

# Báo cáo Phân tích thị trường Bất động sản Tháng 11/2011

Thực hiện bởi Ban biên tập & Bộ phận  
phân tích dữ liệu CafeF Land

Địa chỉ: Tòa nhà CDC Building, 25 – 27 Lê Đại  
Hành, Hà Nội  
Điện thoại: 04 – 39749300. Máy lẻ: 562  
Fax: 04 – 39744082  
Email: info@cafef.vn



Tài trợ vàng

## Nội dung chính

<b>Kinh tế vĩ mô</b>	1
<ul style="list-style-type: none"><li>• CPI tháng 11/2011 tăng 0,39% so với tháng 10</li><li>• Tồn kho tăng mạnh so với cùng kỳ</li><li>• Ngành công nghiệp chế biến chiếm gần nửa tỷ trọng FDI</li><li>• Xuất khẩu giữ đà tăng mạnh</li></ul>	
<b>Thông tin cơ sở hạ tầng</b>	2
<ul style="list-style-type: none"><li>• Khởi công nhà ga T2 sân bay Nội Bài</li><li>• Hoàn thành Quốc lộ 32 trước Tết Nguyên Đán</li><li>• Thông xe hầm Thủ Thiêm vào 20/11</li><li>• Khởi động dự án đường cao tốc Đà Nẵng-Quảng Ngãi</li></ul>	
<b>Tin tức, sự kiện nổi bật</b>	3
<ul style="list-style-type: none"><li>• Khát vốn, BĐS ồ ạt chào hàng</li><li>• Ra mắt Công ty bất động sản đường sắt</li><li>• Nói lỏng tín dụng cho một số nhóm bất động sản</li><li>• Giảm 50% tiền thuê đất cho một số tổ chức kinh tế</li></ul>	
<b>Phân tích, bình luận, nhận định thị trường</b>	4
<ul style="list-style-type: none"><li>• Giá chào bán căn hộ ở các phân khúc tiếp tục giảm</li><li>• Đất nền dự án vẫn trong giai đoạn trầm lắng</li><li>• Thị trường mặt bằng bán lẻ có dấu hiệu gia tăng thêm nguồn cung mới</li></ul>	
<b>Dự án tiêu biểu</b>	9
<b>Bảng giá đất dự án tiêu biểu</b>	10
<b>Cập nhật hình ảnh tiến độ dự án</b>	15
<b>Phụ lục: Các dự án Bất động sản tiêu biểu</b>	17

# BÁO CÁO PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG BĐS THÁNG 11/2011

## KINH TẾ VĨ MÔ

### CPI tháng 11/2011 tăng 0,39% so với tháng 10

- Tháng 11, nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 0,56% trong đó nhóm hàng lương thực tăng mạnh 3,25%.
- CPI tháng 11 tăng 17,5% so với tháng 12/2010 và tăng 19,83% so cùng kỳ năm trước. CPI bình quân 11 tháng năm nay tăng 18,62% so với bình quân cùng kỳ năm trước.

### SXCN 11 tháng tăng 7%

- Chỉ số sản xuất công nghiệp tháng 11/2011 tăng 5% so với tháng trước và tăng 8,1% so với cùng kỳ năm 2010. 11 tháng năm nay tăng 6,9% so với cùng kỳ năm trước.

### Chỉ số tồn kho tăng mạnh so với cùng kỳ

- Đầu tháng 11, chỉ số hàng tồn kho đã có mức tăng 21,5% so với cùng kỳ. Đây là kỳ báo cáo thứ 2 liên tiếp chỉ số này tăng vọt sau kỳ giảm 5,5% hồi đầu tháng 9. Các ngành có chỉ số tồn kho tăng cao là:

Ngành	Mức tăng
SX dây, cáp điện	33,8%
Sản xuất bột giấy, giấy và bìa	72,6%
Sản xuất bìa và mạch nha	31,3%
Sản xuất mô tô, xe máy	38,8%
SX sản phẩm khác từ plastic	55,1%
Sản xuất giường, tủ, bàn ghế	101%
SX xi măng, vôi vữa	64,2%
SX gốm sứ không chịu lửa	62,7%

### Đầu tư từ ngân sách 11 tháng bằng 84,5% kế hoạch năm

- Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước tháng 11 ước tính đạt 20,7 nghìn tỷ đồng. Tính chung 11 tháng, vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước đạt 170,6 nghìn tỷ đồng, bằng 84,5% kế hoạch năm và tăng 8,8% so với cùng kỳ năm 2010.

### Ngành công nghiệp chế biến chiếm gần nửa tỷ trọng FDI

- Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI) từ đầu năm đến 20/10/2011 đạt 12,7 tỷ USD, bằng 83,8% cùng kỳ năm 2010. Giải ngân vốn FDI 11 tháng đạt 10,05 tỷ USD, tăng 1% so với cùng kỳ.
- FDI 11 tháng tập trung chủ yếu vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với hơn 6,24 tỷ USD, chiếm tỷ trọng lớn nhất với hơn 49%.

### Xuất khẩu giữ đà tăng mạnh

- Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 11 ước tính đạt 8,6 tỷ USD, tăng 2,5% so với tháng trước và tăng 22% so cùng kỳ 2010. Tính chung 11 tháng 2011, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 87,2 tỷ USD, tăng 34,7% so cùng kỳ 2010.
- Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 11 ước tính đạt 9,3 tỷ USD, tăng 1,7% so tháng trước và tăng 15,5% so cùng kỳ năm trước. Tính chung 11 tháng, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 96,1 tỷ USD, tăng 26,4% so cùng kỳ 2010.
- Nhập siêu hàng hóa tháng 11 ước đạt 700 triệu USD. Nhập siêu 11 tháng ước tính 8,9 tỷ USD, bằng 10,2% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu. Nếu loại trừ yếu tố vàng thì nhập siêu hàng hóa 11 tháng 2011 ước tính 9,2 tỷ USD, bằng 10,8% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

## THÔNG TIN CƠ SỞ HẠ TẦNG

### Hà Nội

❖ **Khởi công nhà ga T2 sân bay Nội Bài:** Ngày 4/12 dự án đã được khởi công xây dựng, dự kiến hoàn thành tháng 11/2014

❖ **Hoàn thành Quốc lộ 32 trước Tết Nguyên Đán:** Các hạng mục chính như hầm bộ hành, hệ thống chiếu sáng, ngầm hóa các đường dây nổi.



