

Toàn cảnh thị trường BĐS Hà Nội từ Báo cáo Quý của CBRE



Thuyết trình bởi:

Richard Leech

Giám đốc Điều hành

Trần Thị Tô Thanh

Quản lý cấp cao

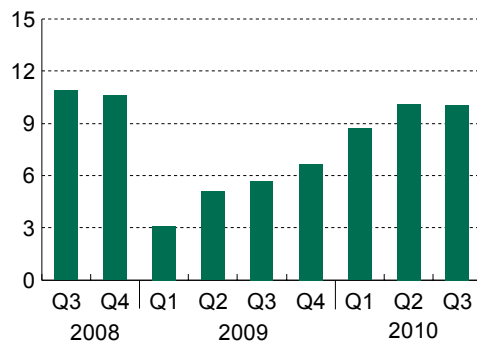
CBRE PHÒNG NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN

Công ty TNHH CB Richard Ellis Việt Nam
12/10/2010

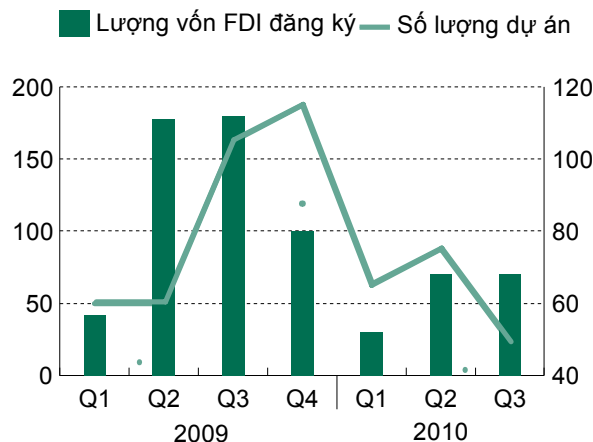
CBRE
CB RICHARD ELLIS

KINH TẾ HÀ NỘI Q3/2010

Tốc độ tăng trưởng GDP thực (% thay đổi theo năm)



Vốn FDI vào Hà Nội (Triệu USD)



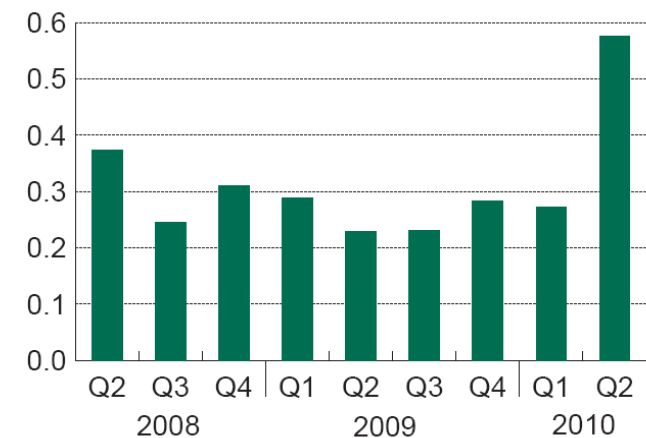
Nguồn: Cục thống kê Hà Nội

- **Tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm đạt 10,6% so với cùng kỳ năm trước**
 - Vượt xa tốc độ tăng GDP toàn quốc (~6,5%).
 - Mức tăng trong giai đoạn 2007-2008, trước khủng hoảng tài chính: 10,1%
- **Q3/2010 có 49 dự án FDI đăng ký, tổng vốn đầu tư 70,2 triệu USD**
 - Trung bình 1,4 triệu USD/dự án, tăng 50% so với mức trung bình Q2 2010
 - Xu hướng tăng số lượng dự án và giảm số vốn đầu tư
 - Lĩnh vực tập trung: bất động sản, xuất nhập khẩu và dịch vụ

