

# Bản Tin Bất Động Sản Tp. HCM

## Quý 1 2013

# Thị trường vẫn còn thử thách trong ngắn hạn

15/04/ 2013

### Nội dung

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Tổng quan kinh tế         | 2 |
| Thị trường văn phòng      | 3 |
| Thị trường khu thương mại | 4 |
| Thị trường căn hộ         | 5 |
| Các định nghĩa            | 6 |

### Biên soạn

#### Danny Dao

Giám Đốc/Trưởng Bộ Phận Thẩm Định Giá Tư Vấn và Nghiên Cứu Thị Trường

+84 907 809 958

[danny.dao@dtzvietnam.com](mailto:danny.dao@dtzvietnam.com)

#### Jonathan Tizzard

Trưởng Phòng

Bộ Phận Thẩm Định Giá Tư Vấn và Nghiên Cứu Thị Trường

+ 84 939 864 192

[jonathan.tizzard@dtzvietnam.com](mailto:jonathan.tizzard@dtzvietnam.com)

### Kiểm duyệt

#### Ong Choon Fah

Trưởng Bộ Phận Thẩm Định Giá

Khu Vực Đông Nam Á

+65 6393 2318

[choonfah.ong@dtz.com](mailto:choonfah.ong@dtz.com)

#### Dominic Brown

Trưởng Bộ Phận Nghiên Cứu

Khu Vực Đông Nam Á

+61 (0)2 8243 9999

[dominic.brown@dtz.com](mailto:dominic.brown@dtz.com)

- Tăng trưởng kinh tế vẫn chậm đạt mức 4.89% trong Q1 2013. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đang dần hồi phục, với chính sách mới là tập trung vào chất lượng hơn số lượng, chính phủ đã thu hút được phần lớn các dự án FDI thuộc phân khúc sản xuất. Bất động sản đạt 4.1% nguồn vốn FDI trong Q1. Thêm vào đó, thặng dư thương mại gia tăng, trong đó xuất khẩu đang là trọng tâm của nền kinh tế. Ngân hàng nhà nước đã hạ lãi suất vay còn 8.0% trong Q1 và sau đó giảm xuống 6.0%, sự can thiệp này nhằm giảm tỉ lệ lạm phát và kích thích tăng trưởng GDP. Nhìn chung tổng quan nền kinh tế trong năm 2013 vẫn chưa ổn định khi dòng tín dụng sẵn có và nhu cầu nội địa vẫn còn thấp.
- Giá thuê trung bình của phân khúc văn phòng vẫn ở mức thấp trong quý. Tuy nhiên, khi tòa nhà hạng A Times Square hoàn thành đưa vào sử dụng, giá thuê chào ra thị trường đã vượt xa giá thuê trung bình của các tòa nhà hạng A hiện hữu. Nguồn cung hạn chế trong quý 1 2013 đã làm tăng công suất cho thuê lên một mức. Tuy nhiên nhu cầu thuê hiện nay vẫn còn ở mức suy thoái cộng thêm nguồn cung dự đoán sẽ tăng thêm đáng kể trong khoảng thời gian còn lại của năm sẽ tạo áp lực rất lớn đến giá thuê.
- Đối với phân khúc khu thương mại, trong quý không có dự án mới nào đưa vào sử dụng nên giá thuê vẫn giữ ở mức ổn định. Tuy nhiên theo dự đoán, nguồn cung tăng đáng kể vào cuối năm 2013/2014 đặc biệt là ở khu vực ngoại thành sẽ ảnh hưởng lớn đến giá thuê và công suất cho thuê.
- Phân khúc căn hộ vẫn chịu nhiều thử thách trong năm 2013 khi các chủ đầu tư vẫn tiếp tục trì hoãn tiến độ hay ngừng công bố dự án, thậm chí giảm giá chào bán để thu hút khách mua. Nhu cầu vẫn tiếp tục hạn chế trong năm 2013 tuy chính phủ đã đưa ra nhiều biện pháp giảm thuế đất và cải thiện tình hình kinh tế chung. Tuy nhiên, phân khúc căn hộ nhà giá thấp vẫn có thể giao dịch ổn định.