*Nhà ga T2 sân bay Nội Bài vừa được khởi công xây dựng, dự kiến hoàn thành cuối năm 2014*

### Hồ Chí Minh

❖ **Thông xe hầm Thủ Thiêm vào 20/11:** Công trình hầm vượt sông Sài Gòn này có quy mô hiện đại nhất Đông Nam Á với chiều dài 1,49 km, rộng 33 m, cao 9 m, với 6 làn xe lưu thông, mỗi bên 3 làn cho cả ô tô và xe máy và dự kiến hoàn thành vào năm 2016. Tổng mức đầu tư 28.000 tỷ đồng với tổng chiều dài 139km.

❖ **Khởi động dự án đường cao tốc Đà Nẵng-Quảng Ngãi:** Dự án có thể khởi công trong năm 2012, dự án vừa được ký kết hợp đồng tư vấn.



*Hầm Thủ Thiêm được thông xe vào 20/11/2011*

## TIN TỨC, SỰ KIỆN NỔI BẬT

### Tin tức thị trường

- **Nhà bán tháo của PVL ế nặng:** Đợt bốc thăm lần 1 ngày 8/11, do chỉ có 2 khách hàng tham gia, Công ty phải lùi ngày và sửa đổi một số quy chế. Phiên bốc thăm đợt 2 có 6 hồ sơ tham gia, 2 khách hàng trúng giá 16,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, 4 hồ sơ còn lại trúng giá 16,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
- **Geleximco, Vân Canh dẫn đầu về mức độ rớt giá:** Theo khảo sát, chỉ trong vòng 2 tuần giá dự án Vân Canh đã tiếp tục giảm 5-7 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Hiện tại, giá các lô đất thuộc dự án này đang được chào bán mức 42 triệu đồng/lô diện tích nhỏ, đường to. Các lô diện tích lớn trên 150m<sup>2</sup> được chào bán 38 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Dự án Geleximco, hiện khu A liền kề vị trí đẹp được chào bán 68-70 triệu đồng/m<sup>2</sup> trong khi thời điểm thị trường sốt nóng, giá khu A nhiều lô chào bán trên 100 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tại khu C, các căn liền kề được chào bán nhiều với mức giá 40 - 42 triệu đồng/m<sup>2</sup>, đường nhỏ 38 triệu đồng/m<sup>2</sup> (*VnMedia*).
- **Khát vốn, BĐS ồ ạt chào hàng:** Bước sang quý IV, trái với sự im lìm nửa năm trước, thị trường HN đón nhận một loạt tin mở bán, giới thiệu dự án - như một hy vọng vớt vát, bút phá cuối cùng trước khi bước sang năm mới. Dream Tower được bán 17,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, biệt thự The Empire có giá từ 5,2 - 6,8 tỷ đồng/căn, căn hộ dự án Golden Palace (Hà Đông), biệt thự dự án Xanh Villas (Hòa Lạc)...(VEF).
- **Vingroup bán tháp B Vincom Hà Nội cho Techcombank:** Tập đoàn Vingroup vừa cho biết, sẽ chuyển nhượng toàn bộ tháp B (khối văn phòng) của toà nhà Vincom Center Hà Nội tại 191 Bà Triệu cho Ngân hàng Techcombank Việt Nam. Đồng thời, chuyển toàn bộ trụ sở văn phòng Tập đoàn và các đơn vị thành viên tại Hà Nội về Khu đô thị sinh thái Vincom Village tại Sài Đồng - Long Biên vào đầu tháng 1 năm 2012. Theo đó, Techcombank sẽ tiếp quản 15 tầng dành cho khối văn phòng của tháp B để làm hội sở Techcombank.
- **Ra mắt Công ty bất động sản đường sắt:** Công ty Cổ phần Bất động sản đường sắt (Rail way land) đã tổ chức lễ khai trương và công bố số vốn điều lệ hoạt động là trên 50 tỷ đồng (trong đó Tổng công ty đường sắt VN góp trên 36% vốn). Dự kiến công ty sẽ tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng trong giai đoạn 2011-2012.
- **CEO VinaCapital rời Hội đồng Quản trị VinaLand:** VinaLand cho biết, kể từ ngày 11/11/2011, ông Don Lam và ông Robert Gordon không còn giữ vị trí thành viên Hội đồng Quản trị. Thay vào đó, ba nhân vật mới là các ông Michel Casselman, Stanley Chou and Charles Isaac trở thành các thành viên hội đồng quản trị độc lập không điều hành mới của VinaLand. Với điều chỉnh nhân sự này, Hội đồng Quản trị VinaLand hiện có 7 thành viên.

### Chính sách – Quy hoạch

### Hoạt động doanh nghiệp

- **NAV rút khỏi dự án bất động sản:** Theo Nghị quyết HĐQT Công ty cổ phần Nam Việt (mã NAV), 7 thành viên HĐQT đều nhất trí ủy quyền cho chủ tịch thương lượng đàm phán thu hồi vốn đã tham gia vào dự án Khu biệt thự Hiệp Bình Phước. Ngay khi có kết quả sẽ thông báo và lấy ý kiến bằng văn bản các thành viên HĐQT để xử lý tập trung thu hồi vốn.
- **Nói lỏng tín dụng cho một số nhóm bất động sản:** Ngày 14/11/2011, Chỉ thị số 8844/NHNN-CSTT của Ngân hàng Nhà nước, nói lỏng tín dụng cho các dự án, mua, thuê, xây, sửa chữa nhà thu nhập thấp, người vay mua nhà để ở trả bằng lương, các công trình có khả năng hoàn thành trước 01/01/2012.

