

THÁNG 07 2011 |

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



TỔNG QUAN KINH TẾ

VIỆT NAM	Q2/2011	Thay đổi theo Quý	Thay đổi theo năm
Tăng trưởng GDP	5,8%	↑	↓
FDI	2,32 tỷ USD	↓	↓
CPI trung bình	16,03%		↑
Giá trị nhập khẩu	26,72 tỷ USD	↑	↑
Giá trị xuất khẩu	23,08 tỷ USD	↑	↑
Khách du lịch quốc tế	1,454 triệu	↓	↑
Tổng mức bán lẻ	459.933 tỷ đồng	↑	↑

Việc Chính phủ tập trung ưu tiên vào chính sách kiểm soát lạm phát đã và đang làm cho tỉ lệ tăng trưởng của toàn bộ nền kinh tế thấp hơn so với trước đó. Trong nửa đầu năm 2011, tỷ lệ tăng trưởng là 5,57%, thấp hơn mức tăng trưởng cùng kì năm trước 6,16%.

Trong sáu tháng đầu năm 2011, tổng vốn FDI đăng kí mới xấp xỉ 4,69 tỷ đô la Mỹ (tương đương 52% tổng số vốn này vào nửa đầu năm 2010), và tổng vốn thực hiện đã ở mức 5,3 tỷ đô la Mỹ (tương đương 98% tổng vốn này vào nửa đầu năm 2010). Công nghiệp sản xuất chế biến, xây dựng, khách sạn và dịch vụ ăn uống xếp hạng cao nhất trong số tất cả những lĩnh vực nhận nhiều FDI, trong khi ngành bất động sản xếp hạng thứ 5.

Lạm phát vẫn còn là một chủ đề nóng mặc dù trên thực tế quý 1 đã chứng kiến những nỗ lực lớn trong việc kiểm soát lạm phát từ phía chính phủ. CPI tháng 4, 5, 6 tương ứng đạt mức 3,32%, 2,21% và 1,09%. Mặc dù Chính phủ đã giữ cho tỷ lệ lạm phát kỳ vọng năm 2011 ở mức 15% nhưng chuyên gia từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư nói rằng tỷ lệ trong trường hợp tốt nhất sẽ đứng ở mức 17-18%.

Số liệu thống kê quý cho thấy thâm hụt thương mại xấp xỉ 3,637 tỷ đô la Mỹ, vượt xa thâm hụt quý trước, với chỉ 3,02 tỷ đô la Mỹ, dù mức thâm hụt trong tháng 6 là thấp nhất kể từ tháng 9/2010.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ cho toàn quý xấp xỉ 459.900 tỷ VND, tăng hơn một chút so với Quý 1. Số lượt khách quốc tế được ghi nhận ở mức 1,454 triệu người, thấp hơn quý trước khoảng 4%.

HÀ NỘI	Q2/2011	Thay đổi theo Quý	Thay đổi theo năm
Tăng trưởng GDP (6 tháng)	9,34%		↓
FDI	0,447 tỷ USD	↑	↑
CPI trung bình	15,7%		↑
Giá trị nhập khẩu	6,97 tỷ USD	↑	↑
Giá trị xuất khẩu	2,19 tỷ USD	↑	↑
Khách du lịch quốc tế	0,373 triệu	↑	↑
Tổng mức bán lẻ (6 tháng)	484.975 tỷ đồng		↑

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

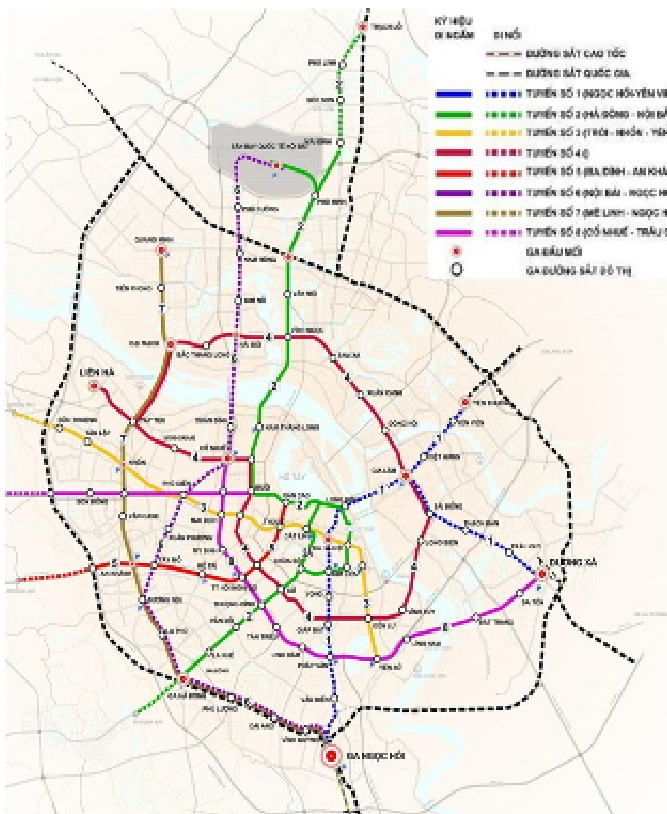


PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG Ở HÀ NỘI

Cơ sở hạ tầng luôn là một yếu tố chủ chốt ảnh hưởng đến giá trị bất động sản. Bên cạnh đó, sự phát triển của nó còn hỗ trợ cho sự phát triển của nền kinh tế. Trong những năm gần đây, Hà Nội đã và đang đầu tư mạnh mẽ vào việc mở rộng và phát triển mạng lưới giao thông vận tải để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế và dân số. Hầu hết những hoạt động nâng cấp đã được đưa vào Quy hoạch Phát triển Đô thị của Hà Nội cho tới năm 2030, tầm nhìn 2050, mà hiện tại đang được đưa ra lấy ý kiến.