# Bản tin Bất động sản Tp. HCM Q1 2013

## Tổng quan kinh tế

### Kinh tế tăng trưởng chậm

Theo báo cáo của Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Q1 2013 đạt 4.89%, tăng lên so với 4.75% của Q1 2012 và là lần thứ ba liên tiếp tụt hạng (Hình 1).

### Lạm phát giảm nhẹ

Chỉ số giá tiêu dùng tăng (CPI) 0.19% vào khoảng giữa tháng hai và ba và đạt 2.39% của cả Q1 (Hình 2). So sánh cho thấy sự sụt giảm so với con số 4.2% CPI trung bình của giai đoạn 9 tháng (2004-2012).

### Thặng dư thương mại

Tổng kim ngạch xuất khẩu của Q1 2013 đạt 29.7 tỉ USD, tăng lên so với 24.5 tỉ USD của Q1 2012. Thặng dư thương mại tăng 500 triệu USD so với con số 251 triệu USD thâm hụt của cùng kỳ năm 2012.

### FDI

Nhà đầu tư nước ngoài cam kết đầu tư hơn 6 tỉ USD vào các dự án trong Q1 2013 tăng khoảng 63.6% so với cùng kỳ năm 2012. Bất động sản là phân khúc có vốn đầu tư nước ngoài đạt 249.8 triệu USD chiếm 4.1% FDI. Thoái vốn FDI với khoảng 2.7 tỉ USD, chiếm hơn 7.1% so với cùng kỳ năm ngoái. Nhật Bản vẫn là quốc gia đầu tư lớn nhất, tiếp theo đó là Singapore và Hàn Quốc. Dự đoán FDI sẽ tiếp tục tăng trưởng khi chính phủ đặt mục tiêu thu hút đầu tư FDI để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

### Du lịch thiết lập để phá vỡ kỷ lục

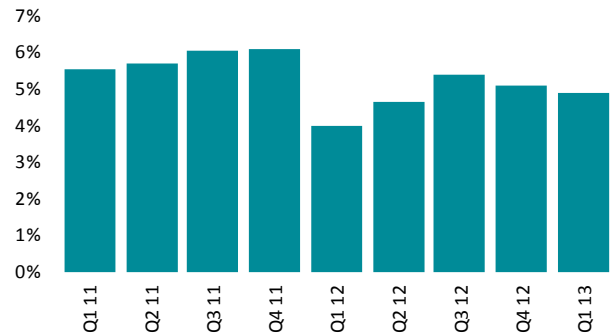
Lượng khách quốc tế đến Việt Nam của Q 1 2013 ước tính đạt khoảng 1.8 triệu lượt, giảm 6.2% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, phần lớn lượng khách chủ yếu là du lịch hay công tác nhiều hơn so với năm ngoái.

Tăng trưởng tín dụng của Q1 2013 tăng không đáng kể khoảng 0.03%. So sánh với con số CPI tăng trưởng thấp, chúng ta dễ dàng nhận thấy nhu cầu tiêu thụ nội địa và sản xuất vẫn còn rất yếu.

Ngân hàng nhà nước đã hạ nhiệt lãi suất còn 8.0% vào Q1 và sau đó giảm giá còn 6.0%, không còn nghi ngờ gì với chính sách này của chính phủ là để làm dịu lạm phát và tăng GDP. CPI của tháng 3 đạt khoảng 6.6% tính theo năm (y-o-y) so với 7.0% của tháng 2, sự sụt giảm đáng kể chỉ số tiêu dùng trong quý khi so sánh với những tháng giáp Tết Nguyên Đán. Chúng ta chờ đợi lạm phát tiếp tục hạ nhiệt hơn nữa nếu lãi suất tiếp tục giảm vào những tháng tiếp theo sẽ tác động tích cực đến các chủ đầu tư và các nhà kinh doanh bất động sản.

