

# Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam

Q3/2017



Chỉ số kinh tế vĩ mô 9T/2017	Giá trị	Tăng trưởng năm
Tăng trưởng GDP (%)	6,4	+0,4 điểm %
Doanh thu bán lẻ hàng hóa (Tỷ USD)	95,8	+11%
Tỷ giá ngoại tệ (VND/USD)	22.800	+2%
Thâm hụt thương mại (Tỷ USD)	0,4	N/A
Khách quốc tế (Triệu lượt)	9,4	+28%
Vốn FDI đăng ký (Tỷ USD)	25,5	+34%
Vốn FDI thực hiện (Tỷ USD)	12,5	+13%
Số doanh nghiệp thành lập mới (Số DN)	93.967	+15%
Chỉ số giá tiêu dùng (%)	3,8	+1,7 điểm %
Lãi suất cho vay mua nhà (%)	11	Ổn định
Tăng trưởng tín dụng (%)	11	+0,5 điểm %

Tăng trưởng GDP đạt 6,4% theo năm và được kì vọng đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% vào cuối năm 2017.

Tăng trưởng tín dụng cao đang thúc đẩy nền kinh tế. 9T/2017 tăng trưởng 11% so với cùng kỳ năm trước và mục tiêu đạt 21% vào cuối năm.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 25,5 tỷ USD, tăng mạnh 34% theo năm. Hàn Quốc có vốn đăng kí cao nhất với 6,3 tỷ USD. HCM dẫn đầu các thành phố với 3,7 tỷ USD vốn đăng kí. Vốn thực hiện đạt 12,5 tỷ USD, tăng 13% theo năm.

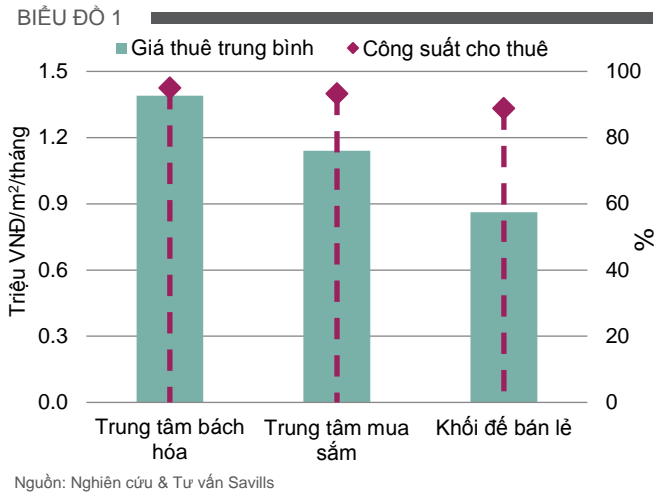
Khách quốc tế tăng 28% theo năm đạt 9,4 triệu lượt.

## BÁN LẺ: Trung tâm nhộn nhịp

Tổng mặt bằng bán lẻ gần đạt 1,2 triệu m<sup>2</sup> với 14.600 m<sup>2</sup> mới từ bốn siêu thị và một khối đế vừa hoạt động. Một dự án đóng cửa và một chuyển mục đích sử dụng làm giảm 6.500 m<sup>2</sup>.

Giá thuê trung bình ổn định theo quý nhưng công suất thuê giảm 1 điểm phần trăm. Giá thuê khu trung tâm tăng do sức ảnh hưởng của nhiều thương hiệu quốc tế mới. Khu ngoài trung tâm có công suất thuê giảm vì mô hình bán lẻ kém hấp dẫn và dư nguồn cung.

Người mua sắm hướng tới các sản phẩm giá vừa phải và dịch vụ cá nhân. Công nghệ ngày càng ảnh hưởng tới hành vi người tiêu dùng, do đó các ứng dụng mới cần được áp dụng vào tiếp thị và tăng cường trải nghiệm mua sắm.

