Tài liệu này được lưu trữ tại http://cafeland.vn

Ngày 5 tháng 10 năm 2010

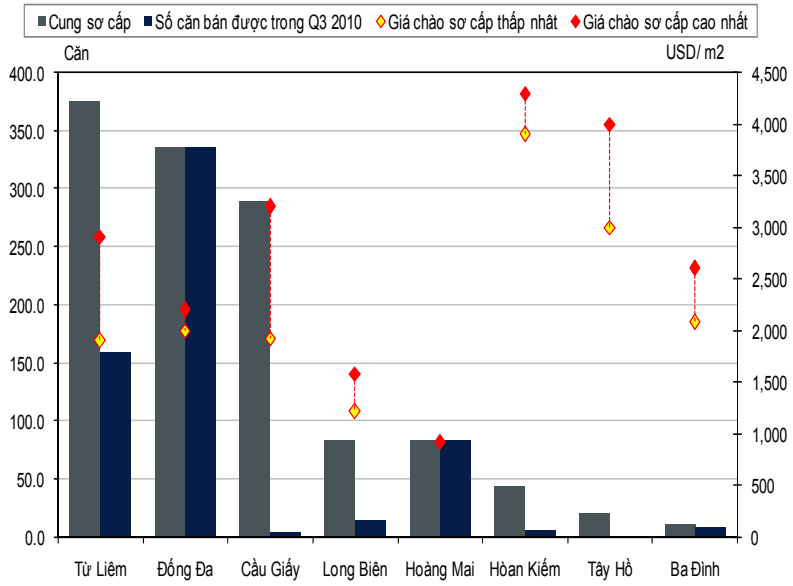
BÁO CÁO KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI CỦA CÔNG TY SAVILLS VIỆT NAM

1. CĂN HỘ ĐỂ BÁN

Xu hướng nguồn cung

Tổng nguồn cung sơ cấp quý 3 2010 là 1.900 căn từ 12 dự án đang bán thuộc tám quận/ huyện, tăng 36% so với quý 2 2010. Huyện Từ Liêm chiếm gần một nửa nguồn cung sơ cấp với gần 1.000 căn.

Hoạt động của thị trường sơ cấp trong quý 3 2010



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 3 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 hơn 670 căn/ 1900 căn so với quý trước là 671 căn/ 1400 căn.

Các quận Đống Đa và Hoàng Mai đã bán được 100% lượng cung sơ cấp ngay trong quý này vì phần lớn những căn bán được tại hai quận này được đăng kí mua dưới dạng hợp đồng góp vốn hoặc đặt cọc trước khi vào hợp đồng mua bán. Bên cạnh đó, huyện Từ Liêm có hoạt động bán tốt với 42% nguồn cung sơ cấp bán được trong quý này.

Thị trường thứ cấp:

Tổng cung thứ cấp quý 3 2010 là 32.800 căn. Quận Cầu Giấy và huyện Từ Liêm cung cấp một nửa lượng cung thứ cấp. Trong đó cung thứ cấp của huyện Từ Liêm tăng 4% so với quý 2 2010. Hầu hết giá chào thứ cấp bình quân của các quận không tăng ngoại trừ huyện Từ Liêm, quận Long Biên và Hoàng Mai. Giá chào bán tại ba quận đó tăng khoảng 3% so với quý 2 2010.

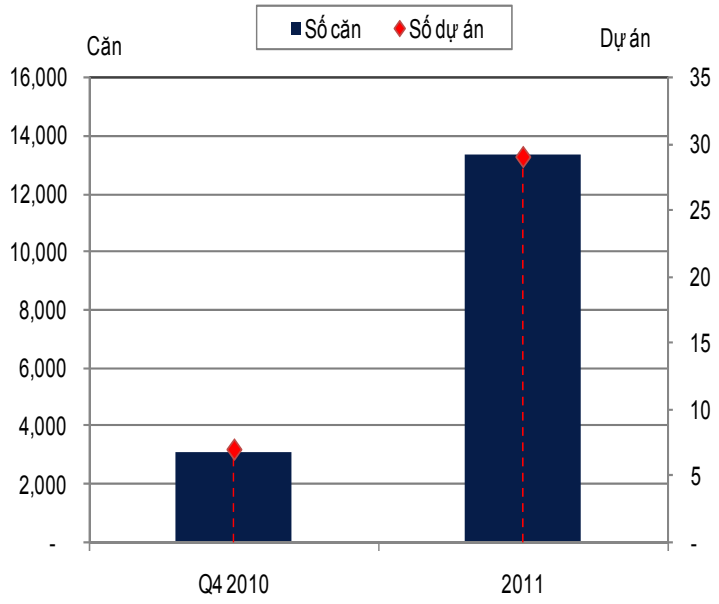
Xu hướng nguồn cầu

Cầu về căn hộ đã được điều chỉnh bởi nhiều yếu tố như sự thay đổi về sở thích, lối sống, tốc độ tăng dân số nhanh, tốc độ đô thị hóa tăng cao, thu nhập bình quân đầu người tăng và thay đổi cơ cấu hộ gia đình. Tuy nhiên, sự nở rộ của các "chung cư mini" cũng như nhà xã hội dành cho người có thu nhập thấp có thể giúp làm dịu nhu cầu cao về căn hộ trong hiện tại cũng như tương lai gần.

