



NGHIÊN CỨU

QUÝ 4/2010

NHỮNG NÉT NỔI BẬT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Knight Frank

Các điểm nổi bật

- Nhìn chung, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh ít biến động trong Quý 4/2010.
- Thị trường căn hộ trung và thấp cấp (600USD - 1.400USD/m²) tương đối ổn định nhờ lượng khách hàng có nhu cầu ở thực sự.
- Lãi suất cao và các rào cản về pháp lý làm giảm tính thanh khoản và tăng rủi ro cho nhà đầu tư.
- Vàng đang là kênh đầu tư ưa thích trong năm 2010. Giá vàng điều chỉnh, tuy nhiên có thể thấy tiền đang quay trở lại thị trường bất động sản.

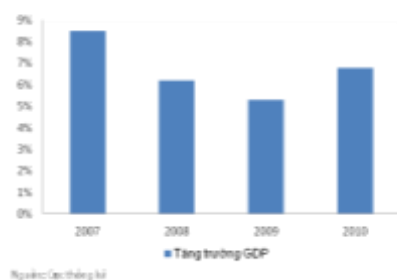
CẬP NHẬT VỀ KINH TẾ & PHÁP LÝ

Tổng Quan Kinh Tế

GDP

Kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng 6,78% trong năm 2010. Đây là mức tăng trưởng cao so với 5.3% của năm 2009. Sự gia tăng này chủ yếu trong nhóm ngành sản xuất, xây dựng công nghiệp và dịch vụ, cả hai tăng trưởng trên 7%.

Tăng trưởng GDP Việt Nam



CPI

Hàng năm, mức độ lạm phát ở mức 11,75% vào cuối tháng 12 năm 2010. Thực phẩm, nhà ở, vật liệu xây dựng và giáo dục là những lĩnh vực có mức tăng giá đột biến. Giá thực phẩm thế giới và dầu thô tăng trong Quý 4/2010 cũng góp phần quan trọng làm tăng giá.

Lãi suất cho vay

Lãi suất tăng cao trong Quý 4/2010 với chính sách thắt chặt tiền tệ nhằm kiểm soát lạm phát và bình ổn thị trường ngoại hối của ngân hàng trung ương. Lãi suất cho vay dao động ở mức cao từ 18 - 20%, làm cho nhà đầu tư và người mua nhà rất khó trong việc tiếp cận nguồn vốn.

Cán cân thanh toán

Thâm hụt thương mại trong năm 2010 ở mức 12,4 tỷ USD, giảm 5,2% so với năm 2009. Nhập

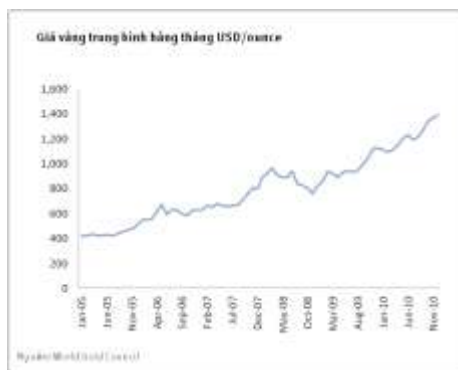
khẩu từ Trung Quốc chiếm tỷ trọng lớn nhất, chiếm 17,9 tỷ USD. Mỹ là thị trường chính của xuất khẩu Việt Nam với 12,8 tỷ USD cho kim ngạch xuất khẩu.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài

969 dự án (198 dự án tại Tp.HCM) được đăng ký trong năm 2010 với trên 17,2 tỷ USD (Tp.HCM đạt 1,7 tỷ USD tính đến cuối tháng 11) trên tổng vốn đầu tư. Nguồn vốn FDI thực đầu tư vào Việt Nam năm 2010 ước đạt 11 tỷ USD.

Giá vàng

Giá vàng thế giới vượt mức 1.400USD/ounce vào tháng 12 năm 2010 (giá vàng tại Việt Nam cao hơn giá vàng thế giới khoảng 30USD) kênh trú ẩn an toàn cho nhà đầu tư trong thời buổi khó khăn. Khả năng thay đổi của giá vàng có thể ảnh hưởng đến dòng tiền vào thị trường bất động sản.



