

BÁO CÁO QUÝ CBRE Q3/2009

Thấu hiểu thị trường



Trình bày:

Ô. Marc Townsend
Tổng GD Điều hành

Ô. Rudolf Hever
Giám đốc Cao cấp

Ô. Trung Nguyễn
Chuyên viên Nghiên cứu

Công ty TNHH CB Richard Ellis (Việt Nam)
Ngày 13/10/2009

PHÒNG NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG
& TƯ VẤN ĐẦU TƯ

CBRE
CB RICHARD ELLIS

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



- Tổng quan Kinh tế Việt Nam
- 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
- Chi phí Xây dựng

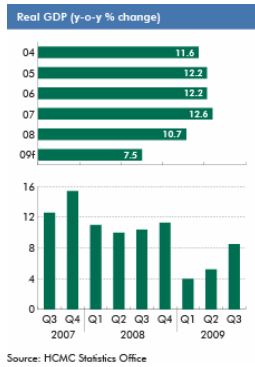
quarterlyreports@cbrevietnam.com

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

2 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

TỔNG QUAN KINH TẾ TP.HCM

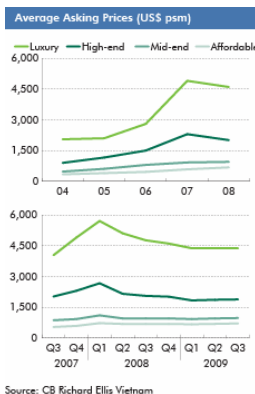


- Nền kinh tế tiếp tục có những dấu hiệu khả quan, chỉ số GDP của Việt Nam năm 2009 được điều chỉnh tăng, song song đó thị trường chứng khoán và giá vàng tiếp tục đi lên.
- Quý 3/2009, GDP tăng trưởng mạnh, tăng 8,5% so với cùng kỳ năm trước (Quý 2/2009 tăng 5,2% so với cùng kỳ năm trước). Dự báo, tốc độ tăng trưởng kinh tế của TP.HCM năm 2009 sẽ tăng 7,5% so với năm 2008.
- Mặc dù kim ngạch xuất khẩu trong tháng 9/2009 tăng nhẹ so với tháng 8/2009, kim ngạch xuất khẩu trong chín tháng đầu năm 2009 chỉ đạt 13,86 tỷ USD, giảm 21,6% so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng trưởng trở lại nhờ sức tiêu dùng trong nước gia tăng, trong chín tháng đầu năm 2009 tăng 18,7% so với cùng kỳ năm trước.
- Khách quốc tế đến TP.HCM trong Quý 3/2009 tăng 8,9% so với quý trước nhưng giảm 23,8% so với cùng kỳ năm trước.

3 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN



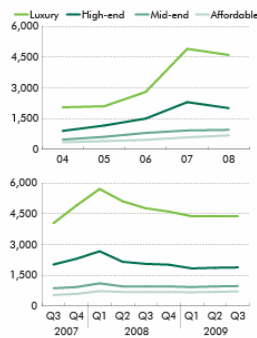
- Các thông tin lạc quan về nền kinh tế, gói kích cầu của NHNN cùng với kết quả hoạt động thuận lợi của thị trường chứng khoán đã kích lệ các nhà đầu tư nhanh chóng quay lại thị trường.
- Các dấu hiệu dù còn mơ hồ đều cho thấy có sự thay đổi đáng ngạc nhiên trong hoạt động bán hàng, đặc biệt là đối với các dự án căn hộ mới công bố.
- Niềm tin ngày một tăng vào thị trường cũng đã mang lại cho các chủ đầu tư thị trường nhà nghỉ dưỡng nhiều cơ hội và sự tự tin hơn nữa để đưa ra các sản phẩm mới tại khu vực Biển Non Nước, Hồ Tràm, Phan Thiết/ Mũi Né. Chúng tôi thấy niềm tin này sẽ còn tiếp tục được khẳng định.
- Các chủ đầu tư đã bắt đầu khởi động lại các dự án đã bị đình hoặc hoãn lại trước đây, cùng lúc đó có 12 dự án mới đã được khởi công xây dựng.
- Có 10 dự án (bao gồm 1.800 căn hộ) đã chính thức được chào bán, trong đó một số chủ đầu tư chỉ bước đầu chào bán một số lượng nhỏ trong tổng số nguồn cung của dự án.
- Giá chào bán bình quân trên thị trường thứ cấp tiếp tục tăng 1%-3.4% so với quý trước. Hầu hết các giao dịch dao động trong mức giá 650USD – 810USD.

