

Ngày 09/01/2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI CỦA CÔNG TY SAVILLS VIỆT NAM

Q4/2013

Cty TNHH Savills Việt nam
Tầng 6, Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
T: +84 4 3946 1300

savills.com.vn

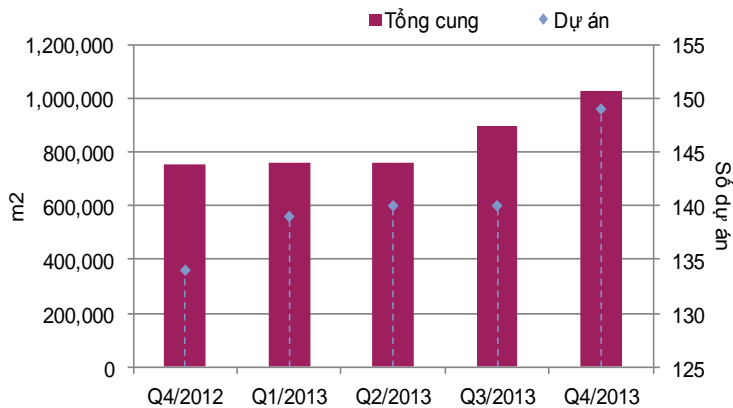
1. BÁN LẺ

Nguồn cung

Trong Q4/2013, có khoảng 1 triệu m² sàn bán lẻ từ 149 dự án, tăng mạnh 15% theo quý và 37% theo năm.

Chín dự án gia nhập thị trường trong quý này, với tổng diện tích cho thuê gần 130.000 m². Trong đó ba dự án là trung tâm mua sắm, bốn dự án siêu thị điện máy và hai dự án siêu thị.

Nguồn cung hiện tại.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

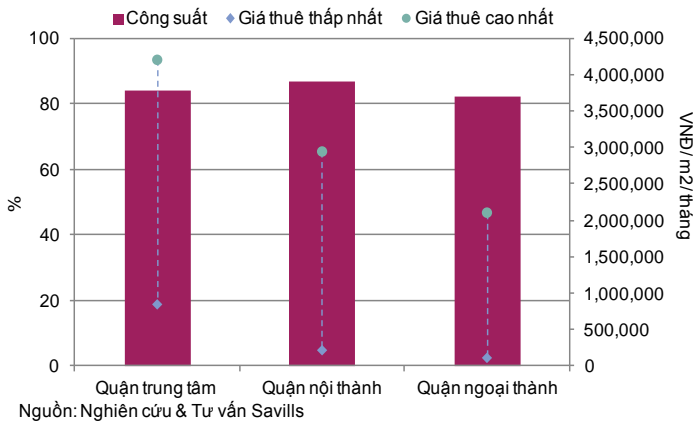
Hoạt động thị trường

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Cả giá thuê trung bình và công suất thuê đều tiếp tục xu hướng giảm, với công suất đạt 83%, giảm -2 điểm phần trăm theo quý và -6 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê trung bình đạt khoảng 1,1 triệu VNĐ/ m²/ tháng, giảm -2% theo quý và -5% theo năm.

Trong các loại hình bán lẻ, khối để bán lẻ có công suất giảm mạnh nhất so với quý trước do sự cạnh tranh gay gắt với nhà mặt phố ở các khu vực trung tâm. Các trung tâm mua sắm mới với giá thuê rẻ hơn.



Nguồn cầu

Diện tích bán lẻ cho thuê thêm đạt khoảng 102.000 m², giảm nhẹ -5% so với quý trước.

Nguồn cầu mặt bằng bán lẻ cho các siêu thị điện máy và siêu thị tiếp tục tăng do các nhà bán lẻ lớn vẫn đang tiếp tục mở rộng.

Triển vọng

Hà Nội dự kiến sẽ có một lượng nguồn cung tương lai lớn với 99 dự án, cung cấp khoảng 1,8 triệu m² sàn bán lẻ.

Từ 2014 đến 2016, khoảng 880.000 m² bán lẻ dự kiến sẽ vào thị trường.