Cập Nhật Pháp Lý

Nghị định 71/ Thông tư 16

Có hiệu lực từ ngày 8 tháng 8 năm 2010, Nghị định này quy định vốn góp không được vượt quá 20% tổng vốn đầu tư của một dự án nhà ở và số lượng căn hộ bán trước không vượt quá 20% trên tổng số sản phẩm nhà ở. Điều này giúp giảm số lượng nhà đầu

cơ và thị trường thứ cấp trong ngắn hạn.

Thông tư 13

Từ ngày 1 tháng 10 năm 2010, Thông tư 13 tăng Tỷ lệ an toàn vốn tối thiểu (CAR) lên 9% cho các ngân hàng và yêu cầu hệ số rủi ro cho vay bất động sản là 250%. Điều này làm hạn chế nguồn cung tín dụng cho thị trường bất động sản vào Quý 4/2010.

Nghị Định 69

Tình trạng không rõ ràng trong việc xác định giá đền bù cho giải toả vẫn tiếp diễn.

Nghị Định 120

Được ban hành vào ngày 30 tháng 12 năm 2010, đưa ra hình thức thanh toán tiền sử dụng đất cho hộ gia đình và cá nhân và sửa đổi bổ sung và làm rõ một số điều về cách thức tính tiền sử dụng đất trong Nghị định 198/2004/ND-CP.

Ý KIẾN CỦA KNIGHT FRANK

Tăng trưởng kinh tế 2011 sẽ mạnh mẽ hơn nhờ vào sự phục hồi của kinh tế thế giới sẽ làm tăng xuất khẩu và ổn định kinh tế vĩ mô điều đó khuyến khích tiêu dùng và đầu tư.

Lãi suất cao sẽ kiềm hãm thị trường bất động sản mặc dù nó cần thiết để kiểm soát lạm phát, Ngân hàng nhà nước được cảnh báo rằng lãi suất thực cao sẽ kìm hãm sự tăng trưởng.

Một sự điều chỉnh trong giá vàng có thể thấy vốn đang quay trở lại kênh bất động sản.

Các chính sách pháp luật gần đây để hạn chế hoạt động đầu cơ và và tính thanh khoản của thị trường thì vẫn chưa được công bố sâu rộng tới các chủ đầu tư các dự án và nhà đầu tư bên ngoài. Chính phủ có thể phải xem xét lại và làm rõ một số điểm trong năm 2011.



CĂN HỘ BÁN

Tình hình thị trường

Trong Quý 4/2010 thị trường căn hộ tiếp tục chứng kiến những hoạt động sôi động nhất ở phân khúc bình dân. Cùng với sự thắt chặt tín dụng của các ngân hàng, hầu hết người mua căn hộ cũng là người sử dụng tại phân khúc bình dân này. Phân khúc bình dân có mức giá trung bình khoảng 770 USD/m².

Giá chào bán sơ cấp	
Bình dân	515 USD - 870 USD/m ²
Trung cấp	870 USD - 1.200 USD/m ²
Cao cấp	1.200 - 2.000 USD/m ²
Sang trọng	hơn 2.000 USD/m ²

Nguồn: Bộ phận Nghiên Cứu và Tư Vấn Knight Frank Việt Nam

Do có nhu cầu mạnh ở phân khúc thấp và trung bình, nguồn cung đã có sự dịch chuyển tương ứng và hầu hết nguồn cung mới trong Quý 4/2010 thuộc dạng bình dân. Các dự án phát triển mới tung hàng trong Quý 4 hầu hết nằm tại khu vực phía Tây của thành phố Hồ Chí Minh như: Bình Chánh, Bình Tân và các khu vực phía nam thành phố như: Quận 7 và Nhà Bè. Đó cũng không phải là điều đáng ngạc nhiên khi các khu vực này có mật độ dân cư cao.



Dự án được đặt tên mới Imperia An Phú

Sự gia tăng trong lượng cung ở phân khúc bình dân đã dẫn đến sự cạnh về giá quyết liệt để bán sản phẩm. Người mua hiện nay có rất nhiều chọn lựa ở số tiền từ 40.000 USD đến 50.000 USD.

