

CBRE



FORUM

VIETNAM
2022

Nội dung

- 01. GIỚI THIỆU
- 02. THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG
- 03. THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ
- 04. THỊ TRƯỜNG BĐS CÔNG NGHIỆP
- 05. THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở



VIETNAM 2022

CBRE MARKET FORUM 2022

Thị Trường Văn Phòng

CBRE



Nhìn Lại 6T/2022

- 01 Giá thuê và tỷ lệ lấp đầy cải thiện
- 02 Tiềm năng của hai bên bờ sông Sài Gòn và khu Tây Hồ Tây Hà Nội
- 03 Giá thuê văn phòng hạng A tăng mạnh tại khu Ba Đình - Đống Đa, Hà Nội
- 04 Khách thuê kết hợp mô hình làm việc kết hợp (hybrid working)
- 05 Sự trở lại của không gian làm việc linh hoạt

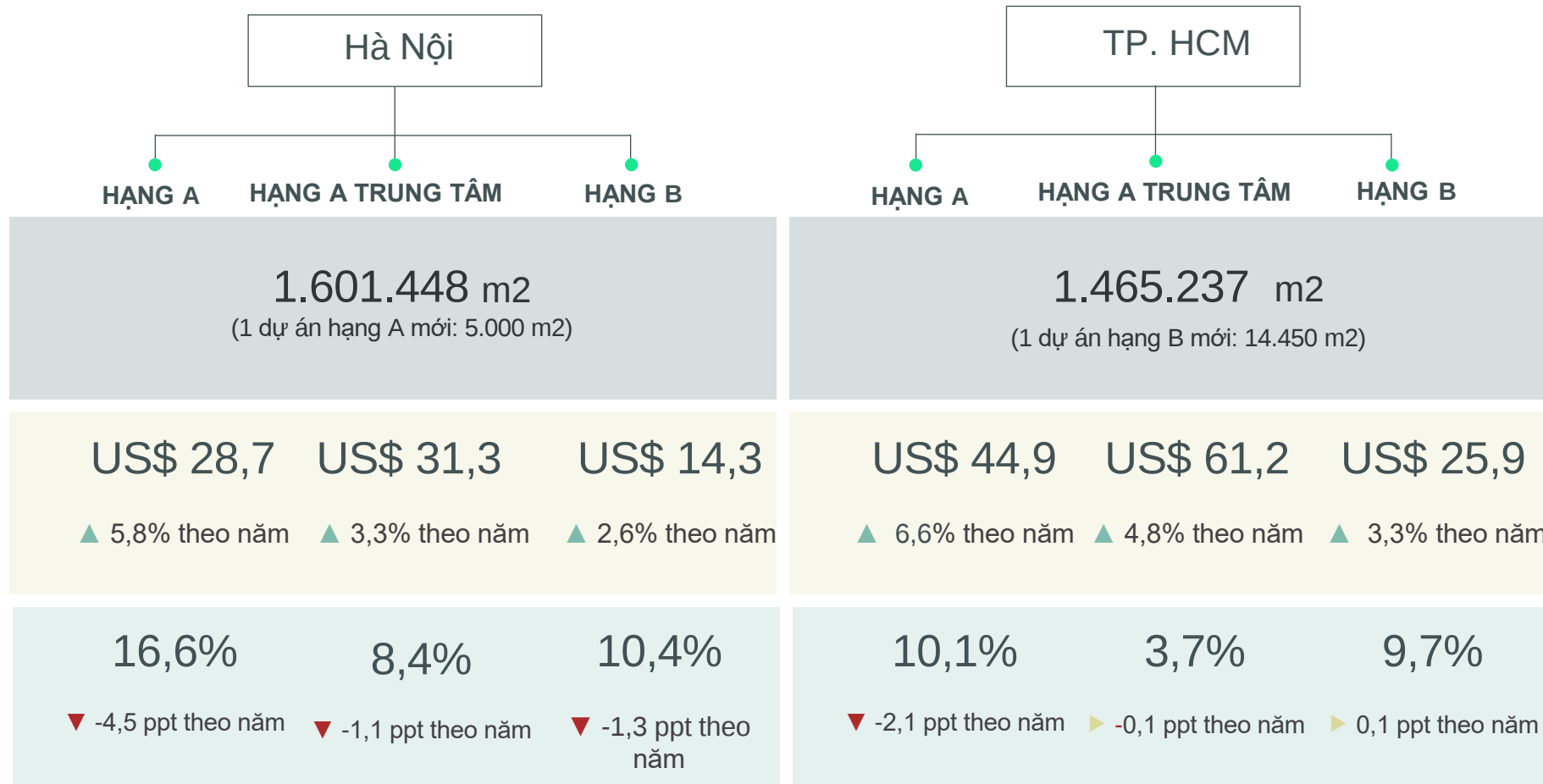


Tổng Quan Thị Trường 6T/2022

Nguồn cung
NLA (m2)

Giá thuê(*)
US\$/m2/tháng

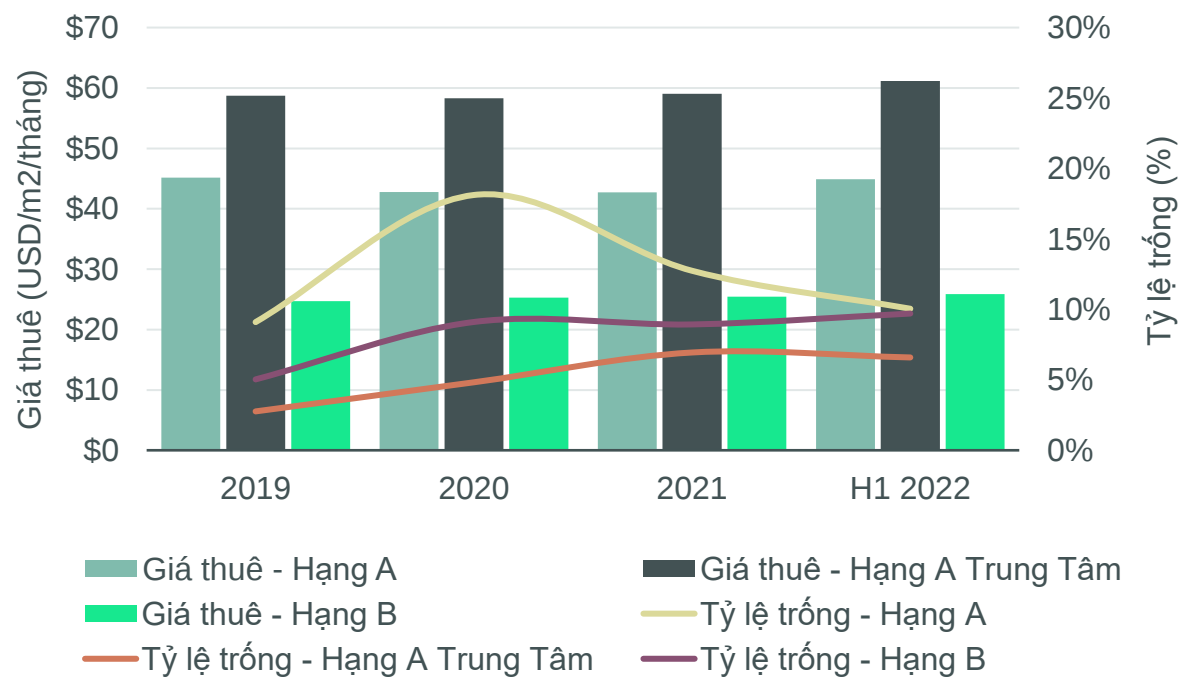
Tỷ lệ trống
(%)



Lưu ý: (*) Giá thuê và Tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tại Hà Nội với sự góp mặt của dự án TechnoPark Tower là US\$25,6 VÀ 28,7%.
Giá chào thuê trên m2 NLA, chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.

TP.HCM: Thị Trường Phục Hồi

Tình hình thị trường, Văn phòng TP.HCM, 6T/2022



Lưu ý: Giá chào thuê trên m² NLA, chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.
Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, 6T/2022

▲ 6,6% theo năm

Giá thuê trung bình Hạng A
tăng trong 6T/2022

▲ 4,8% theo năm

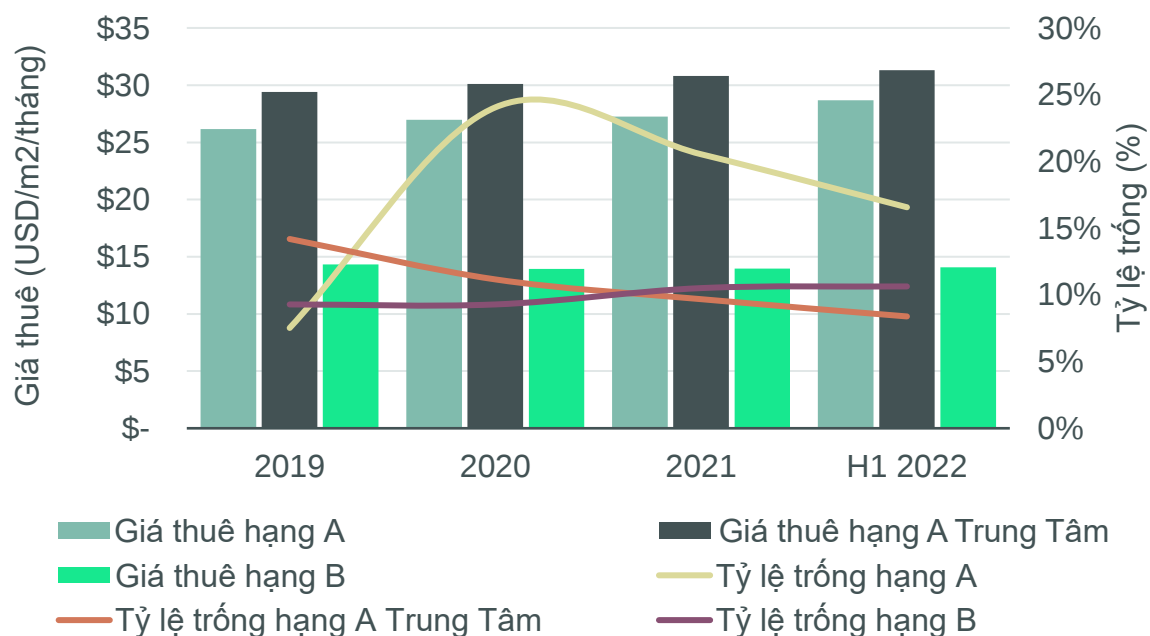
Giá thuê trung bình hạng A
khu trung tâm tăng trong
6T/2022

▲ 3,3% theo năm

Giá thuê trung bình hạng B
tăng trong 6T/2022

Hà Nội: Giá Thuê Tiếp Tục Tăng

Tình hình thị trường, Văn phòng Hà Nội, 6T/2022



Lưu ý: (*) Giá thuê và Tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tại Hà Nội với sự góp mặt của dự án TechnoPark Tower là US\$25,6 VÀ 28,7%.

Giá chào thuê trên m2 NLA, chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT.

Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, 6T/2022

▲ 5,8% theo năm

Giá thuê hạng A trung bình tăng trong 6T/2022

▲ 3,3% theo năm

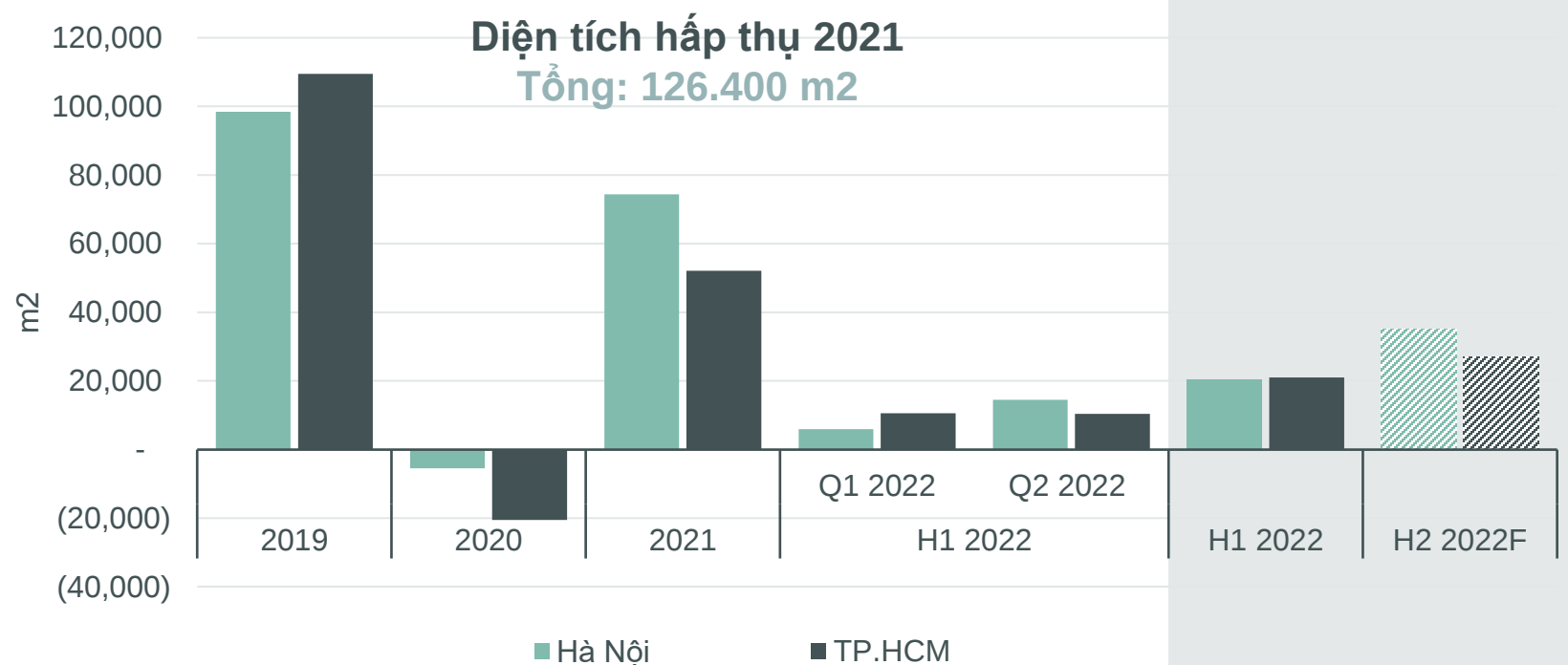
Giá thuê hạng A Trung Tâm trung bình tăng trong 6T/2022

▲ 2,6% theo năm

Giá thuê hạng B trung bình tăng trong 6T/2022

Tỷ Lệ Hấp Thụ Dự Kiến Tăng Nhẹ

Tỷ lệ hấp thụ, Văn phòng, Hà Nội & TP.HCM

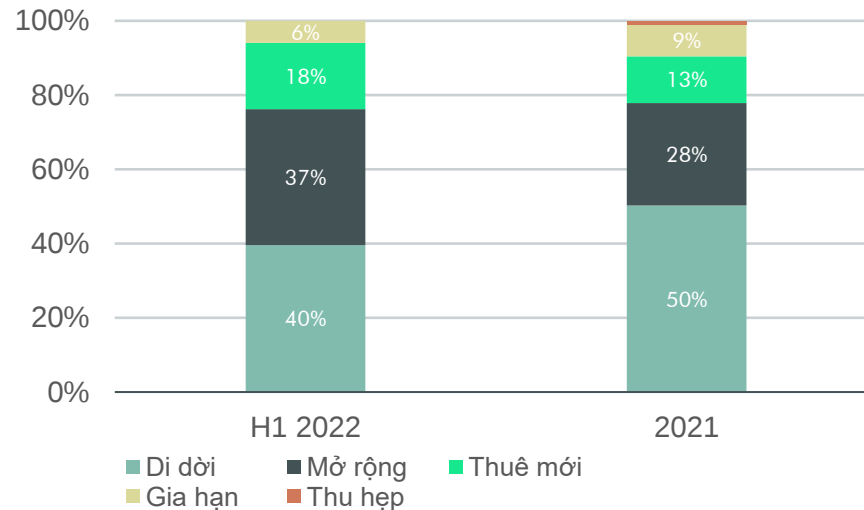


Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam 6T/2022

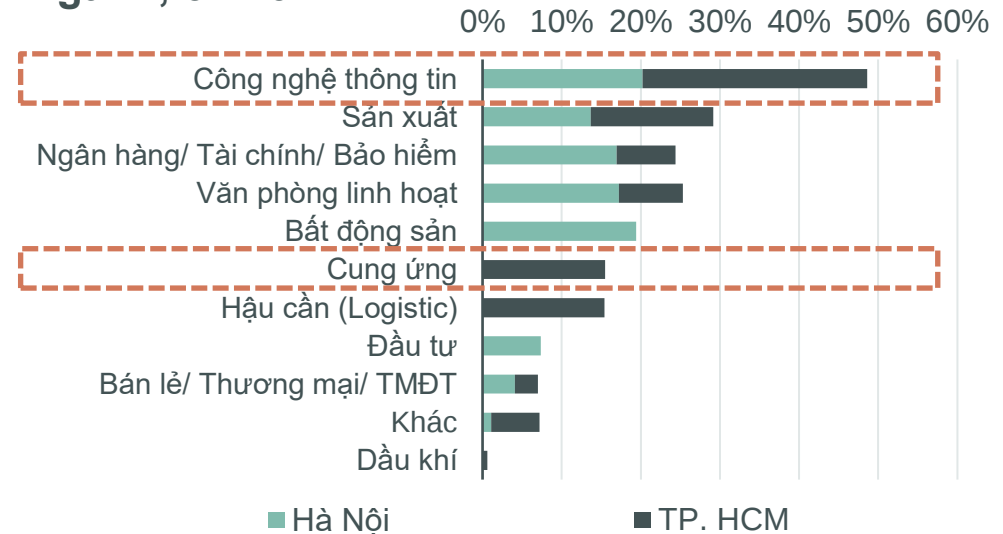
Sự Nổi Lên Của Các Công Ty Cung Ứng Tại TP.HCM

Công Ty CNTT Tiếp Tục Mở Rộng Trên Khắp Hai Thành Phố

Giao dịch đáng chú ý theo mục đích, 6T/2022



Giao dịch đáng chú ý theo ngành, 6T/2022



Công nghệ thông tin

Thuộc các ngành năng động nhất trong 4 quý vừa qua

Thường cần **03 – 06 tháng** để thực hiện quyết định mở rộng

Vị trí được ưa chuộng: Các quận ngoài trung tâm với giá thuê cạnh tranh nhưng vẫn nằm trong các khu vực văn phòng chính

Liệu nguồn cầu từ các công ty cung ứng sẽ phát triển?



Nguồn Cung Lớn Trong Tương Lai

Hà Nội: Hơn **460.000 m²** nguồn cung từ H2 2022 - 2024

Nửa cuối 2022 (104.600 m²)

Từ 2023 (360.000 m²)



BRG Grand Plaza
Hạng A
Ngoài trung tâm
NLA: 29.000 m²



Lancaster Luminaire
Hạng A
Ngoài trung tâm
NLA: 20.600 m²



Epic Tower
Hạng B
Ngoài trung tâm
NLA: 25.000 m²



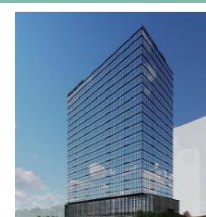
Intracom Riverside
Hạng B
Ngoài trung tâm
NLA: 22.000 m²



Techcombank Tower - Hạng A
Trung tâm
NLA: 8.000 m²



Lotte Mall Hanoi - Hạng A
Ngoài trung tâm
NLA: 45.000 m²



Taisei Office Tower - Hạng A
Ngoài trung tâm
NLA: 23.000 m²



Tiền Bộ Plaza
Hạng A
Ngoài trung tâm
NLA: 20.000 m²



Heritage West Lake - Hạng B
Ngoài trung tâm
NLA: 20.000 m²



Mo Market Building - Hạng B
Ngoài trung tâm
NLA: 36.000 m²

TP. HCM: Hơn **600.000 m²** nguồn cung từ H2 2022 - 2025

Nửa cuối 2022 (141.000 m²)

Từ 2023 (475.000 m²)



OfficeHaus
Hạng B+
Ngoài trung tâm
NLA: 14.800 m²



Cobi Tower
Hạng B
Ngoài trung tâm
NLA: 27.127 m²



Hallmark Thủ Thiêm
Hạng A
Ngoài trung tâm
NLA: 54.000 m²



Saigon First House
Hạng B
Ngoài trung tâm
NLA: 15.350 m²



Metropole
Hạng A
Ngoài trung tâm
NLA: 30.000 m²



E-town 6
Hạng A
Ngoài trung tâm
GFA: 35.000 m²



One Central
Hạng A
Trung tâm
NLA: 36.000 m²



IFC One
Hạng A
Trung tâm
NLA: 35.000 m²

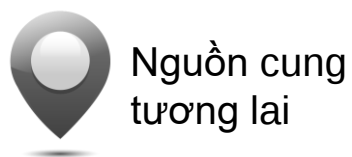


Nexus
Hạng A
Trung tâm
NLA: 40.000 m²



The Sun
Hạng A
Trung tâm
NLA: 55.000 m²

Nguồn Cung Dồi Dào Hai Bên Bờ Sông Sài Gòn



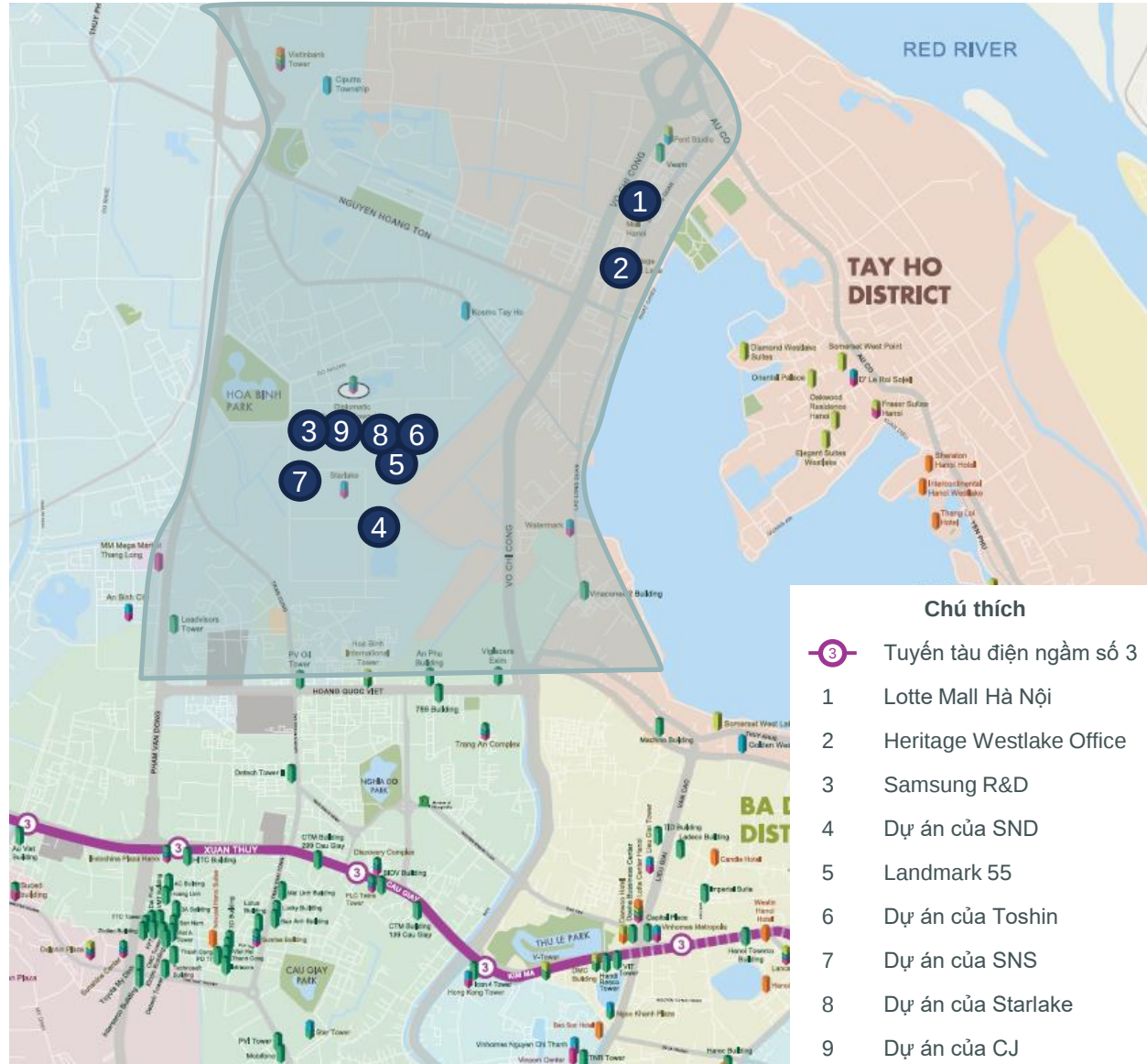
Tây Hồ Tây Hà Nội: Bùng Nổ Nguồn Cung Mới Trong Các Năm Tới

Theo kế hoạch, 12 tổ chức, cơ quan Chính phủ và 15 Đại sứ quán sẽ chuyển trụ sở đến trung tâm hành chính mới tại khu Tây Hồ Tây.



