



CBRE FORUM 2019

VIỆT NAM

TP.HCM

THỨ NĂM, 11 THÁNG 7, 2019

NỘI DUNG

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM



1

NGÀNH BÁN LẺ ĐANG THAY ĐỔI DIỆN MẠO

CBRE FORUM 2019
VIETNAM

“NGƯỜI TIÊU DÙNG
KHÔNG CÒN MUA SẮM...”

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM

CBRE FORUM 2019
VIETNAM

DOANH THU BÁN LẺ TẠI VIỆT NAM LẠI NỔI KHÁC



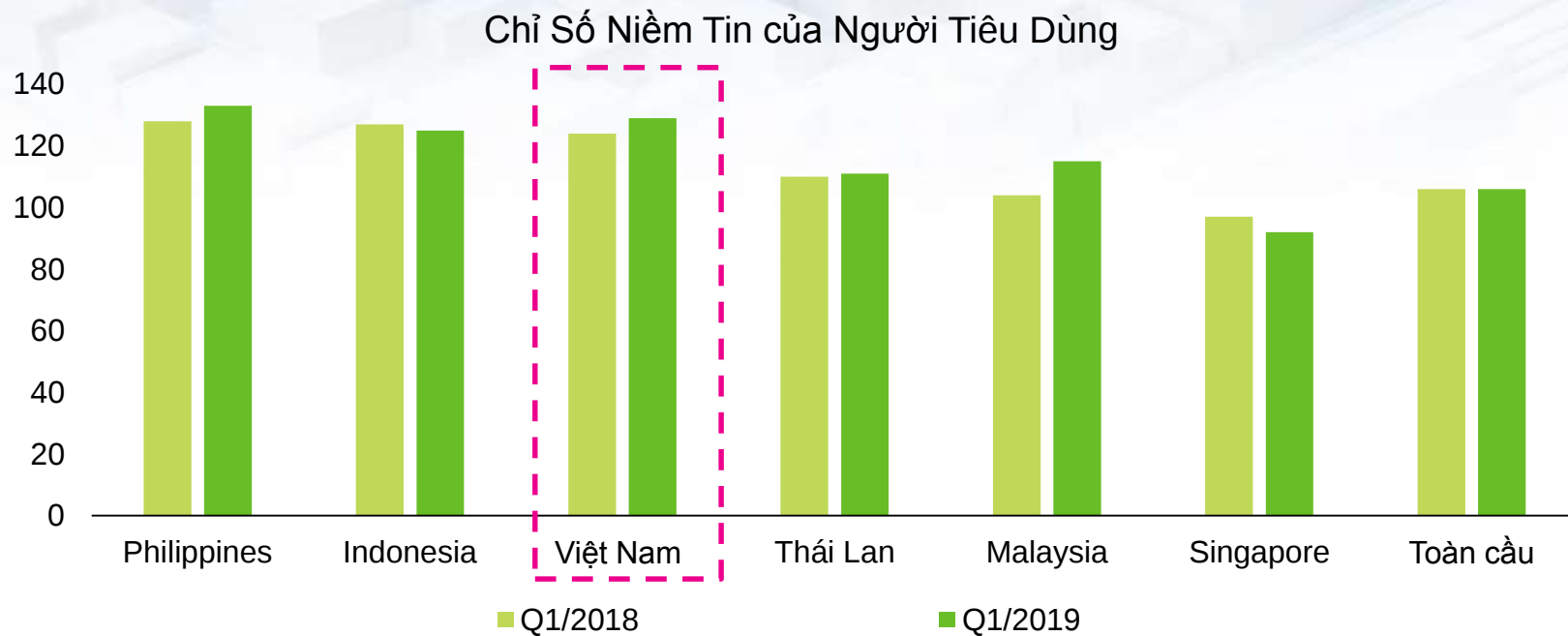
Chỉ số bán lẻ (2010=100)

Nguồn: Oxford Economics.



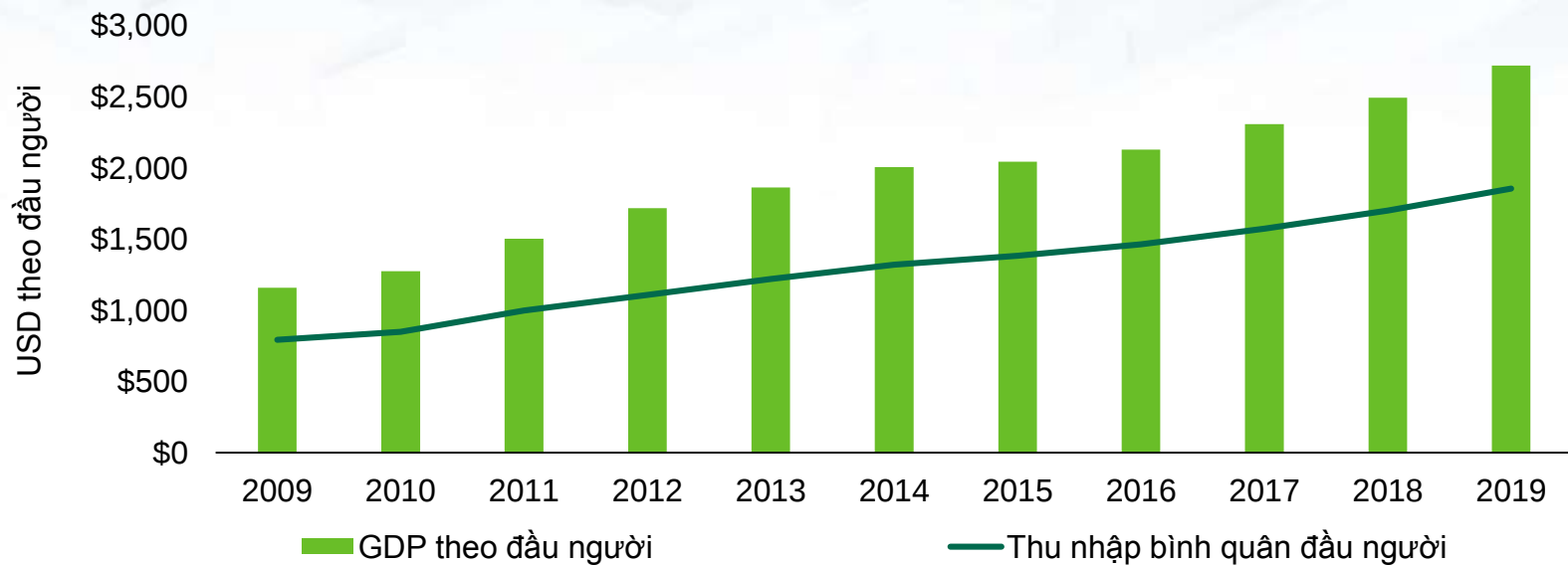


NIỀM TIN NGƯỜI TIÊU DÙNG VẪN DUY TRÌ MẠNH MẼ

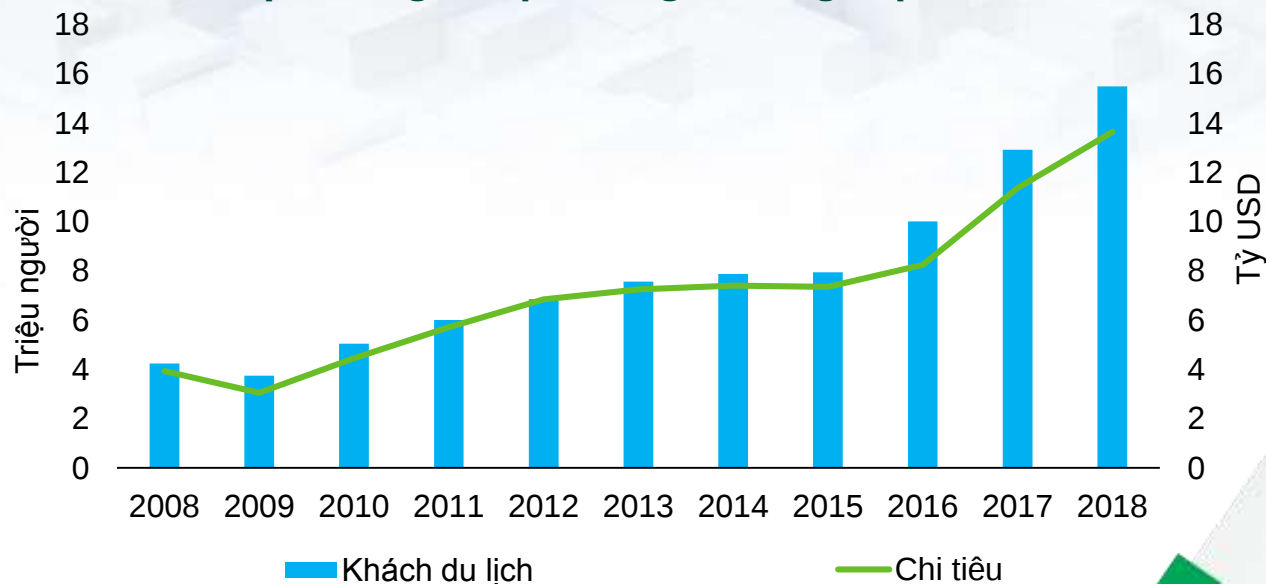




SỨC MUA CẢI THIẾN Nhờ vào thu nhập bình quân tăng tại Việt Nam



KHÁCH DU LỊCH CŨNG MUA SẮM Thị trường du lịch tăng trưởng mạnh mẽ



Nguồn: CEIC, Tổng cục Du Lịch (Việt Nam).



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM

CBRE FORUM 2019
VIETNAM

SỰ GIA NHẬP CỦA NHỮNG THƯƠNG HIỆU MỚI Chủ yếu đến từ khu vực Châu Á - TBD

6T 2019, TP.HCM

6T 2019, Hà Nội



Ăn uống



Thời trang



JELLY BUNNY

et cetera

COLORBOX



DECATHLON

OVS

JASPAL



Khác

INGLOT

watsons

JAJU

INGLOT

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM

CBRE FORUM 2019
VIETNAM

CÁC THƯƠNG HIỆU FAST FASHION VẪN CÒN HẠN CHẾ

	Singapore	Malaysia	Philippines	Indonesia	Thái Lan	Việt Nam
	9	35	38	27	19	4
	21	19	18	46	23	5
	24	47	54	19	40	-
	36	95		99	63	33

Nguồn: Euromonitor International, Q4/2018.

SỰ TRỖI DẬY CỦA CÁC NHÃN HÀNG MAY MẶC TẠI KHU VỰC CHÂU Á - TBD

Saigoner Am & Culture Fan & Drink              
Chuỗi bán lẻ MUJI Nhật Bản sẽ khai trương ở TP.HCM vào 2020



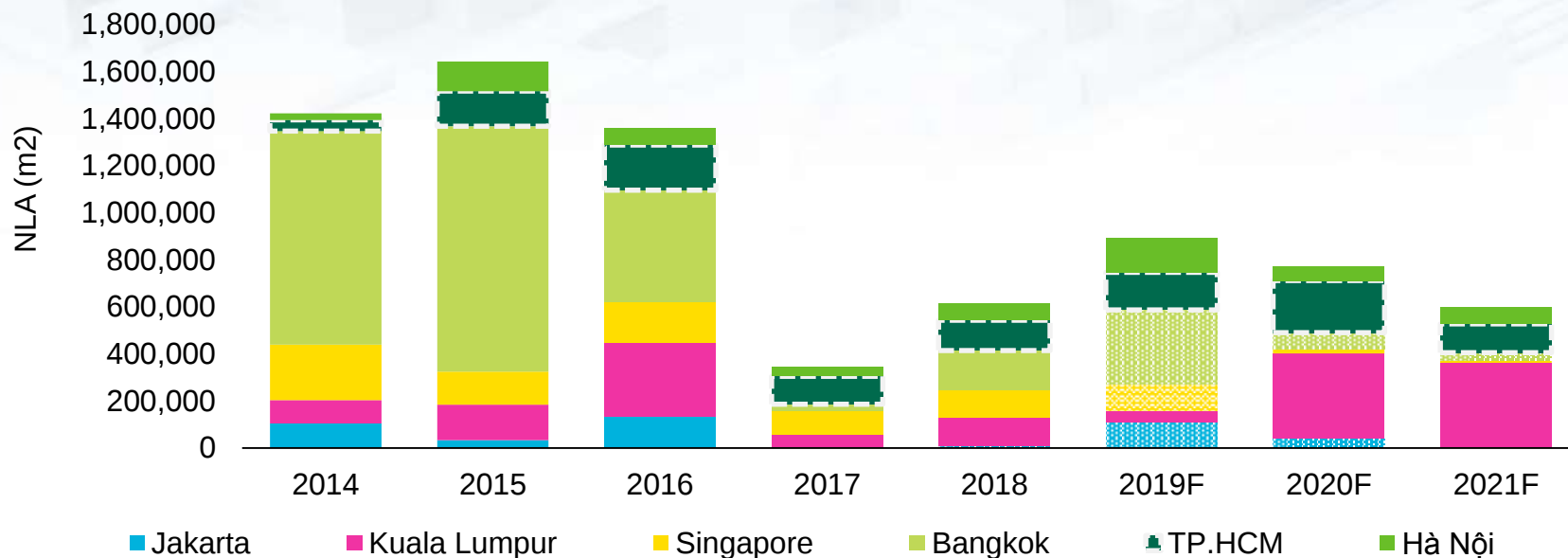
UNIQLO tuyển dụng, sẽ mở cửa hàng tại Việt Nam vào mùa thu 2019

UNIQLO CO., LTD.
to Japanese page



UNIQLO, hãng thời trang bán lẻ nổi tiếng của Nhật Bản UNIQLO vừa thông báo sẽ mở cửa hàng đầu tiên ở Việt Nam vào mùa thu năm 2019, trong nỗ lực kiếm tiền từ nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất Đông Nam Á. UNIQLO sẽ bắt đầu tuyển dụng để chuẩn bị cho cửa hàng đầu tiên tại thành phố có nền kinh tế năng động nhất khu vực.

NGUỒN CUNG MỚİ GIẢM DẦN SAU NĂM 2019



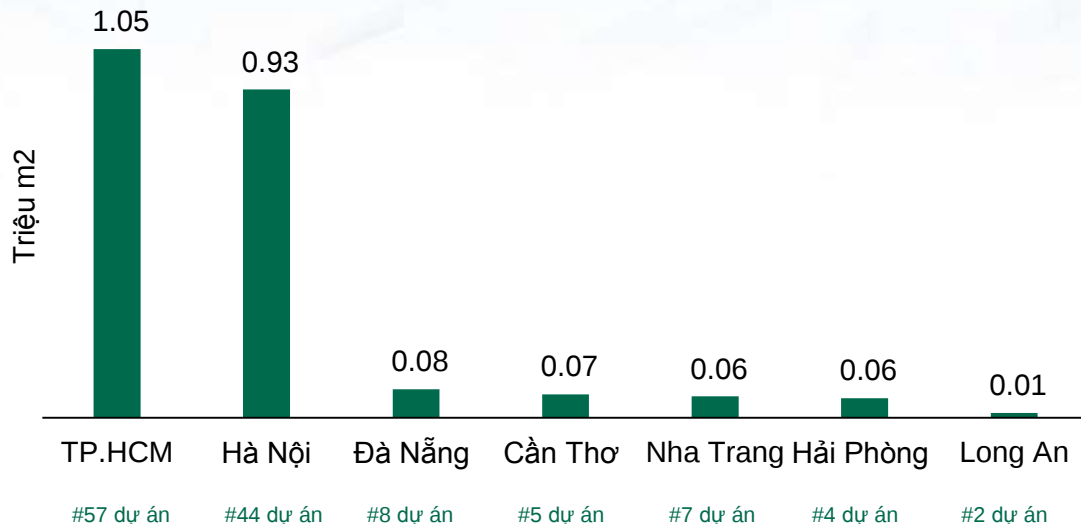
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Ghi chú: toàn thành phố và đảo

Jakarta: Không có thông tin cho năm 2021.

LOẠI HÌNH BÁN LẺ HIỆN ĐẠI LAN RỘNG KHẮP VIỆT NAM

Nguồn cung bán lẻ – Diện tích thực thuê



Note: Diện tích thực thuê không bao gồm các siêu thị độc lập và các cửa hàng tiện lợi
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.


Hiện diện tại 38/63
tỉnh thành

 **LOTTE Mart**
every day is your life
Hiện diện tại 9/63
tỉnh thành


Hiện diện tại 4/63 tỉnh
thành

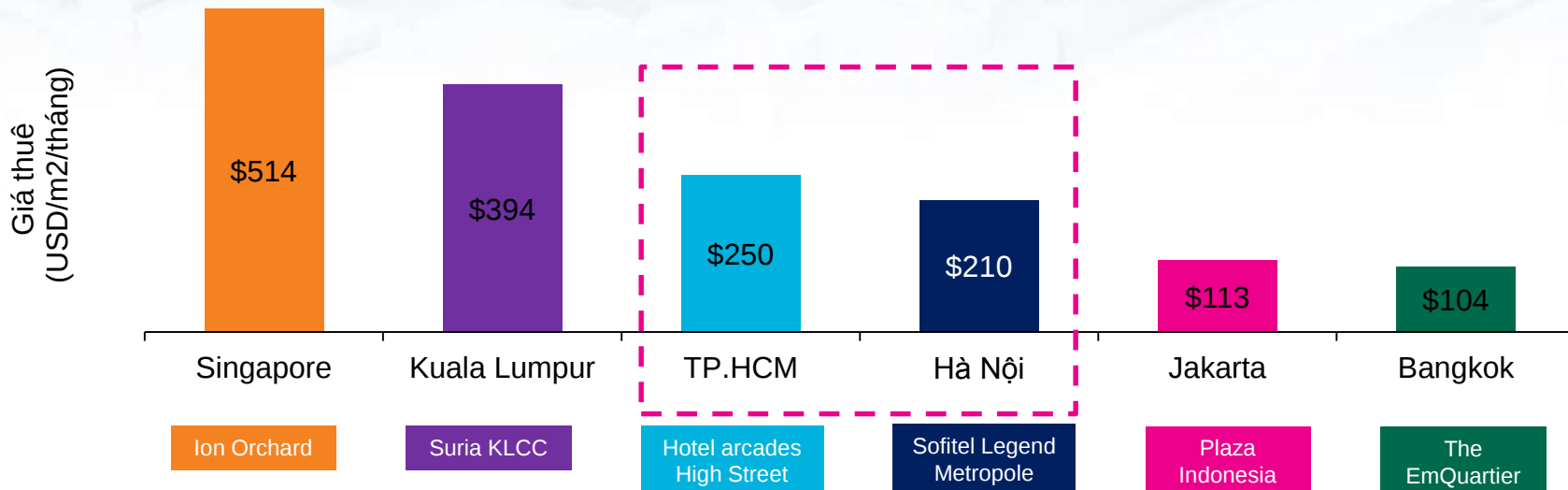

Hiện diện tại 3/63
tỉnh thành


Hiện diện tại 20/63
tỉnh thành





GIÁ THUÊ TẠI CÁC KHU VỰC ĐẮC ĐỊA: VIỆT NAM CAO THỨ BA TRONG KHU VỰC



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá thuê bao gồm phí dịch vụ và không bao gồm thuế VAT.

CHU KỲ GIÁ THUÊ





VẬY TẠI SAO PHẢI LO LẮNG?



**THẾ HỆ TRẺ SẼ
THAY ĐỔI MỌI
THỨ**

NƠI LÀM VIỆC
HÔN NHÂN
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở
TỐC ĐỘ TĂNG DÂN SỐ
CẢI XOẢN
BƠ
ĐẠO ĐỨC CÔNG VIỆC
BÁN LẺ
KHÁCH SẠN
CHUỖI NHÀ HÀNG
INTERNET
GỌI VỐN CỘNG ĐỒNG
PHIM ẢNH

THẾ HỆ Y



- Vẫn tin vào hôn nhân và vay mua nhà ở



- Ủng hộ nền kinh tế chia sẻ



- Thường nợ nần nhưng là những người thừa kế khoảng 30 nghìn tỷ USD trong 30 năm tới

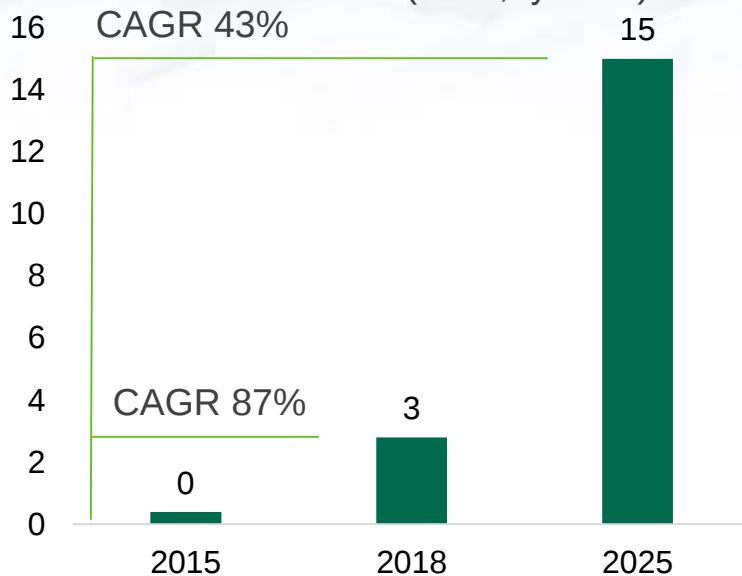


- Sở thích mua sắm khác biệt
 - Yêu thích sự tiện lợi
 - Yêu thích công nghệ
 - Chú trọng tiện ích và trải nghiệm



SỰ TĂNG TRƯỞNG CỦA THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TẠI VIỆT NAM

Thị trường Thương Mại Điện Tử tại Việt nam, Quy mô thị trường (GMV, tỷ USD)



Nguồn: e-Conomy SEA 2018 Report by Google & Temasek.

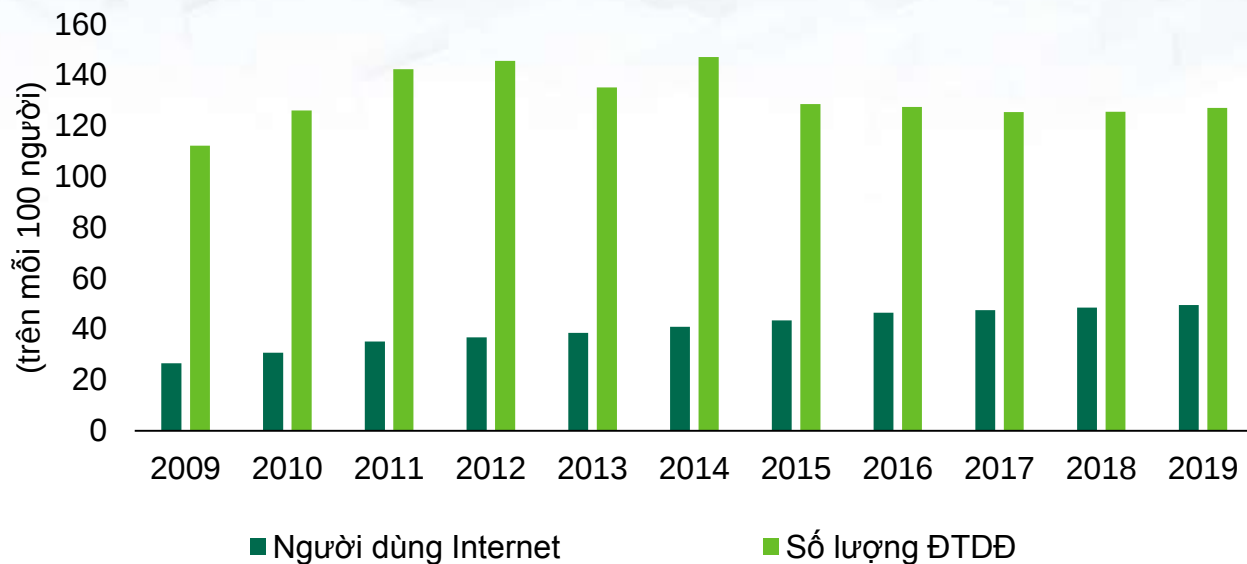
Ghi chú: GMV có nghĩa là Tổng Giá Trị Hàng Hóa:

Doanh thu bán lẻ chưa bao gồm thuế, bao gồm doanh thu bán xe.



HÃY CÙNG KẾT NỐI

Số lượng người dùng Internet/Số lượng ĐTDĐ

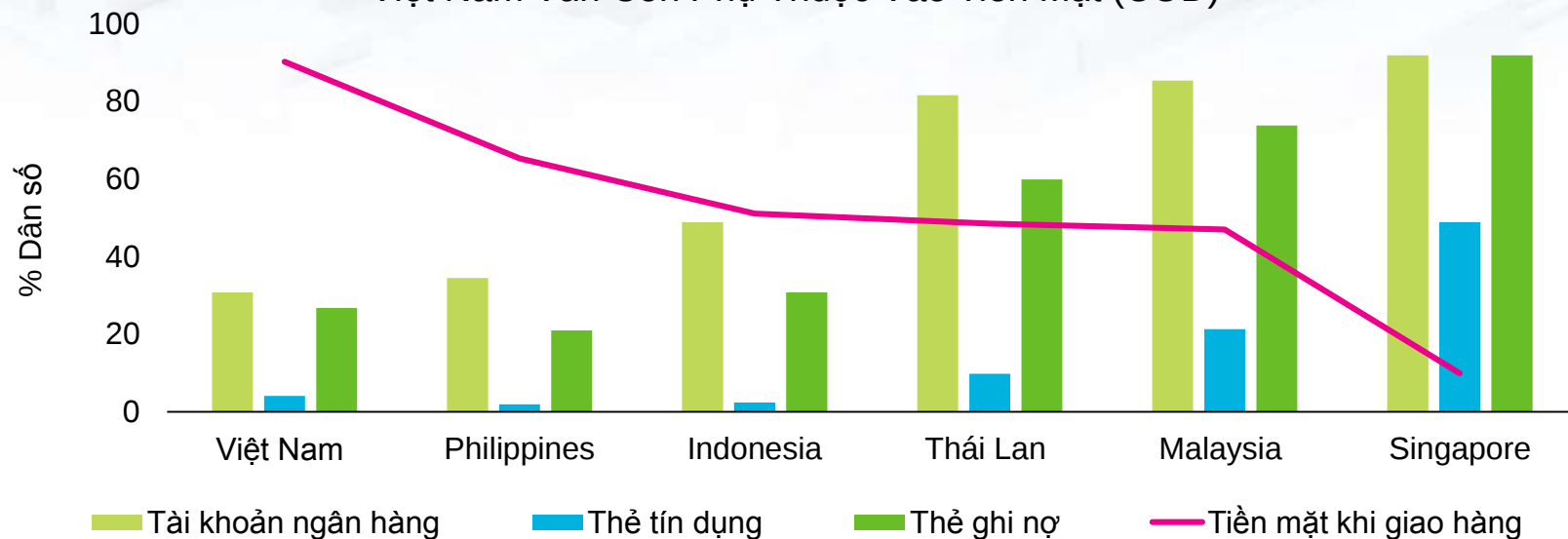


Nguồn: Oxford Economics.



TỶ LỆ SỬ DỤNG THẺ TÍN DỤNG CÒN THẤP

Việt Nam Vẫn Còn Phụ Thuộc Vào Tiền Mặt (COD)



NHỮNG CÂU CHUYỆN KHÁC NHAU



1

HIỆU QUẢ



Hoạt động giải trí sôi động



Tập trung vào gia đình

Chuỗi bán lẻ Auchan (Pháp) chỉ giữ lại 3 trong 18 siêu thị tại Việt Nam



Nguồn: VnExpress



2

CHẬT VẬT





THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ ÁP ĐẢO
CÁC CỬA HÀNG THƯƠNG MẠI
TRUYỀN THỐNG...

HAY NGƯỢC LẠI?

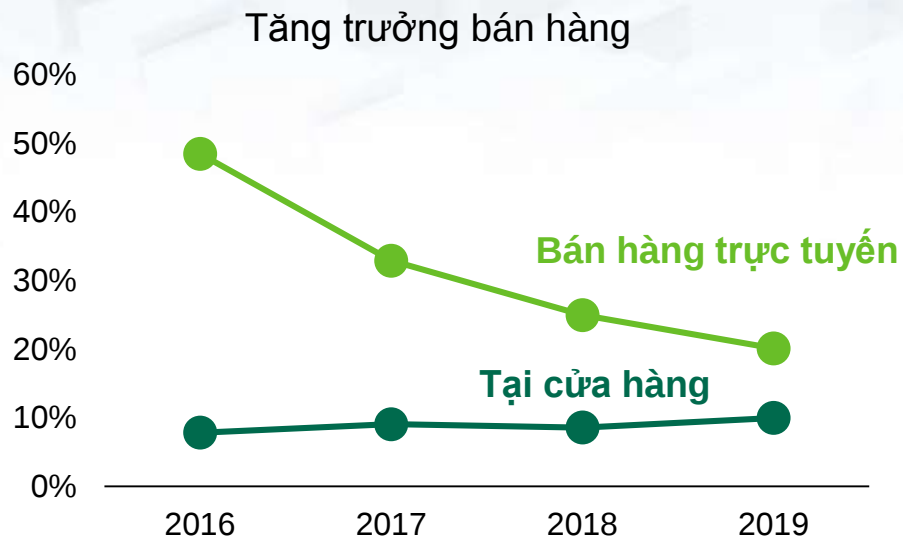


ĐÂU LÀ XU HƯỚNG?

Placemaking
Social Media
Consumer Behaviour
Delivery
Experiential
Tenant Mix
Payment
Transaction
Influencers
F&B
Tourism
Omni-channel
Pop Up Stores
Brick & Mortar
Online
Touch & Feel
E-commerce
Sales
Discounts
Instant Gratification
Technology
Brands
Wellness
"On The Go"
Sustainability
Entertainment



TĂNG TRƯỞNG BÁN HÀNG TRỰC TUYẾN



Nguồn: Euromonitor.

TĂNG TRƯỞNG BÁN HÀNG TRỰC TUYẾN 2013 - 2018



116%
Ăn uống



51%
Hàng tiêu
dùng



2.0%
Sức khỏe
& Sắc đẹp



2.0%
Hàng điện
tử



38%
Chăm sóc
gia đình



37%
Quần áo,
giày dép



31%
Chăm sóc
thú cưng



29%
Sức khỏe

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM

CBRE FORUM 2019
VIETNAM

SỰ KẾT HỢP GIỮA THƯƠNG MẠI TRUYỀN THỐNG VÀ TRỰC TUYẾN

Lazada giới thiệu cửa hàng Pop-up, đưa việc mua sắm truyền thống thành trực tuyến



Nguồn: lowyat.net

Vinmart ra mắt siêu thị ảo đầu tiên tại Việt Nam

Trong thời gian đầu, VinMart lựa chọn 20 địa điểm tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để triển khai siêu thị ảo và sẽ tiếp tục mở rộng tới các điểm khác trên cả nước.



Nguồn: VIR

Government intensifies support for non-cash payment methods

Chính phủ đưa ra những phương pháp thúc đẩy các hình thức thanh toán không dùng tiền mặt trong năm nay



The volume of non-cash payments in Vietnam is rising, but measures are still needed to promote PCMO and QR payment. (Photo: VNA)

Nguồn: VIR

16/06: Ngày không sử dụng tiền mặt



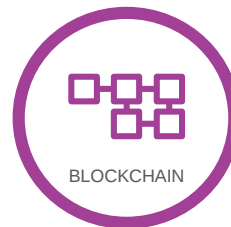
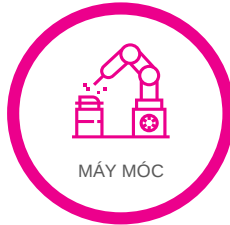
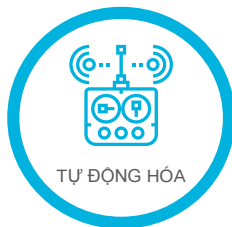
Nguồn: Báo Tuổi Trẻ



VinID mua lại ví điện tử MonPay



CÔNG NGHỆ: BẠN HAY THÙ?



CÔNG NGHỆ SẼ THAY ĐỔI TƯƠNG LAI



Tùy chỉnh hóa sẽ
càng được ưa
chuộng



Giao dịch tại địa
điểm thực tế sẽ
giảm



Kinh tế chia sẻ sẽ trở nên phổ biến



Cái gì, ở đâu,
như thế nào sẽ
trở thành các câu
hỏi thường xuyên



CÔNG NGHỆ SẼ THAY ĐỔI TƯƠNG LAI



Tập trung vào
cảm xúc của
khách hàng & trải
nghiệm



Xây dựng đại sứ
thương hiệu và
chuyên gia nghiên
cứu sản phẩm



Sức mạnh của dự
báo



Tập trung vào máy
móc và tự động
hóa



CBRE FORUM 2019

VIETNAM



2

THỊ TRƯỜNG VĂN
PHÒNG TP.HCM



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG Q2 2019

Tăng trưởng ổn định cho cả Hạng A & B

	Hạng A	Không có nguồn cung mới	Hạng B	
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU	382.763 m2 NLA 15 dự án		842.855 m2 NLA 63 dự án	 NLA (m2)
GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH	▲ 0,9% q-o-q ▲ 2,9% y-o-y 46,7 USD		23,5 USD ▲ 0,3% q-o-q ▲ 4,7% y-o-y	 USD/m2/ tháng
TỶ LỆ TRỒNG TRUNG BÌNH	— 0 đpt q-o-q ▼ 2 đpt y-o-y 2,6%		3,4% ▲ 0,3 đpt q-o-q ▲ 0,5 đpt y-o-y	 (%)

Giá thuê trung bình trên diện tích thực thuê (NLA), chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.



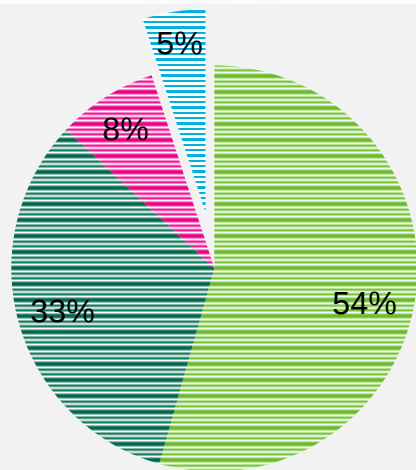
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN ĐANG CHẬM LẠI





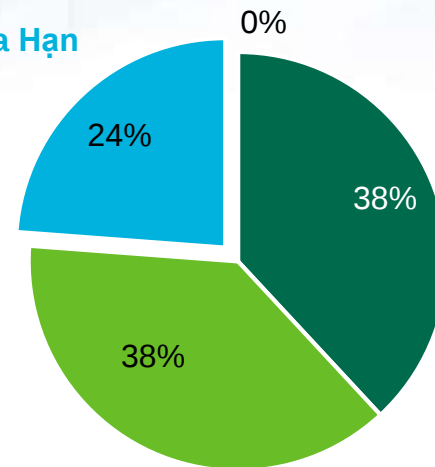
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRONG KHU VỰC TRUNG TÂM CHẠM LẠI Dẫn đến sự gia tăng của các hợp đồng gia hạn thuê mặt bằng

Giao Dịch Thực Hiện, Khách Thuê Theo Mục Đích Thuê Tiếp Nhận Bởi CBRE



Q2 2018

■ Dịch chuyển ■ Mở rộng ■ Thuê mới ■ Gia hạn



Q2 2019

■ Mở rộng ■ Dịch chuyển ■ Gia hạn ■ Thuê mới

TRONG KHI CÁC DỰ ÁN MỚI TẠI KHU VỰC NGOẠI VI Vẫn được triển khai đúng tiến độ

Một Số Dự Án Triển Khai Đúng Tiến Độ và Sẵn Sàng Được Đưa Vào Hoạt Động Trong Năm 2019 & 2020



ETOWN 5 – Tân Bình

NLA: 11.000 m2
REE Corporation



VIETTEL TOWER B - Q.10

NLA: 17.600 m2
Viettel R.E JSC



LIM 3 - Q.1

NLA: 35.500 m2
Hoa Lâm Group



SONATUS - Q.1

NLA: 33.700 m2
Hoang Thanh JSC



FRIENDSHIP - Q.1

NLA : 13.700 m2
DCZ Slovakia



PHUMYHUNG TOWER – Q.7

NLA : 25.600 m2
Phú Mỹ Hưng

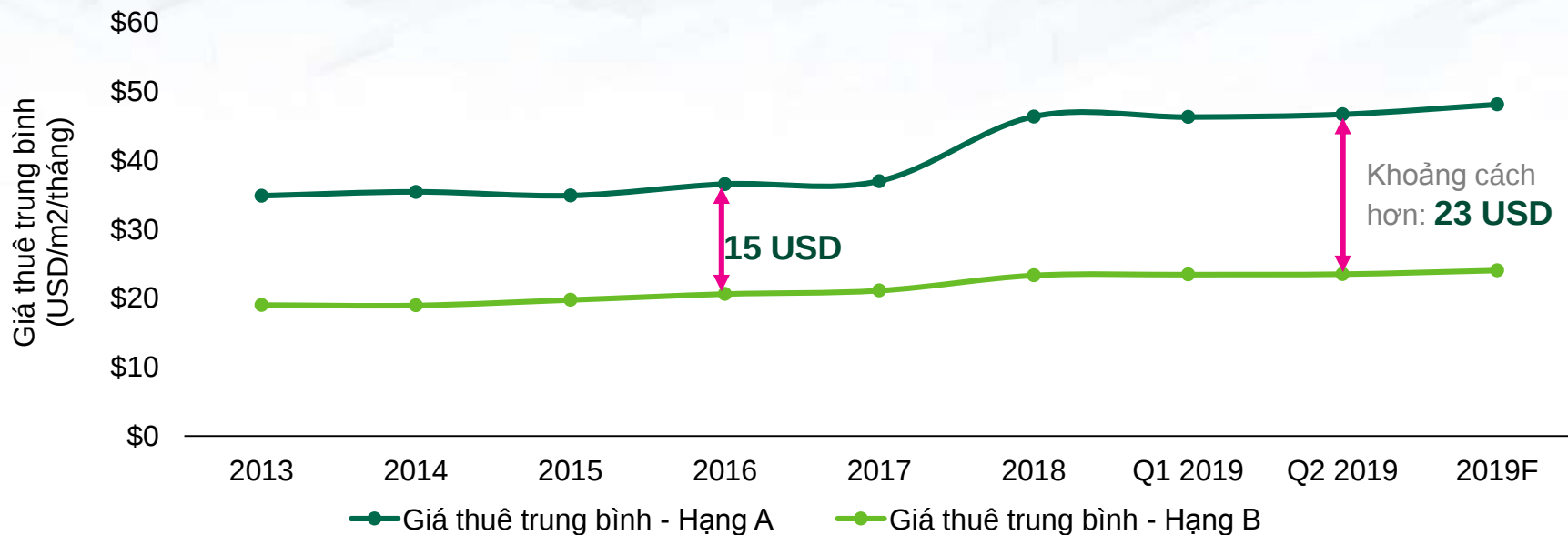


CÁC CHỦ NHÀ
ĐANG ĐỐI MẶT
VỚI CẠNH TRANH
KHỐC LIỆT TỪ
CÁC TÒA NHÀ
MỚI CHUẨN BỊ
HOÀN THÀNH



TỶ LỆ TĂNG GIÁ ỔN ĐỊNH Cho cả hai hạng

Giá Chào Thuê Trung Bình Cho Hai Hạng



Giá thuê trung bình trên diện tích thuê (NLA), chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.



CHỦ NHÀ NÂNG CẤP CƠ SỞ VẬT CHẤT TẠI MỘT SỐ TÒA NHÀ Nhằm giữ khách hàng & tùy chỉnh giá thuê phù hợp với thị trường

Cơ Sở Vật Chất Thường Được Chủ Nhà Nâng Cấp



Nhà vệ sinh



Hệ thống thang máy



Sảnh

Các Tòa Nhà Đã Nâng Cấp Cơ Sở Vật Chất



Centec Tower



A&B Tower



Melinh Point Tower



Metropolitan Tower



CÁC KHÁCH THUÊ
LIÊN TỤC TÌM KIẾM
MẶT BẰNG VĂN
PHÒNG MỚI



CÁC CÔNG TY SẢN XUẤT VÀ
LOGISTICS NƯỚC NGOÀI

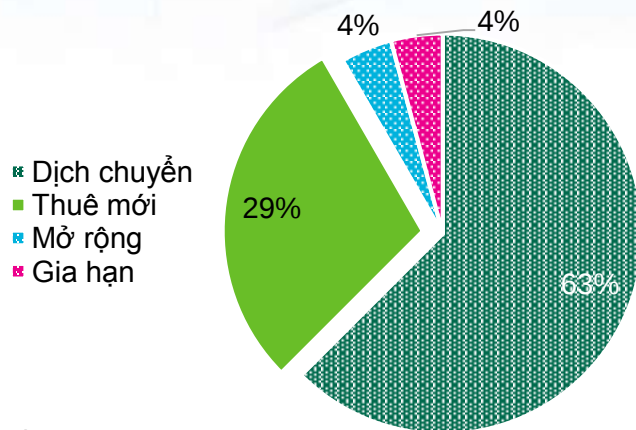
TÌM KIẾM MẶT BẰNG ĐỂ
DỊCH CHUYỂN TỪ TRUNG
QUỐC SANG VIỆT NAM



CÁC YÊU CẦU THUÊ MỚI ĐƯỢC CBRE GHI NHẬN

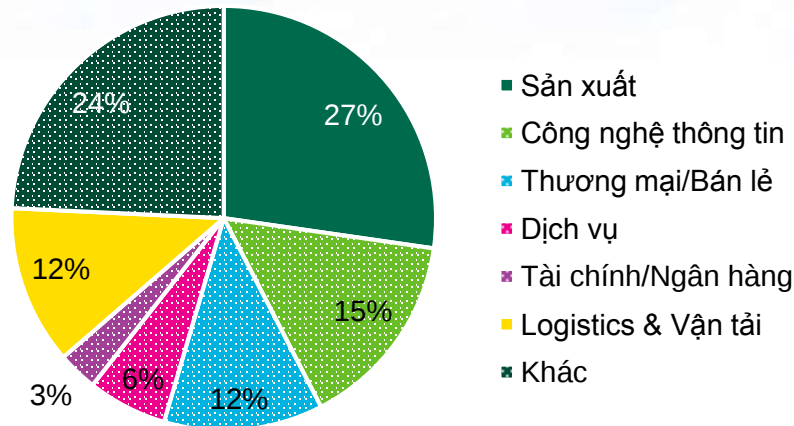
Tăng 21 đpt so với cùng kỳ năm trước

Khách Thuê Theo Mục Đích, Yêu Cầu Thuê
Được Ghi Nhận Bởi CBRE, Q2 2019



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Khách Thuê Theo Ngành, Yêu Cầu Thuê
Được Ghi Nhận Bởi CBRE, Q2 2019



Gần **40%** yêu cầu thuê mới là từ các công ty sản xuất và logistics,

trong đó, có đến **50%** có văn phòng tại **Trung Quốc**



CÁC CÔNG TY CÔNG NGHỆ THUÊ MỘT LƯỢNG LỚN MẶT BẰNG



DXC

Văn phòng: Etown 5
NLA: 8.000 m2

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.



VNG

Văn phòng: KCX Tân Thuận , Q.7



Gameloft

Văn phòng: Pax Sky Ung Văn Khiêm
NLA: 3.300 m2



KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT

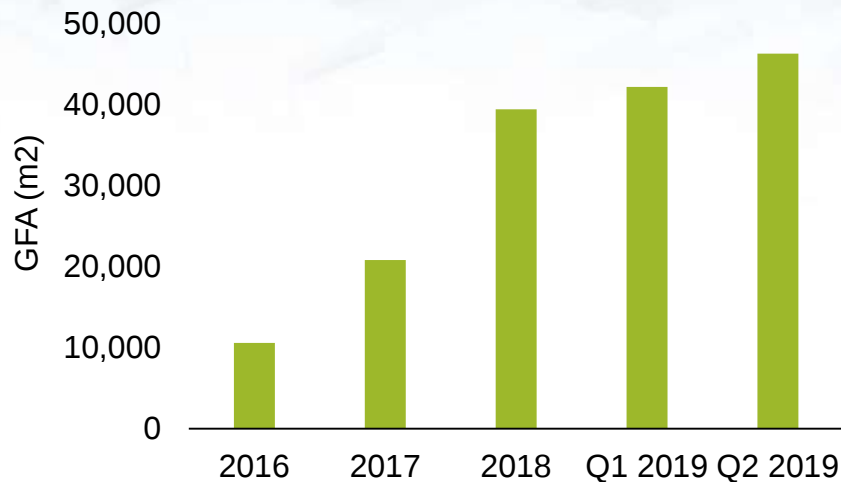
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

CBRE FORUM 2019

VIETNAM

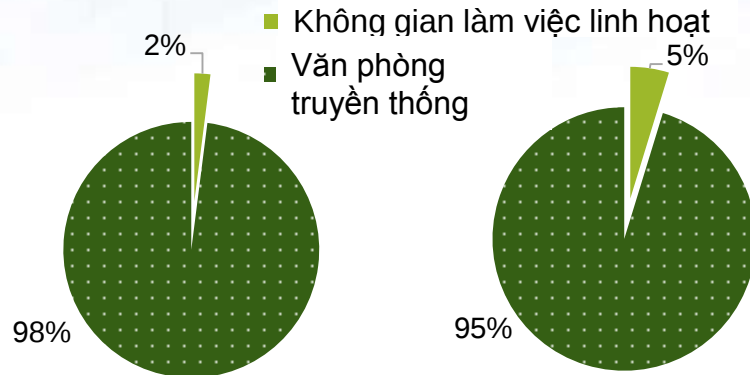
KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT Đang Tăng Lên Nhanh Chóng

Không Gian Làm Việc Linh Hoạt, Nguồn Cung Tích Lũy, Q2/2019



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Tỷ Lệ Của Không Gian Làm Việc Linh Hoạt



Không gian làm việc linh hoạt trong Q2 2019 chiếm **2%** trên tổng nguồn cung văn phòng và ước tính sẽ **tăng lên 5%** vào cuối năm nay

TỪ MỞ RỘNG ĐẾN HIỆU QUẢ

Các đơn vị vận hành không gian linh hoạt xác định lại chiến lược vào năm 2019

**CÁC THỊ TRƯỜNG
TĂNG TRƯỞNG
NHANH NHẤT TRONG
NĂM 2018 (>80% yoy)
CHÂU Á - TBD**



Bangkok



Mumbai



HCMC



Delhi NCR



Seoul

10 THỊ TRƯỜNG LỚN NHẤT KHU VỰC CHÂU Á - TBD

Thượng Hải	Bắc Kinh	Shenzhen	Bangalore	Seoul
TỔNG DIỆN TÍCH				
9.1 tr ft2	6,5 tr ft2	6,1 tr ft2	5,5 tr ft2	3,9 tr ft2
TỶ LỆ THÂM NHẬP* (% Tổng không gian linh hoạt trên tổng nguồn cung văn phòng truyền thống)				
6,0%	6,0%	6,0%	3,5%	3,9%

Mumbai	Delhi Ncr	Tokyo	Singapore	Hồng Kông
TỔNG DIỆN TÍCH				
3,7 tr ft2	3,7 tr ft2	3,7 tr ft2	2,8 tr ft2	2,4 tr ft2
TỶ LỆ THÂM NHẬP* (% Tổng không gian linh hoạt trên tổng nguồn cung văn phòng truyền thống)				
3,0%	4,0%	1,4%	4,6%	3,0%

XÁC ĐỊNH LẠI CHIẾN LƯỢC MỞ RỘNG



Gia tăng
tỷ lệ lấp đầy



Tùy chỉnh
Giải pháp doanh nghiệp



Sáng tạo trong
Quan hệ đối
tác với chủ nhà



Năng suất
Từ nhiều nguồn
Thu nhập

LOẠI HÌNH BĐS MỤC TIÊU CHO VIỆC MỞ RỘNG NĂM 2019



Tòa văn phòng
chất lượng
tại khu vực trung tâm



Trung tâm mua sắm/
Khối để văn phòng trong
trung tâm thương mại



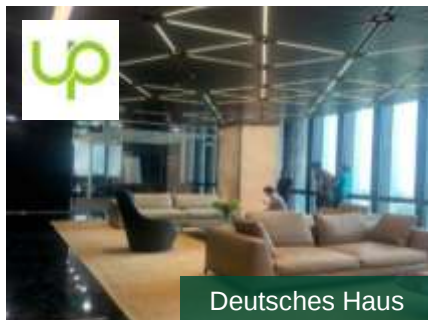
Các tòa nhà độc lập
Trên trục đường chính
với cơ hội được cải tạo

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

CBRE FORUM 2019
VIETNAM

KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT TIẾP TỤC MỞ RỘNG

Địa điểm mới trong Q2 2019



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.
Ngày thu thập dữ liệu: 14/06/2019

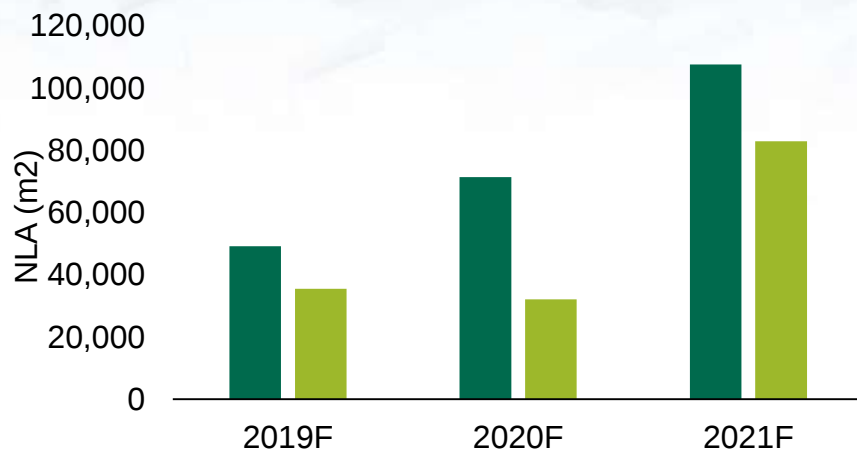
Và nhiều không gian mới sẽ được mở ra vào cuối 2019





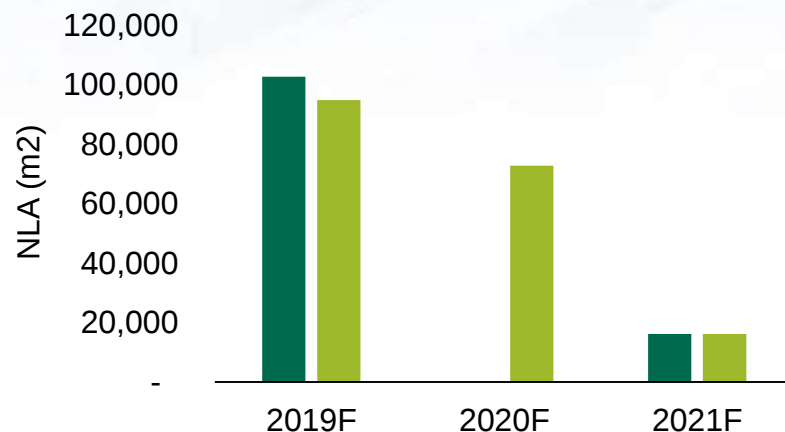
DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI Trì hoãn tiến độ xây dựng

Hạng A – Dự Báo Nguồn Cung Tương Lai



- Nguồn cung Hạng A – dự báo cũ
- Nguồn cung Hạng A – dự báo mới

Hạng B – Dự Báo Nguồn Cung Tương Lai



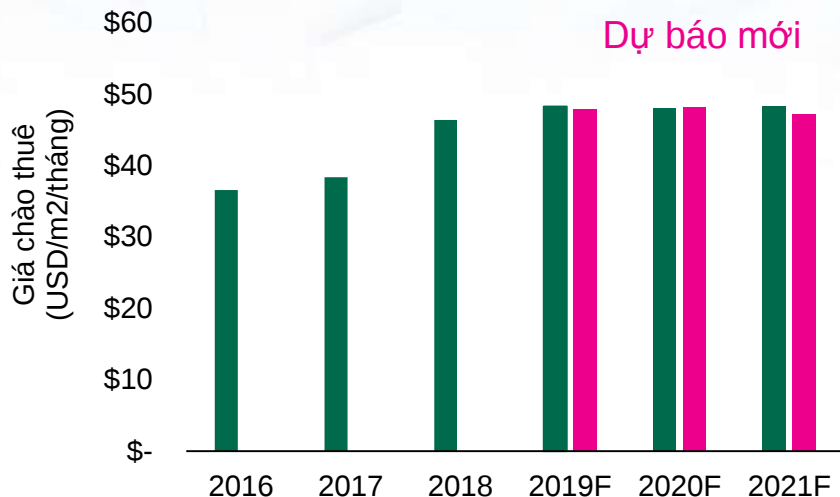
- Nguồn cung Hạng B – dự báo cũ
- Nguồn cung Hạng B – dự báo mới



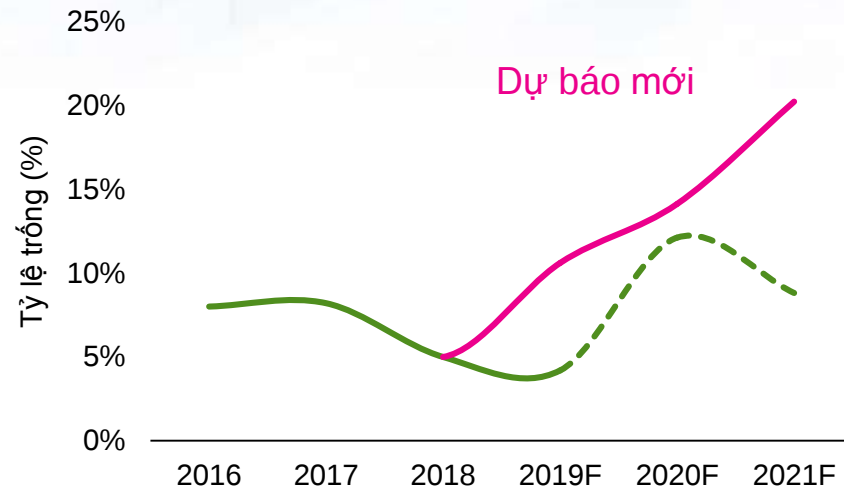
HẠNG A - DỰ BÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tốc độ tăng giá chậm lại và tỷ lệ trống tăng

Hạng A – Dự Báo Giá Thuê



Hạng A – Dự Báo Tỷ Lệ Trống



Giá thuê trung bình trên diện tích thực thuê (NLA), chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

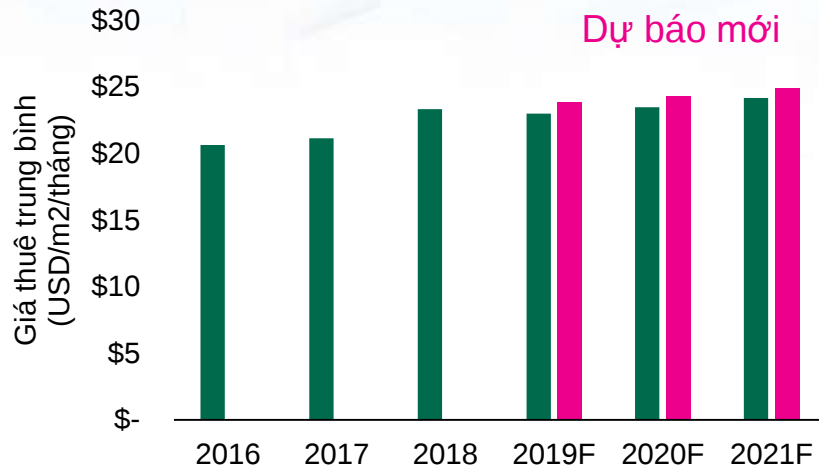
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.



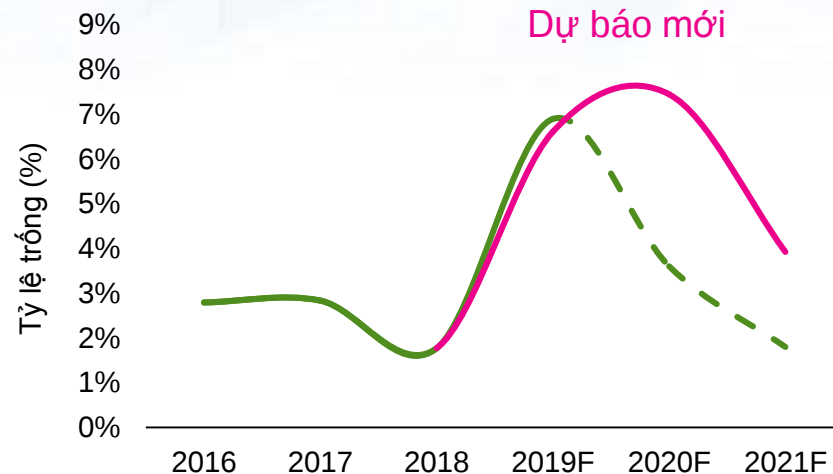
HẠNG B - DỰ BÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tiến độ xây dựng chậm ở một số dự án Hàng B giảm áp lực cho nguồn cung hiện tại

Hạng B – Dự Báo Giá Thuê



Hạng B – Dự Báo Tỷ Lệ Trống



Giá thuê trung bình trên diện tích thực thuê (NLA), chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.



CHÚNG TA MONG CHỜ ĐIỀU GÌ
CHO TƯƠNG LAI?

CẦU THỦ THIÊM 2 THỨC ĐẦY NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG




**Khu Đô Thị Mới
Thủ Thiêm**



Saigon River

Le Meridien

TOM DUC THANG STREET

Melinh Point
Tower

Sunwah
Tower

NGUYEN HUE STREET

Bitexco
Tower

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

ĐẾN CUỐI NĂM 2019...

CBRE FORUM 2019

VIETNAM



Thị trường sẽ chào đón hơn **130.000 m2 NLA** nguồn cung văn phòng mới

Cạnh tranh nhiều hơn dẫn tới **tốc độ tăng giá chậm lại**, đặc biệt là **Hạng A**

Không gian làm việc linh hoạt được dự kiến sẽ **tăng gấp đôi** so với con số nguồn cung hiện tại

Nguồn cầu từ **Các công ty công nghệ** sẽ **nhiều hơn** trong nguồn cầu cho văn phòng



3

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

HẠNG SANG:	> 4.000 USD/m ²
CAO CẤP:	2.000USD – 4.000USD/m ²
TRUNG CẤP:	1.000USD – 2.000USD/m ²
BÌNH DÂN:	1.000USD/m ²
(Không bao gồm VAT)	

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

CBRE FORUM 2019

VIETNAM



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

CBRE FORUM 2019

VIETNAM



BUSINESS
INSIDER

16/03/2019

Thị trường bất động sản hạng sang tại Việt Nam đang nóng lên – thu hút các nhà đầu tư nước ngoài từ các “căn hộ trên không” với mức giá bằng một nửa giá tại New York và Hong Kong

**MỘT THỊ
TRƯỜNG GIÁ
TRỊ CHO CÁC
NHÀ ĐẦU TƯ
NƯỚC NGOÀI**

Real Estate 19/02/2019

Việt Nam là Thị Trường Căn hộ Hạng Sang Nóng Nhất
Bloomberg

Saigon Times 10/04/2019

Thị trường bất động sản Việt Nam có sức hút nhất khu vực Đông Nam Á: theo chuyên gia Nhật Bản

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

CBRE FORUM 2019
VIETNAM

THÁCH THỨC HIỆN TẠI Nguồn Vốn Và Thủ Tục Pháp Lý



23/06/2019

Xử phạt dự án hơn 13.000 căn hộ xây không phép tại quận 2



20/06/2019

Đình chỉ dự án xây 'lũ' 110 căn biệt thự ở quận 7



27/06/2019

Kết luận thanh tra Thủ Thiêm: Gấp rút hàng chục ngàn tỉ đồng



20/06/2019

Lãi suất tiền gửi 13 tháng tăng cao, vượt 8%/năm



20/06/2019

Bùng nổ phát hành trái phiếu doanh nghiệp: Thiếu công cụ bảo vệ NĐT cá nhân



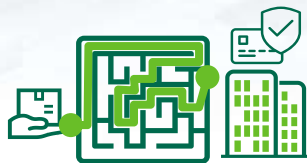
11/06/2019

"Phát pháo" đầu tiên thu hồi sổ đỏ thời hạn lâu dài dự án condotel tại Đà Nẵng



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 6T 2019

Tỷ lệ hấp thụ cao ở các dự án mới trong bối cảnh khan hiếm nguồn cung



Các dự án chậm tiến độ

Số căn chào bán
8,547
▼ **42%**
y-o-y

Số căn bán được
10,500
▼ **38%**
y-o-y

88%
số căn đã bán hết tại
dự án mới mở bán

Tỷ lệ bán

1.873
USD/m²

▲ **20%** y-o-y

Giá bán

* Giá bán ▲ **7%** y-o-y khi so cùng giỏ hàng với năm ngoái

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m², chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

CBRE FORUM 2019

VIETNAM



NHIỀU SỰ KIỆN GIỚI THIỆU DỰ ÁN DIỄN RA KHẮP THÀNH PHỐ





TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG Q2 2019

4.124 căn hộ được chào bán từ 10 dự án ▼ 7% q-o-q

	Hạng sang	Cao cấp	Trung cấp	Bình dân
 DỰ ÁN MỜ BÁN MỚI	1 dự án 180 căn ▼ 12% q-o-q ▲ 32% y-o-y	6 dự án 1.647 căn ▲ 27% q-o-q ▲ 21% y-o-y	3 dự án 2.297 căn ▼ 6% q-o-q ▼ 42% y-o-y	0 dự án 0 căn
 GIÁ BÁN (*)	6.030 USD/m2 ▲ 3% q-o-q ▲ 15% y-o-y	2.459 USD/m2 ▲ 2% q-o-q ▲ 23% y-o-y	1.343 USD/m2 ▲ 6% q-o-q ▲ 13% y-o-y	881 USD/m2 ▲ 3% q-o-q ▲ 8% y-o-y
 SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC	152 căn ▼ 37% q-o-q ▲ 65% y-o-y	1.701 căn ▲ 30% q-o-q ▼ 2% y-o-y	2.703 căn ▼ 11% q-o-q ▼ 39% y-o-y	20 căn ▼ 99% q-o-q ▼ 98% y-o-y

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

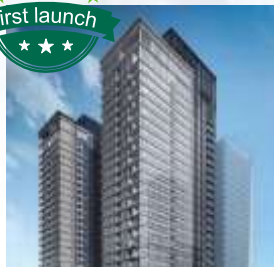
Giá bán tính theo USD/m2, chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

CBRE FORUM 2019

VIETNAM

DỰ ÁN CHÀO BÁN MỚI Q2 2019 Giá tăng so với kì chào bán trước



The Marq

Quận 1

Giá: 7.100USD/m²



The Peak

Quận 7

Giá: 3.700USD/m²

▲ 6%



Rome Diamond Lotus

Quận 2

Giá: 3.550USD/m²

▲ 16%



The Infiniti

Quận 7

Giá: 2.740USD/m²

▲ 17%



Palm Garden

Quận 2

Giá: 2.420USD/m²

▲ 11%



Sunshine City

Quận 7

Giá: 2.330USD/m²

▲ 7%

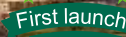


Diamond Brilliant

Tân Phú

Giá: 2.220USD/m²

▲ 5%



The Signal

Quận 7

Giá: 1.780USD/m²

Sở hữu: 50 năm



SAFIRA

Quận 9

Giá: 1.390USD/m²

▲ 15%



Centum Wealth

Quận 9

Giá: 1.200USD/m²

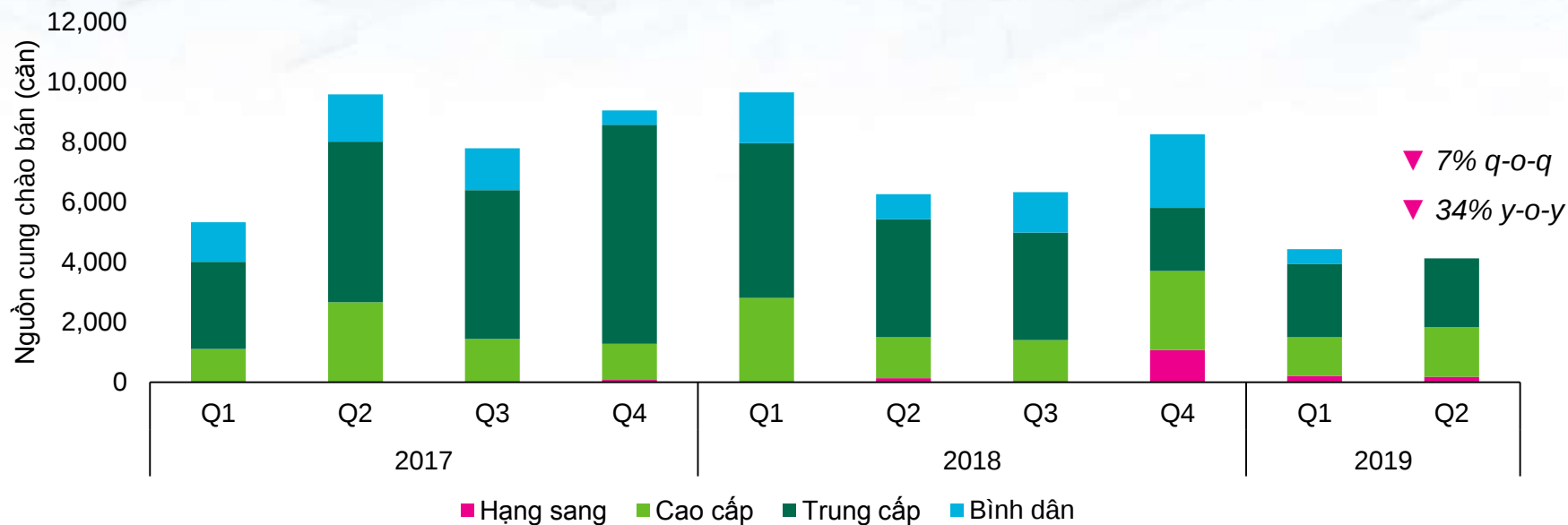
▲ 4%



DỰ ÁN CHÀO BÁN MỚI Q2 2019

Con số dự án chào bán mới ít nhất trong năm năm qua

Nguồn Cung Chào Bán Mới

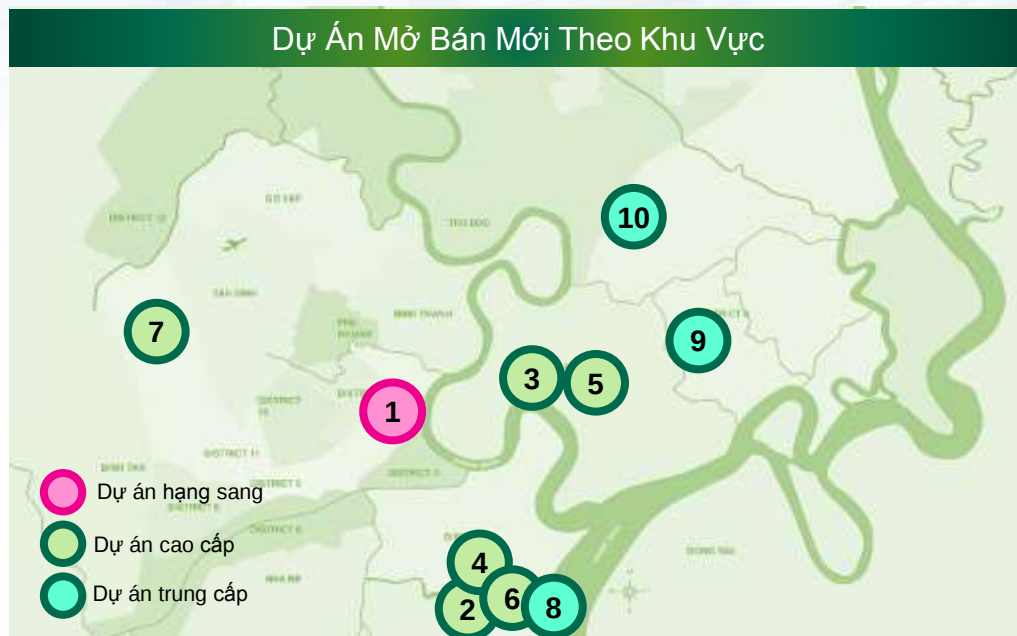




DỰ ÁN CHÀO BÁN MỚI Q2 2019

Dự án chào bán mới chủ yếu tập trung tại khu Đông và khu Nam thành phố

Stt.	Dự án	Căn	Giá bán (USD/m ²)
1	The Marq	180	7.100
2	Midtown - The Peak	60	3.700
3	Rome Diamond Lotus	530	3.550
4	Riviera Point - Infiniti	323	2.740
5	Palm Garden	320	2.420
6	Sunshine City	242	2.330
7	Diamond Brilliant - Celadon City	172	2.220
8	The Signial	979	1.780
9	Safira Khang Điền	1.070	1.390
10	Centum Wealth	248	1.200



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m², chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng



GIÁ SƠ CẤP – TIẾP TỤC TĂNG TẠI TẤT CẢ CÁC PHÂN KHÚC

Giá sơ cấp
(USD/m²)

Hạng sang

6.030

▲ 15% y-o-y

Cao cấp

2.459

▲ 23% y-o-y

Trung cấp

1.343

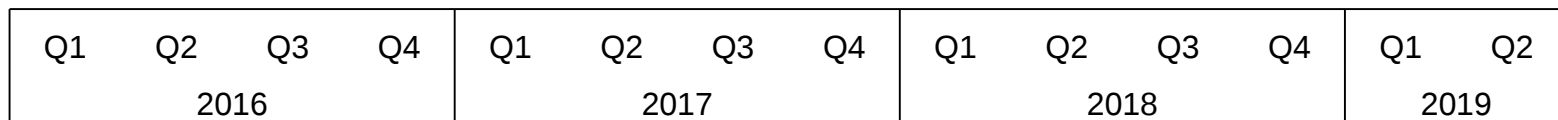
▲ 13% y-o-y

Bình dân

881

▲ 8% y-o-y

7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
-



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m², chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng



GIÁ THỨ CẤP - CŨNG TĂNG TẠI TẤT CẢ CÁC PHÂN KHÚC

Giá thứ cấp
(USD/m²)

Hạng sang

4.208

▲ 12% y-o-y

Cao cấp

2.058

▲ 7% y-o-y

Trung cấp

1.329

▲ 13% y-o-y

Bình dân

777

▲ 2% y-o-y

5,000

4,000

3,000

2,000

1,000

-

Q1

Q2

Q3

Q4

2016

Q1

Q2

Q3

Q4

2017

Q1

Q2

Q3

Q4

2018

Q1

Q2

2019

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m², chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng

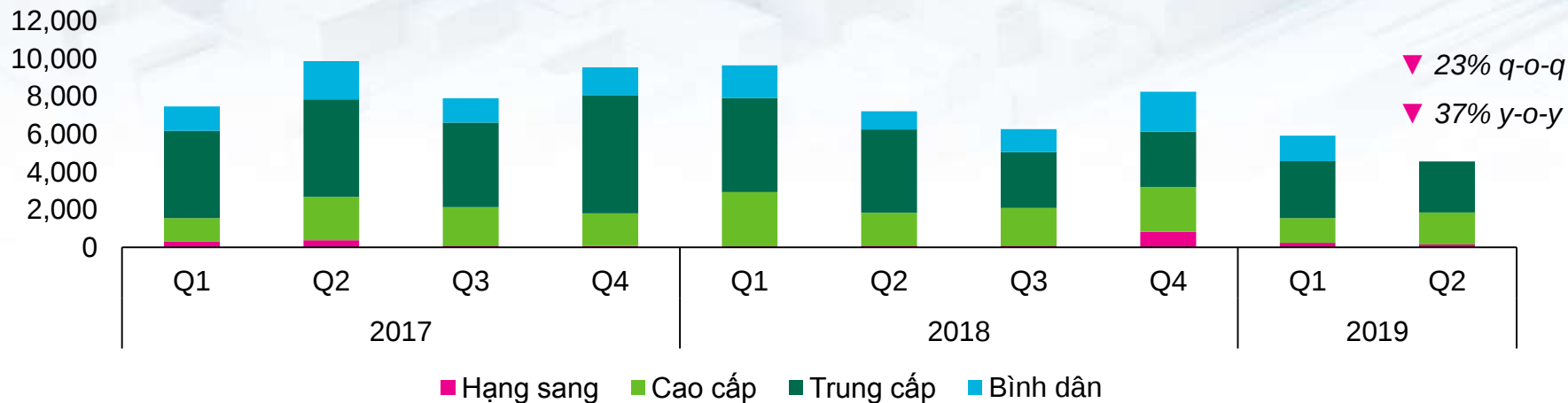
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

CBRE FORUM 2019

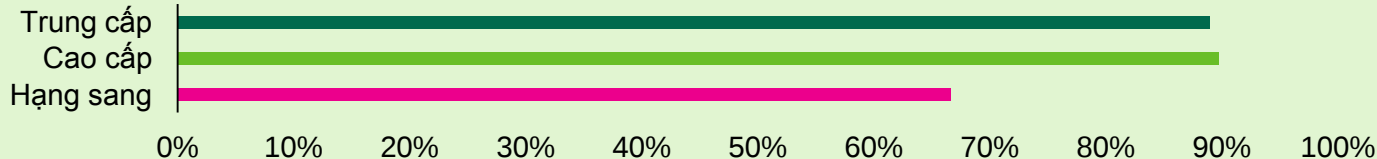
VIETNAM



SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC



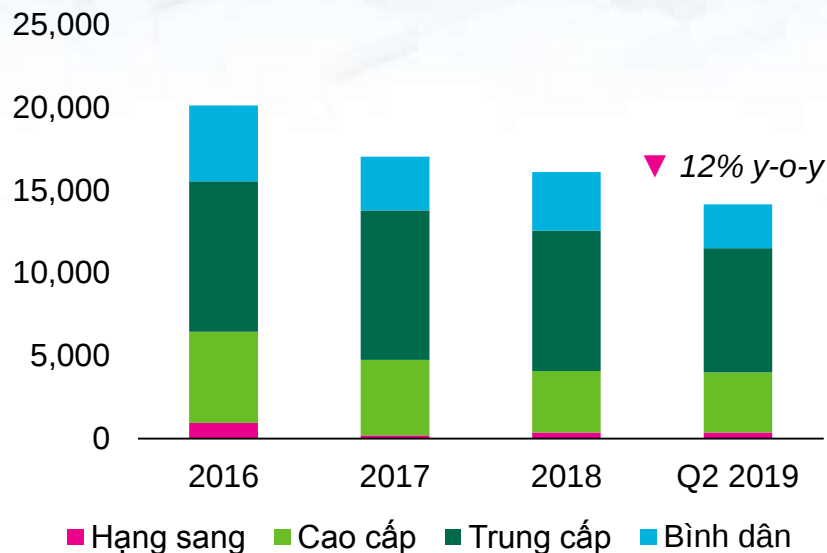
Tỷ lệ tiêu thụ
tại các dự án chào
bán trong Quý 2/2019





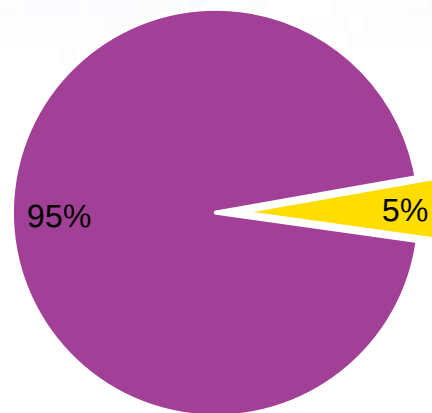
HÀNG TỒN KHO ĐƯỢC HẤP THỤ DẦN

Hàng Tồn Kho Tích Lũy



Hàng Tồn Kho Q2 2019

Tổng nguồn cung:
268,135 căn*



■ Chưa bán ■ Đã bán

- 6% tổng nguồn cung căn hộ hạng sang
- 5% tổng nguồn cung căn hộ cao cấp
- 7% tổng nguồn cung căn hộ trung cấp
- 4% tổng nguồn cung căn hộ bình dân



ĐÓN CHỜ THỊ TRƯỜNG SÔI ĐỘNG TRONG NỬA CUỐI NĂM 2019

CBRE FORUM 2019

VIETNAM





TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Các hoạt động xây dựng dự kiến sẽ tiếp tục diễn biến tích cực



Sunshine City, Quận 7

Sunshine Group



Lovera Vista, Bình Chánh

Khang Điền



Empire City, Quận 2

Keppel Land, Trần Thái, Tiến Phước, Gaw Capital



One Verandah, Quận 2

Mapletree



AIO City, Bình Tân

Hoa Lâm



Vinhomes GRANDPARK, Quận 9

Vingroup

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

CBRE FORUM 2019

VIETNAM



KHU ĐÔNG SẼ TIẾP TỤC DẪN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

VINGROUP



Vinhomes GRANDPARK, Q.9
44.000 căn

NOVALAND



Saigon Broadway, Q.2
~3.200 căn

SUNSHINE GROUP



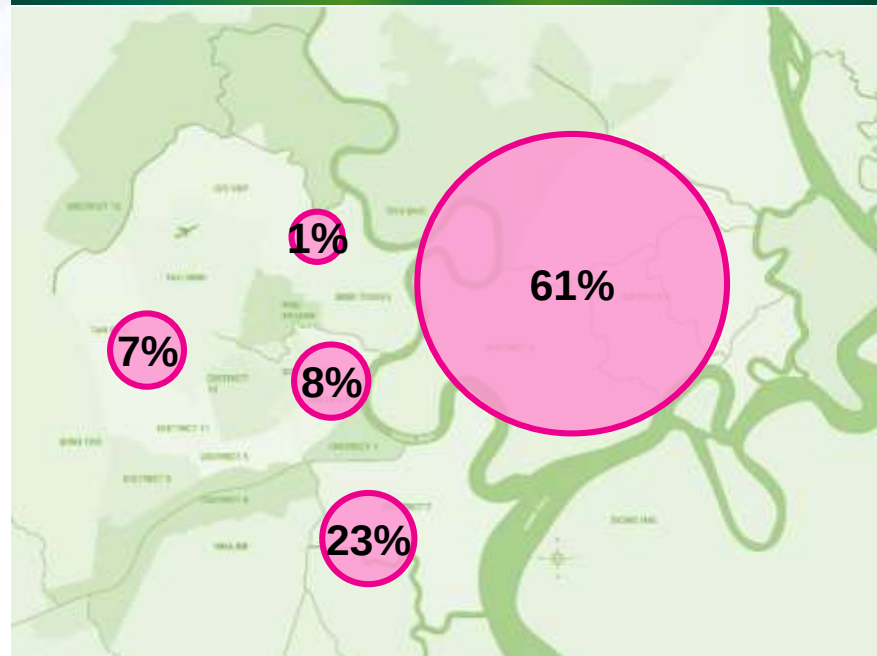
Sunshine Venicia, Q.2
~775 căn

XUÂN MAI CORP.



Eco Green Saigon, Q.7
~1.600 căn còn lại

Nguồn Cung Mới Năm 2019



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.



NHỮNG ĐỘNG THÁI DỊCH CHUYỂN VỀ PHÍA TÂY THÀNH PHỐ

HOA LÂM



AIO City, Quận Bình Tân
~ 2.100 căn

NAM LONG



Akari City, Quận Bình Tân
~3.000 căn

DHA



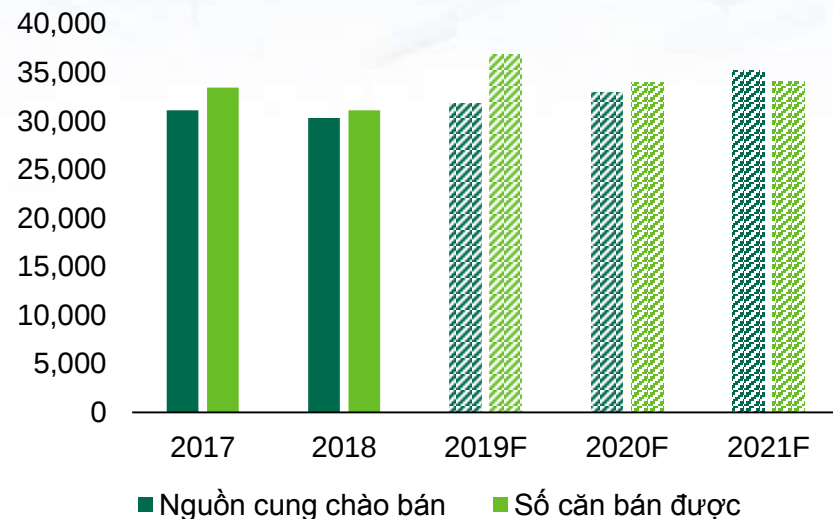
D-Homme, Q.6
~500 căn



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Sự sụt giảm trong nguồn cung mới dẫn đến giá bán tăng

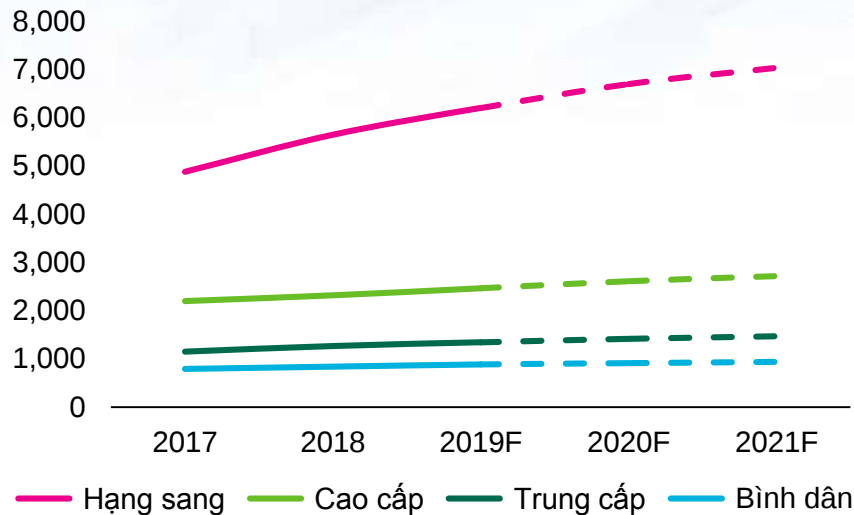
Dự Báo Về Dự Án Mở Bán Mới Và Các Căn Đã Bán



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

Giá bán tính theo USD/m², chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng

Dự Báo Về Giá Sơ Cấp



Giá sơ cấp toàn thị trường dự kiến tăng trung bình
5% - 10% y-o-y

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

ĐẾN CUỐI NĂM 2019...

CBRE FORUM 2019

VIETNAM



Dự án chào bán mới dự kiến sẽ sôi động hơn trong nửa cuối năm 2019

Khu Đông tiếp tục dẫn đầu thị trường

Tốc độ tăng giá bán ổn định hơn nhờ vào lượng nguồn cung mới dồi dào

Nguồn cầu vẫn mạnh mẽ từ các nhà đầu tư cá nhân trong và ngoài nước

CBRE FORUM 2019 CẨM ƠN

Để biết thêm thông tin chi tiết về bài thuyết trình, vui lòng liên hệ:
Công ty TNHH CBRE Việt Nam – Bộ Phận Nghiên Cứu và Tư Vấn

T +84 28 6284 7668

Email: research.vietnam@cbre.com

© 2019 CBRE Group Inc. CBRE Limited xác nhận đã thu thập thông tin trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.