

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ THÁNG 10 2011

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM

Điện thoại: 08 – 39972404

Fax: 08 - 39955530

Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

<i>Kinh tế thế giới.....</i>	<i>2</i>
ECB chi 40 tỷ Euro mua trái phiếu	
Hạ dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu	
Lạm phát Trung Quốc dưới 4%	
<i>Kinh tế Việt Nam.....</i>	<i>3</i>
CPI tháng 10/2011 tăng 0,36%	
Nhập siêu 800 triệu USD	
Giá vàng tăng trở lại 45,5 triệu đồng/lượng	
<i>Thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam.....</i>	<i>4</i>
<i>Thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội.....</i>	<i>5</i>
<i>Thị trường văn phòng cho thuê Tp.HCM.....</i>	<i>6</i>

Kinh tế thế giới

ECB chi 40 tỷ Euro mua lại trái phiếu: Trong tháng tới, ngân hàng trung ương châu Âu (ECB) sẽ mua lại trái phiếu có đảm bảo và cung cấp các khoản vay cho ngân hàng trước khủng hoảng đang đe dọa nguy cơ đóng băng trên thị trường tiền tệ với 40 tỷ Euro, tương đương 53 tỷ USD. Đồng loạt hạ dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu: IMF hạ dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu từ 4,3% xuống còn 4% trong năm 2011 và 2012, Fitch hạ dự báo từ 3,1% xuống còn 2,6% trong năm 2011.

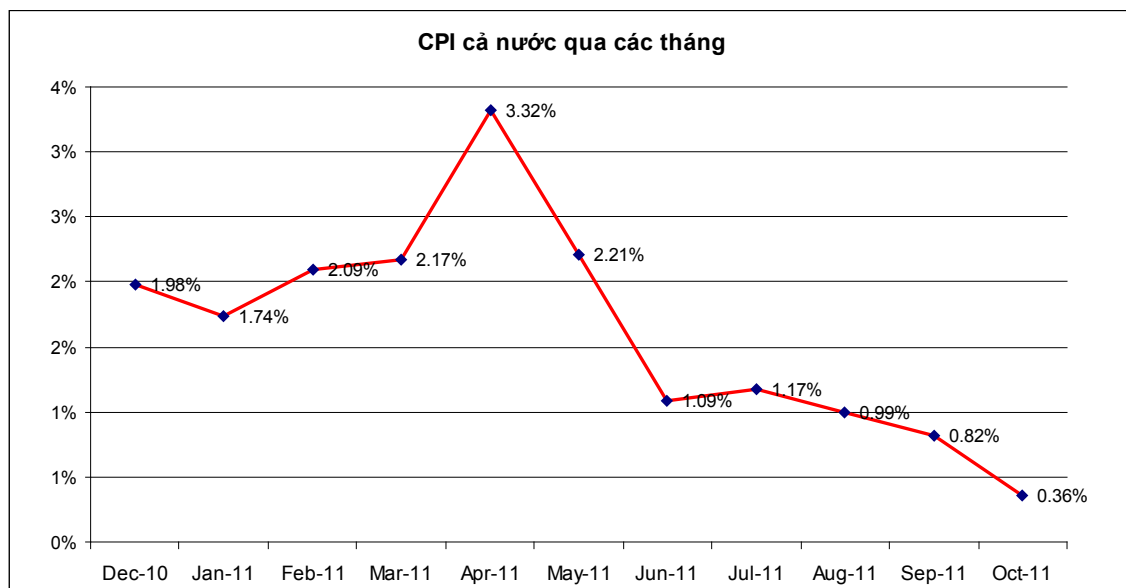
Fitch hạ tín nhiệm trái phiếu của Italia xuống A-: Fitch đã hạ định mức tín nhiệm trái phiếu dài hạn của Italia từ AA- xuống A-. Đồng thời, hạ mức định mức tín nhiệm nợ của Tây Ban Nha từ AA+ xuống AA- bởi rủi ro nợ đang tăng cao.

