



NGHIÊN CỨU

QUÝ 2/2012 NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Knight Frank

CÁC ĐIỂM NỔI BẬT

- Bất chấp những dấu hiệu tích cực tiếp tục của nền kinh tế với lạm phát dường như đã nằm trong vòng kiểm soát, các đợt giảm lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay, thị trường Bất động sản tại Hà Nội vẫn tiếp tục ảm đạm. Chúng ta hãy chờ xem liệu những thay đổi gần đây có thể tạo nên sự tăng trưởng tích cực cho nửa cuối năm 2012 hay không.
- Thị trường bất động sản Hà Nội trong Quý 2/2012 không có dấu hiệu tích cực rõ rệt nào mà vẫn tiếp tục diễn tiến chậm ở hầu hết các mảng thị trường. Đến cuối quý thị trường mới chứng kiến sự quay lại của thị trường căn hộ bán, tập trung ở phân khúc hạng trung và bình dân.
- Văn phòng cho thuê là mảng thị trường duy nhất có hoạt động tương đối ổn định mặc dù diễn biến giá thuê đã thay đổi nhiều.

CẬP NHẬT VỀ KINH TẾ & PHÁP LÝ

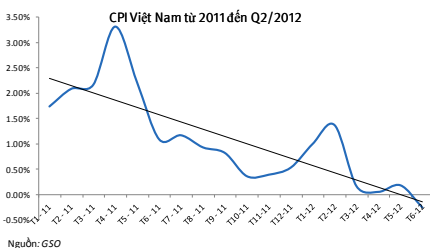
Tổng quan kinh tế

GDP

Theo Tổng Cục Thống kê (GSO), trong sáu tháng đầu năm 2012, tăng trưởng GDP của Việt Nam đạt khoảng 4,38%. Tuy nhiên, con số này lại thấp hơn cùng kỳ năm trước với mức tăng trưởng đạt 5,57%.

GDP của Hà Nội trong 6 tháng đầu năm 2012 là 7,6%, thấp hơn mức tăng trưởng dự kiến lần mức tăng trưởng cùng kỳ năm 2011 (9,3%).

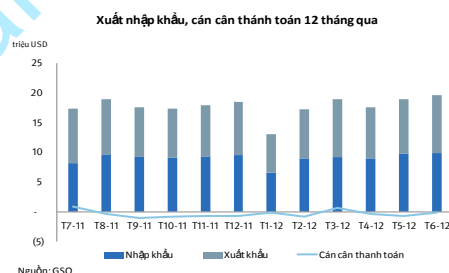
CPI



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Việt Nam trong Quý 2/2012 thấp nhất trong vòng 3 năm qua, và đã xuống âm 0,26% trong Tháng 6 (lần đầu tiên CPI âm trong 38 tháng liên tục tăng vừa qua). CPI trung bình của 6 tháng đầu năm 2012 tăng 12,2% so với cùng kỳ năm trước và tăng 2,25% so với CPI của Tháng 12/2011. CPI Tháng 6 của Hà Nội giảm 0,17% so với tháng trước, nhưng tăng 6,32% so với cùng kỳ năm trước.

Cán cân thanh toán

Theo GSO, thâm hụt cán cân thương

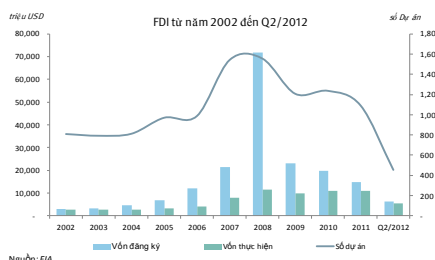


mại của 6 tháng đầu năm 2012 ở mức 685 triệu USD, bằng 10,6% cùng kỳ năm 2011. Tổng kim ngạch xuất khẩu của 6 tháng đầu năm ước đạt 53,1 tỷ USD, tăng 22% so với cùng kỳ năm 2011 và tổng kim ngạch nhập khẩu ước đạt 53,84 tỷ USD, tăng 6,9% so với cùng kỳ năm 2011.

