

Ngày 08/04/2014

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

Q1/2014

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

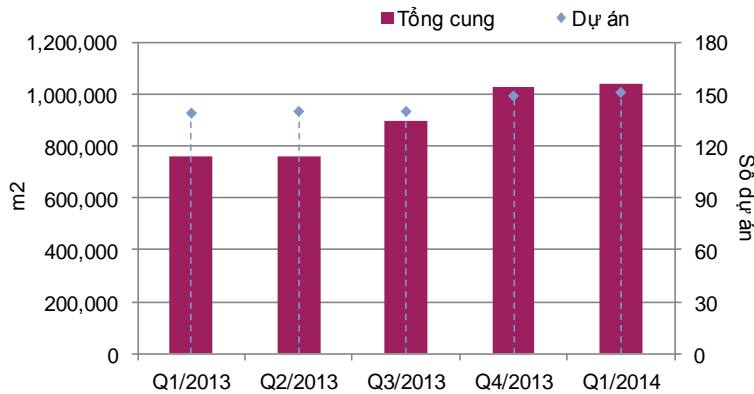
1. BÁN LẺ

Nguồn cung

Trong quý này, thị trường bán lẻ Hà Nội có thêm hai dự án khối để bán lẻ mới. Tổng cung toàn thị trường đạt khoảng 1 triệu m², tăng 1% theo quý và 36% theo năm.

Trung tâm mua sắm là loại hình bán lẻ chiếm ưu thế với 570.000 m², chiếm 55% thị phần; trong khi trung tâm bách hóa chiếm thị phần ít nhất với 4%.

Nguồn cung, Q1/2014



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Hoạt động thị trường

Hoạt động của thị trường bán lẻ Hà Nội vẫn trong xu hướng giảm, xét trên cả công suất và giá thuê. Giá thuê của toàn thị trường giảm -4% theo quý và -6% theo năm, đạt mức 1,1 triệu VND/ m²/ tháng. Công suất toàn thị trường đạt 82%, giảm -1 điểm % theo quý và -7 điểm % theo năm. Khu vực quận trung tâm (CBD) có giá thuê cao nhất, đạt 2,1 triệu VND/ m²/ tháng, cao hơn rất nhiều so với các khu vực quận ngoại thành (650.000 VND/ m²/ tháng) và các quận nội thành (860.000 VND/ m²/ tháng). Công suất của các trung tâm mua sắm, trung tâm bách hóa và đại siêu thị ở Hà Nội khá ổn định từ Q1/2013. Tuy nhiên, Savills ghi nhận không khí mua sắm trầm lắng và lượng người đến các trung tâm

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

mua sắm lớn ở Hà Nội khá ít, do đó hoạt động kinh doanh của các khách thuê cũng không khả quan. Khả năng chi trả tiền thuê mặt bằng của khách thuê trong dài hạn vẫn còn là một dấu hỏi.

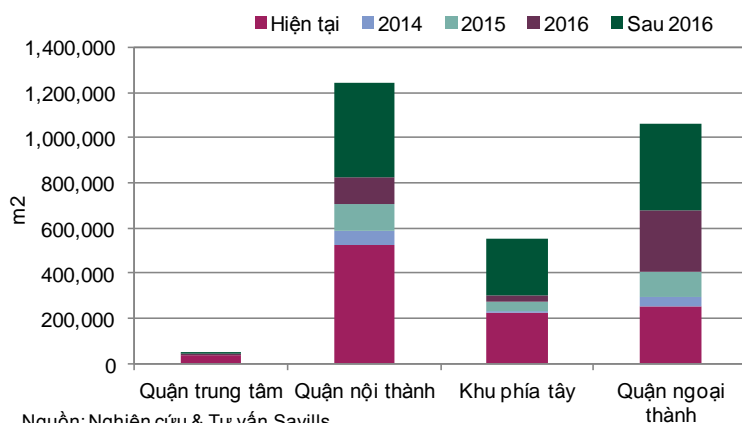
Nguồn cầu

Trong Q1/2014, chỉ số giá tiêu dùng của Hà Nội ở mức thấp. Trong đó, chỉ số giá theo tháng là 0,7% trong tháng 1, 0,49% trong tháng 2 và -0,15% trong tháng 3. Chỉ số giá tiêu dùng thấp thể hiện sức cầu yếu, làm giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh của thị trường bán lẻ Hà Nội. Diện tích cho thuê thêm của toàn thị trường ở mức âm trong quý này.

