TÓM TẮT THỊ TRƯỜNG

Q2/2016

Văn Phòng TP.HCM
Tầng 18, Continental Tower
81 - 85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Điện Thoại: (84-8) 3823 9205
Email: Hcmc-info@savills.com.vn

Văn Phòng Hà Nội
Tầng 6, Tòa Nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ,
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện Thoại: (84-4) 3946 1300
Email: Hanoi-info@savills.com.vn

savills

Tóm tắt thị trường Q2, 2016
Việt Nam

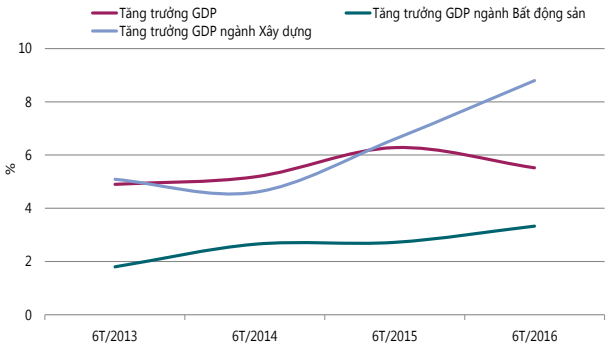
savills

GDP: Xây Dựng và Bất Động Sản tăng trưởng đều

Trong nửa đầu năm 2016, GDP cả nước đạt 84 tỷ USD, tăng 6% theo năm. Tăng trưởng theo giá so sánh đạt 5,5%, thấp hơn mức 6,3% cùng kỳ năm 2015, do năng suất nhóm ngành Nông – Lâm – Ngư nghiệp sụt giảm vì chịu ảnh hưởng hạn hán nặng nề.

Nhóm ngành Xây Dựng và Bất Động Sản có tốc độ tăng trưởng GDP liên tục nửa đầu năm trong bốn năm vừa qua.

Biểu đồ 1: Tăng trưởng GDP



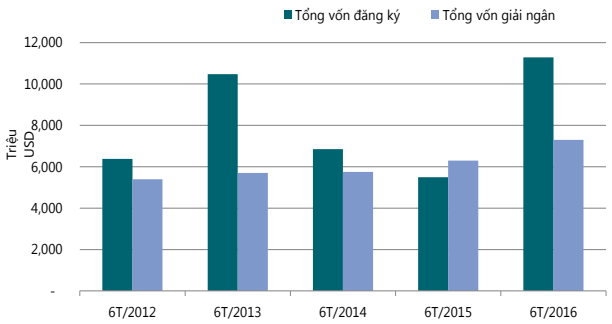
Nguồn: Tổng cục thống kê

FDI: Ngành chế tạo và chế biến vượt trội

FDI có tăng trưởng ấn tượng cả vốn đăng ký và giải ngân trong nửa đầu năm 2016. Tổng lượng vốn đăng ký tăng 105% theo năm, mức cao nhất trong năm năm qua. Lượng vốn giải ngân tiếp tục xu hướng tăng, đạt mức tăng trưởng cao nhất, 15% so với cùng kỳ năm trước.

Ngành chế biến và chế tạo vẫn là nhóm ngành thu hút đầu tư nước ngoài nhiều nhất, chiếm 71% lượng vốn đăng ký, theo sau bởi ngành Bất Động Sản, tiếp nhận xấp xỉ 605 triệu USD, tương đương 5% tổng lượng vốn đăng ký.

Biểu đồ 2: FDI



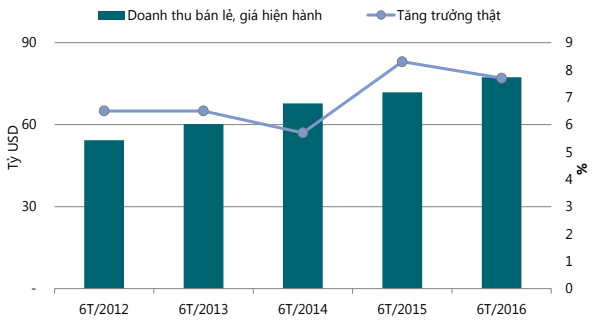
Nguồn: Tổng cục thống kê

Doanh thu bán lẻ: Tăng trưởng tốt

Trong nửa đầu năm 2016, tổng doanh thu bán lẻ và dịch vụ đạt hơn 73 tỷ USD, tăng xấp xỉ 9,5% theo năm. Tăng trưởng thật đạt 7,7%, giảm nhẹ so với mức 8,3% cùng kỳ năm 2015.

