

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TỔNG QUAN KINH TẾ

ĐÁNH GIÁ CHUNG

Còn tồn tại nhiều vấn đề vĩ mô bất cập trong năm 2011, nền kinh tế nước ta phải đối phó với hàng loạt các tác nhân kinh tế trong và ngoài nước. Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách tài chính và quản lý nghiêm khắc để đương đầu với những khó khăn, đồng thời ổn định nền kinh tế đầy biến động.

Lạm phát tiếp tục là chủ đề nóng bỏng nhất trong quý đầu năm 2011. Cùng với những biến động về tỷ giá và lãi suất, tình hình lạm phát cao gây thêm nhiều áp lực cho chủ đầu tư bất động sản. Tuy nền kinh tế quốc gia vẫn đạt mức tăng trưởng khá, Chính phủ và cộng đồng doanh nghiệp đang phải nỗ lực hết mình để đạt mức tăng trưởng bền vững hơn.

Trong Quý 1, Hà Nội cũng phải đương đầu với nhiều vấn đề về kinh tế vĩ mô. Thành phố đã đạt được một số thành tựu nhất định, tuy nhiên đây đó vẫn tiềm ẩn những biến động có thể ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản.

GDP

Quý 1 năm 2011, Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP vào khoảng 5,43%, mức thấp nhất kể từ Quý 2 năm 2009. GDP ước đạt 109.313 tỷ đồng (tính theo giá cố định năm 1994) và 441.707 tỷ đồng (theo giá hiện hành). Đóng góp vào sự tăng trưởng kể trên là các mức tăng của cả ba ngành kinh tế: Dịch vụ tăng 6,28%, Công nghiệp và Xây dựng tăng 5,47%, Nông - Lâm nghiệp và Thủy sản tăng 2,05%.

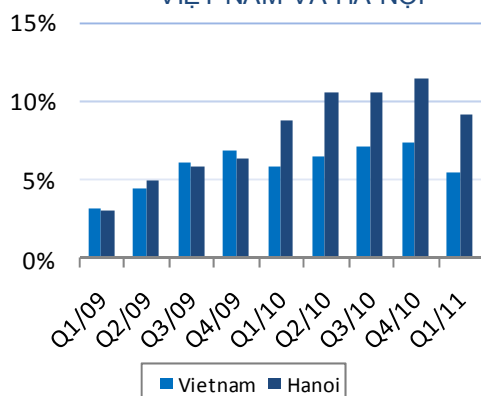
Tăng trưởng GDP Quý 1/2011 của Hà Nội tiếp tục đạt mức ổn định 9,2% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn nhiều so với mức chung 5,43% của cả nước. Công nghiệp - Xây dựng và Dịch vụ là hai ngành có mức tăng trưởng cao nhất, lần lượt đạt 10,3% và 8,7%. Cũng theo đó, tổng giá trị sản xuất công nghiệp tăng 13,1%, tổng doanh thu hàng hóa bán lẻ và dịch vụ tăng 22,7% so với Quý 1/2010.

FDI

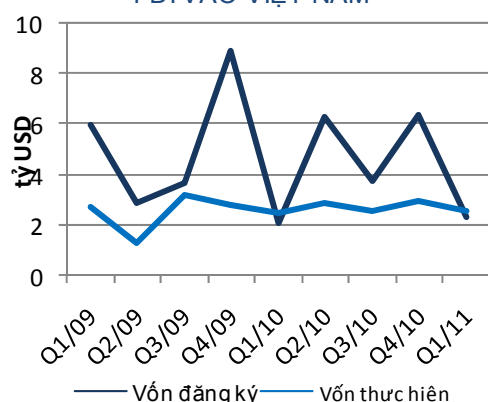
Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) từ đầu năm đến 22/03/2011 đạt 2,533 tỷ USD, tăng 12,9% so với cùng kỳ năm 2010. Số vốn đầu tư này tương đương với 12,765% tổng FDI dự kiến (20 tỷ USD) của năm 2011. Việt Nam đang mất dần tính hấp dẫn đối với nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt so với thời kỳ năm 2007-2009. Theo đó, FDI vào lĩnh vực bất động sản chiếm 25% tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, chỉ đứng sau ngành công nghiệp chế biến, chế tạo. Tổng vốn FDI thực hiện ước đạt 2,54 tỷ USD, tăng 1,6% so với Quý 1/2010.



TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM VÀ HÀ NỘI



FDI VÀO VIỆT NAM

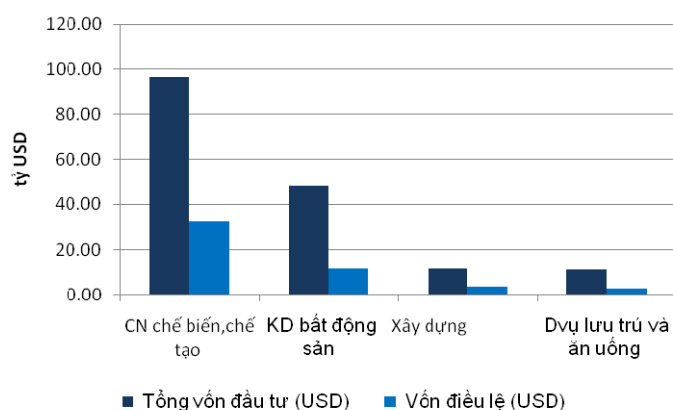


HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TỔNG QUAN KINH TẾ

Các lĩnh vực nhận được nhiều FDI nhất, quý 1/2011



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Trong ba tháng đầu năm 2011, Hà Nội đón nhận 427,7 triệu USD vốn FDI, tăng tới 19,7 lần so với Quý 1/2010. Vốn đăng ký được cấp phép mới của 47 dự án đạt 28,93 triệu USD, trong khi đó vốn đăng ký bổ sung của 10 dự án được cấp phép từ các năm trước đạt tới 400 triệu USD.

CPI

Quý 1/2011, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của cả nước đạt mức cao kỷ lục trong vòng 15 năm qua, nếu không kể năm khủng hoảng kinh tế 2008. Mức tăng CPI lên tới 6,12% so với tháng 12 năm 2010, trong khi đó CPI dự kiến cho cả năm 2011 của Quốc hội là dưới 7%. Tất cả 11 nhóm hàng hóa chủ chốt đều tăng giá trong quý này, với mức tăng từ 0,02% đến 6,69%. Nhóm giao thông, nhà ở và vật liệu xây dựng, nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống có mức tăng giá mạnh mẽ nhất. Tình trạng này gây thêm nhiều áp lực cho đời sống nhân dân, cũng như dẫn đến một số vấn đề xã hội khác. Chính phủ đặt mục tiêu kiềm chế lạm phát là ưu tiên hàng đầu trong năm nay.

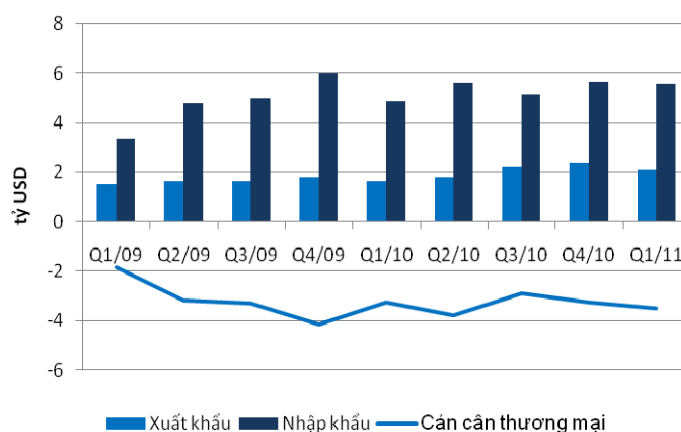
Mức tăng CPI hàng tháng từ đầu năm đến nay của Hà Nội lần lượt là 1,68%, 1,98% và 2,41%. Điều này có thể được giải thích bởi nhu cầu cao phục vụ Tết Nguyên đán, giá xăng dầu và điện tăng đồng loạt, điều kiện thời tiết bất lợi và nhiều tác nhân khác.



NGOẠI THƯƠNG

Tổng kim ngạch xuất khẩu quý 1/2011 của cả nước ước đạt 19,245 tỷ USD, cao hơn 33,7% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, giá trị xuất khẩu tháng ba chiếm 36,6%, các tháng giêng và hai lần lượt là 38,2% và 25,2%. Dệt may, dầu thô, da giày và cà phê là các ngành hàng xuất khẩu đạt kim ngạch cao nhất (trên 1 tỷ USD). Trong số 21 mặt hàng xuất khẩu chủ lực, chỉ có chè, than đá và phương tiện vận tải có kim ngạch giảm so với cùng kỳ năm 2010.

