



Báo cáo CBRE – Thị trường Hà Nội Toàn cảnh 2012 & Dự báo 2013

Trình bày bởi:

Phòng Nghiên cứu & Tư vấn

Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)
Thứ 4 ngày 9 tháng 1 năm 2013

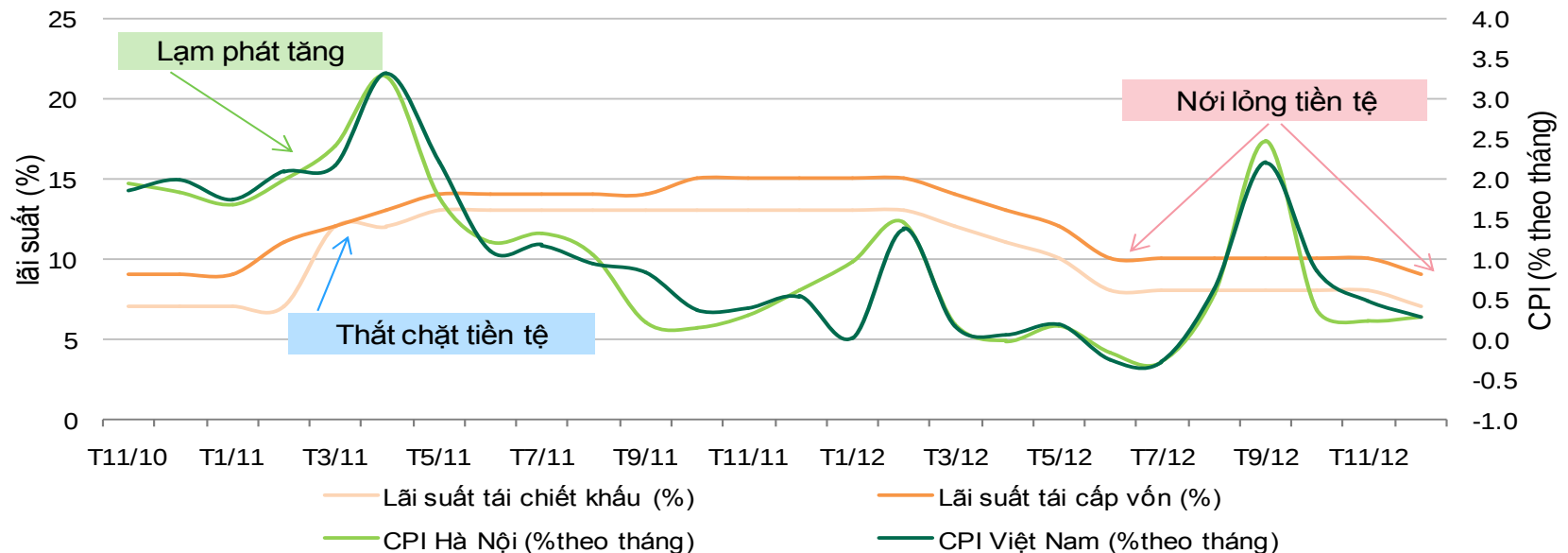
CBRE



TỔNG QUAN KINH TẾ

Các chỉ tiêu chính

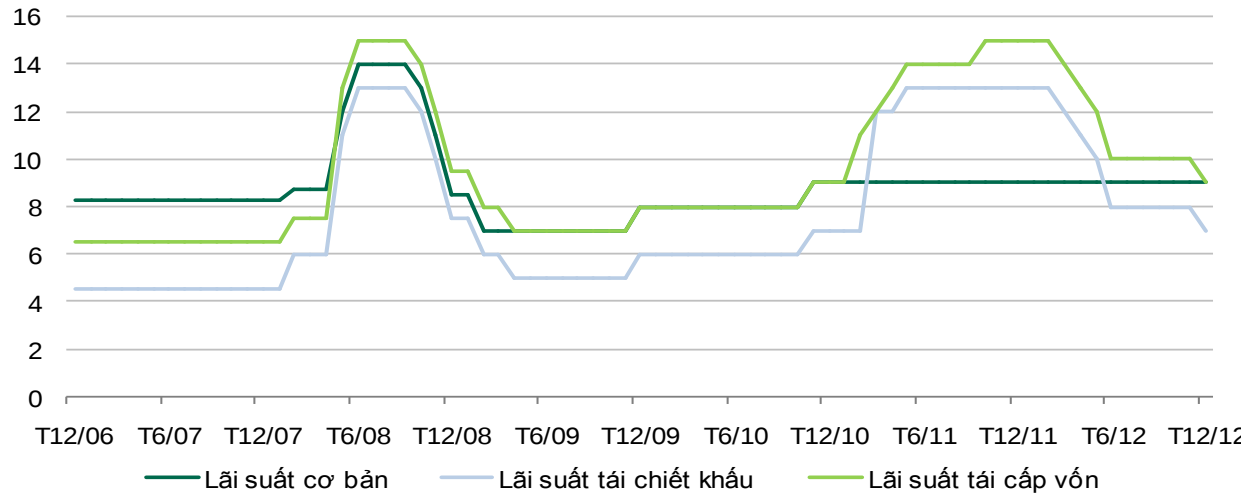
	Việt Nam	Hà Nội
GDP (% thay đổi theo năm)	5,03 (↓)	8,1(↓)
CPI (% thay đổi theo năm, trung bình)	9,21(↓)	8,57(↓)
Tỷ giá VND/USD (cuối kỳ)	20,828	20,828
Xuất khẩu (tỷ USD)	114,6 (↑)	10,86 (↑)
Nhập khẩu (tỷ USD)	114,3 (↑)	24,56 (↓)
FDI đăng ký (tỷ USD)	13 (↓)	0,985 (↓)
Khách quốc tế (triệu lượt)	6,65 (↑)	1,6 (↑)



TỔNG QUAN KINH TẾ

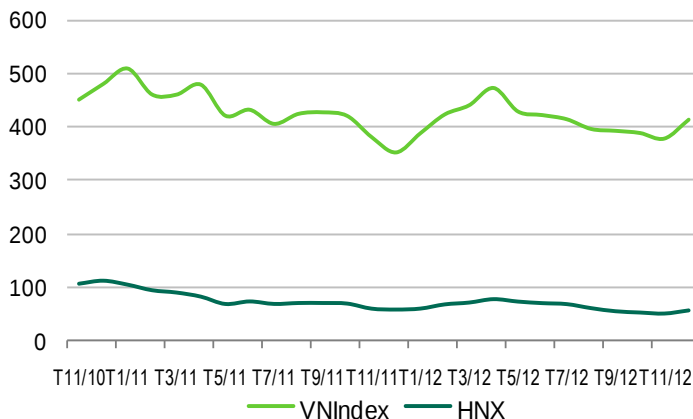
2012 – Một số xu hướng tích cực

Lãi suất NHNNVN



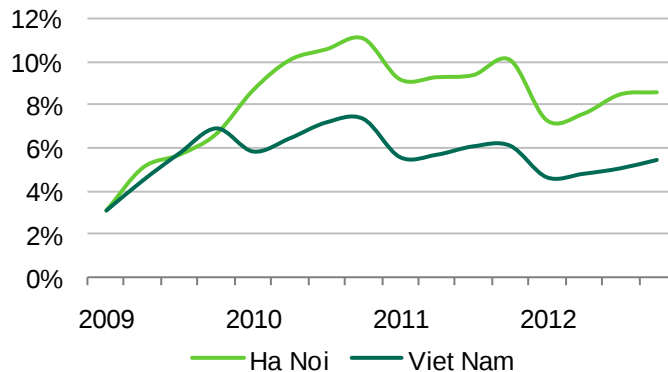
- ◆ Tiền tệ nói lỏng – lãi suất tái chiết khấu + tái cấp vốn giảm 1%
- ◆ Lãi suất huy động tối đa 8%, giảm chi phí cho ngân hàng

Chỉ số chứng khoán

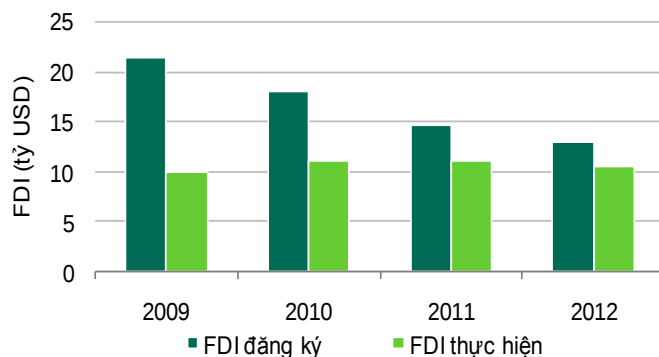


- ◆ **Lạm phát** xu hướng giảm – tạo điều kiện cho việc tiếp tục nói lỏng chính sách
- ◆ **TTCK** phục hồi sau nhiều tháng giảm
- ◆ **Xuất siêu** đầu tiên từ năm 1993:
 - XK ↑18,3%; NK ↑7,1%
- ◆ **Khách quốc tế** tăng (VN: 9,5%)
- ◆ **Tại Hà Nội:**
 - Đầu tư xã hội ↑13,2%
 - Tín dụng ↑9,3% - thấp hơn năm trước, nhưng phân phối hiệu quả hơn

