

CBRE ĐÊM KHÁCH THUÊ QUÝ 4 2012

An Phu Plaza, Quận 3, TP HCM

Trình bày bởi:

Ông Greg Ohan
National Director

Công Ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)
Thứ 3, ngày 11 tháng 12 năm 2012

CBRE

THỊ TRƯỜNG CÓ GÌ MỚI?



- Inflation in Vietnam is moving higher and the trade deficit wider, but economic stability will persist in 2013
- Continued prudent policy will keep policy rates high, credit and GDP growth slow, and VND steady
- Government has fiscal space to absorb bad bank debt but slow progress in resolving NPLs has costs



**Vietnam Welcomes Over 6 Million Foreign Visitors
In First 11 Months Of 2012**

Vietnam's 'tiger' economy losing its roar

Vietnam Empty Office Towers Show Dreams Turned to Rubble

The Ministry of Construction has proposed the government to take necessary measures to restrict the supply in order to help warm up the real estate market.



President Trung Ton Sang welcomes Amhedinajad

[Companies](#) | [Comment](#) | [Personal Finance](#) | [Economics](#) | [Markets](#) | [Festival of B](#)

[HOME](#) » [FINANCE](#) » [FINANCIAL CRIME](#)

Vietnamese banker Nguyen Duc Kien arrested

One of Vietnam's wealthiest tycoons has been arr
financial crimes, sending shockwaves though the

Dung Sees Vietnam Inflation at Decade Low, Investment Rising



- *Những tiêu điểm mới nhất*

Tổng quan thị trường văn phòng

- *Cơ hội cho khách thuê*

- *Cung và cầu*

- *Các chiến lược thuê – lên kế hoạch cho hợp đồng hết hạn*

■ **Tổng quan thị trường căn hộ cho thuê**

- *Trông đợi điều gì ở năm 2013+*

CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ QUÝ 4

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

TIÊU ĐIỂM 2012 TÍNH ĐẾN HÔM NAY

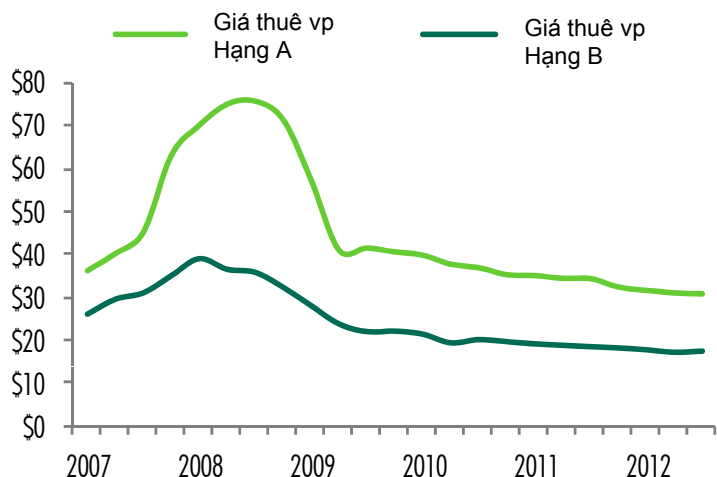
Giá thuê văn phòng hạng B tăng 1.5% so với quý trước sau bảy tháng giảm liên tục, báo hiệu khả năng giá thuê dần chạm đáy trên thị trường.

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Số lượng tòa nhà	9	49	245	303
Diện tích sàn gộp (m2)	304,380	802,673	839,269	1,946,322
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	\$17.25		\$20.91
Thay đổi theo quý (%)	-0.7%	1.5%		0.6%
Thay đổi theo năm (%)	-10.5%	-5.7%		8.3%

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

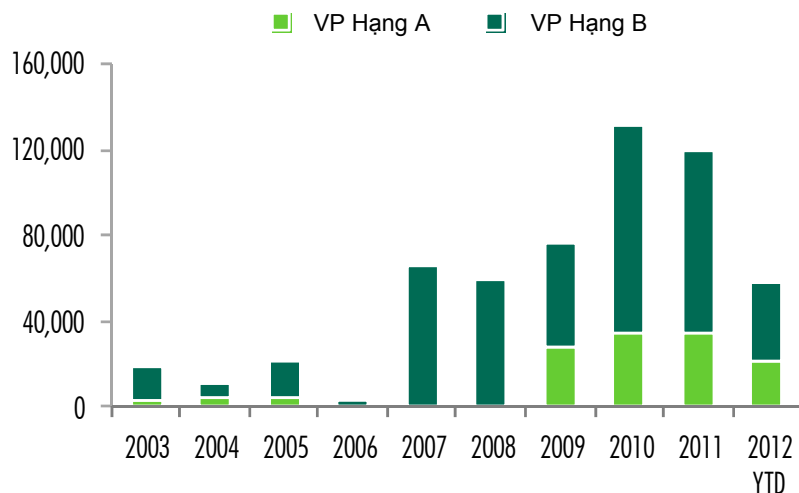
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TPHCM

