



Dự báo thị trường 2013

“Tiền mặt, Tiền mặt, Tiền mặt sẽ thay thế Thời điểm, Thời điểm, Thời điểm mà trước đó đã là Địa điểm, Địa điểm, Địa điểm”

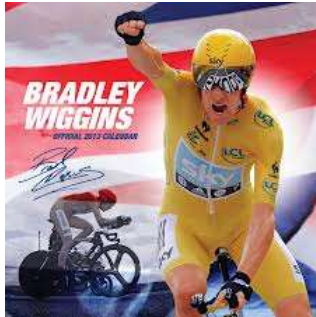
Thuyết trình:

Ông Marc Townsend
Tổng Giám đốc



NHÌN LẠI NĂM 2012

THÀNH CÔNG



2012 Vô địch Tour de France!



**Olympic London 2012:
Đội tuyển Anh đứng thứ 3
với 29 Huy chương Vàng,
17 Bạc và 19 Đồng.**



**Châu Âu giành Cup Ryder
sau trận đấu kịch tính**



**Andy Murray giành
thắng lợi tại giải US
Open sau thất bại
trên sân nhà
Wimbledon**



**Rory McIlroy có chiến thắng quan trọng
thứ 2 tại giải US PGA**



**Đội tuyển Anh giành chiến thắng kỉ
lục trước đội All Blacks**

CHIẾN THẮNG CHO A.NGUYỄN VÀ C.HUỲNH



**Marcel Nguyen giành HCB
tại bộ môn thể dục dụng cụ
tại Olympics**



**Carol Huynh giành HCB trong bộ
môn đấu vật tại Olympics**



**Trần Lê Quốc Toàn
trượt mất HCB tại Thế vận hội
Olympic mùa hè London**



Việt Nam chiến thắng Dubai và Indonesia để giành quyền đăng cai Asian Games 2019



Tại sao PSY trở thành hiện tượng?



Richard Leech chạy 90km trong 9,5 giờ tại giải Marathon Comrades Ultra, Nam Phi

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2012

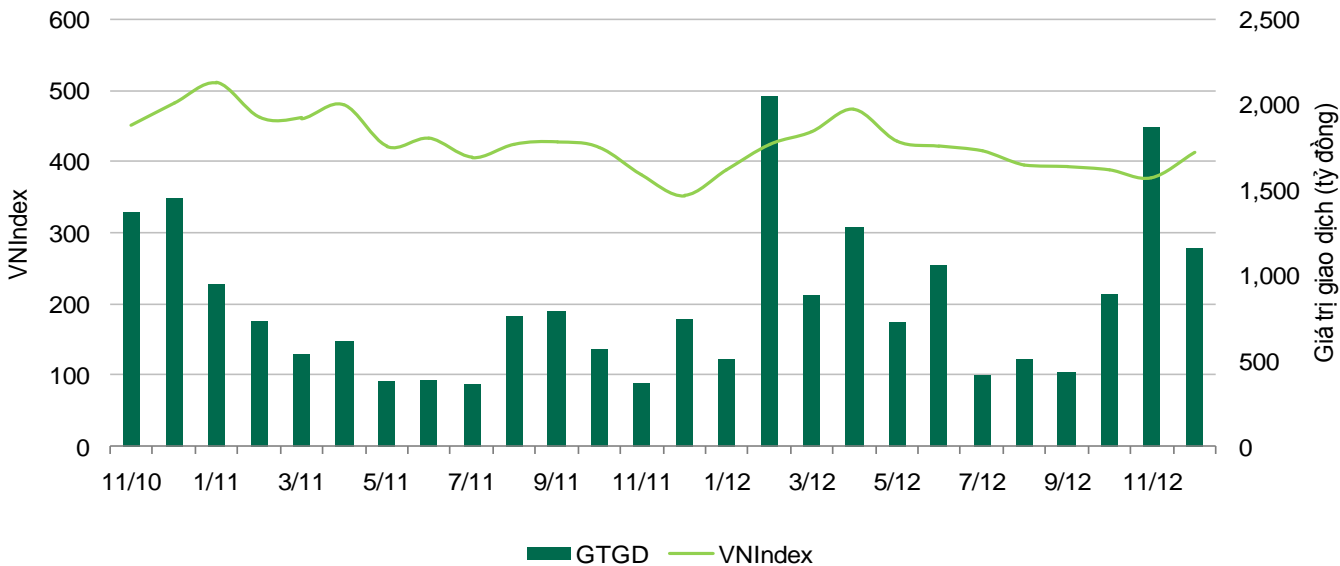
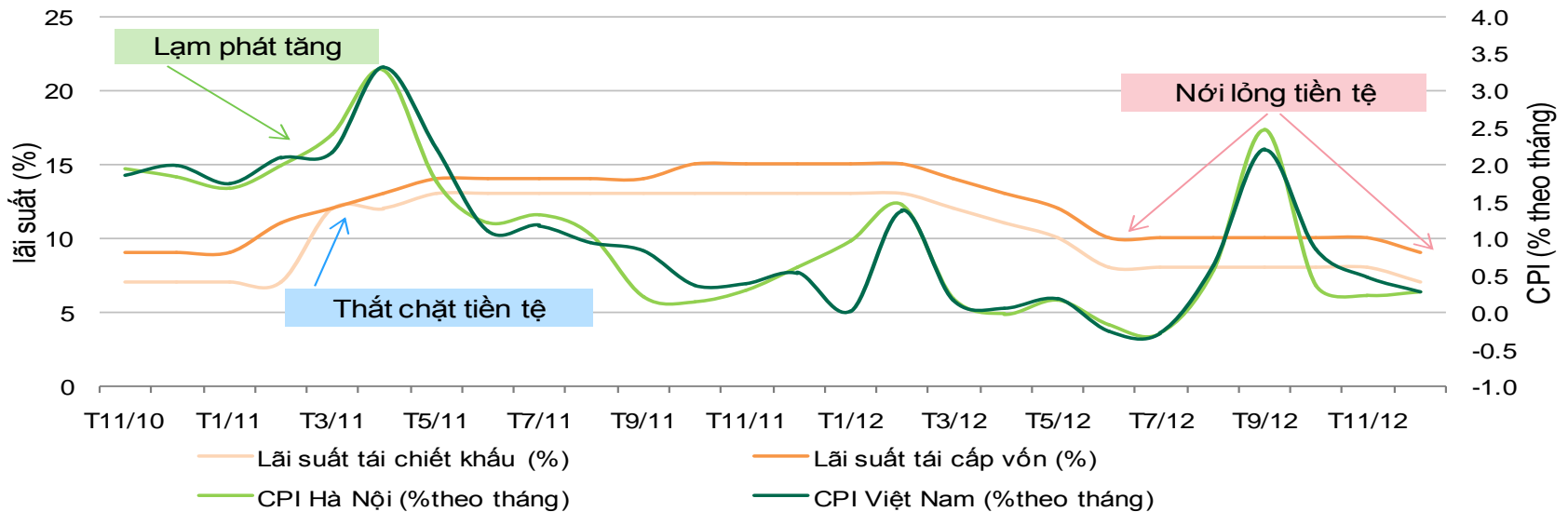
CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH

	2009	2010	2011	2012	2013f
GDP (% thay đổi theo năm)	5,3%	6,8%	5,9% ¹	5,03%	5,68% ⁴ or 5,2% ⁷
Lãi suất cho vay	12,75% <i>Giảm 21% trong Quý 3</i>	16%-17.0% <i>(Cuối 2010)</i>	22% - 25% ²	12% - 15%	12% - 13% ⁵ <i>(đến hết Q1/2013)</i>
Lạm phát (% thay đổi theo năm, TB)	6,9% ¹	9,2% <i>(12/10: 11,8%)</i>	18,58% ¹	9,21% <i>(Dec'12: 6.81%)</i>	-HSBC: 11% -JP Morgan: 7,8%
Xuất khẩu	57,1 tỷ USD	71,6 tỷ USD	96,3 tỷ USD	114,6 tỷ USD	129,5 tỷ USD ⁴
Nhập khẩu	69,9 tỷ USD	84,0 tỷ USD	105,8 tỷ USD	114,3 tỷ USD	132,84 tỷ USD ⁴
Giá vàng (triệu đồng/lượng)	26,7 <i>(31/12/2009, tăng 50%)</i>	36,1 <i>(31/12/2010, tăng 35,2%)</i>	41,8 ³ <i>(30/12/2011, tăng 15,8%)</i>	46,3 <i>(28/12/2012, tăng 10,8%)</i>	46,4 <i>(9/1/2013)</i>
Tỷ giá VND/USD (Ngân hàng TM)	18.497 <i>(31/12/2009)</i>	19.500 <i>(31/12/2010) Hạ 5,4% so với 12/2009</i>	21.036 <i>(Dec.31, 2011) Hạ 7,9% so với 12/2010</i>	20.855 <i>(31/12/2012)</i>	21.500 ⁶
FDI BDS (đăng ký)	7,6 tỷ USD	6,8 tỷ USD	845,6 triệu USD	1,85 tỷ USD	-
FDI đăng ký	22,6 tỷ USD	18,6 tỷ USD	14,7 tỷ USD	13 tỷ USD	13 – 14 tỷ USD
FDI thực hiện	10 tỷ USD	11 tỷ USD	11 tỷ USD ¹	10,46 tỷ USD	10,5 – 11 tỷ USD ⁴

Nguồn: Dữ liệu lịch sử GSO, ¹GSO, ²SBV, ³SJC, ⁴Bộ Kế hoạch & Đầu tư, ⁵ANZ, ⁶HSBC, ⁷JP MORGAN

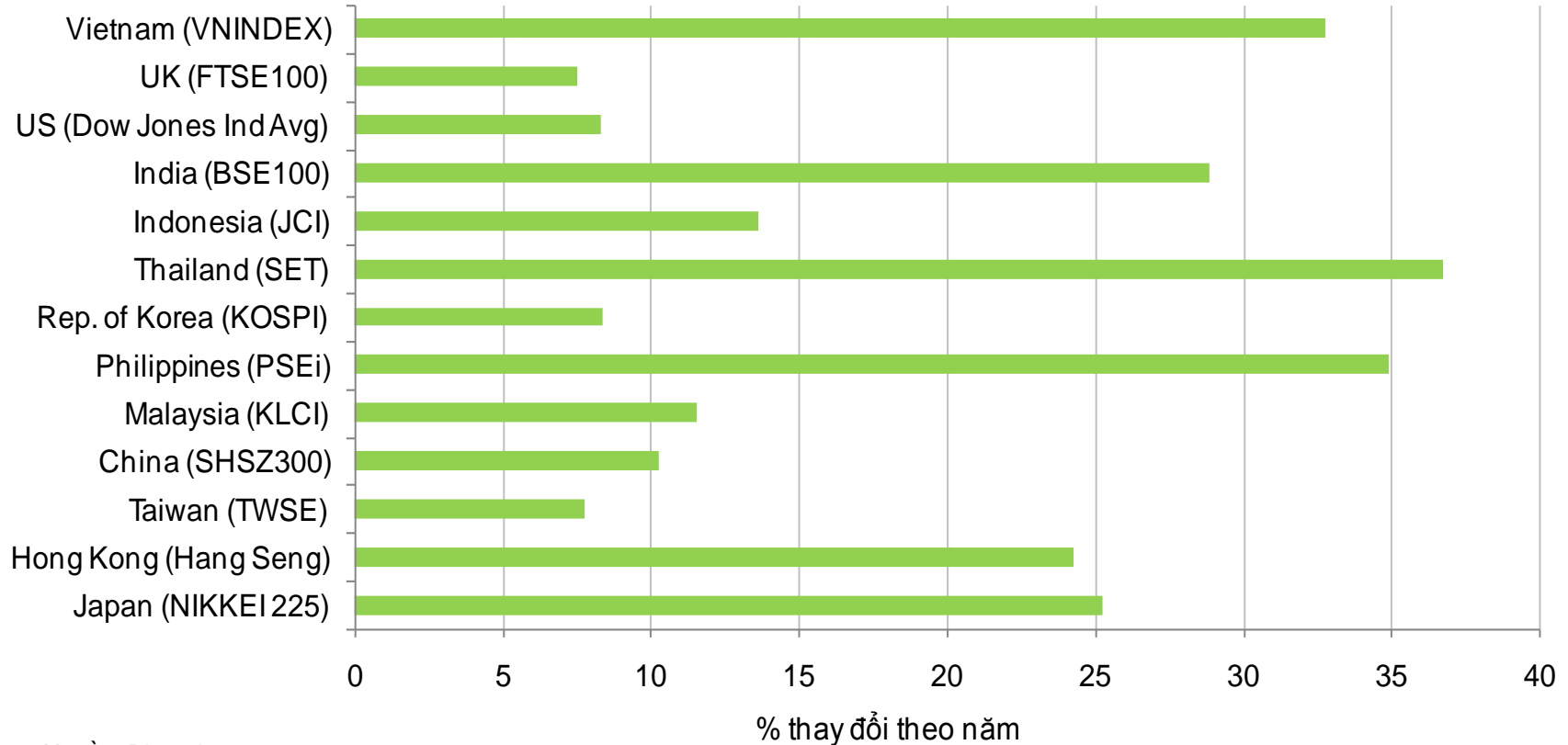
TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2012

LÃI SUẤT, LẠM PHÁT, CHỨNG KHOÁN



◆ 12/2012: VNIndex ↑ 18% so với cùng kỳ
◆ Đầu 2013 tới nay: ↑8,08%

TỐC ĐỘ TĂNG TTCK, 31/1/2012 – 31/12/2012



→ Thị trường chứng khoán nhìn chung có dấu hiệu phục hồi – Triển vọng kinh tế khả quan và niềm tin cải thiện?

◆ Tăng trưởng GDP (2012: 5,03%)

- JP Morgan Chase: 5,2%
- World Bank: 5,5%
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư:
 - Kịch bản 1: tăng trưởng GDP toàn cầu thấp → 5%
 - Kịch bản 2: khủng hoảng nợ công tại Châu Âu tìm được lối thoát → **5,68% - nhiều khả năng xảy ra nhất**
 - Kịch bản 3: tăng trưởng GDP toàn cầu cao → 6,34%



◆ Thị trường tài chính

- Lãi suất huy động ↓ xuống 7%. Tuy nhiên, gửi tiết kiệm vẫn là lựa chọn hàng đầu so với các kênh đầu tư khác
 - Người dân không được phép giao dịch vàng tại các cơ sở tư nhân, kể từ 10/1/2013 → đầu tư vàng giảm sức hấp dẫn
 - NHNNVN kiểm soát tỷ giá hối đoái khá tốt → giảm cơ hội sinh lời từ hoạt động giao dịch ngoại tệ
 - Niềm tin về triển vọng kinh tế thấp → các nhà đầu tư lo sợ rủi ro trong việc đầu tư chứng khoán
- Lãi suất cho vay ↓ xuống 11% hoặc thấp hơn, thậm chí đối với các ngành phi sản xuất như BĐS



Theo số liệu của BCI Asia...

