

savills

Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam

Q4/2016



Chỉ số kinh tế vĩ mô	Giá trị	Tăng trưởng theo năm(%)
Tăng trưởng GDP (%)	6,2%	-0.5 điểm %
Doanh thu bán lẻ hàng hóa (Tỷ USD)	117	+10%
Tỷ giá ngoại tệ (VND/USD)	22.800	-0.8%
Thặng dư thương mại (Tỷ USD)	+2,6	N/A
Khách quốc tế (Triệu)	10	+26%
Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký (Tỷ USD)	20,9	-8%
Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện (Tỷ USD)	15,8	+9%
Số đăng ký thành lập doanh nghiệp mới (Số DN)	101.100	+16%
- Số đăng ký thành lập doanh nghiệp bất động sản (Số DN)	3,126	+84%
Chỉ số giá tiêu dùng (%)	N/A	+4.7%
Lãi suất cho vay mua nhà (%)	11%	+1 điểm %
Tăng trưởng tín dụng (%)	18,7%	+1.7 điểm %
Dự trữ ngoại hối (Tỷ USD)	41	N/A

Năm 2016, tăng trưởng kinh tế đạt 6.2%, trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản tăng trưởng 4%, cao nhất trong vòng 5 năm.

Dự trữ ngoại hối, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện và số đăng ký thành lập doanh nghiệp mới đạt mức cao nhất từ trước đến nay. Bất động sản chiếm vị trí đầu trong số đăng ký thành lập doanh nghiệp mới với hơn 3.100 doanh nghiệp; và đứng thứ 2 trong vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký mới với 1,5 tỷ USD. Doanh thu bán lẻ hàng hóa đạt 117 tỷ USD, tăng 10% so với năm trước.

Việt Nam chào đón 10 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2016, đạt tỉ lệ tăng trưởng theo năm kỉ lục ở mức 26%

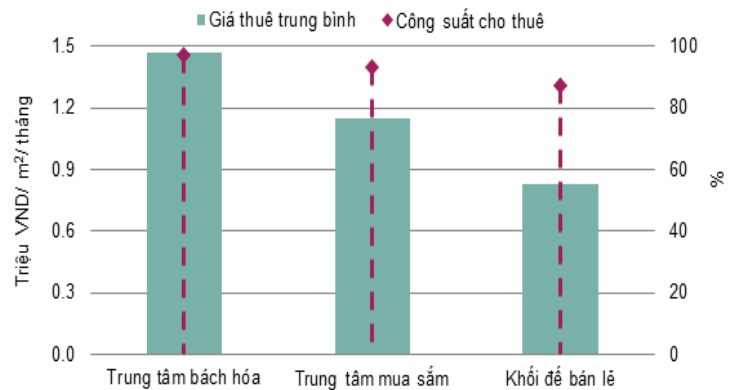
BÁN LẺ: Sôi động mua sắm cuối năm

Nguồn cung bán lẻ khoảng 1,1 triệu m² sàn, tăng 19.200 m² từ 1 trung tâm mua sắm và 5 siêu thị mới, tăng 1% theo quý (QoQ) và 15% theo năm (YoY).

Giá thuê trung bình giảm -1% theo quý, công suất cho thuê tăng 1% quý với những khách thuê ngắn hạn cho mùa mua sắm cuối năm. Trung tâm mua sắm có công suất thuê ổn định theo quý, khối để bán lẻ tăng 3 điểm phần trăm và trung tâm bách hóa giảm 1 điểm phần trăm.

Vào thời điểm cuối năm, các gia đình chi tiêu nhiều hơn vào đồ gia dụng và hàng tiêu dùng nhanh trong việc chuẩn bị cho Tết Âm lịch. Có sự dịch chuyển tăng tỉ lệ người phụ thuộc mỗi hộ gia đình trong khi hình thái nhân khẩu học dần trở nên cân bằng, do đó làm tăng nhu cầu về dịch vụ vui chơi, giải trí cùng dịch vụ cá nhân.

