

# QUÝ 2/2013 NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Knight Frank

## CÁC ĐIỂM NỔI BẬT

- Như được đề cập trong quý trước, các nhà đầu tư quốc tế vẫn tiếp tục quan tâm nhiều đến các dự án cao cấp hiện đang hoạt động với 2 - 3 giao dịch đang được thương lượng. Hai giao dịch hiện đã được xác nhận là việc chuyển nhượng Vincom Center A cho Công ty CP Tập đoàn Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIPD) với giá trị công bố khoảng 9.823 tỷ đồng (470 triệu USD). Một thương vụ khác là chuyển nhượng Cao ốc văn phòng Centrepont, quận Phú Nhuận, từ một quỹ đầu tư của Nhật cho Mapletree. Tòa cao ốc này đã được chuyển nhượng hai lần kể từ khi hoàn thành vào năm 2009.
- Theo thông tin công bố, một quỹ đầu tư cá nhân của Warburg Pincus đã đầu tư 200 triệu USD để mua khoảng 20% cổ phần Vincom Retail. Điều này cho thấy triển vọng lạc quan của thị trường bán lẻ Việt Nam trong tương lai, điều mà đã không được nhìn thấy kể từ khi Việt Nam được xếp hạng nhất trong danh sách công bố hàng năm của A.T.Kearney về Thị trường bán lẻ mới nổi hấp dẫn nhất năm 2008.
- Phiên bản tiếng Việt của Tạp chí danh tiếng Forbes được giới thiệu tại Việt Nam trong tháng 6 vừa qua và gần đây nhà sản xuất xe hơi nổi tiếng Rolls Royce đã công bố sẽ hợp tác với Công ty CP Ô tô Regal khai trương cửa hàng trưng bày chính thức tại Hà Nội trong Q4/2013. Công bố này theo sau công bố của một hãng ô tô danh tiếng khác là Bentley, hãng cũng dự định khai trương cửa hàng trưng bày tại Việt Nam, cho thấy rằng tầng lớp thượng lưu gia tăng tại Việt Nam hiện đang được nhắm đến và dự báo sẽ có thêm nhiều thương hiệu hàng đầu thế giới khác sẽ tìm hiểu và tham gia vào thị trường này trong ngắn và trung hạn.

# CẬP NHẬT VỀ KINH TẾ & PHÁP LÝ

## Tổng quan kinh tế

### GDP

Trong sáu (6) tháng đầu năm 2013, GDP của Việt Nam tăng khoảng 4,9% so với mức tăng 4,93% của Quý 1/2013.

Đối với TP. HCM, GDP của quý này ước đạt 340,1 nghìn tỷ đồng (tương đương 16,2 tỷ USD) (theo giá thực tế), tăng 7,9% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng trưởng GDP này, thấp hơn mức tăng trong Q2/2012 đạt 8,1%.

### Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Chỉ số giá tiêu dùng của Việt Nam (CPI) trong 6 tháng đầu năm 2013 tăng 2,4% so với tháng 12/2012 và chỉ số giá tiêu dùng của TP. HCM trong quý này tăng 0,78% so với tháng 12/2012.

### Đầu tư trực tiếp nước ngoài

Theo Cục Đầu tư Nước ngoài (FIA), trong sáu tháng đầu năm 2013, Việt Nam thu hút được khoảng 10,472 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, tăng 15,9% so với cùng kỳ năm 2012. Trong đó, vốn đăng ký mới đạt khoảng 5,81 tỷ USD (với 554 dự án), tăng 3,7% so với cùng kỳ năm 2012. Có 217 dự án đăng ký tăng vốn thêm 4,66 tỷ USD.

Trong quý này, TP. HCM thu hút khoảng 490,9 triệu USD (có 175 dự án được cấp mới), giảm 74,6% so với cùng kỳ năm trước.

### Cán cân thanh toán

Theo Tổng cục Thống kê, thâm hụt thương mại trong Q2/2013 ước khoảng 1,4 tỷ USD.

