

VTRUST Quarterly

1 October- 31 December, 2013

Volume 1, Issue 4

ព្រឹត្តិបត្រសារព័ត៌មាន និងរូបវន្តសេវាសាងសង់ ត្រីមាសទី៤ ឆ្នាំ២០១៣

សូចនាករសំខាន់ៗ

ទីផ្សារជួលការិយាល័យ, ទីក្រុងភ្នំពេញ

- ការផ្គត់ផ្គង់សរុប (ត្រីមាសទី៤, ២០១៣) : ១៩១.០០០ ម^២
- ការព្យាករណ៍ការផ្គត់ផ្គង់ (២០១៤) : ២២៥.០០០ ម^២

ទីផ្សារអាជ័យមិនទី - ក្រុងភ្នំពេញ

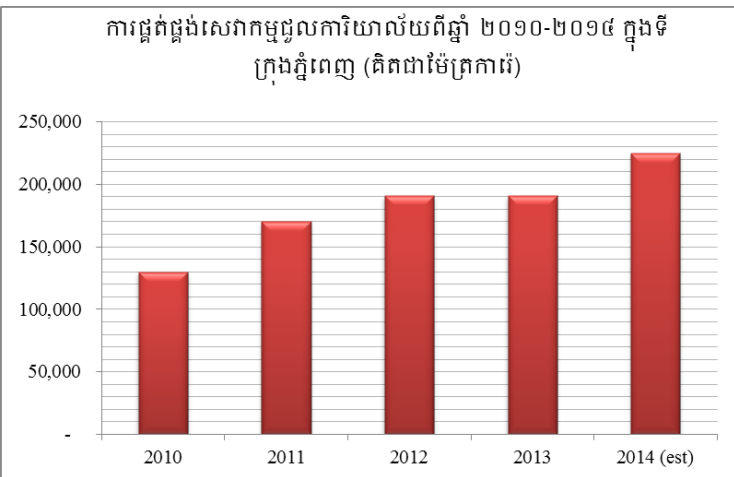
- ការផ្គត់ផ្គង់សរុប (ត្រីមាសទី៤, ២០១៣) : ១៧៥ អគារ
- បន្ទប់សរុប (ត្រីមាសទី៤, ២០១៣) : ៣.៤០០ បន្ទប់
- ការព្យាករណ៍ការផ្គត់ផ្គង់ (២០១៤) : ២០០ អគារ
- ការព្យាករណ៍បន្ទប់ (២០១៤) : ៤.០០០ បន្ទប់

សេវាកម្មជួលការិយាល័យ

តម្រូវការ

តម្រូវការជួលការិយាល័យនៅតែមានសភាពនៅទ្រឹងនៅក្នុងត្រីមាសទី ៤ នៃឆ្នាំ ២០១៣ នេះ ហើយសកម្មភាពជួល និងការសួររក ក៏ជួបនូវស្ថានភាពដូចគ្នាផងដែរ។ កត្តាសំខាន់ ដែលបង្កឱ្យតម្រូវការជួលការិយាល័យមានសភាពថេរ គឺដោយសារភាពធានាតឹង នៅមុនពេល និងអំឡុងពេល និងបន្ទាប់ពីការបោះឆ្នោតជាតិ ដែលជាពេលដែលតម្រូវការការិយាល័យថ្មី និងការពង្រីកការិយាល័យនៅមានកំណត់នៅឡើយ។

អំឡុងពេល ២ខែចុងក្រោយ ក្នុងឆ្នាំ២០១៣ នេះ មានសញ្ញានៃការកើនឡើងតម្រូវការដ៏ល្អមួយ ដោយសារក្រុមហ៊ុនដែលទើបនឹងចុះឈ្មោះថ្មីមួយចំនួន ក៏ដូចជាក្រុមហ៊ុនមួយចំនួនផ្សេងទៀតកំពុងស្វែងរកការិយាល័យថ្មី



និងការពង្រីកការិយាល័យបច្ចុប្បន្នរបស់ពួកគេ។ ប៉ុន្តែ ពុំមានសកម្មភាពជួល

ច្រើនទេ នៅអំឡុងពេលនេះ។ អ្នកជំនាញជឿថានៅឆ្នាំ២០១៤នេះ នឹងមានការកើនឡើងនូវតម្រូវការជួលការិយាល័យ ហើយវាក៏បានជួយជំរុញពីកំណើនការចុះឈ្មោះនៃក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុក និងក្រៅស្រុកផងដែរ។