Biểu đồ 1



Nguồn: Phòng Nghiên cứu Savills Việt Nam

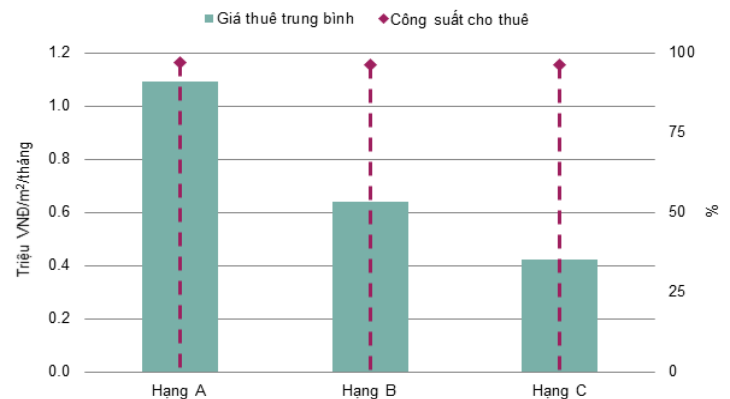
VĂN PHÒNG: Công suất ổn định dù nguồn cung mới

Trong Q4/2016, một dự án Hạng C – Nhạc Việt và hai dự án Hạng B – Mapletree Business Centre và Sài Gòn Giải Phóng gia nhập thị trường cùng với nguồn cung mới từ hai dự án hiện hữu Hạng A – Bitexco Financial Tower, Saigon Tower và hai dự án hiện hữu Hạng C. Tổng nguồn cung văn phòng đạt 1.620.000 m², tăng 3% theo quý.

Nhìn chung, thị trường vẫn hoạt động ổn định sau khi chào đón lượng nguồn cung mới. Công suất trung bình đạt 97%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê trung bình tăng 1% theo quý và 3% theo năm.

Lượng tiêu thụ chủ yếu đến từ các dự án Hạng B, chiếm 96% tổng lượng tiêu thụ mới trong quý. Văn phòng Hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất năm với giá thuê tăng 5% theo năm, đạt 1.100.000VNĐ/m²/tháng (48 USD/m²/tháng).

Biểu đồ 2



Nguồn: Phòng Nghiên cứu Savills Việt Nam

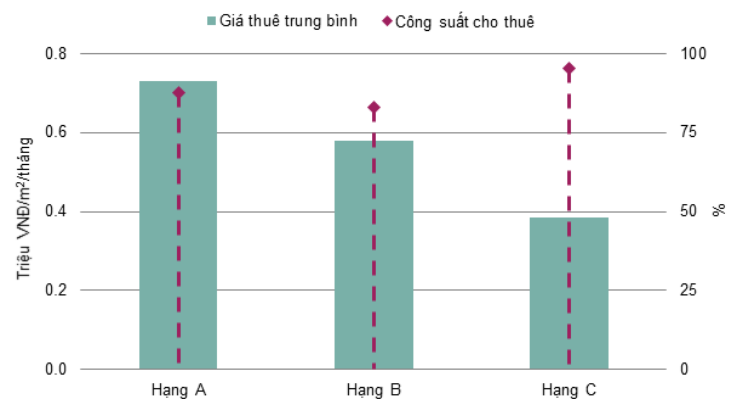
CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tăng trưởng thuê ngắn hạn

Trong Q4/2016, một dự án hạng B mới tại quận 3 gia nhập thị trường trong khi một dự án hạng C tại quận 12 đóng cửa để nâng cấp. Nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt 4.510 căn từ 83 dự án, giảm -1% theo quý nhưng tăng 3% theo năm.

Công suất thuê trung bình tăng 3 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm lên mức 87%, cao nhất trong 6 năm qua. Phần lớn lượng căn hộ được thuê đến từ sự gia tăng mạnh mẽ lượng khách ở ngắn hạn trong tháng Mười Hai, chiếm đến 50% tổng căn được thuê của Hạng A & B. Giá thuê trung bình là 550.000VNĐ/m²/tháng (24USD/m²/tháng), tăng 2% theo quý và 6% theo năm do tăng trưởng giá thuê cả ba phân khúc.

