

Ngày 08 tháng 04 năm 2015

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

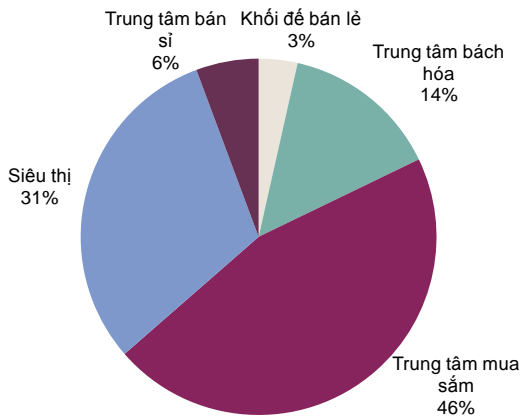
Q1/2015

### 1. BÁN LẺ

#### Nguồn cung

Trong Q1/2015, có hai trung tâm thương mại mới tham gia thị trường, làm tổng nguồn cung tăng 3% theo quý, đạt 896.000 m<sup>2</sup>.

#### Nguồn cung hiện tại



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

#### Tình hình hoạt động

Công suất trung bình đạt 92%, ổn định theo quý và tăng 7 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê trung bình ổn định theo quý ở mức 1,3 triệu VND/m<sup>2</sup>/tháng.

#### Savills Việt Nam

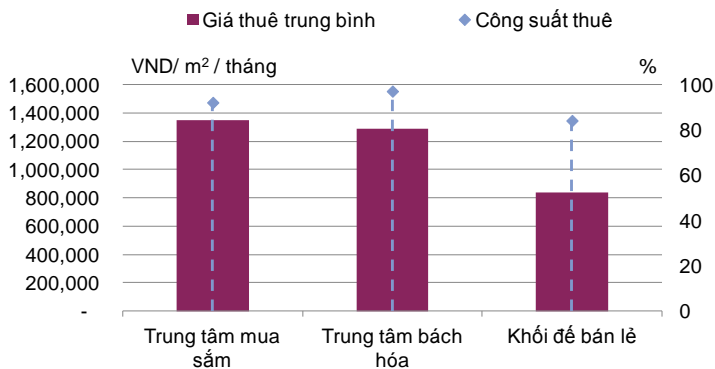
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Cả ba loại hình bán lẻ chính có công suất ổn định theo quý. Trung tâm bách hóa đạt công suất cao nhất 97%, tiếp đến là trung tâm thương mại ở mức 92% và khối đế bán lẻ đạt 84%.

Giá thuê của khối đế bán lẻ và trung tâm bách hóa ổn định. Giá thuê trung tâm thương mại giảm nhẹ khoảng -2% theo quý.

So với cùng kì năm trước, giá thuê của trung tâm bách hóa và trung tâm thương mại tăng nhẹ 2% trong khi khối đế bán lẻ giá giảm mạnh -15%.

## Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

*Ghi chú: Giá thuê trung bình trên mỗi m<sup>2</sup> tại tầng trệt của các cửa hàng có diện tích bằng hoặc lớn hơn 10m<sup>2</sup>, gồm phí dịch vụ, chưa thuế.*

## Nguồn cầu

Tổng giá trị bán lẻ của Tp. HCM trong Q1/2015 đạt khoảng 125 nghìn tỷ đồng; tăng 11,7% so với cùng kì năm 2014. Nếu loại trừ yếu tố lạm phát, tăng trưởng bán lẻ tăng 14,4% theo năm, cao hơn cùng kì năm 2014 ở mức 6,8% và cao hơn mức trung bình của cả nước ở mức 10,6%.

## 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 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Thị trường bán lẻ của thành phố sẽ mở rộng ở khu vực nội thành và ngoại ô với tốc độ lớn hơn khu trung tâm do có dân số phát triển nhanh khiến nhu cầu hàng hóa tăng cao. Từ năm 2015 trở đi, khu vực nội thành chiếm 57% tổng nguồn cung tương lai, theo sau là ngoại ô với 27% và khu trung tâm là 16%.

