năm tới. Không nghi ngờ điều này sẽ dẫn đến việc ùn tắc giao thông trong

các khu vực trung tâm thành phố. Với sự liên tục đô thị hóa tại các thành phố lớn và nâng cao tiêu chuẩn sống, xe hơi trở thành mục tiêu và mong muốn mãnh liệt không dễ bỏ qua.

Những công việc bắt đầu

Sự phát triển của hệ thống MRT đang thực hiện với những tuyến đường đầu tiên chạy từ Bến Thành, quận 1 đến Suối Tiên, quận 9, cơ sở hạ tầng của các trạm dừng đang gần hoàn thành và đang thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng.

MRT có những lợi ích gì?

Những tuyến đường này hoàn thành sẽ mang lại cho TP một sự chuyển đổi lớn, nó sẽ không ngăn chặn được ùn tắc giao thông nhưng sẽ giúp cải thiện tình hình.

Trường hợp nghiên cứu hệ thống đường sắt của Kuala Lumpur cho thấy rằng ùn tắc giao thông đã giảm 16% năm 2003 và 20% năm 2005, nếu điều này diễn ra ở TPHCM sẽ rất có lợi ích nếu tính trung bình mỗi tuyến sẽ có thể vận chuyển 40.000 người mỗi giờ từ vùng ngoại ô đến trung tâm thành phố sẽ ít hơn 30 phút.

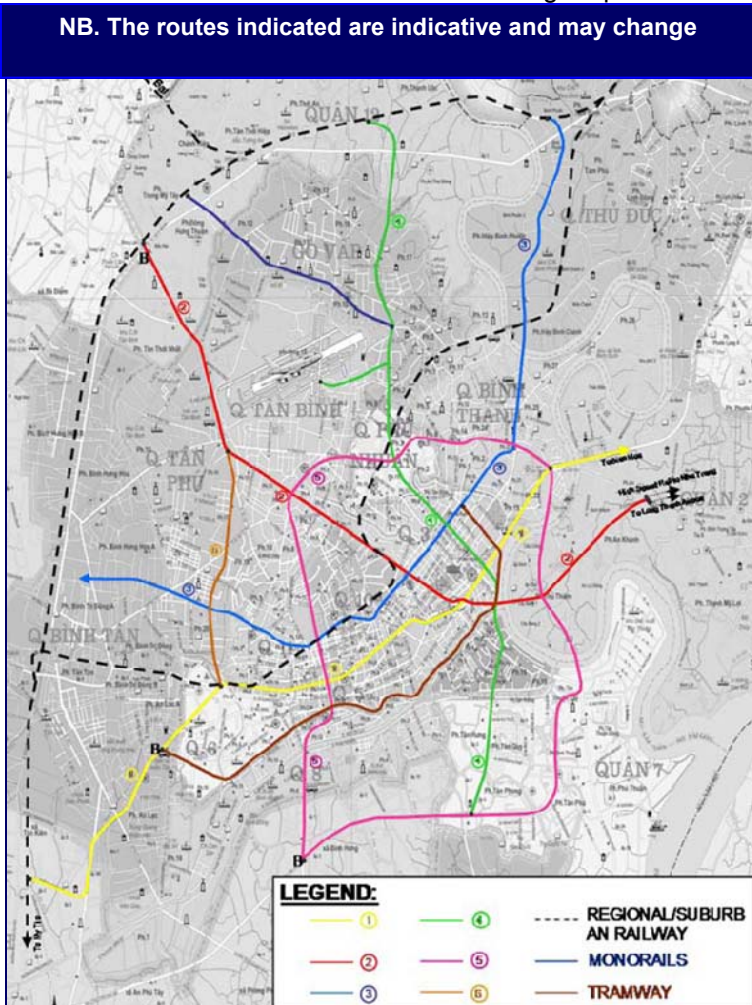
Việc giảm lượng xe cộ trên đường sẽ có tác động đến môi trường, đơn giản là, người sử dụng đường ít x khí thải ít = ít ô nhiễm không khí từ xe cộ.

Thị trường bất động sản có hưởng lợi từ hệ thống MRT không?

