

8 tháng 7 2011

## Contents

|                      |   |
|----------------------|---|
| Tóm tắt              | 1 |
| Tổng quan kinh tế    | 2 |
| Thị trường văn phòng | 3 |
| Thị trường bán lẻ    | 4 |
| Thị trường nhà ở     | 5 |
| Định nghĩa           | 7 |
| Liên hệ              | 8 |

## Biên tập

### Danny Dao

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

### Craig Wallace

Trưởng bộ phận  
Thẩm định, Tư vấn và Nghiên  
cứu thị trường  
+84 8 3910 0369  
craig.wallace@dtzvietnam.com

## Liên hệ

### Chua Chor Hoon

Giám đốc vùng  
Nghiên cứu thị trường  
+65 6393 2341  
chorhoon\_chua@dtz.com.sg

### Ong Choon Fah

Giám đốc vùng  
Nghiên cứu và Tư vấn đầu tư  
+65 6393 2318  
choonfah\_ong@dtz.com.sg

### David Green-Morgan

Giám đốc khu vực  
Nghiên cứu thị trường  
+61 (0)2 8243 9913  
david.green-morgan@dtz.com

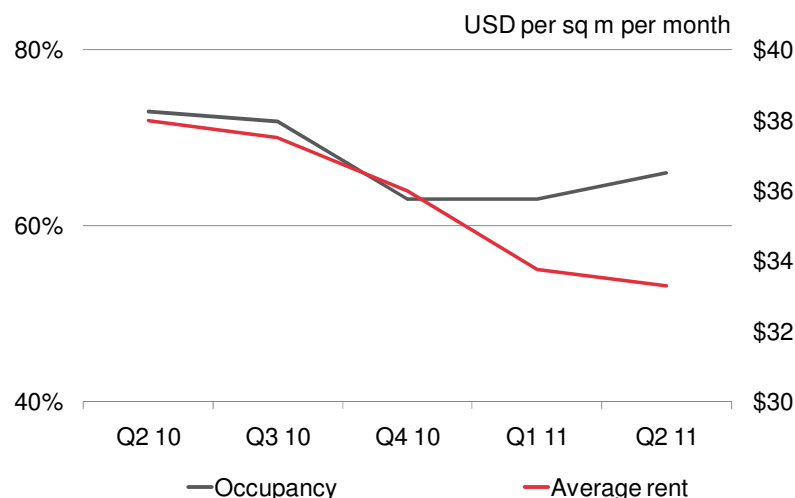
### Hans Vrensen

Giám đốc toàn cầu  
Nghiên cứu thị trường  
+44 (0)20 3296 2159  
hans.vrensen@dtz.com

- Các biện pháp kiềm chế lạm phát tiếp tục tạo áp lực cho thị trường bất động sản trong Quý 2 năm 2011. Đặc biệt việc hạn chế cho vay đối với loại hình kinh doanh phi sản xuất là nguyên nhân dẫn đến tính thanh khoản kém và tăng lãi suất trong thị trường bất động sản. Điều này tiếp tục gây ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế trong nửa đầu năm 2011.
- Giá thuê văn phòng ở tất cả các hạng tiếp tục giảm trong Quý 2 năm 2011. Văn phòng hạng A giảm khoảng 1,3% với giá thuê trung bình khoảng 33,3 đô la Mỹ/m<sup>2</sup>/tháng. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của các văn phòng hạng A khoảng 66% (Hình 1) trong khi đó hạng B và hạng C cao hơn, khoảng 80%. Dự kiến giá thuê văn phòng ở các hạng sẽ còn giảm trong 6 tháng còn lại của năm 2011.
- Giá thuê của thị trường bán lẻ vẫn ổn định kể cả ở khu vực trung tâm và ngoài trung tâm, công suất cho thuê giảm nhẹ khoảng 1% còn 93,5% trên toàn TP. Hồ Chí Minh.
- Thị trường căn hộ tiếp tục trầm lắng do tính thanh khoản thấp và lãi suất tăng cao. Nhu cầu về nhà ở gặp khó khăn kể cả phân khúc nhà giá thấp. Các chủ đầu tư đang xem xét giảm giá thành cũng như tăng thêm ưu đãi cho người mua. Dự đoán thị trường sẽ còn nhiều khó khăn cho đến khi lãi suất giảm nhiệt.

