

Ngành: Bất động sản

Mã ngành: 8733

Ngày 18/04/2011

S.N

N

Neutral

P

S.P

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG



Khu đô thị Times City



Tổ hợp Royal City



Khu đô thị Nam Thăng Long – Ciputra



Khu đô thị Usilk City



Bitexco Financial Tower

- ❖ Chính sách thắt chặt tiền tệ và kiểm soát đầu tư công tác động trực tiếp tới thị trường BĐS. Năm 2011, tín dụng BĐS bị siết chặt, không chế tăng trưởng dưới 16% và hiện nền lãi suất ở mức trên 20%/năm sẽ hạ nhiệt sự tăng trưởng nóng và thị trường có thể rơi vào trạng thái đóng băng và mất thanh khoản kéo dài.
- ❖ ND 69/CP xác định tiền sử dụng đất căn cứ vào giá trị chuyển nhượng QSD đất thực tế theo giá thị trường, đẩy giá vốn/m<sup>2</sup> đất sạch lên cao hơn 20-30% so với mặt bằng giá đất do Nhà nước quy định trước đây.
- ❖ ND71/CP không chế huy động vốn tối đa bằng 20% tổng doanh thu sản phẩm thương mại của một dự án sau khi hoàn thành GPMB và các chủ đầu tư thứ cấp phải có giấy chứng nhận QSD đất hay hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai mới được chuyển nhượng cho bên thứ ba. 80% sản phẩm còn lại, chủ đầu tư dự án phải chuyển nhượng thông qua sàn giao dịch BĐS, các dự án đất nền phải có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và các dự án CHCC phải hoàn tất phần móng của công trình.
- ❖ Quy hoạch đô thị và cơ sở hạ tầng Hà Nội, TP. HCM và các tỉnh thành được hoàn thiện nhanh chóng từ các trục đường, cầu nối các đô thị vệ tinh với trung tâm thành phố và mạng lưới các đường vành đai tại Hà Nội; hay sự phát triển theo mô hình đa trung tâm tại TP.HCM góp phần đẩy nhanh tiến độ và giá trị bán hàng của các dự án.
- ❖ Sự bão hòa phân khúc thị trường CHCC tại TP.HCM khiến các chủ đầu tư phải chấp nhận giảm giá để bán hàng. Sự gia tăng nhanh chóng lượng cung hàng thuộc phân khúc này tại Hà Nội khiến các chủ đầu tư phải tăng tiếp thị, chuyển dịch từ các sản phẩm hạng sang-cao cấp sang chào bán các căn hộ hạng trung-bình dân và áp dụng các chiến lược giá hấp dẫn hơn để phân phối hàng.
- ❖ Phân khúc đất nền tại cả hai miền vẫn giữ được tốc độ tăng trưởng giá tuy có khác biệt và là phân khúc duy nhất giữ được mức độ ổn định về thanh khoản và sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư. Tốc độ tăng giá của các loại đất nền phụ thuộc khá lớn vào vị trí của dự án và trình độ phát triển hệ thống CSHT đi kèm.
- ❖ Trong khi phân khúc thị trường văn phòng cho thuê đã bước vào giai đoạn cung luôn lớn hơn cầu thì thị trường mặt bằng bán lẻ lại giữ được sức hấp dẫn đối với cầu, nền giá đứng ở mức khá cao, song lại phụ thuộc lớn vào vị trí địa lý.
- ❖ Bất động sản nghỉ dưỡng đang là một phân khúc mới, tiếp cận chủ yếu với lớp dân cư giàu có, có thu nhập cao hiện nay.

### Mọi chi tiết xin liên hệ:

Trụ sở: Công ty CP Chứng Khoán BIDV,  
Tầng 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hà Nội  
T: (04) 2220 0668 F: (04) 2220 0669  
E: info@bsc.com.vn

Chi nhánh: Lầu 9, 146  
Nguyễn Công Trứ, Quận 1,  
TP. Hồ Chí Minh  
T: (08) 3821 8508  
F: (08) 3821 8510

### Phòng Phân tích Đầu tư

Phạm Xuân Anh, MA  
Trưởng Bộ phận PTCB  
T: +84 22200668  
M: 0912448688  
pxuananh@bsc.com.vn

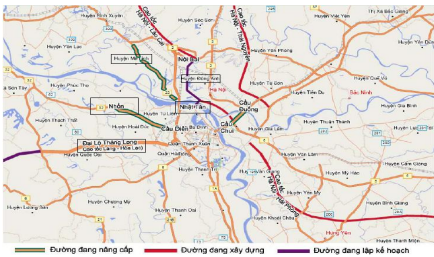
Nguyễn Thanh Hoa, Trần Thị Kim Oanh  
Cán bộ Phân tích  
T: +84 22200668  
M: 0904699369 / 0983140612  
hoant@bsc.com.vn; oanhht@bsc.com.vn

## TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

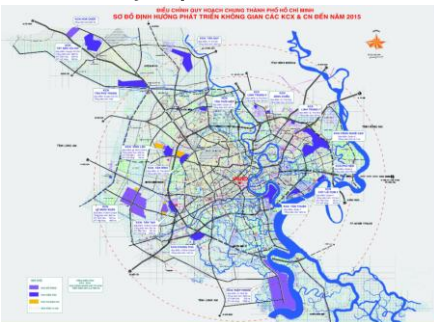
### Tốc độ đô thị hóa và sự gia tăng dân số nhanh

Tốc độ đô thị hóa, dân số tại các thành phố lớn ngày càng tăng. Đến năm 2030, dự báo dân số tại HN đạt gần 10 triệu người và tại TP.HCM trên 12 triệu người. Theo tiêu chuẩn diện tích nhà ở bình quân  $15m^2/người$  thì trong giai đoạn 2010 - 2030, hai thành phố lớn này sẽ cần phải có thêm khoảng 160 triệu  $m^2$  nhà để đáp ứng được nhu cầu nhà ở. Đây cũng chính là cơ sở quan trọng cho các doanh nghiệp trong Ngành tiếp tục mạnh dạn đầu tư vào các dự án địa ốc tiềm năng. Phân khúc thị trường BĐS bán lẻ sẽ phát triển mạnh hơn khi mật độ dân số cao và thu nhập khả dụng tăng.

Hình 01: Quy hoạch CSHT TP Hà Nội



Hình 02: Quy hoạch CSHT TPHCM



(Nguồn: BSC tổng hợp)

### Quy hoạch đô thị và cơ sở hạ tầng đang từng bước hoàn thiện

Tại HN, theo đồ án quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, thì các tuyến đường cao tốc, quốc lộ, đường vành đai đóng vai trò kết nối giữa đô thị trung tâm với các đô thị vệ tinh. Hiện tại, trục đường đại lộ Thăng Long - Hòa Lạc và Quốc lộ 32 hiện đã hoàn thành. Sự hoàn thiện CSHT trọng điểm là điều kiện cho thị trường BĐS phía Tây Hà Nội tăng trưởng. Khi thị trường được hâm nóng, các dự án BĐS có vị trí chiến lược sẽ thu hút sự quan tâm của khách hàng. Trong các doanh nghiệp niêm yết trên TTCK hiện nay, chúng tôi duy trì quan điểm tích cực với SJS, NTL và HDG, đang nắm giữ quỹ đất sạch đắc địa trên các trục đường này.

TP.HCM sẽ điều chỉnh đồ án quy hoạch chung của thành phố và vùng lân cận theo hướng phát triển mô hình đa trung tâm với các trung tâm mới đã được xác định là Thủ Thiêm, Nam Sài Gòn, Tây Bắc Củ Chi và Tân Kiên. Các công trình hạ tầng giao thông hiện nay như Đại lộ Đông Tây giai đoạn I, cầu Phú Mỹ, cầu Thủ Thiêm đang hoàn thành và hầm chui qua sông Sài Gòn (QI/2011), toàn tuyến Đại lộ Đông Tây (QII/2011), đường cao tốc Sài Gòn - Long Thành Dầu Giây (2013), tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên đang được đầu tư triển khai... dự báo sẽ làm thay đổi cấu trúc đô thị, thu hút đầu tư lớn trong những năm sắp tới. Sự thuận tiện đi lại từ trung tâm thành phố ra ngoại thành sẽ làm tăng giá trị các dự án tại khu vực Q.2, Q.9, Bình Chánh, Nhà Bè và mở ra cơ hội cho các công ty BĐS đang sở hữu các dự án tại các khu vực này như HAG, SCR, KDH, NBB, BCI... (Tham khảo tại Phụ lục 01 – Quy hoạch cơ sở hạ tầng Thành phố Hà Nội & Hồ Chí Minh).

### Thu hút nguồn vốn từ các thị trường khác

Chúng tôi nhận thấy tài sản là BĐS luôn được các nhà đầu tư xem là kênh đầu tư truyền thống ít rủi ro. Mặc khác, chúng tôi cũng ghi nhận rằng, sau các đợt tăng của TTCK, những thành quả mà các nhà đầu tư đạt được thường chọn sang đầu tư vào lĩnh vực BĐS. Hiện tại, dù thị trường BĐS đang trong trạng thái bão hòa, đóng băng nhưng dòng tiền sẵn sàng và khả dụng đổ vào thị trường vẫn lớn. Các quan ngại về sự mất giá của VND hoặc bất kỳ yếu tố nào gây nên sự bất ổn tâm lý người dân về nội tệ, trong khi đầu tư vào chứng khoán phải chịu nhiều rủi ro thì người dân có tiền sẽ quay trở lại đầu tư vào tài sản BĐS và nhờ đó, sẽ gia tăng sức cầu đang suy yếu hiện nay.

