

# TP. Hồ Chí Minh

## Điểm tin thị trường

Q4/2012

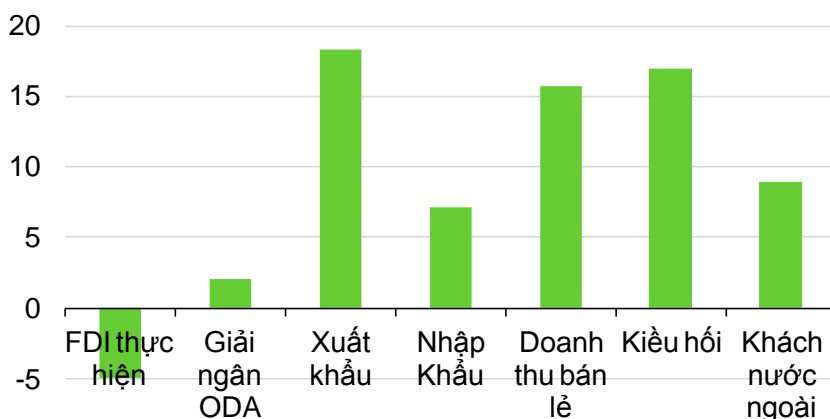
BP. Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu CBRE



## KIỂM CHẾ LẠM PHÁT TẠO ĐIỀU KIỆN CHO CHÍNH SÁCH NỞ LỎNG TIỀN TỆ TIẾP TỤC – HỖ TRỢ TĂNG TRƯỞNG CHO NĂM 2013

Thông số kinh tế		
VIỆT NAM	2012	Y-o-Y
Tốc độ tăng GDP thực	5,0%	↓
FDI thực hiện	\$10,5 Tỷ	↓
Xuất khẩu	\$114,6 Tỷ	↑
Nhập khẩu	\$114,3 Tỷ	↑
CPI (cuối kỳ)	6,8%	↓
Du lịch (lượt khách)	6,6 Triệu	↑
Lãi suất cơ bản	9%	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.828	↔
TP.HCM	2012	Y-o-Y
Tốc độ tăng GDP thực	9,2%	↓
CPI (cuối kỳ)	4,0%	↓
FDI đăng ký	\$1,3 Tỷ	↓
Xuất khẩu	\$30,0 Tỷ	↑
Nhập khẩu	\$26,1 Tỷ	↓
Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ	VND 539,7 Nghìn tỷ	↑
Du lịch (lượt khách)	3,8 Triệu	↑
Hà Nội	2012	Y-o-Y
Tốc độ tăng GDP thực	8,1%	↓
CPI (cuối kỳ)	6,3%	↓
FDI đăng ký	\$985 Triệu	↓
Xuất khẩu	\$10,3 Tỷ	↑
Nhập khẩu	\$24,6 Tỷ	↓
Du lịch (lượt khách)	1,6 Triệu	↑

Biểu đồ 1: Các chỉ số kinh tế Việt Nam (% tăng trưởng theo năm)



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

### Một vài tin tốt

Năm 2012 đóng lại với chỉ số lạm phát được kiểm chế ở mức 6,8%, thấp hơn chỉ tiêu 8% đề ra, nhờ vào những nỗ lực của chính phủ, tạo điều kiện cho chính sách nới lỏng tiền tệ tiếp tục trong năm 2013. Lãi suất chiết khấu và lãi suất tái cấp vốn được cắt giảm thêm 1% trong tuần cuối cùng của năm trong khi lãi suất cơ bản không đổi. Động thái này dẫn tới việc giảm trần lãi suất huy động 1% xuống 8% với nỗ lực giảm chi phí vay bằng cách giảm chi phí huy động vốn của ngân hàng.

Nhập khẩu giảm góp phần tạo nên thặng dư thương mại lần đầu tiên của Việt Nam trong 20 năm qua, tương đương 284 triệu USD.

### Những lo ngại của năm 2012

Tăng trưởng GDP cả năm đạt 5,03%, thấp hơn mục tiêu được điều chỉnh 5,5%. Trước tình hình kinh tế hiện nay, vốn FDI thực hiện giảm 5% so với năm trước được xem là hệ quả không thể tránh khỏi. Tuy nhiên cũng cần lưu tâm đến dấu hiệu Việt Nam đang mất dần tính cạnh tranh.

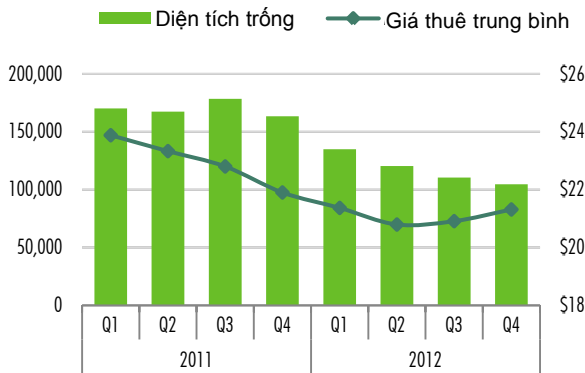
Nợ xấu ghi nhận 250 nghìn tỷ VND, tương đương 8,8% tổng dư nợ. Giải quyết nợ xấu cùng với việc ưu tiên phát triển bền vững là bài toán trong năm 2013.

