

QUÝ 1/2013 NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Knight Frank**

CÁC ĐIỂM NỔI BẬT

- Thị trường văn phòng trong Quý 1/2013 đón nhận thêm nhiều yêu cầu thuê và sôi động hơn so với quý trước. Thị trường vẫn nghiêng về phía khách thuê, tuy nhiên khoảng cách này hiện dần được thu hẹp vì chủ tòa nhà đã có thể thương lượng những điều khoản cho thuê thuận lợi hơn trong những tháng gần đây.
- Sau nhiều năm nghiên cứu thị trường Việt Nam, Starbucks đã khai trương cửa hàng đầu tiên trong Quý 1/2013 sau nhiều mong đợi. Nhìn vào hàng dài xếp hàng chờ đợi mỗi ngày có thể thấy sự yêu thích của người Việt Nam dành cho nhãn hàng biểu tượng nổi tiếng của Mỹ này. Đây là một tín hiệu tích cực đối với môi trường bán lẻ tại Việt Nam và chúng tôi tin tưởng sự thành công của Starbucks sẽ giúp mang thêm nhiều nhà bán lẻ quốc tế đến Việt Nam, đây cũng là tin vui đối với người tiêu dùng vì họ sẽ có thêm nhiều lựa chọn đa dạng hơn.
- Mặc dù thị trường bất động sản và tình hình kinh tế Việt Nam nhìn chung vẫn chưa ổn định, các nhà đầu tư quốc tế vẫn tiếp tục tìm kiếm cơ hội tham gia vào thị trường, đặc biệt đối với các tài sản đang hoạt động tại khu vực trung tâm (CBD). Như thương vụ chuyển nhượng Legend Hotel cho tập đoàn Lotte vào cuối năm vừa qua. Trong quý tới, thị trường có thể sẽ có hai đến ba tài sản khác tại khu vực trung tâm được chuyển nhượng thành công.

CẬP NHẬT VỀ KINH TẾ & PHÁP LÝ

Tổng quan kinh tế

GDP

Trong ba (3) tháng đầu năm 2013, GDP của Việt Nam tăng khoảng 4,89% so với mức tăng trưởng 5,44% của Quý 4/2012. Tốc độ tăng trưởng này trong Q1/2011 và Q1/2012 tương ứng là 5,90% và 4,75%. Đối với TP.HCM, GDP trong quý đầu tiên của năm 2013 ước đạt 112.772 tỷ đồng (tương đương gần 5,4 tỷ USD) (theo thực giá), tăng 7,6% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng trưởng này cao hơn GDP trong Q1/2012 đạt 7,4%.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Chỉ số giá tiêu dùng của Việt Nam trong quý đầu tiên 2013 tăng 2,39% so với tháng 12/2012.

Chỉ số giá tiêu dùng của TP.HCM trong quý này đã tăng 1,15% so với tháng 12/2012.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài

Theo Cục Đầu tư Nước ngoài (FIA), trong ba (3) tháng đầu năm 2013, Việt Nam thu hút được khoảng 6,034 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, tăng 63,6% so với cùng kỳ năm 2012. Trong đó, vốn đăng ký mới đạt khoảng 2,927 tỷ USD (với 191 dự án) tăng 2,2% so với cùng kỳ năm trước. Có 71 dự án đăng ký tăng vốn, với mức tăng thêm 3,1 tỷ USD, ước tăng hơn 3,7 lần so với cùng kỳ năm 2012.

Trong quý này, TP.HCM thu hút khoảng 134,8 triệu USD (có 61 dự án được cấp mới), tăng khoảng 52,2% so với quý đầu tiên của năm 2012.

Cán cân thanh toán

Theo Tổng cục Thống kê, thặng dư thương mại trong Q1/2013 ước đạt 481 triệu USD, bằng 1,6% tổng kim ngạch xuất khẩu. Tổng kim ngạch xuất khẩu ước đạt 29,7 tỷ USD, tăng 19,7% so với cùng kỳ năm 2012 và tổng kim ngạch nhập khẩu đạt 29,2 tỷ USD, tăng 17% so với cùng kỳ năm trước.

