



NGHIÊN CỨU



QUÝ 4/2012 NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Knight Frank**

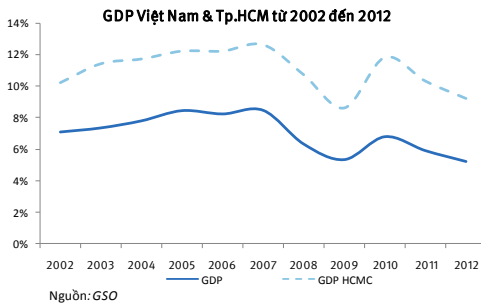
CÁC ĐIỂM NỔI BẬT

- Dường như có quá ít các tín hiệu lạc quan cho thị trường Bất động sản 2013 và việc điều chỉnh giá được dự báo sẽ có thể tiếp tục xảy ra tại phần lớn các phân khúc.
- Hiện tại nguồn cung nhà ở vẫn tăng, tuy nhiên xu hướng giảm giá vẫn có thể tiếp diễn trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp.
- Nhiều chính sách ưu đãi và kích cầu của các chủ đầu tư, ngân hàng và Chính phủ chưa đủ sức làm gia tăng nhu cầu và niềm tin trên thị trường. Nguyên nhân chính là do giá nhà đất hiện nay khá cao so với thu nhập của phần lớn người dân.

CẬP NHẬT VỀ KINH TẾ & PHÁP LÝ

Tổng quan kinh tế

GDP

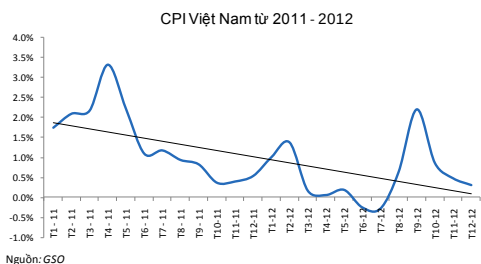


Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP cả nước năm 2012 ước tăng khoảng 5,03% so với cùng kỳ năm trước. Con số này thấp hơn mức tăng trưởng 5,89% trong năm 2011.

GDP của TP.HCM đạt mức tăng trưởng 9,2% trong năm 2012, con số này có giảm nhẹ so với năm 2011 (10,3%).

Đây là năm thứ hai GDP của TP.HCM và cả nước tiếp tục giảm.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

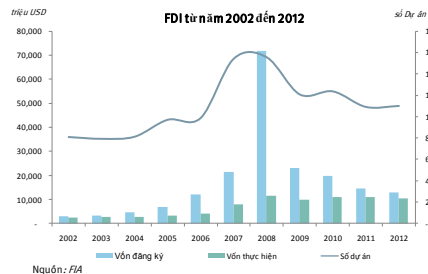


Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2012 tăng 9,21% so với bình quân năm 2011, số này thấp hơn chỉ tiêu mà Chính phủ đề ra là 10%.

Ngoài ra, theo Cục Thống kê TP.HCM, Chỉ số giá tiêu dùng tháng 11 chỉ tăng 0,1% so với tháng 10 năm 2012. Con số này tăng 3,9% so với đầu năm nay và tăng 4,66% so với cùng kỳ năm trước.

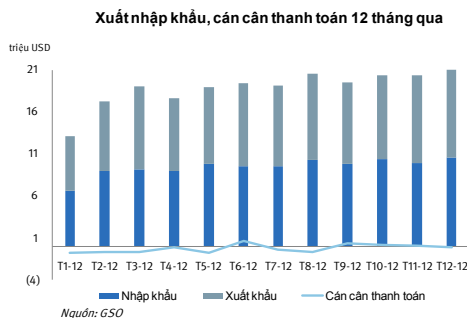
Đầu tư trực tiếp nước ngoài

Theo Cục Đầu tư nước ngoài (FIA), cả



năm 2012, Việt Nam thu hút được khoảng 13 tỷ USD vốn FDI, giảm 15,3% so với cùng kỳ năm trước. Vốn FDI đăng ký đã giảm năm thứ tư liên tiếp và có ba lần không đạt được mục tiêu đề ra trong giai đoạn này.

Cán cân thanh toán



Theo Tổng cục Thống kê, tổng kim ngạch xuất khẩu cả năm 2012 đạt 114,6 tỷ USD, tăng 18,3% so với cùng kỳ năm 2011 và tổng kim ngạch nhập khẩu đạt 114,3 tỷ USD, tăng 7,1% so với cùng kỳ năm trước. Thặng dư thương mại cả năm 2012 đạt 284 triệu USD. Đây là lần đầu tiên kể từ năm 2001, cán cân xuất nhập khẩu thặng dư.