Tăng trưởng GDP (% thay đổi theo năm)



FDI Việt Nam



- ◆ Tăng trưởng GDP giảm, sản xuất - kinh doanh khó khăn:
 - Doanh nghiệp đăng ký ↓9,9% tại Việt Nam - 10% tại Hà Nội
 - Thị trường lao động nhiều thách thức:
 - VN: 29% doanh nghiệp không có kế hoạch tuyển dụng thêm và 3% dự định giảm nhân lực năm 2013 (nguồn: Towers Watson)
 - HN: tỷ lệ thất nghiệp năm 2012 đạt 4,8% (↑0,3% so với cùng kỳ)
 - Hàng tồn kho cao, đặc biệt các sản phẩm phục vụ ngành Xây dựng
 - HN: sản lượng 9/21 sản phẩm CN chủ yếu ↓ hơn 10%, 3 sản phẩm ↓ 40%. IIP ↑5,1% - giảm 20,8 % so với năm 2011
- ◆ FDI đăng ký giảm:
 - VN: 14 tỷ USD, ↓15,3% so với cùng kỳ
 - HN: 985 triệu USD, ↓48,4% so với cùng kỳ. Chủ yếu dành cho ngành Dịch vụ và 35,1% dự án dưới 1 triệu USD
- ◆ Nợ xấu đạt 250 nghìn tỷ đồng (↑0,7% so với năm 2011), với 13% tổng nợ xấu thuộc về BĐS
 - HN: Nợ xấu ~ 4,11% tổng nợ tại thời điểm 30/9/2012

2012 – NHỮNG DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

Cầu vượt Láng Hạ - Huỳnh Thúc Kháng
Khai trương 26/4



◆ Cầu vượt:

- Hoàn thành 5 cầu vượt lắp ghép thép: Chùa Bộc – Tây Sơn, Láng Hạ – Huỳnh Thúc Kháng, Láng – Lê Văn Lương, Trần Duy Hưng – Nguyễn Chí Thanh, nút giao Nam Hồng → giúp giảm áp lực giao thông
- 2 cầu vượt dự kiến xây dựng trong 2013: Chùa Bộc – Phạm Ngọc Thạch and Đại Cồ Việt – Trần Khát Chân (dự kiến khởi công trước Tết nguyên đán 2013)

Gara đỗ xe tự động Nguyễn Công Trứ
Khai trương 11/7, 5 tầng, 30 xe



Đường vành đai 3, Giai đoạn 2 (Mai Dịch – Linh Đàm)
Hoàn thành toàn tuyến 21/10, 15 km, tốc độ 100 km/h



◆ Đường cao tốc trên cao:

- Đường vành đai 3, Giai đoạn 2, đường cao tốc trên cao đầu tiên tại Hà Nội, nối Mai Dịch – Bắc Linh Đàm (9 km): đi vào hoạt động từ tháng 10/12 → dự kiến có tác động tích cực đối với khu vực phát triển phía Tây thành phố

◆ Đường cao tốc:

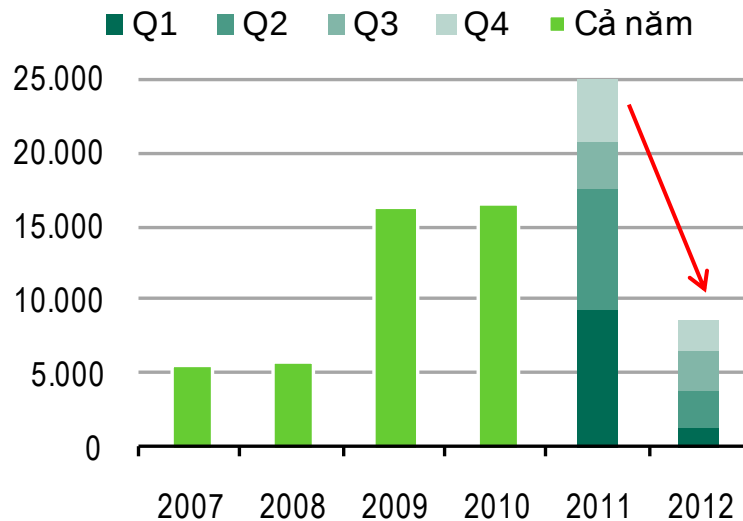
- Cầu Giẽ – Ninh Bình, thông xe Q2/2012, là đường cao tốc dài nhất Việt Nam

◆ Chỗ đỗ xe tự động:

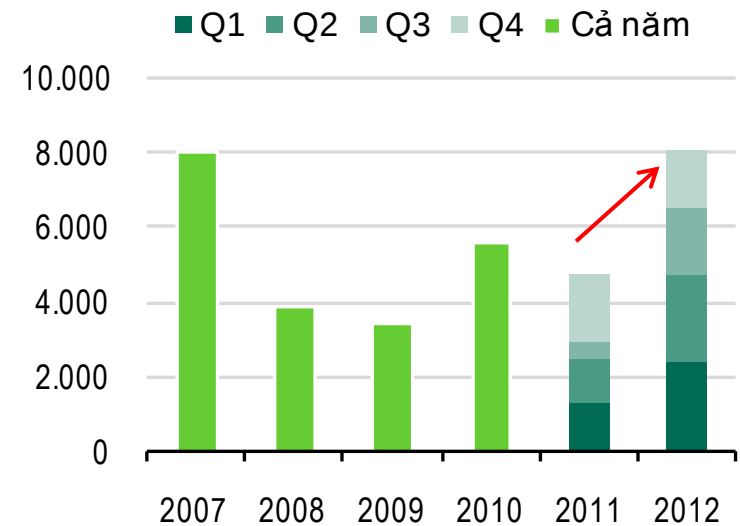
- Chỗ đỗ xe tự động Nguyễn Công Trứ mở cửa Q3/2012
- Một số dự án đỗ xe khác được phê duyệt, bao gồm Trần Nhật Duật, Nguyễn Công Hoan, Nguyễn Đình Chiểu, và Công viên Thống Nhất (dự kiến sẽ được xây dựng trong năm 2013)

NGUỒN CUNG: Số lượng chào bán giảm NHƯNG số lượng hoàn thành tăng!

Nguồn cung chào bán mới (Số căn)



Nguồn cung hoàn thành mới (Số căn)

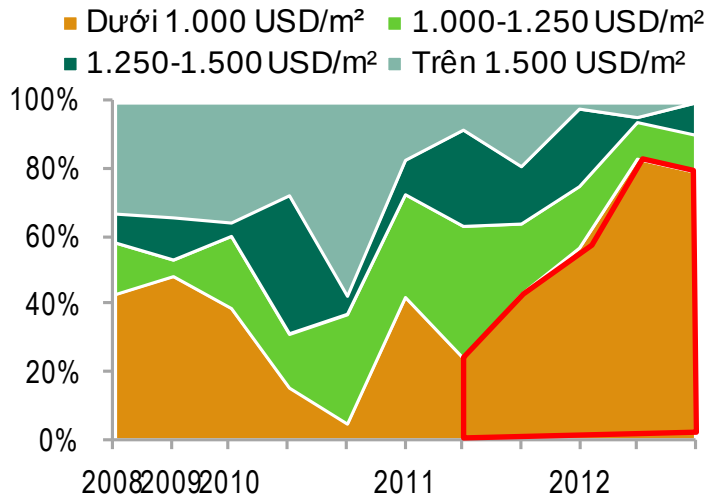


Tin tốt!

Thị trường vẫn chuyển động: nhiều CĐT vẫn tâm huyết với dự án bất chấp điều kiện thị trường khó khăn chung!!

GIÁ CẢ: tiếp tục xu hướng giảm!