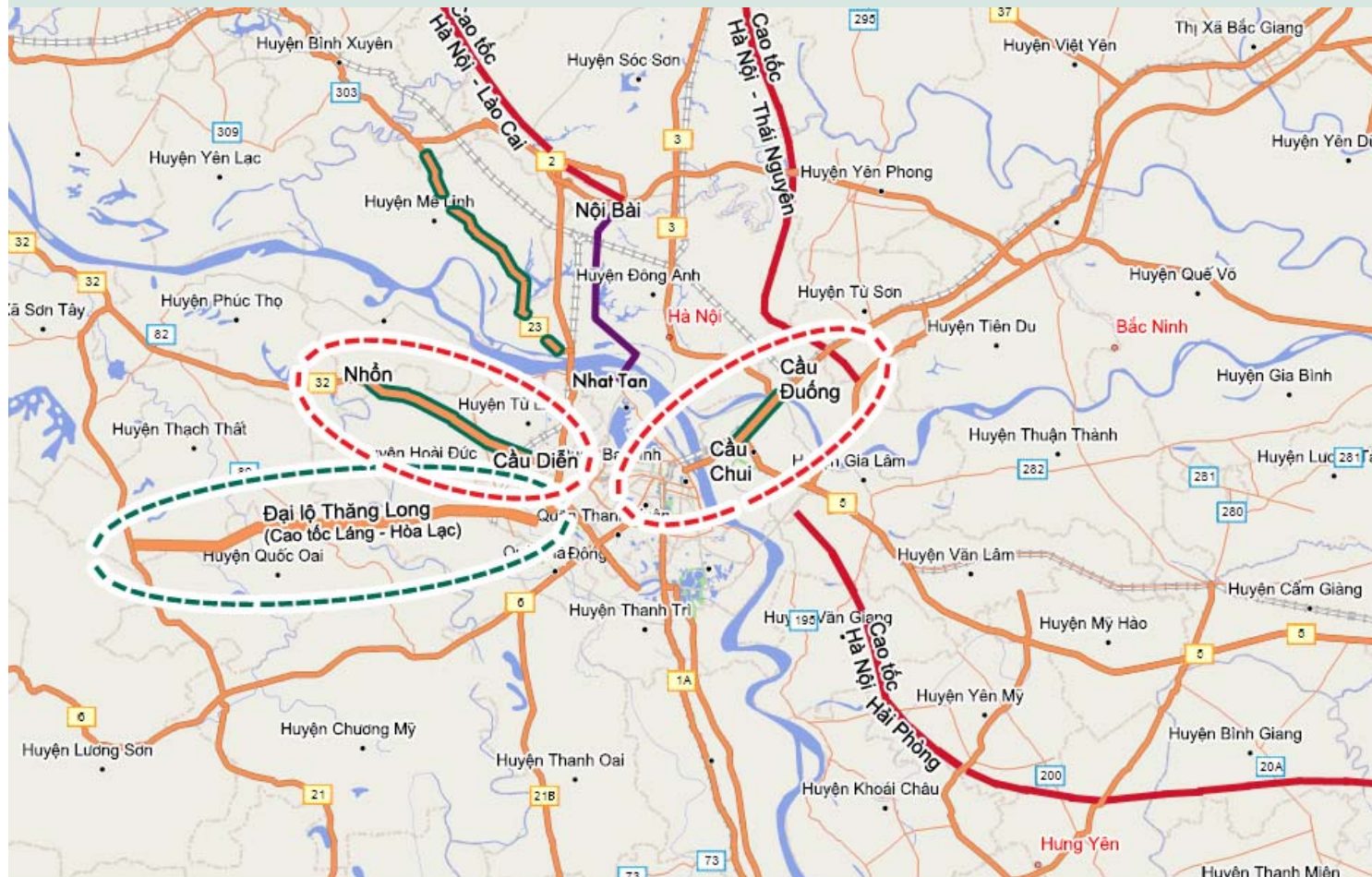
KINH TẾ HÀ NỘI Q3/2010

- **Cán cân thương mại Q3/2010:**
 - Kim ngạch nhập khẩu: 5,1 tỷ USD, tăng 3,2% so với cùng kỳ năm trước
 - Kim ngạch xuất khẩu: 2,2 tỷ USD, tăng 34,88% so với cùng kỳ năm trước
- **CPI 9 tháng đầu năm 2010: 9,05% (trung bình cả nước: 8,64%)**
 - Rất ít thay đổi (6 tháng đầu năm: 9,44%)
 - Chính phủ giữ mục tiêu giữ tỷ lệ lạm phát năm khoảng 8%
- Du lịch ghi nhận sự tăng trưởng mạnh: 6,6 triệu lượt khách (quốc tế và nội địa), tăng 14,5% so với cùng kỳ năm ngoái
- Đại lễ kỷ niệm 1000 năm Thăng Long–Hà Nội hứa hẹn sẽ thúc đẩy tăng trưởng trong tất cả các lĩnh vực

Lượng khách quốc tế đến Hà Nội (Triệu lượt)



