

10 tháng 10 2011**Nội dung**

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

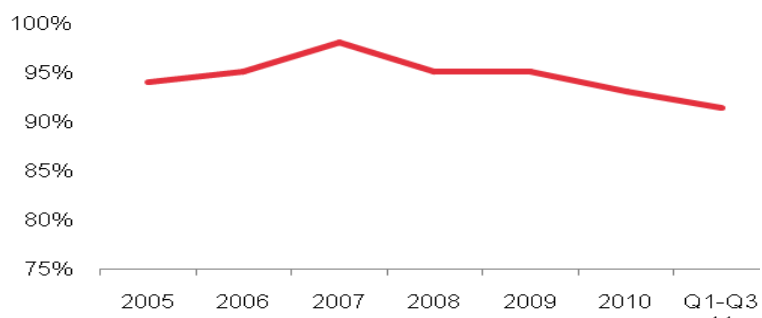
David Green-Morgan

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

- Trong Quý 3-2011, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng, lạm phát tiếp tục là tâm điểm đối với nền kinh tế Việt Nam, dù chậm hơn so với những quý trước. Do đó, sự tăng trưởng kinh tế tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi các biện pháp kiểm chế lạm phát và thắt chặt tín dụng của chính phủ. Sự thiếu thanh khoản và tín dụng vẫn là vấn đề hiện hữu ảnh hưởng đến sự phát triển của bất động sản và đầu tư.
- Giá thuê văn phòng ở tất cả các hạng tiếp tục giảm trong Quý 3 năm 2011. Giá thuê văn phòng hạng A giảm khoảng 0.9% với giá thuê trung bình khoảng 33.00 đô la Mỹ/m²/tháng. Giá thuê văn phòng của các hạng B và C giảm mạnh hơn do có nhiều nguồn cung mới trong Quý này. Sự chênh lệch giữa giá chào thuê và giá thuê thực tế với khoảng cách khá lớn. Giá thuê dự kiến sẽ tiếp tục giảm trong những tháng cuối năm 2011 và trong năm 2012.
- Thị trường bán lẻ TP. Hồ Chí Minh chứng kiến sự suy giảm về giá thuê và công suất thuê là do áp lực của một số dự án sắp hoàn thành trong thời gian tới. Công suất thuê trên toàn thành phố giảm từ 93.5% trong Quý 2 2011 xuống còn 91.4% trong Quý 3 2011 (Hình 1).
- Thị trường căn hộ vẫn còn nhiều thách thức do sự sụt giảm nhu cầu trên tất cả các phân khúc. Các chủ đầu tư đang xem xét giảm giá và ưu đãi để thu hút người mua, trong khi đó, một số chủ dự án thì cố gắng trì hoãn tiến độ công bố nhằm chờ đến lúc thị trường hồi phục. Mặc dù thị trường căn hộ vẫn còn khá trầm lắng do lãi suất vẫn ở mức cao trên 20%, chúng tôi vẫn lạc quan về tiềm năng của thị trường này trong thời gian tới cũng như trong kế hoạch trung và dài hạn do nhu cầu bức thiết về nhà ở.

