

អាជ្ញាធរ 2014

របាយការណ៍ទីផ្សារអាជ្ញាធរ
នៅរាជធានីភ្នំពេញ



ច្បាប់កម្ពុជា



ក្រុមប្រឹក្សាស្រាវជ្រាវ និងនិពន្ធ

ថ្នាក់ដឹកនាំ

លោក គុយ វ៉ាត អគ្គនាយកនៃក្រុមហ៊ុន វីត្រាស គ្រុប

អ្នកនិពន្ធ

លោក ហ៊ុម សីហា ទីប្រឹក្សានៃក្រុមហ៊ុន វីត្រាស គ្រុប

ថ្នាក់ដឹកនាំក្រុមប្រឹក្សាស្រាវជ្រាវ

លោក ឈឹត ធីត ស៊ុយស្តីវីស្ត អគ្គនាយកនៃក្រុមហ៊ុន វីត្រាស អាព្រឹសល ខុអិលធីឌី

លោក ប្រឹក សុខនីម អគ្គនាយករងនៃក្រុមហ៊ុន Century 21 VTRUST

ក្រុមផលិត និងនិពន្ធ

លោក ហ៊ុម សីហា

លោក សំ សុបញ្ញារិទ្ធ

អំពីការបោះពុម្ពផ្សាយ

បោះពុម្ពនៅភ្នំពេញ។ ការបោះពុម្ពផ្សាយនេះ ជាកម្មវត្ថុមួយ អាចចម្លង ការផលិតសារជាថ្មី និងការប្រើប្រាស់នៃផ្នែកណាមួយនៃការចេញផ្សាយនេះ នៅក្នុងមធ្យោបាយ ឬក្នុងទម្រង់ណាមួយនោះ ត្រូវតែមានការយល់ព្រមចំពោះការចេញផ្សាយឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។ ការចេញផ្សាយនេះ ជាការសហការចេញផ្សាយដោយក្រុមហ៊ុនក្នុងសម្ព័ន្ធ វីត្រាស គ្រុប ដែលមានដូចជា វីត្រាស ប្រធីធី វីត្រាស រៀលធី និងវីត្រាស អាព្រឹសល ដែលសុទ្ធសឹងតែជាក្រុមហ៊ុនពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យអចលនទ្រព្យ។

របៀបដាក់ឯកសារយោង

Vtrust Property, Vtrust Appraisal, and Century 21 VTRUST. (2014). *Apartment 2014: Report of Apartment Market in Phnom Penh*. Phnom Penh: VTRUST Group of Companies.

សេចក្តីសង្ខេប

ការសិក្សានៃសេវាកម្មអាជ័យមិនបានបង្ហាញឱ្យឃើញថា មានអគារអាជ័យមិនប្រមាណជា ៣៧៤ ដែលមានទាំងអាជ័យមិន ដែលមានការចាត់ថ្នាក់ (ប្រមាណ ៤៨%) និងអាជ័យមិនដែលគ្មានការចាត់ថ្នាក់ (ប្រមាណ ៥២%)។ ចំនួនបន្ទប់អាជ័យមិនទាំងអស់ ដែលបានផ្គត់ផ្គង់នៅលើទីផ្សារសព្វថ្ងៃនេះ គឺពុំមានទិន្នន័យច្បាស់លាស់ណាមួយនោះទេ ខណៈដែលការសិក្សាបានបង្ហាញឱ្យឃើញថា មានបន្ទប់អាជ័យមិន ដែលមានការចាត់ថ្នាក់ប្រមាណជា ៣៥០០ បន្ទប់។ ហើយ អាជ័យមិនដែលមានទំហំមធ្យម មានបន្ទប់ប្រហែលជា ២០។ អាជ័យមិនតូចៗ មានប្រហែលជា ២ បន្ទប់ ខណៈដែលអាជ័យមិនធំៗ មានប្រមាណជា ១១០ បន្ទប់។ ថ្វីត្បិតតែទីផ្សារកើនឡើង អត្រានៃបន្ទប់ទំនេរនៅពាក់កណ្តាលឆ្នាំ ២០១៤ នេះ មានត្រឹម ១៦% ប៉ុណ្ណោះ។ ហើយថៅកែអាជ័យមិនភាគច្រើនមានគម្រោងនឹងសាងសង់អាជ័យមិនថ្មីៗ បន្ថែមនៅប៉ុន្មានឆ្នាំខាងមុខទៀត។

សេចក្តីសង្ខេបពីទីផ្សារអាជ័យមិន

ទីផ្សារសេវាកម្មអាជ័យមិននៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ មានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស តាំងពី បីឆ្នាំមុនមកម៉្លោះ ដោយសារតែ ការហូរចូលជនចំណាកស្រុកពីបរទេសដ៏សន្ធឹកសន្ធាប់ ដែលមកធ្វើការនៅក្នុងរាជធានីមួយនេះ។ ចំនួនដ៏សន្ធឹកសន្ធាប់នៃជនចំណាកស្រុកទាំងនេះ ធ្វើឱ្យមានកំណើនចំពោះតម្រូវការខ្ពស់លើការស្នាក់នៅកម្រិតខ្ពស់ និងរយៈពេលយូរដូចជា អាជ័យមិន និងខុនដូ ជាដើម។ ពេលថ្មីៗ នេះ ជនបរទេសប្រមាណជា ៤៧.០០០ នាក់ ទៅ៥០.០០០ នាក់ ដោយបង្ហាញថា ជនបរទេសប្រហែលជា ៦៨ ភាគរយ ដែលកំពុងធ្វើការនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មានទីលំនៅក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ។ ហើយ សេវាកម្មអាជ័យមិន បានស្រូបយកជនចំណាកស្រុកទាំងនេះជាច្រើន។

