

# Điểm tin thị trường TP. HỒ CHÍ MINH

www.cbrevietnam.com

Tháng 1/2012

## Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Q4/11	Thay đổi từ	
		Q4/10	Q3/11
Tốc độ tăng GDP thực	5,89%	↑	
FDI thực hiện	\$2,8 tỷ	↓	↓
Xuất khẩu	\$26,2 tỷ	↑	↓
Nhập khẩu	\$28,9 tỷ	↑	↑
CPI (trung bình)	18,58%	↑	
Du lịch (lượt khách)	1,7 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 đã bắt đầu tăng chậm lại khi nền kinh tế vĩ mô được bình ổn. TP.HCM ghi nhận tăng trưởng GDP trên 10% và sự gia tăng đáng chú ý trong lượng khách quốc tế và nguồn kiều hối thu về;
- VĂN PHÒNG:** Tỷ lệ trống của thị trường hạng A giảm do chủ tòa nhà muốn chốt hợp đồng trước cuối năm;
- NHÀ Ở BÁN:** Tình hình giao dịch trầm lắng buộc chủ đầu tư tìm nguồn tài chính khác;
- BÁN LẺ:** Thị trường chứng kiến nhiều sự kiện nổi bật như Crescent Mall khai trương và Kumho Link mở cửa trở lại;
- CĂN HỘ DỊCH VỤ:** Nguồn cung hạn chế giúp giá thuê diễn biến tốt hơn so với nhiều mảng thị trường khác trong năm 2011;
- KHU CÔNG NGHIỆP:** Sau thảm họa thiên tai tại Nhật Bản và Thái Lan, thị trường Việt Nam nhận được nhiều quan tâm trong năm 2011;

## VIỆT NAM

Việt Nam đạt tốc độ tăng trưởng GDP 5,89% trong năm 2011, thấp hơn không nhiều so với chỉ tiêu 6% của Chính phủ.

Chính phủ đã gặt hái được một số kết quả tốt trong duy trì tăng trưởng kinh tế trong khi cùng lúc nỗ lực kiềm chế lạm phát. Chính phủ đã có vài động thái phản ứng trước sự leo thang lạm phát trong nửa đầu 2011 và sự can thiệp vào chính sách tiền tệ đã tiết chế lạm phát thành công trong nửa sau 2011.

Trước đây, sự kém hiệu quả trong lĩnh vực ngân hàng và tăng trưởng tín dụng cao đã góp phần làm tăng lạm phát. Trong Quý 4, những dấu hiệu đầu tiên của tái cấu trúc lĩnh vực ngân hàng đã được chứng kiến với sự hợp nhất của ba ngân hàng SCB, Đệ Nhất và Tín Nghĩa. Kỳ vọng rằng nhiều hoạt động tái cấu trúc hơn sẽ được thấy trong năm 2012, trong lĩnh vực ngân hàng lẫn các doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán.

Lạm phát cuối năm dừng ở mức dưới 20%, cao hơn mức mà các nhà phân tích cho là không bền vững. Lạm phát tháng 12 tăng 18,13% so với cùng kỳ năm trước; riêng lạm phát cả năm tăng trung bình 18,58% so với năm 2010.

Doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ sau khi loại bỏ yếu tố lạm phát tăng ở mức chậm 4,7%, nhấn mạnh rằng những điều kiện khó khăn mà các doanh nghiệp đang đương đầu sẽ tiếp tục diễn ra vào năm 2012.

## TP. HỒ CHÍ MINH

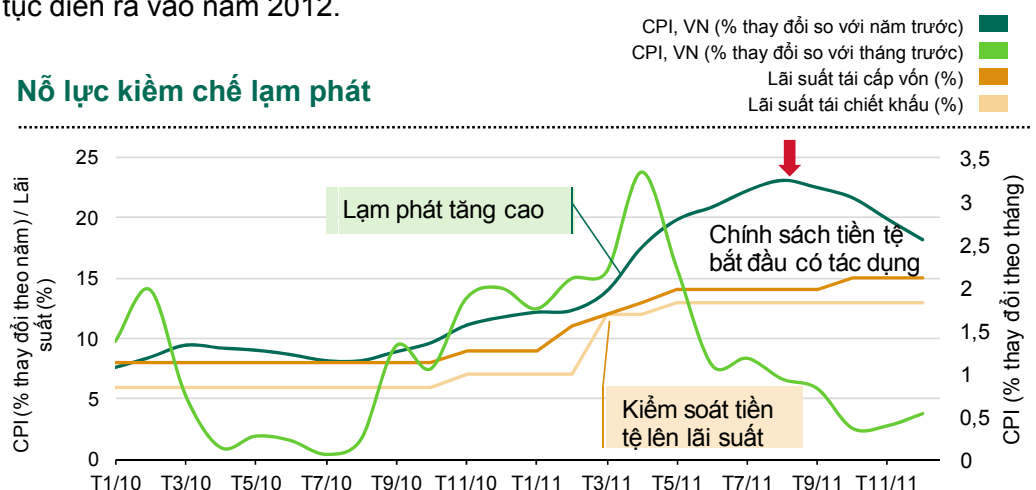
Giữa lúc nền kinh tế cả nước tăng trưởng chậm, TP.HCM vẫn chứng kiến mức tăng trưởng tương đối mạnh 10,3% so với năm trước.

TP.HCM tiếp tục đưa lĩnh vực du lịch lên tầm cao mới với nhiều sự kiện giải trí được tổ chức tiêu chuẩn quốc tế. Mùa lễ Giáng Sinh và Năm mới đã mang lại cho Quý 4/2011 một triệu lượt khách quốc tế, cho thấy sức tăng trưởng tương đối cao 20% so với cùng kỳ năm trước. Cả năm TP.HCM ghi nhận tổng cộng 3.5 triệu lượt khách quốc tế với phần lớn khách đến từ Mỹ, Nhật và Đài Loan.

Sự mở cửa thông hầm Thủ Thiêm là một cú hích quan trọng của một dự án hạ tầng trong dài hạn. Thành tích này cho thấy sự khả thi đối với phát triển cơ sở hạ tầng, và đây chỉ là một trong những dự án hạ tầng lớn được triển khai từ nay cho đến năm 2020. Hầm Thủ Thiêm đã tất yếu góp phần vào sự phát triển của thành phố, và cũng là một trường hợp điển hình của sự phát triển hạ tầng cấp quốc gia mà chính nó sẽ mang lại nhiều ích lợi hơn cho các nhà đầu tư đến đầu tư tại TP.HCM.

Lượng kiều hối vào TP.HCM dự kiến sẽ đạt 5 tỷ USD vào cuối năm 2011, tăng trưởng 10% so với năm trước.

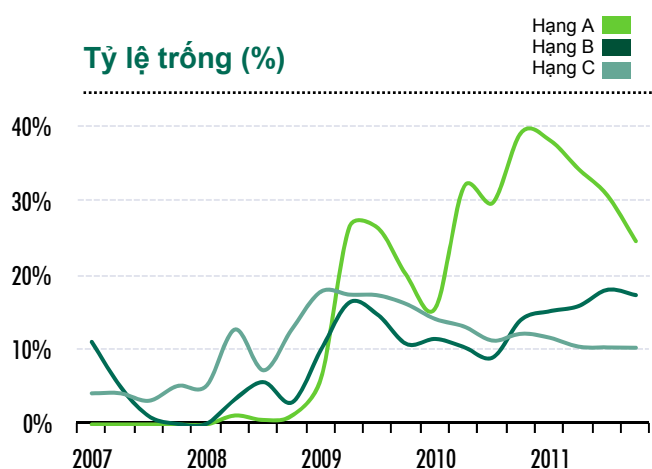
## Nỗ lực kiềm chế lạm phát



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	9	47	234	290
GFA (m2)	304.380	805.682	782.638	1.892.700
Tỷ lệ trống (%)	24,6%	17,3%	10,1%	15,5%
Thay đổi theo quý (pts)	-6,1 pt	-0,7 pt	-0,1 pt	-1,4 pt
Thay đổi theo năm (pts)	-14,6 pt	3,3 pt	-1,8 pt	-2,3 pt
Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng)	\$32,16	\$18,09	\$14,87	\$19,03
Thay đổi theo quý (%)	-5,8%	-1,5%	-3,0%	-3,5%
Thay đổi theo năm (%)	-8,3%	-7,5%	-8,5%	-9,4%

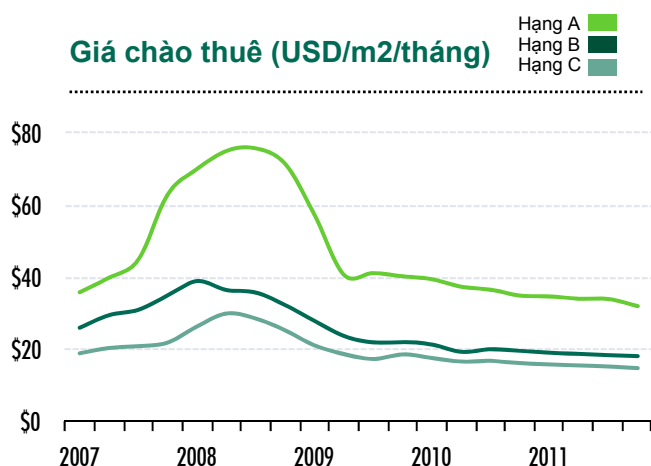
Tỷ lệ trống (%)



