

12/04/2012

Nội dung

Tóm tắt	1
Tổng quan kinh tế	2
Thị trường văn phòng	3
Thị trường bán lẻ	4
Thị trường nhà ở căn hộ	5
Định nghĩa	6
Liên hệ	7

Biên tập

Danny Dao

Giám đốc phòng Thẩm định giá, Tư vấn đầu tư và Nghiên cứu thị trường
+84 907 809 958
danny.dao@dtzvietnam.com

Liên hệ

Chua Chor Hoon

Giám đốc nghiên cứu thị trường cấp vùng
chorhoon_chua@dtz.com.sg

Ong Choon Fah

Giám đốc nghiên cứu và Tư vấn đầu tư cấp vùng
choonfah_ong@dtz.com.sg

Tony McGough

Giám đốc nghiên cứu, dự báo và chiến lược toàn cầu
tony.mcgough@dtz.com

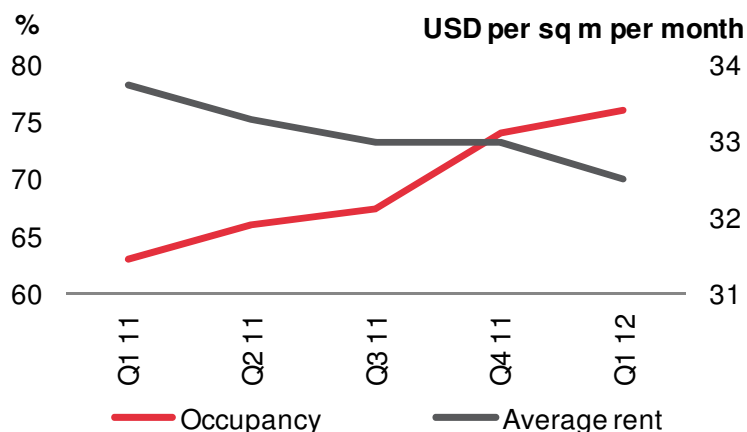
Hans Vrensen

Giám đốc nghiên cứu thị trường toàn cầu
hans.vrensen@dtz.com

- Lạm phát tiếp tục giảm trong Quý 1 năm 2012 là kết quả của các biện pháp điều hành của Chính Phủ trong nửa cuối năm 2011. Lãi suất cũng giảm nhẹ sau khi Chính Phủ công bố các biện pháp nới lỏng chính sách tín dụng cho lĩnh vực bất động sản trong Quý 4 2011. Tuy nhiên, tăng trưởng kinh tế trong Quý 1 năm 2012 đã giảm 4% so với cùng kỳ năm trước.
- Quý 1 đã chứng kiến trì trệ của nhu cầu về văn phòng, hoạt động cho thuê chủ yếu xuất phát từ các khách thuê có nhu cầu chuyển văn phòng trong phạm vi thành phố Hồ Chí Minh. Do đó khi chỉ có một tỷ lệ rất ít nguồn cung mới trong quý này, tỷ lệ lấp đầy trung bình tăng khoảng 0,3 điểm phần trăm (so với cùng kỳ quý trước), đạt 81,8%. Giá cho thuê trong quý này tiếp tục giảm khoảng 1,5%, với mức giá 23,40 đôla /m²/tháng. Giá thuê giảm nhẹ trên tất cả các phân khúc (Hình 1).
- Mặc dù không có dự án trung tâm mua sắm hoặc trung tâm thương mại mới đưa vào hoạt động, nhưng giá cho thuê trung tâm thương mại tiếp tục chịu áp lực cạnh tranh từ các dự án đã hoàn thành ở những quý trước và nhiều dự án lớn sẽ hoàn thành trong tương lai. Tỷ lệ lấp đầy bình quân giảm 0,8 điểm phần trăm còn khoảng 88,8%. Khu vực ngoài trung tâm ngày càng chịu nhiều áp lực cạnh tranh của các dự án mới hoàn thành gần đây.
- Thị trường nhà ở tiếp tục gặp nhiều thách thức do chịu ảnh hưởng nghiêm trọng từ việc giảm nhu cầu của phân khúc này. Mặc dù có một lượng lớn các dự án được hoàn thành trong quý, nhưng vẫn chưa thể công bố bán, bên cạnh đó còn có một số dự án đang bị trì hoãn. Với các điều kiện không được thuận lợi của thị trường đã làm cho giá bán bình quân giảm 2% trong quý này, và xu hướng tiếp tục giảm giá hơn nữa.

Hình 1

Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy bình quân văn phòng cho thuê hạng A



Nguồn: DTZ

Bản tin Bất Động Sản

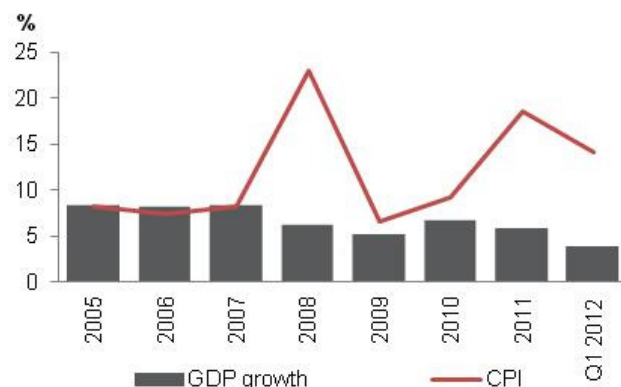
Thành phố Hồ Chí Minh Quý 1 2012

Tổng quan kinh tế

- Lạm phát giảm nhẹ trong Quý 1 năm 2012 do sự tác động của các biện pháp kiềm chế lạm phát của Chính Phủ trong nửa năm cuối 2011. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý Q1 2012 tăng 2,55% so với quý trước và tăng 14,15% so với cùng kỳ năm 2011 (Hình2).
- Khi Chính phủ công bố phần nào nới lỏng tín dụng cho ngành bất động sản trong Quý 4 2011, lãi suất cho vay đã giảm đến ngưỡng 17%-19% so với trên 20% của đầu năm 2011. Sự thay đổi này có thể khuyến khích các khoản vay cho nhà ở xã hội và cho những người có nhu cầu vay mua hoặc nâng cấp nhà ở với hình thức trả nợ bằng tiền lương.
- Mặc dù chính phủ đã có biện pháp giảm lãi suất, nhưng thị trường BĐS vẫn chưa thấy tín hiệu tích cực khi lãi suất còn cao và hạn mức tín dụng vẫn là trở ngại cho các chủ đầu tư và các nhà đầu tư dự án. Bên cạnh đó nhiều người có tài chính nhàn rỗi vẫn muốn gửi tiền vào ngân hàng để hưởng lãi suất lên đến 13 - 13,5%.
- Tăng trưởng GDP trong năm 2011 đạt 5,89% thấp hơn mục tiêu chính phủ đề ra (6%). GDP Quý 1 2012 tiếp tục giảm còn 4% so với cùng kỳ 2011 do ứ đọng hàng hóa công nghiệp và tiêu thụ trong nước kém. Thâm hụt thương mại trong Q1 2012 giảm còn 251 triệu Đôla Mỹ từ 1,15 tỷ Đôla Mỹ của Q1 năm 2011. Thâm hụt thương mại 2011 khoảng 9,5 tỷ Đôla Mỹ và mục tiêu của năm 2012 là 9 tỷ Đôla Mỹ. Việt Nam đặt mục tiêu cân bằng thương mại vào năm 2020.
- Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam giảm 2,26 tỷ Đô la Mỹ trong quý 1 năm 2012 (chỉ bằng 77,2% vốn FDI trong cùng kỳ năm ngoái). Trong đó, Nhật Bản là nhà đầu tư lớn nhất, chiếm gần 90% tổng vốn đầu tư. Việt Nam đặt mục tiêu thu hút vốn FDI của năm 2012 khoảng 11 tỉ Đô la. Du khách quốc tế tiếp tục tăng trưởng mạnh, có khoảng 1,87 triệu lượt khách quốc tế vào Việt Nam trong Quý 1 năm 2012, tăng 24,5% so với cùng kỳ năm trước. Việt Nam đang nhắm đến mục tiêu thu hút 6,5 triệu khách trong năm 2012 (cao hơn 6,01 triệu của năm 2011).
- Chính Phủ đề ra mục tiêu tăng trưởng GDP của năm 2012 là 6.5%, con số lạm phát giữ ở mức thấp 9%. Nếu chỉ số giá tiêu dùng giảm vào đầu năm 2012, chúng ta hy vọng các biện pháp kiềm chế lạm phát sẽ được nới lỏng bao gồm việc cho phép các ngân hàng cho vay một cách tự do hơn.

