

# Điểm tin thị trường HÀ NỘI

www.cbvietnam.com

Tháng 4/2011

## Thông số kinh tế

Thay đổi so với

VIỆT NAM	Q1/11	Q1/10	Q4/10
Tốc độ tăng GDP thực	5,4%	↑	
FDI	\$2,37 tỷ	↓	↓
Xuất khẩu	\$19,25 tỷ	↑	↓
Nhập khẩu	\$22,27 tỷ	↑	↓
CPI (trung bình)	12,8%	↑	
Du lịch (lượt khách)	1,51 triệu	↑	↑
Lãi suất cơ bản	9%	↑	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.703	↑	↑

\*Mũi tên biểu thị cho xu hướng thay đổi trong giai đoạn khảo sát, và không thể hiện giá trị dương hoặc âm của số liệu.

## Tin nổi bật

- **KINH TẾ:** Chính phủ thắt chặt chính sách tiền tệ trong nỗ lực kiểm soát lạm phát đang gia tăng;
- **VĂN PHÒNG:** Giá thuê giảm nhẹ nhưng diện tích thực thuê mới đạt mức cao mới;
- **NHÀ Ở BÁN:** Nguồn cung mới dồi dào; giá chào bán thứ cấp nhìn chung ổn định, ngoại trừ mức tăng khá tại phân khúc trung cấp;
- **BÁN LẺ:** Các nhà bán lẻ tiếp tục mở rộng mặt bằng kinh doanh; Giá thuê tại khu trung tâm tăng nhẹ trong khi ở khu vực ngoài trung tâm giá giảm nhẹ;
- **CĂN HỘ DV CHO THUÊ:** Các dự án dưới sự quản lý của các nhà điều hành có nước ngoài có mức giá thuê ngày càng được cải thiện và mở rộng hoạt động trên thị trường;

## VIỆT NAM

Quý 1/2011 chứng kiến sự chuyển hướng của Chính phủ Việt Nam từ chính sách tập trung phát triển kinh tế sang kiểm chế lạm phát. Lạm phát trong Quý 1/2011 tăng 12,8% so với cùng kỳ năm trước, chỉ số CPI tháng 3 tăng 2,2% so với tháng 2, mức tăng cao nhất kể từ Quý 1/2009.

Chính phủ thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ trong suốt Quý 1, thể hiện qua việc NHNNVN tăng cả lãi suất tái chiết khấu và tái cấp vốn. Lãi suất tái cấp vốn tăng từ 9,0% lên 11% trong tháng 2 và sau đó lên 12,0% trong tháng 3, tạo nên những khó khăn cho các ngân hàng thương mại trong việc vay vốn và như vậy hạn chế việc cấp tín dụng trong nền kinh tế.

Nhằm phần nào hỗ trợ xuất khẩu và đối phó với việc thiếu hụt Đô la Mỹ, tiền đồng đã giảm giá lần thứ tư kể tháng 11/2009. Tiền đồng đã giảm giá 9,3% so với Đô la Mỹ và biên độ giao dịch hàng ngày đã giảm xuống còn +/-1% từ mức +/-3%.

Tình hình kinh tế khó khăn trong Quý 1/2011 được thể hiện thông qua tốc độ tăng trưởng GDP 5,4%, thấp hơn mức tăng 5,8% trong cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, mặc dù nền kinh tế đang gặp những bất lợi, cần lưu ý rằng giá trị sản xuất công nghiệp trong Quý 1/2011 tiếp tục tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước.

## Tốc độ tăng GDP thực & GDP bình quân đầu người, Việt Nam và Hà Nội

## HÀ NỘI

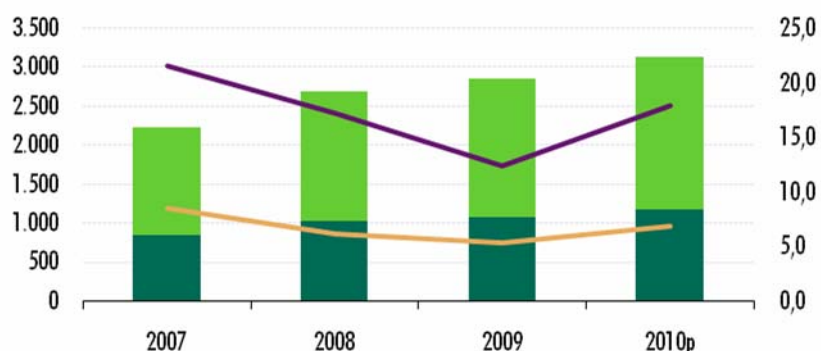
Tại Hà Nội, trong Quý 1/2011, GDP tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước, vượt mức tăng 8,7% của Quý 1/2010.

Cần chú ý rằng mức tăng GDP cao này khá ấn tượng nếu xét đến áp lực của chỉ số CPI tăng cao trong 3 tháng đầu của năm.