- **“Sẽ có giải pháp phục hồi chứng khoán, bất động sản”:** Trong phần trả lời chất vấn trước Quốc Hội ngày 25/11, Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng cho biết, trong gói giải pháp ổn định vĩ mô, Chính phủ sẽ có biện pháp phục hồi chứng khoán, bất động sản và không để chênh lệch giá vàng trong, ngoài nước lớn. Trong năm 2012, Chính phủ sẽ tiếp tục thực hiện chính sách tài khóa chặt chẽ, đảm bảo bội chi ngân sách xuống dưới 4,8% GDP, giữ tỷ lệ nợ công ở mức an toàn, cải thiện cán cân thanh toán, giảm nhập siêu và tiếp tục tăng dự trữ ngoại hối.
- **Giảm 50% tiền thuê đất cho một số tổ chức kinh tế:** Thủ tướng Chính phủ vừa quyết định giảm 50% tiền thuê đất trong năm 2011 và năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế. Các tổ chức kinh tế được giảm tiền thuê đất là tổ chức kinh tế đang hoạt động trong các ngành sản xuất, đang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà trong năm 2011 và năm 2012 phải xác định đơn giá theo quy định của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước gồm; Tổ chức kinh tế đến thời hạn xác định lại đơn giá thuê đất cho thời kỳ ổn định mới; Tổ chức kinh tế hết thời gian được miễn tiền thuê đất mà đến thời hạn phải xác định tiền thuê đất phải nộp; Tổ chức kinh tế đã sử dụng đất trước ngày 1/3/2011 đang được tạm nộp tiền thuê đất mà từ ngày 1/3/2011 phải xác định chính thức số tiền thuê đất phải nộp.
- **Ban hành khung giá đất Hà Nội 2012:** Theo tờ trình HĐND của UBND thành phố, giá các loại đất năm 2012 được xây dựng trên cơ sở khung giá các loại đất của Chính phủ, cơ bản giữ ổn định như năm 2011. Mức giá chỉ điều chỉnh cục bộ tại một số vị trí, tuyến đường, phố mới hình thành, có vị trí thuận lợi và khu vực phát triển quy hoạch đô thị chung của thủ đô. Dự kiến, sau khi thông qua HĐND, bảng giá các loại đất năm 2012 trên địa bàn Hà Nội sẽ công bố vào tháng 12 và thực hiện từ đầu 2012.
- **Tiền thuê đất đô thị sẽ tăng 40%:** Ông Phạm Đình Thi (phó vụ trưởng Vụ Chính sách thuế Bộ Tài chính) cho biết từ ngày 1/1/2012, Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ có hiệu lực thay cho pháp lệnh thuế nhà đất hiện hành. Theo quy định, mức thuế đối với diện tích trong hạn mức là 0,03%, phần vượt hạn mức không quá ba lần hạn mức là 0,07%, phần diện tích vượt trên ba lần hạn mức là 0,15%. Theo tính toán của Bộ Tài chính, có khoảng 17 triệu hộ sẽ chịu sự điều chỉnh của luật thuế này. Có một số khu vực ở đô thị, nhất là ở Hà Nội và TP.HCM, tiền nộp thuế sử dụng đất sẽ tăng 40% so với mức hiện hành.

## PHÂN TÍCH – BÌNH LUẬN, NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Thị trường bất động sản tháng 11 vẫn trầm lắng, giao dịch ít, thanh khoản thấp; đặc biệt ở phân khúc đất nền dự án tại Hà Nội. Phân khúc căn hộ để bán với giá vừa phải vẫn đáp ứng được nhu cầu thực của khách hàng.

Mặc dù trong bối cảnh khó khăn và âm ảm của thị trường nhưng ở một số phân khúc vẫn có giao dịch, nhiều chủ đầu tư tung hàng rầm rộ như đất nền dưới 300 triệu đồng/nền khu vực phía Nam và căn hộ để bán dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup> ở Hà Nội.

Các dự án đất nền từ phía Nam ò ạt tung hàng ra Bắc như Tác Đất Tác Vàng bán 100 nền dự án Green River City với giá 1,76 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Sacomreal-S phân phối đất nền khu đô thị Phước An tại Nhơn Trạch –Đồng Nai,...

Thị trường Hà Nội đang hướng đến một mặt bằng giá căn hộ mới ở phân khúc trung cấp với nhiều dự án giá khoảng 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>, dự án tại vùng ven chào bán với giá 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>, và một số dự án khác đang hướng đến mức giá này.

Thị trường đất nền Hà Nội trong những tháng cuối năm tiếp tục ề uột, giá giảm. Trong tháng 11, CTCP Phát triển đô thị Từ Liêm công bố giá bán biệt thự Bắc Quốc lộ 32 với giá 33 triệu đồng/m<sup>2</sup>, mức giá này giảm khoảng 35% so với giá thị trường đầu năm. Trên thực tế, nhiều dự án khác cũng giảm giá như Nam An Khánh, Vân Canh, Tân Tây Đô, Kim Chung Di Trạch,...

Theo giới chuyên gia địa ốc, thị trường khó khởi sắc trong thời gian tới khi tín dụng đen liên tục đổ vỡ dây chuyền chủ yếu liên quan đến bất động sản, cùng với đó là áp lực trả nợ vào cuối năm.

## Góc nhìn từ cơ quan quản lý Nhà nước

**T.S Lê Xuân Nghĩa - Phó Chủ tịch Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia**

### Cứu thị trường BĐS



Tôi cho rằng nhiệm vụ sắp tới của Chính phủ là làm sao khôi phục lại các thị trường tài sản (BDS, chứng khoán). Vừa qua Ngân hàng Nhà nước đã tháo vốn tín dụng cho một số lĩnh vực xây dựng, đầu tư ở kênh BDS nhưng tôi cho rằng ngân hàng cần hỗ trợ mạnh hơn nữa.

**Ông Võ Trí Thành - Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Kinh tế Trung ương**

### Doanh nghiệp BĐS và Ngân hàng cần ngồi lại với nhau



Nợ xấu BĐS trong ngân hàng ai cũng biết nhưng lúc này theo tôi là hai bên DN và ngân hàng phải ngồi lại bàn với nhau. Cả hai phải tin nhau thì mới có hướng giải quyết các khó khăn về thanh khoản, về nợ hiện tại. Vì nếu DN có phá sản thì ngân hàng cũng bị tác động.

## Góc nhìn từ doanh nghiệp phát triển Dự án

**Ông Đoàn Nguyên Đức – Chủ tịch HAGL**



"Giá các căn hộ ở vùng ven TP.HCM sắp tới sẽ còn giảm nữa. Giá căn hộ còn giảm vì thu nhập để trả tiền mua nhà của người dân chưa tương xứng, mặt khác hạ tầng các dự án ở vùng ven TP chưa đồng bộ, kết nối là yếu tố quan trọng"

**Ông Lý Chí Đức – Giám đốc Dự án Công ty Tác Đất Tác Vàng**

Mặc dù thị trường trầm lắng, nhưng vẫn có điểm sáng riêng. Phân khúc đất nền dưới 300 triệu đồng/nền đang hấp dẫn nhà đầu tư. Trong thời gian tới sản phẩm này sẽ hưởng đến nhu cầu ở thực. Bởi vì đó là dòng sản phẩm không phụ thuộc nhiều vào dòng tiền, là sản phẩm thực, giá trị thực.

## Góc nhìn từ Công ty tư vấn, quỹ đầu tư BĐS trong nước và quốc tế

**Ông Nguyễn Minh Tuấn – P.TGD CBRE Việt Nam**



Những dấu hiệu ám trở lại của các diễn biến kinh tế vĩ mô như tín hiệu mức lạm phát giảm dần, ngân hàng bắt đầu nói cho vay đối với một số loại hình BĐS là tiền đề tốt; cộng với nguồn tiền dự trữ trong dân còn dồi dào sẽ đem đến một diện mạo tích cực cho thị trường cuối năm.

**Ông Vũ Cương Quyết – TGD Đất Xanh Miền Bắc**



Thị trường bất động sản đã có xu hướng điều chỉnh nhằm tới những người có nhu cầu sử dụng cuối cùng. Các chủ đầu tư, các đơn vị môi giới đang bắt tay nhau để có thể đưa ra sản phẩm có mức giá và chính sách bán hàng tốt dành cho đối tượng khách hàng này.

## Thị trường căn hộ chung cư

Tháng 11, nhiều dự án chào bán như Star Tower, Dream Town, Hòa Bình Green City, Sails Tower, Thăng Long Number One, An Bình Tower, Tân Tây Đô, Sky View, Xuân Mai Tower,... Tổng số căn hộ mới khoảng trên 1000 căn.

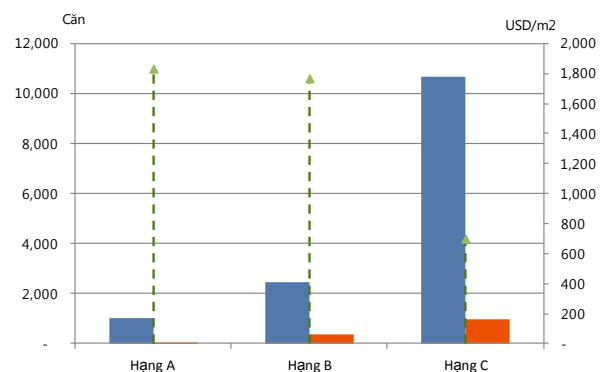
Nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực vùng ven, nằm ngoài đường vành đai 3 và khu vực Nam Hà Nội.

Giá chào bán căn hộ ở các phân khúc tiếp tục giảm. Ở khu vực quận Hà Đông giá chào bán trung bình khoảng 18-20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, khu vực Nam Hà Nội khoảng từ 22 – 27 triệu đồng/m<sup>2</sup>, khu vực Cầu Giấy khoảng 25-32 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Phân khúc căn hộ bình dân có mức giá trung bình dao động khoảng 18 – 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> và có nhiều giao dịch thành công.

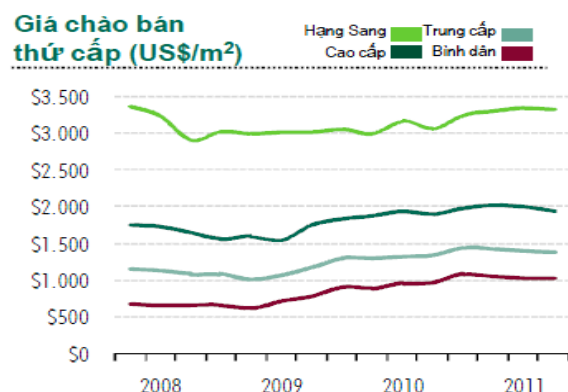
Theo nhận định của các chuyên gia bất động sản, tình hình thị trường sẽ còn khó khăn trong năm sau và chưa có cơ sở nào cho sự hồi phục cho đến nửa đầu năm 2012.

### Thị trường căn hộ bán TP.HCM Q3/2011



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills

### Diễn biến giá căn hộ HN đến Q3/2011



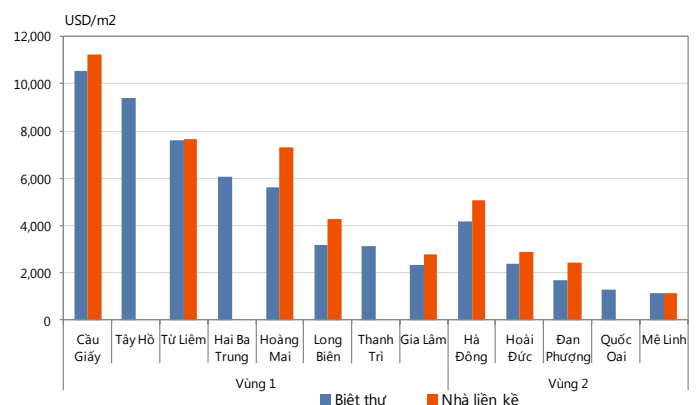
Nguồn: CBRE Việt Nam

## Thị trường đất nền dự án

Đất nền dự án vẫn trong giai đoạn trầm lắng. Đáng chú ý vẫn là đất nền khu vực phía Nam giá dưới 300 triệu đồng/nền hút khách tại Hà Nội với nhiều dự án chào bán.

Tại Hà Nội, đáng chú ý là dự án Bắc Quốc lộ 32 chào bán biệt thự với giá 33 triệu đồng/m<sup>2</sup>, mức giá này giảm 35% so với thị trường hồi đầu năm. Tuy nhiên, giao dịch đất nền dự án tại Hà Nội rất thấp.

### Giá chào bán trên thị trường thứ cấp Biệt thự và Liên kế Hà Nội Q3/2011



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

## Thị trường văn phòng cho thuê và bán lẻ

Những tháng cuối năm nhưng thị trường văn phòng cho thuê vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc. Nhà đầu tư, khách thuê đang quan tâm nhiều đến hình thức văn phòng để bán.

Chủ nhà thì đưa ra nhiều ưu đãi hơn như miễn phí dịch vụ tư vấn thiết kế, miễn phí thời gian thiết kế và hoàn thiện, hay thời gian trả tiền thuê linh hoạt hơn.

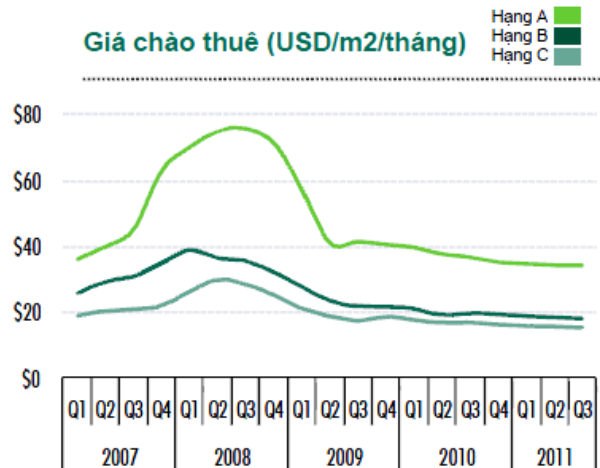
Giá thuê văn phòng trung bình tại Hà Nội hiện khoảng 25,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng, văn phòng hạng A tại khu trung tâm khoảng gần 40 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tp.HCM với mức giá thuê trung bình từ 26 -29 USD/ tháng.

Dự báo trong 3 năm tới sẽ có khoảng 1,2 triệu m<sup>2</sup> sản văn phòng cho thuê tại Hà Nội từ các dự án lớn.

Thị trường mặt bằng bán lẻ có dấu hiệu gia tăng thêm nguồn cung mới. Khi một số dự án khu cao cấp bắt đầu đi vào hoạt động như Parkson tại Keangnam, Savico mall và Vincom Centre Long Biên tại Long Biên, Pico mall tại Đống Đa,...khiến thị trường này thêm sôi động hơn ở phân khúc cao cấp.

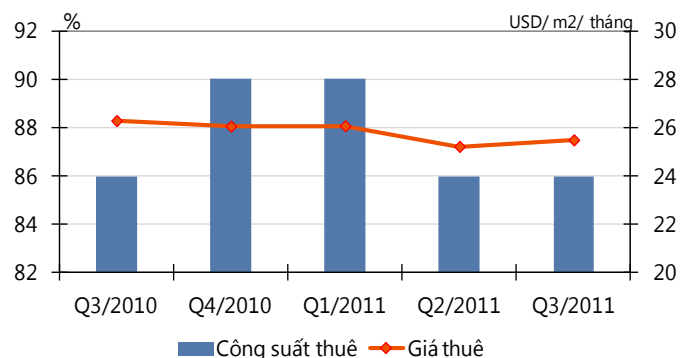
Tuy nhiên, lãi suất và lạm phát vẫn ở mức cao dẫn đến tiêu dùng của người dân giảm sút. Theo Knight Frank có thể giảm đến 30% so với quý trước. Do đó, hoạt động thương mại sẽ tiếp tục đưa ra nhiều thử thách cho các nhà bán lẻ vào quý cuối cùng của năm nay. Theo dự báo, từ năm 2012 khi lạm phát được hạ xuống thì thị trường bán lẻ sẽ có dấu hiệu tăng trở lại.

### Biến động giá thuê văn phòng tại Tp.HCM đến Q3/2011



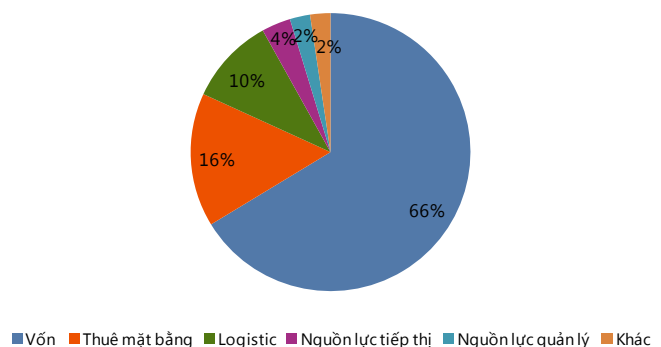
Nguồn: CBRE Việt Nam

### Diễn biến thị trường văn phòng Hà Nội



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

### Khó khăn đối với kinh doanh bán lẻ



Nguồn: Báo cáo về doanh nghiệp bán lẻ của Bộ Công Thương, 2011

## GIỚI THIỆU DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Tọa lạc ở vị trí vàng, với bốn mặt giáp các tuyến đường trung tâm thành phố: Đồng Khởi - Lê Thánh Tôn - Nguyễn Huệ - Lê Lợi, bao bọc xung quanh là những địa danh nổi tiếng như Nhà Hát Lớn, UBND TP. Hồ Chí Minh, Nhà Thờ Đức Bà, Bưu Điện Thành Phố, tổ hợp Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh khi chính thức đi vào hoạt động sẽ trở thành điểm đến hấp dẫn cho du khách trong và ngoài nước.

Với quy mô 6 tầng ngầm và 9 tầng nổi, Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh có tổng diện tích mặt sàn lên đến 98.000 m<sup>2</sup> bao gồm: trung tâm thương mại (TTTTM) đẳng cấp quốc tế có diện tích hơn 39.000m<sup>2</sup>, khách sạn Vinpearl Luxury TP.HCM vượt chuẩn 5 sao với gần 300 phòng và bãi đậu xe ngầm trên 25.000m<sup>2</sup>.

Để tạo thuận lợi cho du khách trong mua sắm và thư giãn, Vincom Center A được thiết kế thành một tổ hợp TTTM sang trọng với 3 tầng hầm (B3, B2, B1) và 4 tầng nổi (L1, L2, L3, L4). Điểm khác biệt của Vincom Center A không chỉ ở sự hội tụ đa dạng những thương hiệu cao cấp, nổi tiếng thế giới mà còn ở phong cách thiết kế hiện đại của tòa nhà. Đặc biệt, trong tương lai, hệ thống tàu điện ngầm đầu tiên của thành phố Metro sẽ có 1 nhà ga kết nối với tầng hầm B2 của TTTM và kết nối với các tuyến đường của thành phố, giúp du khách rất thuận tiện trong việc đi lại.

