

BẢN TÓM TẮT THỊ TRƯỜNG

Q4/2010



Công ty Savills Vietnam vinh dự được nhận các giải thưởng có uy tín của Bloomberg gần đây về:

- **Tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Châu Á Thái Bình Dương**
- **Tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**
- **Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**

Rõ ràng là không có đại lý nào khác có thể cung cấp các tiêu chuẩn xuất sắc ngoài Savills.

Văn phòng cho thuê



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Q4/2010

Xu hướng nguồn cung

Trong Q4 2010, thị trường văn phòng cho thuê tiếp nhận thêm 9 văn phòng mới với khoảng 67.500 mét vuông. Như vậy, thị trường văn phòng TPHCM có khoảng 163 văn phòng ở các hạng với tổng diện tích cho thuê khoảng 1.055.000 mét vuông.

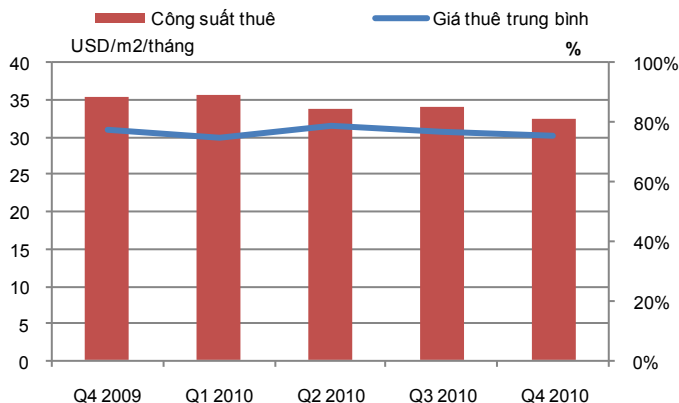
Văn phòng hạng B là nguồn cung chính, chiếm 47% thị phần, tăng khoảng 1% so với quý trước.

Hạng	Ước lượng nguồn cung (m ²)	Công suất thuê (%)	Giá thuê trung bình (USD/m ² /tháng)
Hạng A	137.000	68%	56
Hạng B	500.000	82%	30
Hạng C	423.000	83%	22

Nguồn: Tư vấn và Nghiên cứu Savills, Q4 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 thị trường (tất cả các hạng)



Nguồn: Tư vấn và Nghiên cứu Savills, Q4 2010

Giá thuê trung bình của thị trường văn phòng tiếp tục giảm nhẹ khoảng 2% so với Q3 2010, được ghi nhận khoảng 30 USD/m². Công suất thuê đạt khoảng 81%, giảm 4% do có nguồn cung văn phòng mới trong quý.

Tổng lượng tiêu thụ giảm 20% so với quý trước, và 60% so với cùng kỳ năm trước. Tổng lượng tiêu thụ trong cả năm 2010 giảm 4% so với cả năm 2009. Trong quý này, văn phòng hạng B dẫn đầu thị trường, chiếm khoảng một nửa lượng tiêu thụ. Giá thuê của thị trường văn phòng giảm

trong năm 2010, do đó khách thuê có xu hướng chờ đợi giá thuê giảm nữa.

Xu hướng cầu

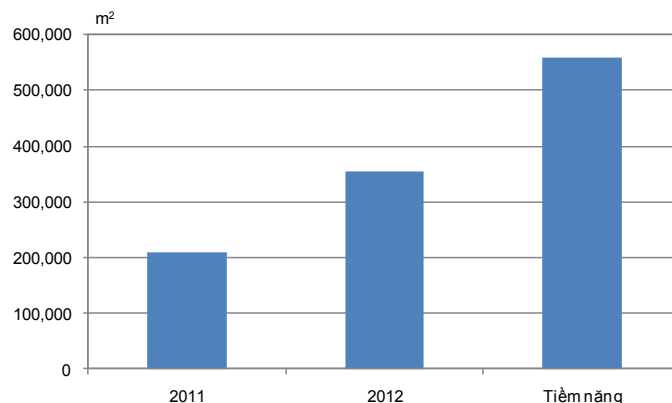
Nằm sát Quận 1 và có giá thuê cạnh tranh, thấp hơn khoảng 30% - 40% so với văn phòng cùng hạng ở khu trung tâm, Quận 4 có tiềm năng trở thành khu vực cho thuê văn phòng hứa hẹn trong tương lai gần.

Quận 7 nổi lên như một vị trí được ưa thích của các công ty trong nước có quy mô trung bình và lớn, hoặc các văn phòng của công ty đa quốc gia, và khu vực này dự kiến trở thành một trong những trung tâm kinh tế mới.

Nguồn cầu cho văn phòng hạng A phát triển song song với dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), trong khi đó, văn phòng hạng B và C là sự lựa chọn ưa thích cho các công ty nội địa. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI vào TPHCM tăng 76% so với năm trước, đây là dấu hiệu tích cực ảnh hưởng đến phân khúc văn phòng.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Tư vấn và Nghiên cứu Savills, Q4 2010

Trong hai năm tới, thị trường văn phòng dự kiến có thêm khoảng 562.000 mét vuông văn phòng từ 40 văn phòng, trong đó có 70% số dự án đang được xây dựng.

Ước tính có khoảng 410.000 mét vuông diện tích văn phòng trống trong năm 2011, bao gồm 210.000 mét vuông diện tích trống hiện tại và khoảng 200.000 mét vuông diện tích mới, tương đương khoảng 200% lượng tiêu thụ trong năm 2010.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám Đốc Điều Hành
+84 8 3823 9205 – Ext. 116
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám Đốc Chi Nhánh
+84 4 3946 1300 – Ext. 105
mjpowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website công ty

www.savills.com

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 phải 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. 2010

Bán Lẻ

savills

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

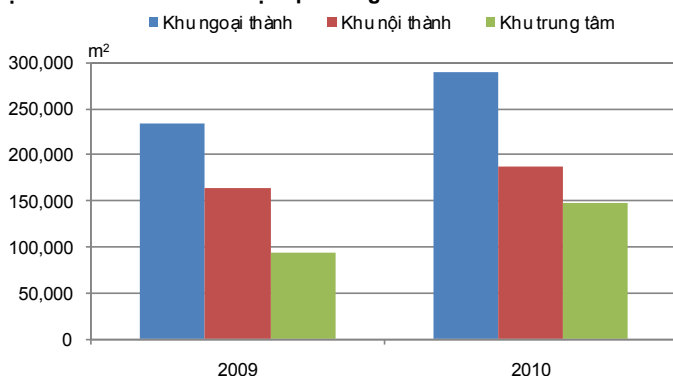
Q4/2010

Xu hướng cung

Quý này thị trường đón nhận thêm 28.000 m² diện tích bán lẻ từ 4 trung tâm bán lẻ mới, đồng thời có hai trung tâm bán lẻ dừng hoạt động, trong đó 1 trung tâm đóng cửa tạm thời khiến tổng cung giảm đi 16.8000 m².

Hiện toàn thành phố có 6 trung tâm bách hóa, 20 trung tâm mua sắm, 6 khu bán lẻ khối đế, 58 siêu thị và 3 siêu thị bán sỉ với tổng diện tích khoảng 625.450 m², tăng 27% so với năm trước. Mức tăng này chủ yếu đến từ Khu trung tâm (nguồn cung tăng 58% so với năm trước) và các quận ngoại thành (tăng 24%).

Diện tích bán lẻ theo khu vực qua từng năm



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

Khu trung tâm vẫn được các nhà đầu tư và các nhà bán lẻ quan tâm hàng đầu, tuy nhiên diện tích đất trống tại khu vực này giới hạn và giá đất cao, khiến nguồn cung bán lẻ hiện tại tại khu trung tâm thấp nhất toàn thành phố.

Tình hình hoạt động thị trường bán lẻ TPHCM

Loại hình bán lẻ	Công suất thuê (%)	Giá thuê trung bình (USD/m²/tháng)
Trung tâm mua sắm	89%	69
Trung tâm bách hóa	99%	88
Khu bán lẻ khối đế	97%	81

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

Giá thuê trung bình của toàn thị trường giảm 11% so với năm trước, ở mức 74 USD/ m²/ tháng, ảnh hưởng bởi giá thuê tại khu vực ngoại thành. Tuy nhiên, thị trường dường như vẫn hoạt động tốt với công suất thuê trung bình trên 90%.