CPI của Hà Nội ở mức 6,07% trong 3 tháng đầu năm 2011. Trong tháng 3, CPI của Hà Nội tăng 2,41%, mức tăng theo tháng đáng kể nhất kể từ mức tăng 2,61% của tháng 2 năm 2010. Mức tăng CPI của tháng 3 chủ yếu là do mức giá tại nhóm Giao thông tăng 7,41%, tiếp theo là nhóm nhà ở, điện, nước, chất đốt và nguyên vật liệu xây dựng với mức tăng 3,19%. Chỉ số CPI trong 3 tháng đầu năm tăng 13,56% so với cùng kỳ năm trước.

Mặc dù kinh tế vĩ mô còn thiếu ổn định, du lịch và bán lẻ là những điểm sáng trong bức tranh kinh tế Hà Nội vào Quý 1 năm 2011. Ngành du lịch Hà Nội cũng tăng trưởng tốt với 319.000 lượt khách quốc tế tới thủ đô, tăng 12% so với cùng kỳ năm trước. Tính riêng Quý 1, doanh thu bán lẻ hàng hoá và dịch vụ đã tăng 22,7%.

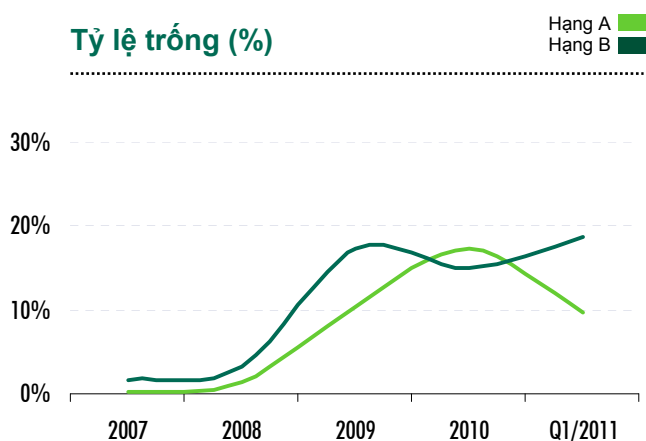
Tốc độ tăng GDP thực, Việt Nam (%) ■  
 GDP bình quân đầu người, Việt Nam (USD) ■  
 Tốc độ tăng GDP thực, Hà Nội (%) ■  
 GDP bình quân đầu người, Hà Nội (USD) ■



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	14	39	52	105
GFA (m <sup>2</sup> )	165.332	392.749	205.267	763.348
Tỷ lệ trống (%)	9,6%	18,7%	-	-
Thay đổi theo quý (pts)	-7,79 pts	3,66 pts	-	-
Thay đổi theo năm (pts)	-0,32 pts	-2,56 pts	-	-
Giá chào thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	\$39,20	\$26,90	-	-
Thay đổi theo quý (%)	-1,70%	-3,20%	-	-
Thay đổi theo năm (%)	-7,00%	-2,00%	-	-

## Tỷ lệ trống (%)

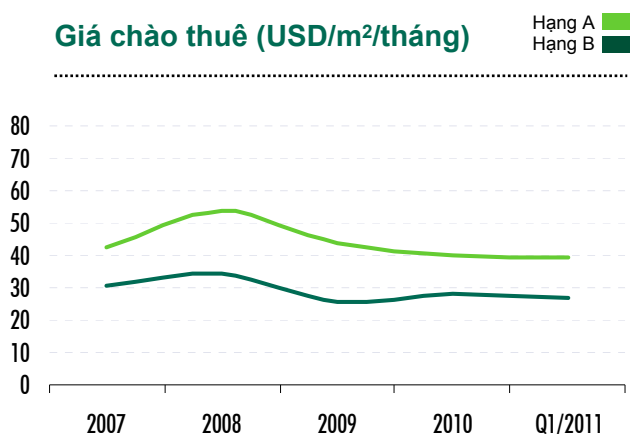


Thị trường văn phòng hạng B trong Quý 1/2011 chào đón 3 dự án gồm Hoàng Cầu Geleximco (quận Đống Đa), Crown Complex và TTC Tower (Khu vực phía Tây). Những dự án này đóng góp gần 47.000 m<sup>2</sup> vào thị trường văn phòng cho thuê.

Giá chào thuê tại các phân hạng đều giảm nhẹ trong quý này. Trong đó, giá chào thuê văn phòng Hạng A ở mức 39 – 40 USD/m<sup>2</sup>/tháng và Hạng B là 26 – 27 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Trong khi tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A giảm xuống mức 9,6% thì tỷ lệ trống toàn thị trường của hạng B lại tăng lên mức 18,7%.

Nhu cầu thuê văn phòng khá mạnh trong Quý 1 vừa qua. Diện tích cho thuê được toàn thị trường đạt 37.800 m<sup>2</sup> NLA, mức cao nhất từ trước đến nay cho diện tích cho thuê được trong một quý. Khoảng 25.250 m<sup>2</sup> cho thuê được thuộc Hạng B và 12.550 m<sup>2</sup> thuộc những dự án hạng A, chủ yếu thuộc khu vực phía Tây.