Những công trình chính được dự tính cho việc phát triển Hà Nội bao gồm:

Quy hoạch phát triển đường sắt đô thị ở Hà Nội



Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng thủ đô đến 2030, tầm nhìn 2050

ĐƯỜNG SẮT

Bên cạnh hệ thống hiện tại, Hà Nội đã xác định thêm 5 tuyến đường chính:

Tuyến số 1: đường sắt trên không nối Ngọc Hồi và Yên Viên qua trung tâm thành phố, dài 38,7km, phục vụ vùng ngoại thành Đông Bắc và Nam Hà Nội

Tuyến số 2: Nội Bài – Trung tâm thành phố – Thượng Đình, 33,7km, đây sẽ là tuyến đường chính nối liền những điểm đến quan trọng trong nội thành như Khu đô thị mới Đồng Anh, khu phức hợp hành chính ở Từ Liêm, Khu Phố Cổ, Quốc lộ 6 và Thượng Đình

Tuyến số 3: Nhổn – Ga Hà Nội – Hoàng Mai, 21km, nối phía Tây, Nam và Trung tâm thành phố, bao gồm cả tàu điện ngầm trên không và dưới lòng đất

Tuyến số 4: Hà Nội – Hà Đông, 14km, đường sắt đô thị với trạm dừng ở Cát Linh – Hà Nội – La Thành – Thái Hà – Láng – Ngã Tư Sở – QL 6 – Thượng Đình – Hà Đông – Ba La

Tuyến số 5: Nam Hồ Tây – Ngọc Khánh – Láng – Hòa Lạc. Tuyến đường dài 34,5km dự tính sẽ kết nối khu trung tâm thương mại – tài chính và những khu đô thị dọc theo trục Láng – Hòa Lạc.

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG Ở HÀ NỘI

ĐƯỜNG BỘ TRÊN CAO

Vào năm 2010, Sở Giao thông Vận tải Hà Nội đã đề nghị xây dựng sáu đường bộ trên cao trong khoảng từ năm 2010 đến 2015. Dự án này dự tính sẽ tiêu tốn hơn 32 nghìn tỷ VND (1,65 tỷ đô la Mỹ). Những tuyến đường trên cao sẽ bắc qua: Lạc Long Quân – Yên Phụ; Ngã Tư Sở – Ngã Tư Vọng – Minh Khai – đường Cầu Vĩnh Tuy, Nội Bài – Mai Dịch – Pháp Vân; Ga Xe Lửa Hà Nội – Xã Đàn – Phạm Ngọc Thạch – Tôn Thất Tùng – Kim Giang – đường 70; Trần Duy Hưng – Liễu Giai – Hồ Tây; và Giảng Võ – Láng Hạ – Thanh Xuân.

CẦU

Từ nay cho đến năm 2015, Hà Nội sẽ hoàn thành việc xây dựng cầu Đông Tú, Nhật Tân, Phù Đồng 2, Vĩnh Thịnh, Vĩnh Tuy (giai đoạn 2), và chuẩn bị khởi công cầu Thượng Cát, Tứ Liên, Hồng Hà, Mễ Sở bắc qua sông Hồng cũng như những cầu bắc qua Sông Nhuệ, sông Đáy và sông Đuống. 35 cầu ở khu vực nông thôn cũng sẽ được nâng cấp.

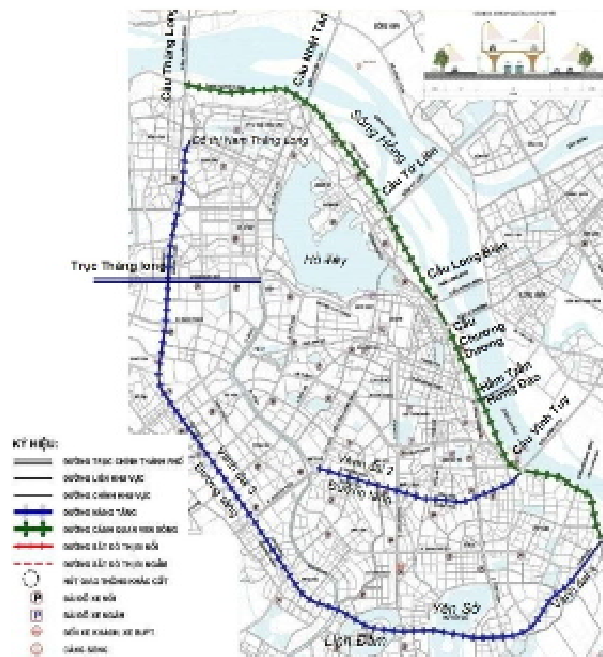
ĐƯỜNG BỘ

Đường đô thị

Lê Văn Lương kéo dài: Tuyến đường 5km chạy từ phường Vạn Phúc đến phường Yên Nghĩa ở quận Hà Đông đã được hoàn thiện vào tháng 9 năm 2010. Tuyến đường lớn dài 40km này cho phép tốc độ tối đa là 80km/h. Con đường này nối liền khu vực đô thị trung tâm Hà Nội với Quận Hà Đông và giảm áp lực giao thông trên đường Nguyễn Trãi.

Đường Nhật Tân – Nội Bài: Tuyến đường dài 12,1km này có sáu làn đường với chiều rộng từ 80 đến 100m. Tuyến đường này bắt đầu từ ngã tư Vĩnh Ngọc và kết thúc ở Minh Phú (Sóc Sơn). Theo kế hoạch, việc xây dựng sẽ được bắt đầu vào quý 2/2011 và hoàn thành trước năm 2013.

Các cầu qua sông Hồng ở Hà Nội



Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng thủ đô đến 2030, tầm nhìn 2050

Đường Đê Hà Nội Hưng Yên: Tuyến đường này dài 10km và chạy từ cầu Chương Dương đến khu vực giáp ranh Hà Nội – Hưng Yên. Sau khi hoàn tất vào cuối năm 2010, con đường này không chỉ nối liền khu trung tâm thương mại – tài chính với Quận Long Biên và Gia Lâm, mà còn tăng lưu lượng giao thông giữa Hà Nội và Hưng Yên.

HÀ NỘI BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG



PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG Ở HÀ NỘI

Đường vành đai

Đường Vành đai số 1: Chạy từ Nguyễn Khoái – Trần Khát Chân – Đại Cồ Việt; Kim Liên – Ô Chợ Dừa – Hoàng Cầu và Voi Phục – Cầu Giấy. Một phần của tuyến đường này từ Ô Đông Mác đến khu vực Đê Nguyễn Khoái vẫn chưa được giải phóng mặt bằng.