CƠ SỞ HẠ TẦNG HÀ NỘI

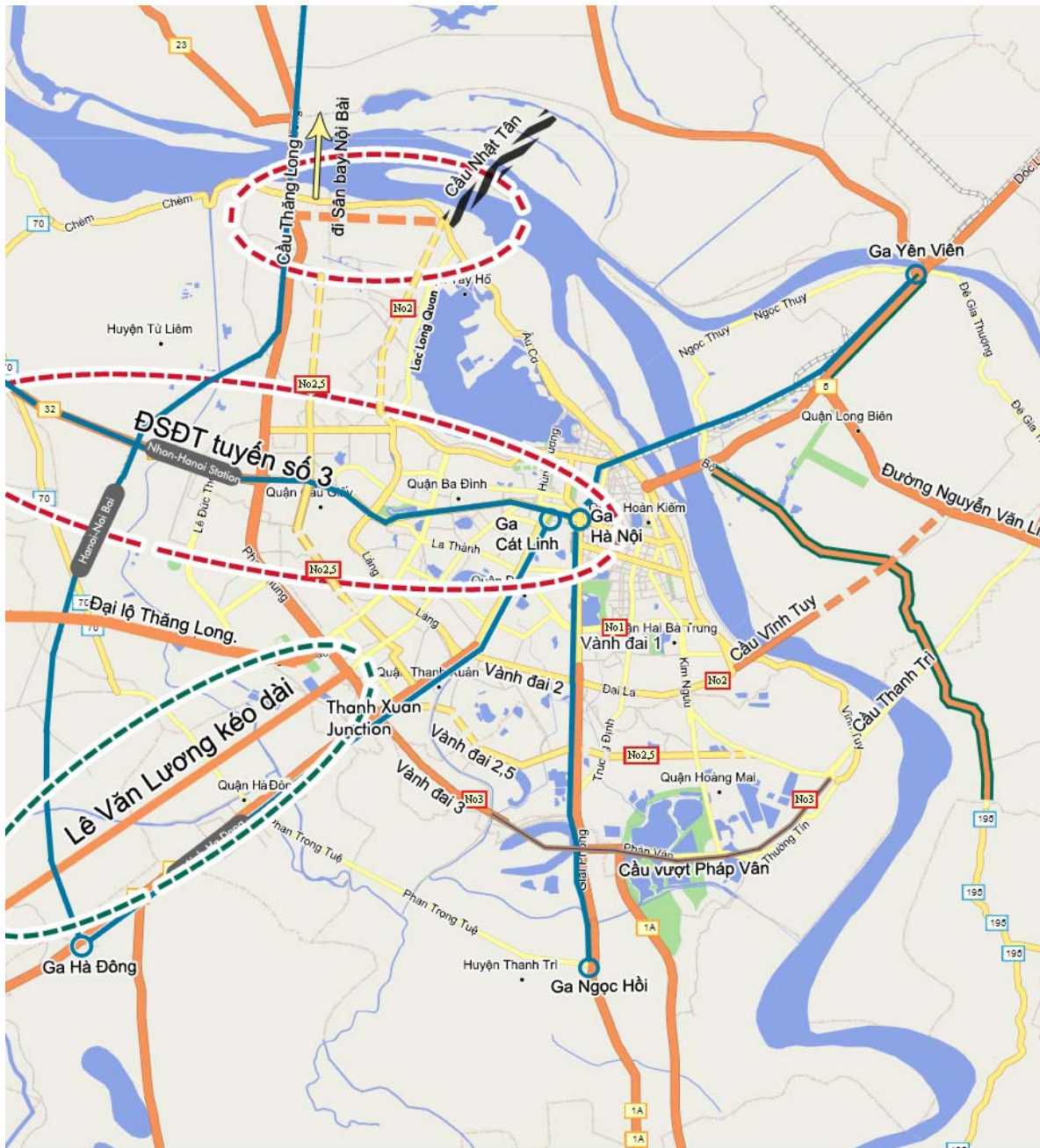


- Đường Láng – Hòa Lạc hoàn thành và được đổi tên thành Đại lộ Thăng Long.
- Đường Ngô Gia Tự, kết nối Cầu Chui – Cầu Đuống (dài hơn 3km, rộng 48m) đang được thi công với tiến độ tốt. Dự án sẽ nâng chất lượng giao thông khu vực Đông Bắc Hà Nội, kết nối trung tâm Hà Nội với Đông Anh và Quốc lộ 1A
- Dự án nâng cấp đoạn Cầu Diễn – Nhổn có tiến độ xây dựng tốt. Dự án giúp cải thiện giao thông khu vực phía Tây, kết nối các đô thị mới, trường đại học, và các trung tâm dân cư.

Đường đang nâng cấp Đường đang xây dựng Đường đang lập kế hoạch

CƠ SỞ HẠ TẦNG HÀ NỘI

- Hoàn thành đường Lê Văn Lương kéo dài (con đường quan trọng nhất thuộc khu vực Hà Đông)
- Đường kết nối cầu Thăng Long và cầu Nhật Tân dài 3km rộng 17,5m sẽ được xây dựng.
- Tuyến đường sắt đô thị Nhổn – Ga Hà Nội được khởi công trong tháng 9. Đây là tuyến đường sắt đô thị số 3, dài 12km, trong đó có 4 km đi ngầm.



--- Đường trong tương lai
 --- Đường sắt đô thị
 --- Cầu vượt
 --- Đường nâng cấp

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

■ TIÊU ĐIỂM

- Nguồn cung căn hộ mới giảm mạnh trong Q3/2010: 1.950 căn (Q2/1010: 4.600 căn).
- Giá chào bán thứ cấp khá ổn định: giá điều chỉnh so với quý trước vào khoảng -1% đến 2,5% trên cả 4 phân khúc.
- Nhiều dự án căn hộ giá rẻ được khởi công trong Q3/2010: thể hiện xu hướng tăng nhanh của căn hộ giá phải chăng.
- Tỷ giá VND/USD được điều chỉnh tăng, có thể khiến giá căn hộ tăng, đặc biệt trong phân khúc hạng sang và cao cấp do phân khúc này thường có giá đầu vào tính theo USD.
- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Thông tư 16/2010/TT-BXD dự kiến tác động tích cực lên thị trường nhà ở, đặc biệt làm tăng tính minh bạch của thị trường và chất lượng dự án.
- Kết quả toàn bộ của cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở năm 2009 đã được công bố, mang lại nhiều thông tin cần thiết về điều kiện sống trên toàn quốc.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN



Ciputra L



WaterMark Tower



Sông Hồng Park View

THÔNG SỐ CHUNG, Q3/2010

CĂN HỘ	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TỔNG
Tổng cung (căn)	2.186	14.005	46.392	12.652	75.235
Nguồn cung mới (căn)	0	1.296	650	0	1.946
Giá chào bán TB trên thị trường sơ cấp (USD/m ²)	N/A	\$2.154	\$1.293	N/A	\$1.724
Giá chào bán TB trên thị trường thứ cấp (USD/m ²)	\$3.099	\$1.924	\$1.349	\$977	\$1.837
% thay đổi giá trên thị trường thứ cấp (theo quý)	-0,16%	-0,61%	1,37%	2,21%	0,29%
% thay đổi giá trên thị trường thứ cấp (theo năm)	2,33%	9,75%	15,10%	24,09%	9,02%

Phân loại căn hộ chung cư hiện tại chủ yếu dựa vào giá cả và cân nhắc thêm về vị trí, chất lượng, thương hiệu.....

