

HÀ NỘI

Điểm tin thị trường

Q3/2012

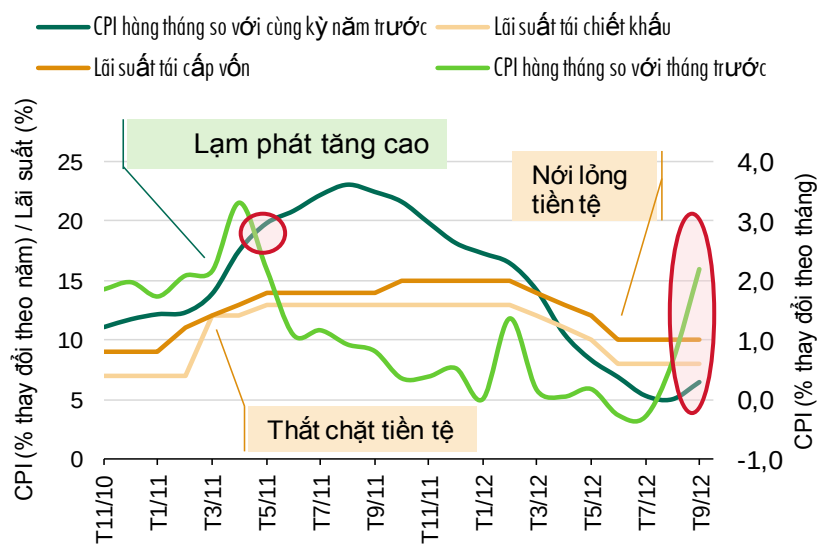
BP. Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu CBRE



GDP TĂNG TRƯỞNG CHẬM CÙNG VỚI NỖ LO LẠM PHÁT QUAY TRỞ LẠI

Thông số kinh tế			
VIỆT NAM	Q3/2012	Q-o-Q	Y-o-Y
Tốc độ tăng GDP thực	5,4%	↑	↓
FDI thực hiện	\$2,7 tỷ	↓	↓
Xuất khẩu	\$30,7 tỷ	↑	↑
Nhập khẩu	\$29,9 tỷ	↑	↑
CPI (cuối kỳ)	6,5%	↑	↓
Du lịch (lượt khách)	1,5 triệu	↔	↔
Lãi suất cơ bản	9%	↔	↔
Tỷ giá (cuối kỳ)	20.828	↔	↔
TP.HCM	8T/2012	Y-o-Y	
Tốc độ tăng GDP thực	9,6% (9M/12)	↓	
CPI (cuối kỳ)	4,3% (Aug/12)	↓	
FDI đăng ký	\$1,0 tỷ	↓	
Xuất khẩu	\$19,3 tỷ	↑	
Nhập khẩu	\$17,7 tỷ	↑	
Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ	VND 344,1 Nghìn tỷ	↑	
Du lịch (lượt khách)	2,2 triệu	↓	
Hà Nội	9T/2012	Y-o-Y	
Tốc độ tăng GDP thực	7,9%	↓	
CPI (cuối kỳ)	6,5%	↓	
FDI đăng ký	\$919 triệu	↓	
Xuất khẩu	\$7,5 tỷ	↑	
Nhập khẩu	\$17,6 tỷ	↓	
Du lịch (lượt khách)	7,5 triệu	↑	

Biểu đồ 1: Lạm phát và chính sách tiền tệ, Việt Nam



Nguồn: CBRE

GDP tăng chậm dù chính sách tiền tệ đã được nới lỏng

GDP kỳ vọng tăng trưởng thấp so với số liệu công bố từ đầu năm mặc cho những nỗ lực từ chính sách nới lỏng tiền tệ. Các chính sách được áp dụng bao gồm hạ lãi suất và bơm tiền vào nền kinh tế thông qua kênh thị trường mở. Thị trường chứng khoán sụt giảm đáng chú ý trong Quý 3 (giảm 19% từ mức đỉnh cao nhất, 488 điểm), một phần do ảnh hưởng từ các tín tiêu cực xung quanh hoạt động ngân hàng.

Một cách khả quan hơn, chỉ số sản xuất công nghiệp trong 9 tháng tăng gấp đôi so với số 6 tháng (9T: 9,7%). Chỉ số sản xuất PMI cho thấy xu hướng phục hồi dần trong 4 tháng liên tiếp.

Nỗi lo lạm phát quay trở lại

Lạm phát tháng 9 tăng vọt 2,2% so với tháng trước; tương đương 6,5% so với cùng kỳ năm trước, cùng với giá cả dịch vụ y tế, giáo dục, giao thông và lương thực tăng cao. Đây là mức tăng cao nhất tính từ tháng 5 2011, gây lo ngại về tăng giá nguyên liệu và ảnh hưởng trực tiếp lên sản xuất.

Tuy nhiên lạm phát cuối năm được dự đoán sẽ không vượt quá 2 chỉ số, J.P. Morgan ước tính mức 9% cho cả năm trong điều kiện chính sách vĩ mô ổn định.

Cán cân thương mại tiếp tục được cải thiện rõ rệt với tình hình xuất siêu gần đây, tuy nhiên dự báo thâm hụt thương mại vẫn diễn ra vào những tháng cuối năm.