Giá chào thuê văn phòng



Nguồn: CBRE

Diện Tích Văn Phòng Thực Thuê



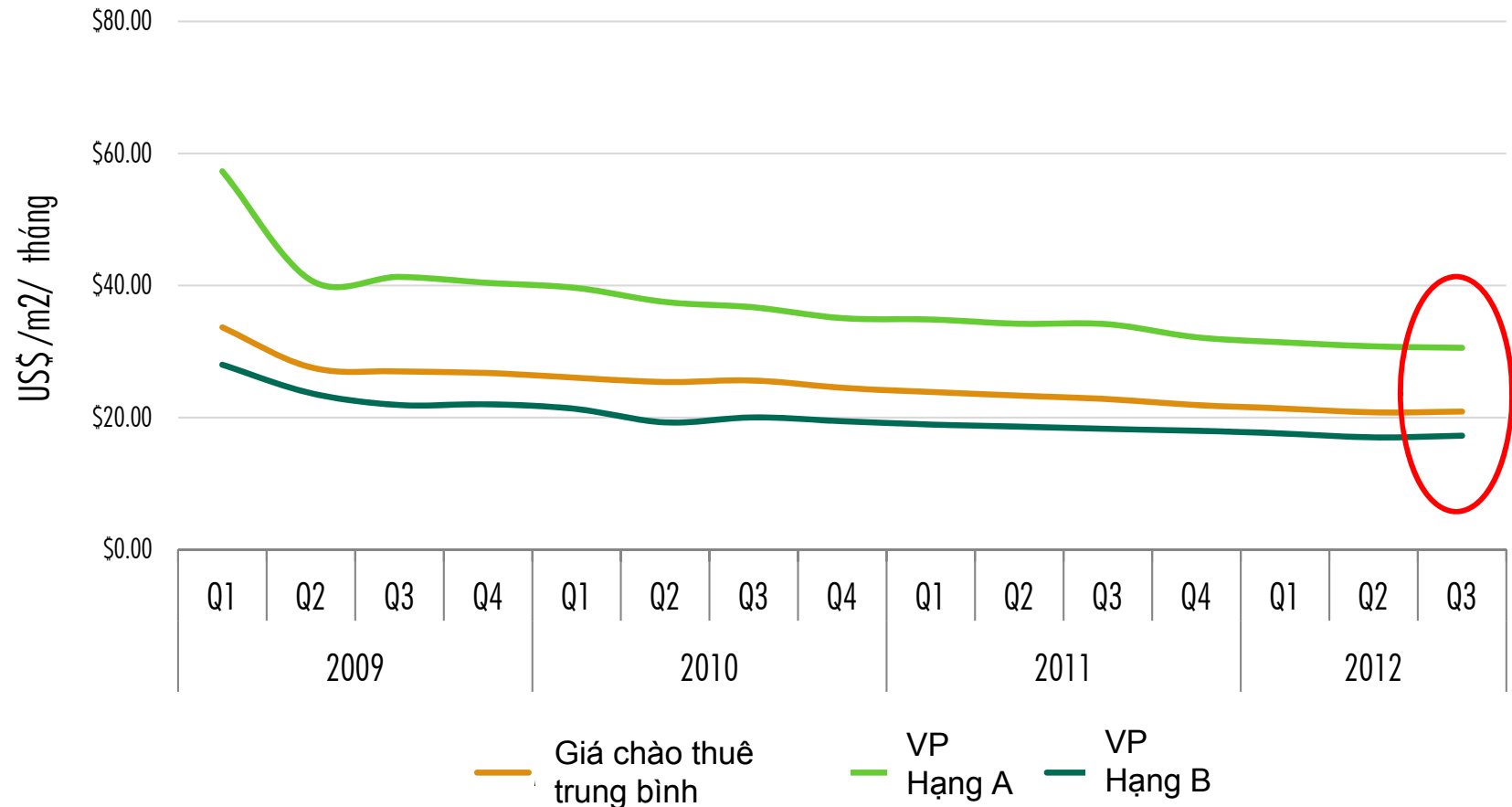
Nguồn: CBRE

- ◆ Thị trường cho thấy các dấu hiệu đầu tiên chạm đáy.
- ◆ Văn phòng Hạng A giảm nhẹ, nhưng ít hơn Quý trước
- ◆ Các tòa nhà văn phòng Hạng A hoàn thiện trước đó giữ giá thuê ổn định
- ◆ Thị trường văn phòng Hạng B cho thấy sự ổn định và giá thuê tăng nhẹ so với Quý trước
- ◆ Sau 7 Quý giảm giá thuê liên tiếp, giá chào thuê văn phòng Hạng B của Quý này đã tăng nhẹ. **Lần cuối giá thuê hồi phục là Quý 3 2010**
- ◆ Không có nguồn cung mới của văn phòng Hạng A và Hạng B trong suốt Quý
- ◆ Sự giảm nhẹ về diện tích thực thuê so với Quý trước nhưng hầu hết các Quý của năm cho thấy rằng dường như cả năm 2012 diện tích thực thuê sẽ nhiều hơn diện tích thực thuê của năm 2011
- ◆ Áp lực nhu cầu giảm nhẹ do thắt chặt ngân sách và sự tiếp cận thận trọng từ những công ty đa quốc gia dựa vào triển vọng của nền kinh tế toàn cầu
- ◆ Vẫn có khách thuê tiến đến việc mở rộng văn phòng bao gồm các ngành dược, luật, hóa dầu.

