

Tóm tắt thị trường Q3, 2016

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

savills

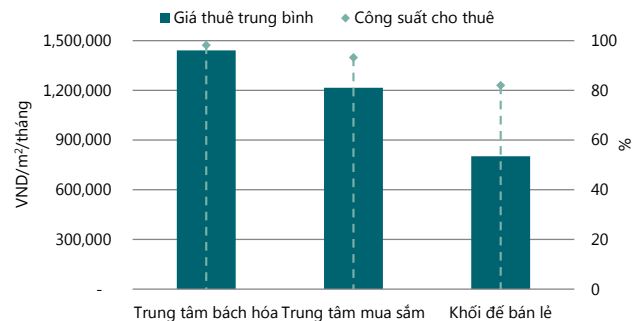
BÁN LẺ: Nguồn cung mới ở trung tâm gặp nguồn cầu mạnh

Tổng mặt bằng cho thuê khoảng 1.160.000 m², tăng 10% theo quý (QoQ) và 22% theo năm (YoY) do có thêm 131.500 m² nguồn cung mới và khoảng 26.500 m² giảm từ các dự án dừng hoạt động.

Giá thuê trung bình tăng 4% theo quý, chủ yếu là do hoạt động tốt của Saigon Centre vừa mở lại và dự án mới Aeon Mall Bình Tân. Công suất thuê trung bình khoảng 93%, ổn định theo quý và năm trong đó trung tâm thương mại công suất tăng 1 điểm phần trăm theo quý, khối đế bán lẻ giảm -3 điểm phần trăm còn trung tâm bách hóa ổn định.

Nguồn cung mới ở trung tâm được hấp thụ tốt mặc dù giá cao, phản ánh nhu cầu thực thuê trong những dự án hạng sang mới. Việc Union Square – một dự án cao cấp tạm dừng hoạt động lại phản ánh tình hình cạnh tranh khốc liệt tại trung tâm.

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động – Bán lẻ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

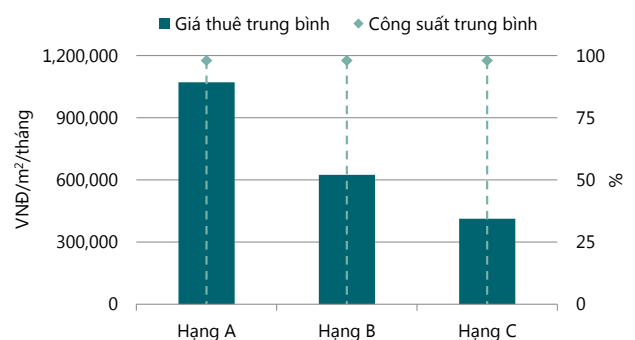
VĂN PHÒNG: Mặt bằng khan hiếm, giá thuê tăng

Trong Q3/2016, một dự án Hạng C gia nhập thị trường và một tòa nhà Hạng B tạm ngừng hoạt động để nâng cấp sửa chữa. Tổng nguồn cung văn phòng đạt 1.580.000 m², ổn định theo quý và ngày càng khan hiếm.

Nhìn chung, tình hình hoạt động tiếp tục tiến triển tốt do sự thiếu hụt nguồn cung mới. Công suất trung bình tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 5 điểm phần trăm theo năm, đạt 98 phần trăm. Giá thuê trung bình tăng 1% theo quý và 5% theo năm.

Lượng tiêu thụ chủ yếu đến từ các dự án Hạng B và C, chiếm 97% tổng lượng tiêu thụ mới trong quý. Văn phòng Hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất với giá thuê tăng 4% theo quý, đạt 1.070.000VNĐ/m²/tháng (48 USD/m²/tháng).

Biểu đồ 2: Tình hình hoạt động – Văn phòng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

CĂN HỘ DỊCH VỤ: Nguồn cung Q2 dần được lấp đầy

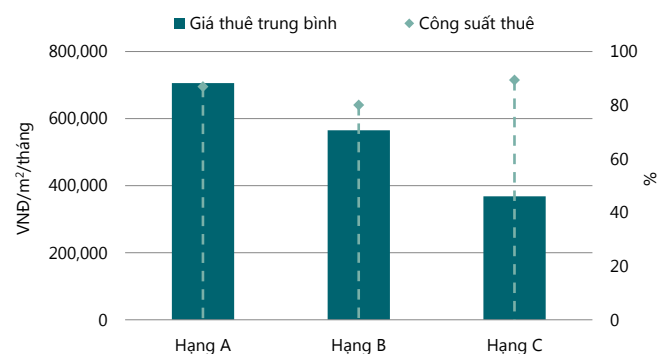
Tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ đạt khoảng 4.540 căn từ 83 dự án, tương đối ổn định theo quý do chỉ có 5 căn hộ từ một dự án Hạng C tại quận Phú Nhuận trở lại thị trường. Nguồn cung tăng 4 phần trăm theo năm.

Cả ba phân khúc đều có tình hình hoạt động cải thiện so với quý trước. Công suất thuê trung bình tăng 3 điểm phần trăm theo quý và 2 điểm phần trăm theo năm lên mức 84%, trong đó Hạng A và B là hai phân khúc có công suất tăng mạnh nhất.

Giá thuê trung bình cải thiện kể từ Q1/2016, đánh dấu sự hồi phục sau ba năm suy giảm liên tục. Giá thuê trung bình đạt 529.000VNĐ/m²/tháng (24USD/m²/tháng), tương đối ổn định theo quý nhưng tăng 2% theo năm.

Việc phải cạnh tranh với lượng cung căn hộ mua cho thuê lại quá lớn trong tương lai có thể sẽ tạo áp lực lên giá thuê căn hộ dịch vụ. Từ Q4/2016-2018, 12 dự án cung cấp 2.150 căn hộ dịch vụ được dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Khu vực trung tâm vẫn là điểm nóng đầu tư, chiếm 64% tổng nguồn cung tương lai tính đến cuối năm 2018.

Biểu đồ 3: Tình hình hoạt động – Căn hộ dịch vụ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

KHÁCH SẠN: Khách quốc tế tăng trong mùa mưa

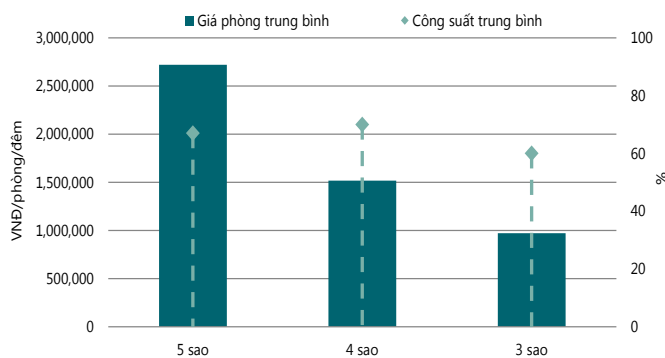
Trong Q3/2016, một khách sạn 3 sao với 72 phòng trở lại thị trường sau khi hoàn tất nâng cấp sửa chữa, trong khi đó, một khách sạn 3 sao khác sửa chữa 54 phòng. Tổng nguồn cung đạt hơn 15.400 phòng từ 125 dự án, ổn định theo quý và tăng 8% theo năm.

Công suất cho thuê phòng xấp xỉ 65%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 3 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê phòng trung bình xấp xỉ 1.829.000VNĐ/phòng/đêm (82USD/phòng/đêm), tăng 9% theo năm nhưng giảm -2% theo quý do giá thuê trung bình của 5 sao giảm -2% theo quý.

Trong 8T/2016, Tp.HCM đón hơn 3,1 triệu lượt khách quốc tế, tăng 26,5% theo năm và chiếm 49% tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam.

Từ Q4/2016 đến 2018, hơn 2.800 phòng từ 14 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Trong đó, gần 600 phòng từ 5 dự án khách sạn từ 3 đến 4 sao đã hoạt động trong 9 tháng đầu năm 2016 và đang xin chứng nhận hạng sao.

Biểu đồ 4: Tình hình hoạt động – Khách sạn



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

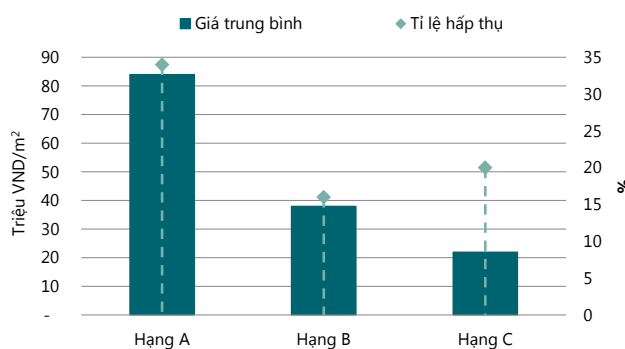
CĂN HỘ: GIAO DỊCH HẠNG C TĂNG MẠNH

Mười một dự án mới và giai đoạn tiếp theo của một dự án hiện hữu được mở bán, cung cấp hơn 4.600 căn, giảm mạnh -47% theo quý. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt hơn 40.300 căn hộ trong tất cả các phân khúc.

Lượng giao dịch đạt 7.500 căn, tăng 7% theo quý và 43% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 19%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý và theo năm nhờ vào tình hình hoạt động tốt của phân khúc Hạng A và Hạng C. Hạng A có tỷ lệ hấp thụ cao nhất với 34 phần trăm. Lượng giao dịch của phân khúc Hạng C tăng mạnh khoảng 15% theo quý. Trong Q3/2016, lượng giao dịch của Hạng B giảm -12% sau khi tăng 6 quý liên tiếp.

Từ Q4/2016 đến 2018, hơn 50.000 căn hộ sẽ gia nhập thị trường.

Biểu đồ 5: Tình hình hoạt động – Căn hộ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

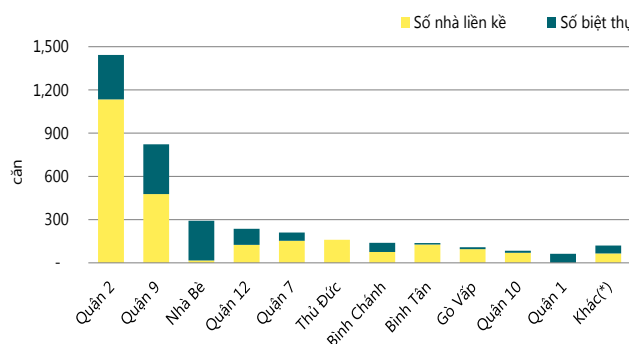
BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KỀ: Lượng giao dịch đạt mức kỷ lục

Sáu dự án biệt thự/ nhà liền kề và giai đoạn mới của năm dự án hiện hữu cung cấp thêm cho thị trường sơ cấp khoảng 1.100 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 3.800 căn, tăng 19% theo quý và 128% theo năm.

Lượng giao dịch tăng 49% theo quý và 193% theo năm nhờ tình hình hoạt động tốt của những dự án mới. Nhà liền kề chiếm 71% tổng lượng giao dịch. Tỷ lệ hấp thụ đạt 32%, tăng 7 điểm phần trăm theo quý và 8 điểm phần trăm theo năm.

Quận 2 và 9 tiếp tục đạt tình hình hoạt động tốt nhất trong quý này, chiếm 51% tổng lượng giao dịch. Hạ tầng phát triển và quy hoạch đô thị tốt đã hỗ trợ tình hình bán hàng tại khu Đông. Những dự án có chủ đầu tư uy tín, giá bán sản phẩm hợp lý và đa dạng tiện ích vẫn là những yếu tố chính thu hút người mua.

Biểu đồ 6: Nguồn cung sơ cấp biệt thự & nhà liền kề



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

*: Bao gồm quận 8, Bình Thạnh, Phú Nhuận và Củ Chi

Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ:

Troy Griffiths

Phó Tổng Giám Đốc

TGriffiths@Savills.com.vn

Phạm Văn Đại

Trưởng Bộ Phận Nghiên Cứu

PVanDai@Savills.com.vn

Điều khoản miễn trừ:

Báo cáo này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Nội dung không thể được công bố, sao chép hay trích dẫn một phần hoặc toàn bộ. Nội dung cũng không thể được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên Savills không chịu trách nhiệm gì đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng 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.