VNIndex thoát khỏi đà giảm trong tháng 12, lòng tin của nhà đầu tư vào tài sản rủi ro được khôi phục nhờ vào chỉ số lạm phát tốt khả quan, thặng dư thương mại, cắt giảm lãi suất, và những thương vụ M&A thành công giữa các tập đoàn lớn của Việt Nam và các nhà đầu tư chiến lược nước ngoài.

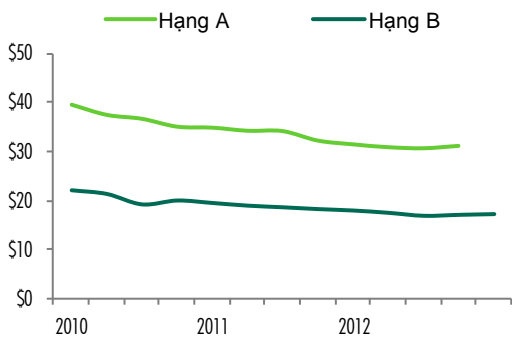
# VĂN PHÒNG TP.HCM

## DIỆN TÍCH TRỐNG GIẢM DẦN ĐẨY GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG TĂNG NHẸ

**Biểu đồ 2: Diện tích trống & Giá chào thuê**

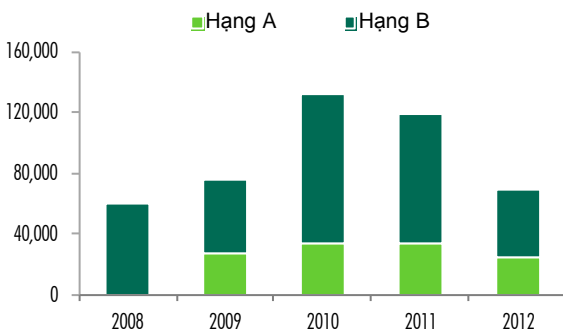


**Biểu đồ 3: Giá chào thuê Văn phòng (USD/m<sup>2</sup>/tháng)**



Nguồn: CBRE

**Biểu đồ 4: Diện tích văn phòng thực thuê mới (m<sup>2</sup>)**



Nguồn: CBRE

### Giá thuê văn phòng tăng nhẹ trên cả hai phân khúc Hạng A và Hạng B

Thị trường tiếp tục có những dấu hiệu chạm đáy như dự đoán trong quý trước. Giá thuê trung bình cho cả hai thị trường A và B tăng 1.5%.

Các tòa nhà hạng A lâu năm giữ giá ổn định trong khi các tòa nhà mới hơn có khuynh hướng tăng giá thuê khi diện tích trống dần được lấp đầy.

Giá thuê phân khúc hạng B tiếp tục tăng nhẹ trong Q4; tuy nhiên với một tốc độ chậm dần (khoảng 0,8%, thấp hơn nhiều so với con số 1,4% được ghi nhận trong Quý 3) do ảnh hưởng của nguồn cung mới trong quý.

## GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG HAI PHÂN KHÚC A VÀ B TĂNG NHẸ KHI LƯỢNG DIỆN TÍCH VĂN PHÒNG TRỐNG ĐANG DẦN ĐƯỢC LẤP ĐẦY.

## GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH TOÀN THỊ TRƯỜNG TĂNG 1,5 % SO VỚI QUÝ TRƯỚC, ĐẠT 21,2 USD/M2/THÁNG.

### Nguồn cung đến từ các công ty mới gia nhập thị trường, mở rộng hoặc dịch chuyển văn phòng

Các công ty dược, luật và dầu khí tiếp tục sở hữu nguồn ngân sách dồi dào và đóng một vai trò quan trọng trong nguồn cung của thị trường.

Việc sáp nhập các văn phòng riêng biệt về một vị trí đang là xu hướng đáng chú ý trong những quý gần đây.

### Nguồn cung mới đến dần dần – thị trường vẫn đang ổn định

Nguồn cung mới trong Q4/2012 và Q1/2013 đến từ các dự án chậm tiến độ (Empress Tower, Times Square và President Place) hơn là từ các dự án được vốn được mong đợi sẽ đi vào hoạt động trong thời điểm này.

Quý 4 khá ổn định với lượng diện tích trống giảm dần, lựa chọn về diện tích và vị trí cho khách thuê không còn nhiều. Dự kiến tình hình này sẽ tiếp diễn trong Q1/2013.

