

Ngày 07/01/2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HỒ CHÍ MINH CỦA CÔNG TY SAVILLS VIỆT NAM

Cty TNHH Savills Việt nam
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81-85 Hàm Nghi
Quận 1, TP.HCM
T: +84 8 3823 9205

Q4/2013

savills.com.vn

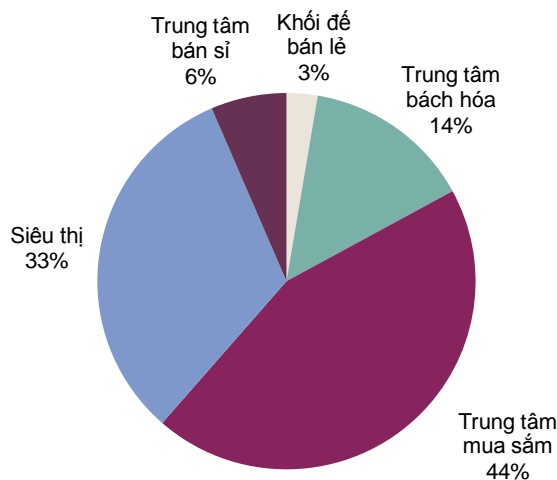
1. BÁN LẺ

Nguồn cung

Tổng nguồn cung bán lẻ vào khoảng 787.000 m², tăng nhẹ 0,6% so với quý trước và 3% so với cùng kỳ năm trước do sự gia nhập của một khối để bán lẻ mới và một trung tâm mua sắm nhỏ mở cửa trở lại.

Từ 2009 – 2013, nguồn cung bán lẻ đạt mức tăng trưởng trung bình 12%/ năm. Mức tăng trưởng theo năm của năm 2013 là mức thấp nhất trong 4 năm gần đây.

Nguồn cung hiện tại



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

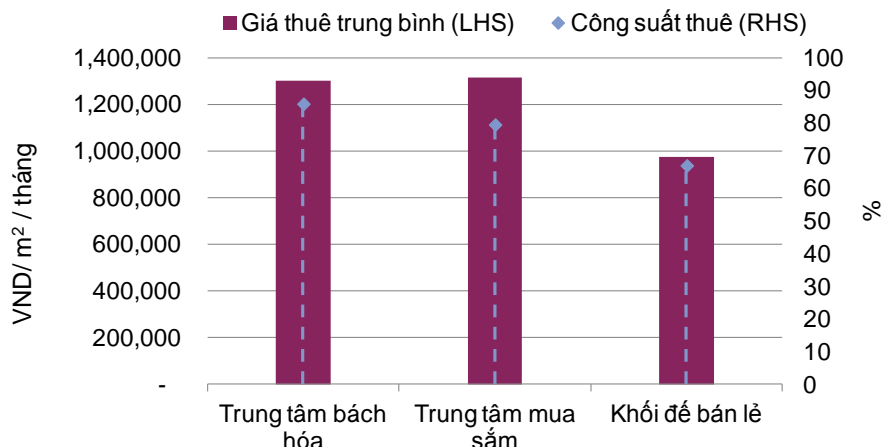
Tình hình thị trường

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Thị trường bán lẻ tiếp tục hoạt động yếu khi cả giá thuê và công suất thuê trung bình đều giảm so với quý trước. Giá thuê trung bình giảm -2% trong khi công suất thuê trung bình giảm -4 điểm phần trăm so với quý trước.

Tình hình hoạt động theo loại hình, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Ghi chú: giá thuê trung bình trên mỗi m² tại tầng trệt của các cửa hàng có diện tích bằng hoặc lớn hơn 10 m², gồm phí dịch vụ chưa thuế.

Nguồn cầu

Doanh thu bán lẻ Tp. HCM trong năm 2013 ước đạt 607.000 tỷ đồng. Loại trừ yếu tố lạm phát, doanh thu bán lẻ tăng khoảng 8,6% so với năm trước. Mức tăng này tương đương với năm 2012 (8,5%) và cao hơn năm 2011 (7,2%) nhưng vẫn thấp hơn khá nhiều so với năm 2010 (17,8%) và 2009 (10,8%).

Mức tăng trưởng thấp của doanh thu bán lẻ trong giai đoạn 2011 – 2013 làm chậm mức tăng trưởng của nguồn cung bán lẻ các loại hình trung tâm bách hóa và trung tâm mua sắm. Tuy nhiên, nguồn cung siêu thị vẫn tăng trưởng khá tốt trong giai đoạn này. Nhu cầu về mặt bằng bán lẻ cho khối siêu thị sẽ tiếp tục giữ ở mức cao do tình hình hoạt động tốt và ổn định của phân khúc này trong thời gian gần đây.