Hình 1**Công suất cho thuê trung bình của thị trường bán lẻ**

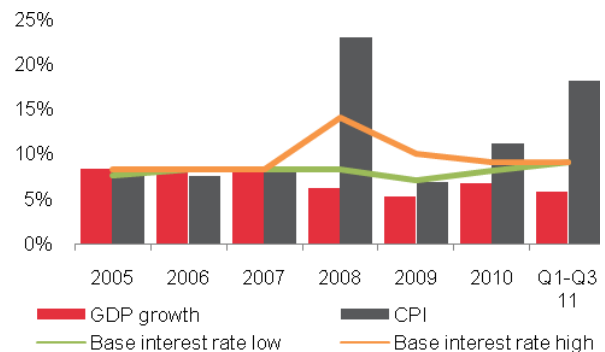
Tổng quan về kinh tế

- Lạm phát vẫn là vấn đề quan tâm hàng đầu trong Quý 3 2011, dù chậm hơn so với những quý trước. Chỉ số giá tiêu dùng trong 9 tháng đầu năm tăng 18.16% so với cùng kỳ năm 2010 (Hình 2). Trong tháng 9 năm 2011, giá cả đã tăng 22.42% so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy mức độ lạm phát của tháng 8 và tháng 9 với con số dưới 1%, cụ thể là 0,93% trong tháng 8 và 0,82% trong tháng 9, điều này cũng phần nào mang đến sự lạc quan trong tình hình khó khăn này.
- Theo Tổng Cục Thống Kê (GSO) Việt Nam, trong chín tháng đầu năm 2011, giá cả các loại lương thực, thực phẩm tăng mạnh với 25.94% so với cùng kỳ năm ngoái. Tiếp theo là giáo dục tăng 24.10%, bất động sản và vật liệu xây dựng tăng 19.72% so với cùng kỳ.
- Các chỉ thị của chính phủ về việc thắt chặt cho vay đối với ngành công nghiệp phi sản xuất trong thời gian dài đã gây khó khăn cho nhiều lĩnh vực kinh doanh, nhiều ngân hàng gần như dừng các khoản vay đối với loại hình kinh doanh này để đạt mục tiêu, với lãi suất cho vay lên đến 25%. Đối với ngành công nghiệp sản xuất thì lãi suất đã giảm từ 23-25% xuống còn 18-19%. Vấn đề tài chính vẫn là một trở ngại đối với các nhà phát triển và đầu tư bất động sản.
- Việc thắt chặt tín dụng và lạm phát dẫn đến GDP trong 9 tháng đầu năm 2011 chỉ đạt khoảng 5.76%, thấp hơn mục tiêu của chính phủ đề ra cho năm 2011 là 6.5%.
- Dù tình hình kinh tế còn khó khăn, nhưng vẫn có những dấu hiệu tích cực trong vấn đề giải ngân từ vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Theo GSO, FDI ước tính đạt khoản 8.2 tỷ USD trong chín tháng đầu năm, tăng 1.9% so với cùng kỳ năm 2010. Tuy nhiên, con số này chỉ đạt 9903,5 triệu USD, tương đương 72,1% so với cùng kỳ năm 2010. Một trong những biện pháp nỗ lực kiềm chế lạm phát của chính phủ là cắt giảm chi tiêu đối với các dự án công, thu hút đầu tư trực tiếp từ nước ngoài,... sẽ là mục tiêu quan trọng để tăng trưởng kinh tế trong thời gian tới.
- Thâm hụt cán cân thương mại tiếp tục gia tăng. Theo ước tính của Tổng cục Thống kê Việt Nam thì kim ngạch xuất khẩu trong chín tháng đầu năm 2011 đạt 70 tỷ đô la Mỹ, tăng 35,4% so với cùng kỳ năm 2010. Kim ngạch nhập khẩu đạt 76,9 tỷ đô la Mỹ trong chín tháng đầu năm 2011, tăng 26,9% so với cùng kỳ năm ngoái.

- Một ghi nhận khá khả quan là số lượng khách quốc tế tiếp tục tăng mạnh, trong 9 tháng đầu năm 2011 đạt 4,31 triệu lượt người, tăng 15% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi khách thương gia giảm 5,2%, khách du lịch tăng 10,9% và khách thăm gia đình khoảng 70,1%. Điều này tiếp tục tác động tích cực lên thị trường khách sạn.
- Trong những tháng còn lại, tỷ lệ lạm phát khó có thể kiềm hãm ở mức 15-17% như mục tiêu Chính phủ đề ra, mặc dù vài tháng gần đây mức độ lạm phát đang chậm lại, cụ thể là trong hai tháng vừa qua, con số lạm phát là thấp nhất trong năm. Tuy nhiên nếu các biện pháp kiềm chế lạm phát của Chính phủ có thể nới lỏng như việc cho phép các ngân hàng cho vay dễ dàng hơn, thì sẽ tác động tích cực lên thị trường bất động sản trong năm 2012.

