

**705** VĂN PHÒNG  
NHÀ Ở  
BÁN LẺ

DIỆN TÍCH KINH DOANH

**110.000**<sup>M<sup>2</sup></sup>

**HỢP ĐỒNG ĐƯỢC KÝ**

CĂN HỘ

**400**

**TRỊ GIÁ**

GIÁ TRỊ GIAO DỊCH

**US\$ 325**  
TRIỆU

**2009**

**CBRE**

CB RICHARD ELLIS

YÊU CẦU DỊCH VỤ

TÒA NHÀ ĐƯỢC  
QUẢN LÝ

**21**

TRỊ GIÁ HƠN  
**US\$ 600** TRIỆU

**4.812**

CHO

**655.646**<sup>M<sup>2</sup></sup>



# NHỮNG DỰ ĐOÁN TÁO BẠO

## Tháng 1 2010

Trình bày bởi:

**Marc Townsend**

Tổng Giám đốc

CB Richard Ellis (Vietnam)

# Tổng quan kinh tế

	2007	2008	2009 Estimates	2010f
Tăng trưởng GDP	8,5%	6,2% <sup>1</sup>	5,3% <sup>1</sup>	6,5% <sup>3</sup>
Lãi suất cho vay	14 -16%	12,75% <u>Giảm từ 21% trong Q3</u>	12,0% (từ 09/12/2009, NHNH)	15% <sup>2</sup>
Lạm phát (bình quân)	8,3%	22,9%	6,9% <sup>1</sup>	<7% <sup>3</sup>
Cán cân thương mại	-12,5 tỷ USD	-18 tỷ USD	-12,2 tỷ USD	N/A
Giá vàng (VND/lượng)	16,1 triệu (12/2007)	17,8 triệu (31/12/2008)	26,6-26,7 triệu (31/12/2009)	N/A
USD/VND	16.026	17.400 (31 Dec 2008)	18.451 (31/12/2009) 19.000 (Cuối 2009) <sup>2</sup>	19.000 (cuối 2009)
FDI (cam kết)	21,3 tỷ USD	11,7 tỷ USD	21,5 tỷ USD <sup>1</sup>	22-25 tỷ USD <sup>3</sup>
FDI (thực hiện)	4,6 tỷ USD	11,7 tỷ USD	10,0 tỷ USD	n/a

Nguồn: Tổng cục thống kê, 1 Tổng cục thống kê, 2 Báo cáo BMI Q4/2009, 3 Dự báo của chính phủ

## Kinh tế - GDP

- **GDP tiếp tục tăng trưởng dương trong bối cảnh suy thoái kinh tế toàn cầu**
  - Một trong số ít các quốc gia Châu Á có tốc độ tăng trưởng cao
  - Hồi phục nhanh thứ ba, chỉ sau Trung Quốc và Ấn Độ, nhanh hơn các quốc gia Đông Nam Á



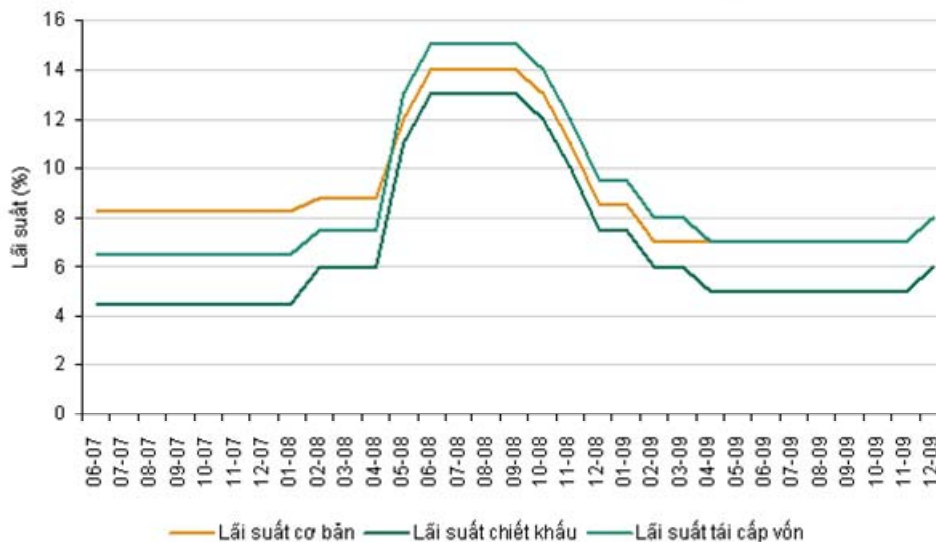
Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam, IMA Asia

**CB Richard Ellis *Những dự đoán táo bạo 2010***

# Kinh tế - Lãi suất và Lạm phát

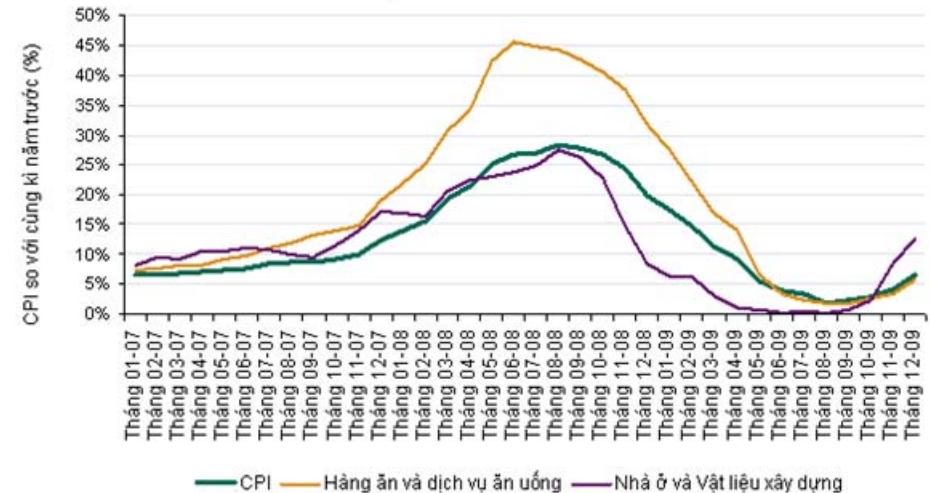
- Nguy cơ lạm phát tái xuất hiện => dòng vốn có xu hướng chuyển sang thị trường bất động sản:
  - Giá nhà và vật liệu xây dựng T12/2009: +5.8% so cùng kỳ năm trước
  - Giá lương thực thực phẩm T12/2009: +12.6% so cùng kỳ năm trước