## TÁC ĐỘNG CỦA MÔI TRƯỜNG CHÍNH SÁCH TỚI THỊ TRƯỜNG BĐS

### Nghị định 69/CP là rào cản đối với các doanh nghiệp bất động sản

Trước đây, doanh nghiệp đóng tiền sử dụng đất dựa theo bảng giá đất hàng năm do UBND tỉnh/TP ban hành. Tuy nhiên, khi áp dụng NĐ 69/CP, việc xác định tiền sử dụng đất được căn cứ vào giá chuyển nhượng QSD đất thực tế theo giá thị trường (cao hơn 20 - 30% so với bảng giá đất Nhà nước). Đây là trở ngại lớn đối với các doanh nghiệp BĐS do giá vốn/ $m^2$  đất sạch gia tăng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, nhất là các doanh nghiệp có năng lực tài chính hạn chế.

Từ tháng 10/2009 đến nay, tại TP. HCM rất ít doanh nghiệp nộp tiền sử dụng đất theo quy định mới. Hiện nhiều doanh nghiệp hy vọng sẽ sớm có sửa đổi Nghị định này.

### **Nghị định 71/CP quy định rõ hơn về việc huy động vốn cho dự án**

Việc chuyển nhượng đối với đất nền dưới dạng hợp đồng vốn góp đầu tư trước ND 71/CP khá dễ dàng. Phần lớn các Công ty BĐS thanh lý hợp đồng góp vốn đầu tư cũ và thay thế tên của người mua mới hoặc lập phụ lục hợp đồng, hệ quả là phân khúc thị trường này có tính thanh khoản cao nhất trong các loại hình giao dịch BĐS.

Từ 8/8/2010, ND71/CP chỉ cho phép huy động tối đa 20% tổng sản phẩm đất/căn hộ của một dự án khi hoàn thành GPMB và các nhà đầu tư thứ cấp phải có giấy chứng nhận QSD đất (đối với đất nền) hay hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai (đối với CHCC) mới được chuyển nhượng cho người thứ ba. 80% sản phẩm còn lại, chủ đầu tư dự án phải chuyển nhượng thông qua sàn giao dịch BĐS sau khi hoàn thành các thủ tục liên quan, các dự án đất nền phải có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và các dự án CHCC phải hoàn tất phần móng của công trình.

Theo quy định mới, sàn giao dịch không được tham gia đầu tư, kinh doanh nhà ở và mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được mua một nhà ở dưới hình thức hợp đồng góp vốn. Theo đó, giới đầu cơ không còn cơ hội "lướt sóng" đối với đất nền trên thị trường sơ cấp và buộc các nhà đầu cơ phải tính toán các khoản đầu tư mang tính dài hạn hơn.

Sự ra đời của Nghị định mới này nhằm hạn chế tình trạng bán nhà trên giấy, đầu cơ đẩy giá bất động sản lên cao nên những cơn sốt tăng giá cũng sẽ giảm.

### **Thông tư 13 làm hẹp van tín dụng đối với thị trường bất động sản**

Thông tư 13/2010/TT-NHNN nâng hệ số an toàn vốn của các ngân hàng lên 9%. Đặc biệt, các khoản vay kinh doanh BĐS sẽ tăng hệ số rủi ro từ 100% lên 250%.

Thông tư nhằm đảm bảo an toàn cần thiết trong bối cảnh vĩ mô hiện tại. Đây là rào cản đối với ngành BĐS. Việc vay vốn mua nhà sẽ khó khăn hơn với lãi suất được điều chỉnh cao hơn để bù đắp cho mức độ rủi ro theo quy định mới. Vì vậy, dòng vốn phục vụ cho thị trường BĐS trong thời gian tới khó tăng mạnh, thậm chí gặp nhiều khó khăn.

### **Hạn chế tăng trưởng tín dụng và thắt chặt chính sách tiền tệ**

Hạn chế tín dụng BĐS là nguyên nhân chính làm thị trường ảm đạm trong thời gian qua. Khống chế tăng trưởng tín dụng BĐS 2011 dưới 16% sẽ ảnh hưởng rất lớn tới tình hình tài chính của các chủ đầu tư.

Chi phí vốn vay đang ở mức cao và chưa có dấu hiệu suy giảm, từ tháng 12/2010, lãi suất cho vay BĐS bình quân 16-18%/năm, hiện lên đến trên 20%/năm. Lãi vay cao đã tác động mạnh đến tiến độ triển khai dự án xây dựng, lượng cung ra thị trường, hoạt động mua sắm nhà cửa hay đầu tư...

Nguồn vốn chủ yếu thực hiện dự án là vốn vay ngân hàng và huy động từ khách hàng. Tuy nhiên, hai kênh huy động này đang gặp nhiều khó khăn đối với các chủ đầu tư do tín dụng bị siết chặt nhằm kiềm chế lạm phát.

Tại thị trường TP.HCM, thị trường căn hộ đã bão hòa do nguồn cung rất lớn, đặc biệt là phân khúc cao cấp, và ngay cả hạng trung bình hiện nay cũng khó tiêu thụ. Hiện dư nợ trong lĩnh vực BĐS của TP.HCM chiếm đến 47% tổng dư nợ BĐS của cả nước, Hà Nội chiếm 16%. Do đó, khi siết chặt tín dụng, thị trường TP.HCM sẽ khó khăn nhiều hơn so với Hà Nội.



### Giá nguyên vật liệu tăng làm tăng giá thành xây lắp

Chi phí nguyên vật liệu tăng cao kéo theo chi phí xây dựng tăng đã tác động đến lợi nhuận của các doanh nghiệp. Theo ước tính của chúng tôi, mức giá vốn hàng bán bình quân trên 1m<sup>2</sup> sàn xây dựng cao ốc sẽ tăng 15-20% trong năm 2011/2010 và bình quân ở mức 6-9 triệu/m<sup>2</sup> tùy theo đặc điểm của từng dự án và chủ đầu tư.

### Đánh giá chung

Trong môi trường tín dụng thắt chặt, lãi suất cho vay dự kiến duy trì ở mức trên dưới 20%/năm trong thời gian dài, các quy định chặt chẽ về huy động vốn cho dự án và giá chuyển đổi mục đích sử dụng đất cao, thị trường BĐS năm 2011 sẽ khó có khả năng tăng mạnh. Lượng giao dịch thấp, thanh khoản kém và thị trường chỉ trông chờ vào nhu cầu thực trong khi giá BĐS hiện không tương xứng với thu nhập của đại bộ phận người dân.

## ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2010 - 2011

### THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HÀ NỘI



Lê Văn Lương kéo dài



Đại lộ Thăng Long



Quốc lộ 32

### QUY HOẠCH CƠ SỞ HẠ TẦNG CHUNG CỦA HÀ NỘI NĂM 2010

Cơ sở hạ tầng TP. Hà Nội có những bước thay đổi khá lớn: các tuyến, trục đường nội vùng, đường vành đai và kết nối giữa trung tâm HN và một số tỉnh thành được hoàn thiện và đưa vào hoạt động đã hỗ trợ sự phát triển của thị trường BĐS năm 2010:

- Đại lộ Thăng Long hoàn thành, tăng cường giao thông tới các cụm đô thị phía Tây và khuyến khích phát triển kinh tế các huyện lân cận phía Tây Hà Nội.
- Hoàn thành đường Lê Văn Lương kéo dài – con đường quan trọng thuộc quận Hà Đông.
- Quốc lộ 32 đang hoàn thiện những km cuối cùng (tháng 6/2011 sẽ hoàn tất).
- Tiến hành GPMB, xây dựng cầu Nhật Tân và hệ thống đường dẫn, kết nối với phía Đông Hà Nội với Huyện Đông Anh, Huyện Sóc Sơn.

### PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

#### Năm 2010

***Trải qua đợt sốt cục bộ vào thời điểm cuối Q1, đầu Q2 ở khu vực phía Tây Hà Nội. Giá đất nền tăng trong cả năm 2010 ở tất cả các quận trên địa bàn Hà Nội.***

Phân khúc thị trường đất nền có giá tăng mạnh nhất trong năm và là kênh đầu tư mang lại lợi nhuận cao nhất năm 2010 so với các kênh đầu tư khác như chứng khoán, vàng, ngoại tệ,... Vào cuối năm 2009, thị trường BĐS Hà Nội vẫn còn khá im ắng, nhất là khi lãi suất ngân hàng đứng ở mức khá cao thì đến tháng 3/2010, thị trường bắt đầu chuyển động và tăng mạnh từ tháng 5/2010. Thị trường bắt đầu “sốt” từ khu vực đất phía Tây Hà Nội, đẩy lên 30-50%, do thông tin “Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050”, có dự tính Trung tâm hành chính quốc gia sẽ chuyển về Ba Vì. Việc tăng giá đất khu vực phía Tây đã kéo theo đất nền ở các khu vực khác cũng tăng theo.

Giá đất nền tại các khu đô thị mới trên địa bàn Hà Nội tiếp tục tăng đều trong các Quý tiếp theo với mức tăng khoảng 12-15%, có nơi tăng đến 25%. Trong Quý IV/2010, khu vực được xem là có sự tăng giá cao nhất là Quận Long Biên và Huyện Gia Lâm, mức giá tăng trung bình khoảng 25%. Tiếp đến là khu vực được xem là nóng nhất trong năm 2010 là các đô thị phía Tây với mức tăng trong Quý IV/2010 khoảng 18% so với Quý trước đó. Riêng dọc đường Lê Văn Lương kéo dài, một số khu đô thị mới tại Hà Đông như Văn Phú, Văn Khê, Dương Nội, An Hưng,... nơi có hạ tầng tốt thì giá tăng đến 30% so với Quý III (Tham khảo Phụ lục 02: Giá đất nền tham khảo tháng 12/2010).