Hình 2

Tăng trưởng GDP, CPI và lãi suất



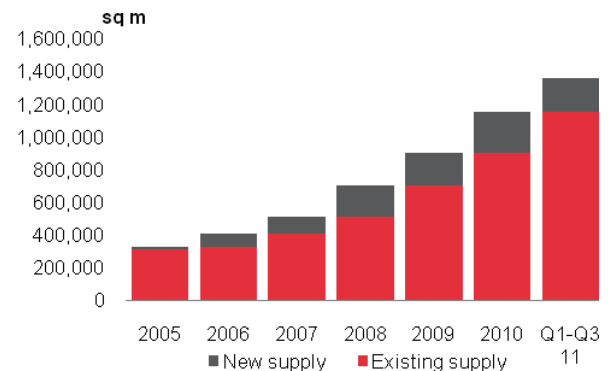
Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

Thị trường văn phòng

- Tính đến cuối Quý 3 2011, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 1.36 triệu m² (NLA) diện tích văn phòng. Trong Quý 3 năm 2011 có khoảng 132,000 m² (Hình 3) diện tích mới đưa vào hoạt động. Phần lớn (khoảng 84%) nguồn cung này là từ các tòa nhà hạng B, bao gồm các tòa nhà Nam Á quận 3, Ree Tower quận 4, Petroland quận 7 và Dragon Tower huyện Nhà Bè.
- Trong Quý 3 năm 2011 công suất thuê văn phòng trung bình giảm xuống 79.5% so với 82.5% của Quý 2 2011. Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà hạng B và C thấp là do các tòa nhà mới được đưa vào hoạt động trong quý này. Những tòa nhà văn phòng hoàn thành trong Quý 3 2011 có tỷ lệ lấp đầy ít hơn 50%. Công suất cho thuê của tòa nhà hạng A vẫn thấp, có tăng nhưng không đáng kể từ 66% lên 67% so với quý trước, không có tòa nhà nào mới hoàn thành trong Quý 3 2011 (Hình 4).
- Giá thuê trung bình tiếp tục giảm trong Quý 3 năm 2011 ở tất cả các hạng tòa nhà. Giá thuê bình quân văn phòng hạng A tại trung tâm thành phố giảm khoảng 0.9% so với quý trước xuống còn 33.00 đô la Mỹ/m²/tháng (Hình 4). Giá thuê của các tòa nhà hạng B và C cũng giảm tương ứng khoảng 2,6% và 0.7%.
- Có thể nhận thấy các chủ tòa nhà đang đưa ra nhiều hình thức giảm giá so với giá chào thuê ban đầu để thu hút khách thuê. Sự chênh lệch khá lớn giữa giá chào thuê ban đầu và giá thực thuê phần lớn là do việc giảm giá thuê và tăng thêm thời gian thuê miễn phí. Các chủ đầu tư cũng đưa ra các hình thức cạnh tranh khác để khuyến khích khách thuê như giảm giá thuê ban đầu sau đó tăng dần trong những năm tiếp theo và cung cấp thêm bãi đỗ xe miễn phí.
- Ước tính trong những tháng cuối năm 2011 thị trường văn phòng sẽ có thêm khoảng 50,000 m² (NLA) diện tích. Từ Quý 4 2011 cho đến 2013 dự kiến sẽ có thêm 700,000 m² (NLA) diện tích, tuy nhiên do ảnh hưởng của thị trường, chúng tôi dự đoán một số dự án sẽ trì hoãn tiến độ của dự án (Bảng 1).
- Chúng tôi dự đoán giá thuê văn phòng sẽ tiếp tục giảm ở tất cả các hạng trong những tháng còn lại của năm 2011 và năm 2012 do nguồn cung tiềm năng đang rất dồi dào. Các chủ dự án cần phải linh hoạt hơn trong việc điều chỉnh các điều khoản thuê cho phù hợp, do đó khách thuê có nhiều cơ hội để thương lượng giá thuê tốt hơn so với giá chào thuê ban đầu.