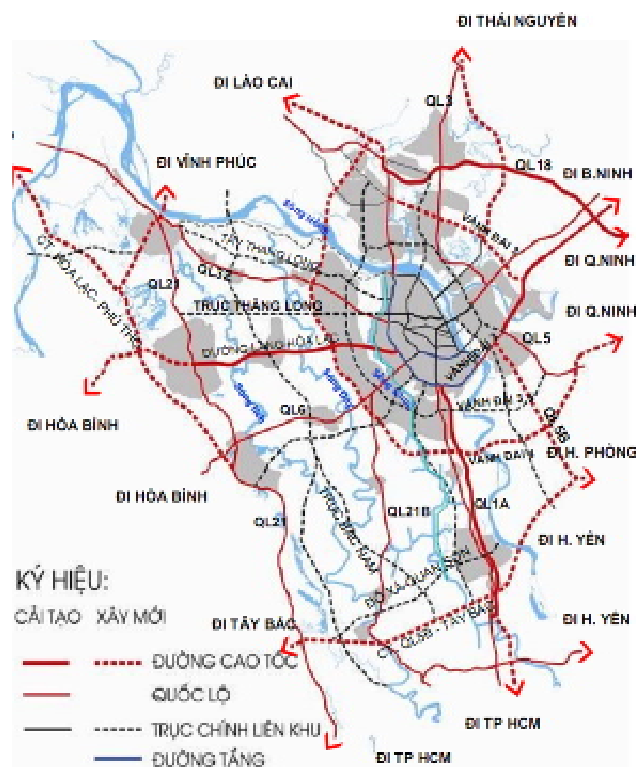
Đường Vành đai số 2: Với chiều dài 43km, tuyến đường này nối liền toàn bộ khu vực trung tâm (bao gồm quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Cầu Giấy và Tây Hồ). Một số khu vực vẫn còn trong giai đoạn đền bù đất đai. Tổng chi phí cho dự án được ước tính vào khoảng 98 triệu đô la Mỹ (1,8 nghìn tỷ VND).

Đường Vành đai 2.5: được đặt giữa đường Vành đai số 2 và số 3. Với tổng độ dài lên tới khoảng 21km, bắt đầu từ khu Đô thị Ciputra và kết thúc tại đường Vành đai số 3. Đoạn đầu tiên, từ Trần Thái Tông tới Trung Kính, được dự tính sẽ xây dựng trong vòng hai năm, từ 2010 đến hết năm 2011.

Đường Vành đai 3: Với tổng chiều dài xấp xỉ 65km, đường Vành đai số 3 nối liền các khu công nghiệp đô thị từ Bắc Thăng Long – Nội Bài, Mỹ Đình – Mễ Trì Hạ - Nam Trung Yên tới Linh Đàm và Định Công. Tuyến đường này sẽ phục vụ một lưu lượng giao thông lớn hơn để tránh trung tâm thành phố bị ùn tắc.

Đường Vành Đai 4: Tuyến đường vành đai số 4 với 6 làn đường, dài 136km sẽ nối liền đường Quốc lộ và đường cao tốc trung tâm, Khu Công Nghiệp, và khu vực đô thị. Tuyến đường cao tốc với chiều rộng 90 – 110m sẽ đi qua một vài quận và tỉnh thành quanh Hà Nội, bao gồm: Phúc Yên, Mê Linh (Vĩnh Phúc); Đan Phượng, Hoài Đức, Thường Tín, Hà Đông (Hà Tây cũ); Văn Giang, Yên Mỹ, Văn Lâm, Như Quỳnh (Hưng Yên); Tiên Sơn, Tiên Du, Yên Phong, Hiệp Hòa (Bắc Ninh), và Sóc Sơn (Hà Nội). Tuyến đường này cũng đi qua sông Hồng, sông Đuống và sông Cầu.

Mạng lưới đường bộ đi và đến Hà Nội



Nguồn: Quy hoạch chung xây dựng thủ đô đến 2030, tầm nhìn 2050

Dự án được chia làm nhiều giai đoạn và sẽ bắt đầu sớm để đạt được mục tiêu hoàn tất dự án trước năm 2020.

Sân Golf

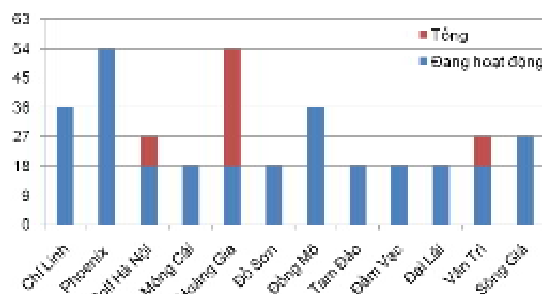
Hiện có 27 sân golf đang hoạt động tại Việt Nam, trong số đó có một số sân đang tiếp tục phát triển, nâng cấp số lỗ golf và cơ sở vật chất đi kèm. 27 sân golf này đặt tại 17 tỉnh/thành trên cả nước, gồm 12 sân tại miền Bắc, 7 sân tại miền Trung và 8 sân tại các tỉnh phía Nam. Việt Nam đang dần được biết đến như một điểm chơi golf có tiếng trong khu vực nhờ vào chất lượng xây dựng, thiết kế và dịch vụ ngày càng tốt hơn.

10/12 sân golf tại miền Bắc có vị trí thuộc Vùng Kinh tế Trọng điểm phía Bắc. Hà Nội và Vĩnh Phúc có ba sân, hai sân tại Hải Phòng và một sân tại mỗi tỉnh Hải Dương, Quảng Ninh. Hai sân golf còn lại nằm tại các tỉnh Hòa Bình và Ninh Bình đều là sân 54 lỗ (trong đó Royal Golf Club ở Ninh Bình hiện mới hoạt động 18 lỗ, dự kiến sẽ hoàn tất 54 lỗ vào năm 2014). Tám sân golf có vị trí gần đồi núi nhằm tận dụng tối đa phong cảnh và mặt nước, trong khi các sân còn lại đặt ven biển hoặc gần thành phố lớn, thuận tiện cho người chơi golf. Các sân golf ở miền Bắc còn khá mới so với khu vực phía Nam, có đến 9/12 sân đi vào hoạt động trong vòng 5 năm trở lại đây (2006-2011).

Có rất nhiều yếu tố và tác nhân ảnh hưởng tới cấu trúc phí chơi golf (chủ yếu bao gồm phí thành viên, phí hàng năm, phí chơi golf và phí caddie) tại các sân Golf ở miền Bắc như:

Vị trí sân golf: Điều này giải thích cho cấu trúc phí tại các sân golf Vân Trì và Hanoi Golf Club, vốn có vị trí rất đẹp gần nội thành Hà Nội, luôn cao hơn vài lần so với các sân khác ở cùng điều kiện so sánh.

Các sân golf ở miền Bắc Việt Nam



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



Thời hạn thành viên: Thời hạn phổ biến đối với thành viên là từ 25 đến 30 năm, nhưng nhiều sân golf tính thời hạn này kể từ ngày ký hợp đồng thành viên, trong khi một số sân khác tính từ năm sân golf đi vào hoạt động. Một vài sân golf còn cung cấp loại hình thời hạn thành viên linh động, từ 1-5 năm.

