

BÁO CÁO QUÝ CBRE Q4/2010

Toàn cảnh thị trường TP.HCM



Trình bày:

Rudolf Hever
Phó Giám Đốc

Tâm Lê
Chuyên viên Tài chính

Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)
Thứ Tư, ngày 12/01/2011

CBRE RESEARCH & CONSULTING

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	2010 Ước tính	2011 Dự báo
Tốc độ tăng trưởng GDP thực (so với cùng kỳ năm trước)	8,5%	6,2%	5,3%	6,8%	7,0-7,5 ¹
Lãi suất	14%-16%	12,0%	12,75% <i>Giảm từ 21% trong Q3</i>	16%-17% <i>(Cuối 2010)</i>	15% ²
Lạm phát (bình quân, so với cùng kỳ năm trước)	8,3%	22,9%	6,9%	9,2% ¹ <i>(12/2010: 11.8%)</i>	11,5% ²
Nhập siêu	-12.5 tỷ USD	-18 tỷ USD	-12,8 tỷ USD	-12,4 tỷ USD	-14,0 tỷ USD ³
Giá vàng (một lượng)	16,16 triệu đồng	17,8 triệu đồng <i>(31/12/2008, tăng 7,2% so với 2007)</i>	26,7 triệu đồng <i>(31/12/2009, tăng 50% so với 2008)</i>	36,1 triệu đồng <i>(31/12/2010, tăng 35,2% so với 2009)</i>	N/A
USD/VND (Ngân hàng thương mại)	16.030 <i>(31/12/2007)</i>	17.400 <i>(31/12/2008)</i>	18.497 <i>(31/12/2009)</i>	19.500 <i>(31/12/2010) (Giảm 5,4% so với 31/12/2009)</i>	19.500 ²
USD/VND (Thị trường tự do)	16.070 <i>(31/12/2007)</i>	17.510 <i>(31/12/2008)</i>	19.470 <i>(31/12/2009)</i>	21.010 <i>(31/12/2010)</i>	N/A
Vốn FDI cam kết	21,3 tỷ USD	71,7 tỷ USD	22,6 tỷ USD	18,6 tỷ USD	20 tỷ USD ³
Vốn FDI thực hiện	8,0 tỷ USD	11,7 tỷ USD	10 tỷ USD	11 tỷ USD	11-11,5 tỷ USD ³

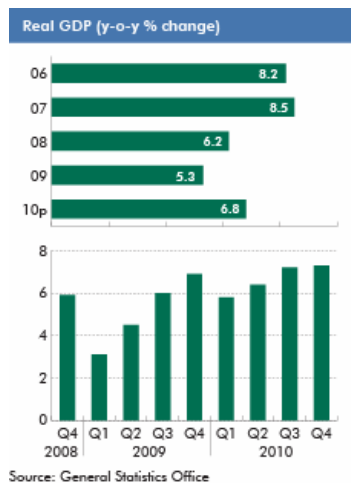
Nguồn: Dữ liệu lịch sử từ Cục Thống kê Việt Nam, ¹CTK ²BMI Báo cáo Q1/2011, ³Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam

3

P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | THÁNG 1/2011

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM



■ TIÊU ĐIỂM

- Q4 2010: Tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,3% so với cùng kỳ năm trước → Tốc độ tăng trưởng GDP trong năm 2010 tăng 6,8% so với năm 2009, cao hơn mức chỉ tiêu 6,5%.
- Năm 2010, giá trị sản xuất công nghiệp vẫn tăng trưởng, tăng 14% so với năm 2009.
- Vốn FDI giải ngân trong năm 2010 đã cho thấy sự cải thiện, tăng 10% so với năm 2009, tuy nhiên tổng vốn FDI cam kết vẫn giảm 17,8% so với cùng kỳ, đạt 18,6 tỷ USD.
- Với 6,84 tỷ USD trong năm 2010, bất động sản trở thành lĩnh vực thu hút nhiều vốn FDI nhất.
- Xuất khẩu tăng đáng kể, tăng 25,5% so với năm 2009, đạt 71,63 tỷ USD trong năm 2010; dù vậy nhập siêu vẫn tồn tại ở mức 12,37 tỷ USD trong năm 2010.
- Chỉ số CPI tăng mạnh trong ba tháng cuối năm 2010:
 - Tháng 12: +11,8% so với tháng 12/2009, gần 2% so với tháng 11/2010
 - Bình quân 2010: +9,2% so với 2009
- Tiền Đồng vẫn tiếp tục chịu sức ép giảm giá. Tuy nhiên, tỷ giá USD/VND vẫn không thay đổi kể từ lần giảm gần đây nhất vào tháng 8/2010
- Lãi suất cơ bản tăng lên 9% từ mức 8% vào ngày 05/11/2010 → lãi suất tiền gửi tiết kiệm và cho vay cũng tăng theo. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm tối đa hiện nay là 14%/năm, lãi suất cho vay khoảng 16%-17%/năm. Tuy nhiên, lãi suất cho vay mua nhà ở mức cao hơn, khoảng 19%-20% /năm

