



Báo Cáo Quý CBRE – Q2/2011

Toàn cảnh thị trường Hà Nội

Trình bày:

Marc Townsend
Tổng Giám đốc

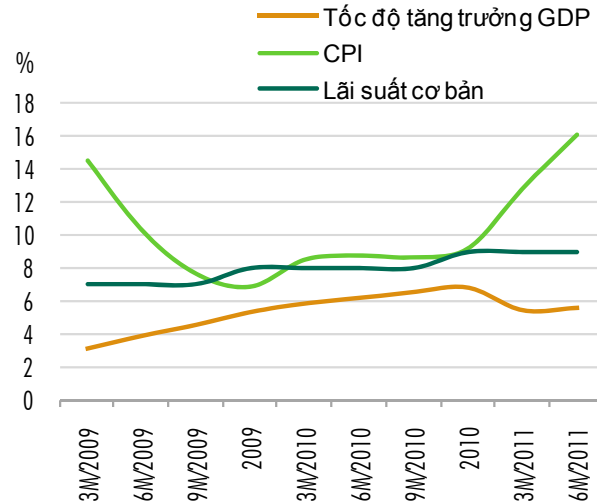
Trần Thị Tô Thanh
Quản lý Cấp cao

Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)

Thứ Năm, ngày 07/07/2011

■ TIÊU ĐIỂM

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP, CPI VÀ LÃI SUẤT CƠ BẢN



- Lạm phát T6 so với cùng kỳ năm trước chạm ngưỡng 20,82%
- Lạm phát T6 tăng chậm nhất (1,09% so với tháng trước) trong vòng 6 tháng
- GDP tăng trưởng 5,76% so với cùng kỳ năm trước;
- Nguồn FDI đăng ký trong 6 tháng đầu năm giảm 43,28% so với cùng kỳ năm trước xuống còn 5,67 tỷ USD. Tuy nhiên, khoảng cách giữa nguồn FDI thực hiện và FDI đăng ký đang được thu hẹp. FDI thực hiện chỉ giảm 1,9% so với cùng kỳ năm trước xuống còn 5,3 tỷ USD;
- Giải ngân vốn ODA được đẩy mạnh trong 5 tháng đầu năm 2011 (1,26 tỷ USD, 52,5% kế hoạch toàn năm), chủ yếu do JICA Nhật Bản. Giải ngân vốn ODA được dự báo sẽ chạm ngưỡng 1,35 tỷ USD, 56,25% kế hoạch toàn năm (thông tin từ Bộ KH&ĐT)
- Trong Q2/2011, Chính phủ gia tăng can thiệp kiểm soát lạm phát, siết chặt tăng trưởng tín dụng dưới 20% và ổn định kinh tế:
 - Điều chỉnh lãi suất tái cấp vốn: 2 lần (+1pp, 13%, vào 1/4) (+1pp, 14%, vào 1/5)
 - Điều chỉnh lãi suất tái chiết khấu: 1 lần (+1pp, 13%, vào 1/5)
 - Điều chỉnh tỷ lệ dự trữ bắt buộc: 2 lần (+2pp, vào T5) (+1pp, 7% đối với tiền gửi ngắn hạn, 5% đối với tiền gửi trung và dài hạn, vào T6)

TỔNG QUAN KINH TẾ HÀ NỘI

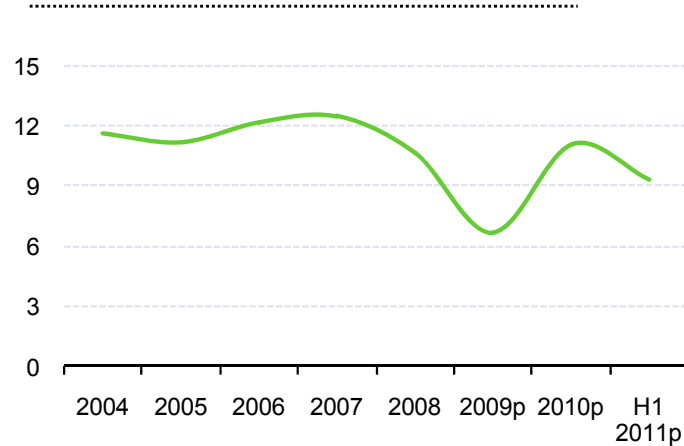
■ TIÊU ĐIỂM (NỬA ĐẦU 2011)

- **GDP: 9,3%** so với cùng kỳ năm trước, giảm so với nửa đầu năm 2010 (10,1%)
- **FDI: tăng 6,7 lần** so với nửa đầu năm 2010 (130 triệu USD)
 - Vốn đăng ký mới đạt 414 triệu USD từ 107 dự án
 - 461 triệu USD vốn tăng thêm từ 33 dự án đang được triển khai
- **Các hoạt động thương mại quốc tế được mở rộng**
 - Nhập khẩu: 23% tăng so với cùng kỳ năm trước
 - Xuất khẩu: 17,2% tăng so với cùng kỳ năm trước
 - Thâm hụt thương mại: 8.290,6 triệu USD
- **Tăng trưởng CPI : 15,7%** so với cùng kỳ năm trước, tăng so với nửa đầu năm 2010 (9,44%) và 2009 (11,75%)

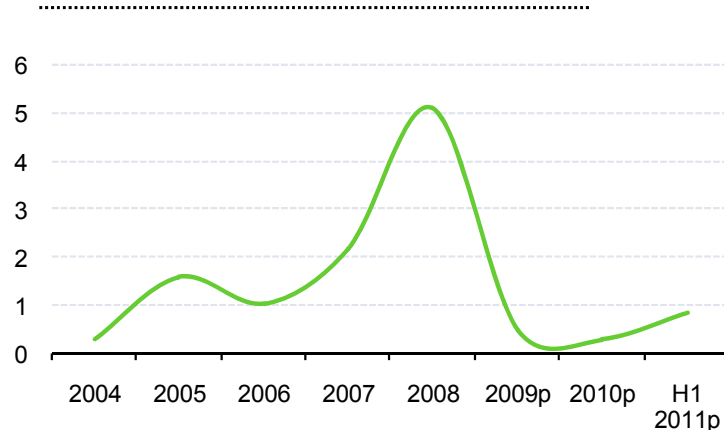
Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 21,7% so với cùng kỳ năm trước (tăng trưởng thực nếu loại trừ yếu tố lạm phát: Nửa năm đầu 2011: 6,6% so với nửa năm đầu 2010: 17,1%)

Du lịch: 615.300 lượt khách quốc tế, tăng 11,4% so với cùng kỳ năm trước (chiếm 20,7% khách du lịch quốc tế tới Việt Nam)

Tăng trưởng GDP (%)

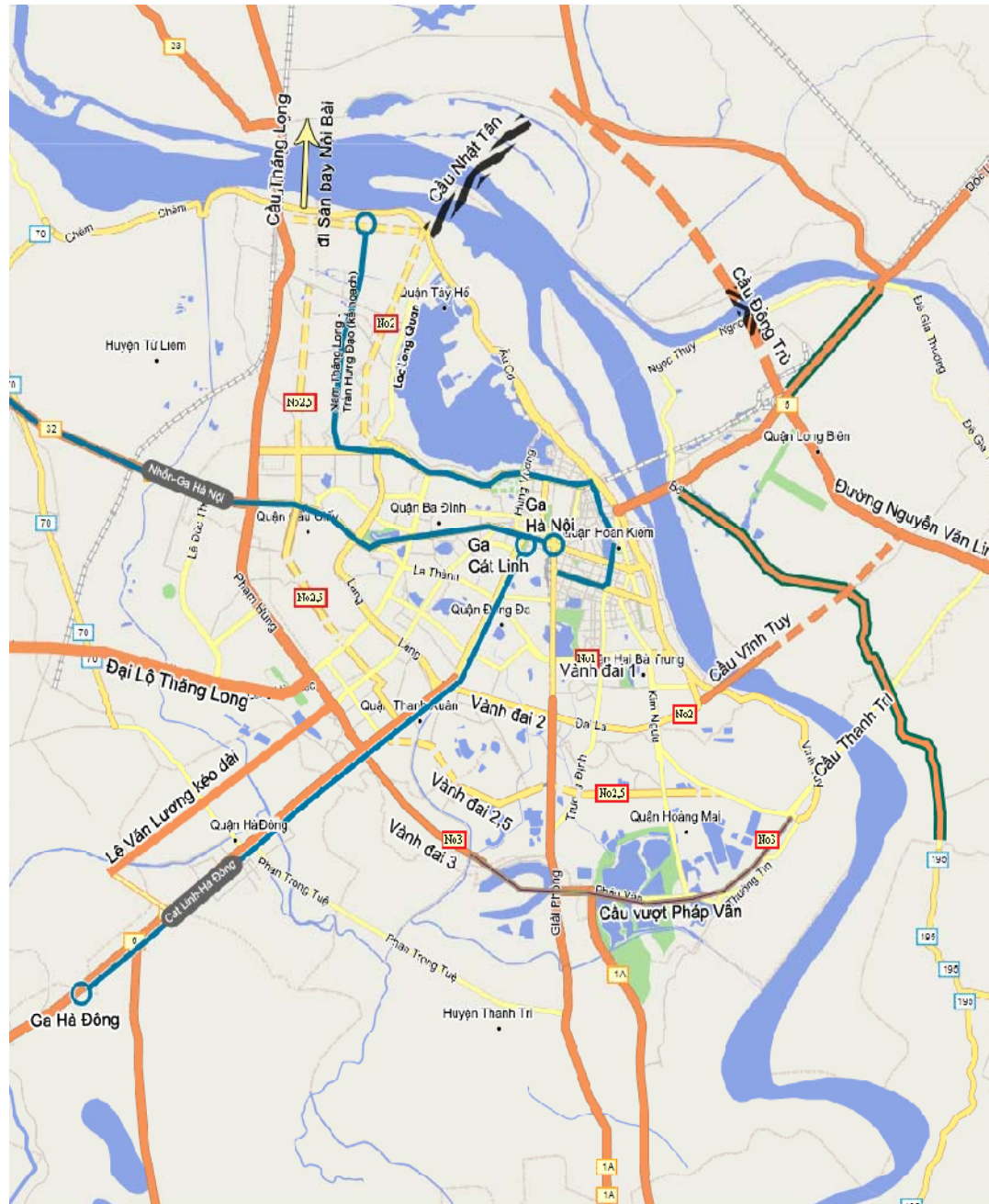


Tổng vốn FDI cam kết (Triệu USD)



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

CƠ SỞ HẠ TẦNG HÀ NỘI



Đường trong tương lai Đường sắt đô thị Cầu vượt Đường nâng cấp

TIÊU ĐIỂM

- **Đường Trung Kính:** cơ bản đã hoàn thành giải phóng mặt bằng
- **Đường Văn Cao – Hồ Tây:** Cầu vượt trên đường Hoàng Hoa Thám đang tiếp tục triển khai
- Sẽ xây dựng **3 cầu vượt** tại các nút giao
 - Lê Văn Lương - Láng
 - Láng Hạ - Thái Hà
 - Chùa Bộc - Tây SơnDự kiến, cả 3 cầu vượt này sẽ hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư vào Q3/2011
Chủ đầu tư: Sở GTVT TP.HN
- **Vành đai 2:** đoạn Ngã Tư Vọng – Ngã Tư Sở đang được nghiên cứu lập dự án **đường trên cao**

CƠ SỞ HẠ TẦNG HÀ NỘI

■ TIÊU ĐIỂM

- Nhà ga T2, sân bay Nội Bài dự kiến khởi công trong Q2/2011 nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng

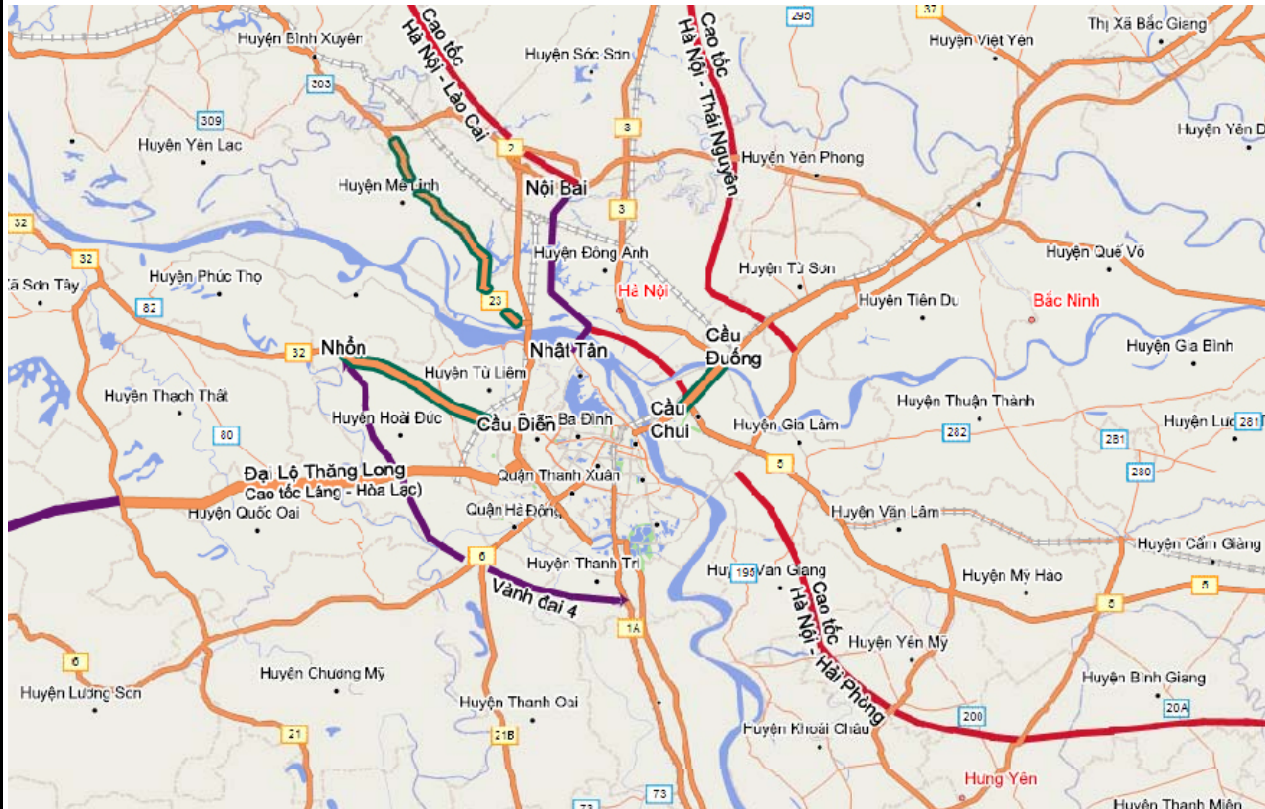
Quốc lộ 32 đoạn Cầu Diễn - Nhõn dự kiến đến T8/2011 hoàn thành

Quốc lộ 1 đoạn Cầu Chui - Cầu Đuống: GPMB cơ bản hoàn thành

Cầu Vĩnh Tuy GD 2 sẽ được khởi công các đường dẫn vào T8/2011

Vành đai 3: Đoạn Mai Dịch - Nội Bài được tách làm 2 dự án:











- Mai Dịch - Nam Thăng Long: mở rộng lên 53m
- Bắc Thăng Long - QL2: Mở rộng lên 29m



Đường đang nâng cấp Đường đang xây dựng Đường đang lập kế hoạch

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

THÔNG SỐ CHUNG, Q2/2011

PHÂN KHÚC ⁽¹⁾	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TOÀN THỊ TRƯỜNG
Tổng cung (căn)	2.216	18.801	60.940	14.960	96.917
Nguồn cung mới (căn)	30	1.194	5,654	558	7.436
Giá chào bán TB trên thị trường sơ cấp (USD/m ²) ⁽²⁾	\$3.450	\$1.720	\$1.250	\$840	\$1.270
Giá chào bán TB trên thị trường thứ cấp (USD/m ²)	\$3.230	\$1.995	\$1.400	\$1.040	\$1.920
Thay đổi (theo quý) ⁽³⁾					
Thay đổi (theo năm) ⁽³⁾					

(*) Thống kê của chúng tôi không bao gồm các dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp


(1) Phân loại căn hộ chung cư hiện tại chủ yếu dựa vào giá cả và cân nhắc thêm về vị trí, chất lượng, thương hiệu.....


– Ví dụ theo giá: **Hạng sang** (>2.500 USD/m²), **Cao cấp** (1.500-2.500 USD/m²), **Trung cấp** (1.000-1.500 USD/m²), **Bình dân** (<1.000 USD/m²)

(2) Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT

(3) Chú thích:

 : giảm nhẹ, dưới 5%

 : tăng nhẹ, dưới 5%

 : tăng khá, 5%-10%

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

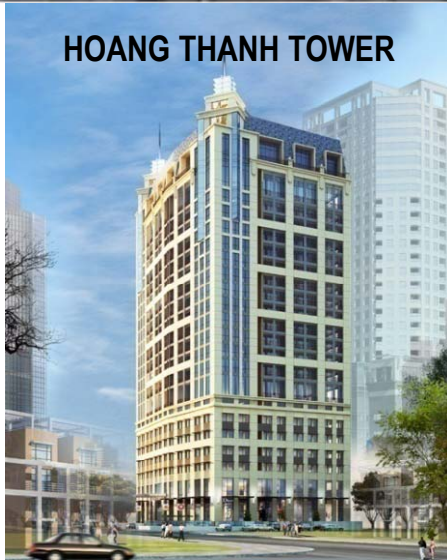
■ TIÊU ĐIỂM



MULBERRY LANE



GOLDEN PALACE

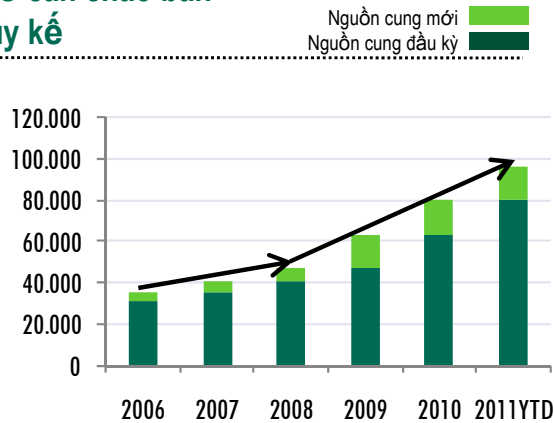


HOANG THANH TOWER

- Nguồn cung mới trong Q2 lớn (7.500 căn): tương đương gần ½ nguồn cung mới trong cả năm 2010
- Giá chào bán trên thị trường thứ cấp: giảm nhẹ trên cả 4 phân khúc
- Chủ đầu tư lớn (sở hữu nguồn cung tương lai dồi dào): đưa ra các khoản ưu đãi GIÁ TRỊ LỚN tới cả người mua TIỀM NĂNG & người mua HIỆN TẠI:
 - Bỏ điều chỉnh giá theo biến động CPI (với mức tối đa 0,6%/tháng cho đến khi bàn giao căn hộ)
 - Chiết khấu giá bán (lên đến 12%)
- Khách hàng, đặc biệt tại phân khúc **cao cấp và hạng sang**:
 - Bất đồng với chủ đầu tư, hầu hết về các loại phí (phí quản lý, phí đỗ xe)
 - Cuộc đấu tranh của cư dân diễn ra có tổ chức, có luật sư tham gia, và có sự trao đổi giữa các dự án

