

CBRE VIỆT NAM WEBINAR | HÀ NỘI

# CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG | QUÝ 1 NĂM 2020

*Làm thế nào để*

ỨNG PHÓ, THÍCH NGHI KỊP THỜI VÀ PHỤC HỒI  
NHANH CHÓNG GIỮA ĐẠI DỊCH COVID-19

THỨ SÁU, ngày 10 tháng 4, 2020

*Làm thế nào để*

**ỨNG PHÓ, THÍCH NGHI KỊP THỜI VÀ PHỤC HỒI  
NHANH CHÓNG GIỮA ĐẠI DỊCH COVID-19**

# NỘI DUNG

- 00. GIỚI THIỆU
- 01. KINH TẾ VĨ MÔ
- 02. BÁN LẺ
- 03. VĂN PHÒNG
- 04. CĂN HỘ BÁN
- 05. KHÁCH SẠN
- 06. HỎI ĐÁP

An aerial photograph of a city skyline at sunset. The sky is a mix of blue and orange, with scattered white clouds. In the foreground, a large, modern skyscraper with a glass facade is prominent. To its left, another tall building with a brown facade stands. The city extends to the horizon, with a river or bay visible in the lower left. A large, bright cyan square is overlaid on the left side of the image, containing the title text.

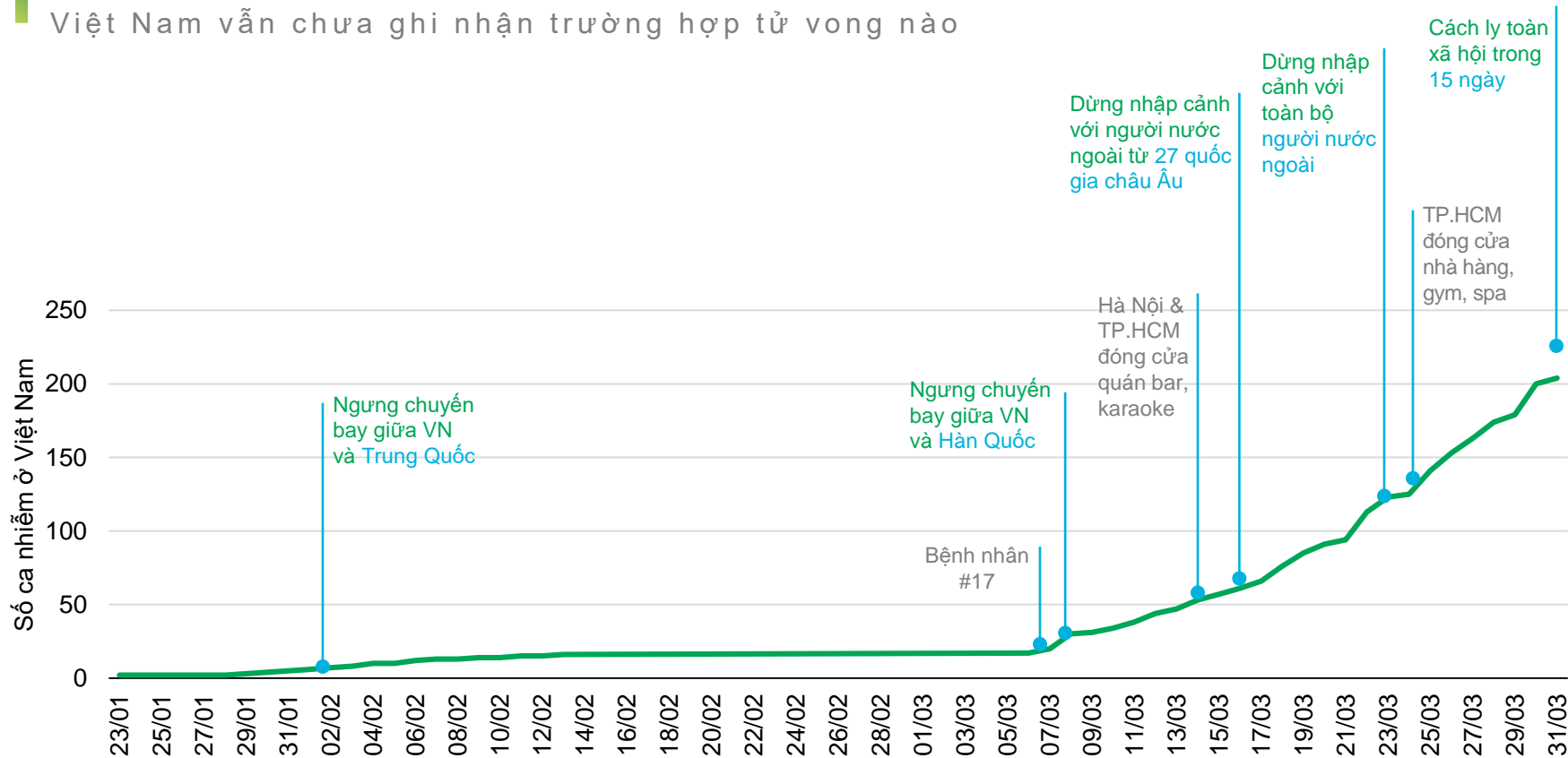
# KINH TẾ VĨ MÔ

Q1 2020

**CBRE**

# SỐ CA NHIỄM COVID-19

Việt Nam vẫn chưa ghi nhận trường hợp tử vong nào



# NỀN KINH TẾ VIỆT NAM, BAO GỒM BẤT ĐỘNG SẢN

Chịu ảnh hưởng từ Covid-19



14/2/2020 06:00

## Coronavirus epidemic weighs heavy on real estate market



25/02/2020 20:30 GMT+7

## Vietnam retailers striving to mitigate COVID-19 implications



11:45 | 15/03/2020

## Circa 500 transaction centres close due to real estate downturn



18/03/2020 12:00 GMT+7

## Vietnamese workers worried about losing jobs amid Covid-19 outbreak



By Dat Nguyen March 27, 2020 | 07:44 am GMT+7

## Tourism firms hibernate as Covid-19 fight rages



Update: April, 06/2020 - 14:41

## HCM City to suspend work on non-urgent construction projects

# HÀ NỘI VÀ TP.HCM TRÔNG VẮNG TRONG MÙA COVID



Nguồn: vnexpress.net, zingnews.vn



Nguồn: tuoitre.vn, vov.vn



Nguồn: Kenh14.vn, vietnammoi.vn

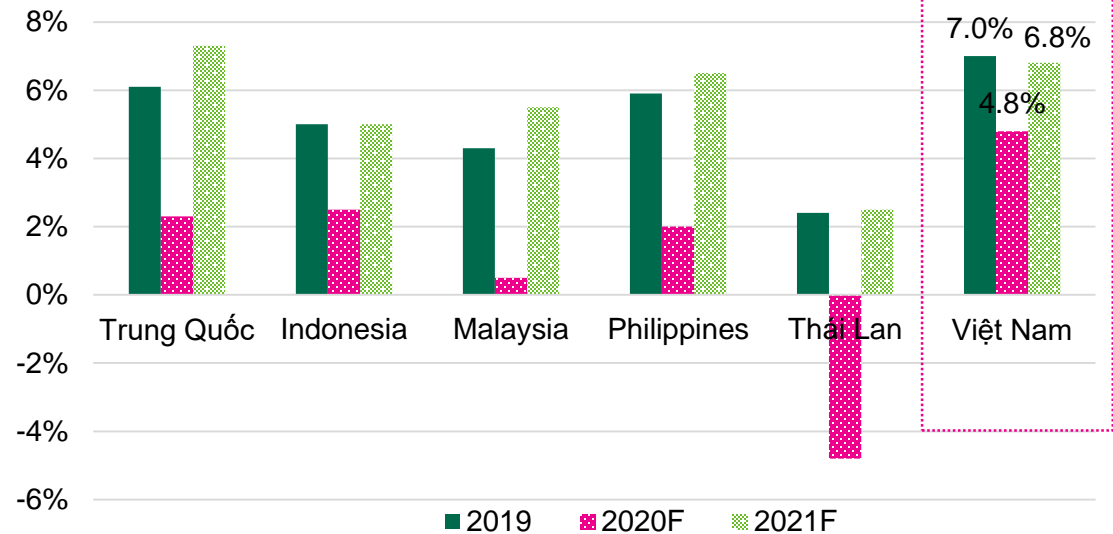
# TRIỂN VỌNG KINH TẾ TOÀN CẦU SỤT GIẢM

GDP Việt Nam có thể giảm chỉ còn 4,8% trong trường hợp dịch bệnh kéo dài

## Chỉ số kinh tế chính, Việt Nam Q1/2020

Tăng trưởng GDP	3,82%
Chỉ số giá tiêu dùng	+ 5,56% y-o-y
Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài	- 20,9% y-o-y
Doanh thu dịch vụ bán lẻ	+ 4,7% y-o-y
Sản xuất công nghiệp	+ 5,28% y-o-y
Cán cân thương mại	2,8 tỷ USD
Lượt khách du lịch nước ngoài	- 18,1% y-o-y

## Dự báo tăng trưởng GDP dưới tác động của COVID-19



Nguồn: Tổng cục thống kê, "Asian Development Outlook 2020" – Ngân hàng Phát triển Châu Á, Tháng 4/2020.

# CÁC BIỆN PHÁP HỖ TRỢ LÀM GIẢM TÁC ĐỘNG CỦA DỊCH COVID-19

## Kích thích tài chính



**Giãn, hoãn nộp thuế và tiền  
sử dụng đất**  
180.000 tỷ VNĐ

**Gói hỗ trợ tín dụng ưu đãi**  
258.000 tỷ VNĐ



**Hỗ trợ người yếu thế và DN  
gặp khó khăn**  
62.000 tỷ VNĐ

**Miễn, giảm tiền phí chuyển  
tiền liên ngân hàng**



**Giảm giá điện và chi phí  
viễn thông**



## Chính sách tiền tệ



**Giảm lãi suất tái chiết  
khấu và tái cấp vốn**  
0,5% và 1,0%



**Giảm lãi suất cho vay**  
Lên đến 2,5%



# BÁN LẺ

QUÝ 1 NĂM 2020

**CBRE**

## TÁC ĐỘNG CỦA COVID-19 TỚI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

### Hà Nội: Không có dự án mới Q1/2020

Thị trường có thể không đón nhận  
Nguồn cung mới 2020

**4,7%** tăng trưởng doanh thu bán lẻ  
hàng hóa toàn Việt Nam

Thấp hơn mức tăng 12% cùng kỳ năm trước

### Thương mại Điện tử, Bán lẻ trực tuyến

Tăng doanh thu >100% \*\*

Nguồn: Tổng cục thống kê, BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020

\*\* Khảo sát được thực hiện với một số khách thuê trong các khu TTTM lớn, T3/2020.

