

Bản Tin Bất Động Sản

TP. Hồ Chí Minh Quý 4 2011

Trầm lắng thị trường cuối năm

12 tháng 1 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	5
Định nghĩa	7
Liên hệ	8

Biên tập

Danny Dao

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

Craig Wallace

Trưởng bộ phận Thẩm định, Tư vấn đầu tư và Nghiên cứu thị trường
craig.wallace@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

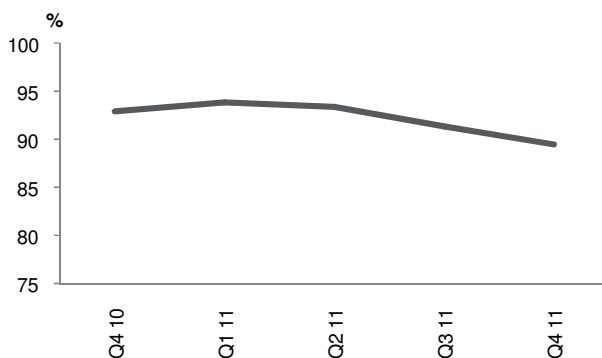
Hans Vrensen

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

- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) giảm nhẹ trong Quý 4 năm 2011, do việc nới lỏng việc kiểm soát cho vay tín dụng đối với nhà ở xã hội của chính phủ. Tuy nhiên, lạm phát vẫn ở mức 18.58% cao hơn so với mục tiêu mà chính phủ đã đề ra năm 2011 là 18%. Đã có một vài yếu tố khả quan là một số ngân hàng đã giảm lãi suất vay dưới 20% đối với dự án BĐS trong Quý 4 năm 2011. Dù vậy, tăng trưởng kinh tế vẫn tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi các biện pháp kiểm chế lạm phát, tổng sản phẩm trong nước (GDP) cả năm tăng 5.89%, thấp hơn mục tiêu 6% mà chính phủ đã đề ra.
- Thị trường văn phòng vẫn là của thị trường của khách thuê, cung mạnh hơn cầu làm ảnh hưởng khả năng tiêu thụ của thị trường trong năm 2011. Do vậy, giá chào thuê văn phòng trong quý 4 năm 2011 giảm khoảng 0.8% và cả năm 2011 giảm 8.5%. Tỷ lệ lấp đầy trong những tháng cuối năm ở mức khoảng 81% cho tất cả các hạng, tăng so với 79.5% trong quý 3 năm 2011 và 80.5% trong năm 2011. Tương lai sẽ còn nhiều khó khăn đối với các chủ đầu tư ở phân khúc này khi có nhiều nguồn cung mới sẽ được hoàn thành trong năm 2012.
- Thị trường thương mại, bán lẻ: Trong quý này có khoảng 48,000 m² (NLA) diện tích đưa vào hoạt động chủ yếu từ trung tâm thương mại The Crescent Mall quận 7. Năm 2011 có khoảng 58,000 m² (NLA) diện tích mới được đưa vào thị trường. Điều này tạo nên những áp lực về giá thuê cho cả khu vực trong và ngoài trung tâm. Tỷ lệ lấp đầy giảm xuống còn khoảng 89.5% (Hình 1) do nguồn cung mới đưa vào hoạt động trong quý 4 năm 2011, trong khi đó tỷ lệ lấp đầy của cả năm 2011 là 92%. Dự kiến giá thuê sẽ tiếp tục giảm trong năm 2012 do có nhiều dự án được hoàn thành trên cả hai khu vực trong và ngoài trung tâm thành phố. Những khó khăn về kinh tế trong nước cũng như toàn cầu đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch mở rộng thị trường của các nhà bán lẻ tại Việt Nam.
- Thị trường nhà ở gặp nhiều thách thức do suy yếu sức mua của tất cả các phân khúc trong năm 2011. Việc hạn chế cho vay đã ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng của các dự án, tình trạng này vẫn tiếp diễn trong quý 4 năm 2011. Trong quý này với sự e ngại về mức độ tiêu thụ nên các chủ đầu tư đã trì hoãn việc công bố bán các sản phẩm ra thị trường. Giá chào bán đã giảm cận biên, ngoài các biện pháp giảm giá các chủ đầu tư còn kết hợp thêm một số ưu đãi khác nhằm thu hút khách hàng. Trong năm 2012 dự đoán sẽ có những biến chuyển vào những tháng đầu năm, nhưng vẫn phụ thuộc vào tình hình kinh tế, lãi suất và các biện pháp kiểm soát tài chính, chúng ta hy vọng được nhìn thấy những thay đổi cải thiện hơn trong năm nay.

