

09/01/2017

Cty TNHH Savills Việt nam
Tầng 18, Tòa nhà Continental
81-85 Hàm Nghi
Quận 1, TP.HCM
T: +84 8 3823 9205

SAVILLS VIETNAM BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG TP.HCM Q4/2016

savills.com.vn

Theo ghi nhận của Savills Vietnam, năm 2016 thực sự là một năm “vàng” của hoạt động kinh doanh bất động sản với mức tăng trưởng **4%**, cao nhất trong vòng 5 năm, bên cạnh chỉ số tăng trưởng kinh tế đạt **6.2%** rất đáng khích lệ.

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

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

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 kí (Tỷ USD)	20,9	-8%
Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện (Tỷ USD)	15,8	+9%
Số đăng kí thành lập doanh nghiệp mới (Số DN)	101.100	+16%
- Số đăng kí 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

1. Bán lẻ: sôi động nhu cầu chi xài cuối năm

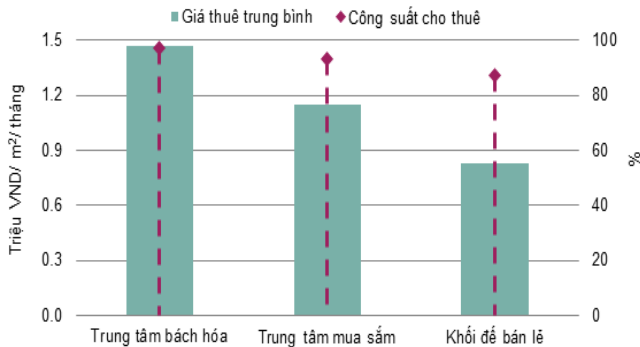
Nguồn cung bán lẻ khoảng 1,1 triệu m² sàn, tăng 19.200 m² từ 1 trung tâm mua sắm và 5 siêu thị mới, tăng 1% theo quý (QoQ) và 15% theo năm (YoY).

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.

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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 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 tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

Vào thời điểm cuối năm, đồ gia dụng và hàng tiêu dùng rất thu hút các gia đình 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.



2. VĂN PHÒNG: Công suất ổn định dù nguồn cung mới

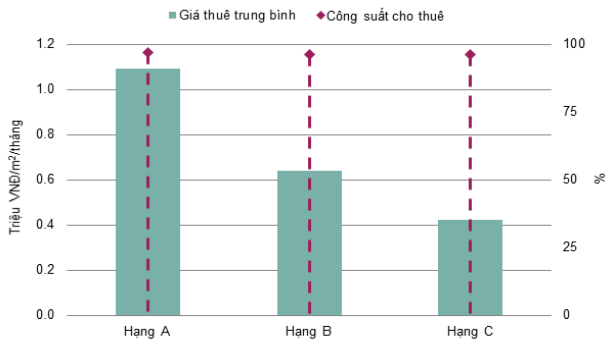
Trong Q4/2016, một dự án Hạng C – Nhạc Việt và hai dự án Hạng B – Mapletree Business Centre và Sài Gòn Giải Phóng gia nhập thị trường cùng với nguồn cung mới từ hai dự án hiện hữu Hạng A – Bitexco Financial Tower, Saigon Tower và hai dự án hiện hữu Hạng C. Tổng nguồn cung văn phòng đạt 1.620.000 m²,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

Nhìn chung, dù có nhiều nguồn cung mới nhưng thị trường vẫn hoạt động ổn định. 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).

Savills Việt Nam

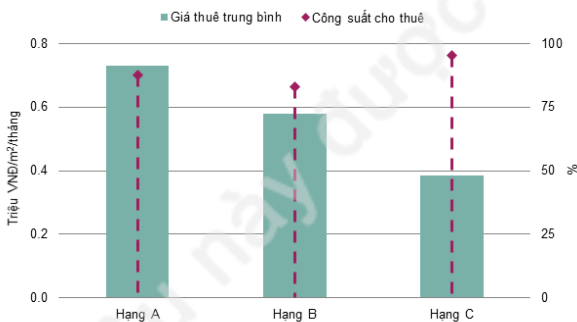
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả 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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 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 tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.



3. CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tăng trưởng thuê ngắn hạn

Trong Q4/2016, 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. Lượng thuê căn hộ xuất phát từ sự gia tăng mạnh mẽ lượng khách ở ngắn hạn trong tháng 12, 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 người 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.



Savills Việt Nam

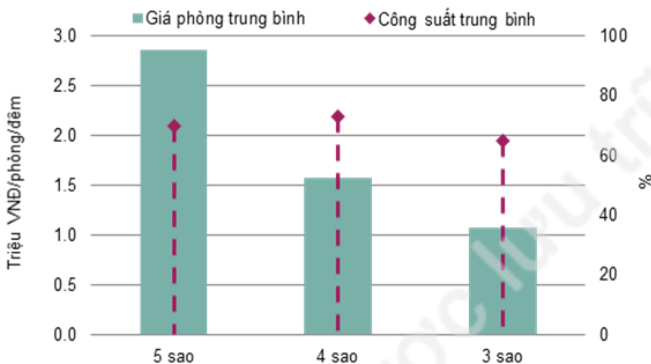
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả 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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 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 tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

4. KHÁCH SẠN: Lượng khách quốc tế kỉ lục đến Tp.HCM

Trong Q4/2016, 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.

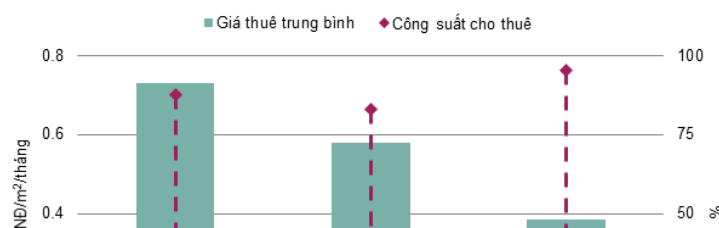


5. CĂN HỘ: Giao dịch Hạng B tăng mạnh

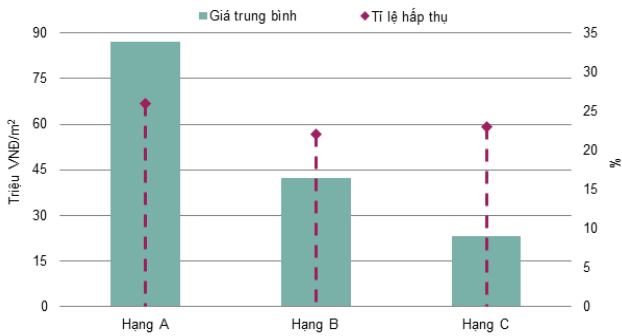
Tại Q4/2016, 18 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 4 dự án hiện hữu được mở bán, cung cấp hơn 8.300 căn, tăng 11% theo quý. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt hơn 45.200 căn hộ trong tất cả các phân khúc.

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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills Việt Nam nổi bật với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng



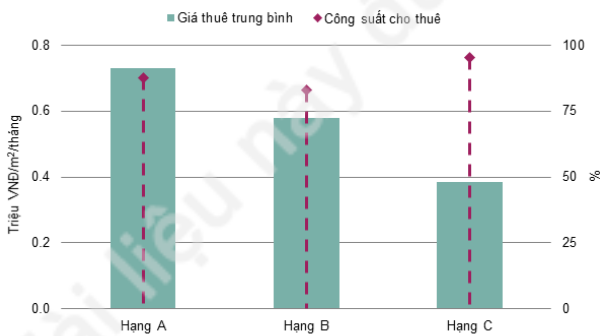
Lượng giao dịch đạt 10.200 căn, tăng 36% theo quý và 32% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 22%, tăng 4 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm nhờ vào tình hình hoạt động tốt của phân khúc hạng B và C. Hạng A có tỷ lệ hấp thụ cao nhất với 26%. Lượng giao dịch của phân khúc Hạng B tăng mạnh khoảng 61% theo quý. Từ đây đến 2018, hơn 60.000 căn hộ sẽ gia nhập thị trường.



6. BIỆT THỰ | NHÀ LIỀN KÈ: Duy trì lực cầu

Hiện thị trường sơ cấp có khoảng 550 căn hộ từ 3 dự án mới và giai đoạn kế tiếp của 3 dự án hiện hữu. 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. Phương thức thanh toán tốt cũng là cách các dự án thu hút người mua.



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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 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 tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

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

Nguyễn Thị Kim Nga

Đinh Hương Linh

Phụ trách Truyền thông – PR Trưởng phòng Tiếp thị & Truyền
Manager thông
Savills TP.HCM Savills Hà Nội

T: +84 8 3823 9205 Ext: 112
E: NThiKimNga@savills.com.vn

T: +84 4 3946 1300 Ext: 112
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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 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 tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.