Xu hướng cầu

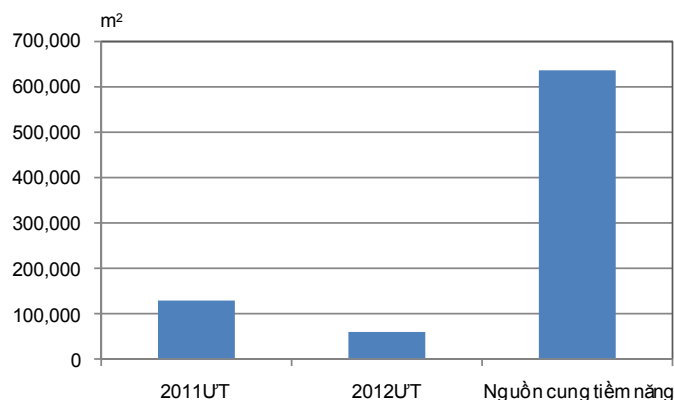
Nguồn cầu cho diện tích bán lẻ tại khu trung tâm vẫn rất cao, khi tập trung ngày càng nhiều thương hiệu nước ngoài cao cấp và đạt được doanh thu cao do thu hút lượng khách TP HCM mua sắm và khách du lịch lớn. Đối với các quận ngoại thành, mặt hàng nhu yếu phẩm hàng ngày được hấp thụ tốt hơn.

Tìm kiếm diện tích bán lẻ tại các khối đế bán lẻ ở các tòa nhà chung cư cũng đang là xu hướng mới, vì ngày càng khó khăn để tìm được một vị trí đẹp trong thành phố. Quận 2 và Quận 7 nổi lên như hai quận được quan tâm nhiều nhất do gần với khu trung tâm và mật độ dân số cao.

Thị trường bán lẻ tại Việt Nam 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 giàu có ngày càng gia tăng.

Triển vọng thị trường

Dự báo nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

Q1 2011 dự kiến sẽ có thêm ít nhất ba trung tâm bán lẻ đi vào hoạt động: The Crescent, Bitexco Financial Tower, và The Manor Giai đoạn 2, cung cấp khoảng 36.000 m² diện tích bán lẻ ra thị trường.

Trong vòng 5 năm tới, dự kiến thị trường bán lẻ tại TPHCM sẽ có thêm khoảng 800.000 m² nguồn cung mới. Nguồn cung tương lai chủ yếu sẽ tập trung tại Quận 1 (chiếm 19%), Quận 2 (10%) và Quận 7 (khoảng 37% tổng nguồn cung).

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám Đốc Điều Hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM
Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám Đốc Chi Nhánh
+84 4 3946 1300 – Ext.105
mjpowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội
Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website công ty

www.savills.com

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 phải 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 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. 2010

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Q4/2010

Xu hướng nguồn cung

Không có khách sạn 3 – 5 sao mới nào đi vào hoạt động. Tuy nhiên, có hai khách sạn 3 sao được nâng cấp lên 4 sao và chín khách sạn được công nhận đạt chuẩn 3 sao trong quý này. Tổng số phòng khách sạn từ 3-5 sao tại TPHCM là khoảng 9.500 phòng, tăng 9% so với quý trước và tăng 14% so với cùng kỳ.

Trong mùa cao điểm, công suất trung bình của các khách sạn từ 3-5 sao đạt khoảng 77% so với 59% vào thời điểm quý trước và 65% tại thời điểm cùng kỳ năm ngoái. Giá phòng trung bình cho các hạng đạt khoảng 90USD/ phòng/ đêm, tăng khoảng 2% so với Q3 2010.

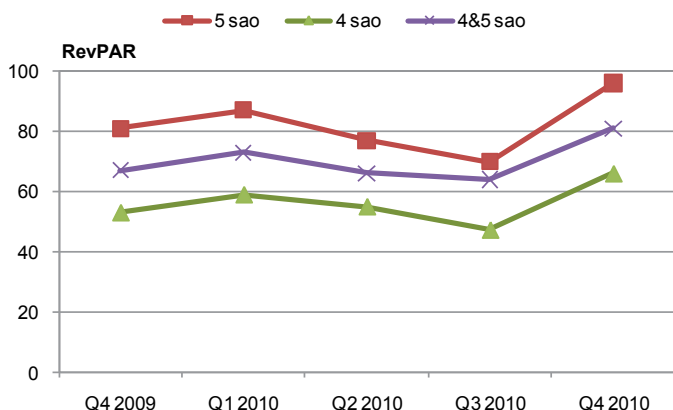
Tình hình hoạt động khách sạn 3 đến 5 sao

Hạng	Số khách sạn	Số phòng	Công suất phòng trung bình (%)	Giá phòng trung bình* (USD/phòng/đêm)
5 sao	13	4.200	75%	128
4 sao	11	1.600	77%	87
3 sao	45	3.700	79%	49

Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 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)



Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

Xu hướng nguồn cầu

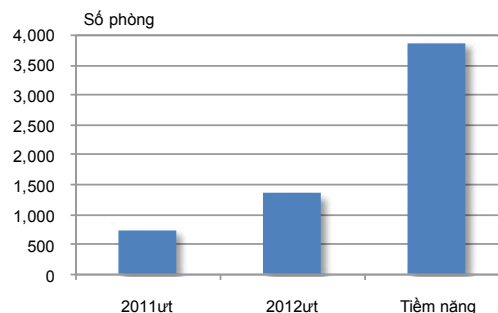
Theo Tổng cục du lịch Việt Nam (VNAT), tổng số khách quốc tế đến Việt Nam trong năm 2010 đạt hơn 5 triệu lượt, tăng 35% so với cùng kỳ năm ngoái. Khách quốc tế đi theo mục đích công việc là thị trường mục tiêu của các khách sạn cao cấp, đạt mức tăng trưởng trung bình hàng năm khoảng 17% trong giai đoạn 2005-2010.

Khách quốc tế đến TPHCM chiếm khoảng 61% tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong năm 2010. Lượng khách quốc tế đến TPHCM đạt khoảng 3,1 triệu lượt, tăng 20% so với cùng kỳ.

Khách nội địa đến TPHCM tăng đáng kể khoảng 30% so với cùng kỳ theo thông tin từ Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch TP HCM. Lượng khách quốc tế và nội địa đến TPHCM gia tăng sẽ góp phần thúc đẩy thị trường khách sạn tại TPHCM tăng trưởng.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai tiềm năng 2011ut - 2012ut



Nguồn : Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

Trong giai đoạn 2011-2012, dự kiến có khoảng (750) phòng khách sạn 5 sao, (820) phòng 4 sao và (508) phòng 3 sao sẽ dần đi vào hoạt động. Phần lớn các dự án này đều đang được xây dựng.

Gần 83% của tổng nguồn cung tương lai tọa lạc tại Quận 1. Nguồn cung sẽ tiếp tục tập trung tại quận này do đây là khu trung tâm thương mại và du lịch của TPHCM. Năm 2011 dự báo là năm đầy hứa hẹn của thị trường khách sạn với 42% người được phỏng vấn muốn mua và 46% kiến nghị tiếp tục sở hữu theo kết quả cuộc khảo sát *Các xu hướng mới nổi tại thị trường Bất động sản Châu Á- Thái Bình Dương 2011*. Cuộc khảo sát được thực hiện trên 280 người là những chuyên gia, nhà đầu tư, chủ đầu tư, môi giới, các công ty bất động sản và công ty tư vấn.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám Đốc Điều Hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
bashton@savills.com.vn

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám Đốc Chi Nhánh
+84 4 3946 1300 – Ext.105
mjpowell@savills.com.vn

Website công ty

www.savills.com

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM
Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội
Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

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 phải 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. 2010

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Q4/2010

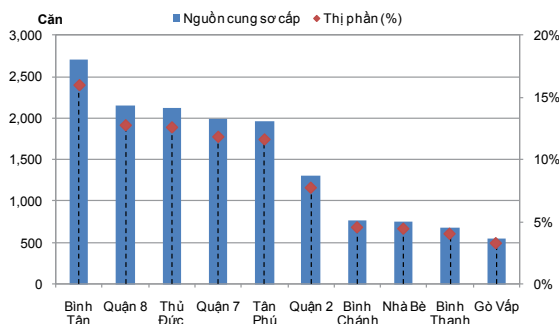
Xu hướng cung

12 dự án mới với khoảng 4.000 căn hộ đã được tung bán trong Q4 2010. Tổng nguồn cung sơ cấp của thị trường căn hộ bán TP HCM đạt hơn 17.000 căn hộ, tăng 25% so với Q3 2010 và 70% so với cùng kỳ năm ngoái.

Nguồn cung sơ cấp vẫn tập trung ở các dự án hạng C với khoảng 80% nguồn cung nằm trong hạng này. Hơn 60% dự án hạng C nằm trong khu vực phía Tây của TP HCM.

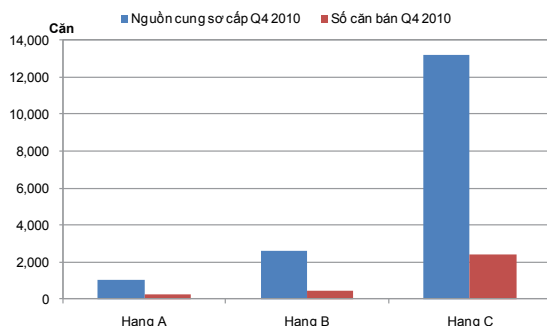
Tổng nguồn cung thị trường thứ cấp đạt khoảng 55.000 căn hộ, tăng 8% so với quý trước và 25% so với cùng kỳ năm ngoái.

Thị trường sơ cấp theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

Thị trường sơ cấp theo phân hạng



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

Xu hướng cầu

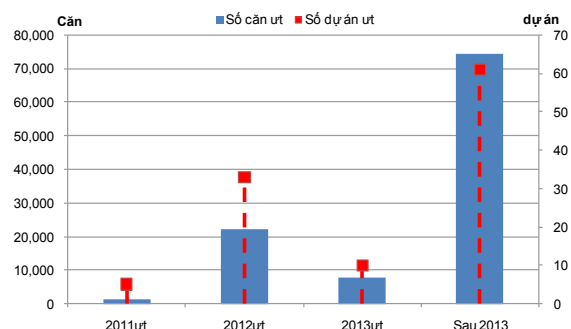
Có khoảng 3.000 căn hộ đã được tiêu thụ trong quý này, giảm 30% so với quý trước và giảm 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Phân khúc giá rẻ vẫn là lựa chọn chủ yếu của người mua với khoảng 63% tổng lượng bán, tương đương với 1.900 căn hộ được bán ra có giá trung bình dưới 1.000 USD/ m².

Tỉ lệ hấp thụ toàn thị trường Q4 2010 đạt 18%, giảm mạnh so với con số 36% của quý trước. So với tỉ lệ hấp thụ 26% của cùng kì năm ngoái, tỉ lệ quý này cũng thấp hơn hẳn.

Thị trường căn hộ bán được kỳ vọng sẽ hồi phục trong những quý tới, tuy nhiên tốc độ hồi phục sẽ khá chậm. Phân khúc căn hộ giá rẻ phù hợp với khả năng tài chính và nhu cầu thực của đại bộ phận dân chúng, do đó phân khúc này sẽ vẫn tiếp tục là xu hướng chủ đạo của toàn thị trường. Các chủ đầu tư sẽ phải bám sát xu hướng này để có thể cạnh tranh tốt trên thị trường.

Triển vọng thị trường

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



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q4 2010

31 dự án tương lai với khoảng 17.000 căn hộ dự tính sẽ được tung bán hai quý kế tiếp.

Dự báo có khoảng 105.000 căn hộ sẽ dự tính hoàn thành trong giai đoạn 2011-2013 và xa hơn nữa.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám Đốc Điều Hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
bashton@savills.com.vn

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám Đốc Chi Nhánh
+84 4 3946 1300 – Ext.105
mjpowell@savills.com.vn

Website công ty

www.savills.com

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

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 phải 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 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 Việt Nam. 2010

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Q4/2010

Xu hướng cung

Hiện có 53 tòa nhà bao gồm các hạng từ A đến C với khoảng 3.030 căn hộ cho thuê tại TPHCM. Tổng số căn hộ quý tăng 3% so với quý trước và 13% so với cùng kỳ năm ngoái.

Thị phần căn hộ dịch vụ tại quận trung tâm (Quận 1 và 3) vẫn chiếm chủ yếu với 61%.

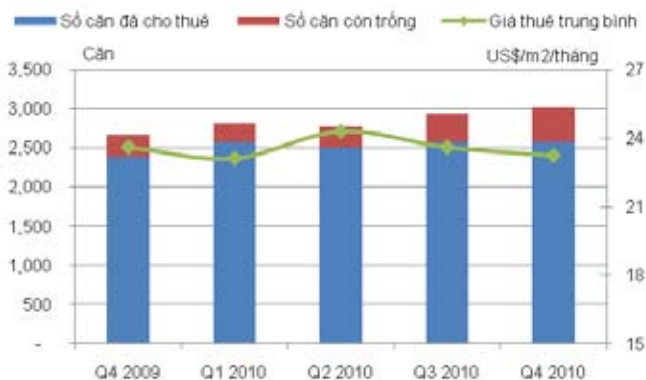
Tình hình hoạt động theo hạng trong Q4 2010

Hạng	Nguồn cung ước tính (căn hộ)	Công suất thuê (%)	Giá thuê trung bình* (USD/m ² /tháng)
Hạng A	660	90%	29
Hạng B	1.590	82%	24
Hạng C	780	87%	15

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q4 2010

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

Tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ (cho các hạng), Q4 2009 – Q4 2010



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q4 2010

Tình hình hoạt động của toàn thị trường tiếp tục xu hướng điều chỉnh giảm cả về công suất thuê và giá thuê. Công suất thuê hiện ở mức 85%, giảm 3% so với quý trước và giá thuê trung bình ở mức 23 USD/m²/tháng, giảm khoảng 2% so với Q3 2010.

Nhóm căn hộ hạng A có hoạt động ổn định nhất trong năm 2010 với công suất thuê đạt khoảng 90%. Công suất thuê của nhóm căn hộ hạng B biến động mạnh nhất, giảm 10% so với cùng kỳ năm ngoái.

Giá thuê trung bình của các nhóm căn hộ đều có xu hướng điều chỉnh giảm nhẹ.

Xu hướng cầu

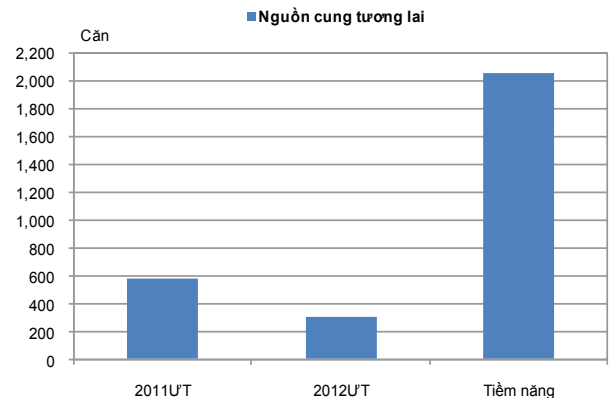
Căn hộ dịch vụ vẫn là lựa chọn ưa thích do dịch vụ và quản lý chuyên nghiệp mặc dù có sự cạnh tranh gia tăng từ các căn hộ và nhà phố tư nhân với đầy đủ trang thiết bị, dịch vụ và an ninh.

Thị trường mục tiêu của 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 sẽ tăng song song với lượng gia tăng dòng vốn FDI. Tổng lượng vốn FDI đăng ký mới và tăng vốn tại TPHCM trong năm 2010 đã tăng 76% so với cùng kỳ năm trước hiện đạt xấp xỉ 2,1 tỷ USD.

Quận 2 với địa thế gần sông cùng với các tiện ích hiện đại đang là lựa chọn ưa thích của khách Châu Âu. Quận 7 với hạ tầng tốt và nhiều khu phức hợp đang dần trở thành cộng đồng của khách thuê từ Châu Á và rất có tiềm năng phát triển trong tương lai.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai ước tính, 2011 – 2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q4 2010

Hiện có 16 dự án tương lai dự kiến sẽ đi vào hoạt động từ 2011 đến 2013 và xa hơn với khoảng 3.000 căn.

Khoảng 8 dự án đang trong giai đoạn xây dựng trong đó có hai dự án đang hoàn tất dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong Q1 2011 với 70 căn hộ.

Thị trường căn hộ dịch vụ tương lai tập trung tại Quận Tân Bình (45%), Quận 7 (23%) và Quận 1 (20%).

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám Đốc Điều Hành
+84 8 3823 9205 – Ext. 116
bashton@savills.com.vn

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám Đốc Chi Nhánh
+84 4 3946 1300 – Ext. 105
mjpowell@savills.com.vn

Website công ty

www.savills.com

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

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 phải 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 Việt Nam. 2010

Biệt thự và Nhà liên kế để bán

savills

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Q4/2010

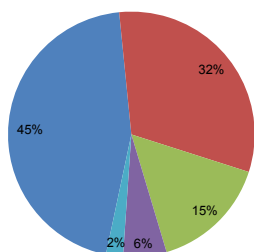
Xu hướng nguồn cung

Thị trường sơ cấp được ghi nhận với 8 dự án cung cấp khoảng 600 biệt thự và 200 nhà liên kế, không thay đổi so với thời điểm Q3 2010. Với quỹ đất dồi dào cùng với hệ thống cơ sở hạ tầng, giao thông phát triển kết nối trực tiếp với trung tâm của thành phố, các quận ngoại ô hiện đang là nguồn cung chủ yếu của thị trường này.

Trong Q4 2010, có 34 dự án với khoảng 1.700 biệt thự và 450 nhà liên kế đang hoạt động trên thị trường thứ cấp. Với tổng số 27 dự án và là quận duy nhất cung cấp đồng thời biệt thự và nhà liên kế cho thị trường thứ cấp, Quận 7 hiện đang chiếm lĩnh nguồn cung với khoảng 75% về thị phần.

Thị trường biệt thự và nhà liên kế sơ cấp

■ Quận 9 ■ Thủ Đức ■ Bình Tân ■ Nhà Bè ■ Quận 7

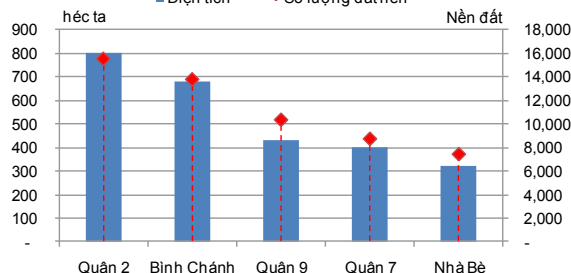


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q4 2010

Thị trường đất nền thứ cấp phát triển chủ yếu ở các khu vực ngoại vi và một số quận trung tâm, đặc biệt là các quận 2, 7, 9, Bình Chánh và Nhà Bè. Tọa lạc theo các hướng Nam, Tây và Đông của thành phố, đây là những quận phát triển nhanh và có hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển nổi liền với khu vực trung tâm của thành phố. Với tổng cộng khoảng 164 dự án có đất nền, cung cấp trên 55.000 nền, thị trường đất nền ở các quận này đã thật sự phát triển mạnh và sôi động hơn so với các quận khác.

Thị trường đất nền thứ cấp

■ Diện tích ■ Số lượng đất nền



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q4 2010

Xu hướng nguồn cầu

Trên thị trường sơ cấp, giá bán trung bình tính theo diện tích đất của biệt thự và nhà liên kế trên thị trường sơ cấp dao động từ 920 USD đến 4.000 USD cho mỗi mét vuông. Trên thị trường thứ cấp, giá bán trung bình của biệt thự và nhà liên kế đạt khoảng 1.080.000 USD cho mỗi căn, tăng nhẹ khoảng 3% so với thời điểm Q3 2010.

Giá bán trung bình của đất nền trên thị trường thứ cấp tại các quận ngoại vi nêu trên dao động từ 530 USD đến 1.780 USD cho mỗi mét vuông, tăng xấp xỉ 10% - 25% so với thời điểm năm 2009.

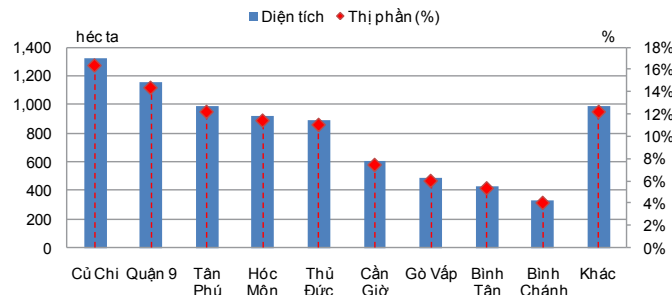
Nguồn cầu của nhà ở riêng lẻ được dự đoán sẽ tiếp tục tăng trong vài năm tới. Theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM, số lượng giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trong năm tăng cao, trong 11 tháng đầu năm 2010, có hơn 36.000 giấy phép đã được cấp mới, tăng khoảng 30% và 10% so với thời điểm năm 2008 và 2009.

Triển vọng thị trường

Với tỉ lệ hấp thụ tương đối thấp, xấp xỉ 17% trong Q4 2010, hoạt động của thị trường sơ cấp trên phân khúc biệt thự và nhà liên kế được dự đoán sẽ duy trì ổn định trong ngắn hạn, mặc dù nguồn cung của thị trường này có thể tăng mạnh trong năm 2011.

Ước tính có ít nhất 110 dự án với tổng diện tích trên 8.000 héc ta sẽ tham gia vào thị trường biệt thự và nhà liên kế trong khoảng 5 năm tới. Phần lớn các dự án sẽ vẫn tập trung tại các quận ngoại vi có quỹ đất lớn, bao gồm quận Củ Chi, Hóc Môn, Thủ Đức, Cần Giờ, Bình Chánh và một số quận gần trung tâm thành phố như Quận 9, Tân Phú, Gò Vấp và Bình Tân.

Nguồn cung tương lai theo quận



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills, Q4 2010

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Cty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM

Lầu 18, Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell

Giám đốc chi nhánh
+84 4 3946 1300 – Ext.105
MJPowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Cty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội

Lầu 6 Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website

www.savills.com.vn

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 phải 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 Việt Nam. 2010

Văn phòng cho thuê

savills

Hà Nội, Việt Nam

Quý 4/2010

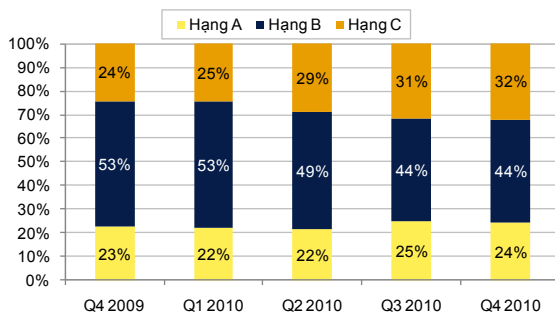
Xu hướng nguồn cung

Tổng nguồn cung hiện tại của thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội là khoảng hơn 740.000 m², tăng 4% so với quý trước và tăng 26% so với cùng kỳ năm 2009.

Tốc độ tăng nguồn cung trung bình hàng năm đạt khoảng 20% trong giai đoạn 10 năm 2000 – 2010.

Năm 2010, quận Cầu Giấy và Từ Liêm ở khu vực phía Tây Hà Nội có tốc độ tăng diện tích văn phòng cho thuê cao nhất

Nguồn cung theo hạng

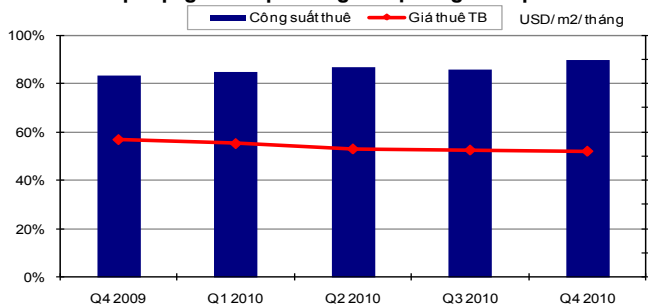


Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Hoạt động thị trường

Thị trường văn phòng ghi nhận hoạt động tốt hơn về công suất thuê của tất cả các hạng. Công suất thuê trung bình của toàn thị trường đạt khoảng 90%, tăng 4% so với quý trước. Giá thuê trung bình tiếp tục giảm nhẹ, khoảng 1% so với quý trước, đạt 26 USD/ m²/ tháng. Đây là mức giá thuê trung bình thấp nhất ghi nhận được tại thị trường Hà Nội trong năm 2010.

Tình hình hoạt động của thị trường văn phòng Hà Nội



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Thị trường văn phòng để bán có tình hình hoạt động tốt ở tất cả các hạng tại cả khu vực trung tâm và khu vực ngoài trung tâm, do đạt được tình trạng bán tốt hơn.

Xu hướng nguồn cầu

Diện tích cho thuê thực của thị trường văn phòng Hà Nội vẫn duy trì ở mức cao và tương đối đồng đều giữa các hạng. Diện tích cho thuê thêm được của toàn thị trường đạt 51.000 m².

Nguồn cầu về diện tích văn phòng tăng mạnh do nhu cầu từ các ngành thương mại-dịch vụ, ngân hàng-chứng khoán-bảo hiểm, sản xuất, và các tổ chức phi chính phủ.

Nhu cầu đối với diện tích dưới 300 m² có xu hướng tăng. Thị trường Hà Nội có nhiều yêu cầu thuê văn phòng diện tích trên 1.000 m².

Triển vọng thị trường

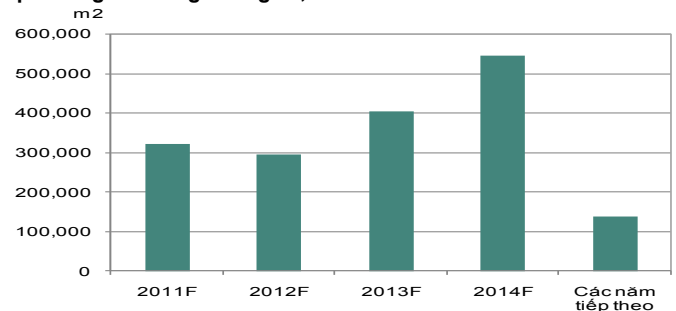
Trong 4 năm tới, gần 1,5 triệu m² diện tích văn phòng cho thuê từ khoảng 125 dự án có thể sẽ gia nhập thị trường.

Năm 2011, nguồn cung diện tích văn phòng mới có thể bằng một nửa tổng nguồn cung hiện tại. Thị trường văn phòng cho thuê sẽ phải đối mặt với sự cạnh tranh mạnh do nguồn cung tăng nhanh vượt xa nguồn cầu.

Hoạt động của thị trường văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm có xu hướng ổn định, công suất thuê tăng nhẹ. Tuy nhiên, hoạt động của phân khúc văn phòng hạng A trong năm 2011 dự kiến sẽ sụt giảm bởi nguồn cung lớn được đưa vào thị trường.

Trong năm 2011, khách thuê sẽ có nhiều lựa chọn hơn do giá thuê thấp hơn và các ưu đãi khác được các chủ đầu tư đưa ra.

Dự báo nguồn cung tương lai, 2011F – 2014F



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám đốc Điều hành
+84 8 3823 9205
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd. – TP HCM
Tầng 18, Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
TP Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám đốc chi nhánh
+84 4 3946 1300
MJPowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd – Hà Nội
Tầng 6, Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website

www.savills.com.vn

Văn bản này được chuẩn bị bởi Savills cho mục đích tham khảo. Mặc dù đã rất nỗ lực trong quá trình soạn thảo, văn bản vẫn có thể bị thay đổi, và không tạo thành một hoặc một phần của hợp đồng; các bên quan tâm không thể dựa vào các thông tin, nhận xét hoặc các chi tiết trong văn bản này mà không tự mình kiểm chứng mức độ chính xác. Không ai trong tổ chức của Savills có quyền đứng ra đại diện hay đảm bảo bất cứ chi tiết nào của văn bản này và Savills cũng sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ một tổn thất nào liên quan đến một phần hay toàn bộ nội dung của văn bản này. Một phần hoặc toàn bộ Văn bản này cũng không thể được phát hành rộng rãi dưới bất kỳ hình thức nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Việt Nam. 2010

Hà Nội, Việt Nam

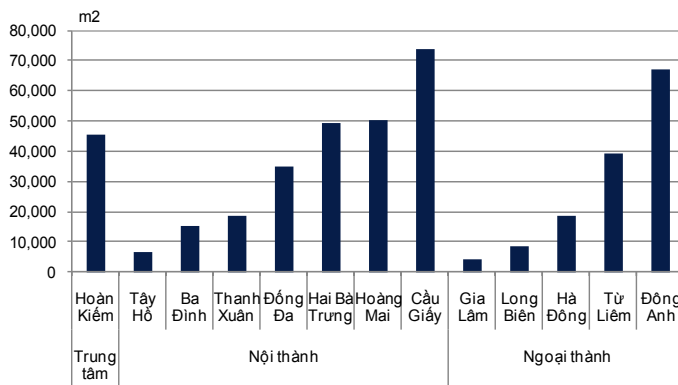
Quý 4/2010

Xu hướng nguồn cung

Tổng diện tích bán lẻ trên thị trường khoảng 430.000 mét vuông từ 130 dự án, bao gồm 13 trung tâm thương mại/ trung tâm bách hóa/ đại siêu thị, 67 siêu thị, 34 siêu thị điện máy, 2 siêu thị bán sỉ và 14 khối để bán lẻ.

Hai siêu thị điện máy và một siêu thị gia nhập thị trường trong quý này là siêu thị điện máy Pico Xuân Thủy, Ebest và siêu thị M10.

Nguồn cung theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Hoạt động thị trường

Hoạt động của thị trường bán lẻ ổn định so với quý trước. Công suất thuê trung bình của cả thị trường đạt 93%, chỉ giảm 1% so với quý 3 2010.

Giá thuê mặt bằng bán lẻ dao động từ 6USD đến 185USD/ m2. Khối để bán lẻ trong khu vực trung tâm thành phố luôn đạt mức giá cao nhất.

Hình thức cho thuê dài hạn mặt bằng bán lẻ đang trở thành một kênh đầu tư mới cho các nhà đầu tư và tư nhân. Trong quý này, dự án Trung tâm thương mại Chợ Mơ và Keangnam Hà Nội Lankmark Tower đã bắt đầu chào bán mặt bằng bán lẻ cho thuê dài hạn (50 năm hoặc ít hơn).

Xu hướng nguồn cầu

Trong năm 2010, tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trên địa bàn Hà Nội tăng khoảng 30%, trong đó doanh thu bán lẻ tăng 31% (chưa bao gồm 22% tăng giá). Hà Nội là trung tâm bán sỉ của cả miền bắc với mức doanh thu chiếm gần 80% tổng doanh thu bán lẻ.

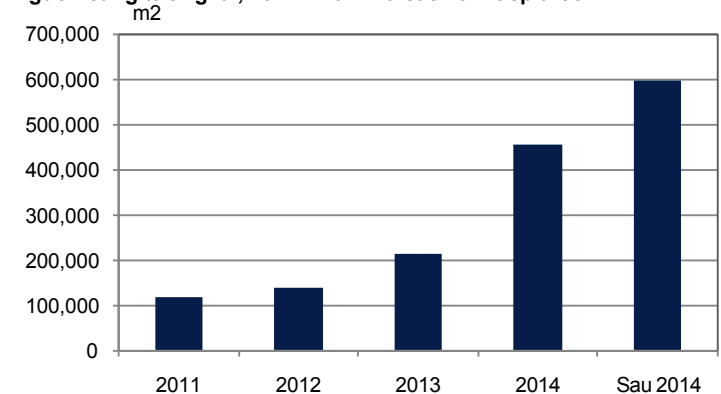
Savills dự đoán rằng nhu cầu về bán lẻ tại Hà Nội sẽ tăng trong năm 2011 do các yếu tố tích cực như: sự tăng trưởng ổn định của nền kinh tế, thu nhập tăng, mức thu nhập sau thuế cao hơn, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên cao, dân số trẻ và tốc độ đô thị hóa cao ở Hà Nội.

Triển vọng thị trường

Thị trường bán lẻ Hà Nội dự kiến sẽ có thêm một nguồn cung lớn từ 150 dự án trong tương lai. Hầu hết những dự án này nằm ngoài khu vực trung tâm thành phố như: Cầu Giấy, Đống Đa, Thanh Xuân và Từ Liêm

Trong năm 2011, 12 dự án sẽ gia nhập thị trường Hà Nội với 116.000 m2. Trong đó ba dự án dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong quý 1 2011.

Nguồn cung tương lai, 2011 – 2014 và các năm tiếp theo



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Phần lớn nguồn cung bán lẻ tương lai đến từ các dự án hỗn hợp trong đó bán lẻ chỉ là một hạng mục phát triển. Khoảng 70% các dự án bán lẻ tương lai có diện tích cho thuê dưới 10.000 m2. Chỉ có một vài dự án bán lẻ lớn (với diện tích bán lẻ cho thuê hơn 70.000 m2) nhưng đều đang trong giai đoạn quy hoạch.

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám đốc Điều hành
+84 8 3823 9205
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd. – TP HCM
Tầng 18, Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
TP Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám đốc chi nhánh
+84 4 3946 1300
MJPowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd – Hà Nội
Tầng 6, Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website

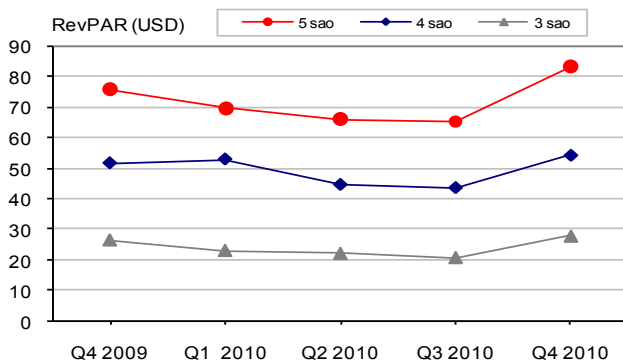
www.savills.com.vn

Xu hướng nguồn cung

Toàn thị trường có khoảng 6.400 phòng được cung cấp bởi 43 khách sạn; trong đó 11 khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, 8 khách sạn đạt tiêu chuẩn 4 sao và 24 khách sạn đạt tiêu chuẩn 3 sao.

Trong quý 4 2010, khách sạn 4 sao Silk Path và khách sạn 5 sao Grand Plaza đã chính thức được xếp hạng. Khách sạn Crowne Plaza với gần 400 phòng đã khai trương; tuy nhiên, khách sạn này chưa chính thức được xếp hạng bởi Sở văn hóa, thể thao và du lịch Hà Nội. Do vậy, danh sách nguồn cung hiện tại của Savills trong quý này không bao gồm khách sạn Crowne Plaza.

Doanh thu trên phòng (RevPAR), quý 4 2009 – quý 4 2010



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 4 2010

(*) Giá thuê phòng trung bình chưa bao gồm 5% phí dịch vụ và 10% thuế VAT.

Kết quả hoạt động của thị trường khách sạn Hà Nội tốt hơn so với quý trước nguyên nhân là do mùa cao điểm. Doanh thu bình quân trên mỗi phòng của toàn bộ thị trường tăng khoảng 30% so với quý trước và 6% so với cùng kỳ năm ngoái.

Doanh thu bình quân mỗi phòng của khối khách sạn 3 sao tăng lớn nhất, trên 30% so với quý 3 2010; theo sau là khối khách sạn 5 sao và 4 sao với mức tăng lần lượt là 28% và 25%.

Cả công suất phòng và giá phòng bình quân đã tăng lần lượt ở mức 11% và 9% so với quý trước. So với cùng kỳ năm ngoái, công suất phòng đã tăng 3% và giá phòng bình quân tăng nhẹ 1%.

Xu hướng nguồn cầu

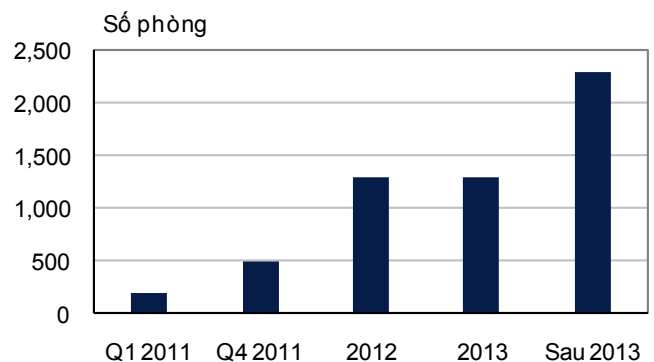
Nguồn cầu phòng khách sạn đã tăng đáng kể so với quý trước. Thị trường khách sạn bắt đầu bước vào mùa cao điểm trong quý 4 2010. Thêm vào đó, một số sự kiện đặc biệt như "Đại lễ kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long – Hà Nội" và "Hội nghị thượng đỉnh ASEAN 2010" đã thúc đẩy nguồn cầu khách sạn trong quý này.

Nguồn cầu cho thị trường khách sạn dự đoán sẽ vẫn ở mức cao trong quý tới do thị trường vẫn đang trong mùa cao điểm.

Triển vọng thị trường

Toàn thành phố hiện có 40 dự án tương lai. Trong đó, 18 dự án dự kiến sẽ cung cấp cho thị trường khoảng 5.500 phòng. Số lượng phòng khách sạn của 22 dự án còn lại hiện chưa được xác định.

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, quý 4 2010

Các dự án tương lai tập trung tại các quận/ huyện Từ Liêm, Ba Đình và Hoàn Kiếm. Các dự án khách sạn 5 sao tập trung nhiều tại khu vực huyện Từ Liêm; trong khi đó, các dự án khách sạn 3 sao và 4 sao tập trung tại các quận nội thành.

Hai dự án khách sạn mang tên Oriental Pearl và Hotel De Opera Hà Nội có thể sẽ gia nhập thị trường vào quý 1 2011.

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám đốc Điều hành
+84 8 3823 9205
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd. – TP HCM
Tầng 18, Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
TP Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám đốc chi nhánh
+84 4 3946 1300
MJPowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd – Hà Nội
Tầng 6, Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website

www.savills.com.vn

Văn bản này được chuẩn bị bởi Savills cho mục đích tham khảo. Mặc dù đã rất nỗ lực trong quá trình soạn thảo, văn bản vẫn có thể bị thay đổi, và không tạo thành một hoặc một phần của hợp đồng; các bên quan tâm không thể dựa vào các thông tin, nhận xét hoặc các chi tiết trong văn bản này mà không tự mình kiểm chứng mức độ chính xác. Không ai trong tổ chức của Savills có quyền đứng ra đại diện hay đảm bảo bất cứ chi tiết nào của văn bản này và Savills cũng sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ một tổn thất nào liên quan đến một phần hay toàn bộ nội dung của văn bản này. Một phần hoặc toàn bộ Văn bản này cũng không thể được phát hành rộng rãi dưới bất kỳ hình thức nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Việt Nam. 2010

Căn hộ để bán

savills

Hà Nội, Việt Nam

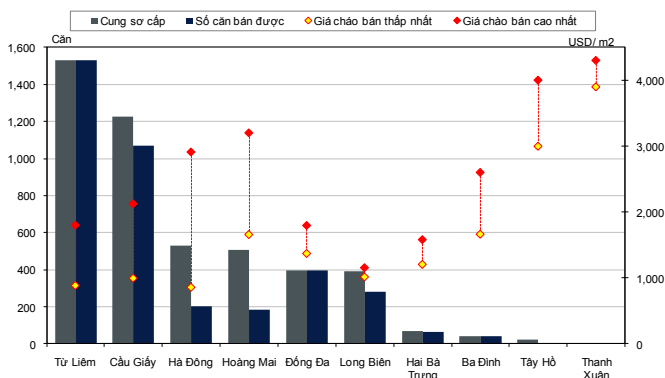
Quý 4/2010

Xu hướng nguồn cung

Nguồn cung sơ cấp của thị trường căn hộ để bán tại Hà Nội gồm khoảng 4.700 căn từ 22 dự án đang bán. Trong đó, một phần lớn nguồn cung sơ cấp đến từ các dự án hạng B, chiếm khoảng 55% tổng nguồn cung sơ cấp

Nguồn cung thứ cấp trong quý 4 2010 gồm khoảng 39.300 căn. Trong đó, Cầu Giấy và Từ Liêm chiếm khoảng 40% nguồn cung thứ cấp toàn thị trường.

Tình hình hoạt động của thị trường sơ cấp Q4 2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Thị trường sơ cấp

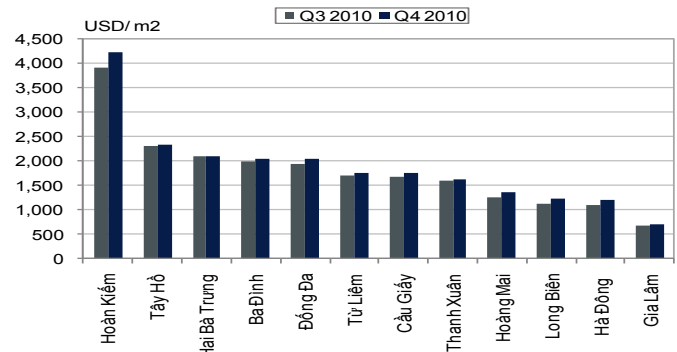
Mặc dù quý 4 2010 ghi nhận một lượng cung lớn từ 13 dự án mới, tình hình bán của các dự án sơ cấp vẫn khá tốt. 80% nguồn cung sơ cấp đã được bán hết trong quý này.

Tình hình bán của các dự án hạng B tốt hơn so với quý 3 2010, đạt 85%, tăng hơn 10% so với quý trước. Gần 95% các căn hộ hạng C được bán hết trong quý 4 2010. Trong khi đó các dự án hạng A ghi nhận tình hình hoạt động không tốt như các hạng khác trong quý này.

Thị trường thứ cấp

Giá chào bán thứ cấp ở hầu hết các quận tại Hà Nội đều tăng so với quý trước. Nhìn chung, giá chào bán thứ cấp của toàn thị trường tăng 4,5% so với quý trước.

Giá chào bán thứ cấp trung bình theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

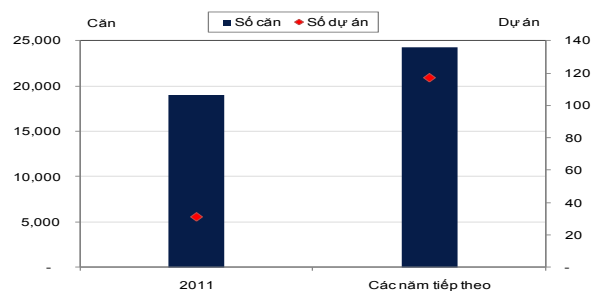
Xu hướng nguồn cầu

Nguồn cầu căn hộ chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: thay đổi phong cách sống, tăng trưởng dân số, tăng tốc độ đô thị hoá, tăng thu nhập bình quân đầu người, và thay đổi cơ cấu hộ gia đình.

Triển vọng tương lai

Dựa vào kế hoạch thi công và tình trạng của các dự án đã xác định trong tương lai, Savills ước tính có khoảng 19.000 căn từ hơn 30 dự án sẽ gia nhập thị trường sơ cấp trong năm 2011. Bên cạnh đó, khoảng 120 dự án khác cũng được dự đoán sẽ gia nhập thị trường sơ cấp và cung cấp cho thị trường hơn 24.000 căn hộ.

Nguồn cung sơ cấp trong tương lai



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám đốc Điều hành
+84 8 3823 9205
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd. – TP HCM
Tầng 18, Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
TP Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám đốc chi nhánh
+84 4 3946 1300
MJPowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd – Hà Nội
Tầng 6, Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Ba Đình
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website

www.savills.com.vn

Văn bản này được chuẩn bị bởi Savills cho mục đích tham khảo. Mặc dù đã rất nỗ lực trong quá trình soạn thảo, văn bản vẫn có thể bị thay đổi, và không tạo thành một hoặc một phần của hợp đồng; các bên quan tâm không thể dựa vào các thông tin, nhận xét hoặc các chi tiết trong văn bản này mà không tự mình kiểm chứng mức độ chính xác. Không ai trong tổ chức của Savills có quyền đứng ra đại diện hay đảm bảo bất cứ chi tiết nào của văn bản này và Savills cũng sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ một tổn thất nào liên quan đến một phần hay toàn bộ nội dung của văn bản này. Một phần hoặc toàn bộ Văn bản này cũng không thể được phát hành rộng rãi dưới bất kỳ hình thức nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Việt Nam. 2010

Xu hướng nguồn cung

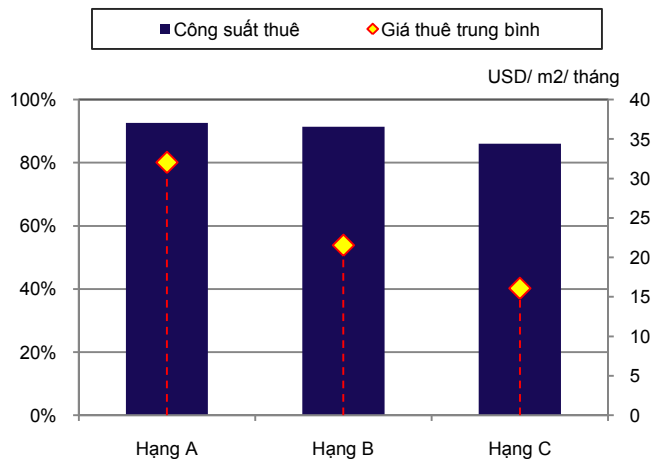
Nguồn cung căn hộ dịch vụ có thay đổi nhỏ so với quý 3 2010 khi 4 căn hộ của một dự án trong quận Hoàn Kiếm đã được bán dưới dạng căn hộ cho thuê dài hạn. Tổng số 41 dự án cung cấp cho thị trường 2.250 căn hộ, tăng 2% so với cùng kỳ năm ngoái.

Các dự án với số lượng căn hộ lớn nhất (từ 206 tới 270 căn) đều là các dự án hạng A. Phân khúc này chiếm 55% tổng nguồn cung của cả thị trường.

Hoạt động thị trường

Thị trường hoạt động tốt hơn quý trước. Công suất thuê của toàn thị trường tăng 1% lên 92% và giá thuê trung bình đạt được tăng 1% lên 26,4 USD một mét vuông một tháng.

Hoạt động thị trường theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

* Giá thuê đạt được trung bình ước tính và phí dịch vụ, không bao gồm thuế VAT, tính trên diện tích thực.

Trong số ba phân khúc thị trường, hạng A hoạt động tốt nhất trong quý này với cả công suất và giá thuê trung bình đạt được đều tăng. Khoảng 93% số lượng căn hộ hạng A đã được thuê, tăng 3% so với quý trước.

Mặt khác, công suất thuê của cả hạng B và hạng C đều giảm so với quý 3. Giá thuê trung bình của hạng B tăng nhẹ, 0,1% trong khi hạng C giảm 0,5%.

Xu hướng nguồn cầu

Thường có nhiều không gian hơn, tiện nghi và có tính riêng tư hơn so với khách sạn, căn hộ dịch vụ có thể là một lựa chọn được ưu tiên của khách quốc tế lưu trú nhiều lần với nhiều khoảng thời gian ngắn vì mục đích công việc.

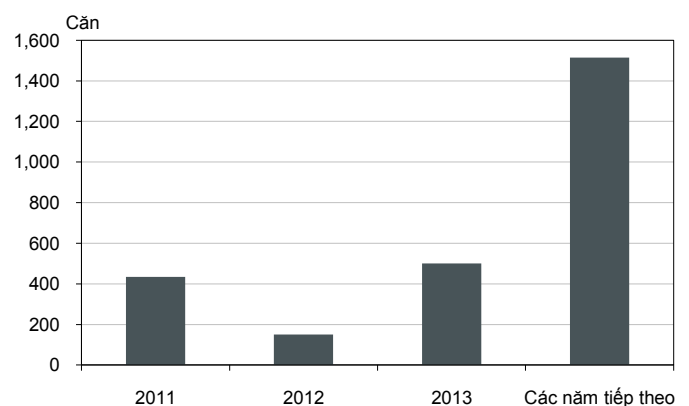
Nhu cầu về căn hộ dịch vụ ở các quận/ huyện Thanh Xuân, Từ Liêm, Long Biên, Gia Lâm, v.v chưa được đáp ứng do chưa có dự án căn hộ dịch vụ nào ở những khu vực này.

Nhu cầu về căn hộ dịch vụ có thể sẽ bị ảnh hưởng do sự cạnh tranh từ những dự án căn hộ để bán lớn và được quản lý tốt do một số căn hộ của những dự án này có thể sẽ được cho thuê lại khi hoàn thành.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai có thể sẽ gấp ba lần nguồn cung hiện tại khi 31 dự án tương lai đã được biết đến gia nhập thị trường. Mười một trong số các dự án này ước tính sẽ cung cấp khoảng 2.600 căn hộ. Số lượng căn hộ trong 20 dự án còn lại vẫn chưa được xác định.

Nguồn cung tương lai ước tính



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP Hồ Chí Minh

Brett Ashton
Giám đốc Điều hành
+84 8 3823 9205
bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd. – TP HCM
Tầng 18, Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
TP Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell
Giám đốc chi nhánh
+84 4 3946 1300
MJPowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd – Hà Nội
Tầng 6, Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website

www.savills.com.vn

Văn bản này được chuẩn bị bởi Savills cho mục đích tham khảo. Mặc dù đã rất nỗ lực trong quá trình soạn thảo, văn bản vẫn có thể bị thay đổi, và không tạo thành một hoặc một phần của hợp đồng; các bên quan tâm không thể dựa vào các thông tin, nhận xét hoặc các chi tiết trong văn bản này mà không tự mình kiểm chứng mức độ chính xác. Không ai trong tổ chức của Savills có quyền đứng ra đại diện hay đảm bảo bất cứ chi tiết nào của văn bản này và Savills cũng sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ một tổn thất nào liên quan đến nội dung của văn bản này. Một phần hoặc toàn bộ Văn bản này cũng không thể được phát hành rộng rãi dưới bất kỳ hình thức nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Việt Nam. 2010

Biệt thự/ Nhà liền kề để bán

savills

Hà Nội, Việt Nam

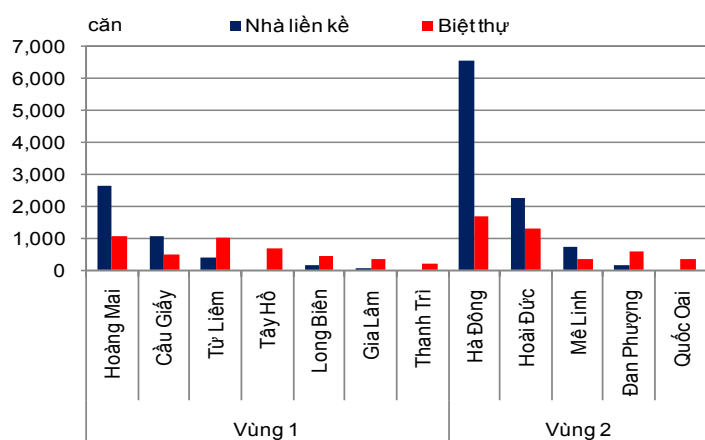
Quý 4/2010

Xu hướng nguồn cung

Trong quý này, quy mô nghiên cứu của thị trường biệt thự/ nhà liền kề Hà Nội được chia thành 2 vùng: Vùng 1 gồm 9 quận cũ của Hà Nội, Vùng 2 gồm 5 quận mới mở rộng. Tổng cộng có khoảng 12.300 biệt thự/ nhà liền kề, tương ứng với 86 dự án.

Vùng 2 chiếm 60% tổng lượng cung của thị trường thứ cấp. Quận Hà Đông vẫn giữ vị trí đứng đầu về nguồn cung thứ cấp với 8.300 biệt thự/ nhà liền kề, tương ứng với 35% tổng lượng cung của thị trường Hà Nội.

Số lượng biệt thự/ nhà liền kề theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

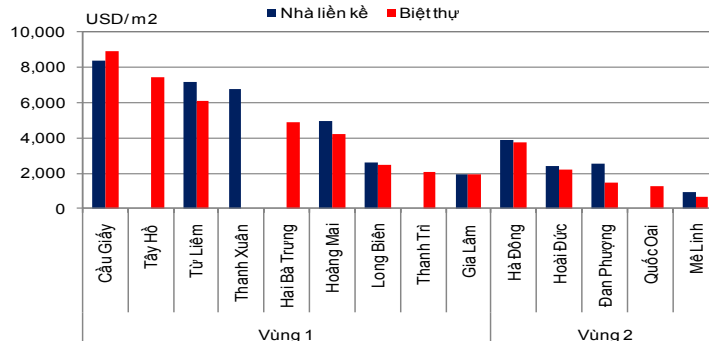
Hoạt động thị trường

Giá biệt thự/ nhà liền kề là giá chào trên thị trường thứ cấp, vì hầu hết các dự án hiện tại đã bán hết trước quý 4 2010.

Nhìn chung, giá của biệt thự và nhà liền kề đều tiếp tục tăng so với quý trước và biến động trên hầu hết các quận Hà Nội. Ở Vùng 1, biệt thự và nhà liền kề quận Cầu Giấy vẫn có mức giá cao nhất do có cơ sở hạ tầng kỹ thuật – xã hội tốt hơn.

Ở Vùng 2, quận Hà Đông có giá cao nhất do có vị trí gần Vùng 1. Huyện Đan Phượng và Hoài Đức có mức giá chào phổ biến ở thị trường thứ cấp tương đương với quận Long Biên và Gia Lâm. Điều này cho thấy sự phát triển mạnh của Hà Nội dọc theo các trục đường chính như Đại lộ Thăng Long và Quốc lộ 32.

Giá chào phổ biến trên thị trường thứ cấp theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

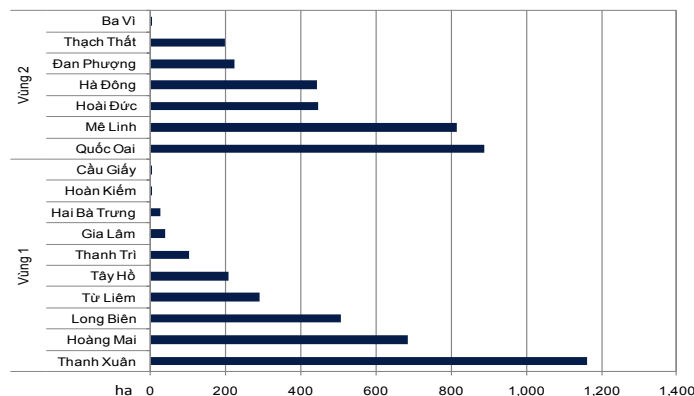
Xu hướng nguồn cầu

Biệt thự/ nhà liền kề được xem là kênh đầu tư hấp dẫn, đặc biệt trong dài hạn. Khách hàng tiềm năng của thị trường biệt thự/ nhà liền kề là những người giàu có ở Việt Nam.

Triển vọng tương lai

Trong trung hạn, ước tính có khoảng 69 dự án biệt thự/ nhà liền kề sẽ tham gia thị trường. Các dự án thuộc Vùng 2 có quy mô lớn hơn Vùng 1 vì quỹ đất của Vùng 2 còn nhiều.

Quy mô các dự án tương lai có hạng mục biệt thự/ nhà liền kề theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, quý 4 2010

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP Hồ Chí Minh

Brett Ashton

Giám đốc Điều hành

+84 8 3823 9205

bashton@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd. – TP HCM

Tầng 18, Fideco Tower

81-85 Hàm Nghi, Quận 1

TP Hồ Chí Minh

Việt Nam

T: +84 8 3823 9205

F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội

Matthew Powell

Giám đốc chi nhánh

+84 4 3946 1300

MJPowell@savills.com.vn

Địa chỉ

Savills Việt Nam, Ltd – Hà Nội

Tầng 6, Sentinel Place

41A Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm

Hà Nội

Việt Nam

T: +84 4 3946 1300

F: +84 4 3946 1302

Website

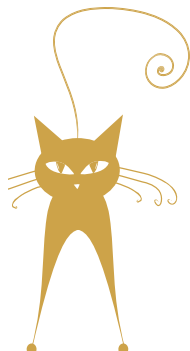
www.savills.com.vn

Văn bản này được chuẩn bị bởi Savills cho mục đích tham khảo. Mặc dù đã rất nỗ lực trong quá trình soạn thảo, văn bản vẫn có thể bị thay đổi, và không tạo thành một hoặc một phần của hợp đồng; các bên quan tâm không thể dựa vào các thông tin, nhận xét hoặc các chi tiết trong văn bản này mà không tự mình kiểm chứng mức độ chính xác. Không ai trong tổ chức của Savills có quyền đứng ra đại diện hay đảm bảo bất cứ chi tiết nào của văn bản này và Savills cũng sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ một tổn thất nào liên quan đến một phần hay toàn bộ nội dung của văn bản này. Một phần hoặc toàn bộ Văn bản này cũng không thể được phát hành rộng rãi dưới bất kỳ hình thức nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Việt Nam. 2010

hạnh phúc
HAPPINESS



Neil MacGregor
Deputy Managing Director

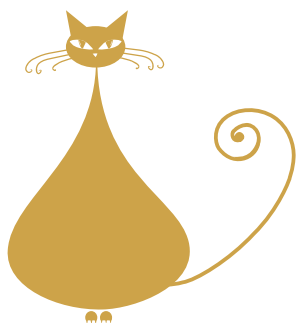


may mắn
LUCK



Brett Ashton
Managing Director

thành công
SUCCESS



Matthew Powell
Hanoi Branch Director

Savills Vietnam

15th anniversary

15 năm phát triển tại Việt Nam



savills.com.vn

Savills - HCMC
18th Floor, Fideco Tower
81-85 Ham Nghi Street,
District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (84) 8 3823 9205
Fax: (84) 8 3823 4571
Email: hcmc-info@savills.com.vn

Savills - Hanoi
6th Floor, Sentinel Place
41A Ly Thai To Street,
Hoan Kiem District, Hanoi
Tel: (84) 4 3946 1300
Fax: (84) 4 3946 1302
Email: hanoi-info@savills.com.vn

chúc mừng
HAPPY NEW YEAR
năm mới
2011