Các dự án tương lai (2013-2022)	HCMC	Hà Nội	Đà Nẵng	Cần Thơ	Nha Trang (Khánh Hòa)	Vũng Tàu	Hải Phòng
Văn phòng	309	563	69	39	16	35	15
Bán lẻ	130	314	38	7	6	27	6
Khách sạn, Căn hộ dịch vụ	47	65	38	10	51	22	9
Nhà ở	444	588	198	19	29	49	13
Tổng	930	1530	343	75	102	133	43
Thay đổi theo năm	31,4%	155,4%	53,8%	47,1%	29,1%	37,1%	30,3%

Các dự án đang xây dựng	HCMC	Hà Nội	Đà Nẵng	Cần Thơ	Nha Trang (Khánh Hòa)	Vũng Tàu	Hải Phòng
Văn phòng	142	165	15	6	6	12	7
Bán lẻ	51	82	4	4	2	7	4
Khách sạn, Căn hộ dịch vụ	20	15	13	2	9	7	2
Nhà ở	190	177	31	2	6	11	3
Tổng	403	439	63	14	23	37	16
Thay đổi theo năm	7,5%	77,0%	10,5%	-51,7%	-4,2%	-11,9%	-5,9%

Nguồn: www.bciasia.com; CBRE Vietnam

CƠ SỞ HẠ TẦNG HÀ NỘI

2012 – NHỮNG THÀNH TỰU NỔI BẬT

◆ Cầu vượt:

- 5 cầu vượt lắp ghép: Chùa Bộc – Tây Sơn, Láng Hạ - Huỳnh Thúc Kháng, Láng – Lê Văn Lương, Trần Duy Hưng – Nguyễn Chí Thanh, nút giao Nam Hồng → giảm áp lực giao thông trong Thành phố
- 2 cầu vượt được đề xuất: Chùa Bộc – Phạm Ngọc Thạch, Đại Cồ Việt – Trần Khát Chân (dự kiến khởi công trước Tết Nguyên đán 2013)



Cầu cao tốc trên cao Mai Dịch – Linh Đàm, 100 km/h

◆ Cầu cao tốc trên cao:

- Đường Vành đai 3, Giai đoạn 2, Mai Dịch – Bắc Linh Đàm: cầu cao tốc trên cao đầu tiên của Hà Nội, chiều dài 9 km, thông xe toàn tuyến kể từ 21/10/2012 → kỳ vọng sẽ tác động tích cực đối với sự phát triển của khu vực phía Tây Thành phố



Cầu vượt Láng Hạ - Huỳnh Thúc Kháng, 189m

◆ Đường cao tốc:

- Cầu Giẽ - Ninh Bình: đường cao tốc dài nhất Việt Nam (50 km), thông xe Quý 2/2012

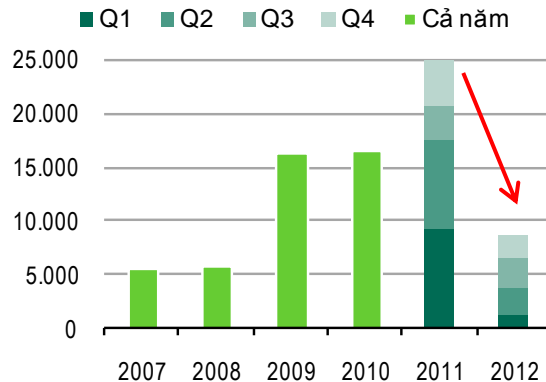
◆ Bãi đỗ xe tự động:

- Bãi đỗ xe Nguyễn Công Trứ khai trương Quý 3/2012, là bãi đỗ xe cao tầng tự động đầu tiên của Hà Nội
- Một số điểm đỗ xe được phê chuẩn, bao gồm Trần Nhật Duật, Nguyễn Công Hoan, Nguyễn Đình Chiểu và Công viên Thống Nhất (xây dựng 2013)



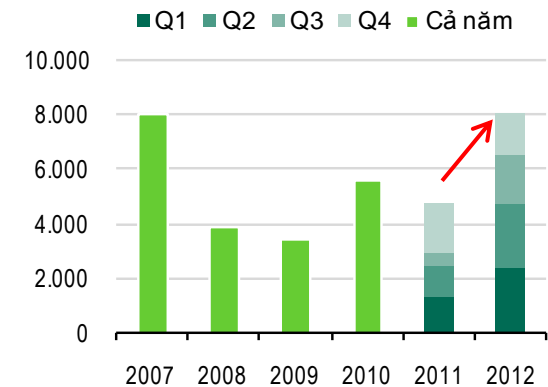
Bãi đỗ xe tự động Nguyễn Công Trứ, sức chứa 30 xe

Nguồn cung chào bán mới (Số căn)



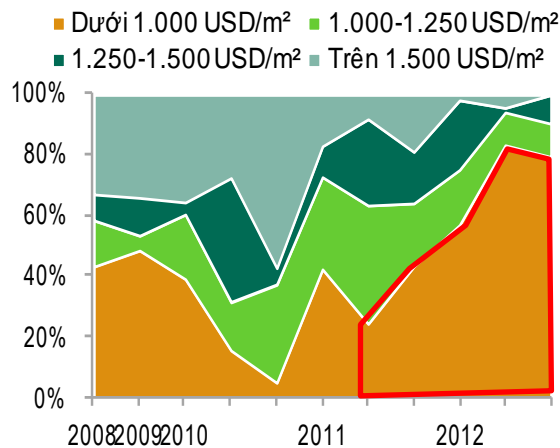
NGUỒN CUNG: Số lượng chào bán giảm NHƯNG số lượng hoàn thành tăng!

Nguồn cung hoàn thành mới (Số căn)



GIÁ CẢ: tiếp tục xu hướng giảm!

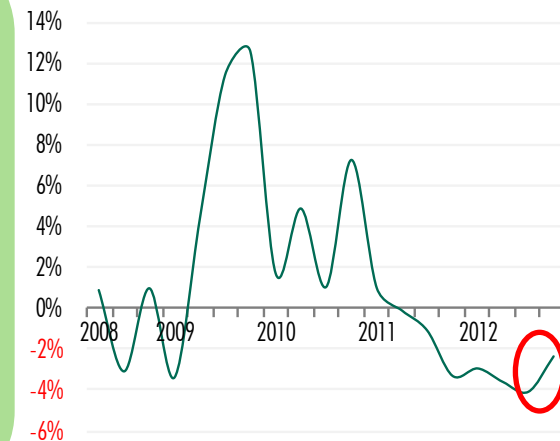
Cơ cấu giá sơ cấp



Mối quan tâm của người mua dịch chuyển từ TT Thứ cấp sang TT Sơ cấp!

- Đầu 2012: các cá nhân (TT Thứ cấp) cắt lỗ lớn (tối đa **30% giá mua vào**)
- Cuối 2012: các CĐT (TT Sơ cấp) quyết liệt giảm giá (tối đa **40% giá chào ban đầu**), đặc biệt tại các phân khúc dưới của thị trường

Thay đổi giá thứ cấp (Theo quý)



Vấn đề HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho (số căn)	Thời gian tiêu thụ hàng tồn kho
20.400	1,6 – 4,1 năm

* Trong số 5.000 căn hộ bán thành công trong năm 2012, hơn một nửa đến từ Dự án Đại Thanh, dự án có mức giá thấp nhất trên thị trường tính đến thời điểm hiện tại!

Yếu tố nào khiến người mua-đề-ở còn chần chừ?

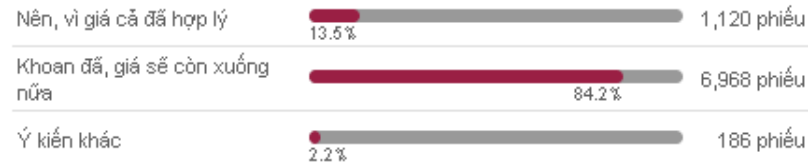
Hiệu quả sử dụng dòng tiền!

Tâm lý “quan sát & chờ đợi”!

Người mua **thiếu tin tưởng** vào khả năng thực hiện cam kết của CĐT

	Lợi nhuận năm 2012
Chứng khoán (VNIndex)	18%
Tiền gửi NH	12%
Vàng (SJC)	9%
Chung cư HN	-13%

Theo bạn, thời điểm này có nên mua nhà?



Nguồn: VnExpress

Tổng cộng: **8,274 phiếu**

Quan niệm giá nhà đang ở mức quá cao, hệ quả của cuộc đua tranh về giá hiện tại!

Chiến lược giảm giá nhìn chung kém hiệu quả.

Việc giảm giá có thể phát huy tác dụng, nếu mức giảm đủ lớn để vượt qua kỳ vọng của người mua.

Mức giảm lớn nhất hiện tại là **40%** trên **mức giá chào ban đầu**, cho căn hộ bán giao thô. Liệu CĐT có sẵn sàng giảm mạnh hơn nữa?

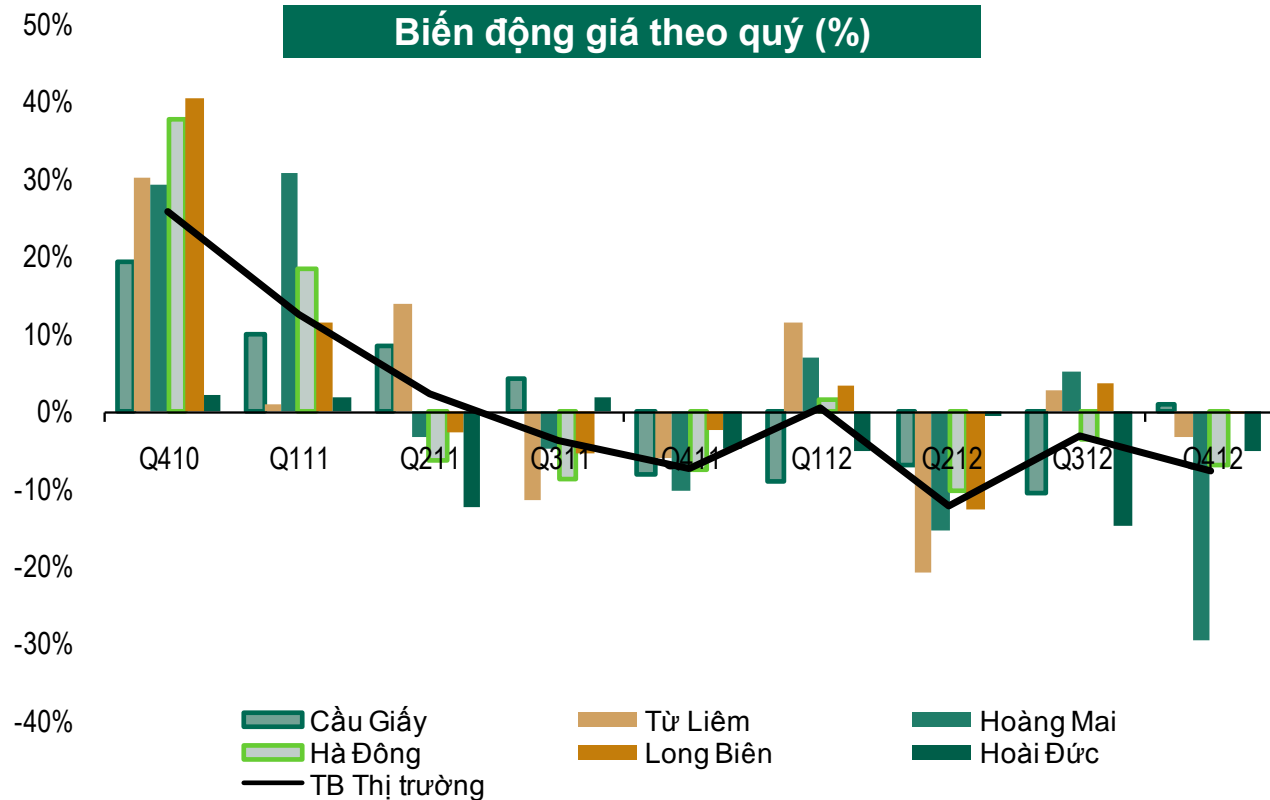
- ◆ **Giá thứ cấp** tiếp tục giảm 10%, tiếp nối mức giảm 15% trong năm 2012
- ◆ **Giao dịch** sẽ ở mức thấp, chủ yếu tại:
 - Các dự án có mức giá đặc biệt hấp dẫn so với đối thủ cạnh tranh; VÀ
 - Tiến độ xây dựng tốt
- ◆ Xu hướng CĐT giảm **giá sơ cấp** sẽ tiếp tục do áp lực cạnh tranh:
 - Tuy nhiên, mức giảm phải lên tới **30%-50% mức Giá chào BAN ĐẦU** mới hi vọng phát huy tác dụng (++ Tiến độ xây dựng tốt)
- ◆ Động thái từ chính phủ: Quyền sở hữu nhà của người nước ngoài
- ◆ Các vấn đề với sản phẩm nhà ở: quá nhiều căn hộ cao cấp, diện tích căn lớn, vị trí không phù hợp, cơ cấu căn hộ chưa tối ưu...
- ◆ **Chỉ số Giá BĐS** được công bố trong Quý 1 bởi Sở XD HN, CBRE, và IVC

BIỆT THỰ, LIỀN KỀ TRONG KĐT

NHÌN LẠI 2012

◆ Xu hướng giảm giá

- Q2/2011 đánh dấu mức đỉnh của giá trên thị trường thứ cấp
- Tính đến cuối 2012, giá đã giảm ~20% so với cuối năm 2011; giảm TB 6% một quý trong năm 2012
- Tính đến cuối 2012, giá đã giảm ~30% so với mức đỉnh Q2/2011



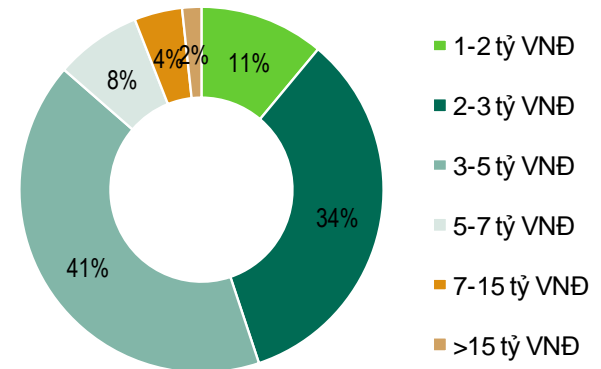
BIỆT THỰ, LIỀN KÈ TRONG KĐT

DỰ BÁO 2013

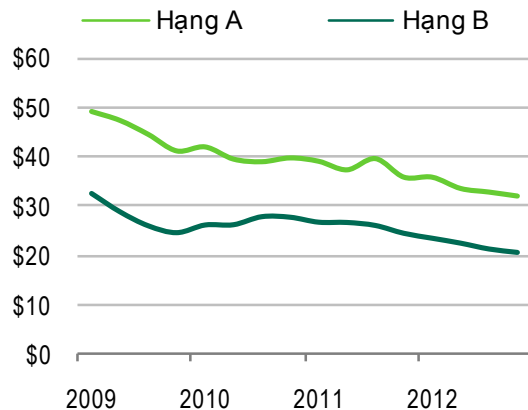
- ◆ Thị trường thuộc về người mua!
 - Người mua để ở, không phải nhà đầu cơ!
- ◆ Nhà ở trong KĐT phải được hoàn thiện với đầy đủ hạ tầng và tiện ích trước khi tìm được người mua.
- ◆ Nếu sử dụng ước tính tiết kiệm hộ gia đình, chỉ khoảng 2% số hộ gia đình tại Hà Nội có khả năng mua nhà.
- ◆ Số lượng nhà trong KĐT dưới 5 tỷ VNĐ sẽ tăng gấp đôi (từ 30% hiện tại lên 60% tổng số).



