

# CBRE

CBRE VIỆT NAM WEBINAR | TP. HỒ CHÍ MINH

## CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1. 2020

*Làm thế nào để ứng phó, thích nghi và  
phục hồi giữa đại dịch COVID-19*



22/04/2020



**DUNG DƯƠNG**

Giám Đốc Cấp Cao  
Bộ phận Nghiên cứu, Tư vấn & Định giá



**KIỆT VÕ**

Giám Đốc – Trưởng Bộ Phận  
Tiếp Thị Nhà Ở

**CHƯƠNG TRÌNH**

- 00. GIỚI THIỆU
- 01. KINH TẾ VĨ MÔ
- 02. CĂN HỘ BÁN
- 03. THẢO LUẬN

An aerial photograph of a city skyline at sunset. The sky is a mix of blue and orange, with scattered white clouds. A river flows through the city, and a prominent, tall, conical skyscraper stands out among other buildings. The foreground shows a dense urban landscape with various high-rise structures.

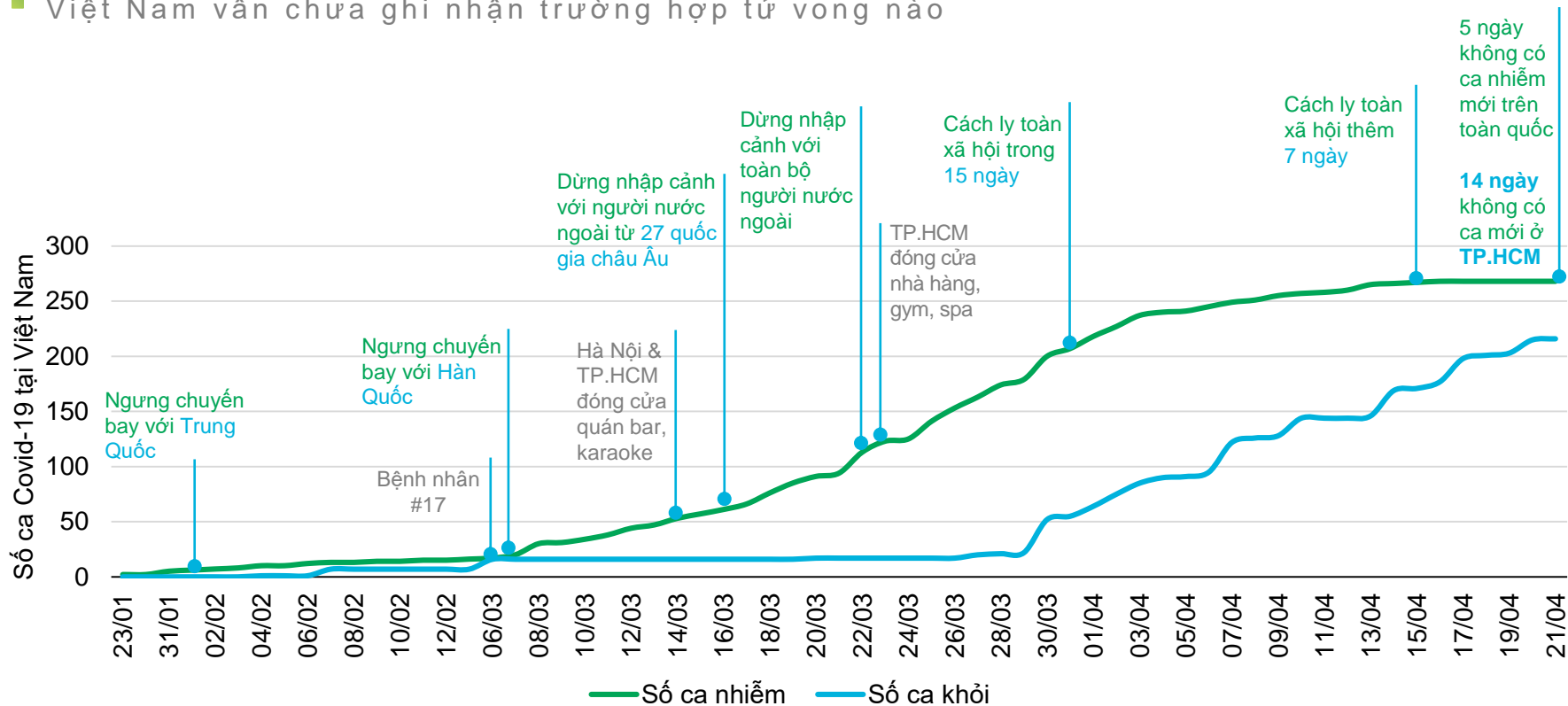
# KINH TẾ VĨ MÔ

QUÝ 1 NĂM 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

**NHỊP CẦU ĐÀU TƯ** 20/03/2020 16:21

**4 áp lực đè nặng thị trường bất động sản mùa đại dịch**

**TheLEADER** 08:00, 08/04/2020  
GIẤY BÁO CỦA CÁC NHÀ QUẢN TRỊ

**3 triệu lao động nguy cơ mất việc làm do dịch bệnh**

**Đời sống** 08:00:17 12/03/2020  
CƠ QUAN THÔNG TIN CỦA MẶT TRẬN TỔ QUỐC VIỆT NAM

**Ngành bán lẻ đối diện với khó khăn**

**tin tức** 14/04/2020 08:26

**Doanh nghiệp lữ hành 'đóng băng' vì dịch bệnh COVID-19**

**DÂN TRÍ** 19/04/2020 - 13:00  
DIỄN ĐÀN THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM

**Thị trường gần như “đóng băng”, 800 sàn giao dịch bất động sản đóng cửa**

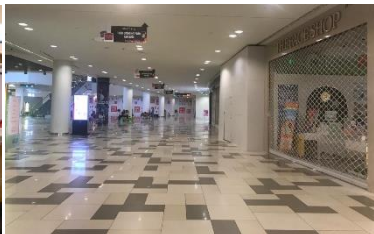
**Đầu đầu** 3/4/2020 10:00

**Hàng loạt công trình tạm dừng để phòng ngừa Covid-19**

# 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

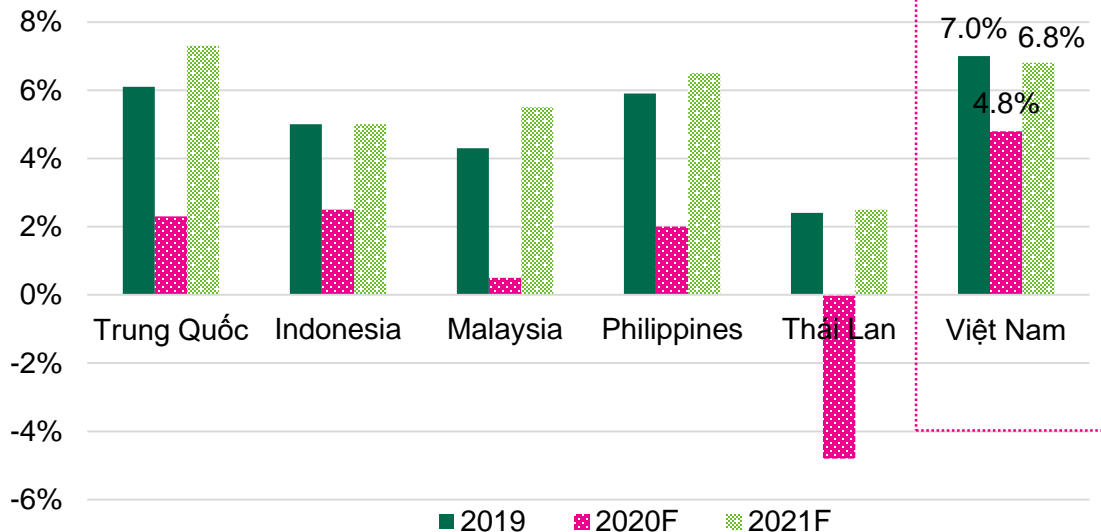
# TRIỂN VỌNG KINH TẾ TOÀN CẦU SỤT GIẢM

GDP Việt Nam có thể giảm chỉ còn 4,8% nếu 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
Cán cân thương mại	2,8 tỷ USD
Lượt khách du lịch nước ngoài	- 18,1% y-o-y
Giá vàng trong nước (T3/2020)	+25,31% y-o-y
Giá Đô-la Mỹ (T3/2020)	+0,17% 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.