Các quận nội thành là nơi cung cấp mặt bằng bán lẻ lớn nhất với 42% tổng cung tương lai. Các quận ngoại thành đứng thứ hai với 40 phần trăm.

2. VĂN PHÒNG

Nguồn cung

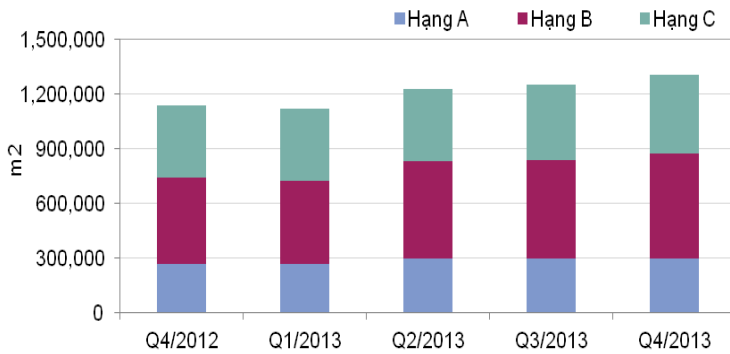
Tổng nguồn cung văn phòng trong Q4/2013 là 1.308.000 m² đến từ 153 tòa nhà, tăng 4,3% theo quý và 15% theo năm. Thị trường đón nhận thêm hai dự án Hạng B và một dự án hạng C mới với tổng diện tích 42.000 m².

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn cung hiện tại, Q4/2012 – Q4/2013



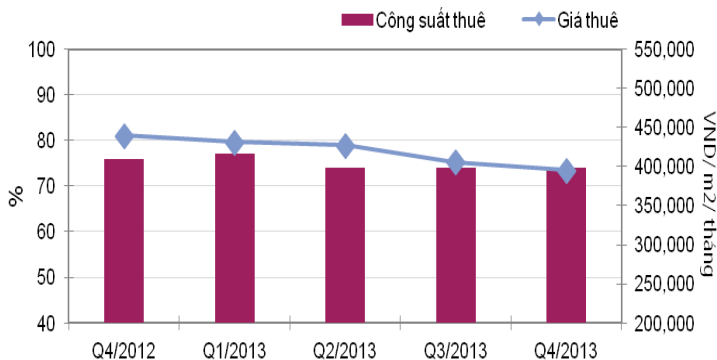
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tình hình hoạt động

Công suất là 74%, không đổi so với quý trước nhưng giảm -2 điểm phần trăm theo năm. Trong khi đó, giá thuê trung bình tiếp tục xu hướng giảm trong 9 quý liên tiếp xuống còn 395.000 VNĐ/ m²/ tháng, giảm -2,6% theo quý và -10% theo năm.

Công suất của Hạng A đạt 75%, tăng nhẹ 1 điểm phần trăm theo quý. Hạng B đạt 67%, giảm -1 điểm phần trăm và Hạng C đạt 83%, không đổi so với quý trước.

Hoạt động thị trường, Q4/2012 – Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Giá thuê trung bình Hạng A là 610.000 VNĐ/ m²/ tháng, giảm -1,7% theo quý. Giá thuê của Hạng B giảm -3,1% theo quý xuống 379.000 VNĐ/ m²/ tháng và Hạng C giảm -3,3% theo quý xuống 267.000 VNĐ/ m²/ tháng.

Nguồn cầu

Tổng diện tích văn phòng thuê tăng mạnh trong Q4/2013 đạt 30.500 m². Tất cả các hạng văn phòng đều có diện tích cho thuê tăng trưởng dương trong quý này.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