**-70%** y-o-y

Sụt giảm lượng người mua sắm  
đến các TTTM \*\*

**10-30%**

Giảm giá thuê từ Chủ  
Đầu tư cho đa số  
khách thuê\*

\* Đối với một vài khách thuê thuộc ngành hàng buộc phải đóng cửa theo quy định, một số chủ đầu tư có thể hỗ trợ giá thuê lên đến 50%

# BÁN LẼ HÀ NỘI: TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG QUÝ 1/2020

## Trung tâm



**54.517 m2 NLA**  
2 TTTM và  
10 khối để diện tích nhỏ



**US\$ 91,6**  
▼ 3,6% y-o-y  
▼ 6,6% q-o-q



**0,72%**  
▼ 0,2 đpt y-o-y  
▼ 0,6 đpt q-o-q

## KHÔNG DỰ ÁN MỚI

## Ngoài trung tâm



**949.964 m2 NLA**  
32 dự án



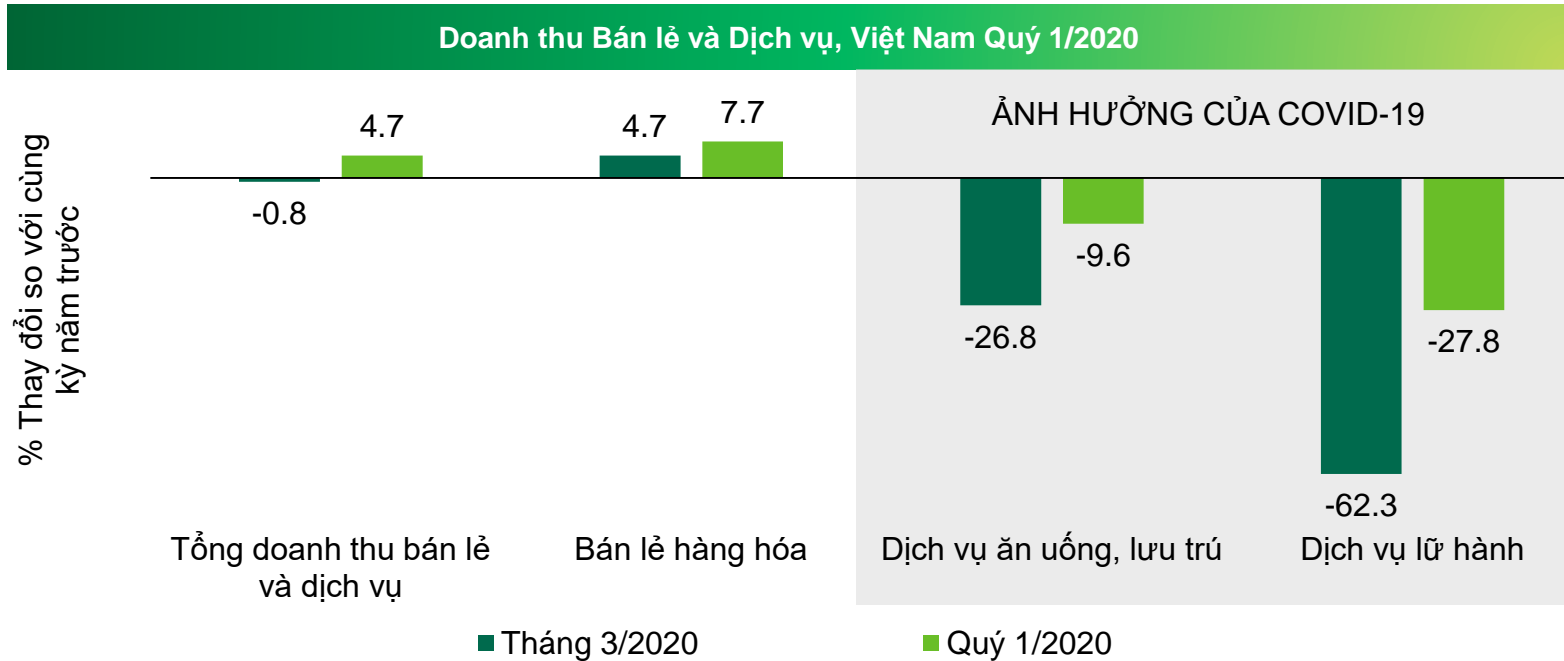
**US\$ 20,3**  
▼ 16,2% y-o-y  
▼ 18,1% q-o-q



**8,15%**  
▲ 0,4 đpt y-o-y  
▼ 0,2 đpt q-o-q

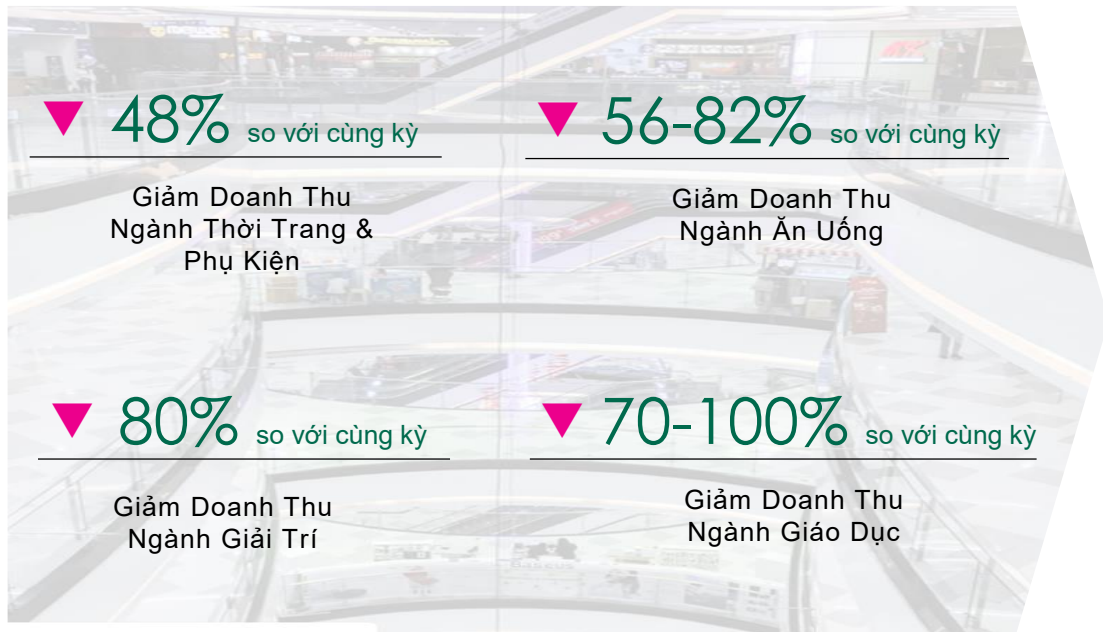
Ghi chú: Giá thuê trung bình ghi nhận tại Tầng trệt và tầng 1, chưa bao gồm 10% VAT & Phí dịch vụ  
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020

# DOANH THU BÁN LẺ GIẢM MẠNH VÀO THÁNG BA



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam, Tháng 3/2020

# CÁC NHÀ BÁN LẺ ĐỐI MẶT VỚI SỤT GIẢM DOANH THU



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

Khảo sát được thực hiện với một số khách thuê trong các khu TTTM lớn, T3/2020



**WIN<sup>2m</sup> - COV**  
#CungVincom #ChienthangCovid19

ĐỒNG HÀNH CÙNG CHÍNH PHỦ VÀ TOÀN BỘ NGƯỜI DÂN VIỆT NAM PHÒNG NGỪA VÀ ĐẨY LÙI DỊCH COVID-19, VINCOM XIN THÔNG BÁO

**TẠM THỜI DỪNG HOẠT ĐỘNG CÁC GIAN HÀNG TRONG TTTM**  
(Từ Siêu Thị và các Cửa Hàng Kinh doanh các mặt hàng thiết yếu)

**THỜI GIAN ÁP DỤNG: 27.03 - 05.04.2020**  
(cho đến khi có thông báo tiếp theo)



# VẮNG MẶT CÁC THƯƠNG HIỆU MỚI MỜ HOẶC MỞ RỘNG

Hà Nội - 2019

Hà Nội  
Q1/2020

Dự kiến khai trương  
năm 2020

Ăn uống



Thời trang & Phụ kiện



Khác



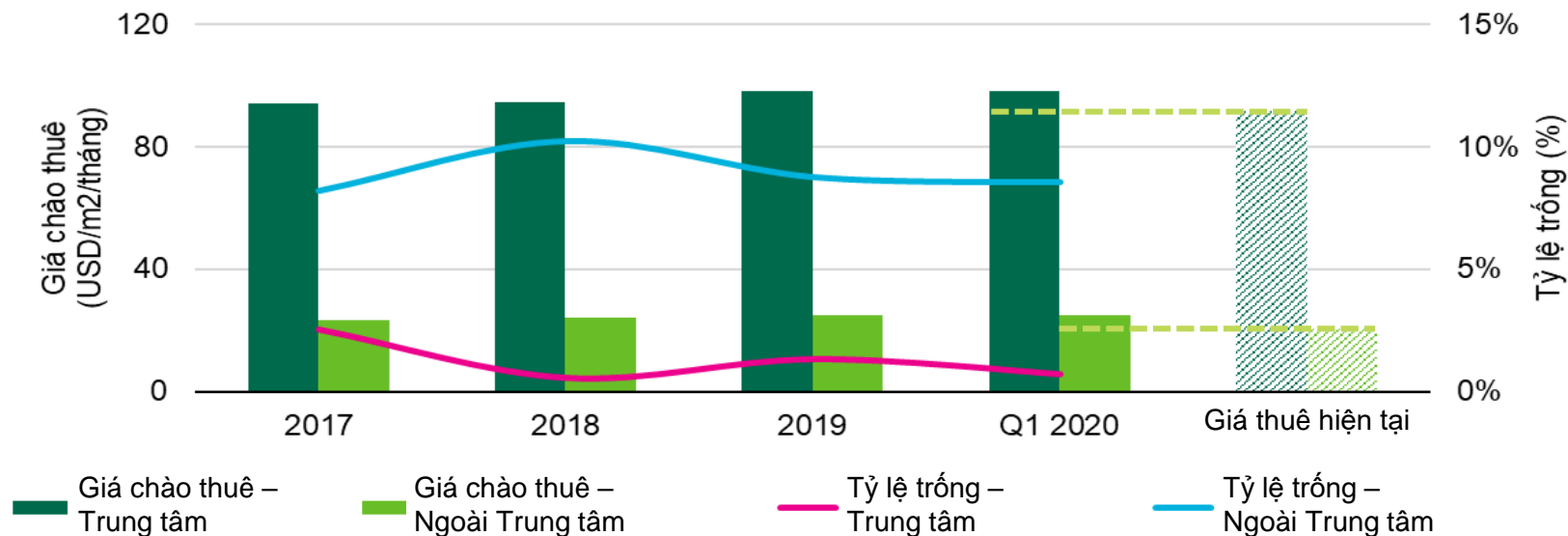
CBRE và logo của CBRE là nhãn hiệu dịch vụ của CBRE, Inc.