Triển vọng

Hà Nội dự kiến có thêm 100 dự án bán lẻ, cung cấp khoảng 1,8 triệu m² từ Q2/2014 trở đi. Trong đó, 800.000 m² sàn bán lẻ, tương đương với 77% nguồn cung hiện tại, sẽ tham gia thị trường vào từ nay tới cuối năm 2015. Dự kiến cạnh tranh sẽ tăng mạnh và thị trường bán lẻ sẽ chịu áp lực ngày càng lớn.

Nguồn cung tương lai, Q2/2014 trở đi



2. CĂN HỘ DỊCH VỤ

Nguồn cung

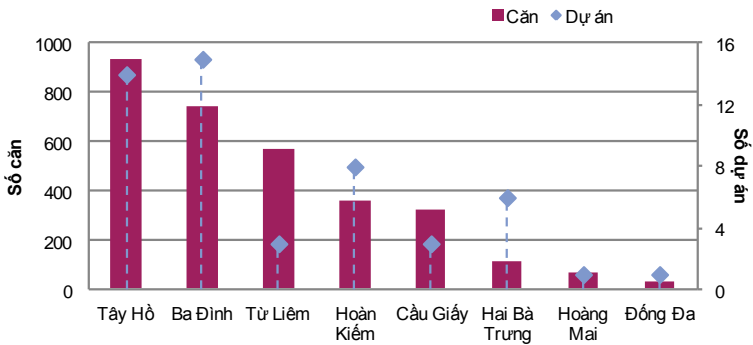
Trong quý này không có dự án mới. Tổng nguồn cung thị trường đạt khoảng 3.160 căn từ 51 dự án, giảm -1% theo quý nhưng tăng 10% theo năm. Một dự án hạng C tại quận Hoàn Kiếm đã trở lại hoạt động sau khi được tu sửa; hai dự án đã được loại ra khỏi dữ liệu bởi mô hình hoạt động không rõ ràng hoặc ngừng hoạt động để tu sửa.

Nguồn cung theo quận, Q1/2014

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

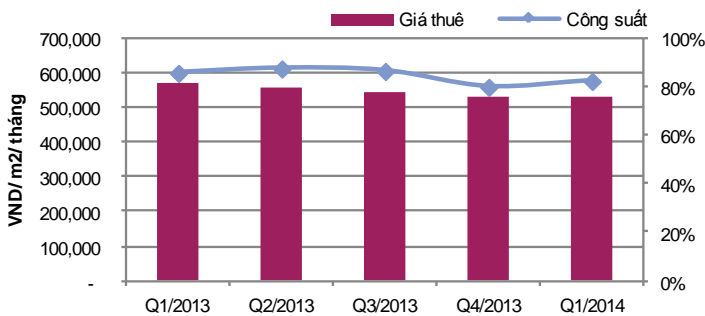
Hoạt động thị trường

Sau ba quý giảm liên tiếp, công suất thuê trung bình của quý này tăng 2 điểm % so với quý trước, đạt mức 82%, tuy nhiên giảm -3,3 điểm % theo năm. Giá thuê trung bình tiếp tục theo xu hướng giảm, đạt 530.000 VND/ m²/ tháng, giảm nhẹ -0,7% theo quý và -7% theo năm.

Hạng A tiếp tục dẫn đầu thị trường cả về công suất và giá thuê; trong đó công suất thuê ở mức 87%, tăng 3 điểm % theo quý và giá thuê đạt 638.000 VND/ m²/ tháng, tăng nhẹ 0,5% so với quý trước.