Có một chuỗi những cơ hội cho ngành bất động sản trước và sau khi hệ thống MRT phát triển hoàn thành. Trước khi xây dựng, giá đất có thể tăng nếu tuyến đường chạy qua hoặc gần với khu vực phát triển. Sự so sánh trực tiếp thì tuyến đường sắt mới MRT Makati với khu tam giác phía Bắc ở Philippines xung quanh trạm xe tăng trưởng giá trị. Mỗi trạm dừng, đặc biệt là các trạm liên tuyến có thể trở thành các khu thương mại bán lẻ, dân cư, khách sạn và văn phòng.

Những trạm ở xa trung tâm có thể phát triển thành khu liên hợp thương mại với trạm xe lửa, do đó, hành khách có thể đến khu mua sắm ngay tại trạm xe, và TTTM sẽ hưởng lợi từ khách bộ hành.

Việc phát triển khu dân cư dọc theo tuyến đường sẽ thu hút nguồn vốn đầu tư với lợi nhuận và tỷ lệ đáng kể. Những khu vực chỉ được quy hoạch từ xa sẽ trở nên đắt vàng.



Điều này sẽ giúp TP thu hút được những tập đoàn công nghệ cao vốn thích những địa điểm bên ngoài TP và nhu cầu phân tán dân số ra khỏi TP, từ đó làm giảm bớt mật độ cao trong nội thành và tình trạng lộn xộn trong những giờ cao điểm sáng và chiều.

TP sẽ bắt đầu tạo những địa điểm ngoại ô hấp dẫn cho cuộc sống, làm việc, mua sắm và giải trí. Từ đó tạo nên những khu phức hợp thương mại, phát triển khu dân cư cho nhân viên sống gần nơi làm việc và giải trí, bệnh viện, giáo dục và các dịch vụ khác.

Hệ thống MRT sẽ đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển TPHCM và dẫn nó tới một bước xa hơn để đặt TPHCM trên bản đồ “Thành phố quốc tế” thật sự.

“The next train will depart from platform 1, please make sure you don’t miss your train to reach your destination.”

Các quận ngoại ô phía Nam sẽ chứng kiến làn sóng phát triển TTTM trong 4 năm tới.

Từ nay đến năm 2014, tổng diện tích bán lẻ của Nhà Bè vẫn là khu vực ngoại thành còn nhiều vấn đề về hạ tầng cần khắc phục đến khi khu vực này phát triển hoàn chỉnh.

Từ nay đến năm 2014, tổng diện tích bán lẻ của TPHCM sẽ đạt hơn 1.3 triệu m², tăng gần 750,000m² trong 4 năm tới. Đa số tập trung tại khu vực quận 7, Nhà Bè và quận 1.

Những TTTM sẽ gia nhập thị trường bao gồm Sunrise city với tổng diện tích 70,000m², Royal Garden 22,000m², The Crescent 44,000m², Khu phức hợp Tân Phong Shopping Complex 72,000m², Dragon Tower 21,000m² - tất cả đều tọa lạc ở quận 7, Platinum Plaza ở Bình Chánh với 140,000m² và Time Square ở quận 1 với 14,566m².

Các TTTM sẽ phải đối mặt với 1 số khó khăn trong ngắn hạn, điển hình như Saigon Paragon gặp phải sự cố về giao thông đường bộ, tuy nhiên các vấn đề đã được khắc phục khi Parkson, tập đoàn bán lẻ của Malaysia, đã đồng ý tiếp nhận quản lý 7,500 m² khu vực bán lẻ này.

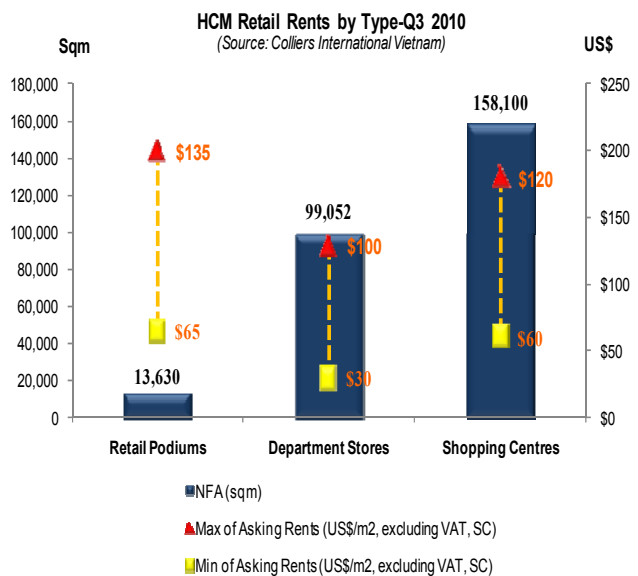
Đến năm 2014 sẽ không có đủ nguồn dân số thu hút được khách hàng đến mua sắm tại các khu vực trên. Tuy nhiên, một khi các dự án dân cư được hoàn thành thì lượng dân số sẽ đáp ứng được nguồn cung của thị trường bán lẻ.

Sẽ thiếu hụt những trung tâm thương mại ở khu vực quận 8, Bình Chánh và Thủ Đức ít nhất đến giữa kỳ. Chỉ có rất ít kế hoạch phát triển cho những khu vực này, ngay cả khi có nhu cầu lớn cho TTTM của mật độ dân cư cao tương đương các khu vực khác ở quận 8 và Bình Chánh. Tuy hiện giờ thu nhập trong khu vực này còn thấp nhưng mật độ dân số sẽ đảm bảo tạo ra nhu cầu cho các trung tâm bán lẻ tại đây.

Những nhà bán lẻ lớn mong muốn thâm nhập vào TPHCM đang tìm kiếm mặt bằng xây dựng TTTM sẽ phù hợp với những địa điểm tại các khu vực ngoại thành này.

Các TTTM lớn ở khu trung tâm TPHCM

Trung tâm	Quận
Kumho Asiana	1
Parkson Saigon Tourist	1
Vincom Centre	1
Sheraton Hotel	1
Opera View	1
Saigon Tax Centre	1
Saigon Centre	1
Hotel Continental Saigon	1
Rex Hotel	1
Sailing Tower	1
Zen Plaza	1
Diamond Plaza	1
Royal Centre/Now Zone	1
Lucky Plaza	1



KHÁCH SẠN: Khu vực dịch vụ đón khách trong những năm vừa qua đã phải chống chọi với những ảnh hưởng của dịch SARS, cúm gia cầm, heo tai xanh, thiên tai và sự suy giảm kinh tế toàn cầu, tuy nhiên, vẫn có những dấu hiệu phục hồi ở khu vực này.

Năm 2009 là một năm khắc nghiệt cho kinh doanh khách sạn tại VN khi mà khủng hoảng kinh tế thế giới kìm hãm số lượng và chất lượng du khách, chỉ số tăng trưởng theo từng năm và tỷ lệ đầy phòng dưới 50% so với các năm trước. Tuy nhiên, năm 2010 đã có những dấu hiệu khả quan cho thấy nhân tố du lịch sẽ phục hồi và tăng trưởng. Trung Quốc đứng đầu về lượng du khách đến VN, tiếp đến là Nam

Triều Tiên và Nhật Bản, đa số lượng khách du lịch đến từ khu vực châu Á Thái Bình dương trong khi chỉ có khoảng 29,000 du khách từ Mỹ và 109,000 đến từ các nước khác.

Sự phát triển của khách sạn & resort mới

Suy thoái kinh tế không làm giảm đi sự quan tâm của nhà đầu tư vào lĩnh vực khách sạn, chỉ tính riêng TPHCM đã có trên 12 dự án khách sạn 3-5 sao sẽ được khánh thành trong vòng 5 năm tới với nguồn cung hơn 3,500 phòng.

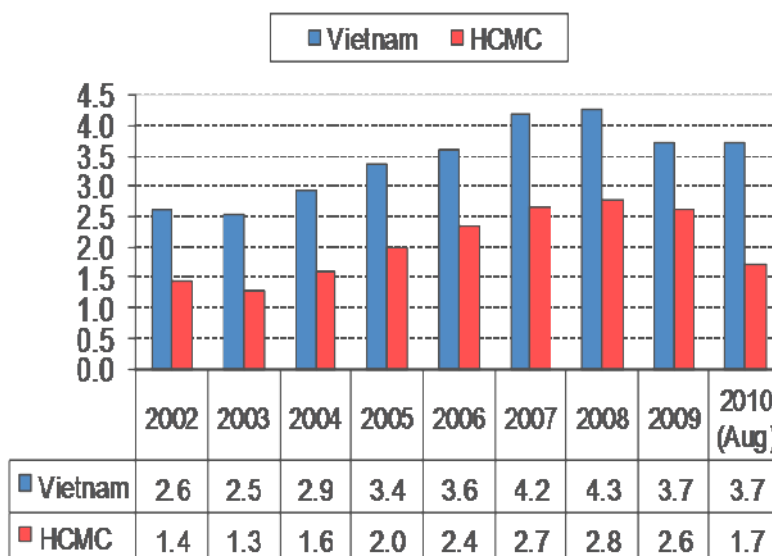
Một số công trình khách sạn & resort đang triển khai tại VN:

- Tại Tây Ninh, Petroland đang xây dựng công trình khách sạn 4 sao với 144 phòng.
- Tại Cam Ranh, Eurowindow đã thông báo việc xây dựng Khách sạn & Spa trên diện tích 34.2ha với khách sạn 5 sao 500 phòng.
- Tại Bến Lức, Long An, tập đoàn Khang Information đã công bố dự án công viên Disney Style được gọi là

“Happy Land” với chuỗi khách sạn 3-5sao.

- Tại Bà Rịa-Vũng Tàu, công ty du lịch Hoa Anh Đào đã công bố dự án Oceanami Resort bao gồm khách sạn 5 sao và 180 villas.
- Tại Nha Trang, khách sạn Sheraton Nha Trang 284 phòng đã chính thức khánh thành từ tháng 9/2009.

Number of Foreign Visitor Arrivals



Đầu tư nước ngoài

VN luôn được đánh giá là thị trường tiềm năng phát triển khách sạn và resort nhờ vào chiều dài bờ biển xung quanh.

Tập đoàn ITC Spectrum đã ký Hợp đồng quản lý với Marriott International, Ritz Carlton và Outrigger Enterprises về 3 dự án resort

ở Vĩnh Hội, Quy Nhơn.

Tổ hợp 18 sân golf và villas, Outrigger Resort & Spa với hơn 210 phòng và 46 villas, tổ hợp 100 villas Ritz Carlton và 320 phòng khách sạn JW Marriott.

Accor đã công bố sẽ đưa vào hoạt động 30 khách sạn đến năm 2013 tại VN, bao gồm 4 khách sạn Sofitel's, 5 khách sạn Pullman's, hoàn thành phần còn lại của khách sạn Mecure, Novotel và Ibis ở Hà Nội, Đà Nẵng, Hải Phòng, Vũng Tàu và TPHCM.

Với đẳng cấp hoạt động và ngày càng nhiều dự án đầu tư tại VN, khu vực khách sạn đang có những chuyển biến rất tích cực trong tương lai.

VĂN PHÒNG CHO THUÊ: Khu vực văn phòng đang nhìn thấy những xu hướng kiểu mẫu ngày càng rộng lớn và chất lượng cao để thu hút khách thuê.

Nguồn cung

Với hơn 1.4 triệu m² diện tích văn phòng hiện có và hơn 2 triệu m² diện tích đang xây dựng hoặc sẽ hoàn tất trong 5 năm tới sẽ khiến các chủ đầu tư khựng lại và tìm kiếm những lĩnh vực khác trong thị trường. Tuy nhiên, đây là thời điểm để cân nhắc loại hình, địa điểm và chi phí xây dựng.

Tập trung vào những dự án tiềm năng và thiết kế kiểu dáng tòa nhà để thu hút khách hàng đang là xu hướng được chú trọng khi thị trường ngày càng cạnh tranh. Phần lớn nhu cầu thuê văn phòng ở TPHCM trung bình khoảng 120m² hoặc ít hơn, do đó không phù hợp với những tòa nhà quá rộng lớn do những khu vực phụ sẽ bị giới hạn bởi hạ tầng bên trong.

Cùng hướng đó, một số khách hàng có nhu cầu thuê nhiều có thể không lựa chọn những tòa nhà cao cấp với giá cao bởi vì họ chỉ cần văn phòng ở những khu vực phụ.