LÃI SUẤT CÔNG BỐ CỦA NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM



Nguồn: Ngân hàng nhà nước

CHỈ SỐ CPI CỦA VIỆT NAM SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

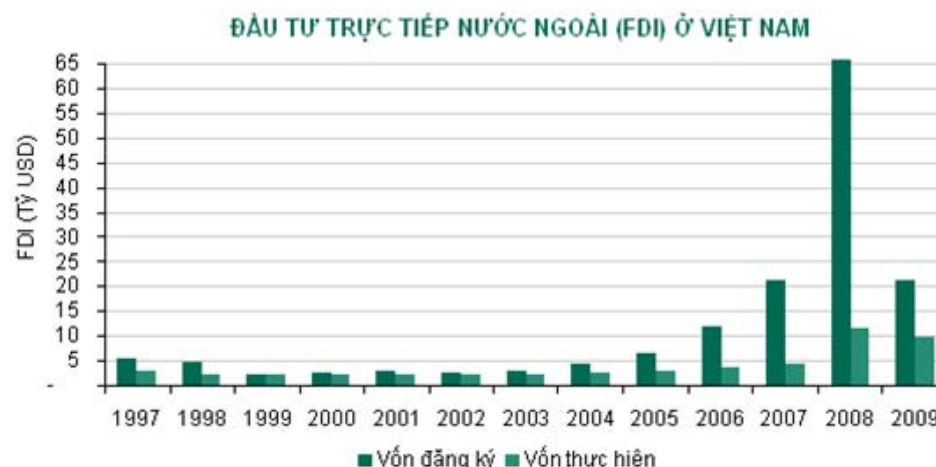


Nguồn: Tổng cục thống kê

- Lãi suất cơ bản tăng 1% từ 01/12/2009 => hạn chế tăng trưởng tín dụng & nguy cơ lạm phát
- Lãi suất cơ bản cuối năm 2009:
  - Vietnam: 8%
  - Philippines: 2%
  - Indonesia: 6.5%

## Kinh tế - FDI

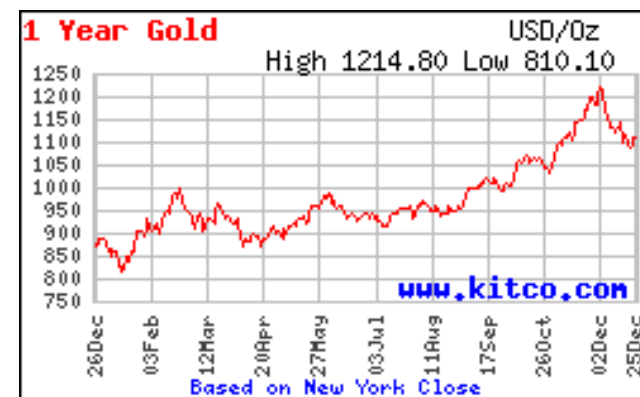
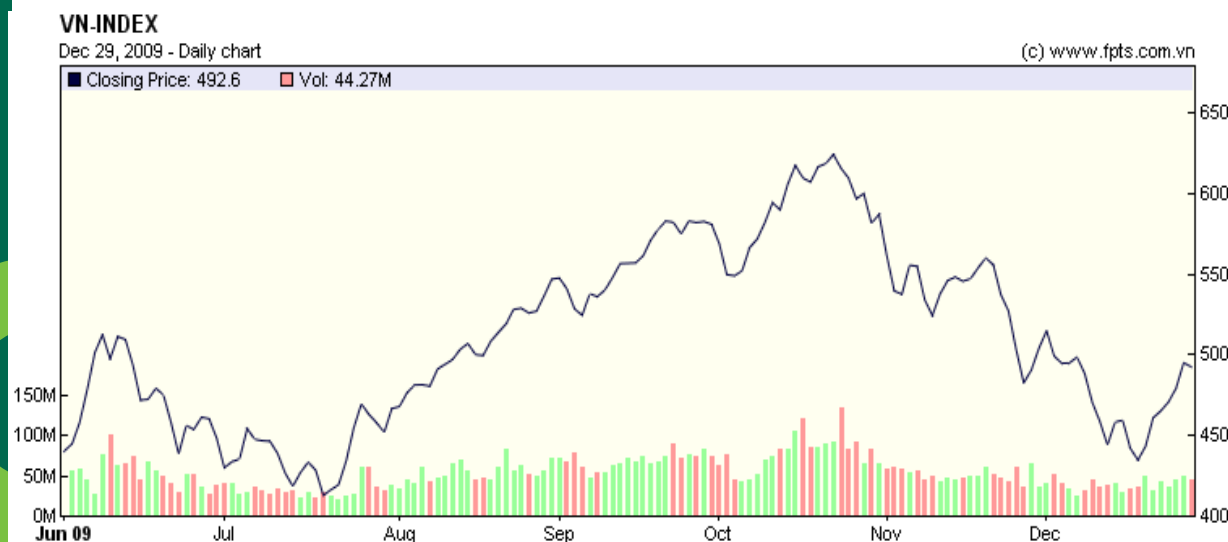
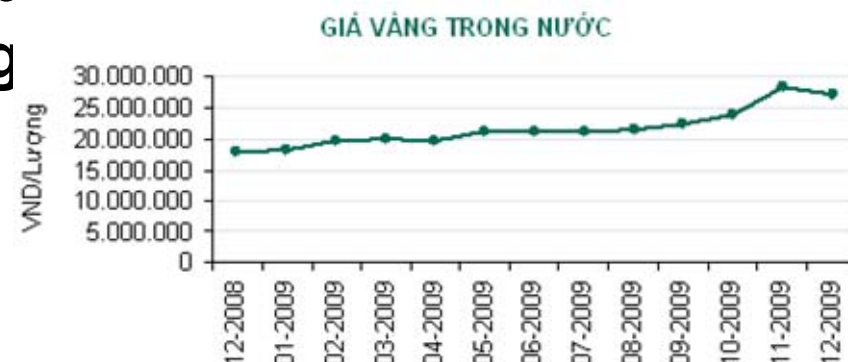
- FDI giảm mạnh so với năm 2008, nhưng vẫn đứng thứ hai trong suốt hơn 20 năm
- FDI đăng ký 2009: 21,48 tỷ USD
  - FDI thực hiện: 10 tỷ USD, giảm 15% so với năm 2008
  - Dự kiến 2010: 22-25 tỷ USD (Bộ KHĐT)



	2007	2008	2009 (ước)
Vietnam	21,3 tỷ USD	71,7 tỷ USD	21,4 tỷ USD
Philippines	4,6 tỷ USD	4,1 tỷ USD	1,5 tỷ USD
Malaysia	n/a	12,9 tỷ USD	n/a
Indonesia	10,3 tỷ USD	18,5 tỷ USD	30 tỷ USD

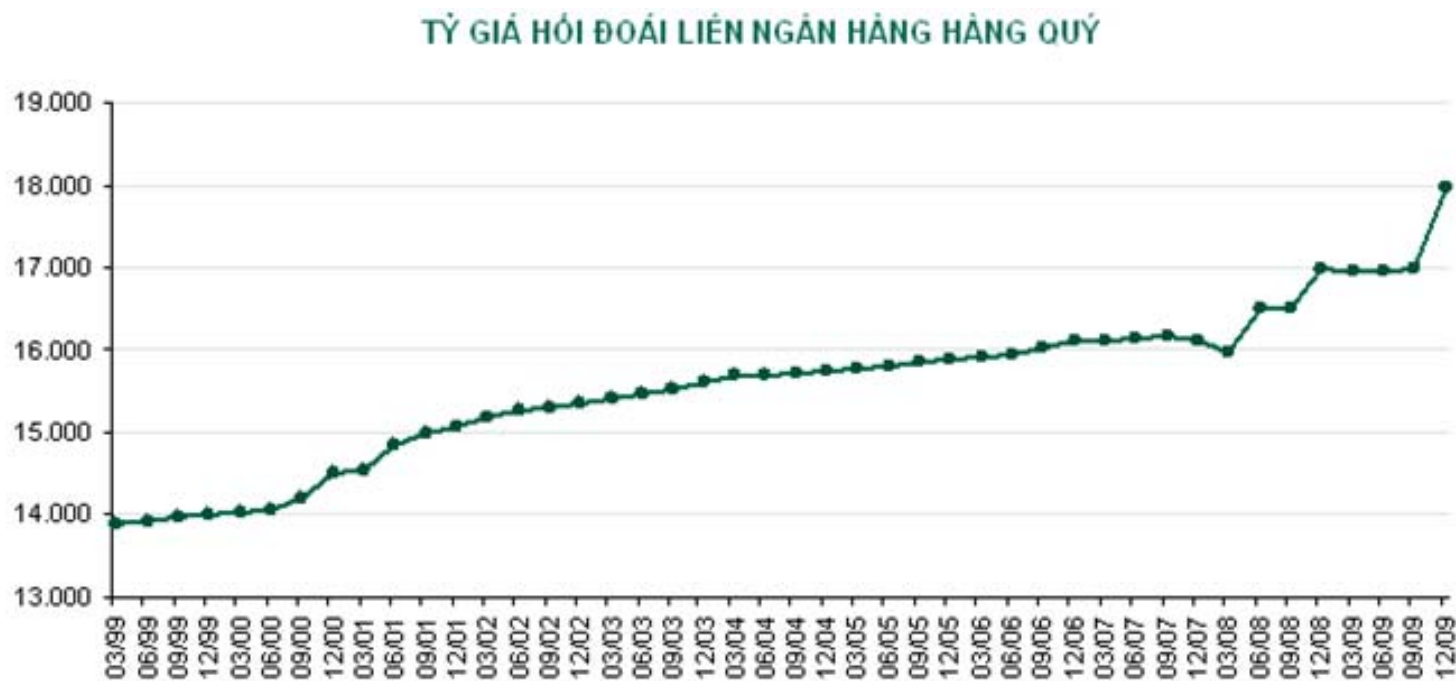
# Kinh tế - Vàng và Thị trường Chứng khoán

- Giá vàng đã bình ổn: 26,6 triệu đồng – 26,7 triệu đồng / lượng
- TTCK giảm nhẹ vào cuối năm nhưng năm 2010 dự kiến là năm đem lại nhiều cơ hội cho các quỹ đầu tư nước ngoài



## Kinh tế - Tỷ giá hối đoái

- **Niềm tin vào VND: Áp lực mất giá tiền Đồng vẫn tiếp tục trong ngắn hạn, nhưng sẽ ổn định khi xuất khẩu hồi phục và các gói kích cầu được cắt giảm**



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam



## 2010 - Các nghị định mới

- Hi vọng sẽ có thêm các thông tư hướng dẫn quyền sở hữu nhà đất đối với Việt Kiều và người nước ngoài
- Thị trường chờ đợi những phản ứng sau khi nghị định cấm sử dụng nhà ở làm văn phòng có hiệu lực
- Tranh cãi về việc cho phép chủ đầu tư bán 20% nhà ở không qua sàn giao dịch
- Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản có hiệu lực từ 26/9/2009
  - Đơn giản hóa với mức thuế suất 25%
  - 2010 sẽ bắt đầu áp dụng thu thuế hình thức này

## Cơ sở hạ tầng khu vực

- Tuyến cao tốc trái của đường Láng – Hòa Lạc đã được thông xe vào cuối tháng 10. Toàn tuyến dự kiến sẽ hoàn thành vào cuối năm 2010 hoặc đầu 2011
- Các dự án đường cao tốc trọng điểm như Hà Nội – Lào Cai, Hà Nội – Thái Nguyên và Hà Nội – Hải Phòng được đẩy mạnh tiến độ
  - Các dự án này có ảnh hưởng lớn trong 5-10 năm, đặc biệt là với các tỉnh có dự án đi qua



Đường cao tốc Láng – Hòa Lạc



Đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng

# Cơ sở hạ tầng đô thị

- Cầu Vĩnh Tuy và cầu Thanh Trì đã hoàn thành, rút ngắn thời gian đi lại giữa hai bên bờ sông Hồng
- Hàm đường bộ Kim Liên thông xe trong tháng 6 năm 2009 đã giúp cải thiện giao thông đường vành đai 1
- Hai tuyến metro được ký kết hợp đồng với các nhà thầu nước ngoài và dự kiến khởi công đầu năm 2010
- Tăng trưởng ô tô Việt Nam:
  - 2009 bán 104.235 chiếc
  - 2006 bán 40.853 chiếc
- Các dự án hạ tầng chậm tiến độ sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến giao thông



Cầu Thanh Trì



Hàm đường bộ Kim Liên

# Cơ sở hạ tầng – Các cửa ngõ quốc tế

- Cảng hàng không quốc tế Cam Ranh được chính thức đi vào hoạt động ngày 12/12/2009 đã đón chuyến bay đầu tiên từ Singapore. Dự kiến sẽ bắt đầu đón các đường bay khác từ Vladivostok và Moscow (Nga) trong năm 2010.
- Sân bay quốc tế Liên Khương (Đà Lạt) được hoàn thành vào 26/12/2009
- Chuyến bay quốc tế đầu tiên đến Đà Nẵng từ Đài Loan được thực hiện ngày 26 tháng 12. Đường bay từ Đà Nẵng đi Osaka sẽ được mở vào tháng 7/2010
  - Nhà ga mới của sân bay Đà Nẵng bắt đầu có tiến độ xây dựng tốt



Sân bay quốc tế Liên Khương



Sân bay quốc tế Cam Ranh

# Thị trường nhà ở

Năm	2008	2009	2010
SỐ CĂN HỘ KHỞI BÁN			
Cao cấp và hạng sang	2.003 (6 dự án)	4.511 (15 dự án)	3,174 (8 dự án)
Trung cấp	3.323 (13 dự án)	6.014 (19 dự án)	5,407 (9 dự án)
Bình dân	438 (3 dự án)	2.567 (4 dự án)	-
Total	<u>5.864</u> (22 dự án)	<u>13.356</u> (38 dự án)	<u>8.581</u> (17 dự án)

- 40% nguồn cung mới được tung ra chỉ trong T10 và T11, thị trường tăng vọt nhưng sau đó trở về nhu cầu bình ổn
- Năm 2010 sẽ có thêm nhiều dự án được khởi bán
- Thị trường nhà ở vẫn sẽ là thị trường sôi động nhất: đô thị hóa, thay đổi cơ cấu hộ gia đình, và nhà ở cũng là 1 kênh đầu tư quan trọng
- Mối lo lạm phát – tiền mặt chảy vào thị trường nhà đất
- Nhà ở quanh hồ Tây tiếp tục tăng giá, đặc biệt là khu vực phía Tây
- Nguồn cung sẽ tăng mạnh ở mọi phân khúc
  - Những dự án chất lượng cao sẽ tiếp tục bán tốt
  - Các dự án chất lượng chưa đảm bảo, có vị trí kém sẽ gặp rất nhiều khó khăn

# Thị trường nhà ở - Triển vọng

## ■ Đừng mắc bẫy

- Thị trường căn hộ có giá trên 2.000 USD/m<sup>2</sup> là rất nhỏ: dự án phải có vị trí trung tâm, đơn vị tư vấn, nhà thầu thiết kế, thi công, marketing, quản lý trình độ cao, tiện nghi tiện ích cao cấp, số lượng căn hộ có hạn
- Các dự án cao cấp và hạng sang được bàn giao trong năm 2010: thước đo nhu cầu thực (Vincom, Golden Westlake, Sky City Towers)

## ■ Các dự án trên 1.000 căn: giảm chi phí, giảm thiểu các yếu tố không cần thiết, thiết kế căn hộ diện tích hiệu quả, nhắm đến thị trường trung và trung cao cấp (1.000 USD – 1.600 USD/m<sup>2</sup>)

## ■ Biệt thự là mong ước của mọi gia đình, nhưng giá đất đô thị tăng lên

- Lựa chọn giữa căn hộ trung tâm TP hay biệt thự vùng ven

## ■ Sẽ có thêm sức ép từ Chính phủ đối với tiến độ các dự án nhà giá rẻ



## Thị trường nhà ở - Triển vọng

- Nếu nhu cầu tiếp tục tăng, phân khúc hạng trung bình sẽ có thêm nhiều dự án khởi bán và sẽ sôi động nhất
- Vẫn có nhu cầu nhất định đối với các dự án hạng sang
  - Vị trí tâm, số lượng hạn chế (~100), chủ đầu tư uy tín
- Giới đầu cơ vẫn có ảnh hưởng mạnh, nhưng vẫn có người tiêu dùng cuối cùng
  - Quan sát các dự án cao cấp và hạng sang được bàn giao trong năm 2010, ai đã chuyển vào và đang sống trong những căn hộ này?
- Giá trung bình cả thị trường có xu hướng giảm, với nhiều dự án hướng đến phân khúc thị trường trung cao cấp mức giá dưới 1.500 USD
- Các dự án vùng ven dần chứng tỏ những lợi ích của việc sống ngoài khu vực trung tâm
  - Diện tích lớn hơn
  - Giá thấp hơn nhiều với sản phẩm cùng chất lượng
  - Chất lượng môi trường

# Thị trường nhà ở nghỉ dưỡng Second Home trong năm 2010

## ■ Các thị trường tiềm năng

- Hòa Bình, Hà Tây (cũ) – Loại hình khác biệt (miền núi) vẫn còn giai đoạn non trẻ, cần có vị trí gần các khu vực du lịch sẵn có (Mai Châu, Ba Vì, Tam Đảo, v.v...)
- Đà Nẵng nguồn cung tăng mạnh, nhu cầu có thể bị phân tán với các thị trường khu vực khác
- Nha Trang – thị trường nhà ở mới nổi với nhiều dự án chung cư sẽ khởi bán trong năm 2010. Đối thủ cạnh tranh mạnh của Đà Nẵng với thị trường du lịch sôi động hơn (nội địa và quốc tế)
- Long Hải, Vũng Tàu: tiếp tục thu hút nhưng nguồn cung hạn chế
- Mũi Né, Phan Thiết: Ngôi sao của năm 2010 với nhiều cơ hội sở hữu nhà ven biển, bên đồi, biệt thự hoặc căn hộ, thiết kế truyền thống hoặc hiện đại. Đi lại chưa thuận tiện

## ■ Thị trường mục tiêu là người Việt Nam, người nước ngoài không còn là đối tượng mua nhà chính

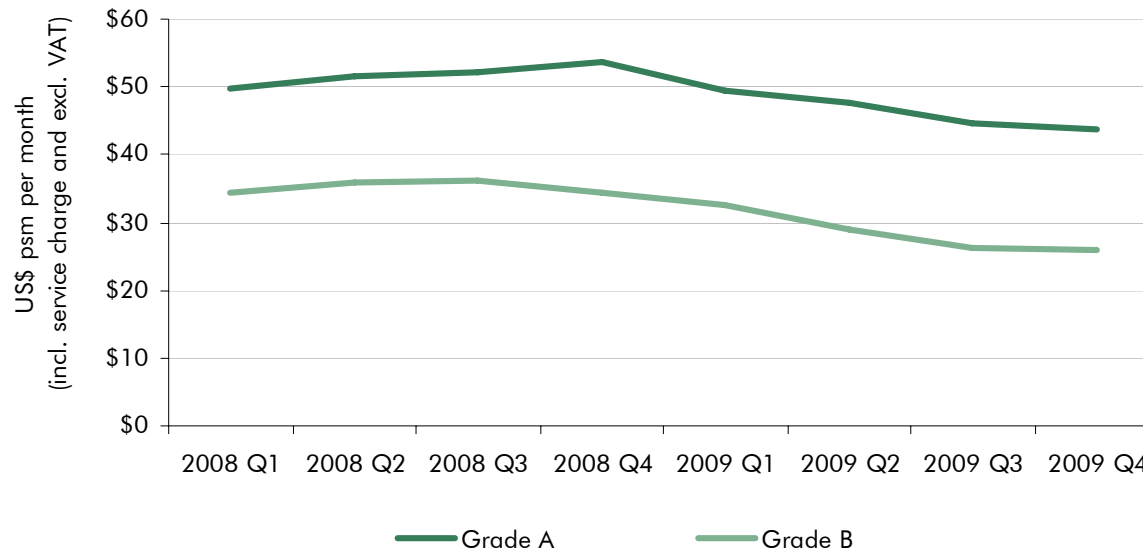
- Các dự án ven biển sau khi hoàn thành sẽ nhắm đến đối tượng khách nước ngoài để cho thuê lại



# Văn phòng

- Giá thuê văn phòng sẽ tiếp tục giảm
  - Giá thuê văn phòng sẽ tăng lên chỉ khi các dự án xây dựng văn phòng chững lại
  - Sự ổn định về giá thuê sẽ đạt được khi Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng mạnh và nhu cầu của khách thuê Việt Nam thay đổi
- Lượng khách hỏi thuê văn phòng đã tăng đáng kể trong nửa cuối 2009 nhưng đến cuối năm lại bị chững lại
- Việc có rất ít tòa nhà hạng A giảm giá (có nhiều tòa nhà vẫn giữ giá thuê trên \$40/m<sup>2</sup>) đã giúp cho các tòa nhà hạng B có cơ hội tìm kiếm khách thuê và hiện tại ổn định với giá trên \$20/m<sup>2</sup>

AVERAGE ASKING RENTS OF HANOI GRADE A & B  
OFFICE PROPERTIES 2007 - 2009



- Các trường quốc tế, các công ty tài chính trong nước, các công ty con của doanh nghiệp nhà nước tiếp tục tìm kiếm diện tích thuê lớn hoặc các tòa nhà với diện tích từ 2.000 đến 5.000 m<sup>2</sup>

## Văn phòng

- Hầu hết diện tích được thuê thuộc các tòa nhà mới với giá thuê thông thường dưới 25\$/m<sup>2</sup>

	2008	2009
Tỷ lệ hấp thụ thực tế (m <sup>2</sup> )	16.769	52.730
Tỷ lệ hấp thụ thực tế thấp nhất là giai đoạn Q2.08 – Q1.09: -13,346 m <sup>2</sup>		

- Năm 2010 sẽ chứng kiến tỷ lệ lấp đầy gần như gấp đôi năm 2009 nhưng vẫn có nhiều nguồn cung được đưa vào thị trường
- Dù tỷ lệ lấp đầy tiếp tục tăng mạnh nhưng có 53.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng hạng A và B vẫn đang tìm kiếm khách thuê tại thời điểm cuối năm 2009 và hơn 150.000 m<sup>2</sup> văn phòng sẽ được đưa vào thị trường trong năm 2010
- Liên quan tới nguồn cung thừa làm thị trường thay đổi lớn có những tòa nhà sẽ được đi vào hoạt động trong 2 năm tới: Keangnam (90,000 m<sup>2</sup> NFA), Grand Plaza (Charmvit) (45.000 m<sup>2</sup> NFA); EVN Tower (45.000 m<sup>2</sup> NFA); Capital Tower (23.000 m<sup>2</sup> NFA); Crown Complex (16.000 m<sup>2</sup> NFA) và một vài tòa nhà khác.

## Văn phòng - Triển vọng

- Các chủ đầu tư cuối cùng cũng phải sẽ đi đến một trong hai quyết định giữ nguyên hay giảm mức giá thuê
  - Thuê dài hạn là một giải pháp toàn diện cho cả khách thuê và chủ đầu tư để tránh được rủi ro
  - Các chủ đầu tư sẽ noi theo trường hợp tòa nhà CEO Tower, là tòa nhà mới, hoạt động ổn định trong thị trường hiện tại ( tỷ lệ trống 5% sau 3 tháng khai trương)
- Có thêm những công ty lớn, những công ty trong nước sẽ củng cố các văn phòng với thời hạn thuê dài hơn và giá thuê tốt hơn.
- Với chính sách thuê ổn định, những dự án mới sẽ tiếp tục chào thuê với mức giá thấp hơn các tòa nhà hiện tại
  - Trong trung hạn, các tòa văn phòng mới sẽ hoạt động tốt hơn nhưng trước hết cần phải đi vào ổn định
- Nếu giá thuê tiếp tục giảm trong phân khúc văn phòng hạng A và B+, cần thận trọng khi di chuyển và cần đảm bảo giá thuê tiết kiệm được lớn hơn chi phí di chuyển
  - Cần nhớ rằng hầu hết khách thuê đã không thuê tại thời điểm thị trường đạt đỉnh. Gần như khách thuê hạng A đang trả giá thuê trong khoảng từ \$25 đến \$40

# Thị trường bán lẻ

- Các trung tâm thương mại trong khu vực trung tâm vẫn duy trì hoạt động tốt trong năm 2009

TTTM, Hà Nội	Trung tâm	Ngoài trung tâm
Giá chào thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	\$69,25	\$42,4
Tỷ lệ trống	0,54%	36,92%

- Một nguồn cung lớn ngoài trung tâm nhưng đang vấp phải cạnh tranh bởi các cửa hàng mặt phố có giá thuê thấp hơn

Nguồn cung	2007	2008	2009	2010f	2011 <sub>Ư</sub>	2012 <sub>Ư</sub>
Trung tâm	40.697	40.697	49.197	49.197	49.197	83.879
Ngoài trung tâm	12.500	34.990	54.379	128.340	280.240	503.036

- Tại khu vực trung tâm, nguồn cung vẫn hạn chế, nhưng việc cải tạo các cửa hàng mặt phố thành những cửa hàng bán lẻ hiện đại sẽ làm giảm tốc độ tăng giá thuê
  - Các dự án lớn trong năm 2010 bao gồm Grand Plaza (25.000 m<sup>2</sup>), Bắc Hà Plaza (7.600 m<sup>2</sup>), và Xuân Thủy Tower (5.600 m<sup>2</sup>)

# Thị trường bán lẻ - Triển vọng

- Các khu chợ truyền thống đang trong quá trình chuyển đổi thành các trung tâm thương mại. Kết quả sẽ là gì?
- Hà Nội hiện có 6,5 triệu dân với tốc độ đô thị hóa ngày càng cao dọc theo các tuyến giao thông chính. Trung tâm thương mại tại khu vực ngoại ô theo đó sẽ phát triển
  - Mở rộng qua sông Hồng (Savico Plaza) và phía Tây (The Garden, Grand Plaza Hanoi, Keangnam, ...)
- Các cửa hàng mặt phố được cải tạo sẽ tiếp tục là nguồn cung quan trọng trong khu vực trung tâm (các thương hiệu Nine West, FCUK, Calvin Klein Jeans, Converse, Mango đều có mặt tại các cửa hàng mặt phố)
- Các thương hiệu bán lẻ trong ngành hàng ăn uống ghi nhận sự mở rộng nhiều nhất
  - Không phải các thương hiệu liên doanh hoặc các thương hiệu nước ngoài mà các thương hiệu trong nước mới tham gia mạnh trong việc mở rộng kinh doanh nhượng quyền.
- Giá thuê trong khu vực trung tâm sẽ tiếp tục ổn định dù cho nguồn cung hạn chế do tốc độ cải tạo nhanh chóng của các cửa hàng mặt phố
- Ngoài khu vực trung tâm, các trung tâm thương mại mới sẽ dần đi vào hoạt động ổn định khi có nhiều các thương hiệu hạng trung trong nước tận dụng việc dân số đang ngày càng mở rộng về phía Tây và phía Nam của thành phố

## Thị trường căn hộ dịch vụ – Điều chỉnh trong 2009

- Năm 2009 chứng kiến sự điều chỉnh trong giá thuê căn hộ dịch vụ, nhưng tỉ lệ trống tại những tòa nhà cũ vẫn giữ ở mức thấp và những căn hộ mới khởi thuê trong năm 2008 đã có khách thuê

Hà Nội	2008	2009
Tổng nguồn cung (căn hộ)	1.885	1.891
Giá chào thuê TB (US\$/m <sup>2</sup> /tháng)	\$33,88	\$28,62
Tỷ lệ trống (%)	20%	11%

- Ngân sách thay đổi nhưng người nước ngoài tiếp tục đến Hà Nội làm việc và những tổ chức chính phủ tiếp tục là nguồn cầu lớn của loại hình này.
- Việc thiếu loại hình căn hộ chung cư cho thuê tại Hà Nội sẽ sớm thay đổi, gây áp lực lên loại hình căn hộ dịch vụ cho thuê
- Các dự án căn hộ cần thu hút người dân quen với loại hình nhà ở mới thay vì sống tại các loại hình nhà truyền thống (nhà phố/biệt thự). Cần chú trọng tới chất lượng xây dựng, sử dụng vật liệu cách nhiệt, dịch vụ tốt, ..., nếu không giá đưa ra sẽ là rất cao
- Cho thuê ngắn hạn áp dụng giá thuê theo ngày sẽ là lựa chọn tốt để bù lợi nhuận mất cũng như lấp đầy tỉ lệ trống

## Thị trường căn hộ dịch vụ – 2010: Ổn định

- 310 căn hộ trong năm 2010, cộng thêm nguồn cung từ các dự án nhỏ, lẻ
- Nhu cầu có thể tăng do có nhiều doanh nghiệp tới Hà Nội
  - Những doanh nghiệp mới gia nhập thị trường Việt Nam và các công ty tại TPHCM hi vọng tận dụng lợi thế tăng trưởng của Hà Nội

Nguồn cung mới (số căn ước tính)	2010 <sub>Ư</sub>	2011 <sub>Ư</sub>	2012 <sub>Ư</sub>
Hà Nội	310	254	260

- Đã xuất hiện nhiều căn hộ mua để cho thuê có quy mô lớn đạt tiêu chuẩn (The Manor) nhưng sẽ có nhiều căn hộ mua để cho thuê hơn vào năm 2010
- Những căn hộ dịch vụ tốt nhất đã đi vào ổn định, giá thuê của những dự án lớn hơn hay cũ hơn có thể sẽ tiếp tục giảm nhưng có khả năng sẽ dần ổn định trong năm 2010
  - Khách thuê tại Hà Nội vẫn trụ lại trong giai đoạn khủng hoảng nhưng yêu cầu điều chỉnh giá thuê hoặc chuyển sang tòa nhà có giá thuê rẻ hơn
- Liệu những căn hộ dịch vụ liên khách sạn có thành công? (Charmvit, Crown Complex, Keangnam) Liệu khách thuê có chấp nhận giá thuê cao hơn thị trường?

**CB Richard Ellis *Những dự đoán táo bạo 2010***

# Thị trường khách sạn

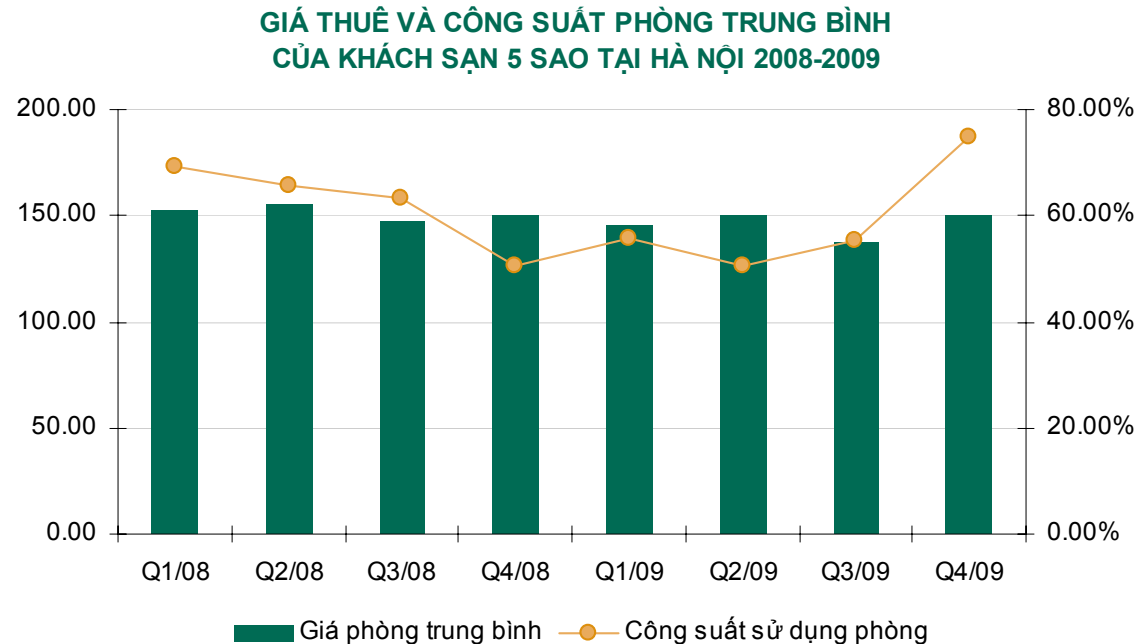
■ Công suất sử dụng phòng tiếp tục phục hồi trong Q3 và Q4 2009 và triển vọng tốt hơn trong năm 2010

- Giá thuê phòng trung bình sẽ tiếp tục ổn định trong thời gian tới

■ Nhiều thương hiệu mới đang gia nhập thị trường, tạo sự đa dạng (Mercure, Marriott, Pullman, Holiday Inn, và nhiều thương hiệu khác)

■ Lượng khách tới Hà Nội trong 2009/so sánh với 2008

- Lượng khách quốc tế : 1,03 triệu lượt, ↓11,7%
- Lượng khách trong nước : 6,7 triệu lượt, ↑1,8%





# Thị trường khách sạn – Nguồn cung tương lai

Năm	Khu vực trung tâm		Khu vực ngoài trung tâm	
	Số lượng dự án	Số lượng phòng	Số lượng dự án	Số lượng phòng
2009	1	102	0	0
2010	2	200	2	986
2011	1	350	3	1,033

## ■ Các dự án lớn:

- Grand Plaza (Charmvit) : 600 phòng (2010)
- Crowne Plaza : 386 phòng (2010)
- Intercontinental Keangnam : 383 phòng (2011)

## Thị trường khách sạn – Triển vọng

- **Sự phục hồi mạnh mẽ công suất sử dụng phòng trong nửa năm sau 2009 và sẽ tiếp tục xu hướng này trong 2010**
  - Điều này không làm ổn định tốc độ tăng giá thuê trung bình
  - Giá thuê phòng trung bình có thể tạm tăng trong Q3 2010 do diễn ra lễ kỷ niệm 1000 năm Thăng Long – Hà Nội
- **Giá thuê phòng tại các khách sạn trong trung tâm có thể tăng trong cuối năm do du lịch tăng trưởng mạnh mẽ. Giá thuê phòng tại các khách sạn ở khu vực phía Tây có thể không tăng do thiếu nhu cầu**
- **Nhiều thương hiệu khách sạn trong nước sẽ mở rộng kinh doanh, tận dụng lượng khách du lịch trong nước đang tăng**
- **Các thương hiệu khách sạn quốc tế sẽ tiếp tục mở rộng tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các thành phố lớn khác như: Hải Phòng, Đà Nẵng, Nha Trang**

## Thị trường khu công nghiệp

- **Thị trường KCN sẽ phục hồi khi các doanh nghiệp sản xuất nước ngoài quay trở lại đầu tư**
- **Các chủ đầu tư và quản lý KCN tiếp tục buộc phải giảm giá thuê và các loại phí**
- **Các chủ đầu tư KCN sẽ quay trở lại thị trường tìm kiếm cơ hội đầu tư**
- **Trong năm 2010, nhu cầu đối với các nhà xưởng cho thuê có chất lượng tốt, vị trí đẹp sẽ tiếp tục tăng dù có thể sẽ không được đáp ứng hết**
- **Thị trường KCN miền Bắc sẽ thu hút sự chú ý do những cải thiện về hệ thống hạ tầng đường bộ và nhiều dự án sân bay, cảng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao thương với quốc tế**

# Đất

- **Giá đất thay đổi theo cơ sở hạ tầng**
  - 3 giai đoạn
    - Quy hoạch
    - Xây dựng
    - Khai trương (hoàn thành)
- **Trong xây dựng các dự án hạ tầng, rủi ro về chậm tiến độ giảm dần khi dự án gần hoàn thiện**
  - Dẫn đến giá đất thay đổi
  - Đình hoãn giữa các giai đoạn làm cho tiến độ chung trở nên khó dự đoán
- **Các dự án hạ tầng lớn có thể chuyển giai đoạn trong năm 2010:**
  - Đường sắt đô thị Cát Linh – Hà Đông (triển khai xây dựng)
  - Cao tốc Láng – Hòa Lạc (hoàn thành)
  - Vành đai 3
  - Cầu Nhật Tân (triển khai xây dựng đầu cầu)
  - Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (khởi công từ phía Hà Nội)

# Đầu tư

- Các nhà đầu tư Việt Nam tiếp tục chiếm ưu thế
- Các nhà đầu tư nước ngoài chuyển động chậm
- Các nhà đầu tư nước ngoài bắt đầu quan tâm đầu tư vào các tỉnh, các khu vực vùng ven chưa phát triển, tránh các khu vực giá đất quá cao
- Các quỹ đầu tư tiếp tục củng cố danh mục đầu tư
- IPO khi thị trường hồi phục
- Các nhà bán lẻ và đầu tư bán lẻ quan tâm đến việc thuê dài hạn cả khu vực trung tâm thương mại
  - Cơ hội tại các dự án trung tâm thương mại tự quản lý không thành công
- Các chủ đầu tư Việt Nam sử dụng nhiều hình thức thu hút vốn

## Hà Nội trong quá trình trưởng thành

- 1000 năm Thăng Long Hà Nội
- Sự khác biệt gia tăng giữa Hà Nội và TPHCM
- Đầu tư phát triển dự án (vốn đầu tư trong nước và nước ngoài) dịch chuyển từ TPHCM ra Hà Nội trong năm 2009, và sẽ tiếp tục trong năm 2010
- Thị trường nhà ở tiếp tục phát triển, người Hà Nội chuộng đầu tư vào nhà đất hơn vào chứng khoán
- Thị trường căn hộ dịch vụ cho thuê, khách sạn và văn phòng có nhu cầu khá ổn định từ các cơ quan ngoại giao, tổ chức phi chính phủ và các tổ chức phát triển (ADB, Ngân hàng thế giới)
- Các dự án khu đô thị mới đã mất nhiều năm để có giấy phép và giải phóng mặt bằng, nay có nhiều tiểu dự án trong một dự án đô thị được triển khai với tốc độ nhanh hơn!
- Chính phủ thúc đẩy tiến độ các dự án trọng điểm chào mừng 1000 năm Thăng Long Hà Nội

# CBRE's Most Fearless Forecasts

---

# Báo cáo hàng quý cho Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội



- Tổng hợp tình hình kinh tế trong thành phố và cả nước
- Văn phòng
- Khu thương mại
- Khách sạn
- Căn hộ bán
- Đầu tư
- Căn hộ dịch vụ cho thuê
- Chi phí xây dựng

[quarterlyreports@cbrevietnam.com](mailto:quarterlyreports@cbrevietnam.com)

Thông tin cho mỗi thành phố  
bằng tiếng Việt và tiếng Anh



# XIN CẢM ƠN!

[www.cbrevietnam.com](http://www.cbrevietnam.com)



© 2008 CB Richard Ellis, Inc. Chúng tôi đã thu thập những thông tin trên từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi đã không kiểm chứng tính chính xác của các thông tin và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Các thông tin này đã được đưa ra với giả thuyết là có khả năng có sai sót, bỏ sót, thay đổi giá bán, giá thuê và các điều kiện khác trước khi được bán, cho thuê hay tài trợ vốn, hoặc bị thu hồi mà không có thông báo. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được các hoạt động hiện thời và tương lai của tài sản. Quý vị cũng như các chuyên viên tư vấn về thuế và pháp lý của quý vị cần tự mình tiến hành điều tra khảo sát về tài sản và giao dịch.