Trong Quý 4/2010 có khoảng 4.620 căn hộ được chào bán ra thị trường. Trong số này có khoảng 23% nằm ở quận Bình Tân phía Tây thành phố Hồ Chí Minh.

Một dự án đang lưu ý ở phân khúc căn hộ

trung/cao cấp tại thành phố Hồ Chí Minh là việc tái chào bán của dự án nguyên trước đây là dự án Blooming Park, nay đổi tên thành Imperia An Phú sau khi công ty quản lý quỹ đầu tư Prudential Việt Nam hoàn tất khoản đầu tư của mình vào dự án. Imperia An Phú sẽ tung ra thị trường khoảng 700 căn hộ trong Quý 3/2011.

Dự báo

Nhu cầu của phân khúc bình dân được dự đoán sẽ tiếp tục nổi trội hơn so với các phân khúc khác. Phân khúc trung và cao cấp có thể thấy một số dấu hiệu hồi phục nếu nền kinh tế tăng trưởng mạnh hơn và sự sụt giảm lãi suất trong năm 2011.

Dự đoán rằng sẽ có thêm khoảng 100.000 căn hộ thuộc tất cả phân khúc sẽ được tung ra thị trường trong vòng từ 3 đến 5 năm tới. Các dự án hiện nay đang được xây dựng chiếm 50% trong số đó.

Ý KIẾN CỦA KNIGHT FRANK

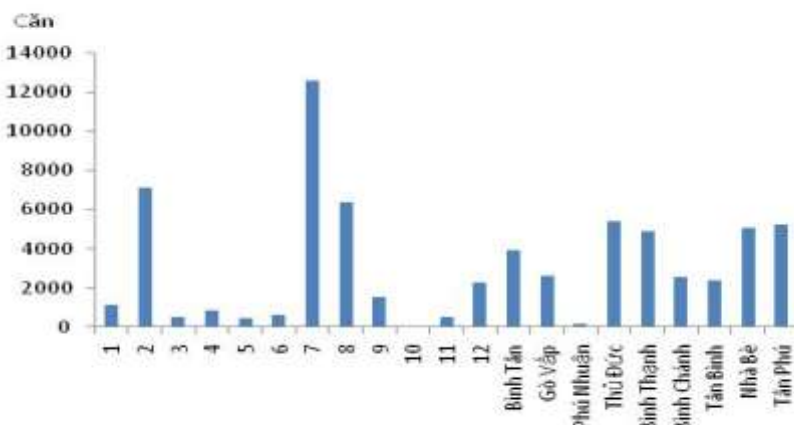
Nhìn chung, nhu cầu về căn hộ tiếp tục khá yếu trong Quý 4/2010.

Phân khúc bình dân tiếp tục là phân khúc sôi động nhất.

Doanh thu của việc bán căn hộ trung và cao cấp có thể được cải thiện bằng mức giá thực và các hỗ trợ về tài chính. Lãi suất cao hiện đang gây ra nhiều khó khăn hơn.

Dù vậy, tương lai của thị trường căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh là khả quan dựa trên nhân khẩu và sự gia tăng của tầng lớp trung lưu và nhu cầu về chỗ ở có chất lượng sẽ giúp đảm bảo một lượng cầu lớn trong tương lai.

Số lượng căn hộ đang xây dựng tại các Quận



Nguồn: Bộ phận Nghiên Cứu & Tư Vấn Knight Frank Việt Nam

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ/NHÀ PHỐ

Diễn Biến Thị Trường

Thị trường biệt thự và nhà phố tại thành phố Hồ Chí Minh tương đối yên ắng trong suốt Quý 4/2010. Các sản phẩm đất nền biệt thự và nhà phố vẫn thu hút nhiều sự quan tâm của khách hàng hơn, trái ngược với các sản phẩm biệt thự xây thô.