Xuất nhập khẩu của Hà Nội



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

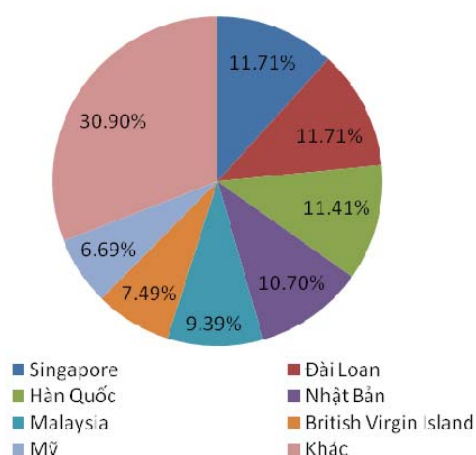
HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TỔNG QUAN KINH TẾ

Kim ngạch nhập khẩu của cả nước đạt xấp xỉ 22,274 tỷ USD, tương đương mức tăng 23,8% so với quý 1/2010. Theo đó, nhập siêu của quý 1 năm nay xấp xỉ 3,029 tỷ USD, giảm 0,4 tỷ USD so với quý 1/2010. Mức nhập siêu này tương đương 15,7% tổng kim ngạch xuất khẩu và được cho là dấu hiệu tích cực trong tình hình ngoại thương hiện nay. Ba tháng vừa qua, thế giới đã chứng kiến hàng loạt biến động kinh tế như biến động giá dầu mỏ, lạm phát tại các quốc gia châu Âu và châu Á, tình hình chính trị bất ổn tại Bắc Phi và cuộc khủng hoảng do thảm họa thiên nhiên ở Nhật Bản. Cùng với những diễn biến trong nước khác như biến động tỷ giá và lãi suất, các vấn đề này sẽ có ảnh hưởng lớn đến bức tranh xuất nhập khẩu của Việt Nam.

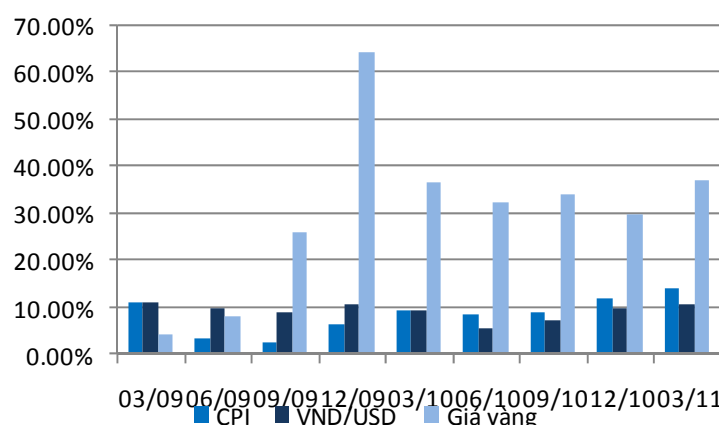
Các quốc gia đầu tư nhiều nhất vào Việt Nam



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Kim ngạch nhập khẩu của Hà Nội ước tính đạt 5,58 tỷ USD, tăng 14,4% so với quý 1/2010. Hầu hết các mặt hàng nhập khẩu chính đều có kim ngạch tăng, đặc biệt là máy móc thiết bị (tăng 21,6%), sắt thép (tăng 23,7%), chất dẻo (tăng 22,5%), xăng dầu (tăng 21,3%) và phân bón (13,9%). Trong khi đó, kim ngạch xuất khẩu quý 1 của thành phố xấp xỉ 2,1 tỷ USD, tăng 28,1% so với cùng kỳ năm trước. Theo đó, nhập siêu của Hà Nội ước đạt 3,3 tỷ USD.

Thay đổi các yếu tố giá cả ở Việt Nam



Nguồn: Tổng cục thống kê

MỘT SỐ TÁC NHÂN KINH TẾ KHÁC

Trong quý 1, lãi suất ngân hàng tiếp tục có những biến động mạnh. Ở thời điểm đầu năm, lãi suất huy động khá cao (15-16%). Mặc dù sau đó Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã áp đặt một mức trần lãi suất huy động ở 15%, nhiều ngân hàng vẫn qua mặt quy định này nhằm thu hút vốn huy động bằng các chiến dịch khuyến mại, đẩy lãi suất thực lên tới 17% hoặc cao hơn. Tuy nhiên, vào ngày 03/03, NHNN đã hạ mức trần lãi suất huy động xuống còn 14%, từ đó giảm lãi suất cho vay bình quân còn khoảng 16%. Việc giảm lãi suất cho vay này, dù không tác động lớn đến các nhà đầu tư bất động sản cá nhân tại Hà Nội do họ thường không vay ngân hàng để đầu tư, nhưng lại làm giảm bớt áp lực lên các chủ đầu tư, giúp họ vay vốn với lãi suất thấp hơn.

Tỷ giá hối đoái cũng có nhiều biến động trong quý 1, đặc biệt là tỷ giá giữa đồng VND và USD. Sau khi giữ nguyên tỷ giá USD liên ngân hàng ở mức 18 932 VND trong suốt bảy tháng, ngày 11/02, NHNN đã điều chỉnh tỷ giá này lên 20 693 VND, tương đương với việc đồng VND mất giá 8,5% so với đồng USD. NHNN cũng hạ biên độ dao động từ $\pm 3\%$ xuống còn $\pm 1\%$ và khẳng định sẽ điều chỉnh tỷ giá liên ngân hàng khá linh hoạt từ nay đến cuối năm 2011. Động thái này, cùng với lệnh hạn chế mua bán ngoại tệ tự do được kỳ vọng sẽ thu

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TỔNG QUAN KINH TẾ

hẹp khoảng cách giữa tỷ giá ngân hàng so với tỷ giá tự do và tạo nên một thị trường minh bạch hơn cho cả người mua và người bán. Mặt khác, việc này cũng có những ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình ngoại thương và các doanh nghiệp FDI.

Trong suốt năm 2010, giá vàng trong nước đã tăng rất mạnh, đạt tới đỉnh là cao gấp đôi giá tại quý 1/2009. Trong quý 1/2011, giá vàng thế giới tiếp tục ở mức cao, thậm chí còn vượt qua kỷ lục của năm 2010 (1432USD/ounce). Cùng với diễn biến trên thế giới, giá vàng trong nước cũng ở mức cao trong suốt quý 1. Tuy nhiên, chính phủ dự kiến dừng việc mua bán vàng miếng trên thị trường tự do nhằm bình ổn tình hình giá vàng.

DÂN SỐ, LAO ĐỘNG VÀ VIỆC LÀM

Dân số trung bình của Việt Nam trong năm 2010 ước tính đạt 86,93 triệu người, tăng 1,05 so với năm 2009. Dân số thành thị là 26,02%, chiếm 29,9% tổng số dân cả nước. Năm 2010, lực lượng lao động gồm 50,51 triệu người, tăng 2,68% so với năm 2009. Số dân trong độ tuổi lao động chiếm 76,5% tổng dân số năm 2009 và 77,3% trong năm 2010. Tỷ lệ thất nghiệp trên cả nước, tại các khu vực thành thị và tại các khu vực nông thôn lần lượt là 2,88%, 4,43% và 2,27% (năm 2009, các con số tương ứng lần lượt là 2,9%, 4,6% và 2,25%)

Dân số Hà Nội trong năm 2010 xấp xỉ 6,913 triệu người, trong đó 40,8% là dân cư thành thị. GDP bình quân đầu người đạt gần 2000USD; mật độ dân cư là 1,935 người/km². Số dân Hà Nội trong độ tuổi lao động là xấp xỉ 4,54 triệu người, khoảng 60% trong số đó chưa hề được trải qua đào tạo. Tỷ lệ thất nghiệp trong năm 2009 ước tính ở mức 5,2%, cao hơn rất nhiều so với mức trung bình của cả nước 2,88%.



Khu công nghiệp

ĐÁNH GIÁ CHUNG

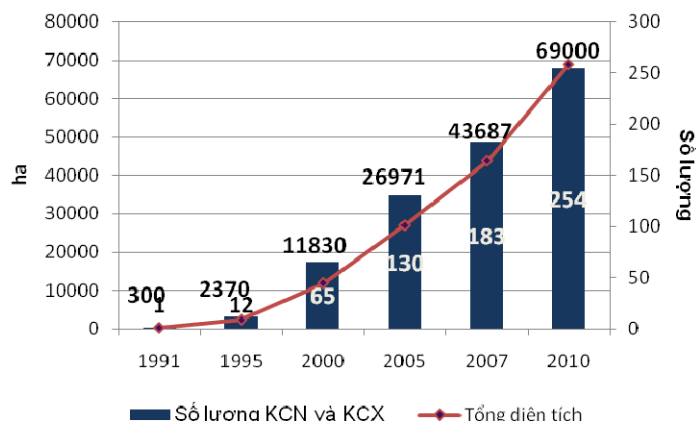
Trong 20 năm vừa qua, Việt Nam đã tập trung nguồn lực đáng kể vào việc phát triển các Khu Công nghiệp (KCN) và Khu Chế xuất (KCX) để hỗ trợ và phát triển hơn nữa nền kinh tế đang nổi lên nhanh chóng của Việt Nam. Trong khi được thừa nhận rằng ngành công nghiệp Việt Nam cần phát triển hơn nhằm đạt được những chuẩn mực quốc tế, Việt Nam tiếp tục thu hút được ngày càng nhiều các nhà đầu tư nước ngoài gia nhập thị trường; nhiều trong số đó đã có hoạt động tại các nước láng giềng và đang tìm kiếm một đích đến ổn định để đề phòng rủi ro quốc gia và toàn cầu. Đây được coi là chính sách đầu tư “Trung Quốc + 1”, được áp dụng bởi nhiều công ty đa quốc gia hàng đầu thế giới.

