

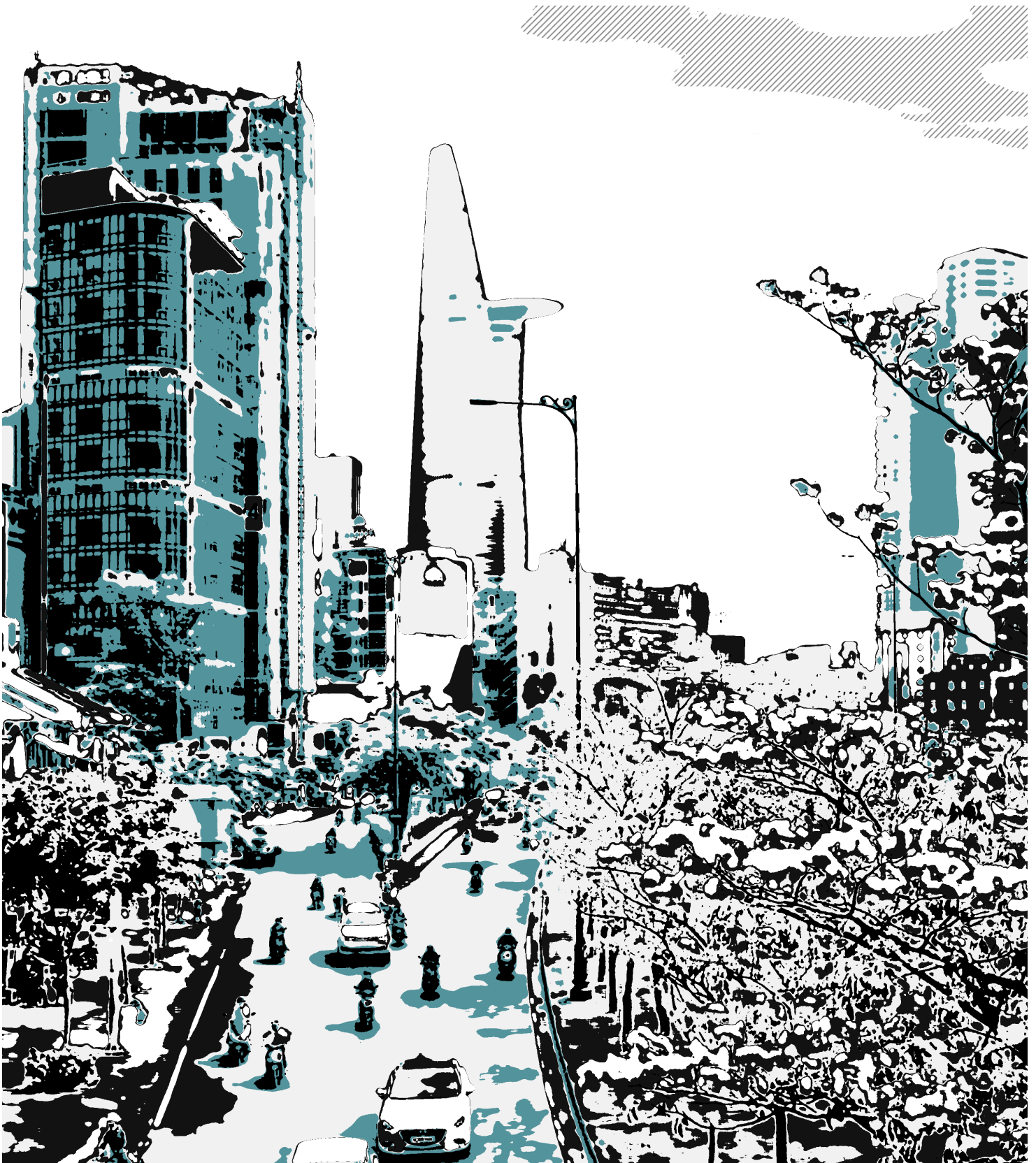
2020



TIÊU ĐIỂM
THỊ TRƯỜNG

Bộ phận nghiên cứu

Việt Nam



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Q3.2020

• Bán lẻ • Văn phòng • Khách sạn • Căn hộ dịch vụ • Căn hộ bán • Biệt thự/nhà liền kề