Cập nhật pháp lý

Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Thông tư 08/2013/TT-NHNN có hiệu lực từ ngày 26 tháng 3 năm 2013 quy định về giảm trần lãi suất tiền gửi ngắn hạn mới từ 8%/năm xuống còn 7,5%/năm. Như vậy trong năm 2012, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành 5 thông tư để điều chỉnh trần lãi suất tiền gửi từ 12%/năm xuống còn 8%/năm.

NHNN đã có tờ trình về việc thành lập Công ty Quản lý Tài sản Việt Nam (VAMC). Tuy nhiên, các thành viên Chính phủ nhận thấy còn một số điểm cần yêu cầu Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính và NHNN thống nhất thêm. Vì thế tại kỳ họp thường kỳ tháng 3/2013 của Chính phủ vẫn chưa thông qua được Nghị định này. Thủ tướng yêu cầu Ngân hàng Nhà nước làm rõ, sửa đổi và bổ sung một số điều khoản trong đề cương sơ bộ chỉ xem VAMC như là phương thức xử lý nợ giữa các ngân hàng. VAMC có thể phát hành trái phiếu nhằm giải quyết nợ xấu. Trái phiếu này sẽ được sử dụng để vay tiền từ NHNN ở tỷ lệ nhất định (40%-50% giá trị trái phiếu). Điều này sẽ giúp các ngân hàng có thể đưa tín dụng bất động sản vào nền kinh tế. Tuy nhiên, vẫn còn có những lo ngại về tính hiệu quả của loại hình công ty này.

CĂN HỘ BÁN

Tình hình thị trường

Do kỳ nghỉ Tết kéo dài đến nửa cuối tháng 2 nên không có nhiều dự án căn hộ mới được chào bán trên thị trường trong quý đầu năm 2013. Phần lớn các dự án mới được chào bán vào đầu tháng 3. Mặc dù các chủ đầu tư đã đưa ra nhiều khuyến mãi nhằm thu hút khách hàng nhưng dường như người mua vẫn tiếp tục động thái chờ đợi nên đã ảnh hưởng đến tính thanh khoản của thị trường hiện nay.

Thị trường căn hộ tiếp tục chứng kiến lượng giao dịch thấp trong quý đầu năm 2013. Chủ đầu tư của một dự án bình dân là Thái An Apartments, Quận 12 đã giới thiệu ra thị trường loại hình cho thuê căn hộ khá đặc biệt được áp dụng cho một số căn hộ có diện tích nhỏ. Khách thuê chỉ cần thanh toán cho chủ đầu tư 200 triệu đồng (khoảng 9.600USD) và có quyền sống trong căn hộ đó từ 6 tháng đến 24 tháng. Sau thời gian đó, nếu khách không muốn tiếp tục thuê, chủ đầu tư sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã thanh toán trước. Đây được xem là một cách huy động vốn để chủ đầu tư tiếp tục đầu tư cũng như giải quyết hàng tồn kho.

Nhiều chủ đầu tư tiếp tục chịu áp lực giảm giá bán từ 5%-10% so với quý trước cho tất cả các phân khúc. Các dự án hiện mới được chào bán chủ yếu từ các chủ đầu tư có uy tín như Liên doanh Phú Mỹ Hưng, Tập đoàn Novaland, BCCI và Resco, v.v. Những dự án này tiếp tục thu hút sự quan tâm từ khách hàng do luôn được hoàn thiện như cam kết, dù vậy để cải thiện tình hình bán hàng, các chủ đầu tư này cũng đã đưa ra khá nhiều các chương trình khuyến mãi như miễn phí quản lý, miễn phí bãi đậu xe, miễn phí sử dụng tiện ích trong dự án trong năm đầu, chương trình cam kết cho thuê và tặng gói nội thất, v.v.

Một dự án khác là Lê Thành Twin Towers, quận Bình Tân thực hiện thành công chương trình cho thuê 15 năm, hiện nay chủ đầu tư tiếp tục chào ra thị trường căn hộ cho thuê ổn định trong 49 năm với giá 350 triệu đồng/căn tương đương 16.700USD/căn.

