

Quý 1/2013

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Báo cáo tóm lược

Knight Frank

Căn hộ bán

Tình hình thị trường

Tính thanh khoản của thị trường duy trì ở mức khá thấp vì một số lý do:

- Tâm lý nghe ngóng chờ đợi của người dân tiếp tục là diễn biến chính của thị trường. Thông tin về các giải pháp của chính phủ nhằm giải quyết các vấn đề của thị trường bất động sản tiếp tục tạo ra tâm lý chờ đợi và hy vọng cho cả người mua và nhà đầu tư rằng giá bán căn hộ có thể sẽ tiếp tục giảm thêm.
- Sau những lần giảm giá mạnh vào quý trước, giá chào bán của một số dự án trong Quý 1/2013 chỉ giảm nhẹ vì một số chủ đầu tư cũng đang trông chờ vào gói cứu trợ từ chính phủ.

Thị trường thuộc về những người có nhu cầu thực, mua để ở. Hiện nay nhóm khách hàng này tập trung khá nhiều vào những dự án có tiến độ tốt, sẵn sàng bàn giao trong thời gian từ 3-6 tháng tới.

Một số chủ đầu tư có đủ tiềm lực tài chính đã nhanh chóng nhận ra điều này và tập trung vào xây dựng, đảm bảo tiến độ xây dựng đã cam kết nhằm đáp ứng nhu cầu trên thị trường so với các dự án khác trên thị trường hiện đang dở dang hoặc dừng thi công.

Thị trường căn hộ tại các quận phía Tây (chủ yếu là Hà Đông) vẫn là khu vực có tỉ lệ giao dịch thành công cao nhất so với các quận khác. Đây là điểm sáng hiếm hoi trong bức tranh không mấy sáng sủa của thị trường căn hộ Hà Nội trong Q1/2013. Khu vực Hà Đông cũng là nơi tập trung nhiều dự án có diện tích căn hộ nhỏ và có giá chào bán trung bình phải chăng, vào khoảng 15 triệu đồng (718USD)/m².

Có khoảng 11 dự án căn hộ mới với khoảng 4.200 căn được chào bán ra thị trường trong quý này. Giá bán của các dự án mới này khoảng từ 13,5 triệu đồng (645USD)/m² đến 22,2 triệu đồng (1.062USD)/m².

Triển vọng

Ngày 7/1/2013, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 02/NQ-CP về một số biện pháp tháo gỡ khó khăn hiện tại của thị trường bất động sản bao gồm tập trung giảm nợ xấu và gia tăng tính thanh khoản. Nghị quyết nhấn mạnh việc tái cấu trúc nguồn cung theo hướng phù hợp với thị trường.

Trong nỗ lực để kích cầu thị trường, mới đây Ngân hàng Nhà nước đã ban hành dự thảo thông tư về việc sẽ cung cấp khoảng 30.000 tỷ đồng cho 5 ngân hàng thương mại theo hình thức tái cấp vốn, để những ngân hàng này cung cấp những khoản vay ưu đãi cho các đối tượng có thu nhập thấp, cán bộ viên chức có nhu cầu mua nhà ở xã hội. Lãi suất cho vay sẽ được cố định ở mức 6% trong vòng 3 năm đầu tiên (đến 15/4/2016). Những người có đủ điều kiện vay vốn sẽ có thể mua nhà có diện tích nhỏ hơn 70m² và có giá bán bình quân thấp hơn 15 triệu đồng (718USD)/m².

Tuy nhiên vẫn cần có thời gian để các biện pháp trên được triển khai và mang lại hiệu quả, do đó dự báo thị trường về cơ bản sẽ chưa thể ấm lên cho đến Quý 3/2013.

Căn hộ dịch vụ

Tình hình thị trường

Thị trường căn hộ cho thuê quý đầu năm 2013 sôi động hơn so với Quý 4/2012. Nguồn cầu tăng cho cả nhu cầu thuê ngắn hạn và dài hạn. Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ dịch vụ Hạng A được ghi nhận ở mức 75%, tăng 3% so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ Hạng B và Hạng C vẫn cao, trung bình ở mức 92%.