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

XU HƯỚNG GIÁ THUÊ

GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH CỦA VĂN PHÒNG HẠNG A & B

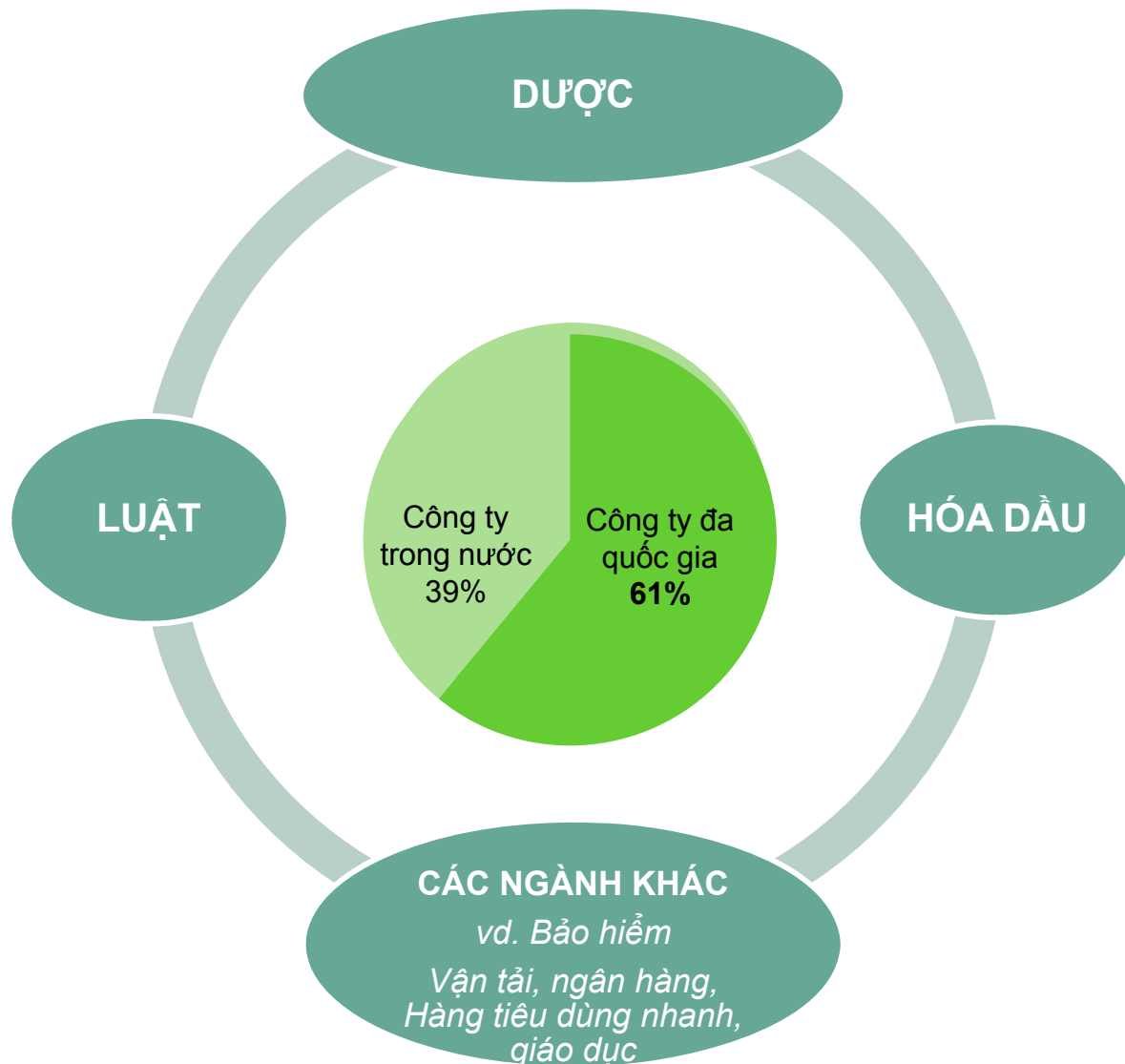


- ◆ Trung bình, tỷ lệ giá chào thuê (không bao gồm Phí dịch vụ và Thuế VAT) cho văn phòng Hạng A và Hạng B vào khoảng ...

