



CBRE FORUM

2020

VIETNAM

HCMC | 09 JULY, 2020

CBRE



CBRE FORUM
2020
VIETNAM

NỘI DUNG

01. THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN
02. THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG
03. THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ
04. THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

A decorative graphic on the left side of the slide. It features four vertical bars of different colors: a tall green bar, a shorter blue bar, a tall purple bar, and a shorter blue bar. A white line graph with four circular nodes is overlaid on these bars, connecting the top of the first bar, the top of the second bar, the bottom of the third bar, and the top of the fourth bar. To the left of the bars are two vertical panels showing interior scenes: one with a window and white curtains overlooking the ocean, and another with a modern interior featuring a blue sofa and a white table. The background of the slide is a gradient from light blue at the top to light purple in the middle, and light grey at the bottom.

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN TP.HCM

ẢNH HƯỞNG CỦA COVID-19 ĐẾN NGÀNH DU LỊCH VÀ KHÁCH SẠN

▼ 98,6%

so với cùng kỳ năm trước

Sự sụt giảm khách quốc tế
đến Việt Nam trong Q2/2020

▼ 53,2%

so với cùng kỳ năm trước

Sự sụt giảm doanh thu du lịch
Việt Nam trong 6T/2020

~62%

Tốc độ hồi phục của
tổng số chuyến bay
khai thác trong T6/2020
so với cùng kỳ 2019

~95%

Doanh nghiệp lữ hành nội
địa và quốc tế dừng hoạt
động kinh doanh trong
6T/2020

Nguồn: Tổng cục Du lịch, BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

VIỆT NAM CHƯA MỞ CỬA CHO DU KHÁCH QUỐC TẾ

Lượt khách đến Việt Nam giảm kỷ lục trong Q2/2020

Lượt khách quốc tế,
6T/2020

TP.HCM

1.3 Triệu

70%

Hà Nội

0.70 Triệu

68.4%

Đà Nẵng

0.60 Triệu

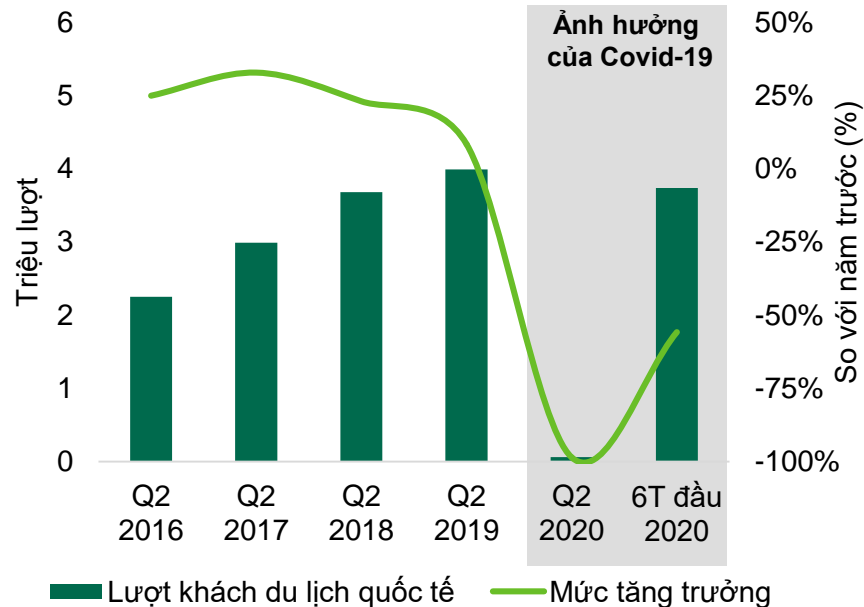
66.1%

Nha Trang

0.42 Triệu

75.7%

Lượt khách quốc tế đến Việt Nam



Nguồn: Các Sở Du lịch, BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

THỊ TRƯỜNG DU LỊCH NỘI ĐỊA DẦN HỒI PHỤC

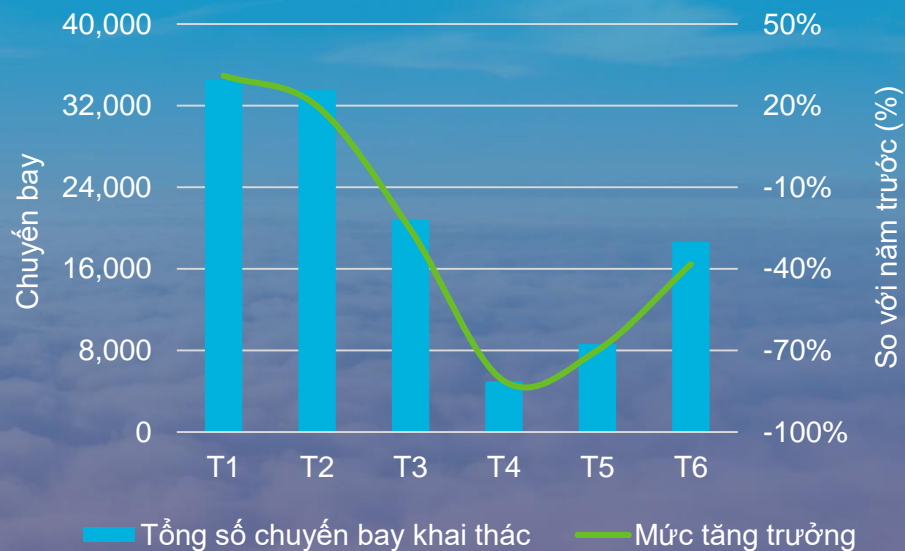


NGÀNH HÀNG KHÔNG VIỆT NAM BẮT ĐẦU SÔI ĐỘNG TRỞ LẠI

Các hãng hàng không tập trung khai thác các đường bay nội địa



Tổng số chuyến bay khai thác, T1 - T6/2020



Nguồn: Cục Hàng không Việt Nam, BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 4-5 SAO Q2/2020

HÀ NỘI VS. TP.HCM



LƯỢT KHÁCH DU LỊCH QUỐC TẾ

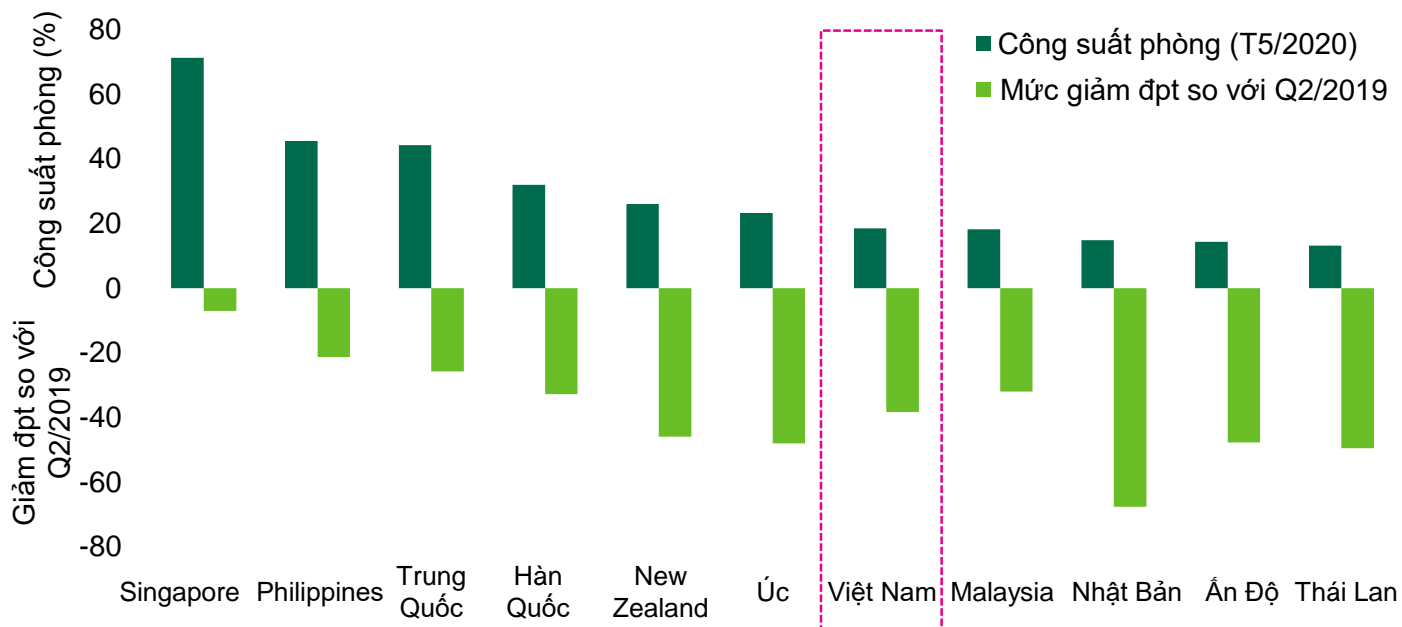


▼ Mức giảm so với Q2/2019

Nguồn: STR, BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

CÔNG SUẤT PHÒNG CỦA CÁC NƯỚC THUỘC KHU VỰC CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG ĐỀU DƯỚI MỨC 30%

So sánh công suất phòng khách sạn, T5/2020



Nguồn: STR, BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

NGÀNH DU LỊCH TRÊN ĐÀ PHỤC HỒI

Du lịch nội địa là sẽ động lực thúc đẩy chính trong giai đoạn này

NHANH
phục hồi



Du lịch nội địa



“Người Việt Nam du lịch Việt Nam”



Các gói ưu đãi kích cầu



Liên kết vùng du lịch

CHẬM
phục hồi



Khách lẻ đi công tác



Doanh nghiệp trong nước hoạt động trở lại



Mở cửa chuyến bay quốc tế cho doanh nhân và khách công vụ/ ngoại giao



MICE



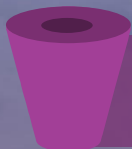
Du lịch MICE nội địa phục hồi



Doanh nghiệp thắt chặt ngân sách



Tổ chức sự kiện trực tuyến



Du lịch quốc tế



Chưa mở cửa cho khách quốc tế



Xem xét mô hình bong bóng du lịch



Chính sách cấp thị thực ưu đãi từ 01/07

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

CÁC XU HƯỚNG DU LỊCH MỚI ĐANG HÌNH THÀNH



TRƯỚC COVID-19

- Giao lưu, hội họp
- Du lịch wellness: xu hướng mới
- Du lịch nước ngoài
- Kinh doanh khách sạn chịu ảnh hưởng của yếu tố thời vụ (mùa cao điểm/thấp điểm)

VỚI COVID-19



- Giảm cách xã hội
- Ưu tiên các loại hình du lịch hướng đến cân bằng sức khỏe
- Du lịch trong nước
- Ngoài yếu tố thời vụ, kinh doanh khách sạn còn chịu thêm ảnh hưởng từ các sự kiện như khủng hoảng, dịch bệnh



DU LỊCH WELLNESS/SINH THÁI

Yếu tố sức khỏe được
đặt lên hàng đầu



DU LỊCH NGẮN NGÀY

Những địa điểm có thể
tiếp cận bằng xe hơi đặc
biệt được yêu thích hơn



XU HƯỚNG STAYCATION

Gói ưu đãi bao gồm
check-out trễ, khuyến mãi
dịch vụ ăn uống/spa, miễn
phí dịch vụ đưa đón



BONG BÓNG DU LỊCH

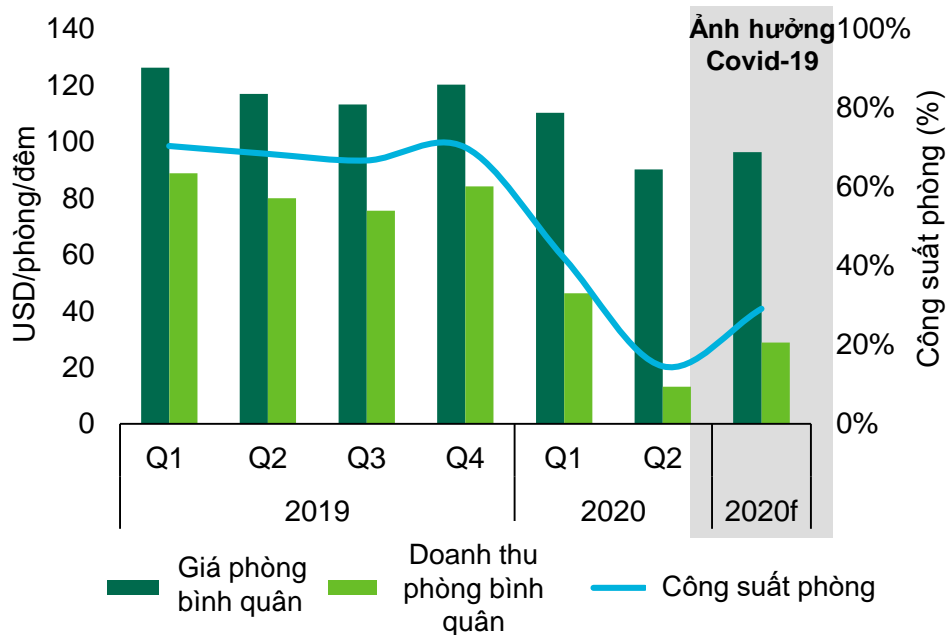
Ví dụ:

Việt Nam – Nhật Bản
Việt Nam – Hàn Quốc
Việt Nam – Trung Quốc



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 4-5 SAO TP.HCM

Dự báo tình hình hoạt động năm 2020, Thị trường khách sạn TP.HCM



Nguồn: STR, BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.



