

# NGHIÊN CỨU



## QUÝ 2/2012 NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Knight Frank**

### CÁC ĐIỂM NỔI BẬT

- Bất chấp những dấu hiệu tích cực tiếp tục của nền kinh tế với lạm phát có vẻ nằm trong vòng kiểm soát, các đợt giảm lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay, nhưng thị trường Bất động sản tại TP.HCM vẫn tiếp tục ảm đạm. Chúng ta hãy chờ xem khả năng những thay đổi gần đây có thể tạo nên tăng trưởng tích cực cho nửa cuối năm 2012 hay không.
- Sự thiếu tính thanh khoản và khó khăn trong việc tiếp cận tín dụng từ các tổ chức tài chính tiếp tục là trở ngại chính cho khách hàng mua nhà tiềm năng cũng như cho các chủ đầu tư. Việc giới hạn tín dụng cho thị trường bất động sản từ phía các ngân hàng tiếp tục cản trở các hoạt động đầu tư phát triển và tạo ra lượng tiền nhàn rỗi lớn trong ngân hàng, nhìn chung chỉ có các dự án có vị trí đẹp, chất lượng cao mới có thể tiếp cận nguồn vốn này.
- Mặc dù tình hình kinh tế khó khăn hiện nay, Knight Frank tiếp tục nhận được nhiều nhu cầu về bất động sản tại TP.HCM. Điều này cho thấy các nhà đầu tư vẫn rất quan tâm đến thị trường nhưng lại bị cản trở bởi giá chào bán không thực tế và cấu trúc sở hữu phức tạp. Đây sẽ là cơ hội tốt cho những Chủ Đầu Tư có kinh nghiệm, tư duy kinh doanh sắc bén, biết chấp nhận thực tế vận động cung cầu của thị trường.

# CẬP NHẬT VỀ KINH TẾ & PHÁP LÝ

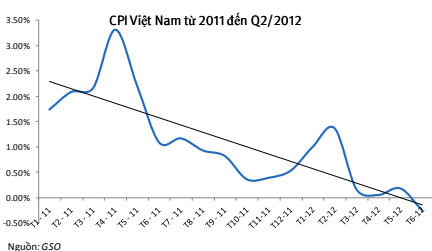
## Tổng quan kinh tế

### GDP

Theo Tổng Cục Thống kê (GSO), trong sáu tháng đầu năm 2012, tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt khoảng 4,38%. Tuy nhiên, con số này lại thấp hơn cùng kỳ năm trước với mức tăng trưởng đạt 5,57%.

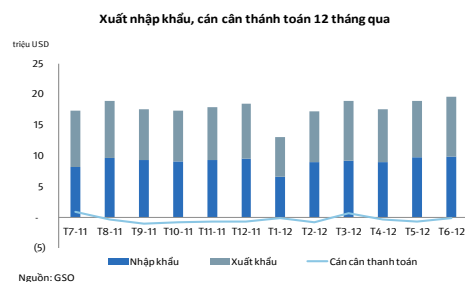
Trong Quý 2/2012, nền kinh tế TP.HCM có dấu hiệu tích cực, với mức tăng trưởng GDP đạt 8,8% so với Quý 1/2012 chỉ tăng 7,4% và tính trung bình trong 6 tháng đầu năm 2012 GDP TP.HCM tăng trưởng 8,1%.

### CPI



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Việt Nam trong của Quý 2/2012 thấp nhất trong vòng 3 năm qua, và đã xuống âm 0,26% trong Tháng 6 (Lần đầu tiên CPI âm trong 38 tháng qua). CPI trung bình cho 6 tháng đầu năm tăng 12,2% so với cùng kỳ năm trước và tăng 2,25% so với CPI của Tháng 12/2011.

### Cân cân thanh toán



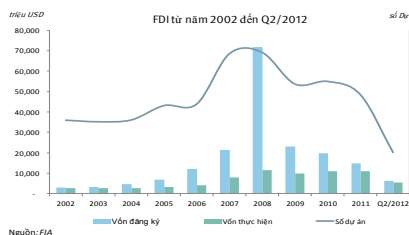
Theo Tổng cục thống kê, thâm hụt cán cân thương mại của 6 tháng đầu năm 2012 ở

mức 685 triệu USD, bằng 10,6% so với cùng kỳ năm trước. Tổng kim ngạch xuất khẩu của 6 tháng đầu năm ước đạt 53,1 tỷ USD, tăng 22% so với cùng kỳ năm 2011 và tổng kim ngạch nhập khẩu ước đạt 53,84 tỷ USD, tăng 6,9% so với cùng kỳ năm trước.

