

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG



TP.HCM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Q1 2015



KINH TẾ

Tỉ lệ lạm phát vào Tháng 2 giảm 0,05% so với tháng trước, lần giảm đầu tiên sau 10 năm liên tục tăng. Một số nguyên nhân chủ yếu tác động đến giá tiêu dùng trong Tháng 2 giảm, như Chính Phủ kiểm soát lạm phát tốt, kinh tế vĩ mô ổn định, giá xăng dầu được điều chỉnh giảm ở mức sâu theo cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước, trong khi giá cả tiêu dùng bình ổn nhờ nguồn cung được bảo đảm trong giai đoạn Tết. Điều này làm cho mức tăng của chỉ số giá tiêu dùng (CPI) rất thấp, chỉ ở 0,74% trong Q1 2015.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn mới đăng ký và vốn FDI bổ sung đạt 1,9 tỷ USD, giảm 22.5% so với cùng kì năm ngoái. Tuy nhiên, vốn FDI giải ngân tăng lên 7,1% so với cùng thời điểm năm trước, đạt 1.2 tỷ USD. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 79.8% tổng số vốn đăng kí, theo sau là bất động sản (9,3%). Trong số 27 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, Quần đảo Virgin thuộc Anh có số vốn đầu tư lớn nhất với 306,4 triệu USD, chiếm 43% tổng vốn đăng ký cấp mới. Trong số các tỉnh thành, TP.HCM là thành phố thu hút số vốn đầu tư lớn nhất – vào khoảng 421.6 triệu USD (chiếm 59,2%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Một tòa nhà hạng B ở quận 1 gia nhập thị trường trong quý này, khiến cho tổng diện tích văn phòng hạng B tăng hơn 5% so với cùng kì năm trước, đạt 671,200m² từ 47 cao ốc. Nguồn cung hạng A không thay đổi do tòa nhà Vietcombank Tower sẽ chỉ đi vào hoạt động vào khoảng cuối Quý 2. Hiện tại, có tổng cộng 9 tòa nhà văn phòng hạng A, cung cấp cho thị trường 156,700m² diện tích sàn.

Mặc dù có nguồn cung mới gia nhập thị trường trong quý này nhưng tỷ lệ lấp đầy của phân khúc hạng B được ghi nhận vẫn tiếp tục tăng, khoảng 1 điểm phần trăm so với quý trước và 3 điểm phần trăm so với cùng kì năm ngoái, đạt 94%. Tòa nhà hạng B mới gia nhập thị trường có tỷ lệ lấp đầy tương đối cao - khoảng 80% nhờ có vị trí đắc địa. Khu vực ngoài trung tâm cũng chứng kiến một sự gia tăng tỷ lệ lấp đầy đáng kể, khoảng 7 điểm phần trăm so với cùng kì năm trước, do nhu cầu vẫn ổn định nhờ vào mức giá hợp lí, thấp hơn 50-60% so với khu vực trung tâm. Trong khi đó, tỷ lệ lấp đầy hạng A giảm 1 điểm phần trăm so với quý trước xuống còn 91%, không đổi so với cùng kì năm trước.

Về giá thuê, giá thuê trung bình ở cả 2 hạng duy trì ổn định so với quý trước và cùng kì năm ngoái, ở mức khoảng 1 triệu VNĐ/m²/tháng, tương đương 46.8USD/m²/tháng đối với hạng A, và 581,500 VNĐ/m²/tháng (27USD/m²/tháng) đối với hạng B.

(*)GIÁ CHÀO THUÊ, BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ VÀ KHÔNG BAO GỒM VAT

Tổng diện tích hấp thụ thuần của cả hai hạng trong quý này đạt khoảng 13,500 m², giảm 15% so với cùng kì năm trước, trong đó hạng A giảm -2.200 m², trong khi hạng B đạt 15,700 m² (tăng 68% so với cùng kì năm ngoái), trong đó 71% thuộc các tòa nhà khu vực trung tâm.