Hai dự án mới The Prince Residence (quận Phú Nhuận) và Scrc II Metro Apartment (Quận 2) cũng công bố những tín hiệu giao dịch khá tốt trong đợt chào bán chính thức. Như dự án The Prince Residence công bố đã bán được khoảng 50 căn trong buổi lễ chào bán. Ngoài ra, dự án Happy Valley, Quận 7 cũng đã công bố 80% số căn chào bán đợt 1 đã được giữ chỗ trong vòng một ngày. Điều này cho thấy các dự án có vị trí tốt và được xây dựng từ các chủ đầu tư uy tín vẫn tiếp tục thu hút khách hàng trong điều kiện thị trường khó khăn như hiện nay.

Giá bán trung bình cho các dự án đang được chào bán tại Q1/2013 là khoảng 44,9 triệu đồng (2.150USD)/m² cho phân khúc cao cấp; 27,9 triệu đồng (1.336USD)/m² cho phân khúc trung cấp và 13,5 triệu đồng (650USD)/m² cho phân khúc bình dân.

Việc giảm giá bán trên thị trường sơ cấp và áp lực từ chính các tài sản phát mại từ ngân hàng đã ảnh hưởng đáng kể lên giá bán trên thị trường thứ cấp. Các nhà đầu tư thứ cấp sẽ phải gặp áp lực giảm giá hơn nữa.

Nguồn cung

Có năm dự án được chào bán trong quý đầu năm bao gồm The Prince Residence (quận Phú Nhuận), Sunrise City North Towers (Quận 7), Nhất Lan 3 (quận Bình Tân), Happy Valley (Quận 7) và Scrc II Metro Apartment (Quận 2). Tổng các căn hộ mới được chào bán từ các dự án này gần 1.300 căn, giảm đáng kể so với quý trước cũng như so với cùng kỳ năm trước. Các dự án căn hộ bình dân vẫn chiếm thị phần cao với khoảng 70% tổng nguồn cung.

Nguồn cầu

Phân khúc bình dân vẫn tiếp tục thu hút người mua nhà tiềm năng. Giá bán của các căn hộ thuộc phân khúc này thường dưới 20 triệu đồng (950USD)/m² với diện tích căn hộ từ 45-70m². Các dự án có vị trí thuận lợi và đang trong giai đoạn hoàn thiện tiếp tục là lựa chọn hàng đầu của người có nhu cầu mua nhà.

Triển vọng

Nguồn cung tương lai các dự án căn hộ bán khá dồi dào trong vòng ba năm tới. Có khoảng 37.000 căn hộ dự kiến sẽ tham gia vào thị trường từ nay đến năm 2015, và chủ yếu tọa lạc tại các Quận 2, 7, 9 và 8.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Bộ Xây dựng vừa thông báo Thông tư số 02/2013/TT-BXD hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu và diện tích căn hộ các dự án nhà ở thương mại chuyển đổi sang làm nhà ở xã hội. Thông tin này được mong đợi sẽ giải quyết được lượng hàng tồn kho

cũng như sẽ dần cải thiện thị trường.

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ & ĐẤT NỀN

Tình hình thị trường

Năm 2013 tiếp nối xu hướng trầm lắng từ năm trước. Niềm tin của thị trường tiếp tục bị ảnh hưởng bởi sự bất ổn của môi trường kinh tế vĩ mô, khiến thị trường trải qua một giai đoạn vô cùng yên ắng và kéo dài tâm lý chờ đợi của đại đa số người mua.

Quý đầu tiên của năm tiếp tục chứng kiến sự thận trọng từ các chủ đầu tư. Những lo ngại đối với nhu cầu mua thấp đã khiến các chủ đầu tư áp dụng những chiến lược cẩn trọng hơn. Không có bất kỳ sự kiện chào bán dự án biệt thự đáng chú ý nào diễn ra trên toàn thị trường, trong khi chỉ có ba dự án đất nền mới được chào bán với quảng cáo hạn chế. Indochina Land, công ty phát triển bất động sản thuộc quỹ đầu tư Indochina Capital, đang thực hiện một cuộc khảo sát nhằm xác định mức độ quan tâm của thị trường đối với dự án cao cấp của họ ở Quận 9, dự án được kỳ vọng sẽ cung cấp khoảng 200 biệt thự vào thị trường sơ cấp.

