

Quý 1/2013

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Báo cáo tóm lược **Knight Frank**

Căn hộ bán

Tình hình thị trường

Thị trường căn hộ bán trong Q2/2013 có nhiều tín hiệu tích cực hơn so với các quý trước đó. Số lượng giao dịch có gia tăng so với quý đầu tiên của năm.

Số lượng khách hàng quan tâm tìm hiểu thông tin các dự án đã bắt đầu tăng trở lại, tuy nhiên khách hàng rất thận trọng với các thông tin như giảm giá, quà khuyến mại và hình thức hoàn thiện căn hộ. Điều này là do nhiều dự án công bố mức giảm giá đáng kể thường sẽ thay đổi mức độ hoàn thiện của căn hộ khi bàn giao cho khách hàng. Do đó, việc giảm giá bán ban đầu có thể hấp dẫn, tuy nhiên khách hàng sẽ phải chi nhiều tiền hơn để hoàn thiện căn hộ như mong muốn.

Như những quý trước, các quận phía Tây và phía Nam thành phố (như Hà Đông, Hoàng Mai và Hai Bà Trưng) vẫn là nơi tập trung phần lớn các căn hộ thuộc phân khúc bình dân và trung cấp, lượng giao dịch được ghi nhận ở các khu vực này luôn đạt mức cao so với các khu vực khác.

Giá chào bán căn hộ tại các khu vực này không có nhiều biến động trong suốt Q2/2013. Giá bán các dự án đã xong phần thô hoặc chuẩn bị bàn giao không thay đổi hoặc chỉ tăng nhẹ. Các dự án này thu hút được sự quan tâm của các khách hàng tiềm năng, những người có nhu cầu thực, khả năng thanh toán và có tâm lý 'quan sát' thị trường từ các quý trước. Điều này chứng tỏ niềm tin của khách hàng bước đầu đang dần được khôi phục khi họ tin rằng giá nhà sẽ không giảm sâu hơn nữa và quyết định chọn thời điểm này để mua được những căn hộ mà trước đây họ chưa đủ khả năng.

Trong Q2/2013, nhiều căn hộ với giá dưới 1 tỷ đồng vừa được chào bán tại các dự án CT6 – Khu đô thị Đặng Xá, OCT2 – Khu đô thị Xuân Phương, CT8 - Tổ hợp chung cư Đại Thành và Phúc Thịnh Tower với giá chào bán khoảng từ 10 đến 13,6 triệu đồng mỗi mét vuông (478USD/m² – 651USD/m²).

Gói tái cấp vốn mới nhất được kỳ vọng sẽ hỗ trợ những chủ đầu tư hiện cần nguồn vốn để tiếp tục xây dựng dự án và khuyến khích phát triển các dự án mới thuộc phân khúc nhà ở xã hội. Ngoài ra, gói hỗ trợ này sẽ tiếp tục giúp những người có thu nhập thấp có thể sở hữu nhà. Điều này nhìn chung sẽ giúp gia tăng nhu cầu nhà ở và cải thiện thị trường. Tuy nhiên, trên thực tế, việc thực hiện gói hỗ trợ này được cho là khá chậm và cũng có nhiều quy định khắt khe khiến việc tiếp cận khoản tín dụng này trở nên khó khăn.

Triển vọng

Nền kinh tế Việt Nam đã có những dấu hiệu khởi sắc như lãi suất được dự báo sẽ tiếp tục giảm, thị

trường vàng được Chính phủ kiểm soát chặt và giá bất động sản đã giảm mạnh từ Q2/2012. Những dấu hiệu này được xem là điều kiện tốt cho các nhà đầu tư muốn mua bất động sản với nguồn tài chính sẵn có cùng với chiến lược đầu tư dài hạn.

Căn hộ dịch vụ

Tình hình thị trường

Trong Q2/2013, nguồn cung trên thị trường đã giảm 28 căn do dự án căn hộ dịch vụ Hạng B tại quận Tây Hồ có kế hoạch thay đổi thiết kế. Tổng nguồn cung thị trường tính đến cuối quý này được ghi nhận khoảng 2.932 căn hộ.