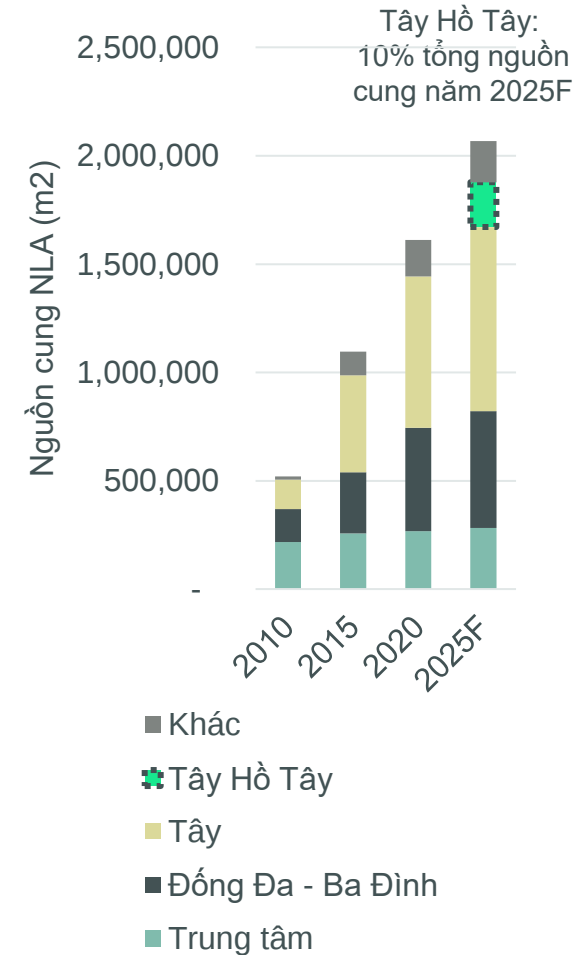
Nguồn cung văn phòng hiện tại: 0 m²

Dự đoán 2025: 206.000 m²



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, 6T/2022.

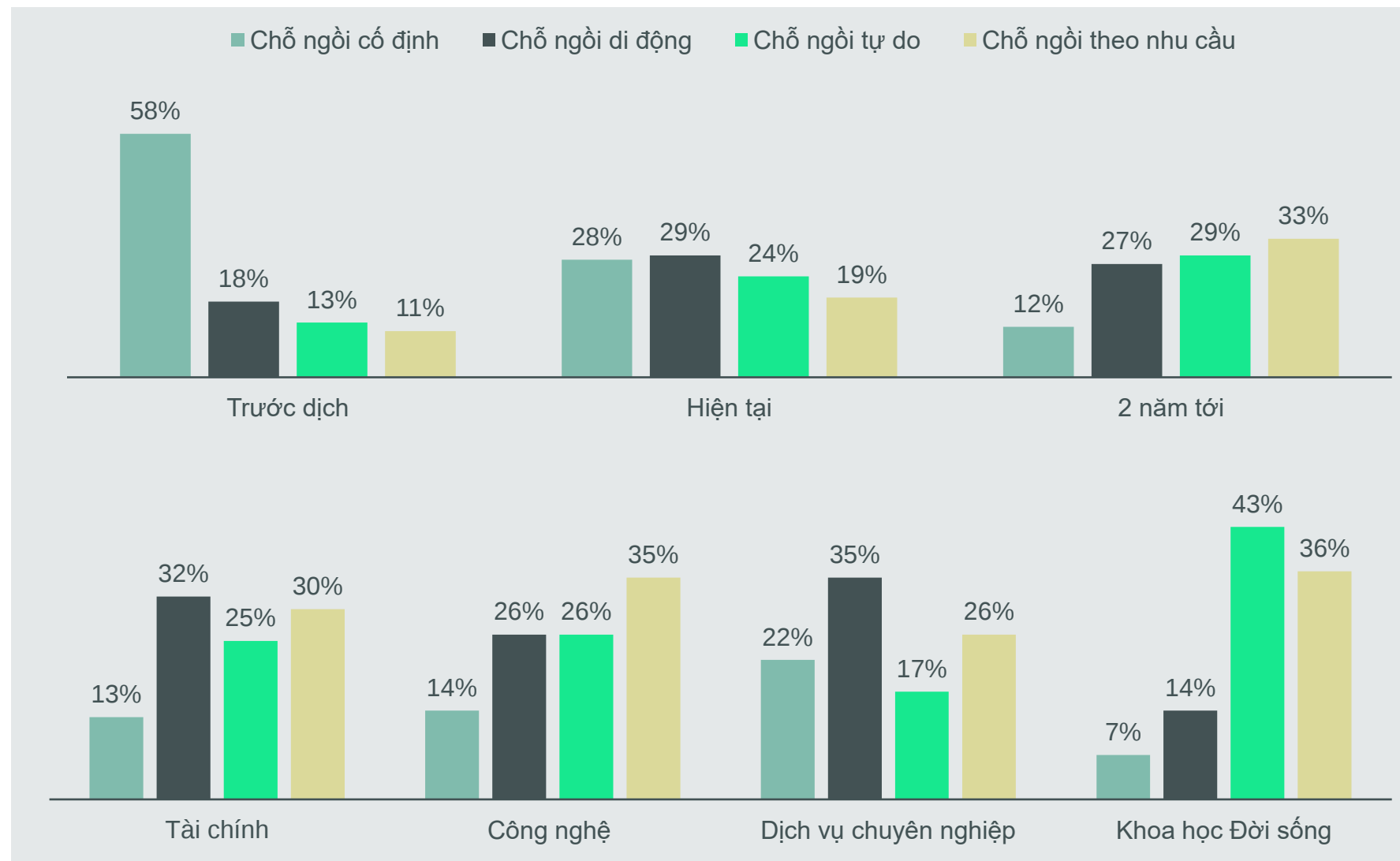
Thị trường văn phòng Hà Nội – Tổng nguồn cung



Khách Thuê Đang Xem Xét Áp Dụng Mô Hình Làm Việc Kết Hợp

Mô hình này đòi hỏi khách thuê phải có **diện tích đủ rộng** để bố trí vị trí ngồi cố định và các hình thức chỗ ngồi khác nhau.

Sắp xếp chỗ ngồi văn phòng công ty

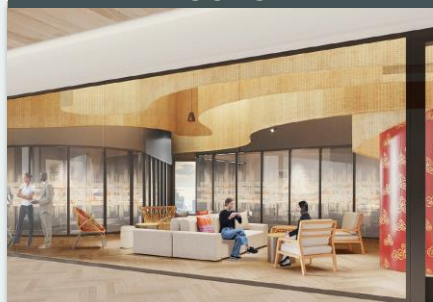


Sự Trở Lại Của Không Gian Làm Việc Linh Hoạt

Không gian làm việc linh hoạt ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao (hơn 90%), cùng nguồn cầu tăng mạnh từ các tập đoàn đa quốc gia.

HÀ NỘI

TOONG



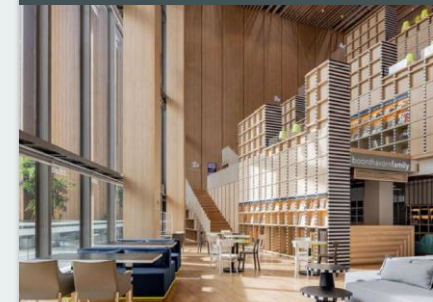
Cải tạo 1.000m²
IPH, Xuân Thủy, Q. Cầu Giấy, HN
Ngày khai trương: Q2/2022

TIKTAK



Mở rộng hơn 300m², Tòa tháp
Savina, Q. Hoàn Kiếm
Ngày khai trương: Q2/2022

UP



Mở hơn 5.000 m²
D25 Tôn Thất Thuyết,
Q. Cầu Giấy
Ngày khai trương: Q1/2022

TP. HCM

TEC



COMPASS



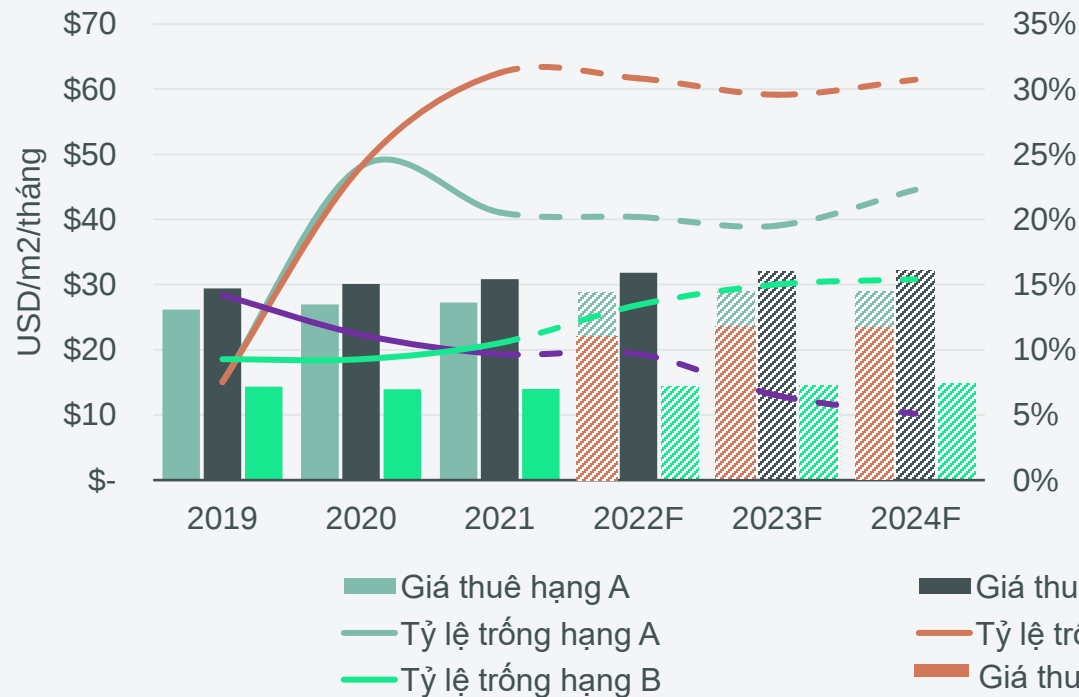
CEO SUITE



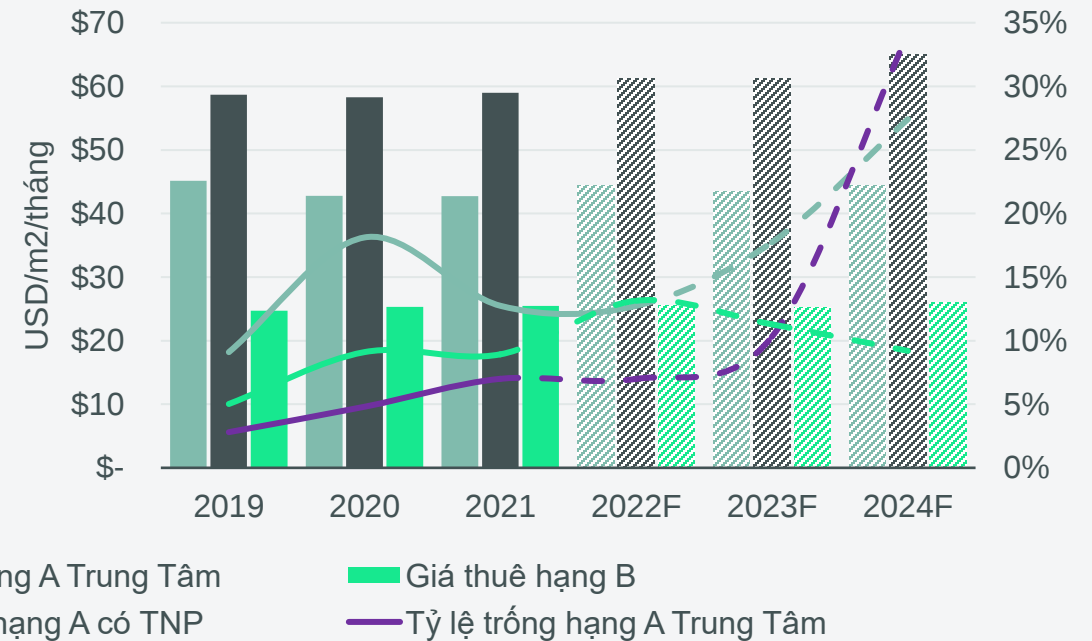
Tìm kiếm cơ hội mở rộng mặt bằng

Triển Vọng: Giá Thuê Điều Chỉnh Nhẹ Cho Cả Hai Hạng Trong Ba Năm Tới

Hà Nội



TP.HCM



Kết Luận: Hành Động Của Chủ Đầu Tư Và Khách Thuê



Tăng cường yếu tố sức khỏe và bền vững cho nơi làm việc

Tăng cường sử dụng không gian làm việc linh hoạt

Chiến lược di chuyển văn phòng khi nguồn cung văn phòng tăng mạnh

KHÁCH THUÊ

- Chuẩn bị lộ trình cho văn phòng đạt tiêu chuẩn ESG (*)
- Hiểu cách tận dụng không gian làm việc và áp dụng các mô hình mới để thu hút và giữ chân nhân tài

Lên kế hoạch cho các cơ hội dịch chuyển và mở rộng văn phòng theo yêu cầu không gian, thiết kế và sử dụng văn phòng làm việc linh hoạt.

Tập trung vào các tòa nhà chất lượng cao có thể đảm bảo tính bền vững và sức khỏe.

(*) ESG là từ viết tắt của Môi trường, Xã hội, và Quản trị công ty

CHỦ ĐẦU TƯ

Cải thiện các tiện ích để đảm bảo sức khỏe cho khách hàng cũng như vận hành tòa nhà.

Sử dụng không gian làm việc linh hoạt như một phương án thuê thay thế cho các khách thuê

- Cải tạo các tòa nhà đã xuống cấp
- Chuẩn bị cho các tiêu chuẩn ESG ngay từ giai đoạn lên kế hoạch và thiết kế tòa nhà.
- Cân nhắc giá thuê cạnh tranh trong giai đoạn đầu cho dự án mới khai trương.

CBRE MARKET FORUM 2022

Thị Trường Bán Lẻ

CBRE



Nhìn lại 6T/2022

01 Khách hàng đã trở lại mua sắm tại cửa hàng

02 Một TTTM mới mở tại Hà Nội sau 5 quý liên tiếp không có nguồn cung mới
TP. HCM tiếp tục không có nguồn cung mới

03 Giá thuê tại các vị trí đắc địa tăng vọt

04 Nhiều hoạt động mở rộng từ khách thuê

05 Các nhà bán lẻ gặp khó khăn khi chi phí sản phẩm, chi phí hoàn thiện cửa hàng tăng và tình trạng thiếu hụt lao động



Khách Hàng Trở Lại Mua Sắm Tại Cửa Hàng



HÀ NỘI

&

TP. HỒ CHÍ MINH



Các Nhà Bán Lẻ Tích Cực Mở Rộng Trong 6T/2022

Hà Nội



MUJI – Lối sống
Aeon Mall Hà Đông
Tháng 4/2022



Kampong Express – F&B
Aeon Mall Hà Đông
Tháng 4/2022



Annam Gourmet – Siêu thị
Vincom Smart City
Tháng 5/2022



Beauty Box - Sức khỏe & sắc đẹp
Vincom Mega Mall Times City
Tháng 5/2022



Lyn – Thời trang & Phụ kiện
Vincom Mega Mall Ocean Park
Tháng 6/2022



Hublot – Đồng hồ cao cấp
Tràng Tiền Plaza
Tháng 5/2022

TP.HCM



Ted Baker – Thời trang
Vincom Đồng Khởi, Quận 1
Tháng 4/2022



Bonchon – F&B
Aeon Mall Tân Phú Celadon
Tháng 4/2022



Starbucks Coffee – F&B
Aeon Mall Tân Phú Celadon
Tháng 5/2022



Som Tum Thai – F&B
Crescent Mall, Quận 7
Tháng 5/2022



Puma – Trang phục thể thao
Cửa hàng lớn thứ 4 tại ĐNÁ -
Aeon Mall Celadon, Tân Phú
Tháng 5/2022

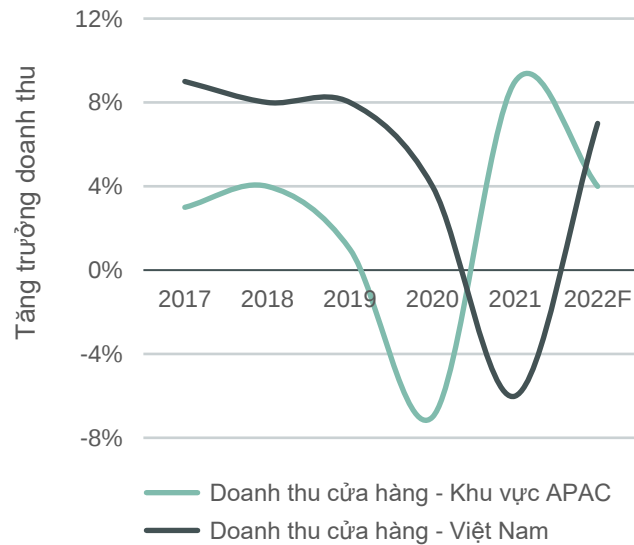


Skechers - Trang phục thể thao
Crescent Mall, Quận 7
Tháng 6/2022

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022. Hình ảnh được lấy từ Internet.

Tăng Trưởng Doanh Thu Bán Lẻ Tại Cửa Hàng Theo Khu Vực & Ngành Hàng

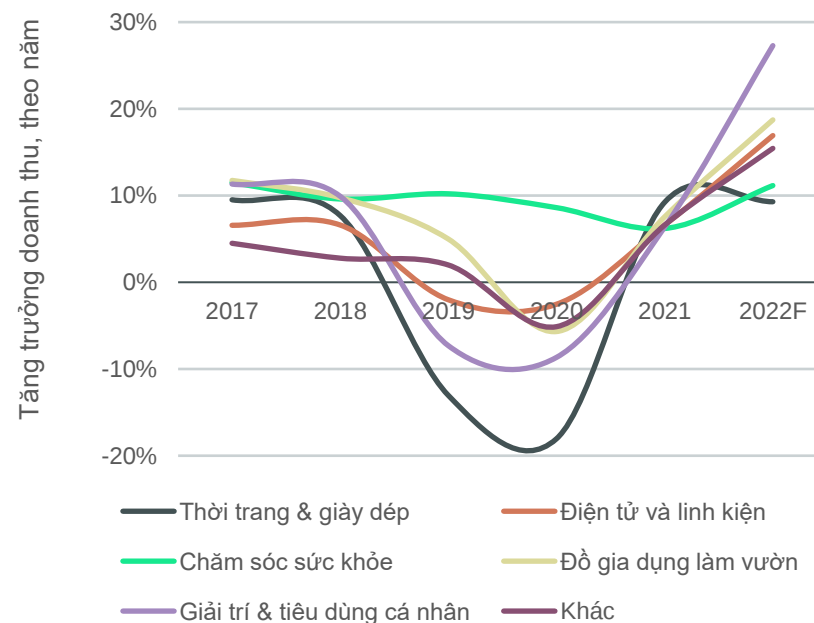
Tăng trưởng doanh thu bán lẻ tại cửa hàng theo khu vực



Ngành hàng Nhà cửa và Làm vườn có doanh thu tăng mạnh tại Khu vực Châu Á TBD.

Nguồn: Euromonitor, B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE.

Tăng trưởng doanh thu bán lẻ tại cửa hàng tại Việt Nam theo ngành hàng



Tại Việt Nam, ngành giải trí và tiêu dùng cá nhân có tiềm năng tăng trưởng cao hơn so với mức trước đại dịch.

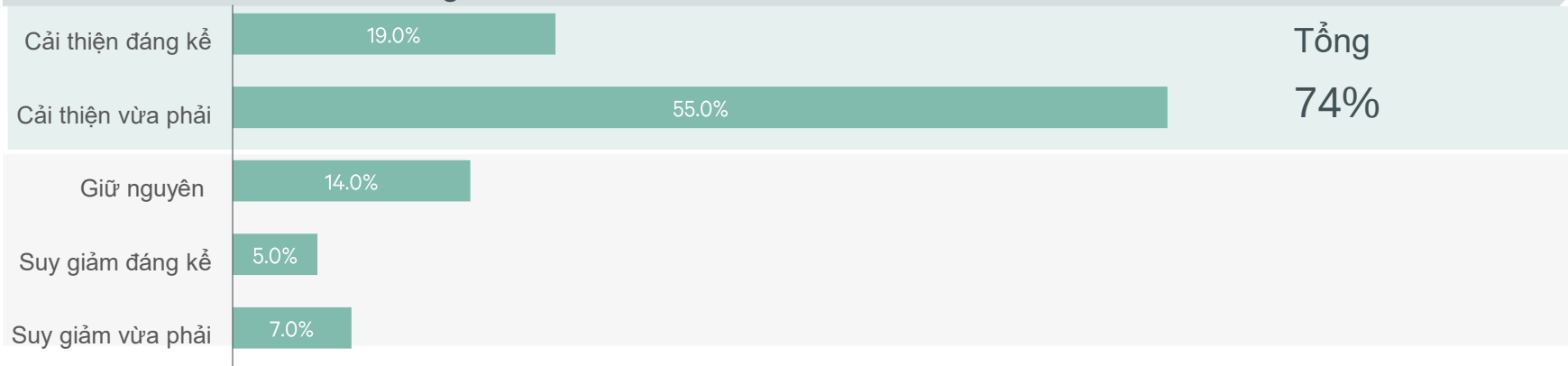


Tại Việt Nam, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ trong 6T/2022 tăng 11,3% so với năm trước.