Hình 2

Tăng trưởng GDP và CPI



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

Bản tin Bất Động Sản

Thành phố Hồ Chí Minh Quý 1 2012

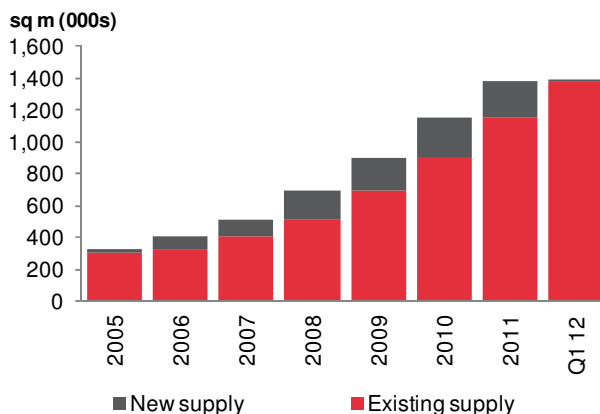
Thị trường văn phòng

- Tính đến cuối Quý 1 năm 2012 thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 1.38 triệu m² (NLA) diện tích văn phòng (hình 3). Nguồn cung trong quý tăng khoảng 1,400 m² NLA, không có dự án trọng điểm nào hoàn thành.
- Thông thường quý 1 là thời điểm của Tết Nguyên Đán nên tiến độ xây dựng bị chậm lại, hơn nữa tình hình kinh tế chung cũng làm ảnh hưởng đến nguồn cung mới, đạt thấp hơn 42.000 m² so với cùng kỳ năm 2011. Sự tác động của các yếu tố kinh tế, tình hình thị trường cũng như các điều kiện về vốn đã ảnh hưởng lớn đến tiến độ xây dựng và ảnh hưởng đến khả năng và mong muốn tiếp tục thực hiện dự án của các nhà đầu tư.
- Nhu cầu văn phòng cho thuê cũng rất hạn chế trong quý 1 năm 2012 do ảnh hưởng bởi các nhu cầu của các công ty toàn cầu. Nhu cầu hiện tại chủ yếu là từ các khách hàng cũ của các tòa nhà trên địa bàn thành phố muốn thay đổi địa điểm văn phòng. Khách thuê đang tận dụng các cơ hội để giảm chi phí, đồng thời tăng chất lượng dịch vụ.
- Do không có tòa nhà mới nào hoàn thành nên tỷ lệ lấp đầy trung bình tăng nhẹ lên 81,3 % từ 81,0% vào cuối năm 2011. Có khoảng 259.000 m² diện tích văn phòng còn trống tại Tp.Hồ Chí Minh.
- Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà hạng A thấp hơn so với các hạng còn lại, mặc dù tỷ lệ này đã tăng 76% từ 74% của Quý 4 năm 2011 (hình 4). Không có tòa nhà hạng A mới nào trừ tòa nhà Bitexco Financial Tower hoàn thành trong quý 4 năm 2010, các tòa nhà hạng A mới đang trong quá trình lấp đầy trong khi các tòa nhà ổn định vẫn duy trì được tỷ lệ lấp đầy cao. Những tòa nhà mới đã và đang thu hút khách thuê từ các tòa nhà hạng B với các mức giá cạnh tranh, và ngay cả thấp hơn mức khách hàng đang thanh toán.
- Công suất cho thuê phòng Hạng B giảm 0,5 điểm phần trăm còn 82,0% , trong khi Hạng C vẫn giữ ở mức trung bình là 83,0%.
- Đến quý 1 năm 2012, giá cho thuê tiếp tục giảm theo xu hướng chung của năm 2011 ở tất cả các hạng. Giá thuê trung bình giảm 1,5% so với quý trước, khoảng 23,4 Đô la Mỹ/m²/ tháng. Giá bình quân hạng A cũng giảm từ 33,00 Đô la Mỹ xuống mức 32,60 Đô la Mỹ/m²/tháng.(hình 4).

- Trong tương lai, nếu tất cả các dự án văn phòng hoàn thành theo đúng tiến độ, thì sẽ cung cấp hơn 300.000 m² vào cuối năm 2012. Tuy nhiên sẽ có một số tòa nhà trì hoãn tiến độ, chúng tôi cũng dự đoán nguồn cung sẽ giảm đáng kể so với mức hấp thụ.
- Như là kết quả tất yếu khi cung vượt cầu, chúng tôi dự đoán giá thuê văn phòng sẽ tiếp tục giảm trên tất cả các hạng trong giai đoạn ngắn hạn.

Hình 3

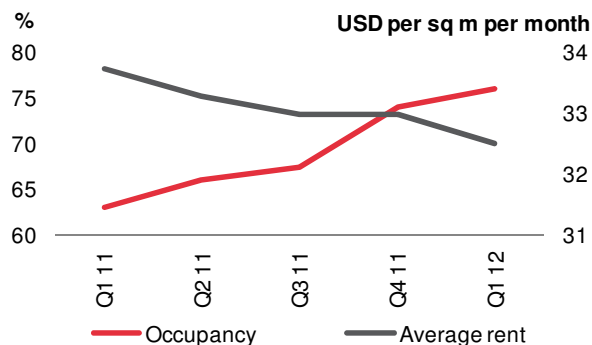
Nguồn cung văn phòng (NLA)



