

BẢN TÓM TẮT THỊ TRƯỜNG

Tp. Hồ Chí Minh | Q4 / 2011

savills



Công ty Savills Vietnam vinh dự được nhận các giải thưởng có uy tín của Bloomberg gần đây về:

- Đại lý BĐS tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương
- Đại diện Tiếp thị BĐS tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương
- Đại diện Tư vấn & Tiếp thị tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương
- Đại lý BĐS tốt nhất Việt Nam
- Đại diện Tiếp thị tốt nhất Việt Nam
- Đại diện Tư Vấn & Tiếp thị BĐS tốt nhất Việt Nam
- Công ty Tư vấn BĐS tốt nhất Việt Nam



Rõ ràng là không có đại lý nào khác có thể cung cấp các tiêu chuẩn xuất sắc ngoài Savills.

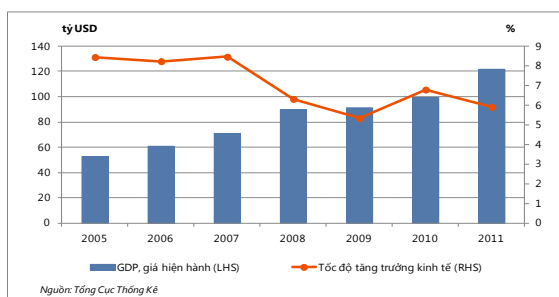
Tổng quan kinh tế

Q4/2011

GDP theo giá hiện hành của Việt Nam trong năm 2011 là 2.535 nghìn tỷ đồng, tương đương 121,9 tỷ USD. Tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt 5,9%, thấp hơn 6% theo kế hoạch.

Ngành kinh doanh BĐS đóng góp vào GDP cả nước khoảng 4,1 tỷ USD. Tốc độ tăng trưởng của khu vực này là 1,8%, giảm mạnh so với 2,6% trong năm 2010 nhưng đây vẫn là tốc độ tăng trưởng dương trong bối cảnh tình hình kinh tế khó khăn.

GDP danh nghĩa và tốc độ tăng trưởng kinh tế



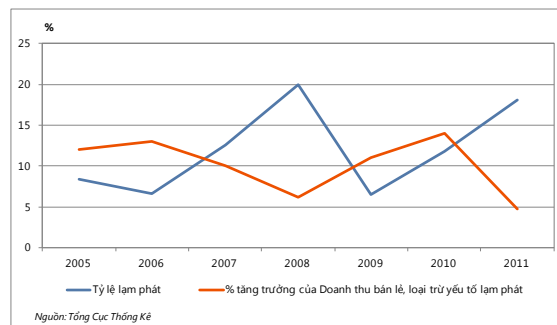
Thâm hụt cán cân thương mại trong năm 2011 là 9,5 tỷ USD, giảm -24,5% so với năm 2010. Đó là do kim ngạch xuất khẩu tăng nhanh hơn, đạt 33,3%, so với 24,7% của tốc độ tăng của kim ngạch nhập khẩu.

Với sự suy thoái kinh tế thế giới, dòng vốn FDI vào Việt Nam giảm mạnh trong năm 2011. Tính đến 20/11/2011, vốn FDI đăng ký là 12.697,4 tri ệu USD, chỉ bằng 83,8% so với cùng kỳ năm trước. Đặc biệt, FDI vào bất động sản ước tính ít hơn 500 triệu USD trong năm 2011, giảm -93,2% so với cùng kỳ năm 2010 và gần bằng với lượng vốn FDI vào thời kỳ đầu mới đầu tư vào BĐS của những năm 2004-2005.

Mặc dù Nghị quyết 11 đã đư ợc thực hiện một cách quyết liệt và ở một chừng mực nào đó đã ch ỉ ứng minh hiệu quả của nó nhưng tỷ lệ lạm phát trong năm 2011 vẫn ở mức cao, 18,1%, chỉ thấp hơn thời kỳ đỉnh điểm là 19,9% của năm 2008. Điều này làm cho tốc độ tăng trưởng của doanh thu bán lẻ giảm mạnh. Mặc dù doanh thu bán lẻ theo giá hiện hành đạt 2.004,4 nghìn tỷ đồng, tương đương 96,4 tỷ USD,

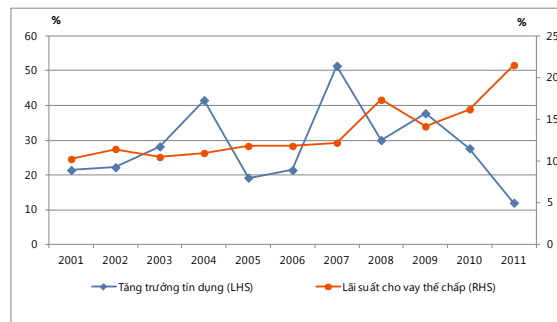
tăng 24,2% so với năm 2010 nhưng khi loại trừ yếu tố lạm phát thì doanh thu bán lẻ chỉ tăng 4,7%.