Giá thuê trung bình không thay đổi trong quý này. Giá thuê cho căn hộ dịch vụ Hạng A là 640.000 đồng (30,5USD)/m²/tháng, căn hộ Hạng B là 399.000 đồng (19USD)/m²/tháng và căn hộ Hạng C là 315.000 đồng (15USD)/m²/tháng.

Trong số các khu vực có các dự án căn hộ dịch vụ, nhu cầu thuê tại khu vực phía Tây Hà Nội tăng đáng kể do số lượng lớn các công ty chuyển văn phòng tới khu vực này cũng như thu hút nhiều sự quan tâm hơn từ các chuyên gia nước ngoài làm việc tại các khu công nghiệp. Một số dự án cao cấp với đầy đủ trang thiết bị, tiện ích và địa điểm thuận tiện như Calidas Landmark 72, Crown Plaza West Hanoi, Indochina Plaza Hanoi nhận được nhiều sự quan tâm của khách thuê. Trong khi đó, Khu đô thị Nam Thăng Long (với các căn hộ và biệt thự không cung cấp dịch vụ) có tỷ lệ trống khá cao do một phần nhu cầu thuê đã chuyển về khu phía Tây Hà Nội. Giá thuê tại khu đô thị này giảm đáng kể, khoảng 15% trong vòng một năm qua.

Triển vọng

Thị trường hy vọng đón nhận thêm một dự án mới sẽ khai trương trong quý tới tại khu vực Hồ Tây. Đây là dự án căn hộ dịch vụ có quy mô 8 ha, dự kiến sẽ cung cấp thêm cho thị trường hơn 150 căn hộ dịch vụ mới.

Bán lẻ

Tình hình thị trường

Mipec Mall, trước đây có tên gọi là Pico Mall, đang trải qua giai đoạn tái lựa chọn thương hiệu và định vị lại dự án chuyên sâu. Chủ dự án cũng như nhà tư vấn đang thực hiện việc nghiên cứu chi tiết với khách thuê và khách hàng trong vài tháng qua nhằm xác định các khu vực then chốt trong dự án. Những bảng hiệu chỉ dẫn cũng như bảng tên mới của trung tâm mua sắm sẽ giúp dự án nổi bật và dễ nhận diện hơn trên con đường Tây Sơn sầm uất, dự án sẽ là một điểm đến mua sắm sôi động cho người dân tại khu vực phục vụ cả ngày và đêm. Một hình thức sắp xếp các gian hàng mới đầy thú vị sẽ làm cho tất cả khách hàng thật sự thích thú với các dãy rộng dành cho các gian hàng ăn uống, giải trí, giáo dục và các thương hiệu đầy phong cách sẽ giúp cho Mipec Mall trở thành một trong những điểm đến mua sắm hàng đầu tại Hà Nội.

Mặc dù nền kinh tế còn khó khăn nhưng dự án Vincom Mega Mall Royal City đã cho thấy sự thành công trong giai đoạn đầu. Theo đại diện của dự án, trung tâm đã có hơn 80% trên tổng diện tích 230.000m² được khách đăng ký và đặt thuê. Thành công này có thể là do dự án tọa lạc tại vị trí khá tốt, kết nối khu trung tâm Hà Nội và khu vực mở rộng của thủ đô - Hà Đông. Dự án dự kiến sẽ chính thức khai trương vào cuối tháng 7/2013.

Triển vọng

Theo quy hoạch mạng lưới bán buôn, bán lẻ tại Hà Nội đến năm 2020, với tầm nhìn đến năm 2030 do Sở Công thương Hà Nội công bố thì thành phố sẽ có 64 trung tâm thương mại, 32 trung tâm mua sắm, 10 trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp, 23 đại siêu thị, 111 siêu thị hạng hai, 965 siêu thị hạng 3 và 395 chợ các loại. Điều này sẽ tạo nên nguồn cung mặt bằng bán lẻ lớn trong tương lai.

Văn phòng

Tình hình thị trường

Quý đầu tiên của năm Ty chứng kiến sự biến động nhẹ của thị trường văn phòng Hà Nội do kỳ nghỉ tết kéo dài và là thời điểm hoàn tất năm tài chính của mỗi công ty. Tuy nhiên, thị trường hiện nay có tiến triển với nhiều yêu cầu thuê hơn.

Giá thuê hiện nay đang giảm nên tạo điều kiện thuận lợi cho các công ty vừa và nhỏ nếu muốn di dời văn phòng. Các công ty này có cơ hội tạo ra môi trường chuyên nghiệp cho nhân viên của mình khi được làm việc tại các tòa nhà văn phòng Hạng B như Mipec Tower và Icon4 Tower thay vì phải thuê văn phòng tại các ngôi nhà mặt tiền đường hoặc các căn hộ.

Xu hướng dịch chuyển văn phòng từ khu vực trung tâm (CBD) và cận trung tâm ra khu vực phía Tây vẫn chưa có dấu hiệu dừng lại. Do giá thuê rất cạnh tranh cùng với chất lượng xây dựng và dịch vụ quản lý tòa nhà khá tốt nên nhiều công ty đã chọn cho mình một vị trí chiến lược mới. Vì thế, cao ốc văn phòng Keangnam và Indochina Plaza Hanoi (IPH) vẫn tiếp tục được lấp đầy với các khách thuê quốc tế.

Khu vực phía Tây chào đón thêm một dự án vừa được giới thiệu ra thị trường tại quận Thanh Xuân là Khu phức hợp HAPULICO. Dự án cung cấp tổng diện tích văn phòng cho thuê là 34.800m². Ngoài ra, cao ốc văn phòng CornerStone tại khu vực trung tâm vừa hoàn thiện cũng đã bổ sung thêm 26.000m² diện tích văn phòng cho thuê vào thị trường.

Cao ốc này được đánh giá là tòa nhà Hạng A mới tại khu vực trung tâm, do đó đã thu hút nhiều yêu cầu thuê từ nhiều công ty khác nhau tại khu vực trung tâm và cận trung tâm. Tòa nhà đã được thuê trước bởi một số khách thuê như VIB, Gras Savoye và FUJI Electric.

Nhìn chung, các chủ cao ốc vẫn rất sẵn lòng duy trì khách thuê hiện tại và thu hút thêm khách thuê mới thông qua việc đưa ra các ưu đãi khác nhau nhằm duy trì sự ổn định cũng như mức giá thuê bề mặt cao hơn. Ngoài các ưu đãi thông thường như thời gian miễn tiền thuê và miễn phí đậu xe, một số chủ tòa nhà sẵn sàng hỗ trợ chi phí thực hiện nội thất văn phòng (fit-out) hoặc tiền điện nhằm hỗ trợ khách thuê giảm chi tiêu.

Triển vọng

Mặc dù thị trường vẫn còn khó khăn nhưng nhiều dự án mới dự kiến cũng sẽ hoàn tất trong Quý 2/2013 như Hồng Hà Building, EVN Tower và VCCI.

Trong khoảng Quý 2 hoặc đầu Quý 3/2013, thị trường sẽ chào đón thêm dự án Coalimex Building - một dự án tòa nhà văn phòng Hạng A mới tại quận Hoàn Kiếm. Dự án đang thực hiện kế hoạch tiếp thị nhằm chuẩn bị cho việc khai trương trong tháng 7/2013. Dự kiến tòa nhà sẽ thu hút nhiều sự quan tâm từ khách thuê. Biên bản hợp tác độc quyền đã được ký kết giữa Coalimex và Knight Frank Việt Nam.

enquiries@vn.knightfrank.com

www.knightfrank.com.vn

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 2013

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.