Triển vọng tương lai

Savills ước tính thị trường sơ cấp quý 4 2010 có thể nhận được một nguồn cung mới với khoảng 3.160 căn hộ từ bảy dự án. Ngoài ra, 29 dự án dự kiến cũng sẽ gia nhập thị trường này vào năm 2011, cung cấp cho thị trường trên 13.400 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.

Số lượng căn hộ ước tính sẽ được tung ra thị trường sơ cấp trong tương lai



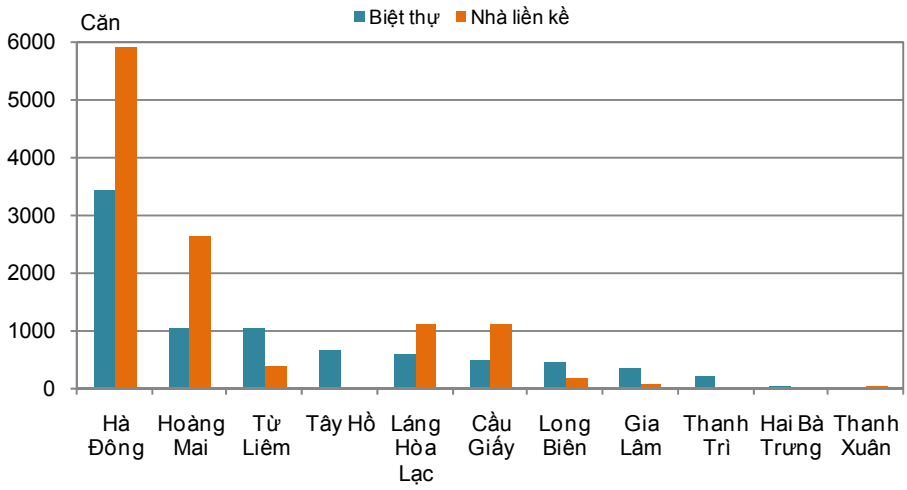
Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 3 2010

2. BIỆT THỰ/ NHÀ LIỀN KỀ ĐỂ BÁN

Xu hướng nguồn cung

Savills tập trung nghiên cứu chủ yếu tại các dự án phát triển đô thị. Hiện có khoảng 8.200 biệt thự và 11.400 nhà liền kề tại 11 quận và 1 khu vực (Láng Hòa Lạc) trên thị trường thứ cấp. Trong quý này, có 2 dự án mới bao gồm 12 nhà liền kề và 147 biệt thự. Hai dự án đã được bán ra thông qua "hợp đồng góp vốn" và được chuyển sang hình thức hợp đồng mua bán trong quý này.

Nguồn cung biệt thự/ nhà liền kề hiện tại theo quận cho tới quý 3 2010

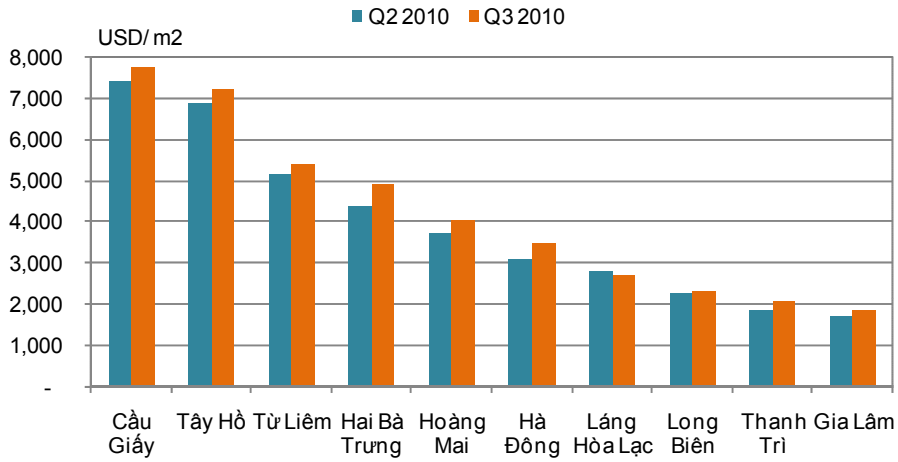


Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 3 2010

Hoạt động thị trường

Tất cả các dự án hiện tại đều đã được bán hết sản phẩm trước quý 3 2010.