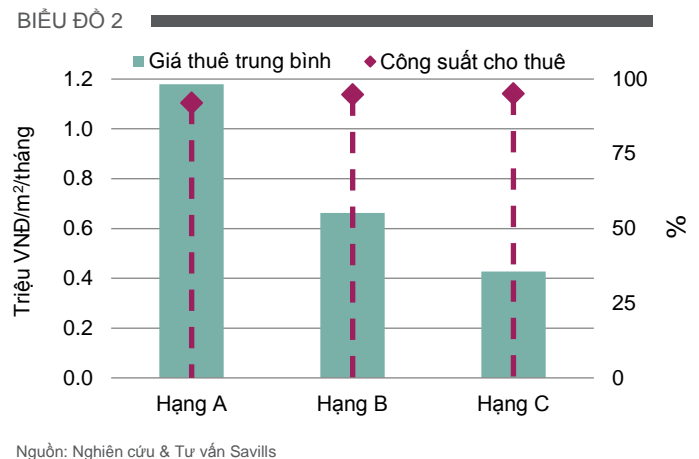


## VĂN PHÒNG: Sôi động

Với 5 dự án mới từ tất cả các hạng, tổng cung thị trường tăng 4% theo quý và 8% theo năm, đạt hơn 1,7 triệu m<sup>2</sup>. Có bốn dự án hạng C đóng cửa với 15.000m<sup>2</sup>.

Nguồn cầu vẫn duy trì tốt dù có nguồn cung mới. Công suất bình quân đạt mức cao với 95% trong khi giá thuê trung bình nhích lên 2% theo quý và 7% theo năm.

Lượng tiêu thụ trong quý này đến từ các dự án hạng A và B, các dự án mới có tốc độ lấp đầy tốt. Hạng B hoạt động tốt nhất với giá thuê liên tục tăng từ Q3/2016.

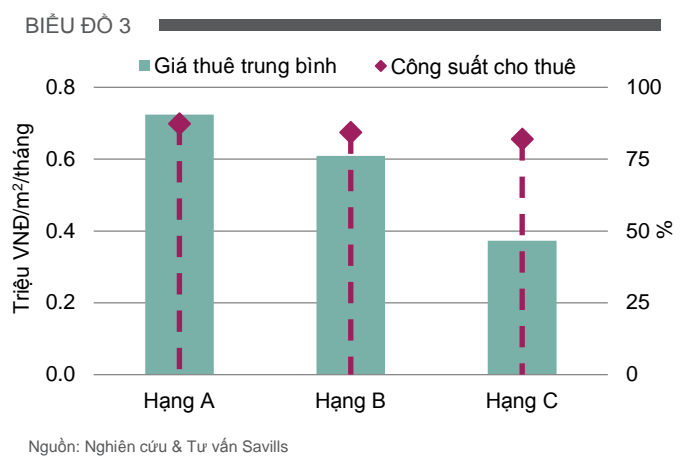


## CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tác động nguồn cung

Cân bằng các nguồn cung từ một dự án hạng B mới, một dự án hạng C mở lại, và hai dự án hạng C rút khỏi thị trường đã cung cấp thêm 223 căn hộ mới. Tổng nguồn cung căn hộ đạt 4.900 căn, tăng 5% theo quý và 9% theo năm.

Công suất cho thuê trung bình giảm 1 điểm phần trăm theo quý nhưng ổn định theo năm. Nguồn cung mới hạng B tác động đến lượng tiêu thụ chậm trong khi tình hình hoạt động hạng C giảm nhẹ. Giá thuê trung bình ổn định theo quý nhưng tăng 3% theo năm.

Đến cuối năm sẽ có thêm 200 căn hộ gia nhập thị trường. Từ Q4/2017 tới 2019, thị trường căn hộ dịch vụ sẽ ghi nhận thêm 1.500 từ 11 dự án, trong đó sáu dự án tọa lạc tại khu trung tâm.