### Lãi suất cho vay

Với việc lạm phát đang dần được kiểm soát, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã hạ mức lãi suất tiền gửi xuống còn 9%/năm (Thông tư 19/2012/TT-NHNN) nhằm cố gắng cải thiện tính thanh khoản. Lãi suất cho vay đã giảm khoảng 2% - 3% so với quý trước, hiện tại lãi suất cho vay vào khoảng 15% - 17%/năm, tuy nhiên việc tiếp cận nguồn tín dụng cho lĩnh vực bất động sản dễ dàng hơn so với quý trước một chút khi Chính phủ chú trọng đến việc phục hồi nền kinh tế và vực dậy thị trường bất động sản. Trong quý này, các Ngân hàng thương mại đã giới thiệu nhiều ưu đãi tốt cho khách hàng, những người có dự định mua bất động sản nhà ở.

### Đầu tư trực tiếp nước ngoài

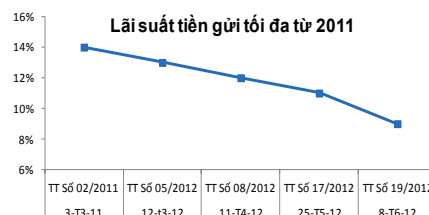


Theo cục đầu tư nước ngoài (FIA), trong 6 tháng đầu năm 2012, Việt Nam thu hút được khoảng 6,4 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, giảm 27,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, vốn cấp mới ước đạt 4,76 tỷ USD (với 452 dự án) giảm 25% so với cùng kỳ năm trước. Có 123 dự án đăng ký tăng vốn với khoảng 1,62 tỷ USD, giảm 64,5% so với cùng kỳ năm trước.

Trong 6 tháng đầu năm 2012, tổng vốn đăng ký giảm 27,3%, trong khi đó vốn giải ngân tăng 1,9% so với cùng kỳ năm trước.

Con số này ước đạt 5,4 tỷ USD trong tổng số 6,4 tỷ USD, tương đương 84,4% tổng vốn đăng ký.

## Cập nhật pháp lý



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Từ ngày 12/3/2012 đến 8/6/2012, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành 4 thông tư điều chỉnh mức lãi suất tiền gửi từ 12%/năm xuống còn 9%/năm. Thông tin chi tiết Thông tư 19/2012/TT-NHNN ban hành ngày 8 tháng 6 năm 2012 như sau:

Thông tư này có hiệu lực ngày 11/6/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 30/2009/TT-NHNN ban hành ngày 29/9/2011 và thay thế thông tư 17/2012/TT-NHNN quy định lãi suất tiền gửi tối đa áp dụng đối với tiền đồng Việt Nam của tổ chức, cá nhân tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Theo Thông tư này, lãi suất tiền gửi tối đa áp dụng tại các ngân hàng đối với kỳ hạn dưới một (1) tháng là 2%/năm, trong khi lãi suất tối đa tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn từ một (1) đến dưới mười hai (12) tháng là 9%/năm. Lãi suất tiền gửi cho kỳ hạn trên mười hai (12) tháng sẽ được thỏa thuận dựa trên cung cầu của thị trường vốn.

### Nghị định 42/2012/NĐ-CP

Nghị định này được ban hành ngày 11/5/2012 và có hiệu lực từ ngày 1/7/2012 về quản lý và sử dụng đất nông nghiệp. Nghị định này đã hạn chế việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.



# CĂN HỘ BÁN

## Tình hình thị trường

Trong Q2/2012, thị trường vẫn không chứng kiến bất kỳ sự thay đổi đáng kể nào. Tuy nhiên, một số chủ đầu tư đã nắm bắt việc giảm lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay của Ngân hàng nhà nước Việt Nam gần đây và chào bán các sản phẩm căn hộ có mức giá bình dân cũng như đưa ra nhiều chương trình khuyến mãi hấp dẫn. Do đó, một số dự án thuộc phân khúc bình dân vẫn thu hút được khách mua trên thị trường.

Tỷ lệ hấp thụ của các dự án vẫn tiếp tục ở mức thấp tại thời điểm khó khăn hiện tại. Tuy nhiên, vẫn có những điểm sáng trên thị trường như dự án Era Town, Quận 7, theo thông tin từ chủ đầu tư - Tập đoàn Đức Khải đã bán khoảng 141 căn hộ trong đợt tung bán gần đây vào Tháng 4/2012. Hoặc dự án Era Lạc Long Quân tại Quận Tân Bình cũng đã công bố bán được 27 căn hộ trong đợt chào bán từ ngày 9 đến ngày 12/4/2012. Cả hai dự án này đều thuộc phân khúc bình dân.

Nhằm thu hút sự quan tâm từ khách hàng, nhiều chủ đầu tư đã đưa ra nhiều chương trình để hỗ trợ người mua nhà. Như đối với dự án Era Town, chủ đầu tư hỗ trợ khách hàng mua căn hộ được chọn lựa vật liệu trang trí trong giai đoạn hoàn thiện. Ngoài ra, dự án The Eastern, Quận 9 cũng hỗ trợ người mua bằng cách đưa phương thức thanh toán đặc biệt. Khách hàng mua căn hộ chỉ phải thanh toán trước 10% tổng giá trị căn hộ, 85% sau khi bàn giao căn hộ và 5% còn lại sẽ được thanh toán sau khi nhận giấy chủ quyền nhà ở. Hiện nay, một số ưu đãi khác như giảm giá trực tiếp, kế hoạch thanh toán linh động, hỗ trợ vay ngân hàng, ưu đãi lãi suất, v.v vẫn được áp dụng cho các khách hàng mua căn hộ.