# TẠM DỪNG CÁC CHUYẾN BAY QUỐC TẾ TỪ THÁNG 3

Dẫn đến sự sụt giảm khách quốc tế tới Việt Nam

## 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%

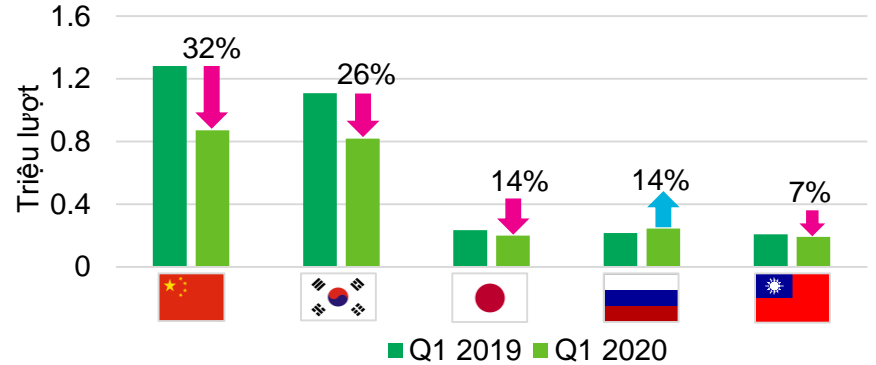
### Nha Trang

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

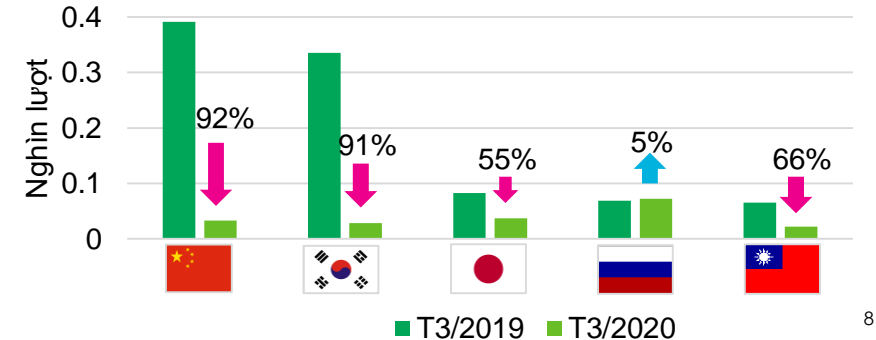
### Hồ Chí Minh

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





# CÁC CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ TỪ CHÍNH PHỦ

## Chính sách tài khoá



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  
Từ 0.5% đến 1.0%



Giảm lãi suất cho vay  
Lên đến 2.5%

# CĂN HỘ BÁN

QUÝ 1 NĂM 2020

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

**CBRE**

## TÁC ĐỘNG CỦA COVID-19 TỚI THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

▼ 18%  
