

BÁO CÁO QUÝ CBRE Q2/2010

Toàn cảnh thị trường TP.HCM



Trình bày:

Ô. Marc Townsend
Tổng Giám đốc Điều hành

Rudolf Hever
Giám đốc

Tâm Lê
Chuyên viên

P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

Công ty TNHH CB Richard Ellis Việt Nam
Ngày 08/07/2010

CBRE
CB RICHARD ELLIS

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

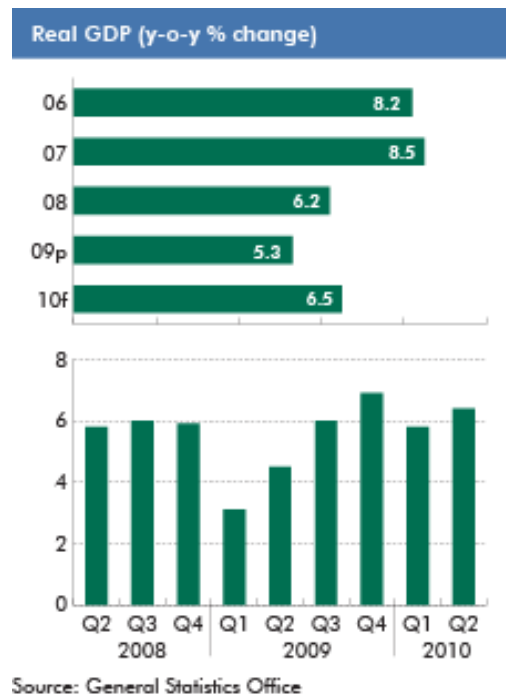


- Tổng quan kinh tế
- Những cập nhật mới nhất:
Giá bán và Giá cho thuê
- Văn phòng
- Căn hộ bán
- Trung tâm Thương mại
- Căn hộ Dịch vụ Cho thuê
- Khách sạn 3-5 sao
- Đầu tư
- Cập nhật Văn bản Pháp luật
- Chi phí Xây dựng

quarterlyreports@cbrevietnam.com

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

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM



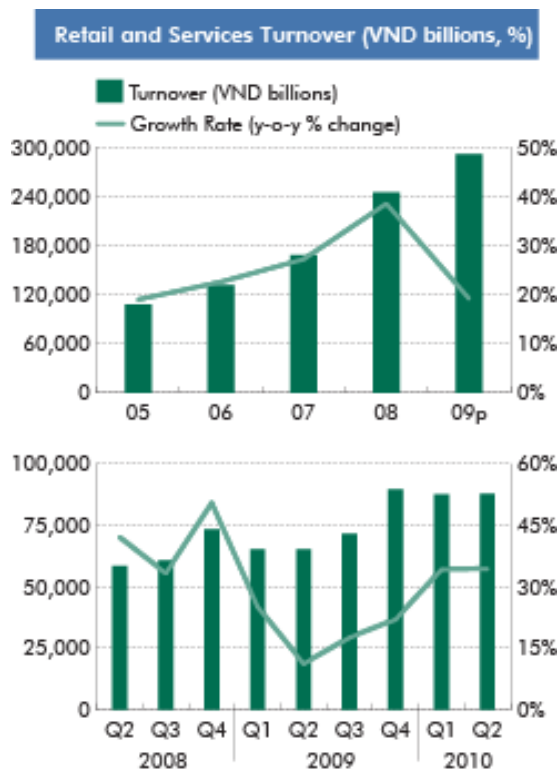
- So với cùng kỳ năm trước, GDP trong quý 2 tăng 6,4% và tăng 6,2% trong nửa đầu năm 2010 (H1/2009 = 3,9%)
- Giá trị sản xuất công nghiệp tiếp tục tăng 13,6% so với cùng kỳ năm trước
- Trong H1/2010, tổng vốn FDI giảm 19,1%, nhưng vốn FDI thực hiện tăng 5,9%, đạt 5,4 tỷ USD
- Kim ngạch xuất khẩu tăng 15,7% so với cùng kỳ năm trước, nhưng cán cân thương mại vẫn tiếp tục thâm hụt
- Tình hình lạm phát có phần tăng chậm trong Q2/2010 → CPI vào nửa đầu năm 2010 đạt 8,8%.
- Tiền Đồng vẫn ổn định kể từ tháng 2/2010
- Lãi suất cơ bản vẫn được duy trì ở mức 8% - nhưng lãi suất vay đang có xu hướng giảm nhằm hỗ trợ sự phát triển kinh tế