Doanh thu từ bán bán hàng hóa chiếm 76% tổng doanh thu, tăng trưởng 10% theo năm, mức cao nhất trong số tất cả các phân khúc ghi nhận được, báo hiệu tình hình hoạt động bán lẻ khả quan.

Biểu đồ 3: Doanh thu bán lẻ



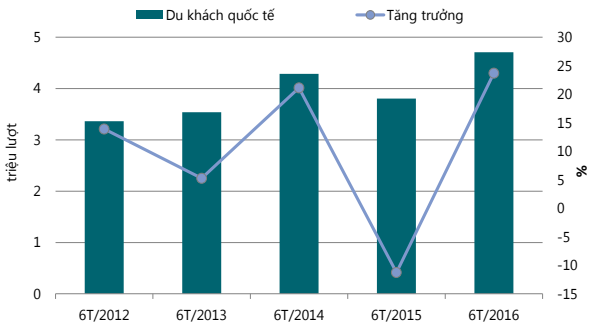
Nguồn: Tổng cục thống kê

KHÁCH QUỐC TẾ: Du lịch đường không tăng mạnh

Việt Nam chào đón xấp xỉ 4,7 triệu lượt khách quốc tế trong nửa đầu năm 2016, tăng hơn 21% theo năm đồng thời là mức tăng trưởng cao nhất trong năm năm vừa qua.

Lượng khách quốc tế tăng 26% theo năm nhờ các sân bay quốc tế cùng năng lực tiếp nhận được cải thiện đáng kể. Đây cũng là một yếu tố kích cầu cho sự phát triển của ngành Du Lịch toàn quốc.

Biểu đồ 4: Khách quốc tế đến Việt Nam



Nguồn: Tổng cục thống kê

Tóm tắt thị trường Q2, 2016
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

savills

BÁN LẺ: Tầm trung phát triển tốt

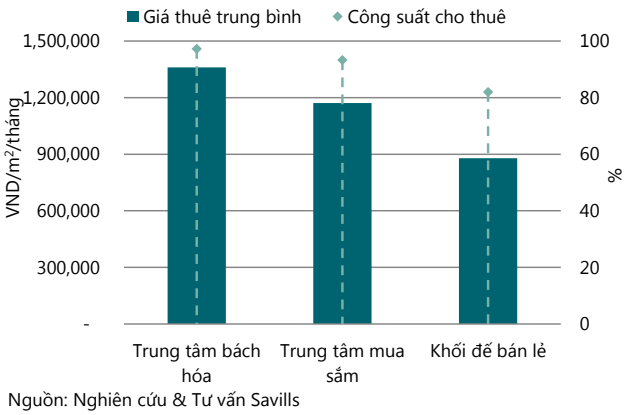
Mặt bằng bán lẻ có diện tích 1.050.000m^2, ổn định theo quý, tăng 13% theo năm. Nguồn cung mới 30.500 m^2 cũng tương đương với diện tích của một số trung tâm đóng cửa.

Giá thuê mặt bằng trung bình giảm -1% theo quý và -10% theo năm. Các chủ đầu tư giảm giá để giữ khách thuê không chuyển sang dự án khác, đảm bảo công suất cho thuê trong thị trường cạnh tranh.

Công suất cho thuê trung bình 93%, ổn định theo quý. Công suất cho thuê của trung tâm bách hóa tăng 2 điểm phần trăm theo quý, trong khi đó trung tâm mua sắm giảm -1 điểm phần trăm và khối đế bán lẻ không thay đổi.

Nhu cầu xa xỉ phẩm giảm, thể hiện qua nhiều chương trình khuyến mãi kích cầu ở các trung tâm bán lẻ lớn. Lĩnh vực ẩm thực tiếp tục phát triển nhanh chóng do nhận thức người tiêu dùng ngày càng nâng cao về yếu tố an toàn thực phẩm tiêu thụ hàng ngày.

