

Bản tin Bất Động Sản tại Tp. HCM

Quý 4 2012

Thị trường tiếp tục suy yếu



7/01/2013

Nội dung

Nội dung tóm lược	1
Tổng quan nền kinh tế	Error!
Bookmark not defined.	
Thị trường văn phòng	Error! Bookmark not defined.
Thị trường mặt bằng bán lẻ	3
Thị trường căn hộ	Error! Bookmark not defined.
Các định nghĩa	Error! Bookmark not defined.

Biên soạn

Danny Dao

Giám Đốc phòng Thẩm Định Giá
Tư vấn và Nghiên cứu Thị trường
+84 907 809 958
danny.dao@dtzvietnam.com

- Kinh tế tăng trưởng chậm đạt 5.03% trong năm 2012 là do nhu cầu nội địa suy yếu, đây là con số chậm nhất kể từ năm 1999. Lạm phát từ 18.7% trong năm 2011 giảm xuống còn 9.21% trong năm 2012, con số này giúp chính phủ còn chỗ để có thể cắt giảm tỉ lệ tái cấp vốn ngân hàng xuống sáu lần trong năm còn ở mức 600 điểm cơ bản. Nền kinh tế được cứu vãn nhờ xuất khẩu tăng mạnh hơn nhập khẩu, tạo thặng dư thương mại lần đầu tiên trong hai thập niên qua. Du lịch tăng lên 11.4% trong năm 2012. Nền kinh tế trong năm 2013 vẫn được khả quan với mục tiêu tăng trưởng đặt ra là 5.5%.
- Thị trường văn phòng vẫn là thị trường của khách thuê, do nguồn cung vẫn còn tăng nên con số cân bằng cung cầu vẫn còn cách xa. Tỉ lệ lấp đầy giảm nhẹ tính trên tổng thể dù mặt bằng văn phòng hạng A đã đạt 77.2% so với 74% cách đây một năm. Do vậy giá thuê cũng giảm đi 2% trong Quý 4 và 6.4% của cả năm. Trong năm 2013, chúng tôi dự đoán thị trường vẫn còn nhiều thách thức đối với các chủ dự án do vẫn còn nhiều nguồn cung sẽ tiếp tục vào thị trường.
- Thị trường mặt bằng bán lẻ với tổng khối lượng hàng hóa và dịch vụ tại Tp. HCM trong 11 tháng đầu năm tăng 16.4 điểm phần trăm so với năm trước, nhờ vậy các nhà đầu tư ngoại và các chủ dự án có thể giữ giá cho thuê. Tuy nhiên nguồn cung dồi dào của phân khúc này đang là mối đe dọa đến tỉ lệ lấp đầy và giá thuê mà dễ dàng nhận thấy rõ nhất ở khu vực ngoại thành với nguồn cung rất lớn.
- Phân khúc thị trường nhà ở tiếp tục chịu ảnh hưởng trong suốt năm 2012, trong đó các chủ đầu tư phải trì hoãn công bố bán sản phẩm và tiếp tục giảm giá rao bán để thu hút khách hàng. Dự đoán nhu cầu tiếp tục giảm trong năm 2013 cho dù chính phủ đã có các động thái kích thích thị trường như giảm thuế nhà đất hay cải cách môi trường kinh tế tổng thể.

Bản tin Bất Động Sản Quý 4 2012 tại Tp. HCM

Tổng quan nền kinh tế

Tăng trưởng kinh tế giảm

Tăng trưởng của quý 4 2012 đạt mức 5.44% so với cùng kỳ và 5.05% so với quý 3 2012. Tuy nhiên, con số tăng trưởng mục tiêu của cả năm 2012 là 5.03%, thấp hơn so với 5.89% của năm ngoái và so với con số thấp nhất 4.77% của năm 1999. Một trong những yếu tố chính ảnh hưởng đến sự tăng trưởng là do chính sách thắt chặt tài chính của chính phủ.