US\$ 20.00/m2/tháng ++

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

NHU CẦU THUÊ TẬP TRUNG VÀO CÁC NGÀNH? – PHÂN TÍCH KHÁCH THUÊ

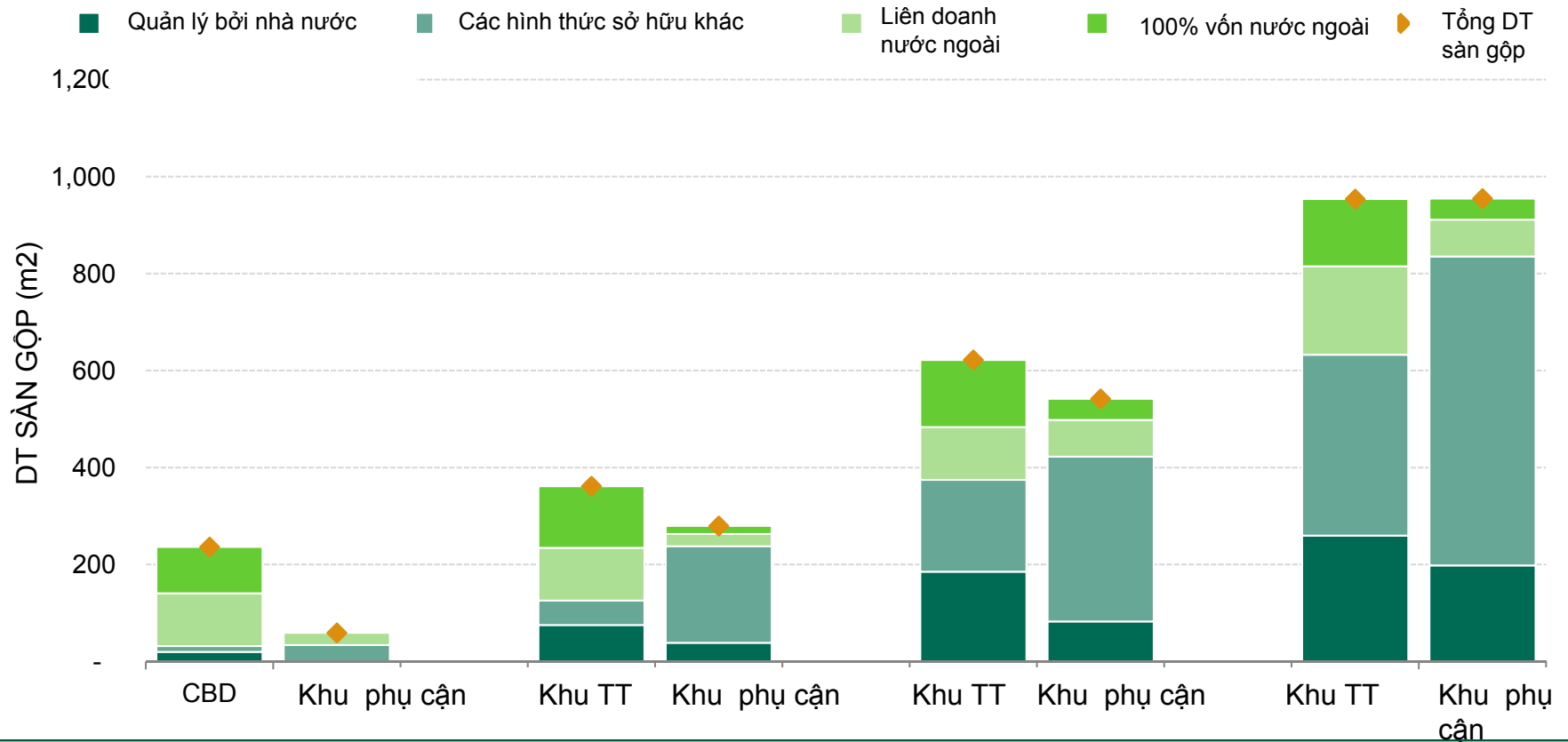


- ◆ Nhu cầu thuê tập trung vào 3 ngành chính trong 3 Quý vừa qua – mở rộng văn phòng tại Việt Nam
- ◆ Đa số khách thuê là các công ty đa quốc gia hoặc công ty trong nước, diện tích từ **100 m² – 500 m²**
- ◆ Các tập đoàn đa quốc gia hoạt động tại Việt Nam vẫn thích chọn TPHCM là trụ sở chính.

Nguồn: CBRE

SỰ PHÁT TRIỂN MỚI = ĐỊA PHƯƠNG HÓA

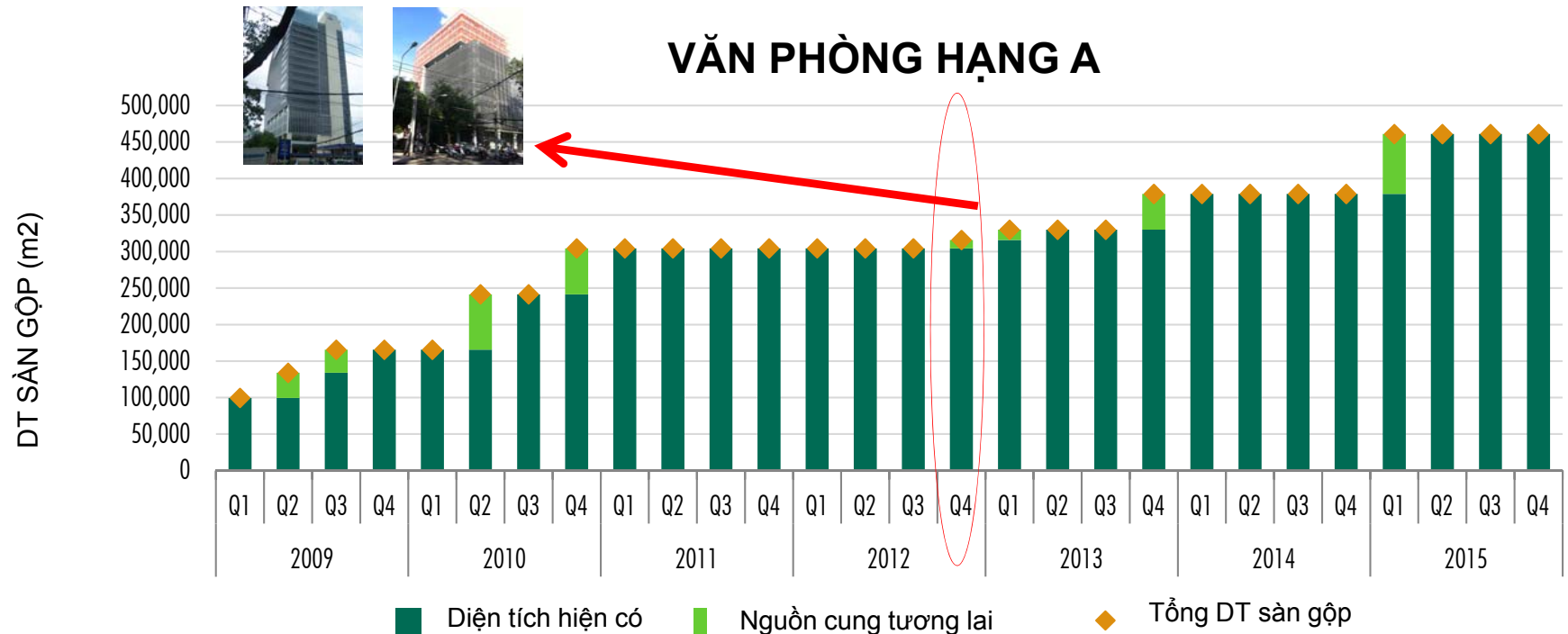
PHÁT TRIỂN QUYỀN SỞ HỮU – PHÂN TÍCH CHỦ ĐẦU TƯ



- ◆ Kể từ năm 2006 các tòa nhà văn phòng do nhà nước quản lý được xây dựng nhằm mục đích cho thuê
- ◆ Trong giai đoạn 2009 đến 2012, phần trăm tăng trưởng của các dự án do nhà nước quản lý cao hơn nhiều so với con số dự đoán cho giai đoạn đến năm 2015 sắp tới.
- ◆ Nhà đầu tư Việt Nam đang có xu hướng phát triển mạnh mẽ hơn, và cũng đúc kết được nhiều kinh nghiệm từ các nhà đầu tư nước ngoài đi trước.