Tại thời điểm báo cáo, các tòa nhà Empress Tower, Times Square và President Place dù chưa chính thức khai trương nhưng đã được chào thuê và một phần diện tích đã tìm được khách thuê.

Ngoài ra, các tòa nhà khác dự kiến sẽ sớm đi vào hoạt động trong năm 2013 gồm Saigon Airport Plaza, Lim Tower và Le Meridien.

# BÁN LẺ TP.HCM

KHOẢNG CÁCH GIÁ GIỮA TRONG VÀ NGOÀI KHU TRUNG TÂM NGÀY CÀNG TĂNG

## Nguồn cung mới Q4

Nguồn cung mới trong Quý 4 đến từ Vincom Center A (Q1) và Pandora City (Q Tân Phú) với tổng diện tích sàn ghi nhận là 78,000 m<sup>2</sup>. Với lợi thế nằm ở vị trí đặc địa của thành phố, dự án Vincom Center A tự tin chào thuê tầng trệt và tầng một cao hơn 10% mặt bằng chung, dẫn tới giá thuê TB của TTTM-khu trung tâm CBD tăng 2,6% so với quý trước. Mức giá chào thuê này liệu có trụ vững trong thời gian tới không là câu hỏi còn bỏ ngỏ.

Pandora City đạt được sự thành công đáng kể với 80% diện tích cam kết lấp đầy với lợi thế là TTTM duy nhất nằm ở Quận Tân Phú và thu hút được những khách thuê chủ chốt tên tuổi như Big C, Payless, Megastar, và siêu thị điện máy Nguyễn Kim.

## GIÁ CHÀO THUÊ TB TTTM TĂNG NHỜ VÀO VINCOM CENTER A KHAI TRƯƠNG.

### Nguồn cầu từ các thương hiệu bán lẻ danh tiếng

Nguồn cầu trong quý vừa qua được ghi nhận từ các thương hiệu cao cấp với những cửa hàng đầu tiên ở Việt Nam tại Vincom Center A, bao gồm Hugo Boss, Hermes, Ermenegildo Zegna, Ralph Lauren, và Christian Dior.

Diện tích thực thuê cao gấp bốn lần so với Quý 3/2012.

Ngành ăn uống, hàng tiêu dùng nhanh và các mặt hàng thiết yếu hàng ngày sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường trong năm 2013. Xu hướng mở rộng của chuỗi cửa hàng thức ăn nhanh được ghi nhận từ các thương hiệu quốc tế như Burger King (có 5 cửa hàng trên toàn quốc vào cuối năm 2012); Subway thông báo sẽ mở thêm 10 cửa hàng; Lotteria và KFC sẽ mở rộng ra 200 cửa hàng, McDonald và 7-Eleven sẽ vào Việt Nam trong năm 2013. Starbucks chuẩn bị khai trương cửa hàng đầu tiên vào tháng sau, một phần của kế hoạch mở rộng ra thị trường Châu Á.

### Tỷ lệ trống

Mặc dù tổng nguồn cung tăng, tỷ lệ trống của TTTM vẫn không đổi theo quý, đây là một bằng chứng về nguồn cung hiện hữu cho các vị trí và dự án được định vị tốt.

Tỷ lệ trống của TTTM tổng hợp tăng đáng kể trong quý khảo sát, tăng 5,5% lên 7,5% do các dự án ngoài khu trung tâm gặp khó khăn trong thu hút khách thuê.

### Vẫn còn cơ hội cho các dự án năng động ngoài khu trung tâm CBD

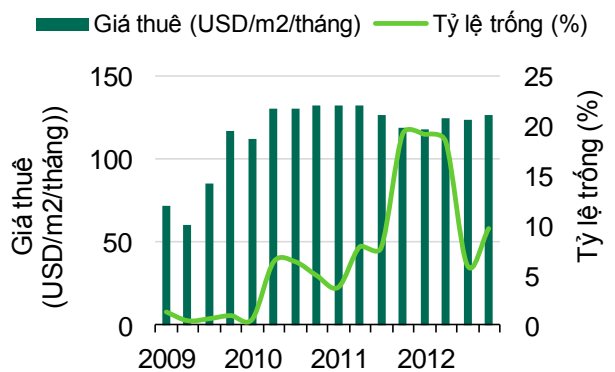
Giá thuê của TTTM Tổng hợp-ngoài trung tâm CBD tăng 2,5% so với quý trước nhờ vào Parkson Hùng Vương vừa thay đổi bố trí mặt bằng và khách thuê; đón nhận sự gia nhập của các thương hiệu mới như Mango, Mo&Co, DFML, JS. From và khu ăn uống tự phục vụ mới tại tầng 6. Giá chào thuê của TTTM Tổng hợp-khu trung tâm CBD không đổi trong quý.

