



## TÓM LƯỢC THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIENTIANE, LÀO

### Tổng quan kinh tế - xã hội Lào, 2012

Các chỉ số	Đơn vị	Giá trị	Tăng trưởng theo năm (%)
Diện tích (1)	Km2	236.800	Chưa xác định
Số dân (2)	Triệu người	6,58	1,9
GDP (3)	Triệu USD	9.269	8,4
FDI (4)	Triệu USD	2.820	30
Nhập khẩu (5)	Triệu USD	4.162	14
Xuất khẩu (6)	Triệu USD	2.845	18

Nguồn: (2) Tổng cục thống kê Lào; (4) Tổng cục thống kê Lào 2011; (1), (3), (5), (6) Ngân hàng thế giới

**Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân**  
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông  
E: [nvan@savills.com.vn](mailto:nvan@savills.com.vn)

Tầng 18, Tòa nhà Fideco  
81 – 85 Hàm Nghi  
TP.HCM, Việt Nam  
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153  
F: + 84 8 3823 4571  
[savills.com.vn](http://savills.com.vn)

### Biệt thự/ Nhà liền kề

Thị trường có 3 dự án với tổng nguồn cung 380 căn tập trung ở các quận Chanthabuly, Sisattanak and Sikhottabong. Trong đó, hai dự án ban đầu được xây dựng cho các đại biểu và khách mời tham dự Hội nghị thượng đỉnh ASEAN 2004 và Hội nghị thượng đỉnh ASEM 2012. Sau khi Hội nghị kết thúc, những căn biệt thự/ nhà liền kề được bán hay cho thuê lại. Một dự án của chủ đầu tư Việt Nam ở quận Chanthabuly cung cấp 300 căn biệt thự/ nhà liền kề.

Tỷ lệ hấp thụ của 3 dự án này đạt 62%. Giá chào thuê sơ cấp rất đa dạng: dự án 1 có giá chào từ 302.500 USD đến 385.000 USD/ căn trong khi của dự án 2 được mở bán từ năm 2012, giá chào xấp xỉ 3 triệu USD/ căn và giá chào của dự án 3 gia nhập thị trường năm 2013 từ 210 USD đến 270USD/ m2 đất.

Người mua chính ở thị trường biệt thự là các quan chức Chính phủ Lào và những doanh nhân đến từ các nước Trung Quốc, Việt Nam và Thái Lan.

Nguồn cung tương lai thị trường biệt thự/ nhà liền kề đến từ 6 dự án tại các quận Chanthabuly, Hadxaifong, Sikhottabong, và Sisattanak. Tất cả các dự án tương lai này đều đang trong tình trạng lên kế hoạch.

### Khách sạn

Thủ đô Vientiane của Lào có khoảng 1,900 các phòng khách sạn từ 3- đến 5-sao, chiếm 28% thị phần.

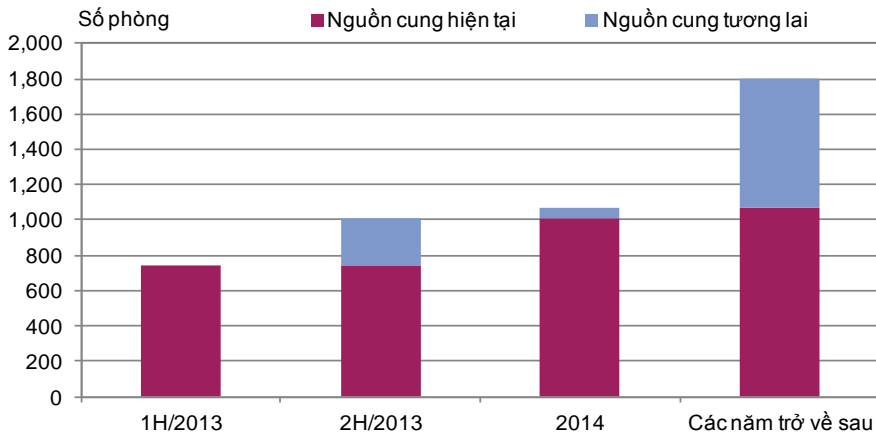
Trong 1H/2013, công suất trung bình của các khách sạn từ 3- đến 5-sao đạt 55% và giá trung bình là 71USD/ phòng/ đêm.

Vientiane đón nhận khoảng 1,2 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2012, tăng 14,5% theo năm và tương đương 39% tổng lượng khách quốc tế đến Lào năm 2012.

Mười bốn dự án tương lai đang trong tình trạng lên kế hoạch từ sáu tháng cuối năm 2013 trở về sau, trong đó 6 dự án cung cấp 1.060 phòng. Hai dự án với 264 phòng được dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong 6 tháng cuối năm 2013.



### Nguồn cung tương lai ước tính, 2H/2013 trở về sau



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

**Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân**  
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông  
 E: [nvan@savills.com.vn](mailto:nvan@savills.com.vn)

Tầng 18, Tòa nhà Fideco  
 81 – 85 Hàm Nghi  
 TP.HCM, Việt Nam  
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153  
 F: + 84 8 3823 4571  
[savills.com.vn](http://savills.com.vn)

### Căn hộ dịch vụ

Tám dự án căn hộ dịch vụ cung cấp khoảng 480 căn với diện tích từ 35 m<sup>2</sup> đến 175 m<sup>2</sup>.

