

Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam

Q1/2017



Chỉ số kinh tế vĩ mô	Giá trị	Tăng trưởng theo năm(%)
Tăng trưởng GDP (%)	5,1%	-0,4 điểm %
Doanh thu bán lẻ hàng hóa (Tỷ USD)	40,4	+6%
Tỷ giá ngoại tệ (VND/USD)	22.800	+4%
Thặng dư thương mại (Tỷ USD)	1,9	N/A
Khách quốc tế (Triệu lượt)	3,2	+29%
Vốn FDI đăng ký (Tỷ USD)	6,9	+73%
- <i>Vốn FDI đăng ký từ Hàn Quốc (Tỷ USD)</i>	3,7	+316%
Vốn FDI thực hiện (Tỷ USD)	3,6	+3,4%
Số doanh nghiệp thành lập mới (Số DN)	26.478	+11,4%
Chỉ số giá tiêu dùng (%)	N/A	+5%
Lãi suất cho vay mua nhà (%)	11%	+1 điểm %
Tăng trưởng tín dụng (%)	2,8%	+1,3 điểm %

Trong Q1/2017, tăng trưởng kinh tế đạt 5,1%, thấp hơn cùng kỳ năm trước 0,4 điểm phần trăm, nguyên nhân chủ yếu là do sự sụt giảm công nghiệp khai khoáng và tình hình hoạt động trì trệ của Samsung.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng trưởng mạnh 73% theo năm; theo quốc gia, Hàn Quốc đóng góp 48% vốn đăng ký mới; theo ngành, khu vực công nghiệp chiếm 85% tổng vốn đăng ký. Vốn thực hiện tăng 3,4% theo năm.

Ngành du lịch Việt Nam hưởng lợi từ tăng trưởng khách quốc tế với 3,2 triệu lượt khách, tăng 29% so với cùng kỳ năm trước.

BÁN LẼ: Cấp thiết đổi mới cho bán lẻ

Nguồn cung bán lẻ khoảng 1,1 triệu m² sàn với 8.400m² từ 1 trung tâm mua sắm và 3 siêu thị mới. 1 Siêu thị đóng cửa, giảm 5.500 m². Nguồn cung ổn định theo quý (QoQ) nhưng tăng 10% theo năm (YoY).

Giá thuê trung bình tăng 1% QoQ với công suất cho thuê ổn định. Trung tâm mua sắm và khối để bán lẻ có giá thuê tăng trong khi trung tâm bách hóa giảm giá.

Hơn một nửa chi tiêu cá nhân hàng tháng dành cho ăn uống. Dịch vụ ăn uống cao cấp và hoạt động ăn ngoài phát triển mạnh. Mật độ bán lẻ cao ở khu vực trung tâm và các quận 2,7 thúc đẩy các nhà bán lẻ phải cải tiến và tinh chỉnh lại cơ cấu khách thuê đa dạng hơn.

VĂN PHÒNG: Thị trường vững mạnh

Một dự án Hạng C tại Bình Thạnh gia nhập thị trường, cung cấp 4.400 m². Hai dự án Hạng C tạm thời ngừng hoạt động. Nguồn cung toàn thị trường đạt khoảng 1,6 triệu m², ổn định theo quý nhưng tăng 1% theo năm.

Tình hình hoạt động duy trì tích cực. Giá thuê trung bình tăng 1% theo quý và 2% theo năm. Giá thuê tăng là do sự khan hiếm diện tích sàn trống Hạng A và B tại khu trung tâm. Công suất trung bình đạt 97%, ổn định theo quý nhưng tăng 2 điểm phần trăm theo năm.

Đến năm 2019, thị trường sẽ tiếp nhận hơn 390.000 m² diện tích sàn văn phòng mới.

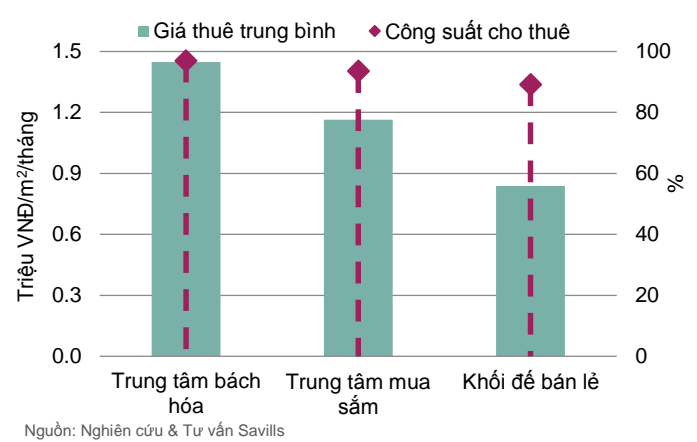
CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tình hình hoạt động ổn định

Một dự án Hạng C mới tại quận Tân Bình cung cấp 65 căn hộ gia nhập thị trường. Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ ở Tp. HCM đạt 4.600 căn hộ, tăng 2% theo quý và 6% theo năm.

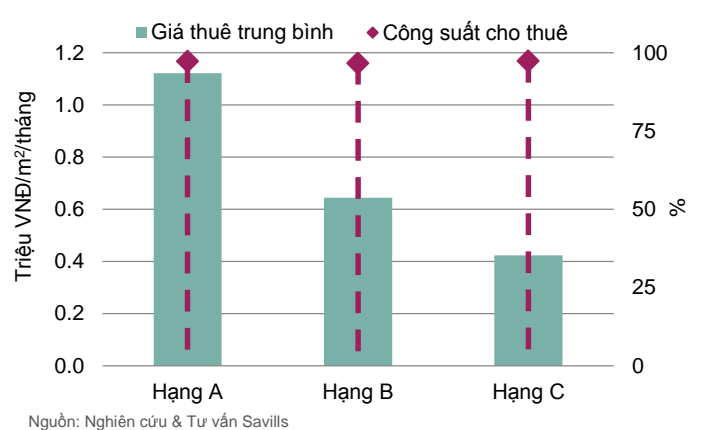
Tình hình hoạt động ổn định theo quý nhưng cải thiện theo năm. Công suất thuê trung bình đạt 87%, tăng 5 điểm phần trăm theo năm, giá thuê trung bình cũng tăng 5 điểm phần trăm theo năm.

Từ Q2/2017-2019, 12 dự án cung cấp hơn 1.800 căn hộ dịch vụ được dự kiến sẽ gia nhập thị trường và khu vực trung tâm sẽ chiếm 53% tổng nguồn cung tương lai này.

