

Ngày 05 Tháng 04 Năm 2016

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

SAVILLS BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI Q1/2016

1. BÁN LẺ - Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy của Trung tâm thương mại giảm

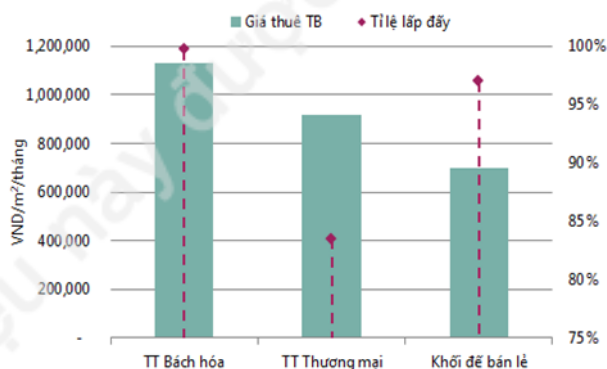
Trong Q1/2016, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ đạt khoảng 1,1 triệu m², ổn định so với quý trước nhưng tăng 22% so với cùng kỳ năm trước.

Giá thuê bình quân giảm -1,6% theo quý nhưng tăng 4,9% theo năm. Trung tâm thương mại giảm 3,1% theo quý trong khi cả khối đế bán lẻ và trung tâm bách hóa đều tăng lần lượt là 3,2% và 4,2%.

Tỷ lệ lấp đầy bình quân ổn định theo quý, và tăng 4,8 điểm phần trăm theo năm. Tỷ lệ lấp đầy của khối đế bán lẻ tăng 3 điểm % theo quý; theo sau là trung tâm bách hóa ở mức 1,4 điểm % theo quý trong khi trung tâm thương mại giảm -1,1 điểm % theo quý.

Theo khảo sát của Savills tiến hành trên mười bốn trung tâm thương mại và trung tâm bách hóa tại Hà Nội, diện tích trung bình của ngành thời trang chiếm 47% tổng diện tích, tiếp đến là ngành thực phẩm & nước giải khát với 27%.

Biểu đồ 1: Hoạt động thị trường Bán lẻ



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 2015-2016 cho các hạng mục: “Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam tự hào là công ty tư vấn BĐS lâu năm nhất với số liệu về phát triển BĐS đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

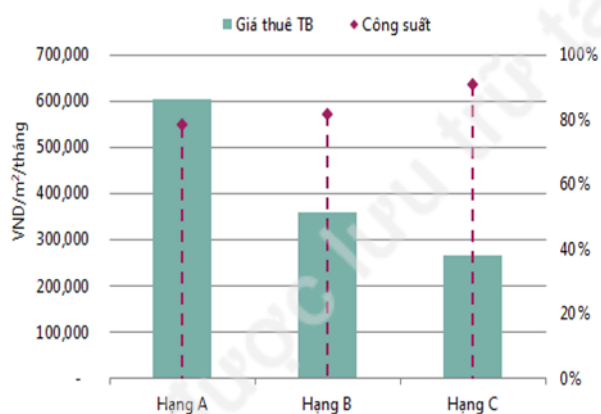
2. VĂN PHÒNG – Hoạt động thị trường văn phòng cải thiện rõ rệt

Một dự án mới gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 40.000 m². Nguồn cung văn phòng tại Hà Nội tăng 5,5% theo quý và 8,7% theo năm. Trong năm 2016, chín dự án mới sẽ gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 127.000m².

So với quý trước, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại tất cả các hạng đều tăng. Giá thuê hạng A tăng 0,2% theo quý; Hạng B và Hạng C cũng tăng lần lượt 1,8% và 2,1% theo quý. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của hạng A tăng 0,4 điểm % theo quý, hạng B tăng 0,6 điểm % and Hạng C tăng 0,1 điểm %.

Sự gia tăng của giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình dẫn đến hoạt động của văn phòng dịch vụ hạng A tại khu vực trung tâm được cải thiện so với Q4/2015, trong khi tại khu vực ngoài trung tâm, hoạt động vẫn ở mức ổn định.

Biểu đồ 2: Hoạt động thị trường Văn phòng



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 2015-2016 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam tự hào là công ty tư vấn BĐS lâu năm nhất với số liệu về phát triển BĐS đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

3. CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tỷ lệ lấp đầy và giá phòng bình quân giảm

Nguồn cung đạt khoảng 3.708 căn, tăng 0,4% theo quý và 4% theo năm.

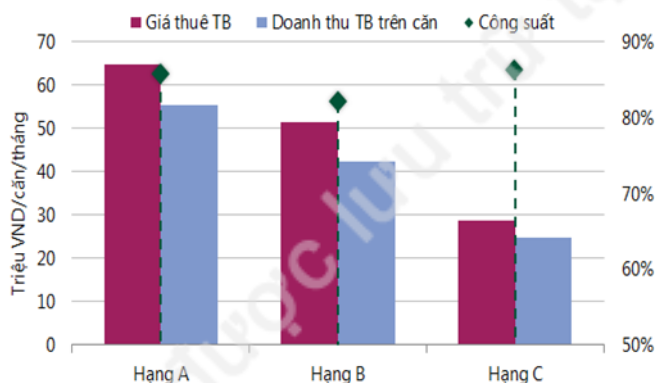
Công suất giảm -3 điểm % theo quý nhưng tăng 4 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân giảm -0,1% theo quý, nhưng tăng 0,1% theo năm. Trong quý 1/2016, tất cả các hạng đều ghi nhận số lượng căn hộ cho thuê thêm đạt mức âm.

Theo Cục Đầu Tư Nước Ngoài, tổng vốn giải ngân FDI đạt 1,5 tỷ USD trong 2 tháng đầu năm 2016, tăng 15,4% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cầu từ khách thuê Châu Á tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn, tỷ lệ thuận với vốn FDI từ các nước này.

Theo quận, quận Tây Hồ có doanh thu phòng bình quân cao nhất quý 1 năm 2016.

Trong năm 2016, 1 dự án sẽ gia nhập thị trường và cung cấp khoảng 100 căn hộ. Từ 2017 trở đi, 15 dự án tương lai dự kiến sẽ gia nhập thị trường.

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



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 2015-2016 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam tự hào là công ty tư vấn BĐS lâu năm nhất với số liệu về phát triển BĐS đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

4. KHÁCH SẠN: Hoạt động thị trường khách sạn kém sôi động

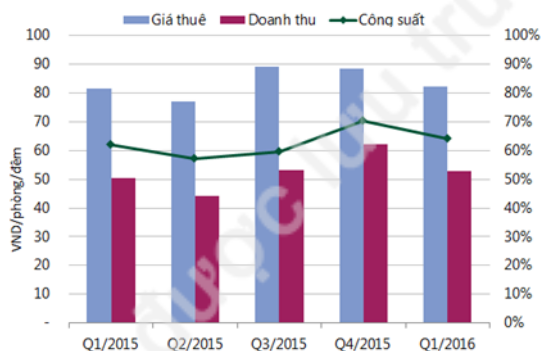
Nguồn cung tăng 1,3% theo quý và 7% theo năm do một khách sạn 4 sao mới được chính thức xếp hạng.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình giảm -6 điểm % theo quý nhưng tăng 2 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân (ARR) giảm -7% theo quý nhưng tăng 1% theo năm. RevPAR giảm -15% theo quý nhưng tăng 5% theo năm.

Theo Cục Thống Kê Hà Nội, Hà Nội đón khoảng 761.000 lượt khách quốc tế vào Q1/2016, tăng 28,7% so với cùng kỳ năm trước.

Từ Q2/2016 trở đi, 34 dự án tương lai dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Mười sáu dự án tương lai dự kiến cung cấp khoảng 4.700 phòng; những dự án còn lại hiện chưa có quy mô chính thức. Trong năm 2016, 2 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 215 phòng.

Biểu đồ 4: Hoạt động thị trường Khách Sạn



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 2015-2016 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam tự hào là công ty tư vấn BĐS lâu năm nhất với số liệu về phát triển BĐS đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

5. CĂN HỘ ĐỀ BÁN: Khối lượng giao dịch vẫn tiếp tục tăng

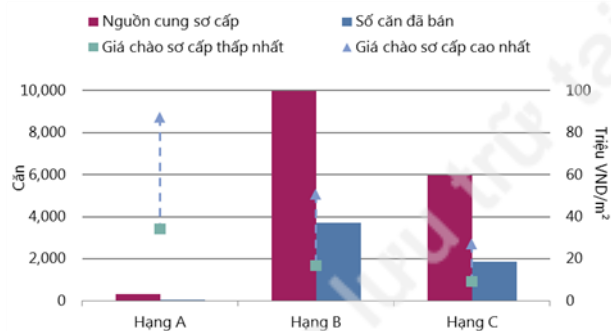
Tổng nguồn cung sơ cấp căn hộ khoảng 16.270 căn, tăng 1% theo quý và 26% theo năm. Có 17 dự án đang bán và 8 dự án mới, cung cấp thêm 6.620 căn, giảm -18% theo quý.

Hơn 5.600 căn đã được bán, giảm -13% theo quý nhưng không đổi theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 34% giảm -6 điểm % theo quý.

Quận Từ Liêm tiếp tục ghi nhận tốc độ bán hàng tốt nhất với 24% thị phần. Hạng B vẫn dẫn đầu thị trường về số lượng căn bán được với hơn 66% thị phần.

Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN), các ngân hàng sẽ ngừng ký hợp đồng tín dụng mới từ ngày 31.03.2016 cho tất cả khách hàng của gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng.

Biểu đồ 5: Hoạt động thị trường căn hộ



6. BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KÈ: Giao dịch bán chủ yếu là nhà liền kề

Tổng nguồn cung của phân khúc Biệt thự/Nhà liền kề đạt 31.712 căn (1.662 căn trên thị trường sơ cấp và 30.050 trên thị trường thứ cấp) từ 124 dự án, tăng 1,9% theo quý và 5,6% theo năm. Hà Đông vẫn là quận dẫn đầu nguồn cung với 27% thị phần. Hai dự án mới và nguồn cung bổ sung của một dự án hiện tại cung cấp 326 căn (100 biệt thự and 226 nhà liền kề).

Savills Việt Nam

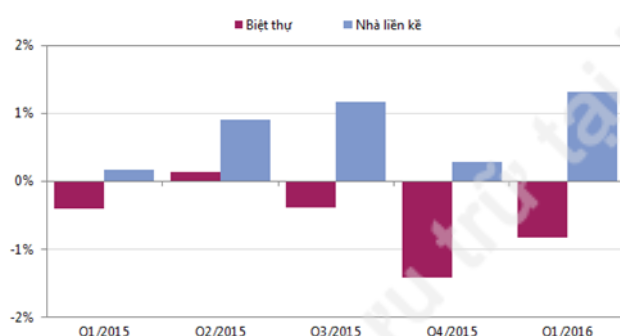
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả 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 2015-2016 cho các hạng mục: “Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam tự hào là công ty tư vấn BĐS lâu năm nhất với số liệu về phát triển BĐS đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Giá thứ cấp trung bình của biệt thự giảm -0,8% theo quý và -2,5% theo năm; trong khi đó, giá thứ cấp trung bình của nhà liền kề tăng 1,3% theo quý và 2,9% theo năm. Tỷ lệ hấp thu trong quý giảm 13 điểm phần trăm theo quý xuống còn 10%. Bảy mươi sáu phần trăm giao dịch bán là nhà liền kề.

Trên thị trường sơ cấp, 62% nhà liền kề có diện tích lô đất nhỏ hơn 100m², trong khi 64% biệt thự có diện tích lô đất dưới 300m². Một dự án mới tại quận Hà Đông mở bán sản phẩm nhà phố cao tầng - cao nhất từng được ghi nhận trên thị trường.

Hơn nửa trong số 80+ dự án tương lai hiện đang trong giai đoạn lập kế hoạch. Trong năm 2016, hơn 10 dự án mới dự kiến mở bán.

Biểu đồ 6: Hoạt động thị trường Biệt thự & Nhà liền kề



-Hết-

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 2015-2016 cho các hạng mục: **“Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”** và **“Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”**. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam tự hào là công ty tư vấn BĐS lâu năm nhất với số liệu về phát triển BĐS đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nếu có thắc mắc hay câu hỏi, xin vui lòng liên hệ:

Vũ Kiều Linh

Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông
Savills Việt Nam

Võ Ngọc Thảo

Phụ trách Truyền thông miền Nam
Savills Tp.HCM

Đinh Hương Linh

Trưởng phòng Tiếp thị & Truyền thông
Savills Hà Nội

T: +84 8 3823 9205 Ext:153

F: +84 8 3823 4571

E: vkieulinh@savills.com.vn

T: +84 8 3823 9205 Ext:112

F: +84 8 3823 4571

E: vngocthao@savills.com.vn

T: +84 4 3946 1300 Ext:112

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 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 2015-2016 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam tự hào là công ty tư vấn BĐS lâu năm nhất với số liệu về phát triển BĐS đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.