

Điểm tin thị trường HÀ NỘI

www.cbrevietnam.com

Tháng 6/2012

Thông số kinh tế

VIỆT NAM	Thay đổi từ	
	5T/12	5T/11
Tốc độ tăng GDP thực		↓
FDI thực hiện	\$4.5 tỷ	↔
Xuất khẩu	\$42.9 tỷ	↑
Nhập khẩu	\$43.5 tỷ	↑
CPI (cuối kỳ)	8.34%	↓
Du lịch (lượt khách)	2.9 triệu	↑
Lãi suất cơ bản	9%	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.828	↔

*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:** Lạm phát xuống còn một con số, tăng so với năm trước và giảm so với tháng trước, lãi suất cũng đang giảm;
- VĂN PHÒNG:** Với việc khách thuê dịch chuyển về phía Tây, tỷ lệ trống khu vực này đã và sẽ còn tiếp tục giảm;
- NHÀ Ở BÁN:** Vấn đề thanh khoản tiếp tục là áp lực khiến giá chào bán thứ cấp giảm;
- BÁN LẺ:** Các khách thuê ngành ẩm thực hoạt động tốt trong khi các khách thuê ngành may mặc/quần áo vẫn tiếp tục gặp khó khăn;
- CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ:** Tiếp tục chứng kiến tình trạng tỷ lệ trống cao do các dự án lớn mới đi vào hoạt động trong thời gian gần đây;
- KHÁCH SẠN 3-5 SAO:** Sẽ ngày càng kém hấp dẫn do nguồn cầu khiêm tốn, giá phòng trung bình giảm và nguồn cung tiếp tục tăng, làm giảm giá trị khách sạn

VIỆT NAM

Sự thành công của Chính phủ trong kiềm chế và đưa lạm phát xuống còn một con số đã giúp tăng lòng tin của người tiêu dùng. CPI cả nước trong tháng 6 ghi nhận giảm phát lần đầu tiên kể từ tháng 3/2009 với con số âm 0,26%, bình quân sáu tháng đầu năm tăng 12,2% so với cùng kỳ.

Theo đó, doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 20,8%. Tuy nhiên, mức tăng trưởng này vẫn thấp hơn mức tăng trưởng cùng kỳ năm trước.

Trần lãi suất huy động ngắn hạn điều chỉnh giảm từ 13% trong tháng 3 xuống còn 9% trong tháng 6 trong khi trần lãi suất dài hạn được tháo gỡ.

Mặc cho những nỗ lực kích thích nền kinh tế và kiểm soát lạm phát, tăng trưởng GDP dự kiến ở mức thấp, 4,31% cho sáu tháng đầu năm và 5,5% cho cả năm.

Xuất khẩu tăng trưởng mạnh với 24,1% so với cùng kỳ năm trước cùng lúc nhập khẩu tăng chậm với 6,6% cho năm tháng đầu năm 2012 giúp giảm thâm hụt thương mại của Việt Nam.

FDI thực hiện trong năm tháng đầu năm gần bằng năm trước nhưng vốn FDI đăng ký cấp mới và tăng thêm lại giảm 31,8% so với cùng kỳ năm trước (5,3 tỷ USD).

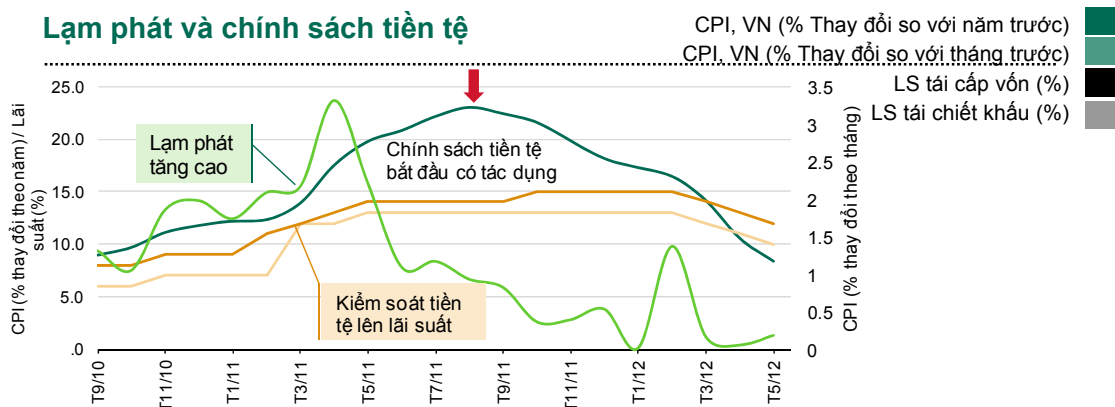
HÀ NỘI

Trong 2 năm 2010 và 2011, GDP hàng quý của Hà Nội thường có mức tăng trên 9%. Tuy nhiên con số này của nửa đầu năm 2011 chỉ ở mức 7,6%. Trong những năm trở lại đây, hai quý đầu năm thường có mức tăng trưởng chậm hơn hai quý sau, vì vậy có thể kỳ vọng mức tăng trưởng tốt hơn cho nửa sau năm 2012. Lĩnh vực Sản xuất – Xây dựng và lĩnh vực Dịch vụ có mức tăng trưởng lần lượt là 8,1% và 8,5% trong khi lĩnh vực Nông – Lâm – Ngư nghiệp lại giảm 2,9%.

Tốc độ tăng CPI của Hà Nội cũng ở mức âm trong tháng 4 và tháng 6/2012 (-0,03% và -0,17%). Nhóm có đóng góp lớn nhất vào giảm phát của tháng sáu là nhóm Nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng có mức giảm 1,86%.