ការផ្គត់ផ្គង់

ការផ្គត់ផ្គង់កន្លែងជួលការិយាល័យ មានការកើនឡើងជាលំដាប់ពីមួយឆ្នាំទៅឆ្នាំ ដោយចាប់ផ្តើមពី ១៣០.០០០ ម៉ែត្រការ៉េ ក្នុងឆ្នាំ ២០១០ ហើយកើនឡើងថ្មីៗ នេះ ដល់ ១៩១.០០០ ម៉ែត្រការ៉េក្នុងឆ្នាំ ២០១៣។ ការរំពឹងទុកចំពោះការផ្គត់ផ្គង់សរុបចំនួន ២២៥.០០០ ម៉ែត្រការ៉េ នៃកន្លែងជួលការិយាល័យនៅក្នុងឆ្នាំ ២០១៣ មិនបានជោគជ័យ ដោយសារតែការពន្យារការចេញវត្តមាននៃអគារ វឌ្ឍនៈ ថោរើ ដែលនឹងត្រូវបញ្ចប់ និងចាប់បម្រើសេវាកម្មនៅឆ្នាំ ២០១៤។ មិនមានគម្រោងសាងសង់អគារសម្រាប់ជួលការិយាល័យណាមួយឡើយ ដែលនឹង ចូលរួមផ្គត់ផ្គង់បន្ថែមសម្រាប់កន្លែងជួលការិយាល័យក្នុងឆ្នាំ២០១៤។

ការដាក់ចំណាត់ថ្នាក់

ការដាក់ចំណាត់ថ្នាក់សេវាកម្មជួលការិយាល័យ គឺសង្ឃឹមថា នឹងឈានដល់ស្តង់ដារអន្តរជាតិនៅប៉ុន្មានឆ្នាំខាងមុខទៀត នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុននានាកំពុងតែពង្រឹងកម្រិតសមត្ថភាព និងភាពទាក់ទាញរបស់ពួកគេឱ្យកាន់តែប្រសើរឡើង។ កន្លែងជួលការិយាល័យនៅចំណាត់ថ្នាក់ "A" មានលក្ខណៈគុណភាពខ្ពស់បំផុត ហើយមានកម្រិតស្តង់ដារអន្តរជាតិ។ កន្លែងជួលការិយាល័យនៅចំណាត់ថ្នាក់ "B" ប្រែជាមានភាពពេញនិយមជាង ហើយអត្រានៃការជួលរបស់វា គឺខ្ពស់ជាង ក្នុងចំណោមចំណាត់ថ្នាក់ផ្សេងទៀត ដោយសារតែតម្លៃ និងគុណភាពដែលអាចទទួលបានយកបានរបស់វា។ អត្រាកំណើនការជួលនៃកន្លែងជួលការិយាល័យនៅចំណាត់ថ្នាក់ "C" ចាប់ផ្តើមថយចុះ ដោយសារសុខុមាលភាពនៃអាជីវកម្ម តម្រូវឱ្យពួកគេបង្កើនកម្រិតវិជ្ជាជីវៈ និងភាពទាក់ទាញរបស់ពួកគេ។

សេវាកម្មអាជ័យមិន

ការផ្គត់ផ្គង់

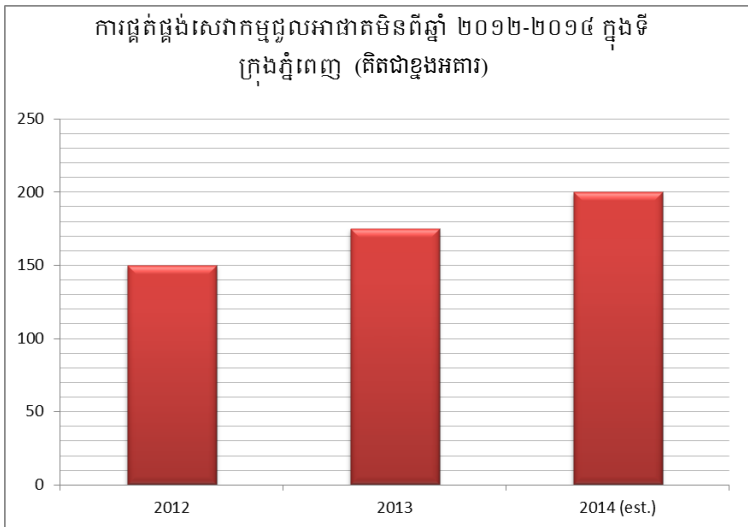
នៅត្រីមាសទី៤ ក្នុងឆ្នាំ ២០១៣ ការផ្គត់ផ្គង់អគារអាជ័យមិនថ្មីៗ បានកើនឡើងដល់ចំនួន ១០ បន្ថែមលើការផ្គត់ផ្គង់សរុបថ្មី ឡើងដល់ ១៧៥ អគារ ដែលបានផ្តល់ជាបន្ទប់សរុបប្រមាណជា ៣.៤០០ បន្ទប់។ កំណើននៃការផ្គត់ផ្គង់នេះ បានឆ្លើយតបនឹងការរំពឹងទុកនៃកំណើនជនបរទេសចំណាកស្រុក នៅឆ្នាំក្រោយ។ អគារអាជ័យមិនថ្មីៗ ភាគច្រើនមាន ទីតាំងនៅតំបន់បឹងកេងកង ខណ្ឌបឹងកេងកង ខណ្ឌបឹងកេងកង ខណ្ឌទួលគោក ខណ្ឌដូនពេញ និងខណ្ឌចំការ

មន។

ក្រុមហ៊ុនវីត្រាស បានកត់ត្រាលើកម្មកាលដើមឆ្នាំ២០១៣ ថា ចំនួនប៉ានស្មាននៃអគារអាជីវកម្ម មានចំនួន ៤២ អគារ ក្នុងឆ្នាំ ២០១៤ បន្ថែមលើការផ្គត់ផ្គង់ដែលមានស្រាប់ ចំនួន ១៥០ អគារ។ ការលេចឡើងថ្មីនេះ ជាធម្មតា ជាសេវាកម្មអាជីវកម្ម ដែលគ្មានឈ្មោះ ហើយគ្រប់គ្រងជាលក្ខណៈគ្រួសារ។ អគារអាជីវកម្មដែលមានឈ្មោះ គឺគ្រប់គ្រងដោយក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ ហើយវាបានបង្ហាញថាមានតែប្រមាណជា ៣០% នៃអាជីវកម្មសរុបនៅក្នុង រាជធានីភ្នំពេញ។

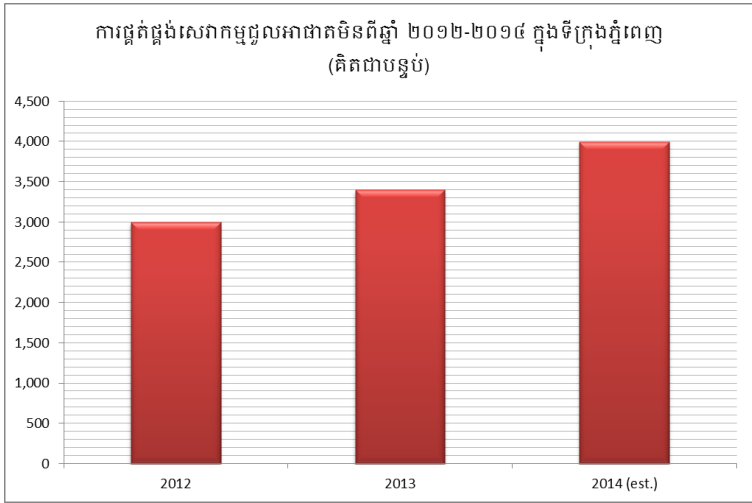
តម្រូវការ

តម្រូវការសេវាកម្មអាជីវកម្មនៅត្រីមាសទី ៤ ឆ្នាំ២០១៣ បានធ្លាក់ចុះបន្តិច បើប្រៀបធៀបទៅនឹងត្រីមាសទី១ និង ទី២ ឆ្នាំ២០១៣។ អ្នកជំនាញ ជឿថា ការធ្លាក់ចុះតិចតួចនេះ ពាក់ព័ន្ធនឹងការរាំងស្ទះ មុនពេលអំឡុងពេល និងក្រោយពេលការបោះឆ្នោតជាតិ ដែលជាពេលដែលស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចចង្អៀត ដូចជាការធ្វើប្រាក់នៅធនាគារបានធ្លាក់ចុះ, ការដកលុយពីធនាគារកើនឡើង ការបញ្ចេញប្រាក់កម្ចីពីធនាគារធ្លាក់ចុះ និង លំហូរនៃជនបរទេសចំណាកស្រុកទាបជាងធម្មតា។ ប៉ុន្តែ ២ ខែចុងក្រោយនៃត្រីមាសទី ៤ ឆ្នាំ ២០១៣ នេះ បានបង្ហាញឱ្យឃើញពីសញ្ញាដើមឡើងវិញដ៏ប្រសើរ។



ការស្នាក់នៅ

មានការធ្លាក់ចុះតិចតួចនៃអត្រាការស្នាក់នៅក្នុងអាជីវកម្ម ភ្លាមៗ បន្ទាប់ពីការបោះឆ្នោតជាតិបានធ្វើឡើងនៅចុងខែសីហា រហូតដល់ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៣។ អត្រានៃការស្នាក់នៅក្នុងត្រីមាសទី៣ និងទី៤ នៃឆ្នាំ២០១៣ បានកត់ត្រាថាមានចំនួន ៨០% គឺធ្លាក់ចុះពីចំនួនមធ្យម ៩០% នៅពាក់កណ្តាល



ឆ្នាំ២០១៣

អ្នកជួលហាក់ដូចជាចង់ជួលបន្ទប់អាជីវកម្មនៅក្នុងរយៈពេលខ្លី ដែលមានរយៈពេលចាប់ពី មួយខែ ដល់ បីខែ ដែលមានរយៈពេលខ្លីជាងមុន បើប្រៀបធៀបនឹងឆ្នាំមុនៗ ដែលមានកិច្ចសន្យាយ៉ាងហោចណាស់ក៏ ៦ ខែដែរ។ អ្នកជំនាញ បាននិយាយថា បទពិសោធន៍នេះ មានការពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រកួតប្រជែងនៅលើទីផ្សារ និងជម្រើសច្រើនសម្រាប់អ្នកជួល ដែលបណ្តាលមកពីការកើនឡើងសេវាកម្មអាជីវកម្មនាពេលថ្មីៗ នេះ។ ដោយសារតែមានជម្រើសច្រើន ទើបធ្វើឱ្យអ្នកជួល ចង់សាកល្បងជួលជាកិច្ចសន្យារយៈពេលខ្លី ដើម្បីទទួលបាននូវបទពិសោធន៍ផ្សេងៗ ហើយធ្វើការជ្រើសរើសកន្លែងដែលសាកសមនឹងតម្រូវការរបស់ពួកគេ។ អ្នកជំនាញ ក៏មានជំនឿថា ភាពមិនច្បាស់លាស់ក្នុងអំឡុងស្ថានភាពក្រោយការបោះឆ្នោតអាចបង្កឱ្យអ្នកជួលមិនទុកចិត្ត ក្នុងការជួលកិច្ចសន្យារយៈពេលវែងដែរ។

ការព្យាករណ៍ទ្វេរអនាគត

សេវាកម្មជួលអាជីវកម្ម គឺជាប្រតិបត្តិការដ៏សំខាន់មួយនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ទោះបីជា សេវាកម្មអាជីវកម្មជួល ប្រមាណជា ៧០% ជាលក្ខណៈគ្រួសារដែលមានការគ្រប់គ្រង និងការធ្វើទីផ្សារខ្សោយបន្តិច ហើយពឹងផ្អែកខ្លាំងលើភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ ក្នុងការលក់ និងការជួលអចលនទ្រព្យក៏ដោយ។ ការផ្គត់ផ្គង់សេវាកម្មអាជីវកម្ម មានការកើនឡើងយ៉ាងរហ័ស ហើយគេរំពឹងថាវានឹងបន្តកើនឡើងនាពេលខាងមុខទៀត នៅពេលអគារអាជីវកម្មសរុបប្រមាណជា ២០០ អគារ ដែលមានបន្ទប់ប្រមាណជា ៤.០០០ បន្ទប់ នឹងចូលបម្រើសេវានៅឆ្នាំ ២០១៤។

VTRUST Group of Companies: www.vtrustproperty.com | www.vtrustappraisal.com | www.vtrustrealty.com

អំពីរបៀបការណ៍

របាយការណ៍នេះ រៀបចំឡើងដោយ ក្រុមប្រឹក្សា និងស្រាវជ្រាវរបស់ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស និងនិពន្ធ ដោយលោក **ហ៊ឺម ស៊ីហារ** ដែលមានការជួយសម្របសម្រួល និងប្រឹក្សាយោបល់ពី លោក **ប្រឹក សុខនិម** អគ្គនាយករងនៃក្រុមហ៊ុន VTRUST Property Co., Ltd.

សេចក្តីសង្ខេប

ក្រុមហ៊ុន VTRUST Property Co., Ltd. សូមជម្រាបថា រាល់ព័ត៌មាន ដែលរួមមានតួលេខ សិទ្ធិ និង មតិយោបល់ ទាំងអស់ គឺបានបញ្ចេញដោយអ្នកនិពន្ធនៃការចេញផ្សាយនេះ និង មិនមានការឆ្លុះបញ្ចាំងពីទស្សនៈរបស់ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស ទេ។ ដូច្នេះ ក្រុមហ៊ុន វីត្រាស សូមមិនធានា ឬរ៉ាប់រងរាល់ទំនួលខុសត្រូវណាមួយចំពោះកំហុសឆ្គងដែលពាក់ព័ន្ធនឹងព័ត៌មានដែលបានចុះផ្សាយនោះទេ។