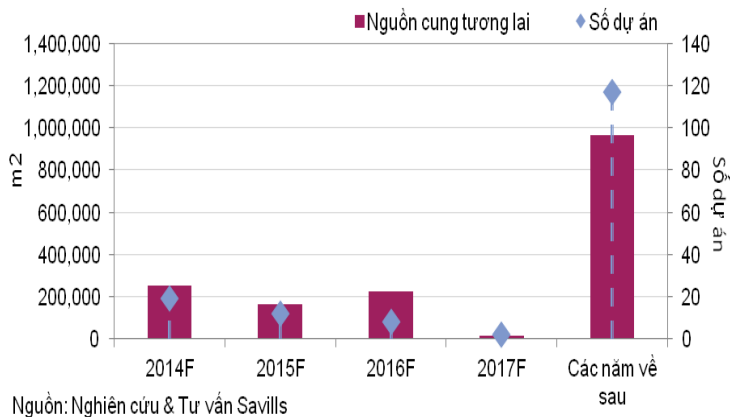
Diện tích thuê thêm của hạng B là 19.000 m², chiếm 62% tổng diện tích cho thuê thêm của thị trường.

Trong khi đó, diện tích thuê thêm của Hạng C đạt mức 9.700 m² và Hạng A tăng nhẹ đạt 1.700 m².

Triển vọng

Tính đến năm 2015, có khoảng 420.000 m² từ 31 dự án văn phòng mới dự kiến có thể cung cấp. Khu vực phía Tây, bao gồm Cầu Giấy và Từ Liêm sẽ là nguồn cung chủ yếu trong tương lai với xấp xỉ 191.500 m² diện tích văn phòng, chiếm 45% nguồn cung mới của toàn thị trường.

Nguồn cung tương lai, 2014 trở về sau



3. KHÁCH SẠN

Nguồn cung

Nguồn cung khách sạn từ 54 khách sạn ba đến năm sao với 7.800 phòng, tăng 1% so với quý trước và 5% so với cùng kỳ năm ngoái.

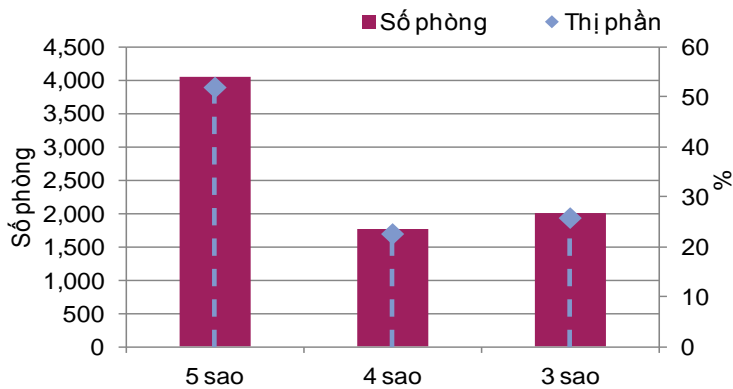
Nguồn cung mới gồm 450 phòng đến từ một khách sạn 5 sao ở Từ Liêm. Tuy nhiên, tổng nguồn cung đã giảm 110 phòng trong quý này do hai khách sạn năm sao chuyển đổi một phần phòng khách sạn sang căn hộ dịch vụ.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn cung hiện tại theo hạng, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

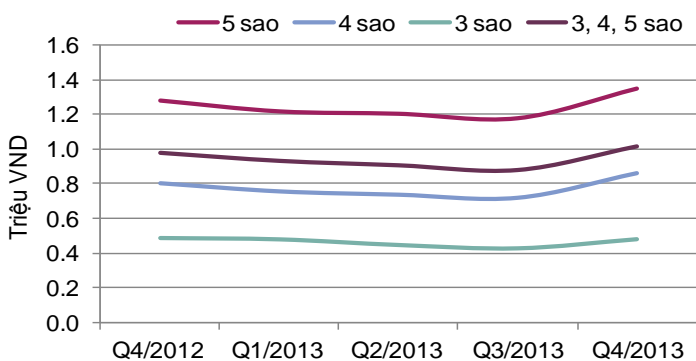
Tình hình hoạt động

Hoạt động thị trường tốt hơn ở tất cả các hạng. Doanh thu bình quân trên phòng là 1 triệu đồng, tăng 16% so với quý trước và tăng 4% so với năm ngoái.

Giá phòng bình quân toàn thị trường đạt 1,67 triệu đồng/ phòng/ đêm, tăng 1% so với quý trước và 1% so với năm ngoái.