4

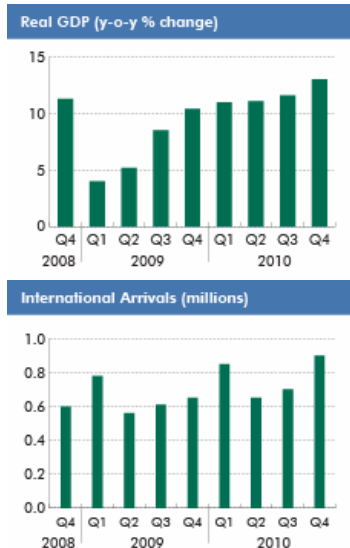
P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | THÁNG 1/2011

TỔNG QUAN KINH TẾ TP.HCM

■ TIÊU ĐIỂM

- Tốc độ tăng trưởng GDP tiếp tăng trưởng trong mỗi quý của năm 2010. Tốc độ tăng trưởng GDP trong Q4 2010 tăng 13% so với cùng kỳ năm trước → tốc độ tăng trưởng GDP cả năm 2010 tăng 11,8% so với năm 2009
- Vốn FDI cấp mới trong năm 2010 tăng ấn tượng ở mức 76% so với năm 2009, đạt 1,83 tỷ USD.
- Năm 2010, xuất khẩu đạt 20,97 tỷ USD, tăng 4,4% so với năm 2009
- Khách quốc tế đến TP.HCM tăng mạnh, trong Q 4/2010 tăng 28,6% so với quý trước. Trong năm 2010, thành phố đã đón 3,1 triệu lượt khách quốc tế, tăng 19,2% so với cùng kỳ năm trước.



Source: HCMC Statistics Office

CƠ SỞ HẠ TẦNG TP.HCM

■ TIÊU ĐIỂM

- Tháng 12 2010,
 - Nhánh số 4 – hạng mục cuối cùng của cầu Thủ Thiêm được đưa vào sử dụng
 - Giai đoạn 1 của Cầu Rạch Chiếc trên xa lộ Hà Nội (2 nhánh mở rộng) đã được thông xe
- Sân bay Quốc Tế Long Thành sẽ được triển khai:
 - Giai đoạn 1: 2018 – 2020
 - Giai đoạn 2: 2020 – 2035
- Tháng 10/2010, Bộ Giao Thông Vận Tải đã chấp thuận dự án nối Đại Lộ Đông Tây với đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương
- Trạm xe buýt Bến Thành bắt đầu được tháo dỡ để xây dựng trạm tàu điện ngầm



Đại lộ Đông Tây mở rộng



Khởi động tuyến METRO Số 2
Trạm xe buýt Bến Thành

VĂN PHÒNG

THÔNG SỐ CHUNG, Q4/2010

	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Số lượng tòa nhà	9	39	202	250
GFA (m ²)	304.380	638.869	704.967	1.648.216
NLA (m ²)	232.728	479.968	540.602	1.253.298
Diện tích thực thuê mới (m ²)	4.451	8.233	21.861	34.545
Tỷ lệ diện tích trống (%)	39,1%	14,0%	12,0%	17,8%
% thay đổi (theo quý)	9,5 pts	5,1 pts	0,9 pt	4,4 pts
% thay đổi (theo năm)	19,2 pts	3,3 pts	-4,0 pts	3,3 pts
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$35,06	\$19,55	\$16,25	\$21,01
% thay đổi (theo quý)	-4,5%	-2,4%	-3,9%	-2,4%
% thay đổi (theo năm)	-13,2%	-11,2%	-11,9%	-9,1%

*Tất cả giá thuê văn phòng được tính theo diện tích sàn và chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT,

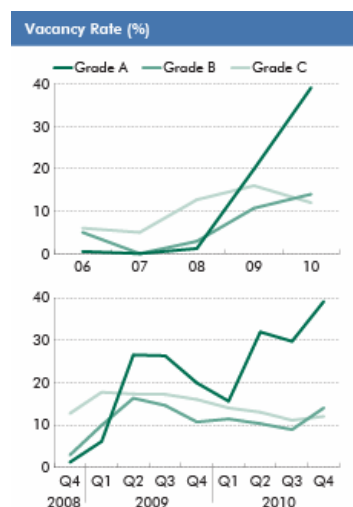
- Nếu không tính hai tòa nhà hạng A mới nhất, tỷ lệ trống của hạng A trong Quý 4 sẽ giảm 2,0 điểm phần trăm còn 4,9% và giá thuê hạng A đạt 35,20 USD/m²/tháng, giảm 0,9% so với quý trước.

7 P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | THÁNG 1/2011

VĂN PHÒNG

■ TIÊU ĐIỂM



Source: CB Richard Ellis Vietnam

- Bitexco Financial Tower, tòa tháp cao nhất TP.HCM, hoàn thành vào 10/2010, cung cấp thêm 37.710 m² NLA sàn VP hạng A, nguồn cung hạng A tăng 19,4% so với quý 3
- Giá thuê VP hạng A đạt 35,06 USD/m²/tháng, giảm 4,5% so với quý trước
- 3 tòa nhà VP hạng B (51.020 m² GFA) và 8 tòa nhà VP hạng C (39.729 m² GFA) đã được đưa vào khai thác
- Giá thuê VP hạng B giảm 2,37% so với quý trước, xuống 19,55 USD
- Tổng diện tích thực thuê năm 2010 đạt 226.970 m² NLA, tăng gần 50% so với mức 154.458 m² của 2009. Q4.2010 tổng diện tích thực thuê mới đạt 34.545 m² NLA
- Tỷ lệ trống của toàn thị trường: 17,8%, tăng 4,4 điểm phần trăm do có nhiều tòa nhà VP mới hoàn thành

8 P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | THÁNG 1/2011

VĂN PHÒNG



Saigon M&C Tower (Q.1)

■ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- 2011 sẽ có thêm nguồn cung đáng kể 280.000+ m² và thêm 1,1+ triệu m² trong 3 năm tới
- Giá thuê dự đoán sẽ giảm xuống ngang với mức của những thành phố lớn trong khu vực như Thượng Hải và Bắc Kinh (hạng A: 31-33 USD/m²/tháng)
- Dự báo diện tích thực thuê mới sẽ tiếp tục tăng trong năm 2011 khi nhiều công ty trong nước tìm kiếm các mặt bằng VP chuyên nghiệp, chất lượng cao để thuê dài hạn
- Khách thuê quan tâm nhiều hơn đến chất lượng và tiện ích của tòa nhà như bãi giữ xe, tiết kiệm năng lượng và hệ số hiệu dụng của tòa nhà
- Ngày càng nhiều khách thuê là ngân hàng và công ty tài chính trong nước
- Chủ tòa nhà VP tăng sức cạnh tranh bằng cách đưa ra những ưu đãi về thời gian thuê miễn phí, chỗ giữ xe, signage, v.v nhằm thu hút khách thuê

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

THÔNG SỐ CHUNG, Q4/2010

CĂN HỘ	HẠNG SANG	CAO CẤP	TRUNG CẤP	BÌNH DÂN	TỔNG CỘNG
Tổng cung (số căn hộ)	417	13.015	13.417	8.774	35.623
Dự án mới hoàn thành (số căn hộ)	0	929	718	1.322	2.969
Dự án mới chào bán (số căn hộ)	0	720	622	1.552	2.894
Giá chào bán TB (USD/m ²)	\$4.401	\$1.885	\$984	\$727	
% thay đổi (theo quý)	0,0%	-0,7%	-1,0%	0,2%	
Giá chào bán TB Q4/2009 (USD/m ²)	\$4.370	\$1.896	\$970	\$706	
% thay đổi (theo năm)	-0,7%	-0,6%	1,4%	3,0%	

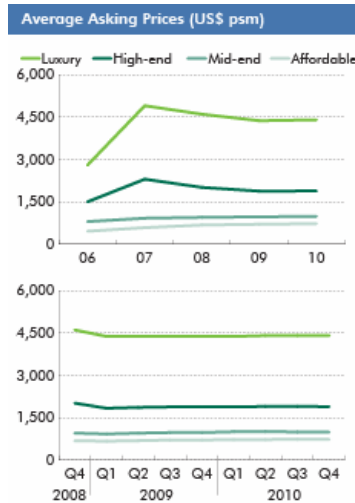
*Tất cả giá bán được đề cập trong báo cáo đều chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT.