Tổng kim ngạch xuất khẩu ước đạt 62 tỷ USD, tăng 16,1% so với cùng kỳ năm ngoái và tổng kim ngạch nhập khẩu ước đạt 63,4 tỷ USD, tăng 17,4% so với cùng kỳ năm ngoái.

### Chỉ số giá Vàng và Đô La Mỹ

Chỉ số giá vàng đã giảm 15,1% trong khi chỉ số giá Đô La Mỹ tăng 0,85% so với tháng 12/2012.

## Cập nhật pháp lý

Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định trì hoãn việc thông qua Luật Đất đai sửa đổi cho đến phiên họp cuối năm nay do có nhiều nội dung trong dự thảo không phù hợp với Hiến pháp hoặc Luật Dân sự.

Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7 tháng 1 năm 2013 do Chính phủ ban hành.

Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước quy định về việc cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết của Chính phủ số 02/NQ-CP. Lãi suất hỗ trợ cho các đối tượng được vay trong 10 năm, lãi suất trong năm nay là 6% và sẽ được điều chỉnh hàng năm, tuy nhiên sẽ không vượt quá 6%/năm.

Quốc hội đã nhất trí thông qua việc sửa đổi thuế Thu nhập Doanh nghiệp, thuế Giá trị Gia tăng và các biện pháp khác để đạt được mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong năm 2013. Và điều này cũng được kỳ vọng sẽ mang lại nhiều lợi ích đối với các chủ đầu tư bất động sản.



# CĂN HỘ BÁN

## Tình hình thị trường

Gói tín dụng 30.000 tỷ đồng (1,4 tỷ đô la Mỹ) đã chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 6 năm 2013. Gói tín dụng này sẽ dành cho các đối tượng mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có giá bán dưới 15 triệu đồng (718USD)/m<sup>2</sup> có diện tích nhỏ hơn 70m<sup>2</sup>. Mức lãi suất ưu đãi áp dụng là 6%/năm, mức lãi suất này sẽ được xác định lại hằng năm nhưng sẽ không vượt quá 6%/năm.

Để có thể tham gia vào gói tín dụng này, nhiều chủ đầu tư đã tiến hành chào ra các chương trình bán hàng mới trong Q2/2013. Đặc biệt, một số dự án tạm ngừng bán trước đây hiện đang được chào bán lại như Green Hill (quận Bình Tân), Conic Gateway (huyện Bình Chánh), Central Plaza (quận Tân Bình) và Căn hộ Hưng Phát (huyện Nhà Bè).

Phân khúc bình dân hiện vẫn tiếp tục đạt được lượng giao dịch nhiều hơn trong Q2/2013. Ehome 3 Tây Sài Gòn tại quận Bình Tân đạt tỷ lệ bán tốt với hơn 80% lượng căn hộ chào bán đợt 1 đã được đặt mua theo thông tin công bố từ chủ đầu tư Nam Long Group. Tiếp nối thành công này, chủ đầu tư đã mở bán giai đoạn 2 trong tháng 6/2013 với khoảng 161 căn (thuộc Khối nhà A5). Chủ đầu tư này đã hợp tác với ngân hàng và thực hiện nhiều chương trình hỗ trợ tài chính hấp dẫn giúp khách hàng thực hiện khoản vay với mức lãi suất 8% ổn định trong hai năm và giãn tiến độ đóng vốn sẵn có (tiền thanh toán lần đầu).

Tương tự đối với phân khúc trung và cao cấp, các chủ đầu tư cũng đưa ra nhiều chương trình bán hàng hấp dẫn nhằm thu hút khách hàng. Để phù hợp với tình hình thị trường hiện tại, Novaland cũng đã chào ra căn hộ có diện tích nhỏ trong giai đoạn bán tiếp theo của dự án Sunrise City, Quận 7. Ngoài ra, chủ đầu tư cũng đã cho khách hàng lựa chọn hai hình thức bàn giao căn hộ là thô hoặc hoàn thiện. Một dự án căn hộ khác tại quận Bình Thạnh là Hyco 4 Tower đã công bố bán hơn 80% của 60 căn hộ được chào bán trong buổi lễ khai trương căn hộ mẫu. Ngoài ra, nhiều chương trình khuyến mãi và chiết khấu vẫn tiếp tục được các chủ đầu tư sử dụng nhằm cải thiện tình hình bán hàng.

