

Bản tin Bất Động Sản tại Tp. HCM

Quý 2 2013

Thị trường bất động sản vẫn còn tĩnh

18/07/ 2013

Nội dung

Tổng quan kinh tế	2
Kinh tế tăng trưởng chậm	2
Lạm phát giảm	2
Thị trường Văn phòng	3
Thị trường Khu thương mại	4
Thị trường Căn hộ	5
Định nghĩa	6
Các báo cáo nghiên cứu khác của DTZ	7
Dịch Vụ Nghiên Cứu Thị Trường Z	7
Liên hệ	8

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

Kiểm duyệt

Ong Choon Fah

Trưởng Bộ Phận Thẩm Định Giá Khu Vực Đông Nam Á
 +65 6393 2318
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

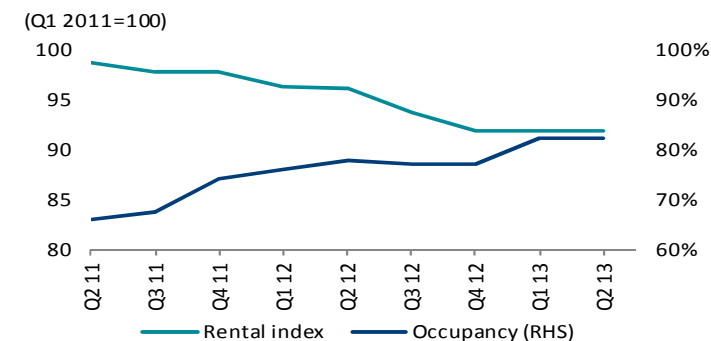
Hans Vrensen

Global Head of Research
 +44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- Tăng trưởng kinh tế trong nửa đầu năm 2013 đạt 4.90% so với 5.0% của quý 2 so với mục tiêu tăng trưởng đề ra của cả năm 2013 là 5.5%. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục tăng trưởng cùng với đà tăng trưởng của quý 1, trong đó bất động sản chiếm 419.7 triệu Dollar, tương đương 4.0% nguồn vốn FDI của nửa đầu năm. Cán cân thương mại tính đến hết quý 2 có thâm hụt trị giá 1.6 tỉ USD so với 223 triệu USD của quý 1. Lãi suất vay và cho vay cũng giảm từ 3.8-4.0% trong nửa đầu năm 2013, giảm xấp xỉ một nửa so với cùng kỳ năm 2012, lạm phát tương đối ổn định. Việc hạ lãi suất và lạm phát ở mức thấp là tín hiệu tích cực đối với thị trường bất động sản.
- Tình hình chung của thị trường văn phòng vẫn không thay đổi trong quý 2 với giá thuê trung bình ổn định nhưng công suất cho thuê giảm là do có thêm 40,000m2 diện tích mới được đưa vào sử dụng, gấp đôi con số của quý 1. Nhu cầu thuê vẫn chưa cải thiện trong khi đó nguồn cung dự đoán vẫn tiếp tục gia tăng làm ảnh hưởng đến công suất thuê. Dự đoán trong thời gian tới, các dự án sẽ tiếp tục trì hoãn tiến độ.
- Đối với phân khúc khu thương mại, trong quý không có dự án mới khởi công hay hoàn thành đưa vào sử dụng nên giá thuê và công suất thuê vẫn giữ ở mức ổn định. Tuy nhiên tổng sản lượng hàng hóa tiêu thụ và các dịch vụ đều giảm như mô tả ở Hình 1. Với sức ép từ 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 còn nhiều khó khăn trong Q2 2013 khi các chủ đầu tư vẫn tiếp tục giảm giá bán hay trì hoãn tiến độ dự án. Phân khúc căn hộ giá trung bình vẫn có giao dịch hơn phân khúc cao cấp. Tuy nhiên, theo dự đoán niềm tin tiêu dùng có thể được cải thiện hơn vào giai đoạn cuối năm 2013, do đó phân khúc căn hộ nhà giá thấp vẫn có thể giao dịch ổn định.