TP.HCM - BÁN LẺ

NGUỒN CUNG



~1,5 triệu m²

- ▲ 1% theo quý
- ▲ 5% theo năm

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$50/m²/tháng

- ▲ 2% theo quý
- Ổn định theo năm

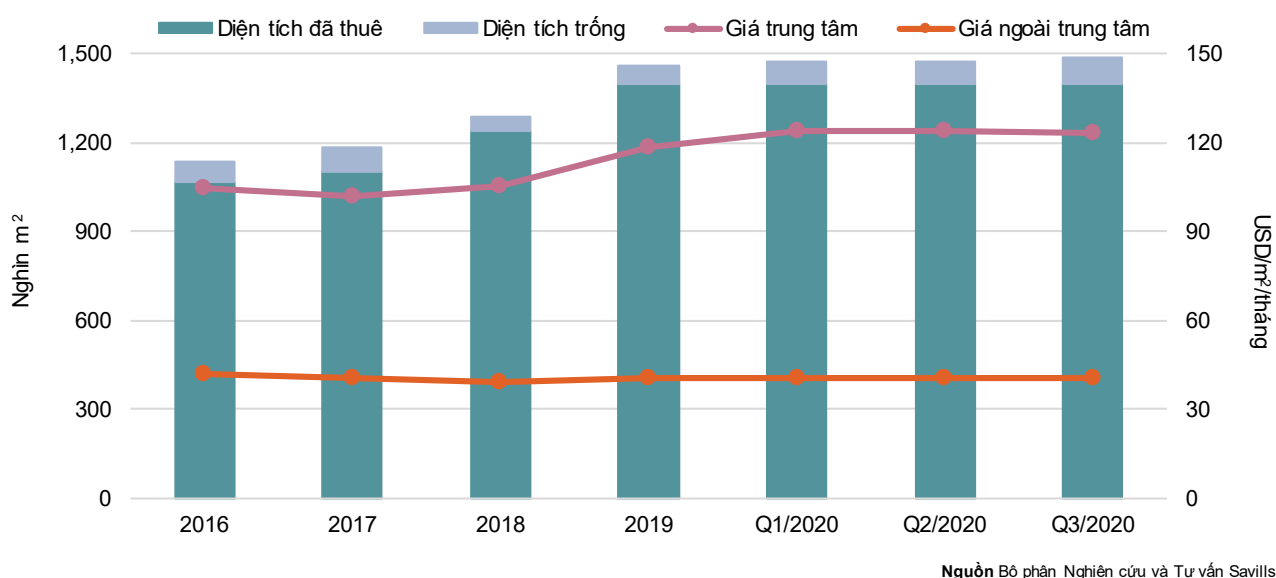
CÔNG SUẤT



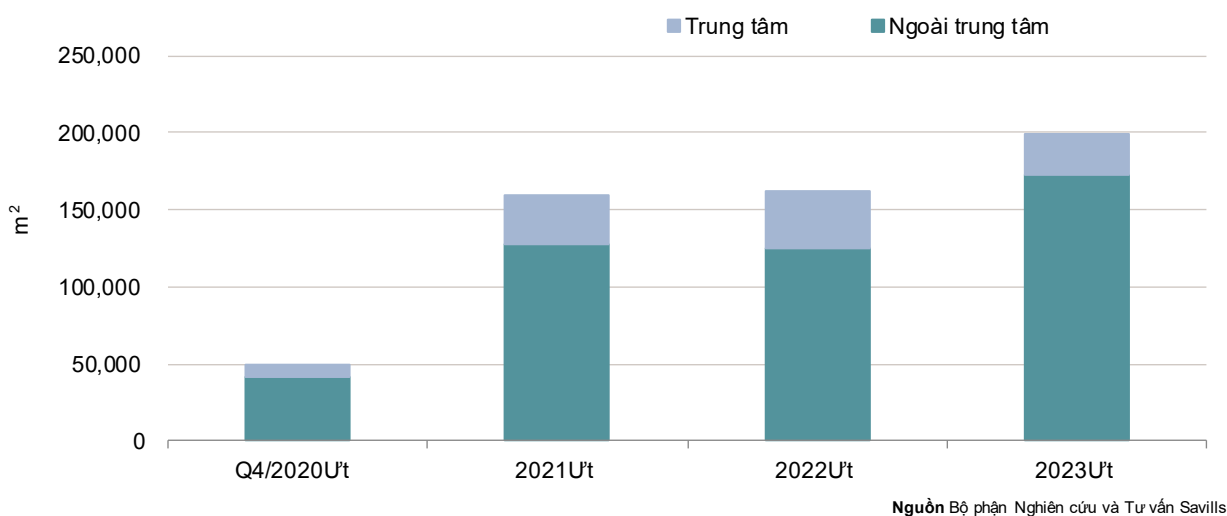
94%

- ▼ -1 điểm % theo quý
- ▼ -2 điểm % theo năm

Tình hình hoạt động



Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu được cập nhật đến Q3/2020
 (2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê
 (3) Giá thuê trung bình các diện tích trống tại tầng trệt, đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

👉 **Nhiều nhà phố đang chào thuê cùng mức giá như trước dịch Covid khiến thị trường trong ngắn hạn khó lường. Các khách thuê mới khá thận trọng, hạn chế mở mới hay thay đổi vị trí thuê. Tình trạng này sẽ diễn ra trong một thời gian nữa, tuy nhiên hoạt động bán lẻ truyền thống sẽ trở lại mạnh mẽ đặc biệt trong các dịp lễ Tết sắp tới** 🙏

Võ Thị Khánh Trang
Trưởng Bộ Phận Nghiên cứu thị trường



TIÊU ĐIỂM

Công suất giảm nhẹ nhưng vẫn ở mức cao

Do tiếp tục bị ảnh hưởng của dịch Covid-19, công suất bán lẻ trung bình Q3/2020 đạt 94%, giảm -1 điểm phần trăm theo quý và -2 điểm phần trăm theo năm. Khảo sát của Savills vào Q3/2020, khách thuê thuộc ngành hàng F&B và thời trang cũng có sự thay đổi rõ rệt về diện tích