Giá thuê trung bình của Hạng B và C tiếp tục xu hướng giảm và là mức thấp nhất từ năm 2009 tới nay; Hạng B giảm -2% theo quý còn 420.000 VND/ m²/ tháng và Hạng C giảm -7% theo quý xuống 287.600 VND/ m²/ tháng. Tuy nhiên, công suất thuê của cả hai Hạng B và C tăng nhẹ 1% so với quý trước.

Hoạt động thị trường, Q1/2013 – Q1/2014



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu

Thị trường chứng kiến số căn cho thuê thêm của Q1/2014 trở lại mức tăng trưởng dương, đạt 40 căn, sau khi bị âm tại quý trước. Từ Liêm có số căn cho thuê thêm cao nhất do nhu cầu cao từ các chuyên gia nước ngoài làm việc tại các tòa văn phòng và khu công

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.

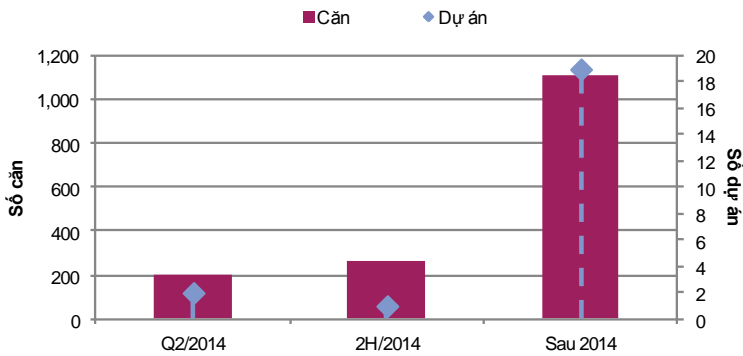
Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được 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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

nghiệp xung quanh. Khách thuê có xu hướng chọn loại căn hộ nhỏ như Studio và một phòng ngủ, một phần do ngân sách thuê nhà bị cắt giảm.

Triển vọng

Từ năm 2014 trở đi, 19 dự án tương đương với 47% nguồn cung hiện tại sẽ gia nhập thị trường. Bầy dự án có số lượng nguồn cung xác định sẽ cung cấp khoảng 1.600 căn. Trong Q2/2014, hai dự án tại quận Thanh Xuân và Hai Bà Trưng sẽ đưa vào hoạt động, cung cấp khoảng 200 căn cho thị trường. Trong nửa cuối năm 2014, thị trường sẽ đón nhận một dự án hạng A với 258 căn tại quận Ba Đình.

Nguồn cung tương lai, Q2/2014 trở về sau



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

3. VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Nguồn cung

Trong Q1/2014, tổng nguồn cung văn phòng là 1.348.000 m² đến từ 153 tòa nhà, tăng 3% theo quý và 20% theo năm. Một tòa nhà hạng A ở khu vực phía Tây mới ra nhập thị trường cung cấp 43.800 m² và một tòa hạng C ở quận Đống Đa được đưa ra khỏi cơ sở dữ liệu do chuyển đổi sang sử dụng nội bộ.

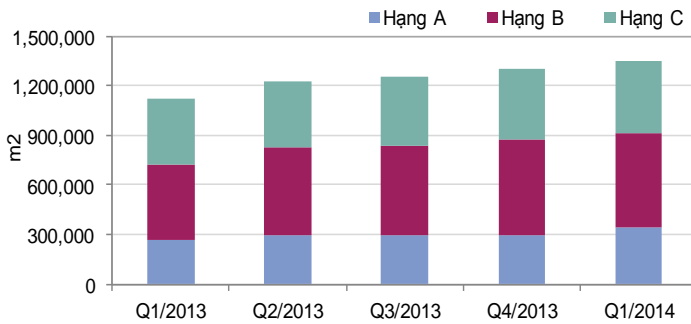
Nguồn cung hạng A đạt 342.000 m² từ 21 tòa nhà, chiếm 25% tổng cung. Có 53 tòa hạng B với 576.000 m², chiếm 43% thị phần và 79 tòa hạng C với 32% thị phần.

