



DỰ BÁO TÁO BẠO

Tháng 01 - 2011

Trình bày:

Ông Marc Townsend

Tổng Giám đốc Điều hành

Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)



Sơ lược về Dự báo Táo bạo 2010

- Diện tích văn phòng thực thuê mới sẽ tăng gấp đôi nhưng giá thuê sẽ không tăng cho đến năm 2011
- Tỷ lệ thuê phòng khách sạn sẽ phục hồi trong nửa sau năm 2010
- Vấn đề liên quan đến quy định kiểm tra nhu cầu kinh tế (ENT) đối với các dự án TTTM vẫn tồn tại, nhu cầu thuê vẫn không được thỏa mãn
- Các nhà đầu tư trong nước vẫn tiếp tục dẫn đầu với những dự án cao tầng nhất, diện tích lớn nhất và có chi phí đầu tư cao nhất
- **Tắc đường sẽ ảnh hưởng đời sống hằng ngày và làm giới hạn nhu cầu tiêu dùng**
- **Các dự án căn hộ / biệt thự siêu cao cấp sẽ nhận được sự quan tâm nhất định**
- Các quỹ bất động sản sẽ thu hẹp lại và đặc điểm các quỹ này sẽ thay đổi
- Nhu cầu căn hộ dịch vụ cho thuê sẽ phục hồi vào nửa đầu 2010
- **CBRE sẽ chuyển văn phòng chính ra Hà Nội**

Hà Nội 2011... Thay đổi



■ VietinBank Complex

■ Keangnam Hanoi Landmark Tower

■ Mipec Tower



■ EVN Tower

■ Indochina Plaza Hanoi

■ Crown Complex

CB Richard Ellis | Trang 3

CB Richard Ellis Fearless Forecasts 2011

Tổng quan Kinh tế Việt Nam

	2007	2008	2009	2010 Ước tính	2011 Dự báo
Tốc độ tăng trưởng GDP / năm	8,5%	6,2%	5,3%	6,8%	7,0 ¹
Lãi suất cho vay		12,75% <i>Giảm từ 21% trong Q3</i>	12,75% <i>Giảm từ 21% trong Q3</i>	16%-17,0% <i>(Cuối 2010)</i>	15% ²
Lạm phát (Bình quân so với cùng kỳ)	8,3%	22,9%	6,9% ¹	11,75% ¹ (12/10: 11,8%)	11,5% ²
Xuất khẩu	48,6 tỷ USD	62,7 tỷ USD	57,1 tỷ USD	71,6 tỷ USD	78 tỷ USD
Nhập khẩu	62,8 tỷ USD	80,7 tỷ USD	69,9 tỷ USD	84,0 tỷ USD	92 tỷ USD
Giá vàng (Lượng)	16,2 triệu đồng	17,8 triệu đồng (31/12/2008, tăng 7,2% so với 2007)	26,7 triệu đồng (31/12/2009, tăng 50% so với 2008)	36,1 triệu đồng (31/12/2010, tăng 35,2% so với 2009)	N/A
USD/VND (Ngân hàng TM)	16.030 (31/12/2007)	17.400 (31/12/2008)	18.497 (31/12/2009)	19.500 (31/12/2010, Giảm 5,4% so với 12/2009)	19.500 ²
USD/VND (Thị trường tự do)	16.070 (31/12/2007)	17.510 (31/12/2008)	19.470 (31/12/2009)	20.990 (28/12/2010)	N/A
Vốn FDI cam kết	21,3 tỷ USD	71,7 tỷ USD	22,6 tỷ USD ¹	18,6 tỷ USD ¹ (6,8 tỷ USD vào BDS)	20 tỷ USD ¹
Vốn FDI thực hiện	8,0 tỷ USD	11,7 tỷ USD	10 tỷ USD	11 tỷ USD	11-11,5 tỷ USD ¹

Nguồn: Dữ liệu lịch sử từ Tổng cục Thống kê (GSO), ¹GSO ²BMI Báo cáo Q1/2011

CB Richard Ellis | Trang 4

CB Richard Ellis Fearless Forecasts 2011

Kinh tế Khu vực - 2010

	Hong Kong	Thái Lan	Singapore	Trung Quốc	Malaysia	Việt Nam
Tốc độ tăng trưởng GDP	6,5%	7,6%	14,0%	10,1%	5,5%	6,8%
Chỉ số giá tiêu dùng CPI	2,4%	3,3%	2,9%	3,2%	1,7%	11,75%
Giá vàng (USD/một gram tương đương)	45,23 USD	44,07 USD	45,12 USD	45,16 USD	45,18 USD	51,40 USD
Cán cân thương mại	-41,5 tỷ USD	13,4 tỷ USD	38,8 tỷ USD	189,9 tỷ USD	34,2 tỷ USD	-12,4 tỷ USD
FDI (dòng vốn thuần USD, 2009)	48,45 tỷ USD	4,98 tỷ USD	16,8 tỷ USD	78,19 tỷ USD	1,39 tỷ USD	7,6 tỷ USD

Nguồn: EIU, World Bank, Goldprice.org, goldpricethai.com, pecunix.com

CB Richard Ellis | Trang 5

CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Tổng quan Kinh tế 2010 – Tiền tệ

- Giá trị đồng Đô la Mỹ tăng so với Việt Nam đồng nhưng lại giảm so với đồng tiền của các nước khác trong khu vực và thế giới



Nguồn: Google Finance

CB Richard Ellis | Trang 6

CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Tổng quan Kinh tế 2010

- Nền kinh tế Việt Nam đã và đang phục hồi từ cuộc khủng hoảng toàn cầu nhưng chậm hơn một số nước trong khu vực
- GDP tăng, lạm phát cao và lãi suất cho vay tăng
- Quan ngại về vụ việc Vinashin gia tăng
- Vàng vẫn là kênh đầu tư cạnh tranh mạnh mẽ với thị trường chứng khoán và bất động sản
- Tỷ giá USD/VND biến động mạnh
- Với một số các nhà đầu tư nước ngoài đây lại là cơ hội đầu tư tốt



Nguồn: www.kitco.com

CB Richard Ellis | Trang 7

CB Richard Ellis Fearless Forecasts 2011

Thị trường chứng khoán Việt Nam 2010

- Trong năm 2010 TTCK không có những bước đột phá; thị trường vàng hấp dẫn các nhà đầu tư hơn
- TTCK sẽ tăng điểm trong năm 2011 do giá trị chứng khoán hiện đã ở mức rất hấp dẫn, GDP tiếp tục tăng trưởng, thị trường sẽ được cải thiện



Nguồn: vinabull.com

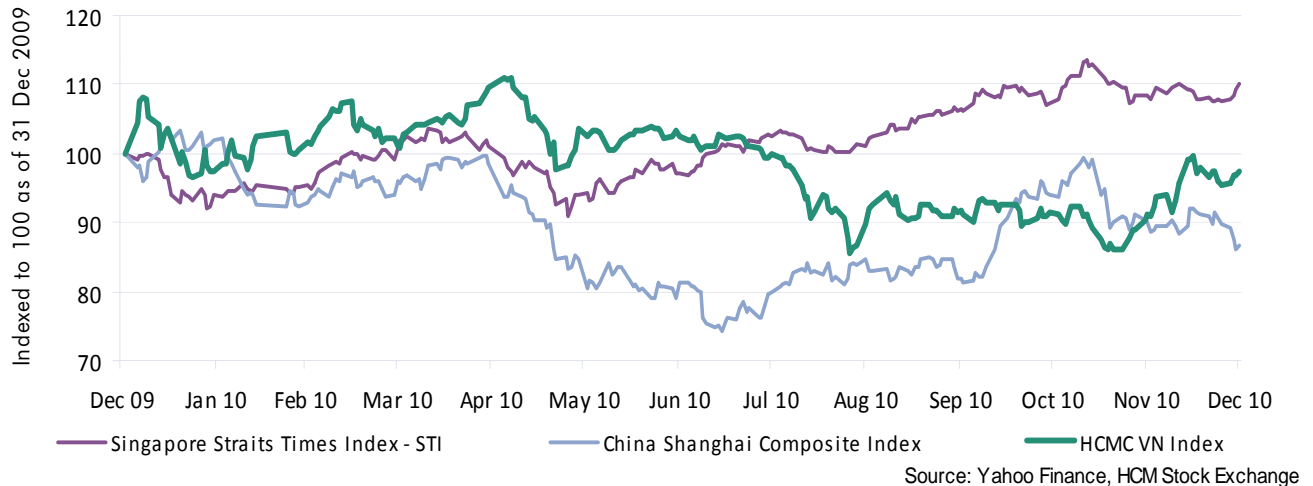
CB Richard Ellis | Trang 8

CB Richard Ellis Fearless Forecasts 2011

Thị trường chứng khoán khu vực 2010

- So với mức tăng trưởng của TTCK khu vực, TTCK Việt Nam không có đột phá trong năm 2010 nhưng kỳ vọng cải thiện trong năm 2011

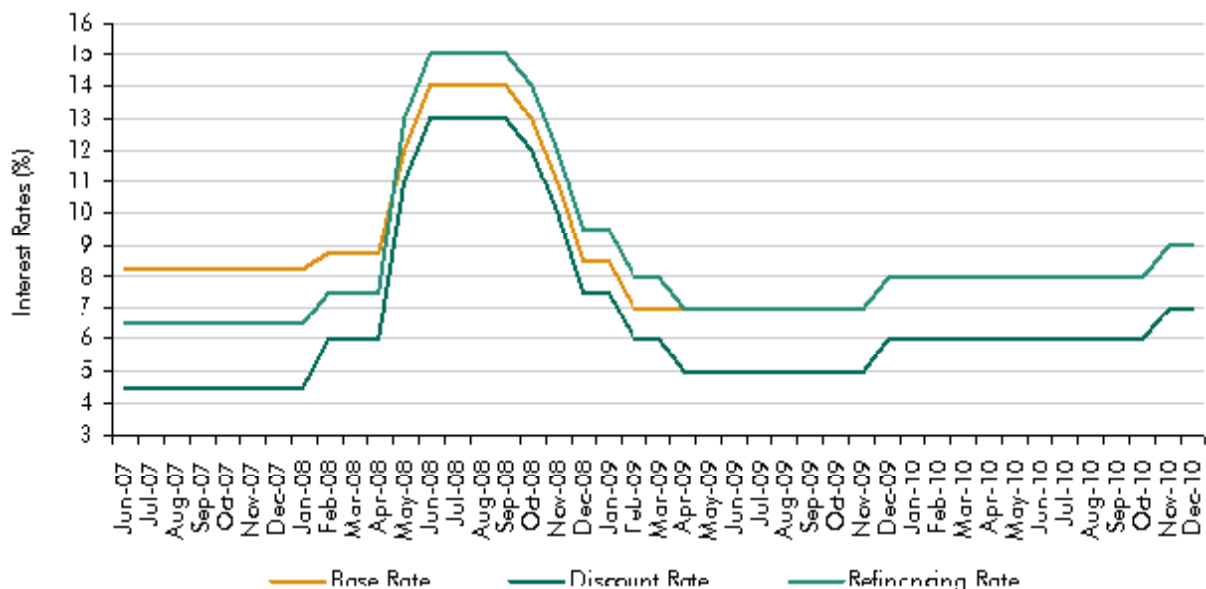
SINGAPORE, CHINESE AND VIETNAMESE STOCK MARKETS



Dự báo 2011 – Lãi suất

- Lãi suất sẽ tăng lên từ mức lãi suất cơ bản hiện tại 9%
- Nợ xấu đáng lo ngại hơn
- Dư nợ cho vay bất động sản chiếm tỉ trọng lớn

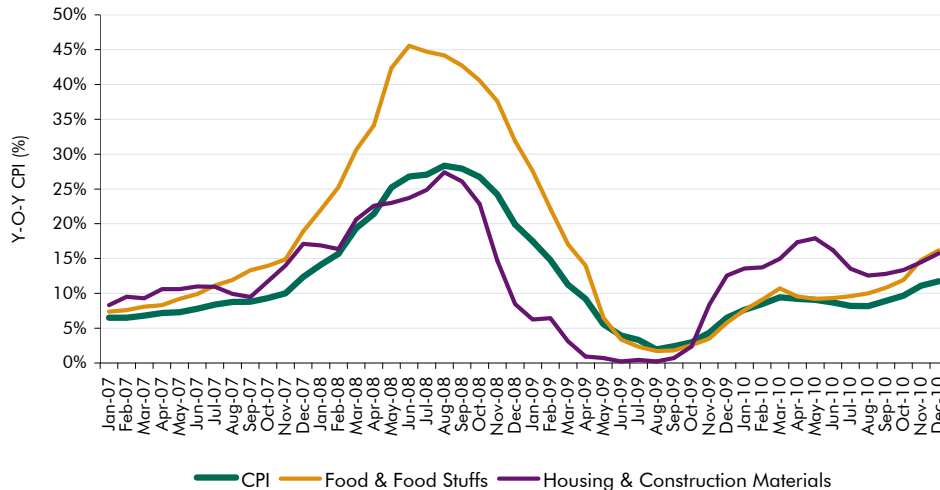
INTEREST RATES PUBLISHED BY SBV



Source: State Bank of Vietnam

- Lạm phát đang trên đà tăng, ước tính đạt 2 con số (~ 11,5%)
 - Giá thép cuộn ở HN:
 - 29/12/2009 – 12.075 VND/Kg
 - 29/12/2010 – 15.364 VND/Kg
 - Giá xi măng ở HN:
 - 29/12/2009– 930 VND/Kg
 - 29/12/2010– 950 VND/Kg
 - Giá lương thực, thực phẩm:
 - 12/2009 : 5,8% so với cùng kỳ
 - 12/2010: 16,2% so với cùng kỳ
 - Chỉ số CPI
 - 12/2009: 6,5% so với cùng kỳ
 - 12/2010: 11,8% so với cùng kỳ
 - 2010: 9,2% so với cùng kỳ

Y-O-Y CHANGE IN CONSUMER PRICE INDEX (CPI) IN VIETNAM

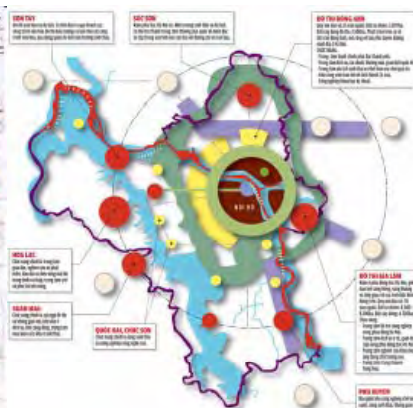


Nguồn: Tổng cục Thống kê, Bộ Xây dựng

Văn bản Pháp luật 2010

- Trước 2010
 - Nghị định 69/2009/NĐ-CP
 - Quy định những vấn đề liên quan đến phát triển đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đất và đền bù đất cùng những vấn đề liên quan khác
 - Thông tư 14 (hướng dẫn thực hiện Nghị định 69)
 - Cân bằng phí sử dụng đất giữa trả tiền thuê đất một lần và giao đất.
 - Cho phép chính quyền cấp địa phương được quyền quyết định giá thuê đất phải trả cho Nhà nước thay vì một mức giá cố định như trước đây.
 - Bỏ quy định về 5 triệu đồng mức trần hỗ trợ cho việc di dời và thay đổi thời hạn chủ sở hữu đất có thể nhận hỗ trợ.
- Mới trong năm 2010
 - Dự luật về Bảo vệ và Sử dụng năng lượng có hiệu quả
 - Quy định nhiều vấn đề bao gồm những biện pháp đảm bảo việc sử dụng an toàn và cân bằng cho những nguồn năng lượng
 - Đưa ra những mô hình phát triển để sử dụng năng lượng hiệu quả trong các tòa nhà
 - Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Thông tư 16 (hướng dẫn thực hiện Nghị định 71)
 - 20% số căn hộ của một dự án có thể được bán thông qua Hợp Đồng Góp Vốn trước khi hoàn thành phần móng, nhưng sau khi phần hạ tầng cơ sở đã được khởi công;
 - 80% căn hộ còn lại chỉ được bán sau khi phần móng đã hoàn thành, theo hợp đồng mua bán thông qua một sàn giao dịch bất động sản nhất định (và theo những điều kiện của sàn giao dịch)
 - Thắt chặt quy định về việc niêm yết giá bằng đồng Việt Nam (không được niêm yết bằng đồng đô-la Mỹ và quy đổi ra tiền Việt Nam)

- Những quy định được chờ đợi trong năm 2011
 - Dự kiến đề xuất Quy hoạch tổng thể của Hà Nội được thông qua lần cuối cùng
 - Dự kiến điều chỉnh Nghị định 108
 - Xu hướng của các nước trong khu vực (Trung Quốc/Hồng Kông/Hàn Quốc) là đưa ra các biện pháp hạn chế đầu cơ
 - Những thay đổi này dự kiến sẽ được tiến hành sau Đại hội Đảng toàn quốc (giữa tháng 1)



CB Richard Ellis | Trang 13

CB Richard Ellis

Fearless Forecasts 2011

Điểm nhấn cơ sở hạ tầng 2010

■ Đường bộ

- Đường Lê Văn Lương kéo dài và Đại lộ Thăng Long hoàn thành, tăng cường giao thông tới các khu vực phía Tây và khuyến khích phát triển kinh tế các tỉnh lân cận phía Tây Hà Nội



Đại lộ Thăng Long

- Cao tốc Hà Nội – Lào Cai và Hà Nội – Hải Phòng khởi công xây dựng



Lê Văn Lương kéo dài

■ Đường sắt đô thị

- Tuyến Nhổn – Ga Hà Nội được khởi công
- Tuyến Cát Linh – Hà Đông có những tiến triển tốt, dự kiến hoàn thành năm 2015



Đường sắt Cát Linh – Hà Đông

CB Richard Ellis | Trang 14

CB Richard Ellis

Fearless Forecasts 2011

■ Đường bộ

- **Quốc lộ 32:** Hoàn thành GPMB và triển khai xây dựng
- **Đường vành đai:**
 - VĐ1: Xây dựng đoạn Ô Đống Mác – Nguyễn Khoái
 - VĐ2: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết cao tốc trên cao đoạn Vĩnh Tuy – Ngã Tư Sở
 - VĐ3: Đường Phạm Hùng mở rộng lên 8 làn
 - VĐ4: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết
- Trục Nam Hà Đông hoàn thành, kết nối các khu đô thị mới của Hà Đông



Quốc lộ 32



Trục Nam Hà Đông

■ Cầu

- Thêm nhiều dự án kết nối đến cầu Vĩnh Tuy và Thanh Trì
- Hoàn thành GPMB hai bên bờ cầu Nhật Tân



Cầu Nhật Tân

■ Sân bay Nội Bài

- Hoàn thành GPMB và khởi công xây dựng nhà ga T2

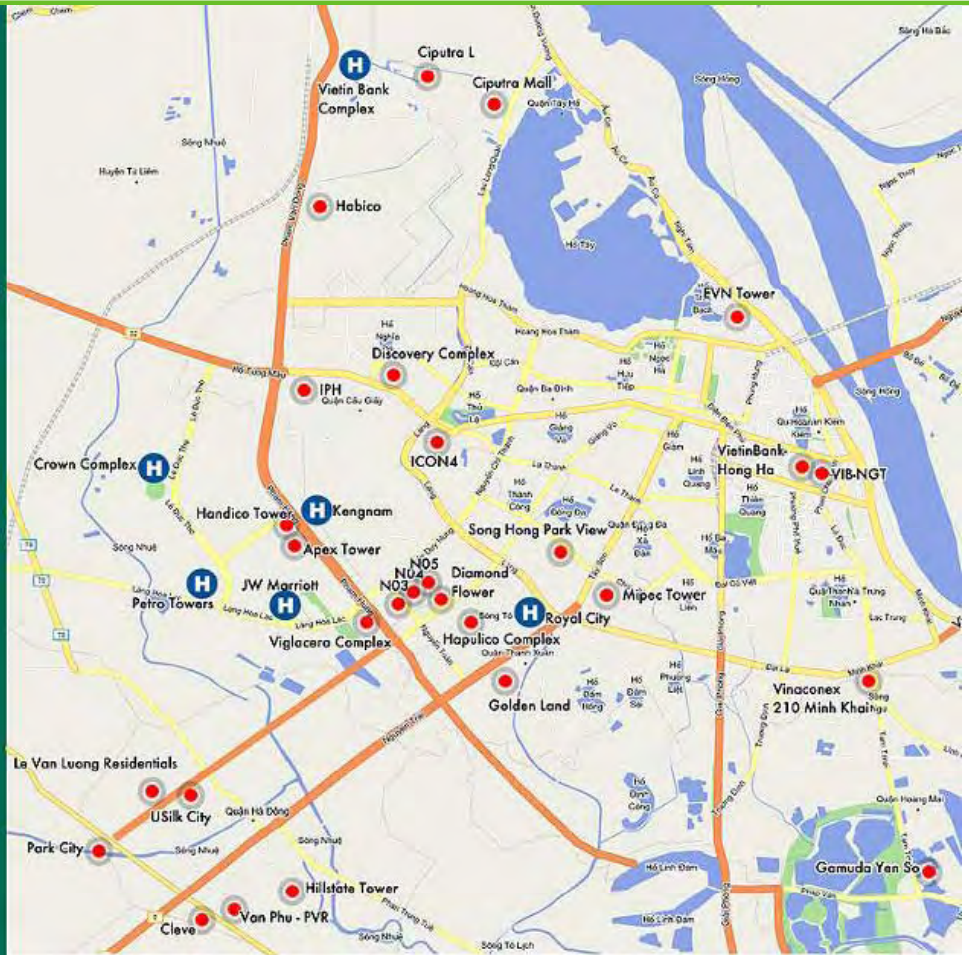
Giới đầu tư 2011 – Diện mạo mới

- Các quỹ đầu tư chuyển dịch từ việc đơn thuần là những nhà kinh doanh sang việc kết hợp làm nhà kinh doanh/nhà đầu tư/quản lý dự án/tiếp thị dự án
 - VinaCapital phát triển thêm VinaLiving & VinaProjects
 - SSG phát triển thêm SSG M&E, sản giao dịch SSG
- Các quỹ đầu tư tập trung phát triển những dự án phức hợp trọng điểm, có quy mô lớn, giảm tỷ trọng vốn tại những dự án khác
- Nhà đầu tư trong nước tiếp tục chiếm ưu thế
 - Đẩy mạnh việc sử dụng công nghệ mới và các chuyên gia tư vấn quốc tế và nội địa
 - Nguồn vốn tiếp tục là vấn đề lớn khi lãi suất cho vay dự kiến tiếp tục tăng
 - Tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư/nguồn vốn thay thế
 - Tăng cường hợp tác giữa các chủ đầu tư, gia tăng kinh nghiệm
- Các dự án đầu tư nước ngoài ít hơn do cơ hội đầu tư ở nơi khác có lợi hơn
 - 3-4 nhà đầu tư nước ngoài lớn tại thị trường Việt Nam

Dự án trọng điểm đang xây dựng tại Hà Nội

1. EVN Towers
2. VietinBank-Hong Ha
3. VIB-NGT
4. ICON4
5. Song Hong Park View
6. Mipec Tower
7. Royal City
8. Ciputra L
9. Ciputra Mall
10. VietinBank Complex
11. Habico Tower
12. Indochina Plaza Hanoi
13. Keangnam Hanoi Landmark Tower
14. Handico Tower
15. Apex Tower
16. Crown Complex
17. JW Marriott
18. Petro Complex
19. Viglacera Complex
20. N03
21. N04
22. N05
23. Golden Land
24. Discovery Complex
25. Diamond Flower Tower
26. Hapulice Complex
27. USilk City
28. Nam Cuong Residentials
29. Park City
30. Hillstate Towers
31. Cleve
32. Van Phu - Time Towers
33. Gamuda Yen So
34. Vinaconex 310 Minh Khai
35. Splendora (not pictured)

H Hotel Component Included



CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Thị trường Nhà ở - 2010

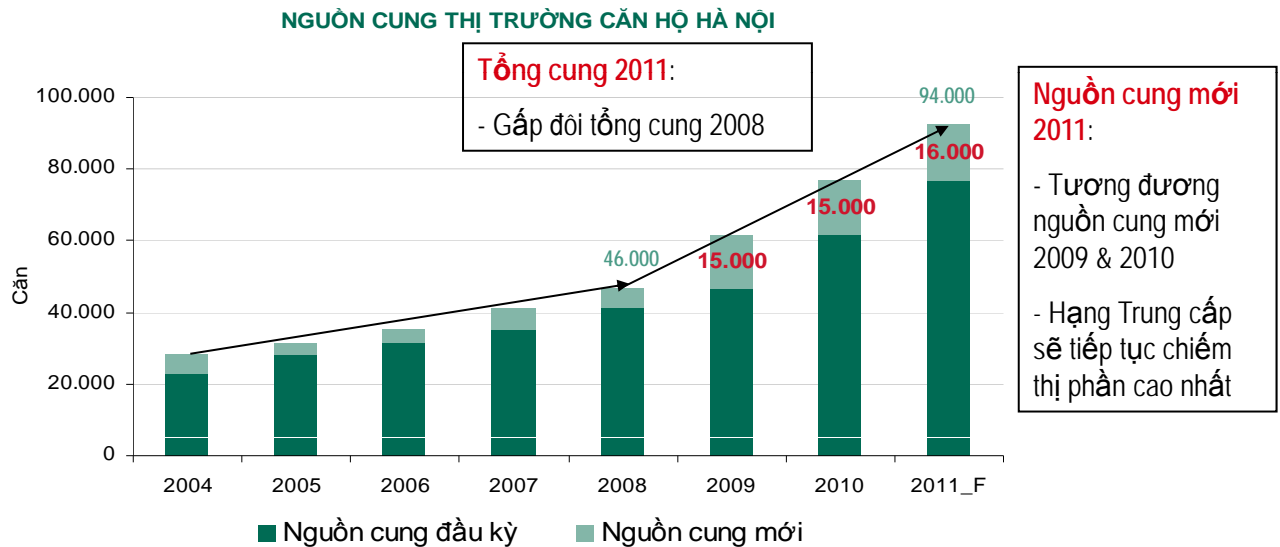


- **Giá nhà đất** tăng đột biến trong 5 tháng đầu năm, do
 - Đồ án Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội 2030 - 2050
 - Nhiều dự án hạ tầng có tiến độ tốt hoặc đi vào hoàn thiện
- **Nghị định 71 & Thông tư 16** khiến chủ đầu tư và người mua nhà lo ngại:
 - đặc biệt về tính pháp lý của giao dịch dưới hình thức Hợp đồng góp vốn
- **Sản phẩm hạng Sang & Cao cấp** có tốc độ bán kém
 - Lần đầu tiên, thị trường chứng kiến nhiều hình thức khuyến mại, nhiều đợt chào bán lại; nhiều chủ đầu tư phải mở rộng kênh phân phối sản phẩm
- **Sản phẩm Trung cấp** tiếp tục bán tốt & thu hút nhiều sự quan tâm của chủ đầu tư

CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Thị trường Nhà ở - 2011

- **Nguồn cung tiếp tục ở mức cao:**
 - Phần lớn dự án thiếu điểm khác biệt, thị trường cạnh tranh tương đối khốc liệt
 - Những sản phẩm có điểm khác biệt rõ nét, có thương hiệu tốt và được tiếp thị tốt sẽ vượt xa đối thủ
- **Giá nhà mặt đất sẽ tiếp tục tăng trưởng vững:**
 - Do cơ sở hạ tầng cải thiện, Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, khả năng được mua nhà bị hạn chế



Nguồn: CB Richard Ellis Việt Nam

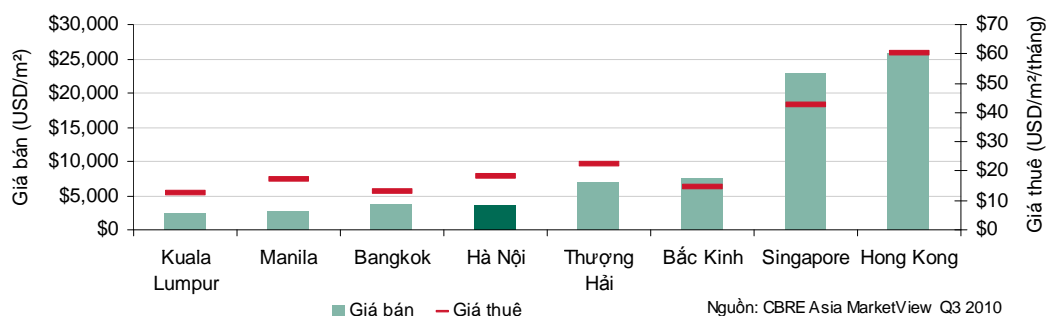
CB Richard Ellis | Trang 19

CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Thị trường Nhà ở - 2011

- **Chủ đầu tư (CĐT) sẽ thay đổi chiến lược**
 - **CĐT trong nước & nước ngoài:** dịch chuyển từ phân khúc cao cấp sang trung cấp (Indochina Land, CapitaLand, Posco, Vihajico...)
 - **Huy động vốn:** thông qua hợp tác kinh doanh thay vì bán hàng do thay đổi pháp luật (NĐ 71 & TT 16) & lãi suất tăng cao
 - **Đột phá hơn:** tung sản phẩm mới nhằm tạo sự khác biệt
 - **Bám sát thị trường hơn:** nắm bắt thị hiếu người mua
 - **Phương thức bán hàng:**
 - Sử dụng nhiều đại lý bán hàng & thành lập đội ngũ bán hàng/sản giao dịch của riêng mình
 - Gia tăng ngân sách cho quảng cáo & tiếp thị
 - Điều khoản thanh toán linh hoạt
 - Nhiều ưu đãi – khuyến mại, giảm giá, tặng thiết bị vật dụng đi kèm
- **Người mua:**
 - Nhu cầu đối với nhà đất tiếp tục được duy trì mạnh
 - Lo ngại tiền đồng mất giá => tiếp tục xu hướng đầu tư vào BĐS
 - Giảm đầu cơ

GIÁ BÁN & GIÁ THUÊ CĂN HỘ HẠNG SANG TẠI MỘT SỐ THỊ TRƯỜNG CHÂU Á



Nguồn: CBRE Asia MarketView Q3 2010

CB Richard Ellis | Trang 20

CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Bất động sản Nghỉ dưỡng 2011

- Năm 2011 tiếp tục xu hướng chú trọng sản phẩm **diện tích nhỏ hơn và giá cả phải chăng**
- Các dự án **BDS sinh thái quanh khu vực Hà Nội**
- **Thị trường chuyển hướng từ các dự án nghỉ dưỡng biển cách xa Hà Nội các dự án nghỉ dưỡng núi đồi, sông hồ, chỉ mất 1h đi xe**
- Người mua trong nước tiếp tục chiếm ưu thế, phần lớn đến từ Hà Nội
- Người mua nước ngoài quay trở lại tìm kiếm cơ hội đầu tư, nhưng vẫn chiếm số ít
- Khách hàng mua những căn hộ/biệt thự triệu đô chiếm con số rất nhỏ
- Nhìn chung những dự án đã được chào bán có tốc độ bán chậm và tiến độ chậm, nhưng nguồn cung vẫn tiếp tục tăng
- Các cam kết đảm bảo lợi nhuận cho thuê vẫn chưa thúc đẩy được thị trường
- Giai đoạn đầu tiên của những dự án ven biển tại Đà Nẵng đã được bàn



CB Richard Ellis | Trang 21

CB Richard Ellis **Fearless Forecasts 2011**

Căn hộ Dịch vụ cho thuê - 2010

- **Nguồn cung mới:**
 - Grand Plaza Serviced Residence - 180 căn hộ
 - Hanoi Club Residences - 51 căn hộ
- **Tỷ lệ trống:** ở mức thấp trong cả năm 2010 (7% so với mức 11% của năm 2009) (không kể Grand Plaza)
- **Giá thuê:** phục hồi so với mức thấp nhất giữa năm 2009



Căn hộ cho thuê tại Grand Plaza

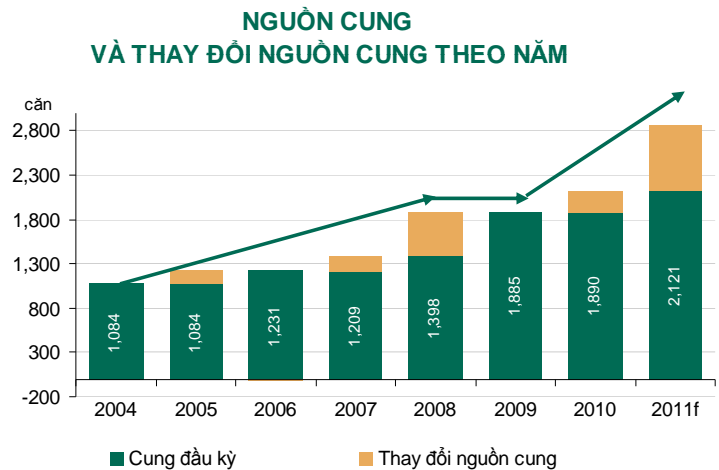
- **Cạnh tranh từ thị trường sản phẩm thay thế** của các căn hộ mua-để-cho thuê ở các dự án lớn (Vincom Park Place, Golden Westlake...)
- **Mối quan tâm hàng đầu của khách thuê:** vị trí, dịch vụ/trang thiết bị, cộng đồng

CB Richard Ellis | Trang 22

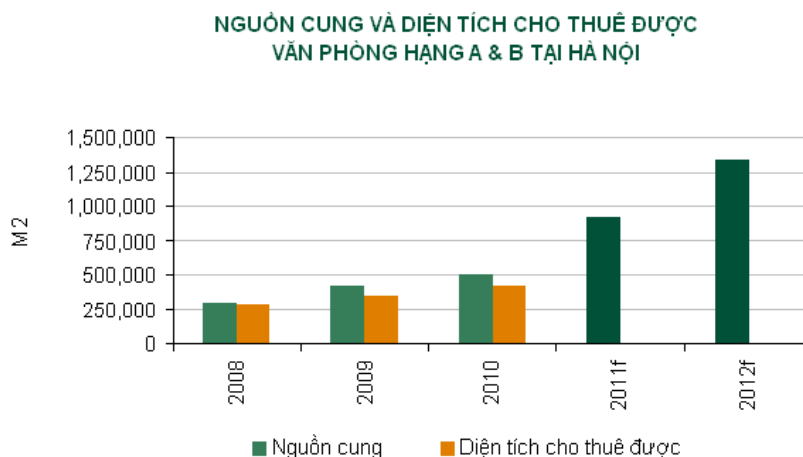
CB Richard Ellis **Fearless Forecasts 2011**

Căn hộ Dịch vụ cho thuê - 2011

- **Nguồn cung:** tăng 700 căn trong 2011 + nguồn cung hiện hữu
- Nguồn cung thay thế từ các dự án lớn mới hoàn thành: Vincom Park Place, Golden Westlake
- Nhu cầu trở lại mức trước khủng hoảng
- Cạnh tranh mạnh do cung tăng và nguồn cung thay thế
- Giá thuê nhìn chung sẽ giảm
- Giá thuê khu vực CBD sẽ ổn định, giá khu vực phía Tây sẽ giảm
- Các dự án mới sẽ phải thay đổi chiến lược để cạnh tranh
- Bắt đầu có khách thuê là người Việt Nam



Văn phòng – Tổng quan 2010



- Nguồn cung mới: hạng A&B tăng 20%
- Giá thuê ổn định ở cả 2 phân khúc Hạng A&B
- Diện tích cho thuê được trong 2010: 70.000 m², lớn nhất trong lịch sử. Khách thuê chủ yếu là các công ty viễn thông, ngân hàng và công ty bảo hiểm

- 80.000 m² VP hạng A và B vẫn còn trống vào cuối năm 2010
- Q4/2010, giá thuê bắt đầu phục hồi ở khu vực Hoàn Kiếm, chủ yếu nhờ khối tài chính
- Khoảng cách Cung – Cầu ở khu vực Hoàn Kiếm đã thu hẹp rất nhiều trong năm 2010

- Thị trường sẽ chứng kiến
 - Nhu cầu tăng do nhân sự mở rộng
 - Keangnam gia nhập thị trường phía Tây, tác động đến giá thuê thị trường, kỳ vọng khách thuê
 - Năm 2011 tổng diện tích được thuê sẽ đạt mức cao nhất, hơn 100.000 m²
 - Giá thuê dao động trái chiều: tăng ở khu vực trung tâm, giảm ở khu ngoại vi (phía Tây)
 - Gia tăng khách thuê là các ngân hàng do tăng số lượng máy ATM và chi nhánh ngân hàng; mỗi ngân hàng dự kiến cần thêm 30 – 50 địa điểm mới



Văn phòng Hà Nội - 2011

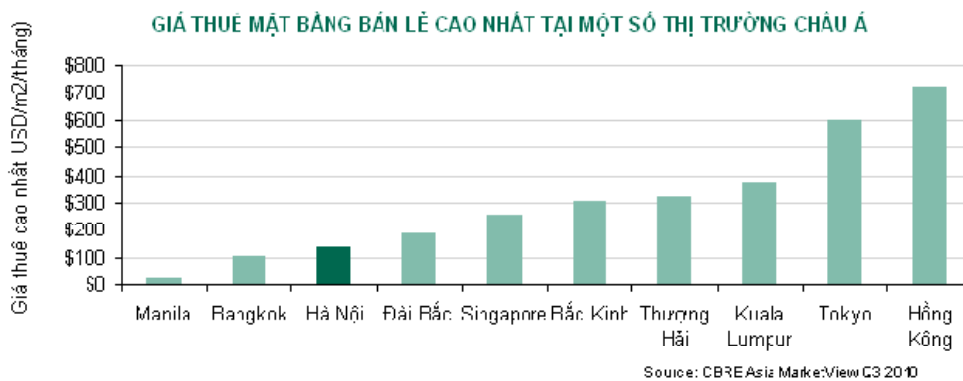
2011: câu chuyện của 2 thành phố trong 1 – Khu trung tâm và khu phía Tây

- Triển vọng sáng sủa cho các tòa văn phòng khu vực trung tâm
 - Khoảng cách Cung – Cầu thu hẹp đối với văn phòng Hạng A và B do hầu như không có văn phòng mới
 - Nhu cầu tăng chủ yếu ở khối ngân hàng
 - Giá thuê đi vào ổn định, có thể tăng vào cuối năm 2011
 - Cơ cấu khách thuê có thể thay đổi, các tòa văn phòng tập trung vào các khách thuê lớn
- Mức giá hấp dẫn tại khu vực phía Tây – thị trường của khách thuê
 - Nguồn cung mới trong năm 2011 ở cả ba Hạng A, B và C
 - Các tòa nhà với dịch vụ phụ trợ cho nhân viên văn phòng sẽ có lợi thế
 - Nhu cầu chủ yếu đến từ các công ty tài chính, công ty bảo hiểm, công ty IT
 - Keangnam sẽ quyết định mức giá và điều khoản thuê cho thị trường phía Tây, tác động đến khu vực trung tâm và kỳ vọng khách thuê
 - Giá thuê đã đạt đỉnh trong năm 2010 và dự kiến giảm khi nguồn cung ngày càng tăng



Mặt bằng bán lẻ - 2010

- Nguồn cung lớn phía Tây (15.000 m²): Saigon Co.opMart, Hapro, Grand Plaza
- Các thương hiệu mới: Gucci, Moschino, Chopard
- Các siêu thị điện máy (Pico Plaza, Media Mart), chuỗi cửa hàng ăn nhanh (KFC, Lotteria, Kichi Kichi) tiếp tục mở rộng
- Tổ chức sự kiện liên tục và ngày càng chuyên nghiệp (Vincom City Towers, Parkson, The Garden);
- Bắt đầu tiếp thị cho thuê: Hàng Da Galleria, Pico Mall
- Saigon Co.opMart, Hapro mở rộng trên quy mô toàn quốc
- Cho thuê dài hạn: Grand Plaza, Hàng Da Galleria
- Kỷ lục mới: 150 USD/m²/tháng trong khu vực trung tâm



Mặt bằng bán lẻ - 2011

- Hơn 25 nhà bán lẻ & nhượng quyền quốc tế gia nhập thị trường, các DN cũ mở rộng
- Các tổ hợp thương mại (big-box), chuỗi siêu thị lớn, cửa hàng chuyên doanh tiếp tục mở rộng
- Mô hình TTTM kết hợp trung tâm giải trí
- Các dự án mới quy mô trung bình & lớn
- **Người tiêu dùng:**
 - Trải nghiệm mua sắm kết hợp với giải trí
 - Nhu cầu về thương hiệu thời trang quốc tế trung cấp tăng mạnh
- **Khách thuê:**
 - Các thương hiệu bán lẻ từ miền Nam tiếp tục mở rộng ra Bắc
 - Ngành hàng kinh doanh ăn uống và siêu thị điện máy mở rộng mạnh mẽ nhất
 - Chi phí thuê là mối quan tâm lớn
- **Chủ đầu tư:**
 - Đáp ứng nhu cầu của khách thuê kịp thời hơn
 - Nhạy cảm hơn với nhu cầu của người tiêu dùng
 - Triển khai dự án chuyên nghiệp hơn



- Các tập đoàn quản lý KS quốc tế cạnh tranh tìm kiếm những vị trí đẹp, chủ động hợp tác với các dự án nghỉ dưỡng
- Ngân hàng tham gia đầu tư vào lĩnh vực KS & resort, liên doanh liên kết với các tập đoàn quản lý KS quốc tế
- Phân khúc 4 sao tiếp tục cải thiện; KS 5 sao còn khó khăn
- Hình thành 2 khu vực thị trường: khu phố cổ/trung tâm & khu vực phía Tây, với 2 đối tượng khách đặc thù khác nhau
- Sẽ có thêm nhiều hoạt động cải tạo tân trang các tòa nhà KS
- Các dự án phía Tây hướng đến khách thương gia & MICE: tiện nghi phục vụ hội nghị, ưu đãi doanh nghiệp và giao thông đến khu vực trung tâm
- 2011: 184 phòng trong khu vực trung tâm, 1.000 phòng ở khu vực phía Tây.
- Vẫn thiếu khách sạn hạng trung



Thị trường đất - 2010

▪ Đất ở

- Giá đất tăng đột biến trong 5 tháng đầu, sau đó tiếp tục tăng đều đặn
- Giao dịch tập trung tại các dự án phía Tây

▪ Đất thương mại

- Nói chung ít giao dịch giữa các chủ đầu tư trong nước với các chủ đầu tư nước ngoài
- Giá giao dịch không được công bố rộng rãi, chủ yếu thông qua thỏa thuận giữa các bên
- Giá giao dịch phụ thuộc vào định giá các sản phẩm bất động sản cuối cùng



■ Đất ở

- Giá tăng ổn định thay vì tăng đột biến
- Giao dịch sẽ sôi động hơn ở các dự án
 - Đảm bảo chất lượng cam kết
 - Tập trung các dự án nhà ở
 - Có đầy đủ cơ sở hạ tầng



■ Đất thương mại

- Giao dịch chủ yếu diễn ra ở các dự án thiếu vốn đầu tư
- Giao dịch tập trung vào các dự án khu công nghiệp, các dự án phức hợp (văn phòng, khách sạn, bán lẻ, căn hộ cho thuê)
- Giá: xu hướng tăng cùng với xu hướng giá của các sản phẩm cuối cùng
- Xu hướng hợp tác bên cạnh xu hướng mua lại để kết hợp và tận dụng kinh nghiệm phát triển dự án bất động sản

Đầu tư 2011

- Việt Nam được AFIRE Hiệp hội các nhà đầu tư bất động sản nước ngoài xếp hạng 4 trong số các thị trường đầu tư mới nổi hấp dẫn nhất năm 2011
 - 1. Brazil 2. China 3. India
 - **4. Vietnam (năm 2010 không có trong danh sách)**
 - 5. Mexico (#4 in 2010)
- Reuters cho rằng Việt Nam là một trong ba thị trường “dẫn đầu”, Quỹ đầu tư Franklin Templeton dự định sẽ đầu tư lớn vào Việt Nam trong năm 2011
 - Mark Mobius, Trưởng Bộ phận phụ trách các thị trường mới nổi của Quỹ phát biểu rằng Quỹ đang tìm kiếm cơ hội tại các thị trường ít được chú ý

Bất động sản đầu tư - 2011

- Các thương vụ lớn trong năm 2010 (Giá giao dịch vẫn không được công bố rộng rãi, chủ yếu thông qua thỏa thuận giữa các bên)
 - Chuỗi khách sạn lớn ở Việt Nam được bán cho công ty du lịch trong nước
 - Một tổ hợp khách sạn 5-sao lớn ở Hà Nội được bán cho các NĐT nước ngoài
 - Dalat Sofitel và Dalat Mercure thay đổi chủ sở hữu
 - Dự án Khách sạn Hoa sen từ Tập đoàn Riviera sang Tập đoàn Kinh Bắc
 - Dự án Diamond Tower từ PVFC Land sang IMICO
 - Dự án Hanoi Time Towers từ Văn Phú Invest sang PVR
- Giống mà khác biệt
 - Các nhà đầu tư trong nước thống lĩnh, tiếp sau là các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực
 - Đầu tư mới từ nước ngoài sẽ thấp hơn nhưng một số yếu tố thị trường (như VND yếu, lạm phát) sẽ khiến thị trường hấp dẫn đối với một số nhóm nhất định
 - Các công ty lớn sẽ thâm nhập sâu hơn vào thị trường bất động sản
- IPO giảm do tác động điều kiện thị trường, xếp hạng tín dụng của Việt Nam trên trường thế giới, thủ tục phức tạp và các yêu cầu về tính minh bạch
 - 10 công ty hàng đầu Việt Nam đang hướng tới việc niêm yết trên sàn quốc tế
 - Cấu trúc vốn thay đổi cho phép các nhà đầu tư mua công ty thông qua trái phiếu chuyển đổi đang trở nên phổ biến hơn

Bất động sản đầu tư - 2011

- Nhiều giao dịch hơn giữa các nhà đầu tư trong nước
- Xu hướng đầu tư BĐS gián tiếp (sáp nhập-chuyển nhượng, cổ phần, cổ phiếu) sẽ phổ biến hơn giao dịch trực tiếp
- Ngày càng nhiều nhà đầu tư / tập đoàn bán lẻ và chủ đầu tư tìm các cơ hội đầu tư mới
- Quản lý xây dựng cơ bản sẽ chặt hơn dẫn đến việc cấp giấy phép sẽ cẩn trọng hơn và mất thời gian hơn



- Gia tăng các thương vụ sáp nhập và chuyển nhượng nhằm tìm kiếm các hỗ trợ tài chính và tránh rủi ro thu hồi dự án
- Giá thuê có thể sẽ giảm, tuy nhiên giá trị vốn hoá của dự án sẽ không giảm
- Chủ đầu tư sẽ áp dụng mô hình BT nhiều hơn

- Gia công phần mềm tiếp tục phát triển với các công ty IT lớn
- Nhu cầu phát triển công viên phần mềm
- Thuê ngoài các công đoạn trong quy trình kinh doanh (BPO) trở nên cạnh tranh hơn do chi phí thấp
- Các KCN chuyển hướng từ công nghiệp nặng sang dịch vụ tích hợp/công nghiệp nhẹ & kết hợp đô thị
- Khách thuê chủ yếu: Hàn Quốc, Nhật Bản và Đài Loan
- Quản lý chuỗi cung ứng hiệu quả gia tăng
 - 2010 Tàu container đầu tiên đi thẳng từ Việt Nam đến Bắc Mỹ
 - Tiếp tục đầu tư xây dựng các cảng nước sâu



Dự báo Táo bạo NHẤT - 2011

- Nhà đầu tư
 - Đầu tư bất động sản: không dành cho người yếu tim
 - Thay đổi kênh đầu tư do biến động giá vàng, khách hàng lựa chọn các kênh đầu tư khác
- Chủ đầu tư
 - Ngân sách marketing TĂNG GẤP BA, Chủ đầu tư tìm những phương thức mới để bán/cho thuê bất động sản
 - Ứng dụng công nghệ trong BĐS – hệ thống quản lý tòa nhà (BMS), hệ thống quản lý quan hệ khách hàng (CRM) v.v.
 - Huy động vốn đầu tư thông qua IPO và các hình thức vốn đa dạng
 - DA căn hộ để bán chuyển hướng sang cho thuê, hoặc kinh doanh theo hình thức bán nhà có cam kết lợi nhuận cho thuê
- Khách thuê VP – nhiều lựa chọn hơn, giá thuê thấp hơn



Những Dự báo Táo bạo NHẤT - 2011

- Ritz Carlton, St. Regis, Mandarin Oriental, Shangri-La and Four Seasons sẽ vào thị trường Việt Nam trong 5 năm tới
- Các khu mua sắm nhỏ sẽ phát triển do quỹ đất hạn chế trong khu vực trung tâm
- Các TTTM lớn sẽ đi vào hoạt động ở những địa điểm nằm ngoài khu vực truyền thống: Ciputra Mall, Savico Mega Mall



- Nhu cầu đối với trung tâm thông tin ngày càng lớn do nhu cầu sử dụng Internet ngày càng lớn, công việc ngày càng gắn với wi-fi, điện thoại thông minh và iPad
- Những dự án đáp ứng được những yêu cầu này sẽ có ưu thế

CB Richard Ellis | Trang 37

CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Báo Cáo Quý – Hà Nội & TP.HCM



quarterlyreports@cbrevietnam.com

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

- 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

CB Richard Ellis | Trang 38

CB Richard Ellis *Fearless Forecasts 2011*

Trân trọng Cảm ơn!

www.cbrevietnam.com



© 2011 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.