

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

QUÝ 2/2014



TỔNG QUAN KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được nhìn nhận là trong tầm kiểm soát, tăng 4,73% so với năm ngoái. Vốn FDI vào Việt Nam trong năm tháng đầu năm 2014 chỉ đạt hơn 5,5 tỷ USD, giảm 34% so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, FDI giải ngân đã tăng nhẹ so với cùng kỳ, đạt 4,6 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Bình Dương là tỉnh đã thu hút số lượng lớn nhất vốn FDI với 813,59 triệu USD (14,8%), theo sau là TP.Hồ Chí Minh với 775,6 triệu USD (14,1%). Trong tất cả các nhà đầu tư nước ngoài, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore vẫn là những nước dẫn đầu nguồn vốn FDI vào Việt Nam, chiếm 56% số vốn FDI đăng ký trong năm tháng đầu tiên của năm 2014. Phần lớn FDI được tập trung đầu tư vào lĩnh vực chế biến và sản xuất (71%), tiếp theo là bất động sản (7%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Quý 2 năm 2014, một dự án văn phòng hạng B khu vực trung tâm chính thức gia nhập thị trường, nâng tổng số nguồn cung văn phòng hạng B tại Hà Nội lên hơn 729.000 m². Trong khi đó, nguồn cung văn phòng hạng A giữ nguyên, ổn định ở mức gần 330.000 m².

Giá chào thuê văn phòng (*) ở tất cả các hạng đều giảm nhẹ. Cụ thể, giá chào thuê văn phòng hạng A tiếp tục giảm, sụt 0,7% so với quý trước xuống còn 29,9 USD/m²/tháng. Do diện tích trống tăng lên nên giá chào thuê văn phòng hạng B cũng giảm 0,12% so với quý trước, xuống còn 18,92 USD/m²/tháng, mặc dù nguồn cung mới có giá chào thuê cao gấp gần 1,5 lần so với chào giá thuê trung bình của thị trường văn phòng hạng B.

Xét về tỉ lệ lấp đầy, văn phòng hạng A và văn phòng hạng B chứng kiến nhiều diễn tiến trái chiều. Trong khi tỉ lệ lấp đầy văn phòng hạng A đạt 78,2% - tăng 1,33 điểm phần trăm so với quý trước, tỉ lệ lấp đầy văn phòng hạng B giảm 4,4 điểm phần trăm so với quý trước - xuống còn 72%.

(*)ĐÃ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, CHƯA BAO GỒM VAT

TRIỂN VỌNG

Dự kiến trong quý tới, dự án văn phòng hạng A lớn tại khu vực cận trung tâm Hà Nội là Lotte Center sẽ chính thức gia nhập thị trường, thúc đẩy thị trường cạnh tranh khốc liệt hơn. Lotte Center đã có nhiều giao dịch lớn trước khi chính thức

chào thuê, trong đó có những khách thuê hiện đang có văn phòng tại trung tâm thành phố.

Thị trường văn phòng sẽ tiếp tục là thị trường của khách thuê trong vòng hai năm tới, với hơn 800.000 m² diện tích mặt bằng văn phòng ở tất cả các hạng sẽ gia nhập thị trường. Giá thuê cạnh tranh kết hợp gói ưu đãi lớn, chiến lược marketing độc đáo sẽ tiếp tục được áp dụng để thu hút khách thuê.

