

Ngày 08 tháng 7 năm 2010

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 2 NĂM 2010 TP. HÀ NỘI CỦA SAVILLS

Kết thúc Quý 2 2010, Savills Việt Nam chính thức công bố báo cáo thị trường trên năm mảng: Văn phòng cho thuê; Căn hộ để bán; Căn hộ dịch vụ; Khách sạn; Bán lẻ và Biệt thự/Liên kề.

Ông Matthew Powell, Giám đốc chi nhánh Hà Nội nhận xét: “Trái với lo lắng của hầu hết mọi người hồi kết thúc quý 1 về kinh tế vĩ mô và những ảnh hưởng tới thị trường Bất động sản, quý 2 chứng kiến một bức tranh khá triển vọng. Cùng với những tín hiệu tích cực của nền kinh tế, Savills ghi nhận một thị trường Bất động sản với nhiều vận động trong quý vừa qua. Có lẽ Quý 2 là một giai đoạn đáng nhớ vì những biến động đáng chú ý nhất đã kịp được thị trường điều chỉnh vào cuối quý”.

VĂN PHÒNG CHO THUÊ:

Xu hướng nguồn cung

Savills ghi nhận thị trường quý 2 2010 có khoảng 640.000 m² diện tích văn phòng, tăng nhẹ 4,5% so với quý 1 2010, bao gồm 95 tòa nhà văn phòng các hạng A, B và C. Có 9 tòa nhà văn phòng được cập nhật thêm, cung cấp cho thị trường khoảng 28.600 m² diện tích văn phòng. Đặc biệt, tòa nhà văn phòng hạng A - Sentinel Place (quận Hoàn Kiếm) được tung ra thị trường trong quý này có kết quả hoạt động tốt.

Diễn biến thị trường

Thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội ổn định so với quý 1 2010. Công suất thuê trung bình đạt kết quả tốt hơn, vượt qua ngưỡng công suất thuê thấp của quý 3 2009 trong suốt thời kỳ kinh tế suy giảm. Công suất thuê trung bình đạt 86,7%, tăng nhẹ 2% so với quý 1 2010. Giá thuê giảm khoảng 4% so với quý trước.

Xu hướng nguồn cầu

Nhu cầu về diện tích văn phòng đang tăng dần. Nhiều công ty đang mở rộng quy mô hoạt động và tuyển dụng thêm nhân viên. Diện tích thuê thực của văn phòng hạng A tăng ổn định trong khi hạng B tiếp tục giảm so với quý trước.

Nhu cầu về diện tích văn phòng quy mô lớn hơn đã xuất hiện trở lại trên thị trường. Nhu cầu về diện tích văn phòng quy mô lớn khoảng 500-1.000 m² tăng 3% so với quý trước.

Triển vọng thị trường

Trong 4 năm tới, khoảng 1,8 triệu mét vuông diện tích văn phòng từ 130 dự án sẽ có mặt trên thị trường. Phần lớn diện tích văn phòng này tập trung tại các quận ngoài trung tâm thành phố.

Tình trạng dư cung văn phòng sẽ có ảnh hưởng đáng kể đến thị trường văn phòng trong những năm tới.

Các tòa nhà văn phòng cao cấp sẽ xuất hiện ở khu vực phía Tây Hà Nội, điều này sẽ tăng mức độ cạnh tranh về giá thuê giữa các quận phía Tây và khu vực trung tâm thành phố cũng như các quận xung quanh.

Giá thuê dự báo sẽ giữ mức ổn định đối với các tòa nhà văn phòng ở khu vực trung tâm thành phố trong các quý còn lại năm 2010. Áp lực cạnh tranh lớn hơn về giá thuê dự báo sẽ xuất hiện tại khu vực phía Tây Hà Nội do lượng cung mới lớn dự kiến sẽ được tung ra thị trường vào cuối năm 2010.

Savills cho rằng nhu cầu về diện tích văn phòng sẽ phục hồi và tăng nhẹ trong những tháng còn lại của năm 2010.