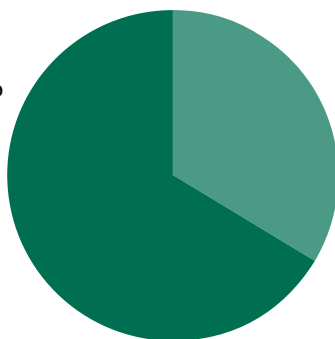
– Ví dụ theo giá: Hạng sang (>2.500 USD/m²), Cao cấp (1.400-2.500 USD/m²), Trung cấp (800-1.500 USD/m²), Bình dân (<900 USD/m²)

Thống kê của chúng tôi không bao gồm các dự án nhà ở xã hội.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

Nguồn cung Q3 2010 (% theo hạng)

- Bình dân - 0%
- Trung cấp - 33.40%
- Cao cấp - 66.60%
- Hạng sang - 0%



■ NGUỒN CUNG

■ Nguồn cung mới khá nhỏ trong Q3/2010: 1.946 căn

■ Theo phân khúc:

- 67% cao cấp; 33% trung cấp, không có dự án hạng sang và bình dân
- Phân khúc cao cấp chiếm lĩnh thị trường trong 2 quý liên tiếp

■ Theo quận:

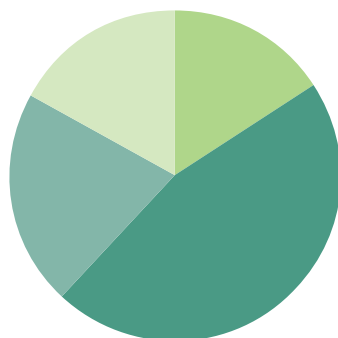
- 46% tại Thanh Xuân, 21% tại Tây Hồ, 17% tại Đống Đa, 17% tại Từ Liêm
- Không có dự án mới được chào bán trong Q3/2010 tại Hà Đông và Cầu Giấy

■ Lý do nguồn cung mới giảm:

- Do tác động của Nghị định 71, số lượng căn hộ chào bán dưới hình thức Hợp đồng Góp vốn giảm mạnh.
- Theo thông lệ, thị trường thường chậm lại vào tháng 7 âm lịch.

Nguồn cung Q3 2010 (% theo quận)

- Từ Liêm - 15.62%
- Thanh Xuân - 46.25%
- Tây Hồ - 20.97%
- Đống Đa - 17.16%

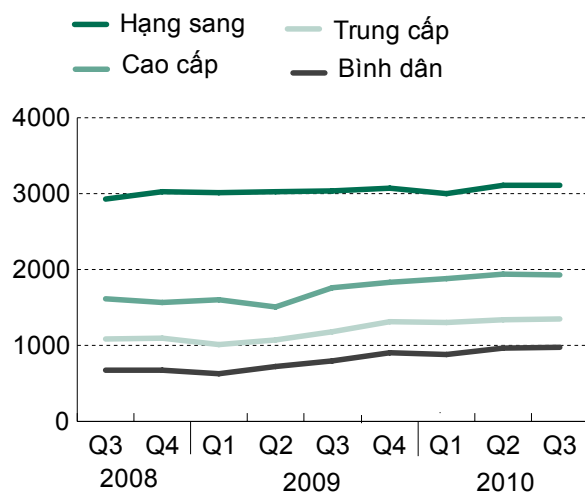


Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

Quận	Phân khúc	Giá chào bán TB (\$/m ² , chưa VAT)
Đống Đa	Cao cấp	\$ 1.912,40
Tây Hồ	Cao cấp	\$ 2.500,00
Thanh Xuân	Cao cấp	\$ 1.704,55
Thanh Xuân	Trung cấp	\$ 1.385,33
Từ Liêm	Trung cấp	\$ 1.200,00

Giá chào bán trung bình (USD/m²)



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

■ GIÁ BÁN CĂN HỘ

■ Thị trường sơ cấp:

- Giá trung bình Q3 cao hơn Q1 và Q2: tất cả căn hộ đều được chào bán từ mức giá 1.200 USD/m² trở lên.

■ Thị trường thứ cấp:

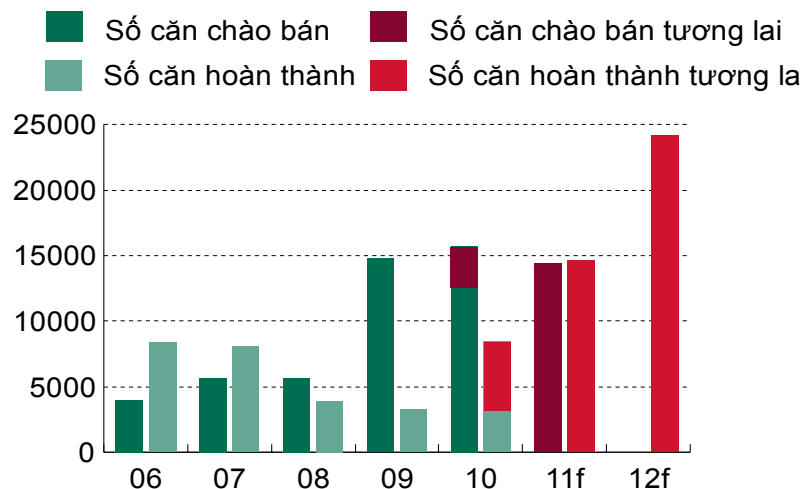
- Giá tương đối ổn định trên tất cả các phân khúc:
 - Trung cấp và Bình dân: tăng lần lượt 1,4% và 2,2%.
 - Hạng sang và Cao cấp: giảm lần lượt 0,2% và 0,6%

■ NHU CẦU

- Nhiều dự án cao cấp tiếp tục có tốc độ bán chậm
- Ngoại lệ:
 - 120 căn Ciputra L được chào bán với giá 2.200- 2.600 USD/m² được nhiều người mua tìm mua.
 - Sau một tháng chào bán, chỉ còn vài căn hộ ở tầng thấp chưa được bán.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

Nguồn cung (Số căn)



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

■ TRIỂN VỌNG

■ Tác động của Nghị định 71 và Thông tư 16:

- Gây sức ép lên các nhà đầu tư thiếu khả năng tài chính; Tăng tính minh bạch của thị trường:
 - Thông qua việc chỉ cho phép 20% tổng số căn hộ được bán dưới dạng hợp đồng góp vốn; 80% còn lại phải được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản.
- Giảm nguy cơ bong bóng bất động sản; giảm hiệu ứng đầu cơ:
 - Thông qua việc cấm mua bán căn hộ dưới dạng hợp đồng góp vốn trên thị trường thứ cấp

