

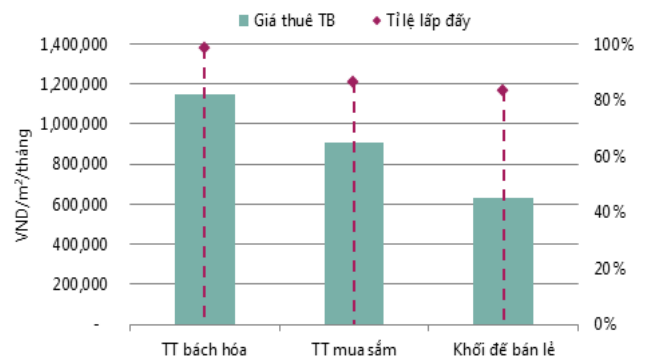
### BÁN LẺ: Cạnh tranh gia tăng và Giá thuê giảm

Trong Q3/2016, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ đạt khoảng 1,2 triệu m<sup>2</sup>, tăng 3% so với quý trước và 23% so với cùng kỳ năm trước do sự gia nhập thị trường của hai khối để bán lẻ với nguồn cung 32.800 m<sup>2</sup>.

Giá thuê trung bình tăng trệt giảm tại tất cả các loại hình bán lẻ. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy bình quân tăng 1,9 điểm % theo quý nhưng giảm -2,7 điểm % theo năm. Tỷ lệ lấp đầy của trung tâm bách hóa giảm -1,3 điểm % theo quý trong khi cả trung tâm thương mại và khối để bán lẻ đều tăng lần lượt 2,6 điểm % và 2,1 điểm % theo quý.

Sự cạnh tranh mạnh mẽ giữa các nhà bán lẻ trong nước và nước ngoài buộc một số dự án tiếp tục cải tạo và tái cơ cấu mặt bằng bán lẻ.

Biểu đồ 1: Hoạt động thị trường Bán lẻ



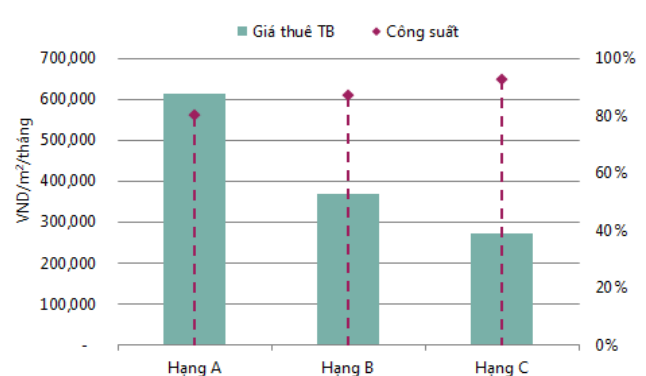
### VĂN PHÒNG: Thị trường hoạt động ổn định

Nguồn cung văn phòng tại Hà Nội duy trì mức ổn định theo quý và tăng 9% theo năm. Trong Q4/2016, một dự án mới sẽ gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 11.300 m<sup>2</sup>.

Giá thuê trung bình giảm nhẹ 0,5% theo quý do mức điều chỉnh giảm của cả hai hạng A và C nhưng tăng 3% so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của toàn thị trường tăng 2,2 điểm % theo quý và 2,8 điểm % theo năm, chủ yếu do việc tăng công suất của hạng A và B lần lượt ở mức 2,3 điểm % và 2,9 điểm % theo quý.

Tổng diện tích cho thuê thêm trong quý này đạt khoảng 31.000 m<sup>2</sup>. Trong đó, hạng B dẫn đầu thị trường với khoảng 18.000 m<sup>2</sup>, theo sau là hạng A với khoảng 8.500 m<sup>2</sup> và hạng C với khoảng 4.300 m<sup>2</sup>.

Biểu đồ 2: Hoạt động thị trường Văn phòng



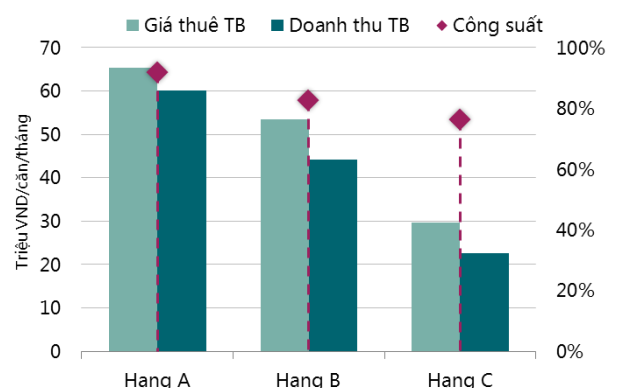
### CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tỷ lệ lấp đầy và giá phòng bình quân tăng

Trong Q3/2016, nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt khoảng 3.800 căn, ổn định theo quý nhưng tăng 4% theo năm. Từ Q4/2016 đến 2017, hai dự án mới dự kiến gia nhập thị trường, cung cấp 747 căn.

Công suất bình quân đạt trên 87%, tăng 3,4 điểm % theo quý và 5,7 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân tăng 3,5% theo quý và 4,1% theo năm. Số lượng căn hộ cho thuê thêm đạt mức dương tại hạng A, không đổi tại hạng B nhưng giảm mạnh tại hạng C.

Theo Cục Đầu Tư Nước Ngoài, tổng vốn đăng ký FDI tại Hà Nội đạt 1,97 tỷ USD trong 9 tháng đầu năm 2016, tăng 116,5% so với cùng kỳ năm trước.