## Giá chào thuê (USD/m<sup>2</sup>/tháng)



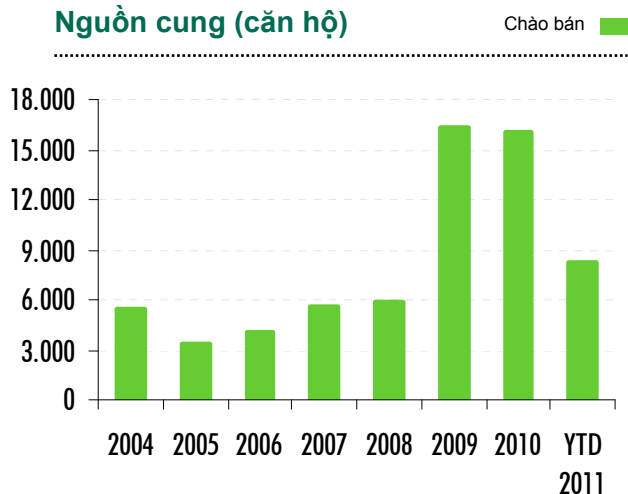
Trong năm 2011, hơn 383.000 m<sup>2</sup> GFA sàn văn phòng sẽ được đưa vào hoạt động, trong đó, hai phần ba đến từ khu vực phía Tây. Keangnam Hanoi Landmark Tower với tổng diện tích 159.000 m<sup>2</sup> GFA sàn văn phòng sẽ là tâm điểm của thị trường văn phòng Hà Nội năm 2011.

Với một lượng lớn diện tích văn phòng bổ sung thêm vào nguồn cung sẵn có, năm 2011 khách thuê sẽ có nhiều lựa chọn văn phòng chất lượng cao. Cũng trong năm nay, những khách thuê ký hợp đồng từ năm 2008 (thời hạn hợp đồng 3 năm) sẽ có rất nhiều lựa chọn. Khách thuê có thể gia hạn khi hợp đồng hết hạn hay chuyển đến những tòa nhà hiện đại hơn tại khu vực Ba Đình, Đống Đa hoặc khu vực phía Tây. Nhu cầu lớn sẽ đến từ các công ty trong ngành ngân hàng, sản xuất, điện tử và viễn thông với kế hoạch mở rộng trong hai đến ba năm tới. Đối với các chủ đầu tư, 2011 sẽ là năm đầy thách thức với sự cạnh tranh ngày càng gắt gao.

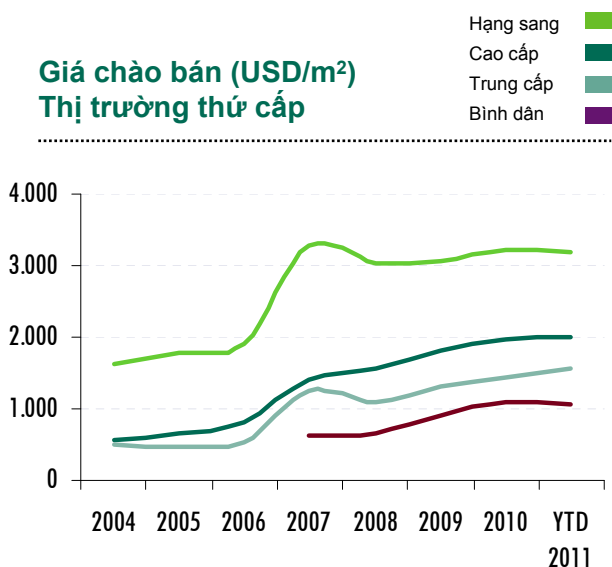
# THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TOÀN THỊ TRƯỜNG
Tổng cung (căn)	2.186	17.821	54.952	13.525	88.484
Nguồn cung mới (căn)	N/A	2.862	4.904	432	8.198
Giá chào bán TB trên thị trường sơ cấp (USD/m <sup>2</sup> )	N/A	\$1.665	\$1.140	\$894	\$1.233
Giá chào bán TB trên thị trường thứ cấp (USD/m <sup>2</sup> )	\$3.174	\$2.015	\$1.574	\$1.067	\$1.958
% thay đổi (theo quý)	-1,9%	2,8%	8,5%	-2,1%	1,2%
% thay đổi (theo năm)	5,8%	7,1%	21,3%	20,1%	10,8%

## Nguồn cung (căn hộ)



## Giá chào bán (USD/m<sup>2</sup>) Thị trường thứ cấp



Quý 1/2011 đón nhận nguồn cung mới dồi dào, đạt 8.200 căn, tương đương hơn một nửa tổng cung của cả năm 2010. Hai dự án lớn của Vincom là Royal City và Times City chiếm hơn 50% tổng cung mới trong quý này.

Tốc độ bán của phân khúc cao cấp được cải thiện đáng kể so với năm 2010. Các dự án cao cấp mới chào bán có tốc độ bán tốt. Tốc độ bán của các dự án đã chào bán trước đó cũng được cải thiện trong quý này, song vẫn khá chậm so với các dự án mới chào bán gần đây.

