

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam

Q2/2017



| Chỉ số kinh tế vĩ mô 6T/2017 | Giá trị | Tăng trưởng theo năm(%) |
|---|---------|-------------------------|
| Tăng trưởng GDP (%) | 5,7% | + 1 điểm % |
| Doanh thu bán lẻ hàng hóa (Tỷ USD) | 63,3 | +10% |
| Tỷ giá ngoại tệ (VND/USD) | 22.800 | +2% |
| Thâm hụt thương mại (Tỷ USD) | 2,7 | N/A |
| Khách quốc tế (Triệu lượt) | 6,2 | +30% |
| Vốn FDI đăng ký (Tỷ USD) | 19,2 | +55% |
| - <i>Vốn FDI đăng ký từ Nhật Bản (Tỷ USD)</i> | 4,6 | +820% |
| Vốn FDI thực hiện (Tỷ USD) | 7,7 | +7% |
| Số doanh nghiệp thành lập mới (Số DN) | 61.276 | +12% |
| Chỉ số giá tiêu dùng (%) | 4,2% | +2,5 điểm % |
| Lãi suất cho vay mua nhà (%) | 11% | Ổn định |
| Tăng trưởng tín dụng (%) | 7,5% | +1,2 điểm % |

Tăng trưởng kinh tế 6T/2017 đạt 5,7%, tăng 1 điểm % so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng trưởng mạnh 55% theo năm. Nhật Bản đăng kí vốn đầu tư cao nhất với 4,6 tỷ USD. Vốn thực hiện tăng 7% theo năm.

Khách quốc tế tiếp tục đà tăng trưởng mạnh 30% theo năm. Tổng lượng khách đến trong 6T/2017 đạt 6,2 triệu khách, trong đó khách Châu Á chiếm đa số với 74%.

Tăng trưởng tín dụng đạt 7,5%, mức cao nhất trong 6 năm.

BÁN LẼ: Lượng biến đổi chất

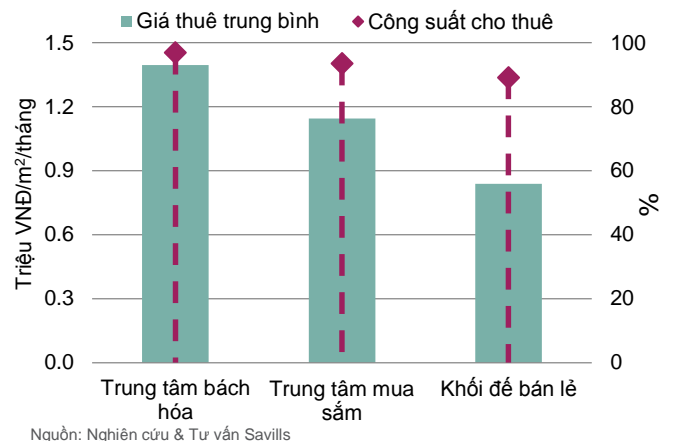
Tổng mặt bằng bán lẻ gần đạt 1,2 triệu m² với 26.000 m² mới từ một trung tâm mua sắm, một trung tâm bách hóa và một siêu thị.

Giá thuê trung bình giảm -2% theo quý nhưng công suất thuê tương đối ổn định. Trung tâm thương mại và trung tâm bách hóa xu hướng giảm giá khi nhiều dự án mới tiếp tục chào giá thuê cạnh tranh.

Tầng lớp trung lưu là đối tượng thị trường chính cho các thương hiệu thời trang. Ẩm thực và dịch vụ nhà hàng cùng chuỗi cửa hàng tiện lợi nở rộ do cuộc sống hiện đại và bận rộn hơn.

Thương mại điện tử đang ở giai đoạn mới phát triển, chưa có tác động lớn tới thị trường bán lẻ hữu hình. Một số đơn vị có thị phần thương mại điện tử phát triển như Lazada, Lotte, Aeon và Vingroup nhưng nhiều đơn vị khác cạnh tranh khó khăn hơn.

