

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

QUÝ 3 2014



KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kong, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Q3 2014, một tòa nhà hạng A (Lotte Center- với quy mô lớn thứ hai trong thị trường hạng A) và một tòa nhà hạng B (Hồ Gươm Plaza) gia nhập thị trường. Tổng nguồn cung văn phòng Hà Nội đạt 1.113.000 m², tăng 53% so với quý trước.

Giá chào thuê trung bình văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm giảm gần 1% so với quý trước, đạt 35USD/m²/tháng. Trong khi đó, giá chào thuê trung bình văn phòng hạng A khu vực ngoài trung tâm tăng từ mức 24.3USD/m²/tháng lên đến 26.7 USD/m²/tháng, tăng 9,9% so với Q2 2014. Nguyên nhân của đợt tăng này chủ yếu do giá chào thuê văn phòng dự án Lotte Center tương đối cao so với mặt bằng thị trường. Tại phân khúc văn phòng hạng B, việc gia tăng nguồn cung đã đẩy giá chào thuê trung bình giảm 1,7% xuống còn 18,6USD/m²/tháng.

Tỷ lệ thuê mới văn phòng quý này đều giảm trên tất cả các phân khúc. Tại phân khúc văn phòng hạng A, tỷ lệ thuê mới giảm 7,8% do có nguồn cung mới trong quý này. Tại phân khúc văn phòng hạng B, tỷ lệ thuê mới cũng giảm gần 1% so với quý trước.

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

TRIỂN VỌNG

Hiện tại, một số dự án văn phòng vẫn còn đang trong giai đoạn hoàn thiện mặt bằng với tiến độ chậm và chưa đưa ra thời gian

dự định khai trương. Tình trạng thừa cung trên thị trường và tính cạnh tranh ngày một khốc liệt là lí do chính cho việc trì hoãn này.

Trong hai năm tới, dự kiến 725,000 mét vuông văn phòng thuộc tất cả các phân khúc sẽ được hoàn thiện, đưa đến cho khách thuê nhiều cơ hội lựa chọn và giá thuê hợp lí hơn. Thêm vào đó, các dự án văn phòng sẽ có xu hướng đưa ra khung thời gian cho thuê linh động hơn nhằm thu hút khách thuê và cải thiện tỷ lệ lấp đầy.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

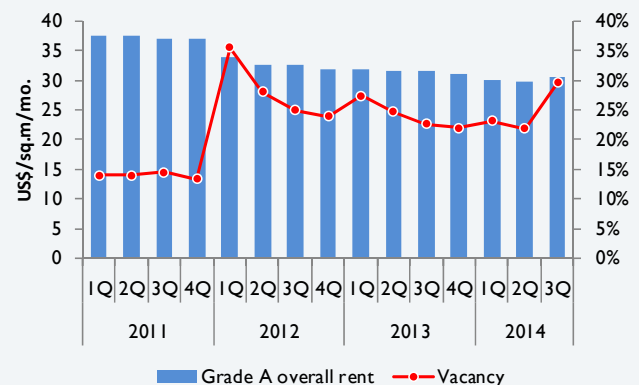
	Q2 2014	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống	21,8%	-1,3 điểm phần trăm	-3,1 điểm phần trăm	▲
Giá thuê hạng A	29,9 USD	-0,69%	-5,7%	▼
Hấp thụ (m ²)	3.588	194%	-60%	▲

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2012	2013	2014F
Tăng trưởng GDP	5,6%	5,4%	5,8%
Tăng trưởng CPI	10%	6,6%	7,0%
Tỉ lệ thất nghiệp	5%	2,2%	3,5%

NGUỒN: GSO

BIỂU ĐỒ GIÁ THUÊ VÀ DIỆN TÍCH TRỐNG



HÀ NỘI, VIỆT NAM

KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M ²)	TỈ LỆ TRÔNG	ĐANG XÂY DỰNG (M ²)	ĐÃ HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THU (M ²)	GIÁ THUÊ (USD/M ² /THÁNG)		US\$	EURO
						Q2 2014	Q3 2014	Q3 2014	Q3 2014
HẠNG A TRUNG TÂM	152.000	21.1%	0	0	-3,648	35.3	35.0	39.0	30.4
HẠNG B TRUNG TÂM	89.000	25.9%	16.000	0	-832	26.0	26.5	29.5	23.0
TỔNG CỘNG	241,000	22.4%	16,000	0	-4,480	32.8	32.7	36.4	28.3
HẠNG A NGOÀI T/TÂM	223,000	36.6%	160,000	45,000	9,552	24.3	26.7	29.7	23.1
HẠNG B NGOÀI T/TÂM	649,000	29.0%	325,000	9,000	9,669	18.2	17.8	19.8	15.4
TỔNG KHU NGOÀI TRUNG TÂM	872,000	30.8%	485,000	54,000	19,221	20.8	19.9	22.1	17.2