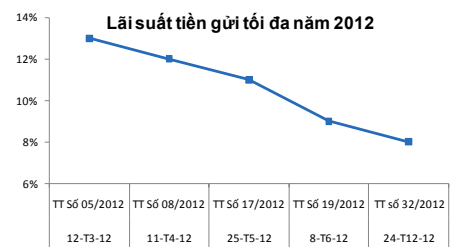
Tỷ giá hối đoái (USD/VND)

Năm 2012, lần đầu tiên trong vòng 4 năm, tỷ giá hối đoái được kiểm soát và giữ ổn định. Tỷ giá bình quân liên ngân hàng khoảng 20.828VND/USD được ổn định trong một khoảng thời gian dài. Sự ổn định giá trị của tiền đồng Việt Nam đã giúp ổn định tình hình kinh tế vĩ mô ở Việt Nam.

Dự trữ ngoại hối của Việt Nam: Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư (MPI), dự trữ ngoại hối đã tăng từ 9 tỷ USD năm 2011

lên mức 20 tỷ USD vào năm 2012, tương đương 11 tuần nhập khẩu. Đây là lần đầu tiên dự trữ ngoại hối của Việt Nam gần như đáp ứng được tiêu chuẩn đánh giá lượng dự trữ ngoại hối an toàn của một quốc gia từ Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF).

Cập nhật pháp lý



Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Thông tư 32/2012/TT-NHNN có hiệu lực từ ngày 24 tháng 12 năm 2012 quy định về trần lãi suất tiền gửi. Như vậy, trong năm 2012, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành 5 thông tư để điều chỉnh trần lãi suất tiền gửi từ 12%/năm xuống còn 8%/năm.

Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND

ban hành ngày 19 tháng 11 năm 2012, có hiệu lực từ ngày 29 tháng 11 năm 2012 ban hành quy định về việc xây dựng và công bố một số chỉ số giá thị trường bất động sản trên địa bàn TP.HCM. Quyết định này đã xác định các tiêu chuẩn phân loại cho căn hộ, nhà ở riêng lẻ, đất nền và văn phòng cho thuê. Chỉ số giá bất động sản sẽ được công bố sau khi kết thúc quý 15 ngày, và sẽ bắt đầu từ Quý 1/2013.

Quyết định số 56/2012/QĐ-UBND

ban hành ngày 10 tháng 12 năm 2012 và có hiệu lực từ ngày 10 tháng 1 năm 2013 quy định trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường khi Nhà nước giao, cho thuê, chuyển mục đích, chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất tại TP.HCM.



CĂN HỘ BÁN

Tình hình thị trường

Quý cuối cùng của năm thường được xem là thời điểm tốt để mua nhà đón Tết. Do đó nhiều chủ đầu tư đã chào bán ra thị trường những căn hộ còn lại của dự án hoặc chào bán những đợt mới với nhiều chương trình khuyến mãi nhằm thu hút sự quan tâm từ khách hàng.

Với tình hình thị trường hiện nay, nhiều chủ đầu tư buộc phải giảm giá bán từ 10%-20%. Tuy nhiên, các loại hình ưu đãi khác như chiết khấu, tặng gói nội thất cao cấp, thanh toán không lãi suất, miễn phí chỗ giữ xe, v.v cũng được áp dụng như một chiến lược kinh doanh trong thời kỳ kinh tế khó khăn.

Mặc dù còn gặp nhiều khó khăn nhưng thị trường vẫn có một số điểm sáng. Trong tháng 11/2012, dự án Sunrise City đã tiếp tục chào bán Giai đoạn 2 - Central Towers với khoảng 800 căn hộ. Theo thông tin công bố từ chủ đầu tư Novaland, đã có khoảng 126 căn hộ đã có chủ trong đợt chào bán này. Tỷ lệ bán khá quan có thể là do chương trình hỗ trợ tài chính đặc biệt, không áp dụng lãi suất cho việc thanh toán trong vòng 5 năm.

Phân khúc bình dân cũng có một số dự án có tỷ lệ bán khá tốt. Như dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn, quận Bình Tân do Tập đoàn Nam Long làm chủ đầu tư, đã công bố bán được 230 căn trên tổng số 320 căn bán được chào bán lần đầu. Ngoài ra, một dự án mới được chào bán tại Quận 7 là Hoàng Anh Thanh Bình với vị trí tốt và có giá bán từ 19,2 triệu đồng (921USD)/m², chủ đầu tư đã công bố bán được 400 căn trên tổng số 620 căn chào bán. Dự án này hiện đang được xem là hiện tượng đáng chú ý trên thị trường 'đóng băng' hiện nay.

Do tình hình bán hàng khó khăn, dự án Lê Thành Twin Tower, quận Bình Tân đã giới thiệu phương thức kinh doanh mới với việc cho thuê 40 căn hộ (diện tích khoảng 35m²) trong vòng 15 năm với giá thuê khoảng 1,3 triệu

đồng (62USD)/tháng, tương đương 240 triệu đồng (11.500USD) trong thời gian 15 năm.

Giá bán trên thị trường thứ cấp cũng đã giảm khoảng 20% so với cùng kỳ năm ngoái. Do tính thanh khoản trên thị trường hiện nay vẫn chưa có các dấu hiệu tích cực nên các nhà đầu tư trên thị trường này có thể sẽ tiếp tục phải chịu áp lực giảm giá sâu hơn nữa.