Lạm phát giảm

Lạm phát giảm nhẹ còn 6.8% trong tháng 12 2012 và so với cùng kỳ, tăng 7.0% trong tháng 10 và 7.1% trong tháng 11 (Hình 2). Lạm phát của năm 2012 giảm còn 9.2% so với 18.1% trong năm 2011 nhờ mục tiêu ưu tiên hàng đầu của chính phủ là kiềm chế lạm phát.

Do mức độ lạm phát giảm thấp, ngân hàng trung ương đã cắt giảm tỉ lệ tái cấp vốn chuẩn xuống 9.0% còn 100 điểm. Tỉ lệ tái cấp vốn chuẩn đã giảm 600 điểm tính trên cả năm. Tỉ lệ cho vay ở mức 14-16% trong Q4 không thay đổi so với quý trước và đã giảm so với mức 20% của Q4 2011. Tuy nhiên, niềm tin tiêu dùng vẫn còn ở mức thấp và các điều kiện kinh doanh tiếp tục gặp nhiều khó khăn do chính sách tiền tệ thắt chặt.

Xuất khẩu tăng nhưng vốn ngoại giảm

Do nhu cầu nội địa không ổn định, nhập khẩu tăng nhưng chậm hơn so với xuất khẩu. Theo số liệu của cục thống kê, xuất khẩu tăng 18.3% trong năm 2012, đạt mức 114.6 tỉ USD và nhập khẩu tăng 7.1%, đạt 114.3 tỉ USD. Do vậy, thặng dư thương mại đạt 284 triệu USD trong cả năm. Đây được xem là lần đầu tiên đạt được con số dương trong vòng hai mươi năm qua. Theo con số của cục thống kê, các hãng nước ngoài đạt khối lượng xuất khẩu chính với giá trị cao trong khi đó các công ty trong nước chỉ xuất khẩu hàng hóa giá rẻ hay các vật liệu thô.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt 12.72 tỉ USD trong cả năm, giảm khoảng 15.3% so với năm trước. Ngành công nghiệp chế biến và lắp ráp đạt tỉ lệ cao thu hút 9.1 tỉ USD, đạt 69.9% trên tổng giá trị đầu tư. Trong năm 2012, ngành BĐS đứng vị trí thứ hai, với mức 1.85 tỉ USD đạt 14.2% của tổng giá trị FDI. Nhật Bản vẫn là quốc gia đầu tư lớn nhất, đạt 39.5% trên tổng vốn FDI của năm 2012.

Sự sụt giảm FDI là do chính sách của chính phủ tập trung vào giảm thiểu nợ công, kết quả làm giảm đi một lượng lớn các dự án đầu tư quy mô. Con số của tháng 12 cho thấy chính sách thắt chặt vốn FDI nhằm chọn lựa các dòng vốn FDI chất lượng hơn.

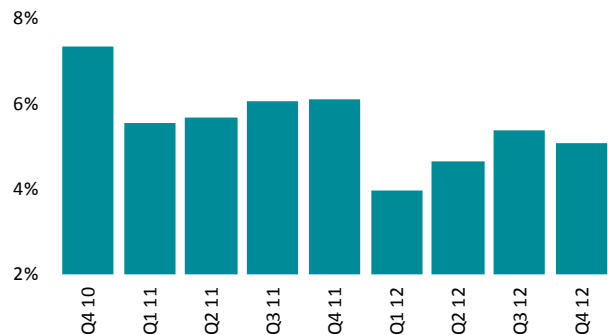
Du lịch phá vỡ con số kỷ lục

Phân khúc du lịch tiếp tục tăng trưởng đều đặn. Việt Nam đã đón 6.647 triệu lượt khách trong năm 2012, tăng 9.5% so với năm 2011. Sự tăng trưởng mạnh trong năm chủ yếu là từ lượng khách về thăm người thân (đạt 26.8% lượng khách) và khách kinh doanh là 28.5%, con số này tăng chưa từng thấy ở tại Việt Nam. Mục tiêu thu hút khách du lịch của năm đạt 6.5 triệu lượt khách và vượt con số 6 triệu của năm 2011.

