

Tổng quan Kinh tế Việt Nam

Kiến thiết trên sự phục hồi

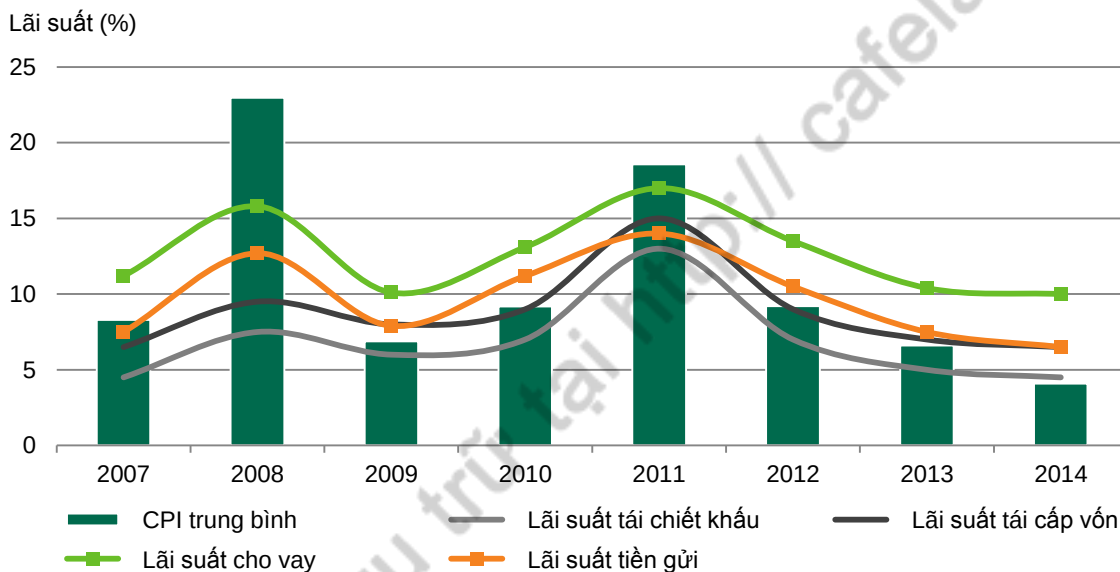
▲ GDP VIỆT NAM
5.98% so với
năm trước

▲ GDP TP.HCM
9.60% so với
năm trước

▲ GDP HÀ NỘI
8.80% so với
năm trước

▲ VN-INDEX
8.12% so với
năm trước

Biểu đồ 1: Lạm phát và lãi suất Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ngân hàng Thế Giới.

Triển vọng kinh tế Việt Nam được nhận định tiếp tục tích cực phần lớn do sự ổn định kinh tế vĩ mô và hiệu quả của lĩnh vực xuất khẩu nhờ vào nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

- Tăng trưởng GDP cả nước tăng từ 5,1% vào Q1 đến 7,0% vào Q4/2014 trong khi lạm phát trung bình được kiểm soát ở mức 4,1% cho cả năm.
- Điện thoại trở thành mặt hàng xuất khẩu chủ chốt của Việt Nam nhờ vốn đầu tư từ Samsung. Trong năm 2014, công ty này đã đầu tư vào bốn nhà máy tại Việt Nam với tổng số vốn là 5,4 tỷ USD.
- Kể từ năm 2011, Chính phủ đã thúc đẩy quy trình cổ phần hoá các doanh nghiệp thuộc sở hữu nhà nước để thúc đẩy tăng trưởng.
- Trong năm 2001, doanh nghiệp nhà nước chiếm 60% tổng số vốn và đóng góp 32% GDP. Đến năm 2013, con số này đã giảm xuống tương ứng 40% và 33%.
- Lãi suất bao gồm lãi suất tiền gửi và lãi vay đều được điều chỉnh giảm. Vốn vay theo đó dễ dàng tiếp cận hơn và chi phí vay vốn trung bình cũng giảm từ 17% năm 2011 xuống 10% năm 2014.

Giá dầu thế giới giảm cũng là một vấn đề thời sự hiện nay. Việc giảm giá dầu dự tính sẽ ảnh hưởng trực tiếp và tích cực lên ngành kho vận và các ngành chịu chi phí lớn từ xăng dầu như hàng không và hàng hải (vận chuyển hàng rời và hàng đóng công-te-nơ). Ngoài những ngành này với mối liên hệ trực tiếp với giá xăng dầu, bất động sản cũng sẽ được hưởng lợi từ việc tăng tiêu dùng, giảm chi phí xây dựng và chi phí vận hành toà nhà. Tuy nhiên, xuất khẩu dầu thô lại chiếm gần một phần mười tỷ lệ thu ngân sách nhà nước, việc giảm giá xăng dầu thế giới sẽ dẫn đến hụt thu ngân sách khoảng 3 tỷ USD.