អាជ័យមិនដែលមានការចាត់ថ្នាក់

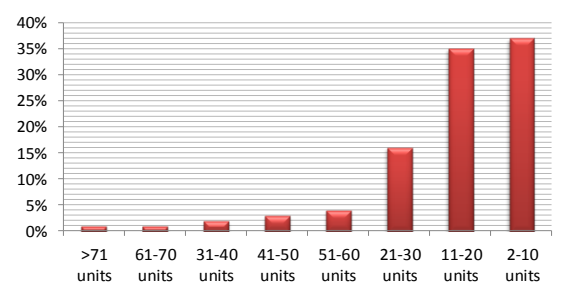
សេវាកម្មអាជ័យមិន ដែលមានការចាត់ថ្នាក់ គឺសំដៅលើអាជ័យមិនដាក់ជួលពីកម្រិតទាបរហូតដល់លក្ខណៈល្អប្រណិតដែលមានសេវាកម្មបន្ថែមដូចជា ការបោសសម្អាត ការបោកអ៊ុត សេវាអភិបាលសន្តិសុខ អ៊ីនធឺណិត និង ការផ្តល់នូវភាពងាយស្រួលផ្សេងៗ ទៀត។ អាជ័យមិនដែលមានចំណាត់ថ្នាក់ គឺបានចែកជាអាជ័យមិនកម្រិត A កម្រិត B និង កម្រិត C។

ដូចដែលនៅពាក់កណ្តាលឆ្នាំ ២០១៤នេះ ការផ្គត់ផ្គង់សេវាកម្មអាជ័យមិនដែលមានការចាត់ថ្នាក់ មានកើនឡើងដល់ ១៨០ អគារ ដែលមានប្រមាណជា ៣.៥០០ បន្ទប់។ អត្រាកំណើននៃការផ្គត់ផ្គង់នេះ នៅពាក់កណ្តាលទីមួយឆ្នាំ ២០១៤ គឺ ៣% ដោយផ្អែកលើតួលេខឆ្នាំ ២០១៣ រហូតដល់ ត្រីមាសទីពីរ នៃឆ្នាំ២០១៤។ ហើយប្រមាណជា ៣% នៃគម្រោងសេវាកម្មអាជ័យមិនដែលមានការចាត់ថ្នាក់ គឺស្ថិតក្នុងដំណើរការសាងសង់នៅឡើយ ហើយ ២% ទៀត បានបញ្ចប់ការសាងសង់ តែមិនដាក់បម្រើសេវាកម្មនៅឡើយ ហើយនឹងប្រមាណជា ៣% ទៀត គឺមិនមានប្រតិបត្តិការទាល់តែសោះ។ ជាសង្ខេប មានតែ ៩២% នៃគម្រោងសេវាកម្មអាជ័យមិនតែប៉ុណ្ណោះ ដែលកំពុងបម្រើសេវាកម្មនៅក្នុងត្រីមាសទី២ នៃឆ្នាំ២០១៤នេះ។

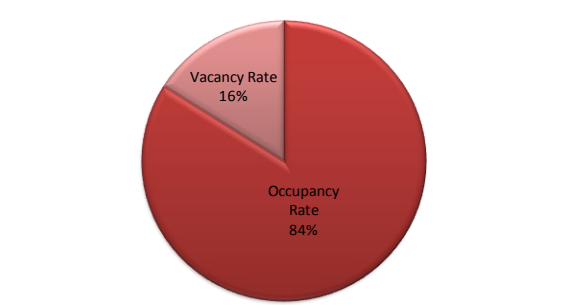
អាជ័យមិនដែលគ្មានការចាត់ថ្នាក់

សេវាកម្មអាជ័យមិន ដែលគ្មានការចាត់ថ្នាក់ គឺសំដៅលើ អាជ័យមិនដាក់ជួល ដែលមានបន្ទប់ពី ៥ ទៅ ១០០ ដែលស្ថិតនៅក្រោមស្តង់ដារសេវាកម្មអាជ័យមិន។ អាជ័យមិនទាំងនេះ មានលក្ខណៈជាគ្រួសារ និង ដំណើរការជាអាជីវកម្មបែបគ្រួសារ ដោយគ្មានការធ្វើទីផ្សារ និងការគ្រប់គ្រងត្រឹមត្រូវ។ ភ្ញៀវស្នាក់នៅក្នុងអាជ័យមិនប្រភេទនេះ ភាគច្រើន ជាជនបរទេសដែលមានចំនួនទាប និងភ្ញៀវស្នាក់នៅក្នុងស្រុកមួយចំនួនតូច។

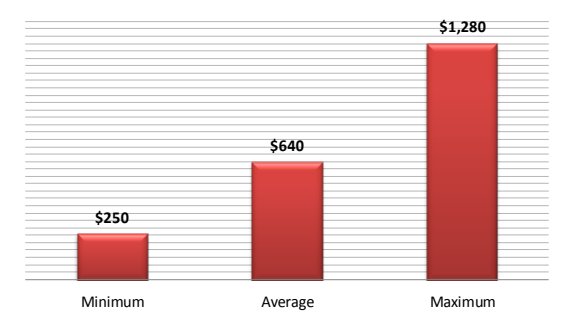
មាត្រដ្ឋាននៃអាជ័យមិន (គិតជាចំនួនបន្ទប់)



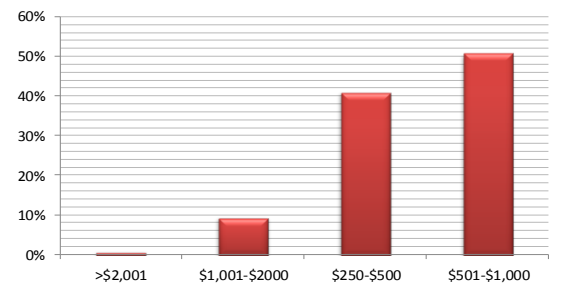
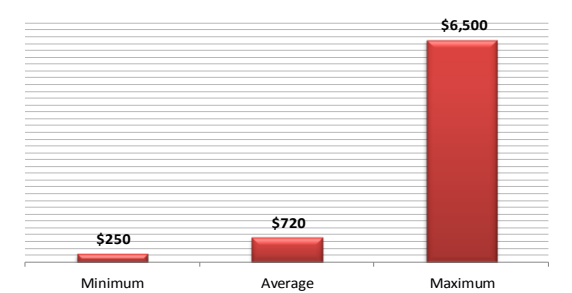
អត្រាបន្ទប់ទំនេរ និងអត្រាបន្ទប់មានភ្ញៀវ