thuê hoặc do trả mặt bằng hoặc do giảm bớt diện tích thuê để cắt giảm chi phí. Số liệu từ Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh (PSO) cũng cho thấy doanh thu dịch vụ ăn uống trong 9 tháng đầu năm 2020 đã giảm -39% so với cùng kỳ năm trước.

Sự bùng nổ của thương mại điện tử tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến doanh thu của bán lẻ truyền thống. Nielsen (Tháng 7/2020) công bố rằng 64% người tiêu dùng sẽ tiếp tục sử dụng dịch vụ giao hàng trong khi 63% sẽ gia tăng mua hàng trực tuyến. Lượng người truy cập vào các trang thương mại điện tử ngày càng gia tăng, trong đó Shopee dẫn đầu với khoảng 27 triệu người truy cập hàng tháng.

Bán lẻ cải thiện

Giá chào thuê trung bình tăng 2% khi các chính sách hỗ trợ giá thuê từ Q2/2020 tại khu vực ngoài trung tâm hết hiệu lực. Giá thuê khu vực ngoài trung tâm tăng 1% theo quý nhưng giảm nhẹ -1% theo năm. Việc kiểm soát tốt làn sóng Covid-19 đợt 2 và công suất cao giúp các chủ nhà củng cố niềm tin vào thị trường.

Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ giảm nhẹ -0,1% theo năm, cải thiện đáng kể so với mức -12% theo năm của Q2. Trong 9 tháng đầu năm 2020, mặc dù tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ đạt 40 tỷ USD, giảm -2% theo năm; nhưng nếu tính riêng bán lẻ hàng hóa thì doanh thu vẫn tăng 10% theo năm.