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

	2007	2008	2009	H1 2010 (Est.)	2010f
Tỷ lệ tăng GDP	8,5%	6,2%	5,3%	6,2%	6,5%
Lãi suất vay	14% -16%	12,5% <u>Giảm từ 21% Trong Quý 3</u>	12.0% <u>(hiệu lực từ 1/12/2009)</u>	13,5% – 15,5%	12,0%-12,5%
Lạm phát (năm/năm)	8,3%	22,9%	6,9% ¹	8,8%	10,3%
Cán cân thương mại	-12,5 tỷ USD	-18 tỷ USD	-12,2 tỷ USD	-6,7 tỷ USD	-14,5 tỷ USD
Giá Vàng/Tael	16,1triệu VND (12/07)	17,8 triệu VND (31/12/08)	26,6-26,7 triệu VND (31/12/09)	28,5 triệu VND (29/06/10)	N/A
USD/VND (NH thương mại)	16.127	17.486 (31/12/08)	18.479 (31/12/09)	19.080 (29/06/10)	-
FDI (cam kết)	21,3 tỷ USD	71,7 tỷ USD	21,5 tỷ USD	8,4 tỷ USD	22-25 tỷ USD
FDI (thực hiện)	4,6 tỷ USD	11,7 tỷ USD	10,0 tỷ USD	5,4 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 TP.HCM



Source: HCMC Statistics Office

- Tốc độ tăng GDP trở về mức năm 2008,
 - Q2/2010 tăng 11% so với cùng kỳ năm trước
 - H1/2010 tăng 11% so với cùng kỳ năm trước
- Vốn FDI có phần cải thiện trong Q2/2010 tăng 14,5% so với quý trước nhưng H1/2010 giảm 5,9% so với cùng kỳ năm trước
- Cán cân thương mại thặng dư: đạt 780 triệu USD trong sáu tháng đầu năm 2010
- Doanh thu bán lẻ vẫn tăng trưởng mạnh, đạt mức tăng trưởng thực tế vào H1 2010 là 21,3% so với cùng kỳ năm trước, tăng 6,7% trong nửa đầu năm 2009

CƠ SỞ HẠ TẦNG NỘI THÀNH



Phác thảo Cầu Sài Gòn 2



Cầu Giồng Ông Tố

■ TIÊU ĐIỂM

- Toàn bộ dự án Đại lộ Đông Tây sẽ được hoàn thành vào Q1/2011, trước Tết theo yêu cầu của UBND TP.HCM
- Tất cả các đốt hầm Thủ Thiêm đã được lai dặt đến đúng vị trí tại Sông Sài Gòn.
- Đường Bến Vân Đồn, Quận 4 sẽ được nâng cấp và mở rộng giúp kết nối cầu Khánh Hội và cầu Nguyễn Văn Cừ.
- Cầu Sài Gòn 2 được dự kiến sẽ khởi công xây dựng vào Tháng 9/2010.
- Cầu Giồng Ông Tố đã được đưa vào vận hành vào tháng 6/2010 sau một năm xây dựng.

