

Ngày 6/7/2010

**BÁO CÁO KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG TP HCM CỦA CÔNG TY
SAVILLS VIỆT NAM QUÝ II/ 2010****CĂN HỘ DỊCH VỤ****Xu hướng cung**

Tổng cộng có 49 cao ốc căn hộ của tất cả các hạng cung cấp khoảng 2.770 căn hộ dịch vụ tại TP HCM. Nguồn cung căn hộ dịch vụ ở Quận 1, Quận 7 và Quận 3 vẫn dẫn đầu về số lượng chiếm 82% tổng số căn hộ toàn bộ thị trường.

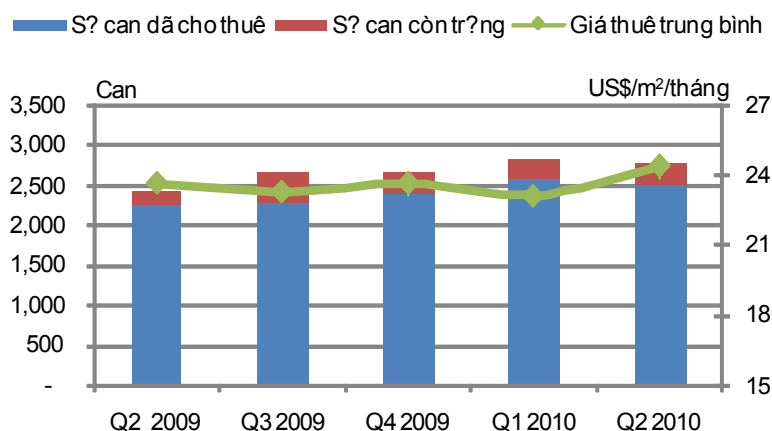
Với sự gia nhập của dự án Crescent Residence 3 (64 căn), thị phần nguồn cung của Quận 7 đã đạt 18% trong quý này so với mức 14% trong quý trước. Điều này cho thấy Quận 7 rất có tiềm năng về thị trường căn hộ dịch vụ.

Hạng	Số cao ốc	Nguồn cung ước tính (căn hộ)	Công suất thuê (%)	Giá thuê trung bình* (USD/m²/tháng)
Hạng A	7	660	88%	30
Hạng B	13	1,460	91%	24
Hạng C	29	655	92%	16

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q2 2010

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

Tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ (cho các hạng), Q2 2009 – Q2 2010



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q2 2010

Giá thuê trung bình toàn thị trường trong Q2 2010 ở mức 24USD/m²/tháng, tăng khoảng 5% so với quý trước. Công suất hoạt động của toàn thị trường trong Q2 2010 khá ổn định so với quý trước đạt 91% công suất thuê.

Giá thuê trung bình của nhóm căn hộ hạng A là 30 USD/m²/tháng, tăng 2,7% so với quý trước và tăng 4,2% so với cùng kỳ năm trước.

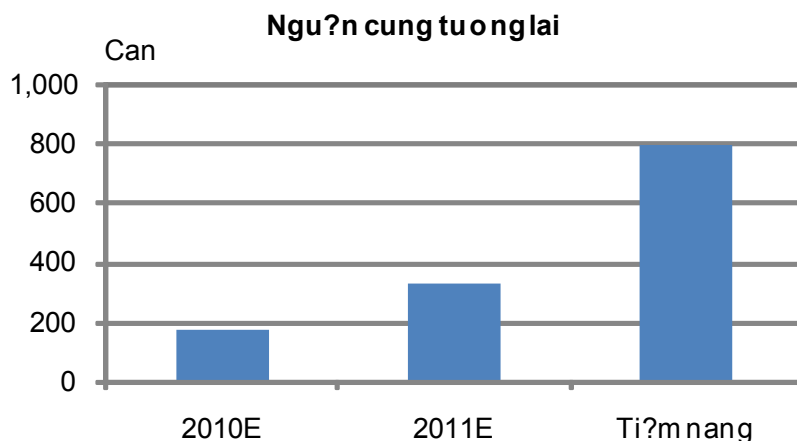
Nhóm căn hộ hạng B có giá thuê trung bình khoảng 24USD/m²/tháng, tăng 5,7% so với quý trước và giảm nhẹ 0,8% so với cùng kỳ năm trước.