- “**Dự án mới chào bán**” là những dự án được chào bán chính thức trong quý này và được tính vào nguồn cung tương lai. Tuy nhiên chủ đầu tư sẽ chào bán dự án theo nhiều giai đoạn khác nhau, do đó không phải tất cả các căn hộ đều được chào bán vào cùng một thời điểm.
- “**Dự án mới hoàn thành**” là những dự án được bàn giao trong quý này và không được tính trong nguồn cung hiện hữu.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

■ TIÊU ĐIỂM

- 9 dự án được chào bán trong Q4, cung cấp thêm 2.894 căn hộ, giảm 47% so với quý trước. Hơn 50% số căn hộ này thuộc phân khúc bình dân (520-840USD)
- Thị trường thứ cấp, giá chào bán ở phân hạng trung và cao cấp vẫn ổn định, chỉ giảm nhẹ 0,98% và 0,68% so với quý trước. Phân khúc bình dân tăng nhẹ 0,2% so với quý trước.
- Giá căn hộ trên m2 trong Q4: hạng sang – 4.401USD, cao cấp – 1.855USD, trung cấp – 984USD và 727USD đối với căn hộ bình dân
- Nhu cầu vẫn tiếp tục được ghi nhận ở phân khúc trung cấp và bình dân
- Lãi suất vay tăng, dao động ở mức 18% - 20%/năm cho những hợp đồng vay 15 – 20 năm
- Chủ đầu tư tăng ngân sách quảng cáo và tiếp thị, kéo dài thời hạn thanh toán, thêm nhiều ưu đãi và đồng thời khác biệt hóa sản phẩm
- Hiện có 79 dự án mới đang trong giai đoạn đầu tư/xây dựng nhưng vẫn chưa được chào bán, chủ đầu tư đang kiên nhẫn chờ niềm tin quay lại từ phía khách mua
- Chủ đầu tư đã am hiểu, ứng dụng tốt hơn Nghị định 71 và Thông tư số 16



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

■ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG



Cantavil Premier (Q.2)

- Có thêm nhiều dự án căn hộ bình dân xung quanh khu vực TP.HCM – Đồng Nai, Bình Dương và Long An. Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đang lên kế hoạch cho những bước phát triển quan trọng kế tiếp cho dự án – Vinacapital, Berjaya, Keppel Land, Posco, Capitaland, SP Setia và Gamuda
- Sự bất ổn định của tỷ giá VND/USD và sức nóng của giá vàng khiến nhiều nhà đầu tư quan tâm về thị trường BĐS, khiến thị trường BĐS trở lại như một kênh đầu tư
- Những quy định mới ban hành giúp thị trường minh bạch hơn đối với người mua và chủ đầu tư
- Xu hướng Mua bán và Sáp nhập, liên kết gia tăng nhưng không được công khai
- Người mua vẫn giữ thái độ “quan sát và chờ đợi” với hy vọng mức giá bán và lãi suất thấp hơn
- TP.HCM - thị trường tiềm năng đối với các nhà đầu tư phía Bắc
- Giao dịch mua bán diễn ra bên ngoài sàn giao dịch vẫn tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường thứ cấp

BÁN LẺ

THÔNG SỐ CHUNG, Q4/2010

	TTTM TỔNG HỢP	TTTM	TỔNG CỘNG
Tổng nguồn cung (GFA, m ²)	98.840	230.359	329.199
Nguồn cung mới (GFA, m ²)	0	16.000	16.000
Diện tích bị giải tỏa (GFA, m ²)	0	28.466	28.466
Tỷ lệ mặt bằng trống (%)	0	8,7%	
Giá chào thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$66,40	\$47,47	
Khu trung tâm	\$103,06	\$125,38	
% thay đổi (theo quý)	6,7%	1,0%	
Ngoài khu trung tâm	\$55,30	\$35,95	
% thay đổi (theo quý)	0,0%	-8,8%	
Giá chào thuê trung bình Q4/2009 (USD/m ² /tháng)			
Khu trung tâm	\$105	\$97	
% thay đổi (theo năm)	-2,1%	28,7%	
Ngoài khu trung tâm	\$55,3	\$40,1	
% thay đổi (theo năm)	0,0%	-10,3%	

*Tất cả giá thuê được đề cập trong báo cáo đều chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT.