Các dự án mới được chào bán trong Q2/2012 có giá bán từ 12,3 triệu đồng (589USD)/m<sup>2</sup> đến 17,6 triệu đồng (842USD)/m<sup>2</sup> cho phân khúc bình dân và

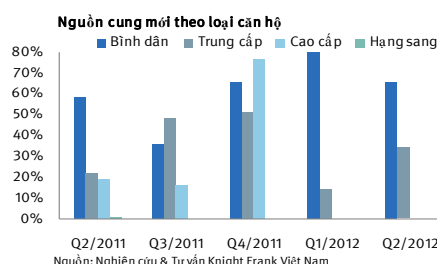
từ 24,3 triệu đồng (1.162USD)/m<sup>2</sup> đến 29,3 triệu đồng (1.403USD)/m<sup>2</sup> đối với phân khúc trung cấp.

Giá bán giao dịch trên thị trường thứ cấp tiếp tục suy giảm mạnh từ 15%-20% so với mức giá ký kết trong hợp đồng với chủ đầu tư theo các giao dịch được Knight Frank ghi nhận. Đối với một số trường hợp giá bán trên thị trường thứ cấp còn giảm đến 30% nếu người mua thanh toán ít nhất 90% trên tổng giá trị căn hộ.

## Nguồn cung



Khoảng 976 căn hộ được chào bán tại TP.HCM trong Q2/2012. Phân khúc bình dân chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung mới với 66%. Nguồn cung mới trong quý này chỉ bằng khoảng 40% so với Q1/2012. Hai dự án trung cấp được chào bán trên thị trường là La Bonita, Quận Bình Thạnh (với 60 căn) và dự án 155 Nguyễn Chí Thanh, Quận 5 (với 272 căn). Hai dự án khác thuộc phân khúc bình dân là Era Lạc Long Quân, Quận Tân Bình và dự án Căn hộ Cherry 2, Quận 12 với tổng cộng 644 căn hộ đã tham gia vào thị trường.



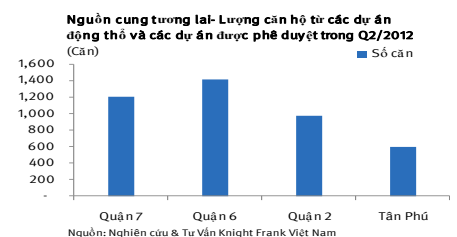
## Nguồn cầu

Tại thời điểm hiện tại các căn hộ có diện tích nhỏ với giá bán bình dân vẫn đang dẫn dắt thị trường. Các căn hộ có giá bán từ 11,5 triệu đồng (550USD)/m<sup>2</sup> đến 20,9 triệu đồng (1.000USD)/m<sup>2</sup> vẫn đang được nhiều người mua lựa chọn.

Ngoài ra, việc cắt giảm lãi suất và mở rộng tín dụng của Ngân hàng Nhà nước cũng như thông tin từ Ngân hàng BIDV đưa ra gói tín dụng trị giá 4.000 tỷ đồng cho thấy điều kiện mua nhà hiện nay đã trở nên dễ dàng hơn. Tuy nhiên, người mua nhà phải đáp ứng các yêu cầu nghiêm ngặt từ ngân hàng để có được gói tín dụng này.

## Triển vọng

Trong Q2/2012, có bốn dự án tương lai mới được công bố sẽ tham gia vào thị trường với khoảng 4.180 căn hộ sẽ tham gia vào nguồn cung tương lai. Cho đến năm 2015, sẽ có khoảng 87 dự án với 45.500 căn hộ dự kiến sẽ tham gia vào thị trường TP.HCM.



## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Thị trường căn hộ để bán tiếp tục trầm lắng trong Q2/2012 mặc cho nhiều phương pháp bán hàng đã được áp dụng. Một trong những nguyên nhân chủ yếu là do các thông tin giảm giá bán căn hộ đã ảnh hưởng đến tâm lý - tiếp tục quan sát chờ đợi - của người mua trước khi quyết định tham gia vào thị trường.

Đáng chú ý là có khá nhiều loại căn hộ với diện tích nhỏ được thiết kế trong các dự án mới, đáp ứng được nhu cầu từ phần lớn người mua tiềm năng.