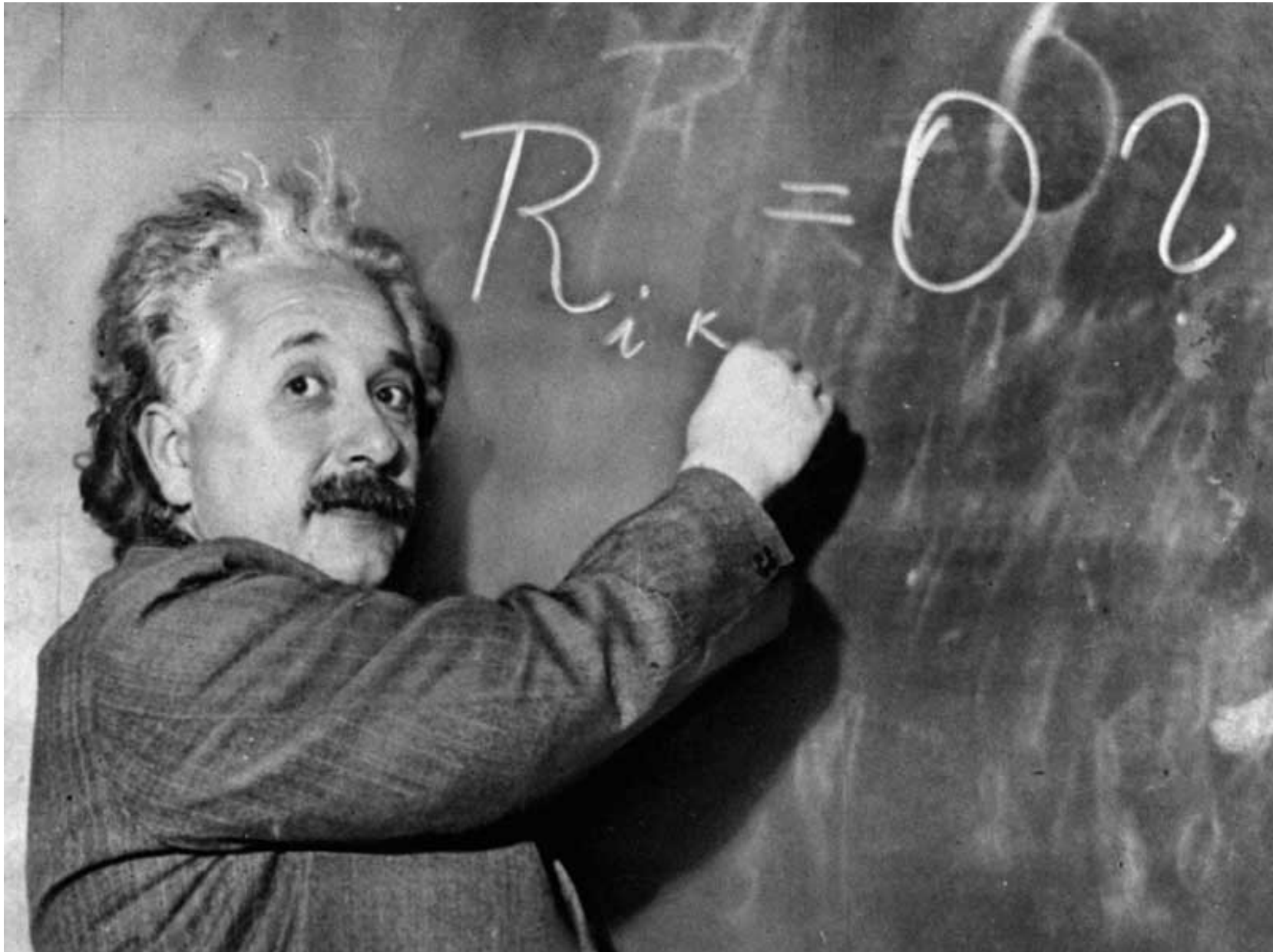
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

DIỆN TÍCH MỚI & DIỆN TÍCH THỰC THUÊ MỚI



THỰC HIỆN BÀI TOÁN ...

KHÁCH THUÊ – ĐIỀU NÀY CÓ Ý NGHĨA GÌ VỚI BẠN?