so với cùng kỳ

Mức giảm nguồn cung  
chào bán tại TP.HCM  
trong Quý 1/2020

▼ 37%  
so với cùng kỳ

Mức giảm số căn bán  
được tại TP.HCM  
trong Quý 1/2020

▲ 9%  
so với cùng kỳ

Mức tăng giá bán  
trung bình tại TP.HCM  
trong Quý 1/2020

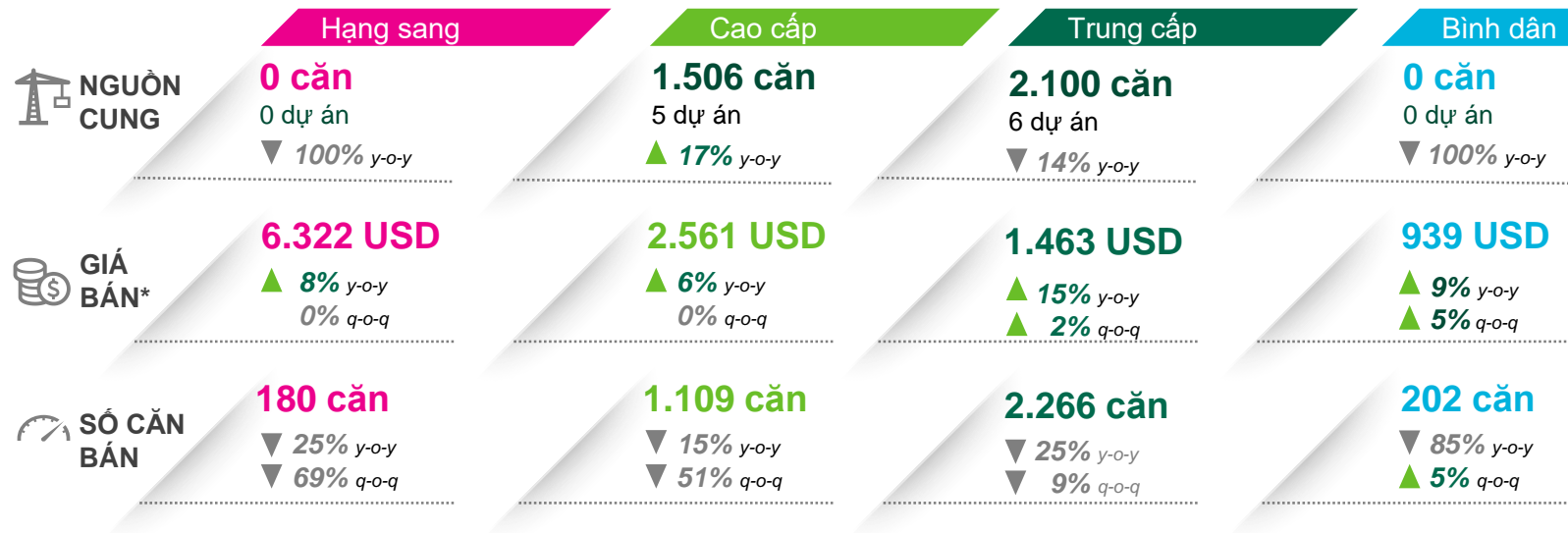
81%

Tỷ lệ bán trung bình tại  
dự án mới chào bán  
trong Quý 1/2020

▼ 30%  
so với cùng kỳ

Mức giảm giá thuê  
trung bình tại TP.HCM  
trong Quý 1/2020

# CĂN HỘ BÁN TP.HCM: TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG QUÝ 1/2020



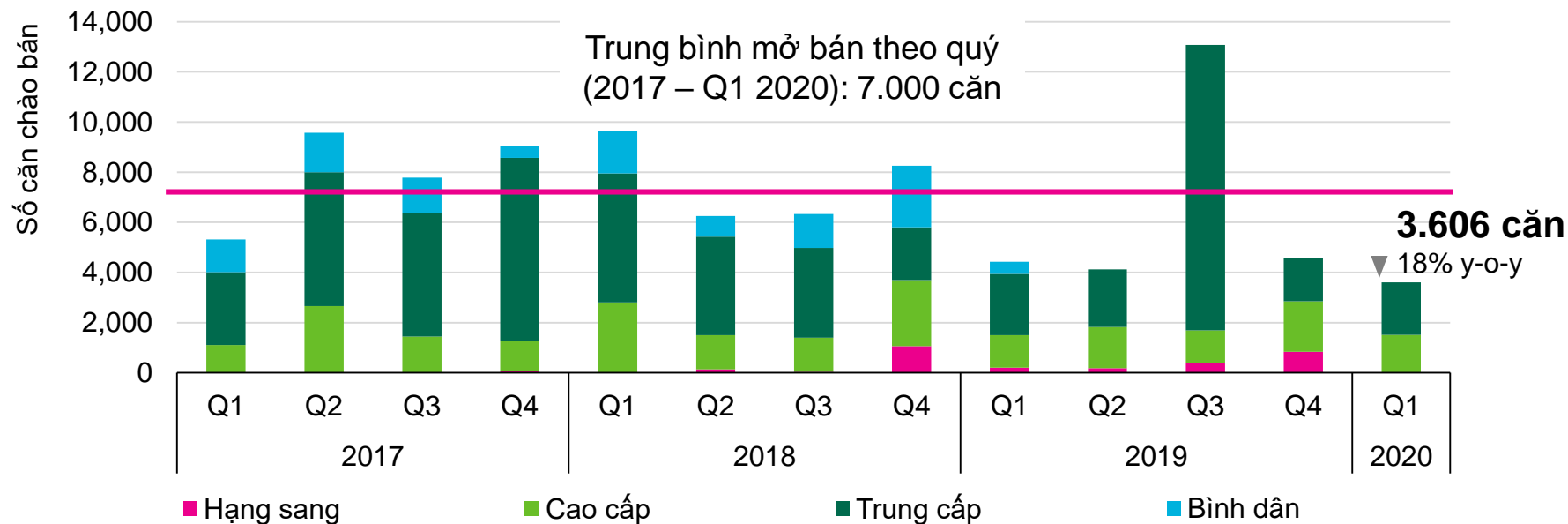
(\*) Giá bán: USD/m<sup>2</sup> (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# NGUỒN CUNG MỚI THEO QUÝ THẤP NHẤT TRONG 3 NĂM