Tại Quận 9, khu vực tập trung hầu hết các dự án mới về phát triển biệt thự, các chủ đầu tư đang cố gắng thúc đẩy nhu cầu khách hàng bằng nhiều chiến dịch khuyến mãi khác nhau. Tuy nhiên điều này cũng không thể nâng cao số lượng giao dịch thành công trong Quý 4/2010. Chiến lược điều chỉnh giá bán và sử dụng các công cụ truyền thông là hai phương thức được sử dụng nhiều bởi các chủ đầu tư trong nỗ lực đưa sản phẩm vào thị trường. Điều này đã làm giá chào bán giảm 3% so với quý trước.



Dự án biệt thự The Garland của VinaCapital, Quận 9

Trong những phân khúc thị trường khác ở thành phố Hồ Chí Minh, thị trường Quận 7, đặc biệt khu vực Phú Mỹ đã chứng kiến sự tăng giá khoảng 3% trong Quý 4/2010. Hầu hết các giao dịch nằm trong khoảng giá từ 1.487USD - 1.538USD mỗi mét vuông. Trong khi đó, dự án Tân Quy Đông chứng kiến sự quan tâm lớn từ thị trường trong quý vừa rồi khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ban hành.

Tính thanh khoản và tỷ lệ giao dịch thấp là hai đặc điểm nổi bật của thị trường biệt thự và đất nền của Bình Chánh trong Quý 4/2010. Giá chào sơ cấp của các dự án chính không thay đổi so với quý trước ở mức 692USD tới 795USD.

Ở các quận khác trong khu vực TPHCM và thị trường thứ cấp, thị trường vẫn giữ sự yên ắng trong suốt quý này.

Nhìn chung, thị trường đất nền vẫn là phân khúc sôi động hơn với số lượng giao dịch nhất định, đặc biệt là ở khu vực Quận 9 và Quận 7. Tuy nhiên, chúng tôi ghi nhận rằng giá bán nhìn chung không đổi trong quý này.

Giá Chào Bán Sơ Cấp	
Biệt Thự	240.000USD-1.150.000USD/căn
Nhà Phố	59.000USD-860.000USD/căn

Nguồn: Bộ phận nghiên cứu và tư vấn Knight Frank Việt Nam

Dự báo

Các kỳ vọng của thị trường vào những chuyển biến tích cực trong năm 2011 vẫn khá dè dặt, cho dù sự phục hồi của nền kinh tế thế giới được kỳ vọng là sẽ tiếp tục trong năm 2011. Các chủ đầu tư hiện gặp khó khăn trong việc đền bù và tính toán phí sử dụng đất vì Nghị Định 69 gia tăng những khó khăn việc tính toán chi phí đất, cũng như lợi nhuận mong muốn từ một dự án. Trong khi đó, tình trạng thiếu vốn, kết quả từ các chính sách thắt chặt tiền tệ nhằm kiểm soát lạm phát của chính phủ, sẽ là vấn đề chính của thị trường trong năm 2011.

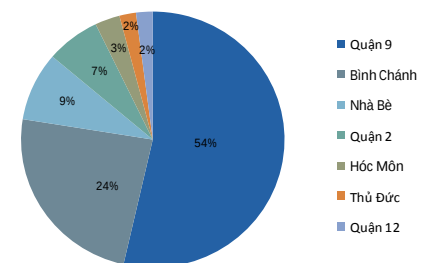
Nhu cầu trong năm 2011 được dự báo sẽ tiếp tục giữ ở mức thấp cho đến nửa cuối năm 2011, như là kết quả của lãi suất cho vay cao, các chính sách hạn chế đầu cơ, và tâm lý thị trường. Trong khi đó, những chuyển động của thị trường trong nửa

cuối năm sẽ phụ thuộc vào tình hình kinh tế vĩ mô.

Nguồn cung tiềm năng trong tương lai		
Vị Trí	Diện Tích (ha)	Tỷ lệ
Quận 9	105	54%
Bình Chánh	47	24%
Nhà Bè	17	9%
Quận 2	13	7%
Hóc Môn	6	3%
Thủ Đức	4	2%
Quận 12	4	2%
	196	100%

Nguồn: Bộ phận nghiên cứu và tư vấn Knight Frank Việt Nam

Nguồn cung tiềm năng trong tương lai theo Quận



Nguồn: Bộ phận nghiên cứu và tư vấn Knight Frank Việt Nam

Ý KIẾN CỦA KNIGHT FRANK

Đất nền biệt thự tiếp tục là phân khúc hấp dẫn mặc dù Nghị Định 71 đang hạn chế các chủ đầu tư bán đất nền.