Giá chào phổ biến trung bình trên thị trường thứ cấp của biệt thự/ nhà liền kề theo quận, quý 3 2010



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 3 2010

Các mức giá được thiết lập và duy trì trong mỗi quận huyện/khu vực. Không có thay đổi vị trí về mức giá giữa các quận huyện, khu vực trong quý này so với quý trước.

Quận Cầu Giấy có giá chào cao nhất trên thị trường biệt thự và nhà liền kề. Biệt thự có giá lên tới 7.700USD/m2 trong khi giá của nhà liền kề vào khoảng 7.500USD/m2. Theo sau là các quận Tây Hồ, Từ Liêm và Thanh Xuân với mức giá hơn 5.000 USD/m2. Quận Thanh Trì và Gia Lâm vẫn giữ nguyên mức giá thấp nhất, khoảng 2.000 USD/m2.

Xu hướng nguồn cầu

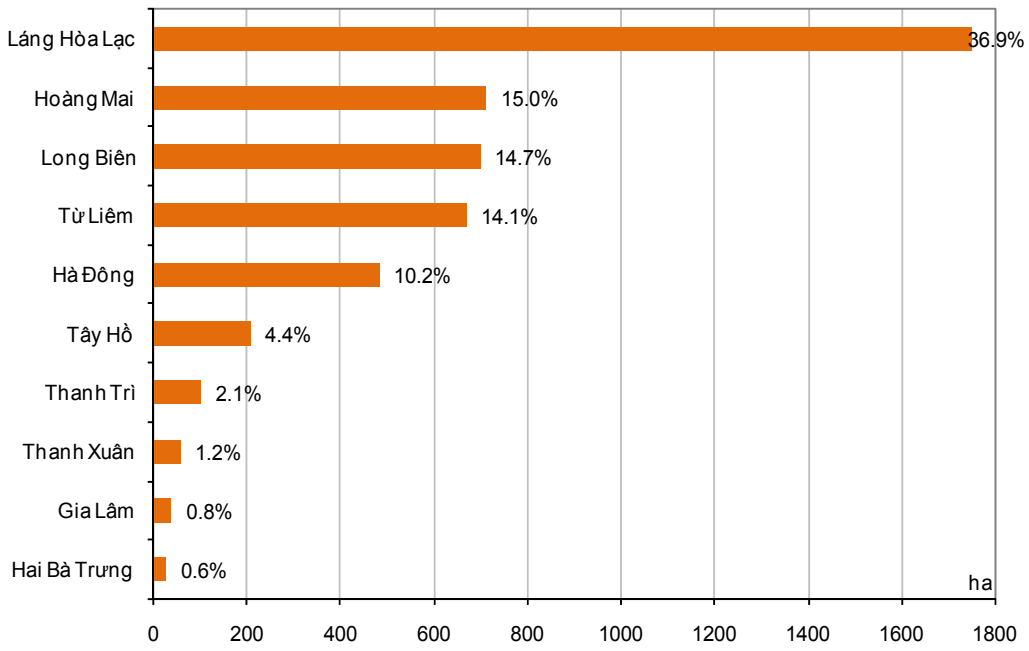
Người dân thường thích sống tại nhà ở gắn liền với đất, đặc biệt là những ngôi nhà mà ô tô có thể vào được. Điều này hỗ trợ tốt cho nguồn cầu của phân khúc thị trường biệt thự và nhà liền kề. Theo đó, biệt thự, nhà liền kề được coi là kênh đầu tư tốt, đặc biệt là trong dài hạn.

Triển vọng tương lai

Trong quý này, có hai dự án mới được bổ sung vào nguồn cung tương lai.

Trong trung hạn, dự kiến có 61 dự án phát triển biệt thự/ nhà liền kề tại Hà Nội. Hầu hết các các biệt thự và nhà liền kề sẽ được tập trung ở các quận Hoàng Mai, Hà Đông, Long Biên, Từ Liêm, và khu vực Láng Hòa Lạc, chiếm khoảng 85% tổng số dự án trong tương lai.

Quy mô nguồn cung tương lai theo khu vực/ quận



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 3 2010

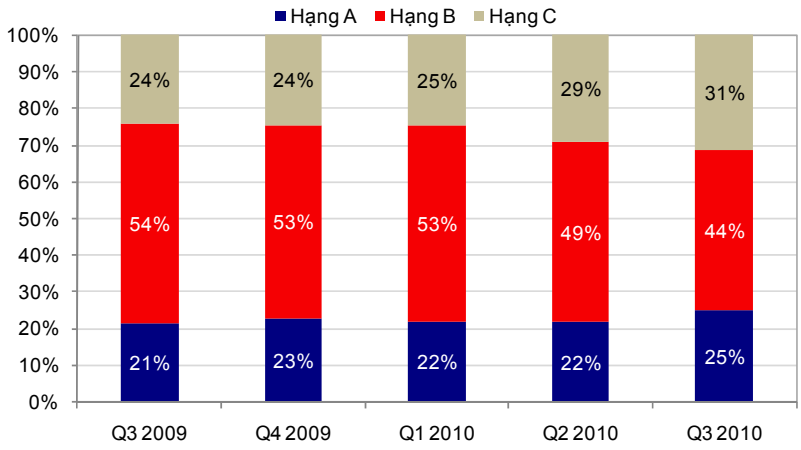
3. VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Xu hướng nguồn cung

Savills ghi nhận có gần 717.000 m2 tổng diện tích văn phòng đến từ 102 tòa nhà văn phòng ở tất cả các hạng và các quận, tăng 11% so với quý 2 2010.

Có 7 tòa nhà văn phòng được cập nhật thêm, cung cấp khoảng 79.000 m2 diện tích văn phòng, trong đó không có nguồn cung mới nào ở khu vực trung tâm. Tòa nhà hạng A đầu tiên ở ngoài khu vực trung tâm nằm ở quận Cầu Giấy và chiếm khoảng 22% tổng nguồn cung hạng A.

Nguồn cung diện tích văn phòng theo hạng, quý 3 2010

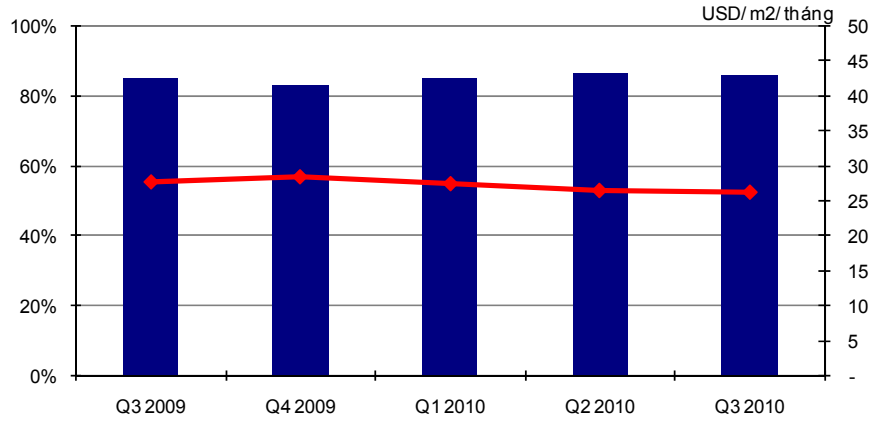


Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 3 2010

Diễn biến thị trường

Thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội chứng kiến sự sụt giảm về cả công suất thuê và giá thuê trung bình so với quý 2 2010. Tuy nhiên, nếu không tính các nguồn cung mới ở quý này thì thị trường văn phòng đạt kết quả hoạt động tốt hơn ở tất cả các hạng theo quý với công suất trung bình đạt 91%, tăng 4% so với quý 2 2010.

Diễn biến thị trường văn phòng theo hạng, quý 3 2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 3 2010

Giá thuê giảm nhẹ khoảng 0,8% so với quý 2 2010, đạt 26 USD/ m2/ tháng trên toàn thị trường.

Xu hướng nguồn cầu

Nhu cầu về diện tích văn phòng đang tăng dần do sự mở rộng của các công ty hiện tại và sự thành lập văn phòng mới của các công ty trong và ngoài nước ở Hà Nội.

Diện tích cho thuê thực của văn phòng hạng A và hạng B đạt tốc độ tăng ổn định, ghi nhận ở khoảng 38.000 m2.

Nhu cầu về diện tích văn phòng lớn hơn 200 m2 cũng tăng ổn định. Khoảng 50% các yêu cầu thuê văn phòng Savills nhận được có diện tích trên 300 m2, tăng 20% so với quý 2 2010.