Hình 1

### Giá thuê trung bình văn phòng hạng A và tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: DTZ

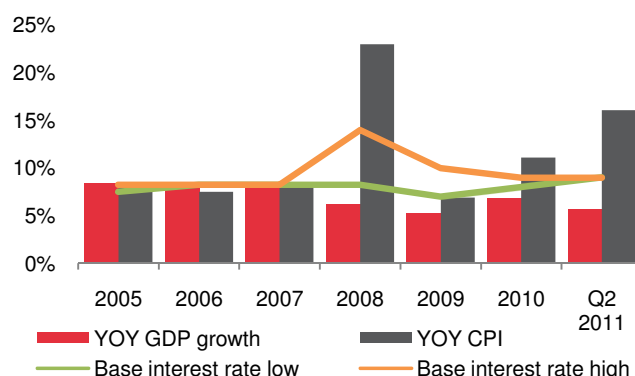
# Tổng quan kinh tế

- Dù có nhiều biện pháp kiềm chế lạm phát, song đây vẫn là vấn đề quan tâm hàng đầu của chính phủ trong 6 tháng đầu năm 2011. Bằng chứng là chỉ trong vài tháng gần đây, chính phủ đã hai lần điều chỉnh mục tiêu lạm phát từ xuất phát điểm 7% lên 17%.
- Cho dù đã có nhiều biện pháp điều chỉnh, nhưng mục tiêu này có thể vẫn khó thực hiện được. Theo Tổng cục Thống kê Việt Nam thì tỷ lệ lạm phát đến cuối tháng 6 năm 2011 là 13,29% so với tháng 12 năm 2010 và tăng 16,03% so với 6 tháng đầu năm 2010 (Hình 2). Lương thực thực phẩm có mức tăng cao nhất, trong 6 tháng đầu năm đã tăng 22,39% so với cùng kỳ năm ngoái. Điều này đã đẩy giá bất động sản và vật liệu xây dựng tăng lên đến 18,04% so với cùng kỳ năm ngoái.
- Tăng trưởng kinh tế tiếp tục chịu ảnh hưởng của các biện pháp kiềm chế lạm phát, GDP của nửa đầu năm 2011 tăng 5,57% so với cùng kỳ năm ngoái, Quý 2 2011 tăng 5,67% so với cùng kỳ.
- Chỉ thị của Chính phủ trong Quý 1 năm 2011 quy định việc giảm cho vay đối với ngành kinh doanh phi sản xuất đã làm thắt chặt tín dụng còn 22% vào cuối tháng 6 năm 2011 và 16% vào cuối năm 2011, nhiều ngân hàng gần như dừng các khoản vay đối với loại hình kinh doanh này để đạt mục tiêu. Trong khi đó, lãi suất cho vay bất động sản vẫn tiếp tục tăng, vào cuối Quý 2 năm 2011 lãi suất cho vay bất động sản đã lên đến 20%.
- Theo tổng cục thống kê Việt Nam vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký trong Quý 1 và Quý 2 là 5.666,7 triệu đô la Mỹ, khoảng 56,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Ngoài ra một số dự án được cấp mới và tổng vốn đăng ký đều giảm lần lượt là 49,9% và 30,1%. Thực tế vốn FDI trong nửa đầu năm 2011 đã giảm khoảng 1,9% còn 5.300 triệu đô la Mỹ.
- Trung tâm nghiên cứu đầu tư nước ngoài của Việt Nam dự đoán FDI vào bất động sản trong nửa đầu 2011 đạt khoảng 305 triệu đô la Mỹ, giảm mạnh so với 5 tỷ đô la Mỹ của năm 2010.
- Kim ngạch xuất khẩu trong sáu tháng đầu năm 2011 đạt 42,3 tỷ đô la Mỹ tăng 30,3% so với cùng kỳ năm 2010, theo ước tính của tổng cục thống kê Việt Nam. Nhập khẩu ước tính đạt 49 tỷ đô la Mỹ, tăng 25,8% so với nửa đầu năm 2010. Thâm hụt cán cân thương mại trong sáu tháng đầu năm khoảng 6,7 tỷ đô la Mỹ.
- Lượng du khách quốc tế tiếp tục tăng khoảng 2,96 triệu lượt người, tăng 18,1% so với năm ngoái.

