

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP. HỒ CHÍ MINH

Công ty Savills - Việt Nam

Căn hộ bán

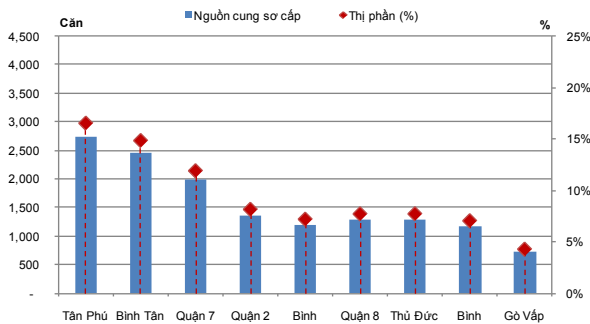
Xu hướng cung

Tổng nguồn cung sơ cấp của thị trường căn hộ bán ở Tp.HCM tăng qua từng quý và đạt 16,600 căn hộ trong quý 3/ 2010, gấp ba lần so với cùng kỳ năm trước.

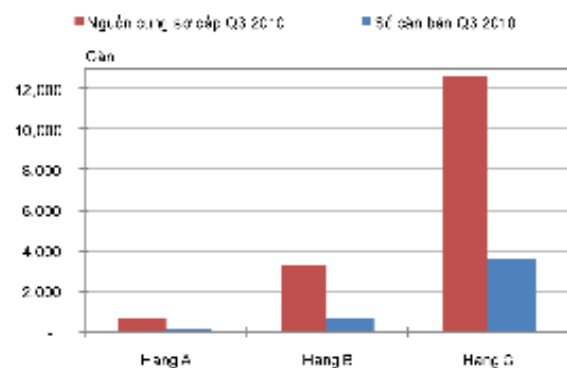
Với khoảng 7.200 căn hộ từ 20 dự án mới, thị trường quý này đón một nguồn cung khá dồi dào, không chỉ là so với khoảng 3.200 căn hộ trong quý 1/ 2010, 2.900 căn hộ trong quý 2/ 2010 mà còn tăng đáng kể so với cùng kỳ năm ngoái với 3.500 căn hộ.

Nguồn cung mới trong quý này tập trung lần lượt ở quận Tân Phú, quận 7, Bình Chánh và Bình Tân. Số dự án mới nhiều nhất tung bán trong quý thuộc về nhóm căn hộ hạng C tập trung chủ yếu ở quận Tân Phú, Bình Chánh và Bình Tân.

Thị trường sơ cấp trong Q3/2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3/2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3 2010

Xu hướng cầu

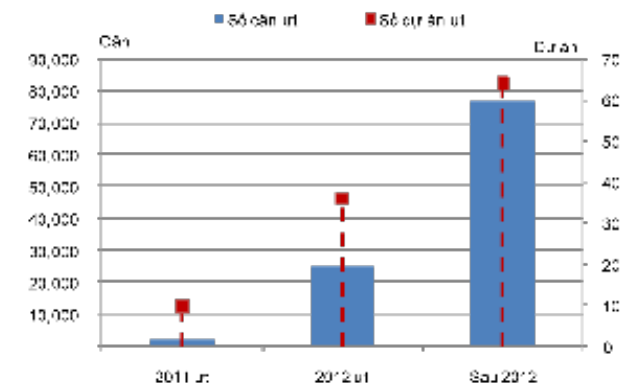
Trong quý này thị trường ghi nhận khoảng 4.400 căn hộ đã được tiêu thụ, đây là lượng hấp thụ cao nhất kể từ đầu năm 2010, tương đương với lượng căn hộ tiêu thụ trong sáu tháng đầu năm. Phần lớn các căn hộ tiêu thụ này (khoảng 80%) là căn hộ hạng C.

Ngoài ra, nguồn cầu căn hộ chủ yếu đến từ phân khúc có giá trung bình dưới US\$1.000/m². Phân khúc này với khoảng 3.300 căn hộ đã được thị trường hấp thụ, chiếm khoảng 74% tổng lượng căn hộ tiêu thụ trong quý này.

Do được hỗ trợ bởi thu nhập khả dụng gia tăng, nguồn dân cư dịch chuyển mạnh về Tp.HCM (Trong giai đoạn 5 năm từ 2004-2009 khoảng 1.6 triệu người di cư về khu vực Đông Nam Bộ của Việt Nam trong đó khoảng 1 triệu người đã dịch chuyển đến Tp.HCM) nên nguồn cầu căn hộ dự tính tập trung lớn ở loại căn hộ diện tích nhỏ và ngân sách hợp lý trong khoảng từ 800 triệu đến 1.5 tỷ đồng/căn (tương đương khoảng US\$42.000-79.000/căn)

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai ước tính tại TP HCM theo năm hoàn thành



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3 2010

Hai mươi sáu dự án tương lai với khoảng 10.000 căn hộ dự tính sẽ được tung bán hai quý kế tiếp. Dự báo có khoảng 104.000 căn hộ sẽ dự tính hoàn thành trong giai đoạn 2011-2013 và xa hơn nữa.

Căn hộ dịch vụ

Xu hướng cung

Hiện có 53 tòa nhà bao gồm các hạng từ A đến C với khoảng 2.950 căn hộ cho thuê tại TP HCM. Tổng số căn hộ trong quý này tăng 6% so với quý 2/2010.

Thị phần căn hộ dịch vụ tại quận trung tâm (Quận 1 và 3) chiếm 62%. Quận 1 tiếp tục dẫn đầu về tổng số dự án và số lượng căn hộ (1.500 căn).

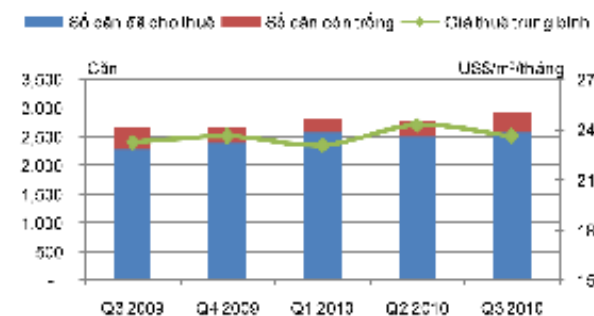
Tình hình hoạt động theo hạng trong quý 3/2010

Hạng	Số cao ốc	Nguồn cung ước tính (căn hộ)	Công suất thuê (%)	Giá thuê trung bình* (USD/m ² /tháng)
Hạng A	7	660	90%	30
Hạng B	15	1.520	87%	24
Hạng C	31	770	88%	15

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3 2010

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

Tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ (cho các hạng), quý 3/2009 – quý 3/2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3/2010

Công suất thuê của toàn thị trường trong quý 3/2010 đạt 88%, giảm 3% so với quý trước. Giá thuê trung bình ở mức 23,6 USD/m²/ tháng, giảm khoảng 3% so với quý 2/2010.

Nhóm căn hộ hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất trong quý 3/2010 với công suất thuê đạt 90%, tăng 2% so với quý trước. Công suất thuê của hai nhóm căn hộ hạng B và hạng C đều giảm 4% so với quý 2/2010, đạt lần lượt là 87% và 88%.

Nhóm căn hộ hạng C có giá thuê trung bình ở mức 15 USD/ m²/ tháng và là nhóm căn hộ có giá thuê giảm nhiều nhất đến 8% so với quý 2/2010. Giá thuê trung bình của nhóm căn hộ hạng A và hạng B tương đối ổn định lần lượt ở mức 30 USD/ m²/ tháng và 24 USD/ m²/ tháng.

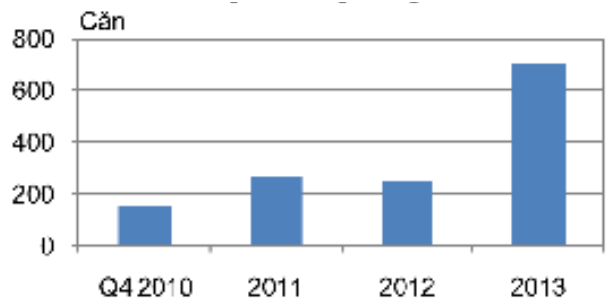
Xu hướng cầu

Thị trường mục tiêu căn hộ dịch vụ tại TP.HCM chủ yếu là các chuyên gia nước ngoài và số lượng các chuyên gia nước ngoài dự kiến tiếp tục tăng song song với tốc độ tăng trưởng của FDI.

Do tình trạng tắc nghẽn giao thông và điều kiện sống thấp ở các khu vực lân cận, thị trường căn hộ dịch vụ vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm và một số khu đô thị mới như Quận 7 và Quận 2. Tuy nhiên, do giá đất ở những khu vực này hiện khá cao đã làm cho phân khúc căn hộ dịch vụ thiếu tính hấp dẫn.

Triển vọng thị trường

Nguồn cung tương lai ước tính, quý 4/2010 – 2013



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3/2010

Hiện có 20 dự án tương lai dự kiến sẽ đi vào hoạt động từ quý 4/2010 đến 2013 với hơn 1.400 căn.

Thị trường căn hộ dịch vụ tương lai không chỉ tập trung tại trung tâm TP (Quận 1 và 3) mà còn mở rộng sang các quận khác (Quận 2, 7, 10, Tân Bình và Phú Nhuận).

Dự án the Crescent Residence (297 căn) sẽ là dự án có nguồn cung lớn nhất trên thị trường căn hộ dịch vụ khi đi vào hoạt động trong quý 4/2010 với 111 căn.

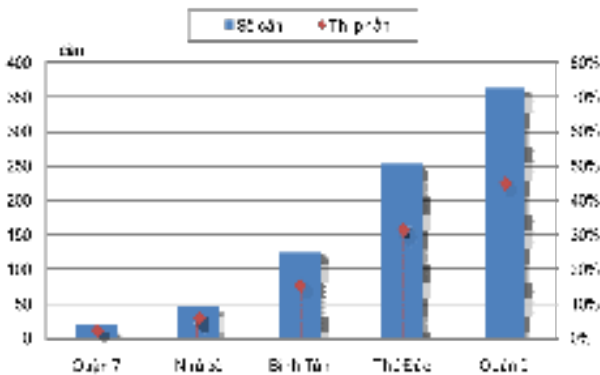
Biệt thự và nhà liên kế để bán

Xu hướng nguồn cung

Trong quý 3/2010, không có dự án mới nào về biệt thự và nhà liên kế tham gia vào thị trường. Trên thị trường sơ cấp có khoảng tám dự án với khoảng 800 căn được tung bán, tổng số căn không đổi so với thời điểm quý 2/2010.

Trên thị trường thứ cấp có khoảng 34 dự án với 2,150 biệt thự và nhà liên kế đã bán hết 100% trong đó bao gồm khoảng 1.700 căn biệt thự và 450 căn nhà liên kế. Quận 7 là quận có số lượng biệt thự và nhà liên kế nhiều nhất trên thị trường thứ cấp với khoảng 1.600 căn, chiếm 74% thị phần.

Thị trường sơ cấp trong quý 3/2010



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3 2010

Xu hướng nguồn cầu

Khoảng 487 căn biệt thự và nhà liên kế đã được bán tính đến thời điểm quý 3/2010. Trong quý này giá trung bình tính theo diện tích đất của biệt thự có mức từ 1.500 USD - 2.500 USD cho mỗi mét vuông.

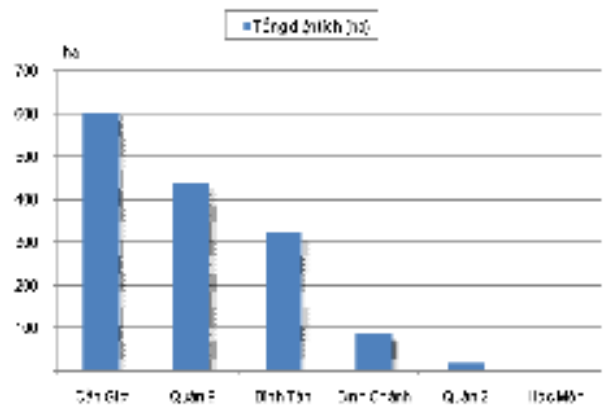
Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng tại Quận 7 có số lượng biệt thự và nhà liên kế lớn nhất chiếm khoảng 70% tổng số căn biệt thự và nhà liên kế trên thị trường thứ cấp với giá bán thứ cấp trung bình đạt từ 600.000 USD – 2.800.000 USD cho mỗi căn tại thời điểm quý 3/2010.

Tốc độ tăng trưởng dân số tại TP HCM trung bình đạt khoảng 3,5% mỗi năm, con số này gấp đôi tốc độ tăng trưởng dân số trung bình của Việt Nam. Trong vài năm tới, nguồn cầu về nhà ở từ các thế hệ trẻ dự kiến sẽ tăng cao.

Triển vọng thị trường

Dự kiến có ít nhất khoảng 9.500 căn biệt thự và nhà liên kế sẽ tham gia vào thị trường từ 25 dự án với tổng diện tích khoảng 1.500 héc ta. Cho đến thời điểm hiện nay, các dự án đều đang trong giai đoạn quy hoạch và đợi giấy phép xây dựng.

Các dự án tương lai tập trung chủ yếu tại các quận như Quận 9, Cần Giờ, Bình Chánh, Bình



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills, Q3 2010

Tân và Huyện Hóc Môn. Trong đó, Quận 9 dẫn đầu về số lượng dự án (với 11 dự án).