4 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

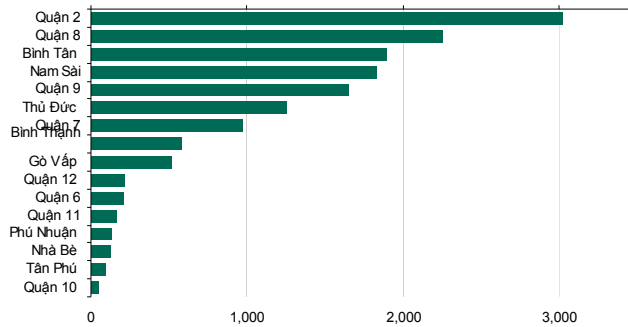
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

Average Asking Prices (US\$ psm)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

SỐ LƯỢNG CĂN HỘ ĐÃ ĐƯỢC CHÀO BÁN TẠI TP.HCM
GIAI ĐOẠN 2008 - Q3/09 (PHÂN THEO QUẬN)



Nguồn: CB Richard Ellis Vietnam

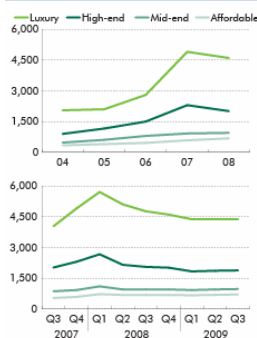
▪ Tổng cộng 14.967 căn hộ, 46 dự án

5 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

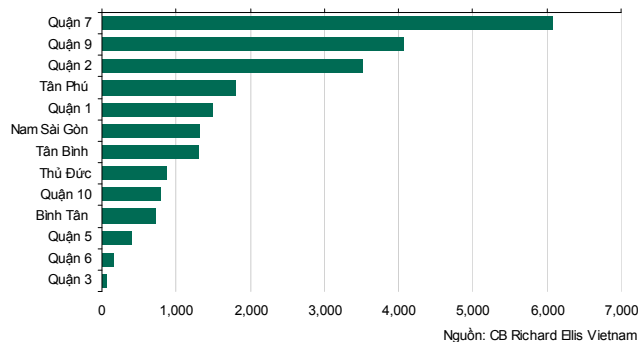
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

Average Asking Prices (US\$ psm)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

SỐ LƯỢNG CĂN HỘ DỰ KIẾN CHÀO BÁN TẠI TP.HCM
GIAI ĐOẠN Q4/09 - 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2010



Nguồn: CB Richard Ellis Vietnam

▪ Tổng cộng 22.560 căn hộ - 44 dự án

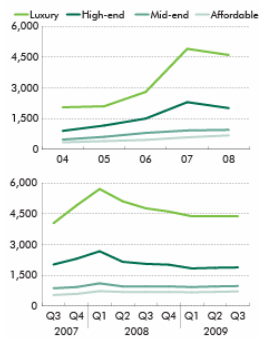
▪ 9.453 căn hộ đã được chào bán trong năm 2008 và dự kiến 13.066 căn hộ chào được chào bán trong năm 2009

6 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BÁN

Average Asking Prices (US\$ psm)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

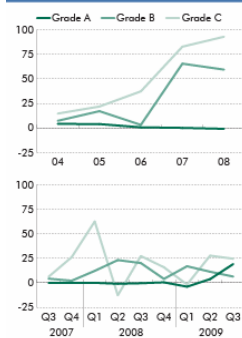
- Số lượng lớn các dự án bắt đầu triển khai xây dựng trong quý vừa qua cũng là một tín hiệu lạc quan cho thấy các chủ đầu tư đang tin tưởng rằng thời điểm khó khăn nhất đã qua đi.
- Theo thông tin từ các sàn giao dịch bất động sản, số lượng các khách mua tiềm năng đến giao dịch để tìm hiểu thị trường đã tăng dần trong quý vừa qua.
- Mặc dù phần lớn các giao dịch đều thuộc phân khúc nhà ở trung bình và bình dân, nhu cầu đối với các dự án có giá cao hơn cũng đã xuất hiện.
- Thuế Thu nhập cá nhân đối với các giao dịch mua bán nhà đất đã có hiệu lực từ ngày 26/9/2009.
- Chủ đầu tư đang ngày một tập trung vào các yếu tố giá cả, tầm nhìn, điều kiện thanh toán linh hoạt và hỗ trợ vốn của ngân hàng.