Công suất phòng bình quân đạt 61%, tăng 8 điểm phần trăm so với quý trước và 1 điểm phần trăm so với năm ngoái.

Doanh thu bình quân trên phòng theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu

Số phòng bán được bình quân trong quý 4/2013 là 4.700, tăng 16% theo quý và 7% theo năm. Khối khách sạn 5 sao có thị phần lớn nhất, chiếm 52% tổng số phòng bán được.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Theo Sở văn hóa thể thao và du lịch Hà Nội, lượng khách đến Hà Nội trong năm 2013 đạt 16,6 triệu lượt, tăng 15% so với 2012; trong đó, lượng khách quốc tế là 2,6 triệu lượt, tăng 23% theo năm.

Triển vọng

Tính đến Q4/2013, có 23 dự án khách sạn 3 đến 5 sao được ghi nhận trong danh sách tương lai. Các khách sạn này sẽ cung cấp khoảng 5.000 phòng cho thị trường. Bảy dự án đang hoàn thành hoặc đang xây dựng.

Trong nửa năm đầu của 2013, có 3 khách sạn mới với hơn 680 phòng dự kiến tham gia vào thị trường. Các khách sạn này gồm 2 khách sạn 5 sao tại quận 1 và một khách sạn 3 sao tại quận 7.

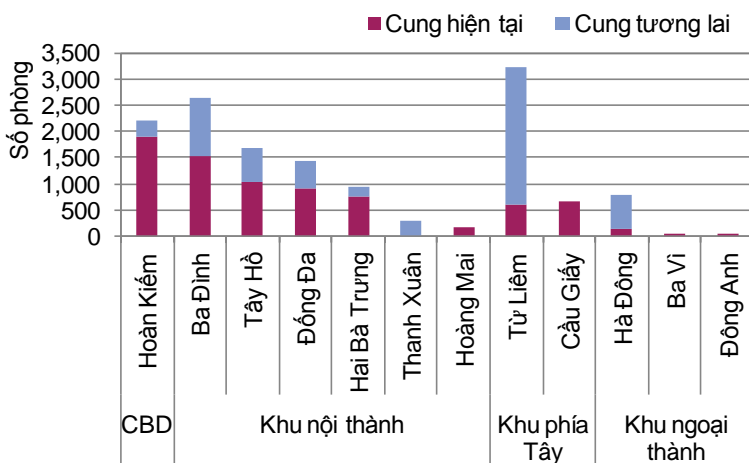
Triển vọng

Bốn mươi dự án sẽ gia nhập thị trường trong tương lai, trong đó 22 dự án sẽ cung cấp khoảng 6.400 phòng. Sáu dự án với 1.100 phòng dự kiến sẽ gia nhập thị trường năm 2014.

Khối khách sạn 5 sao chiếm thị phần lớn nhất với 4.300 phòng, tương ứng 68% tổng nguồn cung tương lai.

Huyện Từ Liêm chiếm thị phần lớn nhất tổng nguồn cung tương lai với 2.600 phòng, tương ứng 41% tổng nguồn cung tương lai ở Hà Nội.

Nguồn cung tương lai, 2014 – về sau



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

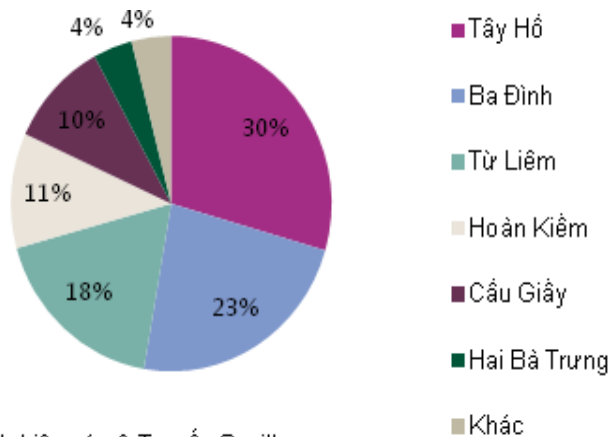
Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

4. CĂN HỘ DỊCH VỤ

Nguồn cung

Trong quý này, tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ xấp xỉ đạt 3.190 căn, tăng 7% so với quý trước do sự góp mặt mới của 25 căn hộ hạng A, 131 căn hộ hạng B và 20 căn mở rộng của một dự án khác.