BIỂU ĐỒ 1



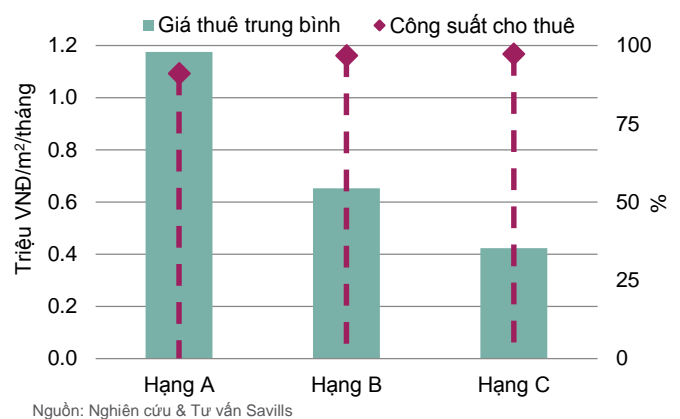
VĂN PHÒNG: Tăng trưởng giá thuê từ nguồn cầu mạnh

Một dự án Hạng A và ba dự án Hạng C mới gia nhập thị trường. Một tòa nhà Hạng C ngừng hoạt động sau khi bán cho chủ đầu tư mới. Tổng nguồn cung văn phòng đạt khoảng 1,64 triệu m², tăng 3% theo quý và 4% theo năm.

Giá thuê trung bình tăng 4% theo quý và 5% theo năm với công suất thuê giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo quý và theo năm, chủ yếu là do tác động từ tòa nhà Hạng A mới. Việc đẩy mạnh phát triển các dự án Hạng A mới cùng với nhu cầu nâng cấp văn phòng là những động lực thúc đẩy tăng trưởng giá thuê phân khúc cao cấp.

Với kỳ vọng tỷ lệ trống thấp, giá thuê Hạng A và B dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng nhẹ trong tương lai gần.

BIỂU ĐỒ 2



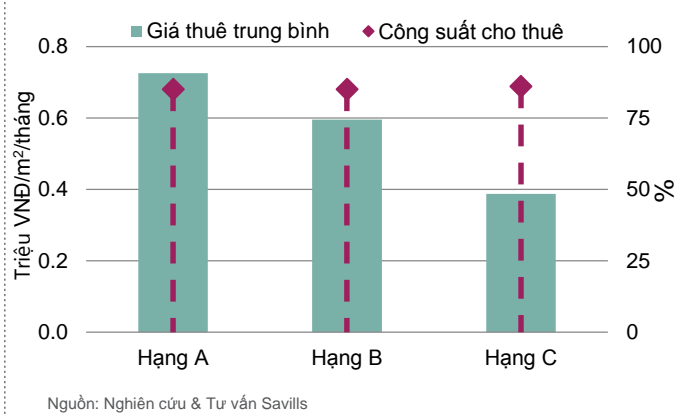
CĂN HỘ DỊCH VỤ: Công suất giảm ở hạng A và hạng C

Ba dự án hạng C gồm 2 tại quận 3 và 1 tại Tân Bình gia nhập thị trường, cung cấp thêm 121 căn hộ mới. Tổng nguồn cung căn hộ đạt 4.800 căn, tăng 3% theo quý và 4% theo năm.

Công suất thuê trung bình tăng 5 điểm phần trăm theo năm nhưng giảm -2 điểm phần trăm theo quý, đạt 85%. Nhiều căn hộ còn trống tại căn hộ Hạng A và C mới là nguyên nhân chính dẫn đến công suất giảm. Giá thuê trung bình ổn định theo quý nhưng tăng 2% theo năm.

Từ Quý 3/2017 tới 2019, thị trường căn hộ dịch vụ sẽ ghi nhận thêm 1.900 căn từ 12 dự án mới, trong đó khu trung tâm chiếm 52% thị phần. Nửa năm sau 2017 thị trường sẽ cạnh tranh gay gắt hơn do nguồn cung mới chủ yếu là Hạng A và B.

BIỂU ĐỒ 3



KHÁCH SẠN: Dấu hiệu khởi sắc trong mùa thấp điểm

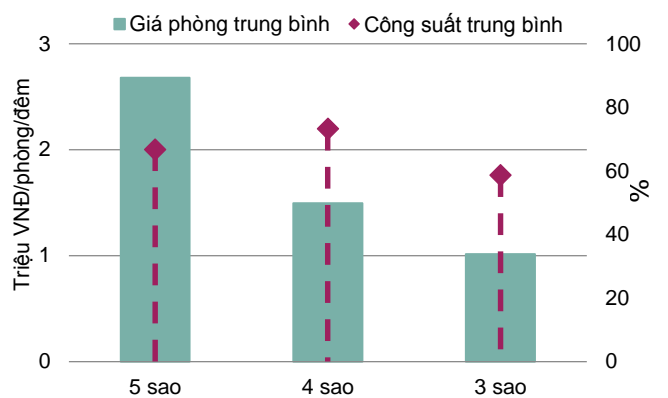
Một khách sạn 4 sao và một 3 sao gia nhập thị trường, cung cấp 347 phòng. Tổng cung thị trường tăng 2% theo quý và 7% theo năm lên hơn 16.500 phòng từ 133 khách sạn.