Triển vọng

Trong ba tháng cuối năm 2020, thị trường dự kiến có thêm hơn 50.000 m2 từ 7 dự án mới, trong đó khu vực ngoài trung tâm chiếm hơn 80% thị phần. Nhiều nhãn hàng nước ngoài hiện tạm hoãn kế hoạch gia nhập thị trường và nhiều doanh nghiệp hạn chế mở rộng thị trường có thể ảnh hưởng đến công suất thuê của thị trường.

Tuy nhiên, báo cáo gần nhất của Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) cho thấy, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đứng đầu khu vực Đông Nam Á với GDP dự báo là 1,8% năm 2020. Triển vọng kinh tế tích cực, tiêu dùng nội địa tăng mạnh và tác động từ các Hiệp định Thương mại Tự do (FTA) đặc biệt mới nhất là EVFTA sẽ tạo động lực thúc đẩy cho ngành bán lẻ Việt Nam. Sự hợp tác giữa các nhà bán lẻ Việt Nam và EU được kì vọng sẽ tạo ra nhiều cơ hội mở rộng thị trường giúp các doanh nghiệp phát triển nhanh chóng và bền vững hơn.

HÀ NỘI - BÁN LẺ

NGUỒN CUNG



~1,6 triệu m²

Ổn định QoQ
▲ 5% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$39/m²/tháng