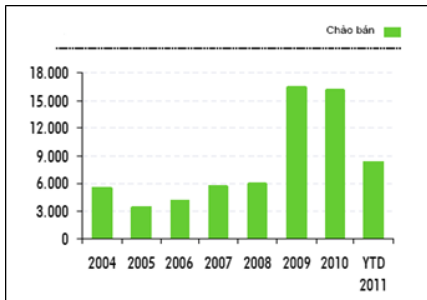
Cầu Nhật Tân

Nguyên nhân tăng giá mạnh ở mảng đất nền, trước hết là tâm lý người Việt ưa chuộng loại tài sản này, và nhu cầu có khả năng thanh toán về nhà đất ở trong dân chúng còn rất lớn. Ngoài ra, hạ tầng phát triển nhanh, xu hướng tập trung dân cư vào các khu đô thị và định hướng quy hoạch Hà Nội cũng là những yếu tố hỗ trợ.

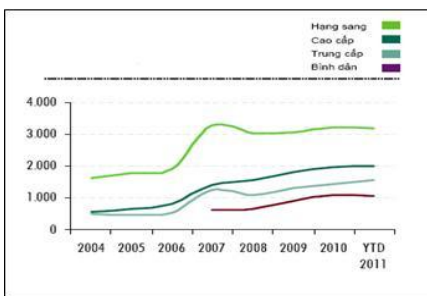
#### Năm 2011

Phân khúc đất nền sẽ tiếp tục là kênh đầu tư ưa chuộng trong năm. Các tuyến cầu, đường tiếp tục được triển khai và đưa vào hoàn thiện như quốc lộ 32, trục Nam Hà Đông, hoàn thành GPMB hai bên bờ cầu Nhật Tân, thêm nhiều dự án kết nối cầu Vĩnh Tuy và Thanh Trì... là cơ sở khiến phân khúc đất nền có giá bán tăng ổn định.

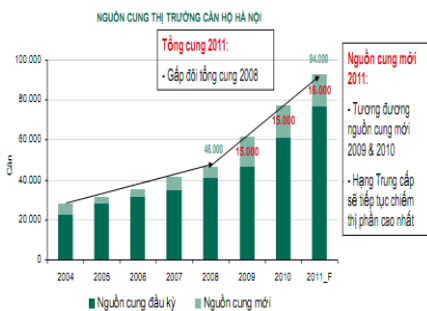
**Biểu đồ 01: Nguồn cung căn hộ tại HN 2010**



**Biểu đồ 02: Giá chào bán căn hộ (USD/m2) trên thị trường thứ cấp**



**Biểu đồ 03: Dự báo nguồn cung căn hộ Hà Nội 2011**



(Nguồn: CBRE Việt Nam)

### PHÂN KHÚC CĂN HỘ

#### Năm 2010

**Phân khúc căn hộ chuyển dịch sang các phân khúc trung cấp, phân khúc căn hộ cao cấp đi vào giai đoạn trầm lắng**

Xu thế chung là tiếp tục tăng lượng cung căn hộ khu vực Hà Nội năm 2010. Tốc độ tăng có xu hướng chững lại từ QIII do những quy định chặt chẽ về huy động vốn tại NĐ 71/CP (có hiệu lực từ 08/08/2010). Nguồn cung mới trong QIII giảm mạnh, chỉ đạt 1.950 căn (Quý II là 4.600 căn). Sang Quý IV, nguồn cung có cải thiện sau khi thị trường thích ứng dần với những thay đổi của chính sách, nhưng chỉ bằng 50% so với 6 tháng đầu năm.

Nhu cầu thị trường tiếp tục nghiêng về các sản phẩm hạng trung và bình dân. Các sản phẩm cao cấp và hạng sang tiêu thụ chậm. Tại phân khúc hạng sang và cao cấp, giá ít biến động trong khi phân khúc hạng trung – bình dân tăng giá mạnh. Trong Quý IV, giá căn hộ trung cấp tăng 8,7% so với Quý III, căn hộ bình dân tăng 11,2% so với Quý III.

Năm 2010, thị trường BĐS Hà Nội bùng nổ một phân khúc mới là chung cư mini, đã phát triển tự phát từ 2-3 năm trước đây. Tuy nhiên, sau khi NĐ 71/CP cho phép xây dựng, mua bán, cấp chứng nhận quyền sở hữu căn hộ 30 m<sup>2</sup> trong nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân, giá căn hộ loại này tăng trung bình 30-50% chỉ trong vòng một tháng. Đây là loại hình chung cư phù hợp với thu nhập của đại đa số người dân tuy về mặt pháp lý còn tồn tại nhiều bất cập.

#### Năm 2011

**Phân khúc căn hộ trung bình sẽ là đòn bẩy chủ lực của thị trường BĐS và các năm tiếp theo**

3 tháng đầu năm, thị trường BĐS Hà Nội đón nhận 8.200 căn hộ từ các dự án, tương đương hơn một nửa tổng cung của năm 2010 và tăng 70% so với cùng kỳ. Riêng 2 dự án lớn là Royal City và Times City chiếm hơn 50% tổng cung mới. Phân khúc nhà ở căn hộ trung cấp có số lượng chào bán nhiều nhất. Giá bán các căn hộ cao cấp vẫn giữ ở mức cao; phân khúc nhà ở “trung cấp” đã tăng 8,5%.

Đáng lưu ý là đối với thị trường Hà Nội, sự chênh lệch giữa giá gốc của nhà đầu tư đưa ra và giá giao dịch trên thị trường “thứ cấp” rất lớn. Cho thấy giá thị trường BĐS thực tế vẫn còn cao và hiện tượng mua nhà để đầu cơ chưa có dấu hiệu giảm.

### PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN SINH THÁI

**Bất động sản sinh thái: nhiều dự án chào bán thành công**

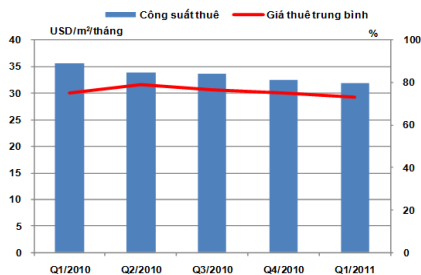
**Năm 2010** là năm đánh dấu bước ngoặt về sự phát triển thị trường BĐS sinh thái ven Hà Nội với sự chào bán thành công nhiều dự án như: Top Hill Villas với 100% biệt thự được bán hết trong tháng 4/2010; khu nghỉ dưỡng sinh thái The Meloday Villas; Sky Villas; Paradise Đại Lải Resort, Paradise Flamingo; Zen Resort...

Từ khi Hà Nội mở rộng, trục Đại lộ Thăng Long - Hòa Lạc hoàn thành, nhiều nhà đầu tư đã mở rộng hướng đầu tư sang phân khúc BĐS sinh thái ven đô như Lương Sơn, Kỳ Sơn (Hòa Bình), Ba Vì (Hà Tây cũ)... BĐS sinh thái đã tạo ra được lợi thế với giá cả hợp lý và cải thiện đồng bộ về cơ sở hạ tầng.

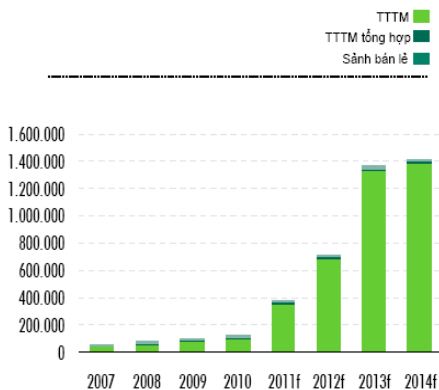
**Năm 2011: Bất động sản sinh thái vùng ven đô có sức hút ngày càng mạnh, trở thành xu hướng mới trong năm 2011.**

Tính đến thời điểm hiện tại, chưa có dự án biệt thự nghỉ dưỡng được hoàn thiện. Trong 2-3 năm tới, khi bước vào giai đoạn bàn giao, mức giá của các dự án này sẽ ảnh hưởng đến xu hướng thị trường. Giá chào bán nhìn chung tăng so với cùng kì năm ngoái, nhưng thị trường không có hiện tượng sốt. Ngoài ra, các biệt thự hoàn thiện có chất lượng tốt, được quản lý chuyên nghiệp sẽ thu hút nhiều sự chú ý.

**Biểu đồ 04: Công suất và giá cho thuê văn phòng (USD/m<sup>2</sup>/tháng)**



**Biểu đồ 05: Dự báo nguồn cung thị trường bán lẻ**



(Nguồn: CBRE Việt Nam)

## PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN DỊCH VỤ

**Năm 2010, Thị trường văn phòng cho thuê: Cung tăng, giá thuê có xu hướng giảm**

Trong năm 2010 và đặc biệt vào cuối Quý IV, nguồn cung văn phòng tại Hà Nội tăng mạnh khi được bổ sung 32.600m<sup>2</sup> từ hai dự án mới là tòa nhà hạng A nằm trên khu vực trung tâm là Sentinel Place và tòa nhà hạng B Lilama Tower trên đường Lê Văn Lương. Tổng nguồn cung hiện tại của thị trường văn phòng cho thuê khoảng 740.000 m<sup>2</sup>, tăng 26%/2009. Tăng trưởng nguồn cung đạt khoảng 20%/năm giai đoạn 2001 – 2010. Cầu về diện tích văn phòng cũng tăng khá mạnh nhưng tập trung vào quy mô dưới 300 m<sup>2</sup> có xu hướng tăng. Giá thuê trung bình tiếp tục giảm nhẹ, khoảng 1% trong QIV.2010, đạt 26USD/m<sup>2</sup>/tháng. Đây là mức giá thuê thấp nhất tại thị trường Hà Nội năm 2010, so với đỉnh giá năm 2008, giá thuê phân khúc này giảm từ 20 - 25%.