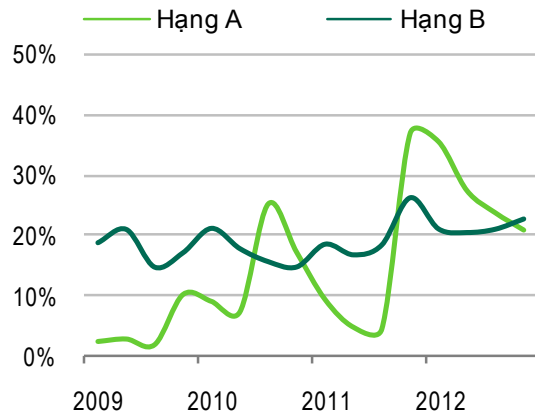
Khảo sát giá trị căn nhà mong muốn



Giá chào thuê Văn phòng



Tỷ lệ trống Văn phòng



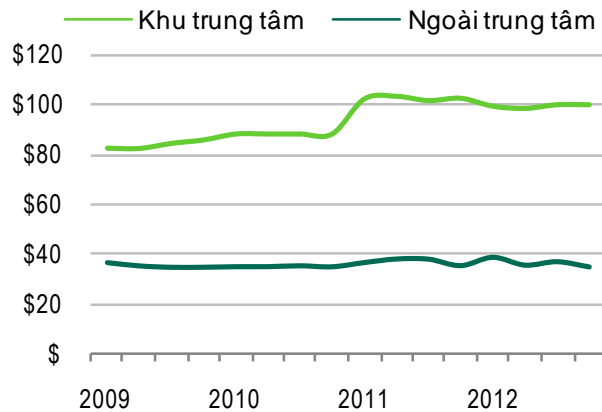
- ◆ **Nguồn cung bổ sung lớn** dù có giảm so với năm 2011
 - 2012: ~106.500 m² so với 2011: ~238.000 m²
- ◆ **Giá chào thuê giảm trong cả năm**
 - Khu vực phía Tây chứng kiến mức giảm mạnh trong Quý 2/2012 và sau đó ổn định trong nửa năm còn lại
 - Một số tòa trung tâm giảm giá mạnh lên tới 10% khi tỷ lệ trống tăng
- ◆ **Tỷ lệ trống giảm nhờ giá thuê giảm & nhu cầu thuê tốt**
 - Hạng A: 21%, giảm từ 37% trong Q4/2011
 - Hạng B: 23%, giảm từ 26% trong Q4/2011
- ◆ **Diện tích thực thuê mới đạt mức ấn tượng: 91.000 m²; cao thứ 2 trong vòng 8 năm qua !**
 - Diện tích thực thuê mới cao tại Keangnam và IPH (50.000 m²)
 - Ngân hàng không còn tích cực mở rộng như trước
 - Ngành tư vấn, Điện tử & Viễn thông, Dầu khí & Năng lượng tích cực mở rộng hoặc chuyển văn phòng nhất

- ◆ **Giá thuê sẽ tiếp tục giảm:** khu vực phía Tây chấp nhận giảm giá mạnh hơn khu vực trung tâm
- ◆ **Các thương vụ chuyển nhượng dự án văn phòng** tăng trong thời gian tới → chủ đầu tư tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư
 - Các DN nhà nước sẽ bán bớt các tòa văn phòng hiện có và dừng việc xây mới
- ◆ **Dược phẩm, Luật, Điện tử Viễn thông & các ngành dịch vụ khác** sẽ thay thế Ngân hàng & Tài chính trở thành nguồn khách thuê chủ yếu
- ◆ **Khách thuê vẫn có ưu thế** trong việc đàm phán hợp đồng thuê và chủ động hơn trong quá trình thuê
 - Với khách thuê có nhu cầu thuê diện tích lớn: Chuyển văn phòng sang những tòa có giá thuê thấp hơn để thuê được mặt sàn lớn và hưởng chính sách thuê ưu đãi
 - Với khách thuê có nhu cầu thuê diện tích nhỏ hơn (khách thuê danh tiếng hoặc khách thuê cần tìm vị trí làm văn phòng đại diện): thuê mới hoặc gia hạn hợp đồng các tòa văn phòng hạng A trung tâm
- ◆ **Khu vực văn phòng mới** dự đoán sẽ dần hình thành tại khu vực Ba Đình & Tây Hồ theo sau sự xuất hiện của các KĐT như Ciputra, Tây Hồ Tây & nhờ có cơ sở hạ tầng tốt

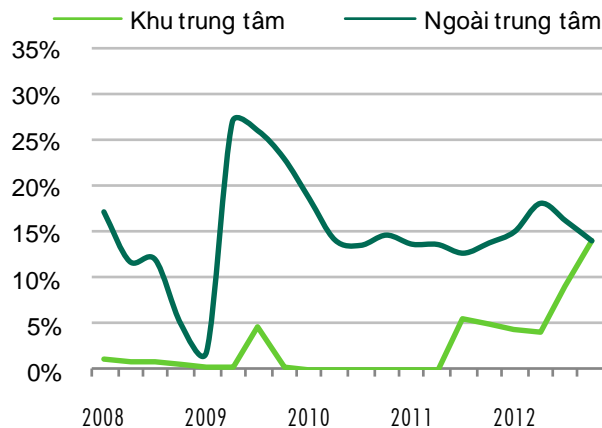
Diện tích trống hiện tại (2012)	183.000
Nguồn cung mới	
2013	435.000
2014	190.000
2015	260.000
Diện tích trống hiện tại + Nguồn cung mới (2013-2015)	1.068.000
Dự đoán diện tích thực thuê mới hàng năm	100.000

Sẽ mất khoảng **10 năm** để lấp đầy hết được diện tích trống hiện tại + nguồn cung bổ sung

Giá thuê tầng 1 Mặt bằng bán lẻ



Tỷ lệ trống Mặt bằng bán lẻ



◆ Nguồn cung

- Dự án mới: Indochina Plaza Hanoi, Melinh PLAZA Hà Đông, bổ sung 50.000 m² DT thực thuê
- Một số dấu hiệu khủng hoảng: Grand Plaza đóng cửa để nâng cấp, Hàng Da Galleria chỉ lấp đầy 20% diện tích

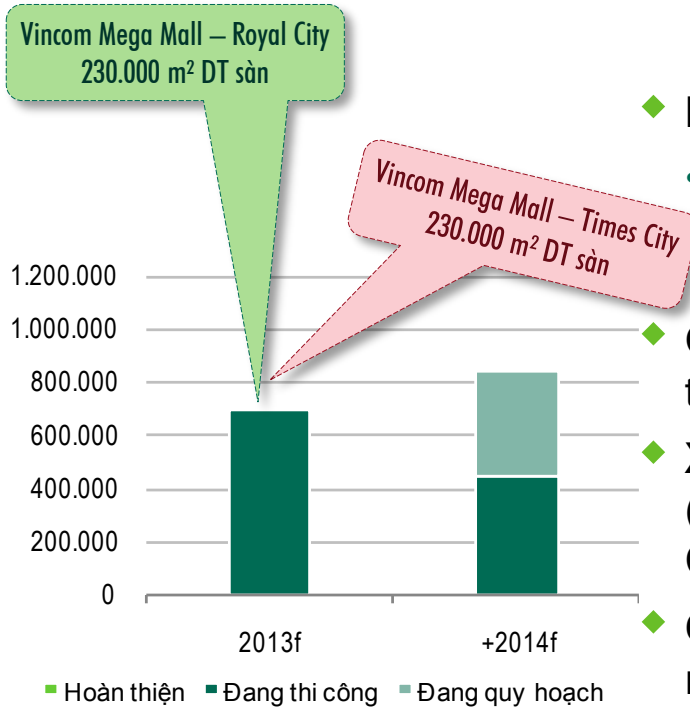
◆ Giá thuê trung bình giảm so với năm 2011 do các dự án ngoài trung tâm (đang hoạt động và mới gia nhập) giảm giá thuê để giữ chân khách thuê

