

NGHIÊN CỨU



QUÝ 4/2011 NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Knight Frank

CÁC ĐIỂM NỔI BẬT

- Cho dù thị trường hiện nay trì trệ thì việc giá bất động sản có giảm một cách kịch tính trong năm 2012 hay không là điều chưa chắc chắn, nhiều khả năng là mức giá bán và giá thuê trong một vài mảng thị trường nhất định của hầu hết các phân khúc bất động sản sẽ giảm nhẹ vì thế nó phản ánh nhu cầu thực và tạo lực cung trên thị trường.
- Tin tốt là trong năm 2012 có thể chứng kiến sự gia tăng trong hoạt động đầu tư nói chung. Chúng ta thấy rất ít lượng bất động sản xấu tồn đọng đưa vào thị trường, điều được dự đoán sẽ xảy ra với điều kiện thị trường hiện tại. Nhưng ngược lại, năm 2012 có thể là điểm quyết định đối với một số chủ đầu tư, những người sẽ bị áp lực phải bán tháo các tài sản của họ với giá thấp hơn so với mức họ kỳ vọng vào thị trường.
- Thị trường căn hộ dịch vụ là phân khúc thị trường phục hồi tốt nhất trong thời gian khó khăn gần đây, tuy nhiên những tác động xuất phát từ nguồn cung lớn mới vào thị trường gần đây sẽ thu hút sự quan tâm. Thị trường hạng B và hạng C sẽ chịu áp lực đặc biệt từ các căn hộ chung cư cao cấp sẽ được đưa vào thị trường cho thuê sau khi các nhà đầu cơ đã thất bại trong việc bán.

CẬP NHẬT VỀ KINH TẾ & PHÁP LÝ

Tổng quan kinh tế

GDP

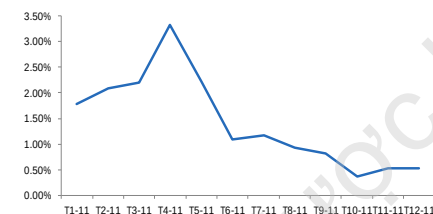
Theo số liệu của Tổng cục thống kê, GDP cả nước trong năm 2011 ước tăng khoảng 5,89% so với cùng kỳ năm trước. Con số này thấp hơn số 6,78% của năm 2010.

GDP của TP HCM đạt mức tăng trưởng 10,3% trong năm 2011, con số này có giảm nhẹ so với năm trước (11,8%).

CPI

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2011 tăng 18,58% so với bình quân năm 2010, vượt chỉ tiêu mà chính phủ đề ra là 18%. Mặc dù mức tăng CPI của Quý 4 2011 là thấp nhất so với các quý khác của năm 2011.

Biến động của CPI trong 12 tháng của năm 2011



Nguồn: GSO

Lãi suất cho vay

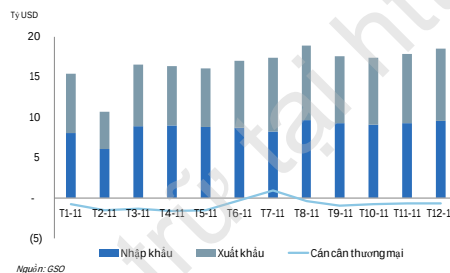
Cùng với lạm phát đang trong tầm kiểm soát, Ngân hàng nhà nước đã giới hạn trần lãi suất huy động ở mức 14% nhằm cố gắng cải thiện tính thanh khoản. Theo đó, lãi suất cho vay đã có dấu hiệu giảm, hiện đang dao động ở mức 18% đến 21%, giảm nhẹ so với quý trước; tuy nhiên tiếp cận tín dụng bất động sản vẫn còn bị giới hạn do việc hạn chế cho vay.

Cán cân thanh toán

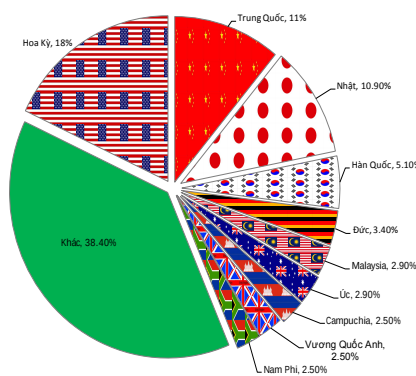
Theo Tổng cục thống kê, thâm hụt thương mại năm 2011 ở mức 9,5 tỷ USD, tương

đương 9,9% tổng kim ngạch xuất khẩu. Thâm hụt thương mại của năm 2011 là thấp nhất trong vòng năm (5) năm qua. Tổng kim ngạch xuất khẩu cả năm 2011 ước đạt 96,3 tỷ USD, tăng 33,3% so với cùng kỳ năm 2010. Vượt mục tiêu đề ra của năm 2011 là 10%. Cán cân thanh toán tổng thể thặng dư hơn 3 tỷ USD so với mức thâm hụt 3,07 tỷ USD của năm trước.

Xuất - nhập khẩu, cán cân thanh toán 12 tháng của năm 2011



Theo Hải Quan Việt Nam, nhóm 10 thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2011 gồm:



Đầu tư trực tiếp nước ngoài

Trong năm 2011, Việt Nam thu hút được 14,7 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, tương đương 74% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, vốn đăng ký mới từ 1.091 dự án là 11,56 tỷ USD, tương đương 65% so với cùng kỳ năm trước.

Theo Tổng cục thống kê, trong 12 tháng của năm 2011, vốn giải ngân đạt khoảng 11 tỷ USD, tương đương so với năm trước.

Cập nhật pháp lý

Chỉ thị số 2196/CT-TTg của Thủ tướng CP

Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06 tháng 12 năm 2011 yêu cầu một số hành động thích hợp của các Bộ, cụ thể là Bộ Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên & Môi trường, Kế hoạch Đầu tư xây dựng một kế hoạch tổng thể và khung pháp lý cho thị trường bất động sản hoạt động hiệu quả hơn trong tương lai.

Quyết định số 2093/QĐ-TTg

Quyết định số 2093/QĐ-TTg được Thủ tướng chính phủ ban hành và có hiệu lực ngày 23 tháng 11 năm 2011 về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2011 và 2012 cho một số tổ chức kinh tế.

Quyết định số 64/2011/QĐ-UBND

Quyết định 64/2011/QĐ-UBND được UBND TP HCM ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2011 và có hiệu lực từ ngày 25 tháng 10 năm 2011 về hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất ở vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn TP HCM.

Văn bản số 8844/NHNN-CSTT

Văn bản số 8844/NHNN-CSTT được Ngân hàng Nhà nước ban hành và có hiệu lực từ ngày 14 tháng 11 năm 2011, giảm bớt thắt chặt tín dụng cho sản xuất phi nông nghiệp cho phép ngân hàng thương mại cấp vốn cho các dự án nhà ở xã hội, các dự án sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trước năm 2012.



CĂN HỘ BÁN

Tình hình thị trường

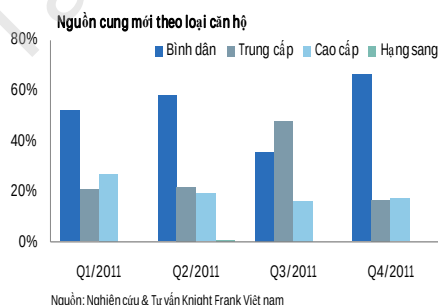
Mặc dù Quý 4 thường là thời điểm sôi động trong năm nhưng thị trường căn hộ bán tại TP. HCM tiếp tục chứng kiến tỷ lệ giao dịch thấp trong suốt Quý 4 vừa qua.

Trong Q4/2011, có một số dự án sơ cấp đã công bố việc giảm giá bán từ 20% đến 30%. Mặc dù giá căn hộ tiếp tục giảm nhưng có khá ít giao dịch trên thị trường do tâm lý chờ đợi của người mua. Ngoài việc giảm giá trực tiếp, một số chủ đầu tư tiếp tục đưa ra các chính sách hỗ trợ cho người mua như kéo dài việc thanh toán, hỗ trợ cho vay từ ngân hàng, rút thăm may mắn và giảm giá khi mua sỉ, v.v. Đây hoàn toàn là thời điểm dành cho người mua.

Giá bán trên thị trường thứ cấp tiếp tục xu hướng giảm, trung bình khoảng 10% so với quý trước tại các quận. Nguyên nhân chủ yếu là do tính thanh khoản của thị trường còn thấp và nhà đầu tư cần tiền thanh toán các khoản vay ngân hàng. Điều này có thể sẽ gây áp lực lên lượng hàng tồn chưa bán được trên thị trường sơ cấp.