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

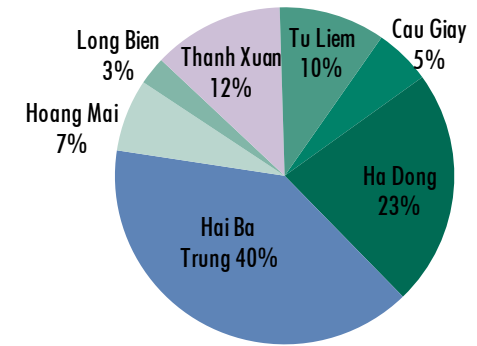
Số căn chào bán lũy kế



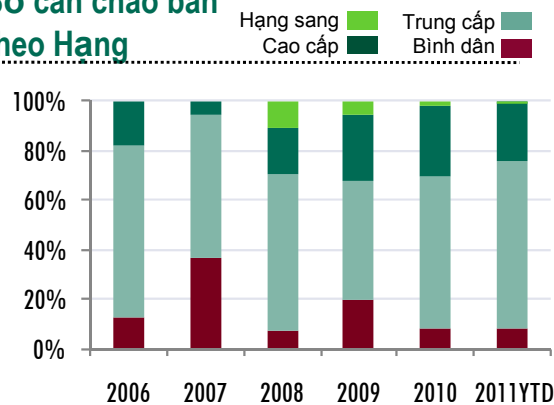
■ NGUỒN CUNG MỚI

- Theo đà tăng mạnh kể từ năm 2008
- Nguồn cung mới Q2/2011: 7.436 căn
 - Hơn 1/3 đến từ đợt chào bán mới của dự án Times City
 - Không tính Times City, nguồn cung mới giảm 25% so với cùng kỳ năm trước

Số căn chào bán – Q2/2011 – theo Quận

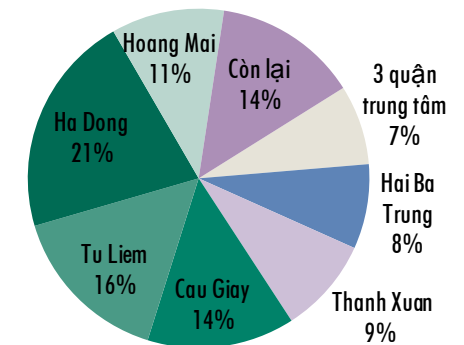


Số căn chào bán theo Hạng



- Theo hạng:
 - Cao cấp & Trung cấp:** chiếm 90% tổng nguồn cung mới trong năm 2010 và nửa đầu năm 2011
- Theo quận:
 - Hà Đông:** là một trong những khu vực sôi động nhất (trong cả Q2/2011 & những năm qua)

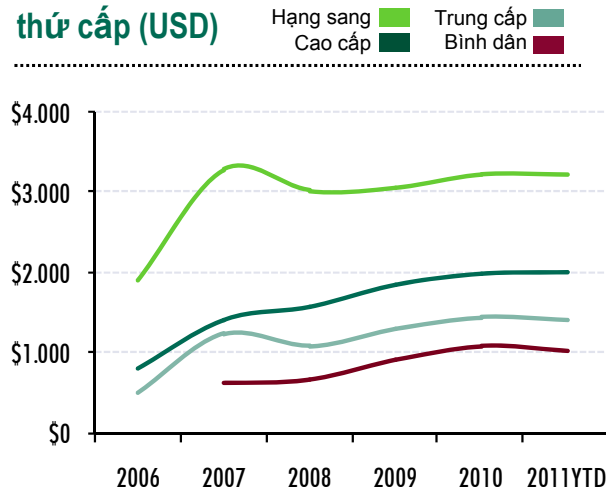
Số căn chào bán lũy kế theo Quận



3 quận trung tâm: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

Giá chào bán
thứ cấp (USD)



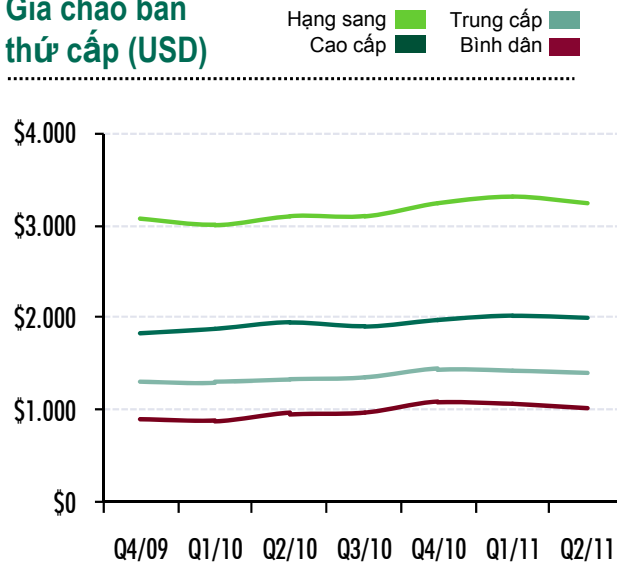
■ GIÁ CHÀO BÁN THỨ CẤP

- Giảm nhẹ trên cả 4 phân khúc
- Ảnh hưởng đáng kể bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô, đặc biệt là chính sách tín dụng

■ NHU CẦU HẠNG CAO CẤP & HẠNG SANG

- Nhu cầu mua-để-cho-thuê khá lớn, đến từ một nhóm nhỏ người Hà Nội giàu có
 - Ước tính 25%-35% số căn hộ của các dự án **cao cấp & hạng sang**: cho người nước ngoài thuê
 - Dữ liệu của Nielsen: xấp xỉ 4% hộ gia đình Hà Nội có mức thu nhập hàng tháng trên 15 triệu VND
 - Nhiều người sở hữu nhiều căn hộ một lúc
- **Giảm nhẹ** mức giá bán sẽ làm **tăng mạnh** số lượng khách hàng tiềm năng

Giá chào bán
thứ cấp (USD)



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

■ TRIỂN VỌNG

- Dự đoán nguồn cung mới Q3/2011: 5.000 căn
- Giá chào bán trên thị trường thứ cấp sẽ dần có xu hướng giảm
- Dù mức độ giảm dần, thị trường sẽ vẫn bị chi phối bởi các nhà đầu tư
 - ⇒ Thị trường nhà ở sẽ nhạy cảm trước những thay đổi kinh tế ngắn hạn, đặc biệt là chính sách tín dụng
- Nguồn cung mới sẽ hướng tới mức giá hợp lý hơn
 - Hiện nay, một số chủ đầu tư đã giảm mức giá kỳ vọng
- Người mua cuối cùng (mua để ở) đang có những cơ hội tốt hơn (nhiều ưu đãi, giảm giá, nhiều lựa chọn hơn...)



PARK CITY, Hà Đông



SPLENDORA, Hoài Đức

THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT TRONG CÁC KHU ĐÔ THỊ

Vincom Village – T6'11



Hanoi Garden City Villas



■ TIÊU ĐIỂM

- Sau một thời gian sôi động, thị trường chứng kiến sự trầm lắng lần đầu tiên kể từ đợt suy thoái năm 2008-2009:
 - Kết quả điều tra 60 khu đô thị ở Hà Nội cho thấy: 70% có mức giá giảm, 20% có giá không đổi, và 10% có số giao dịch thấp hoặc không giao dịch
 - Mức độ giảm giá ở các dự án khác nhau khá lớn, nhưng phổ biến ở mức 10%-15%, thấp hơn Q1/2011
 - Tài chính thắt chặt tác động đến số lượng người mua và làm chậm tiến độ các dự án
- Mặc dù điều kiện thị trường không thuận lợi, một số đợt chào bán lớn đã thu hút được sự chú ý của thị trường:
 - Vincom Village: chào bán đợt đầu, diện tích các biệt thự 200-450 m²
 - Hà Nội Garden City: chào bán đợt 2 với 103 căn biệt thự hướng đến 1 nhóm khách hàng
 - Park City hoãn chào bán Tiểu khu Hoàng Lan (dự định chào bán hồi T4/2011)

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

THÔNG SỐ CHUNG, Q2/2011

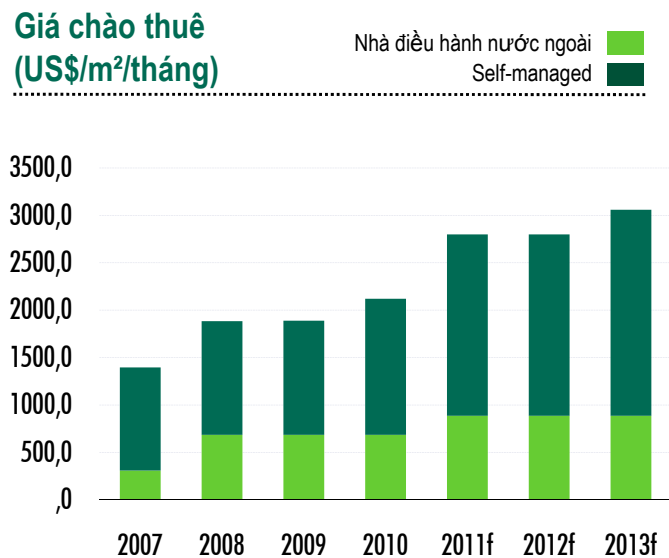
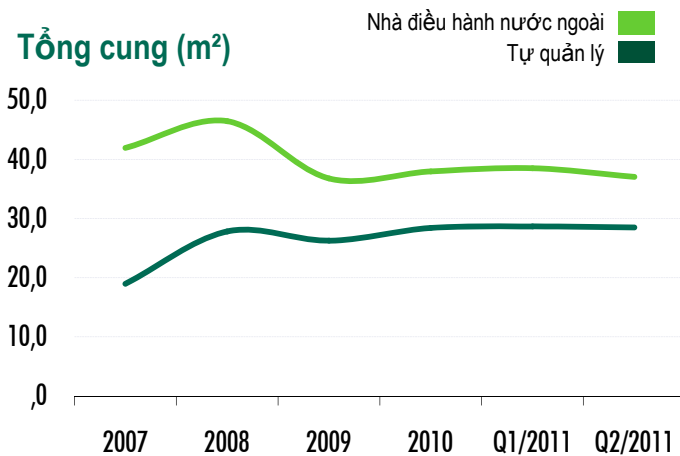
	NHÀ ĐIỀU HÀNH NƯỚC NGOÀI	TỰ QUẢN LÝ	TỔNG
Tổng nguồn cung (căn)	886	1,436	2,322
Nguồn cung mới (căn)	135	0	135
Tỷ lệ trống (%) toàn thị trường (Q2/2011)	25,81%	15,11%	19,13%
Tỷ lệ trống (%), không kể Hoa Binh Green, Grand Plaza & Crowne Plaze (Q2/2011)	16,49%	6,93%	10,28%
Giá chào thuê trung bình (US\$/tháng, chưa thuế & phí dịch vụ) trong Q2/2011	\$37,06	\$28,49	\$31,38
% Thay đổi (theo quý)	-3,79%	-0,66%	-0,80%
% Thay đổi (theo năm)	-2,37%	5,36%	3,29%

* Số liệu trên chỉ tính những dự án từ 30 căn trở lên.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

■ TIÊU ĐIỂM

- Nguồn cung mới:
 - T6/ 2011: Căn hộ dịch vụ Crowne Plaza West Hanoi (135 căn; được quản lý bởi Intercontinental Hotel Group)
- Giá chào bán ổn định; giá giảm ở 1 vài dự án
 - Giảm trung bình ~1% theo m² & ~2% theo căn
- Tỷ lệ căn hộ trống trung bình tăng, chủ yếu do 1 vài dự án đơn lẻ và đang cải tạo
 - Tỷ lệ mặt bằng trống: 10.28% trong Q2/2011 (+4.28% so với quý trước) (ngoại trừ 3 dự án mới)



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

Căn hộ dịch vụ Crowne
Plaza West Hanoi



■ NGUỒN CẦU

- Nhu cầu phần lớn đến từ khách Châu Âu và Mỹ, quan tâm chủ yếu đến các biệt thự
- Xu hướng mùa vụ đối với từng nhóm khách hàng khác nhau:
 - Châu Âu, Mỹ: T6-T8
 - Nhật Bản, Hàn Quốc: T2-T4

■ TRIỂN VỌNG

- Nguồn cung lớn trong Q4:
 - Căn hộ dịch vụ Keangnam – 378 căn
- Modena (được quản lý bởi Fraser Suites) tiếp tục hoãn kế hoạch mở cửa vào giữa năm

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ

THÔNG SỐ CHUNG, Q2/2011

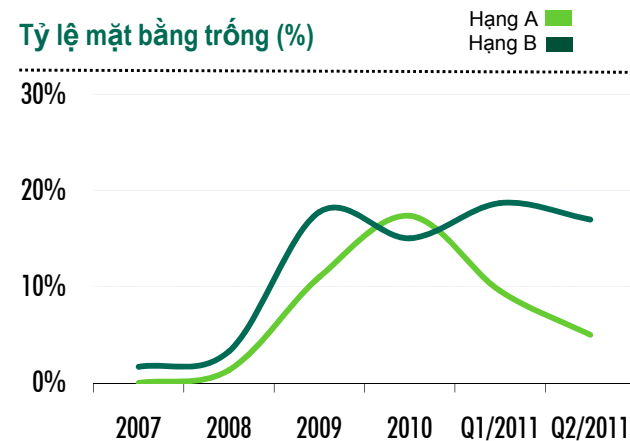
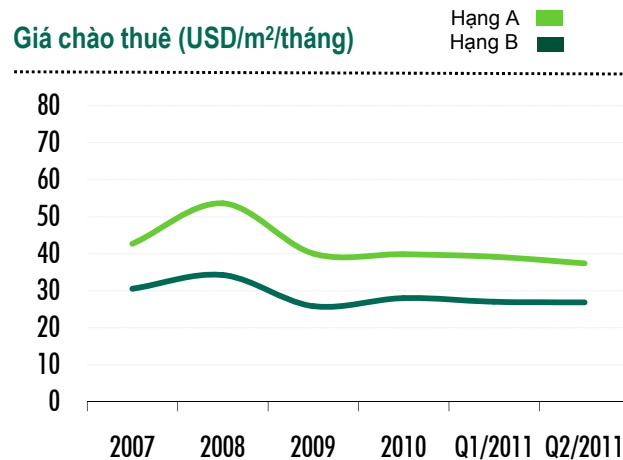
	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG
Số lượng tòa nhà	14	40	55	109
DT cho thuê thực (m ²)	165.300	403.600	233.500	802.400
Tỷ lệ DT trống (%)	5,00%	16,98%	-	-
Thay đổi (theo quý) (điểm %)	-0,24	-1,72	-	-
Thay đổi (theo năm) (điểm %)	1,69	-1,11	-	-
Giá chào thuê trung bình (USD/m ²)	\$37,45	\$26,88	-	-
% thay đổi (theo quý)	-4,46%	-0,08%	-	-
% thay đổi (theo năm)	-5,57%	1,70%	-	-

• Chúng tôi không tổng hợp số liệu về văn phòng hạng C do thị trường thiếu sự minh bạch. Hầu hết các tòa văn phòng hạng C đều do các chủ đầu tư nhỏ trong nước sở hữu, đầu tư xây dựng và tự quản lý cho thuê.

* Tất cả giá thuê văn phòng được tính trên diện tích thực sử dụng, đã tính phí dịch vụ, chưa gồm VAT

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ

■ TIÊU ĐIỂM



- Nguồn cung mới Q2/2011: 10.850 m² DT cho thuê thực từ tòa nhà VP Hạng B mới Phú Điền Building (83A Lý Thường Kiệt)
- Giá chào thuê trung bình Q2/2011
 - Hạng A giảm 4,46% so với quý trước, xuống còn 37,45 USD (tương đương với mức giá năm 2007)
 - Hạng B ổn định ở mức 26,88 USD (mức giá trung bình 26 - 28 USD đã ổn định trong suốt một năm qua)
- Tổng DT được thuê thêm trong Q2/2011: ~ 16.000m²
 - Hạng A: 7.600 m² - chủ yếu tại BIDV Tower & Charm Vit Tower
 - Hạng B: 8.300 m² - chủ yếu tại Phú Điền Building. Ngoài ra còn ở Sofitel Plaza, Vincom City Towers, VIT Tower
 - Có nhiều giao dịch thuê với diện tích lớn từ 1.000 m² trở lên
- Tỷ lệ mặt bằng trống của cả Hạng A và B giảm nhẹ so với quý trước:
 - Hạng A: Khu vực trung tâm ổn định ở mức dưới 5%
 - Hạng B:
 - Khu trung tâm và các quận Đống Đa, Ba Đình tiếp tục ổn định ở mức 10% - 12%
 - Khu phía Tây giảm 3 điểm phần trăm từ 33,81% -> 30,80%

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Han Viet Tower



■ TRIỂN VỌNG

XU HƯỚNG CHUNG

- Theo khu vực
 - Khu trung tâm: mặt bằng giá & tỉ lệ trống ổn định do tỉ lệ trống nhỏ và không có thêm nguồn cung mới trong Q3
 - Giá thuê khu phía Tây có thể sẽ giảm xuống
- Theo phân hạng
 - Các tòa nhà VP Hạng A mới tại khu phía Tây sẽ có giá thuê tương đương giá các tòa nhà Hạng B tại khu vực Ba Đình, Đống Đa
 - Phân khúc Hạng A sẽ có nhiều giao dịch thuê lớn: nhiều khách thuê có nhu cầu mở rộng mặt bằng và chuyển sang các tòa nhà mới vào cuối 2011, đầu 2012
 - Phân khúc Hạng B cũng tiếp tục tăng diện tích cho thuê được trong thời gian tới

NHU CẦU

- Nhu cầu lớn về diện tích VP Hạng A từ những ngành đang nổi: công nghệ cao, dược phẩm, bảo hiểm, công nghiệp nhẹ
- 2012 sẽ là năm có diện tích VP cho thuê được cao KỶ LỤC mặc dù tỷ lệ trống và nguồn cung cũng tăng rất mạnh.

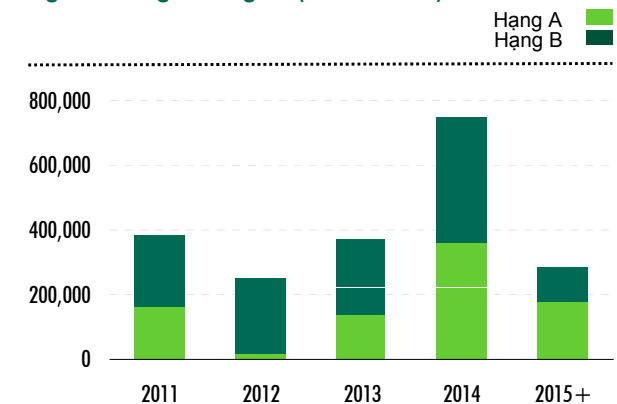
NGUỒN CUNG

- Tổng cung thị trường năm 2011: ~ 330.000 m²
 - 60% ở khu phía Tây, 20% ở khu trung tâm & 20% ở Đống Đa, Ba Đình
 - Landmark 72 dự án Hạng A duy nhất trong năm 2011

ĐỘNG THÁI CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- Cộng thêm 1 - 3 tháng miễn phí tiền thuê (ngoài mức tiêu chuẩn theo thông lệ là 30-45 ngày miễn phí tiền thuê trong quá trình lắp đặt nội thất)
- Cho thuê dài hạn ở những dự án mới

Nguồn cung tương lai (m² TDT sàn)



THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

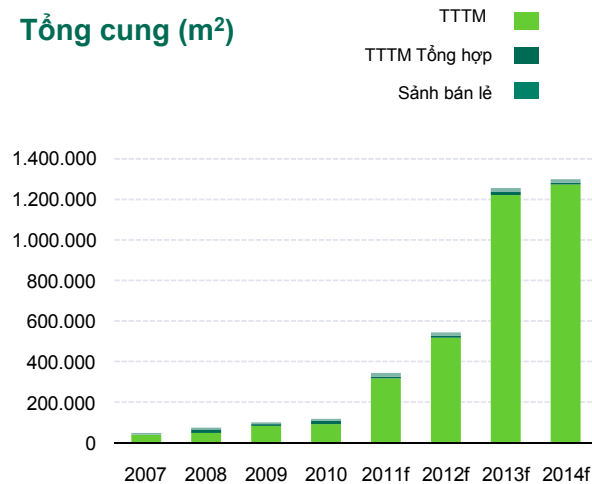
THÔNG SỐ CHUNG, Q2/2011

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	SẢNH BÁN LẺ	TỔNG
Tổng cung (Nguồn cung thực tính, m²)	16.000	102.986	10.310	129.296
Thay đổi nguồn cung (Nguồn cung thực tính, m²)	5.000	19.815	0	24.815
Tỷ lệ trống (%)	0,0%	15,3%	5,8%	12,7%
Giá chào thuê (USD/m²/tháng)				
Khu trung tâm	-	\$60,6	\$73,1	\$62,1
% thay đổi (theo năm)	-	11,2%	11,4%	12,0%
% thay đổi (theo quý)	-	7,2%	11,4%	7,7%
Ngoài khu trung tâm	\$54,0	\$37,0	\$21,0	\$39,9
% thay đổi (theo năm)	0,0%	18,1%	16,7%	11,8%
% thay đổi (theo quý)	0,0%	21,0%	10,5%	15,8%

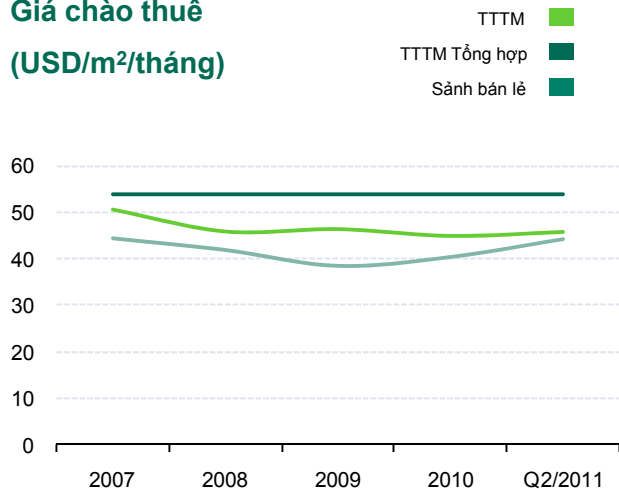
THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

■ TIÊU ĐIỂM

Tổng cung (m²)



Giá chào thuê
(USD/m²/tháng)



- **Tổng cung tăng mạnh 30,6% so với quý trước:**
 - Pico Mall: 19.815 m²
 - Parkson: 5.000 m² (khu mở rộng của Parkson Viet Tower)
- **Giá chào thuê trung bình: 46,8 USD, ↑7,9% so với quý trước**
 - Ngoài khu trung tâm: 39,9 USD, ↑15,8% so với quý trước, chủ yếu do sự xuất hiện của Pico Mall
 - Khu trung tâm: 62,1 USD, ↑7,7% so với quý trước, chủ yếu do Vincom Center Hanoi tăng giá thuê
- **Tăng trưởng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ nửa năm đầu 2011 đạt 6,6% sau lạm phát (Nửa năm đầu 2010: 17,1%) -> người tiêu dùng đã trở nên thận trọng hơn trong mua sắm**
- **Các hoạt động đáng chú ý:**
 - T5/2011: Vincom Center Long Biên khởi công và chào thuê
 - T6/2011: Indochina Plaza Hanoi (DT cho thuê thực: 18.000 m²) tổ chức hợp báo và gặp mặt khách thuê
- **Các thương hiệu tiếp tục mở rộng:**
 - Parkson: G2000, Vascara, Mo&Co, Sóng, Valerie, Black Forest...
 - Pico Mall: Pico Digital (8.000 m²), Swensen's, The Coffee Bean, G2000, Ecco, Quik Silver, Roxy...

THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ

■ TRIỂN VỌNG



Savico MegaMall, Quận Long Biên



Indochina Plaza Hanoi, Quận Cầu Giấy

- Lượng cung bổ sung lớn cho tới cuối năm 2011:
 - Hàng Da Galleria (9.312 m² TDT sàn)
 - Landmark 72 (Keangnam) (97.000 m² TDT sàn)
 - Savico MegaMall (63.400 m² TDT sàn)
 - Vincom Center Long Biên (45.000 m² TDT sàn)
- Nhiều lựa chọn cho khách thuê & người tiêu dùng đang thận trọng hơn trong mua sắm. Chủ đầu tư cần:
 - Triển khai nhiều hoạt động quảng bá, áp dụng các chính sách thuê hấp dẫn hơn
 - Đem đến những thương hiệu và dịch vụ mới nhằm tạo sự khác biệt
- Bên cạnh khu vực phía Tây, thị trường phía Đông đang nổi lên
 - Ngoài những khách thuê chủ chốt, tỷ lệ cho thuê tại các gian hàng được dự đoán sẽ thấp trong giai đoạn đầu

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

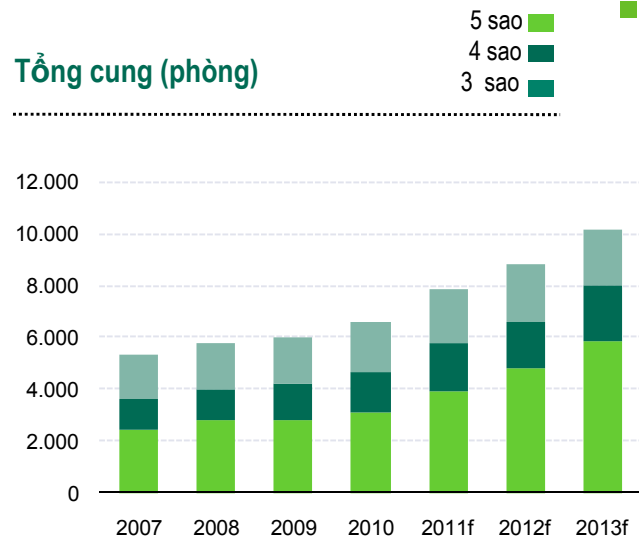
THÔNG SỐ CHUNG, Q2/2011

	5 SAO	4 SAO	3 SAO	TỔNG
Tổng cung đến cuối Q2/2011 (số phòng)	3.570	1.750	2.081	7.401
Nguồn cung mới (số phòng)	47*	160	103	310
Giá thuê phòng trung bình (USD/đêm)	\$111,6	\$71,4	\$36,5	\$73,2
<i>% thay đổi (theo năm)</i>	<i>-7,0%</i>	<i>8,6%</i>	<i>-6,8%</i>	<i>-2,4%</i>
<i>% thay đổi (theo quý)</i>	<i>0,6%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>0,0%</i>
Công suất sử dụng phòng trung bình (%)	54,5%	51,3%	51,9%	52,6%
<i>% thay đổi (theo năm)</i>	<i>0,2%</i>	<i>-1,7%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-1,9%</i>
<i>% thay đổi (theo quý)</i>	<i>-3,9%</i>	<i>-0,9%</i>	<i>-0,9%</i>	<i>-1,9%</i>
Doanh thu phòng trung bình (USD/đêm)	\$67,1	\$39,3	\$18,9	\$41,7
<i>% thay đổi (theo năm)</i>	<i>2,8%</i>	<i>7,4%</i>	<i>-15,9%</i>	<i>0,8%</i>
<i>% thay đổi (theo quý)</i>	<i>1,9%</i>	<i>2,9%</i>	<i>-0,6%</i>	<i>1,8%</i>

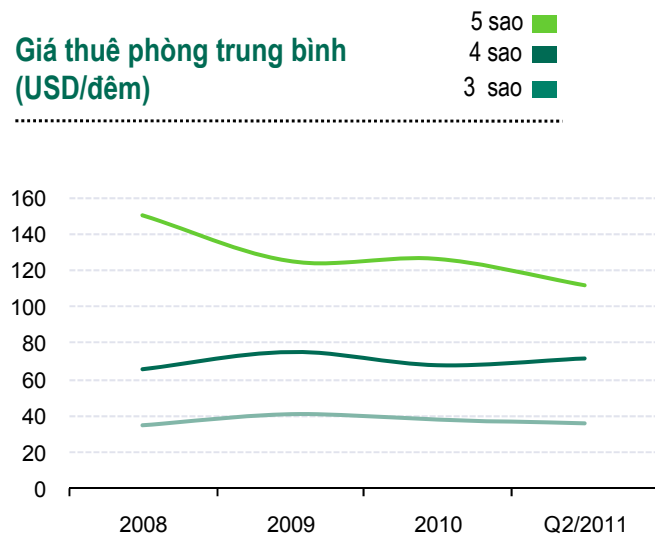
* Chưa được Tổng cục Du lịch xếp hạng chính thức

■ TIÊU ĐIỂM

Tổng cung (phòng)



Giá thuê phòng trung bình (USD/đêm)



- **Nguồn cung mới Q2/2011: 310 phòng, bao gồm:**
 - Hotel de l'Opera Hanoi : 47 phòng (5 sao)
 - Mường Thanh Xa La : 160 phòng (4 sao, khách sạn đầu tiên tại quận Hà Đông)
 - Bảo Khánh : 55 phòng (3 sao)
 - Hacinco : 48 phòng (3 sao, mở cửa trở lại)
- **Lượt khách du lịch:**
 - Quốc tế: 615.300 lượt, ↑11,4% so với cùng kỳ năm ngoái
 - Nội địa: 3,7 triệu lượt, ↑ 3,9% so với cùng kỳ năm ngoái
- **Công suất phòng trung bình giảm trên mọi phân khúc (mùa thấp điểm)**
- **Doanh thu phòng trung bình:**
 - KS 5 sao & 4 sao: tăng so với cùng kỳ năm ngoái
 - KS 3 sao: giảm so với cùng kỳ năm ngoái



Oriental Pearl, Quận Hoàn Kiếm



Landmark 72, Huyện Từ Liêm

TRIỂN VỌNG

- Nhiều nguồn cung mới trong nửa sau 2011:
 - Oriental Pearl (Khu trung tâm, 87 phòng)
 - Hotel de l'Opera Hanoi (Khu trung tâm, 60 phòng)
 - Grand Plaza Hanoi (Ngoài khu trung tâm, 300 phòng)
- Thị trường hình thành 2 phân khúc rõ rệt hơn: đối tượng khách thương gia sẽ lựa chọn các khách sạn mới ở khu vực phía Tây; khách du lịch lựa chọn khách sạn trong khu vực Hoàn Kiếm
- Thành công của các dự án khách sạn 5 sao phụ thuộc vào khả năng thu hút khách thương gia & MICE: tiện nghi phục vụ hội nghị, chiết khấu cho doanh nghiệp và khả năng tiếp cận đến khu vực trung tâm

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Country House, Ba Vi (Archi)



Green Villas, Ba Vi (Archi)



■ TIÊU ĐIỂM

- 9 dự án được chào bán với tổng số 300 biệt thự
 - Các dự án chủ yếu thuộc về các nhà đầu tư chủ chốt như Archi Group and INT Group; nằm trên địa bàn tỉnh Hòa Bình; mức giá từ 2-5 tỉ VND/căn
 - Flamingo Đại Lải chào bán thêm 8 căn biệt thự mới (trên tổng số 300 căn) với mức giá từ 14 tỉ VND/căn
- Các nhà đầu tư nỗ lực tiếp thị thông qua các sự kiện bán hàng → nhờ đó tích cực đẩy mạnh khác biệt hóa sản phẩm
- Mức giá không thay đổi so với Quý 1/2011
- Thêm nhiều cách mới để sở hữu biệt thự nghỉ dưỡng:
 - Chương trình Flamingo Villa Share: đầu tư 2,6-3,5 tỉ để sở hữu căn biệt thự vĩnh viễn, sử dụng miễn phí 30 ngày/năm và thu lợi nhuận từ cho thuê biệt thự
 - Mô hình E-condotel được giới thiệu tại Mũi Né: cung cấp quyền sử dụng căn hộ trong một khoảng thời gian nhất định mỗi năm và quyền trao đổi căn hộ với các khu nghỉ liên kết

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

▪ TRIỂN VỌNG

Flamingo Đại Lải Resort (Vĩnh Phúc)



- Các nhà đầu tư sẽ tiếp tục tìm kiếm các phương thức mới nhằm đem lại sự khác biệt cho sản phẩm của mình
- Nhiều lựa chọn cho người mua cuối cùng sở hữu biệt thự nghỉ dưỡng
- Theo một điều tra mới đây của CBRE, những căn biệt thự có giá dưới 5 tỉ VND được ưa chuộng hơn cả

Để biết thêm thông tin và phương thức đặt mua, vui lòng liên hệ

quarterlyreports@cbrevietnam.com

BÁO CÁO QUÝ 2/2011
xuất bản vào
Thứ Tư 20/07/2011



© 2011 Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) Báo Cáo này do Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam) thực hiện với sự thành tín và cẩn trọng cần thiết. Chúng tôi đã thu thập thông tin 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, đoạn chắc hay đại diện cho các thông tin này. Chúng tôi chỉ đưa ra các dự đoán, quan điểm, giả định hay đánh giá của mình dựa trên những yếu tố mà chúng tôi được biết để làm ví dụ dẫn chứng và các thông tin này có thể sẽ không thể hiện được tình hình hiện thời và xu hướng tương lai của thị trường. Thông tin này được thiết kế riêng cho khách hàng của CB Richard Ellis sử dụng và không được sao chép dưới mọi hình thức nếu trước đó không được CB Richard Ellis chấp thuận bằng văn bản.