EIU hạ dự báo tăng trưởng của Mỹ: EIU thuộc tạp chí Economist của Anh tiếp tục hạ dự báo tăng trưởng kinh tế của Mỹ từ 2% xuống còn 1,3% trong năm 2012

Lạm phát của Trung Quốc có thể ở dưới mức 4%: Với tình hình kinh tế có sự chuyển biến tốt như GDP trong quý 3 tăng 9,1%, chỉ số sản lượng công nghiệp tăng 13,8%, doanh số bán lẻ tăng mạnh,... Các nhà phân tích Morgan Stanley dự đoán lạm phát của Trung Quốc sẽ xuống dưới 4% vào cuối năm 2011.

Kinh tế Việt Nam

CPI tháng 10/2011 tăng 0,36% so với tháng trước



Nguồn: Tổng Cục thống kê

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 10 chỉ tăng 0,36% so với tháng trước. Tính chung 10 tháng đầu năm 2011, CPI tăng 18,5% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng đã giảm nhiều và đây là tháng có mức tăng thấp nhất trong 14 tháng qua.

Vốn đầu tư nước ngoài đạt 11,274 tỷ USD

Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài, Thu hút trực tiếp của nước ngoài tính đến ngày 20/10 đạt 11,274 tỷ USD bằng 78% so với cùng kỳ năm ngoái, bao gồm: Vốn đăng ký 8,88 tỷ USD của 861 dự án được cấp phép mới, vốn đăng ký tăng thêm gần 2,4 tỷ USD của 246 lượt dự án được cấp phép. FDI thực hiện 10 tháng năm 2011 ước tính đạt 9,1 tỷ USD, tăng 1,1% so với cùng kỳ năm trước.

Trong các ngành kinh tế thu hút vốn đầu tư nước ngoài, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 5,63 tỷ USD, ngành xây dựng đạt 712,1 triệu USD.

Hồng Kông dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 2,98 tỷ USD, chiếm 26,4% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Nhập siêu tháng 10/2011 ước tính 800 triệu USD

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 10 ước tính đạt 8,3 tỷ USD, tăng 4,5% so với tháng trước và tăng 32,1% so với cùng kỳ năm 2010. Tính chung 10 tháng năm 2011, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 78 tỷ USD, tăng 34,6% so với cùng kỳ năm 2010.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 10 ước tính đạt 9,1 tỷ USD, giảm 4% so với tháng trước và tăng 23,7% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 10 tháng, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 86,4 tỷ USD, tăng 27,2% so với cùng kỳ năm 2010.

Như vậy, nhập siêu hàng hóa tháng 10 ước tính đạt 800 triệu USD, bằng 9,6% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu. Tính chung 10 tháng năm 2011, nhập siêu ước tính 8,4 tỷ USD, bằng 10,8% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

Bán lẻ hàng hoá, doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 3,9%

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong 8 tháng năm 2011 ước đạt 1561 nghìn tỷ đồng, tăng 23,1% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 3,9%. Trong đó, kinh doanh thương nghiệp chiếm 78,9%, khách sạn nhà hàng chiếm 11,1%, dịch vụ chiếm 9% và du lịch chiếm 1%.

Khách Quốc tế đến Việt Nam tăng 15,8%

Trong 10 tháng năm nay, lượng khách Quốc tế đến nước ta ước tính đạt 4830,6 nghìn lượt, tăng 15,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 2916,8 nghìn lượt, tăng 11,9% và đến vì công việc 804,1 nghìn lượt, giảm 4,7%.

Tài chính – Ngân hàng

Tỷ giá: Đầu tháng 10, tỷ giá bình quân liên hàng hàng liên tục tăng và thiết lập ở mức cao nhất 20.083 đồng. Bên cạnh đó, tỷ giá tự do có lúc chạm tới mức 21.500 đồng/USD.

Lãi suất tái cấp vốn tăng lên 15%: Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ về việc điều hành tăng trưởng tín dụng khoảng 15% - 17% trong năm 2011, tổng phương diện thanh toán khoảng 12%, Ngân hàng Nhà nước quyết định tăng lãi suất tái cấp vốn lên 15%/năm được áp dụng từ ngày 10/10/2011.