Tỷ lệ lạm phát và doanh thu bán lẻ



Trên thị trường ngoại hối, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã tăng tỷ giá lên mức 20.828 VND/ USD vào cuối năm 2011. Đây là mức tỷ giá cao nhất từ tháng 02 khi đồng Việt Nam bị phá giá mạnh nhất. Như vậy đồng Việt Nam đã mất giá so với USD khoảng 10% trong năm 2011.

Tăng trưởng tín dụng và lãi suất cho vay thế chấp



Tổng phương tiện thanh toán tăng 10%, tốc độ tăng trưởng tín dụng là 12% trong năm 2011 nhưng lãi suất cho vay quá cao, hơn 20%. Dư nợ cho vay bất động sản của Việt Nam là từ 8-10%, cao hơn mức 6% của Thái Lan và 7% của Malaysia.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam- TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
hcmc-info@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

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 phải 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.2010

Việt Nam – Hà Nội

John Gallander

Giám đốc, Savills Hà Nội
+84 4 3946 1300
hanoi-info@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

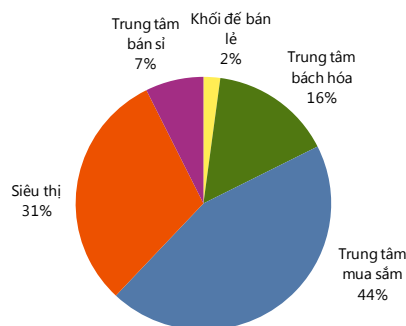
Website công ty

www.savills.com.vn

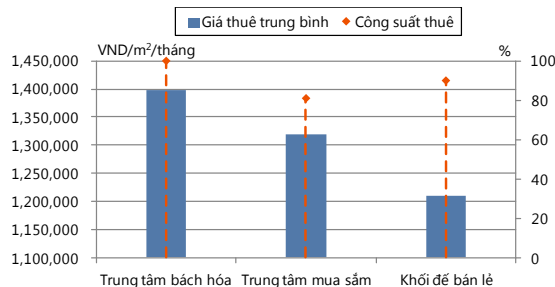
Nguồn cung

Bốn trung tâm bán lẻ mới gia nhập thị trường, làm nguồn cung hiện tại tăng 11% so với quý trước. Toàn thành phố hiện có 96 trung tâm bán lẻ, cung cấp khoảng 692.000 m².

Khu vực nội thành chiếm thị phần cao nhất trong cả ba khu vực, khoảng 44% tổng nguồn cung hiện tại.

Nguồn cung hiện tại

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills

Tình hình thị trường

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills

Ghi chú: Giá thuê trung bình tại tầng trệt, "gồm phí dịch vụ, chưa thuế"

Công suất thuê trung bình toàn thị trường khoảng 86%, không đổi so với quý trước.

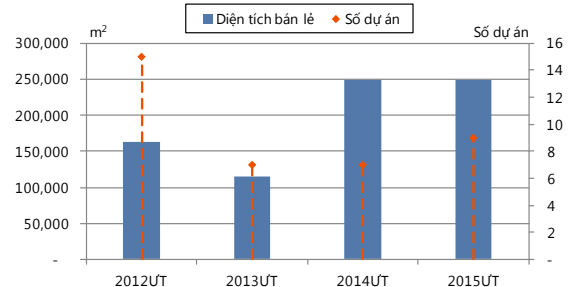
Giá thuê trung bình giảm nhẹ -2% so Q3/2011.

Giá thuê trung bình tại các trung tâm bách hóa không đổi trong khi giá thuê tại các khối để bán lẻ và trung tâm mua sắm giảm nhẹ.

Nguồn cầu

GDP của Tp. HCM năm 2011 tăng khoảng 10,3% so với năm trước. Mặc dù không đạt được chỉ tiêu tăng trưởng 12% nhưng vẫn cho thấy sự nỗ lực lớn của thành phố nhằm vượt qua một năm đầy khó khăn về mặt kinh tế. Tăng trưởng GDP khả quan là một tín hiệu tốt cho sự phát triển của thị trường bán lẻ.

Các cửa hàng mặt tiền đường với mức giá thuê hợp lý đang là đối thủ cạnh tranh chính của các trung tâm bán lẻ và vì thế ảnh hưởng không tốt đến nhu cầu mặt bằng tại các trung tâm. Giá thuê trung bình của các cửa hàng nằm trên các trục đường chính tại quận 1 chỉ bằng khoảng 30% đến 40% giá thuê tại các trung tâm bán lẻ ở khu vực trung tâm.

Triển vọng thị trường**Nguồn cung tương lai**

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills

Từ năm 2012 trở đi, khoảng 1,3 triệu m² sàn từ nguồn cung tương lai sẽ gia nhập thị trường.

Khu vực nội thành có nguồn cung tương lai lớn nhất trong tất cả các khu vực; chiếm 60% tổng nguồn cung tương lai.

Quận 7 đứng đầu các quận khác của thành phố về nguồn cung tương lai.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:**Việt Nam- Tp. Hồ Chí Minh****Brett Ashton**

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
hcmc-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM**

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội**John Gallander**

Giám đốc, Savills Hà Nội
+84 4 3946 1300 – Ext.105
hanoi-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội**

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

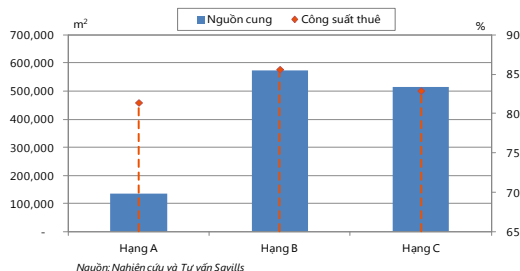
Website công ty

www.savills.com.vn

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 phải 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.2010

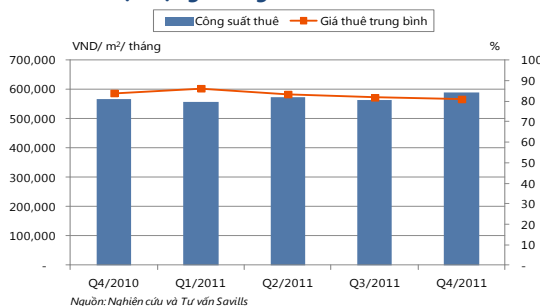
Nguồn cung

Thị trường có hơn 1,2 triệu m² sàn, không đổi so với quý trước. Đây cũng là quý đầu tiên kể từ Q1/2006 thị trường văn phòng cho thuê không có nguồn cung mới

Tình hình hoạt động**Tình hình thị trường**

Công suất cho thuê toàn thị trường tăng 4 điểm phần trăm so với Q3/2011, đạt 84%. Giá thuê trung bình toàn thị trường khoảng 567.000 VND/ m²/ tháng, giảm -2% so với Q3/2011.

Hạng B có tình hình hoạt động tốt nhất trong Q4/2011. Giá thuê trung bình hạng B giảm nhẹ -1%, còn 603.000 VND/ m²/ tháng và công suất thuê tăng 5 điểm phần trăm so với quý trước, đạt 86%.

Tình hình hoạt động chung

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

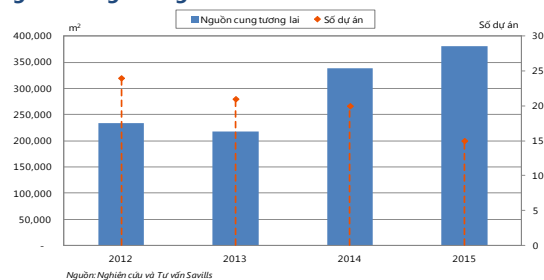
Diện tích văn phòng được thuê trong Q4/2011 đạt 44.000 m², tăng 45% so với Q3/2011 và 75% so với Q4/2010. Chỉ có hạng C là giảm so với Q3/2011. Nhu cầu cho hạng A và B cao hơn so với Q3/2011.

Phần lớn các giao dịch văn phòng trong Q4/2011 là dịch chuyển giữa các tòa nhà và giữa các hạng. Khách thuê tiếp tục chuyển từ các tòa nhà cũ sang các tòa nhà mới để có vị trí tốt hơn và giá thuê thấp hơn. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của tình hình kinh tế vĩ mô hiện nay, hầu hết khách thuê không mở rộng diện tích khi chuyển văn phòng. Khách thuê cũng chuyển từ nhà phố vào các tòa nhà văn phòng, điều này làm ảnh hưởng đến công suất thuê của toàn thị trường.

Triển vọng

Nguồn cung văn phòng dự kiến sẽ tăng gấp đôi trong vòng 5 năm tới khi 81 dự án với hơn 1,2 triệu m² sàn gia nhập thị trường từ năm 2012 đến 2016.

Việc hết hạn của hầu hết hợp đồng tại các tòa nhà văn phòng hoạt động từ năm 2009 có thể tạo ra một sự dịch chuyển lớn giữa các tòa nhà và giữa các hạng trong năm tới. Có thể sẽ có thêm nhiều chương trình khuyến mãi và ưu đãi dành cho khách thuê như miễn tiền thuê từ 1-3 tháng, miễn phí giữ xe hay giá thuê không thay đổi trong khoảng thời gian nhất định.

Nguồn cung tương lai**Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:****Việt Nam- TP. Hồ Chí Minh****Brett Ashton**

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
hcmc-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM**

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội**John Gallander**

Giám đốc, Savills Hà Nội
+84 4 3946 1300 – Ext.105
hanoi-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội**

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

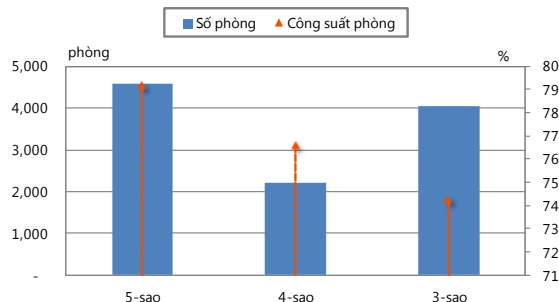
Website công ty

www.savills.com.vn

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 phải 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 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.2010

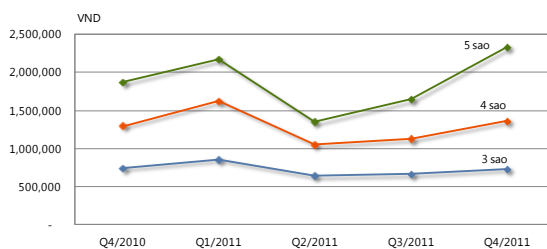
Nguồn cung

Có 5 khách sạn mới gia nhập trong quý này làm nguồn cung tăng 6,5% so với Q3/2011. Tổng số khách sạn từ 3 đến 5 sao tại Tp. HCM là 78 khách sạn với 10.843 phòng. Trong đó, 70% nguồn cung tọa lạc tại quận 1.

Tình hình hoạt động khách sạn

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills

Quý này là mùa cao điểm, công suất phòng trung bình của toàn thị trường đạt khoảng 77%, tăng 11 điểm phần trăm so với mùa thấp điểm Q3/2011. Giá phòng trung bình toàn thị trường là 1.997.000 đồng/ phòng/ đêm, tăng 12% so với quý trước và tăng 8% so với cùng kỳ năm trước.

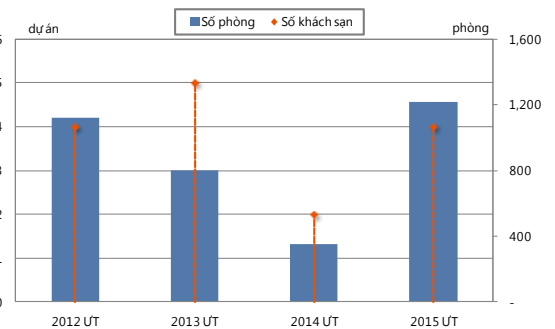
Doanh thu tính trên mỗi phòng (RevPAR)

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills

Nguồn cầu

Trong năm 2011, Tp. HCM đã đạt mục tiêu đón 3,5 triệu du khách quốc tế, tăng 13% so với cùng kỳ năm ngoái. So với năm ngoái, lượng du khách quốc tế đến Việt Nam để thăm thân nhân tăng mạnh, khoảng 75%, do dịp Tết âm lịch đến sớm hơn mọi năm. Ngược lại, số khách đến vì mục đích công việc giảm nhẹ -2%.

Trong năm 2011, hãng Hàng không quốc gia Việt Nam đã điều chỉnh giá vé bay nội địa hai lần, lần một vào tháng 5 và lần hai vào tháng 12, mỗi lần giá vé tăng từ 15% đến 20%. Việc tăng giá vé bay nội địa khiến một số tuyến du lịch trong nước giờ đây đắt tương đương các tuyến du lịch nước ngoài. Điều này sẽ ảnh hưởng đến cầu du lịch nội địa cũng như doanh thu của khách sạn và các dịch vụ du lịch trong nước.

Triển vọng thị trường**Nguồn cung tương lai**

Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills

Tính đến năm 2014, dự báo thị trường sẽ có thêm 11 khách sạn với khoảng 2.300 phòng, hầu hết các khách sạn này đều đang được xây dựng. Mười trong số 11 khách sạn tương lai là các khách sạn 4 và 5 sao với quy mô trung bình 270 phòng.

