

Báo cáo nghiên cứu thị trường TP.HCM Q3 2010

Báo cáo nghiên cứu thị trường TP.HCM Q3 2010 của Savills bao gồm 6 phân khúc chính : Văn phòng cho thuê, Căn hộ để bán, Căn hộ dịch vụ, Khách sạn, Bán Lẻ, Biệt thự và Nhà liền kề.

1. Căn hộ để bán

Xu hướng cung

Tổng nguồn cung sơ cấp của thị trường căn hộ bán ở Tp.HCM tăng qua từng quý và đạt 16,600 căn hộ trong Q3 2010, gấp ba lần so với cùng kỳ năm trước.

Với khoảng 7.200 căn hộ từ 20 dự án mới, thị trường quý này đón một nguồn cung khá dồi dào, không chỉ là so với khoảng 3.200 căn hộ trong Q1 2010, 2.900 căn hộ trong Q2 2010 mà còn tăng đáng kể so với cùng kỳ năm ngoái với 3.500 căn hộ.

Nguồn cung mới trong quý này tập trung lần lượt ở quận Tân Phú, Quận 7, Bình Chánh và Bình Tân. Số dự án mới nhiều nhất tung bán trong quý thuộc về nhóm căn hộ hạng C tập trung chủ yếu ở quận Tân Phú, Bình Chánh và Bình Tân.

Xu hướng cầu

Trong quý này thị trường ghi nhận khoảng 4.400 căn hộ đã được tiêu thụ, đây là lượng hấp thụ cao nhất kể từ đầu năm 2010, tương đương với lượng căn hộ tiêu thụ trong sáu tháng đầu năm. Phần lớn các căn hộ tiêu thụ này (khoảng 80%) là căn hộ hạng C.

Ngoài ra, nguồn cầu căn hộ chủ yếu đến từ phân khúc có giá trung bình dưới US\$1.000/m². Phân khúc này với khoảng 3.300 căn hộ đã được thị trường hấp thụ, chiếm khoảng 74% tổng lượng căn hộ tiêu thụ trong quý này.

Do được hỗ trợ bởi thu nhập khả dụng gia tăng, nguồn dân cư dịch chuyển mạnh về Tp.HCM. Trong giai đoạn 5 năm từ 2004-2009 khoảng 1.6 triệu người di cư về khu vực Đông Nam Bộ của Việt Nam trong đó khoảng 1 triệu người đã dịch chuyển đến Tp.HCM.

Nguồn cầu căn hộ dự tính tập trung lớn ở loại căn hộ diện tích nhỏ và ngân sách hợp lý trong khoảng từ 800 triệu đến 1.5 tỷ đồng/căn (tương đương khoảng US\$42.000-79.000/căn)

Triển vọng thị trường

Hai mươi sáu dự án tương lai với khoảng 10.000 căn hộ dự tính sẽ được tung bán hai quý kế tiếp.

Dự báo có khoảng 104.000 căn hộ sẽ dự tính hoàn thành trong giai đoạn 2011-2013 và xa hơn nữa.

2. Khách Sạn

Xu hướng cung

Không có khách sạn 4 hay 5 sao nào tham gia vào thị trường trong quý này. Một khách sạn mới 3 sao là Family Inn Saigon đã đi vào hoạt động trong Q3 2010. Ngoài ra, khách sạn 5 sao Moevenpick ở quận Phú Nhuận đã hoạt động trở lại vào đầu Tháng 8 năm 2010 sau năm tháng sửa chữa.

Do đây là mùa thấp điểm, công suất phòng trung bình khách sạn 3 đến 5 sao trong Q3 2010 xấp xỉ 59%, thấp hơn so với quý trước (65%). Giá phòng trung bình của toàn thị trường là 88 USD/ phòng/ đêm không đổi so với Q2 2010.

Xu hướng cầu

Theo Tổng cục du lịch Việt Nam (VNAT), tổng số lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong chín tháng đầu năm 2010 là 3,7 triệu người, tăng 34% so với cùng kỳ năm trước.

Lượng khách quốc tế ảnh hưởng đến nguồn cầu của thị trường khách sạn. Lượng khách quốc tế đến TP HCM xấp xỉ khoảng 1.93 triệu người, tăng khoảng 19% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự gia tăng lượng khách quốc tế được kỳ vọng sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng của thị trường khách sạn.

Tổng số lượng khách thương gia quốc tế vốn là thị trường mục tiêu cho các khách sạn cao cấp tăng đáng kể trong năm 2010. Diễn hình trong 8 tháng đầu năm 2010, tổng số khách thương gia quốc tế đạt đến 674.000 lượt so với 784.000 lượt trong toàn năm 2009.

Triển vọng thị trường

Dự kiến sẽ có khoảng 750 phòng khách sạn 5 sao, 820 phòng khách sạn 4 sao và 508 phòng khách sạn 3 sao tham gia vào thị trường trong vòng hai năm tới

Khoảng 83% nguồn cung tương lai tập trung ở Quận 1. Nguồn cung tương lai sẽ vẫn tiếp tục tập trung tại quận này do đây là khu vực chính dành cho kinh doanh và du lịch. Phần lớn các khách sạn này đang được xây dựng và một vài dự án đang lên kế hoạch. Các dự án khách sạn thường chịu ảnh hưởng của kinh tế toàn cầu, kết quả là nguồn cung có thể thay đổi trong tương lai.

3. Văn phòng cho thuê

Xu hướng cung

Trong Quý 3 2010, bảy cao ốc văn phòng với tổng cộng 35.200 mét vuông diện tích thuần đã đi vào hoạt động, tổng nguồn cung tăng 4% so với quý trước. Tại thời điểm quý 3 2010, thị trường văn phòng TPHCM có tổng cộng khoảng 154 cao ốc văn phòng của tất cả các hạng với tổng diện tích cho thuê vào khoảng một triệu mét vuông.

Hạng B là nguồn cung chính trên thị trường với 50% thị phần. Nguồn cung của hạng B tiếp tục tăng 3% trong quý này.

Giá thuê bình quân của toàn thị trường tiếp tục giảm khoảng 3% so với quý trước do các chủ dự án lo ngại về rủi ro dư thừa nguồn cung. Do có lượng khách thuê mới cũng như lượng khách thuê chuyển từ các nhà riêng lẻ sang các cao ốc chuyên nghiệp nên công suất thuê bình quân vẫn giữ ổn định so với quý trước vào khoảng 85%.

Lượng tiêu thụ văn phòng trong quý này giảm mạnh khoảng 2,5 lần so với quý trước với tổng lượng hấp thụ trong quý này vào khoảng 32.000 mét vuông. Các cao ốc văn phòng mới đều được rao cho thuê trước thời điểm đi vào hoạt động. Do đó, việc giảm lượng cung mới trong quý này đã dẫn đến việc giảm lượng tiêu thụ chung trên thị trường.

Xu hướng cầu

Trong trung và dài hạn, nền kinh tế TP.HCM dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng nhanh. Do đó, nhu cầu thuê văn phòng sẽ còn gia tăng. Các cao ốc văn phòng hạng A vẫn đang chờ một làn sóng mới của luồng đầu tư trực tiếp nước ngoài, trong khi đó, các cao ốc hạng B và C phụ thuộc nhiều vào tình hình đầu tư trong nước.

Nhu cầu mở rộng hoạt động dự kiến sẽ rõ rệt hơn trong tương lai. Nhiều yêu cầu hỏi thuê đối với diện tích văn phòng lớn cho mục đích mở rộng kinh doanh. Thông thường, các khách thuê có yêu cầu diện tích lớn như thế thường tìm kiếm các văn phòng ngoài khu vực trung tâm.

Triển vọng thị trường

Cho đến cuối 2010, có thêm 14 cao ốc văn phòng sẽ đi vào hoạt động và cung cấp một lượng cung lớn khoảng 100.000 mét vuông diện tích thuần.

Thị trường văn phòng sẽ đối diện với những thách thức trong ngắn hạn do nguồn cung mới trong quý tới sẽ tương đương với 10% nguồn cung hiện hữu.

4. Bán lẻ

Xu hướng cung

Trong Q3 2010, tổng số trung tâm bán lẻ hiện đại không đổi so với quý trước, với 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.

Công suất thuê và giá thuê có xu hướng giảm trong quý này. Tỷ lệ thuê trung bình của toàn thị trường giảm nhẹ khoảng 2% so với quý trước, đạt 94%. Giá thuê trung bình đạt khoảng 75.2 USD/ m²/ tháng.

Xu hướng cầu

Cùng với kinh tế tăng trưởng nhanh, nguồn cầu cho các nhu yếu phẩm hàng ngày gia tăng và đa dạng hơn, dẫn đến nguồn cầu lớn cho các trung tâm bán lẻ của thành phố đông dân như TPHCM.

Trong trung hạn, thị trường bán lẻ rất tiềm năng. 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, do kinh tế tăng trưởng mạnh, dân số trẻ, hành vi tiêu dùng thay đổi, và sự sung túc ngày càng gia tăng.

Triển vọng thị trường

Q4 2010 dự kiến sẽ có thêm ba trung tâm bán lẻ đi vào hoạt động: The Crescent Retail, Bitexco Financial Tower, và Thiên Sơn Plaza, cung cấp khoảng 50.000 m² diện tích bán lẻ ra thị trường.

Cho đến năm 2012, dự kiến thị trường bán lẻ tại TP.HCM sẽ có thêm khoảng 700.000 m² nguồn cung mới. Nguồn cung tương lai chủ yếu sẽ tập trung tại Quận 1 (chiếm 16%) và Quận 7 (khoảng 38% tổng nguồn cung).

5. Căn hộ dịch vụ

Xu hướng cung

Hiện có 53 tòa nhà bao gồm các hạng từ A đến C với khoảng 2.950 căn hộ cho thuê tại TP HCM. Tổng số căn hộ trong quý này tăng 6% so với Q2 2010.

Thị phần căn hộ dịch vụ tại quận trung tâm (Quận 1 và 3) chiếm 62%. Quận 1 tiếp tục dẫn đầu về tổng số dự án và số lượng căn hộ (1.500 căn).

Công suất thuê của toàn thị trường trong Q3 2010 đạt 88%, giảm 3% so với quý trước. Giá thuê trung bình ở mức 23,6 USD/ m²/ tháng, giảm khoảng 3% so với Q2 2010.

Nhóm căn hộ hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất trong Q3 2010 với công suất thuê đạt 90%, tăng 2% so với quý trước. Công suất thuê của hai nhóm căn hộ hạng B và hạng C đều giảm 4% so với Q2 2010, đạt lần lượt là 87% và 88%.

Nhóm căn hộ hạng C có giá thuê trung bình ở mức 15 USD/ m²/ tháng và là nhóm căn hộ có giá thuê giảm nhiều nhất đến 8% so với Q2 2010. Giá thuê trung bình của nhóm căn hộ hạng A và hạng B tương đối ổn định lần lượt ở mức 30 USD/ m²/ tháng và 24 USD/ m²/ tháng.

Xu hướng cầu

Thị trường mục tiêu căn hộ dịch vụ tại TP.HCM chủ yếu là các chuyên gia nước ngoài và số lượng các chuyên gia nước ngoài dự kiến tiếp tục tăng song song với tốc độ tăng trưởng của FDI. Trong 9 tháng đầu năm 2010, TP.HCM có một vài tín hiệu phục hồi kinh tế với tổng số vốn FDI đăng ký cho các dự án hiện tại đạt khoảng 1,8 tỷ USD.

Do tình trạng tắc nghẽn giao thông và điều kiện sống thấp ở các khu vực lân cận, thị trường căn hộ dịch vụ vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm và một số khu đô thị mới như Quận 7 và Quận 2. Tuy nhiên, do giá đất ở những khu vực này hiện khá cao đã làm cho phân khúc căn hộ dịch vụ thiếu tính hấp dẫn.

Triển vọng thị trường

Hiện có 20 dự án tương lai dự kiến sẽ đi vào hoạt động từ Q4 2010 đến 2013 với hơn 1.400 căn.

Thị trường căn hộ dịch vụ tương lai không chỉ tập trung tại trung tâm TP (Quận 1 và 3) mà còn mở rộng sang các quận khác (Quận 2, 7, 10, Tân Bình và Phú Nhuận).

Dự án the Crescent Residence (297 căn) sẽ là dự án có nguồn cung lớn nhất trên thị trường căn hộ dịch vụ khi đi vào hoạt động trong Q4 2010 với 111 căn.

6. Biệt thự và nhà liền kề để bán

Xu hướng nguồn cung

Trong Q3 2010, không có dự án mới nào về biệt thự và nhà liền kề tham gia vào thị trường. Trên thị trường sơ cấp có khoảng tám dự án với khoảng 800 căn được tung bán, tổng số căn không đổi so với thời điểm Q2 2010.

Trên thị trường thứ cấp có khoảng 34 dự án với 2,150 biệt thự và nhà liền kề đã bán hết 100% trong đó bao gồm khoảng 1.700 căn biệt thự và 450 căn nhà liền kề. Quận 7 là quận có số lượng biệt thự và nhà liền kề nhiều nhất trên thị trường thứ cấp với khoảng 1.600 căn, chiếm 74% thị phần.

Xu hướng nguồn cầu

Khoảng 487 căn biệt thự và nhà liền kề đã được bán tính đến thời điểm Q3 2010. Trong quý này giá trung bình tính theo diện tích đất của biệt thự có mức từ 1.500 USD - 2.500 USD cho mỗi mét vuông.

Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng tại Quận 7 có số lượng biệt thự và nhà liền kề lớn nhất chiếm khoảng 70% tổng số căn biệt thự và nhà liền kề trên thị trường thứ cấp với giá bán thứ cấp trung bình đạt từ 600.000 USD – 2.800.000 USD cho mỗi căn tại thời điểm Q3 2010.

Tốc độ tăng trưởng dân số tại TP HCM trung bình đạt khoảng 3,5% mỗi năm, con số này gấp đôi tốc độ tăng trưởng dân số trung bình của Việt Nam. Trong vài năm tới, nguồn cầu về nhà ở từ các thế hệ trẻ dự kiến sẽ tăng cao.

Triển vọng thị trường

Dự kiến có ít nhất khoảng 9.500 căn biệt thự và nhà liền kề sẽ tham gia vào thị trường từ 25 dự án với tổng diện tích khoảng 1.500 héc ta. Cho đến thời điểm hiện nay, các dự án đều đang trong giai đoạn quy hoạch và đợi giấy phép xây dựng.

Các dự án tương lai tập trung chủ yếu tại các quận như Quận 9, Cần Giờ, Bình Chánh, Bình Tân và Huyện Hóc Môn. Trong đó, Quận 9 dẫn đầu về số lượng dự án (với 11 dự án).