Nguồn cung



Hoàng Anh Thanh Bình - Quận 7

Ba dự án được chào bán vào thời điểm cuối năm nay gồm có Hoàng Anh Thanh Bình, Quận 7 (620 căn), Sunrise City Central Towers, Quận 7 (800 căn) và Căn hộ Cheery 4, quận Thủ Đức (500 căn). Tuy nhiên, tổng số căn hộ mới được chào bán trong Q4/2012 đã giảm khoảng 13% so với quý trước và giảm 16% so với cùng kỳ. Các dự án thuộc phân khúc bình dân vẫn tiếp tục chiếm lĩnh trên thị trường, với khoảng 70% tổng nguồn cung hiện tại.

Dự án Dragon Hill Residence and Suites tại huyện Nhà Bè do Công ty CP Địa ốc Phú Long làm chủ đầu tư đã khởi động bán hàng lại vào cuối tháng 12/2012. Dự án hiện đã hoàn

thành và cung cấp cho thị trường khoảng 350 căn hộ.

Giá bán hiện nay của các dự án mới được chào bán trong Q4/2012 từ 13,5 triệu đồng (645USD)/m² đến 21,9 triệu đồng (1.050USD)/m² cho phân khúc căn hộ bình dân và khoảng từ 35 triệu đồng (1.680USD)/m² đến 46 triệu đồng (2.200USD)/m² cho các căn hộ thuộc phân khúc cao cấp.

Nguồn cầu

Nguồn cầu chính hiện nay trên thị trường vẫn là từ người mua nhà có nhu cầu để ở, không còn từ các nhà đầu cơ như ở thời kỳ cao điểm cách đây 5 năm về trước. Phân khúc căn hộ bình dân tiếp tục thu hút nhiều khách mua tiềm năng. Giá bán của phân khúc này là từ 11,5 triệu đồng (550USD)/m² đến 21,9 triệu đồng (1.050USD)/m² với các căn hộ có diện tích trung bình từ 45 - 70m².

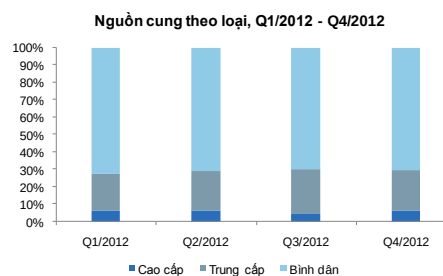
Triển vọng

Trong vòng ba năm tới sẽ có khoảng 41.000 căn hộ dự kiến sẽ tham gia vào thị trường, các dự án này chủ yếu tập trung tại các Quận 2, 7, 9 và 8. Tuy nhiên, thị trường bất động sản dự báo còn gặp khó khăn trong năm 2013 nên các dự án tương lai này có thể sẽ bị trì hoãn hoặc chậm lại.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Một số ngân hàng thương mại đã thông báo rút vốn vào thị trường bất động sản với tổng số vốn lên đến hàng nghìn tỷ đồng, tuy nhiên lãi suất cho vay vẫn còn cao cho người có thu nhập trung bình là đối tượng khách hàng mục tiêu hiện nay.

Một số ưu đãi hiện nay từ các chủ đầu tư và các chính sách từ chính quyền vẫn chưa tác động đủ mạnh lên tâm lý người mua nhằm cải thiện niềm tin trên thị trường. Dự báo thị trường căn hộ bán có thể sẽ tiếp tục còn gặp khó khăn trong năm 2013, tuy nhiên thị trường sẽ vẫn còn cơ hội cho các nhà đầu tư với chiến lược dài hạn.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ & ĐẤT NỀN

Tình hình thị trường

Thị trường biệt thự, nhà phố và đất nền trong năm 2012 đã khép lại với giai đoạn tiếp tục suy giảm tại hầu hết các khu vực. Mặc dù các ngân hàng và Chính phủ vẫn tiếp tục tăng cường hỗ trợ tài chính cho những người mua nhà để ở, nhưng Quý 4/2012 vẫn chứng kiến sự sụt giảm của thị trường với tỷ lệ giao dịch thấp và sự vắng mặt của các dự án mới.

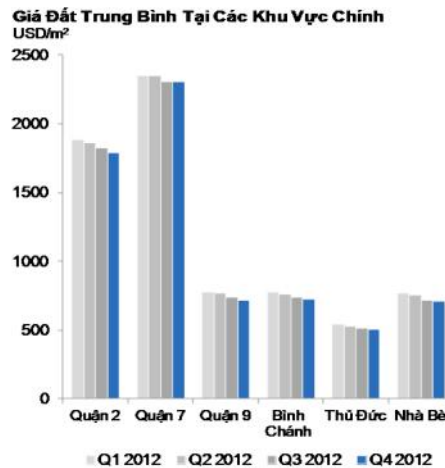
Phân khúc bình dân, là phân khúc dẫn dắt thị trường trong quý trước cũng đã trải qua sự sụt giảm về khối lượng giao dịch. Tỷ lệ giao dịch tại các quận Bình Chánh, Thủ Đức, Nhà Bè và Quận 9 trong quý 4 chỉ đạt khoảng 2/3 so với quý 3. Nhu cầu giao dịch cho phân khúc cao cấp vẫn không thay đổi, duy trì ở mức độ thấp. Chỉ có một vài giao dịch được ghi nhận ở những vị trí đắc địa và chủ yếu cho mục đích để ở.