Các dự án trung và cao cấp mới gia nhập thị trường hiện đang tập trung phát triển các căn hộ nhỏ để đáp ứng nhu cầu thuê đến từ các chuyên gia độc thân và cặp đôi. Xu hướng này dự kiến sẽ tiếp tục trong tương lai, với nguồn cung mới đạt khoảng 2.650 căn tính đến năm 2019.

Biểu đồ 3



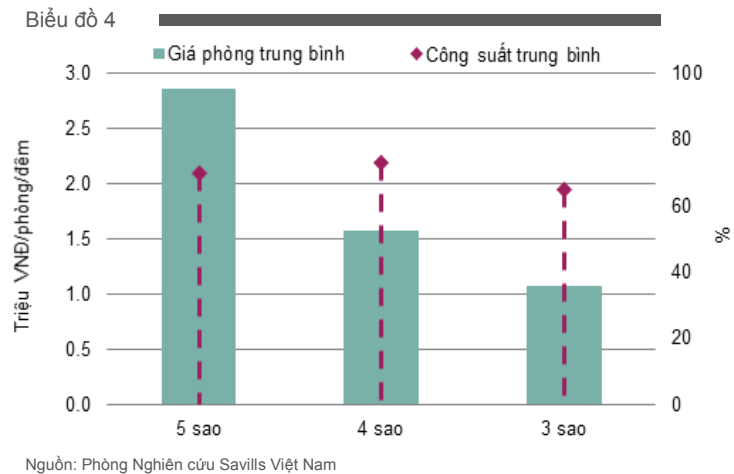
Nguồn: Phòng Nghiên cứu Savills Việt Nam

KHÁCH SẠN: Khách quốc tế đến Tp.HCM đạt kỷ lục

Trong Q4/2016, một khách sạn 3 sao hoàn tất nâng cấp sửa chữa và 5 khách sạn 3 sao mới cung cấp hơn 440 phòng. Tổng nguồn cung khách sạn ở Tp.HCM đạt hơn 15.900 phòng từ 130 dự án, tăng 3% theo quý và 8% theo năm.

Công suất cho thuê phòng xấp xỉ 69%, tăng 3 điểm phần trăm theo quý. Giá thuê phòng trung bình xấp xỉ 1.892.400VNĐ/phòng/đêm (83USD/phòng/đêm), tăng 1% theo quý do giá thuê trung bình của tất cả các phân khúc tăng, nhưng giảm -3% theo năm. Trong năm 2016, Tp.HCM đón hơn 5,2 triệu lượt khách quốc tế, tăng 13% theo năm và chiếm 52% tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam.

Từ 2017 đến 2019, 16 dự án mới dự kiến sẽ gia nhập thị trường cung cấp khoảng 3.500 phòng. Trong đó, 5 dự án khách sạn từ 3 đến 4 sao đã hoạt động với hơn 700 phòng đang xin chứng nhận hạng sao.

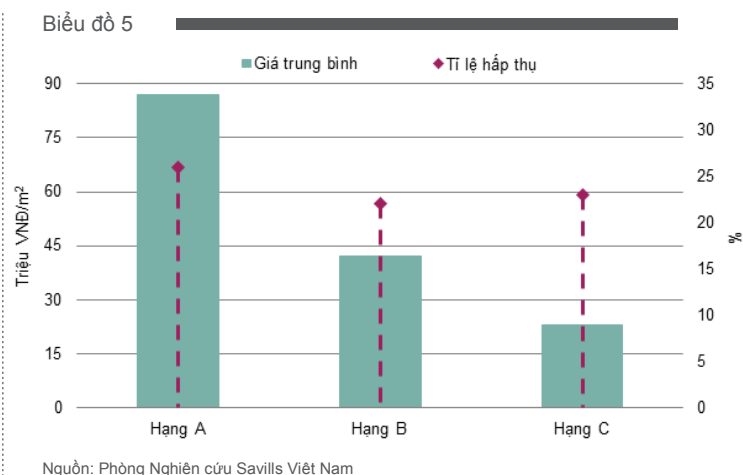


CĂN HỘ: Giao dịch Hạng B tăng mạnh

Tại Q4/2016, 18 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 4 dự án hiện hữu được mở bán, cung cấp hơn 8.300 căn, tăng 11% theo quý. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt hơn 45.200 căn hộ trong tất cả các phân khúc.