Nếu như trong năm 2010, các dự án chào bán cao hơn mức 1.500 USD/m<sup>2</sup> thường có tốc độ bán chậm, thì đến Quý 1/2011 đã không còn tồn tại mức giá phân định rõ ràng như vậy.

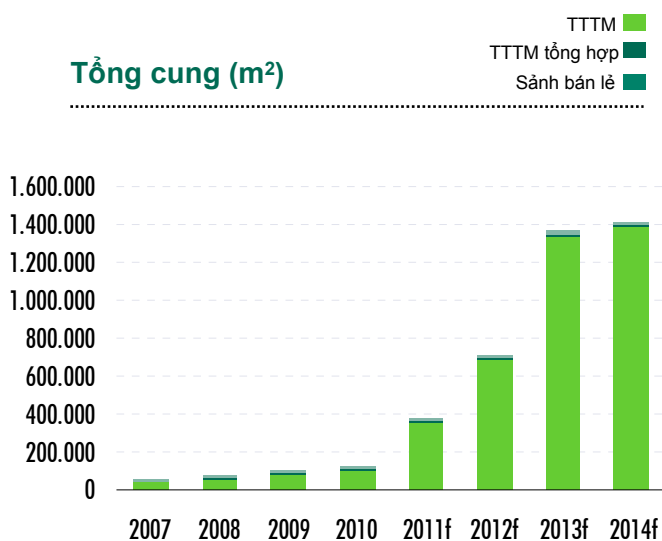
Người mua khó tính hơn khi cân nhắc so sánh số tiền sẽ bỏ ra với giá trị nhận được từ căn hộ, bao gồm vị trí, danh tiếng chủ đầu tư, thiết kế, chất lượng & tiện ích, trước khi đi đến quyết định mua cuối cùng.

Giá chào bán trên thị trường thứ cấp nhìn chung ổn định, ngoại trừ phân khúc trung cấp có mức tăng giá khá, khoảng 8,5% so với quý trước. Xu hướng giá bình ổn này dự kiến sẽ tiếp tục trong Quý 2/2011, do nguồn cung mới dự kiến vẫn ở mức cao (4.000 căn) và nhu cầu bị hạn chế.

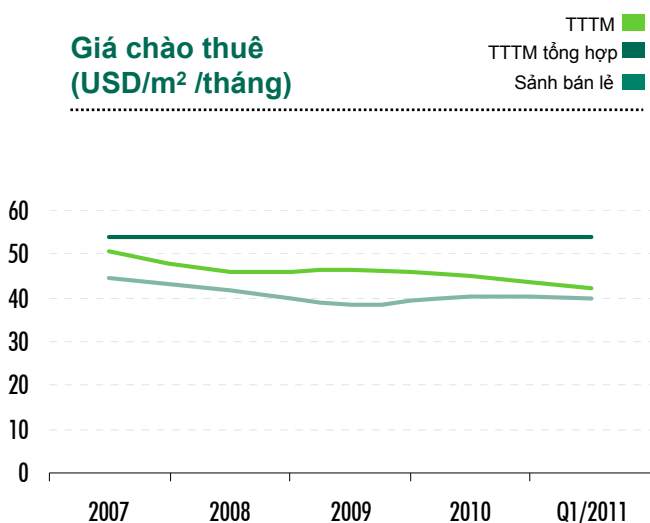
# THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	SẢNH BÁN LẺ	TỔNG
Tổng cung (Nguồn cung thực tính, m <sup>2</sup> )	11.000	83.171	10.310	104.481
Nguồn cung mới (Nguồn cung thực tính, m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Tỷ lệ trống (%)	0,0%	14,9%	5,8%	12,5%
Giá chào thuê TB–Khu trung tâm (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	-	\$56,6	\$65,6	\$57,7
Thay đổi theo quý (%)	-	3,8%	0,0%	3,9%
Thay đổi theo năm (%)	-	3,8%	0,0%	3,9%
Giá chào thuê TB–Ngoài khu trung tâm (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	\$54,0	\$31,2	\$19,0	\$34,5
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	8,4%	0,0%	-5,9%
Thay đổi theo năm (%)	0,0%	5,0%	5,6%	-1,9%

## Tổng cung (m<sup>2</sup>)



## Giá chào thuê (USD/m<sup>2</sup>/tháng)



Trong Quý 1/2011, tổng cung giảm 11,8% so với Quý 4/2010, xuống còn 104.481 m<sup>2</sup>, do trung tâm thương mại Tràng Tiền Plaza đóng cửa tạm thời để đầu tư nâng cấp. Việc nâng cấp này có thể giúp trung tâm này chiếm ưu thế dẫn đầu trên thị trường. Dự kiến sẽ có nhiều khách thuê hạng sang và cao cấp mở cửa kinh doanh tại đây.