Không dừng lại ở đó, ấn tượng nổi bật của dự án là khách sạn vượt chuẩn 5 sao (5 sao +) mang tên Vinpearl Luxury TP. Hồ Chí Minh, tiếp nối thành công của chuỗi thương hiệu du lịch đẳng cấp quốc tế Vinpearl Luxury tại Nha Trang và Đà Nẵng. Gần 300 phòng nghỉ, được bố trí trải đều từ tầng L5 đến tầng L8 của tòa nhà Vincom Center A, Khách sạn Vinpearl Luxury TP.HCM được thiết kế với kiến trúc cổ điển, sang trọng tạo nên một quần thể kiến trúc thống nhất và hài hòa.

Bên cạnh đó là hệ thống phòng họp, hội thảo, nhà hàng, Bar – Café, không gian Gym & Spa... Mỗi không gian tại đây đều được thiết kế tỉ mỉ, trau chuốt đến từng chi tiết nhằm đáp ứng tối đa mọi nhu cầu của du khách trong và ngoài nước, đặc biệt, sẽ còn là nơi lý tưởng cho việc tổ chức hội nghị, hội thảo hay các sự kiện quy mô lớn mang tầm cỡ quốc tế.

Mới đây, Công ty CP Vincom đã chính thức công bố việc bắt đầu cho thuê mặt bằng TTTM nằm trong khu phức hợp của dự án kể từ đầu tháng 12/2011. Thời gian dự kiến khai trương Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh là ngày 10/10/2012

### Vincom Center A TP. Hồ Chí Minh



Chủ đầu tư:	Công ty CP Vincom
Địa điểm:	Khu tứ giác Đồng Khởi – Lê Thánh Tôn – Nguyễn Huệ - Lê Lợi
Quy mô:	8.590m <sup>2</sup>
Tổng số căn:	
Chào bán:	
Giá bán hiện tại:	
Khởi công:	Tháng 02/2011
Khai trương:	Tháng 10/2012

## BẢNG GIÁ ĐẤT DỰ ÁN TIÊU BIỂU

<b>Bảng giá đất nền dự án Hà Nội T11/2011</b>						
Dự án	Đường >10m		Đường >17m		Đường >30m	
	LK	BT	LK	BT	LK	BT
<b>Hà Đông</b>						
Thanh Hà (A, B)	31-35			28-29		30
Dương Nội Khu D	40-45		52-57		70-80	
Tây Đô Villas		55-60		60-70		70-95
Văn Phú	46-63		65-70			
Văn Khê	90-120					
An Hưng	63-70				100-115	
Dương Nội khu B						
Park City	92-93					
<b>Đại lộ Thăng Long</b>						
Lê Trọng Tấn Geleximco (A, B, C, D)	A:45-47 C:45-47 D:39-43	A:52-53	C: 40-45		90-100	
Bắc An Khánh			63-76			70
Nam An Khánh		25-30				40-43
<b>Quốc lộ 32</b>						
Bắc QL 32		38-40				60
Tân Tây Đô	38-43		50-55			
Phoenix Garden		23-35				
Kim Chung – Di Trạch	32-35	30	41-43		50-55	
Vân Canh HUD	36-40	33-35	40-45		53-55	
<b>Khu vực phía Đông Bắc</b>						
Việt Hưng	53-60	50-51				
Hanoi Garden City	65					
Minh Giang – Đầm Vài	14-19		17-22			
Vincom Village	58-70					
AIC Mê Linh		12-15				
Tùng Phương	15.5	14-15				
Cienco 5 Mê Linh	14-16	10-11	18-20	12-14	24-25	

Ghi chú: Bảng giá chỉ mang tính chất tham khảo (Triệu đồng/m<sup>2</sup>)

## BẢNG GIÁ ĐẤT DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Bảng Giá chung cư HN T11/2011			
Địa điểm	Dự án/Khu vực	DT (m <sup>2</sup> )	Giá tham khảo
Cầu Giấy	Discovery Complex	119.16	52.5-45.5
	Indochina Plaza	112	57.2-62.7
	Madarin Garden	130.1	45-47.5
	Dolphin Plaza	112	45-55
	No5 - Vinaconex	146	42-44.6
Đống Đa	170 Đê La Thành	125	36-37.5
	Sky city Tower	112	57-58
Hà Đông	Usilk City	79-146	22.5 -26
	Văn Phú Victoria	96.1 -1	17.8
	Xala	77-84	20-27
	Mekong Plaza	78	18-20
	Sails Tower		14-18
Hai Bà Trưng	TimesCity	75-108	29.8-34.2
	Hòa Bình Green City		24,1 -27
Hoàng Mai	Megastar 409 Linh Đàm	86	20-22
	282 Lĩnh Nam	78	21-24
Long Biên	CT10 Việt Hưng	125.59	24-26
Tây Hồ	Ciputra	182	46.5-51
Thanh Xuân	SaKuRa	91-117	27-28.5
	Royal City	109	42.2-45
	Hapulico	76-110	32-35
Từ Liêm	C14 Bộ Công An	70-110	25,5 - 27
	C37	101	27-27,5
	An Bình Tower		15
	Keangnam	118	57-60
	Dream Tower		17,8-18
	Viglacera Tower	133	39-42

Ghi chú: Bảng giá chỉ mang tính chất tham khảo (Triệu đồng/m<sup>2</sup>)

**Bảng giá đất nền TP. Hồ Chí Minh tháng 11**

Dự án/Khu vực	Đường nội bộ > 10,5m			Đường nội bộ > 17,5m			Đường trực chính > 30m			Tăng giảm %
	S<120 m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240 m <sup>2</sup>	S<120 m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240 m <sup>2</sup>	S<120 m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240 m <sup>2</sup>	
<b>Quận 2</b>										
Thế Kỷ 21		35.8	37.2				45.3-49.8			0- >0.6
Him Lam-Lương Định Của		46.5- 49.8			61.3			65.8		0- >0.4
Thạnh Mỹ Lợi - Phú Nhuận		30.8 - 34.5						43.6-47.4		0- >0.6
Thủ Đức House		38.4 - 43.2						51.4	52.2	0.2- >0.4
<b>Quận 7</b>										
Phú Mỹ-Vạn Phát Hưng		31 - 33						38 - 40.5		0
Sadeco ven sông	31 - 33.2						34 - 36			0
Him Lam - Kênh Tẻ	46.5 - 48						70 - 80			0
Hưng Gia-Hưng Phước	67 - 70			84 -86						0
13					13					0
<b>Quận 8</b>										
Phú Lợi-Hai Thành	10.5 - 12						15 - 17.2			0
<b>Quận 9</b>										
Bắc Rạch Chiếc	15.7 - 17							18.7 - 19.2		0
Gia Hòa		12.8 - 14.2						15.5 - 16		0
Hưng Phú	11.5	12.6					12.2	14		0
Nam Long			14.5- 17.3		16.5			20 - 24		0

