

# Báo Cáo Quý CBRE – Q4/2011

## Toàn cảnh thị trường Hà Nội

Bộ phận Nghiên cứu thị trường và Tư vấn đầu tư  
Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)  
Thứ Năm, ngày 05/01/2012

**CBRE** Vietnam

Part of the CBRE affiliate network

## NỘI DUNG



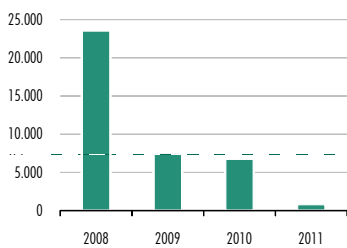
- 1 • TỔNG QUAN KINH TẾ
- 2 • CƠ SỞ HẠ TẦNG
- 3 • CĂN HỘ BÁN
- 4 • NHÀ ĐẤT TRONG KĐT
- 5 • VĂN PHÒNG
- 6 • MẶT BẰNG BÁN LẺ
- 7 • CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ
- 8 • KHÁCH SẠN

# TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

## TIÊU ĐIỂM



FDI vào BĐS (triệu USD)

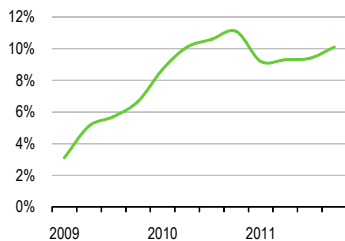


- **GDP** năm 2011 tăng 5,89% so với năm 2010
  - Công nghiệp-XD: tăng 5,53%
  - Dịch vụ: tăng 6,99%
  - Nông Lâm Thủy sản: tăng 4%
- **Tổng mức bán lẻ hàng hóa-dịch vụ** 2011 tăng 24,2% (đạt 2.004,4 nghìn tỷ VND-tăng 4,7% nếu loại trừ yếu tố tăng giá)
- **Thương mại:** XK đạt 96,3 tỷ USD-tăng 33,3%. NK đạt 105,8 tỷ USD. Nhập siêu ước tính ở mức 9,5 tỷ USD (=9,9% XK)
- **CPI** tháng 12/2011 tăng 18,13% so với tháng 12/2010. CPI bình quân năm tăng 18,58%.
- **Vốn đầu tư toàn xã hội** năm 2011 ước đạt 878 nghìn tỷ VND-tăng 5,7% và bằng 34,6% GDP
- **FDI** (đăng ký mới+tăng thêm) 14,7 tỷ USD ≈ 74% FDI 2010
- **FDI thực hiện** = 11 tỷ USD (tương đương mức 2010)
  - CN+chế tạo: 76,4% (2010: 54,1%)
  - Bất động sản: 5,8% (2010: 34,3%)
- **FDI vào bất động sản** đạt mức thấp nhất trong 5 năm gần đây
- **Khách quốc tế đến Việt Nam** là khoảng 6 triệu lượt, tăng 19,1% so với 2010.

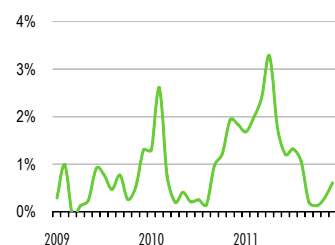
# TỔNG QUAN KINH TẾ HÀ NỘI

## TIÊU ĐIỂM

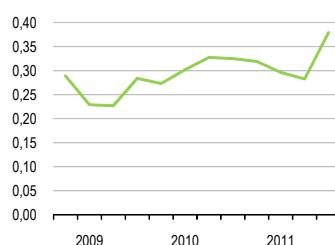
Tốc độ tăng trưởng GDP thực tế (% thay đổi theo năm)



CPI (% thay đổi theo tháng)