Khu Công nghiệp được định nghĩa theo Nghị định 29/2008/NĐ-CP là “Một khu vực chuyên biệt dành cho sản xuất công nghiệp hoặc các dịch vụ liên quan, trong một phạm vi địa lý thiết lập, và được thành lập theo trình tự, điều kiện và thủ tục quy định trong Nghị định này”.

Cũng theo Nghị định trên, Khu Chế xuất được định nghĩa là “Một khu công nghiệp chuyên biệt dành cho xuất khẩu hoặc các dịch vụ liên quan, trong một phạm vi địa lý thiết lập, và được thành lập theo trình tự, điều kiện và thủ tục quy định trong Nghị định này”. Nhà đầu tư trong Khu Chế xuất được hưởng một số ưu đãi đầu tư.

Tính đến năm 2010, các KCN, KCX đã thu hút được hơn 8500 dự án đầu tư với trên 70 tỷ USD vốn đầu tư, trong đó trên 50 tỷ USD là vốn đầu tư nước ngoài. Con số này chiếm gần 36% tổng vốn FDI tại Việt Nam và 73% của tổng số FDI trong sản xuất. Chín tháng đầu năm 2010, các cơ sở này đạt được doanh thu 16 tỷ USD. Các doanh nghiệp trong KCN đã xuất khẩu 8,28 tỷ USD giá trị hàng hóa, bằng 16% tổng kim ngạch xuất khẩu toàn quốc, và nhập khẩu 8,74 tỷ USD. Do vậy, có thể nói các Khu Công nghiệp là một trong những điểm đến trọng yếu đối với FDI tại Việt Nam.

Số lượng và tổng diện tích các KCN, KCX ở Việt Nam



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

Tính đến cuối tháng 09 năm 2010, có 254 KCN và KCX, trong đó 171 khu đã đi vào hoạt động, có mặt tại 57 trong tổng số 66 tỉnh hành chính Việt Nam. Các KCN và KCX đã góp phần đáng kể vào việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa của đất nước. Tổng giá trị sản xuất công nghiệp hàng năm tạo ra bởi các KCN và KCX ước tính khoảng 20-25 tỷ USD, trong khi tổng sản phẩm quốc nội GDP năm 2010 đạt mức 101 tỷ USD. Theo một báo cáo gần đây của Cục Quản lý KCN và KCX, ước tính tăng trưởng công nghiệp tại các KCN và KCX cao gấp đôi mức của cả nước.

Các KCN và KCX có các chính sách ưu đãi và cơ sở hạ tầng có chất lượng từ lâu đã hấp dẫn nhiều nhà đầu tư nước ngoài. Trong giai đoạn năm năm từ 2001-2005, đã có 1377 dự án trong KCN và KCX với tổng vốn đầu tư đạt 8,08 tỷ USD, so với chỉ 155 dự án và 1,55 tỷ USD vốn trong các năm 1996-2000. Năm năm tiếp theo, từ 2006-2010 cho thấy mức tăng ấn tượng trong cả số lượng các dự án FDI mới - 2.309 dự án và tổng vốn đầu tư - 42 tỷ USD. Cho tới tháng Chín năm 2010, đã có 3841 dự án FDI và 4617 dự án đầu tư trong nước đã được thực hiện tại các KCN và KCX Việt Nam với hơn 17 tỷ USD và 130 nghìn tỷ đồng vốn giải ngân, chiếm



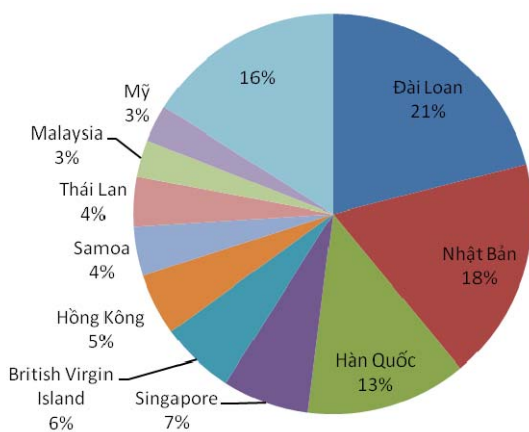
XẾP HẠNG CÁC TỈNH THÀNH PHỐ PHÍA BẮC THU HÚT NHIỀU FDI, Q1 2011

Xếp hạng	Tỉnh thành phố	Số lượng dự án	Vốn đăng ký (US\$)	Vốn thực hiện (US\$)
3	Hà Nội	1981	20 459 288 123	7885 790 778
10	Hải Phòng	316	5 143 173 114	1 600 312 334
13	Quảng Ninh	107	3 784 165 685	1 058 195 872
17	Hải Dương	237	2 673 631 032	996 637 734
19	Bắc Ninh	205	2 362 443 941	722 779 256
20	Vĩnh Phúc	142	2 239 319 523	624 402 192
24	Hưng Yên	193	1 168 552 068	492 192 123

Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

tới 33% và 43% tổng vốn đăng ký tương ứng. Các số liệu trên đây thể hiện rõ sức sống mạnh mẽ của lĩnh vực này theo thời gian.

Các quốc gia đầu tư nhiều nhất vào các KCN, KCX Việt Nam



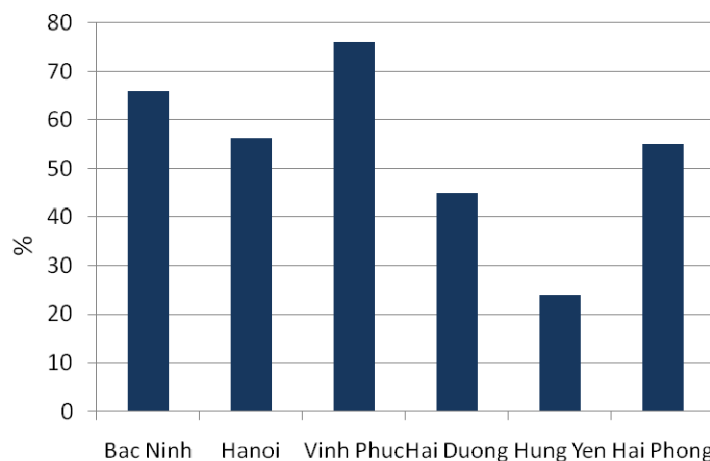
Nguồn: Vietnam's IPs, EPZs and EZs - Ideal Place for Manufacturing Base, Tháng 07 / 2007, Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Xét về nguồn gốc của các nhà đầu tư tại KCN, Đài Loan, Nhật Bản và Hàn Quốc là những nước có lượng vốn đầu tư lớn nhất tại các KCN của Việt Nam. Các nước này thậm chí còn tự mở một số KCN chỉ chấp nhận các nhà đầu tư đến từ chính nước đó, hoặc một lĩnh vực cụ thể riêng biệt. Ví dụ, Đài Loan có KCN Bá Thiện tại tỉnh Vĩnh Phúc chuyên phục vụ các nhà cung cấp thuộc Tập đoàn Compal, và Nhật Bản thành lập KCN Nomura tại thành phố Hải Phòng và KCN Bắc Thăng Long tại Hà Nội, trong đó ưu tiên nhà đầu tư Nhật Bản. Trong số các yếu tố khác, khoảng cách địa lý và chi phí lao động thấp cũng giải thích tại sao các nước này đã tích cực tham gia hoạt động tại Việt Nam.

Suy thoái kinh tế trong giai đoạn 2007-2009 dường như không làm ảnh hưởng đến giá thuê tại các KCN ở các tỉnh phía Bắc. Dữ liệu của chúng tôi cho thấy giá thuê trung bình năm 2010 đã tăng lên đến 58USD/m²/thời hạn hoạt động còn lại, so với 41,3USD/m² trong năm 2008. Lạm phát phi

mã trong chi phí vật liệu xây dựng và giá dầu chiếm phần lớn trong mức tăng này, tuy nhiên tỷ lệ lấp đầy trung bình lại giảm vừa phải, từ 69% xuống 54% trong cùng kỳ. Các KCN hoạt động tốt nhất tiếp tục thực hiện giá thuê cao, trong khi nguồn cung mới đến từ các giai đoạn tiếp theo vẫn đang xuất hiện, điều này phản ánh niềm tin của nhà đầu tư đối với tăng trưởng công nghiệp ngắn và trung hạn. Trên thực tế, sự chú ý đã chuyển dịch sang các khách thuê trong nước với khả năng tích cực thúc đẩy cơ sở sản xuất, hơn là chỉ tập trung vào các nhà đầu tư nước ngoài bởi những khách thuê này nhạy cảm hơn đối với cuộc khủng hoảng toàn cầu.

