

## **BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI TP. HCM, QUÝ 4/2008**

Nhìn chung thị trường văn phòng cho thuê quý 4/2008 đang chững lại, có dấu hiệu giảm giá từ cuối quý 3/2008. Giá giảm rõ nhất diễn ra ở phân khúc văn phòng hạng B và hạng C – phân khúc có nhiều tòa nhà mới hoạt động với mức giá cho thuê thấp hơn nhiều so với mức giá đỉnh điểm quý 2.

Tuy thị trường văn cho thuê khá bình lặng ở khu vực trung tâm thành phố (nơi có mức giá cao) nhưng khá sôi động ở các vùng ven như khu vực Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình (khu vực mới phát triển bất động sản thương mại văn phòng cho thuê với mức giá thấp hơn).

Khác với thị trường văn phòng cho thuê, thị trường mặt bằng bán lẻ (MBBL), trung tâm thương mại (TTTTM) ngày càng sôi động vào cuối năm, giá thuê MBBL-TTTM tăng mạnh do lượng cung thị trường quá ít. Đây là phân khúc BĐS được dự báo sẽ mang nhiều cơ hội cho thị trường BĐS Việt nam trong năm 2009 sắp tới.

### **Thị trường văn phòng cho thuê**

Đối mặt với tình hình khó khăn kinh tế nói chung và tình trạng suy thoái của thị trường BĐS từ đầu năm đến nay, hàng loạt các doanh nghiệp nhỏ bị phá sản các doanh nghiệp lớn thì thu hẹp bớt phạm vi hoạt động kinh doanh, một số thì dời văn phòng đến các vùng ven thành phố làm cho diện tích văn phòng trống hiện tại tăng lên đồng thời các cao ốc mới nổi ở khu vực ven thành phố đi vào hoạt động. Hiện nay, chi phí thuê văn phòng gần như đang là gánh nặng nhất trong chi phí vận hành của các doanh nghiệp. Chính những điều này giúp nguồn cung văn phòng cho thuê dồi dào hơn tuy nhiên cũng làm cho thị trường văn phòng cho thuê hạ nhiệt, giá cho thuê bắt đầu hoặc đang giảm xuống.

Tuy giá cho thuê văn phòng đang có dấu hiệu giảm nhưng đối với hạng A còn duy trì ở mức cao. Nhu cầu thuê văn phòng hạng A vẫn tăng nhưng với tốc độ chậm dần nhưng giá vẫn cao là do Việt Nam đang có tốc độ thu hút FDI lớn, đa phần những doanh nghiệp FDI này có tiềm lực kinh tế và là nhóm khách hàng chính thuê những văn phòng hạng A này. Bên cạnh đó, tiến độ xây dựng các công trình văn phòng cho thuê cao cấp tại Tp.HCM đang chậm hơn dự kiến. Trong năm 2008, không có nguồn cung mới văn phòng hạng A nào, qua tới Q1/2009 Kumho Asiana Plaza và Sailing Tower được dự tính sẽ hoàn tất.

Nguồn cung mới từ những cao ốc văn phòng hạng B, hạng C đang và sẽ làm giảm áp lực về giá cả thuê. Một số văn phòng cho thuê diện tích nhỏ vừa xây xong có giá cho thuê là 18-25 USD/m<sup>2</sup>, có nơi giá thuê chỉ từ 10 - 15 USD/m<sup>2</sup> như ở quận Tân Bình.

Tuy giá cho thuê văn phòng đã giảm nhưng vẫn còn khá cao so với tình hình kinh tế khó khăn hiện nay. Nhiều doanh nghiệp đối diện với vấn đề này bằng cách thu nhỏ bớt lại diện tích văn phòng để cắt giảm chi tiêu và chọn giải pháp dời khỏi khu trung tâm ra vùng ven đến các cao ốc có dịch vụ tiện ích tương đương nhưng chi phí chỉ bằng ½ chi phí cho văn phòng ở trung tâm. Theo đánh giá của VietRees, qua quý 1/ 2009 thị trường cho thuê văn phòng hạng B, hạng C sẽ hạ nhiệt và giá có khả năng giảm từ 10%-15 %. Thị trường văn phòng sẽ bước vào giai đoạn cạnh tranh về giá khi nguồn cung đang tăng lên mạnh.

