

Điểm tin thị trường

Q3/2012

BP. Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu CBRE



GDP TĂNG CHẬM CÙNG VỚI NỖ LO LẠM PHÁT TRỞI DẬY – SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC ĐÀ TĂNG TRƯỞNG

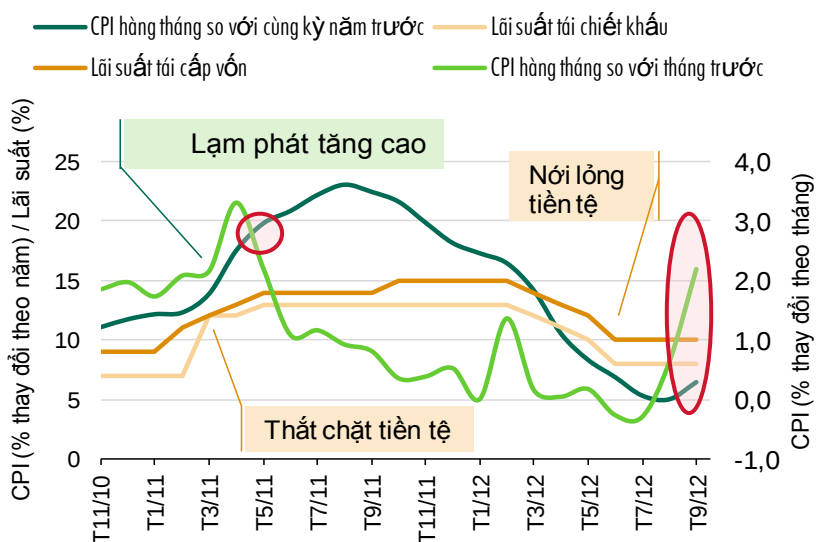
Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Q3/2012	Q-0-Q	Y-0-Y
Tốc độ tăng GDP thực	5,4%	↑	↓
FDI thực hiện	\$2,7 tỷ	↓	↓
Xuất khẩu	\$30,7 tỷ	↑	↑
Nhập khẩu	\$29,9 tỷ	↑	↑
CPI (cuối kỳ)	6,5%	↑	↓
Du lịch (lượt khách)	1,5 triệu	↔	↔
Lãi suất cơ bản	9%	↔	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.828	↔	↔

TP.HCM	8T/2012	Y-0-Y
Tốc độ tăng GDP thực	9,6% (9M/12)	↓
CPI (cuối kỳ)	4,3% (Aug/12)	↓
FDI đăng ký	\$1,0 tỷ	↓
Xuất khẩu	\$19,3 tỷ	↑
Nhập khẩu	\$17,7 tỷ	↑
Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ	VND 344,1 Nghìn tỷ	↑
Du lịch (lượt khách)	2,2 triệu	↓

Hà Nội	9T/2012	Y-0-Y
Tốc độ tăng GDP thực	7,9%	↓
CPI (cuối kỳ)	2,5%	↑
FDI đăng ký	\$919 triệu	↓
Xuất khẩu	\$7,5 tỷ	↑
Nhập khẩu	\$17,6 tỷ	↓
Du lịch (lượt khách)	7,5 triệu	↑

Biểu đồ 1: Lạm phát và chính sách tiền tệ, Việt Nam



Nguồn: CBRE

GDP tăng chậm dù chính sách tiền tệ đã được nới lỏng

GDP kỳ vọng tăng trưởng thấp so với số liệu công bố từ đầu năm mặc cho những nỗ lực từ chính sách nới lỏng tiền tệ. Các chính sách được áp dụng bao gồm hạ lãi suất và bơm tiền vào nền kinh tế thông qua kênh thị trường mở. Thị trường chứng khoán sụt giảm đáng chú ý trong Quý 3 (giảm 19% từ mức đỉnh cao nhất, 488 điểm), một phần do ảnh hưởng từ các tín tiêu cực xung quanh hoạt động ngân hàng.

Một cách khả quan hơn, chỉ số sản xuất công nghiệp trong 9 tháng tăng gấp đôi so với số 6 tháng (9T: 9,7%). Chỉ số sản xuất PMI cho thấy xu hướng phục hồi dần trong 4 tháng liên tiếp.

Nỗi lo lạm phát trở lại

Lạm phát tháng 9 tăng vọt 2,2% so với tháng trước; tương đương 6,5% so với cùng kỳ năm trước, cùng với giá cả dịch vụ y tế, giáo dục, giao thông và lương thực tăng cao. Đây là mức tăng cao nhất tính từ tháng 5 2011, gây lo ngại về tăng giá nguyên liệu và ảnh hưởng trực tiếp lên sản xuất.

Tuy nhiên lạm phát cuối năm được dự đoán sẽ không vượt quá 2 chỉ số, J.P. Morgan ước tính mức 9% cho cả năm trong điều kiện chính sách vĩ mô ổn định.

Cán cân thương mại tiếp tục được cải thiện rõ rệt với tình hình xuất siêu gần đây, tuy nhiên dự báo thâm hụt thương mại vẫn diễn ra vào những tháng cuối năm.