Tỷ lệ lấp đầy của căn hộ dịch vụ Hạng A tăng, đạt khoảng 85%, cao nhất trong vòng 12 tháng qua. Khu vực phía Tây Hà Nội (huyện Từ Liêm và quận Cầu Giấy) vẫn được nhiều khách hàng quan tâm. Tại khu vực này, các căn hộ 3 phòng ngủ Hạng A đạt được tỷ lệ lấp đầy cao do giá thuê hợp lý và nhu cầu khá lớn so với nguồn cung hiện tại. Cuối Q2/2013, Hanoi Club và Sofitel Plaza tại quận Tây Hồ ghi nhận tỷ lệ lấp đầy ở mức 100%. Với tỷ lệ lấp đầy cao, giá thuê trung bình của các căn hộ dịch vụ Hạng A cũng tăng 2,6% so với quý trước, đạt mức khoảng 657.000 đồng (31,4USD)/m²/tháng.

Tỷ lệ lấp đầy của các căn hộ dịch vụ Hạng B đạt khoảng 93%, tăng 1% so với quý trước. Giá thuê duy trì không đổi, đạt mức 399.000 đồng (19,1USD)/m²/tháng.

Đối với căn hộ Hạng C, cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy đều giảm. Tỷ lệ lấp đầy được ghi nhận đạt mức 91% với giá thuê trung bình khoảng 281.000 đồng (13,4USD)/m²/tháng.

Thị trường tại khu vực Hồ Tây sôi động hơn cả, nhu cầu thuê căn hộ và cả biệt thự trong suốt tháng qua đã gia tăng. Nhiều biệt thự có hồ bơi và sân vườn riêng đang sẵn sàng để cho thuê. Tỷ lệ trống của các dự án căn hộ dịch vụ nhỏ thuộc sở hữu cá nhân tương đối cao do nguồn cung khá dồi dào.

Triển vọng

Chúng tôi kỳ vọng thị trường căn hộ dịch vụ sẽ sôi động hơn trong quý 3 do đây thường là mùa cao điểm trong năm.

Từ nay đến cuối năm 2013, sẽ có thêm 3 dự án mới và 20 căn hộ Hạng A được nâng cấp bổ sung vào nguồn cung hiện nay.

Bán lẻ

Tình hình thị trường

Nhà bán lẻ Lotte Mart của Hàn Quốc chính thức công bố siêu thị đầu tiên của họ tại Hà Nội sẽ đi vào hoạt động trong Q1/2014. Được biết Lotte Mart đã yêu cầu thuê 4 sàn (khoảng 20.000m²) diện tích bán lẻ của Mipecc Mall, tên gọi trước đây là Pico Mall. Trước khi thực hiện giao dịch này, chủ đầu tư đã lên kế hoạch thực hiện tái thiết kế nhận diện và định vị lại thương hiệu đối với hạng mục bán lẻ nhằm vực dậy tỷ lệ lấp đầy suy giảm cũng như cạnh tranh với các dự án lân cận.

Dự án tại Hà Nội là giao dịch đầu tiên mà Lotte Mart mạo hiểm đầu tư vào một trung tâm bán lẻ đã hoạt động trước đó và sẽ rất thú vị để quan sát liệu thương hiệu Lotte có thể đem lại may mắn cho một dự án đã từng không thành công như kỳ vọng ban đầu.

Hồ Gươm Plaza tại Quận Hà Đông công bố tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 60% tổng diện tích bán lẻ. Dự án này sau khi dự kiến hoàn thành vào Q4/2013 sẽ cung cấp cho thị trường khoảng 23.000m². Một số khách thuê chính hiện nay là siêu thị Citimart, siêu thị điện máy Trần Anh, Lotteria và khu rạp chiếu phim.

Sau thời gian dài chờ đợi, Tràng Tiền Plaza đã mở cửa trở lại trong Q2/2013. Dự án này đã được tái thiết kế và trang bị lại toàn bộ nội thất nhằm thu hút các nhà bán lẻ quốc tế cao cấp đến với trung tâm. Tòa nhà dường như đã thành công khi họ đang thương lượng với nhiều khách thuê có uy tín như Louis Vuitton, thương hiệu này đã mở cửa hàng thứ 3 tại đây.

Triển vọng

Vicom Mega Mall Times City là dự án bán lẻ gần đây nhất của tập đoàn Vingroup, dự án là một phần thuộc khu đô thị trên đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, cũng đã thu hút được khá nhiều sự quan tâm tích cực từ khách thuê. Dự án đã thu hút được hơn 200 thương hiệu đăng ký thuê sau khi công bố. Vincom Mega Mall Times City dự định sẽ hoàn tất trong Q4/2013 sẽ cung cấp tổng diện tích khoảng 200,000m² bao gồm đại siêu thị, các cửa hàng bán lẻ, khu giải trí và khu ẩm thực.

Văn phòng

Tình hình thị trường

Thị trường văn phòng trong quý 2/2013 có thay đổi nhẹ với nhiều hoạt động hơn. Tuy nhiên, tình hình thị trường vẫn còn kém sôi động so với cùng kỳ năm ngoái.

Sự xuất hiện nhiều tòa nhà văn phòng trong khu vực trung tâm đã tạo thêm nhiều yêu cầu thuê trong khu vực. Tòa nhà CornerStone đã thực hiện thành công nhiều giao dịch thuê từ 100m² đến 2.000m² cho một công ty kế toán lớn, một số công ty Nhật bản, Châu Âu và cả công ty trong nước. Do đó tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà này khá tốt, đạt 45% chỉ trong 3 tháng sau khi hoàn thành. Những tòa nhà khác như ACB Building và Capital Building - tên gọi trước kia là Tòa nhà 19-12, cũng thu hút được nhiều khách thuê nhờ có chiến lược cho thuê cạnh tranh.

Khu vực cận trung tâm ít được quan tâm hơn nhưng lại có thêm nhiều nguồn cung mới tham gia vào thị trường như dự án VCCI Tower với khoảng 28.000m² và Sông Hồng Park View với khoảng 7.800m² sẽ gia nhập thị trường vào Quý 3/2013. Nhu cầu thuê văn phòng đối với khu vực phía Tây vẫn tương đối cao mặc dù không bằng thời điểm 2012. Tuy nhiên, tòa nhà PVI Tower sẽ tham gia vào thị trường trong quý tới sẽ làm cho thị trường càng cạnh tranh khốc liệt hơn. Các giao dịch cho thuê từ 1.000m² đến 1.600m² đã được hoàn tất và nhiều khả năng là giao dịch thuê từ một công ty có tiếng của Hàn Quốc sẽ là giao dịch lớn nhất trong năm 2013, giao dịch này kỳ vọng sẽ hoàn tất vào Quý 3/2013.

Mặc dù vẫn có những giao dịch thuê mới nhưng suy thoái kinh tế đã tác động mạnh đến kế hoạch thuê văn phòng của nhiều công ty. Thị trường ảm đạm do kinh tế khó khăn đã khiến nhiều công ty quyết định gia hạn hợp đồng thuê, mặc dù trong một số trường hợp, giá tái thuê còn cao hơn so với giá chào thuê mới ở tòa nhà khác.

Triển vọng

Thị trường văn phòng được kỳ vọng sẽ có thêm nhiều yêu cầu thuê cũng như các giao dịch thành công khác trong Q3/2013, đặc biệt là tại khu vực trung tâm. Điều này là do khu vực này sẽ chào đón thêm tòa nhà mới với chất lượng cao là Coalimex, tọa lạc ngay quận Hoàn Kiếm. Tòa nhà này cung cấp hơn 5.000m² diện tích văn phòng cho thuê và đây được xem là lượng cung hợp lý trong tình hình thị trường

hiện tại và chúng tôi kỳ vọng dự án này sẽ được hấp thụ tốt trên thị trường. Tòa nhà có diện tích tương đương với tòa nhà Sun City và Asia Tower, sẽ thu hút những khách thuê đánh giá cao các yếu tố như mặt bằng thông suốt, không bị cản trở bởi cột và là một trong số ít các tòa nhà có không gian để xe hiệu quả nhất khu vực trung tâm. Bên cạnh đó, thiết kế độc đáo với công nghệ in trên kính, tòa nhà sẽ giúp cải thiện diện mạo mới cho khu vực này.

Nhìn chung, với nguồn cung mới sẽ tiếp tục tham gia vào thị trường văn phòng Hà Nội, các tòa nhà mới này cần phải hoàn thành đúng tiến độ để có thể nắm bắt cơ hội cho thuê và tránh được sự cạnh tranh ngày càng gia tăng.

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.