



Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam

Tổng quan kinh tế và Nhân khẩu học của Việt Nam, 2012.

Chỉ số	Đơn vị	Giá trị	Tốc độ tăng trưởng năm (%)
Diện tích	Km ²	331.212	N/A
Dân số	Triệu	88,8	1,4
GDP	Tỷ USD	134,8	5,0
FDI (Đăng ký)	Tỷ USD	13,0	(11,6)
Nhập khẩu	Tỷ USD	114,3	7,1
Xuất khẩu	Tỷ USD	114,6	18,3

Nguồn: Tổng Cục thống kê Việt Nam, Nghiên cứu & Tư vấn Savills

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

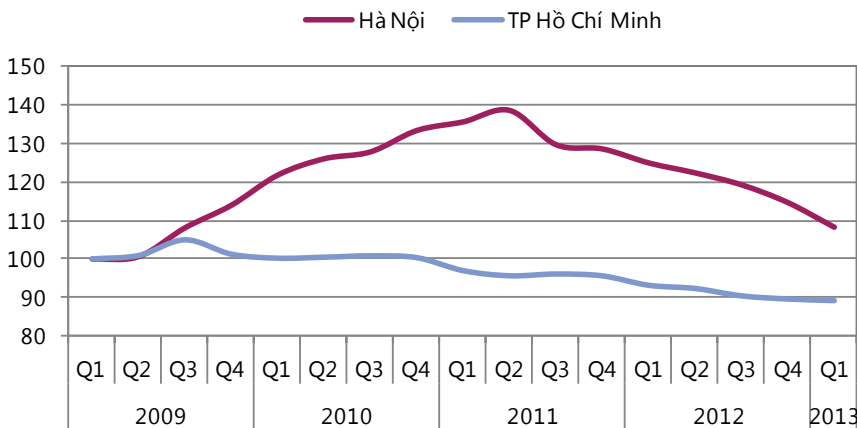
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

Thị trường nhà ở

Từ năm 1994 đến hiện tại, tổng nguồn cung lũy kế của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 200.000 căn, trong đó phân khúc căn hộ chiếm khoảng 80% thị phần. Hà Nội chiếm 90% nguồn cung biệt thự/ nhà liền kề, Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội có nguồn cung của căn hộ tương đương nhau.

Giá trung bình của biệt thự/ nhà liền kề không phù hợp với khả năng chi trả của đa phần người dân và vì vậy ít cạnh tranh hơn so với các căn hộ, tạo ra tỉ lệ hấp thụ thấp của phân khúc này.

Chỉ số giá nhà ở



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills
 Ghi chú: Chỉ số quý cơ sở Q1/2009 = 100

Đối với căn hộ, mức giá trung bình khoảng 1,2 tỷ đến 2 tỷ/ căn. Khoảng 80% số căn hộ bán được tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có mức giá dưới 20 triệu/m², đây là xu hướng rõ rệt của nhu cầu và khả năng chi trả của thị trường nhà ở.

Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là hai thành phố lớn nhất tại Việt Nam và đều có dân số tăng trưởng cao, thu nhập khả dụng và tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng. Tốc độ



tăng trưởng bình quân 10 năm của Hà Nội khoảng 2,1% và Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 3,4%; cao hơn mức trung bình của cả nước khoảng 1,2%. Bình quân mỗi năm, tính chung cả hai thành phố sẽ cần thêm khoảng 100.000 căn để đáp ứng tốc độ tăng trưởng dân số này.

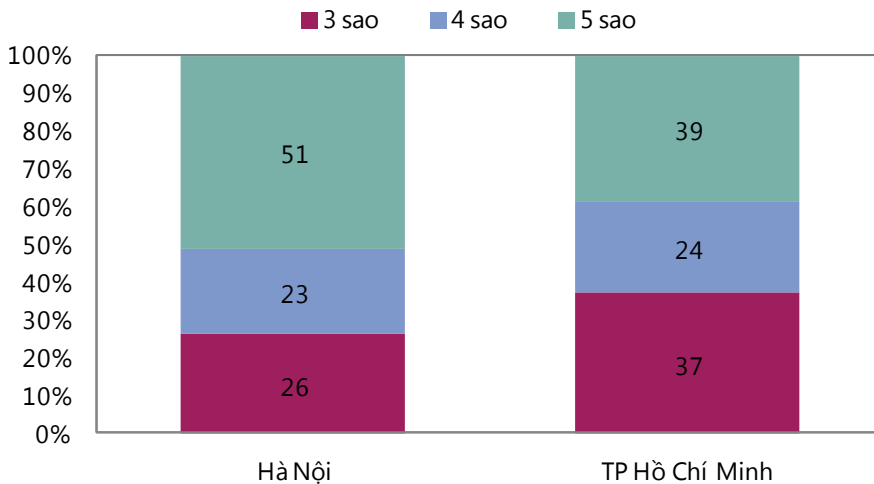
Khách sạn

Tổng nguồn cung các khách sạn từ 3 đến 5 sao khoảng 21.000 phòng, trong đó, Thành phố Hồ Chí Minh chiếm khoảng 60%. Công suất thuê trong mùa thấp điểm khoảng 50% đến 60%, trong khi mùa cao điểm đạt hơn 70%. Doanh thu trung bình tính trên phòng của Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 1,3 triệu, trong khi Hà Nội vào khoảng 900.000 đồng. Trong vòng 5 năm tới, hơn 12.000 phòng mới dự kiến sẽ được cung cấp cho cả hai thành phố này.

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

Nguồn cung khách sạn theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Căn hộ dịch vụ

Tổng nguồn cung tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 6.700 căn. Đây là phân khúc thị trường nhỏ và ổn định về cả khía cạnh nguồn cung và tình hình hoạt động. Công suất cho thuê thông thường đạt khoảng 85% trong khi giá thuê thuần khoảng 500.000 đồng/m²/tháng. 39 dự án với hơn 5.000 căn dự kiến sẽ được phát triển trong vòng 5 năm tới.

Bán lẻ

Tổng diện tích bán lẻ hiện đại của Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội khoảng 1,6 triệu m². Mô hình bán lẻ hiện đại tại Việt Nam vẫn chưa phát triển chậm hơn các thị trường khác trong khu vực, thể hiện bởi mật độ trung bình thấp, dưới 0,1 m²/người. Công suất thuê trung bình của cả hai thành phố thường vượt hơn 80%.



Nhu cầu bán lẻ vẫn được hỗ trợ mạnh từ sự tăng trưởng cầu dân số trẻ với phong cách sống hiện đại và mức thu nhập ngày càng cao. Khoảng 1,9 triệu m² diện tích bán lẻ dự kiến được cung cấp cho Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh trong vòng ba năm tới.

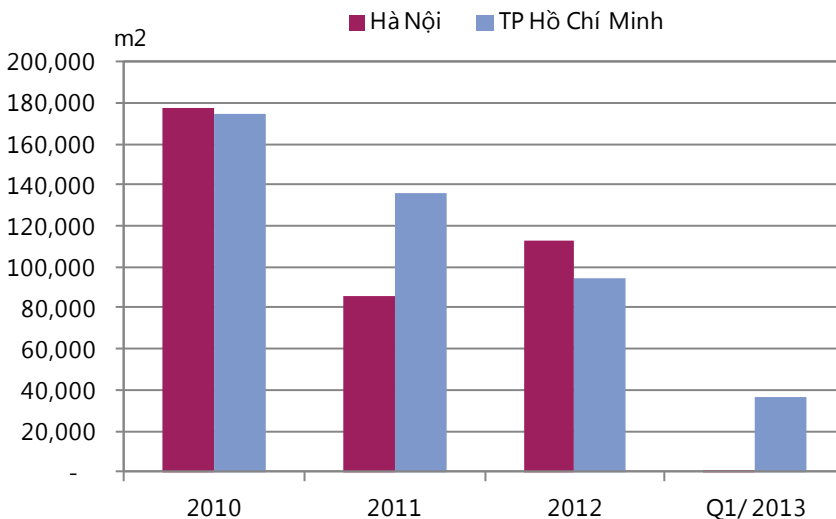
Văn phòng

Tổng diện tích văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội khoảng hơn 2,4 triệu m², được chia đều cho cả hai thành phố. Giá thuê thuần trung bình tại Hà Nội khoảng 400.000 đồng/m²/tháng và công suất thuê trung bình khoảng 77%. Thành phố Hồ Chí Minh có tình hình hoạt động tốt hơn với giá thuê khoảng 500.000 đồng/m²/tháng và công suất khoảng 87%. Mặc dù đang trong xu hướng đi xuống, thị trường văn phòng vẫn thể hiện những dấu hiệu hồi phục, đặc biệt Thành phố Hồ Chí Minh có tỉ lệ hấp thụ trong Q1/2013 tăng 70% so với cùng kỳ năm trước. Trong vòng ba năm tới, tổng cộng 1,3 triệu m² diện tích văn phòng dự kiến được cung cấp cho thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Tỉ lệ hấp thụ văn phòng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

THÔNG CÁO BÁO CHÍ