Giá chào bán trung bình cho các dự án trong Q2/2013 là khoảng 45,1 triệu đồng (2.160USD)/m<sup>2</sup> cho phân khúc cao cấp; 30,5 triệu đồng (1.460USD)/m<sup>2</sup> cho phân khúc trung cấp và khoảng 14,6 triệu đồng (700USD)/m<sup>2</sup> cho phân khúc bình dân.

## Nguồn cung

Chỉ có hai dự án mới được chào bán trong quý 2 năm nay bao gồm Ehome 3 Tây Sài Gòn - Giai đoạn 2 (Khối nhà A5), quận Bình Tân và Hoàng Anh Gold House (Khối A), huyện Nhà Bè. Tổng lượng căn hộ mới được chào bán trong quý đạt khoảng 660 căn. Với hai dự án mới này, phân khúc bình dân tiếp tục chiếm thị phần lớn trong nguồn cung hiện nay với 67% thị phần.

## Nguồn cầu

Nhu cầu về nhà ở tại các đô thị lớn hiện vẫn rất cao, tuy nhiên mức giá bán lại cao hơn nhiều so với mức thu nhập trung bình của người dân, do đó nguồn cầu và nguồn cung hiện tại vẫn chưa thể gặp nhau. Chính phủ hiện đang thực hiện nhiều chính sách mới để kéo gần khoảng cách này lại. Bên cạnh mức lãi suất đang giảm dần, gói tín dụng 30.000 tỷ đồng được kỳ vọng sẽ giúp nhiều người dân có thu nhập thấp có thể mua được nhà từ các dự án nhà ở thương mại và cả nhà ở xã hội. Các dự án thuộc phân khúc bình dân đã hoàn thiện hoặc gần hoàn thiện có giá bán trên dưới 1 tỷ đồng (48.000USD)/căn vẫn tiếp tục được nhiều người mua quan tâm.

## Triển vọng

Dự án Phú Hoàng Anh (Giai đoạn 2), huyện Nhà Bè được đầu tư bởi tập đoàn Hoàng Anh Gia Lai dự kiến sẽ được chính thức chào bán trong vài tháng tới. Dự án hiện đang được xây dựng và dự kiến sẽ cung cấp thêm cho thị trường 648 căn hộ. Nhìn chung, sẽ có khoảng 37.000 căn hộ dự kiến sẽ tham gia vào thị trường từ nay đến năm 2015, tuy nhiên tình hình khó khăn hiện tại có thể sẽ ảnh hưởng đến thời gian hoàn thành dự kiến của các dự án tương lai này.

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Việc giảm lãi suất trần huy động gần đây từ NHNN có thể sẽ ảnh hưởng đến tính thanh khoản trên thị trường do thị trường bất động sản có thể tiếp tục được xem như là một kênh đầu tư thay thế.

Ngoài ra, gói tín dụng 30.000 tỷ đồng được kỳ vọng sẽ nâng cao tính thanh khoản cho phân khúc bình dân và cũng cần quan sát xem liệu gói tín dụng này sẽ tiếp tục ảnh hưởng tích cực lên các phân khúc khác trên thị trường bất động sản như thế nào. Tuy nhiên, các cơ quan chính quyền có liên quan vẫn cần xác định đúng đối tượng tham gia và nên tạo điều kiện cho các đối tượng phù hợp có thể tham gia và nhận được lợi ích từ gói tín dụng này.

# THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ & ĐẤT NỀN

## Tình hình thị trường

Thị trường trong Q2/2013 chứng kiến sự vượt trội của phân khúc đất nền so với phân khúc biệt thự và nhà liên kế. Khối lượng giao dịch vẫn giữ mức thấp, tuy nhiên giá chào bán ở hầu hết các khu vực chính đều giữ ổn định.