Nguồn cung theo quận, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tình hình hoạt động

Công suất toàn thị trường Q4/2013 đạt 80%, giảm -6,6 điểm phần trăm theo quý và giảm -3,8 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê trung bình giảm nhẹ -1,6% theo quý và giảm -8,2% theo năm, đạt 534.000 VNĐ/ m2/ tháng.

Sau bốn quý giảm liên tiếp, giá thuê căn hộ hạng A quý này đã tăng 1,2% theo quý, trong khi công suất thuê lại giảm 4 điểm phần trăm so với Q3/2013.

So với quý trước, công suất thuê của hạng B giảm -9,7 điểm phần trăm và giá thuê giảm -2,9%; một số dự án đã giảm giá để thu hút khách.

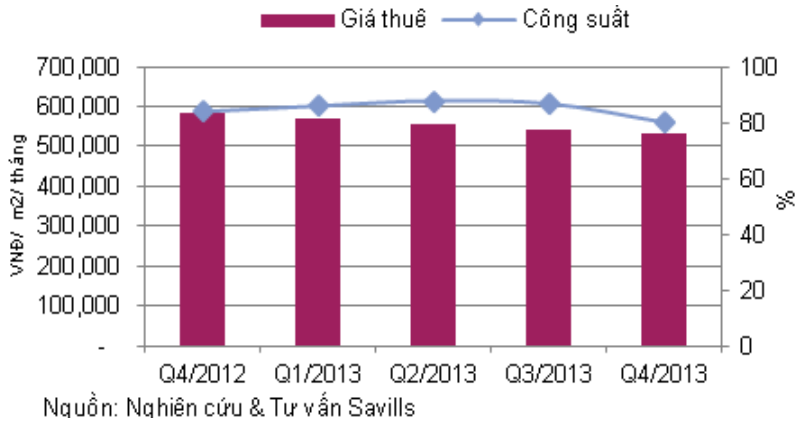
Giá thuê và công suất thuê của hạng C lần lượt giảm -4 điểm phần trăm và -2% theo quý.

Tình hình hoạt động thị trường, Q4/2012 – Q4/2013

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



Nguồn cầu

Số căn cho thuê thêm trong quý Q4/2013 đạt mức âm sau 13 quý đạt mức dương liên tiếp. Tổng số căn hộ cho thuê thêm trong quý này giảm -1% theo quý.

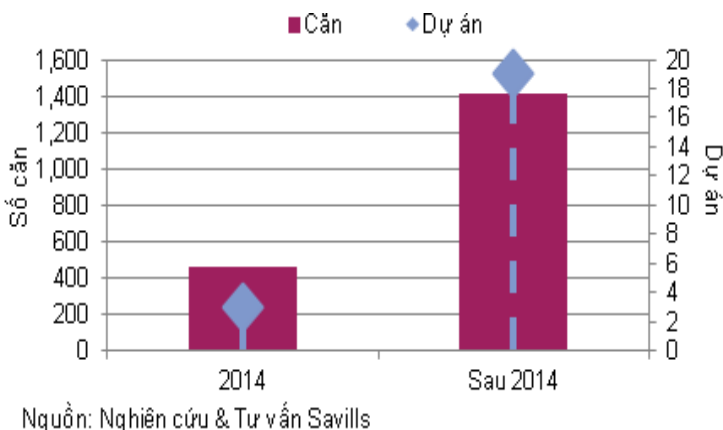
Quận Tây Hồ và Ba Đình được người nước ngoài yêu thích bởi lượng căn hộ cho thuê được tại hai quận này chiếm tới 51% trong quý này.

Triển vọng

Sau năm 2014, khoảng 1.410 căn hộ dịch vụ đến từ 19 dự án dự kiến sẽ bổ sung vào nguồn cung hiện tại của thị trường.