## KHÁCH SẠN: Khách quốc tế tăng mạnh

Phân khúc 3 sao thay đổi nhẹ, một khách sạn 64 phòng mới gia nhập thị trường và một khách sạn tạm ngưng hoạt động nâng cấp mới. Tổng cung thị trường có 133 dự án với hơn 16.400 phòng.

Phân khúc 4 và 5 sao cải thiện đáng kể giúp công suất phòng trung bình đạt 66%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và theo năm. Giá phòng trung bình 76 USD/phòng/đêm, ổn định theo quý nhưng giảm -5% theo năm. Mức giá giảm phản ánh sự gia tăng cạnh tranh ở tất cả các phân khúc. Đến năm 2020, 17 dự án mới sẽ cung cấp hơn 3.600 phòng.

Khách quốc tế đến Tp.HCM tăng mạnh trong 9 tháng đạt 4,2 triệu khách, tăng 16% so với năm ngoái và chiếm 44% tổng số khách quốc tế cả nước.

## CĂN HỘ: Hạng A tăng mạnh

Mười ba dự án mới và đợt mở bán tiếp theo của 16 dự án hiện hữu cung cấp gần 11.000 căn hộ cho thị trường. Nguồn cung căn hộ sơ cấp đạt 35.000 căn, giảm -2% theo quý và -11% theo năm.

Lượng giao dịch của thị trường đạt hơn 11.500 căn, giảm nhẹ -2% theo quý. Các dự án mới mở bán chiếm 32% tổng giao dịch thị trường. Căn hộ hạng A và B có tình hình kinh doanh tốt. Căn hộ hạng A có 550 giao dịch, tăng mạnh 149% theo quý. Tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường đạt 32%, ổn định theo quý và tăng 13 điểm phần trăm theo năm.

Từ Q4/2017 đến năm 2018, dự kiến sẽ có 70.000 căn hộ từ 60 dự án được mở bán.

## BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KÈ: Giao dịch tăng

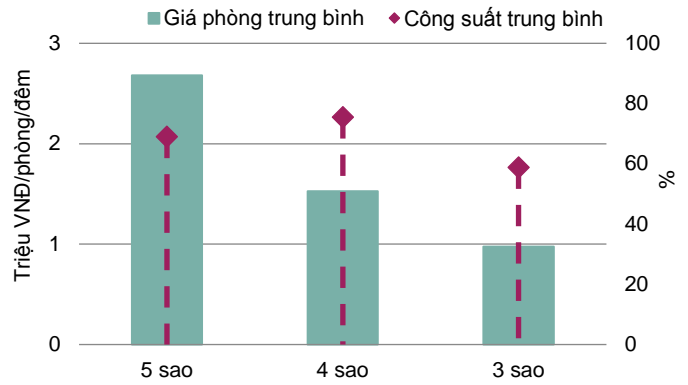
Năm dự án mới và giai đoạn mở bán tiếp theo của một dự án hiện hữu cung cấp hơn 750 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 2.000 căn, tăng 3% theo quý và giảm -48% theo năm.

Lượng giao dịch tăng 34% theo quý nhưng giảm -9% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 55%, tăng 13 điểm phần trăm theo quý và 23 điểm phần trăm theo năm. Quận 9 tiếp tục dẫn đầu với 43% thị phần.

Nguồn cung đất nền sơ cấp khoảng 1.300 nền với diện tích phổ biến từ 50-80m<sup>2</sup>, Củ Chi có giá tốt lần đầu tiên dẫn đầu lượng giao dịch.

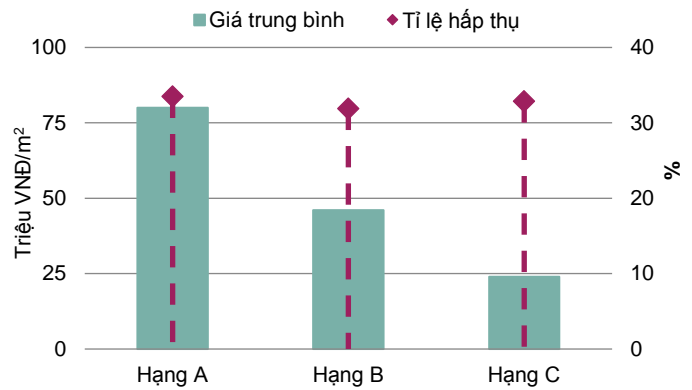
Từ Q4/2017 đến 2019, nguồn cung mới đạt xấp xỉ 12.600 căn/nền. Các quận phía Đông dẫn đầu thị trường chiếm 50% thị phần.

BIỂU ĐỒ 4



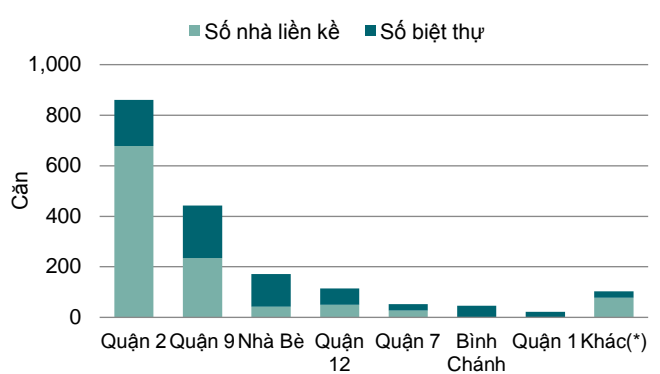
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

BIỂU ĐỒ 5



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

BIỂU ĐỒ 6



\*Khác bao gồm Quận 8, 10, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Củ Chi, Gò Vấp

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

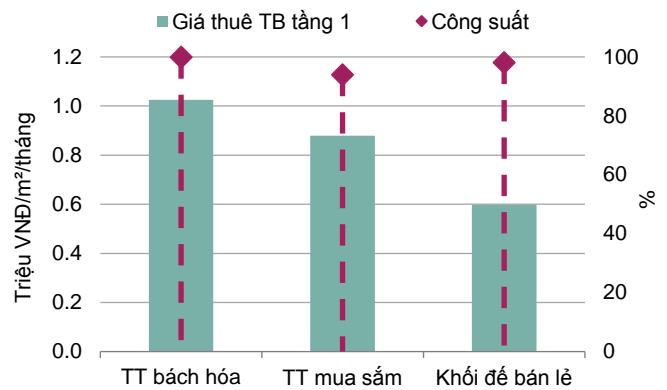
## BÁN LẺ: Hoạt động tiếp tục cải thiện

Tổng nguồn cung bán lẻ đạt gần 1.280.000 m<sup>2</sup>, tăng 0,4% theo quý và 7,4% theo năm do một dự án tái hoạt động với quy mô khoảng 32.000 m<sup>2</sup>.

Giá thuê trung bình tầng một tăng 2,9% theo quý và công suất thuê duy trì xu hướng đi lên với mức tăng 3,5 điểm % theo quý. Phân khúc trung tâm mua sắm và khối để bán lẻ đều chứng kiến sự cải thiện về giá thuê lẫn công suất.

Doanh thu bán lẻ tiếp tục tăng trưởng ổn định. Triển vọng kinh tế dài hạn vẫn tích cực. Bốn dự án được lên kế hoạch ra mắt vào Quý 4 và tám dự án sẽ gia nhập thị trường vào năm 2018, cung cấp tổng cộng hơn 234.000 m<sup>2</sup>.

BIỂU ĐỒ 1



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

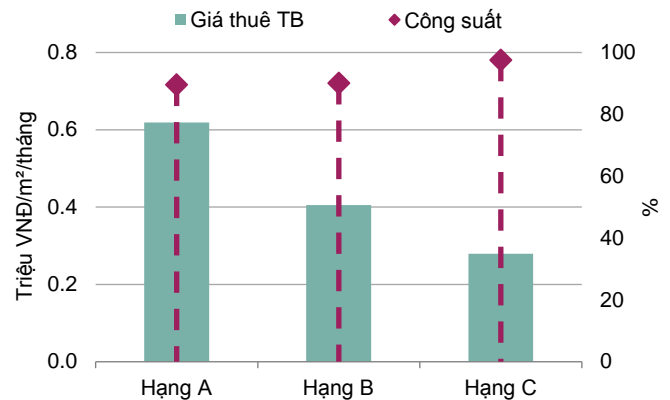
## VĂN PHÒNG: Nguồn cung giảm và công suất tăng

Tổng nguồn cung văn phòng đạt khoảng 1.590.000 m<sup>2</sup>, giảm -1,7% theo quý và -2,8% theo năm sau khi ba dự án ngừng cho thuê và một dự án đóng cửa để cải tạo.

Giá thuê trung bình giảm -0,1% theo quý nhưng tăng 1,3% theo năm, trong khi đó công suất thuê tăng 0,7 điểm % theo quý và 6,5 điểm % theo năm. Hạng B là phân khúc duy nhất ghi nhận hoạt động cải thiện.

Đầu tư vẫn còn mạnh và số doanh nghiệp mới thành lập tăng 14%. Hai dự án sẽ đi vào hoạt động trong Quý 4 và mười dự án sẽ ra mắt trong năm 2018, cung cấp tổng cộng khoảng 228.000 m<sup>2</sup>. Áp lực nguồn cung dự kiến sẽ ngày càng gia tăng tại khu vực phía Tây và nội thành.

BIỂU ĐỒ 2



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

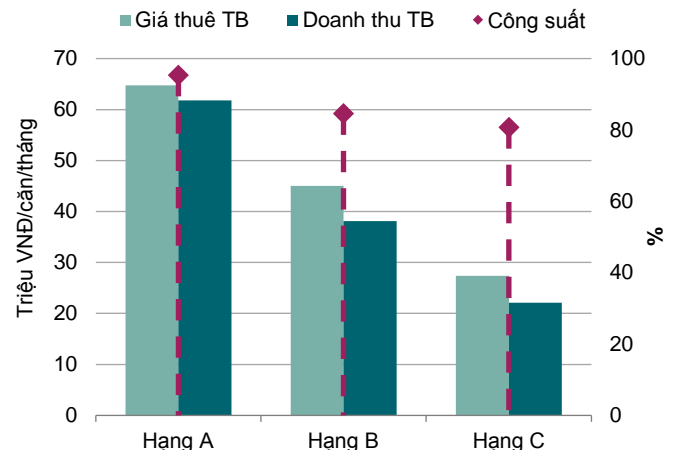
## CĂN HỘ DỊCH VỤ: Nguồn cung mới Hạng A được mong đợi

Tổng cung đạt 4.200 căn từ 50 dự án, tăng 2% theo quý và 10% theo năm do một dự án hạng A mới vào thị trường và một dự án hạng C ngừng hoạt động. Từ Quý 4/2017, 12 dự án cung cấp khoảng 1.885 căn, ba dự án còn lại chưa xác định.

Công suất trung bình đạt 90,2%, giảm -0,5 điểm % theo quý nhưng tăng 2,5 điểm % theo năm. Giá thuê trung bình đạt 566.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng (24,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng), tăng 0,7% theo quý nhưng giảm -1,9% theo năm. Tổng lượng căn cho thuê thêm tăng trưởng dương, phần lớn nhờ hoạt động của dự án hạng A mới.

Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong tám tháng đầu năm 2017, FDI đăng ký tại Hà Nội đạt 1,74 tỷ USD. Hàn Quốc chiếm lại vị thế của nhà đầu tư lớn nhất với 6,02 tỷ USD tính từ đầu năm.

