



NGHIÊN CỨU

Quý 4 - 2012

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Báo cáo tóm lược

Knight Frank

Căn hộ bán

Tình hình thị trường

Tiếp tục xu hướng giảm từ quý trước, thị trường căn hộ bán tại Hà Nội tiếp tục có lượng giao dịch thành công khá thấp. Nhiều dự án căn hộ bán đã giảm giá đáng kể đặc biệt đối với các dự án thuộc phân khúc trên trung cấp. Giá bán đã giảm trung bình ở mức từ 5% đến 15% so với giá công bố trước đây.

Phần lớn các loại hình chiết khấu đều được áp dụng thông qua các 'gói khuyến mãi' như du lịch nước ngoài, tặng đồ nội thất, tặng chỗ để xe hơi, quà tặng hoặc giảm trực tiếp trên giá bán. Điều này được thị trường đón nhận khá tích cực và được xem là dấu hiệu tốt để đưa giá bất động sản trở về giá trị thực.

Tuy nhiên, mặt khác cũng làm gia tăng tâm lý chờ đợi của những người có nhu cầu mua nhà để ở khi dự báo của các chuyên gia bất động sản cho rằng thị trường sẽ còn chứng kiến giảm giá thêm trong năm 2013. Phần lớn các giao dịch trong quý này đều thuộc phân khúc bình dân từ 10 triệu đồng (480USD)/m² đến 22 triệu đồng (1.055USD)/m² và diện tích căn hộ nhỏ từ 45 – 70m², phần lớn các dự án căn hộ này đều nằm ở khu vực phía Tây Hà Nội.

Việc nới lỏng tín dụng ngân hàng và giảm lãi suất ít có tác động lên thị



trường. Lãi suất ưu đãi cho vay mua căn hộ hiện chỉ được áp dụng trong thời gian ngắn, sau đó được điều chỉnh theo đúng lãi suất trên thị trường, do đó đã không hấp dẫn được khách hàng.

Triển vọng

Thị trường trong năm 2013 được dự báo là sẽ tiếp tục trầm lắng và giá chào bán căn hộ có thể tiếp tục suy giảm trong nửa đầu năm, nếu như chính phủ không thực thi giải pháp, ưu đãi đáng kể nhằm giải quyết các vấn đề của thị trường bất động sản. Hầu hết các giao dịch sẽ vẫn tập trung vào phân khúc bình dân, là phân khúc được cả người mua để ở và nhà đầu tư hiện quan tâm nhiều nhất.

Căn hộ dịch vụ

Tình hình thị trường

Quý 4/2012, thị trường ghi nhận thêm một dự án căn hộ dịch vụ mới - Dolphin Plaza tại quận Cầu Giấy. Dự án gồm 70 căn hộ dịch vụ trong đó 10 căn đã hoàn thiện, nâng tổng nguồn cung lên khoảng 2.880 căn.

Như thường lệ vào quý 4 hàng năm, hoạt động cho thuê căn hộ thường chậm hơn. Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê đều giảm. Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ Hạng A đã giảm 5% so với quý trước, xuống còn 72%. Do có thêm nguồn cung mới nên tỷ lệ lấp đầy của căn hộ Hạng B cũng giảm khoảng 2% so với Q3/2012, được ghi nhận ở mức 92%.



NGHIÊN CỨU

Căn hộ Hạng C tương đối ổn định, tỷ lệ lấp đầy ở mức 92%.

Giá thuê trung bình của căn hộ Hạng A và Hạng B đều giảm, cụ thể Hạng A giảm 1,2% xuống còn 639.000 đồng (30,6USD)/m²/ tháng, Hạng B giảm 1,5% xuống còn 411.000 đồng (19,7USD)/m²/ tháng. Giá thuê đối với căn hộ Hạng C không thay đổi, giữ mức 313.000 đồng (15USD)/ m²/ tháng. Giá thuê giảm là do áp lực cạnh tranh với các nguồn cung mới hoặc từ những căn hộ cho thuê không cung cấp dịch vụ, ngoài ra do khủng hoảng nền kinh tế kèm theo chính sách cắt giảm ngân sách của nhiều công ty cũng đã ảnh hưởng lên giá thuê. Nhìn lại cả năm, mặc dù nhu cầu nhìn chung tương đối ổn định nhưng căn hộ Hạng A là loại hình chịu nhiều ảnh hưởng nhất.

Về mảng căn hộ cho thuê không cung cấp dịch vụ, ngoại trừ các căn nhà/ biệt thự tại khu vực Hồ Tây có tỷ lệ trống thấp thì các dự án căn hộ đều ghi nhận tỷ lệ trống cao và giá thuê hiện rất cạnh tranh, mức giá thuê này đã giảm khoảng 7% so với quý trước.

Triển vọng

Thị trường căn hộ bán cũng ghi nhận xu hướng chuyển đổi công năng từ căn hộ bán sang căn hộ cho thuê. Nhiều nhà đầu tư hiện đang xem xét để chuyển đổi một phần trong dự án nhà ở thành căn hộ/ biệt thự cho thuê được xem là chính sách tạm thời trong bối cảnh thị trường khó khăn hiện nay.

Bán lẻ

Tình hình thị trường

Hạng mục bán lẻ của Tòa nhà Indo-china Plaza Hà Nội đã được khai trương trong Q4/2012, với các ngành hàng được bố trí ấn tượng hội tụ nhiều thương hiệu cửa hàng thời trang, ăn uống (F&B), siêu thị và khu vui chơi giải trí như Pizza Hut, Burger King, TiniWorld, Elite Fitness & Spa, Citi-mart, v.v.

Kinh tế suy thoái cùng với sự gia tăng tình trạng thất nghiệp đã làm cho thu nhập khả dụng của nhiều hộ gia đình giảm, điều này đồng nghĩa với tình hình kinh doanh vẫn là một thách thức

đối với hầu hết các nhà bán lẻ trong quý 4. Nhiều nhà bán lẻ đã tiến hành các đợt giảm giá lớn để lôi kéo khách hàng mua sắm, tuy nhiên, ngành hàng ăn uống và giải trí dường như có hoạt động khả quan khi đưa ra các báo cáo về tình hình kinh doanh khá tốt trong thời gian này. Như thường lệ, dịp Giáng Sinh và Tết là thời gian rất quan trọng đối với các nhà bán lẻ tăng doanh số và cố gắng phục hồi sau một năm khó khăn.

Giá thuê tại các vị trí đắc địa vẫn không thay đổi trong thời gian này, tuy nhiên, tại các vị trí xa trung tâm thì nhiều chủ nhà phải đưa ra nhiều ưu đãi lớn nhằm cố gắng thu hút và giữ chân các nhà bán lẻ. Trong thời kỳ khó khăn, để giữ khách thuê, nhiều chủ dự án nhận thấy rằng họ cần phải liên hệ mật thiết hơn với khách thuê để hiểu được mô hình kinh doanh và từ đó đưa ra các điều khoản cho thuê và giá thuê linh hoạt hơn.

Triển vọng

Nhiều trung tâm bán lẻ mới như Vincom Mega Mall, Tràng Tiền Plaza, Ciputra, Golden Palace và Lotte Centre dự kiến sẽ khai trương trong hai năm tới, điều này sẽ thay đổi diện mạo của thị trường bán lẻ tại Hà Nội và mang lại nhiều lựa chọn đa dạng và phong phú hơn cho người mua sắm, mặt khác cũng sẽ tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ giữa các chủ dự án nhằm thu hút khách thuê tốt nhất. Ngoài ra nhiều chủ dự án của các trung tâm mua sắm hiện hữu sẽ cần phải có cách tiếp cận chủ động hơn trong việc quản lý trung tâm nhằm giữ chân khách thuê cũng như khách hàng mua sắm.