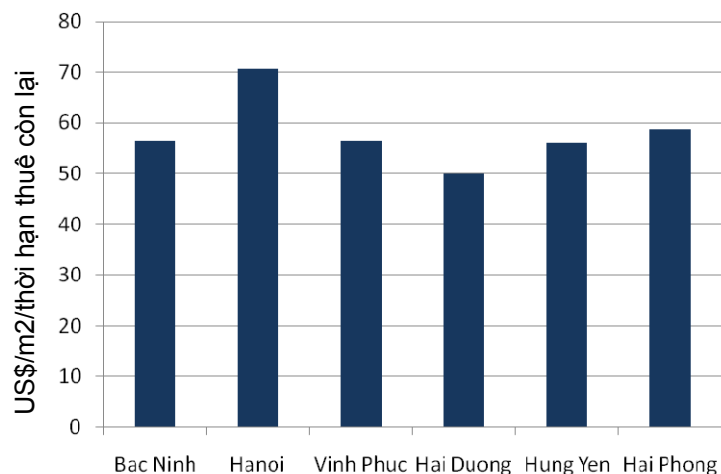
Tỷ lệ lấp đầy tại các tỉnh phía bắc



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

Tại Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Bắc, Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng và Vĩnh Phúc sẽ tiếp tục là trung tâm thu hút các nhà đầu tư, cùng với Thái Nguyên và Hưng Yên đang trở nên ngày càng hấp dẫn do có vị trí chiến lược gần với cả cảng biển, sân bay và biên giới với Trung Quốc, cơ sở hạ tầng tốt và nền kinh tế mạnh. Hiện tại, Vĩnh Phúc và Bắc Ninh có tỷ lệ lấp đầy cao nhất, tuy vậy Hà Nội vẫn là địa điểm được tìm kiếm nhiều nhất đối với các nhà đầu tư. Trước khi mở rộng, các KCN tại Hà Nội luôn trong tình trạng lấp đầy toàn bộ, tuy vậy sau khi sáp nhập, tình thế đã thay đổi do có nhiều diện tích từ tỉnh Hà Tây và các KCN mới.

Giá thuê tại các tỉnh phía Bắc



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

TRIỂN VỌNG

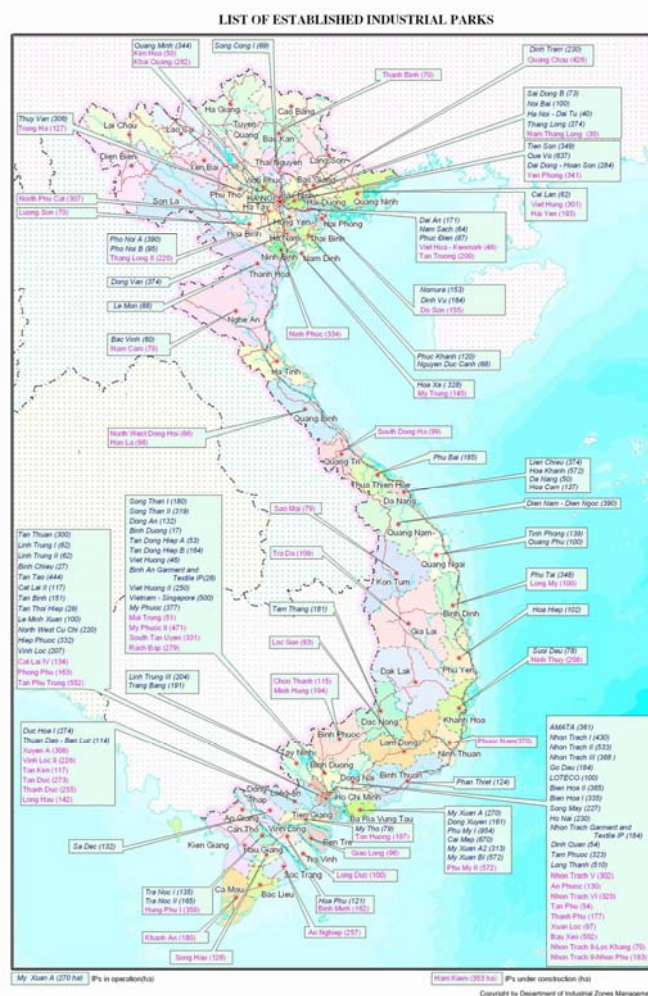
Chính phủ đã xác định việc phát triển các KCN là động lực chính của tăng trưởng công nghiệp và đưa ra nhiều ưu đãi đáng kể dành cho các doanh nghiệp hoạt động trong KCN. Các công ty này hưởng lợi từ chính sách thuế ưu đãi, thủ tục đầu tư đơn giản, hỗ trợ trong việc cung cấp lao động và các nguồn lực khác. Tuy nhiên, các chính sách hiện hành vẫn phát sinh những vấn đề nhất định. Việc thiếu nguồn lao động có tay nghề, lương tăng, các vấn đề với việc phát triển cơ sở hạ tầng phù hợp, cảng biển kém phát triển và sự phức tạp của khuôn khổ pháp lý và thuế hiện tại là một vài trong số những tác nhân khiến nhà đầu tư phải cẩn thận xem xét vị trí nào phù hợp nhất tại Việt Nam dành cho loại hình kinh doanh của họ.

Khách thuê và nhà đầu tư thường thỏa thuận diện tích thuê thông qua quyền sử dụng đất cho thời hạn hoạt động còn lại của KCN, trên đó cơ sở của nhà đầu tư được xây dựng với vốn tự có. Những QSDĐ này có giá dao động vào khoảng 20-200USD/m² cho khoảng thời gian bằng với thời hạn hoạt động còn lại của KCN. Theo luật, thời hạn ban đầu luôn là 50 năm, nhưng thông thường thời hạn thực bị giảm bởi một khoảng thời gian giải phóng mặt bằng và san lấp nền.

Chúng tôi bắt đầu thấy số lượng ngày càng tăng của các khách mong muốn thuê diện tích với thời hạn linh động hơn và thuê các cơ sở đã xây dựng sẵn hoặc xây theo yêu cầu. Điều này phần lớn nhằm đáp ứng các khoản đầu tư tài chính cao và các rủi ro liên quan tới sở hữu QSDĐ. Đáp lại nhu cầu này, chúng tôi cũng thấy nhiều nhà đầu tư KCN xây dựng trước hoặc cung cấp đa dạng hơn các gói nhà xưởng xây sẵn. Giá thuê hàng tháng có thể dao động từ 3-6USD/m²/tháng, phụ thuộc vào chất lượng xây dựng, vị trí và dịch vụ cung cấp. Chúng tôi dự đoán rằng loại hình này sẽ phát triển nhanh chóng trong vòng ba đến bốn năm tới.

Những năm tới sẽ là một thời kỳ vô cùng quan trọng đối với ngành công nghiệp tại Việt Nam. Chúng tôi dự đoán rằng giá thuê đất sẽ tiếp tục tăng cao, trong mối tương quan chặt chẽ với nhu cầu và lạm phát. Tỷ lệ lấp đầy sẽ tăng ở mức vừa phải, thúc đẩy bởi sự hồi phục của ngành sản xuất công nghiệp. Nhiều địa điểm mới vẫn chưa đủ sức cạnh tranh so với những khu vực hiện đang thu hút nhiều chú ý nhất nhờ có những lợi thế lớn về vị trí, cơ sở hạ tầng và kinh tế.

Bản đồ vị trí các KCN chính



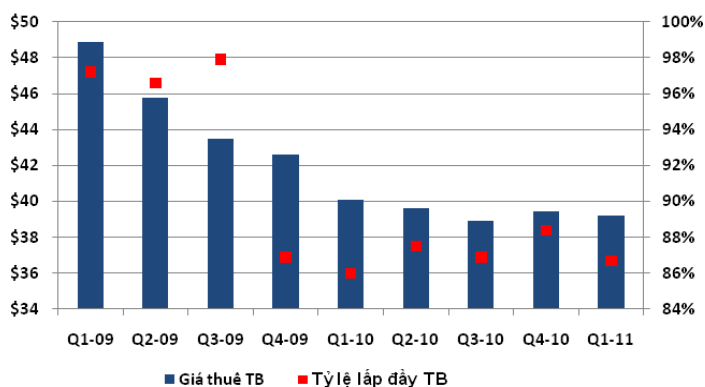
Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Văn phòng

HẠNG A

Tính đến Q1 2011 có 16 tòa nhà văn phòng hạng A tại Hà Nội với tổng diện tích cho thuê thuần khoảng 204 500 m². Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê trung bình ở mức 86,7% và 39,2USD/m²/tháng. Nhìn chung, thị trường vẫn chưa thoát khỏi thời gian khủng hoảng những năm 2009 – 2010. Trong năm qua, giá thuê chưa vượt quá mức 40USD và tỷ lệ lấp đầy không vượt quá 90%, tiếp tục mức cân bằng thấp trong năm 2010. So với Q4 2010, giá thuê trung bình hầu như không thay đổi trong khi tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ 1,7 điểm phần trăm. Đáng chú ý là tòa nhà Charmvit Tower trên phố Trần Duy Hưng với diện tích sàn lớn và giá thuê cạnh tranh vẫn đang có tỷ lệ cho thuê chậm, do vậy góp phần kìm hãm tương đối tỷ lệ lấp đầy chung của hạng A. Tòa nhà Sentinel Place ở phố Lý Thái Tổ kinh doanh tốt hơn nhờ lợi thế về vị trí và giá thuê phù hợp. Những tòa nhà này là nguồn cung mới duy nhất trong nửa cuối năm 2010.

Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình của văn phòng hạng A

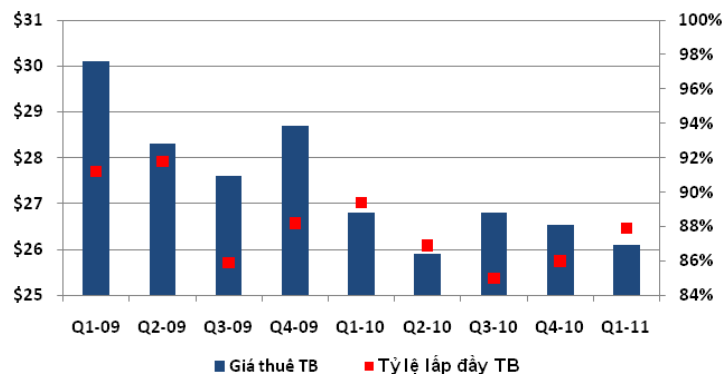


Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International, Hanoi

HẠNG B

Ngược lại với hạng A, hạng B tiếp tục có kết quả kinh doanh tốt hơn trong Q1 2011. Trong 2 quý liên tiếp, giá thuê trung bình đã giảm trong khi tỷ lệ lấp đầy tăng, mặc dù với mức độ nhỏ. Giá thuê trung bình hiện giờ đang ở mức 26,1USD/m²/tháng và tỷ lệ lấp đầy là 87,9%, giảm tương ứng 0,44USD và tăng 1,9 điểm phần trăm so với Q4 2010. Tuy nhiên, kết quả này không đủ để đảo ngược tình hình trì trệ đã ảnh hưởng đến thị trường kể từ năm 2009. So với Q1 2010, giá thuê trung bình đã giảm 0,7USD/m²/tháng và tỷ lệ lấp đầy cũng giảm 1,5 điểm phần trăm. Trong năm 2010, để đối phó với tình hình, các khách sạn Horizon, Fortuna và Công Đoàn đã chuyển đổi toàn bộ diện tích văn phòng cho thuê thành phòng khách sạn. Tuy nhiên, nhìn chung tỷ lệ lấp đầy hiện tại vẫn ở mức cao và chưa thấp hơn mức 80% có thể làm cho các chủ đầu tư lo lắng.

Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy của văn phòng hạng B

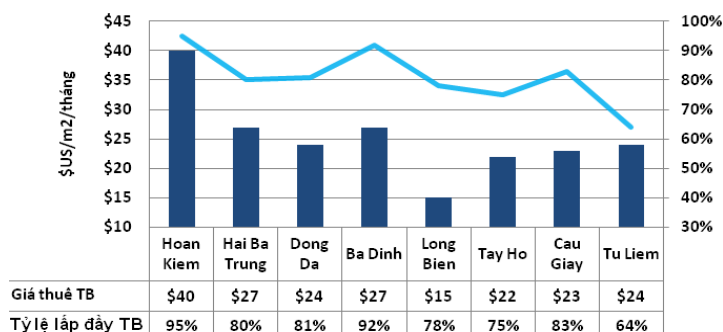


Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International, Hanoi

TÌNH HÌNH KINH DOANH THEO QUẬN

Giữa các quận trung tâm Hà Nội (Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa và Ba Đình) và các quận mới (Cầu Giấy, Từ Liêm, Long Biên và Thanh Xuân) vẫn còn tồn tại khác biệt lớn về tình hình kinh doanh của các tòa nhà. Các quận trung tâm có tỷ lệ lấp đầy cao hơn (87% so với 75%) và giá thuê trung bình cao hơn (30USD so với 21USD). Quận Long Biên có kết quả kinh doanh kém hơn các quận khác trong khi Hoàn Kiếm luôn luôn dẫn đầu. Điều này minh chứng rõ ràng cho tầm quan trọng của vị trí.

Giá thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy theo quận, Q1 2011



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International, Hanoi

Mặt khác, rất nhiều tòa nhà văn phòng mới đang mọc lên tại các quận phía Tây như Cầu Giấy và Từ Liêm, tập trung tại khu Mỹ Đình, nơi được dự đoán sẽ trở thành đối trọng của khu Trung tâm. Mặc dù có một số lượng lớn văn phòng cho thuê cả hiện thời và tương lai, khu vực này vẫn chưa đủ khả năng cạnh tranh bình đẳng với các quận trung tâm như Hoàn Kiếm và Hai Bà Trưng. Trung bình các công ty phải trả tiền thuê 34USD/m²/tháng ở Hoàn Kiếm và Hai Bà Trưng và chỉ có 23,5USD để thuê văn phòng ở Cầu Giấy và Từ Liêm. Đây là việc bù trừ giữa vị trí và giá thuê ít nhất cho tới khi cơ sở hạ tầng, dịch vụ và tiện nghi được cải thiện hơn tại các quận phía Tây.

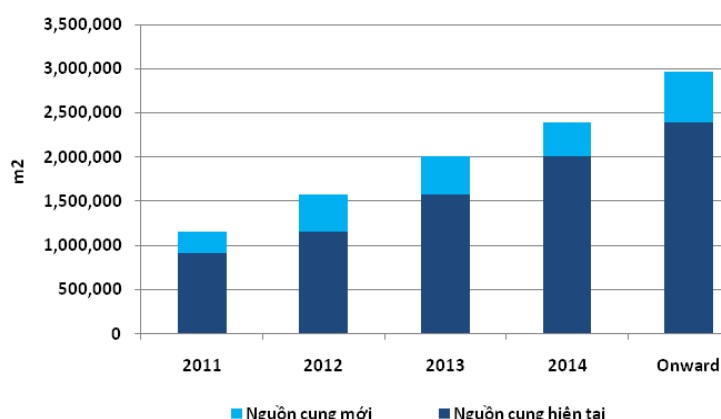
TRIỂN VỌNG

Trong năm 2011 sẽ có thêm 240 000m² diện tích văn phòng Hạng A và B, tương đương với gần một nửa nguồn cung hiện tại. Riêng hai tòa nhà cao tầng Keangnam Hanoi Landmark Tower và EVN Building đã chiếm 45% nguồn cung mới này. Vì vậy, Colliers dự đoán thị trường sẽ gặp áp lực giảm giá lớn trong ngắn hạn cho tới khi cung và cầu tiến gần đến nhau hơn về tỷ lệ lấp đầy và giá thuê.

Hiện phần lớn chào thuê là từ các công ty cần diện tích văn phòng nhỏ hơn 250m². Tuy nhiên, một số công ty thuê diện tích lớn đang tìm cách tận dụng giá thuê giảm tại các tòa nhà cùng hạng hoặc thấp hơn và nhiều khách thuê mới đang xuất hiện tại Hà Nội, đặc biệt là từ ngành ngân hàng, bảo hiểm hoặc giáo dục. Trong số những khách thuê tiềm năng này có một số công ty Nhật Bản chịu ảnh hưởng của thiên tai xảy ra gần đây. Những khách thuê và nhà đầu tư này đang tích cực tìm kiếm địa điểm và do vậy, chủ đầu tư tòa nhà có thể sẽ nhận được nhiều yêu cầu về diện tích trên 500m² hơn.

Trong những năm gần đây, thị trường đã chứng kiến một số dự án quy mô lớn xuất hiện với diện tích sàn lớn như MIPEC Towers, Keangnam Hanoi Landmark Tower, EVN Building, BIDV Tower và Charmvit Tower. Dĩ nhiên các chủ đầu tư tòa nhà này sẽ phải tính tới thời gian lấp đầy dài cho diện tích lớn như vậy. Để thu hút khách thuê và giảm áp lực tài chính từ các khoản vay ngân hàng, một vài chủ đầu tư đã bán sàn, tức là cho thuê dài hạn cả một hoặc nhiều tầng cho khách thuê thứ cấp, người sẽ cho thuê lại cho khách thuê cuối cùng. Một ví dụ là tòa nhà Charmvit Tower đã cho IDJ thuê 3 tầng. Colliers dự đoán khuynh hướng này sẽ tiếp tục diễn ra, đặc biệt đối với các tòa nhà có diện tích sàn lớn.

Nguồn cung tương lai dự tính về văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International, Hanoi

Trong giai đoạn 2011-2014 và sau đó, một lượng lớn nguồn cung mới sẽ xuất hiện và làm tăng tổng diện tích sàn cho thuê lên 3 lần, đạt tới gần 3 000 000m² sau năm 2014. Phân khúc hạng B sẽ gặp sức ép cạnh tranh lớn nhất, có thể vì các chủ đầu tư dựa vào kinh nghiệm của mình, kỳ vọng là các tòa nhà với giá thuê và chất lượng trung bình sẽ có nhiều cơ hội thành công hơn bất kể nguy cơ lạm phát và

khủng hoảng kinh tế. Phân khúc hạng A sẽ bị cạnh tranh cả từ bên trong và từ hạng B. Nhìn chung, nguồn cung thị trường sẽ gia tăng với tốc độ nhanh hơn tốc độ tăng GDP của Hà Nội, dẫn tới sức ép lên giá và tỷ lệ lấp đầy.

