

T H Ô N G C Á O B Á O C H Í



CB Richard Ellis (Vietnam) Co., Ltd.
Floor 12A, Vincom City Towers
191 Ba Trieu, Hai Ba Trung Dist
Hanoi, Vietnam
T 844 220 0220
F 844 220 0210
www.cbrevietnam.com

THÔNG CÁO BÁO CHÍ – Phát hành Thứ tư, ngày 16 tháng 7 năm 2008

Liên hệ để biết thêm thông tin:

Richard Leech
Giám Đốc

CB Richard Ellis (Vietnam) Ltd.
Tel: +84 4 220 0220
richard.leech@cbre.com

Renato Shordon
Phó Giám Đốc

CB Richard Ellis (Vietnam) Ltd.
Tel: +84 4 220 0220
renato.shordon@cbre.com

Trần Quỳnh Nga
Chuyên viên PR

CB Richard Ellis (Vietnam) Ltd.
Tel: +84 4 220 0220
nga.tran@cbre.com

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI – CẬP NHẬT TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG QUÝ II 2008, ĐIỂM NHẤN VỀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ HÀNH LANG CÔNG NGHIỆP HÀ NỘI – HẢI PHÒNG

Một số mảng thị trường bất động sản Hà Nội khá trầm lắng trong thời gian vừa qua. Nguyên nhân là do tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế toàn cầu có phần chậm lại, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam tăng mạnh và lãi suất cao khiến cho các giao dịch trên thị trường cũng chững lại. Tuy nhiên, triển vọng của thị trường Hà Nội và các thành phố lớn khác của Việt Nam trong thời gian trung và dài hạn vẫn tương đối khả quan. Giá đất tại các khu vực trung tâm giữ mức ổn định vì các nhà đầu tư vẫn tin vào triển vọng của thị trường Hà Nội, đặc biệt tại các vị trí trung tâm, trong khi giá đất tại các khu vực khác đã hạ nhiệt kể từ quý I năm 2008.

Việc thắt chặt tín dụng trong thời gian gần đây đã gây ảnh hưởng nặng nề đến các nhà đầu tư trong nước đang cần vay vốn để đầu tư xây dựng và những người có nhu cầu vay thế chấp để mua nhà. Về phía những người có nhu cầu mua nhà, khi thị trường chưa có dấu hiệu ổn định về giá cả thì rất nhiều người đã lựa chọn giải pháp “nghe ngóng và chờ đợi”. Việc tạm ngừng trong các giao dịch mua bán nhà với hi vọng giá sẽ giảm xuống càng làm cho thị trường bất động sản Hà Nội kém sôi động.

Giá thuê và hệ số sử dụng trong các mảng thị trường văn phòng, bán lẻ và khu công nghiệp tương đối ổn định. Tỷ lệ trống của mảng thị trường căn hộ cho thuê tăng nhẹ do có hai dự án mới đi vào hoạt động. Nguồn cung này cũng đang dần được thị trường đón nhận. Giá thuê tại các mảng thị trường vẫn ổn định hoặc tiếp tục tăng là do cung và cầu vẫn ở trạng thái mất cân đối.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG QUÝ II NĂM 2008

Thị trường văn phòng

Hầu như không có nguồn cung văn phòng hạng A và hạng B mới nào trong quý II năm 2008. Có hai tòa văn phòng hạng B nằm ngoài trung tâm thành phố sắp khai trương là King Building cung cấp 4.000 m² diện tích văn phòng và Military Bank Building cung cấp 8.000 m² diện tích văn phòng. Giá thuê văn phòng vẫn ở mức cao, với giá thuê thực của văn phòng hạng A trong khoảng 45 – 69.5USD/m²/tháng. Mức giá thuê trung bình của văn phòng hạng A là 51USD/m²/tháng, tăng 9,8% so với quý I trong khi mức giá thuê trung bình của văn phòng hạng B là 35USD/m²/tháng, tăng 11% so với quý I. Giá thuê văn phòng hạng B ở một số vị trí đẹp đã đạt mức 42USD/m²/tháng. Giá thuê văn phòng hạng C tăng nhẹ, dao động ở mức 20 – 30USD/m²/tháng. Hệ số sử dụng của văn phòng hạng A và văn phòng hạng B vẫn giữ ở mức 98 – 99%.