Trong đó khách du lịch tăng 11,2%, khách đến công tác giảm 1,7% nhưng khách về thăm người thân tăng khoảng 78%. Điều này tác động tích cực đến thị trường khách sạn.

Hình 2

## Tăng trưởng GDP, CPI và lãi suất



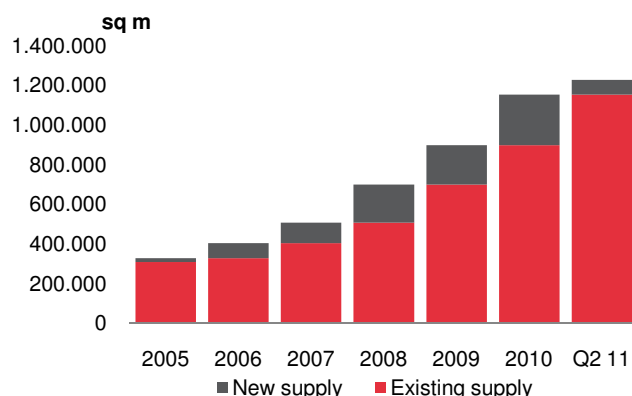
Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

# Thị trường văn phòng

- Đến hết Quý 2 2011, thị trường văn phòng thành phố Hồ Chí Minh ước tính có khoảng 1,23 triệu m<sup>2</sup> (NLA) diện tích sử dụng. Trong đó khoảng 31.000 m<sup>2</sup> (NLA) diện tích hoàn thành trong Quý 2 (Hình 3).
- Mặc dù trong nửa đầu năm 2011 không có tòa nhà hạng A nào hoàn thành, nhưng hàng loạt các tòa nhà hạng B và hạng C mọc lên. Trong đó các tòa nhà hạng B chiếm đa số, đạt khoảng 77% tổng nguồn cung mới tính đến thời điểm này.
- Công suất cho thuê văn phòng trung bình trong Quý 2 là 82,5%, tăng so với 79,8% của Quý 1 năm 2011. Công suất của các tòa nhà hạng A vẫn là thấp nhất, đạt khoảng 66% dù tăng so với 63% của Quý 1 năm 2011 (Hình 4). Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà hạng A thấp là do các tòa nhà mới hoàn thành có tỷ lệ trống cao. Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà hạng B và C cao hơn với khoảng hơn 80%. Dự đoán diện tích thực thuê của năm 2011 đạt khoảng 72.000 m<sup>2</sup>.
- Giá thuê văn phòng trung bình tiếp tục giảm trong Quý 2 năm 2011, nhưng mức độ giảm không nhiều. Giá thuê bình quân hạng A tại trung tâm thành phố giảm khoảng 1,3% so với Quý trước từ 33,75 đô la Mỹ/m<sup>2</sup>/tháng xuống 33,30 đô la Mỹ/m<sup>2</sup>/tháng (Hình 4). Giá thuê của các tòa nhà hạng B và C cũng giảm tương ứng khoảng 2,3% và 2%.
- Dự kiến đến năm 2013 sẽ có thêm khoảng 764.000 m<sup>2</sup> (NLA) diện tích (Bảng 1). Trong đó khoảng 257.000 m<sup>2</sup> (NLA) diện tích sẽ hoàn thành trong năm 2011.
- Phân khúc thị trường văn phòng trong những tháng còn lại của năm 2011 vẫn là thị trường của khách thuê. Các chủ đầu tư cao ốc văn phòng có công suất cho thuê thấp cần phải cân nhắc các điều khoản cho thuê linh hoạt, như ưu đãi tăng thời gian thuê miễn phí, hay giảm giá thuê ban đầu sau đó tăng dần trong những năm tiếp theo... Tình hình thị trường đã gây áp lực lên các chủ đầu tư còn nhiều mặt bằng trống, khi khách thuê sắp hết hợp đồng thuê, họ sẽ thương lượng lại mức giá thuê thấp hơn hay xem xét việc chuyển đến thuê các văn phòng khác.
- Về tổng quan có thể dự đoán giá thuê văn phòng sẽ còn giảm ở tất cả các hạng do nguồn cung tiềm năng tăng đáng kể. Áp lực chi phí thuê nhà ở các tòa nhà hạng A và B tại khu vực Quận 1 ngày càng cao sẽ dẫn đến việc khách thuê có xu hướng di chuyển sang các tòa nhà khác ở ngoài trung tâm với giá thấp hơn.

Hình 3

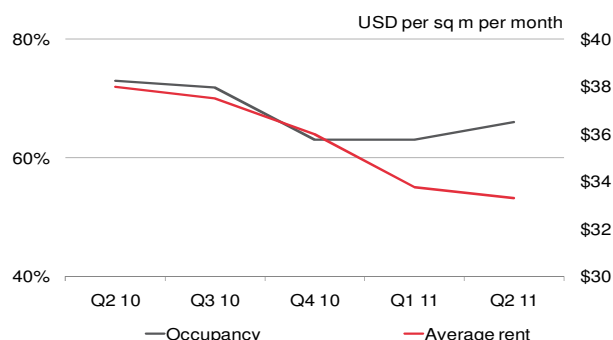
## Nguồn cung văn phòng (NLA)



Nguồn: DTZ

Hình 4

## Giá và công suất thuê trung bình văn phòng hạng A



Nguồn: DTZ

Bảng 1

## Dự án văn phòng trọng điểm đang triển khai

| Dự án               | Quận | Diện tích sàn (GFA)   |
|---------------------|------|-----------------------|
| Saigon M&C Tower    | 1    | 35,700 m <sup>2</sup> |
| HMTC                | 1    | 26,000 m <sup>2</sup> |
| Vietcombank Tower   | 1    | 77,000 m <sup>2</sup> |
| PV Power Land Tower | 2    | 39,000 m <sup>2</sup> |
| Dragon Tower        | 7    | 26,500 m <sup>2</sup> |
| RichLand Hill       | 9    | 22,500 m <sup>2</sup> |
| Petroland           | PMH  | 38,000 m <sup>2</sup> |