Quận 9 đứng đầu xu hướng giảm giá trong suốt năm 2012, với mức giảm khoảng 12% so với năm trước, tiếp theo là các quận Thủ Đức, Nhà Bè, Bình Chánh và Quận 2 có mức giảm từ 6% đến 10%. Các khu vực đắc địa như KĐT Phú Mỹ Hưng và các khu vực khác ở Quận 7 và Quận 2 có mức độ giảm giá ít hơn, chủ yếu là do vị trí và tiện ích hiện hữu của những khu vực này.

Năm 2012 cũng ghi nhận xu hướng tiếp tục suy giảm trên thị trường thứ cấp, chủ yếu do nỗ lực của các nhà đầu cơ nhằm thoát khỏi thị trường để tránh thua lỗ hơn nữa.

Quý cuối cùng của năm 2012 cũng là quý thứ hai liên tiếp khi mà không có nguồn cung mới nào tham gia vào thị trường. Kết quả là nguồn cung trong năm 2012 thấp nhất kể từ năm 2009 với khoảng 80 căn biệt thự và nhà phố cung cấp cho thị trường trong cả năm.

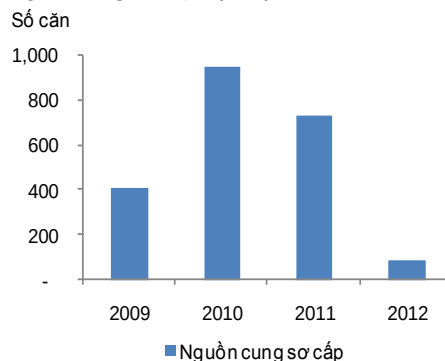
Các chủ đầu tư tiếp tục đưa ra thị



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

trường các dự án đất nền giá phải chăng tại các khu vực lân cận TP.HCM thông qua một số phương thức quảng cáo. Tuy nhiên, sức hấp dẫn rất yếu và tỷ lệ giao dịch giảm đáng kể sau đợt chào bán đầu tiên, mặc dù giá bán nhìn chung vẫn không thay đổi.

Nguồn Cung Sơ Cấp Biệt Thự & Nhà Phố



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Triển vọng

Năm 2013 dự báo sẽ chứng kiến sự kích cầu mạnh mẽ từ Chính phủ dành cho người mua nhà để ở. Tuy nhiên, niềm tin thị trường trong năm 2013 dự

báo sẽ vẫn còn thấp. Thị trường đất nền sẽ không còn được người mua đánh giá là kênh đầu tư hấp dẫn trong giai đoạn ngắn và trung hạn.

Nguồn cung tương lai của phân khúc cao cấp sẽ rất hạn chế trong năm 2013, với hầu hết các dự án mới sẽ được tung ra thuộc phân khúc bình dân, đặc biệt là ở các khu vực ngoại thành.



Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Tình trạng hiện nay là kết quả từ việc niềm tin của người mua nhà đối với thị trường vẫn còn thấp. Hầu hết người mua có sẵn tài chính đều bảo lưu vốn từ việc đầu tư vào bất động sản. Trong khi đó những người có nhu cầu mua để ở thì do bị ảnh hưởng từ nền kinh tế khó khăn nên cũng không có khả năng để đầu tư theo mức giá thị trường hiện tại.

Chúng tôi dự báo giá bán trên thị trường sẽ có thể còn suy giảm để đáp ứng được phần lớn nhu cầu. Quận 9 với cơ sở hạ tầng phát triển dự kiến sẽ thu hút sự quan tâm của người mua nhiều nhất.



CĂN HỘ DỊCH VỤ

Tình hình thị trường

Mặc dù tình hình thị trường có nhiều biến động do khủng hoảng kinh tế tuy nhiên phân khúc căn hộ dịch vụ tại TP. HCM vẫn khá ổn định. Có 234 căn hộ dịch vụ tham gia vào thị trường trong Q4/2012. Như vậy, tính đến cuối năm 2012, tổng lượng cung căn hộ dịch vụ vào khoảng 3.934 căn. Mới đây tập đoàn Ascott đã ký hợp đồng quản lý 100 căn hộ dịch vụ thuộc dự án The Vista do CapitaLand phát triển tại Quận 2. Đây là dự án thứ 4 Ascott công bố quản lý tại TP.HCM. Bên cạnh đó, Ascott cũng quản lý The Vista Residence, khu căn hộ gồm 168 căn thuộc dự án The Vista. Khu căn hộ này cung cấp cho khách thuê các căn hộ có giá thuê thấp hơn với nhiều lựa chọn linh hoạt: căn hộ không trang bị nội thất hoặc có nội thất.