Hoạt động thị trường mở: Trong đầu tuần tháng 10, Ngân hàng Nhà nước đã bán ra khoảng 150 triệu USD để can thiệp thị trường ngoại hối.

Thị trường vàng

Giá vàng tăng trở lại 45,5 triệu đồng: Theo đà tăng của giá vàng thế giới, sáng ngày 28/10, giá vàng trong nước lại tăng lên ở mức 45,5 triệu đồng/lượng.

Thông tư 33: Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 33 quy định hệ số rủi ro đối với các khoản vay đảm bảo bằng vàng là 250% và quy định không được cho vay đối với nhu cầu vay vốn để mua vàng, ngoại trừ trường hợp có sự chấp thuận của Ngân hàng Nhà nước.

Thị trường bất động sản thế giới

Thái Lan cho vay tiền mua nhà với lãi suất 0%: Ngân hàng Nhà ở của Chính phủ Thái Lan (GHB) vừa công bố kế hoạch cung cấp các khoản vay lên đến 1 triệu baht (32.082 USD) với lãi suất 0% trong ba năm đầu cho người có thu nhập thấp mua nhà. Được biết, ngân hàng nhà nước Thái Lan sẽ dự trữ 20 tỉ baht hỗ trợ người có thu nhập hằng năm ít hơn 150.000 baht vay để mua nhà và trả nợ trong vòng 30 năm. Người mua nhà sẽ tiết kiệm được 180.000 baht khi vay tiền với lãi suất 0% trong vòng ba năm so với lãi suất bình thường.

Giá căn hộ cao cấp ở Singapore giảm: Theo thông tin từ Singapore Property News: So với năm 2008 giá căn hộ thuộc phân khúc hạng cao cấp hiện nay ở Singapore đã giảm 5%. Trong khi đó ở phân khúc trung cấp và nhà dành cho người có thu nhập thấp hiện giá cũng giảm tới 12%. Được biết, nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm trên là do tác động lan truyền từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, hiện tại các nhà đầu tư vẫn muốn tìm kiếm các kênh đầu tư có độ rủi ro thấp hơn.

Giá nhà Trung Quốc tiếp tục giảm: Chính sách thắt chặt tín dụng đối với bất động sản của Chính phủ Trung Quốc đã làm cho giá nhà ở tại 70 thành phố của nước này tiếp tục giảm. Điển hình, giá nhà ở Trùng Khánh, một trong những thành phố lớn nhất của Trung Quốc đã giảm 0,4% so với tháng trước. Chuyên gia kinh tế Yao Wei của Tập đoàn Societe Generale SA cho biết, Chính phủ Trung Quốc sẽ tiếp tục điều chỉnh giá nhà giảm từ 5% - 10% so với lúc đỉnh điểm.

Thị trường bất động sản Việt Nam

Thị trường bất động sản sắp qua thời “nằm im thờ khẽ”: Theo nhận định của các chuyên gia trong ngành, những thay đổi tích cực như giảm lãi suất cho vay tại các hệ thống ngân hàng hay chỉ số giá tiêu dùng những tháng vừa qua có xu hướng giảm... là dấu hiệu hạ nhiệt của lạm phát. Điều này dự báo thị trường bất động sản sẽ hồi phục trở lại, chậm nhất cũng chỉ đầu năm 2012. Trên địa bàn Hà Nội, chừng một tháng trở lại đây, nhiều dự án bất động sản, căn hộ chung cư sau một thời gian dài “ngắc ngoải” nay bỗng “ấm” trở lại. Thêm vào đó, thị trường này còn đón nhận một số tập đoàn, quỹ đầu tư lớn của Mỹ và châu Á đang tìm kiếm cơ hội đầu tư vào một số lĩnh vực, trong đó có bất động sản tại Việt Nam. Những động thái mới mẻ trên của thị trường bất động sản cho thấy thị trường này đang “ấm” dần lên, giao dịch bắt đầu tăng trở lại, đặc biệt là các phân khúc bình dân. Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam: “Nhu cầu và nguyện vọng có nhà ở phù hợp của người dân là rất lớn. Bất động sản vẫn luôn là một thị trường thu hút sự quan tâm đầu tư hàng đầu của các nhà đầu tư trong và ngoài nước”.