CƠ SỞ HẠ TẦNG TP.HCM – Hiện trạng xây dựng một số dự án chính



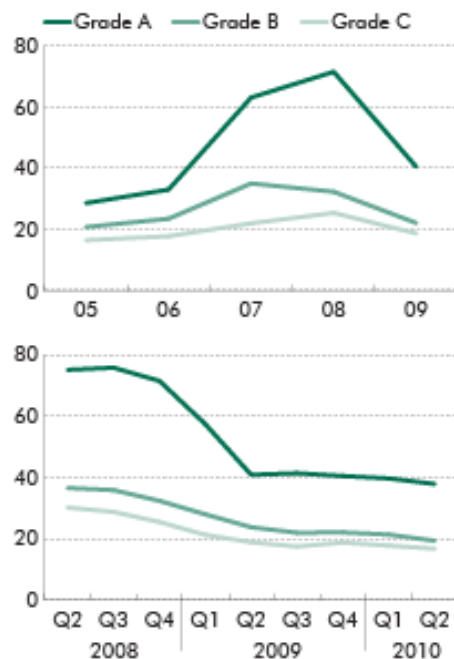
Hiện trạng Đại lộ Đông Tây



Khu vực dự án Hàm Thủ Thiêm

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Average Asking Rents (US\$ psm per month)



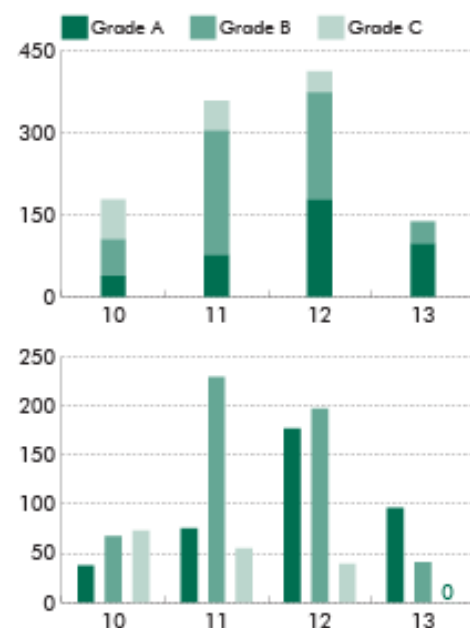
Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

- Cao ốc văn phòng Vincom Center được đưa vào hoạt động với tổng diện tích sàn 75.924 m², tăng diện tích văn phòng hạng A thêm 45,8% so với quý trước
- Giá thuê văn phòng hạng A đạt 37,51 USD/m²/tháng, giảm 5,34% so với Quý 1
- Giá thuê văn phòng hạng B đạt mức 19,28 USD/m²/tháng, giảm 7,95% so với Quý 1
- 9 cao ốc văn phòng được hoàn thành và đưa vào sử dụng trong Quý 2, tăng tổng diện tích cho thuê thêm 9,6% so với quý trước, nâng tổng diện tích văn phòng lên 1.415.337 m²
- Diện tích thực thuê mới đạt 72.726 m², là quý thứ 2 liên tiếp có diện tích thực thuê ấn tượng
- Ngân hàng, công ty tài chính và các trường đào tạo tiếp tục là những khách thuê lớn

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Estimated New Supply ('000 sm)