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn cung hiện tại, Q1/2013 – Q1/2014

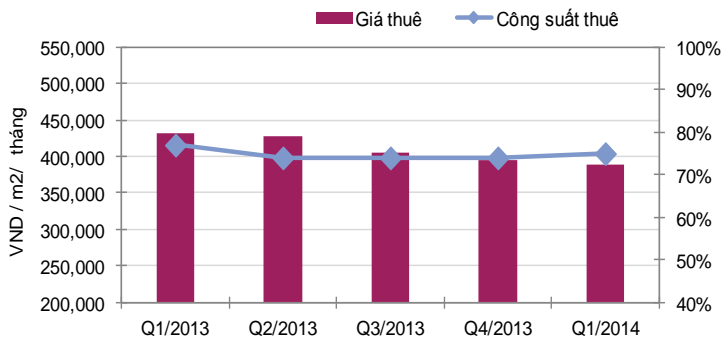


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Hoạt động thị trường

Công suất thị trường đạt 75%, tăng nhẹ 1 điểm % theo quý nhưng giảm -2 điểm % theo năm. Công suất của Hạng A đạt 74%, giảm -1 điểm % theo quý, Hạng B đạt 70%, tăng 3 điểm % theo quý và Hạng C đạt 84%, tăng 1 điểm % so với quý trước. Giá thuê trung bình tiếp tục xu hướng giảm trong mười quý liên tiếp xuống 390.000 VND/ m²/ tháng, giảm -2% theo quý và -9% theo năm. Giá thuê trung bình Hạng A là 581.000 VND/ m²/ tháng, giảm -4% theo quý. Giá thuê của Hạng B giảm -4% theo quý xuống 371.000 VND/ m²/ tháng và Hạng C giảm -2% theo quý xuống 263.000 VND/ m²/ tháng.

Hoạt động thị trường, Q1/2013 – Q1/2014



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu

Diện tích văn phòng cho thuê thêm trong quý này tăng mạnh 48% theo quý đạt khoảng 49.000 m². Tất cả các hạng văn phòng đều có diện tích cho thuê tăng trưởng dương. Hạng A dẫn đầu thị trường với khoảng 29.000 m², chiếm 59% tổng diện tích văn phòng cho thuê thêm được. Hạng B theo sau với 17.000 m², chiếm 35% trong khi diện tích thuê thêm của Hạng C đạt 2.800 m², chiếm 6%.

Savills Việt Nam

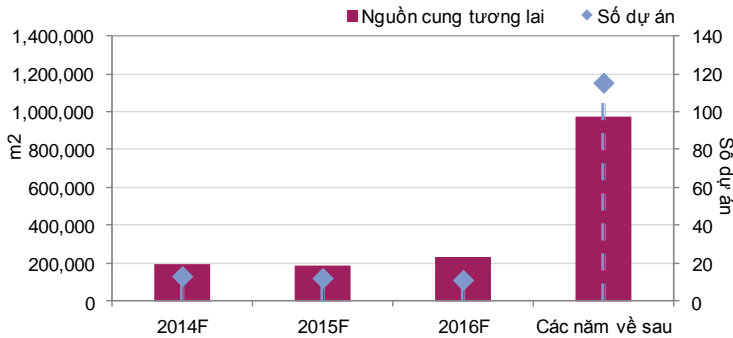
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch 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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Triển vọng tương lai

Phần lớn nguồn cung tương lai tính đến năm 2015 sẽ ở khu vực phía Tây, bao gồm Cầu Giấy và Từ Liêm, cung cấp khoảng 144.000 m², chiếm 37% tổng nguồn cung mới. Quận Ba Đình sẽ cung cấp hơn 97.000 m², chiếm 25%.