Nguồn cung

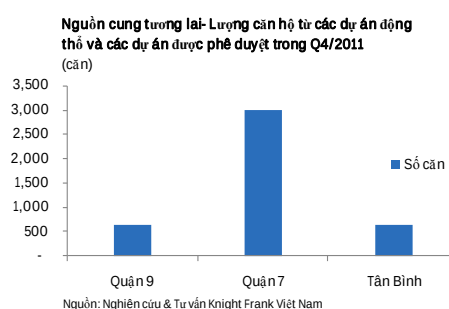
Khoảng 2.200 căn hộ đã được tung bán trên thị trường trong Q4/2011. Phân khúc bình dân chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới với 66%.



Hai dự án đáng chú ý với trên 400 căn hộ đang được chào bán trên thị trường là dự án An Tiến Gold House, Quận Nhà Bè và dự án Tín Phong, Quận 12. Dự án An Tiến Gold House có tình hình bán khá tốt tại thời điểm tung bán theo thông báo chính thức từ chủ đầu tư. Dự án Moon Garden, Quận 4 là dự án cao cấp duy nhất chào bán khoảng 380 căn hộ trong quý này. Ngoài ra, hai dự án trung cấp khác là Tera Rosa Luxury Condominium, Huyện Bình Chánh và Celadon City, Quận Tân Phú cũng đã chào bán với tổng cộng hơn 380 căn hộ.

Phần lớn nguồn cung mới được chào bán trên thị trường trong Q4/2011 đến từ các quận ngoại thành như Bình Tân, Nhà Bè, Tân Phú, Bình Chánh và Thủ Đức.

Bốn dự án được động thổ trong Q4/2011 với tổng cộng khoảng 4.200 căn hộ sẽ tham gia vào thị trường trong tương lai.



Nguồn cầu

Phân khúc căn hộ bình dân có mức giá từ 10.750.000 VNĐ đến 17.200.000 VNĐ/m² vẫn tiếp tục được nhiều người mua quan tâm trong suốt Q4/2011.

Theo công văn chính thức số 8844/NHNN-CSTT ngày 14/11/2011 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, có bốn nhóm tín dụng

được lấy ra khỏi sổ phi sản xuất. Đây có thể là tín hiệu tốt cho tín dụng bất động sản.

Dự báo

Trong vài năm tới, dự kiến sẽ có một lượng lớn các dự án sẽ tham gia vào thị trường. Nguồn cung tương lai chủ yếu tập trung tại các quận 7, 2, 9 và Bình Tân. Trong vòng ba năm tới, TP.HCM sẽ có tổng cộng khoảng 55 dự án với 24.000 căn hộ dự kiến sẽ tham gia vào thị trường.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Thị trường bất động sản tiếp tục gặp phải những khó khăn do sức mua yếu. Trong khi đó, các doanh nghiệp bất động sản phải thanh toán các khoản nợ cho ngân hàng và vẫn phải tiếp tục đầu tư nhằm hoàn tất dự án. Do đó, điều này có thể buộc chủ đầu tư nỗ lực trong việc bán hàng với mức giá thấp hơn nhằm thu hồi vốn.

Xác định được nhu cầu thật trên thị trường, các chủ đầu tư có tiếng trong nước như công ty Phát Đạt, Novaland và các công ty quốc tế như Capitaland, Indochina Land trong một số trường hợp đã lên kế hoạch thay đổi chiến lược kinh doanh nhằm đến các phân khúc trung cấp và bình dân nhằm đáp ứng nhu cầu thực từ phần lớn người mua.

Có những dấu hiệu cho thấy Chính phủ sẽ giảm mức lãi suất trong năm 2012 nếu như lạm phát được kiểm soát tốt hơn. Điều này sẽ thổi một làn gió mới vào thị trường bất động sản nhằm hỗ trợ thị trường tránh khỏi sự suy giảm về giá sâu hơn.

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ & ĐẤT NỀN

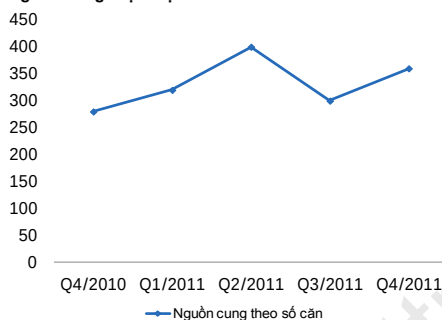
Tình hình thị trường

Thị trường biệt thự và nhà phố trong quý cuối cùng của năm 2011 vẫn diễn biến trầm lắng. Các sự kiện cũng không thể giúp gia tăng số lượng giao dịch lên mức đáng ghi nhận. Trong khi đó, thị trường đất nền của các tỉnh lân cận TPHCM, nơi có giá chào bán phải chăng lại có hoạt động giao dịch tốt.