Figure 1

Giá thuê và công suất cho thuê của các tòa nhà Hạng A



Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản tại Tp. HCM

Quý 2 2013

Tổng quan kinh tế

Kinh tế tăng trưởng chậm

Sau khi điều chỉnh mức tăng trưởng kinh tế xuống còn 4.76% từ mục tiêu 4.89%, thì tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của Q2 đạt khoảng 5.0%, nâng tổng mức GDP của nửa đầu năm 2013 đạt 4.9%, ngang bằng với 4.93% của nửa đầu năm 2012. Những năm trước đây, tăng trưởng GDP thường thấp vào những tháng đầu năm và tăng lên vào những tháng cuối năm (Hình 2).

Lạm phát giảm

Trong quý 2, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) ổn định so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 6.61% vào tháng tư, 6.36% vào tháng năm và 6.69% vào tháng sáu (Hình 3). Tổng CPI của nửa đầu năm 2013 tăng khoảng 6.73%, gần đạt mức 7% mục tiêu đề ra. Theo tổng cục thống kê Việt Nam, con số CPI hiện tại đã cho thấy tín hiệu tích cực của nền kinh tế.

Thâm hụt thương mại gia tăng

Theo số liệu mới nhất của Cục thống kê trong tháng 6, nhập siêu ước tính khoảng 200 triệu. Tính chung trong sáu tháng đầu năm 2013, con số này lên đến 1.6 tỉ USD so với con số 585 triệu USD của cùng kỳ năm 2012.

FDI tăng trong nửa đầu năm

Theo thống kê của Bộ KH-ĐT, tính đến nửa đầu năm 2013, đầu tư nước ngoài tăng 16% so với cùng kỳ năm 2012, đạt 10.5 tỉ USD. 554 dự án mới đăng ký với tổng vốn đạt 5.8 tỉ USD và 217 dự án hiện hữu đăng ký tăng vốn, tăng khoảng 3.7% và 35.7% tương ứng. Nhật Bản vẫn là quốc gia đầu tư lớn nhất, tiếp theo đó là Singapore và Nga. 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.

Khách quốc tế tăng lên

Lượng khách quốc tế đến Việt Nam tính đến nửa đầu năm 2013 đạt khoảng 3.54 triệu lượt, tăng 2.6% so với cùng kỳ (giảm 6.2% trong quý 1 và tăng 13.5% trong quý 2). Phần lớn là khách đến du lịch và mặc dù có sự tăng trưởng về số lượng tuy nhiên so với các nước trong khu vực thì lượng khách du lịch đến Việt Nam vẫn còn thấp.

Theo ngân hàng nhà nước, mức lãi suất trần hiện nay là 7%. Tính từ năm 2000 đến 2013, lãi suất trung bình khoảng 7.57% với mức cao nhất là 15% vào tháng 2 năm 2012 và thấp nhất là 4.8% vào tháng tám năm 2000.

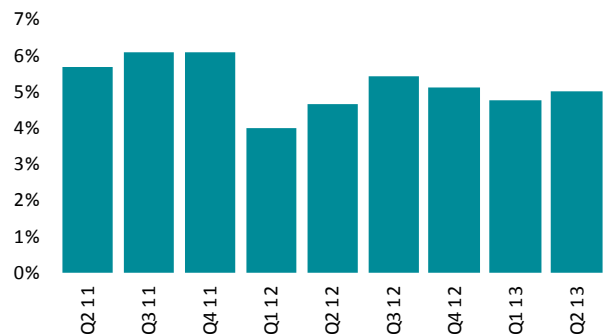
Trong nửa đầu năm, lãi suất huy động và lãi suất cho vay đều sút giảm, tăng trưởng tín dụng khoảng 3.8%-4.0%, gấp hai lần so với cùng kỳ năm 2012.