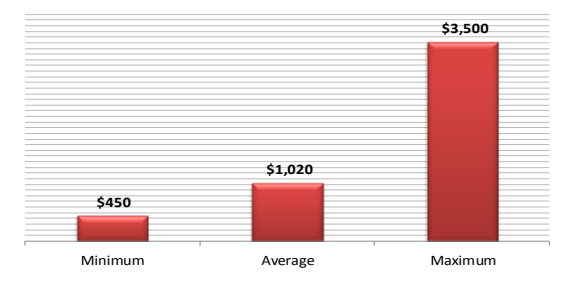
បន្ទប់ស្ទីឌីយោ - តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យម



បន្ទប់គេងមួយ - តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យម



បន្ទប់គេងពីរ - តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យម



បច្ចុប្បន្ននេះ ការផ្គត់ផ្គង់អាជ្ញាធិការដែលគ្មានការចាត់ថ្នាក់នេះ មានដល់ទៅ ១៩៤ អគារអាជ្ញាធិការ។ ហើយបន្ទប់ភាគច្រើនដែលដាក់បម្រើសេវាកម្មក្នុងទីផ្សារ ពុំមានទិន្នន័យច្បាស់លាស់នោះទេ។

វិនិយោគស្រាវជ្រាវ

ការស្ទង់មតិដ៏ទូលំទូលាយមួយលើសេវាកម្មអាជ្ញាធិការចំនួន ១៨០ ដោយផ្ទាល់ បានធ្វើនៅត្រីមាសទី២ នៃឆ្នាំ២០១៤ ដើម្បីប្រមូល ព័ត៌មានដើម ដែលពាក់ព័ន្ធនឹង ព័ត៌មានលម្អិតពីអគារ ស្របនឹងចំនួន និងប្រភេទនៃបន្ទប់អាជ្ញាធិការ បន្ទប់នៅទំនេរ តម្លៃជួល ទំហំ និងព័ត៌មានសំខាន់ៗដទៃទៀត ដែលស្ថិតក្នុងវិស័យនេះ។ ការស្ទង់មតិនេះ បានធ្វើនៅក្នុងខណ្ឌសំខាន់ៗដូចជា ប្រាំពីរមករា ចំការមន ជ្រោយចង្វារ ដូនពេញ ឫស្សីកែវ និងទួលគោក។

លទ្ធផលនៃការសិក្សា

ការសិក្សាបានរកឃើញថា ទីផ្សារអាជ្ញាធិការមានការកើនឡើងយ៉ាងរហ័ស តាំងពីបីឆ្នាំមុនមកម្ល៉េះ ដោយសារតែ ការសាងសង់អាជ្ញាធិការជាច្រើន កើតមានឡើងនៅពេលថ្មីៗ នេះ។ តាមការស្ទង់មតិ អាជ្ញាធិការដែលមានការចាត់ថ្នាក់ដ៏ល្អ ប្រមាណជា ៤៧% បានសាងសង់ឡើងក្នុងរយៈពេល តិចជាង ៣ឆ្នាំ។ កំណើនដ៏លឿននេះ ជាសកម្មភាពដ៏គួរឱ្យកត់សម្គាល់មួយនៃការផ្គត់ផ្គង់អាជ្ញាធិការចំពោះទីផ្សារតម្រូវការ ហើយស្ថានភាពនេះបានកើតឡើងបន្ទាប់ពីវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុសកលលោក ដែលអាចនិយាយបានថា ល្អនៅឆ្នាំ២០១០ នៅពេលដែលសេដ្ឋកិច្ចទាំងមូលចាប់ផ្តើមលោតឡើងវិញ។

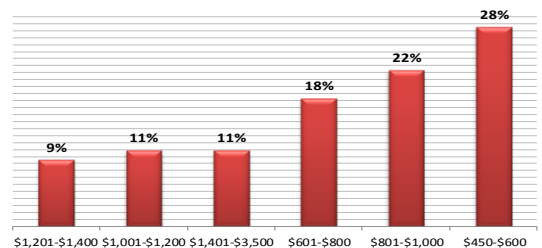
ការផ្គត់ផ្គង់បន្ទប់អាជ្ញាធិការទាំងអស់ (ទាំងអាជ្ញាធិការដែលមាន និងគ្មានការចាត់ថ្នាក់) បានកើនឡើងដល់ ៣៧៤ គ្រឹះស្ថានអាជ្ញាធិការ នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ ការផ្គត់ផ្គង់គ្រឹះស្ថានអាជ្ញាធិការដែលមានការចាត់ថ្នាក់មានក្នុងទីផ្សារប្រមាណជា ១៨០ អាជ្ញាធិការ ដែលមាន ៣.៥០០ បន្ទប់។ ប្រភេទនៃបន្ទប់អាជ្ញាធិការដែលមានការចាត់ថ្នាក់ភាគច្រើន ជាបន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងពីរ ដែលមានលើសពី ៥០% ហើយ បន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងមួយ មានប្រមាណជា ៣៧ ភាគរយ។ ការស្នាក់នៅក្នុងបន្ទប់ប្រភេទនេះ នៅតែមានតម្រូវការខ្ពស់សម្រាប់អ្នកជួល ជាមួយតម្លៃ និងទំហំសមរម្យ។