Nguồn cung tương lai, Q2/2014 trở về sau



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills
 (*) 2014: Q2/2014 - Q4/2014

4. KHÁCH SẠN

Nguồn cung

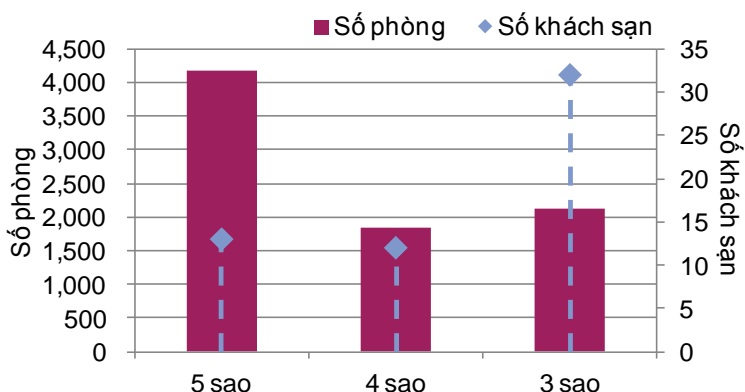
Thị trường Hà Nội bao gồm 57 khách sạn từ 3 đến 5 sao với khoảng 8.150 phòng, tăng 4% theo quý và 5% theo năm. Nguồn cung tăng thêm do có ba khách sạn 3 và 4 sao với khoảng 200 phòng chính thức được xếp hạng trong quý này. Bên cạnh đó, một khách sạn 5 sao tại khu vực phía Tây đã tăng thêm số phòng hoạt động.

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn cung hiện tại theo hạng, Q1/2014

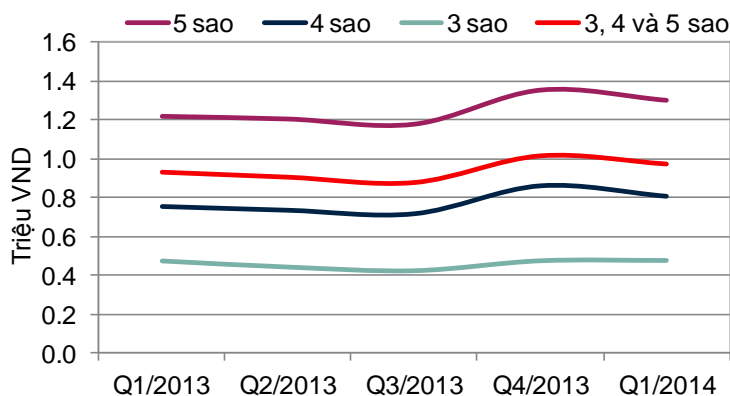


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Hoạt động thị trường

Hoạt động thị trường tốt hơn so với cùng kỳ năm ngoái nhưng kém hơn so với quý trước. Doanh thu bình quân trên phòng đạt 970.000 đồng/ phòng/ đêm, tăng 4% theo năm và giảm -4% theo quý. Công suất trung bình toàn thị trường là 59%, tăng 3 điểm % theo năm và giảm nhẹ -1 điểm % theo quý. Giá thuê phòng bình quân thị trường ở mức 1,64 triệu đồng/ phòng/ đêm, giảm -1% theo năm và -2% theo quý.

Doanh thu bình quân trên phòng theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu

Lượng khách đến Hà Nội trong Q1/2014 đạt 5,58 triệu lượt; trong đó, khách quốc tế là 705.000 lượt, tăng 15% theo năm, và khách nội địa là 4,87 triệu lượt, tăng 8% theo năm.

Số phòng bán được bình quân trong Q1/2014 đạt 4.800 phòng, tăng 5% theo quý và 10% theo năm. Khách sạn 5 sao chiếm thị phần lớn nhất là 52%.

Savills Việt Nam

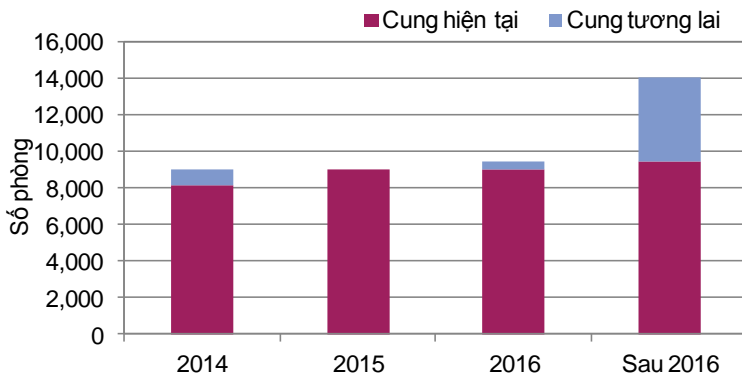
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch 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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Triển vọng

Từ Q2/2014 trở về sau, sẽ có 36 dự án dự kiến gia nhập thị trường; trong đó 20 dự án có nguồn cung xác định được sẽ cung cấp khoảng 5.900 phòng. Trong giai đoạn Q2/2014-2016, năm dự án tương lai với khoảng 1.300 phòng sẽ gia nhập thị trường. Trong đó có ba dự án 5 sao với khoảng 1.100 phòng, tương đương với 26% nguồn cung 5 sao hiện tại. Các dự án này đều trong giai đoạn xây dựng hoặc hoàn thiện.

Nguồn cung tương lai, Q2/2014 trở về sau



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills
 (*) 2014: Q2/2014 - Q4/2014

5. CĂN HỘ ĐỂ BÁN

Nguồn cung

Tổng nguồn cung căn hộ để bán tại Q1/2014 đạt 95.400 căn từ 157 dự án đã bán hết và 71 dự án vẫn đang mở bán. Nguồn cung sơ cấp tăng 5% theo quý với hơn 12.100 căn. Ba dự án hạng C được mở bán, cung cấp khoảng 1.150 căn hộ. Nguồn cung thứ cấp tăng 5% so với quý trước.

Thị trường sơ cấp

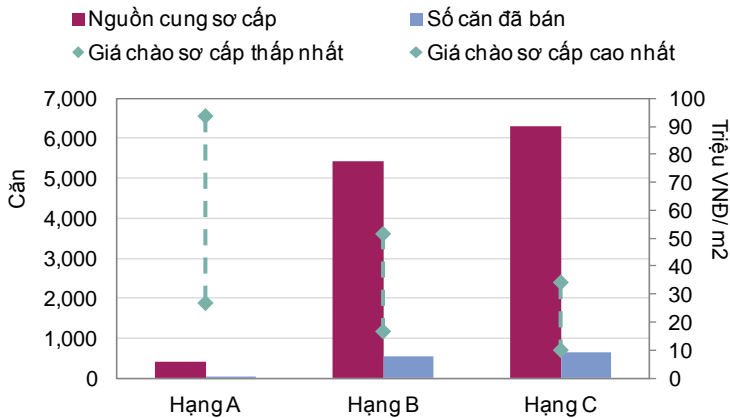
Tỉ lệ hấp thụ trong Q1/2014 đạt 10%, giảm -1 điểm % theo quý. Tổng lượng căn hộ bán được giảm -6% so với quý trước. Giá bán trung bình của thị trường sơ cấp ở mức 24,5 triệu VND/ m², giảm -8% theo quý. Giảm giá diễn ra trên cả ba hạng căn hộ: hạng A giảm -4%, hạng B giảm -3% và hạng C giảm -7%. Tỉ lệ hấp thụ của hạng B tiếp tục tăng 1 điểm % theo quý, đạt 10% với số căn bán được tăng 3% theo quý.

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Hoạt động thị trường, Q1/2014

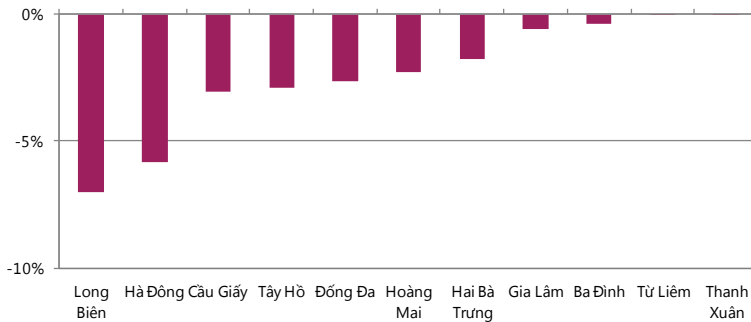


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Thị trường thứ cấp

Giá căn hộ thứ cấp tiếp tục giảm -2% theo quý. Mức giảm giá mạnh nhất diễn ra ở quận Long Biên ở mức -7%, theo sau là quận Hà Đông với -6%. Mức giá thứ cấp ở các quận Gia Lâm, Ba Đình, Từ Liêm và Thanh Xuân hầu như không đổi so với quý trước.

