

Điểm tin thị trường HÀ NỘI

www.cbrevietnam.com

Tháng 10/2011

Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Q3/11	Thay đổi từ	
		Q3/10	Q2/11
Tốc độ tăng GDP thực	5,76%	↑	
FDI	\$2,9 tỷ	↓	↑
Xuất khẩu	\$27,7 tỷ	↑	↑
Nhập khẩu	\$27,9 tỷ	↑	↑
CPI (trung bình)	18,16%	↑	
Du lịch (lượt khách)	1,35 triệu	↑	↓
Lãi suất cơ bản	9%	↑	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.628	↑	↑

*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:** Tăng trưởng GDP khó có khả năng đạt được mục tiêu Chính phủ đề ra (6%).
- NHÀ Ở BÁN:** Quý 3/2011 ghi nhận 1.700 căn hộ chào bán mới, khá khiêm tốn so với 17.000 căn được tung ra thị trường trong nửa đầu năm 2011.
- CĂN HỘ DV CHO THUÊ:** Giá chào thuê trung bình tăng, đặc biệt tại các dự án có nhà điều hành quốc tế. Nguồn cung mới sẽ chịu sự cạnh tranh mạnh mẽ từ căn hộ mua để cho thuê lại.
- VĂN PHÒNG:** Hình thành một tiểu khu thị trường mới: khu vực Nam Hà Nội.
- BÁN LẺ:** Khai trương PicoMall và Hàng Da Galleria. Nguồn cung mới trong các quý tới sẽ mang lại nhiều lựa chọn cho khách thuê và người tiêu dùng và áp lực lên chủ đầu tư.
- KHÁCH SẠN:** Do Q3 là mùa thấp điểm nên công suất phòng và ADR giảm, ngoại trừ Khách sạn 3 sao. Mùa cao điểm vào cuối năm kì vọng sẽ cải thiện tình hình này.

VIỆT NAM

Quý 3 năm 2011 đón nhận những tín hiệu tích cực với chỉ số CPI tháng 9 giảm xuống mức 0,82% so với tháng 8. GDP tăng 5,76% so với cùng kỳ năm trước.

Diễn biến phức tạp của thị trường vàng trong nước được phản ánh qua chỉ số giá vàng tháng 9 năm 2011 tăng 30,48% so với thời điểm tháng 12 năm 2010.

Vốn FDI thực hiện trong chín tháng đầu năm (8,2 tỷ VND) cho thấy dấu hiệu phục hồi với mức tăng 1,9% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu xuất khẩu trong 9 tháng đạt 70 tỷ VND (tăng 35,4%) trong khi doanh thu nhập khẩu đạt 76.9 tỷ VND (tăng 26,9%) so với cùng kỳ năm trước.

Tổng lượng hàng hoá và dịch vụ bán ra đạt 1.392,9 nghìn tỷ VND, tăng 22,8% so với năm trước. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng chỉ đạt mức 3,9% sau khi loại trừ sự tăng giá.

Lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đạt 4,31 triệu lượt trong 9 tháng đầu năm, tăng 15,5% so với cùng kỳ năm trước.

HÀ NỘI

Tốc độ tăng trưởng GDP của Hà Nội Quý 3 năm 2011 đạt 9,4% so với cùng kỳ năm trước. Đây là kết quả rất đáng khích lệ trong bối cảnh tình hình kinh tế quốc tế và trong nước như hiện nay.

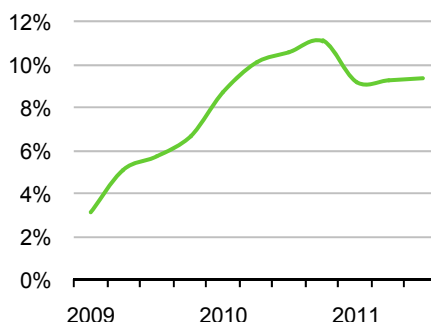
Điểm tích cực là, chỉ số CPI có tín hiệu tăng chậm lại: tháng 7 là 1,32%, tháng 8 là 1,06%, tháng 9 là 0,2%. Ngoài ra, giá trị sản xuất công nghiệp cũng tăng 12,7%.