Chủ đầu tư nên cân nhắc việc định hướng cho cao ốc, xác định rõ ưu thế cạnh tranh về chất lượng và giá thuê kể cả khi họ ở phân khúc thấp hơn, và tập trung vào việc thu hút khách hàng phù hợp nhất với tòa nhà đó.

Tỷ lệ thuê và lấp đầy

Trong suốt năm 2008 TPHCM bắt đầu trải qua những đợt giảm giá thuê ở mức 100USD/m² ở các cao ốc hạng A, và hiện nay giá thuê rơi vào khoảng 35-55USD tại cao ốc hạng A, 20-30USD hạng B và 10-15USD hạng C, trung bình vào khoảng 28USD/m². Tuy nhiên, độ trống vẫn rơi vào khoảng 15% kể cả những tòa nhà mới khai trương, mặc dù vẫn hy vọng là khách sẽ chuyển vào thuê những tòa nhà mới hơn.

Thị trường đang chuyển biến cho lợi cho khách thuê và những chủ đầu tư nhạy bén đã nhận biết và đưa ra những lợi ích hấp dẫn như chiết khấu, bãi đậu xe, chi phí trang bị, tặng thời gian thuê, bằng hiệu và trong một số trường hợp còn

lắp đặt những thiết bị kỹ thuật đặc biệt theo yêu cầu để giữ chân khách hàng.

Trong thị trường hiện nay, chủ đầu tư cần chú trọng việc mở rộng tối đa diện tích cho thuê, những chủ đầu tư sẵn sàng linh động đáp ứng yêu cầu của khách hàng sẽ thấy được những lợi ích về lâu dài khi mà điều kiện thị trường thay đổi họ vẫn có thể giữ chân được khách hàng.

Tòa nhà Bitexco Financial Tower

Tòa nhà biểu tượng đầu tiên của Việt Nam sắp hoàn tất và chủ đầu tư Bitexco đã thông báo việc chọn đơn vị tổ chức sự kiện của Pháp, Prisme, đơn vị đã tổ chức lễ khánh thành cho tòa nhà Burj Khalifa ở Dubai, để đánh dấu sự kiện ra mắt tòa nhà 68 tầng này vào tháng 10.

Tổ hợp gồm 38,000m² diện tích văn phòng cao cấp, 8,000m² khu vực bán lẻ ở 6 tầng cộng thêm 3,000m² khu vực nhà hàng cao cấp từ tầng 48 đến 50. Tòa nhà biểu tượng này còn được lắp đặt hệ thống thang máy khoang đôi đầu tiên tại Việt Nam với vận tốc đạt đến 7m/s.

Sự quan tâm đến tòa nhà ngày càng tăng khi càng gần đến ngày khánh thành. Là đơn vị tiếp thị và quản lý độc quyền, Colliers International đã thông báo về

việc Regus, nhà cung cấp dịch vụ văn phòng hàng đầu thế giới đã đăng ký 1,000m² diện tích văn phòng tại tòa nhà này.



Nguồn cung căn hộ dịch vụ cho thuê

Đến tháng 9/2010, TPHCM hiện có khoảng 3,300 căn hộ dịch vụ bao gồm cả Crescent Residence 2&3 ở quận 7 và LTT Court ở quận 1. Có 2 dạng cao ốc căn hộ thông thường: loại 1 là căn hộ cao cấp dành cho người nước ngoài và loại 2 được xây bởi chủ đầu tư địa phương dành cho phân khúc còn lại.

Một số dự án mới khai trương đến tháng 9/2010:

- Crescent Residence 2 & 3 tại quận 7 (175 căn hộ)
- LTT Court Service Apartment tại quận 1 (36 căn hộ)

Nhu cầu

Nhu cầu chính sử dụng căn hộ dịch vụ đến từ các chuyên viên nước ngoài thu nhập cao đang làm việc tại TPHCM.