Hình 1

Công suất cho thuê trung bình của thị trường bán lẻ



Bản Tin Bất Động Sản

TP. Hồ Chí Minh Quý 4 2011

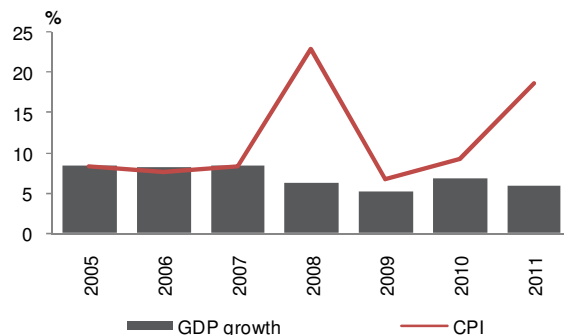
Tổng quan kinh tế

- Lạm phát tăng chậm trong Quý 4 năm 2011 do hiệu quả từ các biện pháp kiềm chế của chính phủ trong nửa cuối năm 2011. Theo tổng cục thống kê Việt Nam (GSO), chỉ số giá tiêu dùng trong từng tháng từ tháng 10, tháng 11 và tháng 12 giảm ở mức dưới 1.00% so với cùng kỳ, tương ứng với 0.36%, 0.39% và 0.53%. Mặc dù tỷ lệ lạm phát tăng chậm trong ba tháng cuối năm nhưng tỷ số giá tiêu dùng vẫn ở mức 18.58% trong cả năm 2011, cao hơn mục tiêu mà chính phủ đề ra là 18%, và cao hơn nhiều so với con số 9.19% của năm 2010 (Hình 2).
- Do tỷ lệ lạm phát đã giảm đi trong quý 4 năm 2011 nên chính phủ đã công bố một số biện pháp nhằm nới lỏng tín dụng cho ngành BĐS. Các biện pháp bao gồm cho vay bất động sản mà trước đây nằm trong danh mục bị khống chế của ngành phi sản xuất. Khoản vay này bao gồm các khoản vay đối với nhà ở xã hội và cho những người có nhu cầu vay vốn để mua hoặc nâng cấp nhà ở và trả nợ thông qua tiền lương.
- Những biện pháp thắt chặt tiền tệ mà chính phủ đã áp dụng trong năm đã đẩy lãi suất cho vay trên mức 20%, tuy nhiên, trong quý cuối cùng của năm 2011, một số ngân hàng giảm lãi suất cho vay xuống dưới 20%.
- Mặc dù đã có nhiều biện pháp hạ nhiệt lãi suất, nhưng vẫn chưa có nhiều tác động tích cực lên thị trường BĐS khi lãi suất còn cao và hạn mức tín dụng vẫn là trở ngại cho các chủ đầu tư dự án và các nhà phát triển BĐS.
- Lạm phát cao cùng với việc thắt chặt tín dụng, tốc độ tăng trưởng GDP của năm 2011 đạt 5.89% thấp hơn mục tiêu của chính phủ đề ra là 6%.
- Thâm hụt cán cân thương mại trong năm 2011 khoảng 9.9% dựa trên tổng kim ngạch xuất khẩu, đây là mức thấp nhất trong vòng năm năm gần đây. Tổng kim ngạch xuất khẩu năm 2011 ước tính đạt 96.3 tỷ đô la Mỹ, tăng 33.3% so với năm 2010. Kim ngạch nhập khẩu đạt 105.8 tỷ đô la Mỹ cho cả năm 2011, tăng 8.7% so với năm 2010.
- Lượng khách quốc tế đến Việt Nam tiếp tục tăng mạnh đạt 6.01 triệu lượt người trong năm 2011, tăng 19.1% so với cùng kỳ năm ngoái. Đáng chú ý nhất, lượng du khách về thăm thân nhân trong năm 2011 tăng lên đến 75.7%, trong khi lượng khách du lịch chỉ tăng 17.4% và khách thương gia lại giảm 2% so với năm 2010.
- Trong năm 2012, chính phủ đề ra mục tiêu tăng trưởng GDP 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 sẽ thấy các biện pháp chống 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