Trong ngắn hạn, thị trường biệt thự và nhà phố sẽ là thị trường nhiều lời nhuận cho các nhà đầu tư. Nhiều các công ty đầu tư bất động sản nổi tiếng nước ngoài vẫn nghiên cứu và chờ đợi những cơ hội.



CĂN HỘ DỊCH VỤ

Tình hình thị trường

Quý 4/2010 có một dự án mới tham gia vào thị trường làm tăng tổng cung lên hơn 3.300 căn hộ. Tiếp nối thành công của The Crescent 1 và 3, cả hai đều có tỷ lệ lấp đầy khá cao, The Crescent 2 tham gia vào thị trường Quận 7 với 111 căn hộ hạng B.



Như vậy, tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ trên thị trường Hồ Chí Minh khoảng 61 dự án với hơn 3.300 căn. Ước tính khoảng 32% căn hộ hạng A, 47% căn hộ hạng B và 21% căn hộ hạng C.

Thị trường căn hộ dịch vụ khá sôi động vào đầu quý 4/2010 nhưng đến cuối quý thì tình hình đi vào ổn định hơn. Giá thuê của những căn hộ hạng A không có nhiều

thay đổi so với quý 3/2010, vào khoảng 30USD-32USD/m²/tháng, trong khi giá thuê căn hộ hạng B có sự sụt giảm nhẹ, vào khoảng 22USD-25USD/m²/tháng.

Trong quý 4/2010, tốc độ tăng trưởng lượng người nước ngoài đến làm việc dài hạn tại Việt Nam có sự giảm nhẹ so với những quý trước. (Theo: GSO). Điều này ảnh hưởng khá nhiều đến thị trường căn hộ dịch vụ bởi hầu hết khách thuê của thị trường này là nhân viên nước ngoài làm việc cho chính phủ, văn phòng đại diện và các công ty nước ngoài đầu tư tại Việt Nam. Hơn nữa, cũng có một số nhân viên nước ngoài kết thúc hợp đồng lao động của họ tại Việt Nam và trở về nước. Những yếu tố này cũng có ảnh hưởng nhất định đến sự sụt giảm nhẹ của tỷ lệ lấp đầy.

Tỷ lệ lấp đầy của những căn hộ hạng A mà được quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế vào khoảng 90%, không thay đổi so với Quý 3/2010. Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ hạng B vào khoảng 88%.

Dưới đây là tóm tắt một số điểm đặc biệt của thị trường căn hộ dịch vụ trong năm 2010:

- 5 tòa nhà căn hộ hạng B tham gia vào thị trường với hơn 350 căn hộ.

- Giá thuê khá ổn định, không có nhiều thay đổi lớn.
- Nhu cầu nhiều với tỷ lệ lấp đầy khá cao
- Nhiều dự án được động thổ trong năm 2010 và được kỳ vọng sẽ tham gia sớm vào thị trường trong 2011-2012.

Triển vọng

Lượng cung căn hộ dịch vụ ở thành phố HCM vẫn còn rất ít so với các thành phố lớn khác trong khu vực Châu Á. Hơn nữa, khi Việt Nam gia nhập vào nền kinh tế thế giới thì số lượng người nước ngoài làm việc tại Việt Nam tiếp tục tăng lên. Tuy nhiên thị trường này sẽ chịu sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các loại hình sản phẩm khác như các căn hộ mua để cho thuê, các biệt thự và các khách sạn.

Theo như kế hoạch thì sẽ có 6 dự án căn hộ dịch vụ sẽ tham gia thị trường vào 2011, tuy nhiên thời gian chính xác phụ thuộc rất nhiều vào tiến độ xây dựng.

Trong những tháng đầu năm 2011, thị trường căn hộ dịch vụ được kỳ vọng sẽ nhận nhịp hơn với lượng khách thuê tiềm năng lớn.