Quý cuối cùng của năm 2011 chứng kiến một số sự án mới được chào bán ở các quận 7, 9 và Bình Tân. Liên Doanh Phú Mỹ Hưng vừa bắt đầu chào bán giai đoạn 1 của dự án biệt thự hạng sang nằm ven sông, Chateau tại Quận 7. Công ty Khang Điền và Vĩnh Tiến cũng đóng góp thêm hơn 50 căn vào nguồn cung thị trường với dự án Hoja Villa ở Quận 9 và Saigon West Villa ở Quận Bình Tân.

Nguồn cung tăng thêm gần 20% với khoảng 360 căn biệt thự và nhà phố so với quý trước. Mặc dù nguồn cung mới này thu hút sự quan tâm của thị trường, nhưng điều kiện thị trường hiện tại lại tác động tiêu cực lên niềm tin của người mua. Những người sẵn nguồn tài chính tiếp tục là đích nhắm của thị trường khi mà mức giá chào bán tiếp tục nhắm vào những đối tượng này. Mức giá bán thấp nhất của các

Nguồn Cung Biệt Thự & Nhà Phố năm 2011



Nguồn: Nghiên Cứu & Tư Vấn Knight Frank Việt Nam

dự án mới đứng ở mức 4,3 tỷ VNĐ mỗi căn, và cao hơn đối với những khu vực tốt như Phú Mỹ Hưng. Tuy nhiên, mức sinh lời kỳ vọng thấp hơn đã làm cho loại tài sản này kém hấp dẫn hơn vàng trong nhận định của người mua.

Sự kiện thông hầm Thủ Thiêm cũng không thể làm tăng đáng kể lượng giao dịch ở thị trường đất nền Quận 2 và 9. Những dự án có vị trí tốt chỉ có vài giao dịch thành công, trong khi thị trường giá thấp lại trải qua một quý tăng trưởng nhẹ so với quý trước ở một số khu vực, đặc biệt là ở khu vực dọc trục đường Nguyễn Hữu Thọ, Huyện Nhà Bè, và một số dự án khác dọc trục đường Nguyễn Văn Linh, Huyện Bình Chánh.

Các tỉnh lân cận bao gồm Long An, Đồng Nai, và Bình Dương tiếp tục chứng kiến tỷ lệ giao dịch cao. Các dự án có giá thấp, đặc biệt dưới 5 triệu VNĐ mỗi mét vuông, chiếm phần lớn số lượng giao dịch. Kỳ vọng cải thiện cơ sở hạ tầng trong tương lai tại khu vực là động lực chính của người mua.

Dự Báo

Chúng tôi không thấy bất kỳ yếu tố hỗ trợ nào cho niềm tin của thị trường để có thể thúc đẩy nhu cầu của thị trường trong nửa đầu năm 2012. Hệ thống ngân hàng được

hy vọng sẽ tiếp tục tái cơ cấu nhằm nâng cao năng lực của hệ thống. Lạm phát vẫn cách xa mức kiểm soát. Mô hình phát triển bền vững tiếp tục được chính phủ áp dụng.

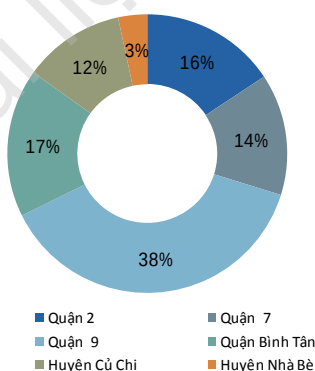
Tuy nhiên, nửa cuối năm 2012 được kỳ vọng sẽ đưa ra những dấu hiệu rõ ràng hơn cho các chuyển động của thị trường trong tương lai, thu hút người mua trở lại. Những điều kiện hiện tại của thị trường khiến cho thời điểm phục hồi của thị trường trở nên khó dự đoán. Điều này làm cho thị trường biệt thự kém hấp dẫn hơn trong mắt của người mua có sẵn tài chính so với thị trường vàng nơi có kỳ vọng sinh lợi cao hơn.

Nguồn Cung Tương Lai Theo Quận

Quận & Huyện	Số Dự Án	Diện Tích (Ha)
Quận 2	14	189
Quận 7	9	135
Quận 9	30	331
Quận 12	1	3
Quận Thủ Đức	5	35
Huyện Bình Chánh	4	50
Huyện Cần Giờ	4	99
Huyện Củ Chi	1	16
Huyện Hóc Môn	1	4
Huyện Nhà Bè	6	40

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt nam

Nguồn Cung Biệt Thự & Nhà Phố



Nguồn: Nghiên Cứu & Tư Vấn Knight Frank Việt Nam

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Diễn biến của thị trường trong năm 2011 đã phản ánh tình hình kinh tế khi mà những lo ngại về lạm phát ảnh hưởng tiêu cực lên niềm tin của người mua. Năm 2012 được dự báo sẽ tiếp tục trầm lắng tuy nhiên sẽ có thêm những dấu hiệu cho định hướng của thị trường.