Tất cả những nhãn hiệu còn lại được trình bày trong tài liệu này là tài sản riêng của mỗi chủ thương hiệu, và việc sử dụng những nhãn hiệu này không mang ý nghĩa có sự liên kết hoặc chuyển nhượng đối với CBRE. Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020

# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q1/2020

Giá thuê giảm trong khi tỷ lệ lấp đầy tạm thời ổn định

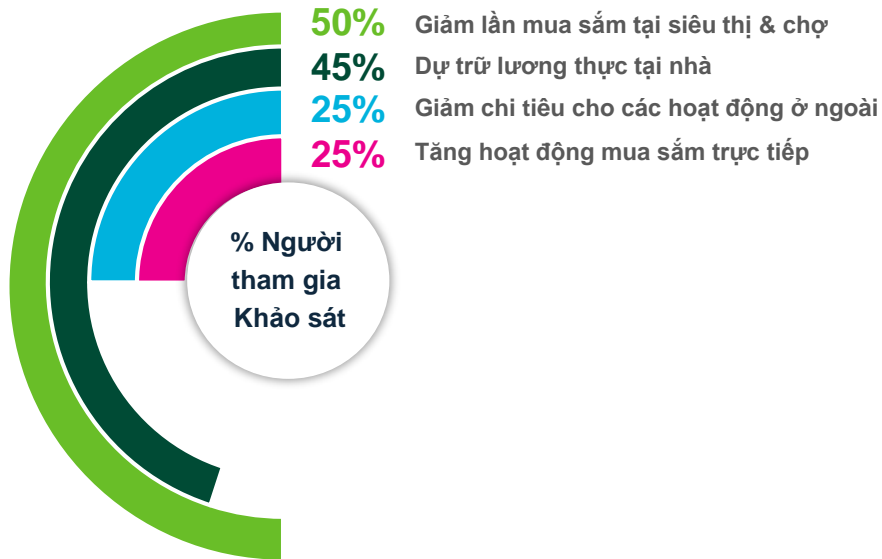
Diễn biến thị trường, TT. Bán lẻ Hà Nội, Q1/2020



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020. Số liệu được ghi nhận trước thời điểm các TTTM tạm thời đóng cửa. Giá thuê ghi nhận ở Tầng trệt & Tầng 1. Giá chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT.

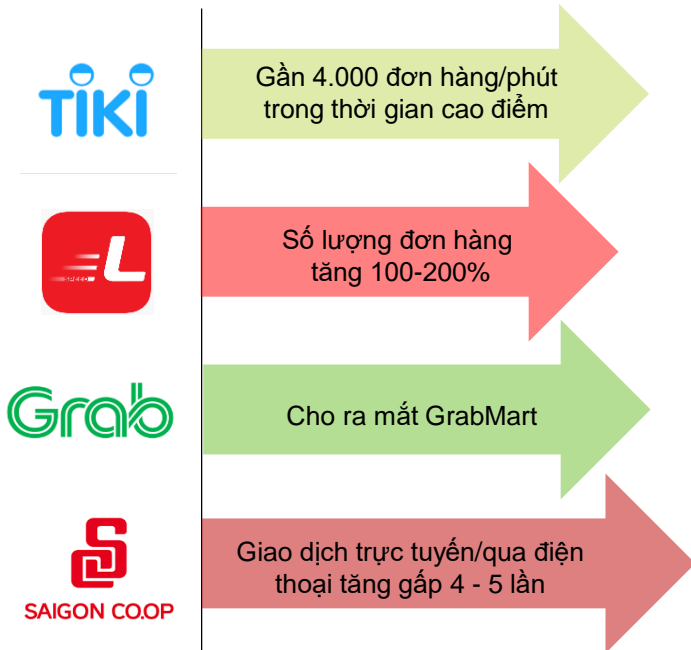
# BÁN LẺ TRỰC TUYẾN – CƠ HỘI THAY ĐỔI THÓI QUEN TIÊU DÙNG

## Tác động đến hành vi của người tiêu dùng do COVID-19 trong khu vực thành thị tại Việt Nam 2020



Nguồn: Infocus Mekong, Nielsen, Website (brandsvietnam.com); ID 1102863

## Mở rộng và tăng trưởng doanh số trong một số nền tảng thương mại điện tử và kênh trực tuyến của Siêu thị





# BÁN LẺ TRỰC TUYẾN – CƠ HỘI THAY ĐỔI THÓI QUEN TIÊU DÙNG



Xe công nghệ đưa mở dịch vụ 'đi chợ giùm' mùa Covid-19

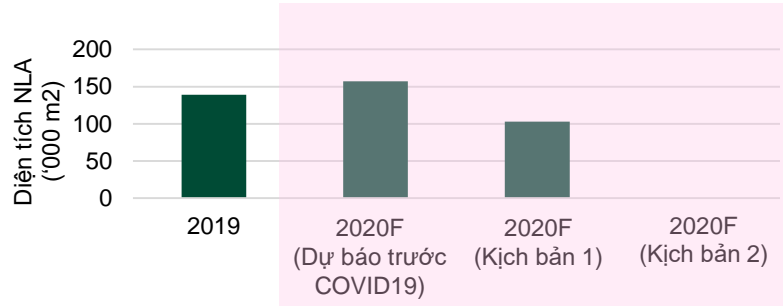


Đóng cửa phòng dịch Covid-19, quán ăn Hà Nội chuyển sang bán online

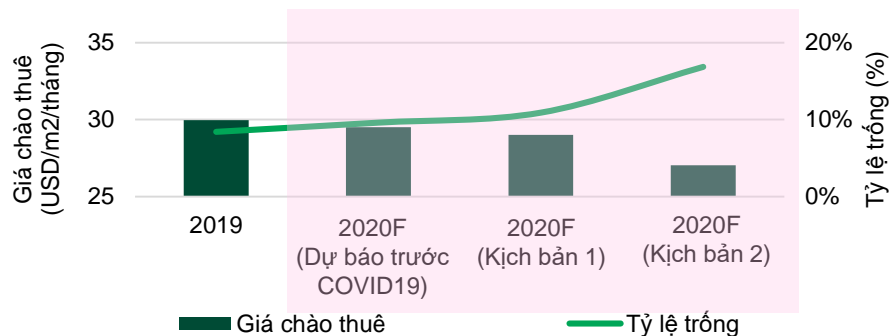


# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

## NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



## DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG, TT. BÁN LẺ HÀ NỘI



## Nguồn cung tương lai 2020, Hà Nội



**Vincom Megamall Smart City**  
 Q. Nam Từ Liêm  
 NLA: ~49.000 m<sup>2</sup>



**Vincom Megamall Ocean Park**  
 H. Gia Lâm  
 NLA: ~39.500 m<sup>2</sup>



**FLC Twin Towers**  
 Q. Cầu Giấy  
 NLA: ~14.000 m<sup>2</sup>

## 1 DỰ BÁO KỊCH BẢN 1 Dịch bệnh được kiểm soát vào T6/2020

  
NGUỒN CUNG MỚI

▼ -26% y-o-y

  
GIÁ THUÊ (\*)

Trung tâm: Phục hồi

▼ Ngoài trung tâm: -2,2% y-o-y

  
TỶ LỆ TRỎNG

Trung tâm: Ổn định

Ngoài trung tâm : 10-12%

▲ 2,3 đpt y-o-y

## 2 DỰ BÁO KỊCH BẢN 2 Dịch bệnh kéo dài đến T9/2020

  
NGUỒN CUNG MỚI

Không có nguồn cung mới

  
GIÁ THUÊ (\*)

Trung tâm: Phục hồi

▼ Ngoài trung tâm: -13% y-o-y

  
TỶ LỆ TRỎNG

Trung tâm: Ổn định

Ngoài trung tâm : 15-18%

▲ 8,3 đpt y-o-y

\* Giá thuê ghi nhận ở Tầng trệt & Tầng 1. Giá chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT.  
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020. Dự báo cho năm 2020.

# XU HƯỚNG BÁN LẺ MỚI SAU COVID-19

**01** Mua sắm thực phẩm trực tuyến tăng mạnh

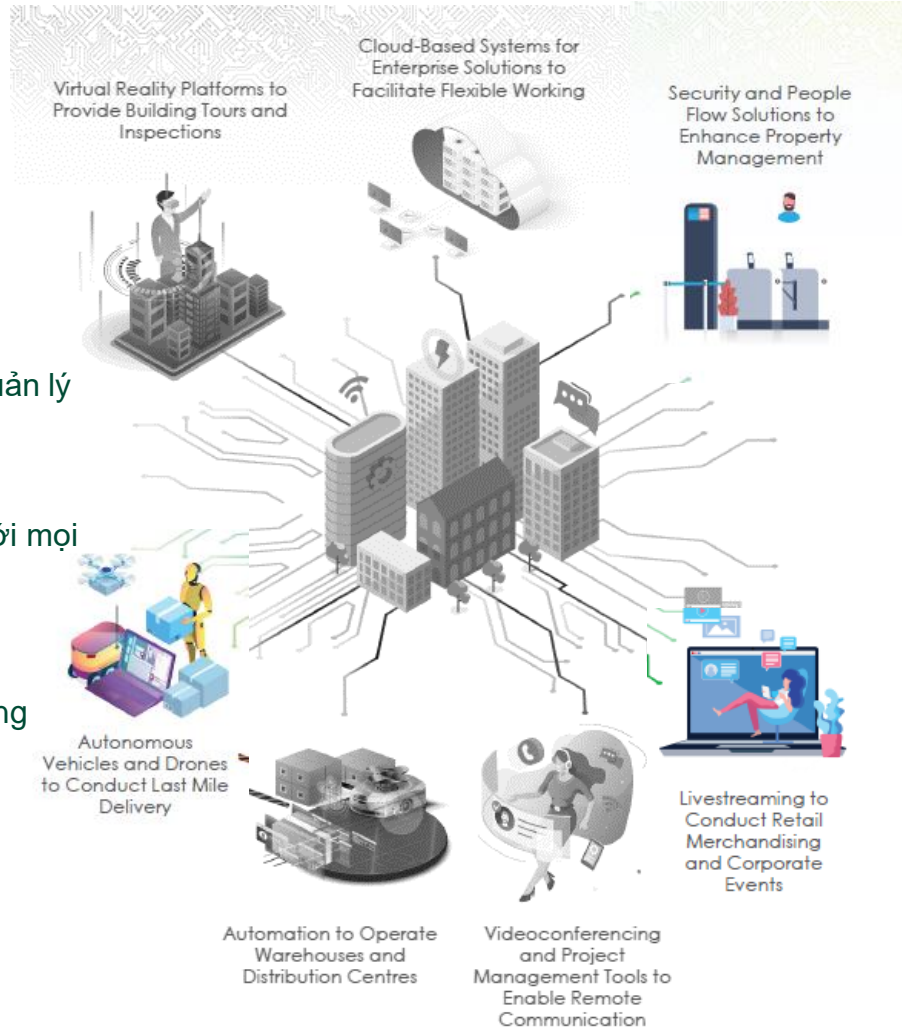
**02** Cửa hàng truyền thống có công năng như điểm giao hàng cuối cùng

**03** Mô hình bán lẻ phục vụ cộng đồng dân cư tại chỗ (community mall) bắt đầu tăng tốc

**04** Quản lý tòa nhà/Quản lý dự án

**05** Bán lẻ trực tuyến với mọi ngành hàng

**06** Sử dụng Robot trong việc vận chuyển





# VĂN PHÒNG

QUÝ 1 NĂM 2020

**CBRE**

## TÁC ĐỘNG CỦA COVID-19 TỚI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Q1 2020

Không có nguồn cung mới

Hoạt động cho thuê bị gián đoạn

Kịch bản  
tiếp theo cho  
năm 2020

Tỷ lệ trống sẽ tăng đến **5 – 15đpt**

Giá thuê sẽ giảm từ **5% - 10%**

Xu hướng mới

Ưu tiên sự linh hoạt

Yếu tố sức khỏe trong toà nhà



## HẠNG A



**434.767 m2 NLA**

**20 dự án**



**USD26,2**

▲ **0,0%** y-o-y  
▼ **0,1%** q-o-q

USD/m2/tháng



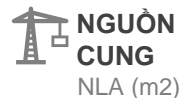
**6,4%**

▼ **2,9 ppt** y-o-y  
▼ **1,1 ppt** q-o-q

(%)

**KHÔNG  
CÓ  
DỰ ÁN  
MỚI**

## HẠNG B



**947.306 m2 NLA**

**73 dự án**



**USD14,3**

▲ **3,9%** y-o-y  
▼ **0,1%** q-o-q

USD/m2/tháng



**8,8%**

▼ **0,7 ppt** y-o-y  
▼ **0,5 ppt** q-o-q

(%)

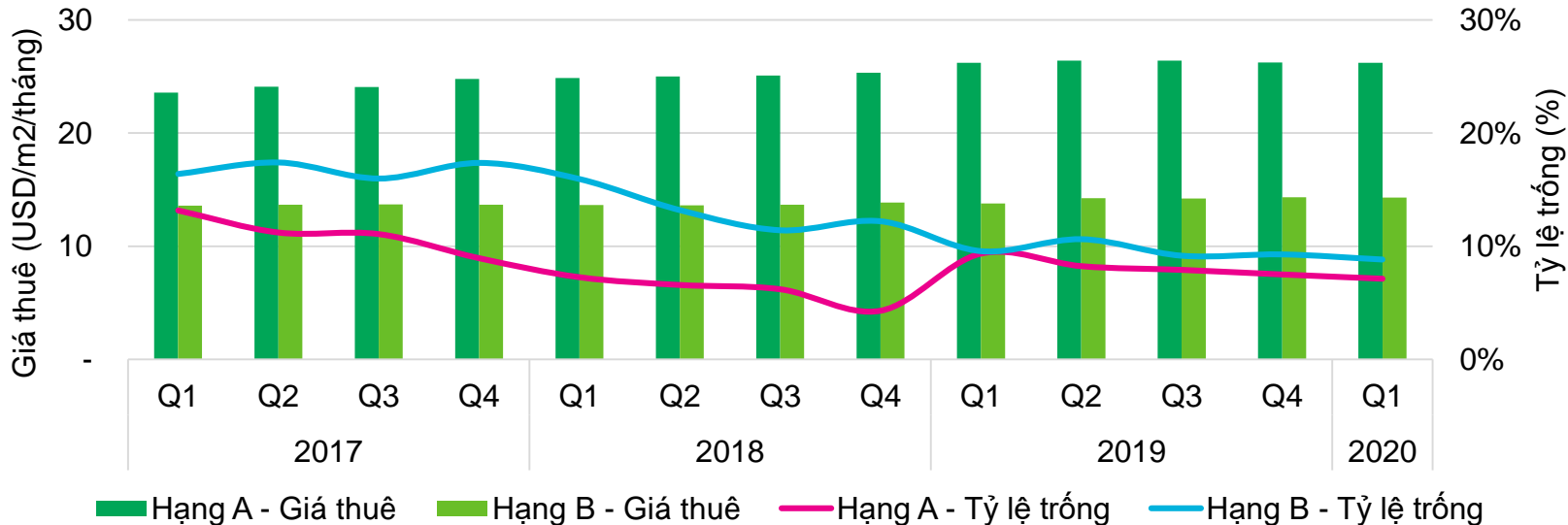
Giá chào thuê dựa trên diện tích thực sử dụng (NLA), không bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG Q1/2020

COVID-19 vẫn chưa ảnh hưởng mạnh mẽ đến thị trường văn phòng trong Q1/2020 nhưng khách thuê đang yêu cầu giảm giá thuê

## Văn phòng Hà Nội, Giá chào và Tỷ lệ trống, Q1 2020



Giá chào thuê dựa trên diện tích thực sử dụng (NLA), không bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.



# CÁC CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ KHÁCH THUÊ TỪ CHỦ NHÀ

Các khách thuê yêu cầu chủ nhà giảm giá thuê

Các bước hỗ trợ khách thuê đang được chủ nhà thực hiện



**Giãn thời gian thu tiền thuê**  
 cho những khách lớn và khách ký lâu dài đến cuối kỳ (3 tháng) hoặc chia nhỏ thời gian thuê trả tiền thuê theo tháng thay vì theo quý



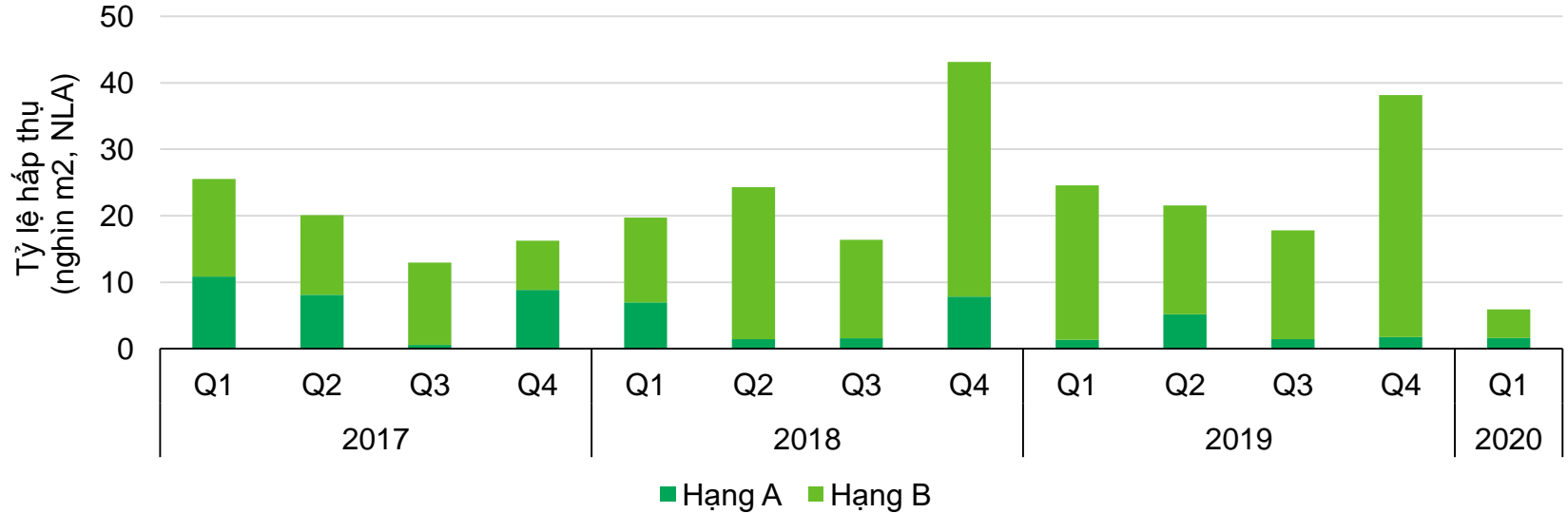
**Giảm giá thuê ngắn hạn**  
 Cho các khách thuê hiện hữu

**Một số tòa nhà hạng B tại Hà Nội đã đưa ra chính sách giảm giá từ 20 – 30% cho khách thuê trong vòng từ 3 tháng đến hết năm 2020**

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BỊ GIÁN ĐOẠN

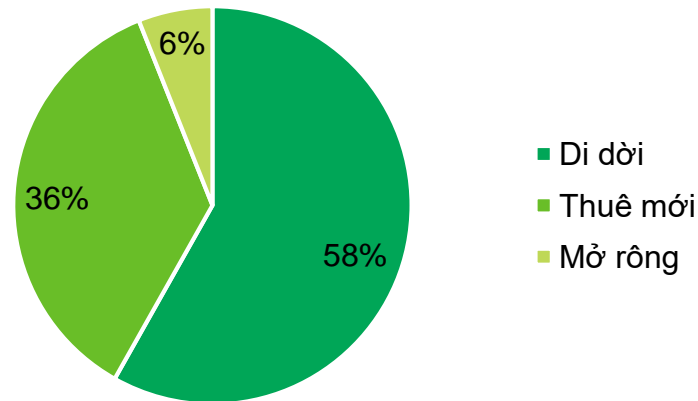
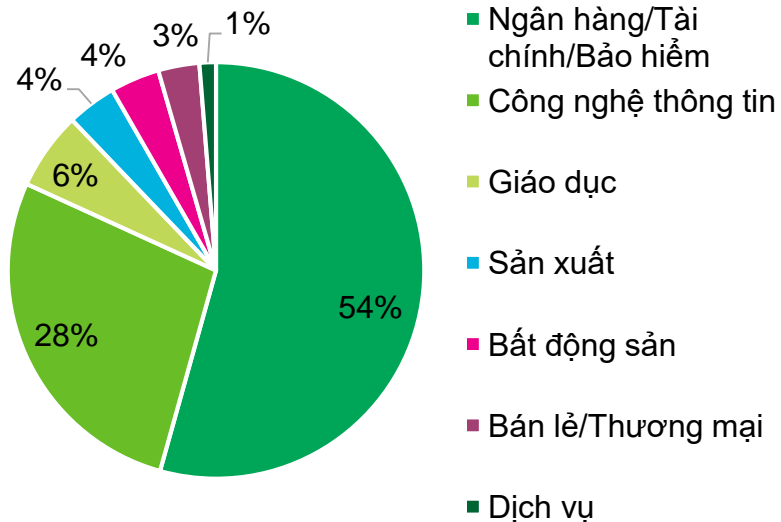
Văn phòng Hà Nội, Diện tích hấp thụ mới, Q1 2020



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# HOẠT ĐỘNG THUÊ VĂN PHÒNG Ở CÁC NGÀNH NGHỀ CHỦ CHỐT BỊ TRÌ HOÃN

Văn phòng Hà Nội, các giao dịch bị hoãn ghi nhận bởi CBRE, Q1 2020



**Hạn chế về vốn** và **hạn chế đi lại** là những yếu tố chính trong việc trì hoãn hoạt động cho thuê

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# ẢNH HƯỞNG CỦA COVID-19 LÊN NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

## Văn phòng Hà Nội, Nguồn cung mới nổi bật



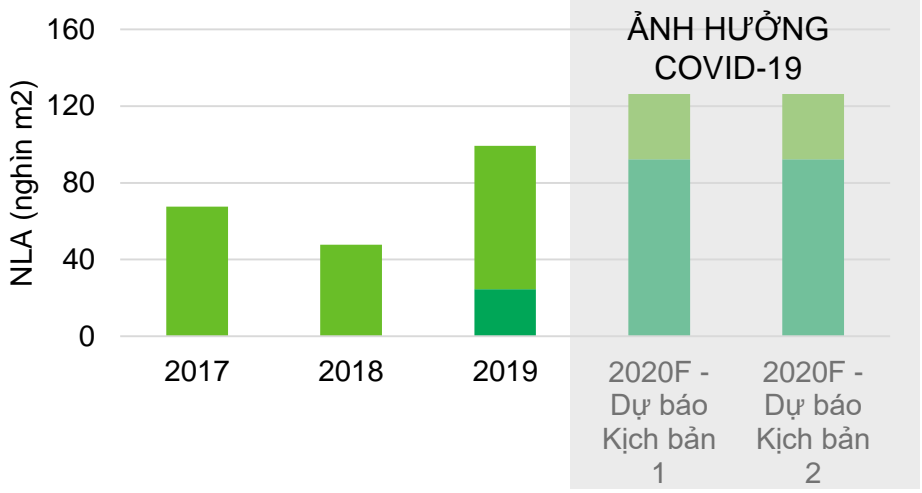
**Capital Place,  
Ba Đình**



**Thai Building,  
Cầu Giấy**

**Hơn 126.000 m<sup>2</sup> NLA** dự kiến sẽ hoàn thành trong năm nay, tập trung ở quận Ba Đình, Đống Đa và phía Tây

## Văn phòng Hà Nội, Nguồn cung tương lai



■ Hạng A ■ Hạng B

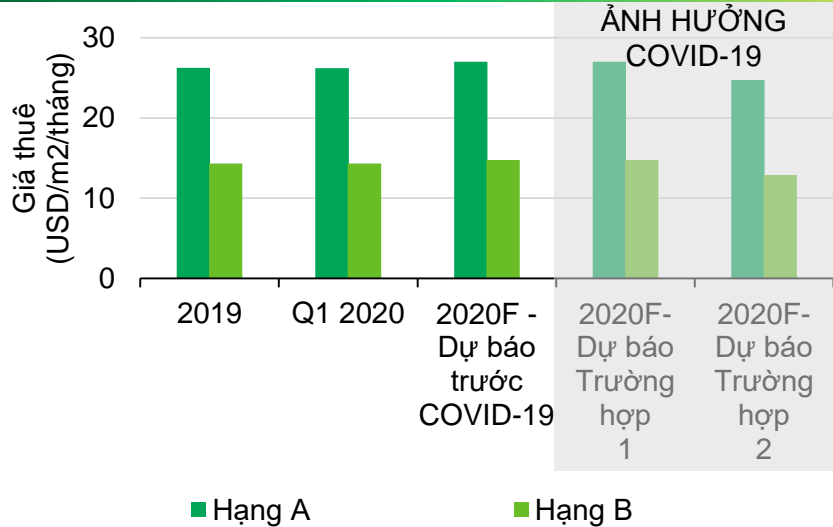
Trường hợp 1: Dịch Covid-19 được kiểm soát muộn nhất vào tháng 6/2020.  
 Trường hợp 2: Dịch Covid-19 được kiểm soát muộn nhất vào tháng 9/2020.  
 Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

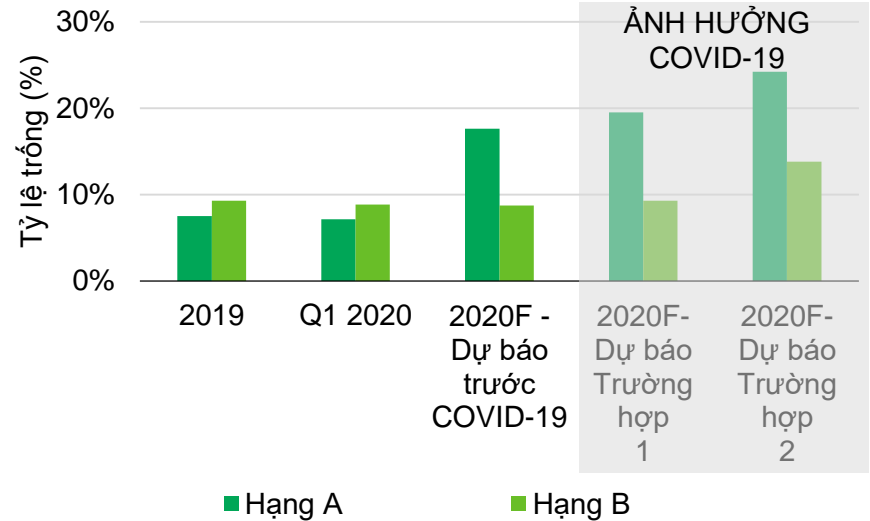
Tỷ lệ trống tăng do hoạt động cho thuê bị gián đoạn

Chủ nhà giảm giá thuê để hỗ trợ khách thuê khắc phục ảnh hưởng từ COVID-19

## Văn Phòng Hà Nội, Dự báo giá thuê năm 2020



## Văn Phòng Hà Nội, Dự báo tỷ lệ trống năm 2020



Giá chào thuê dựa trên diện tích thực sử dụng (NLA), không bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

Trường hợp 1: Dịch Covid-19 được kiểm soát muộn nhất vào tháng 6/2020.

Trường hợp 2: Dịch Covid-19 được kiểm soát muộn nhất vào tháng 9/2020.