Trong năm 2014, khoảng 410 căn hộ của ba dự án mới sẽ gia nhập thị trường; quận Thanh Xuân sẽ bắt đầu xuất hiện nguồn cung căn hộ dịch vụ

Ước tính nguồn cung tương lai, 2014 trở về sau



Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “**Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất**”, “**Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất**” và được vinh dự trao giải “**Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương**” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

5. CĂN HỘ ĐỀ BÁN

Nguồn cung

Khoảng 2.400 căn hộ gia nhập thị trường trong quý này.

Tổng nguồn cung sơ cấp có khoảng 11.500 căn hộ, tăng 15% theo quý.

Thị trường sơ cấp

Giảm giá diễn ra trên cả ba hạng căn hộ vào Q4/2013. Căn hộ hạng C có mức giảm giá sâu nhất trong 3 hạng với -7% so với quý trước. Căn hộ hạng B và A có mức giảm giá lần lượt là -6% và -4 phần trăm.

Tỷ lệ hấp thụ trong Q4/2013 là 11%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý do giá giảm, đẩy nhanh tốc độ xây dựng, tung ra gói bán thô cùng một loạt các hình thức khuyến mại.

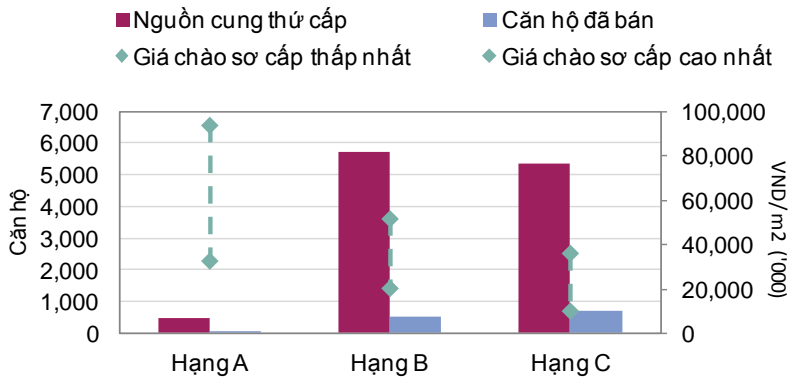
Căn hộ hạng C vẫn là loại phổ biến nhất trên thị trường với tỷ lệ hấp thụ lên tới 14% mặc dù đã giảm so với Q3/2013 một điểm phần trăm. Căn hộ hạng A và B có tỷ lệ hấp thụ lần lượt là 7% và 8 phần trăm.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Tình hình thị trường

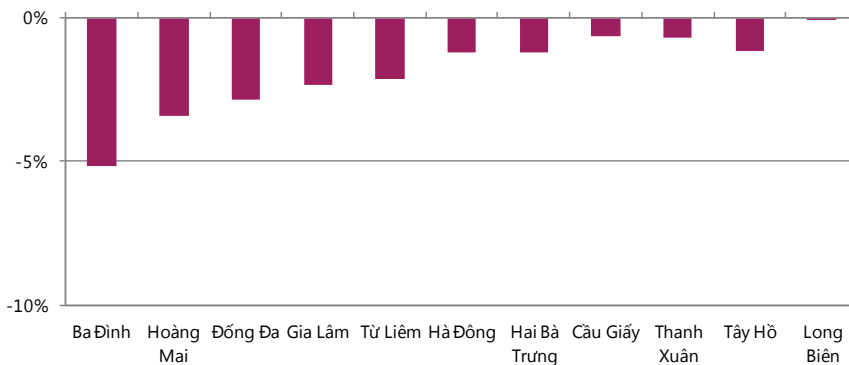


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Thị trường thứ cấp

Giá căn hộ thứ cấp tiếp tục giảm trên tất cả các quận/ huyện. Mức giảm giá mạnh nhất diễn ra ở quận Ba Đình, giảm -7% theo quý. Các quận có mức giảm giá thấp hơn là Gia Lâm, Hà Đông và Đống Đa, giảm -6% ở mỗi quận so với Q3/2013.