Thị trường khu thương mại

Theo chỉ số Phát triển Bán lẻ toàn cầu được A.T.Kearney công bố hàng năm, Việt Nam là thị trường hấp dẫn nhất trong số 30 thị trường đang phát triển. Mặc dù thị trường bất động sản Hà Nội đang trầm lắng, tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại, tỷ lệ lạm phát ở mức cao nhưng nhu cầu về diện tích bán lẻ vẫn chưa có dấu hiệu giảm sút. Tại một số trung tâm thương mại lớn của Hà Nội, giá thuê trung bình vẫn duy trì mức giá thuê của quý I là 65USD/m²/tháng. Nguồn cung về diện tích bán lẻ hạn chế tại các vị trí đẹp khiến các nhà bán lẻ gặp nhiều khó khăn khi mở rộng hoạt động của mình trong thành phố. Mới đây trong quý II năm 2008, khu thương mại hạng B Hà Thành Plaza trên địa bàn quận Đống Đa đã khai trương và cung cấp thêm cho thị trường gần 10.000m² diện tích bán lẻ. Do vị trí không đắc địa, Hà Thành Plaza chỉ thu hút được các nhà bán lẻ trong nước mà chưa thu hút được các nhà bán lẻ toàn cầu. Tòa nhà này vẫn đang trong quá trình cho thuê. Dù 80% diện tích tầng trệt đã được thuê và siêu thị Unimart thuê toàn bộ mặt bằng tầng 2, nhưng diện tích từ tầng 3 cho tới tầng 5 vẫn đang tiếp tục cho thuê với tốc độ tương đối chậm.

Thị trường nhà ở

Thị trường nhà ở Hà Nội cũng chịu tác động từ những thay đổi của nền kinh tế toàn cầu cũng như những biến động của môi trường kinh tế Việt Nam. Giá nhà tại các khu vực trung tâm đã giảm nhẹ so với quý I, trong khi giá nhà tại các dự án đang trong giai đoạn phát triển ban đầu hay các dự án tại các khu vực xa hơn có sự biến động mạnh hơn, giảm khoảng 15% so với quý I năm 2008. Thời gian tới, tháng 7 và tháng 8, vốn được coi là những tháng yên ắng của thị trường nhà ở Hà Nội, nhưng dự án Keangnam có thể sẽ bắt đầu chào bán các căn hộ cao cấp trong tháng 7. Giá nguyên vật liệu xây dựng và giá nhân công tăng cũng như tình hình tài chính khó khăn là những nhân tố khiến cho nhiều dự án bị đình trệ và vì thế sẽ làm chậm tiến độ đi vào hoạt động của nguồn cung mới.

Thị trường căn hộ cho thuê

Thị trường căn hộ cho thuê của Hà Nội có tỷ lệ trống tăng nhẹ do có thêm 500 căn hộ đi vào hoạt động trong 8 tháng qua. Các căn hộ này thuộc các dự án Atlanta Residences, Skyline Tower, Somerset Hòa Bình và Fraser Suites Hà Nội. Tuy nhiên các dự án căn hộ cho thuê được ưa chuộng nhất tại các vị trí đẹp vẫn có hệ số sử dụng cao ở mức 95 -100% và được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì tỷ lệ trống thấp. Nhu cầu về căn hộ cho thuê chủ yếu từ người nước ngoài sống và làm việc tại Việt Nam tuy nhiên lượng cầu này lại chậm hơn so với dự đoán. Nguyên nhân có thể do các công ty trở nên cẩn trọng hơn về tài chính trước những biến động của nền kinh tế toàn cầu. Các khu căn hộ cho thuê cao cấp đang hoạt động vẫn

giữ được mức giá thuê và hệ số sử dụng ổn định trong khi những dự án mới sẵn sàng giảm giá tới 20% để thu hút khách thuê. Triển vọng thị trường căn hộ cho thuê của Hà Nội vẫn rất khả quan vì số lượng người nước ngoài làm việc tại Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trong trung hạn và dài hạn.

