

# CBRE FORUM

## 2020

VIETNAM

HANOI | 08 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 CHUNG CƯ ĐỂ BÁN

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 five circular nodes is overlaid on these bars. The nodes are connected by lines, forming a path that starts at the top of the green bar, goes down to the top of the blue bar, then up to the top of the purple bar, then down to the top of the second blue bar, and finally up to the top of the rightmost vertical bar. The rightmost vertical bar is a thin, light-colored bar containing a photograph of a modern interior space with a white sofa, a wooden ceiling, and a view of the ocean.

# THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN HÀ NỘI

# 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 Thống kê, 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

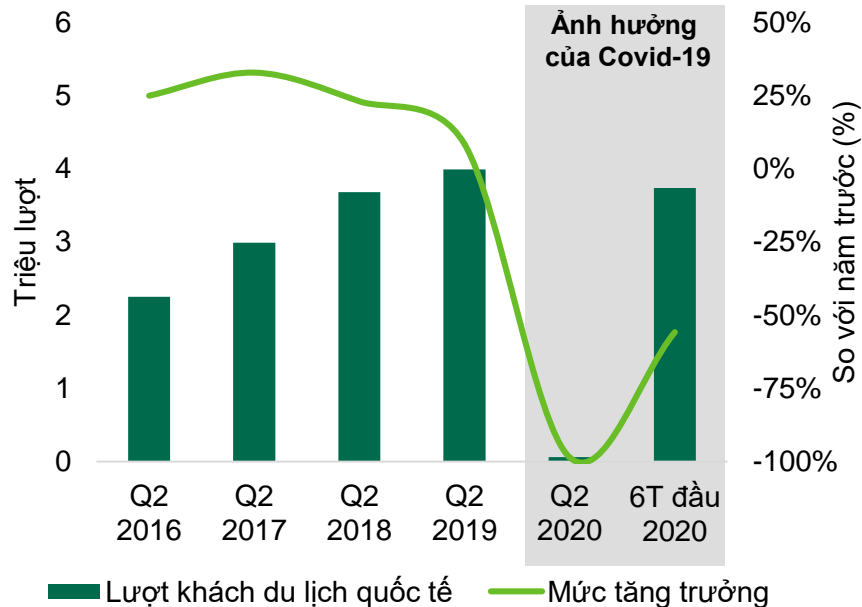
66.1%

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

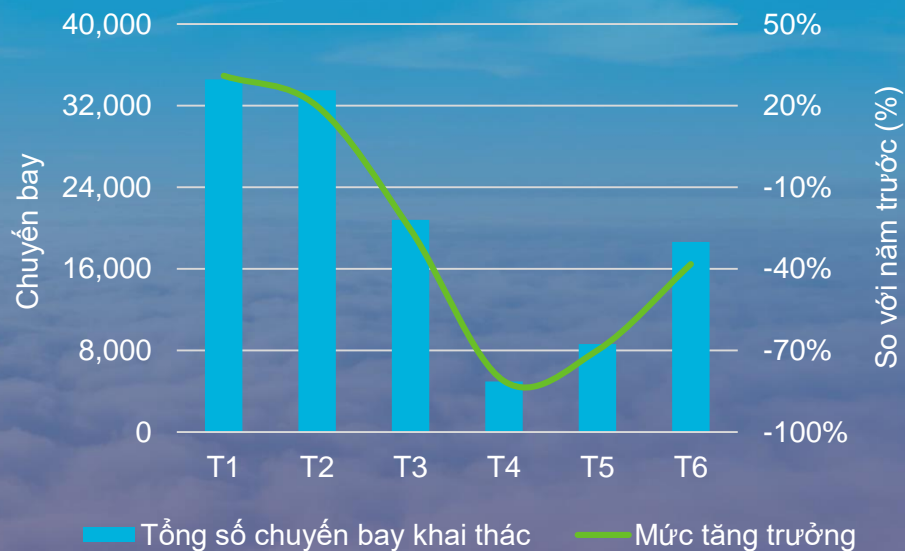


# NGÀNH HÀNG KHÔNG VIỆT NAM BẮT ĐẦU SÔI ĐỘNG TRỞ LẠI

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



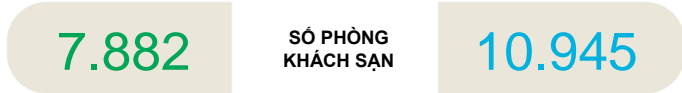
## Tổng số chuyến bay khai thác, T1 - T6/2020



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



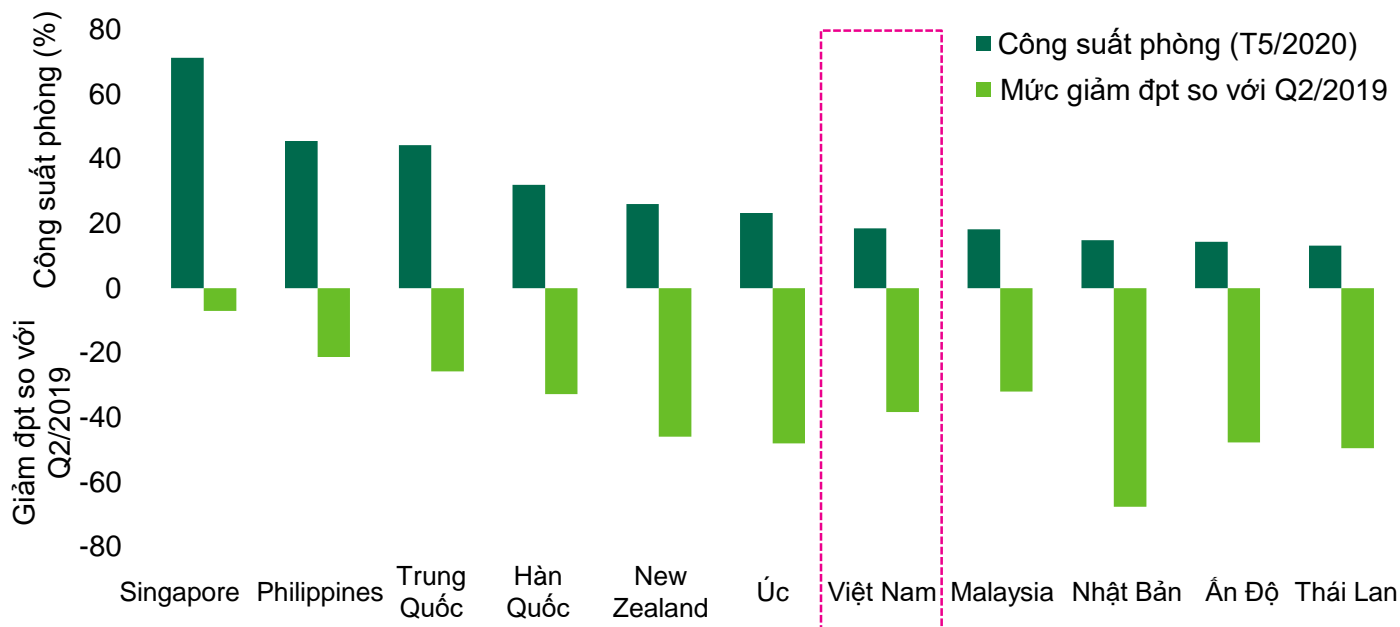
▼ Mức giảm so với Q2/2019

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



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

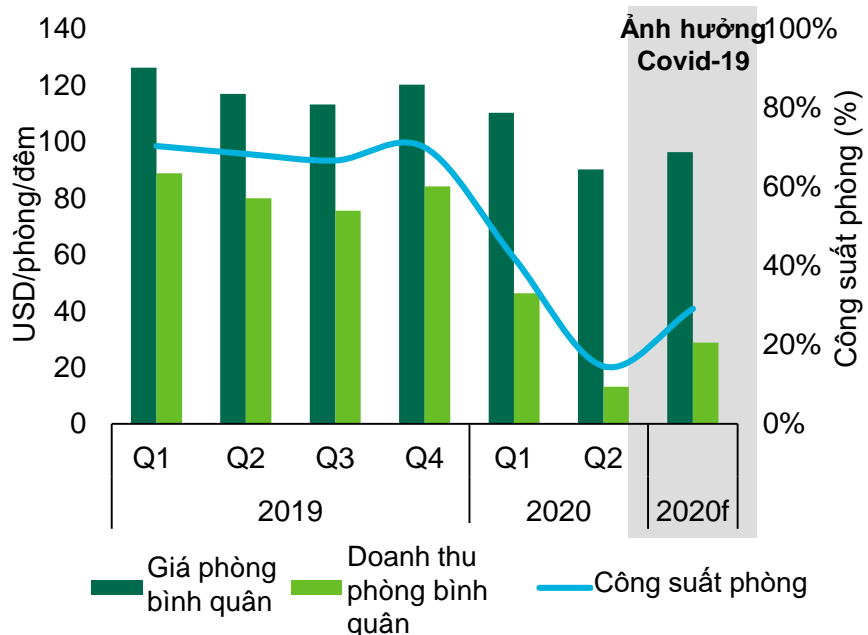
Ví dụ:

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

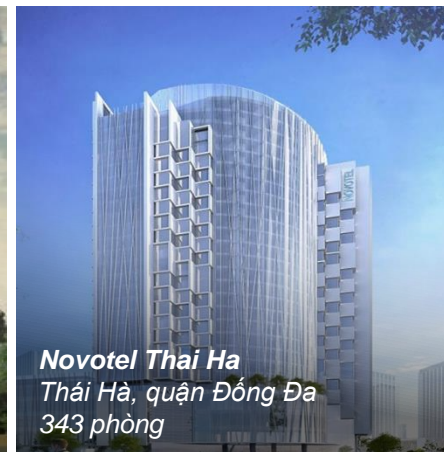
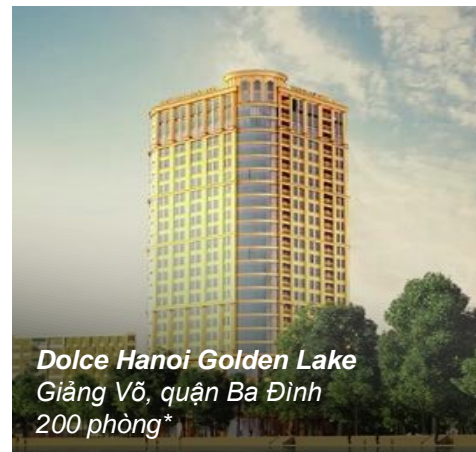


# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 4-5 SAO HÀ NỘI

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



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



**Khách sạn Hà Nội,  
Các dự án mới trong  
năm 2020F**

\*dự kiến

# 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 HÀ NỘI

## THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI Q2 2020

▶ 0% theo quý

Không có nguồn cung mới

▲ 0,4 đpt theo quý

Tỷ lệ trống văn phòng  
Hạng A tăng

▲ 1,7 đpt theo quý

Tỷ lệ trống văn phòng  
Hạng B tăng

▲ 10-15 đpt

Tỷ lệ trống dự kiến tăng  
trong nửa cuối năm 2020

# TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI Q2 2020

## HẠNG A



NGUỒN  
CUNG  
NLA (m<sup>2</sup>)

