

CBRE FORUM

2020

VIETNAM

HCMC | 09 JULY, 2020

CBRE



CBRE FORUM

2020

VIETNAM

NỘI DUNG

01. VĂN PHÒNG

02. BÁN LẺ

03. NHÀ Ở BÁN



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Q2/2020

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM Q2/2020

**KHÔNG CÓ
NGUỒN CUNG MỚI**

Q2/2020

3%

Tỷ lệ hấp thụ TB
trong H1/2020

▼ 34đpt y-o-y

▲ 12% y-o-y

Tổng nguồn cung trong H1/2020

35%

Tỷ lệ hấp thụ TB Hạng B
trong H1/2020

▲ 16đpt y-o-y

▲ 7-9 đpt y-o-y

Tỷ lệ trống TB dự kiến sẽ
tăng trong H2/2020

▼ 8-10% y-o-y

Giá chào thuê TB dự kiến
giảm trong H2/2020

Nguồn: B.P. Nghiên Cứu CBRE, Q2/2020.

VĂN PHÒNG TP.HCM: TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG Q2/2020

HẠNG A



**NGUỒN
CUNG**
NLA (m2)

445.313
m2 NLA

17 dự án



**GIÁ CHÀO
THUÊ***

44,4 USD ▼ **-4,9%** y-o-y

USD/m2/tháng

▼ **-0,5%** q-o-q



**TỶ LỆ
TRỒNG**

11,8% ▲ **9,2 đpt** y-o-y

(%)

▲ **1,0 đpt** q-o-q

**KHÔNG
CÓ
NGUỒN
MỚI**

HẠNG B



**NGUỒN
CUNG**
NLA (m2)

925.501
m2 NLA

67 dự án



**GIÁ CHÀO
THUÊ***

25,3 USD ▲ **7,4%** y-o-y

USD/m2/tháng

▲ **0,6%** q-o-q



**TỶ LỆ
TRỒNG**

4,7% ▲ **0,4 đpt** y-o-y

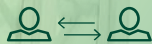
(%)

▼ **0,9 đpt** q-o-q

*Giá chào thuê được tính trên diện tích thực thuê, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ
Nguồn: B.P. CBRE, Q2/2020.

XU HƯỚNG THUÊ MỚI

TIẾT KIỂM CHI PHÍ



Thu hẹp diện tích văn phòng



Áp dụng chính sách làm việc tại nhà trong dài hạn



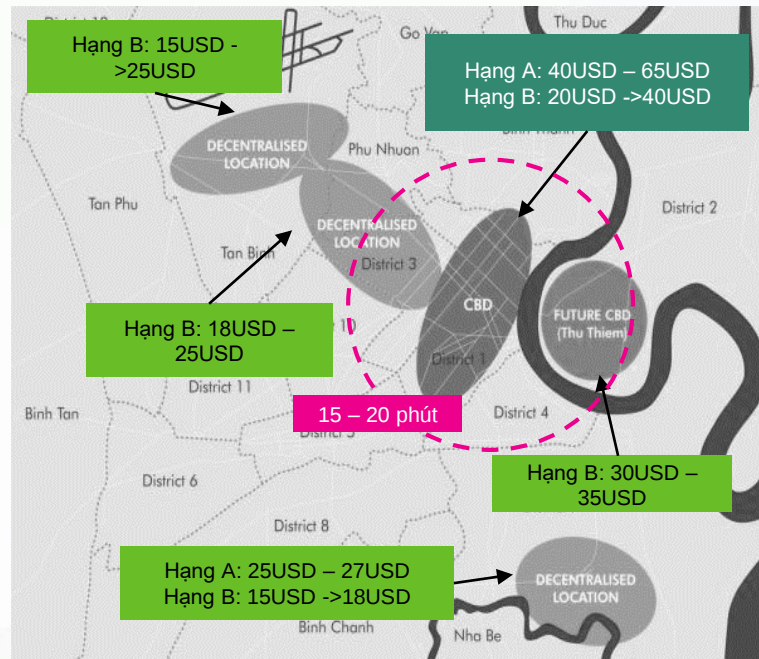
Quyết định di dời văn phòng được xúc tiến nhanh chóng

TIÊU CHÍ CHỌN MẶT BẰNG VĂN PHÒNG

- ✓ Rìa trung tâm
- ✓ Thuê lại mặt bằng của khách thuê cũ khi họ trả lại mặt bằng
- ✓ Tiện lợi di chuyển tới khu trung tâm
- ✓ Giá thuê < 30USD/m²/tháng

*Giá chào thuê được tính trên diện tích thực thuê, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ

Nguồn: B.P. CBRE, Q2/2020.



ĐA DẠNG CÁC NHU CẦU THUÊ KHÁC NHAU

Văn phòng TP.HCM, Yêu cầu thuê và Giao dịch theo mục đích thuê, Q2/2020

Dị dời văn phòng

Ngành nghề	Từ	Đến	Diện tích
Sản xuất	Vincom	Viettel Tower	1.800 m2
Du lịch	Pearl Plaza	Royal Center	1.000 m2
Hóa chất	A&B	Sofic Tower	800 m2

Mở rộng văn phòng



Bảo hiểm:
500 – 1.000 m2



Sức khỏe/Y tế:
500 – 1.000 m2



Bán lẻ/Thương mại điện tử:
400 – 500 m2

Thu hẹp văn phòng

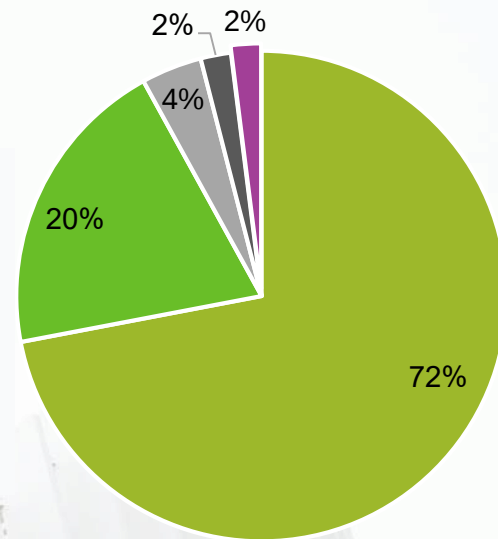


Tài chính/Ngân hàng:
700 – >1.000 m2



Tài chính công nghệ:
>1.000 m2

- Dị dời
- Mở rộng
- Thuê mới
- Gia hạn
- Thu hẹp



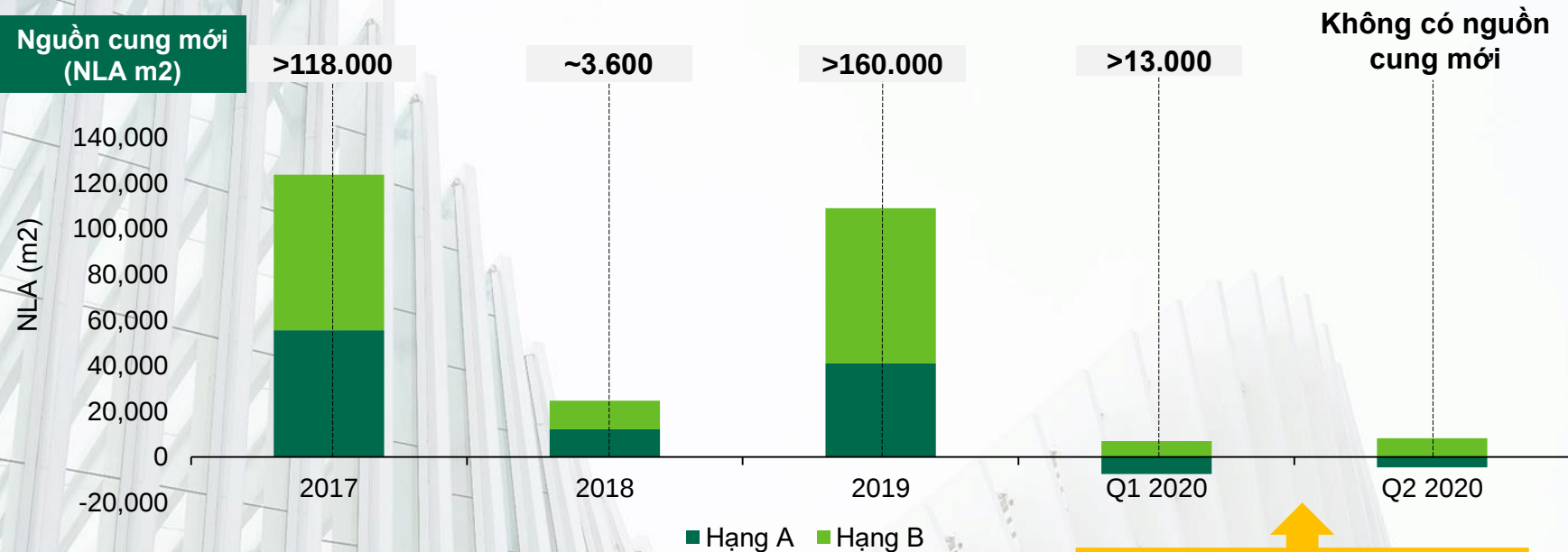
Nguồn: B.P. CBRE, Q2/2020.

HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ CHỮNG LẠI

Do ảnh hưởng của dịch COVID-19

Văn phòng TP.HCM, Diện tích hấp thụ, Q2/2020

Nguồn cung mới
(NLA m²)

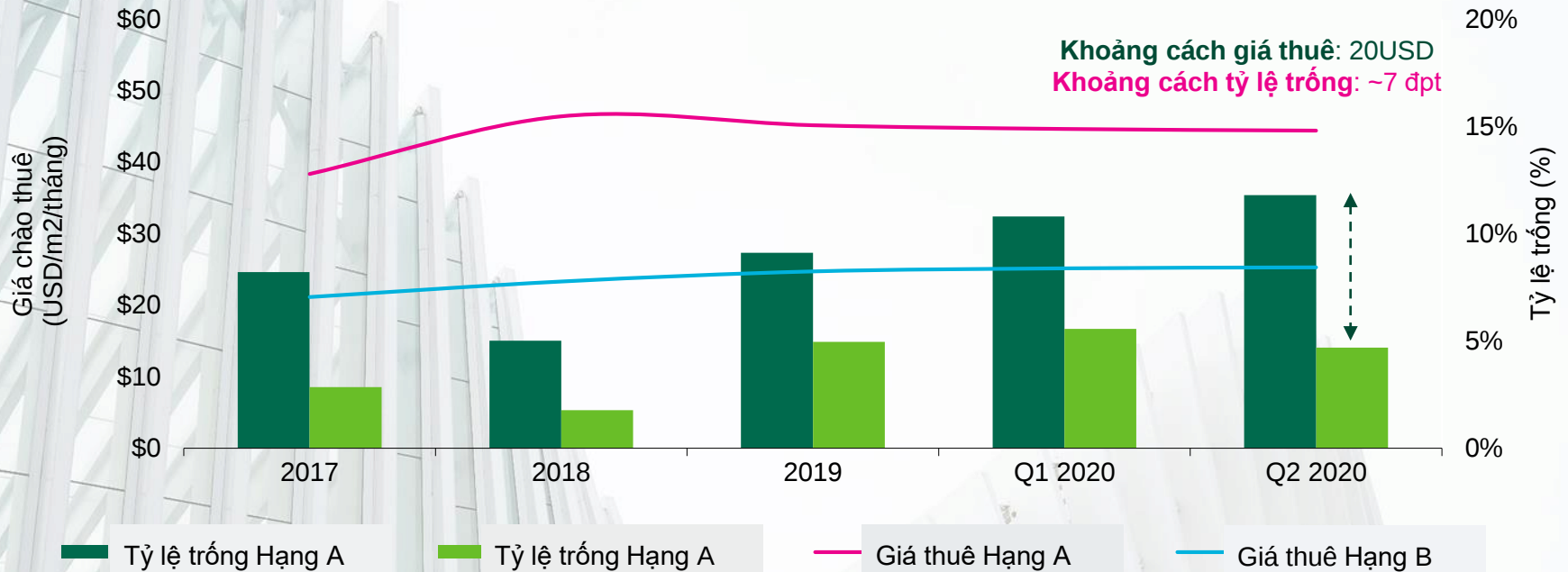


Tổng diện tích được hấp thụ 6T/2020:
~3.800 m² NLA

*Giá chào thuê được tính trên diện tích thực thuê, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ
Nguồn: B.P. CBRE, Q2/2020.

TỶ LỆ TRỒNG TĂNG GÂY ÁP LỰC CHO GIÁ THUÊ HẠNG A

Văn phòng TP.HCM, Giá chào thuê và Tỷ lệ trống, Q2/2020

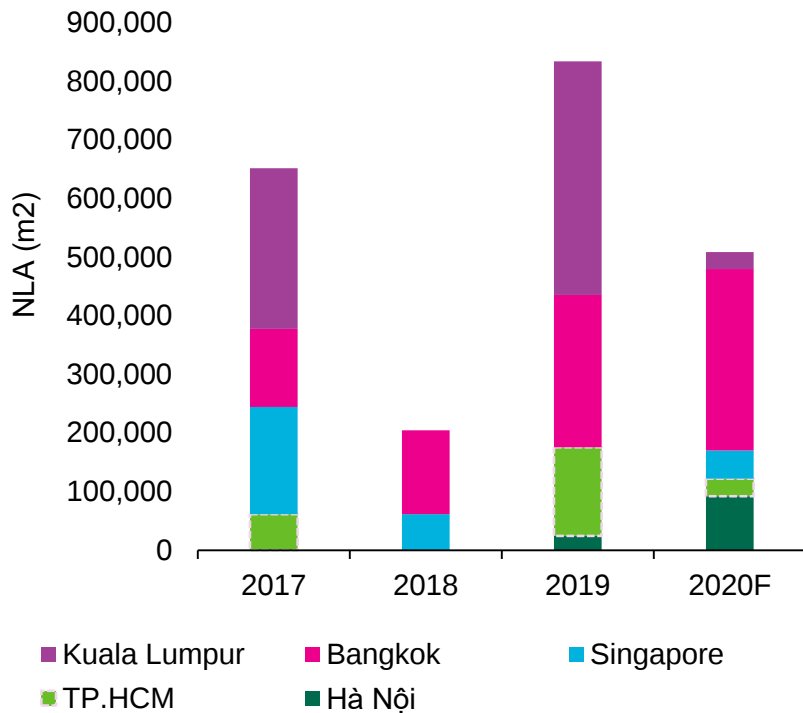


*Giá chào thuê được tính trên diện tích thực thuê, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ

Nguồn: B.P. CBRE, Q2/2020.

NGUỒN CUNG MỚI VẪN ĐƯỢC XÂY DỰNG ĐÚNG TIẾN ĐỘ TRONG ĐẠI DỊCH

Văn phòng Châu Á-TBD, Dự án mới Hạng A, 2020F



guồn: B.P. CBRE, Q2/2020.

Văn phòng TP.HCM, Nguồn cung mới Hạng A & B, 2020F



UOA Tower,
Quận 7
NLA: 29.940 m²



Opal Tower,
Bình Thạnh
NLA: 21.732 m²



APC Tower,
Bình Thạnh
GFA: >12.000 m²



257 Điện Biên Phủ
Quận 3
NLA: 15.348 m²



The 67 Tower,
Quận 7
NLA: 9.736 m²

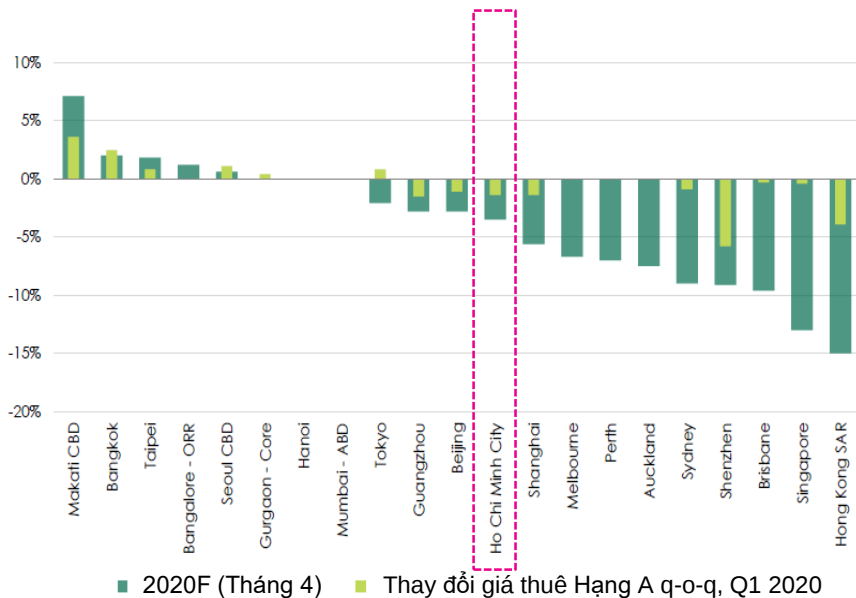


Q2 Thảo Điền,
Quận 2
GFA: ~5.000 m²

Giá chào thuê nguồn cung mới giảm
1USD – 3USD/m²/tháng nhằm cải thiện tỷ lệ lấp đầy

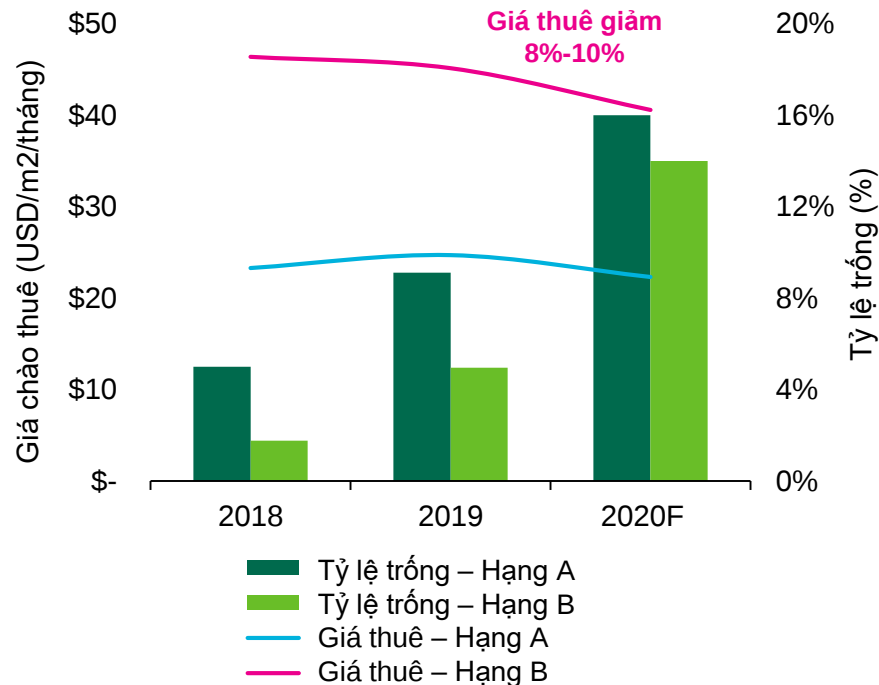
GIÁ CHÀO THUÊ DỰ KIẾN SẼ TIẾP TỤC GIẢM

Văn phòng Châu Á-TBD, Dự báo giá thuê, Q1/2020



guồn: B.P. CBRE, Q2/2020.

