

BÁO CÁO QUÝ CBRE Q1/2010

Thấu hiểu thị trường



Trình bày:

Ô. Marc Townsend
Tổng Giám đốc Điều hành

Adam Bury
Trưởng phòng

Ngọc Lê
Trưởng phòng

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)
Ngày 16/04/2010

CBRE
CB RICHARD ELLIS

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

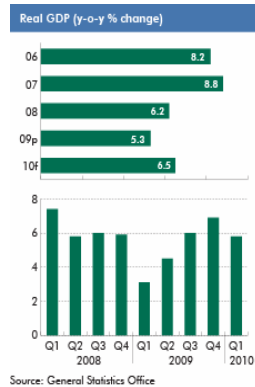


- Tổng quan kinh tế
- Những cập nhật mới nhất:
Giá bán và Giá cho thuê
- Văn phòng
- Căn hộ bán
- Trung tâm Thương mại
- Căn hộ Dịch vụ Cho thuê
- Khách sạn 3-5 sao
- Đầu tư
- Cập nhật Văn bản Pháp luật
- Chi phí Xây dựng

quarterlyreports@cbrevietnam.com

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

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM



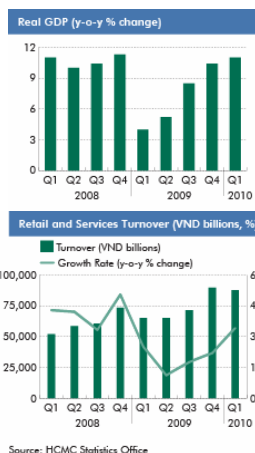
- Việt Nam đứng thứ ba về tốc độ phục hồi kinh tế nhanh tại khu vực châu Á trong năm 2009 – tốc độ tăng GDP = 5.3%
- Quý 1/2010, chỉ số GDP tăng 5,8% so với cùng kỳ năm trước, (Q1/2009 = 3,1% so với Quý 1/2008)
- Giá trị sản xuất công nghiệp giảm so với quý trước do dịp nghỉ Tết nhưng tăng 13,6% so với Quý 1/2009
- Vốn thực hiện FDI trong Quý 1/2010 đạt 2,5 tỷ USD, giảm 10,7% so với quý trước nhưng đã tăng 13,6% so với Quý 1/2009
- Kim ngạch xuất khẩu giảm và đồng thời kim ngạch nhập khẩu tăng – cán cân thương mại vẫn tiếp tục thâm hụt
- Tiền Đồng mất giá
- Nguy cơ lạm phát cao – Quý 1/2010 = 8,5% so với cùng kỳ năm trước
- Lãi suất cơ bản ổn định ở mức 8% - mặc dù có dấu hiệu thắt chặt tiền tệ

3

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

TỔNG QUAN KINH TẾ TP.HCM



- Tốc độ tăng GDP trở về mức năm 2008, Q1/2010 = 11%
- Vốn FDI cam kết (400 triệu USD), gấp 3 lần mức của Quý 4/2009 nhưng vẫn giảm 22,4% so với cùng kỳ năm trước
- Xuất siêu ở mức tương đối (58,9 triệu USD)
- Chỉ tiêu bán lẻ tăng đáng kể - sau khi loại trừ yếu tố lạm phát, chỉ tiêu bán lẻ trong Quý 1/2010 tăng 22,6% so với cùng kỳ năm trước

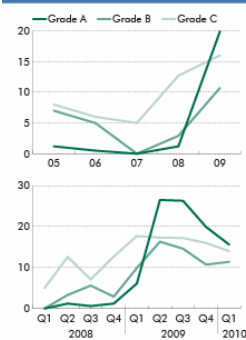
4

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Vacancy Rate (%)