Hình 3

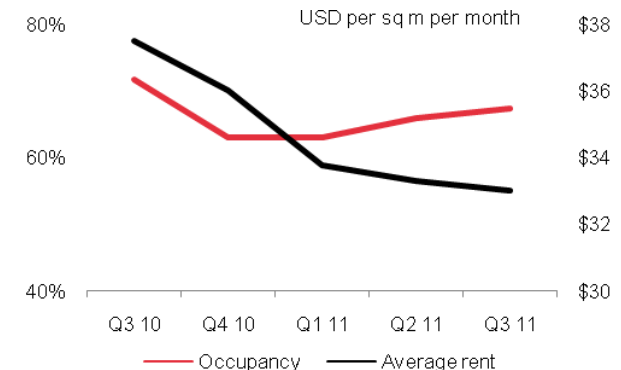
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA)



Nguồn: DTZ

Hình 4

Giá và công suất thuê trung bình văn phòng hạng A



Nguồn: DTZ

Bảng 1

Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành

Dự án	Quận	Diện tích sàn (GFA)
DragonGate	1	49,000 sq m
Le Meridien SaiGon	1	18,800 sq m
Eden Building	1	80,000 sq m
Vietcombank Tower	1	77,000 sq m
HMTC	1	26,000 sq m
RichLand Hill	9	22,500 sq m
Royal Tower	7	26,700 sq m

Nguồn: DTZ

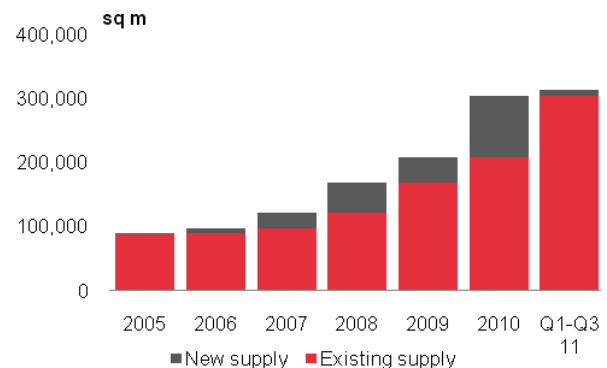
Thị trường bán lẻ

- Chi tiêu tiêu dùng trong 9 tháng đầu năm 2011 tăng 22,8% so với cùng kỳ năm 2010. Tuy nhiên theo ước tính của tổng cục thống kê Việt Nam, nếu loại trừ yếu tố giá cả leo thang thì tốc độ tăng trưởng chỉ khoảng 3,9%. Với con số tăng trưởng hạn chế này, tập đoàn nghiên cứu về tiêu dùng AC Nielson đã có báo cáo về sự sụt giảm niềm tin tiêu dùng trong quý này là do những lo ngại về tình hình kinh tế.
- Trong Quý 3 năm 2011, trên địa bàn thành phố HCM chỉ có dự án Dragon Tower quận Nhà Bè hoàn thành, mặc dù phần diện tích trung tâm thương mại vẫn chưa chính thức hoạt động. Tổng nguồn cung trung tâm thương mại đạt khoảng 315.000 m² (NLA) (Hình 5).
- Mặc dù không có nhiều dự án hoàn thành, công suất cho thuê tại thành phố trong Quý 3 năm 2011 vẫn giảm khoảng 2 điểm phần trăm xuống còn 91,4% (Hình 6). Khu vực ngoài trung tâm thành phố có mức giảm cao hơn khoảng 2,5 điểm phần trăm xuống còn 88,5% trong khi khu vực trung tâm thành phố chỉ giảm khoảng 1 điểm phần trăm xuống còn 97%. Công suất cho thuê giảm là do khách thuê trả lại mặt bằng để chuẩn bị chuyển đến dự án trung tâm thương mại sắp hoàn thành vào cuối năm nay. Chúng tôi cũng nhận thấy một số các nhà bán lẻ thu hẹp hoạt động khi chỉ số niềm tin tiêu dùng tại Việt Nam suy giảm.
- Trong Quý 3 năm 2011 giá thuê của cả hai khu vực trong và ngoài trung tâm đều giảm. Đây là kết quả do áp lực từ các dự án trung tâm thương mại sắp hoàn thành. Giá thuê mặt bằng bán lẻ trung bình tại khu vực trung tâm khoảng 100 đô la Mỹ/m²/tháng.
- Chúng tôi dự đoán nhiều dự án trọng điểm sẽ hoàn thành trong Quý 4 năm 2011. Những dự án này bao gồm The Vista quận 2, The Crescent quận 7 cũng như việc khánh thành trung tâm thương mại tại tòa nhà Bitexco Financial quận 1. Ước tính thị trường sẽ có thêm khoảng 60.000 m² (NLA) trong quý cuối năm 2011.
- Nếu tất cả các dự án đều hoàn thành đúng tiến độ trước năm 2013, thị trường sẽ có thêm khoảng 450.000 m² (NLA) diện tích kể từ Quý 4 năm 2011 đến hết năm 2013. Thông tin chi tiết về các dự án trọng điểm trong tương lai được thể hiện trong bảng 2.
- Trước áp lực của nguồn cung tiềm năng, chúng tôi dự đoán giá thuê và công suất cho thuê sẽ giảm trong những quý tới, tập trung phần lớn ở khu vực ngoài trung tâm thành phố, khu vực có nhiều nguồn cung tiềm năng trong tương lai (khoảng hơn 300.000 m²).