BIỂU ĐỒ 3



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

## KHÁCH SẠN: Mùa thấp điểm ảnh hưởng hoạt động

Một khách sạn 5 sao và 2 khách sạn 3 sao với tổng cộng 509 phòng gia nhập thị trường. Tổng nguồn cung khách sạn đạt khoảng 9.840 phòng, tăng 5% theo quý và 8% theo năm.

Mùa thấp điểm ghi nhận công suất cho thuê trung bình giảm -5 điểm % theo quý nhưng nhìn chung tăng 7 điểm % theo năm. Giá thuê phòng trung bình giảm -1% theo quý nhưng tăng 26% theo năm. Doanh thu phòng trung bình giảm -8% theo quý nhưng tăng 39% theo năm.

Theo Cục Thống kê Hà Nội, trong 9 tháng năm 2017, 3,5 triệu lượt khách quốc tế đã đến Hà Nội, tăng 24% theo năm.

Áp lực cạnh tranh thị trường khách sạn tại Hà Nội sẽ gia tăng kể từ sau năm 2018 với 36 dự án tương lai.

## CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Lượng giao dịch giảm

Mười ba dự án mới và các giai đoạn tiếp theo của mười sáu dự án đang mở bán cung cấp 6.170 căn hộ ra thị trường, giảm 3% theo quý nhưng tăng 41% theo năm.

Hạng B tiếp tục chiếm ưu thế trong hoạt động mua bán trên thị trường. Chịu ảnh hưởng từ tháng mưa Ngâu, có khoảng 5.660 căn đã được bán, giảm 17% theo quý tuy nhiên vẫn khá ổn định theo năm. Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 24%. Giá chào bán giảm ở hầu hết các hạng, đạt 28.432.000 VNĐ/m<sup>2</sup> (1.247 USD/m<sup>2</sup>).

Người mua nhà đang chuyển dần sự quan tâm rõ rệt sang phân khúc nhà ở giá rẻ với một tỉ trọng nhu cầu khá lớn.

Trong Quý 4, sẽ có khoảng 42 dự án được mở bán, trong đó hầu hết là các dự án hạng B và hạng C.

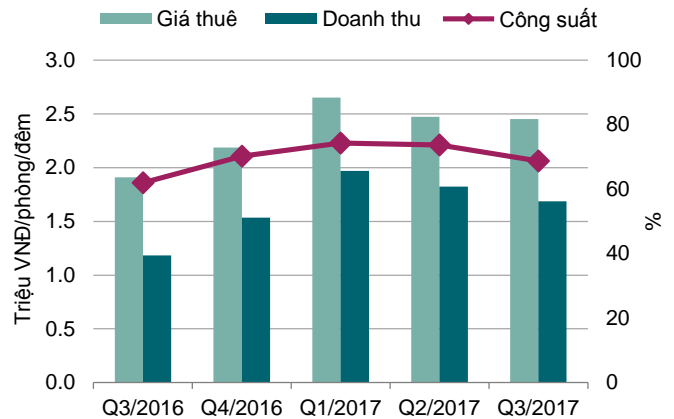
## BIỆT THỰ | LIỀN KÈ: Lượng giao dịch giảm

Tổng nguồn cung thị trường biệt thự, liền kề đạt 39.126 căn, tăng 3,5% theo quý và 16,9% theo năm. Trong quý này, 5 dự án mở bán mới và 4 dự án mở bán đóng góp thêm 1.107 căn, trong đó liền kề chiếm 62%. Quận Long Biên dẫn đầu nguồn cung mới (66%), theo sau là quận Hoàng Mai (10%).

Tổng lượng giao dịch trong Q3/2017 đạt 1.143 căn giảm 12,7% so với quý trước nhưng tăng gần gấp đôi theo năm. Lượng giao dịch phân khúc liền kề được ghi nhận chiếm 53% tổng lượng giao dịch. Tỷ lệ hấp thụ trong quý đạt 30%, giảm 3 điểm % theo quý nhưng tăng 16 điểm % theo năm.