Lượng giao dịch đạt 10.200 căn, tăng 36% theo quý và 32% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 22%, tăng 4 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm nhờ vào tình hình hoạt động tốt của phân khúc hạng B và C. Hạng A có tỷ lệ hấp thụ cao nhất với 26 phần trăm. Lượng giao dịch của phân khúc Hạng B tăng mạnh khoảng 61% theo quý.

Từ Q1/2017 đến 2018, hơn 60.000 căn hộ sẽ gia nhập thị trường.

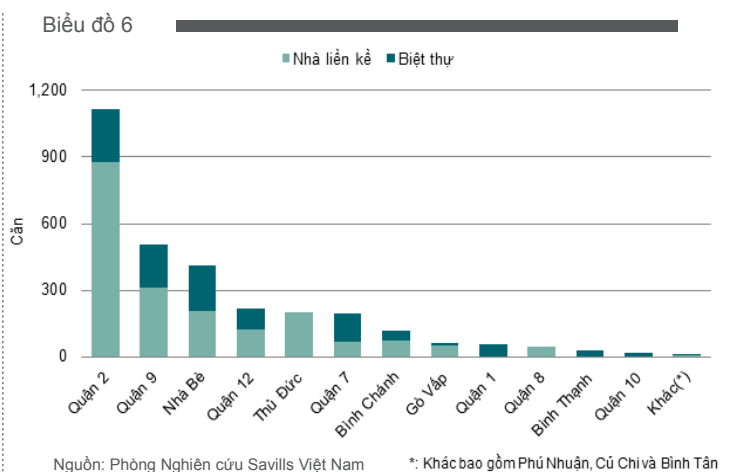


BIỆT THỰ | NHÀ LIỀN KỀ: Lực cầu được duy trì

Ba dự án mới và giai đoạn kế tiếp của 3 dự án hiện hữu cung cấp thêm cho thị trường sơ cấp khoảng 550 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt 3.000 căn, giảm -22% theo quý nhưng tăng 55% theo năm.

Trong Q4/2016, lượng giao dịch biệt thự/ nhà liền kề giảm -18% theo quý do hạn chế nguồn cung mới. Trong đó, nhà liền kề chiếm 70% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ đạt 33%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm.

Quận 2 và Nhà Bè có lượng giao dịch cao nhất. Nhà liền kề có diện tích 90-120m² tiếp tục được hấp thụ tốt. Những dự án có phương thức thanh toán tốt thu hút người mua.



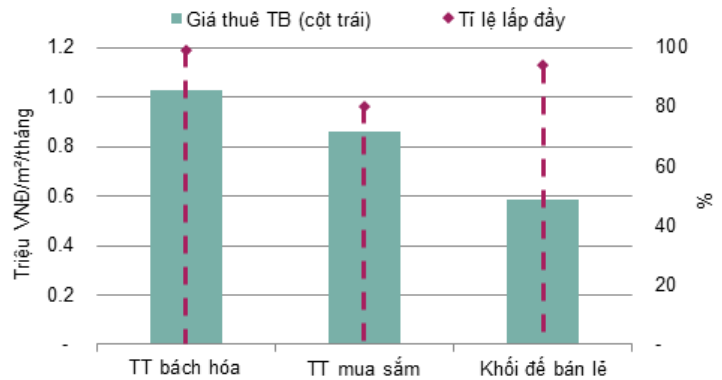
BÁN LẺ: Giá thuê tiếp tục đà giảm

Trong Quý 4/2016, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ đạt xấp xỉ 1.200.000 m², tăng 2% theo quý và 10% theo năm do sự gia nhập thị trường của hai trung tâm mua sắm và một khối để bán lẻ, cung cấp thêm khoảng 56.000 m².