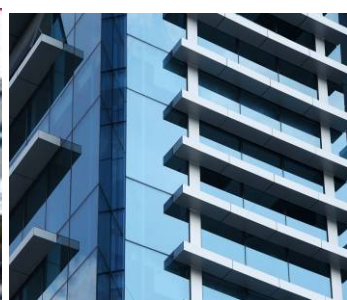
■ Nguồn cung mới:

- Q4/2010: khoảng 3.000 căn
- 2010: gần 16.000 căn

■ Giá chào bán thứ cấp:

- Dự kiến ổn định cho đến cuối năm

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

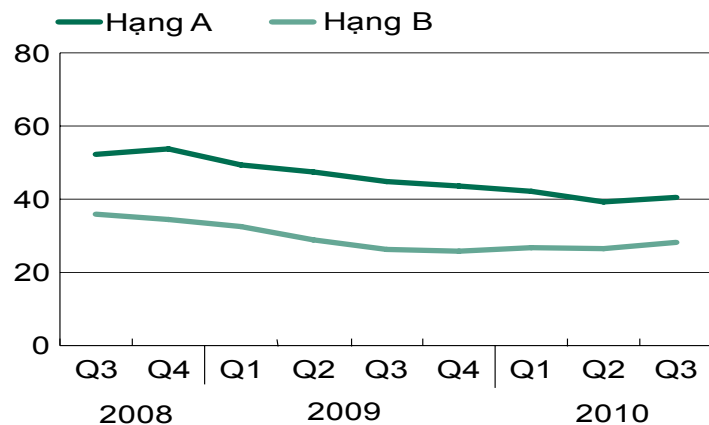


THÔNG SỐ CHUNG, Q3/2010

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Số lượng tòa nhà	12	35	46	93
Diện tích cho thuê thực (m ²)	106.680	332.223	185.877	634.780
Nguồn cung mới (m ²)	-	-	-	
Tỷ lệ diện tích trống (%)	5,65%	12,21%	N/A	15,42%
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng) tại thời điểm Q3/2010	\$40,42	\$28,20	\$15-\$20	-
% giá thuê thay đổi (theo quý)	1,92%	6,71%	N/A	-
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng) tại thời điểm Q3/2009	\$44,73	\$26,21	N/A	-
% giá thuê thay đổi (theo năm)	-9,63%	7,59%	N/A	-

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Giá chào thuê trung bình (USD/m²/tháng)



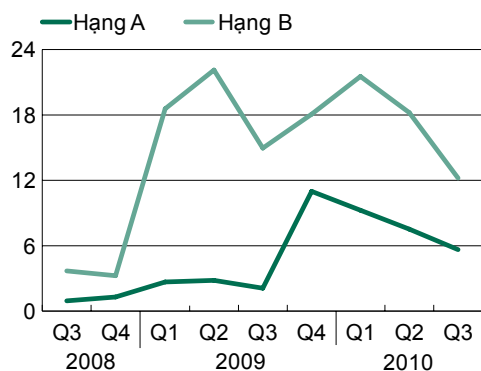
Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

■ TIÊU ĐIỂM

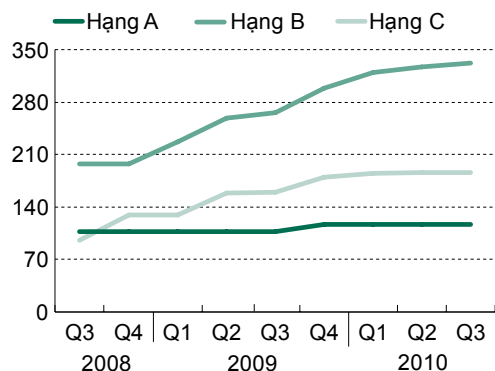
- Hai dự án trong khu vực trung tâm chính thức hoạt động là BIDV Tower (Hạng A) 10.120 m², và Capital Tower (Hạng B) 21.000 m² diện tích cho thuê thực tính
- Giá thuê tăng ở cả Hạng A và Hạng B
 - Hạng A: 40,42USD/m², tăng 1,2% so với quý trước
 - Hạng B: 28,20 USD/m² tăng 6,74% so với quý trước
- Diện tích cho thuê mới hơn 21.000m² của Hạng A&B, gần gấp đôi Quý 2/2010 (11.267m²).
- Tỷ lệ trống
 - Hạng A: giảm từ 7,51% xuống 5,65% so với quý trước
 - Hạng B: giảm từ 17,98% xuống 12,21% so với quý trước

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Tỷ lệ trống (%)



Tổng nguồn cung ('000 m²)



■ TRIỂN VỌNG

■ NGUỒN CUNG

■ Khu vực phía Tây, nguồn cung tiếp tục tăng:

- Hanoi Grand Plaza (45.000 m², 2010)
- Crown Complex (17.000 m², 2011)
- Keangnam Hanoi Landmark Tower (98.000m², 2011)

■ Tại khu vực trung tâm thành phố: không có thay đổi lớn về nguồn cung, giá thuê đạt được sẽ ổn định

■ NHU CẦU

■ Xu hướng khách thuê

- Thuê dài hạn tại những tòa nhà chất lượng cao ở phía Tây
- Nguồn cầu chính: các công ty mới mở trong ngành Ngân hàng, Năng lượng, Bảo hiểm v.v., các công ty mở rộng

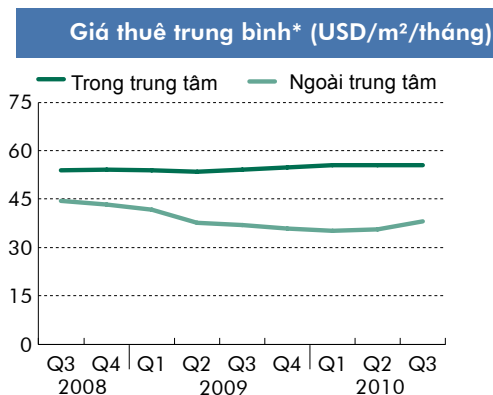
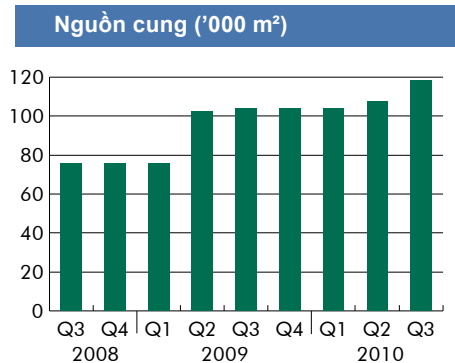
THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

THÔNG SỐ CHUNG, Q3 2010

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	SẢNH BÁN LẺ
Tổng nguồn cung (Diện tích cho thuê thực tính, m ²)	11.000	97.171	10.310
Nguồn cung mới (Diện tích cho thuê thực tính, m ²)	0	10.905	0
Tỷ lệ trống (%)	0,00%	12,67%	8,73%
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng)			
Khu trung tâm	-	\$54,52	\$65,64
% thay đổi (theo quý)	-	0,00%	0,00%
Ngoài khu trung tâm	\$54,00	\$36,05	\$19,00
% thay đổi (theo quý)	0,00%	13,08%	5,56%
Giá chào thuê trung bình Q3 2009 (USD/m ² /tháng)			
Khu trung tâm	-	\$53,11	\$57,29
% thay đổi (theo năm)	-	2,66%	14,58%
Ngoài khu trung tâm	\$54,00	\$31,34	\$18,00
% thay đổi (theo năm)	0,00%	15,17%	5,56%

THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

■ TIÊU ĐIỂM



* Trung tâm mua sắm tại Hà Nội

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

- Tổng mức bán lẻ tăng trưởng mạnh trên 30% so với cùng kỳ năm ngoái
- Tổng cung tăng 14,39% so với cùng kỳ năm ngoái và 10,14% so với quý trước:
 - Grand Plaza: 9.205 m² DT cho thuê thực tính
 - Hapro : 1.700 m² DT cho thuê thực tính (không bao gồm siêu thị)
- PICO Mall & Chợ Hàng Da đã triển khai hoạt động cho thuê vào Quý 3/2010
- Các thương hiệu tiếp tục mở rộng mặt bằng kinh doanh:
 - Thời trang : Gucci, Milano, Moschino, BCBG Maxzaria
 - Rạp chiếu phim : Megastar (Pico Mall; 2.822 m²)
 - Hàng tiêu dùng : Pico Plaza (Pico Mall, Xuan Thuy Tower)
 - Trung tâm thể dục thẩm mỹ: California Wow Xperience (Sky City Towers)
 - Thực phẩm : Lotteria, Yogen Fruz
- Tỷ lệ trống tăng 0,35% so với quý trước (Grand Plaza: 80% đã được cho thuê; 40% đi vào hoạt động; Hapro: 95% được cho thuê)
- Giá chào thuê trung bình: 46,20 USD/m²/tháng; khu vực ngoài trung tâm: 38,05USD/m²/tháng, tăng 6,64% so với quý trước

THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

■ TRIỂN VỌNG

- Tổng mức bán lẻ được kỳ vọng sẽ tăng mạnh vào dịp Đại lễ 1000 năm Thăng Long – Hà Nội và dịp Giáng Sinh năm mới trong Quý 4 2010
- Ngành hàng ăn uống và các chuỗi siêu thị điện máy dự đoán sẽ tiếp tục kế hoạch mở rộng mặt bằng kinh doanh một cách mạnh mẽ
- Dự án tiêu điểm sẽ gia nhập thị trường vào Quý 4/2010: PICO Mall (21.692m² diện tích sàn)
- Xu hướng mới: cho thuê mặt bằng bán lẻ dài hạn (trên 40 năm): Grand Plaza, TTTM chợ Hàng Da
- Nguồn cung bán lẻ mới ở các quận ngoài trung tâm sẽ vẫn vượt nguồn cung bán lẻ ở các quận trong trung tâm



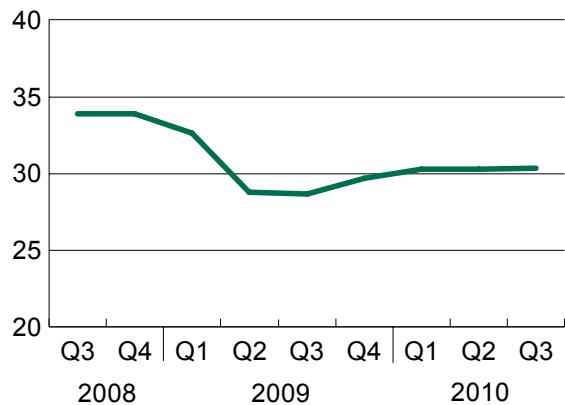
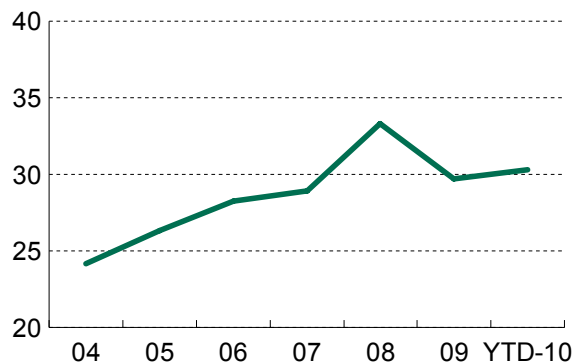
CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

THÔNG SỐ CHUNG Q3 2010

	Quản lý nước ngoài	Tự Quản lý	Tổng
Tổng Nguồn cung (căn)	685	1.205	1.890
Nguồn cung mới (căn)	0	0	0
Tỷ lệ phòng trống (%)	12%	7%	9%
Giá chào thuê trung bình (không bao gồm phí dịch vụ và VAT) tại Q3 2010	\$41,21	\$26,48	\$30,31
% thay đổi (theo quý)	0%	-0,5%	-0,2%
% thay đổi (theo năm)	6,2%	5,8%	5,9%

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

Giá chào thuê trung bình (USD/m²/tháng)



■ TIÊU ĐIỂM

■ Giá chào thuê trung bình: 30,31 USD/m²/tháng

- Giảm 0,2% so với quý trước
- Tăng 5,9% so với cùng kỳ năm trước
- Giá chào thuê không đổi ở các dự án quốc tế quản lý
- Giá chào thuê giảm 0,5% ở các dự án tự quản lý so với quý trước

■ Công suất phòng giảm 4% so với quý trước, đạt 91%.

■ Các dự án quốc tế quản lý có tỷ lệ trống tăng từ 1% (Q2) lên 12%

■ Tòa nhà 85 căn hộ Modena thuộc Mê Linh Plaza sẽ được Fraser Hospitality quản lý.

Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

■ TRIỂN VỌNG



Căn hộ dịch vụ cho thuê tại
Sedona Suites

- Bổ sung nguồn cung lớn trong trong Q4 2010, bao gồm Charmvit Hanoi Grand Plaza, Crown Complex, và Hòa Bình Green Apartments.
- Các dự án mới có xu hướng tập trung ở khu vực phía Tây, song hành cùng thị trường văn phòng mới phát triển ở khu vực này.
- Nguồn cung mới ở khu vực thị trường phía Tây sẽ tạo ra sự cạnh tranh về giá cho thuê với các dự án hiện hữu ở khu vực trung tâm và Quận Tây Hồ.

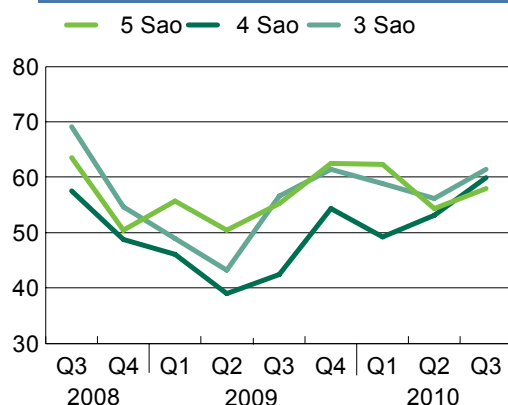
THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

THÔNG SỐ CHUNG, Q3 2010

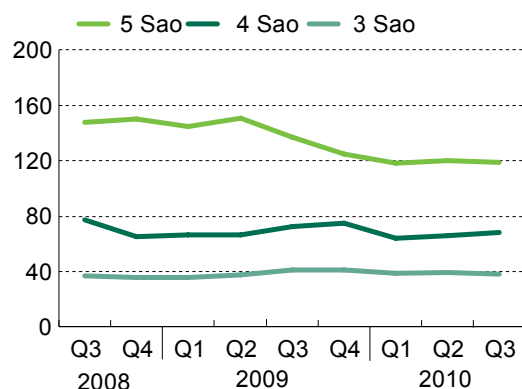
	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG CUNG
Tổng cung đến cuối Quý 3 2010 (số phòng)	3.130	1.404	1.978	6.512
Nguồn cung mới (số phòng)	0	0	0	450
Giá thuê phòng trung bình (US\$/đêm)	\$118,72	\$68,27	\$38,25	\$75,08
% thay đổi (theo năm)	-13,24%	-5,61%	-6,73%	-9,97%
% thay đổi (theo quý)	-0,98%	3,86%	-2,36%	0,19%
Công suất sử dụng phòng trung bình (%)	58.00%	59,86%	61,39%	59,75%
% thay đổi (theo năm)	2,82%	17,46%	4,78%	8,35%
% thay đổi (theo quý)	3,72%	6,77%	5,18%	5,22%
Doanh thu phòng trung bình (US\$/đêm)	\$68,34	\$40,66	\$23,46	\$44,15
% thay đổi (theo năm)	-9,57%	31,43%	0,98%	2,1%
% thay đổi (theo quý)	4,73%	11,13%	4,63%	6,6%

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

Công suất phòng (%)



Giá phòng trung bình theo ngày (USD)



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

■ TIÊU ĐIỂM

- Lượng khách du lịch tới Hà Nội: 6,62 triệu, ↑ 14,5% so với cùng kỳ năm ngoái
- Tổng cung: 6.512 phòng; ↑ 7,42% so với cùng kỳ năm ngoái, 10,64% so với quý trước
 - Grand Plaza Hanoi (300 phòng), dự kiến là khách sạn 5 sao.
 - Oasis (96 phòng) & ASEAN (Ngô Sỹ Liên, 54 phòng) được công nhận là khách sạn 3 sao
- Doanh thu phòng trung bình
 - KS 5 sao: giảm gần 10% so với cùng kỳ năm ngoái
 - KS 4 sao: tăng mạnh 31% so với cùng kỳ năm ngoái
- Công suất phòng trung bình trên tất cả các phân khúc tăng so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái
- Giá phòng trung bình trên tất cả các phân khúc giảm so với cùng kỳ năm ngoái. Phân khúc khách sạn 5 sao giảm mạnh nhất