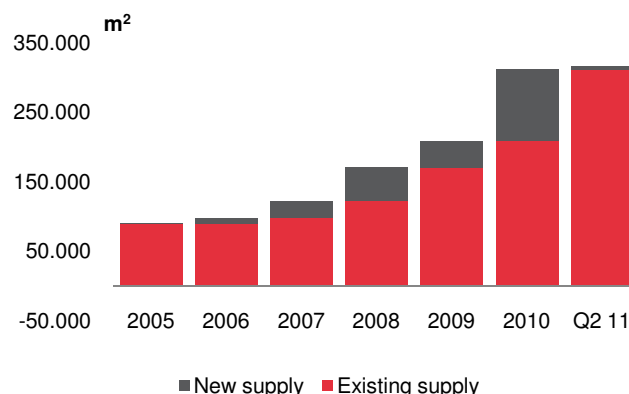
Nguồn: DTZ

# Thị trường bán lẻ

- Sự lo ngại về tình hình kinh tế trong nửa đầu năm 2011 đã làm suy giảm niềm tin của người tiêu dùng. Theo ước tính của Tổng cục thống kê Việt Nam, chỉ tiêu tiêu dùng tăng 22,6% so với cùng kỳ năm 2010, nếu loại trừ yếu tố giá cả leo thang thì tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 5,7%.
- Tính đến Quý 2 2011, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 38 trung tâm bán lẻ bao gồm trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm và khối để bán lẻ. Tổng nguồn cung trung tâm thương mại đạt khoảng 315.000 m<sup>2</sup> (NLA) diện tích (Hình 5).
- Công suất cho thuê ở khu vực trung tâm thành phố vẫn ở mức cao, đạt khoảng 98%, giảm 1% so với Quý trước. Khu vực ngoài trung tâm không có dự án mới hoàn thành. Do vậy công suất cho thuê vẫn tương đối ổn định và đạt khoảng 91%. Nhìn chung công suất cho thuê của cả hai khu vực giảm khoảng 1% xuống còn 93,5% (Hình 6).
- Giá chào thuê mặt bằng bán lẻ trong Quý 2 2011 vẫn ổn định tại hai khu vực trong và ngoài trung tâm, giá thuê trung bình của mặt bằng bán lẻ tại khu vực trung tâm khoảng 100 – 125 đô la Mỹ/m<sup>2</sup>/tháng.
- Trong năm 2011 sẽ có khoảng 85.000 m<sup>2</sup> (NLA) diện tích trung tâm thương mại hoàn thành. Nếu các dự án hoàn thành đúng tiến độ, dự kiến đến năm 2013 thị trường sẽ có thêm khoảng 540.000 m<sup>2</sup> (NLA) diện tích.
- Hầu hết mặt bằng thương mại (trên 350.000 m<sup>2</sup> NLA diện tích) tập trung ở ngoài Quận 1. Đặc biệt, Quận 7 sẽ trở thành trung tâm thương mại chính với nhiều dự án như Crescent Mall, Royal Tower, Sunrise City, Royal Garden và The EverRich II. Thông tin chi tiết về các dự án trong tương lai được thể hiện ở bảng 2.
- Dự đoán công suất cho thuê và giá thuê mặt bằng bán lẻ trong khu vực trung tâm vẫn giữ ổn định ở mức cao đến hết năm 2011. Đối với khu vực ngoài trung tâm, một số trung tâm thương mại mới sẽ đưa vào hoạt động trong năm nay do đó giá thuê và công suất cho thuê sẽ có xu hướng giảm nhẹ.
- Khi nguồn cung tại thành phố Hồ Chí Minh tăng, các chủ đầu tư cần tập trung lập kế hoạch để quản lý tốt dự án của mình nhằm thu hút và giữ chân khách thuê vì họ luôn đòi hỏi chất lượng phục vụ và các dịch vụ hỗ trợ. Ở khu vực ngoài trung tâm, các chủ đầu tư và khách thuê luôn theo dõi các hoạt động của các trung tâm thương mại như The Crescent để đánh giá tiềm năng của khu vực này.

Hình 5

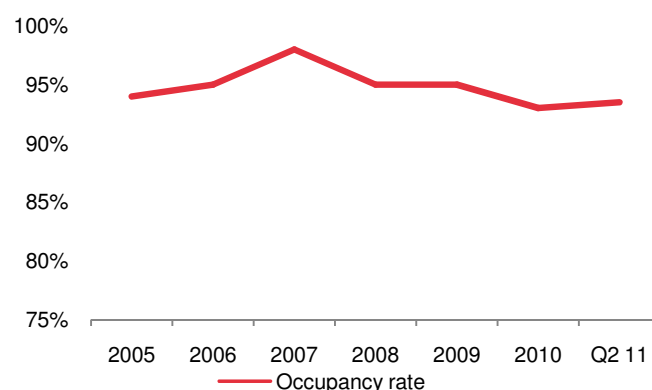
## Nguồn cung hiện tại (NLA)