**Bảng giá đất nền TP. Hồ Chí Minh Tháng 11/2011**

Dự án/Khu vực	Đường nội bộ > 10,5m			Đường nội bộ >17,5m			Đường trục chính >30m			Tăng giảm %
	S<120 m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240 m <sup>2</sup>	S<120 m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240 m <sup>2</sup>	S<120 m <sup>2</sup>	120<S<240 m <sup>2</sup>	S>240 m <sup>2</sup>	
<b>Huyện Bình Chánh</b>										
Trung Sơn	40 - 51						52 - 56.5			0
Đại Phúc		13.5 - 14.5						27 - 30		0
Intresco 6B	12.5	18					26.5	29		0
Cienco 5	6 - 7			7 - 8						0
13A	9.8	12					14.5 - 15	15.7		0
13B		17.9 - 19.4						20 - 21.3		-0.6
13C	16.5-17.6								19-20.5	0
<b>Quận Bình Tân</b>										
Hồ Học Lãm	14 - 15			15 - 16						0
Ao Sen-Tên Lửa	11.5 - 13						36	39		0
<b>Huyện Nhà Bè</b>										
Phú Xuân-Vạn Phát Hưng		9.5	11				12		13.5	0
Cotec Phú Xuân	7	8		8.5	10					0
Thái Sơn 1		14 - 16			16 - 19					0

Ghi chú: Bảng giá chỉ mang tính chất tham khảo (Nguồn: Vinaland Invest/CafeF)

Đơn vị tính: Triệu đồng/m<sup>2</sup>

<b>Bảng giá tham khảo căn hộ chung cư HCM tháng 11</b>				
Địa điểm	Dự án/Khu vực	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá tham khảo/m <sup>2</sup>	Tăng giảm %
<b>Quận 2</b>	<b>Thịnh Vượng</b>	<b>76-183</b>	<b>19.8-23.3</b>	<b>0</b>
	An Phú – An Khánh	141.6	24.5-25.6	0
	An Hòa	75-95-100	19.1 - 21.1	0
	An Cư	98 – 105	24.3 – 25.6	0
	Bình Minh	95 – 108	19 – 22.3	0
	Cantavil	98 – 140	31.1 – 36.9	0
	Thủ Thiêm Xanh	60 – 120	15.2 – 16.5	0
	<u>Thảo Điền River View</u>	105 - 120	29.2-31.1	0
	<u>Xi RiverView Palace</u>	145 - 202	29.1 – 31.2	0
<b>Quận 7</b>	<b>Belleza</b>	<b>127</b>	<b>17 - 18</b>	<b>0</b>
	Phú Mỹ	77 - 177	20 – 23.5	0
	Hoàng Anh Gia Lai 1	77 - 114	19 - 20	0
	Hoàng Anh Gia Lai 2	118 – 187.6	16 – 19.5	0
	Nam Khang	120 - 121	32 - 34	0
	An Viên	73 - 76	19.5 - 21	0
<b>Quận 8</b>	<b>Phú Lợi</b>	<b>74</b>	<b>9.5 – 10.6</b>	<b>0</b>
	CityGate	86 - 190	18.5 – 20.5	0
	Ngọc Nam Phương	90 - 118	18.6 - 21	0
<b>Quận 9</b>	<b><u>Richland Hill</u></b>	<b>100 - 120</b>	<b>22 – 22.5</b>	<b>0</b>
	Phố Đông Hoa Sen	55 - 94	13 – 13.5	0
<b>Huyện Bình Chánh</b>	<b>Hồng Lĩnh Plaza</b>	<b>65 - 97</b>	<b>19.6– 24.4</b>	<b>-1-&gt;-0.4</b>
	A View	83 - 110	12.5- 14.2	-1.6
	<u>Conic Đình Khiêm (Block A, B)</u>	55 – 74	12 – 13.5	0
	The Mansion	83 - 101	11– 13.5	-1.8
<b>Quận Bình Tân</b>	<b>An Lạc</b>	<b>80 - 105</b>	<b>9.5 - 12</b>	<b>0</b>
	Lê Thành	50 - 68	11 – 11.2	0
	Vĩnh Tường Tây SG	90 - 120	10.5 – 13.5	0
<b>Huyện Nhà Bè</b>	<b>Phú Hoàng Anh</b>	<b>87 - 129</b>	<b>20 - 30</b>	<b>0</b>
	Hoàng Anh Gia Lai 3	99 - 126	19 - 21	0