7 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Net Absorption ('000 sm)



Source: HCMC Statistics Office

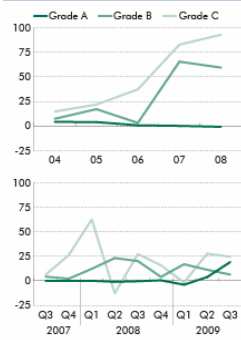
- Mặt bằng giá thuê cho thấy có dấu hiệu sẽ chạm đáy vào cuối năm 2009, giá chào thuê của tất cả các phân hạng cao ốc văn phòng đều sẽ có mức giảm thấp nhất: 2,9% kể từ thời điểm Quý 2/2008.
- Kumho Asiana Plaza với tổng DT sàn 31.562 m² đã đi vào hoạt động trong tháng 9/2009, đẩy mặt bằng giá chào thuê văn phòng hạng A tăng lên 41,3USD/m²/tháng, tăng 1,2% so với quý trước.
- Các chủ đầu tư văn phòng hạng A đã tự tin hơn và vẫn duy trì mức giá chào thuê hiện tại. Giá thực thuê thấp hơn giá chào thuê 10%-16%. Mức chênh lệch giữa giá chào thuê và giá thực thuê đã giảm đáng kể so với các quý trước.
- Trong Quý 3 có 49.975 m² mặt bằng đã được thuê, chủ yếu là mặt bằng của các cao ốc hạng A và C.
- Tỷ lệ mặt bằng còn trống của tất cả các phân hạng nằm ở mức 17,5%, giảm một chút so với mức 18,1% của quý trước. Tỷ lệ mặt bằng hạng A còn trống hiện ở mức 26,3%.

8 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Net Absorption ('000 sm)



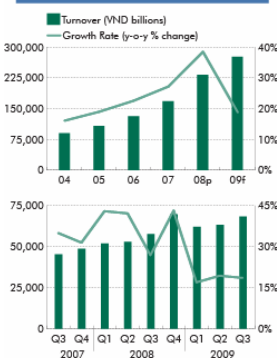
Source: HCMC Statistics Office

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- Trong Quý 3, lượng nhu cầu thuê mặt bằng văn phòng được CBRE ghi nhận đã tăng 12% so với quý trước, cho thấy nhu cầu về mặt bằng văn phòng có dấu hiệu tăng.
- Mặc dù đã có một vài dấu hiệu phục hồi kinh tế, một số khách thuê lớn vẫn còn đang lo lắng về chi phí vốn và dòng tiền, những yếu tố ngăn cản họ chuyển đến các tòa nhà mới.
- Mặc dù đã có khoảng 50.000 m² mặt bằng được thuê, vẫn còn 158.976 m² diện tích thực còn trống. Dự đoán nguồn cung sẽ tăng lên khoảng 134% vào cuối năm 2010 trên tất cả các hạng văn phòng.
- Trong thị trường ngày càng nhiều cạnh tranh, chủ các tòa nhà mới đang đưa ra ngày một nhiều các hình thức ưu đãi nhằm khắc phục trở ngại tài chính của phía khách thuê.
- Dự đoán mức chênh lệch về giá thuê giữa các phân hạng cao ốc văn phòng sẽ còn thu hẹp lại do một số chủ đầu tư cao ốc hạng A đang áp dụng các chiến lược giá thuê sát thực tế hơn.

THỊ TRƯỜNG KINH DOANH BÁN LẺ

Retail and Services Turnover (VND billions, %)



Source: HCMC Statistics Office

- Doanh số bán lẻ trong Quý 3/2009 tăng 7,98% so với Quý trước, và tăng 18,6% so với cùng kì năm ngoái.
- Mặc dù tỷ lệ tăng trưởng giảm mạnh, ngành kinh doanh bán lẻ của Việt Nam đã đạt kết quả tốt hơn nhiều so với các thị trường khác trên thế giới.
- Dự kiến hạng mục kinh doanh bán lẻ của dự án Kumho Asiana Plaza sẽ khánh thành vào đầu Quý 4/2009.
- Debenhams - một thương hiệu của Anh và Hard Rock Café sẽ là một trong những khách thuê của Kumho Asiana Plaza. Cả hai thương hiệu này đều lần đầu tiên góp mặt vào thị trường kinh doanh bán lẻ của Việt Nam.
- Giá chào thuê bình quân tại các trung tâm thương mại tổng hợp trong khu trung tâm thương mại của Thành phố vẫn bình ổn ở mức giá 105,3USD/m²/tháng tại các tầng lầu có vị trí thuận lợi. Giá thuê tại các trung tâm thương mại nằm ngoài khu trung tâm thương mại Thành phố tiếp tục giảm.

THỊ TRƯỜNG KINH DOANH BÁN LẺ

Retail and Services Turnover (VND billions, %)



Source: HCMC Statistics Office

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

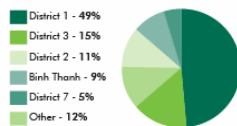
- Dự kiến, trong Quý 4 sẽ có nhiều trung tâm thương mại lớn được khánh thành như Kumho Asiana Plaza (Quận 1), The Flemington (Quận 11) và The Everich (Parkson) ở Quận 11 cung cấp cho thị trường thêm 56.338 m² mặt bằng.
- Mặt bằng kinh doanh có chất lượng tại các khu vực đông dân cư vẫn tiếp tục thu hút nhiều nhà điều hành và khách thuê nổi tiếng, ngay cả khi các trung tâm này nằm ngoài khu trung tâm thương mại của Thành phố.
- Lĩnh vực thời trang, ẩm thực vẫn là những nhân tố kích cầu chính. Riêng ngành hàng ẩm thực đã chiếm 30% tổng số các yêu cầu về mặt bằng.
- Việt Nam đang thiếu các nhà điều hành khu ẩm thực chuyên nghiệp, ngoại trừ tại Parkson. Vẫn còn nhiều cơ hội cho các ý tưởng mới trong kinh doanh ẩm thực.

11 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

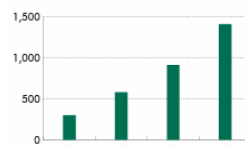
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

Supply by District (% of total supply)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

Estimated New Supply (units)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

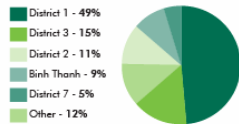
- Thị trường căn hộ dịch vụ tiếp tục đối mặt với áp lực giảm giá thuê.
- Giá thuê trung bình của căn hộ dịch vụ trong tất cả các hạng giảm 4,3% xuống 24,74 USD/m²/tháng. Hạng A có sự giảm giá lớn nhất, giảm 10% xuống 29,13 USD/m²/tháng.
- Tỷ lệ trống của các tòa nhà hạng A tăng 26% do khách thuê dời đến các căn hộ dịch vụ rẻ hơn hoặc các căn hộ mua cho thuê.
- Sự tăng tỷ lệ trống của các căn hộ dịch vụ hạng A cũng bị tác động bởi sự khai trương của Intercontinental Asiana Saigon Residences mà đang bắt đầu được đưa vào hoạt động vào đầu tháng 9, sẽ cung cấp 260 căn hộ hạng A từ một đến ba phòng ngủ
- Chủ nhà tiếp tục cung cấp những hợp đồng cho thuê ngắn hạn theo tuần hoặc theo ngày nhằm nỗ lực tăng tỷ lệ cho thuê cũng như doanh thu.

12 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

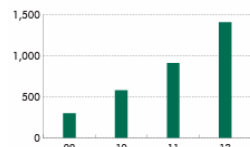
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ

Supply by District (% of total supply)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

Estimated New Supply (units)



Source: CB Richard Ellis Vietnam

■ TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- Tình trạng thị trường được dự đoán sẽ tiếp diễn do tiếp tục dư thừa đầu với nhu cầu giảm trong ngắn và trung hạn.
- Những căn hộ dịch vụ tại TPHCM sẽ đối mặt với sự cạnh tranh rất gay gắt đang tăng từ sự phục hồi của thị trường căn hộ bán với rất nhiều căn hộ mới được cung cấp từ những dự án mới.
- Một lượng lớn những người mua căn hộ bán là những nhà đầu tư thứ cấp với mục đích mua để cho thuê.
- Sự gia tăng số lượng hợp đồng lao động ngắn hạn giữa các công ty và những chuyên gia nước ngoài sẽ thúc đẩy những yêu cầu thuê căn hộ dịch vụ ngắn hạn từ ba đến sáu tháng.
- Một số nhà đầu tư trong nước có tầm nhìn dài hạn đã bắt đầu nhắm đến thị trường căn hộ dịch vụ hạng A và hạng B mà đến nay vẫn thuộc về các công ty nước ngoài hoặc liên doanh giữa các công ty nước ngoài và đối tác Việt Nam

13 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

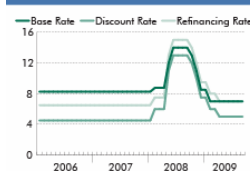
ĐẦU TƯ

Foreign Direct Investment (US\$ billions)



Source: General Statistics Office

Interest Rates (%)



Source: State Bank of Vietnam

- Hoạt động đầu tư bất động sản tại Việt Nam dường như có dấu hiệu phục hồi qua số lượng yêu cầu thông tin đầu tư gia tăng sau giai đoạn trầm lắng trong nửa đầu năm 2009.
- Các nhà đầu tư trong nước tiếp tục thống lĩnh thị trường đầu tư bất động sản và dự kiến sẽ tiếp tục vị thế dẫn đầu trong ngắn và trung hạn.
- Trong khi các quỹ và nhà đầu tư nước ngoài đã có mặt tại Việt Nam không rời khỏi Việt Nam lúc thị trường đi xuống vào cuối năm 2008 và đầu năm 2009 tiếp tục gặp khó khăn trong việc kết thúc các giao dịch.
- Một làn sóng các quỹ và nhà đầu tư bất động sản nước ngoài mới đang tìm cách thâm nhập thị trường Việt Nam. Tuy nhiên, hiện nay họ vẫn còn thận trọng và chưa tạo ra các động thái ảnh hưởng đến thị trường bất động sản Việt Nam.

14 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

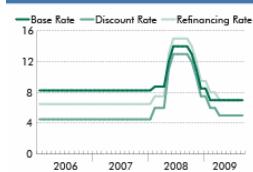
ĐẦU TƯ

Foreign Direct Investment (US\$ billions)



Source: General Statistics Office

Interest Rates (%)



Source: State Bank of Vietnam

- Gần đây, VinaCapital thông báo hai trong số các quỹ đầu tư thuộc quản lý của tập đoàn này đã bán toàn bộ 70% cổ phần của mình tại khách sạn 5 sao Hilton Hà Nội Opera với mức giá không được tiết lộ.
- Hôm qua, VinaCapital cũng thông báo bán toàn bộ 50,1% cổ phần của tập đoàn ở dự án cao ốc A&B. Việc bán cổ phần này mang lại tỷ suất thu hồi nội bộ (IRR) 17,5% trong 4 năm.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn BIDV đã mua 996 căn hộ trung cấp thuộc Dự án Hoàng Anh An Tiên, huyện Nhà Bè. Giá bán toàn bộ tương đương 1.000-1.100 USD/m².
- JSM Indochina cho biết đã mua được hai lô đất có vị trí nổi bật ở khu Thảo Điền, Quận 2. Hai lô đất dự án căn hộ "Prince" và "Princess" này được chuyển nhượng với giá theo thứ tự 14 triệu USD và 12 triệu USD; sẽ được phát triển hợp nhất với lô đất dự án căn hộ "Peninsula" 19 triệu USD đã mua được trong năm 2008.

15 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009

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

quarterlyreports@cbrevietnam.com



XIN CẢM ƠN!!!

© 2009 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.

16 CB RICHARD ELLIS VIỆT NAM

BÁO CÁO QUÝ CBRE – THẤU HIỂU THỊ TRƯỜNG | THÁNG 10/2009