

Bản tin Bất Động Sản tại Tp. HCM

Quý 1 2014

Thị trường căn hộ có tín hiệu hồi phục



CÔNG THÔNG TIN & GIAO DỊCH
Điáoonline.vn®
Truyền thông dẫn đầu - Giao dịch hiệu quả

Ngày 16 tháng 4 năm 2014

Nội dung

Tổng quan kinh tế	2
Thị trường văn phòng	3
Thị trường khu thương mại	4
Thị trường căn hộ	4
Các định nghĩa	Error! Bookmark not defined.

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

Trưởng Bộ Phận Nghiên Cứu Vùng

+44 (0)20 3296 2159

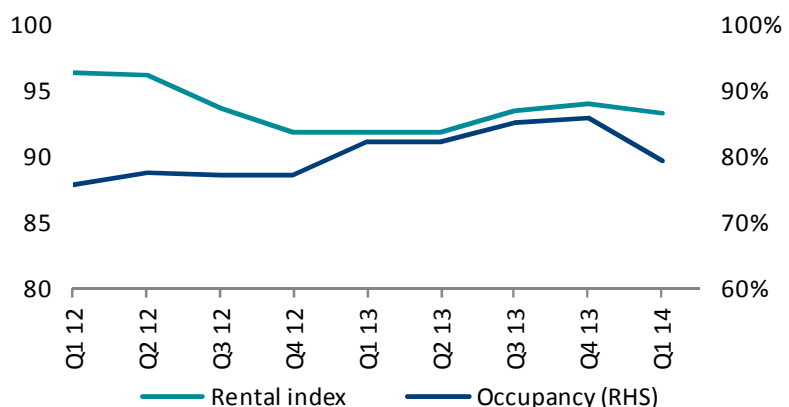
hans.vrensen@dtz.com

- Tăng trưởng kinh tế đạt 5.0% trong Q1 và lạm phát ở mức 4.8%, thấp nhất trong vòng 10 năm qua. Cán cân thương mại tiếp tục được cải thiện với thặng dư USD 1 tỉ Dollar trong Q1. Lãi suất, lãi vay giảm thêm nữa với 0.5% điểm. Tuy nhiên nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) giảm đáng kể, chỉ bằng 50% so với cùng kỳ năm ngoái.
- Trong Q1, nguồn cung văn phòng tăng thêm 33,370 m2 (NLA) làm cho công suất thuê giảm nhẹ, đặc biệt là văn phòng hạng A (Hình 1). Nhu cầu thuê văn phòng có tăng thêm nhưng không đáng kể, ưu thế thương lượng vẫn thuộc về khách thuê. Dự đoán nguồn cung tương lai sẽ tiếp tục gia tăng trong những quý tiếp theo cùng với đà hồi phục của nền kinh tế.
- Không có dự án thương mại nào tiến hành động thổ trong Q 1. Do một số trung tâm thương mại đóng cửa dẫn đến kết quả là giá thuê và công suất cho thuê đều giảm. Trong Q1, nguồn cung của khu thương mại tại Tp. HCM vẫn không thay đổi, ở mức 425,000 m2 NLA trong đó khoảng hơn 100,000 m2 NLA chưa hoàn toàn đưa vào sử dụng. Doanh số hàng tiêu dùng và dịch vụ chưa có tín hiệu cải thiện đáng kể.
- Trong Q 1 tỉ lệ căn hộ bán ra ở những dự án mới khá cao, với khoảng 3,000 căn được hoàn thành. Thị trường căn hộ có tín hiệu cải thiện trong Q1 là nhờ lãi suất cho vay và lạm phát được giữ ở mức thấp. Tuy nhiên nguồn cung dồi dào trong tương lai vẫn còn là áp lực lớn đối với thị trường này.

Figure 1

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

(Q1 2011=100)



Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản

Quý 1 2014

Tổng quan kinh tế

Tăng trưởng kinh tế trong Q1

Theo số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam, tăng trưởng GDP trong Q1 đạt 5.0%, so với 4.8% của Q1 2013 và 4.0% của Q1 2012, mức tăng trưởng này đạt cao nhất trong vòng 3 năm qua (Hình 2). Chỉ tiêu tăng trưởng GDP của cả năm 2014 đưa ra khoảng 5.8%.

Lạm phát thấp

Trong Q1, tăng trưởng CPI hàng năm đạt 5.5%, 4.7% và 4.4% trong các tháng 1, 2 và 3 tương ứng (Hình 3). Tỷ lệ lạm phát trong cả quý ở mức 4.8%, là mức thấp nhất trong vòng 10 năm qua. Đặc biệt hơn, giá tiêu dùng giảm xuống trong tháng 3 ở mức 0.4%, là điều hiếm thấy ở Việt Nam. Trong năm 2014, mục tiêu kiềm chế lạm phát ở mức 7.0% so với 6.6% của năm 2013.

Thặng dư thương mại

Theo số liệu của cục thống kê Việt nam, thặng dư thương mại ở mức USD1.0 tỉ trong Q1. Trong đó xuất khẩu chiếm 33.3 tỉ USD, tăng 14.1% so với Q1 2013, nhập khẩu tăng 32.3 tỉ USD, tăng 12.4% so với cùng kỳ năm ngoái. Thặng dư thương mại trong Q1 2014 đã cao hơn con số 863 triệu USD của cả năm 2013 và 284 triệu USD của cả năm 2012.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) giảm đáng kể

Trong Q1, 252 dự án FDI đăng ký mới với số vốn đăng ký USD 2.1tỉ, giảm 38.6% so với cùng kỳ, trong đó có 82 dự án hiện hữu đăng ký tăng vốn bổ sung với USD 1.3 tỉ. Do đó tổng vốn đăng ký của cả hai mới và bổ sung chỉ đạt USD 3.3 tỉ, giảm gần 50% so với cùng kỳ năm ngoái. Ước tính khoảng USD 2.9 tỉ FDI thực hiện trong Q 1, tăng 5.6% so với cùng kỳ. Trong đó ngành sản xuất thu hút các nhà đầu tư chiếm đến 70%, 8.6% là ngành bất động sản và 21.5% là các ngành nghề khác.

Trong Q1, Hàn Quốc vẫn là nhà đầu tư lớn nhất vào Việt Nam với tổng vốn đăng ký lên đến USD 534.2 triệu (26.1%), tiếp đến là Hồng Kông (12.9%), các quốc gia thuộc quần đảo Virgin (11.7%), Singapore (11.3%) và Canada (11.0%). Tp. HCM thu hút đầu tư FDI lớn nhất với USD 687.7 triệu (33.6%), tiếp đến là Hải Dương (12.1%), Bình Dương (10.9%), Đồng Nai (5.4%) và Bắc Giang (5.3%).

Khách du lịch quốc tế tăng trưởng

Lượng du khách quốc tế đến Việt Nam trong Q1 đạt 2.3 triệu, tăng 29.3% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây là con số cao nhất trong vòng ba năm qua. Trong đó phần lớn lượng khách đến tham quan hay du lịch, chiếm 61.0%.

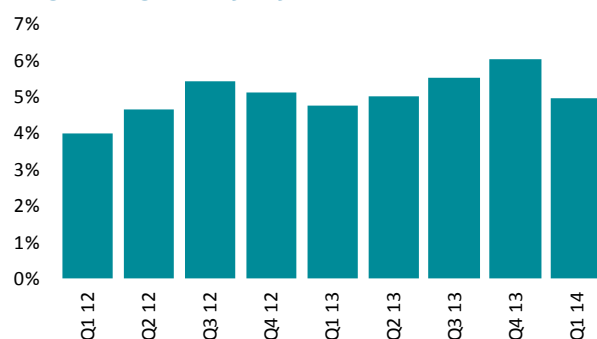
Lãi suất và cho vay ổn định trong Q1

Tính đến cuối Q1, mức trần lãi suất công bố chỉ ở mức 6.5% so với 7.0% từ cuối Q4 2013 và 10.0% từ cuối Q4 2012.

Hơn nữa, lãi suất và mức lãi vay đã giảm hơn, tương đương 0.5% điểm so với những quý trước. Với lạm phát được kiềm chế và ổn định, sức mua gia tăng, do đó thị trường phân khúc căn hộ hạn trung bình và giá thấp dần được cải thiện.

Figure 2

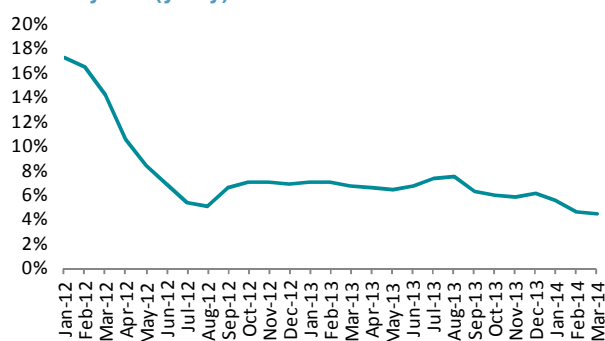
Tăng trưởng GDP (y-o-y)



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

Quý 1 2014

Văn phòng

Nhiều nguồn cung cho thị trường

Tính đến cuối Q1, tổng nguồn cung văn phòng ước tính đạt 1.6 triệu m² (NLA) (Hình 4). Trong quý có hai dự án lớn hoàn thành, góp thêm 33,370 m² (NLA) diện tích văn phòng cho thị trường, gồm tòa nhà Union Square ở ngay trung tâm với 17,370 m² (NLA) diện tích hạng A và tòa nhà MB Sunny Tower ở đường Trần Hưng Đạo, Quận 1 với khoảng 16,000 m² NLA diện tích hạng B. Theo báo cáo, tòa nhà Union Square vẫn đang trong giai đoạn đầu chào thuê, nhưng với tòa nhà MB Sunny Tower thì đã có 75% diện tích có khách giữ chỗ.

Nhu cầu thuê văn phòng trong Q1 ước tính khoảng 24,000 m² (NLA). Con số này tương đối cao so với diện tích thực cho thuê 42,000 m² của cả năm 2013 và 70,000m² của cả năm 2012. Tuy nhiên, so với tổng số 182,000m² NLA diện tích được thuê trong năm 2011 thì con số này còn khá thấp.

Với nguồn cung mới vào thị trường, công suất cho thuê của các tòa nhà ở tất cả các hạng đều giảm, 79.0% đối với các tòa nhà Hạng A so với 81.3% của Q4 2013. Hiện nay trên toàn thành phố nguồn cung văn phòng còn trống khoảng 330,000 m² diện tích.

Với sự hoàn thành của Union Square, công suất cho thuê của các tòa nhà Hạng A đã giảm mạnh còn 79.5% trong Q1 2014 từ 85.8 % trong Q4 2013 (Hình 5). Ngược lại, đối với các dự án Hạng B, công suất thuê lại tăng lên từ 81.7% so với 80.7% của Q4 2013. Khách thuê của các tòa nhà Hạng A có xu hướng chuyển sang các tòa nhà Hạng B để giảm chi phí. Công suất thuê của các tòa nhà Hạng C vẫn ổn định ở mức 80.0% trong Q1 2014 so với 80.4% trong Q4 2013.

Giá thuê giảm nhẹ ở tất cả các hạng

Trong Q1, giá thuê văn phòng ở tất cả các hạng đều giảm do nguồn cung mới tăng. Giá thuê trung bình của các tòa nhà Hạng A giảm còn USD 31.5/m²/tháng trong Q1 2014 so với USD 31.72/m²/tháng của Q4 2013. Tương tự, giá thuê của các tòa nhà Hạng B giảm còn USD 19.62/m²/tháng so với USD19.69/m²/tháng của Q3 2014, Hạng C có giá từ USD 14.51/m²/tháng so với USD14.89/m²/tháng của Q4 2013.

Tổng quan thị trường văn phòng vẫn chưa có nhiều cải thiện do nhu cầu thuê còn hạn chế và khách thuê vẫn có nhiều ưu thế hơn trong thương lượng thuê. Các chính sách thu hút khách thuê vẫn áp dụng dưới nhiều hình thức trong đó có cả giá chào thuê thấp.

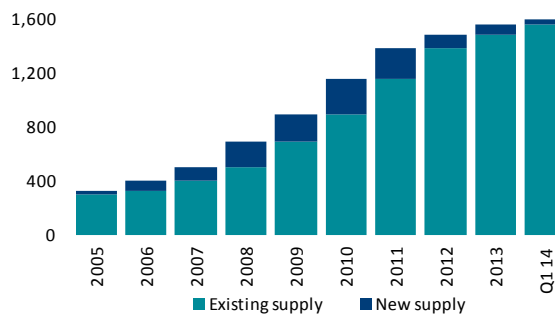
Dựa vào tiến độ xây dựng của các dự án văn phòng, ước tính thị trường sẽ có thêm 30,000 m² (NLA) diện

tích trong Q2. Hơn nữa, nếu các dự án điều chỉnh tiến độ hoàn thành thì đến cuối năm 2015 sẽ có gần 300,000m² diện tích cung cấp cho thị trường (Bảng 1).

Nguồn cung tương lai dồi dào sẽ tạo thêm áp lực đối với phân khúc này. Tuy nhiên, nguồn cung thực tế có thể sẽ giảm do một số nhà đầu tư trì hoãn tiến độ hay không đủ kinh phí để tiếp tục hoàn thành. Tuy nhiên, dự đoán nhu cầu thuê tăng lên cộng với cải thiện của tình hình kinh tế có thể làm giảm áp lực nguồn cung đang gia tăng trong những quý tiếp theo

Figure 4

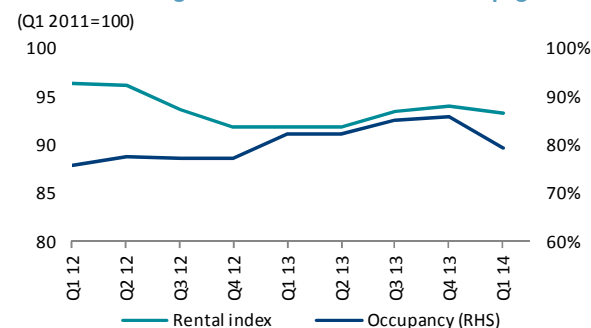
Nguồn cung hiện tại và tương lai (NLA), sq m (000s)



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
The One HCMC	1	58,000	Grade A
Saigon Center Phase 2	1	40,000	Grade A
FOM Tower	1	19,000	Grade A
Vietin Bank Tower	1	29,000	Grade B

Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản

Quý 1 2014

Khu thương mại

Công suất thuê và giá thuê đều giảm

Trong Q1 không có dự án nào động thổ hay công bố hoàn thành. Tổng diện tích của các dự án trung tâm thương mại hay bán lẻ vẫn không thay đổi so với thời điểm cuối năm 2013 là 425,000m² (NLA) (Hình 6).

Theo như báo cáo ở quý trước, ngoài diện tích chưa cho thuê hết, thì còn hơn 100,000m² (NLA) diện tích ở các giai đoạn hoàn thành khác nhau nhưng chưa đưa vào sử dụng. Bao gồm Times Square ở Quận 1, Sunrise City ở Quận 7, và Vista ở Quận 2. Những dự án này chưa mở ra hoạt động hết công suất mà chỉ có một số cửa hàng nhỏ lẻ hoạt động.

Công suất thuê trung bình ở Tp. HCM giảm nhẹ trong Q1, chỉ còn 76.2% so với 77.4% của Q4 2013. Sự sụt giảm này là do nhu cầu thuê mặt bằng giảm và một số trung tâm đóng cửa (Hình 7).

Các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm có công suất thuê đạt 89.2% so với 90.1% và 74.2% ở những quý trước. Công suất thuê ở ngoài khu vực trung tâm vẫn luôn thấp hơn ở khu vực trung tâm.

Giá thuê ở các khu trung tâm thương mại và bán lẻ ở trong thành phố đều sụt giảm khoảng USD83-100/m²/tháng so với USD85-110/ms/tháng trong Q4 2013. Ở khu vực ngoài trung tâm, giá thuê cũng giảm còn từ USD38-50/m²/tháng so với USD 40-53/m²/tháng của Q4 2013.

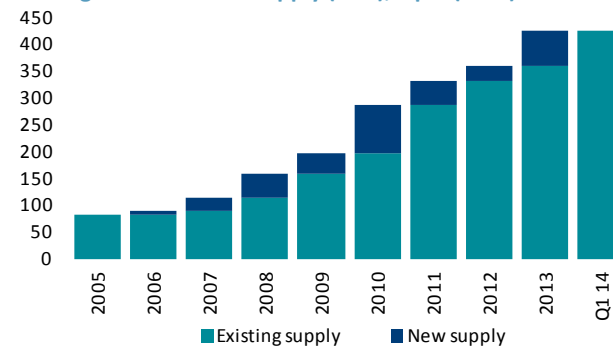
Nguồn cung dồi dào

Tính đến cuối năm 2016, dự đoán nguồn cung lớn khu thương mại sẽ hoàn thành, cung cấp thêm 600,000m² diện tích cho thị trường nếu các dự án hoàn thành theo đúng tiến độ (Bảng 2). Nguồn cung này sẽ tạo thêm áp lực lên giá thuê và công suất cho thuê, đặc biệt là ở khu vực ngoài trung tâm. Theo thông tin của chúng tôi, thì 70% nguồn cung sắp tới nằm ngoài khu trung tâm thành phố.

Theo báo cáo của cục thống kê, tính trên cả nước tổng doanh số hàng tiêu dùng và dịch vụ trong Q1 tăng lên 12.1% so với 10.2% của cùng kỳ năm 2013. Mặc dù mức tăng trưởng này cao hơn cùng kỳ năm 2013, nhưng vẫn thấp hơn so với mức 21.8%, 22.6% và 24.1% tương ứng cùng kỳ của Q1 2012, Q1 2011 và Q1 2010. Nguồn cung tăng lên nhưng doanh số hàng tiêu dùng và dịch vụ chưa tiến triển tốt tạo nên áp lực cho phân khúc này. Dự kiến sắp tới đây, hoạt động của phân khúc này sẽ không có nhiều chuyển biến.

Figure 6

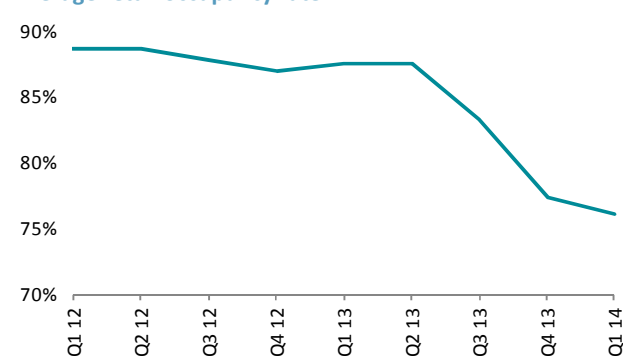
Existing and new retail supply (NLA), sq m (000s)



Source: DTZ Research

Figure 7

Average retail occupancy rate



Source: DTZ Research

Table 2

Major upcoming retail developments

Name of development	District	Est area (GFA, sq m)	Type
Saigon Centre Phase 2	1	50,000	Retail Podium
Times Square	1	10,667	Shopping Centre
Saigon One Tower	1	10,000	Retail Podium
Thao Dien Pearl	2	20,000	Retail Podium
SC Vivocity	7	72,000	Shopping Centre

Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản Quý 1 2014

Căn hộ

Gần 3,000 căn hộ hoàn thành trong Q1

Tổng nguồn cung ở Tp. HCM tính đến cuối Q1 ước tính khoảng 77,400 căn hộ của từ 261 dự án hoàn thành (Hình 8).

Trong Q1 không có dự án mới động thổ nhưng có bốn dự án mới hoàn thành cung cấp khoảng 2,880 căn hộ cho thị trường. Các dự án gồm SCREC II ở Quận 2 của SCREC (104 căn), The Era Town - Khu A ở Quận 7 của Đức Khải (1,768 căn), Green Building ở Quận 9 của IC 8 (471 căn) và The Harmona ở Quận Tân Bình của Thanh Nien Tamexim JSC (537 căn).

Chỉ có một vài dự án công bố trong Q4 2013, nhưng đã tạo đà công bố cho nhiều dự án khác trong Q1 2014 với tổng số 547 căn hộ chào bán từ bốn dự án. Những dự án này bao gồm vừa phân khúc căn hộ cao cấp và nhà giá thấp.

Căn hộ cao cấp gồm có dự án Icon 56 ở Quận 4, cung cấp 312 căn hộ có diện tích từ 47-112m² và giá dao động từ USD 1,760 đến USD 2,000/m².

Căn hộ trung cấp bao gồm dự án Galaxy ở Quận 4 và Green Valley ở Phú Mỹ Hưng, cung cấp 676 căn hộ có diện tích từ 48-225 m² với giá từ USD 1,430-1,700/m².

Căn hộ giá thấp gồm CBD Premium ở Quận 2, cung cấp 120 căn hộ có diện tích từ 63-127 m² có giá từ USD 750-850/m².

Lượng giao dịch gia tăng

Theo báo cáo nghiên cứu của chúng tôi, gần một nửa số lượng căn hộ chào bán trong quý này đã được bán ra trong vòng một đến hai tháng sau khi công bố. Người mua chủ yếu là người có nhu cầu ở thực sự, chỉ có số ít mua để đầu tư.

Giá bán căn hộ trong Q1 vẫn ổn định so với những quý trước. Nhìn chung, giá chào bán ở những căn hộ giá thấp dao động từ USD 500-USD 950/m², giá trung bình từ USD 950-1,700, và cao cấp có giá từ USD 1,700 trở lên.

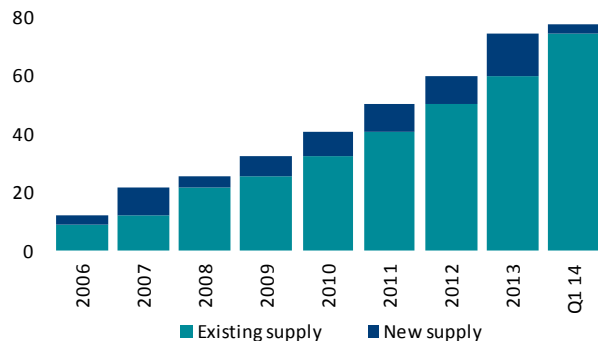
Theo báo cáo nghiên cứu của chúng tôi thì hiện nay những dự án căn hộ có giao dịch nhiều hơn khi đã xây dựng đến giai đoạn gần hoàn thành hay sắp bàn giao hơn là những dự án mới bắt đầu xây dựng. Hơn nữa, chính sách kìm chế lạm phát và hạ trần lãi suất cũng như sự hồi phục của nền kinh tế đã có tác động tích cực đến phân khúc này.

Ước tính đến năm 2016, nếu các dự án căn hộ đang xây dựng hoặc hoàn thành theo đúng tiến độ, thì thị

trường sẽ có thêm 50,000 căn hộ mới (Bảng 3). Tuy nhiên, theo dự đoán thì sẽ có trì hoãn một số tiến độ xây dựng vì thị trường chưa hoàn toàn hồi phục.

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
Lexington Residence	2	1,310
Tropic Garden	2	1,000
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
Celadon City	Tan Phu	8,577
The Park Residence	Nha Be	1,172
Happy Valley	Phu My Hung	818
Green Valley	Phu My Hung	564

Source: DTZ Research

Bản tin Bất Động Sản

Quý 1 2014

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)