Về kim ngạch xuất nhập khẩu, xuất khẩu và nhập khẩu trong 9 tháng đầu năm tăng tương ứng 26,2% và 18,7% so với cùng kỳ năm trước.

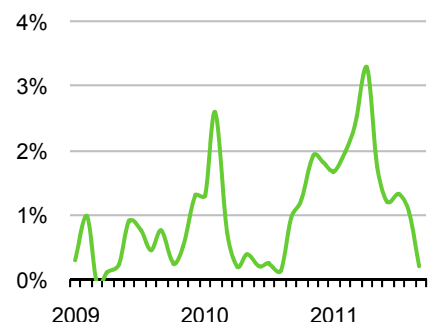
Vốn FDI ghi nhận là 999,6 triệu USD (gấp 3 lần cùng kỳ năm ngoái), trong đó 493,5 triệu USD là vốn đăng ký của 190 dự án mới và 506,1 triệu USD là vốn bổ sung của 49 dự án trước đó. Doanh thu kinh doanh khách sạn và du lịch tăng 18,2% so với cùng kỳ năm trước.

Lượng khách quốc tế đến Hà Nội trong chín tháng đầu năm đạt 898.000 lượt – tăng 6,7% so với cùng kỳ năm trước.

GDP HÀ NỘI (%)



CPI HÀ NỘI (%)



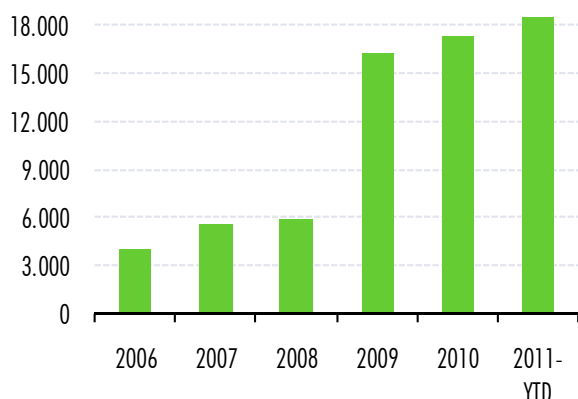
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

HẠNG SANG CAO CẤP TRUNG CẤP BÌNH DÂN TỔNG CỘNG

	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Tổng số căn hộ đã chào bán	2.216	19.819	62.061	14.960	99.056
Số căn hộ mới chào bán	0	606	1.049	0	1.655
TT sơ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²)	N/A	\$1.860	\$1.080	N/A	\$1.470
TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²)	\$3.330	\$1.940	\$1.390	\$1.030	\$1.920
Thay đổi theo quý (%)	-1,1%	-1,9%	-0,6%	-0,2%	-0,9%
Thay đổi theo năm (%)	1,5%	1,4%	1,7%	3,0%	1,9%

Về thị trường căn hộ bán, Quý 3/2011 ghi nhận 1.700 căn hộ chào bán mới, khá khiêm tốn so với 17.000 căn được tung ra thị trường trong nửa đầu năm 2011. Các yếu tố khiến nguồn cung giảm mạnh trong quý bao gồm: thị trường thường chậm lại vào tháng 7 âm lịch; sự hấp dẫn của các kênh đầu tư khác như vàng và tiền gửi ngân hàng; sự vắng mặt của các dự án lớn chiếm đến 1/2 hoặc 1/3 nguồn cung mới như nửa đầu năm 2011.