Xu hướng cầu

Với nhu cầu khá lớn về nhà ở và do giá của các căn hộ chào bán lại quá cao, phân khúc căn hộ cho thuê được xem là phân khúc tiềm năng cho các nhà đầu tư. Điều đó giải thích tại sao nhiều dự án được mua dưới hình thức đầu tư căn hộ và sau đó được các chủ nhà cho thuê lại. Do những căn hộ này thường không bao gồm các dịch vụ cũng như việc quản lý chuyên nghiệp nên thường có giá cho thuê không quá cao. Do đó, phân khúc căn hộ dịch vụ hiện nay đang cạnh tranh trực tiếp với căn hộ và biệt thự cho thuê lại.

Khách Châu Á chiếm đa số trong lượng chuyên gia quốc tế và du khách nước ngoài đến Việt Nam, và đây cũng là nguồn cầu chính cho thị trường căn hộ dịch vụ.

Triển vọng thị trường



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q2 2010

Khoảng 1,300 căn hộ dự kiến đi vào hoạt động từ Q3 2010 trong một vài năm tới. Hiện nay, sáu dự án với khoảng 500 căn hộ trong 13 dự án tương lai đang trong giai đoạn xây dựng.

Phần lớn nguồn cung tương lai tập trung tại Quận 1 & 3 (khu vực trung tâm) tương ứng chiếm 39% và 20% trong tổng nguồn cung. Phú Mỹ Hưng Quận 7 đã phát triển thành cộng đồng mới và hiện đại kéo theo nhu cầu về căn hộ dịch vụ trong khu vực này đang tăng chiếm 16% thị phần cung tương lai.

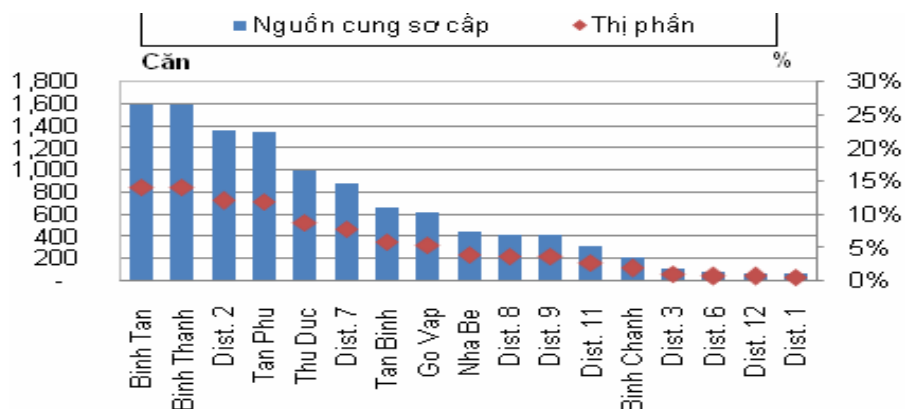
CĂN HỘ BÁN

Xu hướng cung

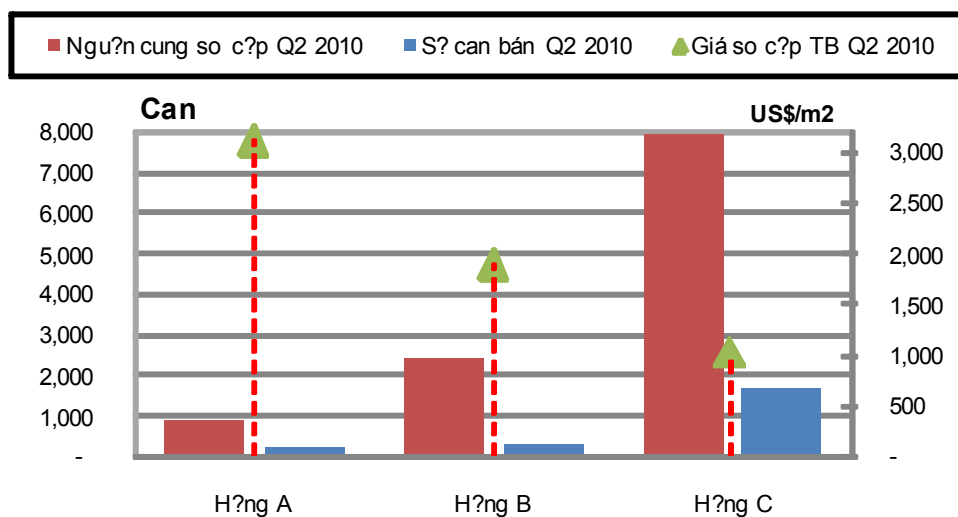
Hiện tại có khoảng 11.200 căn hộ để bán trong thị trường sơ cấp tại TP.HCM trong Q2 2010, tăng khoảng 24% so với Q1 2010.

Trong Q2 2010 có 14 dự án mới tham gia vào thị trường sơ cấp với khoảng 3.100 căn hộ chào bán.

Thị trường sơ cấp trong Q2 2010



Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2 2010



Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2 2010

Nguồn cung sơ cấp: Quận Bình Tân, Bình Thạnh và Quận 2 dẫn đầu nguồn cung sơ cấp với thị phần tương ứng là 14%, 14% và 12%.

Nguồn cung thứ cấp: Có khoảng 49.400 căn hộ trong thị trường thứ cấp tại TP.HCM, tăng 2.160 căn so với Q1 2010. Quận 7, Quận Bình Thạnh và Quận 2 vẫn là ba quận dẫn đầu về số lượng căn hộ trên thị trường thứ cấp với thị phần tương ứng là 25%, 12% và 10%.

Xu hướng cầu

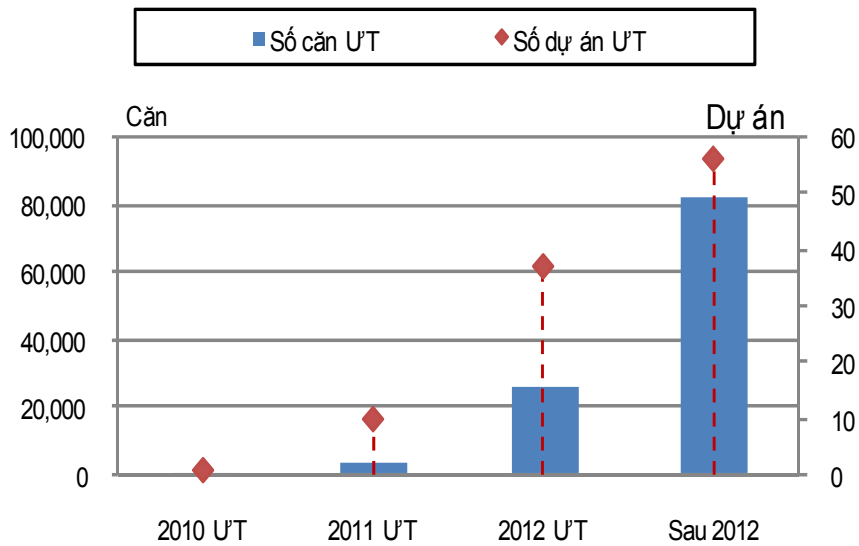
Giá trung bình của toàn thị trường trong quý này vào khoảng 1.370 USD/ m², tăng gần 40% so với 980 USD/ m² trong Q1 2010. Giá trung bình trong quý này tăng cho cả 3 hạng căn hộ. Đặc biệt, giá trung bình căn hộ hạng A tăng 68%, chủ yếu do giá của các dự án mới được tung bán khá cao tại khu vực trung tâm TP HCM.

Phân khúc căn hộ hạng C trong quý này chiếm 74% trong tổng 2.200 căn hộ đã bán trong Q2 2010. Tốc độ tiêu thụ của nhóm căn hộ hạng A tăng cao nhất trong các hạng so với Q1 2010 do các dự án mới tung ra được bán khá tốt.

Nhìn chung, giá trung bình thứ cấp trong Q2 2010 tương đối ổn định so với Q1 2010.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai ước tính tại TP HCM theo năm hoàn thành



Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2 2010

Mười sáu dự án tương lai với khoảng 5.800 căn hộ dự tính sẽ được tung bán trong nửa cuối năm 2010. Trong đó, Quận Tân Phú dự kiến có nguồn cung tương lai lớn nhất với 27% tổng nguồn cung.

KHÁCH SẠN

Xu hướng cung

Không có khách sạn 4 sao và 5 sao mới nào đi vào hoạt động ngoại trừ khách sạn Oscar Saigon, đây là khách sạn 3 sao được nâng cấp lên thành 4 sao trong Q2 2010. Có thêm một khách sạn 3 sao mới – Liberty Central Hotel vừa đi vào hoạt động. Ngoài ra, hai khách sạn Quê Hương – Liberty 1 (3 sao) và Moevenpick (5 sao) đang tạm thời đóng cửa.

Công suất thuê phòng của các khách sạn từ 3 đến 5 sao đạt khoảng 65% so với 72% trong quý trước do đây là mùa thấp điểm. Mức giá phòng trung bình cho tất cả các hạng đạt khoảng 88USD/ phòng/ đêm.

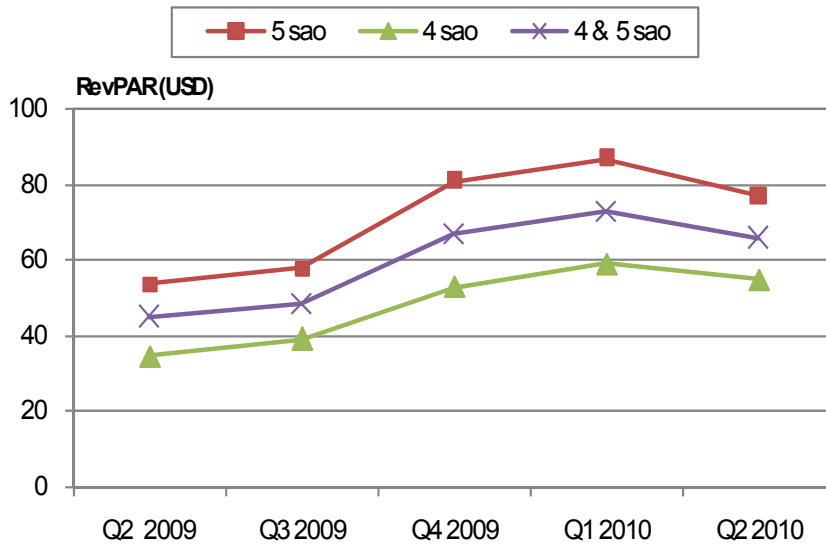
Tình hình hoạt động của thị trường khách sạn (3-5 sao) tại TP HCM trong Q2 2010

Hạng	Số khách sạn	Số phòng	Công suất phòng trung bình (%)	Giá phòng trung bình* (USD/phòng/đêm)
5 sao	12	3.990	62	125
4 sao	9	1.380	66	83
3 sao	38	3.330	68	46

Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2 2010

** Giá phòng trung bình ước tính đã bao gồm phí dịch vụ và ăn sáng, chưa bao gồm thuế GTGT.*

Doanh thu tính theo phòng (RevPAR), Q2 2009 – Q2 2010



Nguồn : Nghiên cứu và

Tư vấn Savills, Q2 2010

Trong Q2 2010, chỉ số RevPAR của các khách sạn 4 và 5 sao được ghi nhận đạt khoảng 66 USD, giảm gần 10% so với Q1 2010.

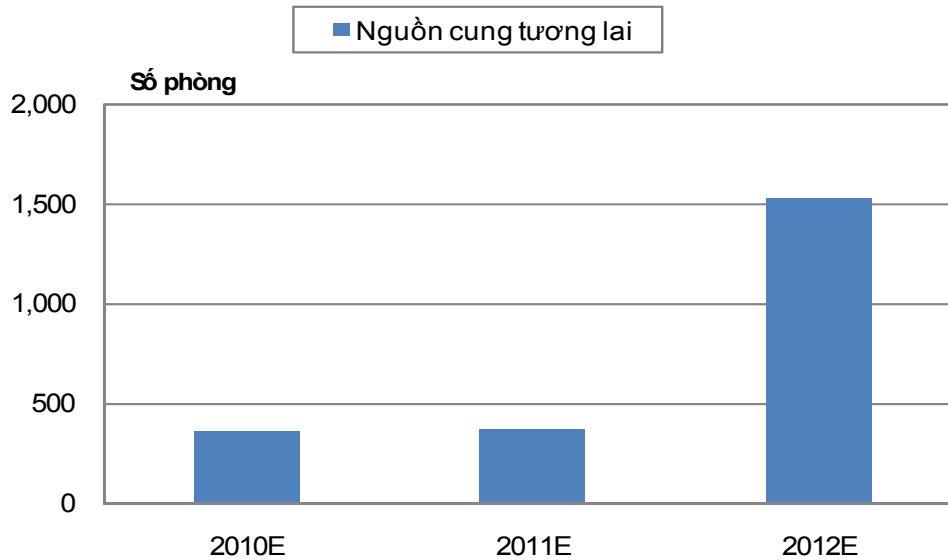
Xu hướng cầu

Theo Tổng Cục Du lịch Việt Nam (VNAT), lượng du khách quốc tế đến Việt Nam trong năm tháng đầu năm 2010 đạt khoảng 2,1 triệu lượt, tăng 32% so với cùng kỳ năm trước.

Trong khi thị trường khách sạn đang được kỳ vọng tăng trưởng trong dài hạn thì thị trường này vẫn có thể bị ảnh hưởng trong ngắn hạn. Suy thoái kinh tế trong năm 2008 và 2009 dường như tiếp tục ảnh hưởng đến khách thương gia và khách du lịch. Sự tăng trưởng chậm toàn cầu có thể có ảnh hưởng tương tự đến lượng du khách quốc tế.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tiềm năng tương lai, từ 2010 trở đi



Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2 2010

Dự kiến có 935 phòng khách sạn 5 sao, 820 phòng khách sạn 4 sao và 508 phòng khách sạn 3 sao sẽ tham gia vào thị trường trong hai năm tới.

Gần 84% nguồn cung tương lai sẽ tập trung tại Quận 1. Mặc dù số lượng khách sạn chủ yếu đặt tại Quận 1, nhưng nguồn cung tương lai vẫn tiếp tục tập trung tại khu vực này do các khu thương mại và du lịch chủ yếu tọa lạc tại Quận 1.

Một khi cơ sở hạ tầng tại TP HCM phát triển toàn diện, các khách sạn sẽ tiếp tục mở rộng sang các quận lân cận như Quận 7, Tân Bình, Phú Nhuận, v.v

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Xu hướng cung

Khoảng 11 tòa nhà văn phòng mới với tổng diện tích 129.000 m² đã bắt đầu đi vào hoạt động trong Q2 2010. Thị trường văn phòng tại TPHCM có tổng cộng 147 tòa nhà của tất cả các hạng với tổng diện tích cho thuê khoảng 952.000 m², tăng 16% so với Q1 2010.

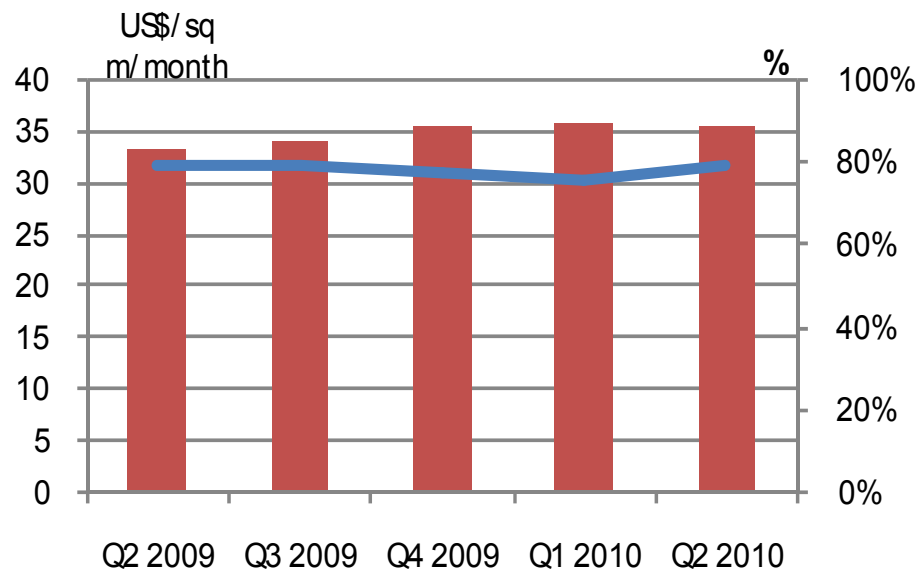
Nguồn cung văn phòng trong Quận 1 tăng đáng kể lên 20% so với quý trước do có sự xuất hiện của Tòa nhà Vincom, A&B và Bảo Việt. Lượng cung mới này đã góp phần giúp Quận 1 duy trì vị trí số một trong thị phần và chiếm 57% trong quý này.

Hạng	Số cao ốc	Lượng cung (m ²)	Tỷ lệ thuê (%)	Giá thuê trung bình (USD/m ² / tháng)
Hạng A	6	100.100	89%	59
Hạng B	35	476.050	91%	33
Hạng C	106	376.100	84%	22

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, Q2 2010

* Ghi chú: Giá thuê theo tháng tính bằng USD dựa trên giá báo và diện tích thuần, bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm thuế VAT (10%).

Tình hình hoạt động thị trường văn phòng cho thuê TPHCM (trung bình của các hạng), Q2



2009 – Q2 2010

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, Q2 2010

Giá thuê trung bình của tất cả các hạng và các quận được ghi nhận khoảng 32USD/m²/tháng, tăng 5% so với Q1 2010 bởi vì mức giá thuê trung bình của hạng B tăng 14% so với quý trước. Mặc dù có khoảng 129.000 m² diện tích mới của tất cả các hạng đi vào hoạt động trong Q2 2010 nhưng công suất thuê trung bình vẫn khoảng 88% không thay đổi nhiều so với quý trước do lượng tiêu thụ cao gấp 2 lần trong Q2 2010.

Xu hướng cầu

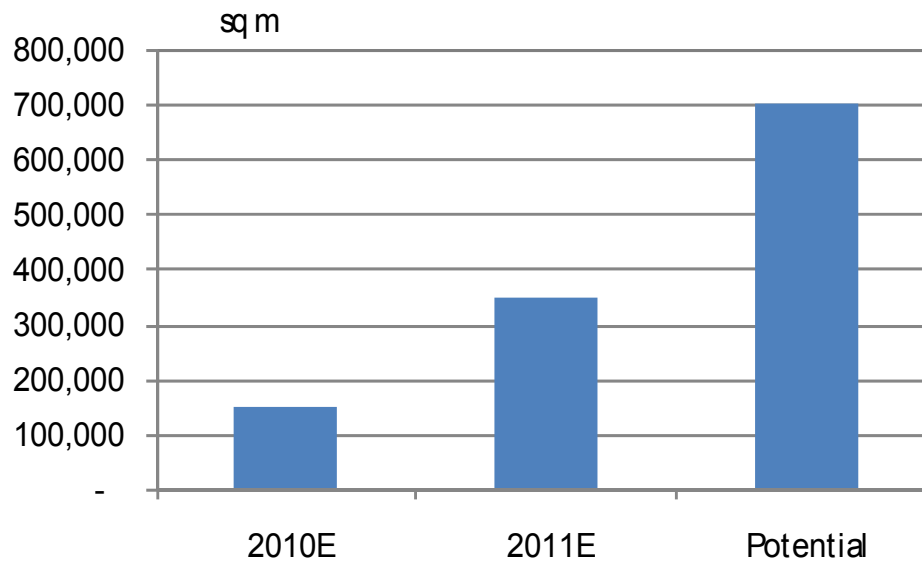
Savills ghi nhận rằng diện tích văn phòng trung bình cho từng nhân viên phụ thuộc vào quốc tịch của công ty hoặc ngành nghề của doanh nghiệp có thể thay đổi từ 5 - 20 m²/người.

Đa số các giao dịch văn phòng chủ yếu là mặt bằng nhỏ dưới 100m². Hạng B vẫn là lựa chọn ưu tiên của các công ty hiện hữu cũng như các nhà đầu tư mới mong muốn phát triển kinh doanh tại TP HCM.

Cho đến ngày 18/5/2010 có 137 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài mới được cấp phép tại TP HCM với tổng vốn đầu tư lên đến 817 triệu USD trong vòng năm tháng đầu năm 2010.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tiềm năng trong tương lai theo diện tích gộp, từ 2010 trở đi



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, Q2 2010

Vào cuối 2010, thị trường văn phòng dự kiến đón nhận khoảng 20 tòa nhà văn phòng với tổng diện tích 153.000 m².

Quận 1 vẫn là trung tâm kinh tế của TP.HCM vì vậy lượng cung tương lai chiếm thị phần cao nhất đạt 49%. Quận 7, đặc biệt là khu vực Phú Mỹ Hưng đã đầu tư khá nhiều vào cơ sở hạ tầng và dân số cũng tăng lên khá nhanh, vì vậy nhu cầu văn phòng sẽ dẫn đến lượng thị phần tăng khoảng 20% trong tổng nguồn cung tương lai.

BÁN LẺ

Xu hướng cung

Trong Q2 2010, thị trường bán lẻ TPHCM tiếp nhận thêm bốn trung tâm bán lẻ mới: Trung tâm mua sắm Vincom Center, Lotte Mart Phú Thọ, Maximark Ba Tháng Hai và Co-opmart Phú Thọ, cung cấp khoảng 112.700 m² diện tích bán lẻ cho thị trường.

Hiện tại, TPHCM có 6 trung tâm bách hóa, 19 trung tâm mua sắm, 6 khu bán lẻ khối đế, 61 siêu thị và 3 siêu thị bán sỉ với tổng diện tích khoảng 602.000 m². Thị trường bán lẻ tại TPHCM vẫn còn khá nhỏ so với thị trường tại các thành phố có thể so sánh trong khu vực.

Khu vực trung tâm được xem là khu vực lựa chọn hàng đầu của các nhà đầu tư bán lẻ và nhà bán lẻ cho dù khu vực ngoại ô đang trở nên ngày càng hấp dẫn hơn.

Tình hình hoạt động thị trường bán lẻ TPHCM, Q2 2010

Loại hình bán lẻ	Công suất thuê (%)	Giá thuê trung bình (USD/m ² /tháng)
Trung tâm mua sắm	93%	76
Trung tâm bách hóa	99%	107
Khu bán lẻ khối đế	100%	82

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2 2010

Công suất thuê trong quý này của toàn thị trường bán lẻ là 96%, tăng nhẹ 1% so với Q1. Giá thuê trung bình trong Q2 là khoảng 83USD/ m²/tháng

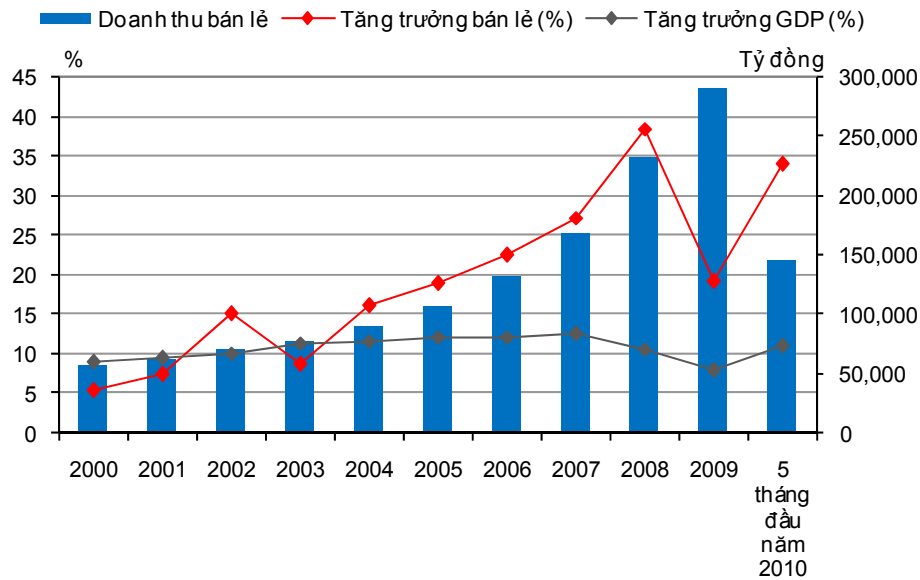
Xu hướng cầu

Sức mua sắm ở thị trường TPHCM vẫn khá mạnh trong một vài năm qua. Trong 5 tháng đầu của 2010, doanh số bán lẻ tại TPHCM đã tăng 34% so với cùng kỳ năm ngoái. Savills dự đoán rằng tăng trưởng bán lẻ sẽ tăng cao hơn khi kinh tế hồi phục.

Xu hướng tiêu dùng hiện nay ở Việt Nam cho thấy có nhu cầu lớn đối với các thương hiệu cao cấp, các cửa hàng nhượng quyền quốc tế và hàng hóa nội địa chất lượng cao.

Nhu cầu về mặt bằng bán lẻ cao cấp tiếp tục tăng cao tại khu vực trung tâm thành phố.

Tốc độ tăng trưởng GDP, doanh số bán lẻ và tốc độ tăng trưởng bán lẻ ở TPHCM theo năm

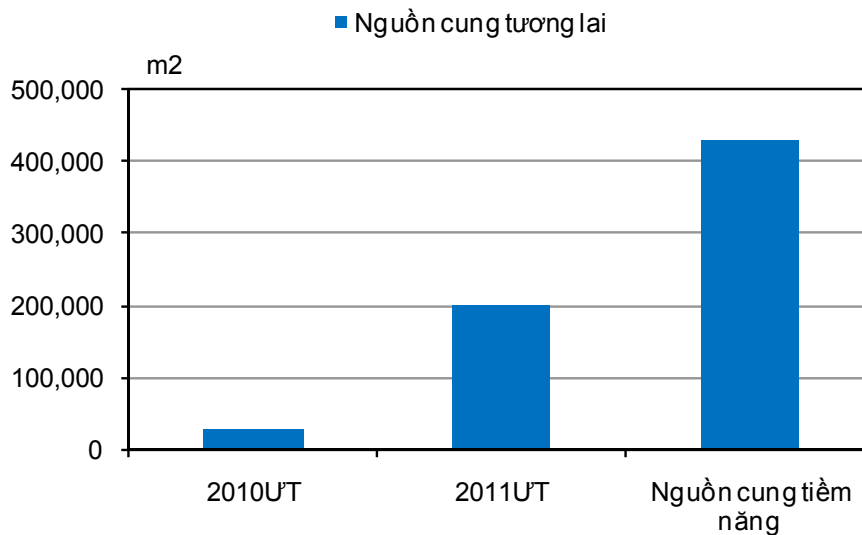


Nguồn: Cục

Thống kê TPHCM, Q2 2010

Triển vọng thị trường

Dự báo nguồn cung tương lai, từ 2010 trở đi



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2 2010

Trong 2010, dự kiến có khoảng 100.000 m² nguồn cung bán lẻ mới được đưa vào thị trường. Năm 2010 trở đi sẽ là năm đáng chú ý đối với thị trường bán lẻ khi mà trên 429.000 m² nguồn cung mới có thể đi vào hoạt động.

Savills dự kiến thị trường bán lẻ tại TP.HCM sẽ mở rộng sang các khu vực ngoại ô. Đặc biệt, Quận 7 dự kiến sẽ chiếm hơn 37% nguồn cung tương lai.

Tài liệu này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Chúng tôi đã cẩn thận và cân nhắc khi thực hiện tài liệu này. Nội dung có thể sẽ thay đổi và những điều này không là hoặc là một phần của thư chào hoặc hợp đồng. Các bên quan tâm sử dụng tài liệu này không nên tin cậy hoàn toàn những nhận định cũng như các trình bày trong bản tài liệu này mà phải tự mình kiểm chứng tính chính xác. Không một nhân viên nào của Savills có quyền trình bày hay đảm bảo bất kỳ điều gì có liên quan đến những điều này và Savills không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ việc gì hay bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ nội dung của tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Vietnam. 2009