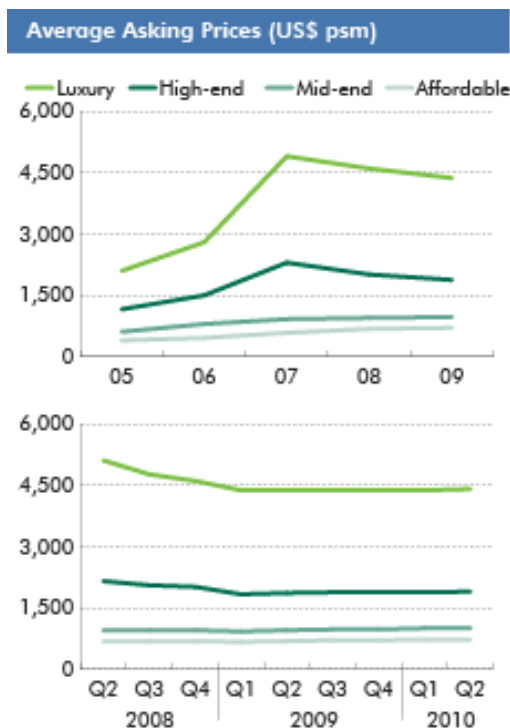


Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TRIỂN VỌNG

- Một lượng lớn nguồn cung mới sẽ tiếp tục được đưa vào hoạt động trong thời gian tới, dự kiến thị trường văn phòng sẽ có thêm 1,1 triệu m2 trong vòng 3 năm tới
- Yêu cầu tìm thuê mặt bằng tăng mạnh trong Q2/2010 với tỷ lệ tăng 192% so với cùng kỳ năm trước, hầu hết tập trung vào diện tích 150-250 m2
- Các công ty trong nước dự đoán sẽ đóng vai trò chủ đạo định hướng thị trường, chiếm 63% tổng yêu cầu thuê ghi nhận được từ đầu năm 2010
- Chủ các cao ốc hạng A buộc phải nhanh nhạy và linh hoạt hơn để có thể cạnh tranh với nguồn cung tương lai.

NHÀ Ở BÁN



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

- Nguồn cung thị trường căn hộ bán tăng 3.455 căn hộ trong Quý 2 với 6 dự án được hoàn thành:
 - 3 dự án căn hộ Cao cấp
 - 1 dự án căn hộ Trung cấp
 - 2 dự án căn hộ Bình dân
- 17 dự án được đưa ra chào bán:
 - 4 dự án Trung cấp với mức giá từ 800 – 1400 USD/m²
 - 11 dự án Bình dân với mức giá từ 600 – 900 USD/m²
 - 2 dự án Cao cấp/Hạng sang
- Xi Riverside và Saigon Pearl-Sapphire Tower được chào bán trở lại
- 8 dự án mới được động thổ trong Quý 2, dự kiến khi hoàn thành sẽ cung cấp 4.300 căn hộ vào năm 2011-2012
- Giá bán ở thị trường thứ cấp giảm nhẹ, dao động từ 0,4-0,9% so với quý trước

NHÀ Ở BÁN



XI REVERVIRE

270 căn hộ bán, Q.2, TP.HCM

- Hầu hết các giao dịch thực hiện tập trung ở phân khúc nhà ở bán hạng Trung cấp và Bình dân với các căn hộ có diện tích 60-80 m² được ưa chuộng ở mức giá 600-800 USD/m²
- Tuy nhiên, nhu cầu vẫn được ghi nhận ở phân khúc hạng Cao cấp và hạng sang với tỷ lệ yêu cầu mua tăng 25% so với quý trước.
- Tháng 6/2010, Khang Điền công bố 60 biệt thự trong giai đoạn 1 của dự án Villa Park đã được bán hết và chủ yếu là loại biệt thự song lập

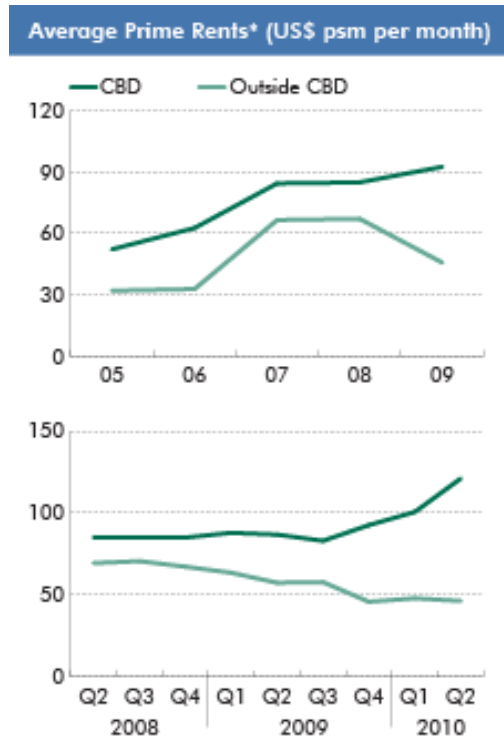
■ TRIỂN VỌNG

- Các dự án biệt thự trước đây chủ yếu tập trung ở PMH và quận 2 thì giờ đây Quận 9 và Khu Nam Sài Gòn cũng đang trở thành khu vực tập trung nhiều dự án biệt thự
- Số lượng, kích thước và quy mô của các dự án được chào bán dự kiến sẽ ngày càng tăng trong nửa cuối năm 2010, khiến cho:
 - Người mua có thêm nhiều lựa chọn
 - Tăng cạnh tranh giữa các chủ đầu tư