Thay đổi giá chào trung bình thứ cấp theo quý, Q1/2014



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu

Chủ đầu tư một số dự án hạng A đang nỗ lực kích cầu mua để đầu tư bằng cách đưa ra chương trình cho thuê lại căn hộ và giảm giá bán. Trong khi đó, các chủ đầu tư hạng B đã tung ra các gói bàn giao thô để thu hút người mua.

Người mua nhà đang thay đổi cách tiếp cận thông tin dự án; họ thường tìm kiếm thông tin trên internet trước khi liên lạc với các bên môi giới/ chủ đầu tư. Tiếp nhận thông tin dự án thông qua hình thức gọi điện và gửi thư điện tử đã không còn được yêu thích như trước.

Savills Việt Nam

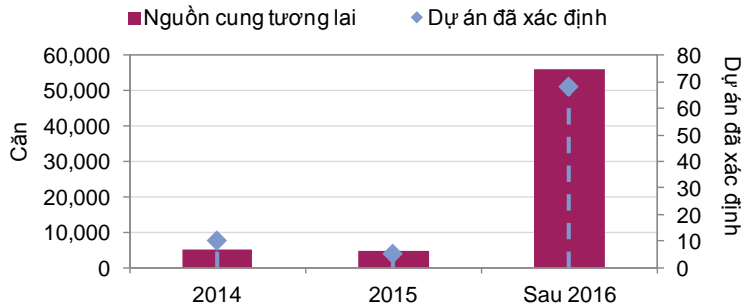
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch 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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Triển vọng

Từ Q2/2014 trở đi, dự kiến có 83 dự án mới với hơn 65.400 căn hộ. Ba quý còn lại của năm 2014 sẽ đón nhận gần 5.000 căn hộ từ 10 dự án. Trong năm 2015, dự kiến có hơn 4.600 căn hộ từ 5 dự án sẽ được đưa vào thị trường.

Nguồn cung tương lai ước tính, từ Q2/2014 trở đi



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills
 (*)2014: Q2/2014 - Q4/2014

6. BIỆT THỰ/LIÊN KÈ

Nguồn cung

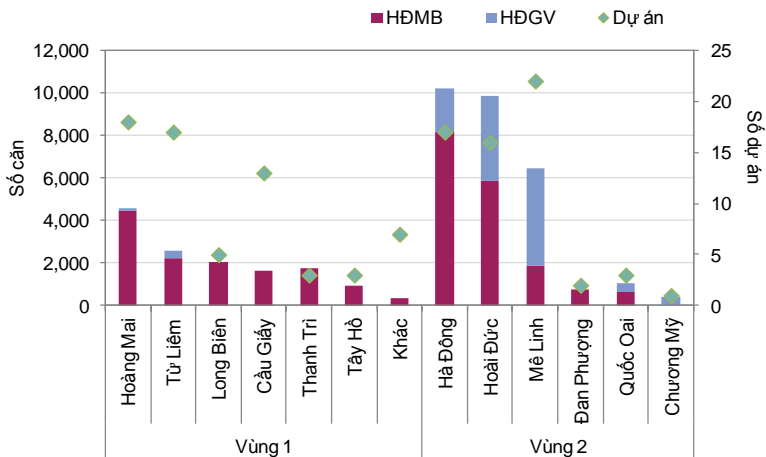
Thị trường biệt thự/ liên kề Hà Nội bao gồm 128 dự án, cung cấp 42.700 căn. Khoảng 30.600 căn từ 103 dự án được chào bán dưới dạng hợp đồng mua bán (HĐMB), nguồn cung còn lại đến từ các dự án dạng hợp đồng góp vốn (HĐGV). Hà Đông, Hoài Đức và Mê Linh là những quận cung cấp chính cho thị trường, chiếm 62% tổng nguồn cung. Nguồn cung dưới dạng HĐMB tiếp nhận thêm khoảng 30 căn biệt thự mới từ quận Long Biên trong quý này. Thị trường không ghi nhận thêm nguồn cung mới dưới dạng HĐGV.