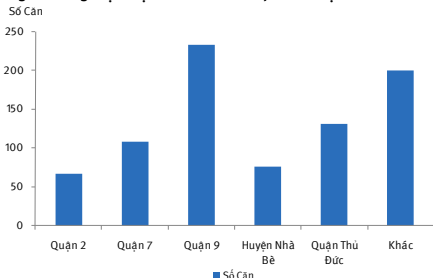
# THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ & ĐẤT NỀN

## Tình hình Thị Trường

Quý thứ hai của năm 2012 chứng kiến những yếu tố lạc quan từ thị trường đất nền bất nguồn một phần từ những đợt cắt giảm lãi suất mạnh và liên tiếp trong suốt nửa sau của Quý 2, cũng như sự hỗ trợ lớn về lãi suất của ngân hàng cho chỉ tiêu cá nhân và cho khách hàng mua nhà. Nguồn cung mới đã xuất hiện sau Quý 1 trầm lắng khi mà không có dự án mới nào được chào bán, tuy nhiên sự quan tâm của khách hàng cũng được ghi nhận có gia tăng sau đợt giảm lãi suất.

Dự án Chateau của Phú Mỹ Hưng tiếp tục dẫn đầu thị trường với nguồn cung mới các biệt thự hạng sang nối tiếp sự thành công của đợt chào bán đầu tiên. Quận 9 chứng kiến đợt chào bán chính thức của dự án Biệt thự Antigone. Các dự án mới chào bán này cung cấp thêm tổng cộng 80 căn vào nguồn cung sơ cấp của thị trường.

Nguồn Cung Biệt Thự & Nhà Phố Sơ Cấp theo Quận



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Mặc dù nhận được sự hỗ trợ lãi suất mạnh từ các ngân hàng cho các cá nhân mua nhà, thị trường vẫn tiếp tục trầm lắng trong suốt nửa đầu Quý 2. Nhóm khách hàng mua nhà để ở là phân khúc



Midpoint Villas, Thảo Điền, Quận 2

sôi động nhất. Họ nhắm vào các sản phẩm có giá khoảng 10.000.000VNĐ/m<sup>2</sup> (khoảng 500USD/m<sup>2</sup>).

Phân khúc cao cấp chứng kiến sự gia tăng về mối quan tâm của khách hàng kể từ các thông báo hạ lãi suất, và đặc biệt là đợt cắt giảm lãi suất tiền gửi, chủ trương nhằm chuyển hướng các khoản tiền nhàn rỗi sang các tài sản đầu tư khác thay vì ngân hàng. Hầu hết các khách hàng chỉ tập trung vào vài vị trí cụ thể ở Quận 2, Quận 7 và Quận 9 như Thảo Điền, An Phú, Thạnh Mỹ Lợi, Phú Mỹ Hưng, Phước Long B, Phú Hữu. Các dự án đã hình thành và gắn liền với thương hiệu của các chủ đầu tư lớn như Villas Riviera, Riviera Cove, Garland, Chateau nhận được nhiều sự quan tâm từ phía khách hàng. Các sản phẩm thuộc phân khúc này đang được chào bán ở mức từ 7 tỷ đồng trở lên (350.000USD/căn).



Antigone, P. Phước Long B, Quận 9

Mặc dù thị trường nhận được nhiều sự quan tâm từ khách hàng nhưng lại có rất ít các giao dịch được ghi nhận từ phân khúc cao cấp. Phân khúc đất nền giá rẻ tiếp tục chiếm phần lớn khối lượng giao dịch. Tuy nhiên, khối lượng giao dịch vẫn giữ nguyên, có thể giảm nhẹ so với quý trước. Một số khách hàng đã trì hoãn quyết định mua và có xu hướng chờ đợi việc cắt giảm lãi suất thêm nữa như được dự đoán trên thị trường.

## Dự Báo

Chúng tôi ước tính có khoảng 500 biệt thự và nhà phố sẵn sàng để được chào bán chính thức. Chúng tôi kỳ vọng lượng cung biệt thự và nhà phố này sẽ được đưa ra thị trường trong nửa cuối năm nay.

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Trong khi phần lớn nhà đầu tư cơ quan tâm đến thị trường đất nền thì nguồn cầu thực lại tiếp tục đến từ những khách hàng mua nhà thuộc phân khúc bình dân.

Mặc cho các đợt cắt giảm lãi suất gần đây, sự trầm lắng ở các giao dịch thuộc phân khúc trung và cao cấp của thị trường cho thấy giá chào bán vẫn đang ở mức cao và cần sự điều chỉnh thêm nữa nhằm thúc đẩy thị trường. Tuy nhiên, vẫn có những ngoại lệ như sự thành công của dự án biệt thự Chateau ở Phú Mỹ Hưng, cho thấy rằng các sản phẩm có chất lượng được phát triển bởi chủ đầu tư quốc tế danh tiếng và tọa lạc ở vị trí tốt vẫn sẽ thu hút được khách hàng.



# CĂN HỘ DỊCH VỤ

## Tình hình thị trường

Trong Q2/2012, thị trường căn hộ dịch vụ không có dự án mới nào nổi bật tham gia vào thị trường ngoài 19 căn hộ của dự án Waterfront Residence tọa lạc tại Quận 2. Times Square, một dự án phức hợp lớn tại Quận 1 đã trì hoãn việc đưa hạng mục căn hộ dịch vụ vào hoạt động đến cuối năm 2012; trước đó, chủ đầu tư đã có kế hoạch đưa hạng mục này tham gia thị trường trong đầu năm 2012.