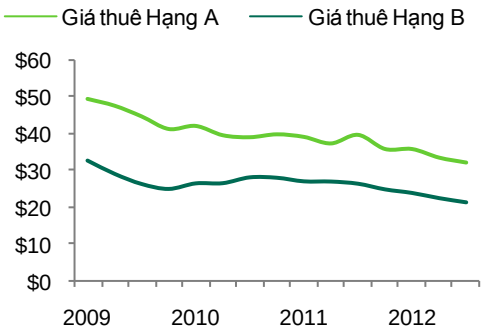
VĂN PHÒNG HÀ NỘI

GIÁ THUÊ TIẾP TỤC GIẢM, CHỦ ĐẦU TƯ ƯU TIÊN TĂNG TỶ LỆ LẤP ĐẦY

Bảng 1: Thông số chung Văn phòng

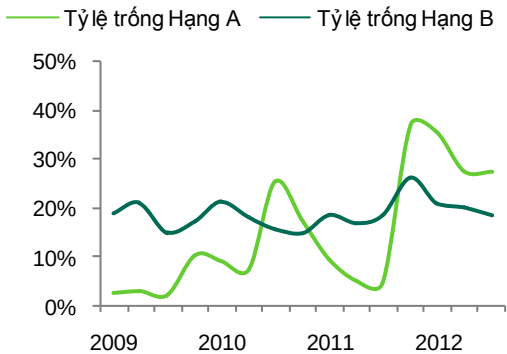
	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Số lượng tòa nhà	16	49	59	124
Tổng cung (Diện tích thực thuê, m²)	268.676	529.128	251.907	1.049.711
Nguồn cung mới (m²)	14.344	34.156	0	
Tỷ lệ trống (%)	27,47%	18,64%		
Thay đổi theo quý (điểm %)	-0,04	-1,35		
Thay đổi theo năm (điểm %)	22,78	1,42		
Giá chào thuê (\$/m²/tháng)	\$32,30	\$21,16		
Thay đổi theo quý (%)	-3,93%	-5,18%		
Thay đổi theo năm (%)	-18,76%	-19,48%		

Biểu đồ 2: Giá chào thuê Văn phòng



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 3: Tỷ lệ trống Văn phòng



Nguồn: CBRE

Tỷ lệ lấp đầy văn phòng được cải thiện trong bối cảnh nguồn cung tăng mạnh

Nguồn cung văn phòng cho thuê tiếp tục tăng trong Q3/2012. Một tòa hạng A là Indochina Plaza Hanoi và ba tòa hạng B bao gồm Vinafor Building, HL Tower và tòa 28 tầng tại Làng Quốc tế Thăng Long đi vào hoạt động, bổ sung 48.500 m² diện tích văn phòng cho thị trường. Diễn biến đáng chú ý là tòa Crown Office (13.310 m²) đã ngừng cho thuê và chuyển sang hình thức tự sử dụng sau khi được Tập đoàn Viettel mua lại từ Chủ đầu tư cũ là Công ty TNHH Trần Hồng Quân.

Dù nguồn cung mới tăng mạnh, tỷ lệ lấp đầy văn phòng nhẹ gần 1 điểm phần trăm so với quý trước, cho thấy nhu cầu thuê có chiều hướng tăng. Diện tích thực thuê mới toàn thị trường trong Q3/2012 khá cao, đạt trên 34.000 m², chỉ thấp hơn một chút so với Q2/2012. Do giá thuê cạnh tranh, các tòa hạng B đang được lấp đầy nhanh hơn, với diện tích thực thuê mới đạt gần 24.000 m².

Các tòa văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm tích cực giảm giá thuê

Giá thuê giảm là nguyên nhân chính khiến tỷ lệ lấp đầy được cải thiện và diện tích thực thuê mới tiếp tục cao trong quý vừa qua. Trong đó, các tòa hạng A tại khu vực trung tâm tích cực giảm giá thuê hơn bao giờ hết, mức giảm trung bình đạt 3,6%; và thậm chí cá biệt có dự án còn giảm mạnh 9% so với Q2/2012. Ngược lại, giá thuê của các tòa hạng A tại khu vực phía Tây khá ổn định sau khi đã giảm sâu trong Q2/2012. Đối với các tòa hạng B, xu hướng giảm vẫn tiếp diễn trên khắp các khu vực. Trong đó, khu vực phía Tây và các khu vực ngoài trung tâm khác chứng kiến mức giảm giá thuê mạnh nhất, giảm lần lượt 6,7% và 6,9% so với quý trước.

GIÁ THUÊ VĂN TIẾP TỤC GIẢM, NHƯNG CHƯA CÓ DẤU HIỆU CHẠM ĐÁY !

Giá thuê vẫn tiếp tục giảm, nhưng chưa có dấu hiệu chạm đáy. Vì vậy, các chủ đầu tư được kỳ vọng sẽ áp dụng những chiến lược khác nhau để vượt qua khủng hoảng và tiếp tục phát triển dự án của mình. Một số chủ đầu tư chấp nhận giảm lợi nhuận qua việc giảm giá thuê và/hoặc tiếp tục đưa ra nhiều ưu đãi cho khách thuê để nâng cao tỷ lệ lấp đầy. Trong khi đó, một số chủ đầu tư lựa chọn giải pháp bán lại toàn bộ dự án. Những thương vụ gần đây có thể kể tên bao gồm Tập đoàn Viettel mua lại tòa Crown Office hay Techcombank mua lại tòa B Tháp Vincom City Towers. CBRE dự đoán xu hướng mua-đề-tự-sử-dụng sẽ còn tiếp tục xuất hiện trong thời gian tới. Các thương vụ mua bán nên được nhìn nhận như một phương thức lành mạnh để tái cấu trúc danh mục đầu tư hơn là phản ánh năng lực tài chính yếu kém của chủ đầu tư.

MẶT BẰNG BÁN LẺ HÀ NỘI

DỰ ĐOÁN CÁC DỰ ÁN MỚI CÒN GẶP KHÓ KHĂN KHI TỶ LỆ TRỒNG TĂNG

Tỷ lệ trồng tăng khi dự án mới gia nhập thị trường

Điểm sáng của thị trường trong quý vừa qua là việc Indochina Plaza Hanoi (IPH) đi vào hoạt động. Đây là trung tâm thương mại đầu tiên khai trương trong năm 2012, bổ sung khoảng 17.000 m² mặt bằng bán lẻ cho thị trường với một phong cách thiết kế hiện đại.

Giá thuê tại các trung tâm thương mại khu vực ngoài trung tâm tăng 11,1% so với quý trước, chủ yếu nhờ mức giá thuê đạt được tại dự án IPH. Giá thuê tại các loại hình bán lẻ khác ổn định trong quý vừa qua.