Triển vọng thị trường

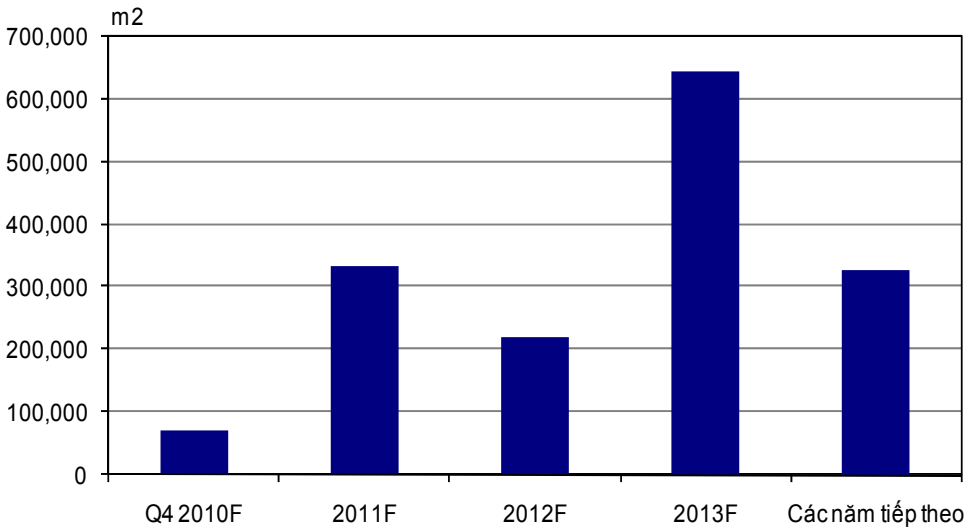
Trong 4 năm tới, khoảng 1,3 triệu m2 diện tích văn phòng từ 99 dự án sẽ có mặt trên thị trường văn phòng Hà Nội.

Savills chỉ ghi nhận được một số dự án phát triển văn phòng quy mô nhỏ ở khu vực trung tâm với sự hạn chế chiều cao xây dựng.

Savills dự báo công suất thuê của hạng A ở khu vực trung tâm có thể đạt cao hơn và sẽ đạt giá thuê ổn định.

Giá thuê và công suất thuê trung bình của cả thị trường có thể chứng kiến sự suy giảm nhẹ trong một số quý tới do công suất thấp của các nguồn cung mới và một số chủ tòa nhà có thể giảm giá thuê để thu hút thêm khách thuê.

Dự báo nguồn cung tương lai, quý 4 2010E - 2013E



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 3 2010

4. BÁN LẺ

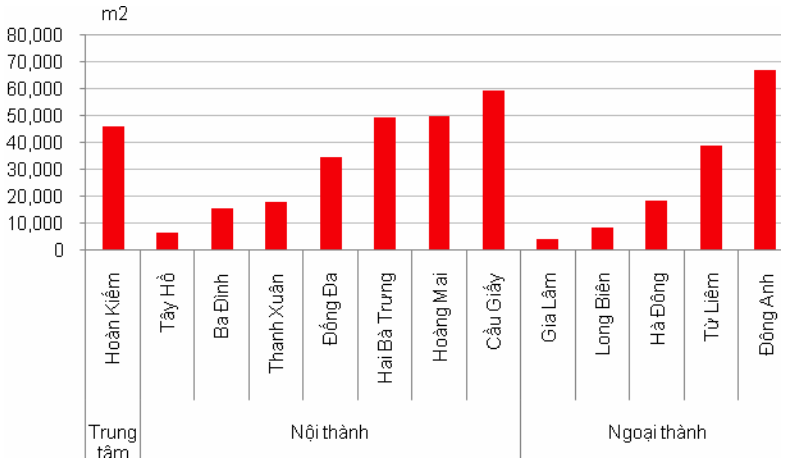
Xu hướng nguồn cung

Quý 3 2010, khoảng 20.600 m2 diện tích bán lẻ từ bảy dự án mới đã gia nhập thị trường Hà Nội, ba đến từ khu vực trung tâm và bốn đến từ khu vực nội thành.

Trên thị trường hiện có 15 trung tâm mua săm/ trung tâm bách hóa/ đại siêu thị, 97 siêu thị và siêu thị điện máy, 2 trung tâm bán sỉ và 14 khối đế bán lẻ, cung cấp khoảng 419.000 m2 diện tích bán lẻ, tính cả quận Hà Đông.[1]

Nguồn cung theo vị trí và theo quận, Quý 3 2010

[1] *Nếu không tính quận Hà Đông thì tổng nguồn cung bán lẻ của Hà Nội quý 3 2010 khoảng 400.000 m2*



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Quý 3 2010

Tình hình hoạt động

Trong quý 3 2010, công suất thuê trung bình của toàn thị trường bán lẻ Hà Nội đạt xấp xỉ 94%, giảm 1% so với Q2 2010.

Giá thuê ở các trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ trong quý 3 2010 dao động từ 15 – 185 USD/ m2/ tháng. Ngoài ra trong quý 3 khu vực trung tâm chứng kiến mốc giá thuê cao mới, đạt 185 USD/ m2/ tháng đến từ 560 m2 khối đế bán lẻ ở quận Hoàn Kiếm.

Xu hướng nguồn cầu

Savills nhận thấy một lượng tăng đáng kể số khách đến thăm Hà Nội nhân dịp đại lễ 1000 năm Thăng Long – Hà Nội và tin tưởng rằng điều này sẽ hỗ trợ rất tốt đến thị trường bán lẻ Hà Nội vào quý cuối của 2010.

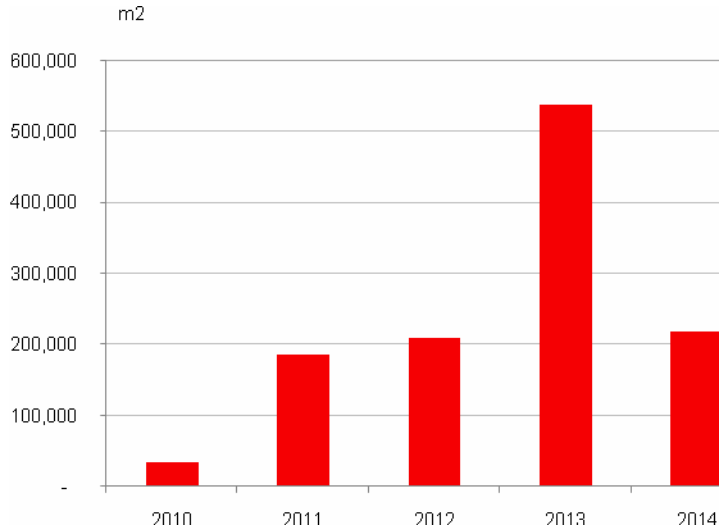
Mức độ tiêu dùng vượt mức vào các sản phẩm công nghệ mới ở Việt Nam được xếp vị trí cao nhất ở Châu Á. Nhu cầu cao cho các sản phẩm điện tử điện máy từ người tiêu dùng này hứa hẹn tạo ra nguồn cầu mặt bằng bán lẻ cao hơn từ các nhà bán lẻ điện tử điện máy của hai thị trường lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Ba nhãn hiệu bán lẻ xa xỉ nhất thế giới (Louis Vuitton, Hermès and Gucci) đã hiện diện tại Hà Nội. Tín hiệu tích cực này có thể giúp cho việc thu hút thêm các nhà bán lẻ trung và cao cấp nước ngoài tìm đến thị trường Hà Nội trong thời gian tới.

Triển vọng thị trường

Khu vực các quận gần trung tâm (nội thành) có thể trở thành nguồn phát triển chính của thị trường bán lẻ Hà Nội trong tương lai, khi mà quỹ đất ở các quận trung tâm đã cạn.

Nguồn cung tương lai, quý 4 2010 – 2014 và tiếp theo



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Quý 3 2010

Quý 4 2010, sẽ có khoảng 34.800 m2 diện tích bán lẻ đến từ sáu dự án có thể gia nhập thị trường.

Đến 2014, khoảng 1,2 triệu m2 diện tích bán lẻ mới có thể được cung ra ngoài thị trường bán lẻ Hà Nội.

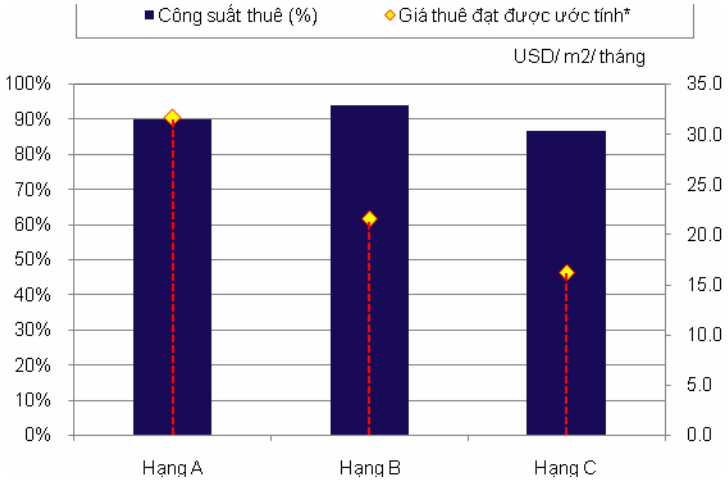
5. CĂN HỘ DỊCH VỤ

Xu hướng nguồn cung

Không có nguồn cung mới nào gia nhập thị trường vào quý 3 2010. Tổng nguồn cung hiện tại của thị trường căn hộ dịch vụ là khoảng 2.250 căn hộ với tổng diện tích trên 226.500 m^2 thuộc 41 tòa nhà.