Số căn chào bán mới

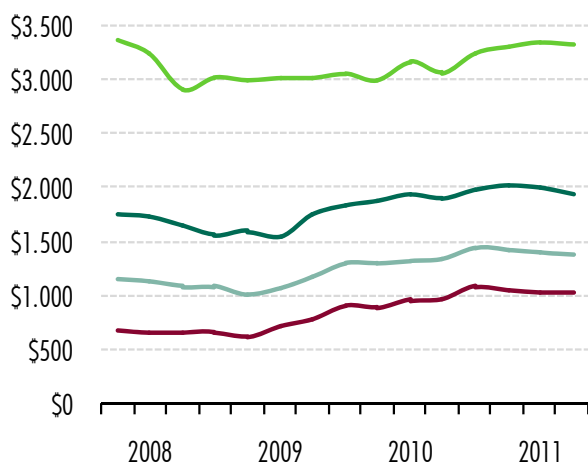


Giá chào bán thứ cấp có xu hướng giảm. Trong khi phân khúc Bình dân và Trung cấp có mức giá ổn định, phân khúc Cao cấp và Hạ sang chứng kiến giá giảm nhẹ 2% so với quý trước. Khu vực phía Đông (Long Biên và Gia Lâm) có mức giá chào bán ổn định hoặc tăng nhẹ (khoảng 3% so với quý trước), phản ánh mối quan tâm ngày càng tăng đối với khu vực này. Trong khi đó, bức tranh khu vực phía Tây đa dạng hơn. Trong khi quận Cầu Giấy và Từ Liêm có mức giá chào bán ổn định, quận Hà Đông tiếp tục giảm nhiệt với mức giá chào bán giảm 2,5% so với quý trước.

Nhu cầu trong quý chủ yếu đến từ người mua-để-ở, còn lại là từ nhà đầu tư dài hạn-những người sẵn sàng giữ căn hộ đến khi bàn giao. Điều thú vị là dự án Hạ sang ở các quận trung tâm vẫn thu hút được mức độ quan tâm nhất định từ người mua. Vị trí đắc địa của các dự án này đảm bảo cuộc sống nhiều tiện ích tại khu trung tâm sôi động. Mặt khác, nguồn cung thấp tại mỗi dự án (khoảng 200 căn) với mức giá rất cao (4.000 USD/m²) thể hiện rõ nét đẳng cấp của người mua. Quyết định mua tại những dự án này dựa trên yếu tố cảm xúc của người mua hơn là cân nhắc được/mất về mặt tài chính.

Phân khúc nhà mặt đất trong các khu đô thị tiếp tục trầm lắng, chủ yếu do tác động của tình hình kinh tế khó khăn. So với Q2, giá chào bán thứ cấp không đổi tại 68% dự án và giảm tại 22% dự án khảo sát. Một số dự án có tiến độ xây dựng khả quan do các chủ đầu tư mong muốn đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ khách hàng, nhờ đó hoàn thành nghĩa vụ với các tổ chức tín dụng. Đã xuất hiện dấu hiệu phục hồi kinh tế nhưng tác động phục hồi lên thị trường bất động sản sẽ có độ trễ nhất định, trong khi nhu cầu nhà ở vẫn mạnh mẽ.

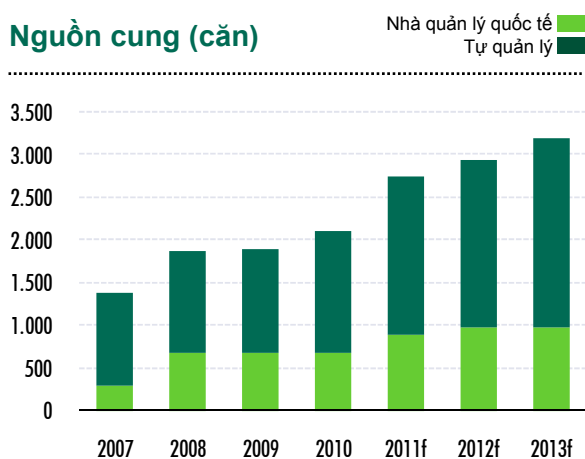
Giá chào bán căn hộ (USD/m²) Thị trường thứ cấp



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

	NHÀ ĐIỀU HÀNH NƯỚC NGOÀI	TỰ QUẢN LÝ	TỔNG
Tổng nguồn cung (căn)	886	1.481	2.367
Nguồn cung mới (căn)	0	45	45
Tỷ lệ trống (%) toàn thị trường	23,02%	17,49%	19,56%
Tỷ lệ trống (%) (không kể Hòa Bình Green & Grand Plaza)	13,12%	7,25%	8,32%
Giá chào thuê trung bình(USD/m ² /tháng)	\$39,44	\$28,35	\$32,02
% Thay đổi theo quý	6,42%	-0,13%	2,27%
% Thay đổi theo năm	3,9%	5,67%	5,92%