Chúng tôi nhận thấy Quận 2 và 9 sẽ là khu vực hấp dẫn nhất cho thị trường biệt thự và nhà phố nhờ vào sự phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực. Các tỉnh lân cận TPHCM sẽ tiếp tục đạt được lượng giao dịch tốt.



CĂN HỘ DỊCH VỤ

Tình hình thị trường

Nguồn cung mới thị trường căn hộ dịch vụ tăng một lượng lớn trong Quý 4/2011, cung cấp thêm 185 căn hộ. Trong đó có hai (2) dự án tọa lạc tại Quận 3 là Saigon Mansion, một tòa nhà phức hợp mười tám (18) tầng với 72 căn hộ dịch vụ, và tòa nhà Saigon Pavilion với 30 căn hộ. Bến Thành Times Square, tòa nhà sang trọng tọa lạc tại vị trí đắc địa của Quận 1 đã chuyển đổi công năng của 30 căn hộ bán thành căn hộ dịch vụ và các căn hộ dịch vụ do Fusion Maia quản lý. Đây cũng là xu hướng của thị trường trong năm 2011 khi mà thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn, các chủ đầu tư càng bị áp lực cần phải linh hoạt hơn nhằm giảm thiểu thua lỗ.

Khách sạn 5 Sao Nikko Saigon đã tham gia thị trường trong quý này, đây là một phần của khu phức hợp Royal Centre. Dự án này cũng đã cung cấp cho thị trường thêm 53 căn hộ dịch vụ.

Tính đến Quý 4/2011, tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ tại TP.HCM là khoảng 3.620 căn hộ. Quận 1 tiếp tục dẫn đầu về thị phần, chiếm 51% thị trường căn hộ dịch vụ.

Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ dịch vụ vẫn duy trì ở mức cao đạt khoảng 90% đối với Hạng A và 80% đối với Hạng B. Giá thuê trung bình Hạng A khoảng 645.000-752.000 VNĐ/m²/tháng, Hạng B khoảng 430.000-537.000 VNĐ/m²/tháng và 258.000-323.000 VNĐ/m²/tháng đối với Hạng C.

Cạnh tranh

Thị trường khách sạn được xem là đối thủ cạnh tranh của căn hộ dịch vụ đối với thời gian thuê ngắn hạn, trong khi thị trường căn hộ mua để cho thuê lại và biệt thự cho thuê là đối thủ cạnh tranh của căn hộ dịch vụ đối với thời gian thuê dài hạn. Xu hướng mới là phát triển những tòa nhà phức hợp bao gồm cả văn phòng, khách sạn và căn hộ dịch vụ để tạo thuận tiện hơn cho khách thuê.

Khu Biệt thự Hà Đô Compound tọa lạc tại Quận 10 cung cấp cho thị trường 20 căn biệt thự và 10 căn hộ dịch vụ.

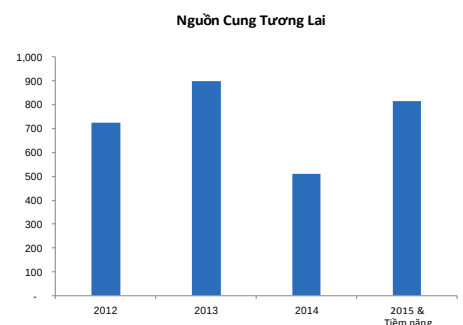
Dưới đây là tóm tắt một số điểm đáng chú ý của thị trường căn hộ dịch vụ năm 2011:

- 9 tòa nhà căn hộ dịch vụ tham gia vào thị trường
- Giá duy trì ổn định không có nhiều thay đổi lớn
- Việc thay đổi công năng của căn hộ bán thành căn hộ dịch vụ càng trở nên phổ biến hơn
- Xu hướng đáng chú ý hiện nay là việc gia tăng khách thuê người Việt Nam trong khu vực trung tâm
- Các căn hộ được mua bởi những nhà đầu tư khó có khả năng bán lại sẽ

tạo áp lực lớn đối với các căn hộ dịch vụ Hạng B và Hạng C căn hộ này được đưa vào cho thuê.

Dự báo

Mặc dù hiện tại tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì ở mức cao, tuy nhiên, trong năm 2012 sẽ có thêm nhiều đối thủ cạnh tranh với các căn hộ dịch vụ hiện tại bao gồm cả Hạng A và Hạng B như Saigon One, Saigon Times Square, Diamond Island. Những dự án mới này khi tham gia vào thị trường sẽ tạo nên áp lực cạnh tranh lớn đối với nguồn cung hiện tại.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Thị trường căn hộ dịch vụ tương đối ổn định trong suốt thời kỳ kinh tế khó khăn vừa qua. Tuy nhiên, một lượng lớn nguồn cung sắp tham vào thị trường là tín hiệu buộc những chủ cho thuê phải đưa ra nhiều khuyến mãi và cải thiện cơ sở vật chất và dịch vụ hơn nhằm đáp ứng được nhu cầu của khách thuê.

Ngân sách khách thuê bị áp lực từ những khó khăn của nền kinh tế do đó xu hướng khách thuê đang tìm thuê những căn hộ từ 1 đến 2 phòng ngủ.



Ben Thanh Times Square

BÁN LẺ

Tình hình thị trường

Tổng giá trị hàng hóa và dịch vụ bán lẻ tại TP.HCM ước đạt 459.551 tỷ đồng trong năm 2011, tăng 23,5% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số CPI trong Tháng 12 tăng nhẹ 0,73% so với tháng trước do hiệu quả từ chính sách kìm chế lạm phát và bình ổn giá thị trường của Chính Phủ. Theo đó, trung bình cả năm 2011, chỉ số giá tiêu dùng tại TP.HCM chỉ tăng ở mức 11,5%.

Ảnh hưởng từ thị trường bất động sản trầm lắng đã làm giảm giá thuê của hầu hết các trung tâm mua sắm trong khu trung tâm và khu vực lân cận. Tuy nhiên, một số trung tâm thương mại hàng đầu vẫn tiếp tục giữ vững giá thuê ở mức cao khoảng từ 2.365.000 – 4.945.000 VNĐ/m².

Trong khi đó, trung tâm thương mại Crescent Phú Mỹ Hưng đi vào hoạt động từ Tháng 12 vừa qua đã tăng sức ép lên tỷ lệ lấp đầy của toàn thị trường. Theo Ban quản lý khu trung tâm thương mại này, tỷ lệ lấp đầy ở đây ước đạt 75% tính tới thời điểm hiện tại.

Hoạt động

Thị trường bán lẻ Việt Nam đã đạt tới đỉnh từ năm 2010 và doanh thu bán lẻ đã giảm dần trong năm 2011. Tuy nhiên, theo một cuộc điều tra của Nielsen, chỉ số niềm tin của người tiêu dùng Việt Nam vẫn đạt 96 điểm trong Q3/2011. Do vậy, thị trường vẫn chứng kiến cuộc đổ bộ của các thương hiệu quốc tế và các nhà bán lẻ hàng đầu sẽ gia nhập thị trường trong năm nay.

Gap, Warehouse và Karen Millen đã mở những cửa hàng đầu tiên của mình tại Vincom, điều này có thể xem như một tín hiệu bảo đảm cho sự theo gót của các thương hiệu quốc tế từ tầm trung đến cao cấp vào thị trường Việt Nam.

AEON, một trong những tập đoàn bán lẻ hàng đầu tại Nhật Bản, đã nộp hồ sơ xin giấy phép đầu tư vào lĩnh vực phân phối

tại TP.HCM. Tập đoàn này đã lên kế hoạch đầu tư hơn 100 triệu USD cho một khu trung tâm thương mại có tổng diện tích 3,5ha sẽ được xây dựng trong quần thể dự án Celadon City tại Quận Tân Phú.

E-Mart, một tập đoàn bán lẻ Hàn Quốc, đã hợp tác với tập đoàn U&I tại Bình Dương để phát triển chuỗi cửa hàng bán lẻ của mình với số vốn đầu tư ban đầu là 80 triệu USD. 52 siêu thị và cửa hàng trên toàn quốc là mục tiêu tiếp theo của công ty này.

Các nhà bán lẻ có mặt trên thị trường như Lotte Mart, Circle K, Shop&Go, Giant, Guardian... cũng đang cân nhắc kế hoạch mở rộng kinh doanh của mình.

Sự phát triển nhanh chóng của Thương mại điện tử dự đoán sẽ ảnh hưởng đến giá thuê của loại hình thương mại truyền thống. Theo cuộc điều tra của Cimigo tại TP.HCM và Hà Nội trong Tháng 4 vừa qua, mua bán qua mạng là hoạt động có sự tăng trưởng cao nhất trong nhóm các hoạt động chính của cư dân mạng, từ 28% trong năm 2007 đến 48% trong năm 2010.

Dự báo

Thị trường bán lẻ sẽ được dẫn dắt bởi các yếu tố sau:

Doanh thu bán lẻ tại Việt Nam (tỷ USD)



Doanh thu ngành hàng thực phẩm tiếp tục tăng trong điều kiện suy thoái do thói quen của người tiêu dùng. Thị trường đã chứng kiến mức tăng trưởng thần kỳ của ngành này trong những năm gần đây, đóng góp khoảng 20,3% vào mức tăng trưởng hàng năm của doanh thu toàn thị

trường trong giai đoạn 2010–2012.

Doanh thu ngành hàng phi thực phẩm tiếp tục suy giảm do tình hình kinh tế khó khăn. Tuy nhiên, doanh thu nhóm hàng thời trang cao cấp vẫn tăng trưởng tốt nhờ vào “Tầng lớp thượng lưu mới”, với sức tiêu dùng chiếm 7,2% tổng doanh thu của ngành hàng tiêu dùng. Họ là một phần trong xu hướng đang lan rộng ở Châu Á, đóng góp tới 50% trong 80 triệu USD doanh thu hàng năm của ngành hàng xa xỉ phẩm.

Nhờ vậy, nhu cầu về mặt bằng bán lẻ vẫn rõ ràng, cơ hội đầu tư cũng vậy. Thị trường đã chứng kiến thành công của những trung tâm thương mại như Parkson Saigon Tourist, Diamond Plaza, hay Saigon Shopping Centre. Bên cạnh là sự thất bại nhanh chóng của nhiều khu mua sắm khác trong thành phố. Nguyên nhân nói chung là do các nhà đầu tư & các nhà bán lẻ chưa gặp được nhau trong những điểm quyết định của việc đầu tư.

Thứ tự ưu tiên khác biệt trong quyết định kinh doanh	
Nhà bán lẻ	Nhà đầu tư
Vị trí	Vị trí
Chủ đề/ý tưởng	Giá thuê
Thiết kế & Bố trí khách thuê	T.kế & Bố trí khách thuê
Quản lý	Chủ đề/ý tưởng
Giá thuê	Phân khúc thị trường
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam	

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Trong điều kiện kinh tế khó khăn và sự thay đổi trong thói quen tiêu dùng, nhà đầu tư cần phải năng động và linh hoạt hơn trong hành động và chính sách của mình để thu hút và giữ khách hàng.

Doanh thu hàng năm của Giordano, Bossini, Valentino và Mango... vẫn đạt mức tăng trưởng 20% - 30% hứa hẹn sẽ mang đến thêm nhiều nhà bán lẻ và các thương hiệu quốc tế cho thị trường.



VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Tình hình thị trường

Quý 4/2011 có vẻ là khoảng thời gian bận rộn đối với cả khách thuê và chủ cho thuê với nhiều hoạt động và giao dịch hơn, đặc biệt ở phân khúc văn phòng hạng A.

Bitexco Financial Tower, Kumho Asiana Plaza và Vincom Center đã đều có những giao dịch đáng chú ý với tổng diện tích sàn cho thuê lên đến 5.000m². Có thông tin cho rằng Quý 1 và Quý 2/2012 sẽ có những giao dịch lớn khác đang được tăng tốc.

Lý do chính cho các giao dịch thành công gần đây là do các khách thuê đang tận dụng cơ hội để nâng cấp văn phòng hiện tại với chi phí thuê tăng thêm không đáng kể, thậm chí bằng không (0). Trái với nhận định là cung đang vượt quá cầu ở phân khúc văn phòng hạng A, Bitexco Financial Tower có tỉ lệ trống chỉ còn 50% và sẽ sớm chỉ còn trống những diện tích nhỏ (dưới 1.000m²) ở các tầng cao của tòa nhà.

Một số thông tin về các dự án văn phòng hạng A đáng chú ý:

- Saigon One Tower (1 Hàm Nghi, Quận 1) đã cất nóc vào Tháng 12/ 2011, khu văn phòng dự kiến sẽ hoàn thành trong Quý 2/2012
- Saigon Centre Giai đoạn II (65 Lê Lợi) đã tổ chức lễ động thổ vào Tháng 11/ 2011

Thị trường văn phòng hạng B đang chịu một số áp lực từ thị trường văn phòng hạng A, tuy nhiên, các văn phòng hạng B tại Quận 1 vẫn duy trì tỉ lệ lấp đầy và giá thuê ổn định. Trong bối cảnh thị trường thế giới vẫn ảm đạm, nhiều công ty sẽ chọn cho mình hình ảnh khiêm tốn hơn với khách hàng và chọn thuê ở những văn phòng ở mức độ sang trọng vừa phải.

Ở các khu vực ngoài trung tâm, nhu cầu văn phòng cho thuê kém, giá thuê giảm đáng kể do các chủ đầu tư đang cố gắng thu hút những khách thuê có ngân sách hạn chế. Điều này rất dễ nhận ra ở Quận 7, Petroland vừa cung cấp thêm 20.000 m² văn phòng cho thuê với giá từ 215.000-365.000 VNĐ/m² (chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ).

Hiện nay, vấn đề đáng quan tâm là quy định của Chính phủ cấm nới rộng giá hàng hoá và dịch vụ bằng đồng ngoại tệ nhằm khuyến khích việc sử dụng tiền đồng cũng như việc quản lý ngoại tệ. Đã có hai (2) công ty vi phạm điều này và bị xử phạt khoảng 500 triệu đồng.

Dự báo

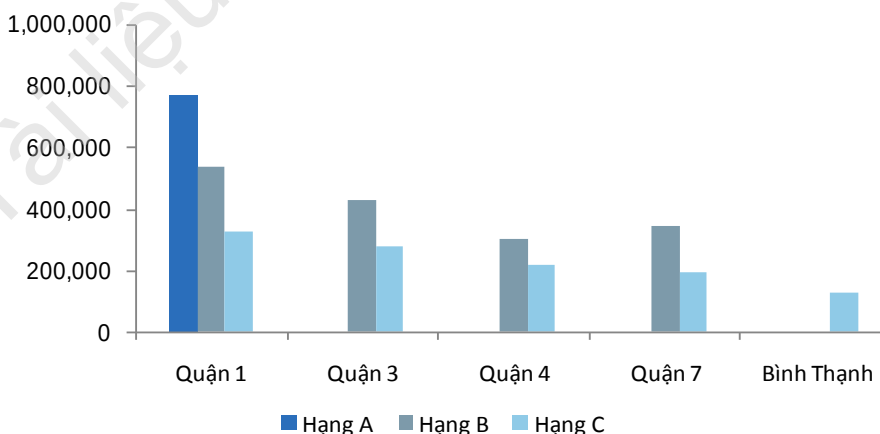
Trong năm tới, sẽ có nhiều giao dịch ở khu vực Quận 1 do khách thuê đang có nhiều sự lựa chọn và cơ hội để nâng cấp, giảm chi phí hoặc cả hai.

Các khu vực ngoài trung tâm sẽ phải tiếp tục gắng sức để thu hút thêm khách thuê và giữ chân khách thuê hiện tại bằng cách hạ giá thuê.

Những quy định của Chính phủ như đã được đề cập ở trên sẽ trở thành vấn đề quan tâm trong thỏa thuận giữa bên thuê và cho thuê. Chúng ta sẽ có thể thấy sự kết hợp của việc nâng giá thuê cố định, điều chỉnh giá thuê theo chỉ số tiêu dùng (CPI) và/hoặc điều chỉnh giá thuê thường xuyên hơn.

Giá thuê văn phòng tại một số quận chính

(VNĐ/m²/tháng)



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Knight Frank kỳ vọng sẽ có nhiều giao dịch thành công hơn trong năm tới do sự kết hợp giữa việc có thêm diện tích văn phòng hạng A chất lượng tốt tham gia vào thị trường và khách thuê đang có nhiều sự lựa chọn hơn trên thị trường được xem là dành cho khách thuê như hiện nay.

Có thể sẽ có sự dịch chuyển khách thuê quay trở lại khu vực Quận 1 từ các khu vực ngoài trung tâm khác do khách thuê đã hết thời hạn thuê từ 3 - 5 năm và giờ họ có thể gia hạn hợp đồng mới với giá chỉ bằng 50% giá thuê cao trong những năm 2007—2009.

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

PROFESSIONAL SERVICES

Mr. STEPHEN WYATT - MRICS

Managing Director Ho Chi Minh Office

Phone : + 848 3822 6777

Mail: Stephen.Wyatt@vn.knightfrank.com

Mr. COLIN LUFF - AAPI

Director, Valuation & Advisory Services

Phone : + 848 3822 6777

Mail: Colin.Luff@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.