Nguồn cung sơ cấp của phân khúc biệt thự và nhà liên kế vẫn duy trì ở mức thấp khi mà quý thứ hai liên tiếp không có dự án biệt thự và nhà phố mới nào được chào bán. Do đó nguồn sơ cấp đã giảm khoảng 15,3% so với quý trước. Ngược với sự suy giảm này, thị trường đất nền đã chứng kiến lượng lớn nguồn cung mới với hai dự án tiêu biểu là Nhân Phú (Quận 9), và Phú Thịnh Riverside (Quận Bình Chánh) với tổng số 1.500 nền.

Sự vượt trội của phân khúc đất nền phản ánh nhu cầu của thị trường đối với phân khúc biệt thự và nhà liên kế là khá thấp. Thị trường vẫn tiếp tục chứng kiến tình hình giao dịch ảm đạm, lượng giao dịch trung bình chỉ từ khoảng 5 đến 10 nền/căn cho mỗi dự án mỗi tháng, có thể gây ra chi phí khấu hao và các khó khăn liên quan khác như chi phí vốn cho chủ đầu tư khi bán sản phẩm. Hơn nữa, sự cạnh tranh từ thị trường thứ cấp cũng góp phần vào xu hướng này làm giảm tốc độ bán của nguồn cung sơ cấp.

Các hoạt động giao dịch được ghi nhận có tăng nhẹ, do đó giá chào bán ở hầu hết các dự án vẫn không thay đổi so với quý trước. Tỷ lệ giao dịch trung bình tại các dự án chính vào khoảng hơn 10 nền mỗi tháng. Thị trường đất nền chiếm phần lớn số lượng giao dịch. Giá đất giao dịch chủ yếu được ghi nhận vào khoảng dưới 11 triệu đồng (540USD)/m<sup>2</sup> và diện tích nền nhà phố từ 80m<sup>2</sup> đến 150m<sup>2</sup> được ưa chuộng bởi nhiều khách hàng.

Khác với TP.HCM, các tỉnh lân cận vừa trải qua quý khó khăn nhất từ cuối năm 2011. Các hoạt động giao dịch giảm mạnh. Các khu vực chính tại các tỉnh Đồng Nai và Long An chứng kiến lượng nhu cầu thấp và giá bán giảm từ 7%-10% so với quý trước.

## Triển vọng

Chúng tôi ghi nhận có khoảng 400 nền biệt thự và nhà phố mới sẽ được chào bán trên thị trường vào quý tiếp theo tại Quận 9 và Nhà Bè.

Mặc dù thị trường đất nền tại TP.HCM vừa chứng kiến tăng nhẹ về số lượng giao dịch trong quý này nhưng chúng tôi vẫn giữ thái độ thận trọng khi nền kinh tế vĩ mô vẫn còn khó khăn sẽ tiếp tục tác động lên niềm tin của thị trường.

Các tỉnh lân cận được dự đoán sẽ đối mặt với nhiều khó khăn trong nửa cuối năm 2013. Nhu cầu cho phân khúc này dường như đã đạt mức cao nhất và chúng tôi cho rằng giá bán sẽ có thể giảm trong các quý tiếp theo.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Với nguồn cung dồi dào hiện tại cũng như trong tương lai, giá bán hiện tại đang chịu áp lực giảm giá và được dự báo sẽ giảm trong tương lai tại một số khu vực.

Nền kinh tế vĩ mô được dự báo sẽ có những bước chuyển biến tích cực trong thời gian còn lại của năm 2013. Tuy nhiên, chúng tôi thấy rằng cần một khoảng thời gian dài hơn để củng cố niềm tin trên thị trường.

# CĂN HỘ DỊCH VỤ

## Nguồn cung

Thị trường căn hộ dịch vụ Quý 2/2013 không có thêm nguồn cung lớn nào tham gia vào thị trường ngoại trừ một số toà nhà căn hộ dạng boutique nhỏ tại Quận 1 và Quận 3. Hiện nay, nhiều chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc huy động vốn và điều này đã tác động lên tiến độ của dự án cũng như thời gian dự kiến hoàn thành của nguồn cung mới.

Thị trường bất động sản hiện vẫn đang đối mặt với thời kỳ khó khăn, và Chính phủ vẫn đang thực hiện các chính sách giúp kích thích thị trường, tuy nhiên những giải pháp được đề xuất chỉ nhắm vào thị trường nhà ở giá rẻ. Nhiều toà nhà căn hộ dịch vụ đã bắt đầu xây dựng trong nhiều quý trước hiện cũng giảm tiến độ và một số trường hợp đã ngừng thi công.

## Tình hình thị trường

Thị trường căn hộ dịch vụ khá ổn định trong suốt quý này. Giá thuê duy trì ở mức 588.000 đồng - 735.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (tương đương 28USD-35USD) đối với căn hộ Hạng A và 420.000 đồng - 525.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (tương đương 20USD-25USD) đối với căn hộ Hạng B. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao, đạt khoảng 92% đối với phân khúc Hạng A và 80% đối với phân khúc Hạng B.

Thị trường căn hộ dịch vụ tại Quận 2 hiện phải cạnh tranh gay gắt với các dự án căn hộ bán mới hoàn thành như The Vista, The Estella hay Imperia An Phú, loại căn hộ này có giá thuê thấp hơn nhiều so với căn hộ dịch vụ.

## Nguồn cầu

Theo bộ phận cho thuê của Knight Frank, nhu cầu căn hộ dịch vụ trong suốt quý này không có nhiều thay đổi, ngân sách của hầu hết khách thuê thường vào khoảng 2.000USD-3.000USD cho căn hộ 2-3 phòng ngủ và 1.000USD-1.500USD cho căn hộ studio hoặc 1 phòng ngủ. Các căn hộ studio của các toà nhà căn hộ dịch vụ dạng boutique rất được khách thuê độc thân ưa chuộng do giá rẻ và có vị trí trung tâm. Trong quý này, xu hướng các khách thuê luân chuyển giữa các toà nhà cùng hạng hoặc thậm chí chuyển từ Hạng A sang Hạng B ngày càng nhiều để tiết kiệm chi phí sau khi hợp đồng thuê hiện tại của họ đã chấm dứt.

Phân bố khách thuê theo quốc tịch được thể hiện dưới đây:

- Quận 1, 3: Nhật Bản, Singapore, Châu Âu
- Quận 7: Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan
- Quận 2: Mỹ, Anh

## Dự báo

Một phần của dự án Diamond Island được quản lý bởi tập đoàn Ascott hiện nay đang trong giai đoạn hoàn thiện toà nhà và sẽ cung cấp cho thị trường 200 căn hộ dịch vụ trong năm tới. Tập đoàn Ascott quản lý hạng mục căn hộ dịch vụ của dự án The Vista, bước đầu có hiệu quả rất tốt với tỷ lệ lấp đầy cao. Hiện dự án này đang tiếp tục trang trí nội thất các căn hộ dịch vụ ở nhiều giai đoạn khác nhau phụ thuộc vào nhu cầu và yêu cầu thuê thực. Tính đến nay Ascott đã có khoảng 30 căn hoàn thiện nội thất sẵn sàng cho thuê trong tổng số 100

căn hộ.

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Mặc dù phải cạnh tranh gay gắt với các căn hộ sở hữu tư nhân được mua và cho thuê lại nhưng những dự án căn hộ dịch vụ được quản lý bởi các công ty quản lý danh tiếng như Somerset vẫn có nhiều cơ hội phát triển tại các khu vực ngoài trung tâm như Quận 2 và Quận 7. Mặc dù với lượng cung tương đối ít nhưng thành công giai đoạn đầu của Ascott trong việc chào ra thị trường các căn hộ dịch vụ tại The Vista đã cho thấy nhu cầu vẫn còn cao đối với phân khúc trung cấp tại khu vực các quận cận trung tâm.

# BÁN LẺ

## Tình hình thị trường

Tình hình kinh tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng lên giá thuê mặt bằng bán lẻ trong Q2/2013, giá thuê trung bình của các dự án bán lẻ giảm khoảng 5% so với quý trước. Một số dự án bán lẻ đang trải qua thời kỳ khó khăn với lượng khách mua sắm khá ít. Dưới áp lực về doanh thu và chi phí thuê mặt bằng đắt đỏ, một số khách thuê quyết định trả lại mặt bằng, làm giảm công suất thuê trung bình trên thị trường, tỷ lệ này đạt mức khoảng 84% trong Q2/2013.

## Nguồn cầu

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trong 5 tháng đầu năm 2013 tại TP.HCM tăng khoảng 7,7% so với cùng kỳ (đã loại trừ yếu tố biến động về giá). Một số thương hiệu cao cấp tiếp tục gia nhập vào thị trường bán lẻ Việt Nam như Versace và Hugo Boss nhằm đáp ứng nhu cầu từ tầng lớp người dân có thu nhập cao. Ngoài ra, các thương hiệu mỹ phẩm và thời trang khác hiện đã có mặt trên thị trường như M.A.C, Nine West, Daniel Hechter, v.v vẫn tiếp tục khai trương thêm các cửa hàng mới tại các khu trung tâm thương mại.

Ngoài ra, một số nhà bán lẻ quốc tế cũng tiếp tục khai trương chuỗi cửa hàng bán lẻ nhằm đón bắt xu hướng gia tăng của giới trẻ thành thị trong việc sử dụng các thương hiệu thời trang đang được yêu thích.

Một số thông tin nổi bật về thị trường bán lẻ trong Q2/2013:

- Satrafoods tiếp tục khai trương các cửa hàng tiện lợi thứ 20 và 21 tại Quận Phú Nhuận và Gò Vấp. Cửa hàng có diện tích lần lượt khoảng 300m<sup>2</sup> và 190m<sup>2</sup> với trên 2.000 sản phẩm được cung cấp tại mỗi cửa hàng.
- Cửa hàng thứ 11 của The Coffee Bean and Tea Leaf Việt Nam đã chính thức khai trương vào ngày 18/04/2013 tại số 1-3 Phan Chu Trinh, Quận 1. Ngoài ra, hai cửa hàng khác đang được trang trí mặt bằng sẽ sớm khai trương tại tòa nhà Bitexco Financial Tower, Quận 1 và trên đường Nguyễn Tất Thành, Quận 4, TP.HCM.
- Pizza Company (Ý), thương hiệu pizza thứ tư vừa có mặt tại thị trường Việt Nam. Thương hiệu này sẽ cạnh tranh với các chuỗi cửa hàng pizza hiện nay như Pizza Hut, Pizza Inn và Domino's Pizza. Cửa hàng đầu tiên sẽ được mở cửa tại Trung tâm mua sắm Vincom A, Quận 1, TP.HCM.

## Nguồn cung

Thêm hai siêu thị mới tham gia vào thị trường là Co.op Xtra Plus Linh Trung (15.000m<sup>2</sup>) và Co.opmart Bình Triệu (6.500m<sup>2</sup>) tại quận Thủ Đức. Co.op Xtra Plus Linh Trung do Saigon Co.op và NTUC FairPrice (Singapore) cùng hợp tác đầu tư, cung cấp hơn 50.000 mặt hàng. Đây là mô hình kinh doanh mới cung cấp cả việc bán số lượng lớn và bán lẻ cùng với khu vực giải trí cho cá nhân, hộ gia đình và doanh nghiệp. Hiện tại tổng diện tích bán lẻ tại TP.HCM đạt hơn 843.000m<sup>2</sup>, nguồn cung bán lẻ hiện nay đã tăng khoảng 3% so với quý trước và tăng 21% so với cùng kỳ.