Trên 91% tổng nguồn cung thuộc các quận Tây Hồ, Ba Đình, Hoàn Kiếm và Cầu Giấy. Ba quận khác là Hai Bà Trưng, Hoàng Mai và Đống Đa chỉ chiếm 9% thị phần.

Hoạt động thị trường căn hộ dịch vụ Hà Nội, quý 3 2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 3 2010

** Giá thuê trung bình ước tính và phí dịch vụ, không bao gồm thuế VAT, tính trên diện tích thực.*

Công suất thuê trung bình của toàn thị trường giảm nhẹ khoảng 1% xuống còn 91% trong quý này. Trong khi đó, giá thuê trung bình của toàn thị trường tăng nhẹ khoảng 0,4% lên đến 26 USD một mét vuông một tháng.

Công suất thuê trung bình của hạng C giảm nhiều nhất, 6,3% so với quý 2 2010. Công suất thuê của hạng B vẫn đạt mức cao nhất (94%) mặc dù đã giảm 1% so với quý trước. Bên cạnh đó, công suất thuê của hạng A trong quý này cũng thấp hơn 5% so với quý 2 2010.

Xu hướng nguồn cầu

Nhu cầu về căn hộ dịch vụ chủ yếu vẫn đến từ các chuyên gia nước ngoài làm việc cho các cơ quan ngoại giao, các tổ chức phi chính phủ quốc tế, các ngân hàng quốc tế, các công ty nước ngoài.

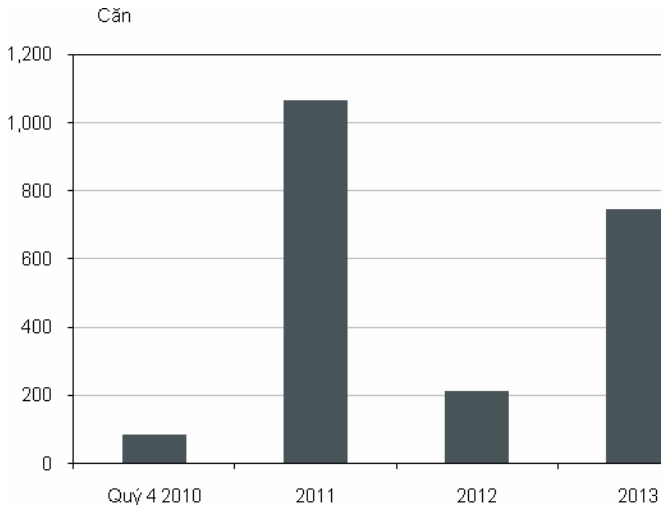
Các chuyên gia người Nhật Bản và Hàn Quốc là những người có nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ lớn nhất.

Quận Tây Hồ dường như là khu vực sống ưa thích của các chuyên gia nước ngoài, nguồn cầu chính của thị trường căn hộ dịch vụ.

Nhu cầu cho các căn hộ hạng C có thể bị ảnh hưởng bởi nguồn cung ngày càng tăng các tòa nhà căn hộ cho thuê quy mô nhỏ của tư nhân.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai ước tính, quý 4 2010 – 2013



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 3 2010

Do phần lớn các dự án tương lai vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch, nguồn cung có thể sẽ không tăng đáng kể trong giai đoạn ngắn và trung hạn. Từ quý 4 đến 2013, trên 2.100 căn từ 9 dự án có thể sẽ gia nhập thị trường. Quý 4 2010 có thể sẽ có thêm nguồn cung mới với 84 căn từ một dự án.

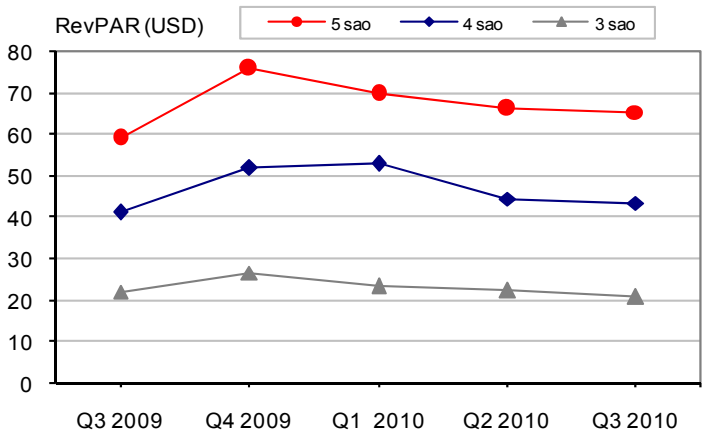
6. KHÁCH SẠN

Xu hướng nguồn cung

Tổng nguồn cung trong quý 3 2010 là khoảng 6.000 phòng được cung cấp bởi 41 khách sạn; trong đó 10 khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, bảy khách sạn đạt tiêu chuẩn 4 sao và 24 khách sạn đạt tiêu chuẩn 3 sao.

Trong quý 3 2010, hai khách sạn 3 sao mang tên Oasis và Asean đã được cập nhật thêm vào danh sách các khách sạn hiện tại. Hai khách sạn này đã chính thức được Sở văn hóa, thể thao và du lịch xếp hạng vào giữa năm 2010.

Doanh thu/ phòng (RevPAR), quý 3 2009 – quý 3 2010



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 3 2010

(*) Giá thuê phòng trung bình chưa bao gồm 5% phí dịch vụ và 10% thuế VAT.

Kết quả hoạt động của thị trường khách sạn Hà Nội không tốt bằng quý trước. Doanh thu trên mỗi phòng của toàn bộ thị trường đạt 47USD trong quý này, giảm 4% so với quý 2 2010.
Doanh thu mỗi phòng của khối khách sạn 3 sao đã sụt giảm ở mức lớn nhất là 6% so với quý trước; theo sau là khối khách sạn 4 sao và 5 sao với mức sụt giảm lần lượt là 2% và 1%.
Cả công suất thuê và giá thuê phòng bình quân đã giảm so với trước. Trong quý 3 2010, công suất trung bình là 56%, giảm 1% so với quý 2 2010; giá thuê phòng bình quân giảm 3%, đạt 84 USD/ đêm.
Ghi chú: Một dự án khách sạn 5 sao tại Quận Cầu Giấy đã mở cửa vào ngày 26 tháng 9 năm 2010. Tuy nhiên, khách sạn này chưa được chính thức xếp hạng. Do vậy, Savills không tính số phòng của khách sạn này vào nguồn cung hiện tại trong Q3 2010.

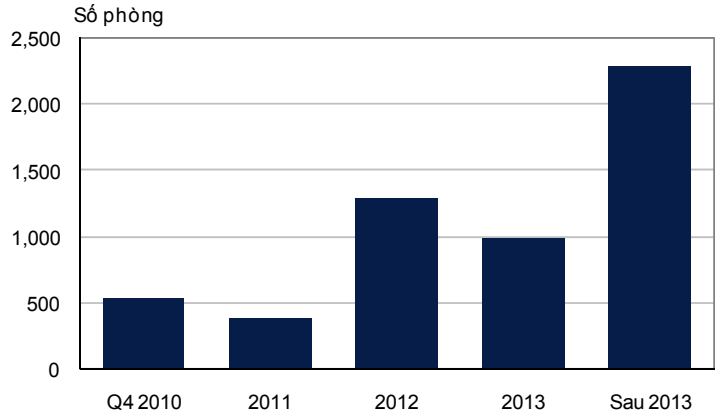
Xu hướng nguồn cầu

Trong quý này, nguồn cầu phòng khách sạn không có sự thay đổi nhiều so với quý trước nguyên nhân là do thị trường vẫn trong mùa thấp điểm. Mùa thấp điểm của thị trường khách sạn thường kéo dài từ tháng 4 cho đến tháng 9 hàng năm.

Triển vọng thị trường

Toàn thành phố hiện có 33 dự án tương lai. Trong đó, 17 dự án dự kiến sẽ cung cấp cho thị trường khoảng 5.500 phòng. Số lượng phòng khách sạn của 16 dự án còn lại hiện chưa được xác định.
Một dự án tương lai tại số 269 Kim Mã đã bắt đầu tiến hành giải phóng mặt bằng trong quý này.
Trong quý 4 2010, ba dự án với gần 550 phòng có thể sẽ gia nhập thị trường.

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 3 2010

Savills dự đoán rằng nhu cầu phòng khách sạn sẽ tăng cao trong quý tới nguyên nhân là do mùa cao điểm. Thêm vào đó, dịp lễ kỷ niệm "1.000 năm Thăng Long – Hà Nội" có thể sẽ dẫn đến sự gia tăng lượng du khách và chính trị gia tới Hà Nội. Tuy nhiên, công suất phòng trung bình của khối khách sạn 4 và 5 sao có thể sẽ bị ảnh hưởng do sự gia nhập thị trường của những khách sạn mới.