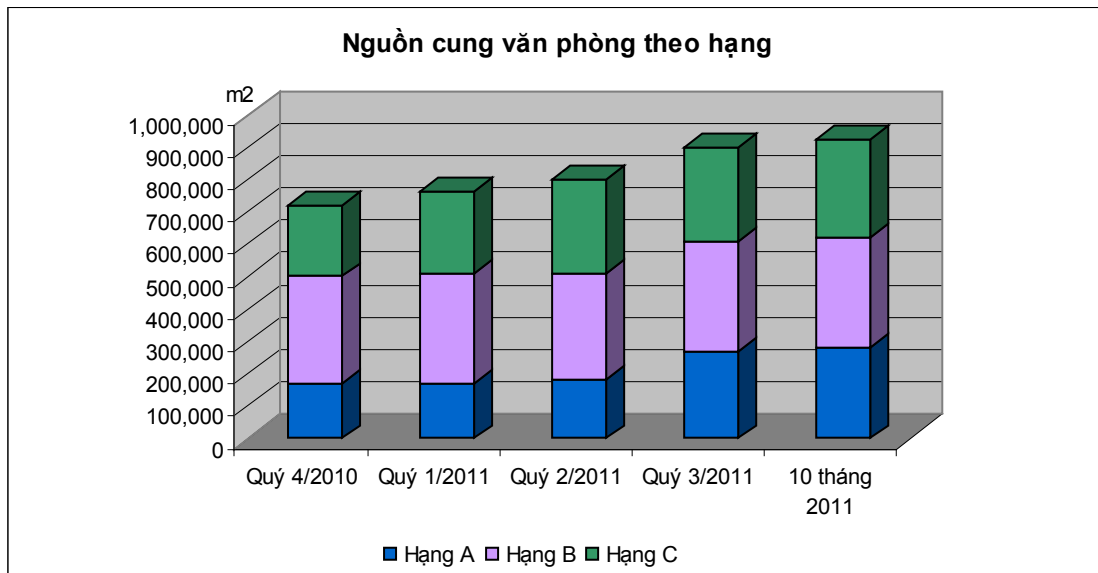
Thị trường đất nền Hà Nội nóng trở lại: Trải qua nhiều biến động, thị trường đất nền Hà Nội hiện nay lại đang nóng lên. Giá mỗi m2 đất tại nhiều dự án đã tăng cả chục triệu đồng. Khẩu vị của dân đầu tư bất động sản Hà Nội vẫn tập trung ở đất nền bởi niềm tin mãnh liệt rằng: Mặt hàng nào càng khan hiếm càng trở nên đắt đỏ. Cách đây 1 tháng, các ô đất khu C, D dự án Geleximco có giá dưới 40 triệu đồng/m2, nay đều trên 50 triệu đồng/m2, khu dân cư Xuân Phương Viglacera có giá tới 70 - 75 triệu đồng/m2 và được nhiều người quan tâm.