Mặc dù không có nguồn cung mới tham gia vào thị trường nhưng một số đơn vị điều hành tòa nhà vẫn tiếp tục đưa ra một số khuyến mãi và cải thiện các dịch vụ có thể nhằm lấp đầy tất cả các căn còn trống.

Trong Q2/2012, tỷ lệ lấp đầy của các căn hộ dịch vụ đạt khoảng 90% đối với các căn hộ Hạng A và khoảng 82% đối với các căn hộ hạng B.

Giá chào thuê trung bình hiện nay đối với các căn hộ Hạng A khoảng 609.000VNĐ đến 735.000VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (tương đương 29USD đến 35USD/m<sup>2</sup>/tháng) và 400.000VNĐ đến 525.000VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (tương đương 19USD-25USD/m<sup>2</sup>/tháng) đối với các căn hộ Hạng B.

Trong Q2/2012, một dự án lớn tại TP.HCM vừa làm lễ khởi công, dự án có tên gọi “The One Ho Chi Minh City” được phát triển bởi Tập đoàn Bitexco. Đây là dự án khu phức hợp bao gồm 2 tòa tháp cao 55 tầng và 48 tầng với các hạng mục trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ dịch vụ và khách sạn. Ngoài vị trí đắc địa đối diện với chợ Bến Thành, dự án này hứa hẹn sẽ cung cấp cho thị trường nguồn cung lớn với các căn hộ sang trọng sau khi hoàn thành. Tập đoàn Ritz Carlton cũng đã được chính thức thông báo sẽ là đơn vị điều hành hạng mục khách sạn của dự án này.



## Nhu cầu

Theo bộ phận cho thuê căn hộ của Knight Frank, phần lớn ngân sách của khách thuê trong quý này nằm trong khoảng 1.500—2.500USD/căn/tháng. Ngân sách này đã giảm nhiều so với 2 - 3 năm trước đây bởi các công ty nước ngoài đã cắt giảm chi tiêu để đối phó với tình trạng thị trường khó khăn. Với ngân sách này, các yêu cầu chủ yếu tập trung ở khu vực Quận 2 và Quận Bình Thạnh như dự án The Manor hoặc Sài Gòn Pearl.

Khách thuê người Châu Á, đặc biệt là Hàn Quốc, Nhật Bản và Trung Quốc vẫn tiếp tục là khách thuê chủ yếu của các căn hộ dịch vụ trong quý này.

## Dự báo

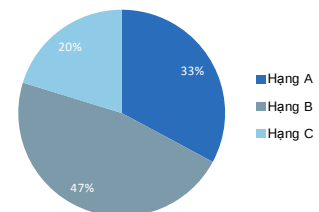
Theo báo cáo 5 tháng đầu năm 2012 của Tổng cục Thống kê có một vài tín hiệu khả quan đối với phân khúc này. Ví dụ, số lượng người nước ngoài đến Việt Nam đạt khoảng 2,9 triệu lượt, tăng 17,5% so với cùng kỳ năm 2011. Trong đó số lượng khách đến Việt Nam làm việc tăng 21,3% so với Q2/2011.

Một thông tin tốt khác là Việt Nam được đánh giá là một trong 10 nước có triển vọng đầu tư dài hạn tốt nhất thế giới được đưa ra từ báo cáo “Thế giới năm 2050” do Ngân hàng HSBC công bố. Đây là một tín hiệu tốt để thu hút nguồn vốn Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam trong những năm tới.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế hiện nay, thị trường bất động sản đã chịu ảnh hưởng nặng nề. Tuy nhiên, phân khúc thị trường căn hộ dịch vụ vẫn thể hiện được sự phục hồi nhanh chóng và tiếp tục thu hút thị trường đầu tư.

Nhiều dự án căn hộ dịch vụ vừa khởi công sẽ cung cấp cho thị trường nguồn cung lớn trong tương lai như Saigon Center giai đoạn 2, Cộng Hòa Garden và SC Vivo City.

Căn hộ dịch vụ phân theo hạng Q2/2012



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Chúng tôi tiếp tục chứng kiến sự gia tăng xu hướng chọn loại căn hộ 1 phòng ngủ hoặc căn hộ 2 phòng ngủ do việc hạn chế ngân sách, đây được xem là yếu tố phù hợp với tình hình hiện tại.

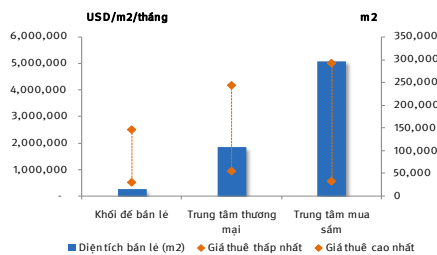
Căn hộ dịch vụ hiện nay không chỉ tập trung ở khu vực trung tâm mà dự kiến còn tiếp tục mở rộng ra các khu vực xung quanh như Quận Phú Nhuận, Quận 2 và Quận 7 bởi quỹ đất tại Quận 1 ngày càng ít đi.