So với quý trước và so với cùng kỳ năm trước, giá thuê trung bình tăng trệt giảm ở tất cả các hạng mục bán lẻ và chạm đáy bốn năm. Tỷ lệ lấp đầy bình quân tăng 1,1 điểm % theo quý nhưng giảm -3 điểm % theo năm. Trong khi tỷ lệ lấp đầy của trung tâm mua sắm giảm 1,3 điểm % theo quý, trung tâm bách hóa và khối để bán lẻ tăng lần lượt 0,5 điểm % và 13,9 điểm % theo quý.

Các dự án mới gia nhập thị trường hoạt động hiệu quả, trong khi đó nhiều dự án cũ phải cải tạo hoặc đóng cửa do cạnh tranh gay gắt. Trong năm 2017 và 2018, nguồn cung bán lẻ mới dự kiến sẽ tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây và khu vực Nội thành.

BIỂU ĐỒ 1



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

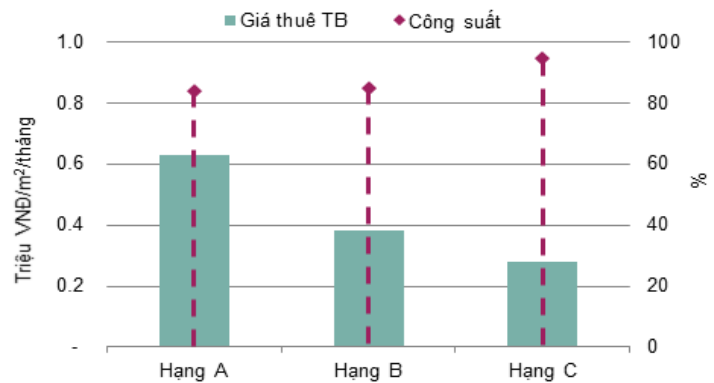
VĂN PHÒNG: Ít diện tích trống ở các tòa nhà Hạng A khu vực phía Tây

Tổng nguồn cung thị trường văn phòng Hà Nội đạt 1,64 triệu m², tăng 1% theo quý và 4% theo năm. Q4/2016 thị trường ghi nhận khoảng 9.700 m² nguồn cung mới đến từ dự án Sun Square. Dự kiến đến Q1/2017, sẽ có 2 dự án mới được tung ra thị trường, cung cấp khoảng 70.000 m².

Giá chào thuê trung bình của toàn thị trường ổn định theo quý nhưng tăng 1,1% theo năm trong khi công suất thuê tăng 1 điểm % theo quý và 4 điểm % theo năm. Công suất thuê của Hạng A ở khu vực nội thành tăng cao do chủ đầu tư đưa ra nhiều chính sách ưu đãi đối với khách thuê. Ở khu vực phía Tây, chỉ có khoảng 6% diện tích trống ở các tòa Hạng A trong khi các tòa Hạng B vẫn ở mức cao.

Theo ghi nhận của Cổng thông tin Đăng ký Doanh nghiệp Quốc Gia, trong năm 2016, Hà Nội có hơn 22.000 doanh nghiệp đăng ký mới, tăng 19% theo năm.

BIỂU ĐỒ 2



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

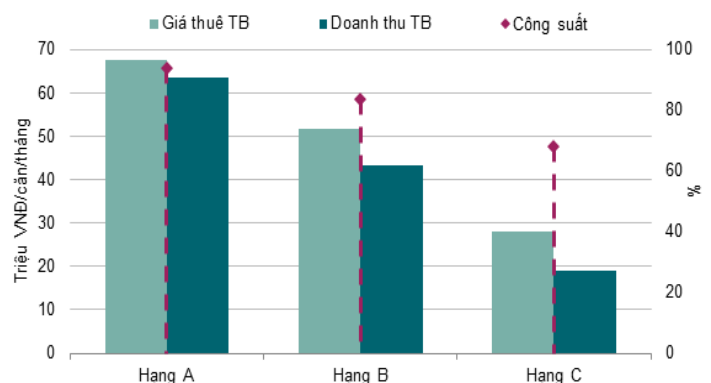
CĂN HỘ DỊCH VỤ: Công suất tăng nhưng giá phòng bình quân giảm

Trong Quý 4/2016, do bốn dự án mới được ghi nhận, nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt 4.028 căn, tăng 5% theo quý và 9% theo năm.