**Bảng 1: Mới gia nhập thị trường/ mở rộng**

Phân loại	Mới gia nhập thị trường	Mở rộng
Trung tâm bán lẻ (TTTM tổng hợp, TTTM, Siêu thị/ Đại siêu thị)	- Cam kết mở: Takashimaya; Aeon; NTUC FairPrice; SC Vivo City; Payless	
Ngành ăn uống	Pepper Lunch; Banana Leaf; Starbucks	Burger King; Baskin Robbins; Paris Baguette
Mỹ phẩm và thời trang	7 for all mankind; Oasis; Banana Republic; Sisley; Stefanel; Benefit; Bibigo; Promod; Topshop; Springfield; Havaianas	Mango (Mango He, Mango Touch)
Các thương hiệu cao cấp	Hugo Boss; Hermes; Christian Dior; Ermenegildo Zegna	

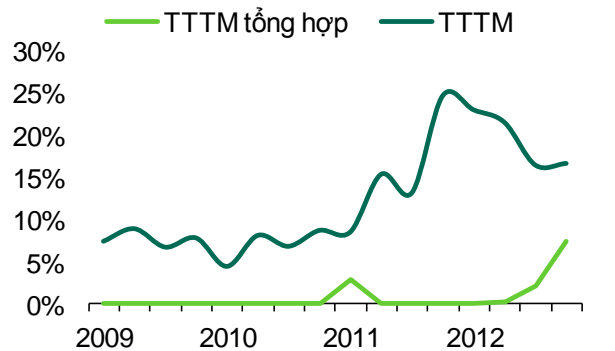
Nguồn: CBRE

**Biểu đồ 5: Giá chào thuê TTTM – khu trung tâm**



Nguồn: CBRE

**Biểu đồ 6: Tỷ lệ trống**

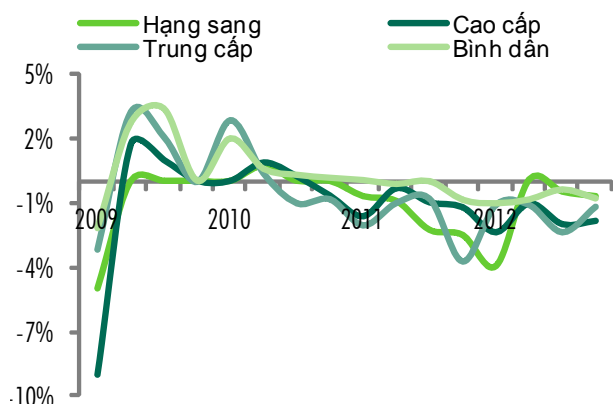


Nguồn: CBRE

# CĂN HỘ BÁN Ở TP.HCM

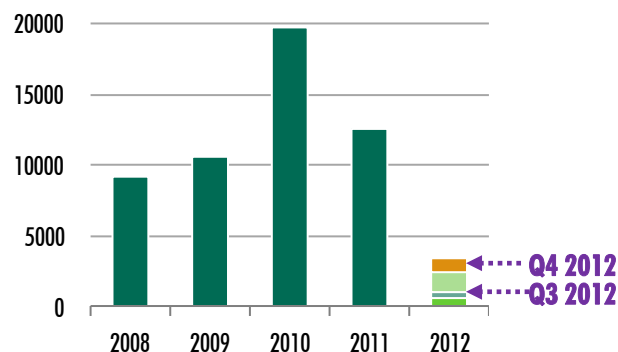
## NIỀM TIN THỊ TRƯỜNG VẪN CÒN YẾU, TẠO ÁP LỰC GIẢM GIÁ THÊM

**Biểu đồ 7: Giá chào bán (% thay đổi theo quý)**



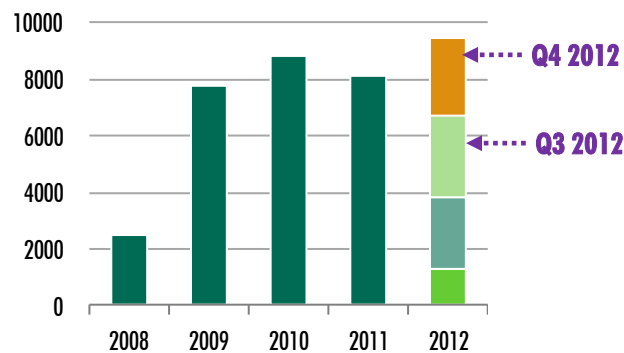
Nguồn: CBRE

**Biểu đồ 8: Số căn hộ chào bán theo năm**



Nguồn: CBRE

**Biểu đồ 9: Số căn hộ hoàn thành theo năm**



Nguồn: CBRE

### Giá tiếp tục giảm ở mức ổn định trong những quý gần đây

Thị trường không ngạc nhiên trước sự tiếp tục giảm giá của phân khúc cao cấp. Phân khúc này giảm mạnh nhất so với các phân khúc còn lại (2,3% so với quý trước và 7,3% so với cùng kỳ năm trước). Nguyên nhân do nguồn cầu thấp xuất phát từ khả năng tài chính còn hạn chế. Theo sau phân khúc này là trung cấp (giảm 1,2% so với quý trước và giảm 5,7% so với cùng kỳ năm trước).