Thị trường bán lẻ khá sôi động do có khá nhiều các dự án bắt đầu giới thiệu và chào thuê trong quý này. Savico MegaMall (quận Long Biên) và trung tâm thương mại chợ Mơ (quận Hai Bà Trưng) đã tổ chức họp báo và giới thiệu tới khách thuê trong tháng 3/2011. Melinh Plaza đã thông báo kế hoạch mở rộng mặt bằng tại Hà Đông. Vincom cũng tiết lộ kế hoạch tảo bạo theo đó trong vòng 5 năm tới sẽ đưa vào hoạt động 10 trung tâm thương mại trên toàn quốc với tổng diện tích sàn lên tới trên 1 triệu m<sup>2</sup>, dưới hai thương hiệu là Vincom Center và Vincom Mega Mall.

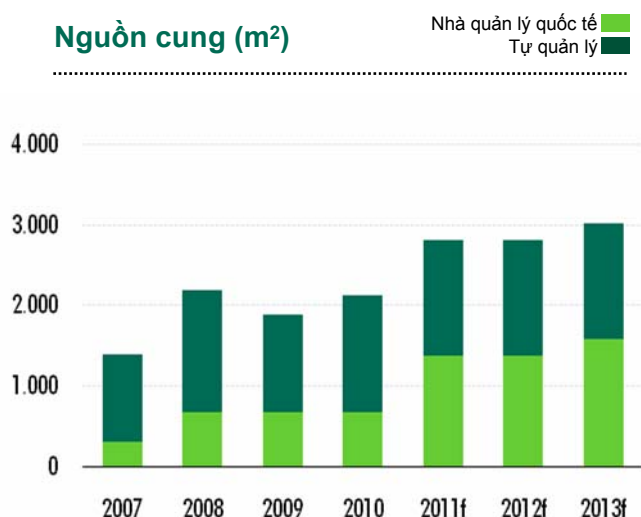
Ở khu vực trung tâm thành phố, việc đóng cửa tạm thời Tràng Tiền Plaza đã gây áp lực lên giá thuê tại khu vực này, khiến mức giá chào thuê trung bình tăng 3,9%. Ngoài khu vực trung tâm, giá thuê tiếp tục xu hướng giảm bắt đầu từ Quý 4/2010. Nguyên nhân chính là do chính sách giảm giá thuê được áp dụng bởi hai trung tâm thương mại Grand Plaza và The Garden.

Trong vòng một vài năm tới, các nhà bán lẻ sẽ có nhiều lựa chọn hơn khi dự đoán thị trường sẽ chào đón nguồn cung mới từ các dự án quy mô lớn mang tầm khu vực như hai dự án Vincom Mega Mall tọa lạc tại Times City và Royal City với tổng diện tích mặt sàn lần lượt đạt 230.000 m<sup>2</sup> và 200.000 m<sup>2</sup>, hay Ciputra Mall với tổng diện tích mặt sàn đạt 200.000 m<sup>2</sup>.

# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

	NHÀ ĐIỀU HÀNH NƯỚC NGOÀI	TỰ QUẢN LÝ	TỔNG
Tổng nguồn cung (căn)	751	1.436	2.187
Nguồn cung mới (căn)	66	0	66
Tỷ lệ trống (%) (không kể Hòa Bình Green & Grand Plaza)	3,85%	6,69%	5,67%
Thay đổi theo quý (pts)	-2,43 pts	-4,94 pts	-1,54 pts
Thay đổi theo năm (pts)	2,85 pts	-1,41 pts	-0,01 pts
Giá chào thuê trung bình(USD/m <sup>2</sup> /tháng)	\$39,70	\$28,07	\$31,62
% Thay đổi theo quý	-3,99%	0,86%	1,64%
% Thay đổi theo năm	-3,66%	8,88%	5,26%

## Nguồn cung (m<sup>2</sup>)

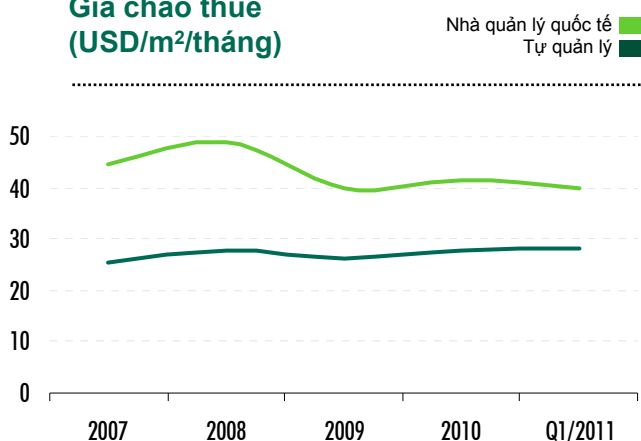


Như được dự đoán, nguồn cung căn hộ dịch vụ cho thuê ở Hà Nội tiếp tục tăng trong Quý 1/2011. Căn hộ dịch vụ cho thuê của Hoà Bình Green Apartments đi vào hoạt động, cung cấp thêm 50 căn hộ cho thị trường. Hoà Bình Green Apartments là dự án thứ 4 tại Hà Nội được quản lý bởi The Ascott, một nhà điều hành căn hộ dịch vụ cho thuê có trụ sở tại Singapore.

