Triển vọng thị trường khách sạn, văn phòng, mặt bằng bán lẻ cho thuê tại TPHCM

Công ty Savills Việt Nam

Khách sạn

Xu hướng nguồn cung

Không có khách sạn 4 sao và 5 sao mới nào đi vào hoạt động ngoại trừ khách sạn Oscar Saigon, đây là khách sạn 3 sao được nâng cấp lên thành 4 sao trong Q2/2010. Có thêm một khách sạn 3 sao mới - Liberty Central Hotel vừa đi vào hoạt động. Ngoài ra, hai khách sạn Quê Huong – Liberty 1 (3 sao) và Moevenpick (5 sao) đang tạm thời đóng cửa.

Công suất thuê phòng của các khách sạn từ 3 đến 5 sao đạt khoảng 65% so với 72% trong quý trước do đây là mùa thấp điểm. Mức giá phòng trung bình cho tất cả các hạng đạt khoảng 88USD/phòng/đêm.

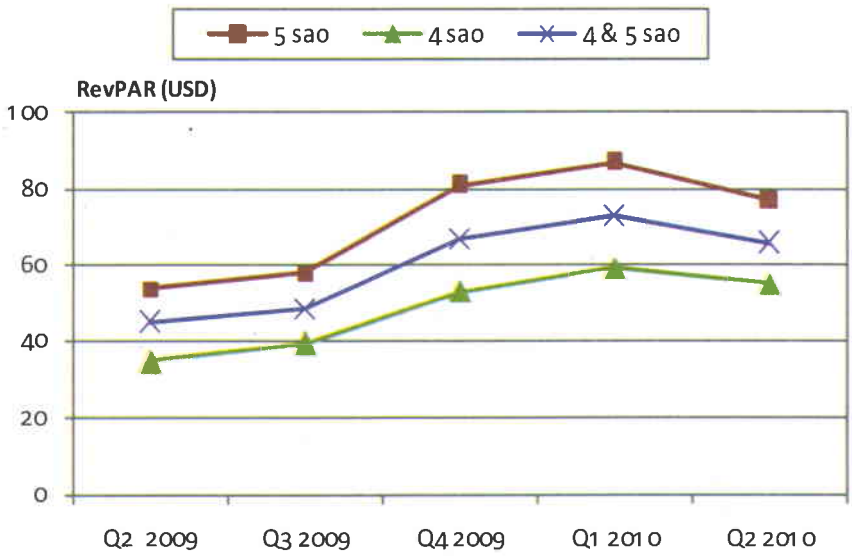
Tình hình hoạt động của thị trường khách sạn (3-5 sao) tại TP HCM trong Q2/2010

* Giá phòng trung bình ước tính đã bao gồm phí dịch vụ và ăn sáng, chưa bao gồm thuế GTGT.

Hạng	Số khách sạn	Số phòng	Công suất phòng trung bình (%)	Giá phòng trung bình* (USD/phòng/đêm)
5 sao	12	3.990	62	125
4 sao	9	1.380	66	83
3 sao	38	3.330	68	46

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2/2010

Doanh thu tính theo phòng (RevPAR), Q2/2009 – Q2/2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2/2010

Trong Q2/2010, chỉ số RevPAR của các khách sạn 4 và 5 sao được ghi nhận đạt khoảng 66 USD, giảm gần 10% so với Q1/2010.

Xu hướng cầu

Theo Tổng Cục Du lịch Việt Nam (VNAT), lượng du khách quốc tế đến Việt Nam trong năm tháng đầu năm 2010 đạt khoảng 2,1 triệu lượt, tăng 32% so với cùng kỳ năm trước.

Trong khi thị trường khách sạn đang được kỳ vọng tăng trưởng trong dài hạn thì thị trường này vẫn có thể bị ảnh hưởng trong ngắn hạn. Suy thoái kinh tế trong năm 2008 và 2009 dường như tiếp tục ảnh hưởng đến khách thương gia và khách du lịch. Sự tăng trưởng chậm toàn cầu có thể có ảnh hưởng tương tự đến lượng du khách quốc tế.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tiềm năng tương lai, từ 2010 trở đi

Dự kiến có 935 phòng khách sạn 5 sao, 820 phòng khách sạn 4 sao và 508 phòng khách sạn 3 sao sẽ tham gia vào thị trường trong hai năm tới.

Gần 84% nguồn cung tương lai sẽ tập trung tại Quận 1. Mặc dù số lượng khách sạn chủ yếu đặt tại Quận 1, nhưng nguồn cung tương lai vẫn tiếp tục tập trung tại khu vực này do các khu thương mại và du lịch chủ yếu tọa lạc tại Quận 1.

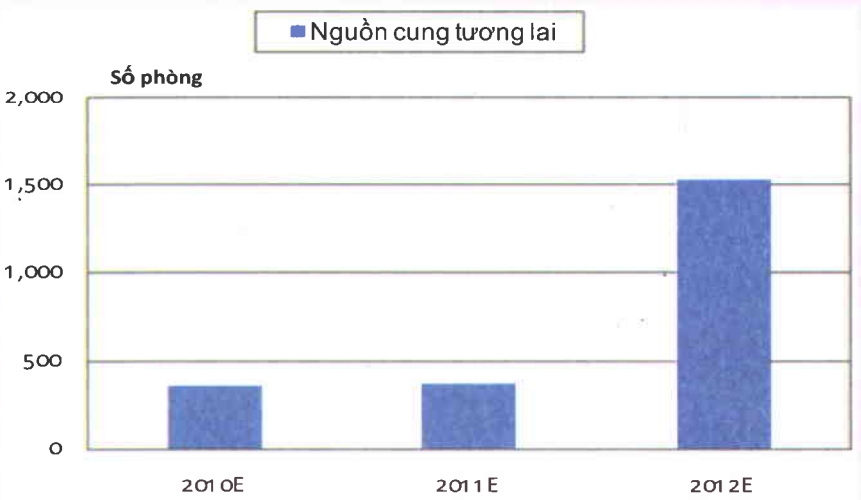
Một khi cơ sở hạ tầng tại TP HCM phát triển toàn diện, các khách sạn sẽ tiếp tục mở rộng sang các quận lân cận như Quận 7, Tân Bình, Phú Nhuận....

Văn phòng cho thuê

Xu hướng nguồn cung

Khoảng 11 tòa nhà văn phòng mới với tổng diện tích 129.000 m^2 đã bắt đầu đi vào hoạt động trong Q2/2010. Thị trường văn phòng tại TPHCM có tổng cộng 147 tòa nhà của tất cả các hạng với tổng diện tích cho thuê khoảng 952.000 m^2, tăng 16% so với Q1/2010.

Nguồn cung văn phòng cho



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2/2010

Hạng	Số cao ốc	Lượng cung (m^2)	Tỷ lệ thuê (%)	Giá thuê trung bình (USD/m^2/tháng)
Hạng A	6	100.100	89%	59
Hạng B	35	476.050	91%	33
Hạng C	106	376.100	84%	22

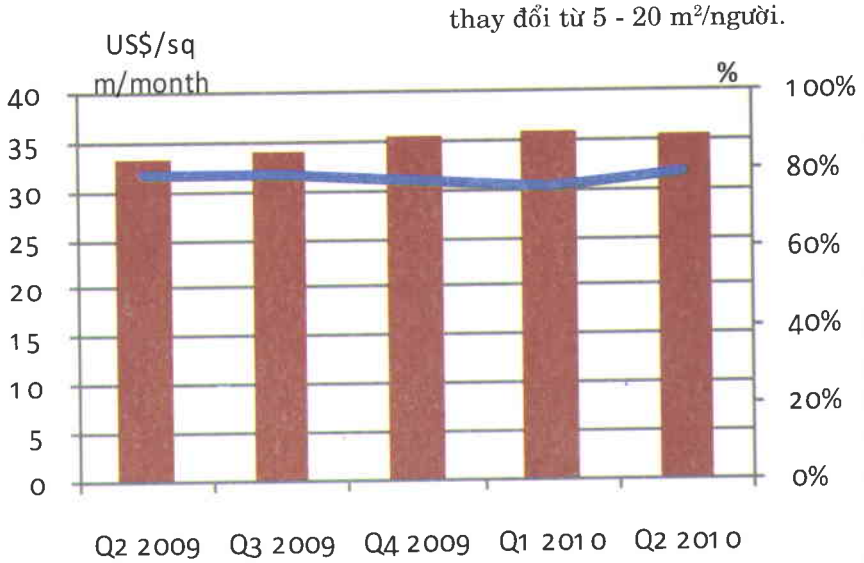
Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, Q2/2010