Không như quý trước, không có trường hợp giảm giá chính thức nào trong Q4/2012. Giá được giảm một cách gián tiếp qua các hình thức chiết khấu nếu thanh toán nhanh, tặng phiếu mua hàng, vé du lịch nước ngoài, vàng miếng, thiết bị nội thất hay hỗ trợ lãi vay.

### Chiều hướng khác nhau trong nguồn cung: chào bán và hoàn thành

Như quý trước, người mua cảm thấy rất e ngại khi mua các dự án chưa hoàn thành. Điều này thúc giục các chủ đầu tư phải hoàn thiện dự án để thu hút khách hàng. Số căn hộ mới hoàn thành trong năm 2012 tăng 17,2% so với 2011 đạt 9.508 căn. Tuy nhiên, con số này trong Q4/2012 giảm 9,0% so với Q3/2012 và giảm 14,1% so với Q4/2011 còn 2.718 căn do nhiều chủ đầu tư không đủ tài chính để tiếp tục hoàn thành dự án.

Số căn hộ chào bán trên thị trường sơ cấp tiếp tục giảm trong quý khảo sát. Q4/2012 ghi nhận mức giảm 18,5% so với quý trước còn 893 căn, và mức giảm của cả năm 2012 là 72,8% còn 3.411 căn. Thị trường trầm lắng và niềm tin thị trường thấp khiến các chủ đầu tư e ngại chào bán các dự án mới. Để "làm mới" dự án các chủ đầu tư chỉ định các sàn giao dịch chào bán và tiếp thị dự án cũ.

## SỐ CĂN HỘ HOÀN THÀNH TRONG NĂM 2012 TĂNG THỂ HIỆN MONG MUỐN CÙNG CỐ NIỀM TIN CỦA THỊ TRƯỜNG.

Các giao dịch dường như phân thành hai nhóm. Nhóm đầu là các giao dịch trong phân khúc trung cấp và bình dân, ở các dự án có mức giá phù hợp với ngân sách người mua. Nhóm thứ hai là phân khúc cao cấp. Hầu hết các giao dịch trong phân khúc này tập trung ở các dự án có vị trí đẹp, chất lượng tốt và chủ đầu tư nổi tiếng.

Đặc điểm của các giao dịch này phần nào phản ánh tâm lý thị trường. Người mua thấy nghi ngờ về khả năng hoàn thành của các dự án do các chủ đầu tư gần đây thường không giao nhà đúng thời hạn. Họ cảm thấy e ngại khi mua nhà ở các dự án chưa hoàn thành trừ khi dự án này do chủ đầu tư uy tín đầu tư. Điều này đặc biệt đúng đối với phân khúc cao cấp.

Dự báo sẽ không có những chuyển biến nào đáng kể trong khoảng sáu tháng tới do cần thời gian để thị trường hồi phục và các chính sách của Chính phủ phát huy tác dụng.

# NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT Ở TP.HCM

## KHU NAM SÀI GÒN TIẾP TỤC LÀ LỰA CHỌN CỦA NGƯỜI MUA BIỆT THỰ

**Bảng 2: Mỹ Phú 3, Quận 7, Chào bán trong Q4/2012**

Tên dự án	Tổng số căn	Biệt thự đơn lập (Căn)	Nhà phố (Căn)	Diện tích Biệt thự đơn lập		Diện tích Nhà phố	
				DT đất (m2)	Tổng DT sàn (m2)	DT đất (m2)	Tổng DT sàn (m2)
Mỹ Phú 3 (GD 1+2)	81	22	59	271 - 304	308,4 - 333,7	123 - 206	201 - 209
Mỹ Phú 3 (GD 1 -S17A)	46	14	32	271 - 285	308,4 - 333,7	141 -143 - 223	201 - 209
Mỹ Phú 3 (GD 2 - S18-2-2)	35	8	27	276 - 304	308,4 - 333,7	123 - 197 - 206	201 - 206 - 209

### Bất động sản “tên tuổi” vẫn là điểm sáng

Mặc dù thị trường trầm lắng, bất động sản “tên tuổi” vẫn thu hút người mua. Khu Đô thị mới Phú Mỹ Hưng vẫn duy trì vị thế đối với những người mua biệt thự.

Quý cuối của năm được đánh dấu bởi việc chào bán của dự án Biệt thự Mỹ Phú 3 do Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư. Dự án nằm gần dự án biệt thự hạng sang – Chateau. Mỹ Phú 3 gồm 22 biệt thự đơn lập (308-334m2 GFA) và 59 nhà phố (123-206m2 GFA). Mặc dù dự án chỉ mới chào bán trong tháng 10, tỷ lệ bán đã đạt trên 70%. Kết quả khả quan này nhờ vào danh tiếng của chủ đầu tư cùng với vị trí được ưa thích của dự án.

