



**Benthanh Group**

*tâm nhìn mới, giá trị mới*



**THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN  
TẠI TP HỒ CHÍ MINH  
ĐẾN HẾT 01/06/2010  
(TỔNG HỢP TỪ NHIỀU NGUỒN)**

[www.benthanhgroup.com](http://www.benthanhgroup.com)

---

## **MỤC LỤC:**

**I. Thị trường văn phòng cho thuê**

**II. Thị trường căn hộ cho thuê**

**III. Thị trường nhà ở và căn hộ bán**

**IV. Thị trường khách sạn 3-5 sao**

**V. Thị trường trung tâm thương mại**

---

# **I. THỊ TRƯỜNG VẮN PHÒNG CHO THUÊ TẠI TP HỒ CHÍ MINH:**

- 1. Tình hình thị trường tính đến hết 01/06/2010**
- 2. Nguồn cung trong tương lai**
- 3. Định hướng thị trường tương lai**

# 1. Tình hình thị trường văn phòng cho thuê tính đến hết 01/06/2010:

HẠNG	NGUỒN CUNG MỚI	DIỆN TÍCH THỰC THUÊ MỚI	TỶ LỆ DIỆN TÍCH CÒN TRỐNG	GIÁ CHO THUÊ BÌNH QUÂN	TỶ LỆ GIẢM GIÁ SO 2009
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	USD/m <sup>2</sup> /tháng	(%)
<b>A</b>	-	<b>5.714</b>	<b>15,6</b>	<b>39,60</b>	<b>-31</b>
<b>B</b>	<b>43.826</b>	<b>23.979</b>	<b>11,4</b>	<b>21,30</b>	<b>-24</b>
<b>C</b>	<b>24.624</b>	<b>23.320</b>	<b>14,0</b>	<b>17,70</b>	<b>-17</b>
<b>CỘNG</b>	<b>68.450</b>	<b>53.013</b>			



## 2. Nguồn cung văn phòng cho thuê dự kiến trong năm 2010:

HẠNG	NGUỒN CUNG MỜI (m <sup>2</sup> )	TÌNH HÌNH GIÁ CHO THUÊ
<b>A</b>	<b>110.000</b>	Giá ổn định so với quý 1/2010
<b>B</b>	<b>75.000</b>	Giá giảm trong quý 2/2010 nhưng có thể tăng vào quý 4/2010
<b>C</b>	-	
<b>CỘNG</b>	<b>185.000</b>	

### **3. Định hướng thị trường văn phòng cho thuê trong tương lai:**

---

- (1) Nhu cầu thuê văn phòng hạng A và hạng B tiếp tục tăng trong thời gian tới.**
- (2) Sự cạnh tranh cao trong thị trường văn phòng hạng A giữa các tòa nhà hiện hữu và các tòa nhà mới hoàn thành là nguyên nhân giữ giá cho thuê ổn định.**

---

## **II. THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ CHO THUÊ TẠI TP HỒ CHÍ MINH:**

- 1. Tình hình thị trường tính đến hết  
01/06/2010**
- 2. Nguồn cung trong tương lai**
- 3. Định hướng thị trường tương lai**

# 1. Tình hình thị trường căn hộ cho thuê tính đến hết 01/06/2010:

HẠNG	GIÁ CHO THUÊ BÌNH QUÂN	TỶ LỆ GIẢM GIÁ SƠ QUÝ 4/2009	TỶ LỆ GIẢM GIÁ SƠ QUÝ 1/2009	TỶ LỆ ĐIỆN TÍCH CÒN TRỐNG
	USD/m <sup>2</sup> /tháng	(%)	(%)	(%)
<b>A</b>	<b>29,10</b>	<b>-2,7</b>	<b>-19,5</b>	<b>21</b>
<b>B</b>	<b>25,52</b>	<b>-1,4</b>	<b>-7,7</b>	<b>19</b>
<b>C</b>	<b>20,94</b>	<b>-4,3</b>	<b>-11,6</b>	<b>13</b>
<b>CỘNG</b>				<b>600 căn còn trống</b>

## 2. Nguồn cung căn hộ cho thuê dự kiến trong năm 2010:

THEO NĂM	SỐ LƯỢNG (CĂN)		THEO ĐỊA BÀN	TỶ LỆ (%)
2010	400		QUẬN 1	47,0
2011	700		QUẬN 3	14,2
2012	700		QUẬN 2	10,8
2013	1.349		BÌNH THẠNH	9,3
CỘNG	3.149		QUẬN 7	8,4
			CÁC QUẬN KHÁC	10,3

### **3. Định hướng thị trường căn hộ cho thuê trong tương lai:**

---

- (1) Có sự trở lại của khách thuê nước ngoài nhưng không nhiều.**
- (2) Xuất hiện khách thuê VN ở phân khúc cao cấp.**
- (3) Có sự cạnh tranh gay gắt từ hình thức căn hộ mua-cho thuê.**
- (4) Căn hộ cho thuê có diện tích nhỏ mất thế cạnh tranh.**

---

### **III. THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, CĂN HỘ BÁN TẠI TP HỒ CHÍ MINH:**

- 1. Tình hình thị trường tính đến hết  
01/06/2010**
- 2. Định hướng thị trường tương lai**

# 1. Tình hình thị trường nhà ở, căn hộ bán tính đến hết 01/06/2010:

HẠNG	SỐ CĂN HỘ ĐƯA RA THỊ TRƯỜNG	PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG	GIÁ BÌNH QUÂN	TỶ LỆ TĂNG GIÁ SO QUÝ 4/2009
	(căn hộ)	(%)	(USD/m <sup>2</sup> )	(%)
HẠNG SANG	278	40	4.370	-
CAO CẤP			1.878	-
TRUNG CẤP	418	60	998	+2,9
BÌNH DÂN			720	+2,0
CỘNG	696	100		

## **2. Định hướng thị trường nhà ở, căn hộ bán trong tương lai:**

---

- (1) Dòng vốn đầu tư vào nhà trung cấp, bình dân có chiều hướng tăng do nhà đầu tư nhìn nhận được tiềm năng thị trường này.**
- (2) Nhà hạng sang, căn hộ cao cấp vẫn có cơ hội phát triển nếu đáp ứng chất lượng cao, vị trí tốt.**
- (3) Thị trường nhà ở, căn hộ bán sẽ phát triển khi các sàn vàng đóng cửa và tiền Đông tiếp tục mất giá.**

---

## **IV. KINH DOANH KHÁCH SẠN 3-5 SAO TẠI TP HỒ CHÍ MINH:**

- 1. Tình hình thị trường tính đến hết  
01/06/2010**
- 2. Nguồn cung trong tương lai**
- 3. Định hướng thị trường tương lai**

# 1. Tình hình thị trường khách sạn tính đến hết 01/06/2010:

HẠNG	GIÁ CHO THUÊ BÌNH QUÂN	CÔNG SUẤT HOẠT ĐỘNG	TỶ LỆ TĂNG CÔNG SUẤT SO QUÝ 4/2009	TỶ LỆ TĂNG CÔNG SUẤT SO QUÝ 1/2009
	USD/phòng/đêm	(%)	(%)	(%)
<b>5 SAO LUXURY</b>	<b>200</b>			
<b>5 SAO</b>	<b>110</b>	<b>66,8</b>	<b>+3,0</b>	<b>+30,9</b>
<b>4 SAO</b>	<b>80</b>	<b>74,1</b>	<b>+8,3</b>	<b>+13,5</b>
<b>3 SAO</b>		<b>74,0</b>	<b>+5,7</b>	<b>+13,8</b>

## 2. Nguồn cung khách sạn trong năm 2010:

HẠNG	SỐ PHÒNG TĂNG, GIẢM TRONG QUÝ 1/2010	GHI CHÚ	NGUỒN CUNG MỚI TÍNH THEO TỶ LỆ SỐ PHÒNG	NGUỒN CUNG MỚI TÍNH THEO TỶ LỆ SỐ KHÁCH SẠN
	(phòng)		(%)	(%)
<b>5 SAO</b>	<b>-251</b>	Do sửa chữa	<b>32,2</b>	<b>58,8</b>
<b>4 SAO</b>			<b>15,5</b>	<b>15,7</b>
<b>3 SAO</b>	<b>+336</b>	Do có 3 khách sạn mới	<b>52,3</b>	<b>25,5</b>
<b>CỘNG</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

### **3. Định hướng thị trường khách sạn trong tương lai:**

---

- (1) Lượng khách quốc tế đến VN sẽ tăng theo tốc độ tăng trưởng kinh tế Châu Á và sự phục hồi kinh tế thế giới.**
- (2) Các chương trình khuyến mãi của các hãng hàng không cũng làm tăng công suất phòng.**
- (3) Giá phòng giảm trong quý 2/2010 do là mùa thấp điểm của du lịch nhưng sẽ tăng vào mùa Giáng sinh.**

---

# **V. THỊ TRƯỜNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BÁN LẺ TẠI TP HỒ CHÍ MINH:**

- 1. Tình hình thị trường tính đến hết  
01/06/2010**
- 2. Định hướng thị trường tương lai**

# 1. Tình hình thị trường cho thuê làm trung tâm thương mại bán lẻ tính đến hết 01/06/2010:

PHÂN LOẠI		GIÁ CHO THUÊ BÌNH QUÂN	TỶ LỆ TĂNG GIÁ SO QUÝ 4/2009
		(USD/m <sup>2</sup> /tháng)	(%)
KHU VỰC TRUNG TÂM THÀNH PHỐ	TTTM tổng hợp	<b>108,8</b>	<b>+3,3</b>
	TTTM	<b>98,1</b>	<b>+0,7</b>
KHU VỰC XA TRUNG TÂM THÀNH PHỐ	TTTM tổng hợp	<b>55,7</b>	<b>+0,7</b>
	TTTM	<b>41,8</b>	<b>+4,2</b>

## **2. Định hướng thị trường cho thuê làm trung tâm thương mại bán lẻ trong tương lai:**

---

- (1) Giá cho thuê tại các mặt bằng trọng điểm trong khu trung tâm tiếp tục tăng, nguyên nhân tăng:**
- Các thương hiệu nhượng quyền quốc tế vào VN;**
  - Nhân tố kích cầu ở mặt hàng thời trang, ẩm thực;**
  - Khan hiếm mặt bằng bán lẻ trong khu trung tâm;**
- (2) Có xu hướng dịch chuyển ra ngoài khu trung tâm, trong đó Quận 7 là nơi có tiềm năng nhất hiện nay.**