Thay đổi giá chào trung bình thứ cấp theo quý, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu

Nhu cầu về nhà ở vào thời điểm cuối năm tăng như thường lệ. Tổng số căn hộ đã bán vào Q4/2013 tăng 46% so với Q3/2013.

Xuất hiện xu hướng chủ đầu tư đổi tên dự án để nâng cao nhận diện thương hiệu cho khách hàng. Đi đầu là Vingroup với việc thành lập thương hiệu Vinhomes và áp dụng thương hiệu này cho tất cả các dự án của họ. Tập đoàn Nam Cường cũng thành lập thương hiệu The Sparks. Xuân Mai Tower cũng đã được đổi tên thành Xuân Mai Park State.

Savills Việt Nam

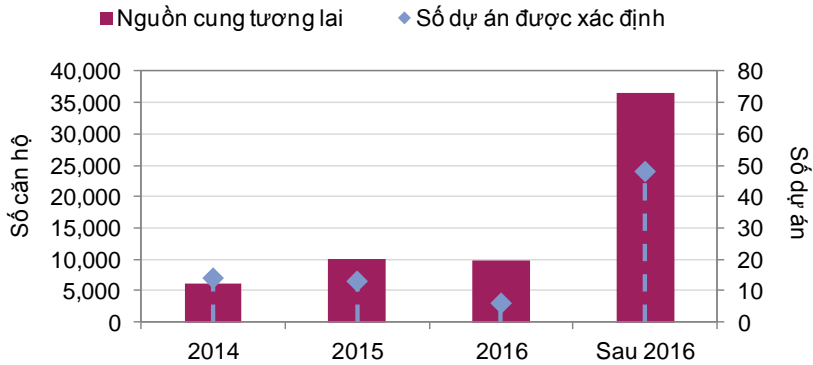
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Triển vọng

Tổng nguồn cung tương lai được ước tính là hơn 62.600 căn hộ từ 81 dự án. Trong đó, Hà Đông và Hoàng Mai là hai quận có lượng cung lớn nhất, chiếm 47% tổng lượng cung tương lai.

Nguồn cung tương lai ước tính, từ 2014 trở đi



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

6. BIỆT THỰ/NHÀ LIỀN KÈ

Nguồn cung

Quý này nguồn cung dưới dạng hợp đồng mua bán (HĐMB) nhận thêm 72 căn biệt thự mới từ quận Hoàng Mai. Thị trường không ghi nhận thêm nguồn cung mới dưới dạng hợp đồng góp vốn (HĐGV).

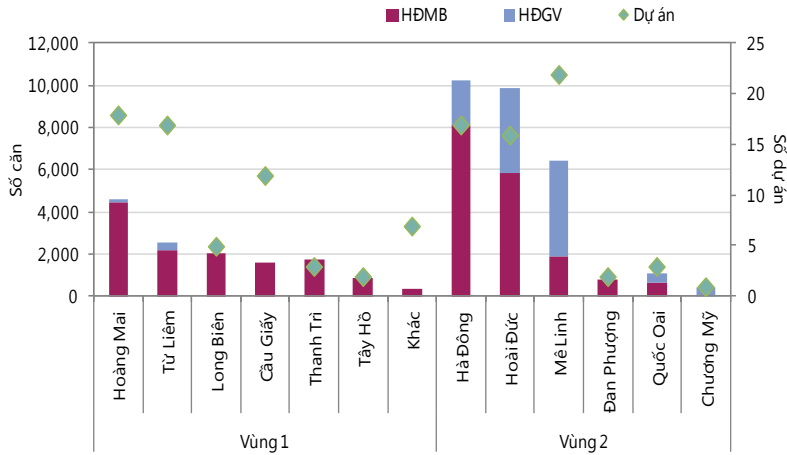
Thị trường biệt thự/ liên kề Hà Nội bao gồm 125 dự án, cung cấp 42.400 căn. Trong đó, khoảng 30.400 căn nhà gồm 17.300 nhà liền kề và 13.100 biệt thự đến từ 101 dự án HĐMB. Nguồn cung còn lại đến từ các dự án dạng HĐGV.