**Thị trường mặt bằng bán lẻ: nguồn cung ít, giá thuê cao**

Tổng diện tích sàn theo thống kê của CBRE khoảng 118.480m<sup>2</sup> năm 2010, tăng 15%/2009. Giá thuê về mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội khác biệt lớn giữa nội và ngoại thành (khoảng 30-45USD/tháng). Ở khu trung tâm, mức giá thuê lên đến hàng trăm USD/m<sup>2</sup>/tháng. Do giá tại khu vực trung tâm quá cao nên có sự chuyển dịch của nhiều doanh nghiệp sang khu vực văn phòng phía Tây trong năm 2010. Hiện tại, thị trường BĐS bán lẻ có nhiều lợi thế, song nguồn cung sẽ tăng gấp đôi trong ít năm tới.

**Năm 2011, Phân khúc văn phòng và thị trường mặt bằng bán lẻ sẽ đối mặt với cạnh tranh gia tăng**

Trong năm 2011, hơn 383.000 m<sup>2</sup> tổng diện tích sàn (GFA) văn phòng sẽ được đưa vào hoạt động, trong đó, gần 70% đến từ khu vực phía Tây Hà Nội. Keangnam Hanoi Landmark Tower với tổng diện tích 159.000 m<sup>2</sup> GFA sàn văn phòng sẽ là tâm điểm của thị trường văn phòng Hà Nội năm 2011.

Nguồn cung thị trường mặt bằng bán lẻ sẽ tăng mạnh khi có khá nhiều dự án khai trương và chào thuê trong Quý này: Savico MegaMall (quận Long Biên) và trung tâm thương mại chợ Mơ (quận Hai Bà Trưng); Melinh Plaza đã thông báo kế hoạch mở rộng mặt bằng tại Hà Đông. Theo ước tính, năm 2011 tổng diện tích sàn bán lẻ tại Hà Nội tăng khoảng 228.000m<sup>2</sup> so với 2010, đến năm 2012 dự kiến khoảng 328.000m<sup>2</sup>, đến năm 2013 thì xu hướng cung mặt bằng bán lẻ có xu hướng giảm và đạt khoảng 220.000m<sup>2</sup>. Như vậy, có thể thấy trong 3 năm tiếp theo nguồn cung mặt bằng bán lẻ sẽ tăng rất mạnh, tính riêng năm 2011 nguồn cung đã tăng gấp hai lần so với năm 2010.

**Nguồn cung thị trường dồi dào gây áp lực lên giá cho thuê:** giá chào thuê tại các phân hạng đều giảm nhẹ trong Q1.2011. Trong đó, giá chào thuê văn phòng Hạng A ở mức 39-40 USD/m<sup>2</sup>/tháng và Hạng B là 26-27 USD/m<sup>2</sup>/tháng; giá cho thuê mặt bằng bán lẻ cũng có xu hướng giảm từ Q4.2010.

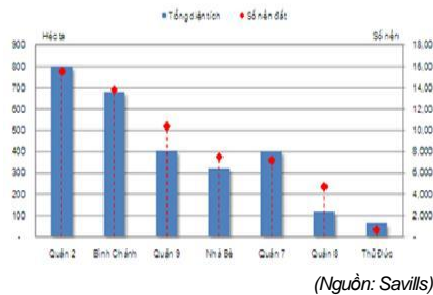


## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

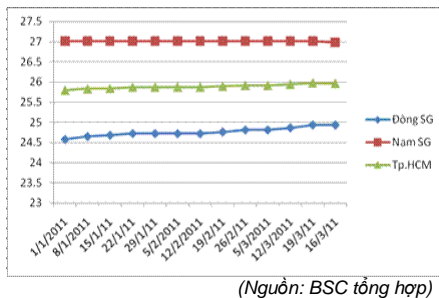
### PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

**Biểu đồ 06: Thị trường đất nền thứ cấp  
Tp.HCM Quý I/2011**

Thị trường đất nền thứ cấp, Q1/2011



**Biểu đồ 07: Diễn biến giá đất nền của  
Tp.HCM 3 tháng đầu năm 2011**



#### Năm 2010

**Thanh khoản và tỷ lệ giao dịch thấp** là đặc điểm nổi bật của thị trường biệt thự, đất nền TP.HCM trong năm 2010, giá bán sơ cấp các dự án lớn không thay đổi. Đây là phân khúc ít gặp khó khăn nhất so với các phân khúc khác do tỷ lệ nguồn cung đất nền được duyệt tại các dự án trong thời gian tới sẽ rất thấp.

**Lượng giao dịch thành công của các sản phẩm đất nền dự án khá khiêm tốn**, theo đó giá đất cũng bị ảnh hưởng. Nhiều dự án tốt nhưng xa trung tâm vẫn đứng giá. Giá của phân khúc này tăng khoảng 2-3%, cao hơn đối với khu vực Quận 2 do hưởng lợi từ hạ tầng hầm Thủ Thiêm đang trong giai đoạn đẩy nhanh tiến độ thi công.

**Phân khúc này** được ghi nhận với khoảng 60.000 nền từ 164 dự án trong phạm vi 7 quận chính yếu, bao gồm quận 2, 7, 8, 9, Nhà Bè, Bình Chánh và Thủ Đức. Với lợi thế về hệ thống hạ tầng giao thông phát triển, kết nối trực tiếp với trung tâm thành phố theo các hướng Đông, Nam và Tây, thị trường đất nền tại các khu vực này phát triển mạnh và sôi động hơn so với những quận khác.

**Đất nền vùng ven phía Đông sôi động:** Tại một số vùng ven TP.HCM, giao dịch địa ốc vẫn khá sôi động, nhất là những dự án có giá “mềm”. Tại Đồng Nai, một trong những dự án đang giao dịch khá tốt nhờ giá rẻ là khu dân cư Nhơn Trạch, Đồng Nai. Với giá chỉ 170 triệu đồng một nền đất 100m<sup>2</sup>, nên ngay ngày đầu mở bán, lượng đăng ký mua đã tăng vọt. Tiêu chí đầu tiên chọn mua là bởi giá rẻ gần một nửa so với các dự án cùng khu vực.

**Tình hình giao dịch Quý I/2011:** Dưới tác động lạm phát, chính sách thắt chặt tiền tệ..., thị trường đất nền tại TP.HCM giữ mức ổn định với tỷ lệ hấp thụ khoảng 23%, tăng 6% so với Quý IV/2010. So với Quý IV/2010, mức giá trung bình cho mỗi căn biệt thự, nhà liên kế giảm 7% trên thị trường sơ cấp và giảm 5% trên thị trường thứ cấp. Giá trung bình của phân khúc đất nền tăng 2-10% tại các quận 2, 8, 9, Thủ Đức và Nhà Bè nhưng lại giảm từ 7-10% so với quý trước tại các quận 7 và Bình Chánh.

#### Năm 2011

**Dự báo đất nền pháp lý đầy đủ nằm ở vùng ven TP.HCM sẽ thu hút nhà đầu tư.** Đất nền có pháp lý đầy đủ, mặt bằng giá còn thấp hiện là kênh chuyển đổi vốn tiềm năng nhất, độ an toàn và sinh lời cao. Xu hướng trong thời gian tới nhà đầu tư vẫn chọn loại hình đất nền là kênh đầu tư hấp dẫn.

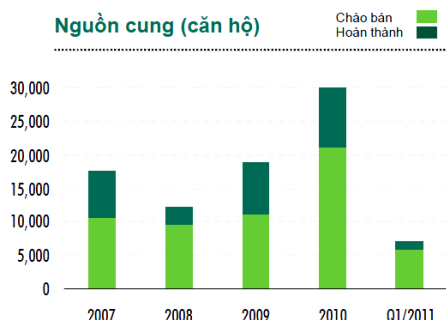
**Hạ tầng hỗ trợ giá đất nền:** BĐS phía đông TP.HCM, trọng tâm là Quận 2 giao dịch sẽ sôi động, phần lớn thuộc phân khúc cao cấp. Các dự án giao thông trọng điểm đã và đang hình thành tạo hấp dẫn cho thị trường đất Quận 2. Phía đông TP.HCM có điểm nhấn là Khu đô thị mới Thủ Thiêm rộng 737 ha, nhiều dự án khu dân cư quy mô nhỏ hơn được quy hoạch bài bản, gần với sông rạch, cây xanh. Cầu Thủ Thiêm và Đại lộ Đông-Tây đã xong, hầm Thủ Thiêm sẽ khánh thành vào tháng 9 tới, Liên tỉnh lộ 25B nối quận 2 vào quận 1 sắp hoàn tất, đường vành đai phía đông nối quận 2 với quận 9 đã được thông xe, cao tốc TP.HCM - Long Thành đang được triển khai, tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên đã được khởi công... Theo quy hoạch, quận 2 là trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ trong tương lai, đồng thời trở thành khu vực dân cư cao cấp mới của thành phố. Mật độ dự án BĐS tại quận 2 đạt trên 90%, với 300 dự án.

Nhu cầu phân khúc nhà ở dưới 1,5 tỷ đồng được kỳ vọng tăng mạnh trong năm 2011. Dự báo sẽ có thêm nhiều dự án căn hộ bình dân xung quanh khu vực TP.HCM – Đồng Nai, Bình Dương và Long An với các dự án - Vinacapital, Berjaya, Keppel Land, Posco, Capitaland, SP Setia và Gamuda.