Giá hạng A giảm mạnh trong quý cuối cùng của năm, do các giao dịch cho thuê tại Bitexco Financial Tower và Vincom Center, là những tòa nhà đã đi vào sử dụng hơn một năm, nhưng vẫn còn nhiều diện tích trống tại thời điểm cuối quý 3. Với tốc độ tăng trưởng GDP giảm tốc trong năm 2011, và dự kiến có cải thiện trong quý đầu năm 2012, các chủ tòa nhà này chú trọng vào việc đảm bảo có khách thuê trước thời điểm kết thúc năm. Khi tỷ lệ trống những nơi này giảm, chủ tòa nhà sẽ có nhiều lựa chọn đối tượng khách thuê hơn, cũng như không cần phải tiếp tục các hình thức chiết khấu đặc biệt.

Thị trường hạng A tiếp tục có sự khác biệt, khi bảy tòa nhà lâu đời với tỷ lệ lấp đầy trên 95% vẫn có thể giữ giá thuê ở mức bằng hoặc cao hơn so với mức bình quân của thị trường.

Giá chào thuê (USD/m2/tháng)



Giá hạng A giảm trong suốt 12 quý, do đó các giao dịch ở mức giá cực kỳ hấp dẫn ở hạng A sẽ tạo áp lực lên thị trường hạng B và C. Tuy nhiên, hai thị trường này có mức giảm chậm, do giá tại những tòa nhà hạng B và hạng C hiện đã ở mức hợp lý.

Quý 4 ghi nhận nguồn cung mới trên thị trường đến từ hai tòa nhà hạng B. PetroLand ở Quận 7 khai trương với 50% được lấp đầy bởi chủ tòa nhà. The Vista ở Quận 2 cũng đã được ra thị trường vào Quý 4. Với giá thuê tại khu trung tâm trở nên hợp lý hơn nhiều so với cách đây sáu tháng, những tòa nhà ngoài trung tâm hiện không còn lợi thế về mức giá cạnh tranh như trước. Các công ty hiện phải cân nhắc hơn về vấn đề thời gian và chi phí di chuyển khi chọn lựa những tòa nhà ngoài khu trung tâm.

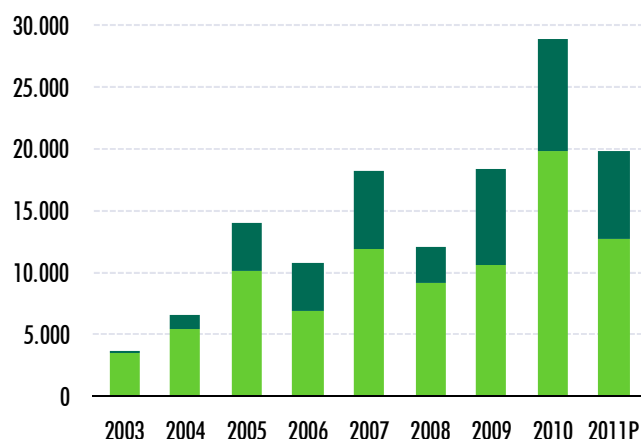
# THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG BÌNH	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Tổng cung	417	15.740	13.042	14.213	43.412
Tổng số căn hộ	-	1.091	348	1.918	3.357
Số căn hộ mới hoàn thành	-	-	498*	598**	1.096
Số căn hộ mới chào bán	\$4.183	\$1.628	\$920	\$663	
Thay đổi theo quý (%)	-9,1%	-1,6%	-3,2%	-1,3%	
TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m2)	\$4.136	\$1.803	\$910	\$722	
Thay đổi theo quý (%)	-2,2%	-1,5%	-3,9%	-0,6%	
Thay đổi theo năm (%)	-6,0%	-4,4%	-7,5%	-0,7%	