Tình hình ngành bất động sản cũng cải thiện rõ rệt, đặc biệt là thị trường nhà ở bán. Các dự án khởi động lại và tiến độ xây dựng tăng tốc nhờ vào việc tiếp cận vốn vay dễ dàng và chi phí thấp hơn. Trong năm 2014, vốn FDI đầu tư vào thị trường bất động sản xếp thứ 2, chiếm 12,6% tổng số vốn đầu tư vào Việt Nam.

2014: NĂM HIỆU CHỈNH THỊ TRƯỜNG

2014 có thể được xem là một năm để thị trường văn phòng TP.HCM hiệu chỉnh. Chỉ có ba toà văn phòng hạng B được hoàn thành trong năm, đó là MB Sunny Tower (Quận 1), Lottery Tower (Quận 5) và Le Meridien (Quận 1). Mặt sàn văn phòng trống trên thị trường, nhờ đó cũng có đủ thời gian để hấp thụ dần. Trong Quý 4/2014, thị trường văn phòng TP.HCM hoạt động khá ổn định tại cả khu vực trung tâm và khu vực ngoài trung tâm. Trong bối cảnh nền kinh tế đang dần cải thiện với các chỉ số kinh tế lạc quan, nguồn cầu trên thị trường vẫn liên tục được ghi nhận. Song song đó, nguồn cung mới gia nhập thị trường khá hạn chế trong thời gian qua đã đồng thời giúp ổn định giá thuê và giảm tỷ lệ trống.

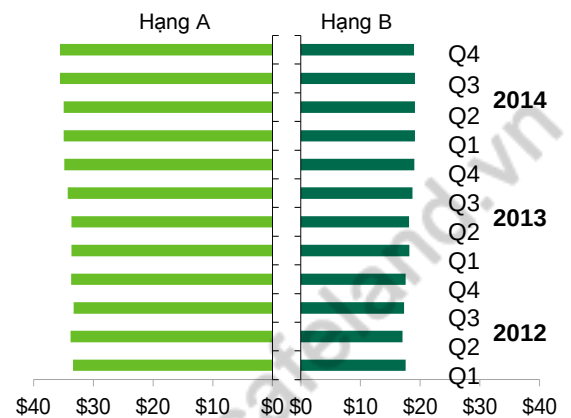
NHU CẦU MỞ RỘNG/MỜ VĂN PHÒNG MỚI TĂNG

Căn cứ vào lượng yêu cầu thuê CBRE nhận được, năm nhóm đối tượng khách hàng có nhu cầu thuê cao nhất thuộc lĩnh vực ngân hàng/tài chính, bảo hiểm, dược, sản xuất và kỹ thuật/công nghệ thông tin. Số liệu thống kê cho thấy yêu cầu chuyển đổi văn phòng để phù hợp ngân sách không còn chiếm tỷ trọng lớn. Mở rộng và thuê mới dự kiến sẽ là xu hướng chính của thị trường năm 2015 do sự tăng trưởng của nền kinh tế và Việt Nam lại được các nhà đầu tư xem như một điểm đầu tư có triển vọng. Đối với các khách thuê tìm kiếm diện tích vừa và nhỏ có chất lượng trung bình, vẫn có nhiều lựa chọn tại nhiều tòa nhà khác nhau. Tuy nhiên, đối với khách có nhu cầu sàn văn phòng đạt chuẩn quốc tế, có chất lượng cao và dịch vụ quản lý chuyên nghiệp tại khu vực trung tâm, nguồn cung đáp ứng nhu cầu này sẽ vẫn khá giới hạn, đến từ các dự án phức hợp quy mô lớn hoặc tại các dự án mà một phần lớn mặt bằng được chủ đầu tư sử dụng.

2015 – NGUỒN CUNG MỚI VĂN HẠN CHẾ

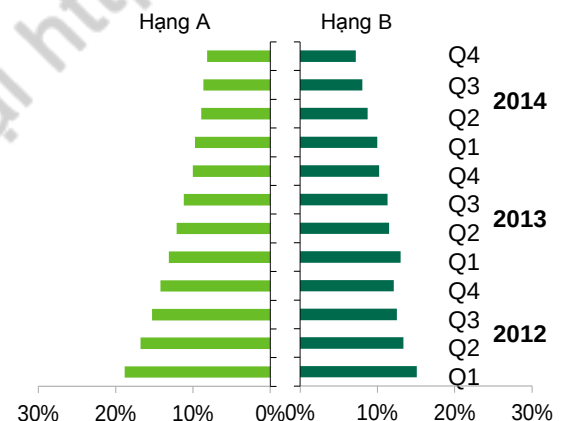
Các dự án phức hợp sẽ hoàn thành vào năm 2015 bao gồm Vietcombank, Lim Tower 2, Viettel Office & Trade Centre và SSG Tower. Những dự án này sẽ đem đến cơ hội cho những khách hàng có nhu cầu thuê trên 1.000 m2 trên cùng một mặt sàn.

