

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

SAVILLS VIỆT NAM BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG TP.HCM-QUÝ 2/2013



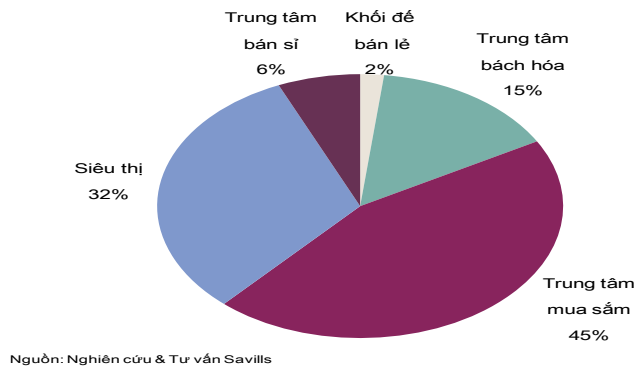
I/ BÁN LẺ:

Nguồn cung

Tổng nguồn cung bán lẻ vào khoảng 776.000 m², giảm -2,4% so với quý trước do ba trung tâm mua sắm đóng cửa và một siêu thị mới mở.

Hiện thành phố có 8 trung tâm bách hóa, 8 khối để bán lẻ, 19 trung tâm mua sắm, 65 siêu thị và 3 trung tâm bán sỉ.

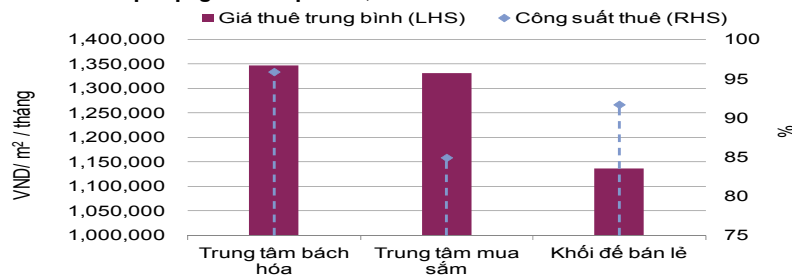
Nguồn cung hiện tại



Tình hình thị trường

Giá thuê trung bình tăng khoảng 7% và công suất thuê tăng nhẹ 1 điểm phần trăm so với quý trước. Tuy nhiên, điều này không phải do tình hình hoạt động tốt hơn của thị trường mà là do các dự án hoạt động yếu đóng cửa.

Tình hình hoạt động theo loại hình, Q2/2013



Ghi chú: giá thuê trung bình trên mỗi m² tại tầng trệt của các cửa hàng có diện tích bằng hoặc lớn hơn 10 m², gồm phí dịch vụ chưa thuế.

Nguồn cầu

Doanh thu bán lẻ của thành phố 6 tháng đầu năm 2013 là khoảng 288,000 tỷ VND. Không tính lạm phát thì doanh thu bán lẻ tăng 8.1% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng này thấp hơn so với năm 2012 (8.9%) và năm 2011 (8.8%). Điều này là do tình hình khó khăn hiện tại của thị trường bán lẻ và sức mua của người tiêu dùng giảm.

Nhiều trung tâm bán lẻ đưa ra các chương trình hỗ trợ để giúp các nhà bán lẻ khắc phục khó khăn và thu hút thêm khách thuê. Tuy nhiên, các chương trình này không hiệu quả như mong đợi và tình hình hoạt động không được cải thiện nhiều.

Mặc dù thị trường đang có xu hướng đi xuống nhưng vẫn có những cơ hội cho phân khúc siêu thị bởi vì nguồn cầu cho các nhu yếu phẩm luôn cao.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

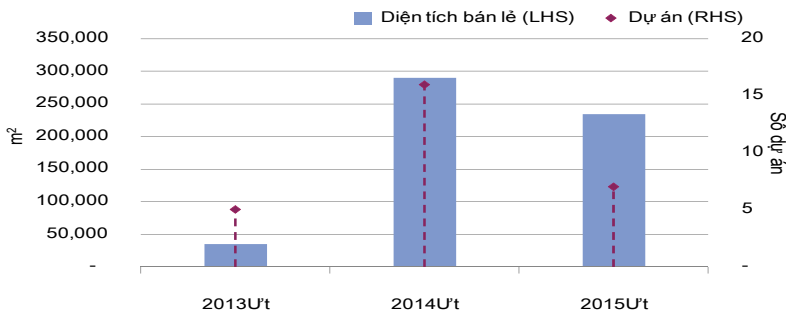


Triển vọng

Từ năm 2013 trở đi, khoảng 1.410.000 m² diện tích bán lẻ mới sẽ gia nhập thị trường. Tuy nhiên, chỉ 42% các dự án tương lai với hơn 574.000 m² đang xây dựng hoặc gần hoàn thành trong khi các dự án còn lại đang ở tình trạng đất trống, đang lên kế hoạch hoặc trì hoãn.

Khu vực nội thành chiếm khoảng 56% tổng diện tích bán lẻ tương lai, tiếp theo là khu vực ngoại thành khoảng 27% và khu vực trung tâm 17%.

Nguồn cung tương lai ước tính, 2013–2015



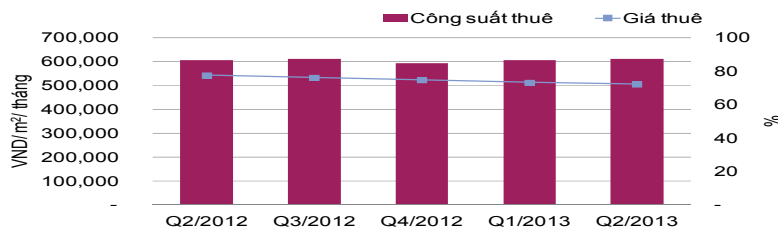
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

III/ VĂN PHÒNG:

Nguồn cung

Ba tòa nhà Hạng C với hơn 18.800 m² gia nhập vào thị trường văn phòng thành phố. Tổng nguồn cung đạt hơn 1.353.000 m² từ 208 dự án, tăng 1% so với quý trước và 8% so với cùng kỳ năm trước.

Tình hình hoạt động thị trường, Q2/2012–Q2/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tình hình hoạt động

Thị trường văn phòng Tp. HCM đạt công suất thuê cao, ở mức 87%, tương đối ổn định so với quý trước và tăng nhẹ 1 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê của cả thị trường là hơn 500.000 VNĐ/ m²/ tháng, giảm -1% so với quý trước và giảm -7% so với cùng kỳ năm trước.

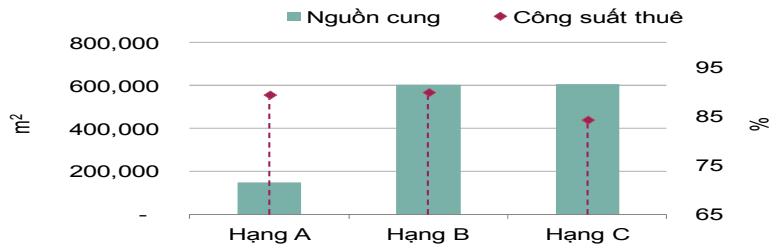
Tình hình hoạt động theo hạng, Q2/2013

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

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Ghi chú: Giá thuê trung bình được tính trên Diện tích sàn thuần, bao gồm phí dịch vụ nhưng không bao gồm VAT.

Hạng A và B hoạt động tốt hơn với công suất cho thuê của mỗi hạng đều tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước.

Công suất thuê ở khu vực trung tâm đạt 89%, tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước và cao hơn khu vực ngoại thành 5 điểm phần trăm. Tuy nhiên, do nguồn cung lớn ở khu vực trung tâm, các tòa nhà văn phòng phải giảm giá thuê để cải thiện tình hình hoạt động.

Nguồn cầu

Trong nửa đầu năm 2013, tổng lượng tiêu thụ văn phòng là hơn 58.000 m², tăng 16% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân do sự gia tăng lượng tiêu thụ ở cả Hạng A và C. Lượng tiêu thụ của Hạng A tăng mạnh 128% và của Hạng C tăng 39% so với cùng kỳ năm trước.

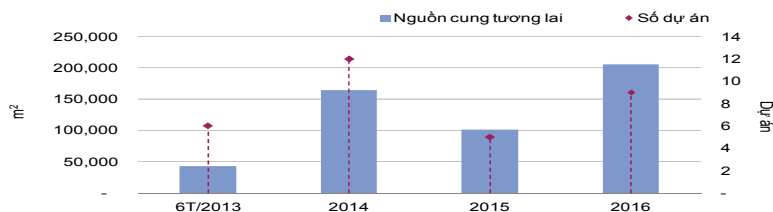
Khách thuê ưa thích các tòa nhà văn phòng trong khu vực trung tâm hơn khu vực ngoại thành. Tổng lượng tiêu thụ tại khu vực trung tâm cao hơn ngoại thành 360%.

Triển vọng

Từ nửa cuối năm 2013 đến 2016, 32 tòa nhà văn phòng với khoảng 515.000 m² sẽ gia nhập thị trường.

Một dự án Hạng B và ba Hạng C dự kiến gia nhập thị trường trong quý tới, việc này sẽ làm gia tăng tổng nguồn cung thị trường 2% so với quý trước. Tổng nguồn cung Hạng B sẽ tăng 4% và Hạng C tăng 1%.

Nguồn cung tương lai, 6T/2013–2016



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

III/ KHÁCH SẠN:

Nguồn cung

Trong Q2/2013, thị trường tiếp nhận một khách sạn 3 sao mới với 160 phòng và một khách sạn 5 sao hiện hữu mở thêm 100 phòng. Tuy nhiên, một khách sạn 3 sao tại quận 1 tạm thời đóng cửa để sửa chữa.

Tính đến Q2/2013, nguồn cung khách sạn 3 đến 5 sao của toàn thành phố là khoảng 11.870 phòng từ 89 khách sạn, tăng 1% theo quý và 7% theo năm.



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

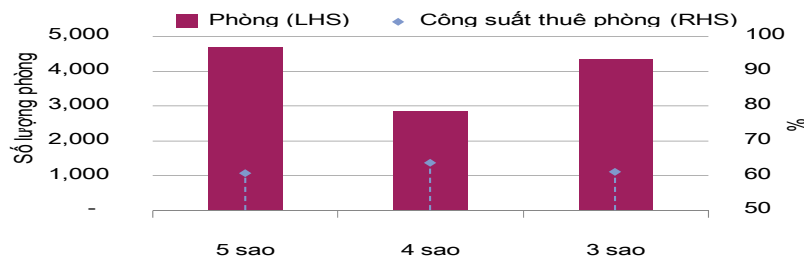
THÔNG CÁO BÁO CHÍ



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

Tình hình hoạt động, Q2/2013

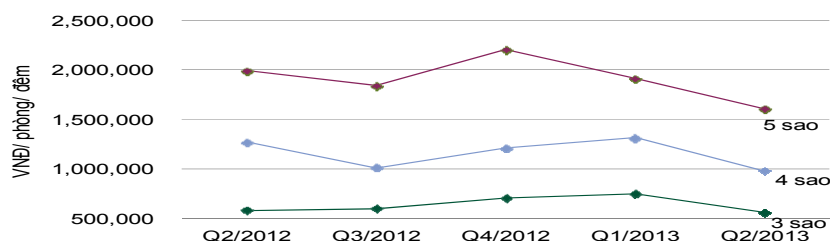


Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Công suất trung bình là 62%, giảm mạnh -13 điểm phần trăm theo quý và -5 điểm phần trăm theo năm. Giá phòng trung bình là 1.750.000 VNĐ/ phòng/ đêm, giảm -2% theo quý và -12% theo năm.

RevPAR của cả 3 hạng giảm do mùa thấp điểm. RevPAR của cả 3 và 4 sao giảm mạnh -25%, theo sau là 5 sao -16% so với quý trước.

RevPAR, Q2/2012 – Q2/2013



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

So với cùng kỳ năm trước, cả 3 hạng có tình hình hoạt động yếu hơn. Các khách sạn 4 và 5 sao ở trung tâm thành phố hoạt động tốt hơn các khách sạn ở khu vực ngoài trung tâm do tốc độ gia tăng theo năm của du khách quốc tế thấp.

Ngược lại, các khách sạn 3 sao tại khu vực ngoài trung tâm hoạt động tốt hơn khu vực trung tâm. Du khách nội địa và khách tây ba lô, nguồn cầu chính của 3 sao, có xu hướng lưu trú tại các khách sạn có giá phòng thấp tại khu vực ngoài trung tâm.

Nguồn cầu

Mặc dù số lượng khách quốc tế đến Tp.HCM tăng liên tục nhưng tốc độ gia tăng lại thấp hơn so với các Q2 của 2 năm trước. Trong Q2/2013, tốc độ gia tăng chỉ 2% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn Q2/2012 (5%) và Q2/2011 (18%).

Triển vọng

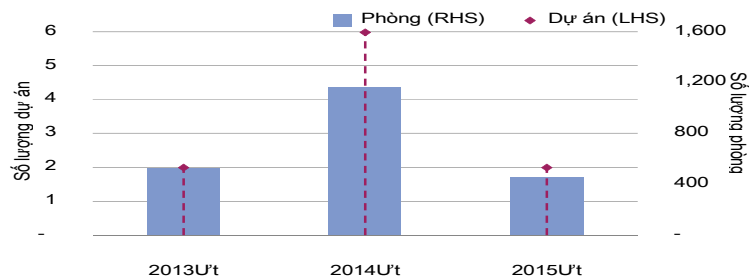
Trong giai đoạn 6 tháng cuối 2013 đến 2015, dự kiến có hơn 2.100 phòng từ 10 dự án tương lai tham gia vào thị trường.

Trong nửa cuối năm 2013, 2 khách sạn 5 sao với hơn 500 phòng tại quận 1 sẽ gia nhập thị trường. Một khách sạn 5 sao hiện hữu sẽ đưa thêm hơn 120 phòng vào thị trường.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



Triển vọng, 2013 - 2015



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

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

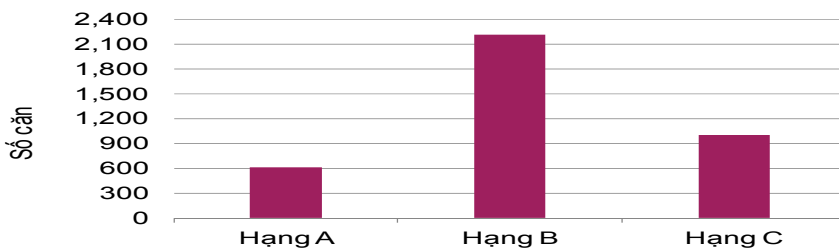
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

IV/ CẦN HỘ DỊCH VỤ:

Nguồn cung

Không có dự án mới gia nhập thị trường; tuy nhiên, một dự án Hạng B ở quận 2 đã cung cấp thêm 13 căn hộ trong quý này. Cho đến Q2/2013, nguồn cung tại Tp. HCM đạt hơn 3.800 căn từ 68 dự án, gần như không đổi so với quý trước và tăng 19% so với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung hiện tại, Q2/2013

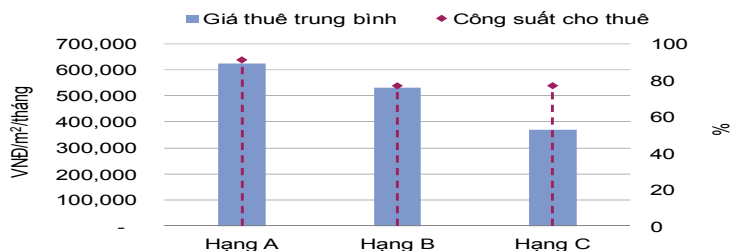


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tình hình hoạt động

Công suất cho thuê trung bình của cả thị trường là 79%, tăng nhẹ 1 điểm phần trăm so với quý trước. Tuy nhiên, nhiều nguồn cung mới trong năm quý gần đây đã làm công suất cho thuê giảm -5 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê trung bình không đổi, ở mức 500.000 VNĐ/ m²/ tháng kể từ Q2/2012.

Tình hình hoạt động thị trường, Q2/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Ghi chú: Giá thuê trung bình tính trên diện tích thuần bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm VAT.

Chỉ có phân khúc Hạng B tăng công suất cho thuê 2 điểm phần trăm so với quý trước và đạt mức 77%. Công suất này tương đương với Hạng C nhưng thấp hơn Hạng A -14 điểm phần trăm.

Nguồn cầu

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Với số lượng lớn các đại sứ quán, văn phòng quốc tế và dự án FDI, nguồn cầu căn hộ dịch vụ tại Tp. HCM là khá cao so với các tỉnh thành khác. Trong nửa đầu năm 2013, tổng nguồn vốn FDI vào Tp. HCM giảm -43% so với cùng kỳ năm trước. Cạnh tranh gay gắt từ các căn hộ mua để cho thuê tác động tiêu cực lên tình hình hoạt động căn hộ dịch vụ

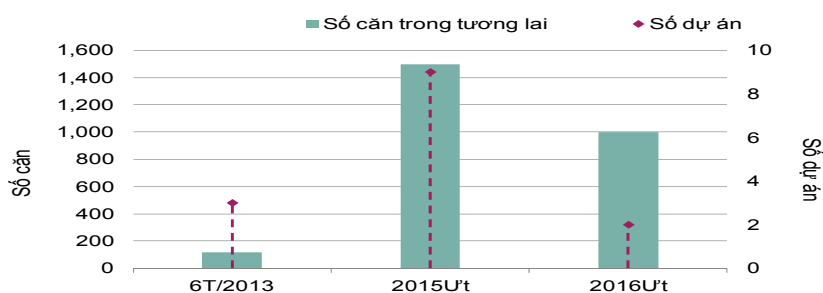


Triển vọng

Từ nửa sau năm 2013 đến 2016, 14 dự án tương lai dự kiến tham gia thị trường căn hộ dịch vụ, cung cấp hơn 2.600 căn hộ.

Trong nửa sau 2013, ba dự án mới dự kiến gia nhập thị trường, cung cấp hơn 120 căn. Trong đó sẽ có một dự án Hạng A tại quận 1 và hai dự án Hạng C tại quận 3 và Tân Bình. Với nguồn cung mới này, tổng cung căn hộ dịch vụ ở Tp. HCM sẽ đạt hơn 3,900 căn vào cuối năm 2013.

Ước tính nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

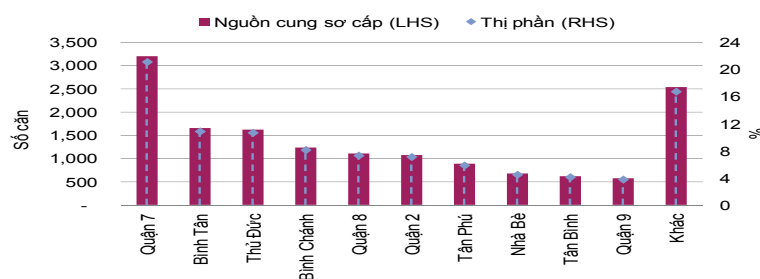
V/ CĂN HỘ ĐỂ BÁN:

Nguồn cung

Tp HCM có khoảng 86.000 căn hộ từ 287 dự án cả sơ cấp và thứ cấp, tăng nhẹ 0.6% theo quý và 6.2% theo năm. Tính đến Q2/2013, có khoảng 15.200 căn hộ trên thị trường sơ cấp, giảm nhẹ -3.9% theo quý nhưng tăng 11% theo năm.

Có 2 dự án mới gia nhập, cung cấp thêm khoảng 520 căn.

Nguồn cung sơ cấp theo quận, Q2/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tình hình thị trường

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

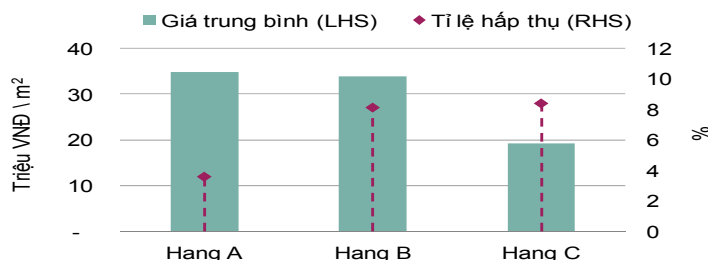
Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

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



Tình hình thị trường theo hạng, Q2/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

So với cùng kỳ năm ngoái, số lượng giao dịch trong Q2/2013 đã có mức tăng ấn tượng, 59% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ của toàn thị trường là 8%, tăng nhẹ 1 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm.

Giao dịch chủ yếu trên thị trường là căn hộ loại C trong khoảng từ 10.000.000 VNĐ/ m² đến 15.000.000 VNĐ/ m².

Nguồn cầu

Tính đến cuối Q2/2013, lãi suất trần huy động hiện tại đã giảm -0,5 điểm phần trăm, xuống còn 7%/ năm áp dụng cho các khoản tiền gửi dưới 6 tháng và được kỳ vọng sẽ còn giảm hơn nữa trong năm 2013.

Trong Q2/2013, gói kích cầu 30.000 tỷ đã được chính thức triển khai. Một số chủ dự án đã bắt đầu chuyển đổi từ các dự án nhà ở thương mại qua nhà ở xã hội và phối hợp cùng với các ngân hàng cung cấp cho người mua nhà các khoản vay lãi suất thấp. Điều này dự kiến sẽ có tác động tích cực và gia tăng nhu cầu thị trường nhà ở.

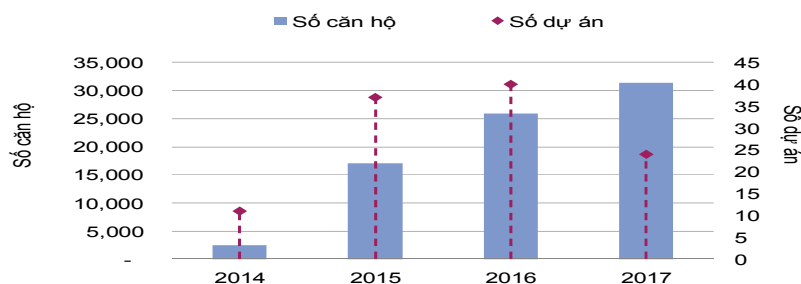
Quy mô hộ gia đình giảm do sự thay đổi từ lối sống truyền thống qua lối sống hiện đại, dẫn đến nhu cầu về căn hộ tăng. Loại căn hộ 2 phòng ngủ, diện tích dao động từ 70 đến 90 m²/ căn là loại sản phẩm được ưa chuộng nhất và thường được hấp thụ tốt nhất.

Triển vọng

Ước tính có khoảng 76.900 căn hộ từ hơn 110 dự án tương lai sẽ hoàn thành trong giai đoạn 2014 – 2017. Trong đó, nguồn cung dự kiến trong giai đoạn 2014 – 2015 sẽ chiếm 25% tổng nguồn cung tương lai.

Trong hai quý tới, hơn 2.500 căn hộ dự kiến sẽ được chào bán trên thị trường căn hộ Tp HCM.

Nguồn cung tương lai, 2014 – 2017



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

VI/ BIẾT THƯ/ NHÀ LIỀN KÈ:

Nguồn cung

Không có dự án mới gia nhập thị trường trong quý này. Một dự án hiện hữu ở quận 7 mở bán giai đoạn mới và một dự án đất nền ở quận 9 chuyển sang bán nhà liền kề. Mười hai dự án sơ cấp cung cấp khoảng 370 căn, tăng 26% so với quý trước.

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

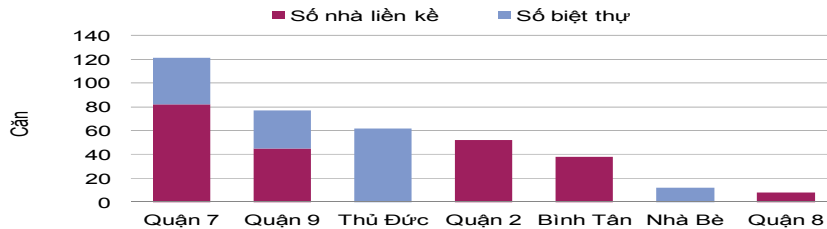
Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

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

Toàn thị trường biệt thự/ nhà liền kề cung cấp khoảng 3.300 căn, 90% trong số đó ở thị trường thứ cấp.

Nguồn cung sơ cấp



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Phân khúc biệt thự/ nhà liền kề hoạt động tốt hơn trong quý này. Tỷ lệ hấp thụ trung bình tăng mạnh từ 5% đến 18% so với quý trước. Trong khi đó, tỷ lệ hấp thụ trung bình của phân khúc đất nền giảm nhẹ -1 điểm phần trăm so với quý trước, xuống 8%. Với tính thanh khoản thấp, một số chủ đầu tư đã giảm đáng kể giá bán đến 40%. Bên cạnh đó, thiếu hụt vốn đã làm trì hoãn tiến độ phát triển của một số dự án.

Nguồn cầu

Nguồn cầu của phân khúc cao cấp vẫn duy trì. Các dự án biệt thự/ nhà liền kề ở khu vực Phú Mỹ Hưng đóng góp 58% tổng số căn được giao dịch trong quý này.

Với lãi suất huy động thấp ở thời điểm hiện tại, 7%/ năm, một số dự án biệt thự/ nhà liền kề có tỷ suất lợi nhuận bình quân từ 5% - 6% có thể thu hút được một lượng khách hàng tiềm năng nhất định; những người vừa muốn sở hữu nhà gắn liền với đất vừa muốn duy trì giá trị tài sản trong trung và dài hạn.

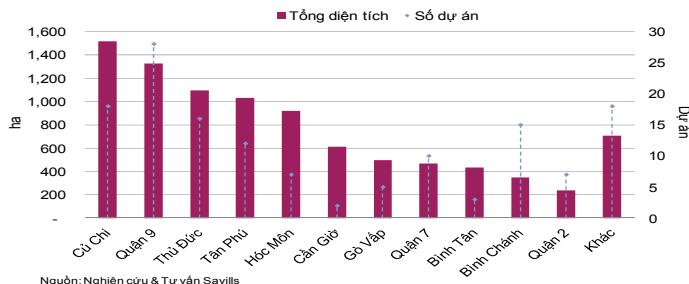
Đất nền có thể thích hợp với một số người muốn sở hữu nhà gắn liền với đất. Việc mua đất nền và tự xây nhà cho phép người mua có thể kiểm soát tốt hơn chất lượng và chi phí xây dựng. Đây được xem là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến quyết định mua.

Triển vọng

Nguồn cung tương lai sẽ có hơn 140 dự án với hơn 57.000 căn trong vòng tám năm tới. Tuy nhiên, một số dự án có tiến độ đền bù giải tỏa và xây dựng chậm có thể sẽ bị thu hồi giấy phép đầu tư.

Trong ngắn hạn đến năm 2014, dự kiến sẽ có hơn 4.000 căn từ khoảng 30 dự án sẽ gia nhập vào thị trường sơ cấp, trong đó, nhà liền kề chiếm hơn 55%.

Nguồn cung tương lai ước tính



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

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



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

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 và bảy năm liên tiếp dẫn đầu giải thưởng “Nhà tuyển dụng xuất sắc nhất trong lĩnh vực Bất động sản” của tạp chí The Times.

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 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. 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

THÔNG CÁO BÁO CHÍ