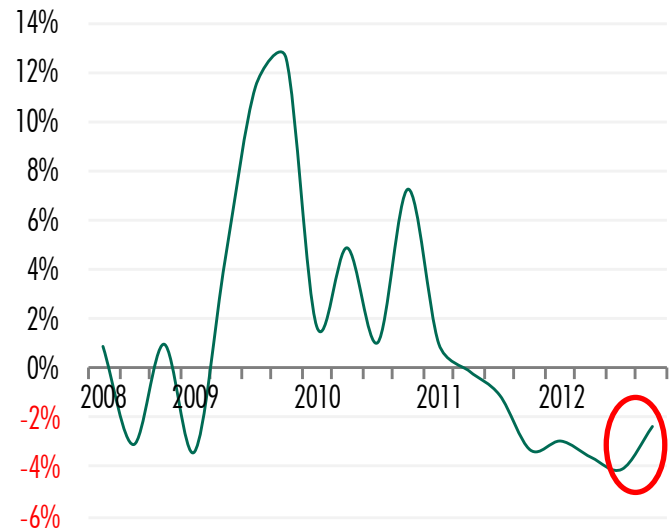
Cơ cấu giá sơ cấp



TT Sơ cấp: các hình thức giảm giá:

- Giảm thực sự (không kèm giảm giá trị căn hộ); HOẶC
- Bàn giao thô; HOẶC
- Cả hai

Thay đổi giá thứ cấp (Theo quý)



TT Thứ cấp: Giá giảm **15%** so với năm trước

- Q4/12: Tốc độ giảm chậm lại => xu hướng giá cả bình ổn?

Mối quan tâm của người mua dịch chuyển từ TT Thứ cấp sang TT Sơ cấp!

- Đầu 2012: các cá nhân (**TT Thứ cấp**) cắt lỗ lớn (tối đa **30%** giá mua vào)
- Cuối 2012: các CĐT (**TT Sơ cấp**) quyết liệt giảm giá (tối đa **40%** giá chào ban đầu)

Giá giảm có giúp kích cầu mua để ở thực?

Khả năng chi trả của người mua-để-ở?

- **Giá nhà 2012:** phải chăng hơn nhiều so với 2011 (-15%) và 2010 (-20%);
- **Ngân sách mua nhà:** gần như không đổi, do ngân sách này có được từ các khoản tích lũy dài hạn thay vì ngắn hạn
- => Khả năng chi trả có xu hướng **TĂNG**, thay vì **GIẢM**
- NHƯNG**

- Doanh số bán 2012 (**5.000** căn): giảm hơn một nửa so với 2011 và 2010 (trên **12.000** căn/năm)

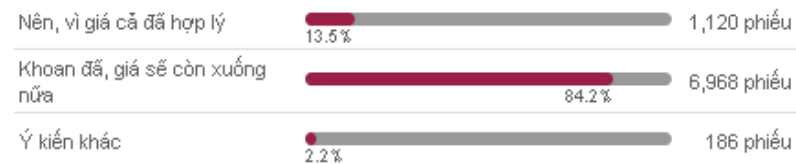
Yếu tố nào khiến người mua-để-ở còn chần chừ?

Hiệu quả sử dụng dòng tiền!

	Lợi nhuận năm 2012
Chứng khoán (VNIndex)	18%
Tiền gửi NH	12%
Vàng (SJC)	9%
Chung cư HN	-13%

Tâm lý “quan sát & chờ đợi”!

Theo bạn, thời điểm này có nên mua nhà?



Nguồn: VnExpress

Tổng cộng: **8,274 phiếu**

Người mua **thiếu tin tưởng** vào khả năng thực hiện cam kết của CĐT

Quan niệm giá nhà đang ở mức quá cao, hệ quả của cuộc đua tranh về giá hiện tại!

Chiến lược giảm giá nhìn chung kém hiệu quả.

Việc giảm giá có thể phát huy tác dụng, nếu mức giảm đủ lớn để vượt qua kỳ vọng của người mua.

Mức giảm lớn nhất hiện tại là **40%** trên **mức giá chào ban đầu**, cho căn hộ bán giao thô. Liệu các CĐT có sẵn sàng giảm mạnh hơn nữa, mà không có gì đảm bảo doanh số bán sẽ cải thiện?

Vấn đề HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho (số căn)	Doanh số bán 2011 (số căn)	Doanh số bán 2012 (số căn)	Thời gian tiêu thụ hàng tồn kho
20.500	12.500	5.000	1,6 – 4,1 năm

“Mất 1,5-4 năm để tiêu thụ hết hàng tồn kho, tùy thuộc vào khả năng phục hồi của thị trường”

Theo định nghĩa của CBRE, **hàng tồn kho** gồm những căn hộ do CĐT chào bán ra thị trường nhưng chưa tìm được người mua. Số liệu này không bao gồm những căn đang được chào bán trên thị trường thứ cấp (là những căn do cá nhân nhỏ lẻ sở hữu và chào bán)

TRIỂN VỌNG 2013

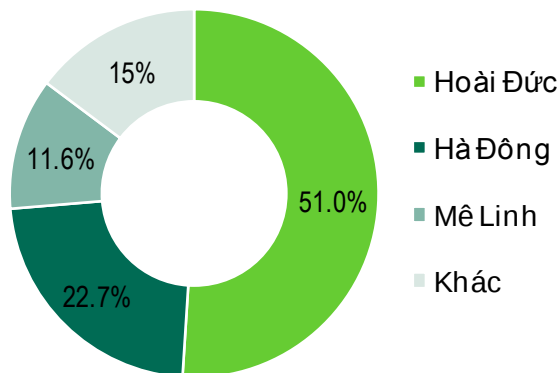
- ◆ Giao dịch sẽ ở mức thấp, chủ yếu tại:
 - Các dự án có mức giá đặc biệt hấp dẫn so với đối thủ cạnh tranh; VÀ
 - Tiến độ xây dựng tốt
- ◆ Giá thứ cấp tiếp tục giảm 10%, tiếp nối mức giảm 15% trong năm 2012
- ◆ Xu hướng CĐT giảm giá sơ cấp sẽ tiếp tục do áp lực cạnh tranh:
 - Tuy nhiên, mức giảm phải lên tới **30%-50% mức Giá chào BAN ĐẦU** mới hi vọng phát huy tác dụng (++) Tiến độ xây dựng tốt

BIỆT THỰ, LIỀN KÈ TRONG KĐT

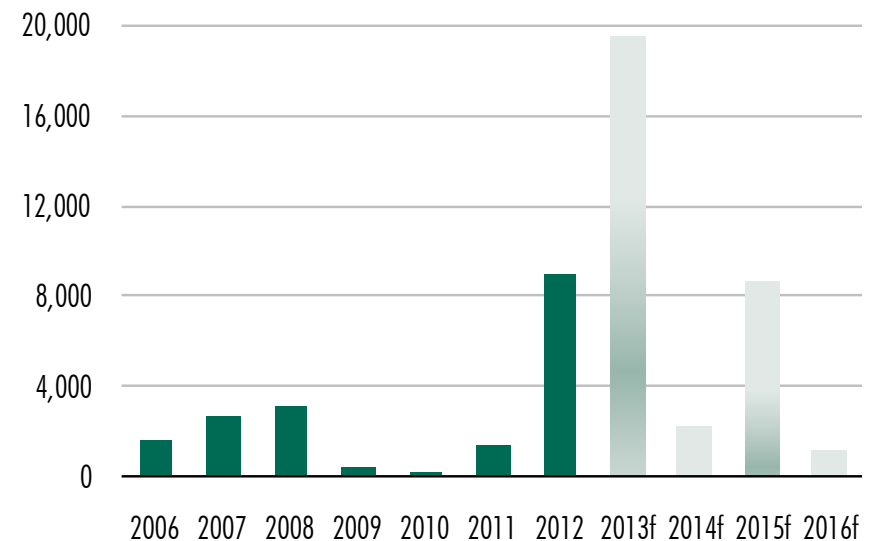
NHÌN LẠI 2012

- ◆ Số căn hoàn thiện năm 2012 đạt 8.000 căn, bằng 80% tổng số căn hoàn thiện trong giai đoạn 2006-2011
 - Phần lớn các dự án này khởi công trong giai đoạn 2004-2008
 - 70% nằm tại các quận/huyện mới Hà Đông và Hoài Đức
 - Ít nhất 50% các căn này hiện chưa có người ở, mặc dù nhiều khả năng đã bán.
 - Số lượng căn hoàn thiện dự kiến còn cao hơn trong năm 2013, chủ yếu tập trung tại Hoài Đức và Hà Đông