Ghi chú: \*: Chào bán bởi Saigon Mekong; \*\*: Chính thức chào bán

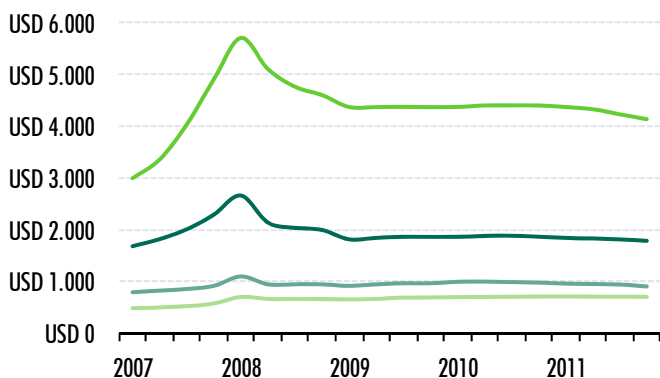
## Nguồn cung (căn hộ)

Chào bán  
Hoàn thành



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

Hạng sang  
Cao cấp  
Trung cấp  
Bình dân



Thị trường Nhà ở Bán thu hút sự chú ý trong suốt Quý 4 vừa qua vì doanh số bán cho thấy những khó khăn của chủ đầu tư cũng như sự phức tạp trong việc tiếp cận nguồn vốn. Sự kiện một số chủ đầu tư bất ngờ giảm giá vào đầu quý đã gây ra nhiều bán tán. Trong đó, một số vụ lúc đầu được xem là chiêu thức tiếp thị hơn là giảm giá thực sự, nhưng sự kiện này đã đặt dấu chấm hỏi về khả năng thanh toán và nhu cầu của thị trường.

Ưu đãi dưới nhiều hình thức khác nhau tiếp tục thúc đẩy giao dịch tại hầu hết các dự án khi mà chủ đầu tư tiếp tục tìm cách duy trì dòng tiền mặt bằng cách huy động tiền trả trước từ người mua. Nhiều khoản chiết khấu sẽ chỉ được đưa ra vào thời điểm thương lượng, do đó giá thực tế có khả năng sẽ thấp hơn so với giá chào bán được báo cáo.

Do gặp khó khăn về nguồn tiền mặt, các chủ đầu tư căn hộ chung cư buộc phải thay đổi chiến lược bao gồm cho thuê hay chuyển một số khối chung cư sang căn hộ dịch vụ cho thuê. Điều này được thể hiện qua việc ký kết trong Quý 4 giữa Chủ đầu tư dự án Diamond Island và Tập đoàn quản lý căn hộ dịch vụ cho thuê The Ascott Limited.

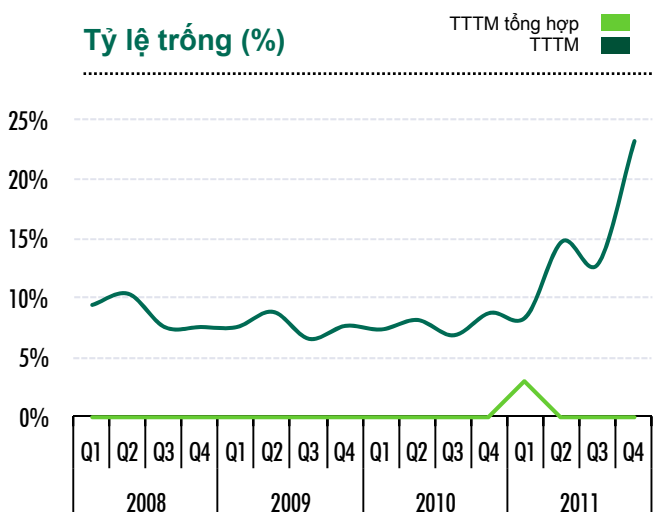
Vì người mua cũng đang đối mặt với các khó khăn về tài chính, phân khúc căn hộ cao cấp sẽ tiếp tục gặp phải những bất lợi trong việc đạt doanh số bán. Do các nhà đầu cơ rút lui, nhu cầu trên thị trường chủ yếu từ những người mua để ở - những người chỉ có thể chấp nhận các sản phẩm có mức giá bình dân.

Nhu cầu mua để ở trước đây tập trung vào căn hộ cao cấp giờ dần chuyển sang nhà ở gắn liền với đất. Giá cả của loại hình nhà ở này ngày càng cạnh tranh, trong khi người mua để ở ưa chuộng loại hình đất vì thường kèm theo không gian sống rộng rãi hơn.

# THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM BÁN LẺ

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	TỔNG CỘNG
Tổng cung (GFA, m2)	113.820	370.650	484.470
Tỷ lệ trống (%)	0%	23,2%	17,8%
Giá chào thuê TB – Khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$109,35	\$112,90	
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	-5,3%	
Thay đổi theo năm (%)	6,1%	-10,0%	
Giá chào thuê TB – Ngoài khu trung tâm (USD/m2/tháng)	\$49,28	\$31,83	
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	-3,7%	
Thay đổi theo năm (%)	-10,9%	-8,1%	

## Tỷ lệ trống (%)

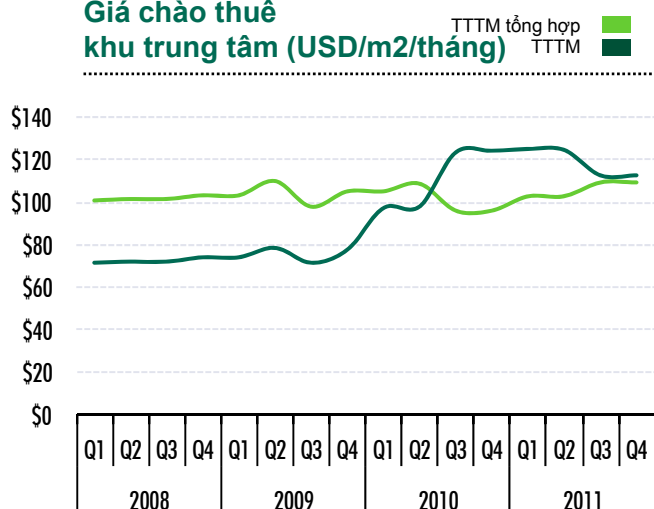


Crescent Mall, Quận 7 mở cửa trước ngày khai trương không chính thức và Kumho Link hoạt động trở lại là tiêu điểm của thị trường bán lẻ trong Quý 4. Kumho Link chính là hạng mục bán lẻ thuộc khu phức hợp Kumho tại Quận 1.

Diện tích thực thuê mới ghi nhận trong quý là 69.988 m2 GFA chủ yếu từ dự án Crescent Mall, với tỷ lệ thuê ghi nhận vào thời điểm cuối năm đạt 75%.

Giá chào thuê tại khu vực trong và ngoài khu trung tâm CBD đều giảm trong suốt Quý 4, vì các nhà bán lẻ vẫn rất cẩn trọng trong việc mở rộng kinh doanh trong tình hình kinh tế không mấy tích cực. Để thu hút các nhà bán lẻ, chủ đầu tư đã giảm giá thuê và áp dụng hình thức chia sẻ doanh thu.

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



Mặc dù giá thuê giảm, sự phát triển của thị trường bán lẻ Việt Nam vẫn được ghi nhận với một số thương hiệu mới xuất hiện như: Burger King, Charles David, Coach, DKNY và Warehouse. Đặc biệt, trong khi Gap tuyên bố sẽ đóng 200 trong số 900 cửa hiệu tại Mỹ, thì trong Quý 4 Gap đã có hai cửa hiệu đầu tiên ở Việt Nam. Cửa hiệu đầu tiên được mở tại Vincom Center vào tháng 10, và cửa hiệu thứ hai tại Crescent Mall vào tháng 11.

Năm 2012, thị trường bán lẻ dự kiến sẽ có thêm khoảng 190.000m2 GFA. Mặc dù với những đặc điểm về vị trí, chi tiêu bán lẻ và mật độ dự án dường như không khuyến khích việc tăng giá thuê trong bốn quý tới. Hơn nữa nguồn cung tăng có thể khiến giá thuê giảm nhẹ. Mô hình bán lẻ F & B sẽ tiếp tục phát triển mạnh trong năm 2012 khi các nhà kinh doanh ẩm thực có thể thu lợi từ thói quen thích ăn nhà hàng của con người Việt Nam. .

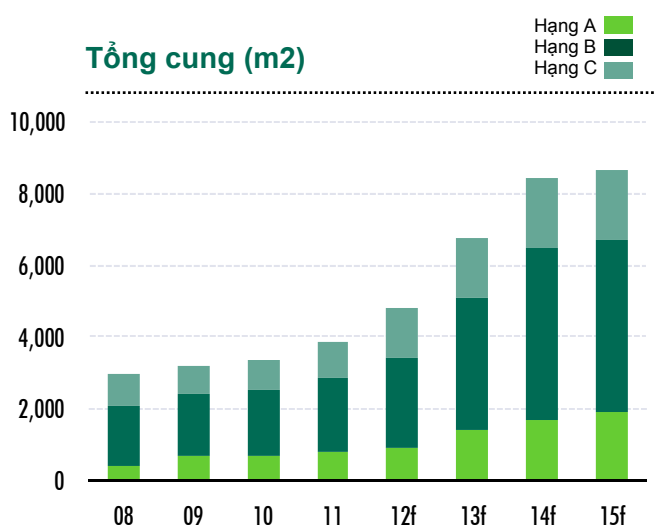
Ghi chú: Giá chào thuê được tính trên giá chào trung bình của tầng trệt và tầng 1, không bao gồm VAT và phí dịch vụ