▼ -1% QoQ
▼ -3% YoY

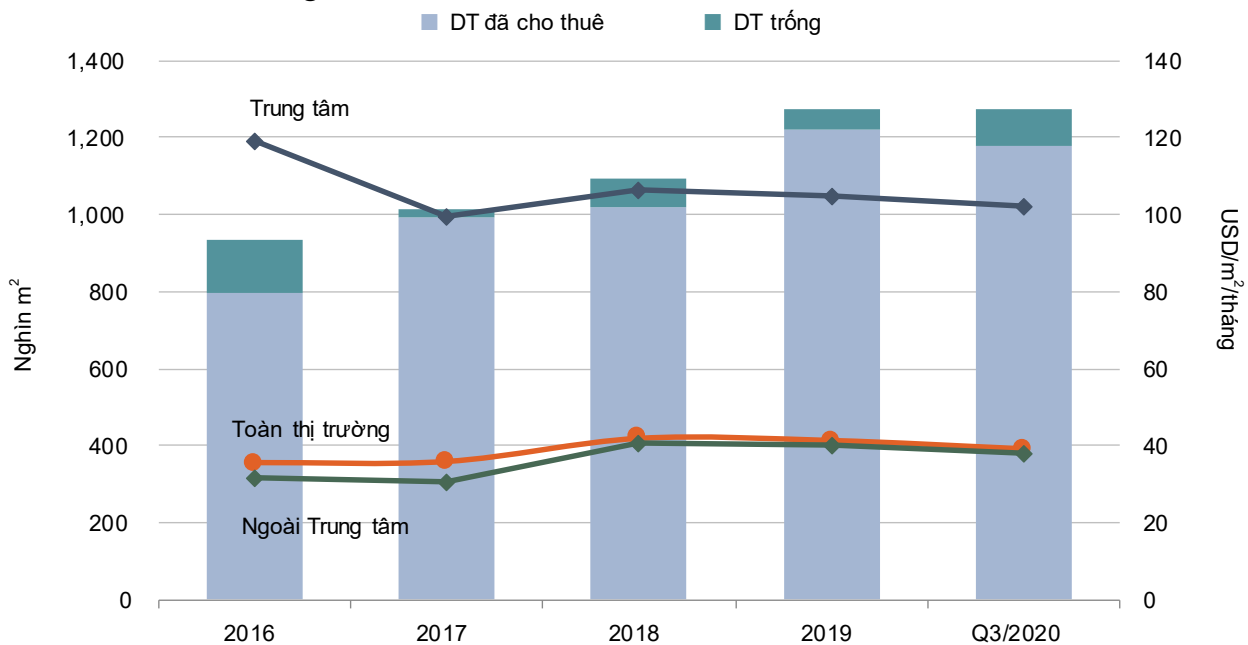
CÔNG SUẤT



92%

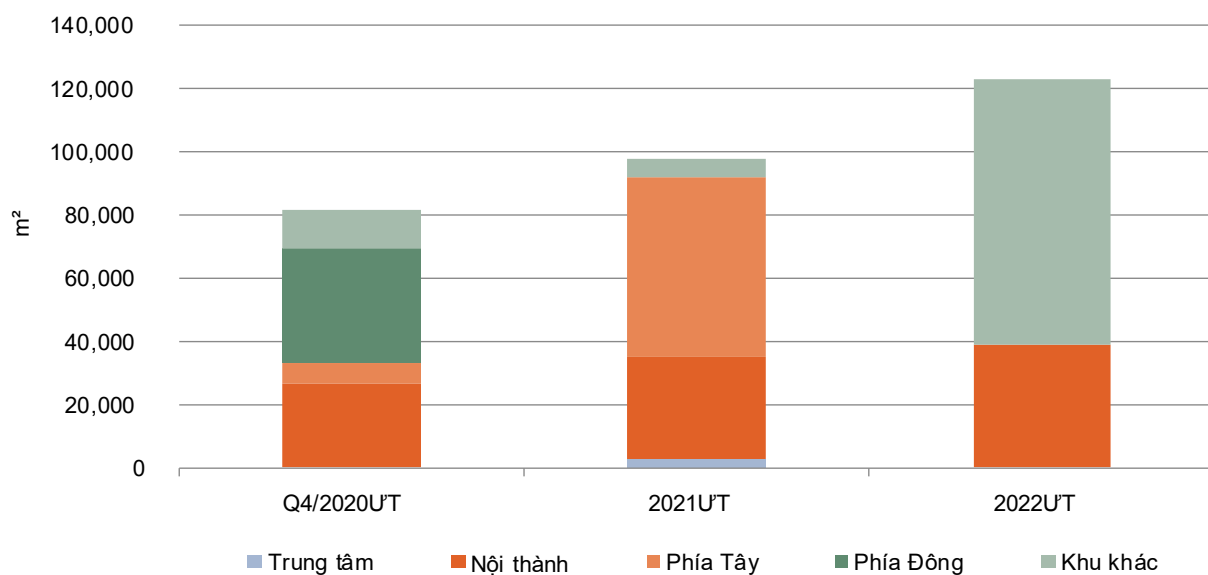
▼ -1 điểm % QoQ
▼ -4 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu được cập nhật đến Q3/2020
(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê
(3) Giá thuê trung bình các diện tích trống tại tầng trệt, đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“*Lượng khách mua sắm dần hồi phục nhưng vẫn duy trì ở mức thấp. Người tiêu dùng sẽ tự tin hơn vào Q1/2021.*”

Bà Hoàng Diệu Trang, Quản Lý Cấp Cao,
Bộ Phận Cho Thuê Thương Mại, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Dấu Hiệu Đi Lên Chưa Rõ Nét

Tổng nguồn cung khoảng 1,6 triệu m² ổn định theo quý và tăng 5% theo năm. Trong năm năm qua, nguồn cung tăng trưởng bình quân 6%/năm. Khu vực Nội thành có thị phần lớn nhất với 42% và mật độ bán lẻ cao nhất với 0,48 m²/người.

Giá thuê gộp trung bình tầng trệt giảm -1% theo quý và -3% theo năm xuống mức thấp kỷ lục ba năm. Công suất thuê trung bình giảm -1 điểm % theo quý và -4 điểm % theo năm xuống mức thấp kỷ lục bốn năm. Diện tích cho thuê thêm đạt -7.000 m² trong Q3 và -45.000 m² trong cả ba quý. Phân khúc trung tâm mua sắm và khu vực phía Tây tỏ ra kém sôi nổi nhất.