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài có mức giảm đáng kể trong sáu tháng đầu năm 2012. Nếu trong năm 2011, Hà Nội là một trong ba thành phố thu hút vốn trực tiếp nước ngoài nhiều nhất thì trong nửa đầu năm nay đã không còn nằm trong danh sách năm thành phố đứng đầu với mức giảm 49,5% lượng vốn FDI so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn các dự án mới đăng ký đều có số vốn dưới 1 triệu USD và không sử dụng nhiều đất. Một điểm tích cực của thời gian này là tổng doanh thu hàng hóa và dịch vụ của nửa đầu năm tăng 8%, một mức tăng khá so với tốc độ tăng 4,9% và 2,8% trong hai quý trước đó.

Lạm phát và chính sách tiền tệ

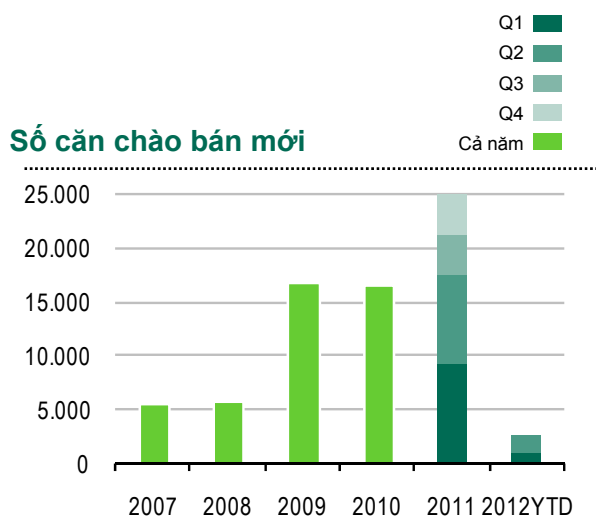


THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

HẠNG SANG CAO CẤP TRUNG CẤP BÌNH DÂN TỔNG CỘNG

Tổng số căn hộ đã chào bán	2.460	22.350	66.030	18.070	108.910
Số căn hộ mới chào bán	0	350	600	780	1.730
TT sơ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²)	N/A	\$1.440	\$1.170	\$700	\$1.100
TT thứ cấp – Giá chào bán TB (USD/m ²)	\$2.990	\$1.760	\$1.320	\$960	\$1.760
Thay đổi theo quý (%)	-6,7%	-3,9%	-3,7%	-2,4%	-4,2%
Thay đổi theo năm (%)	-13,8%	-13,0%	-10,1%	-8,4%	-11,3%

Số căn chào bán mới



Quý 2/2012, thị trường **chung cư** ghi nhận 1.700 căn hộ chào bán mới, tăng nhẹ so với nguồn cung dè dặt của Quý 1 gồm 1.100 căn. Mức tăng nguồn cung này chủ yếu đến từ các chủ đầu tư kỳ vọng thị trường cải thiện sau khi lãi suất giảm liên tiếp từ 14% xuống 9% chỉ trong vòng 3 tháng. Tuy nhiên, hầu hết chủ đầu tư vẫn giữ thái độ thận trọng, do 3.000 căn nguồn cung mới trong nửa đầu 2012 là mức rất khiêm tốn so với 25.000 căn của cả năm 2011.

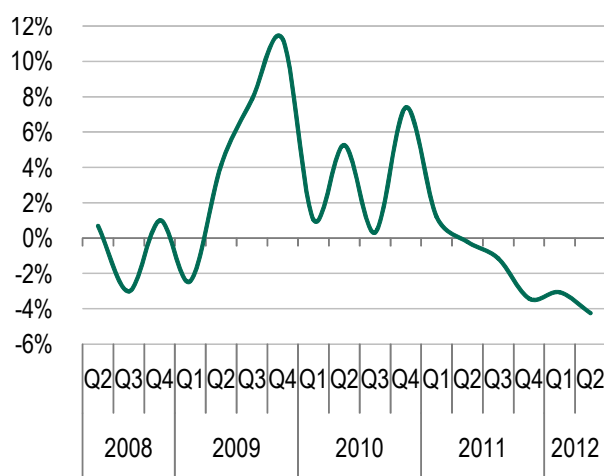
Giá sơ cấp tiếp tục ở mức thấp, với 100% số căn chào bán mới có giá dưới 30 triệu đồng/m², và một nửa số này có giá dưới 20 triệu đồng/m². Với nỗ lực thu hút người mua không đi kèm chiết khấu giá bán trực tiếp, một số chủ đầu tư đã áp dụng chiến lược mới bằng cách thêm lựa chọn bàn giao thô hoặc gói nội thất liền tường cơ bản nhằm giảm giá bán tới 30%. Biện pháp này đã bước đầu phát huy tác dụng do lượng khách hàng tiềm năng được mở rộng tới cả những người có ngân sách hạn chế hơn.

Một diễn biến mới trong quý là xu hướng người mua đã cân nhắc giá cả đi kèm rủi ro. Trong vài quý trở lại đây, người mua chủ yếu quan tâm đến khoảng giá dưới 20 triệu/m², khoảng giá xuất hiện ngày càng nhiều do các chủ đầu tư cạnh tranh quyết liệt về giá. Tuy nhiên, những dự án như vậy thường đang trong giai đoạn khởi công, và về sau có tốc độ xây dựng khá chậm. Điều này đã hướng mối quan tâm của người mua sang khoảng giá 30 triệu/m² tại những dự án đã hoàn thiện khối móng và có tiến độ xây dựng rõ ràng. Nói cách khác, người mua đang chấp nhận mức giá cao hơn để đổi lại rủi ro thấp hơn.