### **Thị trường trung tâm thương mại và mặt bằng bán lẻ**

Bán lẻ đang là một lĩnh vực được xem là có sức thu hút các nhà đầu tư nước ngoài khi thị trường bán lẻ Việt Nam mở cửa hoàn toàn theo cam kết khi Việt Nam gia nhập WTO (1/1/2009). Sắp tới sẽ có thêm các thương hiệu tên tuổi MacDonnald, Wal-Mart.. sẽ khiến thị trường thêm sôi động.

Năm 2008, dù phải đối mặt liên tiếp với nhiều khó khăn và chịu ảnh hưởng chung từ cuộc khủng hoảng kinh tế đang lan toả khắp các châu lục, tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ cả năm ước tính đạt 232.548 tỷ đồng tăng 38,5% so với năm 2007. Đây là mức tăng cao nhất trong những năm gần đây. Theo cuộc khảo sát thực hiện trên 30 quốc gia vào đầu năm của Cty Nghiên cứu Thị trường A.T.Kearney, Việt Nam xếp thứ nhất khi được đánh giá là thị trường thu hút các nhà bán lẻ nhất. Ấn Độ, Nga và Trung Quốc xếp thứ 2, 3 và 4.

Hiện tại, nhiều nhà kinh doanh bán lẻ đang gặp rất nhiều khó khăn trong việc thuê mặt bằng, nhất là các đơn vị kinh doanh bán lẻ theo hình thức chuỗi cửa hàng, do việc tìm mặt bằng không những khó khăn, mà giá cả đang ngày một leo thang. Tại các trung tâm thương mại, giá thuê cũng tăng cao theo lạm phát.

Tại Tp.HCM, đã có gần 150.000 m2 cho mặt bằng bán lẻ, chưa tính đến các nguồn cung mặt bằng bán lẻ là các khu trung tâm mua sắm, các cửa hiệu riêng lẻ tận dụng từ mặt tiền nhà phố của người dân, những cao ốc khách sạn lớn, những cao ốc văn phòng và hơn 17.000 m2 mặt bằng bán lẻ mới đi vào hoạt động, nhưng với tốc độ phát triển của thị trường bán lẻ như hiện nay thì diện tích này vẫn không đáp ứng đủ nhu cầu của các nhà kinh doanh bán lẻ.

Công suất thuê mặt bằng tại các TTTM, khu mua sắm hiện nay luôn đạt trên 94%. Riêng mặt bằng tại các khu mua sắm, TTTM ở khu vực quận 1 luôn đạt công suất thuê 100% như Thương xá Tax, Diamond Plaza, Parkson Lê Thánh Tôn, Sagon Square... và ngay cả các TTTM ở xa trung tâm hơn như An Đông Plaza, Hùng Vương Plaza, Thuận Kiều Plaza... cũng không còn chỗ trống.

Giá thuê: USD/ m2/ tháng

Giá thuê ở khu vực trung tâm Quận 1: **\$84-85**

Giá thuê ở khu vực ngoài trung tâm: **\$40-100.**

Giá thuê ở Quận 7: **> \$25**

Giá thuê ở mức cao là do nguồn cung quá thấp. Khi Việt Nam chính thức mở cửa thị trường bán lẻ vào ngày 1/1/2009 sẽ làm nguồn cung càng khan hiếm hơn.

Dự kiến, trong 3 năm tới, Tp.HCM sẽ có khoảng 350.000m2 diện tích mặt bằng bán lẻ đến từ các dự án như Lotte Mart, Park City, Saigon Palace, Kumho Asiana, Sailing Tower, Saigon M&C, Times Square, SJC Tower, TTTM Beriaya, TTTM Platinum... Khi các cao ốc trên được hoàn thành và đi vào sử dụng thì giá thuê mặt bằng bán lẻ và TTTM mới thật sự hết nóng và phát triển ổn định.

Có thể nói thị trường bán lẻ là thị trường sẽ phát triển tốt nhất trong năm 2009 bên cạnh phân khúc thị trường nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp.

VietRees, tháng 12/2008