CĂN HỘ ĐỂ BÁN:

Xu hướng nguồn cung

Tổng nguồn cung sơ cấp quý 2 2010 là 1.400 căn từ 13 dự án đang bán thuộc chín quận/ huyện. Huyện Từ Liêm chiếm gần một nửa nguồn cung sơ cấp. Cầu Giấy đứng ở vị trí thứ hai với gần 20% thị phần.

Hoạt động của thị trường sơ cấp (tất cả các hạng) trong quý 2 2010

Thị trường sơ cấp quý này nhìn chung không được sôi động, được phản ánh qua số lượng căn hộ bán được chỉ khoảng 670 căn, chiếm 48% nguồn cung, thấp hơn so với số lượng căn hộ bán được quý trước là khoảng 1.200 căn.

Các quận Thanh Xuân và Gia Lâm đã bán được 100% lượng cung sơ cấp trong quý này. Bên cạnh đó, huyện Từ Liêm có số lượng căn hộ bán được lớn nhất.

Thị trường thứ cấp: Giá chào thứ cấp trung bình ở tất cả các quận/ huyện đều không giảm so với quý 1 2010. Giá chào thứ cấp trung bình của Hoàn Kiếm và Tây Hồ hầu như không giảm so với quý trước. Tuy nhiên, giá chào thứ cấp bình quân của tất cả các quận/ huyện khác đều tăng.

Xu hướng nguồn cầu

Các nhà đầu tư đã và đang tạo nên một nguồn cầu đáng kể cho thị trường căn hộ để bán, khi bất động sản hiện đang được coi là một kênh đầu tư an toàn và hấp dẫn, đặc biệt là sau khi đóng cửa tất cả các sàn vàng vào cuối tháng 3 2010.

Triển vọng tương lai

Savills ước tính thị trường sơ cấp quý 3 2010 có thể nhận được một nguồn cung mới với khoảng 2.900 căn hộ từ năm dự án. Quý 4 năm nay ước tính sẽ có thêm 1.500 căn hộ từ chín dự án. Ngoài ra, 26 dự án dự kiến cũng sẽ gia nhập thị trường này vào năm 2011, cung cấp cho thị trường trên 11.800 căn hộ. Bên cạnh đó, một lượng căn hộ nhất định từ các dự án riêng lẻ khác và các khu đô thị mới cũng sẽ được tung ra thị trường trong tương lai.

Việc hạn chế xây dựng và quỹ đất hạn hẹp ở trung tâm thành phố đã hạn chế nguồn cung, dẫn đến nhu cầu cao về căn hộ ở khu vực này.

Trong ngắn hạn, nhu cầu của người Việt Nam ở nước ngoài có thể sẽ chưa tăng đáng kể. Tuy nhiên, trong dài hạn, nhu cầu từ những đối tượng này có thể sẽ tăng cao. Khi những khó khăn ở cấp độ địa phương được giải quyết, nhu cầu về bất động sản để ở hạng trung và cao cấp sẽ tăng.

CĂN HỘ DỊCH VỤ:

Xu hướng nguồn cung

Tổng nguồn cung trên thị trường căn hộ dịch vụ trong quý 2 2010 tăng và đạt 2.260 căn nhờ nguồn cung mới 50 căn của Hà Nội Club. Hiện 41 tòa nhà căn hộ dịch vụ thuộc phạm vi nghiên

cứu cung cấp cho thị trường khoảng 227.000m². Tuy nhiên, so với cùng kỳ năm ngoái thì tổng cung của quý này đã tăng 10%, tương đương với hơn 160 căn hộ dịch vụ.

Thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội có diện tích dao động từ khoảng 40m2 tới 750m2, với các loại từ studio tới 6 phòng ngủ và căn hộ áp mái.

Hoạt động của thị trường căn hộ dịch vụ ở Hà Nội, quý 2 2009 – quý 2 2010

Hoạt động của thị trường căn hộ dịch vụ trong quý 2 2010 khá ổn định. Công suất thuê bình quân tăng nhẹ 1% so với quý 1 2010 và 1% so với cùng kỳ năm ngoái. Thêm vào đó, giá thuê bình quân không thay đổi so với quý 1 2010. Giá thuê giảm khoảng 2,6% so với cùng kỳ năm ngoái.