Giá chào bán thứ cấp chứng kiến mức sụt giảm theo quý lớn nhất kể từ khi giá cả bắt đầu trượt dốc vào Q2/2011. So với đợt khủng hoảng thị trường nhà đất gần đây nhất vào năm 2008, tình hình thị trường 2011-2012 trầm trọng hơn cả về thời gian kéo dài và mức độ trầm trọng. Liệu đây đã phải là đáy thị trường?

Hiện đã xuất hiện những dấu hiệu hỗ trợ cho thấy thị trường có thể hồi phục. Người mua có vẻ đang quay trở lại thị trường, với số lượng lượt hỏi mua tăng lên rõ nét. Dễ thấy, thị trường BĐS thường trở nên hấp dẫn hơn khi lãi suất giảm. Lãi suất vay mua nhà hiện đã giảm từ mức đỉnh vào giữa năm 2011 (23%) xuống mức trước khủng hoảng vào năm 2010 (15%). Tuy nhiên, vẫn chưa thể khẳng định thị trường sẽ sớm đảo chiều, khi tương lai của nền kinh tế vẫn chưa rõ ràng. Chủ đầu tư cần tiếp tục bám sát thị trường nhằm có được lợi thế đón đầu thị trường. Với những người muốn mua căn hộ mà chưa thực sự tìm kiếm, đây là thời điểm tốt để bắt đầu. Từ khi tìm hiểu đến lúc chốt hợp đồng sẽ mất nhiều thời gian, và họ có thể lỡ thời điểm tốt nhất nếu tiếp tục chờ đợi.

Thay đổi giá thứ cấp theo Quý



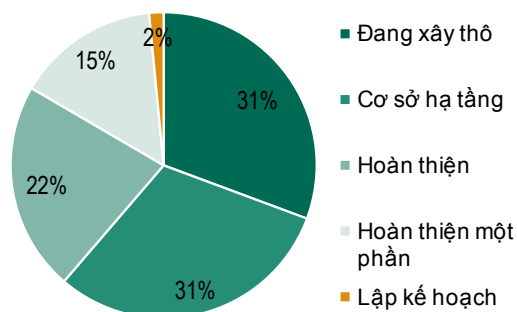
* Không tính dự án mới

BIỆT THỰ VÀ NHÀ LIỀN KỀ TẠI KĐT

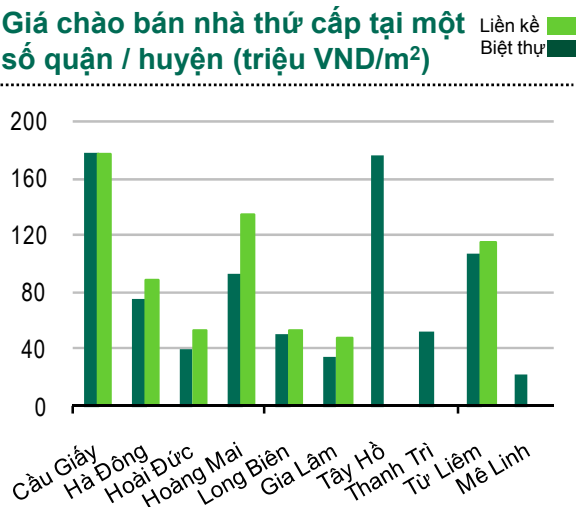
	BIỆT THỰ	NHÀ LIỀN KỀ	TỔNG
Tổng nguồn cung hoàn thiện (căn)	4.917	7.126	12.043
Nguồn cung hoàn thiện mới (căn)	200	500	700
Giá chào bán thứ cấp (triệu VND/m ²)			
Đất nền	22,89	39,00	
% Thay đổi theo quý	-12,89%	-10,42%	
Cả căn	82,91	95,55	
% Thay đổi theo quý	-7,89%	-2,64%	

*Giá thứ cấp được ghi nhận ở một số mẫu hạn chế tại các dự án ở các giai đoạn khác nhau.

Nguồn cung theo tiến độ dự án



Giá chào bán nhà thứ cấp tại một số quận / huyện (triệu VND/m²)



Đối với phân khúc nhà đất trong các khu đô thị, vấn đề thanh khoản tiếp tục là áp lực khiến giá chào bán thứ cấp giảm. Xu hướng giảm giá diễn ra ở hầu khắp các khu vực quận huyện, trong đó mức giảm lớn nhất lên tới 30% so với quý trước được ghi nhận tại một số dự án tại huyện Mê Linh, khu vực có tiến độ xây dựng chậm và cơ sở hạ tầng còn thiếu. Các tín hiệu vĩ mô tích cực như cắt giảm lãi suất và chính sách tín dụng nới lỏng hơn cho khu vực bất động sản vẫn chưa cho thấy nhiều tác động do các nhà đầu tư / đầu cơ từ giai đoạn trước vẫn đang tiếp tục tìm cách chốt lỗ.

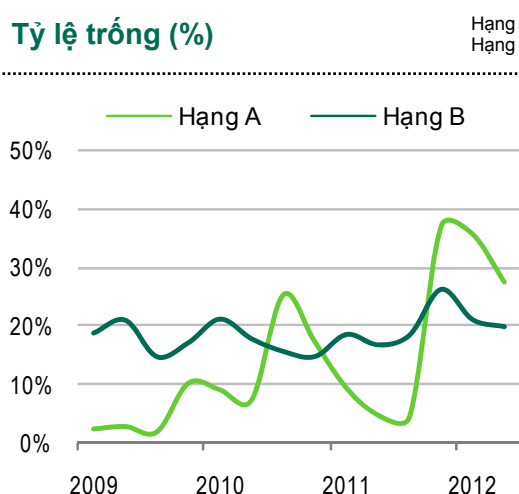
Về nguồn cung, trong thời gian gần đây các chủ đầu tư dường như bắt đầu có những động thái chiến lược mới để thích ứng với điều kiện thị trường đang thay đổi. Gần đây Sudico (chủ đầu tư một số dự án khu đô thị tại Hà Nội, trong đó có dự án khu đô thị Nam An Khánh) đã tuyên bố sẽ “xây dựng trước khi chào bán sản phẩm”, cho thấy ví dụ về việc các chủ đầu tư định hướng dài hạn hơn, và chú trọng đến các hoạt động marketing, tạo dựng thương hiệu, cũng như đảm bảo chất lượng dự án hơn trước đây. Trong quý này, một số chủ đầu tư, cả trong và ngoài nước, đã thể hiện cam kết với dự án của mình thông qua các hoạt động như tiếp tục triển khai dự án (Giai đoạn 2 của dự án Splendoria) hay hoàn thiện dự án (bàn giao nhà giai đoạn 1 của dự án khu đô thị An Hưng).

Năm 2012 dự kiến một lượng lớn số lượng lớn (khoảng 9.000 căn) căn biệt thự và nhà liền kề trong các khu đô thị được hoàn thiện. Ước tính khoảng 30%-40% trong số này sẽ không hoàn thiện đúng tiến độ, trong khi các căn hoàn thiện sẽ ít có người vào ở. Tình trạng các khu đô thị mới vắng người ở một phần là do nhiều người sở hữu nhà là các nhà đầu tư / đầu cơ không có nhu cầu ở thật, và một phần là do các cơ sở hạ tầng và dịch vụ tiện ích còn thiếu tại các khu đô thị này. Vấn đề đồng bộ hạ tầng tiện ích, khi được cung cấp đầy đủ, có thể sẽ giúp giải quyết vấn đề thanh khoản.

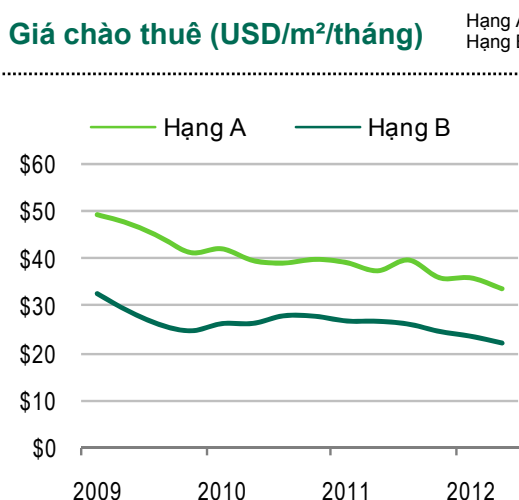
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng số tòa nhà	15	47	59	121
Diện tích cho thuê thực (m ²)	254.332	508.282	251.907	1.014.521
Tỷ lệ trống (%)	27,51%	20,00%	-	-
Thay đổi theo quý (điểm %)	-8,07	-1,16	-	-
Thay đổi theo năm (điểm %)	22,51	3,01	-	-
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$33,62	\$22,31	-	-
Thay đổi theo quý (%)	-6,45%	-6,00%	-	-
Thay đổi theo năm (%)	-10,23%	-16,98%	-	-

Tỷ lệ trống (%)



Giá chào thuê (USD/m²/tháng)



Quý 2/2012, thị trường đón nhận hai dự án hạng B mới đi vào hoạt động là DETECH Tower và ICON4 Tower, bổ sung lần lượt 10.200 m² và 20.000 m² diện tích văn phòng. Có duy nhất tòa Hapro Building bắt đầu chào thuê trong quý này, dự kiến bổ sung khoảng 9.600 m² cho khu vực Đống Đa – Ba Đình.

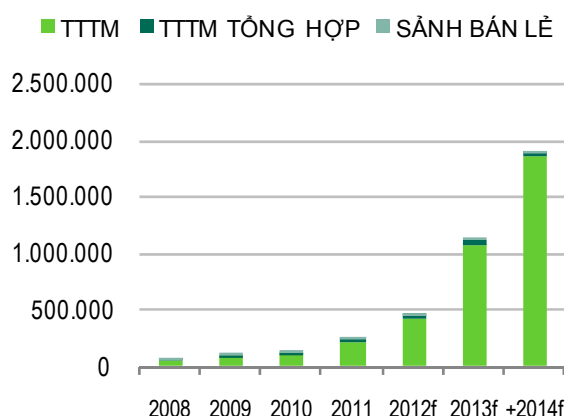
Tổng diện tích thực thuê mới toàn thị trường đạt gần 37.000 m², gần gấp ba so với quý trước, chủ yếu do hàng loạt khách thuê chuyển văn phòng từ trung tâm về khu vực phía Tây và đặc biệt là tại dự án Keangnam Landmark 72. Chỉ tính riêng tại Keangnam Landmark 72, đã có gần 20.000 m² được thuê mới trong quý. Tỷ lệ trống toàn thị trường đạt 22,5%, giảm 3,7 điểm phần trăm so với quý trước. Trong đó, tỷ lệ trống tại khu vực phía Tây giảm mạnh nhất, từ 5 tới 16,5 điểm phần trăm. Trái lại, tỷ lệ trống tại khu vực trung tâm và khu vực Đống Đa – Ba Đình tăng nhẹ, từ 1 tới 2,2 điểm phần trăm. Giá thuê giảm đã khiến tỷ lệ trống khu vực phía Tây giảm mạnh. Trong đó, các tòa văn phòng hạng A tại khu vực phía Tây ghi nhận mức giảm lớn nhất (14,4%); tiếp sau là hạng B giảm 8,7%. Đối mặt với việc khách thuê chuyển văn phòng về khu vực phía Tây, các tòa văn phòng tại khu trung tâm chấp nhận giảm giá thuê 1%. Các tòa văn phòng tại khu vực Đống Đa – Ba Đình dường như linh hoạt hơn, chấp nhận giảm giá thuê tới 7,2% (lưu ý là chỉ tại các tòa văn phòng hạng B, hạng A không thay đổi giá thuê).

Diện tích thực thuê mới diễn biến tốt trong những quý vừa qua, cho thấy nhu cầu thuê vẫn ổn định. Nhu cầu đến từ các công ty có ngân sách cho văn phòng khiêm tốn, họ thường chọn vị trí xa trung tâm (khu vực Đống Đa – Ba Đình hoặc khu vực phía Tây), nơi đang áp dụng chính sách thuê hấp dẫn. Nhu cầu cũng đến từ các công ty cung ứng dịch vụ cho các Tập đoàn đa quốc gia mong muốn thuê, mở rộng, hoặc di dời văn phòng về khu vực trung tâm để tiện giao dịch với khách hàng. Mặc dù nhu cầu ổn định nhưng nguồn cung trên thị trường vẫn rất lớn, đẩy thị trường vào cạnh tranh mạnh mẽ. Tình hình thị trường hiện tại sẽ buộc các chủ đầu tư xem xét lại các dự án đang triển khai hoặc đang được quy hoạch. Do vậy, nguồn cung mới trong dài hạn dự đoán sẽ tăng chậm lại, giúp giá thuê của các dự án đang hoạt động ổn định hơn.

THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	SẢNH BÁN LẺ	TỔNG
Tổng cung (Nguồn cung thực tính, m ²)	46.000	198.091	10.310	254.401
Nguồn cung mới (Nguồn cung thực tính, m ²)	0	0	0	0
Tỷ lệ trống (%)	9,8%	15,6%	2,9%	14,1%
Giá chào thuê TB	\$63,9	\$34,0	\$78,5	\$41,8
Giá chào thuê TB—Khu trung tâm (USD/m ²)	-	\$59,4	\$153,6	\$70,4
Thay đổi theo quý (%)	-	3,1%	7,5%	4,2%
Thay đổi theo năm (%)	-	-2,0%	10,5%	-0,5%
Giá chào thuê TB—Ngoài khu trung tâm (USD/m ²)	\$63,9	\$27,9	\$24,6	\$36,0
Thay đổi theo quý (%)	0,1%	-1,0%	16,9%	0,2%
Thay đổi theo năm (%)	18,3%	-27,1%	16,9%	-9,9%

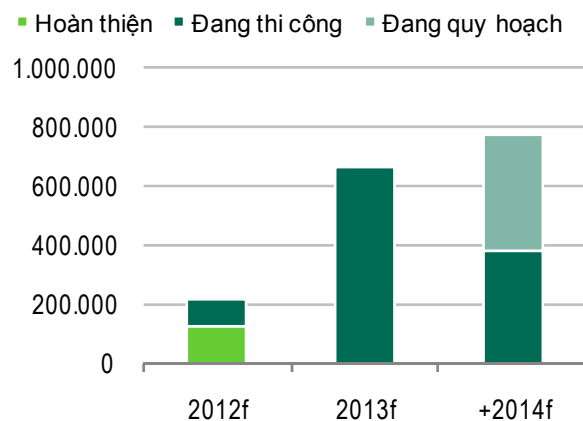
Tổng Nguồn cung (m²)



* Nguồn cung tương lai: TDT sàn (m²)

Nguồn: CBRE Việt Nam

Nguồn cung Tương lai (TDT sàn m²)



Nguồn: CBRE Việt Nam

Quý 2/2012 vẫn là thời kỳ khó khăn của thị trường mặt bằng bán lẻ. Không có thêm dự án mới đi vào hoạt động, các khách thuê/thương hiệu đóng cửa nhiều hơn là mở mới. Ngoài ra, diện tích các cửa hàng mở mới cũng nhỏ hơn. Trong tổng số 130 cửa hàng mở cửa hoặc đóng cửa tại các trung tâm thương mại, số lượng các cửa hàng đóng cửa chiếm gần 60%.

Trong số các cửa hàng mới mở cửa, số lượng các cửa hàng có diện tích trung bình (20-100 m²) giảm, trong khi số lượng các cửa hàng có diện tích nhỏ hơn (1-20 m²) có dấu hiệu tăng. Xét về ngành hàng: ngành may mặc, giày dép và điện máy có xu hướng giảm cả về số lượng và diện tích mở mới, do người tiêu dùng thường thất vọng với những mặt hàng này nhiều nhất. Những ngành hàng như ẩm thực, giải trí tiếp tục kinh doanh tốt, và là nhân tố thúc đẩy sự quan tâm của khách hàng tới các trung tâm thương mại. Tuy nhiên, việc có những tiện ích này không hẳn đồng nghĩa với việc tăng doanh số bán hàng cho toàn bộ trung tâm thương mại.

Tại khu vực trung tâm, giá thuê ổn định do tỷ lệ trống không đổi. Tuy nhiên, tại khu vực ngoài trung tâm, áp lực cạnh tranh do nguồn cung tăng mạnh đẩy tỷ lệ trống cao hơn và giá thuê tiếp tục giảm xuống. Dự đoán trong vài năm tới, tại khu vực ngoài trung tâm, khi một loạt những dự án cơ sở hạ tầng đang được triển khai (đường trên cao Mai Dịch-Linh Đàm, cầu vượt, các tuyến đường sắt đô thị) sẽ đi vào hoạt động, khiến cho điều kiện giao thông tới khu vực này được cải thiện, tình hình hoạt động của các trung tâm thương mại sẽ có bước chuyển biến rõ rệt.

Triển vọng cho nửa sau năm 2012 vẫn chưa mấy sáng sủa, khi mà ít có dấu hiệu cho thấy người tiêu dùng sẽ tăng chi tiêu. Một số trung tâm thương mại như Mê Linh Plaza Hà Đông, Indochina Plaza Hà Nội, và Tràng Tiễn Plaza dự kiến sẽ khai trương trong hai quý tới. Triển vọng trung và dài hạn cho những trung tâm thương mại này là khá sáng sủa, tuy nhiên liệu người tiêu dùng có chọn lựa mua sắm tại những trung tâm thương mại này thay vì các đối thủ cạnh tranh khác hay không vẫn còn là câu hỏi mở.

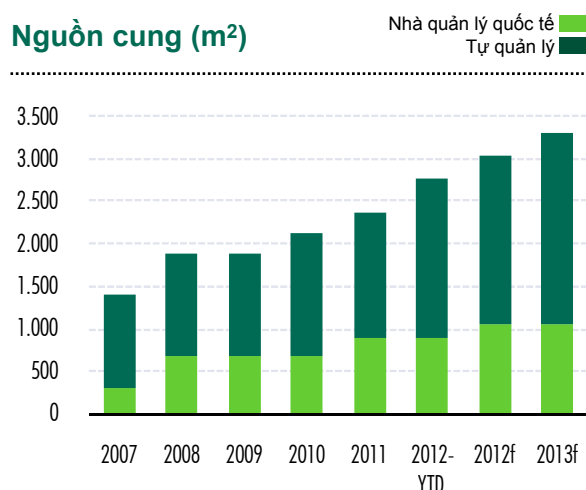
© 2012, Công ty TNHH CBRE Việt Nam

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

	NHÀ ĐIỀU HÀNH NƯỚC NGOÀI	TỰ QUẢN LÝ	TỔNG
Tổng nguồn cung (căn)	887	1.890	2.777
Nguồn cung mới (căn)	0	0	0
Tỷ lệ trống (%) toàn thị trường	15,45%	35,50%	29,10%
Tỷ lệ trống (%) (không kể Keangnam Landmark 72)	15,45%	22,02%	19,59%
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$39,28	\$29,21	\$32,13
% Thay đổi theo quý	2,71%	-0,19%	0,73%
% Thay đổi theo năm	6,00%	2,90%	2,62%

*Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và thuế VAT

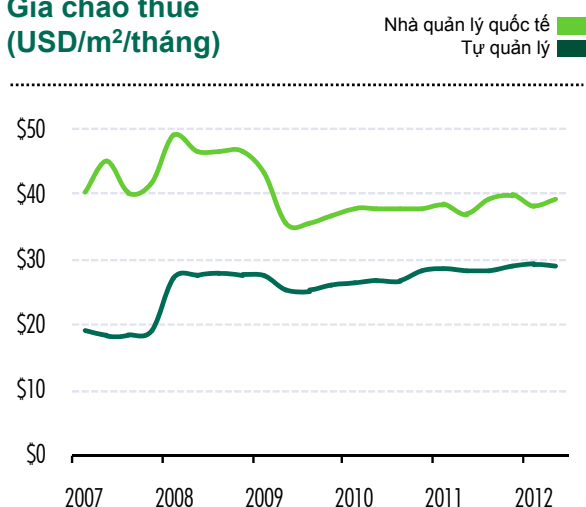
Nguồn cung (m²)



Phân khúc căn hộ dịch vụ cho thuê tiếp tục chứng kiến tình trạng tỷ lệ trống cao do các dự án lớn mới đi vào hoạt động trong thời gian gần đây như Keangnam Landmark 72. Với tổng số căn trống trên toàn thị trường khoảng 800 căn, chiếm 30% nguồn cung, các dự án sẽ phải mất một thời gian nữa để có thể lấp đầy số căn này. Giá chào thuê trung bình ít biến động so với quý trước, trong đó giá chào thuê tăng nhẹ tại một vài dự án có thương hiệu quản lý quốc tế do công suất phòng tại các dự án này cải thiện so với quý trước.

Khách hàng của các căn hộ dịch vụ nói chung vẫn ưa thích khu vực trung tâm và khu vực Tây Hồ. Nhu cầu đối với các căn hộ dịch vụ ở khu vực phía Tây hiện tương đối thấp nhưng đang gia tăng do số lượng các văn phòng đặt tại khu vực này cũng đang tăng lên. Đồng thời, các dự án cũ ở khu vực trung tâm thành phố sẽ gặp nhiều cạnh tranh hơn với các dự án mới ở khu vực phía Tây khi các dự án mới này triển khai các hoạt động cho thuê. Sẽ chỉ có một dự án mới trong 3 tháng tới, dự án có thương hiệu quản lý của Nhật Bản Candeo Hotels, nhưng cũng đủ gia tăng áp lực cạnh tranh lên các dự án hiện hữu, đặc biệt là các dự án cũ.

Giá chào thuê (USD/m²/tháng)

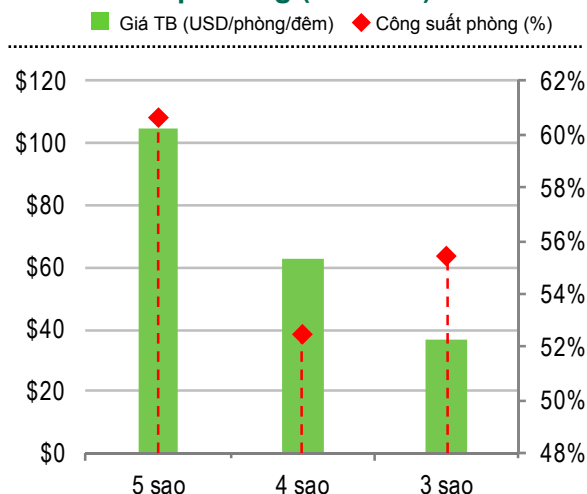


THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 3-5 SAO

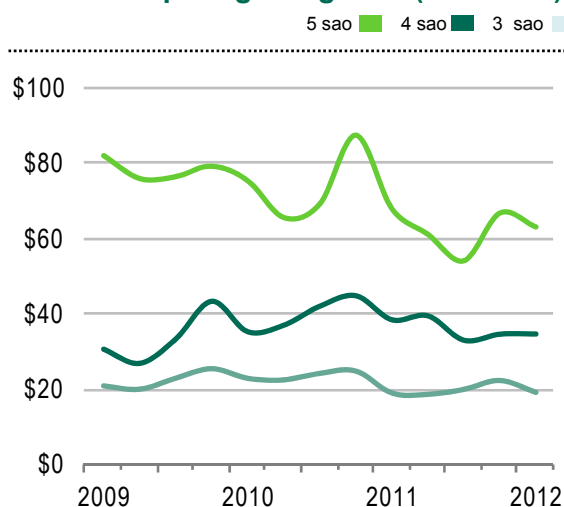
	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG
Số khách sạn	12	12	39	63
Tổng cung (số phòng)	3.880	1.830	2.773	8.483
Nguồn cung mới (số phòng)	0	0	71	71
Công suất sử dụng phòng trung bình (%)	60,6%	52,5%	55,4%	57,5%
thay đổi theo năm (điểm %)	6,2	-0,4	2,3	3,7
Giá thuê phòng trung bình (USD/phòng/đêm) *	\$104,7	\$62,4	\$36,9	\$77,9
% thay đổi (theo năm)	-6,8%	-15,9%	4,5%	-5,2%
Doanh thu phòng trung bình (USD/phòng/đêm)	\$63,5	\$32,7	\$20,4	\$44,8
% thay đổi (theo năm)	3,7%	-16,5%	8,9%	1,4%

(*) Giá thuê phòng TB chưa bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ

Diễn biến thị trường (Q2/2012)



Doanh thu phòng trung bình (USD/đêm)



Đến cuối tháng 6/2012, nguồn cung toàn thị trường đạt 8.483 phòng, tăng 4,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, có đến hơn một nửa nguồn cung ở từng phân khúc tập trung tại hai quận Hoàn Kiếm và Ba Đình. Nguồn cung mới duy nhất trong quý đến từ khách sạn 3 sao Authentic (71 phòng) nằm trên đường Lý Thái Tổ.

Trong quý này, số lượng khách tới Hà Nội tăng mạnh so với cùng kỳ. Thành phố Hà Nội đón nhận khoảng 390.000 lượt khách quốc tế (tăng 31% so với cùng kỳ) và 2,35 triệu lượt khách trong nước (tăng 48% so với cùng kỳ). Trong sáu tháng đầu năm của 2012, một số thị trường trọng điểm tăng đáng kể như khách Hàn Quốc và Nhật Bản tăng lần lượt 46% và 24% so với cùng kỳ.

So với quý trước và cùng kỳ năm ngoái, phân khúc 3 sao đang trong mùa cao điểm gần như đạt mức tăng trưởng dương tốt nhất tại tất cả các chỉ tiêu, với giá phòng trung bình (ADR) đạt 36,9 USD (tăng 4,5% theo năm) và công suất phòng đạt 55,4% (tăng 2,3 điểm % theo năm). Tiếp theo là phân khúc 5 sao, bắt đầu vào mùa thấp điểm, có ADR giảm nhẹ (104,7 USD; giảm 6,8% theo năm) và công suất phòng tăng (60,6%; tăng 6,2 điểm % theo năm). Cũng bắt đầu bước vào mùa thấp điểm, phân khúc 4 sao trái lại có chiều hướng đi xuống ở tất cả các chỉ tiêu, đặc biệt ADR giảm mạnh (62,4 USD; giảm 15,9% theo năm) cùng với sự giảm nhẹ công suất phòng (52,5%; giảm 0,4 điểm % theo năm). Tình hình này có thể tiếp diễn trong quý tới và đảo lại trong quý cuối cùng của tháng 12 do yếu tố mùa.

Trong 6 tháng cuối năm, thị trường dự kiến sự bổ sung khoảng 581 phòng từ 4 khách sạn 3-5 sao, bao gồm là 3 thương hiệu nước ngoài: InterContinental, Hilton Garden Inn và Candeo Hotels. Thêm vào đó, ngày càng có thêm nhiều các khách sạn nội địa với qui mô nhỏ và chất lượng tốt gia nhập thị trường, cạnh tranh trực tiếp với các khách sạn 3 sao hiện có. Tất cả những nguồn cung mới này có thể coi là thách thức lớn với các khách sạn đang hoạt động trong Hà Nội và gia tăng cạnh tranh trên thị trường khách sạn.

CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LÝ

Phần này do Công ty Luật TNHH Baker & McKenzie cung cấp

TỪ CHỐI TRÁCH NHIỆM: Bản Cập nhật Pháp lý này nhằm cung cấp cho người đọc thông tin về các sự phát triển pháp lý gần đây và các vấn đề đáng được sự quan tâm lớn. Nó không nên được xem như sự tư vấn hoặc ý kiến pháp lý của Công ty Luật TNHH Baker & McKenzie (Việt Nam) và không một quyết định nào liên quan đến các vấn đề thảo luận trên đây được đưa ra mà không tham vấn các nhà tư vấn có trình độ chuyên môn

DỰ THẢO KHUNG PHÁP LÝ CHO QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Trong Quý này, một số thông tin pháp luật cập nhật liên quan đến Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản tại Việt Nam được dự thảo lấy ý kiến. Tiếp theo sự ra đời của Luật Sửa Đổi Luật Chứng Khoán năm 2010 và dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật này đang chờ thông qua, cũng như tờ trình năm 2011 của Bộ Xây Dựng đề xuất Chính Phủ thành lập Quỹ Tín Thác Bất Động Sản tại Việt Nam để thực hiện Chiến Lược Phát Triển Nhà định hướng 2020, thì Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (“SSC”) gần đây đã trưng cầu ý kiến về dự thảo mới nhất Thông tư hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư chứng khoán (“Dự Thảo Thông tư”).

Bản Dự Thảo Thông tư này quy định việc huy động vốn, thành lập, quản lý và giám sát hoạt động của:

- Quỹ đầu tư chứng khoán (không có tư cách pháp nhân): quỹ đóng, quỹ thành viên, Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản, quỹ hoán đổi danh mục;
- Quỹ đầu tư chứng khoán (có tư cách pháp nhân): công ty chứng khoán đại chúng, công ty đầu tư chứng khoán riêng lẻ, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản.

Quỹ Đầu Tư Bất Động Sản (“Real Estate Investment Fund” hoặc “REIF”)

REIF là một quỹ đóng¹ được thành lập, quản lý và huy động vốn theo quy định của Dự Thảo Thông Tư này. REIF theo đề xuất sẽ có những đặc điểm tương tự như cấu trúc của Quỹ Tín Thác Đầu Tư Bất Động Sản (“Real Estate Investment Trust” hoặc “REIT”), như sau:

- Tối thiểu sáu mươi lăm phần trăm (65%) giá trị tài sản ròng của REIF được đầu tư vào các ‘bất động sản hoàn thiện’²;
- Tối đa ba mươi lăm phần trăm (35%) giá trị tài sản ròng của REIF được đầu tư vào các tài sản như sau: Tiền gửi, ngoại tệ; giấy tờ có giá; Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, trái phiếu chính quyền địa phương, đô thị; Cổ phiếu niêm yết, trái phiếu niêm yết; Cổ phiếu chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch của công ty đại chúng; trái phiếu doanh nghiệp; cổ phiếu của công ty cổ phần, phần vốn góp tại công ty trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán phái sinh niêm yết và giao dịch tại các Sở Giao dịch Chứng khoán (danh mục đầu tư của REIF phải tuân thủ các hạn chế về tỷ lệ áp dụng cho quỹ đóng theo Dự Thảo Thông tư này);
- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng mà quỹ đầu tư không vượt quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của REIF³;
- Bất động sản phải được REIF nắm giữ trong thời gian tối thiểu là hai (2) năm, kể từ ngày mua, trừ các trường hợp buộc phải bán tài sản theo yêu cầu của pháp luật hoặc theo quyết định của đại hội nhà đầu tư hoặc ban đại diện quỹ phù hợp với thẩm quyền được giao quy định tại điều lệ quỹ;
- REIF phải dành tối thiểu 90% lợi nhuận sau thuế hàng năm để chi trả cho nhà đầu tư.

Công ty đầu tư chứng khoán Bất Động Sản (RESIC)

Công ty đầu tư chứng khoán Bất Động Sản là REIF được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần đại chúng. Dự Thảo Thông tư không có quy định chi tiết và cụ thể về loại hình này. Tuy nhiên, theo Dự Thảo Thông tư thì Công ty đầu tư chứng khoán bất động sản phải tuân thủ đầy đủ các quy định tại Dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; các quy định áp dụng đối với quỹ đầu tư bất động sản và các quy định áp dụng đối với công ty đầu tư chứng khoán đại chúng quy định tại Dự Thảo Thông tư này.

Dự Thảo Thông Tư này sẽ tiếp thu ý kiến và đề xuất từ cộng đồng các doanh nghiệp tại Việt Nam trong Quý này, và dự kiến được ban hành cùng lúc với dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Chứng Khoán và Luật Sửa Đổi Luật Chứng Khoán.

¹ Quỹ đóng là quỹ đại chúng, không có tư cách pháp nhân, và được quản lý hoạt động bởi công ty quản lý quỹ.

² Theo Điều 27.2 của Dự Thảo Thông tư, ‘bất động sản hoàn thiện’ được hiểu là bất động sản đáp ứng điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản; Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng, không phải là bất động sản của các dự án trong quá trình triển khai, phát triển. Trường hợp bất động sản đang trong quá trình hoàn thiện, quỹ chỉ được đầu tư khi đã bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Đã có hợp đồng giao dịch với các khách hàng tiềm năng, bảo đảm bất động sản có thể bán được hoặc có thể sử dụng, cho thuê ngay sau khi hoàn tất;
- Dự án xây dựng đã được thực hiện đúng tiến độ tính tới thời điểm quỹ tham gia góp vốn;
- Tổng giá trị các dự án bất động sản trong quá trình xây dựng mà quỹ đầu tư không vượt quá mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của quỹ;
- Không phải là đất chưa có công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và luật đất đai;

³ Ibid

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:

CBRE 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

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

Cận cảnh Hà Nội



© 2012 Công ty TNHH CBRE Việt Nam | Báo Cáo này do Công ty TNHH CBRE 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 CBRE sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CBRE 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).