Lãi suất cho vay

Với việc lạm phát đang dần được kiểm soát, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã hạ mức lãi suất tiền gửi xuống còn 9%/năm (Thông tư 19/2012/TT-NHNN, xem phần Cập nhật pháp lý) nhằm cố gắng cải thiện tính thanh khoản. Lãi suất cho vay đã giảm khoảng 2%-3% so với quý trước, hiện tại lãi suất cho vay vào khoảng 15%-17%/năm, tuy nhiên việc tiếp cận nguồn tín dụng cho lĩnh vực bất động sản mới chỉ dễ dàng hơn so với quý trước một chút khi Chính phủ chú trọng đến việc phục hồi nền kinh tế và vực dậy thị trường bất động sản. Trong quý này, các ngân hàng thương mại đã giới thiệu nhiều chương trình ưu đãi hấp dẫn cho khách hàng, những người có dự định mua bất động sản nhà ở.

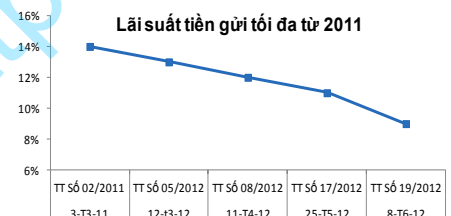
Đầu tư trực tiếp nước ngoài



Theo Cục Đầu Tư Nước Ngoài (FIA), trong 6 tháng đầu năm 2012, Việt Nam thu hút được khoảng 6,4 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, giảm 27,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, vốn cấp mới ước đạt 4,76 tỷ USD (với 452 dự án) giảm 25% so với cùng kỳ năm trước. Có 123 dự án đăng ký tăng vốn với khoảng 1,62 tỷ USD, giảm 64,5% so với cùng kỳ năm trước.

Trong 6 tháng đầu năm 2012, tổng vốn đăng ký giảm 27,3%, trong khi đó vốn giải ngân tăng 1,9% so với cùng kỳ năm trước. Con số này ước đạt 5,4 tỷ USD trong tổng số 6,4 tỷ USD, tương đương 84,4% tổng vốn đăng ký.

Cập nhật pháp lý



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Từ ngày 12/3/2012 đến 8/6/2012, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành 4 thông tư điều chỉnh mức lãi suất tiền gửi từ 12%/năm xuống còn 9%/năm. Thông tin chi tiết Thông tư 19/2012/TT-NHNN ban hành ngày 8 tháng 6 năm 2012 như sau:

Thông tư này có hiệu lực ngày 11/6/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 30/2009/TT-NHNN ban hành ngày 29/9/2011 và thay thế thông tư 17/2012/TT-NHNN quy định lãi suất tiền gửi tối đa áp dụng đối với tiền đồng Việt Nam của tổ chức, cá nhân tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Theo Thông tư này, lãi suất tiền gửi tối đa áp dụng tại các ngân hàng đối với kỳ hạn dưới một (1) tháng là 2%/năm, trong khi lãi suất tối đa tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn từ một (1) đến dưới mười hai (12) tháng là 9%/năm. Lãi suất tiền gửi cho kỳ hạn trên mười hai (12) tháng sẽ được thỏa thuận dựa trên cung cầu của thị trường vốn.

Nghị định 42/2012/NĐ-CP

Nghị định này được ban hành ngày 11/5/2012 và có hiệu lực từ ngày 1/7/2012 về quản lý và sử dụng đất nông nghiệp. Nghị định này đã hạn chế việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.



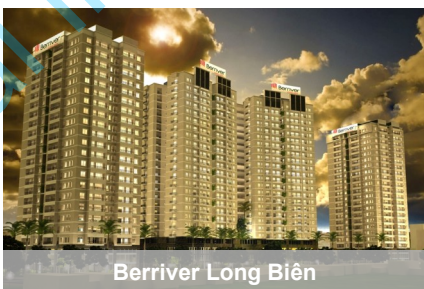
CĂN HỘ BÁN

Tình hình thị trường

Trái ngược với tình hình khó khăn của thị trường căn hộ bán tại Hà Nội trong Quý 1/2012 với lượng giao dịch ở mức thấp, thị trường Quý 2/2012 ghi nhận nhiều dấu hiệu tích cực hơn ở hai phân khúc hạng trung và bình dân.

Để cải thiện tình hình bán hàng ảm đạm từ những quý trước và thu hút sự quan tâm của thị trường, các chủ đầu tư đang nỗ lực giảm giá bán bằng các gói giảm giá, khuyến mãi, cùng các ưu đãi cũng như khuyến khích người mua thanh toán trước tiến độ để được hưởng các mức chiết khấu tốt hơn. Thêm vào đó, người mua nhà có nhiều lựa chọn về điều kiện bàn giao nhà, bao gồm hoặc không bao gồm nội thất nhằm đáp ứng nhu cầu và khả năng tài chính của người mua.

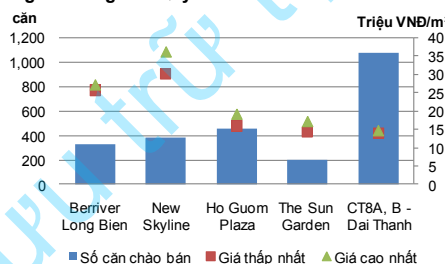
Các dự án trên mức hạng trung và cao cấp tiếp tục giảm giá bán mạnh vào Quý 2/2012, ở mức 6% đến 19% nhằm thu hút sự quan tâm của khách mua. Một số dự án tại các quận Thanh Xuân (Golden Land), Cầu Giấy (Indochina Plaza Hanoi), và Từ Liêm (Golden Palace) buộc phải đa dạng hóa các lựa chọn bán hàng và khuyến mãi để thu hút khách mua tiềm năng trên thị trường. Trái lại, tại một vài dự án, đặc biệt là ở phân khúc hạng trung tại khu vực phía Đông thành phố, giá bán lại tăng nhẹ. Một ví dụ là dự án Berriver Long Biên mức giá đã tăng 2% trong đợt mở bán chính thức tòa N03 (324 căn) vào cuối Quý 2/2012.



Thị trường cũng đón nhận nguồn cung

bổ sung, chủ yếu tại khu vực quận Hà Đông: Hồ Gươm Plaza (460 căn), New Skyline (380 căn), The Sun Garden (khoảng 200 căn), và CT8A, B—KĐT Đại Thanh (1.080 căn). Quận Hà Đông tiếp tục mở rộng nguồn cung với mức giá chào bán tập trung hướng tới thị trường hạng trung và bình dân. Điểm nhấn của nguồn cung quý này là dự án Berriver Long Biên, nằm cách trung tâm hồ Hoàn Kiếm chỉ 3km với giá chào bán căn hộ từ 1,6 tỷ VNĐ/căn (khoảng 76.000 USD) và CT8A, B—KĐT Đại Thanh với mức giá chào bán từ 600 triệu VNĐ/căn (khoảng 29.000 USD).

Nguồn cung mới Quý 2/2012



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Nhu cầu

Trong Quý 2/2012, nhu cầu vẫn tập trung vào các phân khúc hạng trung và bình dân. Người mua nhà hiện nay chủ yếu là người có nhu cầu ở thực sự, đang tìm kiếm các căn hộ trong mức giá từ 800 triệu VNĐ đến 2,5 tỷ VNĐ (tương đương 38.000 USD - 120.000 USD) và có diện tích trong khoảng 50m² - 90m². Tuy nhiên, các dự án cao cấp thuộc khu vực trung tâm và bốn quận trung tâm nội thành cũng vẫn tiếp tục có giao dịch.

Các căn hộ đã hoàn thành hoặc đang trong giai đoạn hoàn thành để bàn giao được người mua ưa chuộng nhất.

Các ngân hàng đã cởi mở hơn khi đưa ra các gói vay thế chấp mua nhà với mức lãi suất phù hợp hơn và người mua có thể vay tới 70-80% giá trị căn

hộ trong khoảng thời gian tối đa lên tới 20 năm. Dấu hiệu tích cực này được cho là một động lực hâm nóng thị trường vốn đang ảm đạm.

Triển vọng

Số lượng giao dịch trong Quý 3/2012 được kỳ vọng sẽ tốt hơn Quý 2/2012. Cả người mua và chủ đầu tư đều hưởng lợi từ việc giảm lãi suất. Việc gói vốn đầu tư của Chính phủ dành cho thị trường bất động sản trị giá 120.000 tỷ VNĐ (khoảng 5,7 triệu USD) có thể sẽ được giải ngân trong nửa cuối năm 2012 cũng tạo ảnh hưởng tích cực tới thị trường.

Lãi suất thấp hơn ở mức 9%/năm cùng với các biến động của thị trường vàng và ngoại tệ sẽ khiến cho việc gửi tiết kiệm và các lựa chọn đầu tư khác ít hấp dẫn hơn trong lúc lãi suất cho vay đang giảm dần. Các yếu tố này được cho là sẽ góp phần đẩy mạnh hoạt động của thị trường bất động sản trong nửa cuối năm 2012.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Người mua nhà hiện nay chủ yếu là người mua để ở và ngày càng cẩn trọng và có chọn lọc hơn. Giai đoạn này mang lại nhiều cơ hội cho người mua khi họ có nhiều lựa chọn để sở hữu một căn nhà với mức giá hợp lý, thiết kế nội ngoại thất đẹp đi cùng các tiện ích sẵn có. Ngược lại, các chủ đầu tư phải đối mặt với ngày càng nhiều thách thức nhằm cung cấp các sản phẩm và dịch vụ có chất lượng xuất sắc và tính cạnh tranh cao.

Điều kiện thị trường khá ảm đạm trong vài quý vừa qua có thể là khoảng thời gian cần thiết để thị trường tự điều chỉnh và loại dần những đơn vị tham gia thiếu kinh nghiệm, tăng tính minh bạch và hướng tới nhu cầu thực.

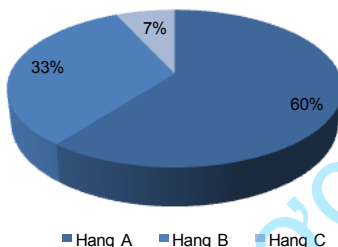
Thị trường sẽ còn tiếp tục chứng kiến xu hướng giảm nhẹ giá bán tại các phân khúc hạng trung và bình dân, và giảm mạnh tại phân khúc cao cấp.

CĂN HỘ DỊCH VỤ

Tình hình thị trường

Sau khi hai dự án căn hộ dịch vụ Hạng A tại khu vực phía Tây là Crowne Plaza West Hanoi và Calidas Landmark 72 đi vào hoạt động năm 2011, thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội không đón nhận thêm dự án mới đáng lưu ý nào trong năm 2012, ngoài một số dự án tư nhân nhỏ. Trong Quý 2/2012, thị trường có thêm 10 căn hộ Hạng C từ một dự án trên đường Phạm Huy Thông, Quận Ba Đình dù dự án này mới chỉ đang trong giai đoạn chào thuê sớm. Nguồn cung thị trường tại thời điểm cuối Quý 2 dừng ở mức hơn 2.870 căn.

Nguồn cung theo số căn



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Một dự án khác nằm ở Quận Ba Đình là Candeo Hotels Hanoi theo kế hoạch sẽ đi vào hoạt động trong Quý 2/2012 với 68 căn căn hộ dịch vụ, tuy nhiên dự án này vẫn chưa hoàn thiện hoàn toàn để cho thuê cho tới cuối năm 2012.

Tỷ lệ lấp đầy của các dự án Hạng A tăng nhẹ 2% từ mức 70% của quý trước. Dự án Calidas Landmark 72 đã hoàn thiện khu vực dịch vụ và tiện ích cho khối khách sạn và căn hộ dịch vụ vào tháng Năm, đồng thời khai trương đài quan sát trên tầng 72. Dự án này đạt tỷ lệ lấp đầy cao hơn, khoảng hơn 20% trong Quý 2/2012 với các căn hộ

được ưa chuộng nhất là các căn hộ 3 phòng ngủ. Trong khi đó, dự án cùng khu vực, Crowne Plaza West Hanoi tích cực đưa ra các chương trình khuyến mãi và giảm giá khác nhau để thu hút thêm khách thuê. Các dự án Hạng A khác cũng ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao. Fraser Suites vẫn duy trì tỷ lệ lấp đầy hơn 90%. Các căn hộ ít được quan tâm nhất là các căn 1 phòng ngủ do giá thuê các căn này thường cao hơn giá thuê thông thường của thị trường.

Tỷ lệ lấp đầy của các căn hộ Hạng B và Hạng C giảm nhẹ, xuống mức xấp xỉ 90% vì đây là thời điểm các khách thuê thường chuyển ra do kết thúc năm tài chính.

Giá chào thuê trung bình hiện nay đối với căn hộ dịch vụ Hạng A khoảng 635.000 VNĐ (tương đương 30,5 USD)/m²/tháng, giảm gần 5% so với quý trước. Do các khách thuê chuyển ra, giá thuê tại phân khúc căn hộ dịch vụ Hạng B và Hạng C linh hoạt hơn và đã giảm khoảng 10% xuống lần lượt xấp xỉ 400.000 VNĐ (19 USD)/m²/tháng và 305.000 VNĐ (14,5 USD)/m²/tháng.

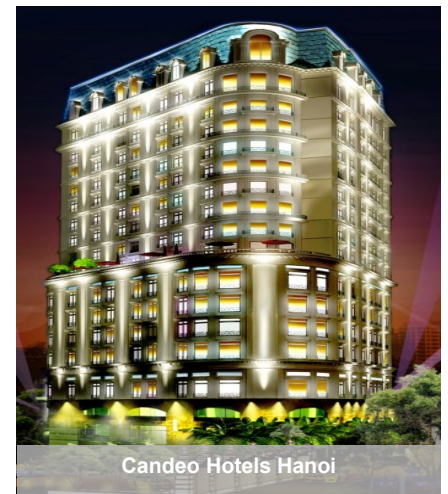
Theo quan sát của chúng tôi, giá thuê của các biệt thự cao cấp cho thuê, đặc biệt ở khu vực Hồ Tây vẫn duy trì ổn định với một số căn có mức giá cho thuê cao hơn so với quý trước. Ngược lại, nhà riêng và biệt thự nhỏ có mức giá thuê giảm nhẹ nhằm thu hút khách thuê mới khi các hợp đồng thuê cũ kết thúc trong quý này.

Triển vọng

Số liệu của Tổng Cục Thống Kê cho thấy có một số dấu hiệu tích cực đối với thị trường căn hộ dịch vụ. Không

chỉ tổng lượt khách ngoại quốc tới Việt Nam du lịch đạt gần 2,9 triệu, tăng 17,5% so với năm trước, mà số lượng người nước ngoài đến Việt Nam làm việc cũng tăng 21,3% so với Quý 2/2011.

Quý 3 cũng là thời điểm nhu cầu thị trường tăng cao, trong đó lượng lớn nhu cầu đến từ các trường quốc tế.



Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Mặc dù ngân sách cho nhà ở của nhiều công ty đã và đang bị thắt chặt đáng kể, thị trường căn hộ dịch vụ vẫn luôn có nguồn cầu ổn định.

Khu vực trung tâm thành phố và khu vực Hồ Tây vẫn là những vị trí được ưa chuộng nhất. Trong khi không có nhiều dự án quy mô lớn đi vào hoạt động trong vài quý tới thì các tòa nhà quy mô nhỏ hơn với trên dưới 10 căn hộ xuất hiện ngày càng nhiều trên thị trường để đáp ứng nguồn cầu. Các tòa nhà này chủ yếu được đầu tư và quản lý tư nhân, song lại có mức giá thuê hợp lý.



MẶT BẰNG BÁN LẺ

Tình hình thị trường

Điểm nhấn thu hút sự quan tâm của thị trường bán lẻ Việt Nam Quý 2/2012 là bảng xếp hạng mới về Chỉ số Phát triển Bán lẻ Toàn cầu năm 2012 của hãng A.T.Kearney. Theo đó, thị trường bán lẻ Việt Nam trong năm 2012 đã rút khỏi Top 30 quốc gia đang phát triển có mức độ hấp dẫn nhất đối với thị trường bán lẻ toàn cầu. Trong vòng 5 năm trở lại đây, thị trường bán lẻ tại Việt Nam liên tiếp rớt hạng từ vị trí đứng đầu năm 2008 ra khỏi top 30 trong năm 2012. Đây không phải dấu hiệu tích cực cho thị trường bất động sản nói chung và mảng bán lẻ nói riêng.

Sau khi hàng loạt các trung tâm thương mại và mua sắm quy mô lớn đi vào hoạt động trong những quý trước, thị trường bán lẻ Hà Nội không đón nhận thêm nguồn cung nào vào Quý 2/2012.

Các trung tâm thương mại mới đi vào hoạt động tiếp tục lấp đầy mặt bằng cho thuê, dẫn tới tỷ lệ lấp đầy của thị trường quý này tăng 1,4% so với quý trước. Mặc dù trung tâm thương mại Indochina Plaza Hanoi chưa chính thức mở cửa, trung tâm đã đạt được tỷ lệ lấp đầy tương đối cao trong giai đoạn tiền khai trương, góp phần tăng tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường

bán lẻ vào cuối Quý 2/2012 đạt mức xấp xỉ 95%.

Giá chào thuê trung bình tại thị trường bán lẻ Hà Nội gần như không đổi so với quý trước do thị trường dần được lấp đầy và các chủ đầu tư đã đưa ra nhiều gói khuyến mãi hơn. Giá chào thuê trung bình của quý này đạt gần 1.080.000 VNĐ (tương đương 52 USD)/m²/tháng (bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT). Giá thuê trung bình tại các trung tâm thương mại có mức thấp nhất, khoảng 935.000 VNĐ (tương đương 44,7 USD)/m²/tháng, trong khi các tầng đế thương mại vẫn có mức giá thuê cao nhất, khoảng 1.300.000 VNĐ (tương đương khoảng 63 USD)/m²/tháng.

Cũng đã có những dấu hiệu rõ ràng cho thấy thị trường bán lẻ bắt đầu chịu sức ép sau khi các mảng thị trường khác đã bị ảnh hưởng trước đó. Một số trung tâm mua sắm nằm ngoài trung tâm thành phố thu hút được lượng khách ít hơn trước đây, trong khi các trung tâm mua sắm trong trung tâm thành phố mặc dù vẫn đón nhận lượt khách đến thường xuyên, song trên thực tế lượng tiêu dùng lại giảm. Rất nhiều người tiêu dùng đang cố thắt chặt chi tiêu, và tập trung vào việc đáp ứng những gì họ cần hơn là những gì họ muốn.

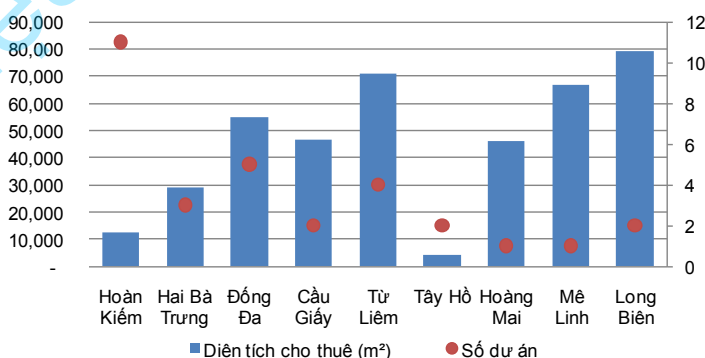
Chúng tôi cũng ghi nhận được việc đóng cửa của các cửa hàng kinh doanh mặt phố trong thành phố. Thậm chí một số cửa hàng kinh doanh mặt phố ở các vị trí đặc địa đều có mức giá giá chào thuê thấp hơn.

Triển vọng

Trong số nguồn cung mới dự kiến hoàn thành trong năm 2012, sẽ không có trung tâm thương mại nào sẽ đi vào hoạt động trong quý tới mặc dù có một số tòa nhà đang trong giai đoạn hoàn thiện.



Nguồn cung theo quận của thị trường bán lẻ Hà Nội



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

Điều kiện kinh tế bất ổn hiện nay đã dẫn tới việc sụt giảm lượng tiêu dùng của thị trường nói chung, và do đó cũng gây nhiều khó khăn cho các trung tâm thương mại và khu vực bán lẻ.

Mặt bằng bán lẻ tại các tầng đế của các tòa nhà mới phải cần trọng hơn khi thị trường trong nửa cuối năm 2012 sẽ càng trở nên khó khăn hơn cho đến khi nền kinh tế được phục hồi hoàn toàn.

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Tình hình thị trường

Thị trường văn phòng cho thuê trong Quý 2/2012 có ít chuyển biến nổi bật. Các chủ đầu tư của những tòa văn phòng mới hoàn thiện và đang hoàn thiện, đặc biệt là các tòa văn phòng ở khu vực phía Tây, đang nỗ lực hết sức để thỏa thuận với các khách thuê tiềm năng nhằm lấp đầy tòa văn phòng của họ càng sớm càng tốt do sự cạnh tranh của thị trường ngày càng khắc nghiệt hơn trong khi sự phục hồi của nền kinh tế còn gây nhiều tranh cãi.

Bất chấp các khó khăn của thị trường, một vài tòa văn phòng Hạng B đang trong giai đoạn hoàn thiện đã được chào thuê sớm trong Quý 2/2012. Trong số các nguồn cung mới này, tòa văn phòng ICON 4 là dự án Hạng B nổi bật thuộc quận Đống Đa, cung cấp cho thị trường thêm 28.000m² diện tích văn phòng. Tọa lạc ngay tại ranh giới giữa khu vực phía Tây và khu vực giữa thành phố, tòa văn phòng này chắc chắn là một lựa chọn tốt cho các công ty muốn đặt văn phòng gần trung tâm thành phố hơn. Tòa văn phòng

này sẽ cạnh tranh trực tiếp với các tòa gần đó trong khu vực Kim Mã cũng như tại khu vực phía Tây.

Tòa nhà Hapro Cát Linh (Quận Đống Đa, diện tích cho thuê khoảng 9.500m²) và tòa Vinafor Building (Quận Hai Bà Trưng, diện tích cho thuê khoảng 12.600m²) là hai tòa văn phòng khác cũng trong giai đoạn hoàn thiện đã chính thức chào thuê. Cả hai tòa này đều ở vị trí tương đối gần trung tâm thành phố và dự kiến sẽ thu hút các công ty có nhu cầu mở rộng nhưng vẫn muốn đặt văn phòng tại khu vực lân cận trung tâm thành phố.

Nhìn chung, với tỷ lệ trống tương đối lớn hiện nay trên thị trường, việc các tòa văn phòng mới đi vào hoạt động sẽ không gây thêm ảnh hưởng quá lớn tới sự mất cân bằng giữa cung và cầu vốn đã diễn ra trong vài năm trở lại đây.

Giá chào thuê trung bình của văn phòng Hạng A tăng nhẹ 1,6% lên mức 735.000 VNĐ (khoảng 35 USD)/m²/tháng do giá chào thuê cho các diện tích trống mới của một vài tòa văn phòng trong khu vực trung tâm thành phố. Tuy nhiên giá thuê thực tế của thị trường chắc chắn đang giảm. Giá thuê văn phòng Hạng B và Hạng C đều giảm, lần lượt xuống 500.000 VNĐ (khoảng 23,8 USD)/m²/tháng và 401.000 VNĐ (khoảng 19 USD)/m²/tháng.

Tỷ lệ trống của toàn bộ thị trường tăng xấp xỉ 3% lên mức 21%, trong đó văn phòng Hạng B có tỷ lệ trống tăng cao

nhất 8,7%. Tỷ lệ trống của văn phòng Hạng A lại giảm hơn 2% xuống mức 69% nhờ diện tích cho thuê được tại tòa Keangnam Landmark 72 tăng lên.

Về phía nhu cầu, mặc dù diện tích cho thuê được trong khu vực trung tâm thành phố khá lớn do việc chuyển văn phòng của các công ty ra khỏi dự án Vincom City Centre trong quý trước, nhu cầu ở Quý 2/2012 có phần kém hơn do nhiều công ty vẫn đang do dự trước kế hoạch di chuyển văn phòng. Phần lớn các giao dịch trong quý này diễn ra tại khu phía Tây, với một vài công ty chuyển văn phòng từ khu vực giữa thành phố. Do đó, thị trường vẫn tiếp tục chuyển dịch về khu vực Mỹ Đình và xu hướng này được cho là sẽ tiếp diễn trong nửa cuối năm 2012.

Triển vọng

Trong hai quý tới, sẽ có thêm các tòa nhà văn phòng đi vào hoạt động tại các khu vực chính của thành phố, mang đến thêm lựa chọn cho các khách thuê tiềm năng. Nguồn cung mới được kỳ vọng sẽ dần dần được lấp đầy với mức giá thuê tiếp tục giảm.

Ý KIẾN KNIGHT FRANK

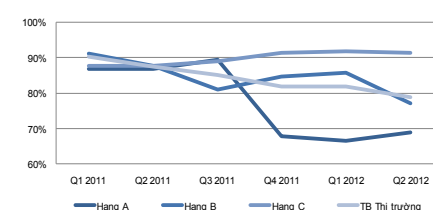
Nhu cầu sẽ được thỏa mãn tốt khi thị trường đón nhận các tòa nhà mới tọa lạc xung quanh thành phố. Các yêu cầu khác nhau về vị trí, giá thuê, bãi đỗ xe, các tiện ích, v.v... của khách thuê sẽ dễ dàng được đáp ứng hơn. Thị trường nhìn chung sẽ thuận lợi hơn cho các khách thuê.

Mặt khác, chủ đầu tư cần phải khôn khéo hơn trong việc thương lượng với khách thuê về các điều khoản và ưu đãi cho thuê nhằm lấp đầy tòa văn phòng cũng như duy trì được tỷ lệ lấp đầy cao.



ICON4 Tower

Tỷ lệ lấp đầy của thị trường văn phòng Hà Nội 2011 - Q2/2012



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank Việt Nam

NGHIÊN CỨU



Americas

USA

Bermuda

Brazil

Caribbean

Australasia

Australia

New Zealand

Europe

UK

Belgium

Czech Republic

France

Germany

Hungary

Ireland

Italy

Portugal

Romania

Russia

Spain

The Netherlands

Ukraine

Africa

Botswana

Kenya

Malawi

Nigeria

South Africa

Tanzania

Uganda

Zimbabwe

Asia

China

Hong Kong

India

Indonesia

Macau

Malaysia

Singapore

Thailand

Vietnam

CÔNG TY TNHH KNIGHT FRANK VIỆT NAM

Trụ sở chính:

+ Địa chỉ : Tầng 5, 40 Phan Bội Châu, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

+ Điện thoại : + 844 3941 1638

+ Fax : + 844 3941 1639

+ Mail : Hanoi@vn.knightfrank.com

Văn phòng TP. HCM

+ Địa chỉ : Tầng 7, 8 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM

+ Điện thoại : + 848 3822 6777

+ Fax : + 848 3827 7856

+ Mail : Hochiminh@vn.knightfrank.com

CÁC DỊCH VỤ CHUYÊN NGÀNH

Ông STEPHEN WYATT - MRICS

Giám đốc Điều hành

Điện thoại : + 848 3822 6777

Mail: Stephen.Wyatt@vn.knightfrank.com

Ông COLIN LUFF - AAPI

Giám đốc Toàn quốc, Bộ phận Định giá, Nghiên cứu và Tư vấn

Điện thoại : + 848 3822 6777

Mail: Colin.Luff@vn.knightfrank.com

Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank cung cấp tư vấn chiến lược, dịch vụ tư vấn và dự báo cho một loạt các khách hàng trên toàn thế giới bao gồm cả các chủ đầu tư, các nhà đầu tư, tổ chức quỹ, các doanh nghiệp và khu vực công.

Tất cả các khách hàng của chúng tôi nhận ra sự cần thiết của chuyên gia tư vấn độc lập tùy theo nhu cầu cụ thể của họ. Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank bảo lưu quyền sửa đổi các quan điểm và dự đoán theo những thay đổi trong điều kiện thị trường.

Các báo cáo nghiên cứu của Knight Frank có sẵn tại www.knightfrank.com

© Knight Frank 2012

Báo cáo này chỉ cung cấp thông tin chung. Tuy tiêu chuẩn cao đã được sử dụng trong việc chuẩn bị thông tin, phân tích, quan điểm và dự đoán trong báo cáo này, nhưng Knight Frank hay Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank không có trách nhiệm pháp lý cho bất kỳ sự mất mát hay thiệt hại từ các nội dung của tài liệu này. Là một báo cáo thị trường chung, tài liệu này không nhất thiết đại diện cho quan điểm của Knight Frank liên quan đến bất cứ tài sản hay dự án cụ thể nào. Sao chép toàn bộ hoặc từng phần của Báo cáo này phải được sự đồng ý của Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Knight Frank.