Tỷ lệ trồng tăng ở cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm do nhiều khách thuê đóng cửa và người tiêu dùng vẫn thắt chặt chi tiêu. Xu hướng đóng cửa nhiều hơn mở mới vốn đã xuất hiện từ vài quý trước vẫn tiếp diễn trong quý này. Trong số 168 cửa hàng mở mới, đóng cửa hay đang hoàn thiện; số lượng đóng cửa chiếm tới 48% trong khi số lượng mở mới chỉ đạt 39%. Kết quả là tỷ lệ trồng tại khu vực trung tâm tăng xấp xỉ 5 điểm phần trăm so với quý trước. Tại khu vực ngoài trung tâm, tỷ lệ trồng tăng nhẹ 1 điểm phần trăm, lên mức 16,8%. Nguyên nhân chính cũng là do IPH mới khai trương nên vẫn còn tỷ lệ trồng tương đối lớn.

Dự đoán nguồn cung tương lai vẫn rất lớn

Dự đoán thị trường sẽ đón nhận thêm khoảng 650.000 m² mặt bằng bán lẻ từ nay cho tới cuối năm 2013, cạnh tranh mạnh với các dự án đang hoạt động. CBRE dự đoán những dự án mới hơn, đặc biệt là những dự án ở các khu vực ngoài trung tâm sẽ còn phải đối mặt với khó khăn trong 2 hoặc 3 năm đầu, do áp lực cạnh tranh gay gắt cũng như xu hướng thắt chặt chi tiêu của người tiêu dùng dự đoán vẫn còn tiếp diễn trong thời gian tới.

DÙ TRONG BỐI CẢNH ÁP LỰC CẠNH TRANH TĂNG VÀ NGƯỜI TIÊU DÙNG THẮT CHẶT CHI TIÊU, CÁC NHÀ BÁN LẺ NƯỚC NGOÀI VẪN MỞ RỘNG KINH DOANH

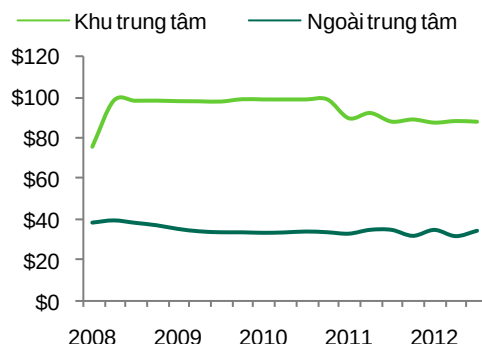
Các nhà bán lẻ nước ngoài vẫn đặt niềm tin vào thị trường Việt Nam

Một tín hiệu vui là dù còn những thách thức như trên, các nhà bán lẻ nước ngoài vẫn tiếp tục đẩy mạnh kế hoạch mở rộng kinh doanh. Một vài ví dụ là Parkson vừa ký kết hợp đồng với C.T Group để khai trương trung tâm thương mại mới tại Léman C.T Plaza tại TP. Hồ Chí Minh vào tháng 6/2013, và tập đoàn AEON cũng cam kết đầu tư 109 triệu USD để xây dựng trung tâm thương mại AEON - Tân Phú Celadon (TP. Hồ Chí Minh) vào năm 2014. Vì vậy, có thể thấy rằng thành công sẽ chỉ tới với những ai có chiến lược hợp lý và tầm nhìn dài hạn để vững vàng vượt qua những khó khăn trước mắt.

Bảng 2: Thông số chung Mặt bằng bán lẻ

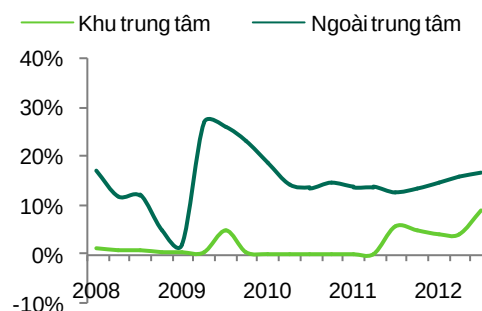
	TTTM	TTTM TỔNG HỢP	SẢNH BÁN LẺ	TỔNG
Tổng cung (Diện tích thực thuê, m ²)	46.000	217.309	10.310	273.619
Nguồn cung mới (Diện tích thực thuê, m ²)	0	17.209	0	17.209
Tỷ lệ trồng (%)	7,0%	18,1%	2,9%	15,7%
Giá chào thuê (\$/m ² /tháng)	\$62,8	\$37,8	\$76,8	\$45,9
* Khu trung tâm	-	\$54,2	\$145,9	\$88,1
Thay đổi theo năm (%)	-	-4,1%	4,9%	-0,1%
Thay đổi theo quý (%)	-	3,8%	0,0%	-0,4%
* Ngoài khu trung tâm	\$62,8	\$34,4	\$24,6	\$34,5
Thay đổi theo năm (%)	16,3%	-8,6%	16,9%	-1,4%
Thay đổi theo quý (%)	-1,7%	11,1%	0,0%	9,1%

Biểu đồ 4: Giá thuê tăng 1 Mặt bằng bán lẻ



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 5: Tỷ lệ trồng Mặt bằng bán lẻ