434.767 m<sup>2</sup> NLA

20 dự án



GIÁ  
THUÊ\*

26,2 USD

▼ 0,9% theo năm  
▼ 0,2% theo quý

USD/m<sup>2</sup>/tháng



TỶ LỆ  
TRỐNG  
(%)

7,6%

▼ 0,7 đpt theo năm  
▲ 0,4 đpt theo quý

## HẠNG B



NGUỒN  
CUNG  
NLA (m<sup>2</sup>)

947.306 m<sup>2</sup> NLA

73 dự án



GIÁ  
THUÊ\*

14,2 USD

▼ 0,4% theo năm  
▼ 0,9% theo quý

USD/m<sup>2</sup>/tháng



TỶ LỆ  
TRỐNG  
(%)

11,0%

▲ 0,4 đpt theo năm  
▲ 1,7 đpt theo quý

KHÔNG  
CÓ DỰ  
ÁN MỚI

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

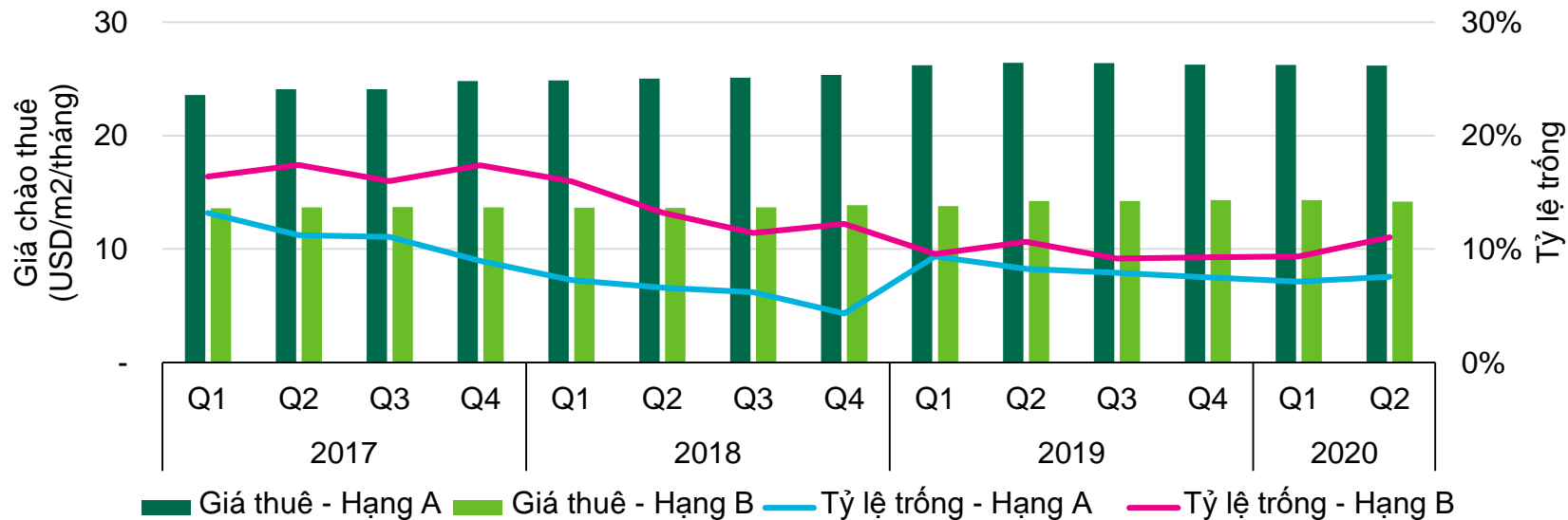
Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

## Tỷ lệ trống tăng ở cả hai phân hạng

### Thị trường văn phòng Hà Nội, Giá chào và Tỷ lệ trống, Q2 2020



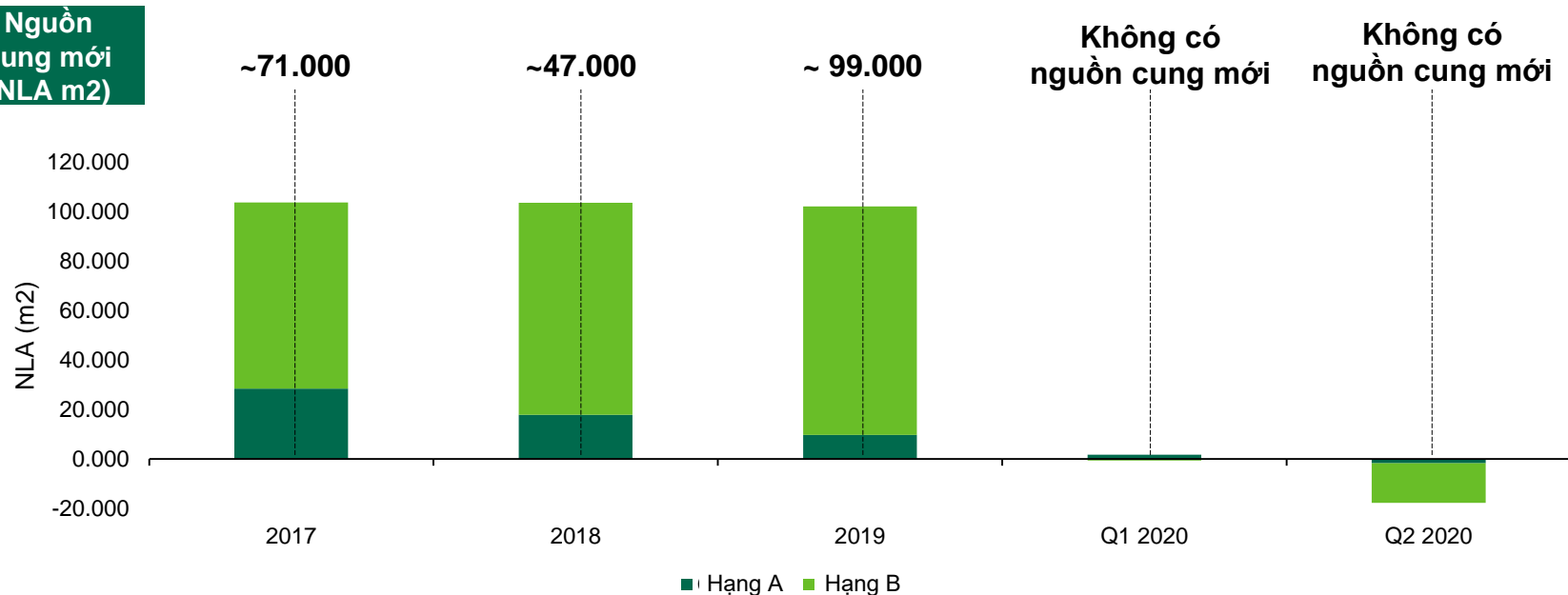
\* Giá chào thuê dựa trên diện tích thực sử dụng (NLA), không bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020.

## TỶ LỆ HẤP THỤ ÂM

Thị trường văn phòng Hà Nội, Tỷ lệ hấp thụ, Q2 2020

**Nguồn  
cung mới  
(NLA m<sup>2</sup>)**

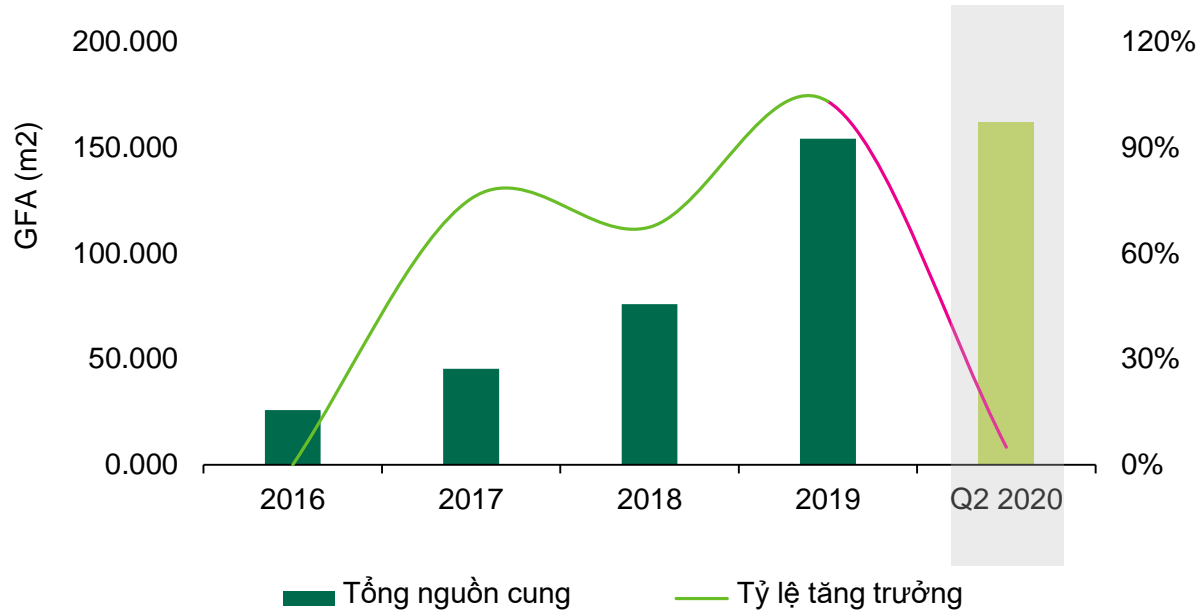


Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020.

# VĂN PHÒNG LÀM VIỆC LINH HOẠT BỊ ẢNH HƯỞNG BỞI COVID-19

## Tạm dừng mở rộng

### Văn phòng làm việc linh hoạt, Tổng nguồn cung, Q2 2020

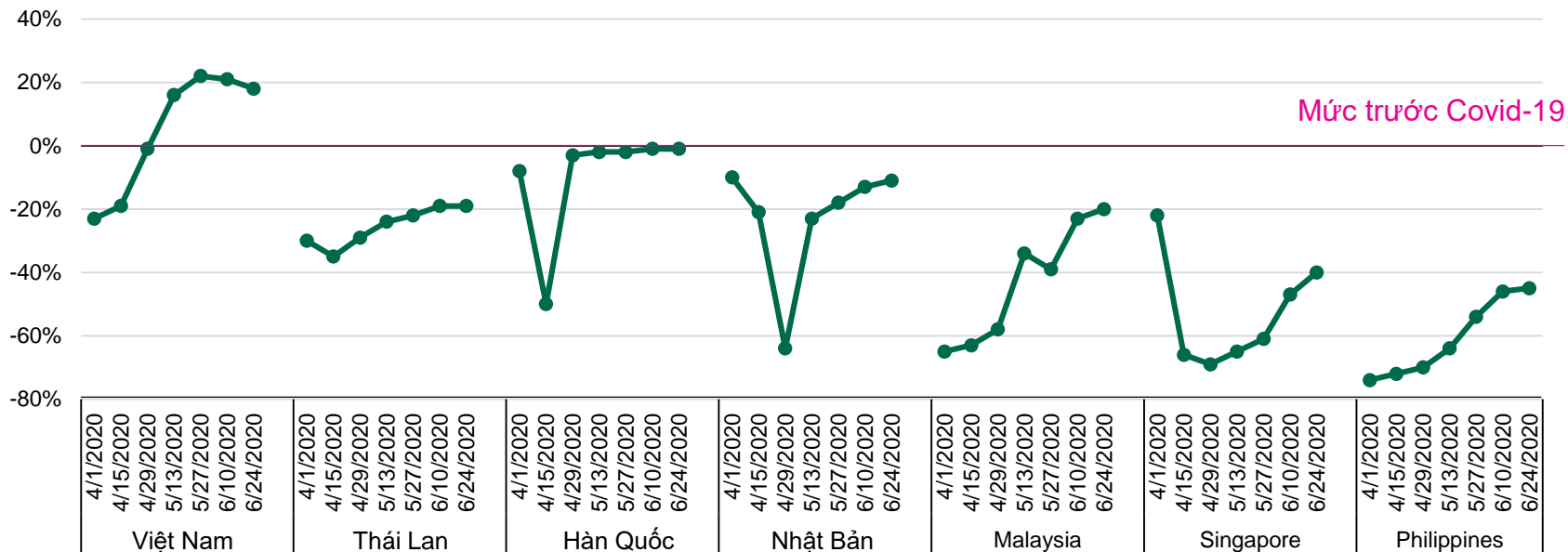


Mặc dù các hoạt động mở rộng bị tạm dừng, các nhà cung cấp dịch vụ văn phòng làm việc linh hoạt tại Hà Nội vẫn đạt được tỷ lệ lấp đầy khả quan **60% - 70%** tại thời điểm Q2 2020

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020.

# VIỆT NAM THÀNH CÔNG TRONG KIỂM SOÁT DỊCH BỆNH

Văn phòng khu vực Châu Á – Thái Bình Dương, Chỉ số di động của Google, Q2 2020

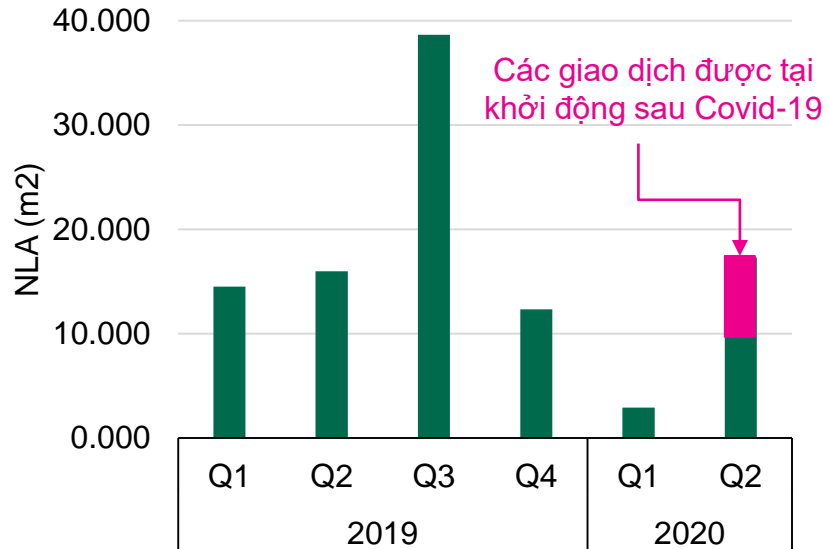


Lưu ý: Chỉ số di động của Google được trích xuất từ Báo cáo Di động Cộng đồng trong thời kỳ COVID-19 của Google. Ngày tham chiếu sẽ lùi lại một ngày nếu đó là ngày lễ quốc gia. Đường tham chiếu cho mức trước COVID-19 là giá trị trung vị của các ngày trong tuần tương ứng trong trong thời gian 5 tuần từ 3/1/2020 đến 6/2/2020.

Nguồn: Google, Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, ngày 03 tháng 7 năm 2020.

# CÁC TÍN HIỆU SỚM CỦA SỰ PHỤC HỒI

Các giao dịch cho thuê lớn, ghi nhận bởi CBRE

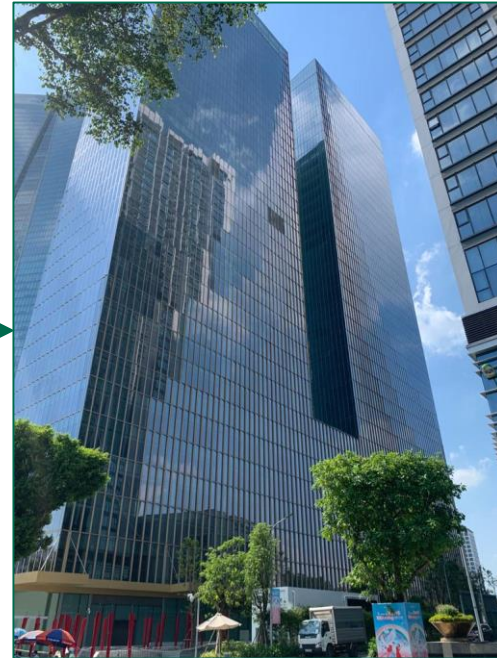
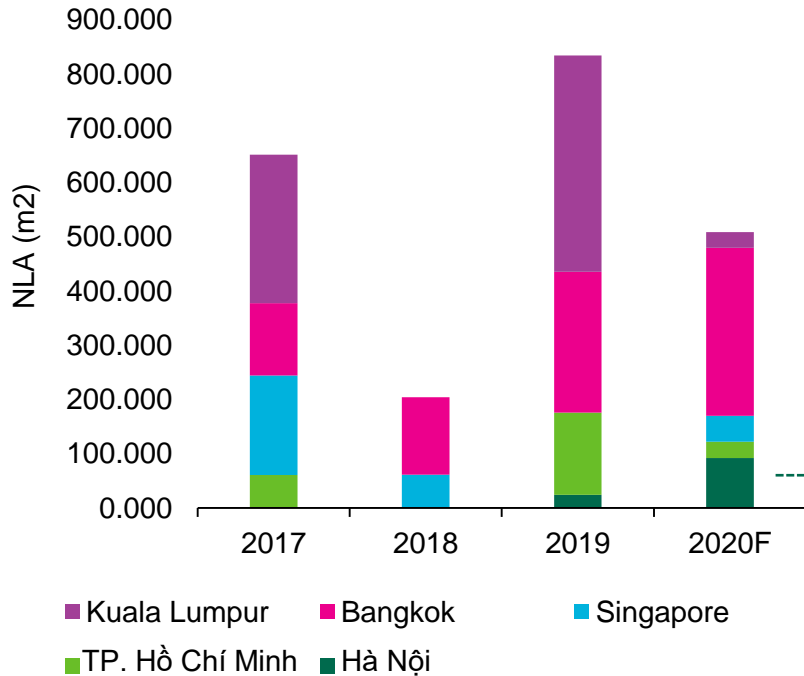


BIDV Tower, ngày 30 tháng 6 năm 2020

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020.

# NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

## Châu Á – Thái Bình Dương, dự án Hạng A hoàn thành trong năm 2020F

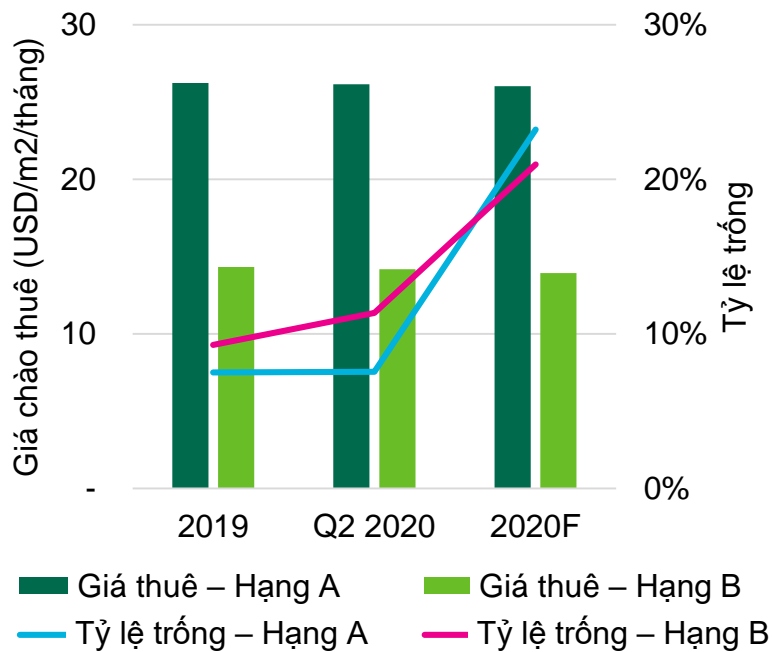


**Capital Place**  
Q3 2020  
~93.000 m2

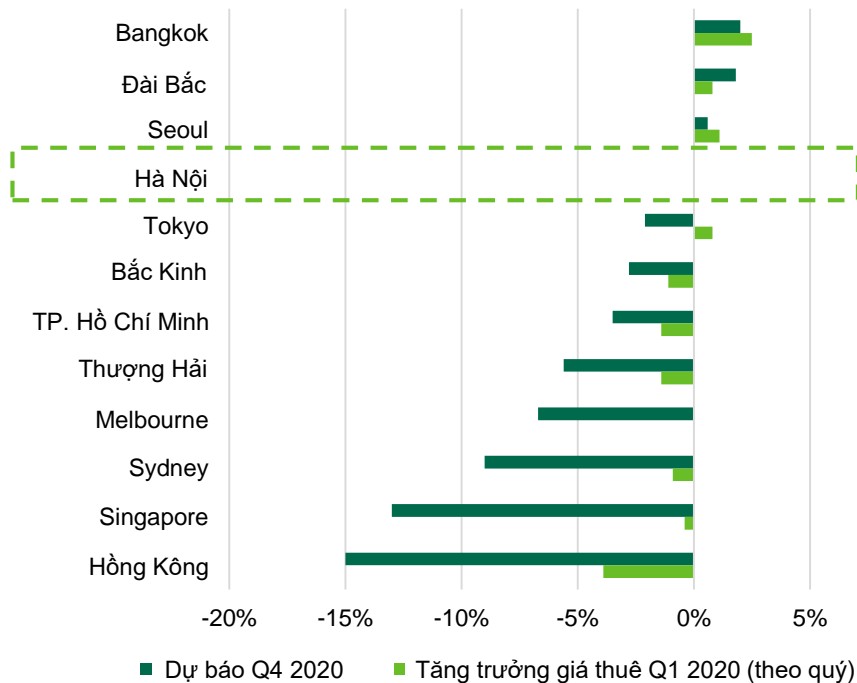
Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020.

## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

### Văn phòng Hà Nội, triển vọng hoạt động 2020F



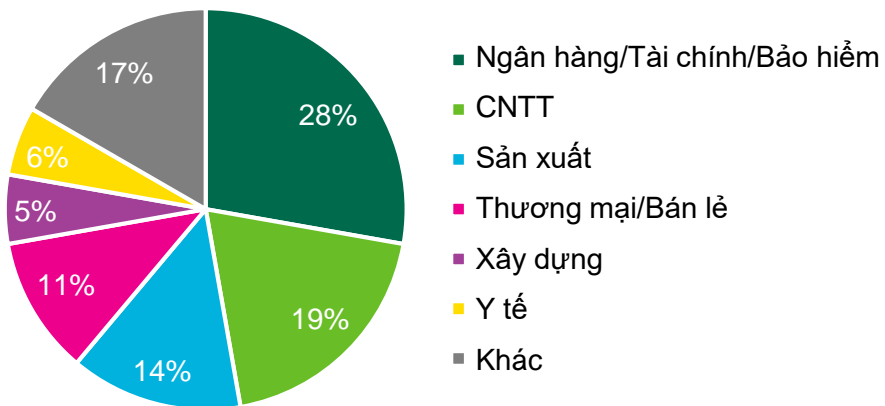
### Văn phòng Châu Á - TBD, triển vọng giá thuê 2020F



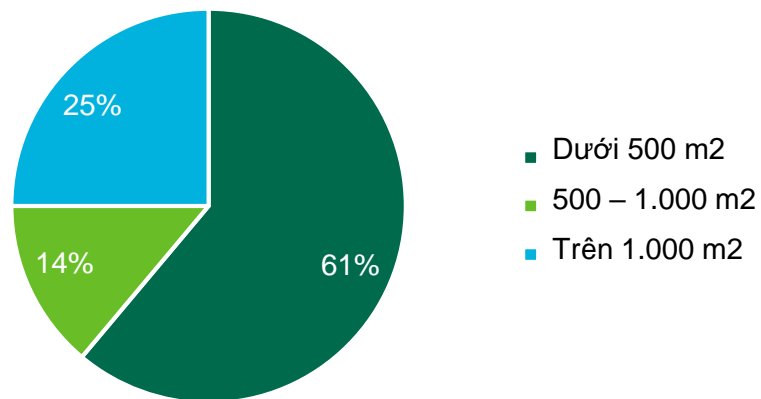
# NHU CẦU VÀ THỊ HIẾU TRONG TƯƠNG LAI

Hà Nội, Yêu cầu hỏi và xem mặt bằng, ghi nhận bởi CBRE, Q2 2020

## Theo ngành nghề



## Theo diện tích



Source: CBRE Research, Q2 2020.



# ĐẦU SẼ LÀ TRUNG TÂM MỚI?

Các trung tâm văn phòng Hà Nội trong tương lai

Đường sắt đô thị số

1

2

3

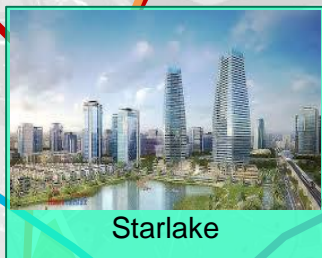
4

5

6

7

8



Starlake



Hanoi Smart City



Lotte Mall Hanoi



Vinhomes Ocean Park



Vinhomes Smart city

Phía Tây

ĐÔNG ĐÀ,  
BA ĐÌNH

TRUNG  
TÂM

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG – LỘ TRÌNH PHỤC HỒI

## KHÁCH THUÊ: LINH HOẠT HƠN

Chiến lược không gian  
làm việc

## CHỦ NHÀ: LINH ĐỘNG HƠN

- Thời hạn thuê và ưu đãi linh động hơn
- Phân bổ chi phí vốn trong thời gian thuê

01

02

04

## NHÀ PHÁT TRIỂN: TẬP TRUNG VÀO CÁC YẾU TỐ XANH

Với nhiều công ty đa quốc gia đang đến với Hà Nội, các yếu tố LEEDs/yếu tố Xanh sẽ quan trọng hơn trong việc tạo ra giá trị lâu dài

03

## KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT: THẬN TRỌNG HƠN VÀ TẬP TRUNG VÀO DOANH NGHIỆP

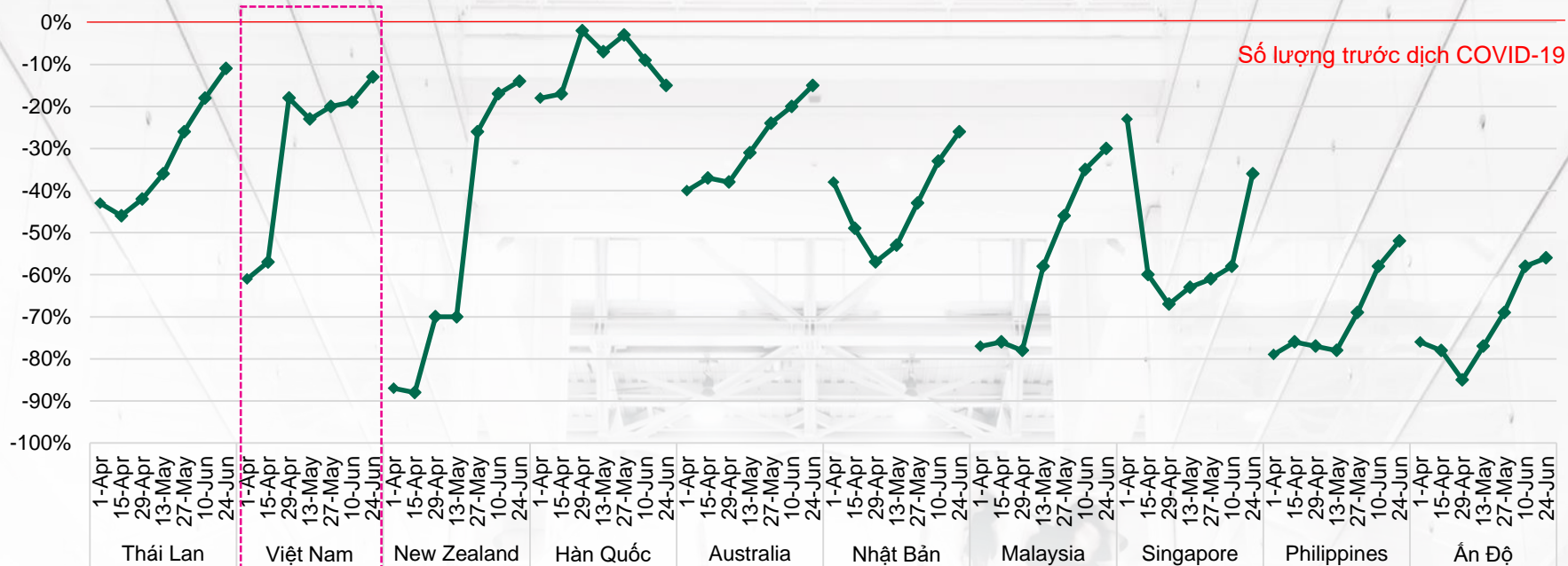
- Các công ty vận hành không gian làm việc linh hoạt cần phải thận trọng hơn trong việc mở rộng
- Cần tập trung hơn vào thị trường doanh nghiệp, do các khách này có ít rủi ro tài chính hơn

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 red bar. A white line graph with four circular nodes is overlaid on these bars, connecting the top of the green bar, the top of the blue bar, the top of the purple bar, and the top of the red bar. The background of the slide is a gradient from blue at the top to grey at the bottom. On the right side, there are two vertical rectangular panels showing interior views of a modern office or cafe with people working at tables and hanging lamps.

# THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

# 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.

## NHÀ PHỐ VẪN CHƯA CÓ DẤU HIỆU PHỤC HỒI

Làn sóng trả mặt bằng: Hết thời nhà phố chỉ cần dán giấy là có khách thuê!

### DÀN TRÌ

Nhiều hàng quán Hà Nội "cửa đóng then cài", chật vật tìm hướng mở cửa lại

**LAO ĐỘNG**

Đất 'kim cương' Hà Nội giảm giá vẫn không có người thuê

**CAFEF**  
www.cafef.vn



Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, Thu thập từ Internet, Q2 2020.

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

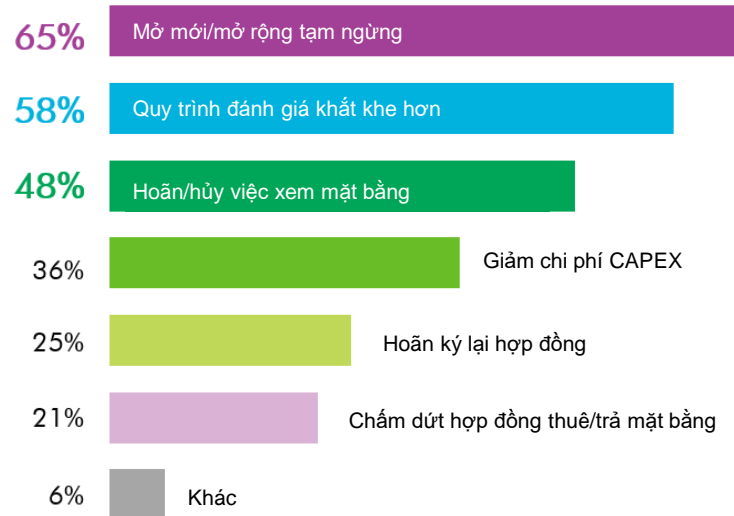
## Ba ảnh hưởng chính

Các nhà bán lẻ có hội sở ở khu vực Thái Bình Dương

Các nhà bán lẻ có hội sở ngoài khu vực Thái Bình Dương

	Các nhà bán lẻ có hội sở ở khu vực Thái Bình Dương	Các nhà bán lẻ có hội sở ngoài khu vực 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 Mặt bằng của công ty bạn bị ảnh hưởng như thế nào?



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

Lưu ý: Doanh thu bán hàng mỗi quý được trích dẫn theo tỷ giá hiện tại.

Nguồn: Thông cáo tài chính của công ty, Capital IQ, Bp Nghiên cứu CBRE, 27 tháng Năm năm 2020.

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

## Khai trương tại Hà Nội năm 2020



Cửa hàng đầu tiên của Uniqlo tại Vincom Phạm Ngọc Thạch  
Nguồn ảnh: tuoitre.vn



Cửa hàng đầu tiên của Hadilao tại Vincom Phạm Ngọc Thạch  
Nguồn ảnh: vietnambiz.vn

### <Cửa hàng đầu tiên>

TIFFANY & CO.

### <Có thể sắp mò>

MUJI  
無印良品

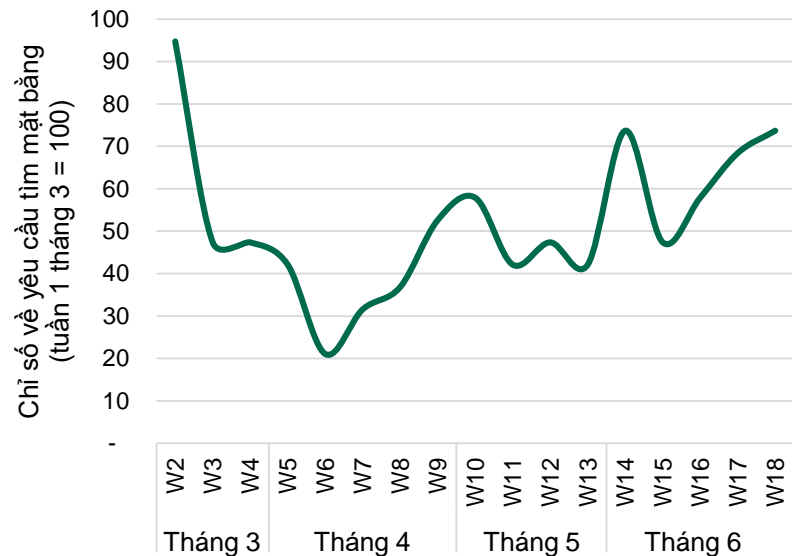
okaïdi  
OBAIBI

ANYTIME  
FITNESS

美洋鍋  
Beauty in The Pot

Matsumoto Kiyoshi · 松本清

## Chỉ số cho thuê bán lẻ, CBRE Việt Nam

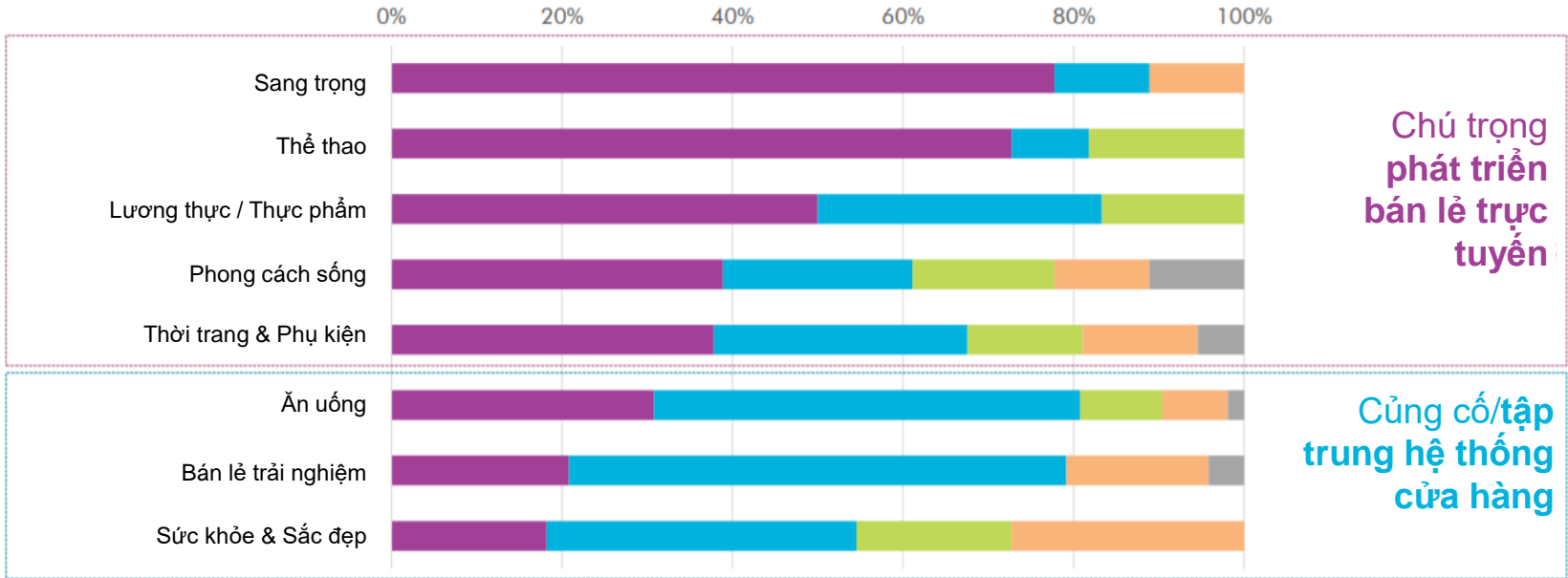


Lưu ý: Yêu cầu tìm mặt bằng thu thập bởi CBRE Việt Nam tại Hà Nội và TP.HCM từ Tháng 3 đến Tháng 6 2020  
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Q2/ 2020.

# 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



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, ngày 26 tháng Sáu

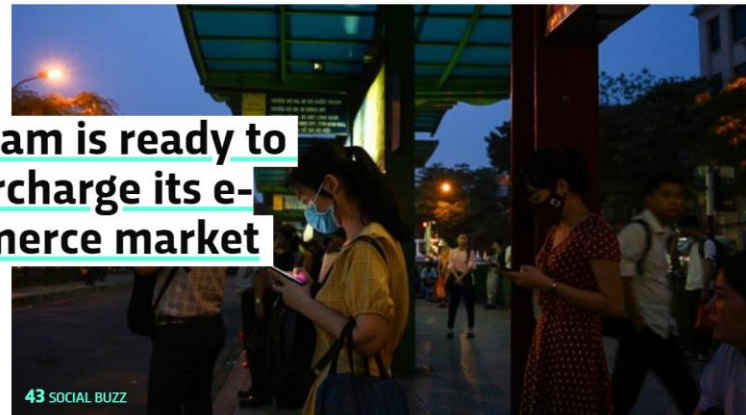
## Tiki, Sendo inform authorities of merger plan

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



Nguồn: VnExpress, ngày 06 tháng Sáu

## 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



18.6  
Lazada  
SALE HÈ  
RỰC RỠ

18 - 22.06

SIÊU SALE 90%  
SẢN PHẨM YÊU THÍCH

FREE MIỄN PHÍ  
GIAO HÀNG

Lazada

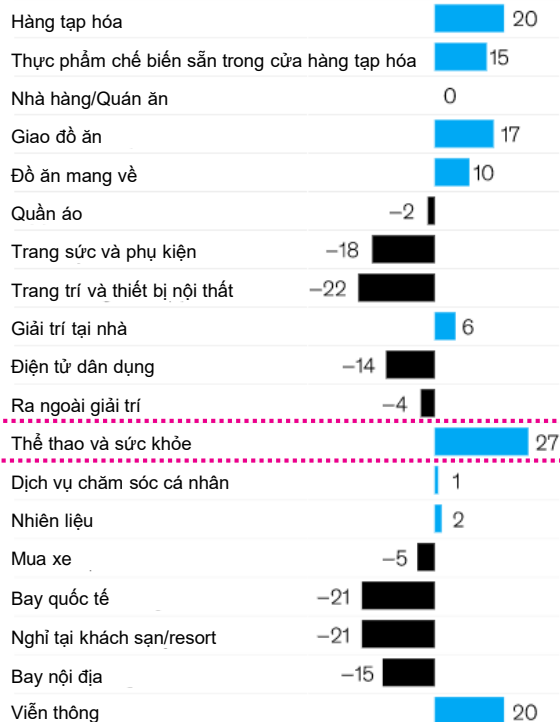


# CUỘC SỐNG BÌNH THƯỜNG MỚI: KHÁCH HÀNG THAY ĐỔI THÓI QUEN TIÊU DÙNG SỨC KHỎE VÀ PHÚC LỢI TRỞ THÀNH YẾU TỐ CHÍNH

## Khách hàng Việt Nam (\*)

Chi tiêu trong giai đoạn  
COVID-19,  
% thay đổi

So sánh trước  
và sau COVID-19



## NHỮNG TÁC ĐỘNG CỦA COVID-19 LÊN KHÁCH HÀNG VIỆT NAM



Bốn trong năm người Việt Nam phản hồi rằng họ đang tập trung vào tập luyện thể thao và ăn uống lành mạnh.

**81%**



**40%** số người được phỏng vấn nhận định rằng tính sẵn có của các cửa hàng online và ứng dụng điện thoại là yếu tố đầu tiên để chuyển sang cửa hàng tạp hóa mới.



Người Việt Nam tiết lộ rằng họ rất cẩn trọng trong cách tiêu tiền, ngay cả khi nền kinh tế đất nước mở cửa trở lại.

**67%**

(\*) Câu hỏi: "Đối với sản phẩm/ dịch vụ dưới đây, bạn dự kiến mức chi tiêu hàng tháng sẽ thay đổi thế nào trước và sau sự bùng phát của COVID-19?" Số liệu không thể tổng hợp đến 100% do đã làm tròn số.

Nguồn: McKinsey & Company, vir.com.vn. Khảo sát được thực hiện trên 600 người phản hồi tại Việt Nam, tháng 5 năm 2020.

# TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI Q2 2020

## TRUNG TÂM



**NGUỒN CUNG**

**54.517 m2 NLA**

2 Trung tâm thương mại &  
10 Khối để bán lẻ

NLA (m2)



**GIÁ CHÀO THUÊ(\*)**

**98,1 USD**

▲ 2,5% theo năm

▶ 0,0% theo quý

US\$/m2/tháng



**TỶ LỆ TRỐNG**

**0,72%**

▼ 0,7 đpt theo năm

▶ 0,0 đpt theo quý

(%)

**KHÔNG CÓ NGUỒN CUNG MỚI**

## NGOÀI TRUNG TÂM



**NGUỒN CUNG**

**949.964 m2 NLA**

32 dự án

NLA (m2)



**GIÁ CHÀO THUÊ (\*)**

**24,7 USD**

▼ 0,7% theo năm

▼ 0,5% theo quý

US\$/m2/tháng



**TỶ LỆ TRỐNG**

**9,78%**

▲ 1,1 đpt theo năm

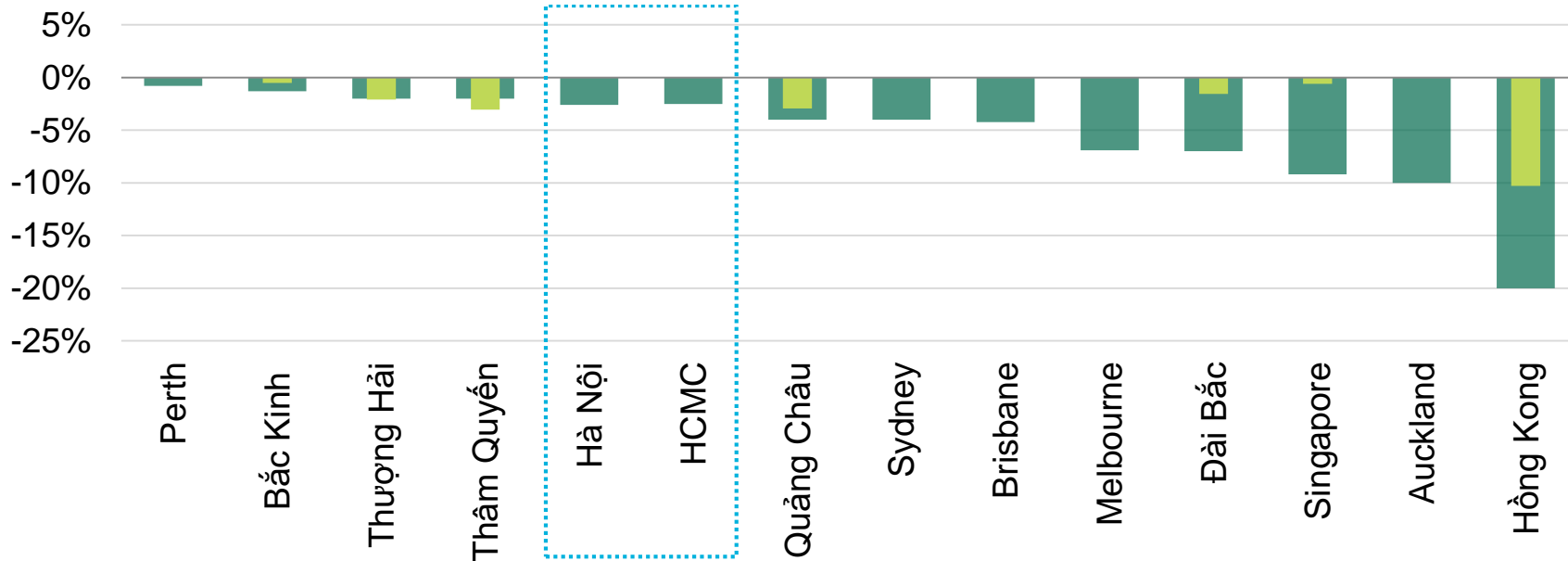
▲ 1,6 đpt theo quý

(%)

Ghi chú: Giá chào thuê là mức giá trung bình của tầng trệt và tầng 1, không bao gồm Phí dịch vụ và 10% thuế VAT  
Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, Q2 2020.

# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG: GIÁ THUÊ GIẢM TRONG KHU VỰC, NHƯNG VIỆT NAM SẴN SÀNG CHO SỰ HỒI PHỤC TÍCH CỰC

## Dự báo giá chào thuê, So sánh với khu vực

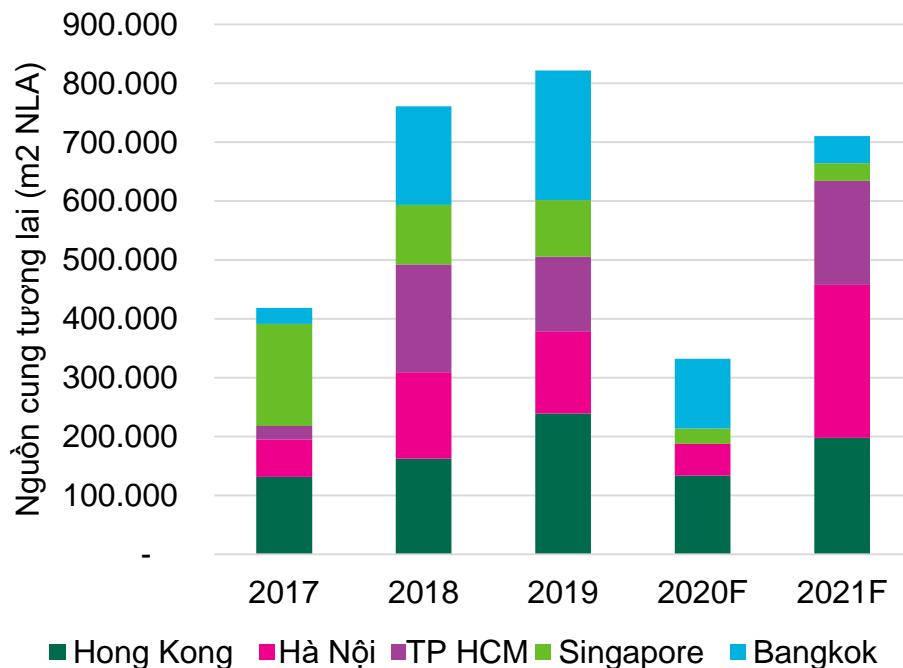


■ 2020F (Dự báo đưa ra tại Tháng 4/2020) ■ Thay đổi theo Quý tại Q1/2020 – Giá chào thuê

Nguồn: Bp. Nghiên cứu của CBRE, Dữ liệu từ tháng 4 năm 2020. Đối với Hà Nội và TP HCM, dữ liệu được cập nhật đến tháng 7 năm 2020

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

## Nguồn cung tương lai 2020F – 2021F



Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam. Dữ liệu tại tháng 4 2020. Đối với Hà Nội và TP. HCM, dữ liệu được cập nhật cho đến tháng 7 năm 2020

## NGUỒN CUNG MỚI 2020F, TT. BÁN LỄ HÀ NỘI



**Vincom Megamall  
Ocean Park**  
Gia Lâm  
NLA: ~39.500 m2



**FLC Twin Towers**  
Cầu Giấy  
NLA: ~14.000 m2

## 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 CHUNG CƯ ĐỂ BÁN HÀ NỘI

# MẠC DÙ TĂNG TRỞ LẠI TRONG Q2, DOANH SỐ BÁN VÀ MỞ BÁN MỚI GIẢM MẠNH TRONG 6T 2020

Q2 2020:

▲ **2,4 lần** theo quý

Tăng số căn mở bán  
mới trong Q2 tại  
Hà Nội

▲ **1,4 lần** theo quý

Tăng số căn bán  
được trong Q2 tại  
Hà Nội

**51%**

Tỷ lệ bán trung bình  
của các dự án mới mở  
bán trong Q2

▲ **1%** theo quý

Tăng giá bán sơ cấp  
trung bình trong Q2

▼ **65%** theo năm

Giảm số căn mở bán  
mới trong nửa đầu  
năm tại Hà Nội

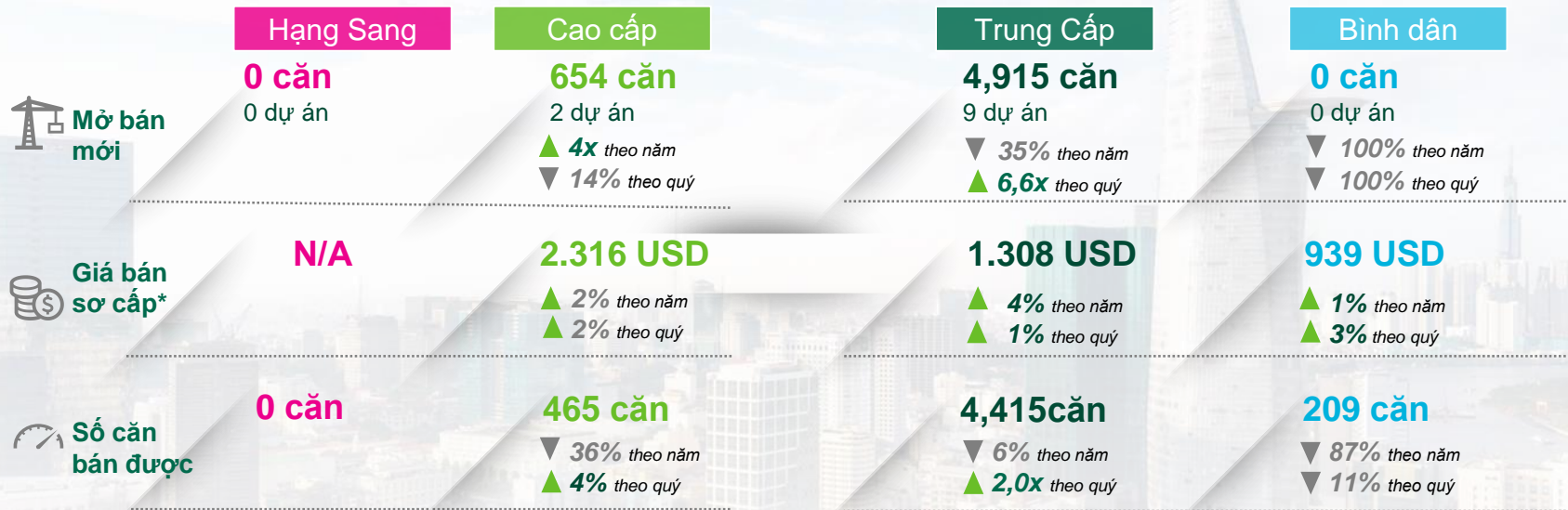
▼ **56%** theo năm

Giảm số căn bán  
được trong nửa đầu  
năm tại Hà Nội



# TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI Q2 2020

Hoạt động bán hàng được khôi phục sau thời điểm kết thúc giãn cách xã hội



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

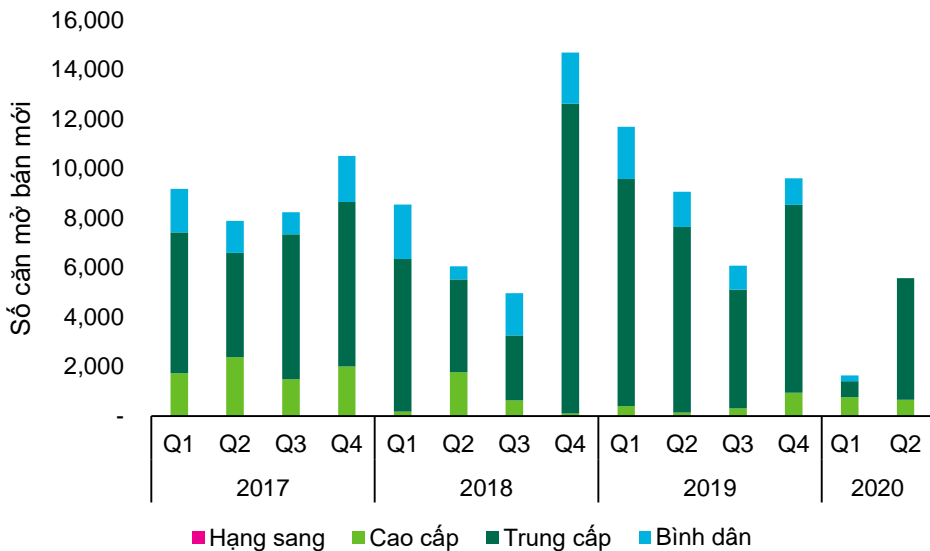
Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020

**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>

# THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI: NGUỒN CUNG MỞ

Tập trung ở phân khúc trung cấp

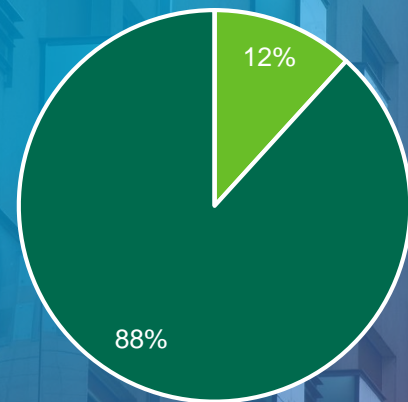
Thị trường chung cư Hà Nội, Nguồn cung mở bán mới



Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020

5.569 căn

(▼ 39% y-o-y)



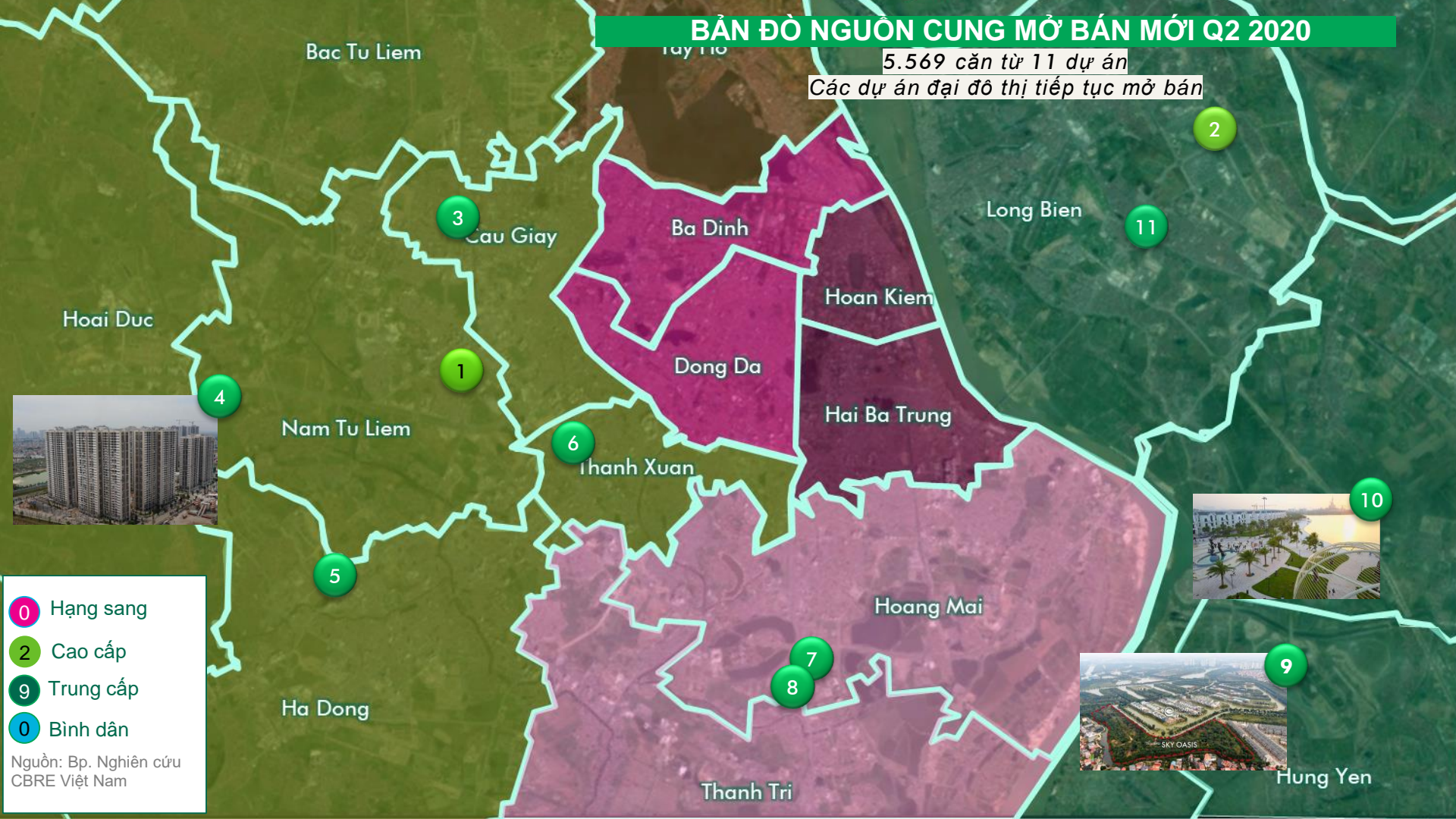
■ Hạng sang ■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân

Dự án Trung cấp  
chiếm lĩnh thị trường

# BẢN ĐỒ NGUỒN CUNG MỞ BÁN MỚI Q2 2020

5.569 căn từ 11 dự án

Các dự án đại đô thị tiếp tục mở bán



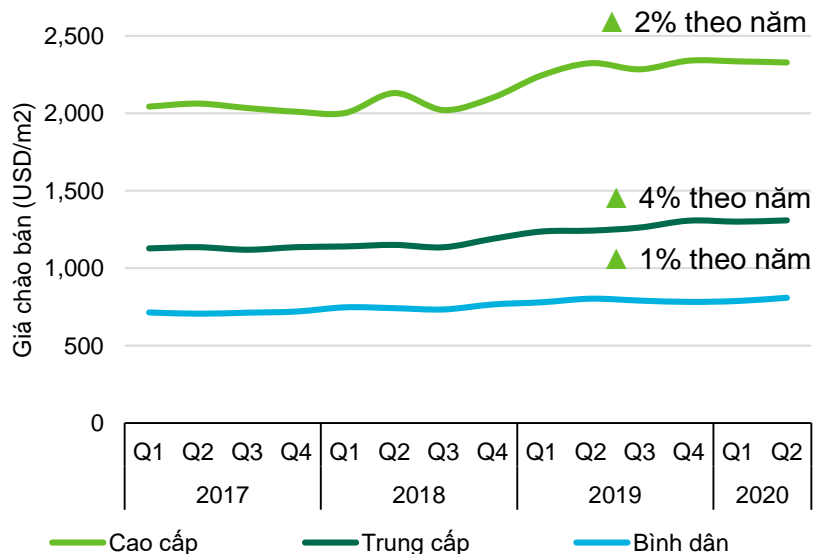
- 0 Hạng sang
- 2 Cao cấp
- 9 Trung cấp
- 0 Bình dân

Nguồn: Bp. Nghiên cứu  
CBRE Việt Nam

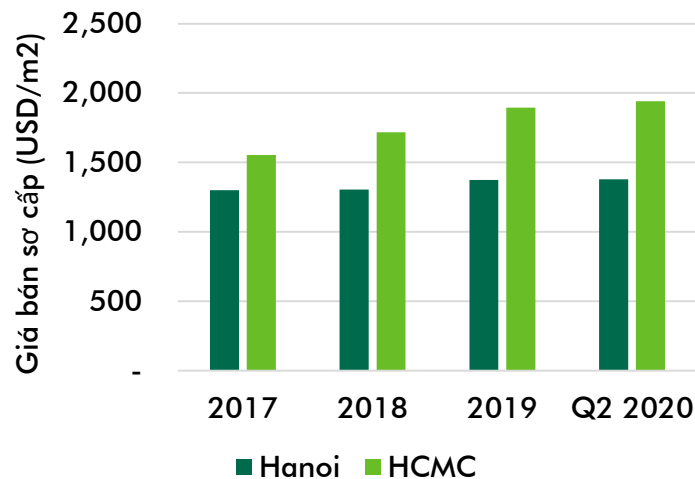
# THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI: GIÁ BÁN SƠ CẤP

Mức giá cao hơn từ các dự án khu đô thị giúp cho phân khúc trung cấp ghi nhận mức tăng trưởng giá theo năm cao nhất trong các phân khúc

## Chung cư Hà Nội, Giá bán sơ cấp



## So sánh giá bán sơ cấp, Hà Nội và Tp. HCM



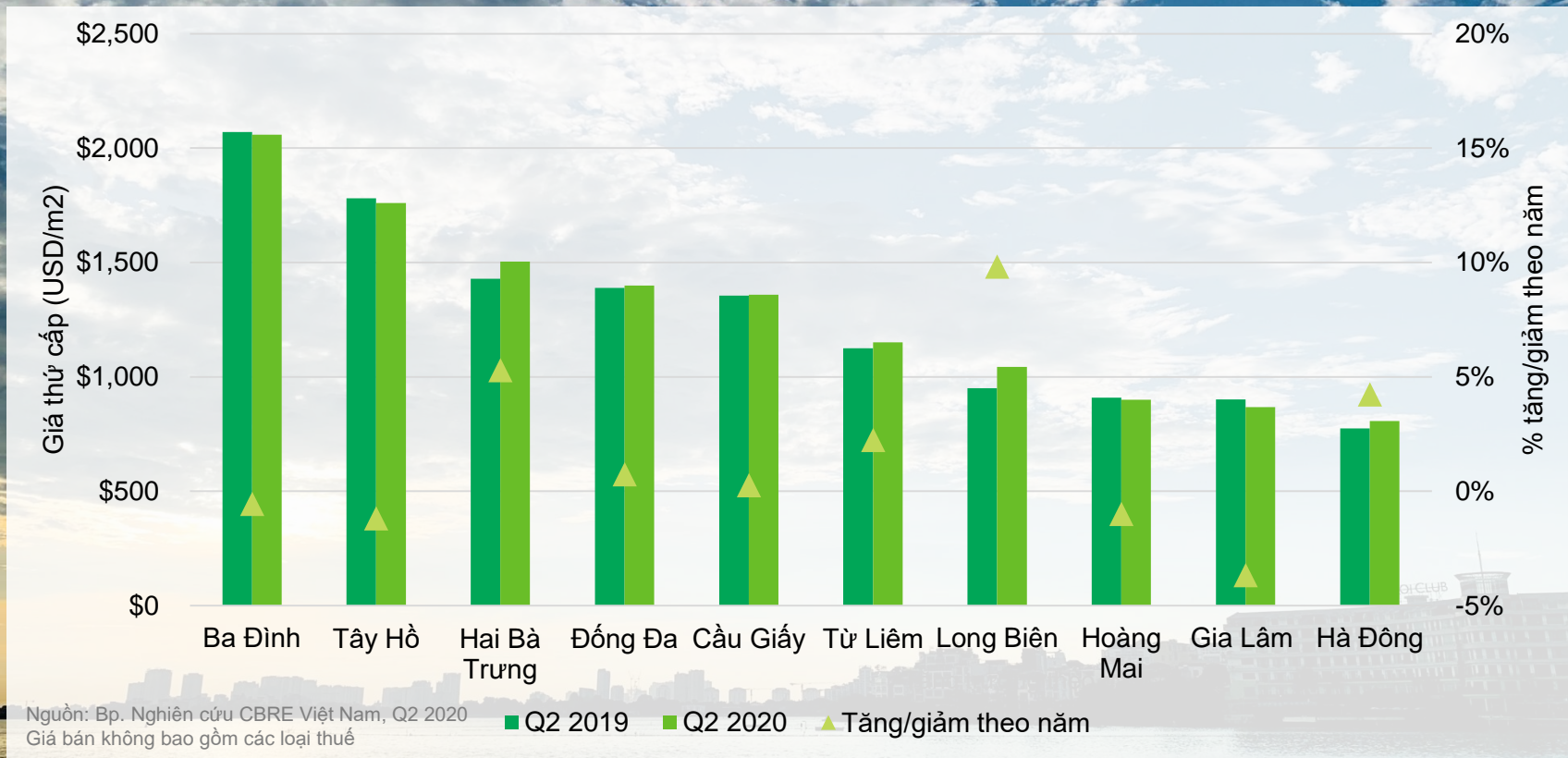
	CAGR (2017 – Q2 2020)
Hà Nội	2%
Tp. HCM	9%

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

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020

# THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI: GIÁ BÁN THỨ CẤP

Không có sự điều chỉnh mạnh ở phần lớn các khu vực



# THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI: ĐIỀU CHỈNH VỀ TRẠNG THÁI BÌNH THƯỜNG MỚI

## 1. CÁC SỰ KIỆN MỞ BÁN TRỞ LẠI



Nguồn: Ảnh internet, CBRE Việt Nam  
Sự kiện bán hàng của Vinhomes Smart City và Sky Oasis

## 2. SỬ DỤNG KÊNH BÁN HÀNG ONLINE



VNEXPRESS 01/07/2020

Vinhomes bán nhà trực tuyến thu hút 500.000 người theo dõi

## 3. ĐẾN GẦN HƠN VỚI NGƯỜI MUA NHÀ

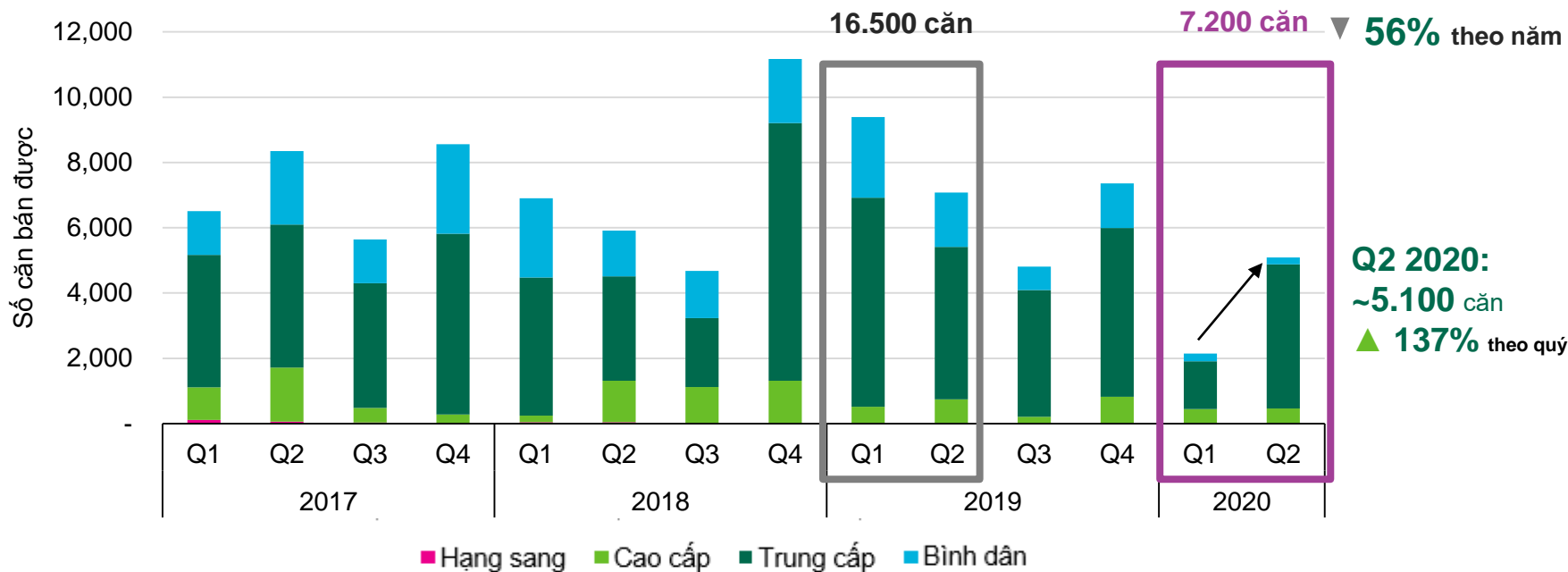


*Gamuda Land chuẩn bị mở "Experience Gallery" ở phố Huế*

# THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI: DOANH SỐ BÁN

Phục hồi sau quý 1 trầm lắng

Thị trường chung cư Hà Nội, doanh số bán Q2 2020

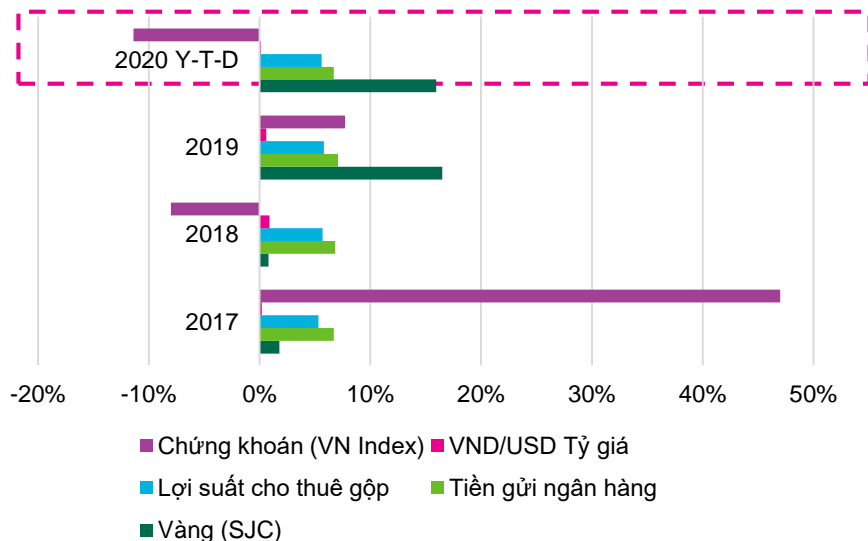


Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020

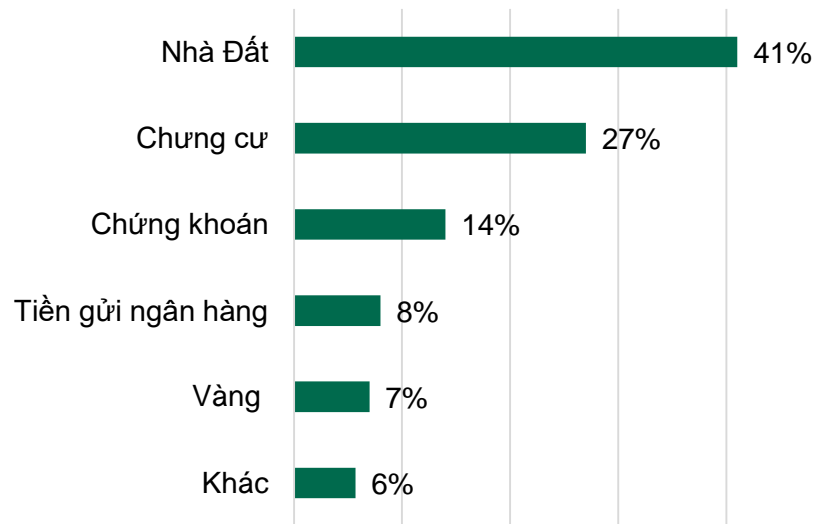
# THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI: SO SÁNH VỚI CÁC KÊNH ĐẦU TƯ KHÁC

Vàng ghi nhận lợi suất đầu tư cao nhất nhưng bất động sản vẫn là kênh đầu tư được ưa chuộng

## Lợi suất từ các kênh đầu tư



## Khảo sát nhanh của CBRE: Các kênh đầu tư được ưa chuộng



Nguồn: CBRE; SJC; NHNN

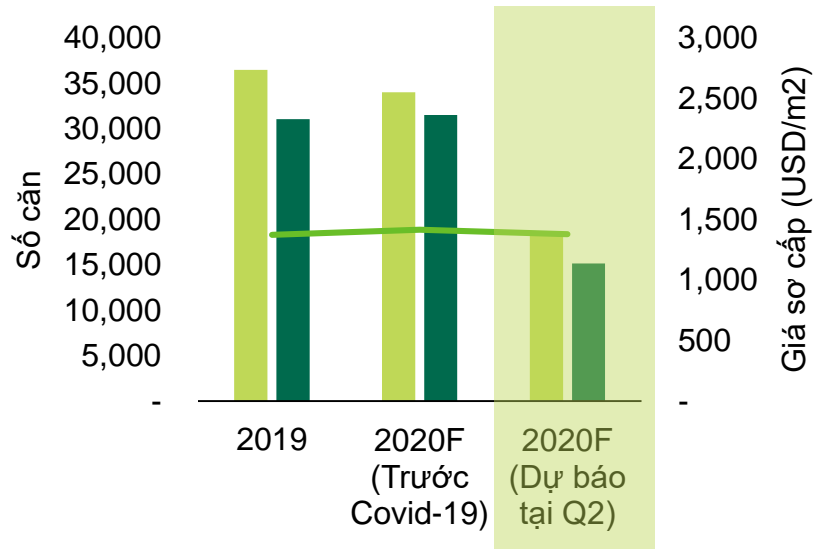
- VN Index: thay đổi theo năm, tại thời điểm cuối năm
- Tiền gửi ngân hàng: Tiền gửi tiết kiệm 12 tháng
- Vàng SJC: Thay đổi theo năm của giá vàng theo lượng
- Lợi suất cho thuê: Tính trung bình của một số dự án cao cấp và trung cao cấp tại khu phía Tây Hà Nội. Không tính lợi suất tăng giá

Nguồn: CBRE, Q1 2020.  
Số mẫu: 299 đáp viên



# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

## Thị trường chung cư Hà Nội, Dự báo cho năm 2020



■ Nguồn cung chào bán   
 ■ Số căn bán được  
— Giá bán sơ cấp

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2020. Hình ảnh: internet  
 Giá bán: USD/m<sup>2</sup> (không bao gồm VAT, được tính trên diện tích thông thủy)



Sunshine Empire  
~2.200 căn



The Matrix One  
~1.500 căn  
(Mở bán tiếp theo)

Q4  
2020



Dự án tại Gamuda City  
~2.000 căn



Lancaster Luminaire  
~126 căn

# NGẮN HẠN



## Tập trung vào người mua trong nước

Chính sách bán hàng hấp dẫn  
Phương thức thanh toán linh hoạt

Chính sách hỗ trợ  
**Người mua nước ngoài**

## Đổi mới trong phát triển sản phẩm

Thay đổi cơ cấu, diện tích căn hộ, hành lang rộng hơn, thang máy



# DÀI HẠN



## Chiến lược giá

Mức tăng giá và tổng giá trị căn phù hợp



## Phát triển quỹ đất

Tích cực xây dựng quỹ đất Đa dạng vị trí



CBRE FORUM  
2020  
VIETNAM

Thank you  
FOR JOINING US

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

**Disclaimer:** All materials presented in this report, unless specifically indicated otherwise, is under copyright and proprietary to CBRE. Information contained herein, including projections, has been obtained from materials and sources believed to be reliable at the date of publication. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. Readers are responsible for independently assessing the relevance, accuracy, completeness and currency of the information of this publication. This report is presented for information purposes only, exclusively for CBRE clients and professionals, and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or buy or subscribe for securities or other financial instruments. All rights to the material are reserved and none of the material, nor its content, nor any copy of it, may be altered in any way, transmitted to, copied or distributed to any other party without prior express written permission of CBRE. Any unauthorised publication or redistribution of CBRE research reports is prohibited. CBRE will not be liable for any loss, damage, cost or expense incurred or arising by reason of any person using or relying on information in this publication.

CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All othermarks displayed onthis document are the property of their respective owners, and the use of such logos doesnt imply any affiliation with or endorsement of CBRE