

Ngày 26 tháng 5

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ TRANG Q1/2015

BÁN LẼ VÀ VĂN PHÒNG

Phân khúc bán lẻ

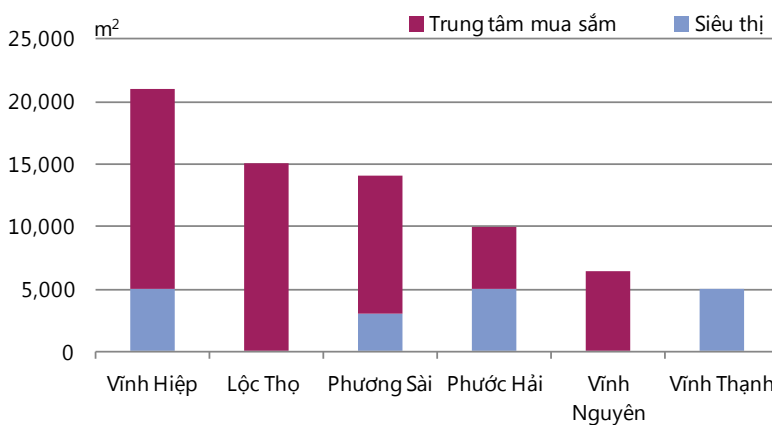
Tính đến Q1/2015, tổng nguồn cung bán lẻ ở Nha Trang là hơn 71.400 m² từ bảy dự án. Trung tâm mua sắm chiếm lĩnh thị trường với 75% thị phần, theo sau là siêu thị với 25%.

Thị trường bán lẻ Nha Trang có tình hình hoạt động tốt trong Q1/2015 với công suất thuê trung bình là 91%. Bốn trong bảy dự án hiện hữu đạt công suất thuê tối đa. Giá thuê trung bình tăng trệt ở mức 720.000VNĐ/m²/tháng.

Doanh thu bán lẻ ở Nha Trang trong năm 2014 đạt hơn 22 nghìn tỷ đồng, tăng 15% theo năm.

Tính đến Q1/2015, Savills ghi nhận 13 dự án bán lẻ tương lai tại Nha Trang. Chỉ có hai dự án đang được xây dựng. Do những khó khăn về tài chính và trở ngại trong việc giải phóng mặt bằng, bốn dự án hiện vẫn là đất trống và sáu dự án đang bị tạm ngưng hoặc đang trong giai đoạn kế hoạch.

Nguồn cung bán lẻ hiện tại



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 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 văn phòng

Tổng nguồn cung văn phòng ở Nha Trang vào khoảng 17.300 m² từ tám dự án. Tất cả các dự án văn phòng tại Nha Trang đang được phát triển bởi các chủ đầu tư trong nước.

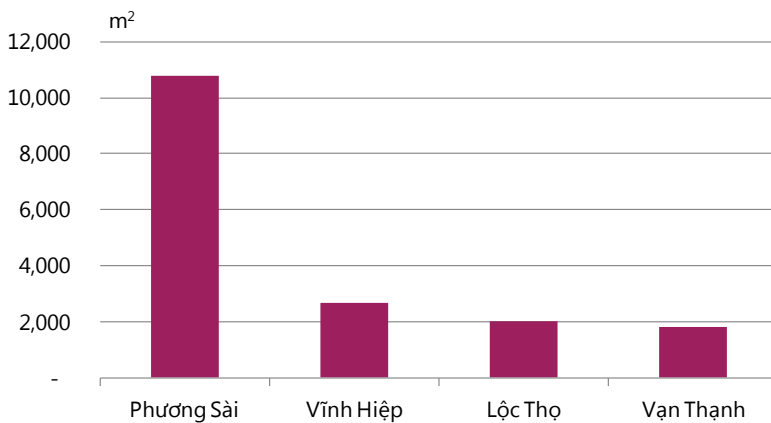
Thị trường văn phòng Nha Trang đạt công suất thuê trung bình 70% và giá thuê trung bình vào khoảng 193.000VNĐ/m²/tháng.

Phân khúc văn phòng tại Nha Trang đối mặt với sự cạnh tranh từ nhà phố thương mại với giá thuê trung bình thấp hơn -35%.

Khách thuê chính là các công ty nước ngoài, chiếm khoảng 60% khách thuê của các dự án hiện tại. Khách thuê chủ yếu là các ngân hàng, công ty tài chính và bảo hiểm.

Hai dự án văn phòng tương lai là dự án phức hợp; tuy nhiên, tổng diện tích cho hạng mục văn phòng vẫn chưa được công bố.

Nguồn cung văn phòng hiện tại



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

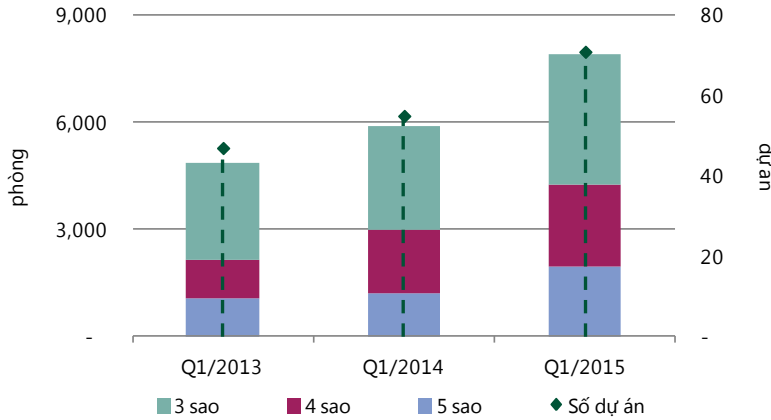
Nguồn cung

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.

Trong Q1/2015, thị trường khách sạn tại Nha Trang có khoảng 8.000 phòng từ 71 dự án 3 đến 5 sao, tăng 8% so với cùng kỳ năm trước. Phân khúc khách sạn 3 sao dẫn đầu thị trường với 46% thị phần, theo sau là 4 sao với 29% và 5 sao với 25 phần trăm.

Nguồn cung, Q1/2013 – Q1/2015



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tình hình hoạt động

Công suất thuê trung bình trong Q1/2015 đạt 68%, giảm -12 điểm phần trăm so với Q1/2014. Sự gia tăng mạnh về nguồn cung, suy giảm lượng khách quốc tế cùng với việc du khách Nga thắt chặt chi tiêu du lịch đã ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình hoạt động của khách sạn.

Việc nguồn cung tăng liên tục cũng buộc các khách sạn 3 đến 5 sao hạ giá thuê trung bình (ARR) xuống còn 1,5 triệu VNĐ/phòng/đêm, giảm -15% theo năm.

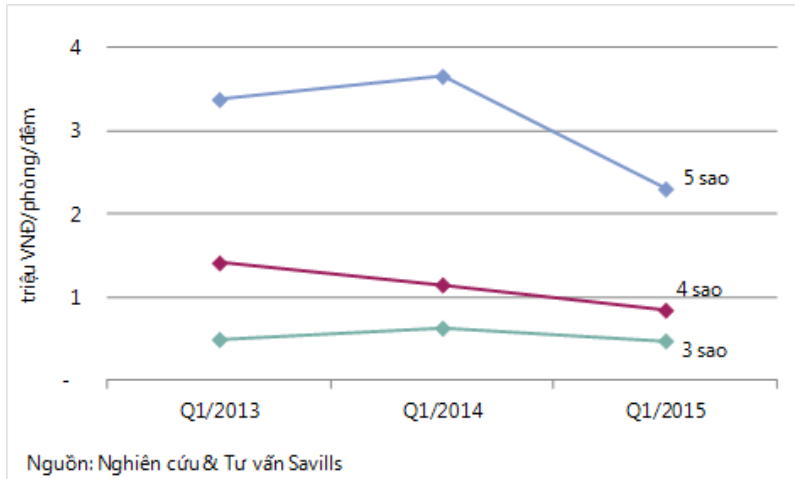
Phân khúc 3 sao có tình hình hoạt động tốt nhất với công suất thuê đạt 70%, cao hơn bốn điểm phần trăm so với phân khúc 5 sao và năm điểm phần trăm so với phân khúc 4 sao.

Công suất và giá thuê trung bình thấp khiến RevPAR của cả ba phân khúc đều suy giảm so với cùng kỳ năm trước.

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.

RevPAR, Q1/2013 – Q1/2015



Nguồn cầu

Trong Q1/2015, Nha Trang chào đón 224.000 khách du lịch quốc tế, giảm nhẹ -1% theo năm do lượng du khách Nga giảm. Xu hướng khách du lịch hủy bỏ tour hoặc chuyển đặt phòng sang các khách sạn thấp hạng hơn để tiết kiệm chi phí đã tác động tiêu cực đến tình hình hoạt động của phân khúc 4 đến 5 sao.

Lượng khách du lịch nội địa tăng 8% theo năm, hỗ trợ tình hình hoạt động của phân khúc khách sạn 3 sao.

Triển vọng

Trong Q1/2015, thị trường khách sạn 3 đến 5 sao tại Nha Trang ghi nhận 23 dự án tương lai. Dự kiến sẽ có chín dự án 4 sao và chín dự án 5 sao.

Trong ba quý kế tiếp của năm 2015, thị trường dự kiến sẽ chào đón 3.730 phòng từ chín dự án tương lai.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

Nguồn cung

Savills Việt Nam

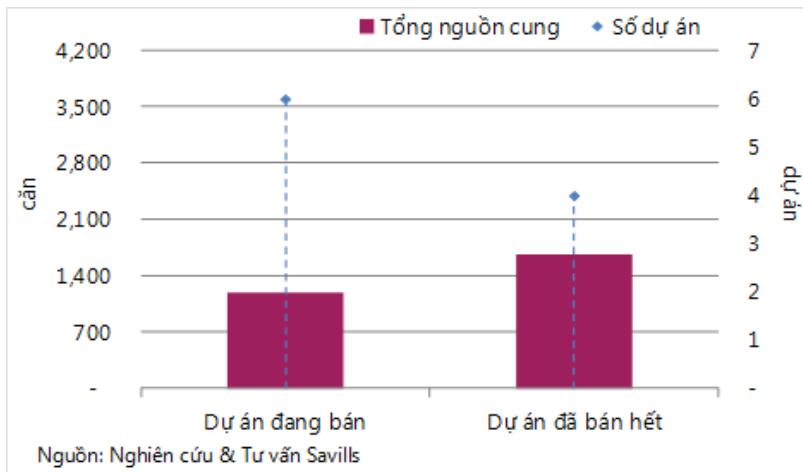
Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả 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.

Trong Q1/2015, hai dự án mới gia nhập thị trường, cung cấp hơn 700 căn hộ.

Tính đến Q1/2015, thị trường có khoảng 2.800 căn từ 10 dự án. Sáu dự án đang hoạt động cung cấp khoảng 1.200 căn hộ và nguồn cung còn lại đến từ bốn dự án đã bán hết.

Hầu hết các dự án đều nằm dọc theo bờ biển, đặc biệt là trên đường Trần Phú, phường Lộc Thọ. Tất cả các dự án căn hộ ở Nha Trang được phát triển như là một phần của phức hợp khách sạn 4 đến 5 sao và khu căn hộ cao cấp.

Nguồn cung hiện tại



Tình hình hoạt động

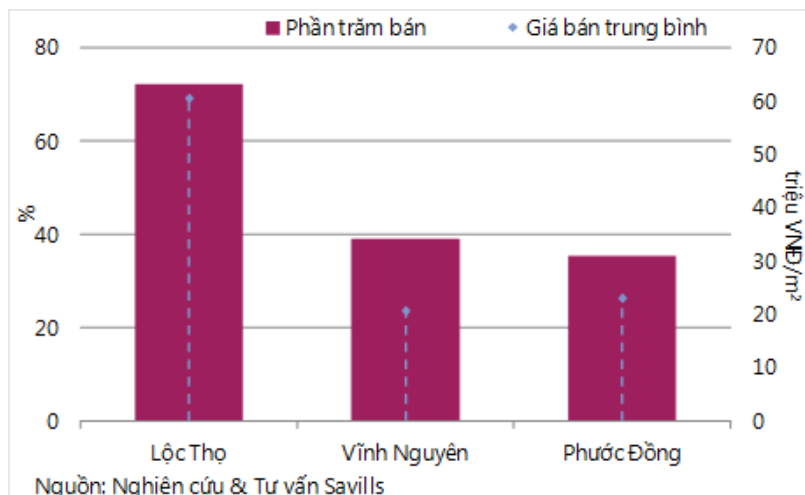
Những dự án ở Lộc Thọ có tình hình hoạt động tốt nhất. Giá bán trung bình trong khu vực này là 60 triệu VNĐ/ m², theo sau là Phước Đồng với 23 triệu VNĐ/ m², và Vĩnh Nguyên với 21 triệu VNĐ/ m².

Những căn hộ một và hai phòng ngủ có tỷ lệ hấp thụ cao nhờ giá bán phải chăng và tỷ suất lợi nhuận cho thuê cao. Tính đến thời điểm nghiên cứu, lượng giao dịch của căn hộ một đến hai phòng ngủ chiếm khoảng 90% tổng số căn hộ bán được trên toàn thị trường.

Tình hình hoạt động theo vị trí

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.



Nguồn cầu

Khách hàng mục tiêu của các dự án căn hộ là những người ở tỉnh khác, đặc biệt là người từ Hà Nội và Tp.HCM với mục đích sở hữu ngôi nhà thứ hai hoặc mua để đầu tư.

Triển vọng

Tính đến Q1/2015, Savills đã ghi nhận ba dự án căn hộ tương lai, với tổng nguồn cung khoảng 2.000 căn.

Khó khăn tài chính là nguyên nhân chính cho sự trì hoãn thời gian hoàn thành của những dự án tương lai. Tính đến thời điểm nghiên cứu, chỉ có một dự án đang được xây dựng và hai dự án đang trong quy hoạch hoặc tạm ngưng.

-Hết-

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: vkieu linh@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: vngoc thao@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: dhuong linh@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.

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.