Biểu đồ 5: Tình hình hoạt động – Bán lẻ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

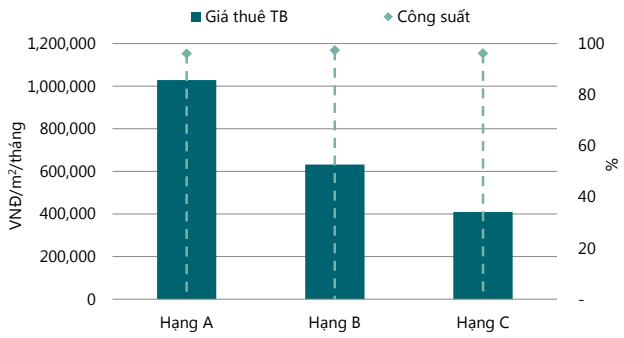
VĂN PHÒNG: Hoạt động hiệu quả do nguồn cung khan hiếm

Trong Q2/2016, tổng diện tích văn phòng tương đối ổn định theo quý, đạt 1.580.000m^2. Ba dự án Hạng C cùng 6.100m^2 rút lui khỏi thị trường không tạo sự thay đổi đáng kể. Nguồn cung trong quý này còn hạn chế so với tiềm năng của nguồn cầu lớn.

Văn phòng cho thuê tiếp tục hoạt động hiệu quả. Công suất trung bình tăng đều 1 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm, đạt 97%. Giá thuê trung bình tăng nhẹ 1% theo quý và 5% theo năm.

Lượng tiêu thụ mới tập trung chủ yếu ở các dự án Hạng A và B khu vực quận 1, chiếm 56% tổng lượng tiêu thụ của quý. Phân khúc Hạng B hoạt động tốt nhất thị trường; giá thuê và công suất cùng tăng đều đặn từ Q1/2015.

Biểu đồ 6: Tình hình hoạt động – Văn phòng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

CĂN HỘ DỊCH VỤ: Áp lực từ dự án Hạng B mới

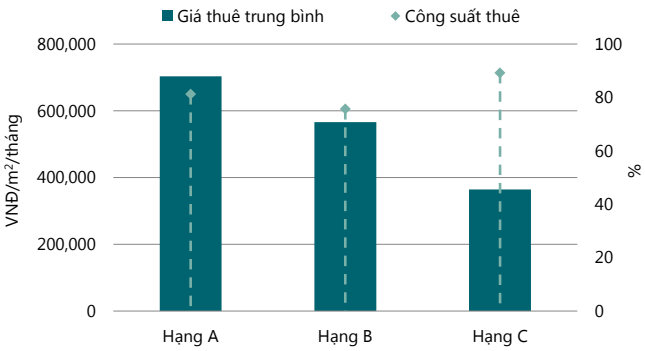
Quý này quận 3 có một dự án Hạng B mới gia nhập thị trường với 217 căn hộ. Trong khi đó, một dự án Hạng C với 30 căn tại quận 10 tạm thời đóng cửa để nâng cấp. Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt khoảng 4.530 căn từ 82 dự án, tăng 4% theo quý và 6% theo năm.

Tình hình hoạt động thị trường chịu ảnh hưởng từ nguồn cung mới. Công suất cho thuê trung bình giảm -2 điểm phần trăm theo quý và -4 điểm phần trăm theo năm xuống còn 81%. Nguồn cung mới khiến công suất thuê của Hạng B có mức giảm mạnh nhất kể từ Q1/2013.

Tuy nhiên, giá thuê trung bình vẫn duy trì xu hướng đi lên kể từ Q1/2016, tăng 3% theo quý và 5% theo năm.

Từ Q3/2016 đến 2018, thị trường dự kiến sẽ có khoảng 2.850 căn hộ dịch vụ đi vào hoạt động. Thị trường căn hộ dịch vụ đang có xu hướng dịch chuyển dần từ khu trung tâm sang các quận phía đông và nam thành phố, hai khu vực này chiếm khoảng 57% tổng nguồn cung tương lai.