Giá chào thuê tăng ở một số dự án, đưa giá thuê trung bình của toàn thị trường tăng 2% tính theo giá thuê trên m<sup>2</sup> và tăng 8% tính theo giá thuê trên căn hộ. Tỷ lệ lấp đầy được cải thiện so với quý trước và so với cùng kỳ năm 2010. Nếu không tính hai dự án mới khai trương gần đây là Grand Plaza và Hoà Bình Green Apartments, tỷ lệ trống của cả thị trường là 5,7% trong Quý 1/2011, giảm từ mức 7,2% của Quý 4/2010. Hoạt động khả quan của các dự án trong quý này là do số lượng khách hỏi thuê lớn trong quý với ngân sách thuê gia tăng, cao hơn so với Quý 4/2010. Một số dự án được cải tạo nâng cấp, trong đó có Fraser Suites tăng thêm 16 căn hộ vào nguồn cung của mình.

Về triển vọng, thị trường căn hộ dịch vụ cho thuê sẽ tiếp tục chào đón nguồn cung mới trong những quý tới. Khách hỏi thuê từ những công ty mới gia nhập hoặc quay trở lại thị trường Việt Nam sẽ giúp hấp thu nguồn cung mới. Tuy nhiên, căn hộ dịch vụ cho thuê sẽ tiếp tục đối mặt với sự cạnh tranh từ phân khúc căn hộ mua để cho thuê lại.

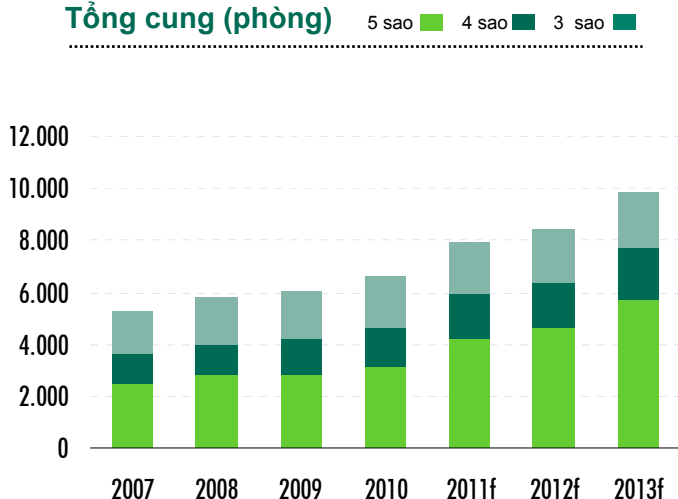
## Giá chào thuê (USD/m<sup>2</sup>/tháng)



# THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG
Tổng cung đến cuối Quý 1 2011 (số phòng)	3.523	1.590	1.978	7.091
Nguồn cung mới (số phòng)	393	80	0	473
Giá thuê phòng trung bình (USD/đêm)	\$110,9	\$71,7	\$36,9	\$73,2
% thay đổi (theo năm)	-6,3%	12,1%	-4,8%	-0,7%
% thay đổi (theo quý)	-12,1%	6,2%	-4,3%	-5,5%
Công suất sử dụng phòng trung bình (%)	58,4%	52,3%	52,8%	54,5%
% thay đổi (theo năm)	-3,9%	3,0%	-6,2%	-2,3%
% thay đổi (theo quý)	-9,8%	-12,3%	-11,0%	-11,0%
Doanh thu phòng trung bình (USD/đêm)	\$65,8	\$38,2	\$19,0	\$41,0
% thay đổi (theo năm)	-10,2%	17,5%	-16,9%	-4,4%
% thay đổi (theo quý)	-23,0%	-11,4%	-22,5%	-19,7%

## Tổng cung (phòng)



Hà Nội chào đón 320.000 lượt khách du lịch quốc tế trong ba tháng đầu năm nay, tăng 12,2% so với cùng kỳ năm trước. Số lượt khách nội địa đạt 2,11 triệu lượt, tăng 8,4% so với cùng kỳ năm trước.

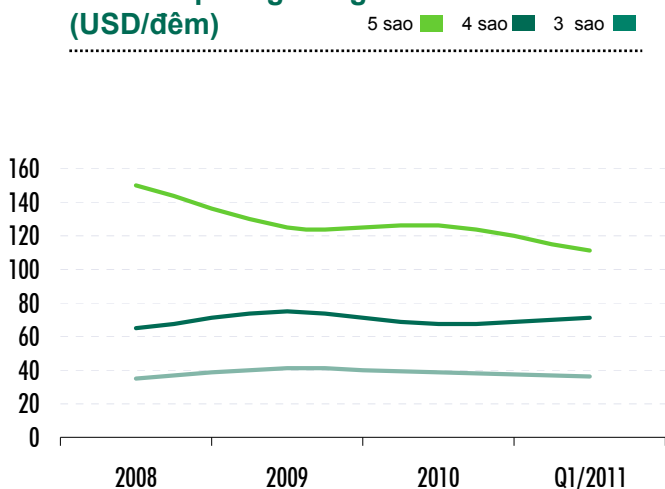
Tổng số phòng khách sạn từ 3-5 sao của thành phố đạt 7.091 phòng trong quý này, tăng 15,9% so với cùng kỳ năm trước và 7,1% so với quý trước. Nguồn cung mới đến từ hai khách sạn là Crowne Plaza West Hanoi (393 phòng, huyện Từ Liêm) được chính thức công nhận là khách sạn 5 sao, và Prestige (80 phòng, quận Hai Bà Trưng) chính thức đạt chuẩn 4 sao theo xếp hạng của Tổng cục Du lịch Việt Nam.