HẠNG A

- Giá thuê tiếp tục giảm trong quý
- 39,60 USD/m²/tháng (-2,0% q-o-q/ -31% y-o-y)
- Giá giảm giúp tỷ lệ trống giảm theo
- Tỷ lệ trống đạt 15,6% vào cuối Quý 1/2010 (Q4/2009 = 19,9%)
- Tỷ lệ trống giảm tại đa số các tòa nhà hạng A
- DT thực thuê mới Q1/2010 = 5.714m²
Q4/2009 = 8.678m²
- Không có nguồn cung hạng A mới

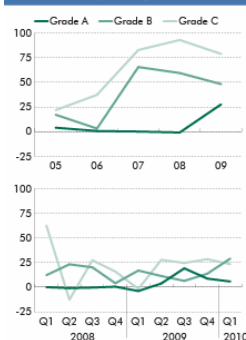
5

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Net Absorption ('000 sm)



HẠNG B

- Giá thuê giảm nhẹ trong quý
- 21,30 USD/m²/tháng (-3,2% q-o-q/ -24% y-o-y)
- Nguồn cung mới 43.826m²
- DT thực thuê mới 23.979m²
- Tỷ lệ trống tăng lên 11,4% (10.7% trong Q4/2009)

HẠNG C

- Giá thuê có tỷ lệ giảm cao nhất trên thị trường
- 17,70 USD/m²/tháng (-5,3% q-o-q/ -17% y-o-y)
- Nguồn cung mới 24.624m²
- DT thực thuê mới 23.320m²
- Tỷ lệ trống giảm xuống 14,0% (16,0% trong Q4/2009)
- Khách thuê nguyên tòa nhà

6

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

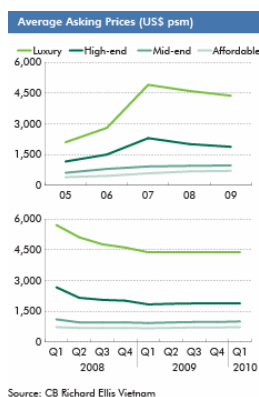


VINCOM CENTER
Q1, TP. HCM

■ TRIỂN VỌNG

- Nguồn cung lớn hạng A & B trong 12 tháng tới:
 - Hạng A = khoảng 110.000m²
 - Hạng B = khoảng 75.000m²
- DT thực thuê mới trong Q1/2010 = khoảng 58.000m² (tăng 14% so với Q4/2009)
- Nhu cầu sẽ tiếp tục tăng và hy vọng thị trường sẽ hấp thụ lượng cung mới
- Hai xu hướng cạnh tranh trên thị trường văn phòng hạng A – giữa các tòa nhà hiện hữu và mới hoàn thành. Kết quả là – giá có phần ổn định.
- Giá văn phòng hạng B sẽ giảm trong Quý 2 và có thể tăng vào Quý 4 năm nay

NHÀ Ở BÁN



- Giá bán của phân khúc hạng sang và cao cấp ổn định trong khi phân khúc trung cấp và bình dân có khuynh hướng tăng nhẹ:
 - Hạng sang 4.370 USD/m² (0% q-o-q)
 - Cao cấp 1.878 USD/m² (0% q-o-q)
 - Trung cấp 998 USD/m² (2,9% q-o-q)
 - Bình dân 720 USD/m² (2,0% q-o-q)
- Dù dịp nghỉ Tết kéo dài nhưng thị trường vẫn có giao dịch
- Lượng yêu cầu mua nhà cũng tăng ở các sàn giao dịch
- 696 căn hộ được hoàn thành trong quý – số liệu thấp nhất kể từ Q2/2008, 60% tập trung ở phân khúc trung cấp hoặc bình dân

NHÀ Ở BÁN



REGENCY PARK
515 căn hộ bán, Q.2, TP.HCM

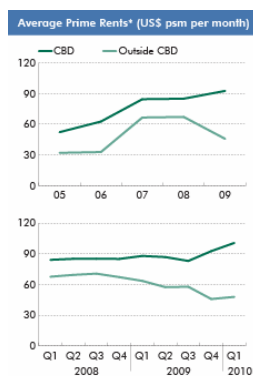


VILLA PARK
245 biệt thự, Q.9, TP.HCM

■ TRIỂN VỌNG

- Giá trị vốn không thay đổi và tiếp tục đà tăng nhẹ ở phân khúc trung cấp và bình dân
- Các chủ đầu tư, và lần đầu tiên nhà đầu tư, nhận thấy tiềm năng của các sản phẩm nhà trung cấp và bình dân
- Dĩ nhiên vẫn còn cơ hội phát triển cho các phân khúc cao cấp hơn nhưng chủ đầu tư phải thận trọng – người mua hiểu rõ thế nào là sản phẩm tốt, và quan trọng là vị trí dự án
- Thị trường sẽ tiếp tục phát triển khi các sản phẩm đã bị đóng cửa và tiền Đồng tiếp tục mất giá

TRUNG TÂM BÁN LẺ

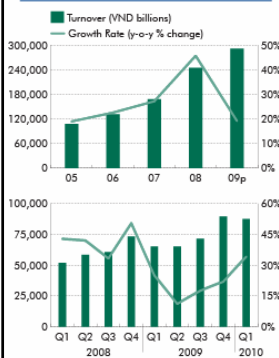


*Department Stores and Shopping Centres
Source: CB Richard Ellis Vietnam

- Giá thuê trong khu trung tâm tiếp tục tăng do hiếm có mặt bằng trống:
 - TTTM tổng hợp
108,8 USD/m2/tháng (3,3% q-o-q)
 - TTTM
98,1 USD/m2/tháng (0,7% q-o-q)
- Giá thuê ngoài khu trung tâm có xu hướng tăng, ngược hẳn với xu thế giảm trong Q4/2009
 - TTTM tổng hợp
55,7 USD/m2/tháng (0,7% q-o-q)
 - TTTM
41,8 USD/m2/tháng (4,2% q-o-q)

TRUNG TÂM BÁN LẺ

Retail and Services Turnover (VND billions, %)



Source: HCMC Statistics Office

■ TRIỂN VỌNG

- Giá thuê các mặt bằng trọng điểm trong khu trung tâm tiếp tục tăng:
 - Thời trang và kinh doanh ẩm thực vẫn là nhân tố kích cầu
 - Các thương hiệu nhượng quyền quốc tế
 - Vincom Center sẽ khai trương với mức giá thuê cao nhất tại khu trung tâm (200–250 USD/m²/tháng, áp dụng đối với mặt bằng tầng trệt) và tỷ lệ cho thuê cao
 - Khan hiếm mặt bằng bán lẻ trong khu trung tâm – tỷ lệ trống sẽ được duy trì ở mức thấp
- Có khả năng xuất hiện xu hướng dịch chuyển ra ngoài khu trung tâm – Quận 7 là nơi tiềm năng nhất trong thời điểm hiện tại
 - Các trung tâm bán lẻ ngoài khu trung tâm phải là “điểm đến thực sự”

11

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ



CANTAVIL DAEWON HOÀN CẦU
Q. Bình Thạnh, TP.HCM

- Giá thuê ở mọi phân hạng tiếp tục giảm
 - Hạng A 29,10 USD/m²/tháng (-2,7% q-o-q/ -19,5% y-o-y)
 - Hạng B 25,52 USD/m²/tháng (-1,4% q-o-q/ -7,7% y-o-y)
 - Hạng C 20,94 USD/m²/tháng (-4,3% q-o-q/ -11,6% y-o-y)
- 83% tòa nhà giảm giá – số còn lại đa phần là các tòa nhà có quản lý tên tuổi quốc tế
- Tỷ lệ trống
 - Hạng A – 21%
 - Hạng B – 19%
 - Hạng C – 13%
- Hình thức thuê theo ngày vẫn được áp dụng ở một số dự án
- Nguồn cung mới – 30 căn hộ từ dự án Cantavil Daewon Hoàn Cầu

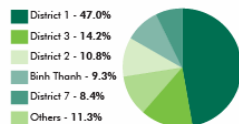
12

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

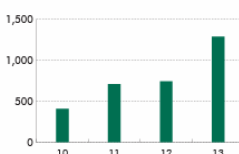
MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

Supply by District (% of total supply)



Estimated New Supply (units)



*Updated figures may vary due to the actual construction progress of individual projects
Source: CB Richard Ellis Vietnam

TRIỂN VỌNG

- Khách thuê nước ngoài đã trở lại nhưng không phải ai cũng được hưởng trợ cấp nhà ở
- Vẫn luôn có nhu cầu đối với phân khúc cao cấp – và giờ đây lần đầu tiên chào đón khách thuê Việt Nam
- Cạnh tranh gay gắt từ các căn hộ mua-cho thuê:
 - Saigon Pearl & River Garden
- Căn hộ dịch vụ có diện tích nhỏ mất thế cạnh tranh
- Hiện tại còn 600 căn hộ còn trống – không nhiều so với tiềm lực của nền kinh tế
- Tính đến cuối năm 2013, sẽ có thêm 3.149 căn hộ mới – hơn 40% trong số đó thuộc hạng B
- Phân khúc boutique vẫn phát triển – song song với thị trường căn hộ mua-cho thuê

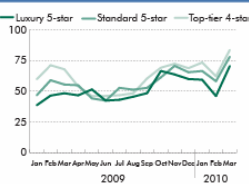
13

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

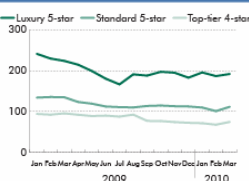
MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

KHÁCH SẠN 3-5 SAO

Monthly Occupancy Rate (%)



Monthly Average Room Rate (US\$)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

- Công suất phòng được cải thiện, so với cả quý trước và cùng kỳ năm trước, ở mọi phân hạng sao:
 - 3 sao – 74,0% (5,7% q-o-q/ 13,8% y-o-y)
 - 4 sao – 74,1% (8,3% q-o-q/ 13,5% y-o-y)
 - 5 sao – 66,8% (3,0% q-o-q/ 30,9% y-o-y)
- Do 2 nguyên nhân:
 - Nhu cầu gia tăng
 - Giá thực thuê giảm (so với cả quý trước và cùng kỳ năm trước), nhưng giá công bố lại tăng
- Có 3 khách sạn 3 sao mới (Quận 1 & 3) – 336 phòng
- Movenpick đã đóng cửa để sửa chữa – giảm cung 251 phòng 5 sao

14

CBRE RESEARCH & CONSULTANCY

MARKET INSIGHTS FROM CBRE's HCMC QUARTERLY REPORT | APRIL 2010

KHÁCH SẠN 3-5 SAO

Supply by Star, Rooms



Supply by Star, Hotels



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TRIỂN VỌNG

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế châu Á cùng sự phục hồi của nền kinh tế thế giới sẽ đẩy mạnh lượng khách du lịch và khách doanh nhân
- Chương trình khuyến mãi của hãng Hàng không Quốc gia Việt Nam sẽ tăng lượng khách du lịch trong và ngoài nước – các khách sạn nhận thêm lượng đặt phòng từ các hãng lữ hành
- Quý 2 thường là mùa thấp điểm và do đó, dự kiến sẽ có thêm nhiều đợt giảm giá trong ngắn hạn
- Cơ hội để giá phòng tăng trở lại? – có thể phải chờ đến mùa Giáng Sinh
- Liệu tình hình biến động ở Thái Lan có gây ảnh hưởng? KHÔNG!

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

quarterlyreports@cbrevietnam.com



BÁO CÁO QUÝ 1/2010
xuất bản vào
Thứ Tư, 21/04/2010

© 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, đoán 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.