



Accelerating success.

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

QUÝ 3, 2011

NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN, COLLIERS INTERNATIONAL, HÀ NỘI

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TÓM LƯỢC KINH TẾ

Kinh tế Việt Nam:

Triển vọng kinh tế Việt Nam trong ngắn hạn vẫn không sáng sủa lắm do vẫn còn các bất ổn kinh tế và tài chính. Mới đây, Standard & Poor's đã hạ mức xếp hạng tín dụng dài hạn của Việt Nam từ BB xuống BB- trong khi vẫn giữ nguyên xếp hạng tín dụng ngắn hạn ở mức BB-.

Các rủi ro trong tương lai gần của nền kinh tế bao gồm: thâm hụt ngân sách và thương mại, thiếu vốn, lãi suất cao, lạm phát, nợ nước ngoài, mất giá đồng tiền. Những lo lắng về các rủi ro này đã thể hiện trong việc chính phủ mới đây đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng GDP cho năm nay từ 6.5% xuống 6% - lần điều chỉnh thứ hai trong cùng năm.

Các dự báo về tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong năm 2011

ADB	EIU	IMF	Chính phủ Việt Nam
5.8%	6%	5.8%	6%

Mức tăng trưởng GDP thấp, chính sách tín dụng thắt chặt và đặc biệt là tỷ lệ lạm phát tăng cao đang gây không ít khó khăn cho người tiêu dùng, bởi chính họ hàng ngày phải đối mặt với quyết định mua sắm những thứ nào là cần thiết. Mức tăng cộng dồn của chỉ số giá tiêu dùng CPI trong vòng bốn năm 2007-2010 đã lên tới 50,7%, trong khi mức lạm phát năm nay được dự đoán vào khoảng 18% – 24%. Từ những áp lực ngày càng đè nặng lên vai người tiêu dùng, Colliers tin rằng thị trường bán lẻ khó có thể tiếp tục hoạt động tốt, ít nhất là cho đến khi tình hình kinh tế vĩ mô có những diễn biến sáng sủa hơn.

Kinh tế Hà Nội:

Nhìn chung, kinh tế của Hà Nội biến động cùng nền kinh tế quốc gia trên các chỉ tiêu về cách thức biến động, triển vọng, các rủi ro, cơ cấu. Một số chỉ số như FDI

VIỆT NAM	So cùng kỳ năm trước	Mức độ thay đổi
Tăng trưởng GDP (%)	5.76	▼
FDI, triệu US\$	9,900	▼
CPI 9 tháng 2011	16.63	▲
Tăng trưởng xuất khẩu (%)	35.4	▲
Tăng trưởng nhập khẩu (%)	26.9	▲
Khách du lịch quốc tế, lượt	4,312,100	▲
Tăng trưởng doanh thu bán lẻ (%), trong đó - Tăng trưởng thực	22,8 3,9	▲ ▲

HÀ NỘI	So cùng kỳ năm trước	Mức độ thay đổi
Tăng trưởng GDP (%)	9.4 %	▲
FDI đăng ký, triệu US\$	999.6 mil.	▲ ▲
CPI 9 tháng 2011	21.74%	▲
Tăng trưởng xuất khẩu (%)	26.2 %	▲
Tăng trưởng nhập khẩu (%)	18.7 %	▲
Khách du lịch quốc tế, lượt	898,000	▼
Tăng trưởng doanh thu bán lẻ (%), trong đó - Tăng trưởng thực	23.4% 4.7%	▲ ▲

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



tăng trưởng tốt trong quý vừa rồi nhưng các rủi ro vẫn còn tiềm ẩn nếu như chính phủ không kiểm soát được lạm phát và hệ thống tài chính.

Chỉ số giá tiêu dùng CPI đã trở thành mối nguy lớn, đe dọa làm giảm ý nghĩa tăng trưởng của các chỉ số khác. Đặc biệt, vào quý này, giá vàng tăng chóng mặt đã làm tăng mạnh CPI. Chính phủ đã giải ngân 475 nghìn tỷ đồng (24 triệu USD) để kiềm chế giá cả những mặt hàng thiết yếu leo thang. Lo ngại sự mất giá của đồng tiền, người tiêu dùng quay ra mua nhiều hàng sản xuất trong nước có giá hợp lý hơn.

Chín tháng đầu năm 2011, tổng mức doanh thu bán lẻ của Hà Nội tăng 23,4% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố tăng CPI thì chỉ còn 4,7% (mức tăng tương ứng của cùng kỳ năm 2010 lên tới 20,4%). Điều này chứng tỏ một thực tế rằng lạm phát có ảnh hưởng lớn đến sức mua của người dân.

Cà phê và dầu thô vẫn là các mặt hàng xuất khẩu chủ lực. Thị trường xuất khẩu chính của Hà Nội là Trung Quốc và Mỹ, trong khi thị trường nhập khẩu chính là Trung Quốc và Nhật Bản. Các mặt hàng nhập khẩu chính là xăng và phân bón.

Công nghiệp và xây dựng vẫn đóng vai trò lớn trong nền kinh tế. Mặt khác, tầm quan trọng nông nghiệp đang giảm dần. Đáng chú ý là việc phát triển bất động sản đã chiếm dụng rất nhiều đất trồng trọt.

Số lượng khách du lịch nội địa và quốc tế đã giảm, mặc dù mới đây tạp chí Smart Travel Asia đã chọn Hà Nội và Hội An là hai trong số các điểm đến tốt nhất châu Á năm 2011, đồng thời xếp khách sạn Sofitel Metropole ở Hà Nội đứng thứ nhất trong số các khách sạn và khu nghỉ dưỡng tốt nhất châu Á năm 2011.



CẬP NHẬT TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Ngày 26/07/2011, Thủ tướng chính phủ đã ký duyệt Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội tới năm 2030, tầm nhìn 2050. Quy hoạch này đóng vai trò quan trọng trong quản lý các dự án bất động sản ở Hà Nội. Trước khi nó được phê duyệt, hàng trăm dự án đã bị đình hoãn. Theo quy hoạch này, Hà Nội sẽ có 5 đô thị vệ tinh và 8 cầu bắc qua sông Hồng.

Quy hoạch xây dựng chi tiết đường vành đai 4 đã được Thủ tướng phê duyệt. Dự tính hoàn thành vào năm 2020, con đường này sẽ xác định ranh giới đô thị Hà Nội về phía Tây và Nam.

Chủ tịch UBND thành phố đã chỉ đạo các cơ quan chức năng lập và trình quy hoạch chi tiết của các phân khu chức năng cho Hà Nội vào quý 2/2012, bước tiếp theo để thực hiện Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội tới năm 2030, tầm nhìn 2050. Quy hoạch này sẽ bao gồm cả không gian ngầm dưới đất hiện đang thiếu.

Trong thời kỳ 2011 – 2015, Hà Nội sẽ xây dựng 50 tòa nhà để xe để giải quyết vấn đề tắc nghẽn giao thông. Vào ngày 10/08, UBND TP đã bắt đầu xem xét đề xuất của công ty Megastar E&C xây khu để xe thông minh đầu tiên.

Việc xây dựng đường nối cầu Nhật Tân với sân bay Nội Bài đã khởi công vào tháng 8. Sau khi hoàn thành trong 30 tháng nữa, nó sẽ rút ngắn khoảng cách từ Nội Bài tới trung tâm thành phố từ 35km xuống còn 15km.

Tuyến đường sắt trên cao số 4 từ Cát Linh tới Hà Đông tiếp tục được xây dựng với mục tiêu hoàn thành vào năm 2015. Việc xây dựng tuyến số 1 và 2 cũng sẽ bắt đầu để có thể hoàn thành vào năm 2018.

Vào tháng 8, tổng công ty TEDI đã đưa ra 3 phương án xây dựng đường vượt ngã tư Vọng.

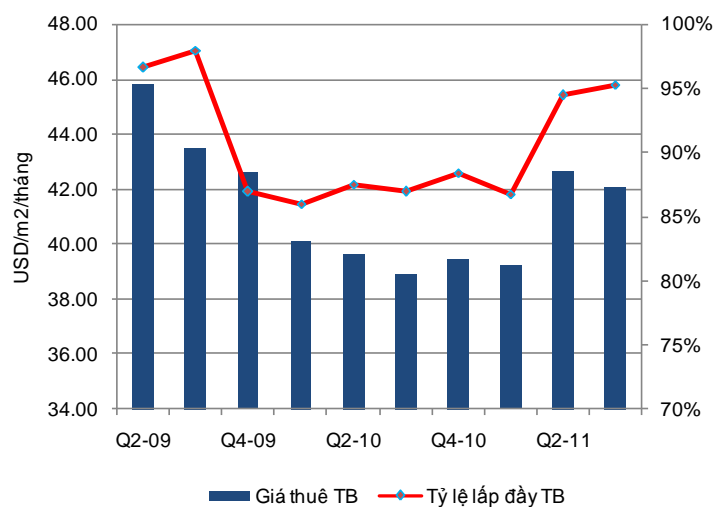
Việc xây dựng và mở rộng đường vành đai 2 từ Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở đang được đẩy nhanh sau khi thành phố phê duyệt chỉ giới đường.

Văn phòng

HẠNG A

Văn phòng hạng A tiếp tục hoạt động tốt trong quý 3/2011 với công suất trung bình đạt 95,3% (tăng 0,9 điểm phần trăm so với quý trước). Giá chào trung bình vẫn duy trì ở mức 42USD/m²/tháng. Có thể nói rằng đây là dấu hiệu tốt của mảng văn phòng hạng A trong liên tiếp hai quý gần đây khi mà kinh tế đang suy thoái và chính sách thắt chặt tín dụng của chính phủ tiếp tục được áp dụng. Ngoài ra, diện tích văn phòng còn trống ít và quỹ đất để xây dựng không còn nhiều trong khu vực trung tâm giúp cho các tòa hạng A có được tình hình hoạt động tốt.

Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng hạng A, Q3 2011

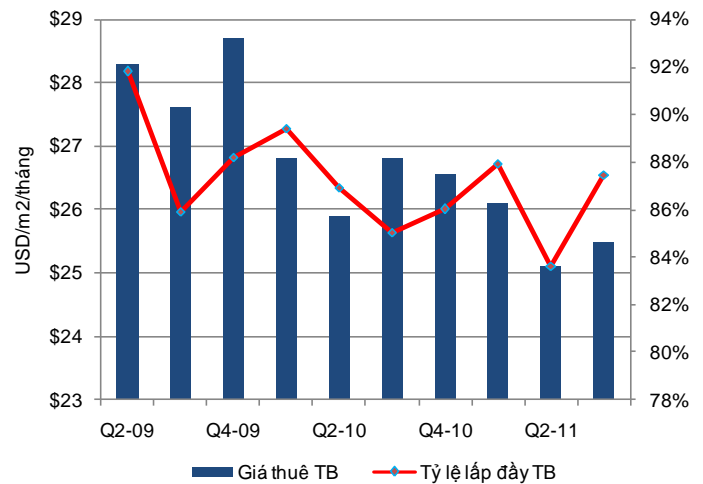


Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

HẠNG B

Trong quý này có hai tòa văn phòng hạng B gia nhập thị trường là Oriental Tower tại 324 Tây Sơn và Hàn Việt Tower tại 203 Minh Khai. Mặc dù có thêm nguồn cung mới nhưng công suất trung bình tăng thêm 3,8 điểm phần trăm so với quý trước và đạt 87,4% với giá thuê trung bình là 25,5USD/m²/tháng. Tuy nhiên, có thể thấy trong liên tiếp 6 quý gần đây, tình hình hoạt động văn phòng hạng B chưa có được sự bứt phá như hạng A khi mà công suất vẫn dưới 90% và giá thuê dao động quanh ngưỡng 25USD/m²/tháng. Đối mặt với tình hình này, các chủ tòa nhà đang tích cực có các chiến dịch khuyến mãi, thời hạn thuê linh động và thậm chí chấp nhận cả những yêu cầu thuê với diện tích nhỏ hoặc cho thuê cả tầng dài hạn (bán sần văn phòng) nhằm mục đích thu hồi vốn nhanh.

Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng B, Q3 2011



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

TÌNH HÌNH KINH DOANH THEO QUẬN

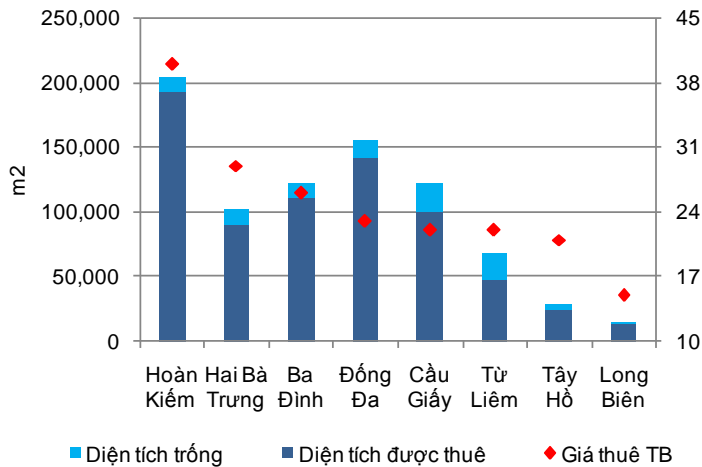
Quận Hoàn Kiếm vẫn dẫn đầu cả về nguồn cung và tình hình hoạt động (giá chào trung bình đạt 40USD/m²/tháng và công suất trung bình đạt 94%) nhờ có vị trí và dịch vụ quản lý tòa nhà tốt. Tiếp đến, quận Hai Bà Trưng đứng vị trí thứ hai với giá thuê trung bình là 29USD/m²/tháng và quận Ba Đình là 26USD/m²/tháng. Các quận Đống Đa, Cầu Giấy và Từ Liêm có giá thuê trung bình từ 21 đến 23USD/m²/tháng.

Liên quan đến công suất thuê, các quận ngoài trung tâm như Cầu Giấy, Từ Liêm (khu vực này chứng kiến lượng cung văn phòng ngày càng tăng trong vòng 2 năm trở lại đây) đang gặp khó khăn trong việc tìm khách thuê khi mà công suất trung bình khoảng 70%. Thị trường hiện tại có thể nói là phụ thuộc vào khách thuê. Họ có nhiều lựa chọn hơn và có thể đưa ra các yêu cầu của mình. Vì vậy, vẫn cần thêm thời gian và chờ đợi dấu hiệu tốt của nền kinh tế để khu vực phía Tây trở thành khu vực trung tâm mới.

Phần lớn các khách thuê tại quận Cầu Giấy và Từ Liêm là các công ty Việt Nam vì họ cần mặt bằng thuê rộng và mức giá thuê hợp lý. Họ thậm chí mua luôn cả sàn cho thời gian thuê dài hạn để tận dụng chính sách ưu đãi và giảm giá. Ngoài ra, khu vực này còn thu hút các khách thuê Châu Á như Hàn Quốc, Trung Quốc và Nhật Bản.



Giá thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy theo quận, Q3 2011



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

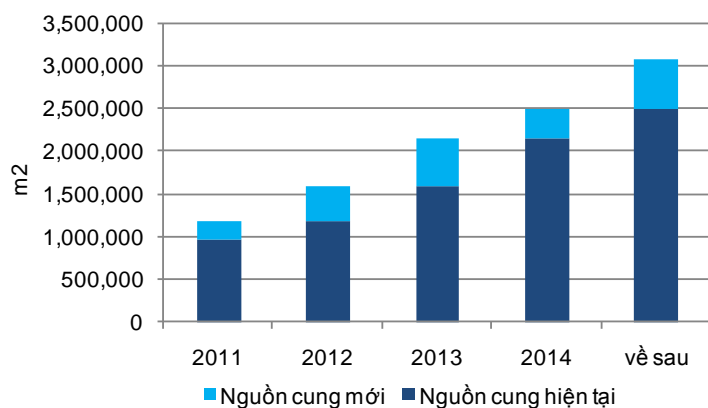
TRIỂN VỌNG

Trong quý 4/2011, Colliers dự đoán sẽ có khoảng 200.000 m² văn phòng mới bao gồm cả hạng A và hạng B. Tháp EVN và Keangnam Hanoi Landmark Tower sẽ cung ra một lượng lớn diện tích văn phòng. Trong vòng 3 năm tới, thị trường sẽ có khoảng 1,5 triệu diện tích văn phòng mới khiến tổng cung khi đó gấp 3 lần hiện tại.

Nguồn cung tương lai tập trung chủ yếu tại quận Từ Liêm. Colliers dự đoán rằng việc cạnh tranh sẽ càng trở nên khốc liệt hơn tại khu vực này. Hai tòa văn phòng hạng A là Keangnam và Indochina Plaza Hanoi hiện đang chào thuê với tổng nguồn cung đáng kể là 112.500 m². Bên cạnh đó, một số tòa hạng B cũng đang chào thuê như Nam Cường Building, Detech Tower và cũng sẽ tham gia vào cuộc đua này.

Đối mặt với nguồn cung tương lai dồn dập ra thị trường thì xu hướng cho thuê cả sàn và bán sàn văn phòng đang trở nên phổ biến. Đây là cách để lấp đầy tòa nhà, thu hồi vốn nhanh và tiết kiệm thời gian.

Nguồn cung tương lai dự tính về văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

TIÊU ĐIỂM

Dự án:	Tòa nhà văn phòng Geleximco
Chủ đầu tư:	Geleximco
Địa điểm:	36 Hoàng Cầu, quận Đống Đa
Hạng:	B
Tổng diện tích sàn:	27.000m ²
Diện tích sàn sử dụng:	21.600m ²
Hoàn thành:	Quý 1/ 2011
Giá thuê:	23-25USD/m ² /tháng (bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm VAT)



Dự án:	Hàn Việt Tower
Chủ đầu tư:	Space 21 Fonexim
Địa điểm:	203 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng
Hạng:	B
Tổng diện tích sàn:	19.500m ²
Diện tích sàn sử dụng:	13.000m ²
Hoàn thành:	Tháng 8/2011
Giá thuê:	21-23USD/m ² /tháng (bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm VAT)



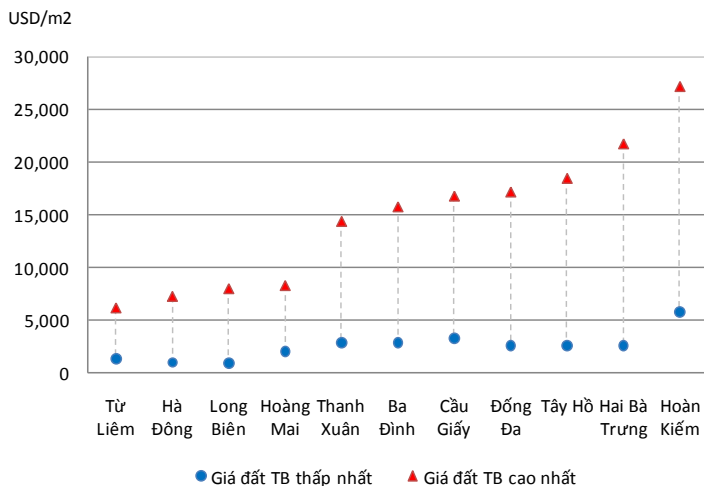
Giá đất

GIÁ ĐẤT THEO QUẬN

Giá đất tại Hà Nội thay đổi rất lớn theo vị trí, tùy thuộc vào việc phát triển hạ tầng và trong nhiều trường hợp là vào yếu tố đầu cơ. Ngoài ra, các giao dịch cũng ít thông qua kênh chính thức và thông tin không rõ ràng. Vì vậy, việc đưa ra các con số chính xác là hầu như không thể thực hiện được. Những dữ liệu do Colliers đưa ra ở phần này chỉ mang tính đại diện và với mục đích hỗ trợ cho các phân tích.

Nội thành Hà Nội có thể chia thành 3 khu vực. Khu vực 1 bao gồm các quận ngoại vi Từ Liêm và Hà Đông ở phía Tây, Long Biên ở phía Đông và Hoàng Mai ở phía Nam. Khu vực này có giá đất dao động từ 968USD đến 8.329USD/m². Biên độ dao động của các quận thứ cấp (khu vực 2) của Hà Nội, bao gồm Thanh Xuân, Ba Đình, Cầu Giấy, Đống Đa và Tây Hồ, là từ 2.590USD đến 18.940USD/m². Nhóm cuối cùng bao gồm hai quận trung tâm Hoàn Kiếm và Hai Bà Trưng có giá dao động từ 2.611USD đến 27.200USD/m².

Giá đất trung bình theo quận, Q3 2011



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

Có thể nhận thấy các quận càng trung tâm thì biên độ dao động giá đất càng rộng. Lợi thế thương mại phụ thuộc vào vị trí của các quận trung tâm khiến cho có sự khác biệt rõ nét giữa các nhà trong ngõ và nhà mặt phố. Nhà ngõ thường được sử dụng để ở, trong khi nhà mặt phố ngoài để ở thì mục đích chính là kinh doanh thương mại (mở cửa hàng, khách sạn hay nhà hàng) là nguồn lợi chính của chủ nhà. Giá nhà đất nhất là ở các căn góc mặt phố tại các phố xung quanh hồ Hoàn Kiếm, đôi khi đắt ngang với giá ở Tokyo hay Paris. Ví dụ, giá 1m² nhà đất tại các phố như Hàng Gai, Cầu Gỗ hay Hai Bà Trưng có thể lên tới mức 21.000USD – 27.000USD/m².

Mức dao động giá đất tại các quận ngoại vi như Từ Liêm, Hà Đông, Long Biên hay Hoàng Mai là ít nhất do khu vực này có lợi thế thương mại yếu hơn, thậm chí một số địa

điểm của các quận này còn chưa có lợi thế thương mại rõ ràng vì nhiều lý do như chưa có giấy tờ đầy đủ, chưa được quy hoạch, hoặc thậm chí là đang tranh chấp. Ngoài ra, cơ sở hạ tầng, mức sống của dân cư, điều kiện văn hóa – xã hội của các quận này cũng chưa phát triển thuận lợi.

GIÁ ĐẤT THEO TUYẾN PHỐ CHÍNH

Giá đất trung bình theo độ rộng đường phố, Q3 2011

Phố	Giá đất trung bình theo độ rộng đường phố (\$/m ²) Q3 2011			
	<2 m	2 - 3.5 m	3.5 - 8 m	>= 8m
Phố Huế	5,050	6,267 - 6,753		
Hai Bà Trưng				16,850 - 21,700
Tô Ngọc Vân	5,957	7,770	7,858 - 10,730	
Tôn Đức Thắng	3,063 - 4,333	3,185 - 4,659	5,711 - 6,871	
Kim Mã	3,900 - 4,348	4,086 - 6,095		15,434 - 15,793
Cầu Giấy		3,300 - 4,976	4,700 - 5,105	
Trường Chinh			4,223 - 5,059	10,159 - 14,409
Giải Phóng				7,688 - 10,600
Thôn Nhân Mỹ (Mỹ Đình)	2,840 - 3,146	3,100 - 3,259		
Quang Trung (Hà Đông)		3,411 - 4,036	4,432 - 10,600	
Đức Giang			2,153 - 2,539	

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

Colliers ghi nhận giá đất trung bình của một số con đường chính của Hà Nội trong bảng trên. Đất tại các con đường trung tâm luôn đắt đỏ, như trong các ngõ của Phố Huế, (thuộc quận Hai Bà Trưng, là con đường tập trung các cửa hiệu thời trang) thậm chí bằng hoặc cao hơn cả giá đất mặt phố Tôn Đức Thắng, Cầu Giấy hay Trường Chinh. Đất mặt phố Hai Bà Trưng (thuộc quận Hoàn Kiếm) có giá trung bình lên tới 21.700USD/m², gấp 1.5 đến 2 lần tại các phố Kim Mã và Giải Phóng.

Quy hoạch phát triển Hà Nội hiện đang mở rộng về phía Tây với đầu tư cơ sở hạ tầng tốt nên đất trong ngõ khu vực Mỹ Đình và Cầu Giấy không chênh nhau nhiều lắm. Hà Đông vốn là trung tâm tỉnh Hà Tây cũ với cơ sở hạ tầng khá tốt từ trước nên sau khi sáp nhập giá đất khu vực này không khác mấy so với khu vực Mỹ Đình.

Tô Ngọc Vân có thể nói là một trong những con đường đẹp nhất quận Tây Hồ với hàng dãy biệt thự đất tiền với mục đích cho người nước ngoài thuê. Vì thế giá đất ở đây thậm chí còn đắt hơn một số điểm trong khu vực trung tâm. Khu vực phía Đông hiện chưa được chú trọng phát triển nhiều nên giá đất các phố như Đức Giang chỉ khoảng trên 2.100USD/m².

Căn hộ để bán

TỔNG QUAN

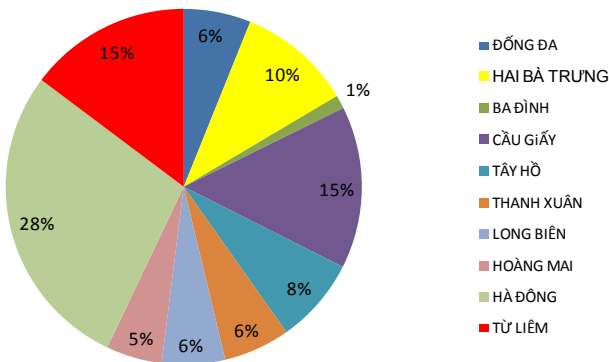
Thị trường căn hộ để bán quý 3/2011 khá trầm lắng với số lượng giao dịch thấp. Giá đất giảm đáng kể so với quý trước nhưng vẫn không thu hút được người mua. Đất nền ở một số khu vực phía Tây đặc biệt là các dự án dọc theo đường quốc lộ 32 đang gấp rút hoàn thiện đã giảm 15%-20% so với quý trước. Thị trường chung cư cũng trầm lắng với rất ít giao dịch và nguồn cung thấp hơn. Điều này được lý giải do ảnh hưởng của “tháng cô hồn”, cộng với yếu tố tâm lý của nhà đầu tư và chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước. Quy hoạch tổng thể Hà Nội cũng đã không tác động tích cực đến thị trường như đã được trông chờ.

NGUỒN CUNG

Tính từ năm 2011 tới năm 2014 theo dữ liệu mà Colliers có, nguồn cung mới của quận Hà Đông chiếm tỷ trọng 28%, Từ Liêm chiếm 15%, Cầu Giấy 15%, Hai Bà Trưng – 10%, Long Biên – 6%, Thanh Xuân – 6%, Tây Hồ - 8%, Ba Đình – 1%, Hoàng Mai – 5%, Đống Đa - 6%.

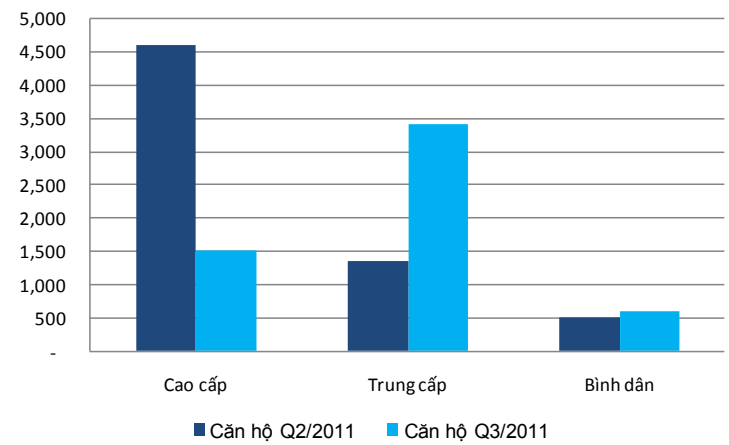
Nguồn cung chung cư trong những năm tới vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây thành phố. Ngoài ra, số lượng cung căn hộ chung cư trong 3 năm tới vẫn tập trung nhiều vào phân khúc trung đến cao cấp mặc dù gần đây những phân khúc giá rẻ trở nên hấp dẫn hơn. Đó là do chủ đầu tư thường mất vài năm để tiến hành dự án xây dựng và khó có thể phản ứng ngay với các thay đổi của thị trường.

Nguồn cung giai đoạn 2011 - 2014 theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

Số căn hộ chào bán quý 3 so với quý 2 theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

Trong quý 3/2011, số căn hộ được chào bán mới vào khoảng gần 5,500 căn hộ đến từ 15 dự án được chào bán trên thị trường. Trong đó, căn hộ cao cấp khoảng 1500 căn, trung cấp 3400 căn và bình dân 600 căn đến từ các dự án như: Green Park Tower, Golden Land, Richland Southern, Nam Đô Complex. Các dự án khác chỉ đưa ra thị trường một số lượng nhỏ căn hộ để thăm dò thị trường. Số lượng căn hộ chào bán giảm so với quý 2 được lý giải do nguồn cung từ các dự án lớn đã được tung ra từ quý trước. Ngoài ra, có sự thay đổi trong tỷ lệ chào bán các phân khúc trung và cao cấp so với quý 2 – số căn hộ trung cấp nhiều hơn hẳn so với căn hộ cao cấp, trong khi tình hình ngược lại trong quý 2.

NGUỒN CẦU

Trong thời điểm hiện tại, phần lớn những người mua tại Việt Nam là các nhà đầu tư (chiếm 60-70%). Tuy nhiên nhu cầu thực đến từ một lượng lớn những cặp vợ chồng trẻ và những người ở các tỉnh thành khác đang làm việc hoặc mong muốn cho con cái họ được học hành và làm việc ở thành phố là rất lớn. Trong tình hình kinh tế hiện nay, nhu cầu thực đang dần hướng thị trường tới giá trị thực. Những căn hộ có mức giá dưới 150.000USD với diện tích nhỏ và vừa đang nhận được sự quan tâm lớn của khách hàng.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành chính sách tín dụng nghiêm ngặt để kiểm soát những khoản tín dụng đổ vào cổ phiếu và bất động sản. Việc này khiến cả ngân hàng lẫn nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc huy động vốn và trả các khoản nợ vay thế chấp.

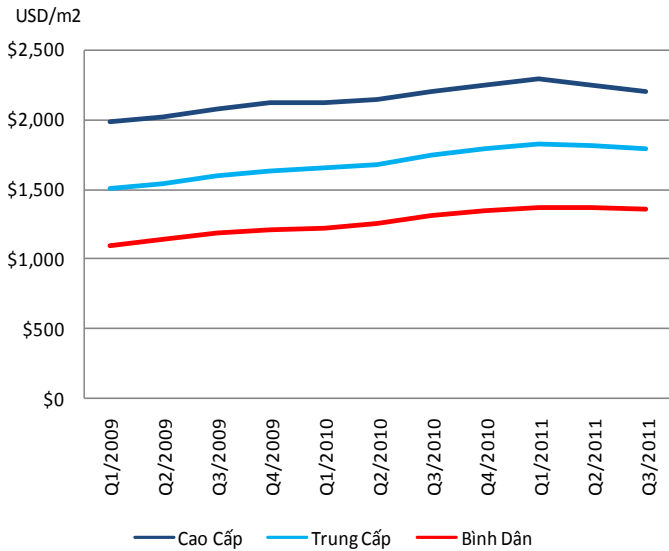
GIÁ BÁN

Tổng quan thị trường giá căn hộ đều giảm giá ở các phân khúc, tuy nhiên mức giảm không đáng kể. So sánh với giá của quý 2 ở tất cả các phân khúc, mức giá giảm trung bình

2%.

Việc thắt chặt tín dụng, và sự hấp dẫn của các kênh đầu tư khác như vàng hay gửi tiết kiệm trong gian đoạn này đã khiến thị trường bất động sản trở nên khan hiếm về vốn, nhiều bất động sản được thế chấp đã bị rao bán, là một trong những nhân tố làm giá bất động sản giảm xuống.

Giá thị trường theo phân khúc, quý 3/2011



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn, Colliers International, Hà Nội

TRIỂN VỌNG

Thị trường nhà ở trầm lắng trong quý 3 cho thấy sự mất ổn định của thị trường cùng với những tác động mạnh mẽ của thị trường tài chính lên thị trường bất động sản.

Mặc dù giá bán ra thị trường đã giảm, thị trường nhà đất khó có thể sôi động trở lại trong quý tới do sản phẩm dành cho người tiêu dùng vẫn rất ít, số lượng lớn các căn hộ được chào bán là căn hộ trung cấp và cao cấp.

Thị trường bất động sản quý 4 vẫn đang chờ đợi những tín hiệu tích cực của thị trường tài chính và chính sách tín dụng của các ngân hàng.

TIÊU ĐIỂM

Dự án : Green Park Tower
Chủ đầu tư: Constrexim - Hod
Vị trí: Yên Hòa – Cầu Giấy
Tổng số căn: 400
Chào bán: Tháng 7/2011
Giá bán hiện tại: 1.840 – 1.900USD/m2



Dự án : CT15 Việt Hưng
Chủ đầu tư: PVR
Vị trí : Khu đô thị mới Việt Hưng
Quy mô : Gồm 3 tòa nhà chung cư 18 tầng
Tổng số căn: 456
Chào bán: Tháng 7/2011
Giá bán hiện tại: 1.050 – 1.200USD/m2



Mặt bằng bán lẻ

NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Ngày 23/09, thị trường ghi nhận sự gia nhập của trung tâm mua sắm Hàng Da Galleria với hai tầng hầm và năm tầng nổi, ba trong số đó dành để phát triển trung tâm mua sắm thời trang hiện đại với nhiều thương hiệu quốc tế. Hàng Da Galleria mang đến mô hình kết hợp chợ truyền thống (đặt tại tầng hầm của tòa nhà) với trung tâm mua sắm hiện đại (với tổng diện tích sàn khoảng 7.000m² tại những tầng trên). Tuy nhiên, hạng mục chợ truyền thống (đi vào hoạt động tháng 9 năm 2010) tỏ ra không hiệu quả do lượng người dân mua hàng tại đây rất hạn chế, và nhiều chủ ki-ốt đã chuyển đi hoặc bán lại. Ngược lại, trung tâm mua sắm đã lấp đầy được khoảng 95% tổng diện tích cho thuê với những nhãn hàng có tiếng như Nine West, Axara, FCUK, Morgan De Toi, Easy Spirit, Elise, v.v Thành công bước đầu này có thể được giải thích một phần bởi chính sách cho thuê linh hoạt của chủ đầu tư, hình thức chia sẻ doanh thu và giá thuê cố định đều được áp dụng, đồng thời những quầy thu ngân và máy thanh toán tiền được bố trí rất thuận tiện.

Oriental Tower cũng đi vào hoạt động trong Q3/2011 với các hạng mục bán lẻ và văn phòng. Năm tầng bán lẻ với diện tích sàn gần 5.000m² được siêu thị điện máy Pico Plaza thuê lại. Theo đó, Pico Plaza sẽ thuê toàn bộ 100% diện tích cho tới năm 2030 và hưởng mức giá thuê hàng tháng thấp tương đương với khu văn phòng bên trên.

Trung tâm mua sắm Pico Mall cũng tổ chức buổi khai trương lần hai vào đầu tháng 9 do đã mở cửa từ Q2/2011 nhưng lượng khách mua quá thấp. Tuy vậy, trong khi các hạng mục khác của tòa MIPEC Tower vẫn trong quá trình xây dựng, Pico Mall khó lòng thu hút được khách mua sắm, ít nhất đến khi rạp chiếu phim Megastar đi vào hoạt động vào tháng 10 này.

Tính tới cuối Q3/2011, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ hiện đại của Hà Nội tăng 3,83% so với quý trước do có sự góp mặt của Hàng Da Galleria và Oriental Tower, đạt khoảng 325.000m², trong đó các trung tâm mua sắm chiếm khoảng 44,3% tổng diện tích mặt bằng.

GIÁ THUÊ

Tổng quan thị trường bán lẻ Hà Nội kém khả quan chắc chắn có ảnh hưởng đến giá thuê tại thị trường mặt bằng bán lẻ.

(USD/m ² /tháng)	TTTM Tổng hợp	Trung tâm Mua sắm	Khối để Bán lẻ	Trung bình
Giá thuê (Khu trung tâm)	-	\$78.5	\$98.4	\$94.1
Thay đổi theo quý	-	-3.88%	-0.46%	-1.09%
Giá thuê (Ngoài t. tâm)	\$76.2	\$46.9	\$40.0	\$51.6
Thay đổi theo quý	5.17%	-8.84%	0.00%	-5.34%

Mức giảm giá thuê của các trung tâm mua sắm khu vực trung tâm chủ yếu do sự có mặt của Hàng Da Galleria, hiện đang chào thuê với giá cố định khá hợp lý (từ 45-76USD/m²/tháng) và cả hình thức chia sẻ doanh thu. Các khối để bán lẻ khu trung tâm hầu như không thay đổi về giá thuê, do các mặt bằng này thường kín chỗ mặc dù giá thuê cao hơn các phân khúc khác rất nhiều.

Các Trung tâm mua sắm khu vực ngoài trung tâm cũng đối mặt với tình hình giảm giá chào thuê do mức giá thấp tại tòa Oriental Tower. Hệ thống siêu thị điện máy Pico Plaza là khách thuê duy nhất, chiếm toàn bộ năm tầng bán lẻ tại tòa nhà này theo hợp đồng 20 năm với mức giá thấp. Trong khi đó, Trung tâm thương mại tổng hợp Grand Plaza tăng mức giá tới 20% sau khi chỉ định một nhà quản lý/marketing chuyên nghiệp và quyết định cải tổ lại toàn bộ trung tâm. Chính điều này dẫn đến mức tăng 5,17% giá thuê trung bình tại các trung tâm thương mại tổng hợp khu vực ngoài trung tâm.

TỶ LỆ LẤP ĐẦY

Do nguồn cung mặt bằng bán lẻ hiện đại tại khu vực trung tâm luôn thiếu, các trung tâm bán lẻ tại đây thường đạt mức lấp đầy cao nhất và ghi nhận lượng người mua sắm tốt. Ngay cả Hàng Da Galleria mới gia nhập cũng đạt tỷ lệ lấp đầy gần 95%, và khi khu ẩm thực đi vào hoạt động, trung tâm mua sắm này hứa hẹn còn thu hút nhiều khách mua sắm hơn nữa.

Các trung tâm bán lẻ khu vực ngoài trung tâm đạt tỷ lệ lấp đầy trung bình khoảng 86,85%, giảm 0,92 điểm phần trăm so với Q2/2011. Một phần lớn các diện tích trống thuộc về Trung tâm thương mại tổng hợp Grand Plaza do trung tâm này ghi nhận tỷ lệ lấp đầy thấp và lượng người mua sắm rất ít. Lý giải cho tình trạng này có thể bởi thiết kế kém hấp dẫn và trần nhà thấp (do thoạt đầu, diện tích này không dành để phát triển trung tâm bán lẻ), cùng với chiến lược marketing chưa tốt. Ngược lại, hoạt động mua sắm tại The Garden gần đây ngày càng náo nhiệt, một phần do sự có mặt của các khách thuê chủ chốt như Siêu thị Big C, Rạp chiếu phim Platinum, Trung tâm Star Fitness, v.v và nhiều sự kiện công chúng lớn.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Hạng mục bán lẻ của tổ hợp Keangnam Landmark Tower đã không thể khai trương vào tháng 9 và phải lùi lại đến Q4/2011. Phần lớn mặt bằng bán lẻ của dự án (tổng diện tích khoảng 81.000m²) đã được cho thuê, trong đó đến 80% được Trung tâm thương mại tổng hợp Parkson thuê lại. Cùng với The Garden, Keangnam Tower được dự đoán sẽ tạo nên một điểm đến mua sắm nhộn nhịp ở phía Tây. Tuy vậy, vẫn cần thêm thời gian để trả lời câu hỏi rằng liệu hai khu vực này có thể trở thành đối trọng tương xứng với khu vực trung tâm vốn đã rất phát triển.

Phía Đông của Hà Nội cũng đang rất sôi động. Vincom Center Long Biên ghi nhận 90% tổng diện tích cho thuê được đăng ký hoặc đã ký hợp đồng, tám khách thuê đầu tiên đã nhận mặt bằng và bắt đầu hoàn thiện, chuẩn bị khai trương. Chủ thuê áp dụng nhiều chương trình linh hoạt để thu hút khách thuê, bao gồm giá thuê thấp, giảm giá hoặc miễn phí một năm cho các khách thuê hiện tại ở Vincom City Towers cùng các chính sách khác. Savico Mega Mall cũng đang thúc đẩy hoạt động cho thuê nhằm đạt được mục tiêu đi vào hoạt động vào tháng 11. Trên 80% diện tích đã được cho thuê, trong khi mức giá chào đang tăng lên trước ngày khai trương. Đại siêu thị Big C thậm chí có tham vọng mở cửa vào cuối tháng 10, và hàng hóa đã dần được đưa lên giá.

TRIỂN VỌNG

Dù tình hình kinh tế trong nước không mấy khả quan, ngành bán lẻ vẫn sẽ phát triển bởi mức sống người dân đang tăng lên và nguồn nhu cầu cho các sản phẩm chất lượng cao cũng tăng.

Nguồn cung mặt bằng bán lẻ mới tại khu vực ngoài trung tâm tiếp tục vượt xa nguồn cung mới tại khu vực trung tâm do quỹ đất ở khu vực này rất hạn chế. Thêm vào đó, sự phổ biến của các cửa hàng mặt phố và các trung tâm thương mại đang hoạt động tại khu vực trung tâm có thể thôi thúc các trung tâm thương mại ngoài trung tâm phải tạo sự khác biệt bằng cách giới thiệu những thương hiệu và dịch vụ mới cùng các chiến lược marketing để thu hút khách mua hàng. Những chuyển biến nói trên dự kiến sẽ đánh dấu sự phát triển của thị trường bán lẻ tại các quận Cầu Giấy, Từ Liêm, Long Biên và Hà Đông.

Do có sự phát triển liên tục về nhu cầu mua sắm và các dự án dân cư lớn, trung tâm thương mại có quy mô lớn sẽ trở thành loại hình bán lẻ phổ biến trong tương lai. Các trung tâm này có thể cung cấp hầu hết những loại hình dịch vụ và hàng hóa như spa, trung tâm thẩm mỹ, khu trò chơi, khu ẩm thực, rạp chiếu phim, cửa hiệu thời trang, v.v tạo nên một điểm đến đáp ứng đủ mọi nhu cầu của khách mua hàng. Hà Nội sẽ dần trở thành một thị trường bán lẻ trưởng thành, sánh ngang với các thành phố phát triển khác trong khu vực Đông Nam Á. Nếu muốn bắt kịp với diện mạo mới của thị trường, các trung tâm bán lẻ quy mô nhỏ có ba phương án: cho một khách thuê lớn thuê toàn bộ diện tích (ví dụ như chuỗi bán lẻ hàng điện tử Pico Plaza), chia nhỏ diện tích thành các cửa hàng hoặc ki-ốt để tạo thành một sảnh bán lẻ (như tại Metropole Arcade), hoặc tìm kiếm một khách thuê chủ chốt (như Big C, Saigon Co.opMart, Hapro) để họ cho thuê lại các diện tích – chính những khách thuê này (như quán café, nhà hàng, v.v) sẽ hỗ trợ cho khách thuê chính. Mỗi nhà bán lẻ sẽ lựa chọn phương án tốt nhất cho mình, dựa trên quy mô và vị trí dự án.

TIÊU ĐIỂM

Dự án:	Trung tâm thương mại Hàng Da Galleria
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Quan Nhân
Vị trí:	Phố Cửa Đông, Quận Hoàn Kiếm
Tổng diện tích sàn:	Khoảng 8.000m ²
Đi vào hoạt động:	Tháng 9/2011
Tỷ lệ lấp đầy:	Khoảng 95%
Khách thuê chính:	Nine West, Axara, Levi's, Morgan, Valencia, Easy Spirit, FCUK...
Đặc điểm:	Trung tâm mua sắm chuyên về thời trang với nhiều nhãn hàng quốc tế nổi tiếng. Khu ẩm thực sẽ sớm đi vào hoạt động. Dưới tầng hầm là chợ truyền thống đã hoạt động từ năm 2010.



Dự án:	Oriental Tower – Pico Plaza
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG
Khách thuê:	Pico Plaza
Vị trí:	324 phố Tây Sơn – Quận Đống Đa
Tổng diện tích sàn:	Khoảng 5.000m ²
Khai trương:	Tháng 7/2011
Tỷ lệ lấp đầy:	100%
Đặc điểm:	Pico Plaza thuê lại toàn bộ năm tầng của tòa Oriental Tower để mở siêu thị điện máy thứ 5 của mình.



Colliers International Vietnam

NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ TOÀN DIỆN

Các dịch vụ tư vấn

Định giá và Đánh giá
Tư vấn phát triển
Nghiên cứu thị trường
Nghiên cứu khả thi

Các dịch vụ quản lý

Quản lý khách thuê
Đại diện khách thuê

Các dịch vụ giao dịch

Đại diện chủ đầu tư
Tư vấn đầu tư
Mua và bán
Bán và cho thuê căn hộ

CÁC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN DOANH NGHIỆP



VĂN PHÒNG MỚI

Bắt đầu từ 18/04/2011.

Colliers Hanoi sẽ mở văn phòng mới tại trung tâm Hà Nội.

Địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà Capital Tower, 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam.

Tel: 04 39413277

Fax: 04 39413278

Văn phòng thứ 2 vẫn ở tại số 39A phố Ngô Quyền Hà Nội

Tel: 04 22205888 (103)

Fax: 04 22201133

Email: info@colliers-hanoi.com

Website: www.colliers.com/vietnam

Liên lạc:



Ms Anna Lomas

Giám đốc Nghiên cứu, Tư vấn và Định giá

Anna.Lomas@colliers-hanoi.com

Anna.Lomas@colliers.com

Mobile: +84 914 962 505



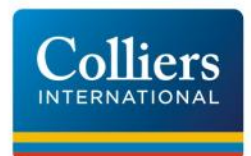
Mr Nguyen Tien Quoc

Nghiên cứu và Tư vấn - Quản lý

Quoc.Nguyen@colliers-hanoi.com

Quoc.Nguyen@colliers.com

Mobile: +84 983 344 579



Accelerating success

www.colliers.com/vietnam



Accelerating success.