Nguồn: DTZ

Hình 6

## Công suất cho thuê trung bình



Nguồn: DTZ

Bảng 2

## Những dự án trung tâm thương mại đang triển khai

| Dự án                     | Quận   | Diện tích sàn (m <sup>2</sup> ) | Loại            |
|---------------------------|--------|---------------------------------|-----------------|
| Saigon M&C Tower          | 1      | 21,000                          | Retail Podium   |
| Saigon Sport City Phase 1 | 2      | 50,000                          | Shopping Centre |
| The Crescent              | 7      | 70,000                          | Shopping Centre |
| Sunrise City              | 7      | 70,000                          | Shopping Centre |
| Kenton Residences         | Nha Be | 20,000                          | Retail Podium   |

Nguồn: DTZ

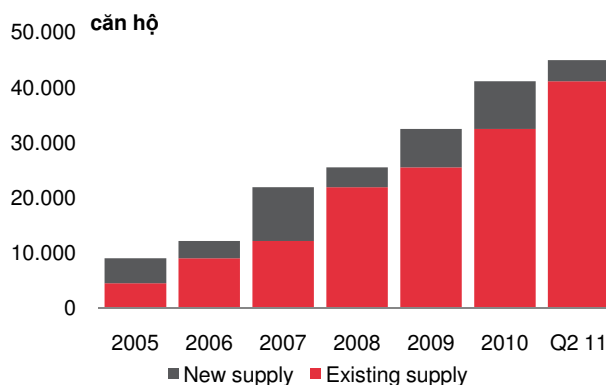
# Thị trường nhà ở

- Tính đến hết Quý 2 năm 2011, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 174 dự án căn hộ được hoàn thành cung cấp khoảng 44.900 căn hộ (Hình 7).
- Trong Quý 2 năm 2011 có khoảng 3.500 căn hộ được hoàn thành, phần lớn là dự án căn hộ trung bình (khoảng 52% trên tổng các dự án hoàn thành) hay dự án căn hộ giá thấp (39% trên tổng dự án hoàn thành).
- Thị trường nhà ở trong Quý 2 năm 2011 vẫn gặp nhiều khó khăn do việc thắt chặt tín dụng và lãi suất cho vay còn cao.
- Do vậy đã làm hạn chế lượng khách hàng có nhu cầu đối với thị trường căn hộ. Các nhà đầu tư vẫn đang “án binh bất động”, nhiều dự án căn hộ được công bố bán từ nửa đầu 2010 nhưng giao dịch vẫn không nhiều. Trong 6 tháng đầu năm đã có khoảng 8.400 căn hộ được công bố bán.
- Nhu cầu về căn hộ giảm trên tất cả các phân khúc kể cả căn hộ giá thấp, bằng chứng là vào Quý trước phân khúc này có giao dịch nhiều so với phân khúc căn hộ trung bình và cao cấp.
- Nhu cầu giảm nên giá bán trung bình cũng giảm khoảng 1,65% trong Quý này. Hơn nữa, giá bán của thị trường thứ cấp đang chịu áp lực lớn hơn so với giá bán của thị trường sơ cấp.
- Mặc dù mức giảm giá không nhiều, các chủ đầu tư cũng đưa ra nhiều ưu đãi hơn cho người mua như giảm giá thành sản phẩm. Ngoài ra, các chủ đầu tư còn đưa ra các ưu đãi khác như thay đổi lịch thanh toán cho phù hợp với từng khách hàng hay từng hợp đồng cụ thể và giảm lãi suất thanh toán cho đến trước khi dự án hoàn thành.
- Trong Quý 2 2011 các dự án căn hộ giá thấp có giá khoảng 500 – 950 đô la Mỹ/m<sup>2</sup>, căn hộ trung cấp khoảng 950 – 1,700 đô la Mỹ/m<sup>2</sup>, căn hộ cao cấp có giá trên 1,700 đô la Mỹ/m<sup>2</sup>.
- Tính toán nguồn cung trong tương lai, nếu tất cả các dự án thực hiện và hoàn thành đúng tiến độ thì đến cuối năm 2013 sẽ có thêm khoảng 45.000 căn hộ và đến cuối năm 2015 sẽ có thêm 77.000 căn hộ đưa vào hoạt động (Bảng 3).
- Về tổng quan, dự đoán cho thấy nhu cầu về nhà ở sẽ vẫn còn hạn chế do lãi suất còn cao. Do vậy, trong những tháng còn lại của năm 2011 các chủ đầu tư sẽ kéo giãn tiến độ thi công hay hoãn công bố dự án cho đến khi thị trường được cải thiện.