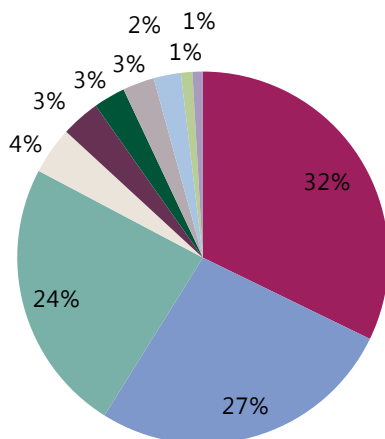
Công suất trung bình trong 1H/2013 duy trì ở mức 90% trong khi giá thuê trung bình đạt khoảng 1.270 USD/ căn/ tháng hay 13 USD/ m<sup>2</sup>/ tháng.

Nhu cầu về căn hộ dịch vụ ở Vientiane hầu hết đến từ các khách thuê châu Á, bao gồm Nhật Bản, Trung Quốc, Thái Lan và Hàn Quốc do những nước này có lượng vốn FDI lớn vào Lào.

Có 7 dự án đang trong giai đoạn lên kế hoạch với một dự án sẽ gia nhập thị trường trong năm 2013, cung cấp khoảng 20 căn.

### Top 10 quốc gia đầu tư vào Lào

- Việt Nam
- Thái Lan
- Trung Quốc
- Hàn Quốc
- Pháp
- Malaysia
- Nhật Bản
- Na Uy
- Ấn Độ
- Úc



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

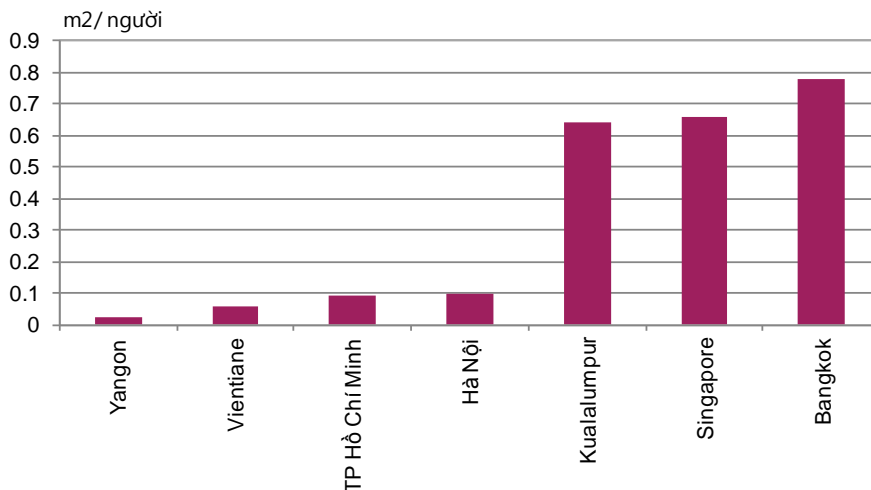


Tổng nguồn cung của mô hình bán lẻ hiện đại vào khoảng 46.000 m<sup>2</sup> từ ba dự án trung tâm thương mại. Bên cạnh đó, M-point Mart và D-Mart cũng trở nên phổ biến với thị trường bán lẻ Vientiane.

Trong 1H/2013, thị trường bán lẻ hoạt động tốt với công suất chung đạt 99%. Giá thuê của hai trung tâm thương mại trong khu vực trung tâm từ 5.000 USD đến 21.000 USD/ ki-ot/ năm, phụ thuộc vào tầng và diện tích thuê.

Mật độ bán lẻ thấp so với các nước trong khu vực. Điều này thể hiện tiềm năng lớn để phát triển thị trường bán lẻ. Tuy nhiên, vào những dịp cuối tuần, người dân Vientiane có thói quen vượt biên giới sang Thái Lan để mua sắm ở trung tâm thương mại và chợ đại siêu thị ở Udon Thani, điều này là một trong những lý do khiến cho số lượng các trung tâm bán lẻ hiện đại ở Vientiane còn giới hạn

### Mật độ bán lẻ theo quốc gia, 1H/2013



Nguồn: Tổng cục thống kê các quốc gia

Đến năm 2014, Chanthabuly, quận trung tâm thành phố, được dự kiến sẽ đón nhận thêm một trung tâm thương mại.

### Văn phòng

Tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 28.700 m<sup>2</sup>. Cung cấp bởi bảy tòa nhà. Xaysetha là quận cung cấp nguồn cung chính cho thị trường với tổng nguồn cung đạt 21.600 m<sup>2</sup>, chiếm 75% thị phần.

Trong 1H/2013, công suất trung bình đạt 93%. Giá thuê trung bình giảm xuống còn 13 USD/ m<sup>2</sup>/ tháng trong 1H/2013, mức thấp nhất trong vòng bốn năm trở lại đây.

Có tổng số 9 dự án tương lai ở Vientiane từ 2H/2013 trở về sau. Tính đến năm 2014, thị trường sẽ nhận một tòa nhà từ quận Chanthabuly.

**Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân**  
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông  
E: [nvan@savills.com.vn](mailto:nvan@savills.com.vn)

Tầng 18, Tòa nhà Fideco  
81 – 85 Hàm Nghi  
TP.HCM, Việt Nam  
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153  
F: + 84 8 3823 4571  
[savills.com.vn](http://savills.com.vn)