



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN  
TP.HCM

QUÝ 1 NĂM 2020

CBRE

# TÁC ĐỘNG CỦA COVID-19 LÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Nguồn: vnexpress.net



Nguồn: tuoitre.vn, vov.vn



Nguồn: Kenh14.vn, vietnammoi.vn

An aerial photograph of a city skyline at sunset. The sky is a mix of blue and orange, with scattered white clouds. A prominent skyscraper with a pointed top is visible in the center-right. To the left, a river flows through the city. The foreground shows a dense urban landscape with various buildings and structures. A large, semi-transparent teal and blue frame is overlaid on the left side of the image, containing the text.

# THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN

**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 với 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

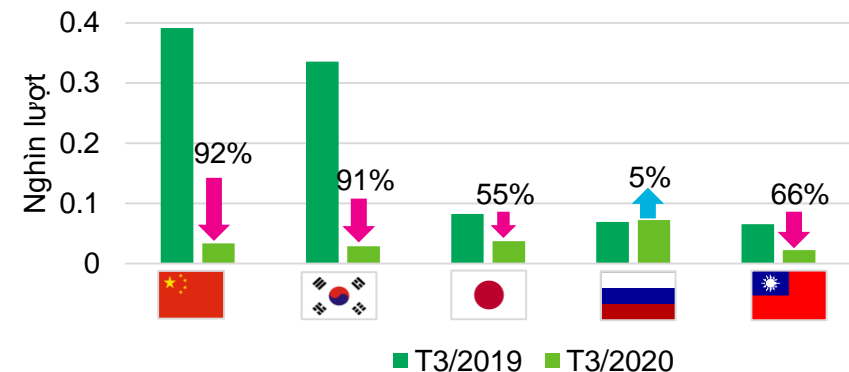
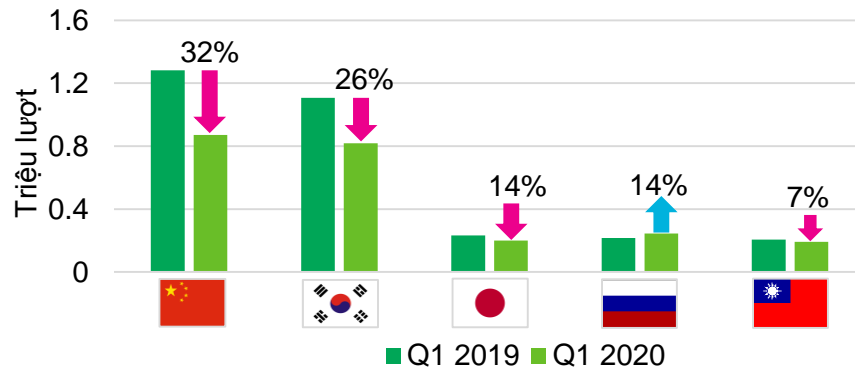
Lượt khách quốc tế 0,66 triệu  
Y-o-y (%) ▼ 24,4%

### 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%



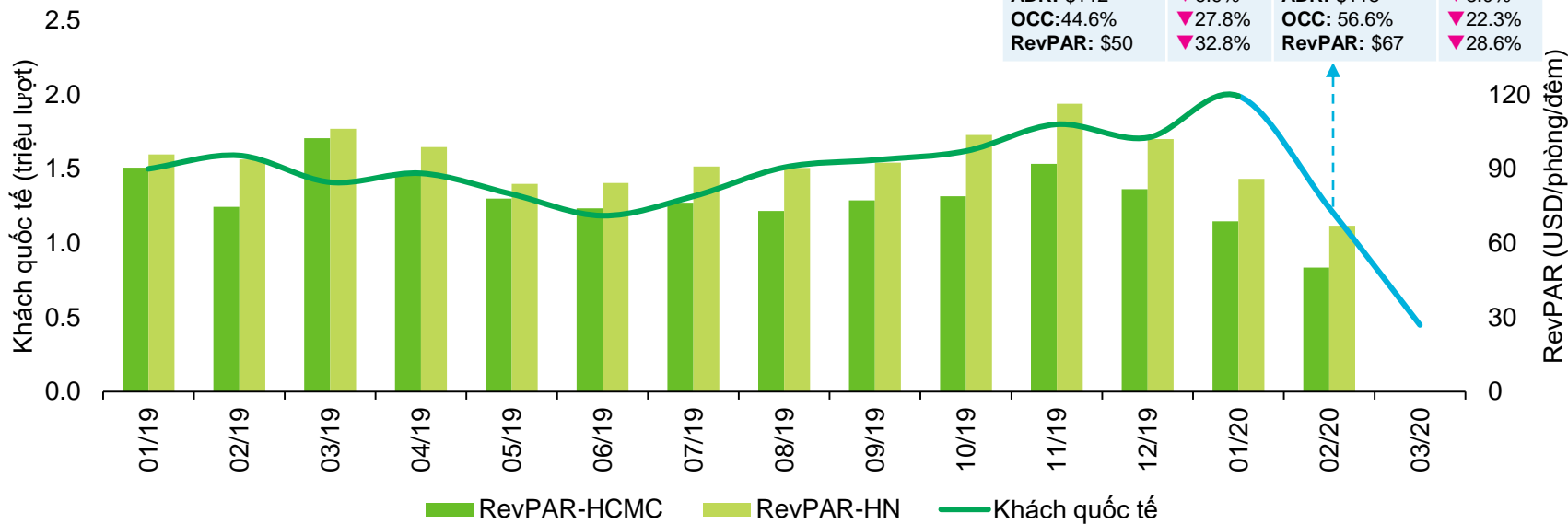
# DOANH THU PHÒNG BÌNH QUÂN GIẢM ĐÁNG KỂ

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)

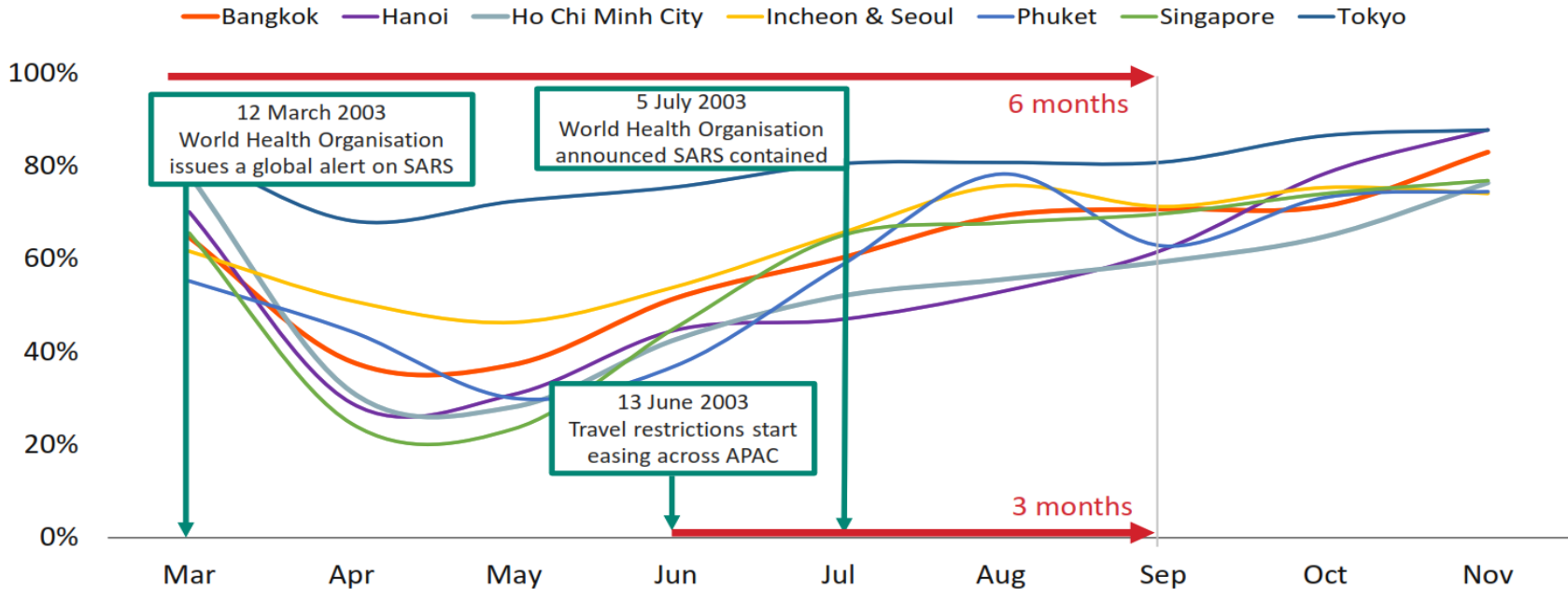
TP.HCM		Hà Nội	
ADR: \$112	▼6.9%	ADR: \$118	▼8.0%
OCC:44.6%	▼27.8%	OCC: 56.6%	▼22.3%
RevPAR: \$50	▼32.8%	RevPAR: \$67	▼28.6%



# TỪ ĐỈNH DỊCH: SẼ MẤT KHOẢNG 7-9 THÁNG ĐỂ PHỤC HỒI

Diễn cứu từ SARS (2003)

## Công suất phòng của một số quốc gia châu Á thời điểm dịch SARS (Tháng 3-11/2003)





# BÁN LẺ

QUÝ 1 NĂM 2020

**CBRE**



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

Không có nguồn cung mới trong Quý

**Nguồn cung 2020** có thể bằng **20%-30%** so dự đoán trước COVID-19

**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%

**-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%

# TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM TRONG QUÝ 1/2020

## Trung tâm



**101.753 m2 NLA**  
3 TTTM và  
8 khối để diện tích nhỏ



**US\$ 120,1**  
▼ 6,6% y-o-y  
▼ 11,4% q-o-q



**1,59%**  
▲ 0,08 đpt y-o-y  
▼ 0,0 đpt q-o-q

Không có dự án mới

Không có dự án mới

## Ngoài trung tâm



**939.375 m2 NLA**  
47 dự án



**US\$ 30,1**  
▼ 16,7% ppt y-o-y  
▼ 15,9% ppt q-o-q

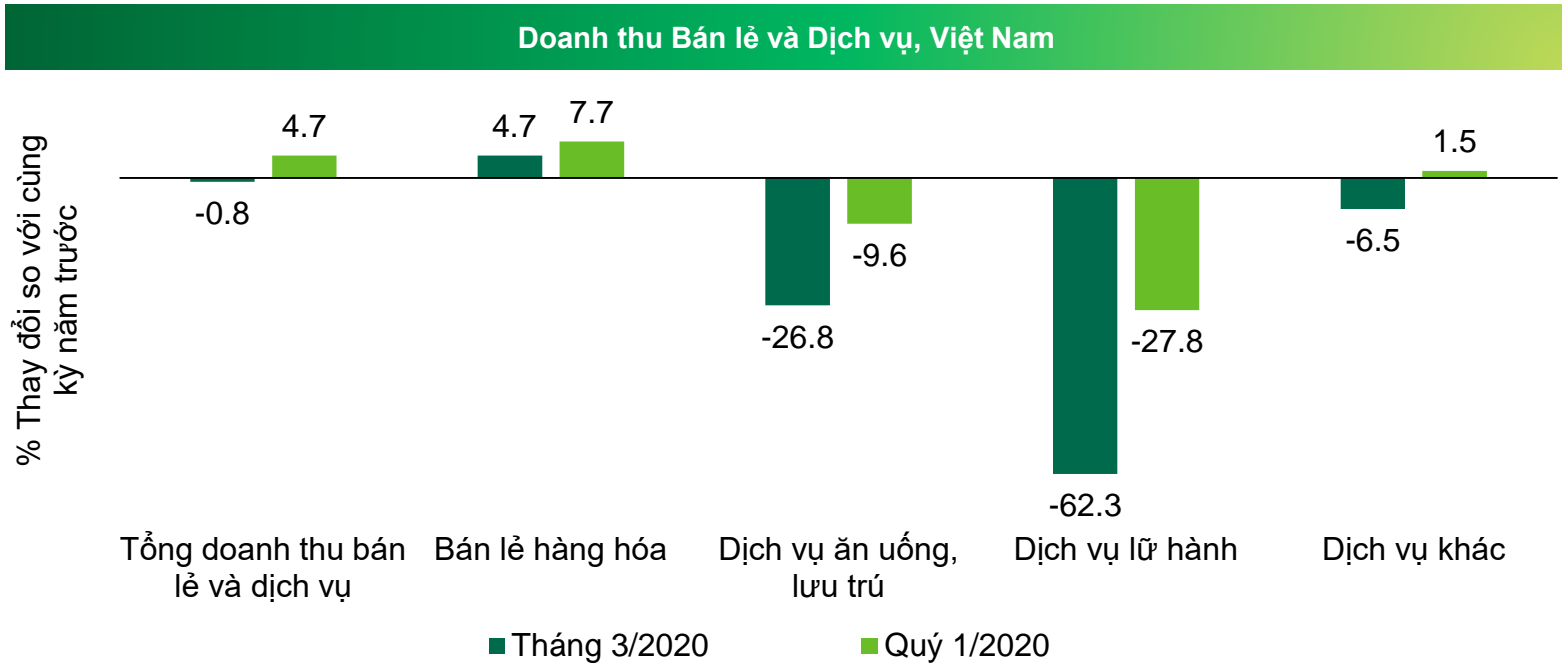


**8,17%**  
▲ 0,96 đpt y-o-y  
▲ 0,09 đpt q-o-q

Ghi chú: Giá thuê trung bình ghi nhận tại Tầng trệt và tầng 1, chưa bao gồm 10% VAT & Phí dịch vụ

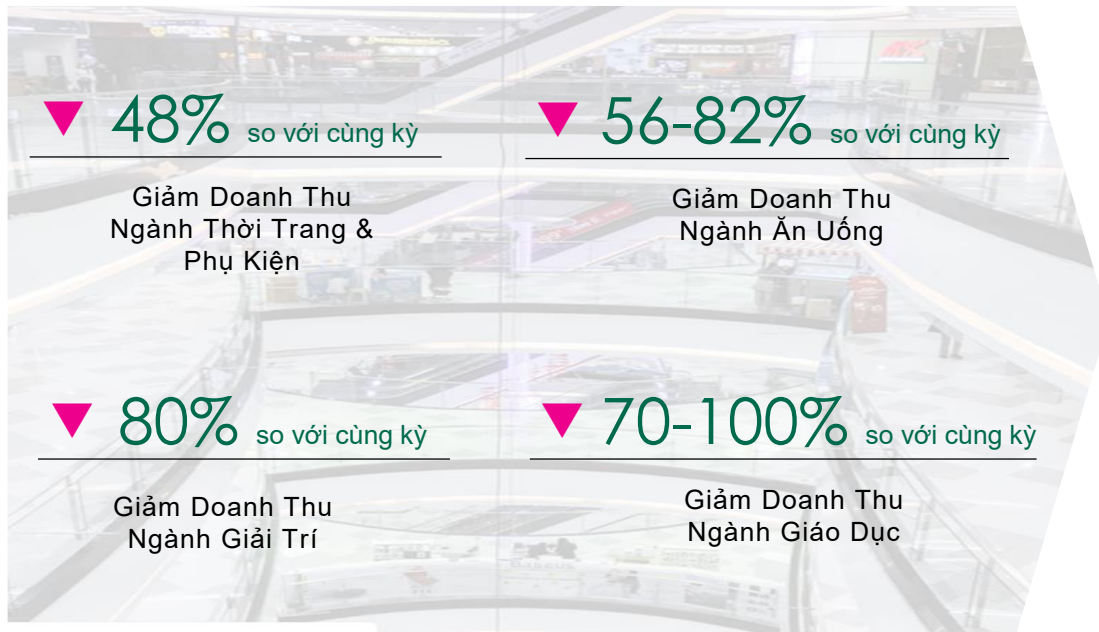
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

# DOANH THU BÁN LẺ HÀNG HÓA TĂNG TRƯỞNG CHẬM TRONG Q1/2020



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

# DOANH THU TẠI CÁC TTTM SỤT GIẢM MẠNH



**THÔNG BÁO TẠM DỪNG HOẠT ĐỘNG TEMPORARY MALL CLOSURE**

Nhằm nỗ lực ngăn chặn lây nhiễm Covid-19 và thực hiện chỉ đạo của Chính Phủ, Crescent Mall tạm thời dừng hoạt động từ ngày **28/03 - 05/04/2020** hoặc đến khi có thông báo khác.

In support of Vietnam's efforts to fight the spread of COVID-19 & by the recent government directive, Crescent Mall will be temporarily closed starting **28<sup>th</sup> March to 05<sup>th</sup> April 2020** or until further notice.

"Get well soon, Vietnam. Get well soon, World. Together, we can do this!"

## 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)



Nguồn: CBRE Việt Nam. Khảo sát được thực hiện với một số khách thuê trong các khu TTTM lớn, T3/2020

# VẮNG MẶT CÁC THƯƠNG HIỆU MỚI MỜ HOẶC MỞ RỘNG

## TP.HCM - 2019



## Quý 1/2020



## Dự kiến Năm 2020

Ra mắt cửa hàng thứ 2 TẠI TP.HCM trong năm 2020



Ăn uống

Thời trang và phụ kiện

Khác

DECATHLON

DELAMIBRANDS

MISSGUIDED

TOMMY JEANS

COTTON:ON

COLORBOX

fittlop

MLB

UNI QLO

BLANCPAIN

Cath Kidston

BLOOM

CC-CO

INGLOT

watsons

JAJU

ARIZE

CU

SM ENTERTAINMENT

DW  
Daniel Wellington

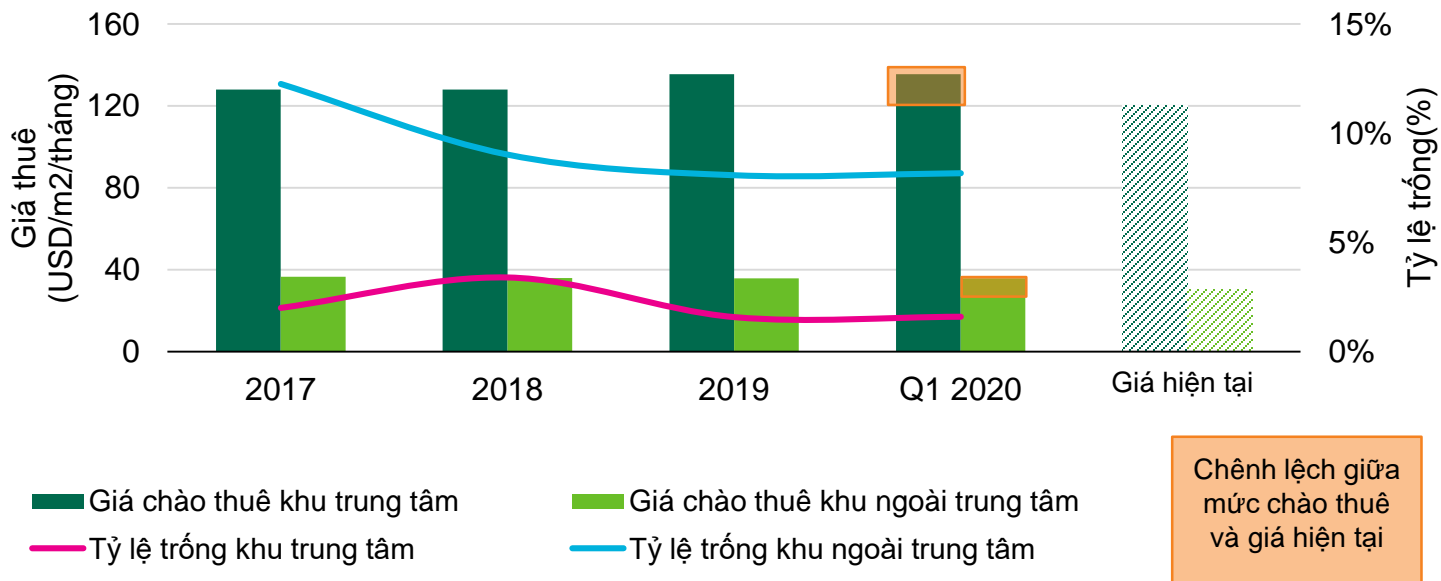
Edelkochen  
TMS



# KẾT QUẢ KINH DOANH Q1/2020

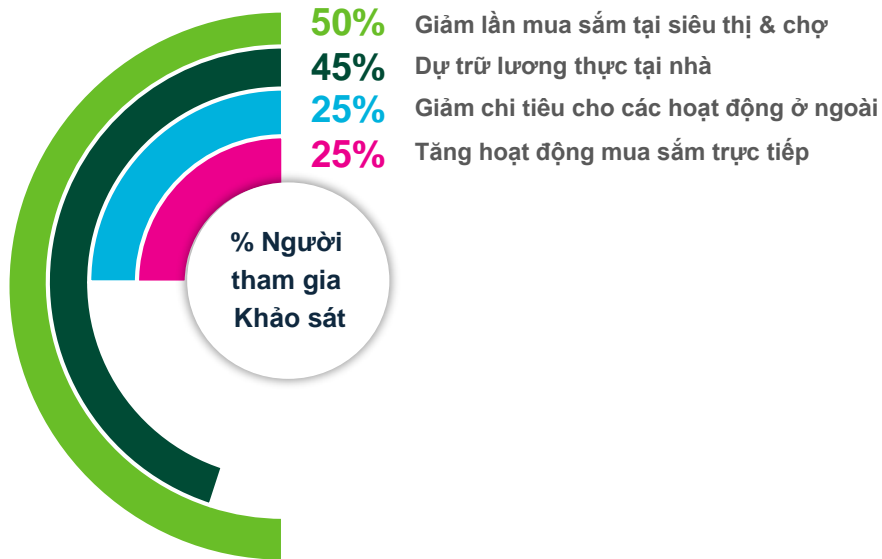
Giá thuê giảm trong khi tỷ lệ lấp đầy tạm thời ổn định

## Thị trường Bán lẻ TP.HCM, Tỷ lệ trống và Giá chào thuê, Q1/2020



# 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  
CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020

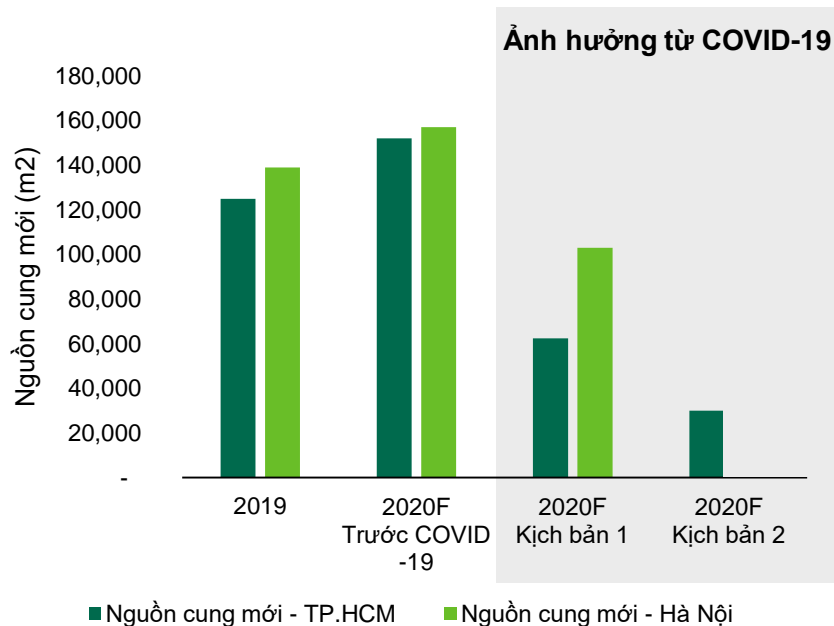
## Mở rộng và tăng trưởng doanh số trong một số nền tảng thương mại điện tử và kênh trực tuyến của Siêu thị



# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

Nguồn Cung Tương Lai Dự Đoán Có Thể Giảm Còn 20% So Với Kế Hoạch Ban Đầu

## Thị trường Bán lẻ TP.HCM, Nguồn Cung Tương Lai



Vincom Grand Park, Q9  
48.000 m2



Elite Mall, Q8  
42.000 m2



Sense City, Q9  
32.000 m2



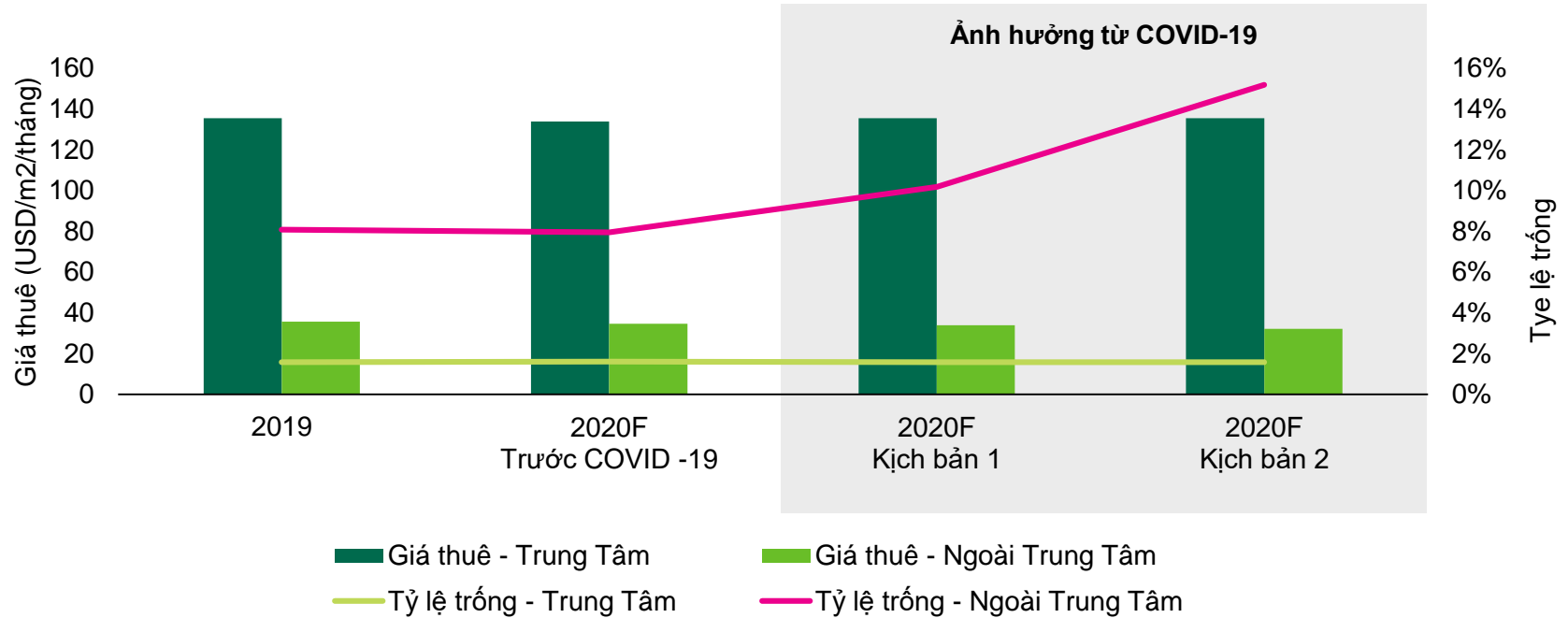
Socar Mall, Q2  
35.000 m2



Central Premium Mall, Q8  
24.000 m2



# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ



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



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

## 1

DỰ BÁO KỊCH BẢN 1

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

- Nguồn cung mới bằng 42% dự đoán trước COVID-19
- Tầng Trệt & 1: Giá thuê khu trung tâm hồi phục; giá thuê khu ngoài trung tâm giảm 5% so với năm ngoái. Các tầng khác giảm TB 30%.
- Tỷ lệ trống trung tâm ổn định; Tỷ lệ trống ngoài trung tâm tăng 1-2 đpt

## 2

DỰ BÁO KỊCH BẢN 2

### Dịch bệnh kéo dài đến T9/2020

- Nguồn cung mới bằng 20% dự đoán trước COVID-19
- Tầng Trệt & 1: Giá thuê khu trung tâm hồi phục; giá thuê khu ngoài trung tâm giảm 10% so với năm ngoái. Các tầng khác giảm TB 30%.
- Tỷ lệ trống trung tâm ổn định; Tỷ lệ trống ngoài trung tâm tăng 5-7 đpt



# VĂN PHÒNG

QUÝ 1 NĂM 2020

**CBRE**

# TÁC ĐỘNG CỦA COVID-19 TỚI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Q1 2020

- Có 1 tòa nhà hạng B mới
- Hoạt động cho thuê bị gián đoạn

Kịch bản tiếp theo  
cho năm 2020

- Tỷ lệ trống sẽ tăng đến **10% - 16%**
- Giá thuê sẽ giảm từ **8% - 10%**

Xu hướng  
mới

- Ưu tiên sự linh hoạt
- Yếu tố sức khỏe trong toà nhà



# TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM Q1/2020

Phân khúc hạng B có thêm nguồn cung mới

## HẠNG A



**445.313 m2 NLA**

17 dự án

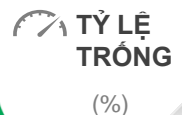


**44,6 USD** ▼ -3.6% y-o-y

Toàn thị trường

**48,8 USD** ▼ -1.4% y-o-y

Q.1



**10,8%**

▲ 8,1 đpt y-o-y

Toàn thị trường

**8,8%**

▲ 6,3 đpt y-o-y

Q.1

## 1 DỰ ÁN HẠNG B

## HẠNG B



**925.501 m2 NLA**

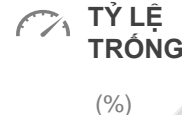
67 dự án

Friendship Tower



**25,2 USD**

▲ 7,4% y-o-y



**5,6%**

▲ 2,1 đpt y-o-y

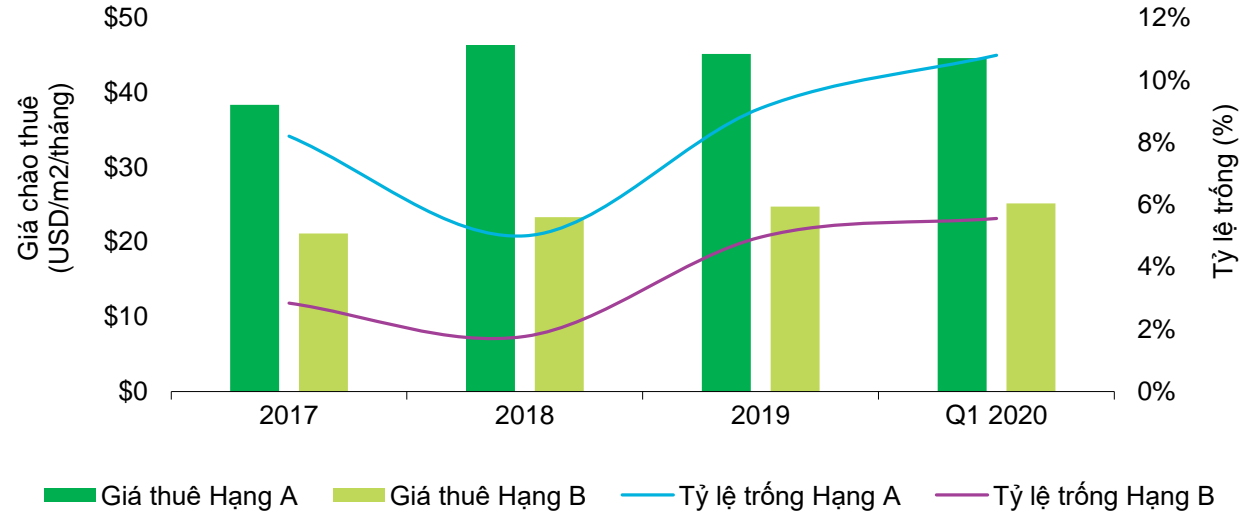
\* Giá chào thuê dựa trên diện tích thực sử dụng (NLA), không bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.

# TỶ LỆ TRỒNG TRUNG BÌNH VẪN THẤP HƠN 10%

COVID-19 Tạm Thời Chưa Ảnh Hưởng Mạnh Đến Thị Trường Văn Phòng

## Văn phòng TP.HCM, Giá chào thuê 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: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.

## Tòa nhà Hạng B mới Q1/2020



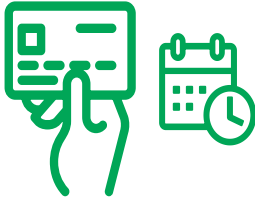
Friendship Tower, Quận 1  
 NLA: 13.700 m<sup>2</sup>  
 Giá chào thuê: 45 – 47 USD/m<sup>2</sup>/tháng  
 Tỷ lệ lấp đầy: 50%

# CÁC CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ KHÁCH THUÊ TỪ PHÍA CHỦ NHÀ

Các khách thuê yêu cầu chủ nhà giảm giá 15% – 20%



Các phương thức hỗ trợ đã thực hiện



**Dời thời gian thu tiền thuê** cho những khách lớn và khách ký lâu dài đến cuối kỳ (3 tháng)  
Chấp nhận thu tiền thuê theo tháng thay vì theo quý

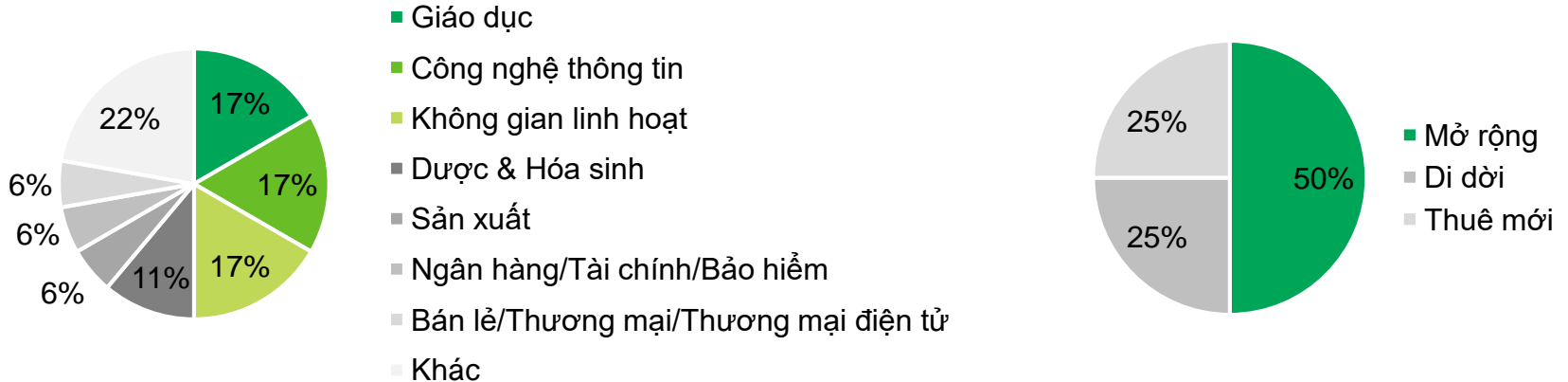
Các phương thức hỗ trợ đang được cân nhắc



**Giảm giá thuê** cho các khách hiện hữu trong ngắn hạn

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

## Văn phòng TP.HCM, Các giao dịch thuê bị hoãn hoặc hủy, Q1/2020



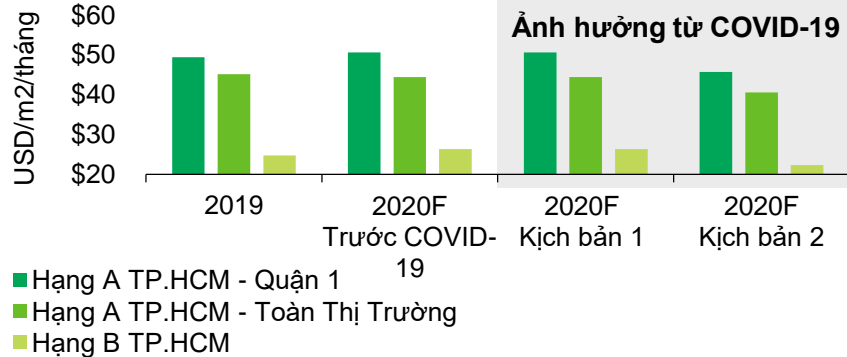
**Hạn chế về vốn** và **lệnh cấm di chuyển** là các **yếu tố chính** làm trì hoãn hoạt động thuê văn phòng

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.

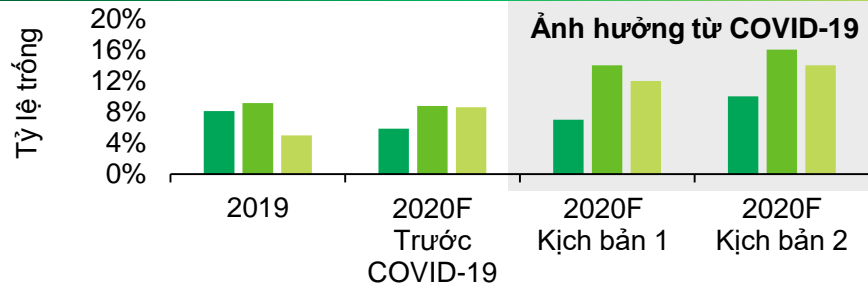


# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

## Văn phòng TP.HCM, Dự báo giá chào thuê



## Văn phòng TP.HCM, Dự báo tỷ lệ trống



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

## Các tòa văn phòng hoàn thành 2020



*UOA Tower,  
Quận 7  
NLA: 29.940 m<sup>2</sup>*



*Opal Tower,  
Bình Thạnh  
NLA: 21.732 m<sup>2</sup>*



*257 Điện Biên Phủ  
Quận 3  
NLA: 15.348 m<sup>2</sup>*



*The 67 Tower,  
Quận 7  
NLA: 9.736 m<sup>2</sup>*

## 1

DỰ BÁO KỊCH BẢN 1

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

- Nguồn cung mới vẫn được xây dựng đúng tiến độ
- Giá chào thuê vẫn giữ **mức tăng ổn định**
- Tỷ lệ trống tăng **7% - 14%**

## 2

DỰ BÁO KỊCH BẢN 2

### Dịch bệnh kéo dài đến T9/2020

- Nguồn cung mới vẫn được xây dựng nhưng chậm tiến độ do việc nhập nguyên liệu bị đình trệ
- Giá chào thuê giảm **8% - 10%**
- Tỷ lệ trống tăng **10% - 16%**



# CĂN HỘ BÁN

QUÝ 1 NĂM 2020

**CBRE**

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

▼ 18%

so với cùng kỳ

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

81%

Tỷ lệ bán của các dự án mới giảm nhẹ so với cùng kỳ\*

▲ 9%

so với cùng kỳ

Giá bán sơ cấp trung bình tại TP.HCM

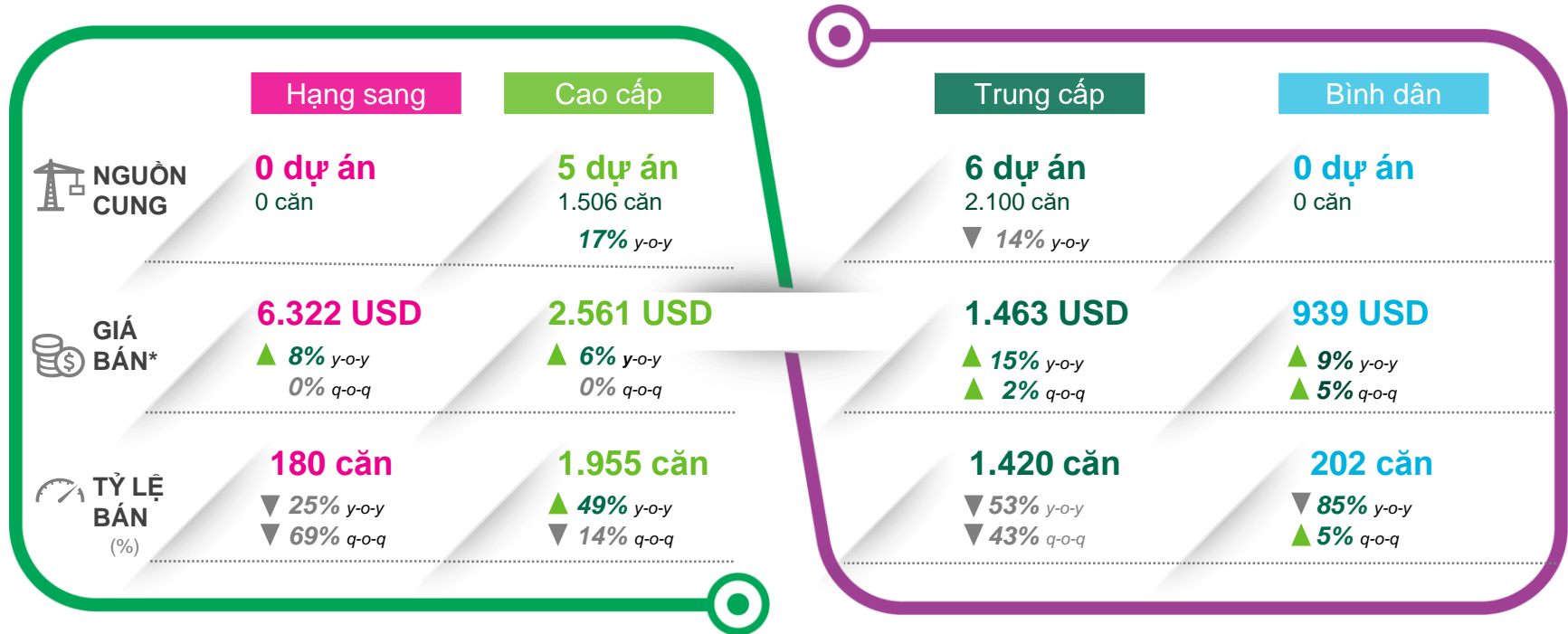
\*Tỷ lệ bán của dự án mới, Q1/2019: 85%

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.



# TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG QUÝ 1/2020

Giá bán của dự án mới tiếp tục tăng nhưng khả năng hấp thụ bắt đầu có dấu hiệu chững lại



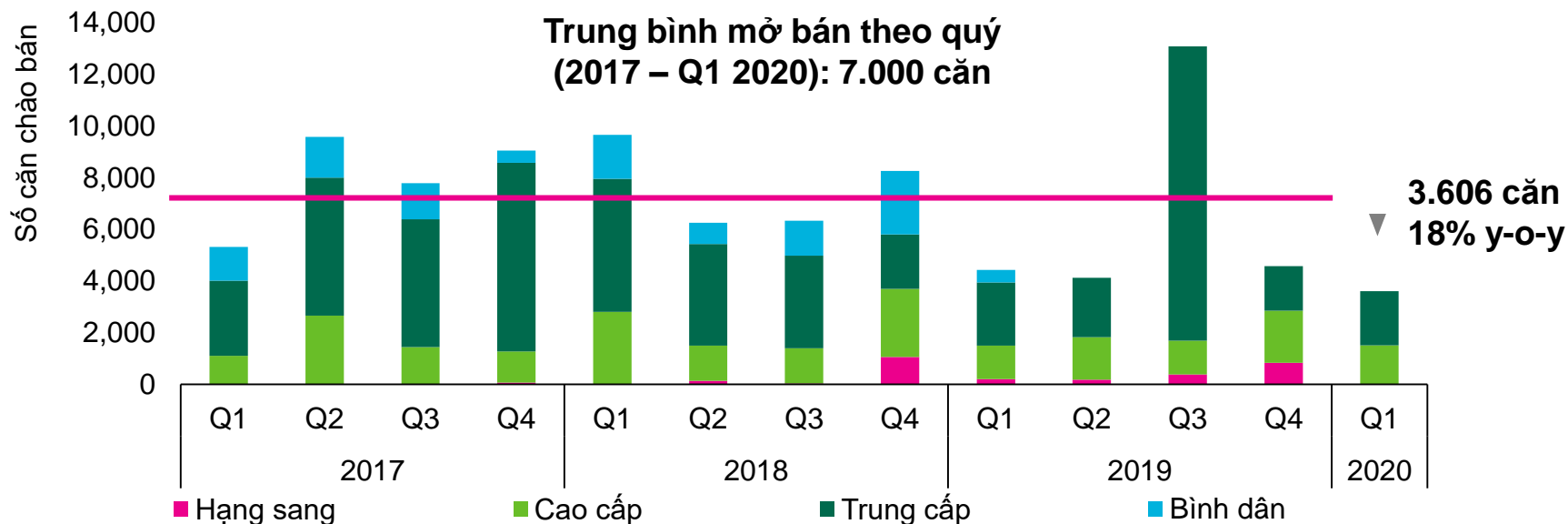
(\*) Giá bán: USD/m2 (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.

# NGUỒN CUNG MƠI THẤP NHẤT TRONG 3 NĂM

Do Vấn Đề Chậm Cấp Phép Và Lo Ngại Dịch COVID-19

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



# BẢN ĐỒ NGUỒN CUNG CHÀO BÁN TRONG Q1/2020

*Căn hộ bán: 3.606 căn từ 11 dự án  
Khu Đông và Nam tiếp tục dẫn đầu thị trường*

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.

- 0 Hạng sang
- 5 Cao cấp
- 6 Trung cấp
- 0 Bình dân

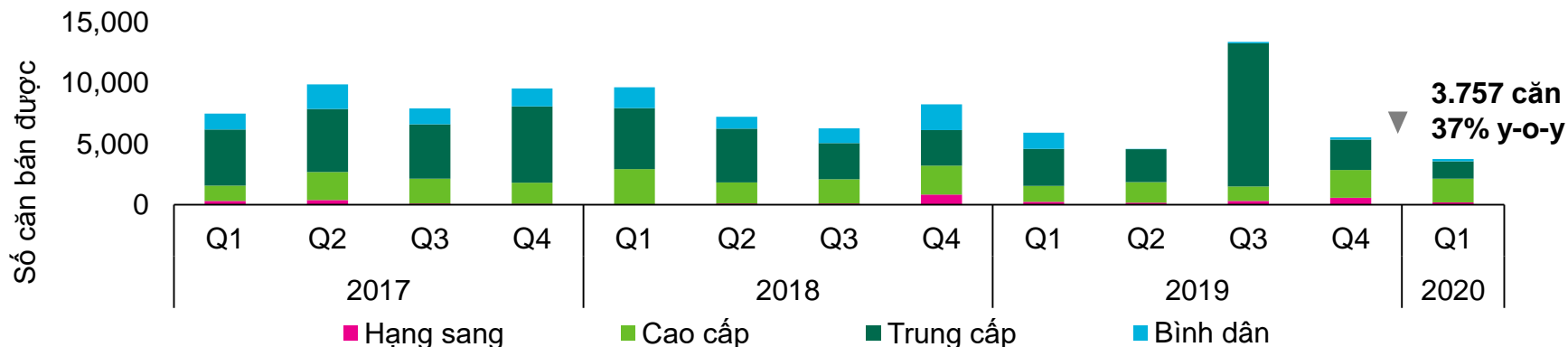


STT	Dự án	Số căn	Quận
1	Sunshine Horizon	215	4
2	Diamond Brilliant - Celadon City	88	Tân Phú
3	Sunshine Diamond River	231	7
4	Eco Green Saigon	572	7
5	D'Lusso	400	2
6	CitiGrand	270	2
7	Hoang Nam - Akari City	100	Bình Tân
8	West Gate Park Binh Chanh	500	Bình Chánh
9	Pi City	450	12
10	The Ricca	400	9
11	Lovera Vista	380	Bình Chánh
<b>Tổng</b>		<b>3.606</b>	

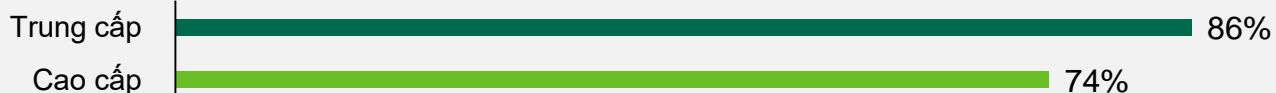
# SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC THẤP NHẤT TRONG 3 NĂM

Do Nguồn Cung Chào Bán Mới Hạn Chế

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



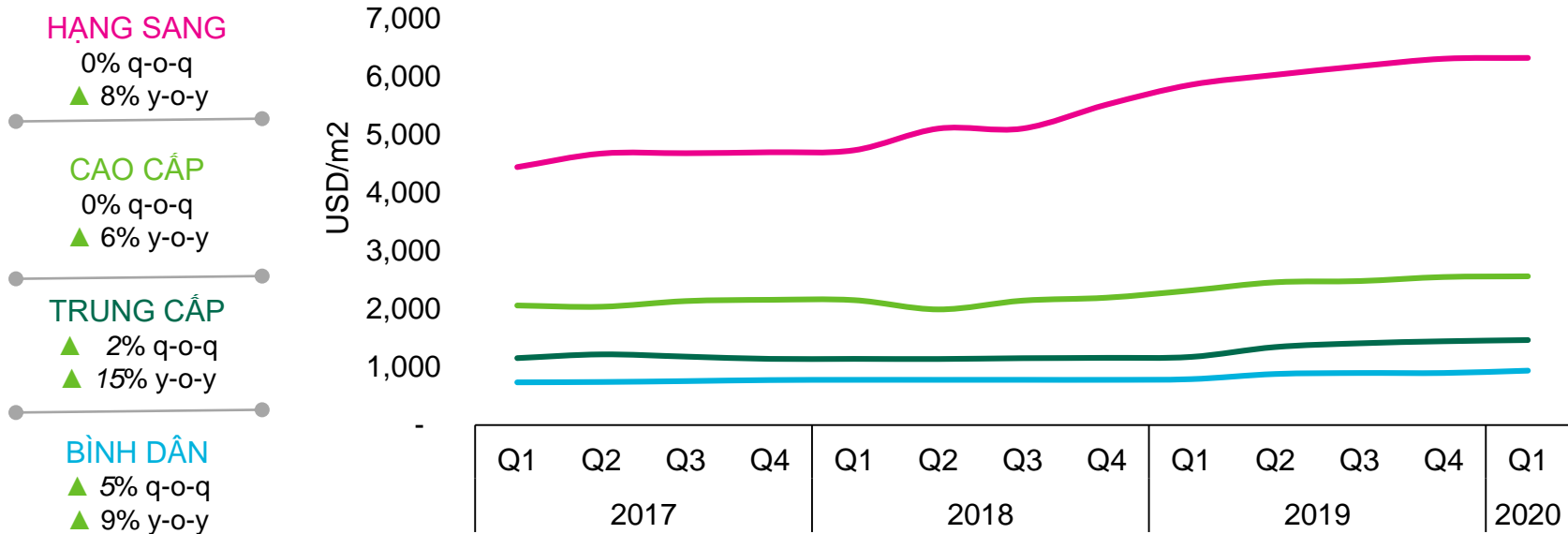
**Tỷ lệ bán**  
tại các dự án mở  
bán trong  
Quý 1/2020





# 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/m<sup>2</sup> (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: CBRE Việt Nam, Tháng 3/2020.

# GIÁ BÁN SƠ CẤP TĂNG HƠN 15% TẠI CÁC DỰ ÁN MỚI MỞ BÁN SO VỚI KHU VỰC XUNG QUANH

9 ▲ 17% so với giá trung bình khu vực

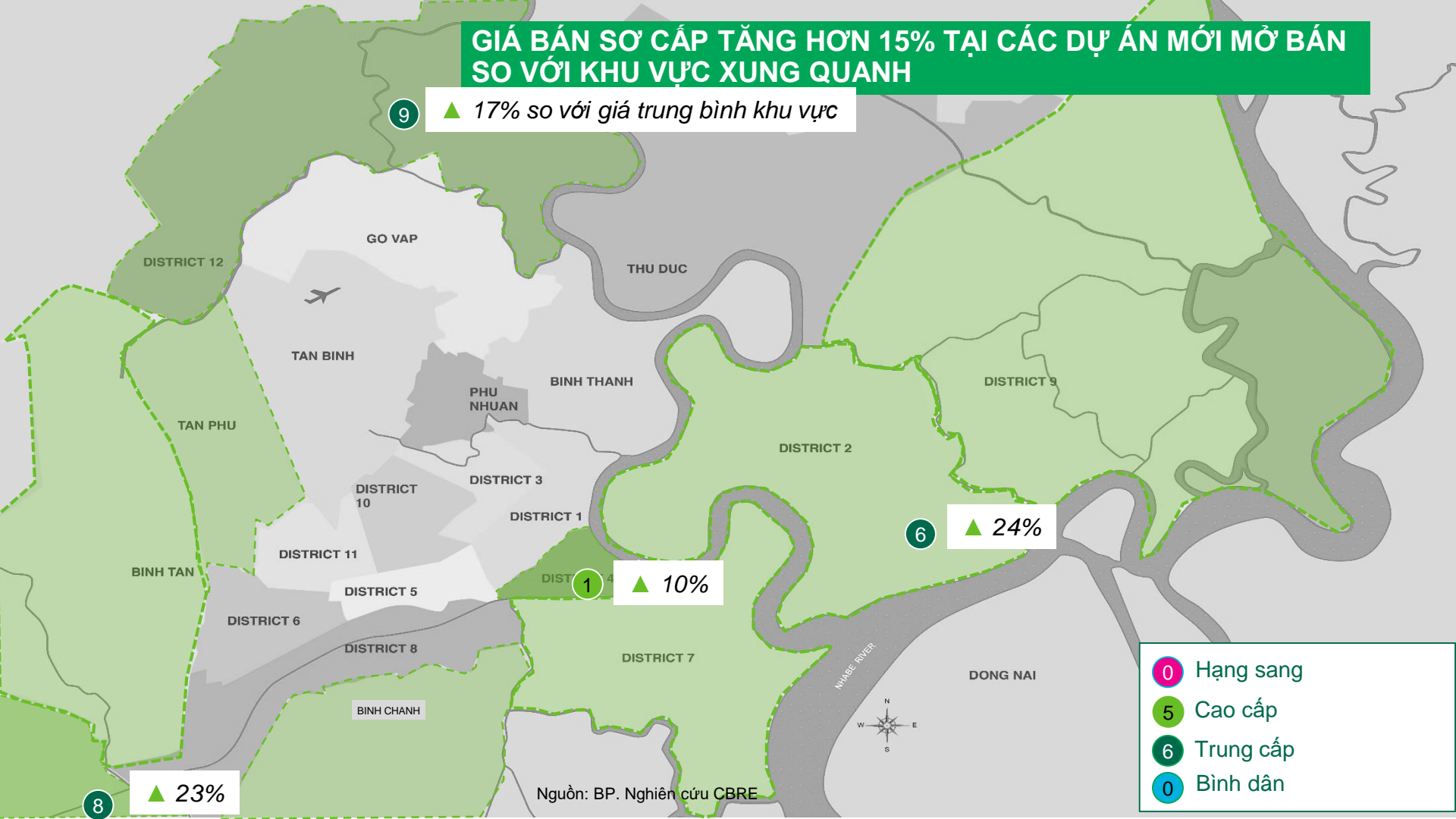
6 ▲ 24%

1 ▲ 10%

8 ▲ 23%

- 0 Hạng sang
- 5 Cao cấp
- 6 Trung cấp
- 0 Bình dân

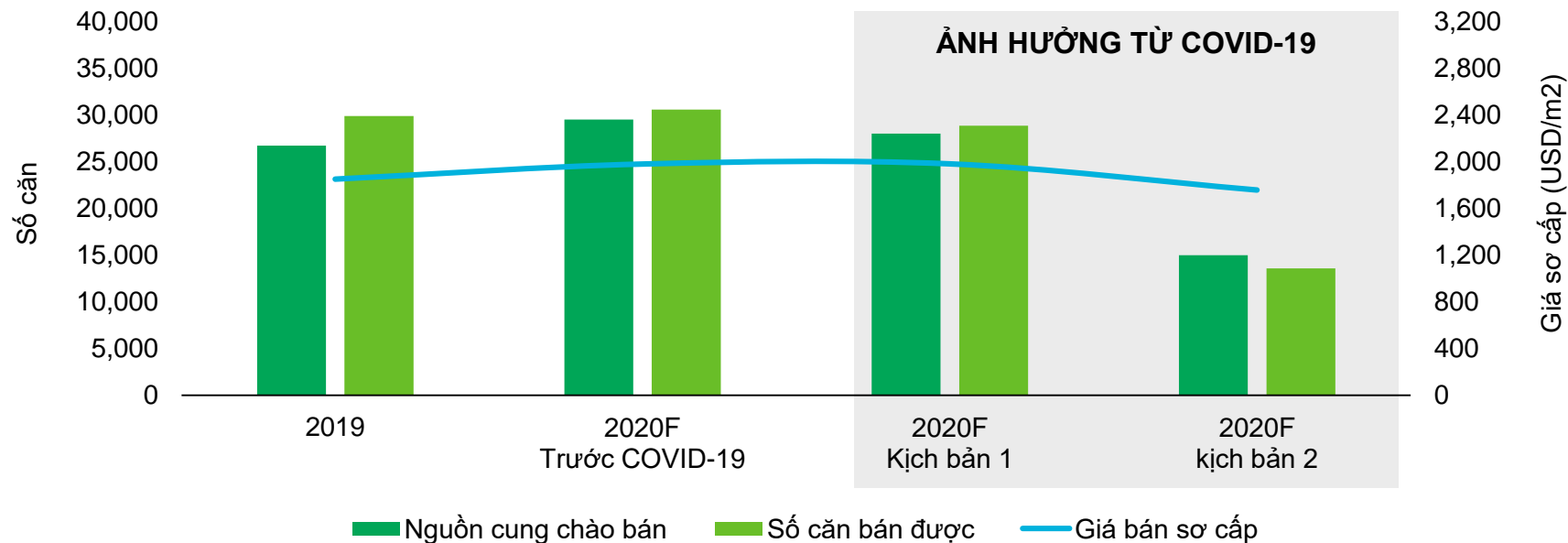
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE



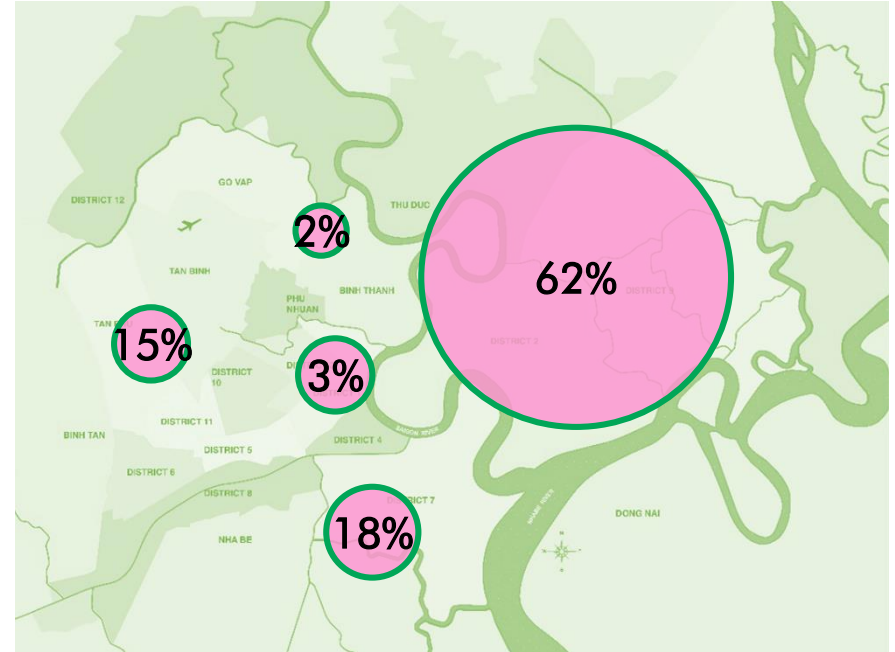
# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung chào bán và số căn bán được dự kiến giảm do ảnh hưởng của COVID-19

## Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Dự báo tình hình hoạt động



# NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI ĐÁNG CHÚ Ý TRONG NĂM 2020



\*Số căn thể hiện là Quy mô của toàn dự án



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN

# 1

DỰ BÁO KỊCH BẢN 1

## Dịch bệnh được kiểm soát vào T6/2020

- Nguồn cung mới đạt **~28.000 căn**, tăng 5% so với năm 2019
- **Giá bán trung bình tăng 5%** so với năm 2019
- **Số căn tiêu thụ đạt 29.000 căn**, giảm 5% so với năm 2019

# 2

DỰ BÁO KỊCH BẢN 2

## Dịch bệnh kéo dài đến T9/2020

- Nguồn cung mới chỉ đạt **~15.000 căn**, bằng 40% so với năm 2019
- **Giá bán trung bình giảm 6%** so với năm 2019
- **Số căn tiêu thụ còn 13.575 căn**, giảm 55% so với năm 2019

# THANK YOU

Để biết thêm thông tin chi tiết về bài thuyết trình, vui lòng liên hệ:  
Công ty TNHH CBRE Việt Nam – Bộ Phận Nghiên Cứu và Tư Vấn:  
T: +84 28 3824 6125 | E: [research.vietnam@cbre.com](mailto: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 nghi ngờ về tính chính xác của các thông tin nên sẽ không kiểm chứng nguồn tin và không bảo đảm, đơn 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 đội 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.

**CBRE**