◆ Tỷ lệ trống tăng so với năm trước

- Khu vực trung tâm: một vài dự án gặp khó khăn do khách thuê đóng cửa
- Ngoài khu trung tâm: Tỷ lệ trống lên mức 14% do dự án mới gia nhập thị trường

◆ Nhu cầu

- Khách thuê đóng cửa nhiều hơn là mở mới
- Các khách thuê ngành ẩm thực tích cực mở rộng nhất
- Người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu - tốc độ tăng trưởng doanh thu bán lẻ chậm lại so với các năm trước



◆ Nguồn cung mới dự báo rất lớn

- 2 TTTM Vincom Mega Mall (Royal City, Times City với DT sàn mỗi dự án 230.000 m²); DT mỗi dự án gấp 4 lần dự án lớn nhất trên thị trường hiện tại; Tổng DT 2 dự án gấp đôi tổng DT hiện tại

◆ Giá thuê chịu áp lực giảm, đặc biệt là với những dự án ngoài trung tâm

◆ Xuất hiện các thương vụ chuyển nhượng dự án TTTM (các CĐT/nhà quản lý nước ngoài sẽ mua lại cổ phần của các CĐT trong nước)

◆ Cạnh tranh gay gắt giữa các chuỗi siêu thị trong và ngoài nước để mở rộng thị phần

◆ Quan điểm và động thái của các nhà bán lẻ nước ngoài:

- Những ai vẫn còn e ngại về mặt luật pháp, chi tiêu mua sắm hạn chế của người dân, v.v... sẽ vẫn duy trì động thái “chờ đợi và quan sát”
- **TUY NHIÊN**, những ai đã tìm hiểu kỹ và tin vào sự tăng trưởng của thị trường sẽ đặt chân hoặc mở rộng hoạt động tại Hà Nội trong năm 2013. Trong đó, các cửa hàng tiện ích và khách thuê ẩm thực sẽ tích cực nhất.

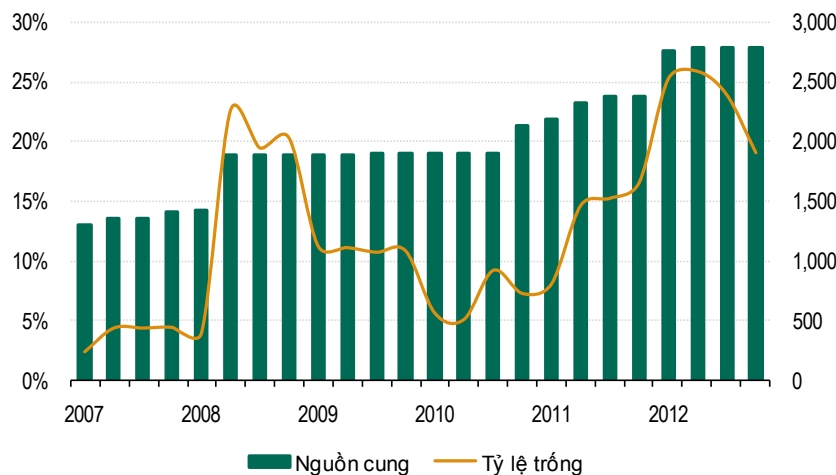


CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

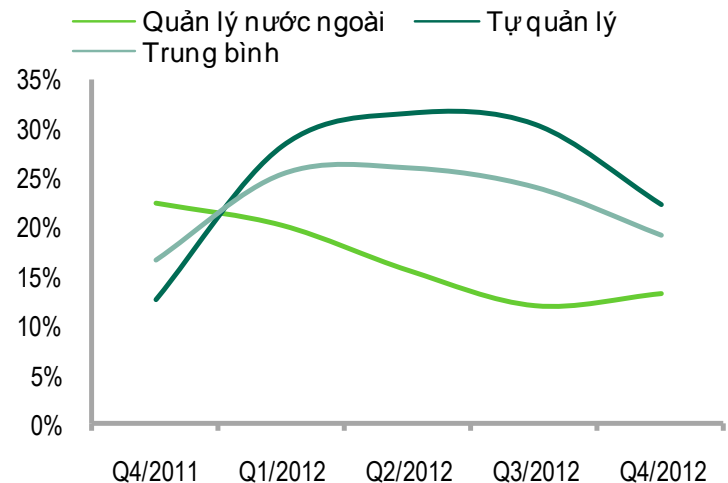
NHÌN LẠI 2012

- ◆ **Tỷ lệ trống cao trong 3 quý đầu năm, cải thiện vào cuối năm**
 - 24%-25% trong 3 quý đầu, giảm xuống còn 19% trong Q4
 - Chủ yếu nhờ công suất tăng tại Landmark 72 & Crowne Plaza (bao gồm cho thuê ngắn hạn)
 - Công suất tương đối ổn định tại các dự án cũ (>80%)
- ◆ **Giá chào thuê giảm 2,15%, trong khi giá thực thuê có thể giảm tới 5%**
 - Các dự án mới gặp sức ép giảm giá do nhu cầu hầu như không tăng.
 - Các căn hộ cho thuê của cá nhân giảm giá mạnh hơn.
- ◆ **Căn hộ dịch vụ cho thuê hướng tới khoảng 10% người nước ngoài tại Hà Nội**
 - Loại hình nhà ở này cũng chịu tác động của khủng hoảng kinh tế nhưng ít hơn so với các loại hình nhà ở khác.

Nguồn cung và Tỷ lệ trống



Tỷ lệ trống trong năm 2012 (%)



CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

DỰ BÁO 2013



Oriental Palace



Calidas Landmark 72

◆ Nhu cầu

- Khách hàng Nhật Bản tiếp tục là nhóm khách hàng lớn với ngân sách trên 2.000 USD.
- Nhu cầu đối với căn hộ dịch vụ tại phía Tây tiếp tục tăng do xu hướng văn phòng dịch chuyển tại khu vực này.
 - Hiện thiếu nguồn cung căn hộ dịch vụ hạng B ở khu vực phía Tây cho ngân sách dưới 2.000 USD.

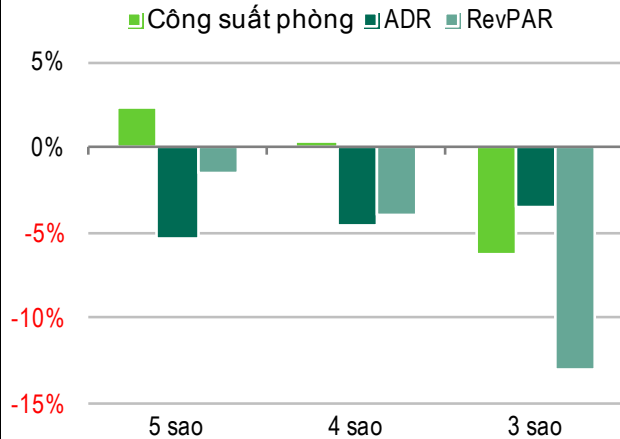
◆ Hoạt động dự kiến

- Giá thuê dự kiến sẽ giảm, khoảng 5%, để giữ công suất mong muốn.
- Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục ở mức 40-50 căn một quý, trừ phi có giảm giá lớn.