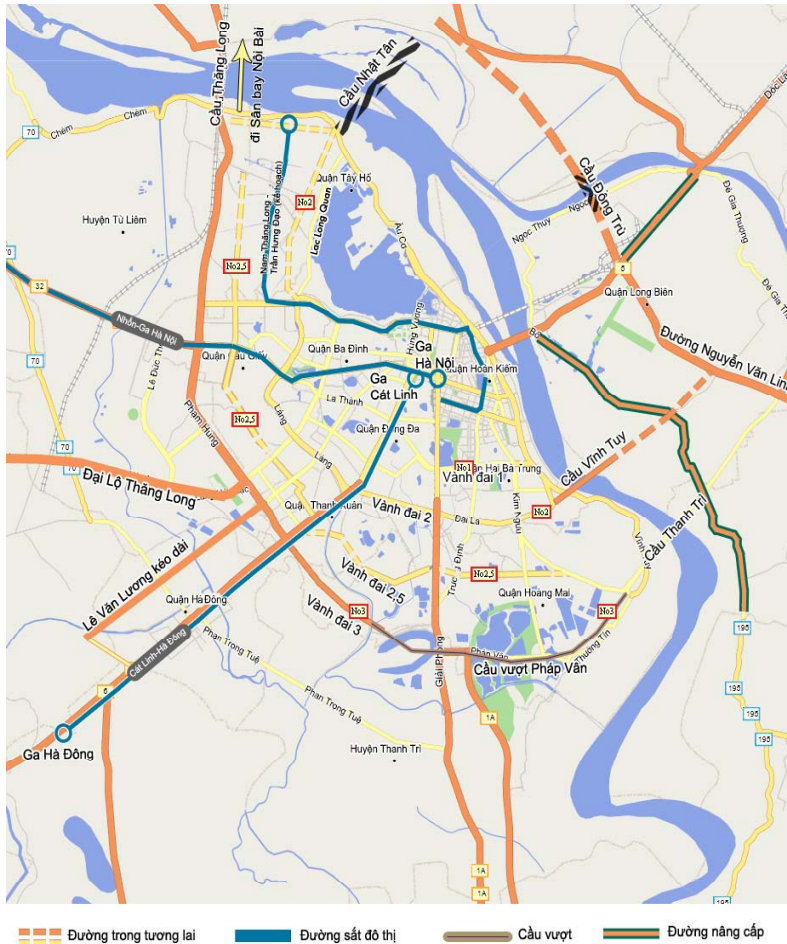


Lượt khách quốc tế (triệu lượt)



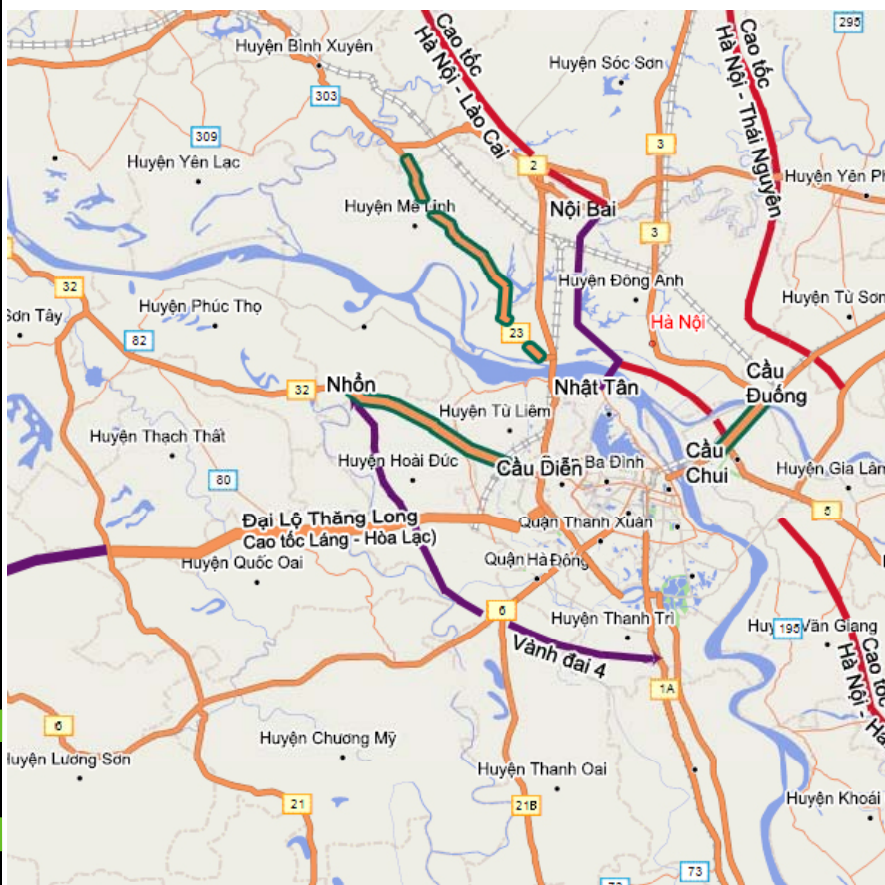
- **GDP 2011:** tăng 10,1% so với năm 2010
  - Công nghiệp-XD: tăng 10,2%
  - Dịch vụ: tăng 10,8%
  - Nông Lâm Thủy sản: tăng 4,4%
- **Tổng mức bán lẻ hàng hóa-dịch vụ** 2011 tăng 22,1%
- **Thương mại:** XK đạt 10,3 tỷ USD-tăng 27,1%. NK đạt 25 tỷ USD-tăng 16,6%
- **Tổng dư nợ** cho vay đạt 569 nghìn tỷ VND, tăng 11,7%
- **CPI** tháng 12 tăng 17,07% so với cùng kỳ 2010, có dấu hiệu tăng chậm: T7-1,32%, T8-1,06%, T9-0,2%, T10-0,13%, T11-0,29%, T12-0,61%. Lạm phát trung bình năm tăng 17,98%
- **FDI:** 1,5 tỷ USD, trong đó:
  - Cấp mới: 957 triệu USD qua 283 dự án (gấp đôi 2010)
  - Tăng vốn: 543 triệu USD qua 61 dự án
- **Khách quốc tế đến Hà Nội** là 1,3 triệu lượt, tăng 2,6% so với 2010. Khách nội địa đạt 7,4 triệu lượt, giảm 2,3%
- **Doanh thu KS, lữ hành** tăng 6,4% so với năm 2010
- **Dân số** toàn Hà nội (T12/2011) ≈ 6,8 triệu
- **Tỷ lệ thất nghiệp** 2011: 4,3% (thành thị: 6,7%)

# CƠ SỞ HẠ TẦNG



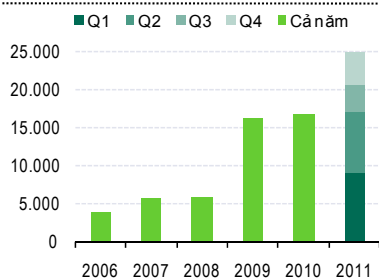
- **Tuyến đường mới:** tuyến đường 1km nối đường Đỗ Đức Dục và đường Mễ Trì trong đó một số đoạn có bề rộng 50m
- **Hai bãi đỗ xe ngầm mới** tại Bắc Cỗ và phố Trần Nhân Tông sẽ được trình phê duyệt trong Q2/2012.
- **Các dự án cầu vượt** được đề xuất:
  - Láng Hạ - Thái Hà
  - Chùa Bộc – Thái Hà
 Chủ đầu tư: Sở Giao thông Vận tải Hà Nội
- **Các đường vành đai:** trong năm 2012, Hà Nội sẽ đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện Đường Vành đai 2 & 3. Ba đường Vành đai 1-2-3 dự kiến hoàn thành vào năm 2016.

# CƠ SỞ HẠ TẦNG

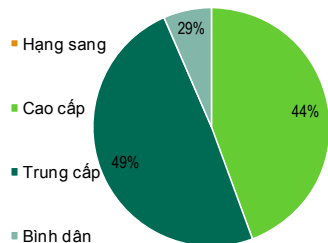


- **Nhà ga T2 Sân bay Nội Bài –** Khởi công ngày 4/12/2011
- **Đường Quốc lộ 32 (Cầu Diễn – Nhòn)** tiếp tục đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện
- **Cầu Nhật Tân:**
  - Bờ Phía Bắc: hoàn thành 40%
  - Bờ Phía Nam: chuẩn bị xây dựng
  - Trên lòng sông: tiến độ khẩn trương
- **Đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng – Lào Cai:** có nhiều khó khăn trong quá trình giải phóng mặt bằng
- **Đường Quốc lộ Số 5 mở rộng:** chậm tiến độ hoàn thành đến cuối năm 2012

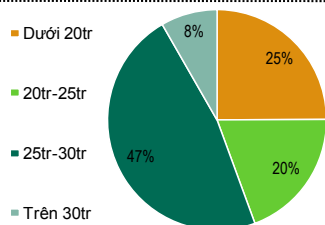
## ■ NGUỒN CUNG CHÀO BÁN MỚI (căn)



## ■ NGUỒN CUNG CHÀO BÁN MỚI Q4/2011



## ■ GIÁ CHÀO BÁN MỚI Q4/2011 (tr VND/m<sup>2</sup>)



P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI | THÁNG 01/2012

## ■ NGUỒN CUNG CHÀO BÁN MỚI

- 2011: 25.000 căn
- Tăng mạnh so với 2009 & 2010
- Không tính các dự án lớn (Times City & Royal City): 17.000 căn, xấp xỉ nguồn cung mỗi năm 2009 & 2010
- Q4/2011: 4.500 căn, nhỏ hơn Q1 & Q2
  - Thông thường, Q4 có lượng mở bán lớn nhất trong năm
  - 2011: thị trường trầm lắng => chủ đầu tư điều chỉnh giảm nguồn cung càng gần cuối năm

## ■ GIÁ CHÀO BÁN MỚI

- Thị trường sơ cấp:
  - Chuyển hướng cung cấp sản phẩm có giá phải chăng: 45% căn hộ chào bán mới có giá dưới 25 triệu VND/m<sup>2</sup>
  - Phổ biến: các chương trình khuyến mại (gói nội thất, chiết khấu cho một số người mua cụ thể, giảm giá khi thanh toán sớm)
  - Ít gặp hơn: chiết khấu trên toàn dự án lên tới 20% (từ 21,5 triệu VND -> 17,5 triệu VND; 31-32 triệu VND -> 25 triệu VND).

## ■ GIÁ CHÀO BÁN THỨ CẤP

- Giảm so với QUÝ trước và so với cùng kỳ NĂM trước
- Q4: giảm sâu, chiếm gần hết mức giảm của cả năm 2011
- Dự án HOÀN THIỆN giảm giá ít hơn dự án ĐANG XÂY DỰNG
- Trong dài hạn (cuối 2011 so với đầu 2008): giá vẫn tăng, đặc biệt ở phân khúc **Trung cấp** và **Bình dân**, và các dự án đã **Hoàn thiện**

	Q4 so với Q3	2011 so với 2010	Cuối 2011 so với Đầu 2008
Hạng sang	-2,0%	-1,5%	4,5%
Cao cấp	-3,0%	-4,0%	20,0%
Trung cấp	-3,5%	-4,0%	42,5%
Bình dân	-3,0%	-2,5%	76,0%

	Q4 so với Q3	2011 so với 2010	Cuối 2011 so với Đầu 2008
Đã hoàn thiện	-3,0%	-1,0%	48,0%
Đang xây dựng	-4,0%	-7,0%	13,0%

## ■ TÀI CHÍNH

Nghiên cứu trên một số ít ngân hàng

- Tình hình Q4 xấu hơn nhiều so với Q1

	Q4/2011	Q1/2011
Khoản vay mua nhà quá hạn thanh toán (Hệ số an toàn 3%)	~10%	~5%

- Nguyên nhân:

- Nguồn trả nợ chính là **Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh độc lập**, KHÔNG phải từ Lương => bấp bênh & phụ thuộc vào sức khỏe của nền kinh tế
- Chính sách thắt chặt tiền tệ => khó tiếp cận các hình thức tái cấp vốn hoặc đảo nợ
- Thị trường bất động sản chững lại => không thể quay vòng vốn bằng cách bán BĐS

8 P. NGHIÊN CỨU & TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI | THÁNG 01/2012

## ■ TRIỂN VỌNG

- Nguồn cung mới 2012: 22.000 căn từ 60 dự án
- Khối lượng giao dịch dự kiến giảm => giảm tỷ lệ bán hàng thành công tại các dự án
  - Trước đây: nhóm đầu cơ tích cực mua bán => thổi phồng khối lượng giao dịch
  - Hiện nay:
    - Ít nhà đầu cơ muốn tham gia thị trường
    - Những người còn muốn tham gia lại bị động vốn tại các danh mục đầu tư hiện tại => không thể đầu cơ tiếp
- 2012 được dự đoán là một năm đầy thách thức cho nền kinh tế => thị trường chung cư tiếp tục bị ảnh hưởng
- Thị trường tiếp tục hướng tới các sản phẩm Trung cấp & Bình dân
- Dự án Cao cấp & Hạng sang:
  - Cơ hội vẫn có, nhưng chỉ với Chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, đảm bảo chất lượng xây dựng và có tiến độ xây dựng rõ nét
  - Khả năng bán hàng trước khi dự án hoàn tất sẽ rất hạn chế
- Giải pháp với những căn hộ Cao cấp/Hạng sang chưa bán được: chuyển đổi thành Căn hộ dịch vụ
- Phí quản lý chung cư & Tranh chấp giữa người mua-chủ đầu tư:
  - Tồn tại tại hầu hết các thị trường đang trong **giai đoạn đầu phát triển** như HN
  - Trở nên nghiêm trọng hơn vào thời điểm thị trường ưu tiên người mua như hiện nay
  - Sẽ được giải quyết dần khi thị trường phát triển hơn (môi trường luật pháp chặt chẽ, chủ đầu tư & người mua biết cách thỏa hiệp...)

## THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT TRONG CÁC KHU ĐÔ THỊ

### ■ TIÊU ĐIỂM

- Giá chào bán thứ cấp tiếp tục xu hướng giảm:
  - ~40% nhà và đất trong các dự án đô thị mới tại 14 quận/huyện ghi nhận giá chào bán thứ cấp thấp hơn Q3/2011.
  - ~60% còn lại có mức giá thứ cấp ít thay đổi.
  - Giảm giá chào bán thứ cấp diễn ra ở tất cả các dự án, gồm cả những dự án đã hoàn thiện và những dự án đang xây dựng. Mức giảm từ vài triệu đến mười triệu VND mỗi m<sup>2</sup>.
- So với đầu năm 2011:
  - ~70% các dự án ghi nhận giảm giá.
  - Mức giảm phổ biến trong khoảng 10%-20%.
- Một số dự án có mức giá thứ cấp tương đối ổn định bao gồm Linh Đàm, Định Công, Pháp Vân, Trung Hòa Nhân Chính.



# THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT TRONG CÁC KHU ĐÔ THỊ



Vincom Village, T10/2011



Vincom Village, T12/2011

## TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

- Nhiều dự án có tiến độ xây dựng chậm, trừ 1 số dự án ngoại lệ:
  - Vincom Village đã bàn giao 50 căn đầu tiên theo đúng kế hoạch vào cuối tháng 10.
  - Hyundai Hillstate cũng đã bàn giao 62 trong số 100 căn biệt thự trong tháng 10.

## TRIỂN VỌNG

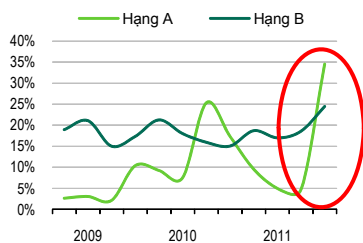
- Hoạt động của thị trường phụ thuộc chủ yếu vào mức độ hồi phục của nền kinh tế.
- Các dự án bị thao túng bởi giới đầu cơ sẽ tiếp tục chịu áp lực phải điều chỉnh giá.
- Lượng giao dịch được mong đợi sẽ tăng vào cuối Q1/2012 khi mặt bằng giá chững lại.

# VĂN PHÒNG

## ■ Nguồn cung mới Q4/2011: 143.000 m<sup>2</sup>

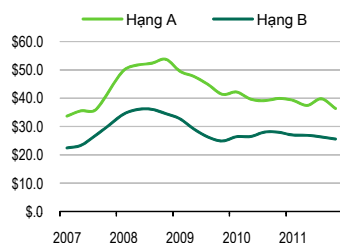
- Tương đương ~15% nguồn cung toàn thị trường
- Trong đó, 113.450 m<sup>2</sup> từ phía Tây, gồm Keangnam Landmark 72 với ~89,000 m<sup>2</sup>

### Tỷ lệ trống (%)



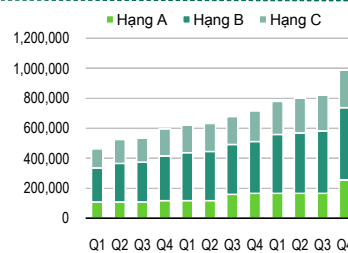
Nguồn: CBRE Việt Nam

### Giá chào thuê (USD/m<sup>2</sup>/tháng)



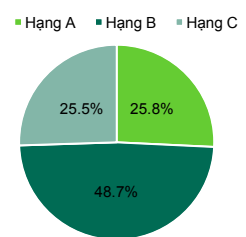
Nguồn: CBRE Việt Nam

### Tổng nguồn cung (m<sup>2</sup>)



Nguồn: CBRE Việt Nam

### Nguồn cung theo phân hạng



Nguồn: CBRE Việt Nam

## ■ Với 3 dự án mới đi vào thị trường, Hạng B chiếm gần một nửa nguồn cung trong Q4/2011

- VA Tower: 14.450 m<sup>2</sup> (phía Tây)
- Detech Tower: 10.000 m<sup>2</sup> (phía Tây)
- Mipec Tower: 29.500 m<sup>2</sup> (Đống Đa)

## ■ Tỷ lệ trống toàn thị trường tăng do các dự án mới

- Hạng A: 34%, (5% trong Q3)
- Hạng B: 24%, (18% trong Q3)

## ■ Giá chào thuê trung bình trên xu hướng giảm giá tại các dự án mới. Không có nhiều thay đổi tại các dự án đã có hoạt động ổn định.

## ■ KHÁCH THUÊ

- Khách thuê thường ngại di chuyển:
  - Chi phí thiết bị và nội thất văn phòng là vấn đề lớn trong bối cảnh kinh tế hiện nay
  - Dịch chuyển văn phòng cũng là vấn đề đối với người lao động
- Diện tích tìm kiếm phổ biến nhất: 250 m<sup>2</sup>
- Giá thuê kỳ vọng của khách thuê:
  - Dưới \$30 m<sup>2</sup>/tháng trong khu trung tâm
  - Dưới \$17 m<sup>2</sup>/tháng tại khu phía Tây

## ■ CHỦ ĐẦU TƯ

- Sẵn sàng đưa ra các điều khoản hấp dẫn nhằm thu hút khách thuê
  - Miễn phí treo biển hiệu
  - Kéo dài thời gian miễn phí thuê
    - ➔ Trung tâm: 3 – 6 tháng (cho hợp đồng tối thiểu 3 năm)
    - ➔ Phía Tây: 8 tháng – 1 năm (cho hợp đồng tối thiểu 5 năm)
  - Nhằm hỗ trợ khách thuê chi phí nội thất văn phòng
  - Giảm giá thực thuê mà không thay đổi giá chào

### THỊ TRƯỜNG THUỘC VỀ KHÁCH THUÊ

- Khách thuê có nhiều ưu thế đàm phán về giá và các điều khoản thuê
- Giá thực thuê có thể thấp hơn 20% so với giá chào.

# VĂN PHÒNG

## ■ TRIỂN VỌNG

- Trong số các dự án đang xây dựng, xuất hiện một số dự án có tiến độ tốt như Indochina Plaza Hanoi, Western Bank (1A Láng Hạ), Licogi 13, Vicem Tower, Apex Tower.
- Khu vực phía Tây tiếp tục thu hút khách thuê cần diện tích sàn lớn.
  - Các chủ đầu tư khu vực này sẵn sàng thoả thuận với các điều khoản khuyến khích .
  - Khách thuê càng ngày càng nhiều lựa chọn diện tích văn phòng lớn hơn với giá thuê rẻ hơn so với khu vực trung tâm
- Gia tăng số dự án chào thuê dài hạn
- Nguồn cung tiếp tục tăng vượt nhu cầu đẩy tỷ lệ trống của thị trường tăng mạnh trong thời gian tới

## THÔNG SỐ CHUNG, Q4/2011

	DEPARTMENT STORES	TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI	SẢNH BÁN LẺ	TỔNG
Tổng nguồn cung Q4 2011 (NLA, m <sup>2</sup> )	46.000	189.981	10.310	246.291
Nguồn cung mới (NLA, m <sup>2</sup> )	30.000	79.500	0	109.500
Tỷ lệ trống (%)	0%	13,4%	5,8%	10,6%
Giá chào thuê trung bình (US\$/m <sup>2</sup> / tháng)	45,5	34,3	45,9	37,1
Giá chào thuê trung bình trong khu vực trung tâm (US/m <sup>2</sup> /tháng)	-	57,5	77,2	59,7
Thay đổi theo năm(%)	-	5,5%	17,6%	7,5%
Thay đổi theo quý (%)	-	-0,4%	5,5%	0,3%
Giá chào thuê trung bình trong khu vực ngoài trung tâm (US/m <sup>2</sup> /tháng)	45,5	27,9	21,0	32,2
Thay đổi theo năm(%)	-15,7%	-18,2%	10,5%	-12,2%
Thay đổi theo quý (%)	-15,7%	-26,1%	0%	-19,3%

- Có 109.500 m<sup>2</sup> diện tích thực thuê mới trong Q4/ 2011
- Các dự án bán lẻ quy mô lớn đã xuất hiện phía bên kia sông Hồng (Quận Long Biên)
- Các mặt bằng bán lẻ mới chỉ xuất hiện ở khu vực ngoài trung tâm Hà Nội
- Giá thuê trung bình toàn thị trường giảm do nguồn cung bổ sung tại các khu vực ngoại thành với giá thuê thấp; nếu không kể nguồn cung này, giá thuê gần như không thay đổi

# THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

## NGUỒN CUNG MỚI

- Parkson Keangnam – Cầu Giấy



Nguồn: Ngô Hà



Nguồn: parkson.com.vn

- 02/12/ 2011
- 28.700m<sup>2</sup> (DT cho thuê thực)
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

- Savico Mega Mall – Long Bien



Nguồn: tienphong.vn

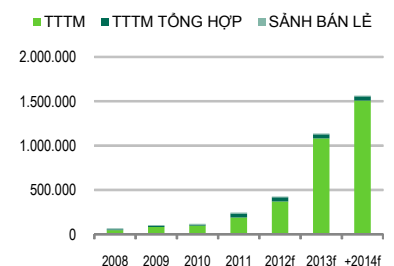
- 16/12/ 2011
- 43.500 sm (DT cho thuê thực)
- Tỷ lệ lấp đầy: 85%

- Vincom Center Long Biên – Long Biên



- 24/12/ 2011
- 36.000 m<sup>2</sup> (DT cho thuê thực)
- Tỷ lệ lấp đầy 100%

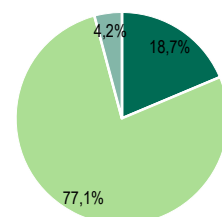
### Tổng Nguồn cung (m<sup>2</sup>)



\* Nguồn cung tương lai: TDT sàn (m<sup>2</sup>)

### Nguồn Cung Theo Loại Hình

TTTM TTTM TỔNG HỢP SẢNH BÁN LẺ



Nguồn: CBRE Việt Nam

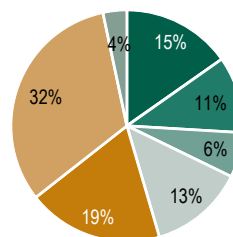


## SỰ DI CHUYỂN CỦA KHÁCH THUÊ LỚN

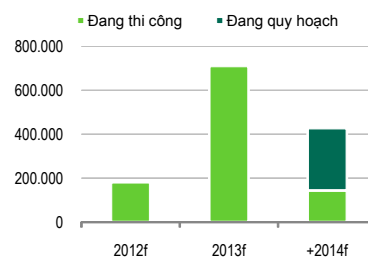
- **The Garden Mall**
  - Tầng 1 thu hút nhiều thương hiệu mới
  - Mango, Accessorize, Charles & Keith etc.
  - Hero World (FEC) thay thế chỗ của Home Center (electronic)
- **Pico Mall**
  - Khai trương khu ẩm thực tại tầng 4 và 5
  - Snowee, Pizza Hut, KFC etc.
  - Rạp Megastar (Cinema) sẽ được mở vào Q1/2012
- **Grand Plaza**
  - Các khách thuê tiếp tục rút khỏi Grand Plaza
  - Khu ẩm thực đã có 2 cơ sở mới
- **Hang Da Galleria**
  - Một vài cửa hàng mới(chủ yếu là thời trang) đã đi vào hoạt động
  - Tầng 4 (gian hàng) và tầng 5 (Khu ẩm thực) sẽ mở cửa vào Q1/2012
- **Vincom City Towers & Vincom Galleries**
  - Tỷ lệ lấp đầy đạt 100% với vài thay đổi nhỏ
  - Replay, Kappa, G2000, Ferraud Paris...
- **Metropol Sofitel Arcade**
  - Panerei đã bắt đầu hoạt động
  - Cartier & Chopard đang hoàn thiện

### Nguồn Cung Theo Quận

- Đồng Đa
- Từ Liêm
- Còn lại
- Hai Bà Trưng
- Cầu Giấy
- Hoàn Kiếm
- Long Biên



### Nguồn Cung Tương Lai (TDT sàn m<sup>2</sup>)

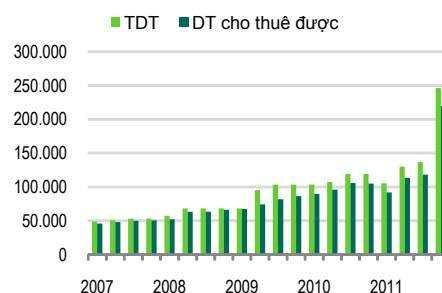


# THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

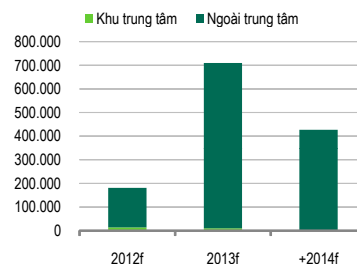
## DỰ KIẾN NGUỒN CUNG NĂM 2012

- Gần 181,000 m<sup>2</sup> tổng diện tích sàn, các dự án nổi bật bao gồm:
  - Trang Tien Plaza (14.000 m<sup>2</sup>)
  - Indochina Plaza (35.000 m<sup>2</sup>)
  - Habico Tower (34.000 m<sup>2</sup>)
  - Melinh Plaza in Ha Dong (45.000 m<sup>2</sup>)
  - Thang Long Int. Village (23.322 m<sup>2</sup>)