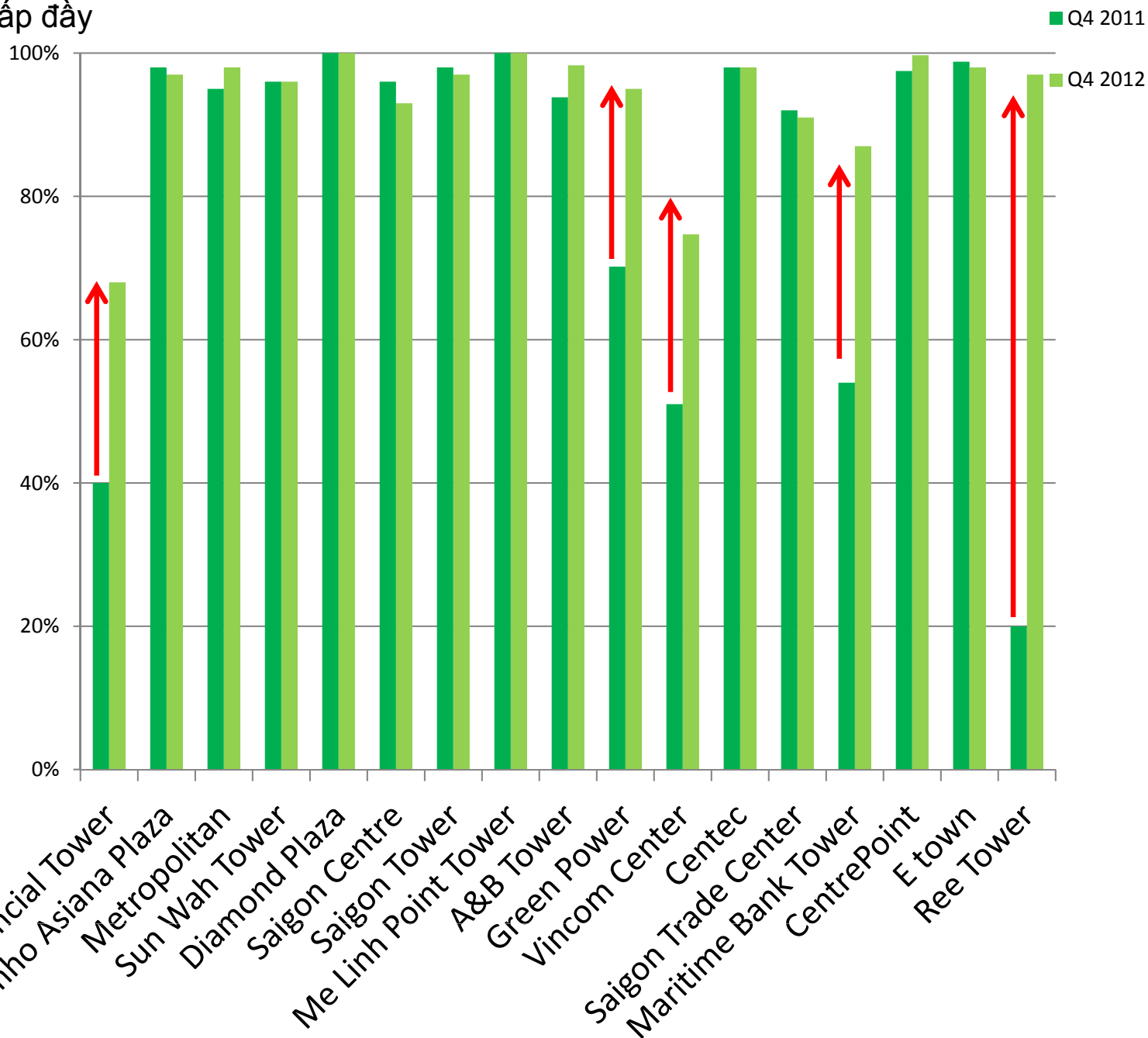
TỶ LỆ TRỒNG CỦA NHỮNG TÒA NHÀ CHÍNH

TRONG 12 THÁNG QUA

		Tỷ lệ lấp đầy	Diện tích	Tỷ lệ lấp đầy	Diện tích
		<u>Q4 2011</u>	(khoảng m2)	<u>Q4 2012</u>	(khoảng m2)
Bitexco Financial Tower	D1	40.00%	22,000.00	68.00%	10,000.00
Kumho Asiana Plaza	D1	98.00%	1,100.00	97.00%	867.00
Metropolitan	D1	95.00%	1,000.00	98.00%	500.00
Sun Wah Tower	D1	96.00%	961.00	96.00%	1,028.00
Diamond Plaza	D1	100.00%	0.00	100.00%	0.00
Saigon Centre	D1	96.00%	876.00	93.00%	600.00
Saigon Tower	D1	98.00%	250.90	97.00%	187.00
Me Linh Point Tower	D1	100.00%	0.00	100.00%	0.00
A&B Tower	D1	93.83%	1,614.00	98.30%	308.20
Green Power	D1	70.20%	3,947.30	95.00%	300.00
Vincom Center	D1	51.00%	37,091.00	74.69%	19,488.00
Centec	D3	98.00%	200.00	98.00%	300.00
Saigon Trade Center	D1	92.00%	3,500.00	91.00%	3,500.00
Maritime Bank Tower	D1	54.00%	8,786.00	87.00%	2,499.00
CentrePoint	PN	97.50%	682.00	99.70%	87.00
E town	TB	98.80%	1,000.00	98.00%	1,073.00
Ree Tower	D4	20.00%	13,800.00	97.00%	494.00
		Q4 2011	98,910	Q4 2012	41,231