Giá đất của các dự án đất nền và biệt thự ở hầu hết các khu vực chính đã chứng kiến sự giảm giá nhẹ. Trong khi đó các khu vực khác lại tương đối ổn định. Giá đất chào bán trung bình tại các Quận 2, 9, và Thủ Đức tiếp tục giảm nhẹ khoảng 2% so với quý trước, trong khi giá đất bán tại khu vực Quận 7 vẫn giữ ở mức ổn định. Phân khúc đất giá bình dân vẫn ghi nhận mức giá bán ổn định trong các tháng đầu năm nay.

Các diễn biến bất ổn vẫn hiện hữu trong nền kinh tế vĩ mô và những khó khăn mà các doanh nghiệp vừa và nhỏ đang đối mặt đã tiếp tục có những tác động tiêu cực lên thị trường bất động sản gắn liền với đất. Thị trường đã chứng kiến lượng giao dịch thấp trong cả quý bất chấp việc giá chào bán tiếp tục giảm thêm. Người mua để ở vẫn là phân khúc khách hàng năng động nhất của thị trường với các giao dịch với giá trị trên dưới 1 tỷ đồng (50.000USD) mỗi nền tiếp tục chiếm phần lớn trên tổng số giao dịch được ghi nhận trong quý vừa qua. Những dự án đất nền cho phép người mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đòi hỏi phải xây dựng cũng nhận được nhiều sự quan tâm từ thị trường.

Triển vọng

Chúng tôi ghi nhận nguồn cung tương lai với khoảng hơn 2.000 căn biệt thự và nhà phố dự kiến được đưa vào thị trường. Tuy nhiên việc chào bán những dự án này đang được xem xét cẩn trọng và nhiều chủ đầu tư vẫn đang chờ đợi những những dấu hiệu chuyển biến tích cực của thị trường trước khi quyết định giới thiệu dự án.

Trong quý kế tiếp, thị trường biệt thự, nhà phố và đất nền được dự báo tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn do hệ quả của sự suy giảm tăng trưởng kinh tế.

Nỗ lực gần đây của chính phủ trong dự thảo gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng (1,5 tỷ USD) cho thị trường bất động sản, thông qua các hỗ trợ lãi suất được dự báo sẽ có ít tác động lên thị trường bất động sản gắn liền với đất khi mà những hỗ trợ này tập trung chủ yếu cho phân khúc căn hộ bình dân. Chính sách này có thể tạo nên những tác động ngược khi thu hút mối quan tâm của người mua khỏi thị trường bất động sản gắn liền với đất.

Thị trường Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục gặp phải sự cạnh tranh khốc liệt từ những tỉnh thành lân cận nơi giá đất rẻ hơn và nguồn cung đất nền trên thị trường sơ cấp vẫn còn rất dồi dào.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Trong khi thị trường biệt thự, nhà phố và đất nền vẫn còn khá ảm đạm trong cả một thời gian dài thì việc trở thành chủ sở hữu của một ngôi nhà hoặc nền đất vẫn còn là 'giấc mơ' đối với nhiều người Việt Nam. Do đó, thời gian này có thể là cơ hội tốt cho những người mua có nhu cầu ở thực tham gia vào thị trường hoặc thay đổi một chỗ ở và/hoặc một vị trí tốt hơn.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

Tình hình thị trường

Tình hình hoạt động của thị trường căn hộ dịch vụ trong quý này nhìn chung tốt hơn so với Q4/2012. Giá chào thuê tương đối ổn định đạt khoảng 695.000 - 730.000 đồng/m²/tháng (tương đương 28,5USD - 35USD/m²/tháng) đối với căn hộ Hạng A và khoảng 385.000 - 520.000 đồng/m²/tháng (tương đương 18,5USD - 25USD/m²/tháng) đối với căn hộ Hạng B. Giá chào thuê khá ổn định, tuy nhiên vài chủ tòa nhà sẽ sẵn sàng giảm giá nhẹ cho các khách thuê sĩ trong quá trình thương lượng.