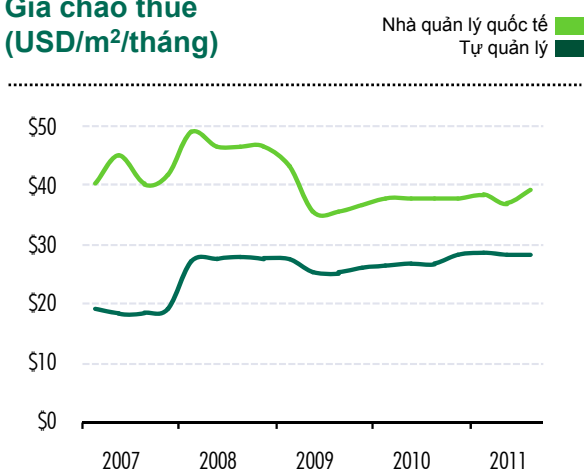
Nguồn cung (căn)



Trong Quý 3/2011, Mê Linh Plaza Tower bắt đầu chào thuê 45 căn hộ dịch vụ, đưa tổng nguồn cung của thị trường lên 2.367 căn. Giá chào thuê trung bình tăng 2% tính theo m² và theo căn, với mức tăng mạnh nhất được ghi nhận trong các dự án được nhà điều hành nước ngoài quản lý, sau khi giảm nhẹ vào Quý 2. Tỷ lệ trống trung bình giảm nhẹ, chủ yếu do xu hướng mùa vụ, từ 10,28% xuống 8,32% nếu không tính bốn dự án hoàn thành gần đây là Grand Plaza, Hòa Bình Green Apartments, Crowne Plaza, và Mê Linh Plaza Tower. Tỷ lệ trống trên toàn thị trường là 19,56%, gần như tương đương với Quý 2.

Khách hỏi thuê phần lớn là khách Âu Mỹ và khách Nhật Bản, quan tâm đến biệt thự và các căn hộ nhiều phòng ngủ. Nhu cầu cũng tăng từ những cá nhân có ngân sách thấp, dưới 2.000 USD, tập trung vào các căn có diện tích nhỏ hơn và các căn hộ mua-để-cho-thuê. Trong thời gian tới, Keangnam dự kiến đi vào hoạt động vào tháng 11, cung cấp nguồn cung lớn với 378 căn hộ dịch vụ cho thuê. Nguồn cung mới sẽ phải đối mặt với sự cạnh tranh mạnh mẽ từ những căn hộ mua-để-cho-thuê có mức giá thuê rất cạnh tranh.

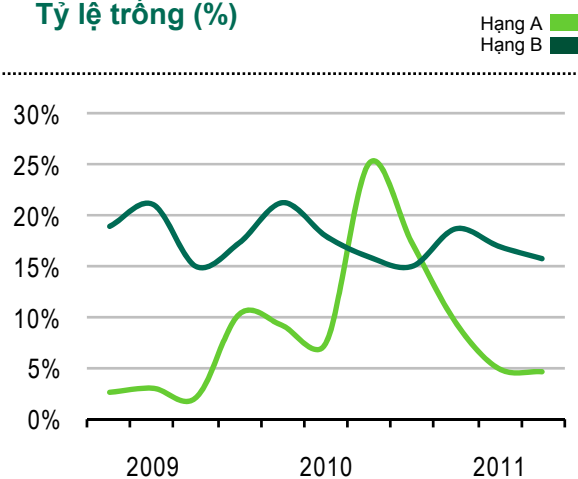
Giá chào thuê (USD/m²/tháng)



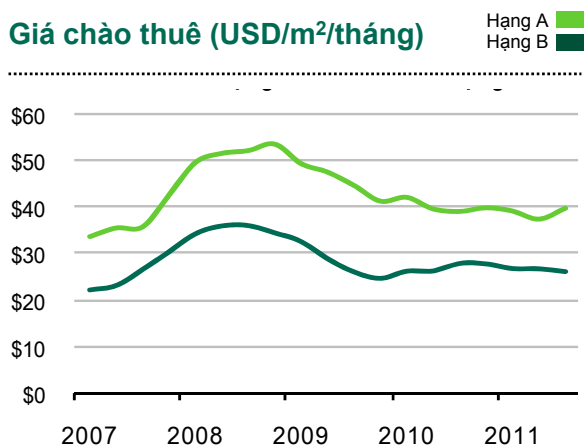
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	14	41	57	112
NFA (m ²)	165.300	415.600	238.400	819.300
Tỷ lệ trống (%)	4,69%	15,77%	-	-
Thay đổi theo quý (pts)	-0,32	-1,21	-	-
Thay đổi theo năm (pts)	-20,63	-0,16	-	-
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$39,79	\$26,28	-	-
Thay đổi theo quý (%)	6,26%	-2,21%	-	-
Thay đổi theo năm (%)	1,72%	-6,19%	-	-