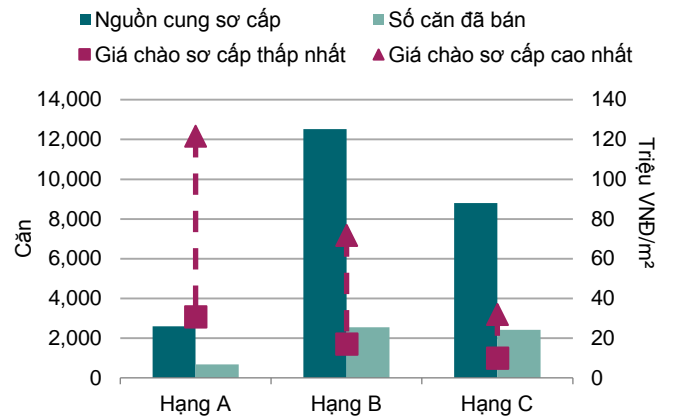
Hơn một nửa trong số 96 dự án tương lai đang ở giai đoạn lập kế hoạch. Từ Q4/2017 đến 2018, sẽ có khoảng hơn 2.800 căn được tung ra thị trường.

BIỂU ĐỒ 4



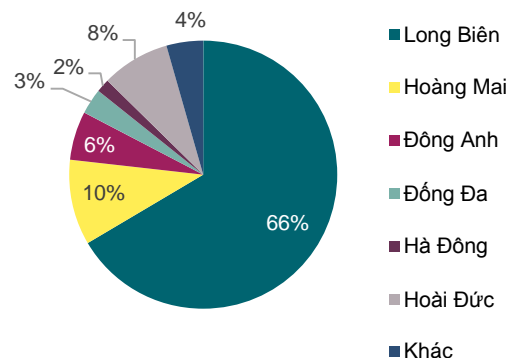
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

BIỂU ĐỒ 5



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

BIỂU ĐỒ 6



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills





## SAVILLS CUNG CẤP BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CHO TẤT CẢ PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN CỦA CÁC THÀNH PHỐ LỚN TẠI VIỆT NAM VÀ TRONG KHU VỰC

### VIỆT NAM

	Thành phố	Phân khúc thị trường	Loại báo cáo	Báo giá (Một năm)
<b>Tp. HCM</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Văn phòng</li> <li>Bán lẻ</li> <li>Khách sạn</li> <li>Căn hộ dịch vụ</li> <li>Căn hộ</li> <li>Biệt thự/ Nhà liền kề</li> </ul>	<p style="text-align: center;">4x Báo cáo Quý</p>	7.000 USD + Thuế VAT
<b>Hà Nội</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Văn phòng</li> <li>Bán lẻ</li> <li>Khách sạn</li> <li>Căn hộ dịch vụ</li> <li>Căn hộ để bán</li> <li>Biệt thự/ Nhà liền kề</li> </ul>	<p style="text-align: center;">4x Báo cáo Quý</p>	7.000 USD + Thuế VAT
<b>Khu vực khác</b>	<i>Hải Phòng Đà Nẵng Nha Trang Vũng Tàu Bình Dương Đồng Nai Cần Thơ Long An</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Văn phòng</li> <li>Bán lẻ</li> <li>Khách sạn/ Khu Nghỉ dưỡng</li> <li>Nhà ở (Căn hộ/ Biệt thự/ Nhà liền kề)</li> </ul>	<p style="text-align: center;">2x Báo cáo Nửa năm</p>	6.000 USD + Thuế VAT
	<i>Phụ lục</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kinh tế vĩ mô</li> <li>Cơ sở hạ tầng</li> <li>Luật pháp</li> <li>Quy hoạch</li> </ul>	<p style="text-align: center;">4x Báo cáo Quý</p>	1.000 USD + Thuế VAT