Giá phòng giảm ở cả 3 hạng trong mùa thấp điểm, trung bình giảm -3% theo quý và -7% theo năm còn 78USD/phòng/đêm. Tuy nhiên, công suất phòng lại tăng 1 điểm phần trăm theo năm và được xem là bước cải thiện đáng kể trong bối cảnh tổng cung gia tăng liên tục.

Khách quốc tế đến Tp.HCM tăng 14% theo năm đạt gần 2,8 triệu khách, tương đương 46% chỉ tiêu năm nay.

Từ Q3/2017-2020, gần 3.200 phòng của 14 dự án sẽ gia nhập thị trường.

BIỂU ĐỒ 4



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

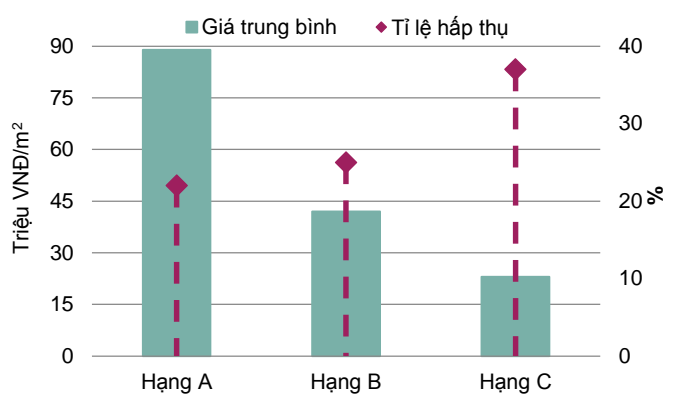
CĂN HỘ: Giao dịch hạng C tăng mạnh

Trong Q2/2017, 4 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 7 dự án hiện hữu mở bán, cung cấp hơn 4.700 căn. Tổng nguồn cung sơ cấp căn hộ đạt hơn 37.200 căn, giảm -12% theo quý và -7% theo năm.

Lượng giao dịch tăng 33% theo quý và 67% theo năm. Với gần 11.600 căn được tiêu thụ, lượng giao dịch của Q2/2017 đã chạm đỉnh kể từ 2011 tới nay. Tình hình hoạt động ấn tượng của Hạng B và C đã khiến cho tỷ lệ hấp thụ của thị trường tăng 10 điểm phần trăm theo quý và 13 điểm phần trăm theo năm tới khoảng 31%. Hạng C có tỷ lệ hấp thụ cao nhất khoảng 37% và chiếm 64% tổng lượng giao dịch.

Từ Q3/2017 đến 2018, gần 48.000 căn được mong đợi sẽ gia nhập thị trường căn hộ. Hạng C được dự kiến sẽ chiếm lĩnh nguồn cung tương lai với gần 46% thị phần.

BIỂU ĐỒ 5



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KÈ: Nguồn cung mới hạn chế

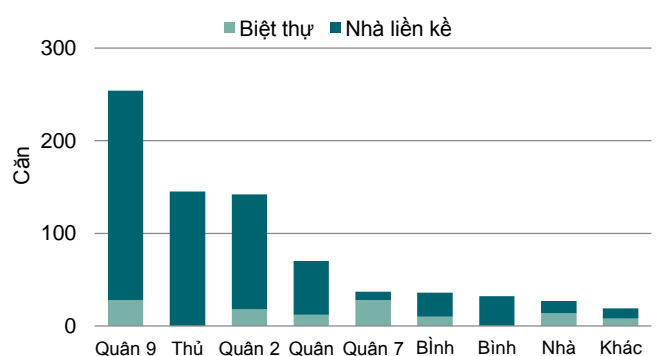
Trong Q2/2017, một dự án mới và giai đoạn mở bán tiếp theo của bảy dự án hiện hữu cung cấp khoảng 390 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 2.060 căn, giảm -20% theo quý và -35% theo năm.

Lượng giao dịch giảm -14% theo quý và -6% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 37% do nguồn cung mới hạn chế, tăng 3 điểm phần trăm theo quý và 11 điểm phần trăm theo năm. Phân khúc nhà liền kề tiếp tục chiếm lĩnh thị trường với 85% tổng lượng giao dịch.

Ở phân khúc đất nền, quận 9 tiếp tục dẫn đầu thị trường, chiếm 43% tổng giao dịch quý này. Phần lớn lượng đất nền giao dịch có diện tích trong khoảng 50-80m².

Từ Q3/2017 đến 2019, thị trường sẽ tiếp nhận thêm khoảng 11.500 căn/nền từ 33 dự án mới, trong đó phía Đông dẫn đầu thị trường và dự kiến chiếm 50% thị phần.

BIỂU ĐỒ 6



*: Khác bao gồm Q.8, Q.10, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Q.1, Củ Chi và Gò Vấp

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

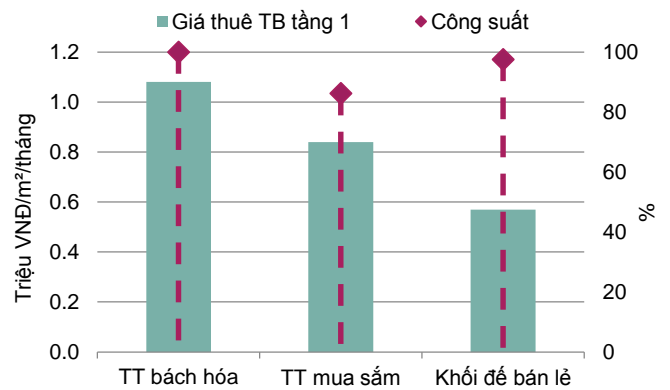
BÁN LẺ: Hoạt Động Cải Thiện

Trong Q2/2017, tổng nguồn cung bán lẻ đạt gần 1.250.000 m², tăng 0,4% theo quý và 7,4% theo năm do hai trung tâm (TT) mua sắm gia nhập thị trường, cung cấp tổng cộng khoảng 37.200 m².

Giá thuê TB tầng 1 phục hồi với mức tăng nhẹ 3,0% theo quý. Công suất thuê TB duy trì xu hướng đi lên với mức tăng 3,5 điểm % theo quý nhờ hoạt động cải thiện tại cả ba loại hình, TT bách hóa (1,4 điểm %), TT mua sắm (4,9 điểm %) và khối đế bán lẻ (1,9 điểm %).

Thị trường bán lẻ tiếp tục được củng cố bởi các chỉ tiêu kinh tế khả quan. Mô hình “Bricks và Clicks” (kết hợp giữa kinh doanh truyền thống và kinh doanh trực tuyến) ngày càng phổ biến nhằm mục đích thu hút người mua và tăng doanh thu.

BIỂU ĐỒ 1



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

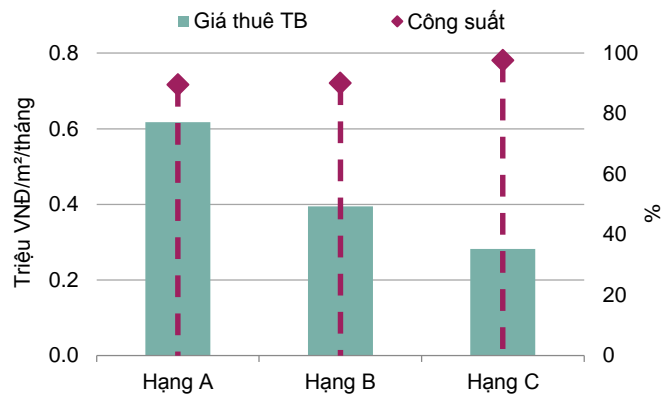
VĂN PHÒNG: Công Suất Tăng Nhưng Giá Thuê Giảm

Tổng nguồn cung văn phòng đạt khoảng 1.620.000 m², tăng 0,2% theo quý nhưng giảm -1,2% theo năm.

Giá thuê TB giảm -0,8% theo quý nhưng tăng 0,9% theo năm, trong khi đó công suất thuê TB tăng 3,7 điểm % theo quý và 7,4 điểm % theo năm. Công suất thuê cải thiện tại cả ba hạng, đặc biệt hạng A. Các dự án hạng A ở khu vực trung tâm hoạt động tốt hơn so với khu vực ngoài trung tâm.

Trong nửa sau năm 2017, ba dự án mới, hiện đều đang được hoàn thiện, sẽ cung cấp thêm 46.000 m². Nguồn cung tương lai vẫn sẽ tập trung ở khu vực phía Tây và nội thành, khu vực trung tâm sẽ không đón nhận thêm nguồn cung mới trong hai năm tiếp theo.

BIỂU ĐỒ 2



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

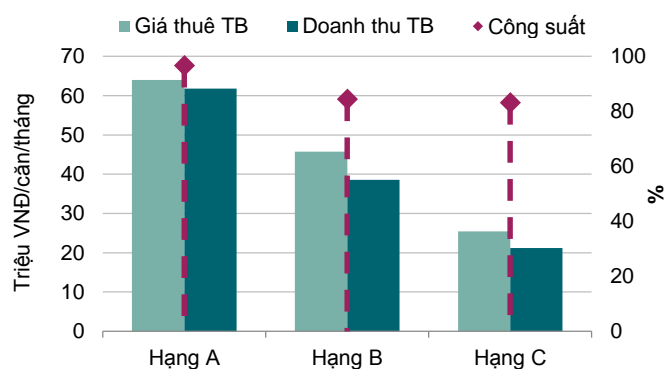
CĂN HỘ DỊCH VỤ: Công Suất và Giá Thuê Giảm

Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt hơn 4.130 căn từ 50 dự án, tăng 4% theo quý và 8% theo năm do có thêm hai dự án mới và một dự án hạng B tái hoạt động. Từ Quý 3/2017, 11/14 dự án sẽ cung cấp trên 1.830 căn.

Công suất trung bình đạt hơn 90,2%, giảm -1,4 điểm % theo quý nhưng tăng 6,3 điểm % theo năm. Giá thuê trung bình đạt 24,6 USD/m²/tháng, giảm -2,4% theo quý và -2,7% theo năm. Tổng lượng căn cho thuê thêm giảm -46% theo quý.

Theo Cục Đầu tư Nước Ngoài, trong nửa đầu năm 2017, vốn FDI giải ngân đạt 7,7 tỷ USD (tăng 65% theo năm). Tính tới nửa đầu năm 2017, Hà Nội vẫn đứng thứ 4 cả nước về tổng vốn FDI đăng ký với 26,3 USD.

BIỂU ĐỒ 3



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

KHÁCH SẠN: Phân Khúc 5 Sao Tiếp Tục Hoạt Động Tốt

Nguồn cung khách sạn đạt khoảng 9.300 phòng, tăng 1% theo quý nhưng giảm -3% theo năm.

Công suất cho thuê trung bình ổn định theo quý và tăng 10 điểm % theo năm. Công suất cho thuê trung bình của phân khúc 5 sao đạt 80%. Giá thuê phòng trung bình giảm -7% theo quý nhưng tăng 32% theo năm. Doanh thu phòng trung bình giảm -7% theo quý nhưng tăng 52% theo năm.

Theo Cục Thống kê Hà Nội, trong 6 tháng đầu năm 2017 có khoảng 2,33 triệu lượt khách quốc tế đến Hà Nội, tăng 14% so với cùng kì năm trước.

Trong nửa cuối năm 2017, hơn 550 phòng khách sạn sẽ đi vào hoạt động.

CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Hoạt Động Ổn Định

Nguồn cung sơ cấp đạt 24.550 căn, tăng 2% theo quý và 42% theo năm. Mười một dự án mở bán thêm và mười sáu dự án mở bán mới với 6.850 căn, giảm 27% theo quý và 4% theo năm.

Khoảng 6.800 căn đã được bán, tăng 5% theo quý và 13% theo năm, trong đó Hạng B chiếm ưu thế với hơn 42% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ đạt 28%, tăng 1 điểm % theo quý và giảm 7 điểm % theo năm. Giá bán sơ cấp ghi nhận ở mức 1.320 USD/m² giảm 3% so với quý trước.

Thị trường mong đợi sẽ đón nhận thêm khoảng 23.500 căn hộ trong nửa cuối năm 2017 và 63.740 căn hộ từ năm 2018 trở đi.

Ba quận dẫn đầu về nguồn cung tương lai tiếp tục là Hà Đông, Hoàng Mai và Từ Liêm, chiếm khoảng 60% thị phần.

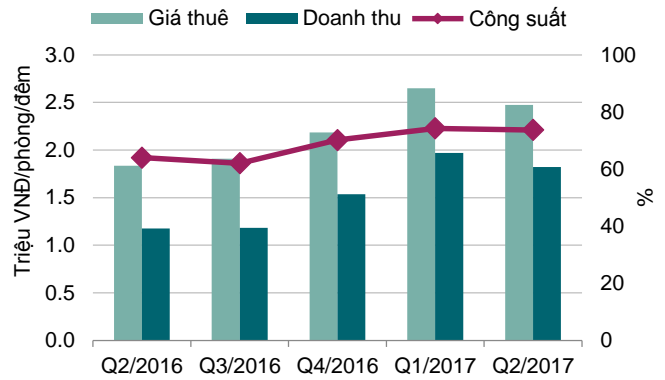
BIỆT THỰ | LIỀN KÈ: Lượng Giao Dịch Tăng

Tổng nguồn cung thị trường biệt thự | liền kề đạt 37.787 căn, tăng 4,8% theo quý và 15,8% theo năm. Trong quý này, 12 dự án mới được tung ra thị trường với xấp xỉ 1.719 căn, trong đó liền kề chiếm 66%.

Tổng lượng giao dịch trong Q2/2017 đạt 1.310 căn tăng 126% so với quý trước và tăng xấp xỉ 4,5 lần so với Q2/2016. Lượng giao dịch phân khúc liền kề được ghi nhận cao gấp đôi so với phân khúc biệt thự. Quận Hà Đông đứng đầu về lượng giao dịch, theo sau là quận Hoàng Mai. Tỷ lệ hấp thụ trong quý đạt 33%, tăng 13 điểm % theo quý và 21 điểm % theo năm.

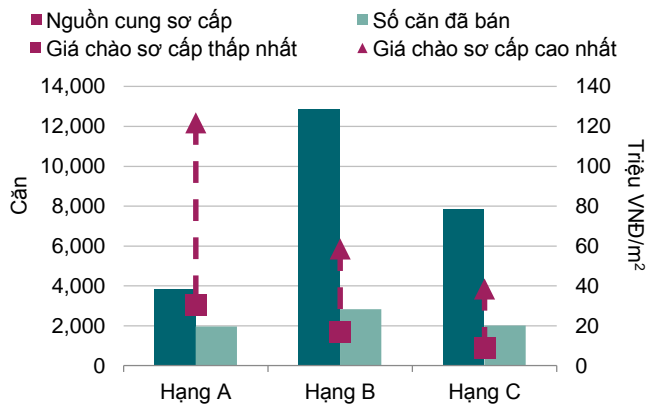
Hơn một nửa trong số 78 dự án tương lai đang ở giai đoạn lập kế hoạch. Từ Q3/2017 đến 2018, sẽ có khoảng hơn 1.667 căn được tung ra thị trường.

BIỂU ĐỒ 4



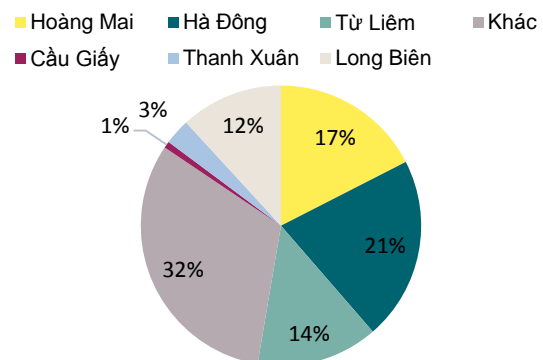
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

BIỂU ĐỒ 5



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

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 |  | <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 |
| Hà Nội |  | <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 Đà Nẵng Nha Trang Vũng Tàu Bình Dương Đồng Nai Cần Thơ Long An | <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 |
| | 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 |
| Campuchia (Phnôm-Pênh) |  | <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 800 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
+84 933 276 663
TGriffiths@savills.com.vn

Đỗ Thu Hằng
Phó Giám đốc, Dịch vụ Tư vấn
Savills Hà Nội
+84 912 000 530
DThuHang@savills.com.vn

Phạm Văn Đại
Trưởng Phòng, Dịch vụ 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 đi 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.