Chủ nhà và khách thuê lạc quan hơn khi các biện pháp phòng dịch được nới lỏng. Lượng khách mua sắm dần hồi phục nhưng vẫn duy trì ở mức thấp.

Nhiều đề nghị giao dịch lớn chủ yếu đến từ các khách thuê ngành Ẩm thực mở rộng từ TP. HCM ra Hà Nội. Các nhà bán lẻ nước ngoài đang trì hoãn gia nhập thị trường.

Kinh Tế Vĩ Mô Hồi Phục

Trong Q3/2020, tổng Doanh thu Bán lẻ Hàng hóa và Dịch vụ đạt 136,1 nghìn tỷ VNĐ (6,6 tỷ USD), tăng 13,9% theo quý và 5,8% theo năm. Doanh thu ba quý đạt 421,7 nghìn tỷ VNĐ (18,1 tỷ USD), tăng 2% theo năm. Hoạt động trong tháng Tám suy giảm do làn sóng Covid-19 lần thứ hai vào cuối tháng Bảy nhưng phục hồi vào tháng Chín sau khi dịch bệnh được kiểm soát; các cửa hàng hoạt động trở lại đi kèm với các biện pháp kiểm tra sức khỏe.

Trong Q3/2020, Doanh thu Bán lẻ Hàng hóa đạt 99,1 nghìn tỷ VNĐ (4,3 tỷ USD), tăng 9,2% theo quý và 10,2% theo năm. Doanh thu 9T/2020 đạt 277,5 nghìn tỷ VNĐ (11,9 tỷ USD), tăng mạnh 9,6% theo năm. Cải thiện đáng kể nhất nằm ở nhóm ngành Đồ dùng, Dụng cụ trang thiết bị gia đình với tăng trưởng 19,8%; Lương thực, Thực phẩm với 18,7%; Hàng may mặc với 14,1 phần trăm.

Ngân hàng Phát triển Châu Á dự báo tăng trưởng GDP quốc gia chỉ đạt mức nhẹ 1,8% trong năm 2020 nhưng mạnh mẽ trở lại với 6,3% vào năm 2021. Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì sự ổn định kinh tế và giữ vị trí là một trong những quốc gia Đông Nam Á phát triển nhanh nhất.

EVFTA có hiệu lực từ ngày 1 tháng Tám năm 2020 sẽ đem đến hàng loạt cơ hội tăng trưởng, thúc đẩy đổi mới sáng tạo và cạnh tranh.

Triển Vọng

Đến năm 2022, 20 dự án cung cấp khoảng 302.000 m² dự kiến được ra mắt. Các dự án đáng chú ý bao gồm Vincom Mega Mall Ocean Park trong Q4/2020, Vincom Mega Mall Smart City năm 2021 và Lotte Mall Hà Nội cùng Aeon Mall Hoàng Mai Giáp Bát năm 2022. Nguồn cung liên tục mở rộng ra ngoài Trung tâm sẽ làm giảm giá thuê toàn thị trường.

Lượng người dùng Internet đạt 68 triệu, chiếm 70% tổng dân số. Theo GlobalData, doanh thu thương mại điện tử sẽ có tốc độ tăng trưởng kép hàng năm là 16% và tăng từ 9,4 tỷ USD năm 2019 lên 17,3 tỷ USD năm 2023. Tiềm năng này khiến các doanh nghiệp quốc tế đầu tư nhiều hơn vào các công ty thương mại điện tử trong nước. Niềm tin người tiêu dùng mạnh mẽ và các dịch vụ thanh toán trực tuyến cải thiện sẽ ngày càng thúc đẩy sự tăng trưởng.