Do vấn đề chậm cấp phép và tác động của COVID-19

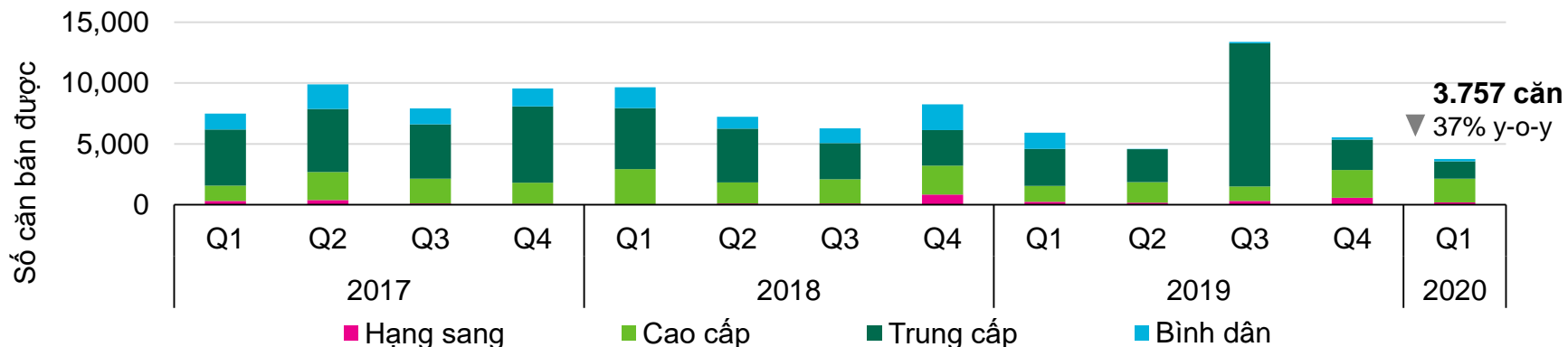
Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Nguồn cung chào bán theo quý, Q1/2020



