

Kinh tế vĩ mô

Theo số liệu của tổng cục thống kê, tổng sản phẩm nội địa (GDP) thực tế của Hà Nội Q1'12 tăng 7,3% so với cùng kỳ năm ngoái. **Nhận xét:** So với 2 năm gần đây thì đây là mức tăng trưởng thấp. Với triển vọng kinh tế cho các quý còn lại của năm 2012 chưa khả quan, nguồn cầu diện tích văn phòng từ các ngành mũi nhọn như sản xuất và dịch vụ nhiều khả năng sẽ gặp nhiều hạn chế.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Hà Nội tháng 3 tăng 0.19% theo tháng và tăng 13,1% so với cùng kỳ, trong đó tăng cao nhất là nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng, ở mức 2,84% theo tháng. **Nhận xét:** Mặc dù xu hướng tăng của giá cả vật liệu xây dựng có thể sẽ không tiếp diễn liên tục trong bối cảnh ngành xây dựng gặp nhiều khó khăn do thị trường bất động sản trầm lắng, nhưng các chủ đầu tư cũng nên thận trọng nếu giá xăng dầu vẫn tiếp tục dao động.

Vốn đăng ký đầu tư nước ngoài (FDI) vào Hà Nội Q1'12 đạt 120 triệu USD, gấp 5,9 lần so với cùng kỳ năm trước. **Nhận xét:** Vốn FDI vào địa bàn Hà Nội tăng mạnh trong Q1'12 là tín hiệu tích cực của Hà Nội trong bối cảnh suy giảm kinh tế trong và ngoài nước.

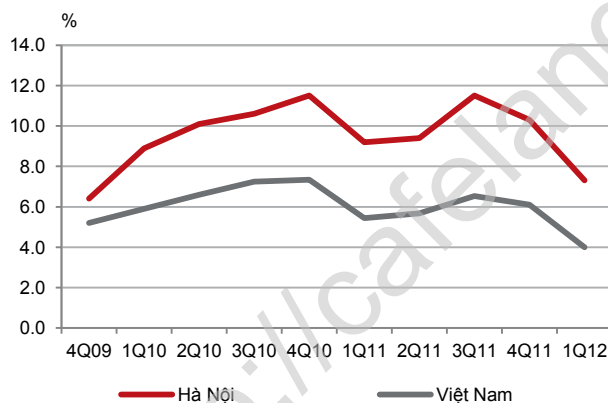
Nguồn cung

Nguồn cung hiện hữu tại Hà Nội tính đến thời điểm hiện tại đạt gần 1,1 triệu m², tăng 32% so với cùng kỳ năm trước. Hoàn Kiếm, Đống Đa, Từ Liêm và Cầu Giấy tiếp tục là các quận có nguồn cung lớn nhất, chiếm 68% tổng nguồn cung toàn thị trường.

Q1'12 ghi nhận thêm gần 50.000 m² diện tích văn phòng mới, với sự gia nhập thị trường của ba tòa nhà hạng B và hai tòa nhà hạng C. Tất cả nguồn cung mới của thị trường trong Q1'12 đều nằm ngoài quận Hoàn Kiếm, trong đó gần một nửa diện tích văn phòng mới đến từ các tòa nhà tại khu vực phía Tây thành phố.

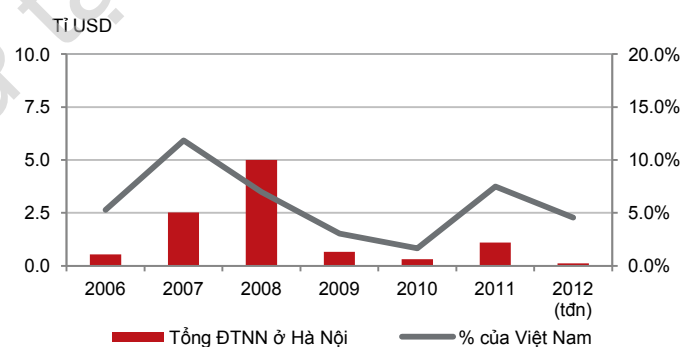
Điều này cho thấy khu vực phía Tây, nơi mà cơ sở hạ tầng đang được đầu tư đồng bộ và hiện đại, cơ sở vật chất của các tòa nhà khá mới và các điều kiện chào thuê với nhiều ưu đãi cho khách hàng, đang có sức hút với các nhà đầu tư và khách thuê văn phòng.

Tăng trưởng GDP thực tế (theo năm)



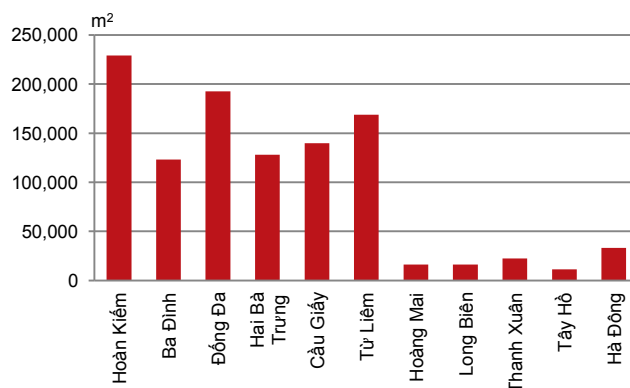
Nguồn: IHS Global Insight, Cục Thống kê Hà Nội, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1'12

Vốn đăng ký ĐTN



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1'12

Nguồn cung



Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1'12

Nguồn cầu

Nhu cầu về văn phòng cho thuê tại Hà Nội ổn định trong Q1'12 với công suất cho thuê trung bình đạt 78%.

Phân khúc hạng A hoạt động hiệu quả với diện tích trống giảm xuống còn khoảng 29% so với 35% ở quý trước. Trong khi đó diện tích trống của các phân khúc hạng B và C tăng trong thời điểm có năm tòa nhà thuộc các phân khúc này mới hoàn thành trong Q1'12.

Hoàn Kiếm là quận đạt công suất cho thuê lớn nhất thị trường với hơn 90% diện tích văn phòng đã được lấp đầy. Tuy vậy, xu hướng chuyển dịch về khu vực phía Tây thành phố vẫn tiếp tục.

Hiệu suất thị trường

Thị trường tiếp tục ghi nhận giá chào thuê giảm ở tất cả các phân khúc trong Q1'12. Giá thuê thuần trung bình toàn thị trường đạt 20,5 USD/tháng, giảm 4,2% so với quý trước.

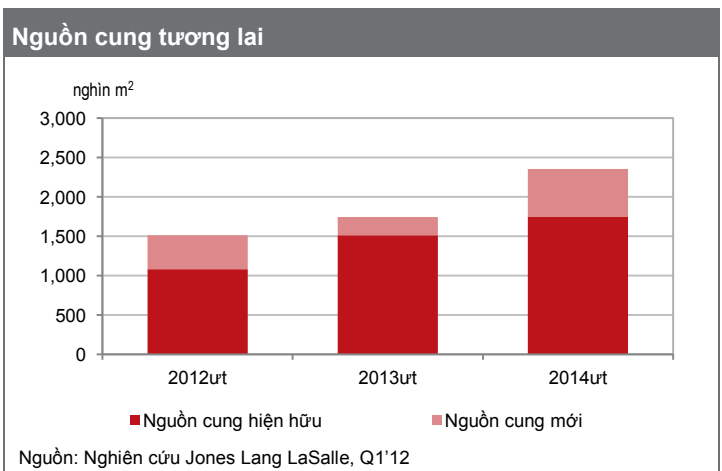
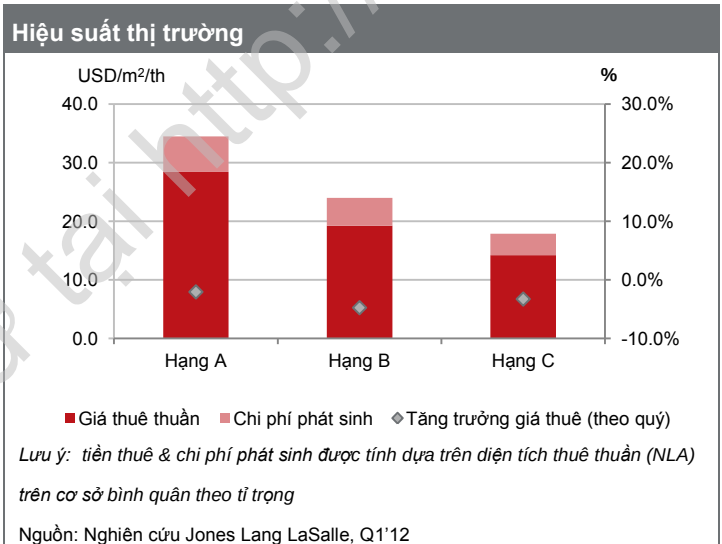
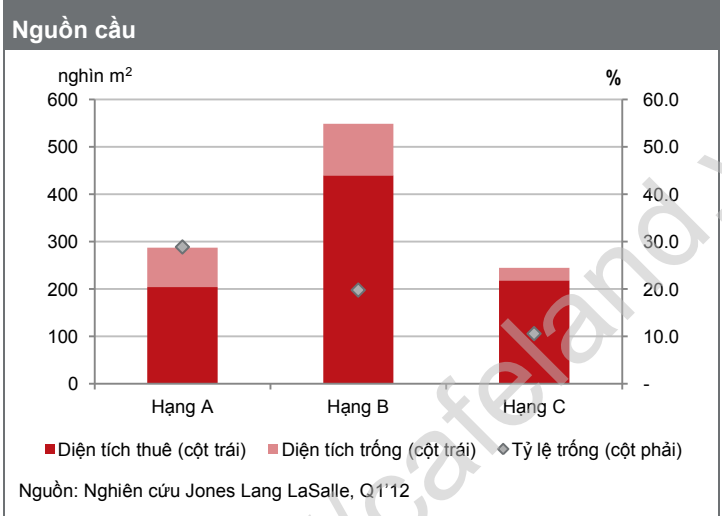
Giá thuê tiếp tục giảm một phần do triển vọng chưa khả quan của nền kinh tế đã làm hạn chế nguồn cầu. Mặt khác, tính cạnh tranh tăng cao trong thị trường văn phòng cho thuê gần đây cũng đã ảnh hưởng đến xu hướng giá thuê chung khi hầu hết các tòa nhà mới đi vào sử dụng đều đưa ra giá thuê cạnh tranh và/hoặc các khuyến mãi.

Tuy nhiên, trong một vài trường hợp, các tòa nhà trung tâm có vị trí tốt và hồ sơ khách thuê ổn định được ghi nhận vẫn giữ được giá thuê ở mức cao bất chấp xu hướng giảm giá chung trên thị trường.

Triển vọng

Theo khảo sát và nghiên cứu của Jones Lang LaSalle, sẽ có thêm khoảng 1,3 triệu m² diện tích văn phòng gia nhập thị trường trong vòng 3 năm tới. Khu vực phía Tây thành phố, nơi tập trung phần lớn nguồn cung tương lai, được dự báo tiếp tục thu hút khách thuê từ các quận trung tâm về.

Trong tương lai, nhu cầu về diện tích thuê văn phòng có thể tăng nhưng được dự báo chậm hơn so với tốc độ tăng của nguồn cung. Điều đó sẽ khiến cho tỷ lệ diện tích văn phòng trống cũng sẽ tăng đáng kể trong thời gian tới.



Thuật ngữ bất động sản

Thị trường văn phòng Việt Nam

Nguồn cung hiện tại

Tổng diện tích văn phòng tích lũy đã xây xong ở một thời điểm nhất định.

Nguồn cung tương lai

Tổng diện tích văn phòng dự kiến sẽ hoàn thành trong tương lai tại một thời điểm nhất định.

Diện tích trống

Tổng diện tích văn phòng có sẵn còn phải được cho thuê bởi (các) chủ dự án ở một thời điểm nhất định. Con số này không bao gồm diện tích được các khách thuê cho thuê lại (còn gọi là diện tích ngầm), diện tích hiện đang trống nhưng đã được kí thuê từ trước hoặc được để dành, và diện tích chỉ có thể thuê được trong tương lai.

Diện tích thuê

Nguồn cung hiện tại trừ diện tích trống. "Mức tiêu thụ thuần" chỉ mức độ thay đổi diện tích thuê qua từng quý.

Diện tích sàn xây dựng (GFA)

Tổng diện tích sàn được bao phủ, kể cả cột, tường, lối đi chung, hành lang thang máy và nhà vệ sinh.

Diện tích sử dụng (NFA)

Diện tích có thể sử dụng được, không bao gồm cột, tường, lối đi chung, hành lang thang máy và nhà vệ sinh. Diện tích thuê thuần (NLA) chỉ lượng diện tích thuần dành để cho thuê.

Giá thuê thuần

Tiền thuê theo giá thị trường chủ dự án có thể nhận được sau khi trừ các chi phí phát sinh.

Thông lệ thị trường: Tiền thuê thuần có thể được báo giá dựa trên GFA hoặc NFA.

Chi phí phát sinh

Chi phí ước tính dành để bảo trì tòa nhà được chủ dự án chuyển sang cho khách thuê dưới hình thức phí dịch vụ / phí quản lý.

Thông lệ thị trường: Phí dịch vụ / phí quản lý có thể có hoặc không được báo giá riêng biệt với giá thuê thuần.

Giá thuê gộp

Tổng tiền thuê có thể đạt được mà khách thuê sẽ phải trả, bao gồm cả phí dịch vụ / phí quản lý. Giá thuê gộp bằng giá thuê thuần cộng chi phí phát sinh.

Thông lệ thị trường: Tiền thuê gộp có thể được báo giá dựa trên GFA hoặc NFA.

Giá trị vốn

Giá trị thị trường hoặc giá bán khả thi của một bất động sản ở một thời điểm nhất định trên quan điểm định giá.

Lợi suất

Tỷ lệ phần trăm thu hồi vốn từ đầu tư bất động sản ở một thời điểm nhất định trên quan điểm định giá. Con số này dựa trên giá thuê thị trường hiện tại với giả định tòa nhà được cho thuê toàn bộ.

Hạng A

Một tòa nhà Hạng A đáp ứng *toàn bộ* một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một khách thuê *tối tân* điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, tiện ích, tiêu chuẩn bảo trì và các thông số kỹ thuật của tòa nhà.

Grade B

Một tòa nhà Hạng B đáp ứng *một vài* trong số một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một khách thuê *tối tân* điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, tiện ích, tiêu chuẩn bảo trì và các thông số kỹ thuật của tòa nhà.

Grade C

Một tòa nhà Hạng C đáp ứng các tiêu chí về cung ứng cho một khách thuê *không tối tân* điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, tiện ích, tiêu chuẩn bảo trì và các thông số kỹ thuật của tòa nhà.

Vùng ven

Một tòa nhà Vùng ven nằm trong khu vực không trung tâm hoặc các khu vực không có truyền thống dành cho văn phòng, bất kể các thuộc tính vật chất của nó.

Báo cáo *Tóm tắt thị trường bất động sản* là ấn phẩm phát hành hàng quý do công ty TNHH Jones Lang LaSalle Việt Nam thực hiện nhằm cập nhật tình hình thị trường các phân khúc bất động sản khác nhau ở các thành phố. Đây là một phần của gói sản phẩm nghiên cứu của Bộ phận Nghiên cứu Công ty Jones Lang LaSalle bao gồm thị trường Việt Nam cùng với các nước lớn khác trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương:

Ấn phẩm	Phạm vi địa lý	Phạm vi sản phẩm	Tần suất	Nội dung	Tình trạng sẵn có
Tóm tắt kinh tế	Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Tăng trưởng kinh tế, lạm phát, cán cân thanh toán	Miễn phí
Theo dõi thị trường bất động sản	Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Tóm lược các tiêu đề và tin tức trên thị trường bất động sản	Miễn phí
Tóm tắt thị trường bất động sản	Các thành phố của Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê	Miễn phí
Báo cáo thị trường bất động sản	Các thành phố của Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê, chi tiết dự án	Đăng kí
Tập san bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương	Châu Á - Thái Bình Dương bao gồm Việt Nam	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê	Miễn phí
Chỉ số văn phòng cho thuê	Châu Á - Thái Bình Dương bao gồm Việt Nam	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Chỉ số giá thuê và giá trị vốn theo tỉ trọng nguồn cung	Miễn phí
Chỉ số căn hộ bán	Châu Á - Thái Bình Dương (sẽ bao gồm Việt Nam)	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Chỉ số giá trị vốn	Miễn phí
Dịch vụ tri thức bất động sản	Châu Á - Thái Bình Dương	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê, lợi tức, tổng lợi nhuận, dự báo	Đăng kí
Tin tức bất động sản	Châu Á - Thái Bình Dương bao gồm Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng ngày	Tóm tắt tin tức thị trường bất động sản	Đăng kí
Chỉ số minh bạch bất động sản	Toàn cầu bao gồm Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hai năm	Điểm số và thứ hạng tính minh bạch của các quốc gia	Miễn phí

Tham khảo thêm tại:

www.joneslanglasalle.com.vn

www.ap.joneslanglasalle.com/researchhub

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ:

Joseph Yee

Trưởng Bộ phận Định giá và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, Tp.HCM, Việt Nam
+848 3910 3968 - 911
joseph.yee@ap.jll.com

Thái Quang Trung

Trưởng phòng Nghiên cứu và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, Tp.HCM, Việt Nam
+848 3910 3968 - 927
trung.thai@ap.jll.com

Thông tin trong ấn phẩm này đã được biên dịch từ nhiều nguồn tin cậy khác nhau. Tuy nhiên không có sự đại diện hay bảo đảm nào cho tính chính xác của chúng. Ấn phẩm này không được sao chép dưới mọi hình thức hoặc bằng bất cứ cách nào, một phần hoặc toàn bộ mà không có sự cho phép bằng văn bản của bên phát hành - công ty TNHH Jones Lang LaSalle Việt Nam.