THÔNG TIN

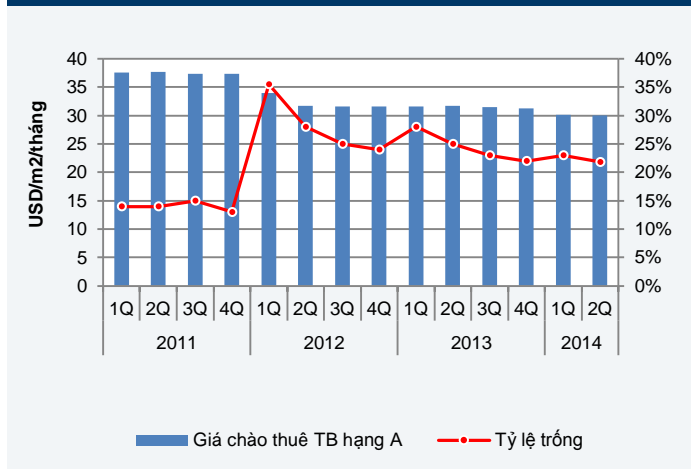
	Q2 2014	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	TRIỂN VỌNG NĂM 2014
Tỷ lệ trống hạng A	21.8%	-1.3pp	-3.1pp	▲
Giá chào thuê hạng A	29.9 USD	-0.69%	-5.7%	▼
Diện tích thuê mới	3,588 m ²	194%	-60%	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2012	2013	2014F
Tăng trưởng GDP	5.6%	5.4%	5.8%
Chỉ số CPI	10%	6.6%	7.0%
Tỷ lệ thất nghiệp	5%	2.2%	3.5%

NGUỒN: TỔNG CỤC THỐNG KÊ VIỆT NAM

GIÁ CHÀO THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỐNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM

KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M2)	TỶ LỆ TRỌNG	ĐANG XÂY DỰNG (M2)	ĐÃ HOÀN THÀNH TÍNH TỪ ĐẦU NĂM	DIỆN TÍCH CHO THUẾ THÊM (M2)	GIÁ THUẾ BÌNH QUÂN (USD/M2/THÁNG)		USD/SF /NĂM	EUR/SF /NĂM
						Q1 2014	Q2 2014	Q2 2014	Q2 2014
HẠNG A TRUNG TÂM	152,000	18.9%	0	0	-7,448	37.2	35.3	39.3	28.9
HẠNG B TRUNG TÂM	89,000	24.7%	16,000	5,000	897	26.1	26.0	28.9	21.3
TỔNG KHU VỰC TRUNG TÂM	241,000	20.5%	16,000	0	-6,551	33.3	32.8	36.5	26.9
HẠNG A – NGOÀI T/TÂM	178,000	24.8%	205,000	0	11,036	c	24.3	27.0	19.9
HẠNG B – NGOÀI T/TÂM	640,000	28.3%	334,000	78,000	-21,120	18.0	18.2	20.2	14.8
TỔNG KHU VỰC NGOÀI T/TÂM	818,000	27.6%	539,000	78,000	-10,084	19.3	20.8	23.1	17.0

* VIỆC GIA HẠN THUẾ KHÔNG NẴM TRONG THÔNG KẾ HOẠT ĐỘNG CHO THUẾ

THÔNG TIN NỔI BẬT

GIAO DỊCH NỔI BẬT QUÝ 1/2014

TÊN TÒA NHÀ	QUẬN	KHÁCH THUẾ	HẠNG	DIỆN TÍCH (M2)
CornerStone Building	Hoàn Kiếm	Maybank	A	500
CornerStone Building	Hoàn Kiếm	JICA	A	1,800
BIDV Tower	Hoàn Kiếm	All Nippon Airlines	A	230
Gelex Tower	Hoàn Kiếm	L'Oreal	B	350
Lotte Center	Ba Đình	European Union	A	1,400
Lotte Center	Ba Đình	Embassy of Finland	A	600
Ocean Park	Đống Đa	Kangaroo	B	1,000

DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG XÂY DỰNG

TÊN DỰ ÁN	QUẬN	DIỆN TÍCH (M2)	NĂM HOÀN THÀNH	HIỆN TRẠNG
Lotte Center Hà Nội	Ba Đình	45,006	2014	Đang hoàn thiện
CTM 139 Cầu Giấy	Cầu Giấy	20,800	2014	Đang hoàn thiện
Handico Tower	Từ Liêm	27,000	2014	Đang hoàn thiện
TTTM Chợ Mơ	Hai Bà Trưng	35,200	2014	Đang hoàn thiện
Diamond Flower Tower	Cầu Giấy	20,000	2014	Đang xây dựng
MD Complex Tower	Từ Liêm	24,700	2014	Đang xây dựng
147 Hoàng Quốc Việt	Cầu Giấy	60,400	2014	Đang xây dựng
EVN Tower	Ba Đình	45,300	2014	Đang xây dựng
Thăng Long Garden	Hai Bà Trưng	16,150	2014	Đang xây dựng



