

Ngày 11/04/13

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

Q1/2013



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

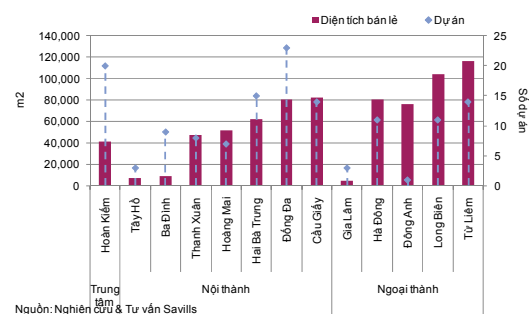
I. BÁN LẺ

Nguồn cung

Tổng cung đạt khoảng 763.200 m², tăng 1% theo quý và tăng 16% theo năm. Trong quý 1/2013 thị trường có 7 dự án mới, trong đó có 2 trung tâm mua sắm, 2 siêu thị và 3 siêu thị điện tử.

Tuy nhiên, trong quý này có 2 dự án đóng cửa gồm 1 siêu thị trên đường Cát Linh và 1 trung tâm thương mại trên đường Trần Duy Hưng.

Nguồn cung theo khu vực, Q1/2013



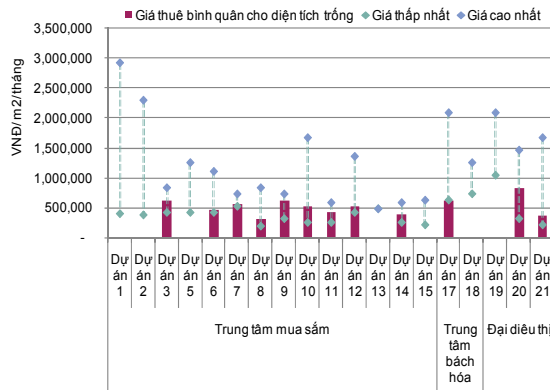
Hoạt động thị trường

Công suất thuê trung bình đạt khoảng 89%, không đổi so với quý trước. Mặc dù một dự án mới trong khu vực trung tâm có giá chào thuê cao, giá thuê trung bình của toàn thị trường vẫn tiếp tục theo xu hướng giảm. Lý do chính của xu hướng giảm này là do các dự án mới khác chào thuê với giá khá thấp. Bên cạnh đó, các dự án đang hoạt động cũng chào giá thuê mềm hơn để lấp đầy các diện tích cho thuê còn trống. Mức giá bình quân của toàn thị trường giảm -3,3% so với quý trước.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



Hoạt động thị trường, Q1/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu

Số lượng các cửa hàng bán lẻ mô hình hiện đại tăng 25% so với năm 2010, đạt khoảng 970 cửa hàng tại 36 thành phố của Việt Nam. Điều này cho thấy tốc độ tăng trưởng mạnh và tiềm năng của loại hình bán lẻ này trong tương lai.

Tuy nhiên, chỉ số niềm tin của người tiêu dùng bắt đầu sụt giảm trong năm 2012, và dự kiến sẽ tiếp tục giảm trong năm 2013. Điều này có thể ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bán lẻ.

Triển vọng

Tính đến năm 2015, khoảng 1,6 triệu m² từ 69 dự án bán lẻ được dự đoán gia nhập thị trường.

Vincom Mega Mall Royal City dự kiến sẽ khai trương vào tháng 7 năm 2013 và trở thành trung tâm mua sắm lớn nhất Việt Nam.

Nhiều dự án như Splendora, Hồ Gươm Plaza và 25 Lý Thường Kiệt đã chào thuê cho một số khách thuê trước khi chính thức khai trương.

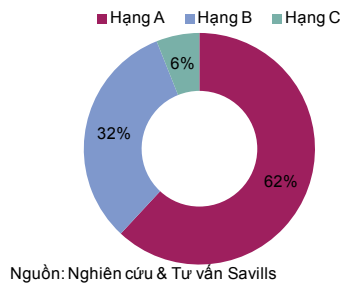
II. CĂN HỘ DỊCH VỤ

Nguồn cung

Tổng nguồn cung gồm khoảng 2.900 căn từ 48 dự án, giảm nhẹ -0,3% theo quý. Căn hộ hạng A chiếm thị phần lớn nhất với 62% tổng nguồn cung.



Nguồn cung theo hạng, Q1/2013



Hoạt động thị trường

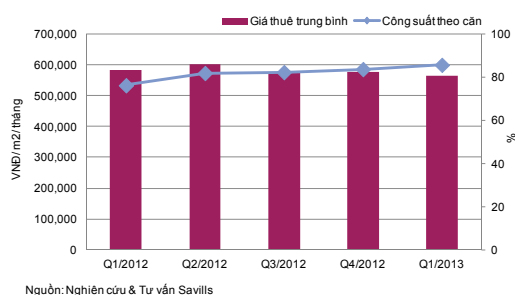
Công suất toàn thị trường tăng 2 điểm phần trăm theo quý và 9,5 điểm phần trăm theo năm, đạt 86% trong khi giá thuê trung bình đã giảm -2% theo quý và -3,2% theo năm, ở mức 583.000 VNĐ/ m2/ tháng.

Nhiều dự án hạng A đã giảm giá thuê để phù hợp hơn với nhu cầu thị trường. Do đó, giá thuê trung bình của hạng A đã giảm -3,3% theo quý và -5,6% theo năm, xuống mức 669.000 VNĐ/ m2/ tháng. Tuy nhiên, công suất thuê của hạng A đã tăng kể từ Q1/2012, đạt 85% trong quý này, tăng 5 điểm phần trăm theo quý và 17,6 điểm phần trăm theo năm.

Giá thuê trung bình của hạng B không thay đổi kể từ Q3/2012, ở mức 430.000 VNĐ/ m2/ tháng, tăng 1,5% theo năm. Q1/2013 cũng là quý đầu tiên trong 5 quý gần đây công suất của hạng B xuống dưới mức 90%, chỉ đạt 87,9%.

Giá thuê trung bình của hạng C trong Q1/2013 đạt 318.000 VNĐ/m2/ tháng, giảm -3,8% theo quý và -4,4% theo năm. Mặc dù giá thuê đã giảm nhưng công suất của hạng C vẫn giảm nhẹ -0,9 điểm phần trăm theo quý và -4,8 điểm phần trăm theo năm.

Hoạt động thị trường, Q1/2012 – Q1/2013



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Nguồn cầu

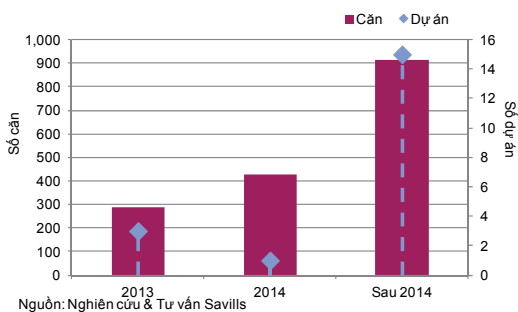
Giá thuê giảm nhẹ cũng đã có ảnh hưởng tích cực lên nguồn cầu với số căn cho thuê được trong Q1/2013 tăng nhẹ 2% theo quý và 13% theo năm, đạt khoảng 2.500 căn.

Nguồn cầu ở các quận Từ Liêm và Cầu Giấy – trung tâm phía tây của Hà Nội, tiếp tục tăng với số căn cho thuê được tăng 18% so với quý trước.

Triển vọng

Nguồn cung tương lai dự kiến có khoảng 19 dự án, trong đó 7 dự án sẽ cung cấp khoảng 1.600 căn từ năm 2013 trở đi. Riêng trong năm 2013, 290 căn từ 3 dự án dự kiến đi vào hoạt động, chiếm khoảng 10% tổng cung hiện tại. Các dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện.

Nguồn cung tương lai, Q1/2013



III. VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Nguồn cung

Tổng nguồn cung diện tích văn phòng xấp xỉ 1.123.000 m2 đến từ 139 dự án, tăng mạnh 14% so với cùng kì năm trước. Một tòa nhà hạng C trên đường Tôn Đức Thắng gia nhập thị trường quý này, cung cấp khoảng 2.300 m2, trong khi đó hai tòa nhà hạng B với tổng diện tích 15.400 m2 ra khỏi thị trường do được dùng vào mục đích bán lẻ hoặc do chủ đầu tư sử dụng.

Hạng B cung cấp khoảng 458.300 m2 từ 43 tòa nhà, chiếm 41% thị phần, theo sau là hạng C (35%) và Hạng A (24%).



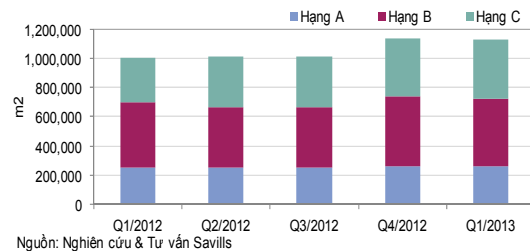
Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: +84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

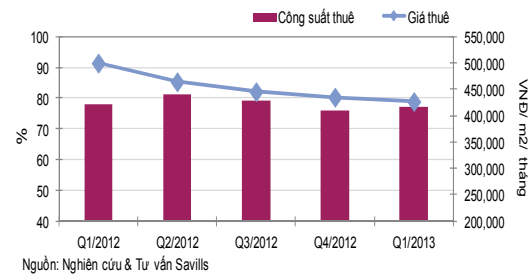
Nguồn cung hiện tại, Q1/2012–Q1/2013



Tình hình hoạt động thị trường

Công suất trung bình tăng nhẹ 1 điểm phần trăm, đạt 77%, tuy nhiên giá thuê tiếp tục xu hướng giảm giá trong 6 quý liên tiếp, giảm -2% theo quý và -15% theo năm, xuống 427.000 VND/ m2/ tháng.

Hoạt động thị trường, Q1/2012–Q1/2013



Công suất trung bình của hạng A đạt 75%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý.

Những tòa nhà ở khu vực phía Tây của Hà Nội tiếp tục được lấp đầy do những khách thuê có thể thuê diện tích lớn với mức giá hợp lý. Công suất Hạng B đạt 77% và của Hạng C là 79%.

Nguồn cầu

Tổng diện tích văn phòng thuê thêm sau khi tăng 27.000 m2 trong quý trước thì chỉ đạt 702 m2 trong quý này.

Hạng B và Hạng C có diện tích thuê thêm âm, trong khi Hạng A có diện tích thuê thêm cao nhất, đạt xấp xỉ 4.000 m2.

Các yêu cầu về diện tích văn phòng tăng lên trong đó phần lớn nguồn cầu đến từ các khách thuê hiện tại muốn tìm kiếm những văn phòng với giá thuê thấp hơn.



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

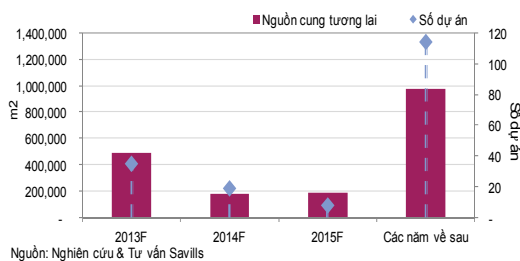
THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Triển vọng tương lai

Tính đến năm 2015, 62 dự án văn phòng mới cung cấp khoảng 867.000 m² dự kiến gia nhập thị trường.

Cạnh tranh giữa những tòa nhà văn phòng tiếp tục tăng lên. Trong cuộc “chiến đấu vì chất lượng”, những khách thuê hiện tại vẫn đang tìm kiếm những tòa nhà có giá thuê rẻ mà chất lượng tốt hơn.

Nguồn cung tương lai, Q1/2013 trở về sau



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

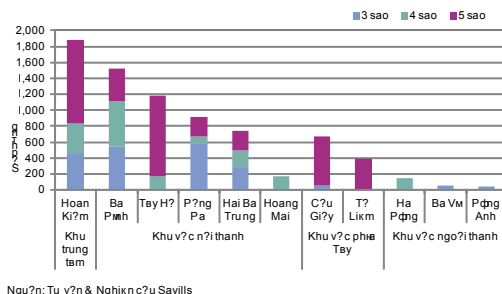
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: +84 8 3823 4571
savills.com.vn

IV. THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

Nguồn cung

Tổng cung trong Q1/2013 gồm khoảng 7,750 phòng từ 53 khách sạn. Ba khách sạn là Golden Silk Boutique, Lan Viên và Tản Đà Spa & Resort chính thức được xếp hạng 3 sao trong quý này.

Nguồn cung theo quận, Q1/2013



Hoạt động thị trường

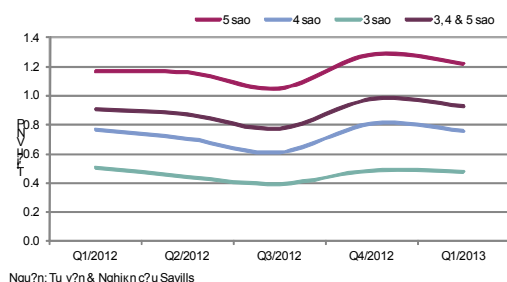
Doanh thu bình quân cho mỗi phòng toàn thị trường đạt 930.000 VND trong Q1/2013, giảm -5% so với quý trước tuy nhiên tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ năm ngoái.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Công suất trung bình toàn thị trường không đổi theo năm ở mức 57%, tuy nhiên giảm -3 điểm phần trăm so với quý trước. Giá thuê trung bình toàn thị trường đạt 1,64 triệu VNĐ/phòng/đêm, tăng nhẹ 0,2% so với quý trước và tăng 2,4% so với cùng kỳ năm ngoái.



Doanh thu bình quân theo phòng, Q1/2012–Q1/2013



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: +84 8 3823 4571
savills.com.vn

Nguồn cầu

Theo Tổng cục du lịch Việt Nam, lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong 3 tháng đầu năm 2013 đạt xấp xỉ 1,8 triệu lượt, giảm -6,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng lượt khách đến Hà Nội trong hai tháng đầu năm 2013 đạt 4 triệu lượt; trong đó 415 nghìn lượt là khách quốc tế.

Theo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, lượng khách đến Hà Nội năm 2015 kỳ vọng đạt 16,7 triệu lượt, tăng 16% so với năm 2012; 23,2 triệu trong năm 2020 và 31,3 triệu trong năm 2030. Trong đó, lượng khách quốc tế đến Hà Nội ước đạt 2,5 triệu lượt trong năm 2015, tăng 19% so với năm 2012; đạt 3,2 triệu trong năm 2020 và 4,5 triệu trong năm 2030.

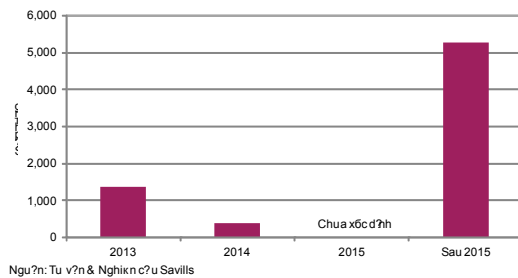
Triển vọng thị trường

8 dự án sẽ cung cấp cho thị trường khoảng 1.400 phòng dự kiến sẽ gia nhập thị trường vào năm 2013. Nhiều khách sạn sẽ được quản lý bởi những nhà điều hành quốc tế và trong khu vực như Intercontinental, tập đoàn Marriott, Hilton Hotels & Resorts và Candeo.

Đến năm 2015, thị trường khách sạn dự kiến có 1.765 phòng từ 10 trong số 13 dự án; trong đó, các khách sạn 5 sao sẽ chiếm 54% trong tổng số phòng khách sạn tương lai.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Nguồn cung tương lai ước tính, 2013 - 2015



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

V. THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ ĐỂ BÁN

Nguồn cung

Khoảng 940 căn từ 3 dự án tại các quận Cầu Giấy và Hai Bà Trưng gia nhập thị trường quý này.

Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 10.970 căn từ 52 dự án, tăng 1% so với quý trước. Cầu Giấy, Từ Liêm và Hà Đông vẫn là nguồn cung chính của thị trường thứ cấp, chiếm khoảng 51% thị phần.

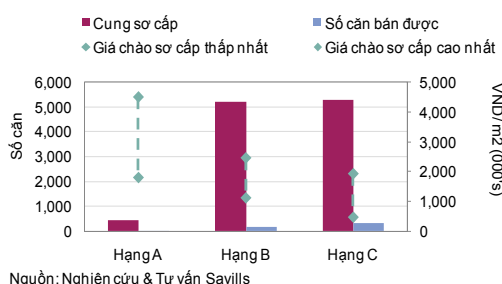
Thị trường sơ cấp

Giá chào bán sơ cấp dao động từ 10 triệu VNĐ/ m² đến 94 triệu VNĐ/ m². Giá chào bán sơ cấp thấp nhất tiếp tục xu hướng giảm trong khi giá chào bán sơ cấp cao nhất tăng mạnh do một dự án hạng A mới gia nhập thị trường tại quận Hai Bà Trưng.

Tỷ lệ hấp thụ tăng 1 điểm % so với quý trước nhờ tình trạng bán tốt của một dự án mới và một dự án chuyển sang hợp đồng mua bán tại quận Cầu Giấy.

Hạng C tiếp tục chiếm thị phần lớn nhất toàn thị trường khi chiếm tới 64% tổng số căn bán được. Theo sau là Hạng B với 34% thị phần còn hạng A chỉ chiếm 2% thị phần.

Hoạt động thị trường sơ cấp, Q1/2013



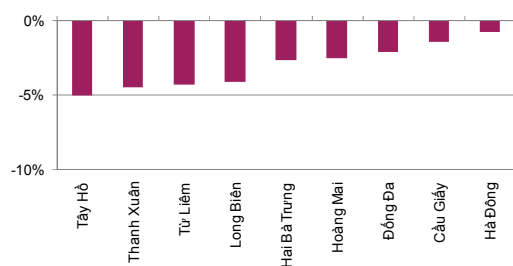
THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Thị trường thứ cấp

Giá chào bán thứ cấp trung bình giảm ở hầu hết các quận do thanh khoản thấp trong nửa cuối năm 2012. Tuy nhiên, sau khi đã giảm trong cả năm 2012, tốc độ giảm giá bán thứ cấp đã chậm lại với mức giảm lớn nhất chỉ ở mức -5%.

Thay đổi về giá thứ cấp trung bình theo quý, Q1/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

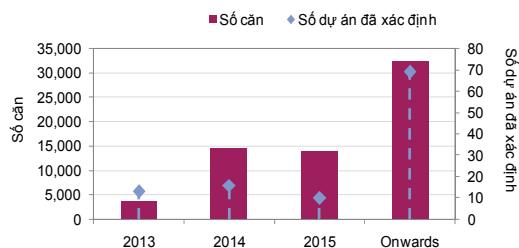
Nguồn cầu

Do thị trường trầm lắng, một số chủ đầu tư đã ngừng bán và thay đổi đại lý bán hàng với hi vọng cải thiện tình trạng bán của những dự án này.

Triển vọng tương lai

Tổng nguồn cung tương lai đạt xấp xỉ 64.400 căn từ 108 dự án. Hai quận phía Tây bao gồm Hà Đông và Từ Liêm là nguồn cung chính, cung cấp khoảng 31.000 căn, chiếm 48% tổng nguồn cung tương lai.

Nguồn cung tương lai, 2013 – các năm tiếp theo



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

VI. BIỆT THỰ/ LIÊN KỀ

Nguồn cung

Ba dự án, cụ thể là Khu đô thị Dream Tower, Tây Nam Hồ Linh Đàm (TT1/TT4/TT6) và Đặng Xá II (BT1) cung cấp khoảng 245 căn nhà cho thị trường.

Thị trường biệt thự/ liên kề Hà Nội gồm 42.000 căn từ 125 dự án, trong đó 102 dự án hợp đồng mua bán (HĐMB) cung cấp khoảng 29.800 căn nhà gồm 16.900



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

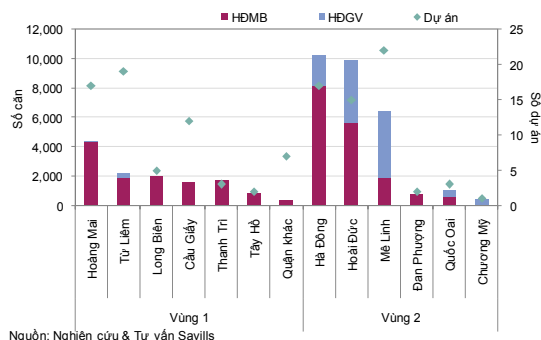
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: +84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

nhà liền kề và 12.900 biệt thự. Nguồn cung còn lại đến từ các dự án dạng hợp đồng góp vốn (HĐGV).

Biệt thự/ Liền kề, Q1/2013



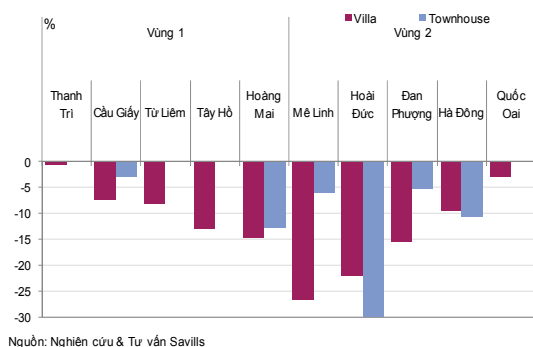
Hoạt động thị trường

Thanh khoản của thị trường vẫn thấp. Giá chào thứ cấp bình quân của toàn thị trường giảm so với quý trước ở mức -13% đối với biệt thự và -9% đối với liền kề. Nhiều dự án tại vùng 2, đặc biệt là Mê Linh và Hoài Đức, trong quý này không có khách hỏi mua.

Giá chào bình quân thứ cấp tại vùng 1 từ 41,7 triệu VNĐ đến 158 triệu VNĐ/m², trong khi tại vùng 2 dao động từ 9,4 triệu VNĐ đến 54 triệu VNĐ/m².

Quận Cầu Giấy, Tây Hồ và Từ Liêm có giá chào bình quân thứ cấp cao nhất với mức hơn 108 triệu VNĐ/m² đối với biệt thự và nhà liền kề. Hầu hết các dự án thuộc vùng 2 đều có giá chào dưới 20 triệu VNĐ/m².

Giá chào bán thứ cấp thay đổi so với quý trước, Q1/2013



Nguồn cầu

Nhu cầu đối với thị trường biệt thự/ nhà liền kề hiện đang thấp hơn so với nguồn cung sẵn có do người mua vẫn đang chờ 1 mức giá thấp hơn nữa. Mức trần lãi suất huy động đã được hạ xuống chỉ còn 7,5% vào ngày 26/3/2013, điều này có thể sẽ làm lãi suất cho vay giảm hơn nữa, tạo thêm thuận lợi cho thị trường nhà ở.



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: +84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Triển vọng

Nguồn cung tương lai của thị trường biệt thự/ nhà liền kề đến từ 76 dự án nằm rải rác tại 14 quận với tổng diện tích 10.200 ha đất.

Số lượng dự án tương lai là không đổi so với quý trước, và có khả năng vẫn tiếp tục duy trì ở mức này do Ủy Ban Nhân Dân Hà Nội đang dự định ngừng cấp phép cho các dự án nhà ở thương mại nằm ở Hà Nội từ nay cho đến cuối năm 2014.

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



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Thông tin về Savills

Savills Toàn Cầu là nhà cung cấp dịch vụ bất động sản hàng đầu được niêm yết trên sàn chứng khoán Luân Đôn, FTSE-250, mã cổ phiếu SVS. Công ty được thành lập vào năm 1855 tại Anh, có trên 500 văn phòng và công ty thành viên với 20,000 nhân viên trên toàn cầu. Savills đã được bầu chọn là “Thương Hiệu Kinh Doanh Xuất Sắc Nhất” trong lĩnh vực tư vấn bất động sản 5 năm liên tiếp tại Anh.

Savills Châu Á Thái Bình Dương có mặt tại Hồng Kông vào 1985 với hơn 18,000 nhân viên và văn phòng tại trên 43 thành phố trong khu vực.

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn, nhiều kinh nghiệm nhất có 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, 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, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam là công ty duy nhất có dữ liệu nghiên cứu thị trường trong nước từ năm 1995, chuyên cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản chuyên nghiệp cho nhà đầu tư, nhà phát triển dự án, chủ sở hữu và khách thuê. Savills đồng thời cũng là nhà quản lý bất động sản quốc tế lớn nhất tại Việt Nam với tổng diện tích quản lý trên 1,1 triệu m².

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương cho các hạng mục: “**Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” trong suốt ba năm liên tiếp. Savills cũng tiếp tục đoạt Giải thưởng Bất động sản Đông Nam Á 2012 và được vinh danh là “**Công ty Tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”.

Công ty hiện có trên 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm khắp cả nước.



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: +84 8 3823 4571
savills.com.vn