TP. Hồ Chí Minh Quý 4 2011

Thị trường văn phòng

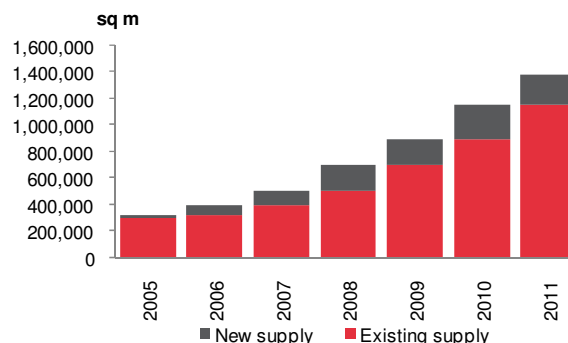
- Tính đến cuối Quý 4 năm 2011 thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 1.38 triệu m² (NLA) diện tích văn phòng. Trong Quý có khoảng 25.000 m² diện tích tăng thêm từ các tòa nhà văn phòng hạng B và hạng C. Trong năm có khoảng 230.000 m² diện tích mới đưa vào hoạt động (Hình 3). Diện tích văn phòng mới hoàn thành trong năm 2011 giảm khoảng 10% so với 255.000 m² (NLA) hoàn thành trong năm 2010. Không có tòa nhà văn phòng hạng A nào hoàn thành trong năm 2011.
- Diện tích thực thuê năm 2011 đạt khoảng 180.000 m². Do ảnh hưởng của kinh tế toàn cầu nên nhu cầu thuê văn phòng của các công ty đa quốc gia bị hạn chế, do vậy quý 4 năm 2011 diện tích thực thuê chỉ ở mức khoảng 42.000 m².
- Trong quý 4 năm 2011, tỷ lệ lấp đầy trung bình ở tất cả các hạng đạt khoảng 81%, tăng so với 79.5% của cuối quý 3 năm 2011. Có khoảng 260.000 m² diện tích văn phòng cho thuê còn trống trên khắp thành phố Hồ Chí Minh.
- Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà hạng A vẫn thấp hơn so với các hạng khác đạt khoảng 74%, mặt dù cao hơn so với mức 63% của cuối năm 2010 (Hình 4). Tỷ lệ lấp đầy của một số tòa nhà hạng A mới đang tăng thêm trong năm nay, trong khi các tòa nhà hạng A còn lại vẫn duy trì tỉ lệ lấp đầy ở mức khá cao. Tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà hạng B và C tương ứng khoảng 82.5% và 83%.
- Giá thuê tiếp tục giảm trong suốt quý, nhưng mức độ giảm không nhiều. Giá thuê trung bình của tất cả các hạng đều giảm khoảng 0.8% so với quý trước đạt khoảng 23.75 đô la Mỹ/m²/tháng. Giá thuê bình quân tại tòa nhà hạng A đạt khoảng 33.00 đô la Mỹ/m²/tháng (Hình 4). Như vậy giá thuê của các tòa nhà hạng A đã giảm xuống khoảng 8.5% trong cả năm 2011.
- Các chủ đầu tư cao ốc văn phòng có công suất cho thuê thấp tiếp tục có những ưu đãi đáng kể, đặc biệt đối với những khách hàng có nhu cầu thuê diện tích lớn. Do đó khách thuê có nhiều cơ hội để thương lượng giao dịch với mức giá mềm hơn.
- Theo chiều hướng phát triển, nếu như tất cả các dự án hoàn thành đúng tiến độ thì thị trường văn phòng sẽ có thêm khoảng 300.000 m² vào cuối năm 2012 và cuối năm 2014 sẽ có khoảng 950.000 m². Chúng tôi dự đoán thị trường sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến năng