* SỐ LIỆU CHO THUÊ KHÔNG LIỆT KÊ GIAO DỊCH GIA HẠN HỢP ĐỒNG

THÔNG TIN NỔI BẬT

GIAO DỊCH NỔI BẬT TRONG Q3/2014

TÒA NHÀ	QUẬN	KHÁCH THUÊ	HẠNG	DIỆN TÍCH (M ²)
CornerStone Building	Hoàn Kiếm	MSIG	A	800
CornerStone Building	Hoàn Kiếm	ADB	A	2.000
Lotte Center	Hoàn Kiếm	Vung Ro Petroleum	A	1.000
Lotte Center	Ba Đình	JP Law	A	200
Daeha	Ba Đình	Ocean Bank	A	3.000
VCCI	Hoàn Kiếm	VN Direct	B	770

DỰ ÁN NỔI BẬT ĐANG ĐƯỢC XÂY DỰNG

DỰ ÁN	QUẬN	DIỆN TÍCH(M ²)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	HIỆN TRẠNG
Handico Tower	Từ Liêm	27.000	2014	Hoàn thiện
MD Complex Tower	Từ Liêm	24.700	2014	Xây dựng
147 Hoang Quoc Viet	Cầu Giấy	60.400	2014	Xây dựng
Thang Long Garden	Hai Bà Trưng	16.150	2014	Xây dựng
Mo Market Trade Center	Hai Bà Trưng	35.200	2015	Hoàn thiện
Diamond Flower Tower	Cầu Giấy	20.000	2015	Xây dựng

BÁO CÁO QUÝ VĂN PHÒNG



HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

Theo nghiên cứu của Cushman & Wakefield

QUÝ 3 2014



TỔNG QUAN KINH TẾ

Lạm phát vẫn tiếp tục được kiểm chế, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 4,73% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong tám tháng đầu năm 2014 đạt hơn 10,2 tỉ

USD, giảm 19% so với cùng kỳ năm 2013. Tuy nhiên, lượng FDI giải ngân đạt 7,9 tỉ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong phạm vi cả nước, Bắc Ninh là tỉnh thành thu hút lượng vốn FDI nhiều nhất với 1.263 triệu USD (tăng 17,4%), theo sau là TP HCM với 993 triệu USD (tăng 13,7%). Quảng Ninh xếp thứ ba với 576 triệu USD (tăng 8%). Trong số 49 quốc gia và lãnh thổ có số vốn đăng ký mới trong 8 tháng đầu năm, Hàn Quốc, Hồng Kong, Nhật Bản và Singapore tiếp tục là những nhà đầu tư lớn nhất tại Việt Nam với số vốn chiếm 67% tổng vốn FDI đăng ký trong tám tháng đầu năm 2014. Xét về lĩnh vực đầu tư, phần lớn lượng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào ba lĩnh vực chính là Công nghiệp chế biến và sản xuất (68%), Bất động sản (11%) và Xây dựng (5%).

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Không có cao ốc văn phòng mới nào gia nhập thị trường trong Q3 2014. Tuy nhiên, nguồn cung văn phòng hạng B tăng nhẹ (khoảng 400 m²) so với quý trước do có một cao ốc tại khu vực trung tâm TP mở rộng diện tích cho thuê văn phòng. Hiện thành phố có 9 tòa nhà văn phòng hạng A và 48 tòa nhà văn phòng hạng B, cung cấp lần lượt 157.000 m² và 664.370 m² diện tích văn phòng ra thị trường.

Hơn 70% nguồn cung văn phòng hạng A và B tập trung tại khu vực trung tâm thành phố, bao gồm 100% nguồn cung hạng A và 65% nguồn cung hạng B tọa lạc tại khu vực này.

Do nguồn cung mới hạn chế, nên tỷ lệ lấp đầy ở cả hai hạng đều tiếp tục tăng so với cùng kỳ năm trước, với tỷ lệ lấp đầy hạng A trong quý này tăng 6 điểm phần trăm, đạt mức 92% trong khi tỷ lệ lấp đầy hạng B tăng 4 điểm phần trăm, duy trì ở mức 93%. Tỷ lệ lấp đầy ở cả hai hạng đều tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước.

Giá chào thuê trung bình ở cả hai hạng duy trì ổn định so với quý trước nhưng tăng nhẹ vào khoảng 2% đối với Hạng A và 1% đối với Hạng B so với cùng kỳ năm ngoái, cụ thể là 994,400VNĐ/m²/tháng, tương đương với 46.7 USD/m²/tháng đối với Hạng A và 571,880VNĐ/m²/tháng, (tương đương 26.9USD/m²/tháng) đối với Hạng B

Hấp thụ thị trường của cả hai hạng trong quý này đạt hơn 7.500 m² (giảm 59% so với cùng kỳ năm ngoái), trong đó,

Hạng A đạt 1,500 m² (giảm 66% so với cùng kỳ năm ngoái), chiếm 20% tổng diện tích hấp thụ trong quý này, và Hạng B đạt 6,000 m² (giảm 57% so với cùng kỳ năm ngoái).

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

TRIỂN VỌNG

C&W tin rằng trong sáu tháng cuối năm sẽ có một vài giao dịch nổi bật trên thị trường. C&W đã đại diện cho Công ty Kuehne + Nagel trở thành một trong các khách thuê đầu tiên với diện tích thuê lớn nhất tại cao ốc Sunny Tower – cao ốc này hiện vẫn còn diện tích trống. Le Meridien là một trong những dự án được kỳ vọng sẽ gia nhập thị trường vào cuối năm nay, nhưng hiện đã có một vài giao dịch thuê. Vietcombank Tower dự kiến hoàn thành trong Q1 2015 sẽ ảnh hưởng đến tỷ lệ thuê của phân khúc văn phòng hạng A.

Giá chào thuê được kỳ vọng sẽ duy trì ổn định cho đến cuối năm. Lần đầu tiên kể từ 3 năm qua, một lượng cung mới đáng kể bao gồm các tòa nhà chất lượng tốt sẽ được đưa vào vận hành đầu năm 2015, dự kiến sẽ gây sức ép lên tỷ lệ thuê của các tòa nhà hiện hữu đã được xây dựng lâu đời hơn.

Ảnh hưởng của Hiệp định Tự do Thương mại hiện vẫn chưa thấy rõ nhưng chúng tôi hy vọng rằng những khách thuê mới sẽ xuất hiện trên thị trường trong thời gian tới đây.

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

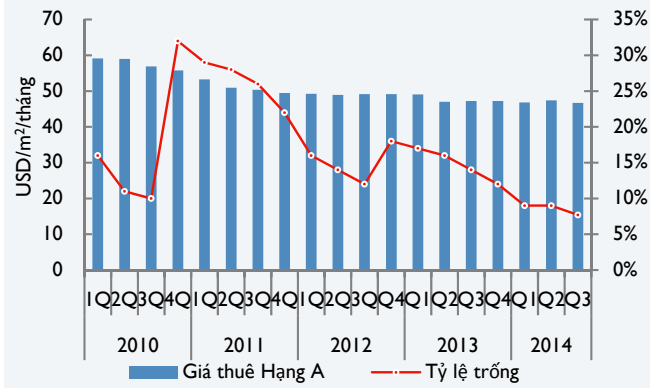
	Q3/14	THAY ĐỔI THEO QUÝ	THAY ĐỔI THEO NĂM	KỶ VỌNG 12 THÁNG TỚI
Tỷ lệ trống	7.7%	-0.97%	-5.80%	▲
Giá thuê hạng A	\$46.7	0.0%	-1.96%	▼
Hấp thụ (m ²)	1.520	349%	-66.4%	▼

CHỈ SỐ KINH TẾ

VIỆT NAM	2012	2013	2014F
Tăng trưởng GDP	5.6%	5.42%	5.8%
Tăng trưởng CPI	10%	6.6%	7.0%
Tỷ lệ thất nghiệp	5%	2.2%	3.5%

NGUỒN: GSO

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG HẠNG A



THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, VIỆT NAM

KHU VỰC	NGUỒN CUNG (M ²)	TỶ LỆ TRÔNG	ĐANG XÂY DỰNG (M ²)	ĐÃ HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH ĐƯỢC HẤP THỤ (M ²)	GIÁ THUẾ (USD/M ² /THÁNG)	US\$ SF/NĂM	EURO SF/NĂM
HẠNG A – T/TÂM	156,700	7.7%	257,600	0	1,520	\$46.7	\$52.1	€40.6
HẠNG B- T/TÂM	430,910	7.8%	110,600	0	2,612	\$31.0	\$34.5	€26.9
HẠNG B- NGOÀI T/TÂM	233,460	6.9%	200,300	0	3,400	\$19.4	\$21.6	€16.8
TỔNG CỘNG	821,070	7.5%	568,500	0	7,531	\$30.67	\$34.2	€26.6

* GIÁ THUẾ LÀ GIÁ CHÀO USD/M²/THÁNG

THÔNG TIN NỔI BẬT

Giao dịch nổi bật trong Q3/2014	KHU VỰC	KHÁCH THUẾ	HẠNG	DIỆN TÍCH (M ²)
Bitexco Financial Tower	TRUNG TÂM	LOWE	A	650
Bitexco Financial Tower	TRUNG TÂM	Compass	A	1,000
Sunny Tower	TRUNG TÂM	Kuehne & Nagel Vietnam	B	1,000
Sunny Tower	TRUNG TÂM	Regus	B	1,000
Lim Tower	TRUNG TÂM	Marsh & McLennan	B	700
Vincom Center	TRUNG TÂM	MIK Corp	B	580
Vincom Center	TRUNG TÂM	Vin E-com	B	1,017
Dự án nổi bật đang được xây dựng	KHU VỰC	KHÁCH HÀNG	HOÀN THÀNH	DIỆN TÍCH(M ²)
Le Meridien	TRUNG TÂM	N/A	Q4 2014	9,900
Vietin Bank	TRUNG TÂM	N/A	Q4 2014	29,000
Vietcombank Tower	TRUNG TÂM	Vietcombank	Q1 2015	55,000
Viettel Tower	NGOÀI T/TÂM	N/A	Q4 2015	66,000
SC Vivo City (Giai đoạn 1)	NGOÀI T/TÂM	N/A	Q4 2015	30,000
SSG Tower	NGOÀI T/TÂM	N/A	Q3 2015	37,300