- Một số dự án trung tâm thương mại hiện tại đang được nâng cấp và cải thiện lại, điều này càng thể hiện rõ tầm quan trọng của việc hoạch định kế hoạch chiến lược và thiết kế dự án. Các vấn đề như định vị dự án, xây dựng thương hiệu, quản lý và chất lượng thiết kế là các yếu tố quan trọng để quyết định sự thành công của khu thương mại trong thị trường ngày càng cạnh tranh này.

Hình 5

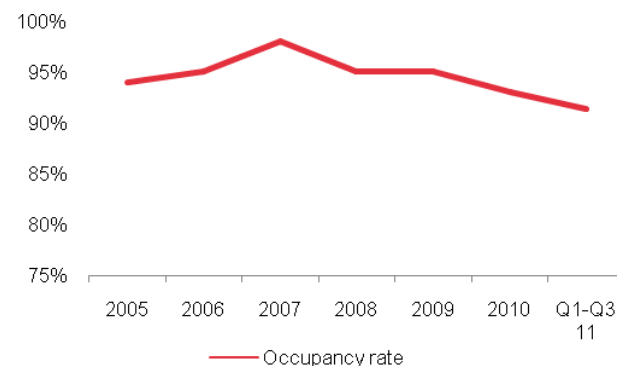
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA)



Nguồn: DTZ

Hình 6

Công suất cho thuê trung bình



Nguồn: DTZ

Bảng 2

Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành

Dự án	Quận	Diện tích sàn (m ²)	Loại
Eden A	1	37,000	Shopping Centre
DragonGate	1	10,000	Retail Podium
Times Square	1	5,000	Retail Podium
The Vista	2	14,000	Shopping Centre
The Crescent	7	70,000	Shopping Centre