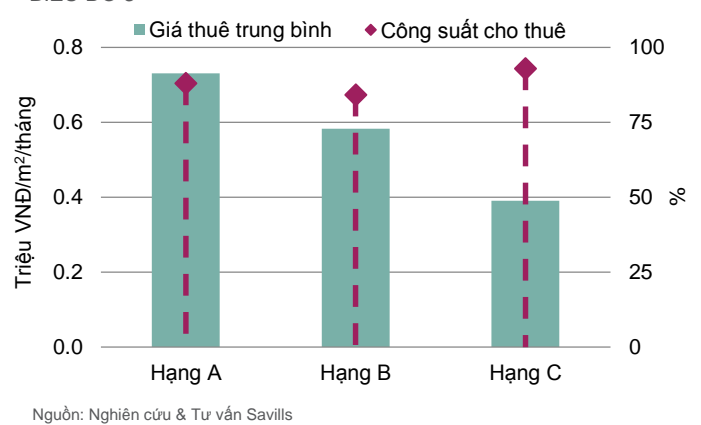
BIỂU ĐỒ 1



BIỂU ĐỒ 2



BIỂU ĐỒ 3



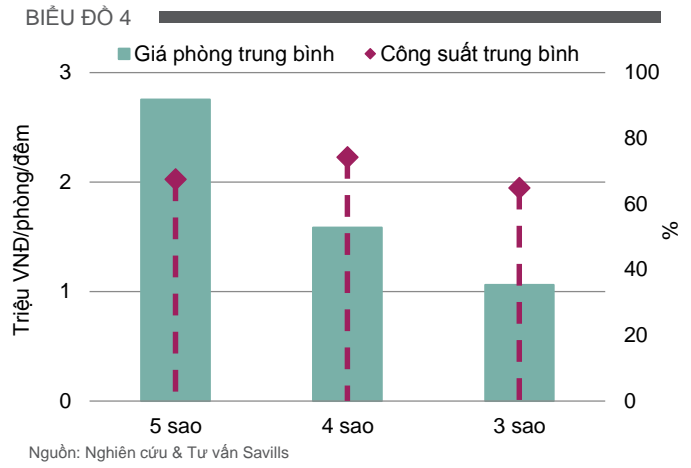
KHÁCH SẠN: Phân khúc cao cấp hoạt động khởi sắc

Tổng cung khách sạn tăng 2% theo quý và 8% theo năm nhờ có thêm 300 phòng mới từ một dự án 4 sao và một dự án 3 sao. Một khách sạn 3 sao khác đóng cửa sửa chữa.

Công suất trung bình ổn định theo năm ở mức 68%. Trong mùa cao điểm của khách du lịch quốc tế, phân khúc 4 và 5 sao có nhiều cải thiện đáng kể khi công suất đều tăng 3 điểm phần trăm theo quý còn công suất hạng 3 sao giảm -4 điểm phần trăm.

Giá phòng trung bình giảm nhẹ -1% theo năm.

Số liệu từ UBND Tp.HCM, trong Q1/2017, thành phố đón hơn 1,5 triệu khách quốc tế, tăng 15% theo năm, chiếm 48% khách quốc tế đến Việt Nam.

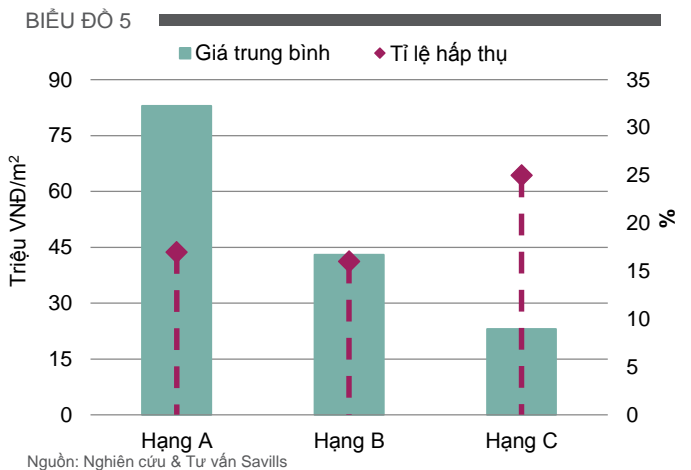


CĂN HỘ: Xu hướng tăng trong giao dịch Hạng C

Khoảng 5.200 căn hộ mới được mở bán trong quý, giảm -47% theo quý. Tổng nguồn cung sơ cấp trong tất cả các phân khúc đạt khoảng 42.500 căn.

Tổng lượng giao dịch trong quý khoảng 8.800 căn, giảm -13% theo quý. Giao dịch Hạng C tăng 10% theo quý trong khi hạng B giảm -35%. Tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường khoảng 21%, giảm 1 điểm phần trăm theo quý do tỷ lệ hấp thụ giảm từ phân khúc hạng A và B. Các quận phía tây như quận 6, 8, Tân Phú và Bình Tân là nơi tập trung của phân khúc bình dân.

Nguồn cung tương lai từ Q2/2017-2019 được dự đoán khoảng 62.200 căn. Quận 2 và quận 7 tiếp tục chiếm lĩnh nguồn cung tương lai với khoảng 21% thị phần mỗi quận.