Nguồn: DTZ Research

Hình 4

Giá và công suất thuê trung bình văn phòng hạng A



Nguồn: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản

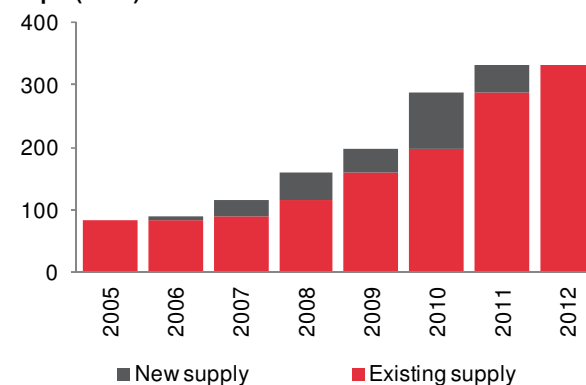
Thành phố Hồ Chí Minh Quý 1 2012

Thị trường bán lẻ

- Dù còn nhiều lo ngại về tình hình kinh tế, nhưng chỉ số tiêu dùng năm 2011 cao hơn 22,3% so với năm 2010. Trong quý 1 năm 2012, con số này đạt 21,8% so với cùng kỳ năm trước. Mục tiêu doanh số bán lẻ 2012 của Việt Nam dự kiến đạt 113 tỷ Đôla Mỹ, tăng 18,5% so với năm 2011.
- Trong Quý 1 năm 2012, có duy nhất dự án Central Mall hoàn thành tại quận 8 đã cung cấp 11.000m² diện tích sàn bán lẻ cho các khu vực siêu thị, ẩm thực và thức uống.(hình 5).
- Tại thời điểm cuối quý, tổng nguồn cung của khu vực bán lẻ khoảng 235.000m² và 97.000m² cửa hàng bách hóa.
- Công suất cho thuê giảm khoảng 0.8 điểm phần trăm xuống còn 88,8% trong quý 1 năm 2012 trên toàn thành phố (Hình 6). Khu vực ngoài trung tâm có nhu cầu về mặt bằng bán lẻ thấp hơn. Điều đó được thể hiện rõ nét qua tỷ lệ lấp đầy của khu vực này giảm 2% trong khi khu vực trung tâm tăng khoảng 0,8%.
- Nếu tất các dự án đều hoàn thành đúng tiến độ tính đến năm 2014, thị trường sẽ có thêm khoảng 770.000 m². Con số này bao gồm khoảng 175.000 m² diện tích mới đưa vào hoạt động vào những tháng còn lại của năm 2012. Thông tin về các dự án trọng điểm trong tương lai thể hiện trong Bảng 1.
- Nhìn chung giá thuê trung bình giảm nhẹ so với quý trước đã tác động lên tính cạnh tranh của các chủ dự án nhằm thu hút và giữ chân khách thuê. Đặc biệt thấy rõ ở khu vực ngoài trung tâm khi có nhiều nguồn cung mới hoàn thành vào năm 2011 đã tăng thêm áp lực giảm giá của các dự án.
- Giá thuê có thể sẽ tiếp tục giảm trong năm 2012 khi các nhà bán lẻ đa quốc gia hạn chế việc mở rộng kinh doanh do ảnh hưởng của kinh tế toàn cầu. Nguồn cung tăng lên kết hợp với các vấn đề kinh tế nội địa tiếp tục làm ảnh hưởng đến niềm tin người tiêu dùng. Thể hiện rõ nhất tại khu vực bên ngoài trung tâm thành phố (khoảng 70% trước năm 2014) - là khu vực mà các doanh nghiệp bán lẻ không chắc chắn về sự sẵn sàng chi tiêu ở những trung tâm mua sắm này.

Hình 5

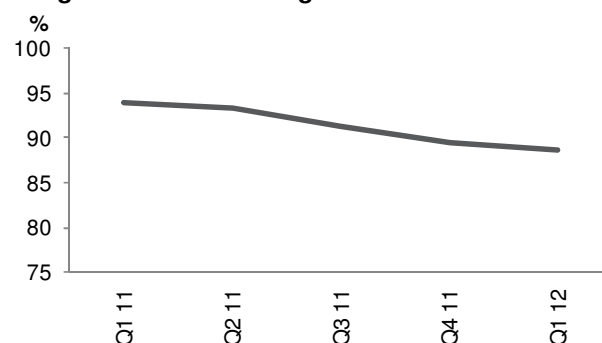
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA)
sqm (000s)



Nguồn: DTZ Research

Hình 6

Công suất cho thuê trung bình



Nguồn: DTZ Research

Bảng 1

Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành

Dự án	Quận	Diện tích sàn (m ²)	Loại
Eden A	1	37,000	Shopping Centre
Saigon One Tower	1	10,000	Retail Podium
Times Square	1	5,000	Retail Podium
Saigon Center Phase 2	1	54,000	Shopping Centre