Dự đoán năm 2013, chính phủ đặt ra mục tiêu tăng trưởng kinh tế GDP đạt 5.5%, lạm phát giảm còn 6.5%. Nếu lạm phát giảm vào những tháng đầu năm 2013 và các biện pháp kiềm chế lạm phát được nới lỏng cộng thêm chính sách thanh khoản của ngân hàng thì sẽ kích thích đầu tư.

Figure 1

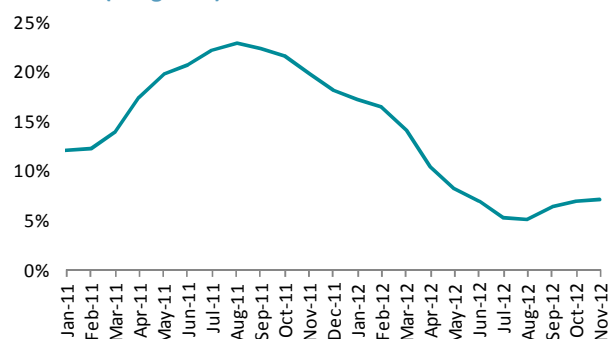
Tăng trưởng GDP (hàng năm)



Source: Tổng cục thống kê Việt Nam

Figure 2

Chỉ số CPI (hàng năm)



Source: General Statistics Office of Vietnam, DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản Quý 4 2012 tại Tp. HCM

Văn phòng

Tỉ lệ lấp đầy giảm do nguồn cung mới

Tính đến cuối Q4 2012, nguồn cung văn phòng ước tính khoảng 1.485 triệu m² NLA (Hình 3). Có khoảng 24,000 m² nguồn cung văn phòng mới trong quý làm tăng tổng diện tích lên đến 103,747 m² trong năm 2012 ở tất cả các hạng. Nguồn cung này ước tính chỉ bằng 50% của tổng diện tích hoàn thiện trong năm 2011.

Nhu cầu tìm thuê văn phòng trong Q4 2011 còn chậm với tổng diện tích đạt khoảng 10,000m² chủ yếu là khách hàng hiện hữu tìm kiếm cơ hội thay đổi vị trí hay các khách hàng mới tìm hiểu thị trường. Diện tích cho thuê trong năm khoảng 69,000 m² chỉ đạt 37% so với du cầu của năm trước.

Tỉ lệ lấp đầy trung bình ở tất cả các hạng văn phòng giảm còn 80.15% tính đến cuối năm 2012, 80.7% so với Q3 2012 và 81.15% so với cuối năm 2011. Hiện nay diện tích văn phòng còn trống ước tính khoảng 295,000m² tính ở khắp Tp. HCM.

Tỉ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A trong Q4 đạt 77.2% tương tự như Q3 và cao hơn so với 74.0% của Q4 2011 do không có văn phòng hạng A nào hoàn thành kể từ tám quý vừa qua (Hình 4). Cho dù tỉ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A thấp hơn so với hạng B và C do giá thuê vẫn giữ ở mức cao, trong đó tỉ lệ lấp đầy của hạng B còn 80.6%, giảm 0.4% so với quý trước và 1.4% so với năm trước và hạng C còn 81.03%, giảm 0.97% so với quý trước và 1.97% so với năm trước.

Giá thuê tiếp tục giảm

Giá thuê tiếp tục giảm trong cả quý, trung bình giảm ở tất cả các hạng còn 2% so với quý trước xuống còn 20USD/m²/tháng. Trong quý 4, giá thuê hạng A giảm còn USD31/m²/tháng, khoảng 2% so với quý trước và 6% so với năm trước, hạng B giảm còn 19.77USD/m²/tháng, giảm 0.04% so với quý và 3.74% so với năm trước, hạng C giảm còn 16.11USD/m²/tháng giảm 2.27% so với quý và 5.84% so với năm trước.