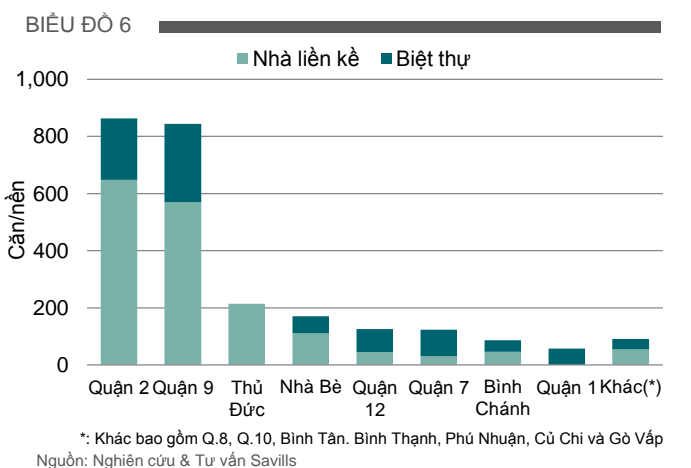


BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KÈ: Các quận phía Đông – Chủ đạo thị trường

Bảy dự án biệt thự/ nhà liền kề mới cung cấp khoảng 590 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 2.600 căn, giảm -14% theo quý nhưng tăng 25% theo năm.

Lượng giao dịch giảm -11% theo quý nhưng tăng 94% theo năm, với quận phía Đông chiếm 74% tổng lượng giao dịch, đặc biệt quận 9 chiếm đến 49% lượng căn/nền bán được quý này của toàn thành phố. Tỷ lệ hấp thụ đạt 34%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 12 điểm phần trăm theo năm. Phần lớn lượng giao dịch đến từ các dự án mới mở bán với chiến lược tiếp thị hiệu quả và hiện trạng xây dựng đúng kế hoạch.

Từ Q2/2017 đến 2019, thị trường sẽ tiếp nhận thêm khoảng 14.200 căn/nền từ 44 dự án mới. Các quận phía Đông dự kiến sẽ chiếm 55% tổng nguồn cung tương lai.

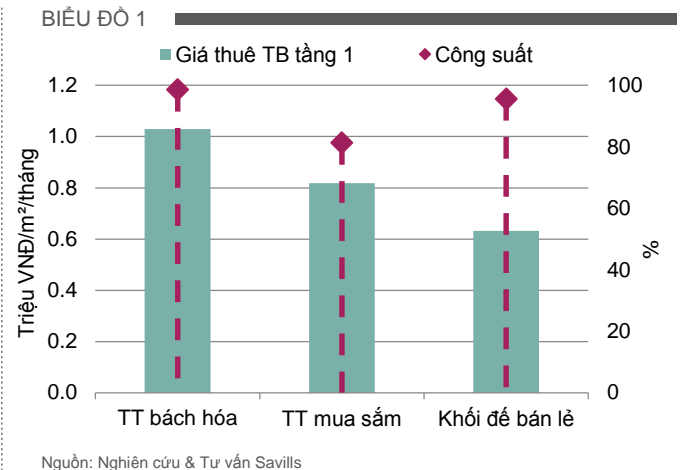


BÁN LẼ: Công Suất Cải Thiện và Giá Thuê Tiếp Tục Giảm

Trong Q1/2017, tổng nguồn cung bán lẻ đạt xấp xỉ 1.240.000 m², tăng 1,7% theo quý và 11,5% theo năm do sự gia nhập thị trường của hai trung tâm mua sắm mới, cung cấp thêm khoảng 21.200 m².

Giá thuê trung bình tầng trệt giảm theo quý cũng như theo năm và chạm đáy bốn năm. Công suất trung bình tăng 0,7 điểm % theo quý nhưng giảm -2,2 điểm % theo năm. Trong khi công suất tại trung tâm bách hóa giảm -0,5 điểm % theo quý, trung tâm mua sắm và khối đế bán lẻ có công suất tăng lần lượt là 0,9 điểm % và 11,5 điểm %.

Hà Nội đang chứng kiến sự phát triển về mạng lưới bán lẻ và đa dạng hóa về mô hình kinh doanh như nhà phố thương mại và cửa hàng tiện lợi. Trong tương lai, thị trường sẽ tiếp tục mở rộng đáng kể với sự gia nhập của các dự án nổi bật có quy mô hơn 100.000 m² như Vincom D' Capitale và Aeon Mall Hà Đông.

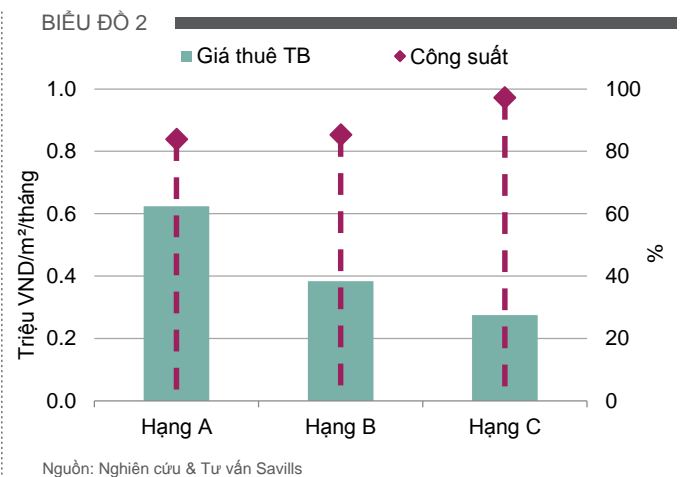


VĂN PHÒNG: Hạng A tại Khu Vực Trung Tâm Hoạt Động Tốt

Trong Q1/2017, tổng nguồn cung văn phòng đạt 1.640.000 m², tăng 0,3% theo quý và 1,9% theo năm. Một dự án Hạng A gia nhập thị trường và cung cấp thêm khoảng 5.200 m².

Giá thuê trung bình giảm -0,2% theo quý nhưng tăng 1,2% theo năm. Công suất trung bình tăng. Các dự án Hạng A tại khu vực ngoài trung tâm có kết quả hoạt động giảm sút trong khi các dự án Hạng A trong khu vực trung tâm hoạt động tốt.

Trong năm 2017, thị trường dự kiến đón nhận thêm năm dự án mới, cung cấp tổng cộng khoảng 158.400 m², hầu hết các dự án đều thuộc Hạng B. Nguồn cung tương lai sẽ tiếp tục tập trung tại khu vực phía Tây và khu vực nội thành.

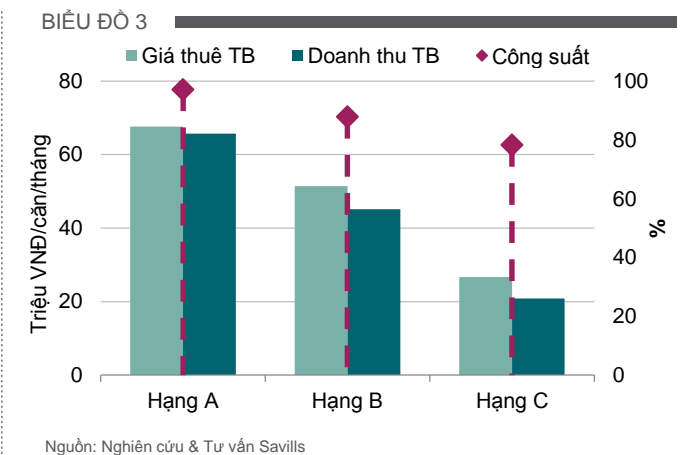


CĂN HỘ DỊCH VỤ: Công Suất Tăng nhưng Lượng Căn Cho Thuê Thêm Giảm

Nguồn cung hiện tại đạt 3.970 căn từ 48 dự án, giảm -1% theo quý nhưng tăng 7% theo năm, do một dự án mới hoạt động và một dự án tạm ngưng để tu sửa. Chín trong 11 dự án tương lai kỳ vọng sẽ cung cấp xấp xỉ 1.490 căn từ Quý 3/2017 trở đi.

