

05/07/2016

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

Q2/2016

Savills Vietnam Co., Ltd
18th Floor, Continental Tower
81-85 Ham Nghi Street
District 1, HCMC
T: +84 8 3823 9205

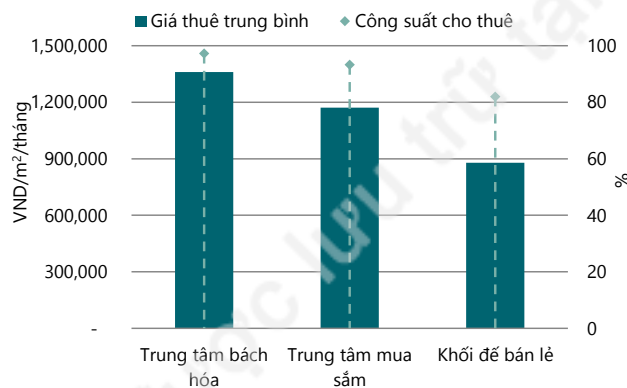
savills.com.vn

1. Bán lẻ: Tầm trung phát triển tốt

Tổng diện tích mặt bằng bán lẻ đạt 1.050.000m², ổn định theo quý, tăng 13% theo năm. Nguồn cung mới 30.500 m² tương đương với diện tích của một số trung tâm đóng cửa.

Giá thuê mặt bằng trung bình giảm -1% theo quý và -10% theo năm. Các chủ đầu tư giảm giá nhằm giữ khách thuê không chuyển sang dự án khác và đảm bảo công suất cho thuê trong thị trường cạnh tranh.

Biểu đồ 1: Hoạt động thị trường bán lẻ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Công suất cho thuê trung bình đạt 93%, ổn định theo quý. Công suất cho thuê của trung tâm bách hóa tăng 2 điểm phần trăm theo quý, trong khi đó trung tâm mua sắm giảm -1 điểm phần trăm và khối đế bán lẻ không thay đổi.

Nhu cầu xa xỉ phẩm giảm, thể hiện qua nhiều chương trình khuyến mãi kích cầu ở các trung tâm bán lẻ lớn. Lĩnh vực ẩm thực tiếp tục phát triển nhanh chóng do nhận thức người tiêu dùng ngày càng nâng cao về yếu tố an toàn thực phẩm tiêu thụ hàng ngày.

Savills Vietnam

Savills Vietnam is the largest and most experienced real estate practice with offices in Hanoi and Ho Chi Minh City. The company provides comprehensive property services such as: Residential Sales, Commercial Leasing, Residential Leasing, Research & Consultancy, Valuation & Feasibility Study, Banking & Corporate Services, Investment Brokerage & Advisory, Retail Consultancy & Leasing, Property & Asset Management, Tenant Advisory & Representation, Industrial Consultancy & Leasing, Marketing & Creative services. Savills Vietnam has won the Asia Pacific Property Awards 2016 - 2017 for "Best Real Estate Agency in Vietnam", and "Best Property Consultancy in Vietnam". With over 20 years of operations and growth in Vietnam, Savills is proud to be the most established real estate consultancy firm, providing the most comprehensive data and insights of the local property market development. Currently, Savills Vietnam consists of over 800 experienced and professional staff nationwide and keep expanding further.

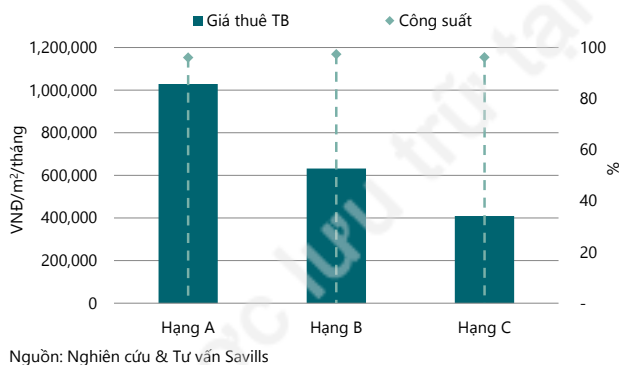
2. Văn phòng: Hoạt động hiệu quả do nguồn cung khan hiếm

Trong Q2/2016, tổng diện tích văn phòng tại Tp.HCM tương đối ổn định theo quý, đạt 1.580.000m². Ba dự án hạng C có tổng diện tích 6.100m² rút lui khỏi thị trường cũng không tạo ra sự thay đổi đáng kể. Nguồn cung trong quý này còn hạn chế so với tiềm năng của nguồn cầu lớn.

Văn phòng cho thuê tiếp tục hoạt động hiệu quả. Công suất trung bình tăng đều 1 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm, đạt 97%. Giá thuê trung bình tăng nhẹ 1% theo quý và 5% theo năm.

Lượng tiêu thụ mới tập trung chủ yếu ở các dự án hạng A và B khu vực Quận 1, chiếm 56% tổng lượng tiêu thụ của quý. Phân khúc hạng B hoạt động tốt nhất thị trường; giá thuê và công suất cùng tăng đều đặn từ Q1/2015.

Biểu đồ 2: Hoạt động thị trường văn phòng



3. Căn hộ dịch vụ: Áp lực từ dự án hạng B mới

Quý này Quận 3 có một dự án hạng B mới gia nhập thị trường với 217 căn hộ. Trong khi đó, một dự án hạng C với 30 căn tại Quận 10 tạm thời đóng cửa để nâng cấp. Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt khoảng 4.530 căn từ 82 dự án, tăng 4% theo quý và 6% theo năm.

Tình hình hoạt động thị trường chịu ảnh hưởng từ nguồn cung mới. Công suất cho thuê trung bình giảm -2 điểm phần trăm theo quý và -4 điểm phần trăm theo năm xuống còn 81%. Nguồn cung mới khiến công suất thuê của hạng B có mức giảm mạnh nhất kể từ Q1/2013.

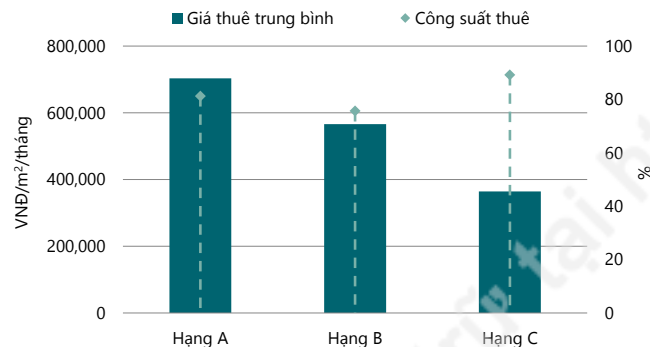
Savills Vietnam

Savills Vietnam is the largest and most experienced real estate practice with offices in Hanoi and Ho Chi Minh City. The company provides comprehensive property services such as: Residential Sales, Commercial Leasing, Residential Leasing, Research & Consultancy, Valuation & Feasibility Study, Banking & Corporate Services, Investment Brokerage & Advisory, Retail Consultancy & Leasing, Property & Asset Management, Tenant Advisory & Representation, Industrial Consultancy & Leasing, Marketing & Creative services. Savills Vietnam has won the Asia Pacific Property Awards 2016 - 2017 for "Best Real Estate Agency in Vietnam", and "Best Property Consultancy in Vietnam". With over 20 years of operations and growth in Vietnam, Savills is proud to be the most established real estate consultancy firm, providing the most comprehensive data and insights of the local property market development. Currently, Savills Vietnam consists of over 800 experienced and professional staff nationwide and keep expanding further.

Tuy nhiên, giá thuê trung bình vẫn duy trì xu hướng đi lên kể từ Q1/2016, tăng 3% theo quý và 5% theo năm.

Từ Q3/2016 đến 2018, thị trường dự kiến sẽ có khoảng 2.850 căn hộ dịch vụ đi vào hoạt động. Thị trường căn hộ dịch vụ đang có xu hướng dịch chuyển dần từ khu trung tâm sang các quận phía đông và nam thành phố, hai khu vực này chiếm khoảng 57% tổng nguồn cung tương lai.

Biểu đồ 3: Hoạt động thị trường căn hộ dịch vụ

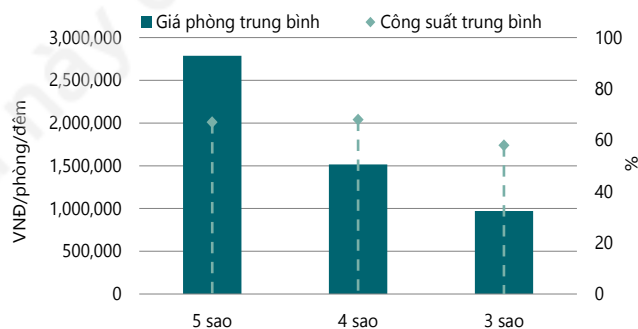


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

4. Khách sạn: Công suất giảm

Trong Q2/2016, một khách sạn 4 sao và bốn khách sạn 3 sao gia nhập thị trường, trong khi đó ba khách sạn 3 sao đóng cửa. Tổng nguồn cung đạt hơn 15.400 phòng từ 121 dự án, tăng 3% theo quý và 12% theo năm.

Biểu đồ 4: Hoạt động thị trường khách sạn



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Savills Vietnam

Savills Vietnam is the largest and most experienced real estate practice with offices in Hanoi and Ho Chi Minh City. The company provides comprehensive property services such as: Residential Sales, Commercial Leasing, Residential Leasing, Research & Consultancy, Valuation & Feasibility Study, Banking & Corporate Services, Investment Brokerage & Advisory, Retail Consultancy & Leasing, Property & Asset Management, Tenant Advisory & Representation, Industrial Consultancy & Leasing, Marketing & Creative services. Savills Vietnam has won the Asia Pacific Property Awards 2016 - 2017 for "Best Real Estate Agency in Vietnam", and "Best Property Consultancy in Vietnam". With over 20 years of operations and growth in Vietnam, Savills is proud to be the most established real estate consultancy firm, providing the most comprehensive data and insights of the local property market development. Currently, Savills Vietnam consists of over 800 experienced and professional staff nationwide and keep expanding further.

Công suất cho thuê trung bình xấp xỉ 64%, giảm -4 điểm phần trăm theo quý và -1 điểm phần trăm theo năm. Tuy nhiên, giá thuê phòng trung bình tăng 3% theo quý và 7% theo năm, xấp xỉ 83USD/phòng/đêm. Phân khúc khách sạn 5* là nhân tố chính khiến giá thuê phòng trung bình tăng, giá thuê phân khúc này tăng 4% theo năm lên mức 125USD/phòng/đêm.

Trong Q2/2016, Tp. Hồ Chí Minh đón hơn một triệu lượt khách du lịch nước ngoài, tăng 9% theo năm và chiếm 46% tổng số lượt khách đến Việt Nam. Từ Q3/2016 đến 2018, hơn 3.100 phòng từ 14 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường.

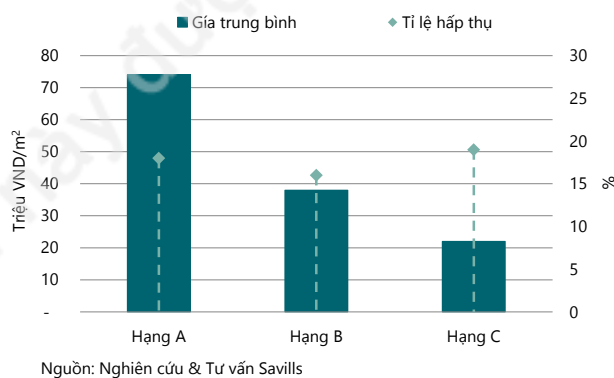
5. Căn hộ để bán: Nguồn cung tăng mạnh

Trong Q2/2016, 19 dự án mới và Giai đoạn 2 của một dự án hiện hữu được mở bán, cung cấp hơn 8.700 căn hộ, tăng trưởng 15% theo quý. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt hơn 40.100 căn hộ.

Lượng căn hộ hấp thụ tăng trưởng mạnh mẽ, với hơn 6.900 giao dịch, tăng 10% theo quý và 34% theo năm. Hạng B dẫn đầu chiếm 49% thị phần lượng giao dịch toàn thị trường. Tình hình hoạt động hạng A cải thiện đáng kể với hơn 330 căn hộ được bán, nhưng tỉ lệ hấp thụ giảm -5 điểm phần trăm do lượng nguồn cung mới tương đối dồi dào.

Từ Q3/2016 đến 2018, dự kiến hơn 35.000 căn hộ sẽ gia nhập thị trường. Một số chủ đầu tư bắt đầu có những bước di chuyển chiến lược hướng đến những quận có mật độ dân cư cao ở phía Tây thành phố.

Biểu đồ 5: Hoạt động thị trường căn hộ



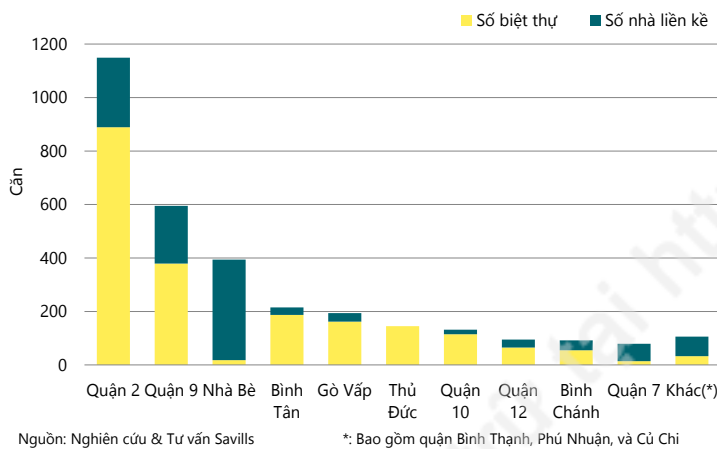
Savills Vietnam

Savills Vietnam is the largest and most experienced real estate practice with offices in Hanoi and Ho Chi Minh City. The company provides comprehensive property services such as: Residential Sales, Commercial Leasing, Residential Leasing, Research & Consultancy, Valuation & Feasibility Study, Banking & Corporate Services, Investment Brokerage & Advisory, Retail Consultancy & Leasing, Property & Asset Management, Tenant Advisory & Representation, Industrial Consultancy & Leasing, Marketing & Creative services. Savills Vietnam has won the Asia Pacific Property Awards 2016 - 2017 for **"Best Real Estate Agency in Vietnam"**, and **"Best Property Consultancy in Vietnam"**. With over 20 years of operations and growth in Vietnam, Savills is proud to be the most established real estate consultancy firm, providing the most comprehensive data and insights of the local property market development. Currently, Savills Vietnam consists of over 800 experienced and professional staff nationwide and keep expanding further.

6. Biệt thự & Nhà liền kề: Lượng giao dịch lớn

Trong Q2/2016, 11 dự án biệt thự/ nhà liền kề và giai đoạn mới của ba dự án hiện hữu cung cấp thêm cho thị trường khoảng 1.600 căn, nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 3.200 căn, tăng 55% theo quý và 180% theo năm.

Biểu đồ 6: Nguồn cung Biệt thự & Nhà liền kề



Lượng giao dịch tăng 78% theo quý và 106% so với năm trước, với sự đóng góp chính của nhà liền kề, chiếm 68% tổng lượng giao dịch. Tỷ lệ hấp thụ đạt 25%, tăng 3 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -10 điểm phần trăm theo năm. Quận 2 có tình hình hoạt động tốt nhất trong quý này.

Nhà liền kề diện tích vừa và lớn từ 90-120m² được hấp thụ tốt trong quý. Tuy nhiên các nhà đầu tư uy tín vẫn tiếp tục cho ra mắt những sản phẩm có kích thước nhỏ hơn.

-Hết-

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ:

Vũ Kiều Linh

Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông
Savills Vietnam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 153

E: vkieulinh@savills.com.vn

Đinh Hương Linh

Phụ trách Truyền thông
Savills Hà Nội

T: +84 4 39461300 Ext: 112

E: dhuonglinh@savills.com.vn

Savills Vietnam

Savills Vietnam is the largest and most experienced real estate practice with offices in Hanoi and Ho Chi Minh City. The company provides comprehensive property services such as: Residential Sales, Commercial Leasing, Residential Leasing, Research & Consultancy, Valuation & Feasibility Study, Banking & Corporate Services, Investment Brokerage & Advisory, Retail Consultancy & Leasing, Property & Asset Management, Tenant Advisory & Representation, Industrial Consultancy & Leasing, Marketing & Creative services. Savills Vietnam has won the Asia Pacific Property Awards 2016 - 2017 for "Best Real Estate Agency in Vietnam", and "Best Property Consultancy in Vietnam". With over 20 years of operations and growth in Vietnam, Savills is proud to be the most established real estate consultancy firm, providing the most comprehensive data and insights of the local property market development. Currently, Savills Vietnam consists of over 800 experienced and professional staff nationwide and keep expanding further.

Press Release