Figure 1

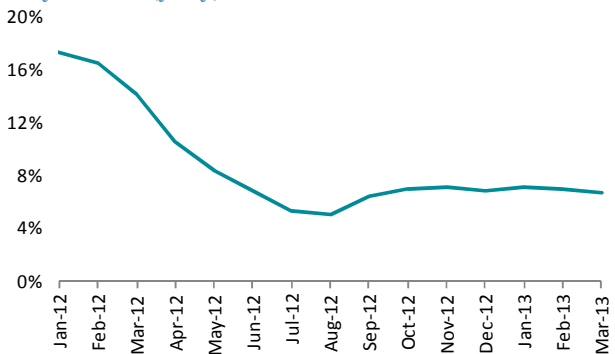
### Tăng trưởng GDP (y-o-y)



Source: General Statistics Office of Vietnam, DTZ Research

Figure 2

### Thay đổi CPI (y-o-y)



Source: General Statistics Office of Vietnam, DTZ Research

# Bản tin Bất động sản Tp. HCM

## Q1 2013

### Văn phòng

#### Nguồn cung tăng nhẹ

Nguồn cung văn phòng tính đến cuối quý 1 ước tính khoảng 1.5 triệu m2 NLA (Hình 3). Trong quý có thêm gần 20,000 m2 nguồn cung mới.

Nhu cầu thuê mặt bằng có tăng lên trong quý với tổng diện tích cho thuê đạt khoảng 31,000 m2, so với khoảng 10,000 m2 của Q4 2012.

Công suất thuê trung bình ở tất cả các hạng đều tăng, đạt khoảng 81.1% tính đến cuối quý 1 2013, so với 80.2% của Q4 2012 và 81.2% vào cuối năm 2011. Hiện nay toàn thành phố có khoảng 285,000 m2 diện tích văn phòng còn trống.

Công suất cho thuê tòa nhà hạng A tăng từ 82.0% so với 77.2% của quý trước và tăng đáng kể so với 74.0% của Q4 2011 (Hình 4). Dự án Times Square hoàn thành trong quý, là tòa nhà hạng A đầu tiên hoàn thành và đưa vào sử dụng trong vòng hai năm qua. Tòa nhà hạng B và C vẫn giữ ở mức ổn định 82.0% và 80.0%.

#### Giá thuê tòa nhà hạng A ổn định

Giá thuê vẫn giữ ở mức ổn định trong quý. Tòa nhà hạng A mới hoàn thành Time Square đã chào giá ra thị trường quá cao so với giá thuê trung bình hiện tại. Nhìn chung, giá thuê văn phòng hạng A vẫn ổn định ở mức 31USD/m2/tháng còn các tòa nhà hạng B và C vẫn giữ ở mức trung bình 19.9 USD và 16.1 USD/m2/tháng.

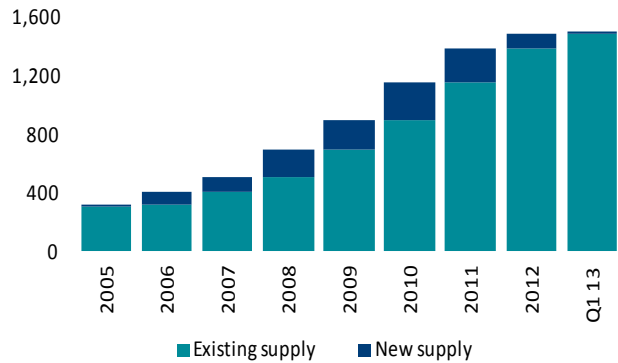
Cũng tương tự như những quý trước, các chủ tòa nhà của những dự án mới hoàn thành chịu nhiều áp lực cạnh tranh hơn các chủ tòa nhà hiện hữu khi phải đưa ra nhiều giải pháp để thu hút khách thuê vào tòa nhà. Vì thế khách thuê hiện nay có nhiều ưu thế cạnh tranh khi thương lượng hợp đồng. Đối với tòa nhà Times Square, giá chào thuê công bố rất cao nên khó đoán biết giá thuê thực tế như thế nào.