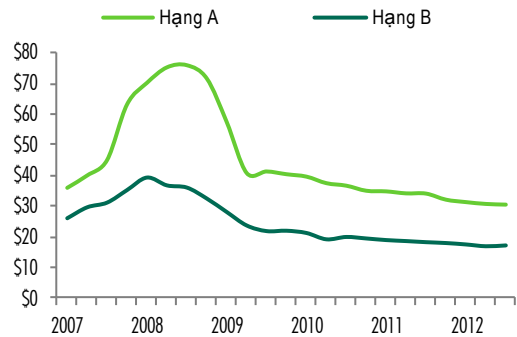
VĂN PHÒNG TP.HCM

NHỮNG TÍN HIỆU ỔN ĐỊNH ĐẦU TIÊN KHI LƯỢNG HÀNG TỒN DẦN ĐƯỢC TIÊU THỤ

Bảng 1: Thông số chung Văn phòng

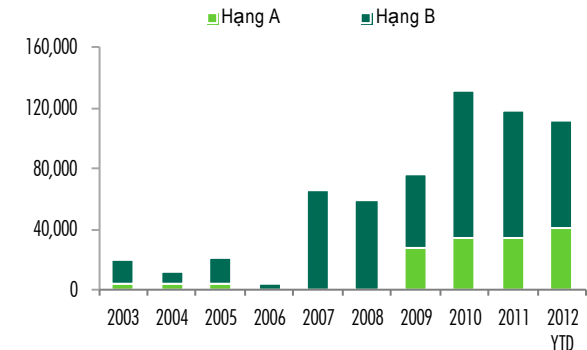
	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Số lượng tòa nhà	9	49	245	303
GFA- Diện tích sàn (sm)	304,380	813,482	839,269	1,957,151
Tỷ lệ trống (%)	15.3%	11.8%		12.8%
Thay đổi theo quý (điểm phần trăm)	-1.5 pt	-1.5pt		-1.5 pt
Thay đổi theo năm (điểm phần trăm)	-15.4 pt	-7.4pt		-9.8 pt
Giá chào thuê trung bình (USD/m2/tháng)	\$30.56	\$17.31		\$20.92
Thay đổi theo quý (%)	-0.7%	1.5%		0.6%
Thay đổi theo năm (%)	-10.5%	-5.7%		8.3%

Biểu đồ 2: Giá chào thuê Văn phòng



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 3: Diện tích Văn phòng thực thuê mới



Nguồn: CBRE

Mức giá thuê văn phòng đang dần cải thiện

Biểu hiện chậm đáy của giá thuê trong phân khúc văn phòng hạng B là hệ quả của việc sụt giảm trong diện tích văn phòng còn trống. Với giá thuê đang ở mức thấp, một số khách thuê, chủ yếu là những công ty trong và ngoài nước đang có ý định thuê văn phòng hạng B đã nắm bắt được nhiều cơ hội để di chuyển và nâng cấp văn phòng.

Các tòa nhà hạng A tiếp tục xu hướng giảm trong 15 quý liên tục. Tuy nhiên, mức sụt giảm quý này chỉ bằng nửa so với quý trước khi tỷ lệ trống đang giảm dần và nguồn cung tương lai tiếp tục trì trệ

GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG HẠNG B TĂNG NHẸ 1.5% Q-O-Q SAU BẢY THÁNG GIẢM LIÊN TỤC, BÁO HIỆU KHẢ NĂNG GIÁ THUÊ DẦN CHẠM ĐÁY TRÊN THỊ TRƯỜNG.

Tỷ lệ thuê mới giảm theo quý

Trong khi tỷ lệ trống giảm trong cả hai phân khúc văn phòng hạng A & B, tỷ lệ thuê mới trong quý 3 lại giảm 18% so với Quý 2/2012. Là hệ quả tất yếu của nền kinh tế vĩ mô trì trệ cả trong và ngoài nước, và sự sụt giảm chủ nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Trong Quý 3, tỷ lệ thuê mới trên thị trường văn phòng hạng A chỉ bằng ba phần tư so với quý trước.

Mặc dù thị trường đã chứng kiến sự sụt giảm trong nhu cầu thuê mới, một số lĩnh vực kinh doanh vẫn được ghi nhận đang tiếp tục mở rộng bao gồm các ngành công nghiệp dược phẩm, ngành luật và ngành dầu khí..

Nguồn cung ổn định

Trong quý khảo sát, không có văn phòng hạng A hay B nào mới đi vào hoạt động. Những tòa nhà cũ và xuống cấp chứng kiến khách thuê rời bỏ tòa nhà khi hợp đồng hết hạn trong quý này.

Trong Quý 3, chỉ có một tòa nhà hạng C mới được đưa vào sử dụng. Tòa nhà Thanh Huy nằm trên đường Nguyễn Văn Trỗi, quận Phú Nhuận đã cung cấp thêm 2,800 m2 GFA cho thị trường văn phòng.

Chỉ có một tòa nhà hạng A là President Place được hi vọng sẽ hoàn thành đúng tiến độ và đi vào hoạt động vào cuối năm nay, cung cấp 9,125 m2 NLA diện tích văn phòng cho thị trường. Nhà đầu tư xác nhận rằng tòa nhà sẽ chính thức đi vào hoạt động đầu tháng 12 tới. Với lượng diện tích văn phòng cao cấp còn trống đang giảm dần, thị trường dường như đang tiến tới giai đoạn cuối cùng của chu kỳ sụt giảm giá.

BÁN LẺ TP.HCM

GIÁ THUÊ KHÔNG BIẾN ĐỘNG NHỜ NGUỒN KHÁCH THUÊ ỔN ĐỊNH

Không có thêm nguồn cung mới và tỷ lệ trống giảm

Thị trường vẫn ổn định trong suốt quý với các hợp đồng thuê mới tập trung vào một số lượng lớn các nhà phố thương mại tại những vị trí cũ lẫn mới. Tỷ lệ trống của TTTM và TTTM tổng hợp giảm từ 15,5% trong quý trước xuống 12,4%, nhờ vào sự gia tăng khách thuê tại các TTTM ở khu vực trung tâm CBD. Ngược lại, tỷ lệ trống của các TTTM tổng hợp được ghi nhận tăng 2,1% so với quý trước do trung tâm Parkson Hùng Vương tu sửa và thay đổi người thuê.

Những ảnh hưởng trên đã tác động nhẹ lên giá chào thuê, cùng với nhiều lựa chọn sẵn có, giá chào thuê ổn định hoặc chỉ giảm nhẹ.

Nhu cầu sử dụng mặt bằng tiếp tục tăng

Q3/2012 chứng kiến những hoạt động đáng chú ý trong mảng công nghệ; FPT (tập đoàn dịch vụ viễn thông của Việt Nam) đã khai trương 13 cửa hàng bán lẻ ở trung tâm của 10 thành phố lớn, bao gồm 2 cửa hàng ở TP.HCM. HTC mở 2 cửa hàng mẫu ở Crescent Mall, Q.7 và trên đường Nguyễn Huệ, Q.1; trong khi Sony mở cửa hàng ở đường Đồng Khởi, Q.1.