Công suất trung bình vượt 87%, tăng 0,4 điểm % theo quý và theo năm. Giá phòng bình quân giảm -2,1% theo quý và -2,4% theo năm do sự giảm mạnh tại hạng B với -4,8% theo quý và -4,5% theo năm. Số căn cho thuê thêm đều đạt dương tại tất cả các hạng, tổng hơn 190 căn.

Trong năm 2017, ba dự án mới cung cấp 765 căn sẽ vào hoạt động. Từ năm 2018 trở về sau, sáu trên bảy dự án dự kiến gia nhập thị trường với khoảng 800 căn.

BIỂU ĐỒ 3



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

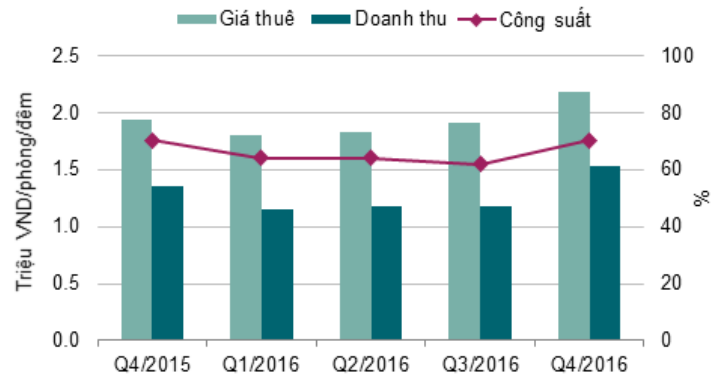
KHÁCH SẠN: Hoạt động thị trường tốt hơn trong mùa cao điểm

Nguồn cung khách sạn tăng 1% theo quý với sự trở lại của một khách sạn 3-sao và một khách sạn 3-sao khác tạm dừng hoạt động để nâng cấp. Nguồn cung khách sạn giảm -3% so với năm 2015. Sofitel Plaza Hà Nội chính thức đổi thương hiệu thành Pan Pacific Hà Nội.

Công suất thuê trung bình tăng 8 điểm % theo quý do tác động của mùa cao điểm, nhưng ổn định theo năm. Giá cho thuê trung bình tăng 12% theo quý và 9% theo năm. Doanh thu phòng trung bình tăng 27% theo quý và 9% theo năm.

Hà Nội lần đầu tiên đạt mốc 4.000.000 lượt khách quốc tế trong năm 2016, tăng 23% so với năm trước và tương đương 40% tổng số khách quốc tế tới Việt Nam.

BIỂU ĐỒ 4



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

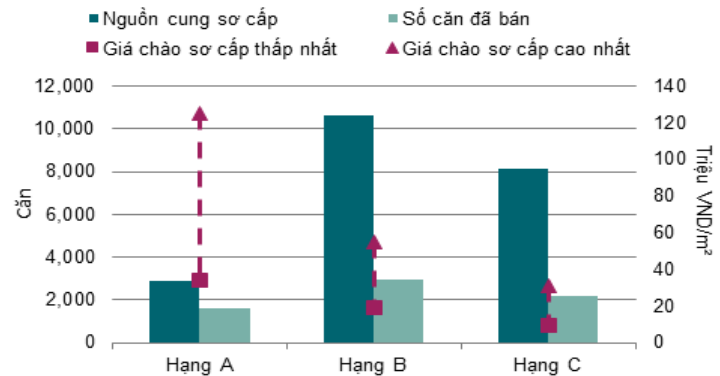
CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Nguồn cung lớn cuối năm

Trong Q4/2016, tổng nguồn cung sơ cấp đạt 21.670 căn, tăng 27% theo quý và 35% theo năm. Mười chín dự án mở bán thêm và hai mươi một dự án mở bán mới cung cấp 10.280 căn, tăng mạnh 81% theo quý và 28% theo năm.