lực của các chủ đầu tư trong việc phát triển dự án hay trì hoãn tiến độ khi tình hình kinh tế còn nhiều bất ổn.

- Năm 2012 có thể sẽ vẫn còn nhiều thách thức khi nhu cầu của khách thuê quốc tế bị hạn chế do chịu ảnh hưởng của vấn đề kinh tế trong nước cùng với tình trạng dư thừa nguồn cung.
- 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 năm 2012.

Hình 3

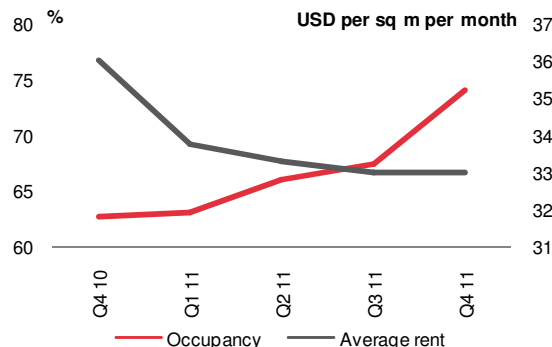
Nguồn cung văn phòng (NLA)



Nguồn: DTZ

Hình 4

Giá và công suất thuê trung bình văn phòng hạng A



Nguồn: DTZ

Bản Tin Bất Động Sản

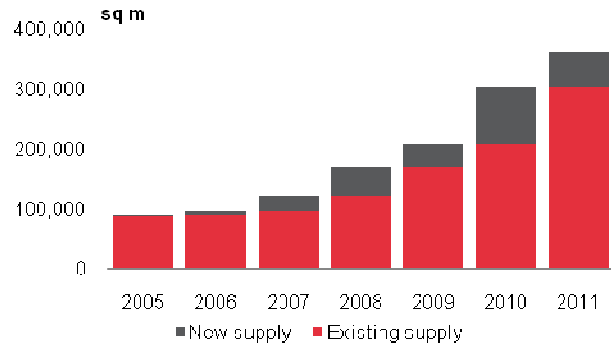
TP. Hồ Chí Minh Quý 4 2011

Thị trường bán lẻ

- Dù còn nhiều quan ngại về tình hình kinh tế, chỉ số tiêu dùng năm nay cao hơn 24.2% so với năm 2010, nếu loại trừ yếu tố giá cả leo thang thì tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 4.7%.
- Trong Quý 4 năm 2011, trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh chỉ có dự án Crescent Mall tại quận 7 hoàn thành, một số nhà bán lẻ đã chính thức hoạt động tại tầng trệt trung tâm thương mại Bitexco Financial Tower, trong đó có Adidas. Quý 4 có khoảng 48.000 m² (NLA) diện tích tăng thêm, nâng tổng diện tích sàn thương mại trên toàn thành phố lên 363,000 m². Trong năm 2011 có khoảng 58,000 m² diện tích sàn thương mại mới đưa vào hoạt động trên toàn thành phố (Hình 5).