Thời trang và F & B cũng chiếm một số lượng đáng chú ý của nguồn cầu với Ninomaxx và Nine West khai trương cửa hàng mới. Baskin-Robbins, chuỗi cửa hàng kem toàn cầu tiếp tục mở rộng với 2 cửa hàng mới ở Diamond Plaza và Crescent Mall. Trung Nguyên Coffee, nhà bán lẻ cà phê nội địa đã mở rộng mạnh trong quý này, khai trương thêm 2 cửa hàng ở Đồng Khởi, Q.1. Nhãn hiệu này cũng đã áp dụng một mô hình mới "Góc cà phê" để bán cà phê xay sẵn trong Vinatex và Citimart.

Diện tích thực thuê tăng gấp 2.4 lần Q2/2012 nhờ vào giá thuê ổn định và chiến lược bành trướng mạnh mẽ.

NHÀ BÁN LẺ ĐIỆN TỬ CÙNG VỚI NHÀ BÁN LẺ F&B VÀ THỜI TRANG THAM GIA MỞ RỘNG THỊ TRƯỜNG

Thương hiệu F&B nội địa đẩy mạnh mở rộng trong nỗ lực giữ vững thị phần

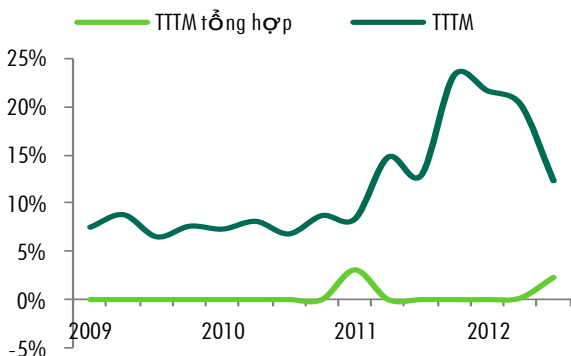
Hiện nay, đáng chú ý là có một số lượng lớn những thương hiệu F&B quốc tế lớn tìm kiếm cơ hội mở rộng ở Việt Nam – bao gồm cả những thương hiệu đã hiện diện lần đầu tiên xuất hiện lần đầu. Điều này dẫn đến một cuộc cạnh tranh của các thương hiệu F&B nội địa để phát triển và tranh giành thị phần.

Một ví dụ đáng chú ý của tập đoàn F&B quốc tế mở rộng ở VN là Johnny Rocket's, hiện đang tìm một vị trí cho nhà hàng đầu tiên của mình ở TP.HCM, sau đó sẽ là tại Hà Nội và Đà Nẵng.

Bảng 2: Thông số chung bán lẻ

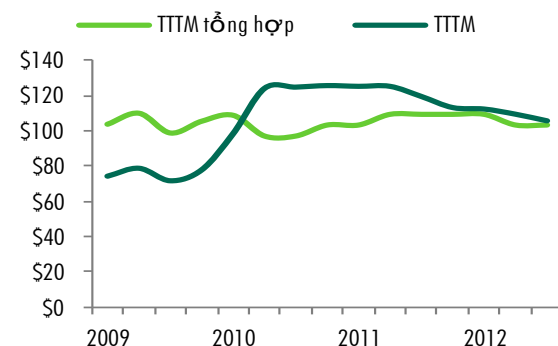
	TTM TỔNG HỢP	TTM	TỔNG
Tổng nguồn cung (GFA, m2)	115.820	377.650	493.470
Tỷ lệ trống (%)	2,3%	15,5%	12,4%
Giá chào thuê TB – khu trung tâm CBD (USD/m2/tháng)	\$103,06	\$105,40	
% thay đổi (theo quý)	0,0%	-3,4%	
% thay đổi (theo năm)	-5,8%	-11,6%	
Giá chào thuê TB – ngoài khu trung tâm CBD (USD/m2/tháng)	\$47,47	\$29,93	
% thay đổi (theo quý)	-2,5%	0,0%	
% thay đổi (theo năm)	-8,2%	-9,5%	

Biểu đồ 4: Tỷ lệ trống bán lẻ



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 5: CBD Asking Rents



Nguồn: CBRE

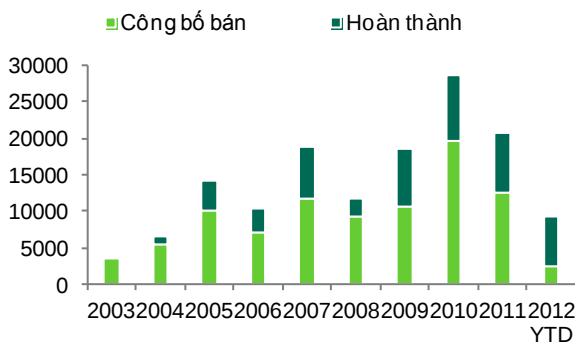
CĂN HỘ BÁN TP.HCM

DỰ ÁN BÌNH DÂN VẪN HOẠT ĐỘNG TỐT, TẠO THẾ CÂN BẰNG Ở CÁC PHÂN KHÚC

Bảng 3: Thông số chung Căn hộ bán

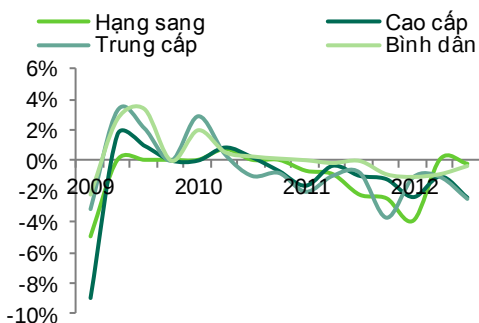
	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG BÌNH	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Nguồn cung hiện hữu (căn)	504	18.952	13.681	16.855	49.992
Nguồn cung mới (căn)	0	2.620	0	366	2.986
Mới chào bán (căn)	0	289	0	1.257	1.546
Tổng căn chào bán (căn)	1.278	27.450	26.318	39.584	94.830
Giá chào bán thứ cấp (USD/m ²)	\$3.963	\$1.745	\$892	\$706	
Thay đổi theo quý (%)	-0,3%	-2,4%	-2,5%	-0,3%	
Thay đổi theo năm (%)	-6,6%	-7,0%	-7,7%	-3,1%	