Số lỗ golf: Một sân golf 18 lỗ có thể áp dụng mức phí khác nhau với hai hình thức thành viên, loại 9 lỗ và 18 lỗ. Cách áp dụng tương tự cũng có thể thấy ở các sân golf 27, 36 và 54 lỗ. Mức phí gia nhập trung bình đối với một thành viên cá nhân cho 18 lỗ golf là 50.000 USD (cho thời hạn từ 25-35 năm, tuy nhiên mức phí dao động khá lớn tại các sân khác nhau, từ 20.000 USD đến 132.000 USD). Phí gia nhập tương tự đối với 36 lỗ golf là 48.000 USD, dao động từ 24.000 USD đến 86.000 USD.

Thiết kế Sân golf và Lỗ golf: Phong cảnh, địa hình (gồm các cồn cát, mặt nước hoặc hồ lớn, đồi nhân tạo và các loại địa hình khác) và độ khó của lỗ golf đóng vai trò hết sức quan trọng trong việc thu hút người chơi. Thêm vào đó, nếu được thiết kế bởi một đội ngũ quốc tế, hoặc có sự hậu thuẫn của một người chơi golf nổi tiếng, hình ảnh của sân golf cũng sẽ được tăng cường mạnh mẽ.

Loại hình Thành viên: bao gồm thành viên Cá nhân, Gia đình và Doanh nghiệp, trong đó loại hình Doanh nghiệp được chia thành nhiều loại nhỏ (với một hoặc nhiều thành viên cố định/không cố định). Khách của thành viên và khách vắng lại cũng có thể chơi golf, song sẽ phải trả nhiều mức phí lớn (bao gồm phí chơi golf, phí caddie, xe dụng golf), trong khi đó thành viên được miễn phí chơi golf và được giảm giá khi sử dụng các dịch vụ kèm theo.

Lĩnh vực sân golf tại Việt Nam, tuy vậy vẫn đang ở giai đoạn phát triển ban đầu, tồn tại một vài điểm đáng lưu ý sau:

- Golf là môn thể thao “quý tộc” tại Việt Nam, do mức thu nhập còn thấp. Người chơi golf chủ yếu là các doanh nhân và chính trị gia giàu có và quyền lực, họ coi việc chơi golf là dịp để mở rộng quan hệ.

- Quyền sử dụng đất đối với các dự án sân golf chỉ được giới hạn trong vòng 50 năm. Điều này có thể hạn chế tính thanh khoản đầu tư, theo đó cũng giảm nguồn vốn có sẵn.
- Dù mức phí gia nhập thành viên và các phí dịch vụ rất cao, tuy nhiên các mức phí này không sinh đủ lợi nhuận cho chủ đầu tư. Thay vào đó, họ hướng tới thực hiện các dự án nhà ở cao cấp tại khu vực sân golf do một sân golf có thể được tích hợp trong các khu resort cùng với các hạng mục phụ trợ khác, hoặc có thể tồn tại riêng lẻ. Trong cả hai trường hợp đó, chủ đầu tư sẽ xây dựng nhà nghỉ dưỡng hoặc biệt thự dành để bán, hoặc cung cấp lựa chọn hợp đồng “mua kỳ nghỉ” (time share). Tuy nhiên, điều này có thể mang đến một số rủi ro cho chủ đầu tư, đặc biệt trong thời kỳ đi xuống của thị trường bất động sản hiện nay, khi phân khúc nhà cao cấp chịu ảnh hưởng nặng nề nhất. Hơn nữa, nếu một khu phức hợp sân golf không bao gồm đầy đủ cơ sở vật chất và tiện nghi, sẽ rất khó để thu hút khách mua tiềm năng giàu có.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Theo Quyết định 1946/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, ký ngày 26/11/2009, tính đến năm 2020, Việt Nam sẽ có 89 sân golf, trong đó 27 sân hiện đang hoạt động và tiếp tục mở rộng. 27 sân golf phía Bắc sẽ chiếm 3.365 ha đất, trong khi miền Trung và khu vực phía Nam sẽ có 37 và 25 dự án, chiếm diện tích đất lần lượt là 3.782 ha và 2.837 ha. Diện tích trung bình của mỗi sân golf là 112.2 ha, và đa phần các sân golf gồm 18 và 36 lỗ. Hầu hết các dự án sân golf tương lai đều bao gồm biệt thự để bán kèm theo.

Tuy nhiên, gần đây Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có báo cáo một số vấn đề liên quan đến quy hoạch quốc gia về các dự án sân golf. Trong số đó có các dự án bị tước quyền đầu tư hoặc chuyển mục đích đầu tư, một số sân golf được các tỉnh kiến nghị bổ sung và các sân golf không được cấp giấy phép. Giải pháp cuối cùng từ Thủ tướng được kỳ vọng sẽ được đưa ra trong thời gian tới.



VẤN ĐỀ PHÁP LÝ

Trong nỗ lực kiềm chế lạm phát và giữ cho bong bóng bất động sản trong tầm kiểm soát, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 24/02/2011, Chỉ thị 01/CT-NHNN ngày 01/03/2011, Công văn 2956/NHNN-CSTT ngày 14/04/2011, hạn chế dòng tín dụng phi sản xuất của các ngân hàng thương mại ở mức 22% đến cuối tháng 6 năm 2011, và ở mức 16% tính đến cuối năm. Vay ngân hàng luôn là nguồn tài trợ chính của những nhà phát triển bất động sản và chiếm phần lớn dòng tín dụng phi sản xuất của các ngân hàng ở Việt Nam. Tuy nhiên, do sự phổ biến và khả năng sinh lợi của loại tín dụng này, các ngân hàng Việt nam đang gặp khó khăn trong việc tuân thủ những chỉ thị của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Thống kê từ phía Ngân hàng Nhà nước cho thấy vào thời điểm hiện tại, 20 ngân hàng vẫn đang phải cắt giảm dư nợ phi sản xuất, hầu hết cho bất động sản, xuống tới mức 22%. Vào cuối năm 2010, các ngân hàng trong nước đã cho vay 228 nghìn tỉ VND (hơn 11 tỷ đô la Mỹ) đối với khu vực bất động sản, tăng 23,5% so với một năm trước đó. Trước tình trạng này, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã phản hồi rằng sẽ không trì hoãn kỳ hạn 30/6/2011.

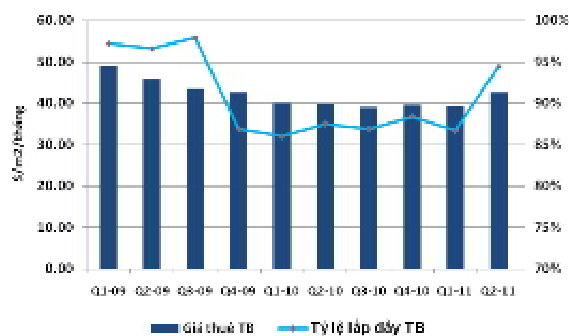
Liên quan đến vấn đề này, số liệu chính thức đã cho thấy vào năm 2010, các sân giao dịch của TP. Hồ Chí Minh có 4.311 lượt giao dịch bất động sản với tổng giá trị 6.509 tỷ VND (hơn 326 triệu đô la Mỹ), và ở Hà Nội, 3.929 lượt giao dịch với tổng giá trị lên tới 18.680 tỷ VND (hơn 934 triệu đô la Mỹ) – gần như gấp ba lần TP. Hồ Chí Minh. Theo Bộ Xây dựng, giá bất động sản thay đổi khác nhau tùy theo địa điểm và khu vực. Ở Hà Nội, giá đất đã tăng lên trong khi giá căn hộ lại dao động nhẹ ở mức cao. Thị trường TP. Hồ Chí Minh ổn định hơn rất nhiều, xét về giá và số lượng giao dịch. Điểm khác biệt này là tín hiệu cho tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản Hà Nội trong khi thị trường TP. Hồ Chí Minh đang có dấu hiệu bão hòa.

Văn phòng

HẠNG A

Trong quý 2/2011 không có tòa nhà hạng A nào chào thuê trên thị trường. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh của phân khúc này có sự khởi sắc với tỷ lệ lấp đầy tăng 7,74 điểm phần trăm và giá thuê trung bình tăng 3,4USD so với quý 1/2011. Đây là mức tăng lớn nhất sau 6 quý liên tiếp và có thể thấy qua đồ thị dưới đây là lần đầu tiên thị trường đã phá mốc 90% và 40USD. Mặc dù những tháng tiếp theo đây vẫn còn nhiều dấu hiệu đáng lo ngại về việc tín dụng tiếp tục bị siết chặt, ít nhất có thể nói niềm tin đã quay trở lại với các chủ đầu tư. Các tòa nhà đang thu hút khách thuê một cách chậm mà chắc. Tuy nhiên, các chủ đầu tư vẫn phải vạch ra các chiến lược marketing và bán hàng khôn ngoan hơn để có thể cạnh tranh hiệu quả. Khách thuê có nhiều lựa chọn và quyền thương lượng hơn, vì vậy sẽ có một số chuyển dịch giữa các tòa nhà cùng hạng hoặc khác hạng.

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

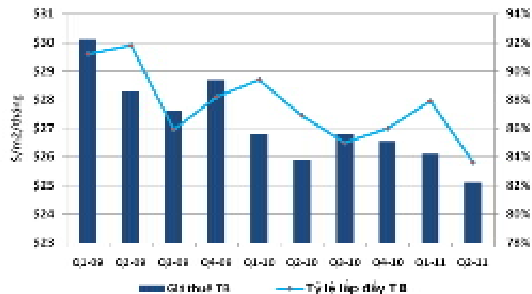


Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International, Hanoi

HẠNG B

Đáng chú ý là tình hình hoạt động của văn phòng hạng A và B quý này ngược lại hoàn toàn với những gì xảy ra trong quý 1/2011. Trong khi hạng A kinh doanh tốt hơn thì hạng B lại có kết quả kém hơn. Tỷ lệ lấp đầy trung bình và giá thuê trung bình giảm từ 87,9% xuống 83,6% và từ 26,1USD/m²/tháng xuống còn 25,1USD/m²/tháng. Điều này càng củng cố xu hướng chung trì trệ của thị trường đã kéo dài 2 năm nay. Một số tòa nhà ở các quận phía ngoài hoạt động kém hiệu quả, thậm chí bị mất nhiều khách thuê lớn. Mặt khác, việc bán sản đã giúp nhiều chủ đầu tư gia tăng mạnh tỷ lệ lấp đầy. Đây chính là một công cụ hữu hiệu giúp các chủ đầu tư đối phó với tình hình thị trường ảm đạm.

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



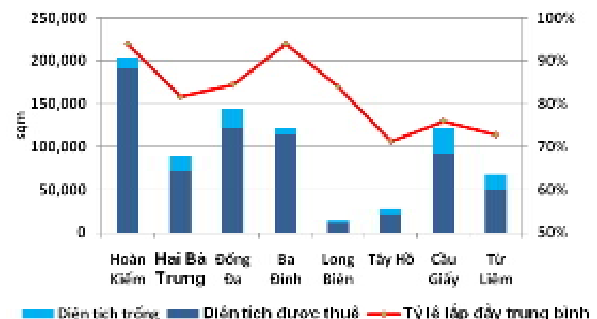
Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International, Hanoi

TÌNH HÌNH KINH DOANH THEO QUẬN

Xét về tình hình kinh doanh, vẫn còn có sự khác biệt giữa các quận nội thành của Hà Nội (Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa và Ba Đình) và các quận ngoại vi (Cầu Giấy, Từ Liêm, Long Biên và Thanh Xuân). Phần lớn diện tích văn phòng của Hà Nội – hơn 560.000m² – nằm ở các quận Hà Nội cũ trong khi các quận ngoại vi có gần một nửa số diện tích này – hơn 230.000m². Quận Hoàn Kiếm với vị trí trung tâm có diện tích sàn lớn nhất và tỷ lệ lấp đầy cao nhất 94%, giá thuê trung bình cao nhất 40USD/m²/tháng. Ngược lại, quận Long Biên có diện tích sàn nhỏ nhất với giá thuê thấp nhất 15USD/m²/tháng.

Trong bản báo cáo thị trường quý 1/2011, Colliers đã so sánh tình hình kinh doanh của các quận ở khu “trung tâm mới” như Cầu Giấy và Từ Liêm với các quận trung tâm như Hoàn Kiếm và Hai Bà Trưng. Sự tương phản này sẽ không thay đổi ít nhất là trong thời gian tới. Trong năm nay, hai tòa nhà Keangnam Landmark Tower và Indochina Plaza Hanoi sẽ chào thuê, bổ sung thêm một diện tích sàn khổng lồ vào nguồn cung hiện tại trong khi cả hai vẫn đang chật vật tìm khách thuê. Vì vậy, có thể nói điều này sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình kinh doanh của thị trường.