Nguồn: CBRE

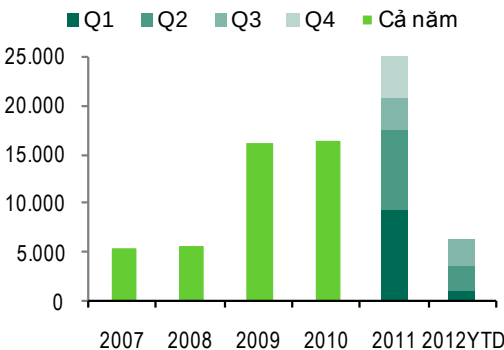
CĂN HỘ BÁN HÀ NỘI

NGƯỜI DÂN TÌM KIẾM SỰ AN TOÀN BẰNG CÁCH TĂNG TÍCH LŨY THAY VÌ ĐẦU TƯ

Bảng 3: Thông số chung Căn hộ bán

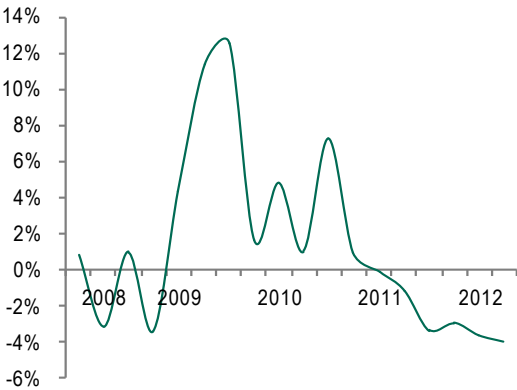
	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG BÌNH	BÌNH DẴN	TỔNG CỘNG
Nguồn cung chào bán (số căn)	2.460	22.090	66.680	20.310	111.540
Nguồn cung chào bán mới (số căn)	0	120	990	1.610	2.720
Giá chào bán sơ cấp TB (USD/m ²)	N/A	\$1.570	\$1.100	\$640	\$1.100
•Thay đổi theo Quý	N/A	1,5%	-9,9%	-8,4%	-4,1%
•Thay đổi theo Năm	N/A	-15,6%	-2,5%	-28,6%	-24,3%
Giá chào bán thứ cấp TB (USD/m ²)	\$3.050	\$1.720	\$1.230	\$900	\$1.730
•Thay đổi theo Quý	1,3%	-2,7%	-4,6%	-5,5%	-4,0%
•Thay đổi theo Năm	-11,1%	-12,3%	-13,9%	-13,1%	-13,3%

Biểu đồ 6: Nguồn cung chào bán (Số căn)



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 7: Thay đổi giá thứ cấp (theo quý)



Nguồn: CBRE

Nguồn cung chào bán tiếp tục tăng

Q3/2012 ghi nhận 2.700 căn hộ chào bán mới, tăng nhẹ so với nguồn cung quý trước, trái ngược với xu hướng Quý 3 trăm lảng do tác động của tháng 7 âm lịch. Hầu hết nguồn cung mới này đến từ các dự án hiện hữu, là những dự án đã tìm hiểu thị trường qua một số đợt chào bán trước đó và đã có tốc độ xây dựng khá rõ nét. Tiếp nối xu hướng của quý trước, quý này chứng kiến nhiều dự án cung cấp gói bàn giao thô nhằm giảm giá chào bán. Nhờ vậy, có tới 75% nguồn cung trong quý được chào bán dưới 21 triệu VND/m², cung cấp mức giá phải chăng nhất kể từ năm 2008.

NHU CẦU NHÀ Ở KHÁ HẠN CHẾ, DO MỐI QUAN NGẠI NGÀY CÀNG TĂNG VỀ NỀN KINH TẾ KHIẾN NGƯỜI TIÊU DÙNG CÓ XU HƯỚNG TÍCH LŨY HƠN LÀ ĐẦU TƯ

Nhu cầu hạn chế, tập trung ở khoảng giá thấp

Theo khảo sát gần đây của Nielsen, lo ngại về **nền kinh tế** đã vượt qua mối lo **thất nghiệp** để trở thành mối quan ngại lớn nhất của người tiêu dùng Việt Nam trong Q2/2012. Chính lo ngại về nền kinh tế này đã thúc đẩy người tiêu dùng TIẾT KIỆM khoảng 15% thu nhập trong khi chỉ ĐẦU TƯ khoảng 1%, qua đó hạn chế dòng tiền đổ vào bất động sản. Tâm lý "quan sát & chờ đợi" cũng còn phổ biến, với tầm ảnh hưởng rộng do tâm lý đám đông của đại bộ phận người mua nhà. Theo khảo sát gần đây trên báo Vnexpress, có tới 84% trong số 8.300 phiếu trả lời cho rằng bây giờ chưa phải thời điểm thích hợp để mua nhà do họ kỳ vọng giá cả còn giảm tiếp. Tuy nhiên, một lượng giao dịch khả quan vẫn được ghi nhận, chủ yếu ở mức giá thấp (21 triệu VND/m² trở xuống), diện tích căn nhỏ (50-70 m²) và tầng thấp (dưới tầng 20), nếu như các yêu cầu cơ bản khác về vị trí, tiến độ xây dựng và chất lượng được đảm bảo.

Triển vọng ngắn hạn không mấy khả quan, nhưng nguồn tiền trong dân vẫn còn!

Giá chào bán thứ cấp tiếp tục giảm 5% so với quý trước, kéo dài thêm xu hướng giá cả trượt dốc bắt đầu từ Q4/2011. Thị trường hiện đang thuộc về người mua, nên sự phục hồi của thị trường phụ thuộc nhiều vào sức mua và tâm lý của khách hàng. Triển vọng kinh tế không mấy khả quan cho đến năm 2013 sẽ tiếp tục làm suy giảm niềm tin của người tiêu dùng, khiến họ tìm nơi trú ẩn an toàn bằng cách đẩy mạnh TÍCH LŨY thay vì ĐẦU TƯ. Tiền trong dân vẫn còn, nhưng không đổ vào bất động sản. Điều này dự kiến thay đổi khi nền kinh tế có tiến triển rõ nét, qua đó giúp thị trường đảo chiều.

NHÀ ĐẤT TRONG CÁC KĐT TẠI HÀ NỘI

NHU CẦU CHỦ YẾU ĐẾN TỪ NGƯỜI MUA ĐỂ Ở

Nhiều khả năng mặt bằng giá mới đã được thiết lập

Thị trường đang định giá lại các dự án, với mức giá mới thấp hơn khoảng 18% so với cùng kỳ năm 2011. Giá của các dự án đã và sắp hoàn thiện có mức giảm thấp nhất. Trong khi đó, hầu như không có giao dịch tại các dự án ít tiến độ.