Thị trường bán lẻ

Nguồn: DTZ

Thị trường nhà ở

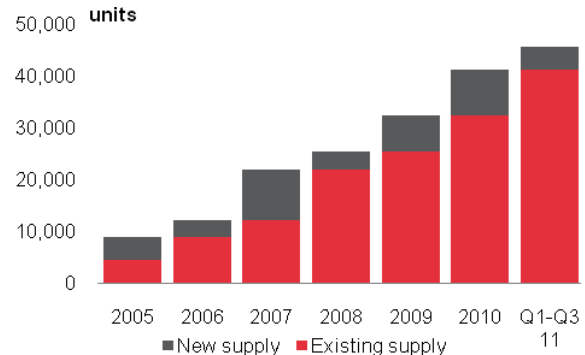
- Tính đến hết Quý 3 năm 2011, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 45.650 căn hộ trong 175 dự án được hoàn thành (Hình 7). Dự án The Vista quận 2 đã cung cấp khoảng 750 căn hộ mới hoàn thành trong quý 3 năm 2011.
- Việc tiếp tục thắt chặt tín dụng và lãi suất cao là nguyên nhân làm cho thị trường chịu nhiều khó khăn kéo dài trong suốt quý, các nhà đầu tư tiềm năng đang chuyển hướng gửi tiền vào ngân hàng hay đầu tư vàng.
- Kết quả là nhu cầu về căn hộ giảm trên tất cả các phân khúc. Trong suốt quý, doanh số bán hàng thấp do các nhà đầu tư quyết định chọn giải pháp chờ đợi cho đến khi lãi suất ngân hàng hạ nhiệt. Trong khi đó, các nhà đầu tư thì trì hoãn việc công bố bán dự án, trong quý 3 chỉ có ít hơn 500 căn hộ được công bố.
- Dù điều kiện thị trường không tốt nhưng giá chào bán cũng chỉ giảm ít hơn 1 điểm phần trăm trong Quý này. Tuy nhiên, các chủ đầu tư đưa ra nhiều mức giảm giá cao hơn, và nhiều ưu đãi hơn như chịu phần lãi suất cho vay với người mua, cung cấp thêm chỗ đậu xe hay hình thức rút thăm trúng thưởng.
- Hiện nay, thị trường thứ cấp đang chịu nhiều áp lực hơn so với thị trường sơ cấp do các nhà đầu tư cá nhân đang cần bán hàng nhanh, họ sẵn sàng chịu mức giảm giá cao để bán được nhiều hơn.
- Trong quý 3 năm 2011 giá chào bán của các căn hộ giá thấp trong thị trường sơ cấp khoảng 500 - 950 đô la Mỹ/m², căn hộ trung cấp khoảng 950 - 1,700 đô la Mỹ/m², các căn hộ cao cấp có giá chào bán trên 1,700 đô la Mỹ/m².
- Với tình hình tài chính như hiện nay, việc một số chủ đầu tư trì hoãn tiến độ dự án là dễ hiểu, do vậy các khách hàng mua căn hộ cũng nghi ngờ về việc đúng tiến độ của dự án. Nếu tiến độ dự án không đảm bảo, các khách hàng sẽ yêu cầu chủ đầu tư giải trình về việc chậm trễ và trong một số trường hợp có thể rút lại các khoản đã thanh toán.
- Trong tương lai, nếu tất cả các dự án thực hiện và hoàn thành đúng tiến độ thì đến hết năm 2015 sẽ có thêm khoảng 100,000 căn hộ đưa vào hoạt động (Bảng 3). Tuy nhiên, nhiều khả năng sẽ có nhiều dự án bị trì hoãn cũng như hủy bỏ.
- Về tổng quan, dự đoán cho thấy nhu cầu nhà ở vẫn còn hạn chế do lãi suất còn khá cao khoảng trên 20%. Nếu tình hình lạm phát được kiểm soát và các

biện pháp kiềm chế lạm phát của chính phủ được nới lỏng, lãi suất cho vay giảm thì sẽ kích thích sự tăng trưởng của thị trường bất động sản.

- Trong trung và dài hạn, thị trường của phân khúc này rất tiềm năng do nhu cầu bức thiết về nhà ở vẫn còn cao.

Hình 7

Nguồn cung hiện tại và tương lai



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
Estella	2	1,500
Royal Garden	7	1,028
Sunrise City	7	1,916
Riviera Point	7	2,099
Everich II	7	3,125
Richland Hill	9	1,100
Kenton Residence	Nha Be	1,640

Source: DTZ Research

Bảng 4

Thị trường						
	Q4 2010	Q1 2011	Q2 2011	Q3 2011	Thay đổi so với quý trước (%)	Tổng quan
Văn phòng cho thuê						
Giá thuê tòa nhà hạng A (Đô la Mỹ/m ² /tháng)	36.00	33.75	33.30	33.00	-0.90	▼
Công suất cho thuê trung bình toàn thị trường (%)	81.5	79.8	82.5	79.5	-3.63	▼
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

Liên hệ

Tổng giám đốc

KP Singh

+84 903 912 725

kp.singh@dtzvietnam.com

Bộ phận cho thuê

David Brunt

+84 912 040 100

david.brunt@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 Mười 2011