Biểu đồ 7: Tình hình hoạt động – Căn hộ dịch vụ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tóm tắt thị trường Q2, 2016
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

savills

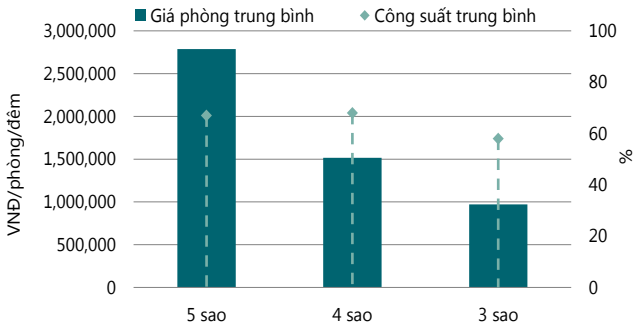
KHÁCH SẠN: Công suất giảm

Trong Q2/2016, một khách sạn 4 sao và bốn khách sạn 3 sao gia nhập thị trường, trong khi đó ba khách sạn 3 sao đóng cửa. Tổng nguồn cung đạt hơn 15.400 phòng từ 121 dự án, tăng 3% theo quý và 12% theo năm.

Công suất cho thuê trung bình xấp xỉ 64%, giảm -4 điểm phần trăm theo quý và -1 điểm phần trăm theo năm. Tuy nhiên, giá thuê phòng trung bình tăng 3% theo quý và 7% theo năm, xấp xỉ 83USD/phòng/đêm. Phân khúc khách sạn 5 là nhân tố chính khiến giá thuê phòng trung bình tăng, giá thuê phân khúc này tăng 4% theo năm lên mức 125USD/phòng/đêm.

Trong Q2/2016, Tp. Hồ Chí Minh đón hơn 1 triệu lượt khách du lịch nước ngoài, tăng 9% theo năm và chiếm 46% tổng số lượt khách đến Việt Nam. Từ Q3/2016 đến 2018, hơn 3.100 phòng từ 14 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường.

Biểu đồ 8: Tình hình hoạt động – Khách sạn



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

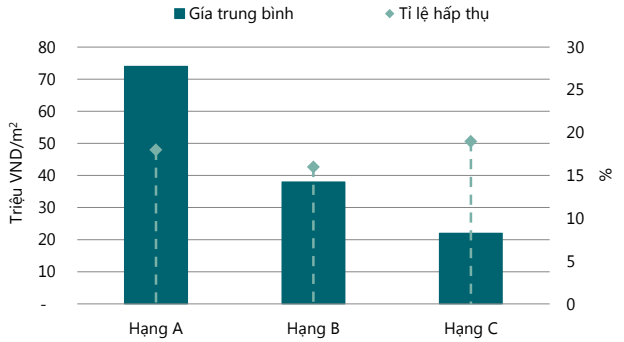
CĂN HỘ: Nguồn cung tăng mạnh

Trong Q2/2016, 19 dự án mới và giai đoạn 2 của 1 dự án hiện hữu được mở bán, cung cấp hơn 8.700 căn hộ, tăng trưởng 15% theo quý. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt hơn 40.100 căn hộ.

Lượng căn hộ hấp thụ tăng trưởng mạnh mẽ, với hơn 6.900 giao dịch, tăng 10% theo quý và 34% theo năm. Hạng B dẫn đầu chiếm 49% thị phần lượng giao dịch toàn thị trường. Tình hình hoạt động Hạng A cải thiện đáng kể với hơn 330 căn hộ được bán, nhưng tỉ lệ hấp thụ giảm -5 điểm phần trăm do lượng nguồn cung mới tương đối dồi dào.

Từ Q3/2016 đến 2018, dự kiến hơn 35.000 căn hộ sẽ gia nhập thị trường.

Biểu đồ 9: Tình hình hoạt động – Căn hộ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

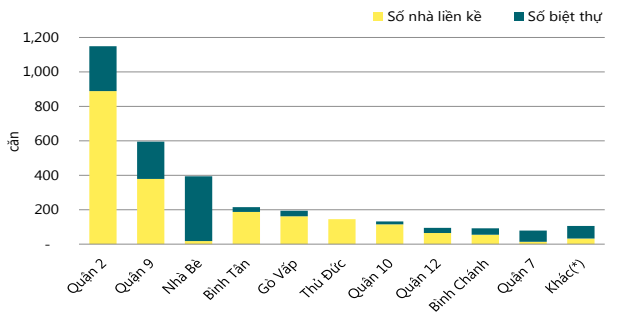
BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KỀ: Lượng giao dịch lớn

Trong Q2/2016, 11 dự án biệt thự/ nhà liền kề và giai đoạn mới của ba dự án hiện hữu cung cấp thêm cho thị trường khoảng 1.600 căn, nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 3.200 căn, tăng 55% theo quý và 180% theo năm.