## 1 TRƯỜNG HỢP 1

### Covid-19 được kiểm soát vào T6/2020



Nguồn cung mới vẫn được xây dựng đúng tiến độ



Giá chào thuê

▶ 0% theo năm



Tỷ lệ trống

▲ 1 – 2 đpt theo năm

## 2 TRƯỜNG HỢP 2

### Covid-19 được kiểm soát vào T9/2020



Nguồn cung mới vẫn được xây dựng đúng tiến độ



Giá chào thuê

▼ 5% - 10% theo năm



Tỷ lệ trống

▲ 5 – 15 đpt theo năm

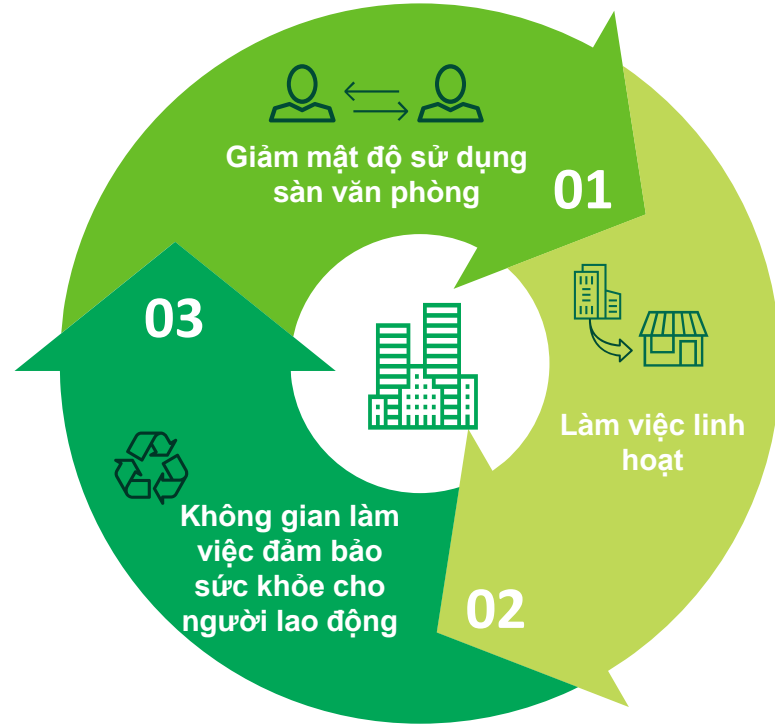
# NHỮNG XU HƯỚNG MỚI ĐỊNH HÌNH HÌNH SAU COVID-19:

Đánh Giá Lại Kế Hoạch Duy Trì Hoạt Động Doanh Nghiệp



## ĐẢM BẢO YẾU TỐ LINH HOẠT

để thích ứng với các thay đổi trong kinh doanh



**SỨC KHỎE CỦA NHÂN VIÊN**  
sẽ được ưu tiên hàng đầu

# CĂN HỘ BÁN

QUÝ 1 NĂM 2020

**HẠNG SANG:** 4.000 USD/m<sup>2</sup>  
**CAO CẤP:** 2.000 – 4.000 USD/m<sup>2</sup>  
**TRUNG CẤP:** 1.000 – 2.000 USD/m<sup>2</sup>  
**BÌNH DÂN:** <1.000 USD/m<sup>2</sup>

**CBRE**



## TÁC ĐỘNG CỦA COVID-19 TỚI THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN HÀ NỘI

▼ **86%** theo năm

Nguồn cung  
chào bán trong  
Q1/2020 giảm tại  
Hà Nội

▼ **77%** theo năm

Doanh số bán trong  
Q1/2020 giảm tại  
Hà Nội

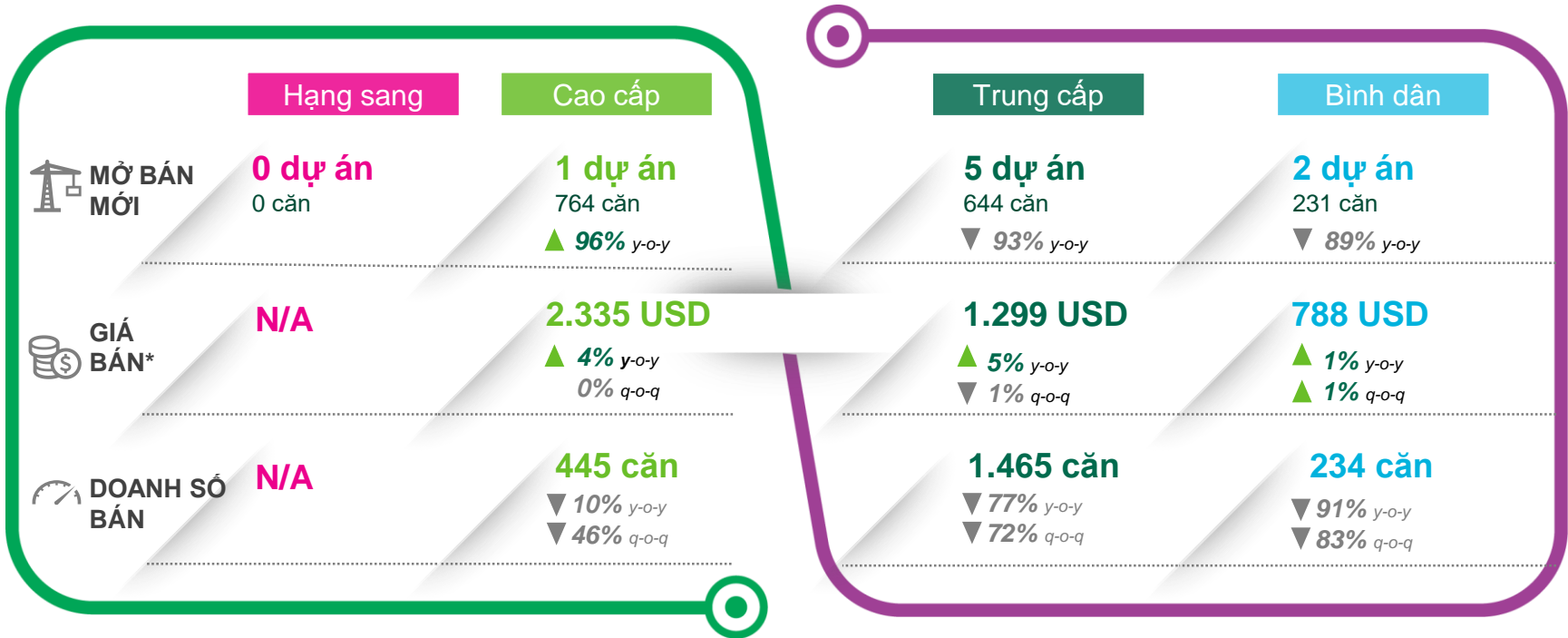
**30% - 40%**

Tỷ lệ bán TB của các  
dự án mới (thấp hơn tỷ  
lệ trung bình 4 quý  
2019: 40 – 45%)

▲ **4%** theo năm

Giá bán sơ cấp  
trung bình tại Hà Nội

# CĂN HỘ BÁN HÀ NỘI: TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG Q1 2020

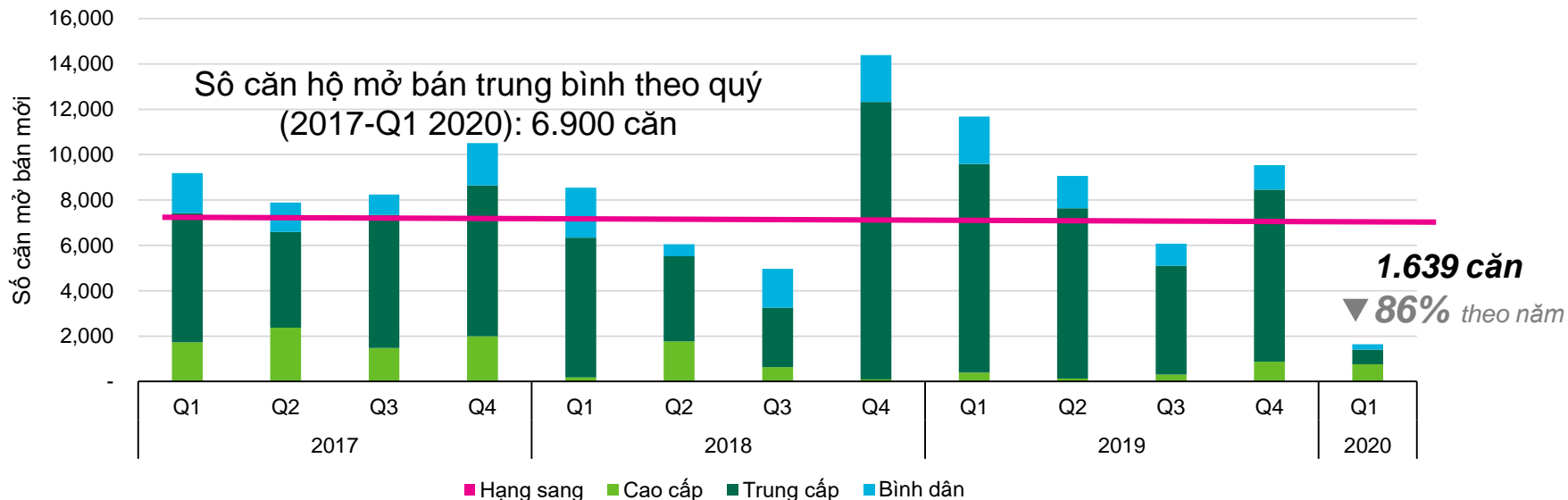


(\*) Giá bán: USD/m2 (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)  
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# NGUỒN CUNG MỚI THEO QUÝ THẤP NHẤT TRONG VÒNG 9 NĂM

Nguồn cung mới chủ yếu đến từ các đợt mở bán tiếp theo

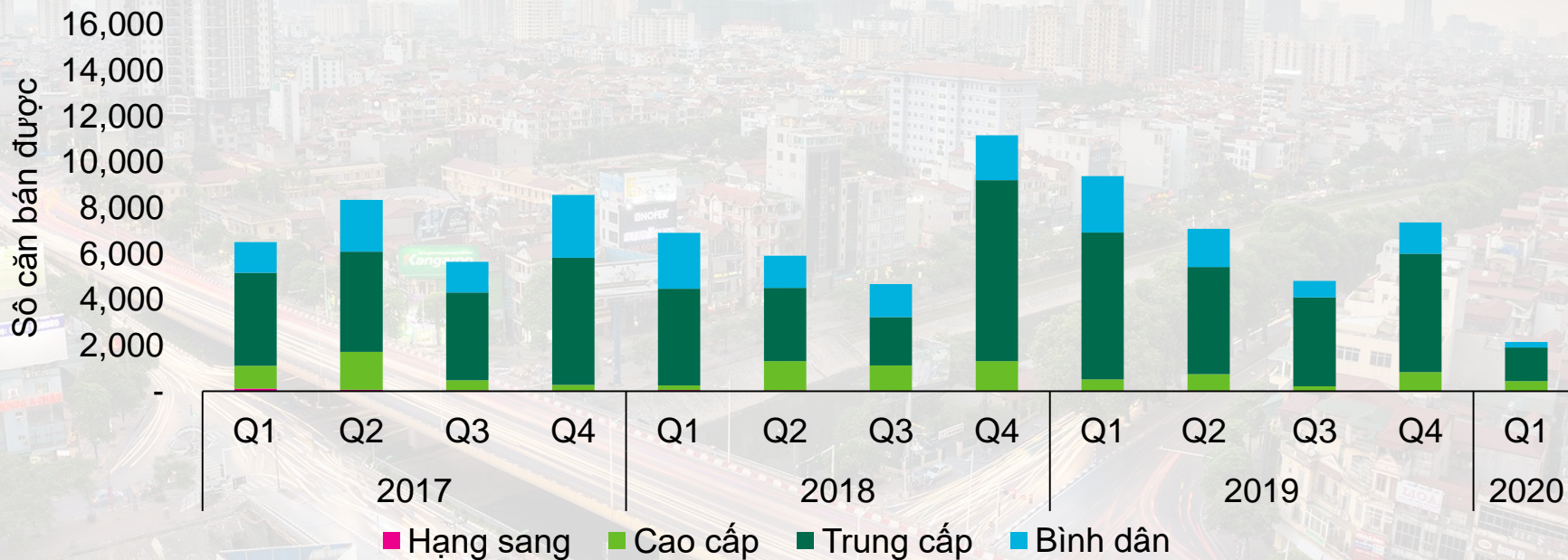
## Căn hộ bán Hà Nội, Nguồn cung chào bán mới theo quý



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# DOANH SỐ BÁN THẤP NHẤT TỪ NĂM 2013, CAO HƠN NGUỒN CUNG MỞ BÁN MỚI DO SỐ LƯỢNG MỞ BÁN MỚI CHẬM LẠI

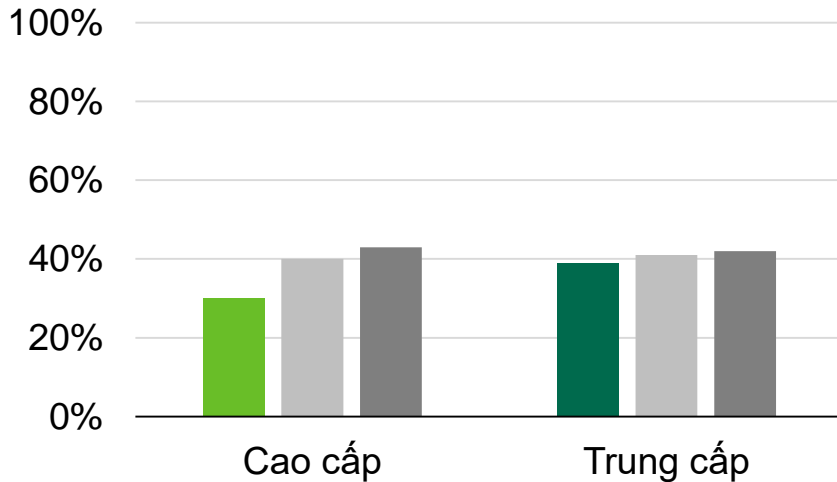
## Căn hộ bán Hà Nội, Doanh số bán theo quý



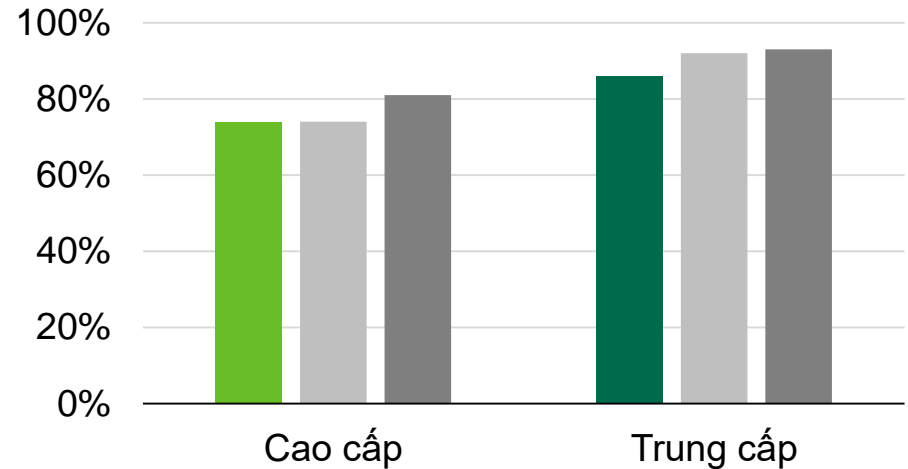
Nguồn: BP, Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.  
Ảnh: Internet

# TP.HCM: KHAN HIẾM NGUỒN CUNG MỚI, DỰ ÁN MỜ BÁN HẤP THỤ TỐT HÀ NỘI: THỜI GIAN BÁN HẾT LÂU HƠN DO TÂM LÝ KHÁCH HÀNG THẬN TRỌNG

Căn hộ bán Hà Nội, tỷ lệ bán trung bình của các dự án mới trong quý đầu tiên mở bán



Căn hộ bán Tp. HCM, tỷ lệ bán trung bình của các dự án mới trong quý đầu tiên mở bán



■ Q1 2020 ■ Q1 2019 ■ Trung bình 4 quý 2020

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# GIÁ BÁN SƠ CẤP CHƯA CÓ NHIỀU BIẾN ĐỘNG

## Căn hộ bán Hà Nội, Giá bán trung bình

### CAO CẤP

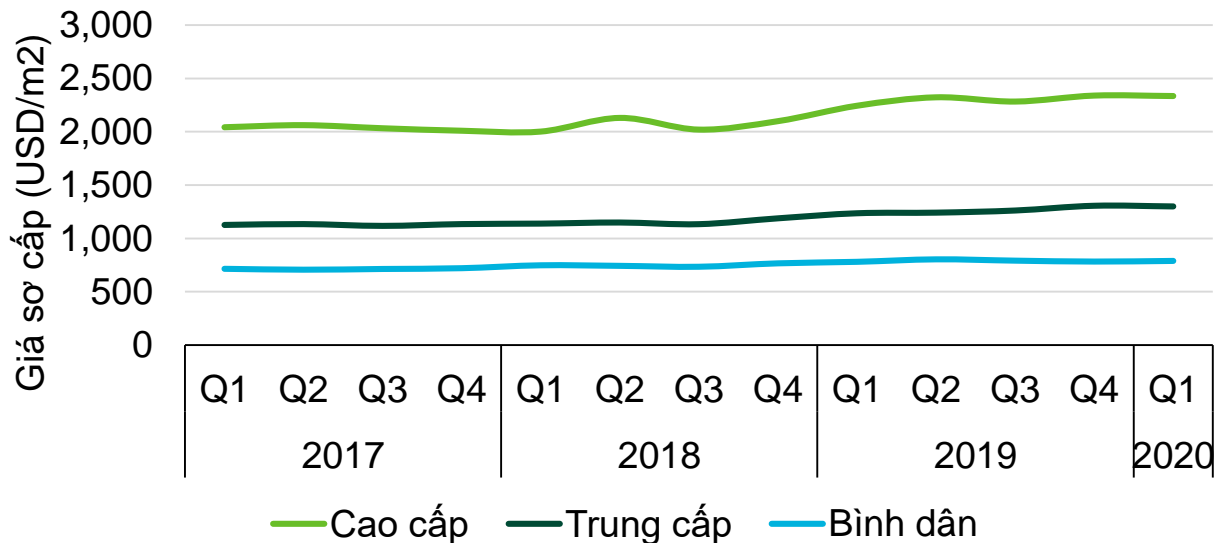
0% q-o-q  
▲ 4% y-o-y

### TRUNG CẤP

▼ 1% q-o-q  
▲ 5% y-o-y

### BÌNH DÂN

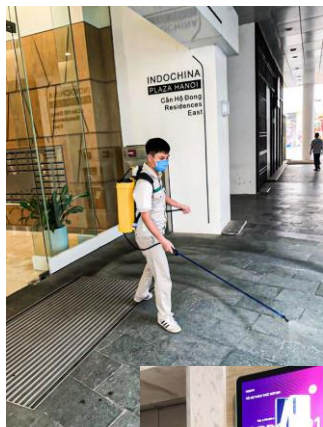
▲ 1% q-o-q  
▲ 1% y-o-y



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

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# TRONG BỐI CẢNH DỊCH BỆNH BÙNG PHÁT, VẤN ĐỀ QUAN LÝ CHUNG CƯ ĐẶC BIỆT ĐƯỢC LƯU Ý



Zing.vn

12/03/2020

Dùng tăm bấm thang máy chung cư ở Hà Nội mùa Covid-19



Thời báo KINH DOANH

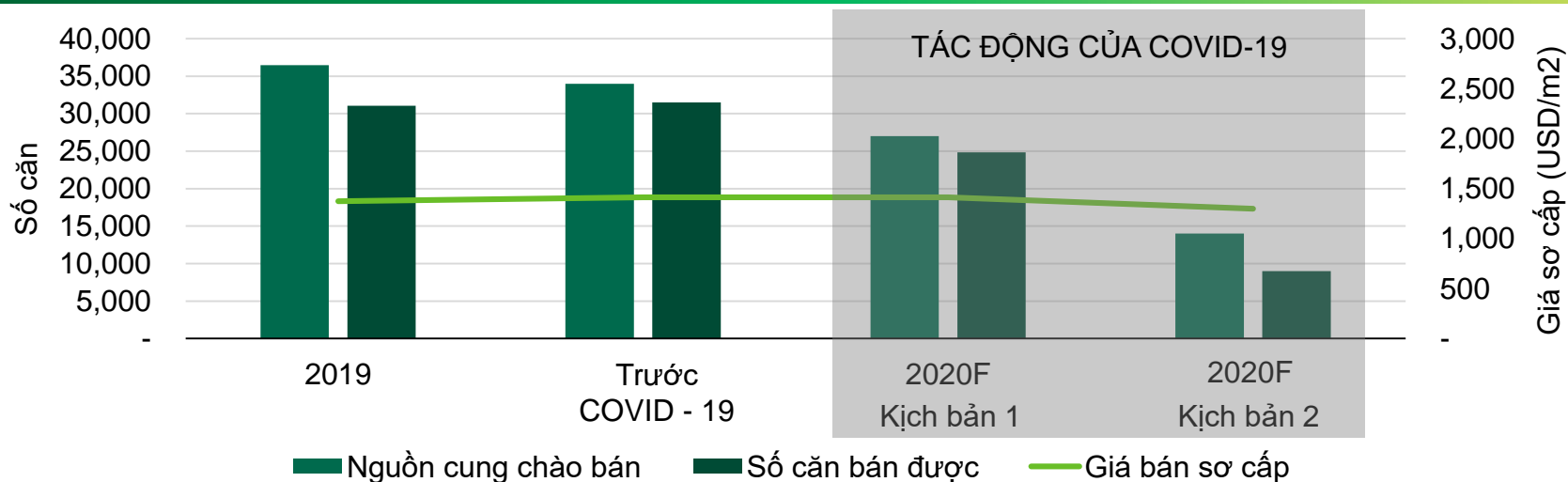
30/03/2020

Từ dịch Covid-19 nhìn lại vấn đề quản lý tại các chung cư

# ẢNH HƯỞNG HẠN CHẾ NẾU DỊCH ĐƯỢC KIỂM SOÁT VÀO THÁNG 6

Suy giảm mạnh nếu dịch tiếp tục kéo dài

## Căn hộ bán Hà Nội, Dự báo cho năm 2020



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

Giá bán: USD/m<sup>2</sup> (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)

Kịch bản 1: Dịch Covid-19 được kiểm soát muộn nhất vào tháng 6/2020.

Kịch bản 2: Dịch Covid-19 được kiểm soát muộn nhất vào tháng 9/2020.



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN HÀ NỘI

## 1

DỰ BÁO KỊCH BẢN 1

### Dịch bệnh được kiểm soát vào T6/2020



**Nguồn cung mở bán mới**

▼ 26% theo năm (~ 27.000 căn)



**Giá bán trung bình**

▲ 3% theo năm



**Doanh số bán**

▼ 20% theo năm (~ 25.000 căn)

## 2

DỰ BÁO KỊCH BẢN 2

### Dịch bệnh kéo dài đến T9/2020



**Nguồn cung mở bán mới**

▼ 62% theo năm (~ 14.000 căn )



**Giá bán trung bình**

▼ 6% theo năm



**Doanh số bán**

▼ 70% theo năm (~ 9.000 căn)

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

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020. Dự báo cho năm 2020

An aerial photograph of a city skyline at sunset. The sky is a mix of blue and orange, with scattered white clouds. In the foreground, a large, modern skyscraper with a glass facade is prominent. To its left, another tall building is visible. The city extends into the distance, with a river or body of water in the lower-left quadrant. A large, bright cyan square is overlaid on the left side of the image, partially obscuring the city view.

# THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

QUÝ 1 NĂM 2020

**CBRE**

## ẢNH HƯỞNG CỦA COVID-19 ĐẾN THỊ TRƯỜNG DU LỊCH/KHÁCH SẠN

▼ **18%** so với cùng kỳ

Sự sụt giảm Lượt  
Khách quốc tế & Nội  
địa trong Q1/2020

▼ **40-60%** so với cùng kỳ

Sự sụt giảm Công suất  
phòng của khối Khách sạn  
cao cấp trong Q1/2020

▼ **5,9-7** tỷ USD

Ước tính thiệt hại cho du  
lịch Việt Nam trong  
tháng 2-4

▼ **2,12** tỷ USD

Ước tính thiệt hại doanh thu  
đối của Vietnam Airlines  
trong năm 2020



# TẠM DỪNG CÁC CHUYẾN BAY QUỐC TẾ TỪ CUỐI THÁNG 3

Dẫn đến sự sụt giảm nguồn cầu Khách sạn 4-5 sao

## Lượt khách quốc tế, Q1/2020



### Hà Nội

Lượt khách quốc tế 0,96 triệu  
Y-o-y (%) ▼ 43,9%

### Đà Nẵng

Lượt khách quốc tế 0,66 triệu  
Y-o-y (%) ▼ 24,4%

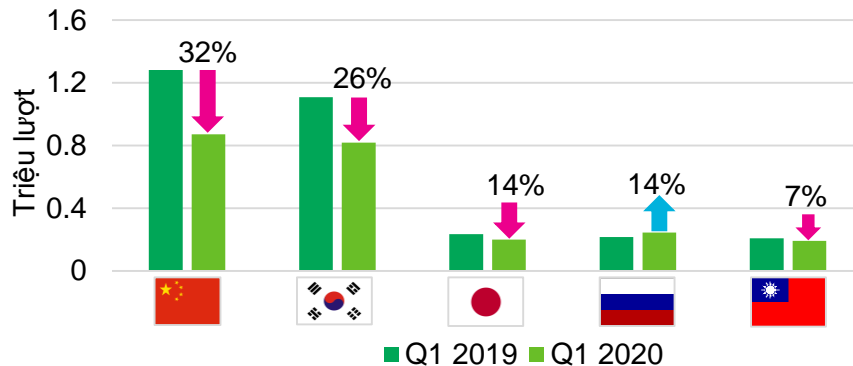
### Nha Trang

Lượt khách quốc tế 0,63 triệu  
Y-o-y (%) ▼ 51,6%

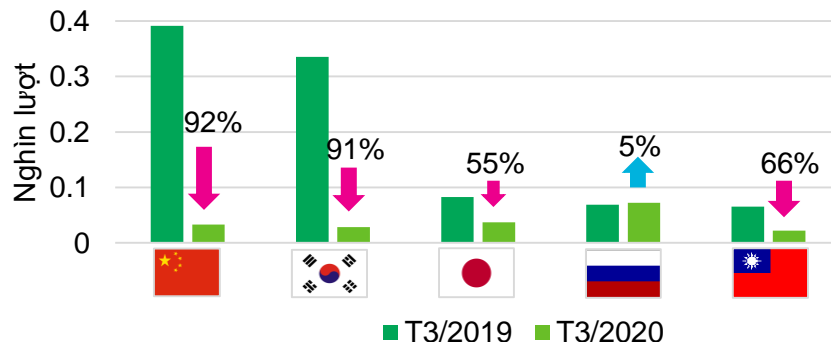
### Hồ Chí Minh

Lượt khách quốc tế 1,3 triệu  
Y-o-y (%) ▼ 42,3%

## Lượt khách quốc tế, Q1/2020



## Lượt khách quốc tế, tính riêng T3/2020



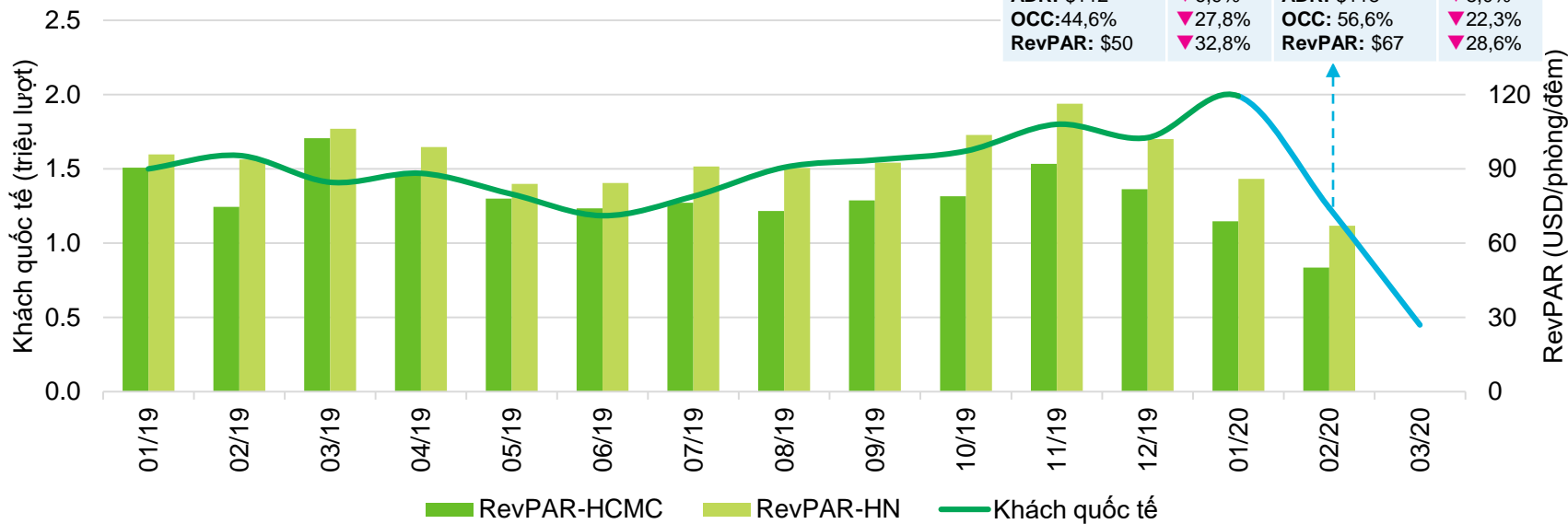
# DOANH THU PHÒNG BÌNH QUÂN GIẢM ĐÁNG KỂ

Tháng 3 & 4 sẽ chịu ảnh hưởng nặng hơn Tháng 2

## Lượt khách quốc tế đến VN & Tình hình hoạt động ở TP.HCM, Hà Nội

Tình hình hoạt động T2/2020  
(thay đổi so với cùng kỳ)

TP. HCM		Hà Nội	
ADR: \$112	▼6,9%	ADR: \$118	▼8,0%
OCC:44,6%	▼27,8%	OCC: 56,6%	▼22,3%
RevPAR: \$50	▼32,8%	RevPAR: \$67	▼28,6%



## 1

DỰ BÁO KỊCH BẢN 1

### Dịch bệnh được kiểm soát vào T6/2020



Dự án mới **có thể sẽ không mở cửa** như dự kiến



Giá phòng bình quân  
▼ 8-10% so với 2019



Tỷ lệ lấp đầy  
28-33% (2019: 81,2%)

## 2

DỰ BÁO KỊCH BẢN 2

### Dịch bệnh được kiểm soát vào T9/2020



Dự án mới **có thể sẽ không mở cửa** như dự kiến

Nguồn cung phòng giảm do **một số** khách sạn phải đóng cửa tạm thời



Giá phòng bình quân  
▼ 15-17% so với 2019



Tỷ lệ lấp đầy  
18-23% (2019: 81,2%)

\* Ghi chú: Khối Khách sạn 4- và 5-sao.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020. Dự báo cho năm 2020

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ:  
Công ty TNHH CBRE Việt Nam – Bộ Phận Nghiên Cứu và Tư Vấn:  
T: +84 28 3824 6125 | E: [research.vietnam@cbre.com](mailto:research.vietnam@cbre.com)

# THANK YOU

**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 ngõ 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.

**CBRE**