TỔNG QUAN KINH TẾ

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được nhìn nhận là trong tầm kiểm soát, tăng 4,73% so với năm ngoái. Vốn FDI vào Việt Nam trong năm tháng đầu năm 2014 chỉ đạt hơn 5,5 tỷ USD, giảm 34% so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, FDI giải ngân đã tăng nhẹ so với cùng kỳ, đạt 4,6 tỷ USD. Trong số các tỉnh thành, Bình Dương là tỉnh đã thu hút số lượng lớn nhất vốn FDI với 813,59 triệu USD (14,8%), theo sau là TP.Hồ Chí Minh với 775,6 triệu USD (14,1%). Trong tất cả các nhà đầu tư nước ngoài, Hàn Quốc, Hồng Kông, Nhật Bản và Singapore vẫn là những nước dẫn đầu nguồn vốn FDI vào Việt Nam, chiếm 56% số vốn FDI đăng ký trong năm tháng đầu tiên của năm 2014. Phần lớn FDI được tập trung đầu tư vào lĩnh vực chế biến và sản xuất (71%), tiếp theo là bất động sản (7%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Quý 2 năm 2014, một tòa văn phòng hạng B chính thức gia nhập thị trường, cung cấp thêm 16.000 m2 văn phòng cho toàn bộ thị trường, nâng tổng số nguồn cung văn phòng TP.Hồ Chí Minh lên 820.700 m2, tăng gần 2% so với quý trước và 6% so với cùng kì năm ngoái. Hiện thành phố có 9 tòa nhà văn phòng hạng A và 48 tòa nhà văn phòng hạng B, cung cấp gần 157.000 m2 diện tích văn phòng hạng A và 664.000 m2 diện tích văn phòng hạng B.

Hơn 70% nguồn cung văn phòng hạng A và hạng B tập trung tại khu vực trung tâm thành phố, trong đó bao gồm toàn bộ 9 tòa văn phòng hạng A và 65% văn phòng hạng B tọa lạc tại khu vực này.

Giá chào thuê trung bình văn phòng hạng A và B đều cho thấy dấu hiệu phục hồi sau một thời kỳ sụt giảm liên tiếp. Giá chào thuê văn phòng hạng A hiện ở mức 1.009.000 VND/m2/tháng, tương đương với 47,4 USD/m2/tháng - tăng 1% so với quý trước và so với cùng kỳ năm 2013. Trong khi đó, giá chào thuê văn phòng hạng B giữ ở mức 554.800 VND/m2/tháng (26,1 USD/m2/tháng) - khá bình ổn so với quý trước nhưng tăng 1% so với cùng kì năm ngoái.

Trong quý 2 năm 2014, tỷ lệ lấp đầy tăng rõ rệt, văn phòng hạng A tăng 8 điểm phần trăm và văn phòng hạng B tăng 1 điểm phần trăm tỷ lệ lấp đầy so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ lấp đầy trung bình ở cả hai hạng tiếp tục duy trì ở mức 91%, bình ổn so với quý trước.

Tổng diện tích cho thuê mới ở cả hai hạng đạt gần 11.000 m2 trong quý 2 năm 2014. Trong đó, diện tích văn phòng thuê mới hạng A đạt 340 m2, chiếm 3% tổng diện tích thuê mới. 10.630 m2 diện tích thuê mới còn lại thuộc về văn phòng hạng B.

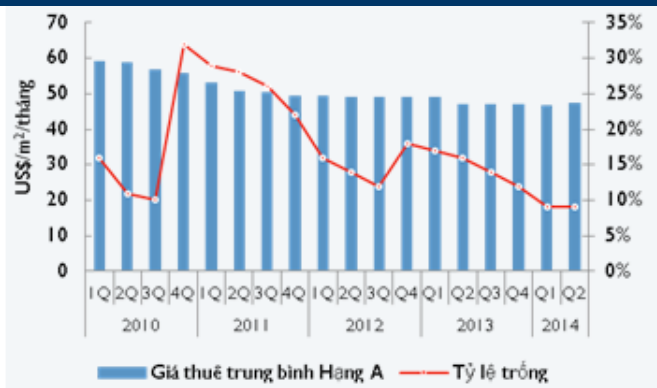
(*GIÁ CHÀO THUÊ BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, CHƯA BAO GỒM VAT

TRIỂN VỌNG

Trên thị trường, đặc biệt tại khu vực trung tâm thành phố, số lượng diện tích văn phòng hơn 800 m2/sàn tiếp tục khan hiếm. Trong khi giá chào thuê không có nhiều thay đổi do nguồn cung hạn chế thì nhiều chủ tòa nhà vẫn đang áp dụng các gói hỗ trợ hấp dẫn và “giá thuê thực tế” vẫn còn chịu nhiều áp lực cạnh tranh trên thị trường. Chủ tòa nhà cũng nỗ lực nhiều hơn trong quá trình giữ lại những khách thuê chuẩn bị hết hạn hợp đồng, đặc biệt là trong cuộc cạnh tranh với những tòa nhà đang có sẵn các diện tích trống phù hợp như Sunny Tower, Vincom và Lim Tower.

Quý 2 năm 2014, Sunny Tower gia nhập thị trường, cung cấp không gian văn phòng với diện tích gần 550 m2/sàn. Quá trình xây dựng Le Meridien tiếp tục được duy trì tiến độ sau một thời gian trì hoãn, theo kế hoạch sẽ chính thức hoàn thành vào cuối quý 3 hoặc đầu quý 4 năm 2014, tòa nhà này sẽ cung cấp cho thị trường 9.900 m2 văn phòng.

THÔNG TIN				
	Q2 2014	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	TRIỂN VỌNG NĂM 2014
Tỷ lệ trống hạng A	8.7%	-0.2%	-7.7%	▲
Giá thuê hạng A	\$47.4	0.0%	0.76%	▼
Hấp thụ hạng A (m ²)	338	-93.9%	-45.4%	▼
CHỈ SỐ KINH TẾ				
VIỆT NAM	2012	2013	2014F	
Tăng trưởng GDP	5.6%	5.42%	5.8%	
Chỉ số CPI	10%	6.6%	7.0%	
Tỷ lệ thất nghiệp	5%	2.2%	3.5%	
NGUỒN: TỔNG CỤC THỐNG KÊ				

GIÁ THUÊ VÀ TỶ LỆ TRỒNG

HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M ²)	TỶ LỆ TRỒNG	ĐANG XÂY DỰNG (M ²)	ĐÃ HOÀN THÀNH TÍNH TỪ ĐẦU NĂM	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THU (M ²)	GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN HẠNG A & B (BAO GỒM PHÍ DỊCH VỤ, CHƯA BAO GỒM THUẾ) (USD/M ² /THÁNG)	USD/SF /NĂM
HẠNG A TRUNG TÂM	156,700	8.7%	257,600	0	340	\$47.4	\$52.8
HẠNG B TRUNG TÂM	430,490	10.1%	110,600	16,000	4,260	\$29.8	\$33.2
HẠNG B – KHU VỰC NGOÀI T/ÂM	233,460	8.3%	200,300	0	6,370	\$19.2	\$21.4
TOTALS	820,660	9.4%	568,500	16,000	10,970	\$30.14	\$33.6

* VIỆC GIA HẠN THUÊ KHÔNG NẴM TRONG THỐNG KÊ HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ

THÔNG TIN NỔI BẬT

GAO DỊCH NỔI BẬT QUÝ 2/2014	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ	HẠNG
Sunwah	Trung Tâm	Uniqlo	A
Time Square	Trung Tâm	Castrol BP	A
Vincom	Trung Tâm	Philip Morris Vietnam	B
Empress Tower	Trung Tâm	Lazada	B
Saigon Trade Center	Trung Tâm	Basf	B
HDBank Tower	Trung Tâm	Lenovo Vietnam	B
DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG XÂY DỰNG	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ	NĂM HOÀN THÀNH
Le Meridien	Trung Tâm	N/A	Q4 2014
Vietin Bank	Trung Tâm	N/A	Q3 2014
Vietcombank Tower	Trung Tâm	N/A	Q1 2015
Viettel Tower	Ngoài Trung Tâm	N/A	Q1 2015
The One	Trung Tâm	N/A	Q2 2016