ហេតុដ្ឋាននៃអាជ្ញាធិការ

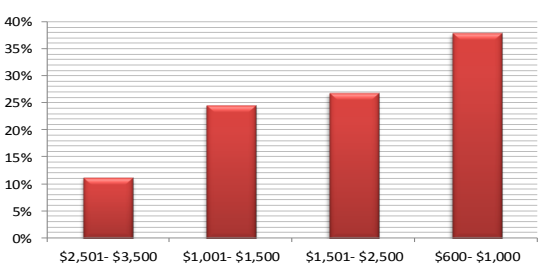
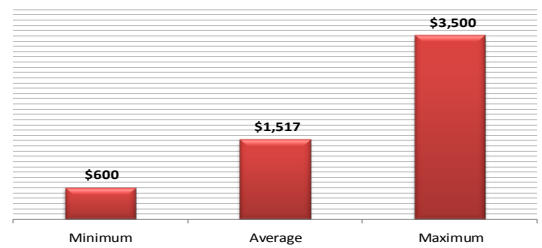
ហេតុដ្ឋានជាមធ្យមនៃអាជ្ញាធិការ គឺមានបន្ទប់ចំនួន ២០។ អាជ្ញាធិការភាគច្រើនមានចំនួនបន្ទប់ជាមធ្យមស្មើ និងលើសពី ២០ បន្ទប់តិចតួច។ អាជ្ញាធិការដែលមានចំនួនបន្ទប់ប៉ុណ្ណឹងមានប្រមាណ ៧២% នៃអាជ្ញាធិការសរុប។ ចំពោះអាជ្ញាធិការដែលមាន បន្ទប់ ២ ទៅ ១០ គឺមានតែ ៣៧% ប៉ុណ្ណោះ ខណៈដែលអាជ្ញាធិការដែលមានចាប់ពី ១១ ទៅ ២០ បន្ទប់មានប្រមាណជា ៣៥%។ អាជ្ញាធិការដែលមានចំនួនបន្ទប់ចាប់ពី ២១ ទៅ ៣០ មានប្រមាណជា ១៦%។ នៅសល់ក្រៅពីនេះ គឺអាជ្ញាធិការដែលមានទំហំធំ ដែលធម្មតាមានបន្ទប់លើសពី ៣០បន្ទប់។

អត្រាបន្ទប់នៅទំនេរ និងអត្រាបន្ទប់មានភ្ញៀវ

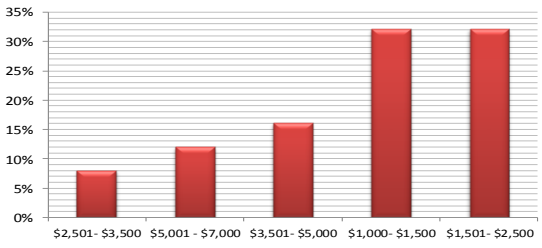
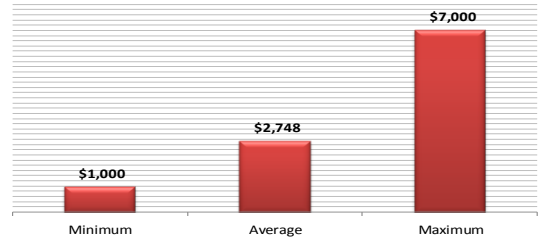
អត្រាបន្ទប់មានភ្ញៀវចំពោះអាជ្ញាធិការក្នុងរាជធានីភ្នំពេញនៅតែខ្ពស់។ ការសិក្សាបានរកឃើញថា បន្ទប់អាជ្ញាធិការប្រមាណជា ៨៤% គឺបានទទួលការស្នាក់នៅនៅពាក់កណ្តាលទី ១ នៃឆ្នាំ២០១៤ ខណៈដែលអត្រាបន្ទប់នៅទំនេរ មានប្រហែលជា ១៦ ភាគរយ។ មានតែអាជ្ញាធិការតិចតួចប៉ុណ្ណោះ ដែលមានការស្នាក់នៅពេញ នៅពេលដែលអាជ្ញាធិការមួយ



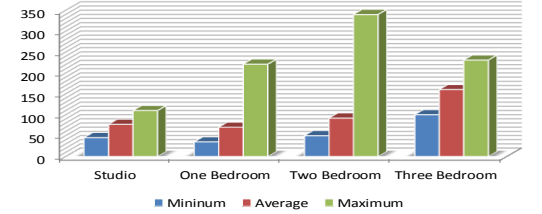
បន្ទប់គេងបី - តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យម



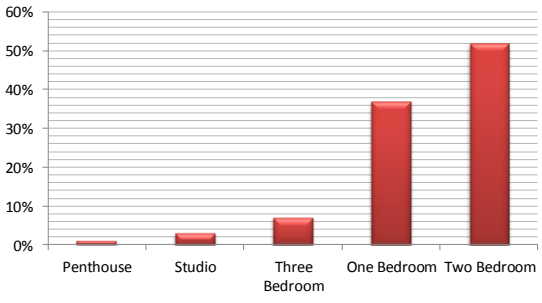
បន្ទប់លើដំបូល - តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យម



ទំហំជាមធ្យមនៃបន្ទប់អាជ្ញាធិការ (ម²)



ភាគរយនៃប្រភេទបន្ទប់អាជ្ញាធិការ



ចំនួនទៀត ក៏នៅមានបន្ទប់នៅទំនេរច្រើនផងដែរ ដោយមានដល់ទៅ ៤០ បន្ទប់ដែលត្រូវដាក់ភ្ញៀវ។ ចំនួនអគ្រាបន្ទប់នៅទំនេរជាមធ្យមសម្រាប់ទីផ្សារអាជ្ញាធិការ គឺ ៥ បន្ទប់។

តម្លៃជួល

ការស្ទង់មតិបានបង្ហាញឱ្យឃើញថា តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យមនៃសេវាកម្មអាជ្ញាធិការ មានភាពខុសគ្នា ដោយអាស្រ័យលើប្រភេទនៃបន្ទប់។ ចំពោះបន្ទប់ស្តីឌីយោ តម្លៃប្រចាំខែជាមធ្យម គឺ ៦៤០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ តម្លៃជួលប្រចាំខែអប្បបរមា គឺ ២៥០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ស្របពេលនឹងតម្លៃជួលអតិបរមា គឺ ១.២៨០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។

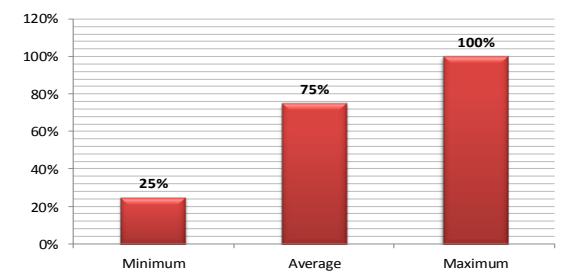
តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យមនៃបន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងមួយ គឺ ៧២០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ តម្លៃជួលប្រចាំខែអប្បបរមា ចាប់ផ្តើមនៅតម្លៃ ២៥០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ទន្ទឹមនឹងតម្លៃជួលអតិបរមា បញ្ចប់ត្រឹម ៦.៥០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយខែ។ តម្លៃជួលចន្លោះពី ២៥០ ទៅ ៥០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក មាន ៤១ ភាគរយ ខណៈដែល តម្លៃជួលចន្លោះពី ៥០១ ទៅដល់ ១.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយខែ មាន ៥១ ភាគរយនៃលំដាប់ថ្លៃ។ តម្លៃជួលដែលលើសពី ១.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក មានត្រឹមតែ ១០ ភាគរយប៉ុណ្ណោះ។

ទោះបីជាមានការផ្គត់ផ្គង់ជាច្រើននៃបន្ទប់អាជ្ញាធិការ ដែលមានបន្ទប់គេងពីរក៏ដោយ ក៏តម្លៃជួលប្រចាំខែមធ្យមនៃបន្ទប់ទាំងនេះ មិនតិចជាងតម្លៃជួលនៃបន្ទប់ ដែលមានបន្ទប់គេងមួយ។ តម្លៃជាមធ្យមសម្រាប់ការជួលប្រចាំខែ បានកំណត់ត្រឹម ១.០២០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ តម្លៃជួលប្រចាំខែអប្បបរមា គឺ ៤៥០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ស្របពេលនឹង តម្លៃជួលអតិបរមា គឺ ៣.៥០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ ចំពោះតម្លៃជួលប្រចាំខែអតិបរមានៃបន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងពីរ ដែលស្ថិតក្រោមតម្លៃជួលសម្រាប់បន្ទប់ ដែលមានបន្ទប់គេងមួយ យ៉ាងជាក់លាក់នោះ ត្រូវបានកំណត់ដោយលក្ខណៈពិសេសមួយចំនួន ដូចជា កម្រិតនៃភាពល្អប្រណិត ការតុបតែង ការបំពេញបន្ថែម ឬភាពងាយស្រួលនានា។ លំដាប់ថ្លៃភាគច្រើនសម្រាប់ការជួលប្រចាំខែនៅបន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងពីរ គឺចាប់ពី ៤៥០ ទៅដល់ ១.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ ចំពោះ លំដាប់ថ្លៃពី ៤៥០ ទៅដល់ ៦០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក មានប្រមាណជា ២៨% នៃ លំដាប់ថ្លៃសរុប ខណៈដែលលំដាប់ថ្លៃពី ៦០០ ទៅដល់ ១.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក មាន ៣០%។

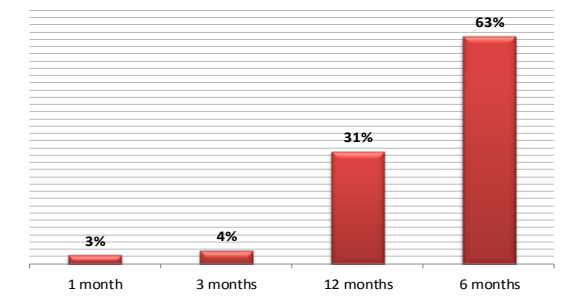
បន្ទប់អាជ្ញាធិការដែលមានបន្ទប់គេងពីរ មានលំដាប់ថ្លៃចាប់ពី ៦០០ ទៅ ៣.៥០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ វាជារឿងមិនធម្មតាប៉ុន្មានទេ ជាមួយនឹងតម្លៃដ៏ខ្ពស់ដល់ទៅ ៧.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ទោះបីជាអាជ្ញាធិការដ៏ល្អប្រណិតមួយចំនួនពិតជាបានដាក់លំដាប់ថ្លៃនេះរួចទៅហើយ។ ប៉ុន្តែ តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យមនៃបន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងពីរ គឺ ១.៥២០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។

បន្ទប់អាជ្ញាធិការនៅលើដំបូល កំពុងមានវត្តមានខ្លះដែរក្នុងទីផ្សារនេះ ដែលមានត្រឹមតែមួយ ភាគរយប៉ុណ្ណោះ នៃបន្ទប់សរុបគ្រប់ប្រភេទ។ តម្លៃជួលប្រចាំខែជាមធ្យម គឺប្រមាណជា ២.៧០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។ តម្លៃជួលអប្បបរមា ចាប់ផ្តើមពីតម្លៃ ១.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ខណៈដែល តម្លៃជួលអតិបរមា បញ្ចប់ត្រឹម ៧.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ក្នុងមួយខែ។ លំដាប់ថ្លៃធម្មតាចាប់ពី ១.០០០ ទៅដល់ ២.៥០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក មានប្រហែលជា ៦៤% នៃលំដាប់ថ្លៃសរុប។ លំដាប់ថ្លៃច្រើនជាង ២.៥០០ ដល់ ៣.៥០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក មាន ៨% ស្របនឹងលំដាប់ថ្លៃចាប់ពី ច្រើនជាង ៣.៥០០ ទៅដល់ ៥.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក មាន ១៦%។ តែ ១២% ប៉ុណ្ណោះ ជាលំដាប់ថ្លៃដែលលើសពី ៥.០០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក។

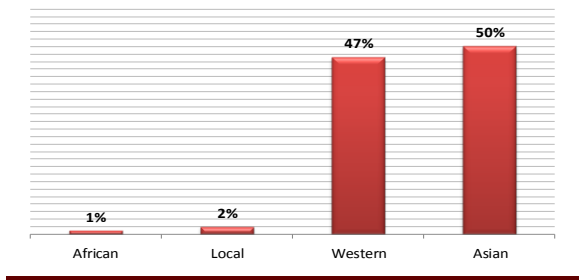
កម្រៃដើមសារនៃការណែនាំភ្ញៀវ (កិច្ចសន្យាលើសពី៦ខែ)



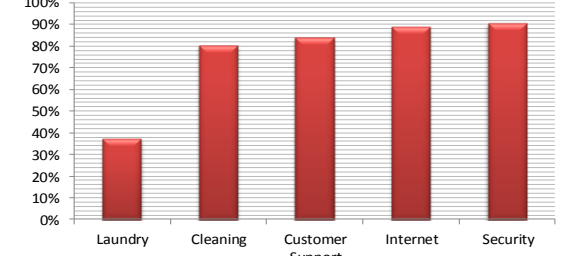
រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួល



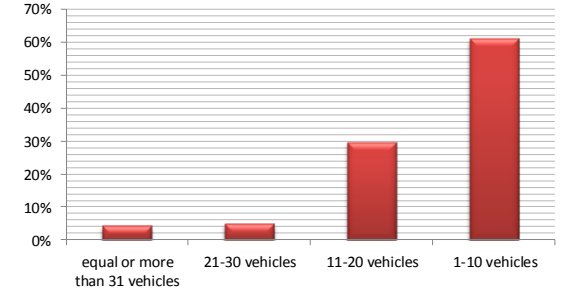
អត្រាជួលគិតតាមជនជាតិ



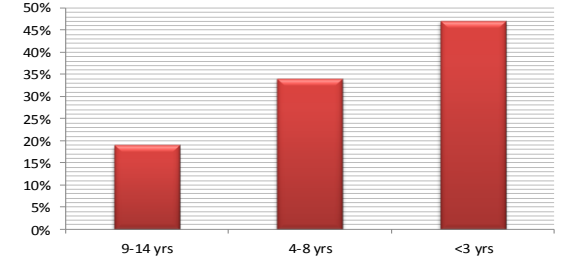
សេវាកម្មបន្ថែមដែលផ្តល់ឱ្យអ្នកជួល



ទីផ្លាចកយានយន្ត (គិតជាចំនួនយានយន្ត)



អាយុកាលនៃអគារអាជ្ញាធិការ



ទំហំនៃបន្ទប់អាជ្ញាធរ

ចំណោមប្រភេទបន្ទប់អាជ្ញាធរ បន្ទប់ស្នើឱ្យមានទំហំតូចជាងគេ។ ទំហំបន្ទប់ស្នើឱ្យមានអប្បបរមា មានប្រមាណជា ៥០ ម៉ែត្រការ៉េ ខណៈដែលទំហំអតិបរមា មាន ១១០ ម៉ែត្រការ៉េ។ ឯទំហំជាមធ្យម គឺប្រមាណជា ៧៧ ម៉ែត្រការ៉េ។

បន្ទប់អាជ្ញាធរដែលមានបន្ទប់គេងមួយ មានទំហំជាមធ្យម ប្រមាណជា ៧០ ម៉ែត្រការ៉េ។ ទំហំតូចជាងគេ ប្រមាណជា ៥០ ម៉ែត្រការ៉េ ខណៈដែលទំហំធំបំផុត មាន ២២០ ម៉ែត្រការ៉េ។

ចំពោះបន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងពីរវិញ ទំហំជាមធ្យម គឺ ៩២ ម៉ែត្រការ៉េ។ ទំហំអប្បបរមា ចាប់ពី ៥០ម៉ែត្រ ប៉ុន្តែទំហំអតិបរមា មានទំហំដល់ទៅ ៣៤០ ម៉ែត្រការ៉េ។

បន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងបី ទើបនឹងកើតមានឡើងទន្ទឹមនឹងបន្ទប់លើដំបូលដែរ។ ទំហំជាមធ្យមរបស់បន្ទប់ទាំងនោះ គឺ ១៦០ ម៉ែត្រការ៉េ។ ទំហំអប្បបរមានៃបន្ទប់ដែលមានបន្ទប់គេងបី គឺ ១០០ ម៉ែត្រការ៉េ ខណៈដែលទំហំអតិបរមា មានប្រមាណ ២៣០ ម៉ែត្រការ៉េ។

កម្រៃលើសនៃការណែនាំភ្ញៀវ (កិច្ចសន្យាលើសពី៦ខែ)

អាជ្ញាធរភាគច្រើន ដែលកំពុងប្រតិបត្តិការនៅរាជធានីភ្នំពេញ គឺគ្រប់គ្រងជាលក្ខណៈគ្រួសារ និងពុំមានការធ្វើទីផ្សារ និងការគ្រប់គ្រងត្រឹមត្រូវនោះទេ។ បន្ទប់អាជ្ញាធរមានភ្ញៀវស្នាក់នៅ គឺពឹងផ្អែកយ៉ាងពេញទំហឹងលើភ្នាក់ងារឈ្នួលកណ្តាល។ ដូច្នោះហើយ វប្បធម៌នៃការផ្តល់កម្រៃលើសចំពោះការណែនាំភ្ញៀវ ក្លាយជារឿងសាមញ្ញ មិនមែនតែនៅក្នុងទីផ្សារអាជ្ញាធរនោះទេ គឺក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យទាំងមូលតែម្តង។

ពេលដែលការណែនាំភ្ញៀវកើតមានឡើង កម្រៃលើសជាមធ្យមដែលត្រូវផ្តល់ជូននោះ គឺ ៧៥% (នៃចំនួនទូទាត់សរុបក្នុងខែទីមួយ) សម្រាប់កិច្ចសន្យាជួលដែលមានរយៈពេលលើសពី ៦ខែ។ កម្រៃលើសតិចបំផុត ដែលត្រូវផ្តល់ជូនជាសគុណចំពោះការណែនាំភ្ញៀវ គឺ ២៥% ខណៈដែលកម្រៃលើសច្រើនបំផុត គឺ ១០០ ភាគរយ។

រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួល

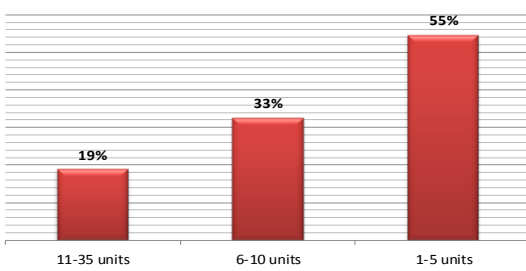
ដោយសារមានជម្រើសជាច្រើនសម្រាប់អតិថិជន ចិរវេលានៃកិច្ចសន្យាជួលចាប់ផ្តើមតិចទៅៗ តាំងពីប៉ុន្មានឆ្នាំកន្លងទៅ។ ការកំណត់ភ្ញៀវចូលថ្មីៗ ភាគច្រើន គឺ អាជ្ញាធរដែលមានលក្ខណៈល្អប្រណិតដែលបានផ្តល់នូវឧបករណ៍ទំនើបៗ និងជាសុខភាព ដោយឆ្ពោះទៅរកនិន្នាការថ្មីនៃការកាត់បន្ថយរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលជាមួយអតិថិជន ដើម្បីស្វែងរកនូវសេវាកម្មស្នាក់នៅដ៏កាន់តែជាទីពេញចិត្ត។

តាមរយៈការស្ទង់មតិនេះ អតិថិជន ប្រមាណជា ៦៣% បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលត្រឹមកន្លះឆ្នាំ។ ប្រហែលជា ៣០% បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលមួយឆ្នាំ។ វាហាក់ដូចជាមិនសូវមានទេ សម្រាប់រយៈពេលជួលត្រឹម ៣ខែ ឬខ្លីជាងនេះ។

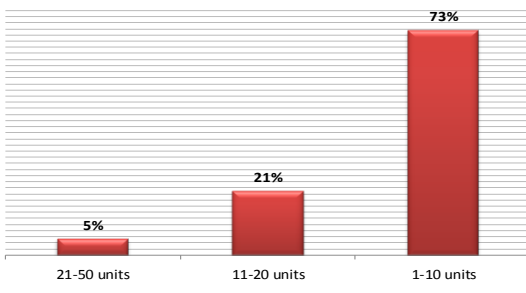
អត្រាបន្ទប់មានភ្ញៀវ តាមសញ្ញាតិរបស់អតិថិជន

អតិថិជនភាគច្រើន ជាជនចំណាកស្រុកពីបរទេស។ អតិថិជនមកពីប្រទេសនៅទ្វីបអាស៊ី មាន ៥០% នៃទីផ្សារបច្ចុប្បន្ន រីឯភ្ញៀវដែលមកពីប្រទេសលោកខាងលិច មានប្រមាណជា ៤៧% នៅក្នុងចំណែកទីផ្សារសរុប។ អតិថិជនក្នុងស្រុក មានត្រឹមតែ ២% ហើយ វាហាក់

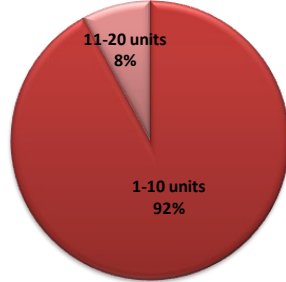
ចំនួននៃប្រភេទបន្ទប់គេង១ របស់អាជ្ញាធរ



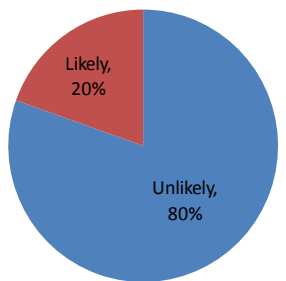
ចំនួននៃប្រភេទបន្ទប់គេង២ របស់អាជ្ញាធរ



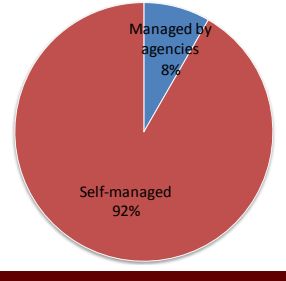
ចំនួននៃប្រភេទបន្ទប់គេង៣ របស់អាជ្ញាធរ



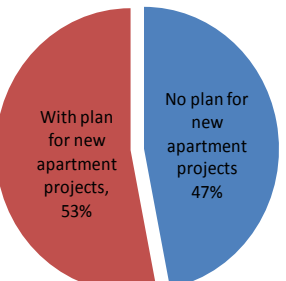
ការរំពឹងថានឹងតម្លើងថ្លៃឈ្នួលអាជ្ញាធរ



របៀបគ្រប់គ្រងអាជ្ញាធរ



គម្រោងបង្កើនអគារអាជ្ញាធរ



ដូចស្តីអំពីប្រទេសនៅទ្វីបអាហ្វ្រិក ដែលមានត្រឹម ១% ប៉ុណ្ណោះក្នុងទីផ្សារអាជ័យកម្ម។

សេវាកម្មដទៃទៀត

ចំពោះសេវាកម្មអាជ័យកម្ម សេវាកម្មផ្សេងៗ ត្រូវបានផ្តល់ជូនដល់ភ្ញៀវ សម្រាប់ភាពងាយស្រួល និងការជួយសម្រាលទុកផ្ទះនានារបស់ពួកគេ។ សេវាកម្មទាំងនោះ មានដូចជា ការបោកអ៊ុត ការបោសសម្អាត សន្តិសុខ អ៊ីនធឺណិត និងសេវាអតិថិជនផ្សេងទៀត។ ប៉ុន្តែ មិនមែនគ្រប់អាជ័យកម្មទាំងអស់ បានផ្តល់នូវសេវាកម្មទាំងនេះនោះទេ។ ក្នុងទីផ្សារបច្ចុប្បន្ន ៩០% នៃអាជ័យកម្មសរុប បានផ្តល់សេវាសន្តិសុខ និងអ៊ីនធឺណិត ដោយឥតគិតថ្លៃ បន្ថែមលើការស្នាក់នៅ។

អាជ័យកម្មប្រហែលជា ៨៤% បានផ្តល់នូវសេវាអតិថិជន (ផ្នែករដ្ឋបាល និងផ្នែកទទួលភ្ញៀវ)។ ហើយប្រមាណជា ៨០% ផ្តល់សេវាបោសសម្អាតដោយឥតគិតថ្លៃ ខណៈដែលអាជ័យកម្មប្រមាណជា ៣៧% ផ្តល់សេវាបោកអ៊ុតដោយគិតថ្លៃសេវា។

ទីផ្សារតយានយន្ត

អាជ័យកម្មភាគច្រើន ប្រមាណជា ៦០% មានទីធ្លាចតយានយន្តដែលអាចដាក់បានប្រហែលជា ១០ យានយន្តផ្ទាល់ខ្លួន។ ៣០% ទៀត មានទីធ្លាចតយានយន្តដែលអាចដាក់យានយន្តផ្ទាល់ខ្លួនបានប្រមាណជា ១១ ទៅ ២០គ្រឿង។ ៥% ផ្សេងទៀត អាចដាក់រថយន្តផ្ទាល់ខ្លួនបាន ប្រហែលជា ២០ ទៅ ៣០ គ្រឿង ហើយមានតែ ៤% ប៉ុណ្ណោះដែលអាចផ្ទុករថយន្តលើសពី ៣០គ្រឿង។

អាយុកាលនៃអគារអាជ័យកម្ម

អគារអាជ័យកម្មភាគច្រើនត្រូវបានសាងសង់នាពេលថ្មីៗ នេះ។ អគារអាជ័យកម្មប្រមាណជា ៤៧% ត្រូវបានសាងសង់តិចជាង ៣ឆ្នាំ។ អគារប្រមាណជា ៣៤% ចាស់ជាង ៤ឆ្នាំ និង មានអាយុដល់ទៅ ៨ឆ្នាំ ខណៈដែលនៅសល់ពីនេះ បានសាងសង់ឡើងជាច្រើនទសវត្សរ៍មកហើយ។

ការរំពឹងទុកនៃតម្លៃជួល

ដោយសារតែអត្រាអតិផរណាកើនឡើង រៀងរាល់ឆ្នាំ និងការចំណាយលើការគ្រប់គ្រង និងប្រតិបត្តិការកើនឡើង អ្នកផ្តល់សេវាកម្មអាជ័យកម្មមួយចំនួនតូច (២០%) បានរំពឹងទុកថានឹងមានការកើនឡើងនូវតម្លៃជួល ថ្វីបើភាគរយនៃការបង្កើនតម្លៃមិនត្រូវបានបង្ហាញឡើយ។

វិធីសាស្ត្រគ្រប់គ្រង

អាជ័យកម្មភាគច្រើន (៩២%) បានគ្រប់គ្រងដោយម្ចាស់អចលនទ្រព្យខ្លួនឯង ដែលអាចជា អាជីវកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ និងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យធំៗ ផងដែរ។ ខណៈដែល អាជ័យកម្មប្រមាណជា ៨% គ្រប់គ្រងដោយក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ទីផ្សារអាជ័យកម្ម គឺជាអ្នកកាន់ចង្កូតដ៏សំខាន់នៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ដោយជំរុញឱ្យមានអនុវិស័យដែលពាក់ព័ន្ធជាច្រើន ដូចជាផ្នែកសំណង់ ការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ និងឈ្មួញកណ្តាល។ ដោយគិតពីសមាហរណកម្មសេដ្ឋកិច្ចអាស៊ានដែលជិតមកដល់ ពេលដែលមើលឃើញនូវលំហូរនៃជនចំណាកស្រុកពីបរទេសកាន់តែខ្លាំង អ្នកផ្គត់ផ្គង់សេវាអាជ័យកម្មប្រមាណជា ៥៣% កំពុងធ្វើផែនការសម្រាប់គម្រោងអាជ័យកម្មថ្មីៗ ថ្វីបើចំនួនគម្រោងមិនទាន់ត្រូវបានបង្ហាញនៅឡើយ។ រីឯអ្នកផ្គត់ផ្គង់ក្រៅពីនេះ ពុំទាន់មានផែនការណាមួយសម្រាប់គម្រោងអាជ័យកម្មថ្មីនោះទេ។

អំពីក្រុមហ៊ុន វីត្រាស ក្រុម

ដោយមិនរាប់បញ្ចូលនូវក្រុមហ៊ុនកូនសម្ព័ន្ធដទៃទៀត ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស មានក្រុមហ៊ុនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យអចលនទ្រព្យ ៣ ដែលមានសេវាកម្មផ្សេងៗ គ្នា។ ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស ប្រជុំ ដែលមានឯកទេសខាងគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ បានផ្តល់ជូននូវសេវាកម្មបន្ទប់ការិយាល័យ និងអាជ័យកម្ម កម្រិត "B"។ ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស អាព្រឹសល ដែលមានឯកទេសខាងវាយតម្លៃ (អចលនទ្រព្យ និងអាជីវកម្ម)។ ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស អាព្រឹសល គឺជាក្រុមហ៊ុនទីមួយដែលមានសិទ្ធិផ្តល់ការវាយតម្លៃសម្រាប់គោលបំណងទិញ IPO ។ ក្រុមហ៊ុន Century 21 VTRUST ជាក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យដែលបានទិញសិទ្ធិអាជីវកម្មពីបរទេស ដែលមានឯកទេសខាងឈ្មួញកណ្តាលពាណិជ្ជកម្ម និងលំនៅដ្ឋាន។

សេចក្តីប្រកាសទុកជាមុន

ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស សូមជម្រាបជាដំណឹងថា ព័ត៌មាន ដោយរួមមាន តួលេខ ស្ថិតិ និងមតិយោបល់នានា គឺជាការបញ្ចេញយោបល់របស់អ្នកអត្ថបទចេញផ្សាយមួយនេះ ហើយពុំមានឆ្លុះបញ្ចាំងចំពោះគោលគំនិតរបស់ក្រុមហ៊ុន វីត្រាសទេ។ ដោយហេតុនេះហើយ ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស មិនបានធានារ៉ាប់រង ឬទទួលខុសត្រូវលើកំហុសឆ្គងណាមួយ ដែលបណ្តាលមកពីព័ត៌មានដែលមាននៅក្នុងរបាយការណ៍នេះទេ។

VTRUST GROUP OF COMPANIES