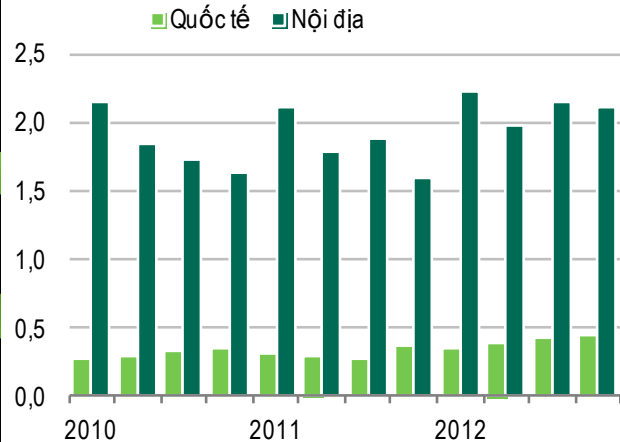
◆ Về mặt vị trí

- Khu vực Tây Hồ sẽ tiếp tục hoạt động tốt nhờ vị trí đẹp, bất chấp nguồn cung mới trong thời gian tới.
- Các dự án cũ tại khu vực trung tâm sẽ chịu cạnh tranh với các dự án mới tại khu vực phía Tây.

Thay đổi theo năm (Q4/2012)



Lượng du khách tới Hà Nội (triệu)



◆ NGUỒN CUNG

- Hiện có 8.673 phòng trong 68 KS (↑5% so với 2011)
 - 1 KS 4 sao mới & 5 KS 3 sao mới, 1 KS đóng cửa
- Các hoạt động đầu tư
 - Thương vụ Hanel mua lại KS 5 sao Daewoo (T3/12)
 - KS Horison đổi tên thành Pullman Hanoi (T11/12)
 - Một số KS hạng sang được chào bán (T11/12)

◆ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

- So với quý trước, Quý 4 là mùa cao điểm nên HĐKD được cải thiện
- So với cùng kỳ năm trước, HĐKD toàn bộ thị trường, đặc biệt là phân khúc 3 sao, đều giảm.
- Một vài KS 3-4 sao có HĐKD kém hiệu quả liên tục trong nhiều quý.

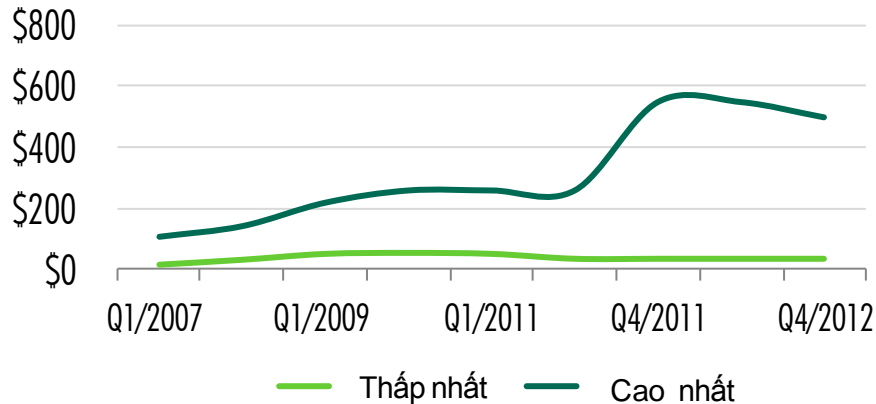
◆ NGUỒN CẦU

- Khách DL tới Hà Nội ↑27,4% (Quốc tế), ↑ 8,2% (Nội địa)
- Thời gian lưu trú có xu hướng tăng lên vào cuối năm
- Các thị trường chủ yếu
 - Khách Châu Á chiếm tỷ trọng lớn nhất (>50% tổng khách du lịch)
 - Khách từ thị trường chính tăng mạnh so với năm ngoái

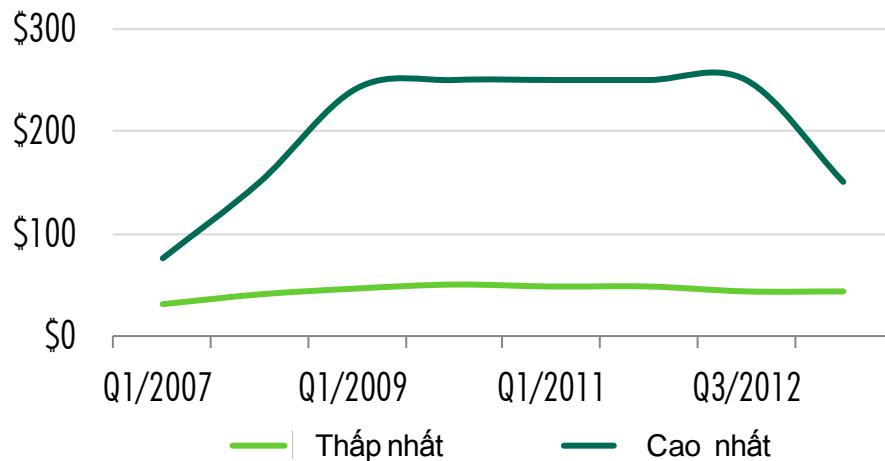
- ◆ Thị trường người mua ngày càng rõ rệt với dấu hiệu thừa cung, đặc biệt trong phân khúc 5 sao
- ◆ Giá TB giảm được bù đắp bởi Công suất tăng => HĐKD vẫn có thể tăng trưởng dù khiêm tốn
- ◆ **Quá trình chọn lọc tự nhiên** có thể bắt đầu: một số KS trung cấp có thể sẽ phải đóng cửa để cải tạo, đổi thương hiệu hoặc thay đổi mục tiêu hoạt động do cạnh tranh ngày càng tăng
- ◆ Việc xin cấp phép xây dựng khách sạn mới sẽ ngày càng khó khăn trong 3 năm tới, đặc biệt là phân khúc 5 sao
- ◆ Khả năng giảm Giá trị vốn đầu tư ở hầu hết các khách sạn đang hoạt động
- ◆ Một số thương vụ M&A (đặc biệt là phân khúc hạng sang) có thể sẽ thành công, chủ yếu do các nhà đầu tư nội



SKER – Giá thuê đất, Khu Công Nghiệp Chính



NKER – Giá thuê đất, Khu Công Nghiệp Chính



- ◆ Nhiều khu công nghiệp phải trì hoãn việc đi vào hoạt động. Các khu công nghiệp hiện hữu chịu áp lực phải rà soát lại việc sử dụng đất và mục đích sử dụng đất của khách thuê.
- ◆ Chủ đầu tư của các khu công nghiệp tại những khu vực không trọng điểm chịu áp lực giảm giá thuê mạnh để thu hút khách.
- ◆ Giá thuê đất tại các khu công nghiệp trọng điểm khá ổn định hoặc chỉ giảm nhẹ so với nửa đầu năm.
- ◆ Nguồn cầu đến từ việc mở rộng của các doanh nghiệp sản xuất thực phẩm & nước giải khát, hàng tiêu dùng nhanh, điện tử như Pepsi, P&G, Samsung and Nestle..



