

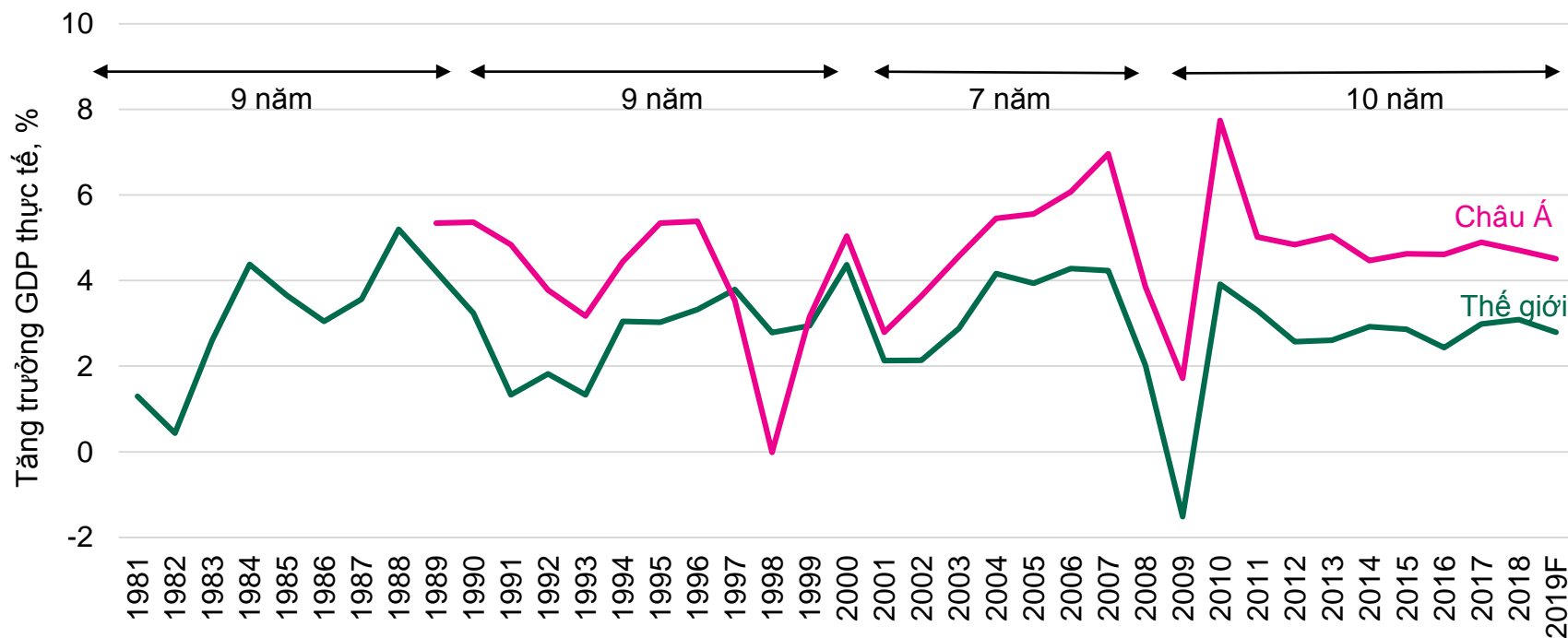


TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG 2019

ĐÓN NHẬN THAY ĐỔI
TĂNG KHẢ NĂNG THÍCH ỨNG

Các thay đổi lớn sắp tới

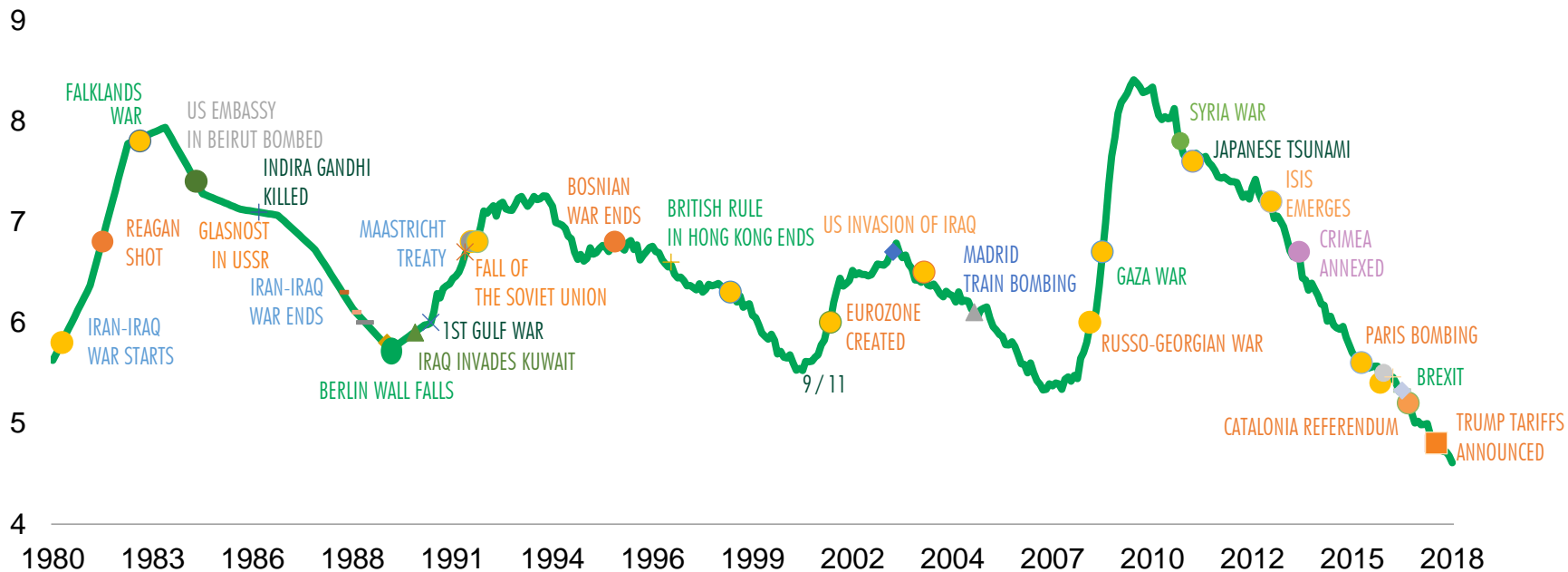
CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG DÀI NHẤT TRONG BA THẬP KỶ CHÂU Á VƯỢT TRỘI NHƯNG KHÔNG TRÁNH KHỎI SUY THOẢI TOÀN CẦU





ĐIỀU GÌ SẼ KẾT THÚC CHU KỲ NÀY?

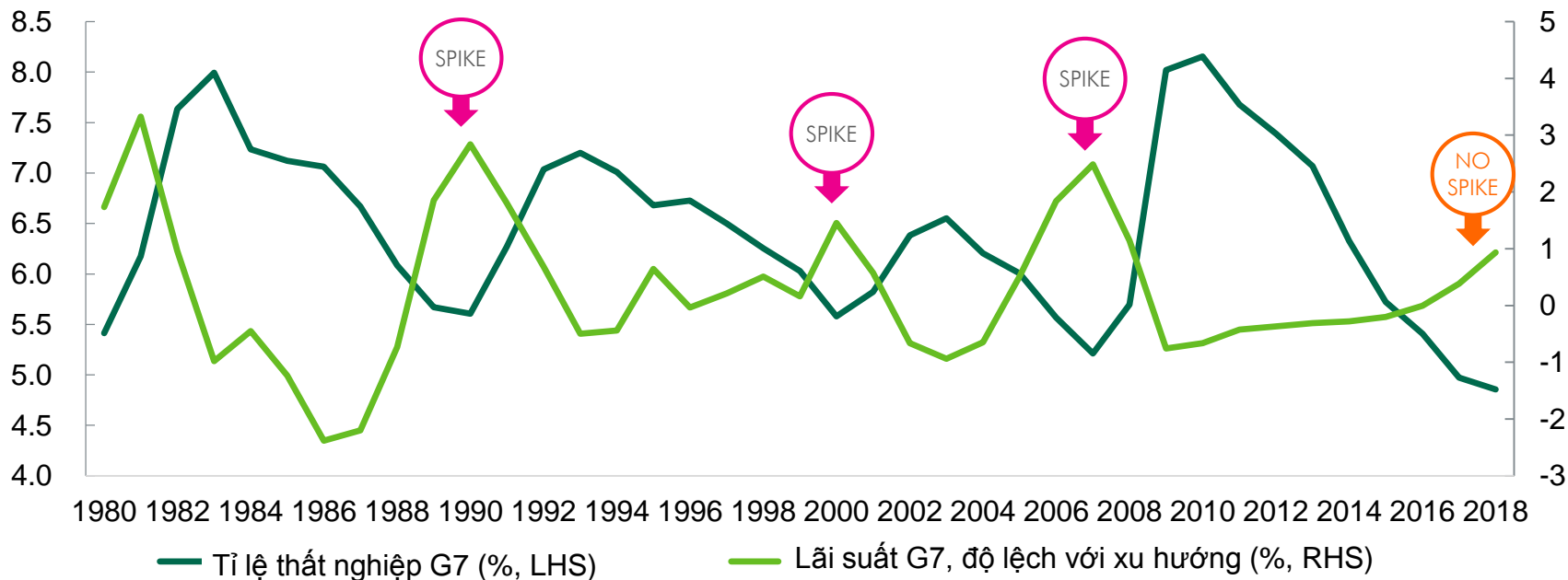
G7 Tỷ lệ thất nghiệp (% , hàng tháng, SA)





ẢNH HƯỞNG TỪ LÃI SUẤT

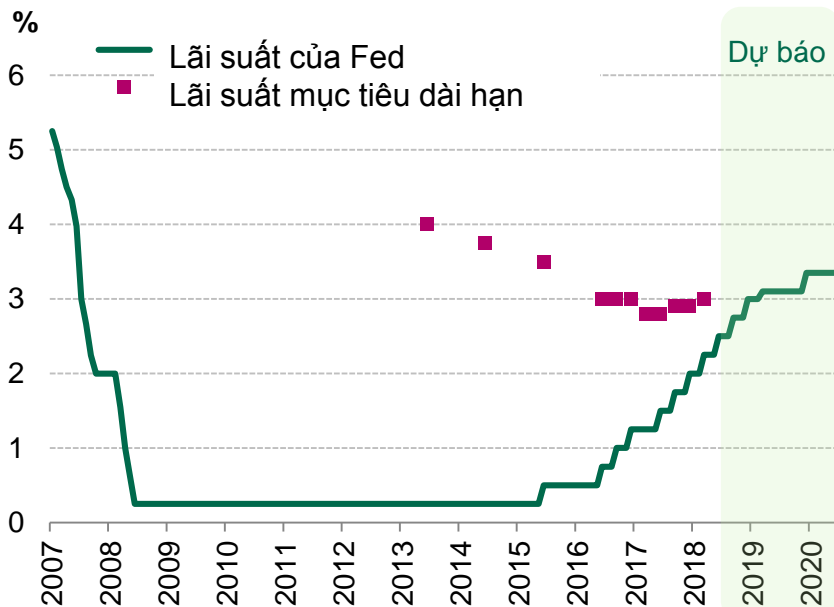
G7 Tỷ lệ thất nghiệp và lãi suất (hàng quý, %)



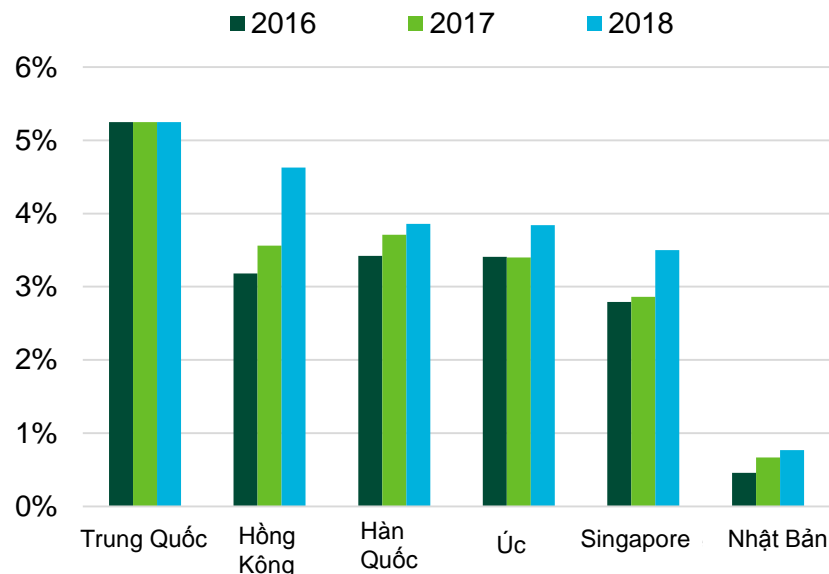


TỐC ĐỘ TĂNG CỦA LÃI SUẤT: MỘT CÂU HỎI KHÓ THỜI KỲ HUY ĐỘNG VỐN GIÁ RẺ ĐANG DẦN KẾT THÚC

Lãi suất của Fed, Mỹ



Lãi suất cho vay thương mại* trên toàn khu vực

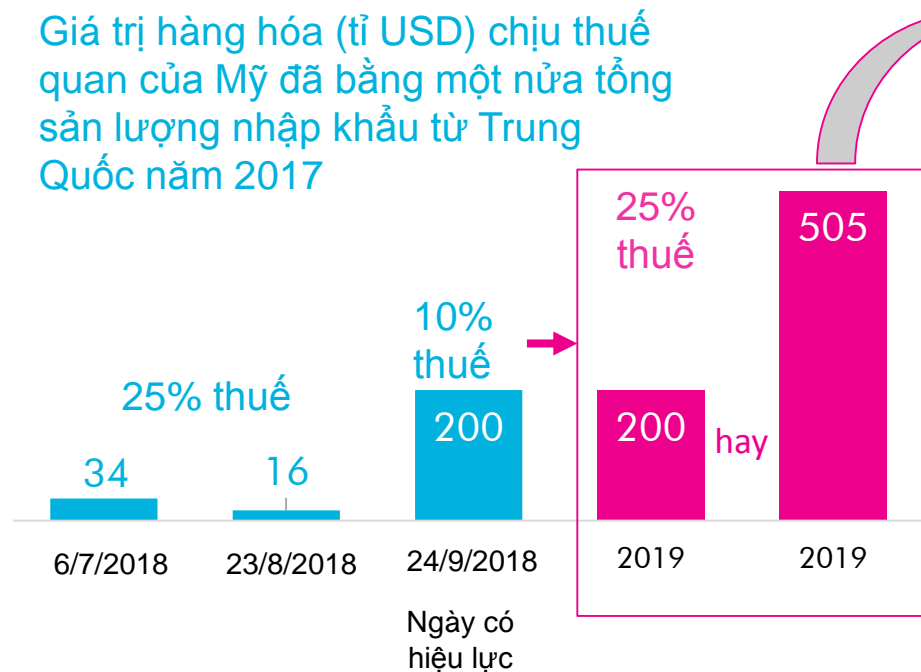


* Lãi suất cho vay thương mại được tính bằng cách thêm chênh lệch lãi suất tối thiểu vào lãi suất tham chiếu theo các điều khoản cho vay bất động sản thương mại điển hình

Nguồn: Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ, Phòng Nghiên cứu CBRE, tháng 12 2018.

CHIẾN TRANH THƯƠNG MẠI MỸ - TRUNG CHƯA HÒI KẾT

Giá trị hàng hóa (tỷ USD) chịu thuế
quan của Mỹ đã bằng một nửa tổng
sản lượng nhập khẩu từ Trung
Quốc năm 2017





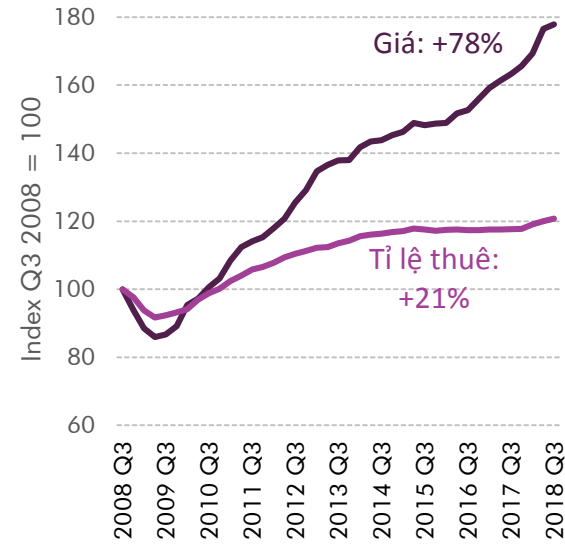
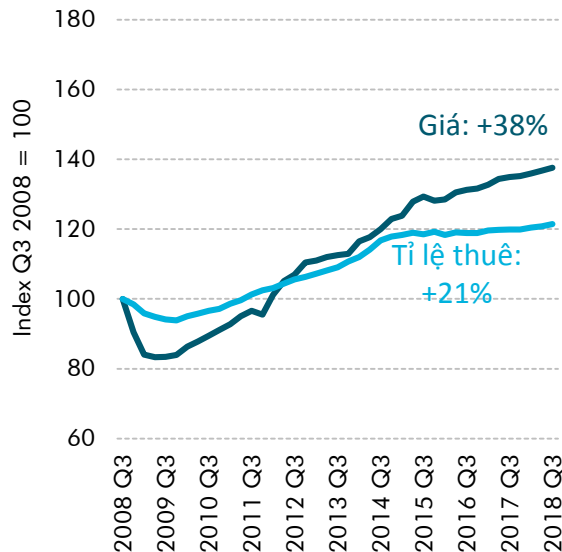
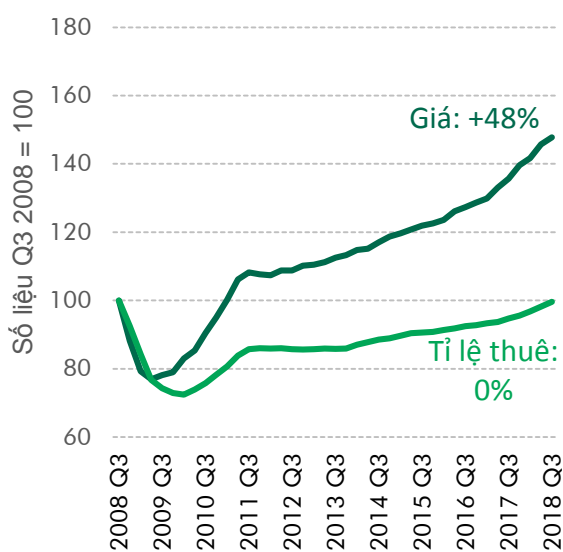
TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ VỐN VƯỢT GIÁ THUÊ