Khách sạn Fusion Original Saigon Centre
Đường Lê Lợi, Quận 1
146 phòng

Nguồn cung mới Khách sạn 4-5 sao tại TP.HCM trong năm 2020



Khách sạn Wink Hotels
Đường Nguyễn Bình Khiêm, Quận 1
237 phòng

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN - LỘ TRÌNH PHỤC HỒI

01

TẬP TRUNG VÀO THỊ TRƯỜNG KHÁCH NỘI ĐỊA

TĂNG CƯỜNG CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢNG CÁO/Tiếp thị hướng đến khách nội địa

02

KÍCH CẦU DU LỊCH

CHƯƠNG TRÌNH ƯU ĐÃI, LIÊN MINH VỚI HÃNG HÀNG KHÔNG & CÔNG TY LỮ HÀNH

03

CHÚ TRỌNG YẾU TỐ ‘VỆ SINH & AN TOÀN’

CỦNG CỐ CÁC QUY CHUẨN VỀ VỆ SINH AN TOÀN CHO CÁC KHÁCH SẠN

04

CHUẨN BỊ ĐÓN KHÁCH QUỐC TẾ TRỞ LẠI

LIÊN KẾT VỚI ĐỐI TÁC TẠI NHỮNG THỊ TRƯỜNG SẴP NỔI LẠI CHUYẾN BAY VỚI VIỆT NAM

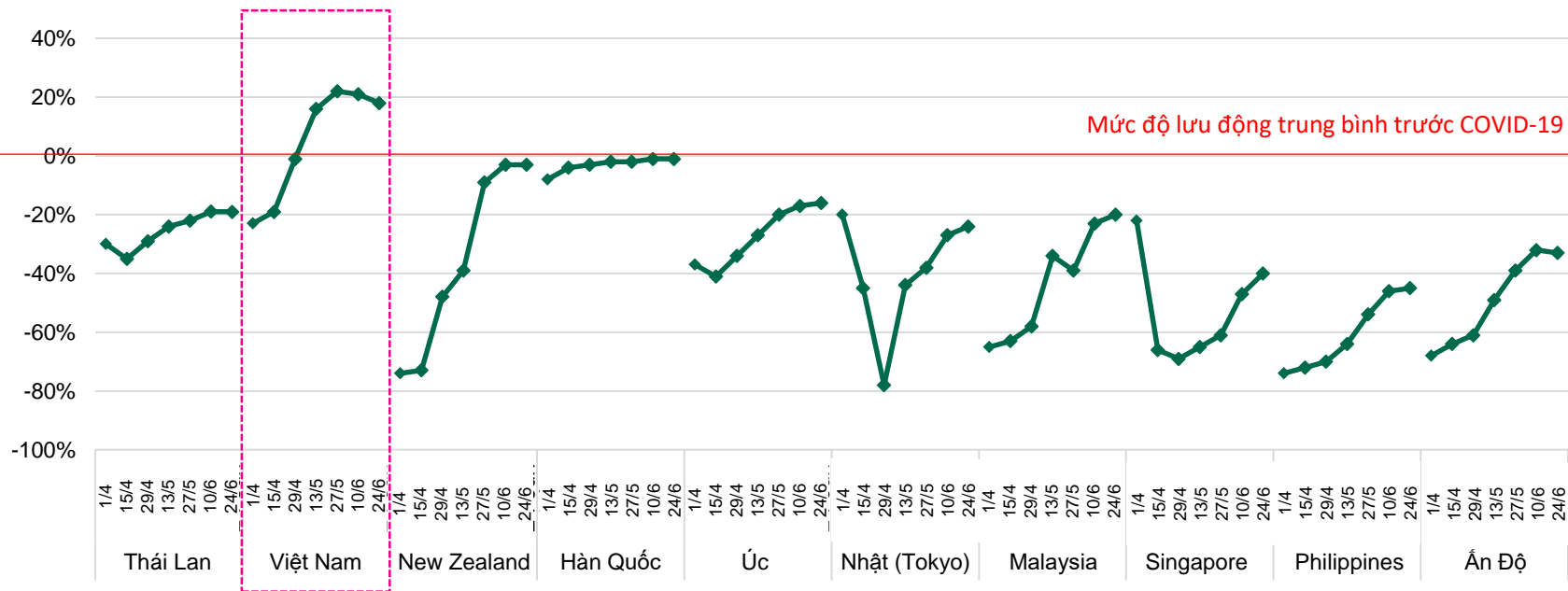


• THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

VIỆT NAM KHÔNG CHẾ DỊCH THÀNH CÔNG

Nhân viên tại Việt Nam quay lại văn phòng làm việc nhanh hơn những nước trong khu vực

Mức độ lưu động đến nơi làm việc giữa các nước trong khu vực Châu Á – TBD, T6/2020




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, BP. Nghiên cứu CBRE, Ngày 2 Tháng 7 Năm 2020.

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


HẠNG A

 **NGUỒN CUNG**
NLA (m2)

445.313
m2 NLA
17 dự án

 **GIÁ CHÀO THUÊ***
USD/m2/tháng

44,4 USD ▼ **-4,9%** *y-o-y*
▼ **-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

 **TOTAL SUPPLY**
NLA (m2)

925.501
m2 NLA
67 dự án

 **ASKING RENT***
USD/m2/tháng

25,3 USD ▲ **7,4%** *y-o-y*
▲ **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: BP. Nghiên cứu CBRE, 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

▼ 34 đpt so với năm trước



12%

so với năm trước

Tổng nguồn cung trong H1/2020

35%

Tỷ lệ hấp thụ TB hạng B
trong H1/2020

▲ 16 đpt so với năm trước



7-9 đpt

so với năm trước

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



8-10%

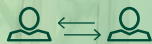
so với năm trước

Giá chào thuê TB dự kiến
giảm trong H2/2020

Nguồn: BP. Nghiên Cứu CBRE, Q2/2020.

XU HƯỚNG CHO THUÊ MỚI

TIẾT KIỂM CHI PHÍ



Thu hẹp diện tích văn phòng



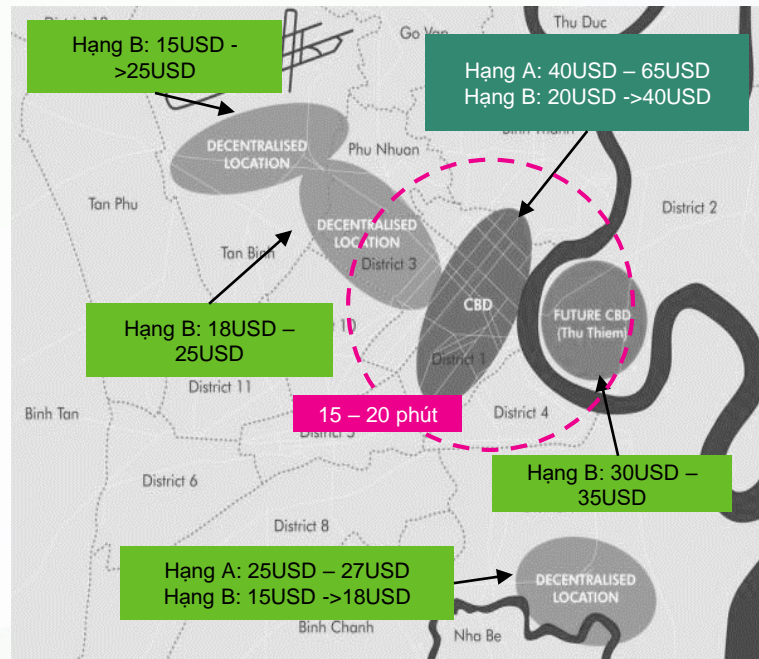
Áp dụng chính sách làm việc tại nhà trong dài hạn



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: BP. Nghiên cứu 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

Di dời	Giao dịch nổi bật	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

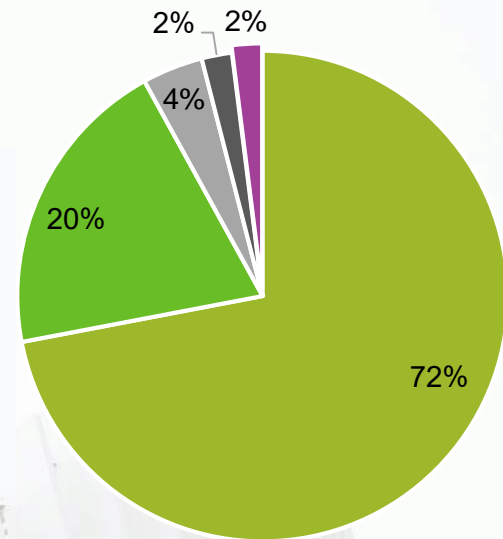


Tài chính/Ngân hàng:
700 – >1.000 m2



Tài chính công nghệ:
>1.000 m2

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

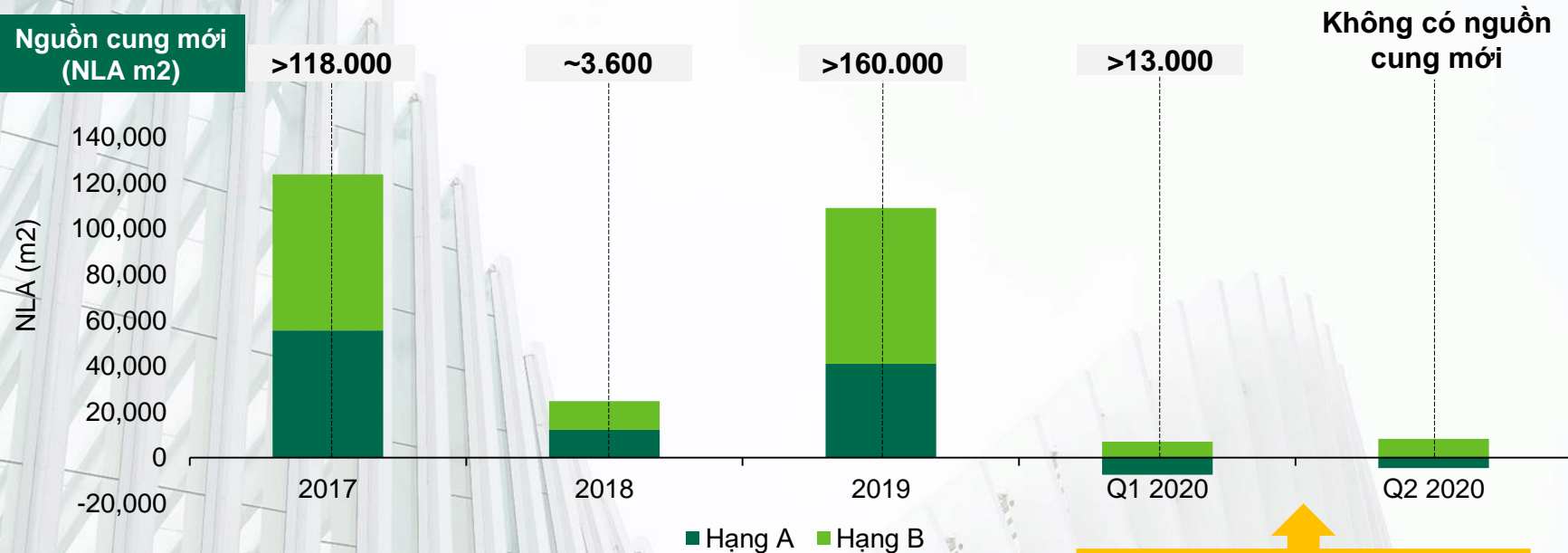


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ CHẬM LẠI DO ẢNH HƯỞNG TỪ COVID-19

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

Nguồn cung mới
(NLA m²)



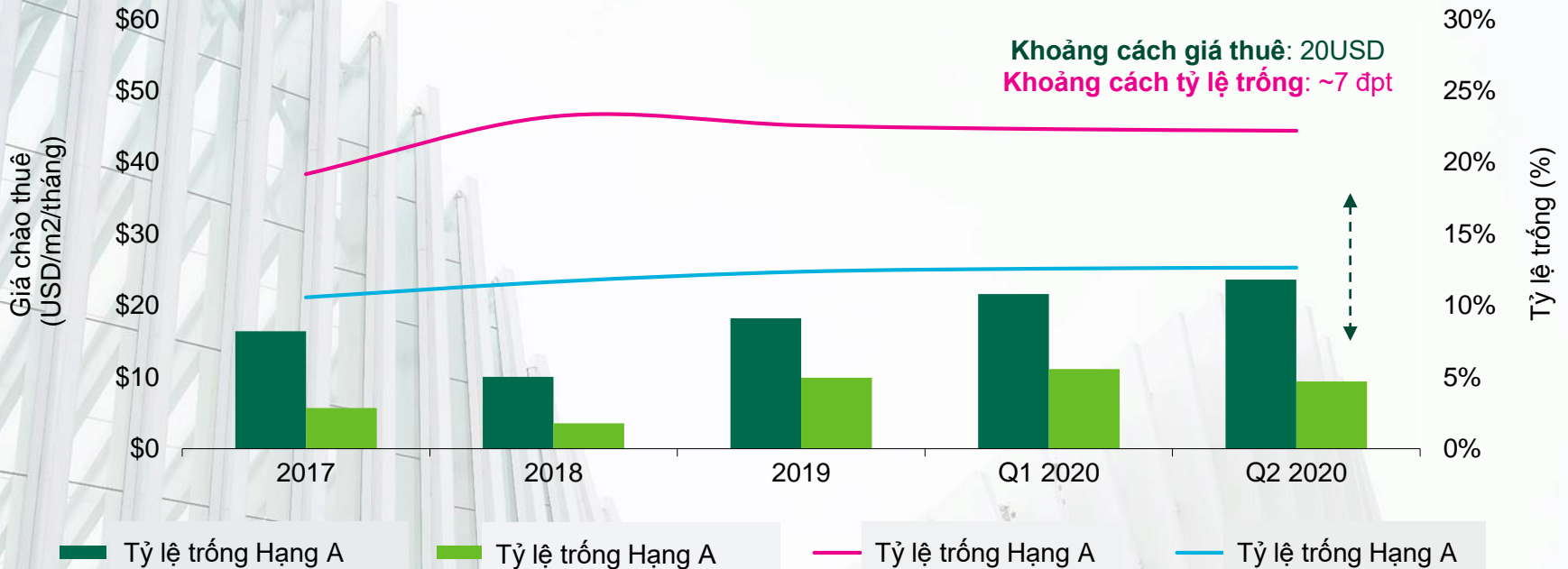
Tổng diện tích được hấp thụ 6T/2020:
~3.800 m² NLA

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

Nguồn: BP. Nghiên cứu 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

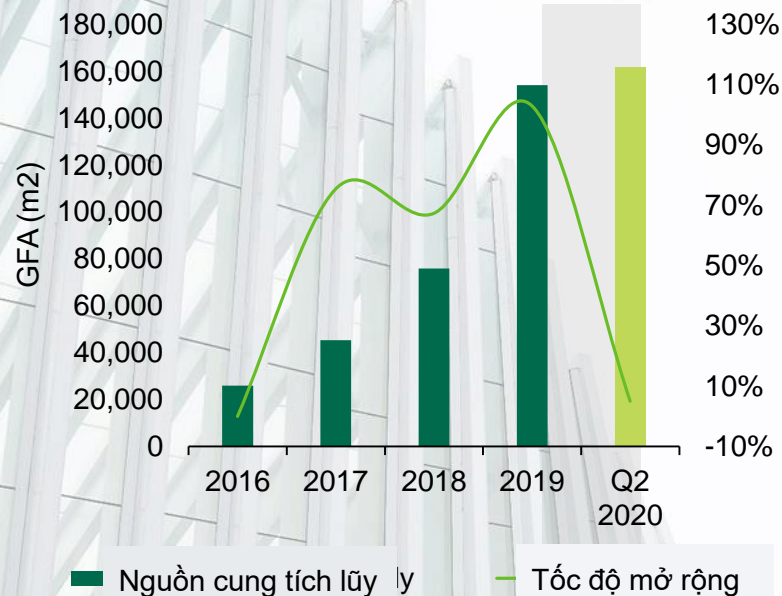


*Giá chào thuê được tính trên diện tích thực thuê, chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI COVID-19

Tốc độ mở rộng và tỷ lệ lấp đầy giảm

Nguồn cung Không gian làm việc linh hoạt, TP.HCM & Hà Nội



Không gian làm việc linh hoạt TP.HCM, Tỷ lệ lấp đầy



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

CHIẾN LƯỢC CỦA ĐƠN VỊ VẬN HÀNH TRƯỚC TÌNH HÌNH KINH DOANH GẶP ÁP LỰC

Chiến lược ngắn & dài hạn

NGẮN HẠN



Quản lý tài sản

HOẶC



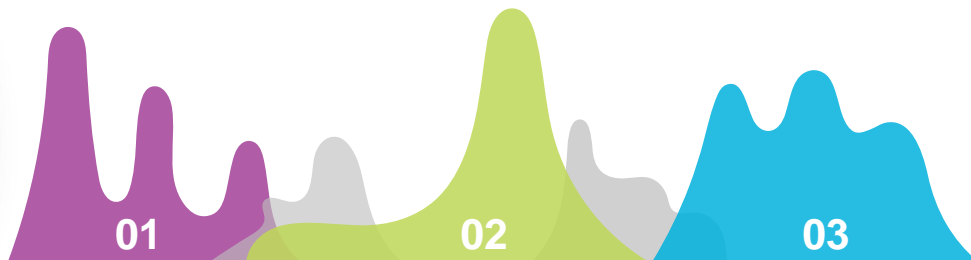
Nhượng quyền

Regus

THE
EXECUTIVE
CENTRE

toong YOUR FIRST PLACE,
AFTER HOME

DÀI HẠN



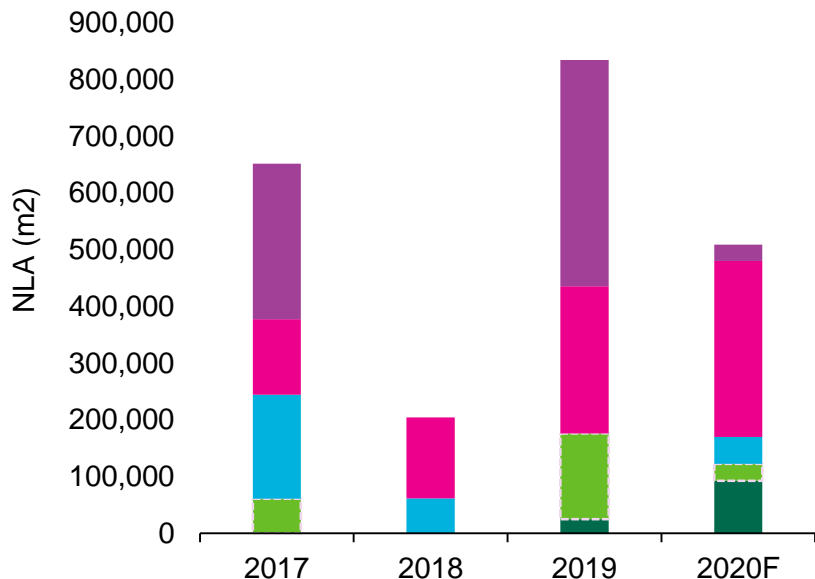
01
Đóng cửa hoặc sang
lại những địa điểm
không lợi nhuận

02
Đưa ra các gói hỗ trợ giảm
giá cho khách thuê

03
Tập trung vào khách
thuê là doanh nghiệp

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

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



■ Kuala Lumpur ■ Bangkok ■ Singapore ■ TP.HCM ■ Hà Nội

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

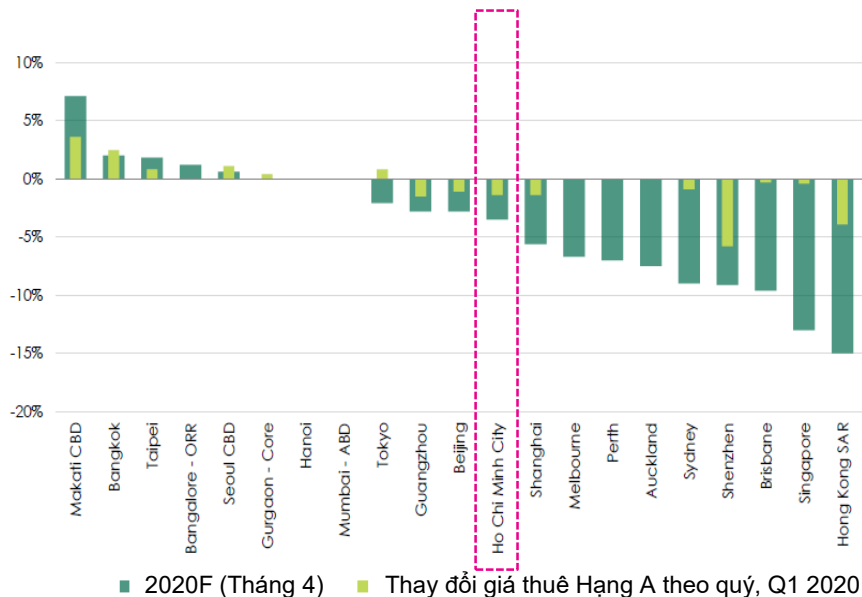
Văn phòng TP.HCM, Nguồn cung mới Hạng A & B, 2020F



Giá chào thuê của các dự án mới giảm 1USD
– 3USD/m²/tháng nhằm cải thiện tỷ lệ lấp đầy

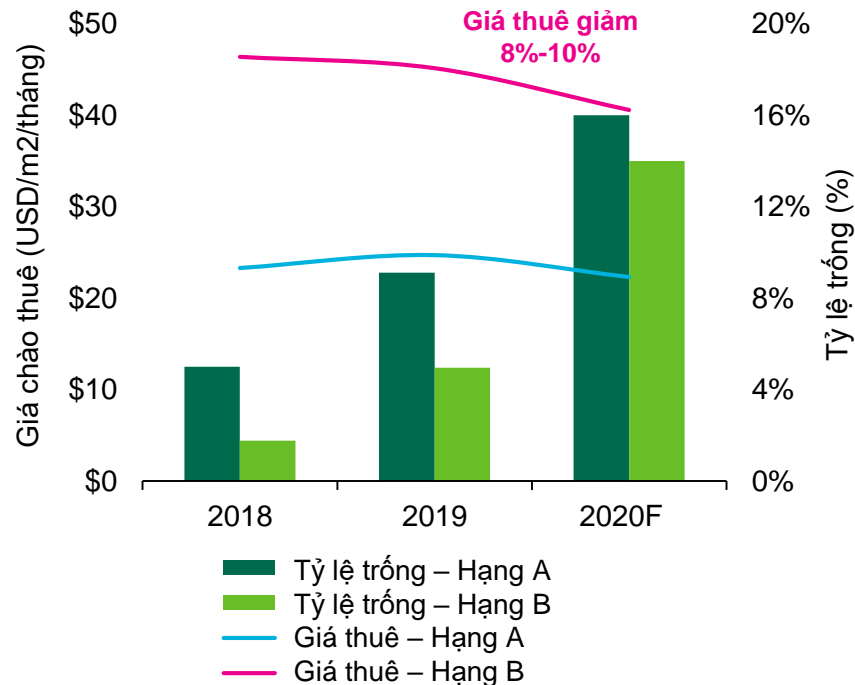
GIÁ CHÀO THUÊ DỰ KIẾN SẼ TIẾP TỤC GIẢM

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

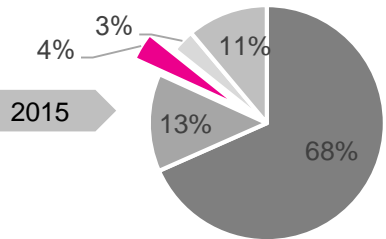


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

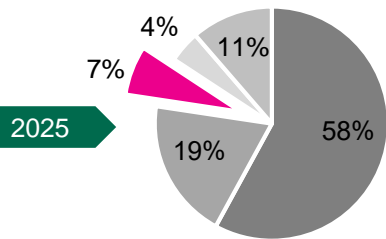
Văn phòng TP.HCM, Dự báo tình hình hoạt động, Q2/2020



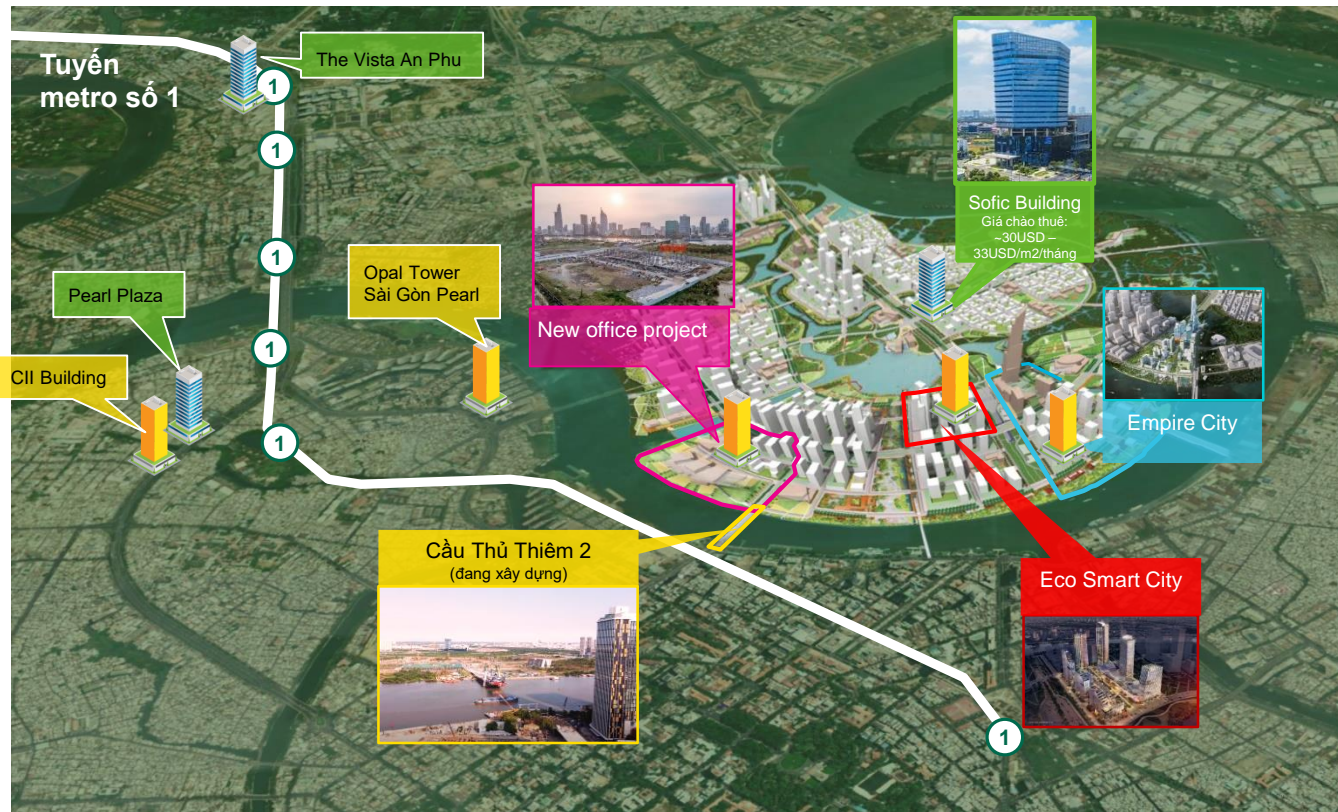
TUYẾN METRO SỐ 1 VÀ CẦU THỦ THIÊM 2 ĐANG ĐƯỢC XÂY DỰNG TÍCH CỰC



- Trung tâm
- Khu Nam
- Khu Đông
- Khu Tây
- Khu Bắc



-  Nguồn cung hiện hữu
-  Nguồn cung tương lai



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG – LỘ TRÌNH PHỤC HỒI

NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG CHẤT LƯỢNG KHU VỰC RÌA TRUNG TÂM

Có thêm nhiều lựa chọn cho khách hàng
tiết kiệm chi phí

XEM XÉT LẠI ĐIỀU KHOẢN THUÊ

Điều khoản thuê linh hoạt và
nhiều gói hỗ trợ

01

02

04

CHIẾN LƯỢC SỬ DỤNG VĂN PHÒNG

03

KHÔNG GIAN LINH HOẠT: THẬN TRỌNG KHI MỞ RỘNG

Đơn vị vận hành không gian
làm việc linh hoạt cần cân
nhắc hơn với quyết định mở
rộng trong thời gian hiện tại.

A decorative graphic on the left side of the slide. It features three vertical bars of different heights and colors: a tall green bar, a shorter blue bar, and a tall purple bar. A white line graph with four circular nodes is overlaid on these bars. The nodes are positioned at the top of the green bar, the top of the blue bar, the top of the purple bar, and at the top of the first vertical bar on the far left. A horizontal line extends from the rightmost node to the start of the main title text.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM: TIÊU ĐIỂM Q2/2020

Khu trung tâm



Nguồn cung

101.753 m2 NLA

3 dự án và
8 khối để bán lẻ

NLA (m2)



**Giá chào
thuê***

USD 135,5

▲ 3,8% y-o-y

▶ 0% q-o-q

USD/m2/tháng



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

942.575 m2 NLA

47 dự án

NLA (m2)



**Giá chào
thuê ***

USD 35,8

▼ -0,9% y-o-y

▶ 0% q-o-q

USD/m2/tháng



Tỷ lệ trống

13,3%

▲ 5,4 đpt y-o-y

▲ 5,2 đpt q-o-q

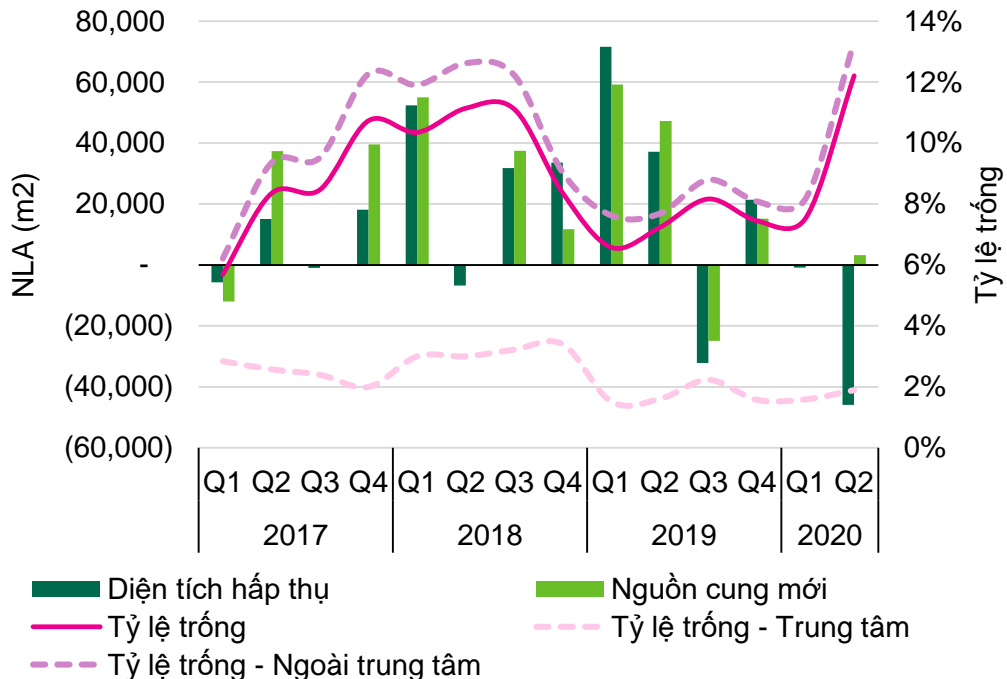
(%)

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, Q2/2020.

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, Q2/2020.

Tỷ lệ trống
Q2/2020

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 đế bán lẻ

▲ 8.9 đpt

TTTM Tổng Hợp

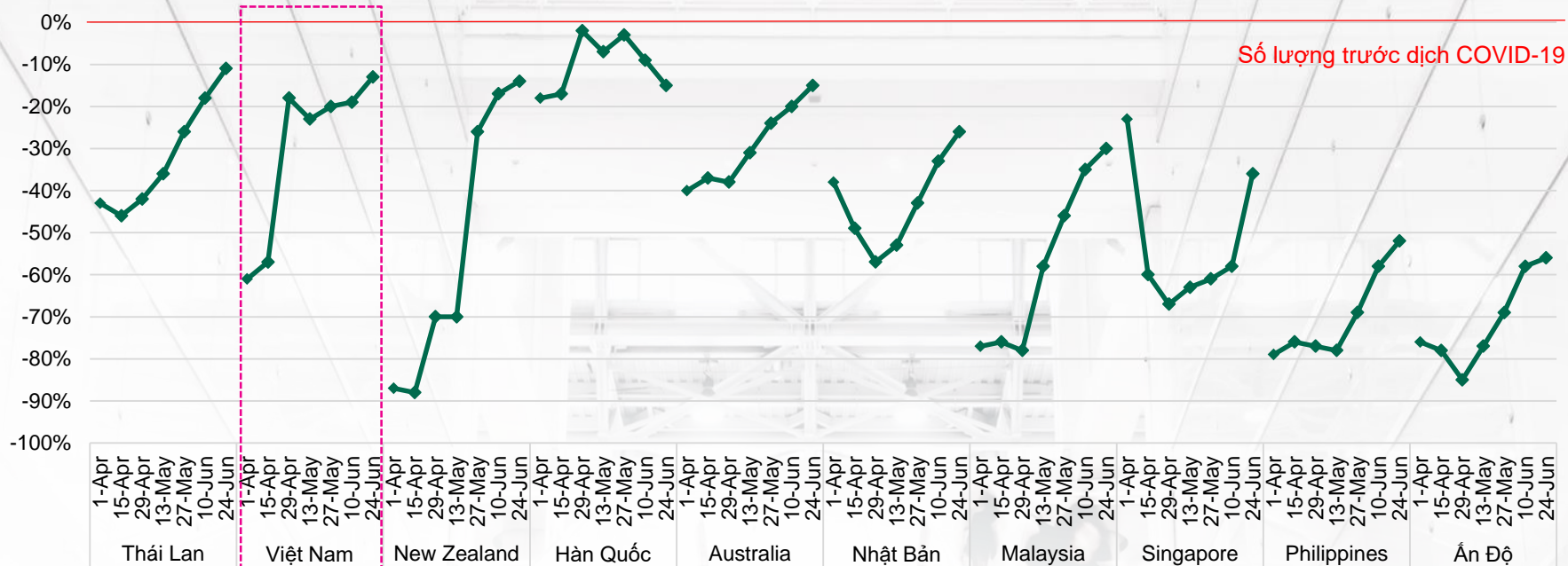
▲ 0.5 đpt

TTTM

▲ 4.1 đpt

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, BP. Nghiên cứu CBRE, Ngày 2 Tháng 7 Năm 2020.

LIỆU COVID-19 ĐÃ QUA HAY BẮT ĐẦU GIAI ĐOẠN BÌNH THƯỜNG MỚI?

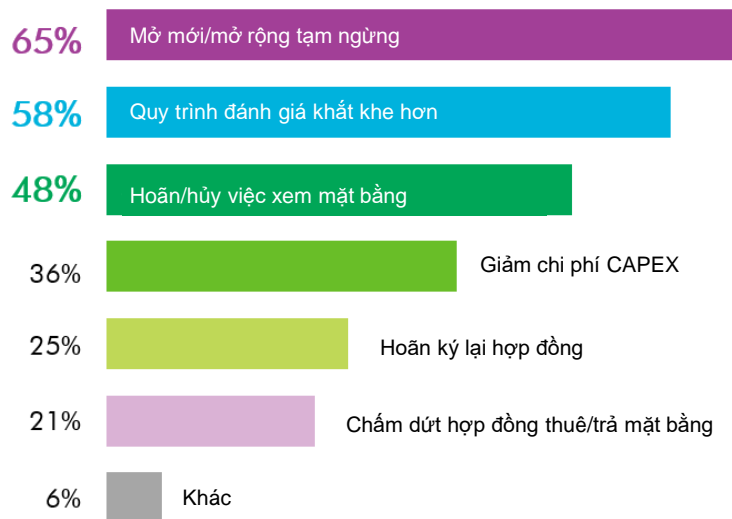
Ba ảnh hưởng lớn nhất

Các nhà bán lẻ có trụ sở đặt tại Châu Á Thái Bình Dương

Các nhà bán lẻ trụ sở đặt ngoài Châu Á Thái Bình Dương

1	Tạm ngừng mở rộng 65%	Quy trình đánh giá khẩn khe hơn 69%
2	Quy trình đánh giá khẩn khe hơn 54%	Tạm ngừng mở rộng 67%
3	Hoãn/ Hủy xem mặt bằng 50%	Giảm chi phí CAPEX 43%

Quyết định thuê bất động sản của công ty bạn bị ảnh hưởng như thế nào? [chọn tất cả những ảnh hưởng có liên quan]



Thông tin tính đến ngày 21 Tháng 5 2020, n to Q4=179

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Khảo sát nhanh Bán lẻ tại Châu Á Thái Bình Dương, 28 tháng 4 đến 21 Tháng 5, 2020

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.

Nguồn: 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 40-70%
- 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 ảnh: tuoitre.vn



Uniqlo cửa hàng thứ 2
@ SCVivo City

Nguồn hình ảnh: eva.vn

<mở rộng>



watsons



Dunlopillo

<cửa hàng đầu tiên> <có thể sắp mở>

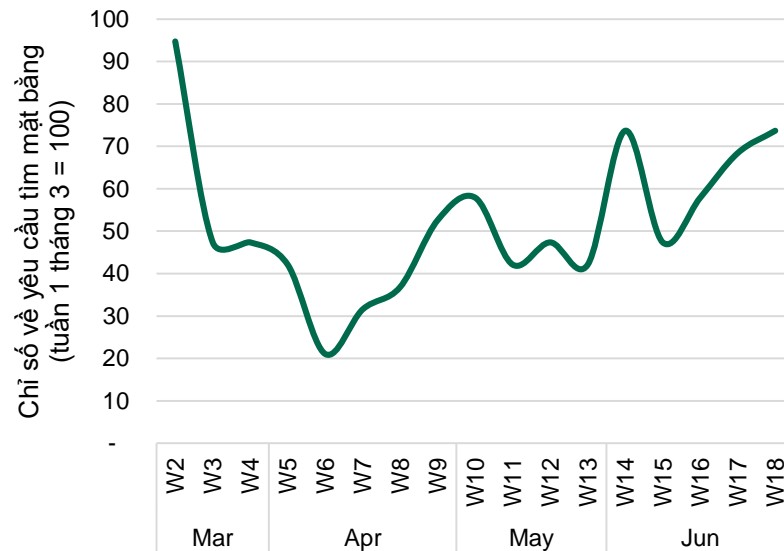
MUJI
無印良品

美洋鍋
Beauty in The Pot

ANYTIME
FITNESS

KW
KIWOOZA
EDUTAINMENT

Chỉ số về yêu cầu tìm mặt bằng, CBRE Việt Nam



Lưu ý: Yêu cầu tìm mặt bằng thu thập bởi CBRE Việt Nam tại Hà Nội và TP.HCM từ Tháng 3 đến Tháng 6 2020

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/ 2020.

CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG: NHỮNG ĐỔI MỚI TRONG MÙA DỊCH

Fairprice ra đời siêu thị trực tuyến tại Singapore

Nguồn: InsideRetailAsia, lấy ngày 23 Tháng 4, 2020

Meitu để các nhà bán lẻ sử dụng dịch vụ trang điểm trực tuyến trong mùa COVID-19

Nguồn: RetailNewsAsia, lấy ngày 23 Tháng 4, 2020

Brotzeit tạo ra trải nghiệm ảo để thúc đẩy cửa hàng mới trong cuộc khủng hoảng Covid-19

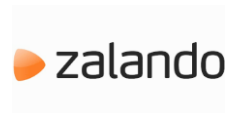
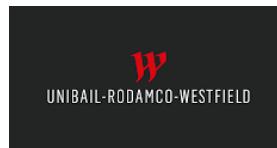
Nguồn: InsideRetailAsia, lấy ngày 22 Tháng 4, 2020

Thương mại điện tử Việt Nam chiếm tới 3,1% tổng doanh số bán lẻ vào năm 2024 (so với 2,3% 2019)

Nguồn: Euromonitor, lấy ngày 28 Tháng 4, 2020

Central Pattana cải thiện truyền thông mùa Covid-19 để trấn an người mua hàng

Nguồn: RetailNewsAsia, lấy ngày 24 Tháng 4, 2020



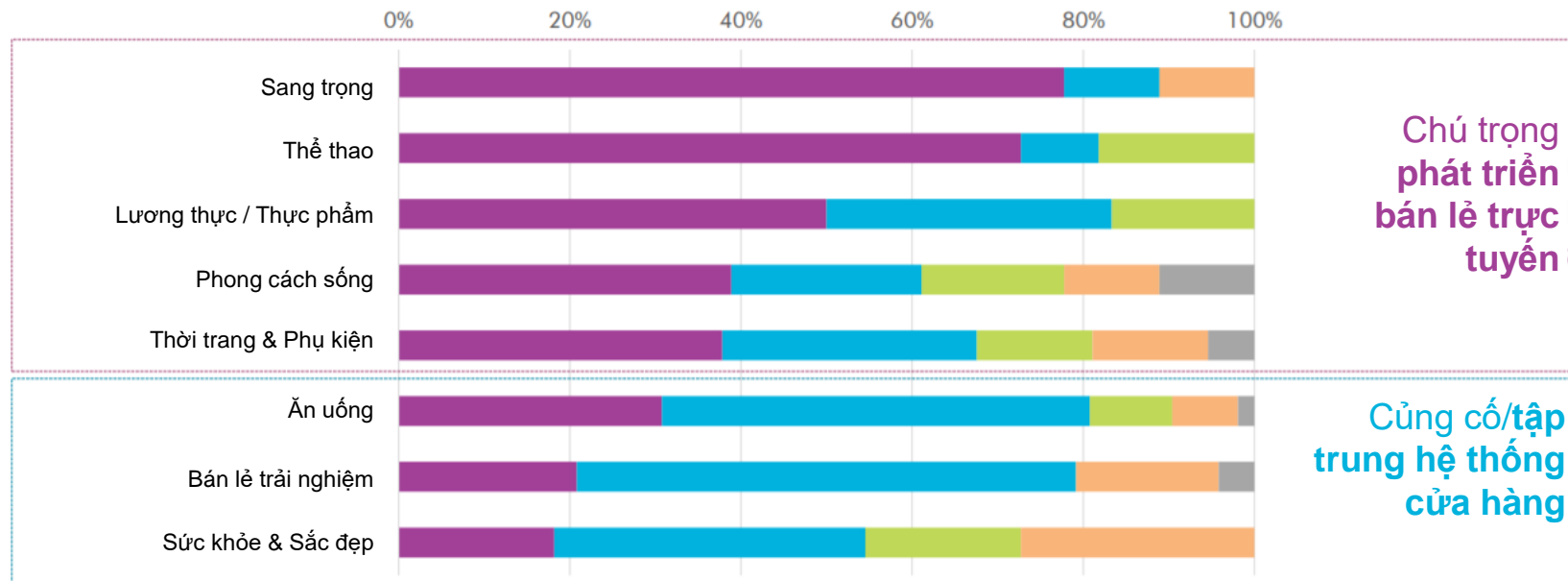
Đức: Chủ nhà hợp tác chiến lược cùng Zalando

- Hỗ trợ các nhà bán lẻ nhỏ, tự do trong việc tiếp cận thị trường trực tuyến
- Cho các khách thuê tại 7 TTTM của URW tại Berlin sử dụng Zalando như một kênh bán lẻ bổ sung

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

Khoảng 38% các nhà bán lẻ sẽ tập trung phát triển khả năng bán hàng trực tuyến; một số lượng tương đồng các nhà bán lẻ muốn giảm diện tích cửa hàng. Tuy vậy, khoảng 11% dự định tận dụng khủng hoảng thị trường để mở rộng cửa hàng trong năm nay.

- 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



Chú trọng
phát triển
bán lẻ trực
tuyến

Củng cố/tập
trung hệ thống
cửa hàng

Số liệu tính đến ngày 21/05/2020, N=178
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020

DO COVID-19, CÁC NHÀ BÁN LẺ NGHIÊM TÚC HƠN VỚI VIỆC BÁN LẺ TRỰC TUYẾN

Alibaba and Tencent cash in on Southeast Asia e-payments boom

Report shows Chinese groups' proxy war by funding local players is accelerating



Nguồn: Nikkei Asian Review, 26 tháng 6

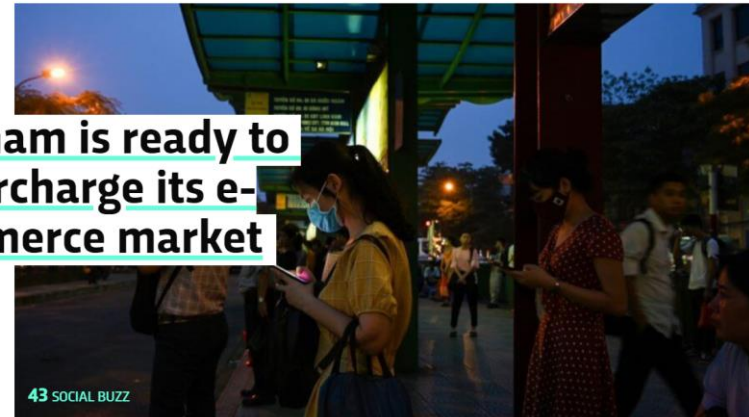
Tiki, Sendo inform authorities of merger plan

By Anh Minh, Vien Thong June 6, 2020 | 01:35 pm GMT-7



Nguồn: VnExpress, 6 tháng 6

Vietnam is ready to supercharge its e-commerce market



Chính phủ Việt Nam đã công bố kế hoạch phát triển thương mại điện tử quốc gia cho Việt Nam, trong đó kỳ vọng tăng trưởng 25% mỗi năm để đạt doanh số 35 tỷ USD trong vòng 5 năm tới.

Nguồn: TechWireAsia, lấy ngày 17 tháng 6 2020

maisononline.vn
THIỆN ĐƯỜNG
THỜI TRANG HÀNG HIỆU

#MaisonOnlineNow



cocomi.vn

THƯƠNG HIỆU | DANH CHO NAM | DANH CHO NỮ | QUÀ TẶNG | CHƯƠNG TRÌNH THÀNH VIÊN



18.6
Lazada
SALE HÈ
RỰC RỠ

18 - 22.06

SIÊU SALE 90%
SẢN PHẨM YÊU THÍCH

FREE MIỄN PHÍ
GIAO HÀNG

Lazada



TRIỂN VỌNG: TUYẾN METRO SỐ 1



➤ Phát triển nguồn cung mới về phía ngoài trung tâm và đồng thời hỗ trợ hoạt động mua sắm khu trung tâm



➤ Sự xuất hiện các nhà bán lẻ Big Box

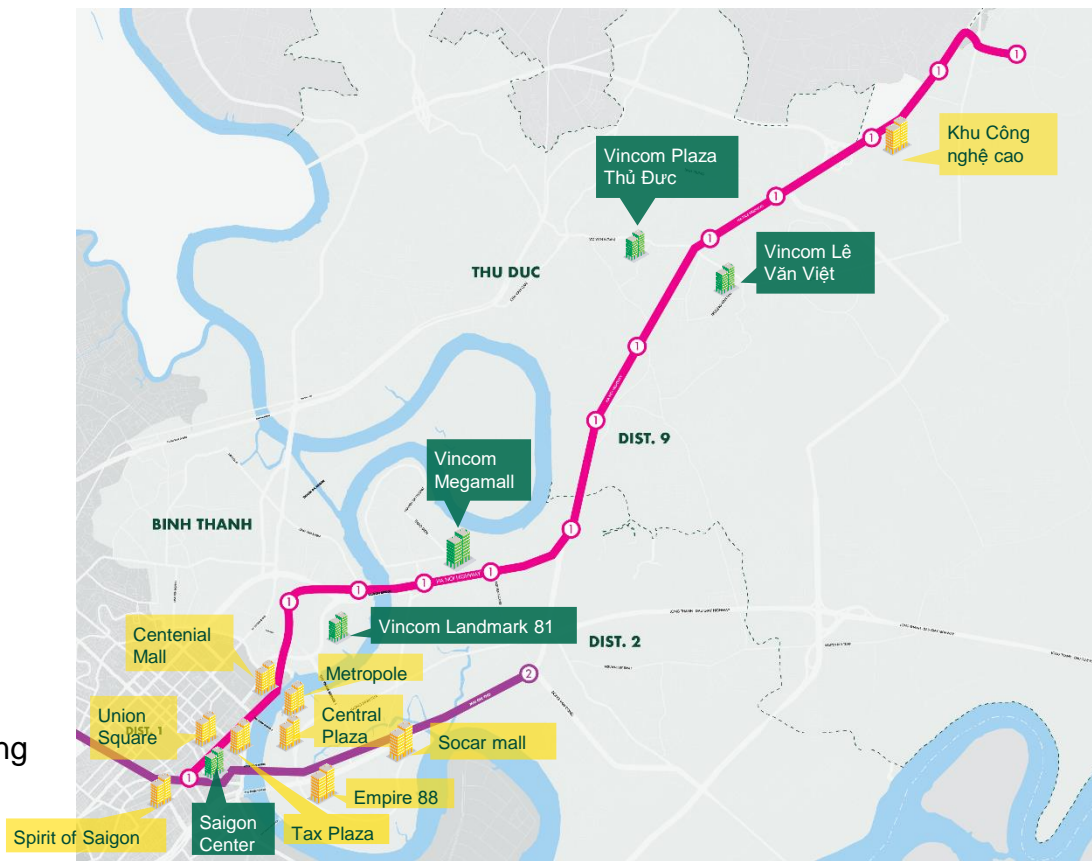
➤ Bán lẻ dưới lòng đất



➤ Tiềm năng tăng giá thuê



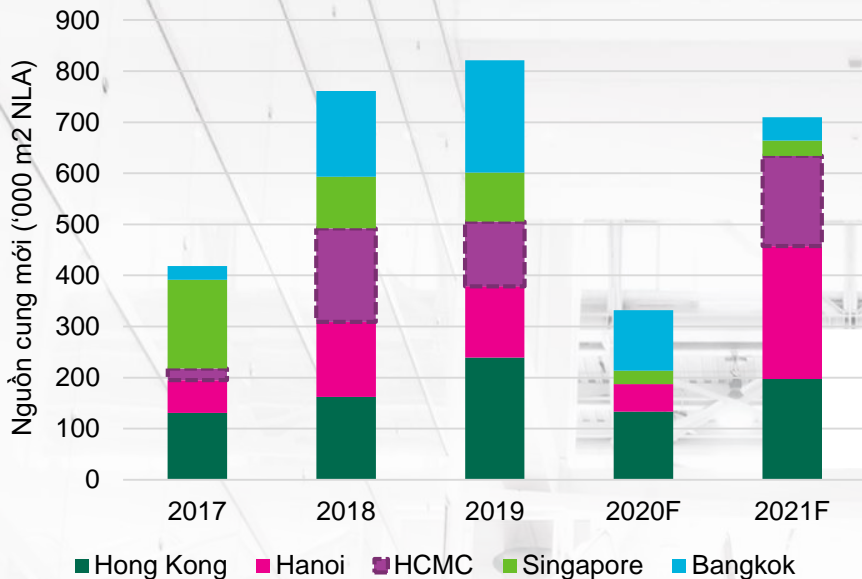
➤ Đòi hỏi sự thay đổi cơ cấu ngành hàng



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

Bán lẻ Việt Nam, Dự đoán nguồn cung

2022



2021



Vincom Grand Park, Q.9
48.000 m²



Elite Mall, Q.8
42.000 m²



Sense City, Q.9
32.000 m²



Socar Mall, Q.2
35.000 m²



Central Premium Mall, Q.8
24.000 m²

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Tháng 4 /2020.
Số liệu TP.HCM và Hà Nội cập nhật đến Q2/2020

Khách thuê

CẮT GIẢM CHI PHÍ, THƯƠNG
THẢO VỚI CHỦ NHÀ

Phát triển
bền vững



Đánh giá và củng cố
hệ thống cửa hàng



Thận trọng phát triển
bán lẻ đa kênh



Chiến lược
kiểm soát rủi ro



Chủ nhà



Hỗ trợ giá thuê/CAPEX
cho khách hiện tại và
khách mới

Khuyến mại
kích cầu mua sắm

- Giải pháp lâu dài, toàn diện
- Sử dụng công nghệ, liên kết các cửa hàng, tăng hiệu quả, kích cầu mua sắm
- Phát triển bền vững/tòa nhà thông minh



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở BẮN TP.HCM

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%

so với cùng kỳ năm trước

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

▼ 66%

so với cùng kỳ năm trước

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

▼ 39%

so với cùng kỳ năm trước

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

72%

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

▲ 4%

so với cùng kỳ năm trước

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

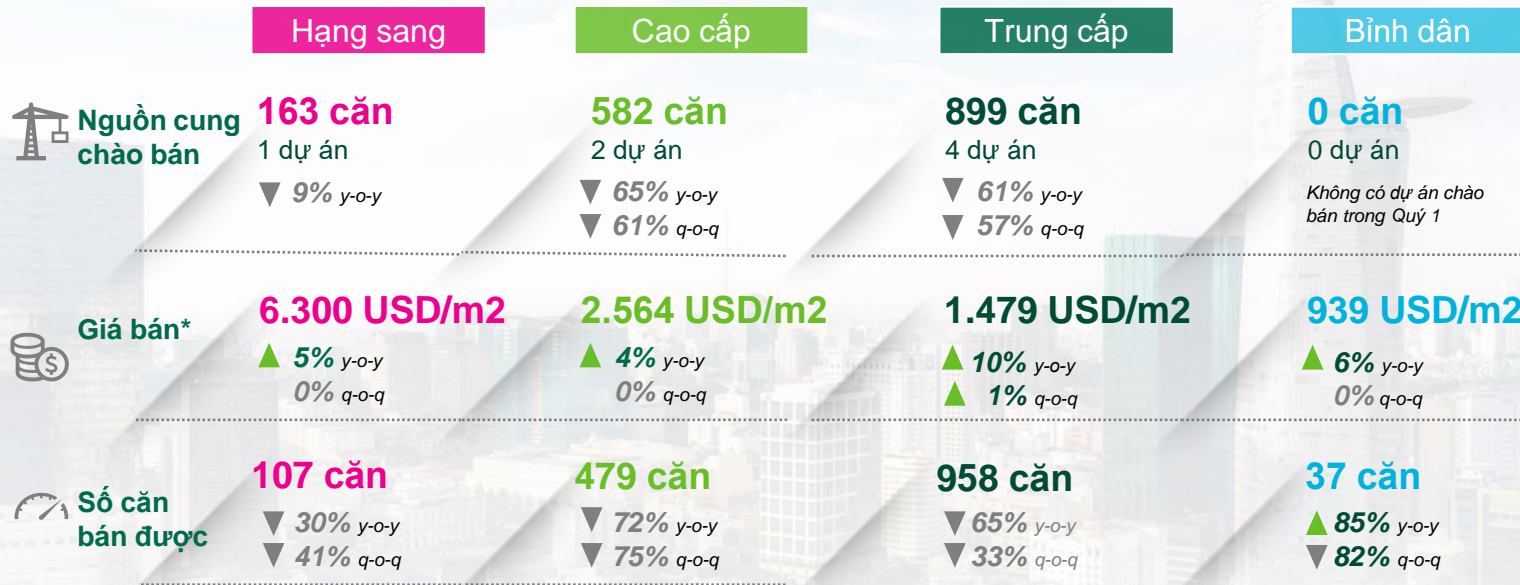
▼ 49%

so với cùng kỳ năm trước

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

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

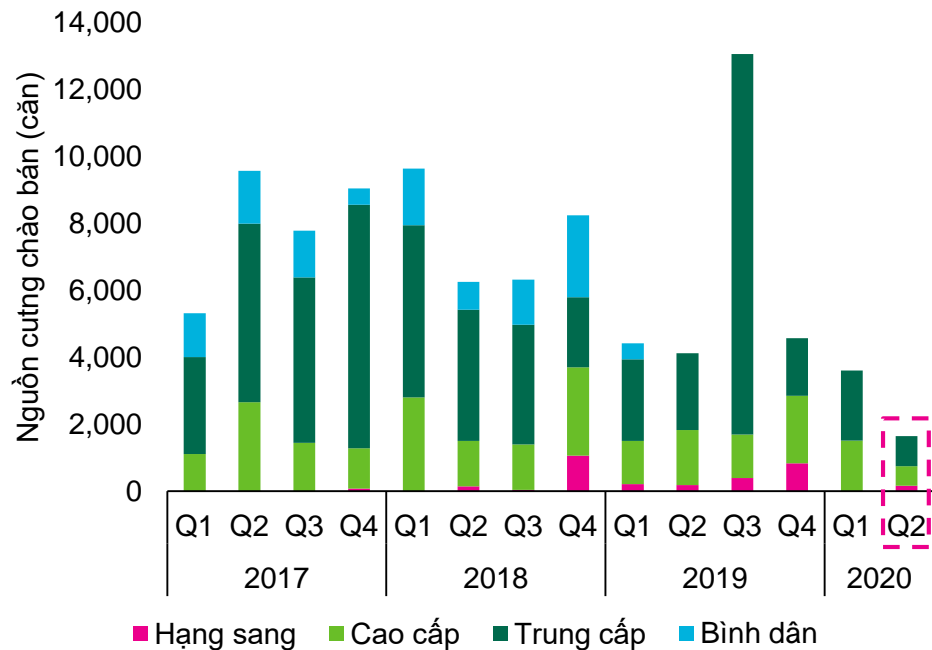


(*) Giá bán: USD/m² (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

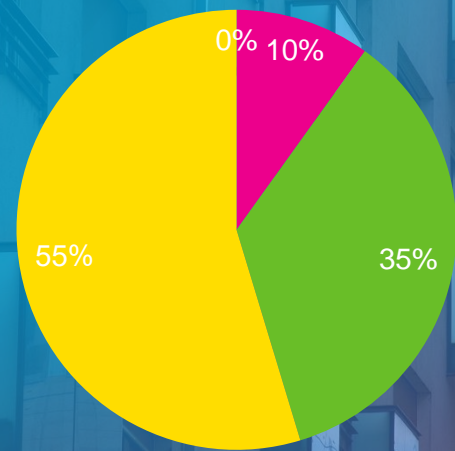
Nguồn cung chào bán thấp nhất trong năm năm

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



1.644 căn

(▼ 60% y-o-y)



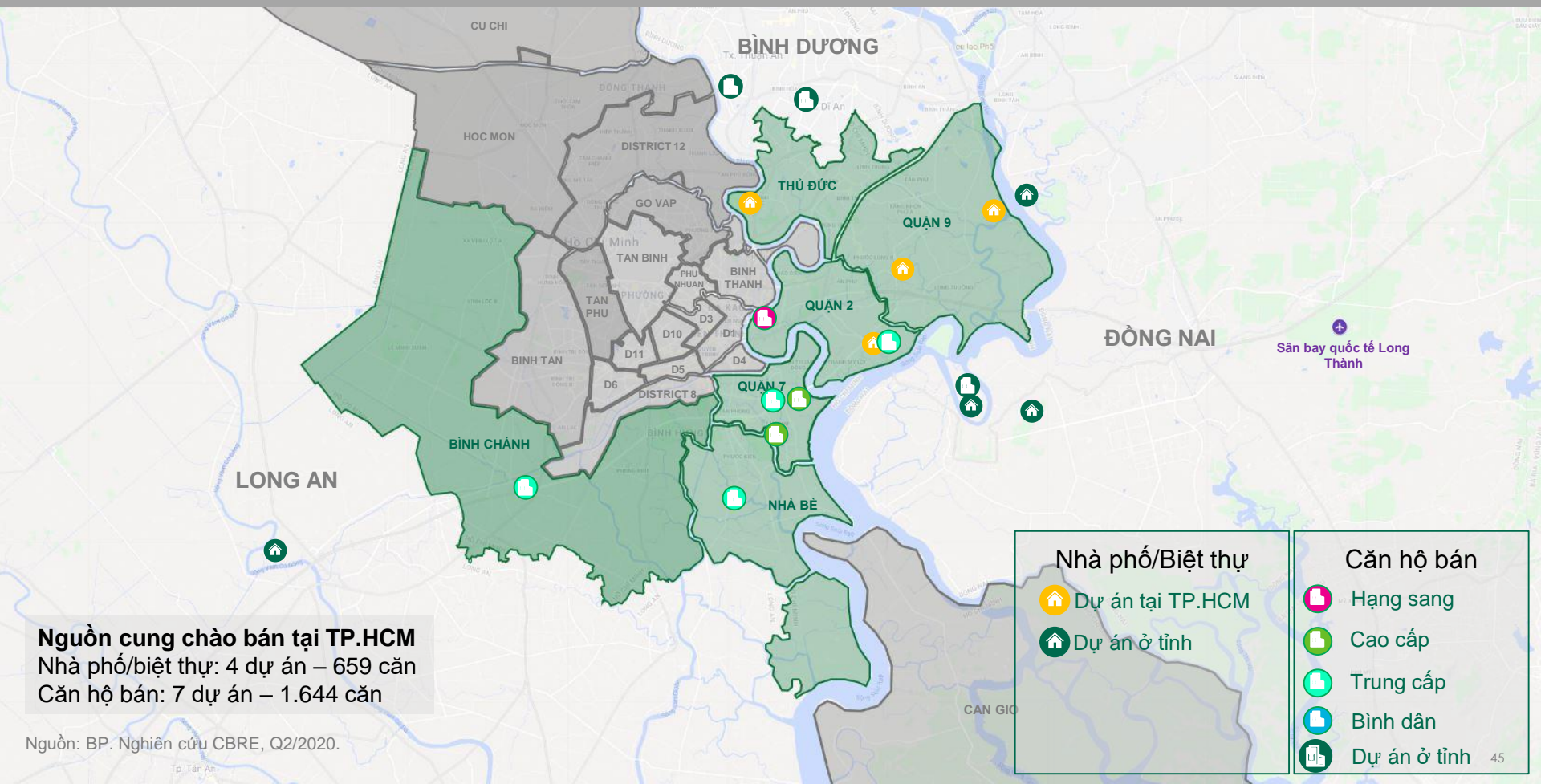
■ Hạng sang ■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân

Phân khúc trung cấp
dẫn đầu thị trường

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

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



Nguồn cung chào bán tại TP.HCM

Nhà phố/biệt thự: 4 dự án – 659 căn

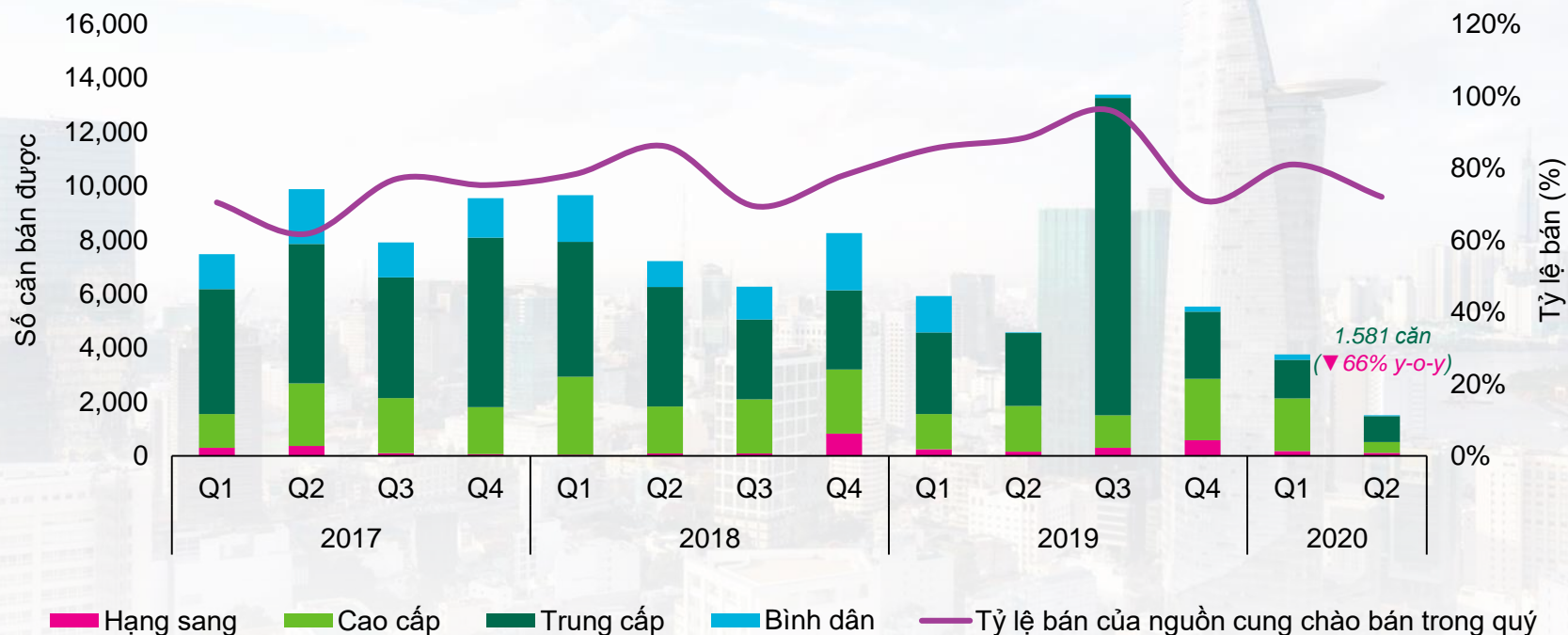
Căn hộ bán: 7 dự án – 1.644 căn

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

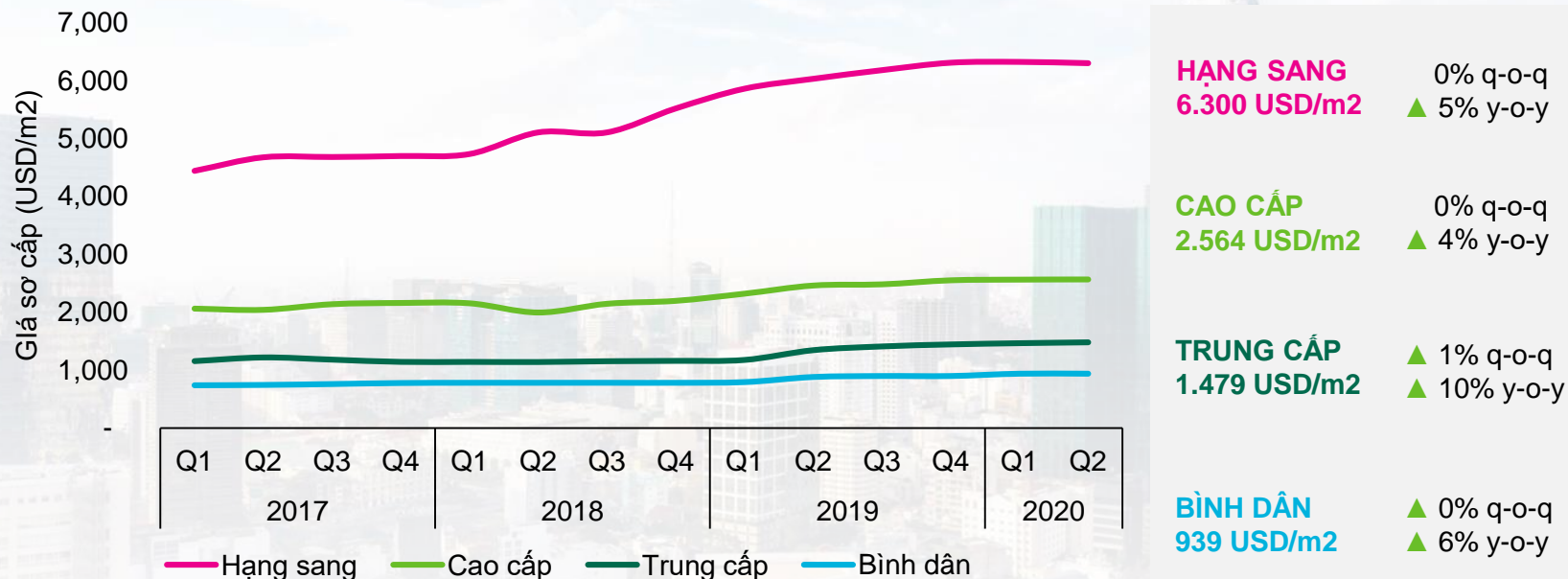


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

Giá bán ổn định so với Quý 1. Phân khúc trung cấp sôi nổi nhất.

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



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

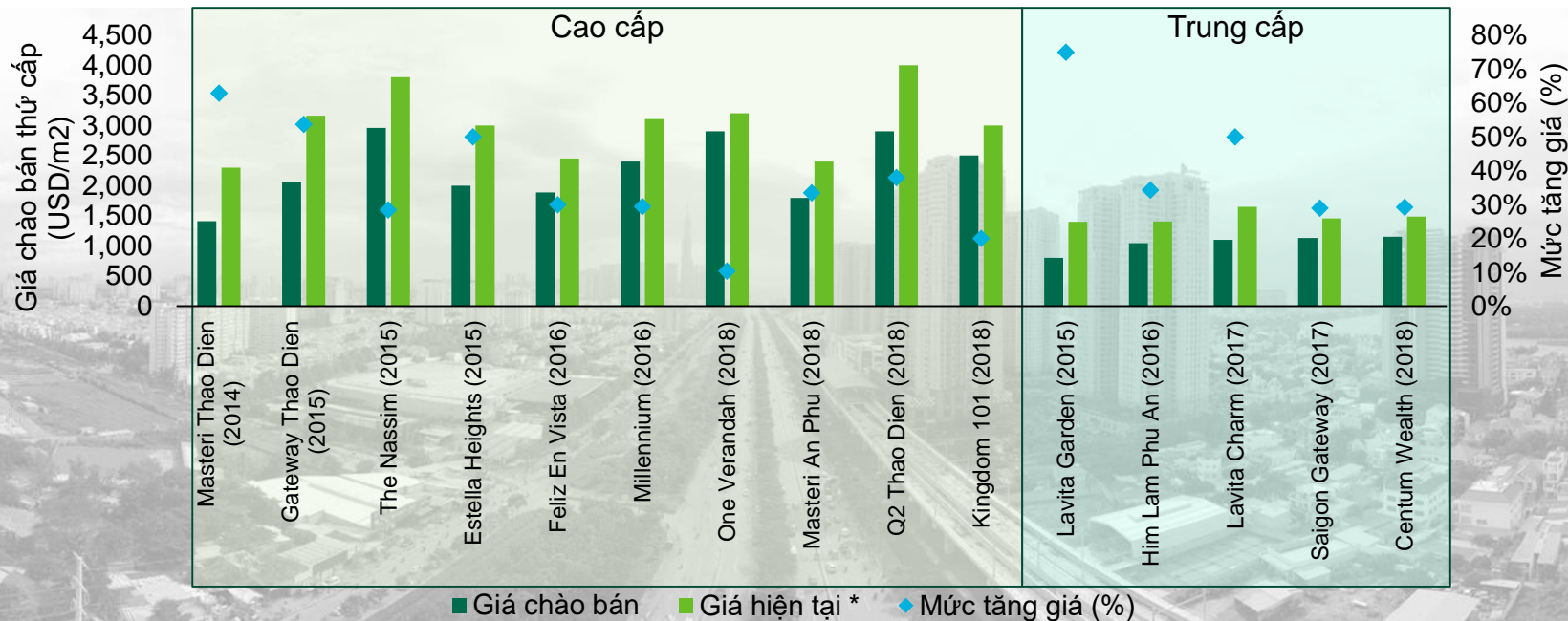


Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

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

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

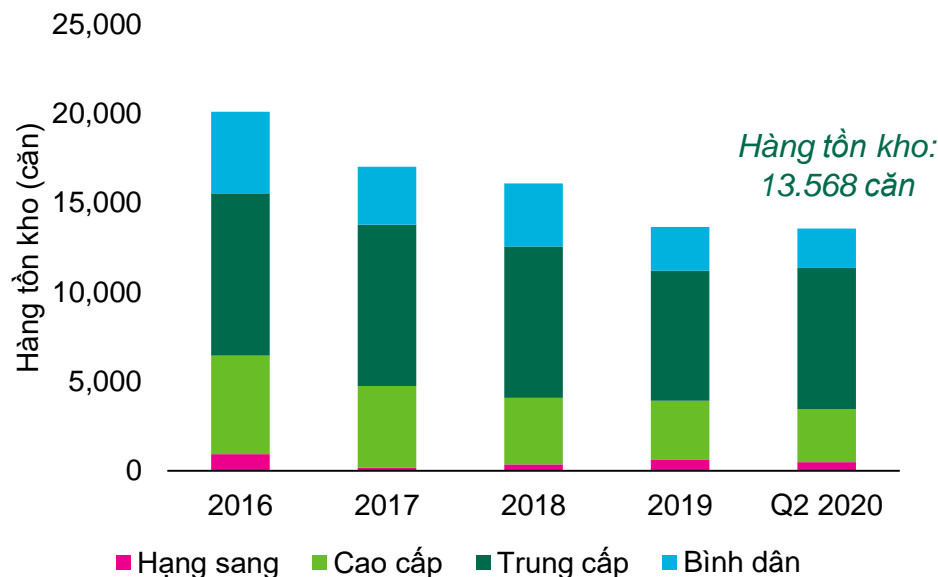


* Giá bán hiện tại: giá bán thứ cấp được thu thập trên thị trường.
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: HÀNG TỒN KHO

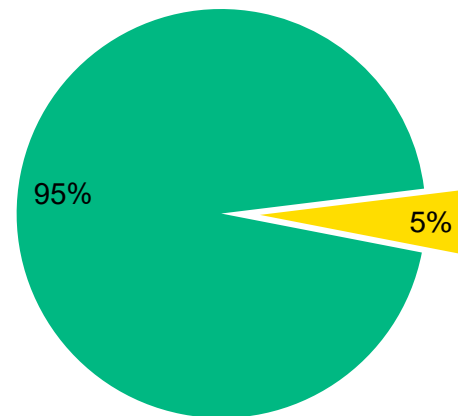
Hàng tồn kho không thay đổi do tỷ lệ tiêu thụ thấp hơn

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



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

Tổng nguồn cung:
292.034 căn

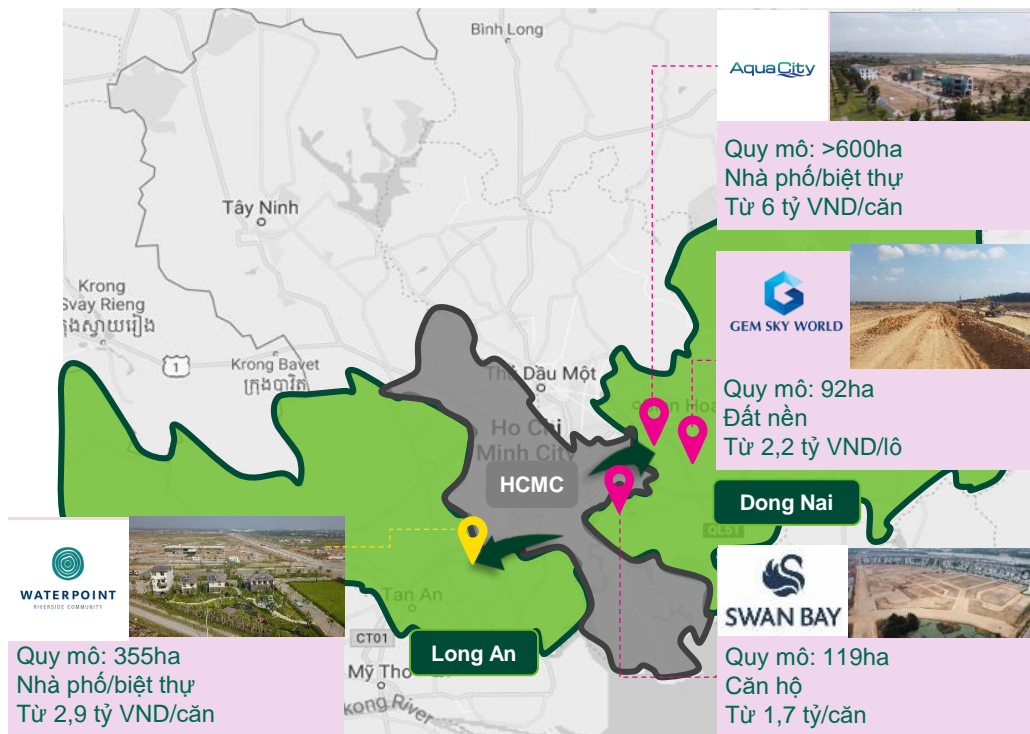


* Nguồn cung tích lũy từ 1999

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: CÁC TỈNH LÂN CẬN

Các khu đô thị có kết nối tốt nhận được nhiều sự quan tâm



ĐỒNG NAI



Sân bay quốc tế Long Thành



Cao tốc TP.HCM-Long Thành-Dầu Giây

LONG AN



Cao tốc Bến Lức – Long Thành

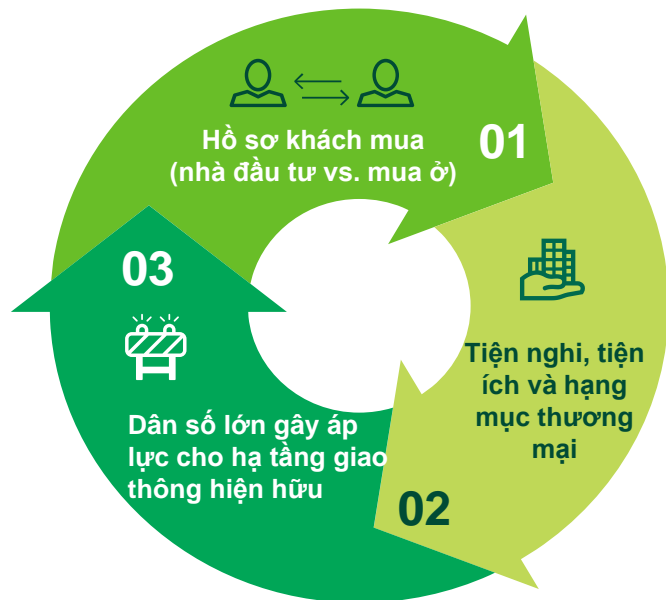


Cao tốc TP.HCM – Trung Lương

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CÁC TỈNH LÂN CẬN

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

Mua ở (~10%)

Nhà đầu tư (~90%)

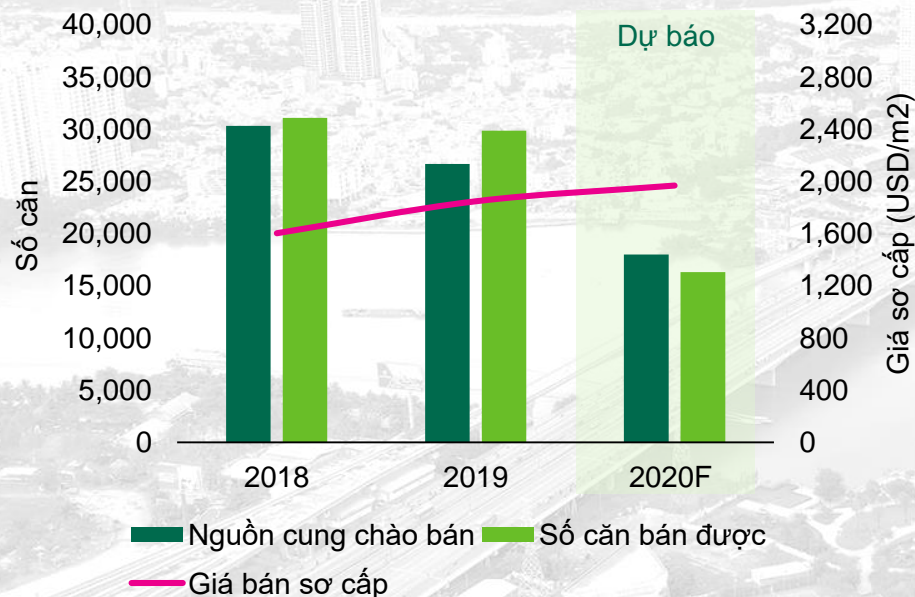


Cần đầu tư vào **tiện ích và các hạng mục thương mại**, đồng thời cải tạo **hạ tầng giao thông hiện hữu**

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM: TRIỂN VỌNG

Một năm khó khăn

Căn hộ bán TP.HCM, Dự báo cả năm 2020



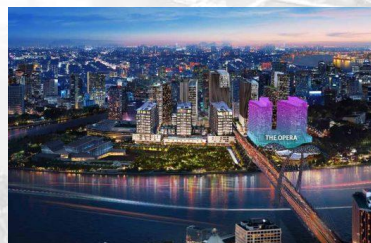
COVID-19 được kiểm soát vào tháng 9/2020

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/2020.

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

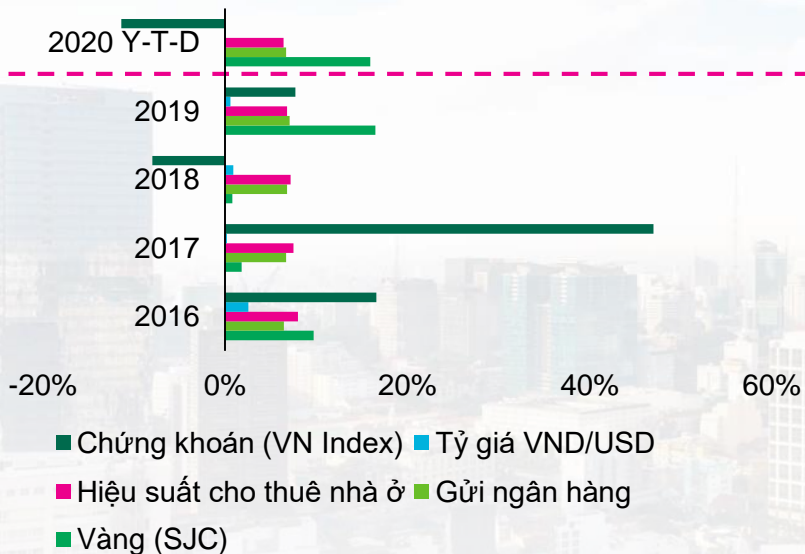


Vinhomes Grand Park, Q.9
6.000 căn gia đoạn 2

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

Vàng ghi nhận lợi nhuận cao nhất từ 2019

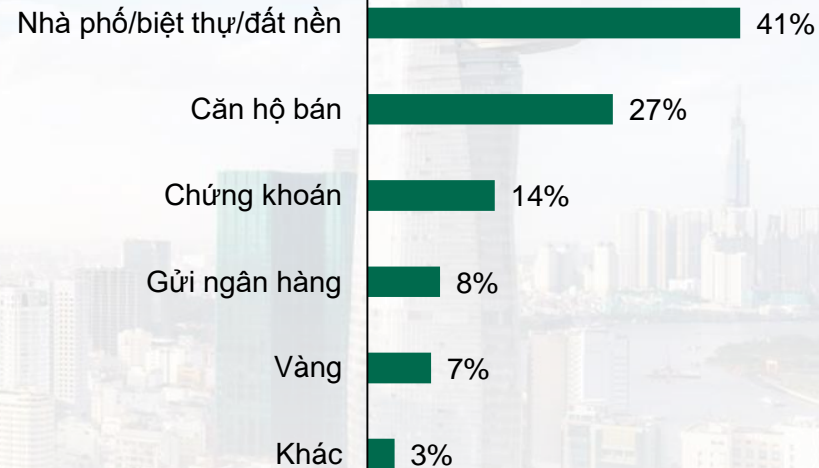
Lợi nhuận từ các kênh đầu tư(Y-o-Y)



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: BP. Nghiên cứu CBRE, Q1/2020.
Mẫu: 299 đáp viên

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở - LỘ TRÌNH PHỤC HỒI



Ngắn hạn

Tập trung vào khách mua trong nước

Các chính sách bán hàng hấp dẫn

Phương thức thanh toán linh hoạt

Chính sách hỗ trợ

Khách mua nước ngoài



Cải tiến sản phẩm

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

Dài hạn



Chiến lược giá

Tốc độ tăng giá phù hợp và tổng giá trị căn



Phát triển quỹ đất

Tích cực xây dựng quỹ đất Đa dạng vị trí



CBRE FORUM
2020
VIETNAM

Thank you FOR JOINING US

Để biết thêm thông tin chi tiết về bản thuyết trình này, vui lòng liên hệ:
Công ty TNHH CBRE Việt Nam – BP. Nghiên cứu & Tư vấn
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 nghĩ 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.

Tên và logo CBRE là nhãn hiệu dịch vụ của công ty TNHH CBRE. Tất cả các dấu hiệu khác được hiển thị trên tài liệu này là tài sản của chủ sở hữu tương ứng và việc sử dụng các logo đó không ngụ ý bất kỳ liên kết nào với hoặc sự thừa nhận sở hữu của CBRE.