Nhiều dự án đang chào bán trên thị trường sơ cấp tại thời điểm này giảm giá từ 5%-15% trên mức giá công bố trước đó.

Mục đích mua nhà đã chuyển sang mua để ở/cho thuê

Xét về nhu cầu, theo một cuộc khảo sát gần đây của CBRE, 86% khách hàng quan tâm đến căn nhà có giá trị bằng hoặc dưới 5 tỷ đồng. Trong khi đó, 68% dự án hiện nay đang chào bán sản phẩm với mức giá bằng hoặc trên 5 tỷ đồng, và chỉ có 32% dự án chào bán sản phẩm với mức giá dưới 5 tỷ đồng - phần lớn các dự án này vẫn trong giai đoạn đầu phát triển. Hơn thế nữa, mục đích mua nhà đã chuyển từ đầu tư chờ tăng giá (hiện chỉ chiếm 17%) sang để ở và cho thuê (hiện chiếm 83%).

SỐ LƯỢNG BIỆT THỰ / NHÀ LIỀN KÈ HOÀN THÀNH TIẾP TỤC TĂNG LÊN DÙ VỚI TỐC ĐỘ CHẠM HƠN DỰ KIẾN. TRONG KHI ĐÓ, GIÁ VẪN TIẾP TỤC CHỊU SỨC ÉP GIẢM.

Tái cơ cấu doanh nghiệp là ưu tiên hàng đầu đối với nhiều chủ đầu tư còn hoạt động trên thị trường

Tái cơ cấu doanh nghiệp đã và đang diễn ra do các chủ đầu tư đang gặp nhiều khó khăn trong việc giải quyết các khoản nợ tồn đọng và nhu cầu mua nhà hạn chế. Do vậy, một số doanh nghiệp không có chức năng chính là kinh doanh bất động sản đã và đang thoái vốn khỏi lĩnh vực này. Các chủ đầu tư cũng đang xem xét lại chiến lược kinh doanh cho phù hợp với đối tượng khách hàng mục tiêu và loại hình sản phẩm chào bán. Ngoài ra, các chủ đầu tư cũng đang nỗ lực hơn trong các khâu bán hàng và chăm sóc khách hàng như sẵn sàng đàm phán về giá và các điều khoản thanh toán.

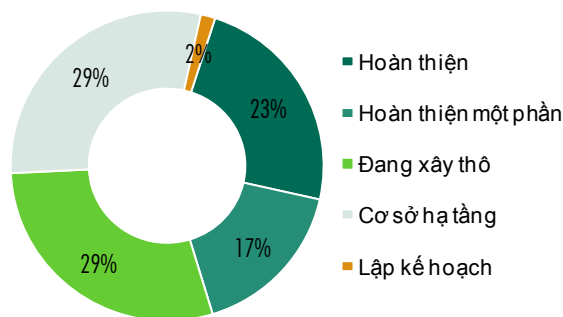
Lượng căn hoàn thiện sẽ tiếp tục tăng trong hai năm tới, mang lại nhiều lựa chọn hơn cho người có nhu cầu mua nhà để ở, đồng thời tăng sức ép giảm giá

Trong vòng 2 năm tới, dự đoán các chủ đầu tư sẽ tiếp tục tập trung tái cơ cấu doanh nghiệp và điều chỉnh chiến lược kinh doanh do thị trường hiện nay đang kỳ vọng vào các sản phẩm có chất lượng tốt hơn tại mức giá phải chăng hơn. Trong năm 2012, ước tính sẽ có khoảng 7.000 căn được hoàn thiện, và dự đoán nhiều dự án sẽ vắng người ở cho đến khi giá thị trường sát với khả năng chi trả của người mua hơn.

Bảng 4: Thông số chung Biệt thự và Nhà phố

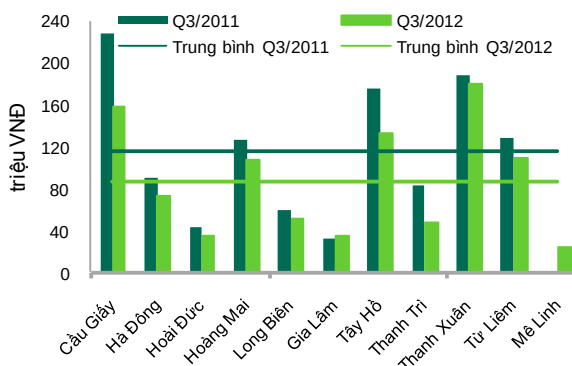
	BIỆT THỰ	NHÀ LIỀN KÈ	TỔNG
Số căn hoàn thành	4.917	7.126	12.071
Giá chào bán thứ cấp (triệu VNĐ/m ²)			
• Đất nền	43,84	38,15	
Thay đổi theo quý (%)	-7,08%	-2,81%	
• Bao gồm xây thô	86,53	96,11	
Thay đổi theo quý (%)	-5,26%	-2,67%	

Biểu đồ 8: Nguồn cung theo tiến độ hoàn thiện



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 9: Giá thứ cấp Biệt thự



Nguồn: CBRE

CĂN HỘ DỊCH VỤ HÀ NỘI

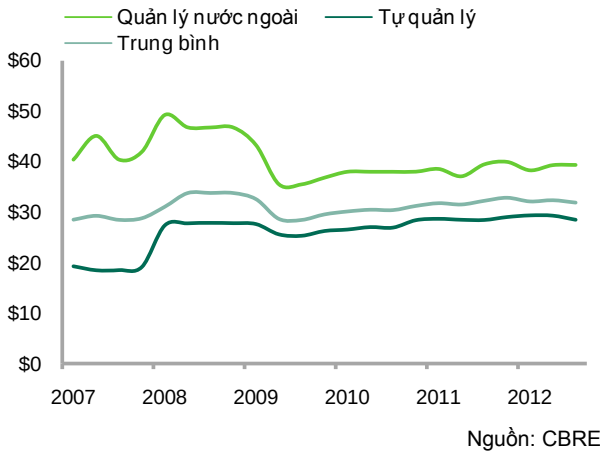
CÔNG SUẤT PHÒNG CẢI THIẾN NHƯNG TỶ LỆ TRỐNG VẪN CAO TẠI DỰ ÁN MỚI

Bảng 5: Thông số chung Căn hộ dịch vụ

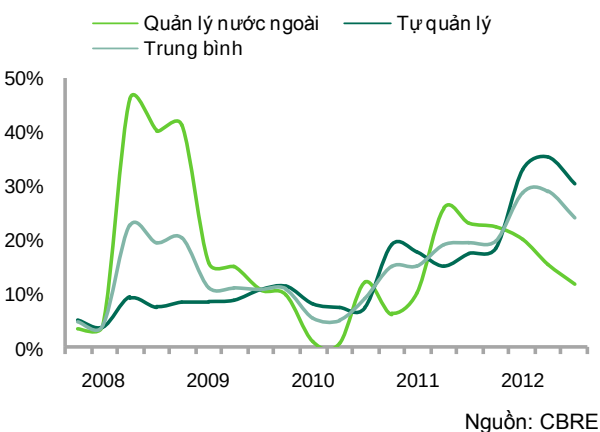
	QUẢN LÝ NƯỚC NGOÀI	TỰ QUẢN LÝ	TỔNG
Nguồn cung (căn)	887	1.890	2.777
Nguồn cung mới (căn)	0	0	0
Tỷ lệ trống (%)	11,84%	30,45%	23,95%
• Thay đổi theo quý	-3,6 pp	-1,1 pp	-2,0 pp
• Thay đổi theo năm	-11,2 pp	13,0 pp	4,4 pp
Giá chào thuê trung bình (US\$/m ² /tháng)	\$39,32	\$28,39	\$31,67
• Thay đổi theo quý (%)	0,10%	0,11%	0,11%
• Thay đổi theo năm (%)	-0,30%	0,14%	-1,09%

Ghi chú: Tất cả giá chào thuê được tính trên Diện tích thực thuê (NLA) và đã bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.

Biểu đồ 10: Giá chào thuê Căn hộ dịch vụ



Biểu đồ 11: Tỷ lệ trống Căn hộ dịch vụ



Không có thêm dự án căn hộ dịch vụ tiêu chuẩn nào mở cửa trong Q3 nhưng một số dự án nhà ở chào thuê một số căn biệt thự và căn hộ có kèm nội thất và dịch vụ

Trong Q3/2012, thị trường căn hộ dịch vụ cho thuê nhìn chung khá ổn định với giá chào thuê gần như không đổi. Thị trường không đón nhận thêm nguồn cung căn hộ dịch vụ cho thuê tiêu chuẩn, mặc dù một số dự án nhà ở bán đã triển khai cho thuê một số căn tại dự án, bao gồm Vincom Village, Vincom Park Place, và Indochina Plaza Hà Nội.

Dự án căn hộ dịch vụ Candeo Hotels Hà Nội hiện đang được xây dựng, đã hoàn kế hoạch khai trương dự định vào tháng 8.

Giá chào thuê nhìn chung ổn định nhưng giá thực thuê có thể thấp hơn, đặc biệt ở các dự án mới

Mặc dù giá chào thuê tương đối ổn định so với quý trước nhưng giá thuê thực có thể thấp hơn, đặc biệt tại các dự án mới chào thuê. Tỷ lệ trống toàn thị trường duy trì ở mức cao 24%, chủ yếu do các dự án mới trong khi công suất phòng ở các dự án cũ nói chung ổn định ở mức trên 80%. Nhóm khách Nhật Bản chiếm tỷ lệ lớn; họ ưa chuộng loại hình căn hộ 2-3 phòng ngủ với giá thuê từ 2.000 USD-4.000 USD.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC DỰ ÁN NÓI CHUNG ÍT BIẾN ĐỘNG SO VỚI QUÝ TRƯỚC, NHƯNG TỶ LỆ TRỐNG TOÀN THỊ TRƯỜNG VẪN Ở MỨC CAO SO VỚI CÁC NĂM TRƯỚC, CHỦ YẾU DO CÁC DỰ ÁN MỚI.

Các dự án hiện hữu có thể sẽ gặp nhiều cạnh tranh hơn trong thời gian tới khi có nhiều hơn các dự án nhà ở giữ lại một phần căn hộ để cho thuê

Trong tương lai gần, các dự án căn hộ dịch vụ cho thuê hiện tại dự kiến hoạt động tương đối ổn định. Tuy nhiên, để cạnh tranh hiệu quả, một số dự án có thể phải sửa chữa nâng cấp, trong khi một số khác có thể phải giảm giá cho thuê.

Chúng tôi cũng dự đoán sẽ có thêm một số dự án nhà ở triển khai cho thuê một phần dự án. Các sản phẩm này có thể sẽ được chào thuê với nhiều lựa chọn về dịch vụ, tùy thuộc vào các đối tượng khách hàng với khả năng chi trả khác nhau.

KHÁCH SẠN HÀ NỘI

ADR TIẾP TỤC GIẢM DO SUY THOÁI KINH TẾ VÀ CẠNH TRANH NGÀY Càng TĂNG

Liệu tăng trưởng khách du lịch có cứu vãn tình thế?

Đến cuối tháng 9/2012, nguồn cung toàn thị trường khách sạn đạt 8.533 phòng, tập trung chủ yếu tại hai Quận Hoàn Kiếm và Ba Đình. Sự thay đổi duy nhất của nguồn cung trong quý này là việc khách sạn 3 sao Vesna đóng cửa và thay đổi mục đích hoạt động.