Biểu đồ 3: Hoạt động thị trường Căn hộ dịch vụ



### KHÁCH SẠN: Mùa mưa ảnh hưởng đến hoạt động thị trường

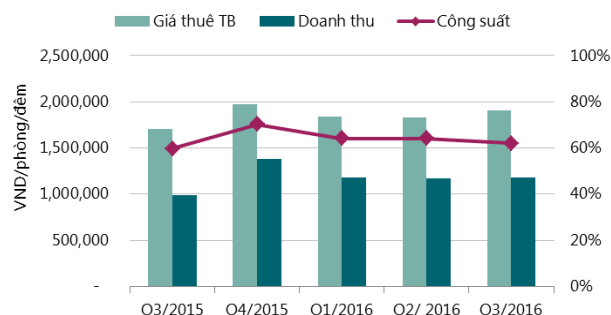
Nguồn cung thị trường Khách sạn Hà Nội giảm -5,2% theo quý do Tổng cục Du lịch quyết định thu hồi xếp hạng 3 sao của 9 khách sạn và hầu như không đổi theo năm.

Công suất trung bình giảm -2 điểm % theo quý do ảnh hưởng của mùa mưa nhưng tăng 4 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân (ARR) tăng 4% theo quý và 12% theo năm. RevPAR tăng 0,8% theo quý và 20% theo năm.

Theo Cục Thống kê Hà Nội, lượng khách quốc tế đến Hà Nội đạt 1,4 triệu lượt trong Q3/2016 và 2,9 triệu lượt trong 9 tháng đầu năm 2016 tăng 28% theo năm.

Trong năm 2017, một dự án khách sạn 4-sao với quy mô hơn 200 phòng sẽ đi vào hoạt động.

Biểu đồ 4: Hoạt động thị trường Khách sạn



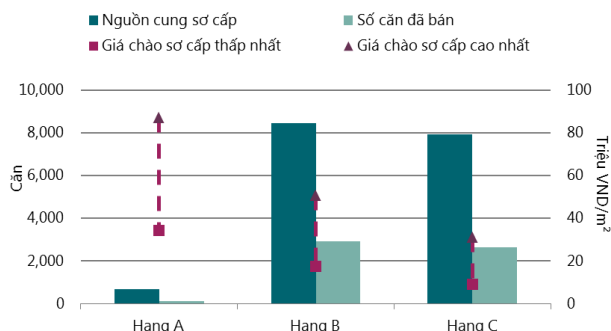
### CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Khối lượng giao dịch và nguồn cung đã chậm lại

Trong Q3/2016, tổng nguồn cung sơ cấp đạt 17.000 căn, giảm -2% theo quý nhưng tăng 16% theo năm. Mười ba dự án mở bán thêm và 10 dự án mở bán mới đã cung cấp 5.700 căn, giảm -6% theo quý.

Khoảng 5.700 căn bán được, giảm -6% theo quý và -15% theo năm. Hạng B ghi nhận khối lượng bán cao nhất trong 6 quý liên tiếp, chiếm 51% tổng số căn bán được. Tỷ lệ hấp thụ đạt 33%, giảm -2 điểm % theo quý nhưng giá chào bán trung bình ổn định.

Trong Q4/2016, hơn 13.000 căn sẽ gia nhập thị trường, phần nhiều là căn hộ hạng B đến từ Từ Liêm, Thanh Xuân, Tây Hồ và Hai Bà Trưng.

Biểu đồ 5: Hoạt động thị trường Căn hộ



### BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KÈ: Cung mới tăng

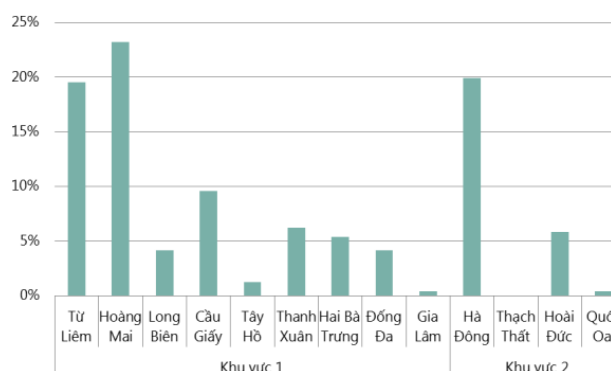
Tổng nguồn cung phân khúc Biệt thự / Nhà liền kề đạt 33.500 căn (2.300 sơ cấp và 31.200 thứ cấp), tăng 3% theo quý và 10% theo năm. Ba dự án mới và nguồn cung bổ sung từ một dự án hiện tại cung cấp tổng cộng 209 căn. Quận Hà Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung với 26% thị phần.

Trong quý ghi nhận hơn 241 giao dịch (giảm 10% so với quý trước), 64% giao dịch là nhà liền kề. Dẫn đầu thị trường Quý này là Quận Hoàng Mai với 23% và Hà Đông với 20% trên tổng số khối lượng giao dịch.

Shophouse tiếp tục được quảng bá mạnh mẽ bởi chủ đầu tư và hấp dẫn khách hàng hơn với xu hướng hoàn thiện một phần trước khi mở bán.

Trong Q4/2016, hơn 800 căn được dự kiến bán ra thị trường, chủ yếu là ở Quận Hà Đông.

Biểu đồ 6: Tỷ lệ hấp thụ theo quận



Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ

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

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

**Điều khoản miễn trừ**

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