Việc hạ lãi suất và giảm lạm phát nhìn chung tác động tích cực đối với thị trường bất động sản, dự đoán sẽ có nhiều giao dịch hơn trong những quý còn lại.

Sự tụt giảm giá vàng xuống mức 23% vào cuối tháng 6 vừa qua đã đẩy các nhà đầu tư chọn thị trường này hơn là bất động sản. Tuy nhiên ảnh hưởng của phân khúc này tương đối nhỏ.

Figure 2

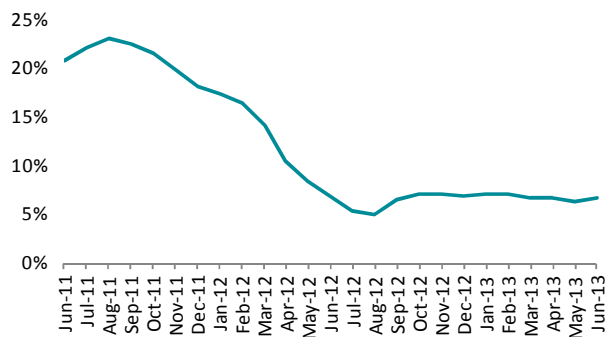
Tăng trưởng GDP (y-o-y)



Source: General Statistics Office of Vietnam, DTZ Research

Figure 3

CPI thay đổi (y-o-y)



Source: General Statistics Office of Vietnam, DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản tại Tp. HCM

Quý 2 2013

Thị trường Văn phòng

Nguồn cung tăng

Nguồn cung văn phòng tính đến cuối quý 2 ước tính khoảng 1.55 triệu m² NLA (Hình 4). Trong quý 2 có thêm gần 40,000 m² nguồn cung mới và 20,000m² của quý 1. Những dự án hoàn thành là Lim Tower Quận 1 (23,310m²) và Nguyen Lam ở Quận 8 (6,300m²).

Nhu cầu thuê mặt bằng tăng lên trong quý với tổng diện tích cho thuê đạt khoảng 8,400 m², gần gấp đôi so với 4,300 m² của quý 1. Tổng diện tích cho thuê của nửa đầu năm 2013 đạt 12,700m² thấp hơn nhiều so với 28,700 m² của cùng kỳ năm 2012.

Công suất thuê trung bình ở tất cả các hạng đều giảm, khoảng 81.07% tính đến cuối quý 2 2013, so với 81.12% của quý 1 2013 và 81.2% vào cuối năm 2012. Hiện nay toàn thành phố có khoảng 293,000 m² diện tích văn phòng còn trống.

Công suất cho thuê tòa nhà hạng A tăng từ 82.37% so với 82.28% của quý (Hình 5). Dự án Lim Tower hoàn thành trong quý, với công suất thuê đã đạt 60%. Tòa nhà hạng B và C có cải thiện mức 83.0% trong quý 2 so với 81.5% trong quý 1, công suất của các tòa nhà hạng C giảm còn 78.2% so với 80.1% của quý 1.

Giá thuê tòa nhà hạng A ổn định

Giá thuê vẫn giữ ở mức ổn định trong quý. Nhìn chung giá thuê của các tòa nhà hạng A vẫn giữ ở mức ổn định 31USD/m²/tháng, các tòa nhà hạng B giảm còn 19.50 USD/m²/tháng so với 19.90 USD/m²/tháng của quý 1, các tòa nhà hạng C giảm còn 15.7 USD/m²/tháng so với 16.1 USD/m²/tháng của quý 1.

Tình hình chung của thị trường vẫn chưa được cải thiện, nên khách thuê vẫn có lợi thế hơn khi thương lượng. Các chủ tòa nhà vẫn tiếp tục đưa ra nhiều hình thức khuyến mãi để thu hút khách thuê nhưng giá chào thuê hiện nay vẫn được xem là thấp nhất so với những năm gần đây và dự đoán sẽ không còn giảm nữa trong thời gian ngắn hạn.