PHƯƠNG PHÁP XẾP HẠNG TÒA NHÀ

Cho đến nay, các công ty dịch vụ bất động sản tại Hà Nội vẫn đang cung cấp dịch vụ nghiên cứu thị trường cho khách hàng. Họ chia nguồn cung tòa nhà văn phòng hiện tại theo 3 hạng A, B và C. Hiện nay, việc xếp hạng như thế này hầu như đạt được sự đồng thuận do tình trạng phát triển sơ khai của thị trường. Nhưng khi nguồn cung ngày càng tăng và nhiều tòa nhà mới xuất hiện, một số sự khác biệt bắt đầu nảy sinh giữa các công ty môi giới cũng như giữa các công ty này và chủ đầu tư, gây ra tình trạng kết quả phân tích khác nhau. Khi thị trường phát triển phức tạp hơn, Colliers dự đoán nhu cầu về một hệ thống xếp hạng tiêu chuẩn sẽ xuất hiện. Theo Sách trắng của Colliers về Phương pháp Xếp hạng Tòa nhà tháng 08/2010, “kết quả sẽ là một thị trường bất động sản công bằng và minh bạch, dựa vào đó cả chủ đầu tư và khách thuê có thể đưa ra quyết định khách quan về chiến lược kinh doanh của mình”.

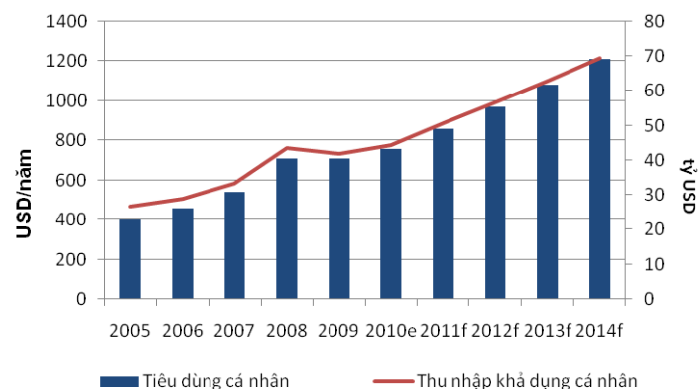
Theo hướng này, Bộ phận Nghiên cứu và Định giá của Colliers Hanoi đề xuất một hệ thống xếp hạng tiêu chuẩn để xếp hạng các tòa nhà hạng A và B. Chúng tôi đã bắt đầu nghiên cứu và phát triển hệ thống này kể từ quý 1/2011. Một hệ thống tương tự đã được áp dụng ở thành phố Hồ Chí Minh nhưng không áp dụng được ở Hà Nội vì sự khác biệt về các tiêu chuẩn xây dựng tòa nhà. Ví dụ, nhiều tòa nhà văn phòng hạng A ở Hà Nội sẽ bị xuống hạng nếu như yêu cầu về diện tích sàn lớn hơn 1000m². Hơn nữa, một số tòa nhà không có bãi đỗ xe tại chỗ. Theo chúng tôi, hệ thống này nên sử dụng các tiêu chuẩn lượng hóa bằng việc cho điểm từng tòa nhà. Phương pháp này sử dụng những tiêu chuẩn phù hợp và quan trọng nhất để phân biệt hạng của mỗi tòa nhà với số còn lại.

Bán lẻ

Nhìn chung, thị trường mặt bằng bán lẻ tại Việt Nam tiếp tục tăng trưởng bất chấp khó khăn kinh tế. Các yếu tố như doanh thu bán hàng giữ mức tăng trưởng cao, mức tiêu dùng và thu nhập được cải thiện đều thúc đẩy nguồn cung bán lẻ, như đã chỉ rõ trong biểu đồ dưới đây. Việt Nam đã có những điều kiện cần thiết để duy trì mức độ tiêu dùng cao, trong đó bao gồm lực lượng dân số trẻ dưới 30 tuổi chiếm đến 57% tổng dân số. Điều này kết hợp với tăng trưởng kinh tế ổn định, xu hướng tiêu dùng cao cấp, ưa chuộng các thương hiệu ngoại nhập và thậm chí xa xỉ của người dân. Tính trung bình, người dân Việt Nam chi tiêu đến 70% thu nhập của mình và có xu hướng giữ một khoản tiết kiệm, vì thế các cửa hàng bán lẻ và dịch vụ ngân hàng bán lẻ đã chiếm một lượng lớn không gian mặt bằng được thuê.

Báo cáo Chỉ số Phát triển Bán lẻ toàn cầu năm 2010 của công ty tư vấn AT Kearney cho thấy mức độ hấp dẫn về đầu tư mặt bằng bán lẻ của Việt Nam đang giảm xuống. Việt Nam từng đứng đầu danh sách về chỉ số này vào năm 2008, sau đó giảm xuống hạng sáu trong năm 2009 và xa hơn, hạng 14 vào 2010. Điều này là một trong những sụt giảm lớn nhất trong danh sách kể trên. Mặt khác, Việt Nam cũng đã qua giai đoạn đỉnh cao trong phân tích cơ hội đầu tư, đồng nghĩa với việc Việt Nam vẫn được cân nhắc đối với các nhà đầu tư quốc tế, nhưng không còn là ưu tiên hàng đầu.

Tiêu dùng cá nhân tại Việt Nam 2005—2014

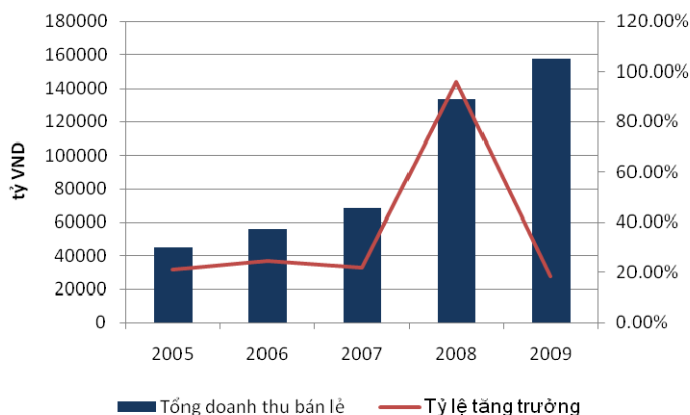


Nguồn: EIU

Về cơ bản, thị trường bán lẻ Hà Nội theo sát với thị trường cả nước. Trong giai đoạn 2005-2009, tổng doanh thu bán lẻ tăng trưởng liên tục ở mức 20%/năm, ngoại trừ năm 2008 với bước nhảy vọt lên tới 96%. Năm 2009, các cửa hàng bán lẻ đã thu được doanh số gần 9 tỷ USD, tăng 18% so với năm 2008.

Mặc dù các cửa hàng hoạt động tốt nhất tập trung tại các quận cũ như Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình và Đống Đa, song vẫn phải đối mặt với sự cạnh tranh khốc liệt từ

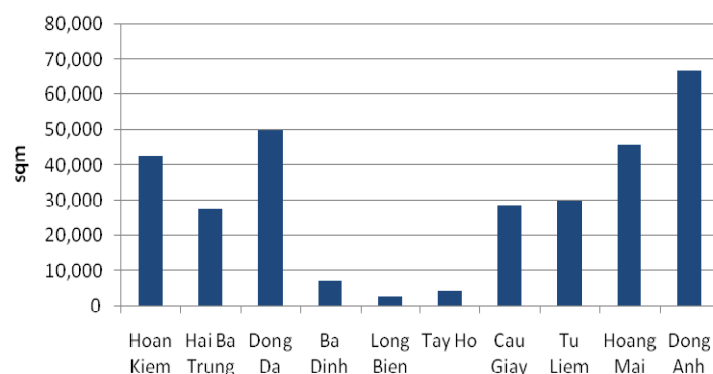
Doanh số bán lẻ tại Hà Nội



Nguồn: Tổng cục thống kê

các khu vực mới ở phía Tây (Cầu Giấy, Từ Liêm) và Hoàng Mai, Đông Anh. Các mặt bằng còn trống tại khu vực trung tâm là hết sức hạn chế, do khu vực này luôn được xem như điểm đến mua sắm truyền thống, nhất là với các thương hiệu sang trọng. Do vậy, giá thuê đạt mức rất cao, lên đến 150USD/m²/tháng tại một vài địa điểm quanh Hồ Hoàn Kiếm. Ngược lại, các trung tâm bán lẻ mới cùng phân khúc tại các quận ngoại vi vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc lấp đầy mặt bằng trống, ngay cả khi họ chào giá thuê thấp hơn đáng kể.

