

Ngày 06 tháng 04 năm 2016

SAVILLS VIỆT NAM BÁO CÁO KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HỒ CHÍ MINH

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

savills.com.vn

Q1/2016

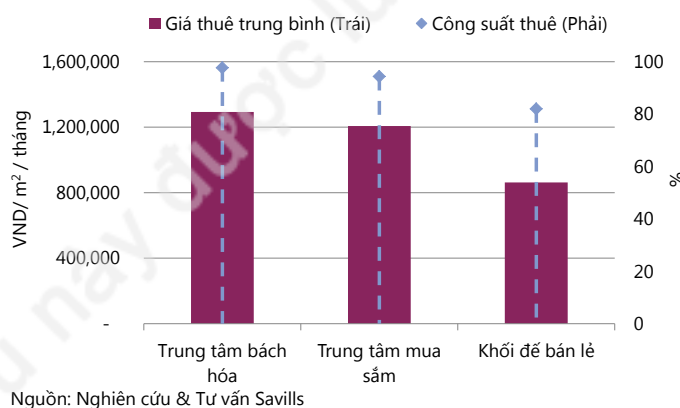
1. BÁN LẺ: Tình hình hoạt động giảm do nhiều nguồn cung mới

Thị trường bán lẻ có nguồn cung mới khoảng 40.800 m² từ hai dự án. Tổng mặt bằng bán lẻ đạt hơn 1 triệu m², tăng 4% theo quý và 17% theo năm.

Giá thuê mặt bằng trung bình giảm -2% theo quý và -10% theo năm. Sự giảm giá này xảy ra do các trung tâm mua sắm mới mở đều nằm ngoài trung tâm, có giá thuê thấp hơn mức trung bình của thị trường. So sánh với quý trước, duy nhất giá thuê của các trung tâm mua sắm giảm -3% trong khi giá thuê của các trung tâm bách hóa và khối đế bán lẻ vẫn ổn định.

Công suất cho thuê trung bình đạt 93%, giảm -1 điểm phần trăm theo quý và theo năm. Công suất của trung tâm bách hóa và trung tâm mua sắm giảm -1 điểm phần trăm trong khi khối đế bán lẻ không thay đổi. Thành phố Hồ Chí Minh thiếu những điểm nhấn độc đáo để thu hút du lịch kết hợp mua sắm.

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động – 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 khoảng 800 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

2. VĂN PHÒNG: Tình hình hoạt động Hạng B và C cải thiện

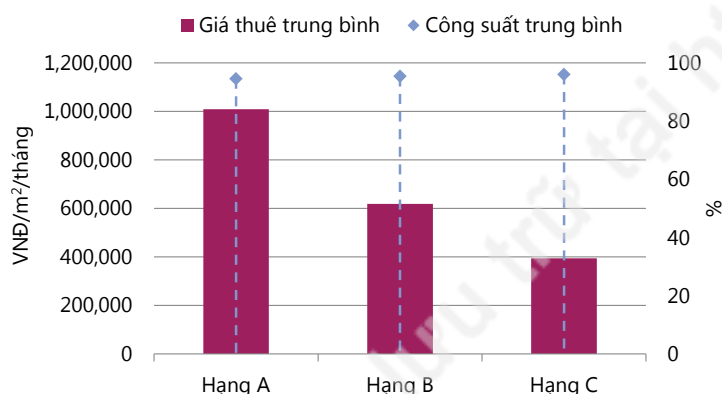
Một dự án Hạng C gia nhập lại thị trường với diện tích sàn 3.700 m². Tổng nguồn cung văn phòng khoảng 1,6 triệu m², ổn định so với quý trước và tăng 8% theo năm.

Thị trường văn phòng hoạt động tốt nhất trong bốn năm trở lại đây. Công suất trung bình ở mức cao nhất và đạt 96%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm. Công suất thuê của Hạng B và C đều có sự cải thiện so với quý trước.

Giá thuê trung bình tăng 1% theo quý và 4% theo năm. Giá thuê của hạng B và C cùng tăng 1% so với quý trước.

Nhu cầu văn phòng được dự đoán sẽ còn tăng mạnh nhờ triển vọng phát triển kinh tế, công nghiệp và tăng trưởng nguồn vốn FDI. Việc nguồn cung tương lai Hạng A và B trong trung tâm thành phố hạn chế có thể gây áp lực lên giá thuê trong thời gian tới.

Biểu đồ 2: Tình hình hoạt động - Văn phòng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

3. CĂN HỘ DỊCH VỤ: Cải thiện ở khu vực ngoài trung tâm

Ba dự án Hạng C giảm số lượng căn hộ dẫn đến tổng nguồn cung giảm -1% theo quý. Thị trường căn hộ dịch vụ ở Tp.HCM có tổng cộng 82 dự án cung cấp gần 4.400 căn hộ.

Trong Q1/2016, công suất thuê trung bình ổn định theo quý và theo năm ở mức 83 phần trăm. Giá thuê trung bình tăng nhẹ 1% so với quý trước và năm trước do giá thuê của Hạng B tăng.

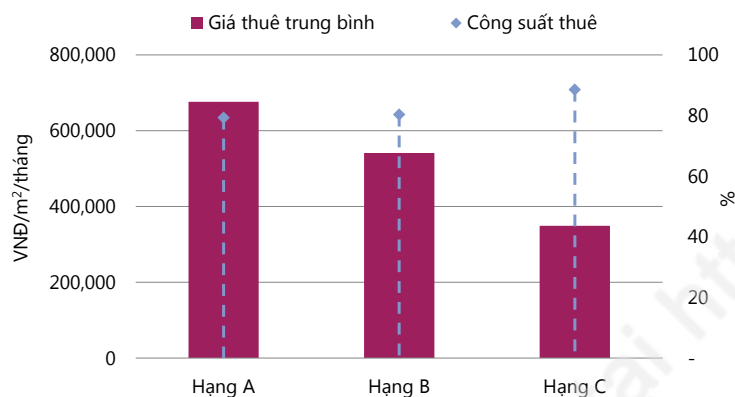
Savills Việt Nam

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 khoảng 800 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

Khu ngoài trung tâm có tình hình hoạt động cải thiện đáng kể so quý trước với giá thuê trung bình tăng 4% và công suất thuê tăng 1 điểm phần trăm theo quý.

Tp.HCM là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư quốc tế. Sự tăng trưởng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) cùng với các hiệp định thương mại tự do (FTA) giữa Việt Nam và Nhật Bản, Hàn Quốc, liên minh Châu Âu và Hoa Kỳ được kỳ vọng sẽ thu hút nguồn lao động đến từ những nước này. Điều này sẽ có ảnh hưởng tích cực đến nguồn cầu căn hộ dịch vụ.

Biểu đồ 3: Tình hình hoạt động – Căn hộ dịch vụ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

4. KHÁCH SẠN: Hoạt động giảm do áp lực nguồn cung

Với sự gia nhập của 4 khách sạn 3 sao, nguồn cung thị trường Tp.HCM tăng 1% theo quý và 14% theo năm. Tính đến Q1/2016, toàn thị trường có 117 dự án với 15.000 phòng khách sạn từ 3 đến 5 sao.

Công suất bình quân giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo quý và -2 điểm phần trăm theo năm. Ngoài ra, việc gia tăng nguồn cung gần đây làm sự cạnh tranh về giá mạnh mẽ hơn. Trong quý này, giá phòng trung bình giảm -5% theo quý và -2% theo năm, còn xấp xỉ 1.800.000VND/phòng/đêm.

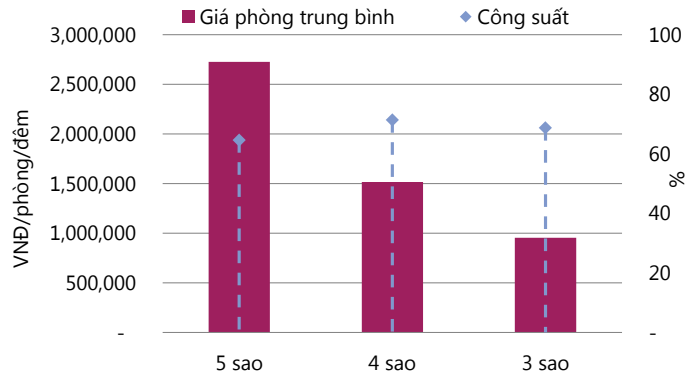
Trong giai đoạn 2016- 2018, một lượng lớn nguồn cung với hơn 5.000 phòng sẽ gia nhập thị trường và gây nhiều áp lực lên tình hình hoạt động chung, đặt biệt phân khúc cao cấp.

Theo Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM, thành phố đặt mục tiêu đón 5,1 triệu khách quốc tế và 21,8 triệu khách nội địa trong năm 2016. Doanh thu du lịch dự kiến đạt 4,7 tỉ USD.

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 khoảng 800 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

Biểu đồ 4: Tình hình hoạt động – khách sạn



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

5. CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Tỷ lệ hấp thụ cao từ phân khúc hạng A

Trong quý 1/2016, gần 7.600 căn hộ được tung ra thị trường từ 17 dự án mới và 3 dự án đang hoạt động. Tổng nguồn cung khoảng 37.400 căn giảm -1% theo quý và tăng 82% theo năm.

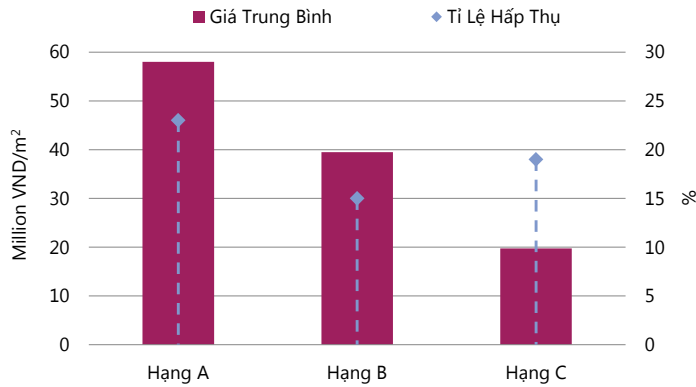
Số lượng giao dịch đạt được hơn 6.300 căn, giảm -18% theo quý nhưng tăng 49% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ khoảng 17%, giảm -4 điểm phần trăm theo quý và theo năm bởi vì sự tăng mạnh của nguồn cung trong những quý sắp tới. Căn hộ hạng A có tỷ lệ hấp thụ cao nhất với 23%. Số lượng giao dịch của căn hộ hạng C tăng nhẹ 7% theo quý trong khi hạng A giảm -34% và hạng B giảm 32% theo quý.

Từ quý 2/2016 đến 2018, dự kiến hơn 67.600 căn hộ sẽ gia nhập thị trường. Các chủ đầu tư liên tục đẩy mạnh chiến dịch quảng cáo tiếp thị nhằm giữ vững vị thế cạnh tranh trên thị trường.

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 khoảng 800 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

Biểu đồ 5: Tình hình hoạt động – căn hộ để bán



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

6. BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KỀ: Nguồn cung tăng mạnh

10 dự án biệt thự/ nhà liền kề cung cấp gần 740 căn cho thị trường sơ cấp. Nguồn cung sơ cấp có khoảng 2.060 căn, tăng 7% theo quý và 86% theo năm.

Lượng giao dịch giảm -24% theo quý nhưng tăng 30% theo năm. Nhà liền kề chiếm lĩnh thị trường với 78% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ khoảng 22%, giảm -9 điểm phần trăm theo quý và 10 điểm phần trăm theo năm. Quận 2 và quận 9 có tình hình hoạt động tốt nhất.

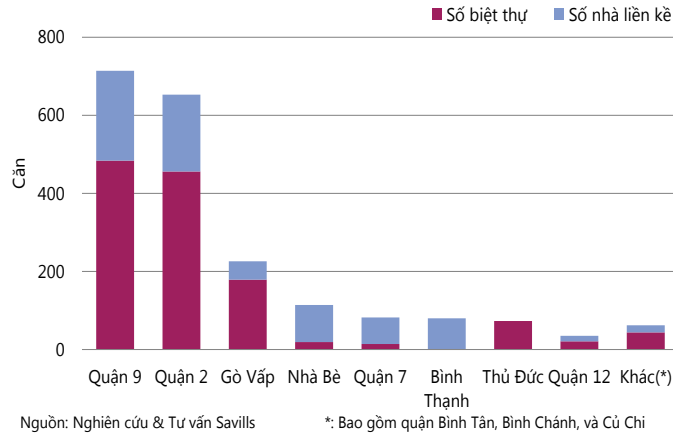
Nhu cầu cao cho những dự án với cơ sở hạ tầng tốt, giá cả hợp lý, và kết nối giao thông tốt. Những sản phẩm diện tích nhỏ với giá thấp ở vùng ven nhằm đến những người có thu nhập thấp.

Với cơ sở hạ tầng được quy hoạch tốt, nguồn cung tương lai của quận 2 và quận 9 sẽ chiếm 49% thị phần.

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 khoảng 800 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

Biểu đồ 6: Nguồn cung thứ cấp biệt thự & nhà liền kề



-Hết-

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

Vũ Kiều Linh

Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông
Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 153
F: +84 8 3823 4571
E: vkieulinh@savills.com.vn

Võ Ngọc Thảo

Phụ trách Truyền thông miền Nam
Savills Tp.HCM

T: +84 8 3823 9205 Ext: 112
F: +84 8 3823 4571
E: vngocthao@savills.com.vn

Đinh Hương Linh

Trưởng phòng Tiếp thị & Truyền thông
Savills Hà Nội

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 khoảng 800 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.