Biệt thự/ Liên kề, Q4/2013

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

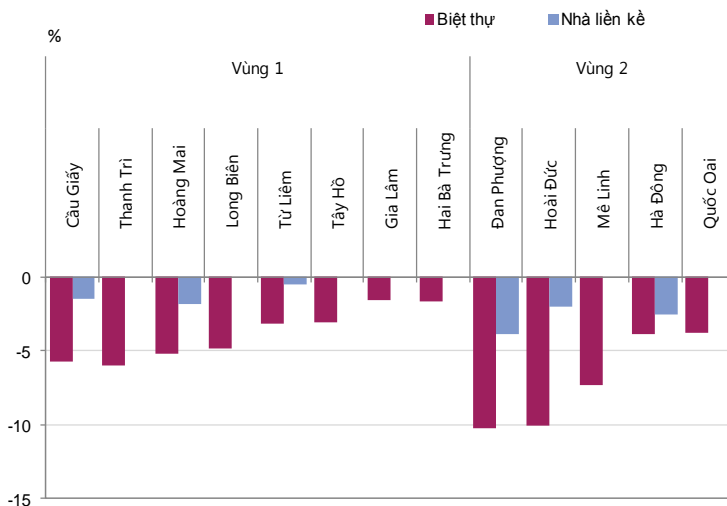


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Hoạt động thị trường

Hoạt động của thị trường vẫn trầm lắng trong quý này. Giá chào bình quân của toàn thị trường giảm nhẹ -3% cho hạng mục biệt thự và -1% đối với hạng mục nhà liền kề so với quý trước.

Giá chào bán thứ cấp thay đổi so với quý trước, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn cầu

Theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20 giữa Bộ xây dựng và Bộ tư pháp, từ ngày 5/1/2013, quy định cho phép chủ đầu tư bán đất nền phân lô đã được đầu tư xây dựng hạ tầng mà không cần thiết phải xây thô. Thông tin này có thể sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở trong tương lai.

Triển vọng

Nguồn cung tương lai của thị trường biệt thự/ nhà liền kề đến từ 81 dự án nằm rải rác tại 15 quận huyện.

Sáu mươi hai phần trăm số lượng dự án đang trong giai đoạn lập quy hoạch và 32% đang giải phóng mặt bằng. Quý này ghi nhận 2 dự án hoàn tất cơ sở hạ tầng, chiếm 2% trên tổng số dự án.

Trong năm 2014, khoảng 870 căn từ 7 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Trong đó hơn 60% nguồn cung là biệt thự.

Dự thảo quy chế về việc cho phép bán đất nền dự kiến sẽ thay đổi nguồn cung của thị trường nhà ở gắn liền với đất, đặc biệt là phân khúc đất nền.

Tài liệu này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Chúng tôi đã cẩn thận và cân nhắc khi thực hiện tài liệu này. Nội dung có thể sẽ thay đổi và những điều này không là hoặc là một phần của thư chào hoặc hợp đồng. Các bên quan tâm sử dụng tài liệu này không nên tin cậy hoàn toàn những nhận định cũng như các trình bày trong bản tài liệu này mà phải tự mình kiểm chứng tính chính xác. Không một nhân viên nào của Savills có quyền trình bày hay đảm bảo bất kỳ điều gì có liên quan đến những điều này và Savills không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ việc gì hay bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ nội dung của 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.2009

-Hết-

Nếu có thắc mắc hay câu hỏi, xin vui lòng liên hệ:

Nguyễn Phạm Khánh Vân

Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 153

F: +84 8 3823 4571

E: nvan@savills.com.vn

Võ Ngọc Thảo

Phụ trách Truyền thông miền Nam
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 112

F: +84 8 3823 4571

E: vngocthao@savills.com.vn

Đinh Hương Linh

Phụ trách Truyền thông miền Bắc
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 4 3946 1300 Ext: 112

F: +84 4 3946 1302

E: dhuonglinh@savills.com.vn

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: **“Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”**, **“Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”**, **“Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”**, **“Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất”** và được vinh dự trao giải **“Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương”** trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.