Đối với các dự án căn hộ bán cao cấp nhưng không đạt được tỷ lệ bán như dự kiến, nhiều chủ đầu tư của các dự án này tiếp tục tìm kiếm cơ hội để chuyển đổi một phần dự án sang loại hình căn hộ dịch vụ.

# BÁN LẺ

## Tình hình thị trường

Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ đã giảm nhẹ trong khi chủ dự án đang cạnh tranh quyết liệt để thu hút khách thuê. Điều này đã ảnh hưởng đến giá thuê hiện tại. Giá thuê mặt bằng bán lẻ đạt mức cao nhất vào khoảng 5 triệu đồng (240USD)/m<sup>2</sup>/tháng tại thời điểm hiện tại.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

\* Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm VAT

Chúng tôi nhận thấy giá thuê của trung tâm thương mại ở Quận 5-Parkson đã giảm khoảng 15%-20% nhằm hỗ trợ khách thuê trong thời điểm khó khăn hiện nay vì sức mua đang giảm. Tương tự chúng tôi cũng được biết đối với một số cửa hàng trên các con đường chính, giá thuê cũng giảm khoảng 20%-30% so với quý trước, đặc biệt đối với những hợp đồng thuê dài hạn.

Tỷ lệ lấp đầy của các trung tâm bán lẻ hiện hữu vẫn ổn định và duy trì ở mức cao tương đương với quý trước. Tuy nhiên, đối với một số trung tâm mua sắm mới tham gia thị trường trong năm nay vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc thu hút khách thuê do tình hình nền kinh tế hiện tại và do thiếu sức mua.

## Nhu cầu

Việt Nam không còn nằm trong danh sách 30 thị trường bán lẻ hấp dẫn nhất thế giới

theo báo cáo về Chỉ số Phát triển Bán lẻ Toàn cầu (GRDI) do hãng tư vấn A.T.Kearney thực hiện. Tuy nhiên, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trong 5 tháng đầu năm 2012 đã tăng 21,2% so với cùng kỳ năm trước (hay tăng 8% so với năm trước nếu không tính đến biến động về giá). Điều này cho thấy nhu cầu tiêu dùng cho hàng hóa và dịch vụ vẫn còn lớn thể hiện qua các trung tâm bán sỉ và các siêu thị vẫn tiếp tục thu hút lượng khách mua đông đúc.

Một số sự kiện đáng chú ý trên thị trường bán lẻ trong Q2/2012 bao gồm:

- Khai trương cửa hàng trưng bày Sony rộng 100m<sup>2</sup> tọa lạc trên con đường Đồng Khởi sang trọng, thay thế cửa hàng Gloria Jeans Coffee trước đó.
- Diamond Plaza đã chuyển đổi tầng 4 từ khu vực dành cho bowling và khu trò chơi thành khu vực mua sắm và khu ăn uống trong lần cải tạo mới đây vào Tháng 4/2012.

## Nguồn cung

Tổng diện tích bán lẻ tại TP.HCM đạt gần 700.000m<sup>2</sup> bao gồm các khối đế bán lẻ, trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm, siêu thị và trung tâm bán sỉ. Đáng chú ý, Q2/2012 không có nguồn cung mới nào tham gia vào thị trường.

## Dự báo

Vincom Centre A có 38.000m<sup>2</sup> dành cho khu thương mại tọa lạc tại vị trí đắc địa hiện đang được xây dựng. Dự án này được phát triển bởi Vingroup và dự kiến sẽ tham gia thị trường vào tháng 10 năm 2012 với nhiều nhãn hiệu danh tiếng như Hermes, Dior, Fendi, Versace, Ralph Lauren, Omega, v.v.

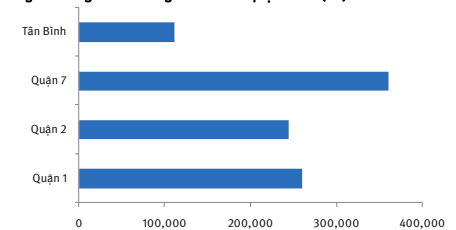
Theo Sở thương mại TP.HCM, đến năm 2015 thành phố sẽ có 122 trung tâm mua

sắm/trung tâm thương mại; 562 cửa hàng tiện ích của các đơn vị Co.opfood, Satrafood, Vissan, FoocoMart, G7 Mart, Minimart, Citimart, v.v và 240 siêu thị. Điều này cho thấy vẫn còn nhiều cơ hội lớn cho các nhà bán lẻ tiềm năng.

Từ năm 2012 trở đi, có khoảng 1,4 triệu m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ sẽ tham gia vào thị trường. Phần lớn nguồn cung tương lai sẽ đến từ các quận như Tân Bình, Quận 7, Quận 2 và Quận 1.