Chủ đầu tư tìm đầu ra cho căn hộ: Căn hộ trung và cao cấp là phân khúc gặp nhiều khó khăn nhất trong thời gian vừa qua của thị trường BĐS. Trong khó khăn, một số doanh nghiệp đã xoay sở bằng nhiều giải pháp để mở rộng đầu ra. Trong tình cảnh thị trường khó khăn, một số doanh nghiệp đã tung ra những phương thức bán hàng độc đáo và linh hoạt để mở rộng đầu ra. Điển hình như chia từng block căn hộ thành nhiều gói khuyến mãi khác nhau, có ưu đãi về giá bán đối với khách hàng thân thiết, hoặc chia số tiền mua căn hộ thành nhiều đợt thanh toán. Một phương án khác cũng được các chủ đầu tư bất động sản cân nhắc đến là “trùm mền” dự án. Hầu hết các chủ đầu tư chọn giải pháp “trùm mền” dự án bằng cách ngừng triển khai dự án hoặc dẫn tiến độ. Đồng thời, chủ đầu tư thương thảo với khách hàng theo phương châm cùng có lợi, chủ đầu tư dẫn tiến độ, khách hàng được chậm trả tiền. Hầu hết chủ đầu tư các dự án chung cư cao cấp chọn giải pháp “ngủ đông” cho biết sẽ nối lại việc bán hàng khi thị trường thuận lợi hơn.

Nhìn chung, thị trường văn phòng cho thuê trong tháng 10/2011 không có nhiều biến động, giá thuê tương đối ổn định hoặc giảm nhẹ. Riêng khu vực Tp.HCM có xu hướng dịch chuyển từ văn phòng hạng B sang hạng A.

Hà Nội: Giá thuê ổn định, tỷ lệ trống thấp

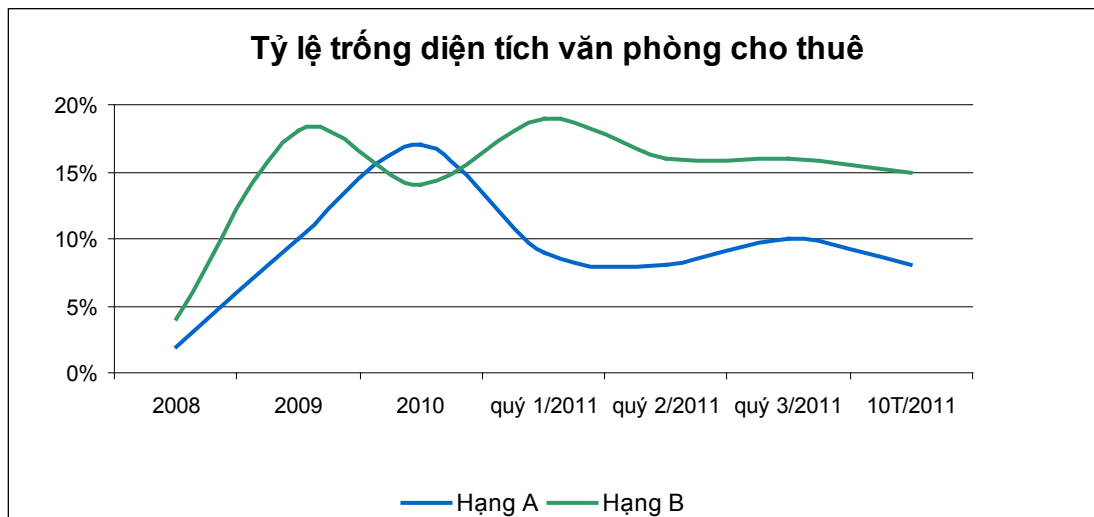
Tính hết tháng 10/2011 tổng diện tích văn phòng cho thuê đạt khoảng 924.997m², nguồn cung tập trung chủ yếu ở quận Cầu Giấy và Hoàn Kiếm.



Nguồn: Data CafeLand.

Nguồn cung mới trong tháng 10 đến từ 1 là tòa tháp văn phòng hạng A Indochina Plaza Hà Nội cung cấp cho thị trường thêm 14.000m² và 1 tòa hạng B là Star Tower với diện tích chào thuê 1.400m². Sau khi hoàn thiện Star Tower sẽ cung ứng cho thị trường hơn 11.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Trong tháng này có một số dự án được khởi công xây dựng như: Western Bank Tower, Tổ hợp văn phòng, siêu thị nhà ở 139 Cầu Giấy và Tổ hợp văn phòng, thương mại và nhà ở Thaloga – Econ (Thăng Long Garden).



Nguồn: Data CafeLand.