Tỷ lệ lấp đầy của phân khúc Hạng A tương đối ổn định đạt mức 91% do từ năm 2010 đến nay không có thêm nguồn cung mới nào tham gia vào thị trường, trong khi đó tỷ lệ lấp đầy của căn hộ Hạng B chỉ đạt khoảng 77%, tỷ lệ này có sự giảm nhẹ do một số dự án mới tham gia vào thị trường.

Nguồn cung

Trong Quý 1/2013, thêm một tòa nhà căn hộ dịch vụ mới tham gia vào thị trường nâng tổng nguồn cung tăng 3,2% so với quý trước. Nguồn cung tăng mạnh do dự án Capri với 126 căn tham gia vào thị trường trong tháng 3/2013. Đây là dự án căn hộ dịch vụ Hạng B, tọa lạc tại Phú Mỹ Hưng, Quận 7 do tập đoàn Frasers quản lý. Dự án cung cấp loại hình căn hộ dịch vụ và khách sạn gồm các căn studio, 1 phòng ngủ và 2 phòng ngủ với diện tích nhỏ từ 26m² đến 69m².

Ngoài ra, một số tòa nhà căn hộ dịch vụ nhỏ dạng boutique tại khu vực trung tâm cũng đã gia nhập thị trường trong quý này.

Cho đến Q1/2013, tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ tại TP.HCM gồm 75 dự án cung cấp khoảng 4.059 căn hộ. Trong đó có khoảng 30% căn hộ Hạng A, 51% căn hộ Hạng B và 19% căn hộ Hạng C.

Xếp theo khu vực, nguồn cung hiện tại chủ yếu tập trung tại Quận 1 (45%), Quận 2 (12%), Quận 3 (16%), Quận 7 (13%) và tại các quận khác là 13%.

Nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường trong thời kỳ kinh tế khó khăn, hầu hết các dự án mới đều cung cấp đa dạng các loại diện tích cho khách hàng lựa chọn. Việc đổi mới giúp cho căn hộ dịch vụ có thể cạnh tranh mạnh mẽ với phân khúc căn hộ mua để cho thuê lại cũng như biệt thự cho thuê.

Nguồn cầu

Theo bộ phận cho thuê của Knight Frank Việt Nam, trong suốt quý đầu năm 2013, chúng tôi nhận thêm nhiều yêu cầu thuê căn hộ dịch vụ mới tại khu vực trung tâm. Tuy nhiên, do mức ngân sách hiện nay chỉ vào khoảng 2.000USD thay cho mức cao hơn từ 3.000USD đến 4.000USD như những năm trước đây.

Dự án căn hộ dịch vụ The Vista Somerset do Ascott quản lý đã đạt được tình hình hoạt động cũng như tỷ lệ lấp đầy khả quan chỉ sau một thời gian ngắn tham gia vào thị trường. Sự thành công này là do dự án được quản lý bởi một thương hiệu nổi tiếng cũng như các sản phẩm của dự án đã đáp ứng được yêu cầu về ngân sách của phần lớn khách thuê.

Dự báo

Dự báo năm 2013 nền kinh tế toàn cầu và trong nước tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn. Điều này vừa là cơ hội và là thách thức đối với thị trường căn hộ dịch vụ. Hơn 25 dự án tương lai cung cấp hơn 4.000 căn hộ dịch vụ được dự báo sẽ tham gia vào thị trường trong vài năm tới, điều này sẽ gây áp lực lớn lên nguồn cung hiện tại.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Căn hộ dịch vụ dạng boutique nhỏ tại các quận trung tâm ngày càng được quan tâm nhiều hơn vì những dạng này cung cấp cho khách hàng nhiều sự lựa chọn với giá thuê hợp lý hơn.

Hầu hết các dự án mới không còn tập trung tại các quận trung tâm mà chuyển dần ra khu vực lân cận như Quận 2 và Quận 7 do hiện nay hầu như không còn nhiều cơ hội phát triển dự án tại các quận trung tâm cũng như để đáp ứng ngân sách thuê của đại bộ phận khách hàng.

BÁN LẺ

Tình hình thị trường

Giá thuê trung bình của các dự án bán lẻ tăng khoảng 2% so với quý trước. Tuy nhiên, giá thuê trung bình của toàn thị trường lại giảm khoảng 6% so với cùng kỳ năm trước. Với áp lực từ các trung tâm bán lẻ mới ra đời, một số chủ dự án đã giảm giá thuê cho một số khách thuê hiện tại muốn tái ký hợp đồng thuê nhằm duy trì khách thuê tại dự án.