Các chủ tòa nhà mới hoàn thành phải chịu nhiều áp lực cạnh tranh so với các tòa nhà đã ổn định vì họ có nhiều chính sách ưu đãi hơn cho khách hàng cũ hay khách hàng mới khi tiến hành ký kết hợp đồng. Với tình hình cạnh tranh khốc liệt như vậy, khách thuê có nhiều lợi thế hơn khi thương lượng.

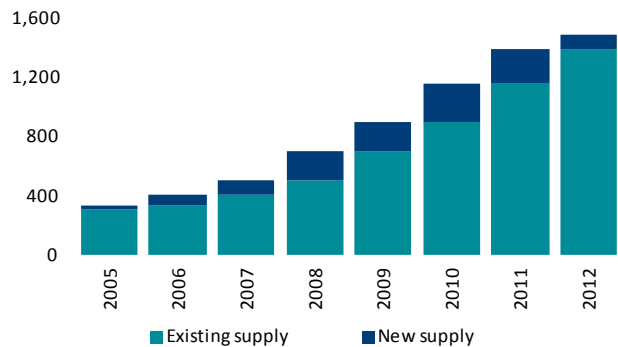
Trong năm 2013, dự kiến thị trường văn phòng sẽ có thêm 270,000 diện tích mới nếu các dự án đều hoàn thành theo tiến độ, cho dù thực tế có nhiều dự án bị trì hoãn tiến độ (Bảng 1). Thực tế thì các chủ dự án đang đối mặt với rất

nhiều khó khăn về nguồn vốn và nếu không bị áp lực cam kết, họ sẽ trì hoãn thực hiện dự án.

Dự đoán nguồn cung mới sẽ tăng trong năm 2013 và vượt xa nhu cầu và theo tình hình kinh tế trong nước và toàn cầu chúng tôi dự đoán giá thuê sẽ tiếp tục giảm ở tất cả các hạng trong năm 2013.

Figure 3

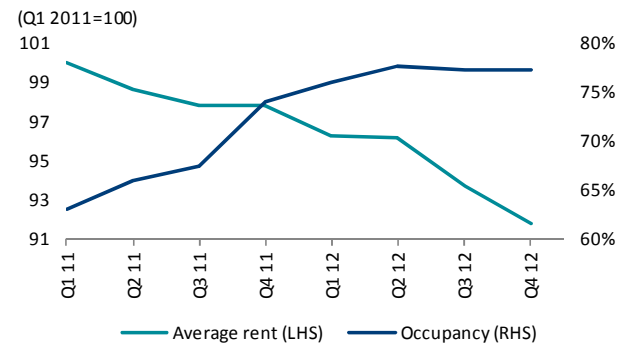
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), sq m (000s)



Source: DTZ Research

Figure 4

Giá thuê và công suất thuê văn phòng hạng A



Source: DTZ Research

Table 1

Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành

Property	District	Est GFA (sq m)	Type
Saigon One Tower	1	49,000	Grade A
Lim Tower	1	33,300	Grade A
FOM Tower	1	19,000	Grade B
South Building	Tan Binh	17,000	Grade C

Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản Quý 4 2012 tại Tp. HCM

Mặt bằng bán lẻ

Giá thuê ổn định nhưng tỉ lệ lấp đầy giảm

Từ đầu Q4 2012, thị trường này đối mặt với sự cạnh tranh rất lớn khi trung tâm thương mại Vincom Center A (Eden A) ở Quận 1 hoàn thành, với tỉ lệ lấp đầy đạt 90% trên tổng diện tích cho thuê mặt bằng cao cấp gồm 38,000 m2. Tổng nguồn cung tăng trong quý khoảng 27,077 m2 NLA, nâng tổng diện tích khu thương mại toàn thành phố lên đến 332,212 m2 NLA (Hình 5). Dự kiến sẽ có thêm 40,000 m2 NLA hoàn thành trong năm 2013, bao gồm khoảng 150,000 m2 NLA đang xây dựng hoặc hoàn thành trong Q4 nhưng chưa đưa vào sử dụng. Các tòa nhà như Times Square ở Quận 1, Sunrise City ở Quận 7, Pico Plaza ở Quận Tân Bình và Vista ở Quận 2.

Nhu cầu mua sắm khu thương mại đạt 100.8 tỉ USD trong mười một tháng đầu năm, tăng 16.4% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, con số này chỉ tăng khoản 6.4% nếu không tính đến yếu tố tăng giá. Theo nghiên cứu của công ty Nielsen về niềm tin tiêu dùng ở Việt Nam, thì chỉ số này tăng lên 94 điểm, tăng 4 điểm phần trăm so với Q3 2012, mặc dù so với con số 9 trong 10 người Việt Nam (91%) đã thay đổi thói quen tiêu dùng và tiết kiệm.

Các nhà đầu tư nước ngoài đang thu hút nhu cầu mặt bằng bán lẻ tại Việt Nam bằng cách tìm kiếm nhiều cơ hội để mở rộng và gia nhập vào thị trường.

Tỉ lệ lấp đầy trung bình giảm còn 9.0 điểm phần trăm trong Q4 2012 (Hình 6) và giảm 2.6 điểm phần trăm trên cả năm. Tỉ lệ lấp đầy ở khu vực ngoài trung tâm vẫn thấp hơn so với khu vực trung tâm.

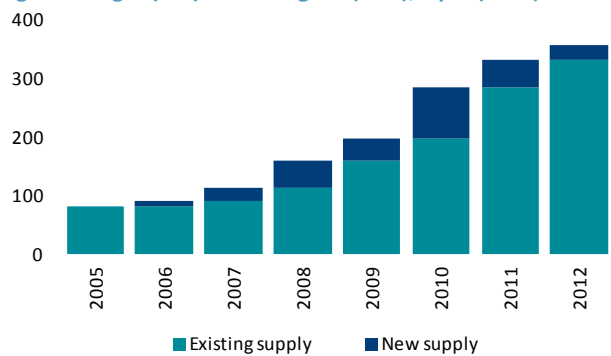
Giá thuê trung bình của trung tâm thương mại và mặt bằng bán lẻ vẫn ổn định so với quý trước với mức 95USD/m2/tháng ở khu vực trung tâm và 46USD/m2/tháng ở khu vực ngoài trung tâm. Tính trung bình cả năm, giá thuê của phân khúc này đã giảm 11% khoảng 11USD/m2 đối với khu vực trung tâm và 24% khoảng 14USD/m2 đối với khu vực ngoài trung tâm.

Nguồn cung dồi dào làm giảm giá thuê

Trong năm 2013, chúng tôi dự đoán giá thuê của phân khúc này tiếp tục giảm khi nguồn cung đã ổn định. Nếu tất cả các dự án đều hoàn thành đúng tiến độ vào năm 2014, thì ước tính có khoảng 730,000 m2 diện tích tăng thêm. Một vài dự án khu thương mại trọng điểm như liệt kê trong Bảng 2. Các dự án ở khu vực ngoài trung tâm chiếm 70% trên tổng nguồn cung tương lai.

Figure 5

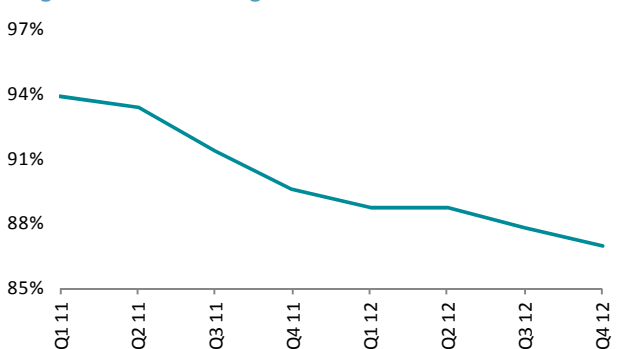
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), sq m (000s)