Thị trường khách sạn

Trong quý II năm 2008, giá thuê phòng trung bình tại khách sạn 5 sao đã đạt mức 158USD/đêm. Hệ số sử dụng đạt mức 70%, tương đương hệ số sử dụng của quý I nhưng được dự báo sẽ tiếp tục tăng cho đến quý IV do thời gian này là mùa cao điểm đối với cả khách du lịch và khách thương gia. Hai khách sạn 4 sao là khách sạn Fortuna và khách sạn M Hotel (trước đây là Guoman), đang trong quá trình sửa chữa nâng cấp để trở thành khách sạn 5 sao. Một khách sạn 4 sao – Novotel by the Park, và một khách sạn 5 sao – The Marriott đã khởi công trong quý II vừa qua.

ĐIỂM NHẤN: CÁC KHU CÔNG NGHIỆP – HÀNH LANG CÔNG NGHIỆP HÀ NỘI – HẢI PHÒNG

Công nghiệp đóng vai trò dẫn đầu trong nền kinh tế đang phát triển mạnh mẽ của Việt Nam. Năm 2003, công nghiệp và xây dựng vượt qua dịch vụ để trở thành khu vực đóng góp nhiều nhất vào GDP của Việt Nam. Theo số liệu năm 2007 tỷ lệ này chiếm khoảng 42% GDP còn sản lượng công nghiệp đã tăng 17% so với năm trước. Tỷ lệ tăng trưởng này của khu vực đồng bằng sông Hồng còn cao hơn, đạt 23,6% năm 2007.

Đồng bằng sông Hồng bao gồm hai thành phố (Hà Nội và Hải Phòng) và chín tỉnh phía Bắc. Khu vực này hiện đang là một điểm nhấn về phát triển công nghiệp với rất nhiều khu công nghiệp mới được cấp phép hoạt động và các khu công nghiệp hiện tại được mở rộng. So với tám khu vực khác của Việt Nam, đồng bằng sông Hồng là khu vực tập trung dân số đông nhất với hơn 18 triệu người, trong đó gần 72% dân số nằm trong độ tuổi lao động.

Trong mười một tỉnh và thành phố của khu vực đồng bằng sông Hồng, Hà Nội là thủ đô và là thành phố lớn nhất còn Hải Phòng là thành phố cảng lớn nhất miền Bắc. Nằm giữa hai thành phố này là tỉnh Hưng Yên và Hải Dương, được nối với nhau bằng quốc lộ 5A và tuyến đường sắt Hà Nội – Hải Phòng. Đường cao tốc ô tô Hà Nội – Hải Phòng vừa được khởi công vào tháng 5 năm 2008 hứa hẹn sẽ tạo điều kiện để phát triển các tỉnh thuộc trục Đông – Tây này. Nhiều dự án dọc theo đường quốc lộ và đường sắt đang được triển khai, sự phát triển mạnh mẽ của hai điểm đầu kinh tế Hà Nội và Hải Phòng cũng như những thuận lợi về vị trí của thành phố cảng đã giúp hình thành nên hành lang khu công nghiệp Hà Nội – Hải Phòng với sự xuất hiện của 10 khu công nghiệp dọc theo quốc lộ 5A, và cụm khu công nghệ cao cùng nhiều khu công nghiệp nặng, công nghiệp nhẹ tại hai thành phố điểm đầu của tuyến công nghiệp này.

Hầu hết các nhà máy và các tiện ích công nghiệp khác đều nằm trong các khu công nghiệp có diện tích từ 20 – 30 hecta như khu công nghiệp Thăng Long (Hà Nội) hay đến gần 1.000 hecta như khu công nghiệp Đình Vũ (Hải Phòng). Khách thuê tại các khu công nghiệp nhận được nhiều chính sách ưu đãi đầu tư từ chính phủ và được hưởng các điều kiện hạ tầng cơ sở hoàn thiện, thời hạn cho thuê ổn định và giá cho thuê tương đối thấp so với giá thuê tại các khu công nghiệp ở các nước châu Á khác. Bên cạnh đó, khách thuê cũng được hưởng nhiều thuận lợi và tiện ích đặc thù công nghiệp do nằm trong một khu sản xuất tập trung.