## ĐIỂM SÁNG Ở QUẬN 7 NHƯNG VẪN TRẦM LẮNG Ở CÁC QUẬN PHÍA ĐÔNG.

### Quận 9 và Thủ Đức vẫn chưa thấy sự chuyển mình nào đáng chú ý

Không có dự án mới nào được chào bán ở hai quận này trong ba quý liên tiếp. Nguyên nhân do người mua ít quan tâm đến khu vực này do khoảng cách với trung tâm thành phố hiện nay còn khá xa và ít có người sinh sống ở khu vực mới này.

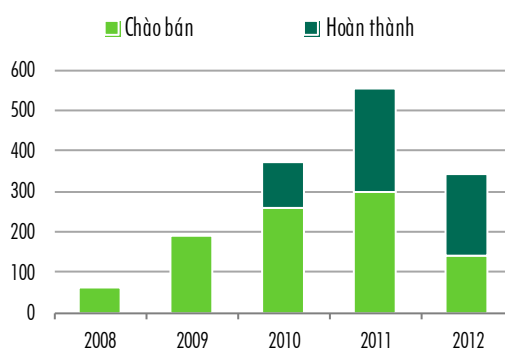
Do kết quả bán hàng không khả quan, một dự án biệt thự ở Quận 9 chuyển sang bán đất nền. Theo báo cáo, dự án được chào bán trong Q2/2011 nhưng chỉ mới bán được một vài căn. Giá đất nền chào bán khoảng 11 triệu đồng/m2 công với 200-300 triệu đồng tiền móng. Kết quả bán hàng vẫn chưa rõ.

Giảm giá là một giải pháp khác để thúc đẩy doanh số. Một số căn biệt thự của một dự án ở Quận Thủ Đức đã giảm 50%-60% so với quý trước. Theo đó, giá thấp nhất của một căn khoảng 257.700 USD/căn (236m2 đất và 182m2 GFA). Tốc độ bán chậm, áp lực tài chính và biệt thự xuống cấp được xem là những nguyên nhân chính.

### Hy vọng ở tương lai

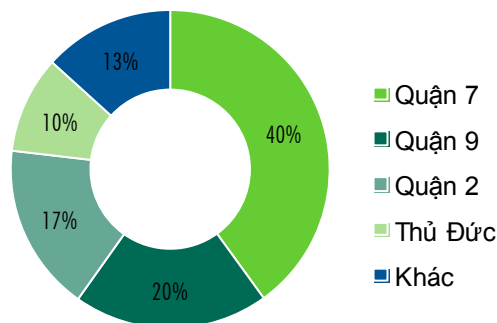
Mặc dù tình hình hiện tại tương đối ảm đạm ở các quận phía đông, hy vọng rằng tình hình ở đây sẽ được cải thiện khi cơ sở hạ tầng (tuyến đường Metro và cầu Sài Gòn 2) được hoàn thành và khi tình hình kinh tế tốt hơn.

**Biểu đồ 10: Nguồn cung Biệt thự & Nhà phố**



Nguồn: CBRE

**Biểu đồ 11: Số căn Biệt thự & Nhà phố hoàn thành**



Nguồn: CBRE

# CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

XU HƯỚNG GIẢM GIÁ GIÚP CẢI THIỆN CÔNG SUẤT THUÊ

**Bảng 3: Dự án dự kiến đi vào hoạt động năm 2013**

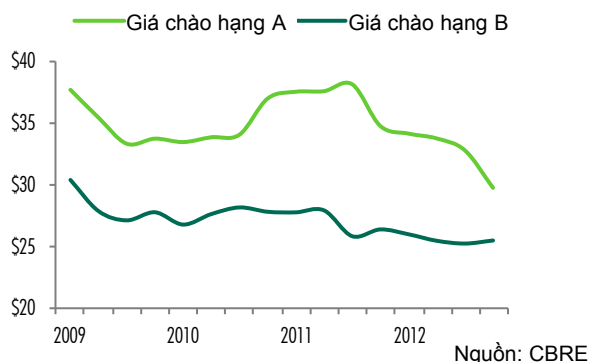
TÊN DỰ ÁN	QUẬN	HẠNG	TỔNG SỐ CĂN	ĐƠN VỊ ĐIỀU HÀNH
Capri by Fraser @ Q.7, TP.HCM	7	B	175	Fraser Hospitality
Somerset Vista Hồ Chí Minh	2	B	100	The Ascott Limited
Times Square	1	A	78	WMC Group

**Bảng 4: Dự án lớn đã khởi công năm 2012**

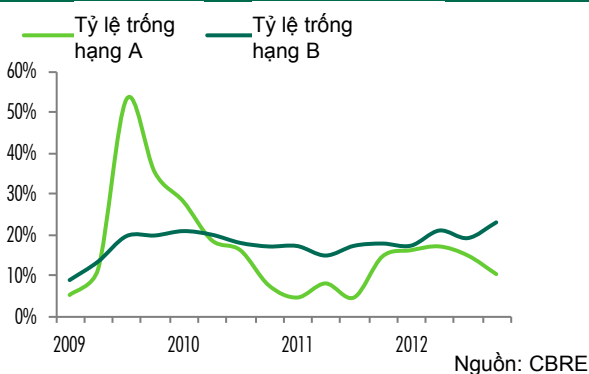
TÊN DỰ ÁN	QUẬN	CHỦ ĐẦU TƯ	GHI CHÚ
Saigon Centre, GD2	1	Keppel Land	Hơn 200căn, do Sedona Hotels Int'l quản lý
The One Hồ Chí Minh	1	Bitexco	Khách sạn do Ritz Carlton quản lý
Saigon South Place Complex	7	Mapletree và SCID	Khu bán lẻ, SC VivoCity, đã khởi công vào Tháng 3/2012. Theo kế hoạch ban đầu, dự án sẽ có khu căn hộ dịch vụ.

Nguồn: CBRE

**Biểu đồ 12: Giá chào căn hộ dịch vụ (USD/m2/tháng)**



**Biểu đồ 13: Tỷ lệ trống căn hộ dịch vụ (%)**



**Q4 tiếp tục chào đón nguồn cung mới ở khu vực Quận 3, tăng thêm 114 căn hộ mới.**

- An Phú Plaza là dự án phức hợp hạng B tại số 117 - 119 Lý Chính Thắng, do Cty CP An Phú đầu tư (cũng là chủ đầu tư của An Phú Superior Villa tại Q.2) và do CBRE Việt Nam quản lý cho thuê. 9 tầng trên cùng cung cấp 54 căn hộ sang trọng gồm 2 phòng ngủ (93-116 m<sup>2</sup>) và 3 phòng ngủ (154 m<sup>2</sup>). Dự án có khu đậu xe thông minh và phòng tập thể hình hiện đại.
- Q Residence là dự án hạng C tại số 157 Pasteur. Dự án cung cấp 60 căn hộ hoàn thiện gồm 1 phòng ngủ (43-45 m<sup>2</sup>) và 2 phòng ngủ (53-67 m<sup>2</sup>). Tại đây có phòng tập thể hình, dịch vụ khuôn hành lý và giặt ủi.

Nhằm cạnh tranh với những dự án mới đi vào hoạt động hay vừa được nâng cấp, chủ các tòa nhà đã hoạt động lâu năm ngày càng linh hoạt hơn bằng cách giảm 10%-15% trên giá chào hay miễn phí đậu xe, ăn sáng và tăng mức trợ cấp điện/nước.

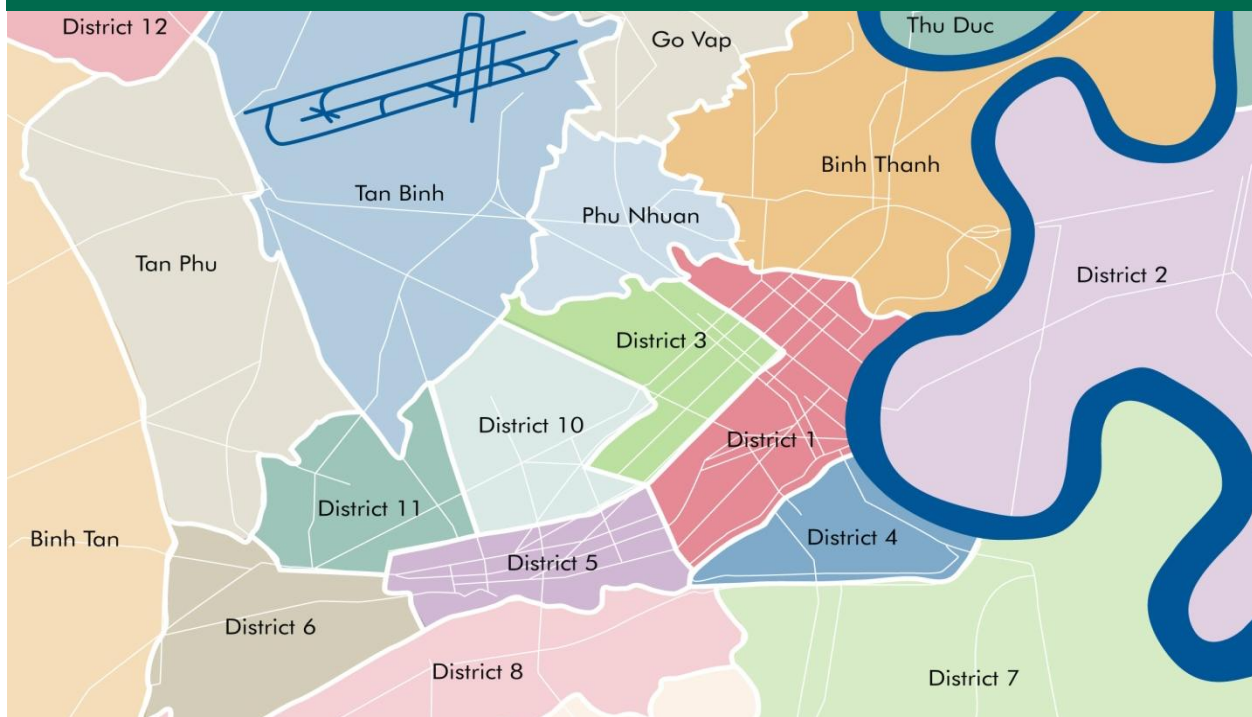
## MỨC GIẢM MẠNH GIÁ CHÀO THUÊ HẠNG A (-9,3% THEO QUÝ VÀ -14,5% THEO NĂM) GIÚP TỶ LỆ THUÊ CỦA PHẦN KHÚC NÀY TĂNG 4,6 ĐIỂM PHẦN TRĂM SO VỚI QUÝ 3