Bảng bên dưới cung cấp các số liệu của khu vực căn hộ dịch vụ:

Nguồn cung căn hộ dịch vụ chủ yếu tại TPHCM		
Tên cao ốc căn hộ	Số phòng	Tỷ lệ lấp đầy (%)
InterContinental Asiana Saigon	260	70
Sherwood Residence	240	90
Somerset Chancellor Court	172	85
Saigon Sky Garden	162	77
Somerset HCMC	160	87
Norfolk Mansion	126	80
Sedona Suite	89	90
Garden View Court	76	88
Indochina Park Tower	55	98
Saigon Court	55	89
Diamond Plaza	42	99
Nguyen Du Park Villas	41	100

- FDI tăng trưởng góp phần đưa những chuyên gia nước ngoài đến VN nhiều hơn. Những dự án FDI tại TPHCM ngày càng gia tăng. Tính đến tháng 8/2010, TPHCM là khu vực đứng thứ 3 nhận được đầu tư FDI với khoảng 1.251 triệu USD trong tổng cộng 152 dự án.

- Theo số liệu của Phòng xuất nhập cảnh, tính đến tháng 5/2009 có hơn 70,000 người nước ngoài đăng ký sinh sống và làm việc tại TPHCM. Con số này được đánh giá sẽ tăng khoảng 20% vào năm 2010-2011 khi ngày càng có nhiều tập đoàn đa quốc gia đầu tư vào VN và thuê nhân sự nước ngoài từ châu Á, châu Âu và Bắc Mỹ. Các đối tượng này chắc chắn vẫn đang tìm kiếm những căn hộ tại khu trung tâm TPHCM gần nơi những tập đoàn đa quốc gia đặt văn phòng.
- Thêm vào đó là những nhân sự điều hành cấp cao đến cùng vợ và con. Cần chú ý đến những dự án trẻ hơn tập trung vào đối tượng này thuê mướn trong ngắn hạn khi mà nhu cầu mở rộng các công ty ngày càng tăng.

Nguồn cung dự kiến

Sẽ có khoảng 11 dự án căn hộ dịch vụ được đưa vào sử dụng trong khoảng 3-4 năm tới với hơn 1,500 căn hộ. Một số dự án tọa lạc ở quận 1,2,3,7 và 10 và trong đó, quận 2,7 và 10 là khu vực tiềm năng phát triển mảng căn hộ dịch vụ trong tương lai.

Tên dự án	Quận	Thời gian dự kiến hoàn thành	Số hộ
ASC-An Phu Building	D3	2010	80
Icon	D3	2010	186
Saigon M&C Tower	D1	2011	140
Times Square	D1	2011	139
Royal Centre	D1	2011	55
Xi Grand Court	D10	2011	103
Saigon Gateway	Phu Nhuan	2011	195
The Vista	D2	2011	100
Tan Phong Shopping Complex	D7	2013	100
Savico Ho Tung Mau	D1	2012	120
TSN-Him Lam	Tan Binh	2013	300

CĂN HỘ BÁN: Những quy định mới trong thị trường bất động sản có thể trở thành nhân tố thúc đẩy doanh số trong lúc thị trường lạng lạng, tuy nhiên, khu vực nhà ở xã hội lại khác nghiệt hơn.

Quy định: *Nghị định 71-2010/ND-CP có hiệu lực từ ngày 8/8/2010 để thay thế cho nghị định 90-2006/ND-CP ra đời vào ngày 6/9/2006. Thông tư 16 được ban hành bởi Bộ xây dựng.*

Hướng dẫn chi tiết về Luật nhà ở - theo Nghị định 71, những cá nhân hoặc tổ chức được quyền sở hữu nhà ở tại VN chỉ khi họ chứng minh được quyền sở hữu, không phân biệt thông qua hình thức đầu tư, mua bán hoặc thừa kế, v.v. Chính phủ VN sẽ chứng nhận quyền sở hữu tài sản không phân biệt khu vực mua, tuy nhiên, quy định này không áp dụng cho tài sản là nhà ở xã hội.

Cũng theo Nghị định 71, người VN sinh sống ở nước ngoài vẫn còn giữ quốc tịch VN được phép sở hữu tài sản không giới hạn số lượng. Nghị định mới đã quy định những người VN tại nước ngoài đủ tư cách mua nhà trong nước và cũng được hưởng những quyền lợi khác như quyền chuyển nhượng mua bán; cầm cố tài sản cho các tổ chức tín dụng; hoặc thuê mượn tài sản.

