

VIỆT NAM – Q3/2019



BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

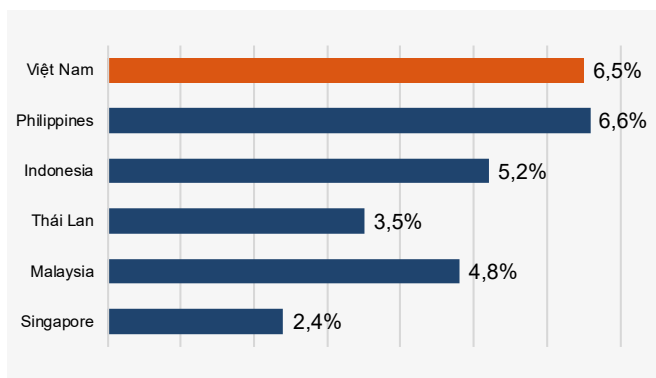
Thông cáo báo chí

savills



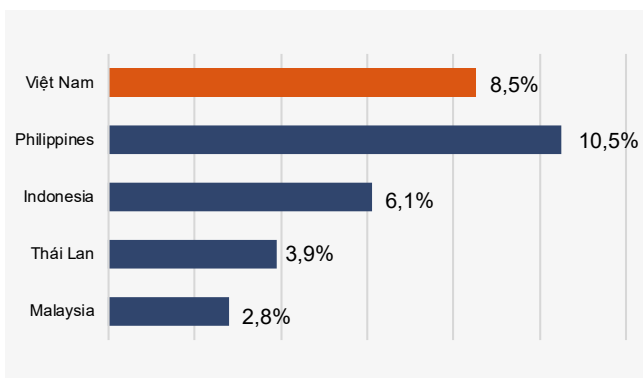
TỔNG QUAN KHU VỰC

Dự báo GDP, 2019-2021



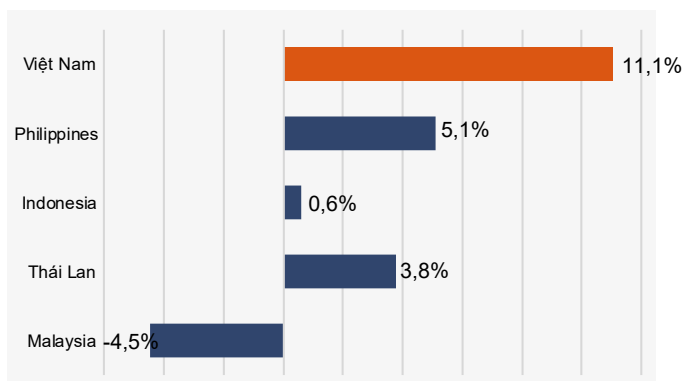
Nguồn International Monetary Fund

Tăng trưởng đầu tư, 6T/2019



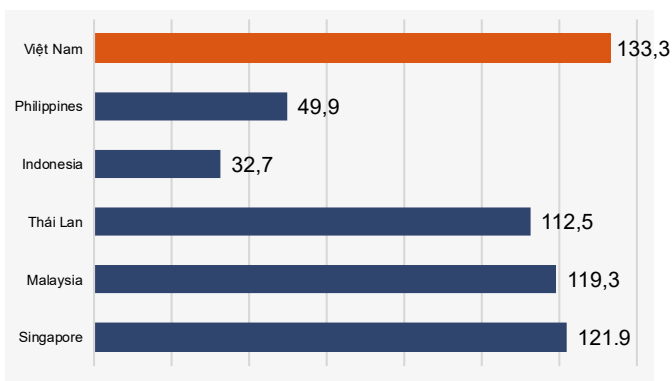
Nguồn World Bank

Biến động chỉ số chứng khoán, 6T/2019



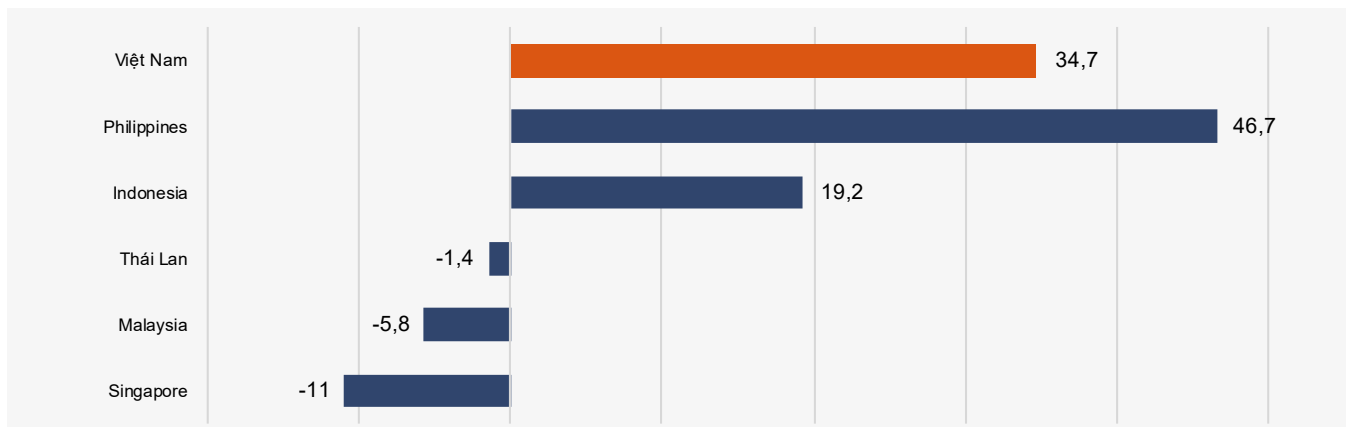
Nguồn Trading Economics

Tín dụng khu vực tư nhân (%/GDP), 2018



Nguồn World Bank

Chỉ số niềm tin của nhà đầu tư, 2019/20



Nguồn TheGlobalEconomy.com

Kinh tế của Việt Nam sẽ tiếp tục đà tăng trưởng trong 3 năm tới, với tăng trưởng GDP hàng đầu Đông Nam Á. Tăng trưởng đầu tư trong nước, tín dụng được kiểm soát, và thị trường chứng khoán phục hồi sau thời gian sụt giảm. Niềm tin của nhà đầu tư cũng rất khả quan so với các nước trong khu vực, nhờ môi trường kinh doanh được cải thiện.

CHỈ SỐ KINH TẾ VĨ MÔ 9T/2019

TĂNG TRƯỞNG
GDP



7,0 % ↑ 0,02 điểm %

DOANH THU
BÁN LẺ



158 (TỶ USD) ↑ 9,2%

TĂNG TRƯỞNG
TÍN DỤNG



8,4 % ↓ 1,1 điểm %

THẶNG DƯ
THƯƠNG MẠI



5,9 (TỶ USD)

KHÁCH
QUỐC TẾ



12,8 TRIỆU LƯỢT ↑ 11%

FDI



26,2 / 14,2 (TỶ USD)
↑ 3% ↑ 7,3%
(Đăng kí) (Giải ngân)

LÃI SUẤT CHO VAY
MUA NHÀ



11 % Ổn định

CHỈ SỐ
GIÁ TIÊU DÙNG



2,5 % ↓ 0,8 điểm %

SỐ DOANH NGHIỆP
THÀNH LẬP MỚI



102.300 doanh nghiệp ↑ 5,9%

● Giá trị ● Tăng trưởng năm(%)

Tăng trưởng GDP trong 9 tháng đầu năm đạt 7%, cao nhất trong vòng 9 năm trở lại đây. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến và chế tạo dẫn dắt nền kinh tế với mức tăng trưởng 11% theo năm và tăng trưởng ngành dịch vụ (bao gồm bán buôn và bán lẻ tăng trưởng 8% theo năm)

Kim ngạch xuất khẩu đạt hơn 190 tỷ USD, giúp cho cán cân thương mại hàng hóa 9 tháng đầu năm ước tính xuất siêu 5,9 tỷ USD. Trong đó, thị trường Mỹ là thị trường xuất khẩu lớn nhất.

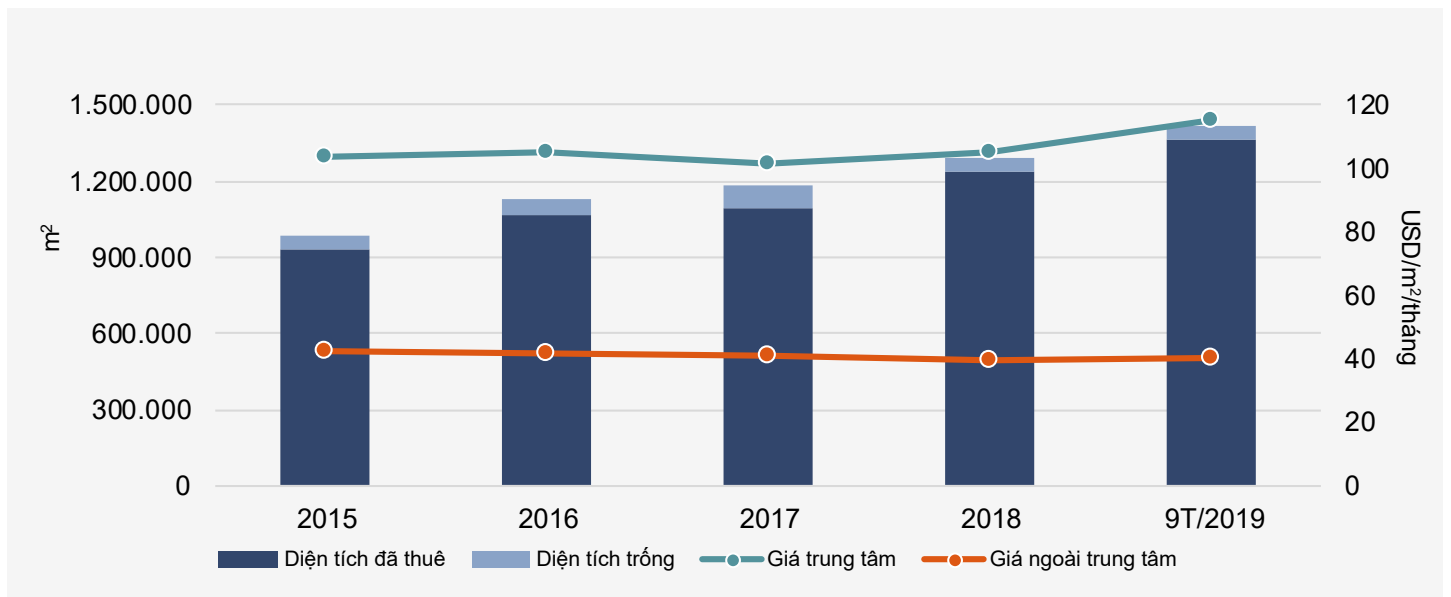
Vốn FDI đăng kí mới và bổ sung đạt 15,7 tỷ USD, giảm 20% theo năm, tuy nhiên hoạt động góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài tăng mạnh 82% theo năm, đạt 10,4 tỷ USD. Tổng vốn FDI đăng kí trong 9 tháng đạt 26.2 tỷ USD, tăng 3% theo năm. Vốn FDI thực hiện tăng 7% theo năm và đạt mức 14 tỷ USD. Hàn Quốc là nhà đầu tư lớn nhất về nguồn vốn FDI vào Việt Nam, trong khi đó, ngành công nghiệp chế tạo và chế biến thu hút nhiều vốn FDI nhất.

CPI được kiểm soát tốt dưới mức 3%, trong khi đó, lượng khách du lịch quốc tế tiếp tục xu hướng tăng và đạt mức 12,8 triệu lượt khách, tăng 11% theo năm.

TP.HCM - BÁN LẺ: CÔNG SUẤT CẢI THIỆN

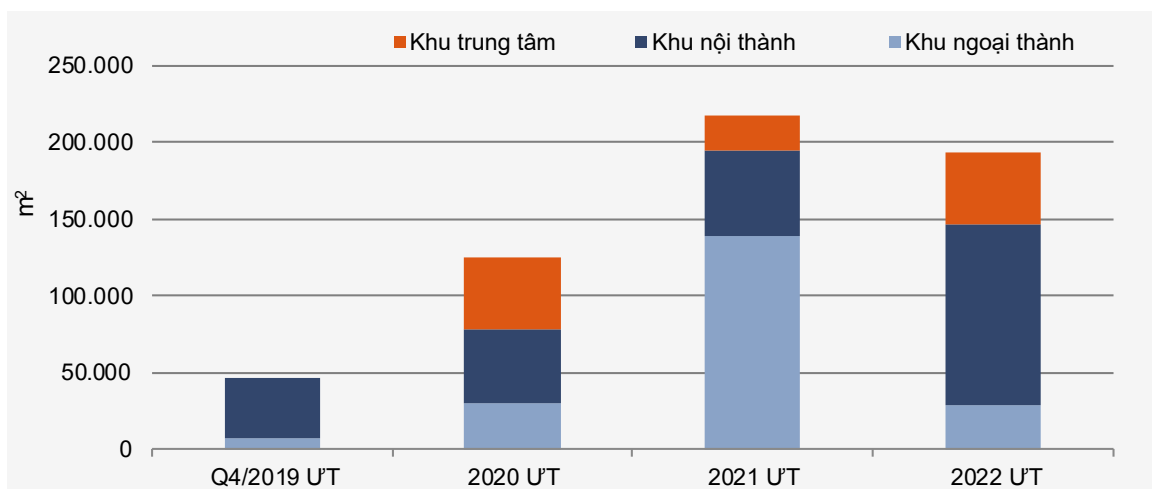


Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai đến 2022



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019

(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê

(3) Giá thuê trung bình các diện tích trống tại tầng trệt, đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“*Ngành F&B tăng trưởng mạnh mẽ đã thu hút các thương hiệu quốc tế gia nhập, áp lực cạnh tranh gia tăng với các thương hiệu nội địa. Người tiêu dùng sẽ được hưởng lợi từ chất lượng và giá cả*”

*Từ Thị Hồng An, Phó Giám đốc,
Bộ phận cho thuê thương mại*



TIÊU ĐIỂM

Tình Hình Hoạt Động Tốt

Nguồn cung bán lẻ tăng 1% theo quý và 13% theo năm. Hết Q3/2019, tổng cung thành phố đạt hơn 1,4 triệu m² với sự gia nhập thị trường của hai khối để bán lẻ và một trung tâm mua sắm mới ở khu ngoài trung tâm. Công suất trung bình đạt 96%, tăng 3 điểm phần trăm theo năm dù có nguồn cung mới, cho thấy nguồn cầu tăng cao của phân khúc bán lẻ.

Thiếu Hụt Nguồn Cung Khu Trung Tâm

Nhiều chủ đầu tư đã tận dụng việc thiếu hụt nguồn cung ở khu trung tâm nhằm tăng giá thuê cho các vị trí trống mới hoặc thay thế dần các vị trí hiện hữu có giá thấp bằng các khách thuê tiềm năng hơn. Giá chào thuê ghi nhận tăng đến 30% cho các diện tích trống mới hoặc các hợp đồng gia hạn ở các trung tâm mua sắm tại Quận 1. Union Square tái hoạt động vào năm 2020 kỳ vọng sẽ phá vỡ kỷ lục giá thuê hiện tại.

Ngành F&B Sôi Động

Các chuỗi quản lý thương hiệu F&B nội địa như Redsun, Golden Gate, Hoàng Yến, Mesa và VIG vẫn giữ vững vị thế và tiếp tục đa dạng danh mục đầu tư với nhiều nhà hàng và thương hiệu mới. Nhận thức được tiềm năng bán lẻ của ngành F&B, nhiều thương hiệu quốc tế nổi bật đã và sẽ gia nhập thị trường, điển hình như Hawker Chan (với tiêu chuẩn sao Michelin), Coffee Club, Ding Tai Fung, Greyhound và Putien.

Triển Vọng

Đến hết 2021, khoảng 390.000 m² nguồn cung tương lai sẽ gia nhập thị trường, riêng khu ngoài trung tâm chiếm 82%. Nhận thức được lượng khách Việt Nam tăng trưởng mạnh ở các cửa hàng ở Singapore và Bangkok, nhiều đơn vị bán lẻ cao cấp đang cân nhắc việc mở rộng thương hiệu ở khu trung tâm. Tuy nhiên, do nguồn cung khu trung tâm hạn chế, giá thuê dự kiến tiếp tục tăng trong thời gian tới. Ở khu ngoài trung tâm, dù có khả năng tái phát triển cao nhưng chủ yếu là quá trình thay thế cho các dự án cũ và xuống cấp, tăng trưởng doanh thu bán hàng không nhiều, do đó giá thuê dự đoán tiếp tục ổn định.

TP.HCM - VĂN PHÒNG: ƯU THẾ CHỦ ĐẦU TƯ

NGUỒN CUNG



>1,9 triệu m²

▲ 3% QoQ
▲ 5% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$32 /m²/tháng

▲ 2% QoQ
▲ 5% YoY

GIÁ THUÊ HẠNG A



\$61 /m²/tháng

▲ 2% QoQ
▲ 7% YoY

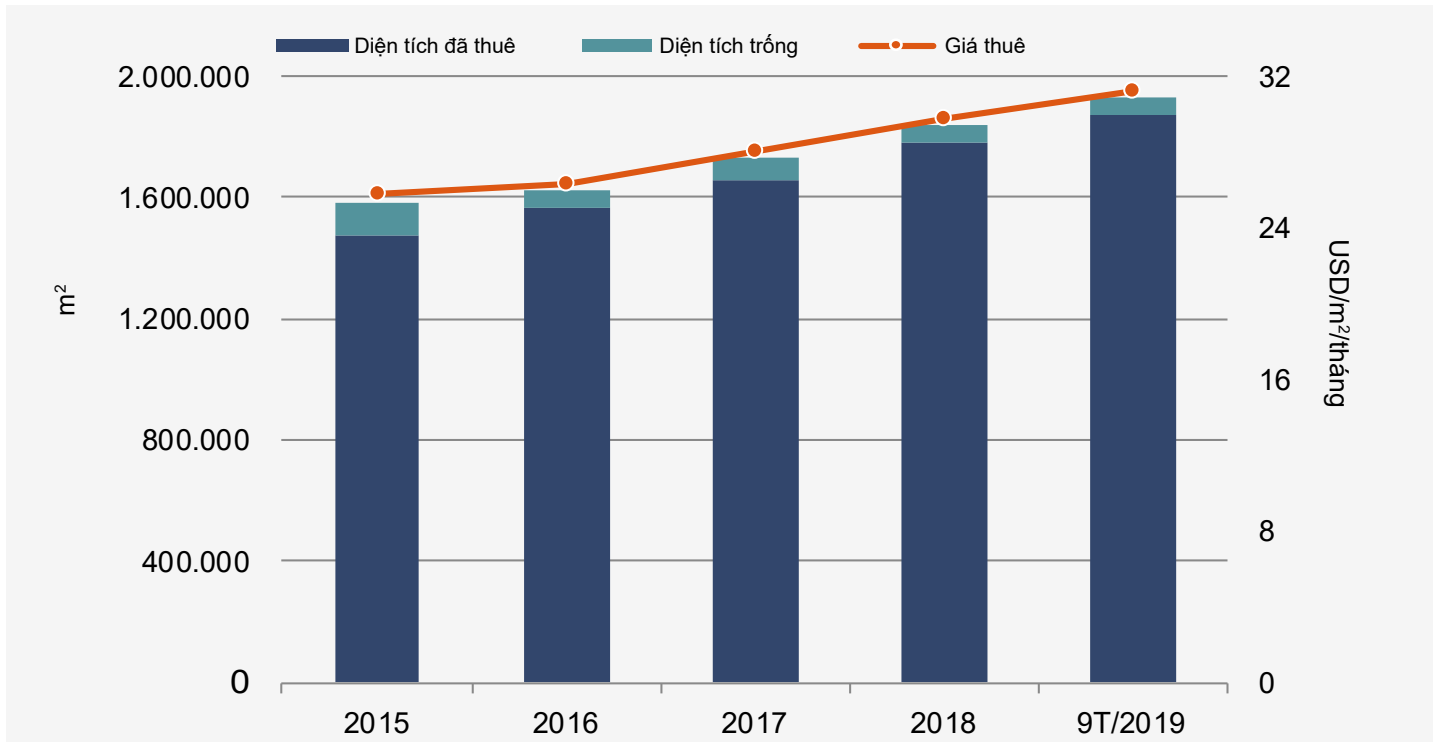
CÔNG SUẤT



97%

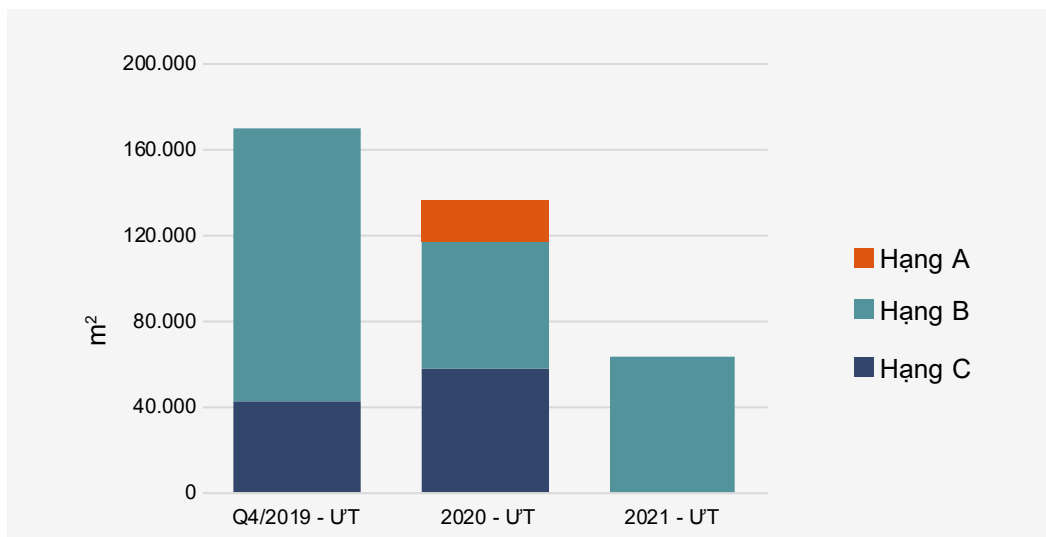
Ổn định QoQ
Ổn định YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai tới 2021



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê
(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“Khách thuê rất khó khăn trong việc tìm kiếm diện tích sàn lớn trong bối cảnh khan hiếm nguồn cung và diện tích trống chia nhỏ”

Từ Thị Hồng An, Phó Giám đốc,
Bộ phận cho thuê thương mại



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung hạng B mới

Hạng B đón nhận nguồn cung mới lần đầu tiên sau 3 quý, đạt hơn 870.600 m², tăng 5% theo quý và 6% theo năm. Các dự án hạng B mới chiếm 77% nguồn cung mới trong quý này, hai dự án mới gồm SOFIC Office Building (21.400m²) và E-Town 5 (17.000m²), đều ở khu vực ngoài trung tâm.

Giá tăng ở cả ba hạng

Giá thuê tăng 2% theo quý ở cả ba hạng, trung bình đạt \$32/m²/tháng. Hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất theo năm, tăng ở cả công suất (2 điểm phần trăm) và giá thuê (7%). Chủ đầu tư tăng giá thuê trên quan điểm nguồn cầu cao.

Văn phòng chia sẻ bùng nổ

TP.HCM xếp thứ 41 trong số 50 thị trường văn phòng chia sẻ phát triển nhanh nhất thế giới theo khảo sát của Co-working Resources. Văn phòng chia sẻ đang mở rộng nhanh chóng, chiếm nhiều tầng tại các dự án tương lai. Không chỉ thu hút khách thuê là các công ty vừa và nhỏ hay công ty khởi nghiệp, các doanh nghiệp lớn với hàng trăm nhân viên cũng đang hướng đến mô hình văn phòng chia sẻ bởi tính linh hoạt của nó. Các khách thuê lớn như We Work hay Up Co-working đã thuê nhiều diện tích lớn từ 2.000-5.000m² tại các dự án mới.

Tính đến Q3/2019, các nhà điều hành văn phòng chia sẻ tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm, chiếm 52% diện tích thuê. Hạng B được thuê nhiều nhất, chiếm 36%. Khi nguồn cung khu vực trung tâm khan hiếm trong ngắn hạn, văn phòng chia sẻ đang có xu hướng mở rộng ra nguồn cung mới ở khu vực gần trung tâm.

Triển vọng

Đến 2021, thị trường sẽ có thêm khoảng 369.100m². Khu vực ngoài trung tâm sẽ chiếm 55% nguồn cung tương lai với hơn 203.800 m²; trong đó, các dự án lớn trên 20.000m² sẽ chiếm khoảng 50%, cho thấy sự dịch chuyển nguồn cung đến khu vực ngoài trung tâm.

Quận 1 chiếm khoảng 40% nguồn cung tương lai và 89% tại khu vực trung tâm. Friendship Tower là dự án hạng A duy nhất đang được xây dựng. Dự án nằm trên đường Lê Duẩn, được phát triển bởi CZ Slovakia. Dự kiến hoàn thành vào Q1/2020, hiện tại dự án đã thu hút được sự quan tâm của nhiều khách thuê, trong đó, một nhà điều hành văn phòng chia sẻ đã thuê trước hai tầng của dự án với hơn 1.400m².

TP.HCM - KHÁCH SẠN: ĐỘNG LỰC ĐỂ THAY ĐỔI

NGUỒN CUNG

 ~16,2k phòng
Giữ nguyên QoQ
▲ 2% YoY

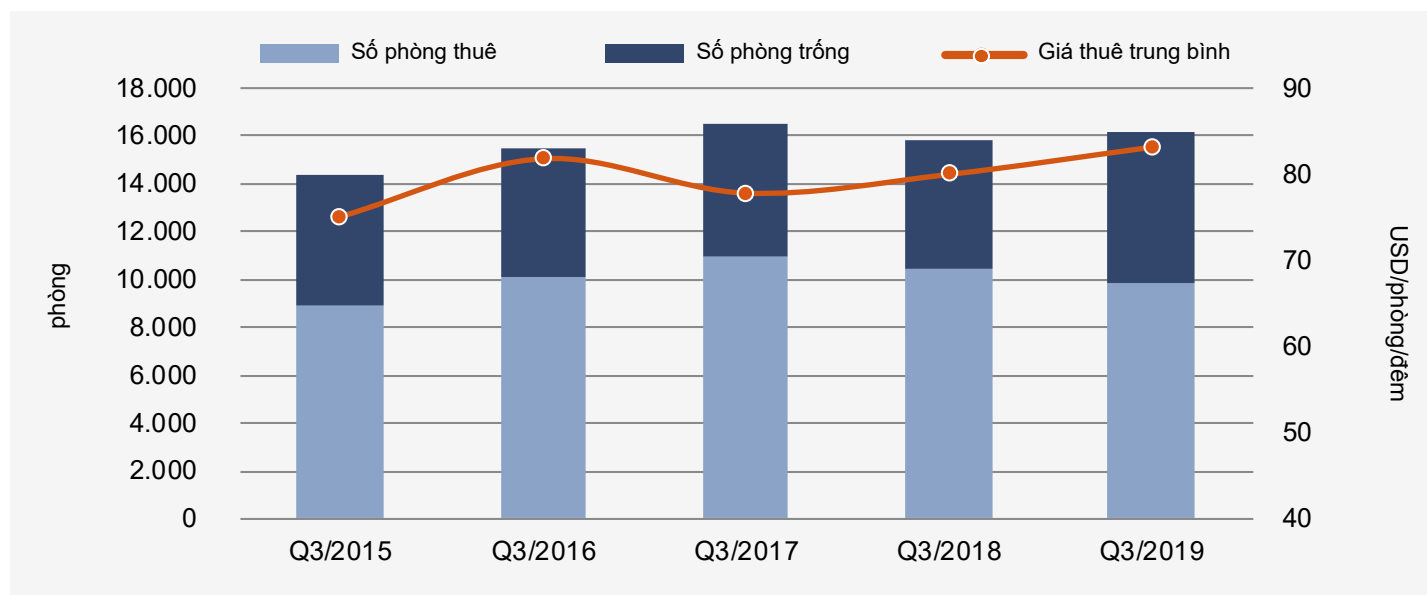
GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH

 \$83/phòng/đêm
▲ 3% QoQ
▲ 4% YoY

CÔNG SUẤT

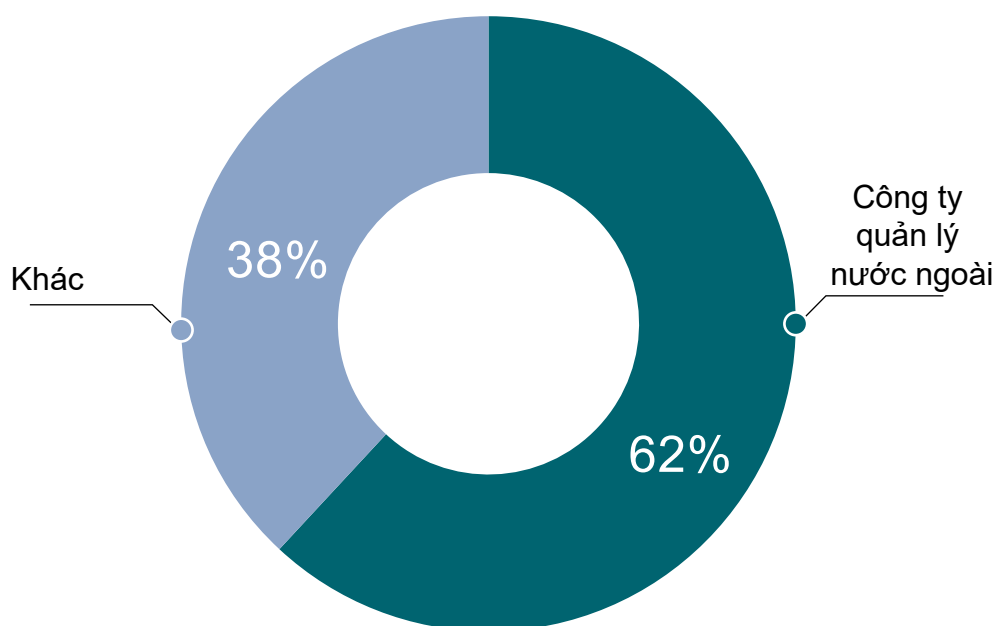
 61%
▼ -2 điểm QoQ
▼ -5 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung theo đơn vị quản lý đến 2023



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Công suất thuê tính bằng số phòng được cho thuê chia cho tổng số phòng
(3) Giá thuê phòng trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“ Các thương hiệu quốc tế gia tăng tìm kiếm cơ hội gia nhập thị trường. Công suất thuê giảm nhẹ do mùa thấp điểm và gia tăng nguồn cung. Việc phát triển dài hạn đang được chú trọng ”

Troy Griffiths,
Phó tổng giám đốc



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung bền vững

Toàn thị trường hiện có khoảng 16.200 phòng. Mặc dù khách sạn Holiday Inn & Suites Saigon Airport tọa lạc ở Quận Tân Bình khai trương với 350 phòng nhưng nguồn cung không đổi so với quý trước do có 253 phòng 5 sao tạm ngưng hoạt động và 157 phòng 3 sao ở Quận 1 đóng cửa.

Hàng loạt thay đổi trong quý 3 chứng kiến, đặc biệt là phân khúc cao cấp. Các khách sạn truyền thống như Caravelle, New World and Renaissance đang tân trang và nâng cấp toàn diện và có thể mất hơn một năm để hoàn thành.

Thị trường cạnh tranh mặc dù cầu dồi dào

Theo Sở Du lịch TP.HCM, cả thành phố thu hút hơn 6.2 triệu lượt khách nước ngoài trong 9 tháng đầu năm 2019, tăng 14% so với năm trước. Mức tăng này cao hơn 3% so với trung bình cả nước, cho thấy nhu cầu đang tăng cao.

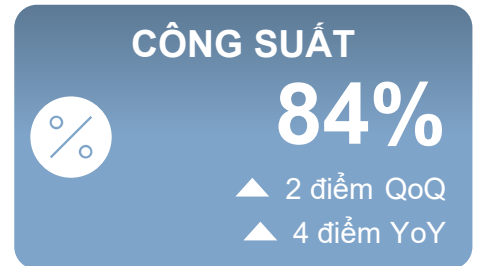
Sự chững lại ở phân khúc 3 sao và 4 sao do nguồn cung homestay phát triển trên các nền tảng trực tuyến tăng khiến công suất chung giảm 2 điểm % theo quý và 5 điểm % theo năm. Cạnh tranh ngày càng khốc liệt khi TP.HCM tập trung lượng phòng trực tuyến cao nhất cả nước.

Giá phòng đi lên do giá trung bình ở phân khúc 5 sao tăng mạnh. Giá thuê trung bình toàn thị trường đạt 83 US\$/phòng/đêm, tăng 3% so với quý trước và 4% so với năm trước. Mặc dù phải cạnh tranh với các điểm đến mới nổi khác có cùng lợi thế sân bay quốc tế nhưng các khách sạn 5 sao ở TP.HCM dự kiến sẽ không cạnh tranh bằng việc giảm giá mà thậm chí còn có thể tăng sau các hoạt động nâng cấp, cải thiện dịch vụ.

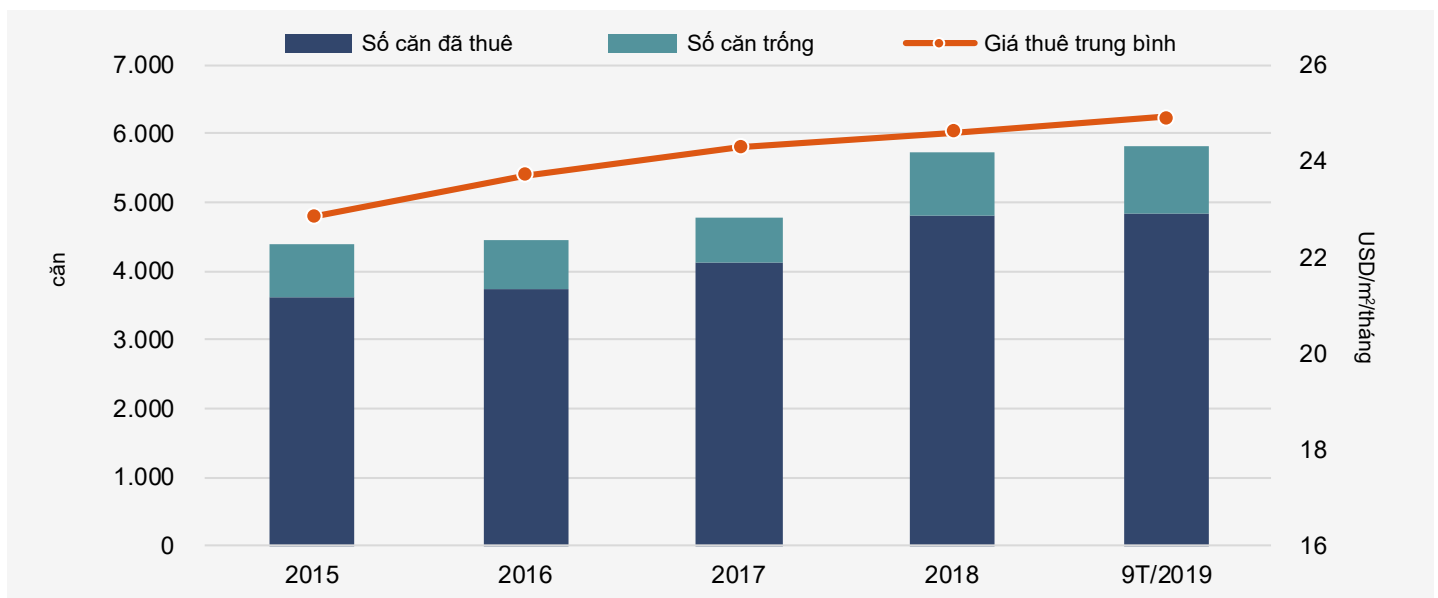
Triển vọng

Thị trường thu hút sự quan tâm của các thương hiệu nổi tiếng khi tỷ lệ gia nhập của các thương hiệu quốc tế còn thấp. Tại TP.HCM, 62% trong số 5.000 phòng sắp khai trương dự kiến sẽ được quản lý bởi các đơn vị tên tuổi như Hilton Saigon (350 phòng), Mandarin Oriental Saigon (228 phòng) và Holiday Inn & Suite Saigon High Tech (300 phòng). Một số khách sạn 3 sao trước đây với vị trí chiến lược đã được chuyển nhượng thương hiệu khách sạn mua lại như De Charm Saigon, Aristo and The Odys và đang trong quá trình cải tạo và nâng cấp. Sau năm 2019, khi các khách sạn này sẽ được hoàn thiện và cạnh tranh trong phân khúc trung cấp.

TP.HCM - CĂN HỘ DỊCH VỤ: CÔNG SUẤT CẢI THIỆN

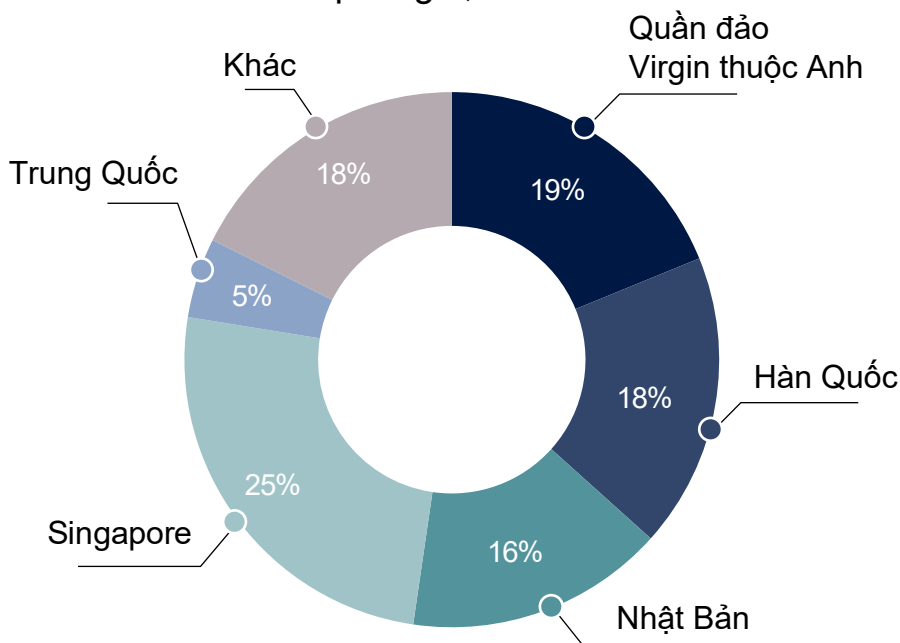


Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Vốn FDI mới theo quốc gia, TP.HCM



953 triệu USD (9T/2019)

▲ 49% YoY

- (1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Công suất thuê tính bằng số căn đã cho thuê chia cho tổng số căn
(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

Nguồn: Sở thống kê TPHCM

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“*Nhờ nguồn vốn FDI tăng trưởng mạnh mẽ, mảng căn hộ dịch vụ được hưởng lợi và hoạt động ổn định. Tuy nhiên bối cảnh gia tăng cạnh tranh sẽ cao hơn từ các nền tảng dịch vụ mới, các dự án khách sạn mới và xu hướng đầu tư căn hộ cho thuê*”

Lê Thị Quỳnh Lê,
Phó Giám đốc, Phòng Kinh Doanh BĐS Nhà Ở, Savills Tp. HCM



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung mới khan hiếm

Tổng nguồn cung có khoảng 5.800 căn hộ từ 88 dự án, ổn định theo quý và theo năm. Trong đó, một dự án Hạng C với 26 căn được quản lý bởi City House đã tham gia thị trường và hai dự án Hạng C phải đóng cửa do áp lực từ các căn hộ mua để cho thuê được bàn giao. Các dự án căn hộ dịch vụ được quản lý và điều hành theo chuỗi hoạt động khá hiệu quả.

Tình hình hoạt động tốt

Công suất trung bình tăng 2 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm trong khi giá thuê giữ nguyên theo quý và tăng 1% theo năm. Giá thuê tăng theo năm đến từ sự tăng giá của các căn hộ Hạng B đạt 29US\$/m²/tháng, tăng 4% theo năm. Công suất của các dự án hạng B và C lần lượt đạt 85% (tăng 2 điểm phần trăm theo quý và 1 điểm phần trăm theo năm) và 82% (tăng 1 điểm % so theo quý).

Đầu tư trực tiếp nước ngoài

TP.HCM đã thu hút được 953 triệu USD vốn FDI mới, trong 9T/2019 tăng 49% so với năm trước, chủ yếu đầu tư vào bất động sản, thương mại và công nghiệp. Từ 2015 đến 2019, nhờ nguồn FDI đến từ nhiều quốc gia khác nhau, đối tượng thuê căn hộ dịch vụ tại TP.HCM ngày càng đa dạng, chủ yếu đến từ các nước châu Á như Singapore, Nhật Bản và Hàn Quốc.

Triển vọng

Đến năm 2022, thị trường kỳ vọng đón 1.500 căn đáp ứng cho nhu cầu thuê dài hạn tăng. Dự kiến đến cuối năm 2019, thị phần của khu vực trung tâm sẽ tăng 2 điểm phần trăm nhờ 2 dự án hạng B với 200 căn hộ sắp khai trương. Nguồn cung tương lai tập trung ở khu vực trung tâm và các khu đô thị mới nơi sở hữu hàng loạt toà nhà thương mại và trung tâm mua sắm đáp ứng nhu cầu phục vụ của phân khúc cao cấp. Nguồn cung ở Quận 2, đặc biệt là khu đô thị mới Thủ Thiêm, dự kiến tăng 9% mỗi năm, cao hơn mức tăng trung bình 5% mỗi năm của khu vực trung tâm trong giai đoạn 2020-2022.

TP.HCM - CĂN HỘ: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TỐT

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



>19.600

▲ 52% QoQ

▲ 5% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH

>15.600

▲ 90% QoQ

▲ 55% YoY

TỶ LỆ HẤP THỤ

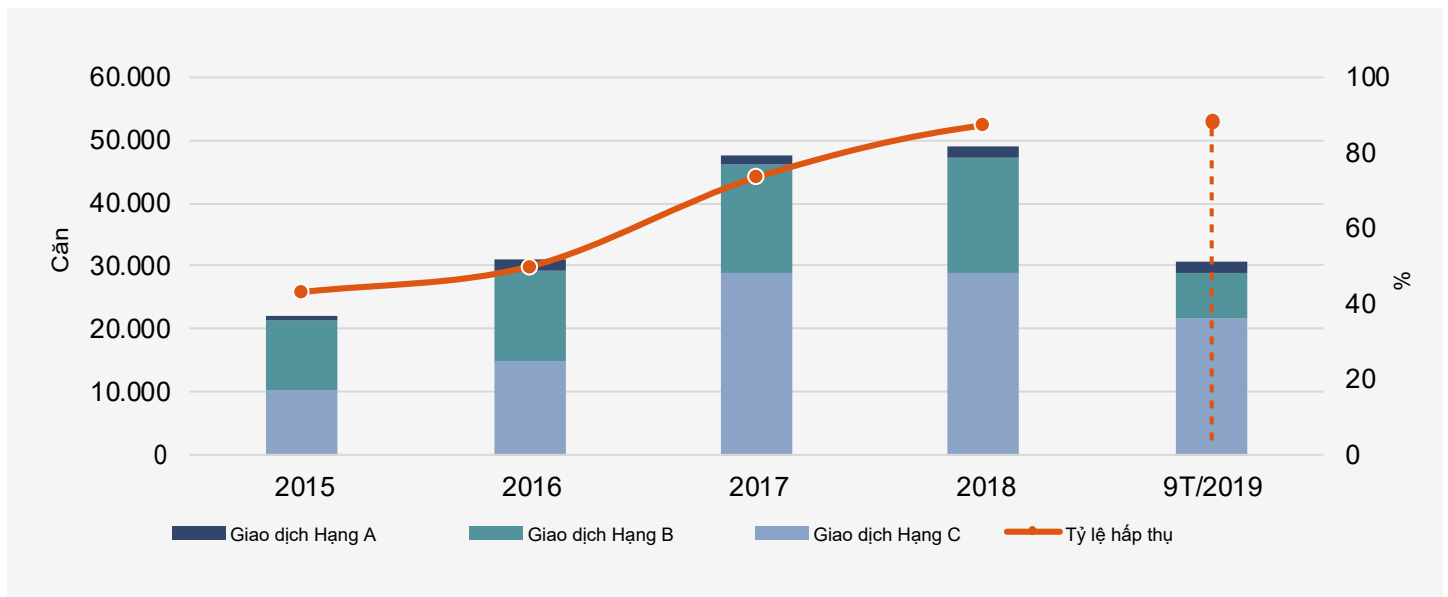


79%

▲ 15 điểm QoQ

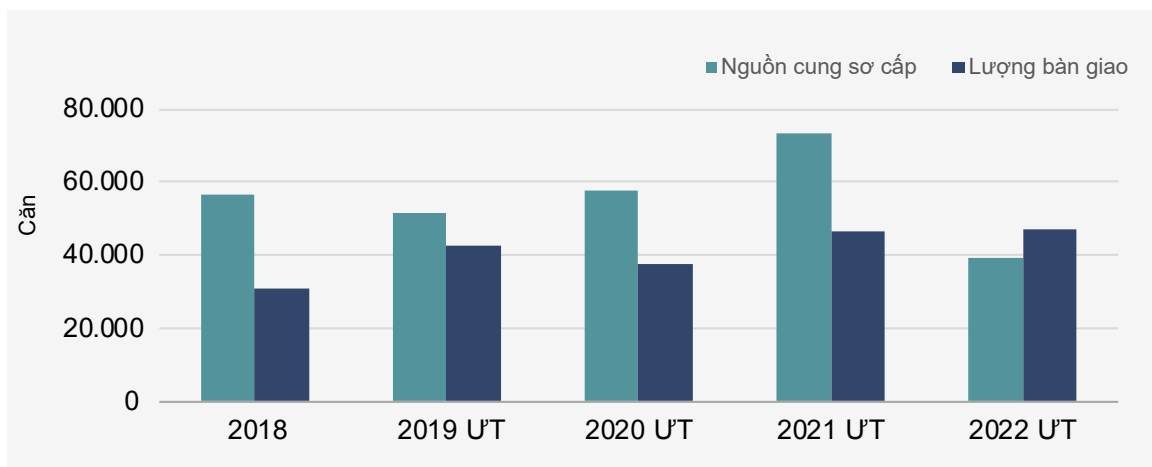
▲ 26 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Triển vọng tương lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Tỷ lệ hấp thụ bằng lượng giao dịch chia cho nguồn cung sơ cấp

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“**Nguồn cầu tăng trưởng mạnh mẽ tuy nhiên thiếu vắng nguồn cung mới từ việc chính quyền thanh tra pháp lý các dự án. Thị trường thứ cấp được hưởng lợi.**”

Nguyễn Khánh Duy,
Giám đốc, Phòng Kinh Doanh BĐS Nhà Ở, Savills Tp. HCM



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung mới tăng mạnh

Trong Q3/2019, nguồn cung sơ cấp đạt hơn 19.000 căn hộ, trong đó, 76% tới từ các dự án mở bán mới. Phần lớn lượng căn hộ mở bán mới tới từ giai đoạn đầu của dự án Vinhomes Grand Park thuộc tập đoàn Vingroup. Các căn hộ mở bán tại dự án được hấp thụ toàn bộ nhờ chiến dịch quảng bá hiệu quả trong vòng hơn 2 năm, thu hút khoảng 40.000 lượt đặt chỗ từ 80 sàn bất động sản liên kết. Bên cạnh đó, dự án giới thiệu dòng sản phẩm căn hộ nhỏ từ 25-30m², hướng tới đa số đối tượng khách hàng.

Tình hình hoạt động cải thiện

Trong Q3/2019, thành phố có hơn 15.600 giao dịch căn hộ với tỷ lệ hấp thụ đạt 79 phần trăm. Thị trường cho thấy sự cải thiện đáng kể so với hai quý đầu năm 2019, thời điểm ghi nhận chưa tới 9.000 giao dịch mỗi quý. Hạng C tiếp tục dẫn đầu thị trường, chiếm hơn 80% tổng lượng giao dịch toàn thị trường. Trong khi đó, các dự án hạng A mới như phân khu The Crest Residence thuộc tổng dự án Metropole Thủ Thiêm, dự án Feliz Somerset và giai đoạn kế tiếp của dự án Grand Manhattan đều được hấp thụ tốt.

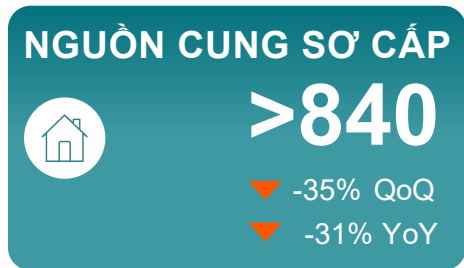
Pháp lý được minh bạch hóa

Trong thời điểm tiến trình thanh tra và quy trình pháp lý ngày càng bị siết chặt, các chủ đầu tư đều cố gắng giải quyết các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm tăng sự tin tưởng của khách hàng và giữ vững uy tín. Trong Q3/2019, hơn 70% lượng căn hộ sơ cấp được cung cấp tới khách hàng với đủ điều kiện được ký hợp đồng mua bán. Bên cạnh đó, phần lớn các dự án đang được mở bán trên thị trường có tiến độ thi công tốt và đảm bảo được thời điểm bàn giao. Nhìn chung trên toàn thị trường, tính tới cuối Q3/2019, hơn 80% lượng căn hộ được cung cấp ra thị trường đã được bàn giao tới khách hàng, cho thấy hướng phát triển bền vững của thị trường.

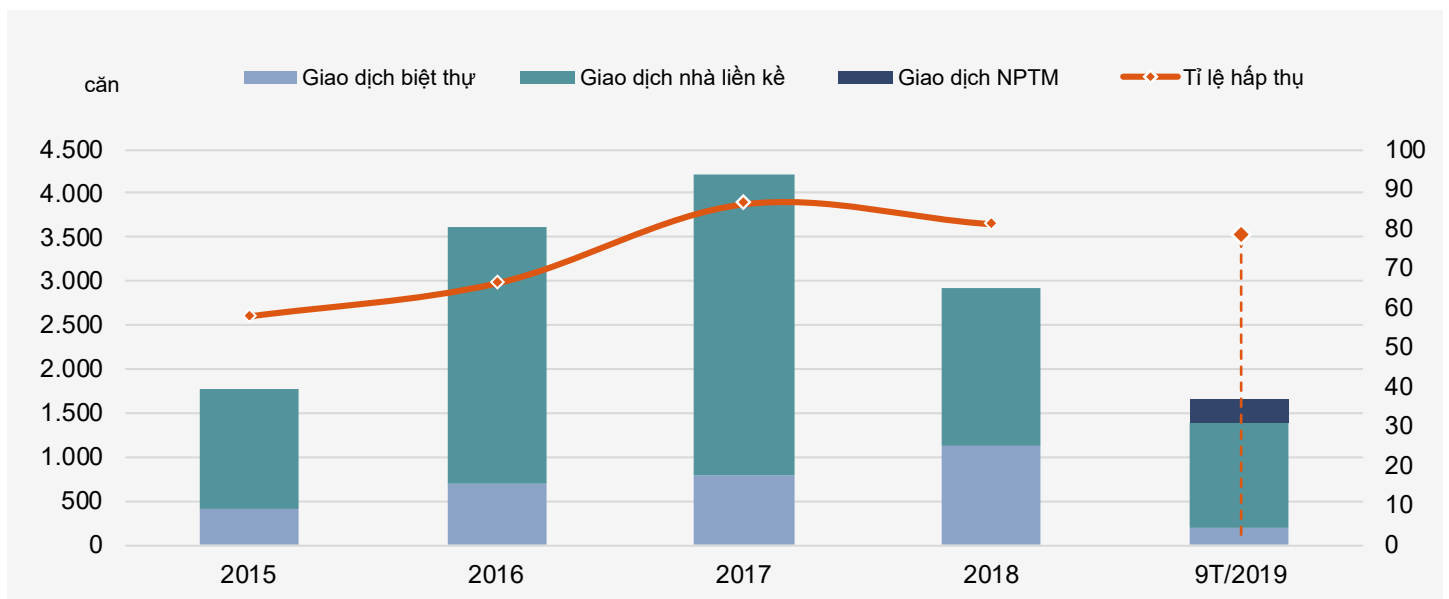
Triển vọng tương lai

Trong Q4/2019, hơn 20.600 căn hộ từ 30 dự án sẽ gia nhập thị trường, chiếm 13% tổng nguồn cung tương lai đến 2022. Trong đó, giai đoạn tiếp theo của dự án Vinhomes Grand Park (The Ocean) chiếm khoảng 48%. Trong năm 2020 và 2021, nguồn cung thị trường được dự báo sẽ đạt mức cao với tổng cộng hơn 131.000 căn hộ. Trong giai đoạn này, Quận 2 và 9 sẽ tiếp tục dẫn đầu nguồn cung, với 27% và 26% thị phần.

TP.HCM - BIỆT THỰ/NHÀ PHỐ: NGUỒN CUNG MỚI HẠN CHẾ

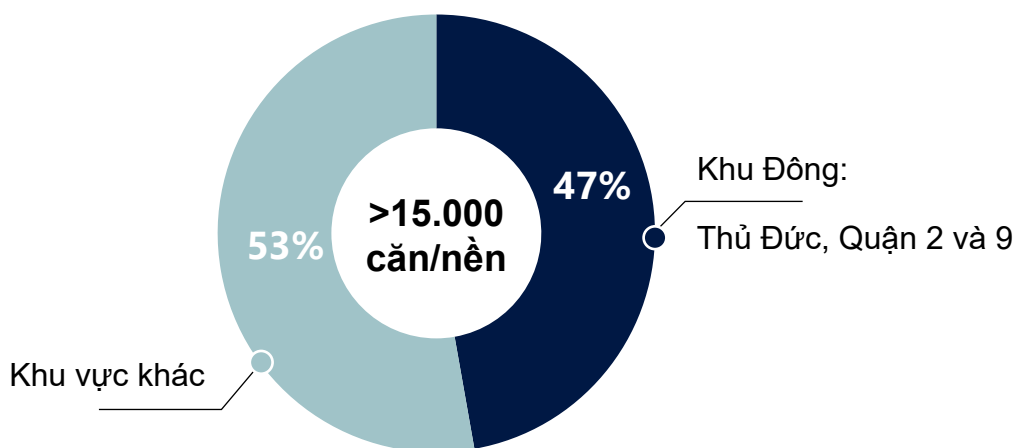


Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung đến năm 2022



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Tỷ lệ hấp thụ tính bằng số căn bán được trong quý chia cho tổng số căn sơ cấp

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“Giá đất tăng mạnh trong thời gian qua đã hạn chế các lựa chọn đầu tư của người mua. Việc thiếu vắng nguồn cung tại Tp. HCM đã giúp các khu vực lân cận được hưởng lợi”

Phan Thụy Hoàng Kim

*Trưởng Phòng Marketing và Phát Triển Kinh Doanh,
Phòng Kinh Doanh Nhà Ở, Savills Tp.HCM*



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung mới hạn chế

Trong Q3/2019, thị trường tiếp nhận 220 sản phẩm nhà phố/biệt thự mới, giảm -65% theo quý và -62% theo năm, mức thấp nhất trong bốn năm gần đây. Quý đất hạn hẹp và quy trình pháp lý bị thắt chặt là nguyên nhân chính khiến nguồn cung mới hạn hẹp.

Gần đây, Sở Quy hoạch- Kiến Trúc TP.HCM đưa ra công văn kiến nghị yêu cầu việc thắt chặt quản lý việc phân lô tách thửa tại địa bàn thành phố. Công văn này nhằm tăng tính hiệu quả của Quyết định Số 60/2017/QĐ-HĐND về diện tích phân lô tối thiểu. Trong thời gian tới, nguồn cung đất nền mới cũng sẽ bị ảnh hưởng.

Thị trường sơ cấp suy yếu

Trong Q3/ 2019, có khoảng 400 giao dịch nhà phố/biệt thự, giảm 41% theo quý. Tỷ lệ hấp thụ đạt 47%, giảm 5 điểm phần trăm theo quý. Khách hàng có ít lựa chọn do nguồn cung mới hạn chế và lượng hàng tồn có giá cao. Cụ thể, hơn 75% nguồn cung sơ cấp có giá hơn 300.000 USD/căn. Phần lớn các dự án sơ cấp có giá ổn định, tuy nhiên một số dự án có vị trí tốt cùng với tiến độ xây dựng tốt có mức tăng trưởng về giá hơn 10 phần trăm theo năm.

Đất nền có tình hình hoạt động tốt với lượng giao dịch ghi nhận và tỷ lệ hấp thụ cao. Bên cạnh đó, giá tại các khu vực ngoại thành như Củ Chi, Bình Chánh và Nhà Bè tiếp tục tăng.

Tác động từ hạ tầng trọng điểm

Khu Đông được dự báo sẽ tiếp tục dẫn đầu thị trường do quỹ đất còn nhiều, thu hút các chủ đầu tư trong nước và hạ tầng phát triển tốt. Những dự án hạ tầng trọng điểm dự kiến hoàn thành trong ba năm tới như tuyến Metro 1, đường Vành Đai 3, đường Xa Lộ Hà Nội mở rộng và các dự án xây cầu sẽ tiếp tục mang lại lợi thế cho khu vực. Trong quý này, Khu Đông chiếm 62% tổng lượng giao dịch. Bên cạnh đó, đến 2022, hơn 7.000 căn/nền sẽ gia nhập thị trường tại khu vực này, tương đương 47% tổng nguồn cung tương lai.

Triển vọng tương lai

Tới năm 2022, 15.000 căn/nền sẽ gia nhập thị trường. Phần lớn nguồn cung tương lai tập trung tại các khu vực ngoại thành và các dự án khu đô thị quy mô lớn. Các chủ đầu tư trong nước sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường bất động sản liền thổ trong tương lai.

HÀ NỘI - BÁN LẺ: CÔNG SUẤT CẢI THIỆN

NGUỒN CUNG



~1,5 triệu m²

Ổn định QoQ

▲ 12% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$41 /m²/tháng

▼ -2% QoQ

▼ -1% YoY

CÔNG SUẤT

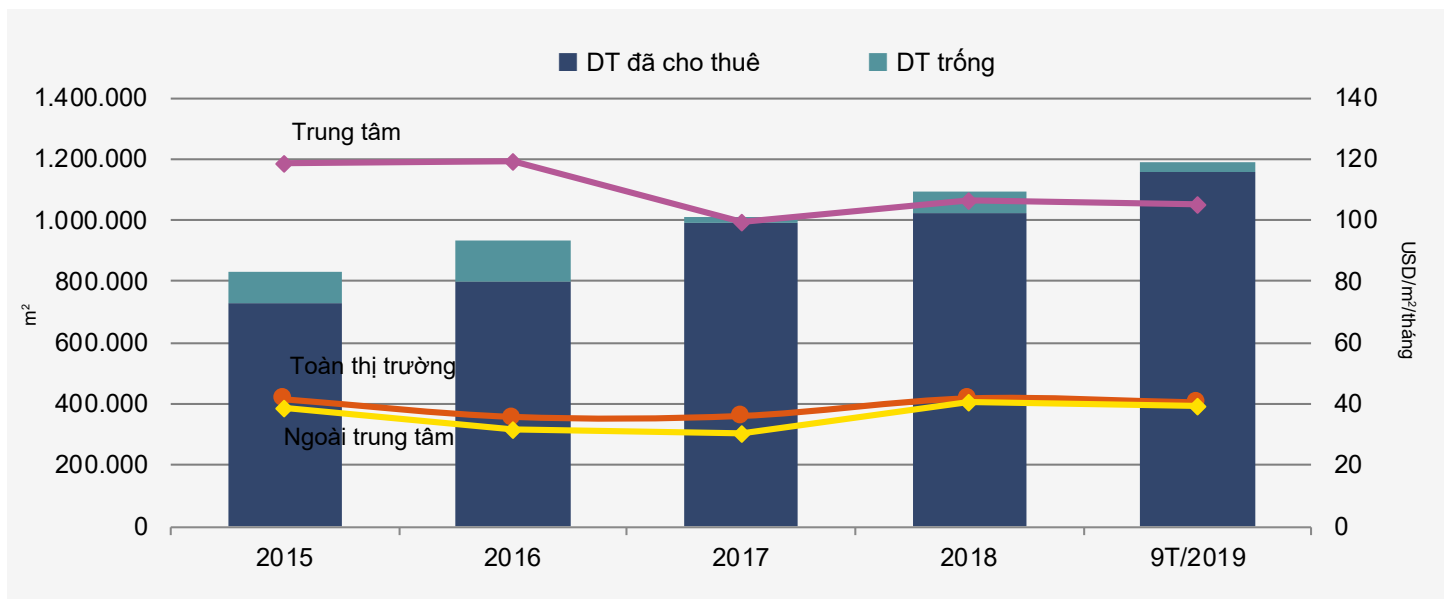


97%

Ổn định QoQ

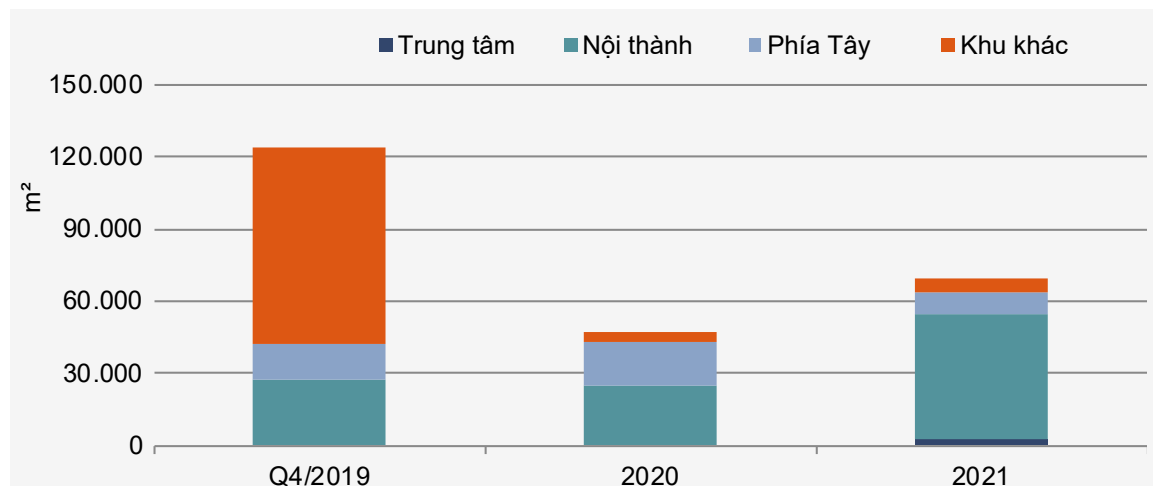
Ổn định YoY

Hoạt Động Thị Trường



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn Cung Tương Lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019

(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê

(3) Giá thuê trung bình các diện tích trống tại tầng trệt, đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý

YoY: So sánh theo năm

“**Cạnh tranh trong nước tiếp tục mạnh mẽ, điều này thúc đẩy nguồn cầu đối với bất động sản bán lẻ chất lượng. Khu vực Nội thành và Trung tâm mua sắm sẽ được nâng cấp nhằm duy trì khả năng cạnh tranh.**”

*Troy Griffiths,
Phó Giám đốc Điều hành*



TIÊU ĐIỂM

Hoạt Động Ổn Định

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,5 triệu m², ổn định theo quý và tăng 12% theo năm. Khu vực Nội thành duy trì thị phần lớn nhất, theo sau là phía Tây. Giá thuê gộp trung bình tăng trệt giảm -2% theo quý và -1% theo năm, trong khi công suất thuê ổn định theo quý và theo năm. Phía Tây ghi nhận tăng trưởng giá thuê mạnh nhất trong khi Trung tâm có mức tăng công suất thuê lớn nhất. Diện tích cho thuê thêm đạt cao nhất tại phân khúc trung tâm mua sắm và khu vực phía Tây.

Người Tiêu Dùng Ngày Càng Lạc Quan

Doanh thu bán lẻ tăng trung bình 9%/năm trong năm năm qua. Trong 9T/2019, doanh thu đạt khoảng 254,1 nghìn tỷ VNĐ, hay 10,9 tỷ USD, tăng 12,7% theo năm, phản ánh sự tăng lên về nhu cầu và mức độ tự tin của người tiêu dùng. Sự tăng trưởng này được thúc đẩy bởi sự lạc quan của người tiêu dùng đối với cơ hội việc làm và tài chính cá nhân, cũng như mức độ sẵn sàng chi tiêu cho các khoản mục lớn. Sự cải thiện liên tục của các chỉ số kinh tế chính đã dẫn đến sự tăng trưởng ở một số ngành như du lịch, hoạt động ngoài trời, hay các sản phẩm liên quan đến công nghệ và sức khỏe.

Giải trí và F&B Tăng Trưởng

Ngành Giải trí dẫn đầu với tỷ trọng diện tích thuê lớn nhất là 26%, theo sau là ngành Thời trang & Mỹ phẩm. Các chủ đầu tư bán lẻ đang ngày càng bớt phụ thuộc vào ngành Thời trang & Mỹ phẩm, khiến tỷ trọng ngành này giảm -4 điểm % so với năm 2017. Tỷ trọng các khách thuê không phải bán lẻ như spa, trung tâm thể dục thẩm mỹ, tiệm giặt là, trung tâm giáo dục và phòng trưng bày nghệ thuật lại tăng 3 điểm %. Mặc dù chiếm tỷ trọng thấp hơn, F&B là một ngành quan trọng khi thu hút lượng khách hàng nhiều nhất.

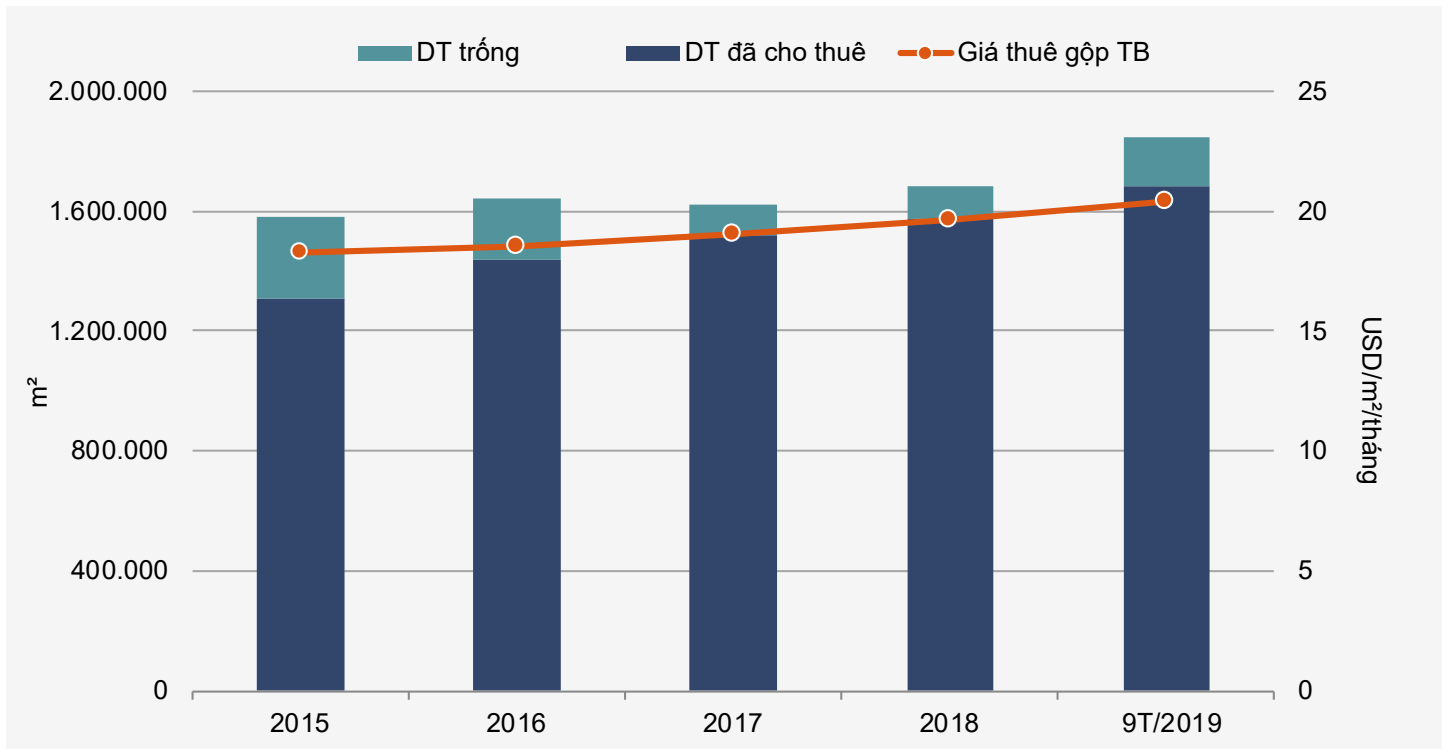
Tăng Trưởng Tương Lai Tại Khu Vực Nội Thành

Đến 2021, 23 dự án với khoảng 241.000 m² sẽ gia nhập, hầu hết ở khu vực Nội thành và khu 'Khác'. Khu vực Trung tâm sẽ không đón nhận thêm dự án nào cho đến năm 2021, trong khi đó không có nguồn cung mới ra mắt ở phía Đông trong vòng hai năm tới. Hầu hết các dự án tương lai sẽ tập trung ở các khu dân cư và thương mại đang phát triển mạnh mẽ với cơ sở hạ tầng và hệ thống giao thông cải thiện.

HÀ NỘI - VĂN PHÒNG: GIÁ THUÊ LIÊN TỤC TĂNG

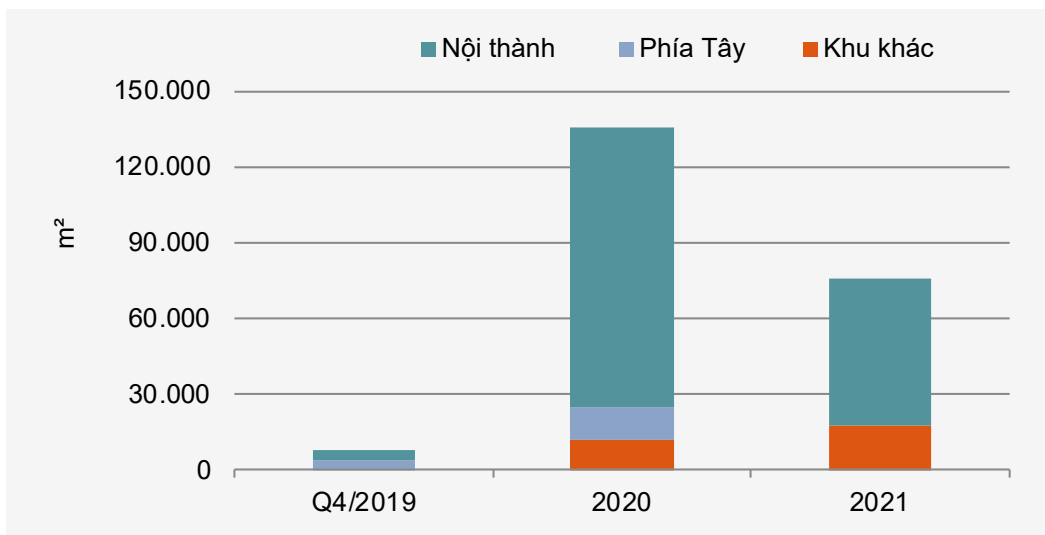


Hoạt Động Thị Trường



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Nguồn Cung Tương Lai



(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
 (2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê
 (3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
 YoY: So sánh theo năm

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

“Tỷ lệ trống thấp của Hạng A cùng hoạt động kinh doanh vững chắc đang đặt ra nguồn cầu lớn đối với các tòa nhà văn phòng hiện tại - điều này không khiến giá thuê tăng lên. Các khách thuê kinh nghiệm đang có nhu cầu thuê tại các dự án văn phòng chất lượng cao hơn trong chu kỳ cho thuê tiếp theo.”

Hoàng Nguyệt Minh, Phó Giám đốc,
Bộ phận Cho thuê Thương mại



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Hạng A và B Tăng Mạnh

Tổng nguồn cung khoảng 1,8 triệu m², tăng 3% theo quý và 10% theo năm với 59.000 m² được thêm từ sáu dự án mới, hầu hết thuộc Hạng B (56%), theo sau là Hạng A (36%). Các dự án mới nằm tại khu vực Nội thành và phía Tây. Phía Tây chào đón dự án Hạng A đầu tiên sau năm năm.

Giá Thuê Liên Tục Tăng

Giá thuê trung bình tiếp tục tăng 1% theo quý và 4% theo năm và đạt mức cao kỷ lục sáu năm. Phân khúc Hạng B và khu vực phía Tây ghi nhận tăng trưởng mạnh nhất. Công suất thuê giảm -2 điểm % theo quý và -2 điểm % theo năm do sự gia nhập của các dự án mới. Các dự án mới Hạng B có giá thuê cao hơn mức trung bình của thị trường cũng như cơ sở vật chất mới hơn.

Nguồn Cầu Cao từ Doanh Nghiệp Vừa & Nhỏ

Trong 9T/2019, diện tích cho thuê thêm đạt 107.000 m² và tích cực trên tất cả các Hạng. Hà Nội có 20.562 doanh nghiệp mới, tăng 9% theo năm, với số vốn là 263,8 nghìn tỷ, tăng 28% theo năm. Phần lớn doanh nghiệp có quy mô siêu nhỏ (70%) và nhỏ (29%); tỷ trọng doanh nghiệp nhỏ dự kiến ngày càng tăng sẽ thúc đẩy nguồn cầu đối với không gian văn phòng quy mô nhỏ và sáng tạo. Co-working đang ngày càng phổ biến với nhiều thương hiệu khác nhau như Regus, Up, Toong, Cogo, Tiktak, CEO Suite, Dreamplex và WeWork.

Mở Rộng về Nội Thành

Đến cuối năm 2021, nguồn cung mới khoảng 205.000 m² dự kiến sẽ gia nhập, chủ yếu ở Nội thành. Các quận Ba Đình và Đống Đa đang dần được coi là khu kinh tế chính với nhiều các tòa nhà văn phòng lớn và hiện đại. Nhờ các dự án phát triển cơ sở hạ tầng như hệ thống tàu điện ngầm và các tuyến đường chính, khả năng kết nối với các khu vực thương mại khác (Trung tâm và phía Tây), khu vực này đang chứng kiến nguồn cung tiện ích ngày càng tăng như dịch vụ ăn uống, chăm sóc sức khỏe và tập thể thao và các dịch vụ hỗ trợ khác. Khu vực Trung tâm không kỳ vọng thêm dự án nào mới trong tương lai gần.

HÀ NỘI - KHÁCH SẠN: THỊ TRƯỜNG TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG

NGUỒN CUNG



~9.800 phòng

▼ -1% QoQ

▼ -1% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$111/phòng/đêm

Giữ nguyên QoQ

▲ 13% YoY

CÔNG SUẤT

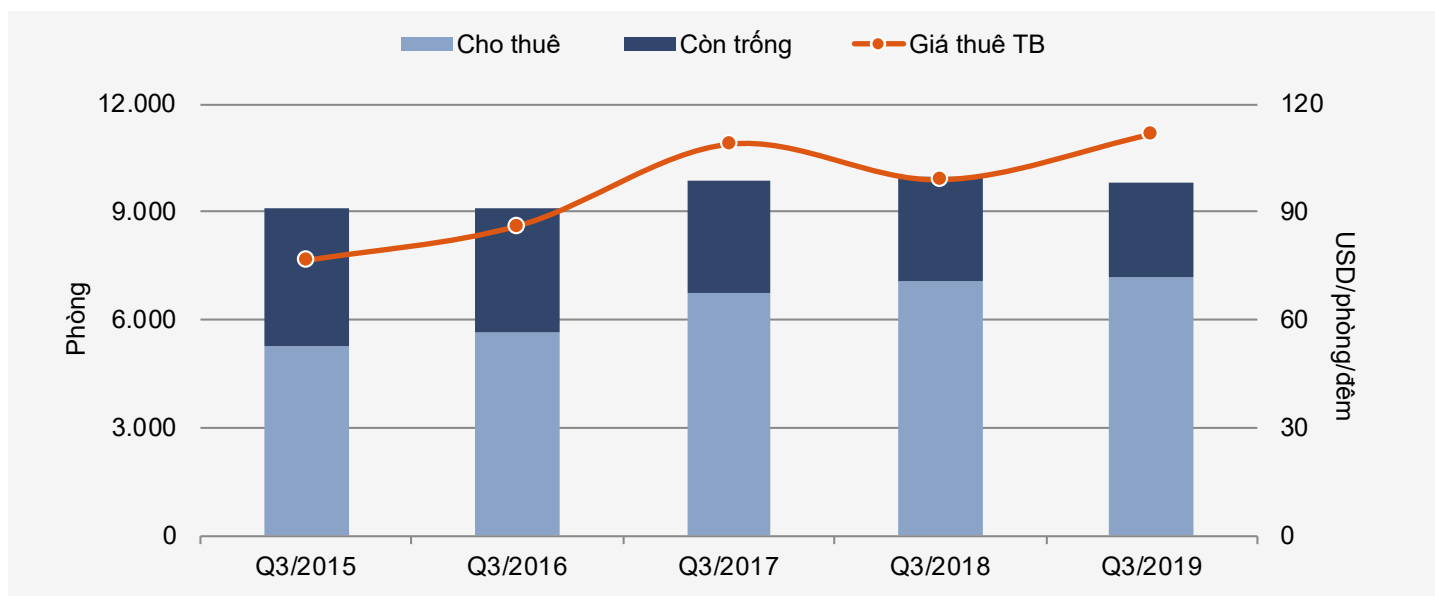


73%

Giữ nguyên QoQ

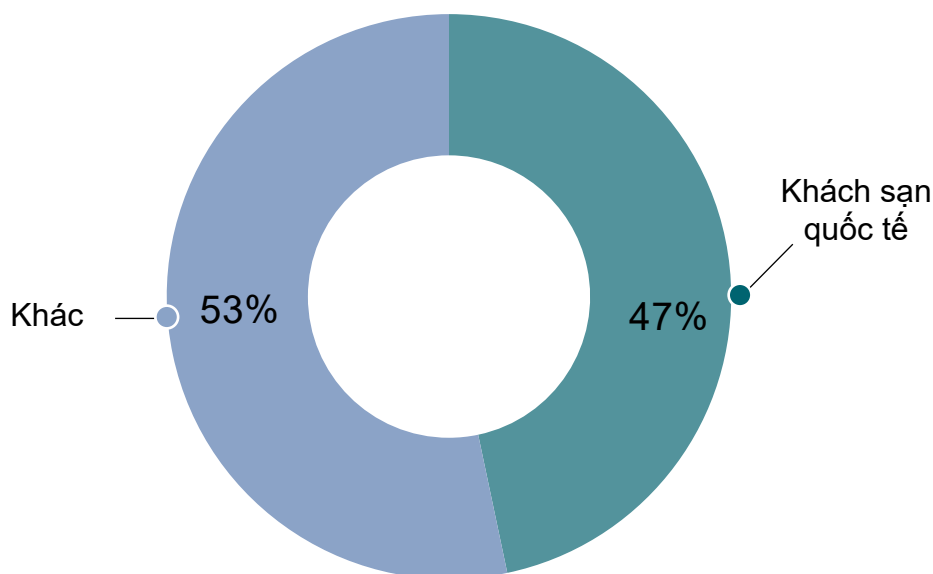
▲ 2 điểm YoY

Hoạt Động Thị Trường



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Triển Vọng Tương Lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
 (2) Công suất thuê tính bằng số phòng được cho thuê chia cho tổng số phòng
 (3) Giá thuê phòng trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
 YoY: So sánh theo năm

“Mức tăng trưởng khách quốc tế 9,6% theo năm từ các quốc gia là nguồn FDI chính (Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản) tiếp tục thúc đẩy hoạt động của phân khúc 5 sao, tuy nhiên mức tăng trưởng khách du lịch không quá lớn so với 2 năm gần đây. Giải đua xe Công thức 1 năm sau sẽ gia tăng khách du lịch ngắn ngày trong Q2/2020 và sẽ giúp lấp đầy thị trường khách sạn 4-5 sao. Thị trường khách sạn và du lịch sẽ tiếp tục phát triển – đặc biệt nếu vấn đề ô nhiễm môi trường được kiểm soát tốt”

Matthew Powell,
Giám đốc Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Hoạt Động Thị Trường Tăng

Tổng nguồn cung thị trường đạt khoảng 9.800 phòng từ 65 khách sạn (16 khách sạn 5 sao, 18 khách sạn 4 sao, 31 khách sạn 3 sao), giảm -1% theo năm do có ba khách sạn 3 sao bị xuống hạng. Công suất thị trường tăng 2 điểm % theo năm trong khi giá thuê trung bình tăng 13% theo năm, doanh thu mỗi buồng phòng tăng 16% theo năm.

Thị Trường Phía Tây và Phân Khúc 5 sao Dẫn Đầu

Dù giá phòng trung bình khu vực phía Tây chỉ đứng thứ hai sau khu vực nội thành, khu vực này lại dẫn đầu công suất với 80% và doanh thu buồng 103 USD/phòng/đêm. Theo hạng, phân khúc 5 sao hoạt động tốt nhất với công suất đạt 82%, giá thuê trung bình đạt 142 USD/phòng/đêm. Doanh thu phòng trung bình của 5 sao đạt 117 USD/phòng/đêm, khách sạn 4 sao đạt 54 USD/phòng/đêm và của khách sạn 3 sao đạt 30 USD/phòng/đêm.

Điểm Đến Dành Cho Khách Quốc Tế

Trong Q3/2019, Hà Nội đón 7,2 triệu lượt khách du lịch, tăng 4% theo quý, trong đó khách quốc tế đạt 1,5 triệu lượt khách, tăng 2% theo quý. Trong 9 tháng đầu năm 2019, Hà Nội đón 21,5 triệu lượt khách, tăng 9,4% theo năm, trong đó khách quốc tế đạt 4,7 triệu lượt, tăng 9,6% theo năm – Hàn Quốc vượt qua Trung Quốc thành thị trường khách du lịch quốc tế lớn nhất, theo sau bởi Trung Quốc, Nhật Bản, Mỹ và Anh.

Triển Vọng Cho Các Khách Sạn Quốc Tế

Từ 2019 trở đi, thị trường dự kiến sẽ có thêm khoảng 5.000 phòng, trong đó gần 50% là các khách sạn quốc tế được quản lý bởi các nhà điều hành lớn như Marriott International, Accor, Hyatt, Four Season và Hilton. Trong Q3/2019, các khách sạn quốc tế hoạt động tốt hơn các khách sạn nội địa với công suất đạt 80%, cùng với giá thuê và doanh thu buồng trung bình gấp đôi các khách sạn nội địa.

HÀ NỘI - CĂN HỘ DỊCH VỤ: NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI HẠNG A DỒI DÀO

NGUỒN CUNG



~4.330 căn

▼ -8% QoQ
▼ -9% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$26/m²/tháng

▲ 4% QoQ
▲ 7% YoY

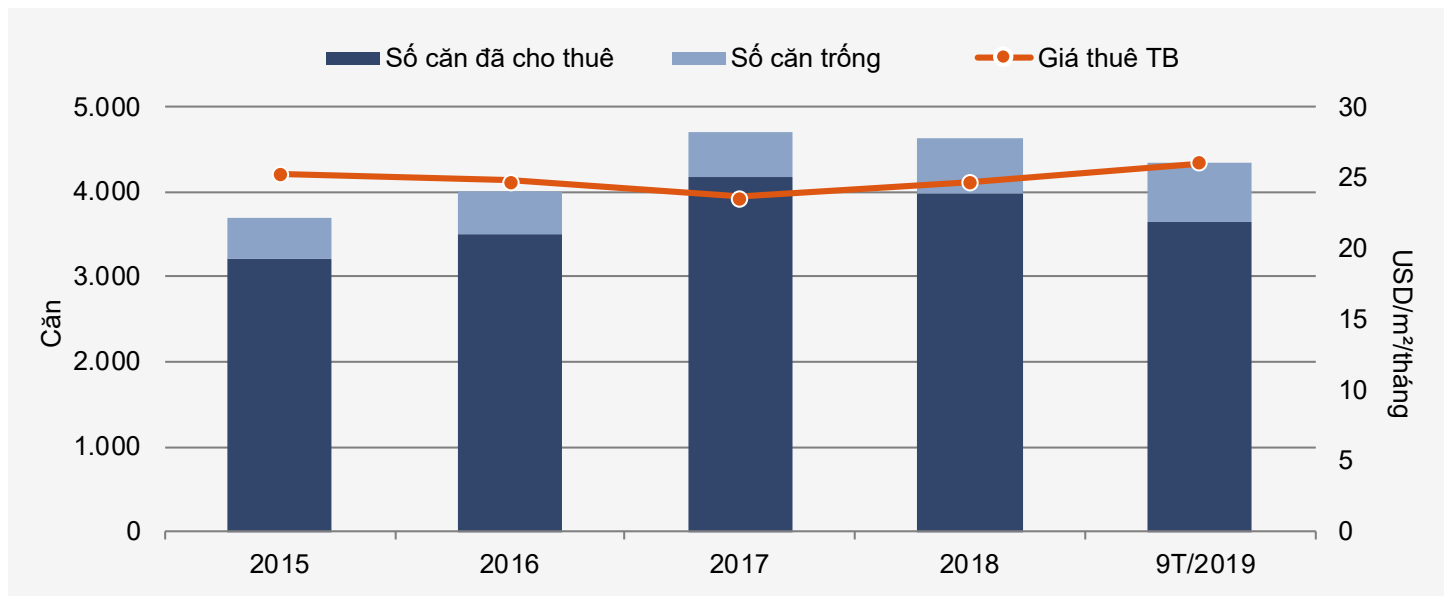
CÔNG SUẤT



84%

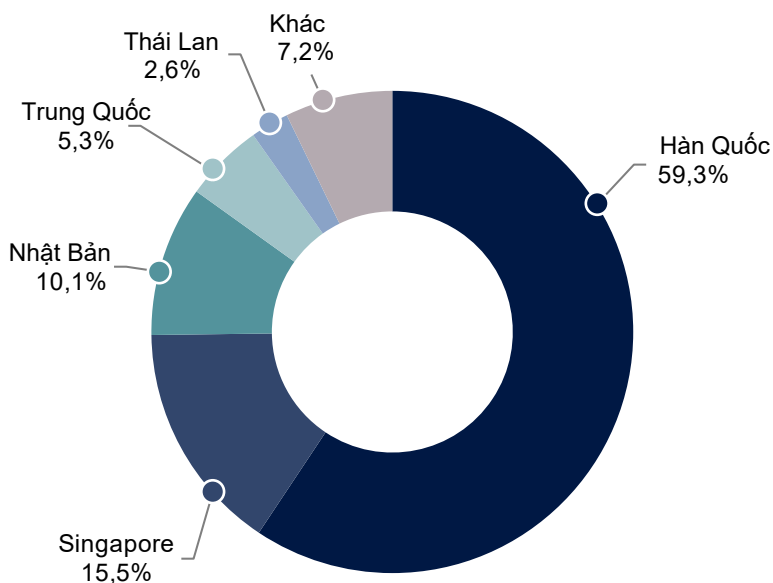
▲ 1 điểm QoQ
▼ -2 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

FDI Mới vào Hà Nội theo Quốc Tịch



501 triệu USD
(9T/2019)

Nguồn: Sở thống kê TPHCM

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Công suất thuê tính bằng số căn đã cho thuê chia cho tổng số căn
(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“ Mặc dù đang là nguồn cung lớn nhất, nhu cầu hạng A vẫn tăng cao, đặc biệt nhờ các dòng vốn FDI dồi dào. ”

Hoàng Diệu Trang, Quản lý cấp cao,
Bộ phận Cho Thuê Thương Mại



TIÊU ĐIỂM

Hạng A và Dự Án Thương Hiệu Dẫn Dắt Thị Trường

Thị trường cung cấp tổng cộng 4.330 căn, giảm -8% theo quý sau khi hai dự án đóng cửa và một dự án mới vào. Số căn cho thuê thêm của Hạng A tăng mạnh nhất trong khi số căn cho thuê của hạng B và C giảm. Giá thuê trung bình tăng 4% theo quý và mức công suất cao tại 84%. Trong Hạng A, giá thuê của những dự án có thương hiệu cao hơn 19% so với những dự án còn lại.

Diện Tích Căn Giảm và Thời Hạn Thuê Linh Hoạt

Nằm trong xu hướng căn hộ nhỏ gọn, tỷ trọng căn studio và 1-phòng ngủ tăng mạnh từ 16% vào năm 1996 lên 46% trong Q3/2019. Khách thuê không chỉ là các chuyên gia nước ngoài và thương nhân cấp cao với nhu cầu thuê lâu dài mà còn cá thể doanh nhân/MICE/khách du lịch với nhu cầu ở ngắn hạn. Nhờ hợp tác với các đại lý du lịch trực tuyến, hơn 90% các nhà quản lý căn hộ dịch vụ đáp ứng nhu cầu thuê theo tháng và theo ngày thay vì hợp đồng năm.

Giai Đoạn Đầu Tư Vàng

Trong 9 tháng năm 2019, Hà Nội tiếp tục giữ sức hút mạnh mẽ với 6,1 tỷ USD, chiếm 23% lượng Đầu Tư Nước Ngoài Trực Tiếp (FDI) đăng ký vào Việt Nam. Trong khi cuộc chiến thương mại Trung Mỹ đang diễn ra, Việt Nam tăng hạng từ thứ 23 lên thứ 8 về thu hút đầu tư, theo bảng xếp hạng Best Countries to Invest In 2019 bởi U.S. New và World Report. Bên cạnh khách thuê Nhật Bản và Hàn Quốc truyền thống, nhu cầu từ lượng chuyên gia nước ngoài châu Á từ Hồng Kông, Singapore và Trung Quốc có thể tăng mạnh.

Nguồn Cung Tương Lai Lớn tại Tây Hồ

Bốn dự án lớn với xấp xỉ 1.000 căn sẵn sàng hoạt động vào Q4/2019. Trong đó, ba đơn vị quản lý có thương hiệu hiện diện tại Tây Hồ và một dự án tại Hai Bà Trưng. Trong khi đó, quận Hoàn Kiếm không ghi nhận nguồn cung tương lai do quỹ đất khan hiếm.

HÀ NỘI - CĂN HỘ: GIÁ BÁN TĂNG

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



>29.600

▼ -5% QoQ
▲ 8% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH

>9.400

▼ -1% QoQ
▲ 50% YoY

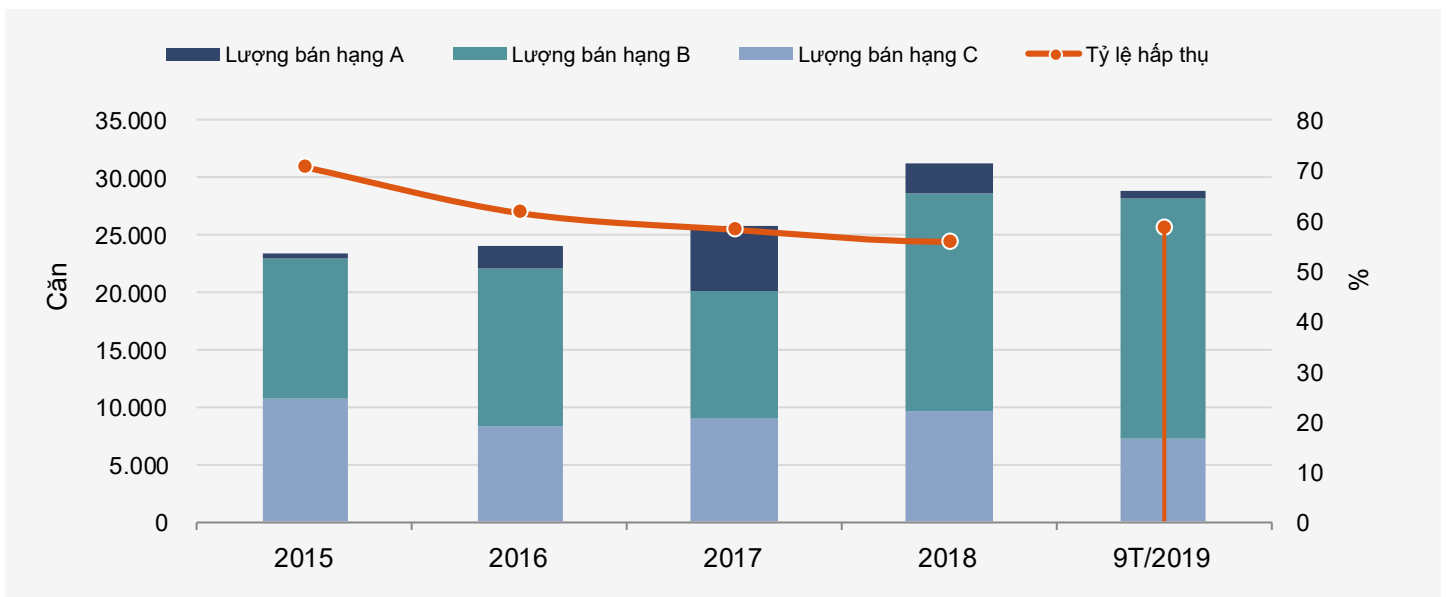
TỶ LỆ HẤP THỤ



32%

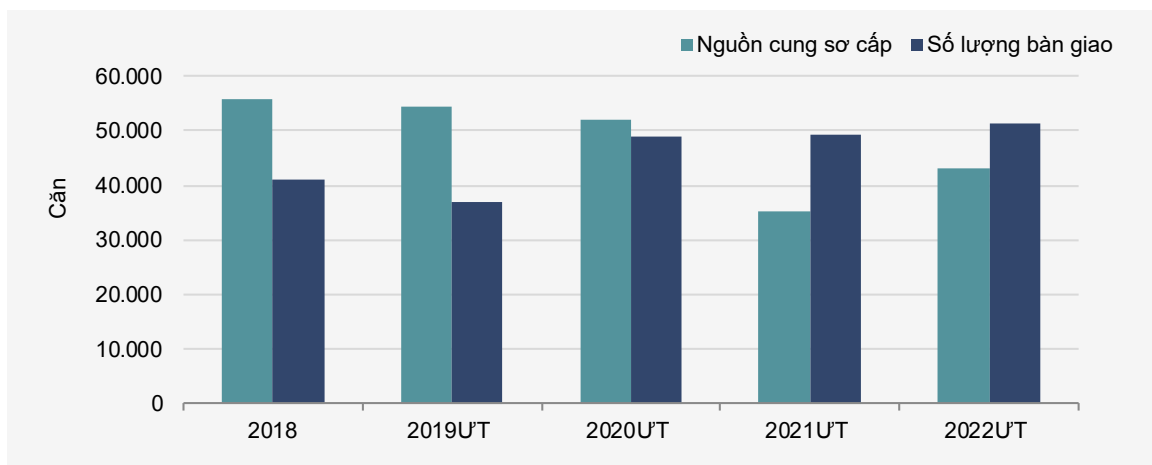
▲ 1 điểm QoQ
▲ 9 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Triển vọng tương lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Tỷ lệ hấp thụ bằng lượng giao dịch chia cho nguồn cung sơ cấp

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“ *Phân khúc cao cấp tiếp tục thu hút nguồn cầu tốt với giá bán sơ cấp tăng, mang đến tăng trưởng vốn hấp dẫn cho những người tham gia sớm.* ”

Dương Đức Hiền,
Giám đốc, Phòng Kinh Doanh BĐS Nhà Ở



TIÊU ĐIỂM

Tăng Trưởng Nguồn Cung Mới

Trong Q3/2019, 11 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 9 dự án cung cấp khoảng 8.100 căn, tăng 23% theo quý và 17% theo năm. Nguồn cung sơ cấp giảm -5% theo quý nhưng tăng 8% theo năm đạt 29.700 căn. Hạng B tiếp tục dẫn đầu nguồn cung với 67% thị phần.

Gia Lâm và Long Biên Dẫn Đầu Số Lượng Căn Bán

Giá bán sơ cấp tăng với mức giá toàn thị trường tăng 1% theo quý và 3% theo năm. Hạng A có mức tăng giá theo năm cao nhất đạt 18% phần lớn do mức giá bán cao của các dự án mới tung bán. Số lượng bán giảm -1% theo quý nhưng tăng 50% theo năm. Khu vực phía Đông có số lượng căn bán được cao nhất trong quý với 40% thị phần.

Động Lực Tiếp Tục

Động lực cho thị trường nhà ở được hỗ trợ bởi dân số vàng và triển vọng kinh tế tích cực. Hà Nội chứng kiến tốc độ tăng trưởng dân số đạt 2,2% trong thập kỷ vừa qua, với khoảng 120.000 trẻ em ra đời và 80.000-100.000 người nhập cư mỗi năm. Giới siêu giàu Việt Nam được dự báo tăng với tốc độ 10% mỗi năm trong giai đoạn 2018-2023, cao thứ tư thế giới. Theo Báo Cáo Cạnh Tranh Toàn 2019, Việt Nam là quốc gia có mức tăng điểm cao nhất thế giới. Việt Nam được dự báo tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế 7% mỗi năm trong các năm 2020 với GDP bình quân đầu người đạt 10.400 USD vào năm 2030.

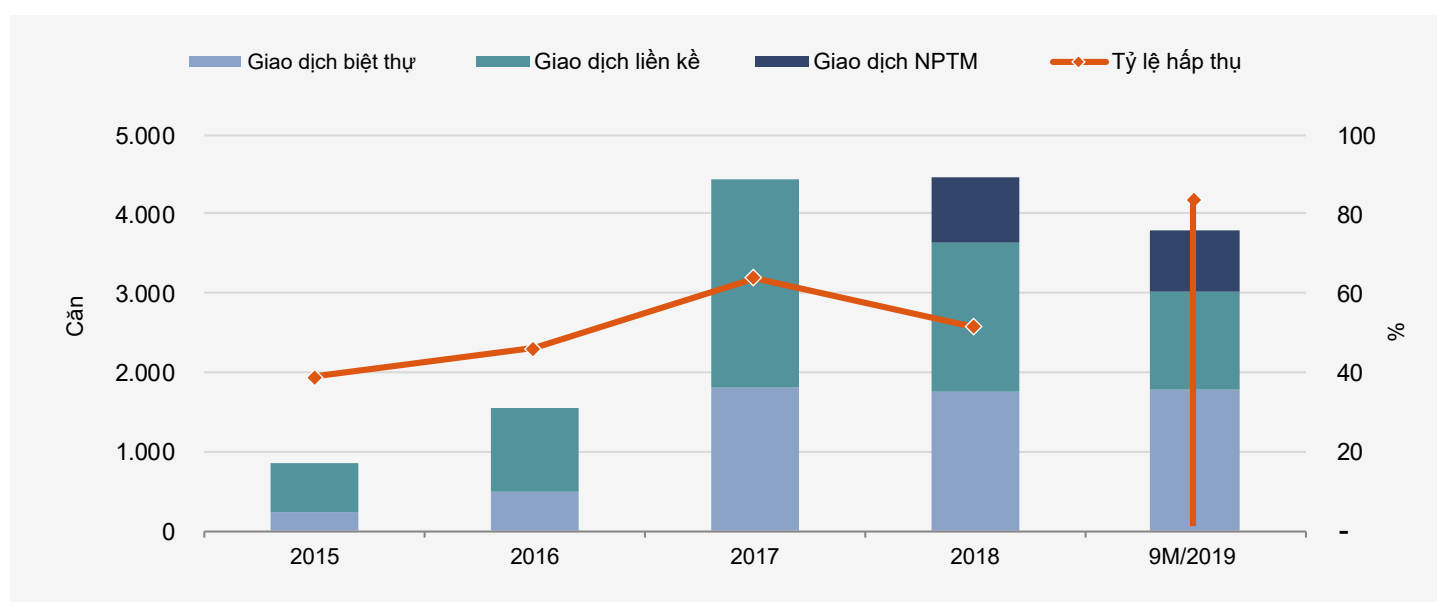
Thị Trường Mở Rộng

Trong Q4/2019, khoảng 15.800 căn hộ từ 10 dự án hiện tại và tương lai sẽ được mở bán. Nguồn cung tương lai mở rộng từ các quận nội thành ra các huyện ngoại thành. Các huyện Gia Lâm và Đông Anh sẽ cung cấp tổng cộng 30% nguồn cung tương lai. Từ năm 2020 trở đi, các chủ đầu tư nước ngoài bao gồm Sumitomo, CapitalLand và Mitsubishi Corporation sẽ bắt đầu tung bán các dự án.

HÀ NỘI - BIỆT THỰ & LIỀN KÈ: NGUỒN CUNG MỚI HẠN CHẾ

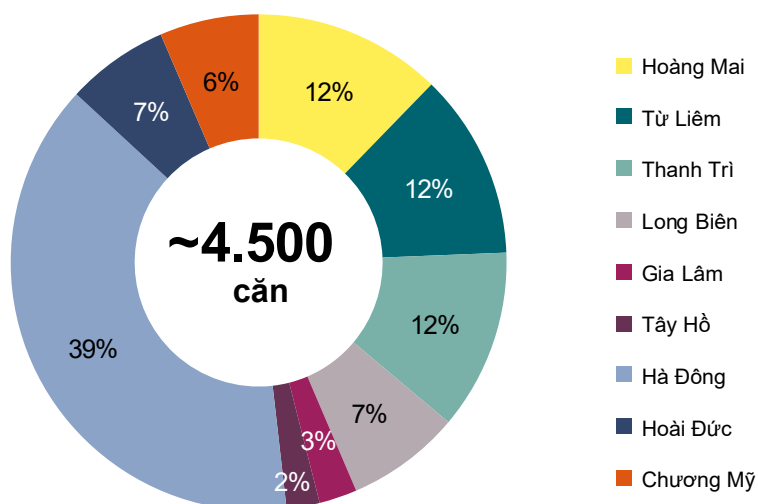


Hoạt động thị trường



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung đến năm 2022



(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2019
(2) Tỷ lệ hấp thụ tính bằng số căn bán được trong quý chia cho tổng số căn sơ cấp

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

“Thị trường phía Đông có lượng giao dịch lớn nhất do hạ tầng cải thiện cùng khoảng cách gần hơn tới khu vực trung tâm so sánh với thị trường phía Tây đã hình thành và phát triển.”

Dương Đức Hiền
Giám đốc, Phòng Kinh Doanh BĐS Nhà Ở



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới Giảm

Theo sau sự bùng nổ của nguồn cung vào Q2/2019, trong Q3/2019, chỉ có hai dự án mới mở bán cung cấp cho thị trường khoảng 70 căn, giảm -95% theo quý và -72% theo năm.

Do tháng 7 Âm lịch trùng với thời điểm quý III, quý này thường có lượng căn tung bán thấp nhất trong năm. Gia Lâm tiếp tục dẫn đầu nguồn cung sơ cấp với khoảng 20% thị phần.

Hoạt Động Thị Trường Đầy Hứa Hẹn

Lượng giao dịch giảm với khoảng 520 căn được bán, giảm -76% theo quý và -33% theo năm. Thị trường biệt thự/liền kề vẫn đầy hứa hẹn cho các quý tiếp theo với tỷ lệ hấp thụ trong quý đạt 41%, tăng 10 điểm % theo năm.

Các dự án có chủ đầu tư uy tín, đưa ra các sản phẩm thiết kế đẹp và chú trọng đầu tư các tiện ích tiếp tục thu hút được khách hàng. Lượng giao dịch lớn nhất đến từ quận Long Biên và huyện Gia Lâm với hơn nửa tổng lượng giao dịch trong quý này.

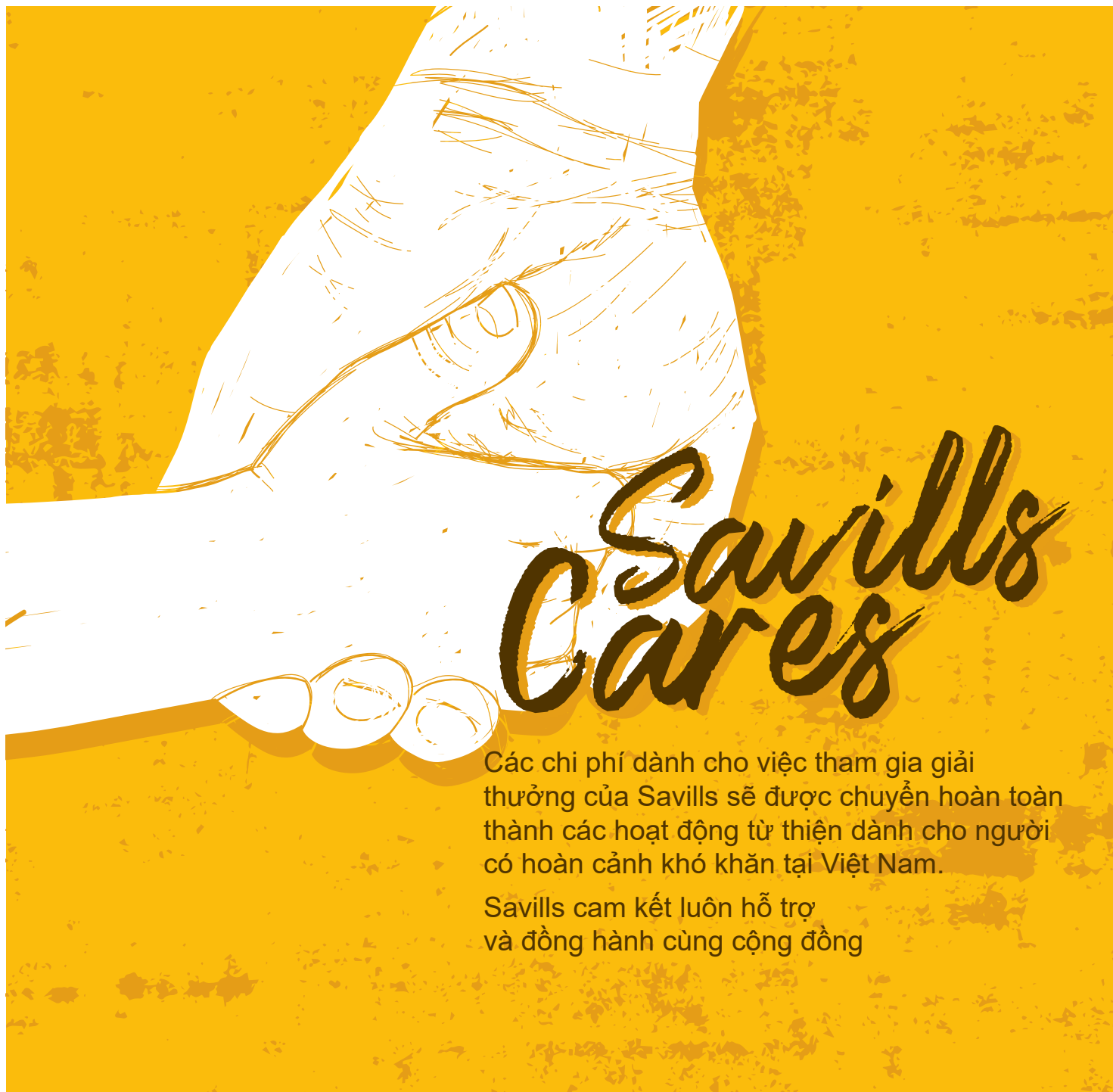
Giá Ổn Định

Sự thay đổi trong giá sơ cấp trung bình toàn thị trường đến từ sự thay đổi trong việc phân bổ nguồn cung sơ cấp từ các dự án đang bán. Nguồn cung tồn từ chủ đầu tư có giá bán cao hơn so với giá trung bình kéo theo giá sơ cấp toàn thị trường tăng.

Giá thứ cấp trung bình toàn thị trường ổn định, tăng 0,5% theo quý cho biệt thự, 2,4% theo quý cho liền kề, và 3,2% theo quý cho nhà phố thương mại.

Triển Vọng Tích Cực

Trong chín tháng đầu năm 2019, có khoảng 6.000 doanh nghiệp bắt động sản được thành lập, tăng 5,8% theo năm. Từ Q4/2019, có hơn 130 dự án biệt thự/liền kề từ 18 quận/huyện sẽ được hình thành. Nguồn cung tương tại chủ yếu nằm ngoài khu vực trung tâm Hà Nội.



Các chi phí dành cho việc tham gia giải thưởng của Savills sẽ được chuyển hoàn toàn thành các hoạt động từ thiện dành cho người có hoàn cảnh khó khăn tại Việt Nam.

Savills cam kết luôn hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng



Savills Việt Nam - Nghiên cứu thị trường

Những phân tích, đánh giá chuyên sâu với thông tin hữu ích và chính xác trên tất cả các phân khúc của thị trường BĐS Việt Nam đã giúp đội ngũ nghiên cứu tư vấn Savills trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực này.

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Troy Griffiths

Phó Tổng Giám đốc điều hành

+84 (0) 933 276 663

TGriffiths@Savills.com.vn



Đỗ Thị Thu Hằng

Giám đốc bộ phận
Nghiên cứu - Tư vấn, Savills Hà Nội

+84 912 000 530

DThuHang@Savills.com.vn



Võ Thị Khánh Trang

Trưởng bộ phận
Nghiên cứu - Tư vấn, Savills Tp.HCM

+84 (0) 906 948 580

VThiKhanhTrang@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.

© Công ty TNHH Savills Vietnam