



CBRE



Thị trường nhà ở 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

(Không bao gồm thuế GTGT)

Bình Thạnh



Quận 4



Thủ Thiêm



2010

Khu Trung Tâm



Quận 5





Dân số

7,2 triệu người



Nhà phố/biệt thự (*)

2.414 căn



Căn hộ bán (*)

58.150 căn

CBD

District 5

2010

(*) Nguồn cung tích lũy

Bình Thạnh



Quận 4



Thủ Thiêm



2019

Khu Trung Tâm



Quận 5





Dân số

8,9 triệu người ▲ 23%



Nhà phố/biệt thự (*)

16.665 căn ▲ 7x



Căn hộ bán (*)

286.784 căn ▲ 5x

CÁC CÂU CHUYỆN CHÍNH NĂM 2019



1 Vấn đề giấy phép

Nguồn cung hạn chế do vấn đề chậm cấp phép



2 Tiêu thụ hàng tồn

Hàng tồn kho được tiêu thụ đều đặn



3 Mặt bằng giá mới

Giá bán tăng ở các phân khúc



4 Thị trường thứ cấp

Thị trường thứ cấp hoạt động tích cực hơn nhờ ít nguồn cung mới



5 Mở rộng ra các khu vực xa hơn




Thị trường mở rộng ra các quận vùng ven và các tỉnh lân cận



CĂN HỘ BÁN – TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 2019



Tổng số căn bán được: 29.874 căn
Tổng số căn mở bán: 26.692 căn từ 36 dự án

	Hạng sang	Cao cấp	Trung cấp	Bình dân
 NGUỒN CUNG CHÀO BÁN	6 dự án 1.605 căn ▲ 30% y-o-y	14 dự án 6.755 căn ▼ 17% y-o-y	15 dự án 17.852 căn ▲ 21% y-o-y	1 dự án 480 units ▼ 92% y-o-y
 GIÁ BÁN (*)	6.308 USD/m² ▲ 12% y-o-y	2.549 USD/m² ▲ 10% y-o-y	1.442 USD/m² ▲ 14% y-o-y	898 USD/m² ▲ 8% y-o-y
 SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC	1.270 căn ▲ 21% y-o-y	6.910 căn ▼ 23% y-o-y	20.014 căn ▲ 29% y-o-y	1.680 căn ▼ 72% y-o-y

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

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

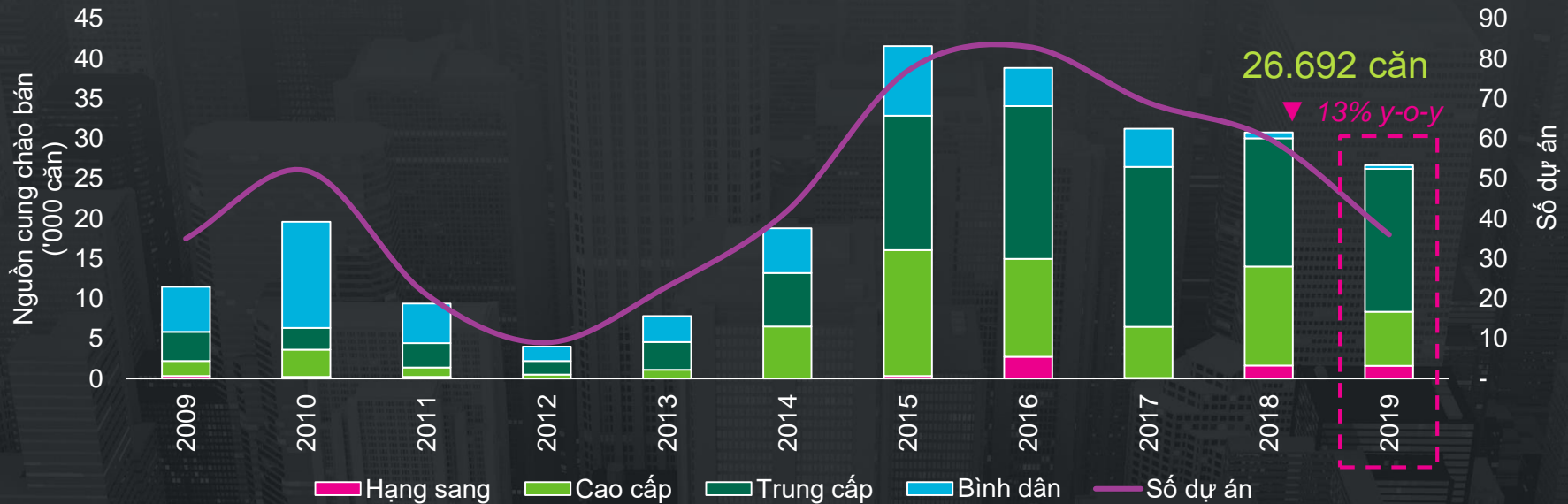
NGUỒN CUNG HẠN CHẾ DO VẤN ĐỀ CHẬM CẤP PHÉP



ĐẤT ĐỒNG SẢN
CAFE

NGUỒN CUNG HẠN CHẾ DO VẤN ĐỀ CHẬM CẤP PHÉP

Căn hộ bán TP.HCM, Nguồn cung chào bán theo phân khúc



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

BẢN ĐỒ NGUỒN CUNG CHÀO BÁN TRONG NĂM 2019

Nhà phố/biệt thự: 925 căn từ 11 dự án

Căn hộ bán: 26.692 căn từ 36 dự án

Khu Đông tiếp tục dẫn đầu thị trường



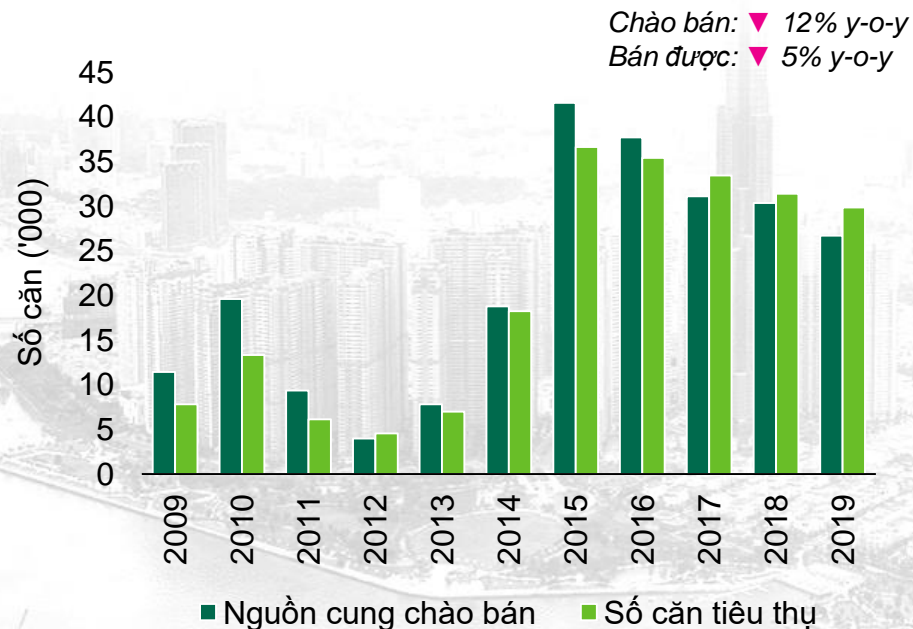
- 11 Dự án biệt thự/nhà phố
- 6 Hạng sang
- 14 Cao cấp
- 15 Trung cấp
- 1 Bình dân