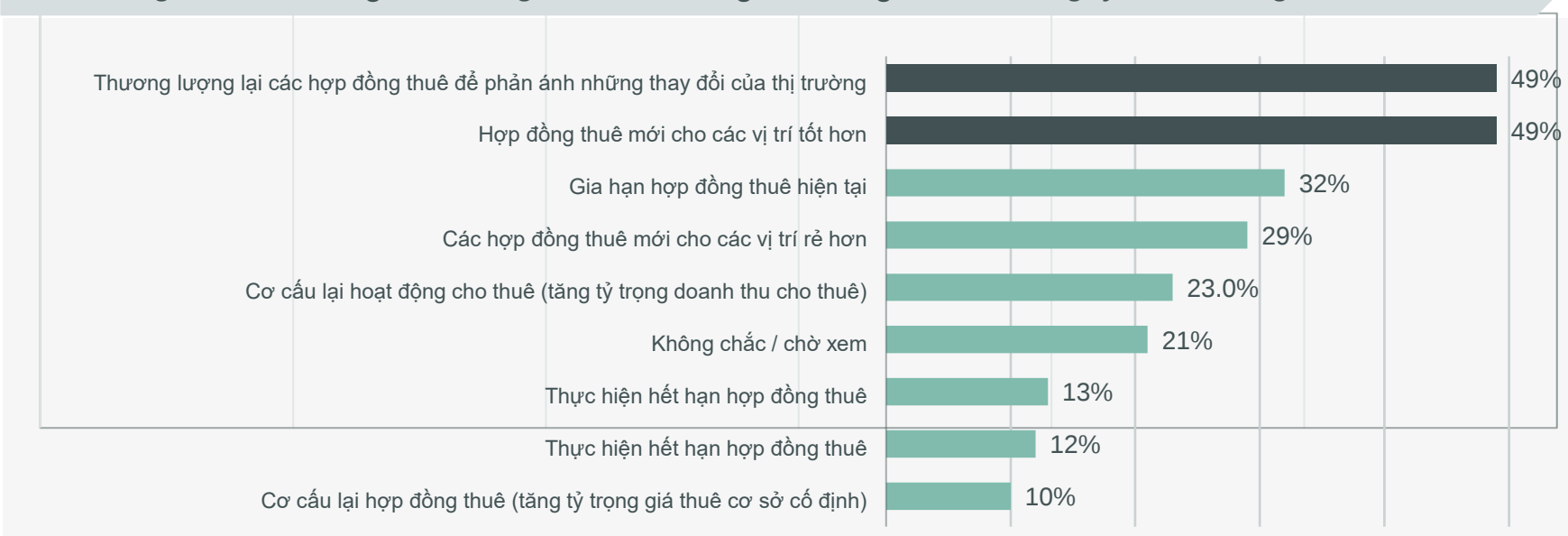
Sự Lạc Quan Của Các Nhà Bán Lẻ

Các nhà bán lẻ chủ động đàm phán lại các điều khoản thuê để phản ánh đúng tình hình thị trường, đồng thời tận dụng tình hình để tìm kiếm các vị trí tốt có mức giá ưu đãi hơn.

Theo bạn tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022 so với năm 2021 sẽ khác nhau như thế nào?



Bạn mong đợi xu hướng nào trong các hoạt động bất động sản tại công ty mình trong năm 2022?



Tổng Quan Thị Trường 6T/2022

Hà Nội

TP. HCM

Trung tâm

Ngoài trung tâm

Trung tâm

Ngoài trung tâm

Nguồn cung
NLA (m2)

1.064.739 NLA m2
(1 dự án mới : 49.000 NLA m2)

1.090.928 NLA m2
(Không có nguồn cung mới)

Giá thuê(*)
US\$/m2/tháng

132 USD
▲ 27,2% theo năm
Vị trí đặc địa:
Lên đến USD 200-300

25 USD
▲ 3,7% theo năm

206 USD
▲ 50,6% theo năm
Vị trí đặc địa:
Lên đến USD 250-350

37 USD
▲ 8,0% theo năm

Tỷ lệ trống
(%)

9,9%

▼ -1,2 đpt theo năm

15,8%

▲ 1.2 đpt theo năm

4,2%

▼ -1,0 đpt theo năm

12,7%

▲ 1,0 đpt theo năm

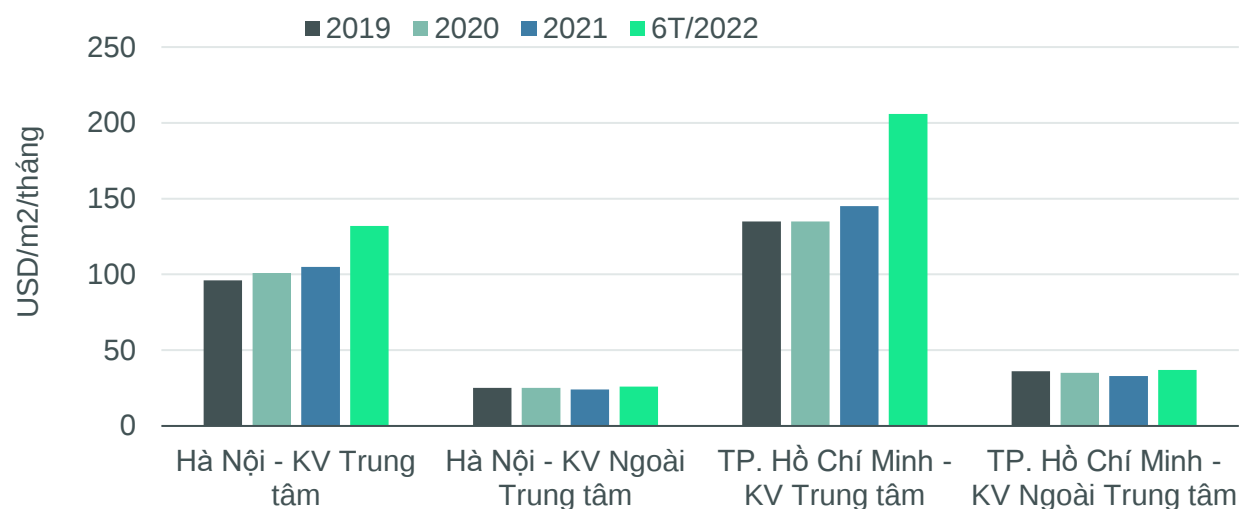
Ghi chú: Giá thuê được tính cho Tầng trệt và Tầng 1, chưa bao gồm VAT và Phí dịch vụ.

Union Square với 22.800 m2 NLA được cộng trở lại vào nguồn cung của TP.HCM.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

Giá Thuê Khu Vực Trung Tâm Đạt Mức Cao Mới

Tình hình Hoạt động, Thị trường Bán lẻ



Ghi chú: Giá thuê được tính cho Tầng trệt và Tầng 1, chưa bao gồm VAT và Phí dịch vụ.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

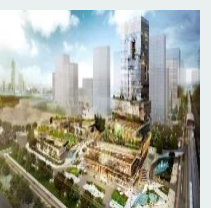
“

Thị trường kỳ vọng sẽ phục hồi đáng kể với số lượng khách hỏi thuê ngày càng nhiều.

Các TTTM đã bắt đầu làm mới cơ cấu khách thuê để tăng trải nghiệm mua sắm cho khách hàng.

”

Nguồn Cung Tương Lai 2022-2024

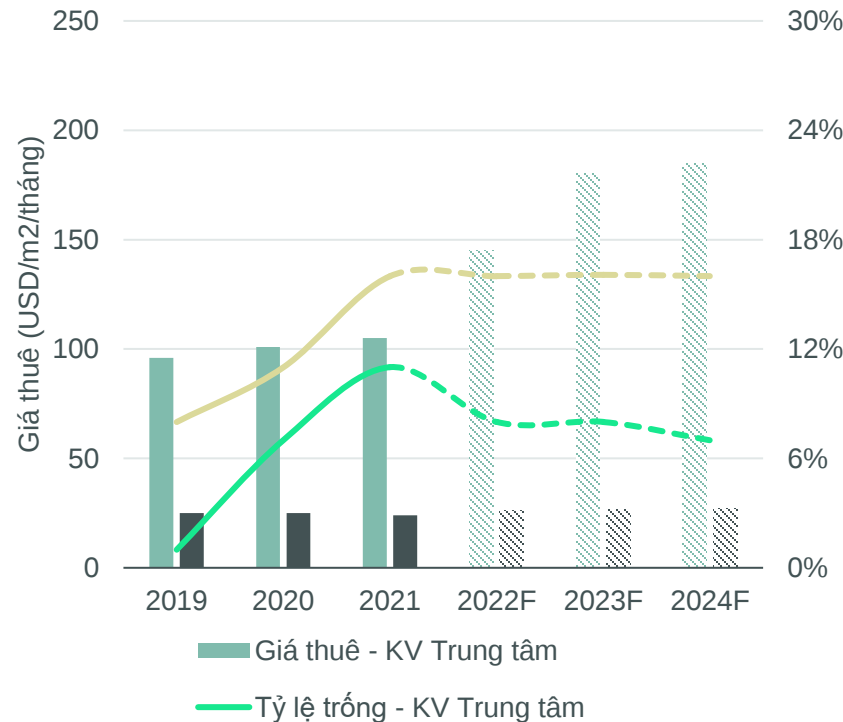
H2 2022: 19.000 m2 NLA		Hà Nội: 2023-2024: Hơn 300.000 m2 NLA nguồn cung mới							
									
The Zei Quận Từ Liêm 9.000 m2	Hinode City Q. Hai Bà Trưng 10.000 m2	The Village - Park City Quận Hà Đông 12.200 m2	FLC Twin Towers Quận Cầu Giấy 14.000 m2	Toshin – Starlake Giai đoạn 1 Quận Tây Hồ 35.000 m2	Tiến Bộ Plaza Quận Ba Đình 50.000 m2	Lotte Mall Hanoi Quận Tây Hồ 72.000 m2	Aeon Mall Hoàng Mai Quận Hoàng Mai 84.000 m2	Splendora Mall Quận Hoàn Đức 8.450 sqm	Thor Complex Quận Hai Bà Trưng 12.884 m2
H2 2022: 35.000 m2 NLA		TP.HCM: 2023-2024: Hơn 200.000 m2 NLA nguồn cung mới							
									
Thiso (Socar Mall) TP.Thủ Đức 35.000 m2	Vincom Grand Park TP. Thủ Đức 48.000 m2	Central Premium Quận 8 24.000 m2	Satra (Central Mall) Võ Văn Kiệt Quận 6 30.000 m2	One Central Quận 1 33.750 m2	IFC One (Saigon One) Quận 1 12.000 m2	Sun Tower Quận 1 20.000 m2	Sense Mall Thủ Đức 32.260 m2		

Triển Vọng Thị Trường

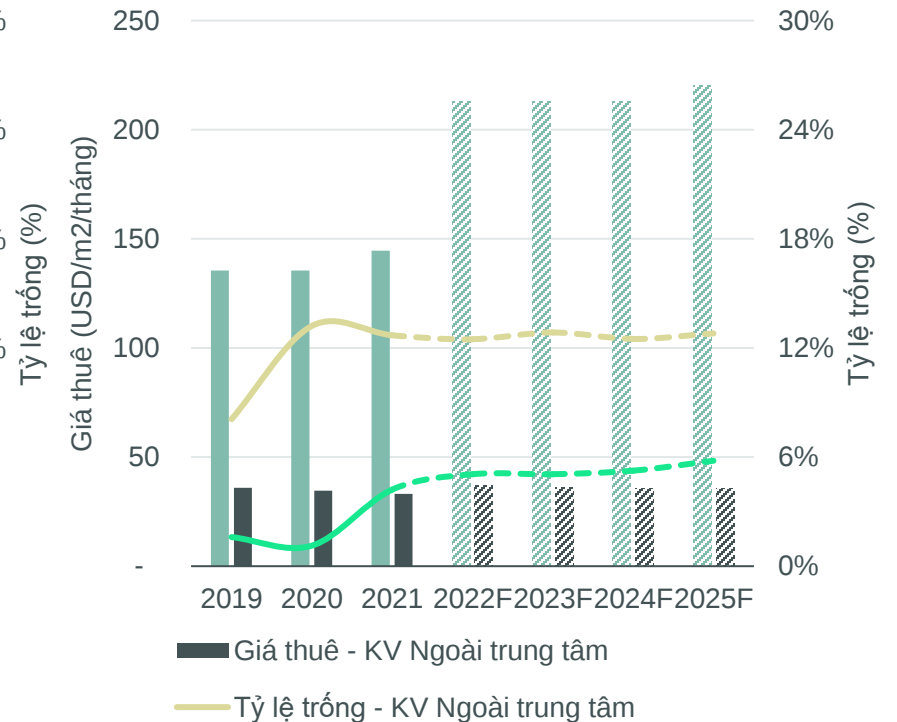
Lượng khách mua sắm tại các TTTM ở khu vực trung tâm tăng trở lại gần bằng trước đại dịch. Giá thuê tại khu vực trung tâm tăng vọt.

Tuy nhiên, các TTTM khu vực ngoài trung tâm vẫn cần thêm thời gian hơn để phục hồi.

Hoạt động thị trường trong 3 năm tới,
Hà Nội



Hoạt động thị trường trong 3 năm tới,
TP.HCM



Ghi chú: Giá thuê được tính cho Tầng trệt và Tầng 1, chưa bao gồm VAT và Phí dịch vụ.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

Phát Triển Bền Vững Đang Trở Thành Ưu Tiên Chiến Lược Đối Với Nhiều Nhà Bán Lẻ



McDonald's thử nghiệm cốc nhựa có nguồn gốc từ vật liệu tái chế và phân hủy sinh học

Tháng 4/2022



Đến năm 2025, chuỗi đồ ăn nhanh McDonald's mong muốn cung cấp tất cả các bao bì của mình từ nguồn tái tạo, tái chế hoặc được chứng nhận và áp dụng quy trình tái chế tại tất cả các chuỗi cửa hàng.



100% chai và lọ thủy tinh mới của Guerlain sẽ sử dụng thủy tinh tái chế một phần vào cuối năm 2023.

Báo cáo Phát triển Bền vững của Guerlain 2020/2021

Tháng 5, 2022

Tại Việt Nam, Guerlain sử dụng giấy thử nước hoa tái chế được.



Áp Lực Lạm Phát Gia Tăng Đối Với Nền Kinh Tế

thejapan times
THE INDEPENDENT VOICE IN ASIA

Thống đốc Haruhiko Kuroda nhấn mạnh lạm phát là rủi ro đối với nền kinh tế Nhật Bản

3/6/2022

Giá các mặt hàng thiết yếu hàng ngày tăng có thể ảnh hưởng lớn đến các hộ gia đình. Áp lực lạm phát ngày càng gia tăng được đánh giá là rủi ro lớn đối với nền kinh tế của Nhật Bản.

Bloomberg

Mức lạm phát nhanh nhất của Hàn Quốc kể từ năm 2008 làm tăng áp lực lãi suất

3/5/2022

Lạm phát bắt đầu đè nặng lên nền kinh tế. Rào cản tiềm tàng trong việc thúc đẩy tỷ lệ lạm phát tăng nhanh đến từ cuộc chiến của Nga với Ukraine vốn đang gây sức ép lên nền kinh tế của châu Âu và chính sách Zero Covid ở Trung Quốc.

VnEconomy

Giỏ hàng hoá và lạm phát tăng gây khó khăn cho nền kinh tế 7/6/2022

Nhiều lo ngại thời gian tới kinh tế trong nước sẽ phải đối mặt với những khó khăn, sức ép lạm phát tiếp tục tăng...

**THỜI BÁO
Tài chính
CƠ QUAN CỦA BỘ TÀI CHÍNH
VIỆT NAM**

Kiểm chế áp lực lạm phát do lực đẩy từ giá xăng tăng 6/6/2022

Giá cả hàng hóa trong tháng 5 và tháng 6 này đang chịu áp lực lạm phát ngày một cao do lực đẩy từ giá xăng.

**Tạp chí Thị trường
Tài chính Tiền tệ
FINANCIAL & MONETARY MARKET REVIEW**

Dự báo lạm phát năm 2022 trong khoảng 4 - 4,5% 22/05/2022

Căn cứ vào các yếu tố tác động từ lạm phát chuỗi cung ứng; thiếu hụt nguồn cung; tổng cầu tăng đột biến; thiếu hụt lao động và dự kiến tăng lương tối thiểu vùng; giá xăng dầu, giá điện dự báo tăng; căng thẳng địa chính trị trên thế giới....

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE. Hình ảnh được lấy từ Internet.

Triển Vọng Thị Trường



Thị trường có mức phục hồi khiêm tốn

Triển vọng phục hồi của thị trường bán lẻ vẫn còn ảm đạm vì ảnh hưởng từ chính sách Không-Covid của Trung Quốc và rủi ro lạm phát.



Vị trí đắc địa được sẵn đón nhiều hơn

Với nhu cầu thuê tại các vị trí đắc địa vẫn tiếp tục được duy trì, các gian hàng cho thuê ở khu vực trung tâm thành phố và dọc các tuyến phố chính sẽ được sẵn đón nhiều trong thời gian tới.



Các cửa hàng đầu tư vào các ứng dụng phân tích người tiêu dùng

Đầu tư và tích hợp công nghệ để phân tích hành vi người tiêu dùng và tăng trải nghiệm của khách mua sắm tại cửa hàng và trên không gian ảo.

Kết Luận: Chiến Lược Cho Đơn Vị Bán Lẻ Và Đơn Vị Cho Thuê



Đơn Vị Bán Lẻ

Doanh thu bán lẻ sẽ dần phục hồi

- Tập trung vào việc lựa chọn vị trí để mở rộng cửa hàng cùng nhiều giá trị đi kèm.
- Gia tăng trải nghiệm của khách hàng bằng cách tập trung vào cá nhân hóa và các dịch vụ chăm sóc khách hàng

Tình hình mở rộng mạnh mẽ hơn

- Hành động nhanh chóng để nắm bắt cơ hội thuê tốt khi các điều khoản cho thuê đang cạnh tranh.

Tương lai công nghệ

- Tích hợp công nghệ vào phân tích hành vi khách tiêu dùng. Đồng thời, tăng cường trải nghiệm mua sắm trực tuyến và tại cửa hàng.
- Nâng cao các tùy chọn giao hàng và mua sắm tại cửa hàng truyền thống vào mạng lưới giao hàng chặng cuối.

Đơn Vị Cho Thuê

- Tập trung thu hồi phí cho thuê để nắm bắt cơ hội phục hồi doanh số bán lẻ

- Bổ sung điều mục đánh giá giá thuê thường xuyên vào hợp đồng thuê mới để nắm bắt cơ hội phục hồi thị trường bán lẻ trong tương lai.

- Hợp tác với đơn vị thuê hoặc ứng dụng giao hàng theo yêu cầu để tăng cường hiệu quả hoạt động hậu cần. Ví dụ, quầy dịch vụ sẽ nhận và giao hàng theo yêu cầu từ các trung tâm mua sắm.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE.

CBRE MARKET FORUM 2022

Thị Trường BĐS Công Nghiệp

CBRE



Thị trường BĐS Công Nghiệp Việt Nam tiếp tục ghi nhận những tín hiệu tích cực



KHU VỰC PHÍA BẮC

&

KHU VỰC PHÍA NAM



01 Chính sách Zero-Covid của Trung Quốc, sự gia tăng chi phí logistics và năng lượng do các vấn đề địa chính trị

02 Hoạt động cho thuê bình thường trở lại tại Việt Nam

03 Tiến độ xây dựng tích cực ở nhiều dự án

04 Nhu cầu mạnh mẽ đến từ các ngành logistics, sản xuất ô tô và điện tử

05 Giá thuê đất KCN tăng trong khi giá thuê kho xưởng ổn định

Nhìn lại 6T/2022



Đứt gãy chuỗi
cung ứng toàn
cầu tiếp diễn

Sản xuất đình
trệ

Sự gia tăng chi
phí vận chuyển
trên toàn cầu

Công suất
Logistics
không đáp
ứng đủ

Chính sách
Zero-Covid
của Trung
Quốc

Thúc đẩy sự đa dạng hóa sản xuất và chiến lược “China Plus One”

Apple chuyển đổi dây chuyền sản xuất iPad sang Việt Nam trong bối cảnh chuỗi cung ứng Trung Quốc gặp khó khăn

NIKKEI Asia

01/06/2022

Tại sao ngày càng nhiều công ty châu Âu chọn Việt Nam làm điểm đến thay vì Trung Quốc



08/06/2022

“Căng thẳng địa chính trị leo thang cộng với áp lực gia tăng chi phí trên phạm vi toàn cầu đang thúc đẩy các công ty lớn tìm kiếm những địa điểm sản xuất thay thế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ của Việt Nam trong những năm gần đây đã thu hút sự quan tâm của nhiều công ty đến từ khu vực châu Âu”

Hoạt động cho thuê bình thường trở lại tại Việt Nam

Việt Nam mở lại tất cả các chuyến bay quốc tế sau hai năm

VN  EXPRESS 15/02/2022

Số lượng yêu cầu hỏi thuê CBRE nhận được trong 6T/2022: Cải thiện về cả số lượng và Diện tích



Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022. Tiêu đề báo được dịch lại.

(*) Diện tích trung bình theo yêu cầu hỏi thuê của khách thuê gửi tới CBRE trong kỳ

Tiến độ xây dựng tích cực ở nhiều dự án trong 6T/2022



Nhà máy Ohsung Vina @ KCN Liên Hà Thái – Thái Bình



KCN VSIP 3 – Bình Dương
Diện tích đất: 1.000 ha



Nhà xưởng KCN @ Deep C Hải Phòng.
Diện tích cho thuê: 71.408 m2



JD Property (Vietnam) Logistics Park Hai Phong 1. Diện tích cho thuê: 60.000 m2



Nhà máy An Phát @ KCN Nam Đình Vũ – Hải Phòng



BWID Phú Nghĩa, Hà Nội
Diện tích đất: 2,3ha; Diện tích cho thuê: 14.000 m2



KCN Phú An Thạnh (Nhà kho, nhà xưởng). Diện tích đất: 13,4 ha



SLP Nam Sơn Hạp Lĩnh
Diện tích cho thuê: 84.000 sqm

Cơ sở hạ tầng phía Bắc tiếp tục được cải thiện



Đường vành đai 3 sẽ giúp nâng cao năng lực cạnh tranh cho khu vực phía Nam

Đường vành đai 3 đi qua 4 tỉnh thành gồm TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai và Long An, với tổng chiều dài 76,34 km.

Công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai dự án từ năm 2022, đến năm 2025 cơ bản hoàn thành và đưa vào khai thác từ năm 2026.

Dự án đường vành đai 3 TP.HCM đã được Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư vào giữa tháng 6/2022.