Nguồn: DTZ Research

Property Times

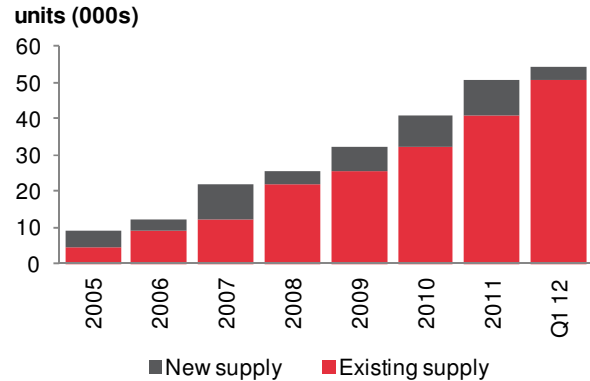
Ho Chi Minh City Q1 2012

Thị trường nhà ở căn hộ

- Tính đến cuối quý 1 năm 2012, có khoảng 54.000 căn hộ trong 205 dự án được hoàn thành (Hình 7).
- Khoảng 3.700 căn hộ được hoàn thành trong quý này. Tiêu biểu là dự án chung cư Xi Riverside ở quận 2, cung cấp khoảng 250 căn cho thị trường.
- Theo tình hình thị trường, sẽ ít có biến đổi trong năm nay và nhu cầu về căn hộ vẫn ở mức thấp mặc dù lãi suất cho vay trung bình của ngân hàng đã giảm xuống mức 18,5%.
- Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục trì hoãn công bố chào bán dự án và trong quý không có dự án lớn nào chào bán. Tiến độ xây dựng của nhiều dự án đã tạm dừng do áp lực về tài chính đang là gánh nặng của các chủ đầu tư hiện nay.
- Trong quý 1 năm 2012 giá chào bán của các căn hộ tiếp tục giảm do bị ảnh hưởng của điều kiện thị trường. Giá bình quân giảm khoảng 2% tại các phân khúc cao cấp và trung bình. Các chủ đầu tư có xu hướng giảm giá đồng thời kết hợp các chính sách ưu đãi để lôi kéo khách hàng song vẫn chưa mang lại hiệu quả.
- Thị trường càng ít hấp dẫn hơn khi Chính phủ ra thông báo trong tháng Ba về việc áp dụng thuế đất đối với chủ sở hữu nhà ở và căn hộ vào năm tới, thêm một điểm bất lợi ngăn cản người mua đến với phân khúc này.
- Trong quý 1 năm 2012 giá chào bán của các căn hộ giá thấp khoảng 500 – 950 đô la Mỹ/m² và căn hộ trung bình khoảng 950 – 1.700 đô la Mỹ/m². Các căn hộ cao cấp có giá chào bán trên 1.700 đô la Mỹ/m².
- Nhìn chung thị trường phân khúc căn hộ vẫn còn ảm đạm từ đây cho đến hết năm. Người mua vẫn chờ đợi sự điều chỉnh giá bán và lãi suất giảm hơn.
- Tuy nhiên, tương lai trung và dài hạn chúng tôi vẫn lạc quan về tiềm năng của phân khúc căn hộ do nhu cầu về nhà ở vẫn thực sự còn rất lớn.
- Trong tương lai nếu tất cả các dự án trong giai đoạn lập kế hoạch hoặc đang được xây dựng hoàn thành, sẽ cung cấp khoảng 60.000 căn hộ mới đến hết năm 2014. Bảng 2 là chi tiết một số dự án lớn sắp hoàn thành. Tuy nhiên có nhiều khả năng một số các dự án sẽ bị trì hoãn.

Hình 7

Nguồn cung hiện tại và tương lai



Nguồn: DTZ Research

Bảng 2

Những dự án căn hộ mở bán

Dự án	Quận	Số căn hộ
Imperia An Phu	2	700
Diamond Island	2	894
Estella	2	1,500
Sunrise City	7	1,916
Everich II	7	3,125
Richland Hill	9	1,100
Kenton Residence	Nha Be	1,640
City Garden	Binh Thanh	926