Công suất thuê tương đối ổn định trung bình trên 85%, tỷ lệ trống của văn phòng hạng A duy trì ở mức dưới 10% với giá chào thuê dao động từ 35 – 37 USD/m²/tháng, văn phòng hạng B dưới 15% với giá chào thuê trung bình từ 25 – 28 USD/m²/tháng. Theo ghi nhận, tình hình hoạt động ở khu vực trung tâm khá tốt, quận Hoàn Kiếm dẫn đầu về công suất thuê và giá thuê.

Tòa văn phòng Indochina Plaza Hà Nội có giá chào thuê trung bình 30 USD/m²/tháng trong ngắn hạn và thời gian dài hạn (30 – 40 năm) có giá chào thuê từ 2.200 – 2.500 USD/m² chưa bao gồm thuế VAT, Star Tower có giá chào thuê 18 USD/m²/tháng đối với thời gian ngắn hạn là 3 năm.

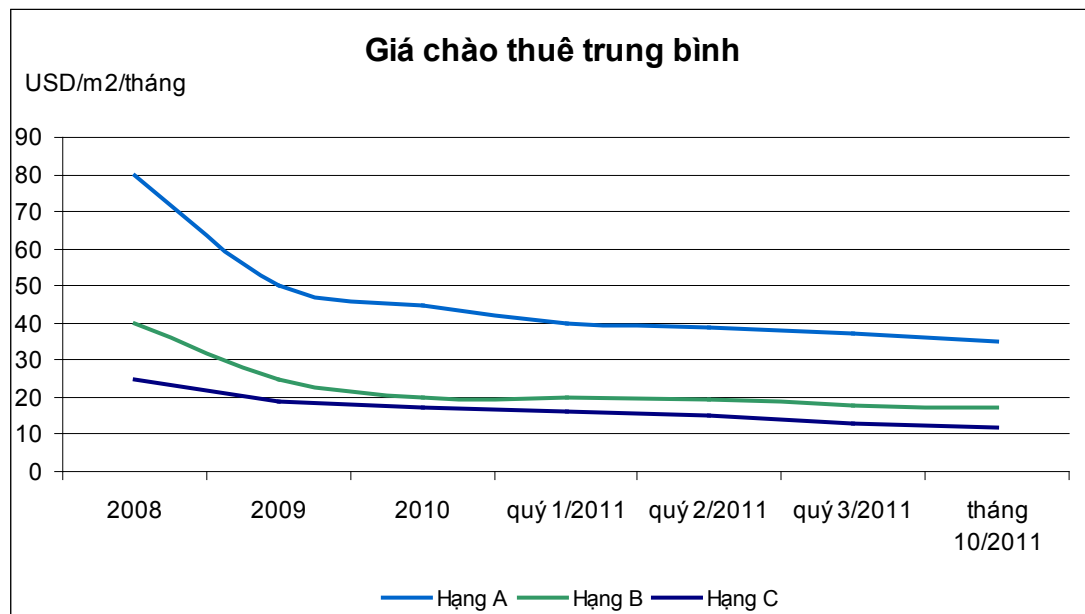
Trong quý 4/2011, dự kiến sẽ có khoảng 4 dự án gia nhập thị trường cung cấp thêm hơn 107.000m². Đặc biệt, tòa nhà Keangnam Hanoi Landmark Tower đi vào hoạt động với nguồn cung rất lớn đến 95.000m² sẽ ảnh hưởng đến sự cạnh tranh của các tòa nhà văn phòng khu vực phía Tây. Trong 2 năm tới, có khoảng 60 dự án gia nhập thị trường cung cấp hơn 780.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Tp.HCM: Giá giảm, khuynh hướng chuyển dịch các hạng

Trong 10 tháng đầu năm 2011, không có dự án mới được chào thuê trên thị trường văn phòng Tp.HCM. Tổng diện tích văn phòng cho thuê đạt gần 1,176 triệu m².

Tại khu vực trung tâm, tình hình hoạt động của các cao ốc văn phòng cũ tương đối ổn định trong khi các cao ốc mới phải đối mặt với khó khăn tìm khách thuê như: Tòa cao ốc hạng A Bitexco Financial Tower có diện tích cho thuê đến 35.000m² nhưng diện tích thực thuê chỉ hơn 12.250m², REE Tower, Maritime Bank Tower cũng đang chật vật tìm khách thuê.

Giá chào thuê có chiều hướng giảm ở tất cả các hạng. Giá chào thuê văn phòng hạng A giảm khoảng 0,25% so với tháng trước ở mức 33,9 – 38 USD/m²/tháng, hạng B có giá chào thuê từ 18 – 20 USD/m²/tháng và hạng C khoảng 12 - 15 USD/m²/tháng.

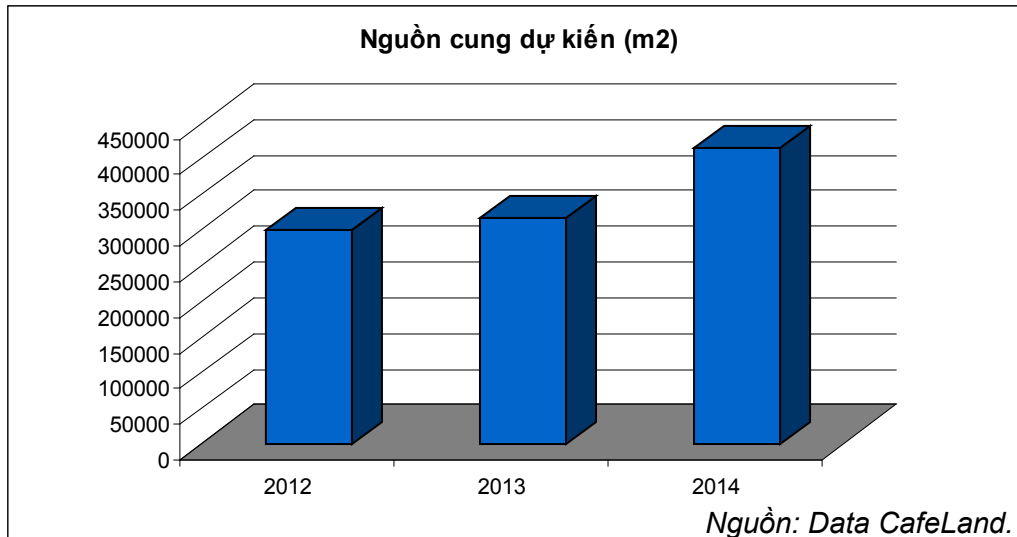


Nguồn: Data CafeLand.

Trước nhu cầu thuê văn phòng đang sụt giảm, các chủ đầu tư phải mở rộng các chính sách khuyến mãi, giảm giá thuê, nâng cao chất lượng dịch vụ,... nhằm tìm kiếm khách thuê. Vì thế, thị trường văn phòng sẽ có sự dịch chuyển giữa các hạng trong thời gian tới để có vị trí tốt, giá thuê hợp lý và chất lượng dịch vụ tốt hơn.

Vào đầu tháng 12 tới, tòa nhà IMG – Thang Long Tower 1 dự kiến được đưa vào khai thác sẽ cung cấp thêm cho thị trường khoảng 8.000m² diện tích văn phòng.

Ngoài ra, năm 2012 sẽ có nhiều cao ốc hoàn thành đưa vào hoạt động sẽ cung cấp hơn 300.000m² diện tích văn phòng cho thuê. Cụ thể, Times Square với diện tích cho thuê dự kiến hơn 12.000m², President Place khoảng 9.000m², Saigon One Tower 50.000m²,... Riêng dự án SSG Tower, MB Sunny Tower và Cao ốc 277 – 279 Lý Tự Trọng cung cấp cho thị trường hơn 90.000m² diện tích.



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán Bất động sản cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức được có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. CafeLand tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay kiến nghị nào của bản báo cáo này. Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được CafeLand thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của CafeLand. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của CafeLand đều trái pháp luật.