VĂN PHÒNG

BÁN LẺ

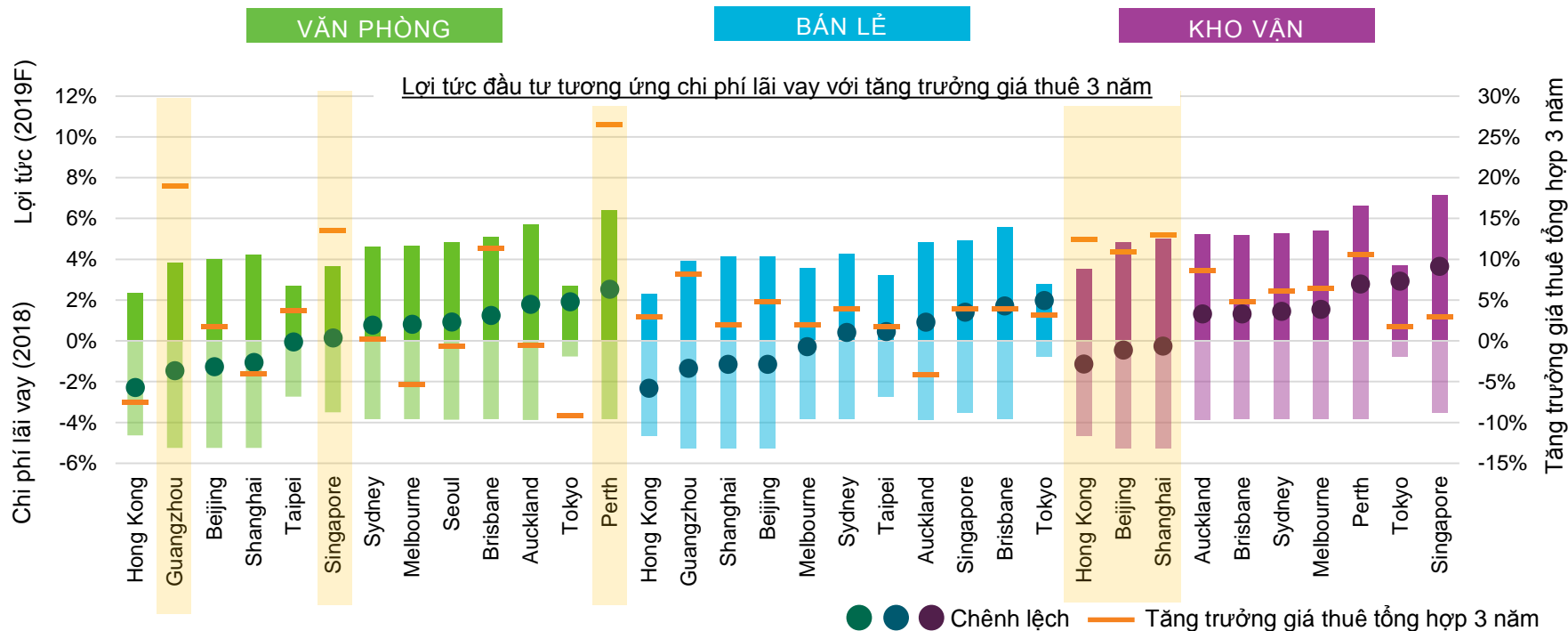
KHO VẠN

Chỉ số Giá trị Vốn và Giá trị cho thuê tại Châu Á Thái Bình Dương trong 10 năm



— Chỉ số giá trị vốn
 — Chỉ số giá trị tiền thuê
 — Chỉ số giá trị vốn
 — Chỉ số giá trị cho thuê
 — Chỉ số giá trị vốn
 — Chỉ số giá trị cho thuê

HIỆU SUẤT LỢI NHUẬN ÂM CÓ THỂ ĐƯỢC BÙ ĐẮP BẰNG VIỆC GIÁ THUÊ TĂNG TRƯỞNG MẠNH MẼ



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG 2019

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

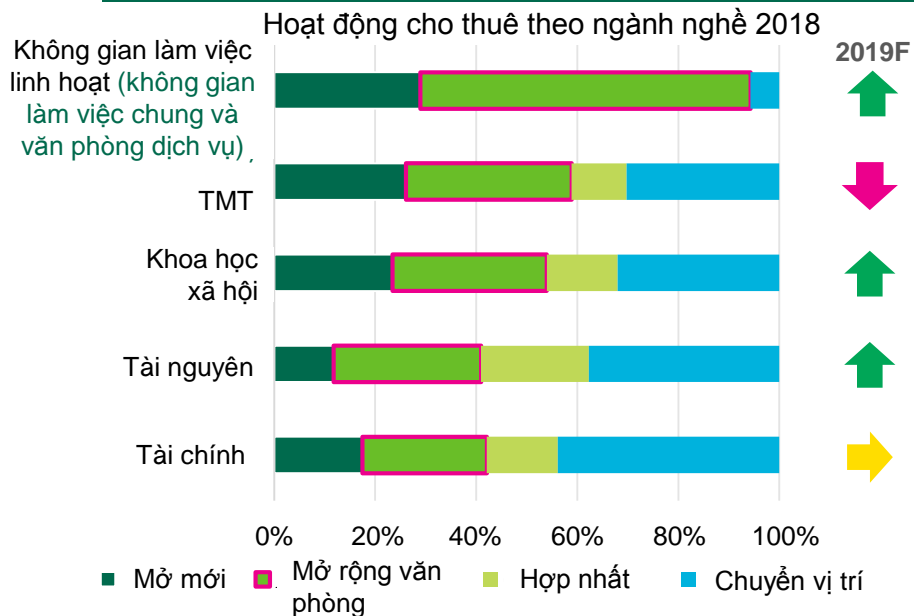
Sử dụng không gian thông minh hơn



NHỮNG THAY ĐỔI QUAN TRỌNG

1

Ảnh hưởng mạnh mẽ hơn của không gian làm việc chung

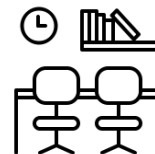


2

Khác biệt hóa dịch vụ giữa các chủ tòa nhà

Khách thuê tìm kiếm các giá trị sử dụng mới hơn so với các tiêu chuẩn truyền thống như vị trí, khả năng tiếp cận và giá thuê.

Mô hình 4Cs



Không gian làm việc chung



Tùy biến



Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp



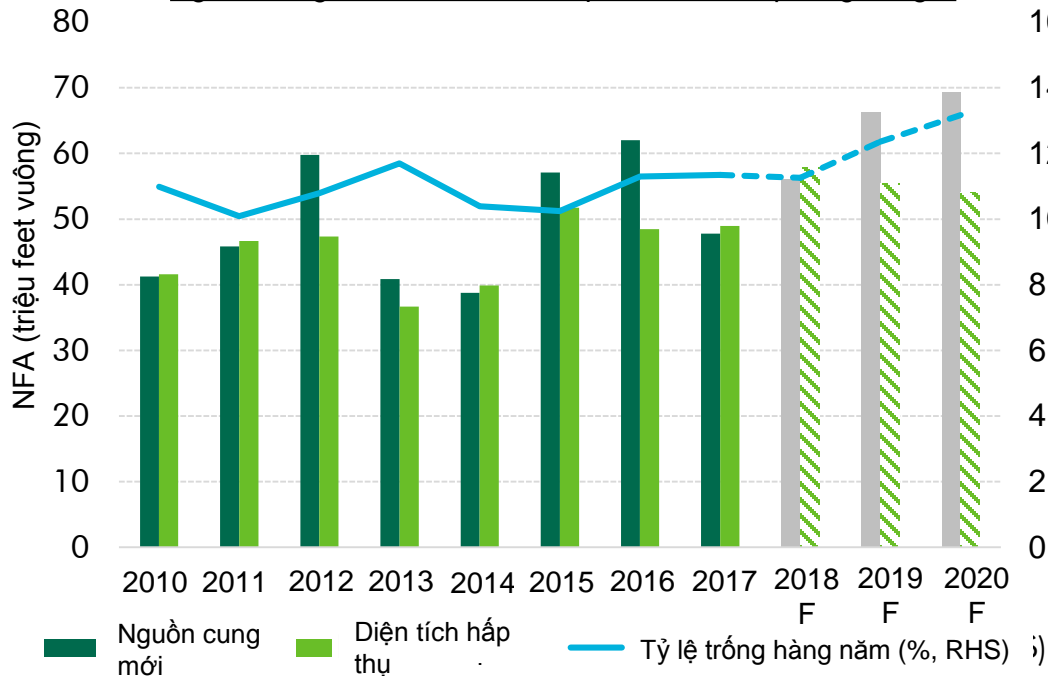
Cộng đồng



CHÊNH LỆCH CUNG-CẦU GIA TĂNG TRONG NĂM 2019

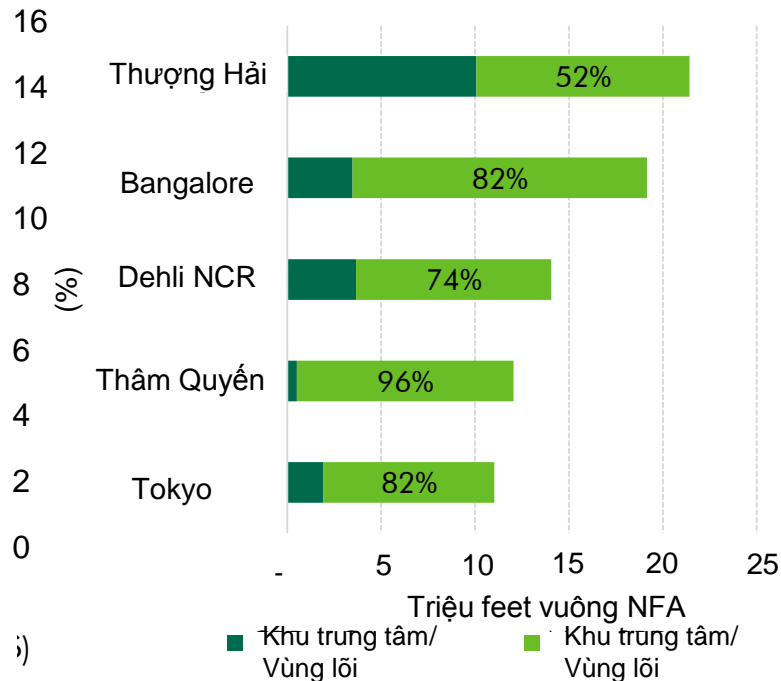
NGUỒN CUNG MỚI CHỦ YẾU TẬP TRUNG TẠI CÁC KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM

Nguồn cung mới và diện tích hấp thụ của Văn phòng hạng A



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu CBRE, Tháng 11/2018

Nguồn cung mới ở năm thi trường hàng đầu (2019 – 2020F)





DỰ ÁN VĂN PHÒNG MỚI CHÚ TRỌNG VÀO SỰ KHÁC BIỆT

Crystal Plaza, Thượng Hải

Vị trí: Khu vực ngoại vi Phố Đông

Thời điểm hoạt động: Q2/ 2018 – Q1/2019



Khách thuê lớn	Diện tích thuê (NFA feet vuông)
Cadence	120.000
Merck	120.000

One Taikoo Place, Hồng Kông

Vị trí: Vịnh Quarry

Thời điểm hoạt động: Q3/2018



Khách thuê lớn	Diện tích thuê (NFA feet vuông)
Facebook	100.000
Baker Mckenzie	100.000

Paya Lebar Quarter, Singapore

Vị trí: Khu vực ngoại vi

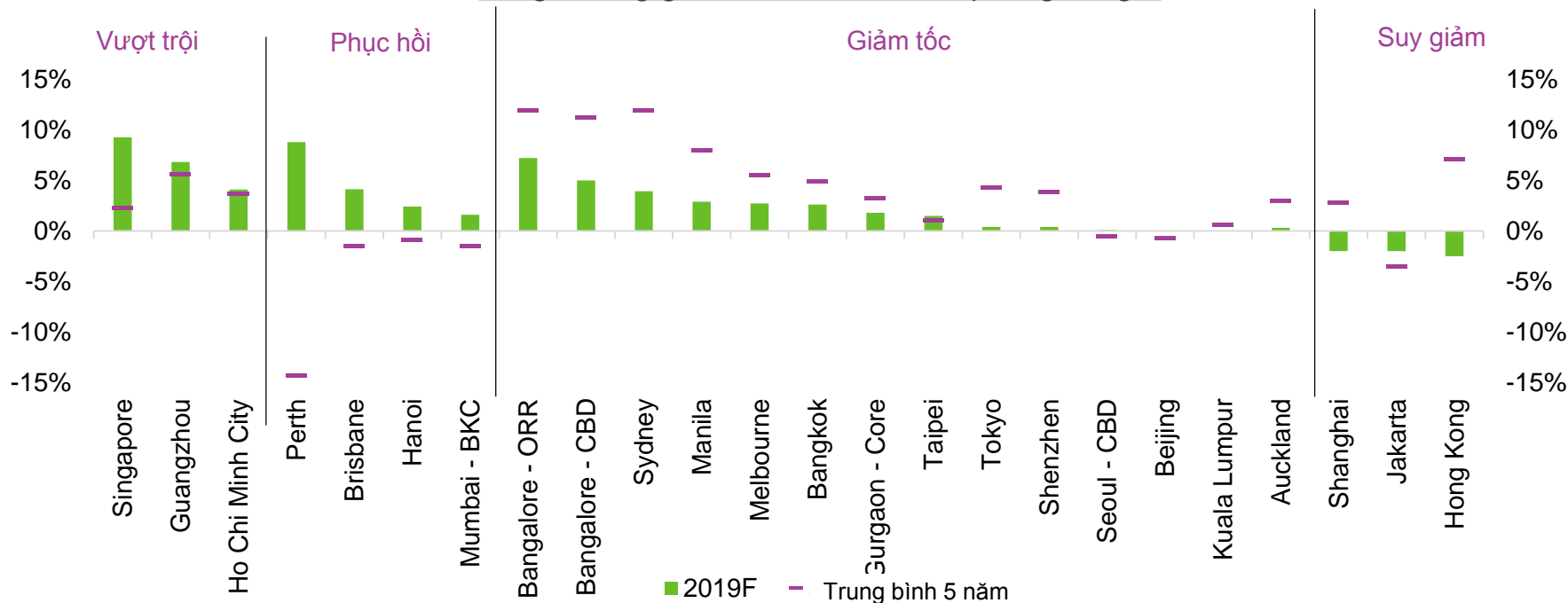
Thời điểm hoạt động: Q3/2018



Khách thuê lớn	Diện tích thuê (NFA feet vuông)
SMRT	97.000
CBRE	31.000

TĂNG TRƯỞNG GIÁ THUÊ DƯỚI MỨC TRUNG BÌNH 5 NĂM QUẢNG CHÂU VÀ SINGAPORE TĂNG TRƯỞNG VƯỢT TRỘI, PERTH TRÊN ĐÀ PHỤC HỒI

Tăng trưởng giá thuê thực của Văn phòng hạng A



BÁN LẺ

Sự phát triển của Bán lẻ đa kênh
(Omnichannel)

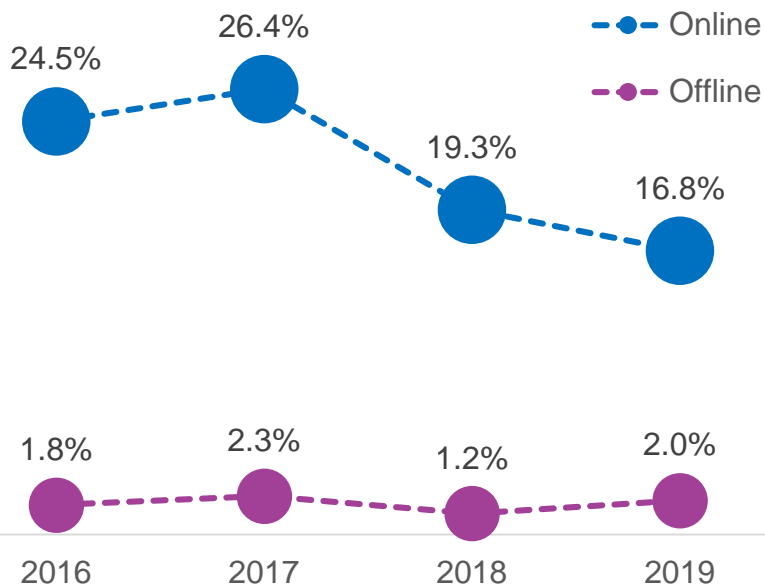


CÁC THAY ĐỔI QUAN TRỌNG TRONG NGÀNH BÁN LẺ

1

Hợp lý hóa tăng trưởng doanh số bán hàng trực tuyến

Tăng trưởng doanh số bán lẻ Online/Offline
Châu Á Thái Bình Dương

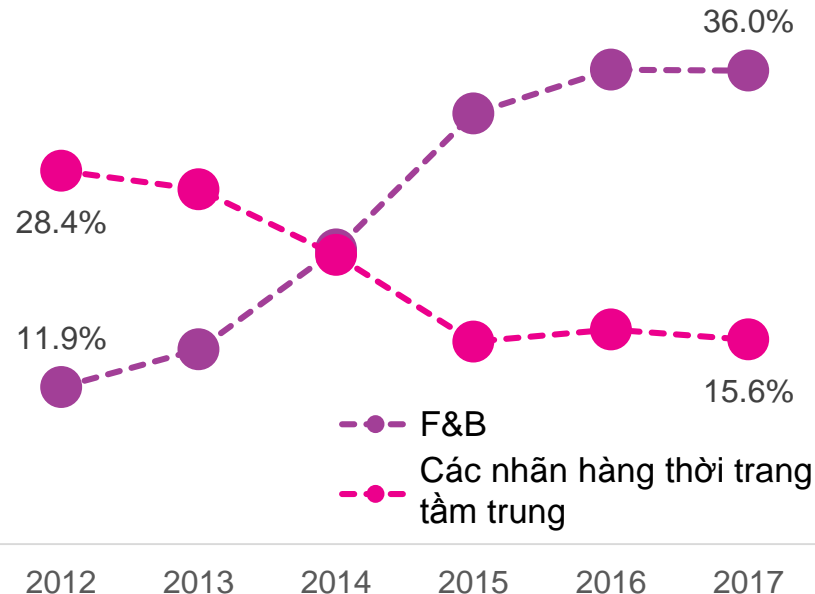


Nguồn: Euromonitor, Tháng 1 2019.

2

Điều chỉnh hiệu quả cơ cấu khách thuê trong các trung tâm thương mại

Thương hiệu mới vào thị trường
Châu Á Thái Bình Dương



Nguồn: Phòng nghiên cứu CBRE, Tháng 1 2019.

CƠ CẤU KHÁCH THUÊ TẬP TRUNG VÀO TRẢI NGHIỆM KHÁCH HÀNG

Sở thích/Giải trí

ABC Cooking Studio **ABC**
Cooking Studio



Thượng Hải: iapm
Đài Bắc: Taipei 101
Singapore: Westgate
Kuala Lumpur: The Gardens Mall
Jakarta: Central Park

Công viên trong nhà

SuperPark



Hong Kong: One Silversea
Tô Châu: Olympic Sports Centre
Singapore: Suntec City
Kuala Lumpur: Avenue K

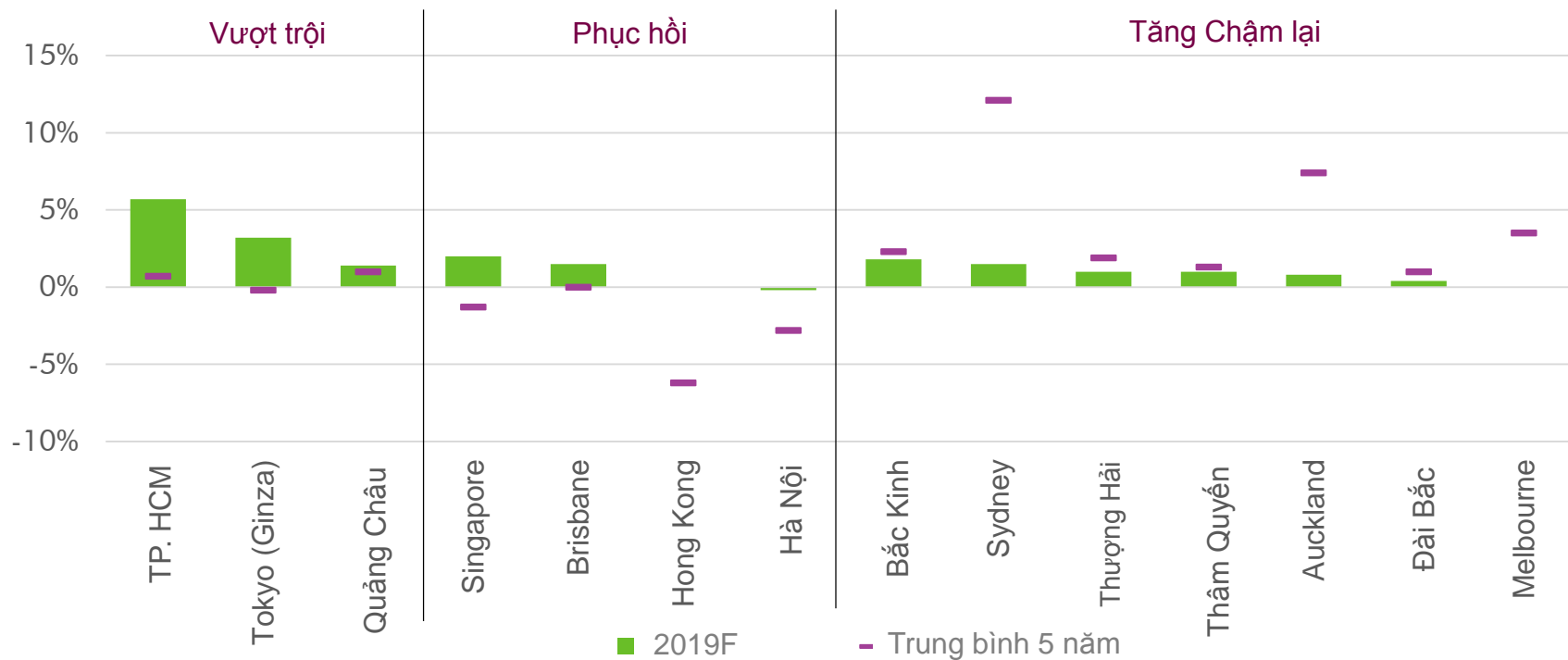
Trung tâm thương mại mới

Yi Tiao



- Capitmall LuOne, Huaihai
- LC Mall, Pudong Phi tập trung
- Skymall, Xinzhuang

PHỤC HỒI CHẬM VÀ TĂNG TRƯỞNG GIÁ THUÊ HẠN CHẾ TIẾP TỤC



Lưu ý: Tất cả các giá trên là giá thuê các trung tâm thương mại tại các khu phố trung tâm, trừ Trung Quốc, Singapore và Auckland

Nguồn: Phòng nghiên cứu CBRE, Tháng 12 2018.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG 2019

LOGISTICS

Nâng cấp Hoạt động và
Danh mục đầu tư



THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TĂNG TRƯỞNG NHƯNG BIẾN LỢI NHUẬN HẠP

Nhà bán lẻ điện tử tăng danh mục đầu tư

Mỗi doanh thu thương mại điện tử trị giá
1 tỷ USD cần...



FY 2015 - 2017

172 nghìn m2.



FY 2017

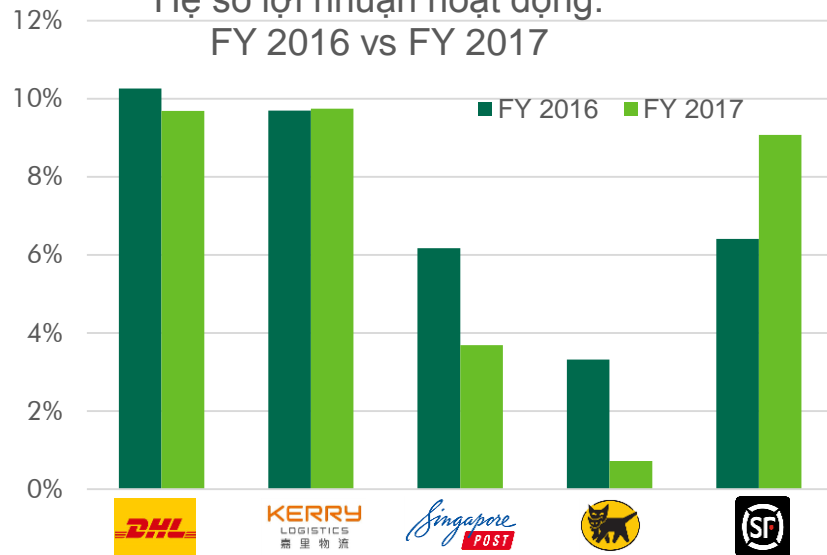
141.3 nghìn m2.



Nguồn: JD.com, Amazon, MWPVL, Tháng 1 2019

3PLs đứng trước lợi nhuận hẹp

Hệ số lợi nhuận hoạt động:
FY 2016 vs FY 2017



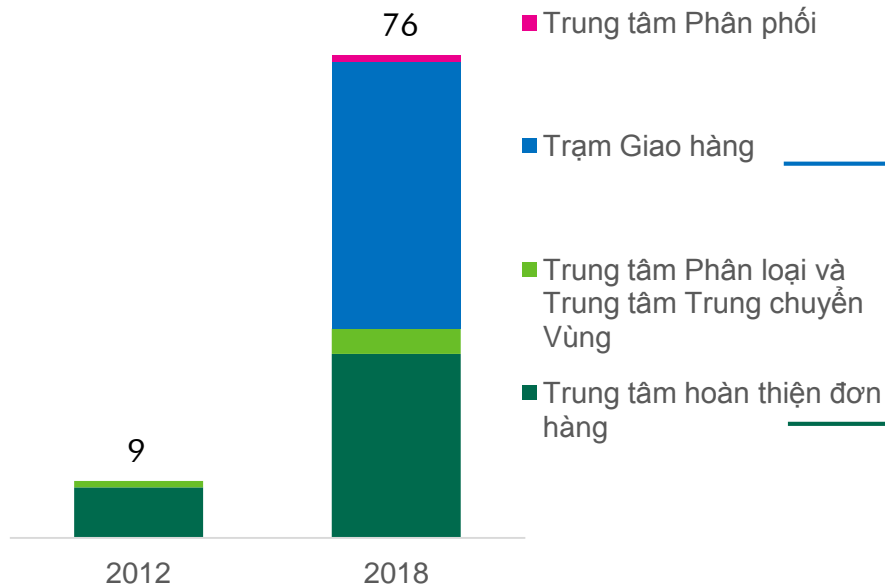
Chú ý: DHL – Pep + Express, Kerry Logistics - Integrated Logistics - Logistics Operations, Singapore Post – Logistics, Yamato - Delivery Business + BIZ-Logistics Business, SF Group - Total

Nguồn: Capital IQ, Tháng 1 2019.



TẬP TRUNG NÂNG CAO HIỆU QUẢ VÀ HỆ THỐNG LOGISTICS Ở CUỐI CHUỖI CUNG ỨNG

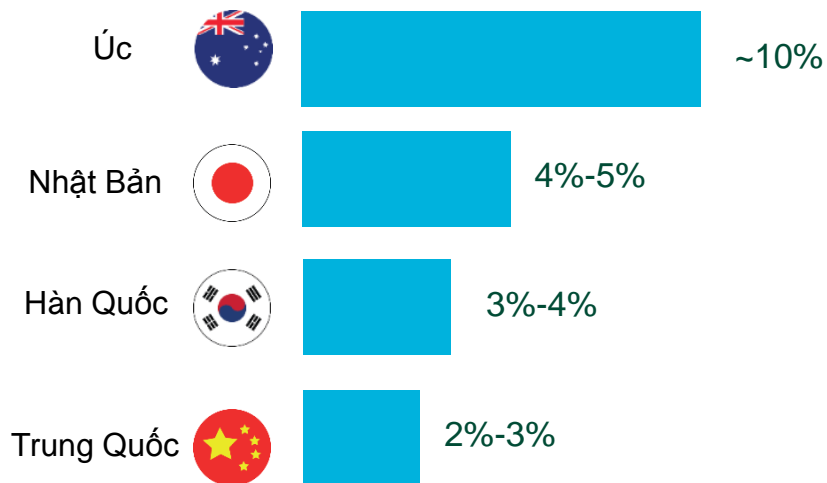
Cơ sở Kho bãi của Amazon tại Mỹ.
(Số lượng Trạm hoàn thành trong các năm 2012 – 2018)



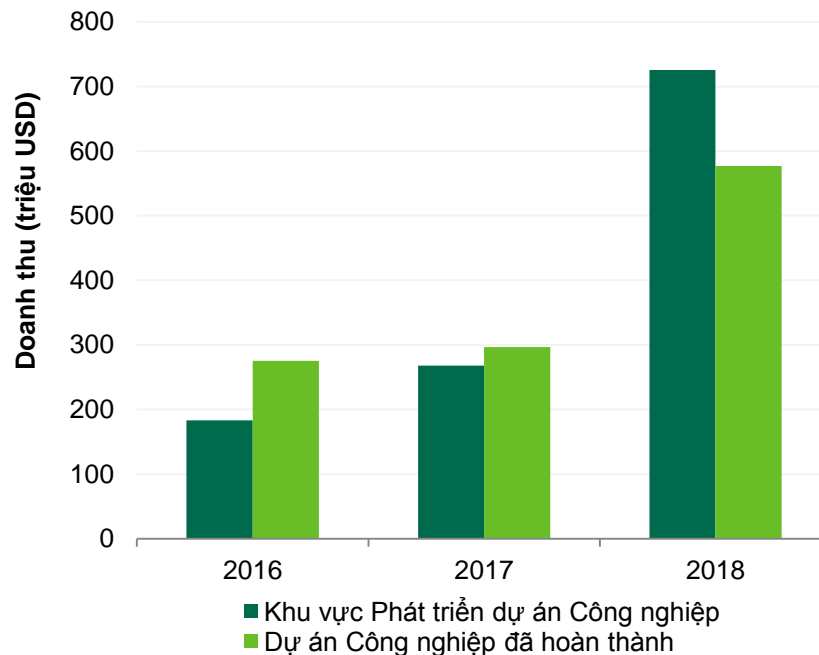


NHU CẦU CAO ĐỐI VỚI CÁC CƠ SỞ LOGISTICS HIỆN ĐẠI

Tỷ trọng của các kho logistics chủ yếu

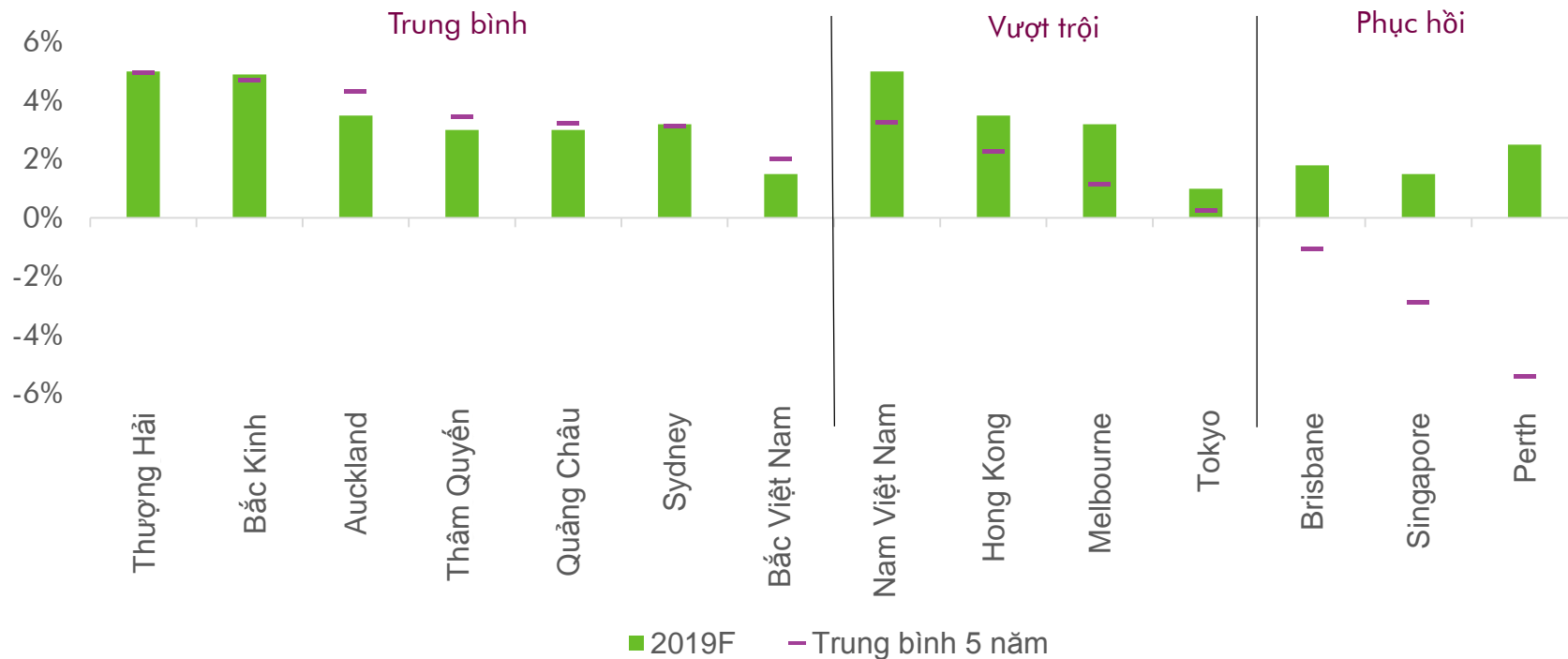


Doanh thu đầu tư công nghiệp tại Đông Nam Á
và Ấn Độ (không bao gồm Singapore)





GIÁ THUÊ TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH



Chú ý: Tỷ lệ tăng trưởng của Việt Nam được tính trên 2 năm.

Nguồn: Phòng Nghiên cứu CBRE, Tháng 12 2018.

CHUỖI CUNG ỨNG – THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH



Trung Quốc



Hỗ trợ phát triển sản xuất
công nghệ cao

东莞市人民政府文件

东府〔2018〕112号

东莞市人民政府关于印发东莞市新型产业
用地（M0）管理暂行办法的通知

各镇人民政府（街道办事处），各直属机关单位：
现将《东莞市新型产业用地（M0）管理暂行办法》印发给
你们，请认真贯彻落实。



Giới thiệu M0
(新型产业用地)
Sử dụng cho công nghiệp
→ Khu công nghiệp



Nhà vận hành Logistics

- Lượng đất khu công nghiệp dành cho logistics ít đi



Ấn Độ



100% vốn FDI nhằm tăng trưởng
ngành công nghiệp lắp ráp



Nơi lồng chính sách Khu
công nghiệp Tích hợp (IIA)



Chủ đầu tư/ Nhà đầu tư

- Nhiều ưu đãi để phát triển tài sản công nghiệp cấp tổ chức

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG 2019

The background image shows two men in business suits shaking hands in a modern office. They are standing in front of a large window that offers a panoramic view of a city at night, with lights from buildings and streets visible. The entire scene is overlaid with a semi-transparent purple filter. The text is centered over the image.

TĂNG CƯỜNG KHẢ NĂNG THÍCH ỨNG



CHIẾN LƯỢC TĂNG CƯỜNG KHẢ NĂNG THÍCH ỨNG

VĂN PHÒNG



CỐT LÕI x LINH HOẠT

- Đánh giá quyết định cho thuê dựa trên chi phí và tính linh hoạt
- Ưu tiên các giải pháp không gian linh hoạt, bổ sung cho các danh mục đầu tư cốt lõi

BÁN LẺ



ONLINE ↔ OFFLINE

- Mở rộng khả năng tiếp thị đa kênh
- Tập trung vào trải nghiệm của khách hàng trong các cửa hàng chính

LOGISTICS



TĂNG TRƯỞNG + PHÁT TRIỂN

- Phát triển về đầu tư và năng lực logistic đô thị
- Nâng cấp hệ thống kho hàng và chất lượng doanh mục đầu tư để đạt được hiệu quả hoạt động tốt hơn

ĐẦU TƯ



LỢI NHUẬN ↔ TÁI CÂN BẰNG

- Chuẩn bị các phương án thoái vốn và khóa lợi nhuận trong các khoản đầu tư sớm
- Xem xét các danh mục đầu tư và tập trung chủ yếu vào tái định vị tài sản



CHỦ ĐỀ ĐẦU TƯ – THEO CHU KỲ

Văn phòng



Phân cấp

Để nắm bắt nhu cầu của người thuê nhằm tiết kiệm chi phí

Thị trường với
Đà tăng trưởng giá thuê mạnh mẽ

Hong Kong
Bắc Kinh
Thượng Hải

Singapore
Quảng Châu
Perth

Nợ



Bất động sản
Cơ hội về nợ

Úc
Trung Quốc



CHỦ ĐỀ ĐẦU TƯ – THEO KẾT CẤU



Tài sản cốt lõi
- Đầu tư thân trọng



Placemaking



Cơ sở logistics hiện đại



Thị trường ngách

Thị trường đã phát triển

Bắc Kinh
Thượng Hải
Hong Kong
Singapore

Nhật Bản
Hàn Quốc
Trung Quốc
Úc
Đông Nam Á
Ấn Độ

Trung tâm dữ liệu
Căn hộ

CBRE *Build on
Advantage*

C Á M Ơ N

CBRE *Build on
Advantage*

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2019

TP.HCM

Thứ Tư, 09 tháng 01 năm 2019

NỘI DUNG

01
VĂN PHÒNG TP.HCM

02
BÁN LẺ TP.HCM

03
CĂN HỘ BÁN TP.HCM

04
NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ XÂY SẴN TP.HCM

05
KHÁCH SẠN TP.HCM

06
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

VĂN PHÒNG TP.HCM

CÂU CHUYỆN NĂM 2018

① Thị trường của chủ tòa nhà



Ít nguồn cung



Giá thuê

② Văn phòng linh hoạt và Khách hàng tái cấu trúc tài sản



③ Cam kết thuê trước



Đang xây dựng
30%

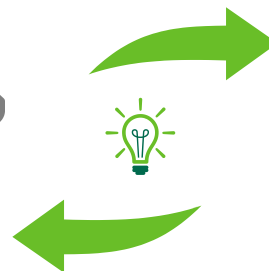


Cam kết thuê trước
28%



Ưu tiên cho
khách thuê
đặt chỗ sớm

④ Tối ưu hóa Hiệu quả hoạt động



TỔNG KẾT 2018



NLA (m2)

HẠNG A

Nguồn cung mới

0

= 0% y-o-y

Giá thuê

\$43,5

↑ 15,8% y-o-y

↑ 1,4% q-o-q

Tỷ lệ trống

5,1%

↓ 3,1 đpt y-o-y

↑ 1,4 đpt q-o-q

HẠNG B

Nguồn cung mới

3.600

↓ 0,1% y-o-y

Giá thuê

\$23,4

↑ 10,8% y-o-y

↑ 1,5% q-o-q

Tỷ lệ trống

1,8%

↓ 1,1 đpt y-o-y

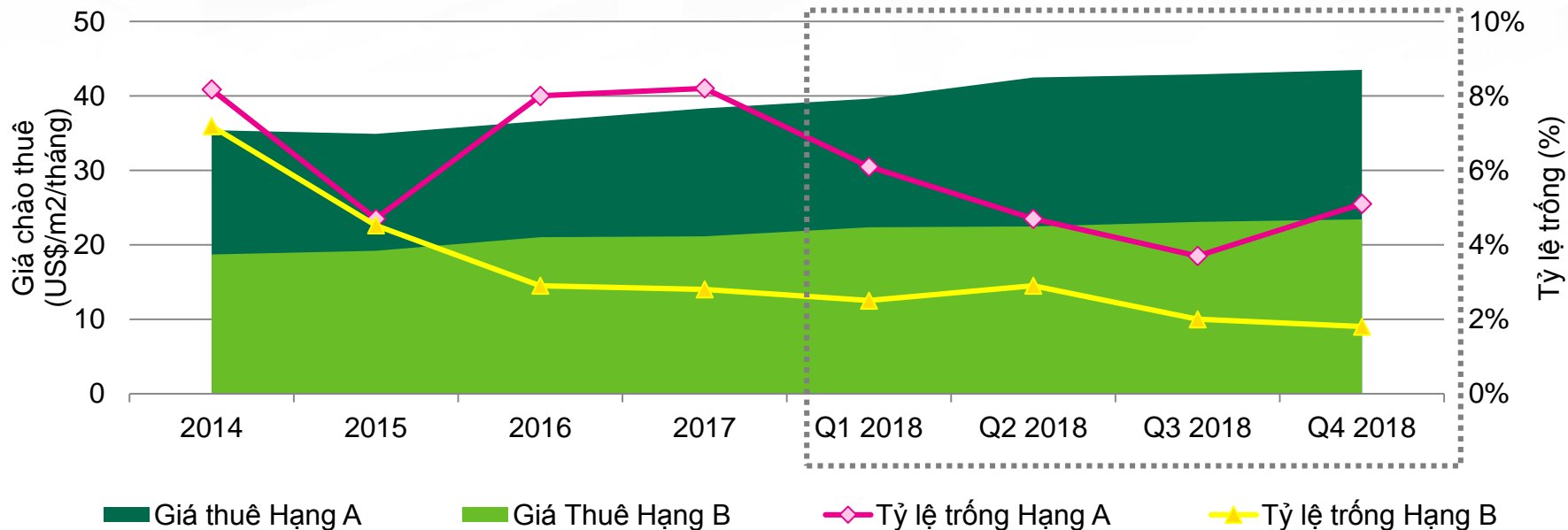
↓ 0,2 đpt q-o-q

USD/m2
/tháng

(%)

TỶ LỆ TRỒNG HẠNG A TĂNG DO NGƯỜI THUÊ TRẢ LẠI MẶT BẰNG

Văn phòng TP.HCM, Giá thuê và tỷ lệ trồng theo năm



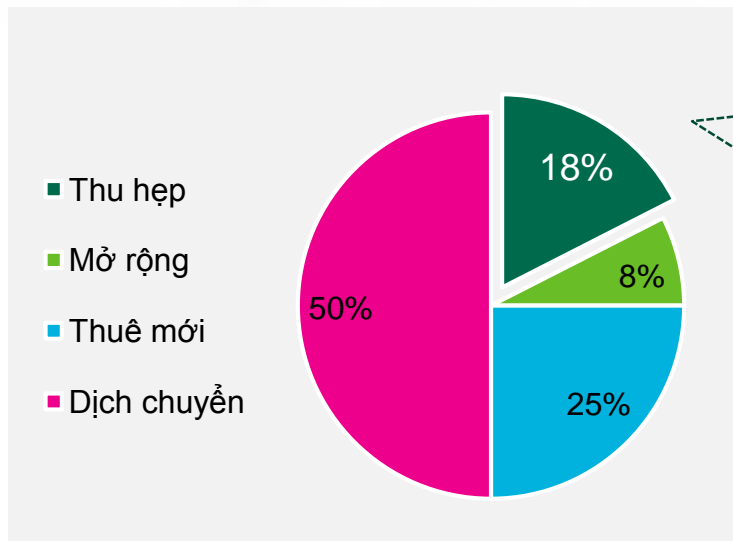
Giá chào thuê: Quý 4/2018 (Không bao gồm Phí dịch vụ và VAT)

Nguồn: CBRE Việt Nam.

THU HỢP ĐIỆN TÍCH

Phản ứng thị trường đối với việc giá thuê tăng và tái cơ cấu kinh doanh

Khách thuê theo mục đích, dựa trên yêu cầu thuê ghi nhận bởi CBRE trong năm 2018



Truyền hình mua sắm



Bán lẻ



Tài chính ngân hàng



Bất động sản



Media

~10.000 m²

Ghi chú: dựa trên các yêu cầu thuê của CBRE trong năm 2018

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2018.

CAM KẾT THUÊ NGÀY Càng TĂNG

Do nhu cầu khách thuê thay đổi

Quá khứ

Hiện tại



Khách thuê và chủ nhà thường chờ đến khi tòa nhà hoàn thành mới bắt đầu thương lượng

Thương lượng hợp đồng thuê có thể bắt đầu ngay sau khi hoàn thiện phần thô



Viettel Complex:
30%



Saigon Centre P2:
45%



OneHub Saigon
20%



Alpha Town
28%

2017



Etown Central:
45%



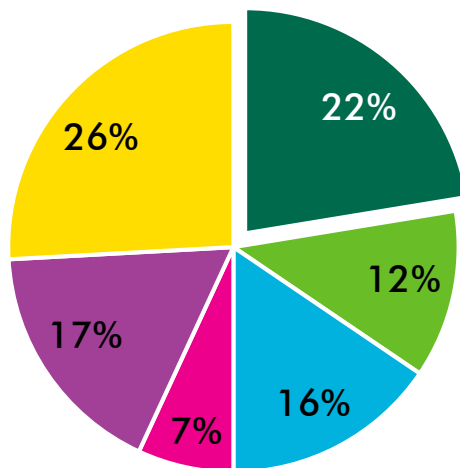
Deutsches Haus: 40%

2020F

KHÁCH THUÊ ĐIỆN TÍCH LỚN

Sự mở rộng của Không gian làm việc linh hoạt & Xu hướng tối đa hóa chất lượng tòa nhà

Khách thuê theo ngành, dựa trên giao dịch thành công của CBRE Việt Nam trong năm 2018



Các giao dịch cho thuê lớn tại TP.HCM trong năm 2018

STT	Ngành	Mục đích	Hạng	NLA (m2)
1	Không gian làm việc linh hoạt	Thuê mới	B	5.400
2	IT	Dịch chuyển	B	4.200
3	Truyền thông	Dịch chuyển	B	2.130
4	Không gian làm việc linh hoạt	Mở rộng	C	2.010
5	IT	Mở rộng	A	2.000
6	Bảo hiểm	Mở rộng	C	1.786
7	Không gian làm việc linh hoạt	Mở rộng	B	1.650
8	Không gian làm việc linh hoạt	Thuê mới	B	1.200
9	Thiết kế	Dịch chuyển	B	1.200
10	Giáo dục	Dịch chuyển	B	1.151

Ghi chú: dựa trên các giao dịch thành công của CBRE
Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2018.

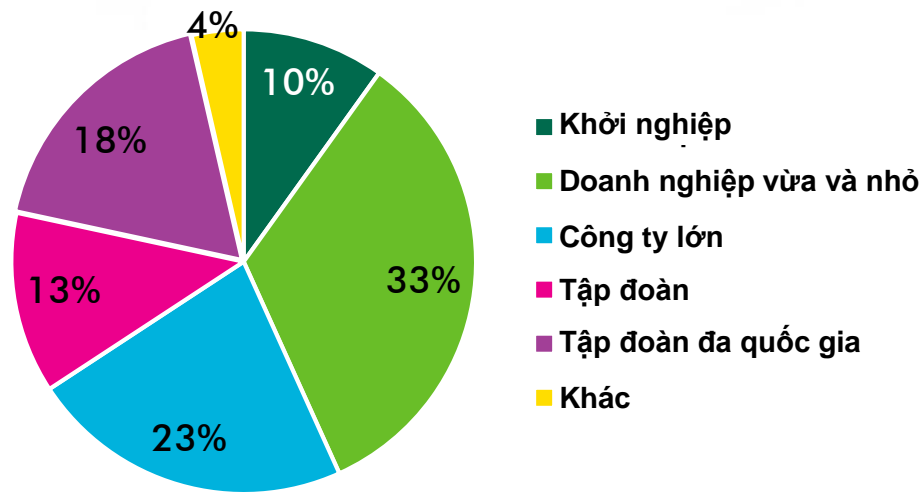
NHU CẦU CHO KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT

Không chỉ là Công ty Khởi nghiệp / Doanh nghiệp Vừa và Nhỏ

Khách thuê mới: Công ty đa quốc gia và công ty lớn



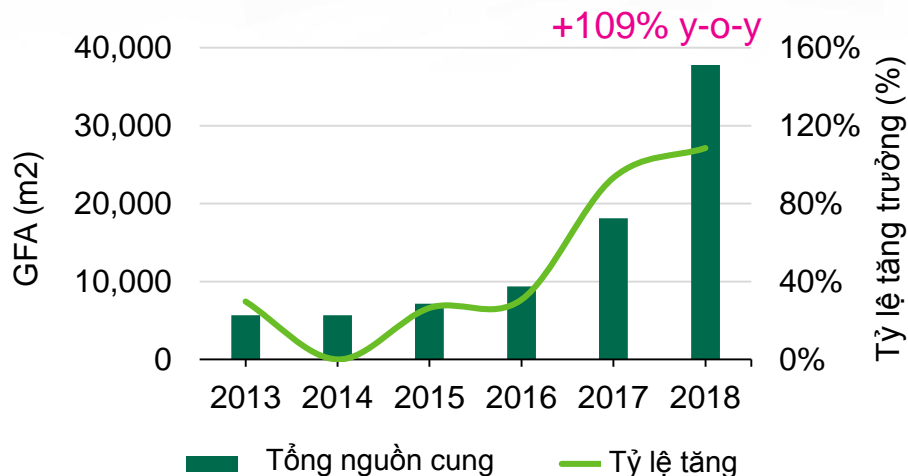
Khách thuê theo loại hình doanh nghiệp



KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT TP.HCM

Nguồn cung tăng mạnh, nhưng được thụ nhanh

Không gian làm việc linh hoạt TP.HCM, Nguồn cung theo năm



	1997	2015	2017	2018
Nhà vận hành	Regus	DREAMPLEX	toong	UP
Số địa điểm 2018	3	3	3	2
Tổng GFA (m ²)	4.029	4.500	4.450	6.334

KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT TP.HCM

Tổng nguồn cung (GFA): 37.780 m²

Tỷ lệ lấp đầy: ~80%

TỐI ƯU HÓA HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

The Future of Property Management

2018 CBRE Global Tenant Survey | Asia Pacific Highlights

TRADITIONAL TENANTS

Focus on the basics.

What tenants think is most important:

- Elevator maintenance 71%
- Cleaning services 71%
- Correcting building faults 71%

FLEXIBLE SPACE

Desirable, but not a requirement.

24% think co-working will be **the norm** VS 23% have little or **no interest** in co-working

AMENITIES

Strong demand for wellness programming.

Most desired items:

- Fitness centres 35%
- Wellness classes 30%
- Cafeterias 29%



+ GREEN ELEMENTS

- Internal climate controls
- Energy-use management
- Sustainability guidance

+ TECH FEATURES

- Building security technology
- Digital solutions
- Internet connectivity

Le Meridien



Leman



Gold View



Estella Place



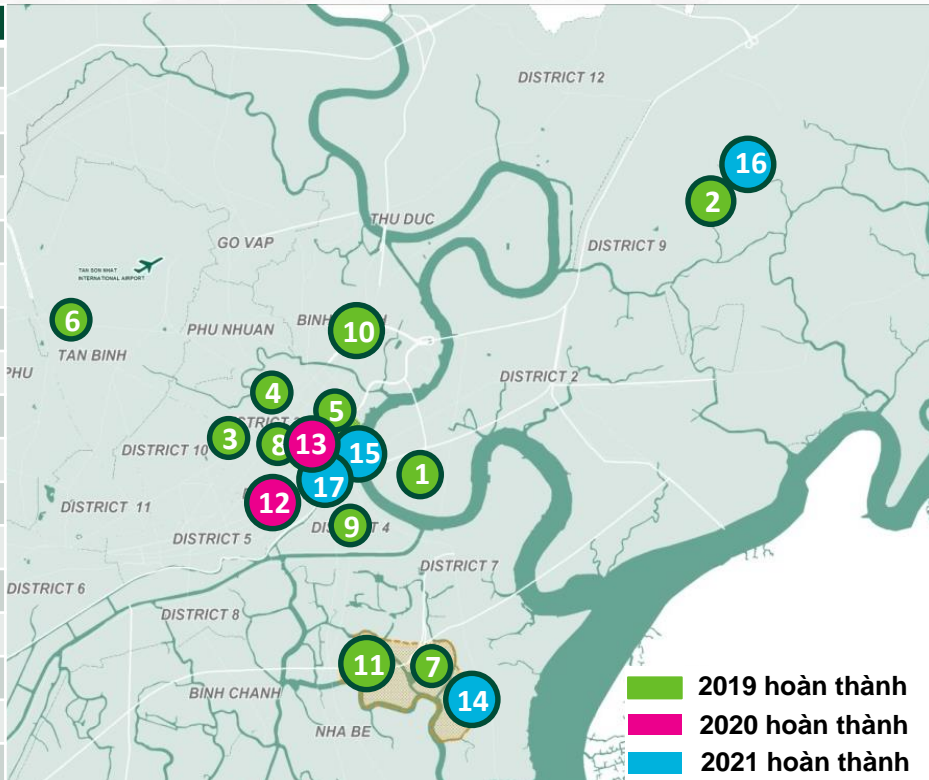
Republic Plaza



NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (2019-2021)

17 Dự án > 360.000 sm NLA

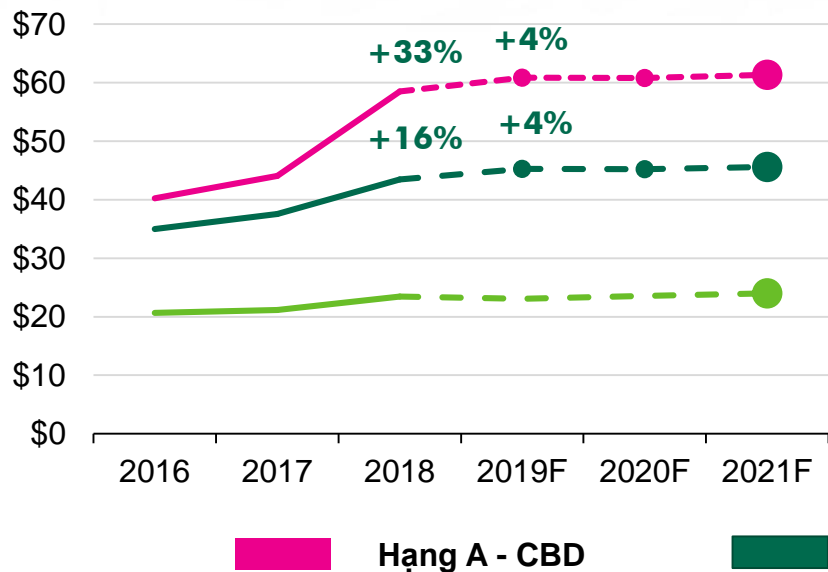
STT	Dự án
1	Thaco Building
2	OneHub Saigon P.1
3	Viettel Complex P.2
4	Lim 3
5	Friendship Tower
6	Etown 5
7	Crescent Hub
8	Five Star
9	Phuong Long
10	Opal Office Tower
11	DHA Building
12	Alpha Town
13	Vertex Tower
14	UOA Tower
15	Nexus Tower
16	OneHub Saigon P.2
17	Saigon Centre P.3



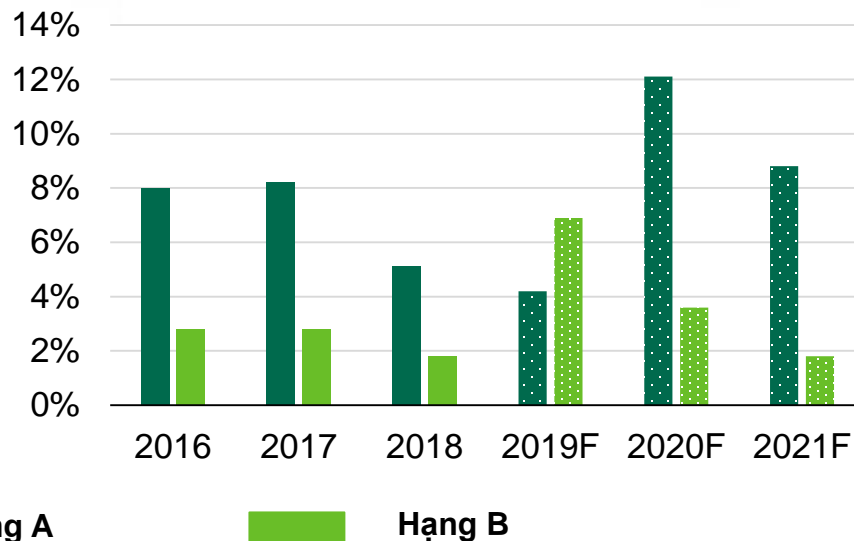
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tốc độ Tăng trưởng Giá thuê Hạng A Chậm Lại

Thị trường văn phòng TP.HCM, Dự báo Giá thuê



Thị trường văn phòng TP.HCM, Dự báo Tỷ lệ trống



XU HƯỚNG 2019

①

Giá thuê hạng A sẽ
tăng nhẹ



②

Cam kết thuê
trước tại hạng A
sẽ giảm tốc



③

Giải pháp cho
doanh nghiệp



④

Hai vai trò của
Không gian làm
việc linh hoạt



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CHÂU Á TBD 2019

VIỆT NAM

BÁN LẺ TP.HCM

CÂU CHUYỆN NĂM 2018

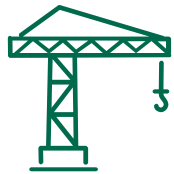
① Xu hướng bán lẻ mới: E-retailing



② Thương hiệu Việt lần sân ngoại



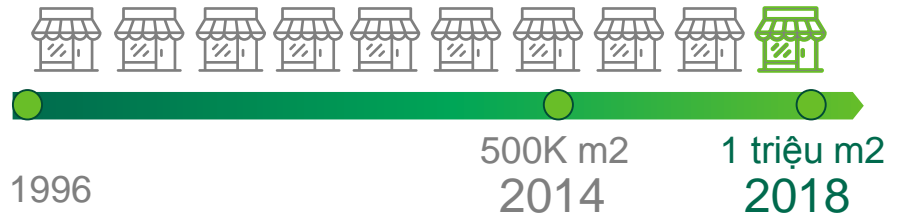
③ Mở rộng Thị trường bán lẻ tại các tỉnh



Bắc Ninh, Mỹ
Tho, Nghệ An,
Sơn La.....

Xây dựng và mở rộng
thêm các TTTM tại
các thành phố cấp 2

④ Mặt bằng bán lẻ TP.HCM đạt ~1 triệu m2



XU HƯỚNG E-RETAILING PHÁT TRIỂN

Thanh toán điện tử, thương mại điện tử, ứng dụng giao đồ ăn




Ứng dụng gọi món Lala ngừng hoạt động?

Trung tâm Tin tức VTV24 - Thứ sáu, ngày 04/01/2019 14:50 GMT+7



THƯƠNG HIỆU VIỆT LẤN SÂN NGOẠI



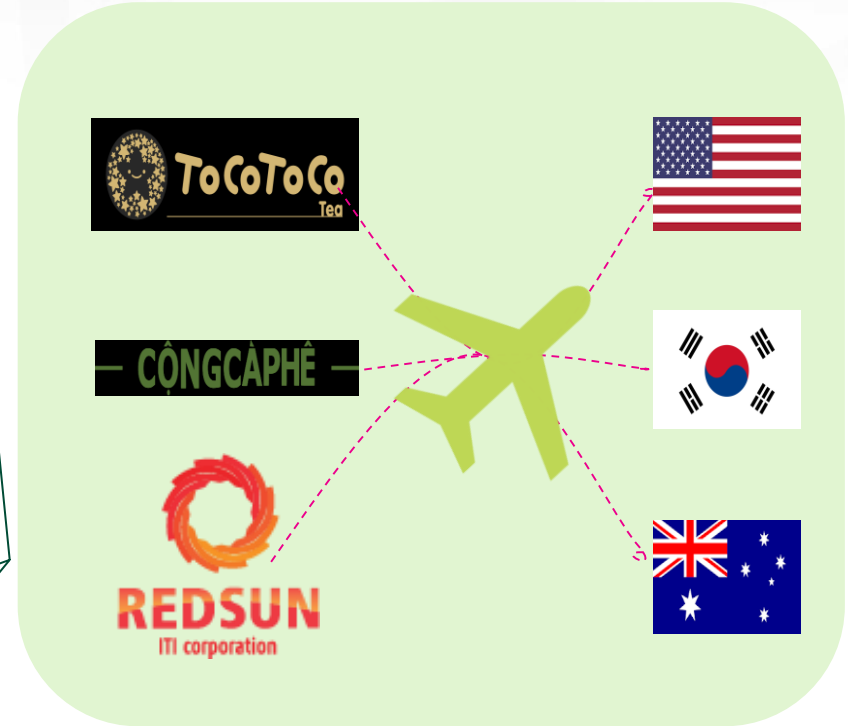
Nhượng quyền thương hiệu đưa việt nam ra thế giới

bizhub

BY THIEN LY Monday, May 07, 2018 08:35

Công ty cổ phần Đầu tư quốc tế Mặt Trời Đỏ (RedSun ITI) đã chính thức đưa chuỗi nhà hàng Truly Việt đến Úc thông qua nhượng quyền thương hiệu.

Truly Việt do RedSun ITI liên doanh với một đối tác ở Úc đã ra mắt nhà hàng đầu tiên tại thành phố Melbourne và hiện có bốn món Việt Nam gồm gỏi cuốn, phở, bánh mì và bún chả trong thực đơn.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẼ TẠI CÁC TỈNH

Động thổ dự án TTTM AEONMall tại Hải Phòng

CAFEF 13-05-2018 - 20:51 PM

Trong năm 2018, Vincom đã khai trương 20 trung tâm thương mại mới trên khắp cả nước

Viet Nam News
bizhub

Sunday, Dec 23, 2018 22:46



Central Group Việt Nam khai trương
GO! Mỹ Tho

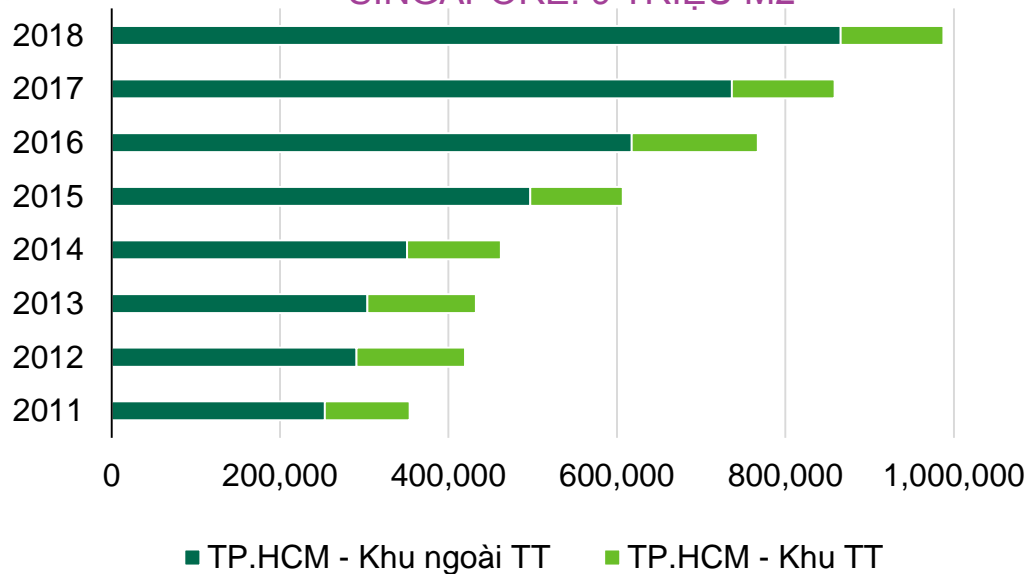
VIR Vietnam Investment Review

08:23 | 17/11/2018

NGUỒN CUNG MỚI

Nguồn cung lũy kế theo năm (Diện tích cho thuê, m2)

BANGKOK: 7 TRIỆU M2
SINGAPORE: 9 TRIỆU M2



Nguồn cung mới năm 2018



Q4 2018
Estella Place, Q2
Community mall
~26.000 m2 NLA



Vạn Hạnh Mall, Q10
~60.000 m2 NLA



New City, Q2
~11.000 m2 NLA



Vincom+ Phở Quang
~2.724 m2 NLA



Vincom Landmark 81
~34.688 m2 NLA

TỔNG KẾT 2018



NLA (m2)

USD/m2/
tháng

(%)

TP.HCM

Nguồn cung

992.824

↑ 16% y-o-y

Giá thuê

Khu TT 128 = y-o-y

Khu ngoài TT 35,8 ↓ 2,6% y-o-y

Tỷ lệ trống

Khu TT 3% ↑ 1,4 đpt y-o-y

Khu ngoài TT 9% ↓ 2,8 đpt y-o-y

HÀ NỘI

Nguồn cung

865.000

↑ 9,2% y-o-y

Giá thuê

Khu TT 99,5 ↑ 0,4% y-o-y

Khu ngoài TT 29,3 ↑ 3% y-o-y

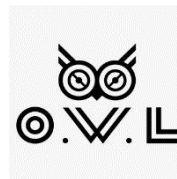
Tỷ lệ trống

Khu TT 0,6% ↓ 1,2 đpt y-o-y

Khu ngoài TT 10,2% ↑ 2 đpt y-o-y

THƯƠNG HIỆU MỚI GIA NHẬP THỊ TRƯỜNG TP.HCM

Đà lan tỏa của các thương hiệu Châu Á

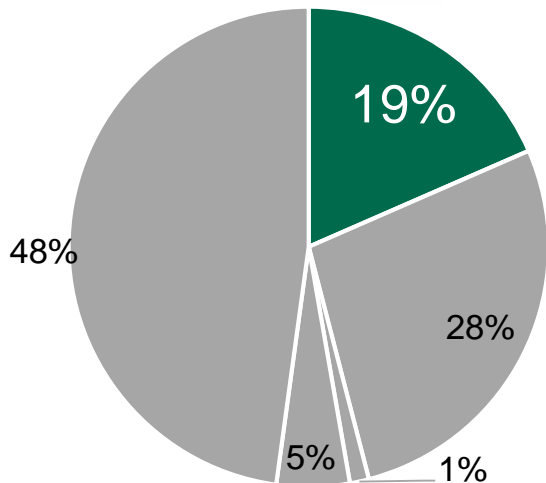


Nguồn: CBRE Research.

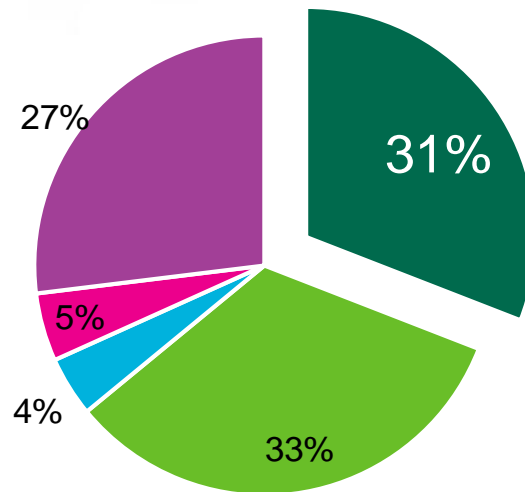
TẬP TRUNG HƠN VÀO NGÀNH HÀNG F&B

Chủ tòa nhà dành nhiều diện tích cho F&B hơn (*)

2015



2018



* Số liệu được lấy từ một số TTTM, bao gồm: Estella Place, Van Hanh Mall, Vincom Dong Khoi, Saigon Center, Crescent Mall, AEONMall, Union Square
Nguồn: CBRE Việt Nam.

- F&B
- Mỹ phẩm
- Khác
- Thời trang & Phụ kiện
- Giải trí

QUY ĐỊNH MỚI VỀ CẤP GIẤY PHÉP KINH DOANH BÁN LẺ



Nghị định 09 đưa ra khung pháp lý rõ ràng và minh bạch hơn cho đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực phân phối và bán lẻ



Rút ngắn thời gian xét duyệt.

Mở rộng đối tượng áp dụng Kiểm tra nhu cầu kinh tế (ENT) đối với:

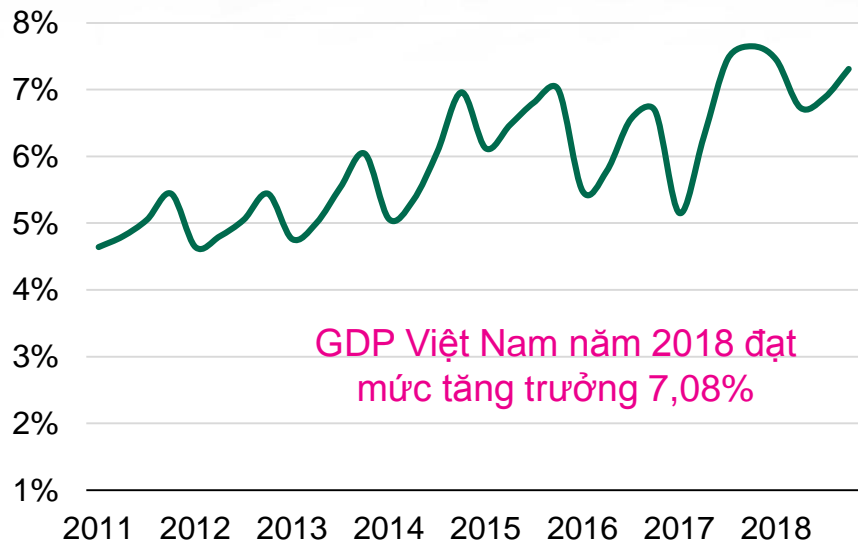
- Cửa hàng tiện lợi
- Siêu thị mini



NHÌN CHUNG, lĩnh vực phân phối và bán lẻ sẽ tiếp tục rất hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài

CHỈ SỐ NIỀM TIN NGƯỜI TIÊU DÙNG VIỆT NAM ĐẠT MỨC CAO KỶ LỤC

Tăng trưởng GDP Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Chỉ số niềm tin người tiêu dùng Việt Nam

Country	Rank	Q3 2018
India	1	130 ▲
Vietnam	2	129 ▲
Malaysia	3	127 ▲
Indonesia	4	126 ▼
Pakistan	5	126 ▲
Philippines	6	126 ▼
US	7	123 ▼
Denmark	8	122 ▼
China	9	112 ▲
Thailand	10	112 ▲

Nguồn: Nielsen

TUY NHIÊN, KHÔNG PHẢI LÚC NÀO CŨNG THÀNH CÔNG

VIR Vietnam Investment Review 03/03/2018

NHỮNG SỐ PHẬN KHÁC NHAU CỦA CÁC ÔNG LỚN NƯỚC NGOÀI TẠI THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ VIỆT NAM



Nguồn: CBRE Việt Nam, trích từ các báo, 08/01/2019

InsideRetail™

23 tháng 5 năm 2018

Takashimaya báo lỗ tại thị trường Thượng Hải, Sài Gòn

CAFEF
www.cafef.vn

19-12-2018 - 16:47 PM

Tại sao đa phần siêu thị lỗ, cửa hàng tiện ích càng lỗ mà doanh nghiệp vẫn "đâm đầu" vào thị trường bán lẻ?

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

2019F: 247.179 m2 NLA



Giga Mall, Thủ Đức
67.200 m2 NLA



TNL Plaza, Q.4
11.179 m2 NLA



Sala S.C, Q.2
60.000 m2 NLA



Union Square, Q.1
22.800 m2 NLA



Aeon Celadon GD2, Tân Phú
36.000 m2 NLA



Crescent Mall GD2, Q.7
18.000 m2 NLA



Central Premium, Q.8
32.000 m2 NLA

2020F: 61.300 m2 NLA



Alpha Mall, Q.1
23.300 m2 NLA

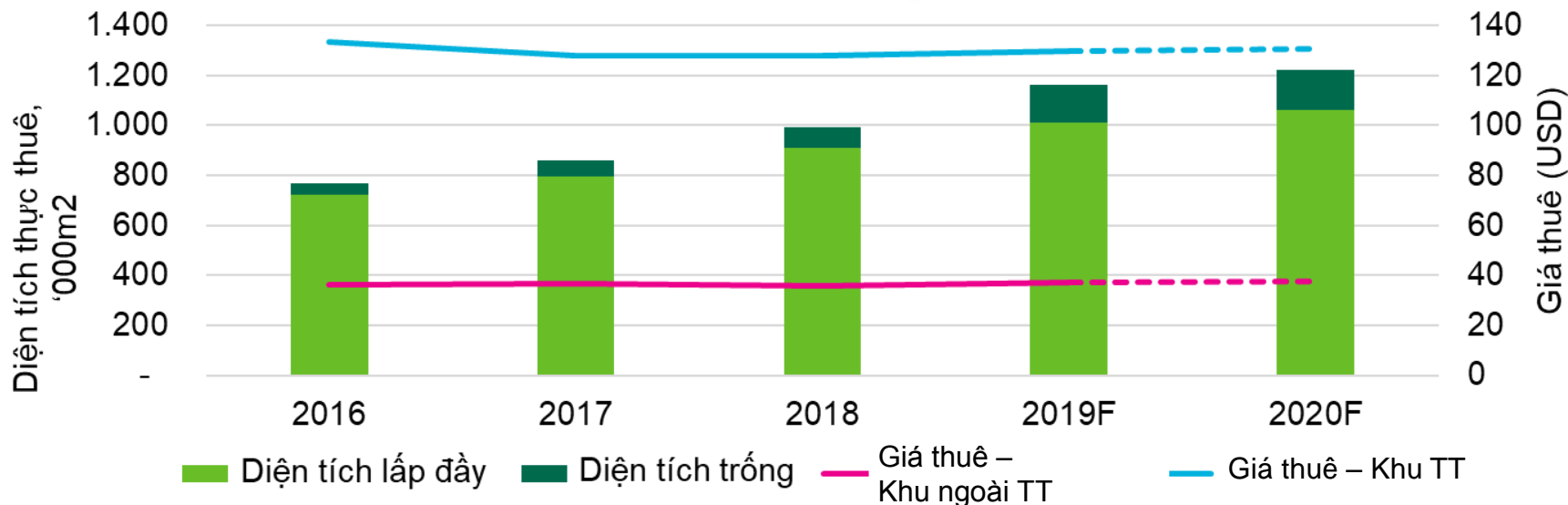


Elite Mall, Q.8
38.000 m2 NLA

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BA NĂM TIẾP THEO

Giá thuê tăng nhờ nguồn cung mới đặc địa & gia hạn HĐ thuê

Bán lẻ, TP.HCM, Dự báo giá thuê

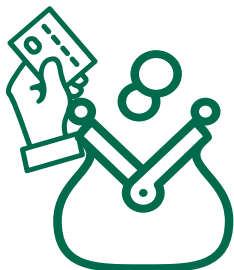


Nguồn: CBRE Việt Nam, Q4 2018.

XU HƯỚNG 2019

①

Niềm tin tiêu dùng
tăng



②

Cuộc chạy đua E-retail
vẫn tiếp tục



③

Các thương hiệu
Châu Á lấn sân
toàn cầu



④

Xu thế bán lẻ
hướng đến sự
tiện lợi và trải
nghiệm của
khách hàng



CĂN HỘ BÁN TP.HCM

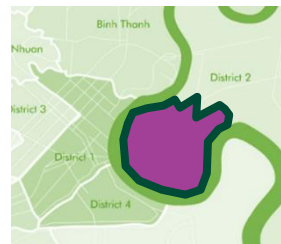
HẠNG SANG:	>3.500 USD/m ²
CAO CẤP:	1.500 – 3.500 USD/m ²
TRUNG CẤP:	800 - 1.500 USD/m ²
BÌNH DÂN:	<800 USD/m ²

CÂU CHUYỆN NĂM 2018

① Sốt đất tại TP.HCM và các tỉnh lân cận



② Tranh chấp đất Thủ Thiêm



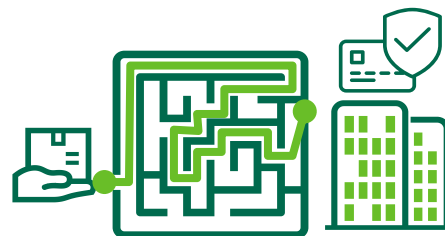
③ Khan hiếm nguồn cung bình dân



So với 2015

- Giá bán trung bình: ↑ 10%
- Nguồn cung chào bán: ↓ 91%

④ Dự án triển khai chậm



TIÊU ĐIỂM 2018

Các hướng đi mới trong thị trường đầy cạnh tranh

VNEXPRESS

Thứ ba, 18/12/2018, 10:40 (GMT+7)

Vinhomes được quốc tế vinh danh
thương vụ IPO tỷ đôla

Với giá trị giao dịch kỷ lục 1,35 tỷ USD, Vinhomes được Finance Asia, The Asset và IFR Asia đồng loạt vinh danh "thương vụ IPO thành công nhất".

Thứ ba, 1/5/2018, 19:00 (GMT+7)

VNEXPRESS

Novaland phát hành thành công 160
triệu USD trái phiếu tại Singapore

19/09/2018 09:32

**Tienphong**

CƠ QUAN TRƯNG ƯƠNG CỦA BAN TUYÊN TRUYỀN HỒ CHÍ MINH

Phúc Khang công bố chiến lược hành
trình xanh tại khu Đông Sài GònTheLEADER
THE BUSINESS LEADERS FORUMRed Friday 2018: Nhiều cơ hội mua nhà được giảm giá
tới 30% giá trị căn hộ

Nhằm tạo sự đột phá cho thị trường **bất động sản** dịp cuối năm, trước Tết Nguyên Đán, từ ngày 07/12 – 14/12/2018, Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) sẽ tổ chức sự kiện **Tuần lễ vàng bất động sản – Red Friday** với nhiều ưu đãi hấp dẫn, lần đầu tiên xuất hiện trên thị trường.

TheLEADER
THE BUSINESS LEADERS FORUM

27/09/2018

Alpha King chốt lịch mở bán căn hộ giá 10.000 USD/m²
tại TP. HCM

DÂNTRÍ

Thứ Năm, 15/11/2018 - 13:35

Sunshine Group chính thức ra mắt hoành
tráng tại TP. HCM

TIÊU ĐIỂM 2018 và các vấn đề còn tồn đọng

TP.HCM ngừng cấp phép dự án nhà ở mới tại quận 1 và 3



19/11/2018 15:53 GMT+7

Chung cư cao tầng, bao giờ bớt nỗi lo cháy nổ?

Chủ nhật, 05:58, 25/03/2018



Dự thảo bảng giá đất năm 2019 tại TP Hồ Chí Minh: Nguy cơ nghĩa vụ tài chính tăng cao



KTĐT ☆ 27/10/18 11:04 GMT+7 17 liên quan > Gốc

Metro Bến Thành - Suối Tiên có thể dừng thi công do chậm thanh toán



23-11-2018 - 08:59 AM | Bất động sản

Chia sẻ 8 Thích 47

Thứ Ba, 16/10/2018 13:08

**Đầu tư
Chứng khoán**



Thích 36

Chia sẻ



Tín dụng bất động sản dần siết lại trước giờ "G"

TỔNG KẾT 2018



Căn

TP.HCM

Số căn chào bán

30.792

= 0% y-o-y

Giá bán sơ cấp

\$1.714

↑ 10% y-o-y

Số căn bán được

31.083

↓ 12% y-o-y

HÀ NỘI

Số căn chào bán

29.840

↓ 19% y-o-y

Giá bán sơ cấp

\$1.304

↓ 2% y-o-y

Số căn bán được

25.377

↓ 13% y-o-y

USD/m²

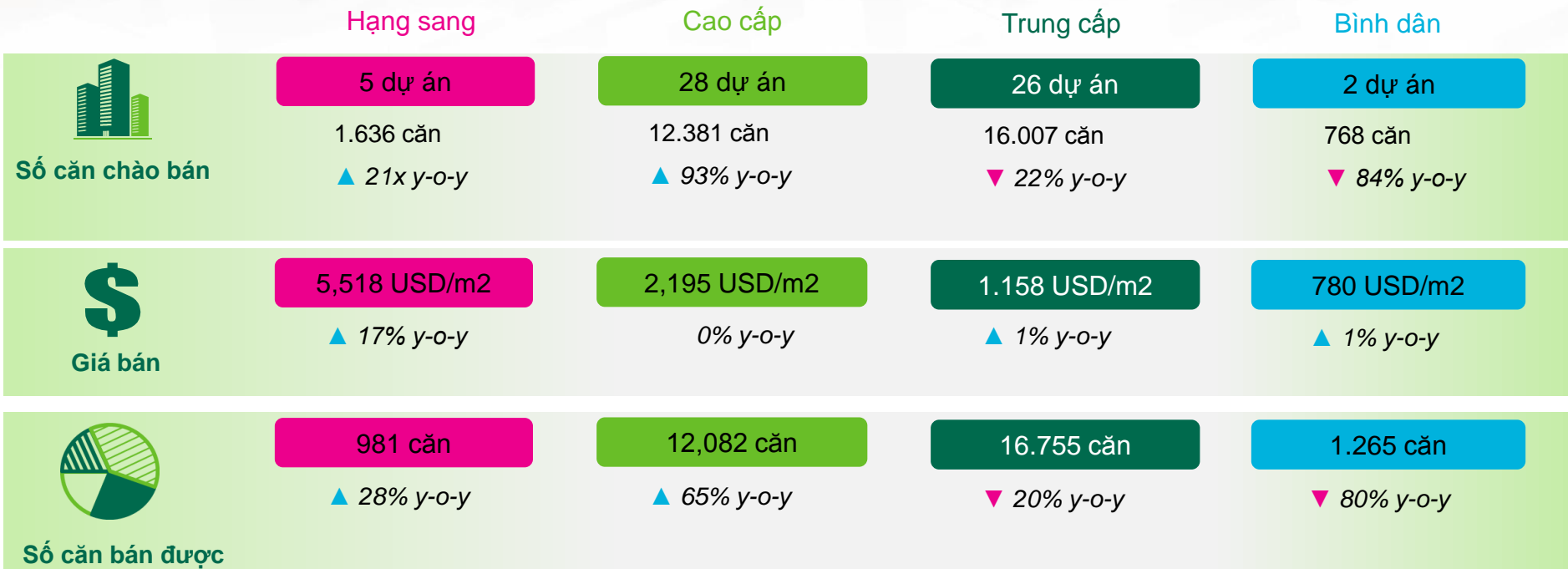
Căn

(*) Giá bán: USD/m² (Không bao gồm thuế GTGT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2018.

TỔNG KẾT 2018

30.792 căn chào bán từ 61 dự án



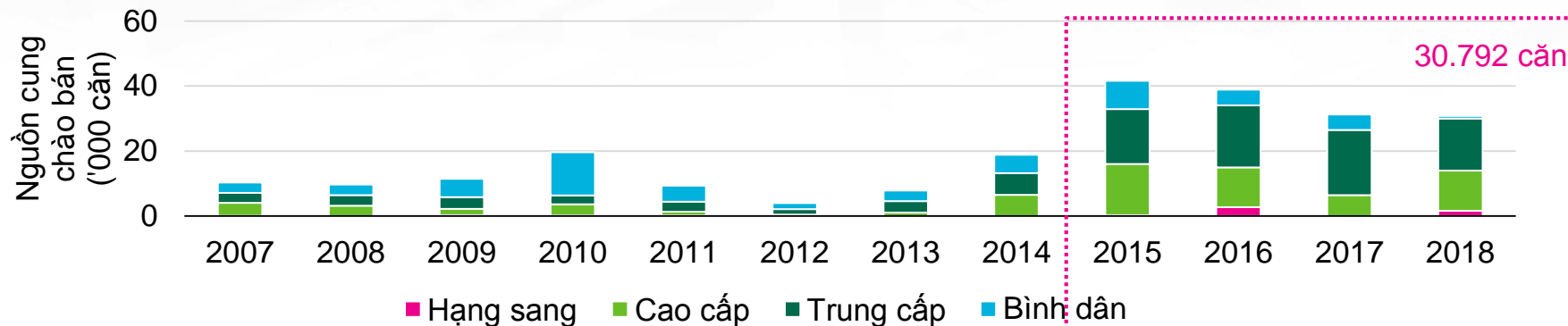
(*) Giá bán: USD/m² (Không bao gồm thuế GTGT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2018.

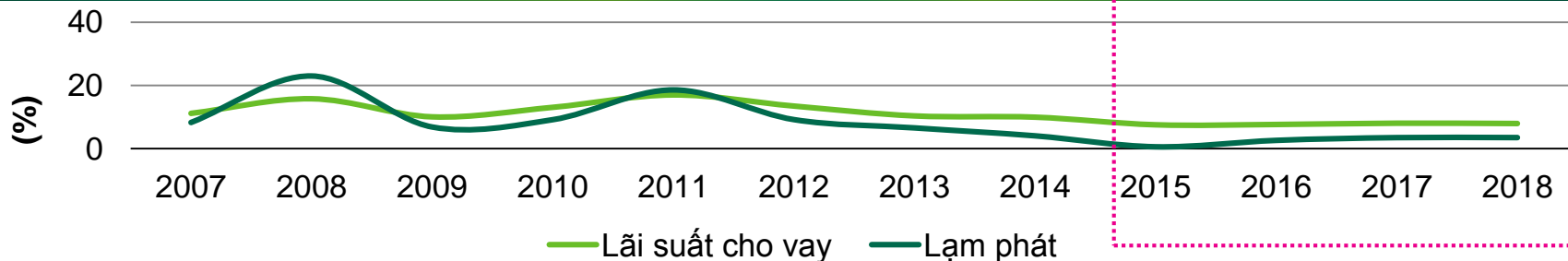
NGUỒN CUNG CHÀO BÁN 2018

Thấp hơn dự kiến nhưng vẫn cao

Nguồn cung chào bán ('000 căn)



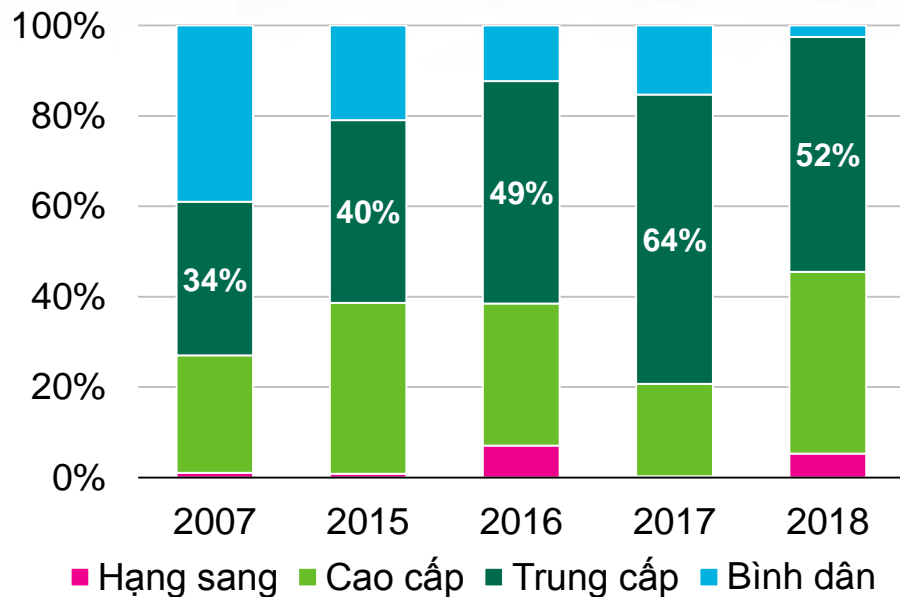
Lãi suất cho vay và lạm phát theo năm (%)



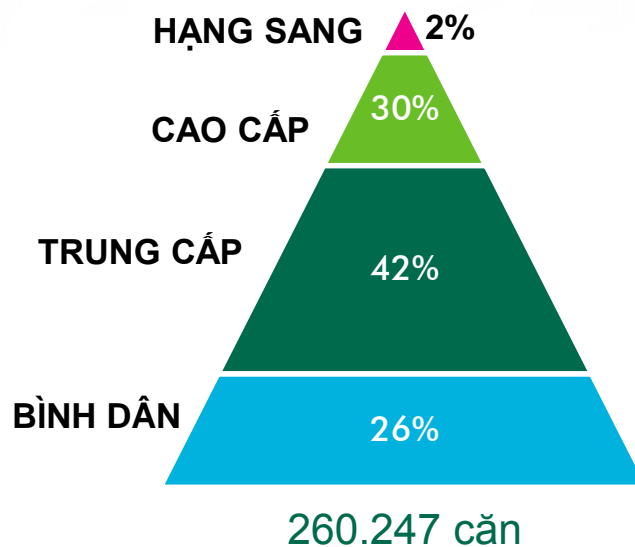
NGUỒN CUNG CHÀO BÁN 2018

Thêm hạng sang, ít sản phẩm bình dân

Nguồn cung chào bán, theo phân khúc



Tổng nguồn cung chào bán, theo phân khúc



GIÁ BÁN SƠ CẤP

Tăng mạnh tại phân khúc hạng sang

Giá sơ cấp (USD/m²)

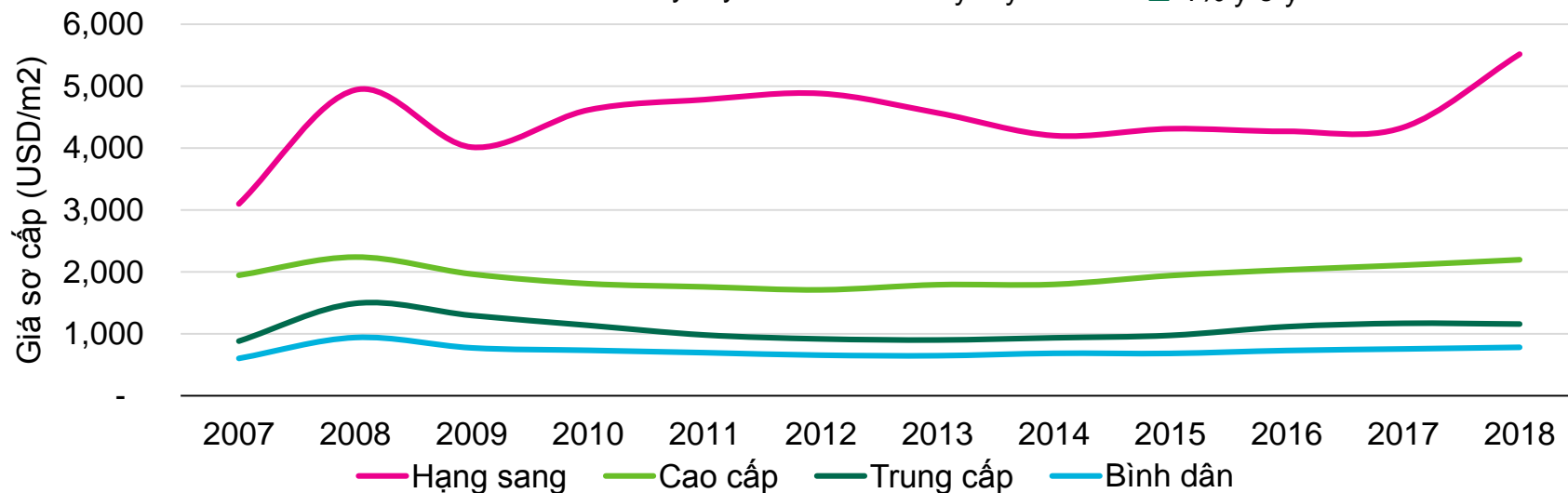
Hạng sang
5.518 USD
▲ 17% y-o-y

Cao cấp
2.195 USD
▶ 0% y-o-y

Trung cấp
1.158 USD
▲ 1% y-o-y

Bình dân
780 USD
▲ 1% y-o-y

← Giá 2018



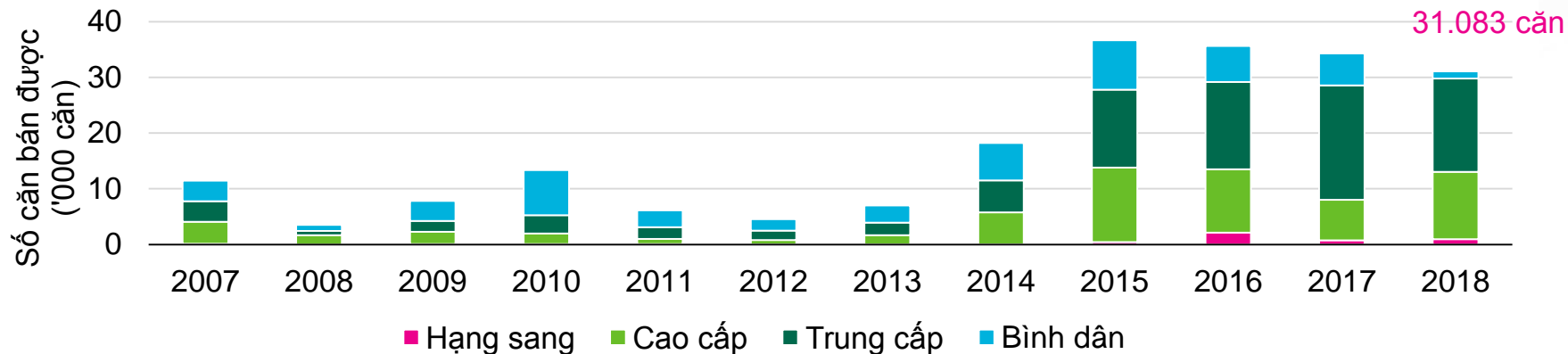
(*) Giá bán: USD/m² (Không bao gồm thuế GTGT và tính trên NSA)

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2018.

SỐ CĂN BÁN ĐƯỢC

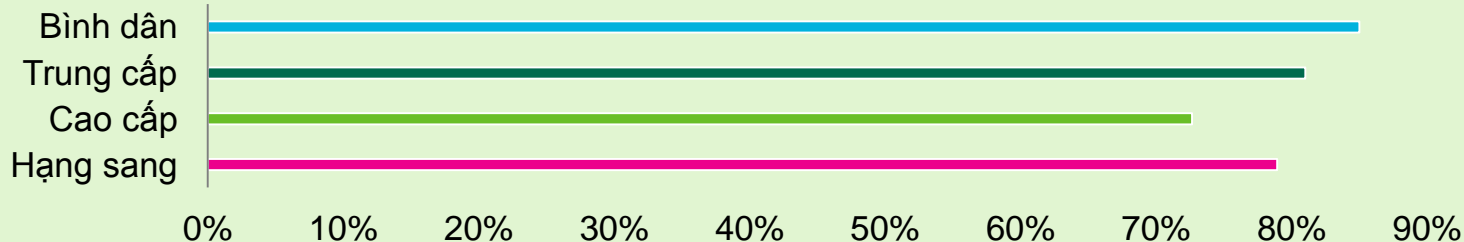
Số căn bán được chậm lại, tỷ lệ tiêu thụ vẫn cao

Số căn bán được ('000 căn)



Tỷ lệ tiêu thụ

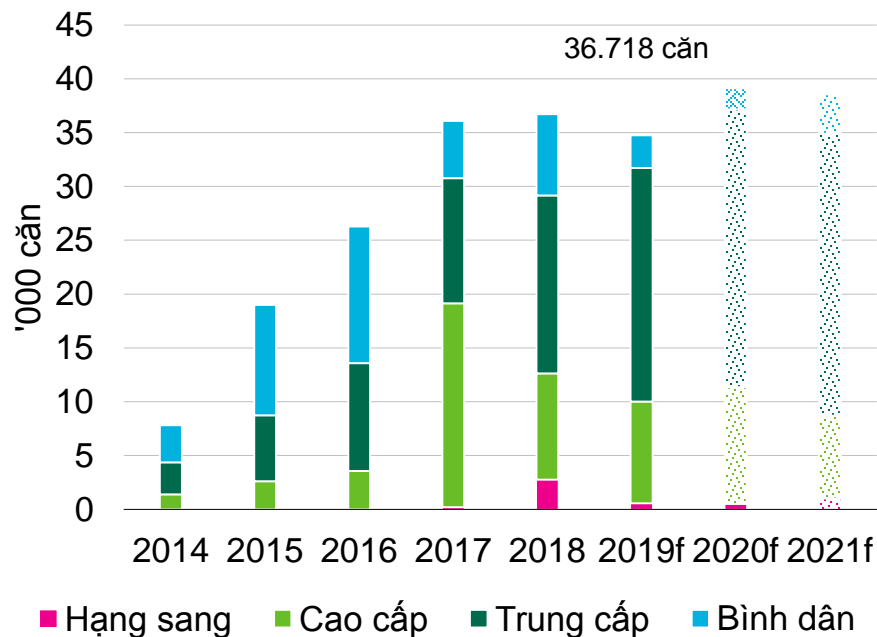
Các dự án mở bán trong năm 2018



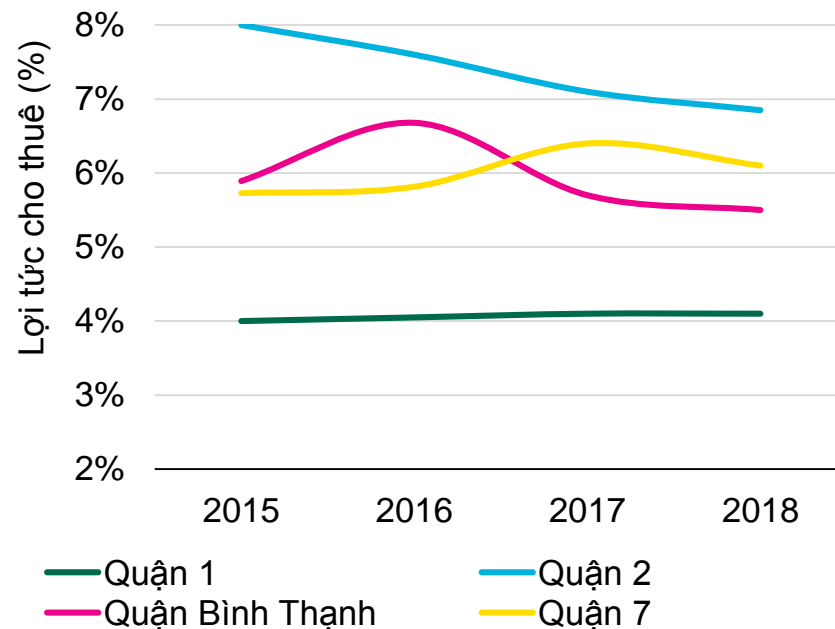
LỢI TỨC CHO THUÊ SỤT GIẢM

Người mua để cho thuê chịu cạnh tranh lớn

Số căn hoàn thành



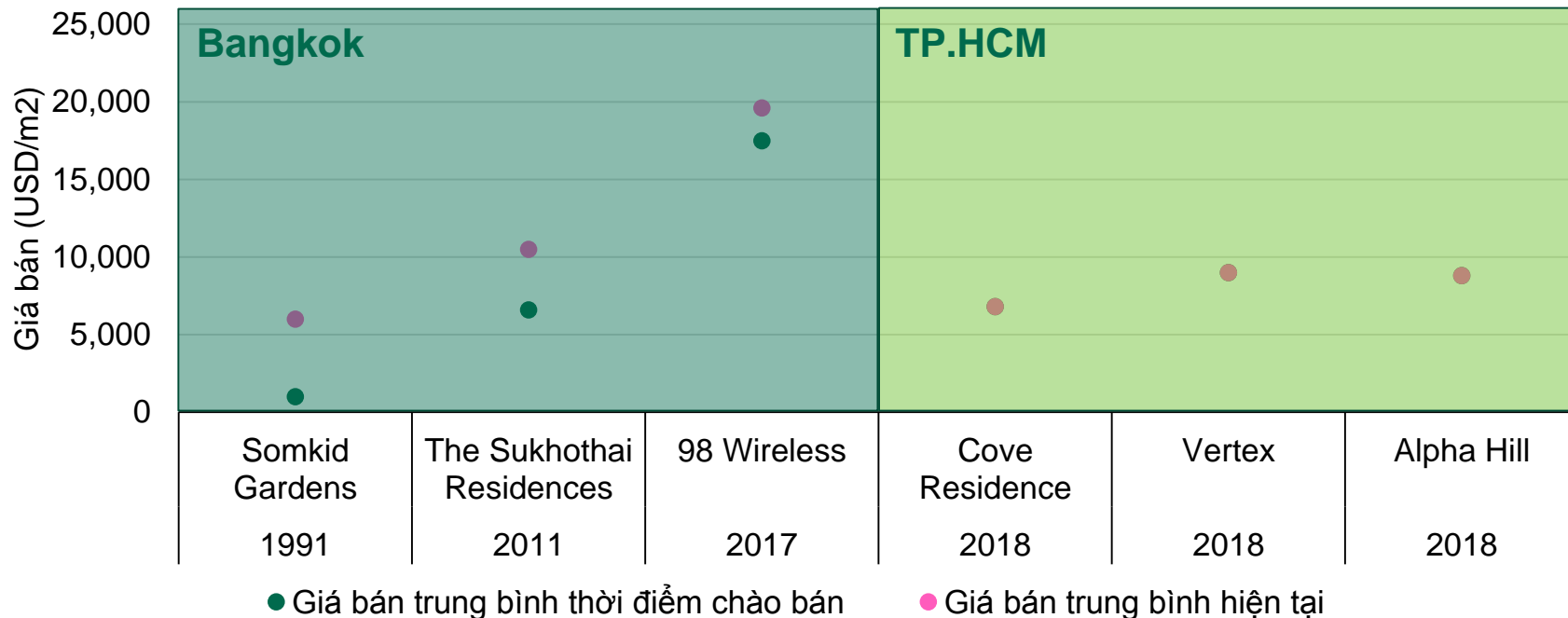
Thị trường cho thuê*



PHÂN KHÚC SIÊU SANG

Cơ hội cho nhà đầu tư chờ tăng giá

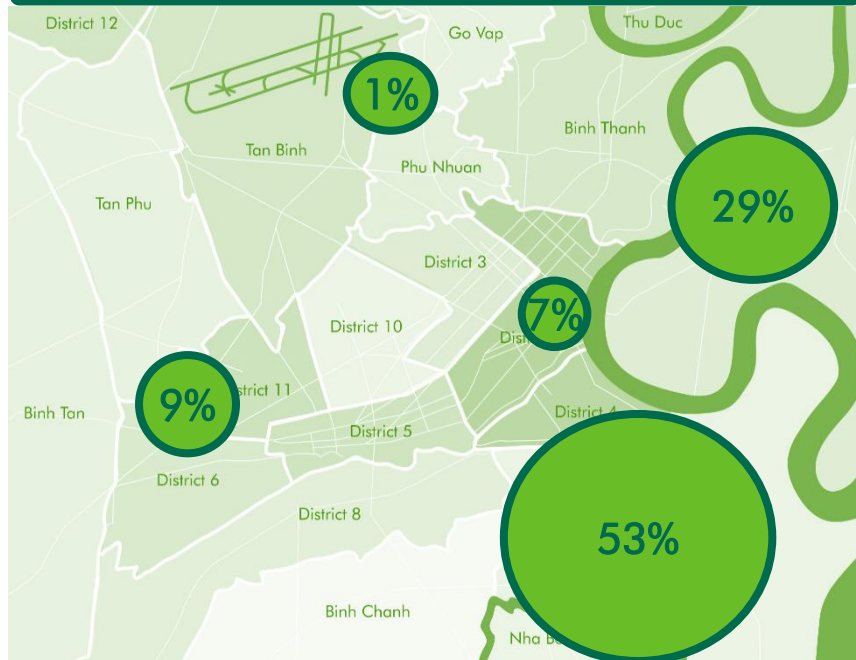
Giá phân khúc siêu sang tại Bangkok và TP.HCM theo dự án



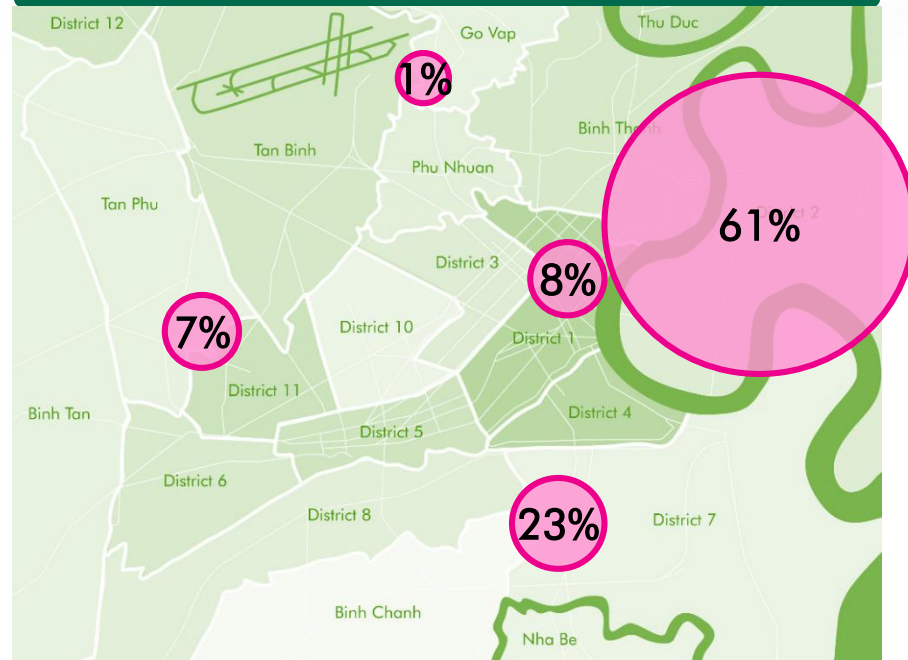
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Mở rộng hơn về phía Đông trong năm 2019

NGUỒN CUNG CHÀO BÁN 2018

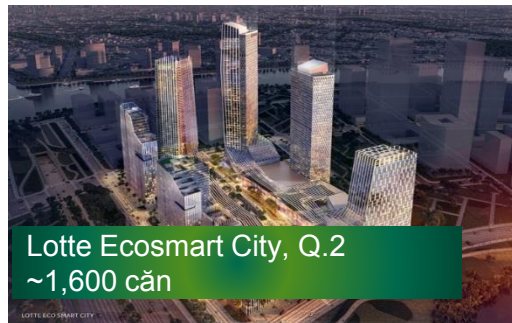


NGUỒN CUNG CHÀO BÁN 2019



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

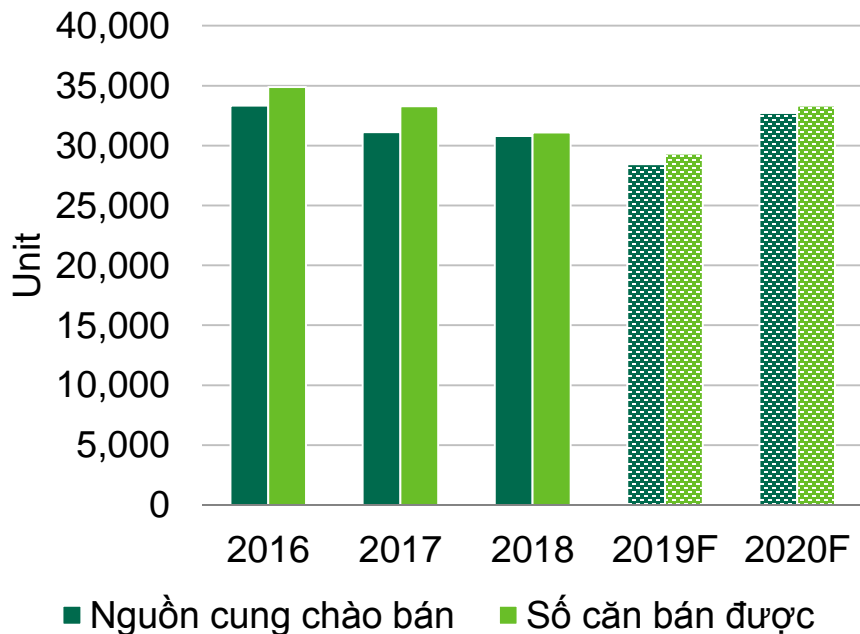
Xa trung tâm hơn và quy mô lớn hơn trong năm 2019



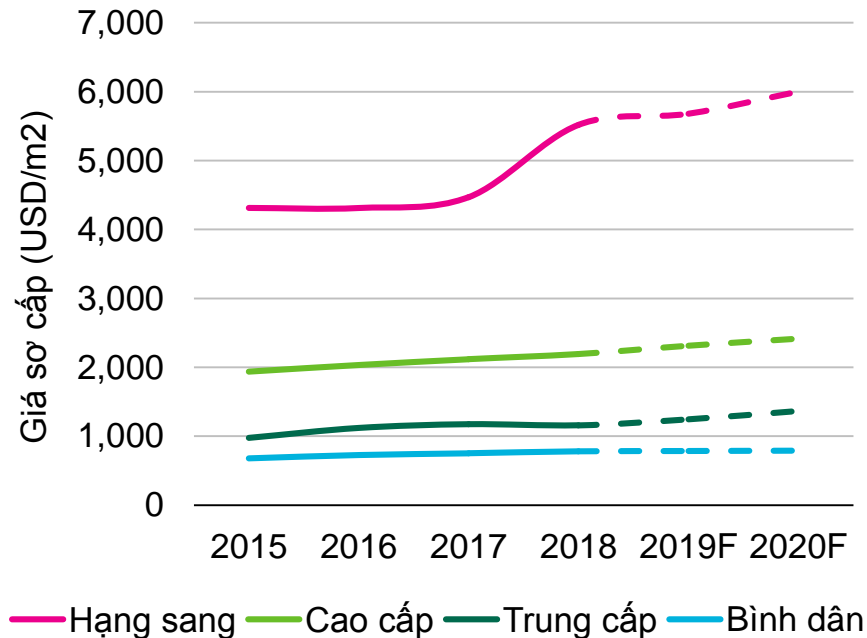
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Giá bán tăng và số lượng chào bán giảm

Dự báo nguồn cung chào bán và số căn bán được



Dự báo giá bán sơ cấp



XU HƯỚNG 2019

①

Quy trình cấp phép
tiếp tục ảnh hưởng
tới tốc độ triển khai
dự án



②

Chủ đầu tư Hà
Nội Nam tiến



③

Tiếp tục thiếu
nguồn cung bình
dân



④

Nguồn cung thiếu
hụt, mặc dù nhu
cầu gia tăng từ
nhóm khách hàng
nước ngoài



NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ TP.HCM

CÂU CHUYỆN NĂM 2018

① Sốt đất tại TP.HCM và các tỉnh lân cận



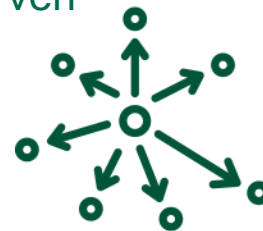
② Sụt giảm mạnh nguồn cung mới



③ Giá chào bán tăng cao



④ Lan tỏa dự án mới sang khu vực vùng ven



TỔNG KẾT 2018

1.251 căn chào bán từ 12 dự án

Biệt thự

Nhà phố

Nhà phố thương mại



Nguồn cung mới

291 căn

722 căn

238 căn



Giá chào bán (*)

4.153 USD/ m2 đất
▲ 47% so với năm trước2.941 USD/ m2 đất
▲ 65% so với năm trước5.264 USD/ m2 đất
▲ 117% so với năm trước

Số căn đã bán

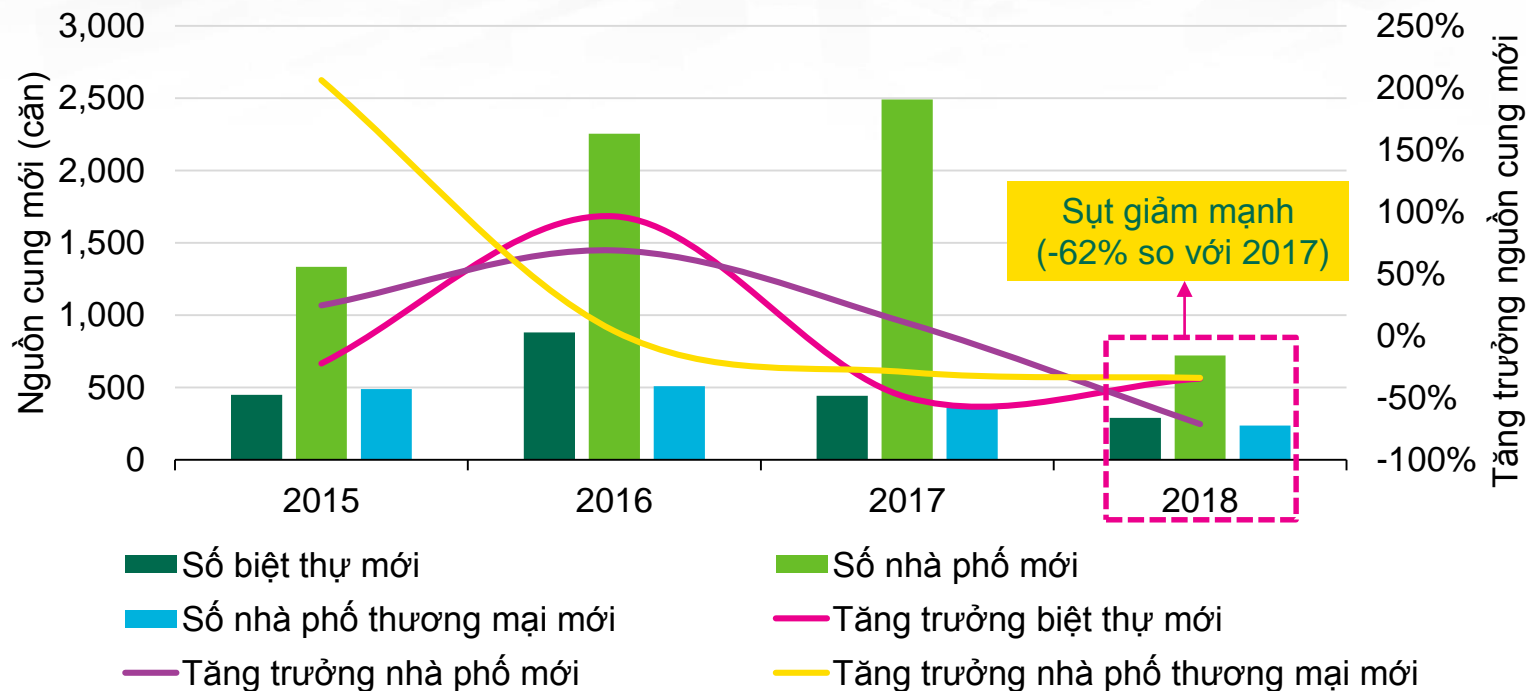
1.995 căn

(*) Giá chào bán sơ cấp: Đô la Mỹ trên mét vuông đất
(không tính thuế GTGT)

Nguồn: CBRE Việt Nam Q4 2018.

NGUỒN CUNG MỚI SỤT GIẢM MẠNH

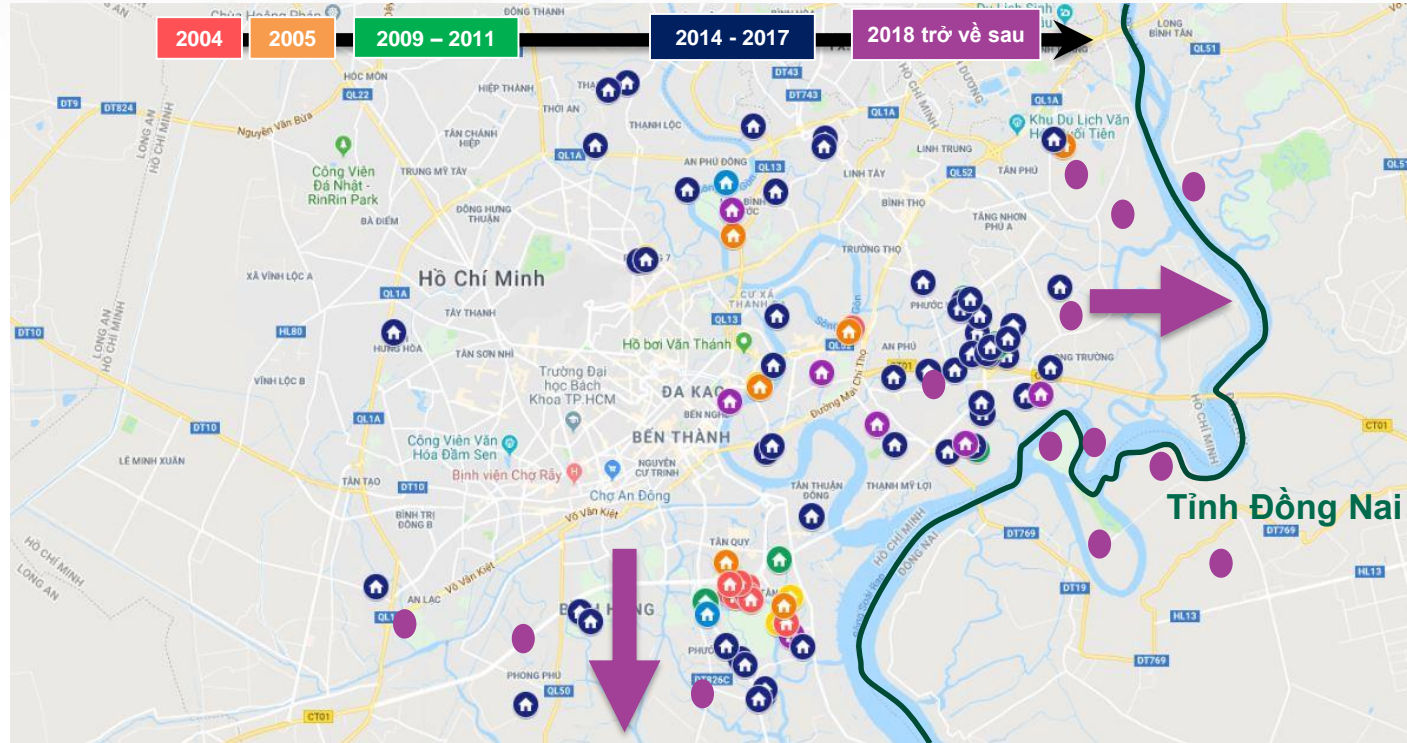
Nguồn cung mới



Nguồn: CBRE Việt Nam Q4 2018.

NGUỒN CUNG LAN TỎA SANG CÁC KHU VỰC LÂN CẬN TP.HCM

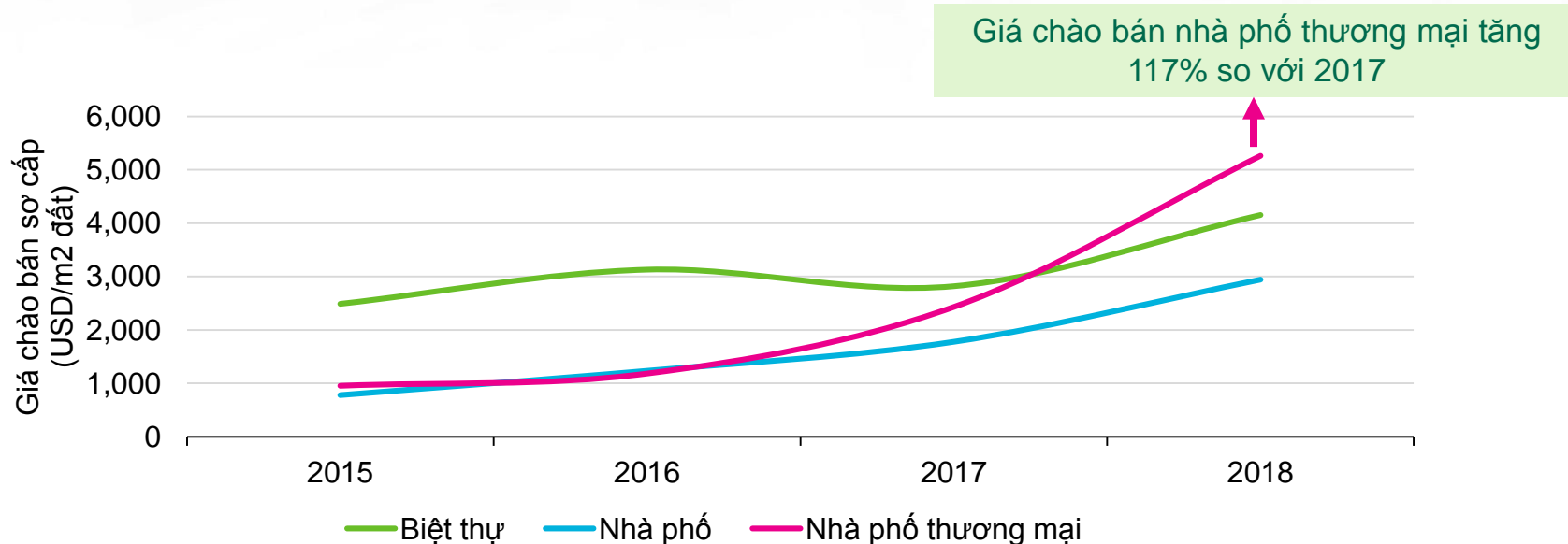
- Các dự án chào bán từ 2004 trở về trước
- Các dự án chào bán 2005
- Các dự án chào bán trong giai đoạn 2009 - 2011
- Các dự án chào bán trong giai đoạn 2014 - 2017
- Các dự án chào bán năm 2018 trở về sau



GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP

Nhà phố thương mại đạt mức tăng trưởng giá bán cao nhất

Giá chào bán sơ cấp



(*) Giá chào bán sơ cấp: Đo la Mỹ trên mét vuông đất
(không tính thuế GTGT)

Nguồn: CBRE Việt Nam Q4 2018.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (2019-2021)

~11 dự án > 6,800 căn



Senturia Nam Sài Gòn
Quận Bình Chánh (19.8 ha)



Simcity Giai đoạn 3
Quận 9 (7.8 ha)



Evergreen Giai đoạn 2
Quận 7 (7.4 ha)



Senturia An Phú
Quận 2 (6.8 ha)



Khu đô thị GS Metro City
Huyện Nhà Bè (350 ha)



Khu đô thị Vincity Grand Park
Quận 9 (300 ha)

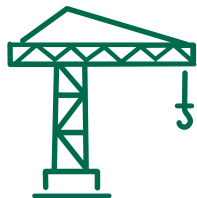


Khu đô thị Harbor City
Quận 8 (60 ha)

XU HƯỚNG 2019

①

Các dự án quy mô lớn sẽ được triển khai tại các vùng giáp ranh của TP. HCM với các tỉnh thành xung quanh



②

Giá chào bán tiếp tục tăng nhanh do sự khan hiếm nguồn cung



③

Khu Đông và khu Nam của TP. HCM sẽ dẫn đầu thị trường



④

Nhà phố thương mại tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tốt.



KHÁCH SẠN 4-5 SAO TP.HCM

CÂU CHUYỆN 2018

① Khan hiếm nguồn cung mới



② Tình hình hoạt động khả quan so với khu vực



③ Lượng khách du lịch tiếp tục tăng trưởng



④ Cạnh tranh từ các ứng dụng của “nền kinh tế chia sẻ”



TỔNG KẾT 2018

TP.HCM

Nguồn cung mới

53

= 0,5% y-o-y

Giá phòng

\$114,1

↑ 5,0% y-o-y

Công suất phòng

73,3%

↓ 1,5 đpt y-o-y

Hà Nội

Nguồn cung mới

0

= 0% y-o-y

Giá phòng

\$112,6

↑ 1,8% y-o-y

Công suất phòng

78,4%

↓ 3,1 đpt y-o-y



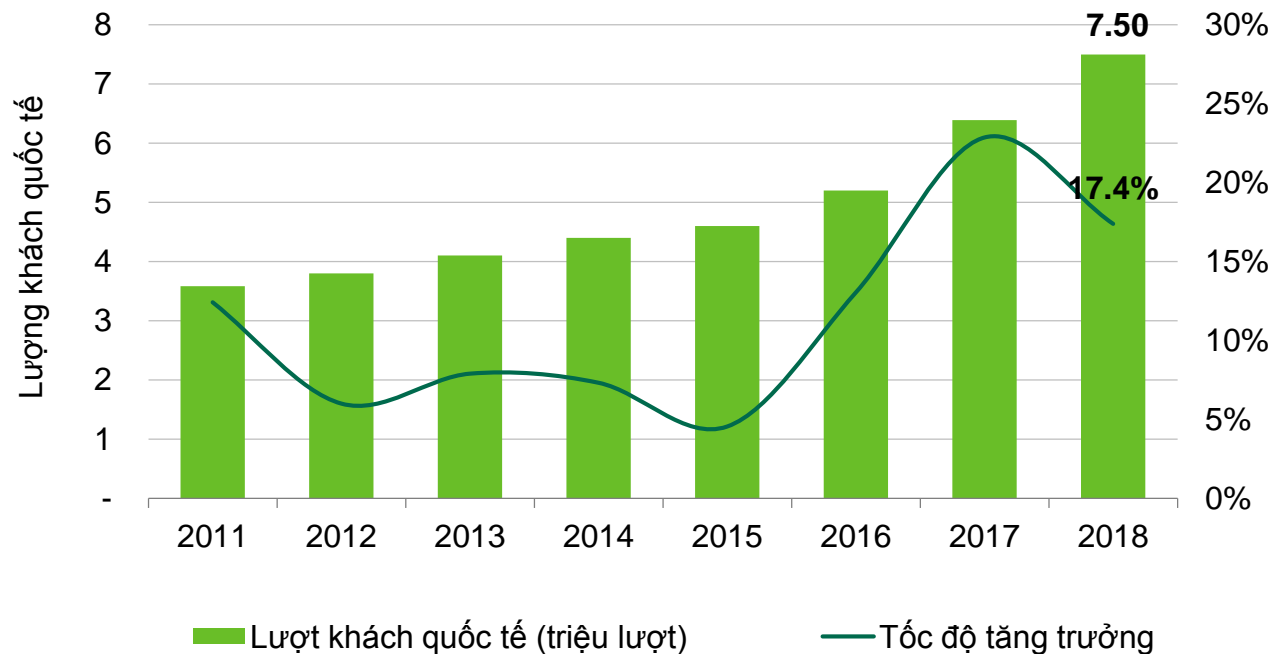
Số phòng

\$/phòng/
/đêm

(%)

LƯỢNG KHÁCH DU LỊCH TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG

Lượng khách quốc tế đến TP.HCM theo năm

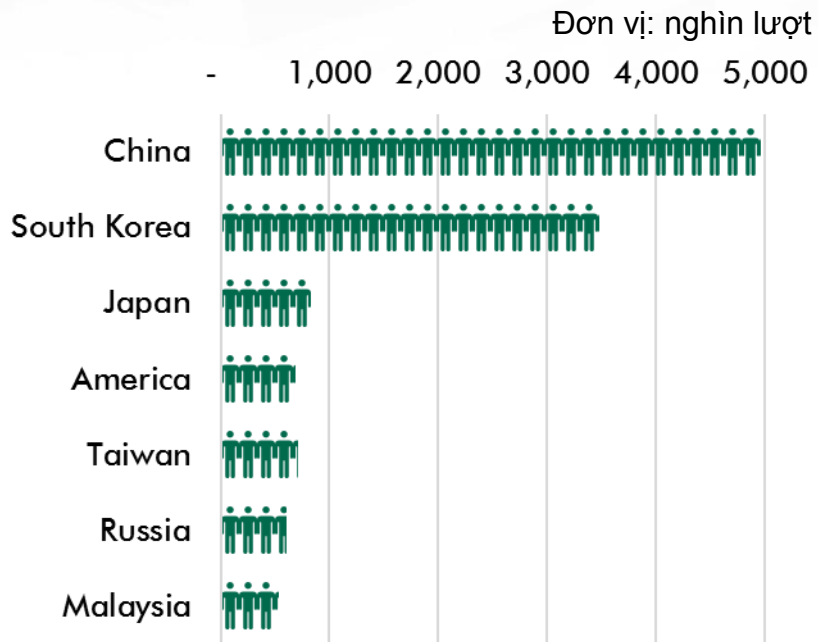


Tăng trưởng (%)



TƯƠNG ỨNG VỚI TĂNG TRƯỞNG CỦA VIỆT NAM

Khách du lịch quốc tế theo quốc tịch, 2018

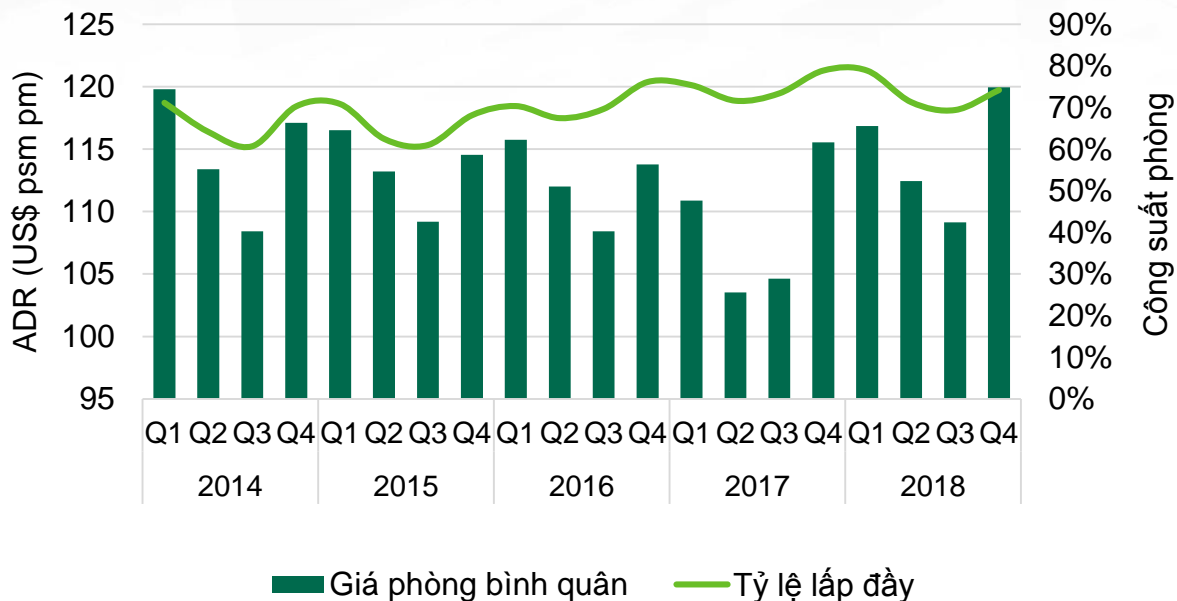


Tăng trưởng khách quốc tế theo quốc tịch, 2018

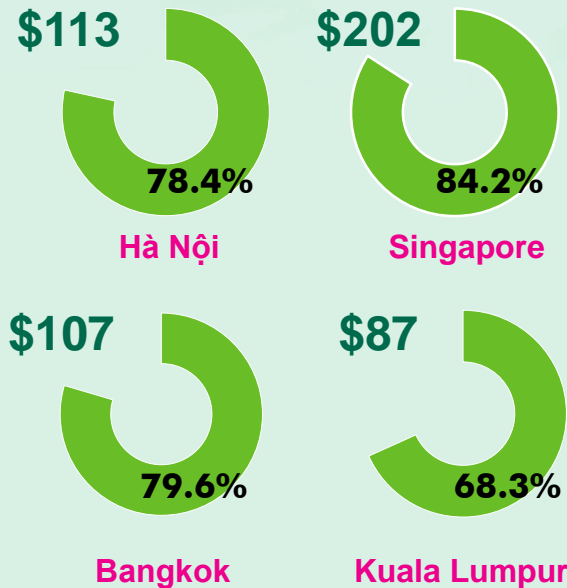


TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KHẢ QUAN SO VỚI KHU VỰC

Tình hình hoạt động, KS 4-5 sao TP.HCM



So sánh với khu vực



Giá phòng (USD/phòng/đêm)
Công suất phòng (%)

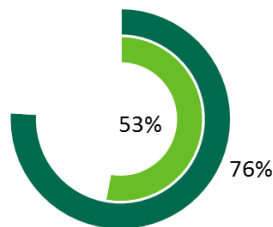
Nguồn: STR, CBRE Việt Nam.

COMPETITION FROM THE LIKES OF AIRBNB

**So sánh sơ bộ: Airbnb và Khách sạn 4-5 sao
(Hà Nội và Hồ Chí Minh)**



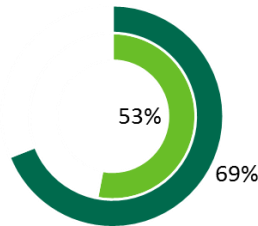
**Công suất phòng,
Hà Nội**



Giá phòng, Hà Nội



**Công suất phòng,
TP.HCM**



Giá phòng, TP.HCM

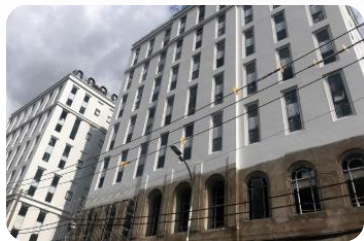


Nguồn: CBRE Việt Nam 2018, Airdna.
Giá phòng và công suất phòng 4-5-sao chỉ trong T8/2018.

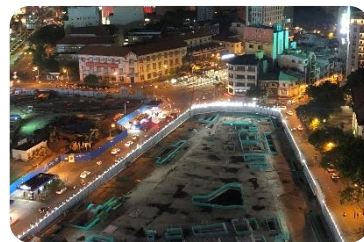


NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Chuẩn bị khai trương năm 2019: ~680 phòng

Mai House, Q3
219 phòngVinpearl Luxury Landmark 81,
Q. Bình Thạnh
223 phòngMeliá Saigon Central, Q1
159 phòngFusion Original, Q1
88 phòng

Dự kiến khai trương năm 2020-2021

Hilton Saigon, Q1
350 phòngMandarin Oriental Saigon, Q1
228 phòngRitz-Carlton Saigon, Q1
250 phòngWink Hotel, Q1
237 phòng

SỰ TRỖI DẬY CỦA CÁC THƯƠNG HIỆU MỚI

MELIÃ
HOTELS & RESORTS

Hilton

INTERCONTINENTAL
HOTELS & RESORTS

pullman
HOTELS AND RESORTS

INNSIDE
BY MELIÃ

Hilton
Garden
Inn®

Holiday Inn®
AN IHG® HOTEL

ibis
HOTELS

Q. Tân Bình, Quận 9, Quận 7

MỘT SỐ XU HƯỚNG TRÊN THẾ GIỚI



Quầy tự Check-in



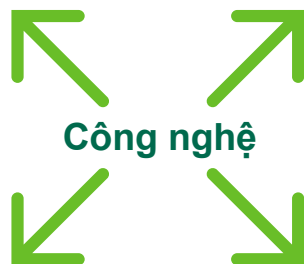
KS & Không gian làm việc chung



Thiết kế tăng cường tương tác xã hội



Tăng cường tiếp thị qua mạng xã hội



XU HƯỚNG 2019

①

Nguồn cung mới
dự kiến tăng
mạnh



②

Sự gia nhập của
các thương hiệu
hạng sang được
thị trường mong
đợi



③

Cạnh tranh gia
tăng từ “nền kinh
tế chia sẻ”



④

Xu hướng
“sang trọng
vừa túi tiền”



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

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.