Trung tâm mua sắm mới là Pico Plaza, quận Tân Bình đã chính thức đi vào hoạt động và đạt được tỷ lệ thuê/cam kết thuê khá cao đạt khoảng 90%, ảnh hưởng đến tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường tăng khoảng 1% so với quý trước, đạt mức khoảng 87%.

Nguồn cầu

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trong 3 tháng đầu năm 2013 tại TP.HCM tăng khoảng 7,2% so với cùng kỳ (đã loại trừ yếu tố biến động về giá).

Nhu cầu tìm kiếm mặt bằng vẫn khá cao, đặc biệt tại các vị trí thuận tiện như tại các ngã tư, trên các tuyến đường chính của khu vực trung tâm thành phố. Phần lớn nhu cầu tìm kiếm mặt bằng là từ các nhà bán lẻ trong lĩnh vực ăn uống (F&B) và siêu thị đang có nhu cầu mở rộng hệ thống chuỗi cửa hàng.

Một số thông tin nổi bật về thị trường bán lẻ trong Q1/2013 bao gồm:

- Ngày 22/03/2013, hệ thống FPT Shop đã chính thức khai trương cửa hàng thứ 60 trên phạm vi toàn quốc trên đường Trần Hưng Đạo, Quận 5. Hệ thống cửa hàng này tiếp tục tìm kiếm các mặt bằng tại các vị trí thuận lợi để mở rộng chuỗi cửa hàng bán lẻ.
- Starbucks Coffee, nhãn hiệu cà phê hàng đầu của Mỹ đã chính thức khai trương cửa hàng đầu tiên trong tháng 2/2013 tại khách sạn New World, Quận 1, TP.HCM. Hiện tại, Starbucks Coffee đạt được kết quả kinh doanh rất tốt và dự kiến sẽ sớm công bố cửa hàng thứ hai cũng tại Quận 1, TP.HCM.
- Trung tâm mua sắm Icon 68 (Bitexco Financial Tower) đã chính thức hoạt động. Trung tâm này gồm các khu cửa hàng thời trang cao cấp, khu ăn uống, nhà hàng, cụm rạp BHD Star Cineplex với 7 phòng chiếu phim, v.v.

Nguồn cung

Thêm một trung tâm mua sắm mới tham gia vào thị trường là Pico Plaza, quận Tân Bình (5 tầng với khoảng 32.500m²). Khu phức hợp này bao gồm siêu thị điện máy, trung tâm mua sắm, rạp chiếu phim, khu ăn uống, khu trò chơi, siêu thị và văn phòng cho thuê.

Hai siêu thị mới cũng vừa đi vào hoạt động là S.Mart, Quận 5 (3.000m²) và Vinatextmart, quận Gò Vấp (2.000m²). Trong đó, siêu thị S.Mart được đầu tư bởi C.T Group và đây là siêu thị đầu tiên trong chuỗi 50 siêu thị dự kiến được phát triển cho đến năm 2015.

Hiện tại tổng diện tích bán lẻ tại TP.HCM đạt gần 822.000m²; nguồn cung bán lẻ hiện nay đã tăng khoảng 5% so với quý trước và tăng 19% so với cùng kỳ.

Triển vọng

Trong tương lai dự kiến sẽ có khoảng 1,4 triệu m² diện tích bán lẻ sẽ tham gia vào thị trường. Dự án Times Square, Quận 1 đang trong giai đoạn hoàn thiện, trong đó hạng mục bán lẻ của dự án đã thu hút một số thương hiệu thời trang nổi tiếng toàn cầu với các nhãn hiệu như Gucci, Dolce & Gabbana và Bottega Veneta. Dự kiến đây sẽ là một trong những trung tâm mua sắm cao cấp tại khu vực trung tâm TP.HCM và sẽ đi vào hoạt động trong Q3/2013.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Mặc dù nền kinh tế vẫn chưa hoàn toàn hồi phục nhưng thị trường bán lẻ vẫn tiếp tục thu hút các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế, điều này cho thấy nhiều nhà bán lẻ vẫn tin tưởng vào triển vọng của thị trường này.