Khu vực Quận 3 có ba tòa nhà căn hộ dịch vụ tham gia vào thị trường trong quý này. Dự án An Phú Plaza tọa lạc trên đường Lý Chính Thắng cung cấp 54 căn hộ hoàn thiện nội thất và cả không trang bị nội thất; Q Residence tọa lạc trên đường Pasteur cung cấp 60 căn hộ và một tòa nhà căn hộ Hạng C trên đường Nguyễn Thông cũng cung cấp cho thị trường 20 căn hộ dịch vụ.



Q Residence

Vào thời điểm cuối năm, khách thuê thường có xu hướng tìm kiếm những căn hộ dịch vụ khác sau khi hợp đồng thuê kết thúc. Do vậy, nhiều chủ nhà đã đưa ra nhiều khuyến mãi, giảm giá thuê để thu hút khách thuê mới và duy trì những khách thuê cũ. Đó cũng là lý do khiến giá thuê của các căn hộ Hạng A và Hạng B trong quý này giảm nhẹ khoảng 5% so với quý trước.

Tỷ lệ lấp đầy của các căn hộ Hạng A tương đối ổn định, đạt mức khoảng 90% trong khi tỷ lệ lấp đầy trung bình của các căn hộ Hạng B có sự giảm nhẹ do tỷ lệ lấp đầy khá thấp của các tòa mới tham gia thị trường.

Tóm tắt một số điểm nổi bật của thị trường căn hộ dịch vụ trong năm 2012:

- Khoảng 380 căn hộ dịch vụ mới tham gia vào thị trường.
- Nhiều tòa nhà thay đổi mục đích sử dụng từ văn phòng, căn hộ bán v.v thành căn hộ dịch vụ.
- Nhiều tòa nhà được quản lý bởi các nhà điều hành chuyên nghiệp hoặc các công ty bất động sản quốc tế thay cho việc tự quản lý như trước kia.

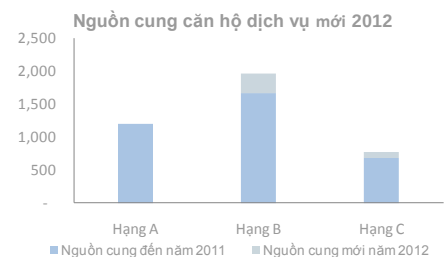
Nhu cầu

Nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ tại TP. HCM chủ yếu đến từ các chuyên gia người nước ngoài làm việc dài hạn tại Việt Nam. Điều này cho thấy rằng thị trường căn hộ dịch vụ phụ thuộc nhiều vào cộng đồng chuyên gia nước ngoài và nền kinh tế toàn cầu. Trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế, nhiều công ty nước ngoài đã hạn chế số lượng chuyên gia nước ngoài hoặc giảm ngân sách dành cho việc cư trú. Nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ trong Q4/2012 trầm lắng hơn so với quý trước với ngân sách thuê phổ biến khoảng từ 2.000USD đến 2.500USD/tháng.

Cạnh tranh

Do nguồn ngân sách của khách thuê bị giới hạn, hầu hết các dự án mới như The Vista hay An Phú Plaza đều đưa ra nhiều lựa chọn cho khách thuê hơn trong việc chọn các căn hộ có hoàn thiện nội thất hay không, và cũng như các gói dịch vụ đa dạng. Những quyền lựa chọn này đã giúp cho căn hộ dịch vụ có thể cạnh tranh với các căn hộ mua và cho thuê lại.

Ngoài các chương trình khuyến mãi, hầu hết các chủ đầu tư đều liên kết với các công ty quản lý điều hành nổi tiếng hoặc các công ty quản lý bất động sản quốc tế để cung cấp cho khách thuê các dịch vụ chuyên nghiệp nhằm tăng thêm uy tín cho dự án.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Cho thuê ngắn hạn là lựa chọn phổ biến hiện nay mà nhiều chủ đầu tư đã áp dụng đối với các căn hộ trống. Trong suốt dịp Lễ Giáng Sinh và Tết Dương lịch, việc cho thuê theo ngày rất thu hút khách du lịch người nước ngoài và Việt kiều.

Nguồn cung lớn căn hộ dịch vụ được dự đoán sẽ tham gia vào thị trường trong giai đoạn 2013 - 2014 và sẽ gây áp lực lên giá thuê và tỷ lệ lấp đầy.

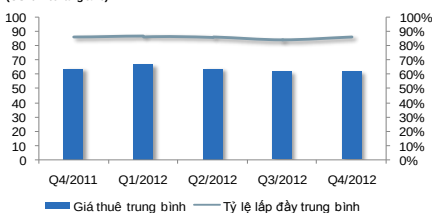
BÁN LẺ

Tình hình thị trường

Mặc dù giá thuê tại một số dự án bán lẻ có giảm nhưng giá thuê trung bình trong quý hiện tại tiếp tục ổn định so với quý trước do giá thuê khá cao tại trung tâm mua sắm Vincom Centre A vừa mới đi vào hoạt động. Giá thuê mặt bằng bán lẻ cao nhất hiện nay ở mức khoảng 3,8 triệu đồng (184USD)/m²/tháng.