Nguồn cung mới từ Hà Nội Club (căn hộ dịch vụ hạng A) dường như không ảnh hưởng tới công suất của toàn thị trường. Công suất luôn đạt trên 90% kể từ quý 4 2009, điều này cho thấy nguồn cung tích cực của mảng thị trường này. Có thể mức giảm nhẹ về giá từ quý 3 2009 đã có tác động tốt trong việc thu hút khách thuê.

Xu hướng nguồn cầu

Khách thuê căn hộ dịch vụ chủ yếu là các chuyên gia nước ngoài. Do vậy, có thể thấy nguồn cầu của phân khúc thị trường căn hộ dịch vụ phần lớn đến từ các Đại sứ quán, các tổ chức phi chính phủ nước ngoài và các công ty nước ngoài.

Năm 2010 được đánh dấu là mốc quan trọng trong lĩnh vực thương mại với một loạt các Hiệp định thương mại tự do ASEAN-Trung Quốc, ASEAN-Úc-New Zealand ký kết và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2010. Những sự kiện này có thể làm gia tăng số lượng các công ty nước ngoài vào Việt Nam. Theo đó, cầu về căn hộ dịch vụ có thể sẽ tăng và tạo ra những chuyển biến tích cực đối với phân khúc thị trường căn hộ dịch vụ vì đây là loại hình nhà ở ưa thích hơn của người nước ngoài.

Cuối tháng 5 2010, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký vào Việt Nam chỉ đạt khoảng 7,5 tỷ đô (tương đương với 77% so với cùng kỳ năm 2009). Vốn đưa vào thực hiện là 4,5 tỷ đô, tăng 7,1% so với cùng kỳ năm ngoái. Điều này hứa hẹn xu hướng tăng đối với nguồn cầu căn hộ dịch vụ.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung mới ước tính khoảng 1.690 căn hộ trong 4 năm tới, trong đó 35% thuộc huyện Từ Liêm. Dự kiến không có nguồn cung mới trong quý 3 2010. Tuy nhiên, có khoảng 84 căn hộ thuộc khu vực Từ Liêm có thể gia nhập quý 4 2010.

KHÁCH SẠN:

Xu hướng nguồn cung

Tổng nguồn cung trong quý 2 2010 là 5.850 phòng được cung cấp bởi 39 khách sạn; trong đó 10 khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, bảy khách sạn 4 sao và 22 khách sạn 3 sao.

Trong quý 2 2010, Khách sạn Mường Thanh với 168 phòng đã chính thức được xếp hạng đạt tiêu chuẩn 4 sao bởi Sở Văn hóa, Thể thao và du lịch Hà Nội. Khách sạn Mường Thanh đã được bổ sung vào danh sách các khách sạn hiện tại của Savills trong quý này.

Doanh thu cho mỗi phòng (RevPAR), quý 2 2009 – quý 2 2010

Kết quả hoạt động của thị trường khách sạn Hà Nội đã sụt giảm so với quý trước do nguyên nhân là mùa thấp điểm. Doanh thu trên mỗi phòng của toàn bộ thị trường đạt gần 50 USD trong quý 2 2010, giảm 7% so với quý 1 2010. Doanh thu trên mỗi phòng của khối khách sạn 4 sao đã

sụt giảm ở mức lớn nhất là 16%, theo sau là khối khách sạn 5 sao và 3 sao với mức sụt giảm lần lượt là 5% và 4%.

Công suất thuê phòng bình quân của toàn bộ thị trường đạt 57% trong quý 2 2010, giảm 3% so với quý trước và tăng 5% so với cùng kỳ năm ngoái.

Giá thuê phòng trung bình của các khách sạn từ 3 đến 5 sao giảm 2,3% so với quý trước và 9,5% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt trên 86 USD/ đêm.

Xu hướng nguồn cầu

Nhu cầu cho tất cả các hạng khách sạn đã giảm trong quý 2 2010 do nguyên nhân chính là mùa thấp điểm. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong quý 2 2010 là gần 1,6 triệu lượt, giảm 14% so với quý trước. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam với mục đích du lịch vẫn chiếm đa số với 65% thị phần trong quý 2 2010.

Triển vọng thị trường

Toàn thành phố có 32 dự án tương lai. Trong đó, 18 dự án dự kiến sẽ cung cấp cho thị trường gần 6.100 phòng. Số lượng phòng khách sạn của 14 dự án còn lại hiện chưa được xác định.

Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và văn hóa với quy mô 6,8 ha tại số 148 Giảng Võ mới được cập nhật vào danh sách các dự án tương lai của quý 2 2010.

Nguồn cung hiện tại và tương lai

Bốn dự án là Oriental Pearl, Grand Hà Nội Plaza, Crown Plaza và Hotel De L' Opera với hơn 1.100 phòng dự kiến sẽ đi vào hoạt động vào nửa cuối năm 2010.

Savills dự đoán rằng công suất thuê phòng trung bình của khối khách sạn 4 sao và 5 sao có thể sẽ giảm đáng kể trong một vài quý tới do sự gia nhập thị trường của những khách sạn nêu tên ở trên.

BÁN LẺ:

Xu hướng nguồn cung

Savills nghiên cứu 5 nhóm chính của thị trường bán lẻ gồm:

1) Trung tâm mua sắm/ Trung tâm bách hóa và Đại siêu thị 2) Siêu thị (với diện tích từ 300 m2 trở lên), 3) Trung tâm bán sỉ, 4) Khối để bán lẻ, và 5) Tóm lược về các cửa hàng mặt phố ở một con phố điển hình Hà Nội.

Quý 2 2010, hai siêu thị điện máy và một khối để bán lẻ với tổng diện tích khoảng 4.700 m2 được bổ sung vào thị trường bán lẻ của Hà Nội. Cả ba dự án này đều nằm tại khu vực nội thành.

Hiện tại, trên thị trường có 10 trung tâm mua sắm/ trung tâm bách hóa/ đại siêu thị, 85 siêu thị và siêu thị điện máy, 2 trung tâm bán sỉ và 12 khối để bán lẻ, cung cấp khoảng 378.000 m2, tăng khoảng 1,3% so với Quý 1 2010.

Tình hình hoạt động

Trong quý 2 2010, công suất thuê trung bình của toàn thị trường bán lẻ đạt khoảng 95%, tăng 3% so với quý 1 2010. Trong đó, công suất thuê của khu vực trung tâm quanh hồ Hoàn Kiếm đạt mức cao nhất ở thị trường Hà Nội.

Giá thuê tại khu trung tâm giữ ở mức cao từ 40 USD đến 150 USD/m2/tháng. Giá thuê trung bình ở khu vực nội thành dao động trong khoảng 20 - 120 USD/m2/tháng. Giá thuê ở khu vực ngoại thành đạt mức thấp hơn từ 6 USD đến 50 USD/m2/ tháng.

Xu hướng nguồn cầu

Savills dự báo nhu cầu về bán lẻ sẽ tiếp tục tăng ở khu vực trung tâm, mở rộng mạnh ra các quận nội thành trong khi khu vực ngoại thành sẽ tiếp tục tăng chậm trong ngắn và trung hạn. Đại

lễ kỷ niệm 1000 năm Thăng Long sắp tới được dự báo sẽ góp phần sôi động thị trường bán lẻ năm 2010.

Tuy nhiên, những rủi ro tiềm ẩn như lạm phát cao, thậm chí lạm phát vượt ngưỡng và chính sách thắt chặt tiền tệ nửa cuối năm 2010 có thể ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của thị trường bán lẻ Hà Nội khi người tiêu dùng bắt đầu cân nhắc hơn với các khoản chi tiêu.

Triển vọng thị trường

Khoảng 62.100 m² diện tích bán lẻ đến từ 9 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường bán lẻ Hà Nội vào nửa cuối năm 2010.

Đến 2013, Hà Nội sẽ có thêm khoảng 1,1 triệu m² bán lẻ từ 81 dự án bổ sung vào nguồn cung của thị trường.

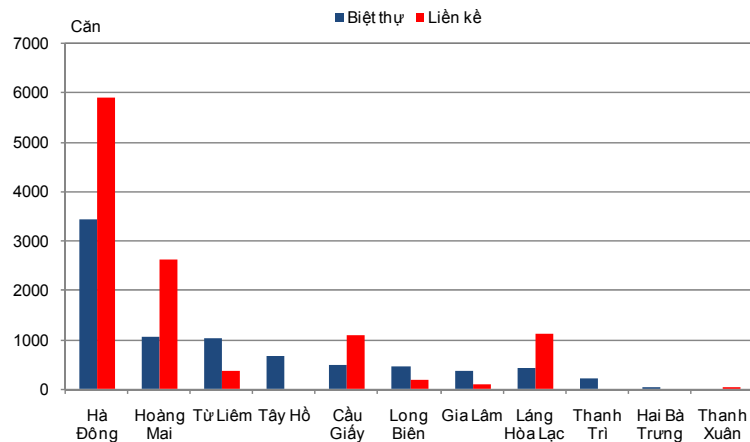
Trong đó, 31 dự án bán lẻ có quy mô diện tích lớn từ 10.000 m² trở lên. Điều này dự báo sẽ có tác động đáng kể đến quy mô và hình ảnh của thị trường bán lẻ hiện đại Hà Nội.

BIỆT THỰ/LIỀN KÈ

Xu hướng nguồn cung

Savills tập trung nghiên cứu chủ yếu tại các dự án phát triển đô thị cho phân khúc thị trường này. Hiện có khoảng 8.200 biệt thự và 11.400 liên kề tại 10 quận và 1 khu vực trên thị trường thứ cấp. Quận Hà Đông có số lượng biệt thự/liền kề lớn nhất với khoảng 3.400 biệt thự, chiếm 42% tổng nguồn cung biệt thự, và khoảng 5.900 liên kề, chiếm 52% tổng nguồn cung liên kề.

Nguồn cung biệt thự/liền kề hiện tại theo quận cho tới quý 2 2010

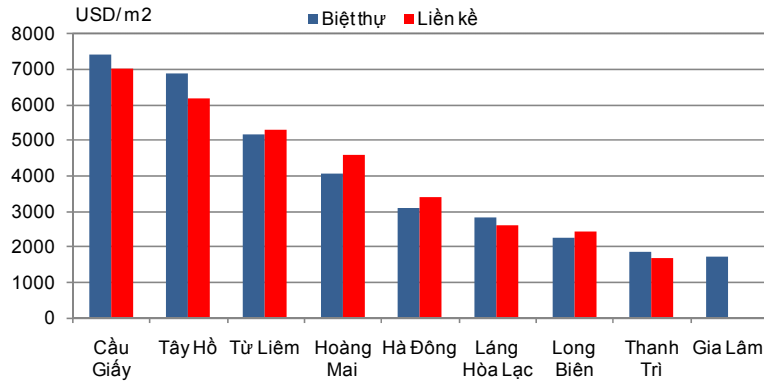


Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 2 2010

Hoạt động thị trường

Tất cả các dự án hiện tại đều đã được bán hết sản phẩm trước khi có thể được chào trên thị trường sơ cấp.

Giá chào phổ biến trung bình trên thị trường thứ cấp của biệt thự/liền kề theo quận, quý 2 2010



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 2 2010

Trong quý này, quận Cầu Giấy có giá chào phổ biến trung bình của biệt thự trên thị trường thứ cấp đạt mức cao nhất với 7.400 USD/ m2, sau đó là các quận Tây Hồ và Từ Liêm với hơn 6.800 USD/ m2 và 5.100 USD/ m2. Giá ở mức thấp nhất tại Thanh Trì và Gia Lâm.

Quận Cầu Giấy cũng có giá chào phổ biến trung bình của liền kề trên thị trường thứ cấp đạt mức cao nhất với khoảng 7.000 USD/ m2, sau đó là các quận Từ Liêm và Thanh Xuân với hơn 6.100 USD/ m2 và 5.200 USD/ m2. Giá ở mức thấp nhất tại Gia Lâm.

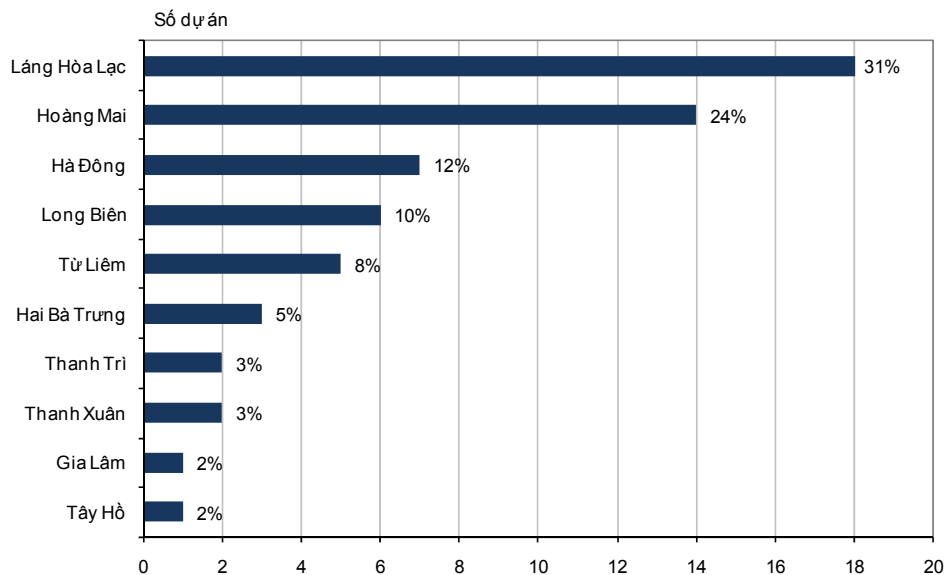
Xu hướng nguồn cầu

Biệt thự/liền kề vẫn được coi là kênh đầu tư hiệu quả, đặc biệt là trong dài hạn. Điều này hỗ trợ tốt cho nguồn cầu của phân khúc thị trường này.

Triển vọng tương lai

Trong trung hạn, dự kiến có 59 dự án phát triển biệt thự/liền kề tại Hà Nội. Các dự án này tập trung chủ yếu tại các quận Hoàng Mai, Hà Đông, Long Biên, Từ Liêm, và khu vực Láng Hòa Lạc. Riêng quận Hoàng Mai và khu vực Láng Hòa Lạc chiếm khoảng 55% tổng số các dự án.

Số lượng dự án tương lai ước tính



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 2 2010

Trong 5 tháng đầu năm 2010, tăng trưởng tín dụng đạt thấp khoảng 7% trong khi mức tăng trưởng mục tiêu cả năm là 25%. Do vậy, trong nửa cuối năm 2010, mức tăng trưởng tín dụng dự kiến sẽ tăng đáng kể, có thể giúp tăng nguồn cầu cho phân khúc thị trường biệt thự/liền kề khi người mua có thể vay ngân hàng dễ dàng hơn để mua các sản phẩm bất động sản này.

Văn bản này được chuẩn bị bởi Savills cho mục đích tham khảo. Mặc dù đã rất nỗ lực trong quá trình soạn thảo, văn bản vẫn có thể bị thay đổi, và không tạo thành một hoặc một phần của hợp đồng; các bên quan tâm không thể dựa vào các thông tin, nhận xét hoặc các chi tiết trong văn bản này mà không tự mình kiểm chứng mức độ chính xác. Không ai trong tổ chức của Savills có quyền đứng ra đại diện hay đảm bảo bất cứ chi tiết nào của văn bản này và Savills cũng sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ một tổn thất nào liên quan đến một phần hay toàn bộ nội dung của văn bản này. © Công ty TNHH Savills Việt Nam. 2009.