HÀNG TỒN
KHO ĐƯỢC
TIÊU THỤ
ĐỀU ĐẶN



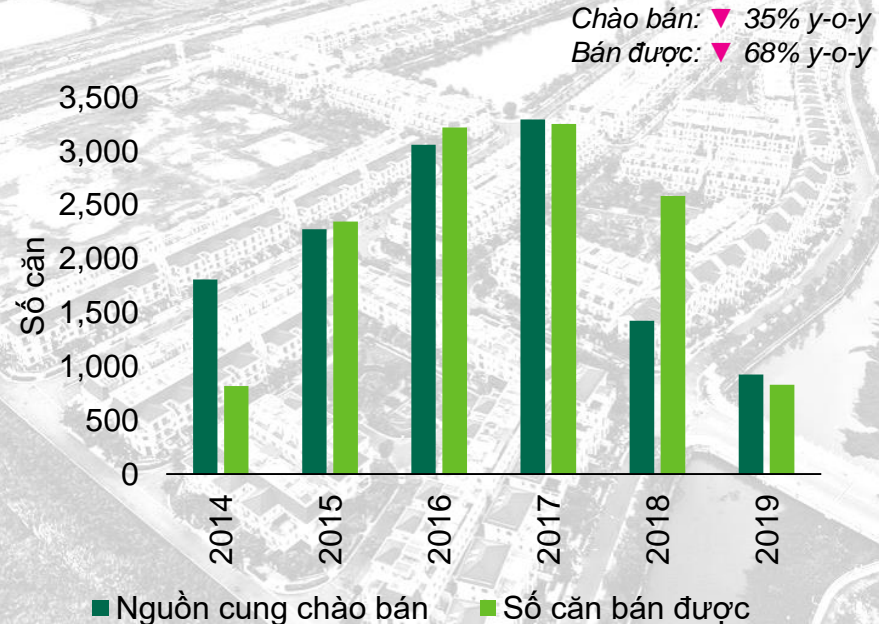
NHU CẦU MUA NHÀ CAO

**Thị trường căn hộ bán TP.HCM,
Nguồn cung chào bán và số căn bán được**



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

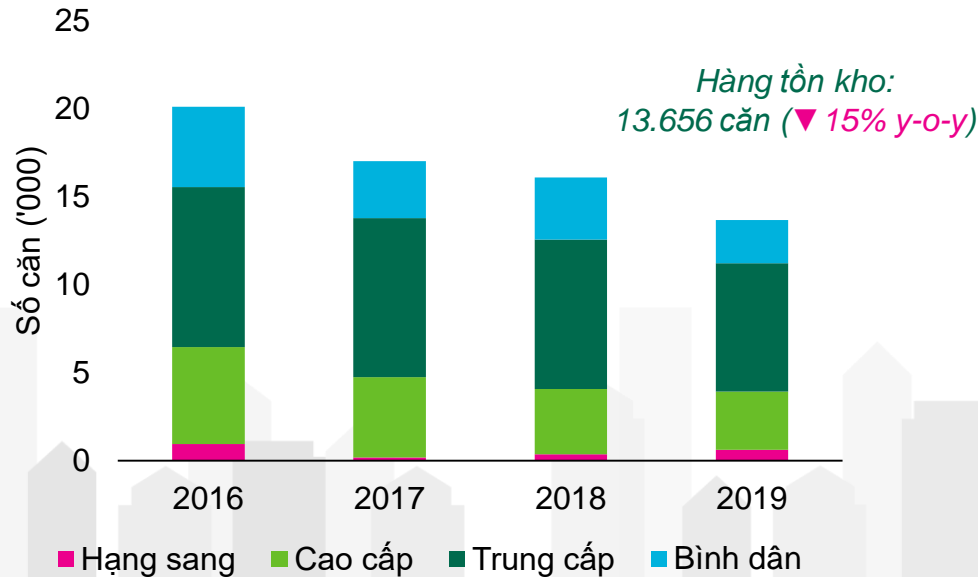
**Thị trường biệt thự/nhà phố,
Nguồn cung chào bán và số căn bán được**



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

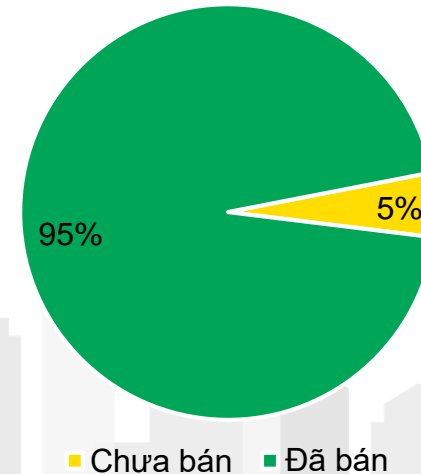
HÀNG TỒN KHO ĐƯỢC TIÊU THỤ ĐỀU ĐẶN

Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Hàng tồn kho theo năm



Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Hàng tồn kho Quý 4/2019

Tổng nguồn cung:
286.784 căn*

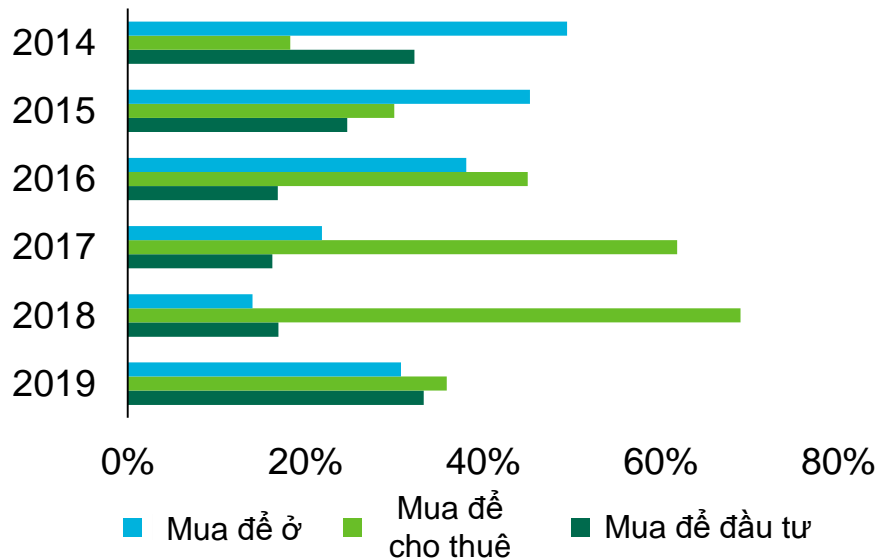


* Nguồn cung tích lũy từ 1999.
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

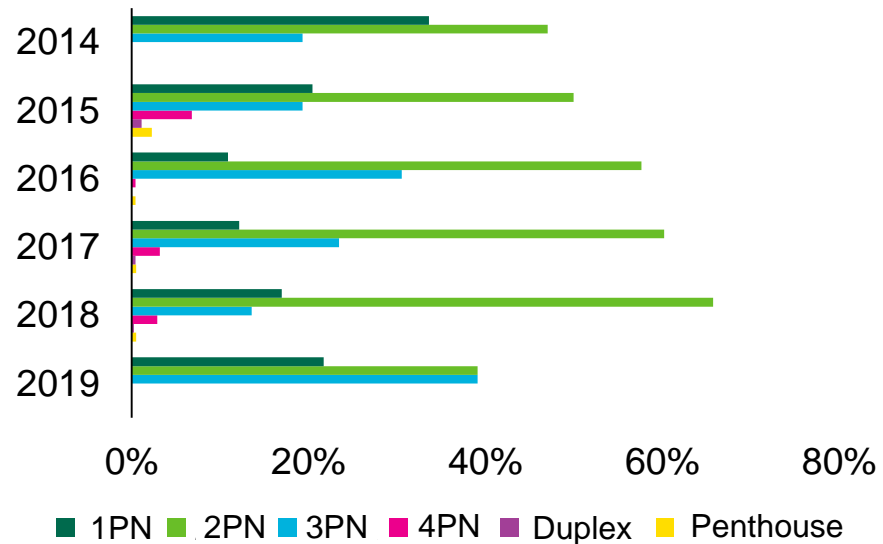
HỒ SƠ KHÁCH HÀNG THEO GIAO DỊCH CBRE



TP. HCM, Theo mục đích sử dụng



TP. HCM, Theo loại căn hộ



(*) Lưu ý: Phân tích phía trên dựa trên các giao dịch của CBRE và không nên được sử dụng làm chuẩn thị trường
 Nguồn: BP nghiên cứu CBRE.

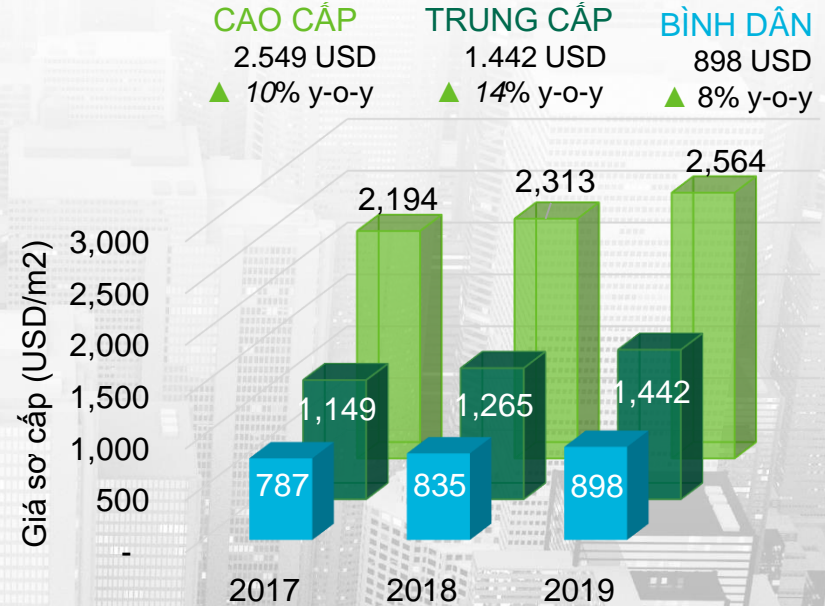
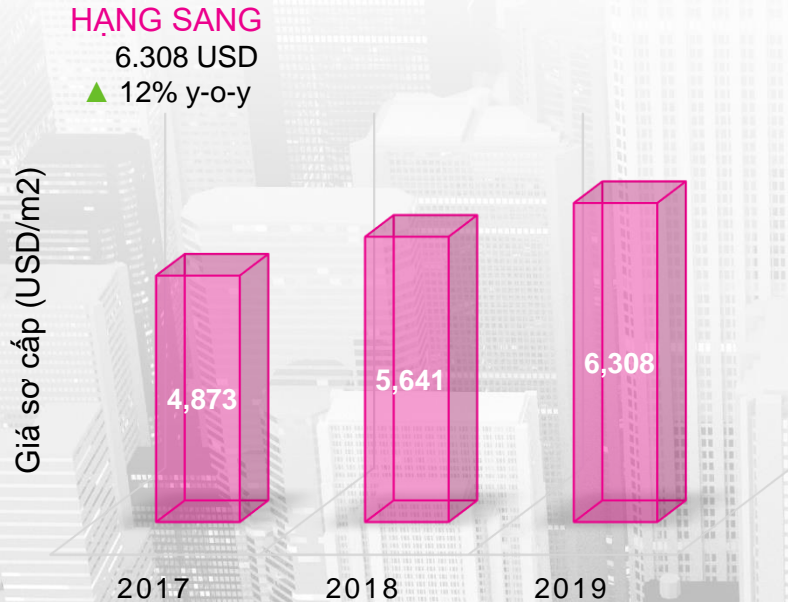
THIẾT LẬP MẶT BẰNG GIÁ MỚI



GIÁ BÁN SƠ CẤP TĂNG DO THIẾU NGUỒN CUNG



Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Giá bán sơ cấp



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

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ SƠ CẤP TẠI CÁC KHU VỰC CHÍNH

Quận 4
▲ 10% - 14%

Thủ Thiêm, Q.2
▲ 18% - 23%

Quận 1
▲ 10% - 15%

Bình Thạnh
▲ 14% - 18%

Thảo Điền, Q.2
▲ 10% - 15%

An Phú, Q.2
▲ 15% - 20%



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

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

Hình ảnh: <https://thongtincanho.com.vn>

TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ SƠ CẤP TẠI CÁC KHU VỰC CHÍNH

Tân Thuận Tây, Q.7
▲ 7% - 10%

Phú Mỹ Hưng, Q.7
▲ 8% - 12%

Phú Thuận, Q.7
▲ 13% - 17%

Huyện Nhà Bè
▲ 9% - 13%

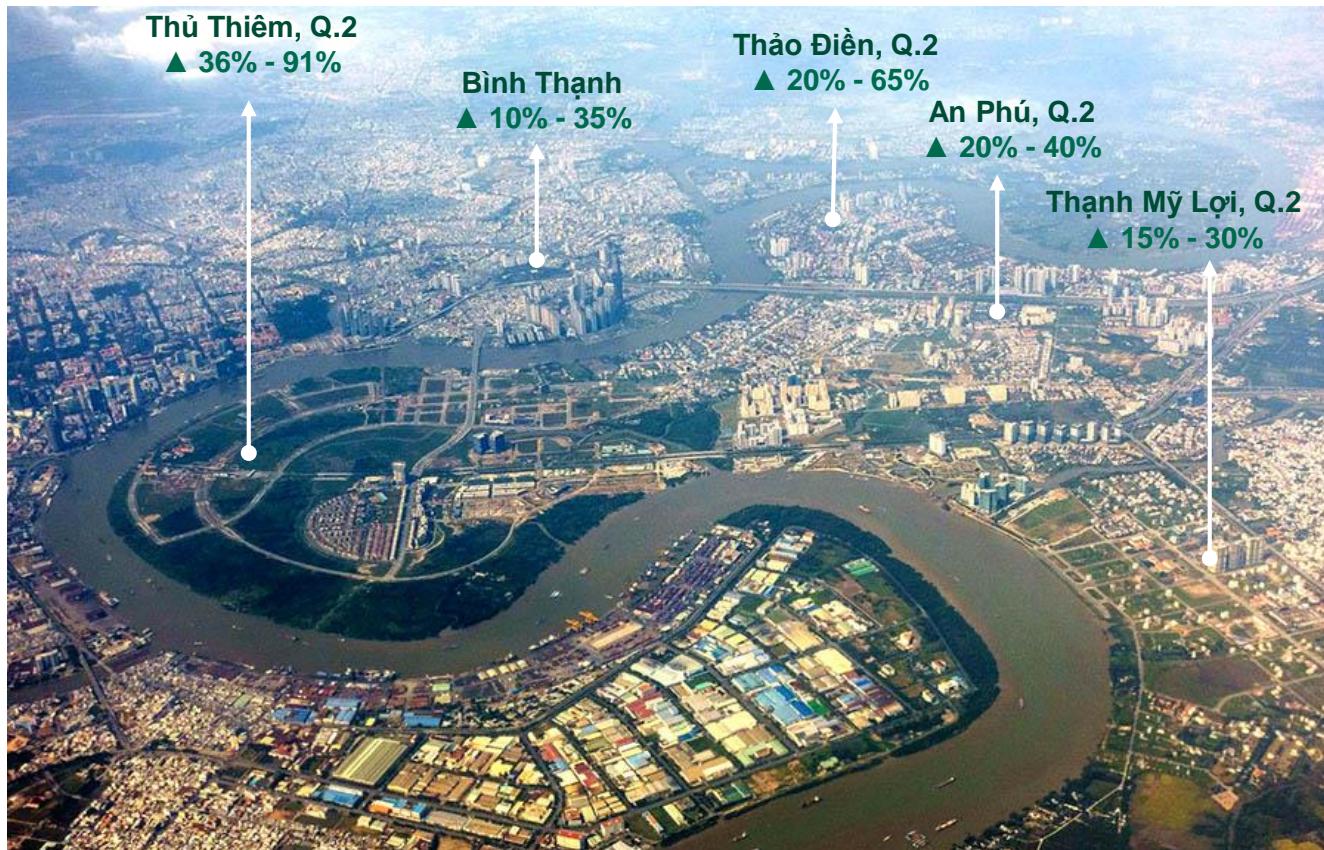


(*) Giá bán: USD/m2 (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

Hình ảnh: Cafef Bat Dong San

VÀ GIÁ THỨ CẤP CŨNG TĂNG

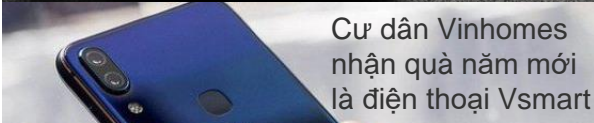


(*) Giá bán: USD/m² (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)
Thu thập từ nhiều nguồn
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE

CHIẾN LƯỢC MARKETING



Vingroup tặng xe VinFast cho người mua căn hộ



Cư dân Vinhomes nhận quà năm mới là điện thoại Vsmart

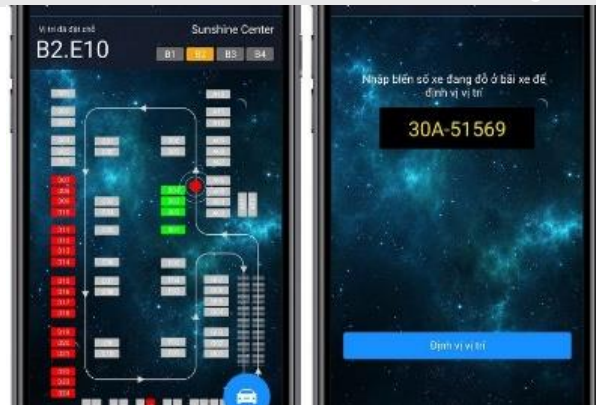


Sunshine Group thiết kế thành phố thông minh trong dự án 1,2 tỷ USD



JAPANTODAY

Bán nhà kiểu Nhật:
Đến xem nhà được
trải nghiệm luôn cuộc
sống gia đình nhờ có
sẵn... vợ con



Ứng dụng đậu xe thông minh



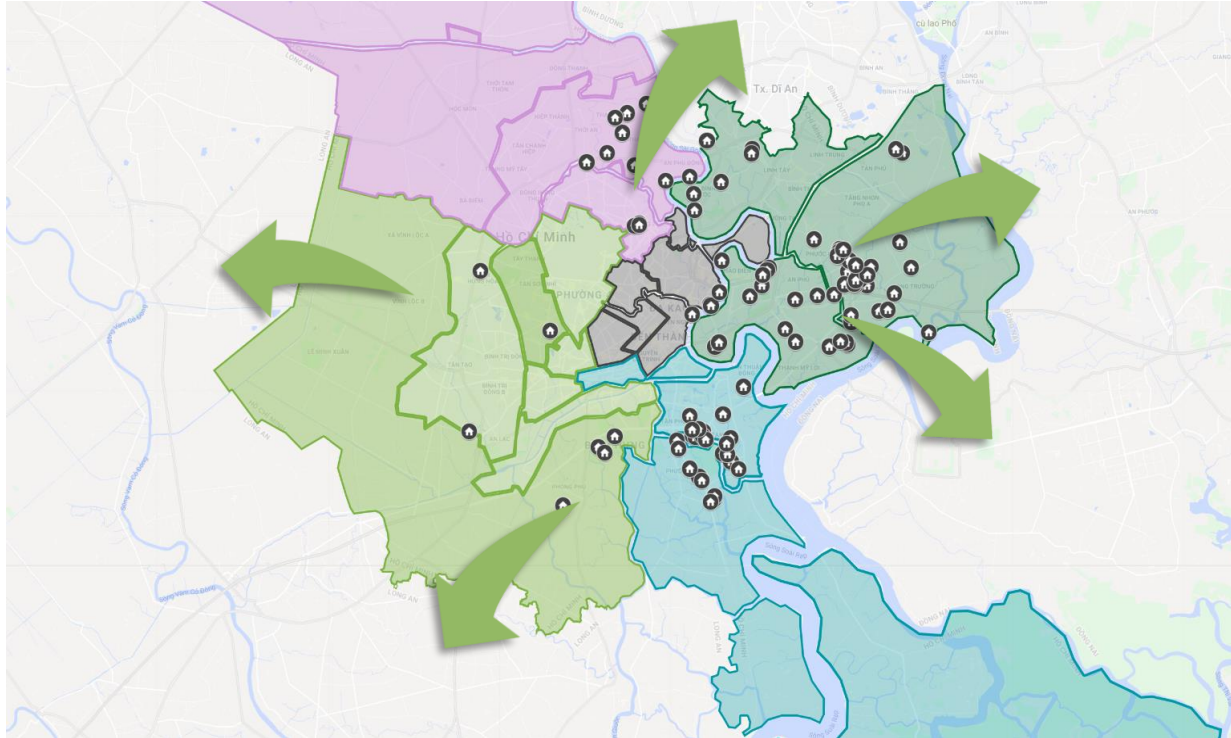
Biến nhân tạo trong dự án khu đô thị

THỊ TRƯỜNG MỞ RỘNG RA CÁC QUẬN VÙNG VEN VÀ CÁC TỈNH LÂN CẬN



SỰ XUẤT HIỆN CỦA CÁC QUẬN VÙNG VEN VÀ THỊ TRƯỜNG CÁC TỈNH LÂN CẬN

Các dự án khu đô thị tiếp tục chào bán ở các quận vùng ven và các tỉnh lân cận



Cầu nối TP.HCM và đồng nai được thủ tướng chính phủ phê duyệt



Novaland khai trương trung tâm bất động sản Novaland Đồng Nai tại khu đô thị thông minh Aqua City



Nam Long Triển Khai Dự án Waterpoint Long An

17/12 | 27/06/2018



Last update 20:55 | 17/02/2019



Đất sạch ở khu ngoại ô là xu hướng đầu tư của thị trường TP.HCM

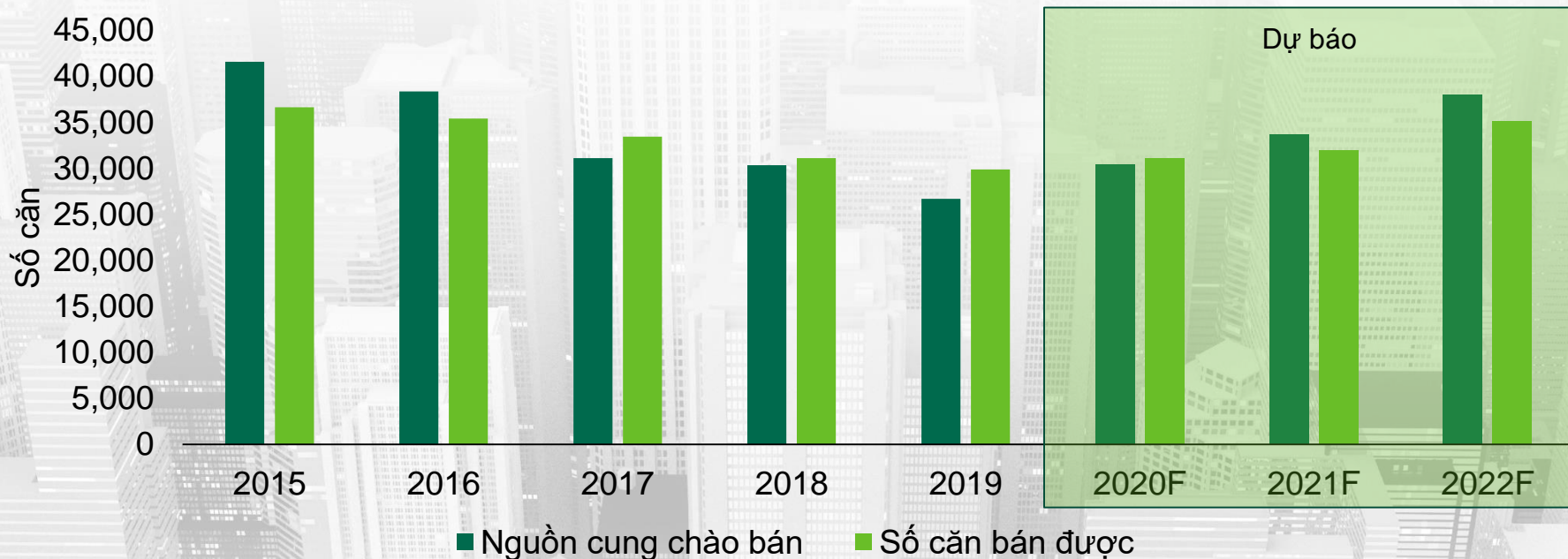
BỘ MẶT MỚI CỦA THỊ TRƯỜNG VÙNG VÉN VÀ CÁC TỈNH LÂN CẬN



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG



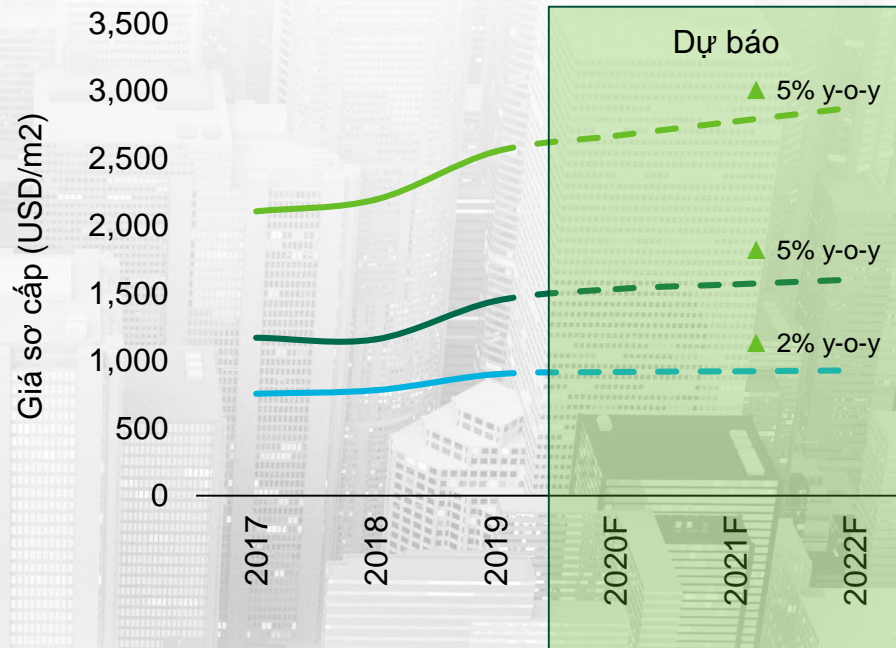
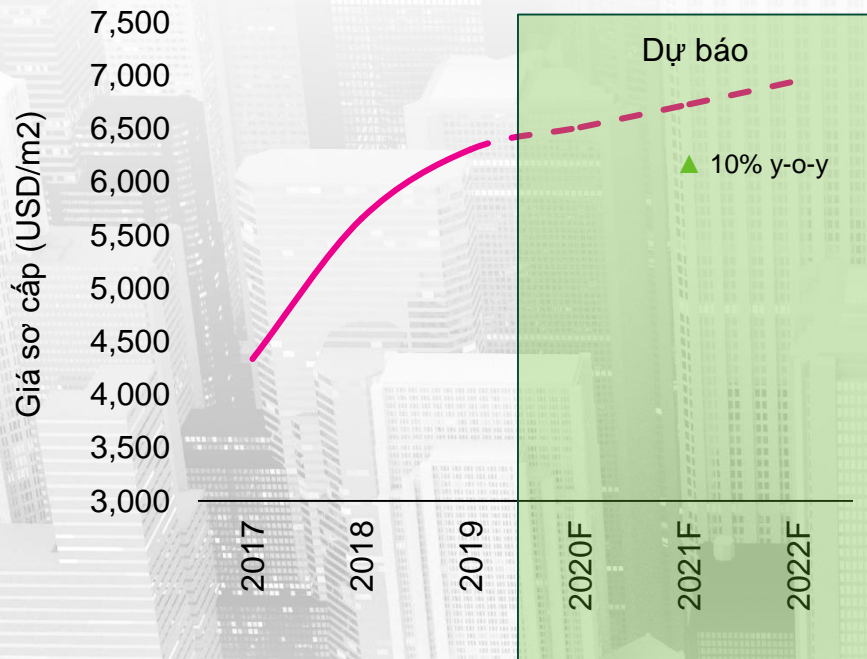
Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Dự báo nguồn cung chào bán và số căn bán được



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG



Thị trường căn hộ bán TP.HCM, Dự báo giá bán

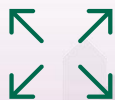


TỔNG KẾT NĂM 2019



KỊCH BẢN CHO 2020

1 XÓA BỎ RÀO CẢN



Thiếu sự kiểm soát



Gánh nặng nguồn cung



Giá bán
cạnh tranh



Hàng tồn
kho tăng



Thị trường
thứ cấp
giảm



Thị trường
cho thuê
giảm



Quan ngại
chất lượng
sản phẩm

2 NGUỒN CUNG TIẾP TỤC THIẾU HỤT



Thị trường thứ cấp sôi động
– Nguy cơ làm giá BĐS



Các nhà đầu tư chọn
kênh đầu tư khác/
thị trường khác



Các thị trường
ven/khu vực



Hàng tồn
kho giảm



Giá bán cao

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG 2020



Là một năm thuận lợi cho những chủ đầu tư có được giấy phép chào bán do họ có thể tăng giá bán và do đó **tăng lợi nhuận đầu tư**



Nhà đầu tư sẽ **mua bán nhộn nhịp trên thị trường thứ cấp** do họ bắt đầu thấy lời



Nhu cầu tiếp tục tăng, chủ yếu đến từ thế hệ **millennials**.



2020 sẽ là **năm khó khăn cho người mua**, không phải vì họ không đủ tiền mua nhà mà vì họ không có **hiều lựa chọn**

VIỆT NAM 2030



CÔNG NGHỆ & TỰ ĐỘNG HÓA TRONG
NHÀ TRỞ THÀNH QUY CHUẨN



NGƯỜI NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC MUA ĐẾN 50%
SỐ CĂN HỘ TRONG MỘT DỰ ÁN



CHỜ METRO VỀ NHÀ



ĐỘI TUYỂN VIỆT NAM
TẠI BÁN KẾT WORLD CUP



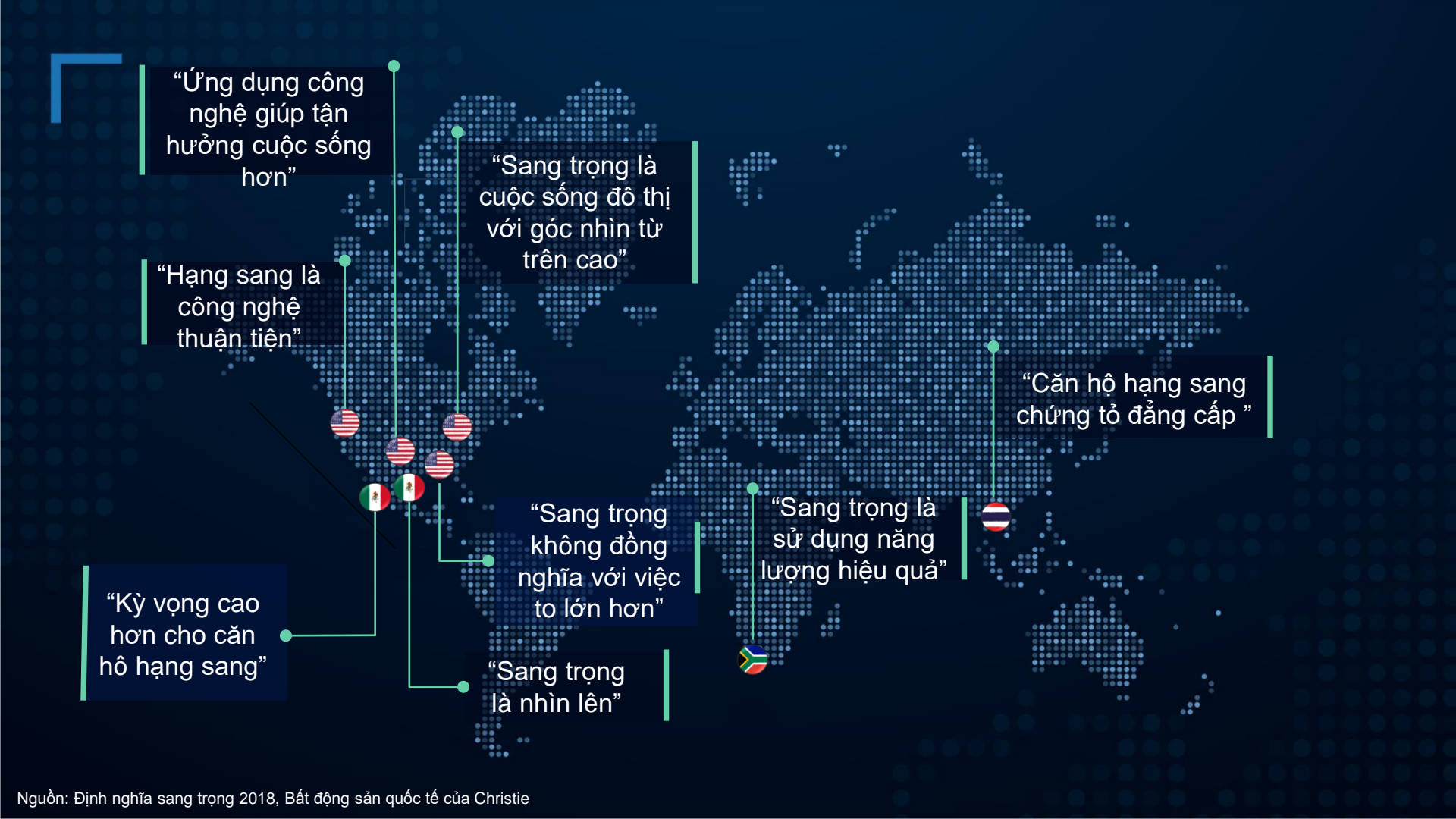
CBRE

CBRE

PHÂN KHÚC HẠNG SANG – GÓC NHÌN ĐA CHIỀU



HẠNG SANG
NGHĨA
LÀ GÌ ?



“Ứng dụng công nghệ giúp tận hưởng cuộc sống hơn”

“Hạng sang là công nghệ thuận tiện”

“Sang trọng là cuộc sống đô thị với góc nhìn từ trên cao”

“Căn hộ hạng sang chứng tỏ đẳng cấp”

“Kỳ vọng cao hơn cho căn hộ hạng sang”

“Sang trọng không đồng nghĩa với việc to lớn hơn”

“Sang trọng là sử dụng năng lượng hiệu quả”

“Sang trọng là nhìn lên”



VỊ TRÍ, VỊ TRÍ VÀ VỊ TRÍ





TẦM NHÌN HOÀN HẢO





CHẤT LƯỢNG & THIẾT KẾ VƯỢT TRỘI



Hồ bơi vô cực với ống trượt nước riêng biệt,
Căn hộ trên cao, Monaco



Khu vườn
cao nhất thế
giới
@ One
Central Park,
Sydney

Thiết kế cong
không cột dọc
đảo
@ One
Thousand
Museum,
Miami



RIÊNG TƯ TUYỆT ĐỐI



The Marq Trên đồi Paterson, Singapore

- Thang máy riêng biệt
- Hồ bơi riêng biệt



Tháp thiết kế theo phong cách Porsche, Miami

- Thang máy xe hơi tự động
- Không yêu cầu người phục vụ, cư dân Xe cộ có thể tự truy cập, cho phép mức độ riêng tư cao nhất





TIỆN ÍCH TỐI TÂN

Thiên đường cho những người yêu công nghệ

- Ngôi nhà tự động:
- Công nghệ ổn định nhiệt độ thông minh: sử dụng điện thoại để thay đổi nhiệt độ trong căn hộ và điều chỉnh nó để phù hợp với lịch trình và thói quen của bạn.
- TV cuộn



Sự tiện lợi đan xen

- Đường chạy đua trên không
- Công viên cho thú cưng,
- Khu xem phim ngoài trời,
- Quầy bar và nhà hàng dành cho cư dân.
- Tư vấn phong thủy



Khách sạn hóa

- Dịch vụ phòng như khách sạn
- Người điều phối thời trang nội khu
- Người gác cửa
- Nhân viên tiền sảnh
- Giặt đồ khô





100% AN TOÀN VÀ BẢO MẬT



Hệ thống ghi hình & nhận diện gương mặt



Hệ thống nhận diện gương mặt



Hệ thống bãi xe tự động hoàn toàn



THƯƠNG HIỆU



Thương hiệu quản lý



Thương hiệu nội thất



Phòng khách được trang trí bởi Hermes



Nhà phong cách Ralph Loren



Thương hiệu vật dụng



SANG TRỌNG NGHĨA LÀ ...

GÓC NHÌN
HOÀN HẢO



CHẤT LƯỢNG VÀ
THIẾT KẾ VƯỢT TRỘI



ĐẲNG CẤP
KHÁC BIỆT



VỊ TRÍ
ĐỘC TÔN

TIỆN ÍCH
TỐI TÂN



100% AN TOÀN &
BẢO MẬT



THƯƠNG HIỆU



CĂN HỘ
HẠNG SANG
TẠI VIỆT NAM

VIỆT NAM: ĐƯỢC ĐỊNH NGHĨA CHỦ YẾU QUA GIÁ MUA

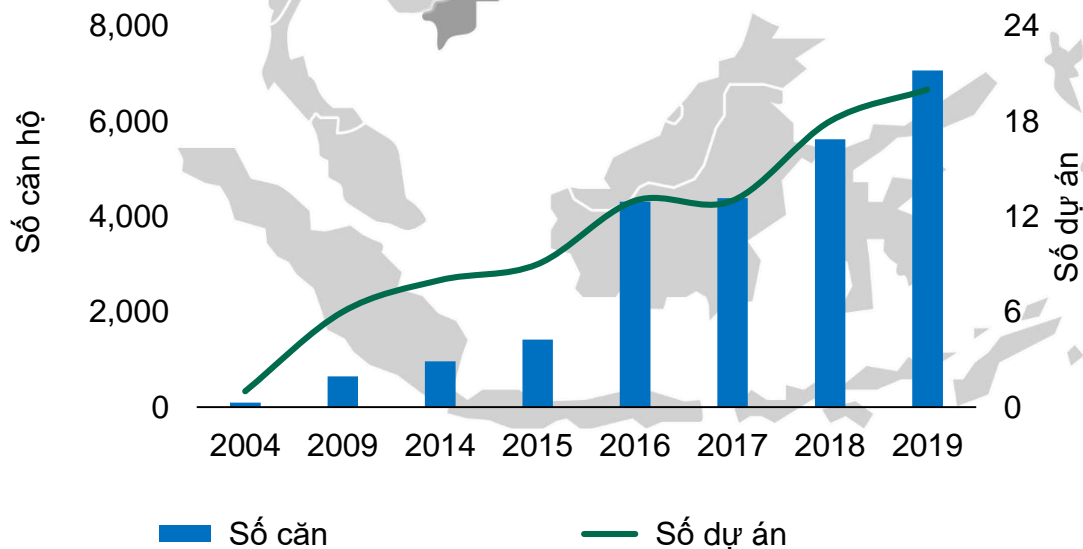
Giá bán sơ cấp của căn hộ hạng sang tại TP.HCM (USD/m²)



Những sản phẩm có giá bán từ 4,000 USD/m² là sản phẩm hạng sang

BÌNH MINH DÀNH CHO PHÂN KHÚC HẠNG SANG TẠI TP.HCM

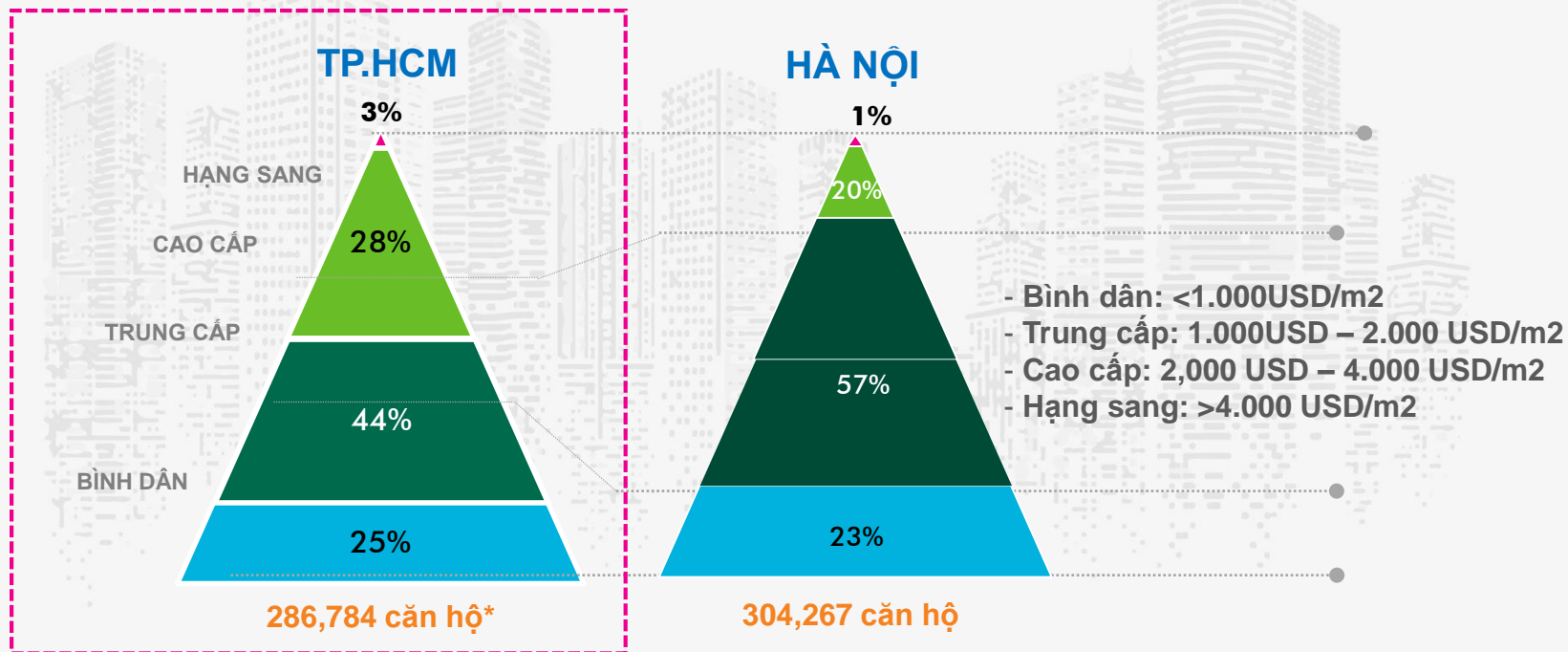
Phân khúc hạng sang, dự án mới và số căn bán được



20 DỰ ÁN
VÀ
7,000
CĂN



PHÂN KHÚC HẠNG SANG CHỈ CHIẾM 3%



(*): Nguồn cung tích lũy tính từ năm 1999, bao gồm các dự án hoàn thành, đang xây dựng, đã bán và chưa bán được.

Nguồn: CBRE Việt Nam, Q4 2019.

Vinhomes Golden River

Landmark 81

Vinhomes Dong Khoi

The VERTEX

The Metropole

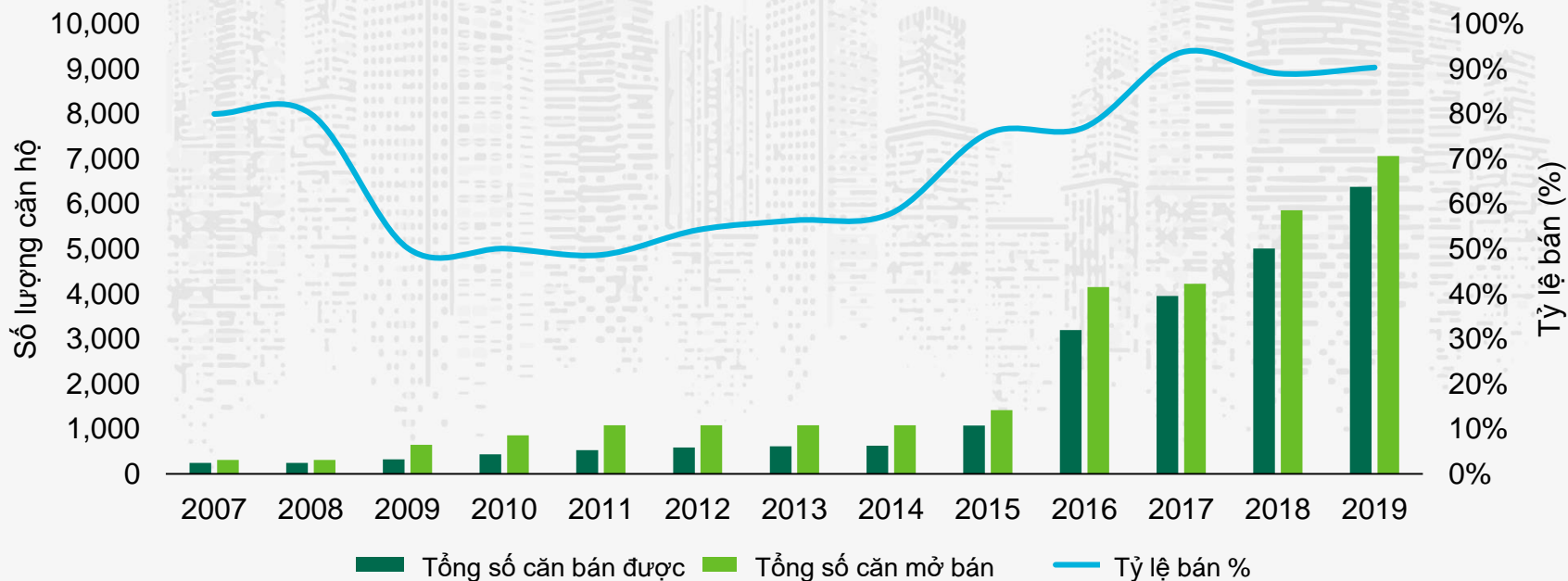
Empire City

Grand Manhattan

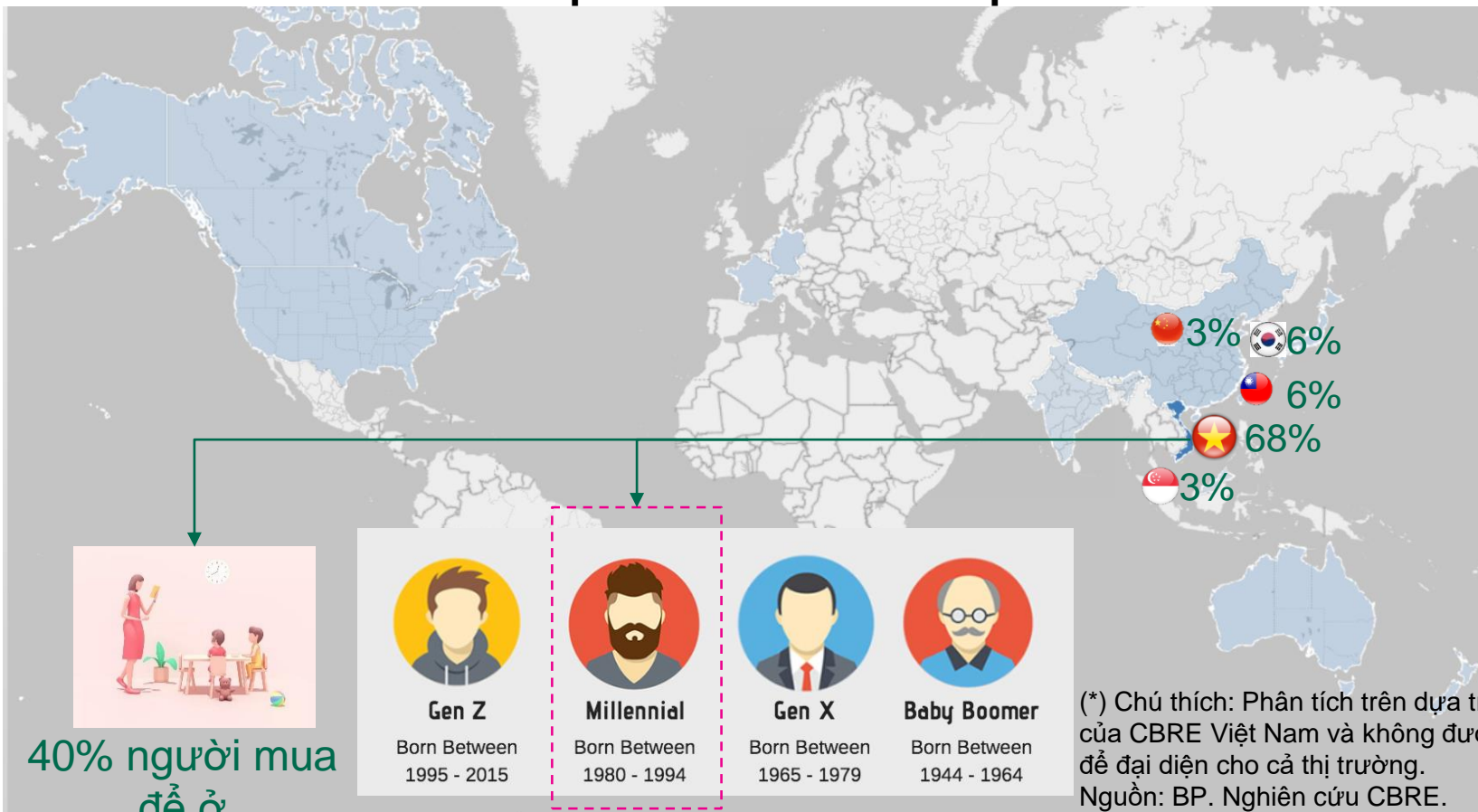


SỐ LƯỢNG CĂN HỘ BÁN- KHU TRUNG TÂM MỚI (THỦ THIÊM) ĐANG LÀ ĐIỂM NÓNG

Phân khúc cao cấp, Nguồn cung mới so với Số lượng căn hộ bán



HỒ SƠ KHÁCH MUA DỰA TRÊN GIAO DỊCH CỦA CBRE



KHẢ NĂNG TĂNG GIÁ VÀ LỢI NHUẬN ĐẦU TƯ CAO



Mức giá trung bình

US\$6,308/m²



Mức tăng trưởng về giá

12% y-o-y



Lợi nhuận đầu tư

~30% trong 3 năm



Lợi suất cho thuê

3% - 4%



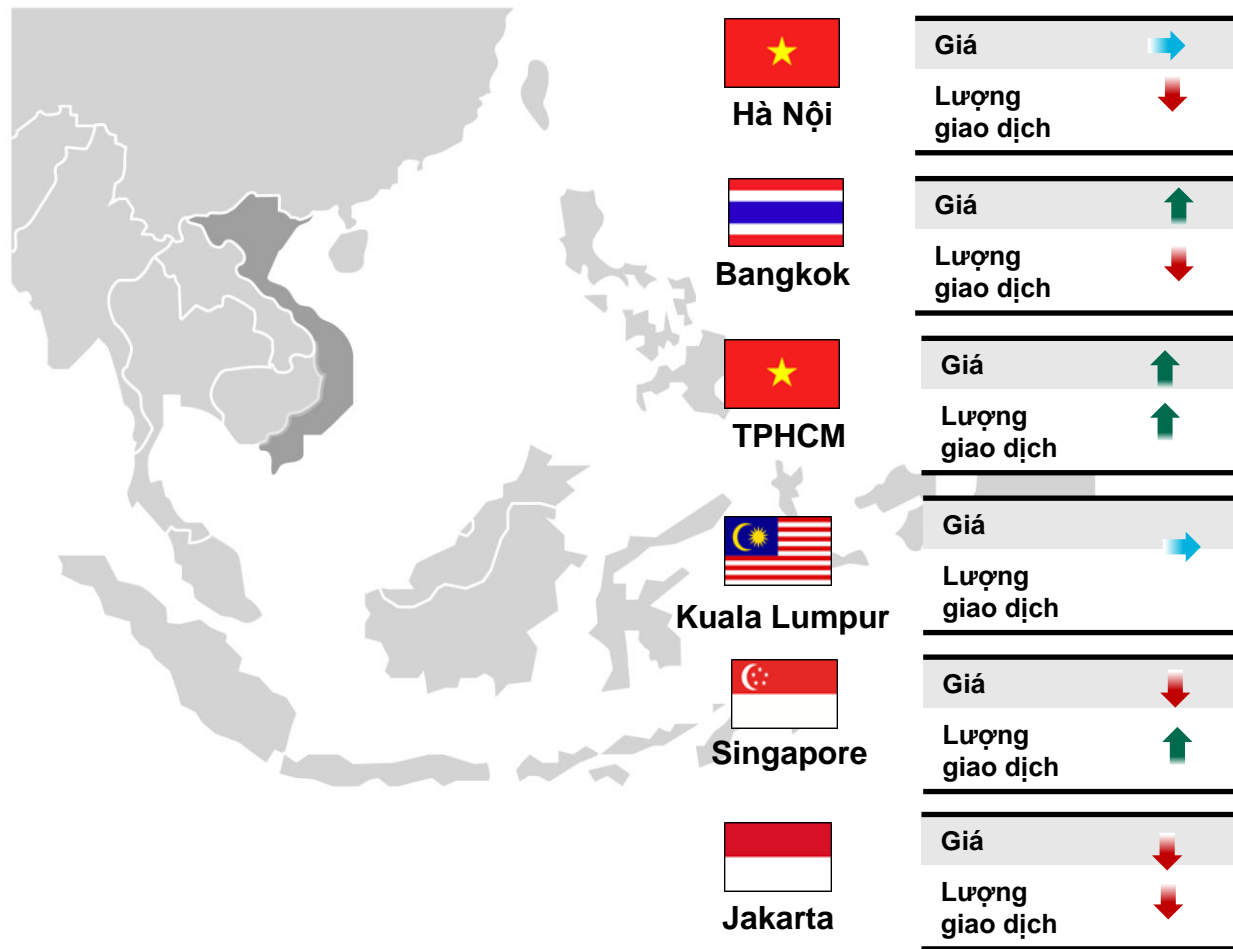
SO SÁNH VỚI
KHU VỰC

CHU KỲ BẤT ĐỘNG SẢN HẠNG SANG TẠI KHU VỰC ĐÔNG NAM Á (Q3 2019)



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE.

TPHCM LÀ
THỊ
TRƯỜNG
ĐẦY TIỀM
NĂNG
TRONG KHU
VỰC ĐÔNG
NAM Á





TRIỂN VỌNG
THỊ TRƯỜNG

Thị trường bất động sản hạng sang Việt Nam đang chuyển mình mạnh mẽ - và hấp dẫn các nhà đầu tư nước ngoài với tiềm năng tăng giá có thể so sánh với các nước như New York hoặc Hong Kong

Real Estate 19/02/2019

Việt Nam đang là thị trường mới nổi cho dòng bất động sản hạng sang

Bloomberg

The Saigon Times 10/04/2019

Thị trường bất động sản Việt Nam hấp dẫn nhất trong khu vực Đông Nam Á

**MỘT THỊ
TRƯỜNG ĐẦY
TIỀM NĂNG CHO
CÁC NHÀ ĐẦU
TƯ NƯỚC
NGOÀI**

TP.HCM LÀ MỘT THỊ TRƯỜNG HẤP DẪN



#StrategyandGrowth

Top 5 thị trường bất động sản hấp dẫn nhất khu vực châu Á – Thái Bình Dương



City	2020 ranking
Singapore	1
Tokyo	2
Ho Chi Minh City	3
Sydney	4
Melbourne	5
Shenzhen	6

Nguồn: PwC, Urban Land Institute

The KoreaTimes

30/09/2019

Các tỷ phú Hàn Quốc quan tâm đến thị trường bất động sản Việt Nam

Korean billionaires' preferred markets

(Unit: %)

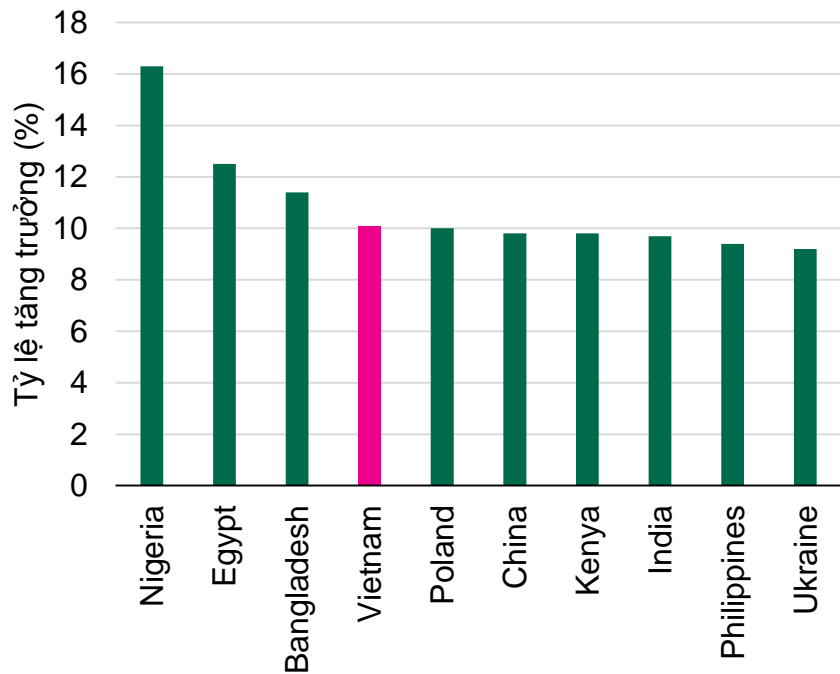
- With assets worth less than W5 bil.
- With assets worth more than W5 bil.



* Responses to multiple-answer survey
Source: KB Financial Group Research Institute

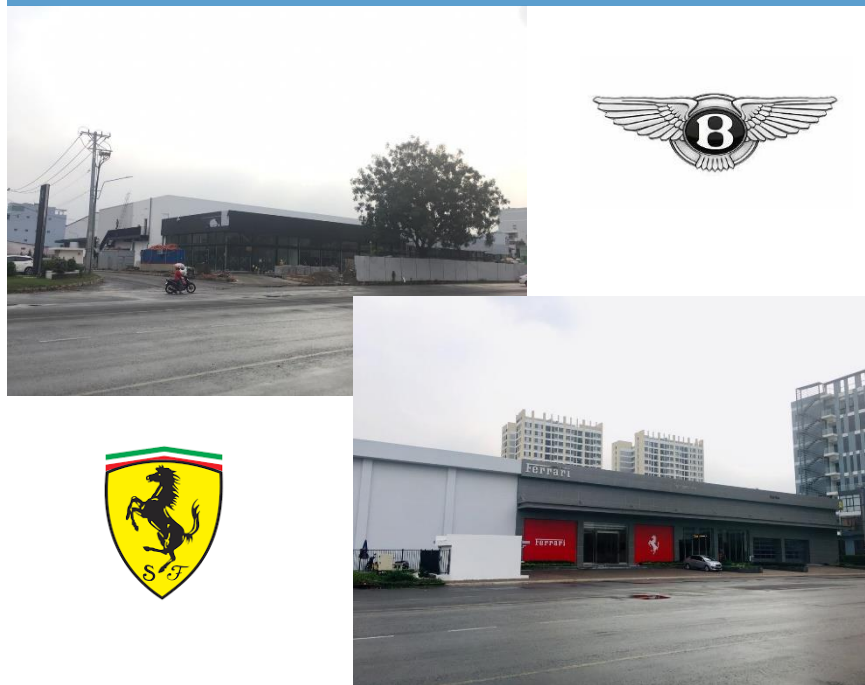
GIỚI SIÊU GIÀ VIỆT NAM TĂNG NHANH

Top 10 quốc gia có số người siêu giàu tăng nhanh nhất (2018-2023)



Nguồn: Wealth-X

Showroom xe sang đã có mặt tại Việt Nam



Ảnh: BP. Nghiên cứu CBRE.

XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA PHÂN KHÚC HẠNG SANG



Dịch vụ khách sạn tại dự án căn hộ: tận hưởng không gian nghỉ dưỡng mỗi ngày

Dự án có thương hiệu sẽ thu hút người nước ngoài

Lối sống thân thiện với môi trường sẽ trở thành xu hướng mới

Sang trọng không chỉ là không gian rộng rãi, mà còn chú trọng vào gu thẩm mỹ

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ VIỆT NAM NĂM 2030

Giá bán

US\$35.000/m²

THANG MÁY RIÊNG

bắt buộc phải có




THE RITZ-CARLTON
RESIDENCES

Dự án căn hộ đầu tiên của
RITZ-CARLTON



**KHÔNG KHÍ TRONG
LÀNH** từ hệ thống trung tâm

HẠNG SANG
NGHĨA LÀ
KHÔNG GIỚI HẠN

CẨM ƠN

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