Trong 9 tháng đầu năm 2012, Hà Nội đón nhận khoảng 1,14 triệu lượt khách quốc tế (tăng 28% so với cùng kỳ năm trước) và 6,35 triệu lượt khách trong nước (tăng 9,8% so với cùng kỳ năm trước). Điều này đã giúp thị trường khách sạn giải tỏa áp lực lấp đầy phòng trống trong bối cảnh suy thoái kinh tế và thất chặt chi tiêu.

Nhìn chung, công suất (CS) phòng toàn thị trường có chút cải thiện, tăng 2-3 điểm % so với cùng kỳ. Theo phân khúc, CS phòng 5 sao tăng 5 điểm % trong khi CS phòng 3 sao tiếp tục đi xuống kể từ đầu năm 2011 và giảm 4,4 điểm % so với cùng kỳ. Ngược lại, giá phòng trung bình (ADR) tiếp tục giảm, với ADR 4-5 sao giảm đáng kể ở mức 8 - 10 USD so với cùng kỳ trong suốt 2 quý vừa qua. Tuy nhiên, ADR 3 sao lại tăng khoảng 1 - 4 USD so với cùng kỳ trong suốt 5 quý vừa qua. Theo CBRE, nhiều khách sạn 4-5 sao hiện nay đang áp dụng chiến lược chiếm lĩnh/giành lại thị phần và sẵn sàng giảm giá nhằm duy trì CS phòng ổn định, trong khi có khá nhiều khách sạn 3 sao đang tập trung cải thiện ADR. CBRE cũng thấy có ít nhất 4 khách sạn 3-4 sao có tình hình hoạt động liên tục đi xuống trong nhiều quý, cho thấy sự cần thiết phải áp dụng các chiến lược hoạt động hiệu quả hơn để tránh nguy cơ đóng cửa.

ADR TIẾP TỤC GIẢM DO SUY THOÁI KINH TẾ VÀ CẠNH TRANH NGÀY Càng TĂNG TỪ NGUỒN CUNG MỚI & CÁC CƠ SỞ LƯU TRÚ GIÁ RẺ

Thách thức vẫn ở phía trước

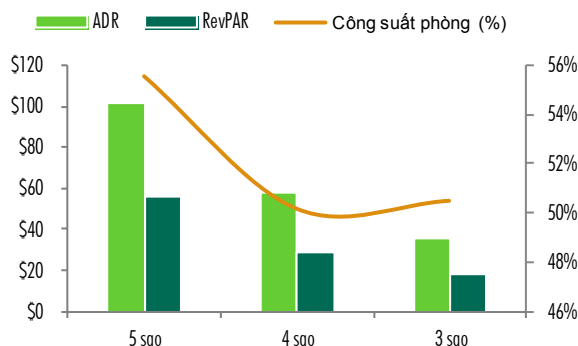
Trong Q4/2012, thị trường dự kiến bổ sung khoảng 300 phòng 3-4 sao từ các khách sạn: Eastin Easy GTC (đã mở cửa ngày 1/10), Hồng Hà, Hilton Garden Inn, và Candeo. Trong năm 2013, thị trường dự kiến có thêm khoảng 1.000 phòng nữa từ InterContinental Hanoi Landmark, JW Marriott Hanoi và khách sạn 200 phòng trên đường Minh Khai thuộc Tập đoàn Hương Lúa.

Về nguồn cầu, thị trường đang bước vào mùa cao điểm kéo dài cho tới tháng 4 năm sau đó, nguồn cầu có thể tăng dù không đủ nhanh để phủ kín số phòng khách sạn trống tại Hà Nội. CS phòng và ADR cũng theo đó dự kiến tăng trong 2 quý tới. Trong năm 2013-2014, thị trường khách sạn, đặc biệt khu vực phía tây, có thể sẽ tiếp tục ảm đạm do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế và nguồn cung lớn. Các dự án khách sạn mới có thể sẽ chậm tiến độ hoàn thành hoặc lùi ngày khai trương. Nếu tình trạng này tiếp tục kéo dài, giá trị các khách sạn hiện có chắc chắn sẽ bị ảnh hưởng.

Bảng 6: Thông số chung Khách sạn

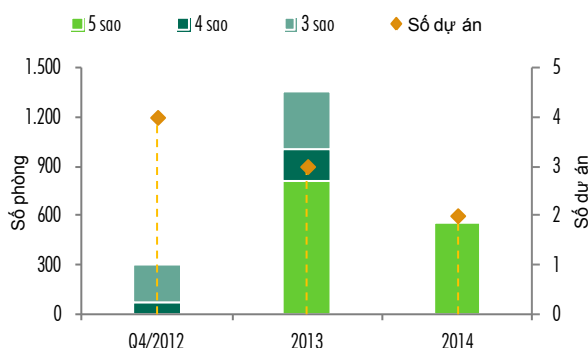
	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG
Tổng nguồn cung (phòng)	3.768	1.945	2.820	8.533
Số khách sạn ¹	12	13	44	69
Thay đổi nguồn cung (phòng)	0	0	-58	-58
CS phòng TB (%)	55,57%	50,16%	50,49%	52,97%
• thay đổi (theo quý)	-5,4 pp	-2,3 pp	-2,0 pp	-3,8 pp
• thay đổi (theo năm)	5,0 pp	2,2 pp	-4,4 pp	1,8 pp
ADR (USD/phòng/đêm) ²	\$101,11	\$58,04	\$35,68	\$73,69
• thay đổi (theo quý)	-4,6%	-6,6%	4,0%	-4,0%
• thay đổi (theo năm)	-9,2%	-15,0%	3,6%	-7,9%
RevPAR (USD/phòng/đêm)	\$56,19	\$29,12	\$18,01	\$39,03
• thay đổi (theo quý)	-13,0%	-10,7%	-0,1%	-10,5%
• thay đổi (theo năm)	-0,2%	-11,1%	-4,6%	-4,6%

Biểu đồ 12: Tình hình thị trường (Q3/2012)



Nguồn: CBRE

Biểu đồ 13: Nguồn cung tương lai theo Hạng



Nguồn: CBRE

CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT

PHẦN NÀY DO CÔNG TY LUẬT TNHH BAKER & MCKENZIE CUNG CẤP

TỪ CHỐI TRÁCH NHIỆM: BẢN CẬP NHẬT PHÁP LÝ NÀY NHẪM CUNG CẤP CHO NGƯỜI ĐỌC THÔNG TIN VỀ CÁC SỰ PHÁT TRIỂN PHÁP LÝ GẦN ĐÂY VÀ CÁC VẤN ĐỀ DÀNH 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.

