



Tóm lược thị trường bất động sản Yangon, Myanmar

Tổng quan kinh tế - xã hội Myanmar, 2012

Các chỉ số	Đơn vị	Giá trị	Tăng trưởng theo năm (%)
Diện tích	Km2	678.500	Chưa xác định
Số dân	Triệu	54,6	1,07
GDP giá hiện hành (*)	Tỷ USD	51,9	5,5
FDI (**)	Tỷ USD	41	N/A
Nhập khẩu	Tỷ USD	N/A	3,5
Xuất khẩu	Tỷ USD	8,9	1,2

Nguồn: Ngân hàng thế giới, Bộ Kế hoạch Quốc gia và Phát triển Kinh tế. (*) Dữ liệu năm 2011, (**) Dữ liệu tính đến 30/10/2012

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

Căn hộ

Thị trường căn hộ sơ cấp Yangon bao gồm khoảng 1.600 căn từ 21 dự án.

Giá chào thứ cấp phổ biến từ 1.100 USD/ m2 đến 1.800 USD/ m2 và giá chào sơ cấp phổ biến từ 1.000 USD/ m2 đến 1.400 USD/ m2.

Người mua chính các căn hộ là người tiêu dùng cuối cùng trong nước và những nhà đầu tư có nhu cầu mua để cho thuê. Bên cạnh đó, những người sống ở các thành phố khác như Mandalay mua căn hộ để sử dụng như nơi ở thứ hai của mình khi kinh doanh ở Yangon.

Nguồn cung tương lai đến chủ yếu từ ba dự án chính tại các quận phía Tây và quận Dagon Seikkan, Thanlyin.

Khách sạn

Tổng nguồn cung khách sạn từ 3- đến 5-sao ở Yangon đạt xấp xỉ 3.000 căn, tương đương 5% nguồn cung tại Hồng Kông, Phuket là 7%, Kuala Lumpur 12%, Thành phố Hồ Chí Minh 26%, Hà Nội 40% và Manila 70%.

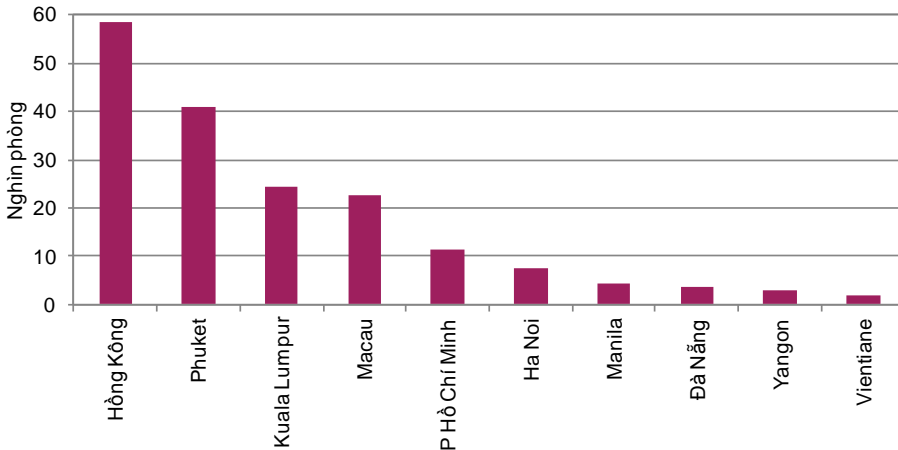
Trong 1H/2013, giá thuê trung bình của phân khúc khách sạn 4- và 5-sao vào khoảng 210 USD/ phòng/ đêm. Phần lớn các khách sạn ở Yangon có công suất đạt từ 90% đến 100% vào cả những ngày thường và cuối tuần do tình trạng thiếu phòng.

Số lượt khách quốc tế đến Yangon đạt khoảng 560.000 trong năm 2012, tăng mạnh 53% theo năm. Dự kiến con số này là 900.000 trong năm 2013, tăng khoảng 60% theo năm.

Tổng nguồn cung tương lai trong giai đoạn 2013–2015 đạt khoảng 3.200 phòng.



Nguồn cung hiện tại 3- đến 5-sao, 1H/2013



Nguồn: Bộ Du lịch, Văn hóa và Thông tin và Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

Cần hộ dịch vụ

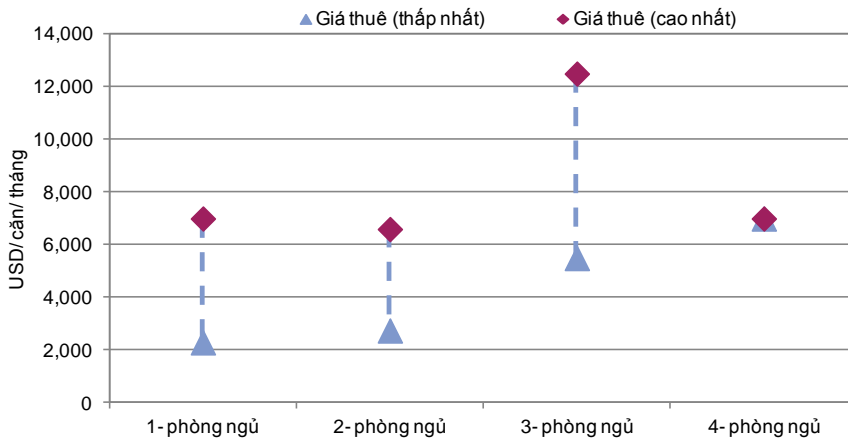
Thị trường cần hộ dịch vụ của Yangon có 9 dự án, cung cấp khoảng 840 căn. Số lượng này chỉ bằng 25% của thành phố Hồ Chí Minh và 28% của Hà Nội.

Công suất trung bình của các dự án đều cao, trên 95% trong khi giá thuê trung bình đạt khoảng 2.300 – 12.500 USD/ căn/ tháng.

Các quận phía Bắc, đặc biệt là khu vực gần Golden Valley, hồ Inya và hồ Kandawgyi là khu vực sống được ưa thích của các chuyên gia nước ngoài.

Có 7 dự án đang được lập kế hoạch, trong đó có 2 dự án sẽ cung cấp khoảng 2.600 căn, cao hơn 214% so với nguồn cung hiện tại.

Giá chào thuê, 1H/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Nguồn vốn FDI vào Myanmar tăng lên đáng kể trong những năm gần đây, đặc biệt ở Yangon, nơi mà trong năm 2012, số lượng dự án FDI tăng mạnh 1.200% theo năm.



Bán lẻ

Tổng nguồn cung của bán lẻ hiện đại khoảng 155.400 m2. Hai mươi tám phần trăm của các dự án nghiên cứu đạt công suất tối đa 100% trong khi các dự án khác đạt khoảng 90% - 95%. Giá thuê của các trung tâm thương mại đạt khoảng 13 – 37 USD/ m2/ tháng và giá thuê trung bình là 23 USD/ m2/ tháng.

Yangon, thành phố có dân số lớn với khoảng 4,5 triệu dân vào năm 2012, có mật độ bán lẻ thấp so với các thành phố khác trong khu vực. Điều này thể hiện tiềm năng lớn cho bán lẻ hiện đại phát triển.

Đến năm 2015, khoảng 100.000 m2 sàn bán lẻ từ 11 dự án dự kiến sẽ đi vào hoạt động. Có 3 dự án xác định sẽ tham gia vào thị trường trong năm 2013.

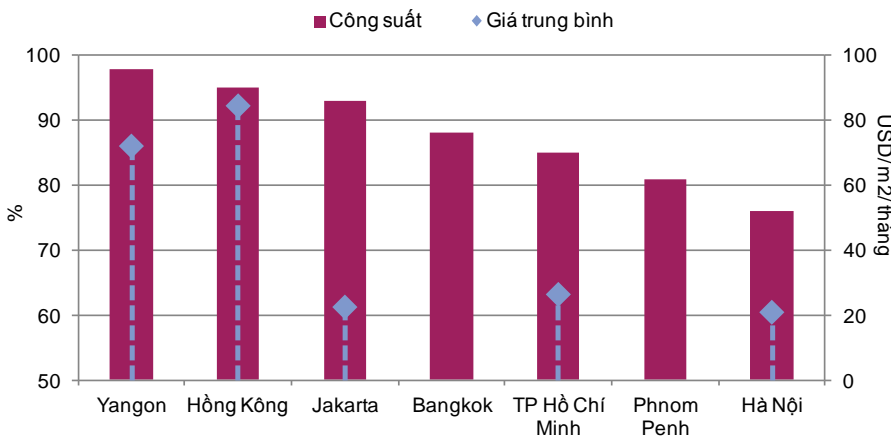
Văn phòng

Tổng nguồn cung văn phòng Yangon đạt khoảng 63.600 m2 từ 6 dự án. Nguồn cung văn phòng của Yangon thấp hơn so với các thành phố khác trong khu vực: chỉ bằng 0,7% Hồng Kong, 0,8% Bangkok, 1,4% Jarkarta và 5% thành phố Hồ Chí Minh.

Công suất trung bình đạt khoảng 98%, tăng mạnh 23 điểm phần trăm so với nửa đầu năm 2012. Giá thuê trung bình đạt 72 USD/ m2/ tháng. Một số các dự án văn phòng đã tăng giá thuê từ 78% - 100% trong nửa đầu năm 2013 so với cùng kỳ năm 2012.

Đến năm 2015, khoảng 162.200 m2 sàn văn phòng từ 9 dự án sẽ đi vào hoạt động.

Hoạt động văn phòng, 1H/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn