

BÁO CÁO QUÝ CBRE Q3/2010

Toàn cảnh thị trường TP.HCM



Trình bày:
Rudolf Hever
Phó Giám đốc

Thư Phạm
Quản lý Nghiên cứu

P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

Công ty TNHH CB Richard Ellis Việt Nam
Ngày 13/10/2010

CBRE
CB RICHARD ELLIS

BÁO CÁO QUÝ CBRE THỊ TRƯỜNG TP.HCM & HÀ NỘI



- Tổng quan kinh tế
- Những cập nhật mới nhất:
Giá bán và Giá cho thuê
- Văn phòng
- Căn hộ bán
- Trung tâm Thương mại
- Căn hộ Dịch vụ Cho thuê
- Khách sạn 3-5 sao
- Đầu tư
- Cập nhật Văn bản Pháp luật
- Chi phí Xây dựng

quarterlyreports@cbrevietnam.com

2 thị trường TP.HCM – Hà Nội; 2 ngôn ngữ Anh – Việt

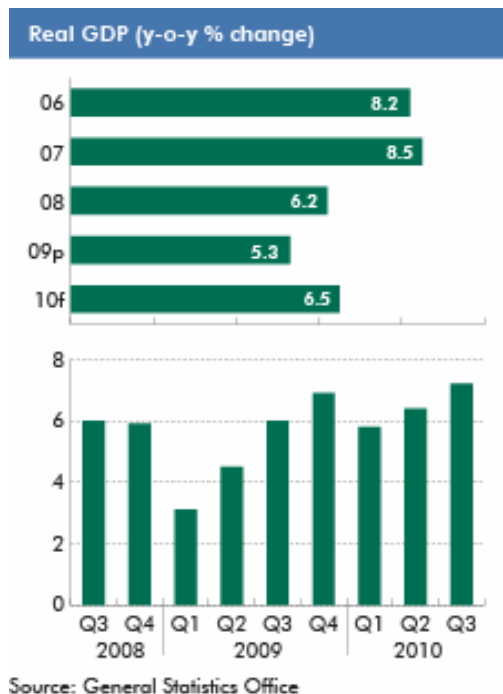
TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

	2007	2008	2009	9 tháng đầu năm 2010 (ước tính)	2010 (dự báo)
Tốc độ tăng GDP	8,5%	6,2%	5,3%	6,5%	6,5%
Lãi suất vay	14% -16%	12,75%	12,0% (Hiệu lực từ ngày 09/12)	Từ mức 13,5%	12,0%-12,5%
Lạm phát (bình quân, so với cùng kỳ)	8,3%	22,9%	6,9%	8,6%	8,0%-8,5%
Cán cân thương mại	-12,5 tỷ USD	-18 tỷ USD	-12,9 tỷ USD	8,6 tỷ USD	-14,5 tỷ USD
Giá Vàng/Lượng	16,1 triệu VND (12/2007)	17,8 triệu VND (31/12/2008)	26,6-26,7 triệu VND (31/12/2009)	32,5 triệu VND (12/10/2010)	N/A
USD/VND (NH thương mại)	16,127	17,486 (31/12/2008)	18,479 (31/12/2009)	19,500 (08/10/2010)	-
FDI (cam kết)	21,3 tỷ USD	71,7 tỷ USD	21,5 tỷ USD	12,2 tỷ USD	22 tỷ USD
FDI (thực hiện)	4,6 tỷ USD	11,7 tỷ USD	10,0 tỷ USD	8,1 tỷ USD	11 tỷ USD

Nguồn: Dữ liệu lịch sử Tổng Cục Thống kê, Năm 2010 do Chính phủ Việt Nam dự báo

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

■ TIÊU ĐIỂM



- So với cùng kỳ năm trước, tốc độ tăng trưởng GDP trong Quý 3 tăng 7,2% và tăng 6,5% trong 9 tháng đầu năm 2010.
- Giá trị sản xuất công nghiệp tiếp tục tăng trưởng ổn định, tăng 13,8% so với 9 tháng đầu năm 2009.
- So với cùng kỳ năm trước, tổng vốn FDI trong 9 tháng đầu năm 2010 đạt 12,19 tỷ USD, giảm 12,7%; tuy nhiên, vốn FDI cấp mới đã tăng 37,3%.
- Vốn FDI thực hiện tiếp tục duy trì tăng trưởng dương, đạt 8,05 tỷ USD, tăng 4,8% so với 9 tháng đầu năm 2009.
- Kim ngạch xuất khẩu tăng 23,2% so với cùng kỳ năm trước, đạt 51,5 tỷ USD trong 9 tháng đầu năm 2010.
- Chỉ số CPI bình quân trong 9 tháng đầu năm 2010 tăng 8,6% so với cùng kỳ năm trước mặc dù chỉ số CPI trong tháng 9 tăng mạnh 1,3% so với tháng 8.
- Tiền đồng giảm giá thêm 2,1% trong tháng 8.
- Lãi suất cơ bản duy trì ở mức 8%.

TỔNG QUAN KINH TẾ TP.HCM

International Arrivals (millions)



Source: HCMC Statistics Office

■ TIÊU ĐIỂM

- Tốc độ tăng trưởng GDP trong Quý 3 2010 tăng 11,6% so với Quý 3 2009, giúp chỉ số này trong 9 tháng đầu năm 2010 tăng 11,2% so với cùng kỳ năm trước.
- Trong 9 tháng đầu năm 2010, tổng vốn FDI vào thành phố tăng mạnh 59,6% (so với cùng kỳ năm trước), đạt 1,73 tỷ USD.
- Xuất khẩu tăng nhẹ trong 9 tháng đầu năm 2010, tăng 1% so với cùng kỳ năm trước, đạt 15,78 tỷ USD.
- Ngành du lịch phục hồi đà tăng trưởng, lượng khách quốc tế đến TP.HCM trong 9 tháng đầu năm 2010 đạt 2,2 triệu lượt, tăng 12,8% so với cùng kỳ năm trước.

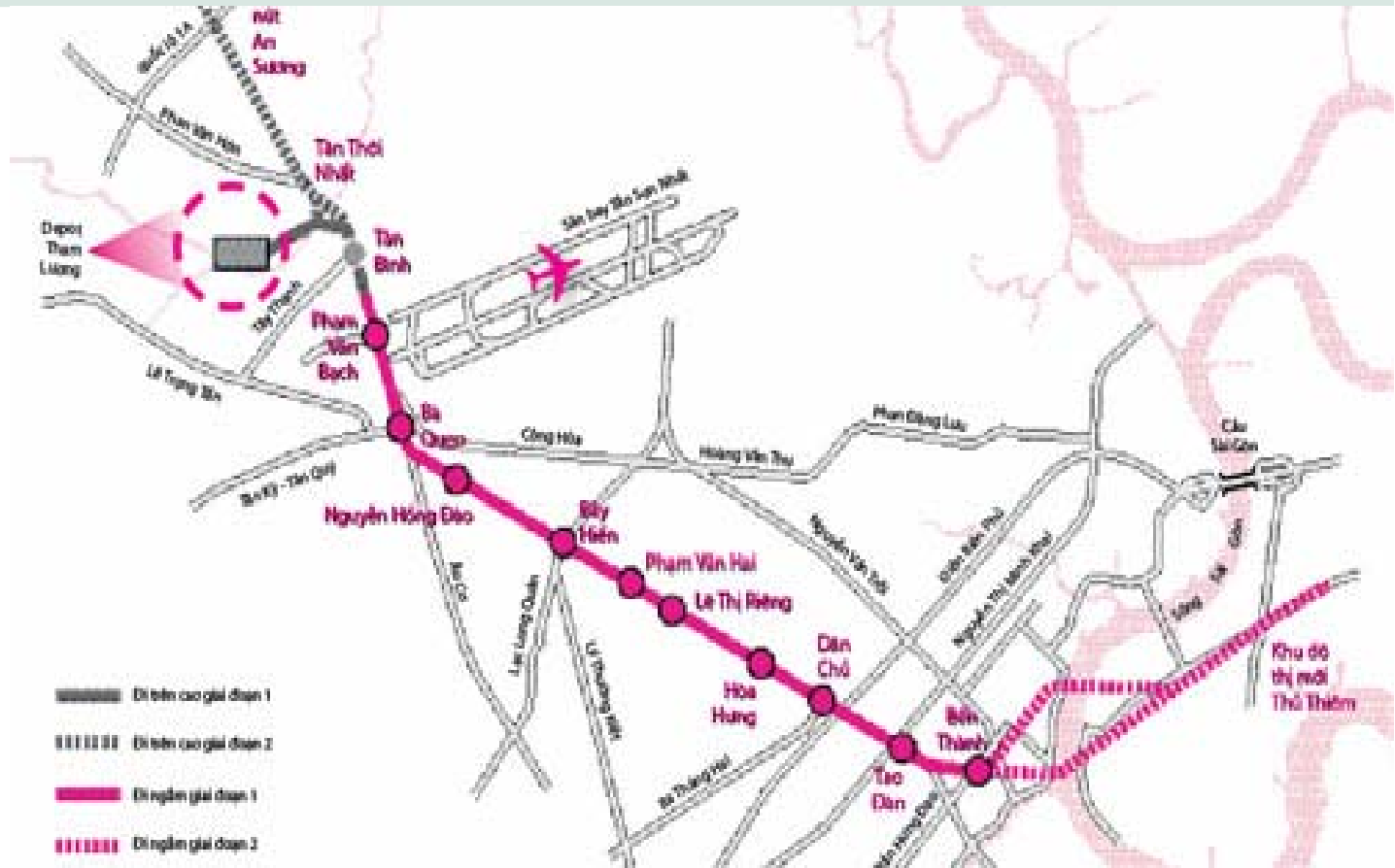
CƠ SỞ HẠ TẦNG TP.HCM



TUYẾN METRO SỐ 2 – Lễ khởi công

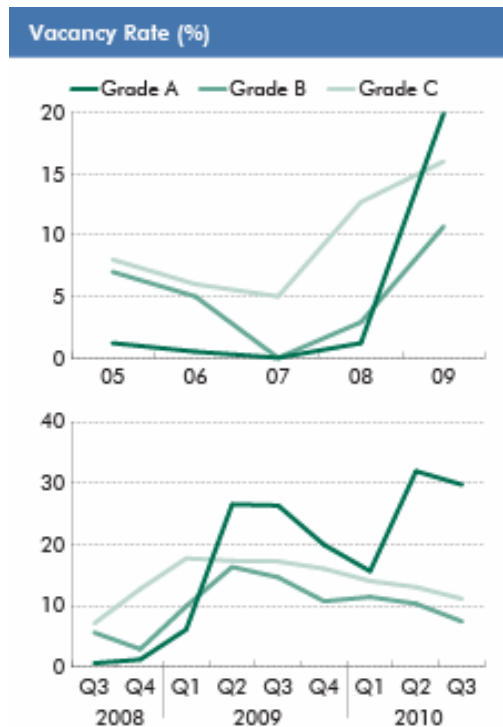


BÃI ĐẬU XE NGẦM
CÔNG VIÊN LÊ VĂN TÁM



TUYẾN METRO SỐ 2 (với các trạm dừng)

VĂN PHÒNG



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

- Giá thuê văn phòng hạng A tiếp tục giảm nhẹ so với quý trước xuống mức trung bình 36,70 USD/m²/tháng, giá văn phòng hạng B và C đã tăng so với quý trước lần đầu tiên kể từ Q4 2009.
- Một tòa nhà văn phòng hạng B và tám tòa nhà văn phòng hạng C đã được hoàn thành (63.180 m² GFA), không có thêm tòa nhà văn phòng hạng A nào được đưa vào hoạt động trong Quý 3
- Tổng diện tích thực thuê mới trong Quý 3 là 62.110 m². Tổng diện tích thực thuê mới của ba quý đầu năm 2010 đạt mức 194.201 m², cao hơn so với mức 154.459 m² diện tích thực thuê mới của cả năm 2009.
- Ngân hàng, tổ chức tài chính, trường học và các công ty trong lĩnh vực dịch vụ bao gồm công ty xây dựng/bất động sản tiếp tục là các ngành có nhu cầu cao về mặt bằng văn phòng cho thuê
- Tổng diện tích trống của tòa thị trường giảm xuống mức 13.4% bất chấp nguồn cung mới được đưa vào hoạt động.
- Chủ các tòa nhà cao cấp đang phải đối mặt với việc cạnh tranh nội bộ với các khách mua mặt bằng văn phòng và cho thuê lại với mức giá thấp hơn.
- Giá thuê được tính theo tiền đồng

VĂN PHÒNG



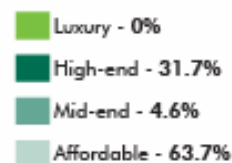
A&B Tower
Quận 1

■ TRIỂN VỌNG

- Yêu cầu thuê văn phòng thông qua CBRE tiếp tục xu hướng tăng, 27,9% so với quý trước.
- 43.4% tổng lượng yêu cầu dành cho diện tích từ 150 m2 trở xuống.
- Diện tích thực thuê mới tiếp tục tăng, tuy nhiên giá thuê dự kiến sẽ giảm đặc biệt đối với những tòa nhà có tỷ lệ cho thuê thấp
- Một lượng nguồn cung lớn khoảng 1,2 triệu m2 sàn dự kiến sẽ được đưa vào hoạt động trong vòng 3 năm tới
- Các khách hàng mua dài hạn mặt bằng văn phòng dự kiến sẽ cho thuê lại với mức giá thuê thấp hơn từ 15% - 35% so với mức giá tiêu chuẩn đang được chào từ chủ tòa nhà
- Các chủ tòa nhà có kế hoạch chuyển nhượng một phần mặt bằng văn phòng cho thuê cần cân nhắc về việc nên chuyển nhượng toàn bộ tòa nhà hoặc có biện pháp ràng buộc các điều khoản liên quan đến quyền và nghĩa vụ được đưa ra mức giá cho thuê khi khách hàng muốn cho thuê lại
- Các tòa nhà văn phòng hạng C nhỏ (quy mô 2.000 – 5.000m2) tại các vị trí trung tâm tiếp tục được ưa chuộng. Các tòa nhà này giúp khách thuê có thể kiểm soát được mức đầu tư trong thời hạn dài.

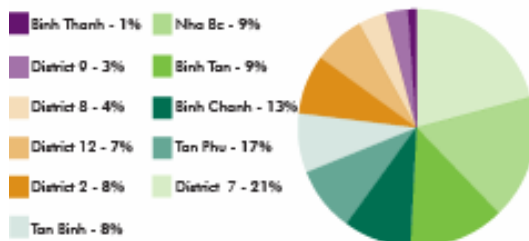
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

Unit Launched in Q3 2010 (% by Grade)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

Unit Launched in Q3 2010 (% by District)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

- Đối với dự án mới được công bố – Phân khúc bình dân (có 12 dự án) chiếm 64% với mức giá giao động 563-923USD/m², 2 dự án thuộc phân khúc trung bình và 4 dự án thuộc phân khúc cao cấp.
- Giá bán trên thị trường thứ cấp vẫn giữ ở mức ổn định. Giá chào bán bình quân 1.898USD/m² đối với phân khúc cao cấp, 992USD/m² đối với phân khúc trung bình và 726USD/m² đối với phân khúc bình dân.
- Trong quý 3, có 9 dự án mới hoàn thành và đưa vào sử dụng (1.852 căn hộ) trong khi đó 14 dự án mới đã được khởi công xây dựng (4.873 căn hộ)
- Khách mua đa phần là người có nhu cầu thực, hoàn toàn đối lập với những khách hàng mua nhà nhằm mục đích đầu cơ của giai đoạn 2006 – 2007.
- Tín dụng nhà ở đã trở nên phổ biến hơn nhưng tốc độ triển khai chậm. Tuy nhiên mức lãi suất áp dụng cao và chỉ được thực hiện tại những dự án đã được hoàn thành 60% khối lượng công trình.
- Ngày càng nhiều căn hộ được chào bán bằng tiền đồng thay vì bằng đô-la Mỹ như trước đây.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN



XI RIVERVIEW

270 căn hộ, Quận 2, TP.HCM

■ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- Loại hình nhà biệt thự và nhà phố tại các dự án mới ở khu vực Quận 9 và Nam Sài Gòn hiện đang là đối thủ cạnh tranh của những căn hộ thuộc phân khúc hạng sang và cao cấp tại khu vực Quận 1 và Quận 2. Với ngân sách từ 170.000USD, khách hàng có thể mua một căn nhà phố hay biệt thự.
- Nghị định 71 và thông tư 16 giúp thị trường trở nên minh bạch hơn, quyền lợi của người mua đã được bảo vệ
 - Mở rộng quyền cho đối tượng mua nhà là Việt kiều
 - Huy động vốn
 - Giao dịch mua bán thông qua sàn giao dịch
- Vị trí và cơ sở hạ tầng là yếu tố then chốt khi mà số lượng xe hơi bán ra gia tăng nhanh chóng.
- Phân khúc bình dân đang dần chiếm lĩnh thị trường và người mua sẽ có nhiều cơ hội lựa chọn hơn so với trước đây.
- Nhà đầu tư mua căn hộ để cho thuê hiện đang cung cấp một nguồn cung đáng kể, cạnh tranh với loại hình căn hộ dịch vụ.

BÁN LẺ

Vacancy Rate (%)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

- Tỷ lệ trống mặt bằng bán lẻ khu trung tâm giảm trong khi giá thuê tăng 7,1% đạt mức trung bình 132,7 USD/m²/tháng
- Mức giá thuê mặt bằng bán lẻ ngoài khu vực trung tâm tiếp tục giảm nhẹ xuống mức trung bình 39,4 USD/m²/tháng vì khu vực trung tâm vẫn là lựa chọn ưu tiên của các nhà bán lẻ
- Các thương hiệu bán lẻ trong lĩnh vực ẩm thực (ví dụ như các thương hiệu café) và hệ thống siêu thị
- Parkson đã ký hợp đồng thuê lại toàn bộ khu thương mại của Saigon Paragon tại Quận 7
- Khu thương mại Zen Plaza mới đang được tái bố trí lại mặt bằng và khu vực tầng trệt đã được thuê hết bởi ba thương hiệu mới Diesel, Nike Fashion và Tommy Denim
- Doanh thu bán lẻ trong chính tháng đầu năm đã tăng 25,4% so với cùng kỳ năm trước.

BÁN LẺ

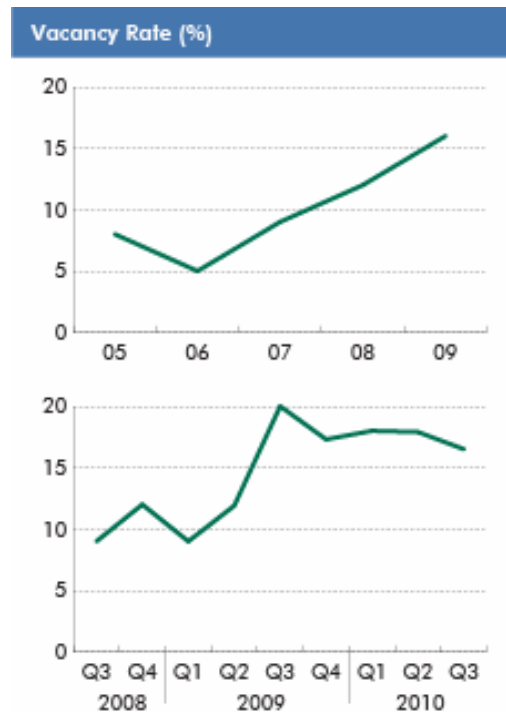


BITEXCO FINANCIAL TOWER
Quận 1

■ TRIỂN VỌNG

- Nhu cầu về mặt bằng bán lẻ đang tăng từ các nhà bán lẻ khu vực Đông Nam Á, chủ yếu là từ Thái Lan, Malaysia và Singapore
- Các thương hiệu bán lẻ mới rất quan tâm về việc tham gia vào thị trường tuy nhiên vẫn tiếp tục phải tìm kiếm mặt bằng thích hợp tại khu vực trung tâm với mức giá thuê hợp lý – các nhà bán lẻ hiện nay rất lo ngại về toàn bộ các chi phí thuê mặt bằng.
- Nhu cầu hiện vẫn cao hơn so với nguồn cung đang hoạt động tại khu vực trung tâm cho đến khi có thêm nguồn cung mới từ Bitexco Financial Tower, Time Square và M&C Tower sẽ được lần lượt đưa vào hoạt động trong vòng 2 năm tới
- Quận 2 và Quận 7 hứa hẹn sẽ có thêm các khu bán lẻ mới, được thiết kế trong các tòa nhà căn hộ và dự kiến có thể thu hút các khách thuê thuộc lĩnh vực ẩm thực.
- Một số dự án có quy mô lớn sẽ được đưa vào hoạt động trong vòng 4 quý tới sẽ chứng minh thêm xu hướng nhu cầu của các nhà bán lẻ trong tương lai – trong đó hai dự án tiêu biểu là Bitexco Financial Tower (11.090 m2) tại Quận 1 và The Crescent Mall (70.000 m2) tại Quận 7

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

- Nguồn cung mới trong Quý 3: An Lộc 2 (15 căn hộ hạng C).
- Lần đầu tiên trong sáu quý vừa qua, giá thuê trung bình toàn thị trường đạt mức tăng trưởng theo năm dương (4,7%), trong đó giá hạng A tăng 6,9% so với cùng kỳ năm trước và đạt 31,15 USD/m²/tháng, hạng B tăng 3,5% đạt 26,23 USD/m²/tháng.
- Chương trình khuyến mãi của quý: InterContinental Asiana Saigon Residences giảm giá 20%.
- Tỷ lệ trống của Quý 3: giảm còn 16,5%. Riêng hạng A giảm 4 điểm phần trăm, còn 10% trống.
- Chủ tòa nhà bắt đầu cải thiện căn hộ nhằm tăng tính cạnh tranh: Indochina Park Tower, Riverside, Norfolk Mansion, Saigon View Residences và Saigon Sky Garden, v.v.
- Chuyển dịch trong nhu cầu từ sau khủng hoảng: căn hộ có diện tích nhỏ hơn, ít phòng ngủ hơn, đối tượng khách là chuyên gia trẻ làm theo dự án
- Nguồn cung dự kiến sẽ tăng gấp đôi trong 3 năm tới.

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

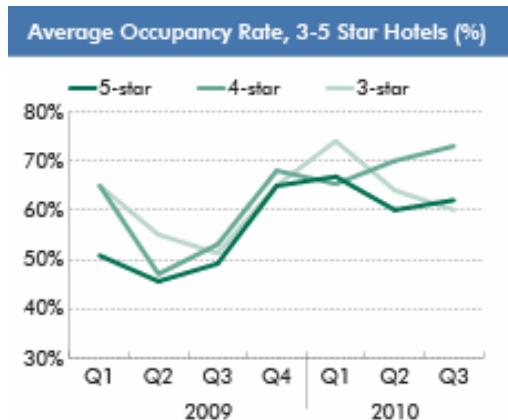
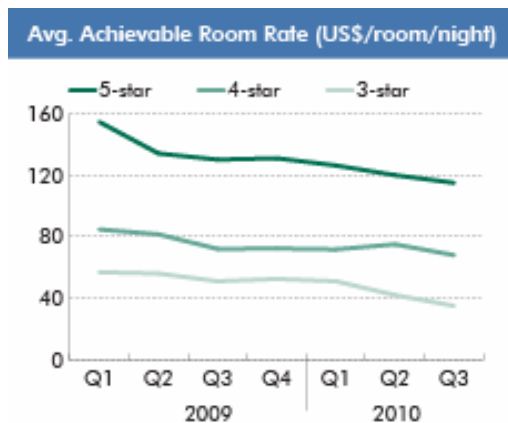


LA FAYETTE DE SAIGON
Quận 1, TP.HCM

■ TRIỂN VỌNG

- Khoảng cách giữa giá chào và giá thực thuê tiếp tục được thu hẹp. Các dự án có tên tuổi hiện kém mặn mà với những hợp đồng thuê ngắn hạn.
- Quý cuối cùng của năm 2010 sẽ chào đón 6 dự án tham gia thị trường với 254 căn hộ: Crescent Residencies 2, La Fayette de Saigon, Nguyễn Đình Chiểu Apartment, Morning Sun 2, Mai.Har Lan Apartments, và một dự án boutique tại số 62 Võ Thị Sáu.
- Cạnh tranh gay gắt từ biệt thự và căn-hộ-mua-cho-thuê-lại sẽ giúp giá thuê hợp lý hơn:
 - Các dự án căn hộ dịch vụ tự quản lý (không có quản lý tên tuổi) sẽ mở rộng các dịch vụ và/hoặc giảm giá thuê hơn.
 - Các dự án có danh tiếng dự kiến sẽ tiếp tục hoạt động tốt, thậm chí có khả năng tăng giá thuê.

KHÁCH SẠN 3-5 SAO



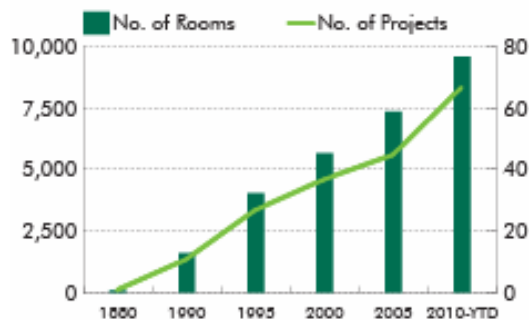
Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

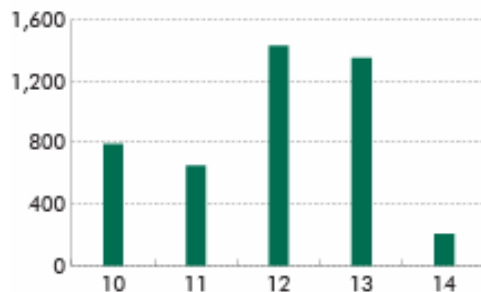
- Số lượng khách quốc tế đến thành phố trong Q3/10 tăng 15% so với cùng kỳ năm trước => Lượng đặt phòng tăng tương ứng 13.8 điểm phần trăm tương ứng
- Khách sạn 3 sao tiếp tục xuất hiện nhiều trên thị trường chỉ trong 9 tháng đầu năm 2010
 - ✓ 583 phòng mới xây
 - ✓ 946 phòng nâng hạng từ 2 sao lên 3 sao
- Không có khách sạn 4 sao và 5 sao nào khai trương trong Q3
- Các chủ khách sạn và hãng lữ hành linh hoạt hơn trong việc đưa ra giá phòng và hệ thống đặt phòng

KHÁCH SẠN 3-5 SAO

3-5 Star Hotel and Room Supply by Year



Estimated New 3-5 Star Supply (rooms)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TRIỂN VỌNG

- Số lượng khách nước ngoài dự đoán tiếp tục tăng trong Q4
 - Vietnam Airlines áp dụng mức giá ưu đãi cho tất cả các chuyến bay quốc tế (giảm tới 80%) trong quý
 - Miễn thị thực nhập cảnh
 - Chính thức áp dụng làm thủ tục bay trên mạng
- Trong giai đoạn Q4/2010-2014 dự đoán 4,424 phòng khách sạn 3-5 sao xây mới
 - 5-sao: 2,493 phòng
 - 4-sao: 631 phòng
 - 3-sao: 1,300 phòng
- Công suất phòng dự đoán tiếp tục tăng, giá phòng bình quân cũng sẽ tăng hơn so với Q3 nhưng so với cùng kỳ năm trước sẽ không cao hơn.

HỢP BÁO KẾ TIẾP....

ĐÊM BẤT ĐỘNG SẢN 30

Chủ đề:

Doanh số bán lẻ tăng trưởng... Thị trường khởi sắc trở lại?
Cập nhật xu hướng và tình hình phát triển của
thị trường bất động sản bán lẻ tại Việt Nam

Trình bày: Ô. Richard Leech

Giám đốc Điều hành – Công ty CB Richard Ellis Việt Nam

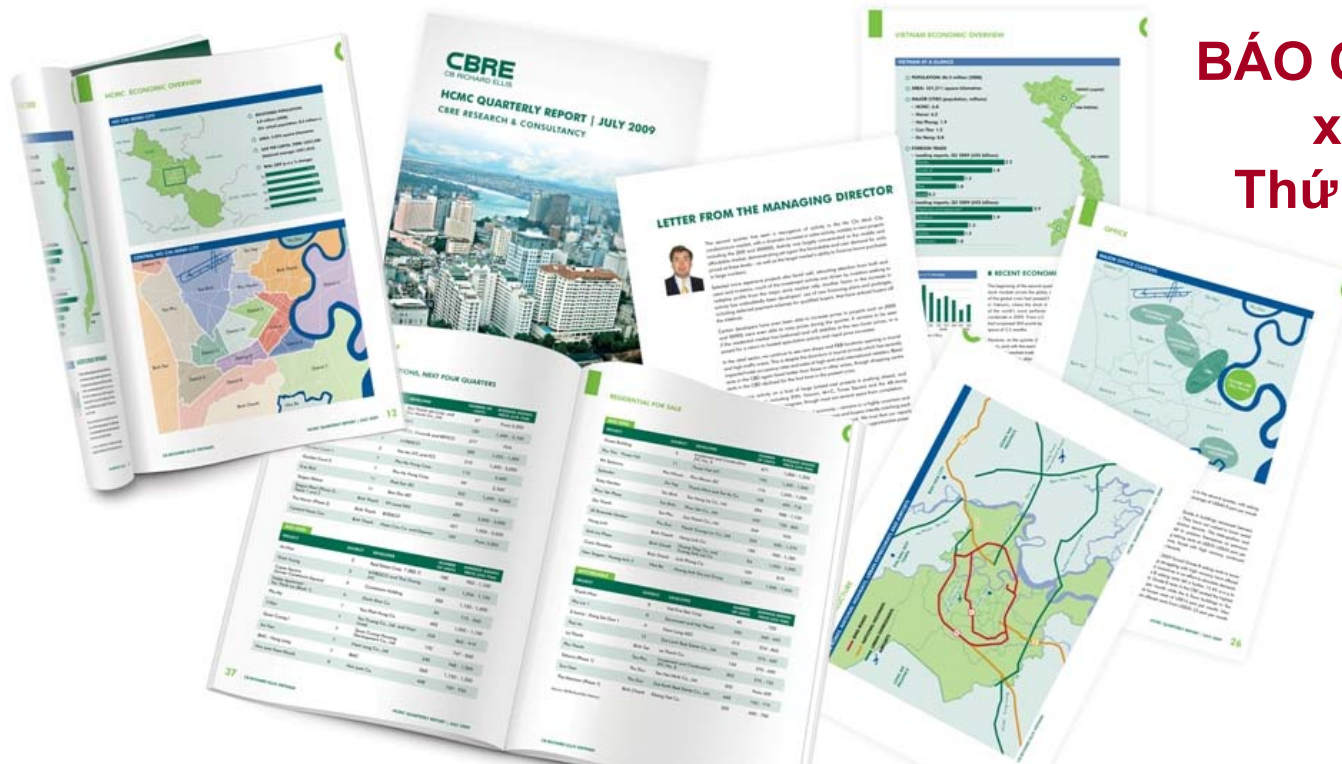
Thứ Năm, ngày 21/10/2010

17:00 pm – 21:00 pm

Lầu 7, Khách sạn Windsor Plaza
1 Sư Vạn Hạnh, Quận 5, TP.HCM

Để biết thêm thông tin và phương thức đặt mua Báo Cáo Quý, vui lòng liên hệ...

quarterlyreports@cbrevietnam.com



BÁO CÁO QUÝ 3/2010
xuất bản vào
Thứ Hai 18/10/2010

© 2010 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, đoàn 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.