Công suất trung bình tăng 4,1 điểm % theo quý và 7,3 điểm % theo năm. Giá căn trung bình tăng 1,8% theo quý và 0,5% theo năm. Tổng lượng căn cho thuê thêm giảm -20% theo quý xuống còn 136 căn, tạo nên xu hướng giảm về lượng căn cho thuê thêm trong các quý đầu tiên của ba năm liên tiếp gần đây.

Theo Cục Đầu Tư Nước Ngoài, lượng FDI đăng kí tại Hà Nội đạt 574 triệu USD trong ba tháng đầu năm 2017, đứng thứ 4 toàn quốc.



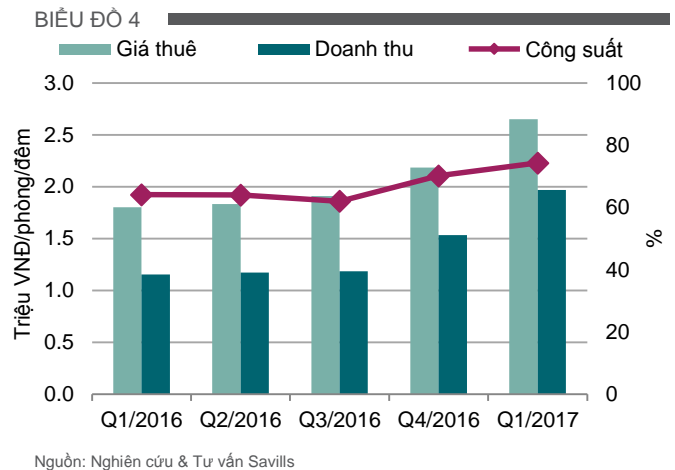
KHÁCH SẠN: Phân Khúc 5 Sao Hoạt Động Tốt Kỳ Lục

Nguồn cung thị trường Khách sạn Hà Nội hầu như không đổi theo quý nhưng giảm -4% theo năm.

Hoạt động của phân khúc 5 sao đóng góp lớn vào việc tăng công suất trung bình 4 điểm % theo quý và 10 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân tăng 21% theo quý và 41% theo năm do sự tăng giá của tất cả các phân khúc. Doanh thu phòng trung bình tăng 28% theo quý và 64% theo năm.

Theo Cục Thống kê Hà Nội, trong Quý 1/2017, lượng khách quốc tế đến Hà Nội đạt 1,3 triệu lượt, tăng 10% theo năm.

Trong năm 2017, hơn 900 phòng khách sạn sẽ đi vào hoạt động.

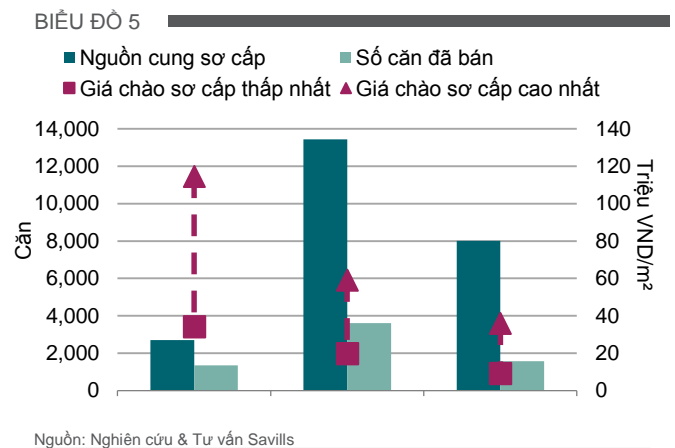


CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Nguồn cung lớn

Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 24.160 căn, tăng 12% theo quý và 49% theo năm. Mười bốn dự án mở bán mới và hai mươi một dự án mở bán thêm cung cấp khoảng 9.220 căn hộ, giảm -10% theo quý nhưng tăng 39% theo năm.