Nguồn cung hoàn thiện tương lai theo quận



Nguồn cung hoàn thiện theo năm



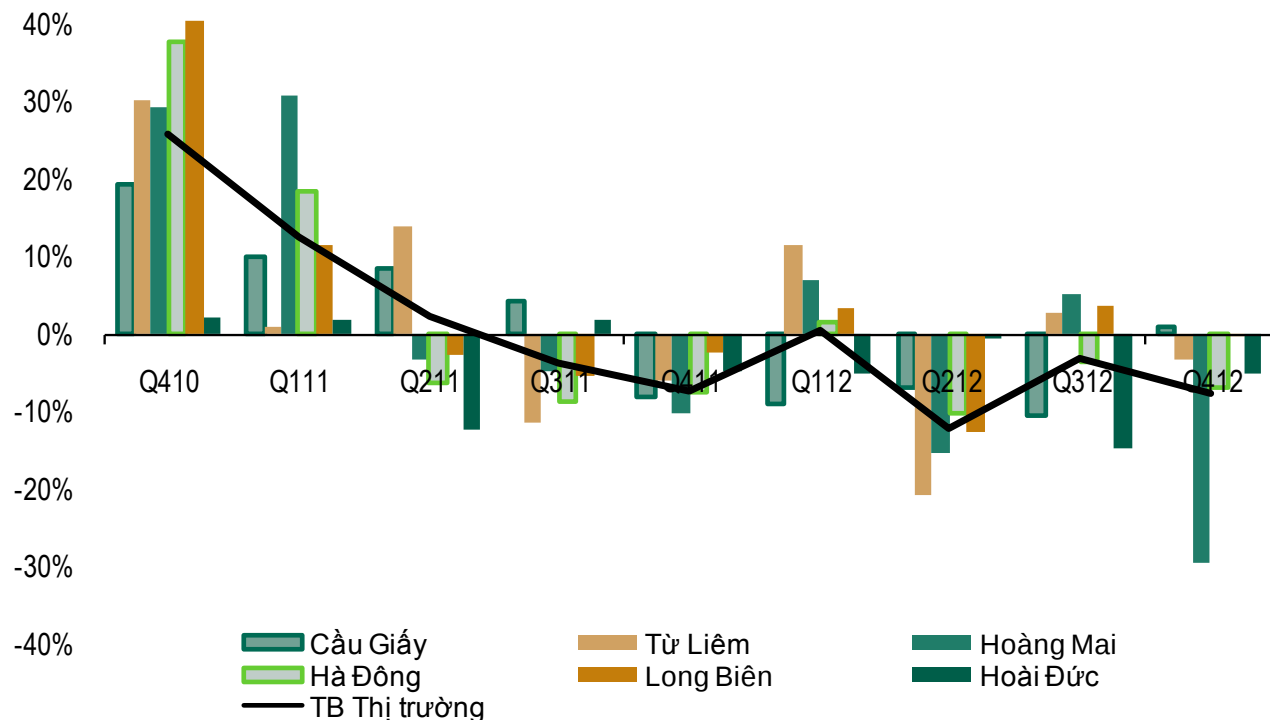
BIỆT THỰ, LIỀN KÈ TRONG KĐT

NHÌN LẠI 2012

◆ Xu hướng giảm giá

- Q2/2011 đánh dấu mức đỉnh
 - Trước Q2/2011: giá tăng tới 25% một quý
 - Từ Q2/2011: giá giảm tới 15% một quý
- Giảm ~20% so với cuối năm 2011; giảm TB 6% một quý trong năm 2012
- Giảm ~30% so với mức đỉnh Q2/2011

Biến động giá theo quý (%)



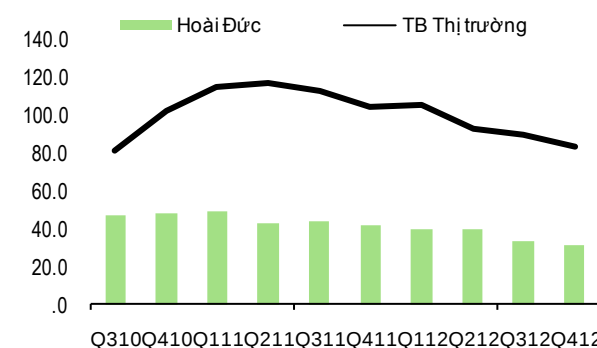
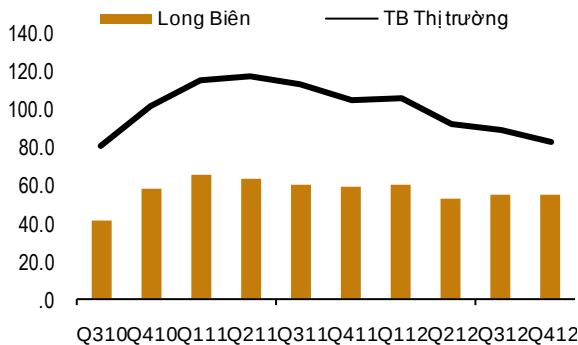
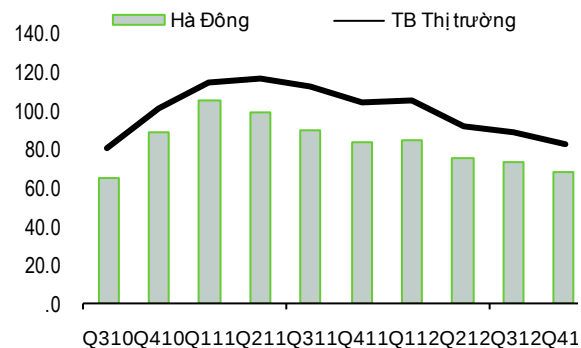
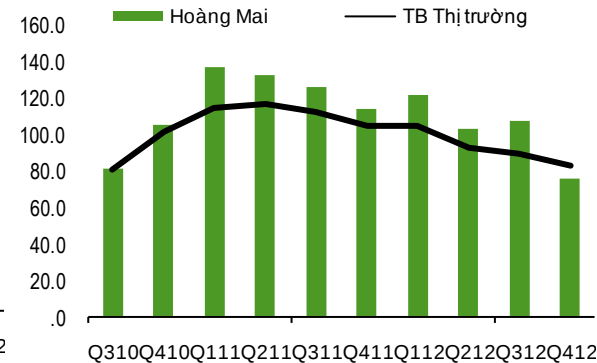
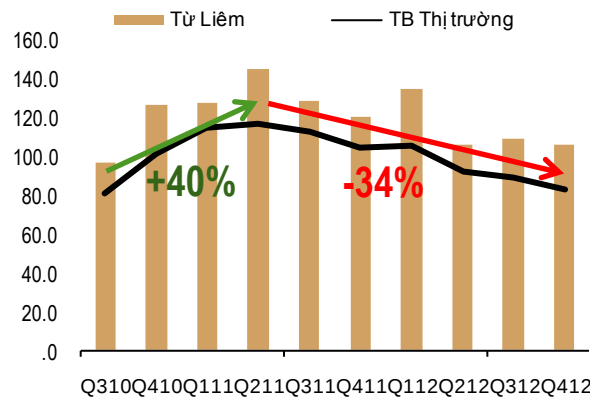
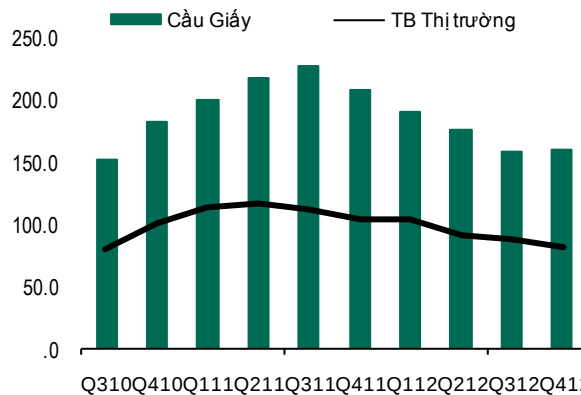
BIỆT THỰ, LIỀN KÈ TRONG KĐT

NHÌN LẠI 2012

◆ Xu hướng giảm giá kể từ Q2/2011

- Mặt bằng giá hiện đã về gần với mức giá Q3/2010, nhưng
- Nhiều căn không bán được do cơ sở hạ tầng không đầy đủ và thiếu tiện ích
- Liệu đây đã là đáy của chu kỳ giá?