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

■ TRIỂN VỌNG

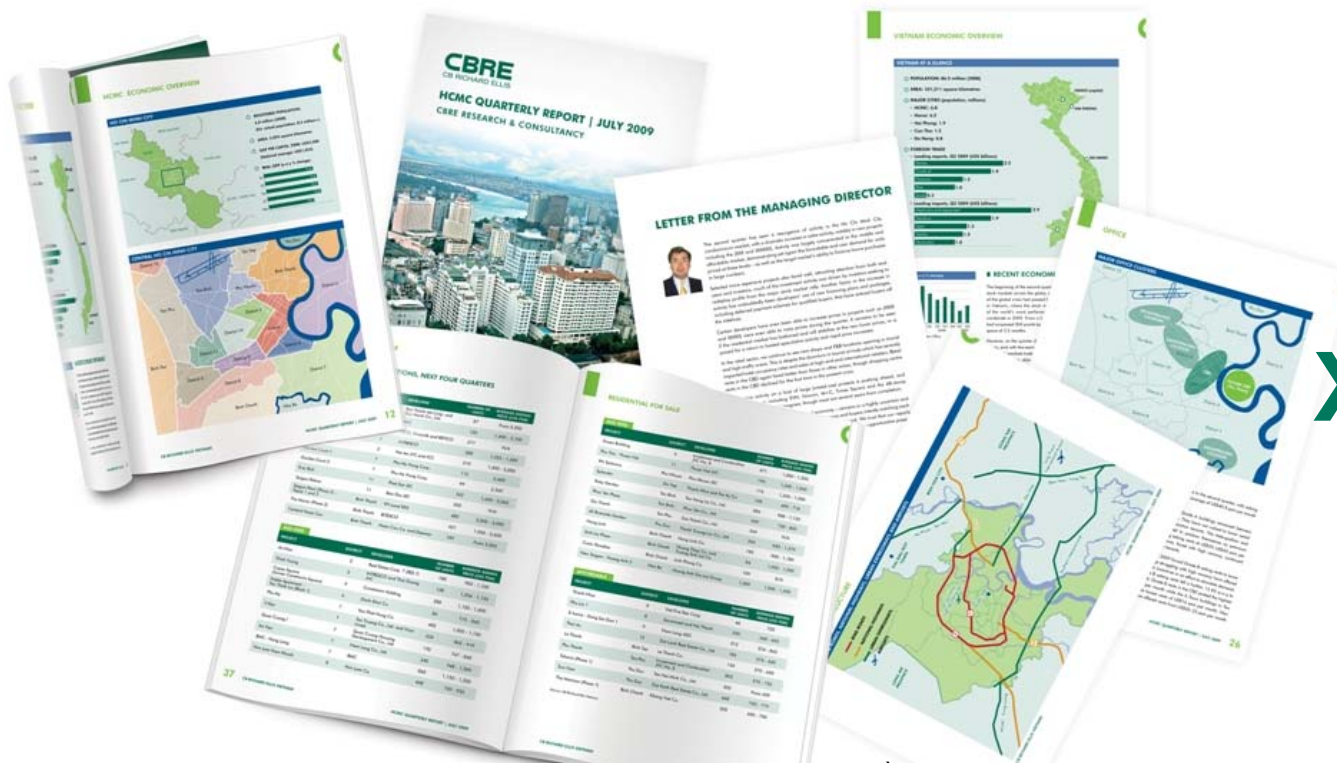
- Tác động tích cực của sự kiện 1.000 năm Thăng Long Hà Nội
- Đến cuối năm sẽ có 3 khách sạn mới: Oriental Pearl, Hotel de L'Opera, Crowne Plaza Hanoi
- Hoạt động của khách sạn Grand Plaza Hanoi sẽ giúp đánh giá triển vọng cho các khách sạn hạng sang khu vực Phạm Hùng
- Thị trường hình thành 2 phân khúc rõ rệt hơn: đối tượng khách thương gia sẽ lựa chọn các khách sạn mới ở khu vực phía Tây; khách du lịch lựa chọn khách sạn trong khu vực Hoàn Kiếm
- Các tập đoàn quản lý khách sạn đã & sắp thâm nhập thị trường đang cạnh tranh để tìm kiếm những vị trí đẹp; các khách sạn chưa có thương hiệu sẽ phải đối mặt với cạnh tranh gay gắt
- Thành công của nhiều khách sạn 5 sao sẽ phụ thuộc vào khả năng hấp dẫn các khách thương gia và khách tham dự hội nghị hội thảo (MICE): tiện ích phòng hội nghị, giá ưu đãi, và giao thông tới các khu vực trung tâm thành phố.

Dự án phức hợp Crown Plaza



Xin vui lòng liên hệ với địa chỉ email bên dưới để có thêm chi tiết....

quarterlyreports@cbrevietnam.com



XIN CẢM ƠN!!!

© 2008 CB Richard Ellis, Inc. Chúng tôi đã thu thập những thông tin trên từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Các thông tin này đã được đưa ra với giả thuyết là có khả năng có sai sót, bỏ sót, thay đổi giá bán, giá thuê và các điều kiện khác trước khi được bán, cho thuê hay tài trợ vốn, hoặc bị thu hồi mà không có thông báo. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được các hoạt động hiện thời và tương lai của tài sản. Quý vị cũng như các chuyên viên tư vấn về thuế và pháp lý của quý vị cần tự mình tiến hành điều tra khảo sát về tài sản và giao dịch.