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn Knight Frank Vietnam

Ý KIẾN CỦA KNIGHT FRANK

Xu hướng đáng chú ý đối với thị trường căn hộ dịch vụ cho thuê là sự gia tăng nhu cầu của những khách thuê là người Việt Nam khá giả trong nước, đặc biệt là khu vực quận trung tâm thành phố Hồ Chí Minh.

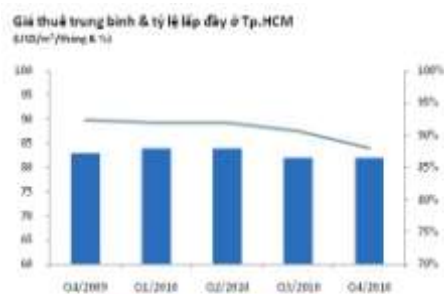
Thời gian thuê ngắn hạn với diện tích căn hộ nhỏ và vừa tiếp tục là xu hướng trong tương lai.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Tình hình thị trường và các hoạt động

Tình hình thị trường bán lẻ của Thành phố Hồ Chí Minh trong Quý 4/2010 không có sự biến động đáng kể so với Quý 3/2010. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ ở Thành phố Hồ Chí Minh đạt được 268.886 tỷ đồng, tăng 31,2% so với cùng kỳ năm 2009.

Tỷ lệ lấp đầy trong Quý 4/2010 giảm nhẹ so với Quý 3/2010. Hiện tại, tỷ lệ lấp đầy của trung tâm thương mại ở khu trung tâm thành phố và khu ngoài trung tâm thành phố trung bình lần lượt là 93% và 85%.



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Giá thuê trung bình trong Quý 4/2010 vẫn giữ ở mức giá trong Quý 3/2010. Giá thuê ở khu trung tâm thành phố trung bình từ 95USD/m²/tháng đến 150USD/m²/tháng và giá thuê ở khu ngoài trung tâm từ 35USD/m²/tháng đến 85USD/m²/tháng.

Dự án Thiên Sơn Plaza ở quận 7 đã chính thức đi vào hoạt động vào ngày 24 tháng 12 năm 2010. Dự án có bốn tầng lầu và ước tính đạt đến 80% tỷ lệ lấp đầy. Thêm vào đó, việc chờ đợi từ lâu của các thành phần bán lẻ ở khách sạn Rex đã chính thức khai trương vào cuối năm nay. Một số

thương hiệu hấp dẫn sẽ ra mắt tại thành phố Hồ Chí Minh bao gồm Polo Ralph Lauren, Cartier, Bvlgari, Channel, Chloe, v.v... Tập đoàn Parkson cũng vừa mới mở cửa trung tâm mới nhất của họ ở Saigon Paragon ở quận 7 vào cuối năm nay.

Debenhams quyết định đóng cửa trung tâm của họ ở Kumho Asiana Plaza và di chuyển đến Vincom Centre trong Quý 4/2010. Ngoài ra, Bitexco Financial Tower trì hoãn việc khai trương công trình hạng mục bán lẻ đến Quý 1/2011 do có một số thay đổi về ý tưởng bán lẻ và chiến lược bố trí gian hàng.

Nguồn cung

Nguồn cung hiện tại của thị trường bán lẻ ở thành phố Hồ Chí Minh khoảng 650.000m² bao gồm siêu thị, khối đế thương mại, trung tâm thương mại và trung tâm mua sắm.

Tiếp tục nguồn cung trong tương lai thị trường bán lẻ tại thành phố Hồ Chí Minh sẽ đạt mức trên 1.200.000m² trong vòng bốn năm tới. Con số này tăng gấp đôi so với nguồn cung hiện nay.

Có khoảng 26.000m² sẽ được cung cấp cho thị trường trong Quý 1/2011 (xin xem bảng kế bên).

Dự báo

Có một số minh chứng trong thị trường bán lẻ là các nhà bán lẻ đang đòi hỏi nhiều hơn và yêu cầu cao hơn từ các chủ đầu tư. Những nhà bán lẻ luôn đòi hỏi vị trí đắc địa, các gian hàng được bố trí hài hòa (ví dụ hình dáng vuông vức) và mức giá thuê phản ánh mức độ kinh doanh mà vị trí đem lại cho họ.