Lượng giao dịch tăng 78% theo quý và 106% so với năm trước, với sự đóng góp chính của nhà liền kề, chiếm 68% tổng lượng giao dịch. Tỉ lệ hấp thụ đạt 25%, tăng 3 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -10 điểm phần trăm theo năm. Quận 2 có tình hình hoạt động tốt nhất trong quý này.

Nhà liền kề diện tích vừa và lớn từ 90-120m^2 được hấp thụ tốt trong quý. Tuy nhiên các nhà đầu tư uy tín vẫn tiếp tục cho ra mắt những sản phẩm có kích thước nhỏ hơn.

Biểu đồ 10: Nguồn cung sơ cấp biệt thự & nhà liền kề



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

*: Bao gồm quận Bình Tân, Bình Chánh, và Củ Chi

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Troy Griffiths
Phó Tổng Giám Đốc
TGriffiths@Savills.com.vn

Phạm Văn Đại
Trưởng Bộ Phận Nghiên Cứu
PVanDai@Savills.com.vn

Điều khoản miễn trừ:

Báo cáo này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Nội dung không thể được công bố, sao chép hay trích dẫn một phần hoặc toàn bộ. Nội dung cũng không thể được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên Savills không chịu trách nhiệm gì đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Vietnam.

Tóm Tắt Thị Trường Q2, 2016
Hà Nội, Việt Nam

savills

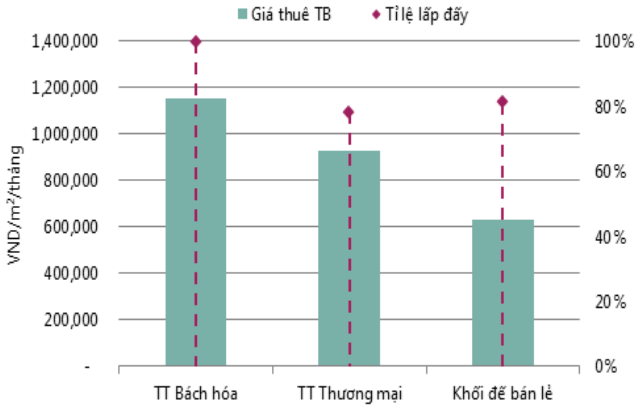
BÁN LẺ: Hoạt động thị trường bán lẻ kém sôi động

Trong Q2/2016, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ đạt khoảng 1,2 triệu m², tăng 4% so với quý trước và 22% so với cùng kỳ năm trước. Ba dự án mới gia nhập thị trường Thăng Long Victory (Tòa T1), Thăng Long Garden và Victoria Văn Phú cung cấp khoảng 48.000 m².

Tỷ lệ lấp đầy bình quân giảm -5,9 điểm % theo quý và -1,6 điểm % theo năm. Tỷ lệ lấp đầy của trung tâm bách hóa tăng 0,2 điểm % theo quý trong khi cả trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ đều giảm lần lượt -5,4 điểm % và -15,8 điểm % theo quý.

Theo khảo sát của Savills tiến hành trên mười lăm trung tâm thương mại và trung tâm bách hóa tại Hà Nội, ngành thời trang chiếm 49% tổng diện tích, tiếp đến là ngành thực phẩm & nước giải khát với 24%.

Biểu đồ 11: Hoạt động thị trường Bán lẻ



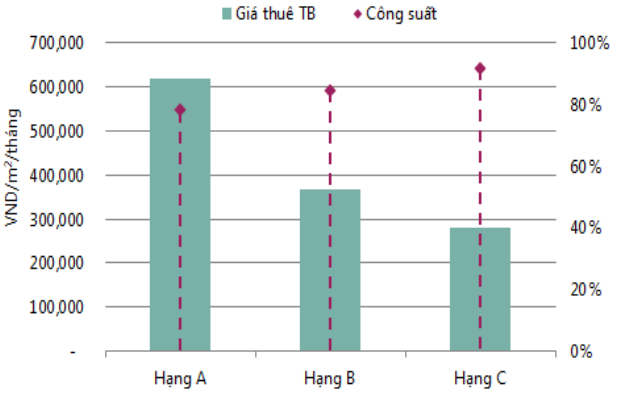
VĂN PHÒNG: Thị trường văn phòng trên đà phục hồi

Một dự án mới gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 18.000 m². Nguồn cung văn phòng tại Hà Nội tăng 1,4% theo quý và 9,4% theo năm. Trong nửa cuối năm 2016, hai dự án mới sẽ gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 47.000m².