## Triển vọng

Trong tương lai dự kiến sẽ có khoảng 1,5 triệu m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ sẽ tham gia vào thị trường. Hiện nay, diện tích bán lẻ tại các dự án căn hộ bán đã hoàn thiện hoặc đang gần hoàn thiện đang trong giai đoạn tìm kiếm khách thuê. Do đó, các chủ dự án có thể sẽ gặp phải sự cạnh tranh khốc liệt cũng như sẽ chịu nhiều áp lực về giá thuê khi thu hút khách hàng trong nửa cuối năm 2013 và 2014.

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Những quy định mới trong Thông tư 08/2013 về Kiểm tra nhu cầu kinh tế (ENT) trong việc mở cửa hàng bán lẻ

mới do các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư, đã được công bố trong tháng 4. Theo cam kết của Việt Nam và WTO, ENT được quy định như là biện pháp hạn chế việc tiếp cận thị trường bán lẻ Việt Nam dành cho các nhà đầu tư nước ngoài. Điều này cho thấy có sự cạnh tranh mạnh mẽ giữa các nhà bán lẻ trong nước và nước ngoài hiện nay. Mặc dù thị trường vẫn còn nhiều tiềm năng nhưng các chủ dự án cần phải linh động và nắm rõ nhu cầu từ các nhà bán lẻ quốc tế khi mà họ sẽ gặp nhiều yêu cầu khó khăn và những trở ngại về pháp lý trước khi đạt được thành công.

# VĂN PHÒNG CHO THUÊ

## Tình hình thị trường

Mặc dù có ít yêu cầu thuê hơn nhưng nhìn chung thị trường văn phòng cho thuê trong Q2/2013 không thay đổi nhiều so với quý trước. Chúng tôi ghi nhận hầu hết các yêu cầu thuê trong quý đều từ 300m<sup>2</sup> – 500m<sup>2</sup>. Trong khi nhiều khách thuê vẫn đang tìm kiếm cơ hội nâng cấp mặt bằng thuê hiện tại với giá thuê hợp lý nhưng do thiếu các diện tích trống phù hợp cùng với ngân sách hạn chế trong tình hình kinh tế hiện tại, đã cản trở nhiều cơ hội thay đổi văn phòng tiềm năng. Điều này đã làm cho nhiều công ty tái ký lại hợp đồng thuê thay vì phải bỏ ra chi phí lớn ban đầu cho việc trang trí nội thất văn phòng mới.

Do diện tích văn phòng được thuê khá tốt trong các quý gần đây và do nguồn cung hạn chế nên giá thuê tiếp tục duy trì ổn định so với quý trước ở mức 647.900 đồng (31USD)/m<sup>2</sup>/tháng cho phân khúc Hạng A và 418.000 đồng (20USD)/m<sup>2</sup>/tháng cho phân khúc Hạng B (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT).

Khách thuê vẫn tiếp tục có vị thế thuận lợi hơn trong các cuộc thương lượng, họ vẫn tiếp tục có nhiều lợi ích như điều khoản cho thuê cũng như ưu đãi tốt và không bị thúc ép về mặt thời gian.

Bitexco Financial Tower (BFT) đã có một quý hoạt động khá tốt với nhiều giao dịch thuê thành công như Sanofi Aventis – 1.200m<sup>2</sup>, Murphy Oil – 850m<sup>2</sup> and Etihad Airlines – 260m<sup>2</sup>. Ernst & Young hiện đang thuê toàn bộ các tầng 28 và 30. Công ty này gần đây cũng đã thuê thêm 500m<sup>2</sup> tại tầng 29 cũng như có thêm ‘đặc quyền ưu tiên nếu muốn thuê tiếp phần diện tích còn lại (khoảng 500m<sup>2</sup>) sau này. Các giao dịch này đã giúp gia tăng tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà, hiện đạt mức 71%. President Place, tòa nhà văn phòng Hạng A mới, hiện đã đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 60% cho hạng mục văn phòng, mặc dù chúng tôi biết rằng chủ dự án đang trong giai đoạn đầu thương lượng với một khách thuê nước ngoài có tiếng đang mong muốn thuê toàn bộ hai sàn, điều này sẽ giúp gia tăng tỷ lệ lấp đầy cho tòa nhà đạt mức khoảng 75%.

Một số giao dịch đáng chú ý gần đây trên thị trường như Kinh Đô – khoảng 5.000m<sup>2</sup>, Nestle - 3.000m<sup>2</sup> và Hansae - 500m<sup>2</sup> tại Empress Tower, Abbott – 4.000m<sup>2</sup> tái thuê tại Mê Linh Point Tower, Bridgestone – khoảng 900m<sup>2</sup>, Hitachi - 800m<sup>2</sup> tại Bảo Việt Building và Wall Street Institute - với 1.600m<sup>2</sup>, thuê thành công nhiều tầng tại tòa nhà Minh Phú, Quận 3. Empress Tower có hoạt động cho thuê khá tốt trong phân khúc Hạng B, được biết tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà này đạt khoảng 85% trước khi chính thức khai trương, lưu ý là chủ đầu tư (HMTC) sẽ sử dụng 4 tầng (khoảng 4.800m<sup>2</sup>) trong tổng số 18.000m<sup>2</sup> diện tích cho thuê. Điều này cho thấy vẫn có nhiều nhu cầu đối với mặt bằng tốt đáp ứng được nhu cầu trên thị trường với mức giá hợp lý.

## Triển vọng

Chúng tôi lưu ý có sự thiếu hụt lớn diện tích văn phòng trống hơn một sàn được chào thuê tại các tòa nhà hạng A đang hoạt động. Hiện các diện tích lớn trong tòa nhà BFT đã có khách thuê, diện tích sàn trống lớn nhất đang được chào thuê là khoảng 750m<sup>2</sup>, trong khi diện tích sàn cho thuê thực của tòa nhà President Place là 774m<sup>2</sup>. Điều này rõ ràng cho thấy một vấn đề là diện tích thực thuê và các yếu tố hoạt động của khách thuê sẽ bị ảnh hưởng một khi khách thuê phải thuê nhiều tầng. Điều này có thể buộc một số khách thuê diện tích lớn phải tìm thuê mặt bằng thay thế tại các tòa nhà Hạng B trong ngắn và trung hạn trừ khi các khách thuê văn phòng Hạng A hiện tại không muốn tiếp tục thuê nữa. Như công ty Chevron Oil gần đây đã giảm diện tích thuê khoảng nửa sàn (550m<sup>2</sup>) tại tòa nhà Metropolitan.

Dự án Lim Tower 34 tầng hiện đang trong quá trình xây dựng và dự kiến sẽ hoàn tất trong Q3/2013. Một điều ngạc nhiên là tòa nhà vẫn chưa có các hoạt động tiền cho thuê độc lập nào, cho thấy sẽ có nhiều khách thuê tiềm năng đang chờ đợi tòa nhà đi vào hoạt động trước khi tiến hành cho thuê và/hoặc giá thuê được chào ra hiện nay có thể được xem là khá cao. Chúng tôi dự đoán rằng một khi tòa nhà hoàn thành sẽ có thêm nhiều nhu cầu thuê văn phòng tại đây, tuy nhiên cũng cần quan sát liệu các khách thuê tiềm năng sẽ đánh giá như thế nào về tòa cao ốc văn phòng mới đã có lượng lớn diện tích được thuê cũng như việc nhận biết thương hiệu tòa nhà từ khách thuê chính là Techcombank.

## Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Chúng tôi nhận thấy thời kỳ 'thân thiện với khách thuê' sẽ vẫn còn tiếp tục trong thời gian tới, tuy nhiên chủ các tòa nhà hiện tại có tỷ lệ lấp đầy khá tốt sẽ vẫn có thể tiếp tục thương lượng nhưng với một vị thế có lợi hơn, đặc biệt là cho phân khúc Hạng A với nguồn cung mới hạn chế.

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto:Stephen.Wyatt@vn.knightfrank.com)

### **ÔNG COLIN LUFF - AAPI, MRICS**

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](mailto: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](http://www.knightfrank.com)

### **© Knight Frank 2013**

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.