Do thị trường bán lẻ trưởng thành và nhiều nguồn cung cung cấp cho thị trường

nên điều không thể tránh khỏi là các nhà bán lẻ sẽ được thu hút vào các dự án phát triển chất lượng tốt đáp ứng nhu cầu của họ. Để các trung tâm mua sắm hoạt động thành công và tồn tại trong dài hạn thì các chủ đầu tư và các khách thuê buộc phải làm việc gần gũi với nhau và hiểu được nhu cầu kinh doanh của nhau. Chúng tôi tin rằng đây sẽ là một vấn đề cơ bản trong năm 2011 và khi mối quan hệ giữa bên cho thuê/bên thuê được cải thiện thì thị trường sẽ có rất nhiều chuyển động.

Các trung tâm mua sắm hiện đại, thiết kế đẹp, có máy điều hòa cùng với chất lượng khách thuê và các tiện ích bãi đậu xe sẽ đem đến cho người tiêu dùng môi trường thuận tiện và an toàn và theo thời gian sẽ trở thành điểm đến được ưa thích cho việc mua sắm trong tương lai.

Một số nguồn cung bán lẻ trong tương lai tại thành phố Hồ Chí Minh

	Vị trí	NLA (m ²)
Bitexco Financial Tower	Quận 1	11.000
Carina Plaza	Quận 8	7.000
Saigon Pearl	Quận Bình Thạnh	8.000

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu thị trường & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

NHẬN XÉT CỦA KNIGHT FRANK

Tầm quan trọng của nghiên cứu thị trường và tư vấn thương mại bán lẻ trước khi thực hiện dự án thì không thể ước tính được. Hiểu rõ thị trường mục tiêu, nhân khẩu và dân số giúp hình thành nên ý tưởng bán lẻ, bố trí gian hàng, là nhân tố rất quan trọng góp phần thành công cho các dự án bán lẻ.



VĂN PHÒNG

Tình Hình Thị Trường

Giá thuê văn phòng của thị trường thành phố Hồ Chí Minh không có biến động lớn trong năm 2010, và trong Quý 4 cũng vậy. Giá thuê tối thiểu ở mức 15,5USD/m² mỗi tháng cho các tòa nhà hạng C trong khu trung tâm và tương tự 12USD/m² mỗi tháng trong các tòa nhà cùng hạng ở các khu vực khác. Giá thuê cao nhất trong khu vực được cho là \$70/m² mỗi tháng tại Bitexco Financial Tower cho các sàn nhỏ trên cao; điều này chưa được xác nhận.

Giá thuê văn phòng hạng A hiện ở mức 38USD—42USD/m² trên tổng diện tích gộp sử dụng. Diện tích trống cho các tòa nhà có chất lượng cao hơn (hạng A cao cấp) vẫn còn, tuy nhiên liệu rằng các công ty có sẵn lòng di chuyển và chi trả các phí trang bị cũng như thanh toán mức giá thuê cao hơn hay không.

Một số văn phòng có chất lượng tốt hạng B+ với nguồn cung lớn ở quận 1 đã giảm giá thuê trong thời gian ngắn trong Quý 4/2010 xuống mức 30USD/m² như một cách để thúc đẩy hoạt động. Điều này được thông báo rộng rãi trên thị trường, tuy nhiên không gây ra hiệu ứng domino từ sự cạnh tranh của các tòa nhà khác. Đây là một dấu hiệu tích cực của thị trường có khả năng phục hồi và tự tin.

Dự Báo

Công ty nhà nước tiếp tục thống trị trong danh sách 500 doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam tuy nhiên, một tỷ lệ lớn các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài và doanh nghiệp tư nhân đã có mặt trong top 500. Cùng với sự phát triển của những doanh nghiệp này thì nguồn cung mới tiếp tục sẽ được tiếp nhận.