TRIỂN VỌNG

Giá thuê sẽ tiếp tục giảm nhẹ trong 2015 với những tòa nhà chất lượng tốt gia nhập thị trường. Tòa nhà Vietcombank Tower sẽ làm gia tăng nguồn cung hạng A lên xấp xỉ 25%, gia tăng áp lực lên các tòa văn phòng hạng A, khi phân khúc này có tỷ lệ hấp thụ sụt giảm trong hai năm qua.

Những điều khoản hấp dẫn từ những tòa văn phòng mới gia nhập thị trường sẽ làm tăng tỷ lệ trống ở những tòa nhà từng có tỷ lệ lấp đầy cao và hơn nữa sẽ ảnh hưởng đến giá thuê tại khu vực ngoài trung tâm.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

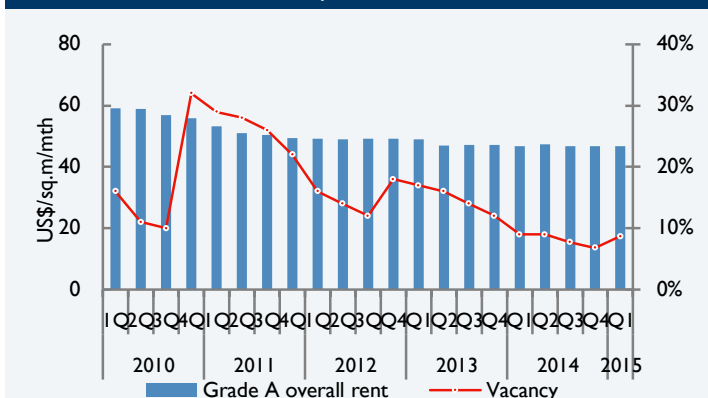
	1Q15	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống Hạng A	8.7%	1.4%	-0.2%	▲
Giá thuê Hạng A	\$46.8	0.03%	0.01%	▼
Lấp đầy hạng A (m2)	2,149	-439%	-140%	▼

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIETNAM	2013	2014	2015F
Tăng trưởng GDP	5.42%	5.98%	6.20%
Tăng trưởng CPI	6.6%	4.09%	5.0%
Tỷ lệ thất nghiệp	2.2%	2.08%	2.06%

SOURCE: GSO

BIỂU ĐỒ GIÁ THUÊ & DIỆN TÍCH TRỐNG



TP.HCM, VIỆT NAM								
KHU VỰC	NGUỒN CUNG	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	ĐÃ HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M2)	GIÁ THUÊ (USD/M2/THÁNG)	US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM
HẠNG A- T/TÂM	156,700	8.7%	257,600	0	-2,194	\$46.8	\$52.2	€47.8
HẠNG B- T/TÂM	435,490	5.7%	99,320	11,280	12,870	\$31.0	\$34.6	€31.7
HẠNG B NGOÀI TRUNG TÂM	235,700	4.3%	200,300	0	4,500	\$19.8	\$22.1	€20.4
TỔNG CỘNG	827,900	6.2%	557,220	11,280	15,180	\$30.76	\$34.3	€31.4

GIÁ THUÊ LÀ GIÁ CHÀO USD/M2/THÁNG

THÔNG TIN NỔI BẬT				
Giao dịch nổi bật trong Q1.2015	VỊ TRÍ	KHÁCH THUÊ	HẠNG	M2
Vietcombank Tower	Trung tâm	Heineken	A	2,200
Bitexco Financial Tower	Trung tâm	TMF	A	500
President Place	Trung tâm	Microsoft	A	500
Saigon Trade Center	Trung tâm	NTT DATA Vietnam Co., Ltd	B	1,560
Centec Tower	Trung tâm	CA Advance Vietnam Co., Ltd.	B	1,100
Melinh Point	Trung tâm	Berli Jucker Co. – Robinson Dept. Store & Metro Vietnam	B	1,000
Vincom Center	Trung tâm	Shishedo	B	1,000
Lim Tower	Trung tâm	Berjaya	B	720
Dự án nổi bật đang được xây dựng	VỊ TRÍ	KHÁCH HÀNG	HOÀN THÀNH	M2
Vietcombank Tower	Trung tâm	Vietcombank	Q2 2015	55,000
SSG Tower	Ngoài trung tâm	N/A	Q3 2015	37,300
SC Vivo City (Phase 1)	Ngoài trung tâm	N/A	Q2 2016	30,000
Viettel Tower	Ngoài trung tâm	N/A	On Hold	66,000