TRUNG TÂM BÁN LẺ

TIÊU ĐIỂM

- TTTM Vincom Center chính thức được đưa vào hoạt động trong Quý 2
- Giá thuê trung bình:
 - Khu vực trung tâm: đạt 120,9 USD/m²/tháng do giá thuê ở TTTM Vincom đạt mức TB từ 115-231 USD/m²/tháng cho những vị trí đặc địa
 - Khu vực ngoài trung tâm: giá thuê giảm 3.3% so với quý trước ở mức giá trung bình 46,2 USD/m²/tháng
- Tỷ lệ trống:
 - TTTM: 5,6% vào cuối quý, tăng so với 4,4% trong Quý 1
 - TTTM tổng hợp: 6 TTTM tổng hợp không có diện tích trống trong suốt quý vừa qua.
- Các thương hiệu thời trang, thời trang thời thượng và ẩm thực tiếp tục dẫn đầu trong các giao dịch thuê với 46.255 m² diện tích thuê mới

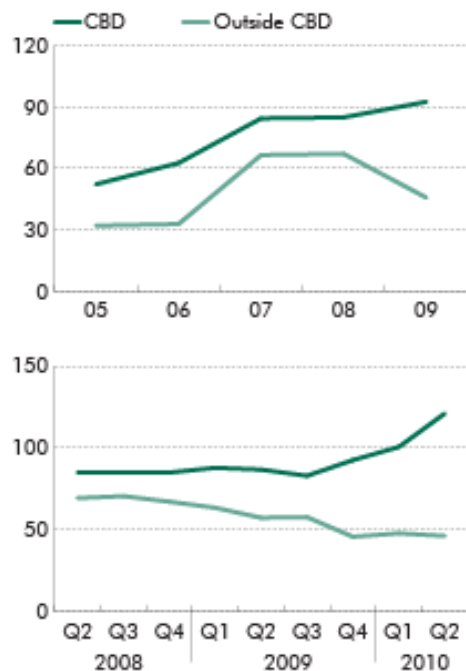


*Department Stores and Shopping Centres

Source: CB Richard Ellis Vietnam

TRUNG TÂM BÁN LẺ

Average Prime Rents* (US\$ psm per month)



*Department Stores and Shopping Centres

Source: CB Richard Ellis Vietnam

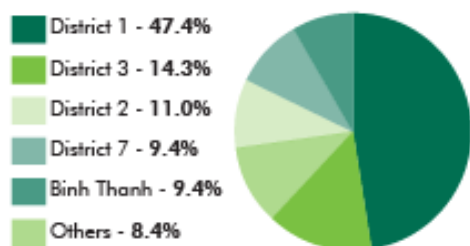
■ TRIỂN VỌNG

- Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ vẫn cao, đặc biệt ở các mặt bằng có vị trí trọng điểm tại khu trung tâm
- Một số thương hiệu bán lẻ quốc tế mới đã có mặt tại TTTM Vincom Center trong Quý 2: Just Cavalli, Jimmy Choo
- Các nhà bán lẻ hiện hữu vẫn mong muốn mở rộng mạng lưới cửa hàng
- Ẩm thực, đặc biệt là ẩm thực trong các khu trung tâm bán lẻ đang trở thành một hình thức mới được ưa chuộng
- Khách thuê tìm kiếm mặt bằng thuê trong khu trung tâm để phát triển chuỗi cửa hàng của mình
- Quận 7 và Quận 2 sẽ sớm thành những khu vực ưa chuộng của các nhà bán lẻ nhờ sự phát triển của các khu dân cư mới.