Nguồn cung bán lẻ tương lai theo các quận chính (m²)



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Nhìn chung, tỷ lệ lấp đầy dự kiến sẽ tăng với sự tham gia của các dự án mới như Pico Saigon Plaza, Carina Plaza, Times Square, Vincom Centre A, v.v. Chúng tôi dự đoán giá thuê sẽ tiếp tục giảm nhẹ trong thời gian sắp tới.



# VĂN PHÒNG CHO THUÊ

## Tình hình thị trường

Dấu hiệu phục hồi của nền kinh tế Mỹ và tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước được cải thiện đã khuyến khích nhu cầu thuê văn phòng trong quý vừa qua trong khi thị trường vẫn trong tình trạng 'khách hàng là thượng đế'.

Tỷ lệ lấp đầy của cả tòa Bitexco Financial Tower và Vincom Center đều đã tăng và giá thuê bắt đầu chững lại khi mà nguồn cung hạn chế này đang dần được hấp thụ. Hai tòa nhà này đều có tỷ lệ lấp đầy trên mức 50% và Bitexco Financial Tower có tỷ lệ lấp đầy gần 60%.

Giá thuê trung bình của văn phòng Hạng A không đổi giữ mức 668.800VNĐ (32USD)/m<sup>2</sup>/tháng chưa bao gồm phí quản lý và thuế GTGT, chúng tôi được biết giá cho thuê cao nhất trên các tầng cao cấp của tòa nhà Bitexco Financial Tower là 836.000VNĐ (40USD)/m<sup>2</sup>/tháng; cho thấy giá thuê đã ngừng suy giảm và nguồn cung chất lượng cao đang thiếu tại khu vực trung tâm.

Giá thuê trung bình của văn phòng Hạng B cũng không thay đổi, giữ mức 459.800VNĐ (22USD)/m<sup>2</sup>/tháng chưa bao gồm phí quản lý và thuế GTGT. Cao ốc Maritime Bank có thể được xem là lựa chọn tốt nhất hiện nay cho phân khúc Hạng B với diện tích mỗi sàn hình chữ nhật khoảng 1.000m<sup>2</sup>, có thể quan sát toàn cảnh thành phố cùng với trang thiết bị hiện đại.

Đối với các quận ngoài trung tâm, Phú Mỹ Hưng đã thu hút hai trung tâm ngoại ngữ lớn vào thuê tại các cao ốc văn phòng nhằm thu hút các học viên khá giả trong khu vực này cũng như gia tăng doanh thu cho dự án với giá thuê từ 209.000VNĐ (10USD)/m<sup>2</sup>/tháng đến 313.500VNĐ (15USD)/m<sup>2</sup>/tháng. Hơn nữa, một số công ty quốc tế đang có nhu cầu tìm kiếm các văn phòng đại diện nhỏ hơn

trong khu vực này làm tăng nhu cầu lên nguồn cung có chất lượng tốt.

Các vùng ngoài trung tâm khác thường không được chú ý nhiều, tuy nhiên lại có mật độ dân số và lượng nhân viên có kỹ năng cao như Quận 11 (Flemington Tower) và Quận Tân Bình (Pico Plaza). Trong khi nhu cầu thuê văn phòng ở các khu vực này giảm trong thời gian qua thì có những dự án tốt hiện đang được chào thuê cho các doanh nghiệp không cần đặt văn phòng ở vị trí trung tâm và muốn tìm kiếm các văn phòng có chất lượng tốt với mức giá trung bình nhằm giảm chi phí. Pico Plaza dự kiến sẽ hoàn thành vào Q3/2012 và sẽ cung cấp thêm cho thị trường hơn 10.000m<sup>2</sup> diện tích văn phòng tại khu vực Quận Tân Bình.

## Triển vọng

Trong tương lai, kế hoạch mở rộng hoạt động doanh nghiệp có thể sẽ bị trì hoãn khi mà Liên minh châu Âu (EU) vẫn chưa chắc chắn tiếp tục được duy trì và sẽ gây ra ảnh hưởng lên toàn cầu. Nguồn cung mới sẽ chỉ từ các công ty phi tài chính như giáo dục, thực phẩm và đồ uống, xăng dầu cũng như các công ty dự cư.

Nguồn cung mới cho văn phòng Hạng A sẽ tham gia vào thị trường trong Q3/2012 là dự án Times Square với khoảng 12.000m<sup>2</sup> diện tích văn phòng cho thuê. Trong khi dự án chủ yếu được biết đến với hai hạng mục bán lẻ và căn hộ thì diện tích văn phòng cho thuê vẫn đang được chào ra thị trường, dự án có vị trí đắc địa, hiệu suất sử dụng mặt bằng sàn tốt cũng như đạt được một vài thông số kỹ thuật cao nhất hiện nay là sàn nâng và hệ thống quản lý Cisco.