- Sự gia tăng diện tích sàn làm cho công suất cho thuê trên khắp thành phố Hồ Chí Minh giảm khoảng 2 điểm phần trăm xuống còn 89.5% trong quý 4 năm 2011 (Hình 6). Khu vực trung tâm thành phố có mức giảm cao hơn khoảng 4 điểm phần trăm xuống còn 93% do một số diện tích trung tâm thương mại mới đưa vào hoạt động. Khu vực ngoài trung tâm thành phố có mức giảm nhẹ hơn khoảng 0.5%, tuy nhiên tỷ lệ lấp đầy bình quân vẫn thấp hơn so với khu vực trung tâm thành phố đạt khoảng 88%. Công suất cho thuê trong năm 2011 đạt khoảng 92%, giảm 1 điểm phần trăm so với năm 2010.
- Nếu tất các dự án đều hoàn thành đúng tiến độ trước năm 2015, thị trường sẽ có thêm khoảng 800.000 m². Năm 2012 có thể sẽ có thêm khoảng 170.000 m² diện tích mới đưa vào hoạt động. Thông tin chi tiết về các dự án trọng điểm trong tương lai thể hiện trong bản 1.
- Nhìn chung giá thuê giảm so với quý trước do sự cạnh tranh của các trung tâm thương mại trên toàn thành phố.
- Giá thuê có thể sẽ tiếp tục giảm trong năm 2012 khi các nhà bán lẻ quốc tế hạn chế việc mở rộng kinh doanh do tình hình kinh tế toàn cầu. Nguồn cung tăng mạnh kết hợp với các vấn đề kinh tế nội địa tiếp tục làm ảnh hưởng đến niềm tin của người tiêu dùng. Thể hiện rõ nhất tại khu vực bên ngoài trung tâm thành phố với khoảng 570,000 m² diện tích tăng thêm. Đối với khu vực ngoại thành, các nhà đầu tư và các nhà bán lẻ tìm kiếm các khu vực để nghiên cứu khả thi và phát triển dự án tương tự như The Crescent.

Hình 5

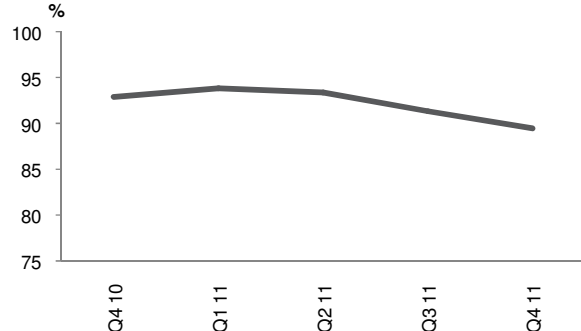
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA)



Nguồn: DTZ

Figure 6

Công suất cho thuê trung bình



Nguồn: DTZ

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
The Vista	2	14,000	Shopping Centre
Saigon Center Phase 2	1	38,000	Shopping Centre