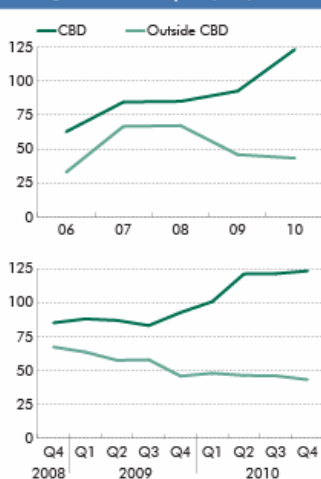
- Kumho Asiana Plaza và Parkson Saigon Paragon không được tính trong bảng số liệu trên do cả hai dự án đang trong quá trình chuyển giao quản lý và tìm hướng phát triển mới.

13 P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | THÁNG 1/2011

BÁN LẺ

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



*Department Stores and Shopping Centres

Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TIÊU ĐIỂM

- Tỷ lệ trống của mặt bằng TTTM dừng ở mức 8,7%, tăng 1,9 điểm phần trăm so với Q3.2010 do Thiên Sơn Plaza đi vào hoạt động với tỷ lệ lấp đầy 65% (tính trên tổng diện tích sàn GFA)
- Giá thuê của TTTM trong khu CBD tăng 1% so với quý trước đạt 125,38 USD/m²/tháng sau khi giá thuê ở Zen Plaza tăng 25% sau khi nâng cấp
- Giá thuê của TTTM bên ngoài khu CBD, tiếp tục xu hướng giảm kể từ đầu năm 2009, giảm thêm 8,6% sau khi Thiên Sơn Plaza chào thuê với mức giá cạnh tranh
- Các cửa hiệu thời trang cao cấp khai trương: Burberry, Cartier (Rex Arcade) và tiếp theo sẽ là Chanel, BVLGari, Ralph Lauren
- Các thương hiệu lớn mở thêm cửa hàng ở khu vực xung quanh CBD như: G2000, Breadtalk, Kichi-Kichi trên Cao Thắng (Q.3)
- Một số dự án sẽ sớm khai trương: Bitexco Financial Tower (Q.1), Parkson Saigon Paragon (Q.7), Flemington – GD 2 (Q.11)

14 P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | THÁNG 1/2011

BÁN LẺ



Nova Sunrise (Q.7)



Rex Arcade (Q.1)

■ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- 2011 sẽ là năm của nhà phố thương mại vì sự thiếu hụt nguồn cung bán lẻ tại khu vực CBD:
 - Trong CBD: Đồng Khởi, Đông Du, Nguyễn Trãi, Hai Bà Trưng, Lý Tự Trọng, Mạc Thị Bưởi,
 - Ngoài CBD: Cao Thắng, Võ Văn Tần, Lê Văn Sỹ
- Ngoài CBD, sự cạnh tranh về giá thuê giữa các TTTM ngày càng tăng nhằm thu hút khách thuê → giá thuê tiếp tục xu hướng giảm
- Các nhà bán lẻ quốc tế trên nhiều lĩnh vực khác nhau tiếp tục gia nhập thị trường Việt Nam thông qua phương thức hợp tác với cty bán lẻ trong nước khi những vấn đề xoay quanh quy định “Kiểm tra nhu cầu Kinh tế” (ENT) vẫn còn tồn tại
- Các nhà bán lẻ Nhật Bản đang khảo sát thị trường bao gồm các chuỗi cửa hàng tiện ích – Ministop, FamilyMart mở rộng và chuỗi TTTM tổng hợp - Takashimaya và Isetan Mitsukoshi

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

THÔNG SỐ CHUNG, Q4/2010

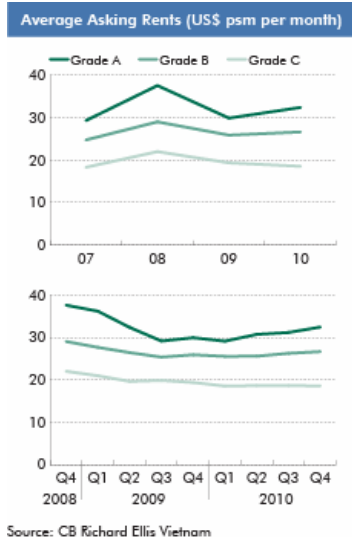
	HẠNG A	HẠNG B	HẠNG C	TỔNG CỘNG
Tổng nguồn cung (căn hộ)	979	1.550	827	3.356
Nguồn cung mới (căn hộ)	0	58	53	111
Tỷ lệ trống (%)	5,7%	20,6%	17,6%	15,5%
% thay đổi (theo quý)	-4,3 pts	-0,4 pt	1,6 pts	-1,0 pt
% thay đổi (theo năm)	-17,3 pts	4,6 pts	4,6 pts	-1,8 pts
Giá thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	\$32,42	\$26,64	\$18,54	\$26,33
% thay đổi (theo quý)	4,1%	1,6%	-0,5%	1,7%
% thay đổi (theo năm)	8,4%	2,9%	-4,2%	3,9%

*Tất cả giá thuê được đề cập đã bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT.

CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

■ TIÊU ĐIỂM

- Nguồn cung mới trong Q4: 111 căn hộ dịch vụ cho thuê
 - Hạng B: Crescent Residence 2 (40 căn hộ, Q7) và Lafayette de Saigon (18 căn hộ, Q1)
 - Hạng C: Kim Sa (19 căn hộ, Q3), AVA Residence 2&3 (26 căn hộ, Q2) và 62 Vo Thi Sáu (8 căn hộ, Q1)
- Giá thuê dường như quay trở lại mức giá năm 2008:
 - Mức giá thuê trung bình của toàn thị trường tăng 3,9% so với cùng kỳ năm trước, hạng A tăng 8,4% đạt 32,42USD và hạng B tăng 2,9% đạt 26,64USD
 - Sedona Suite New InterContinental Asiana Saigon Residences đạt mức giá thuê mới trên 42USD/m2/tháng
- Q4 được xem là quý thấp điểm. Tỷ lệ trống thay đổi không đáng kể vì khách thuê không muốn thay đổi nơi lưu trú vào mùa lễ hội. Tỷ lệ trống của toàn thị trường giảm 1 điểm phần trăm so với quý trước, dừng ở mức 15,5%, hạng A giảm 4,3 điểm phần trăm – tỷ lệ trống còn 5,7%.
- Những ghi nhận của CBRE: ngân sách thuê tăng: 80% trên 2.500USD/tháng từ các chuyên gia nước ngoài tìm kiếm căn hộ dịch vụ cho thuê để chuyển đến vào tháng 2/tháng 3



CĂN HỘ DỊCH VỤ CHO THUÊ

■ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- NGUỒN CUNG:
 - Số lượng căn hộ dịch vụ hạng C sẽ tăng gần bằng số lượng căn hộ dịch vụ hạng A vào năm 2011 với nhiều dự án boutique mới.
 - 2011 sẽ có thêm 12 dự án mới, với 717 căn hộ DV cho thuê:

Q1	Q2	Q3	Q4
Crescent Residence 2: 71 Mai.Har Land Apartments: 38 Morning Sun 2: 60 IWA Square: 28 Bach Long Apartments: 25	The Vista: 100 649/95 Dien Bien Phu: 24 Saigon City Residence: 16		Thao Dien Xanh: 19 An Phu Plaza: 50 Icon: 186 Fraser Place: 100



IWA Square (D.1) – 28 căn hộ

- Nguồn cung sẽ tăng gấp đôi trong vòng 3 năm tới
- NHU CẦU:
 - Bước vào năm 2011 tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì cao đạt mức 90%
 - Nhu cầu lớn với dấu hiệu đầu tiên về việc ngân sách thuê nhà được cải thiện
- MỨC ĐỘ CẠNH TRANH:
 - Cạnh tranh khốc liệt với thị trường biệt thự và căn hộ mua-cho-thuê. Tuy nhiên, vì ngân sách thuê đang tăng lên nên vẫn tồn tại nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ, đặc biệt là ở phân khúc cao cấp.

KHÁCH SẠN 3-5 SAO



Pullman Saigon Centre (Q.1)

■ TIÊU ĐIỂM

- Liberty Central (140 phòng) chính thức được xếp hạng 4-sao
- KS 5-sao Le Meridien, Grand Extension, Novotel và Times Square đang được đẩy nhanh tiến độ xây dựng
- KS Pullman, Diep Bach Duong's Senla Boutique and Eden A với tiêu chuẩn 5-sao đã được động thổ hoặc giải tỏa mặt bằng
- Công suất phòng của KS 3-5 sao tăng 18% so với cùng kỳ năm 2009 (đạt 67% trong năm 2010)
- Giá phòng trung bình giảm 8% so với cùng kỳ năm trước (82,0USD/phòng/đêm năm 2010)
- Lượt khách quốc tế đến TP.HCM tăng 20% y-o-y đạt gần 3,1 triệu lượt khách:
 - Vietnam xếp thứ 12 trong danh sách phát triển du lịch dài hạn (theo WTTC)
 - Nhiều chuyến bay trực tiếp từ Paris, Beijing, Yangoon, Doha, Vientian đến TP.HCM đã được mở cửa/khởi động lại
 - Thị trường khách công vụ và MICE phục hồi
 - Hãng hàng không tư nhân thứ 3 tại Việt Nam đã đi vào hoạt động (Air Mekong)

KHÁCH SẠN 3-5 SAO



Eden A (Q.1)

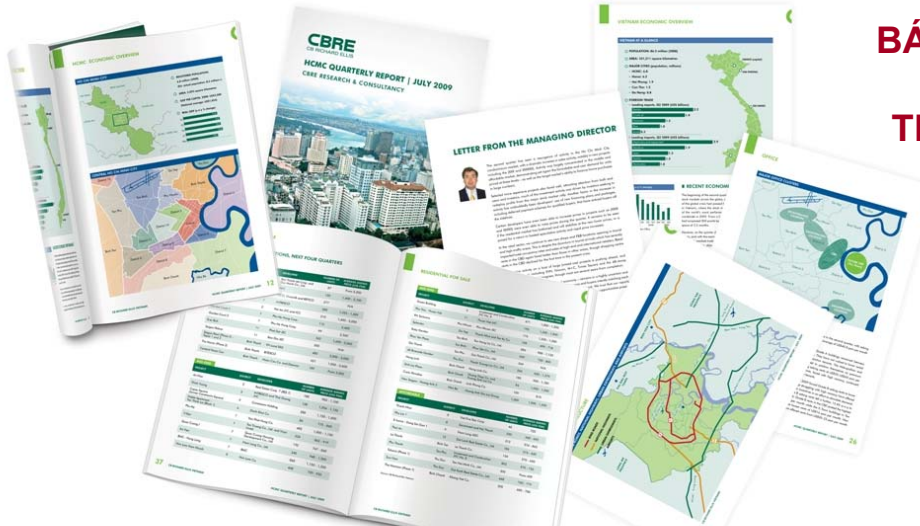
■ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- KS 3-sao và KS dành cho khách du lịch có ngân sách thấp với chất lượng quốc tế sẽ tiếp tục đạt được kết quả kinh doanh tốt mặc dù sẽ phải đương đầu với sự cạnh tranh mạnh từ nguồn cung mới
- Công suất phòng có thể sẽ tăng (y-o-y)
- Nhiều KS được xây dựng nằm trong khu phức hợp cùng với sân golf hoặc TTTM
- Các nhà đầu tư trong nước bao gồm ngân hàng và cty gia đình quan tâm nhiều đến thị trường KS: NH Ocean Bank đầu tư vào KS Saigon Star City
- Thị trường sẽ có nhiều thương hiệu quốc tế: Ritz Carlton, Marriot, Centara, MGM Resort
- Thời điểm cho loại hình mới: condo-tel và du lịch cao cấp
- Thị trường du lịch tiếp tục tăng mạnh

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



quarterlyreports@cbrevietnam.com



**BÁO CÁO QUÝ 4/2010
xuất bản vào
Thứ Năm 20/01/2011**

© 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.

21

P. NGHIÊN CỨU VÀ TƯ VẤN CBRE

BÁO CÁO QUÝ CBRE – TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG TP.HCM | THÁNG 1/2011