# DẪN ĐẾN SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC THẤP NHẤT TRONG 3 NĂM

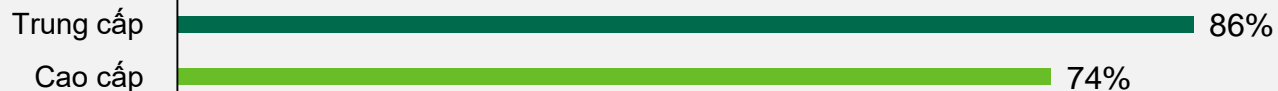
Tỷ lệ bán vẫn cao

Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Số căn bán được, Q1/2020



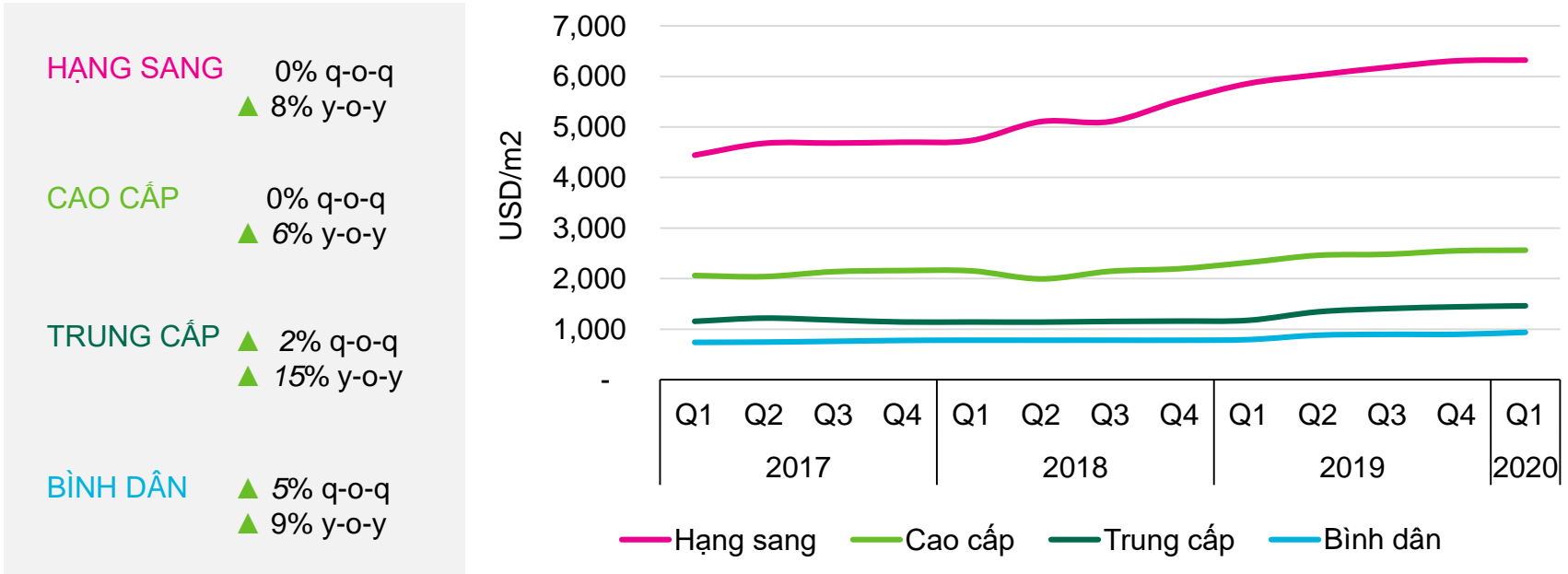
## Tỷ lệ bán

tại các dự án mở bán trong Quý 1/2020



# GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH ỔN ĐỊNH THEO QUÝ

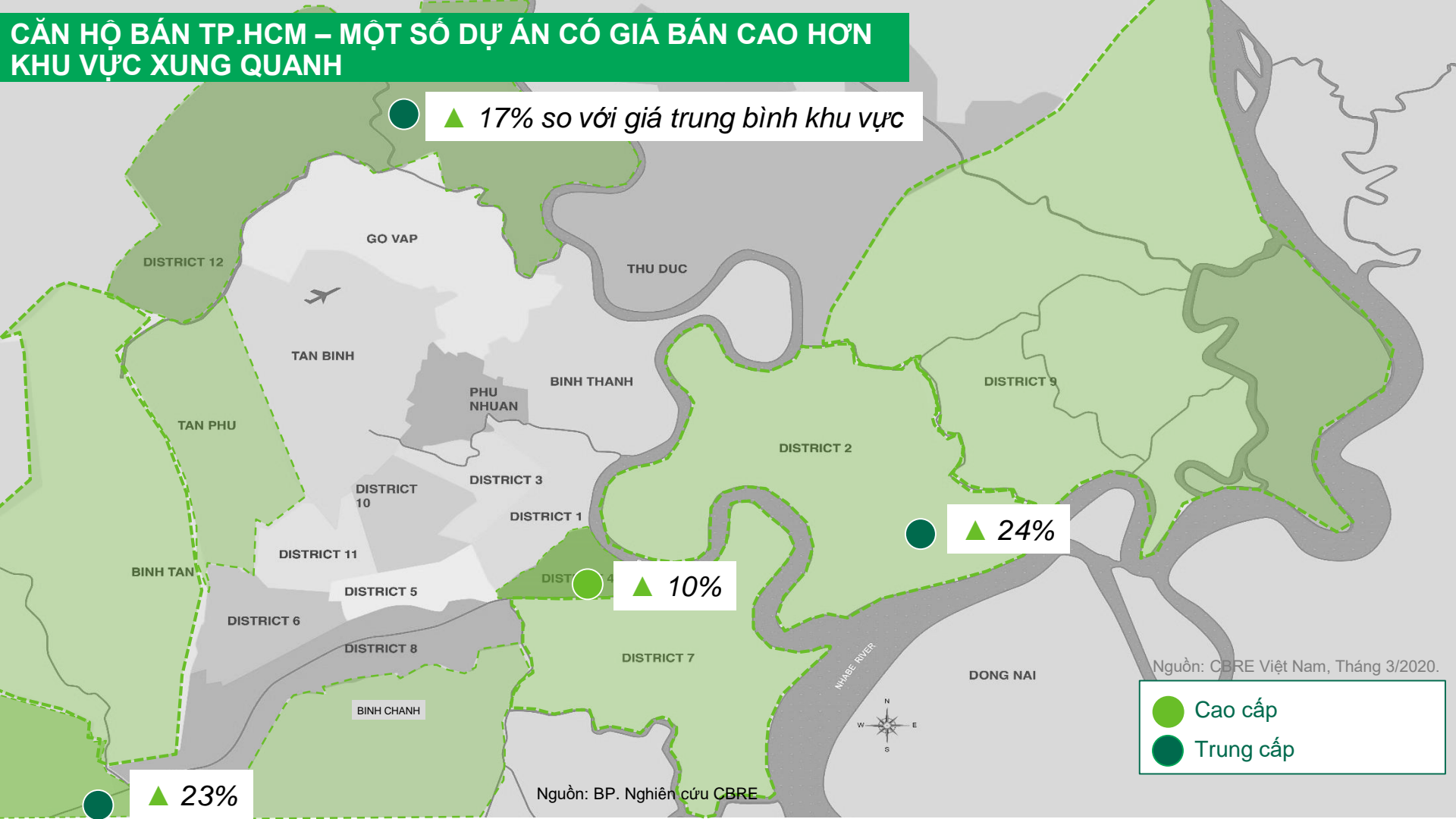
Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Giá bán sơ cấp trung bình, Q1/2020



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

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

# CĂN HỘ BÁN TP.HCM – MỘT SỐ DỰ ÁN CÓ GIÁ BÁN CAO HƠN KHU VỰC XUNG QUANH



▲ 17% so với giá trung bình khu vực

▲ 24%

▲ 10%

▲ 23%

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.