## PHÂN KHÚC CĂN HỘ

## Năm 2010

Biểu đồ 08: Nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp Quý I/2011



**Lượng cung căn hộ tăng nhanh trong ba năm qua:** Một lượng lớn căn hộ được chào bán và phân phối theo hình thức bán sỉ, thay vì bán trực tiếp cho từng khách hàng. Giá bán sỉ thấp hơn giá bán lẻ 10-20% và tập trung chủ yếu tại phân khúc hạng trung. Đầu năm 2011, thị trường còn tồn đọng khoảng 110.000 căn hộ các loại đang cần chuyển nhượng.

**Các chủ đầu tư đang đẩy hàng, chấp nhận bán hòa vốn hoặc lỗ để thu hồi vốn nhanh:** Nhiều chủ đầu tư tiếp tục có nhiều chính sách ưu đãi như giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ lãi suất, tặng quà, bán hàng không lợi nhuận, có chủ đầu tư còn phải cắt lỗ để quay vòng vốn, trả nợ vay vì hiện lãi suất vay ngân hàng rất cao.

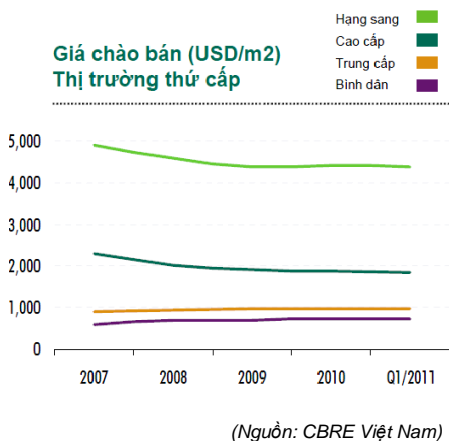
**Mặt bằng giá chung cư giảm mạnh:** Mặt bằng giá chung cư cao cấp hiện còn thấp hơn cả mặt bằng giá gốc của những dự án được tung ra bán trong các năm 2006 - 2007. Nếu tính chung toàn bộ thị trường căn hộ, mặt bằng giá đã giảm ít nhất 30% trong 2 năm qua.

**Dòng tiền trên thị trường đang thiếu trầm trọng:** lãi suất cho vay ở mức cao, nhiều chủ đầu tư bán hàng với nhiều chính sách khuyến mãi, không lợi nhuận để thu hồi vốn. Nếu tình trạng này kéo dài, áp lực giảm giá còn lớn nữa.

**Nhu cầu chủ yếu tập trung vào phân khúc trung cấp và bình dân:** lượng giao dịch thành công trên thị trường thứ cấp khá ít, phần lớn giao dịch trên thị trường sơ cấp. Nhu cầu hỏi mua cũng tăng cao, đa số các nhà đầu tư quan tâm chủ yếu đến phân khúc căn hộ trung và bình dân với giá thấp hơn 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

**Tình hình giao dịch Quý I/2011:** Thị trường tiêu thụ khoảng 3.500 căn hộ, tăng hơn Quý trước 16%. Tuy nhiên, tỷ lệ tiêu thụ toàn thị trường vẫn giữ ở mức 19% so với 18% của Quý trước. Căn hộ hạng B đạt được tỷ lệ bán cao nhất với 25%. Hạng C là phân khúc có số lượng căn hộ tiêu thụ nhiều nhất (chiếm 70% tổng số căn hộ đã bán).

Biểu đồ 09: Giá chào bán trên thị trường thứ cấp Quý I/2011



Bảng 01: Cập nhật phân khúc BĐS căn hộ Quý I/2011

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Tổng số căn hộ	417	13.595	11.795	10.935	36.742
Số căn hộ mới hoàn thành	0	580	336	489	1.405
Số căn hộ mới chào bán	0	1.389	575	3.863	5.827
TT sơ cấp – Giá chào bán TB (USD/m <sup>2</sup> )	-	\$1.460	\$1.200	\$674	
Thay đổi theo quý (%)	-	-23,2%	30,3%	-3,7%	
Thay đổi theo năm (%)	-	-14,6%	26,3%	3,7%	
TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m <sup>2</sup> )	\$4.368	\$1.851	\$965	\$727	
Thay đổi theo quý (%)	-0,7%	-1,8%	-1,9%	0,0%	
Thay đổi theo năm (%)	0,0%	-1,4%	-3,3%	1,0%	

(Nguồn: CBRE Việt Nam)

**Năm 2011** sẽ có một lượng cung lớn sản phẩm CHCC trong năm 2011. Theo ước tính, thị trường TP.HCM cần ít nhất 5 năm để điều chỉnh thị mới thoát khỏi giai đoạn cung vượt cầu hiện nay. Trong năm 2011, thị trường BĐS căn hộ của TP.HCM sẽ cung ra thị trường 40.621 căn (chào bán trong 2 Quý tới khoảng 14.500 căn, cùng với Quý I/2011 còn dư thừa khoảng 15.000 căn, của 79 dự án (theo CBRE). Tổng nguồn cung trên toàn thị trường dự kiến sẽ tiếp tục tăng hơn 20%. Tiếp theo đó, sẽ có khoảng 42 dự án mới cung cấp khoảng 24.000 căn hộ sẽ được hoàn thành từ 2012 đến 2014.

Những sản phẩm có đặc điểm khác biệt, có thương hiệu tốt và được tiếp thị tốt sẽ thống trị thị trường, cạnh tranh tương đối gay gắt.

Giá chào bán tiếp tục giảm: Do nguồn cung tăng nên các chủ đầu tư dự án sẽ chịu nhiều áp lực trước tình trạng thanh khoản yếu hiện nay. Dự kiến giá nhà, đất trên địa



bàn sẽ "mềm" hơn, phương pháp thanh toán sẽ linh hoạt hơn.

Các doanh nghiệp BĐS trên sàn niêm yết đều có sản phẩm trong phân khúc thị trường này, nhất là tại khu vực TP.HCM, như HAG, BCI, TDH, NBB, KDH... Mặc dù phần lớn đều tập trung tại phân hạng trung cấp, phù hợp với nhu cầu hiện tại nhưng các doanh nghiệp muốn đẩy nhanh tiến độ bán hàng với sản phẩm chất lượng tốt, thiết kế sáng tạo, giá cả hợp lý.

Có nhiều dự án bình dân được phát triển ven khu vực TP.HCM, Long An, Đồng Nai và Bình Dương: Chủ đầu tư nước ngoài nhắm tới những khu vực này do giá đất nền dự án rẻ hơn như: Berjaya, Keppel, Posco, Capitaland, Setia Becamex, Gamuda.

Tuy nhiên, bước sang 2011 thị trường căn hộ có thể còn xấu năm 2010 khi mà thị trường vốn không thể đóng vai trò hỗ trợ tín dụng cho người mua nhà để ở và giới đầu tư thứ cấp.

## PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN DỊCH VỤ

### VĂN PHÒNG CHO THUÊ

#### Năm 2010

**Nguồn cung văn phòng vẫn cao hơn cầu:** Tổng nguồn cung văn phòng hạng A&B vào khoảng 607.600 m<sup>2</sup> với 8 cao ốc văn phòng hạng A và 35 cao ốc văn phòng hạng B. Tỷ lệ trống tại văn phòng hạng A là 31,9%, ở mức cao do tòa nhà Vincom Center được đưa vào hoạt động, hạng B giảm chỉ còn 10,3%. Diện tích thực thuê mới năm 2010 là 220.124 m<sup>2</sup>, tăng gần 50% so với 154.458 m<sup>2</sup> của cả năm 2009.

**Tỷ lệ trống tại các tòa nhà văn phòng hạng A và B duy trì ở mức cao:** Tỷ lệ trống của toàn thị trường: 17,8%, tăng 4,4% do có nhiều tòa nhà VP mới hoàn thành. Tỷ lệ trống của mặt bằng TTTM dừng ở mức 8,7%, tăng 1,9% so với Q3.2010 do Thiên Sơn Plaza đi vào hoạt động với tỷ lệ lấp đầy 65% (tính trên tổng diện tích sàn).

**Nguồn cung vẫn tiếp tục gia tăng với các dự án mới:** Một số dự án sẽ sớm khai trương: Bitexco Financial Tower (Q.1), Parkson Saigon Paragon (Q.7), Flemington-GD 2 (Q.11).

**Giá thuê vẫn không thể tăng dù nhu cầu thuê đã được cải thiện qua các Quý:** Giá cho thuê văn phòng hạng A hiện tại đạt 35,06 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm 5,34% so với cuối năm 2010; văn phòng hạng B ở mức 19,28USD, giảm 7,95%.