Văn phòng TP.HCM, Dự báo tình hình hoạt động, Q2/2020

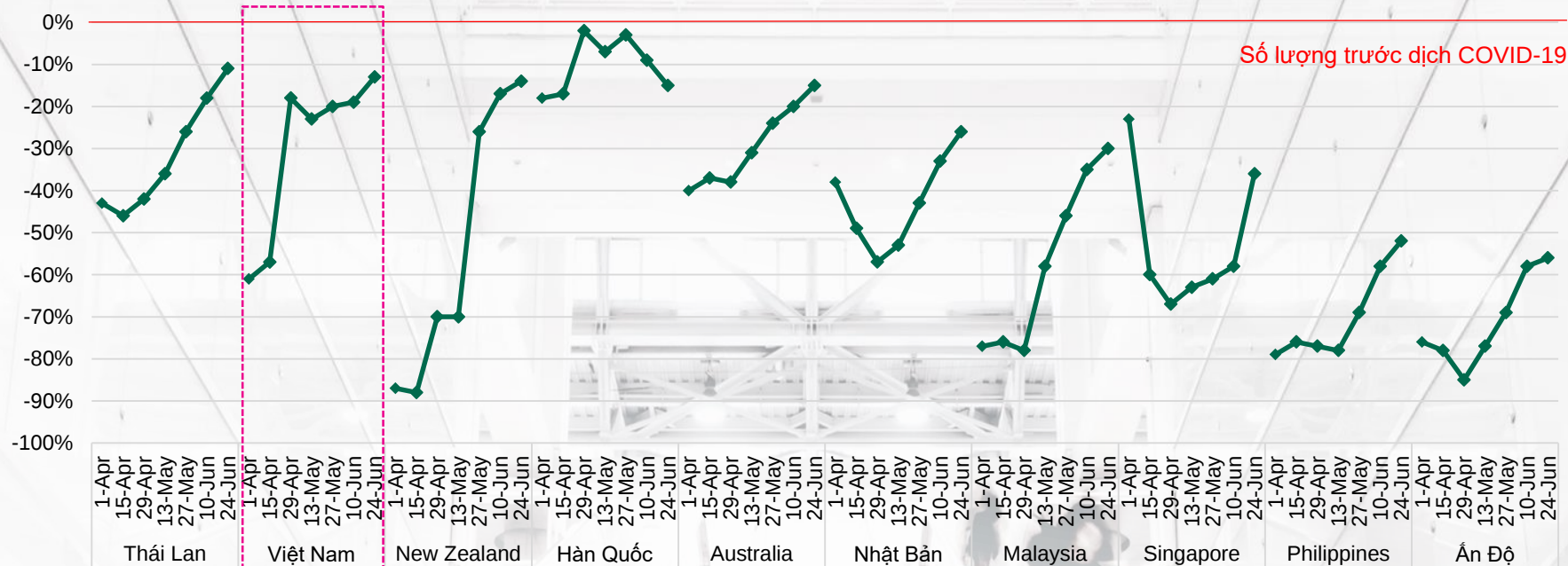




Thị trường bán lẻ TP.HCM

SỐ LƯỢNG NGƯỜI MUA SẴM TẠI TTTM PHỤC HỒI (CHỈ SỐ LƯU ĐỘNG CỦA GOOGLE)

Số lượt đến TTTM, Khu vực Châu Á Thái Bình Dương, Tháng 6/2020



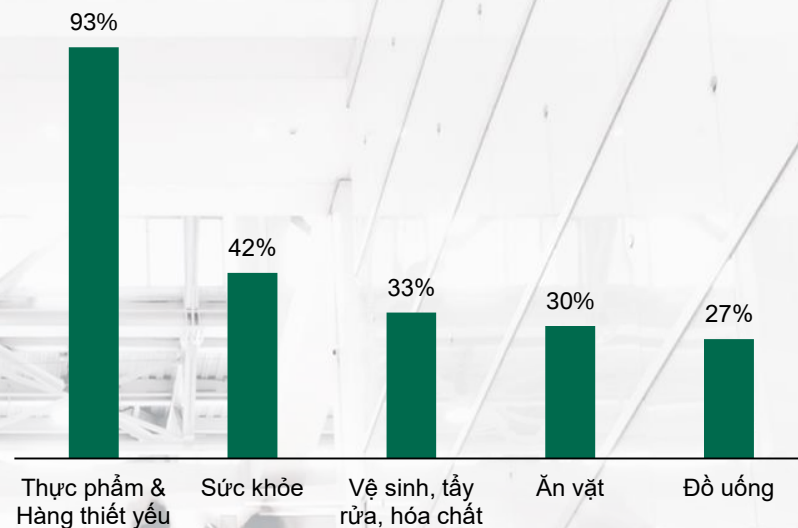
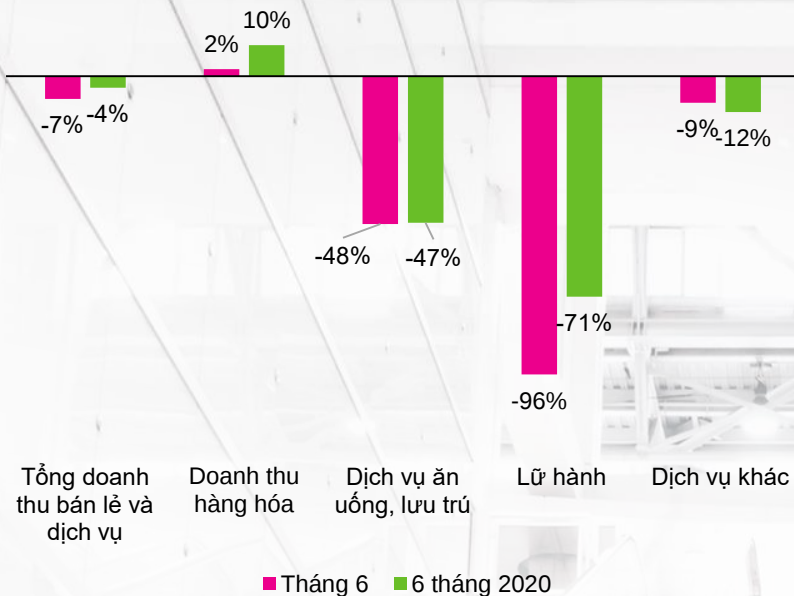
Chỉ số lưu động được trích từ Báo Cáo Mức Độ Lưu Động của Cộng Đồng Trong Dịch COVID-19, ở thời điểm ngày 1, 15, 29 Tháng 4 và ngày 27 Tháng 5, ngày 10 & 24 Tháng 6 năm 2020. Ngày tham khảo bên trên sẽ dịch sang trước một ngày nếu rơi vào ngày lễ. Mức độ lưu động trung bình trước COVID-19 là giá trị trung vị trong thời gian 5 tuần từ ngày 3 Tháng 1 đến ngày 2 Tháng 6 Năm 2020.

Nguồn: Google, B.P. Nghiên cứu CBRE, Ngày 2 Tháng 7 Năm 2020.

NHỮNG CHỈ SỐ KHÁC LẠI NÓI KHÁC

Doanh thu bán lẻ, TP.HCM (% thay đổi y-o-y)

Xu hướng tiêu dùng tại Việt Nam, 6 tháng cuối năm 2020



Nguồn: Cục thống kê, T6/2020.

Nguồn: Business Association of High-quality Vietnamese Products, Tháng 6/2020.
 Số mẫu: 520 người tham gia, chủ yếu là khu vực thành thị.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM: TỔNG QUAN QUÝ 2/2020

Khu trung tâm



Nguồn cung

NLA (m2)

101.753 m2 NLA

3 dự án và
8 khối để bán lẻ



**Giá chào
thuê***

USD/m2/tháng

USD 135,5

▲ 3,8% y-o-y

▲ 0% q-o-q



Tỷ lệ trống

(%)

1,9%

▲ 0,3 đpt y-o-y

▲ 0,3 đpt q-o-q

**1 dự án
mở rộng**

Khu ngoài trung tâm



Nguồn cung

NLA (m2)

942.575 m2 NLA

47 dự án



**Giá chào
thuê ***

USD/m2/tháng

USD 35,8

▼ -0,9% y-o-y

▲ 0% q-o-q



Tỷ lệ trống

(%)

13,3%

▲ 5,4 đpt y-o-y

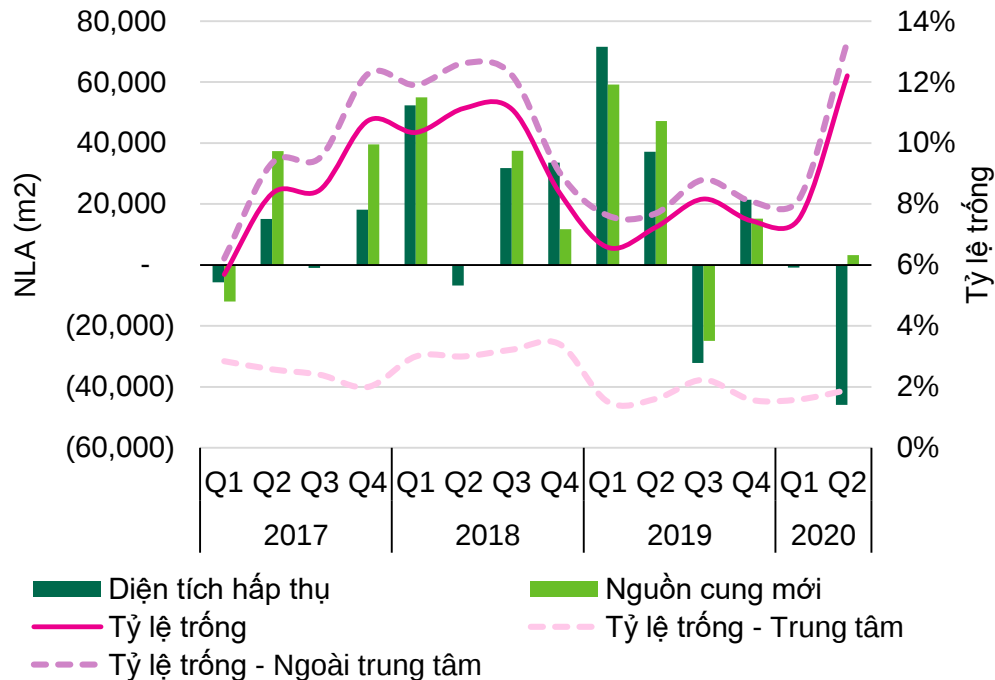
▲ 5,2 đpt q-o-q

Giá chào thuê trung bình cho Tầng trệt và Tầng Một; chưa bao gồm Phí Dịch vụ và 10% VAT.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/ 2020.

MỨC ĐỘ PHỤC HỒI KHÁC NHAU TẠI CÁC MÔ HÌNH BÁN LẺ

Bán lẻ TP.HCM, Diện tích hấp thụ & Tỷ lệ trống



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

Tỷ lệ trống
Quý 2/2020

Thay đổi trong tỷ lệ
trống (theo quý)

Toàn thị trường 4.7 đpt

Khu trung tâm 0.3 đpt

Khu ngoài trung tâm 5.2 đpt

Khối để bán lẻ 8.9 đpt

TTTM Tổng Hợp 0.5 đpt

TTTM 4.1 đpt

NHÀ PHỐ HOẠT ĐỘNG KHÔNG MẤY KHẢ QUAN HƠN

Sau dịch COVID-19, mặt bằng 'hoa hậu' không còn là át chủ bài của các chuỗi

19:45 | 11/06/2020

Thích 0

Chia sẻ



Đại dịch viêm phổi cấp COVID-19 đang thay đổi tư duy của các chủ mô hình chuỗi, khiến họ không còn ưu tiên mặt bằng ở vị trí đẹp, mà chú trọng những mặt bằng ở xa trung tâm, có diện tích nhỏ.

Source: Vietnambiz, June 11

- Thiếu khách du lịch nước ngoài
- Chi tiêu người tiêu dùng trong nước bị thắt chặt
- Doanh thu ăn uống tại nhà hàng hồi phục 50-70%
- Giá chào thuê tại nhà phố giảm 10-20% vs. trước dịch COVID-19
- Thời hạn cho thuê ngắn hơn (2-3 năm)
- Các nhà bán lẻ tập trung cải thiện kinh doanh và hoãn việc tìm mặt bằng mới



Một số chuỗi bán lẻ trở mình sáng tạo



2020: SỐ THƯƠNG HIỆU QUỐC TẾ GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG GIẢM HẠN

Khai trương trong năm 2020



Uniqlo cửa hàng thứ 3
@ Vincom Landmark 81

Nguồn hình: tuoitre.vn



Uniqlo cửa hàng thứ 2
@ SCVivo City

Nguồn hình: eva.vn

<mở rộng>

<cửa hàng đầu tiên>

<tiềm năng>

Kiehl's
SINCE 1851



MUJI
無印良品

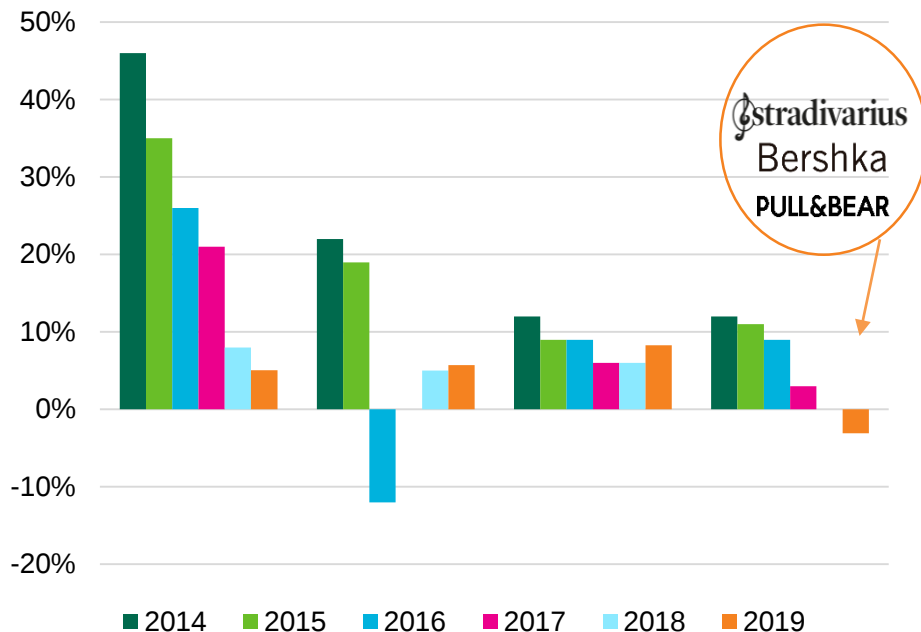
美洋鍋
Beauty in The Pot

watsons



Dunlopillo

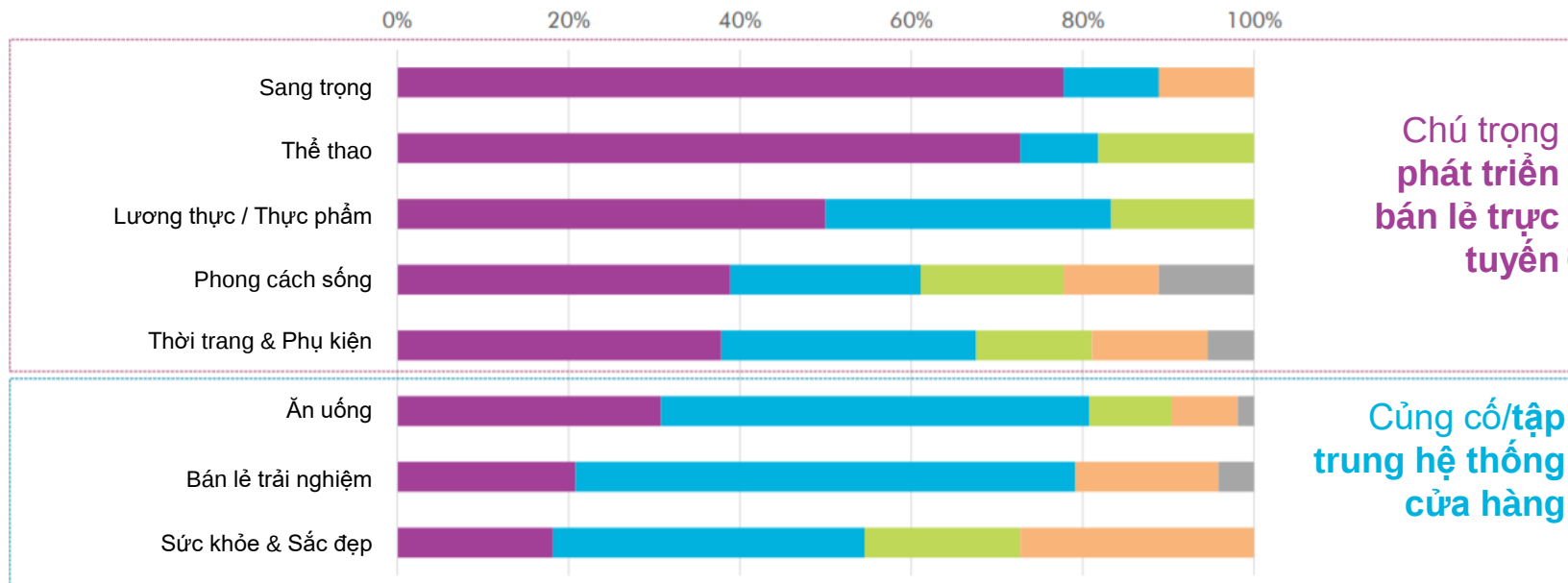
Tăng trưởng mở rộng cửa hàng, Châu Á TBD



Châu Á TBD tức các thị trường chính bao gồm Thái Bình Dương, Trung Quốc, Hong Kong SAR, Nhật Bản, Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan, Singapore, Malaysia, Thái Lan, Việt Nam, The Philippines, Indonesia, India
Nguồn: Capital IQ, Financial Announcement, BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

KHẢO SÁT CÁC NHÀ BÁN LẺ CHÂU Á TBD: CHIẾN LƯỢC KHÁC NHAU CHO CÁC NGÀNH HÀNG

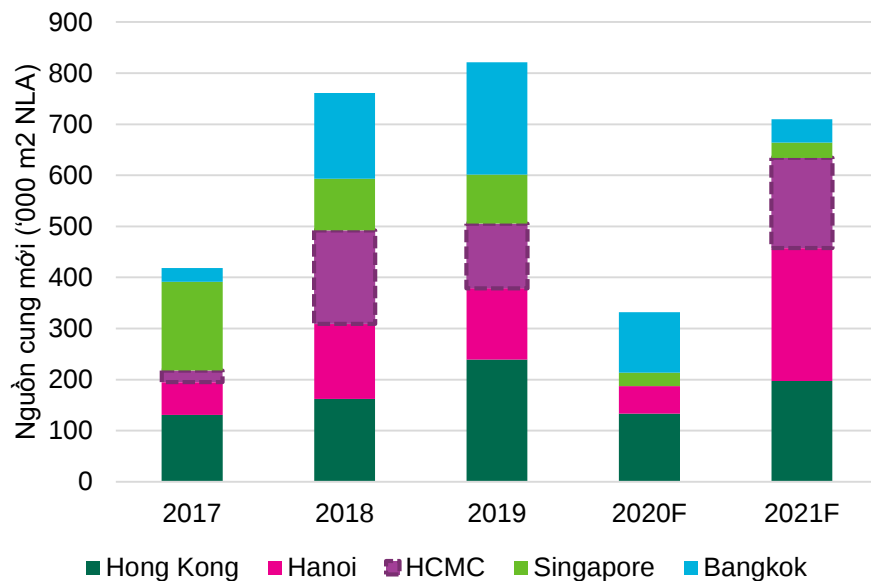
- Tăng năng lực bán lẻ trực tuyến
- Nhiều cửa hàng / Tăng diện tích
- Không ảnh hưởng
- Ít cửa hàng / Thu hẹp diện tích
- Không chắc chắn



Số liệu tính đến ngày 21/05/2020, N=178
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI ĐANG CHỜ ĐỢI SỰ PHỤC HỒI CỦA NHU CẦU THUÊ

Bán lẻ Việt Nam, Dự đoán nguồn cung



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Tháng 4 /2020.
Số liệu TP.HCM và Hà Nội cập nhật đến Quý 2/2020

2022



Vincom Grand Park, Q.9
48.000 m²



Elite Mall, Q.8
42.000 m²



Sense City, Q.9
32.000 m²

2021



Socar Mall, Q.2
35.000 m²



Central Premium Mall, Q.8
24.000 m²



Thị trường nhà ở bán

HẠNG SANG: >4.000 USD/m² | **CAO CẤP:** 2.000 – 4.000 USD/m²
TRUNG CẤP: 1.000 – 2.000 USD/m² | **BÌNH DÂN:** <1.000 USD/m²

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM TRONG QUÝ 2/2020

▼ 60% y-o-y

Nguồn cung chào
bán tại TP.HCM trong
Quý 2/2020

▼ 66% y-o-y

Số căn bán được
tại TP.HCM trong
Quý 2/2020

72%

Tỷ lệ bán tại dự án
chào bán trong
Quý 2/2020

▲ 4% y-o-y

Giá bán sơ cấp trung
bình tại TP.HCM trong
Quý 2/2020

▼ 39% y-o-y

Nguồn cung chào bán
tại TP.HCM trong
6T/2020

▼ 49% y-o-y

Số căn bán được
tại TP.HCM trong
6T/2020

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG QUÝ 2/2020

	Hạng sang	Cao cấp	Trung cấp	Bình dân
 Nguồn cung chào bán	163 căn 1 dự án ▼ 9% y-o-y	582 căn 2 dự án ▼ 65% y-o-y ▼ 61% q-o-q	899 căn 4 dự án ▼ 61% y-o-y ▼ 57% q-o-q	0 căn 0 dự án <i>Không có dự án chào bán trong Quý 1</i>
 Giá bán*	6.300 USD/m2 ▲ 5% y-o-y 0% q-o-q	2.564 USD/m2 ▲ 4% y-o-y 0% q-o-q	1.479 USD/m2 ▲ 10% y-o-y ▲ 1% q-o-q	939 USD/m2 ▲ 6% y-o-y 0% q-o-q
 Số căn bán được	107 căn ▼ 30% y-o-y ▼ 41% q-o-q	479 căn ▼ 72% y-o-y ▼ 75% q-o-q	958 căn ▼ 65% y-o-y ▼ 33% q-o-q	37 căn ▲ 85% y-o-y ▼ 82% q-o-q

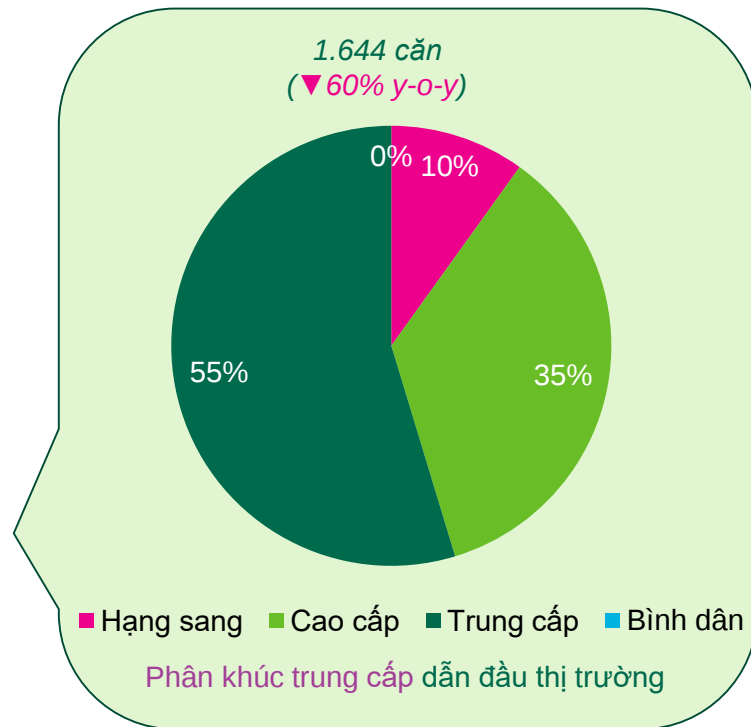
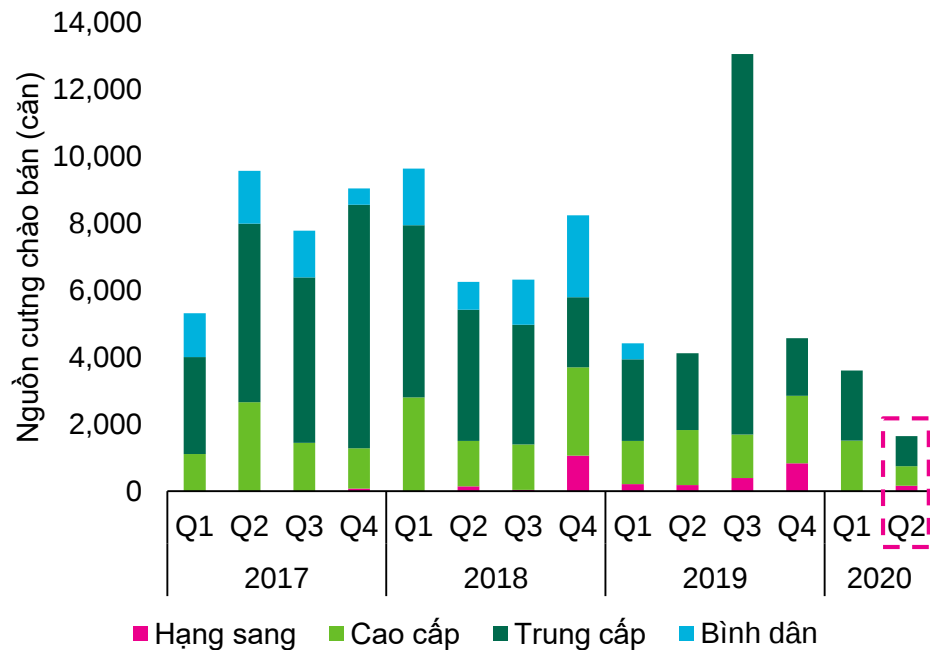
(*) Giá bán: USD/m2 (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: NGUỒN CUNG CHÀO BÁN

Nguồn cung chào bán thấp nhất trong năm năm

Căn hộ bán TP.HCM, Nguồn cung chào bán, Quý 2/2020

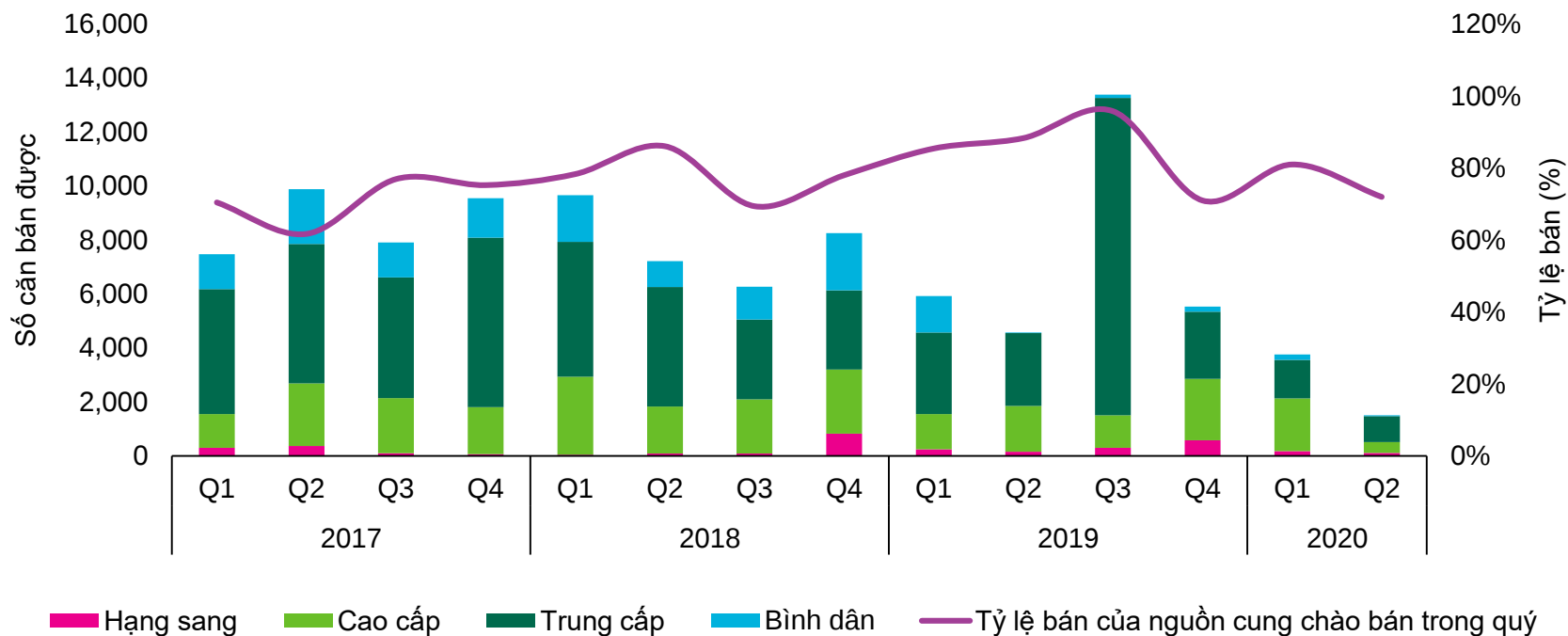


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC

Tỷ lệ tiêu thụ chậm hơn giữa tình hình giá bán cao

Căn hộ bán TP.HCM, Số căn bán được, Quý 2/2020

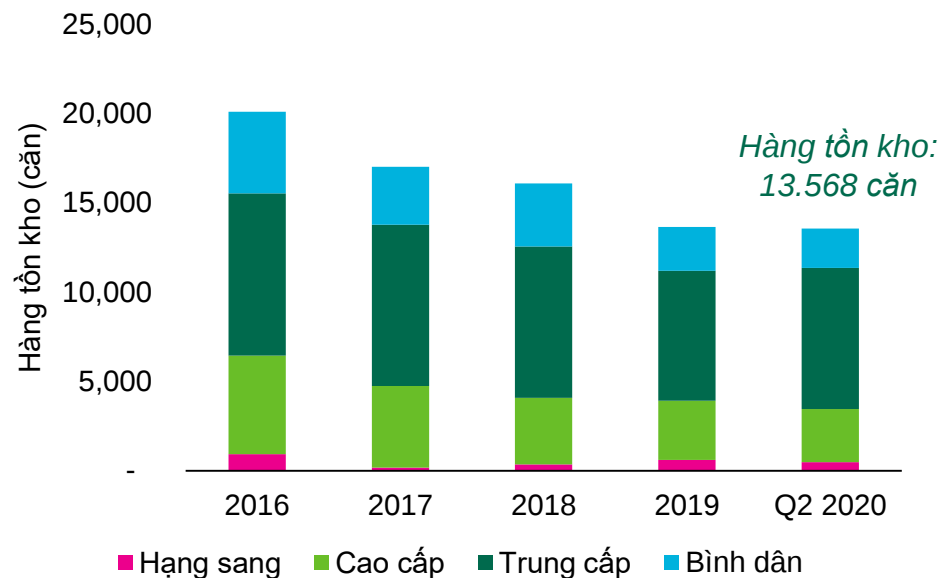


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: HÀNG TỒN KHO

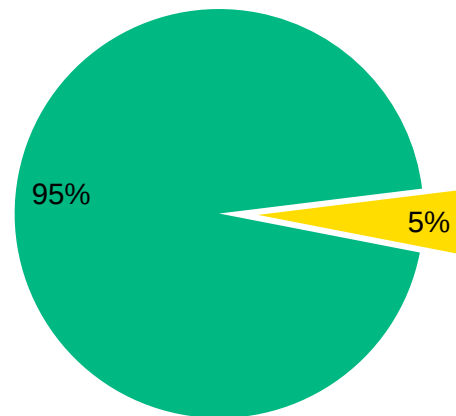
Hàng tồn kho không thay đổi do tỷ lệ tiêu thụ thấp hơn

Căn hộ bán TP.HCM, Hàng tồn kho theo phân khúc, Quý 2/2020



Căn hộ bán TP.HCM, Hàng tổng kho, Quý 2/2020

Tổng nguồn cung:
292.034 căn



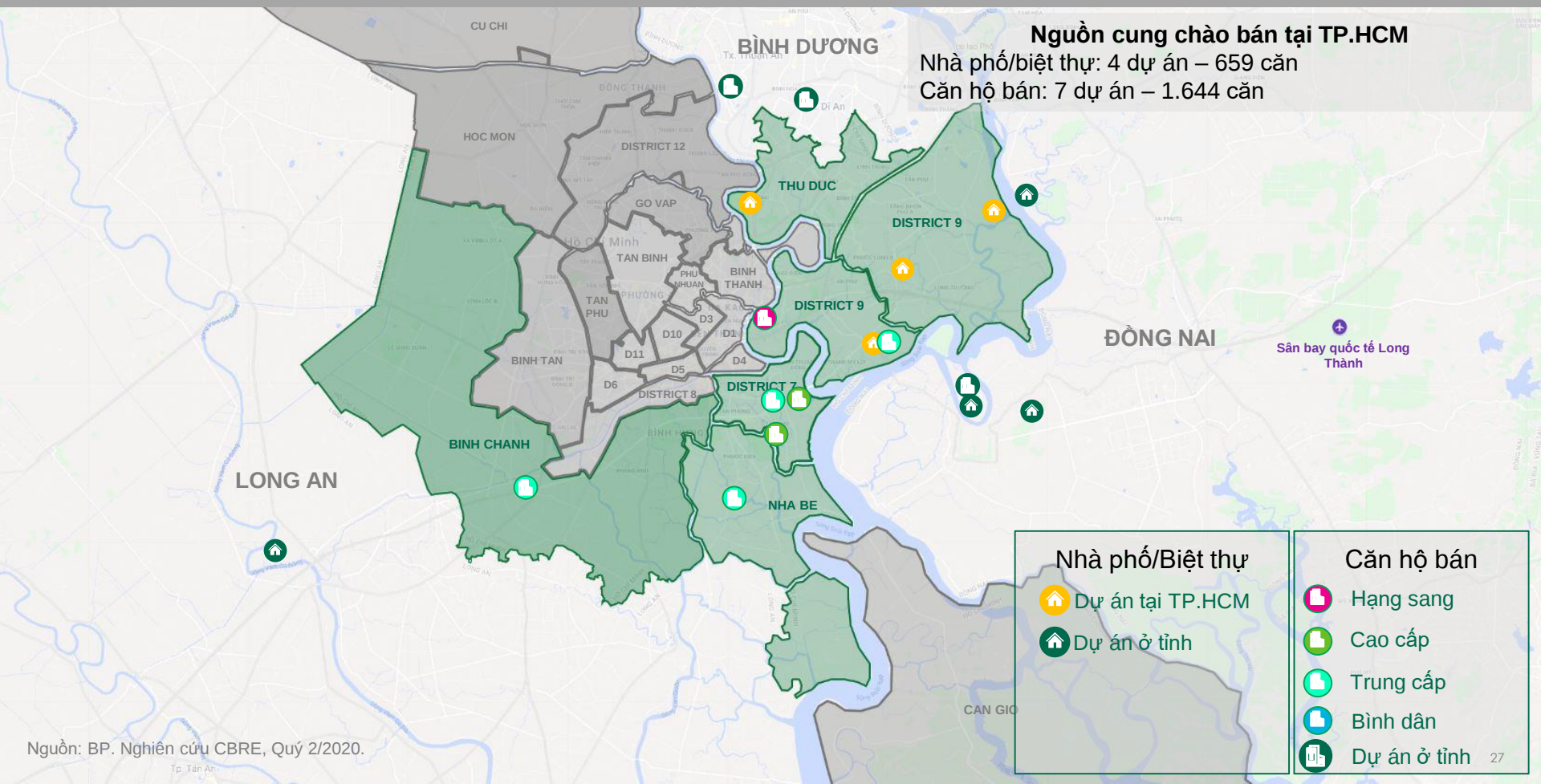
Chưa bán Đã bán

* Nguồn cung tích lũy từ 1999

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

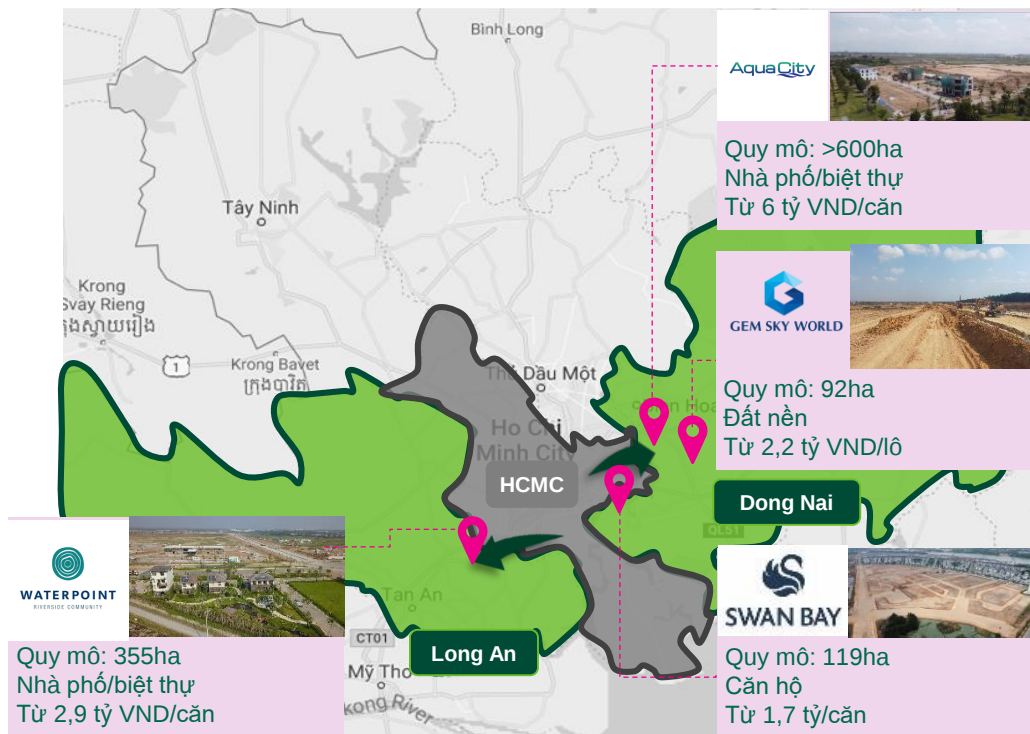
BẢN ĐỒ NGUỒN CUNG CHÀO BÁN MỚI THEO QUẬN – QUÝ 2/2020

Khu Đông và Khu Nam dẫn đầu nguồn cung chào bán mới



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CÁC TỈNH LÂN CẬN TP.HCM

Các khu đô thị có kết nối tốt hoạt động sôi nổi



ĐỒNG NAI



Sân bay quốc tế Long Thành



Cao tốc TP.HCM-Long Thành-Dầu Giây

LONG AN



Cao tốc Bến Lức – Long Thành

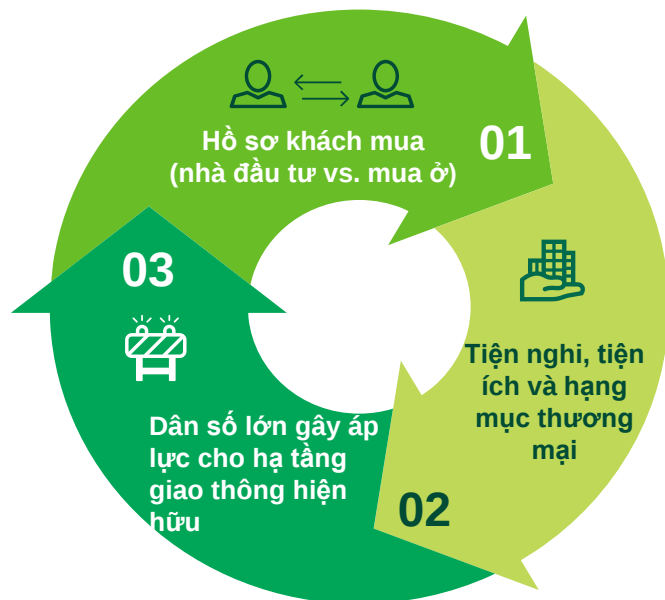


Cao tốc TP.HCM – Trung Lương

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

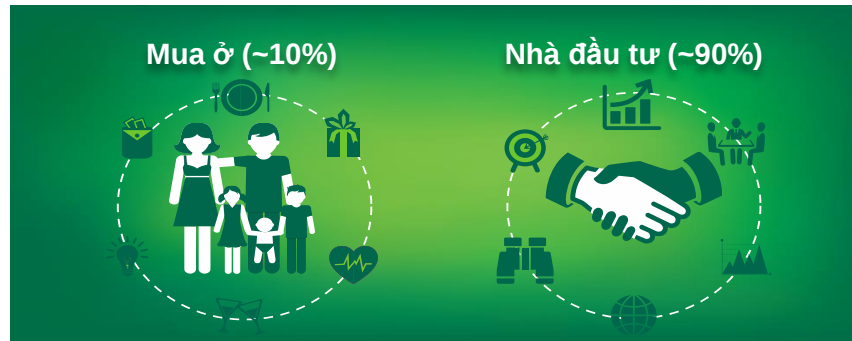
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CÁC TỈNH LÂN CẬN TP.HCM

Thách thức cho dự án khu đô thị



Để hình thành khu đô thị đáng sống, người mua để ở đóng vai trò quan trọng

Hồ sơ khách mua tại các khu đô thị vùng ven

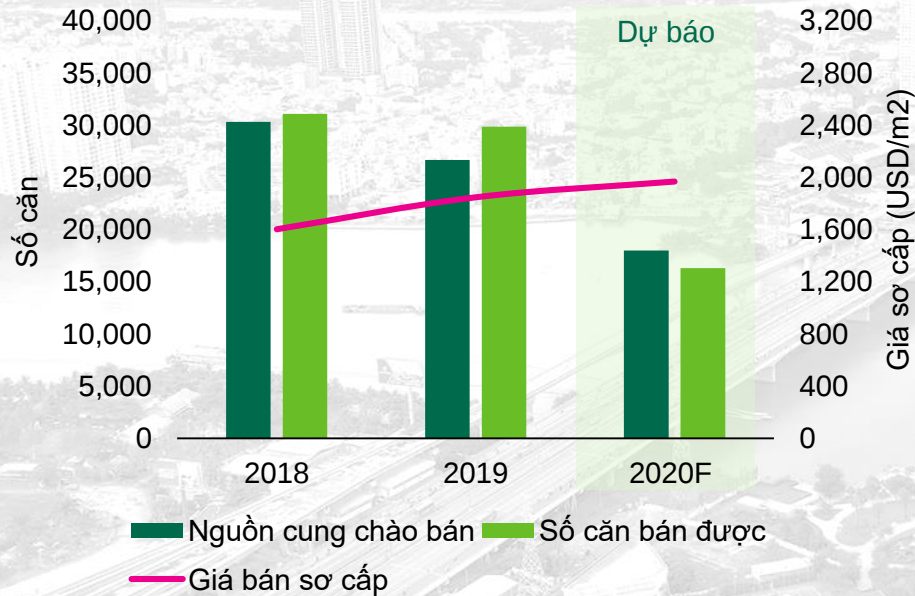


Cần đầu tư vào tiện ích và các hạng mục thương mại, đồng thời cải tạo hạ tầng giao thông hiện hữu

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: TRIỂN VỌNG

Một năm khó khăn

Căn hộ bán TP.HCM, Dự báo cả năm 2020



COVID-19 được kiểm soát vào tháng 9/2020
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.
Hình ảnh: Zingnews.vn



The River Thu Thiem, Q.2
300 căn gia đoạn 2



The Opera Residence, Q.2
290 căn

Quý 4
2020



Sunshine Venicia, Q.2
245 căn

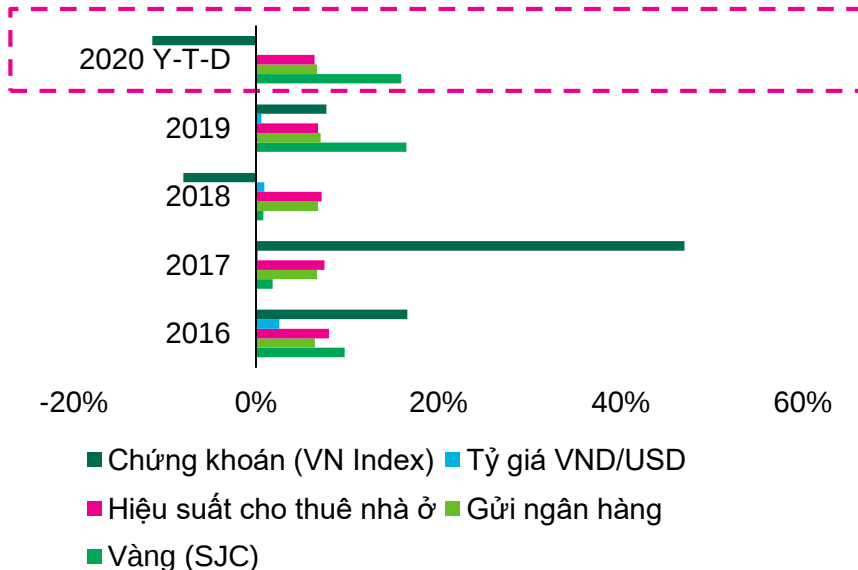


Vinhomes Grand Park, Q.9
6.000 căn gia đoạn 2

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: CÁC KÊNH ĐẦU TƯ KHÁC

Vàng ghi nhận lợi nhuận cao nhất trong khi bất động sản vẫn là kênh được ưa chuộng

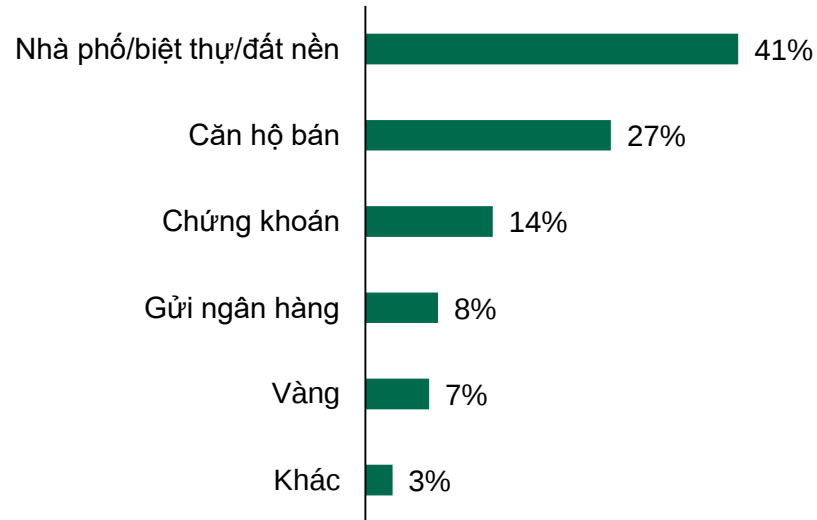
Lợi nhuận từ các kênh đầu tư(Y-o-Y)



Nguồn: CBRE; SJC; SBV

- VN Index: thay đổi so với cùng kỳ, cuối kỳ
- Gửi tiết kiệm: 12 tháng
- Giá vàng SJC: thay đổi so với cùng kỳ
- Lợi suất cho thuê: trung bình tại các dự án tại Q.2, Q.7, Bình Thạnh, TP.HCMC

Khảo sát nhanh CBRE: Kênh đầu tư ưa thích

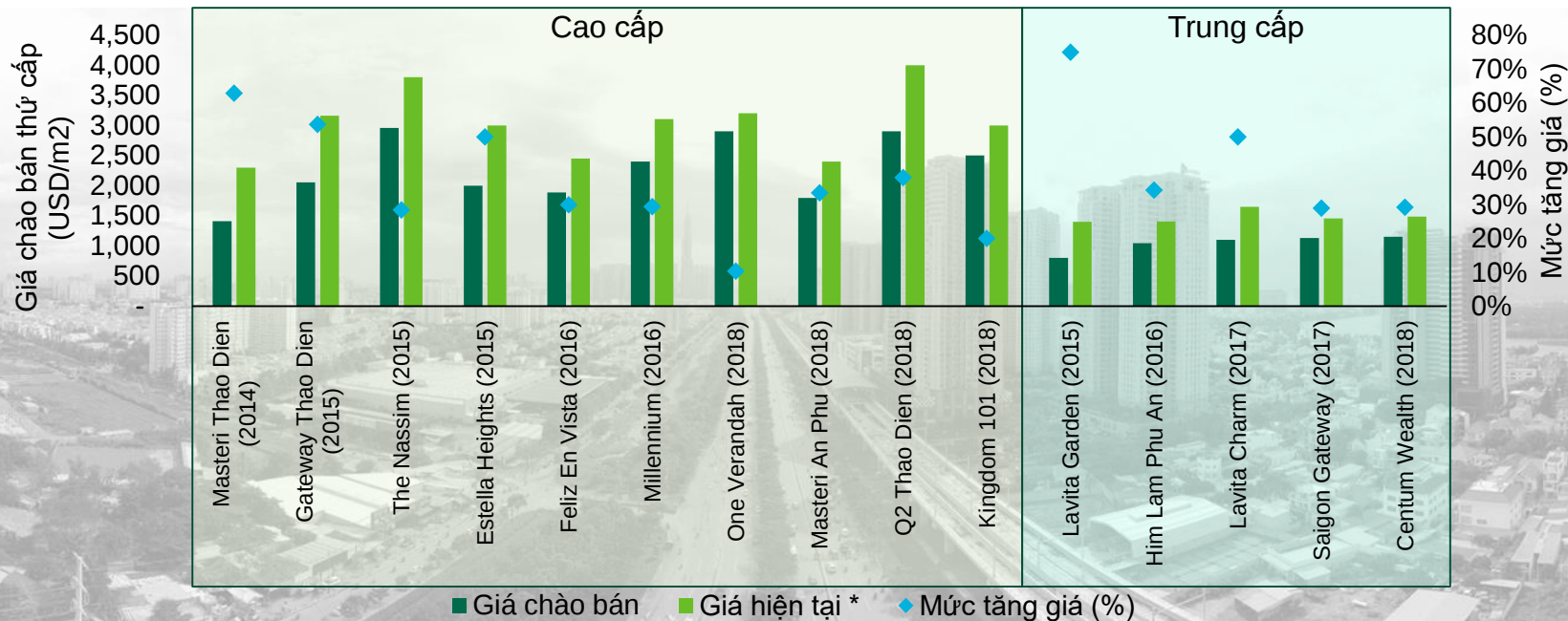


Nguồn: CBRE, Quý 1/2020.
Mẫu: 299 đáp viên

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: GIÁ BÁN THỨ CẤP

Phần lớn dự án duy trì mức giá bán so với Quý 1. Một số dự án mới hoàn thành ghi nhận giá tăng.

Cần hộ bán TP.HCM, Giá bán thứ cấp theo dự án, Quý 2/2020



* Giá bán hiện tại: giá bán thứ cấp được thu thập trên thị trường.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

Ngắn hạn

Chiến lược giá

Tốc độ tăng giá phù hợp và tổng giá trị cần

Cải tiến sản phẩm

Thay đổi cơ cấu, diện tích sản phẩm, hành lang, thang máy rộng hơn

Chính sách hỗ trợ cho khách mua là người nước ngoài

M&A

Đa dạng quỹ đất
Tích cực xây dựng quỹ đất

Dài hạn

Tập trung vào khách mua trong nước

Các chính sách bán hàng hấp dẫn

Phương thức thanh toán linh hoạt



CBRE FORUM

2020

VIETNAM

Thank you FOR JOINING US

For more information regarding this presentation please contact:
CBRE Vietnam Co., Ltd. – Research & Consulting
T: +84 28 3824 6125 | E: research.vietnam@cbre.com

Miễn trừ trách nhiệm. Tất cả tư liệu trình bày trong báo cáo này, trừ khi có những ghi chú cụ thể, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của CBRE. Thông tin sử dụng trong báo cáo, bao gồm những dự đoán, được thu thập từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành. Chúng tôi không nghi ngờ về tính chính xác của các thông tin nên sẽ không kiểm chứng nguồn tin và không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Độc giả có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và độ cập nhật của những thông tin trong ấn phẩm này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích thông tin, dành riêng cho các khách hàng và đối ngũ chuyên gia của CBRE, và không được sử dụng hay xem như một lời chào mời hay gợi ý chào mời để mua hay bán hay đăng ký chứng khoán hoặc các công cụ tài chính khác. Tất cả tư liệu này đều được bảo lưu bản quyền và toàn bộ tài liệu hay nội dung trong đó hay bất kỳ bản sao nào của nó không được thay đổi dưới bất kỳ hình thức nào, chuyển tiếp, sao lưu hay phát tán đến bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của CBRE. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm không ghi rõ bản quyền hay chuyển tiếp báo cáo nghiên cứu của CBRE. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: GIÁ BÁN SƠ CẤP

Khu Đông có giá bán cao hơn khu Nam do hạ tầng và quy hoạch tốt

Căn hộ bán TP.HCM, Giá bán sơ cấp trung bình theo quận, Quý 2/2020

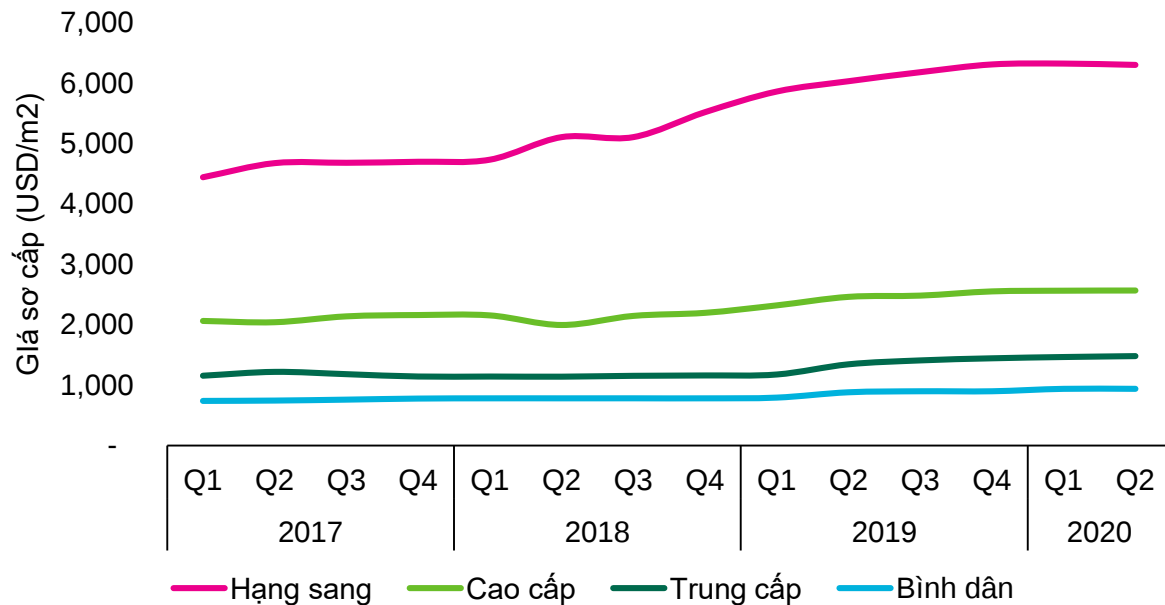


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: GIÁ BÁN SƠ CẤP

Giá bán ổn định so với Quý 1

Căn hộ bán TP.HCM, Giá bán sơ cấp trung bình, Quý 2/2020



HẠNG SANG
6.300 USD/m²

0% q-o-q
▲ 5% y-o-y

CAO CẤP
2.564 USD/m²

0% q-o-q
▲ 4% y-o-y

TRUNG CẤP
1.479 USD/m²

▲ 1% q-o-q
▲ 10% y-o-y

BÌNH DÂN
939 USD/m²

▲ 0% q-o-q
▲ 6% y-o-y

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 2/2020.