Biểu đồ 6: Nguồn cung Căn hộ bán



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 7: Giá chào bán căn hộ thay đổi theo quý



Nguồn: CBRE

Các dự án với giá hợp lý có mức dao động giá thấp, nguồn cung tăng

Các dự án thuộc phân khúc bình dân tiếp tục có tỷ lệ bán khả quan mặc dù thị trường vẫn còn nhiều thách thức. Các căn hộ với mức giá hợp lý, chất lượng tương đối và được phát triển bởi các nhà đầu tư có uy tín vẫn đang nhận được sự phản hồi tích cực từ phía người mua. Dự án Ehome 3 của Nam Long ở Quận Bình Tân đã tạo một sức hút ngay buổi chào bán và nhanh chóng bán được hơn 50% số căn hộ chào bán. Sunview 3 ở Quận Gò Vấp cũng nhận được một lượng lớn khách giữ chỗ, khoảng 200 người. Trong bốn năm vừa qua, giá của phân khúc bình dân ít dao động và có xu hướng giữ giá tốt hơn so với các phân khúc khác.

2.986 căn hộ đã hoàn thành, tăng 19,9% so với quý trước và 22,2% so với năm trước

Nhiều dự án đã hoàn thành trong quý một phần nhờ các chủ đầu tư đủ tài chính để hoàn thành dự án đúng tiến độ nhằm khuyến khích người mua. Ngược lại, một vài trường hợp đặc biệt, một số chủ đầu tư có tiềm lực tài chính có phần dẫn tiến độ xây dựng thêm một vài tháng nhằm giảm áp lực tài chính cho người mua thanh toán theo tiến độ dự án.

Thị trường nhà ở đang có xu hướng chuyển hóa thành ba nhóm. Nhóm đầu tiên là các chủ đầu tư có nguồn lực tài chính mạnh – và thông thường những dự án có khả năng duy trì được tốc độ bán. Nhóm thứ hai là các chủ đầu tư có tiến độ xây dựng chậm – những dự án này thông thường đưa ra mức chiết khấu cao nhằm kích cầu dự án. Nhóm thứ ba là những dự án bị trì hoãn vô thời hạn – thương hiệu của những dự án này bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Khác với quý trước, 87,7% (khoảng 2.620 căn hộ) các căn hộ đã hoàn thành trong Q3/2012 thuộc phân khúc cao cấp. Số còn lại (12,3%) từ một dự án thuộc phân khúc bình dân ở Huyện Bình Chánh.

NGƯỜI MUA KHÔNG SẴN SÀNG MUA CÁC CĂN HỘ CHƯA HOÀN THÀNH, THỨC ĐẨY CÁC CHỦ ĐẦU TƯ NHANH CHÓNG HOÀN THÀNH DỰ ÁN

Điểm nổi bật trong Q3/2012: giảm giá trực tiếp ở một số dự án

Phần lớn các chủ đầu tư tiếp tục cố gắng giữ mức giá như những quý trước. Q3/2012 một lần nữa chứng kiến một số trường hợp đơn lẻ khi chủ đầu tư giảm giá mạnh. Trường hợp này rơi vào những dự án có mức giá trước đây dường như không tương xứng với bản thân dự án hoặc chủ đầu tư muốn thúc đẩy doanh số và thu lượng tiền mặt để tiếp tục phát triển dự án. Mức giảm nhiều nhất thường dành cho những khách mua có khả năng thanh toán một lần lên đến 98%.

© 2012, CBRE, Group Inc.

NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TP.HCM

ĐẤT NỀN VẪN THU HÚT

Quý 3 ghi nhận hai dự án hoàn thành ở Quận 2

Q3/2012 ghi nhận hai dự án hoàn thành ở Quận 2, Thảo Điền Midpoint và Ventura. Hai dự án đã bổ sung vào thị trường 103 căn biệt thự, tăng 7,3% so với quý trước. Tính đến Q3/2012, TP.HCM đã có 2.304 căn hoàn thành.

Bốn biệt thự, gồm hai căn nhà mẫu, của dự án Thảo Điền Midpoint Quận 2 đã được hoàn thiện. Bảy căn biệt thự còn lại đã hoàn thiện phần thô và sẵn sàng bàn giao khi có khách mua. Những căn biệt thự này có diện tích đất khoảng 180 m², diện tích xây dựng khoảng 293 m² với mức từ 670.000 USD - 800.000 USD/căn.

Dự án biệt thự Ventura tại phường Cát Lái đã được bàn giao cho người mua. So với Thảo Điền Midpoint, Ventura có quy mô lớn hơn với 92 biệt thự có diện tích xây dựng từ 350 m² đến 400 m². Tuy nhiên, giá của những căn biệt thự này thấp hơn nhiều so với những căn ở Thảo Điền Midpoint, khoảng từ 216.000 USD- 463.000USD /căn. Điều này chủ yếu là do giá đất, giá đất ở phường Cát Lái khoảng 1.000USD/m² trong khi giá đất trung bình ở phường Thảo Điền là 2.700USD/m².

Giá biệt thự ở Quận 7 và các khu vực chính ở Quận 2 tương đối ổn định sau đợt giảm giá vào năm trước. Trong năm 2012, mức giá chỉ giảm nhẹ so với quý trước sau đợt giảm mạnh trong Q3 và Q4/2011.