TỶ LỆ LẤP ĐẦY Q4 2011 So Với Q4 2012

% Tỷ lệ lấp đầy



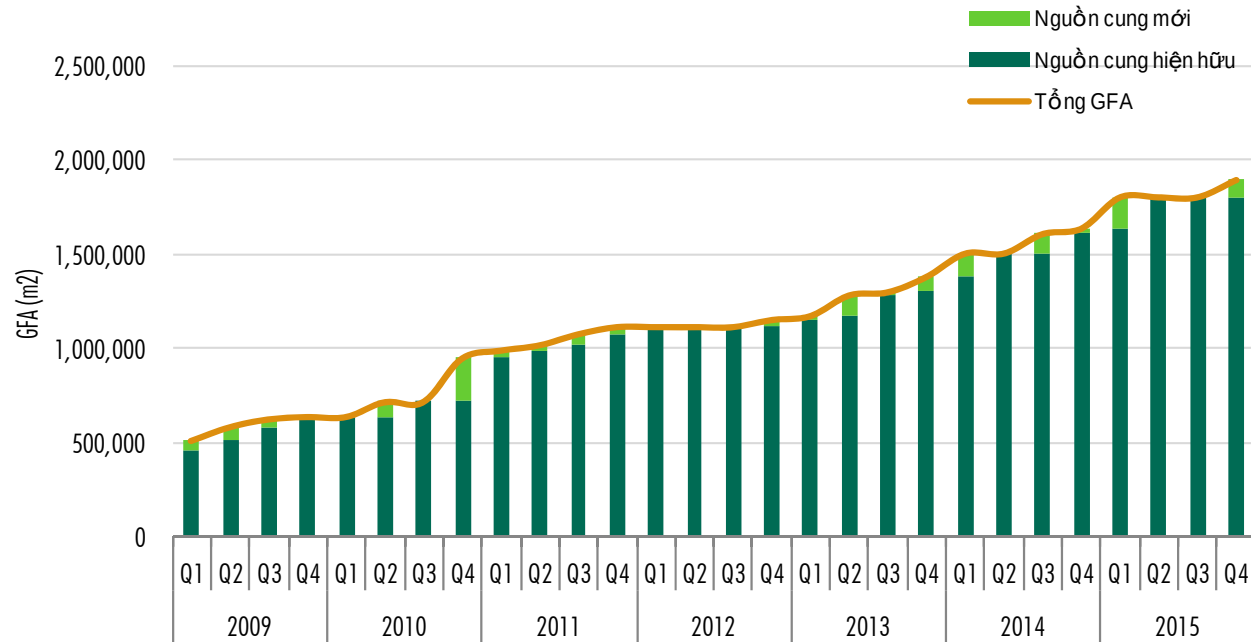
NGUỒN CUNG HIỆN TẠI VÀ TƯƠNG LAI



President Place



Empress Tower



- ◆ Giá thuê sụt giảm cùng với nguồn cung vốn thắt chặt đã hạn chế sự phát triển của các dự án mới.
 - President Place – văn phòng Hạng A hoàn thiện với khách thuê đầu tiên vào tháng 12
 - Empress Tower – văn phòng Hạng A sẵn sàng bàn giao vào tháng 12
- Nguồn cung tương lai được dự đoán sẽ thấp hơn đáng kể so với dự đoán cách đây 12 tháng và chính vì vậy áp lực nguồn cung sẽ có ít ảnh hưởng lên giá thuê.



NGUỒN CUNG – HOÀN THIỆN NĂM 2012

◆ President Place – Quận 1, Hạng A (Nguyễn Du / Nam Kỳ Khởi Nghĩa)

- Dự kiến bàn giao tháng 6/2012 – Tháng 8 – Tháng 9 – HOÀN THIỆN
- Diện tích 9,100 m² - 12 tầng
- Diện tích sàn (thực thuê) 748 m² (LEED Gold)



Q4 2011



Q4 2012

NGUỒN CUNG – HOÀN THIỆN NĂM 2012

◆ EMPRESS TOWER - Quận 1, Hạng A (Hai Bà Trưng)

- Dự kiến bàn giao Q1 2013 – HOÀN THIỆN
- Diện tích Diện tích thực thuê còn trống 20,000 m2 (ước tính)
- Diện tích sàn 1,160 m2 diện tích thực (ước tính)



Q3 2012



Q4 2012

NGUỒN CUNG – HOÀN THIỆN NĂM 2012

30% Committed

◆ AN PHU PLAZA, Hạng B (117 – 119 Lý Chính Thắng)

- Dự kiến bàn giao Tháng 8/ 2012
- Diện tích Diện tích thực thuê còn trống khoảng 10,905 m²
- Diện tích sàn 820 m² diện tích thực (ước tính)



ĐÃ HOÀN THIỆN 2012 MỤC TIÊU Q2 2013

◆ The Vista, Hạng B , Quận 2

- Dự kiến bàn giao Q4 2012
- Diện tích 5,000 m2
(diện tích thực)



◆ Saigon Airport Plaza, Hạng B , Quận Tân Bình

- Dự kiến bàn giao Q4 2012
- Diện tích 12,000 m2
(diện tích thực)



TREO TẠT ĐÓ!

TRÌ HOÃN NGUỒN CUNG NÊN DỰ KIẾN SẼ BÀN
GIAO NĂM 2013/2014



NGUỒN CUNG – 2011 So Với 2012

◆ Saigon One Tower – Quận 1, Hạng A (Tôn Đức Thắng / Hàm Nghi)

- Dự kiến bàn giao đầu đến giữa năm 2012 – Hiện tại giữa – cuối 2013
- Diện tích 44,000 m²– Đa chức năng
- Diện tích sàn 1,017 m²– 1,175 m² diện tích thực (LEED Gold)



Q4 2011



Q4 2012

NGUỒN CUNG – 2011 So Với 2012

◆ Times Square - Quận 1, Hạng A (Nguyễn Huệ/ Đồng Khởi)

- Dự kiến bàn giao tháng 3/2012 – Quý 1 2013 bàn giao
- Diện tích 12,704 m2 diện tích cho thuê – 8 tầng – Đa chức năng
- Diện tích sàn 1,588 m2 diện tích thực



Q4 2011



Q4 2012

NGUỒN CUNG – 2011 So Với 2012

◆ Le Meridien - Quận 1, Hạng A (Tôn Đức Thắng)

- Dự kiến bàn giao tháng 7/2012, Q2 2013
- Diện tích 9,125 m² (ước tính)
- Diện tích sàn (thực thuê) 1,520 m² (ước tính)



Q4 2011



Q4 2012

NGUỒN CUNG – 2011 So Với 2012

- ◆ **Vietcombank Tower - (Công Trường Mê Linh)**
- ◆ Bàn giao năm 2014



Q4 2011



Q4 2012

NGUỒN CUNG MỚI NĂM 2013

60% Committed

◆ Lim Tower- Quận 1, Hạng A (Tôn Đức Thắng/ Lê Thánh Tôn)

- Dự kiến bàn giao Q2 2013
- Diện tích Tổng diện tích cho thuê còn trống 34,300 m²
- Diện tích sàn 780 m² diện tích thực (ước tính)



Q3 2012



Q4 2012



Q2 2013

TỔNG NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG TẠI TPHCM

Năm	Tổng nguồn cung- DT gộp (m2)		
	Hạng A	Hạng B	Hạng A&B
2000	99,618	129,140	228,758
2001	99,618	129,140	228,758
2002	99,618	163,140	262,758
2003	99,618	184,940	284,558
2004	99,618	184,940	284,558
2005	99,618	195,740	295,358
2006	99,618	195,740	295,358
2007	99,618	281,766	381,384
2008	99,618	366,508	466,126
2009	165,606	475,614	641,220
2010	304,380	646,669	951,049
2011	304,380	813,482	1,117,862
1H2012	329,931	813,482	1,143,413

- 5 Tòa Nhà Văn Phòng Hạng A Mới mục tiêu hoàn thiện năm 2012
- Thực tế 2012 = 2 tòa nhà Hạng A khu TT & 2 tòa nhà Hạng B khu TT trong 2012

Điều này có nghĩa gì đối với khách thuê? ...

BẠN ĐANG MONG CHỜ ĐIỀU GÌ?

NHIỀU LỰA CHỌN HƠN VÀ NHIỀU DIỆN TÍCH THUÊ HƠN NĂM
2013



Trong năm 2013, các chủ đầu tư SẾ nghĩ đến những ưu đãi sau đây cho khách thuê để thu hút / giữ khách:

- ◆ *Mức giá thuê thấp hơn*
 - ◆ *Mức ưu đãi cao hơn*
 - ◆ *Giai đoạn trang trí văn phòng lâu hơn*
- ◆ *Miễn phí / giảm phí đậu xe*
- ◆ *Áp dụng giá thuê bậc thang / cố định giá thuê*
 - ◆ *Bảng hiệu thu hút*
 - ◆ *Các điều kiện và điều khoản linh hoạt*



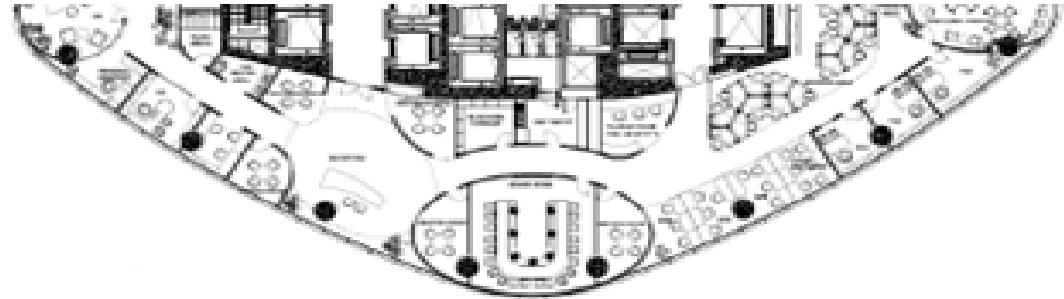
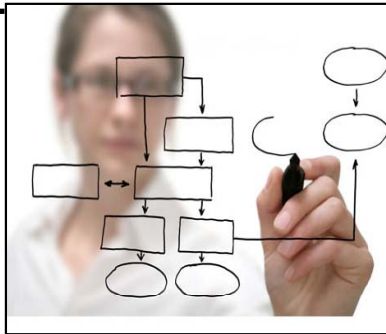
....Chọn các chủ đầu tư dễ thương lượng – Hầu hết các tòa nhà MỚI đều rất linh hoạt

- ◆ Giai đoạn trang trí văn phòng lâu hơn – nhiều hơn thời gian thông thường là 30 ngày
 - ◆ Giai đoạn miễn tiền thuê lâu hơn
 - ◆ Giờ làm việc lâu hơn – giảm phí thuê ngoài giờ
- ◆ Chiết khấu cho khách thanh toán trước 6 tháng hoặc 12 tháng
 - ◆ Ưu đãi cho các khách thuê lớn ($> 500 m^2$)
 - ◆ Bảng hiệu có tên công ty / logo
 - ◆ Giảm phí đậu xe
- ◆ Linh hoạt – quyền ưu tiên thuê trước / Mở rộng

2013 – LÊN KẾ HOẠCH CHO DIỆN TÍCH THUÊ

1 – Xem lại thiết kế

Sử dụng các chuyên gia của CBRE để mang lại hiệu quả tối ưu cho diện tích thuê:
Linh hoạt, thiết kế thích hợp, tiết kiệm chi phí,...

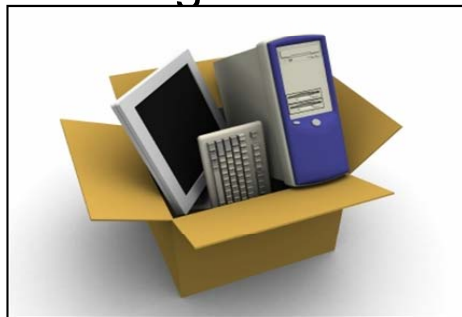


2 – Mua hàng

Truy cập vào hệ thống CBRE để chọn nhà thầu tốt nhất và có nhiều kinh nghiệm

3 – Công trình

Chúng tôi thay mặt bạn để đảm bảo dự án được thực hiện theo đúng tiến độ và phù hợp với ngân sách cùng với chất lượng như mong muốn



4 – Chuyển vào

CBRE sẽ quản lý việc di chuyển nội thất & trang thiết bị đến văn phòng mới của bạn

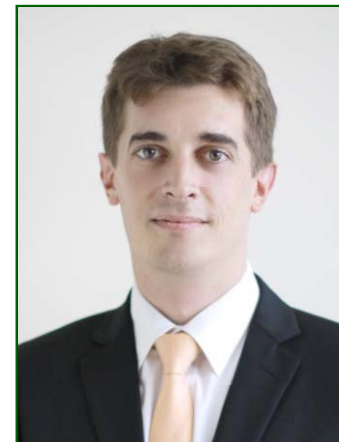
2013 – LÊN KẾ HOẠCH CHO ĐIỆN TÍCH THUÊ



Đội Quản Lý Dự Án Có Mặt Đêm Nay



Charles Esterhoy
Associate Director
HCMC



Antoine Danielli
Senior Project Manager
Hanoi

OFFICE ENQUIRY HOTLINE 0936299899

www.cbrevietnam.com

hơn 300 văn phòng trên 50 quốc gia



Cảm ơn

Chúng tôi đã thu thập những thông tin trên từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Các thông tin này đã được đưa ra với giả thuyết là có khả năng có sai sót, bỏ sót, thay đổi giá bán, giá thuê và các điều kiện khác trước khi được bán, cho thuê hay tài trợ vốn, hoặc bị thu hồi mà không có thông báo. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được các hoạt động hiện thời và tương lai của tài sản. Quý vị cũng như các chuyên viên tư vấn về thuế và pháp lý của quý vị cần tự mình tiến hành điều tra khảo sát về tài sản và giao dịch.