Source: DTZ Research

Figure 6

Công suất cho thuê trung bình



Source: DTZ Research

Table 2

Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành

Dự án	Quận	Diện tích ước tính (sq m)	Phân loại
Times Square	1	10,667	TTTM
Saigon One Tower	1	10,000	Khối đế
Sunrise City	1	70,000	TTTM
Saigon Centre Phase 2	1	50,000	Khối đế
Thao Dien Pearl	2	20,000	Khối đế
Cantavil Premier	2	30,000	Khối đế
SC Vivocity	7	72,000	TTTM
Kenton Residences	Nha Be	20,000	Khối đế

Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản Quý 4 2012 tại Tp. HCM

Thị trường căn hộ

Trì hoãn công bố bán

Tính đến cuối năm 2012 tổng nguồn cung căn hộ có khoảng 60,100 căn hoàn thành từ 223 dự án (Hình 7). Nguồn cung tăng đáng kể trong Q4 2012 mặc dù theo báo cáo có nhiều Chủ dự án trì hoãn tiến độ thi công và không có dự án nào tiến hành động thổ trong Q4. Có khoản 11 dự án hoàn thành trong Q4 cung cấp khoảng 3,276 căn hộ.

Ba dự án lớn nhất hoàn thành trong quý là Estella (710 căn hộ) ở Quận 2, Tanibuilding (673 căn hộ) ở Quận Tân Phú và Thái An 3 & 4 (600 căn hộ) ở Quận 12.

Với những thử thách hiện nay, nhiều Chủ dự án đã trì hoãn công bố dự án. Những dự án đã công bố đều ghi nhận thị trường phản ứng còn chậm. Có ba dự án hoàn thành trong Q4 là Hoang Anh Thanh Bình ở Quận 7 (620 căn) giá từ USD 990-1,100/m², Sunrise City Giai đoạn 2 ở Quận 7 (632 căn) giá từ USD 1,650-2,150/m² và Cherry 4 ở Thủ Đức (822 căn) giá từ USD 570-750/m². Phần lớn khách mua tiềm năng hiện nay đang chờ đợi cơ hội giảm giá thêm nữa.

Giá tiếp tục giảm

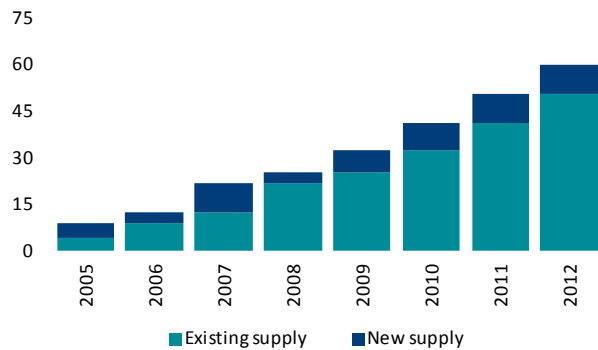
Những yếu điểm của thị trường căn hộ trong Q4 2012 đã ảnh hưởng đến các Chủ dự án phải giảm giá chào bán. Giá bán của tất cả các phân khúc đều giảm ở mức trung bình là 1% vì các Chủ dự án vẫn cố duy trì biên lợi nhuận. Trong quý 4, giá chào bán của các phân khúc căn hộ như sau: giá nhà cho người thu nhập thấp từ USD500 đến USD950/m² và USD950 - USD1,700/m² cho phân khúc nhà trung bình và từ USD1,700/m² trở lên cho phân khúc cao cấp.

Trong thời gian tới, dự đoán giá bán sẽ tiếp tục giảm. Tính đến cuối năm 2014 nếu tất cả các dự án đang triển khai đều hoàn thành theo đúng kế hoạch hay tiến độ đề ra thì sẽ có khoảng 40,000 căn hộ mới được đưa vào thị trường. Tuy nhiên, theo tình hình thị trường hiện tại, chúng tôi dự đoán các nhà đầu tư sẽ tiếp tục trì hoãn tiến độ.

Tổng quan thị trường trong năm 2013 thì phân khúc căn hộ sẽ tiếp tục chậm do tình hình kinh tế và niềm tin tiêu dùng bị sụt giảm. Người mua thường có tâm lý chờ đợi cho đến sau Tết Âm Lịch nên tình hình mua bán của đầu năm 2013 sẽ bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, nếu chính phủ có chính sách giảm thuế nhà đất, thị trường phân khúc căn hộ sẽ có hướng tích cực hơn.

Figure 7

Nguồn cung hiện tại và tương lai, số căn hộ (000s)



Source: DTZ Research

Table 3

Những dự án trọng điểm sắp hoàn thành

Property	District	Units
Vina Square	5	1,186
Diamond Island	2	894
Riviera Point	7	2,099
Estella Phase 2	2	725
Everich II	7	3,125
Richland Hill	9	1,100
Sunrise City Phase 2 & 3	7	1,300
Kenton Residence	Nha Be	1,640

Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản

Quý 4 2012 tại Tp. HCM

Định nghĩa

Phát triển kinh doanh/nguồn cung tiềm năng:

Bao gồm 2 yếu tố:

1. Diện tích sàn xây dựng của các dự án, được định nghĩa như là diện tích của những tòa cao ốc đang được xây dựng hay nâng cấp.
2. Các dự án có khả năng thực hiện trong tương lai là những dự án có kế hoạch khả thi và đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Diện tích thực thuê:

Sự thay đổi của diện tích trống hay diện tích cho thuê trong một khoảng thời gian nhất định, theo hướng tích cực hoặc tiêu cực.

Sự thay đổi diện tích sàn trong thời gian nhất định theo hướng tích cực hay tiêu cực. Không kể phần diện tích không thể cho thuê do nâng cấp hay tái đầu tư phát triển.

Nguồn cung mới:

Diện tích mới là phần diện tích đã sẵn sàng cho thuê, phần diện tích sẵn sàng cho thuê được xem như là đã hoàn thành thực tế khi mà tòa nhà đã được cấp Giấy Chứng Nhận Hoàn Thành Công Trình Tạm Thời hay Giấy Chứng Nhận Hoàn Công theo Luật Pháp Quy Định (CSC).

Dự án được cho thuê hay bán trước khi hoàn thành.

Cho thuê/cam kết thuê trước:

Giá thuê chính:

Giá thuê cao nhất đạt được cho một tòa nhà/ mặt bằng ở một vị trí tốt nhất với dịch vụ tốt nhất cho khách thuê với một thỏa hiệp thích đáng (ví dụ: an ninh)

(NB. Giá này là giá thuê trọn gói bao gồm phí dịch vụ và thuế dựa trên hợp đồng tiêu chuẩn, nhưng không bao gồm những dịch vụ đặc biệt (cho những trường hợp đặc biệt).

Tổng nguồn cung văn phòng và nhà ở cho thuê của các nhà đầu tư tư nhân bao gồm cả diện tích đã cho thuê và còn trống.

Nguồn cung:

Đặt chỗ:

Mặt bằng được đặt chỗ để thuê hay đầu tư, bao gồm:

1. Văn phòng thuê cho khách thuê sử dụng.
2. Các dự án cho thuê hay bán trước khi hoàn thành

(NB. Bao gồm cho thuê lại.)

Đặt chỗ cũng có thể sử dụng cho thị trường căn hộ đang giao dịch trên thị trường để giữ chỗ căn hộ.

Công suất thuê:

Tỷ lệ phần trăm của tổng diện tích đã lấp đầy hay đã cho thuê trên tổng diện tích cung.

(NB. Không bao gồm phần những phần không gian dùng được cho thuê lại)