TP.HCM - VĂN PHÒNG

NGUỒN CUNG



~2,2 triệu m²

▲ 1% theo quý

▲ 13% theo năm

GIÁ TRUNG BÌNH



\$32/m²/tháng

▼ -1% theo quý

▲ 1% theo năm

CÔNG SUẤT

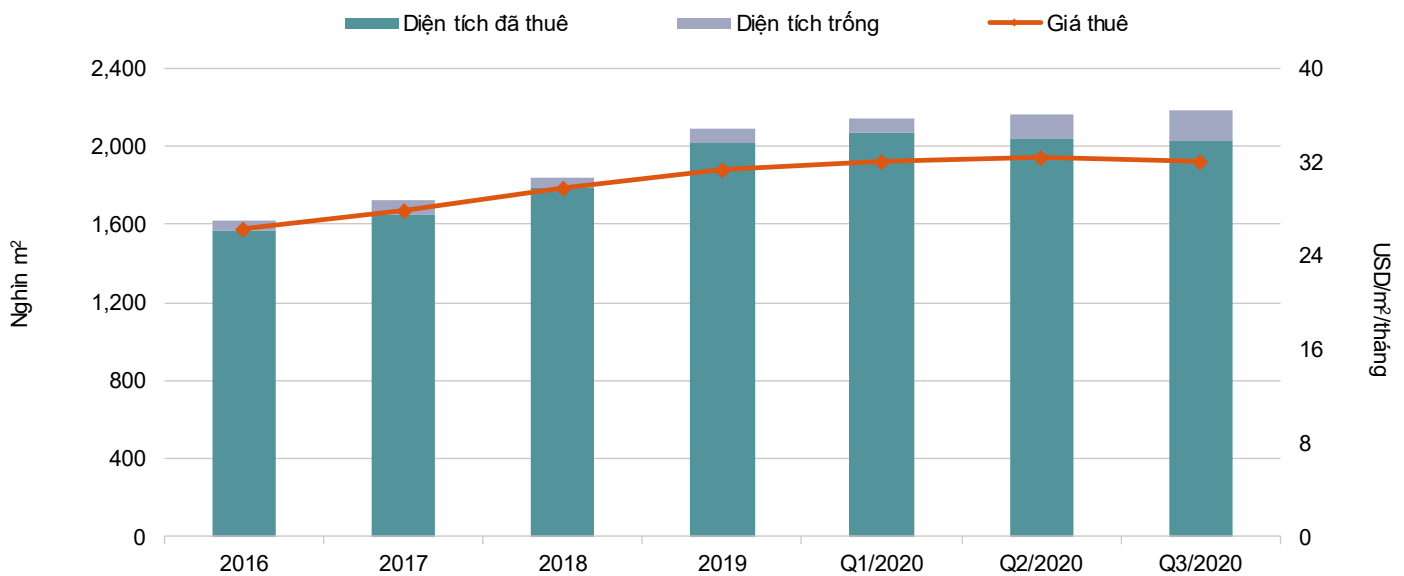


93%

▼ -1 điểm % theo quý

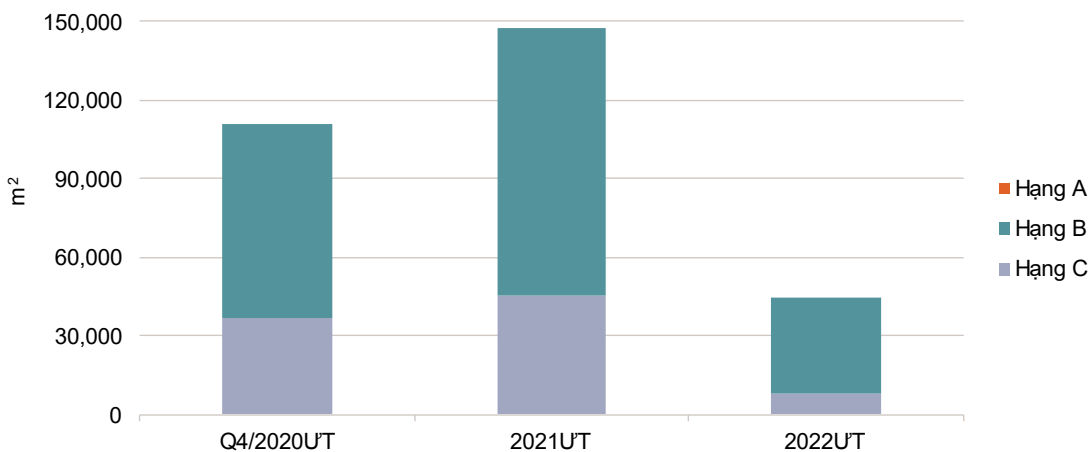
▼ -4 điểm % theo năm

Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai, đến 2022



Nguồn Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2020

(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê

(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

“*Trước bối cảnh nguồn cung mới tại khu vực trung tâm ngày càng hạn chế, nguồn cung ngoài trung tâm với giá thuê phải chăng sẽ giúp khách thuê tối ưu hóa chi phí. Thời hạn thuê phổ biến từ 3 đến 5 năm đã và đang giúp thị trường văn phòng vượt qua tác động của dịch bệnh.*”

Từ Thị Hồng An,
Giám đốc Bộ phận cho thuê thương mại



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung

Tổng nguồn cung đạt gần 2,2 triệu m², tăng 1% theo quý và 13% theo năm. Nguồn cung mới đạt hơn 13.300m² từ bốn dự án hạng C, thấp nhất trong ba quý vừa qua.

Tăng trưởng nguồn cung liên tục tạo áp lực lên toàn thị trường. Đến cuối 2022, nguồn cung ước tính tăng bình quân 4%/năm, hơn 300.000m² từ 24 dự án tương lai sẽ gia nhập thị trường.

Nhu cầu chậm lại

Dịch Covid-19 tiếp tục gây sức ép lên nền kinh tế nói chung và tình hình hoạt động của thị trường văn phòng nói riêng. Giá thuê trung bình dù so theo năm vẫn tăng 1% nhưng đã giảm -1% theo quý. Công suất trung bình giảm từ 97% vào Q1/2020 còn 93% vào Q3/2020.

