CBRE

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU CBRE

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM

Quý 3 Năm 2019

1

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG
TP.HCM

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

3 dự án mới: 80.000 m2 NLA

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

	Hạng A	3 dự án mới	Hạng B	
TỔNG NGUỒN CUNG	414.113 m2 NLA 16 dự án ▲ 8,2% q-o-q ▲ 8,2% y-o-y	Lim Tower 3	Sonatus Etown 5	894.201 m2 NLA 65 dự án ▲ 5,8% q-o-q ▲ 9,7% y-o-y	NLA (m2)
GIÁ CHÀO THUÊ	▼ -0,3% q-o-q ▲ 2,4% y-o-y	US$46,6	US$24,2	▲ 2,7% q-o-q ▲ 5% y-o-y	USD/m2/ tháng
TỶ LỆ TRỐNG	▲ 5,6 đpt q-o-q ▲ 4,0 đpt y-o-y	8,2%	5,8%	▲ 1,5 đpt q-o-q ▲ 4,0 đpt y-o-y	(%)

Ghi chú: Giá thuê dựa trên diện tích Net, chưa bao gồm 10% VAT & Phí dịch vụ

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

CBRE

Tổng Quan
Thị Trường
TP.HCM
Q3/2019

THỊ TRƯỜNG CÓ THÊM TÒA NHÀ HẠNG A MỚI

Sau hơn 1 năm yên ắng

Lim Tower 3
Hạng: A – Quận 1
NLA: 31.350 m2
Giá chào thuê: 42,5 USD/m2/tháng

Etown 5
Hạng: B – Tân Bình
NLA: 17.616 m2
Giá chào thuê: 20 USD/m2/tháng

Sonatus
Hạng: B – Quận 1
NLA: 33.700 m2
Giá chào thuê: 42,5 USD/m2/tháng

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI ĐƯỢC XÂY DỰNG ĐÚNG TIẾN ĐỘ

>190.000 m2 NLA từ Q4/2019 đến năm 2020

UOA Tower
Hạng: A – Quận 7
NLA: 29.940 m2

Friendship Tower
Hạng: A – Quận 1
NLA: 13.700 m2

Viettel Tower B
Hạng: B – Quận 10
NLA: 17.600 m2

Phú Mỹ Hưng Tower
Hạng: B – Quận 7
NLA: 31.200 m2

Opal Office Building
Hạng: B – Bình Thạnh
NLA: 21.732 m2

XU HƯỚNG PHÂN BỔ NGUỒN CUNG RA KHU VỰC VÙNG VEN ĐANG NGÀY CÀNG MẠNH MẼ

Những dự án mới lên kế hoạch xây dựng tại Quận 7

The Cobi Tower 2
Hạng: B – Quận 7
GFA: 23.000 m2

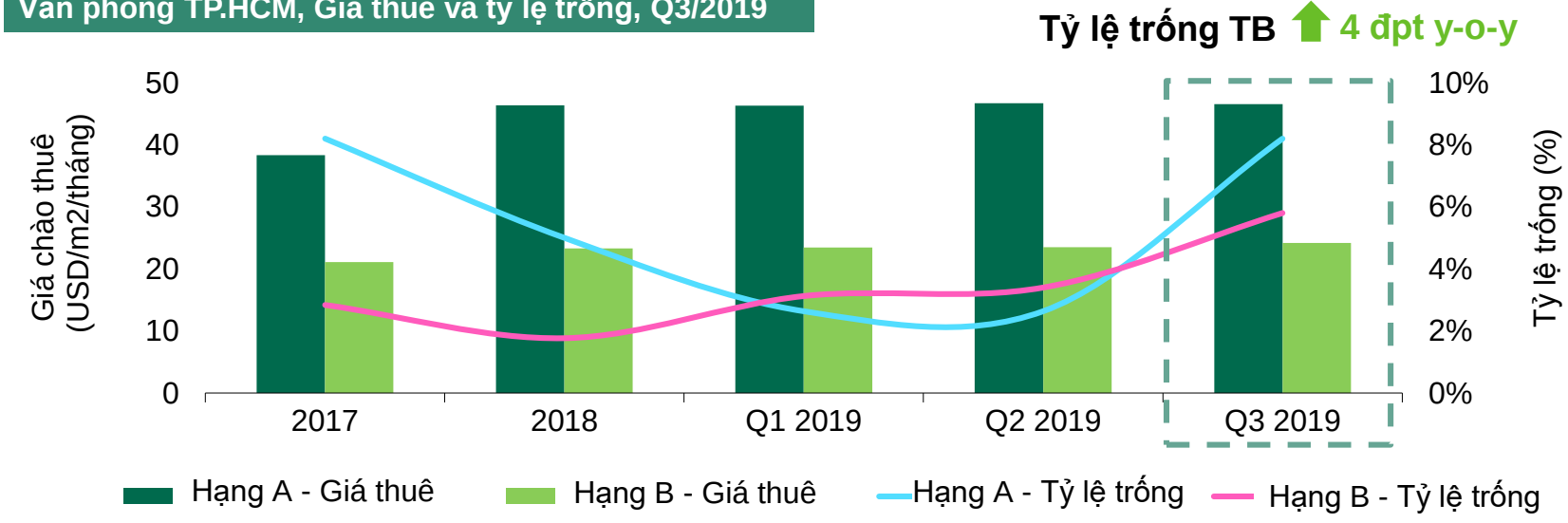
The 67 Tower
Hạng: B – Quận 7
NLA: >9.700 m2

The Graces
Hạng: B – Quận 7
NLA: >8.000 m2

NGUỒN CUNG MỚI KHIẾN TỶ LỆ TRỐNG TĂNG MẠNH

Gây áp lực lớn cho giá thuê Hạng A

Văn phòng TP.HCM, Giá thuê và tỷ lệ trống, Q3/2019



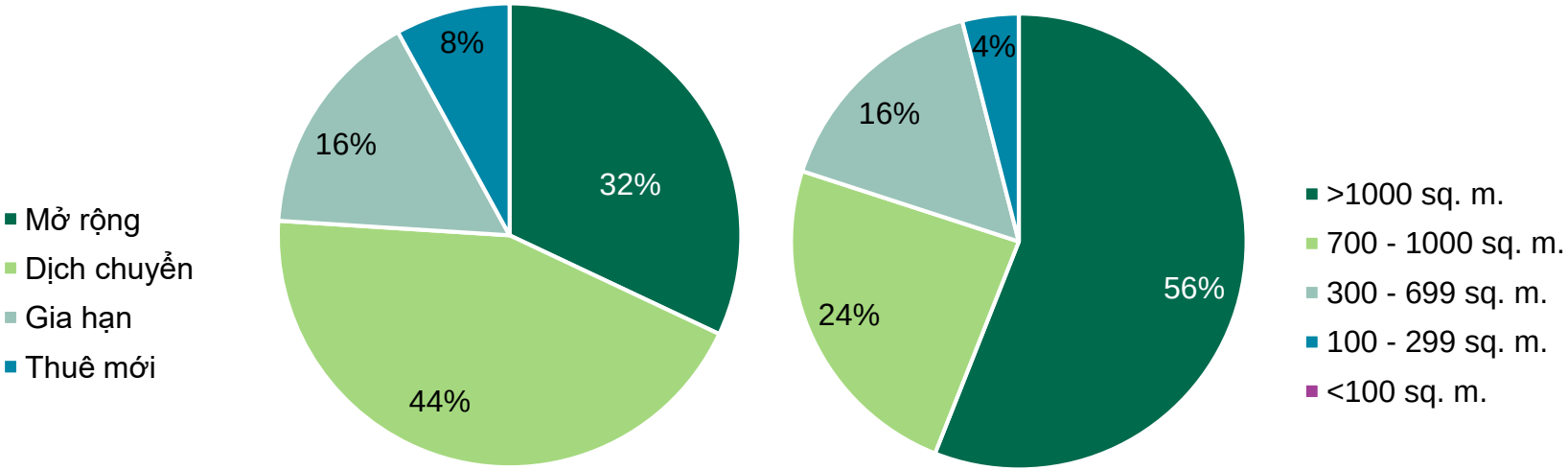
Ghi chú: Giá thuê dựa trên diện tích Net, chưa bao gồm 10% VAT & Phí dịch vụ

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

KHÁCH THUÊ DỊCH CHUYỂN VÀ MỞ RỘNG LIÊN TỤC

Khi có nhiều lựa chọn thuê từ các tòa nhà Hạng B mới

Văn phòng TP.HCM, Khách thuê theo mục đích và diện tích thuê
Giao dịch thành công tiếp nhận bởi CBRE, Q3/2019



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

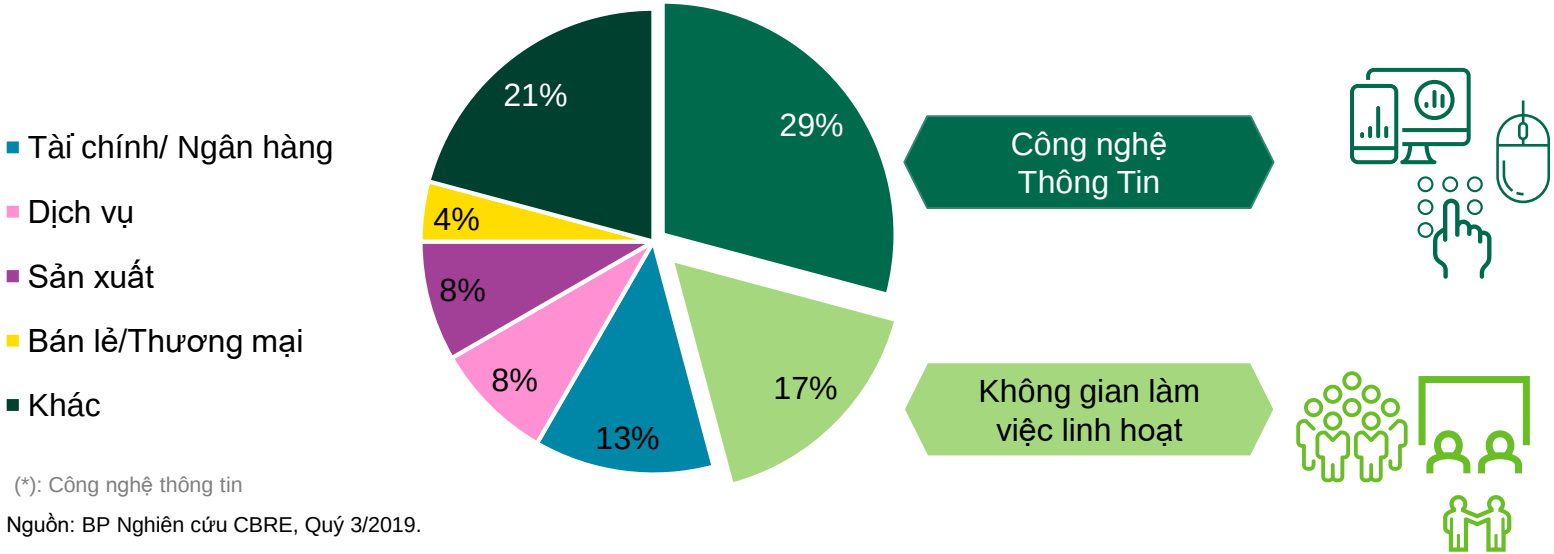
CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

CÔNG NGHỆ & KHÔNG GIAN LÀM VIỆC CHUNG

Tiếp tục chiếm lĩnh nguồn cầu văn phòng tại TP.HCM

Văn phòng TP.HCM, Khách thuê theo ngành
Giao dịch thành công tiếp nhận bởi CBRE, Q3/2019



(*): Công nghệ thông tin

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

MỘT SỐ KHÁCH THUÊ LỚN GHI NHẬN TRONG Q3/2019

IDG

FirstAlliances
vietnam's leading HR specialist

FrieslandCampina

THE EXECUTIVE CENTRE

COWORKING SPACE

MỘT SỐ KHÁCH THUÊ LỚN GHI NHẬN TRONG Q3/2019

VPBS
VPBank Securities

dentsu

MBS
MB SECURITIES

NEXON

GIAO DỊCH ĐÁNG CHÚ Ý TRONG Q3/2019

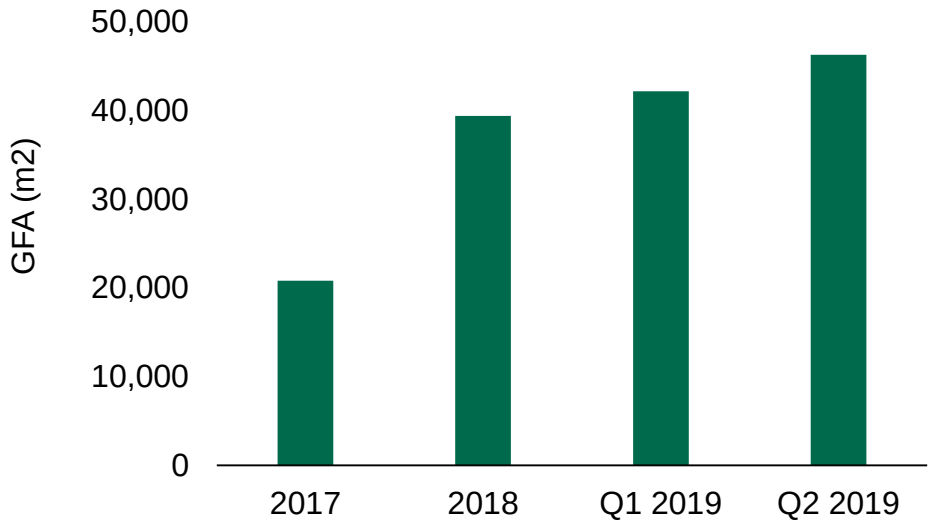
STT.	Tòa nhà	Quận	Ngành	Mục đích	Diện tích(m2)
1	Sonatus Building	1	Sản xuất (Hàng tiêu dùng)	Di dời	1.700
2	Sonatus Building	1	Nhân sự (Tư vấn)	Di dời	1.200
3	M Plaza	1	Ngân hàng	Mở rộng	700
4	IMC Building	1	Thời Trang	Di dời	570
5	Friendship Tower	1	Văn phòng dịch vụ	Mở rộng	1.400
6	Metropolitan	1	F&B	Gia hạn	1.700
7	PMH Tower	7	Thương mại điện tử	Di dời	4.000
8	Saigon Paragon	7	Văn phòng dịch vụ	Mở rộng	2.000
9	Etown 5	Tân Bình	Công nghệ thông tin	Di dời/Hợp nhất	8.485
10	Pax Sky	Bình Thạnh	Ngân hàng/Tài chính	Mở rộng	800
11	Viettel Tower A	10	Công nghệ thông tin	Thuê mới	835
12	Goldview	4	Thương mại (Sản phẩm nông nghiệp	Di dời	1.182
13	Saigon Trade Center	1	Ngân hàng/Tài chính	Gia hạn	2.800

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

KHÁCH THUÊ KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT

Có xu hướng thuê lâu dài và quy mô hơn

Nguồn cung không gian làm việc linh hoạt, Q2/2019



Đã được lấp đầy ~80%

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Quy mô và thời gian thuê từ Q1 – Q3/2019

Q3 → 100 - 300 ghế
>1 năm

Q2 → ~30 - 90 ghế
~6 tháng – 1 năm

Q1 → ~30 ghế
<6 tháng

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VĂN PHÒNG

Các dự án được đổi chủ

DB Tower & V-ikonTower
Hạng: B – Bình Thạnh
NLA: >11.000 m2

VIETTHUANTHANH

HUTECH University

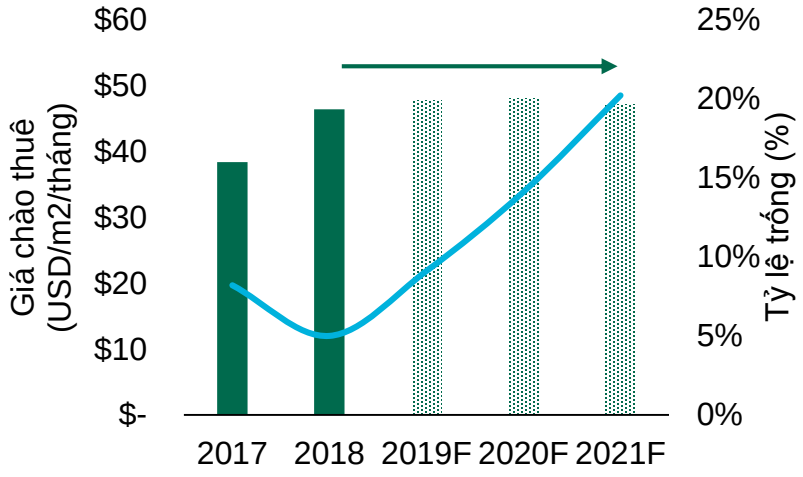
Zen Plaza
Hạng: B – Quận 1
GFA: >12.000 m2

NOMURA

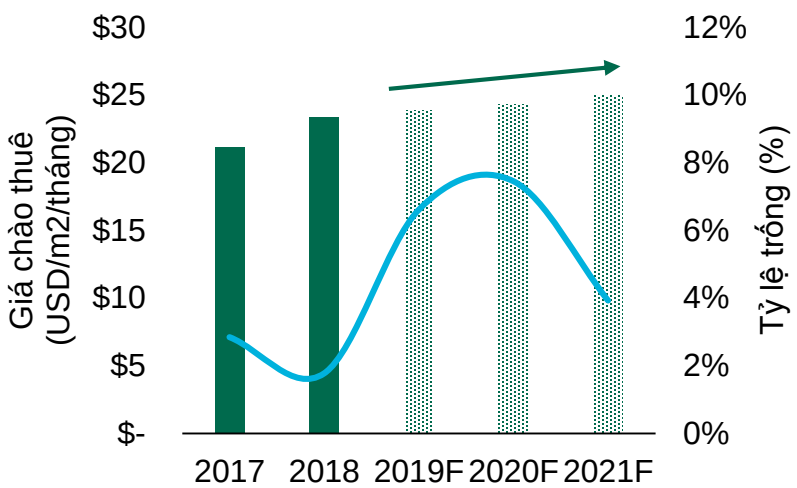
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tỷ lệ trống tiếp tục tăng ở cả hai hạng

Hạng A – Dự báo giá thuê và tỷ lệ trống



Hạng B – Dự báo giá thuê và tỷ lệ trống



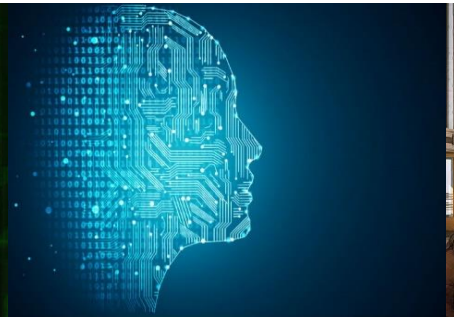
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Giá chào thuê Tỷ lệ trống (%)

CBRE

Tổng Quan
Thị Trường
TP.HCM
Q3/2019

ĐẾN NĂM 2020…



Hơn **190.000 m2** diện tích thuê mới sẽ được đưa vào thị trường

Tỷ lệ trống của thị trường sẽ **tiếp tục tăng** trong khi giá thuê sẽ **ổn định** hơn, đặc biệt tại phân khúc **Hạng A**

Các công ty **Công nghệ** sẽ tiếp tục chiếm thị phần nguồn cầu văn phòng

Thị trường sẽ là **sân chơi** của các **khách thuê** trong tương lai

2

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ

TP.HCM

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Giá thuê tiếp tục tăng ở khu TT và giảm nhẹ khu ngoài TT

CBRE
Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

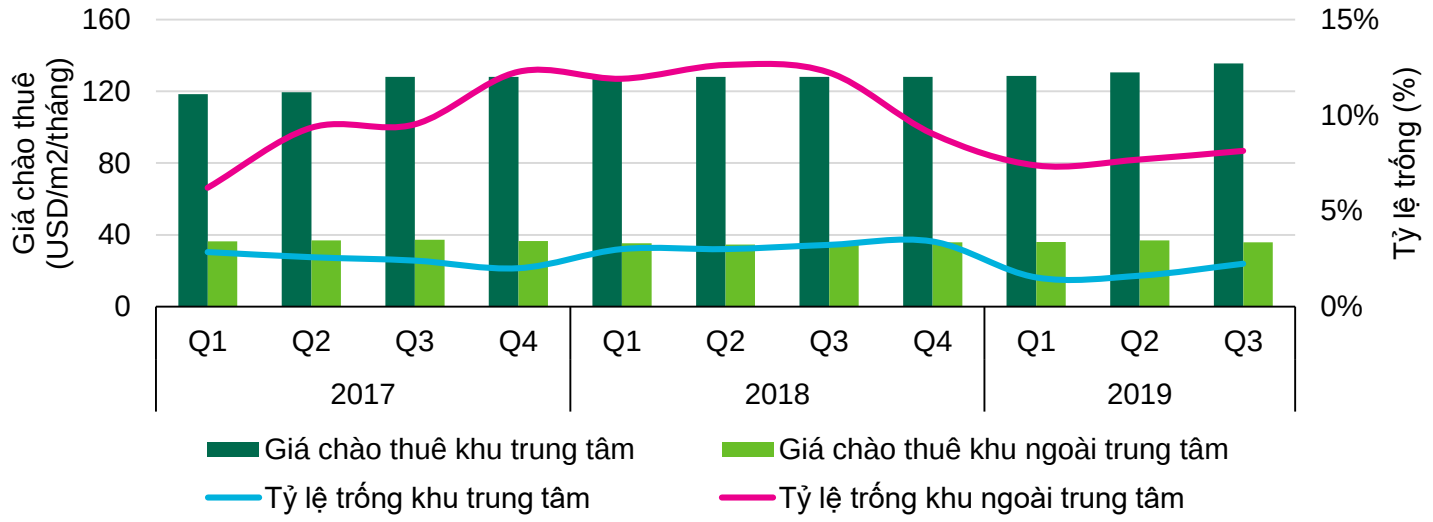
	Khu Trung tâm		Khu Ngoài Trung tâm		
TỔNG NGUỒN CUNG	**98.753 m2 NLA 11 dự án**	Không có dự án mới	Không có dự án mới	**933.646 m2 NLA 46 dự án**	**NLA (m2)**
GIÁ CHÀO THUÊ	▲ *3,7%* q-o-q ▲ *5,8%* y-o-y	135,5USD	35,7USD	▼ *1,1%* q-o-q ▼ *0,0%* y-o-y	**USD/m2/ tháng**
TỶ LỆ TRỐNG	▲ *0,6* đpt q-o-q ▼ *1,0* đpt y-o-y	2,2%	8,1%	▲*0,5* đpt q-o-q ▼*6,5* đpt y-o-y	**(%)**

Giá thuê trung bình trên diện tích thực thuê (NLA) tại Tầng Trệt và Tầng 1, chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

TỶ LỆ TRỐNG TRUNG BÌNH TĂNG NHẸ TRONG QUÝ

Tuy nhiên chỉ thay đổi ngắn hạn vì một vài trung tâm tái cơ cấu khách thuê

Bán lẻ TP.HCM, Giá thuê và Tỷ lệ trống, Quý 3/2019



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI CUỐI NĂM 2019 VÀ NĂM 2020

Khu vực Trung tâm lẫn Ngoài Trung tâm

Khu Trung tâm

Parkson Saigontourist
Quận 1
NLA: 13.350 m2

Union Square
Quận 1
NLA: 27.900 m2

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Khu ngoài Trung tâm

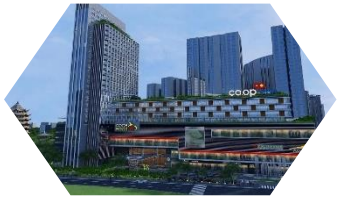
Crescent Mall GĐ 2
Quận 7
NLA: 16.200 m2

Central Premium Mall
Quận 8
NLA: 30.000 m2

Sense City
Quận 9
GFA: 50.000 m2

Socar Mall by Thaco
Quận 2
NLA: 30.000 m2

Vincom Mega Mall Grand Park
Quận 9
NLA: 50.000 m2



Saigon Co.op An Phú
Quận 2
NLA: 12.500 m2

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI TRONG DỰ ÁN

Những dự án tiêu biểu tại các khu dân cư sầm uất

Phía Nam

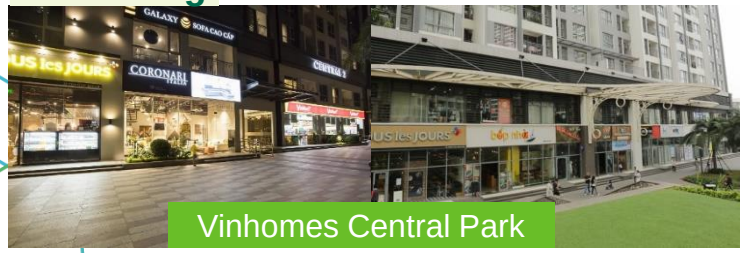
Những dự án đầu

Giá thuê:
USD12-27/m2 GFA/tháng
2-3% y-o-y

Phía Đông

Giá thuê:
USD15-20/ m2 GFA/tháng
1-2% y-o-y

Phía Đông



Vinhomes Central Park

Giá thuê: USD10-40/ m2GFA/ tháng
5% y-o-y

Đang dần lấp đầy

Khu đô thị Sala

Faifo Lane

Giá thuê:
USD7-15/ m2 GFA/ tháng
8-10% y-o-y

Giá thuê:
USD18/ m2 GFA/ tháng

Trong tương lai gần…

Phía Bắc

Gamuda

TT mới

1 góc Thủ Thiêm

Nguồn hình ảnh: Internet.

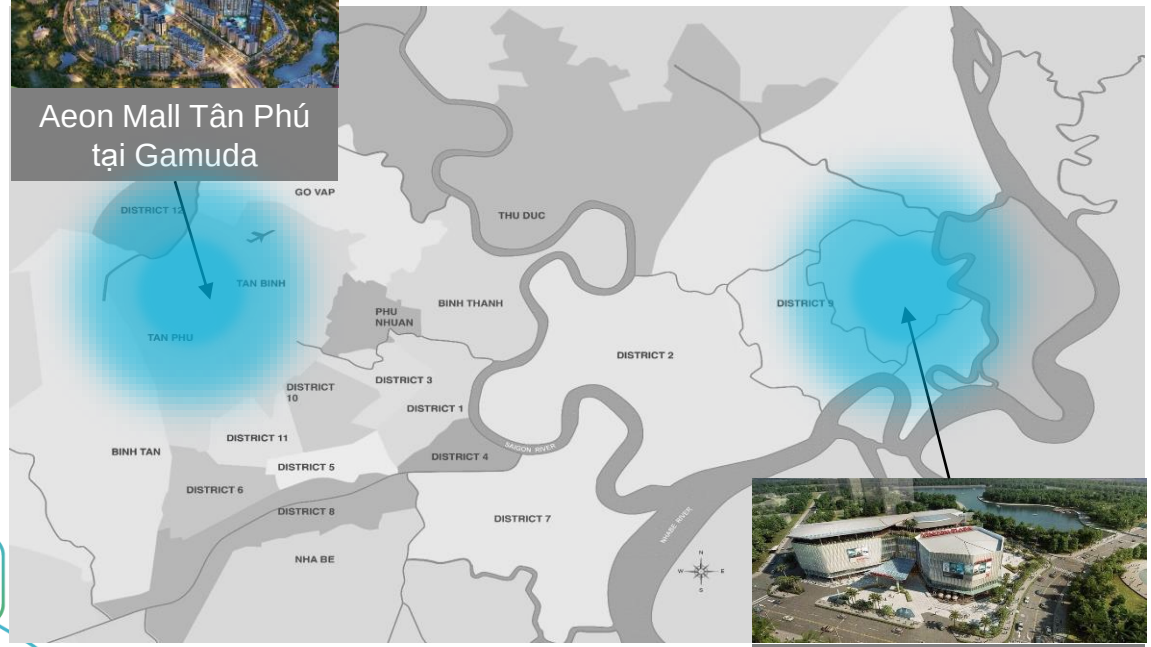
CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CỘNG ĐỒNG

Những dự án với phạm vi thu hút rộng

Aeon Mall Tân Phú tại Gamuda



Vincom Mega Mall Grand Park, Q. 9

Người dân dễ dàng tiếp cận

Tạo không khí dân sinh nội khu

Nguồn cầu có sẵn -> Tỷ lệ lấp đầy cao

Cơ cấu ngành hàng đa dạng hơn khối đế bán lẻ

Thu hút dân cư bên ngoài theo diện rộng

ĐỔI MỚI – CÂU CHUYỆN CHUNG

Thay đổi là điều tất yếu ở ngành bán lẻ

CBRE
Tổng Quan
Thị Trường
TP.HCM
Q3/2019

Saigon Center

SCVivoCity

Parkson Saigontourist

Công viên chủ đề trong nhà
Diện tích yêu cầu:
3.500 m2 – 5.500 m2

Khu thể thao
Diện tích yêu cầu:
900 m2 – 2.000 m2
cho đến 5.000 m2

Khu trò chơi
Diện tích yêu cầu:
1.000 m2 – 2.000 m2

Rạp chiếu phim
Diện tích yêu cầu:
1.500 m2 – 3.500 m2

Giáo dục trẻ em
Diện tích yêu cầu:
900 m2 – 2.000 m2

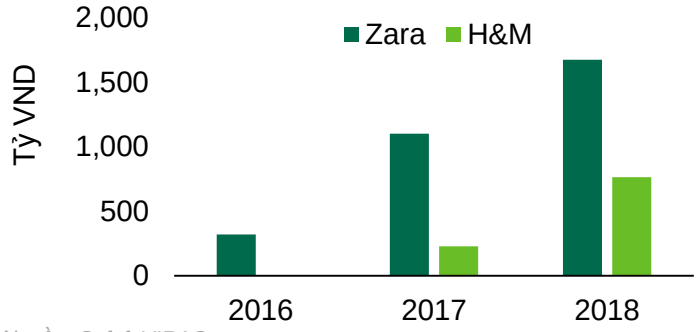
Studios
Diện tích yêu cầu:
300 m2 - 500 m2

Nguồn: CBRE, Skyscrapercity

KHÁCH THUÊ CHỦ CHỐT

Những giá trị khác ngoài tiền thuê

Doanh thu ngành thời trang nhanh



Nguồn: Cafef, VIRAC

Vincom toàn quốc chào đón 160 triệu lượt mua sắm, tăng 40% y-o-y

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

TIẾP TỤC NHỮNG XU HƯỚNG GẦN ĐÂY

Tăng cường dịch vụ và trải nghiệm

"RETAILTAINMENT" TẠI VIỆT NAM

Trải nghiệm ăn uống với hoạt hình 3D

Phụ kiện khi dùng bữa

Hát karaoke trong lúc mua sắm

Nhảy múa giữa bữa ăn

VÀ CÁC NƯỚC

Samsung pop-up cafe (Bắc Kinh)

Kiehl's Coffee House (Hongkong)

Muji Thái Lan mở cửa hàng lớn nhất, có "góc cà phê"

Tiffany & Co pop-up cafe (Singapore)

SỰ GIA NHẬP CỦA NHỮNG THƯƠNG HIỆU MỚI

9T 2019, TP.HCM

Ăn uống

PLAY dim sum
Hai Di Lao Hot Pot 海底撈火鍋
Grand jeté
SALADSTOP!
MELLOWER COFFEE
IPPUDO
kyoto soft serve
GREYHOUND CAFÉ
SWAN CAFE & BAKERY JAPAN QUALITY
mr bean life's simple pleasures

Thời trang

DECATHLON
JELLY BUNNY
TOMMY JEANS
PONY
et cetera
MISSGUIDED
COLORBOX
CC-CC CC DOUBLE O
Camicissima MILANO SINCE 1951
DELAMIBRANDS
EVERLAST
fitflop
BLOOM
MLB

Khác

Cath Kidston
INGLOT
watsons
JAJU

Pablo Cheesetart Vietnam opens in Ho Chi Minh City

Japan's Hachi-ban ramen forays into Vietnam

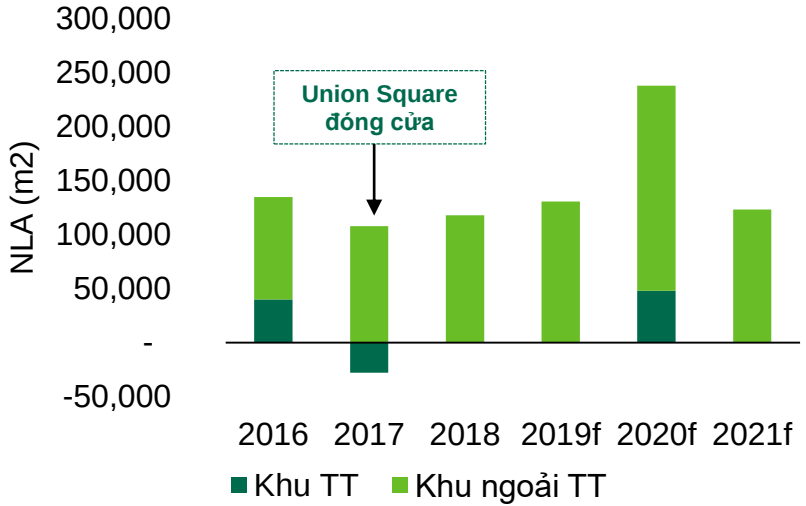
Japanese retailer Muji set to enter Vietnam

IKEA to buid US$450-million retail center in Hanoi

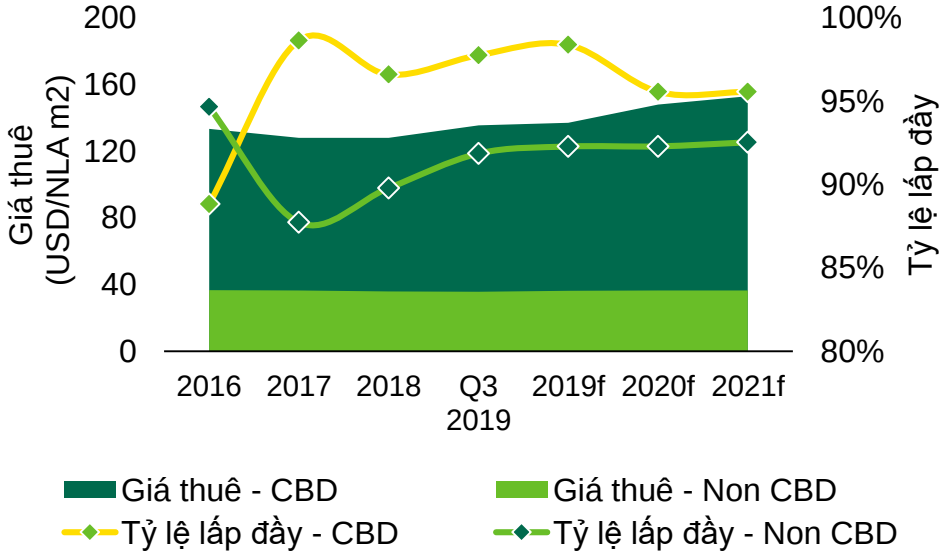
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Thị trường duy trì hoạt động tốt cùng những nguồn cung mới

Nguồn cung mới theo năm



Diễn biến hoạt động thị trường



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

CBRE

Tổng Quan
Thị Trường
TP.HCM
Q3/2019

ĐẾN NĂM 2020…

Hơn **200.000 m2** diện tích thuê mới sẽ được đưa vào thị trường

Tỷ lệ lấp đầy được **duy trì ở mức độ tốt**, đặc biệt là khu Trung tâm

Tiếp tục các thương hiệu **F&B, Thời trang, giải trí, Sức khỏe và làm đẹp**

Hình thức TTTM mới: **mang tính cộng đồng** hoặc dưới lòng đất **kết nối cùng tuyến Metro**

3

CĂN HỘ BÁN

TP.HCM

HẠNG SANG: *> 4.000 USD/m2*
CAO CẤP: *2.000USD – 4.000USD/m2*
TRUNG CẤP: *1.000USD – 2.000USD/m2*
BÌNH DÂN: *1.000USD/m2*

(Không bao gồm VAT)

NHỮNG TIN ĐÁNG CHÚ Ý

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

Zing.vn 30/09/2019

Nhà giàu Hàn Quốc để mắt tới bất động sản Việt Nam

VNEXPRESS 11/09/2019

TP.HCM tìm giải pháp quy hoạch bờ sông

NDH 20/09/2019

Bộ Xây dựng đề xuất cho làm nhà chung cư 25 m2

VGPNEWS 26/07/2019

Tháng 2/2020, trình Chính phủ Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai 2013

NDH 15/08/2019

Doanh nghiệp BĐS niêm yết huy động hơn 8.300 tỷ đồng trái phiếu trong 7 tháng

BÊN CẠNH RẤT NHIỀU THÁCH THỨC MỚI

CAFEF 27/09/2019

Vạch mặt nhiều công ty bán dự án "ma" như Alibaba

NDH 13/09/2019

Tuyến Metro số 1 và số 2 ở TP HCM tiếp tục lùi tiến độ

VNEXPRESS 17/09/2019

TP.HCM thiếu nhà ở cho người thu nhập thấp

KinhteSaigonOnline 14/09/2019

Luật chồng chéo, dự án địa ốc 'bất động'

Vietnamnet 18/09/2019

Cửa ngõ Sài Gòn kẹt nghẹt thở không hở xăng-ti-mét nào

tuổi trẻ online 01/10/2019

Ô nhiễm gia tăng, khuyến cáo hạn chế ra ngoài

VNEXPRESS 17/09/2019

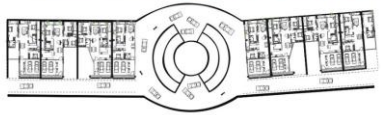
Đường phố Sài Gòn mênh mông nước

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

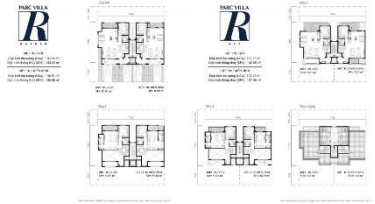
XUẤT HIỆN CÁC SẢN PHẨM MỚI

Sky Linked Villa



Diamond Alnata (Celadon City)

Stack Villa



Le Centre - Swan Bay

Diện tích thương mại

Metropole Thủ Thiêm

Diện tích thương mại dịch vụ, văn phòng

Shoplot

Q2 Thảo Điền

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM Q3/2019

Sự kiện bán hàng Vinhomes Grand Park

13.072

Nguồn cung chào bán mới

▲ ***107%*** Y-o-Y

▲ ***217%*** Q-o-Q

13.386

Số căn bán được

▲ ***213%*** Y-o-Y

▲ ***113%*** Q-o-Q

$1.851

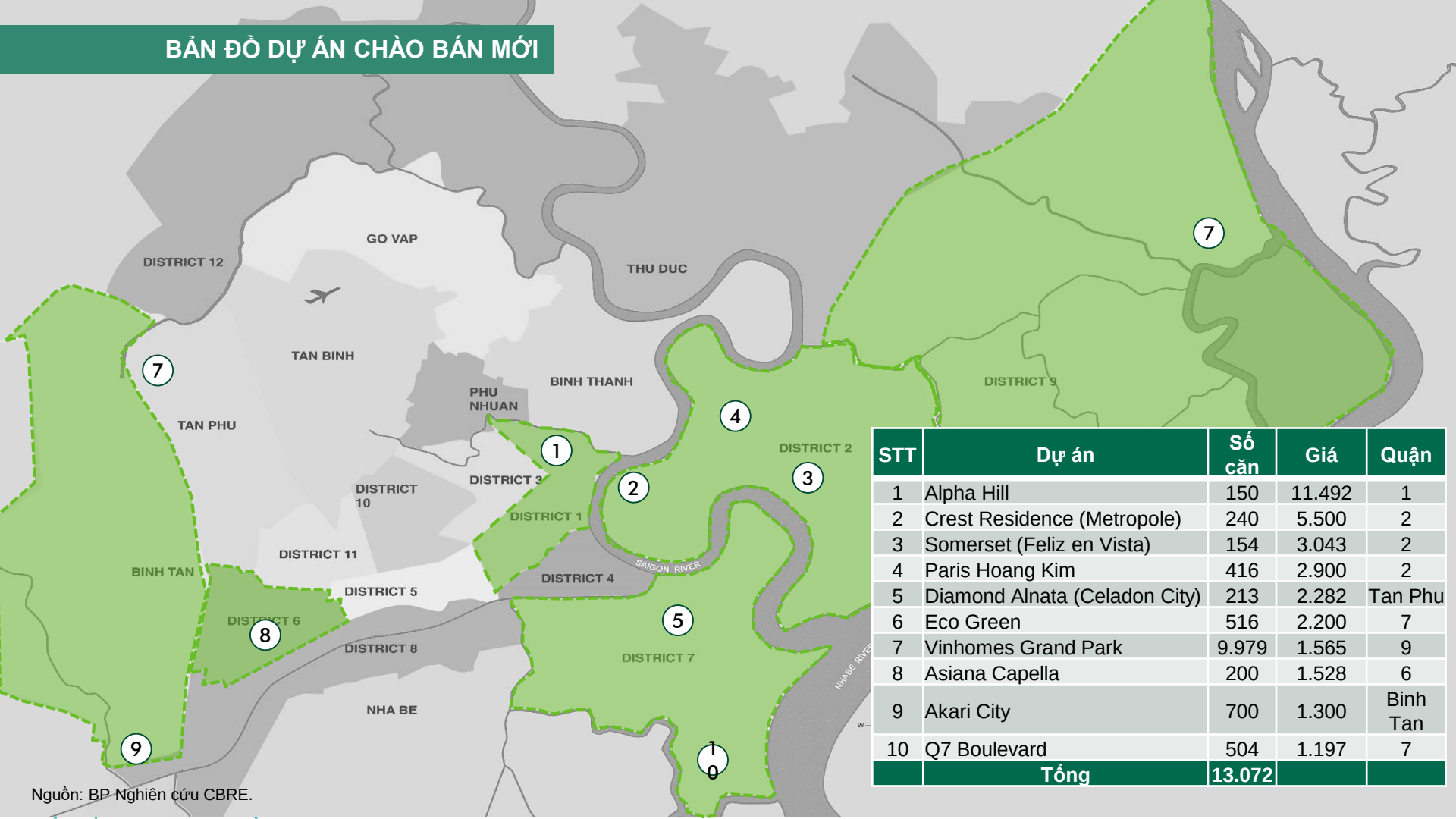
Giá sơ cấp (USD/m2)

▲ ***15%*** Y-o-Y

▬ ***0%*** Q-o-Q

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

BẢN ĐỒ DỰ ÁN CHÀO BÁN MỚI



STT	Dự án	Số căn	Giá	Quận
1	Alpha Hill	150	11.492	1
2	Crest Residence (Metropole)	240	5.500	2
3	Somerset (Feliz en Vista)	154	3.043	2
4	Paris Hoang Kim	416	2.900	2
5	Diamond Alnata (Celadon City)	213	2.282	Tan Phu
6	Eco Green	516	2.200	7
7	Vinhomes Grand Park	9.979	1.565	9
8	Asiana Capella	200	1.528	6
9	Akari City	700	1.300	Binh Tan
10	Q7 Boulevard	504	1.197	7
	Tổng	**13.072**		

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE.

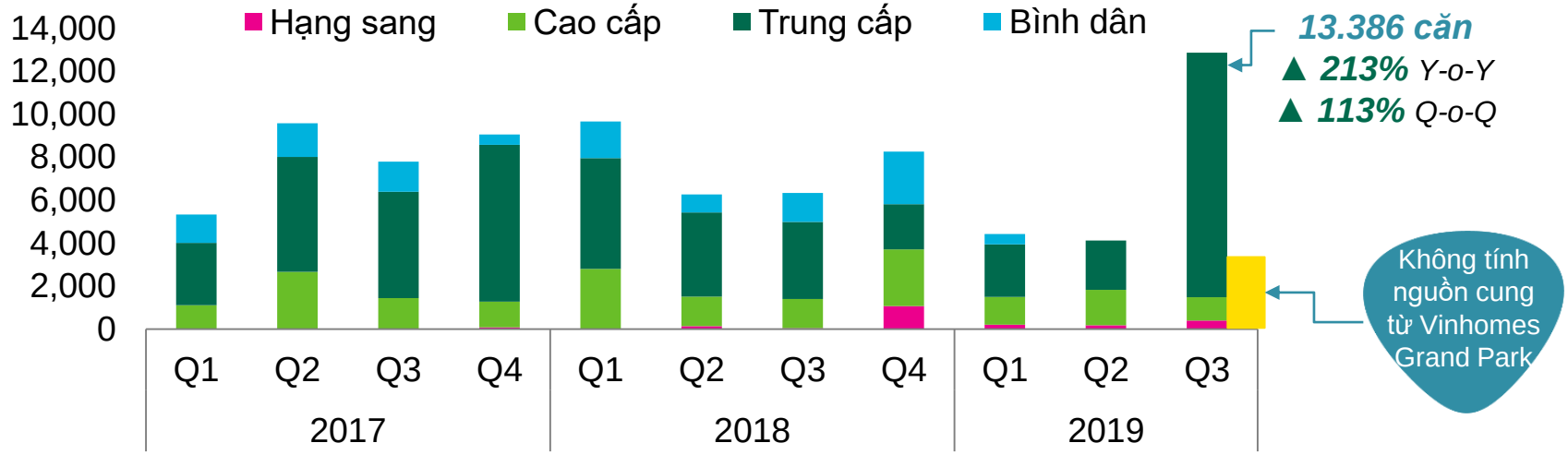
CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

NGUỒN CUNG CHÀO BÁN

~80% Nguồn cung đến từ một đại dự án khu đô thị

Số căn chào bán mới



13.386 căn

▲ ***213%*** *Y-o-Y*

▲ ***113%*** *Q-o-Q*

Không tính nguồn cung từ Vinhomes Grand Park

3.093 căn

▼ ***51%*** *Y-o-Y*

▼ ***25%*** *Q-o-Q*

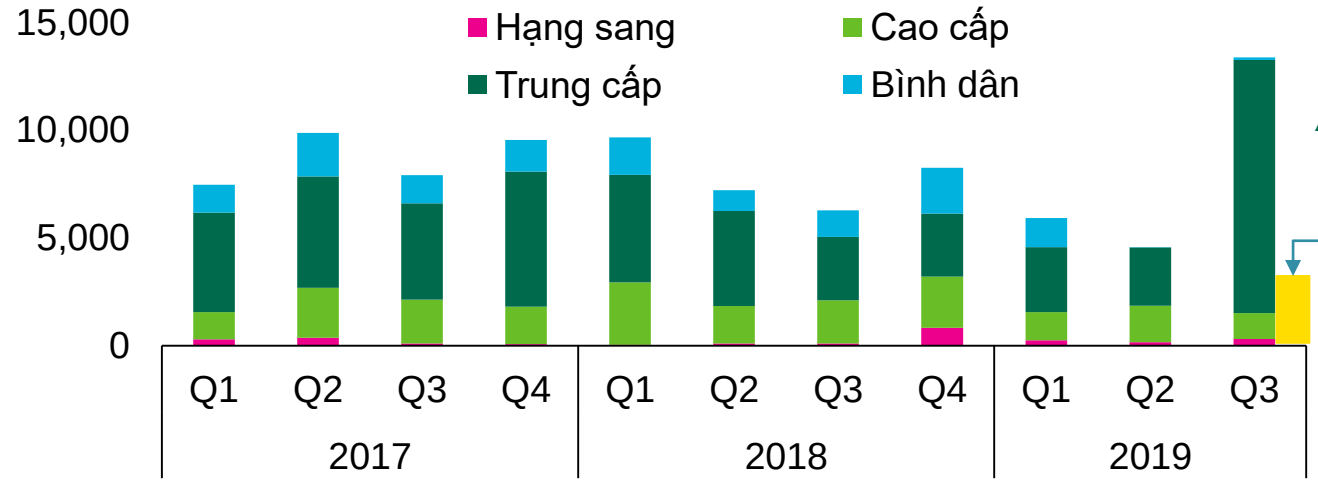
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

TÌNH HÌNH BÁN HÀNG KHẢ QUAN

Số căn bán được

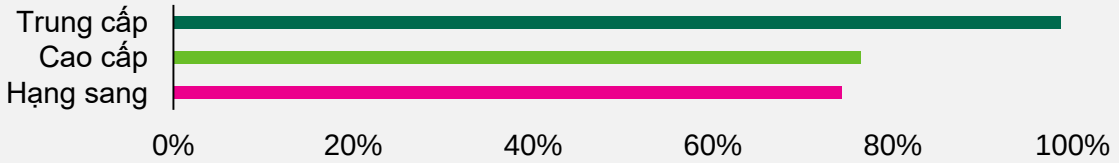


13.072 căn
▲ 107% *Y-o-Y*
▲ 217% *Q-o-Q*

Không tính nguồn cung từ Vinhomes Grand Park

3.407 căn
▼ 46% *Y-o-Y*
▼ 26% *Q-o-Q*

Tỷ lệ bán tại các dự án mở bán trong Quý 3/ 2019

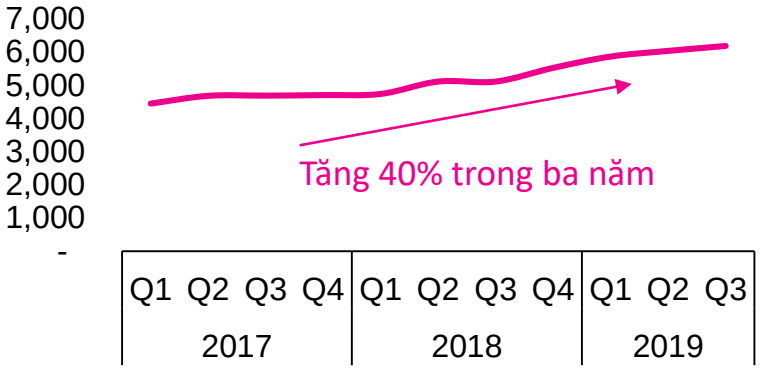


Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

GIÁ CHÀO BÁN TĂNG Ở CÁC PHÂN KHÚC

Căn hộ TP.HCM, Giá bán sơ cấp (USD/m2)

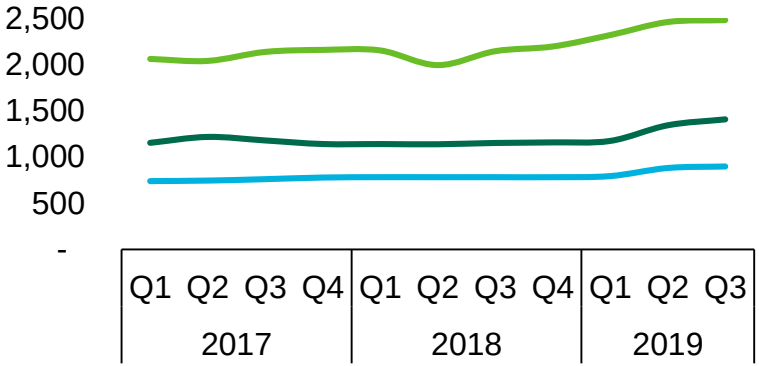
Hạng sang
US$6.030
▲ 17% y-o-y



Cao cấp
US$2.459
▲ *10*% y-o-y

Trung cấp
US$1.343
▲ *5*% y-o-y

Bình dân
US$881
▲ 2% y-o-y



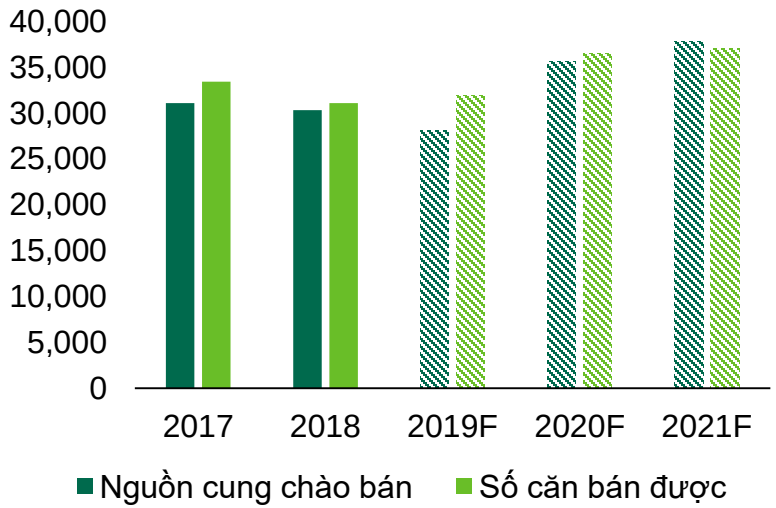
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Giá bán tính theo USD/m2, chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Tình hình kinh doanh ổn định với lượng nguồn cung hạn chế

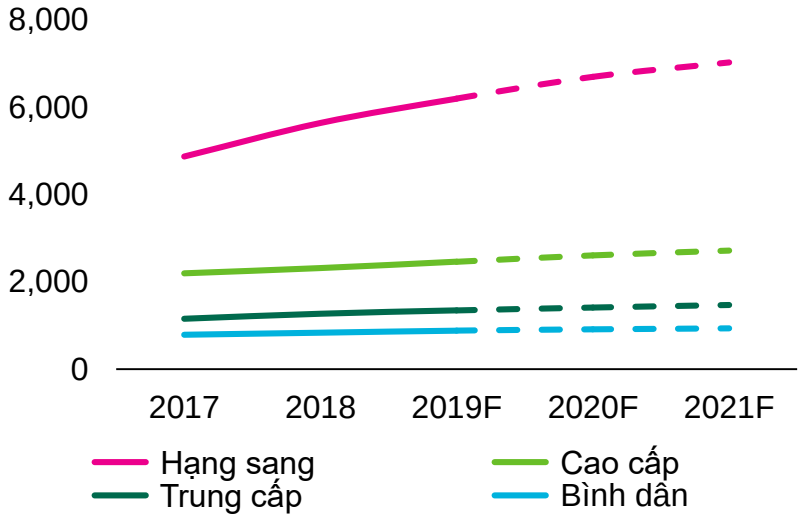
Dự báo Nguồn cung và số căn bán được



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Giá bán tính theo USD/m2, chưa bao gồm VAT và dựa trên diện tích sử dụng

Dự báo giá sơ cấp



▲ 5% - 10% trung bình mỗi năm

CBRE

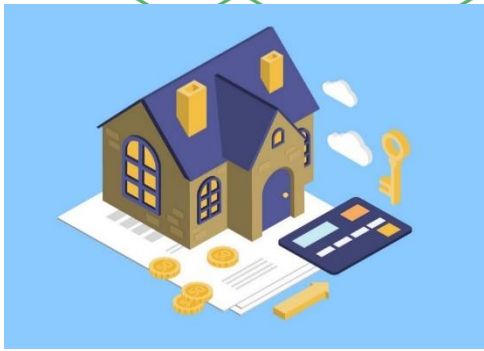
Tổng Quan
Thị Trường
TP.HCM
Q3/2019

ĐẾN NĂM 2020…

Nguồn cung mới từ **khu đô thị** xa trung tâm thành phố với điều kiện sống tốt hơn

Chủ đầu tư **nước ngoài** tích cực mở rộng, nghiên cứu và phát triển sản phẩm trung cấp để đáp ứng nhu cầu cao tại phân khúc này

Sản phẩm đa dạng tập trung vào sự tiện lợi cho cư dân, tối đa hóa diện tích sử dụng



Thị trường thuê **cạnh tranh cao**, lợi nhuận cho thuê giảm nhưng nguồn thu ổn định

4

BĐS GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

TP.HCM

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TP.HCM

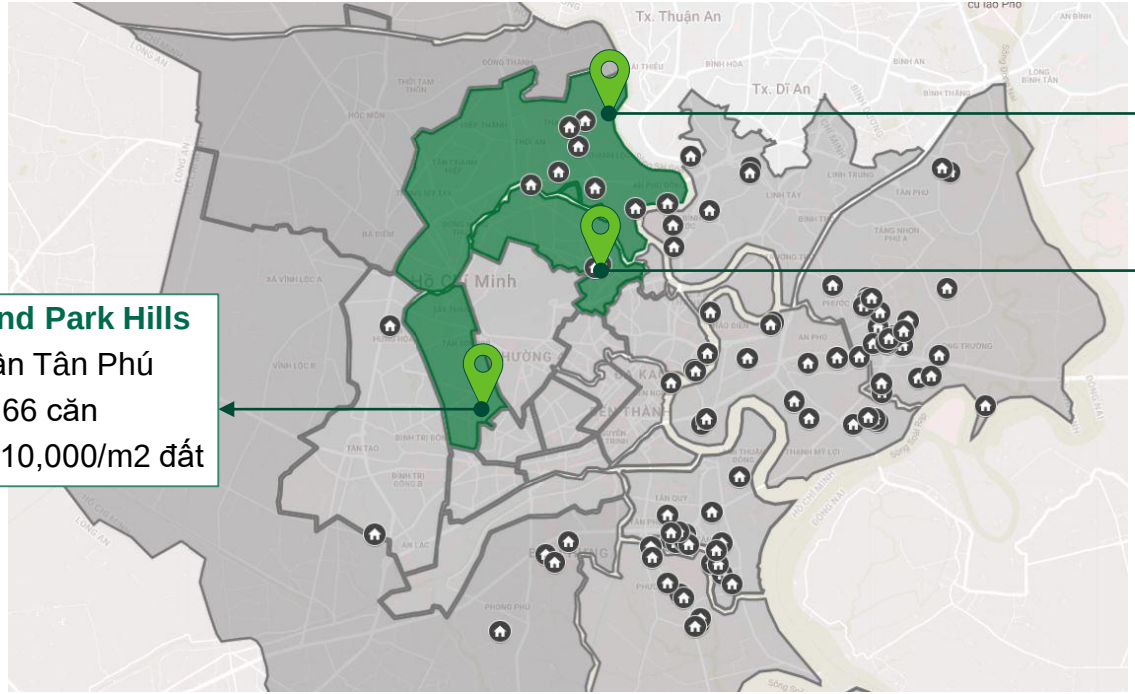
Khan hiếm nguồn cung mới: Q3/19 đón nhận hai dự án mới (61 căn) và một dự án hiện hữu (66 căn GĐ sau)

	Biệt thự	Nhà phố liền kề	Nhà phố thương mại	
TỔNG NGUỒN CUNG	5.972 ▲ 0% q-o-q ▲ 2,5% y-o-y	8.364 ▲ 1,5% q-o-q ▲ 6,7% y-o-y	1.904 ▲ 0% q-o-q ▲ 7,4% y-o-y	căn
GIÁ CHÀO BÁN THỨ CẤP	4.707 ▲ 6,8% q-o-q ▲ 20,1% y-o-y	3.730 ▲ 3,0% q-o-q ▲ 4,2% y-o-y	5.514 ▲ 2,3% q-o-q ▲ 4,5% y-o-y	USD/m2
TỶ LỆ BÁN LŨY KẾ (*)	96,2%			(%)

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Ghi chú: Giá chào bán tính trên mét vuông đất (đã bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm 10% VAT)
(*): Tỷ lệ bán lũy kế = Số căn đã bán được lũy kế/ Tổng nguồn cung lũy kế

NGUỒN CUNG MỚI QUY MÔ NHỎ, VỊ TRÍ PHÂN TÁN VÀ ÍT DANH TIẾNG



Cityland Park Hills
Quận Tân Phú
66 căn
≈ USD10,000/m2 đất

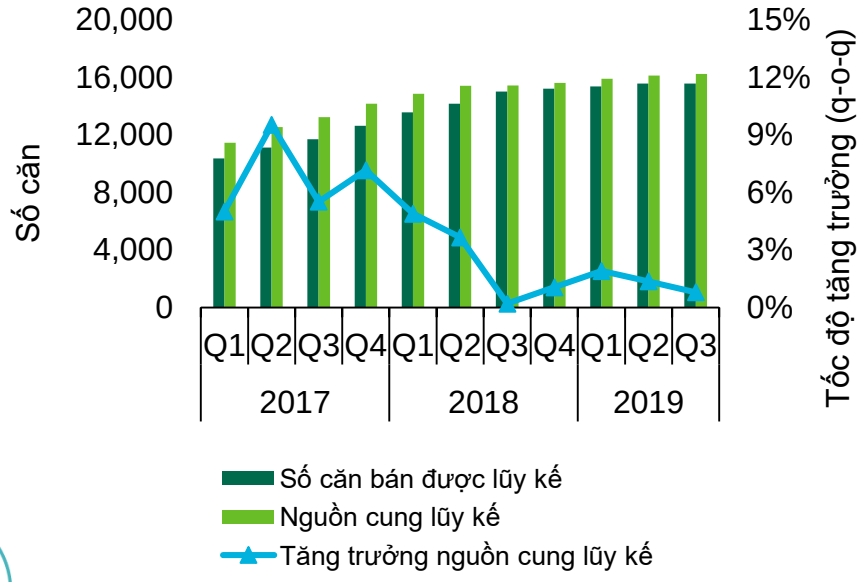
Bảo Ngọc Garden
Quận 12
40 căn; ≈ USD2,300/m2 đất
Tỷ lệ bán: 13%

Ruby Boutique Residence
Quận Tân Phú
21 căn; ≈ USD5,200/m2 đất
Tỷ lệ bán: 50%

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.
Ghi chú: Giá chào bán tính trên mét vuông đất (đã bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm 10% VAT)

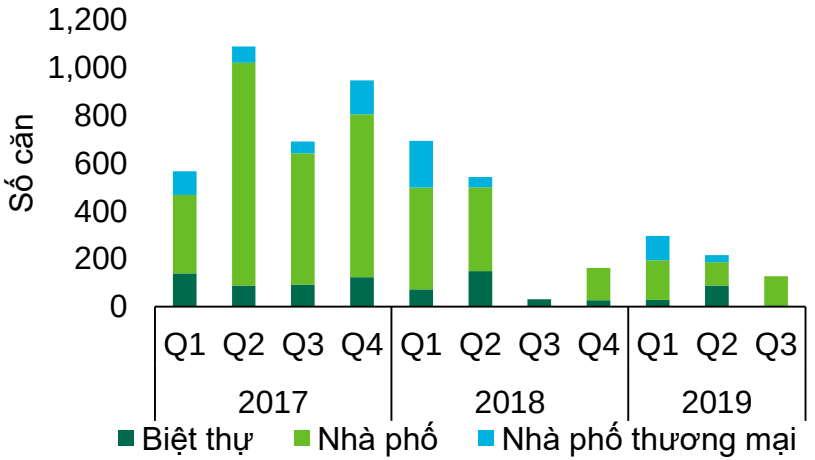
CÁC NGUỒN CUNG QUY MÔ LỚN BỊ TRÌ HOÃN

Nguồn cung tích luỹ và Tỷ lệ bán



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Nguồn cung mới



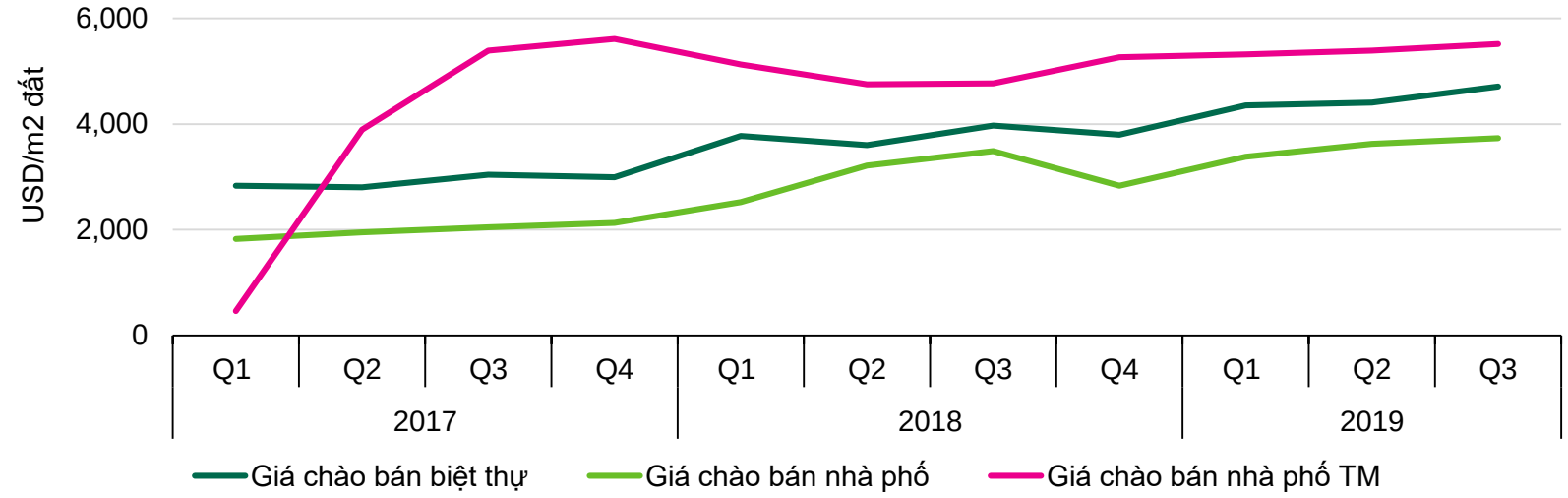
ZEITGEIST

VINHOMES Grand Park

VEROSA PARK

GIÁ CHÀO BÁN TĂNG NHẸ

Nhà liền thổ xây sẵn TP.HCM, Giá chào bán thứ cấp



Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

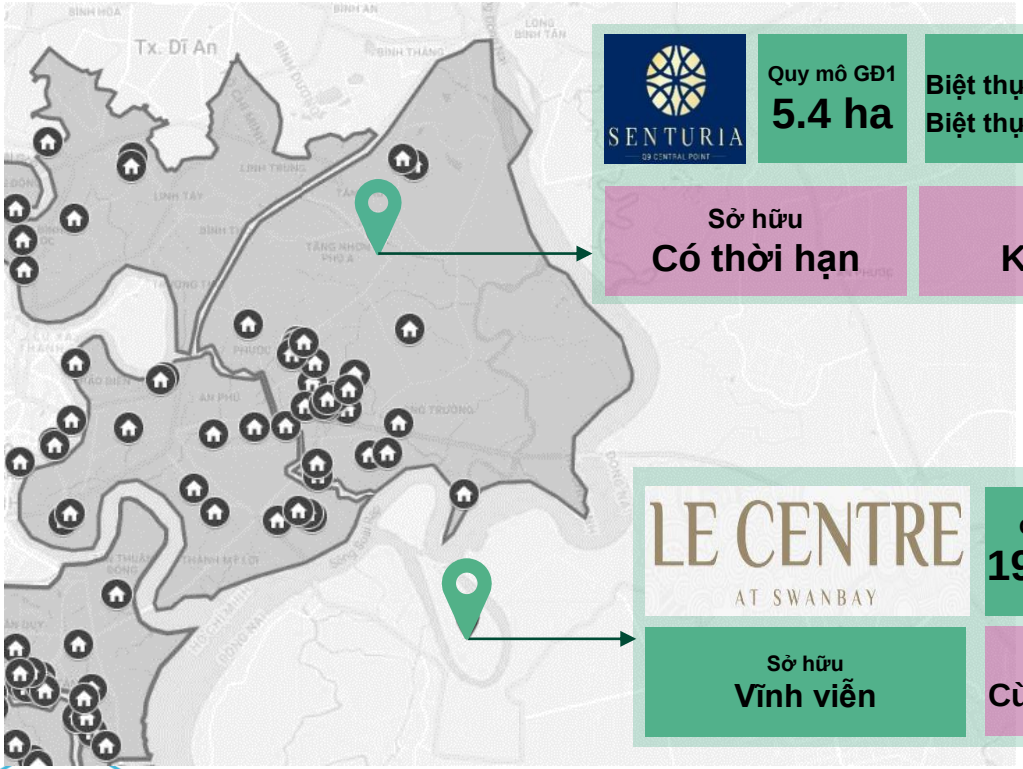
Ghi chú: Giá chào bán tính trên mét vuông đất (đã bao gồm chi phí xây dựng, chưa bao gồm 10% VAT)

CBRE

Tổng Quan
Thị Trường
TP.HCM
Q3/2019

QUỸ ĐẤT KHÔNG CÒN DỒI DÀO

Xuất hiện các loại hình sản phẩm mới



SENTURIA
Q9 CENTRAL POINT

Quy mô GĐ1	Loại hình (GĐ1)
5.4 ha	Biệt thự đơn lập | 11 x 11 | 70 căn Biệt thự đơn lập | 15 x 15 | 12 căn

Sở hữu	Vị trí
Có thời hạn	Khu CN cao Q9

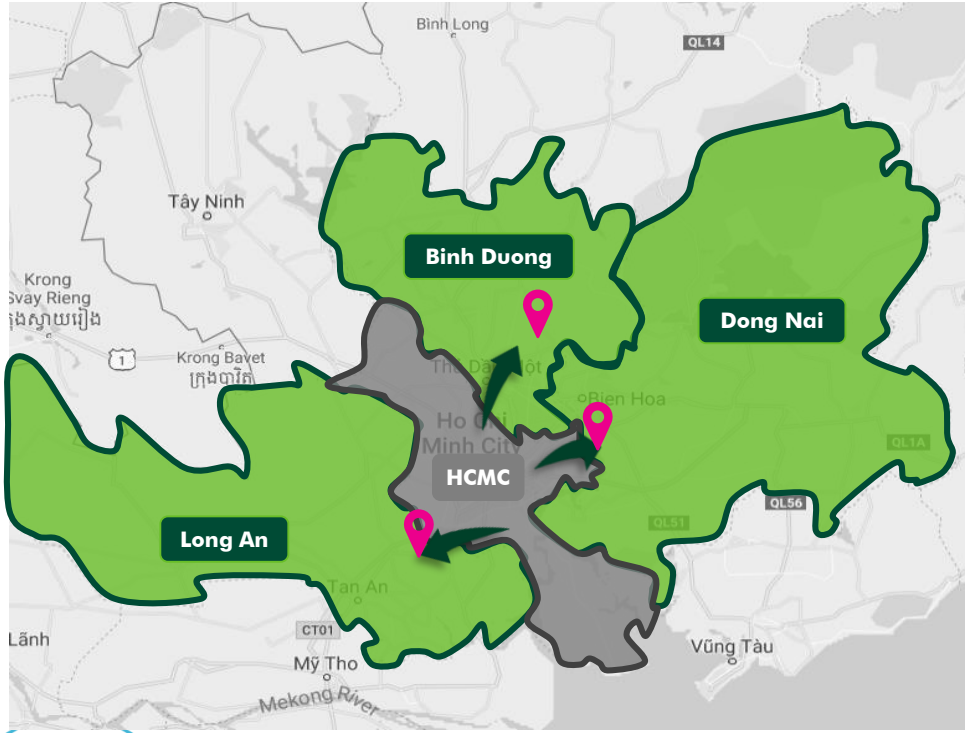
LE CENTRE
AT SWANBAY

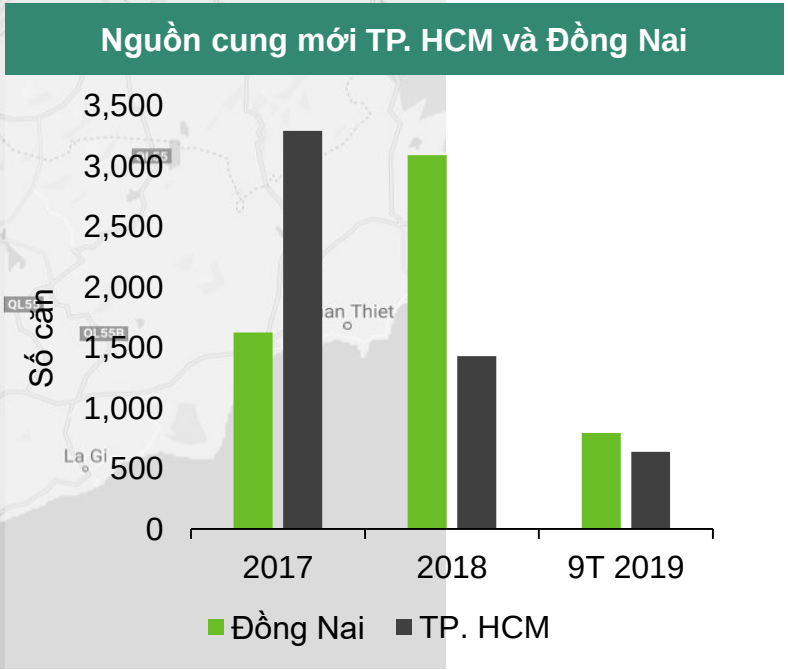
Quy mô	Loại hình
19.9 ha	Biệt thự thương mại | 6 tầng | 2 đơn nguyên Biệt thự vườn | 5,5 tầng | 2 đơn nguyên

Sở hữu	Vị trí
Vĩnh viễn	Cù lao Đại Phước - Tỉnh Đồng Nai

THỊ TRƯỜNG CÁC TỈNH LÂN CẬN SÔI ĐỘNG

Các dự án khu đô thị lớn được chào bán rộng rãi



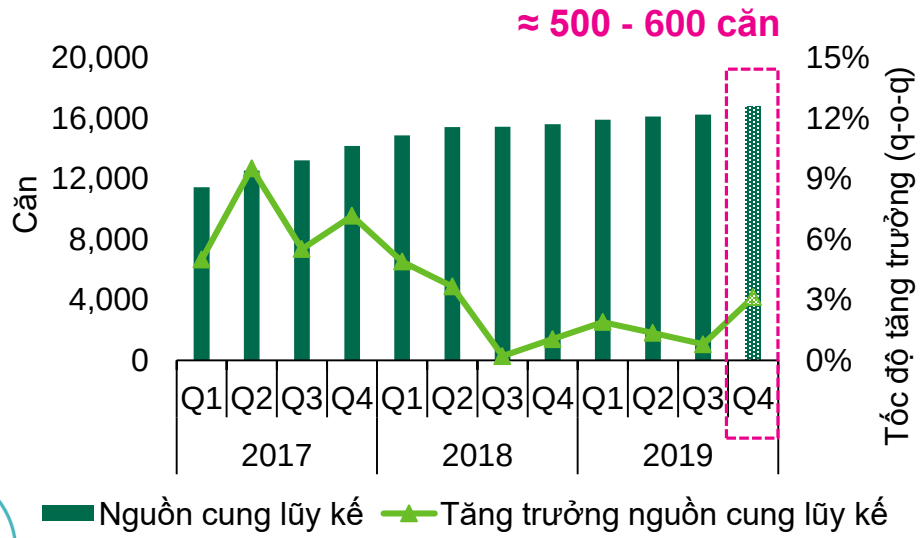


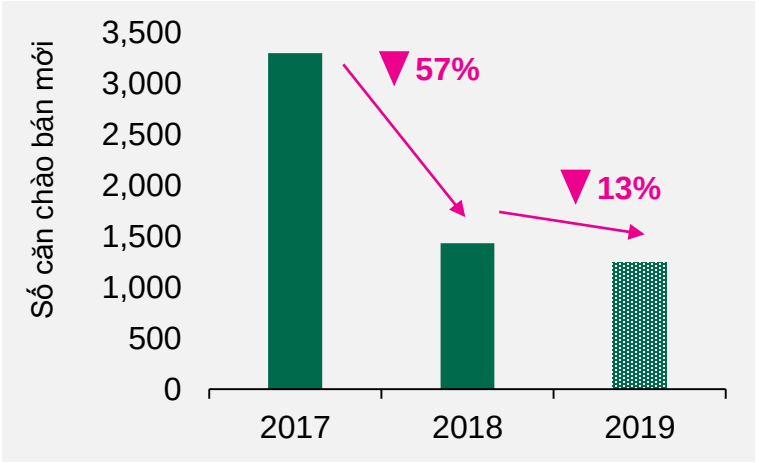
Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Nguồn cung mới được cải thiện nhưng không có biến động lớn

Dự báo Nguồn cung mới





Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

CBRE

Tổng Quan
Thị Trường
TP.HCM
Q3/2019

ĐẾN NĂM 2020…

Các nguồn cung lớn sẽ được đưa vào thị trường

Khả năng tiêu thụ của thị trường sẽ **tiếp tục tăng** trong khi giá chào bán có xu hướng **ổn định** hơn

Nhà phố **diện tích nhỏ** ở vùng ven được ưa chuộng

Hạ tầng kết nối liên tỉnh sẽ là **đòn bẩy tăng giá** chính trong tương lai

5

CĂN HỘ DỊCH VỤ
TP.HCM

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

9T/2019: Tình hình hoạt động tốt ghi nhận tại các dự án Hạng B

	Hạng A		Hạng B		
NGUỒN CUNG HIỆN HỮU	1.914 căn hộ 13 dự án	3 dự án mới	2.787 căn hộ 27 dự án		Số lượng căn
GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH	▼ 1,1% y-o-y	38,76 USD	33,25 USD	▲ 2,7% y-o-y	USD/m2/ tháng
TỶ LỆ TRỐNG TRUNG BÌNH	▼ 6,4 đpt y-o-y	6,7%	12%	▲ 3,5% đpt y-o-y	(%)

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

Giá thuê trung bình trên diện tích thực thuê (NLA), chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ

NGUỒN CUNG MỚI

Chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm

Mai House Saigon

Tòa nhà hạng A
Đơn vị quản lý: InVision
Tổng số căn hộ dịch vụ: 43 căn

D1Mension Residences – Tòa A

Tòa nhà hạng B
Đơn vị quản lý: Somerset
Tổng số căn hộ dịch vụ: 60 căn

Republic Plaza

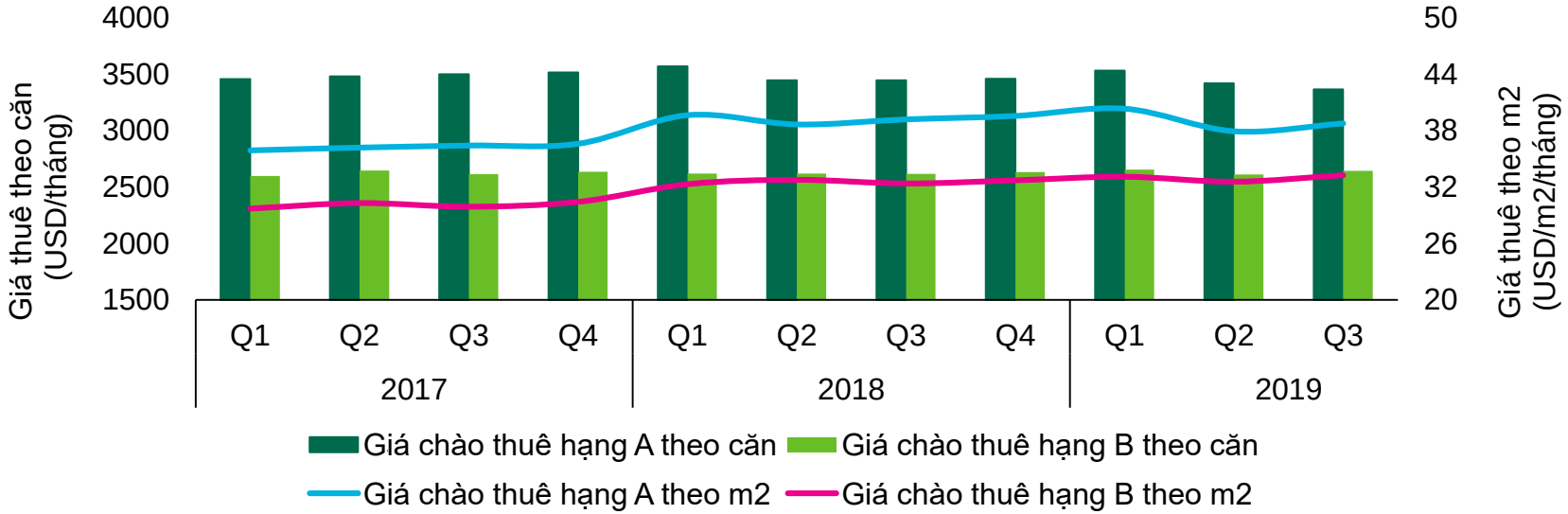
Tòa nhà hạng B
Đơn vị quản lý: N/A
Tổng số căn hộ dịch vụ: 212 căn

Nguồn: BP Nghiên cứu CBRE, Quý 3/2019.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng giá chào thuê trên m2 tăng, giá trên căn giảm

Căn hộ dịch vụ TP.HCM, Giá chào thuê theo m2 và theo căn, Q3 2019



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư vấn

DỰ ÁN CĂN HỘ DỊCH VỤ LINH ĐỘNG VỀ THỜI HẠN THUÊ

Hoạt động riêng biệt

Cổng vào khách sạn

Cổng vào căn hộ dịch vụ

Nhưng vẫn có không gian chung

Hồ bơi chung

Khu đậu xe chung

Gia tăng lựa chọn cho khách hàng
Khách khu căn hộ có thể sử dụng thêm tiện ích của khách sạn

CBRE

Tổng Quan Thị Trường TP.HCM Q3/2019

ĐẾN NĂM 2020…

Khoảng **437 căn hộ dịch vụ** sẽ được đưa vào thị trường

Tỷ lệ trống và giá chào thuê trên thị trường sẽ **tiếp tục ổn định**

Nguồn khách **chuyên gia nước ngoài** sẽ tiếp tục chiếm thị phần nguồn cầu căn hộ dịch vụ

Các **đơn vị quản lý nước ngoài** tiếp tục dẫn dắt thị trường trong tương lai

© 2019 CBRE Group Inc. CBRE Limited xác nhận đã thu thập thông tin trong tài liệu này từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Trong khi chúng tôi không nghi ngờ tính chính xác của thông tin, chúng tôi đã không kiểm chứng và sẽ không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Quý độc giả có trách nhiệm kiểm chứng độc lập tính chính xác và toàn vẹn của thông tin. Tài liệu này được thiết kế riêng cho khách hàng và chuyên gia của CBRE sử dụng. Mọi bản quyền được bảo lưu. Không được sao chép tài liệu dưới mọi hình thức nếu không được CBRE chấp thuận trước bằng văn bản.

CẢM ƠN

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 6284 7668

Email: research.vietnam@cbre.com