Mức giá chào bán theo quận



*Giá tính theo triệu VNĐ trên m² đất

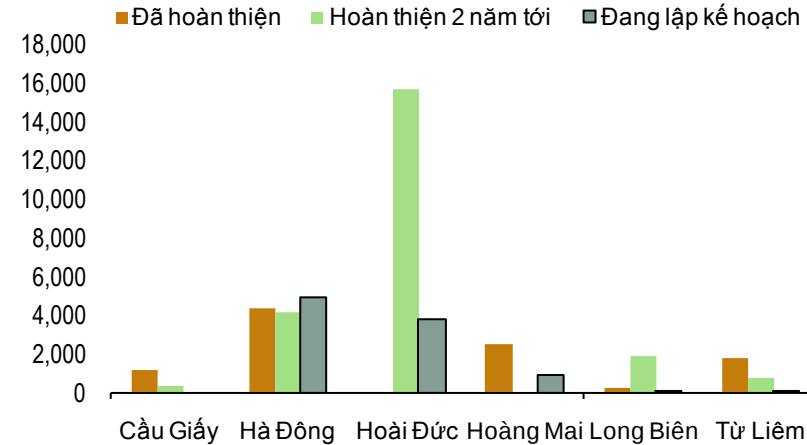
BIỆT THỰ, LIỀN KÈ TRONG KĐT

TRIỂN VỌNG 2013

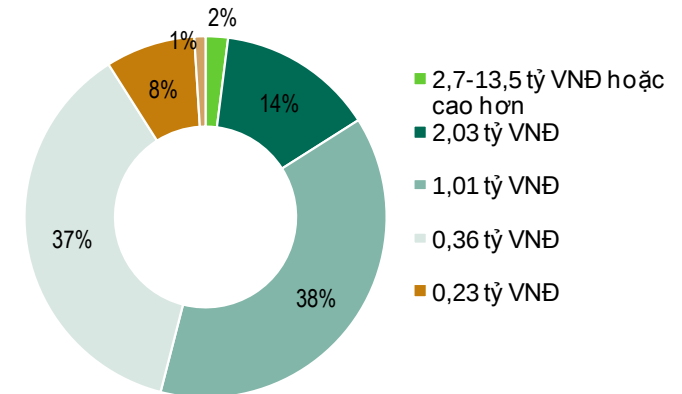
◆ Mức giá còn tiếp tục giảm do:

- Số căn hoàn thiện tiếp tục gia tăng, đặc biệt ở Hoài Đức và Hà Đông, trong khi nhiều căn hoàn thiện chưa có người ở.
- Người mua sẽ chỉ quan tâm tới những căn hoàn thiện với cơ sở hạ tầng và tiện ích đầy đủ.
- Người mua ngày càng có nhiều lựa chọn hơn → có quyền thương lượng
- Nếu sử dụng ước tính tiết kiệm hộ gia đình, chỉ có khoảng 2% các hộ gia đình tại Hà Nội có khả năng mua nhà.

Số căn hoàn thiện theo quận



25 lần Tiết kiệm hàng năm của hộ gia đình tại Hà Nội



*Khoản tiết kiệm hàng năm được giả định bằng 20%-30% tổng thu nhập, tùy theo nhóm thu nhập.

◆ Thị trường thuộc về người mua!

- Người mua để ở, không phải nhà đầu cơ!

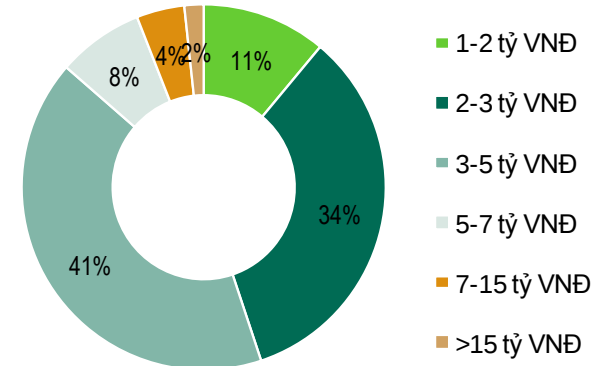
◆ Người mua tìm kiếm gì?

- Một căn nhà thật, không phải dự án trên giấy
- Nhà <10 tỷ VNĐ bên trong Đường vành đai 3 và <5 tỷ VNĐ ngoài Đường vành đai 3, và
 - Tiến độ như cam kết
 - Quản lý vận hành và cộng đồng dân cư
 - Kết nối thuận tiện đến các khu vực khác trong thành phố, bao gồm các khu văn phòng
 - Chất lượng thiết kế và xây dựng

◆ Về phía các chủ đầu tư

- Tiếp tục quá trình chọn lọc: chủ đầu tư không chuyên tiếp tục rời bỏ thị trường, trong khi các chủ đầu tư còn lại sẽ xây dựng các sản phẩm chất lượng hơn.
- Chuyển dịch theo hướng cung cấp sản phẩm mà phần đông người mua mong muốn và có thể chi trả.

Khảo sát giá trị căn nhà mong muốn



Chủ đầu tư tiếp tục giảm giá thuê để tăng tỷ lệ lấp đầy.

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Số lượng tòa nhà	15	52	59	124
Tổng cung (Diện tích thực thuê, m ²)	254.332	567.845	251.907	1.074.084
Nguồn cung mới (m ²)	0	27.823	0	27.823
Tỷ lệ trống (%)	22,02%	22,76%		
Thay đổi theo quý (điểm %)	-2,84	1,65		
Thay đổi theo năm (điểm %)	-15,94	-3,41		
Giá chào thuê (\$/m ² /tháng)	\$32,06	\$20,92		
Thay đổi theo quý (%)	-2,48%	-3,16%		
Thay đổi theo năm (%)	-10,80%	-15,40%		

Chú ý: Giá tính theo diện tích thực thuê, đã bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm thuế GTGT.

Nguồn: CBRE

- ◆ **NGUỒN CUNG** bổ sung lớn mặc dù có giảm so với năm 2011
 - 2012: ~106.500 m² so với 2011: ~238.000 m²
 - Phần lớn đến từ khu vực phía Tây (51%), tiếp đó là khu vực Đống Đa-Ba Đình (40%) & Các khu vực khác (9%)



Indochina Plaza Hanoi

Quận Cầu Giấy

DT: 14.344 m²

Khai trương Q3/2012



ICON4 Tower

Quận Ba Đình

DT: 20.000 m²

Khai trương Q2/2012



DETECH Tower

Huyện Từ Liêm

DT: 10.200 m²

Khai trương Q2/2012



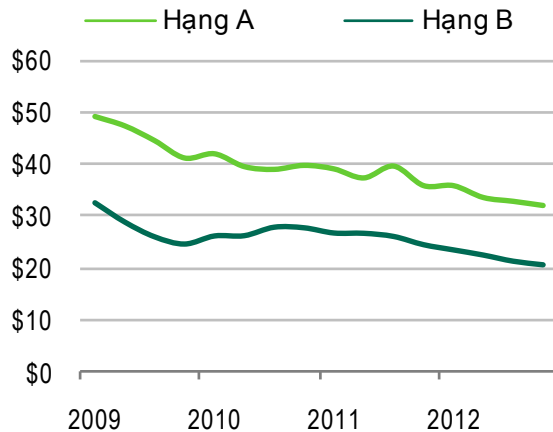
Vinafor Building

Quận Hai Bà Trưng

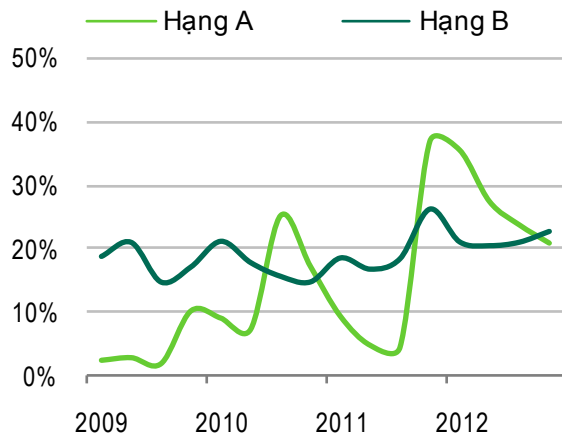
DT: 16.000 m²

Khai trương Q3/2012

Giá chào thuê Văn phòng



Tỷ lệ trống Văn phòng



◆ DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

• Giá chào thuê giảm trong cả năm

- Khu vực phía Tây chứng kiến mức giảm mạnh trong Quý 2/2012 và sau đó ổn định trong nửa năm còn lại
- Một số tòa nhà ở khu vực trung tâm giảm giá mạnh lên tới 10% khi tỷ lệ trống tăng

• Tỷ lệ trống giảm nhờ giá thuê giảm & nhu cầu thuê tốt

- Hạng A: 21%, giảm từ 37% trong Q4/2011
- Hạng B: 23%, giảm từ 26% trong Q4/2011

• Diện tích thực thuê mới ấn tượng: 91.000 m²; cao thứ 2 trong vòng 8 năm qua !

- Diện tích thực thuê mới cao tại Keangnam và IPH (50.000 m²)
- Ngân hàng không còn tích cực mở rộng như trước
- Ngành tư vấn, Điện tử & Viễn thông, Dầu khí & Năng lượng tích cực mở rộng hoặc chuyển văn phòng nhất

- ◆ **Giá thuê sẽ tiếp tục giảm:** khu phía Tây chấp nhận mức giảm mạnh hơn so với khu vực trung tâm
- ◆ **Các thương vụ chuyển nhượng dự án văn phòng** dự đoán sẽ tăng trong thời gian tới -> các CĐT tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư
 - Các DN nhà nước sẽ bán bớt các tòa văn phòng hiện có và dừng việc xây mới
- ◆ **Được phẩm, Luật, Điện tử Viễn thông & các ngành dịch vụ khác** sẽ thay thế Ngân hàng & Tài chính, trở thành nguồn khách thuê chủ yếu
- ◆ **Khách thuê vẫn có ưu thế** trong việc đàm phán hợp đồng thuê và chủ động hơn trong quá trình thuê
 - Nhu cầu DT thuê lớn: Chuyển văn phòng sang những tòa có giá thuê thấp hơn để thuê được mặt sàn lớn và hưởng chính sách thuê ưu đãi
 - Nhu cầu DT thuê nhỏ hơn (những khách thuê danh tiếng hoặc những khách thuê cần tìm vị trí làm văn phòng đại diện): thuê mới hoặc gia hạn hợp đồng các tòa văn phòng hạng A trung tâm
- ◆ **Khu vực văn phòng mới** dự đoán sẽ dần hình thành tại khu vực Ba Đình & Tây Hồ theo sau sự xuất hiện của các KĐT như Ciputra, Tây Hồ Tây & nhờ có cơ sở hạ tầng tốt

Diện tích trống hiện tại (2012)	183.000
Nguồn cung mới	
2013	435.000
2014	190.000
2015	260.000
Diện tích trống hiện tại + Nguồn cung mới (2013-2015)	1.068.000
Dự đoán diện tích thực thuê mới hàng năm	100.000

Sẽ mất khoảng **10 năm** để lấp đầy hết được diện tích trống hiện tại + nguồn cung bổ sung

**Giá thuê giảm
nhưng tỷ lệ trống
tăng do khách
thuê đóng cửa và
dự án mới gia
nhập thị trường.**

	TTTM	TTTM TỔNG HỢP	SẢN BÁN LẺ	TỔNG
Tổng cung (Diện tích thực thuê, m ²)	30.000	229.193	10.310	269.503
Nguồn cung mới (Diện tích thực thuê, m ²)	0	32.642	0	32.642
Tỷ lệ trống (%)	8,5%	15,3%	2,9%	14,0%
Giá chào thuê (\$/m ² /tháng)	\$60,2	\$40,6	\$76,8	\$47,3
* Khu trung tâm	-	\$73,1	\$145,9	\$100,0
Thay đổi theo năm (%)	-	-6,2%	2,1%	-2,6%
Thay đổi theo quý (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
* Ngoài khu trung tâm	\$60,2	\$34,8	\$24,6	\$34,7
Thay đổi theo năm (%)	-3,3%	-3,1%	16,9%	-1,4%
Thay đổi theo quý (%)	0,0%	-6,6%	0,0%	-5,5%

Chú ý: Giá tính theo diện tích thực thuê tại tầng 1, đã bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm thuế GTGT.

Nguồn: CBRE

MẶT BẰNG BÁN LẺ

NHÌN LẠI 2012 – NGUỒN CUNG MỚI



Indochina Plaza Hanoi

DT thực thuê: 17.209 m²

Khai trương: 31/08/2012

75% DT đã thuê và 50% DT mở cửa



Melinh PLAZA Hà Đông

DT thực thuê: 32.642 m²

Khai trương: 17/10/2012

95% DT đã thuê



Tous Les Jours



NIKETOWN



Citimart



LOTTE CINEMA



TOPCARE

NHÌN LẠI 2012 – ...VÀ MỘT VÀI DẤU HIỆU KHỦNG HOẢNG



Grand Plaza

DT thực thuê: 17.209 m²

Khai trương: tháng 7/2010

Đóng cửa để nâng cấp: tháng 12/2012

Hàng Da Galleria

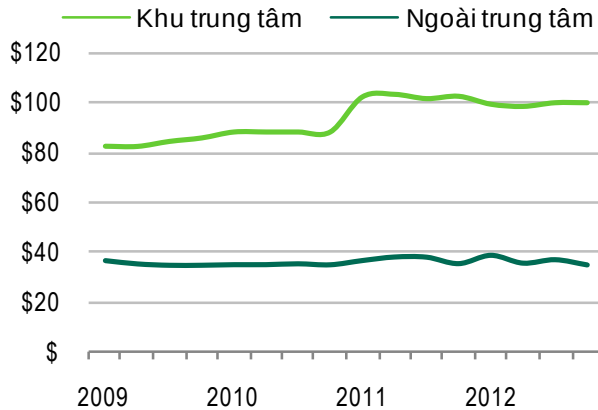
DT thực thuê: 5.458 m²

Khai trương: tháng 9/2011

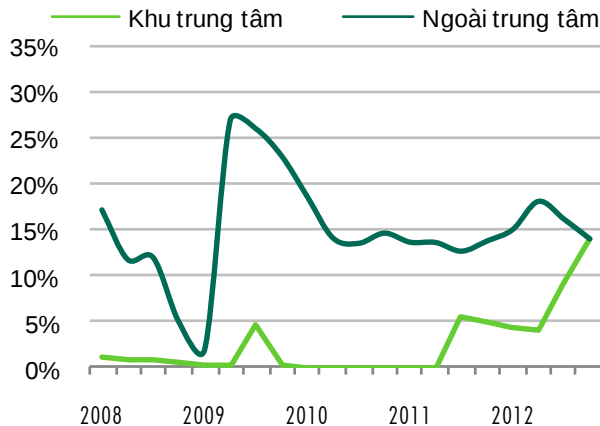
Tỷ lệ lấp đầy (Q4/2012): 20%



Giá thuê tầng 1 Mặt bằng bán lẻ

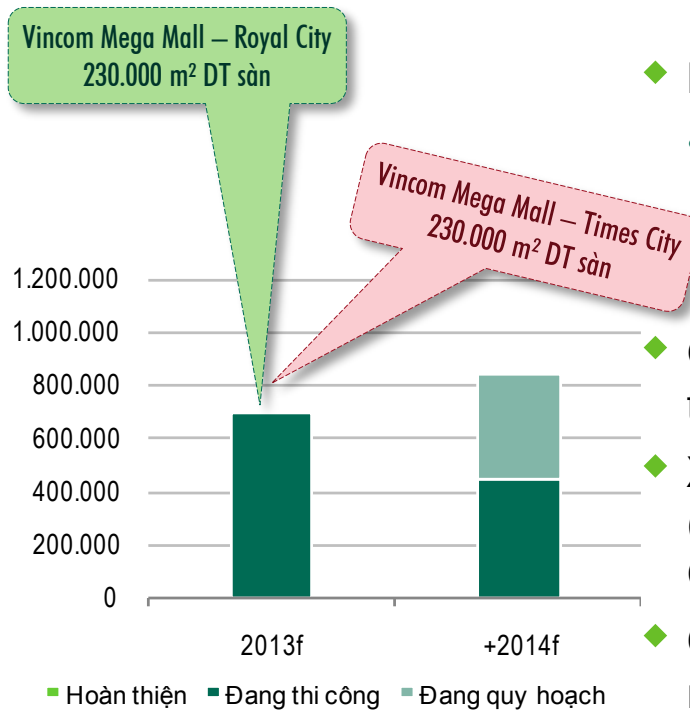


Tỷ lệ trống Mặt bằng bán lẻ



◆ DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

- **Giá thuê trung bình giảm so với năm 2011** do các dự án ngoài trung tâm (đang hoạt động và mới gia nhập) giảm giá thuê để giữ chân khách thuê
- **Tỷ lệ trống tăng so với năm trước**
 - Khu vực trung tâm: một vài dự án gặp khó khăn do khách thuê đóng cửa
 - Ngoài khu trung tâm: Tỷ lệ trống lên mức 14% do dự án mới gia nhập thị trường
- **Nhu cầu**
 - Khách thuê đóng cửa nhiều hơn là mở mới
 - Các khách thuê ngành ẩm thực tích cực mở rộng nhất
 - Người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu - tốc độ tăng trưởng doanh thu bán lẻ chậm lại so với các năm trước



◆ Nguồn cung mới dự báo rất lớn

- 2 TTTM Vincom Mega Mall (Royal City, Times City với DT sàn mỗi dự án 230.000 m²); DT mỗi dự án gấp 4 lần dự án lớn nhất trên thị trường hiện tại; DT 2 dự án cộng lại gấp đôi tổng cung hiện tại

◆ Giá thuê chịu áp lực giảm, đặc biệt là với những dự án ngoài trung tâm

◆ Xuất hiện các thương vụ chuyển nhượng dự án TTTM (các CĐT/nhà quản lý nước ngoài sẽ mua lại cổ phần của các CĐT trong nước)

◆ Cạnh tranh gay gắt giữa các chuỗi siêu thị trong và ngoài nước để mở rộng thị phần

◆ Quan điểm và động thái của các nhà bán lẻ nước ngoài:

- Những ai vẫn còn e ngại về mặt luật pháp, chi tiêu mua sắm hạn chế của người dân, v.v... sẽ vẫn duy trì động thái “chờ đợi và quan sát”
- **TUY NHIÊN**, những ai đã tìm hiểu kỹ và tin vào sự tăng trưởng của thị trường sẽ đặt chân hoặc mở rộng hoạt động tại Hà Nội trong năm 2013. Trong đó, các cửa hàng tiện ích và khách thuê ẩm thực sẽ tích cực nhất



CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

NHÌN LẠI 2012

**Giá thuê giảm giúp
cải thiện công
suất cho thuê vào
cuối năm.**

	QUẢN LÝ QUỐC TẾ	TỰ QUẢN LÝ	TỔNG
Tổng cung (căn)	887	1.895	2.782
Nguồn cung mới (căn)	0	5	5
Tỷ lệ trống (%)	13,08%	22,16%	19,06%
• Thay đổi theo quý (pp)	1,2 pp	-8,1 pp	-4,9 pp
• Thay đổi theo năm (pp)	-9,3 pp	9,6 pp	2,5 pp
Giá chào thuê TB (USD/m ² /tháng)	\$39,32	\$28,12	\$31,86
• Thay đổi theo quý (%)	0,00%	-0,94%	-0,63%
• Thay đổi theo năm (%)	-1,52%	-2,52%	-2,15%

Giá thuê bao gồm phí dịch vụ và VAT.

Nguồn: CBRE

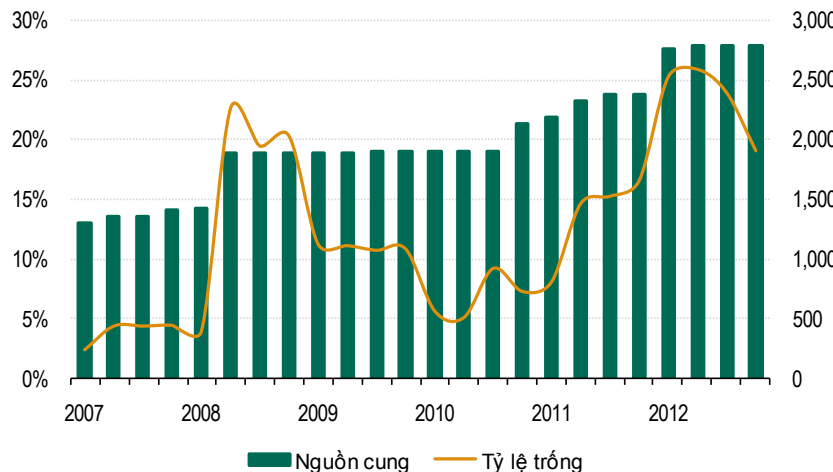
◆ Nguồn cung

- Calidas Landmark 72 khai trương Tháng 1/2012 (378 căn)
- 2 dự án với khoảng 200 căn hộ trì hoãn khai trương trong năm 2012.
- Một số dự án nhà ở để bán chào thuê một phần: Vincom Village, Vincom Park Place, Indochina Plaza Hanoi

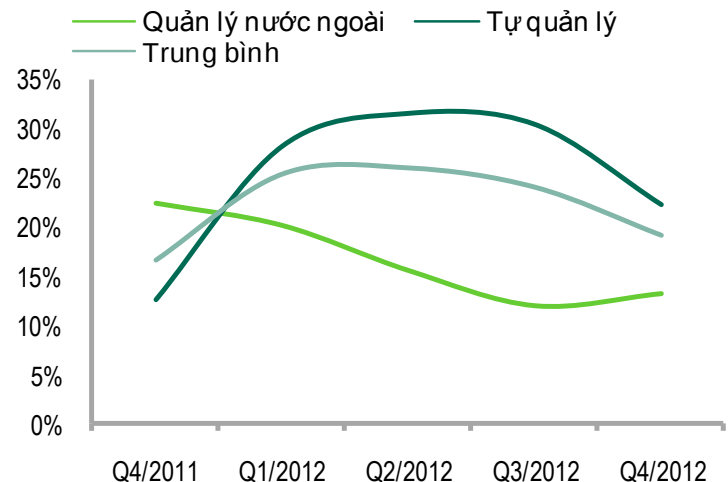
◆ Tỷ lệ trống cao trong 3 quý đầu năm, cải thiện vào cuối năm

- 24%-25% trong 3 quý đầu, giảm xuống còn 19% trong Q4
- Chủ yếu nhờ công suất tăng tại Landmark 72 & Crowne Plaza (bao gồm cho thuê ngắn hạn)
- Công suất tương đối ổn định tại các dự án cũ (>80%)

Nguồn cung và Tỷ lệ trống



Tỷ lệ trống trong năm 2012 (%)

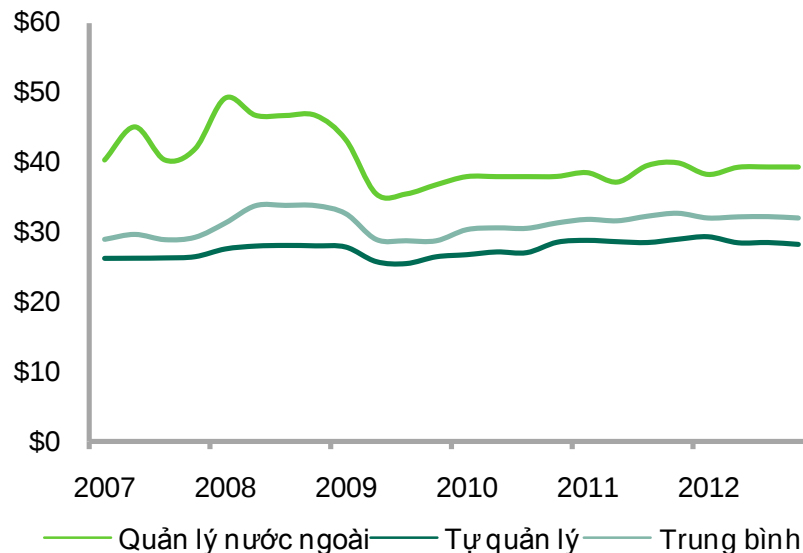


CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

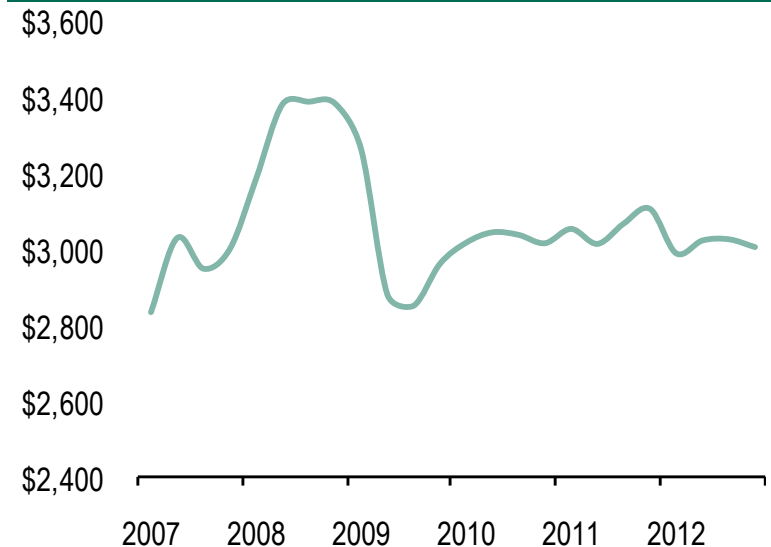
NHÌN LẠI 2012

- ◆ Giá chào thuê giảm 2,15%, trong khi giá thực thuê có thể giảm tới 5%.
 - Các dự án mới gặp sức ép giảm giá do nhu cầu hầu như không tăng.
 - Các căn hộ cho thuê của cá nhân giảm giá mạnh hơn.
- ◆ Căn hộ dịch vụ cho thuê hướng tới khoảng 10% người nước ngoài tại Hà Nội
 - Loại hình nhà ở này cũng chịu tác động của khủng hoảng kinh tế nhưng ít hơn so với các loại hình nhà ở khác.

Giá chào thuê trên m² (US\$ / m²)



Giá chào thuê theo căn (US\$)



CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

TRIỂN VỌNG 2013



Oriental Palace



Calidas Landmark 72

◆ Nhu cầu

- Khách hàng Nhật Bản tiếp tục là nhóm khách hàng lớn với ngân sách trên 2.000 USD.
- Nhu cầu đối với căn hộ dịch vụ tại phía Tây tiếp tục tăng do xu hướng văn phòng dịch chuyển tại khu vực này.
 - Hiện thiếu nguồn cung căn hộ dịch vụ hạng B ở khu vực phía Tây cho ngân sách dưới 2.000 USD.

◆ Có thêm khoảng 200 căn hộ mới tại 2 dự án

- Một dự án sẽ được quản lý bởi Candeo Hotels, nhà quản lý khách sạn từ Nhật Bản

◆ Hoạt động dự kiến

- Giá thuê dự kiến sẽ giảm, khoảng 5%, để giữ công suất mong muốn.
- Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục ở mức 40-50 căn một quý, trừ phi có giảm giá lớn.

◆ Về mặt vị trí

- Khu vực Tây Hồ sẽ tiếp tục hoạt động tốt nhờ vị trí đẹp, bất chấp nguồn cung mới trong thời gian tới.
- Các dự án cũ tại khu vực trung tâm sẽ chịu cạnh tranh với các dự án mới tại khu vực phía Tây.

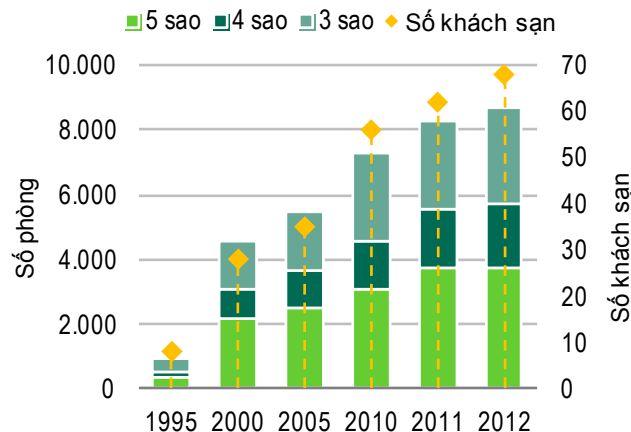
**Một năm đầy thách thức
cho ngành khách sạn,
tuy nhiên lượng khách
du lịch tăng hi vọng sẽ
tạo nên sự tăng
trưởng dù khiêm tốn**

	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG
Tổng nguồn cung (phòng)	3.768	1.945	2.960	8.673
Số khách sạn	12	13	43	68
Thay đổi nguồn cung (phòng)	0	0	140	140
Công suất phòng TB (%)	61,56%	52,41%	56,20%	58,05%
ADR (USD/phòng/đêm)	\$108,24	\$62,60	\$34,78	\$78,33
RevPAR (USD/phòng/đêm)	\$66,63	\$32,80	\$19,55	\$45,47

1 - Bao gồm tất cả các khách sạn 3-5 sao có thể theo dõi trên địa bàn thành phố Hà Nội (đã và chưa được Tổng cục Du lịch Việt Nam xếp hạng chính thức) có tổng số phòng trên 40 phòng/khách sạn

2 - Giá phòng bình quân chưa bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ

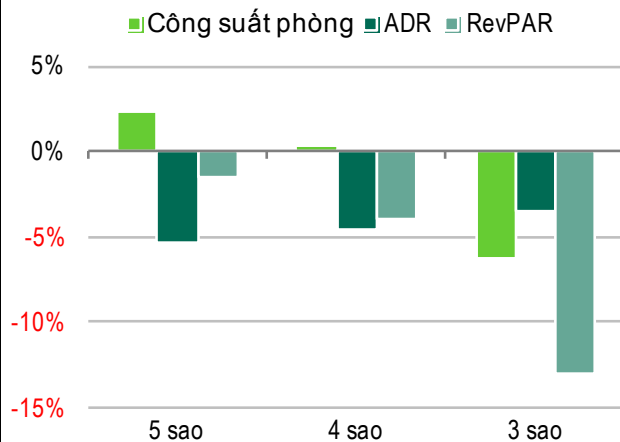
Lịch sử nguồn cung theo Hạng



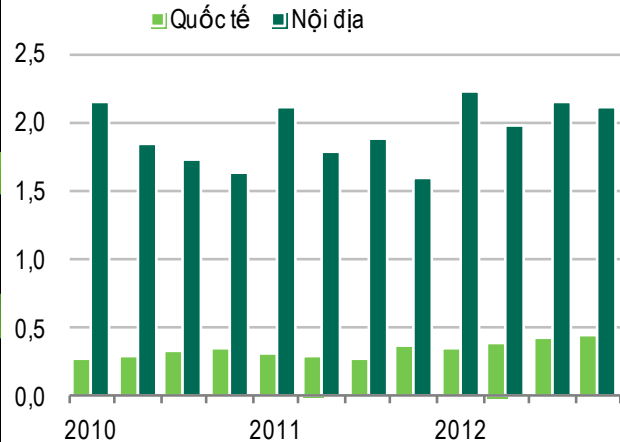
◆ NGUỒN CUNG

- Tổng cung: 8.673 phòng, chủ yếu ở Hoàn Kiếm & Ba Đình
- Thay đổi trong 2012 (↑5% so với cuối 2011)
 - 1 KS 4 sao mới & 5 KS 3 sao mới, 1 KS đóng cửa
- Các hoạt động đầu tư
 - Thương vụ Hanel mua lại KS 5 sao Daewoo (T3/12)
 - KS Horison đổi tên thành Pullman Hanoi (T11/12)
 - Một số KS hạng sang được chào bán (T11/12)

Thay đổi theo năm (Q4/2012)



Lượt du khách tới Hà Nội (triệu)



TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

Hạng	Công suất phòng		Giá phòng bình quân		RevPAR	
	Theo quý	Theo năm	Theo quý	Theo năm	Theo quý	Theo năm
5 sao	5,99%	2,38%	7,05%	-5,34%	18,59%	-1,54%
4 sao	2,24%	0,30%	7,85%	-4,59%	12,67%	-4,03%
3 sao	5,71%	-6,20%	-2,51%	-3,48%	8,52%	-13,07%

- So với quý trước, Quý 4 là mùa cao điểm nên HĐKD được cải thiện
- So với cùng kỳ năm trước, HĐKD toàn bộ thị trường, đặc biệt là phân khúc 3 sao, đều giảm.
- Một vài KS 3-4 sao có HĐKD kém hiệu quả liên tục trong nhiều quý.

NGUỒN CẦU

- Lượt du khách tới Hà Nội so với cùng kỳ năm trước ↑**
 - Quốc tế: 1,6 triệu (↑ 27,4%), Nội địa: 8,46 triệu (↑ 8,2%)
 - Thời gian lưu trú có xu hướng tăng lên vào cuối năm
- Các thị trường chủ yếu**
 - Khách Châu Á chiếm tỷ trọng lớn nhất (>50% tổng khách du lịch)
 - Lượt khách từ Trung Quốc, Úc, Hàn Quốc, & Nhật Bản tăng mạnh, lần lượt ở mức 27%, 20%, 53% và 32% so với năm ngoái

◆ NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

- 2013 (> 1.000 phòng; ↑13,4% so với 2012) → Thừa cung → Thị trường của người mua
 - Cạnh tranh tăng giữa các KS trong cùng phân khúc và giữa các phân khúc
 - Khách hàng có nhiều lựa chọn cho việc đặt phòng/các gói khuyến mãi

◆ CẦU VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH

- Lượt khách ↑: Quốc tế ↑10%-12%; Nội địa ↑ 8%
- Công suất phòng ↑: 3%-5%
- Giá phòng TB ↓: 3 & 5 sao (↓ 3%-5%); 4 sao (↓ 6%-8%)

◆ KÊNH ĐẦU TƯ

- Nhiều thương hiệu quốc tế hơn
- **Quá trình chọn lọc** có thể bắt đầu: một số KS trung cấp có thể sẽ phải đóng cửa để cải tạo, đổi thương hiệu hoặc thay đổi mục tiêu hoạt động do cạnh tranh ngày càng tăng
- Việc xin cấp phép xây dựng khách sạn mới sẽ ngày càng khó khăn trong 3 năm tới vì nguồn cung quá lớn, đặc biệt là phân khúc 5 sao
- Khả năng giảm Giá trị Vốn đầu tư ở hầu hết các khách sạn đang hoạt động
- Một số thương vụ M&A có thể sẽ được chốt, đặc biệt là khách sạn hạng sang
 - Nhà đầu tư nội sẽ tích cực hơn so với nhà đầu tư ngoại trong các thương vụ M&A



Đề đặt mua, vui lòng liên hệ...

Báo Cáo Quý 4/2012 sẽ phát hành
Thứ Sáu, ngày 18/1/2013

quarterlyreports@cbrevietnam.com



CẢM ƠN!

© 2012 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) 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.