Nguồn cung căn hộ

Kể từ đầu năm nay đã có 21 dự án căn hộ bao gồm khoảng 7,300 căn hộ, trong suốt quý 3/2010 có thêm khoảng 3,800 căn hộ được đưa vào sử dụng, tuy nhiên, nguồn cung căn hộ đang vượt cầu mà ảnh hưởng lớn nhất ở khu vực cao cấp và lượng bán căn hộ nhìn chung rất chậm. Người mua/ đầu tư cơ chuyển hướng sang mua các mảnh đất nhỏ, do giá của các mảnh đất nhỏ đang tăng khoảng 5% so với quý 2/2010.

Nhu cầu

Nhu cầu nhà ở xã hội thực tế đến từ các đối tượng thu nhập thấp, tuy nhiên, các chủ đầu tư căn hộ vẫn không mặn mà đầu tư các dự án nhà ở xã hội do:

⇒ Chi phí vật liệu xây dựng cao.

⇒ Giá bán thấp (400-600USD) dẫn đến lợi nhuận giới hạn.

⇒ Phân bổ nhu cầu nhà ở xã hội bị sai mục đích hoặc chỉ dành cho các nhân viên chính phủ và cá nhân được chỉ định.

⇒ Trong năm 2009, giá thành xây dựng trung bình là 358USD/m², tuy nhiên, chi phí này quá thấp để đảm bảo chất lượng và độ an toàn theo tiêu chuẩn cho phép. Giá thành trung bình hiện tại vào khoảng 500-615USD/m² (Nguồn: Source: Davis Langdon Seah).

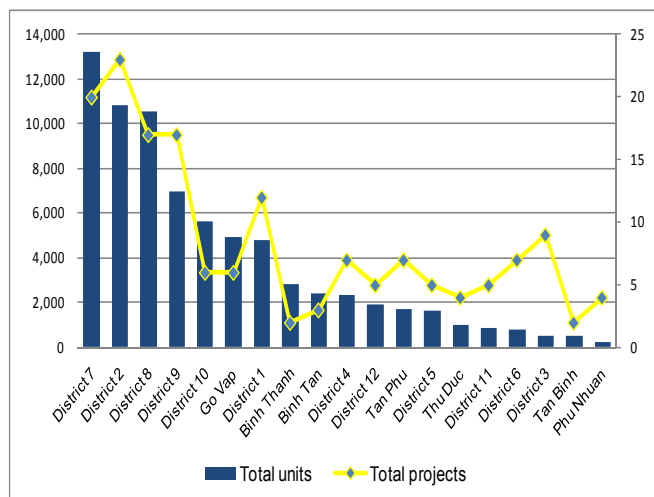
⇒ Chủ đầu tư thấy rằng quá trình thu hồi vốn xây nhà ở xã hội lâu hơn so với những dự án trong phân khúc trung và cao cấp.

⇒ Chủ đầu tư xây nhà ở xã hội cần được hỗ trợ lãi suất vay, tuy nhiên hiện giờ lãi suất dành cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được ưu đãi, vì thế họ vẫn tiếp tục tập trung vào phân khúc trung cấp trở lên.

Từ năm 2009 đến nay đã có 34 dự án căn hộ phân khúc thấp được đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, đa số các dự án này đều có giá khởi điểm từ 700USD/m², một mức giá khá cao vượt quá khả năng của nhóm đối tượng thu nhập thấp.

Nguồn cung dự kiến

Colliers International dự đoán sẽ có thêm khoảng 75,000 căn hộ được đưa vào thị trường trong 3 năm tới bao gồm 161 dự án. Khu vực quận 2, 7 và 8 sẽ có nguồn cung căn hộ lớn nhất chiếm khoảng 47% tổng nguồn cung trên thị trường nhờ vào việc hoàn thành công trình đại lộ Đông Tây.



Notes:

480 văn phòng tại 61 quốc gia

Mỹ: 135

Canada : 39

Châu Mỹ Latinh: 17

Châu Á: 194

EMEA: 95

- Doanh thu trung bình hằng năm 1.6 tỷ USD
- Quản lý hơn 672.9 triệu feet vuông
- Đội ngũ hơn 10,000 chuyên gia

Vietnam

HCMC

Bitexeco 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



HCMC

NAIM KHAN-TURK

Director - Research
Bitexeco Building, 7th Fl, 19-25
Nguyen Hue, District 1, HCMC, VN
TEL + 84 8 3821 8777
FAX + 84 8 3827 5667



Accelerating success.