

11/10/2016

Cty TNHH Savills Việt nam
Tầng 6, Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
T: +84 4 3946 1300

savills.com.vn

SAVILLS BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Q3/2016

1. Bán lẻ: Nguồn cung mới ở trung tâm gặp nguồn cầu mạnh

Tổng mặt bằng cho thuê khoảng 1.160.000 m², tăng 10% theo quý (QoQ) và 22% theo năm (YoY) do có thêm 131.500 m² nguồn cung mới và khoảng 26.500 m² giảm từ các dự án dừng hoạt động.

Giá thuê trung bình tăng 4% theo quý, chủ yếu là do hoạt động tốt của Saigon Centre vừa mở lại và dự án mới Aeon Mall Bình Tân. Công suất thuê trung bình khoảng 93%, ổn định theo quý và năm trong đó trung tâm thương mại công suất tăng 1 điểm phần trăm theo quý, khối đế bán lẻ giảm -3 điểm phần trăm còn trung tâm bách hóa ổn định.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung mới ở trung tâm được hấp thụ tốt mặc dù giá cao, phản ánh nhu cầu thực thuê trong những dự án hạng sang mới. Việc Union Square – một dự án cao cấp tạm dừng hoạt động lại phản ánh tình hình cạnh tranh khốc liệt tại trung tâm.

Savills Việt Nam

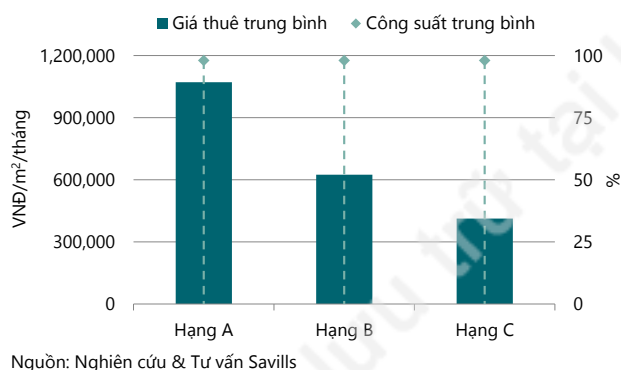
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả 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.

2. Văn phòng: Mặt bằng khan hiếm, giá thuê tăng

Trong Q3/2016, một dự án Hạng C gia nhập thị trường và một tòa nhà Hạng B tạm ngừng hoạt động để nâng cấp sửa chữa. Tổng nguồn cung văn phòng đạt 1.580.000 m2, ổn định theo quý và ngày càng khan hiếm.

Nhìn chung, tình hình hoạt động tiếp tục tiến triển tốt do sự thiếu hụt nguồn cung mới. Công suất trung bình tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 5 điểm phần trăm theo năm, đạt 98 phần trăm. Giá thuê trung bình tăng 1% theo quý và 5% theo năm.

Biểu đồ 2: Tình hình hoạt động – Văn phòng



Lượng tiêu thụ chủ yếu đến từ các dự án Hạng B và C, chiếm 97% tổng lượng tiêu thụ mới trong quý. Văn phòng Hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất với giá thuê tăng 4% theo quý, đạt 1.070.000VNĐ/m2/tháng (48 USD/m2/tháng).

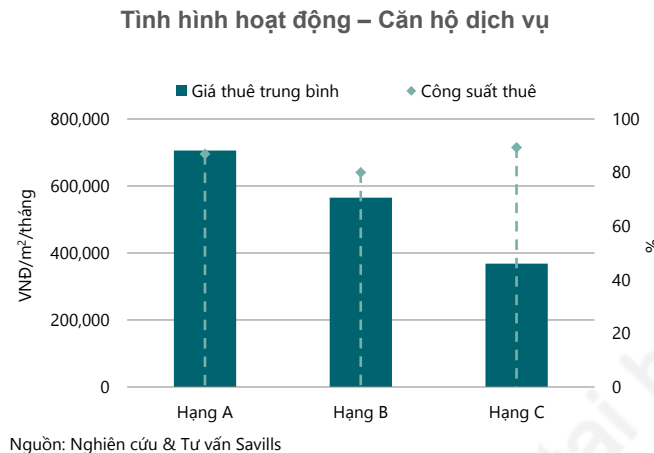
3. Căn hộ dịch vụ: Nguồn cung Q2 dần được lấp đầy

Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt khoảng 4.540 căn từ 83 dự án, tương đối ổn định theo quý do chỉ có 5 căn hộ từ một dự án Hạng C tại quận Phú Nhuận trở lại thị trường. Nguồn cung tăng 4 phần trăm theo năm.

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 hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Cả ba phân khúc đều có tình hình hoạt động cải thiện so với quý trước. Công suất thuê trung bình tăng 3 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm lên mức 84%, trong đó Hạng A và B là hai phân khúc có công suất tăng mạnh nhất.



Giá thuê trung bình cải thiện kể từ Q1/2016, đánh dấu sự hồi phục sau ba năm suy giảm liên tục. Giá thuê trung bình đạt 529.000VNĐ/m²/tháng (24USD/m²/tháng), tương đối ổn định theo quý nhưng tăng 2% theo năm.

Việc phải cạnh tranh với lượng cung căn hộ mua cho thuê lại quá lớn trong tương lai có thể sẽ tạo áp lực lên giá thuê căn hộ dịch vụ. Từ Q4/2016-2018, 12 dự án cung cấp 2.150 căn hộ dịch vụ được dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Khu vực trung tâm vẫn là điểm nóng đầu tư, chiếm 64% tổng nguồn cung tương lai tính đến cuối năm 2018.

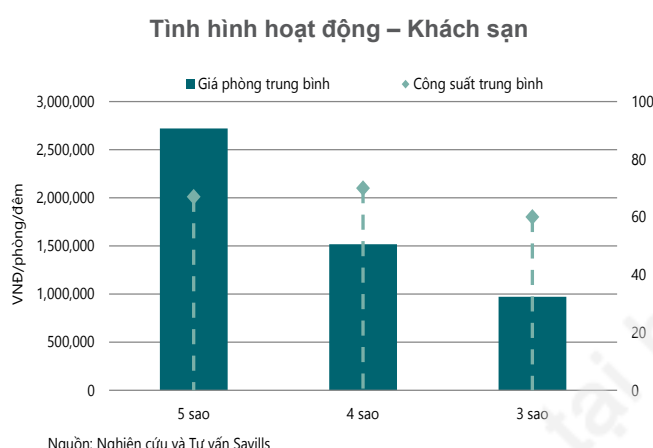
4. Khách sạn: Khách quốc tế tăng trong mùa mưa

Trong Q3/2016, một khách sạn 3 sao với 72 phòng trở lại thị trường sau khi hoàn tất nâng cấp sửa chữa, trong khi đó, một khách sạn 3 sao khác sửa chữa 54 phòng. Tổng nguồn cung đạt hơn 15.400 phòng từ 125 dự án, ổn định theo quý và tăng 8% theo năm.

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 hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Công suất cho thuê phòng xấp xỉ 65%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 3 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê phòng trung bình xấp xỉ 1.829.000VNĐ/phòng/đêm (82USD/phòng/đêm), tăng 9% theo năm nhưng giảm -2% theo quý do giá thuê trung bình của 5 sao giảm -2% theo quý.



Trong 8T/2016, Tp.HCM đón hơn 3,1 triệu lượt khách quốc tế, tăng 26,5% theo năm và chiếm 49% tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam.

Từ Q4/2016 đến 2018, hơn 2.800 phòng từ 14 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Trong đó, gần 600 phòng từ 5 dự án khách sạn từ 3 đến 4 sao đã hoạt động trong 9 tháng đầu năm 2016 và đang xin chứng nhận hạng sao.

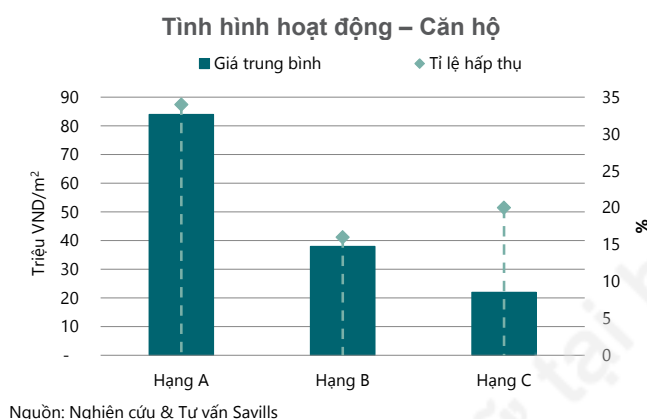
5. Căn hộ: Giao dịch hạng C tăng mạnh

Mười một dự án mới và giai đoạn tiếp theo của một dự án hiện hữu được mở bán, cung cấp hơn 4.600 căn, giảm mạnh -47% theo quý. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt hơn 40.300 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 & 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 hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Lượng giao dịch đạt 7.500 căn, tăng 7% theo quý và 43% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 19%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý và theo năm nhờ vào tình hình hoạt động tốt của phân khúc Hạng A và Hạng C. Hạng A có tỷ lệ hấp thụ cao nhất với 34 phần trăm. Lượng giao dịch của phân khúc Hạng C tăng mạnh khoảng 15% theo quý. Trong Q3/2016, lượng giao dịch của Hạng B giảm -12% sau khi tăng 6 quý liên tiếp.



Từ Q4/2016 đến 2018, hơn 50.000 căn hộ sẽ gia nhập thị trường.

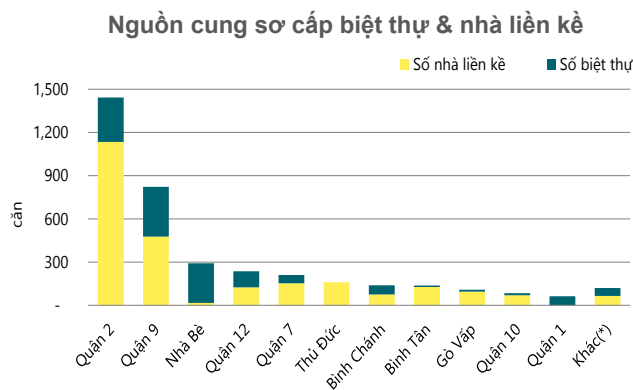
6. Biệt thự & Nhà liền kề: Lượng giao dịch đạt mức kỷ lục

Sáu dự án biệt thự/ nhà liền kề và giai đoạn mới của năm dự án hiện hữu cung cấp thêm cho thị trường sơ cấp khoảng 1.100 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 3.800 căn, tăng 19% theo quý và 128% theo năm.

Lượng giao dịch tăng 49% theo quý và 193% theo năm nhờ tình hình hoạt động tốt của những dự án mới. Nhà liền kề chiếm 71% tổng lượng giao dịch. Tỷ lệ hấp thụ đạt 32%, tăng 7 điểm phần trăm theo quý và 8 điểm phần trăm theo năm.

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 hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

*: Bao gồm quận 8, Bình Thạnh, Phú Nhuận và Củ Chi

Quận 2 và 9 tiếp tục đạt tình hình hoạt động tốt nhất trong quý này, chiếm 51% tổng lượng giao dịch. Hạ tầng phát triển và quy hoạch đô thị tốt đã hỗ trợ tình hình bán hàng tại khu Đông. Những dự án có chủ đầu tư uy tín, giá bán sản phẩm hợp lý và đa dạng tiện ích vẫn là những yếu tố chính thu hút người mua.

-Hết-

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

Tăng Viễn Phương
Trưởng bộ phận Truyền thông
Savills HCMC

T: +84 93 305 8679
F: +84 8 3823 4571
E: tvienphuong@savills.com.vn

Đinh Hương Linh
Trưởng bộ phận Truyền thông
Savills Hà Nội

T: +84 4 3946 1300 Ext:112
F: +84 4 3946 1302
E: dhuonglinh@savills.com.vn

Phạm Thị Hà Phương
Phụ trách Truyền thông
Savills Hà Nội

T: +84 4 3946 1300 Ext:120
F: +84 4 3946 1302
E: pthihaphuong@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 hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.