Triển vọng

Savills Việt Nam

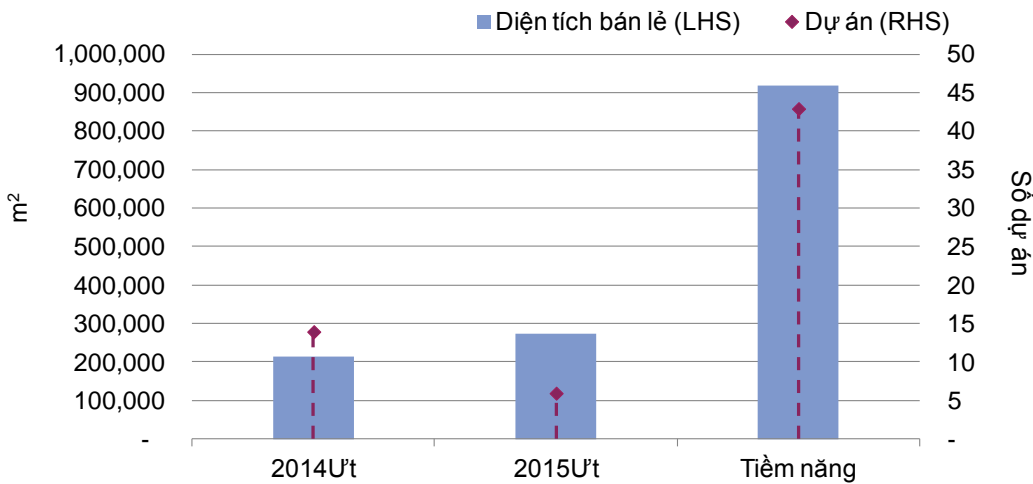
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Từ năm 2014 trở đi, khoảng 1,4 triệu m² diện tích bán lẻ mới sẽ gia nhập thị trường. Tuy nhiên, 65% số dự án không có thời gian hoàn thành dự kiến cụ thể; số còn lại được kỳ vọng hoàn thành trong năm 2014 và 2015.

Khu vực nội thành chiếm thị phần lớn nhất về nguồn cung bán lẻ tương lai, khoảng 56% tổng nguồn cung tương lai.

Nguồn cung tương lai ước tính, 2014 trở đi



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

2. VĂN PHÒNG

Nguồn cung

Trong Q4/2013, năm tòa nhà hạng C tham gia vào thị trường cung cấp hơn 10.000 m².

Tổng nguồn cung văn phòng tại Tp.HCM là hơn 1.395.000 m² từ 215 dự án. Nguồn cung này tăng 1% theo quý và 6% theo năm, tốc độ tăng thấp nhất kể từ năm 2006.

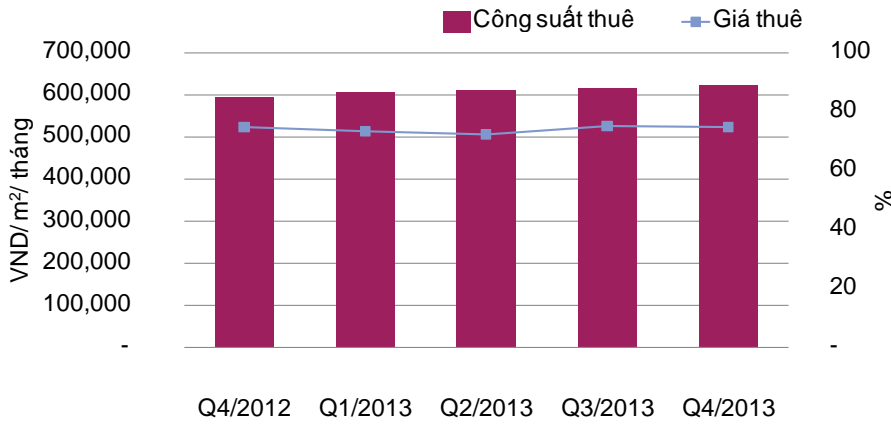
Tình hình hoạt động

Tình hình hoạt động thị trường

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

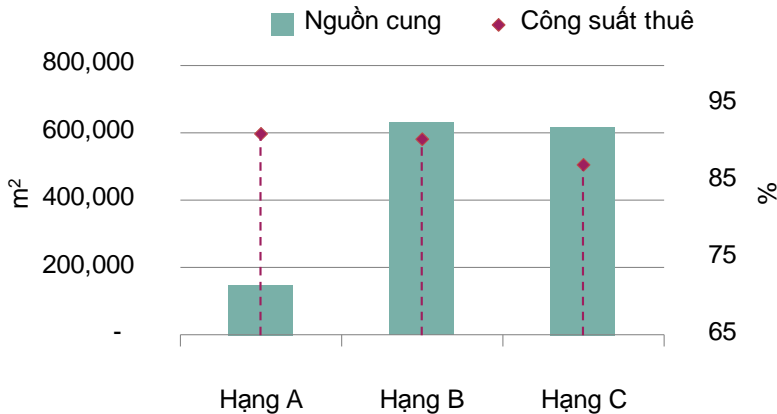


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cầu cho văn phòng tại Tp.HCM cao nhưng tốc độ gia tăng nguồn cung thấp đã giúp cho thị trường hoạt động tốt. Trong Q4/2013, công suất cho thuê trung bình đạt 89%, cao nhất trong 4 năm gần đây, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm.

Giá thuê trung bình giảm -1% theo năm đến mức 523.000VND/ m²/ tháng, thấp hơn năm 2012 (-8%) và 2011 (-9%).

Tình hình hoạt động theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Ghi chú: Giá thuê trung bình được tính trên Diện tích sàn thuần, bao gồm phí dịch vụ nhưng không bao gồm VAT.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Diện tích trống của hạng A và B hạn hẹp dẫn đến giá thuê tăng. Giá hạng A tăng 1% theo quý và 5% theo năm. Giá hạng B tăng nhẹ 0,2% theo quý.

Hạng A hoạt động tốt nhất với công suất đạt 91%, theo sau là hạng B với công suất 90%.

Nguồn cầu

Trong Q4/2013, tổng lượng tiêu thụ là hơn 18.000 m², tăng 35% so với cùng kỳ năm trước. Hạng A và B có lượng tiêu thụ tăng mạnh so với năm trước, 860% cho hạng B và hơn 1.000% cho hạng A.

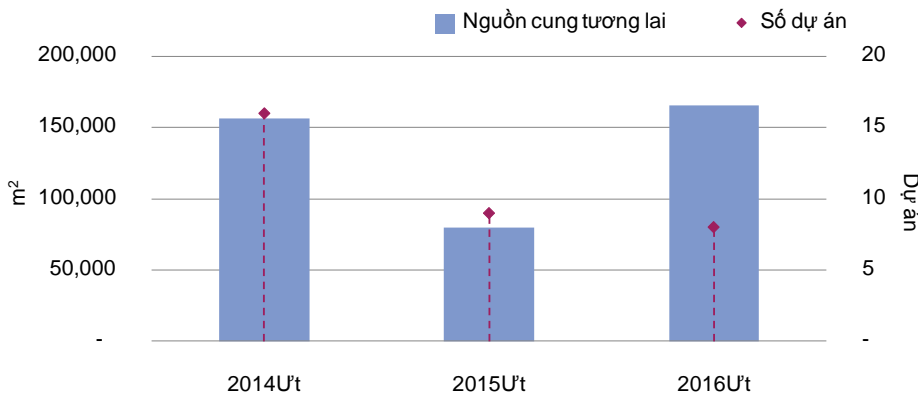
Trong năm 2013, tổng lượng tiêu thụ là 119.000 m², tăng 27% theo năm. Tổng lượng tiêu thụ tại khu trung tâm nhiều hơn tại khu ngoài trung tâm 84% và tăng 98% so với năm trước

Triển vọng

Trong 3 năm tới, 36 dự án với hơn 401.000 m² dự kiến tham gia vào thị trường. Trong đó, 26 dự án với 312.000 m² đang hoàn thiện hoặc đang xây dựng.

Trong Q1/2014, thị trường sẽ chào đón hai dự án hạng B và một dự án hạng C với hơn 32.000 m².

Nguồn cung tương lai, 2014–2016



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

3. KHÁCH SẠN

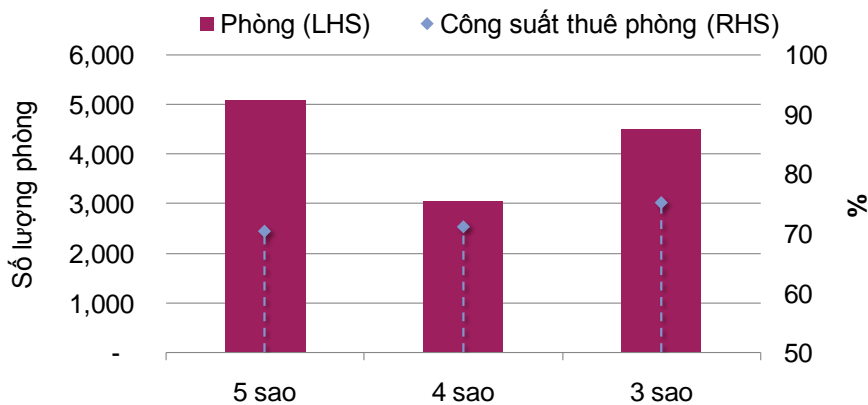
Nguồn cung

Trong Q4/2013, 2 khách sạn mới với 378 phòng và một khách sạn 5 sao hiện hữu thêm 101 phòng tại quận 1 tham gia vào thị trường.

Thị trường khách sạn 3 đến 5 sao có hơn 12.600 phòng từ 92 khách sạn, tăng 4% theo quý và 10% theo năm.

Tình hình hoạt động

Tình hình hoạt động, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Công suất thuê trung bình đạt 72%, tăng 12 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -2 điểm phần trăm theo năm do nguồn cung tăng liên tục và hoạt động yếu của các khách sạn mới.

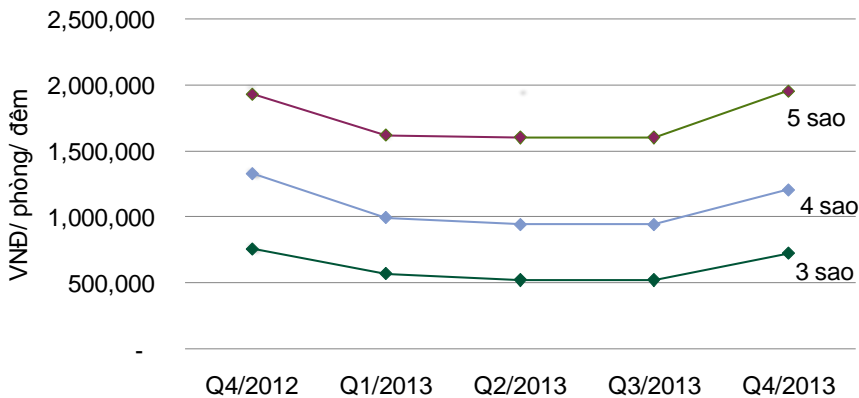
Giá phòng trung bình là 1.851.000VND/ phòng/ đêm, tăng 7% theo quý nhưng giảm -3% theo năm. Đây là giá phòng thấp nhất trong các quý 4 của năm năm gần đây.

RevPAR, Q4/2012 – Q4/2013

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Do mùa cao điểm du lịch nên RevPAR tăng 28% so với quý trước. Trong 3 hạng, RevPAR của 3 sao tăng theo quý cao nhất ở mức 39%, theo sau là 4 sao (29%) và 5 sao (22%).

Các khách sạn tại khu trung tâm chiếm 79% thị phần và có hoạt động tốt hơn các khách sạn ngoài trung tâm. Công suất cho thuê trung bình tại khu trung tâm là 74%, cao hơn 2 điểm phần trăm so với khu ngoài trung tâm.

Nguồn cầu

Du khách quốc tế đến Tp.HCM tăng trong năm 2013 với hơn 4,1 triệu, tăng 8% so với năm trước. Trong Q4/2013, lượng du khách quốc tế là hơn 1,3 triệu, tăng 23% so với cùng kỳ năm trước.

Triển vọng

Tính đến Q4/2013, có 23 dự án khách sạn 3 đến 5 sao được ghi nhận trong danh sách tương lai. Các khách sạn này sẽ cung cấp khoảng 5.000 phòng cho thị trường. Bảy dự án đang hoàn thành hoặc đang xây dựng.

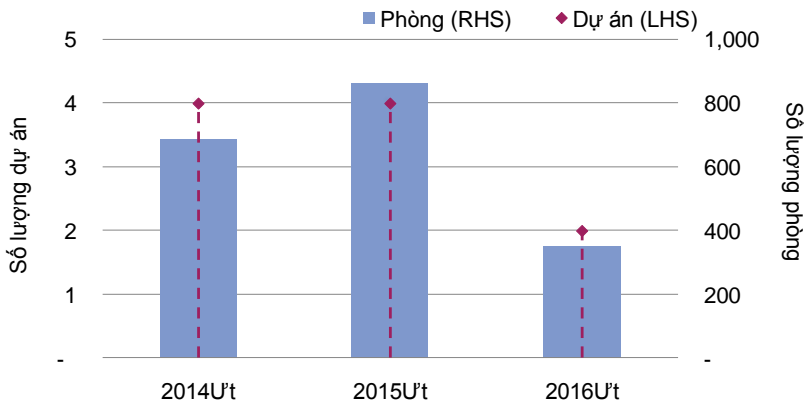
Trong nửa năm đầu của 2013, có 3 khách sạn mới với hơn 680 phòng dự kiến tham gia vào thị trường. Các khách sạn này gồm 2 khách sạn 5 sao tại quận 1 và một khách sạn 3 sao tại quận 7.

Triển vọng, 2014 - 2016

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



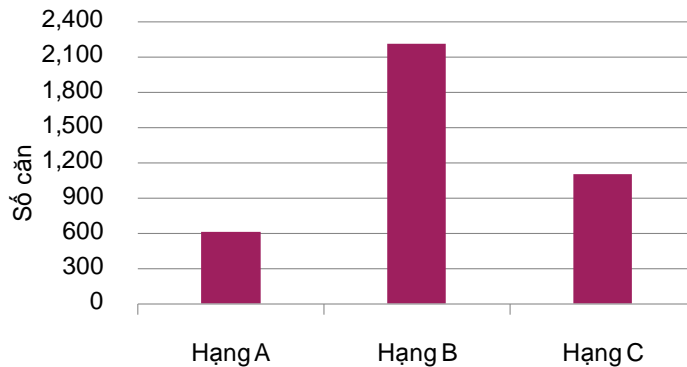
Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

4. CĂN HỘ DỊCH VỤ

Nguồn cung

Không có dự án mới gia nhập thị trường trong quý này. Tổng nguồn cung hiện tại của thị trường gồm 3.930 căn hộ từ 70 dự án, giảm -0.4% so với quý trước do một dự án có sự điều chỉnh nguồn cung và tăng 14% so với cùng kỳ năm ngoái.

Nguồn cung hiện tại, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Savills Việt Nam

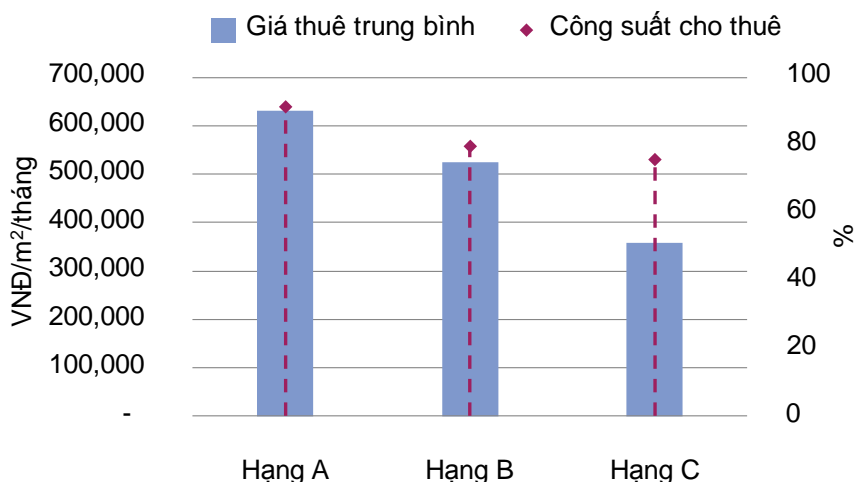
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Tình hình hoạt động

Công suất cho thuê trung bình của thị trường là 80%, hầu như không đổi so với quý trước nhưng giảm so với cùng kỳ năm ngoái -5 điểm phần trăm do nguồn cung tăng mạnh trong năm nay.

Tình hình hoạt động thị trường, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

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

Công suất cho thuê trung bình của Hạng A duy trì ổn định ở mức 91%. Trong khi đó, so với quý trước thì Hạng B có công suất cho thuê trung bình giảm -1 điểm phần trăm xuống còn 80% và công suất cho thuê trung bình của Hạng C tăng 2 điểm phần trăm, đạt 76%.

Giá thuê trung bình ở mức 500.000 VNĐ/ m²/ tháng, hầu như không đổi trong vòng năm quý vừa qua. Loại căn hộ 2 phòng ngủ với diện tích phổ biến từ 80 m² đến 120 m² có giá thuê trung bình khoảng 40.000.000 VNĐ/ căn/ tháng.

Khách thuê ưa thích các dự án căn hộ dịch vụ tại khu vực trung tâm. Công suất cho thuê trung bình của khu vực này đạt 88%, tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước và cao hơn so với khu vực ngoài trung tâm 18 điểm phần trăm.

Nguồn cầu

Trong năm 2013, 67% các dự án FDI mới đăng ký đến từ các quốc gia châu Á như Nhật Bản, Singapore, Hàn Quốc, Hồng Kông và Thái Lan; điều này cho thấy nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ từ các chuyên gia châu Á cao.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

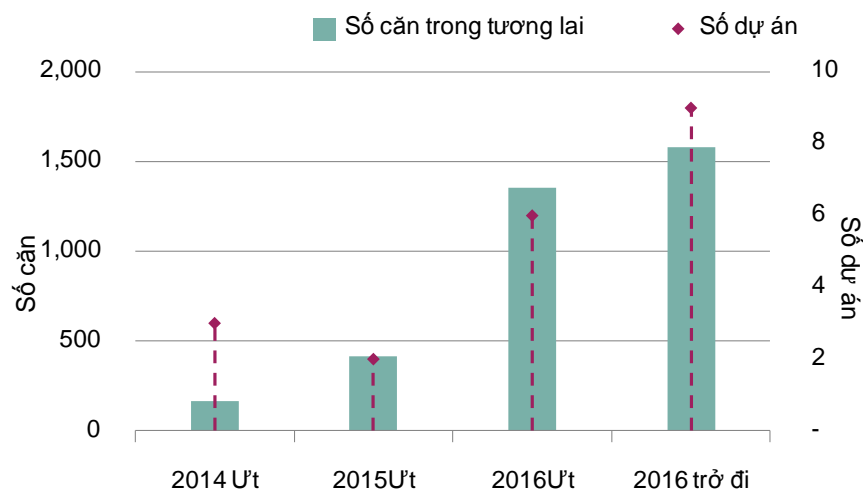
Căn hộ dịch vụ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp từ căn hộ cho thuê. Đối với căn hộ cho thuê đầy đủ nội thất với cùng diện tích và vị trí, giá thuê trung bình thường thấp hơn từ -20% đến -40% so với căn hộ dịch vụ và không có dịch vụ phòng đi kèm.

Triển vọng

Hai mươi dự án tương lai được kỳ vọng sẽ gia nhập thị trường trong vòng 4 năm tới, với nguồn cung xấp xỉ 3.500 căn. Trong đó, 8 dự án tương lai đang được xây dựng hoặc trong quá trình hoàn thiện.

Trong năm 2014, ước tính khoảng 164 căn hộ sẽ gia nhập thị trường.

Ước tính nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

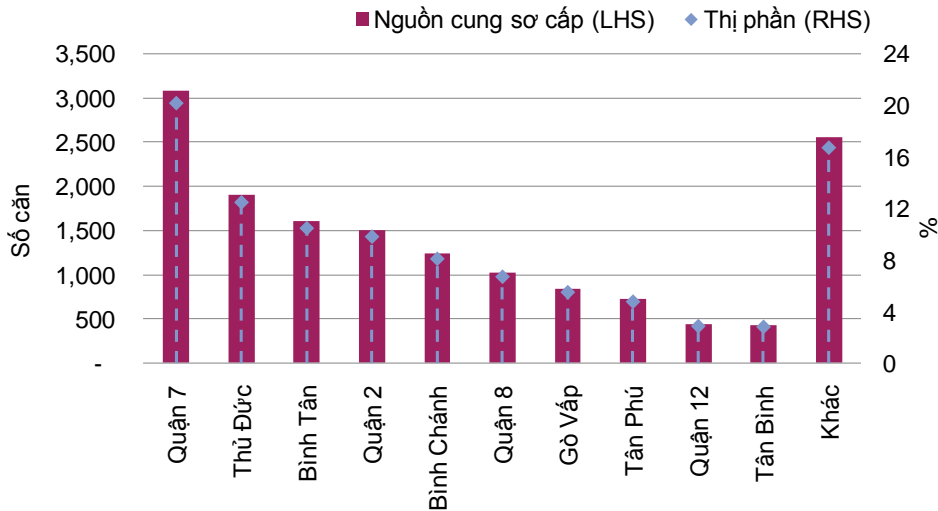
5. CĂN HỘ ĐỂ BÁN

Nguồn cung

Tính đến Q4/2013, thị trường sơ cấp có khoảng 15.300 căn, tăng nhẹ 2% theo quý và 5% theo năm.

Bây dự án mới và các giai đoạn mới của 3 dự án hiện hữu chào bán, thêm khoảng 2.100 căn vào thị trường. Khoảng 6.400 căn hộ mới được chào bán trong toàn năm 2013, tăng mạnh 78% so với năm trước.

Nguồn cung sơ cấp theo quận, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

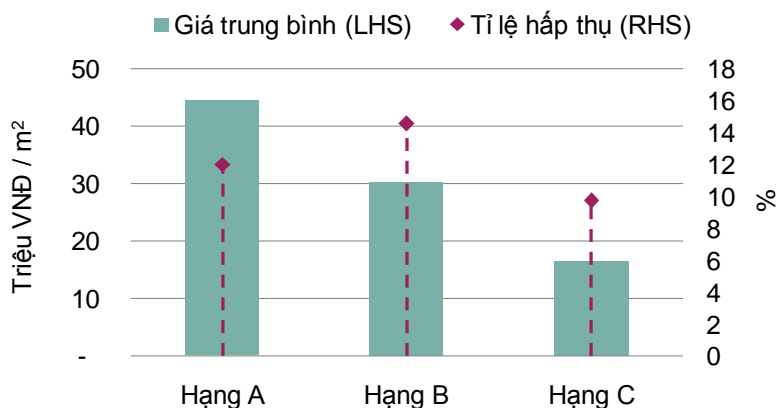
Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Tình hình thị trường

Tình hình thị trường theo hạng, Q4/2013



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tỷ lệ hấp thụ là 11%, giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo quý nhưng tăng 3,2 điểm phần trăm theo năm. Trong Q4/2013, có khoảng 1.660 căn được giao dịch, tăng 48% so với cùng kỳ năm trước. Có khoảng 5.800 căn được hấp thụ trong toàn năm 2013, tăng 46% so với năm trước.

Nguồn cầu

Trong năm 2013, phân khúc hạng C dẫn dắt thị trường, chiếm 70% tổng lượng giao dịch. Tuy nhiên, thị phần hạng C trong tổng lượng hấp thụ giảm -11 điểm phần trăm theo năm do phân khúc hạng A và B đã có những cải thiện mạnh mẽ. Lượng giao dịch của hạng C tăng 26% so với năm trước trong khi hai hạng A và B đạt tăng trưởng 133%.

Các yếu tố chính đóng góp giúp thị trường hoạt động tốt bao gồm cam kết tiến độ xây dựng, danh tiếng chủ đầu tư, các kênh phân phối hiệu quả và hỗ trợ tài chính từ các chủ đầu tư và đối tác ngân hàng.

Khoảng 10,6 tỷ USD kiều hối vào Việt Nam trong năm 2013, tăng 6% so với năm trước. Việt Nam dự kiến được xếp vào top 10 nước có lượng kiều hối nhiều nhất. Lượng kiều hối tăng được kỳ vọng sẽ là nguồn vốn lớn cho thị trường nhà ở.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

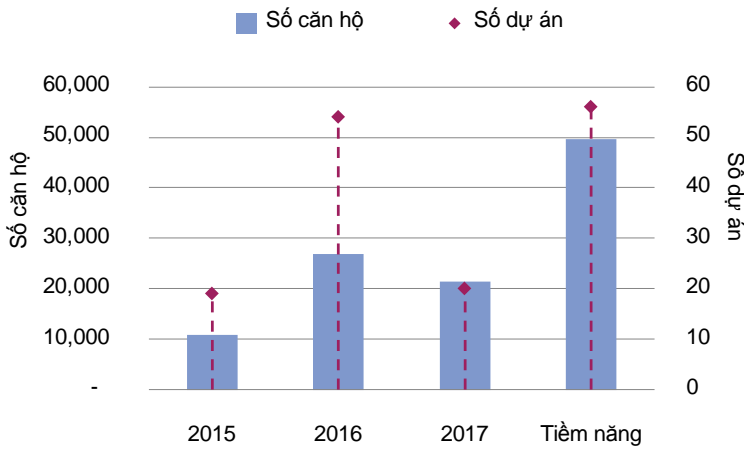
Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Triển vọng

Hơn 59.900 căn hộ từ 94 dự án dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2014 đến 2017; trong đó 81% sẽ hoàn thiện từ năm 2016 trở đi.

Trong 2 quý tới, nguồn cung của Tp.HCM dự kiến có thêm hơn 1.200 căn hộ.

Nguồn cung tương lai, 2014 – 2017



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

6. BIỆT THỰ/NHÀ LIỀN KÈ

Nguồn cung

Trong quý này không có dự án biệt thự/ nhà liền kề mới gia nhập thị trường. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 250 căn, giảm -31% so với quý trước và giảm -24% so với cùng kỳ năm trước.

Trong phân khúc đất nền, có 3 dự án mới gia nhập thị trường, cung cấp hơn 430 nền. Tổng nguồn cung sơ cấp khoảng 1.200 nền, tăng 93% so với quý trước và tăng 100% so với cùng kỳ năm trước.

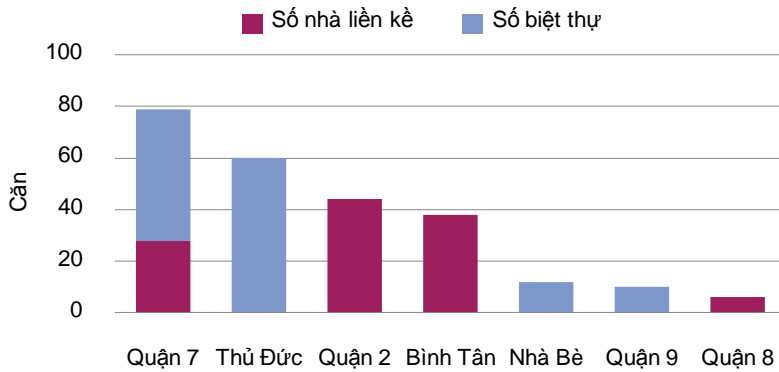
Trong năm 2013, 120 căn biệt thự/nhà liền kề được mở bán, giảm -18% so với năm trước. Đối với đất nền đã có hơn 800 nền được chào bán trong năm 2013, tăng 11% so với năm 2012.

Nguồn cung sơ cấp

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tình hình hoạt động

Thị trường nhà ở gắn liền với đất hoạt động không tốt trong quý này. Nguồn cung hạn chế trong phân khúc hẹp này là nguyên nhân chính làm ảnh hưởng đến công suất hoạt động của thị trường. Số lượng giao dịch biệt thự/ nhà liền kề giảm đáng kể -38% và tỉ lệ hấp thụ giảm -2 điểm phần trăm so với quý trước. Trái lại, lượng giao dịch trong phân khúc đất nền tăng mạnh, tăng 228% so với quý trước và tăng 43% so với cùng kỳ năm trước.

Trong năm 2013, tổng số biệt thự/ nhà liền kề được hấp thụ là khoảng 200 căn, tăng mạnh 106% so với năm ngoái.

Nguồn cầu

Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng chiếm ưu thế trong phân khúc này với 70% số lượng giao dịch biệt thự và nhà liền kề trong năm 2013. Uy tín của chủ đầu tư và môi trường sống lý tưởng là nguyên nhân chính giúp Phú Mỹ Hưng thu hút khách mua.

Đối với các dự án ngoài Phú Mỹ Hưng, chủ đầu tư đã tích cực giảm giá cho các căn còn lại chưa bán được.

Phân khúc đất nền tiếp tục được ưa chuộng bởi cả nhà đầu tư và người mua nhà do giá bán thấp hơn và linh hoạt trong việc xây dựng.

Triển vọng

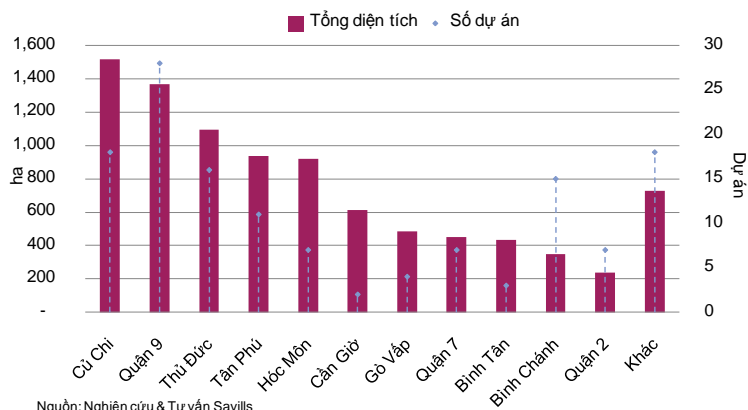
Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn cung tương lai khoảng 53.500 căn từ 136 dự án sẽ gia nhập thị trường trong vòng 8 năm tới.

Nguồn cung tương lai ước tính



Trong năm 2014, khoảng 870 căn từ 7 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Trong đó hơn 60% nguồn cung là biệt thự.

Dự thảo quy chế về việc cho phép bán đất nền dự kiến sẽ thay đổi nguồn cung của thị trường nhà ở gắn liền với đất, đặc biệt là phân khúc đất nền.

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

-Hết-

Nếu có thắc mắc hay câu hỏi, xin vui lòng liên hệ:

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguyễn Phạm Khánh Vân
Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 153
F: +84 8 3823 4571
E: nvan@savills.com.vn

Võ Ngọc Thảo
Phụ trách Truyền thông miền Nam
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 112
F: +84 8 3823 4571
E: vngocthao@savills.com.vn

Đinh Hương Linh
Phụ trách Truyền thông miền Bắc
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 4 3946 1300 Ext: 112
F: +84 4 3946 1302
E: dhuonglinh@savills.com.vn

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “**Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất**”, “**Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất**” và được vinh dự trao giải “**Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương**” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 900 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.