Nguồn: DTZ

Bản Tin Bất Động Sản

TP. Hồ Chí Minh Quý 4 2011

Thị trường nhà ở căn hộ

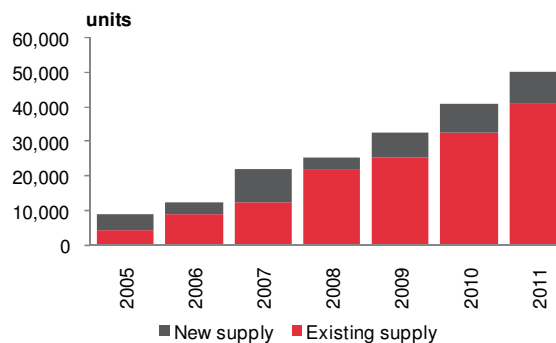
- Tính đến cuối năm 2011, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 50.500 căn hộ trong 195 dự án được hoàn thành (Hình 7). Khoảng 4.700 căn hộ được hoàn thành trong quý 4, gần bằng với số lượng căn hộ hoàn thành của ba quý đầu năm. Tiêu biểu là dự án Estella quận 2 do công Ty TNHH Tiến Phước và Keppel Land làm chủ đầu tư mới vừa hoàn thành.
- Quý 4 năm 2011 tiếp tục cho thấy tình trạng thách thức của thị trường trên phân khúc nhà ở. Mặc dù đã có các biện pháp nới lỏng chính sách của chính phủ như xem xét cho vay lại đối với một số dự án nhà ở và giảm lãi suất cho vay dưới 20% ở một số ngân hàng.
- Nhu cầu về căn hộ giảm trên tất cả các phân khúc và doanh số bán hàng vẫn ở mức thấp. Phân khúc căn hộ cao cấp chịu ảnh hưởng nhiều nhất.
- Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục trì hoãn công bố chào bán dự án phản ánh được những khó khăn thực tại của thị trường. Trong quý 4 năm 2011 chỉ có khoảng 650 căn hộ được công bố bán, trong đó phần lớn là phân khúc căn hộ giá thấp đến trung bình được chào bán, điều này cho thấy sự phát triển mạnh mẽ của phân khúc này. Thông tin chi tiết những dự án căn hộ tiêu biểu được mở bán thể hiện trong bảng 2.
- Trong quý 4 năm 2011 giá chào bán trung bình giảm khoảng 0.8%, do ảnh hưởng sự giảm giá chào bán của một số dự án. Tuy nhiên phần lớn các chủ đầu tư quyết định chọn giải pháp giữ giá chào bán nhưng đưa ra nhiều ưu đãi giảm giá đáng kể và nhiều ưu đãi cho khách hàng. Năm 2011 giá chào bán của tất cả các phân khúc căn hộ trên toàn thành phố Hồ Chí Minh giảm trung bình khoảng 9.5%.
- Trong Quý 4 năm 2011 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.
- Dù có nhiều biện pháp được chính phủ đề ra, nhưng vẫn để lãi suất và hạn chế tín dụng vẫn là vấn đề của các chủ đầu tư và nhà phát triển dự án làm cho một số dự án trong giai đoạn lập kế hoạch hay đang xây dựng bị trì hoãn.
- Trong tương lai nếu tất cả các dự án trong giai đoạn lập kế hoạch hoặc đang xây dựng được hoàn thành,

thì đến hết năm 2014 sẽ có thêm 100.000 căn hộ đưa vào hoạt động. Tuy nhiên có nhiều khả năng một số lớn các dự án sẽ bị trì hoãn.

- Dự đoán sẽ còn nhiều thách thức đối với phân khúc nhà ở trong năm 2012. Sự lo ngại về kinh tế và lãi suất cao, và tâm lý chờ đợi của nhà đầu tư đến sau Tết Nguyên Đán làm suy giảm số lượng giao dịch. Tuy nhiên sau thời gian này, nếu các biện pháp kiểm soát lạm phát của chính phủ được nới lỏng và lãi suất cho vay giảm, thì kỳ vọng nhu cầu sẽ gia tăng trở lại.
- Tương lai tầm trung và dài hạn chúng tôi vẫn lạc quan về tiềm năng của phân khúc căn hộ do nhu cầu nhà ở thực sự còn rất lớn. Nhu cầu bức thiết về nhà ở đã được chính phủ đề ra trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia từ năm 2016 đến 2020 với mục tiêu phát triển thêm 12.5 triệu m² nhà ở trên phạm vi toàn quốc. Phát triển căn hộ chung cư sẽ là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược này, đặc biệt là tại các thành phố lớn.

Hình 7

Nguồn cung hiện tại và tương lai



Nguồn: DTZ

Bảng 2

Những dự án căn hộ mở bán trong năm 2011

Dự án	Quận	Số căn hộ
Riviera Point	7	2,099
Canh Viên 3	7	116
C.T Plaza	1	200

Nguồn: DTZ

Bản Tin Bất Động Sản

TP. Hồ Chí Minh Quý 4 2011

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 tích.

(NB. Không bao gồm những phần không gian dùng được cho thuê lại).

Bản Tin Bất Động Sản

TP. Hồ Chí Minh Quý 4 2011

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 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

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.