Kế hoạch đường vành đai 3 sẽ thay đổi thị trường

VIR Vietnam Investment Review 29/02/2022
A SPECIAL EDITION OF BAO DAU TU

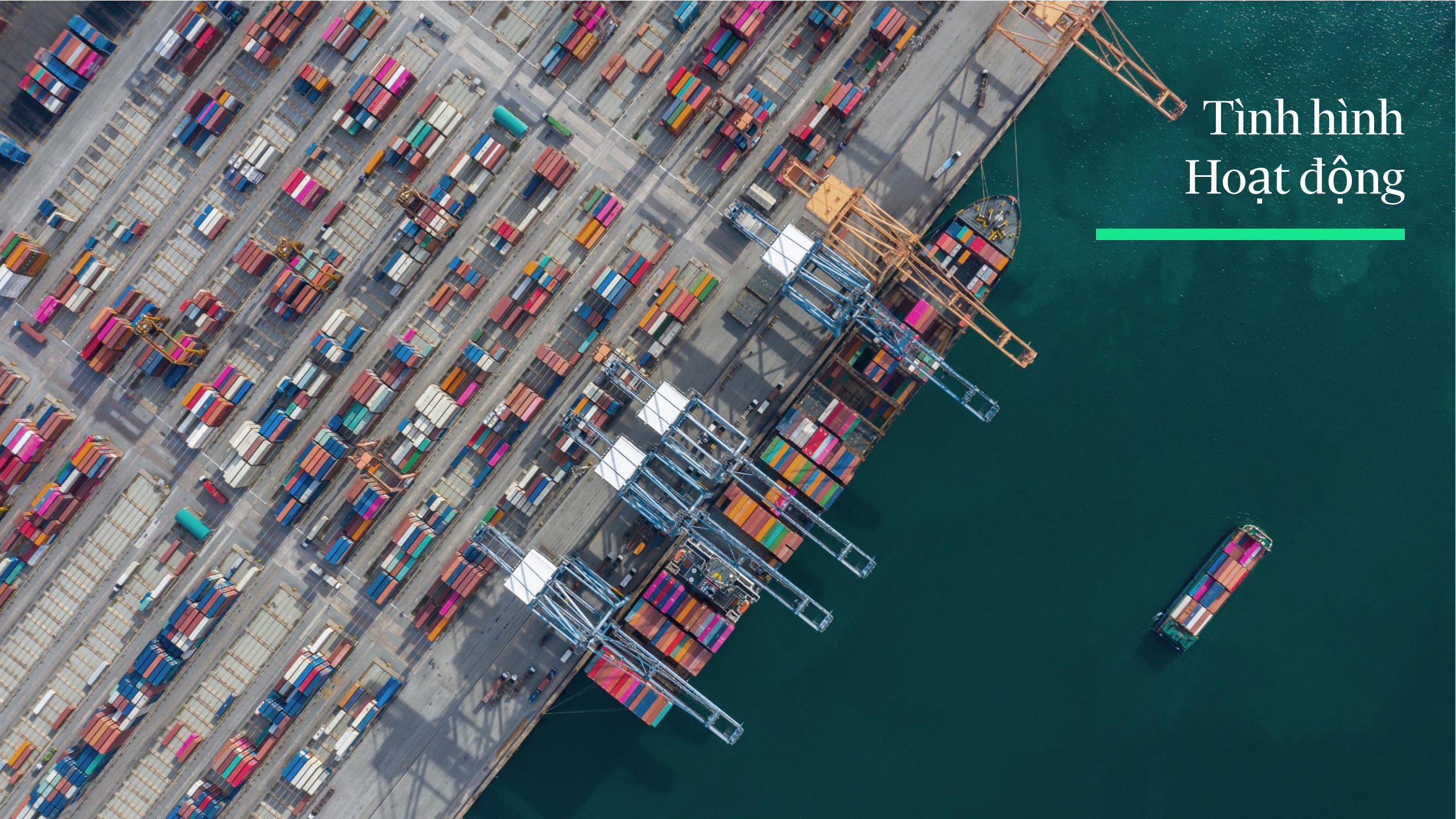
TP.HCM chuẩn bị lực lượng thực hiện dự án xây dựng đường vành đai 3

SÀIGON 29/06/2022
ONLINE

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022

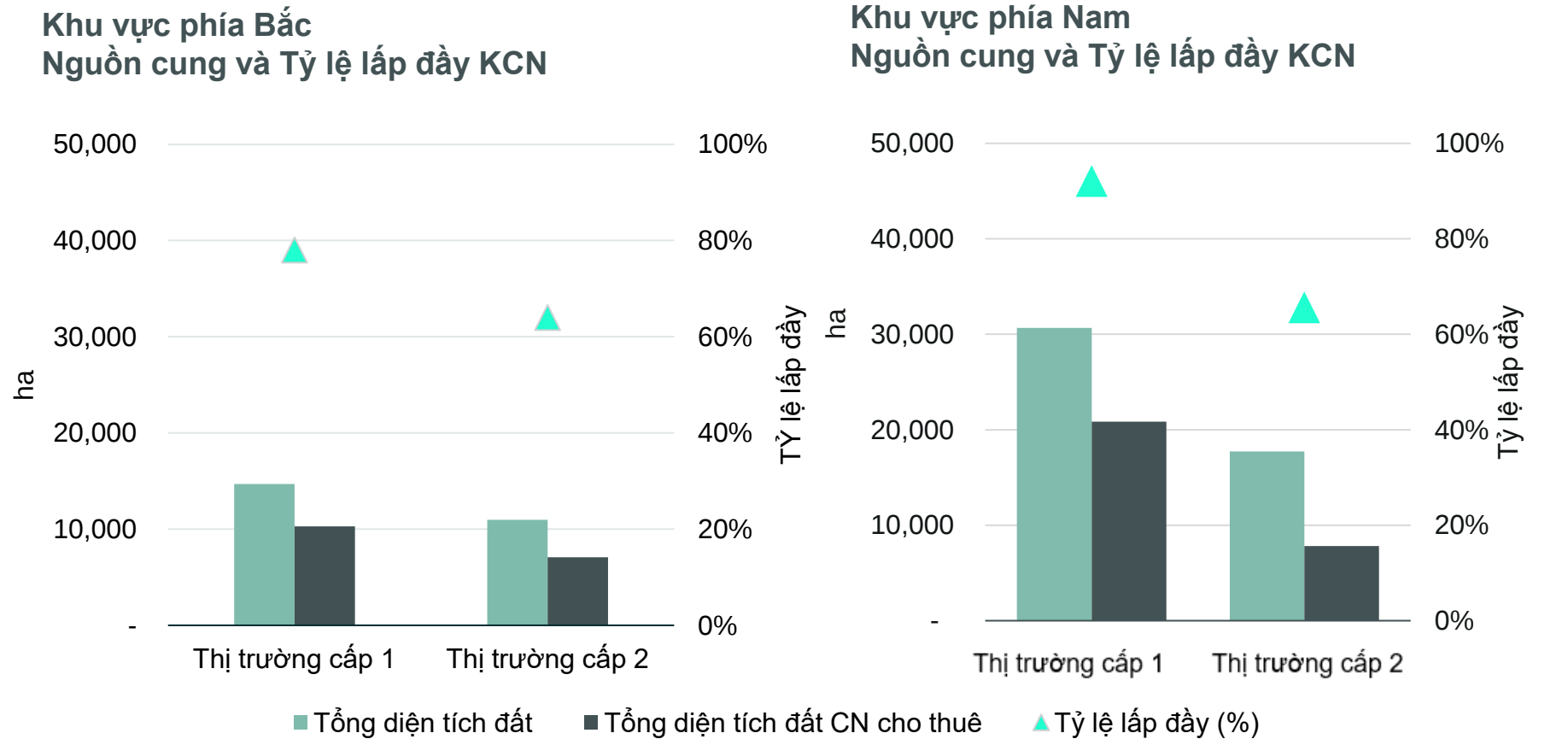
CBRE VIETNAM FORUM 2022 | © CBRE, Inc.





Tình hình Hoạt động

Các thị trường cấp 1 ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tích cực



Khu vực phía Bắc

Thị trường cấp 1: Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương

Thị trường cấp 2: Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Thái Bình, Hà Nam, Bắc Giang

Khu vực phía Nam

Thị trường cấp 1: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An

Thị trường cấp 2: Bình Thuận, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Phước, Tây Ninh

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

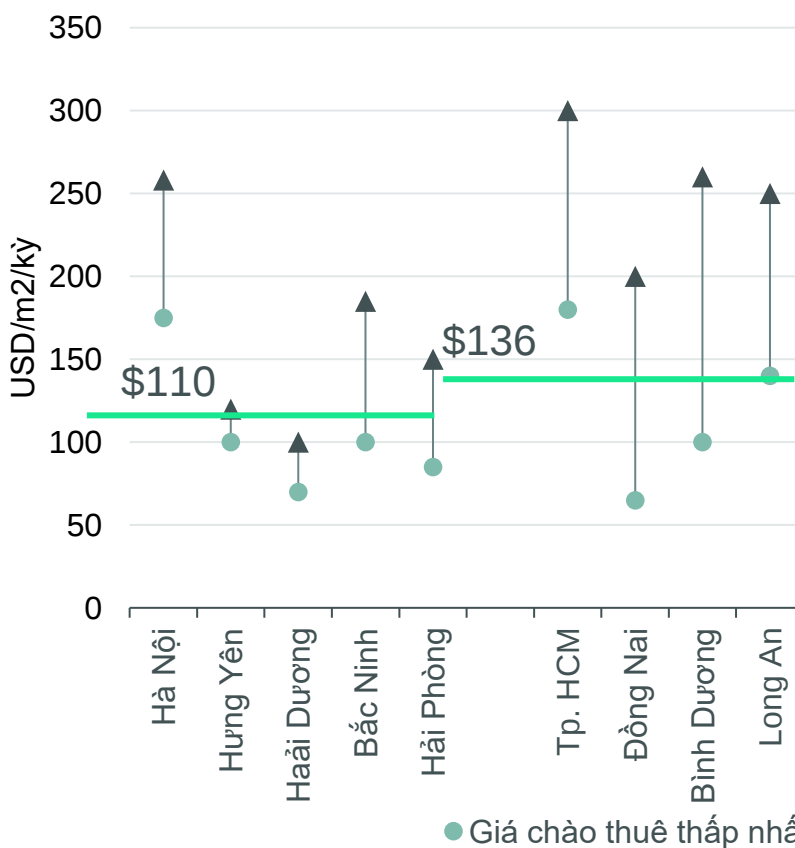
Giá chào thuê, Đất công nghiệp, 6T/2022

Khu vực phía Bắc:

▲ +5% - 12% y-o-y

Khu vực phía Nam:

▲ +8% - 13% y-o-y



— Giá chào thuê trung bình khu vực

Dựa trên ghi nhận của CBRE về nguồn cung nhà kho, nhà xưởng hiện đại.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

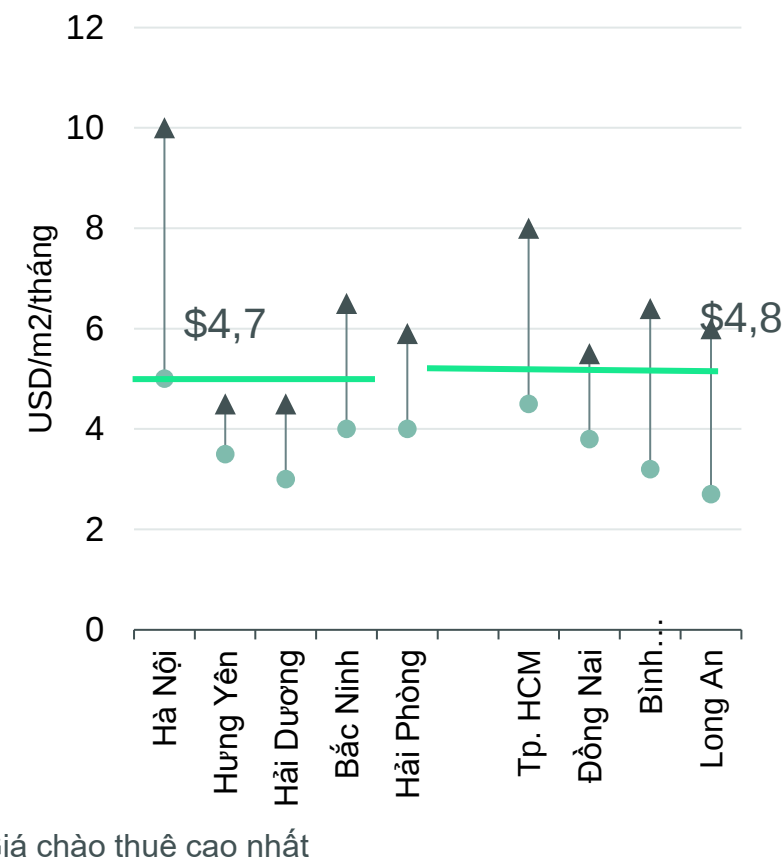
Giá chào thuê, Kho và xưởng, 6T/2022

Khu vực phía Bắc:

▲ +0% - 3% y-o-y

Khu vực phía Nam:

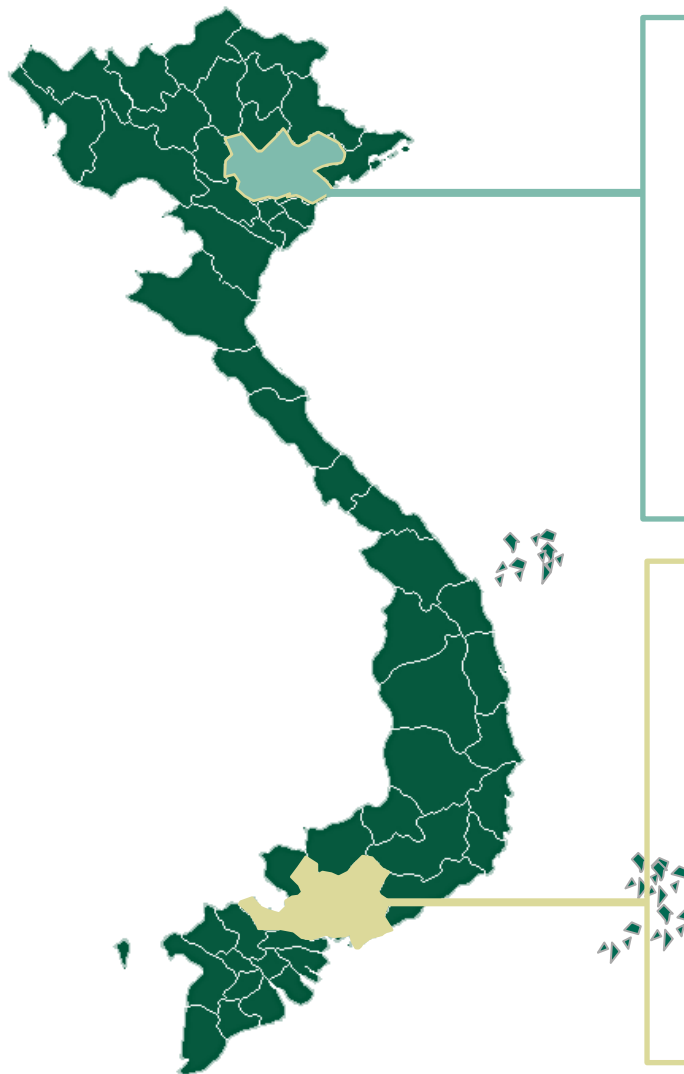
▲ +0% - 3% y-o-y



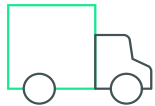
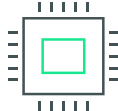
— Giá chào thuê trung bình khu vực

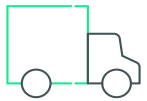
Giá đất công nghiệp tiếp tục tăng trong khi giá thuê nhà kho xưởng ổn định

Nhu cầu mạnh mẽ từ ngành logistics và các nhà sản xuất từ châu Âu



Số lượng khách hỏi thuê ghi nhận bởi CBRE, 6T/2022

Logistics	Điện tử	Ô tô
 34%	 13%	 9%
Singapore	Châu Âu	Việt Nam
 28%	 22%	 19%

Logistics	Chăm sóc sức khỏe	Dịch vụ ăn uống (F&B)
 40%	 12%	 9%
Việt Nam	Châu Âu	Úc
 33%	 19%	 6%

Các giao dịch đáng chú ý 6T/2022. **Đất công nghiệp: Nhiều giao dịch quy mô lớn hơn trên thị trường cấp 2.**

Tỉnh thành	Ngành công nghiệp	Quốc gia	Cấp 1/Cấp 2	Quy mô (ha)
Bình Dương	Đồ chơi/Nhựa	Đan Mạch	Cấp 1	44
Vĩnh Phúc	Nội thất	Nhật Bản	Cấp 2	40
Nghệ An	Logistics/RBF	Hồng Kông	Cấp 2	30
Bắc Giang	Logistics	Singapore	Cấp 2	30
Bắc Giang	Năng lượng mặt trời	Hồng Kông	Cấp 2	20
Bắc Ninh	Logistics	Hồng Kông	Cấp 1	20
Quảng Ninh	LPG + Nhựa PP	Việt Nam	Cấp 2	20
BR-VT	Dầu nhờn	Đức	Cấp 2	20
Long An	F&B	Hoa Kỳ	Cấp 1	19
Hải Phòng	Logistics	Hồng Kông	Cấp 1	17
Đồng Nai	Logistics	Trung Quốc	Cấp 1	16
Hưng Yên	Logistics/RBF	Việt Nam	Cấp 1	10

Các giao dịch tiêu biểu 6T/2022. **Nhà kho và nhà xưởng xây sẵn đang hướng tới quy mô lớn hơn để đáp ứng nhu cầu của khách thuê nước ngoài.**

Tỉnh thành	Ngành công nghiệp	Quốc gia	Cấp 1/Cấp 2	Quy mô (m2)
Long An (*)	Logistics	Nhật Bản/Việt Nam	Cấp 1	35.000
Hải Phòng	Robotics	Trung Quốc	Cấp 1	22.000
Bình Dương (*)	Nội thất	Mỹ	Cấp 1	20.000
Đồng Nai	Giày dép	Đức	Cấp 1	19.000
Long An (*)	Logistics	Nhật Bản	Cấp 1	18.500
Hải Phòng	Ô tô	Việt Nam	Cấp 1	18.000
Hưng Yên	F&B	Việt Nam	Cấp 1	15.000
Đồng Nai	Nội thất	Đức	Cấp 1	15.000
Đồng Nai	Cơ điện	Hàn Quốc	Cấp 1	15.000
Bình Dương	Nội thất	Hà Lan	Cấp 1	13.000
Bắc Ninh	Pin	Trung Quốc	Cấp 1	10.000
Bình Dương	Đóng gói hàng hóa	Hoa Kỳ	Cấp 1	10.000

Dựa trên ghi nhận của CBRE. Đơn vị tính của giao dịch BĐS đất công nghiệp là ha, kho xưởng là m2.

(*) Nhà kho/ nhà xưởng xây theo yêu cầu

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

Các giao dịch lớn được ghi nhận tại khắp các tỉnh thành

Các công ty logistics tiếp tục mở rộng tại nhiều khu vực.

Nhu cầu mạnh mẽ từ các lĩnh vực ô tô và điện tử thúc đẩy tỷ lệ lấp đầy lành mạnh của các khu công nghiệp phía Bắc

Lĩnh vực ô tô chứng kiến sự gia nhập của các nhà sản xuất mới, đặc biệt là ở khu vực phía Bắc.



Czech Škoda Auto sẽ sản xuất ô tô tại Quảng Ninh

19 Tháng 2, 2022



Công ty xe hơi Trung Quốc Cherry lộ tin quay trở lại thị trường Việt Nam

9 Tháng 4, 2022



VinFast công bố chiến lược hoà thuận điện và dải sản phẩm xe điện hoàn thiện tại CES 2022

1 Tháng 1, 2022

Trong khi đó, lĩnh vực điện tử tiếp tục xu hướng mở rộng



Xiaomi bắt đầu sản xuất điện thoại thông minh tại Việt Nam

1 Tháng 6, 2022



Samsung đầu tư 920 triệu USD vào nhà máy Việt Nam

17 Tháng 2, 2022



LG Display huy động 1 tỷ USD để phát triển dây chuyền sản xuất OLED tại Việt Nam

14 Tháng 6, 2022



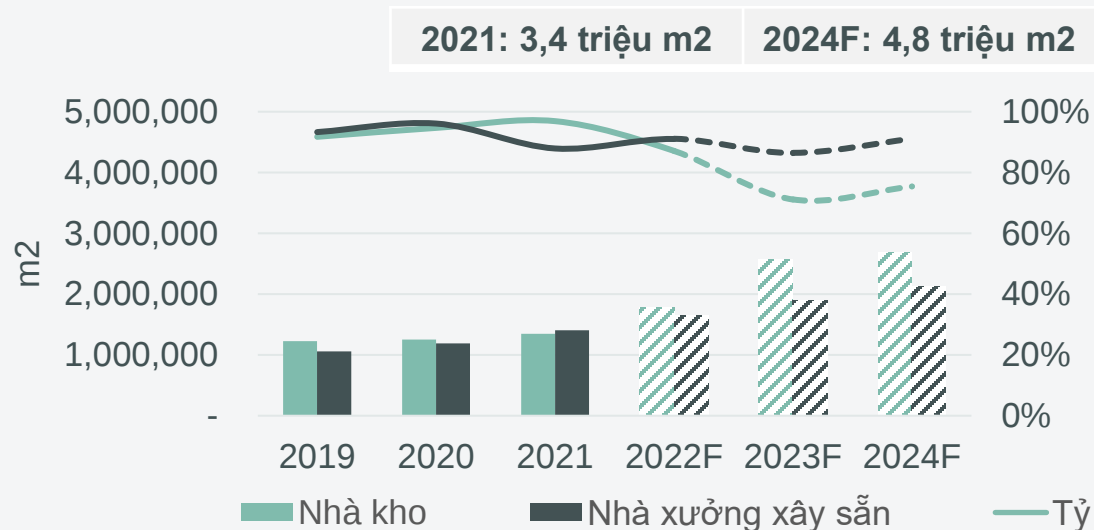
Goertek tăng vốn lên 500 triệu USD, trở thành nhà đầu tư FDI lớn nhất tại Nghệ An

12 Tháng 1, 2022

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022. Tiêu đề báo được dịch lại.