QUỸ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Nghị định số 58 ban hành ngày 20 tháng 7 năm 2012 và có hiệu lực ngày 15 tháng 9 năm 2012, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán và Luật sửa đổi Luật Chứng Khoán¹ ("**Nghị định số 58**"). Theo Nghị định số 58, Chính phủ Việt Nam lần đầu tiên quy định khung pháp lý chi tiết cho loại hình quỹ đầu tư bất động sản (còn gọi là Real Estate Investment Funds, hoặc "**REIFs**").

Đối với loại hình REIFs, Nghị định số 58 quy định một số nguyên tắc cơ bản áp dụng như sau:

- REIFs được thành lập, quản lý theo mô hình quỹ đầu tư chứng khoán đại chúng, hoặc công ty đầu tư chứng khoán đại chúng (gọi là công ty đầu tư chứng khoán bất động sản).
- REIFs phải được quản lý bởi một công ty quản lý quỹ. Hoạt động quản lý vốn và tài sản của quỹ đầu tư bất động sản phải được giám sát bởi ngân hàng giám sát;
- Tài sản của quỹ đầu tư bất động sản phải được lưu ký tại ngân hàng giám sát;
- Chứng chỉ quỹ đầu tư bất động sản phải niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán;
- Việc huy động vốn, chào bán chứng chỉ quỹ ra công chúng của quỹ đầu tư bất động sản do công ty quản lý quỹ thực hiện và phải đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Theo Nghị định số 58, REIFs phải:

- (i) Tối thiểu 65% Giá trị tài sản ròng ("**GTTSR**") của Quỹ ĐTBS phải được đầu tư vào các bất động sản. Bất động sản đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định;
- (ii) Bất động sản phải được nắm giữ trong thời gian tối thiểu là 02 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;
- (iii) Đầu tư vào loại bất động sản phù hợp với chính sách và mục tiêu đầu tư quy định tại Điều lệ quỹ và Bản cáo bạch;
- (iv) Không được thực hiện các hoạt động xây dựng, triển khai và phát triển dự án bất động sản;
- (v) Không được đầu tư quá 35% GTTSR của quỹ được đầu tư vào tiền và các công cụ tương đương tiền, giấy tờ có giá và công cụ chuyển nhượng theo pháp luật ngân hàng, chứng khoán niêm yết, chứng khoán đăng ký giao dịch, trái phiếu Chính phủ hoặc được Chính phủ bảo lãnh. (có một số giới hạn về việc đầu tư các loại tài sản này) không được cho vay hoặc bảo lãnh cho bất kỳ khoản vay nào, tổng các khoản vay không vượt quá 5% giá trị tài sản ròng của quỹ tại thời điểm thực hiện.

Thêm vào đó, theo Nghị định 58 thì REIFs được phép đầu tư vào bất động sản đáp ứng các điều kiện sau:

- (i) Là bất động sản được phép đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- (ii) Là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng, quỹ đầu tư bất động sản chỉ được đầu tư khi bảo đảm đáp ứng 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 đến 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 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.

Trong tuần vừa qua, SSC đã đưa lên website và xin ý kiến về dự thảo thông tư mới quy định chi tiết việc thành lập và hoạt động của REIFs. Chúng tôi sẽ cập nhật dự thảo này trong Báo Cáo Quý 3/2012.

¹ Luật số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006 về Chứng khoán, được sửa đổi và bổ sung bởi Luật số 62/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010, có hiệu lực ngày 1 tháng 7 năm 2011.

Bản đồ 1: Khu vực nội thành Hà Nội



LIÊN HỆ

Để biết thêm thông tin về bản Điểm tin thị trường Hà Nội này, vui lòng liên hệ:

BP. Nghiên cứu Hà Nội

Richard Leech
Giám đốc Điều hành
CBRE | Văn phòng Hà Nội
Tầng 6, Tháp BIDV
194 Trần Quang Khải
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
t: +84 912 573 130
e: richard.leech@cbre.com

Tuyền Nguyễn
Phó Giám đốc
BP. Nghiên cứu CBRE Hà Nội
Tầng 6, Tháp BIDV
194 Trần Quang Khải
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
t: +84 904 193 292
e: tuyen.nguyen@cbre.com

Ngọc Lê
Quản lý Xuất bản
BP. Nghiên cứu CBRE TP.HCM
CBRE Việt Nam
Phòng 1201, Mê Linh Point Tower,
2 Ngõ Đức Kế, Quận 1
t: +84 908 6666 35
e: ngoc.le@cbrevietnam.com

+ THEO DÕI TRỰC TUYẾN



GOOGLE+
<https://plus.google.com/110640413332542089478#110640413332542089478/posts>



FACEBOOK
<http://www.facebook.com/pages/CBRE/85277065893>



TWITTER
https://twitter.com/Townsend_Marc

BP. Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu

Tài liệu này do đội ngũ Nghiên cứu Châu Á – Thái Bình Dương CBRE thực hiện. Đội ngũ này trực thuộc bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn Toàn cầu CBRE – một hệ thống bao gồm những chuyên viên nghiên cứu và tư vấn ưu tú, cùng cộng tác với nhau nhằm cung cấp các báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản, cùng những giải pháp tư vấn và dự báo kinh tế cho các nhà đầu tư và khách thuê trên toàn cầu.

Miễn trừ trách nhiệm

© 2012, CBRE, Group Inc. CBRE Limited xác nhận đã thu thập thông tin trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.