Q3/2012 GHI NHẬN HAI DỰ ÁN BIỆT THỰ ĐƯỢC HOÀN THÀNH

Phía Đông HCMC: Rất ít giao dịch về các dự án biệt thự nhưng đất đai lại có dấu hiệu tích cực

Do giá trị của biệt thự cao nên người mua rất cẩn trọng khi mua biệt thự. Những dự án biệt thự trong khu dân cư quy hoạch đồng bộ như khu Phú Mỹ Hưng vẫn duy trì được tốc độ bán tốt trong khi những dự án nằm trong khu dân cư còn thừa thớt rất khó bán. Một vài dự án ở Quận 9 không bán được biệt thự nào trong Q3/2012.

Tuy nhiên, đất ở Quận 9 vẫn đang là một điểm sáng. Công ty Hưng Phú ghi nhận tỷ lệ bán khoảng 50% căn hộ ở dự án khu Nhà ở Tầng Phú và khoảng 29% ở dự án Nhân Phú đã có người mua. Mặc dù có vài trì hoãn nhưng dự án Hoàng Anh Minh Tuấn vẫn có những dấu hiệu khả quan trong buổi tái ra mắt vào tháng 9.

Các dự án mới chào bán tập trung ở phía Đông TP.HCM

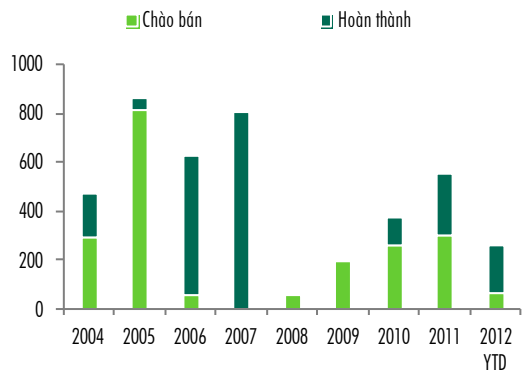
Sự khởi công của tuyến Metro số 1 trong tháng 8 được xem như một trong những nhân tố thúc đẩy sự phục hồi của khu đông TP.HCM, cụ thể là Quận 9. Ảnh hưởng tích cực này đã được ghi nhận ở các dự án đất nền, tuy nhiên điều này chưa thể hiện ở những dự án biệt thự trong khu dân cư còn thừa thớt.

Ba dự án với 411 lô đất được chào bán ở Quận 9 trong Q3/2012, hy vọng những dự án sẽ thừa hưởng những thuận lợi từ cơ sở hạ tầng.

Bảng 4: Thông số chung Biệt thự và Nhà phố

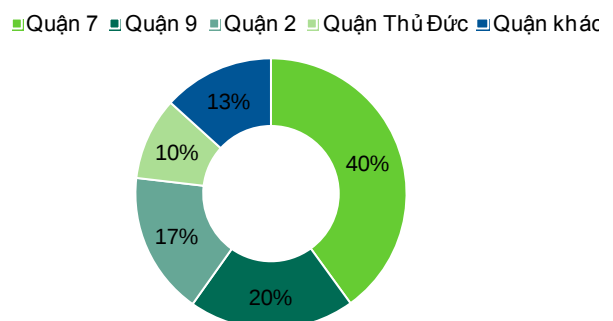
	Q.7 & TT Q.2	NHÀ BÈ	Q.9	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguồn cung mới (căn)	103	0	0	0	103
Nguồn cung hiện hữu (căn)	1.376	103	381	444	2.304
Mới chào bán (căn)	0	0	0	0	0
Tổng căn chào bán (căn)	1.278	149	625	455	2.507
Giá chào bán thứ cấp (USD/m ² đất)	\$3.463	\$2.514	\$1.473	\$1.377	
Thay đổi theo quý (%)	-1,5%	-1,0%	-2,0%	-3,0%	
Thay đổi theo năm (%)	-20%	-9%	-12%	-13%	

Biểu đồ 8: Nguồn cung Biệt thự & Nhà phố



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 9: Nguồn cung biệt thự & Nhà phố theo Quận



Nguồn: CBRE

CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

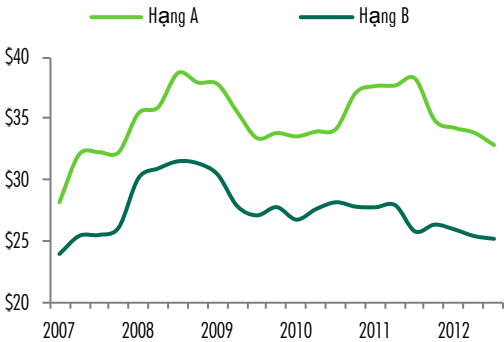
GIÁ THUÊ TIẾP TỤC GIẢM DO CHỦ TÒA NHÀ CỔ DUY TRÌ TỶ LỆ THUÊ

Bảng 5: Thông số chung Căn hộ dịch vụ

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Tổng cung (căn)	782	2.138	1.076	3.996
Nguồn cung mới (căn)	0	38	20	58
Tỷ lệ trống (%)	15,1%	19,1%		
•Thay đổi theo quý (pp)	-2,2 pp	-1,9 pp		
•Thay đổi theo năm (pp)	10,3 pp	1,4 pp		
Giá chào thuê TB (USD/m2/tháng)	\$32,78	\$25,13		
•Thay đổi theo quý (%)	-3,0%	-0,9%		
•Thay đổi theo năm (%)	-14,2%	-2,4%		

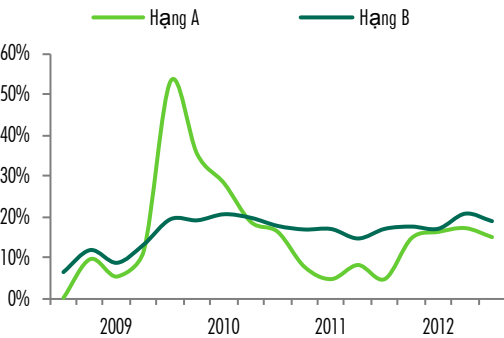
Ghi chú: Tất cả giá chào thuê được tính trên Diện tích thực thuê (NLA) và đã bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

Biểu đồ 10: Giá chào thuê Căn hộ dịch vụ



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 11: Tỷ lệ trống Căn hộ dịch vụ



Nguồn: CBRE

Q3 tiếp tục đón nhận thêm dự án quy mô nhỏ ra đời

Quý 3 chào đón hai dự án ở Quận 3 với vốn ven 50 căn hộ mới. Cả hai chỉ cung cấp loại một và hai phòng ngủ.