Biểu đồ 2: Giá chào thuê văn phòng (USD/m2/tháng)



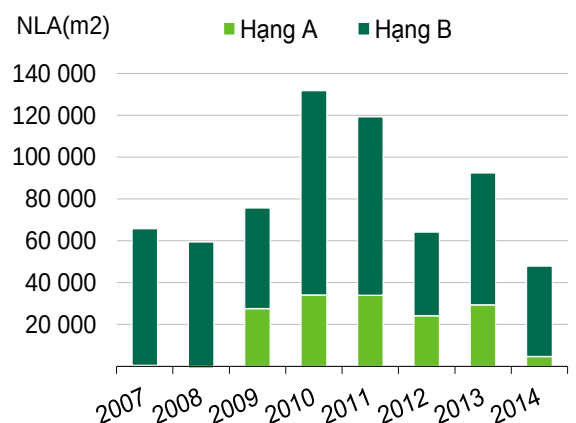
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 3: Tỷ lệ trống văn phòng(%)



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 4: Diện tích thực thuê mới



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

NHÀ BÁN LẺ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC LIÊN TỤC MỞ RỘNG

2014 được đánh dấu bằng sự kiện khai trương trung tâm thương mại (TTTM) lớn nhất và đầu tiên tại TP.HCM của tập đoàn Aeon, Nhật Bản với 88.064 m² diện tích sàn. Trong năm, các doanh nghiệp bán lẻ trong nước tích cực mở rộng với sự kiện thu hút sự chú ý nhất là Vingroup mua lại chuỗi siêu thị của Ocean Retail Group trong tháng 10 và đổi tên thành VinMart Retail Group. Dưới thương hiệu mới này, Vingroup đặt kế hoạch xây dựng mới hoặc mua lại 100 siêu thị VinMart và 1.000 cửa hàng tiện lợi đến năm 2017. Vingroup, tập đoàn bán lẻ trong nước lớn nhất, cũng dự tính sẽ xây dựng thêm 9 TTTM trên cả nước. Ngoài ra, Co.opmart cũng mở rộng thêm năm siêu thị trên toàn quốc.

Không chỉ nhà bán lẻ trong nước, các nhà bán lẻ nước ngoài cũng tiến hành mở rộng thương hiệu của mình. Tập đoàn Lotte từ Hàn Quốc lên kế hoạch đưa 60 siêu thị vào hoạt động đến năm 2020, trong khi tập đoàn Aeon từ Nhật Bản đặt mục tiêu 20 đại siêu thị.

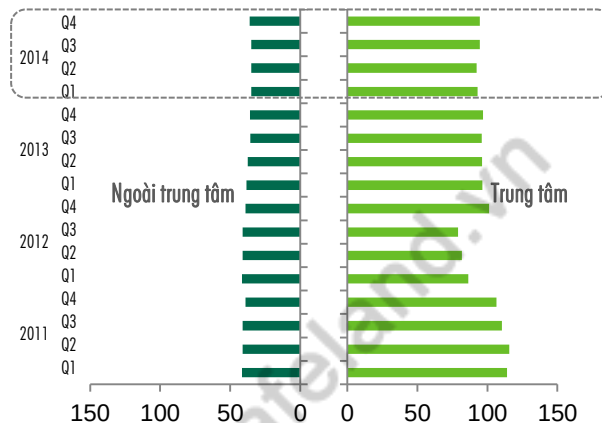
NGUỒN CUNG MỚI TRONG NĂM 2015

Năm 2014 kết thúc sôi động với thông tin sắp khai trương năm trung tâm: SCVivoCity và Vincom Thủ (TTTM), Saigon Square 3 và Hùng Vương Square (bazaar) và Aeon Citimart (siêu thị, liên kết giữa Aeon và Citimart). Những dự án này dự tính sẽ cung cấp thêm 100.000 m² diện tích sàn cho thị trường.

TRIỂN VỌNG

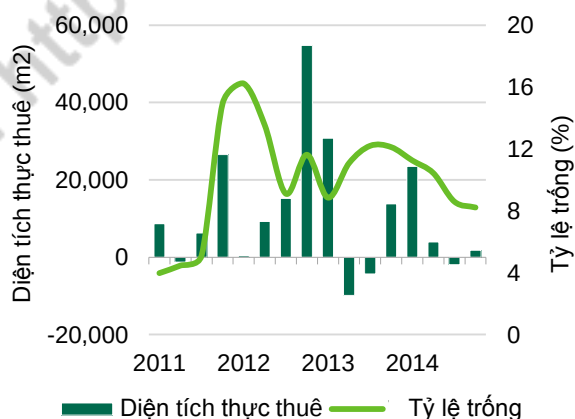
Mặc dù Việt Nam cho phép doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài đầu tư kể từ năm 2015 theo cam kết với WTO, Kiểm tra nhu cầu kinh tế (ENT) tiếp tục là rào cản thương mại về mặt kỹ thuật. Trong ngắn hạn sẽ chưa có sự thay đổi rõ rệt vì các nhà bán lẻ nước ngoài đã tham gia thị trường được một thời gian. Nguồn cung hạn chế tại khu vực trung tâm tiếp tục hỗ trợ giá thuê. Việc xây dựng tuyến Metro số 1 có thể ảnh hưởng đến giá thuê của một số trung tâm nằm dọc các công trường, buộc họ phải giảm giá. Giá thuê trung bình của khu vực ngoài trung tâm tiếp tục hồi phục với tỷ lệ lấp đầy tăng. Chiến lược cho thuê của chủ đầu tư/đơn vị quản lý sẽ cạnh tranh hơn và một số trung tâm hoạt động kém sẽ buộc phải đóng cửa.

Biểu đồ 4: Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)



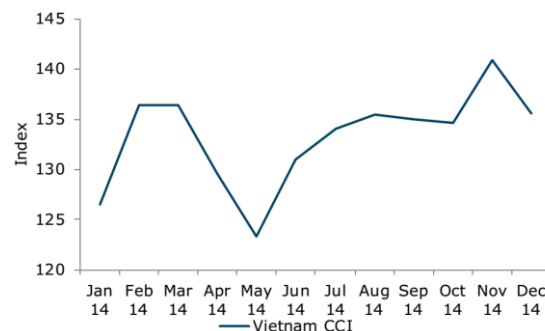
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 5: Tỷ lệ trống trung bình



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 6: Chỉ số lòng tin người tiêu dùng Việt Nam



Nguồn: ANZ – Roy Morgan, Q4/2014.

NGUỒN CUNG CHÀO BÁN TIẾP TỤC TĂNG

Lãi suất giảm, niềm tin thị trường được cải thiện và những thay đổi tích cực trong Luật nhà ở thúc đẩy sự phục hồi của thị trường nhà ở trong năm 2014. Quý cuối của năm ghi nhận một số dự án lớn bắt đầu xây dựng và chào bán ra thị trường. Một số dự án điển hình như Vinhomes Central Park (chào bán 1.100 căn trong tổng số 10.000 căn trong Quý 4) ở Quận Bình Thạnh, Masteri Thảo Điền (chào bán 1.449 căn trong tổng số 3.012 căn trong Quý 4) ở Quận 2 và Sky Center (495 căn) ở Quận Phú Nhuận. Quý khảo sát ghi nhận 6.760 căn hộ chào bán, tăng 117,8% so với quý trước và 150,2% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, tính chung cả năm 2014 có 14.807 căn hộ chào bán, gấp 3,2 lần so với năm 2013.

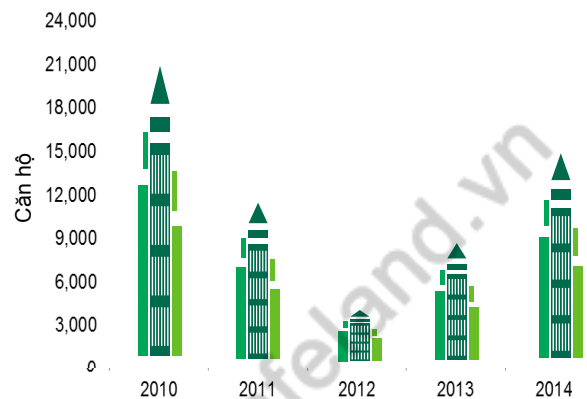
GIÁ CHÀO BÁN ĐÃ CẢI THIỆN

Nhờ vào tình hình bán hàng khả quan, giá chào bán sơ cấp trong Quý 4/2014 tiếp tục tăng so với cùng kỳ năm trước. Phân khúc trung cấp có mức tăng mạnh nhất, 8,8% so với quý trước và 15,5% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chính do các dự án trung cấp có giá bán hợp lý và vị trí tốt thúc đẩy nhu cầu cao. Theo sau là phân khúc bình dân và cao cấp. Giá của phân khúc hạng sang vẫn không đổi do phân khúc này hầu như không có giao dịch. Bức tranh của giá chào bán thứ cấp lại khác hẳn. Trên thị trường thứ cấp, trong khi giá bán của phân khúc trung cấp được cải thiện so với quý trước và cùng kỳ năm trước, giá bán của phân khúc cao cấp giảm 5,0% so với cùng kỳ năm trước do sự cạnh tranh của nguồn cung mới trên thị trường sơ cấp.

LƯỢNG TIÊU THỤ TĂNG VỌT

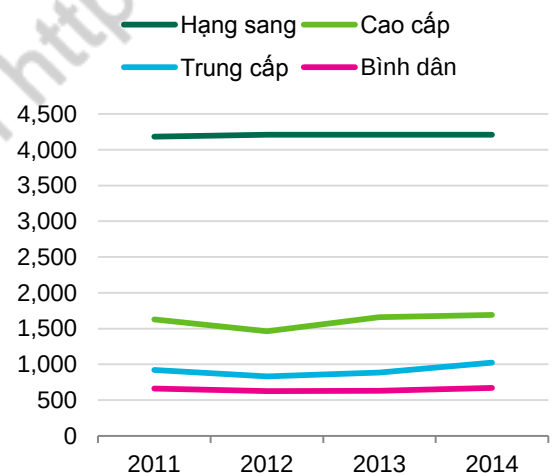
Phân khúc cao cấp tiếp tục là điểm sáng của thị trường căn hộ xét về tỷ lệ tiêu thụ. Trên 50% tổng số lượng giao dịch là các căn hộ cao cấp. Hầu hết các giao dịch này diễn ra ở các dự án mới chào bán với vị trí tốt, giao thông thuận lợi và diện tích căn hộ vừa phải. Tiêu biểu như dự án Vinhomes Central Park, Masteri Thảo Điền và Scenic Valley (Block D2 và E1). Theo số liệu sơ bộ, khoảng 7.500 căn hộ được tiêu thụ trong Quý 4/2014, tăng gấp đôi so với quý trước

Biểu đồ 4: Nguồn cung chào bán theo năm



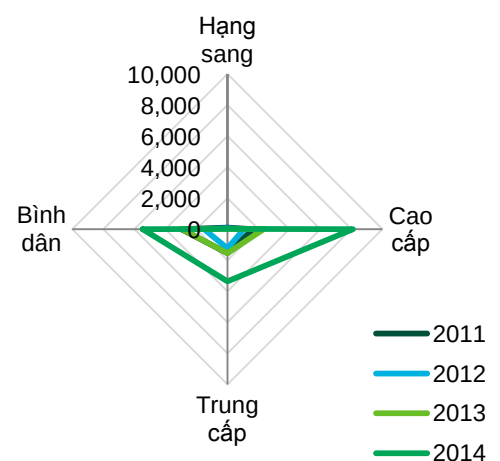
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 5: Giá chào bán sơ cấp (USD/m²)



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 6: Lượng tiêu thụ trên thị trường sơ cấp



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

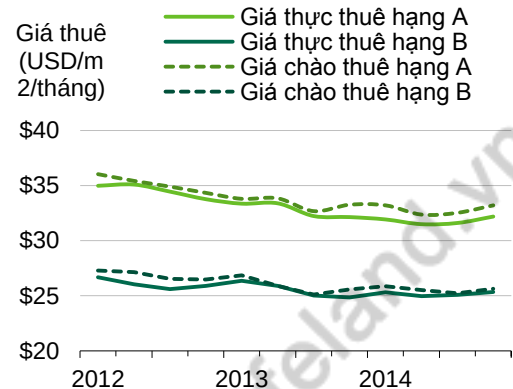
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TIẾP TỤC CẢI THIỆN

Do nguồn cung mới hạn chế năm qua nên năm 2014 khép lại với giá thực thuê tăng nhẹ trong khi tỷ lệ trống bắt đầu giảm. Đến cuối Quý 4/2014, giá thực thuê hạng A đạt 32,18 USD/m²/tháng và hạng B đạt 25,34 USD/m²/tháng, tăng tương ứng 1,8% và 1,0% so với quý trước. Theo thống kê từ BP, Cho thuê Nhà ở CBRE năm 2014, ngân sách thuê nhà đã cải thiện, thể hiện qua tỷ trọng yêu cầu thuê dưới 1.000 USD/tháng giảm, mức trung bình 2.000-4.000 USD/tháng gia tăng và bắt đầu xuất hiện khách thuê có ngân sách rất tốt, sẵn sàng chi trên 6.000 USD/tháng. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý năm qua có rất ít hợp đồng được ký với thời hạn trên 2 năm. 85% hợp đồng thuê do CBRE chốt đều có thời hạn thuê từ 6 tháng đến 1t năm. Vì vậy, cũng cần theo dõi sát sao diễn biến thị trường để xem liệu đây có là xu hướng cải thiện lâu dài không. Tin nổi bật nhất trong quý cuối năm là The Ascott Limited sẽ giới thiệu thương hiệu căn hộ dịch vụ hàng đầu Ascott vào Việt Nam, tại dự án Ascott Waterfront Saigon gồm 222 căn hộ dịch vụ cao cấp tại Quận 1. Có vẻ như sau một thời gian nỗ lực (và thất bại) trong việc chuyển đổi từ sở hữu 50 năm sang sở hữu lâu dài, các chủ dự án trong khu trung tâm cuối cùng cũng nhận ra sức hấp dẫn của ngành kinh doanh căn hộ dịch vụ. Và bỗng nhiên khu trung tâm dường như lại nhộn nhịp với hàng loạt dự án căn hộ dịch vụ dự kiến sẽ khai trương trong giai đoạn 2015 – 2016, bao gồm khu căn hộ Ascott Waterfront Saigon kể trên, Saigon Plaza, C.T. Plaza Saigon và Saigon Times Square.

TRIỂN VỌNG NĂM 2015

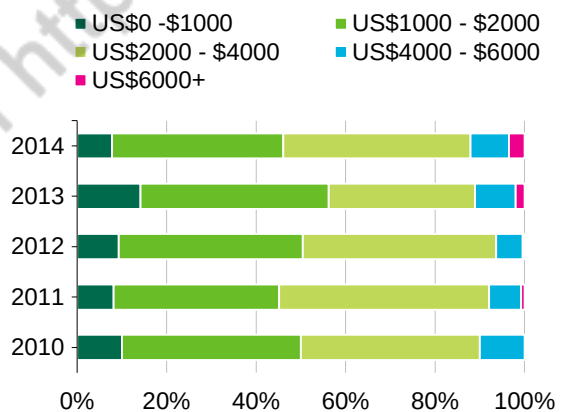
Nhìn về tương lai, CBRE tin rằng khu trung tâm, nơi các loại căn hộ diện tích nhỏ sẽ tiếp tục thống lĩnh thị trường, sẽ không bị soán ngôi khi nhu cầu thuê tại đây vẫn cao (chiếm hơn 30% tổng số yêu cầu thuê), chưa kể đến đối thủ cạnh tranh trực tiếp – khu trung tâm tương lai tại Thủ Thiêm vẫn đang trong quá trình phát triển ở tương lai gần. Xét về nguồn cầu, nhu cầu thuê tiếp tục tăng trong khu trung tâm nhờ lượng khách Nhật hay các tập đoàn đa quốc gia và tại Quận 9 nhờ lượng khách Hàn và Singapore (sau khi Samsung và Ascendas đầu tư vào khu Công Nghệ Cao). Tất cả cho thấy năm 2015 sẽ là một năm rất thú vị đối với thị trường căn hộ dịch vụ TP.HCM.

Biểu đồ 11: Giá thuê căn hộ dịch vụ, TP.HCM



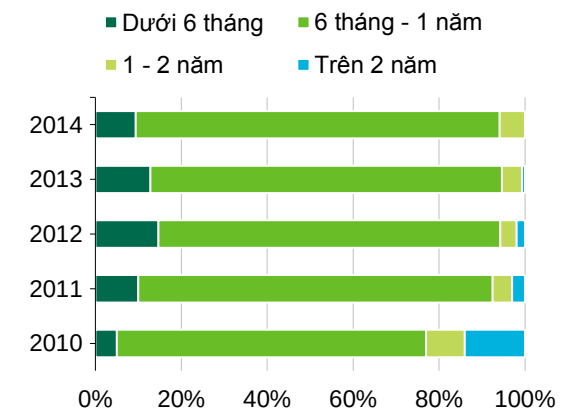
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 12: Yêu cầu thuê theo ngân sách, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 13: Yêu cầu thuê theo thời hạn, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

CÁC CÔNG TY NƯỚC NGOÀI ĐẨY MẠNH TĂNG VỐN ĐẦU TƯ

Với mong muốn được hưởng các lợi ích từ hiệp định TPP, các nhà đầu tư nước ngoài đang đẩy nhanh tiến trình tham gia thị trường hoặc mở rộng hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực may mặc và công nghiệp dệt. Các dự án nổi bật có thể liệt kê như Nobland VN tăng vốn đầu tư từ 43 triệu USD đến 61 triệu USD, Gain Lucky tăng từ 140 triệu USD đến 300 triệu USD chỉ trong vòng 1 năm. Trong quý khảo sát, dệt Nam Phương, liên doanh hợp tác giữa Haputex và công ty Việt Hương, đã khởi công dự án nhà máy với tổng chi phí đầu tư 120 triệu USD chỉ sau 20 ngày kể từ ngày được cấp phép đầu tư.

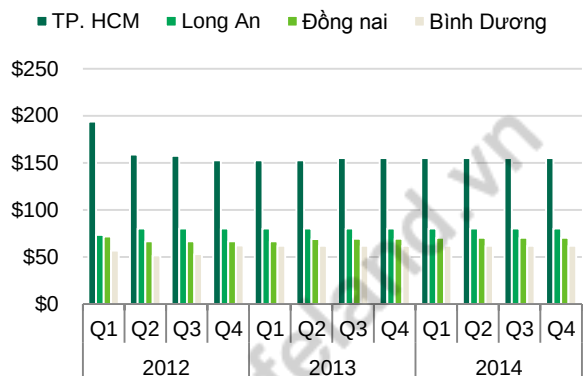
NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI TỪ NHÀ XƯỞNG XÂY SẴN

Do nhu cầu thuê các nhà xưởng xây sẵn có quy mô vừa và nhỏ được cải thiện, các chủ đầu tư trong và ngoài nước đang quan tâm tiến hành xây dựng và mở rộng cơ sở hạ tầng cho thuê củ mình. Kizuna dự kiến sẽ khởi công giai đoạn 2 cho dự án của mình vào tháng ba tới. Giai đoạn ba tại khu công nghiệp của Mapletree đã sẵn sàng chào đón khách thuê và Vietpan Techno Park, dự án tập trung vào khách hàng Nhật Bản cũng đã được chào thuê. Với mối tương quan giữa nguồn cầu tăng và nguồn cung mới, CBRE cho rằng giá thuê sẽ ổn định hoặc tăng nhẹ tại những khu vực có vị trí chiến lược trong năm 2015.

XU HƯỚNG TĂNG GIÁ THUÊ ĐẤT TẠI CÁC DỰ ÁN DỌC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CAO TỐC

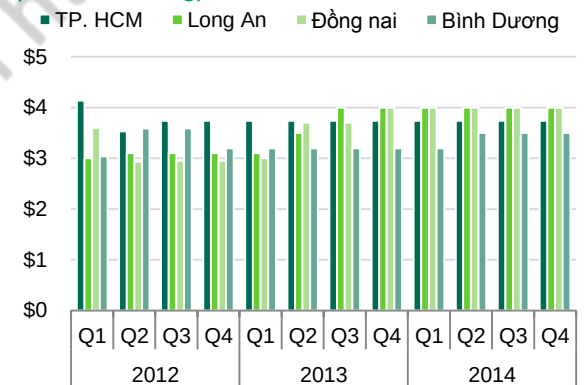
Nhìn chung, giá thuê đất dự kiến sẽ khá ổn định trên phạm vi toàn quốc. Tuy nhiên, theo sau những dự án đường cao tốc vừa hoàn thành như cao tốc Long Thành - Dầu Giây đoạn kết nối thành phố Hồ Chí Minh với Đồng Nai, cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên kết nối Hà Nội đến đường biên giới Trung Quốc, dự kiến giá thuê tại các khu công nghiệp tọa lạc tại các khu vực lân cận sẽ tăng dần.

Biểu đồ 15: Giá thuê đất (US\$/m²/kỳ)



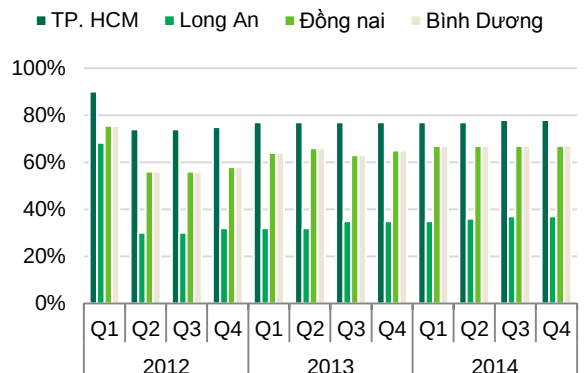
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 16: Giá thuê nhà xưởng xây sẵn (USD/m²/tháng)

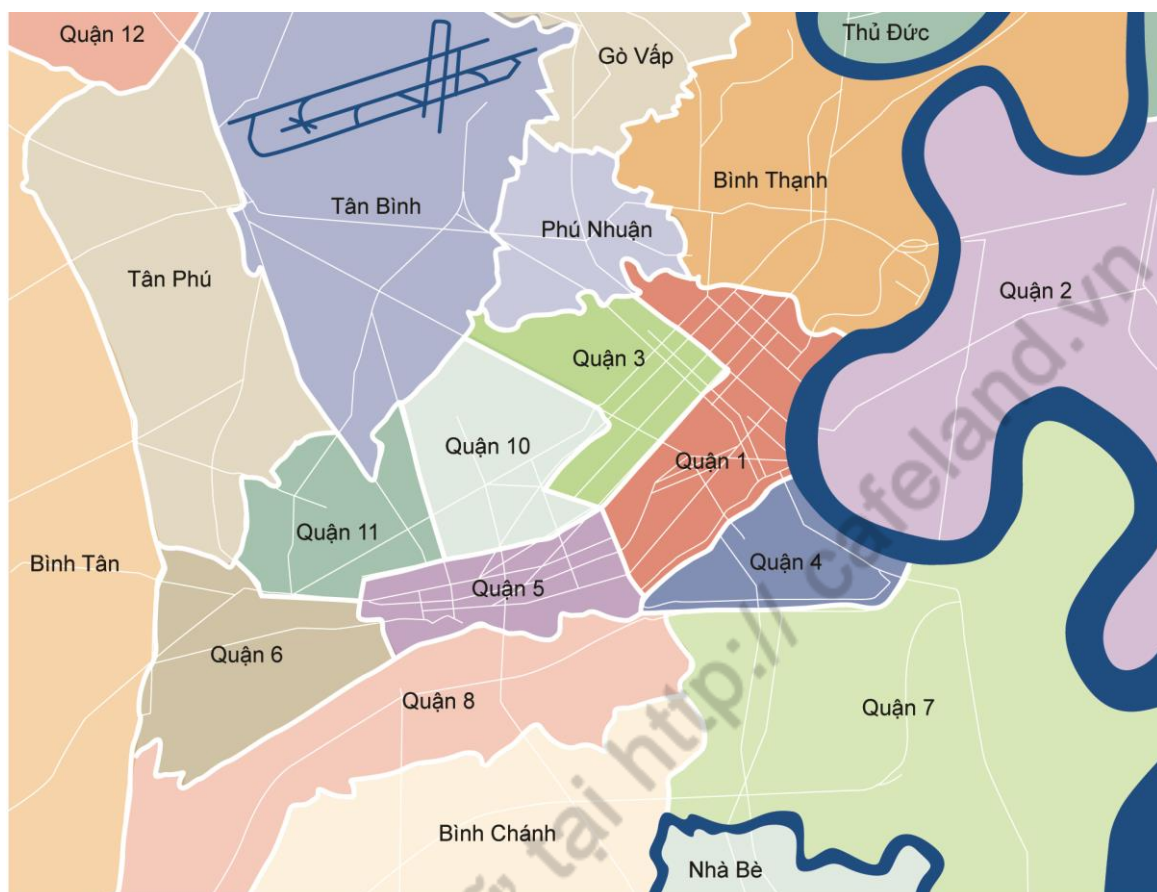


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.

Biểu đồ 17: Tỷ lệ lấp đầy(%)



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q4/2014.


LIÊN HỆ
Dương Thùy Dung
Phó giám đốc

+84 8 3824 6125

Dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An
Quản lý cấp cao

+84 4 2220 0220

An.nguyen@cbre.com

Lê Hoàng Lan Như Ngọc
Quản lý cấp cao

+84 8 3824 6125

Ngoc.le@cbre.com

VĂN PHÒNG CBRE
Văn phòng TP.HCM

P. 1201, Tòa nhà Mê Linh Point,

2 Ngô Đức Kế, Quận 1,

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Văn phòng Hà Nội

Tầng 6, Tháp BIDV,

194 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm,

Hà Nội, Việt Nam

Văn phòng Đà Nẵng

Tầng 3, Indochina Riverside Towers,

74 Bạch Đằng, Quận Hải Châu,

Đà Nẵng, Việt Nam

Để biết thêm thông tin về BP. Nghiên cứu CBRE, hoặc xem các báo cáo nghiên cứu khác, vui lòng truy cập Cổng Thông tin Nghiên cứu Toàn cầu tại www.cbre.com/researchgateway.