Nguồn: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản

Thành phố Hồ Chí Minh Quý 1 2012

Định nghĩa

Khả năng phát triển/tiềm năng cung cấp:	Bao gồm 2 yếu tố: 1. Diện tích sàn xây dựng của các dự án, được định nghĩa là diện tích của các tòa nhà đang được xây dựng hay nâng cấp. 2. Các dự án có khả năng thực hiện trong tương lai, có kế hoạch khả thi và chứng nhận đầu tư.
Diện tích thực thuê:	Sự thay đổi của diện tích trống hay diện tích cho thuê trong một khoảng thời gian nhất định, theo hướng tích cực hoặc tiêu cực
Nguồn cung mới:	Sự thay đổi diện tích sàn trong một thời gian nhất định, bao gồm tích cực và tiêu cực. Không kể đến phần diện tích không thể cho thuê do nâng cấp và tái đầu tư phát triển, nhưng sẽ bao gồm diện tích tăng thêm. Diện tích mới là phần diện tích sàn đã sẵn sàng cho thuê. Phần diện tích sẵn sàng cho thuê được xem như là đã hoàn thành thực tế, khi mà tòa nhà đã có giấy chứng nhận hoàn thành công trình tạm thời hay là giấy chứng nhận hoàn công theo luật định(CSC).
Cho thuê/cam kết thuê trước:	Dự án được cho thuê hoặc bán trước khi hoàn thành.
Giá thuê chính:	Giá thuê cao nhất đạt được cho một tòa nhà/mặt bằng tại một vị trí và chỉ tiêu chất lượng nhất cho khách thuê với một thỏa hiệp thích đáng (ví dụ an ninh). (NB. Giá này là tổng tiền thuê, bao gồm phí dịch vụ hay thuế dựa trên hợp đồng tiêu chuẩn, trừ những trường hợp đặc biệt).
Nguồn cung:	Tổng nguồn cung của mỗi phân khúc riêng biệt kể cả phần diện tích đã lấp đầy và diện tích trống.
Đặt chỗ:	Mặt bằng được đặt chỗ để thuê hay đầu tư, bao gồm: 1. Văn phòng thuê cho khách thuê sử dụng; 2. Các dự án cho thuê hay bán trước khi hoàn thành; (NB. Bao gồm cho thuê lại) Đặt chỗ cũng có thể sử dụng trong thị trường căn hộ bán liên quan đến giữ chỗ căn hộ.
Công suất cho thuê:	Phần trăm của tổng diện tích lấp đầy hay đã cho thuê trên tổng diện. (NB. Không bao gồm những phần không gian dùng được cho thuê lại).

Bản tin Bất Động Sản

Thành phố Hồ Chí Minh Quý 1 2012

Liên hệ

Tổng giám đốc

KP Singh
+84 903 912 725
kp.singh@dtzvietnam.com

Bộ phận cho thuê

Lê Nguyễn Thùy Trang
+84 908 723 716
trang.le@dtzvietnam.com

Phòng tư vấn và nghiên cứu

Danny Dao
+84 907 809 958
danny.dao@dtzvietnam.com

Phòng đầu tư

KP Singh
+84 903 912 725
kp.singh@dtzvietnam.com

Phòng phát triển kinh doanh và quản lý dự án

Bùi Nguyễn Uyên Nhi
+84 944 759 759
nhi.bui@dtzvietnam.com

Phòng kinh doanh nhà ở

Lữ Thanh Tú
+84 903 030 543
tu.lu@dtzvietnam.com

Phòng thẩm định

Danny Dao
+84 907 809 958
danny.dao@dtzvietnam.com

Giới hạn trách nhiệm

Bản tin này chỉ mang tính tham khảo và không nên sử dụng để giao dịch nếu không được tiến hành nghiên cứu, kiểm tra thị trường và tư vấn chuyên môn. Tuy những thông tin tổng hợp trong bản tin này đã được kiểm tra chặt chẽ, DTZ không chịu trách nhiệm về bất cứ rủi ro nào khi có giao dịch thực hiện dựa trên bản tin này cũng như mức độ chính xác của thông tin đã được sử dụng. Bản tin này (một phần hay toàn bộ) không được tái xuất bản khi chưa có sự đồng ý của DTZ.