- DB Court cung cấp 38 căn hộ hạng B tại 218 Điện Biên Phủ. Tòa nhà này được chuyển đổi công năng từ văn phòng cho thuê và do đó không có hồ bơi nhưng bù lại có đến hai tầng hầm đậu xe, hai thang máy và một phòng thể hình. Sau 2 tháng đi vào hoạt động, đến cuối Quý 3, tỷ lệ cho thuê tại đây đạt 50%.
- CHDV Bella khánh thành vào đầu tháng 9, trong một con hẻm yên tĩnh trên đường Nguyễn Thông. Dự án hạng C này cung cấp căn hộ rộng từ 65 – 95 m2.

Thị trường tiếp tục chứng kiến sự ra đời của 'các sản phẩm lai', là những căn hộ bán chậm được chuyển thành căn hộ dịch vụ cho thuê. Những căn hộ lai như thế có thể sẽ tồn tại vậy cho đến khi thị trường hồi phục, khi đó chủ đầu tư sẽ có thể bán một phần dự án hoặc cho các nhà đầu tư cá nhân, tùy theo nhu cầu.

GIÁ THUÊ TIẾP TỤC GIẢM, DO NGÂN SÁCH THUÊ VẪN THẤP VÀ ÁP LỰC CẠNH TRANH NGÀY CÀNG GÂY GẮT TỪ NHÓM 'SẢN PHẨM LAI' VÀ CĂN HỘ MUA-ĐỂ-CHO-THUÊ-LẠI.

Thị trường vẫn chưa chạm đáy khi giá thuê tiếp tục đà giảm và ngân sách thuê nhà vẫn hạn hẹp

Trong Q3/2012, giá chào thuê chạm mức thấp nhất kể từ khi cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu bùng nổ vào Q4/2008. Các đơn vị quản lý có khuynh hướng giữ tỷ lệ cho thuê ổn định và đánh 'hy sinh' giá thuê. Sau bốn quý giảm giá liên tục, phân hạng A cuối cùng đã chứng kiến tỷ lệ trống chững lại trong Q3/2012, giảm nhẹ so với quý trước. Giá chào hạng A giảm mạnh hơn hạng B do giá là yếu tố quan tâm hàng đầu trong tình hình thị trường khó khăn hiện nay.

Ngoài ra, các tòa nhà hạng B vẫn đối mặt với những thách thức từ số lượng ngày càng tăng của các căn hộ mua-để-cho-thuê-lại, bao gồm City Garden, Xi Riverview Palace, Sunrise City và hai khối Topaz và Sapphire tại Saigon Pearl – áp lực gia tăng từ phía nguồn cung liên tục của các dự án này, cùng những dự án khác, sẽ tiếp tục kìm giá thuê ở mức thấp.

Nhu cầu thuê chuyển từ những ngành như tài chính, CNTT, ngân hàng, thiết kế và xây dựng sang ngành sản xuất và tiêu dùng nhanh (FMCG), những ngành thường có ngân sách thuê thấp hơn. Chuyên viên lãnh sự và dầu khí vẫn là nhóm khách thuê có mức ngân sách tốt.

KHU CÔNG NGHIỆP TP.HCM

LƯỢNG CẦU TĂNG, KHU CÔNG NGHIỆP TIẾP TỤC HOẠT ĐỘNG SÔI NỔI

Trong bối cảnh nền kinh tế đầy thách thức, hoạt động khu công nghiệp vẫn tiếp tục diễn biến sôi động.

Số với nửa đầu của năm 2012, số lượng yêu cầu thuê đất và bất động sản trong khu công nghiệp Quý 3 đã tăng rõ rệt. Với mục đích đa dạng hóa ra ngoài phạm vi Thái Lan, các nhà sản xuất Nhật Bản đang hướng đến tìm kiếm các khu vực đất nền cao để đặt xưởng sản xuất.

Nguồn cầu mới trên thị trường đến từ các công ty trong khu vực Châu Âu và Indonesia. Nhiều công ty nhận định rằng nguồn cầu vẫn còn trên thị trường khi nhiều doanh nghiệp tiếp tục mở rộng sản xuất, cũng như một số công ty ở các khu vực khác đang chuyển hướng đến thị trường nội địa.

Giáp ranh với Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Nai đang chuẩn bị đón nhận nguồn cầu từ các nhà sản xuất, bao gồm:

- Một nhà sản xuất vật liệu composite, chuyên cung cấp các vật liệu tổng hợp cho các ngành dầu khí và công nghiệp hàng hải, sắp thâm nhập vào thị trường.
- Một nhà sản xuất vật liệu thép, sản xuất các sản phẩm thép thanh cuộn chuyên dụng cao cấp
- Một nhà sản xuất cửa sổ trời đến từ Indonesia và đang mở rộng hoạt động sản xuất tại Việt Nam. Với hi vọng chuyển đổi hoạt động kinh doanh tại các doanh nghiệp trở nên xanh và bền vững hơn, cửa sổ trời được biết đến như một giải pháp nhằm giảm nhu cầu sử dụng ánh sáng nhân tạo từ đèn điện, từ đó sẽ giúp doanh nghiệp tiết kiệm chi phí hoạt động.

NHÓM CÁC NHÀ TƯ BẢN TRONG NHIỀU LĨNH VỰC CÔNG NGHIỆP HƯỚNG ĐẦU TƯ VÀO THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM ĐANG NGÀY CÀNG TĂNG LÊN

Tại khu vực miền nam Việt Nam, ngoài phạm vi Thành phố Hồ Chí Minh, các nhà sản xuất may mặc đang mở rộng quy mô tại tỉnh Vũng Tàu. Trong khi đó, các ngành công nghiệp phụ trợ cho ngành ô tô lại đang lắp đặt xưởng sản xuất tại khu vực miền trung Việt Nam nhằm hỗ trợ hoạt động của các xưởng sản xuất ô tô tại đây.