Tổng diện tích mặt bằng bán lẻ theo quận, Hà Nội Q1 2011

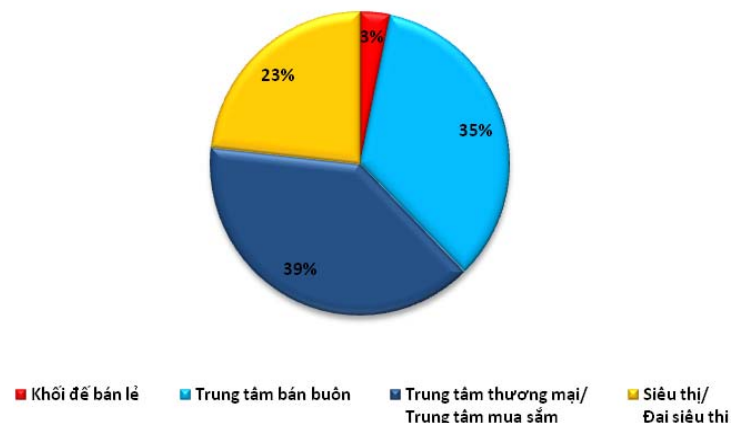


Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

Tính đến Quý 1/2011, Hà Nội đã có hơn 420 000 m² diện tích mặt bằng bán lẻ, trong đó 39% thuộc về các trung tâm thương mại/trung tâm mua sắm và chỉ 3% đến từ khối đế bán lẻ. Tuy vậy, những khối đế bán lẻ này lại là tâm điểm của lĩnh vực, thu hút các thương hiệu cao cấp nhất, đặt tại

các tòa nhà nổi tiếng và có mức giá thuê cao nhất. Do người Hà Nội dần thích nghi với thói quen mua sắm tại các

Thị phần mặt bằng bán lẻ theo loại hình, Q1 2011

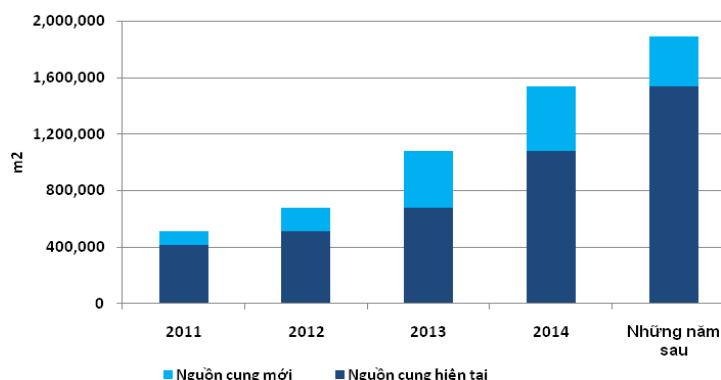


Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

siêu thị/đại siêu thị nhằm tận hưởng lợi thế về chất lượng, giá cả ổn định và sự tiện lợi, loại hình này cũng đang phát triển mạnh mẽ và chiếm diện tích mặt sàn lớn thứ hai, đặt ra mối đe dọa lớn đối với các chợ truyền thống.

Tính đến 01/01/2011, Việt nam đã cho phép các nhà đầu tư nước ngoài tự mở các doanh nghiệp bán lẻ mà không cần đối tác trong nước, phù hợp với các cam kết với WTO. Giờ đây các nhà bán lẻ Việt Nam và nước ngoài có quyền cạnh tranh bình đẳng, nhưng sự xuất hiện của ngày càng nhiều công ty đang khiến tình hình cạnh tranh thêm phức tạp. Trong khi các chuỗi bán lẻ quốc tế với kinh nghiệm chuyên nghiệp và khả năng tài chính dồi dào xuất hiện như Lotte, Parkson, Big C, Metro Cash & Carry và FamilyMart đều gây nhiều áp lực, những nhà bán lẻ Việt Nam như Saigon Co.op, Hapro cũng đã có câu trả lời của mình. Cả các doanh nghiệp trong và ngoài nước đều đang tìm cách thành lập hoặc mở rộng thêm nhiều cơ sở, khiến nguồn cung mặt bằng bán lẻ tăng thêm đáng kể.

Nguồn cung tương lai về diện tích bán lẻ, Hà Nội 2011 và những năm sau



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

TIÊU ĐIỂM



Dự án :	Khu phức hợp Chợ Mơ
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex
Vị trí:	Phố Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Diện tích khu đất:	14 776 m ²
Tổng diện tích sàn:	43 287 m ²
Số tầng:	27
Trong đó:	Phần căn hộ - 10 tầng Phần văn phòng - 20 tầng Phần bán lẻ - 5 tầng Tầng hầm - 3 tầng (trong đó có 1 tầng cho chợ truyền thống)

Ngày khai trương: Tháng 11/2010

Giá cho thuê phần bán lẻ hiện thời:

5000USD - 18 000USD/m²/45 năm (thuê dài hạn)

Chưa quyết định về giá thuê ngắn hạn

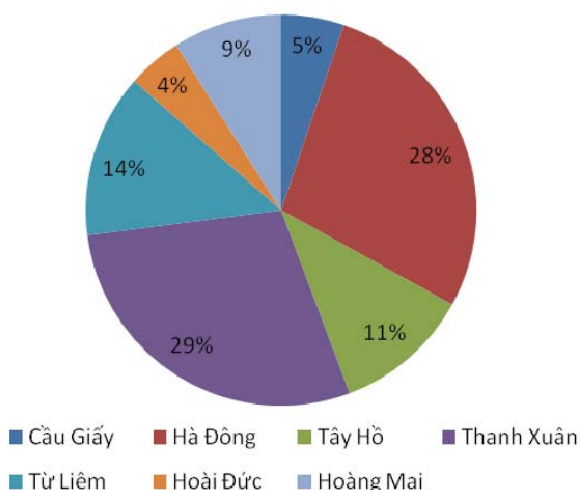
Căn hộ để bán

ĐÁNH GIÁ CHUNG

Thị trường căn hộ để bán ở Hà Nội trong quý 1/2011 không có nhiều giao dịch thành công. Tuy nhiên, giá trên thị trường giao dịch thứ cấp vẫn tăng. Thêm vào đó, giá đất đang bị thổi lên cao do tin đồn mang tính đầu cơ về quy hoạch thành phố Hà Nội. Tại một số huyện ngoại thành như Đông Anh, Sóc Sơn và Hà Tây, giá đất đã tăng tới 15-25% so với quý trước.

Trong phân khúc căn hộ cao cấp, các dự án Indochina Plaza và Keangnam Land Mark Tower đang bán giai đoạn cuối nhưng rất chậm sau Tết. Với sự xuất hiện của nhiều dự án mới tại quận Hà Đông và Từ Liêm vào tháng 1 và tháng 2/2011, người mua có thêm nhiều lựa chọn mới. Tổng cộng số căn hộ thuộc về nguồn cung mới trong năm 2011 sẽ tăng gấp 4 lần năm 2010, tạo ra cơ hội mới cho người mua và nhà đầu tư tận dụng được các mức giá cạnh tranh hơn.

Tỷ lệ căn hộ mới trong quý 1/2011 theo quận

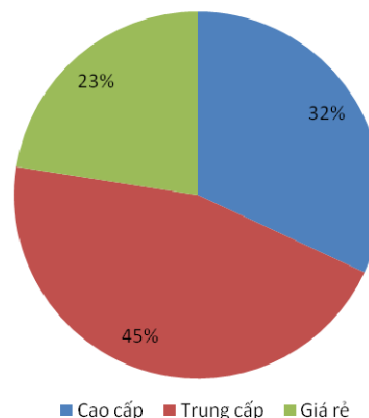


Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

Nguồn cung mới trong quý 1/2011 chủ yếu nằm ở phía Tây Hà Nội như quận Hà Đông—chiếm 28% tổng số, Thanh Xuân—chiếm 29% và huyện Từ Liêm—chiếm 14%.

Phân khúc trung bình và cao cấp chiếm tương ứng 45% và 32% tổng nguồn cung. Phân khúc bình dân chiếm 27% còn lại, mặc dù có tỷ lệ bán cao hơn.

Tỷ lệ căn hộ mới trong quý 1/2011 theo cấp

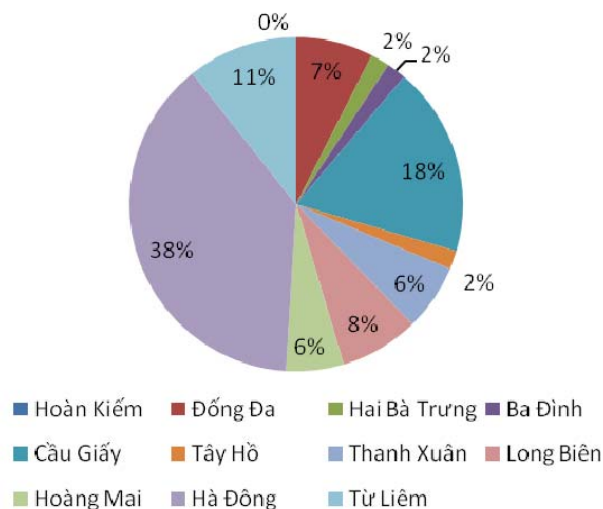


Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

NGUỒN CUNG

Tính đến quý 1/2011, nguồn cung hiện tại là khoảng 45 000 căn hộ và ước tính 11 006 căn hộ mới sẽ được chào bán. Đến cuối giai đoạn 2010 – 2014, tổng số căn hộ tại Hà Nội sẽ tăng nhanh và đạt tới 111 084 căn hộ. Có thể có nhiều nguồn cung hơn nếu các dự án đang được xem xét được cấp giấy phép.

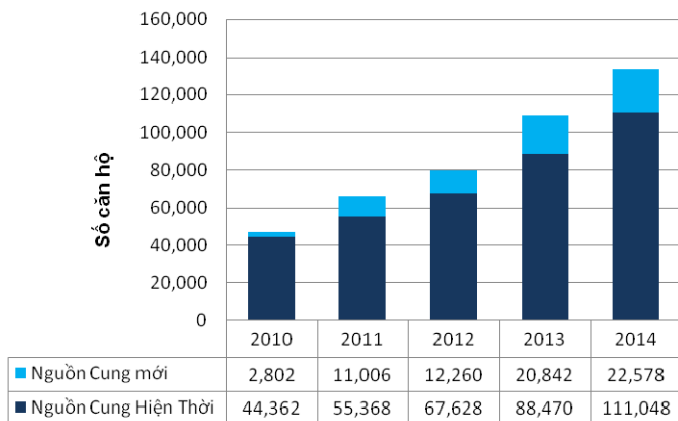
Nguồn cung từ 2010 đến 2014 theo quận



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

Phân khúc trung bình và cao cấp sẽ tiếp tục chiếm phần lớn nguồn cung mới trong 3 năm tới đây. Các quận phía Tây như Hà Đông, Từ Liêm, Thanh Xuân, Cầu Giấy và Hoài Đức sẽ là các trung tâm phát triển mới.

Tổng nguồn cung từ 2010 đến 2014 ở Hà Nội



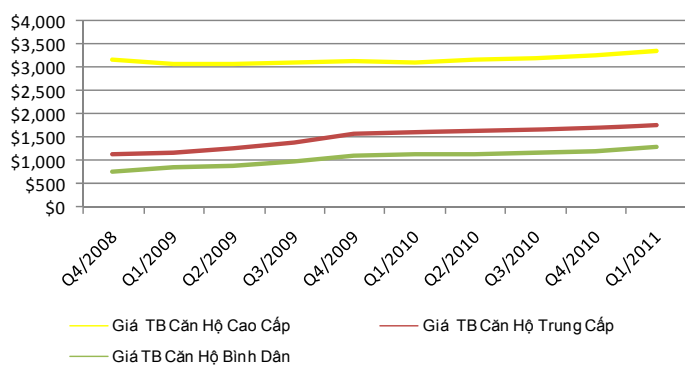
Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

NGUỒN CẦU

Hà Nội đang gia tăng ảnh hưởng ở Việt Nam và đang có một số lượng người giàu có sống ở Hà Nội sẵn sàng đầu tư vào bất động sản để ở, cho thuê hoặc đầu tư.

Thị trường vẫn đang bị thao túng bởi những nhà đầu cơ và đầu tư muốn kiếm lời. Họ có thói quen mua hàng liệu lĩnh và nhanh nhạy hơn và có khả năng đẩy giá tại một khu vực lên cao bằng nhiều cách. Tuy nhiên, nhu cầu từ các người sử dụng cuối cùng vẫn còn nhiều vì gia tăng dân số.

Giá bán trung bình theo phân khúc



Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

So với quý trước, trong quý này tất cả các phân khúc căn hộ đều tăng giá bán trung bình lần 1. Phân khúc cao cấp (có giá bán trên 2500USD/m²) tăng nhẹ từ 3% - 5%. Phân khúc trung bình (có giá bán từ 1500USD/m² đến 2500USD/m² và chất lượng trung bình) và phân khúc bình dân (có giá bán dưới 1500USD/m² hoặc chất lượng chấp nhận được) tăng mạnh hơn với tỷ lệ tương ứng 10% và 15%. Phân khúc trung bình và cao cấp tăng trung bình từ 1600USD/m² lên 1750USD/m² và phân khúc bình dân tăng trung bình từ 1150USD lên 1300USD/m².

XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG

Triển vọng kinh tế năm 2011 không sáng sủa lắm đối với lĩnh vực bất động sản. Lạm phát và cắt giảm ngân sách, chính sách tài chính thắt chặt, hạn chế cho vay, cùng với nhiều chính sách khác đều nhắm tới việc kiềm chế sự phát triển quá nóng của bất động sản. Tuy nhiên, các dự án đã bắt đầu thì vẫn sẽ tiếp tục được hoàn thiện. Trong năm 2011, một số lượng lớn căn hộ cao cấp sẽ được chào bán, tạo nên sức ép giảm giá. Tỷ lệ bán tại dự án Keangnam Landmark Towers, Indochina Plaza và những dự án khác có giá trên 2000USD rất thấp trong năm 2010. Vì vậy, Colliers dự đoán cạnh tranh tại phân khúc này sẽ rất khốc liệt trong năm 2011, dẫn đến tỷ lệ bán thấp hoặc giá giảm.

Các khu đô thị mới tại các quận mới vẫn hấp dẫn các nhà đầu tư và người mua cuối cùng. Các quận như Hà Đông, Từ Liêm, Cầu Giấy, Long Biên, Hoàng Mai và Mê Linh sẽ chứng kiến nguồn cung mới gia tăng mạnh mẽ trong năm 2011 và sau đó.

Quy hoạch đô thị Hà Nội cho tới năm 2030 – 2050 có ảnh hưởng tới vị trí các dự án vẫn đang trong quá trình xem xét cho ý kiến và chưa được thông qua. Vì vậy, nhiều dự án đang bị đình lại, chờ đến khi có quy hoạch cuối cùng. Những dự án này không được tính tới trong dự đoán của chúng tôi trong thời điểm này.

TIÊU ĐIỂM

Dự án: Hillstate Hyundai
Chủ đầu tư: Hyundai RNC Ltd.
Vị trí: Đường Tô Hiệu, quận Hà Đông
Tổng số căn hộ: 928
Ngày khai trương: Tháng 1/2011
Giá bán hiện thời: 1300USD - 1500USD/m²

VĂN BẢN PHÁP LÝ MỚI

Ngày 30/12/2010, chính phủ ban hành nghị định số 120/2010/ND-CP và 121/2010/ND-CP có hiệu lực từ ngày 01/03/2011. Những nghị định này sửa đổi một số điều của nghị định 198/2004/NĐ-CP và 142/2005/NĐ-CP về thu thuế/tiền sử dụng đất. Những nghị định này sẽ tác động lớn đến các chủ đầu tư bất động sản ở Việt Nam, đặc biệt là sẽ làm giảm lợi nhuận kỳ vọng của họ.

Khó khăn kinh tế năm 2010 vẫn ảnh hưởng tới năm 2011. Trong nỗ lực kiềm chế lạm phát, chính phủ yêu cầu tín dụng dành cho lĩnh vực phi sản xuất giới hạn ở mức 22% tổng dư nợ tín dụng trong nửa đầu năm 2011 và 16% cho cả năm. Các chủ đầu tư bất động sản sẽ phải tìm thêm những nguồn tài chính khác cho dự án của mình. Nghị định 120 và 121 còn tạo ra những bất lợi khác: Đầu tiên, bảng giá đất ban hành bởi UBND cấp tỉnh sẽ phải sửa đổi cho phù hợp với thị trường hơn. Tiếp đó là tiền sử dụng đất phải trả cho nhà nước sẽ được tính dựa trên công thức (Tổng giá trị phát triển—Tổng chi phí phát triển—Lợi nhuận của nhà đầu tư). Hiện nay ở Hà Nội mức lợi nhuận này thường được áp ở mức 14%. Tuy nhiên, tỷ lệ này được coi là thấp hơn thực tế, thậm chí còn thấp hơn cả lãi suất tiết kiệm tại một số thời điểm. Do vậy, giá tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải trả sẽ có khả năng tăng hơn trước. Đã có một số trường hợp giá đất được định giá tăng tới 1,5 đến 8 lần. Điều này sẽ làm giảm lợi nhuận kỳ vọng của nhà đầu tư.



Dự án: Golden Palace
Chủ đầu tư: Mai Linh Group + MB
Vị trí: Đường Mễ Trì, huyện Từ Liêm
Tổng số căn hộ: 1200
Ngày khai trương: Tháng 2/2011
Giá bán hiện thời: 1820USD/m²

Colliers International Vietnam

NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ TOÀN DIỆN

Các dịch vụ tư vấn

Định giá và Đánh giá
Tư vấn phát triển
Nghiên cứu thị trường
Nghiên cứu khả thi

Các dịch vụ quản lý

Quản lý khách thuê
Đại diện khách thuê

Các dịch vụ giao dịch

Đại diện chủ đầu tư
Tư vấn đầu tư
Mua và bán
Bán và cho thuê căn hộ

CÁC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN DOANH NGHIỆP



VĂN PHÒNG MỚI

Bắt đầu từ 18/04/2011.

Colliers Hanoi sẽ mở văn phòng mới tại trung tâm Hà Nội.

Địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà Capital Tower, 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam.

Tel: 04 39413277

Fax: 04 39413278

Văn phòng thứ 2 vẫn ở tại số 39A phố Ngô Quyền Hà Nội

Tel: 04 22205888 (103)

Fax: 04 22201133

Email: info@colliers-hanoi.com

Website: www.colliers.com/vietnam

Liên lạc:



Ms Anna Lomas

Giám đốc Nghiên cứu thị trường và Định giá

Anna.Lomas@colliers-hanoi.com

Mobile: +84 914 962 505



Mr Nguyen Tien Quoc

Chuyên viên cao cấp Phòng Nghiên cứu thị trường và Định giá

Quoc.Nguyen@colliers-hanoi.com

Mobile: +84 98 33 44 579



Accelerating success