Nguồn cung biệt thự/ liên kề, Q1/2014

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

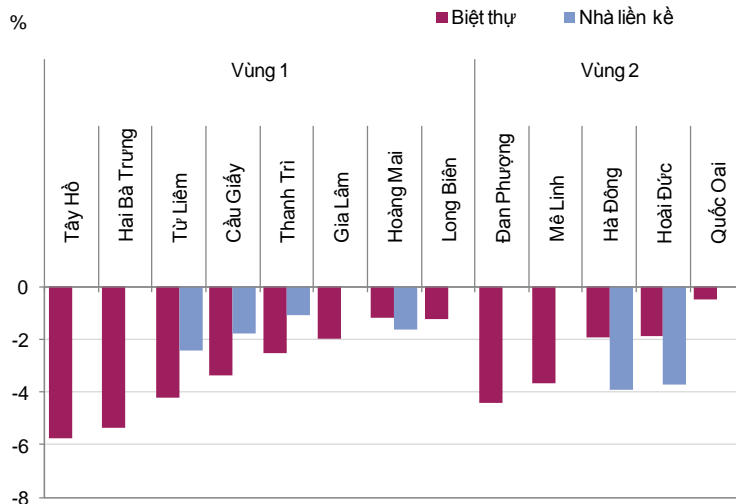


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Hoạt động thị trường

Hoạt động thị trường vẫn trầm lắng trong quý này. So với quý trước, giá chào bình quân của toàn thị trường giảm -3% cho hạng mục biệt thự và -2% đối với hạng mục nhà liền kề. Mức giảm giá rõ nhất đối với biệt thự là ở quận Tây Hồ, giảm -6% theo quý và quận Hai Bà Trưng, giảm -5% theo quý. Với hạng mục liền kề, Hà Đông và Hoài Đức có mức giảm cao nhất, -4% theo quý ở mỗi quận. Cầu Giấy tiếp tục có giá chào trung bình cao nhất, ở mức 133 triệu/ m² cho cả biệt thự và liền kề, theo sau là Từ Liêm và Tây Hồ với mức giá trong khoảng 91-104 triệu VND/ m².

Giá chào bán thứ cấp thay đổi so với quý trước, Q1/2014



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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn cầu

Theo Tổng cục Thống kê, tính đến cuối năm 2013, dân số Hà Nội vào khoảng 7,15 triệu người, tăng 2,7% theo năm; dân số thành thị Hà Nội tăng 4,4%, ở mức 3,09 triệu người. Đây là cơ hội cho thị trường nhà ở để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng.

Theo Nghị định 11/2013/NĐ-CP và Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV (hiệu lực từ ngày 5/1/2014) 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. Điều này có thể làm tăng tính thanh khoản cho thị trường trong tương lai.

Dự thảo Luật đất đai sửa đổi nới lỏng điều kiện cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài được sở hữu bất động sản ở Việt Nam. Khi đề xuất này được thông qua, nhu cầu với biệt thự/ nhà liền kề có thể sẽ tăng lên.

Triển vọng

Nguồn cung tương lai thị trường biệt thự/ nhà liền kề đến từ 86 dự án với tổng diện tích khoảng 11.500 ha, nằm rải rác tại 15 quận/ huyện. Các dự án Hanoi West Gate, Alaska Garden City, The Premier và khu đô thị mới Tây Mỗ đã được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ cho nhà đầu tư mới. Với sự chuyển nhượng này, tiến độ phát triển dự án và bán nhà tại các dự án này có thể sẽ được cải thiện trong tương lai.

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

Võ Ngọc Thảo

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

T:+84 8 3823 9205 Ext:112

Đinh Hương Linh

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

T:+84 4 3946 1300 Ext:112

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

F:+84 8 3823 4571

E:nvan@savills.com.vn

F:+84 8 3823 4571

E:vngocthao@savills.com.vn

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 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.