Khoảng 6.520 căn hộ đã được bán, giảm -2% theo quý nhưng tăng 16% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ giảm -4 điểm % theo quý và -8 điểm % theo năm xuống còn 27% do nguồn cung lớn.

Trong năm 2017, có khoảng 40.800 căn hộ sẽ gia nhập thị trường, phần lớn là căn hộ Hạng B từ các quận Hà Đông, Hoàng Mai, Từ Liêm và Thanh Xuân.

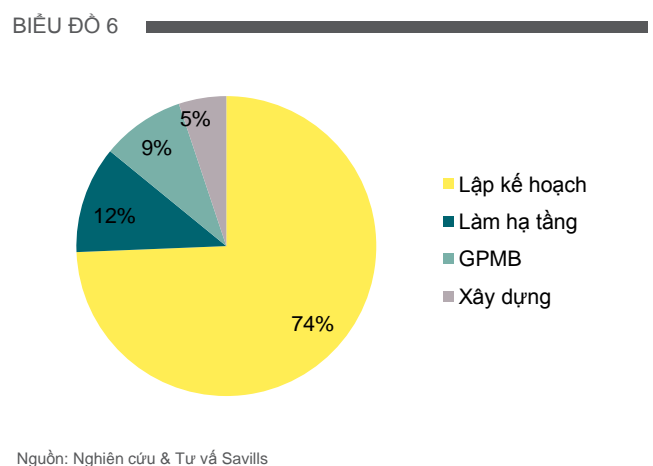


BIỆT THỰ | LIỀN KÈ: Khu vực phía Đông dẫn đầu nguồn cung mới

Tổng nguồn cung thị trường biệt thự | liền kề đạt 36.068 căn, tăng 3% theo quý và 14% theo năm. Trong quý này, 3 dự án mới được tung ra thị trường với xấp xỉ 1.005 căn, trong đó biệt thự chiếm 58%.

Tổng lượng giao dịch trong Q1/2017 đạt 579 căn giảm 24% so với quý trước nhưng tăng 40% so với Q1/2016, lượng giao dịch được chia đều cho cả hai phân khúc biệt thự và liền kề. Tỷ lệ hấp thụ trong quý đạt 21%, giảm 9 điểm % theo quý và 3 điểm % theo năm.

Khoảng 74% trong số 78 dự án tương lai đang ở giai đoạn lập kế hoạch. Từ Q2/2017, sẽ có khoảng hơn 350 căn được tung ra thị trường.




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

KHU VỰC

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

<p>Savills Việt Nam dẫn đầu trong hoạt động truyền thông</p> 	<p>Hơn 22 năm hoạt động 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 Khám phá các Công cụ Nghiên cứu Chiến lược của chúng tôi!</p> 	<p>Quản lý hơn 2.5 triệu m² 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>#1 Là Đại lý Bất động sản duy nhất có tổng giá trị giao dịch trên 100 triệu USD mỗi năm</p> 	<p>Hơn 700 nhân viên Và vẫn không ngừng tăng lên. Chúng tôi lớn hơn tất cả các đối thủ cộng lại</p> 	

GIẢI THƯỞNG QUỐC TẾ

		<p>Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam trong 8 năm liên tiếp, từ 2010 đến 2017</p> <p>Công ty Tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam trong 8 năm liên tiếp, từ 2010 đến 2017</p> <p>Công ty Môi giới Kinh doanh và Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Châu Á Thái Bình Dương từ 2016 đến 2017</p>	 	<p>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.</p> <p>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.</p>
---	---	--	---	--

Bộ phận Nghiên cứu Savills

Troy Griffiths
Phó Giám đốc Điều hành
Savills Tp. Hồ Chí Minh
+84 9 33 276 663
TGriffiths@savills.com.vn

Đỗ Thu Hằng
Phó Giám đốc, Bộ phận Nghiên cứu
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.