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

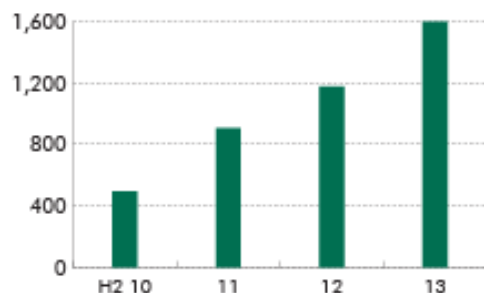
TIÊU ĐIỂM

Supply by District (% of total supply)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

Estimated New Supply (units)



*Updated figures may vary due to the actual construction progress of individual projects

Source: CB Richard Ellis Vietnam

- Giá chào thuê trong Q2 2010: giảm 3%-5% so với cùng kỳ năm trước
 - Hạng A: 30,68 USD/m2/tháng (+5,4% so với Quý 1) Hạng B và C tăng không đáng kể và đạt tương ứng 25,56 USD và 18,62 USD/m2/tháng
- Khoảng cách giữa giá chào thuê và giá thuê thực tế đạt được ngày càng thu nhỏ cho thấy giá cho thuê đã gần chạm đáy
- Q2 đón nhận thêm 64 căn hộ hạng B, trong khi đó có 96 căn hộ hạng C lại chuyển đổi công năng sang loại hình khác. Tổng nguồn cung = 3.210 căn hộ
- Tỷ lệ trống căn hộ Hạng A giảm từ 21% trong Q1 xuống còn 14% trong Q2 vì những dự án mới khai trương dần được lấp đầy. Tỷ lệ trống của tất cả các phân hạng được giữ ổn định ở mức 17,9%
- Yêu cầu tìm thuê căn hộ thông qua CBRE trong quý này tăng 30%
- Số lượng giấy phép lao động cấp cho người nước ngoài trong 6 tháng đầu năm 2010 tương đương số lượng của cả năm 2009

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

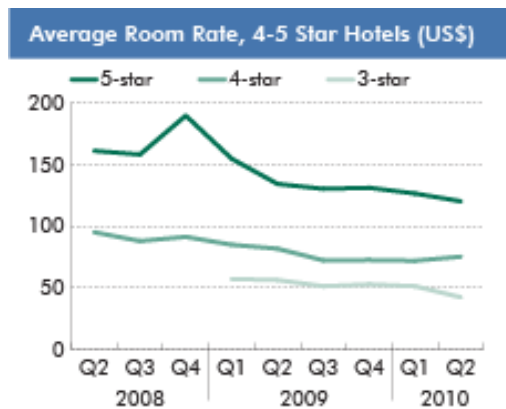


KHU CĂN HỘ CRESCENT
Quận 7, TP.HCM

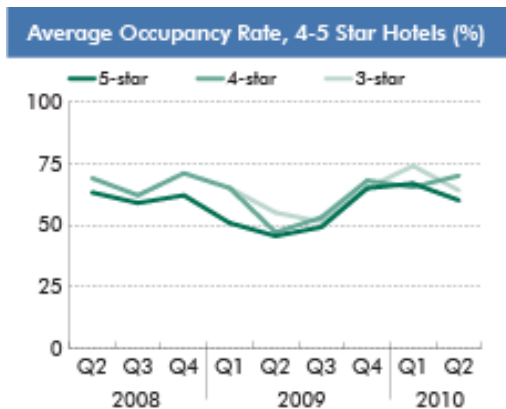
■ TRIỂN VỌNG

- Những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến nhu cầu:
 - Luân chuyển nhân viên từ các công ty Nhật do năm tài khóa bắt đầu từ tháng 4.
 - Gia tăng số lượng chuyên gia đến từ Ấn Độ
- 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
- Một lượng lớn nguồn cung mới:
 - H2 2010: 495 căn hộ mới từ các dự án Mai.Har Lan, Morning Sun 2, The Vista và Icon.
 - Đến cuối 2013: 4.177 căn hộ mới, trong đó 30% hạng B
- Phân khúc boutique vẫn phát triển – song song với thị trường căn hộ mua-cho thuê

KHÁCH SẠN 3-5 SAO



Source: CB Richard Ellis Vietnam



Source: CB Richard Ellis Vietnam

TIÊU ĐIỂM

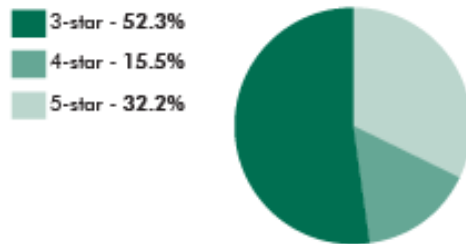
- Việt Nam chào đón gần 2,52 triệu lượt khách quốc tế trong nửa đầu năm 2010, tăng 32% so với cùng kỳ năm trước.
- Không có khách sạn 3-5 sao mới nào được đưa vào hoạt động trong quý vừa qua, nhưng có 9 KS được nâng hạng lên 3 sao và 1 KS (Oscar) được nâng hạng lên 4 sao
- KS 3 sao Liberty 1 (Quận 1) đã được phá bỏ để xây dựng KS 4 sao dưới thương hiệu Novotel
- Cùng lúc đó, Accor cũng ký kết hợp tác phát triển và quản lý KS 5 sao Pullman. Cả hai KS này dự kiến sẽ hoàn thành năm 2013
- Công suất phòng bình quân tăng 10-20 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước
 - 5 sao – 60%
 - 4 sao – 70%
 - 3 sao – 64%
- Quý 2/2010, giá phòng bình quân đạt được ở KS 5 sao là 120 USD/phòng/đêm

KHÁCH SẠN 3-5 SAO

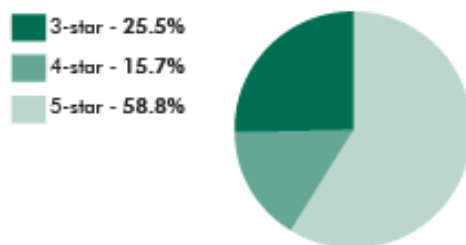
■ TRIỂN VỌNG

- Nhu cầu phòng KS đến từ 3 nguồn chính:
 - Khách quốc tế
 - Khách MICE (khách dự hội nghị kết hợp du lịch)
 - Khách đến Việt Nam bằng các chuyến bay thuê chuyến
- Du lịch toàn cầu vẫn gặp nhiều thách thức nhưng với nguồn cung bổ sung cho tới cuối năm còn hạn chế, giá phòng và công suất phòng sẽ tiếp tục được duy trì trong ngắn hạn
- Dự đoán trong vòng 3 năm tới, thị trường sẽ tiếp nhận thêm một lượng lớn phòng KS
- KS 3 sao với tiêu chuẩn quốc tế và giá cả phải chăng đang trở nên được ưa chuộng đối với cả khách Việt Nam và khách quốc tế có ngân sách hạn hẹp

Supply by Star, Rooms



Supply by Star, Hotels



Source: CB Richard Ellis Vietnam

HỌP BÁO KẾ TIẾP....



DỰ ÁN VÀ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ NGÀNH DU LỊCH – KHÁCH SẠN, NHỮNG BÀI HỌC ĐÚC KẾT TỪ CÁC QUỐC GIA CHÂU Á KHÁC CHO CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI CỦA VIỆT NAM

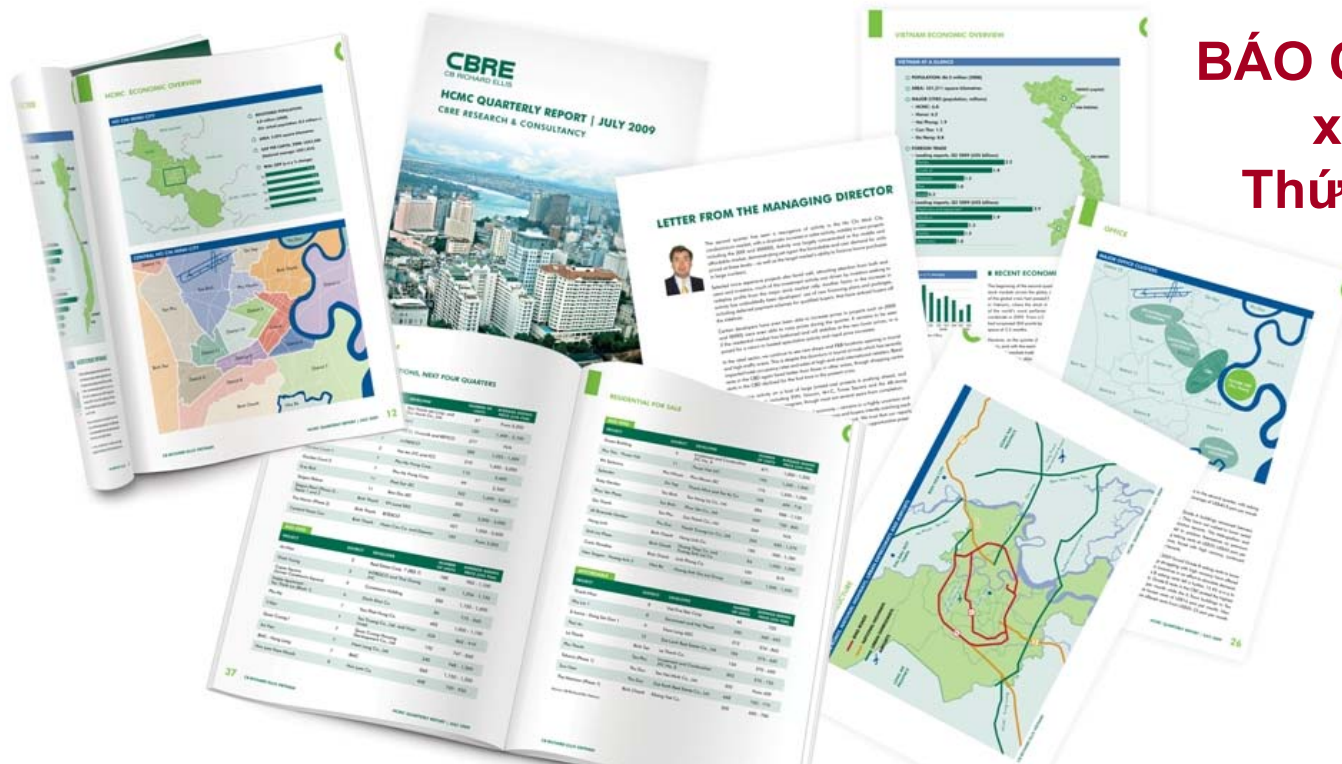
Trình bày bởi **Ông Robert McIntosh**
Giám Đốc Khu Vực Châu Á Thái Bình Dương CBRE – Khách sạn,
trụ sở Singapore, với hơn 30 năm kinh nghiệm trong ngành bất động sản

Thứ tư, ngày 21 tháng 7 năm 2010
3:30 pm – 5:30 pm
Tầng 3, BallRoom II
Khách sạn Sheraton Sài Gòn
88 Đồng Khởi, Quận 1, TP.HCM

Trình bày bằng tiếng Anh có phiên dịch
Do chỗ ngồi có hạn, Quý vị vui lòng phúc đáp trước qua email của Cô Hiền tại địa chỉ hien.nguyen@cbrevietnam.com

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

quarterlyreports@cbrevietnam.com



BÁO CÁO QUÝ 2/2010
xuất bản vào
Thứ Ba 13/07/2010

© 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.