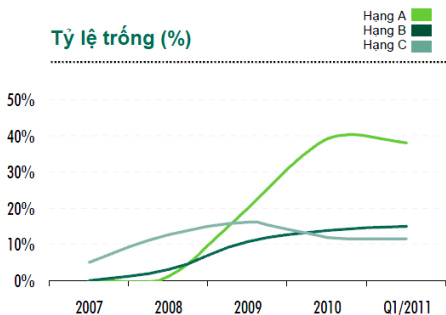
**Bảng 02: Giá cho thuê văn phòng các hạng cập nhật thời điểm Quý I/2011**

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	9	41	216	266
GFA (m2)	304.380	680.971	738.987	1.724.338
Tỷ lệ trống (%)	38,1%	15,1%	11,5%	17,6%
Thay đổi theo quý (pts)	-1,0 pts	1,1 pts	-0,5 pts	-0,2 pts
Thay đổi theo năm (pts)	22,5 pts	3,7 pts	-2,5 pts	4,4 pts
Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng)	\$34,85	\$19,04	\$15,87	\$20,48
Thay đổi theo quý (%)	-0,6%	-2,6%	-2,3%	-2,5%
Thay đổi theo năm (%)	-12,1%	-10,6%	-10,3%	-5,4%

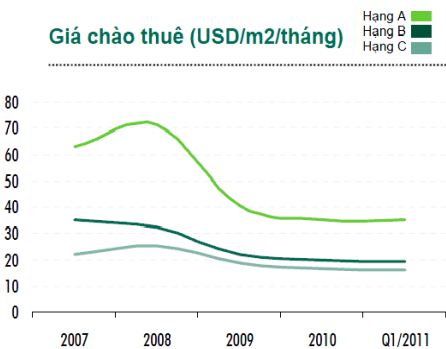
(Nguồn: CBRE Việt Nam)

**Năm 2011:** Nguồn cung tiếp tục tăng, sự cạnh tranh gay gắt dẫn đến giá cho thuê tiếp tục giảm là điều khó tránh khỏi. Trong vòng 3 năm tới, một lượng lớn cung mới tiếp tục đưa ra thị trường, dự kiến thị trường văn phòng tại TP.HCM sẽ có thêm 1,1 triệu m<sup>2</sup> (gấp 1,8 lần). Mặc dù phần lớn các nguồn cung mới này có vị trí tại các quận ngoại trung tâm thành phố, cụ thể là tập trung tại các quận 2, 7, Thủ Đức tại TPHCM, tuy nhiên, sự cạnh tranh gay gắt về giá cũng sẽ làm giảm giá thuê các văn phòng trong khu vực trung tâm. Các chủ cao ốc hạng A, tại trung tâm buộc phải cạnh tranh với

**Biểu đồ 10: Tỷ lệ trống cho thuê văn phòng Quý I/2011**



**Biểu đồ 11: Giá chào thuê văn phòng Quý I/2011**



(Nguồn: CBRE Việt Nam)

nguồn cung mới. Khách hàng thuê vẫn là các doanh nghiệp trong nước thì cầu khó có khả năng theo kịp tăng trưởng nguồn cung.

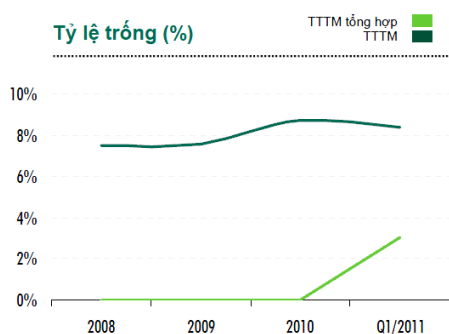
Xu hướng dịch chuyển ra ngoài trung tâm do nhu cầu thuê VP tại những vị trí/khu vực riêng biệt, hướng tới thị trường khách đang được mở rộng tại các quận ven đô. Số khách thuê dài hạn (hình thức thuê dài hạn hoặc mua một phần diện tích văn phòng - strata title) tăng, khiến giá thuê giảm mạnh. Năm 2011 sẽ có thêm nguồn cung đáng kể 280.000m<sup>2</sup>. Giá thuê sẽ giảm xuống ngang với mức của những thành phố lớn trong khu vực như Thượng Hải và Bắc Kinh (hạng A: 31-33 USD/m<sup>2</sup>/tháng)

Dự báo diện tích thực thuê mới sẽ tiếp tục tăng trong năm 2011 khi nhiều công ty trong nước tìm kiếm các mặt bằng VP chuyên nghiệp, chất lượng cao để thuê dài hạn. Khách thuê quan tâm nhiều hơn đến chất lượng và tiện ích của tòa nhà như bãi giữ xe, tiết kiệm năng lượng và hệ số hiệu dụng của tòa nhà. Ngày càng nhiều khách thuê là ngân hàng và công ty tài chính trong nước. Chủ tòa nhà VP tăng sức cạnh tranh bằng cách đưa ra những ưu đãi về thời gian thuê miễn phí, chỗ giữ xe, signage, v.v nhằm thu hút khách hàng.

## THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VÀ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

### Năm 2010

Biểu đồ 12: Tỷ lệ trống cho thuê văn phòng Quý I/2011



**Thị trường bán lẻ tại TpHCM có quy mô lớn:** Hiện nay, HN và TPHCM đang có hơn 429.241 m<sup>2</sup> diện tích sàn bán lẻ và trung tâm thương mại, trong đó, thị trường TP.HCM gấp 2,8 lần so với thị trường HN (theo CBRE).

**Thị trường bán lẻ tại HCM vẫn nóng ở khu vực trung tâm:** Đến hết QIII/2010, tổng diện tích sàn bán lẻ có 317.665m<sup>2</sup>, với 24 trung tâm thương mại (98.840m<sup>2</sup>) và 218.825m<sup>2</sup> của các trung tâm mua sắm. Tỷ lệ lấp đầy hiện nay là 94,4%. Vincom Center chính thức được đưa vào hoạt động trong tháng 5/2010 làm tăng thêm tổng nguồn cung 22% so với Quý trước.

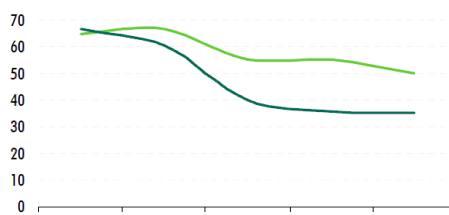
**Nguồn cung mới nhanh chóng được lấp đầy với giá thuê ở mức cao:** có thể khẳng định rằng nguồn cung của thị trường bán lẻ hiện đang còn ít. Hiện tại, giá cho thuê trên thị trường ở những vị trí đẹp trong các TTTM và trung tâm mua sắm đang ở mức từ 97-124 USD/m<sup>2</sup>/tháng, khu vực trung tâm thành phố có nơi giá cho thuê đạt đến mức cao cao đỉnh là 250USD/m<sup>2</sup>/tháng. Ngược lại, giá thuê ở bên ngoài trung tâm thành phố đang gặp khó khăn với sự tăng trưởng của nguồn cung và nhu cầu thuê còn thấp.

Bảng 03: Cập nhật phân khúc BĐS bán lẻ Quý I/2011

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	TỔNG CỘNG
Tổng cung (GFA, m2)	113.840	238.950	352.790
Nguồn cung mới (GFA, m2)	15.000	0	15.000
Tỷ lệ trống (%)	3,1%	8,4%	
Giá chào thuê TB – Khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$103,06	\$124,96	
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	-0,3%	
Thay đổi theo năm (%)	-5,3%	27,4%	
Giá chào thuê TB – Ngoài khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$49,28	\$35,04	
Thay đổi theo quý (%)	-10,9%	-2,5%	
Thay đổi theo năm (%)	-11,5%	-16,2%	

(Nguồn: CBRE Việt Nam)

Biểu đồ 13: Giá chào thuê văn phòng ngoài khu trung tâm Quý I/2011



Biểu đồ 13: Giá chào thuê văn phòng ngoài khu trung tâm Quý I/2011

(Nguồn: CBRE Việt Nam)

### Năm 2011

- Nguồn cung mặt bằng bán lẻ sẽ tăng nhưng sẽ được “hấp thụ” hết.
- Dự báo dựa trên số liệu các dự án đã và sắp triển khai, thị trường mặt bằng bán lẻ Việt Nam sẽ đón một lượng lớn diện tích trong vài 3 năm tới. Dự kiến tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ sẽ nhiều gấp 3 lần tổng diện tích đang có trên thị trường hiện nay.

- Từ nay đến 2013, thị trường mặt bằng bán lẻ ở TP.HCM sẽ có 1.033.833m<sup>2</sup>, tăng nhiều gấp 3 lần so với diện tích nguồn cung hiện nay. Các TTTM sẽ đưa vào khai thác trong một vài năm tới đều có diện tích mặt sàn khá lớn như khu trung tâm thương mại trong Sunrise City (Q.7) rộng 70.000m<sup>2</sup>, Bitexco Financial Tower (Q.1) rộng hơn 11.000m<sup>2</sup>, Royal Garden (Q.7): 22.000m<sup>2</sup>...

### PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN DỊCH VỤ

**Năm 2010, Nhiều dự án mới tại khu vực phía Nam được chào bán:** mới đây, CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) đã mở bán dự án Làng biệt thự sinh thái Moon River đã thu hút sự quan tâm rất lớn của các nhà đầu tư, đặc biệt đến từ TP.HCM. Trước đó, CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và CTCP Long Thuận Lộc công bố đã bán hết 100% số lượng nền đất thuộc giai đoạn 1 của dự án Thung lũng Xanh, tỉnh Đồng Nai. Dự án chỉ cách trung tâm quận 1, TP.HCM theo đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây 28km, cách sân bay quốc tế Long Thành 5km...

**Đối tượng khách hàng khác biệt so với các phân khúc thị trường khác:** Thị trường biệt thự sinh thái không sôi động như đất nền, căn hộ,... nhưng lại có đối tượng khách hàng riêng. Khách hàng chủ yếu của mảng thị trường này là những người dân có mức thu nhập cao, các chuyên gia thường xuyên phải làm việc căng thẳng có nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn cùng gia đình vào những ngày nghỉ cuối tuần.

**Năm 2011, Nhu cầu bất động sản sinh thái tăng cao hơn:** Trong khi các căn hộ chung cư, đất nền dự án đã được đẩy giá lên quá cao mang lại nhiều rủi ro cho người mua thì BĐS sinh thái lại có mức giá hợp lý và phù hợp với thị hiếu của nhiều nhà đầu tư. Xu hướng mua BĐS sinh thái đang được nhiều người có thu nhập cao quan tâm, ngoài việc sử dụng cho các kỳ nghỉ dưỡng, còn có thể cho thuê và chuyển nhượng.

### THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU VỰC ĐÔNG - TÂY NAM BỘ

Sau TP. Hồ Chí Minh, hàng loạt các thị trường BĐS khác được nhận định là có nhiều tiềm năng như Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Long An... Trên thực tế, các thị trường này ít chịu áp lực như tại TP.HCM do có lợi thế mặt bằng giá thấp, tỉ suất lợi nhuận trên vốn cao, quy hoạch tốt, các khu đô thị mới được quy hoạch bài bản nên vẫn giữ nguyên lợi thế là nơi đầu tư ưa chuộng của những nhà đầu tư nhỏ hoặc những người có nguồn tài chính tự có, muốn cất trữ vào BĐS an toàn.

### BẤT ĐỘNG SẢN BÌNH DƯƠNG: HẤP DẪN CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

Tổng cầu BĐS nhà ở và đầu tư nói chung tại Bình Dương chiếm khoảng 23% trên tổng cầu 4 tỉnh thành là TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu. Bình Dương luôn là tỉnh có sức hút mạnh mẽ với con số tiêu thụ ấn tượng do các “đại gia” trên thị trường BĐS Bình Dương như Becamex IJC, BCC... làm chủ đầu tư. Các dự án nổi bật tại TP mới Bình Dương như: Dự án phố Gold Town, căn hộ chuyên gia IJC Aroma, biệt thự Sunflower, dự án The Green River... BĐS Bình Dương được dự báo là sẽ có sóng trong năm 2011.

### BẤT ĐỘNG SẢN ĐỒNG NAI: SẼ PHÁT TRIỂN MẠNH

Tổng cầu BĐS nhà ở và đầu tư nói chung tại Đồng Nai chiếm khoảng 18% trên tổng cầu 4 tỉnh thành là TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu. Bất động sản tại đây đang thu hút được khách mua từ những tỉnh thành khác, khoảng 10% tổng cầu từ thành phố Hồ Chí Minh, xếp sau Bình Dương 23%.

Đồng Nai sẽ phát triển cơ sở hạ tầng tốt, sân bay Quốc tế Long Thành sớm được xây dựng, có đường cao tốc. Trong đó, khu vực Nhơn Trạch sẽ là tâm điểm của thị trường. Dự báo nhu cầu về bất động sản tại ĐN sẽ tăng trong 2-3 năm tới, đặc biệt là đất nền dự án.

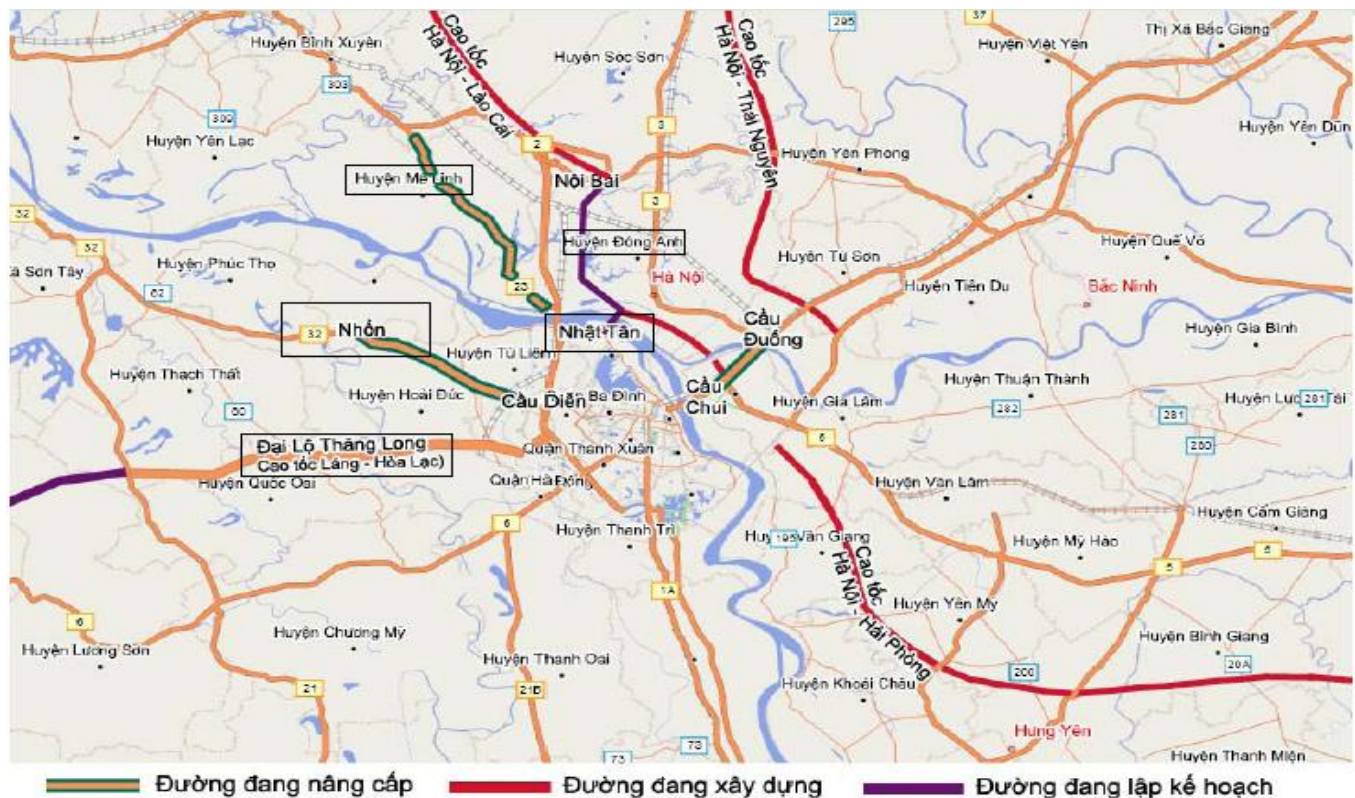


**BẤT ĐỘNG SẢN VŨNG TÀU: ĐANG DẪN HỒI PHỤC**

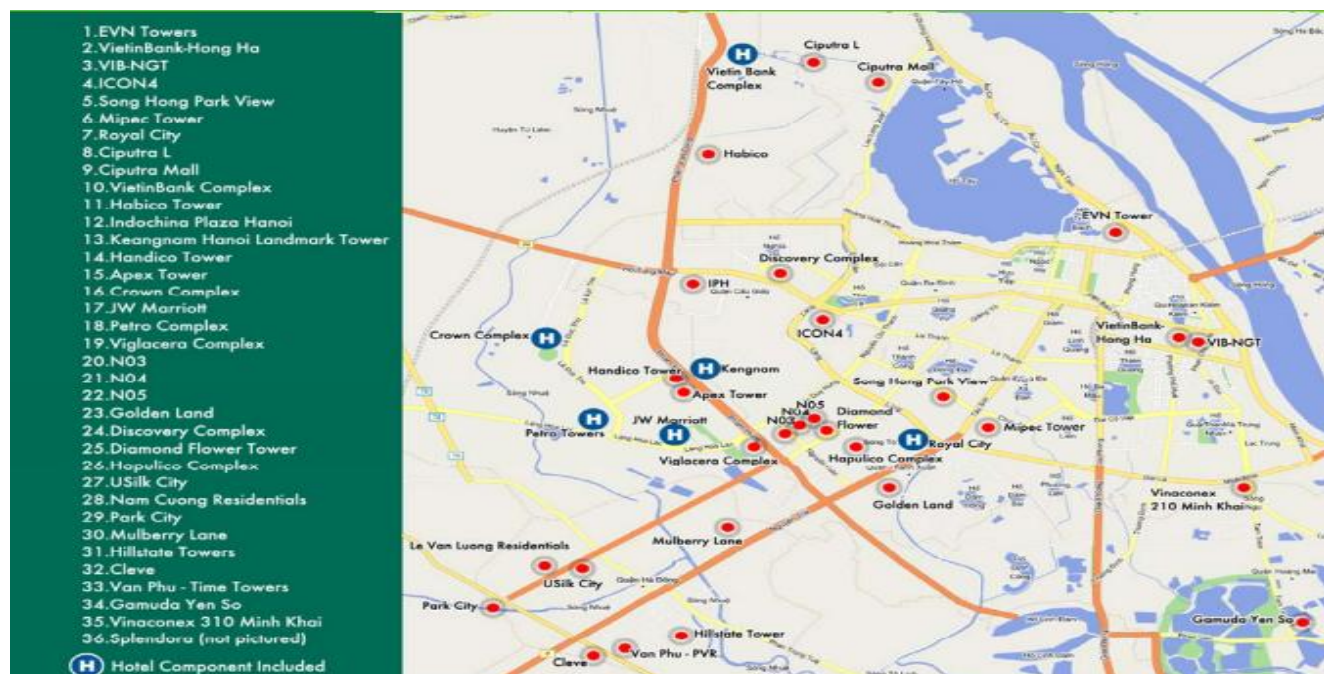
Dự án căn hộ tại Lô B Chung cư Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Dự án cao ốc OSC Land tại số 110 đường Võ Thị Sáu đang thu hút nhiều khách hàng có nhu cầu nghỉ dưỡng. Thực tế cho thấy, những năm qua thị trường BĐS tại Bà Rịa - Vũng Tàu có sự phát triển không cân xứng, thiên về sản phẩm nhà ở cao cấp, trong khi phần lớn nhu cầu về nhà ở xuất phát từ nhóm người có thu nhập trung bình. Theo các chuyên gia, thời gian tới, những chủ đầu tư biết khai thác phân khúc thị trường này sẽ có nhiều cơ hội thành công hơn.