Nhu cầu đối với văn phòng có giá phải chăng vẫn ở mức cao và các chủ đầu tư của văn phòng hạng A đang đề nghị gia hạn hợp đồng sớm hơn ở mức giá có lợi vì họ thấy lo lắng về những dự án phát triển trong tương lai tại Quận 1.

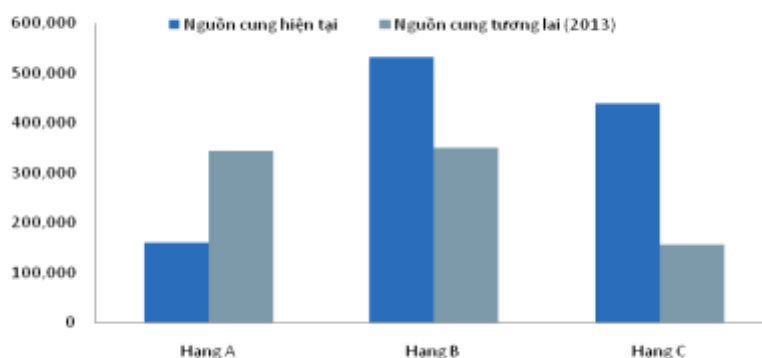
Biểu đồ dưới đây chỉ ra nguồn cung hiện tại và tương lai (2013) với những dự án sẽ hoàn thành như Saigon M&C Tower, Times Square, BIDV Tower, SJC Tower, Vietcombank Tower và Le Meridian được mong đợi tung ra thị trường.

Chất lượng tòa nhà, vị trí, đơn vị quản lý và đội ngũ kinh doanh hiệu quả cùng chiến lược marketing là điều cần thiết cho các dự án phát triển trong tương lai với nhiều tính cạnh tranh trong thị trường nhu cầu mở rộng.



M&C Tower—đang xây dựng

**Nguồn cung văn phòng TP HCM
(không bao gồm các văn phòng có GFA dưới 2000m²)**



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư Vấn Knight Frank Việt Nam

Ý KIẾN CỦA KNIGHT FRANK

Văn phòng hạng A có thể dễ dàng được chọn đối với một số khách thuê tại thời điểm này, điều này sẽ không tồn tại lâu khi các khách thuê tự tin hơn trong một thị trường năng động và được cung cấp nhiều văn phòng hạng A cao cấp hơn sẽ lôi kéo họ chuyển đi và gây ra sự đột biến khi các công ty khác đi theo.

Một số Chủ đầu tư mong muốn thu hồi vốn nhanh từ sự đầu tư của mình bằng cách đưa ra hợp đồng thuê dài hạn (50 năm) cho các hình thức đầu cơ và sử dụng lâu dài. Xu hướng này phổ biến ở Hà Nội hơn là Thành phố Hồ Chí Minh.

RESEARCH



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

KNIGHT FRANK VIETNAM COMPANY LIMITED

Head Office:

+ Address : Floor 5, 40 Phan Boi Chau, Cua Nam Ward, Hoan Kiem District, Hanoi

+ Phone : + 844 3941 1638

+ Fax : + 844 3941 1639

+ Mail : Hanoi@vn.knightfrank.com

Ho Chi Minh City Office

+ Address : Floor 7, 8 Nguyen Hue, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC

+ Phone : + 848 3822 6777

+ Fax : + 848 3827 7856

+ Mail : Hochiminh@vn.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY SERVICES

Mr. JEREMY KING – AAPI, MRICS

Managing Director – HCMC Professional Services

Phone : + 848 3822 6777

Mail: Jeremy.King@vn.knightfrank.com

Mr. NICHOLAS HOLT—MRICS

Associate Director, Market Research and Advisory Services

Phone : + 848 3822 6777

Mail: Nicholas.Holt@vn.knightfrank.com

Knight Frank Consultancy & Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector.

All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Knight Frank Research reserves the rights to revise the views and projections according to changes in market conditions.

Knight Frank Research Reports are also available at www.knightfrank.com

© Knight Frank 2011

This report is published for general information only. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no legal responsibility can be accepted by Knight Frank Research or Knight Frank for any loss or damage resultant from the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is allowed with proper reference to Knight Frank Research.