thuê trong Quận 1 tăng đáng kể lên 20% so với quý trước do có sự xuất hiện của Tòa nhà Vincom, A&B và Bảo Việt. Lượng cung mới này đã góp phần giúp Quận 1 duy trì vị trí số một trong thị phần và chiếm 57% trong quý này.

** Ghi chú: Giá thuê theo tháng tính bằng USD dựa trên giá báo và diện tích thuần, bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm thuế VAT (10%).* r

Tình hình hoạt động thị trường văn phòng cho thuê TPHCM (trung bình của các hạng), Q2/2009 – Q2/2010

Giá thuê trung bình của tất cả các hạng và các quận được ghi nhận khoảng 32USD/m^2/tháng, tăng 5% so với Q1/2010 bởi vì mức giá thuê trung bình của hạng B tăng 14% so với quý trước. Mặc dù có khoảng 129.000 m^2 diện tích mới của tất cả các hạng đi vào hoạt động trong Q2/2010 nhưng công suất thuê trung bình vẫn khoảng 88% không thay đổi nhiều so với quý trước do lượng tiêu thụ cao gấp 2 lần trong Q2/2010.



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills, Q2/2010

Xu hướng cầu

Savills ghi nhận rằng diện tích văn phòng trung bình cho từng nhân viên phụ thuộc vào quốc tịch của công ty hoặc ngành nghề của doanh nghiệp có thể thay đổi từ 5 - 20 m^2/người.

Đa số các giao dịch văn phòng chủ yếu là mặt bằng nhỏ dưới 100m^2. Hạng B vẫn là lựa chọn ưu tiên của các công ty hiện hữu cũng như các nhà đầu tư mới mong muốn phát triển kinh doanh tại TP HCM.

Cho đến ngày 18/5/2010 có 137 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài mới được cấp phép tại TP HCM với tổng vốn đầu tư lên đến 817 triệu USD trong vòng năm tháng đầu năm 2010.

Vào cuối 2010, thị trường văn phòng cho thuê dự kiến đón nhận khoảng 20 tòa nhà văn phòng với tổng diện tích 153.000 m^2.

Quận 1 vẫn là trung tâm kinh tế của TP.HCM vì vậy lượng cung tương lai chiếm thị phần cao nhất đạt 49%. Quận 7, đặc biệt là khu vực Phú Mỹ Hưng đã đầu tư khá

nhiều vào cơ sở hạ tầng và dân số cũng tăng lên khá nhanh, vì vậy nhu cầu văn phòng sẽ dẫn đến lượng thị phần tăng khoảng 20% trong tổng nguồn cung tương lai.

Mặt bằng bán lẻ

Xu hướng cung

Trong Q2/2010, thị trường bán lẻ TPHCM tiếp nhận thêm bốn trung tâm bán lẻ mới: Trung tâm mua sắm Vincom Center, Lotte Mart Phú Thọ, Maximark Ba Tháng Hai và Co-opmart Phú Thọ, cung cấp khoảng 112.700 m^2 diện tích bán lẻ cho thị trường.

Hiện tại, TPHCM có 6 trung tâm bách hóa, 19 trung tâm mua sắm, 6 khu bán lẻ khối đế, 61 siêu thị và 3 siêu thị bán sỉ với tổng diện tích khoảng 602.000 m^2. Thị trường bán lẻ tại TPHCM vẫn còn khá nhỏ so với thị trường tại các thành phố có thể so sánh trong khu vực.

Khu vực trung tâm được xem là khu vực lựa chọn hang đầu của các nhà đầu tư bán lẻ và nhà bán lẻ cho dù khu vực ngoại ô đang trở nên ngày càng hấp dẫn hơn.

Tình hình hoạt động thị trường bán lẻ TPHCM, Q2/2010

Công suất thuê mặt bằng trong quý này của toàn thị trường bán lẻ là 96%, tăng nhẹ 1% so với Q1. Giá thuê trung bình trong Q2 là khoảng 83USD/m^2/tháng

Xu hướng cầu

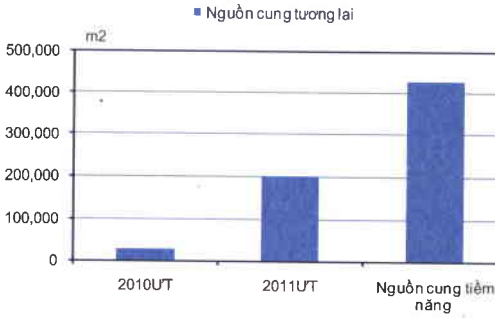
Sức mua sắm ở thị trường TPHCM vẫn khá mạnh trong một vài năm qua. Trong 5 tháng đầu của 2010, doanh số bán lẻ tại TPHCM đã tăng 34% so với cùng kỳ năm ngoái. Savills dự đoán rằng tăng trưởng bán lẻ sẽ tăng cao hơn khi kinh tế hồi phục.

Xu hướng tiêu dùng hiện nay ở Việt Nam cho thấy có nhu cầu lớn đối với các thương hiệu cao cấp, các cửa hàng nhượng quyền quốc tế và hàng hóa nội địa chất lượng cao.

Nhu cầu về mặt bằng bán lẻ cao cấp tiếp tục tăng cao tại khu vực trung tâm thành phố.

Tốc độ tăng trưởng GDP, doanh số bán lẻ và tốc độ tăng trưởng bán lẻ ở TPHCM theo năm

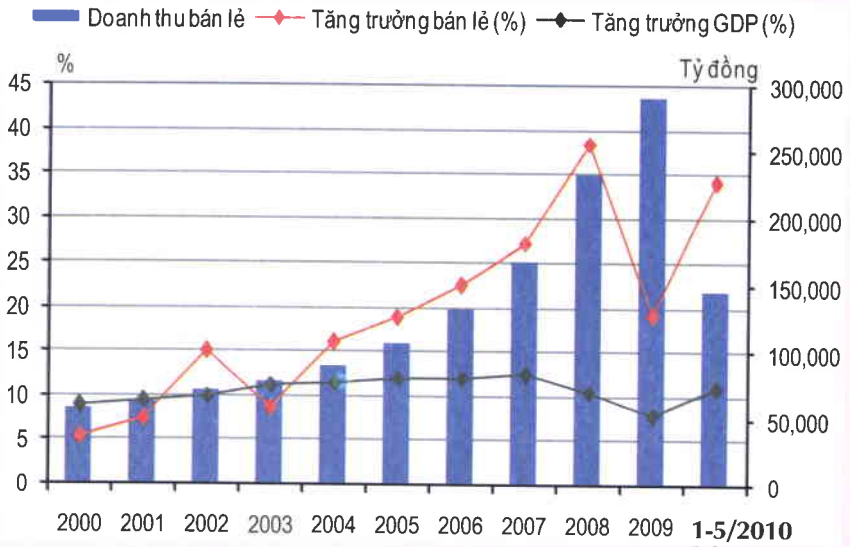
Dự báo nguồn cung tương lai, từ 2010 trở đi



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2/2010

Trong 2010, dự kiến có khoảng 100.000 m^2 mặt bằng bán lẻ mới được đưa vào thị trường. Năm 2010 trở đi sẽ là năm đáng chú ý đối với thị trường bán lẻ khi mà trên 429.000 m^2 mặt bằng mới có thể đi vào hoạt động.

Savills dự kiến thị trường bán lẻ tại TP.HCM sẽ mở rộng sang các khu vực ngoại ô. Đặc biệt, Quận 7 dự kiến sẽ chiếm hơn 37% nguồn cung tương lai ■



Nguồn: Cục thống kê TPHCM, Q2/2010

Loại hình bán lẻ	Công suất thuê (%)	Giá thuê trung bình (USD/m^2/tháng)
Trung tâm mua sắm	93%	76
Trung tâm bách hóa	99%	107
Khu bán lẻ khối đế	100%	82

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q2/2010