Nhu cầu thuê văn phòng tại các khu công nghiệp cũng tăng theo với một phòng nghiên cứu đang được xay dựng tại khu công nghệ cao Sài Gòn nhằm thực hiện hoạt động hiệu chỉnh các thiết bị đo lường và kỹ thuật.

Bảng 6: Thông số chung Khu Công nghiệp

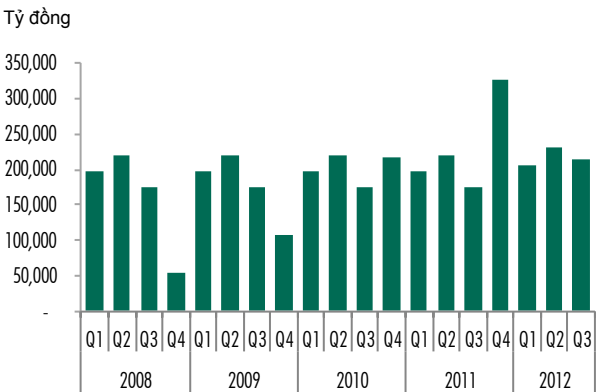
	TP.HCM	BÌNH DƯƠNG	ĐỒNG NAI	LONG AN
Tổng nguồn cung (số lượng KCN)	20	33	33	35
Phạm vi khảo sát (số lượng KCN)	9	11	6	5
Phạm vi khảo sát (tổng NLA, ha)	2069	6242	2550	1366
KCN – giá thuê đất trung bình (USD/tháng/ký)	\$157,40	\$53,09	\$66,67	\$80,40
Thay đổi theo quý (%)	-0,4%	2,9%	0,0%	0,1%
KCN – Tỷ lệ lấp đầy (%)	74%	63%	56%	30%
Thay đổi theo quý (điểm %)	0	0	0	0
Nhà xưởng xây sẵn – Giá thuê trung bình (USD/m2/tháng)	\$3,74	\$3,59	\$2,95	\$3,10
Thay đổi theo quý (%)	6%	0%	0%	0%

Bảng 7: Chỉ số công nghiệp PMI

Tháng 5/12	Tháng 6/12	Tháng 7/12	Tháng 8/12	Trung bình trong dài hạn
48,3	46,5	43,6	47,9	49,3

Nguồn: HSBC

Biểu đồ 12: Sản xuất công nghiệp



Nguồn: CBRE

CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT

PHẦN NÀY DO CÔNG TY LUẬT TNHH BAKER & MCKENZIE CUNG CẤP

TỪ CHỐI TRÁCH NHIỆM: BẢN CẬP NHẬT PHÁP LÝ NÀY NHẪM CUNG CẤP CHO NGƯỜI ĐỌC THÔNG TIN VỀ CÁC SỰ PHÁT TRIỂN PHÁP LÝ GẦN ĐÂY VÀ CÁC VẤN ĐỀ DÀNH ĐƯỢC SỰ QUAN TÂM LỚN. NÓ KHÔNG NÊN ĐƯỢC XEM NHƯ SỰ TƯ VẤN HOẶC Ý KIẾN PHÁP LÝ CỦA CÔNG TY LUẬT TNHH BAKER & MCKENZIE (VIỆT NAM) VÀ KHÔNG MỘT QUYẾT ĐỊNH NÀO LIÊN QUAN ĐẾN CÁC VẤN ĐỀ THẢO LUẬN TRÊN ĐÂY ĐƯỢC ĐƯA RA MÀ KHÔNG THAM VẤN CÁC NHÀ TƯ VẤN CÓ TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN.

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Nghị định số 58 ban hành ngày 20 tháng 7 năm 2012 và có hiệu lực ngày 15 tháng 9 năm 2012, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi Luật Chứng Khoán¹ ("**Nghị định số 58**"). Theo Nghị định số 58, Chính phủ Việt Nam lần đầu tiên quy định khung pháp lý chi tiết cho loại hình quỹ đầu tư bất động sản (còn gọi là Real Estate Investment Funds, hoặc "**REIFs**").

Đối với loại hình REIFs, Nghị định số 58 quy định một số nguyên tắc cơ bản áp dụng như sau:

- REIFs được thành lập, quản lý theo mô hình quỹ đầu tư chứng khoán đại chúng, hoặc công ty đầu tư chứng khoán đại chúng (gọi là công ty đầu tư chứng khoán bất động sản).
- REIFs phải được quản lý bởi một công ty quản lý quỹ. Hoạt động quản lý vốn và tài sản của quỹ đầu tư bất động sản phải được giám sát bởi ngân hàng giám sát;
- Tài sản của quỹ đầu tư bất động sản phải được lưu ký tại ngân hàng giám sát;
- Chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản phải niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán;
- Việc huy động vốn, chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng của quỹ đầu tư bất động sản do công ty quản lý quỹ thực hiện và phải đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Theo Nghị định số 58, REIFs phải:

- (i) Tối thiểu 65% Giá trị tài sản ròng ("**GTTSR**") của Quỹ ĐT BĐS phải được đầu tư vào các bất động sản. Bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định;
- (ii) Bất động sản phải được nắm giữ trong thời gian tối thiểu là 02 năm kể từ ngày mua, trừ các trường hợp buộc phải bán tài sản theo yêu cầu của pháp luật hoặc theo quyết định của Đại hội nhà đầu tư hoặc Ban đại diện quỹ phù hợp với thẩm quyền được giao quy định tại Điều lệ quỹ;
- (iii) Đầu tư vào loại bất động sản phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ quỹ và Bản cáo bạch;
- (iv) Không được thực hiện các hoạt động xây dựng, triển khai và phát triển dự án bất động sản;
- (v) Không được đầu tư quá 35% GTTSR của quỹ được đầu tư vào tiền và các công cụ tương đương tiền, giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo pháp luật ngân hàng, chứng khoán niêm yết, chứng khoán đăng ký giao dịch, trái phiếu Chính phủ hoặc được Chính phủ bảo lãnh. (có một số giới hạn về việc đầu tư các loại tài sản này) không được cho vay hoặc bảo lãnh cho bất kỳ khoản vay nào, tổng các khoản vay không vượt quá 5% giá trị tài sản ròng của quỹ tại thời điểm thực hiện.

Thêm vào đó, theo Nghị định 58 thì REIFs được phép đầu tư vào bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:

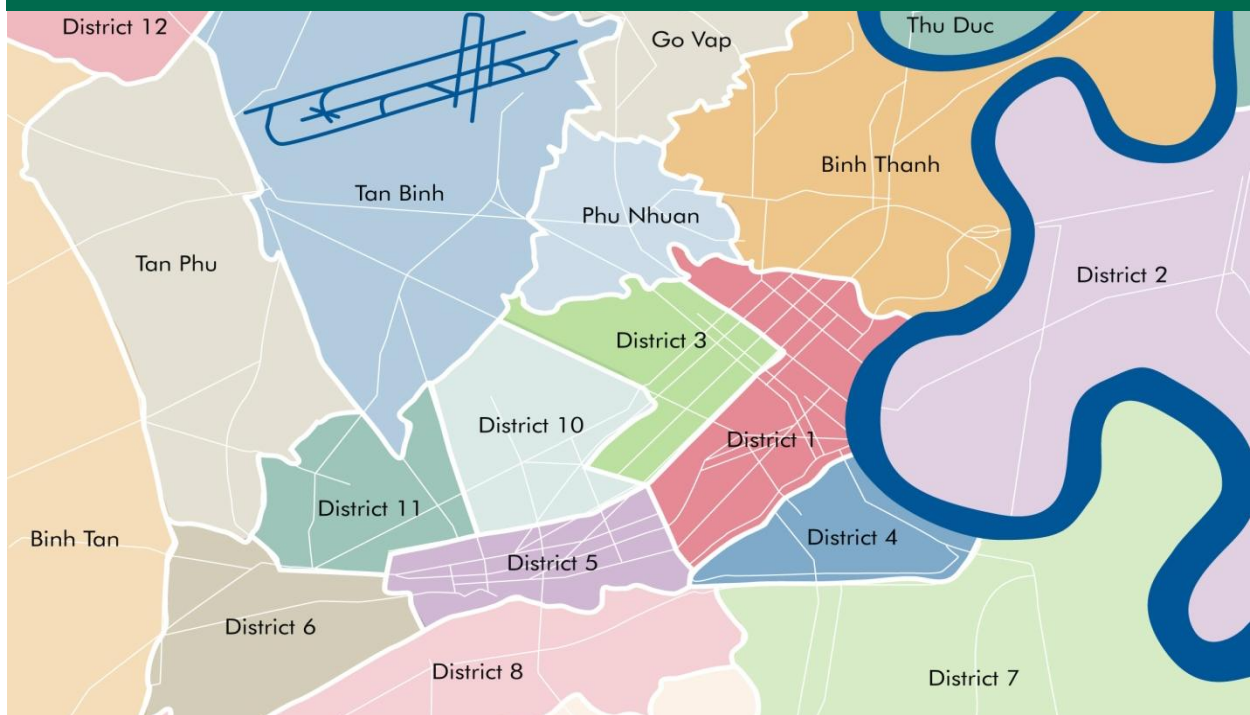
- (i) Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- (ii) Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, quỹ đầu tư bất động sản chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng các điều kiện sau:

- Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
- Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính đến thời điểm quỹ tham gia góp vốn;
- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng mà quỹ đầu tư không vượt quá 10% tổng giá trị tài sản của quỹ;
- Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Luật đất đai.

Trong tuần vừa qua, SSC đã đưa lên website và xin ý kiến về dự thảo thông tư mới quy định chi tiết việc thành lập và hoạt động của REIFs. Chúng tôi sẽ cập nhật dự thảo này trong Báo Cáo Quý 3/2012.

¹ Luật số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 về Chứng khoán, được sửa đổi và bổ sung bởi Luật số 62/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010, có hiệu lực ngày 1 tháng 7 năm 2011.

Bản đồ 1: Khu vực nội thành Thành phố Hồ Chí Minh

LIÊN HỆ

Để biết thêm thông tin về bản Điểm tin thị trường TP.HCM này, vui lòng liên hệ:

BP. Nghiên cứu TP.HCM

Marc Townsend

Tổng Giám đốc Điều hành
CBRE Việt Nam
Phòng 1201, Mễ Linh Point Tower,
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1
t: +84 903 006 790
e: marc.townsend@cbre.com

Adam Bury MRICS

Phó Giám đốc
BP. Nghiên cứu TP.HCM
CBRE Việt Nam
Phòng 1201, Mễ Linh Point Tower,
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1
t: +84 903 028 713
e: adam.bury@cbre.com

Ngọc Lê

Quản lý Xuất bản
BP. Nghiên cứu TP.HCM
CBRE Việt Nam
Phòng 1201, Mễ Linh Point Tower,
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1
t: +84 908 6666 35
e: ngoc.le@cbrevietnam.com

+ THEO DÕI TRỰC TUYẾN



GOOGLE+

<https://plus.google.com/11064041332542089478#11064041332542089478/posts>



FACEBOOK

<http://www.facebook.com/pages/CBRE/85277065893>



TWITTER

https://twitter.com/Townsend_Marc

BP. Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu

Tài liệu này do đội ngũ Nghiên cứu Châu Á – Thái Bình Dương CBRE thực hiện. Đội ngũ này trực thuộc bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu CBRE – một hệ thống bao gồm những chuyên viên nghiên cứu và tư vấn ưu tú, cùng cộng tác với nhau nhằm cung cấp các báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản, cùng những giải pháp tư vấn và dự báo kinh tế cho các nhà đầu tư và khách thuê trên toàn cầu.

Miễn trừ trách nhiệm

© 2012, CBRE, Group Inc. CBRE Limited xác nhận đã thu thập thông tin trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.