- Trong trung hạn, thị trường này vẫn còn tiềm năng do nhu cầu cao. Nhiều nhà đầu tư vẫn đang dò xét thị trường và kỳ vọng lại suất sẽ giảm.

Hình 7

## Nguồn cung hiện tại



Nguồn: DTZ

Bảng 3

## Những dự án căn hộ trọng điểm đang triển khai

| Dự án            | Quận       | Số căn hộ |
|------------------|------------|-----------|
| Imperia An Phu   | 2          | 700       |
| Diamond Island   | 2          | 894       |
| Beau Rivage      | 2          | 962       |
| Estella          | 2          | 1,500     |
| Royal Garden     | 7          | 1,028     |
| Sunrise City     | 7          | 1,804     |
| Riviera Point    | 7          | 2,099     |
| Everich II       | 7          | 1,804     |
| City Garden      | Bình Thạnh | 927       |
| Dragon City      | Nha Be     | 1,200     |
| Kenton Residence | Nha Be     | 1,640     |

Nguồn: DTZ

Bảng 4

| Thị trường                                                  |            |            |            |                                     |           |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-------------------------------------|-----------|
|                                                             | Q4<br>2010 | Q1<br>2011 | Q2<br>2011 | Thay đổi so<br>với quý trước<br>(%) | Tổng quan |
| <b>Văn phòng cho thuê</b>                                   |            |            |            |                                     |           |
| Giá thuê tòa nhà hạng A (ĐÔ LA<br>Mỹ/m <sup>2</sup> /tháng) | 36.00      | 33.75      | 33.30      | -1.35                               | ▼         |
| Công suất cho thuê trung bình toàn<br>thị trường (%)        | 81.5       | 79.8       | 82.5       | 3.38                                | ↔         |
| Nguồn: DTZ                                                  |            |            |            |                                     |           |

# 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.

## Hấp thụ thực

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

Tổng diện tích sàn xây dựng/ số căn hộ sắp bàn giao. Sắp bàn giao nghĩa là được hoàn thành và tòa nhà được cấp giấy chứng nhận hoàn công.

## Cho thuê/cam kết thuê trước

Dự án được cho thuê hoặc bán trước khi hoàn thành.

## Giá thuê cao

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. Đây là tổng tiền thuê bao gồm chi phí dịch vụ, thuế và dựa trên hợp đồng thuê tiêu chuẩn. Các ưu đãi khác như miễn phí thời gian thuê và chi phí trang trí nội thất của chủ đầu tư sẽ không bao gồm)

## Nguồn cung

Tổng nguồn cung của mỗi phân khúc riêng biệt kể cả phần diện tích đã lấp đầy và diện tích trống. Bao gồm cả phần diện tích sử dụng của chủ đầu tư.

## 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

Tỷ lệ giữa diện tích đã cho thuê và diện tích thực tế

# Contacts

**Tổng giám đốc**

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

**Bộ phận cho thuê**

|                          |                 |                         |
|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| Lê Nguyễn Thị Thùy Trang | +84 908 723 716 | trang.le@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 Quyên 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 |
|-------------|-----------------|----------------------|



## 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.

© DTZ Tháng Bảy 2011