Mặc dù giá chào hạng B tăng thêm 1,0% theo quý sau 3 quý giảm giá liên tiếp, khó có thể nhận định thị trường đã chạm đáy khi tỷ lệ cho thuê hạng B vẫn ở mức cao (hơn 23%), do nguồn cung mới ở ạt trong năm 2012 cũng như cạnh tranh từ loại hình căn hộ mua-để-cho-thuê-lại.

**Các dự án lớn vẫn dời ngày khai trương chính thức và năm 2013 đón nhiều dự án được mong đợi nhất.**

Đó là dự án Capri by Fraser @ Quận 7, Somerset Vista Hồ Chí Minh và Times Square. Năm 2012 cũng chứng kiến một số dự án lớn khởi công xây dựng và dự kiến sẽ hoàn thành sau năm 2014, bao gồm Saigon Centre – Giai đoạn 2, The One Hồ Chí Minh và SC VivoCity – hạng mục bán lẻ của dự án phức hợp Saigon South Place Complex. Thú vị là hầu hết dự án đều dịch chuyển từ khu trung tâm truyền thống sang khu phụ cận (Quận 2 và Quận 7), nơi có cộng đồng người nước ngoài ngày càng phát triển nhưng đồng thời áp lực cạnh tranh với căn hộ mua-để-cho-thuê-lại cũng cao. Ngoài ra, những dự án này còn có các đơn vị quốc tế tham gia, hứa hẹn sẽ mang đến nhiều kinh nghiệm đẳng cấp thế giới, góp phần phát triển thị trường ngày càng đúng hướng hơn.

**Hình 1: Khu vực nội thành Thành phố Hồ Chí Minh**



## LIÊN HỆ

Để biết thêm thông tin về bản Điểm tin thị trường TP.HCM này, vui lòng liên hệ:

### BP. Nghiên cứu & Tư vấn TP.HCM

#### Marc Townsend

Tổng Giám đốc Điều hành  
CBRE Việt Nam  
Phòng 1201, Mễ Linh Point Tower,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1  
t: +84 903 006 790  
e: marc.townsend@cbre.com

#### Dung Dương

Quản lý Cấp cao  
BP. Nghiên cứu & Tư vấn TP.HCM  
CBRE Việt Nam  
Phòng 1201, Mễ Linh Point Tower,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1  
t: +84 913 38 1118  
e: dung.duong@cbre.com

#### Ngọc Lê

Quản lý Xuất bản  
BP. Nghiên cứu & Tư vấn TP.HCM  
CBRE Việt Nam  
Phòng 1201, Mễ Linh Point Tower,  
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1  
t: +84 908 6666 35  
e: ngoc.le@cbrevietnam.com

### + THEO DÕI TRỰC TUYẾN



#### GOOGLE+

<https://plus.google.com/110640413332542089478#110640413332542089478/posts>



#### FACEBOOK

<http://www.facebook.com/pages/CBRE/85277065893>



#### TWITTER

[https://twitter.com/Townsend\\_Marc](https://twitter.com/Townsend_Marc)

### BP. Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu

Tài liệu này do đội ngũ Nghiên cứu Châu Á – Thái Bình Dương CBRE thực hiện. Đội ngũ này trực thuộc bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu CBRE – một hệ thống bao gồm những chuyên viên nghiên cứu và tư vấn ưu tú, cùng cộng tác với nhau nhằm cung cấp các báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản, cùng những giải pháp tư vấn và dự báo kinh tế cho các nhà đầu tư và khách thuê trên toàn cầu.

#### Miễn trừ trách nhiệm

© 2012, CBRE, Group Inc. CBRE Limited 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.