Nguồn: CBRE Việt Nam

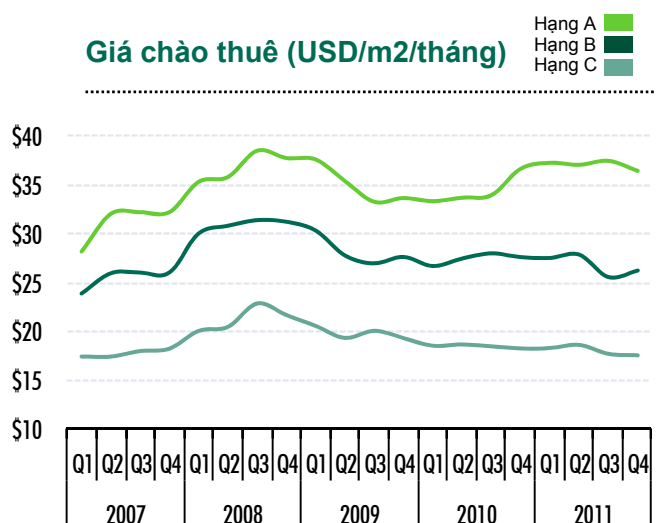
# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng cung (số căn hộ)	782	2.048	1.037	3.867
Nguồn cung mới (số căn hộ)	93	122	0	215
Tỷ lệ trống (%)	4,4%	16,2%	16,2%	13,8%
Thay đổi theo quý (pts)	-0,5 pp	-1,1 pp	-0,9 pp	-1,2 pp
Thay đổi theo năm (pts)	-3,5 pp	-0,9 pp	0,7 pp	-1,0 pp
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)	\$36,54	\$26,25	\$17,59	
Thay đổi theo quý (%)	-2,8%	2,6%	-0,8%	
Thay đổi theo năm (%)	-0,6%	-5,0%	-3,9%	

**Tổng cung (m2)**



**Giá chào thuê (USD/m2/tháng)**



Giá chào thuê hạng giảm nhẹ trong Quý 4 nhưng giảm ít hơn 1% trong suốt năm 2011, cho thấy khả năng phục hồi tốt của phân khúc hạng sang trong một năm được xem là khó khăn đối với một số mảng thị trường khác. Mức thay đổi theo quý của giá chào hạng B và C cao hơn do vấp phải cạnh tranh ngày càng gay gắt từ các căn hộ mua-để-cho-thuê-lại trong năm vừa qua. Tỷ lệ trống cũng diễn biến khá ổn định như giá chào, so với quý trước lần với cùng kỳ năm trước.

Quý 4/2011 đón nhận thêm 215 căn hộ dịch vụ mới, trong đó có 93 căn hộ hạng A gồm 53 căn hộ trong dự án Khách sạn Nikko Sài Gòn ở Quận 1 và 40 căn hộ thuộc dự án XI Riverside Palace tại Quận 2.

Quý 4 cũng đồng thời chứng kiến sự mở rộng hoạt động của các thương hiệu quản lý quốc tế, đáng chú ý nhất là tập đoàn The Ascott Limited tiếp tục ký thêm các hợp đồng quản lý căn hộ dịch vụ tại Việt Nam, bao gồm một số căn hộ dịch vụ trong dự án Diamond Island tại Quận 2.

Theo quan sát, nhu cầu thuê căn hộ mua-để-cho-thuê-lại cũng gia tăng trong Quý 4, cho thấy khách thuê tìm kiếm nhiều giá trị cộng thêm phù hợp với mức ngân sách thuê của họ. Các địa điểm hấp dẫn là các dự án hiện hữu tại khu vực Quận Bình Thạnh và nguồn cung mới sắp tham gia thị trường tại Quận 2. Đồng thời, các chủ nhà mua-để-cho-thuê-lại cũng ngày càng tinh tế hơn, thu xếp nhiều gói dịch vụ bao gồm dịch vụ dọn phòng và định mức điện sinh hoạt.