Nhu cầu về diện tích tại các khu công nghiệp được thể hiện qua tỷ lệ lấp đầy cao tại các khu công nghiệp đang hoạt động: sáu khu công nghiệp tại Hà Nội đã được thuê gần hết, 80% diện tích đã được thuê ở các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên, bốn trong số bảy khu công nghiệp của tỉnh Hải Dương đã được thuê hết. Tỷ lệ này ở hai khu công nghiệp Nomura và khu công nghiệp Đình Vũ (giai đoạn một) tại Hải Phòng lần lượt là 95% và 100%.

Thông thường các khu công nghiệp cho các nhà sản xuất thuê đất đã có hệ thống cơ sở hạ tầng hoàn thiện với thời hạn thuê dài. Giá thuê trong các khu công nghiệp thường được tính bằng USD trên thời hạn thuê đất của các khu công nghiệp. Giá thuê đất tại các khu công nghiệp ở Hà Nội cao nhất. Trong quý I năm 2008, giá thuê đất tại khu công nghiệp Hà Nội – Đài Tư đã lên mức 150USD/m²/thời hạn thuê đất tối đa (38 năm). Giá thuê đất tại khu công nghiệp Sài Đồng B và Nam Thăng Long ở Hà Nội lần lượt là 125USD/m²/41 năm và 100USD/m²/44 năm.

Hầu hết các khu công nghiệp ở Hưng Yên và Hải Dương đều tập trung vào các ngành công nghiệp nhẹ như dệt may, sản xuất giày, chế biến thực phẩm. Giá thuê đất tại các khu công nghiệp này dao động ở mức 45 – 55USD/m²/thời hạn thuê.

Triển vọng phát triển của các khu công nghiệp tại Việt Nam tương đối khả quan vì ngày càng nhiều các công ty sản xuất quốc tế đang xem xét việc thành lập công ty hoặc mở rộng hoạt động tại Việt Nam do Việt Nam có lợi thế cạnh tranh về giá thuê đất và giá nhân công so với nhiều quốc gia châu Á khác. Bên cạnh đó thị trường tiêu dùng cũng như nền kinh tế Việt Nam đều có triển vọng phát triển rất tích cực. Khu vực tư nhân đang phát triển mạnh mẽ cũng là một nguồn cầu rất lớn cho các dự án công nghiệp. Trong sáu tháng đầu năm 2008, nhiều dự án công nghiệp và khu công nghiệp dọc hành lang khu công nghiệp này đã phát triển và xu hướng này được kỳ vọng sẽ còn tiếp diễn trong thời gian tới.

HẾT

Giới thiệu về CB Richard Ellis

Tập đoàn CB Richard Ellis Group gồm 500 chi nhánh trụ sở chính tại Los Angeles, là công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới (tính theo doanh thu năm 2006). Với hơn 24,000 * nhân viên và hơn 300 văn phòng trên toàn thế giới (không tính các văn phòng thành viên và đối tác), công ty cung cấp các dịch vụ cho chủ tài sản, nhà đầu tư và bên thuê. CB Richard Ellis cung cấp dịch vụ tư vấn chiến lược và dịch vụ kinh doanh thuê mua bất động sản; quản lý dự án, tài sản; cho vay thế chấp; thẩm định và định giá; dịch vụ đầu tư; quản lý đầu tư; nghiên cứu và tư vấn. Trong năm 2007, CB Richard Ellis được đánh giá là một trong 50 công ty hàng đầu theo BusinessWeek, và là một trong 100 công ty phát triển nhanh nhất theo Fortune. Mời tham quan Website của chúng tôi tại địa chỉ www.cbre.com

* Không bao gồm 4000 thành viên