Tính đến cuối năm 2013, dự đoán sẽ có thêm khoảng 270,000 m2 diện tích văn phòng mới được đưa vào thị trường nếu tất cả các dự án hiện đang triển khai sẽ hoàn thành đúng tiến độ, mặc dù nhiều dự án đang tạm hoãn thi công (Bảng 1). Thực tế cho thấy các nhà đầu tư đang đối mặt với rất nhiều khó khăn về vốn đầu tư nên sẽ trì hoãn tiến độ thi công nếu không bị áp lực cam kết thời hạn hoàn thành.

Trong năm 2013, do còn chịu ảnh hưởng của kinh tế toàn cầu và trong nước cộng với sự gia tăng nguồn cung vượt hơn cầu, chúng tôi dự đoán trong thời gian sắp tới giá thuê văn phòng vẫn ổn định.

Figure 3

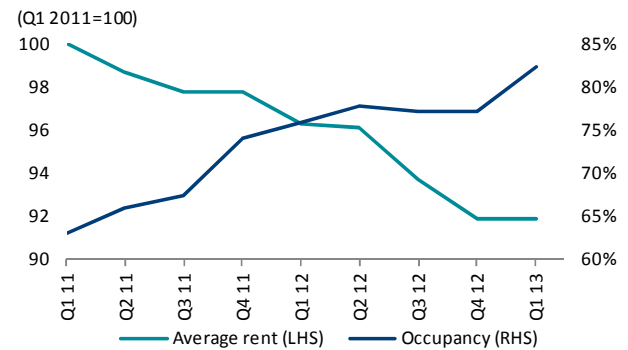
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), m2 (000s)



Source: DTZ Research

Figure 4

Chỉ số giá thuê văn phòng hạng A và công suất thuê



Source: DTZ Research

Table 1

#### Những dự án tiêu biểu sắp hoàn thành

| Name of development | District | Est area (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 Tp. HCM Q1 2013

## Khu thương mại

### Giá thuê ổn định nhưng công suất thuê giảm

Trong Q1, không có dự án thương mại nào hoàn thành, tổng diện tích cho thuê khoảng 359,000 m<sup>2</sup> NLA (Hình 5). Theo dự đoán sẽ có thêm khoảng 40,000 m<sup>2</sup> NLA tính đến cuối năm 2013. Nếu các dự án đang xây dựng và hoàn thành đúng tiến độ thì tổng diện tích khu thương mại sẽ lên đến 150,000 m<sup>2</sup> NLA ở tất cả các phân khúc. Con số này bao gồm Times Square ở Quận 1, Sunrise City ở Quận 7, A Pico Plaza ở Quận Tân Bình và Vista ở Quận 2.

Tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ của Q1 2013 tăng 11.7% so với cùng kỳ năm 2012. Con số này sẽ chỉ là 4.5% nếu không kể đến lạm phát, thấp hơn mức 4.7% của Q1 2012.

Công suất thuê tăng nhẹ vào Q1 (Hình 6). Các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm có công suất cho thuê đạt 95% trong khi đó ở khu vực ngoài trung tâm chỉ đạt 89.6%. Giá thuê của các khu trung tâm ở khu vực ngoài trung tâm cũng thấp hơn so với khu vực trung tâm.