Một dự án khác do Refico đầu tư là Presidents Place cũng sẽ tham gia vào thị trường trong Q3/2012 với khoảng 9.145m<sup>2</sup> văn phòng cho thuê. Dự án tọa lạc ngay vị

trí gần với Dinh Độc Lập và có diện tích sàn nhỏ vào khoảng 750m<sup>2</sup>.

Lãi suất giảm đã thúc đẩy một số dự án tương lai động thổ hoặc tiếp tục thực hiện như dự án The One Ho Chi Minh City đã động thổ trong Tháng 4 hay tại góc đường Tôn Đức Thắng có đến hai dự án đang được xây dựng ở các giai đoạn khác nhau là Le Meridien và Lim Tower.



Pico Plaza– Quận Tân Bình

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Có rất ít lựa chọn tại các văn phòng cho thuê Hạng A cho khách thuê tại thời điểm hiện nay và Bitexco Financial Tower đang tận dụng được điều này với việc chào ra các ưu đãi phù hợp cho khách thuê muốn nâng cấp văn phòng hoặc muốn thay đổi văn phòng mới. Điều này sẽ tiếp tục xảy ra và theo quy luật tự nhiên giá thuê sẽ không thể giảm nữa một khi tòa nhà đã lấp đầy 60% diện tích và chỉ còn các sàn diện tích lớn thuộc các tầng cao.

Times Square nên có sự vận hành hợp lý trên thị trường văn phòng trước khi dự án Saigon One Tower tham gia vào thị trường. Tuy nhiên thời gian sẽ rất ngắn và khách thuê vẫn có thể bị chi phối bởi việc tiết kiệm chi phí và lựa chọn các văn phòng Hạng B như Maritime Bank và các văn phòng có chất lượng tốt tại khu vực trung tâm đang được chào thuê như Presidents Place.



# NGHIÊN CỨU



## Americas

USA

Bermuda

Brazil

Caribbean

## Australasia

Australia

New Zealand

## Europe

UK

Belgium

Czech Republic

France

Germany

Hungary

Ireland

Italy

Portugal

Romania

Russia

Spain

The Netherlands

Ukraine

## Africa

Botswana

Kenya

Malawi

Nigeria

South Africa

Tanzania

Uganda

Zimbabwe

## Asia

China

Hong Kong

India

Indonesia

Macau

Malaysia

Singapore

Thailand

Vietnam

## CÔNG TY TNHH KNIGHT FRANK VIỆT NAM

### Trụ sở chính:

+ Địa chỉ : Lầu 5, 40 Phan Bội Châu, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

+ Điện thoại : + 844 3941 1638

+ Fax : + 844 3941 1639

+ Mail : [Hanoi@vn.knightfrank.com](mailto:Hanoi@vn.knightfrank.com)

### Văn phòng Tp.HCM

+ Địa chỉ : Lầu 7, 8 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM

+ Điện thoại : + 848 3822 6777

+ Fax : + 848 3827 7856

+ Mail : [Hochiminh@vn.knightfrank.com](mailto:Hochiminh@vn.knightfrank.com)

## ĐỘI NGŨ CHUYÊN GIA

### ÔNG STEPHEN WYATT – MRICS

Giám Đốc Điều Hành Toàn Quốc, Knight Frank Việt Nam

Phone : + 848 3822 6777

Mail: [Stephen.Wyatt@vn.knightfrank.com](mailto:Stephen.Wyatt@vn.knightfrank.com)

### ÔNG COLIN LUFF—AAPI

Giám Đốc Toàn Quốc, Bộ phận Định giá, Tư vấn và Nghiên cứu thị trường

Điện thoại : + 848 3822 6777

Mail: [Colin.Luff@vn.knightfrank.com](mailto:Colin.Luff@vn.knightfrank.com)

Bộ phận Tư vấn & Nghiên cứu Knight Frank cung cấp tư vấn chiến lược, dịch vụ tư vấn và dự báo cho một loạt các khách hàng trên toàn thế giới bao gồm cả các chủ đầu tư, các nhà đầu tư, tổ chức quỹ, các doanh nghiệp và khu vực công.

Tất cả các khách hàng của chúng tôi nhận ra sự cần thiết của chuyên gia tư vấn độc lập tùy theo nhu cầu cụ thể của họ. Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank bảo lưu quyền sửa đổi các quan điểm và dự đoán theo những thay đổi trong điều kiện thị trường.

Báo cáo nghiên cứu của Knight Frank có sẵn tại [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

### © Knight Frank 2012

Báo cáo này được công bố thông tin chung. Tuy tiêu chuẩn cao đã được sử dụng trong việc chuẩn bị thông tin, phân tích, quan điểm và dự đoán trong báo cáo này, nhưng Knight Frank hay Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank không có trách nhiệm pháp lý cho bất kỳ sự mất mát hay thiệt hại từ các nội dung của tài liệu này. Theo một báo cáo chung, tài liệu này không nhất thiết phải đại diện cho quan điểm của Knight Frank liên quan đến tài sản hay dự án cụ thể. Sao chép toàn bộ hoặc từng phần của Báo cáo này phải được sự đồng ý của Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank.