



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BĐS

TP.HCM Q1/2017

savills

TỔNG QUAN KINH TẾ

GDP: tăng thấp nhất cùng kỳ 3 năm

5,1% ↓

(0,4) điểm %



3,7%
Bất động sản

Doanh thu bán lẻ: tăng trưởng thật thấp

\$40,4 Tỷ ↑

Tăng trưởng thật 6% YoY



Tỷ giá USD/VND

22.800

4% YoY



Thâm hụt thương mại

\$1,9 Tỷ

Q1'17

CPI

~5%

Cao nhất 3 năm

FDI: tăng trưởng mạnh vốn đăng ký



73% YoY
Vốn đăng ký

Hàn Quốc
đóng góp 48%



3% YoY
FDI giải ngân

Khách quốc tế

~3,2 triệu ↑

29% YoY



Lãi suất mua nhà

11%

↑ **1** điểm % YoY

Số doanh nghiệp thành lập mới

~26.480 ↑

11% YoY



BÁN LẺ

Nguồn cung

- 1 Trung tâm thương mại & 3 siêu thị mới.
- 1 Siêu thị cũ đóng cửa.
- Tổng cung: ~1,1 triệu m², ổn định QoQ, **↑**10% YoY

Tình hình hoạt động

- Công suất TB: 94%, ổn định QoQ, YoY
- Giá thuê TB: 53USD/m²/thg, **↑**1% QoQ, ổn định YoY
 - Trung tâm mua sắm: 51USD/m²/thg, **↑**2% QoQ, **↓**1% YoY
 - Trung tâm bách hóa: 63USD/m²/thg, **↓**2% QoQ, **↑**7% YoY
 - Khối đế bán lẻ: 37USD/m²/thg, **↑**1% QoQ, **↓**7% YoY

Triển vọng

- 2017: ~170.000 m²
- 2018-2020: ~610.000 m²



VĂN PHÒNG

Nguồn cung

- 1 dự án Hạng C mới (~4.400 m²)
- 2 tòa nhà Hạng C ngừng hoạt động (~7.300 m²)
- Nguồn cung: ~1,6 triệu m², ổn định QoQ, **↑** 1% YoY

Tình hình hoạt động

- Công suất TB: 97%, ổn định QoQ, **↑** 2 điểm % YoY
- Giá thuê TB:
 - Hạng A: 49USD/m²/tháng, **↑** 2% QoQ, **↑** 7% YoY
 - Hạng B: 28USD/m²/tháng, ổn định QoQ và YoY
 - Hạng C: 19USD/m²/tháng, ổn định QoQ, **↑** 2% YoY
- Chỉ số văn phòng: 87, **↑** 1 điểm % QoQ, **↑** 3 điểm % YoY

Triển vọng

- 9T/2017: ~123.000 m²
- Q2/2017 – 2019: ~390.000 m²



CĂN HỘ DỊCH VỤ

Nguồn cung

- 1 dự án Hạng C mới (65 căn)
- 2 dự án Hạng B hiện hữu thay đổi nguồn cung
- Nguồn cung: >4.600 căn, **↑** 2% QoQ, **↑** 6% YoY
- Hạng A (7), Hạng B (25) và Hạng C (52)

Tình hình hoạt động

- Công suất TB: **87%**, ổn định QoQ, **↑** 5 điểm % YoY
- Giá thuê TB:
 - Hạng A: 32USD/m²/tháng, ổn định QoQ, **↑** 4% YoY
 - Hạng B: 26USD/m²/tháng, **↑** 1% QoQ, **↑** 3% YoY
 - Hạng C: 17USD/m²/tháng, **↑** 1% QoQ, **↑** 7% YoY

Triển vọng

- 9T/2017: >540 căn
- Q2/2017-2019: ~ 1.800 căn



KHÁCH SẠN

Nguồn cung

- Một khách sạn 3 sao và 4 sao mới (303 phòng)
- Một khách sạn 3 sao đóng cửa (50 phòng)
- Tổng cung: ~16.200 phòng, **↑**2% QoQ, **↑**8% YoY
- 5 sao (20), 4 sao (24), 3 sao (87)

Tình hình hoạt động

- Công suất trung bình: 68%, **↓**1 điểm % QoQ, ổn định YoY
- Giá phòng trung bình theo hạng:
 - 5 sao: 121USD/phòng/đêm, **↓**3% QoQ và YoY
 - 4 sao: 69USD/phòng/đêm, ổn định QoQ và YoY
 - 3 sao: 47USD/phòng/đêm, ổn định QoQ, **↑**7% YoY

Triển vọng

- Q2/2017-2018: ~2.000 phòng

Central Palace Saigon



CĂN HỘ

Nguồn cung

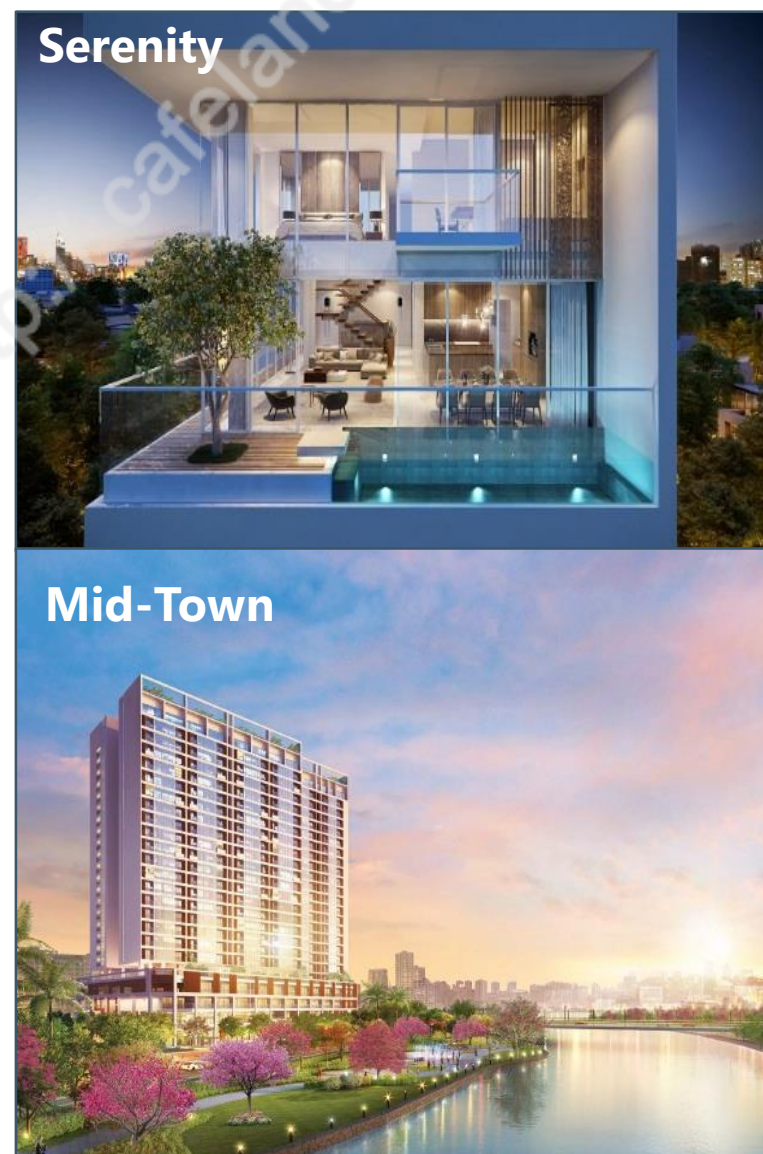
- 12 dự án mới và giai đoạn 2 của 1 dự án hiện hữu (~5.200 căn)
- Sơ cấp: ~42.500 căn, ↓ 6% QoQ, ↑ 14% YoY
- Thứ cấp: ~145.000 căn, ↑ 6% QoQ

Tình hình hoạt động

- Lượng giao dịch: ~8.800 căn, ↓ 13% QoQ, ↑ 40% YoY
- Tỉ lệ hấp thụ: 21%, ↓ 1 điểm % QoQ, ↑ 4 điểm % YoY
- Lượng giao dịch theo hạng:
 - Hạng A: ↓ 50% QoQ, ↑ 10% YoY
 - Hạng B: ↓ 35% QoQ, ↑ 1% YoY
 - Hạng C: ↑ 10% QoQ, ↑ 78% YoY
- Chỉ số giá căn hộ: 92, không đổi QoQ, ↑ 1 điểm YoY

Triển vọng

- Q2/2017-2019: 62.200 căn



BIỆT THỰ | NHÀ LIỀN KỀ

Biệt thự & nhà liền kề

- 7 dự án mới (~590 căn)
- Nguồn cung sơ cấp: ~2.600 căn, ↓ 14% QoQ, ↑ 25% YoY
- Tỷ lệ hấp thụ: 34%, ↑ 1 điểm % QoQ, ↑ 12 điểm % YoY
- Lượng giao dịch: ~880 căn, ↓ 11% QoQ, ↑ 94% YoY

Đất nền

- Sáu dự án mới và mở bán đợt tiếp theo của 1 dự án hiện hữu (~710 nền)
- Nguồn cung sơ cấp: ~2.100 nền, ↓ 13% QoQ, ↓ 53% YoY
- Absorption rate: 44%, ↑ 1 điểm % QoQ, ↑ 17 điểm % YoY
- Lượng giao dịch: ~910 nền, ↓ 12% QoQ, ↓ 23% YoY

Triển vọng

- Q2/2017-2019: ~ 14.200 căn/nền



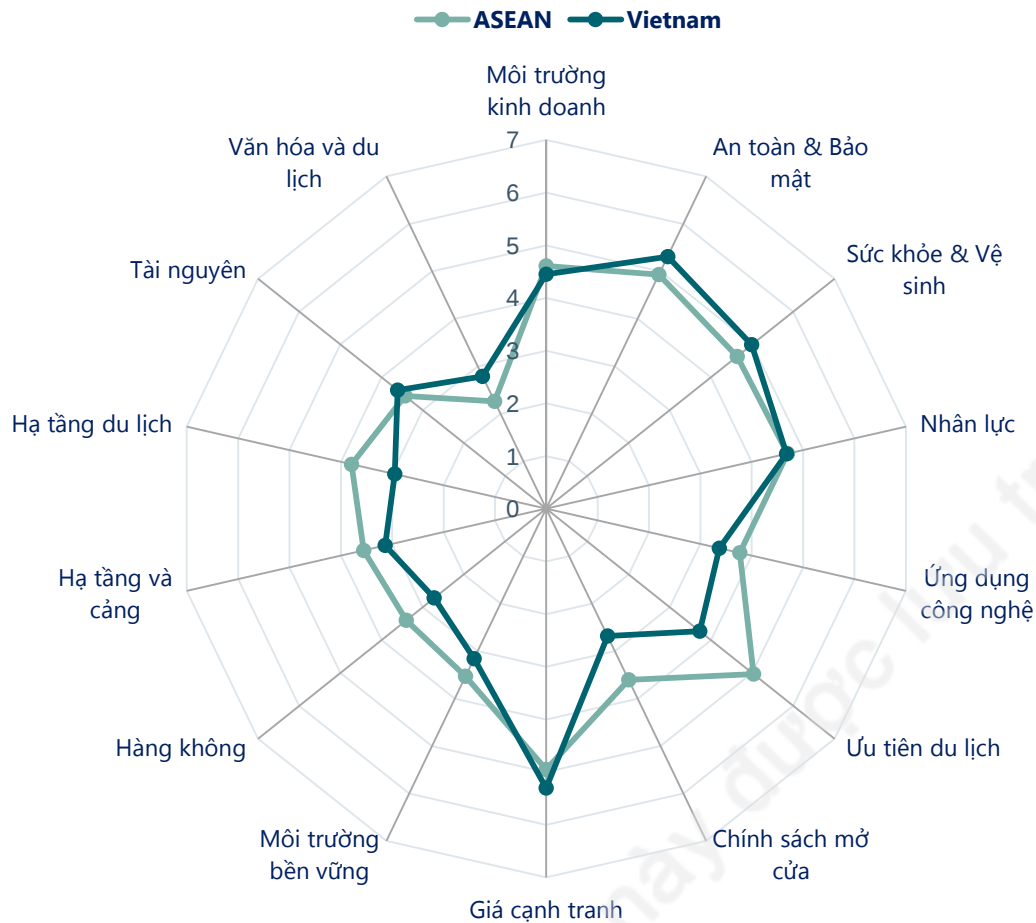


DU LỊCH VÀ DỊCH VỤ LƯU TRÚ

savills

NĂNG LỰC CẠNH TRANH - VIỆT NAM

Cạnh tranh du lịch, 2015



Nguồn: Weforum, 2016

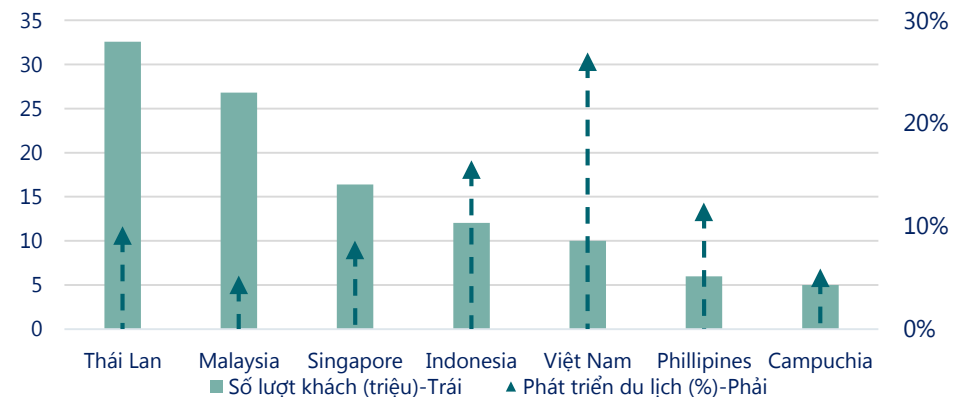
Chỉ số cạnh tranh:

- Hạng 6 trong ASEAN
- Mức độ ưu tiên đầu tư: chiến lược quảng bá và xây dựng thương hiệu quốc gia
- Mức độ thân thiện thấp: Miễn thị thực, VN (23) vs Thái Lan (58)
- Hạ tầng hàng không & Dịch vụ du lịch

Lượt khách quốc tế:

- Hạng 5 trong ASEAN
- Tiềm năng: Tăng trưởng 26%

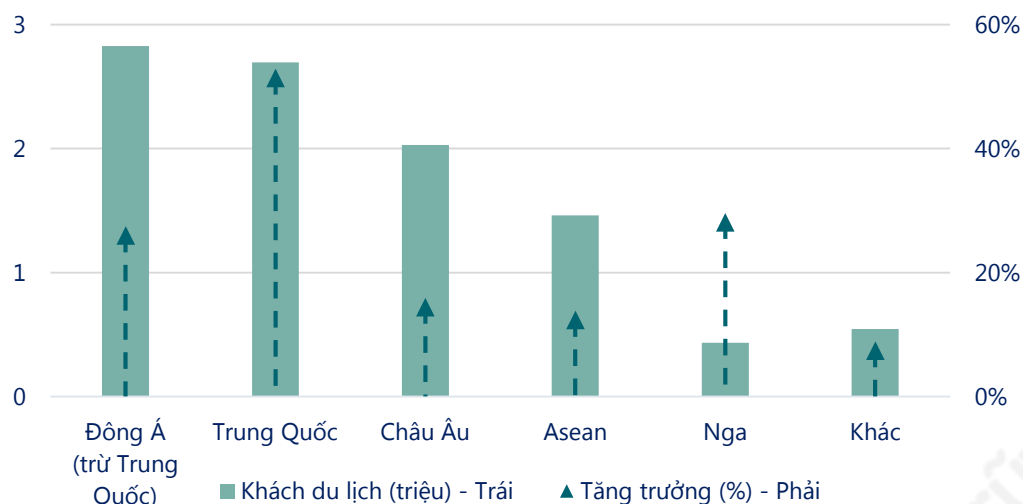
Lượt khách quốc tế, 2016



Nguồn: Thống kê của các nước nghiên cứu

THỊ TRƯỜNG CHÍNH

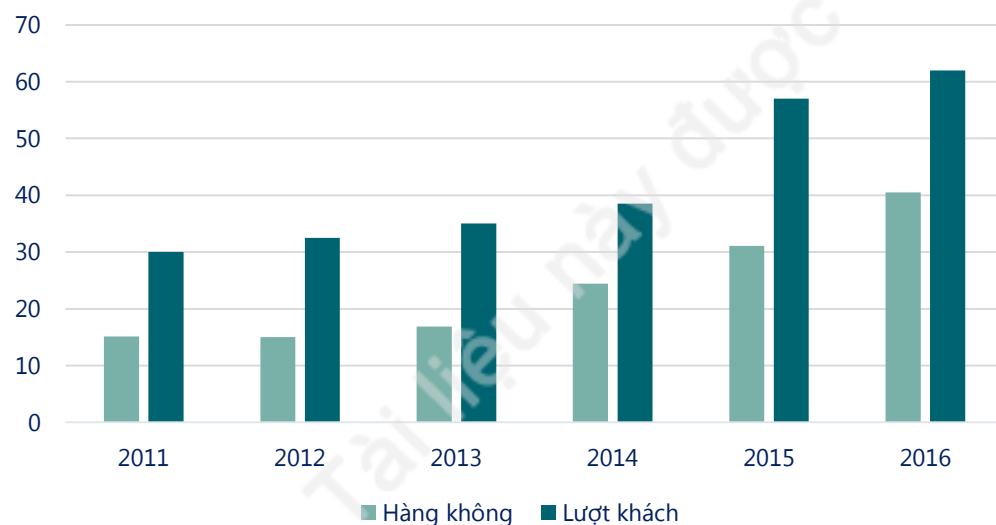
Thị trường chính, 2016



Nguồn: VNAT

- Trung Quốc:
 - Thị trường số 1: 2,7 triệu lượt
 - Nhu cầu của tầng lớp trung lưu
 - Tăng trưởng biến động mạnh (50% YoY)
- Nga:
 - Đồng Rúp mất giá tác động đến lựa chọn địa điểm du lịch
 - Tăng trưởng ổn định, khoảng 30% mỗi năm

Công suất hàng không & lượt khách (triệu lượt)

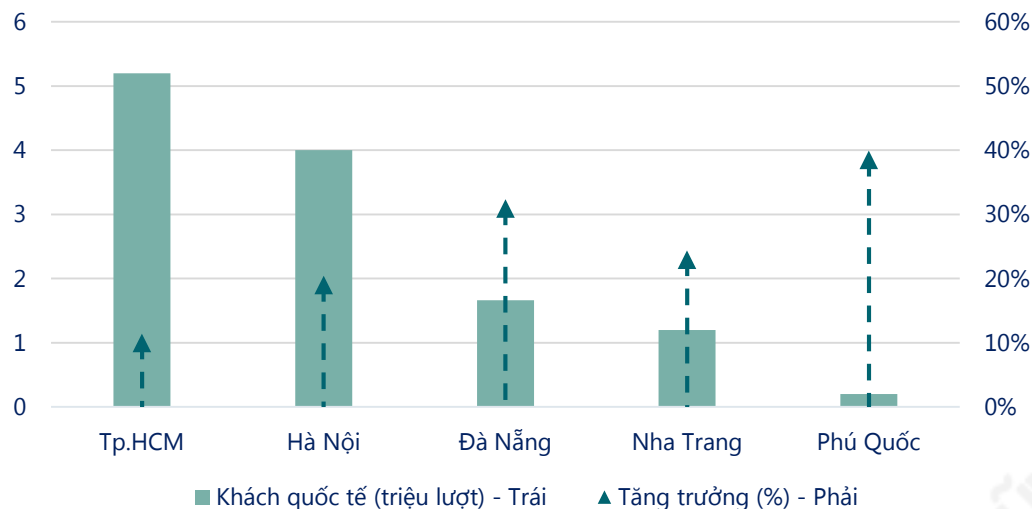


Nguồn: GSO & VNAT

- Du lịch nội địa:
 - Bùng nổ nguồn cầu: Nhóm khách có điều kiện tăng gấp đôi, nhóm trung lưu tăng 50% tại 2020
 - Hàng không giá rẻ phát triển mạnh

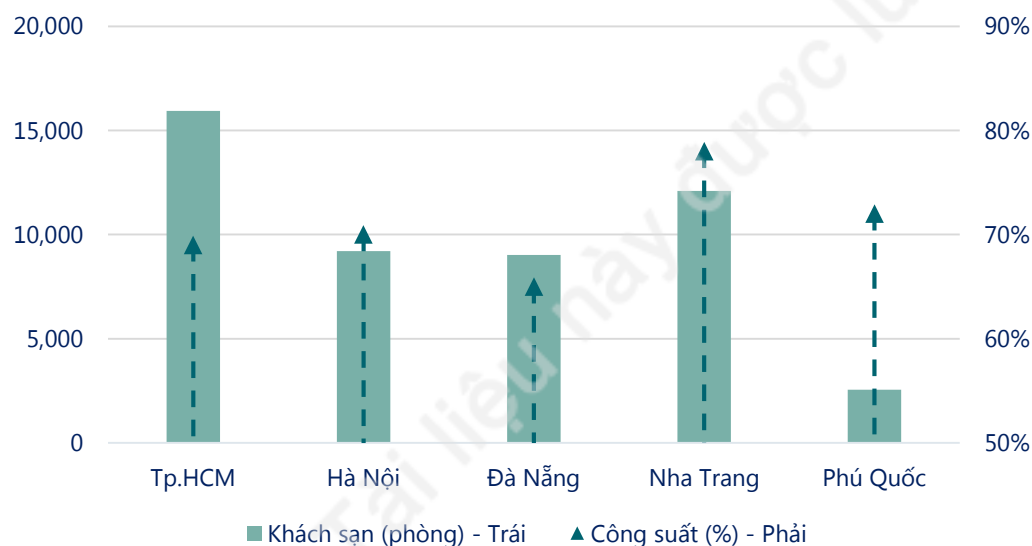
TRỌNG ĐIỂM DU LỊCH

Khách quốc tế đến, 2016



Nguồn: Cục du lịch các tỉnh thành

Tình hình hoạt động khách sạn, 2016

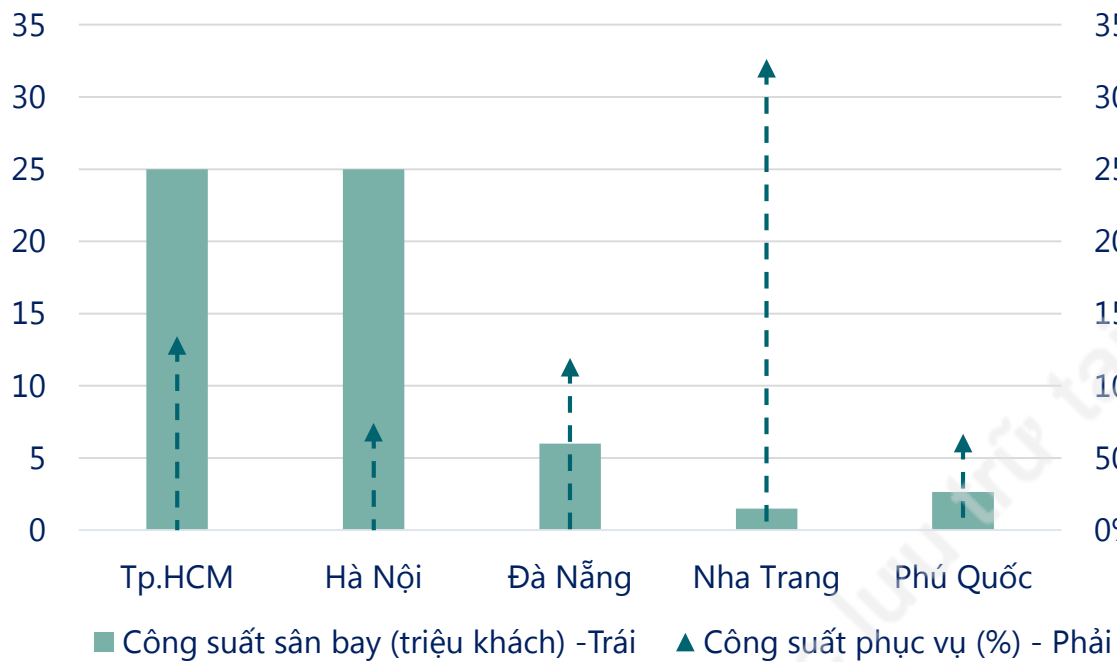


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

- Tp.HCM & HN: Số khách cao nhất
 - Trung tâm kinh tế: MICE & doanh nhân
 - Trung chuyển tới Sapa, Vịnh Hạ Long, Đb. Sông Cửu Long.
- Thành phố biển: Tăng trưởng
 - Số sân bay quốc tế
 - Nha Trang: Đứng đầu nguồn cung và hoạt động tốt nhất
 - Đà Nẵng dẫn đầu lượng khách tới
 - Phú Quốc: Đang phát triển (40% YoY)
 - Ngày lưu trú: Nha Trang 3,5 ngày vs Đà Nẵng 2,8 ngày vs Phú Quốc 2,6 ngày

CÔNG SUẤT SÂN BAY

Airport capacity



Nguồn: ACV và các đơn vị khác

- Hàng không chịu áp lực:
 - Tp.HCM 130%, Nha Trang 320%, Đà Nẵng 113%
- Nỗ lực của chính phủ:
 - TSN: Nâng cấp 25 -> 38 triệu khách/năm
 - Đà Nẵng: Thêm 4-6 triệu khách/năm
 - Cam Ranh: 1,5 – 2,5 triệu khách/năm
- Cần 5,6 Tỷ USD đầu tư tới 2020
 - Ngân sách chính phủ?
 - Tp.HCM, Đà Nẵng & Nha Trang tăng 30% số phòng mỗi năm trong 3 năm
 - Tính khả thi các dự án?

Du Lịch Việt Nam – Chặng đường 7 năm

savills

2010



5 Triệu

Lượt du khách quốc tế

28 Triệu

Lượt du khách nội địa



35.5 Triệu lượt

Tổng công suất của 5 sân bay chính

40 Đường bay trực tiếp quốc tế

Được khai thác bởi 3 hãng hàng không nội địa



5 Sân bay quốc tế

TP.HCM Hà Nội Đà Nẵng
Cam Ranh Hải Phòng

Chính sách visa hạn chế

- Miễn thị thực: 15 quốc gia
- Chi phí visa cao và thủ tục phức tạp

2016

10 Triệu

Lượt du khách quốc tế

62 Triệu

Lượt du khách nội địa

60 Triệu lượt

Tổng công suất của 5 sân bay chính

70 Đường bay trực tiếp quốc tế

Được khai thác bởi 3 hãng hàng không nội địa

9 Sân bay quốc tế

TP.HCM Hà Nội Đà Nẵng Huế Phú Quốc
Cam Ranh Hải Phòng Cần Thơ Vinh

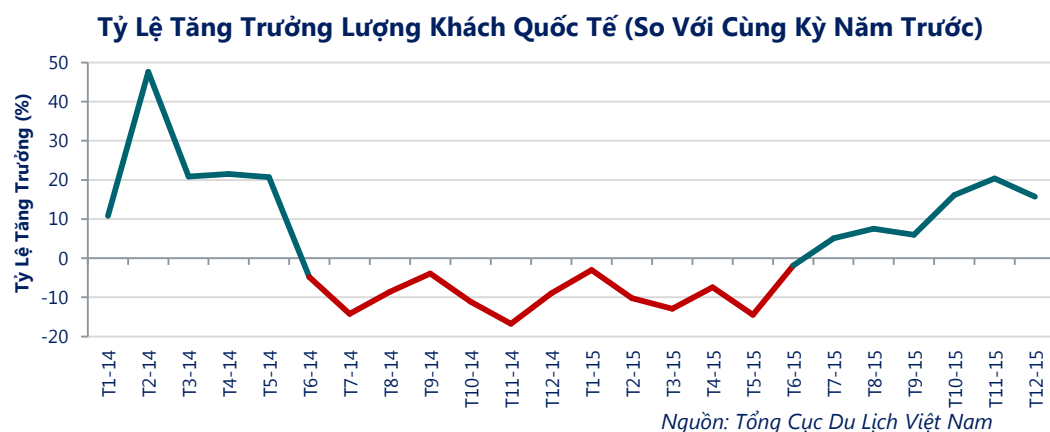
Chính sách visa được nới lỏng

- Miễn thị thực: 15 quốc gia
- 40 quốc gia có thể sử dụng hệ thống e-visa
- Phí Visa giảm 40% so với năm 2010

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Một số cân nhắc

savills

Thị Trường Nghỉ Dưỡng Dễ Biến Động



Where have they gone? Vietnam's tourist numbers remain low as criticism mounts

Thanh Niên News

HO CHI MINH CITY - Tuesday, September 29, 2015 08:36

Email Print

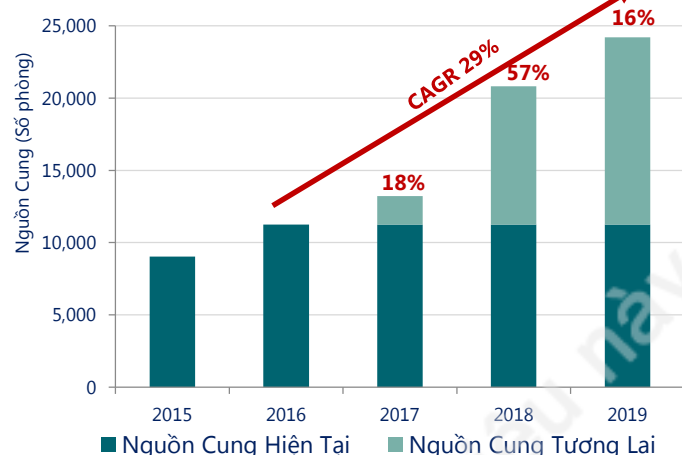
Khách nước ngoài đến Việt Nam đang giảm dần

Theo ông Vũ Thế Bình, Phó chủ tịch Hiệp hội khách nước ngoài đến Việt Nam đang ở mức giảm hơn 12% trong 4 tháng đầu năm so với



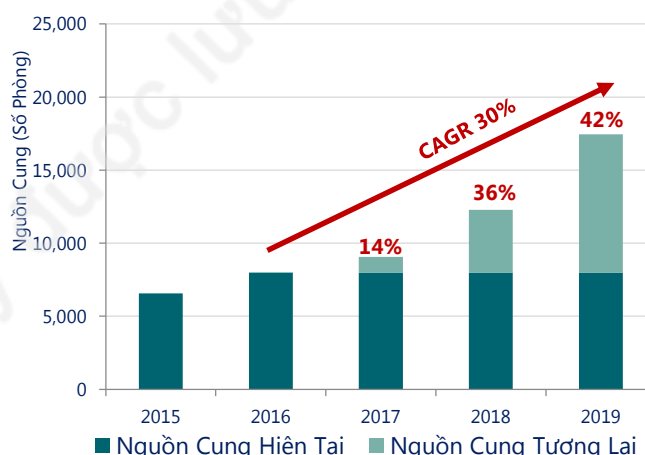
Cơ Cấu Cung Cầu: Nguồn cung tăng trưởng mạnh nhưng liệu nguồn cầu có bắt kịp?

Nha Trang & Cam Ranh, Nguồn Cung Khách Sạn & Resort, Phân khúc Midscale đến Luxury



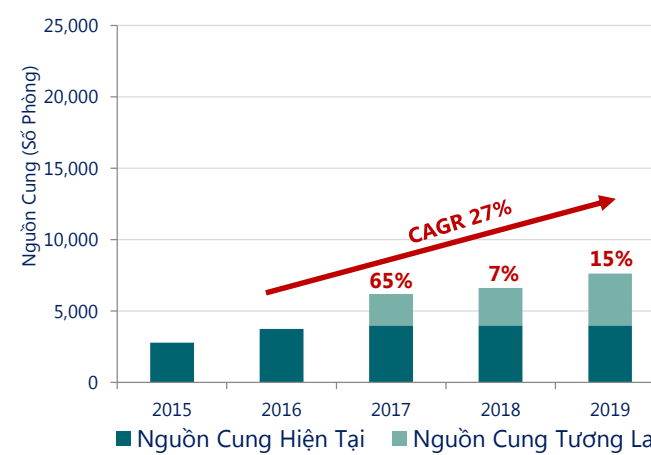
CAGR Lượt Du Khách ▲15%
(2013 - 2016)

Đà Nẵng, Nguồn Cung Khách Sạn & Resort, Phân khúc Midscale đến Luxury



CAGR Lượt Du Khách ▲21%
(2013 - 2016)

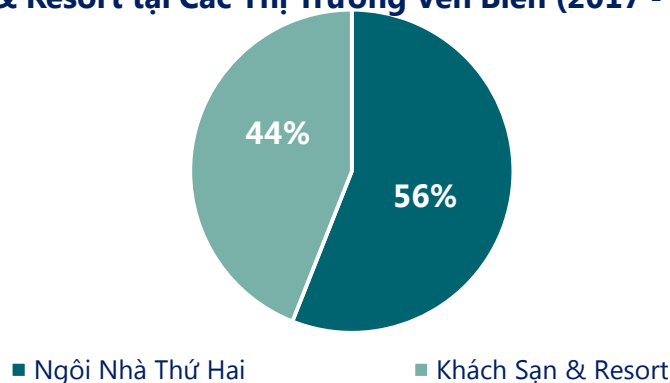
Phú Quốc, Nguồn Cung Khách Sạn & Resort, Phân Khúc Midscale đến Luxury



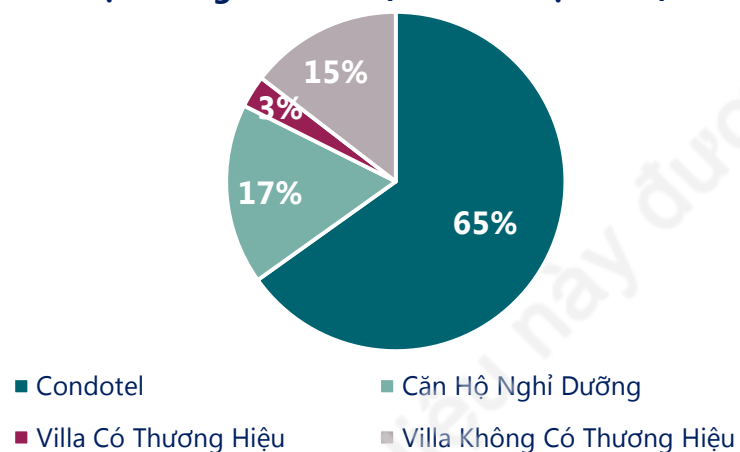
CAGR Lượt Du Khách ▲33%
(2013 - 2016)

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Một số cân nhắc

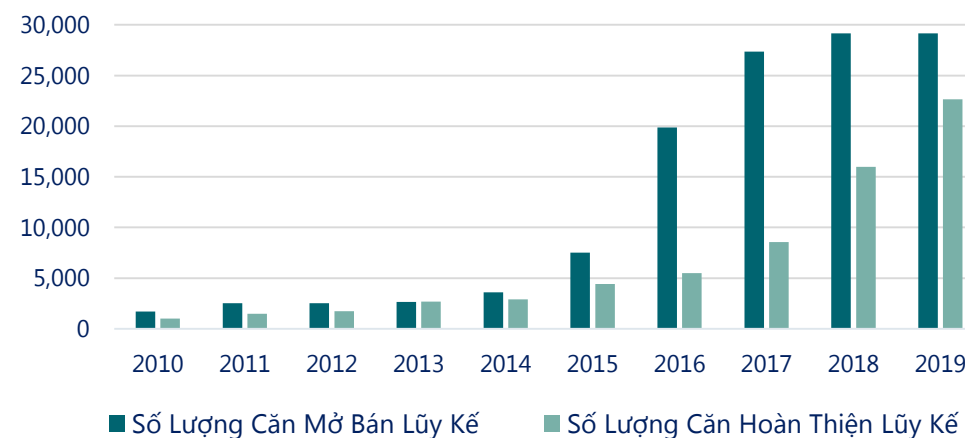
Nguồn Cung Tương Lai Ngõ Nhà Thứ Hai So Với Khách Sạn & Resort tại Các Thị Trường Ven Biển (2017 - 2019)



Phân Loại Nguồn Cung Ngõ Nhà Thứ Hai Tại Các Thị Trường Ven Biển (Ước Tính tại 2019)



Nguồn Cung Ngõ Nhà Thứ Hai Tại Các Thị Trường Ven Biển (Số Lượng Mở Bán so với Hoàn Thiện)



(*) Các thị trường ven biển bao gồm: Đà Nẵng, Khánh Hòa, Phú Quốc, Hồ Tràm, Hạ Long & Quảng Nam.

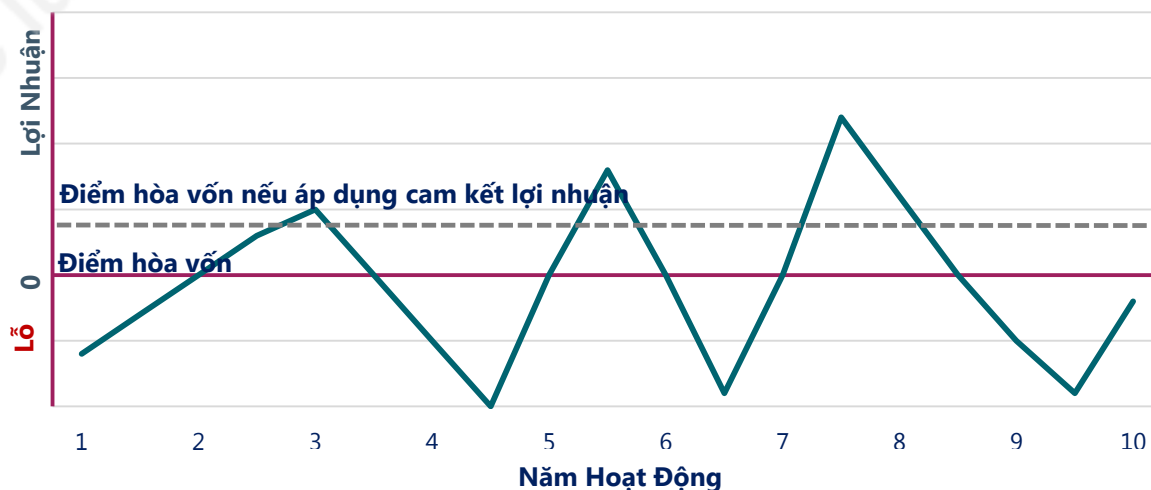
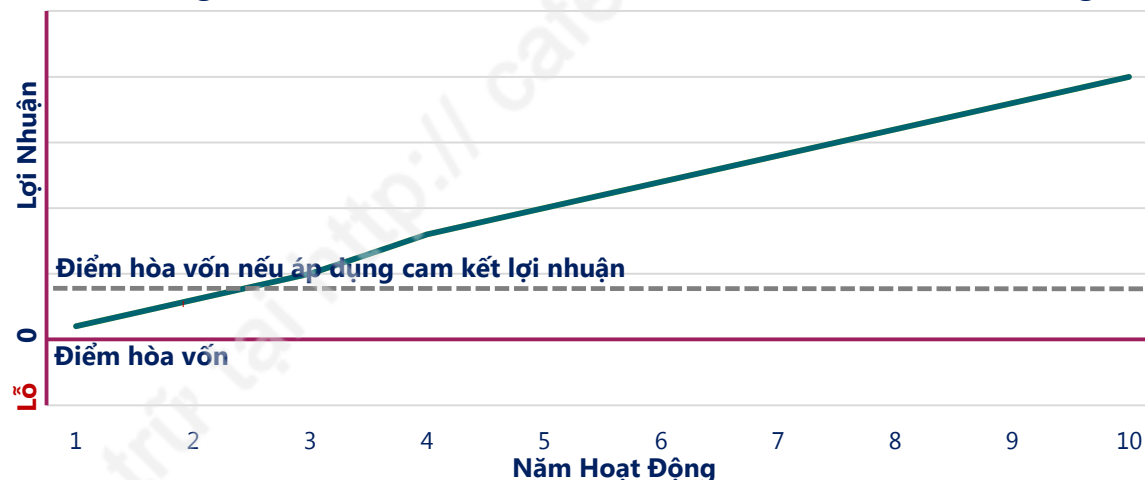
Bất Động Sản Nghỉ Dường – Một số cân nhắc

savills

Cam Kết Lợi Nhuận Điển Hình:

- **Việt Nam: 10% trong 5 - 10 năm**
- Phuket: 7% trong 3 - 5 năm
- Bali: 7% trong 2 - 3 năm

Làm tường của các chủ đầu tư dự án condotel về lợi nhuận hoạt động (GOP)



Sự Hấp Dẫn Của Thị Trường Nghỉ Dưỡng Việt Nam

savills

Nhà Điều Hành 2010

30 Dự Án Mang Thương Hiệu



2016

57 Dự Án Mang Thương Hiệu
(Thêm 27 dự án với rất nhiều thương hiệu lần đầu gia nhập thị trường)



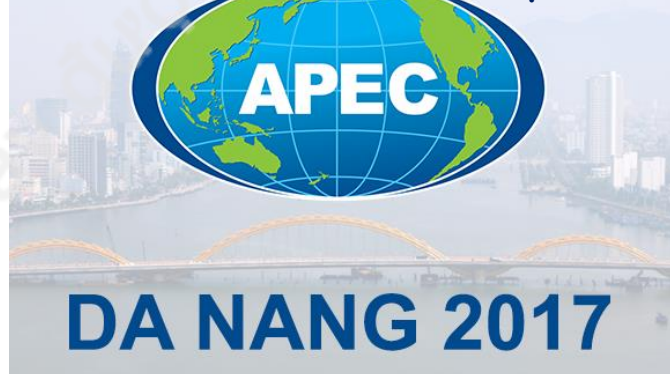
Nhà Đầu Tư

Giao Dịch Mua Bán Khách Sạn Tiêu Biểu Trong Năm
2016

Giá Trị Giao Dịch



Diễn Đàn Kinh Tế Khu Vực



Phim Kong





GIẢI THƯỞNG QUỐC TẾ



- Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam trong 8 năm liên tiếp, từ 2010 đến 2017.
- Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam trong 8 năm liên tiếp, từ 2010 đến 2017.
- Công ty Bất động sản xuất sắc khu vực Châu Á – Thái Bình Dương năm 2013 và 2014.
- Công ty Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương năm 2014.



Năm 2016, Savills vinh dự nhận giải thưởng Đại lý bất động sản xuất sắc nhất trong 8 năm liên tiếp từ bảng xếp hạng Superbrands của Anh Quốc.



Savills giữ danh hiệu Employer of Choice trong ngành BĐS dành cho sinh viên mới tốt nghiệp trong 9 năm liên tiếp từ tạp chí The Times.