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield



Q1 2015



KINH TẾ

Tỉ lệ lạm phát vào Tháng 2 giảm 0,05% so với tháng trước, lần giảm đầu tiên sau 10 năm liên tục tăng. Một số nguyên nhân chủ yếu tác động đến giá tiêu dùng trong Tháng 2 giảm, như Chính Phủ kiểm

soát lạm phát tốt, kinh tế vĩ mô ổn định, giá xăng dầu được điều chỉnh giảm ở mức sâu theo cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước, trong khi giá cả tiêu dùng bình ổn nhờ nguồn cung được bảo đảm trong giai đoạn Tết. Điều này làm cho mức tăng của chỉ số giá tiêu dùng (CPI) rất thấp, chỉ ở 0,74% trong Q1 2015.

FDI đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, kể cả vốn mới đăng ký và vốn FDI bổ sung đạt 1,9 tỷ USD, giảm 22.5% so với cùng kì năm ngoái. Tuy nhiên, vốn FDI giải ngân tăng lên 7,1% so với cùng thời điểm năm trước, đạt 1.2 tỷ USD. Ngành sản xuất và gia công thu hút phần lớn số vốn đầu tư, chiếm 79.8% tổng số vốn đăng kí, theo sau là bất động sản (9,3%). Trong số 27 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư cấp mới tại Việt Nam trong 2 tháng đầu năm, Quần đảo Virgin thuộc Anh có số vốn đầu tư lớn nhất với 306,4 triệu USD, chiếm 43% tổng vốn đăng ký cấp mới. Trong số các tỉnh thành, TP.HCM là thành phố thu hút số vốn đầu tư lớn nhất – vào khoảng 421.6 triệu USD (chiếm 59,2%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Không có tòa văn phòng mới thuộc bất kì hạng nào gia nhập thị trường trong quý đầu của năm 2015. Tuy nhiên, mặt bằng văn phòng hạng B sẵn sàng cho thuê tăng lên 1.014 m² tại Hồ Gươm Plaza quận Hà Đông. Hiện tại có 21 tòa văn phòng hạng A và 64 tòa hạng B, cung cấp cho thị trường lần lượt 375.000 và 747.000 m².

Giá chào thuê trung bình cho cả hạng A và hạng B có sự sụt giảm trong Quý 1. Văn phòng hạng A giảm nhẹ 0,5%, dừng ở mức 30.2 USD/m²/tháng, trong khi giá chào thuê văn phòng hạng B là 18 USD/m²/tháng, giảm 2% so với cùng kì năm ngoái. Giá chào thuê trung bình cho cả hai hạng đạt mức 22 USD, giảm 1% so với cùng kì năm ngoái.

Tỷ lệ lấp đầy của phân khúc hạng B được cải thiện vào quý này, tăng 6 điểm % so với cùng kì năm trước, đạt 82%. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng hạng A giữ nguyên ở mức 76%

(*) BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, KHÔNG BAO GỒM THUẾ VAT

TRIỂN VỌNG

Dự báo sẽ không có nguồn cung hạng A mới nào vào năm 2015, nhưng nhiều văn phòng hạng B sẽ gia nhập thị trường.

Thị trường văn phòng sẽ tiếp tục đối mặt với tình trạng dư thừa nguồn cung do một lượng lớn dự án văn phòng hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện, đặc biệt tập trung tại khu vực phía Tây (như Diamond Flower Tower, 789 Building và Discovery Complex). Do đó, giá thuê được dự đoán sẽ tiếp tục giảm và sẽ gây nên nhiều lo ngại cho các chủ tòa nhà. Ngược lại, khách thuê có thể sẽ được hưởng nhiều điều khoản cho thuê có lợi cùng với mức giá thuê giảm.

Có khoảng 715.000m² diện tích văn phòng thuộc tất cả các hạng sẽ gia nhập thị trường trong vòng 2 năm tới, do vậy sẽ có nhiều cơ hội hơn cho khách thuê trong việc lựa chọn diện tích thuê tốt hơn cùng với giá thuê hợp lý.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

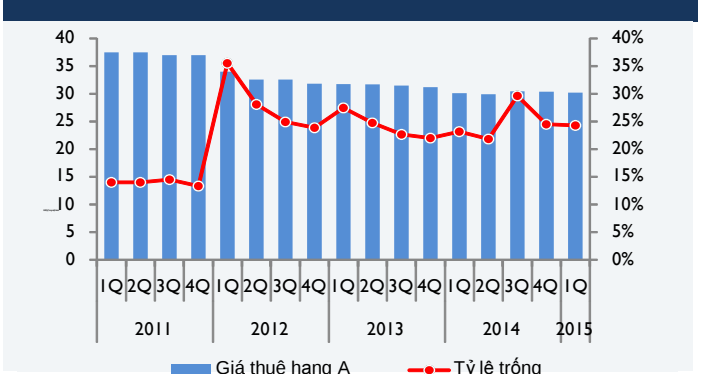
	Q1 2015	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỉ lệ trống hạng A	20.5%	-0.2%	1.0%	▼
Giá thuê hạng A	US\$30.2	-0.5%	0.3%	▼
Lấp đầy hạng A (m ²)	842	4.4%	12%	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIETNAM	2013	2014	2015F
Tăng trưởng GDP	5.42%	5.98%	6.20%
Tăng trưởng CPI	6.6%	4.09%	5.0%
Tỷ lệ thất nghiệp	2.2%	2.08%	2.06%

NGUỒN: GSO

BIỂU ĐỒ GIÁ THUÊ & DIỆN TÍCH TRỐNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM									
KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	ĐÃ HOÀN THÀNH (M2)	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M2)	GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/M2/THÁNG)		USD SF/NĂM	EURO SF/NĂM
						Q4 2014	Q1 2015	Q1 2015	Q1 2015
Hạng A trung tâm	168,580	13%	0	0	3,450	35.1	35.8	39.9	36.5
Hạng B trung tâm	65,600	17%	16,000	0	3,370	26.6	24.7	27.5	25.2
TỔNG CỘNG	234,200	15.3 %	16,000	0	6,800	32.8	31.8	35.5	32.5
Hạng A ngoài trung tâm	206,200	27%	160,000	0	-2,650	26.5	28.2	31.4	28.7
Hạng B ngoài trung tâm	681,300	18%	319,500	5,500	40,060	17.5	17.5	19.5	17.9
TỔNG CỘNG	887,500	22.1 %	479,500	5,500	37,400	19.6	18.4	20.5	18.8

* SỐ LIỆU CHO THUÊ KHÔNG LIỆT KÊ GIAO DỊCH GIA HẠN HỢP ĐỒNG

THÔNG TIN NỔI BẬT				
GIAO DỊCH NỔI BẬT QUÝ 1 - 2015				
TÒA NHÀ	QUẬN	KHÁCH THUÊ	HẠNG	DIỆN TÍCH (M2)
Pacific Place	Hoàn Kiếm	Itochu	A	N/A
Viet A Tower	Cầu Giấy	VP Bank	B	2,000
Toyota Trường Chinh	Đống Đa	Golden Gate	B	2,000
Viet A Tower	Cầu Giấy	Viettel	B	1,000
Viet Tower	Ba Đình	Tony Moly	B	400
DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG ĐƯỢC XÂY DỰNG				
DỰ ÁN	QUẬN	DIỆN TÍCH (M2)	NĂM HOÀN THÀNH	TÌNH TRẠNG
Handico Tower	Từ Liêm	27,000	2015	Đang hoàn thiện
HUD Tower	Cầu Giấy	42,000	2015	Đang hoàn thiện
MD Complex Tower	Từ Liêm	24,700	2015	Đang xây dựng
789 Building	Cầu Giấy	60,400	2015	Đang xây dựng
Thang Long Garden	Hai Bà Trưng	16,150	2015	Đang xây dựng
Diamond Flower Tower	Cầu Giấy	20,000	2015	Đang xây dựng
Trung Tâm Thương Mại Chợ Mơ	Hai Bà Trưng	35,200	2016	Đang hoàn thiện
Discovery Complex	Cầu Giấy	45,000	2016	Đang xây dựng