Dân số đông tại Việt Nam vẫn là yếu tố hấp dẫn cho nhiều nhà bán lẻ quốc tế tiềm năng. Trong tương lai gần sẽ có thêm nhiều nhà bán lẻ lớn tham gia vào thị trường như Tesco (Anh), Wal-mart (Mỹ) và FairPrice (Singapore), v.v.

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Tình hình thị trường

Thị trường văn phòng Quý 1/2013 chứng kiến thêm nhiều hoạt động và yêu cầu thuê so với quý trước. Trong khi thị trường vẫn đang nghiêng về khách thuê, nhưng hiện đã có vài tín hiệu cho thấy khoảng cách này đang dần được thu hẹp lại và chủ các tòa nhà ngày càng có tiếng nói hơn trong quá trình thương lượng. Chúng tôi nhận thấy rằng chủ các tòa nhà vẫn còn khá linh động, tuy nhiên mức độ này đã giảm so với quý trước với các ưu đãi được dùng như một công cụ để giữ mức giá thuê đã công bố trên thị trường.

Do thị trường ảm đạm kéo dài từ nửa cuối 2012, nhiều khách thuê mới tiềm năng không còn cảm thấy bị áp lực phải đưa ra quyết định thuê, và họ sử dụng thời gian này để kiểm chứng thị trường. Ngoài ra, khá ít giao dịch được thực hiện trong thời gian này vì những khách thuê tiềm năng sắp hết thời hạn hợp đồng thuê, tìm kiếm thư chào giá từ một số chủ nhà khác nhằm thương lượng lại giá thuê với chủ nhà hiện tại. Do hầu hết các chủ nhà đều mong muốn duy trì tỷ lệ lấp đầy nên nhiều hợp đồng gia hạn thuê đã được ký lại nếu như cả hai bên đều thực tế.

Nhiều khách thuê hiện tại vẫn tiếp tục tìm kiếm những lựa chọn thay thế để chuyển văn phòng và sử dụng khoảng thời gian này để tìm một vị trí/mặt bằng văn phòng tốt hơn với chi phí tương đối không đổi. Trong khi ngân sách của hầu hết các khách thuê đều bị giới hạn nhưng theo chúng tôi nhận thấy, ngân sách này có thể gia tăng nếu như văn phòng cho thuê phù hợp với nhu cầu của khách thuê.

Chúng tôi ghi nhận giá thuê văn phòng hạng A vẫn tương đối ổn định trong Quý 1/2013 ở mức 647.900 đồng (31USD)/m²/tháng không bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT. Các tòa nhà văn phòng hạng A mới tham gia thị trường hiện đang dần được lấp đầy như President Place (cam kết lấp đầy 60%) và Bitexco Financial Tower (cam kết lấp đầy 70%). Hạng mục văn phòng cho thuê của tòa nhà Times Square vừa khai trương trong quý này với tập đoàn Deloitte VN thuê trọn 3 tầng của tòa nhà. Sáu tòa nhà hạng A còn lại vẫn tiếp tục ổn định trong điều kiện thị trường đầy thử thách và đạt được tỷ lệ lấp đầy cao trên 90%. Do không có thêm tòa nhà văn phòng hạng A nào khác dự báo sẽ tham gia vào thị trường trong năm 2013 nên khách thuê tiềm năng sẽ đối mặt với việc giá thuê sẽ tăng do nguồn cung hạn chế.

Một số giao dịch đáng chú ý trong quý này như Microsoft - 774m², Canon - 933m² (với quyền mở rộng thêm 311m²) và Hiring Boss - 237m² (với thêm 100m² ban công) tại President Place và SsangYong đã thuê khoảng 900m² tại tòa nhà Metropolitan. Phân khúc văn phòng hạng B vẫn tiếp tục thu hút được nhiều sự quan tâm của khách thuê mặc dù giá thuê vẫn khá ổn định trong Quý 1/2013, vào khoảng 418.000 đồng (20USD)/m²/tháng chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT.

Nguồn cung

Pico Plaza, quận Tân Bình vừa mới tham gia vào thị trường trong quý này trong đó có khoảng 10.000m² diện tích văn phòng cho thuê. Tổng nguồn cung văn phòng hiện nay đạt khoảng trên 1,3 triệu m², tăng 6% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó chỉ có khoảng 10% là văn phòng hạng A.

Triển vọng

Empress Tower sẽ chính thức khai trương vào Quý 2/2013 và đã có giai đoạn tiền cho thuê khá ấn tượng với một giao dịch thành công từ Shinhan Bank thuê 3.000m² bao gồm cả phần diện tích bán lẻ tại tầng trệt. Có thông tin rằng một tập đoàn của Việt Nam gần đây đã thuê 6.000m² trong tòa nhà này. Tòa nhà 34 tầng Lim Tower có tiến độ xây dựng tốt và được dự đoán sẽ tham gia vào thị trường trong Quý 3/2013. Ngân hàng Techcombank sẽ thuê 17 tầng bên dưới của tòa nhà, nên chỉ còn cho thuê 40% diện tích trống. Sẽ rất thú vị để quan sát động thái từ các khách thuê tiềm năng khác khi tòa nhà đã thu hút được một khách thuê lớn như thế.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Trong khi nhu cầu cũng như các yêu cầu từ khách thuê có gia tăng nhưng vẫn còn quá sớm để dự báo liệu rằng thị trường văn phòng đã hoàn toàn hồi phục. Tuy nhiên, chúng tôi thấy rằng nếu giá thuê vẫn chưa chạm đáy thì rất có thể điều này sẽ xảy ra trong vòng 1 đến 2 quý tới.

CÔNG TY TNHH KNIGHT FRANK VIỆT NAM

Trụ sở chính:

- + Địa chỉ : Lầu 5, 40 Phan Bội Châu, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- + Điện thoại : + 844 3941 1638
- + Fax : + 844 3941 1639
- + Mail : enquiries@vn.knightfrank.com

Văn phòng TP.HCM

- + Địa chỉ : Lầu 7, 8 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM
- + Điện thoại : + 848 3822 6777
- + Fax : + 848 3827 7856
- + Mail : enquiries@vn.knightfrank.com

ĐỘI NGŨ CHUYÊN GIA

ÔNG STEPHEN WYATT - MRICS

Giám đốc Điều hành Toàn quốc, Knight Frank Việt Nam

Phone : + 848 3822 6777

Mail: Stephen.Wyatt@vn.knightfrank.com

ÔNG COLIN LUFF - AAPI, MRICS

Giám đốc Toàn quốc, Bộ phận Định giá, Tư vấn và Nghiên cứu Thị trường

Điện thoại : + 848 3822 6777

Mail: Colin.Luff@vn.knightfrank.com

Bộ phận Tư vấn & Nghiên cứu Knight Frank cung cấp tư vấn chiến lược, dịch vụ tư vấn và dự báo cho một loạt các khách hàng trên toàn thế giới bao gồm cả các chủ đầu tư, các nhà đầu tư, tổ chức quỹ, các doanh nghiệp và khu vực công.

Tất cả các khách hàng của chúng tôi nhận ra sự cần thiết của chuyên gia tư vấn độc lập tùy theo nhu cầu cụ thể của họ. Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank bảo lưu quyền sửa đổi các quan điểm và dự đoán theo những thay đổi trong điều kiện thị trường.

Báo cáo nghiên cứu của Knight Frank có sẵn tại www.knightfrank.com

© Knight Frank 2013

Báo cáo này được công bố thông tin chung. Tuy tiêu chuẩn cao đã được sử dụng trong việc chuẩn bị thông tin, phân tích, quan điểm và dự đoán trong báo cáo này, nhưng Knight Frank hay Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank không có trách nhiệm pháp lý cho bất kỳ sự mất mát hay thiệt hại từ các nội dung của tài liệu này. Theo một báo cáo chung, tài liệu này không nhất thiết phải đại diện cho quan điểm của Knight Frank liên quan đến tài sản hay dự án cụ thể. Sao chép toàn bộ hoặc từng phần của Báo cáo này phải được sự đồng ý của Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank.