

BÁN LẺ: Tình hình hoạt động giảm do nhiều nguồn cung mới

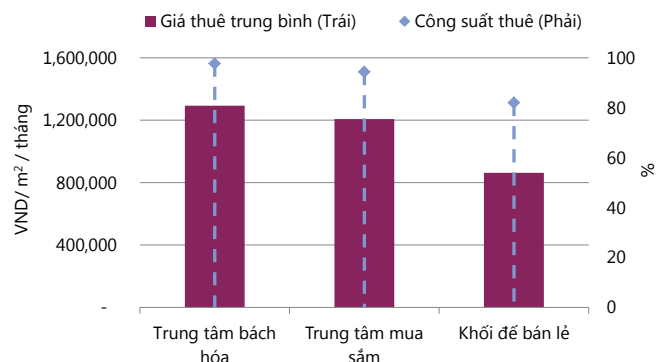
Thị trường bán lẻ có nguồn cung mới khoảng 40.800 m² từ hai dự án. Tổng mặt bằng bán lẻ đạt hơn 1 triệu m², tăng 4% theo quý và 17% theo năm.

Giá thuê mặt bằng trung bình giảm -2% theo quý và -10% theo năm. Sự giảm giá này xảy ra do các trung tâm mua sắm mới mở đều nằm ngoài trung tâm, có giá thuê thấp hơn mức trung bình của thị trường. So sánh với quý trước, duy nhất giá thuê của các trung tâm mua sắm giảm -3% trong khi giá thuê của các trung tâm bách hóa và khối đế bán lẻ vẫn ổn định.

Công suất cho thuê trung bình đạt 93%, giảm -1 điểm phần trăm theo quý và theo năm. Công suất của trung tâm bách hóa và trung tâm mua sắm giảm -1 điểm phần trăm trong khi khối đế bán lẻ không thay đổi.

Thành phố Hồ Chí Minh thiếu những điểm nhấn độc đáo để thu hút du lịch kết hợp mua sắm.

Biểu đồ 1: Tình hình hoạt động – Bán lẻ



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

VĂN PHÒNG: Tình hình hoạt động Hạng B và C cải thiện

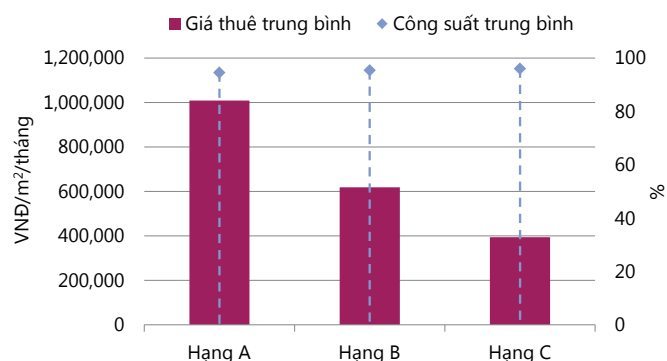
Một dự án Hạng C gia nhập lại thị trường với diện tích sàn 3.700 m². Tổng nguồn cung văn phòng khoảng 1,6 triệu m², ổn định so với quý trước và tăng 8% theo năm.

Thị trường văn phòng hoạt động tốt nhất trong bốn năm trở lại đây. Công suất trung bình ở mức cao nhất và đạt 96%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm. Công suất thuê của Hạng B và C đều có sự cải thiện so với quý trước.

Giá thuê trung bình tăng 1% theo quý và 4% theo năm. Giá thuê của hạng B và C cùng tăng 1% so với quý trước.

Nhu cầu văn phòng được dự đoán sẽ còn tăng mạnh nhờ triển vọng phát triển kinh tế, công nghiệp và tăng trưởng nguồn vốn FDI. Việc nguồn cung tương lai Hạng A và B trong trung tâm thành phố hạn chế có thể gây áp lực lên giá thuê trong thời gian tới.

Biểu đồ 2: Tình hình hoạt động - Văn phòng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

CĂN HỘ DỊCH VỤ: Cải thiện ở khu vực ngoài trung tâm

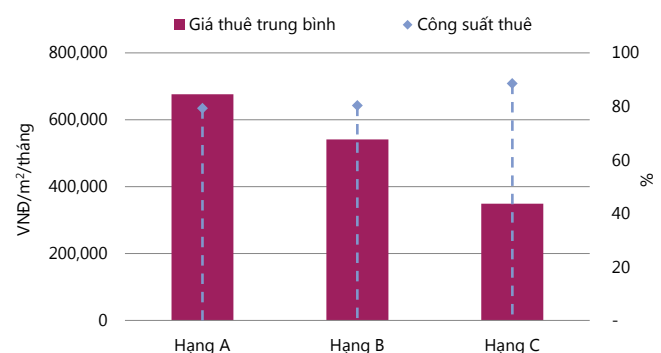
Ba dự án Hạng C giảm số lượng căn hộ dẫn đến tổng nguồn cung giảm -1% theo quý. Thị trường căn hộ dịch vụ ở Tp.HCM có tổng cộng 82 dự án cung cấp gần 4.400 căn hộ.

Trong Q1/2016, công suất thuê trung bình ổn định theo quý và theo năm ở mức 83 phần trăm. Giá thuê trung bình tăng nhẹ 1% so với quý trước và năm trước do giá thuê của Hạng B tăng.

Khu ngoài trung tâm có tình hình hoạt động cải thiện đáng kể so với quý trước với giá thuê trung bình tăng 4% và công suất thuê tăng 1 điểm phần trăm theo quý.

Tp.HCM là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư quốc tế. Sự tăng trưởng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) cùng với các hiệp định thương mại tự do (FTA) giữa Việt Nam và Nhật Bản, Hàn Quốc, liên minh Châu Âu và Hoa Kỳ được kỳ vọng sẽ thu hút nguồn lao động đến từ những nước này. Điều này sẽ có ảnh hưởng tích cực đến nguồn cầu căn hộ dịch vụ.

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



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

KHÁCH SẠN: Hoạt động giảm do áp lực nguồn cung

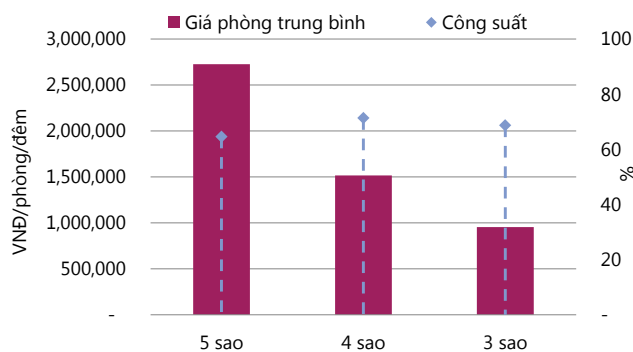
Với sự gia nhập của 4 khách sạn 3 sao, nguồn cung thị trường Tp.HCM tăng 1% theo quý và 14% theo năm. Tính đến Q1/2016, toàn thị trường có 117 dự án với 15.000 phòng khách sạn từ 3 đến 5 sao.

Công suất bình quân giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo quý và -2 điểm phần trăm theo năm. Ngoài ra, việc gia tăng nguồn cung gần đây làm sự cạnh tranh về giá mạnh mẽ hơn. Trong quý này, giá phòng trung bình giảm -5% theo quý và -2% theo năm, còn xấp xỉ 1.800.000VNĐ/phòng/đêm.

Trong giai đoạn 2016- 2018, một lượng lớn nguồn cung với hơn 5.000 phòng sẽ gia nhập thị trường và gây nhiều áp lực lên tình hình hoạt động chung, đặt biệt phân khúc cao cấp.

Theo Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM, thành phố đặt mục tiêu đón 5,1 triệu khách quốc tế và 21,8 triệu khách nội địa trong năm 2016. Doanh thu du lịch dự kiến đạt 4,7 tỉ USD.

Biểu đồ 4: Tình hình hoạt động – khách sạn



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

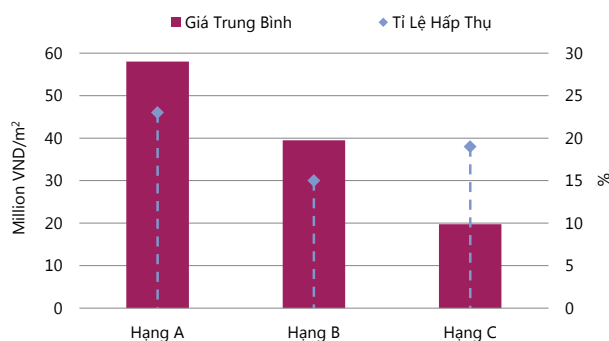
CĂN HỘ: Tỷ lệ hấp thụ cao từ phân khúc hạng A

Trong quý 1/2016, gần 7.600 căn hộ được tung ra thị trường từ 17 dự án mới và 3 dự án đang hoạt động. Tổng nguồn cung khoảng 37.400 căn giảm -1% theo quý và tăng 82% theo năm.

Số lượng giao dịch đạt được hơn 6.300 căn, giảm -18% theo quý nhưng tăng 49% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ khoảng 17%, giảm -4 điểm phần trăm theo quý và theo năm bởi vì sự tăng mạnh của nguồn cung trong những quý sắp tới. Căn hộ hạng A có tỷ lệ hấp thụ cao nhất với 23%. Số lượng giao dịch của căn hộ hạng C tăng nhẹ 7% theo quý trong khi hạng A giảm -34% và hạng B giảm 32% theo quý.

Từ quý 2/2016 đến 2018, dự kiến hơn 67.600 căn hộ sẽ gia nhập thị trường. Các chủ đầu tư liên tục đẩy mạnh chiến dịch quảng cáo tiếp thị nhằm giữ vững vị thế cạnh tranh trên thị trường.

Biểu đồ 5: Tình hình hoạt động – căn hộ để bán



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KÈ: Nguồn cung tăng mạnh

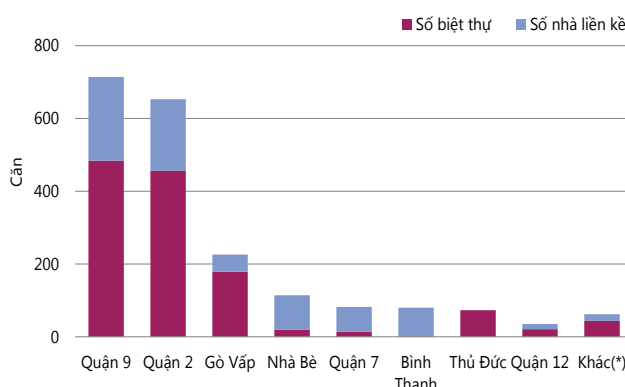
10 dự án biệt thự/ nhà liền kề cung cấp gần 740 căn cho thị trường sơ cấp. Nguồn cung sơ cấp có khoảng 2.060 căn, tăng 7% theo quý và 86% theo năm.

Lượng giao dịch giảm -24% theo quý nhưng tăng 30% theo năm. Nhà liền kề chiếm lĩnh thị trường với 78% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ khoảng 22%, giảm -9 điểm phần trăm theo quý và 10 điểm phần trăm theo năm. Quận 2 và quận 9 có tình hình hoạt động tốt nhất.

Nhu cầu cao cho những dự án với cơ sở hạ tầng tốt, giá cả hợp lý, và kết nối giao thông tốt. Những sản phẩm diện tích nhỏ với giá thấp ở vùng ven nhằm đến những người có thu nhập thấp.

Với cơ sở hạ tầng được quy hoạch tốt, nguồn cung tương lai của quận 2 và quận 9 sẽ chiếm 49% thị phần.

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



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

*: Bao gồm quận Bình Tân, Bình Chánh, và Củ Chi

Troy Griffiths

Phó Tổng Giám Đốc

TGriffiths@savills.com.vn

Nguyễn Thị Vân Khanh

Giám Đốc Bộ Phận Tư Vấn

NThiVanKhanh@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.

BÁN LẺ: Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy của Trung tâm thương mại giảm

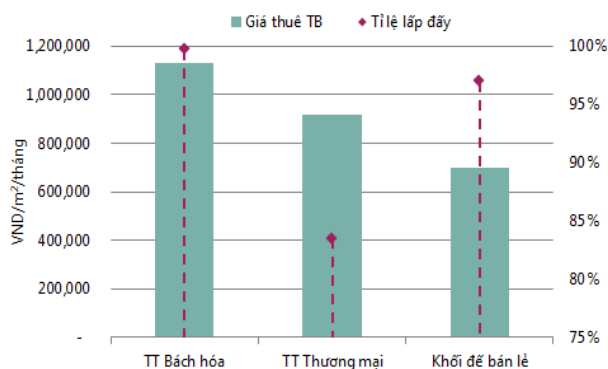
Trong Q1/2016, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ đạt khoảng 1,1 triệu m², ổn định so với quý trước nhưng tăng 22% so với cùng kỳ năm trước.

Giá thuê bình quân giảm -1,6% theo quý nhưng tăng 4,9% theo năm. Trung tâm thương mại giảm 3,1% theo quý trong khi cả khối để bán lẻ và trung tâm bách hóa đều tăng lần lượt là 3,2% và 4,2%.

Tỷ lệ lấp đầy bình quân ổn định theo quý, và tăng 4,8 điểm phần trăm theo năm. Tỷ lệ lấp đầy của khối để bán lẻ tăng 3 điểm % theo quý; theo sau là trung tâm bách hóa ở mức 1,4 điểm % theo quý trong khi trung tâm thương mại giảm -1,1 điểm % theo quý.

Theo khảo sát của Savills tiến hành trên mười bốn trung tâm thương mại và trung tâm bách hóa tại Hà Nội, diện tích trung bình của ngành thời trang chiếm 47% tổng diện tích, tiếp đến là ngành thực phẩm & nước giải khát với 27%.

Biểu đồ 1: Hoạt động thị trường Bán lẻ



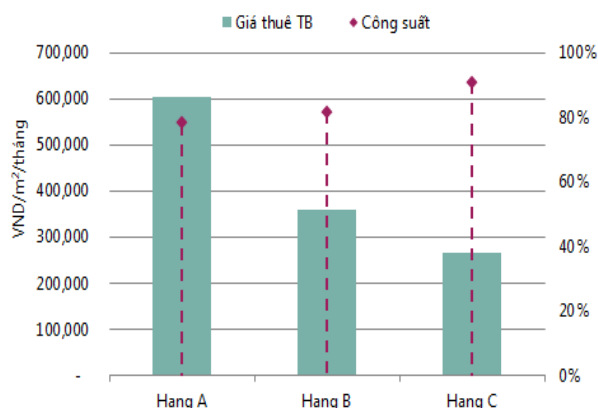
VĂN PHÒNG: Hoạt động thị trường văn phòng cải thiện rõ rệt

Một dự án mới gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 40.000 m². Nguồn cung văn phòng tại Hà Nội tăng 5,5% theo quý và 8,7% theo năm. Trong năm 2016, chín dự án mới sẽ gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 127.000m².

So với quý trước, giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình tại tất cả các hạng đều tăng. Giá thuê hạng A tăng 0,2% theo quý; Hạng B và Hạng C cũng tăng lần lượt 1,8% và 2,1% theo quý. Tỷ lệ lấp đầy trung bình của hạng A tăng 0,4 điểm % theo quý, hạng B tăng 0,6 điểm % and Hạng C tăng 0,1 điểm %.

Sự gia tăng của giá thuê và tỷ lệ lấp đầy trung bình dẫn đến hoạt động của văn phòng dịch vụ hạng A tại khu vực trung tâm được cải thiện so với Q4/2015, trong khi tại khu vực ngoài trung tâm, hoạt động vẫn ở mức ổn định.

Biểu đồ 2: Hoạt động thị trường Văn phòng



CĂN HỘ DỊCH VỤ: Tỷ lệ lấp đầy và giá phòng bình quân giảm

Nguồn cung đạt khoảng 3.708 căn, tăng 0,4% theo quý và 4% theo năm.

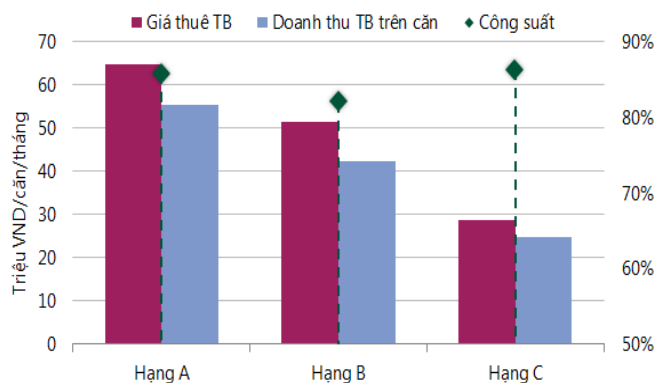
Công suất giảm -3 điểm % theo quý nhưng tăng 4 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân giảm -0,1% theo quý, nhưng tăng 0,1% theo năm. Trong quý 1/2016, tất cả các hạng đều ghi nhận số lượng căn hộ cho thuê thêm đạt mức âm.

Theo Cục Đầu Tư Nước Ngoài, tổng vốn giải ngân FDI đạt 1,5 tỷ USD trong 2 tháng đầu năm 2016, tăng 15,4% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cầu từ khách thuê Châu Á tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn, tỷ lệ thuận với vốn FDI từ các nước này.

Theo quận, quận Tây Hồ có doanh thu phòng bình quân cao nhất quý 1 năm 2016.

Trong năm 2016, 1 dự án sẽ gia nhập thị trường và cung cấp khoảng 100 căn hộ. Từ 2017 trở đi, 15 dự án tương lai dự kiến sẽ gia nhập thị trường.

Biểu đồ 3: Hoạt động thị trường Căn hộ dịch vụ



KHÁCH SẠN: Hoạt động thị trường khách sạn kém sôi động

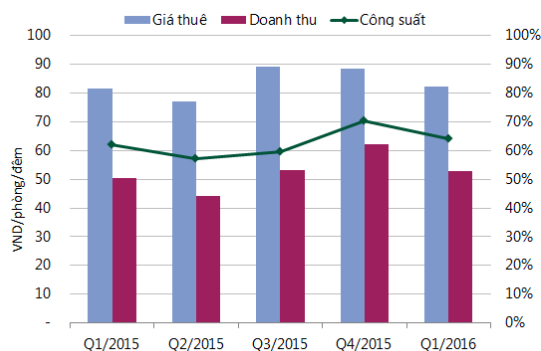
Nguồn cung tăng 1,3% theo quý và 7% theo năm do một khách sạn 4 sao mới được chính thức xếp hạng.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình giảm -6 điểm % theo quý nhưng tăng 2 điểm % theo năm. Giá phòng bình quân (ARR) giảm -7% theo quý nhưng tăng 1% theo năm. RevPAR giảm -15% theo quý nhưng tăng 5% theo năm.

Theo Cục Thống kê Hà Nội, Hà Nội đón khoảng 761.000 lượt khách quốc tế vào Q1/2016, tăng 28,7% so với cùng kỳ năm trước.

Từ Q2/2016 trở đi, 34 dự án tương lai dự kiến sẽ gia nhập thị trường. Mười sáu dự án tương lai dự kiến cung cấp khoảng 4.700 phòng; những dự án còn lại hiện chưa có quy mô chính thức. Trong năm 2016, 2 dự án dự kiến sẽ gia nhập thị trường, cung cấp khoảng 215 phòng.

Biểu đồ 4: Hoạt động thị trường Khách Sạn



CĂN HỘ ĐỂ BÁN: Khối lượng giao dịch vẫn tiếp tục tăng

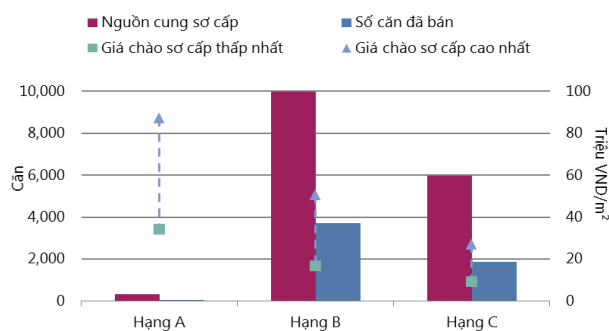
Tổng nguồn cung sơ cấp căn hộ khoảng 16.270 căn, tăng 1% theo quý và 26% theo năm. Có 17 dự án đang bán và 8 dự án mới, cung cấp thêm 6.620 căn, giảm -18% theo quý.

Hơn 5.600 căn đã được bán, giảm -13% theo quý nhưng không đổi theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 34% giảm -6 điểm % theo quý.

Quận Từ Liêm tiếp tục ghi nhận tốc độ bán hàng tốt nhất với 24% thị phần. Hàng B vẫn dẫn đầu thị trường về số lượng căn bán được với hơn 66% thị phần.

Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN), các ngân hàng sẽ ngừng ký hợp đồng tín dụng mới từ ngày 31.03.2016 cho tất cả khách hàng của gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng.

Biểu đồ 5: Hoạt động thị trường căn hộ



BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KỀ: Giao dịch bán chủ yếu là nhà liền kề

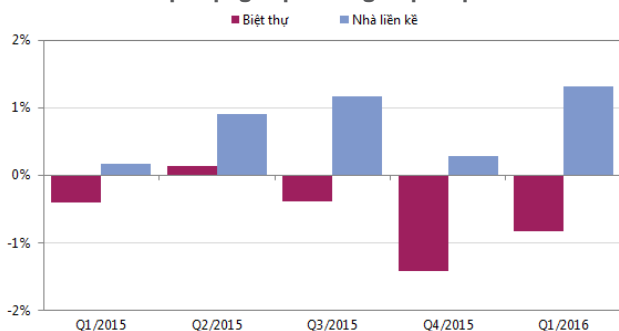
Tổng nguồn cung của phân khúc Biệt thự/Nhà liền kề đạt 31.712 căn (1.662 căn trên thị trường sơ cấp và 30.050 trên thị trường thứ cấp) từ 124 dự án, tăng 1,9% theo quý và 5,6% theo năm. Hà Đông vẫn là quận dẫn đầu nguồn cung với 27% thị phần. Hai dự án mới và nguồn cung bổ sung của một dự án hiện tại cung cấp 326 căn (100 biệt thự and 226 nhà liền kề).

Giá thứ cấp trung bình của biệt thự giảm -0,8% theo quý và -2,5% theo năm; trong khi đó, giá thứ cấp trung bình của nhà liền kề tăng 1,3% theo quý và 2,9% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ trong quý giảm 13 điểm phần trăm theo quý xuống còn 10%. Bẩy mươi sáu phần trăm giao dịch bán là nhà liền kề.

Trên thị trường sơ cấp, 62% nhà liền kề có diện tích lô đất nhỏ hơn 100m², trong khi 64% biệt thự có diện tích lô đất dưới 300m². Một dự án mới tại quận Hà Đông mở bán sản phẩm nhà phố cao tầng - cao nhất từng được ghi nhận trên thị trường.

Hơn nửa trong số 80+ dự án tương lai hiện đang trong giai đoạn lập kế hoạch. Trong năm 2016, hơn 10 dự án mới dự kiến mở bán.

Biểu đồ 6: Hoạt động thị trường Biệt thự & Nhà liền kề



Để biết thêm chi tiết, vui lòng liên hệ

Troy Griffiths
Phó giám đốc điều hành
TGriffiths@savills.com.vn

Đỗ Thu Hằng
Trưởng bộ phận Nghiên cứu
DThuHang@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.