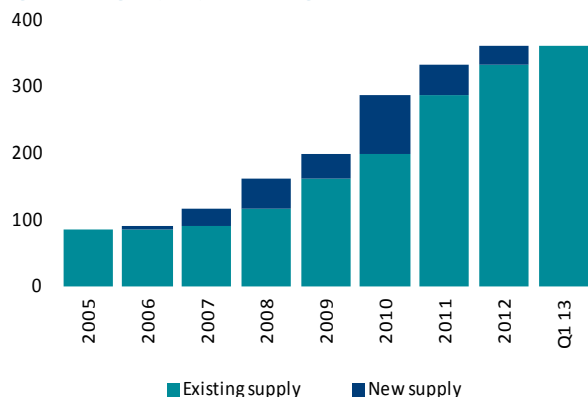
Hiện nay giá thuê ở khu vực trung tâm dao động từ 110 USD và 115 USD/m<sup>2</sup>/tháng và khu vực ngoài trung tâm từ 60 USD và 47 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

### Nguồn cung dồi dào làm giảm giá thuê

Trong thời gian sắp tới, chúng tôi dự đoán giá thuê ở khu vực ngoài trung tâm sẽ giảm nhẹ vì nguồn cung tương đối ổn định. Tính đến cuối năm 2014, nếu các dự án hoàn thành theo tiến độ thì sẽ cung cấp cho thị trường thêm diện tích đáng kể khoảng 730,000 m<sup>2</sup>. Các dự án tiêu biểu được minh họa ở Bảng 2, trong đó các dự án ở khu vực ngoài trung tâm cung cấp đến 70% của toàn bộ nguồn cung, kết quả là giá thuê sẽ bị ảnh hưởng trong thời gian sắp tới.

Figure 5

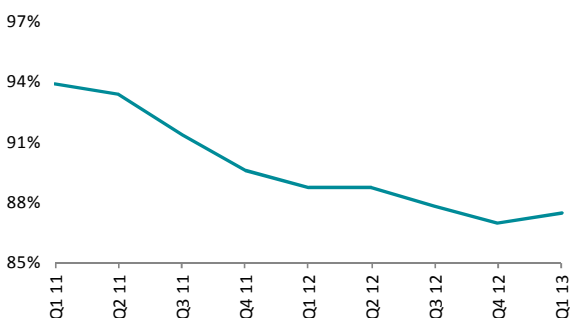
### Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), m<sup>2</sup> (000s)



Source: DTZ Research

Figure 6

### Công suất thuê trung bình



Source: DTZ Research

Table 2

### Các dự án tiêu biểu sắp hoàn thành

| Name of development   | District | Est area (GFA, sq m) | Type            |
|-----------------------|----------|----------------------|-----------------|
| Sunrise City          | 1        | 70,000               | Shopping Centre |
| Saigon Centre Phase 2 | 1        | 50,000               | Retail Podium   |
| Times Square          | 1        | 10,667               | Shopping Centre |
| Saigon One Tower      | 1        | 10,000               | Retail Podium   |
| Cantavil Premier      | 2        | 30,000               | Retail Podium   |
| Thao Dien Pearl       | 2        | 20,000               | Retail Podium   |
| SC Vivocity           | 7        | 72,000               | Shopping Centre |
| Kenton Residences     | Nha Be   | 20,000               | Retail Podium   |

Source: DTZ Research

# Bản tin Bất động sản Tp. HCM

## Q1 2013

### Thị trường căn hộ

#### Trì hoãn công bố bán

Tổng số nguồn cung căn hộ tính đến cuối Q1 đạt khoảng 64,230 căn từ 233 dự án hoàn thành (Hình 7). Trong quý chỉ có một dự án công bố bán và một dự án công bố động thổ. Trong Q1 2013 có mười dự án hoàn thành làm tăng thêm số lượng căn hộ lên 4,396 căn. Ba dự án chính hoàn thành trong quý cần đề cập đến là Hoàng Anh – Chánh Hưng ở Quận 8 (1,308 căn), Belleza ở Quận 7 (968 căn) và Tân Tạo 1 ở Quận Bình Tân (480 căn).

Dự án The Prince Residence ở Quận Phú Nhuận với tòa tháp 22 tầng sẽ cung cấp 261 căn hộ khi hoàn thành. Theo Nhà đầu tư Nova Land, các căn hộ sẽ được thiết kế với diện tích từ 52 – 140 m<sup>2</sup> với giá hiện đang chào bán từ USD1,950 – USD2,500 /m<sup>2</sup>, tháp căn hộ dự đoán sẽ hoàn thành vào năm 2015.

Dự án Happy Valley trên đại lộ Nguyễn Văn Linh, Phú Mỹ Hưng (Quận 7), đã công bố bán từ Q1 2013. Theo số liệu từ Nhà đầu tư Phu My Hung Corporation, toàn bộ 9 tòa tháp của dự án sẽ cung cấp 600 căn hộ với diện tích từ 81 – 325 m<sup>2</sup> khi hoàn thành, giá chào bán trung bình khoảng USD1,500 /m<sup>2</sup>.

#### Giá bán tiếp tục giảm

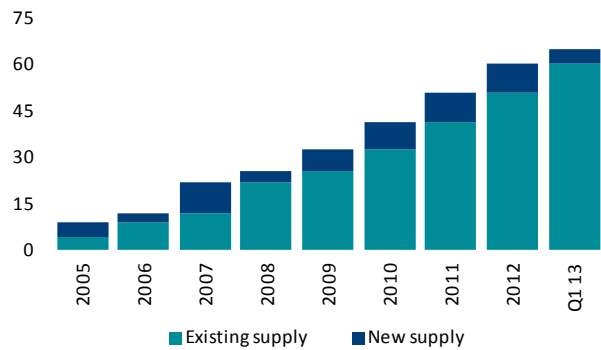
Giá bán ở tất cả các phân khúc đều ổn định trong cả quý, trong đó giá của các căn hộ giá thấp trung bình từ USD500 - USD950/m<sup>2</sup>, các căn hộ hạng trung có giá từ USD950 - USD1,700 /m<sup>2</sup> và các căn hộ cao cấp có giá từ USD1,700/m<sup>2</sup>.

Nguồn cung tương lai dồi dào tiếp tục làm hạ giá chào bán. Tính đến cuối năm 2015, nếu tất cả các dự án hiện đang thực hiện hay đang xây dựng hoàn thành theo đúng tiến độ thì sẽ cung cấp thêm cho thị trường khoảng 50,000 căn hộ. Hình 3 cung cấp thông tin các dự án sắp hoàn thành. Tuy nhiên hiện nay nhiều nhà đầu tư vẫn tiếp tục trì hoãn tiến độ và chờ đợi tín hiệu tích cực của thị trường.

Tổng quan thị trường 2013 vẫn chưa thấy khả quan do nguồn hàng tồn đọng vẫn còn rất lớn cộng thêm niềm tin của người tiêu dùng bị sụt giảm. Theo thông tư của Bộ xây dựng mới ban hành cho phép chia nhỏ diện tích căn hộ nhưng không được nhỏ hơn 45 m<sup>2</sup>, các nhà đầu tư đành phải chuyển hướng thiết kế lại các căn hộ nhỏ hơn với giá phù hợp hơn để thu hút người mua.

Figure 7

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



Source: DTZ Research

Table 3

#### Các dự án tiêu biểu sắp hoàn thành

| Name of development                 | District | Units |
|-------------------------------------|----------|-------|
| <b>Estella Phase 2</b>              | 2        | 725   |
| <b>Vina Square</b>                  | 5        | 1,186 |
| <b>Everich II</b>                   | 7        | 3,125 |
| <b>Riviera Point</b>                | 7        | 2,099 |
| <b>Sunrise City Phase 2 &amp; 3</b> | 7        | 1,300 |
| <b>Richland Hill</b>                | 9        | 1,100 |
| <b>Kenton Residence</b>             | Nha Be   | 1,640 |

Source: DTZ Research

# Bản tin Bất động sản Tp. HCM Q1 2013

## 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 toà 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)