Hai trung tâm mua sắm mới là Vincom Centre A, Quận 1 và Pandora Plaza, quận Tân Phú đã đạt được tỷ lệ lấp đầy khá tốt, tỷ lệ lấp đầy trung bình của các dự án bán lẻ hiện tại tăng khoảng 2% so với quý trước, đạt mức 86%.

Giá thuê và Tỷ lệ lấp đầy trung bình, Q4/2012
(USD/m²/tháng & %)



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Vietnam

*Giá thuê bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT

Nguồn cầu

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trong 11 tháng năm 2012 tại TP.HCM tăng khoảng 8,3% so với cùng kỳ (đã loại trừ yếu tố biến động về giá).

Yêu cầu tìm kiếm mặt bằng tại các cửa hàng mặt phố vẫn rất nhiều do nhu cầu mở rộng hệ thống cửa hàng thức ăn nhanh như Domino Pizza, Pizza Hut, Baskin Robbins, v.v tại các vị trí thuận lợi nhằm đáp ứng thói quen mua sắm của người Việt Nam. Một số thông tin nổi bật về thị trường bán lẻ trong Q4/2012 bao gồm:

- Hewlett-Packard Vietnam (HP), đã mở cửa hàng HP Premium đầu tiên tại Việt Nam. Cửa hàng được đặt tại tầng 3 của Trung tâm mua sắm Crescent Mall, Quận 7 với diện tích khoảng 175m².

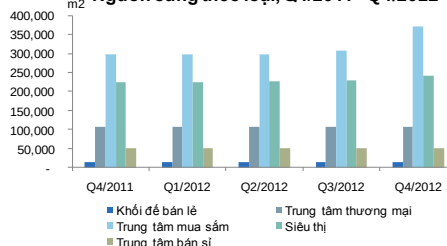
- Starbucks Coffee, nhãn hiệu cà phê hàng đầu của Mỹ đã lên kế hoạch khai trương cửa hàng đầu tiên trong Q1/2013. Cửa hàng với diện tích khoảng 300m² và tọa lạc tại vị trí đắc địa tại khách sạn New World, Quận 1, TP.HCM.
- Sau hơn một năm hoạt động thử nghiệm, thương hiệu thức ăn nhanh Burger King, một trong những nhãn hiệu thức ăn nhanh tại Mỹ đã chính thức khai trương cửa hàng đầu tiên tại khu vực trung tâm thành phố vào tháng 10/2012. Hệ thống Burger King dự kiến sẽ mở 12 cửa hàng tại Hà Nội, TP.HCM và Đà Nẵng.

Nguồn cung

Quý 4/2012 chứng kiến nguồn cung bán lẻ mới từ các dự án trung tâm mua sắm và siêu thị. Trung tâm mua sắm Vincom Centre A với tổng diện tích mặt bằng bán lẻ khoảng 38.000m² đã khai trương vào tháng 10/2012. Đây là trung tâm mua sắm thứ năm trong chuỗi hệ thống Vincom Centre được đầu tư và quản lý bởi VinGroup. Vincom Centre A đã thu hút nhiều nhãn hiệu quốc tế và dự kiến sẽ trở thành trung tâm mua sắm cao cấp tại TP.HCM do có vị trí đắc địa.

Trung tâm mua sắm mới tại quận Tân Phú-Pandora Plaza (với năm tầng-khoảng 25.500m²) đã đi vào hoạt động. Một số khách thuê chính là siêu thị Big C Trường Chinh, Megastar Pandora, siêu thị điện máy Nguyễn Kim, v.v. Một số siêu thị cũng đã mở rộng hệ thống cửa hàng bao gồm Co.opmart Hòa Hảo, Quận 10

Nguồn cung theo loại, Q4/2011 - Q4/2012



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

(3.500m²); Vinatex Tân Quy, huyện Củ Chi (1.000m²) và Big C Trường Chinh (7.000m²) tại quận Tân Phú. Nguồn cung mới này cho thấy xu hướng mở rộng siêu thị tại các khu vực vùng ven như huyện Củ Chi và quận Tân Phú.

Hiện tại tổng diện tích bán lẻ tại TP.HCM đạt khoảng hơn 780.000m² bao gồm khối để bán lẻ, trung tâm thương mại, trung tâm mua sắm, siêu thị và trung tâm bán sỉ. Nguồn cung bán lẻ hiện nay đã tăng khoảng 11% so với quý trước và tăng 13% so với cùng kỳ. Diện tích bán lẻ của các trung tâm mua sắm chiếm thị phần lớn trong tổng nguồn cung hiện tại với khoảng 47%.



Pandora Plaza- quận Tân Phú

Triển vọng

Tập đoàn C.T Group và Parkson Việt Nam vừa ký kết tiến độ triển khai dự án tại khu phức hợp Léman C.T Plaza, Quận 3. Theo đó C.T Group sẽ bàn giao sáu tầng của dự án với tổng diện tích khoảng 11.400m² cho Parkson Việt Nam vào tháng 3/2013.