Giá thuê trung bình và tỷ lệ lấp đầy theo quận, Q2 2011



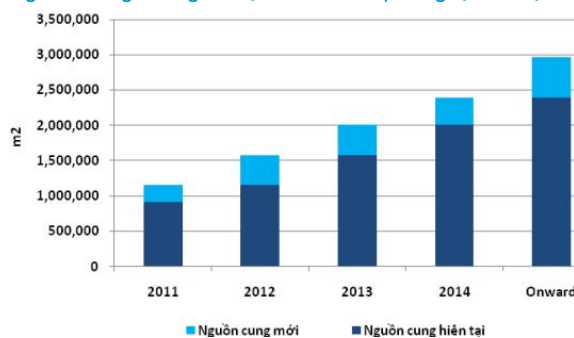
Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International, Hanoi

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. 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.

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. 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 hơn những yêu cầu về diện tích trên 500m².

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



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

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. 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. Colliers dự đoán xu hướng này sẽ tiếp tục diễn ra, đặc biệt đối với các tòa nhà có diện tích sàn lớn.

TIÊU ĐIỂM

Dự án :	Charmvit Tower
Chủ đầu tư:	Tập đoàn Charmvit
Địa điểm:	117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy
Hạng:	A
Tổng diện tích sàn :	53.600 m ²
Diện tích sàn sử dụng:	45.000 m ²
Hoàn thành:	8/2010
Giá thuê:	\$27-30 /m ² /tháng (bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm VAT)



Dự án :	TTC Building
Chủ đầu tư:	Công ty Thương mại & Kỹ thuật - TTC
Địa điểm:	Phố Duy Tân, Quận Cầu Giấy
Hạng:	B
Tổng diện tích sàn:	13,360 m ²
Hoàn thành:	Q1-2011
Giá thuê:	\$21-23 /m ² /tháng (Bao gồm phí dịch vụ & không bao gồm VAT)



Căn hộ để bán

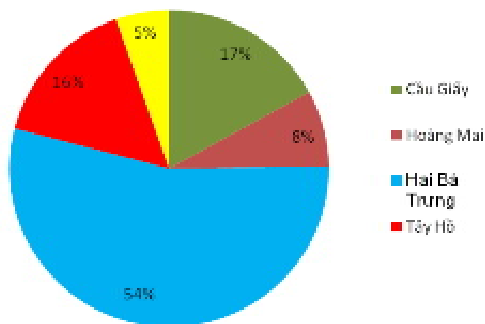
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Thị trường nhà ở bước sang quý 2/2011 với nhiều biến động. Thị trường ghi nhận sự tăng giá đột biến vào cuối tháng 3 và trong tháng 4/2011. Đất nền ở một số khu vực phía Tây đặc biệt là các dự án dọc theo đường quốc lộ 32 đang gấp rút hoàn thiện, tỷ lệ giá đất nền tăng đáng kể so với đầu năm 20% - 30%. Giá đất dự án trung bình tại khu vực quốc lộ 32 từ 35 triệu – 45 triệu. Tuy nhiên sang tháng 5 và tháng 6 thị trường nhà ở lại có xu hướng chững lại và giảm. Mức giảm từ 3 – 5 triệu VNĐ/m² so với quý đầu quý 2. Thị trường chung cư cũng có kịch bản tương tự, giá tăng lên ở đầu quý sau đó chững lại và giảm ở cuối quý 2.

CÁC DỰ ÁN MỞ BÁN TRONG QUÝ 2/2011

Quý 2 năm 2011 thị trường ghi nhận một số các dự án chung cư cao cấp ra mắt như, trong đó chủ yếu tập trung tại quận Hai Bà Trưng, chiếm 54% lượng cung, mà dự án nổi bật là Times City tại 458 Minh Khai của tập đoàn Vincom, dự kiến đến năm 2014 sẽ đi vào hoạt động với tổ hợp hàng nghìn căn hộ cao cấp.

Tỷ lệ căn hộ mới trong quý 2/2011 theo quận



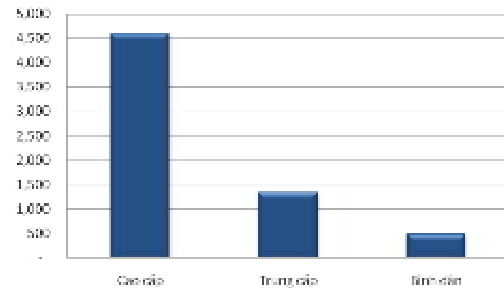
Ghi chú: Không có nguồn cung mới ở các quận còn lại

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

Quận Cầu Giấy chiếm tỷ trọng 17% với một số các dự án chung cư cao cấp được mở bán như 1.008 căn hộ The Mandarin Garden tại khu đất N03 thuộc đô thị Nam Trần Duy Hưng. Và 90 căn tại Eurowindow Multicomplex trên đường Trần Duy Hưng.

Tỷ lệ căn hộ cao cấp chào bán trong quý 2/2011 chiếm tỷ lệ lớn 71% với hơn 4.500 căn hộ. Tỷ lệ căn hộ trung cấp chiếm 21% với hơn 1.300 căn và thấp cấp vẫn chỉ chiếm một tỷ lệ nhỏ: 8% với khoảng 500 căn.

Căn hộ chào bán Q2/2011 theo hạng



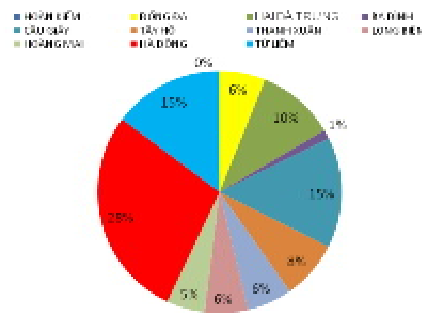
Nguồn: Phòng nghiên cứu và định giá, Colliers International Hà Nội

NGUỒN CUNG

Tính từ năm 2011 tới năm 2014 theo dữ liệu của Colliers, nguồn cung mới của quận Hà Đông chiếm tỷ trọng 28%, Từ Liêm chiếm 15%, Cầu Giấy 15%, Hai Bà Trưng – 10%, Long Biên – 6%, Thanh Xuân – 6%, Tây Hồ – 8%, Ba Đình – 1%, Hoàng Mai – 5%, Đống Đa – 6%.

Trong năm 2011 sẽ có khoảng 11,000 căn hộ mới ra mắt thị trường. Nguồn cung chung cư trong những năm tới vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây thành phố.

Nguồn cung mới từ 2011—2014 theo quận



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

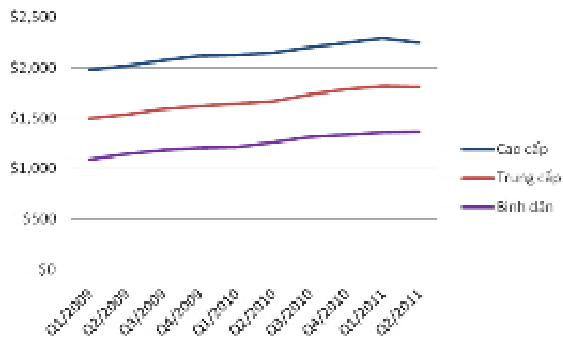
NHU CẦU

Trong thời điểm hiện tại, phần lớn những người mua tại Việt Nam là các nhà đầu tư (chiếm 60-70%). Tuy nhiên trong những năm gần đây nhu cầu thực cũng được chú ý nhiều hơn, với một lượng lớn những cặp vợ chồng trẻ và những người ở các tỉnh thành khác đang làm việc hoặc mong muốn cho con cái họ được học hành và làm việc ở thành phố.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành chính sách tín dụng nghiêm ngặt để kiểm soát những khoản tín dụng đổ vào cổ phiếu và bất động sản. Việc này khiến cả ngân hàng lẫn nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc huy động vốn và trả các khoản nợ vay thế chấp.

GIÁ BÁN

Giá bán theo hạng



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

Tổng quan thị trường giá căn hộ có dấu hiệu chững lại và giảm giá ở hầu hết các phân khúc. Tuy nhiên nếu so sánh với giá của đầu quý 1 thì mức giảm là không đáng kể, từ 1% đến 2% ở tất cả các phân khúc.

Việc thắt chặt tín dụng, và sự suy giảm của Thị trường chứng khoán Việt Nam trong giai đoạn này đã khiến thị trường bất động sản trở nên khan hiếm về vốn, nhiều bất động sản được thế chấp đã bị rao bán, là một trong những nhân tố làm giá bất động sản giảm xuống trông thấy.

TRIỂN VỌNG

Thị trường nhà ở có sự biến động mạnh trong quý 2 cho thấy sự mất ổn định của thị trường cùng với những tác động mạnh mẽ của thị trường tài chính lên thị trường bất động sản.

Các chủ đầu tư bắt đầu chú ý hơn đến quyền lợi của người mua và nhà đầu tư. Các chính sách khuyến mại bắt đầu được sử dụng mạnh mẽ hơn, các điều khoản bất lợi giảm dần. Usik City sẵn sàng tặng cho khách hàng mặt bằng bán lẻ từ 20 – 40 m² nếu khách hàng trả tiền dự án một lần, còn Times City bỏ điều khoản tăng giá theo CPI.

TIÊU ĐIỂM

Dự án :	Times City
Chủ đầu tư:	Tập đoàn Vincom
Vị trí:	Phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng
Tổng số căn hộ:	Khoảng 8.000; Cao cấp 25 tòa nhà từ 27 – 35 tầng
Chào bán:	Tháng 04/2011
Giá bán hiện tại:	1.400USD - 1.800USD/m ²



Dự án :	The Mandarin Garden
Chủ đầu tư:	Tập đoàn Hòa Phát
Vị trí:	Đường Mễ Trì, huyện Từ Liêm
Tổng số căn hộ:	1.008; Cao cấp
Chào bán:	Tháng 06/2011
Giá bán hiện tại:	1.300USD - 1.500USD/m ²



Mặt bằng bán lẻ

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM

Theo báo cáo mới nhất về tình hình thị trường bán lẻ toàn cầu năm 2011 của AT Keamey, có sự thay đổi rõ rệt về thứ hạng của Việt Nam trong những năm vừa qua: từ hạng nhất năm 2008, tụt mạnh xuống hạng 23 vào năm 2011. Báo cáo này cho thấy sự phát triển chậm về cơ sở hạ tầng và mạng lưới phân phối là nguyên nhân chính cản trở vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực này. Tuy nhiên, cũng theo báo cáo này, điểm tích cực là trong suốt 10 năm qua Việt Nam luôn là 1 trong 5 nước "liên tục đứng trong Top 10". Như vậy, Việt Nam đã vượt qua các thị trường đang phát triển khác về mức chi tiêu bình quân đầu người cho bán lẻ (chiếm trung bình 12%/năm trong khoảng 2001 – 2010) và về diện tích bán lẻ. Do đó, các nhà đầu tư bán lẻ quốc tế lớn vẫn sẽ quan tâm đến Việt Nam như một điểm đến tiềm năng.

Nửa đầu năm 2011, tổng doanh thu hàng hóa bán lẻ của Việt Nam đạt khoảng 914.000 tỷ đồng (tương đương với 44,58 tỷ USD), tăng 22,8% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời theo đúng mức tăng trưởng ổn định trong những năm 2005-2009.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Thị trường Bán lẻ Hà Nội đã và đang trên đà phát triển trong những năm gần đây, bất chấp suy giảm về kinh tế. Các hàng bán rong trên phố và cửa hàng mặt phố nay phải đối mặt với các đối thủ khác, như các siêu thị hiện đại, cửa hàng tiện ích, trung tâm mua sắm và trung tâm thương mại tổng hợp cao cấp. Tuy vậy, cửa hàng mặt phố vẫn chiếm thị phần lớn nhất của thị trường bán lẻ Hà Nội.

Các Khối để Bán lẻ tập trung tại khu vực trung tâm, trong khi các Trung tâm mua sắm và Trung tâm thương mại Tổng hợp nằm rải rác trên toàn thành phố. Tuy nhiên, các trung tâm bán lẻ tại khu vực trung tâm hưởng mức giá thuê và tỷ lệ lấp đầy tốt, trong khi các trung tâm mới hơn ở phía Tây vẫn đang tiếp tục cố gắng cho thuê các diện tích trống.

NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

Pico Mall – hạng mục bán lẻ thuộc tòa nhà tổ hợp Mipec (bao gồm cả một tòa nhà văn phòng và hai tòa căn hộ) chính thức đi vào hoạt động từ ngày 02/04. Tòa lạc tại phố Tây Sơn và thiết kế bởi Finenoo và PTW, Pico Mall gồm 30.000 m² diện tích bán lẻ và dự kiến sẽ phục vụ không chỉ cư dân của hai tòa căn hộ, mà cả người dân tại khu vực rộng lớn xung quanh.