Dự kiến sẽ có 4 khách sạn mới gia nhập thị trường trong năm 2012 làm nguồn cung tăng 10%.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:**Việt Nam- TP. Hồ Chí Minh****Brett Ashton**

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
hcmc-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM**

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội**John Gallander**

Giám đốc, Savills Hà Nội
+84 4 3946 1300 – Ext.105
hanoi-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội**

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

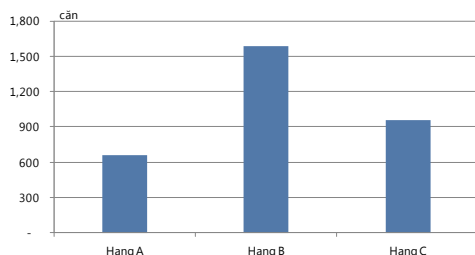
Website công ty

www.savills.com.vn

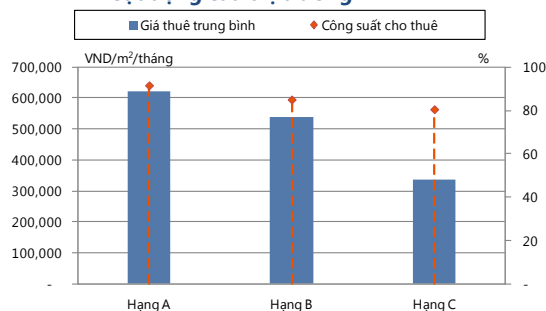
Tài liệu này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Chúng tôi đã cẩn thận và cân nhắc khi thực hiện tài liệu này. Nội dung có thể sẽ thay đổi và những điều này không phải là một phần của thư chào hoặc hợp đồng. Các bên quan tâm sử dụng tài liệu này không nên tin cậy hoàn toàn những nhận định cũng như các trình bày trong 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.2010

Nguồn cung

Không có dự án căn hộ dịch vụ mới tham gia vào thị trường trong Q4/2011; do đó, tổng nguồn cung không đổi so với Q3/2011. Tính đến Q4/2011, có 60 dự án cung cấp hơn 3.200 căn, tăng 6% so với cùng kỳ năm trước. Có hơn 180 căn từ 6 dự án hạng C tham gia vào thị trường trong năm 2011.

Nguồn cung

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Tình hình hoạt động của thị trường

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

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

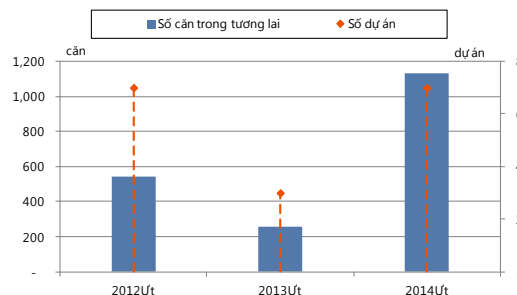
Tình hình hoạt động của thị trường tương đối ổn định. Cả công suất thuê và giá thuê trung bình của thị trường ổn định so với Q3/2011. Trong Q4/2011, công suất thuê trung bình đạt 85% trong khi giá thuê là 490.000 đồng/m²/tháng. Công suất thuê của hạng A và B cao do sự quản lý chuyên nghiệp, tiện ích và dịch vụ cao cấp.

Tình hình hoạt động của các căn hộ dịch vụ ở khu trung tâm khá tốt trong 5 quý vừa qua. Công suất trung bình ở khu vực trung tâm đạt khoảng 90%/ quý.

Nguồn cầu

Khách thuê Châu Á tiếp tục chiếm lĩnh thị trường, đặc biệt là khách Hàn Quốc, Nhật Bản và Đài Loan.

Đối với khách thuê ngắn hạn, căn hộ dịch vụ vẫn được xem là một sự lựa chọn thay thế cho khách sạn. Đa số họ thích thuê căn hộ dịch vụ hạng A và B hơn là khách sạn. Tuy nhiên, thị trường khách ngắn hạn vẫn còn hạn hẹp bao gồm người thân và bạn bè của khách thuê hiện tại hoặc các chuyên gia làm việc ngắn hạn.

Triển vọng thị trường**Nguồn cung tương lai**

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Trong 5 năm tới, có 20 dự án căn hộ dịch vụ dự kiến tham gia vào thị trường. Các dự án này cung cấp hơn 2.900 căn.

Trong số các dự án tương lai, 7 dự án với hơn 540 căn dự kiến sẽ tham gia thị trường trong năm 2012. Điều này sẽ làm cho giá thuê và công suất thuê, đặc biệt là ở phân khúc hạng A và B có thể không tăng.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:**Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh****Brett Ashton**

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
hcmc-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM**

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội**John Gallander**

Giám đốc, Savills Hà Nội
+84 4 3946 1300 – Ext.105
hanoi-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội**

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website công ty

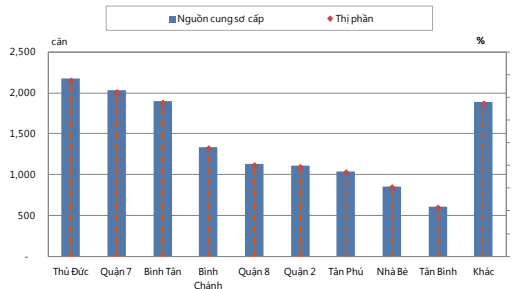
www.savills.com.vn

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 phải 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 Việt Nam. 2010

Nguồn cung

Có 4 dự án mới với hơn 1.300 căn tham gia vào thị trường sơ cấp trong Q4/2011. Nguồn cung sơ cấp giảm nhẹ -1% so với quý trước do các dự án mới của quý này đều có quy mô nhỏ.

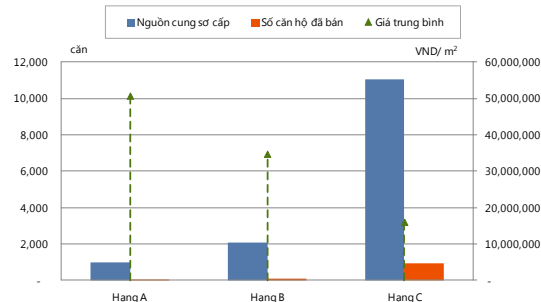
Nguồn cung sơ cấp theo quận



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Khoảng 38% nguồn cung sơ cấp tập trung ở phía Nam Tp.HCM, kể đến là phía Đông với 28% và phía Tây với 24% thị phần. Phía Bắc, với hạ tầng chưa phát triển, chỉ chiếm 7% nguồn cung sơ cấp. Các quận nội thành có thị phần nhỏ nhất, chỉ 3%.

Thị trường sơ cấp theo hạng



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Hạng C dẫn đầu thị trường với 78% nguồn cung, tăng 3 điểm phần trăm so với quý trước.

Tình hình hoạt động thị trường

Khoảng 1.000 căn hộ được hấp thụ trong quý này, giảm -25% so với quý trước và -65% so với cùng kỳ năm trước. Do đó, tỷ lệ hấp thụ toàn thị trường chỉ ở mức 7%, giảm -3 điểm phần trăm so với Q3/2011.

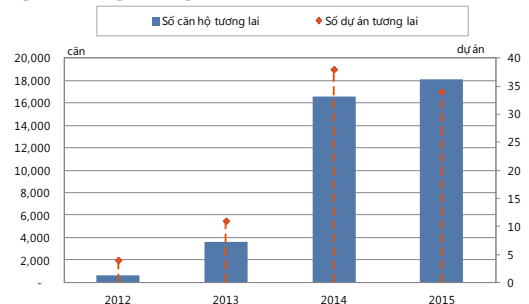
Trong suốt quý này, giá là yếu tố chính dẫn dắt thị trường, chỉ một vài dự án có mức giá thực sự cạnh tranh hoặc có chương trình giảm giá mới có thể thu hút khách hàng. Giá giao dịch trung bình của toàn thị trường là 18,6 triệu đồng/m², giảm -12% so với quý trước và -17% so với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cầu

Một số động thái và chính sách đưa ra gần đây của Ngân hàng Nhà nước và của Chính phủ có thể giúp thị trường bất động sản hồi phục. Thêm vào đó, lãi suất cho vay giảm và sự biến động giá vàng trong thời gian gần đây có thể là các tín hiệu tốt để dòng vốn đầu tư chảy vào thị trường bất động sản.

Triển vọng

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Dự kiến có khoảng 39.000 căn hộ từ gần 90 dự án sẽ được đưa vào thị trường trong giai đoạn 2012-2015. Trong 2 quý tới, dự kiến có 13 dự án chào bán khoảng 5.000 căn.

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:

Việt Nam – TP. Hồ Chí Minh

Brett Ashton

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
hcmc-info@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

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 phải 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 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.2010

Việt Nam – Hà Nội

John Gallander

Giám đốc, Savills Hà Nội
+84 4 3946 1300 – Ext.105
hanoi-info@savills.com.vn

Địa chỉ

Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website công ty

www.savills.com.vn

Biệt thự & Nhà liền kề

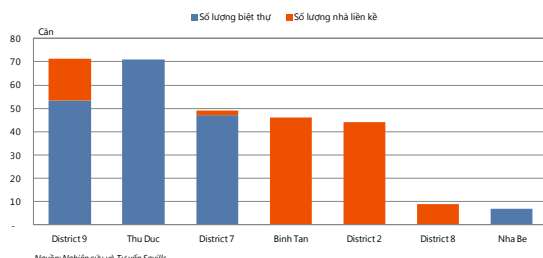
Q4/2011

Nguồn cung

Hai dự án mới với hơn 60 căn gia nhập vào thị trường sơ cấp. 10 dự án đang bán trên thị trường sơ cấp cung cấp hơn 300 căn, trong đó biệt thự chiếm 60% thị phần.

Toàn thị trường biệt thự/ nhà liền kề cung cấp hơn 3.100 căn, tăng 2% so với quý trước và 6% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, thị trường thứ cấp chiếm hơn 90% thị phần.

Phía Đông bao gồm quận 2, 9 và phía Nam bao gồm quận 7 và Nhà Bè chiếm hơn 80% thị phần của thị trường biệt thự/ nhà liền kề.

Nguồn cung sơ cấp theo quận

Nguồn cung thứ cấp không đổi với khoảng 2.800 căn, gần như bằng với quý trước nhưng tăng 13% so với cùng kỳ năm trước.

Trong thị trường sơ cấp, khoảng giá biệt thự là khá rộng, từ 4.75 tỷ đồng/ căn đến 87 tỷ đồng/ căn, trong khi giá nhà liền kề từ 2 tỷ đồng- 15.5 tỷ đồng/ căn.

Tại một số quận chính có nguồn cung đất nền lớn bao gồm quận 2, 7, 8, 9, Bình Chánh và Thủ Đức, giá trung bình đất nền giảm nhẹ so với quý trước.

Nguồn cầu

Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 13%, tăng 9 điểm phần trăm so với quý trước.

Mặc dù thị trường bất động sản ảm đạm trong một vài quý gần đây, nhưng khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng vẫn được

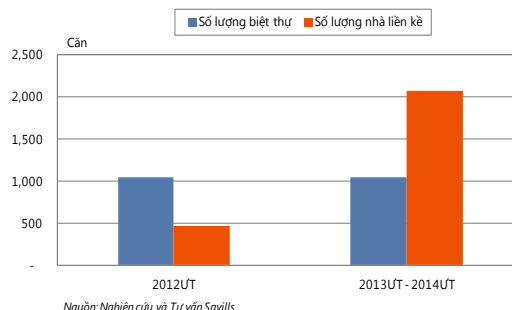
người giàu ưa chuộng. Trong Q4/2011, một dự án biệt thự tại đây vẫn hoạt động tốt đã chứng minh nhu cầu đối với các bất động sản cao cấp vẫn còn rất cao. Chất lượng sản phẩm tốt, cơ sở hạ tầng hiện đại, tiện nghi và môi trường sống riêng tư, dự án được đầu tư bởi thương hiệu nổi tiếng là những yếu tố chính hấp dẫn người mua tiềm năng.

Bất động sản gắn liền đất, biệt thự/ nhà liền kề vẫn được phần lớn người Việt Nam ưa chuộng. Hệ thống cơ sở hạ tầng mới đang được phát triển cùng với giá phải chăng, các dự án biệt thự/ nhà liền kề tại các quận ngoại thành kỳ vọng sẽ thu hút một lượng người mua, đặc biệt là trong dài hạn khi tín dụng được nới lỏng.

Triển vọng

Dự kiến có hơn 140 dự án biệt thự/ nhà liền kề với diện tích hơn 8.700 ha và cung cấp khoảng 60.000 căn sẽ gia nhập vào thị trường trong 8 năm tới.

Ước tính trong năm 2012, đa số nguồn cung tương lai đến từ khu vực phía đông bao gồm quận 2, 9 và phía nam bao gồm quận 7 và Nhà Bè.

Nguồn cung tương lai**Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ:****Việt Nam- TP. Hồ Chí Minh****Brett Ashton**

Giám đốc điều hành
+84 8 3823 9205 – Ext.116
hcmc-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – TPHCM**

Lầu 18, Tòa nhà Fideco Tower
81-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành Phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
T: +84 8 3823 9205
F: +84 8 3823 4571

Việt Nam – Hà Nội**John Gallander**

Giám đốc, Savills Hà Nội
+84 4 3946 1300 – Ext.105
hanoi-info@savills.com.vn

Địa chỉ**Công ty TNHH Savills Việt Nam – Hà Nội**

Lầu 6, Tòa nhà Sentinel Place
41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm
Hà Nội
Việt Nam
T: +84 4 3946 1300
F: +84 4 3946 1302

Website công ty

www.savills.com.vn

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 phải 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.2010



Dịch vụ Nghiên cứu và Tư vấn



“Kiến thức tinh tế tạo ra các giải pháp thăng hoa”

Với vô số các biến số vĩ mô không chắc chắn tại Việt Nam, việc giảm thiểu rủi ro thông qua các nghiên cứu về thị trường bất động sản là rất quan trọng. Savills cung cấp các nghiên cứu tinh tế để đảm bảo rằng tất cả các biến số này sẽ được định lượng nhằm tối đa hóa cơ hội thành công của dự án.

Báo cáo thị trường hàng quý (QMR)

Báo cáo nghiên cứu về tình hình hoạt động của thị trường bất động sản được phát hành hàng quý. QMR bao gồm các phân tích về cung – cầu, giá bán/ giá thuê, tỷ lệ hấp thụ, triển vọng thị trường và tình hình hoạt động của thị trường, cộng với cơ sở dữ liệu ở mức chi tiết cho từng phân khúc của thị trường bất động sản. Báo cáo được xem như là một tiêu chuẩn so sánh của các nghiên cứu thị trường bất động sản trong khu vực.

Tư vấn ý tưởng phát triển (CDR)

Một nghiên cứu độc lập nhằm xác định phương án phát triển tối ưu. Phân tích vị trí, cơ sở hạ tầng, phân tích đối thủ cạnh tranh, cung và cầu cũng như kết hợp giữa phương pháp định lượng và định tính để xác định loại hình phát triển, quy mô và cơ cấu sản phẩm thích hợp nhất cho dự án.

Nghiên cứu thị trường chuyên biệt (SMS)

Báo cáo cung cấp toàn bộ các vấn đề liên quan đến bất động sản, từ vị trí của dự án đến tỷ lệ hấp thụ, giai đoạn phát triển, giá bán và chiến lược tiếp thị. Các nghiên cứu chuyên sâu về một số thị trường chuyên biệt như thị trường nhà nghỉ dưỡng, giáo dục, y tế, khu công nghiệp, khu đô thị mới, sân golf,...

Tư vấn theo yêu cầu khách hàng (Ad Hoc Consulting)

Thông qua phân tích kinh tế để xác định các yếu tố dẫn dắt thị trường, thông qua nghiên cứu dân số và mô hình nhân khẩu học để xác định nhu cầu trong tương lai. Nghiên cứu chuyên sâu thị trường bán lẻ để xác định xu hướng tiêu dùng. Ngoài ra, nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất và phát triển hạ tầng, so sánh vùng và phân tích hoạt động vùng, hệ thống thông tin địa lý (GIS) để cung cấp các mô hình phát triển không gian.

Nguồn lực

Savills Việt Nam là nhà cung cấp dịch vụ bất động sản lớn nhất và giàu kinh nghiệm nhất tại Việt Nam. Ngoài ra, Savills Việt Nam là nơi duy nhất sở hữu nguồn cơ sở dữ liệu thông tin nghiên cứu thị trường từ năm 1995. Savills Việt Nam có hơn 700 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trong cả nước. Lợi thế cạnh tranh của các dịch vụ tư vấn của Savills bao gồm:

- Cơ sở dữ liệu đầy đủ, chính xác và cập nhật liên tục từ năm 1995
- Nghiên cứu toàn diện mọi phân khúc bất động sản trên 10 thành phố lớn tại Việt Nam và các thành phố trong khu vực
- Hiểu biết thấu đáo và chính xác về thị trường bất động sản Việt Nam
- Tư vấn dựa trên phương pháp tư duy linh hoạt và tiếp cận đa chiều
- Tận dụng kinh nghiệm và mạng lưới nghiên cứu của Savills trên toàn cầu nhằm áp dụng tại Việt Nam
- Khả năng hội nhập cao trong lĩnh vực dịch vụ tài chính tại Việt Nam



Công ty Savills Việt Nam vinh dự được nhận bảy giải thưởng Bloomberg Asia Pacific Property Awards trong năm 2011, bao gồm ba giải thưởng cấp khu vực và bốn giải thưởng cấp quốc gia như sau:

- Đại lý BĐS tốt nhất Châu Á- Thái Bình Dương
- Đại diện tiếp thị BĐS tốt nhất Châu Á- Thái Bình Dương
- Đại diện Tư vấn & Tiếp thị tốt nhất Châu Á- Thái Bình Dương
- Đại lý BĐS tốt nhất Việt Nam
- Đại diện Tiếp thị tốt nhất Việt Nam
- Đại diện Tư vấn & Tiếp thị BĐS tốt nhất Việt Nam
- Công ty Tư vấn BĐS tốt nhất Việt Nam

Rõ ràng là không có đại lý nào khác có thể cung cấp các tiêu chuẩn xuất sắc ngoài Savills Việt Nam.

Liên hệ

Troy Griffiths, Giám đốc toàn quốc, Bộ phận Nghiên cứu thị trường và Định giá

Email: TGriffiths@savills.com.vn

Trương An Dương, Trưởng Bộ phận Nghiên cứu TP. Hồ Chí Minh

Email: TAnDuong@savills.com.vn