### TDT & DT cho thuê được (m<sup>2</sup> NLA)



### Nguồn cung tương lai theo vị trí (m<sup>2</sup> TDT sàn)



Trang Tien Plaza – Q1/Q2



Indochina Plaza HN – Q1/Q2

## ■ TRIỂN VỌNG 2012

- Các chủ đầu tư trì hoãn khai trương do:
  - Tốc độ lấp đầy thấp
  - Thiếu vốn đầu tư
- Khách thuê cũng cố hoạt động tại những cửa hàng hiện có hơn là mở rộng quy mô
- Hợp đồng niêm yết giá thuê bằng Đồng Việt Nam – điều gì có thể xảy ra?:
  - Giá thuê phụ thuộc vào doanh thu
  - Tốc độ tăng giá cố định. Ví dụ: 5%/năm
- Trung tâm mua sắm hướng tới các hoạt động giải trí nhiều hơn
- Người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu sẽ tăng nhu cầu các chương trình khuyến mãi giảm giá
- Trong năm 2012, mặt bằng bán lẻ trong các tòa nhà hỗn hợp (kết hợp chung cư và văn phòng) sẽ gia nhập thị trường.
- Các siêu thị ngày càng thu hút khách của các cửa hàng bán lẻ.



Khuyến mại tại siêu thị điện tử Nguyễn Kim Tháng 12/ 2011

“Nguyễn Kim – giảm giá lên tới 49% cho 500.000 sản phẩm”

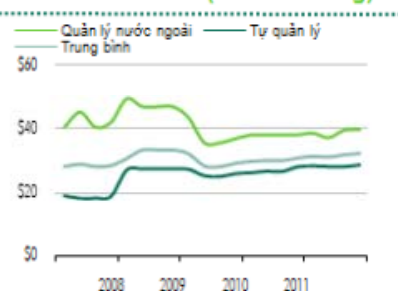
“Media Mart – giảm 13 triệu đồng khi mua TV Samsung + 1 thùng bia Heineken”

“Big C – Giảm giá 600 mặt hàng từ 5-50%”

“Topcare – Giảm giá lên đến 50%”

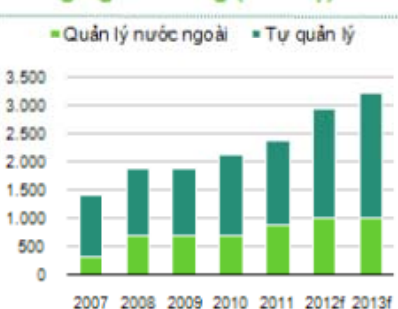
# THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

## Giá chào thuê TB (USD/m<sup>2</sup>/tháng)



Nguồn: CBRE Việt Nam

## Tổng nguồn cung (căn hộ)



Nguồn: CBRE Việt Nam

## ■ TIÊU ĐIỂM

- Không có nguồn cung mới trong Quý: Căn hộ dịch vụ cho thuê ở tòa nhà Keangnam Landmark 72 hoãn kế hoạch đưa vào hoạt động trong Q4/2011
- Giá chào thuê trung bình tăng nhẹ ~1% cả theo m<sup>2</sup> và theo căn so với Q3/2011
  - Biến động thông thường
  - Chủ nhà sẵn sàng nhượng bộ giảm giá thuê
- Tỷ lệ trống tăng:
  - Tỷ lệ trống ở mức 11,42% trong Q4/2011 (tăng từ 8,32% trong Q3/2011) (không tính 4 dự án Grand Plaza, Hoa Binh Green Apts, Crowne Plaza và Melinh Plaza Tower)
  - Tỷ lệ trống ở những dự án hiện tại tăng do sức cạnh tranh từ những dự án mua-để-cho-thuê và dự án Keangnam Landmark 72 sắp đi vào hoạt động.
  - Tỷ lệ trống trên toàn thị trường là 19,95%, tương đương Q3/2011



Căn hộ Keangnam Hà Nội

## NHU CẦU

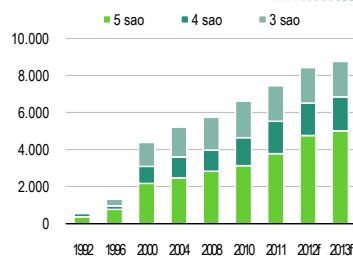
- Lượng khách hỏi thuê giảm về cuối năm & mùa nghỉ lễ.
- Nhu cầu tiếp tục gia tăng từ các cá nhân với ngân sách thuê nhà thấp hơn, dưới US\$2.000.

## TRIỂN VỌNG

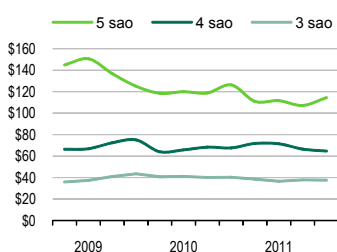
- 378 căn hộ dịch vụ cho thuê của Keangnam Landmark 72 dự kiến đưa vào hoạt động trong đầu năm 2012.
  - Chủ yếu nhắm đến đối tượng là khách hàng Hàn Quốc
  - Chính sách giá cạnh tranh nhằm lấp đầy một lượng lớn số căn hộ
  - Cạnh tranh với chính các căn hộ mua-để-cho-thuê tại 2 tòa tháp chung cư của dự án Keangnam Landmark 72 (giá cho thuê ~US\$10/m<sup>2</sup>)
- Công suất phòng ở các dự án hiện tại dự kiến sẽ giảm nhẹ trong quý tới do cạnh tranh từ các căn hộ mua-để-cho-thuê và các dự án mới.
- Đường vành đai 3 hoàn thành sẽ gia tăng sức hút của các dự án trên đường Phạm Hùng đối với khách hàng làm việc tại các khu công nghiệp.