Tính đến cuối tháng Sáu, Pico Mall đã lấp đầy khoảng 88% diện tích với các khách thuê rất đa dạng, thuộc nhiều nhãn hàng bán lẻ, bao gồm Citimart, Pico Electronics, Pico Decor, Megastar và những thương hiệu quốc tế khác. Mặc dù chỉ cách Parkson khoảng 100 m, một trung tâm thương mại tổng hợp có tiếng ở Hà Nội, Pico Mall vẫn thực hiện tốt việc thu hút khách thuê và khách mua. Hai dự án này sẽ tạo nên

một điểm đến mua sắm đáng chú ý.

The Garden vốn được Colliers coi như một trung tâm thương mại tổng hợp, nay phân loại lại thành một trung tâm mua sắm do thiếu chức năng quản lý và điểm thanh toán tập trung thường thấy tại loại hình trung tâm thương mại tổng hợp. Theo đó, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ hiện đại tăng 10,33% so với Q1/2011, trong khi loại hình trung tâm mua sắm chiếm 42% của tổng diện tích mặt bằng bán lẻ.

GIÁ THUÊ

(USD/m ² /tháng)	TTT Tổng hợp	TT Mua sắm	Khối để Bán lẻ	Trung bình
Giá thuê (Khu trung tâm)	-	\$81,7	\$98,9	\$95,2
Thay đổi theo quý (%)	-	-2,97%	4,07%	2,69%
Giá thuê (Ngoài t. tâm)	\$72,5	\$51,4	\$40,0	\$54,5
Thay đổi theo quý (%)	0,00%	1,41%	0,00%	0,92%

Trong Q2/2011, mức tăng nhẹ 0,92% của giá thuê trung bình tại các khu bán lẻ ngoài trung tâm là do sự xuất hiện của Pico Mall, vốn có vị trí rất đẹp tại quận Đống Đa và chào thuê với giá khá cao. Các trung tâm bán lẻ ở phía Tây tiếp tục chào với giá thuê giảm nhẹ và chính sách thuê ưu đãi. Trong khi đó, việc đóng cửa tạm thời của Tràng Tiền Plaza vẫn gây áp lực tăng nhẹ lên giá chào thuê, dẫn đến mức tăng 2,6% tại phân khúc thị trường bán lẻ khu vực trung tâm.

TỶ LỆ LẤP ĐẦY

Xét theo vị trí, mặt bằng bán lẻ tại các quận cũ (bao gồm Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Đống Đa và Ba Đình) tiếp tục hoạt động tốt do giữ được tỷ lệ lấp đầy tối đa, trong khi các khu vực ngoại vi có tỷ lệ này đạt khoảng 87%.

Xét theo loại hình bán lẻ, khối để bán lẻ cho thấy tỷ lệ lấp đầy 100% ấn tượng. Với loại hình trung tâm thương mại tổng hợp, Parkson và Grand Plaza đang trong tình trạng trái ngược nhau: luôn không có mặt bằng trống tại Parkson kể từ khi đi vào hoạt động Q3/2008, trong khi Grand Plaza có tỷ lệ trống rất lớn. Điều này có thể là do những rắc rối quanh việc thỏa thuận giữa khách thuê và chủ đầu tư hồi đầu năm, đồng thời thiết kế của hạng mục bán lẻ tại Grand Plaza không phù hợp. Các trung tâm mua sắm cũng có một quý hoạt động thành công, với tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 95%. Pico Mall cũng đã kịp lấp đầy khoảng 88% diện tích với lượng khách thuê tốt, trong khi nhiều diện tích đã được thuê đang tiến hành hoàn thiện và đi vào hoạt động sớm.

Tuy vậy, lượng khách mua sắm tại Pico Mall vẫn chưa làm hài lòng chủ đầu tư, dự kiến sẽ tăng mạnh khi toàn bộ tổ hợp (hoặc ít nhất là tòa văn phòng) được hoàn thành, và cụm rạp chiếu phim Megastar chính thức mở cửa.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Nửa cuối năm 2011 được dự báo sẽ chứng kiến nhiều sự kiện lớn trong ngành bán lẻ, với nguồn cung mặt bằng dồi dào sẽ đi vào hoạt động. Tất cả ba trung tâm bán lẻ sắp mở cửa này đều nằm ở các khu vực ngoại thành Hà Nội, một ở Từ Liêm, hai ở Long Biên.

Dự án	Quận	Tổng Diện tích	Chú ý
Keangnam Landmark	Từ Liêm	81.000 m ²	Parkson và Lotte là các khách thuê lại lớn nhất. Dự kiến mở vào tháng Chín.
Savico Mega Mall	Long Biên	63.400 m ²	60% diện tích đã được cho thuê. Dự kiến mở cửa vào tháng Mười một.
Vincom Center Long Biên	Long Biên	45.000 m ²	Một hạng mục trong Tổ hợp Vincom Village. Dự kiến mở vào tháng Mười hai.

Nguồn cung khổng lồ được dự báo sẽ đi vào hoạt động trong tương lai gần. Đến hết năm 2013, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ hiện đại dự kiến vào khoảng 1.600.000 m², gấp hơn năm lần hiện tại. Một số dự án đáng chú ý nhất bao gồm Mê Linh Plaza Hà Đông (2012, tổng diện tích 55.000 m²), Ciputra Hanoi Mall (2012, tổng diện tích 130.000 m²), U-Silk City (2013, tổng diện tích 70.000 m²), Royal City (2013, tổng diện tích 200.000 m²) và Times City (2013, tổng diện tích 230.000 m²).



COLLIERS INTERNATIONAL VIETNAM

NHÀ CUNG CẤP GIẢI PHÁP TỔNG THỂ

Các dịch vụ tư vấn

Định giá & Đánh giá
Tư vấn phát triển
Tư vấn dự án
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 tòa nhà
Tư vấn đầu tư
Mua & bán
Bán & cho thuê nhà ở

CÁC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN DOANH NGHIỆP

VĂN PHÒNG MỚI

Tầng 10, Tòa nhà Capital Tower
109 phố Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm
Hà Nội, Việt Nam

Tel: 04 3941 3277
Fax: 04 3941 3278

Văn phòng thứ hai vẫn ở 39A Ngô Quyền, Hà Nội

Tel: 04 2220 5888
Fax: 04 2220 1133
Email: info@colliers-hanoi.com
Website: www.colliers.com/vietnam
www.colliers-hanoi.com

Liên hệ

Cô Anna Lomas

Nghiên cứu thị trường và định giá - Giám đốc
Anna.Lomas@colliers-hanoi.com
Mobile: +84 914 962 505

Ông Nguyễn Tiến Quốc

Nghiên cứu thị trường và định giá - Chuyên viên cấp cao
Quoc.Nguyen@colliers-hanoi.com
Mobile: +84 983 344 579