Tỷ lệ trống (%)



Giá chào thuê (USD/m²/tháng)



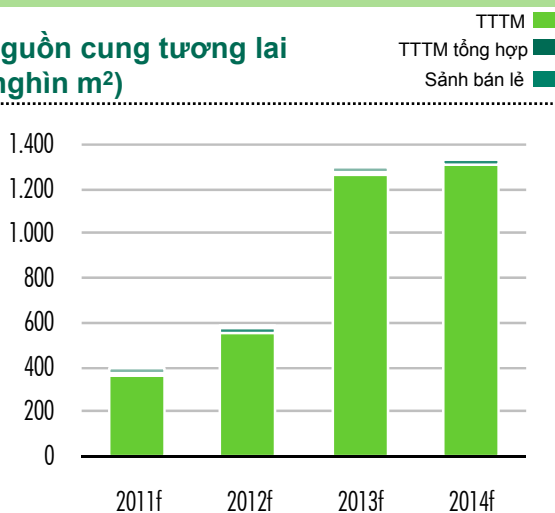
Trong Quý 3/2011, thị trường Văn phòng tại Hà Nội vẫn có nhiều dấu hiệu tích cực, với nhu cầu cao, thể hiện qua tổng diện tích cho thuê được trên toàn thị trường trong quý đạt xấp xỉ 13.000 m², tương đương mức cung mới của thị trường trong quý. Hoạt động cho thuê diễn ra nhiều nhất tại các tòa nhà Hạng B mới được hoàn thiện trong năm 2011. Quan sát của chúng tôi cũng cho thấy các tòa nhà nhỏ khu vực phía Tây với mức giá chào thuê từ 18 USD trở xuống được lấp đầy nhanh hơn. Tổng tỉ lệ diện tích trống trên toàn thị trường giảm xuống còn 12,55% trong quý này từ mức 14,80% trong quý trước. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A trong Quý 3 là 4,69%, giảm nhẹ từ mức 5% của quý trước; trong khi tỷ lệ trống của văn phòng Hạng B có mức giảm mạnh hơn, từ mức gần 17% trong Quý 2 xuống còn 15,77% trong Quý 3. Trong Quý 3, chỉ có 1 tòa nhà Hạng B mới đi vào hoạt động là tòa nhà Hàn Viet Tower, với tổng diện tích văn phòng cho thuê thực là 13.000 m². Trong quý này, giá chào thuê trung bình của các tòa nhà Hạng A đã tăng trở lại, đạt mức xấp xỉ 40 USD, sau 1 quý giảm xuống mức 37,5 USD. Giá tăng chủ yếu ở các tòa nhà khu vực trung tâm thành phố. Ngược lại, giá chào thuê trung bình của các tòa nhà hạng B tiếp tục xu hướng giảm nhẹ, từ mức 26,88 USD trong Quý 2 xuống còn 26,28 USD trong Quý 3. Giá giảm chủ yếu tại các tòa nhà văn phòng đã cũ ở khu vực Đống Đa, Ba Đình và khu vực phía Tây.

Quý 4/2011, thị trường kỳ vọng sẽ đón nhận một nguồn cung rất lớn khi tòa nhà Keangnam đi vào hoạt động, và sự kiện này sẽ có ảnh hưởng mạnh tới các tòa nhà văn phòng quy mô nhỏ hơn tại khu vực phía Tây. Khu vực khác của thành phố đang hình thành một tiểu khu thị trường mới: khu vực Nam Hà Nội, với các tòa nhà lớn như tòa nhà Hàn Viet Tower, tòa nhà VTC Online, dự án tổ hợp TTTM Chợ Mơ, và các dự án tổ hợp của Vincom.

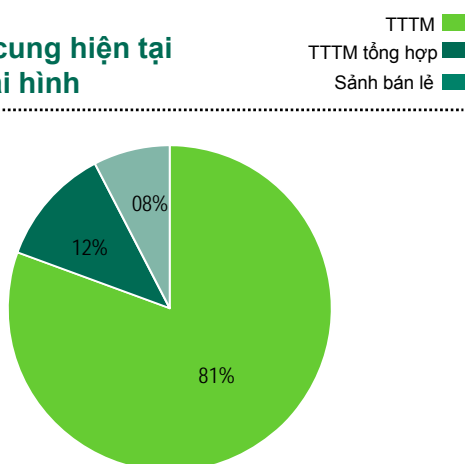
THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	SẢNH BÁN LẺ	TỔNG
Tổng cung (Nguồn cung thực tính, m ²)	16.000	108.190	10.310	134.500
Nguồn cung mới (Nguồn cung thực tính, m ²)	0	6.600	0	6.600
Tỷ lệ trống (%)	0,0%	16,0%	5,8%	13,3%
Giá chào thuê TB	\$54,0	\$45,3	\$44,1	\$46,4
Giá chào thuê TB–Khu trung tâm (USD/m ²)	-	\$57,8	\$73,1	\$59,5
Thay đổi theo quý (%)	-	6,0%	11,4%	7,2%
Thay đổi theo năm (%)	-	-4,7%	0,0%	-4,3%
Giá chào thuê TB–Ngoài khu trung tâm (USD/m ²)	\$54,0	\$37,8	\$21,0	\$40,0
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	4,8%	10,5%	5,0%
Thay đổi theo năm (%)	0.0%	0.3%	0.0%	0.9%

Nguồn cung tương lai (nghìn m²)



Nguồn cung hiện tại theo loại hình



Trong Quý 3/2011, nguồn cung thị trường bán lẻ tăng chủ yếu từ việc mở cửa Trung tâm thương mại (TTTM) Hàng Da Galleria. Trong tổng số 134.500 m² diện tích cho thuê thực của mặt bằng bán lẻ hiện đại, việc mở cửa TTTM Hàng Da Galleria đóng góp 6.600 m² cho thị trường bán lẻ ở các quận trung tâm. Việc tăng 4 của TTTM Hàng Da, cũng như một số diện tích ở tầng 2 và 3 vẫn còn trống khiến cho tỷ lệ trống nói chung của các TTTM ở trung tâm thành phố duy trì ở mức 6,59% (17,15% cho khu vực ngoài trung tâm). Quý 3 chứng kiến lễ ra mắt chính thức TTTM Pico Mall ở quận Đống Đa.

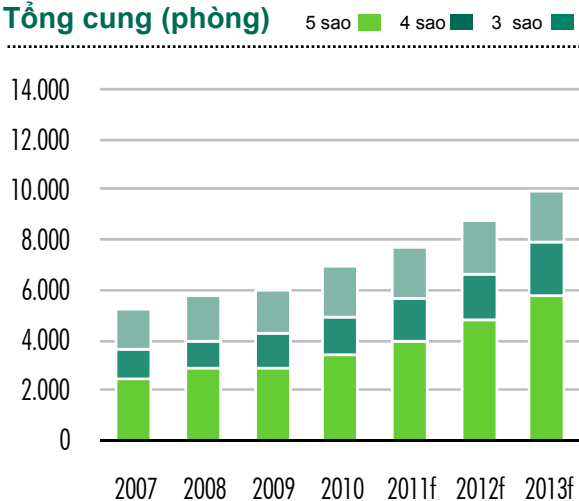
Về giá thuê, tổng thể chung cho thấy không có sự khác biệt về giá thuê so với các quý trước. Tuy nhiên, trong thời gian tới giá thuê có thể sẽ giảm, nguyên nhân là do cuối năm sẽ đón nhận nguồn cung mặt bằng bán lẻ lớn đến từ các dự án đang gần hoàn thiện.

Lượng mặt bằng bán lẻ dự kiến hoàn thiện vào Quý 4/2011 và Quý 1/2012 sẽ tạo áp lực lên các dự án tương lai, do thị trường đã chuyển biến sang hướng có lợi cho người thuê. Cụ thể, người thuê có nhiều lựa chọn hơn trong việc đàm phán điều khoản hợp đồng hấp dẫn và lựa chọn địa điểm mới. Ngoài ra, các thách thức của việc mức chi tiêu thấp cùng với số lượng ít các thương hiệu có mặt trên thị trường sẽ khiến chủ đầu tư khó có thể kỳ vọng mức giá thuê cao. Ngoài việc cung cấp các chương trình khuyến mãi và ưu đãi để hấp dẫn khách thuê, các chủ đầu tư cũng nên tập trung vào việc đưa ra cơ cấu khách thuê phù hợp với chủ đề tổng thể của trung tâm.

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG
Tổng cung đến cuối Quý 3 2011 (số phòng)	3.911	1.750	2.035	7.696
Nguồn cung mới (số phòng)	341	0	-46	295
Giá thuê phòng trung bình (USD/đêm)	\$111,60	\$71,40	\$36,50	\$73,20
% thay đổi (theo năm)	-4,01%	-5,90%	2,61%	-0,56%
% thay đổi (theo quý)	-9,80%	-1,57%	-5,65%	-5,27%
Công suất sử dụng phòng trung bình (%)	50,91%	46,62%	54,51%	51,88%
% thay đổi (theo năm)	-3,58 pp	-4,72 pp	2,61 pp	-0,56 pp
% thay đổi (theo quý)	-7,09 pp	-13,24 pp	-6,88 pp	-8,40 pp
Doanh thu phòng trung bình (USD/đêm)	\$54,52	\$31,33	\$20,61	\$31,72
% thay đổi (theo năm)	-10,32%	-14,54%	8,72%	-3,09%
% thay đổi (theo quý)	-20,82%	-23,33%	-16,22%	-18,46%

Tổng cung (phòng)



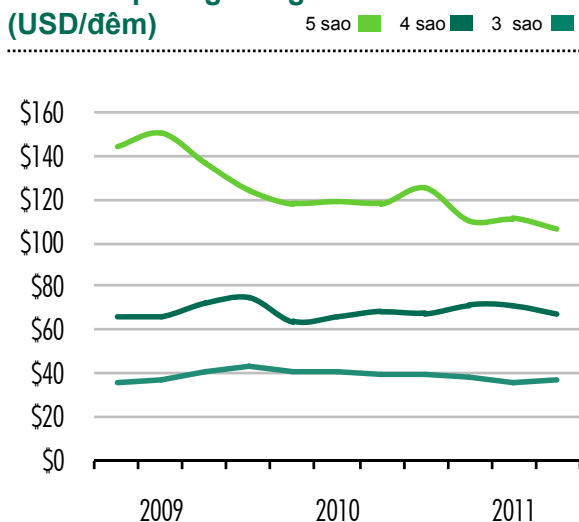
Trong 9 tháng đầu năm, Hà Nội đón nhận 898 ngàn lượt khách quốc tế (tăng 6,7% so với cùng kỳ năm ngoái) và 5,3 triệu lượt khách nội địa (giảm 8%). Việc Hà Nội được Smart Travel Asia bình chọn đứng thứ 6 trong 10 điểm đến du lịch hàng đầu châu Á được xem là tín hiệu tốt cho ngành du lịch và kỳ vọng sẽ thu hút thêm khách du lịch tới Hà Nội trong thời gian tới.

Tổng nguồn cung thị trường là 7.696 phòng, tăng 18% so với cùng kỳ năm ngoái và tăng 4% so với quý trước. Nguồn cung tăng thêm trong quý chủ yếu đến từ 318 phòng của khách sạn 5 sao Grand Plaza Hanoi. Biến động giảm nguồn cung trong quý là do khách sạn Holidays Hanoi và Asean (Ngô Sĩ Liên) tạm dừng hoạt động. Trong quý cũng có hai dự án khách sạn mới được công bố là Novotel Ciputra Hà Nội (250 phòng chuẩn 5 sao) và dự án phức hợp tại Trần Khánh Dư.

So với quý trước, mùa thấp điểm đã làm giảm công suất phòng trung bình trong tất cả các phân khúc khoảng 4-5 điểm phần trăm, trừ phân khúc khách sạn 3 sao tăng 3 điểm phần trăm. So với cùng kỳ năm 2010, công suất phòng trong tất cả các phân khúc đều giảm: phân khúc khách sạn 4 sao giảm 13 điểm phần trăm, phân khúc 3 và 5 sao đều giảm 7 điểm phần trăm. Xu hướng biến động này cũng lặp lại với Giá phòng bình quân ngày (ADR) và Doanh thu phòng trung bình (RevPAR) trên tất cả phân khúc so với quý trước và với cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, một số khách sạn lại có sự cải thiện đáng kể trong kết quả hoạt động so với năm trước, bao gồm Sheraton, Sofitel Metropole, InterContinental Hồ Tây, Cầu Giấy...

Cuối năm thường được coi là mùa cao điểm của hoạt động kinh doanh khách sạn, do vậy công suất sử dụng phòng và ADR kỳ vọng sẽ có sự tăng trưởng 5-10 điểm phần trăm. Thời gian tới, dự kiến phân khúc khách sạn 3 sao vẫn sẽ tiếp tục hấp dẫn đối với cả khách du lịch và chủ đầu tư. Trái lại, phân khúc khách sạn 4 sao và 5 sao dự kiến sẽ có thể gặp khó khăn để duy trì kết quả kinh doanh ở mức chấp nhận được.

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.

Kiểm tra chặt chẽ hơn dự án bất động sản tại Thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh

Bộ Kế hoạch và Đầu tư ("**BKHĐT**"), trong Công văn Số 5543/BKHĐT-ĐTNN đề ngày 24 tháng 08 năm 2011 ("**Công văn**"), yêu cầu sự phối hợp giữa Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh trong kế hoạch thanh tra, kiểm tra tình hình thực hiện của các dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản tại hai thành phố lớn này.

Theo Công văn này, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh phải có văn bản yêu cầu các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản, những doanh nghiệp mà đã được cấp Giấy chứng nhận Đầu tư hoặc Giấy phép Đầu tư, báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án, về các vấn đề:

- Việc góp vốn của các chủ đầu tư;
- Việc huy động vốn từ các tổ chức tín dụng trong nước, các tổ chức tín dụng ngoài nước và huy động vốn từ khách hàng;
- Tiến độ triển khai dự án trong mỗi nhóm;
- Tình hình cho thuê đất; tổng diện tích được phê duyệt về mặt lý thuyết; tổng diện tích được giao trong Quyết định Giao đất; tổng diện tích có Chứng nhận Quyền Sở hữu Đất được cấp; tổng diện tích sử dụng; tổng diện tích sử dụng mà không có Quyết định Giao đất;
- Tình hình kinh doanh: thua lỗ/lợi nhuận; số thuế đã trả; tiền thuê đất; vv...
- Thông tin lao động; và
- Các bình luận và đề nghị khác từ các doanh nghiệp.

Trên cơ sở kết quả từ các báo cáo được tổng hợp từ hai thành phố trên (báo cáo phải được hoàn thành trong tháng 9 này), Đoàn kiểm tra liên ngành sẽ tiến hành các cuộc kiểm tra trong lĩnh vực này, tập trung vào các dự án thua lỗ liên tục trong 3 năm gần đây, các dự án có quy mô lớn, sử dụng nhiều đất.

Thông tin này là một cảnh báo đối với các dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản và các doanh nghiệp chưa chấp hành đầy đủ các quy định trong Giấy phép Đầu tư hoặc Giấy chứng nhận Đầu tư (đặc biệt liên quan đến tiến độ thực hiện dự án) và/hoặc các quy định liên quan đến đầu tư, bất động sản và các quy định về đất đai. Sau khi kiểm tra, đoàn kiểm tra liên ngành có thể đề xuất thu hồi Giấy phép Đầu tư hoặc Giấy Chứng nhận Đầu tư của các dự án/doanh nghiệp đó.

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 PHÒNG NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

Marc Townsend, Tổng Giám đốc
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

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

Cận cảnh Hà Nội



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 công 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).

© 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, đoán 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.