# KHÁCH SẠN 3-5 SAO

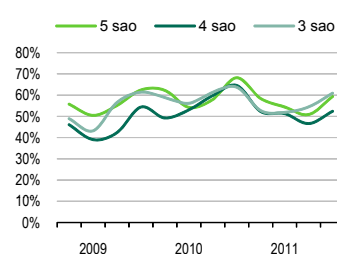
## Tổng nguồn cung (phòng)



## Giá phòng trung bình (USD/phòng/đêm)



## Công suất phòng trung bình (%)



## TIÊU ĐIỂM

### Lượng khách du lịch

- 2011: lượng khách quốc tế đạt 1.3 triệu người (tăng 2,6% so với năm trước); khách trong nước đạt 7.4 triệu người (giảm 2,3% so với năm trước)
  - Khách quốc tế với mục đích: du lịch tăng 8,6%; công tác giảm 16,8%
- Q4/2011: khách quốc tế tăng 34% so với quý trước và tăng 17% so với cùng kỳ năm trước; khách trong nước tăng 27% so với quý trước và tăng 24% so với cùng kỳ năm trước

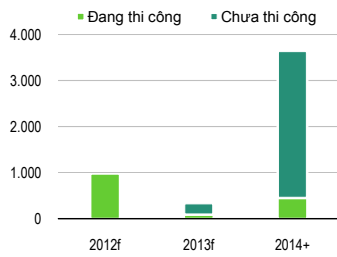
### Nguồn cung hiện tại: 7.445 phòng

- Nguồn cung tăng (37 phòng khách sạn 5 sao)
  - 37 phòng còn lại của khách sạn *Hotel de l'Opera Hanoi*
- Nguồn cung giảm (120 phòng khách sạn 3 sao)
  - Khách sạn *Tây Hồ* tạm thời đóng cửa để nâng cấp

### Hiệu suất thị trường

- Công suất phòng (trên tất cả các phân khúc) tăng 6%-9% so với quý trước (do là mùa cao điểm) nhưng giảm 3%-12% so với cùng kỳ năm ngoái (đa phần là ở phân khúc 4 sao)
- Giá phòng bình quân ngày so với quý trước: chỉ có phân khúc 5 sao tăng 7%; 4 sao giảm 3%; 3 sao giảm 1%
- Doanh thu phòng trung bình (so với quý trước)
  - Tăng: *Sofitel Metropole, Sofitel Plaza, Crowne Plaza, Bao Son...*
  - Giảm: *Muong Thanh Xa La, Vesna...*
- Doanh thu phòng trung bình (so với cùng kỳ năm trước)
  - Tăng: *Sofitel Metropole, A Chau, Cau Giay*
  - Giảm: *Horison, Muong Thanh Hanoi, Hanoi, Vesna...*

## Nguồn cung tương lai (phòng)



**Hotel de l'Opera Hanoi**  
Thành viên mới nhất trong bộ sưu tập MGallery của Accor

## TRIỂN VỌNG

### Nguồn cung tương lai

- Dự án Novotel Hanoi on the Park sẽ chuyển về Phạm Hùng
- Năm 2012 dự kiến sẽ có gần 1.000 phòng khách sạn 5 sao đi vào hoạt động
- Một số dự án có thể sẽ hoãn việc mở cửa tùy theo điều kiện thị trường thời điểm đó.

### Triển Vọng

- **Du lịch:** Lượng khách quốc tế đến Hà Nội tiếp tục tăng trong năm 2012 nhưng với tốc độ chậm trong khi lượng khách nội địa có xu hướng giảm
- Năm 2012 có thể là một năm có nhiều thử thách cho thị trường khách sạn (nền kinh tế đi xuống, khách doanh nhân giảm, giá vé máy bay tăng...)
  - 3 sao: duy trì tình hình hoạt động ổn định
  - 4 sao: thiếu những thương hiệu danh tiếng nên có thể phải đối mặt với nhiều khó khăn
  - 5 sao: những khách sạn hiện tại sẽ hoạt động ổn định trong khi một số phải đối mặt với nhiều khó khăn và có thể phải tái cơ cấu / thay đổi thương hiệu

Để biết thêm thông tin và phương thức đặt mua, vui lòng liên hệ [quarterlyreports@cbrevietnam.com](mailto:quarterlyreports@cbrevietnam.com)

**BÁO CÁO QUÝ 4/2011**  
xuất bản vào  
**Thứ Sáu 20/01/2012**



© 2012 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) Báo Cáo này do Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) thực hiện với sự thành tín và cẩn trọng cần thiết. Chúng tôi đã thu thập thông tin từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giá định hay đánh giá của mình dựa trên những yếu tố mà chúng tôi được biết để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được tình hình hiện thời và xu hướng tương lai của thị trường. Thông tin này được thiết kế riêng cho khách hàng của CB Richard Ellis sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CB Richard Ellis chấp thuận bằng văn bản.