Trong tương lai dự kiến sẽ có khoảng 1,4 triệu m² diện tích bán lẻ sẽ tham gia vào thị trường. Một số dự án bán lẻ đáng chú ý sắp đi vào hoạt động như Pico Plaza, quận Tân Bình; Times Square, Quận 1.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Theo quy hoạch của Bộ Công Thương, sẽ có thêm khoảng 500 siêu thị tham gia vào thị trường bán lẻ trên cả nước. Quy hoạch này cũng thể hiện mục tiêu đạt 180 trung tâm thương mại và 157 trung tâm mua sắm đến năm 2020. Điều này sẽ tạo ra nhiều cơ hội tiềm năng cho các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế.

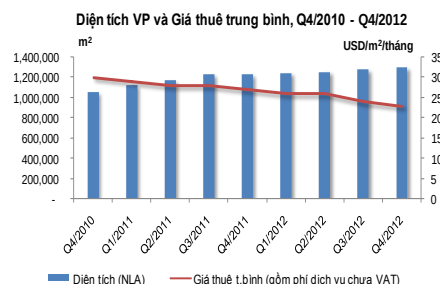


VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Tình hình thị trường

Chúng tôi ghi nhận nhu cầu thuê văn phòng trong Q4/2012 có sự sụt giảm do tình hình nền kinh tế khó khăn và sự cắt giảm ngân sách từ các khách thuê. Hơn nữa, tổng nguồn vốn FDI đổ vào Việt Nam bị giảm sút, cùng với việc các công ty đều cắt giảm nhân viên, điều này đã tác động lên nhu cầu thuê văn phòng. Nhiều công ty hiện buộc phải cắt giảm chi phí và ngại di chuyển văn phòng do chi phí vốn. Nhìn chung, một công ty chỉ quyết định chuyển văn phòng nếu họ thỏa thuận được giá thuê thực tế thấp hơn giá thuê trong hợp đồng hiện tại hoặc có thể đạt được mức giá thuê trung bình trên thị trường. Ở thời điểm hiện tại hiếm có công ty chuyển đổi đến văn phòng tốt hơn, nếu như việc chuyển đổi này đồng nghĩa với việc họ phải chi trả mức giá thuê cao hơn.

Chúng tôi ghi nhận giá thuê văn phòng Hạng A đã giảm nhẹ trong Q4/2012, đạt khoảng 646.000 đồng (31USD)/m²/tháng, chưa bao gồm phí quản lý và thuế GTGT. Tòa nhà Bitexco Financial Tower hiện nay đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 65%, hiện chỉ còn trống tại những tầng cao của tòa nhà. President Place là tòa nhà văn phòng chất lượng Hạng A, tòa nhà đạt được tiêu chuẩn Gold LEED thân thiện với môi trường và đã có tỷ lệ lấp đầy trước khai trương đạt khoảng 35%. Hạng mục văn phòng của dự án Times Square cũng đã công bố đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 65% và dự kiến sẽ hoàn thành vào Q2/2013.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

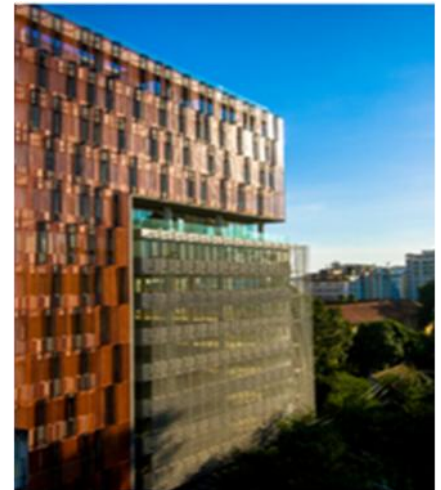
Tình hình thị trường khó khăn trong Q4/2012 đã ảnh hưởng đến tình hình cho thuê bởi giá chào thuê luôn cao hơn ngân sách của nhiều công ty, tuy nhiên, các dự án văn phòng cho thuê vẫn kỳ vọng tiếp tục thu hút được những công ty có tiếng (Blue Chip), khi mà hạn chế về ngân sách không phải là vấn đề thiết yếu.

Sáu tòa nhà văn phòng Hạng A còn lại vẫn tiếp tục duy trì được tỷ lệ lấp đầy cao đạt khoảng 90%, điều này chứng tỏ được sức bền trong việc duy trì khách thuê hiện tại và thích nghi được với những điều kiện thay đổi của thị trường. Thụ vị là hiện nay không còn diện tích văn phòng Hạng A nào trên 1.000m²/sàn còn trống tại TP. HCM.

Mặc dù hầu hết các yêu cầu tìm thuê văn phòng đều hướng đến phân khúc Hạng B nhưng giá thuê của phân khúc này vẫn giảm nhẹ, đạt mức khoảng 438.000 đồng (21USD)/m²/tháng trong Q4/2012. Tòa nhà An Phú Plaza tham gia vào thị trường trong quý này đã có được lượng diện tích cho thuê cũng như nhận được một số yêu cầu tìm thuê như công ty PPF thuê 1.650m². Những giao dịch cho thuê đáng chú ý trong quý này gồm có: Nike tái thuê lại 3.000m² tòa nhà Metropolitan, Diageo thuê 916m² ở President Place, Zuellig Pharma thuê 3.200m² tại Maritime Bank Building, Nivea thuê 1.000m² tại Centec, Michelin thuê 550m² tại Ree Tower và China Shipping thuê 550m² tại Bitexco Financial Tower.