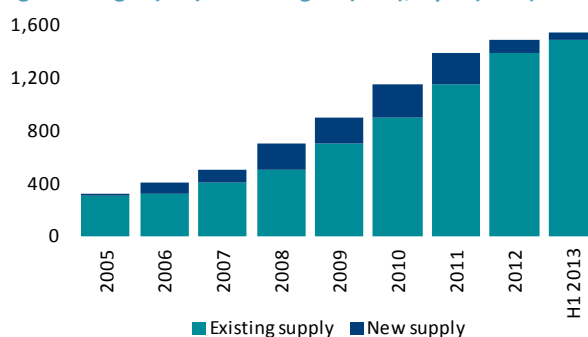
Theo con số thống kê của bộ phận nghiên cứu thị trường của chúng tôi, dự đoán đến cuối năm 2013 sẽ có thêm khoảng 270,000 m² diện tích văn phòng nếu tất cả các dự án hoàn thành đúng tiến độ. Tuy nhiên tính đến cuối quý 2, chỉ có khoảng 60,000m² diện tích hoàn thành. Hiện nay, nhiều dự án đang tạm hoãn thi công do thị trường còn

không nhiều, con số hơn 200,000m² hoàn thành trong những tháng còn lại của năm sẽ khó đạt được (Bảng 1).

Cho dù nguồn cung tương lai được dự đoán sẽ tăng trưởng mạnh làm ảnh hưởng đến thị trường, chúng tôi nhận thấy vẫn chưa có biện pháp nào để cải thiện khó khăn này trong những quý tiếp theo.

Figure 4

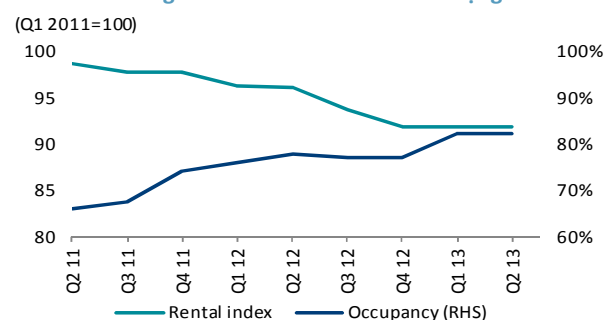
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), sq m (000s)



Source: DTZ Research

Figure 5

Giá thuê và công suất thuê của các tòa nhà hạng A



Source: DTZ Research

Table 1

Những dự án tiêu biểu sắp hoàn thành

Name of development	District	Est area (GFA, sq m)	Type
Vietcombank Tower	1	77,000	Grade A
Saigon One Tower	1	49,000	Grade A
MB Sunny Tower	1	20,000	Grade B
FOM Tower	1	19,000	Grade B

Bản tin Bất Động Sản tại Tp. HCM

Quý 2 2013

Thị trường Khu thương mại

Giá thuê và công suất thuê ổn định

Trong quý 1 và quý 2, chúng tôi nhận thấy không có thay đổi nào ở phân khúc này, không có dự án mới khởi công hay hoàn thành. Nguồn cung đang ổn định ở mức 360,000m² tính đến cuối quý 2 (Hình 6).

Ngoài diện tích các khu thương mại đang hoạt động thì còn khoảng 150,000m² diện tích chưa hoàn thành hoặc đưa vào sử dụng. Con số này bao gồm dự án Times Square ở Quận 1, Sunrise City ở Quận 7 và Vista ở Quận 2.

Ngoài ra các dự án Pico Mall Cộng Hòa, quận Tân Bình hoàn thành vào quý 1 2013 (32,000m²) và Pandora City, quận Tân Phú hoàn thành vào quý 4 2012 (11,000m²) chúng tôi không liệt kê vào danh sách khu thương mại hay trung tâm mua sắm trong các báo cáo của chúng tôi.

Công suất thuê trung bình vẫn ổn định trong quý (Hình 7). Các khu thương mại ở trung tâm vẫn đạt công suất thuê 95% và các trung tâm mua sắm đạt 89.6%. Công suất thuê của các khu thương mại ngoài trung tâm vẫn ở mức thấp hơn ở trong trung tâm.

Hiện nay giá thuê ở khu vực trung tâm vẫn ổn định ở mức 110 USD và 115 USD/m²/tháng và khu vực ngoài trung tâm từ 47 USD và 60 USD/m²/tháng.

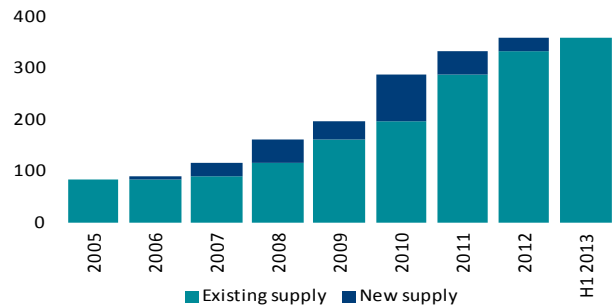
Nguồn cung dồi dào làm giảm giá thuê

Tính đến cuối năm 2014, nếu các dự án hoàn thành theo tiến độ thì sẽ cung cấp cho thị trường thêm diện tích khoảng hơn 700,000 m². Nguồn cung mới này sẽ ảnh hưởng đến cả giá thuê và công suất thuê, đặc biệt chịu ảnh hưởng lớn là khu vực ngoài trung tâm với 70% nguồn cung mới nằm ở khu vực này. Các dự án tiêu biểu sắp hoàn thành được thể hiện ở Bảng 2.

Mặc khác, tổng sản lượng hàng hóa và dịch vụ tính đến cuối quý 2 2013 tăng lên 11.7% trên toàn quốc và tính riêng thành phố Hồ Chí Minh tăng khoảng 11.14%. Tăng trưởng ở khu thương mại khoảng 4.9% trong nửa đầu năm, nếu chưa tính đến lạm phát, con số tăng trưởng này thấp hơn so với 6.7% của cùng kỳ năm 2012. Mãi lực mua bán vẫn còn yếu làm ảnh hưởng đến phân khúc khu thương mại. Tuy nhiên, phân khúc này vẫn được xem là tiềm năng hơn so với phân khúc văn phòng.

Figure 6

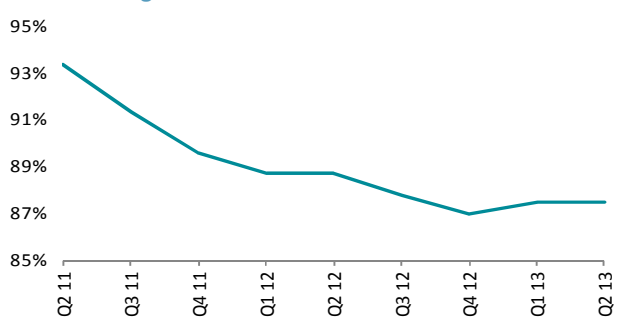
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), sq m (000s)



Source: DTZ Research

Figure 7

Giá thuê trung bình



Source: DTZ Research

Table 2

Những 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 tại Tp. HCM

Quý 2 2013

Thị trường Căn hộ

Nguồn cung mới hạn chế, không có dự án mới khởi công

Tổng số nguồn cung căn hộ tính đến cuối quý 2 khoảng 67,500 căn từ 238 dự án hoàn thành (Hình 8).

Nguồn cung tăng lên trong Q2 từ 5 dự án mới hoàn thành đưa vào sử dụng cung cấp khoảng 3,000 căn hộ. Các dự án hoàn thành trong quý là Tin Phong – Quận 12 (408 căn), Khang Gia – Gò Vấp (1,052 căn), Gold House – Nhà Bè (996 căn), Dragon Hill – Nhà Bè (352 căn) và TDH Phước Long – Q 9 (192 căn). Tuy nhiên không có dự án nào công bố khởi công trong quý.

Dự án Homyland 2 ở Quận 2 do Công ty Bao Son Corporation làm Chủ đầu tư đã công bố bán trong quý 2, dự án gồm 2 khối tòa nhà với 425 căn hộ có diện tích từ 61-110m². Đến cuối quý 2, dự án đã được bán ra 20% với giá từ USD750-900/m².

Giá bán không thay đổi

Nhìn chung giá bán ở tất cả các phân khúc đều ổn định trong cả quý, trong đó giá trung bình của các căn hộ giá thấp từ USD500 -USD950/m², các căn hộ hạng trung có giá từ USD950 -USD1,700 /m² và các căn hộ cao cấp có giá từ USD1,700/m² trở lên.

Theo nghiên cứu của chúng tôi, các dự án căn hộ giá thấp và hạng trung vẫn có giao dịch tốt hơn các dự án căn hộ cao cấp. Hầu hết người mua không phải để đầu tư mà có nhu cầu ở thực sự.

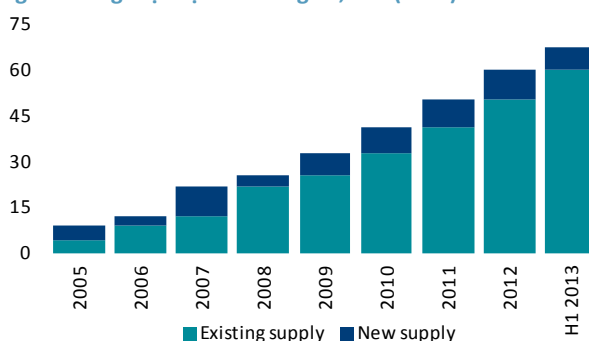
Trong quý 2 Bộ Xây Dựng đã công bố gói hỗ trợ 30 ngàn tỉ Đồng để kích thích thị trường nhà ở. (tương đương 1.5 tỉ USD) với lãi suất ưu đãi 6% trong vòng 10 năm. Gói hỗ trợ tài chính này là tín hiệu tích cực nhằm kích thích thị trường nhà ở trong thời gian tới.

Nguồn cung căn hộ trong tương lai cho thấy thị trường này còn rất nhiều cạnh tranh. Nếu tất cả các dự án hoàn thành theo đúng tiến độ tính đến cuối năm 2015 sẽ cung cấp thêm cho thị trường khoảng 50,000 căn hộ. Tuy nhiên việc trì hoãn tiến độ trong tình hình thị trường khó khăn này là điều có thể xảy ra. Bảng 3 dưới đây liệt kê các dự án tiêu biểu sắp hoàn thành.

Trong ngắn hạn, chúng tôi dự đoán thị trường sẽ có những chuyển biến tích cực khi gói hỗ trợ tài chính được tung ra, cùng với việc hạ lãi suất của ngân hàng nhà nước và lạm phát giảm nhiệt. Những yếu tố tích cực này đã tác động tích cực lên phân khúc nhà giá thấp và trung bình. Tuy nhiên với tầm dài hạn, thị trường này vẫn đối mặt với nhiều khó khăn khi nguồn cung vẫn tiếp tục tăng lên.

Figure 8

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



Source: DTZ Research

Table 3

Các dự án tiêu biểu sắp hoàn thành

Name of development	District	Units
Estella Phase 2	2	725
Vina Square	5	1,186
Everich II	7	3,125
Riviera Point	7	2,099
Sunrise City Phase 2 & 3	7	1,300
Richland Hill	9	1,100
Kenton Residences	Nha Be	1,640

Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản tại Tp. HCM

Quý 2 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 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)