- Cao cấp
- Trung cấp

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE



# NHỮNG TÍN HIỆU TÍCH CỰC

Trong dịch COVID-19

CBRE

**XÂY DỰNG**  
BÁO ĐIỆN TỬ CỦA BỘ XÂY DỰNG

09:35 | 04/04/2020

**Doanh nghiệp bất động sản được giãn thuế, tiền thuê đất**

**LAO ĐỘNG**

02/03/2020 | 07:55

**TPHCM đề xuất lập thành phố khu Đông: Kỳ vọng xây dựng khu đô thị sáng tạo**

**Phụ nữ**

12/04/2020 - 09:51

**Một số ngân hàng bắt đầu giảm lãi suất vay vốn cho người mua nhà**

**tuổi trẻ**

08/04/2020 15:48 GMT+7

**Thủ tướng chỉ đạo sớm giải phóng mặt bằng để hoàn thành sân bay Long Thành năm 2025**

**CAFEF**

13-04-2020 - 08:11 AM

**Lộ diện liên doanh nhà đầu tư muốn đầu tư vào cầu Cát Lái**

**PHÁP LUẬT**

31/3/2020 - 01:30

**Sắp khởi công nút giao thông Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ**



# PHÍA ĐÔNG TP.HCM SẼ CHUYỂN MÌNH MẠNH MẼ

Cầu Thủ Thiêm 2 (2020) Và Tuyến Metro Số 1 hoạt động (2021)



Hình ảnh: Vietnammoi, Tuoitre, Vietnam Property Forum

# VAI TRÒ QUẢN LÝ DỰ ÁN NGÀY Càng QUAN TRỌNG



Thời báo **KINH DOANH** 30/03/2020

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

**tin tức** 20/02/2020

Chung cư tại TP.HCM tích cực áp dụng các biện pháp chống dịch COVID-19

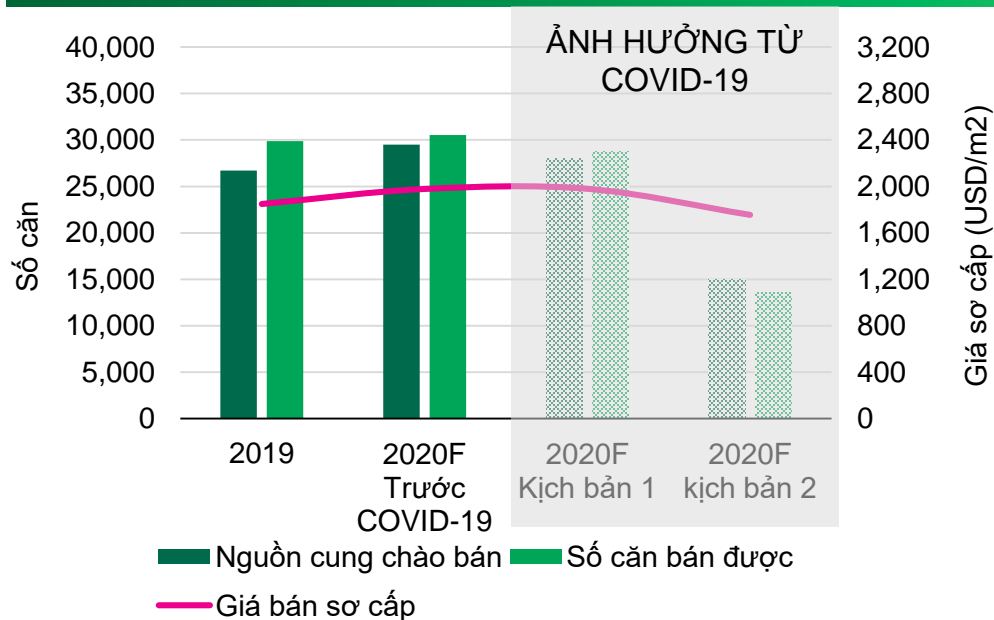


\*Bắt buộc phải đeo khẩu trang và đo nhiệt độ tại lối vào các chung cư.

# COVID-19 ÍT TÁC ĐỘNG NẾU DỊCH ĐƯỢC KIỂM SOÁT VÀO THÁNG 6

Nguồn cung chào bán và số căn bán sẽ giảm mạnh nếu kéo dài

Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Dự báo cho năm 2020



Ở kịch bản 2, giá bán sơ cấp sẽ giảm nhẹ vào cuối năm 2020 (-6% so với cùng kỳ) do các dự án cao cấp và hạng sang nhiều khả năng sẽ chậm mở bán

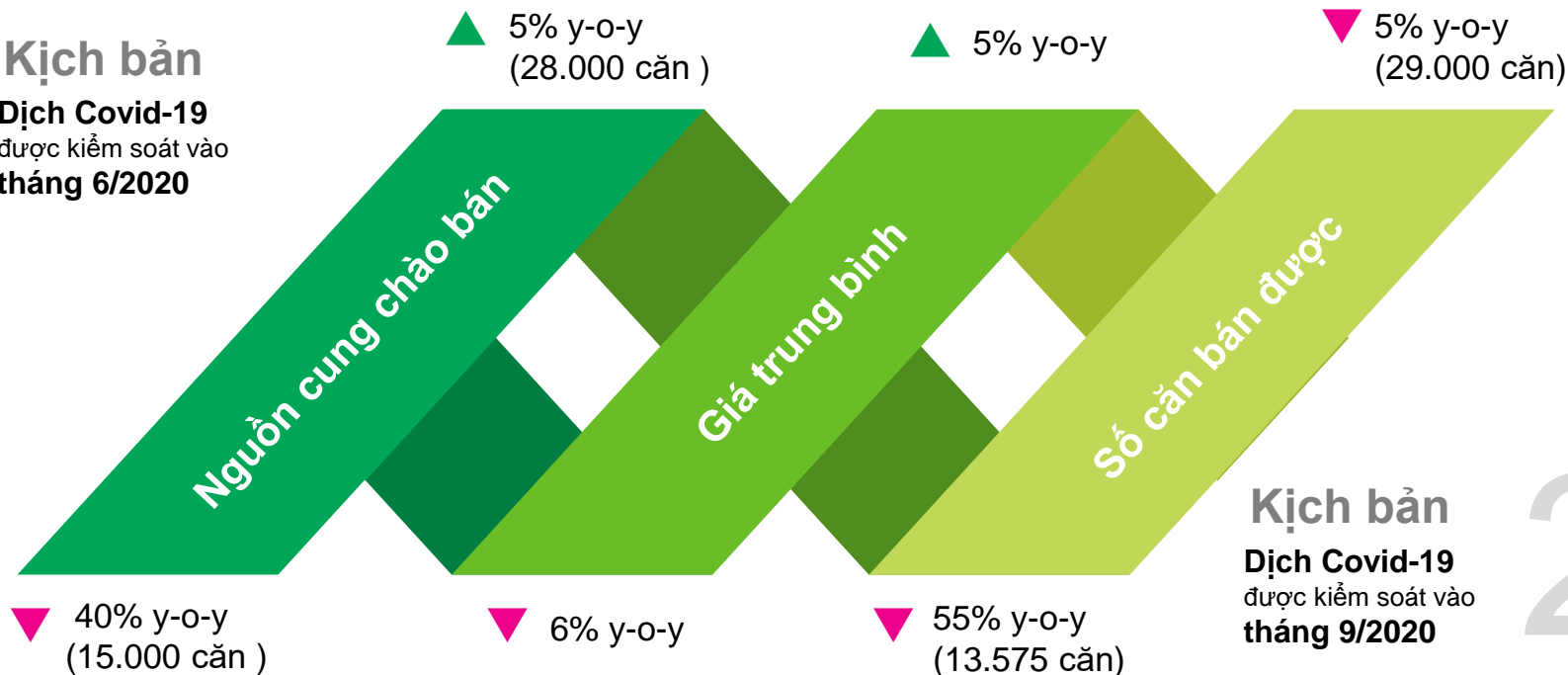
Kịch bản 1: Dịch Covid-19 được kiểm soát vào tháng 6/2020.  
Kịch bản 2: Dịch Covid-19 được kiểm soát vào tháng 9/2020.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.

1

## Kịch bản

Dịch Covid-19 được kiểm soát vào tháng 6/2020



## Kịch bản

Dịch Covid-19 được kiểm soát vào tháng 9/2020

2



## Sản phẩm



## Bán hàng



### YẾU TỐ TỰ NHIÊN

Thiết kế tòa nhà **xanh** và **bền vững** tận dụng tối đa **ánh sáng** và **thông khí tự nhiên**



### THỰC TẾ ẢO

**Công nghệ thực tế ảo** để xem căn hộ (virtual reality)



### TĂNG KHÔNG GIAN

Từng căn hộ bố trí **phòng khách rộng hơn** phòng ngủ để thêm **không gian sinh hoạt gia đình** và **chỗ chơi cho trẻ em**.



### BÁN HÀNG ONLINE

Kênh bán hàng online với **giao diện thân thiện** với người dùng



### ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ

Ứng dụng công nghệ **smarhome** trong việc hỗ trợ **sức khỏe dân cư** và **quản lý dự án** (nhận diện gương mặt và kiểm soát khách tới thăm)



### CỔ PHẦN HOÁ

**Cổ phần hóa bất động sản** – một căn hộ được chia nhỏ thành các khoản đầu tư nhỏ hơn (gói 500 triệu, 1 tỷ, 1,5 tỷ)

# KẾT LUẬN

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1.2020



## THỊ TRƯỜNG CHẬM

Thị trường chậm do COVID-19 và vấn đề giấy phép



## CÂN BẰNG

Nhu cầu cao và các gói hỗ trợ từ ngân hàng giúp cân bằng thị trường



## TẦM ẢNH HƯỞNG

COVID-19 kéo dài có ảnh hưởng sâu rộng đến thị trường



## THAY ĐỔI

Bắt buộc phải thay đổi để thích nghi và phục hồi nhanh chóng

CBRE

LÀM THẾ NÀO  
ĐỂ ỨNG PHÓ,  
THÍCH NGHI  
VÀ PHỤC HỒI  
GIỮA  
ĐẠI DỊCH  
COVID-19?

## KẾT QUẢ KHẢO SÁT NHANH



41%

Lựa chọn đầu tư vào **ĐẤT NỀN** trong năm 2020



31%

Ưu tiên mua căn hộ tại khu vực **QUẬN 2**



58%

Dự định **KHÔNG SỬ DỤNG VỐN VAY NGÂN HÀNG** trong năm 2020 để đầu tư bất động sản



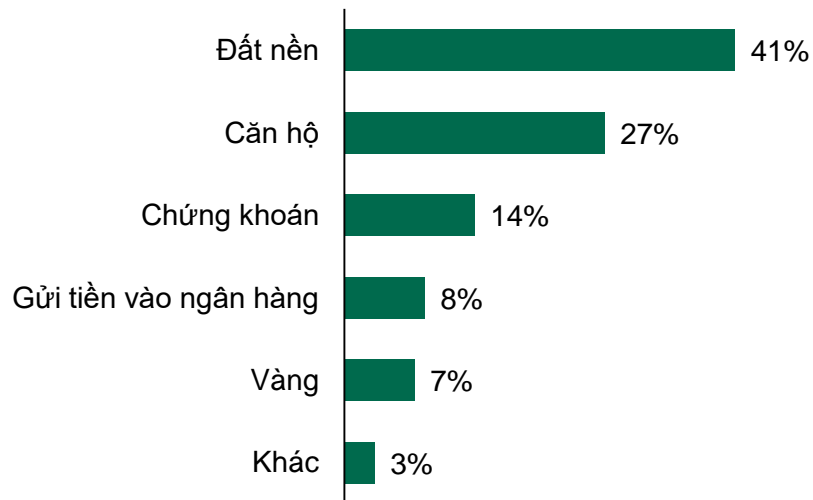
59%

Nhận định xu hướng thị trường nhà ở **SẼ SUY GIẢM** trong năm 2020

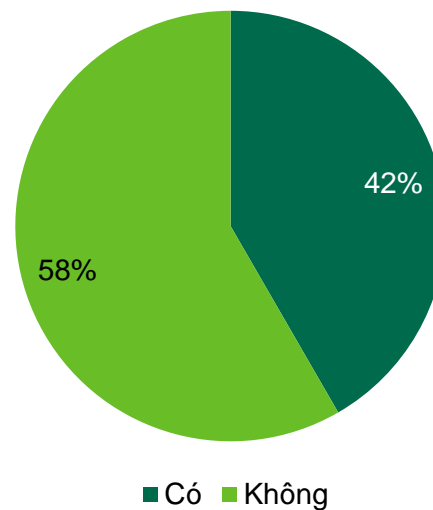


## KẾT QUẢ KHẢO SÁT NHANH

Q1. Nếu lựa chọn đầu tư trong năm 2020, Anh/chị sẽ lựa chọn đầu tư vào:

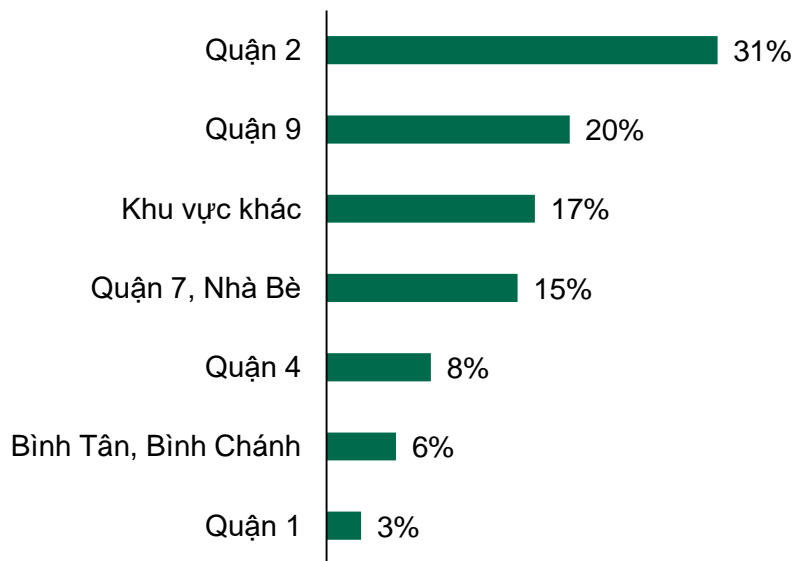


Q2. Các Anh/chị có dự định vay ngân hàng trong năm 2020 để đầu tư bất động sản hay không?

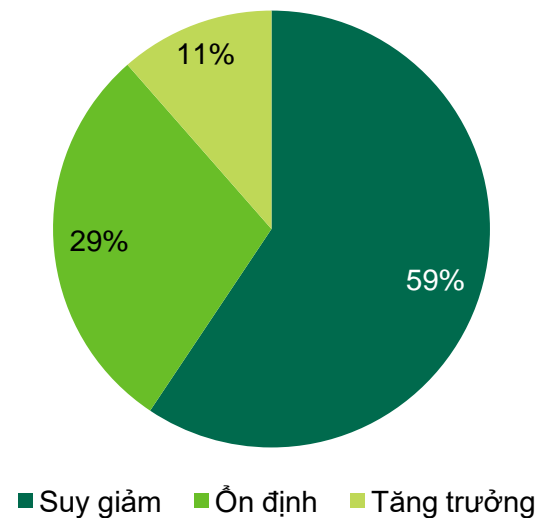


## KẾT QUẢ KHẢO SÁT NHANH

Q3. Bạn sẽ ưu tiên mua căn hộ tại khu vực nào:



Q4. Theo Anh/chi, xu hướng thị trường nhà ở trong năm 2020 sẽ diễn biến như thế nào?



CBRE VIỆT NAM WEBINAR | TP. HỒ CHÍ MINH

# CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở Q1. 2020

*Làm thế nào để ứng phó, thích nghi và phục hồi giữa đại dịch COVID-19*



Thank you  
FOR JOINING US!

22/04/2020

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)

CBRE

**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, doan 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.