So với quý trước, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại tất cả các hạng đều tăng. Giá thuê hạng A và B đều tăng 0,6% theo quý; hạng C tăng mạnh, 3,7% theo quý. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của hạng A giữ nguyên so với quý trước, hạng B tăng 3,1 điểm %, hạng C tăng 0,9 điểm %.

Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình của văn phòng hạng A ở khu vực trung tâm và ngoài trung tâm đều ổn định so với quý trước.

Biểu đồ 12: Hoạt động thị trường Văn phòng



CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tỷ lệ lấp đầy giảm nhưng giá phòng bình quân tăng

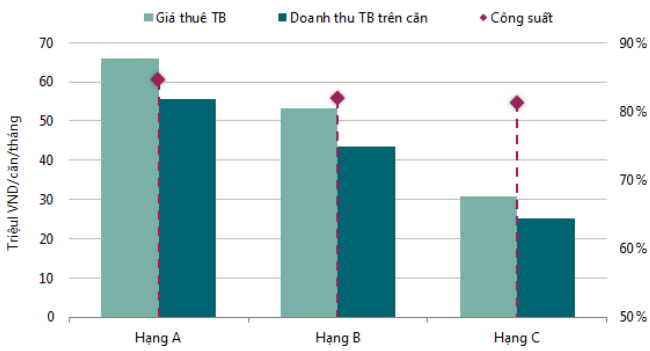
Trong Q2/2016, nguồn cung đạt khoảng 3.818 căn, tăng 3% theo quý và 4% theo năm do sự gia nhập của tòa nhà hạng A Novotel Suites Hà Nội với 53 căn hộ. Trong nửa cuối năm 2016 không có dự án mới. Đến cuối 2017, một dự án mới ở Tây Hồ dự kiến cung cấp 247 căn.

Công suất giảm -1 điểm % theo quý nhưng tăng 6 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân tăng 1% theo quý, nhưng ổn định theo năm. Trong quý 2/2016, hạng A và B đều ghi nhận số lượng căn hộ cho thuê thêm đạt mức dương, ngược lại với hạng C.

Theo Cục Đầu Tư Nước Ngoài, tổng vốn giải ngân FDI đạt 5,8 tỷ USD trong 5 tháng đầu năm 2016, tăng 17,2% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cầu từ khách thuê Châu Á tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn, tỷ lệ thuận với vốn FDI từ các nước này.

Theo quận, quận Cầu Giấy có doanh thu phòng bình quân cao nhất Q2/2016.

Biểu đồ 13: Hoạt động thị trường Căn hộ dịch vụ



Tóm tắt thị trường Q2, 2016
Hà Nội, Việt Nam

savills

KHÁCH SẠN: Hoạt động thị trường khách sạn kém sôi động

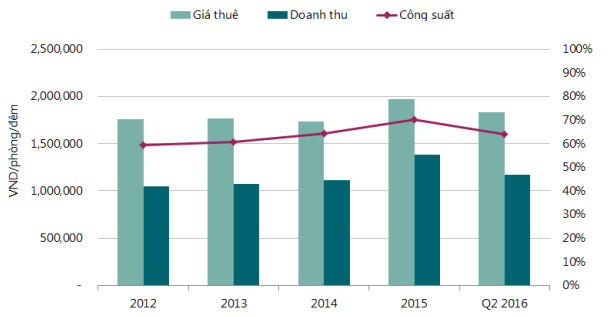
Nguồn cung giảm -0,2% theo quý nhưng tăng 8% theo năm do một khách sạn 3 sao cung cấp 50 phòng mới được chính thức xếp hạng và một khách sạn 3 sao với 66 phòng đóng cửa.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình giảm -0,1 điểm % theo quý nhưng tăng 7 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân (ARR) giảm -0,1% theo quý nhưng tăng 7% theo năm. RevPAR giảm -0,3% theo quý nhưng tăng 19% theo năm.

Theo Cục Thống Kê Hà Nội, Hà Nội đón khoảng 2,05 triệu lượt khách quốc tế vào Q2/2016, tăng 34% so với cùng kỳ năm trước.

Từ Q3/2016 trở đi, 33 dự án tương lai dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Mười lăm dự án tương lai dự kiến cung cấp khoảng 4.700 phòng; những dự án còn lại hiện chưa có quy mô chính thức. Trong nửa cuối năm 2016, 1 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường cung cấp khoảng 64 phòng.

Biểu đồ 14: Hoạt động thị trường Khách Sạn



CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Khối lượng giao dịch vẫn tiếp tục tăng

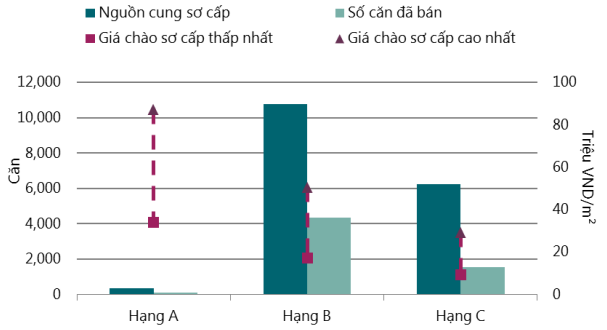
Trong Q2/2016, tổng nguồn cung sơ cấp căn hộ khoảng 17.370 căn, tăng 7% theo quý và 29% theo năm. Có 10 dự án đang bán và 16 dự án mới, cung cấp thêm 6.700 căn, tăng 1% theo quý.

Khoảng 6.000 căn đã được bán, tăng 7% theo quý và 30% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 35% tăng 1 điểm % theo quý.

Hạng B vẫn dẫn đầu thị trường về số lượng căn bán được với 73% thị phần. Từ Liêm tiếp tục ghi nhận tốc độ bán hàng tốt nhất với 37% thị phần, chủ yếu từ 2.250 căn bán được hạng B.

Trong nửa cuối năm 2016, có khoảng 22.000 căn từ 41 dự án, chủ yếu hạng B, dự kiến sẽ mở bán, tập trung ở quận Từ Liêm, Thanh Xuân và Cầu Giấy.

Biểu đồ 15: Hoạt động thị trường căn hộ



BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KỀ: Cung mới lớn, thanh khoản cải thiện

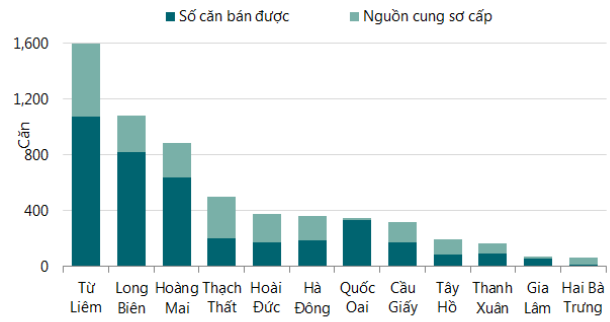
Tổng nguồn cung phân khúc Biệt thự / Nhà liền kề đạt 32.620 căn (2.396 sơ cấp và 30.224 thứ cấp), tăng 7% theo quý và 11,2% theo năm. Sáu dự án mới và nguồn cung bổ sung từ một dự án hiện tại cung cấp tổng cộng 908 căn – mức cung mới theo quý cao nhất trong vòng hai năm gần đây. Quận Hà Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung với 26% thị phần.

Trong quý ghi nhận hơn 280 giao dịch (tăng từ 174 của quý trước),65% giao dịch là nhà liền kề. Từ Liêm dẫn đầu nguồn cung sơ cấp và khối lượng giao dịch (chiếm 34%).

Loại hình nhà phố được các chủ đầu tư quảng bá mạnh mẽ với các chương trình trả chậm, cam kết thuê lại trong những năm đầu.

Trong nửa cuối năm 2016, dự kiến có khoảng 1.200 căn sẽ gia nhập thị trường.

Biểu đồ 16: Nguồn cung Biệt thự & Nhà liền kề



Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ

Troy Griffiths
Phó giám đốc điều hành
TGriffiths@savills.com.vn

Đỗ Thu Hằng
Trưởng bộ phận Nghiên cứu
DThuHang@savills.com.vn

Điều khoản miễn trừ
Báo cáo này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Nội dung không thể được công bố, sao chép hay trích dẫn một phần hoặc toàn bộ. Nội dung cũng không thể được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên Savills không chịu trách nhiệm gì đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Vietnam.