

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Ngày 09 tháng 07 năm 2012



MÔ HÌNH DỰ BÁO 2-BƯỚC – THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP. HCM

Tình hình thị trường hiện tại

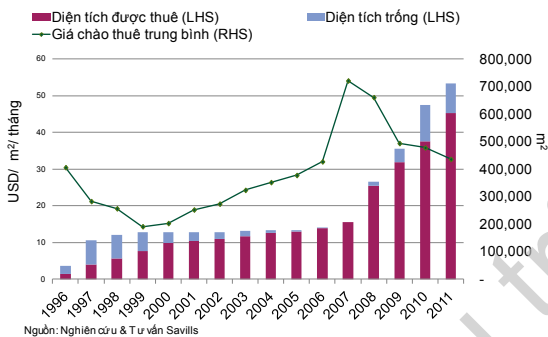
Thị trường văn phòng Tp. HCM đã trải qua hai lần suy giảm từ năm 1996.

Giá thuê trung bình của hạng A và B đạt đỉnh vào năm 2007 và hầu như đạt 100% công suất thuê. Tuy nhiên công suất thuê liên tục giảm do dư cung diện tích văn phòng và ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế vào năm 2008. Giá thuê trung bình giảm khoảng -13%/ năm trong giai đoạn 2008-2011.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn
 T: +84 903 658546

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
www.savills.com.vn

Tình hình thị trường, 1996 - 2011



Trong Q2/2012, 60% tổng diện tích hạng A và B được thuê bởi các công ty nước ngoài và 40% diện tích được thuê bởi các công ty trong nước.

Dịch vụ tài chính và sản xuất & chế biến là 2 ngành công nghiệp chiếm diện tích thuê lớn nhất.

Phương pháp

Mô hình dự báo 2 bước:

Bước 1: dự báo cân bằng nguồn cung và cầu trong tương lai hàng năm. Nguồn cầu hàng năm mới được dự báo dựa trên diện tích thuê hàng năm theo ngành công nghiệp. Nguồn cung mới hàng năm dựa trên thời gian hoàn thành của các dự án văn phòng tương lai.

Bước 2: dự báo giá thuê trung bình bằng mô hình hồi quy dựa trên việc cân bằng diện tích trống hàng năm và nguồn cầu thuần hàng năm.

Giả định

Tốc độ tăng trưởng GDP của Tp HCM vào khoảng 10% - 11%/ năm trong khoảng thời gian 2012-2014. Không có thay đổi đáng kể trong cơ cấu GDP.

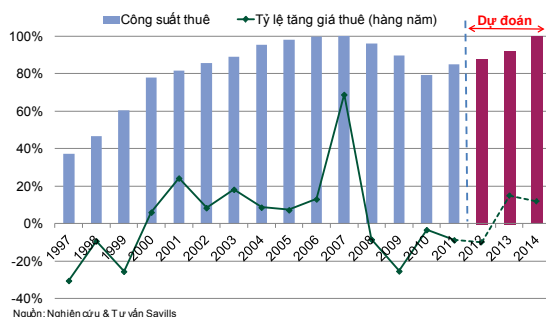
THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

FDI giải ngân trong năm 2012 được cho là bằng với khoảng thời gian 2009-2011 và cao hơn 2013 và 2014.



Kết quả



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn
T: +84 903 658546

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
www.savills.com.vn

Nhu cầu cho văn phòng hạng A và B tại Tp HCM sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới. Tổng diện tích văn phòng được thuê dự kiến sẽ tăng 12%/năm trong 2 năm tới.

Mặc dù giá thuê dự kiến sẽ giảm khoảng -10% trong năm 2012, kết quả của mô hình hồi quy cho thấy việc hồi phục mạnh mẽ vào năm 2013-2014. Giá thuê trung bình dự kiến sẽ tăng khoảng 13% trong khoảng thời gian 2013-2014.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

09/07/2012

savills

TWO-STAGE FORECASTING MODEL – HCMC OFFICE MARKET

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn
T: +84 903 658546

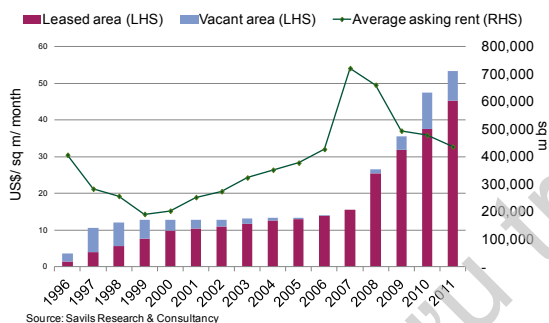
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
www.savills.com.vn

Current market situation

The HCMC office market has experienced two downturns since 1996.

The average rent of Grades A and B peaked in 2007 and they were almost fully occupied. However, the occupancy rate has consistently declined due to overstock and the effects of the global crisis in 2008. The average rent decreased by approximately -13% pa over the period 2008 – 2011.

Market performance, 1996 - 2011



In Q2/2012, 60% of the leased space of Grades A and B is occupied by foreign companies and 40% by local companies.

The financial service and manufacturing and processing industries occupy the greatest portion of office space.

Methodology

Two-stage forecasting model:

Stage 1: forecast balance of annual future demand and supply. The new annual demands are forecast based on annual take up by industries. The new annual supplies are based on the expected completion time of known future offices.

Stage 2: forecast the average rent by a regression model based on the balance of annual office vacancy and annual net new demand.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

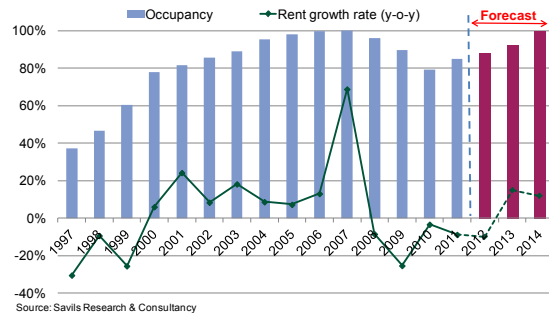
Assumption

HCMC's GDP grows at 10% to 11% pa during period 2012 - 2014. No significant change in GDP structure

Disbursed FDI in 2012 is assumed at the same level as that of period 2009 - 2011 and higher for 2013 and 2014.



Outcome



Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn
T: +84 903 658546

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
www.savills.com.vn

Demand for Grade A and B office in HCMC will continue to grow in the coming years. The total occupied office space is estimated to increase by 12% pa in the next two years.

Although the average rent is expected to decrease further by approximately -10% in 2012, the outcome of the regression model shows a strong recovery in 2013 - 2014. The projected average rent will increase by approximately 13% during the period 2013 – 2014.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



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
T: +84 903 658546

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
www.savills.com.vn

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 200 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 4 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, đồng thời quản lý hơn 63 triệu m² bất động sản.

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.

Năm 2012, Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2012 cho các hạng mục: “**Đại lý bất động sản**

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” trong suốt ba năm liên tiếp.

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
T: +84 903 658546

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
www.savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Tài liệu được lưu trữ tại <http://cafeland.vn>