### KHU VỰC

	Thành phố	Phân khúc thị trường	Loại báo cáo	Báo giá (Một năm)
<b>Myanmar (Yangon)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Căn hộ</li> <li>Văn phòng</li> <li>Bán lẻ</li> <li>Căn hộ dịch vụ</li> <li>Khách sạn</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Báo cáo Nửa năm</p>	5.000 USD + Thuế VAT
<b>Campuchia (Phnôm-Pênh)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Căn hộ</li> <li>Biệt thự/Nhà liền kề</li> <li>Văn phòng</li> <li>Bán lẻ</li> <li>Căn hộ dịch vụ</li> <li>Khách sạn</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Báo cáo Nửa năm</p>	6.000 USD + Thuế VAT
<b>Lào (Viêng Chăn)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Biệt thự/Nhà liền kề</li> <li>Văn phòng</li> <li>Bán lẻ</li> <li>Căn hộ dịch vụ</li> <li>Khách sạn</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Báo cáo Nửa năm</p>	5.000 USD + Thuế VAT

<p>Savills Việt Nam dẫn đầu trong hoạt động truyền thông</p> 	<p><b>Hơn 22 năm hoạt động</b> Thành lập tại Việt Nam từ năm 1995 Là Công ty Bất động sản Quốc tế đầu tiên tại Việt Nam</p>	<p>Dịch vụ Nghiên cứu và Tư vấn của Savills được đánh giá tốt nhất tại Việt Nam</p> <p>Khám phá các Công cụ Nghiên cứu Chiến lược của chúng tôi</p> 	<p>Quản lý hơn <b>5.2</b> triệu m<sup>2</sup> bất động sản</p> 
<p>Savills Việt Nam được công nhận trên toàn cầu. Chúng tôi đã giành được nhiều giải thưởng trên toàn cầu và trong khu vực</p>	<p><b>#1</b></p>  <p>Là Đại lý Bất động sản duy nhất có tổng giá trị giao dịch trên 100 triệu USD mỗi năm</p>	<p>Hơn <b>820</b> nhân viên Và vẫn không ngừng tăng lên. Chúng tôi lớn hơn tất cả các đối thủ cộng lại</p> 	

## GIẢI THƯỞNG QUỐC TẾ



Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam trong 8 năm liên tiếp, từ 2010 đến 2017

Công ty Tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam trong 9 năm liên tiếp, từ 2010 đến 2018

Công ty Môi giới Kinh doanh và Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Châu Á Thái Bình Dương từ 2016 đến 2017



Năm 2017, Savills vinh dự nhận giải thưởng Công ty Môi giới/ Tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất trong 9 năm liên tiếp từ bảng xếp hạng của Super Brands của Anh Quốc.



Savills giữ danh hiệu Employer of Choice trong ngành BĐS dành cho sinh viên mới tốt nghiệp trong 9 năm liên tiếp từ tạp chí The Times.

### Bộ phận Nghiên cứu Savills

**Troy Griffiths**  
Phó Giám đốc Điều hành  
Savills Tp. Hồ Chí Minh  
+84 933 276 663  
TGriffiths@savills.com.vn

**Đỗ Thu Hằng**  
Phó Giám đốc, Dịch vụ Tư vấn  
Savills Hà Nội  
+84 912 000 530  
DThuHang@savills.com.vn

**Phạm Văn Đại**  
Trưởng Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn  
Savills Tp.HCM  
+84 973 859 165  
PVanDai@savills.com.vn

#### Savills plc

Savills là tập đoàn cung cấp các dịch vụ bất động sản hàng đầu trên thế giới, được niêm yết trên Sàn Chứng Khoán London. Công ty thành lập năm 1855 giàu truyền thống với sự phát triển vượt bậc. Chúng tôi có mạng lưới quốc tế với trên 700 văn phòng và chi nhánh trên khắp Châu Mỹ, Châu Âu, Châu Á Thái Bình Dương, Châu Phi và Trung Đông.

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.