Từ thực tế khó khăn của mảng thị trường căn hộ bán hiện nay, thị trường căn hộ dịch vụ ngày càng tiếp nhận thêm nhiều sản phẩm "lai", đó là các căn hộ bán được chuyển thành căn hộ dịch vụ cho thuê do doanh số bán hạn chế, và được chính chủ đầu tư (hoặc một đơn vị điều hành khác) quản lý. Điển hình như dự án XI Riverview Palace và The Vista tại Quận 2, Bến Thành Luxury Apartments tại Quận 1.



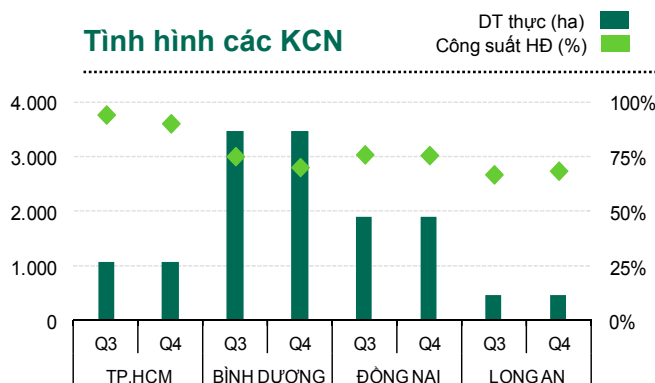
# THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP

TP.HCM BÌNH DƯƠNG ĐỒNG NAI LONG AN

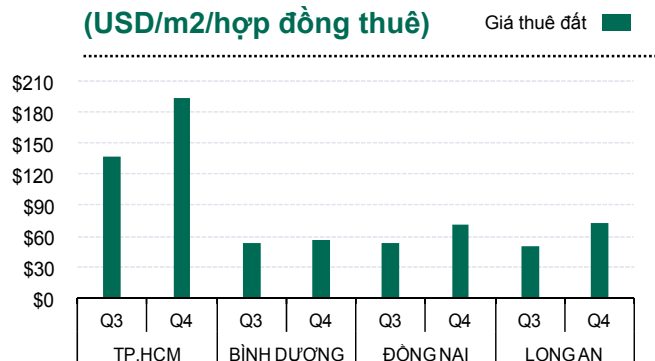
Tổng cung (Số lượng KCN)	14	24	30	30
Lượng cung theo dõi (Số lượng KCN)	5	6	6	3
Lượng cung theo dõi (DT cho thuê tất cả giai đoạn, hecta)	1.056	3.477	1.890	467
Giá thuê đất KCN (USD/m2/hợp đồng thuê)	\$194,00	\$56,67	\$71,67	\$73,33
% thay đổi (theo quý)	41,6%	7,3%	35,2%	47,7%
Công suất hoạt động KCN (%)	90,1%	70,0%	75,5%	68,3%
% thay đổi (theo quý)	-4 pt	-5 pt	-0,3 pt	1,7 pt
Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (USD/m2/tháng)	\$4,14	\$3,04	\$3,60	\$3,00
% thay đổi (theo quý)	-3,7%	-7,9%	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.

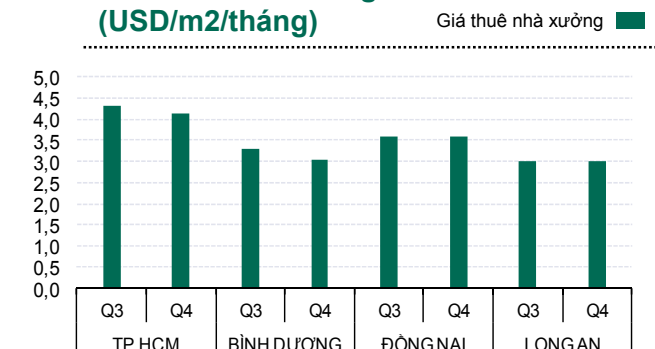
## Tình hình các KCN



## Giá thuê đất (USD/m2/hợp đồng thuê)



## Giá thuê nhà xưởng (USD/m2/tháng)



Quý 4/2011 chứng kiến tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp sụt giảm nhẹ. Điều này chủ yếu là do sự sụt giảm 20 điểm phần trăm tỷ lệ lấp đầy của Khu CNC Sài Gòn. Tuy nhiên kế hoạch mở rộng của Khu CNC này thật sự thể hiện niềm tin vào thị trường trái ngược với sự ra đi của khách thuê.