## Phụ lục 01

## Quy hoạch cơ sở hạ tầng Thành phố Hà Nội

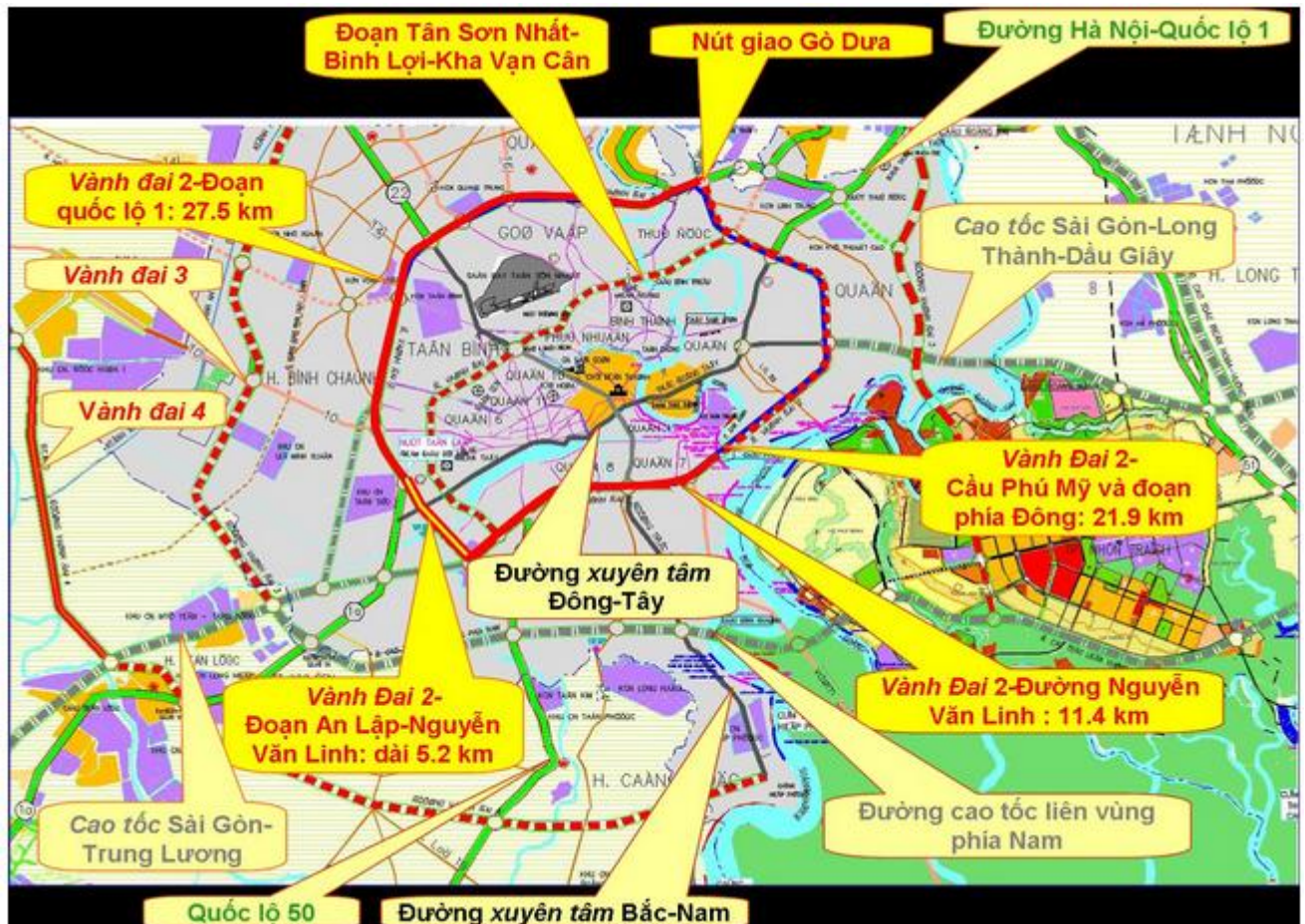


## Các dự án trọng điểm đang xây dựng ở Thành phố Hà Nội



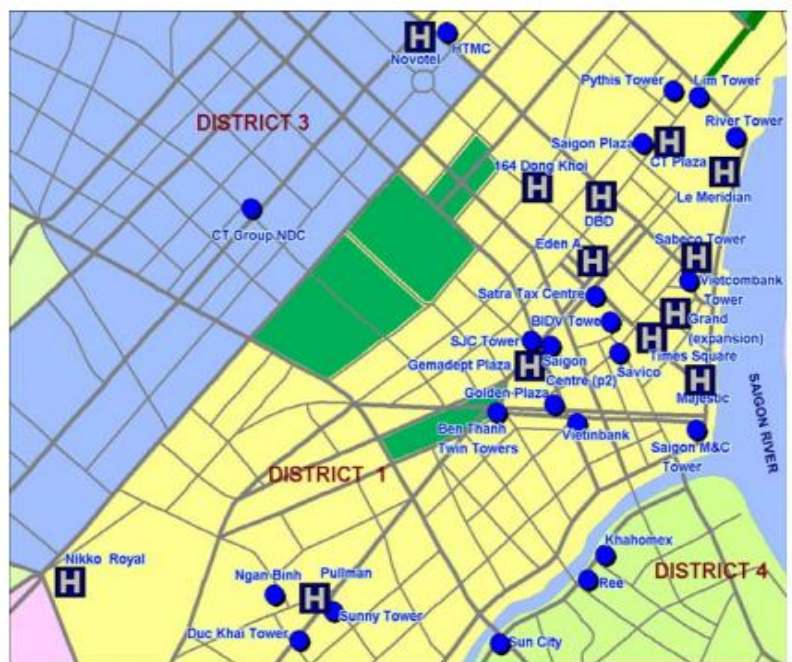


## Quy hoạch cơ sở hạ tầng Thành phố Hồ Chí Minh



## Các dự án trọng điểm đang xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh

1. 164 Đồng Khởi
2. Lim Tower
3. Le Meridien Hotel
4. Sabeco Tower (Hotel)
5. Vietcombank Tower
6. Times Square (Hotel)
7. CT Plaza on LTT
8. Savico
9. Golden Tower NKKH/ Ham Nghi
10. Saigon Plaza
11. Pythis Tower
12. Grand Hotel (expansion)
13. Majestic Hotel (expansion)
14. Pullman Hotel (Metropole)
15. Saigon M&C Tower
16. BIDV Tower
17. Diep Bach Duong Boutique Hotel
18. SATRA Tax Centre
19. Eden A
20. Saigon Centre (phase II)
21. SJC Tower
22. Gemadept Plaza
23. Ben Thanh Twin Towers
24. VietinBank
25. River Tower
26. Nikko Royal Hotel
27. CT Group site on NDC
28. Sunny Tower
29. Ngân Bình
30. Novotel Saigon Centre







(Nguồn: BSC tổng hợp)

**Phụ lục 02**  
**Giá đất nền tham khảo tháng 12/2010**

<b>Bảng 1: Giá đất nền tham khảo tháng 12/2010</b>									
<b>Dự án/Khu vực</b>	<b>Đường nội bộ &gt; 10.5m</b>			<b>Đường nội bộ &gt; 17.5m</b>			<b>Đường nội bộ &gt; 30m</b>		
	S<120m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240m <sup>2</sup>	S<120m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240m <sup>2</sup>	S<120m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240m <sup>2</sup>
<b>1. Lê Văn Lương kéo dài, Hà Đông</b>									
Thanh Hà	32-35			37-38					28-29
Dương nội khu A			53.5-66						80
Văn Phú	71-80			90-100			120-130		
Văn Khê	75-77			90-100			120-130		
An Hưng	74-75		53-55	84					
<b>2. Láng Hòa Lạc</b>									
Lê Trọng Tấn Gleximico	45-46	56-58			65-67			100-105	
Nam An Khánh			28-29			32			
Vân Canh	42-43			44-45					
<b>3. Quốc lộ 32</b>									
Bắc Quốc lộ 32	40-41	55-57			43-44				
Tân Tây Đô			34-35	44-45					
Kim chung - Di Trạch				39-41					
<b>4. Vành đai 4 - Mê Linh</b>									
Hà Phong		15-18							
AIC Mê Linh		13-13.5	10-12.5						
Cienco 5 Mê linh	15-16		11.5-12	17-18					

(Nguồn: BSC tổng hợp)

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHĐT&PT VIỆT NAM

**BSC Trụ sở chính**  
Tầng 11 – Tháp BIDV  
35 Hàng Vôi – Hoàn Kiếm – Hà Nội  
Tel: 84 4 22200668  
Fax: 84 4 22200669  
Website: [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)

**BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh**  
Tầng 9 – 146 Nguyễn Công Trứ  
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Tel: 84 8 3 8128885  
Fax: 84 8 3 8128510

**BSC Phòng Dịch vụ chứng khoán**  
Tầng 1, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hà Nội  
Tel: 84 4 3 9261276/278  
Fax: 84 4 3 9261279

**BSC Phòng Giao dịch TP. Hồ Chí Minh**  
12-14 Nam Kỳ Khởi Nghĩa  
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
Tel: 84 8 8214803  
Fax: 84 8 8214804

## Bộ phận Phân tích cơ bản

**Trần Thăng Long**  
**Vũ Phương Nga**

**Nguyễn Thanh Hoa**  
**Bùi Nguyệt Ánh**  
**Trần Kim Oanh**

**Phạm Thị Thu Hằng**  
**Trần Thị Bích Nhung**  
**Hoàng Minh Thái**

## Trưởng Bộ phận PTCB

**Phạm Xuân Anh**

## Khuyến cáo sử dụng

**Miễn trách chung:** Bản báo cáo này của Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về ngành và doanh nghiệp. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Chứng khoán Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước.

**Xung đột lợi ích:** BSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh, có thể giao dịch cho chính công ty theo những khuyến nghị đầu tư trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này.

Bản quyền của Công ty chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BSC), 2009.

## Công ty Chứng khoán BIDV (BSC)

Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều là trái luật.