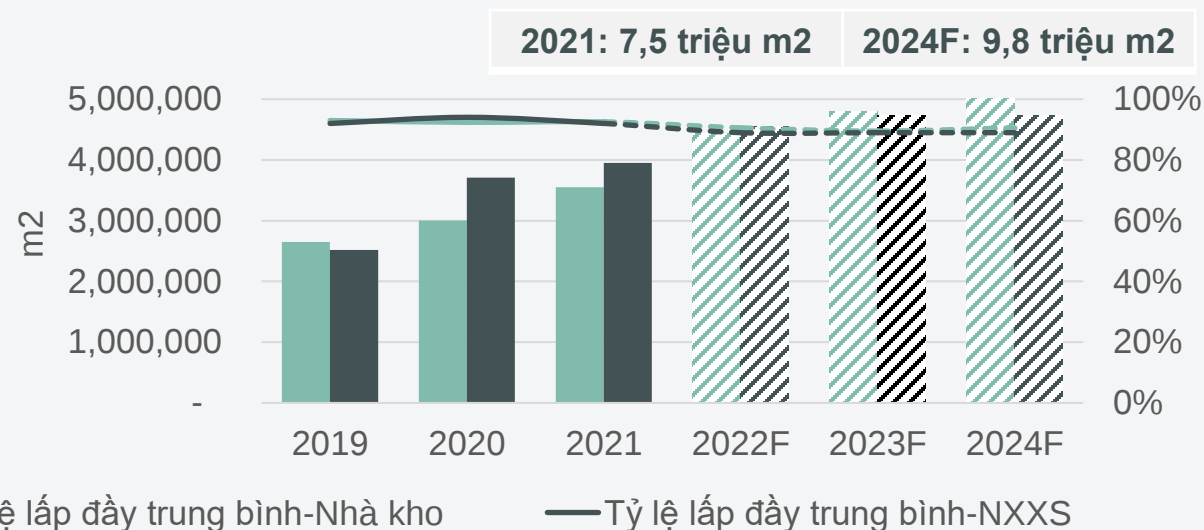
Nguồn cung kho xưởng xây sẵn tăng mạnh trong 3 năm tới

Nguồn cung tích lũy, Kho xưởng xây sẵn, 2019 – 2024F, Khu vực phía Bắc
87% nguồn cung mới năm 2022 – 2024 đến từ Hải Phòng và Bắc Ninh



Khu vực phía Bắc: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương
Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

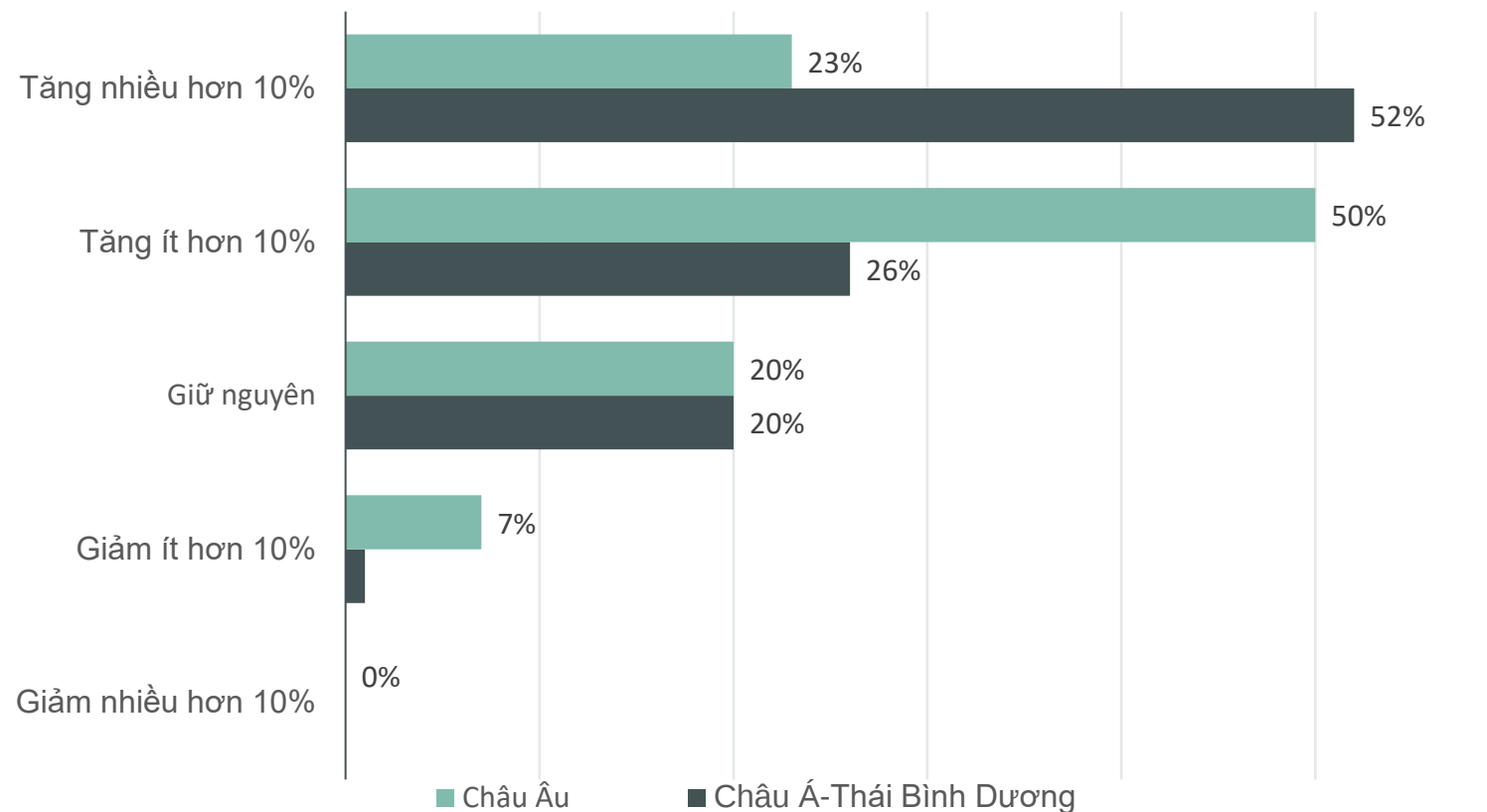
Nguồn cung tích lũy, Kho xưởng xây sẵn, 2019 – 2024F, Khu vực phía Nam
Khoảng 60% nguồn cung mới năm 2022 – 2024 đến từ Bình Dương



Khu vực phía Nam: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu.
Tỷ lệ lấp đầy dựa trên ghi nhận của CBRE về số lượng kho xưởng hiện đại.
Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE, 6T/2022.

... Được hỗ trợ
bởi nhu cầu
logistics lành
mạnh

Kế hoạch của khách thuê đối với danh mục đầu tư nhà kho trong 3 năm tới



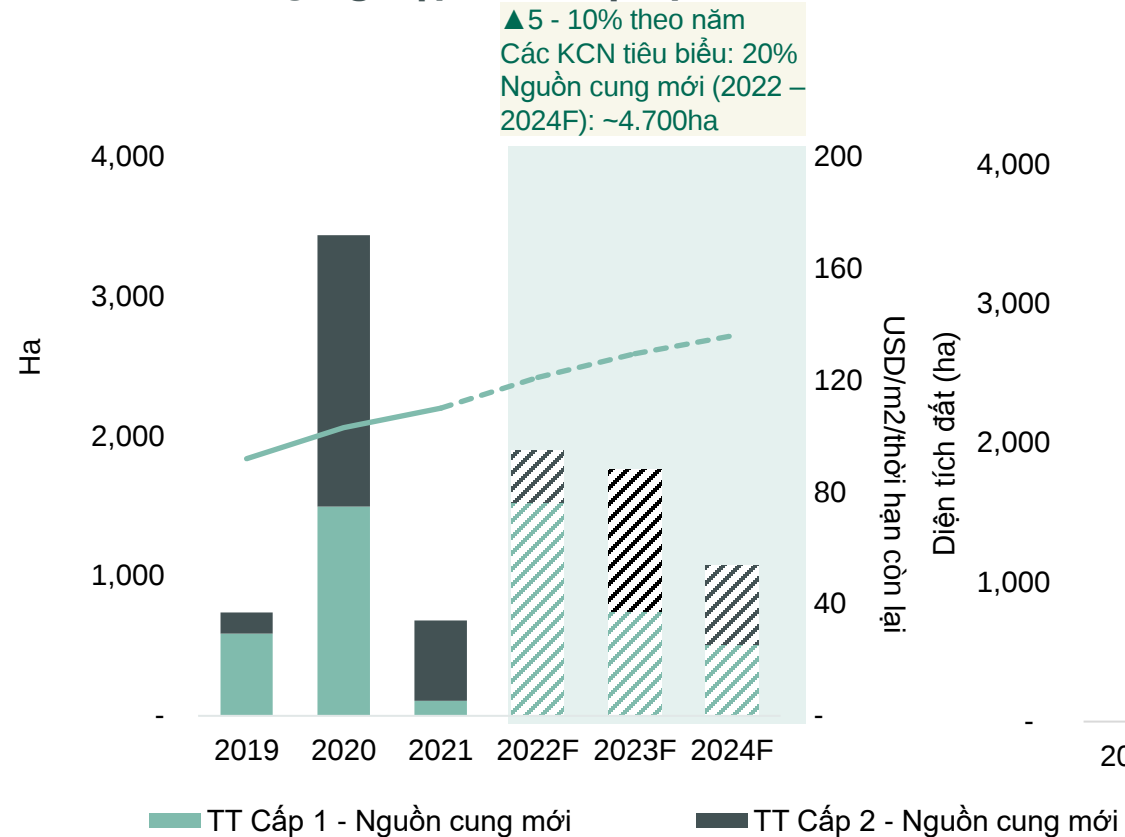
Nguồn: Khảo sát về khách thuê logistics khu vực Châu Á-Thái Bình Dương, tháng 9/2021 và Khảo sát khách thuê ở Châu Âu, tháng 5/2022, B.P. Nghiên cứu CBRE

Triển vọng Thị trường



Giá đất công nghiệp duy trì ở mức cao mặc dù phải đối mặt nhiều áp lực cạnh tranh

Giá đất công nghiệp, Khu vực phía Bắc

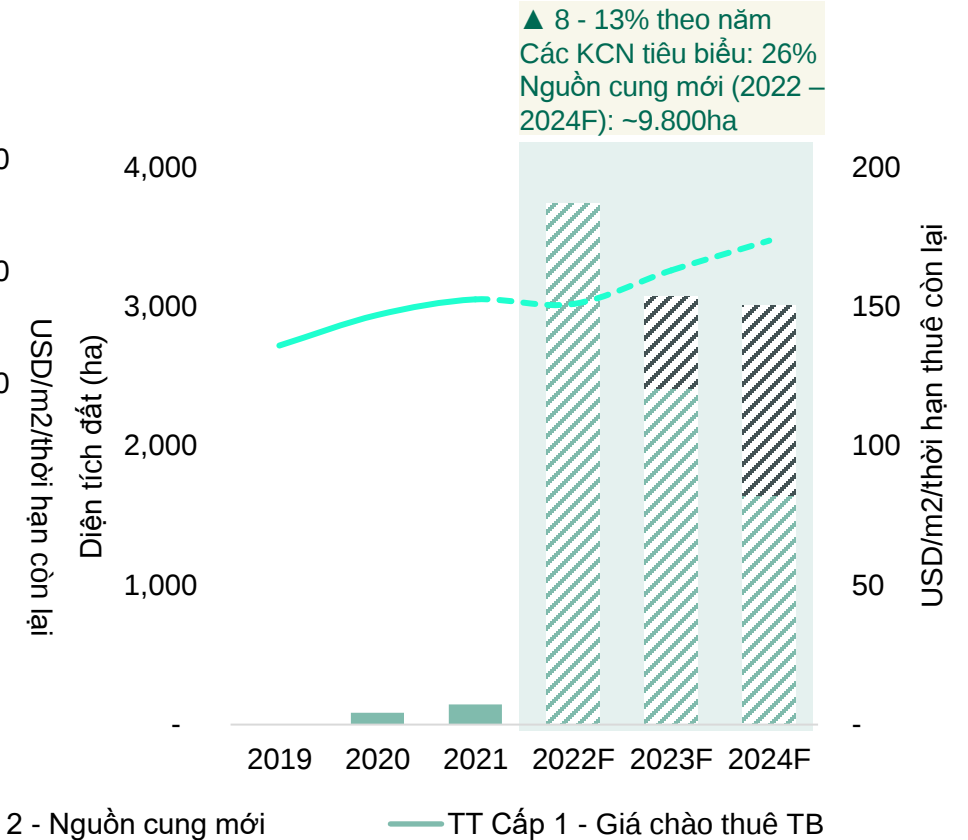


Khu vực phía Bắc

Thị trường cấp 1: Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương

Thị trường cấp 2: Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Thái Bình, Hà Nam, Bắc Giang

Giá đất công nghiệp, Khu vực phía Nam



Khu vực phía Nam

Thị trường cấp 1: TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An

Thị trường cấp 2: Bình Thuận, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Phước, Tây Ninh

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE.

Mức thuế tối thiểu toàn cầu sẽ thay đổi chiến lược thu hút FDI của Việt Nam

Thuế tối thiểu toàn cầu tác động đến chiến lược thu hút FDI của Việt Nam



Thuế doanh nghiệp tối thiểu toàn cầu và tác động đối với Việt Nam

11 Tháng 6, 2022

Nhiều thay đổi được thực hiện nhằm hỗ trợ sự phát triển của các KCN trong tương lai

Những điểm nổi bật của Nghị định số 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý KCN và khu kinh tế

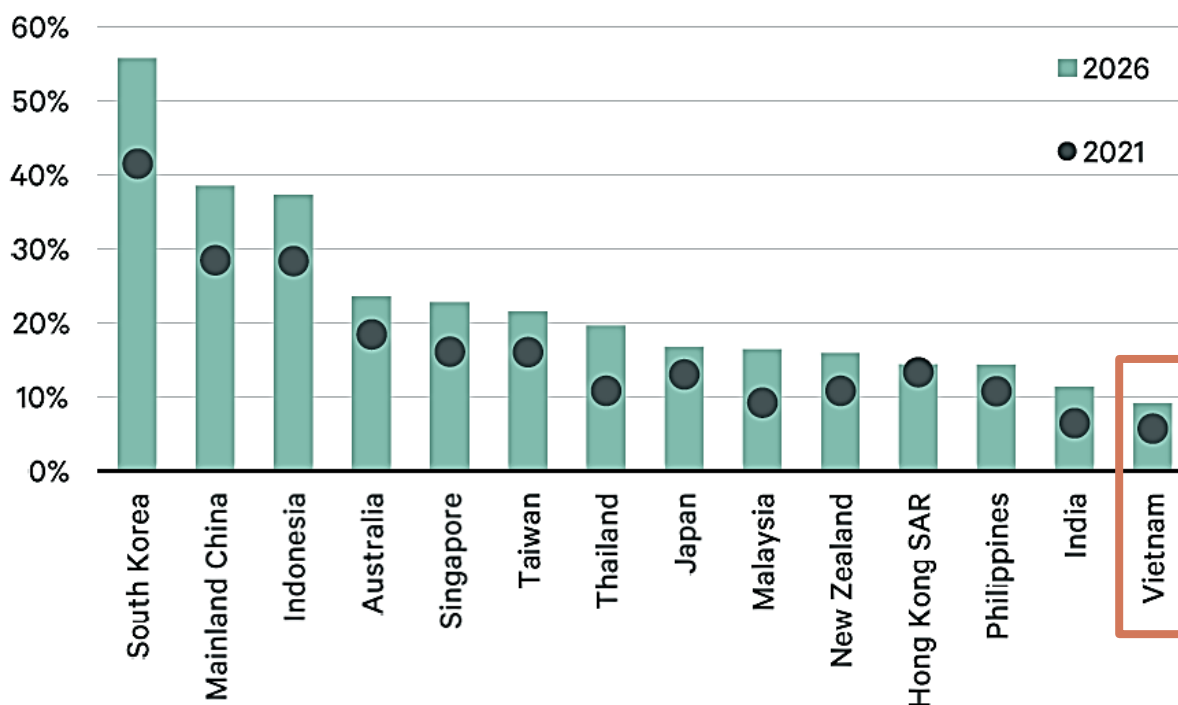
Đơn giản hóa thủ tục, bổ sung các quy định liên quan đến **thành lập, mở rộng khu công nghiệp**

Thúc đẩy phát triển các loại hình khu công nghiệp mới và “đặc biệt ưu tiên” phát triển mô hình KCN sinh thái

Quy hoạch tổng thể của các KCN phải bao gồm **diện tích dành cho nhà ở công nhân và các tiện ích cho công nhân**

Dự báo về sự gia tăng diện tích logistics dành riêng cho thương mại điện tử

Mức độ thâm nhập của ngành thương mại điện tử theo thị trường năm 2021 và dự báo đến năm 2026



Với mỗi 1 tỷ USD doanh thu từ thương mại điện tử, thị trường cần thêm 92.903 m² diện tích logistics.



Nhu cầu diện tích logistics ở Việt Nam

Dự kiến cần hơn 2 triệu m² diện tích logistics dành riêng cho lĩnh vực thương mại điện tử vào năm 2025 trên cả nước. (*)

Nguồn: Euromonitor, Sách Trắng về Doanh nghiệp Điện tử Việt Nam 2021, Hiệp hội Thương mại Điện tử Việt Nam, B.P. Nghiên cứu CBRE.

(*) Ước tính của CBRE: Dựa trên Báo cáo về Thương mại điện tử theo số liệu, doanh số Thương mại điện tử của Việt Nam dự kiến sẽ tăng từ 16 tỷ USD vào năm 2021 lên 39 tỷ USD vào năm 2025

Triển vọng thị trường



Mức cam kết thuê trước tốt tại các KCN mới

Các KCN ở vị trí tốt hoặc có lợi thế riêng tiếp tục ghi nhận tỷ lệ cam kết thuê trước tốt.



Nguồn cung mạnh mẽ trong 3 năm tới

Nguồn cung đất công nghiệp và kho xưởng tiếp tục tăng tại các khu vực có nhu cầu thuê tốt trên nhiều lĩnh vực.



Giá đất công nghiệp tiếp tục tăng cao

Nhu cầu thuê mạnh mẽ thúc đẩy sự tăng trưởng của đất công nghiệp tại khắp các khu vực tỉnh thành.



Sự tăng trưởng của nhà kho, nhà xưởng nhiều tầng

Loại hình kho xưởng nhiều tầng sẽ gia tăng ở các khu vực có nguồn cung đất công nghiệp hạn chế.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE. Hình ảnh được lấy từ Internet.

Kết Luận: Chiến Lược Cho Khách Thuê và Chủ Đầu Tư



Nguồn cung logistics
tăng trưởng mạnh mẽ
trong 3 năm tới

Thực hiện mức
thuế tối thiểu toàn
cầu

Sự gián đoạn chuỗi
cung ứng và chiến
lược “China-plus One”

Khách Thuê

- Nắm bắt cơ hội để mở rộng trong khi đàm phán các điều khoản tốt hơn.

- Xem xét các yếu tố khác nhau để lựa chọn địa điểm phù hợp (lực lượng lao động, địa điểm, cơ sở hạ tầng, các yếu tố liên quan đến chi phí, v.v.) ngoài các ưu đãi thuế.
- Thích ứng và điều chỉnh chiến lược kinh doanh.

- Đa dạng hóa sản xuất và tìm kiếm cơ hội tại các thị trường mới nổi.

Chủ Đầu Tư

- Thiết lập mối quan hệ hợp tác với các khách thuê lớn.
- Điều chỉnh chiến lược cho thuê phù hợp với từng khu vực.

- Chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ để thu hút khách thuê, thay vì chỉ phụ thuộc vào các ưu đãi thuế từ Chính phủ.

- Nắm bắt cơ hội thu hút các công ty sản xuất hiện đang cân nhắc Chiến lược “Trung Quốc cộng một”.

Nguồn: B.P. Nghiên cứu và Tư vấn CBRE.

CBRE MARKET FORUM 2022

Thị Trường Nhà Ở

CBRE



Nhìn lại 6T/2022

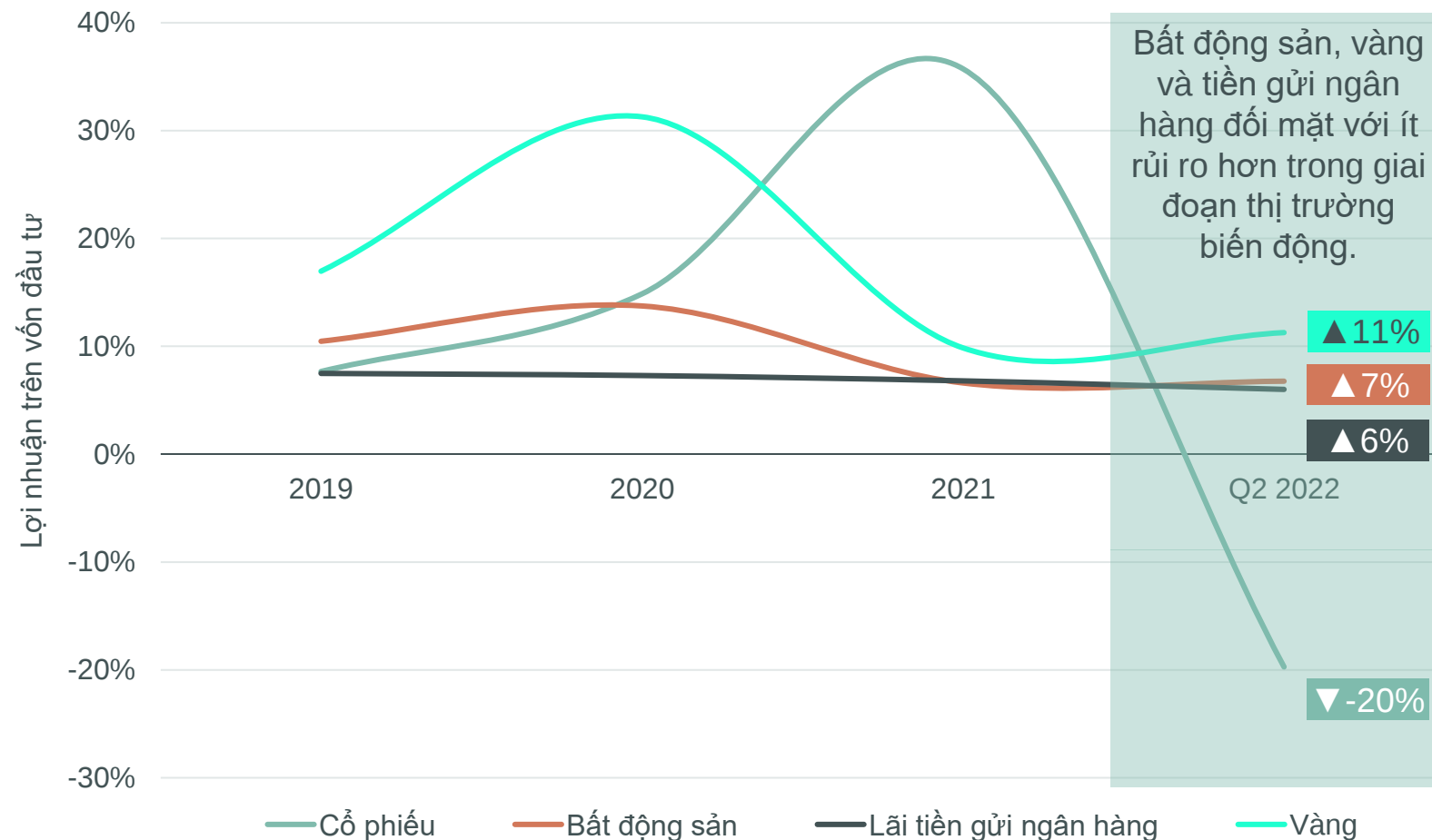


- 01 Bất động sản tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn
- 02 Nguồn cung tăng trong Q2 nhưng nhiều thử thách trước mắt
- 03 Giá bán tiếp tục tăng ở cả hai thị trường
- 04 Trong khi doanh số bán hàng diễn biến đối lập

Các Kênh Đầu Tư

Bất động sản được nhận định là kênh đầu tư ổn định cho các nhà đầu tư trong trung và dài hạn.

Lợi nhuận trên vốn đầu tư của các kênh đầu tư phổ biến, Việt Nam



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2/2022.

(*) Lợi nhuận trên vốn đầu tư của các kênh đầu tư: cổ phiếu, bất động sản, tiền mã hóa và vàng được đo lường bằng sự thay đổi của chỉ số VN-Index, giá căn hộ sơ cấp TP.HCM, giá Bitcoin và giá vàng SJC.

(**) 2019-2021: thay đổi theo năm. Q2/2022: thay đổi trong 6 tháng.

Tổng Quan Thị Trường Căn Hộ Bán TP.HCM 6T/2022

Nguồn cung mới tăng mạnh và vượt hơn tổng nguồn cung mới cả năm 2021.

Phân khúc cao cấp tiếp tục chiếm tỷ trọng cao trong nguồn cung mới.

	Siêu sang	Hạng sang	Cao cấp	Trung cấp	Bình dân	Toàn thị trường
Nguồn cung mới (căn)	15	332 ▼ -29% y-o-y	13,465 ▲ 19x so với H1 2021	1.716 ▼ -55% y-o-y	0	16.412 ▲ 180% y-o-y
Giá bán sơ cấp TB* (USD/m2)	14.966 USD ▲ 1,9% y-o-y	6.022 USD ▼ -3,8% y-o-y	2.561 USD ▼ -0,6% y-o-y	1.662 USD ▲ 7,0% y-o-y	969 USD ▲ 1,6% y-o-y	2.455 USD ▲ 8,6% y-o-y
Lượng căn bán được	10	206 ▼ -77% y-o-y	10.263 ▲ 325% y-o-y	780 ▼ -76% y-o-y	0	12.506 ▲ 70% y-o-y

● Siêu sang (>US\$12.000/m2)

● Hạng sang (US\$4.000 – 12.000/m2)

● Cao cấp (US\$2.000 – 4.000/m2)

● Trung cấp (US\$1.000 – 2.000/m2)

● Bình dân (< US\$1.000/m2)

Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

*Giá sơ cấp trung bình: USD/m2 (không bao gồm thuế VAT và được tính trên diện tích thông thủy), Giá bán sơ cấp theo dõi tất cả các dự án còn sản phẩm để bán từ chủ đầu tư trong quý nghiên cứu, không chỉ bao gồm các dự án mới mở bán.

Tổng Quan Thị Trường Căn Hộ Bán Hà Nội 6T/2022

Nguồn cung mới tăng ở ngưỡng trung bình, thúc đẩy giá bán và số căn bán.

	Siêu sang	Hạng sang	Cao cấp	Trung cấp	Bình dân	Toàn thị trường
Nguồn cung mới (căn)	0	173	4,518 ▲ 350% y-o-y	3,474 ▼ -45% y-o-y	0	8.165 ▲ 3% y-o-y
Giá bán sơ cấp TB* (USD/m2)	N/A	5.329 USD ▲ 4% y-o-y	2.151 USD ▼ -9% y-o-y	1.704 USD ▲ 22% y-o-y	924 USD ▲ 5% y-o-y	US\$ 1.872 ▲ 27% y-o-y
Lượng căn bán được	32	116 32x so với H1 2021's	4.211 ▲ 494% y-o-y	6.264 ▲ 5% y-o-y	155 ▼ -89% y-o-y	10.830 ▲ 34% y-o-y

● Siêu sang (>US\$12.000/m2)

● Hạng sang (US\$4.000 – 12.000/m2)

● Cao cấp (US\$2.000 – 4.000/m2)

● Trung cấp (US\$1.000 – 2.000/m2)

● Bình dân (< US\$1.000/m2)

Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

*Giá sơ cấp trung bình: USD/m2 (không bao gồm thuế VAT và được tính trên diện tích thông thủy), Giá bán sơ cấp theo dõi tất cả các dự án còn sản phẩm để bán từ chủ đầu tư trong quý nghiên cứu, không chỉ bao gồm các dự án mới mở bán.

Nguồn cung

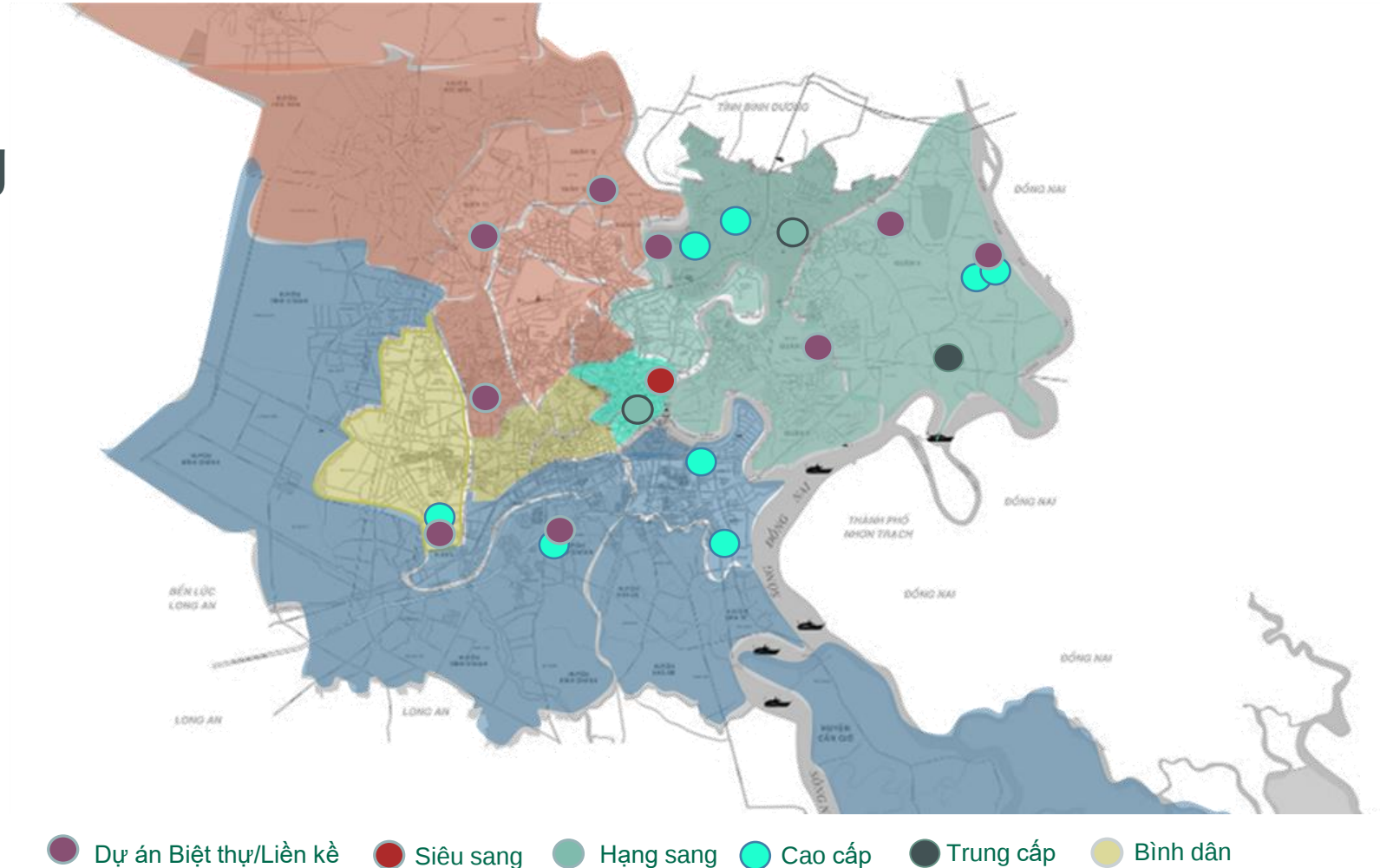


TP.HCM: Bản đồ nguồn cung mới, 6T/2022 – 21 Dự án mới mở bán

TP.HCM: Nguồn Cung Mới Tập Trung Tại TP. Thủ Đức

Thành phố Thủ Đức (Khu Đông) chiếm hơn 80% tổng nguồn cung mới.

	Nguồn cung mới 6T/2022	Thị phần
Đông	14.062 căn	83%
Tây	1.930 căn	11%
Nam	829 căn	5%
Bắc	94 căn	0,6%
CBD	103 căn	0,6%



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

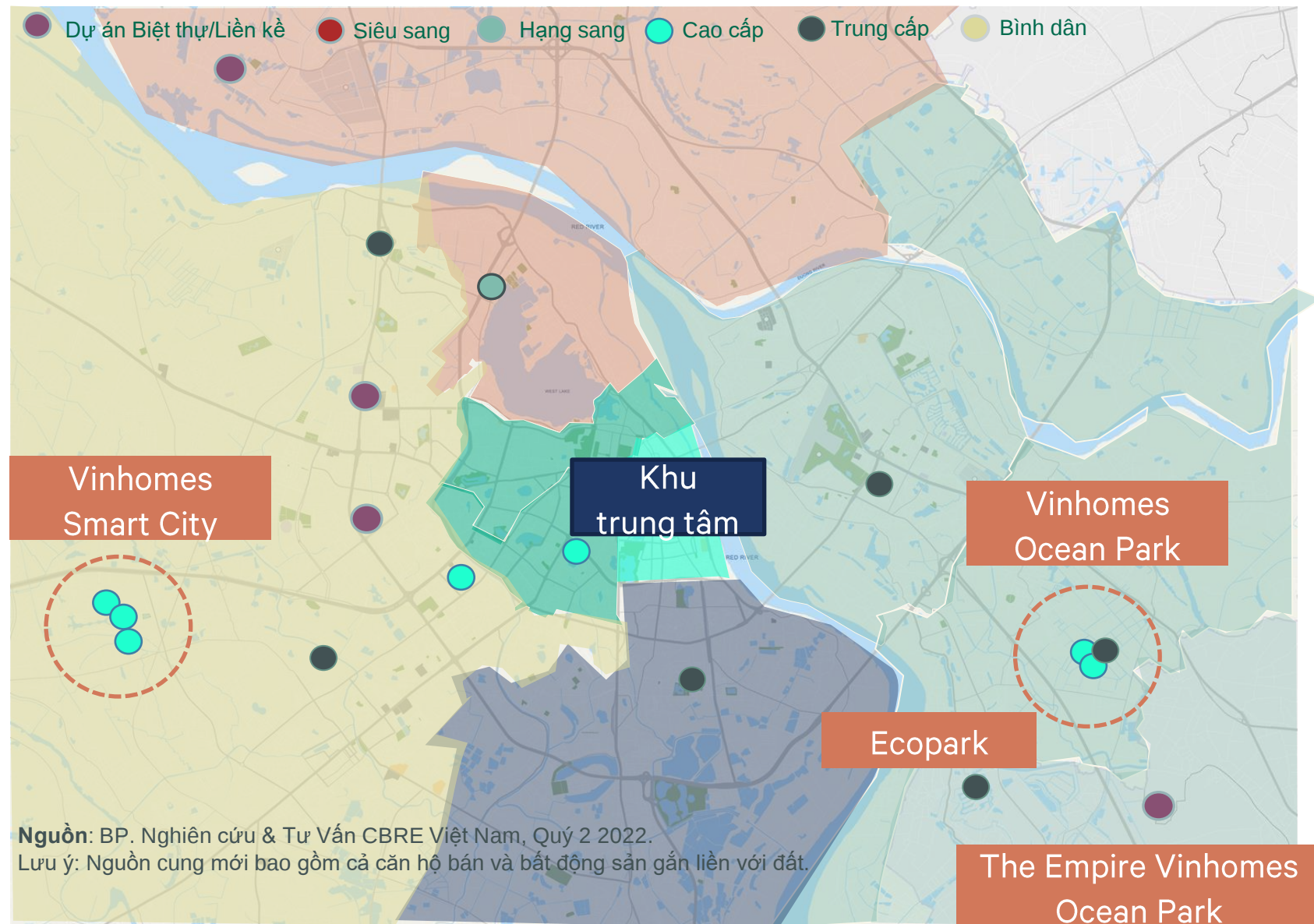
Lưu ý: Nguồn cung mới bao gồm cả căn hộ bán và bất động sản gắn liền với đất.

Hà Nội: Nguồn Cung Mới Tập Trung Tại Các Đại Đô Thị

Khu Tây và Đông chiếm hơn 90% tổng nguồn cung mới trong nửa đầu năm 2022.

	Nguồn cung mới 6T/2022	Thị phần
Đông	8.633 căn	63%
Tây	4.452 căn	32%
Bắc	373 căn	3%
Nam	180 căn	1%
Trung tâm	80 căn	1%

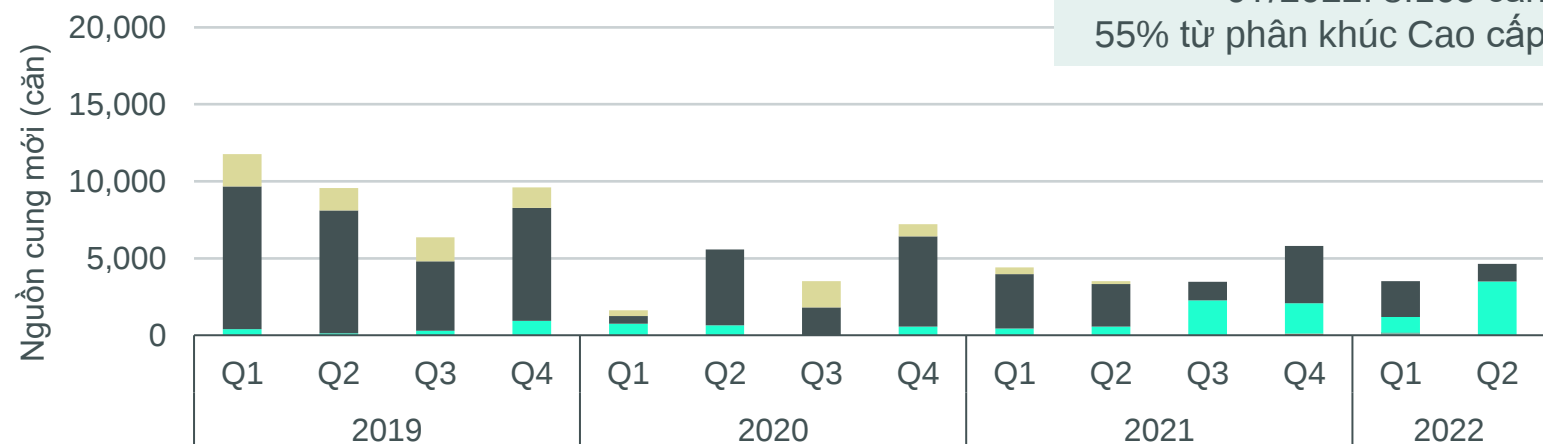
Hà Nội: Bản đồ nguồn cung mới, 6T/2022: 18 dự án mới mở bán



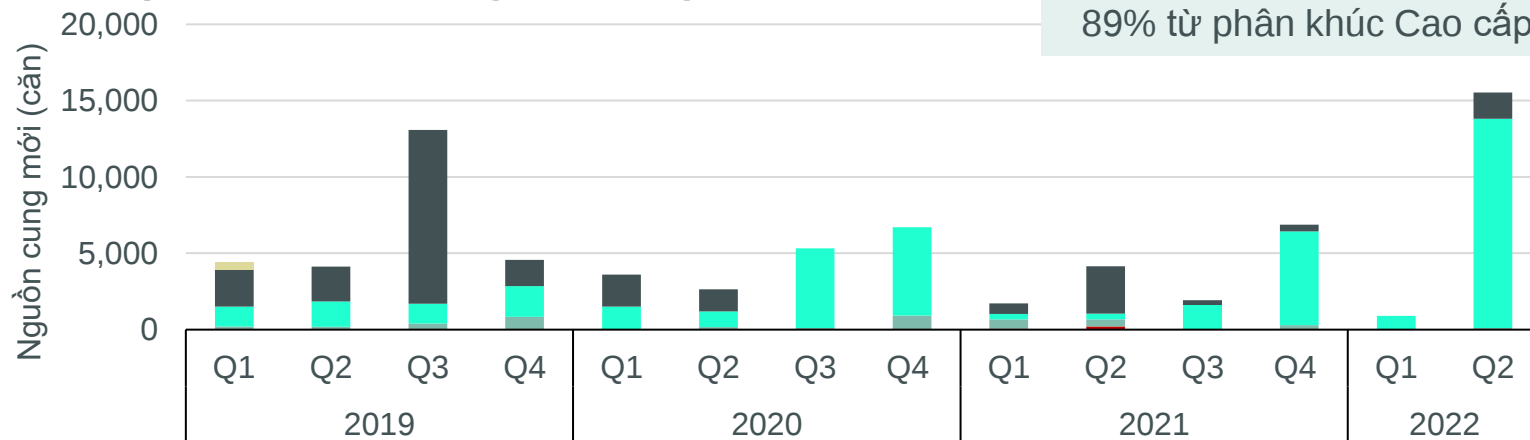
Căn Hộ Bán: Tỷ Trọng Phân Khúc Cao Cấp Duy Trì Ở Mức Cao

Phân khúc cao cấp tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới tại TP.HCM từ năm 2020 trong khi tại Hà Nội, thị phần của phân khúc này lần đầu tiên vượt phân khúc Trung cấp kể từ năm 2011.

Căn hộ Bán Hà Nội, Nguồn cung mới



Căn hộ Bán TP.HCM, Nguồn cung mới

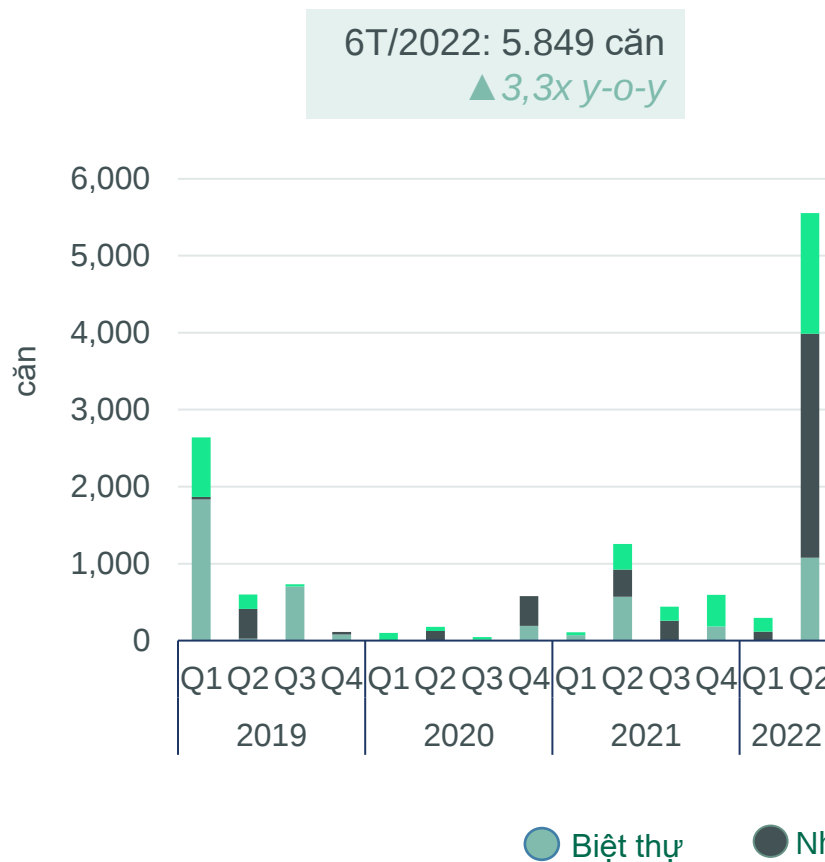


● Siêu sang ● Hạng sang ● Cao cấp ● Trung cấp ● Bình dân

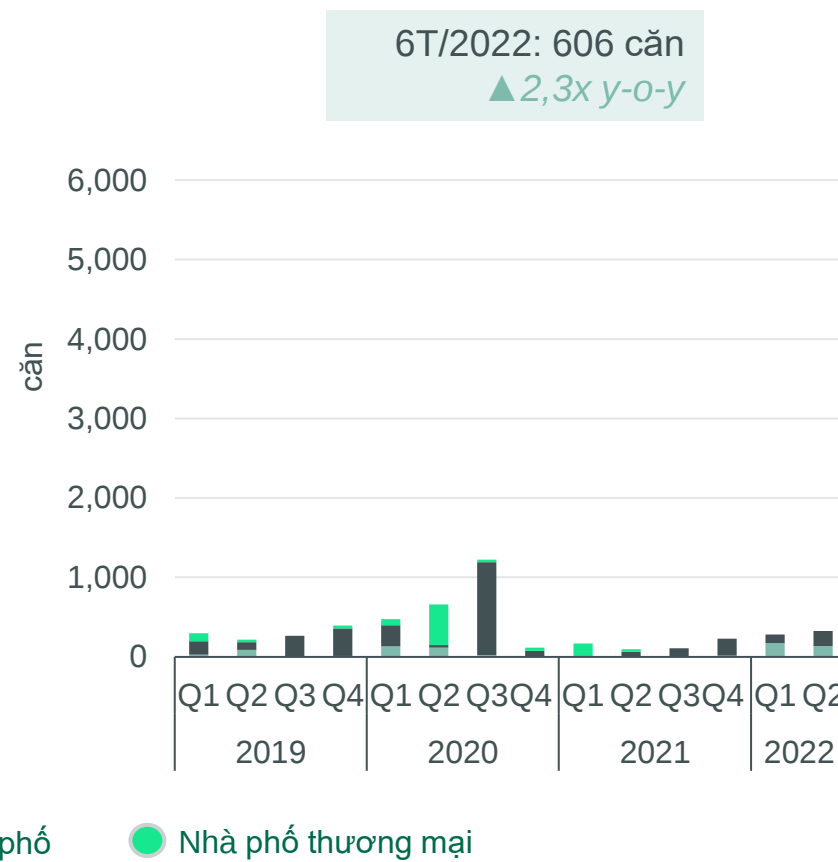
Nhà Phố/Biệt Thự: Nguồn Cung Mới Tăng

Nguồn cung mới cải thiện ở Hà Nội nhưng còn hạn chế tại TP.HCM.

Nhà phố/Biệt thự Hà Nội, Nguồn cung mới



Nhà phố/Biệt thự TP.HCM, Nguồn cung mới



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

Tình hình hoạt động

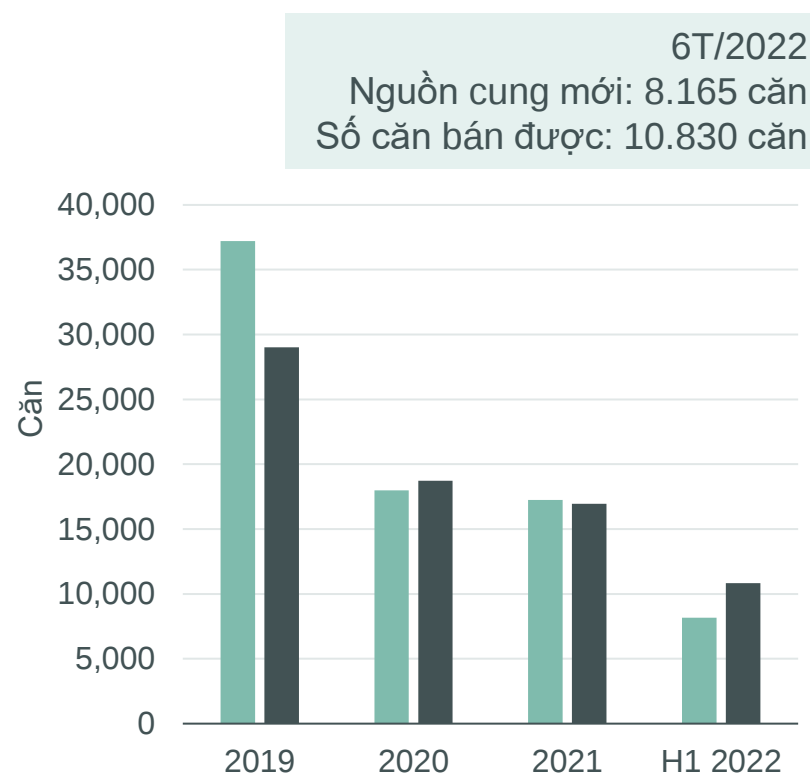


Trong 6T/2022

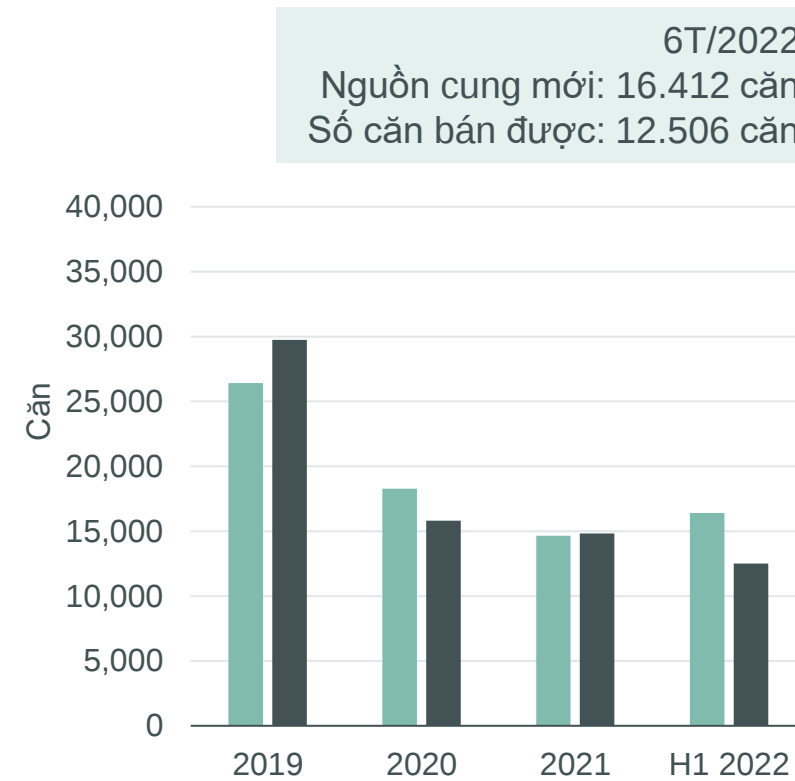
Hà Nội: Số căn bán được vượt nguồn cung mới

TP.HCM: Số căn bán được tại tương đương 84% so với năm 2021

Căn hộ Bán Hà Nội, Nguồn cung mới và Số căn bán được



Căn hộ Bán TP.HCM, Nguồn cung mới và Số căn bán được



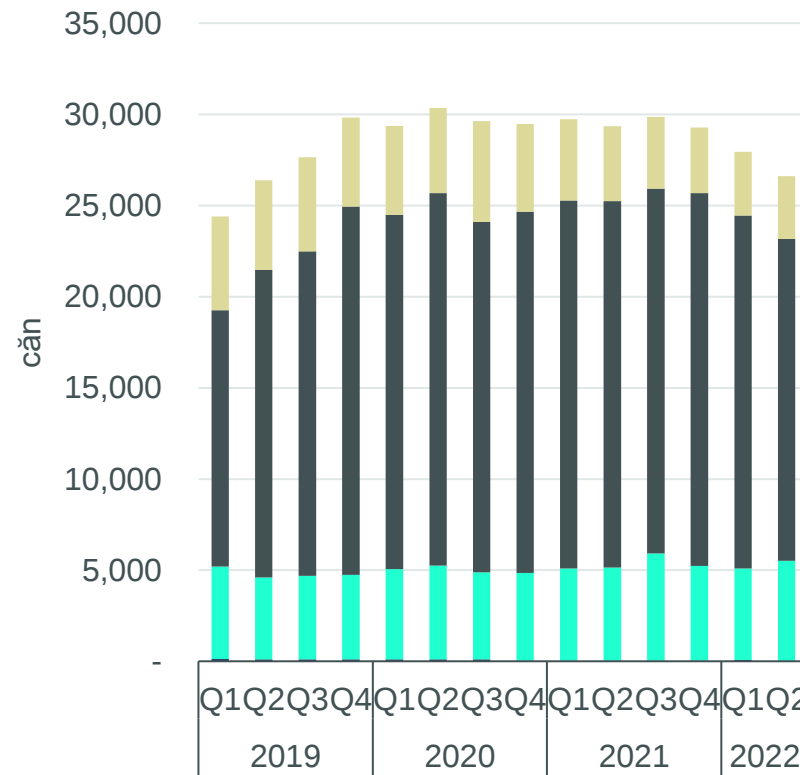
● Nguồn cung mới

● Số căn bán được

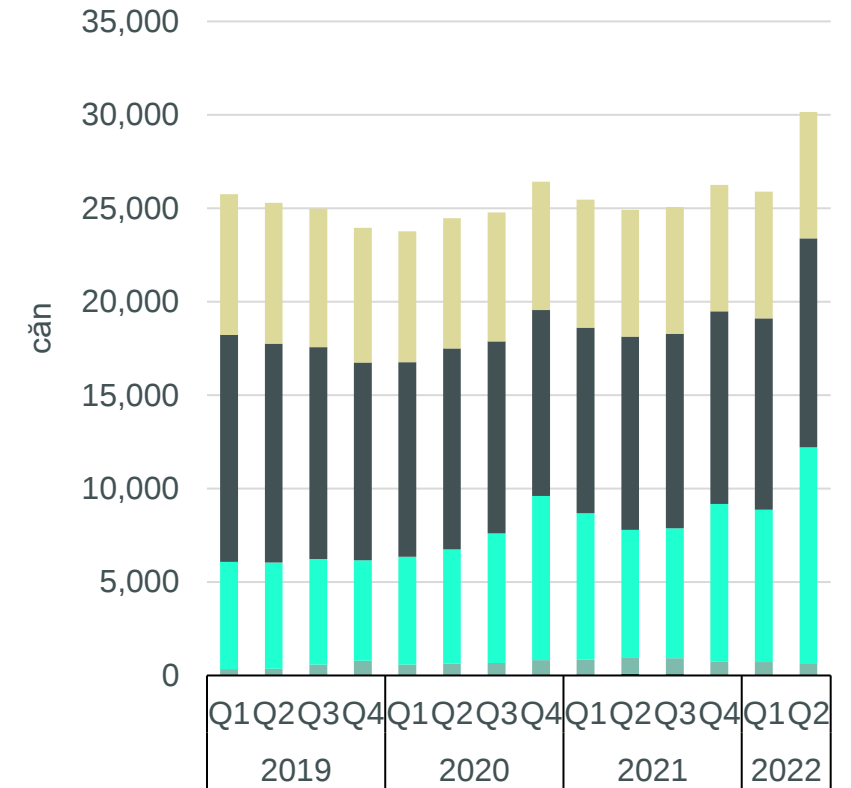
Căn Hộ Bán: Hàng Tồn Kho

Lượng căn tồn kho tại TP. HCM tăng trong Q2 chủ yếu do nguồn cung mới tạm thời tăng cao.

Căn hộ Bán Hà Nội, Lượng căn tồn kho



Căn hộ Bán TP.HCM, Lượng căn tồn kho

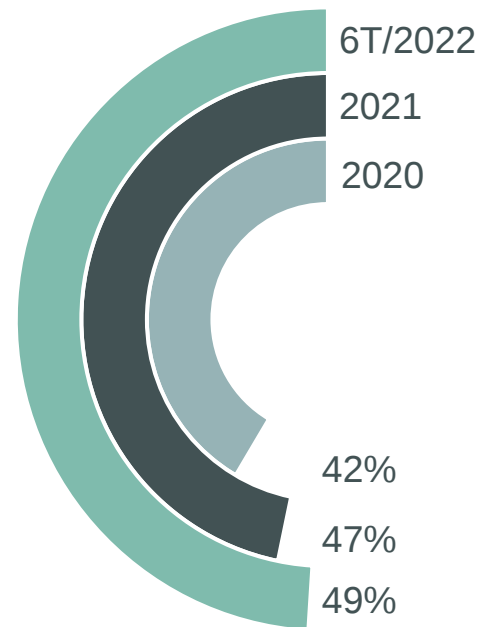


● Siêu sang ● Hạng sang ● Cao cấp ● Trung cấp ● Bình dân

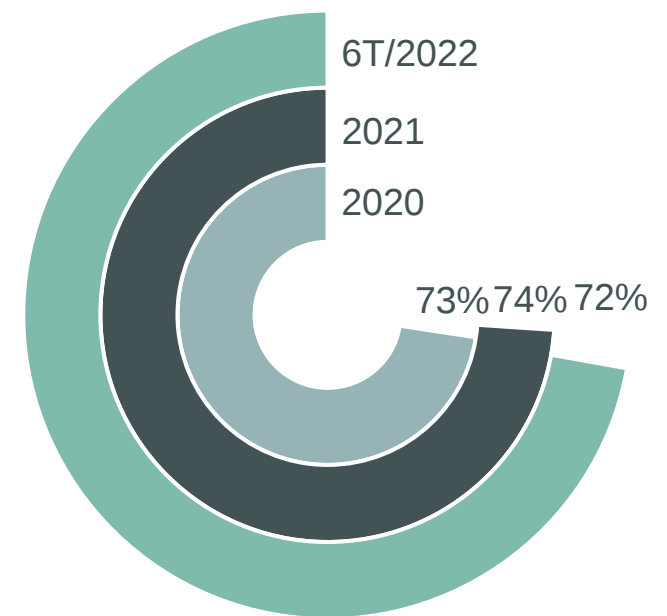
Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

Căn Hộ Bán: Tỷ Lệ Bán Giữa Hà Nội Và TP.HCM Dần Thu Hẹp

Căn hộ Bán Hà Nội, Tỷ lệ bán trung bình của các dự án mới ra mắt trong quý mở bán đầu tiên



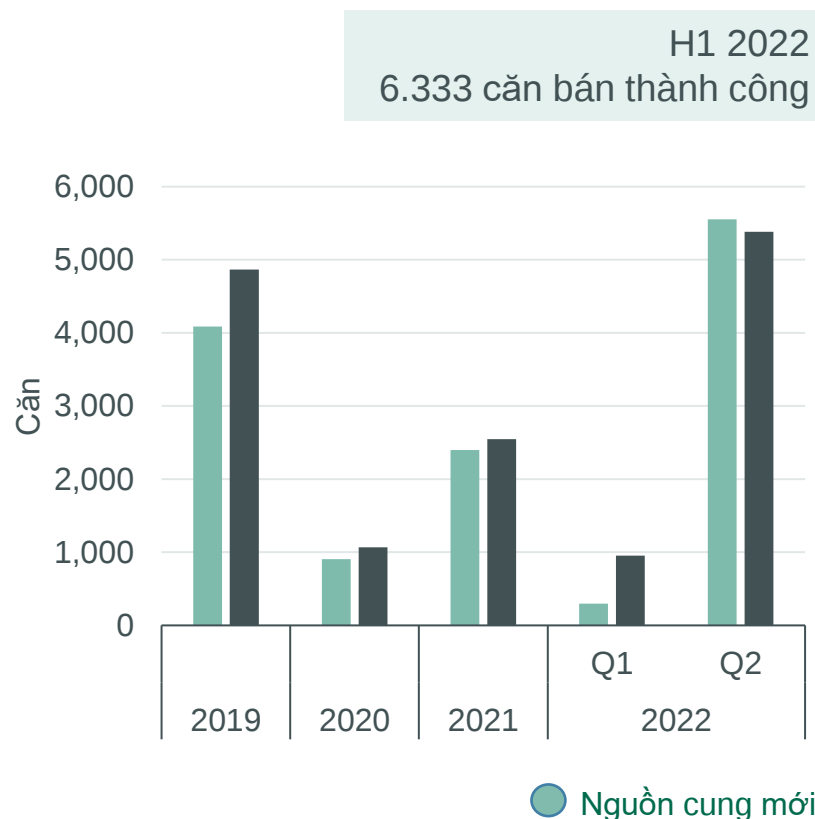
Căn hộ Bán TP.HCM, Tỷ lệ bán trung bình của các dự án mới ra mắt trong quý mở bán đầu tiên



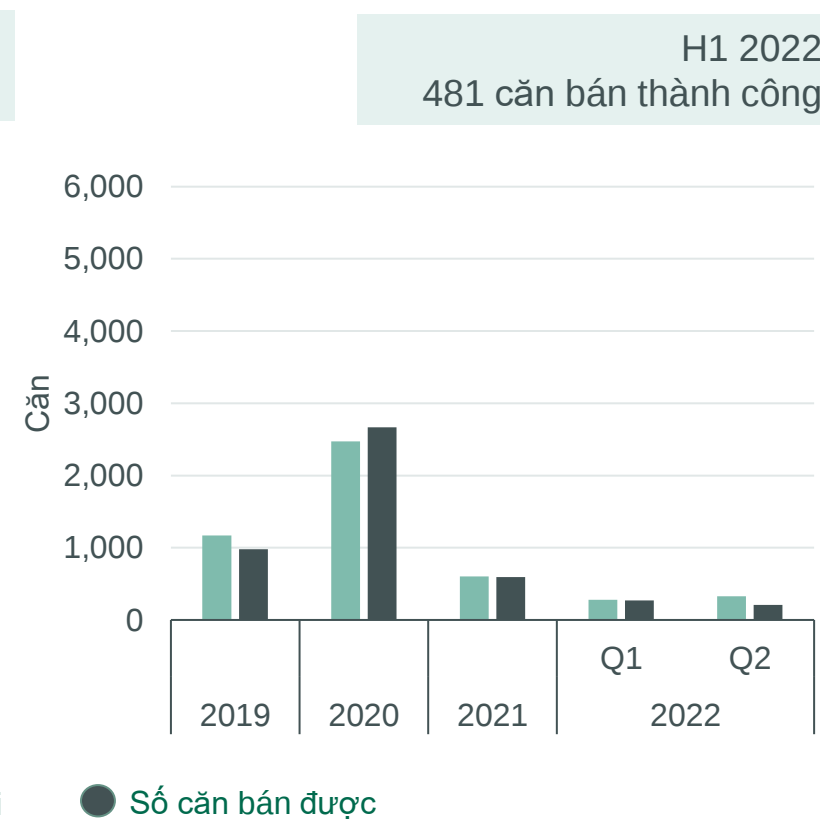
Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

Nhà Phố/ Biệt Thự: Số Căn Bán Gần Bằng Nguồn Cung Mới

Nhà phố/ Biệt thự Hà Nội, Nguồn cung mới và Số căn bán được

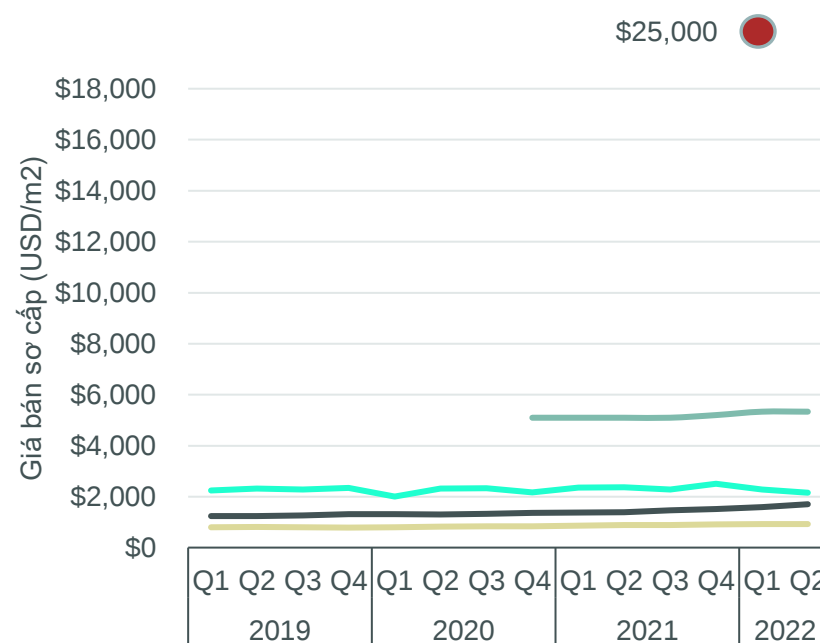


Nhà phố/ Biệt thự TP.HCM, Nguồn cung mới và Số căn bán được



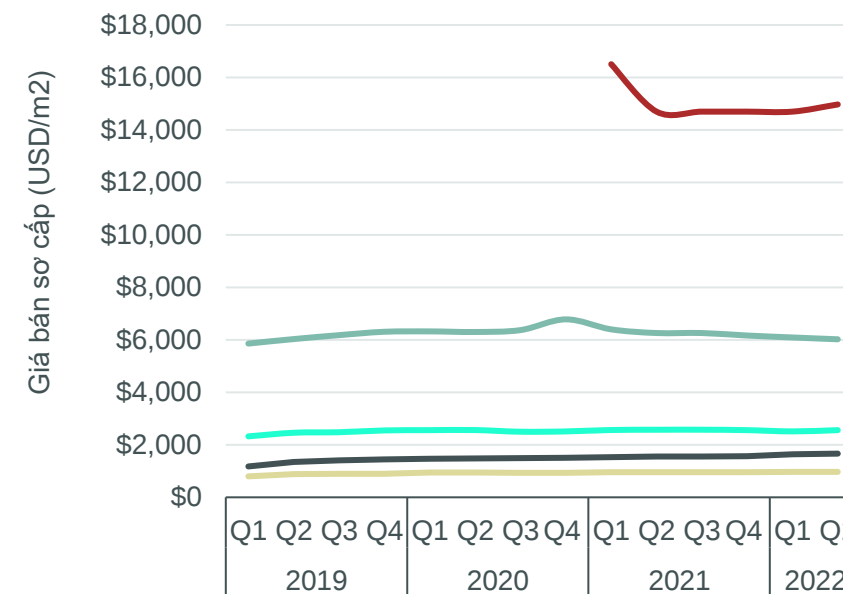
Căn hộ Bán Hà Nội, Giá bán sơ cấp, Q2/2022

Siêu sang	Hạng sang	Cao cấp	Trung cấp	Bình dân
\$25.000	\$5.329	\$2.151	\$1.704	\$924 (*)
	▲ 4% y-o-y	▼ -9% y-o-y	▲ 22% y-o-y	▲ 5% y-o-y



Căn hộ Bán TP.HCM, Giá bán sơ cấp, Q2/2022

Siêu sang	Hạng sang	Cao cấp	Trung cấp	Bình dân
\$14.966	\$6.022	\$2.561	\$1.662	\$969
▲ 2% y-o-y	▼ -4% y-o-y	▼ -1% y-o-y	▲ 7% y-o-y	▲ 2% y-o-y



Các Dự Án Nâng Cấp Định Vị Đầy Giá Sơ Cấp Tăng

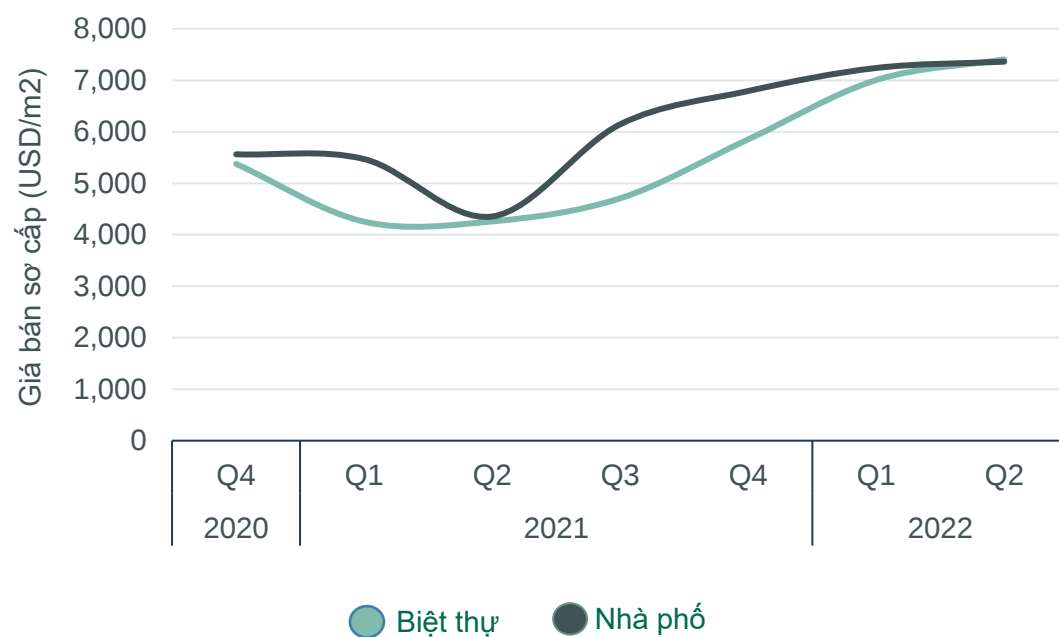
Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

*Giá sơ cấp bình quân: USD/m2 (không bao gồm thuế VAT và được tính trên diện tích thông thủy), Giá bán sơ cấp theo dõi tất cả các dự án còn sản phẩm để bán từ chủ đầu tư trong quý nghiên cứu, không chỉ bao gồm các dự án mới mở bán.

Nhà Phố/Biệt Thự Hà Nội: Giá Bán Sơ Cấp Tiếp Tục Tăng

Nhà phố/ Biệt thự Hà Nội, Giá bán sơ cấp, Q2/2022

Biệt thự	Nhà phố
\$7.402	\$7.359
▲ 74% y-o-y	▲ 69% y-o-y



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2/2022.

*Giá sơ cấp bình quân: USD/m2 (không bao gồm thuế VAT và được tính trên diện tích đất), Giá bán sơ cấp theo dõi tất cả các dự án còn sản phẩm để bán từ chủ đầu tư trong quý nghiên cứu, không chỉ bao gồm các dự án mới mở bán.



The Empire Vinhomes Ocean Park

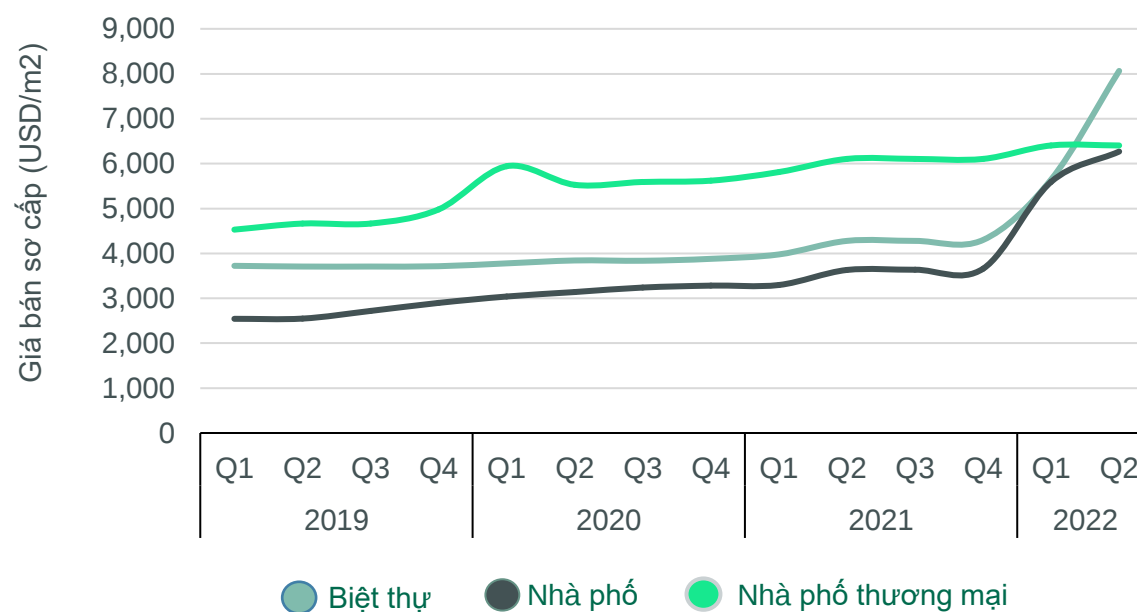


Sunshine Capital Tây Thăng Long

Nhà Phố/Biệt Thự TP. HCM: Các Dự Án Mới Thiết Lập Mức Giá Kỷ Lục

Nhà phố/ Biệt thự TP. HCM, Giá bán sơ cấp, Q2/2022

Biệt thự	Nhà phố	Nhà phố thương mại
\$8.064	\$6.271	\$6.405
▲ 89% y-o-y	▲ 73% y-o-y	▲ 5% y-o-y



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2/2022.

*Giá sơ cấp bình quân: USD/m² (không bao gồm thuế VAT và được tính trên diện tích đất), Giá bán sơ cấp theo dõi tất cả các dự án còn sản phẩm để bán từ chủ đầu tư trong quý nghiên cứu, không chỉ bao gồm các dự án mới mở bán.



The Rivus



The Global City

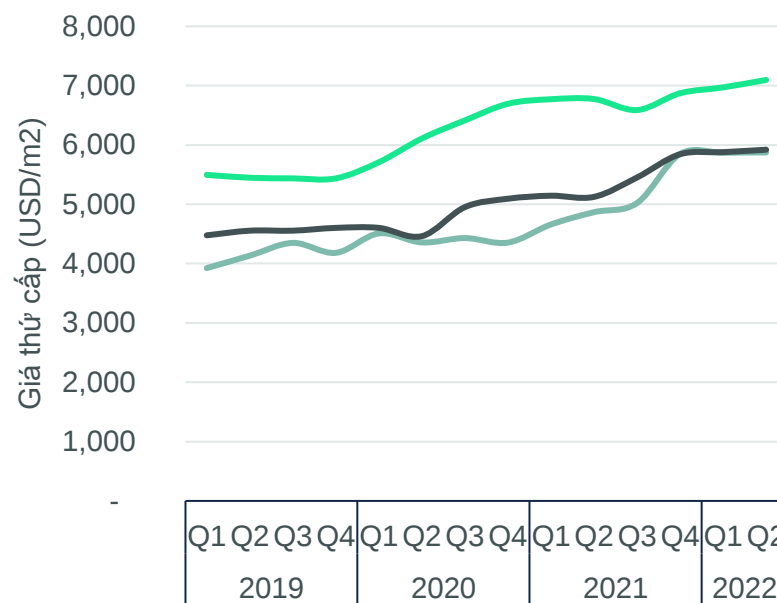


Khu đô thị Vạn Phúc

Giá Bán Biệt Thự/Liên Kề Tiếp Tục Tăng Ở Cả Hai Thành Phố

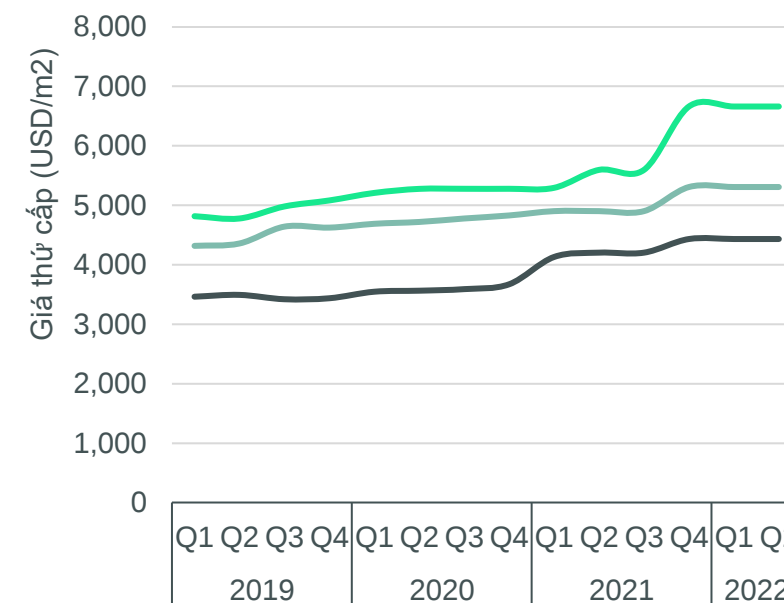
Nhà phố/ Biệt thự Hà Nội, Giá bán thứ cấp, Q2/2022

Biệt thự	Liên kề	Nhà phố TM
5.875 USD	5.921 USD	7.095 USD
▲17% y-o-y	▲9% y-o-y	▲5% y-o-y



Nhà phố/ Biệt thự Tp. HCM, Giá bán thứ cấp, Q2/2022

Biệt thự	Liên kề	Nhà phố TM
5.306 USD	4.431 USD	6.662 USD
▲8% y-o-y	▲5% y-o-y	▲19% y-o-y



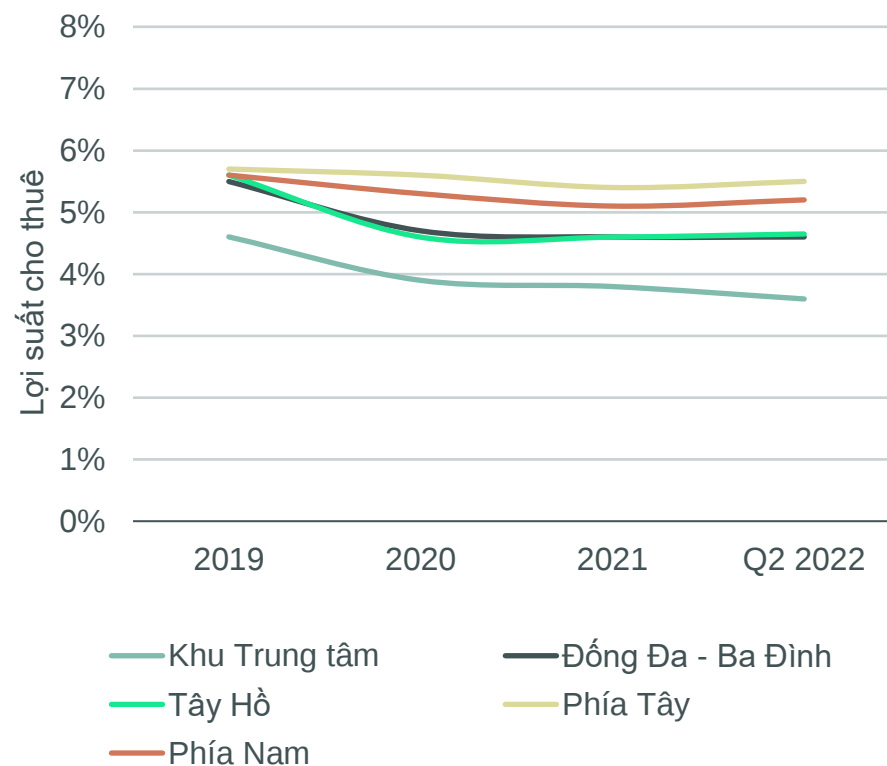
● Biệt thự ● Nhà phố ● Nhà phố thương mại

Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

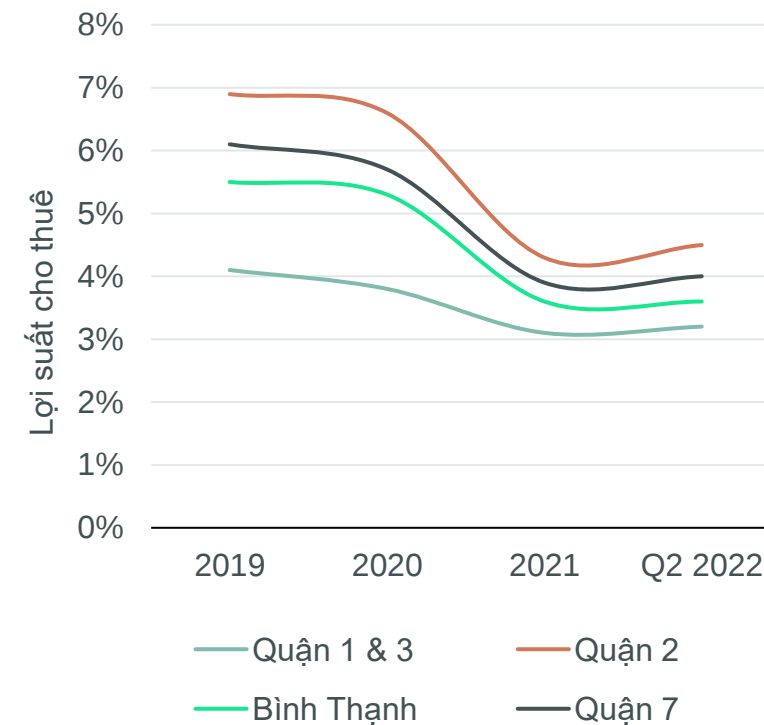
Giá thứ cấp bình quân: USD/m² (không bao gồm thuế VAT và được tính trên diện tích đất), Giá bán thứ cấp trung bình đại diện các dự án có sản phẩm bán trên thị trường thứ cấp

Lợi Suất Cho Thuê Vẫn Chưa Cải Thiện

Căn hộ Bán Hà Nội, Lợi suất cho thuê



Căn hộ Bán TP. HCM, Lợi suất cho thuê



Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

*Lợi suất cho thuê: Lợi suất cho thuê trung bình của một số dự án trung cấp, cao cấp tiêu biểu. Không bao gồm phần lợi suất chênh lệch tăng giá



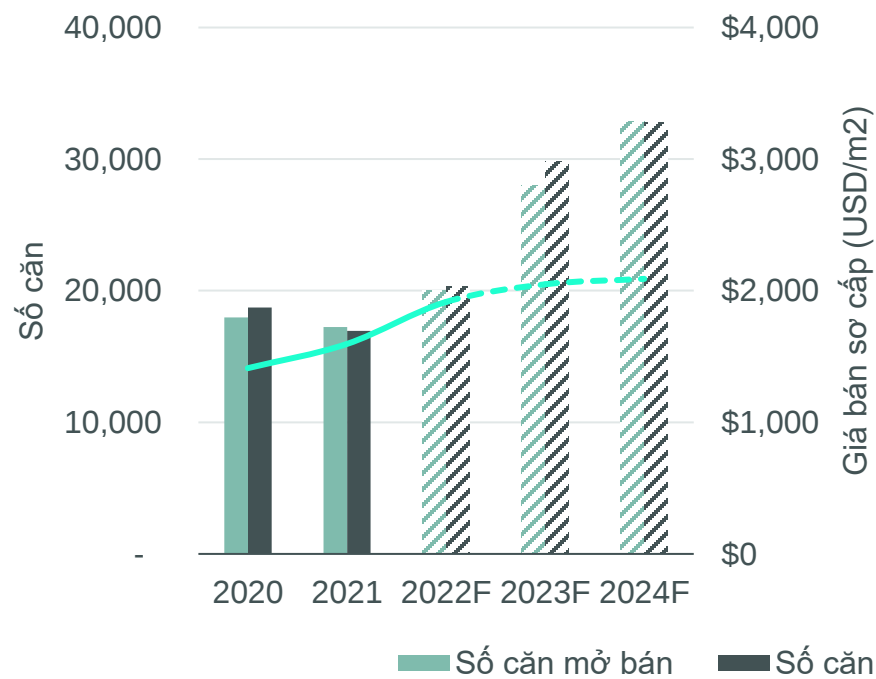
Triển Vọng

Triển Vọng Thị Trường

Nguồn cung mới và số căn bán được dần phục hồi trong năm 2022.

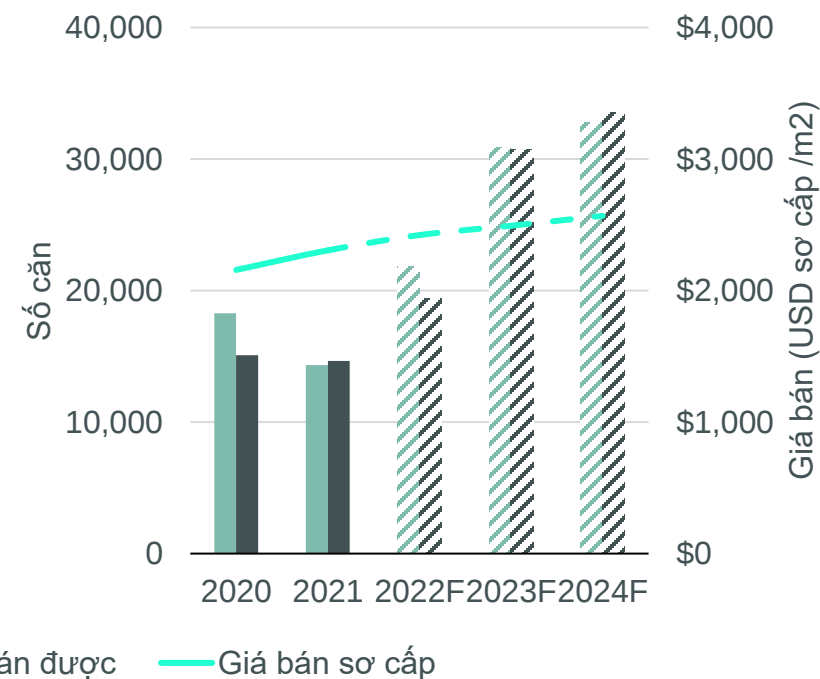
Căn hộ Bán Hà Nội, Dự báo nguồn cung mới và Số căn bán được

Giá sơ cấp:
CAGR (2021 – 2024F): 9%

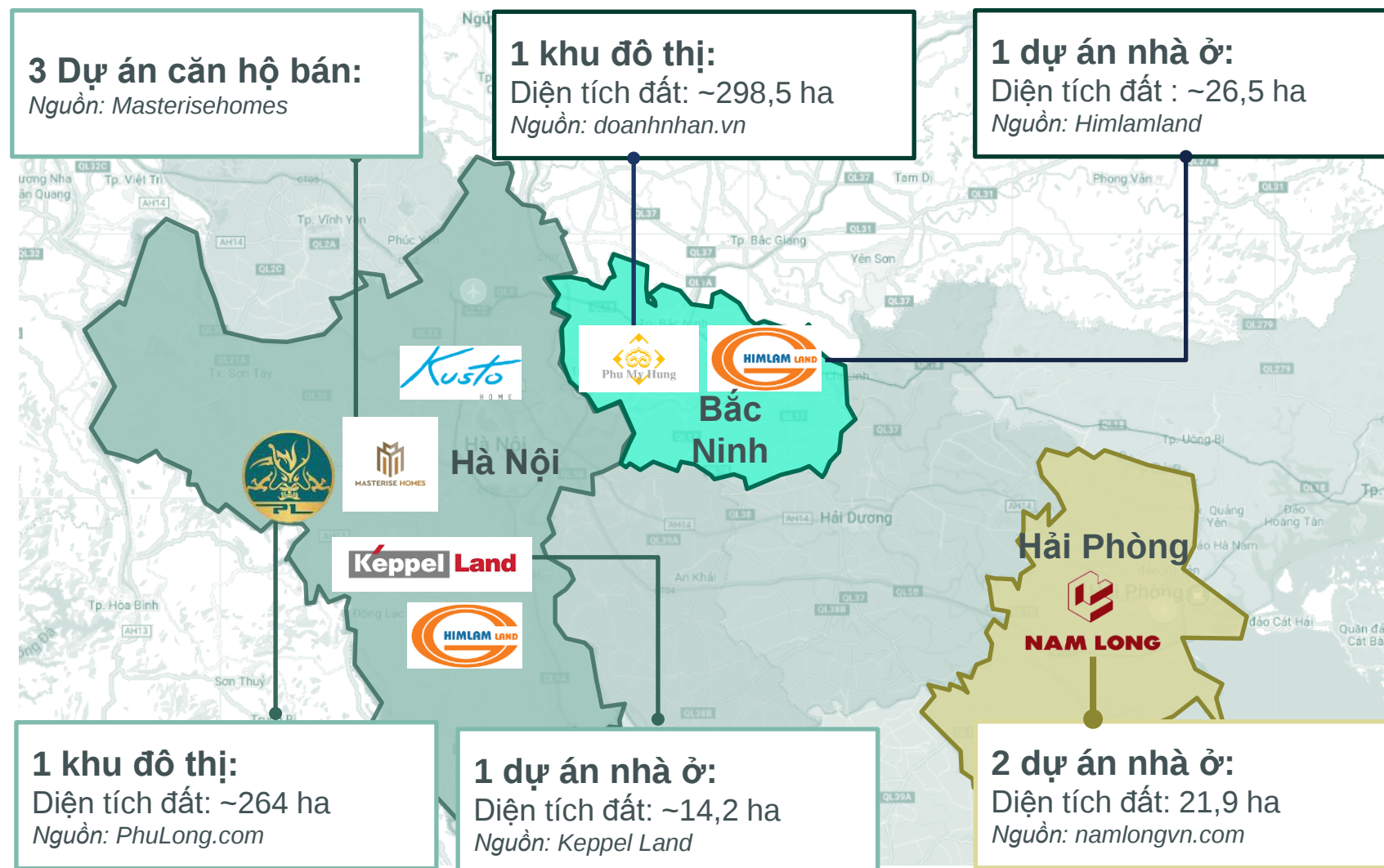


Căn hộ Bán Tp. HCM, Dự báo nguồn cung mới và Số căn bán được

Giá sơ cấp:
CAGR (2021 – 2024F): 4%



Xu Hướng Bắc Tiến Của Chủ Đầu Tư Phía Nam



Các Dự Án
Chú Trọng
Vào Các Yếu
Tố Xanh Và
Sức Khỏe Để
Đáp Ứng Nhu
Cầu Của
Khách Hàng

Các dự án có yếu tố xanh và hướng tới sức khỏe



Shizen Home



Lumiere Boulevard



PiCity High Park

Bất động sản hàng hiệu = Thương hiệu hạng sang + Dự án nhà ở



The Grand Hanoi



The Rivus



Grand Marina Saigon

Người Mua Quan Tâm Đến Các Yếu Tố Liên Quan Đến Chăm Sóc Sức Khỏe



DU LỊCH SỨC KHỎE

Quan tâm nhiều hơn đến các vấn đề liên quan đến sức khỏe trong thời gian hậu Covid 19



KỠ NGHỈ NGẮN NGÀY

Điểm đến có khoảng cách ngắn đang được quan tâm.



STAYCATION

Xu hướng kết hợp giữa công việc và hoạt động giải trí tại các khu nghỉ dưỡng



BẤT ĐỘNG SẢN VEN SÔNG

Bất động sản ven sông trở thành khái niệm mới trong thời gian tới.



Nguồn Cung Mới Đáng Chú ý Trong Nửa Cuối 2022

(Dự kiến) Các dự án quan trọng tại Hà Nội (phân khúc cao cấp dự kiến chiếm tỷ trọng cao nhất vào năm 2022)



Grandeur Palace Pham Hung
Q. Nam Từ Liêm
984 căn



Dự án tại Gamuda City
Q. Hoàng Mai
2.000 căn



Green Diamond Building
Q. Đống Đa
314 căn



Masteri Waterfront (mở bán tiếp)
H. Gia Lâm
3.837 căn



Masteri West Height (mở bán tiếp)
Q. Nam Từ Liêm
3.599 căn

(Dự kiến) Các dự án quan trọng tại TP. HCM (phân khúc cao cấp và hạng sang dự kiến chiếm tỷ trọng cao nhất vào năm 2022)



Grand Marina Saigon (mở bán tiếp)
Quận 1
~4.000 căn



The 9 Stellars (mở bán tiếp)
TP. Thủ Đức
~3.000 căn



Grand Sentosa
Quận Nhà Bè
1.702 căn



Celesta Gold
Quận Nhà Bè
516 căn



Dragon Hill Premier
Quận Nhà Bè
434 căn

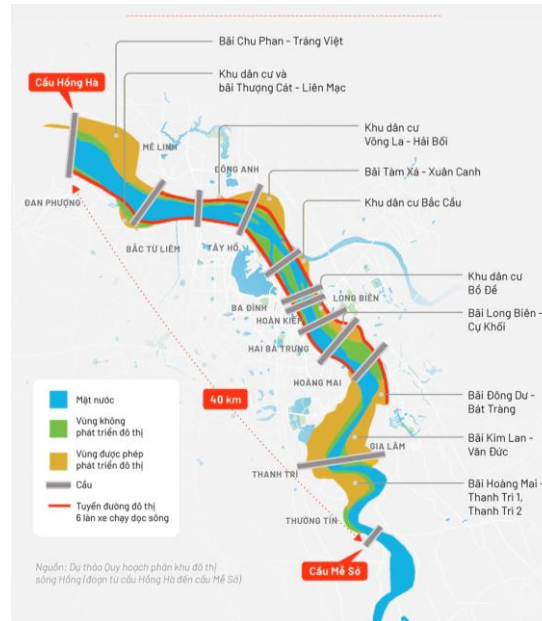
Các Kế Hoạch Phát Triển Cơ Sở Hạ Tầng Và Phân Khu Đô Thị Thay Đổi Diện Mạo Thị Trường

Hà Nội: Các dự án sắp triển khai

Đường Vành đai 4



Quy hoạch phân khu đô thị Sông Hồng



Tp. HCM: Các dự án sắp triển khai

Đường Vành đai 3



Sân bay Quốc tế Long Thành



Nút giao An Phú



Các Vấn Đề Trước Mắt

THAY ĐỔI VỀ
QUY ĐỊNH

CHI PHÍ TĂNG CAO

CÁC VẤN ĐỀ VỀ
GIẤY PHÉP

MẤT CÂN ĐỐI
CUNG CẦU

NH Nhà nước thắt chặt cho vay
với quy định nghiêm ngặt hơn

Việt Nam News.

27/06/2022

Đánh thuế người dân dựa trên số
lượng tài sản mà họ sở hữu: Nghị
định mới

VN EXPRESS
INTERNATIONAL

25/06/2022

Quyền sở hữu có thời hạn đối
với căn hộ: Nhiều tranh cãi

SAIGON
ĐẦU TƯ & TÀI CHÍNH
27/06/2022

Giá vật liệu xây dựng tăng gây áp lực lên giá
bất động sản

VIR

30/04/2022

TP.HCM gỡ vướng cho 38 dự án bất động sản

Diễn đàn
DOANH NGHIỆP

05/05/2022

Việt Nam vẫn thiếu nhà giá rẻ

VIR

13/06/2022

KẾT LUẬN: Hành Động của Chủ Đầu Tư và Người Mua Nhà

	Vấn đề cấp phép tiếp diễn	Những thay đổi về quy định hiện hành và chính sách tín dụng	Mất cân đối cung cầu
CHỦ ĐẦU TƯ	Xem xét các cơ hội ở các thị trường vùng ven và lên kế hoạch tìm kiếm quỹ đất	- Chủ động cập nhật các thay đổi trong quy định Đa dạng hóa các nguồn vốn	Khác biệt hóa sản phẩm Chú ý đến nhu cầu số đông để điều chỉnh chiến lược sản phẩm
	Chi phí tăng cao ngày càng gây áp lực cho giá nhà	Những thay đổi về quy định hiện hành và chính sách tín dụng	Mất cân đối cung cầu
NGƯỜI MUA NHÀ	Quan sát kĩ các diễn biến vĩ mô (lãi suất và lạm phát) để điều chỉnh chiến lược tài chính phù hợp.	Chỉ mua các dự án của các chủ đầu tư uy tín và có pháp lý rõ ràng.	Tìm kiếm cơ hội tại các dự án có khả năng kết nối tốt tại các huyện ngoại thành hoặc các tỉnh lân cận Hà Nội và TP. HCM

Nguồn: BP. Nghiên cứu & Tư Vấn CBRE Việt Nam, Quý 2 2022.

Thank you

Để biết thêm thông tin về báo cáo này, xin liên hệ:

CBRE Vietnam Co., Ltd. – Research & Consulting

T: +84 28 3824 6125 | +84 24 6288 6379

E: research.vietnam@cbre.com

© 2022 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.