Niềm tin của chủ đầu tư càng được thể hiện mạnh mẽ hơn khi nhìn vào giá thuê đất. Tại TP.HCM, mức tăng trưởng giá thuê đất chủ yếu là kết quả của mức tăng giá tại KCX Tân Thuận khi giá đất tại đây tăng gần gấp đôi so với ghi nhận quý trước. Với tỷ lệ lấp đầy gần như tối đa tại KCN này, chủ đầu tư đủ tự tin để tăng giá chào thuê của mình.

Quý khảo sát chứng kiến ít sự thay đổi trong mức giá thuê nhà xưởng xây sẵn, chỉ ghi nhận sự sụt giảm nhẹ tại TP.HCM và Bình Dương.

Sự quan tâm dành cho thị trường khu công nghiệp tiếp tục gia tăng, với các xu hướng trong suốt năm 2011 được củng cố thêm trong Quý cuối của năm. Trong năm 2012, chúng tôi dự kiến:

- Xuất hiện thêm nhiều KCN với nhiều hạng mục đi kèm. Chủ đầu tư tin rằng dự án KCN sẽ thành công hơn khi đi kèm với hạng mục nhà ở bán.
- Các nhà sản xuất tại Nhật Bản và Thái Lan tiếp tục quan tâm đến thị trường Việt Nam hơn. Các thảm họa thiên nhiên xảy ra tại Nhật và Thái Lan trong năm 2011 khiến khách thuê tại đây phải tìm kiếm một địa điểm thay thế.
- Chính phủ thúc đẩy việc di dời các nhà máy vào trong KCN, để lại nhiều quỹ đất trống cho dự án cơ sở hạ tầng và các dự án khác.
- Chính phủ ngày càng quan tâm hơn đến hiệu quả sử dụng năng lượng và vấn đề xử lý chất thải trong các khu công nghiệp.

## 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:

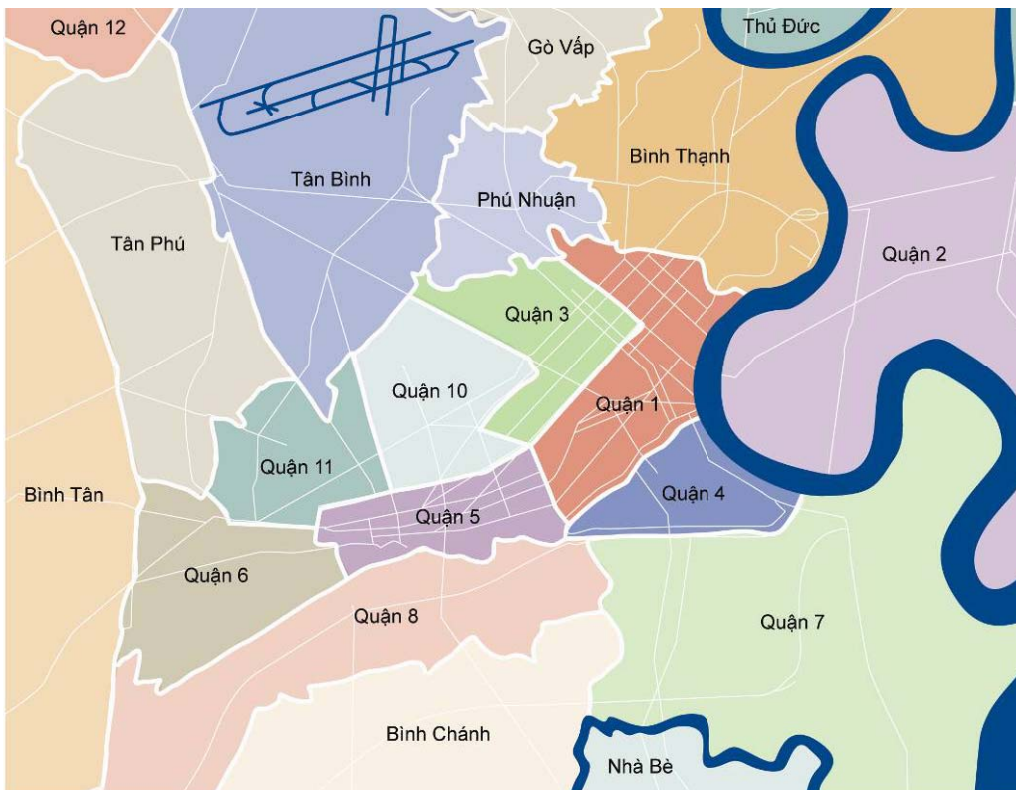
**CB Richard Ellis Việt Nam**  
**P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN**

**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



### 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 thông 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).

© 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.