- ◆ Các nhà cung cấp dịch vụ vận tải đa phương thức, cả quốc tế và trong nước, đang mở rộng phạm vi hoạt động (Schenker, HDL, Kerry,... vs Tân Cảng Saigon, VinafcO,...)
- ◆ Các tỉnh hạng ba như Long An, Bắc Giang, Hưng Yên,... tiếp tục thu hút các ngành công nghiệp truyền thống như may mặc, giày dép..
- ◆ Điện tử, thực phẩm & nước giải khát, hàng tiêu dùng nhanh chủ yếu tập trung tại các tỉnh thành loại hai bao gồm Bình Dương, Đồng Nai,..
- ◆ Các thành phố loại một như TP.HCM, Hà Nội, và Đà Nẵng chiếm một thị phần chủ yếu của các ngành công nghiệp mới nổi như R&D, nghiên cứu & thí nghiệm, phát triển phần mềm và kinh doanh chế biến gia công phần mềm

1. **Kỳ vọng của các CĐT và nhà đầu tư trong nước đối với các nhà cung cấp dịch vụ đang bắt nhịp với xu hướng thế giới.** Nhu cầu đối với các chuyên gia ngày một tăng cao. CBRE sẽ tuyển dụng nhiều hơn các nhân viên có bằng cấp/chứng chỉ (RICS/API) với chi phí cao hơn so với 10 năm qua. Trong vòng 24 tháng qua, 5 nhân viên của CBRE đã có chứng chỉ RICS.
2. **Bất động sản sẽ thay đổi cục diện:** Hình thức đầu tư Quỹ Bất Động sản (REITs) – hình thức đầu tư tinh vi nhất – sẽ có mặt tại thị trường Việt Nam, đòi hỏi kiến thức chuyên sâu từ các chuyên gia luật, thuế và dịch vụ bất động sản.
3. **Xu hướng địa phương hóa sẽ đảo chiều trong năm 2013, bắt chấp lợi thế tiết kiệm chi phí.** Tập đoàn CBRE sẽ đưa nhiều chuyên gia cao cấp đến Việt Nam trong năm 2013 nhằm mang lại những kinh nghiệm mà thị trường Việt Nam còn thiếu. Các chuyên gia về cơ cấu danh mục đầu tư và các đơn vị môi giới đầu tư sẽ tăng trưởng về số lượng. Lĩnh vực nghiên cứu cũng tương tự như vậy, do các số liệu và dữ liệu từ nghiên cứu đóng vai trò rất quan trọng trong quá trình bán hàng.



- Hà Nội giờ đây (như chúng tôi đã từng dự báo trong năm 2009) sẽ là đầu tàu phát triển của thị trường bất động sản trong năm 2013**, chiếm con số lớn nhất về chi phí phát triển, số lượng dự án, địa điểm hoạt động của Chủ đầu tư, và cơ sở hạ tầng. Các sự kiện và dự án, bao gồm Asian Games 2019, chính sách chính phủ và các tuyến đường sắt đô thị sẽ ảnh hưởng tới thị trường việc làm, thị trường kho vận và thị trường nhà ở.
- Số lượng các chủ đầu tư niêm yết trên sàn chứng khoán** (giống như số lượng các quỹ bất động sản vẫn đang hoạt động) sẽ giảm một nửa trong năm 2013 và sau đó giảm tiếp một nửa trong năm 2014.
- Gánh nặng của các khoản cho vay không hiệu quả sẽ tác động mạnh mẽ nhất tới diễn biến của thị trường bất động sản trong năm 2013.**
- CBRE tin rằng niềm tin là yếu tố quyết định cho sự hồi phục của thị trường cho dù chi phí lãi vay tiếp tục giảm.** Khu vực đồng tiền chung châu Âu đã chứng kiến mức lãi suất thấp kỷ lục nhưng người mua vẫn không mặn mà quay trở lại thị trường. Theo báo cáo của RICS, đã có 950.000 căn hộ được bán ra tại Anh, giảm 25% so với năm 2011 và giảm từ mức 1,6 triệu trong năm 2006.



7. **CBRE thay đổi chiến lược kinh doanh, cũng giống như các Chủ đầu tư và các Nhà đầu tư khác, để tìm kiếm cơ hội tại Việt Nam.** Kỳ vọng của các công ty đa quốc gia đã thay đổi rất nhiều và do đó, chúng tôi đã phải nâng quy mô của bộ phận Quản lý Dự án từ một người vào thời điểm Tháng 1/2012 lên tám người vào Tháng 1/2013, và dự kiến tăng gấp đôi con số này trong năm 2013.

Chúng tôi hiện quản lý nhiều TTTM và dự kiến tăng gấp đôi số lượng dự án quản lý vào Quý 4/2013.

Chúng tôi chưa định giá Khoản vay Mua nhà Thế chấp nào kể từ năm 2004, nhưng sẽ trở lại thị trường này vào cuối tháng 1/2013.

CBRE hiện có số lượng nhân viên thuộc bộ phận Tiếp thị Nhà ở thấp nhất trong 6 năm vừa qua, nhưng lại có nhiều sản phẩm để bán hơn. Nhiều Khách hàng đã đề nghị chúng tôi đảm nhiệm vai trò quản lý bán hàng.

8. **Hoạt động Bán và Cho thuê sẽ có sự hợp tác chặt chẽ hơn giữa Chủ đầu tư/Chủ tòa nhà và đơn vị Đại lý/Môi giới.** CBRE tin tưởng các Chủ đầu tư sẽ trả phí tương ứng với giá trị giao dịch.

Số liệu và dữ liệu về giá cả và xu hướng thị trường sẽ tăng gấp đôi, giúp các nhà đầu tư & khách thuê đưa ra quyết định tốt hơn. Những thông tin này cũng sẽ dễ tiếp cận hơn trước rất nhiều. **Thị trường thứ cấp sẽ minh bạch hơn và có tính thanh khoản tốt hơn.**

NHỮNG DỰ BÁO TÁO BẠO

- 9 Các chủ đầu tư sẽ phải giảm giá ít nhất 30% để giải quyết hàng tồn kho; nhưng ngay cả động thái đó cũng không đảm bảo bán được hàng. Các chủ đầu tư không thể ngay lập tức chuyển các sản phẩm nhà ở cao cấp/trung cấp sang các sản phẩm dành cho số đông khách hàng.
- 10 Tại khu vực phía Tây Hà Nội, giá thuê thực có thể một lần nữa giảm một nửa trong năm 2013. Tại sao đây là điều khả quan? Bởi vì tại các thị trường ĐNÁ khác, các chủ đầu tư đã phá sản, mất mát tài sản, và giá thuê không có tiến triển gì trong vòng 15 năm.
- 11 Hoạt động tái cấu trúc sẽ diễn ra sôi động hơn hoạt động M&A.
- 12 Các nhà đầu tư Việt Nam sẽ mua bất động sản ở London, Melbourne và Singapore trước khi mua bất động sản ở Mỹ Đình.



13. Chuyển dịch tư duy phát triển dự án:
Từ “Hãy xây đi, khách thuê/ở sẽ tự tới”
→ “Đã xây rồi, giờ tôi phải làm gì tiếp?”
→ “Không xây cho tới khi tìm ra được khách ở/ khách thuê và lợi thế cạnh tranh”
14. Các Nhà đầu tư/Chủ đầu tư Hàn Quốc và Nhật Bản sẽ chiếm lĩnh phân khúc dự án hỗn hợp.
15. Tương lai nào cho Chứng chỉ LEED (chứng chỉ về thiết kế môi trường và năng lượng)? – Dù không thu hút nhiều sự chú ý nhưng không có nghĩa Chứng chỉ này không quan trọng.
16. Mặc dù có khó khăn, các nhà bán lẻ nước ngoài sẽ vẫn tìm cách vào Việt Nam
17. Các dự án BĐS thương mại sẽ cần phải có tỷ suất lợi tức 12% để tìm khách mua, tuy nhiên cũng có thể sẽ không có người bán nào.
18. Golf - liệu môn thể thao quý tộc này vẫn còn sức hút?



Đề đặt mua, vui lòng liên hệ...

Báo Cáo Quý 4/2012 sẽ phát hành
Thứ Sáu, ngày 18/1/2013

quarterlyreports@cbrevietnam.com



CẢM ƠN!

© 2012 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) xác nhận đã thu thập thông tin trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.