NGHIÊN CỨU

Văn phòng cho thuê

Tình hình thị trường

Các giao dịch lớn trong năm như FPT Information System và Nissan Techno đã chính thức hoàn tất vào Q4/2012. Với tổng diện tích hơn 18.000 m², các giao dịch thuê văn phòng ấn tượng này đã giúp tòa nhà Keangnam lấp đầy gần 50% diện tích cho thuê.

Về nguồn cung, dự án Indochina Plaza Hà Nội (IPH) khai trương trong Q4/2012 đã đóng góp thêm cho thị trường gần 14.500m² diện tích văn phòng. Một vài giao dịch thuê lớn cũng đã được thực hiện tại IPH, giúp tòa nhà trở thành một trong những dự án nổi bật tại khu vực phía Tây Hà Nội. Ở khu vực trung tâm, hai tòa nhà CornerStone Building và 19-12 Building đang sắp đến giai đoạn tiền khai trương và dự kiến sẽ đi vào hoạt động đầu năm 2013. Hai tòa nhà này cung cấp tổng cộng khoảng 32.500m² sàn cho thuê và là một trong số ít các tòa nhà văn

phòng mới nhất tại khu vực trung tâm thành phố. Là tòa nhà văn phòng hạng A chất lượng cao ngay khu vực trung tâm, đến nay CornerStone đã được nhiều khách thuê quan tâm trong đó bao gồm cả những tên tuổi lớn. Đã có một số giao dịch được thực hiện tại CornerStone và đây sẽ là điểm sáng trong Quý 1/2013.

Về nguồn cầu, chúng tôi ghi nhận thêm nhiều yêu cầu thuê văn phòng hơn tại khu vực trung tâm (CBD) và từ các công ty muốn di chuyển từ tòa nhà cũ sang tòa nhà mới cũng như từ các khu lân cận về khu vực trung tâm thành phố. Một số chủ đầu tư cần vốn nên ngày càng có nhiều nhà đầu tư muốn bán các danh mục đầu tư. Như Tập đoàn Tân Á Đại Thành đã hoàn tất thương vụ thuê dài hạn tòa nhà 5.500m² tại số 124 Tôn Đức Thắng. Giao dịch này là ví dụ cho thấy xu hướng các doanh nghiệp trong nước muốn thuê hết cả tòa nhà để tự vận hành và cũng như cho mục đích xây dựng thương hiệu.

Triển vọng

Trong Q1/2013, thị trường văn phòng dự báo tiếp tục ổn định với ít giao dịch từ các công ty trong nước và nước ngoài do kết thúc năm tài chính và thời gian nghỉ Tết âm lịch kéo dài.



CÔNG TY TNHH KNIGHT FRANK VIỆT NAM

Trụ sở chính:

+ Địa chỉ: Lầu 5, 40 Phan Bội Châu, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

+ Điện thoại: + 844 3941 1638

+ Fax : + 844 3941 1639

+ Mail : enquiries@vn.knightfrank.com

Văn phòng TP.HCM

+ Địa chỉ: Lầu 7, Số 8 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

+ Điện thoại: + 848 3822 6777

+ Fax : + 848 3827 7856

+ Mail : enquiries@vn.knightfrank.com

Bộ phận Tư vấn & Nghiên cứu 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 Knight Frank bảo lưu quyền sửa đổi các quan điểm và dự đoán theo những thay đổi trong điều kiện thị trường. Báo cáo nghiên cứu của Knight Frank có sẵn tại www.knightfrank.com

© Knight Frank 2012

Báo cáo này được công bố 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 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. Theo một báo cáo chung, tài liệu này không nhất thiết phải đại diện cho quan điểm của Knight Frank liên quan đến tài sản hay dự án cụ thể. Sao chép toàn bộ hoặc từng phần của Báo cáo này phải được sự đồng ý của Bộ phận Nghiên cứu Knight Frank.