Nguồn cung

Quý cuối cùng của năm có thêm năm tòa nhà văn phòng cho thuê tham gia vào thị trường với tổng diện tích cho thuê khoảng 33.000m². Những dự án này được xếp vào phân khúc các tòa nhà Hạng C, tọa lạc tại các quận Tân Bình, Phú Nhuận, Bình Thạnh và Quận 3. Tổng nguồn cung hiện tại đạt mức khoảng 1,3 triệu m², trong đó Hạng B chiếm 48%, Hạng A chiếm 10% và Hạng C chiếm 42% tổng nguồn cung. Nguồn cung hiện tại đã

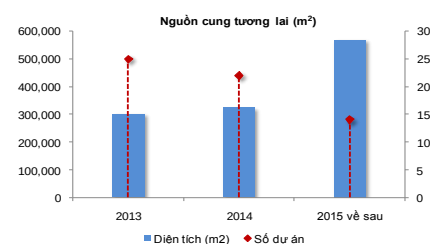


President Place - Quận 1

tăng khoảng 5% so với cùng kỳ năm ngoái.

Triển vọng

Giá thuê được dự đoán sẽ tiếp tục chịu áp lực giảm giá do một số tòa nhà mới Hạng B dự định sẽ hoàn thành vào nửa đầu 2013 bao gồm Lim Tower (33.000m²) và HTMC (26.000m²), cả hai tòa nhà này đều tọa lạc tại Quận 1.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Chúng tôi dự đoán giá thuê của phân khúc văn phòng cho thuê cả Hạng A và Hạng B sẽ tiếp tục giảm, chủ yếu do ngân sách khách thuê bị cắt giảm và chủ tòa nhà cũng sẵn sàng giảm giá để duy trì tỷ lệ lấp đầy của các cao ốc văn phòng hiện tại.

NGHIÊN CỨU



Americas

USA

Bermuda

Brazil

Caribbean

Australasia

Australia

New Zealand

Europe

UK

Belgium

Czech Republic

France

Germany

Hungary

Ireland

Italy

Portugal

Romania

Russia

Spain

The Netherlands

Ukraine

Africa

Botswana

Kenya

Malawi

Nigeria

South Africa

Tanzania

Uganda

Zimbabwe

Asia

China

Hong Kong

India

Indonesia

Macau

Malaysia

Singapore

Thailand

Vietnam

CÔNG TY TNHH KNIGHT FRANK VIỆT NAM

Trụ sở chính:

+ Địa chỉ : Lầu 5, 40 Phan Bội Châu, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

+ Điện thoại : + 844 3941 1638

+ Fax : + 844 3941 1639

+ Mail : enquiries@vn.knightfrank.com

Văn phòng TP.HCM

+ Địa chỉ : Lầu 7, 8 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM

+ Điện thoại : + 848 3822 6777

+ Fax : + 848 3827 7856

+ Mail : enquiries@vn.knightfrank.com

ĐỘI NGŨ CHUYÊN GIA

ÔNG STEPHEN WYATT – MRICS

Giám đốc Điều hành Toàn quốc, Knight Frank Việt Nam

Phone : + 848 3822 6777

Mail: Stephen.Wyatt@vn.knightfrank.com

ÔNG COLIN LUFF—AAPI

Giám đốc Toàn quốc, Bộ phận Định giá, Tư vấn và Nghiên cứu Thị trường

Điện thoại : + 848 3822 6777

Mail: Colin.Luff@vn.knightfrank.com

Bộ phận Tư vấn & Nghiên cứu Knight Frank cung cấp tư vấn chiến lược, dịch vụ tư vấn và dự báo cho một loạt các khách hàng trên toàn thế giới bao gồm cả các chủ đầu tư, các nhà đầu tư, tổ chức quỹ, các doanh nghiệp và khu vực công.

Tất cả các khách hàng của chúng tôi nhận ra sự cần thiết của chuyên gia tư vấn độc lập tùy theo nhu cầu cụ thể của họ. Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank bảo lưu quyền sửa đổi các quan điểm và dự đoán theo những thay đổi trong điều kiện thị trường.

Báo cáo nghiên cứu của Knight Frank có sẵn tại www.knightfrank.com

© Knight Frank 2012

Báo cáo này được công bố thông tin chung. Tuy tiêu chuẩn cao đã được sử dụng trong việc chuẩn bị thông tin, phân tích, quan điểm và dự đoán trong báo cáo này, nhưng Knight Frank hay Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank không có trách nhiệm pháp lý cho bất kỳ sự mất mát hay thiệt hại từ các nội dung của tài liệu này. Theo một báo cáo chung, tài liệu này không nhất thiết phải đại diện cho quan điểm của Knight Frank liên quan đến tài sản hay dự án cụ thể. Sao chép toàn bộ hoặc từng phần của Báo cáo này phải được sự đồng ý của Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank.