

# TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

## Q1/2019

TP.HCM

Thứ Tư, ngày 9 tháng 4 năm 2019

# Thị trường TP.HCM Văn Phòng

**CBRE**

## CÁC THÔNG SỐ CHÍNH



Diện tích cho  
thuê (m2)

0 = 0% q-o-q  
Không có nguồn cung  
mới vào Q1 2018

Nguồn cung mới

2 dự án  
19.800 m2 ↑ 2,4% q-o-q  
Không có nguồn cung  
mới vào Q1 2018



USD/m2/tháng

46,31 ↓ 0,2% q-o-q  
↑ 16,6% y-o-y

Giá chào thuê

23,40 ↑ 0,5% q-o-q  
↑ 4,9% y-o-y



(%)

2,6% ↓ 2,4 đpt q-o-q  
↓ 3,5 đpt y-o-y

Tỉ lệ trống

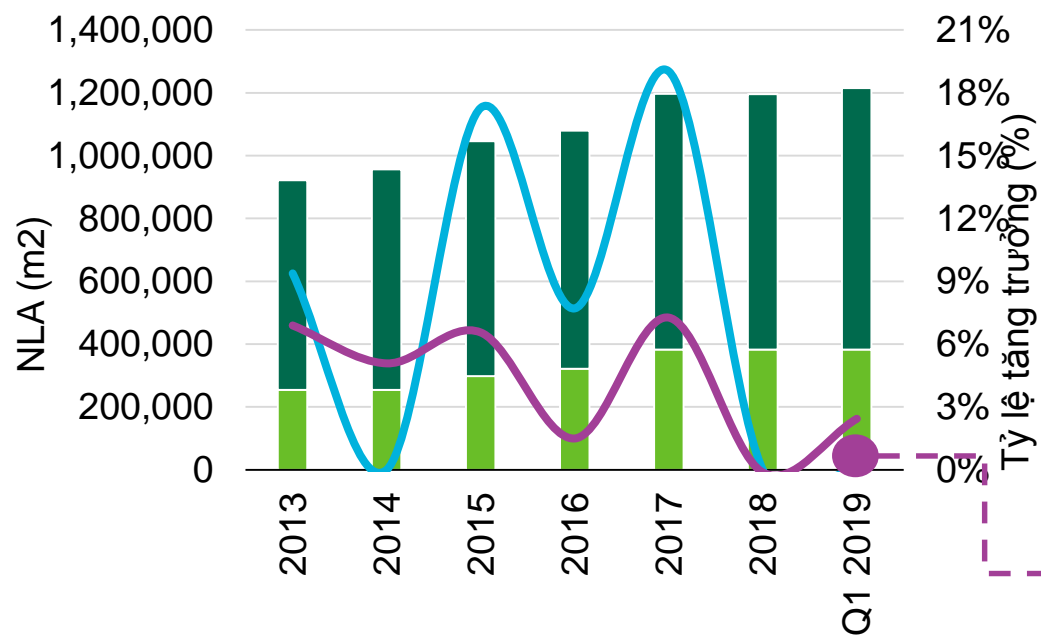
3,0% ↑ 1,2 đpt q-o-q  
↑ 0,5 đpt y-o-y

**Khách thuê vẫn đang khao khát mặt bằng...**

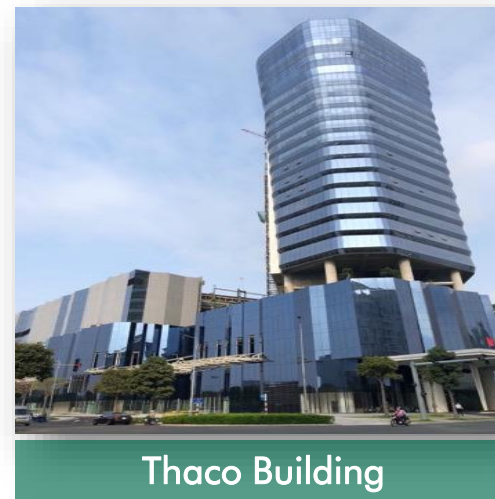


# DO NGUỒN CUNG TRÊN THỊ TRƯỜNG CÒN KHAN HIẾM

**Nguồn cung lũy kế**



■ Tổng Nguồn Cung - Hạng A      ■ Tổng Nguồn Cung - Hạng B  
— Tỷ lệ tăng trưởng - Hạng A      — Tỷ lệ tăng trưởng - Hạng B



Thaco Building

Thủ Thiêm, Quận 2  
NLA: 9.600 m2.

Giá chào thuê:  
**US\$33/m2/tháng**  
Tỷ lệ thuê: **33%**



OneHub Saigon (P.1)

Khu Công nghệ Cao  
Sài Gòn, Quận 9  
NLA: 10.200 m2

Giá chào thuê:  
**US\$18/m2/tháng**  
Tỷ lệ thuê: **41%**

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2019

# CƠ HỘI CHO KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT Mở Rộng Trong Và Ngoài Nước

## Không gian làm việc linh hoạt mới mở, Q1/2019

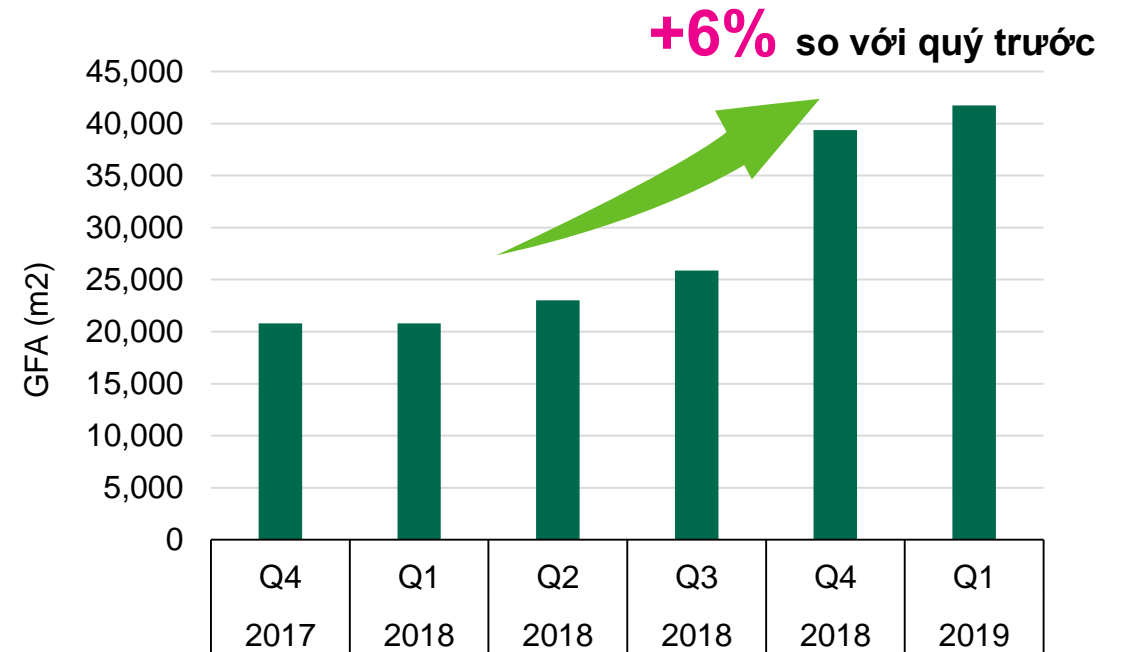


Up – Le Meridien  
Tôn Đức Thắng, Q.1  
GFA: 1.600 m<sup>2</sup>



Toong – Hàm Nghi,  
Hàm Nghi, Q.1  
GFA: 1.500 m<sup>2</sup>

## Nguồn cung tính trên tổng diện tích sàn



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2019

## VÀ CÁC ĐƠN VỊ CHO THUÊ VĂN PHÒNG SỈ/LẺ KHÁC



**Pax Sky – Ung Văn Khiêm  
Quận Bình Thạnh**




**Dragon Fly – Trần Cao  
Vân, Quận 1**



**Galleria Metro 6 – Thảo Điền  
Quận 2**



**GIC Tower 1 –  
Quận Bình Thạnh**

A construction site at sunset. Several tower cranes are visible against a sky transitioning from blue to orange. In the foreground, a building's steel framework is under construction, with numerous vertical rebar rods protruding. A building in the background is partially covered in green safety netting. The sun is low on the horizon, creating a bright glow and lens flare effects.

**Nhưng sự hạn chế nguồn  
cung văn phòng sẽ sớm kết thúc...**



# CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐƯỢC ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ

**SAIGON**  
ONLINE

## TP.HCM thúc đẩy tiến độ xây dựng tuyến tàu metro đầu tiên

Thứ Hai, Ngày 03 Tháng 04 Năm 2019

Tuyến tàu metro đầu tiên kết nối Bến Thành – Suối Tiên, đi qua Quận 1, 2, 9, Bình Thạnh, Thủ Đức và Dĩ An của Tỉnh Bình Dương đang được đẩy nhanh tiến độ

**OneHub Saigon (P.1) – Quận 9****CII Building – Bình Thạnh**

## Bến Xe Miền Đông sau 2 năm xây dựng

Sau 2 lần bị tạm hoãn thi công, dự án bến xe 4.000 tỉ của TPHCM đã được xây dựng với tiến độ nhanh chóng và dự kiến sẽ khai trương vào ngày 02/09 năm nay.



# VIỆC ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ CƠ SỞ HẠ TẦNG Thúc Đẩy Sự Tăng Trưởng Văn Phòng Khu Vực Vùng Ven



**Lim 3**  
Nguyễn Đình Chiểu, Q.1  
NLA: 35,500 m<sup>2</sup>



**Crescent Hub**  
Tôn Dật Tiên, Q.7  
NLA: 25.600 m<sup>2</sup>



**Viettel Tower B**  
CMT8, Q.10  
NLA: 17.600 m<sup>2</sup>



**Opal Office Tower**  
Nguyễn Hữu Cảnh, Bình Thạnh.  
NLA: 2.732 m<sup>2</sup>



**Sonatus Building**  
Tôn Đức Thắng, Q.1  
NLA: 33.700 m<sup>2</sup>

**>170.000** m<sup>2</sup>  
diện tích cho thuê sẽ  
được tung ra thị trường  
vào cuối năm 2019



**257 Điện Biên Phủ**  
Điện Biên Phủ, Q.3  
NLA: >15.000 m<sup>2</sup>



**Phuong Long Building 2**  
Nguyễn Trường Tộ, Q.4  
NLA: 6.650 m<sup>2</sup>



**DHA Tower**  
Nguyễn Văn Linh, Q.7  
NLA : 6.923 m<sup>2</sup>



**Etown 5**  
Cộng Hòa, Tân Bình  
NLA: 11.000 m<sup>2</sup>

# THÊM HƠN 230.000 M2 NLA TRONG NĂM 2020 & 2021



**Alpha Town**  
Trần Hưng Đạo Q.1  
NLA: 52.998 m2



**Vertex Tower**  
Tôn Đức Thắng, Q.1  
NLA: 18.401 m2



**Nexus Tower**  
Tôn Đức Thắng, Q.1  
NLA: 57.648 m2



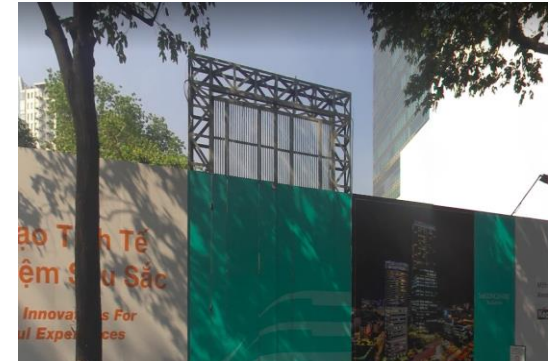
**CII Building**  
Điện Biên Phủ, Bình Thạnh.  
NLA: 35.652 m2



**Friendship Tower**  
Lê Duẩn, Q.1  
NLA: 13.700 m2



**OneHub Saigon (P.2)**  
Khu công nghệ cao, Q.9  
NLA: 16.184 m2



**Saigon Centre (P.3)**  
Pasteur, Q.1  
NLA: 20.000 m2



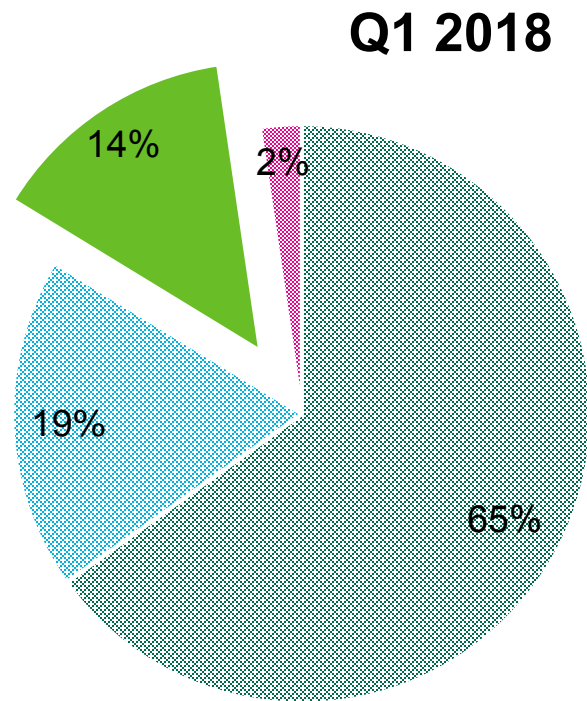
**UOA Tower**  
P.Tân Phú, Q.7  
NLA: 29.940 m2



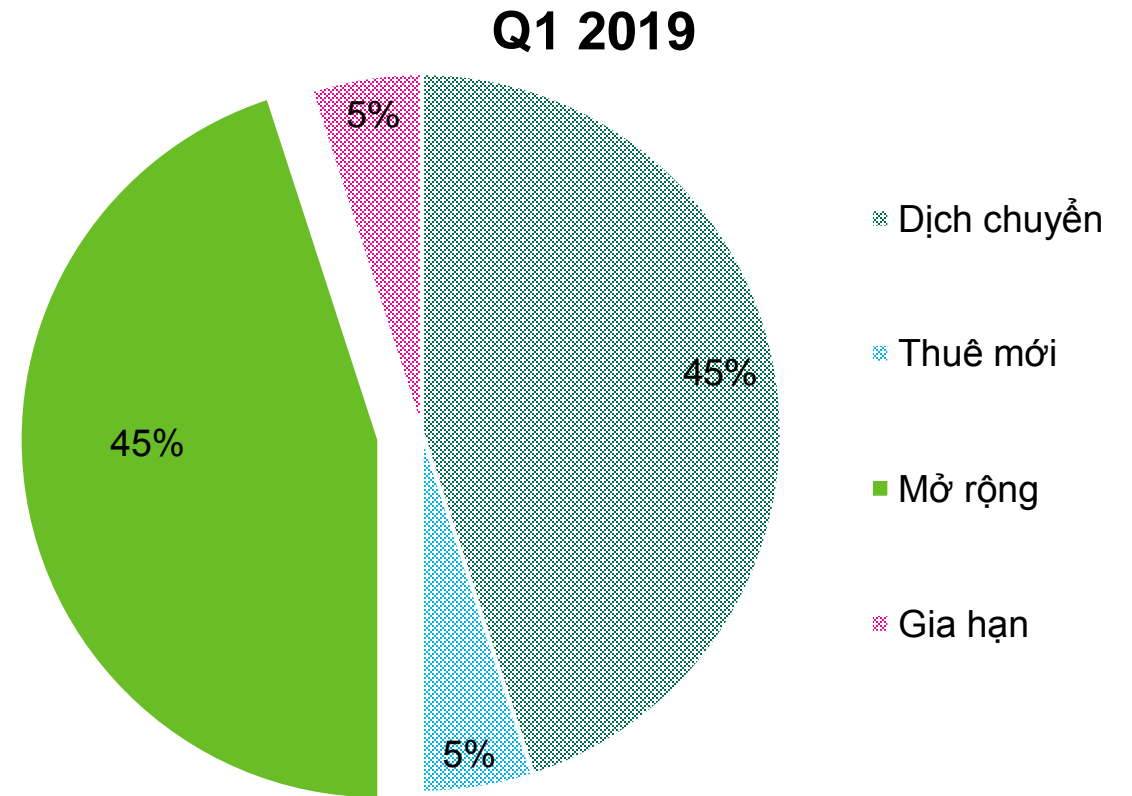
**Sẽ có thêm nhiều lựa  
chọn....**

# CHO KHÁCH THUÊ CÓ NHU CẦU MỞ RỘNG VĂN PHÒNG

Hồ sơ khách thuê theo mục đích thuê, Giao dịch ghi nhận bởi CBRE



- ▣ Dịch chuyển
- ▣ Thuê mới
- ▣ Mở rộng
- ▣ Gia hạn



- ▣ Dịch chuyển
- ▣ Thuê mới
- ▣ Mở rộng
- ▣ Gia hạn

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2019



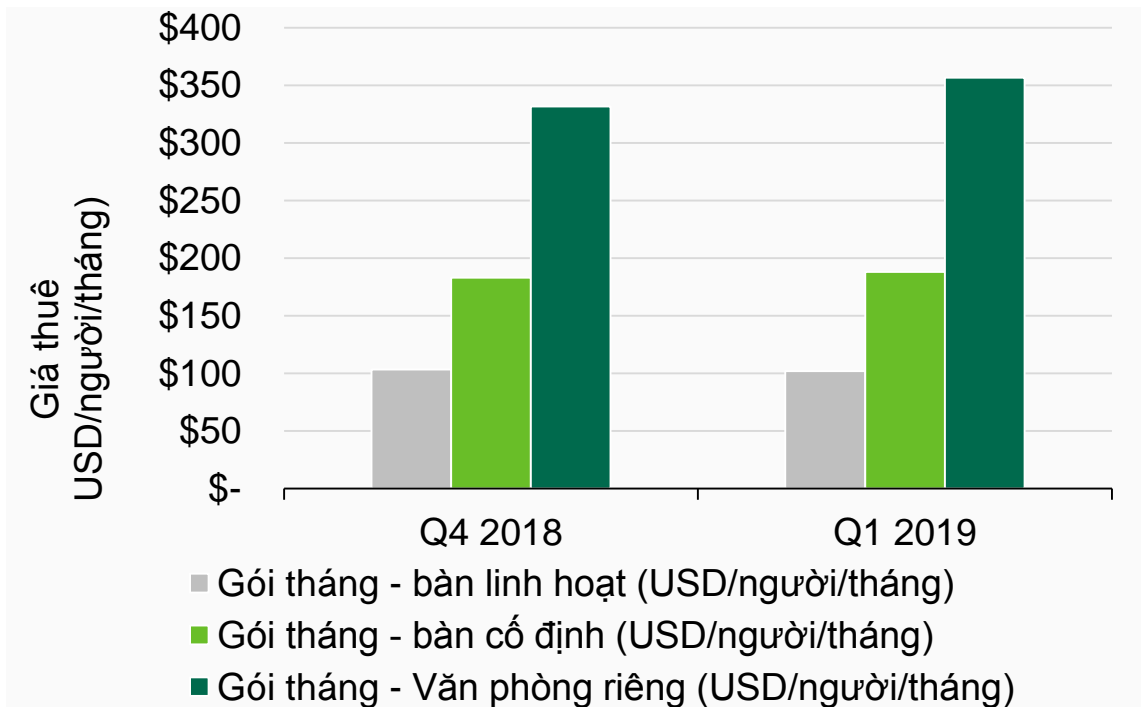
**HỌ LÀ NHÓM NGÀNH NÀO?**



**KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT  
TẠI SAO?**

# KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT ĐẠT TỶ LỆ HẤP THỤ TỐT

## Giá thuê của văn phòng linh hoạt



## Giao dịch thuê lớn tại các không gian làm việc linh hoạt, Q1/2019

Ngành	Số chỗ ngồi	Mục đích thuê
Sản xuất	93	Ngắn hạn Di dời
Dược phẩm	29	Di dời
Công nghệ thông tin	60	Ngắn hạn Di dời
Dịch vụ	76	Ngắn hạn Di dời
Thương mại điện tử	30	Ngắn hạn Di dời
Tài chính/ Ngân hàng	25	Mở rộng

### Văn phòng riêng

Tỷ lệ lấp đầy >80%

Giá thuê  3-8% so với quý trước

**Ghi chú:** Giá thuê bao gồm phí dịch vụ và không bao gồm thuế

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1 2019



VÀ NGÀNH NÀO?

Bất động sản

Chấn thương

Nhân thọ

Nhà

Sức khỏe

**BẢO HIỂM**

Xe

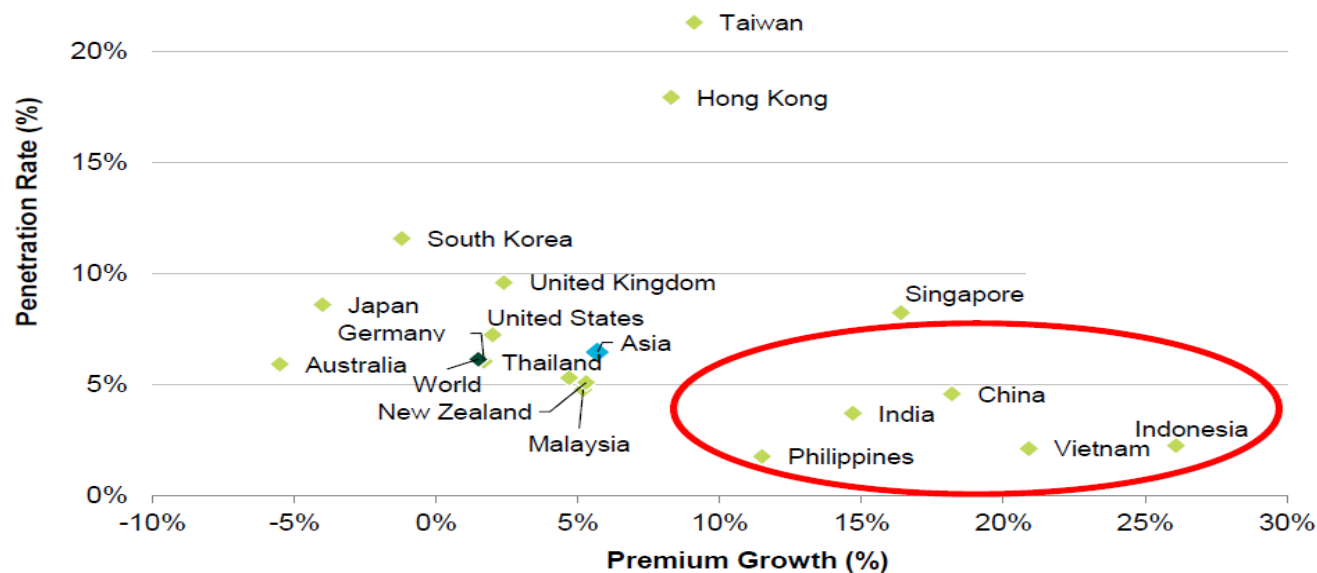
Thiết bị

Du lịch

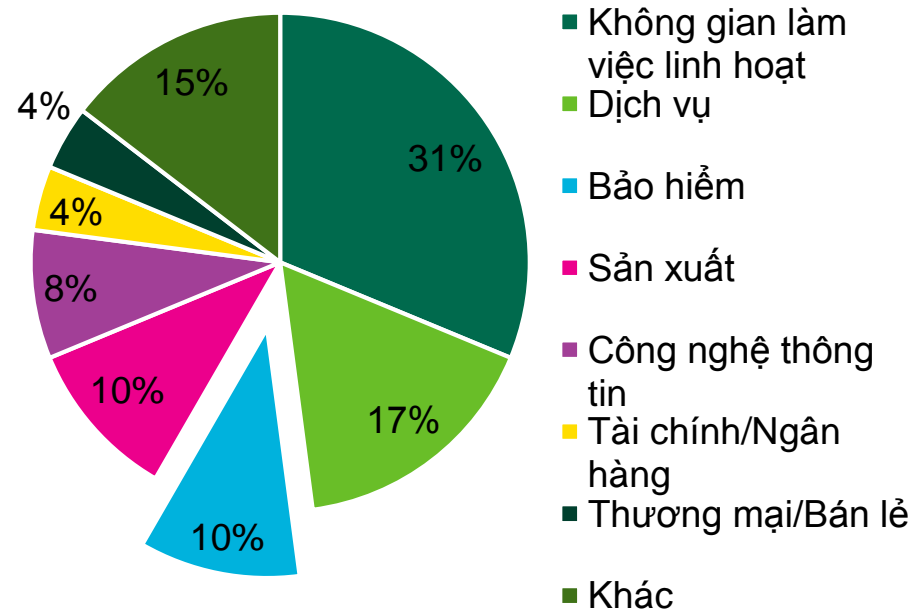
Tai nạn

# THỊ TRƯỜNG BẢO HIỂM CÓ NHIỀU TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN

Tổng mức tăng trưởng lĩnh vực bảo hiểm, Châu Á TBD, 2019



Hồ sơ khách thuê theo ngành hàng, Giao dịch ghi nhận bởi CBRE, Quý 1/2019



- Thị trường bảo hiểm Việt Nam ghi nhận **tỷ lệ thâm nhập thị trường còn thấp NHƯNG mức tăng trưởng khá cao**



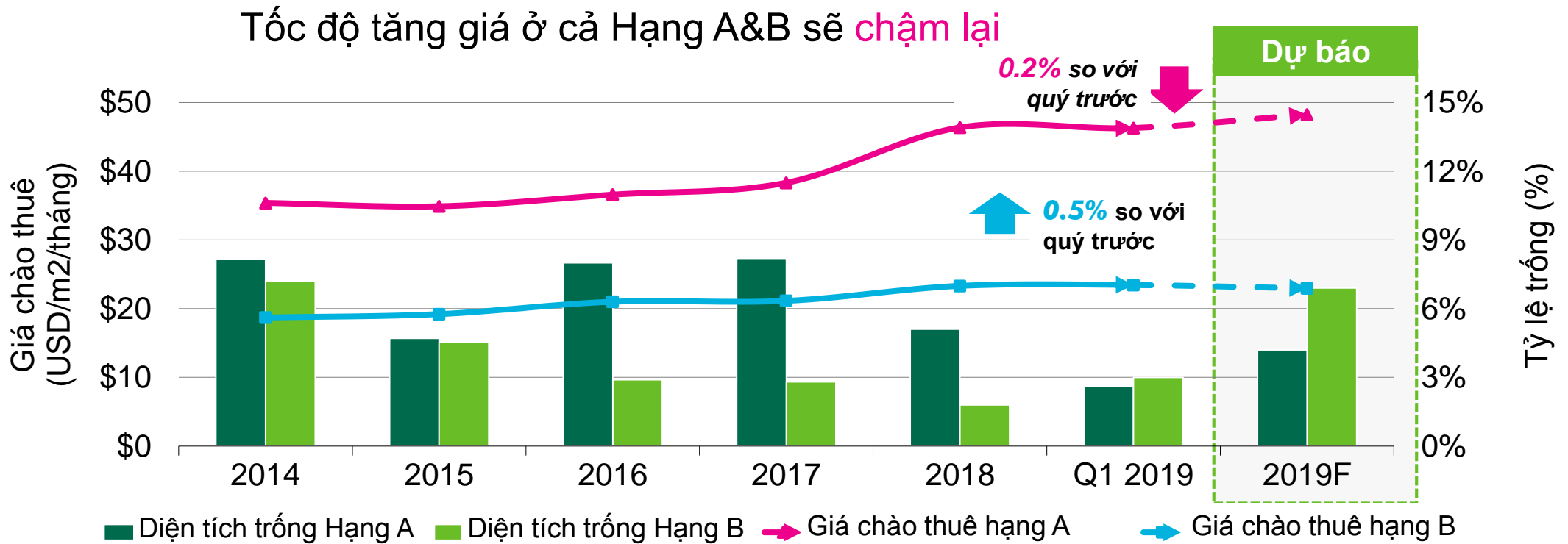


**NHIỀU SỰ LỰA CHỌN CHO KHÁCH THUÊ DẪN ĐẾN  
VIỆC **GIÁ THUÊ SẼ TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH.****

Opal  
Office Tower

# GIÁ THUÊ TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH HƠN

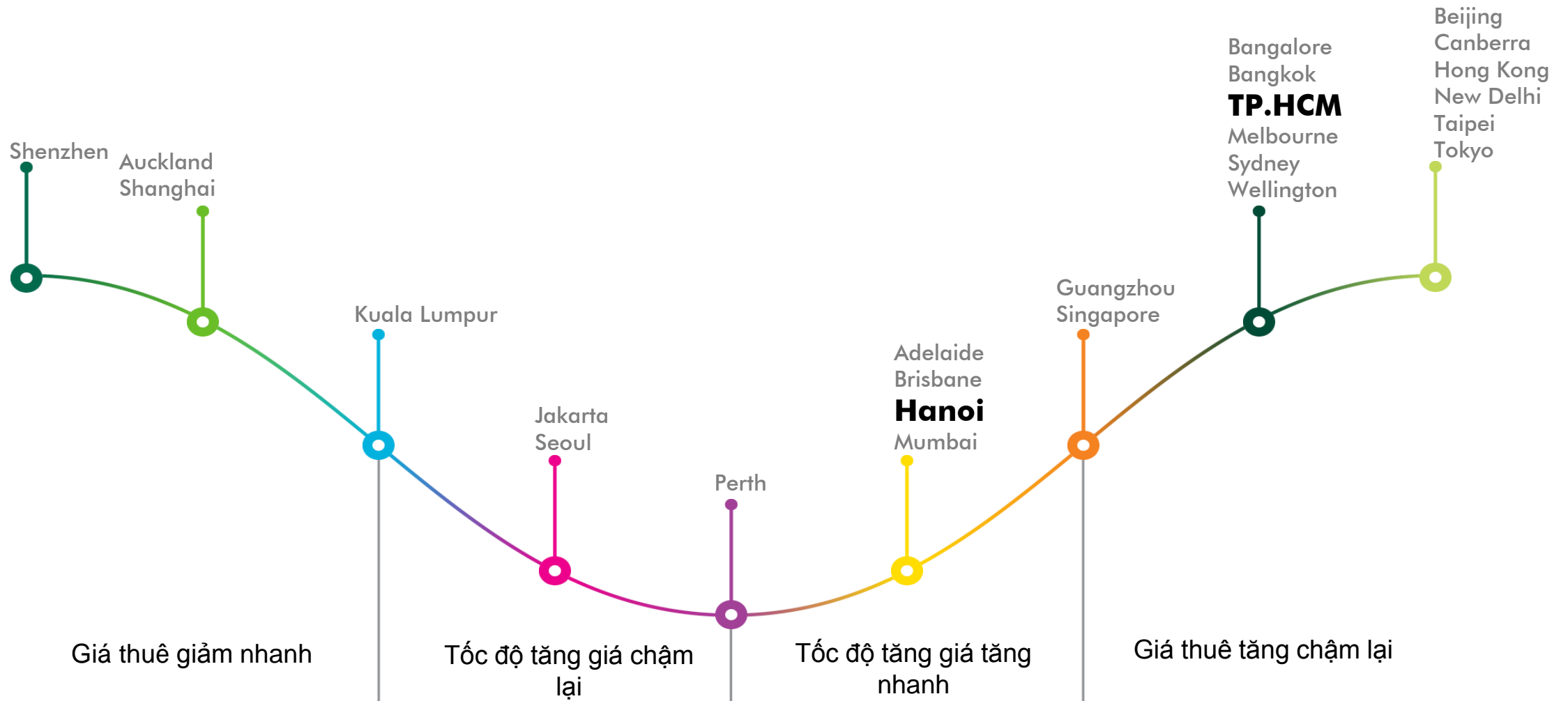
## Giá chào thuê và Tỷ lệ trống

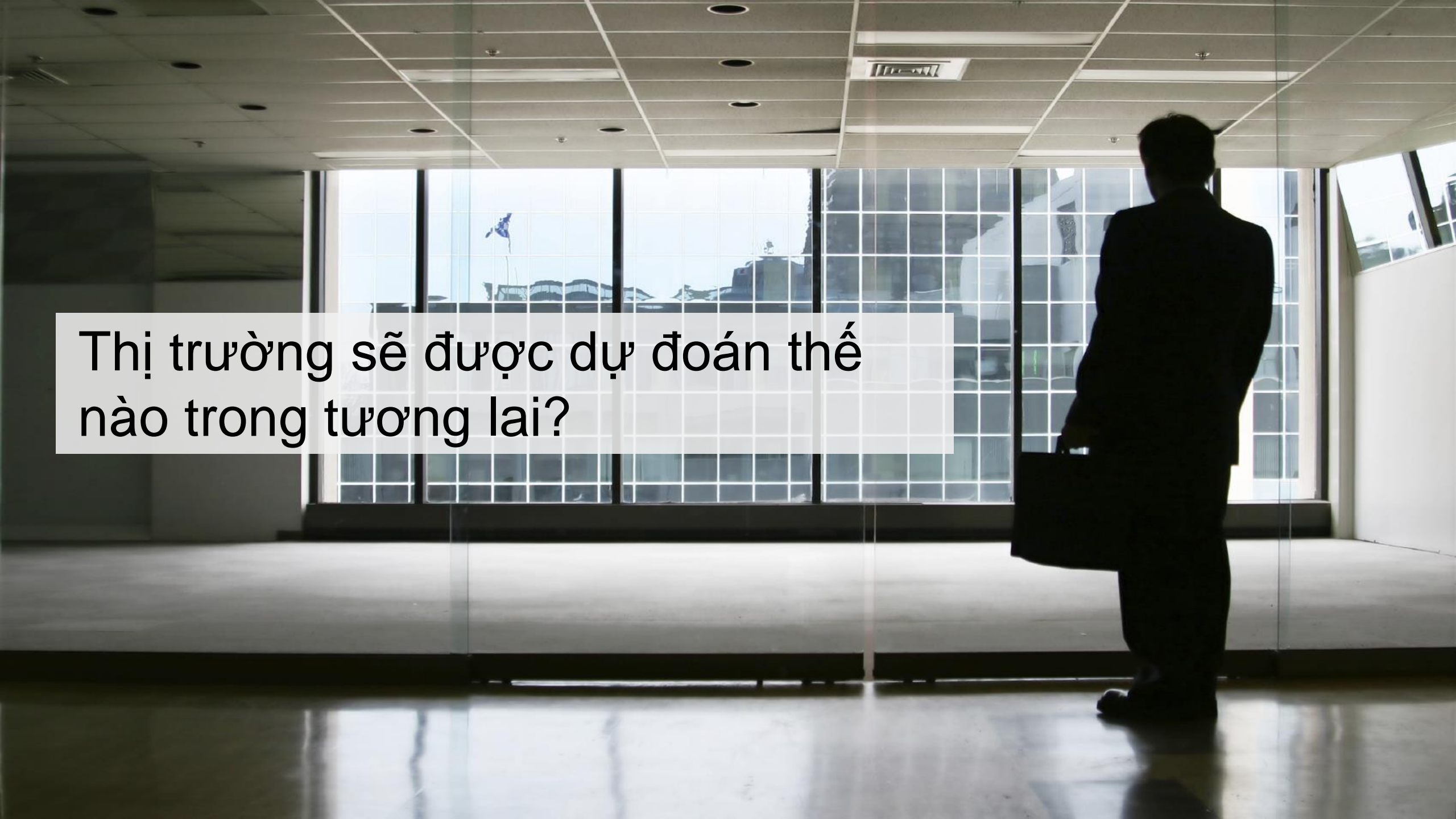


Ghi chú: Tiền thuê chưa bao gồm Giá dịch vụ và 10% VAT

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1/2019.

# CHU KỲ GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG – CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG



A silhouette of a man in a suit stands in a modern office, looking out a large window at a cityscape. The office has a grid ceiling with recessed lights and a polished floor that reflects the light from the window. The man is holding a briefcase and is positioned on the right side of the frame, looking towards the left. The window is a large, multi-paned glass wall that offers a view of a city with various buildings and a flagpole. The overall atmosphere is contemplative and professional.

Thị trường sẽ được dự đoán thế nào trong tương lai?



**Việc đẩy nhanh tiến độ các dự án hạ tầng** sẽ tạo điều kiện cho nguồn cung mới hình thành và do đó sẽ **giải tỏa** bớt áp lực từ nhu cầu thuê văn phòng cao như hiện nay.

**Giá thuê** sẽ **ổn định** hơn do nguồn cung mới dồi dào

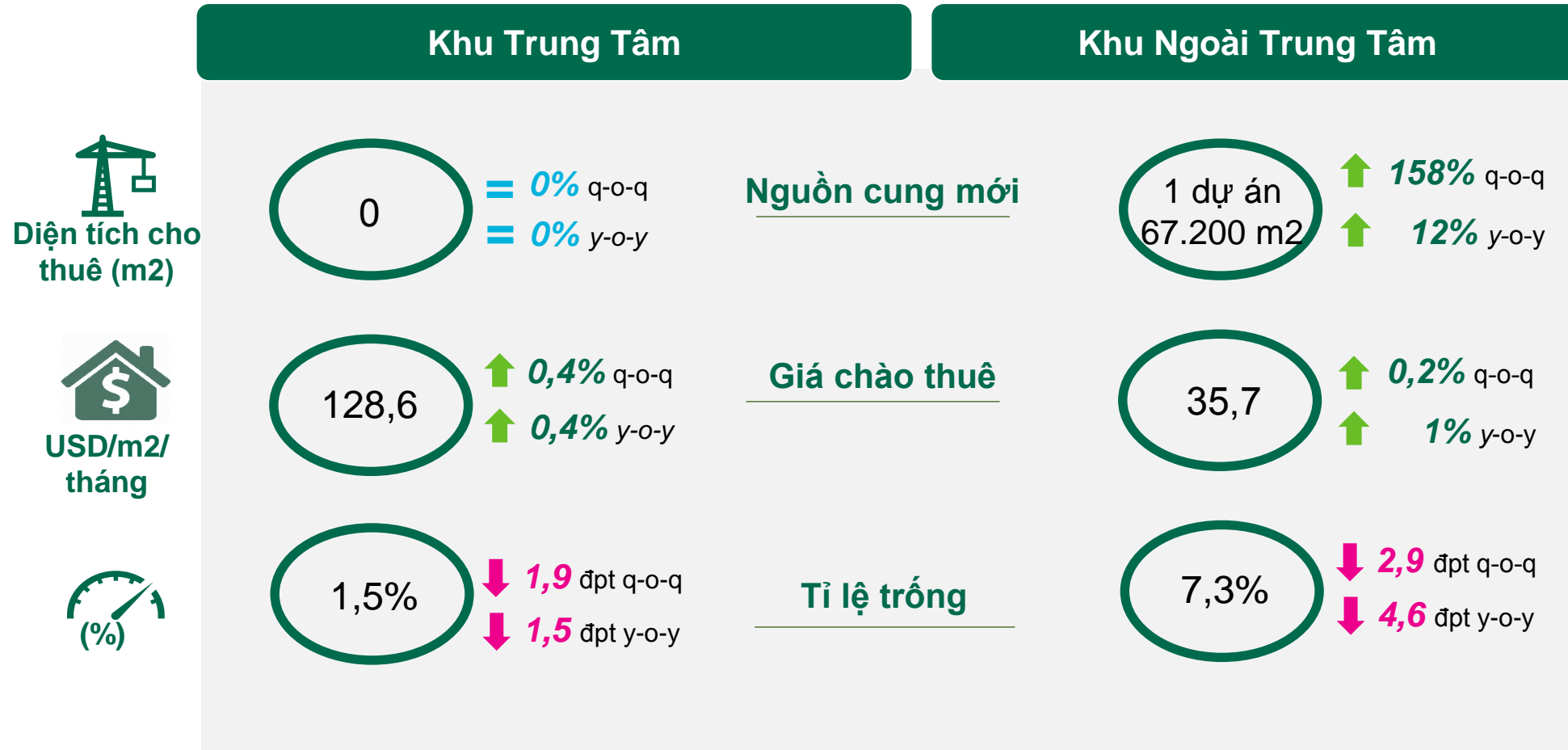
**Ngành bảo hiểm** sẽ **bùng nổ** trong tương lai gần

# Thị trường TP.HCM **Bán Lẻ**

**CBRE**



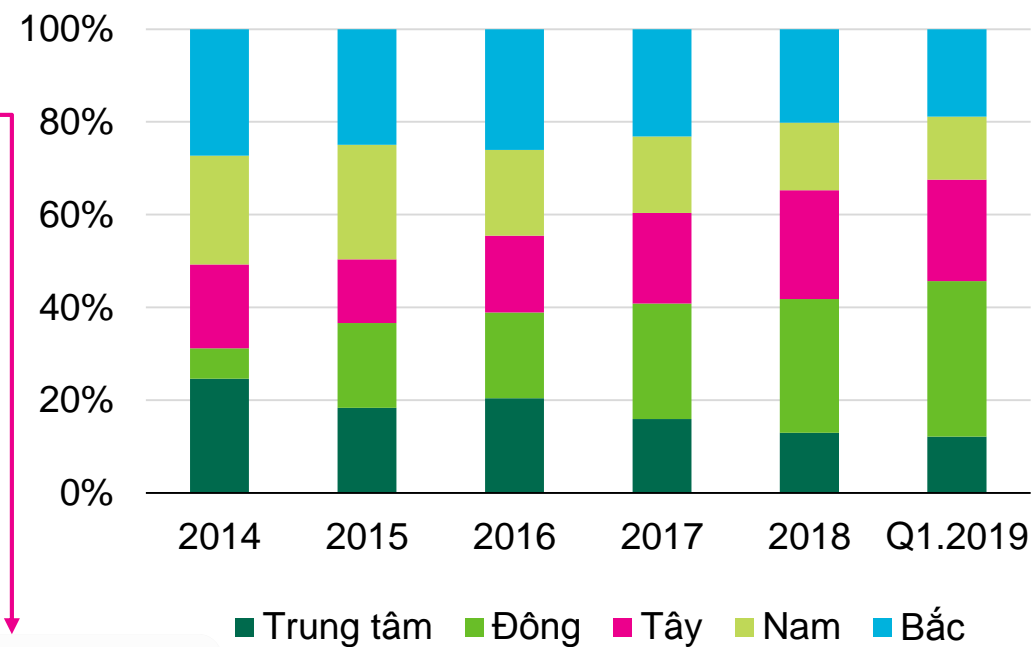
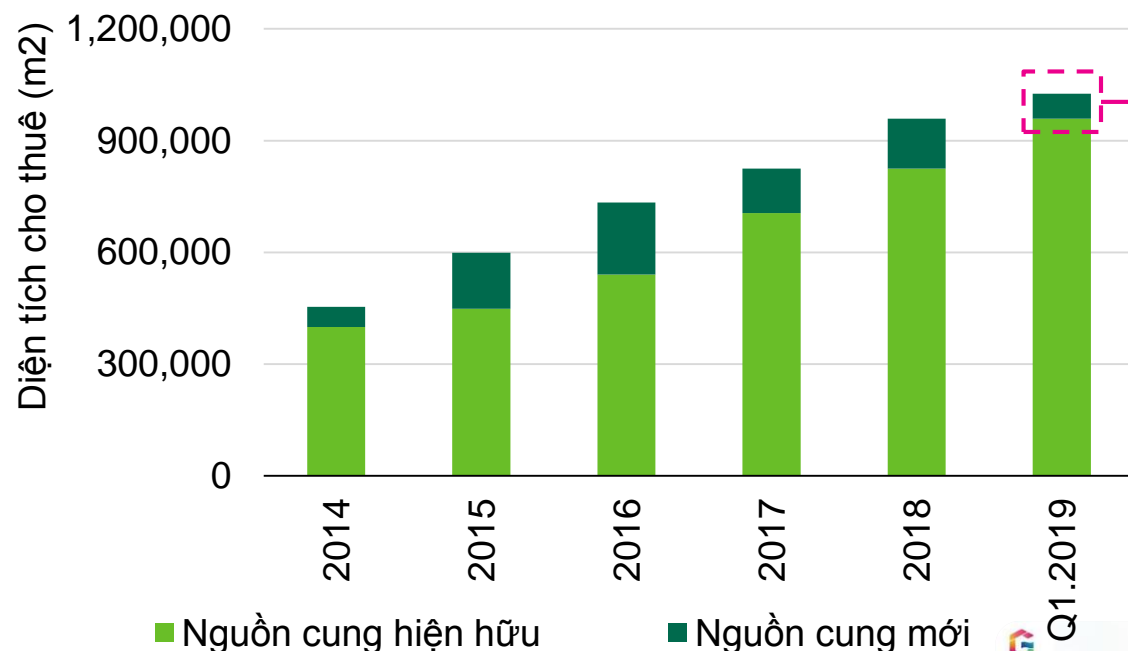
## CÁC THÔNG SỐ CHÍNH



# NGUỒN CUNG MỞ RỘNG VỀ PHÍA ĐÔNG

Tổng nguồn cung theo năm

Tổng nguồn cung theo vị trí



■ Nguồn cung hiện hữu      ■ Nguồn cung mới



2012 - 2014: +10%/năm  
2015 - 2018: +21%/năm

**Q1.2019: +7% q-o-q**



**TTTM Giga Mall – Q. Thủ Đức**  
67.200 m2 NLA

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1/2019.

# NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI TĂNG 25% TRONG NĂM 2019

Năm 2019: 179.979m<sup>2</sup> Diện tích cho thuê (NLA)

Từ năm 2020 trở đi: ~363,221 m<sup>2</sup> NLA



**TNL Plaza, Q.4**  
11.179 m<sup>2</sup> NLA



**TTTM Sala, Q.2**  
60.000 m<sup>2</sup> NLA



**Union Square, Q.1**  
22.800 m<sup>2</sup> NLA



**Aeon Celadon GD2 Tân Phú**  
36.000 m<sup>2</sup> NLA

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1/2019.



**Crescent Mall P2, D.7**  
18.000 m<sup>2</sup> NLA



**Lotte Mart Central Premium, Q.8**  
32.000 m<sup>2</sup> NLA



**Alpha Mall, Q.1**  
23.300 m<sup>2</sup> NLA



**Elite Mall, Q.8**  
38.000 m<sup>2</sup> NLA



**Saigon Tax Trade Center, Q.1**  
25.521 m<sup>2</sup> NLA



**Vincom, Q.9**  
2020: 48.000 m<sup>2</sup>  
2021: 150.000 m<sup>2</sup>



**Spirit of Saigon, Q.1**  
48.000 m<sup>2</sup> NLA

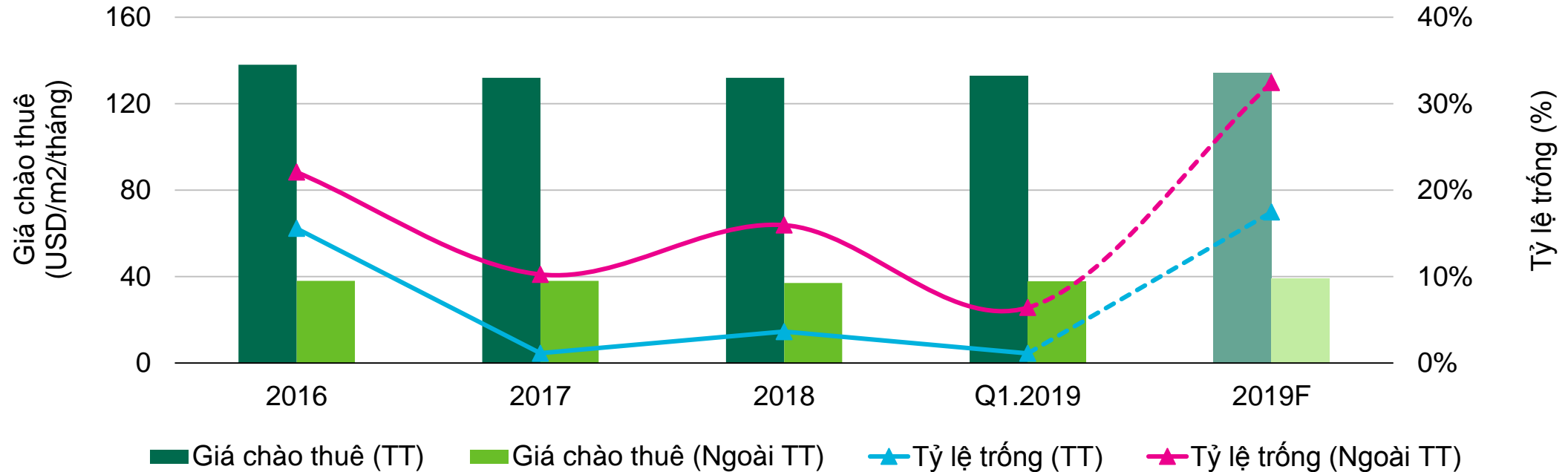


**Saigon Coop, Q.2**  
30.400 m<sup>2</sup> NLA

# CÁC DỰ ÁN MỚI CÓ TỶ LỆ LẤP ĐẦY TỐT

## Giá chào thuê và Tỷ lệ trống

Tỷ lệ lấp đầy tăng ảnh hưởng tích cực đến giá thuê



(\* ) Giá chào thuê cho các cửa hàng tại tầng trệt và tầng 1 (Chưa bao gồm VAT & Phí dịch vụ)

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1/2019

# THƯƠNG HIỆU MỚI

Q1.2019

SẮP RA MẮT



F&B



Thời trang



Chuỗi bán lẻ nổi tiếng Nhật Bản sắp vào Việt Nam

VNEXPRESS Thứ năm, 21/2/2019

Không còn là tin đồn, Uniqlo sẽ khai trương cửa hàng đầu tiên tại TP.HCM

Đầu tư online 31/08/2018 16:23



Khác

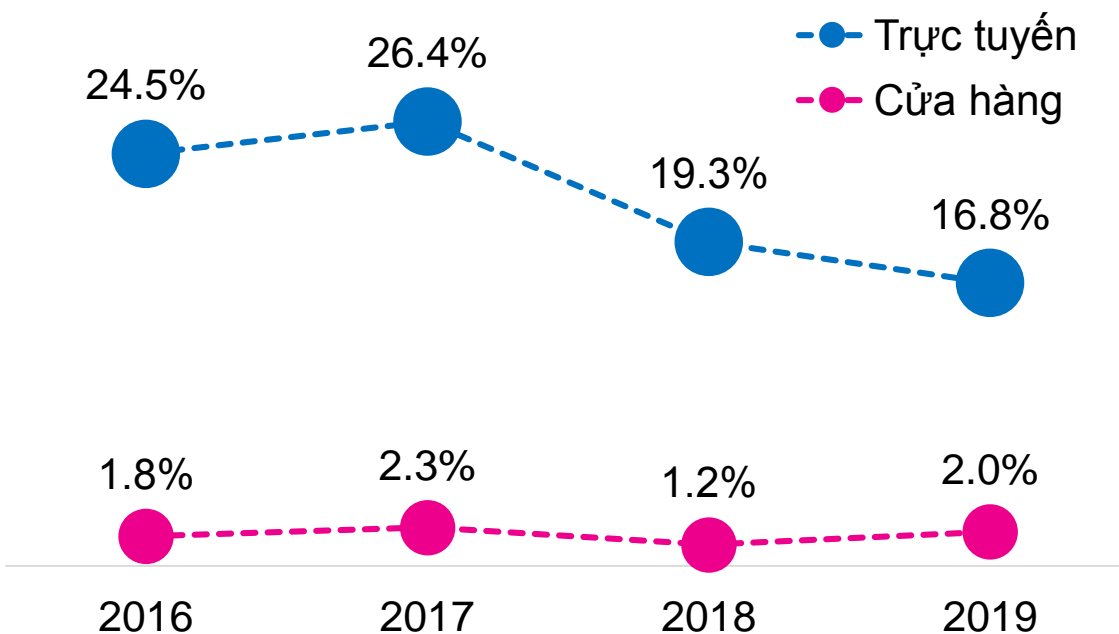


IKEA sẽ vẽ lại thị trường nội thất Việt Nam?

NHPCAU ĐẦU TƯ Thứ Ba | 22/01/2019 07:30

# THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TĂNG TRƯỞNG CHẬM LẠI

**Tăng trưởng doanh thu bán lẻ cửa hàng truyền thống và trực tuyến tại khu vực Châu Á-Thái Bình Dương**



Nguồn: Euromonitor International.

**80%** Doanh thu bán lẻ tại khu vực Châu Á-Thái Bình Dương đến từ các cửa hàng bán lẻ truyền thống

**Trang thương mại điện tử Robins ngưng hoạt động**

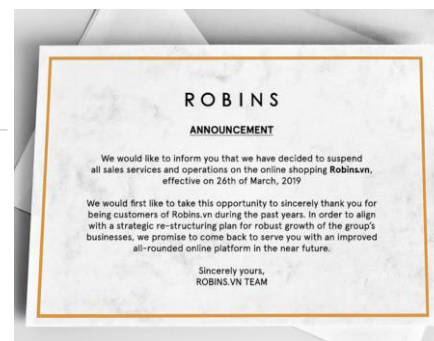


Wednesday, Mar 27, 2019 18:40

**Website thương mại điện tử Deca.vn đóng cửa**

Saigon Times

Tuesday, Jan 5, 2016, 21:22 (GMT+7)



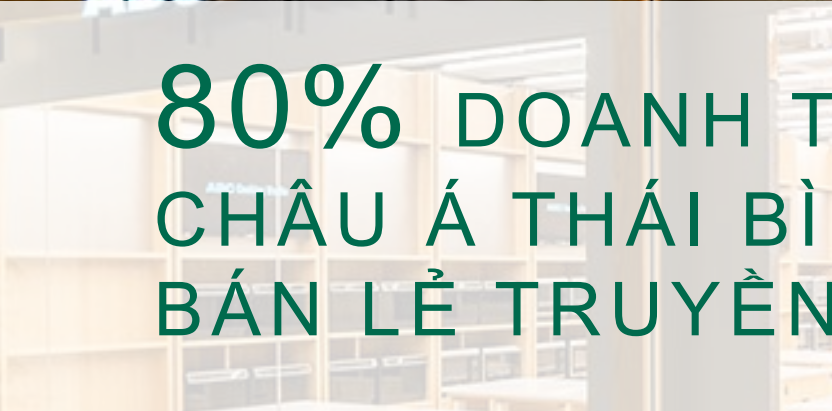
**Website thương mại điện tử Lingo.vn đóng cửa?**



10/09/2016



80% DOANH THU BÁN LẺ TẠI KHU VỰC CHÂU Á THÁI BÌNH DỰNG ĐẾN TỪ CÁC CỬA HÀNG BÁN LẺ TRUYỀN THỐNG



TẶNG TRẢI NGHIỆM TẠI CỬA HÀNG ĐỂ “WOW” KHÁCH HÀNG



## TĂNG TRẢI NGHIỆM TẠI CỬA HÀNG



*Phố ẩm thực – Lotte DS*



*Nhà sách Phương Nam - Lotte DS*



*NARS pop-up - Saigon Centre*

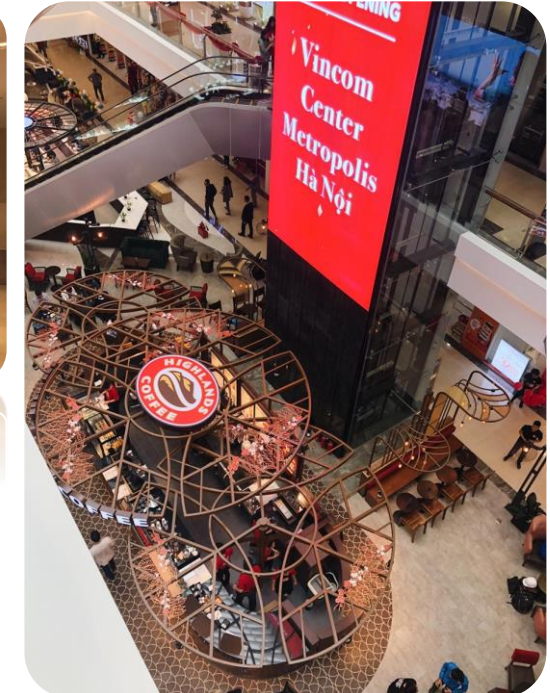


*Cửa hàng Beauty Box tại Aeon Long Biên*

Từ không gian xanh

Và phong cách sống

... nhằm đa dạng hóa



*Không gian mở Highland Coffee – Vincom Center Metropolis*





Nguồn cung 2019

tăng trưởng **25%**  
so với 2018

Triển vọng giá thuê  
tăng trưởng tốt  
nhờ nguồn cung tương  
lai chất lượng cao

Thêm nhiều thương  
hiệu Châu Á-TBD  
gia nhập thị trường

# Thị trường TP.HCM Căn hộ bán

<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>

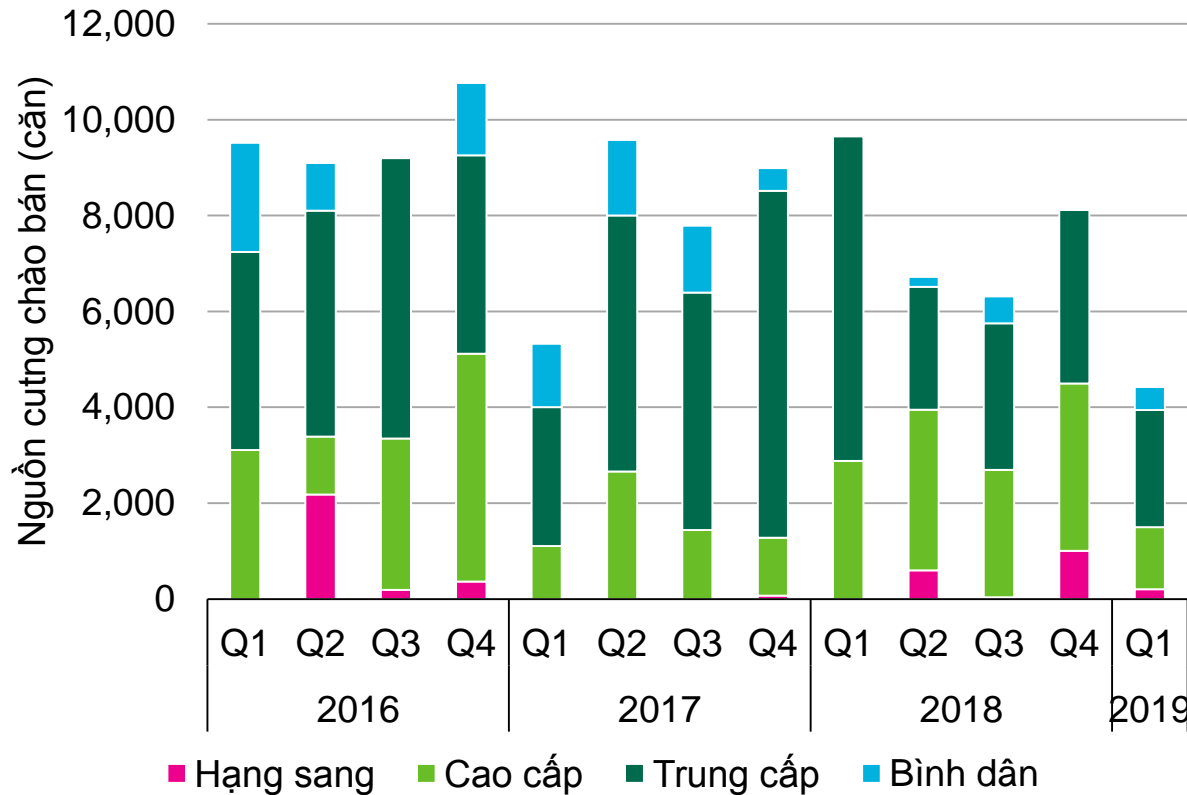
## TỔNG QUAN QUÝ 1/2019



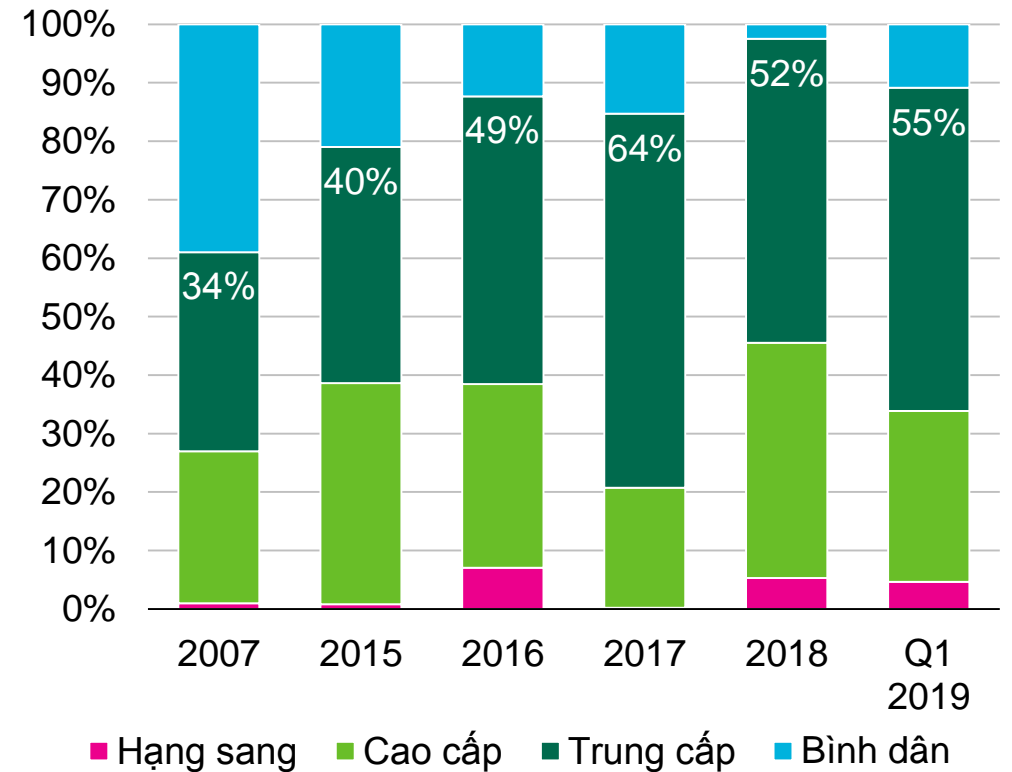
# NGUỒN CUNG CHÀO BÁN

## Phân khúc trung cấp duy trì vị trí dẫn đầu

Nguồn cung chào bán



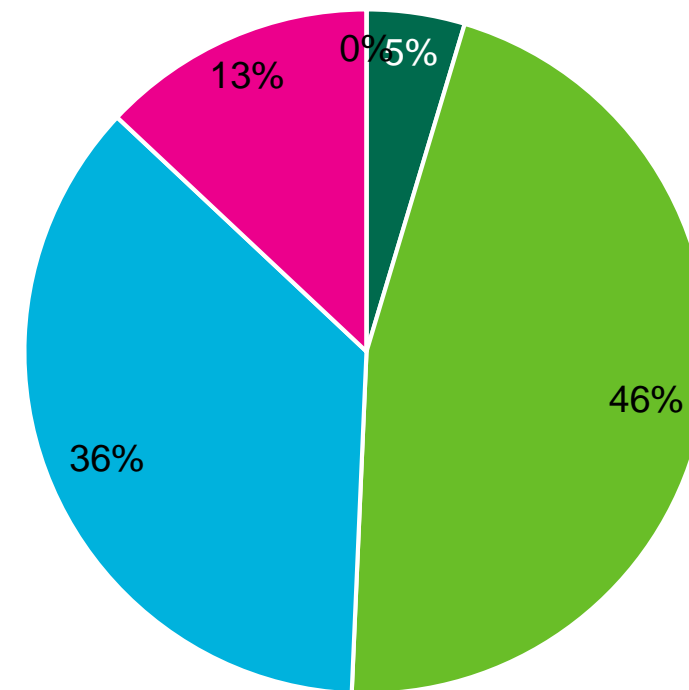
Nguồn cung chào bán, theo phân khúc



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2019.

## NGUỒN CUNG CHÀO BÁN Khu Đông chiếm phần lớn nguồn cung mới

STT	Dự án	Số căn	Giá bán (USD/m <sup>2</sup> )
1	Centennial	205	9.750
2	Park Legend	176	2.838
3	152 Dien Bien Phu	74	2.391
4	Sunshine City	242	2.174
5	Eco Green Saigon	800	2.157
6	Metrostar	400	1.583
7	Res Green Tower	174	1.500
8	CitiAlto	675	1.348
9	Goldora Plaza	84	1.304
10	Hausbelo	888	1.239
11	Victoria Garden	225	1.044
12	NBB Garden 3	480	935



■ Trung tâm 
 ■ Khu Đông 
 ■ Khu Nam 
 ■ Khu Tây 
 ■ Khu Bắc

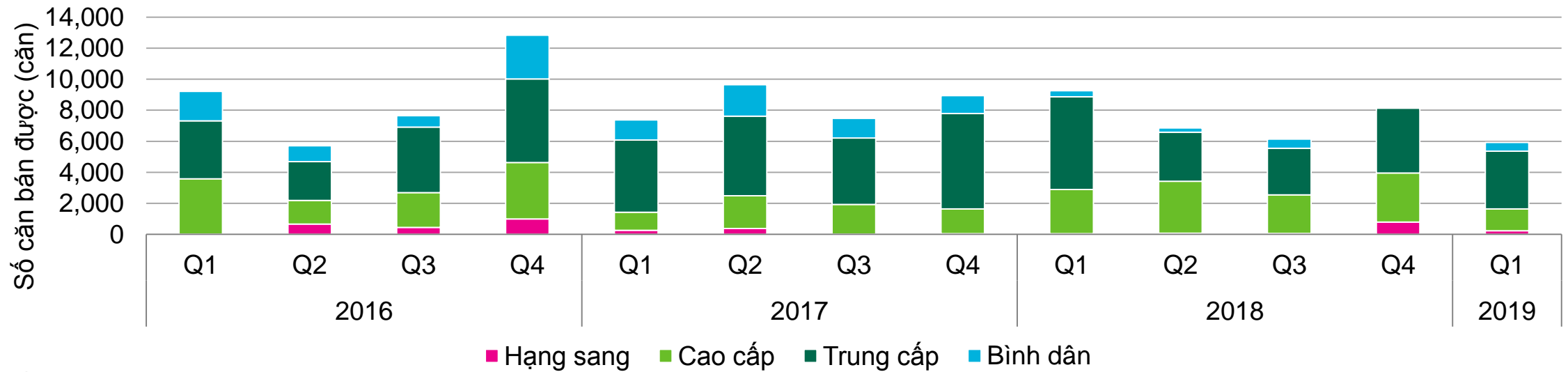
Nguồn: CBRE Việt Nam, Q1/2019.

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

# SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC

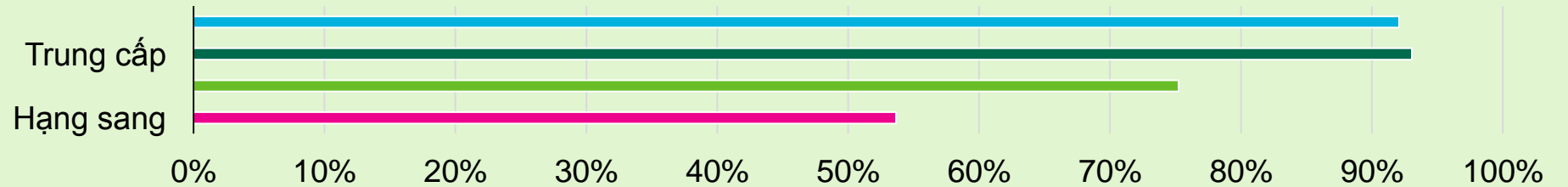
## Lượng hàng tồn kho tiêu thụ tốt

Nguồn cung chào bán và số căn bán được



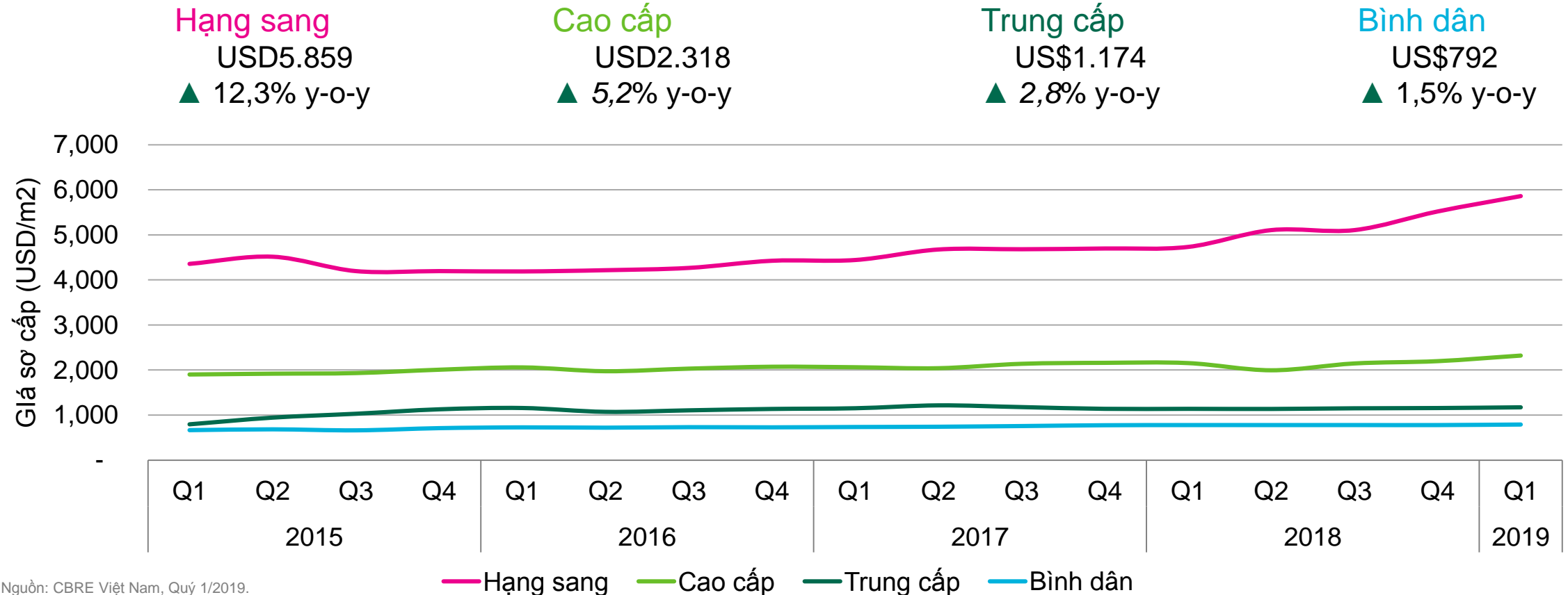
Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2019.

**Tỷ lệ tiêu thụ**  
tại dự án chào bán  
trong Quý 1/2019



## GIÁ TĂNG Ở CÁC PHÂN KHÚC

### Giá bán sơ cấp (USD/m<sup>2</sup>)

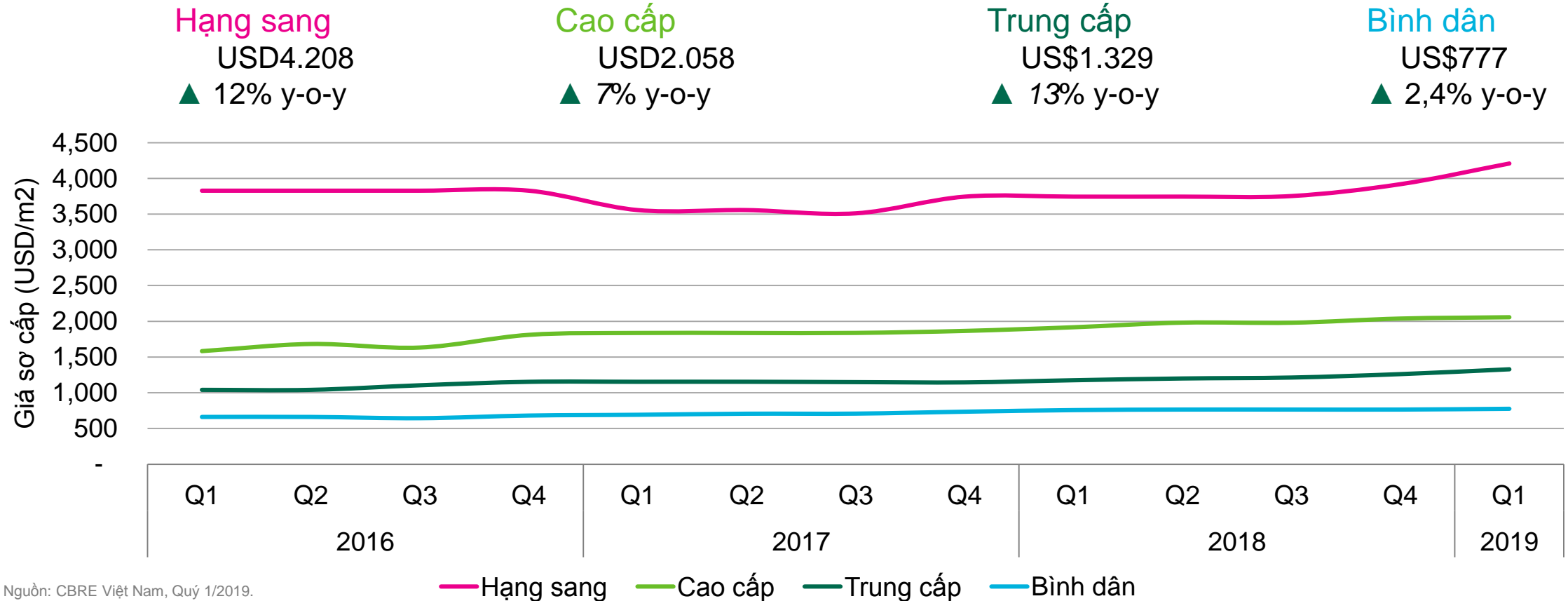


Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2019.

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

# GIÁ BÁN THỨ CẤP TĂNG

## Giá bán thứ cấp (USD/m<sup>2</sup>)

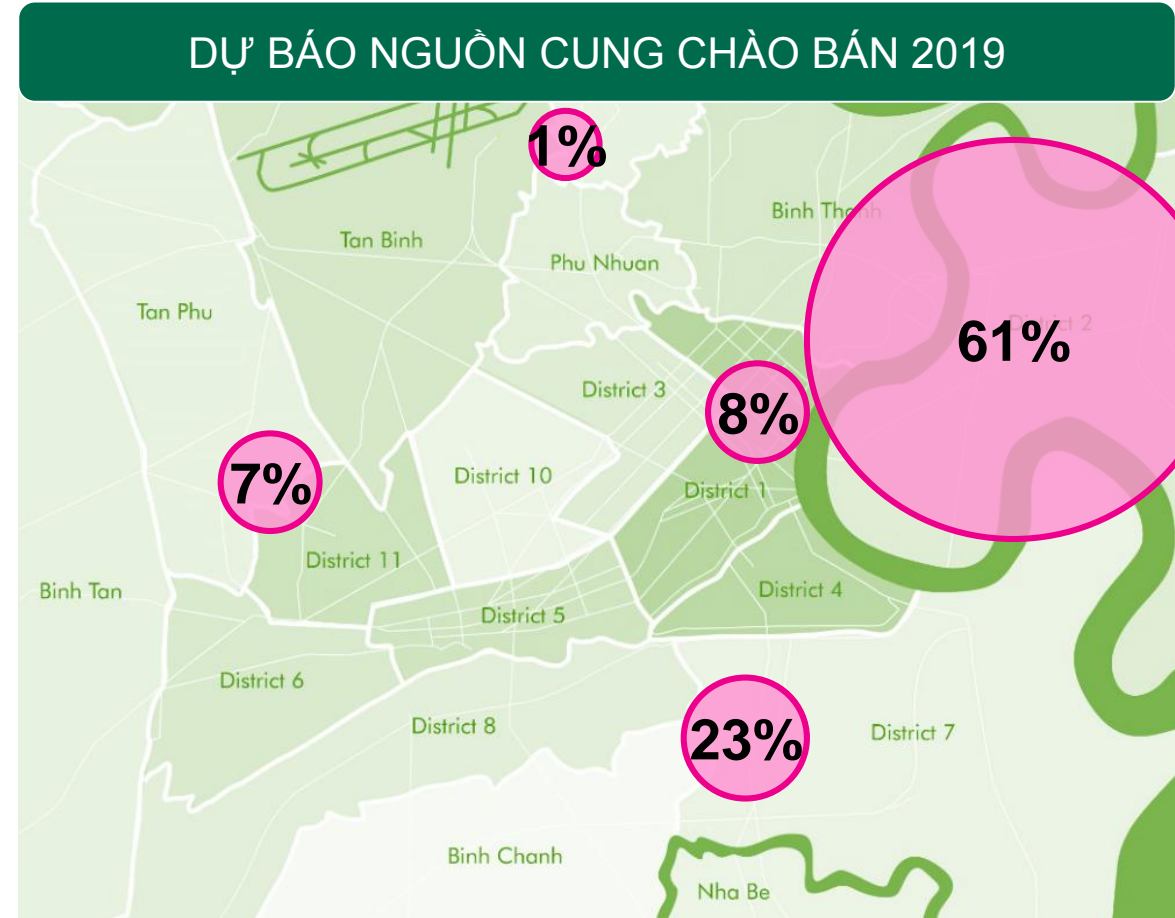
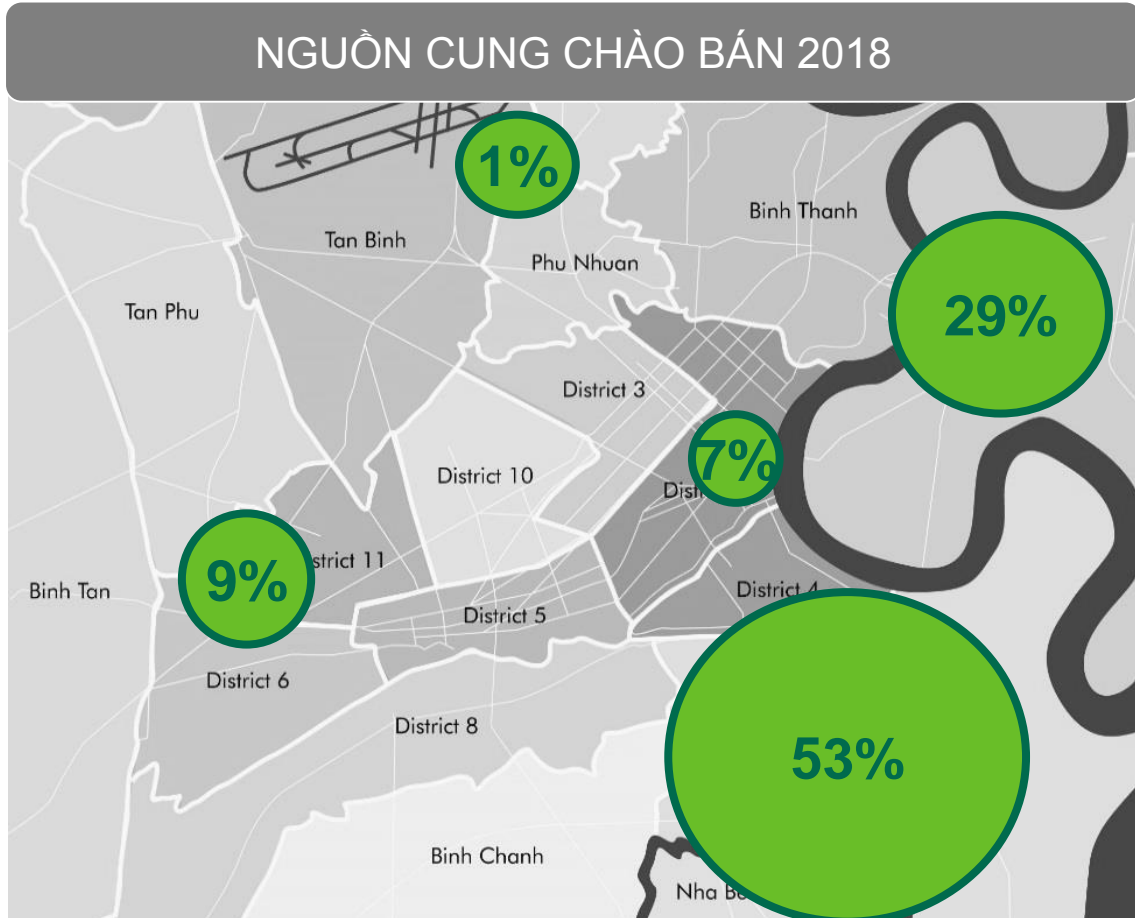


Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2019.



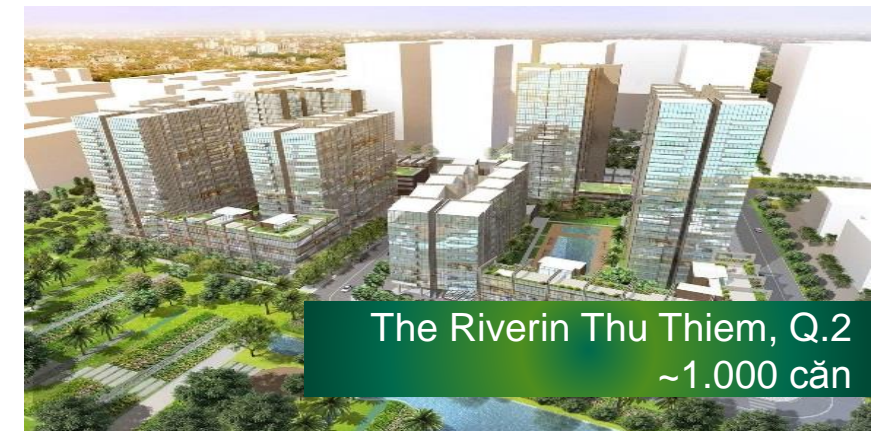
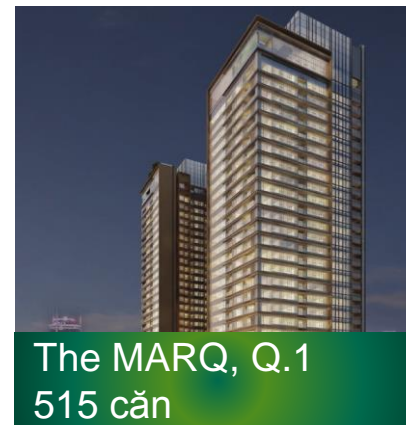
# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

## Khu Đông dẫn đầu trong năm 2019



# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

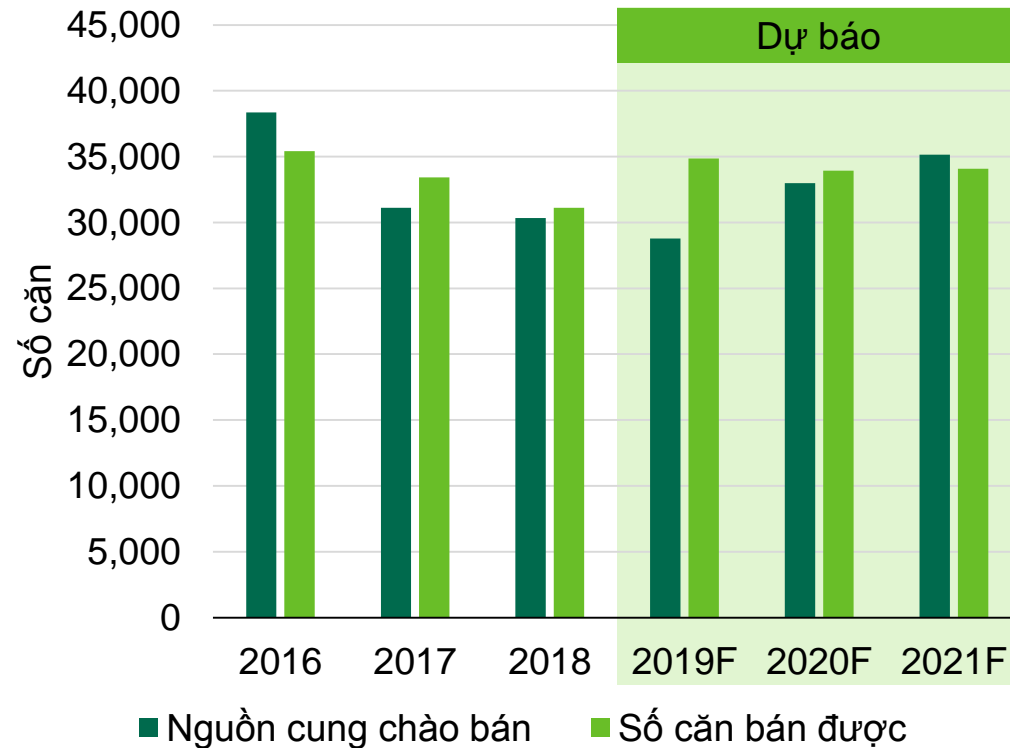
## Nguồn cung tương lai đáng chú ý



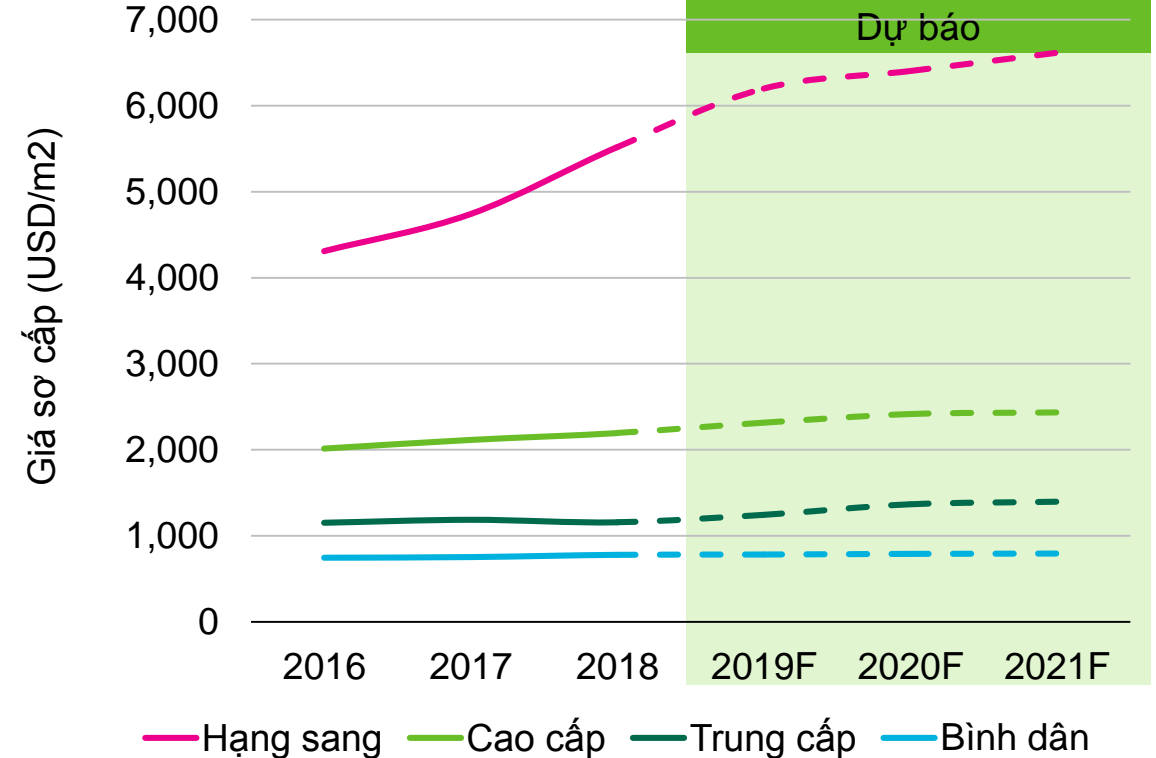
# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

## Tình hình kinh doanh khả quan

Dự báo nguồn cung và số căn bán được



Dự báo giá sơ cấp



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 1/2019.



**Khu Đông** tiếp tục dẫn đầu thị trường về nguồn cung chào bán.

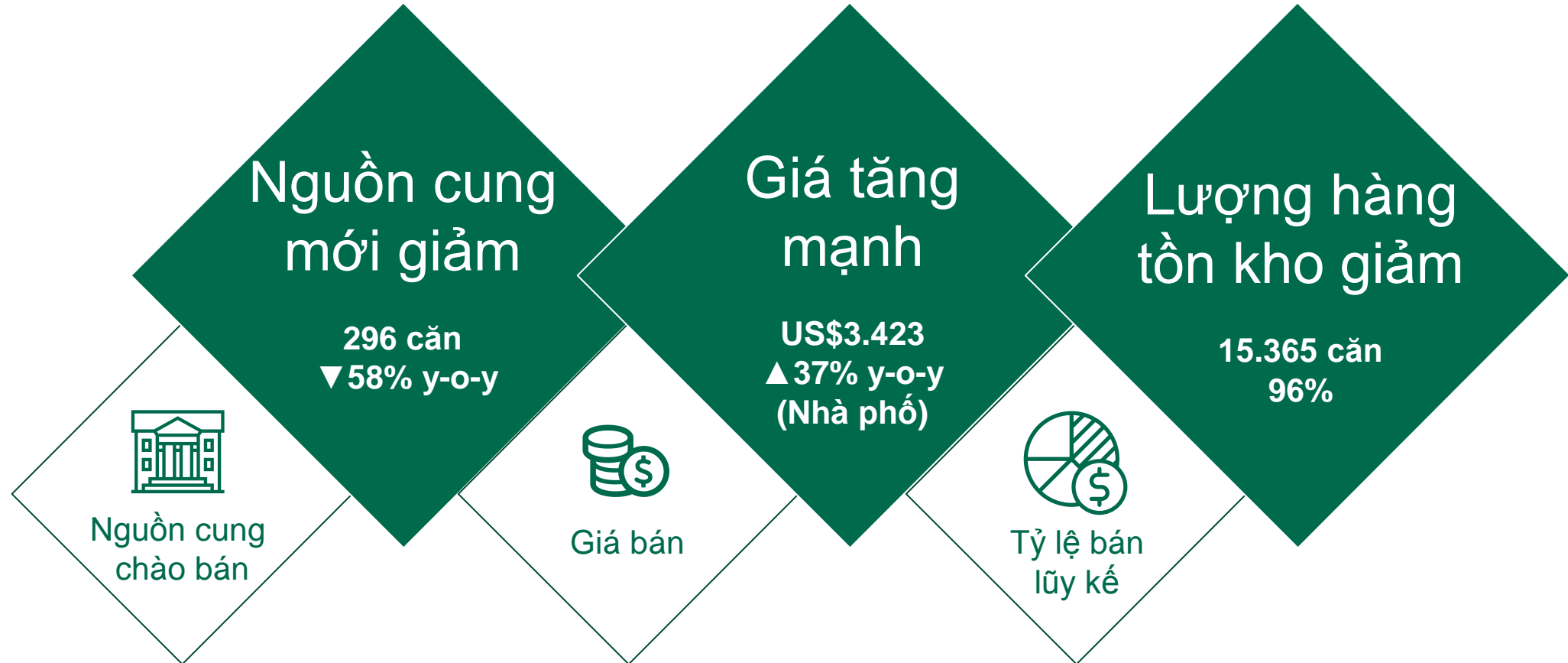
**Giá bán tăng mạnh** do nguồn cung hạn chế và nhu cầu cao

Cơ hội sở hữu **sản phẩm tốt hơn** nhờ thị trường **ngày càng cạnh tranh** hơn giữa các chủ đầu tư

Thị trường TP.HCM  
**Nhà phố và  
biệt thự xây sẵn**

**CBRE**

## TỔNG QUAN QUÝ 1/2019



## CÁC THÔNG SỐ CHÍNH

296 căn chào bán tại 3 dự án

**Biệt thự**

**Nhà phố**

**Nhà phố thương mại**



Nguồn cung  
chào bán

28 căn

167 căn

101 căn



Giá  
thứ cấp (\*)

4.671 USD/m<sup>2</sup>

3.423 USD/m<sup>2</sup>

5.314 USD/m<sup>2</sup>

▲ 22% y-o-y

▲ 37% y-o-y

▲ 4% y-o-y

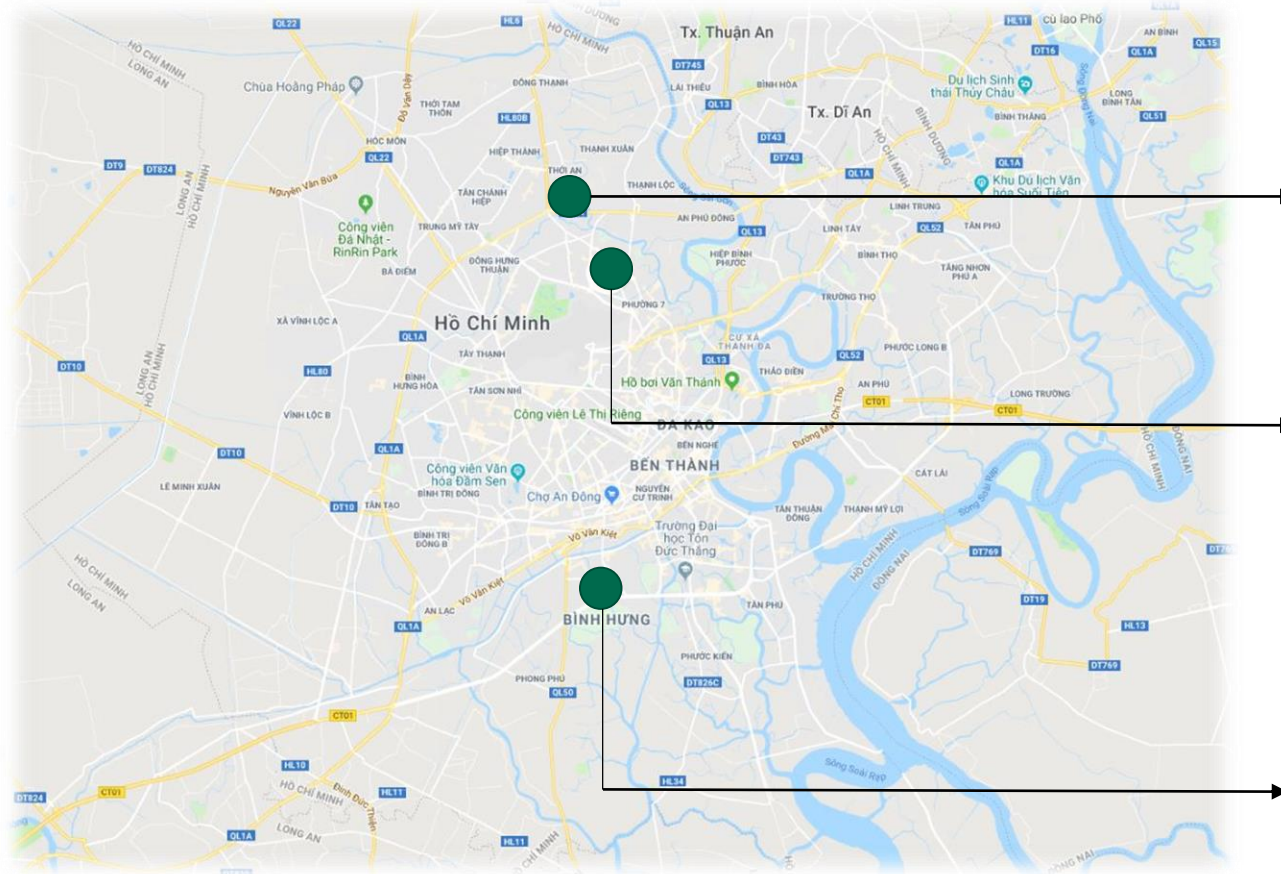


Tỷ lệ bán lũy kế

96% (15.365 căn đã bán lũy kế)

## NGUỒN CUNG MỚI

### Các dự án chào bán mới



#### Pier IX

- Chủ đầu tư: Saigon 9
- Vị trí: Quận 12
- Quy mô: 50 căn (giai đoạn 1)
- Giá chào bán: 2.544 – 3.458 USD



#### CityLand Park Hills

- Chủ đầu tư: CityLand
- Vị trí: Quận Gò Vấp
- Quy mô: 138 căn (giai đoạn 5)
- Giá chào bán: 4.743 – 10.669 USD



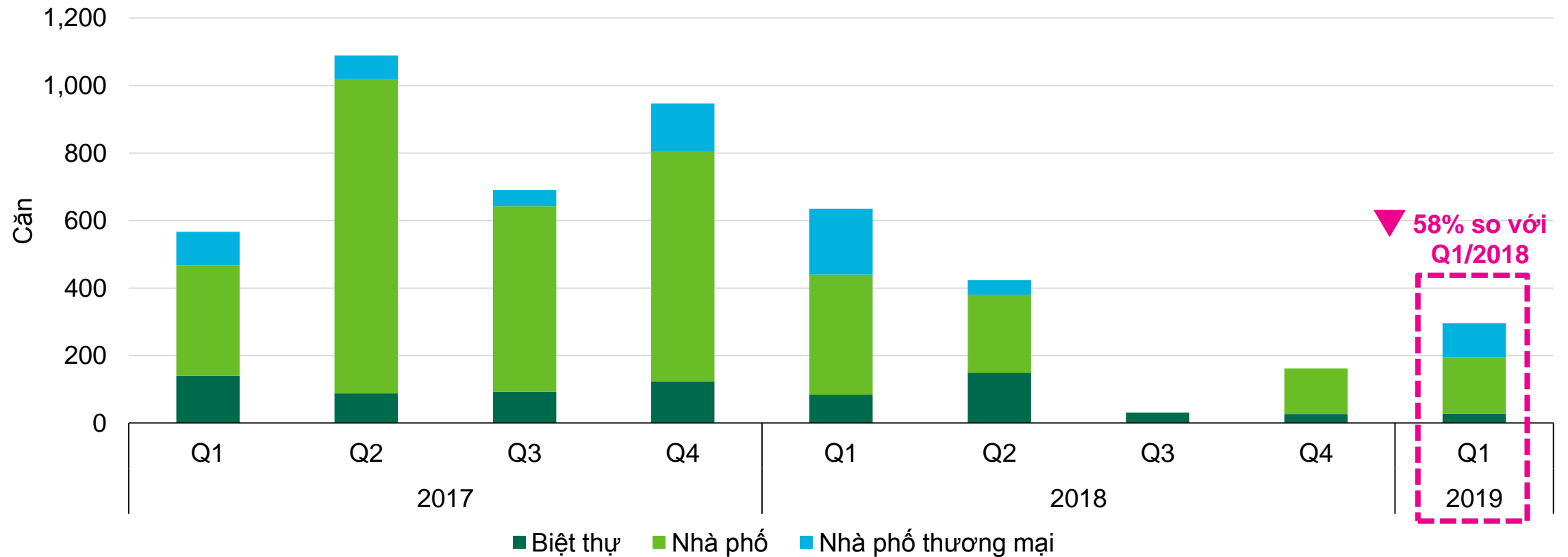
#### Senturia Nam Sài Gòn

- Chủ đầu tư: Tiến Phước
- Vị trí: Huyện Bình Chánh
- Quy mô: 108 căn (giai đoạn 1)
- Giá chào bán: 3.693 – 3.755 USD



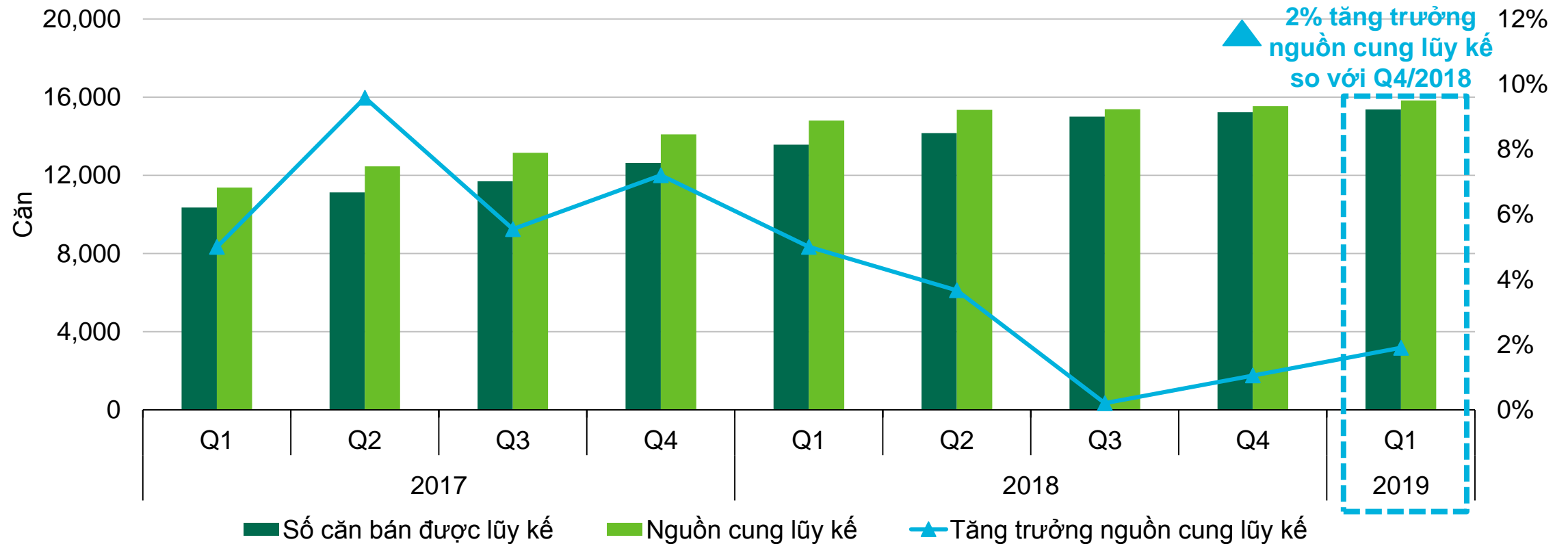
# TÌNH TRẠNG THIẾU HỤT NGUỒN CUNG MỚI VẪN TIẾP DIỄN

## Nguồn cung chào bán mới



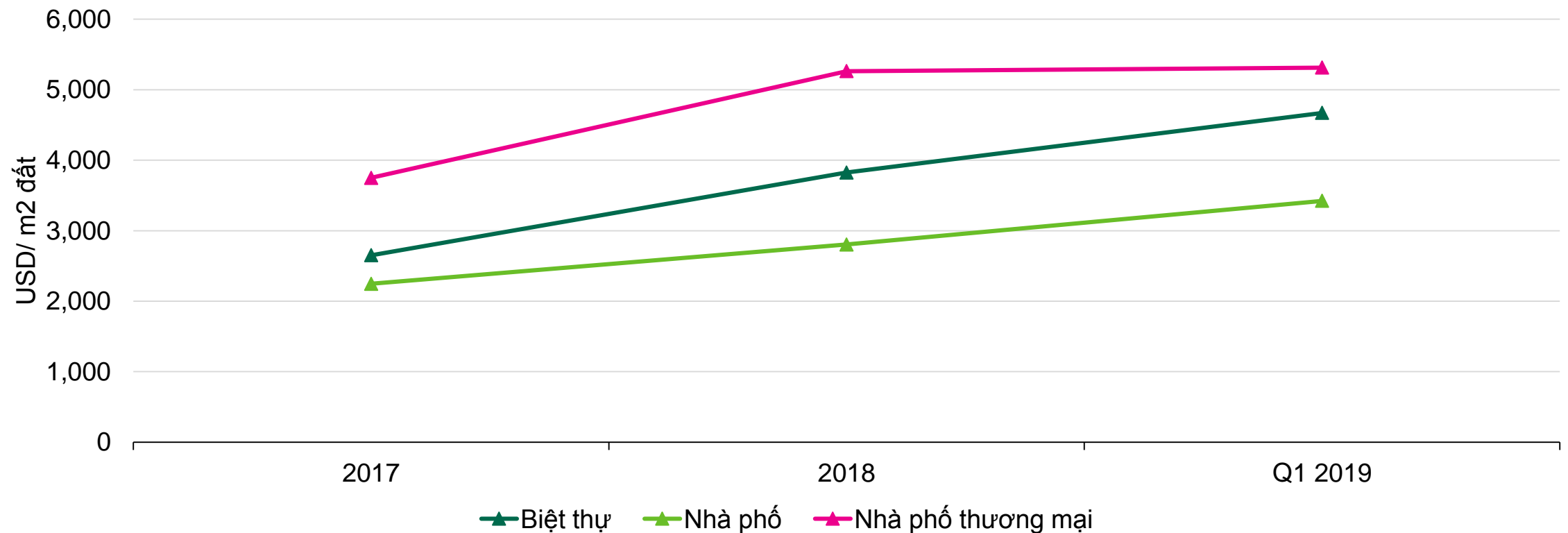
## QUY MÔ THỊ TRƯỜNG TĂNG TRƯỞNG CHẬM

Nguồn cung và số căn bán được lũy kế



## GIÁ CHÀO BÁN TĂNG KHI HÀNG TỒN KHO SỤT GIẢM

Giá bán thứ cấp (USD/m<sup>2</sup>)





## Khu Đông và Khu

**Nam** tiếp tục dẫn đầu thị trường về nguồn cung chào bán.

**Giá bán tăng mạnh** do nguồn cung hạn chế và nhu cầu cao

Người mua phải di chuyển ra các **khu vực ngoại ô và vùng ven** để tìm kiếm nguồn sản phẩm mới với mức giá phù hợp hơn

**CBRE** *Build on  
Advantage*

# CẢM ƠN

For more information regarding this presentation please contact:  
CBRE Vietnam Co., Ltd. – Research & Consulting

T +84 28 3824 6125

F +84 28 3823 8418

Email: [research.vietnam@cbre.com](mailto:research.vietnam@cbre.com)

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.