Trong năm 2015, nguồn cung mặt bằng bán lẻ sẽ tăng tới 32% so với năm 2014. Điều này sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động của thị trường.■

## 2. VĂN PHÒNG

### Nguồn cung

Trong Q1/2015, thị trường chào đón hơn 17.500m<sup>2</sup> diện tích văn phòng từ 1 dự án hạng B và 3 dự án hạng C tại khu vực trung tâm.

Tính đến Q1/2015, thị trường văn phòng Tp.HCM có khoảng 1.470.000m<sup>2</sup> từ 223 dự án, tăng 1% theo quý và 4% theo năm.

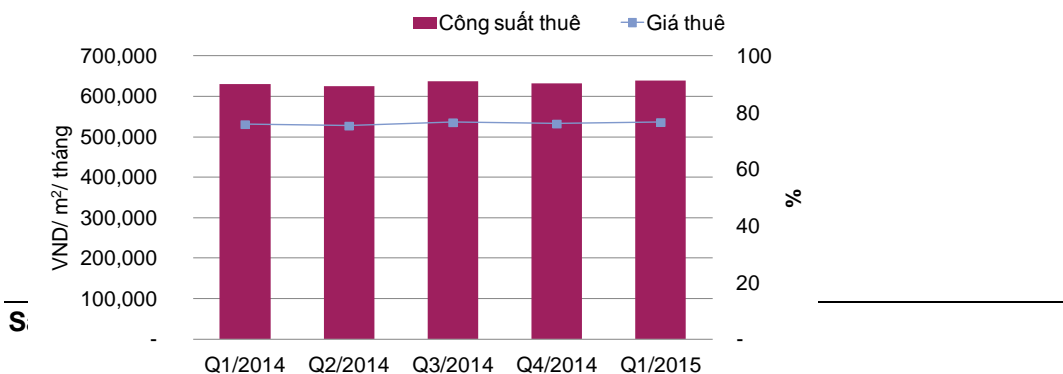
### Tình hình hoạt động

Trong Q1/2015, thị trường văn phòng Tp.HCM hoạt động khởi sắc hơn so với quý trước. Công suất thuê trung bình đạt 91%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và theo năm. Đây là công suất cao nhất trong vòng 7 năm qua.

Giá thuê trung bình là 536.000VNĐ/ m<sup>2</sup>/tháng (25USD/m<sup>2</sup>/tháng), ổn định theo quý và theo năm.

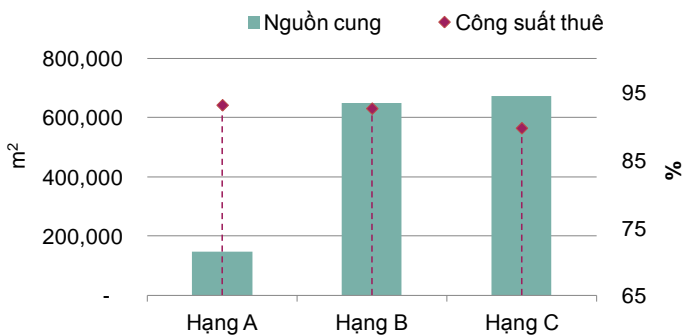
Với công suất thuê tăng so với quý trước, hạng B và C hoạt động khá tốt trong quý này. Trong khi đó, tình hình hoạt động của hạng A duy trì ổn định theo quý.

### Tình hình hoạt động thị trường



S: ới văn phòng tại Hà Nội và  
 TF: động sản nhà ở, Cho thuê  
 TT: 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

## 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.

## Nguồn cầu

Tổng lượng tiêu thụ văn phòng trong Q1/2015 là hơn 24.100m<sup>2</sup>, tăng 46% theo quý. Nhu cầu văn phòng hạng B tăng cao, chiếm đến hơn 70% tổng lượng tiêu thụ quý này.

Nhu cầu đối với văn phòng ở khu vực trung tâm vẫn khá cao. Trong Q1/2015, lượng tiêu thụ văn phòng ở khu vực trung tâm tăng mạnh 343% theo quý và 91% theo năm.

## Triển vọng

Tính đến năm 2016, thị trường dự kiến có thêm 448.000 m<sup>2</sup> từ 24 dự án.

Với nguồn cung tương lai tăng mạnh trong năm 2015, tình hình hoạt động của hạng A và B dự báo sẽ chịu nhiều áp lực.

Trong Q2/2015, hai dự án hạng C tại khu vực trung tâm thành phố cung cấp 11.000m<sup>2</sup> dự kiến sẽ gia nhập vào 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

### 3. KHÁCH SẠN

#### Nguồn cung

Trong Q1/2015, thị trường khách sạn tại Tp.HCM có thêm 200 phòng khách sạn từ 1 khách sạn 5 sao mới, nguồn cung tăng thêm từ 1 khách sạn 4 sao hiện hữu và 1 khách sạn 3 sao hoạt động trở lại. Một khách sạn 5 sao và 1 khách sạn 3 sao với khoảng 310 phòng tạm thời đóng cửa để sửa chữa.

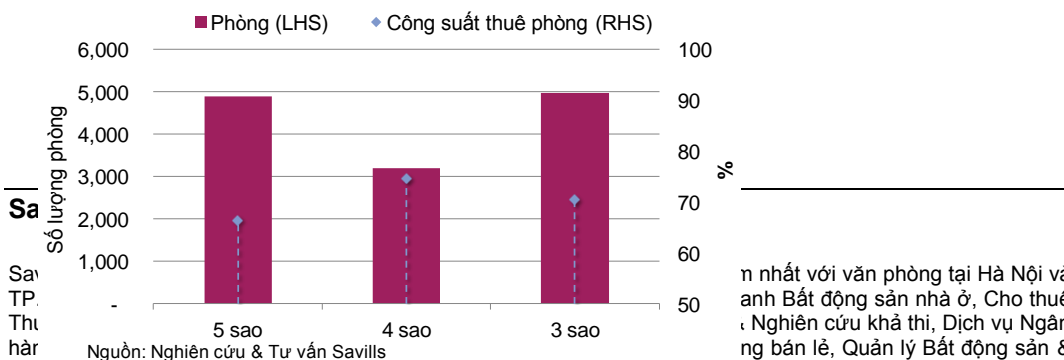
Tính đến Q1/2015, Tp.HCM có 99 khách sạn với tổng nguồn cung xấp xỉ 13.100 phòng, giảm -1% theo quý nhưng tăng 4% theo năm.

#### Tình hình hoạt động

Các khách sạn 3 đến 5 sao tại Tp.HCM hoạt động yếu hơn so với cùng kỳ năm ngoái. Công suất thuê trung bình ở mức 70%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -4 điểm phần trăm theo năm. Cả ba hạng đều có sự sụt giảm công suất thuê theo năm. Phân khúc 4 sao giảm nhiều nhất với -6 điểm phần trăm theo năm. Phân khúc 3 và 5 sao giảm -4 điểm phần trăm theo năm mỗi phân khúc.

Giá phòng trung bình là 1,8 triệu VNĐ/phòng/đêm (82USD/phòng/đêm), giảm -5% theo quý và -7% theo năm

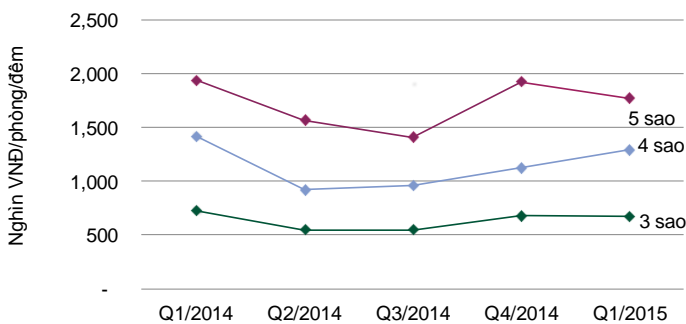
#### Tình hình hoạt động, Q1/2015



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á-Thái Bình Dương 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

## RevPAR, Q1/2014 – Q1/2015



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

## Nguồn cầu

Trong 2 tháng đầu năm 2015, hơn 836,300 khách quốc tế đến Tp.HCM, tăng 7,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Tốc độ tăng trưởng này thấp hơn so với năm 2014 ở mức 11% và 2013 ở mức 9 phần trăm.

Tp.HCM tiếp tục đối mặt với sự cạnh tranh với các thành phố du lịch khác có sân bay quốc tế như Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc.

## Triển vọng

Tính đến Q1/2015, Tp.HCM có 22 dự án khách sạn 3 đến 5 sao trong tương lai, cung cấp khoảng 5.300 phòng vào thị trường. Trong đó, 10 dự án tương lai với hơn 2.300 phòng dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong vòng 3 năm tới.

Trong năm 2015, thị trường khách sạn tại Tp.HCM dự kiến sẽ có thêm nguồn cung mới

## 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 2014 cho các hạng mục: “**Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “**Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương**” và “**Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương**”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

khá lớn từ 4 dự án khách sạn 5 sao, tăng tổng nguồn cung của phân khúc này thêm 22% theo năm. Điều này sẽ trực tiếp tạo áp lực lên tình hình hoạt động của phân khúc 5 sao cũng như phần nào ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của cả thị trường trong năm 2015.■

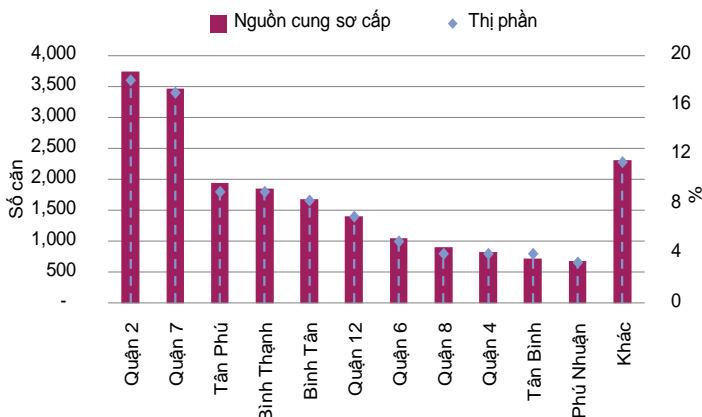
## 4. CĂN HỘ ĐỂ BÁN

### Nguồn cung

Trong Q1/2015, bảy dự án mới và các giai đoạn mới của 13 dự án hiện hữu tung bán khoảng 6.600 căn hộ, tăng 40% theo quý và tăng 137% theo năm. Đây là mức tăng nhiều nhất trong 1 quý kể từ Q2/2011.

Tính đến Q1/2015, thị trường sơ cấp có khoảng 20.500 căn hộ, tăng mạnh 11% theo quý và 32% theo năm.

### Nguồn cung sơ cấp



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

### Tình hình hoạt động

Tỷ lệ hấp thụ đạt 21%, giảm -1 điểm phần trăm theo quý nhưng tăng 11 điểm phần trăm theo năm. Trong Q1/2015, có khoảng 4.200 căn hộ được bán, tăng 3% theo quý và 167% theo năm. Đây là lượng giao dịch cao nhất kể từ Q4/2010.

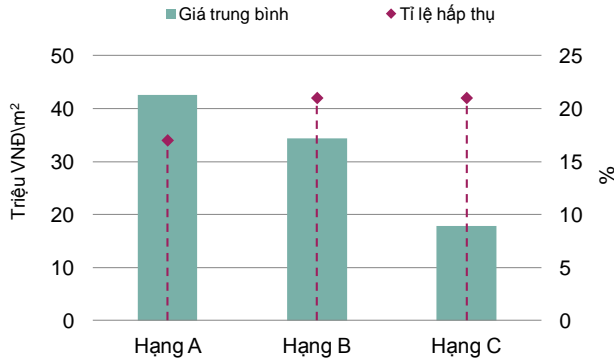
Trong quý này, quận 2 và quận 7 tiếp tục dẫn đầu về lượng giao dịch với 38% tổng số căn đã bán, theo sau là Bình Thạnh, Tân Phú và Bình Tân với 31% thị phần.

### 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Phân khúc hạng B và hạng C tiếp tục có sự giao dịch mạnh, chiếm 98% tổng số lượng giao dịch.

### Tình hình thị trường



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

### Nguồn cầu

Người mua đang được hưởng lợi từ nhiều chính sách hỗ trợ tài chính, bao gồm các điều khoản thanh toán linh hoạt, lãi suất cho vay mua nhà cạnh tranh, góp kích cầu kinh tế.

Thương hiệu và uy tín của nhà đầu tư cũng là một yếu tố chính ảnh hưởng đến lòng tin của người mua.

Các loại sản phẩm trở nên đa dạng hơn với nhiều cách bố trí khác nhau. Diện tích các loại căn hộ có xu hướng giảm, qua đó giảm tổng giá trị căn hộ và hướng đến nhiều đối tượng khách hàng hơn.

### Triển vọng

Các chính sách hỗ trợ về pháp luật và tài chính cho thị trường nhà ở dự kiến sẽ có tác động tích cực đến hoạt động của phân khúc căn hộ.

Tính đến năm 2017, thị trường sẽ tiếp nhận 70.100 căn hộ từ 102 dự án tương lai cũng như hiện hữu; trong đó khoảng 29% số căn hộ trong tương lai dự kiến sẽ hoàn thành trong khoảng 2015 – 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 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



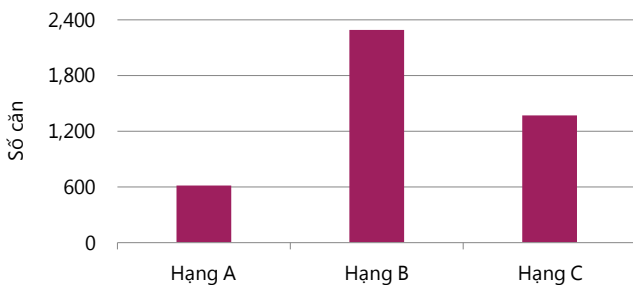
## 5. CĂN HỘ DỊCH VỤ

### Nguồn cung

Trong quý này, 83 căn hộ dịch vụ từ hai dự án Hạng C mới tại quận 3 và quận 11 gia nhập thị trường.

Tính đến Q1/2015, tổng nguồn cung tại Tp.HCM là khoảng 4.270 căn hộ dịch vụ từ 81 dự án, tăng 2% theo quý và 6% theo năm.

### Nguồn cung hiện tại



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

### Tình hình hoạt động

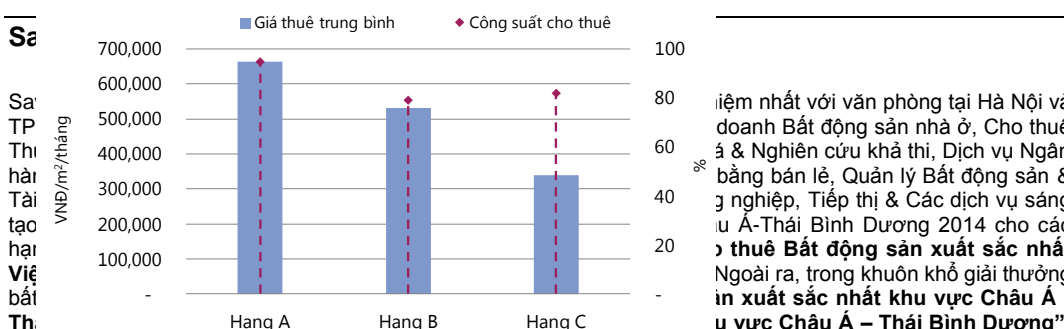
Công suất cho thuê trung bình của thị trường đạt 82%, giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo quý nhưng ổn định theo năm.

Trong số ba hạng, hạng A có công suất duy trì ổn định theo quý ở mức 95%. Công suất của hạng B giảm nhẹ -1 điểm phần trăm và hạng C giảm -2 điểm phần trăm theo quý.

Khu vực trung tâm tiếp tục dẫn đầu thị trường. Công suất cho thuê của khu vực này đạt 86%, cao hơn khu ngoài trung tâm 9 điểm phần trăm.

Giá thuê trung bình ở mức 488.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (23USD/m<sup>2</sup>/tháng), giảm -2% theo quý và -3% theo năm. Nguyên nhân là do giá thuê hạng B và C giảm nhẹ.

### Tình hình thị trường



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

động và phát triển tại thị trường Việt Nam hiện tại, công ty có hơn 1000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

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

## Nguồn cầu

Trong Q1/2015, tổng vốn FDI tại Tp.HCM đạt 556 triệu USD, giảm -26% theo năm. Sự suy giảm của dòng vốn FDI tác động tiêu cực đến nhu cầu căn hộ dịch vụ tại Tp.HCM.

Khách thuê chủ yếu của hạng A và B là chuyên gia nước ngoài với đòi hỏi về tiêu chuẩn sống cao cấp và chất lượng quản lý tốt. Khách thuê hạng C là các chuyên gia trẻ tìm kiếm những căn hộ dịch vụ với giá cả phải chăng.

Căn hộ cho thuê là đối thủ cạnh tranh chính của căn hộ dịch vụ. Tuy nhiên, căn hộ dịch vụ vẫn chiếm ưu thế trong việc cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp và bảo đảm an ninh.

## Triển vọng

Từ chín tháng cuối năm 2015 đến năm 2017, chín dự án căn hộ dịch vụ với tổng nguồn cung khoảng 1.000 căn dự kiến sẽ gia nhập thị trường.

Kỳ vọng nền kinh tế vĩ mô đang dần phục hồi sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng của nguồn cầu căn hộ dịch vụ. ■

## 6. BIỆT THỰ/ NHÀ LIỀN KÈ

### Nguồn cung

Bốn dự án biệt thự/ nhà liền kề mới cùng với giai đoạn mở bán thêm của dự án hiện hữu cung cấp cho thị trường sơ cấp hơn 480 căn.

---

### Savills Việt Nam

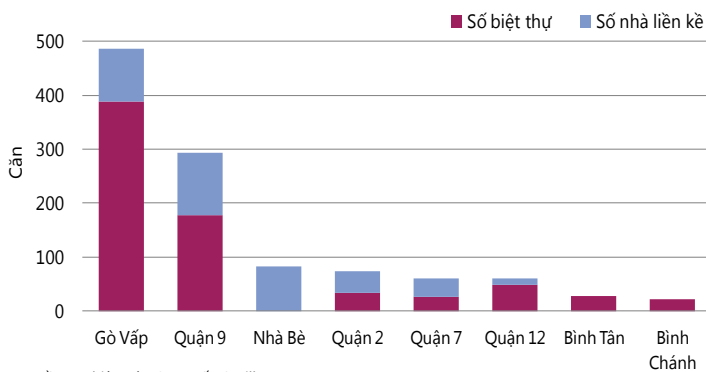
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Tính đến Q1/2015, nguồn cung sơ cấp ở phân khúc biệt thự/ nhà liền kề là khoảng 1.100 căn, tăng 12% theo quý và 319% theo năm.

Ở phân khúc đất nền, một dự án mới cùng với giai đoạn mở bán thêm của dự án hiện hữu, cung cấp hơn 200 nền. Thị trường đất nền sơ cấp có khoảng 1.350 nền, giảm -25% theo quý tăng 5% theo năm.

Gò Vấp có nguồn cung lớn nhất trong thị trường biệt thự/ nhà liền kề. Nguồn cung chủ yếu của quận 9 là ở phân khúc đất nền.

### Nguồn cung hiện tại



### Tình hình hoạt động

Tổng lượng giao dịch ở phân khúc biệt thự/ nhà liền kề tăng 580% theo năm. Nhà liền kề chiếm ưu thế với 84% lượng giao dịch.

Tỉ lệ hấp thụ ở phân khúc này là 32%, giảm -5% theo quý nhưng tăng đến 18 điểm phần trăm theo năm.

Ở phân khúc đất nền, tổng lượng giao dịch giảm -18% theo quý nhưng tăng 167% theo năm. Tỉ lệ hấp thụ tăng 4 điểm phần trăm theo quý do nguồn cung giảm mạnh.

### Nguồn cầu

#### 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Các dự án có đầy đủ tiện ích, vị trí tốt, giá rẻ và chủ đầu tư uy tín thu hút lượng lớn người mua.

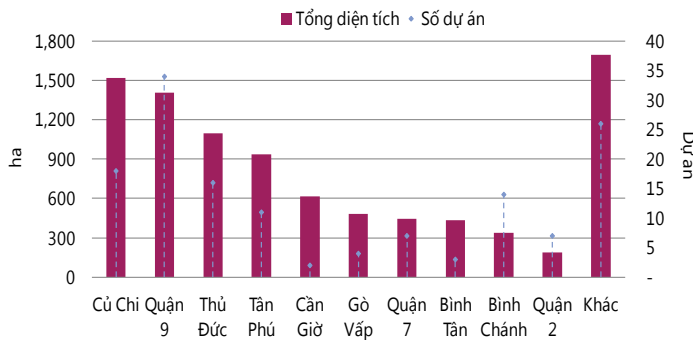
Nguồn cầu đối với các bất động sản gắn liền với đất vừa và nhỏ với mức giá rẻ cao.

### Triển vọng

Nguồn cung tương lai từ 2015 trở đi là khoảng 53.700 căn từ 142 dự án.

Trong các quý sau của năm 2015, ước tính sẽ có chín dự án với 1.400 nền/căn gia nhập thị trường. Quận 9 có nguồn cung lớn nhất, chiếm 60% thị phần.■

### Nguồn cung tương lai ước tính



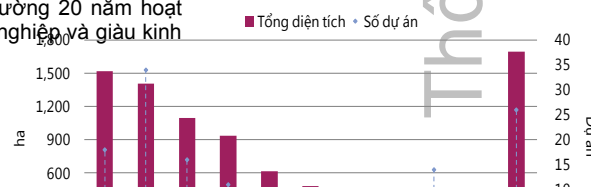
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

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. 2015

-Hết-

### 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 2014 cho các hạng mục: “Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương” và “Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.



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

**Vũ Kiều Linh**

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: [vkieulinh@savills.com.vn](mailto:vkieulinh@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](mailto: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](mailto: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 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 2014 cho các hạng mục: “**Đại lý Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Ngoài ra, trong khuôn khổ giải thưởng bất động sản quốc tế, Savills đã được vinh danh là: “**Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương**” và “**Đại lý Cho thuê Bất động sản xuất sắc nhất khu vực Châu Á – Thái Bình Dương**”. 2015 cũng sẽ là một năm quan trọng của Savills Việt Nam khi công ty đánh dấu chặng đường 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam. Hiện tại, công ty có hơn 1.000 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.