Khoảng 6.730 căn bán được, tăng 19% theo quý và 5% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ giảm -2 điểm % theo quý và -9 điểm % theo năm đạt 31%, trong khi giá chào bán trung bình đạt 1.230 USD/m² tăng 2% theo quý và 1% theo năm.

Trong năm 2017, khoảng 77 dự án sẽ gia nhập thị trường, cung cấp hơn 50.000 căn, phần lớn là các dự án Hang B và đến từ Hoàng Mai, Thanh Xuân, Từ Liêm và Hà Đông.

BIỂU ĐỒ 5



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

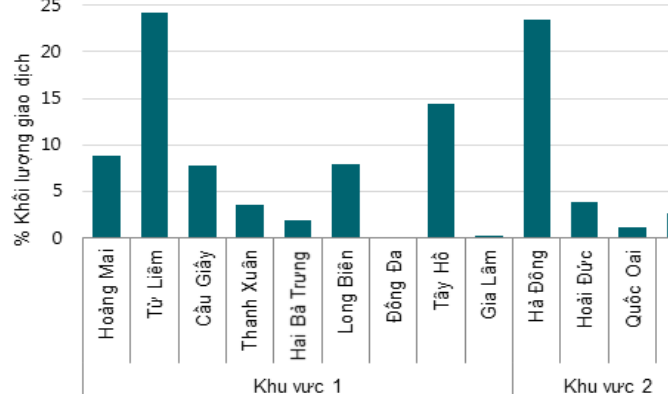
BIỆT THỰ | LIỀN KỀ: Lượng bán kỷ lục

Tổng nguồn cung toàn thị trường đạt xấp xỉ 35.000 căn, tăng 4,9% so với quý trước và 12,8% so với cùng kỳ năm trước. 4 dự án mới và sản phẩm mới của 4 dự án hiện hữu cung cấp xấp xỉ 600 căn, trong đó biệt thự chiếm 18%. Từ Liêm, Hà Đông và Long Biên là ba quận có nguồn cung lớn nhất trong quý, cung cấp cho thị trường 50% số lượng nguồn cung mới.

Lượng hàng bán được tăng 129% so với quý trước với 766 giao dịch được thực hiện, trong đó 64% là nhà liền kề. Dẫn đầu thị trường về số lượng giao dịch trong quý này là Từ Liêm với 24% và Hà Đông với 23%. Lượng hàng bán được của phân khúc biệt thự, liền kề trong quý đạt kỷ lục kể từ năm 2011.

Dự kiến trong Q1/2017, hơn 2.300 căn biệt thự, liền kề được tung ra thị trường, chủ yếu đến từ Vingroup.

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)
Tp. HCM		- 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
Hà Nội		- 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 Đà Nẵng Nha Trang Vũng Tàu Bình Dương Đồng Nai Cần Thơ Long An	- 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
	Phụ lục	- 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)		- Căn hộ - Văn phòng - Bán lẻ - Căn hộ dịch vụ - Khách sạn	Báo cáo Nửa năm	5.000 USD + Thuế VAT
Campuchia (Phnôm-Pênh)		- 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)		- Biệt thự/Nhà liền kề - Văn phòng - Bán lẻ - Căn hộ dịch vụ - Khách sạn	Báo cáo Nửa năm	5.000 USD + Thuế VAT



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

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



Quản lý hơn
2.5 triệu
m² bất động sản



Savills Việt Nam được công nhận trên toàn cầu

Chúng tôi đã giành được nhiều giải thưởng trên toàn cầu và trong khu vực

#1



Là Đại lý Bất động sản duy nhất có tổng giá trị giao dịch trên 100 triệu USD mỗi năm

Hơn **700**
nhân viên
Và vẫn không ngừng tăng lên
Chúng tôi lớn hơn tất cả các đối thủ cộng lại



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 8 năm liên tiếp, từ 2010 đến 2017

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 2016, Savills vinh dự nhận giải thưởng Công ty Môi giới/ Tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất trong 8 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, Bộ phận Nghiên cứu
Savills Hà Nội
+84 912 000 530
DThuHang@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.