*Ghi chú: Bảng giá chỉ mang tính chất tham khảo (Nguồn: Vinaland Invest/CafeF)*

*Đơn vị tính: Triệu đồng/m<sup>2</sup>*

## CẬP NHẬT HÌNH ẢNH TIẾN ĐỘ MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI HN

*CT7 F, G –Đương Nội*



*CT7-Khu đô thị mới Dương Nội*



*CT8 – Dương Nội*



*Chung cư 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long*



**Chung cư Star Tower**



**Khu đô thị Splendora đang hoàn thiện biệt thự và chung cư giai đoạn 1**



**Hapulico Complex đã hoàn thiện xây thô**



**Geleximco đang hoàn thiện liên kề**



**Chung cư Splendora**



**Liên kề Dương Nội**



## Phụ lục: Các dự án Bất động sản tiêu biểu Tháng 11/2011

STT	Tên Dự án	Chủ đầu tư	Tổng mức đầu tư	Diện tích	Địa điểm	Tiến độ	Mô tả
1	<b>Khu du lịch Bến Thành Hồ Tràm</b>	Bến Thành Group	30 triệu USD	16 ha	Xã Phước Thuận - huyện Xuyên Mộc - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Động thổ 11/2011. Hoàn thành quý IV – 2013, đưa vào kinh doanh giai đoạn I	Dự án được thiết kế thành 6 phân khu với nhiều loại hình nghỉ dưỡng mới: biệt thự vườn, căn hộ nghỉ dưỡng, khu khách sạn đa chức năng, phục vụ đầy đủ nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí, ẩm thực và tổ chức sự kiện, hội nghị, học tập.
2	<b>Full House</b>	Green Oasis		9,6 ha			Khu đô thị sinh thái Full House được quy hoạch trên diện tích 9,6ha trong đó giai đoạn 1 là 5,5ha
3	<b>The Empire</b>	Thành Đô Group	10.000 tỷ đồng	51,5 ha	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Đang xây dựng hạ tầng. Dự kiến hoàn thành toàn bộ vào năm 2018	Dự án được chia thành hai khu, khu Q1 nằm giáp phía mặt biển đường Trường Sa rộng 30 ha gồm có biệt thự mặt biển, khách sạn, căn hộ,...khu Q2 rộng 21,5 ha gồm có tuyến nhà phố, các khu biệt thự, khách sạn,...  Dự án được khởi công vào 24/7/2011, và hiện đang thi công xây dựng hạ tầng. Dự kiến quý 2/2013 Thành Đô sẽ hoàn thành tuyến phố đi bộ, khu nhà phố, và hạ tầng khu Q2. Quý 2/2014 hoàn thành biệt thự khu Q1 và cơ bản các biệt thự Q2. Quý 4 năm 2016 hoàn thành khu khách sạn và một số tòa nhà

							hỗn hợp.
<b>4</b>	<b>Khu đô thị Phước An</b>	Tập đoàn HUD	6000 tỷ đồng	150 ha	Nhon Trạch, Đồng Nai	Đang xây dựng	Dự án nằm hai bên trục giao thông chính của Thành phố mới Nhơn Trạch, mặt tiền đường số 1 rộng 53m, gần khu Trung Tâm Hành Chính, cách TP.HCM khoảng 25km theo đường 25C. Diện tích nhà ở 66ha, trong đó biệt thự đơn lập 512 căn, song lập 836 căn, liền kề hơn 1000 căn. Mật độ xây dựng 44%.
<b>5</b>	<b>Tháp Bến Thành</b>	Bitexco	N/A	8.600m <sup>2</sup>	Lê Thị Hồng Gấm	Khởi công đầu 2012	Dự án nằm trên khu đất có diện tích 8.600m <sup>2</sup> , diện tích xây dựng là 180.000m <sup>2</sup> bao gồm hai tòa tháp được nối với nhau bằng khối đế và được bố trí cách xa nhau. Trong đó, toà tháp phía tây cao 55 tầng, bao gồm khu văn phòng cho thuê ở nửa dưới và khách sạn. Tháp phía đông cao 48 tầng, bao gồm các căn hộ cao cấp cho thuê với dịch vụ do khu khách sạn.
<b>6</b>	<b>Thái Sơn Apartment</b>	Tổng công ty Thái Sơn	1.000 tỷ đồng	20.000 m <sup>2</sup>	20 Cộng Hòa – TP.HCM	Khởi công xây dựng	Dự án gồm hai khu nhà cao 15 tầng và một khu thương mại, văn hóa và thể thao với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 100.000m <sup>2</sup> .
<b>7</b>	<b>The Eastern</b>	Công ty TNHH Hùng Việt và KRDF03	210 tỷ đồng		Quận 9, tp.HCM	Đang xây dựng. Dự kiến sẽ bàn giao cuối 2013.	Dự án cao 22 tầng, có tổng diện tích sàn 87.000m <sup>2</sup> , sau khi hoàn thành sẽ cung cấp 648 căn hộ với diện tích từ 56 - 112m <sup>2</sup> với các tiện ích phục vụ cư dân như hồ bơi, phòng tập thể dục và sân tennis, đáp ứng nhu cầu ở cho phân khúc trung bình khá.
<b>8</b>	<b>Khu đô thị Phúc Long</b>	Đất Xanh		55.536,85 m <sup>2</sup>		Đang xây dựng	Dự án có tổng diện tích 55.536,85 m <sup>2</sup> với tổng số 474 nền, gồm nhà phố liền kề với diện tích bình quân 110m <sup>2</sup> . Khu Phúc Long có 1 công viên cây xanh diện tích hơn 2.500 m <sup>2</sup> cùng với cụm dịch vụ công cộng và trường tiểu học.

9	<b>Skyview Trần Thái Tông</b>	Công ty TNHH Phú Mỹ An	N/A	3.203 m <sup>2</sup>	KĐT Cầu Giấy, Hà Nội	Động thổ 1/11/2011	Tòa nhà được xây dựng trên diện tích 3.203m <sup>2</sup> với 21 tầng nổi, 3 tầng hầm, bao gồm 6 tầng Trung tâm thương mại, văn phòng, 14 tầng căn hộ cao cấp, và tầng penthouse.
10	<b>Ocean Views Apartment</b>	Taseco			Đường Hoàng Sa, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.	Đã xây xong móng đang hoàn thiện hầm	Công trình có chiều cao 21 tầng, một tầng hầm và một tầng áp mái, được xây dựng theo tiêu chuẩn cao cấp 4 sao. Tầng 1 là khu lễ tân, sảnh chờ... và khu vực bar cao cấp; Tầng 2 là khu ẩm thực kết hợp hội nghị hội thảo sang trọng; Tầng 3 và 4 là khối phòng dịch vụ khách sạn, từ tầng 5 đến tầng 21 là khu căn hộ khách sạn.
11	<b>The Costa Nha Trang</b>	Công ty Cổ phần TD	147 triệu USD		Trần Phú, Nha Trang	Đã hoàn thiện phần thô	Dự án gồm có 14 căn Sky Villa, 8 căn hộ 4 phòng ngủ diện tích 362m <sup>2</sup> , 18 căn hộ 3 phòng ngủ diện tích từ 224-249m <sup>2</sup> , và 78 căn 2 phòng ngủ diện tích từ 134-162m <sup>2</sup> và 124 căn hộ 1 phòng ngủ và studio từ 58-120m <sup>2</sup> . Giá trung bình căn hộ từ 44 – 60 triệu đồng/m <sup>2</sup> .

*Khuyến cáo: Nhà báo và biên tập viên của CafeLand không chịu trách nhiệm về nội dung của các nguồn tin được trích dẫn trong báo cáo này, trừ trường hợp có ghi rõ nguồn tin và nội dung của báo cáo này.*