So với cùng kỳ năm ngoái, các khách sạn 4 sao tiếp tục hoạt động tốt. Công suất thuê phòng trung bình, giá thuê phòng trung bình, và doanh thu phòng trung bình của các khách sạn 4 sao đều ghi nhận tăng trưởng. Trong khi đó, các chỉ số này của các khách sạn 5 sao và 3 sao giảm tương đối.

Trong xu hướng phát triển của thị trường khách sạn Hà Nội, hai khách sạn Grand Plaza Hanoi và Crowne Plaza West Hanoi là hai dự án tiêu biểu đầu tiên cho rất nhiều các khách sạn cao cấp đã và đang được quy hoạch quanh trục đường Phạm Hùng ở khu vực phía Tây. Dự đoán đến cuối năm nay, dự án Keangnam Hanoi Langmark Tower sẽ đi vào hoạt động và khách sạn Grand Plaza Hanoi sẽ đưa vào hoạt động toàn bộ khối lượng phòng.

Sự thành công của những khách sạn 5 sao này phụ thuộc vào khả năng thu hút khách thượng gia, khách tham dự hội nghị - hội thảo thông qua chất lượng tiện nghi phục vụ hội thảo, chiết khấu cho doanh nghiệp, và vị trí gần các khu vực văn phòng trung tâm.

## Giá thuê phòng trung bình (USD/đêm)



# CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT

## MỤC NÀY DO BAKER & MCKENZIE (VIỆT NAM) LIMITED SOẠN THẢO

THÔNG BÁO VỀ TRÁCH NHIỆM: Thông tin cập nhật về các quy định của pháp luật này chỉ nhằm mục đích cung cấp cho người đọc của chúng tôi các thông tin về những thay đổi gần đây của pháp luật và những vấn đề có liên quan đáng kể. Đây không phải là tư vấn pháp luật cũng không phải là ý kiến của Công Ty Luật TNHH Baker & McKenzie (Việt Nam) và không nên đưa ra bất kỳ quyết định nào liên quan đến các nội dung nêu trên khi chưa tham vấn với các chuyên gia cố vấn.

### Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thí điểm Quỹ Tín Thác Bất Động Sản (“QTTBĐS”)

- Gần đây, một số thông tin cập nhật về các quy định pháp luật cho thấy khung pháp lý đối với các Quỹ Tín Thác Bất Động Sản (“QTTBĐS”) tại Việt Nam có khả năng sẽ được thực hiện trong tương lai gần và thành phố Hồ Chí Minh đã được Nhà nước chọn thực hiện chương trình thí điểm xây dựng các quy định về các QTTBĐS.
- Các sửa đổi pháp luật đáng lưu ý và các thông tin cập nhật gần đây tại Việt Nam liên quan đến QTTBĐS như sau:
  - Ngày 24 tháng 11 năm 2010:** sửa đổi, bổ sung một số điều của “Luật Chứng khoán” (“**Luật Chứng khoán sửa đổi**”)<sup>[1]</sup>, có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2011, quy định:
    - ✓ Định nghĩa ngắn gọn về Quỹ đầu tư bất động sản, là “*quỹ đầu tư chứng khoán được đầu tư chủ yếu vào bất động sản*”;
    - ✓ Giới hạn 10% tổng giá trị tài sản đầu tư vào bất động sản của một quỹ đóng (quỹ đại chúng) sẽ được gỡ bỏ đối với các quỹ đầu tư bất động sản;
  - Tháng 01 năm 2011:** Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ một bản đề xuất quan trọng liên quan đến các Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020, tầm nhìn 2030:
    - ✓ Các QTTBĐS sẽ là một trong các kênh huy động vốn cho thị trường nhà ở Việt Nam;
    - ✓ Cần hoạch định và hoàn thành sớm việc xây dựng khung pháp lý để thành lập và hoạt động các QTTBĐS;
    - ✓ Ý nghĩa của khung pháp lý đối với các QTTBĐS:
      - 100% danh mục đầu tư vào bất động sản được cho phép;
      - Ưu đãi thuế; và
      - Các biện pháp an toàn bao gồm các tiêu chí cụ thể về nguồn nhân lực, các quy định về vốn và tỷ lệ bảo đảm an toàn, quản lý rủi ro và chế độ báo cáo;
  - Ngày 10 tháng 3 năm 2011:** tại một hội nghị với Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, ông Nguyễn Trần Tâm, Thứ trưởng Bộ Xây dựng, cho rằng thành phố Hồ Chí Minh đang thực hiện chương trình thí điểm xây dựng các Quỹ Tín Thác Bất Động Sản;
- Xây dựng pháp luật về QTTBĐS là xu thế chung tại khắp châu Á, điển hình là Hồng Kông, Nhật Bản, Malaysia, Singapore, Hà Quốc và Đài Loan đều đã có hệ thống các quy định này.

[1] Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán năm 2006, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2010, và sẽ có hiệu lực vào ngày 01 tháng 7 năm 2011 (“**Luật Chứng khoán sửa đổi**”); Khoản 3 Điều 1.

## Điểm tin thị trường HÀ NỘI

Để biết thêm thông tin về bản Điểm tin thị trường này hoặc tìm hiểu về các dịch vụ khác của chúng tôi, vui lòng liên hệ:

### CB Richard Ellis Việt Nam P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

**Marc Townsend, Tổng Giám đốc Điều hành**  
m. 84 903 006 790  
e. marc.townsend@cbre.com

**Nguyễn Thanh Tuyền, Phó Giám đốc**  
m. 84 904 193 292  
e. tuyen.nguyen@cbre.com

**Nguyễn Minh Tuấn, Phó Giám đốc**  
m. 84 903 469 786  
e. minhluan.nguyen@cbre.com

**Ngọc Lê, Quản lý Xuất bản**  
m. 84 908 6666 35  
e. ngoc.le@cbre.com

## Cận cảnh Hà Nội



© 2011 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) Báo Cáo này do Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) thực hiện với sự thành tín và cẩn trọng cần thiết. Chúng tôi đã thu thập thông tin từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoạn chắc hay đại diện cho các thông tin này. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình dựa trên những yếu tố mà chúng tôi được biết để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được tình hình hiện thời và xu hướng tương lai của thị trường. Thông tin này được thiết kế riêng cho khách hàng của CB Richard Ellis sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CB Richard Ellis chấp thuận bằng văn bản.

### KHU TRUNG TÂM (CBD)

Khu Trung Tâm Hà Nội chính là quận Hoàn Kiếm và một phần của quận Hai Bà Trưng, nơi được xem là trung tâm thương mại, hành chính và du lịch của Hà Nội. Khu vực đang phát triển về phía Tây nằm trên ranh giới giữa quận Cầu Giấy và huyện Từ Liêm. Đặc biệt là xung quanh trục đường Phạm Hùng là nơi tập trung rất nhiều dự án có quy mô lớn.

### LÃI SUẤT

- Lãi suất cơ bản do NHNN công bố là lãi suất tham khảo cho các ngân hàng và các tổ chức tài chính khác.
- Lãi suất chiết khấu là lãi suất được NHNN áp dụng cho các khoản vay ngắn hạn của các NH thành viên thông qua việc chiết khấu các thương phiếu hay các giấy tờ có giá khác.
- Lãi suất tái cấp vốn là lãi suất được áp dụng khi NHNN tái cấp vốn cho các NH thành viên.

### DIỆN TÍCH THỰC THUÊ

Diện Tích Thực Thuê của các sàn xây dựng là phần diện tích sàn có bao gồm nhà vệ sinh và sảnh chờ thang máy nhưng không bao gồm diện tích buồng thang máy, thang bộ và phòng thiết bị. Diện tích Thực Thuê của từng mặt bằng thuê sẽ được xem là Diện tích Sử Dụng Thực cộng với phần diện tích tương ứng theo tỷ lệ của nhà vệ sinh chung, sảnh chờ thang máy và lối đi chung giữa các mặt bằng cùng tầng.

### DIỆN TÍCH THỰC THUÊ MỚI

Diện Tích Thực Thuê Mới là thông số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Diện Tích Thực Thuê Mới} &= \text{phần DT mới được đưa vào sử dụng} \\ &+ \text{DT còn trống của kỳ trước} \\ &- \text{DT bị phá bỏ hoặc không còn dùng} \\ &- \text{DT trống của kỳ này} \end{aligned}$$

### GIÁ THUÊ

Giá Thuê được hiểu là giá "chào thuê" trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê được tính như sau:

- Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, không bao gồm thuế GTGT nhưng bao gồm phí dịch vụ
- Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, không bao gồm thuế GTGT nhưng bao gồm phí dịch vụ
- Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích thực thuê, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

### NGUỒN CUNG NHÀ Ở BÁN

- "Tổng cung" là tổng số căn hộ đã được bàn giao cho người mua.
- "Dự án mới chào bán" là những dự án được chào bán chính thức trong quý này và được tính vào nguồn cung tương lai. Tuy nhiên chủ đầu tư sẽ chào bán dự án theo nhiều giai đoạn khác nhau, do đó không phải tất cả các căn hộ đều được chào bán vào cùng một thời điểm.
- "Dự án mới hoàn thành" là những dự án được bàn giao trong quý này và không được tính trong nguồn cung hiện hữu (tổng cung).