Hạng B có công suất thấp nhất trong ba hạng, đạt 92%, giảm -1 điểm phần trăm theo quý và -5 điểm phần trăm theo năm, do nhiều khách thuê chuyển xuống phân khúc thấp hơn. Khoảng 30% dự án hạng B có mức giảm giá lên đến -10%.

Khách thuê

Theo khảo sát các khách thuê hạng A và B của Savills, thị phần theo diện tích thuê của nhóm ngành tài chính đã giảm -3 điểm phần trăm theo năm. Trong khi đó, nhóm ngành bất động sản tăng 2 điểm phần trăm; sản xuất, công nghệ thông tin và thương mại tăng 1 điểm phần trăm. Trong số các khách thuê chuyển đi khỏi các tòa hạng A và B được ghi nhận trong quý này, 54% khách thuê đã dịch chuyển xuống phân khúc thấp hơn. Việc các khách thuê bắt đầu đánh giá lại nhu cầu văn phòng bắt đầu từ tháng 4 đã gây áp lực cho các dự án hạng A và B.

Áp lực ngắn hạn nhưng triển vọng tích cực

Nền kinh tế toàn cầu gặp khó khăn do dịch bệnh sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến Việt Nam. Tổng vốn đầu tư nước ngoài năm 2020 sẽ giảm ít nhất -20% theo năm. Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) đã dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam sẽ chỉ còn 1,8% năm 2020 và nhưng có thể đạt mức 6,3% năm 2021.

Khách thuê tiếp tục tăng khả năng đàm phán để đạt các ưu đãi từ chủ đầu tư. Tuy nhiên trong dài hạn, điều này sẽ không kéo dài khi thị trường sẽ sớm phục hồi nhờ triển vọng kinh tế tích cực.

HÀ NỘI - VĂN PHÒNG

NGUỒN CUNG



~1,9 triệu m²

▲ 5% QoQ

▲ 4% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$21 /m²/tháng

▲ 6% QoQ

▲ 3% YoY

CÔNG SUẤT

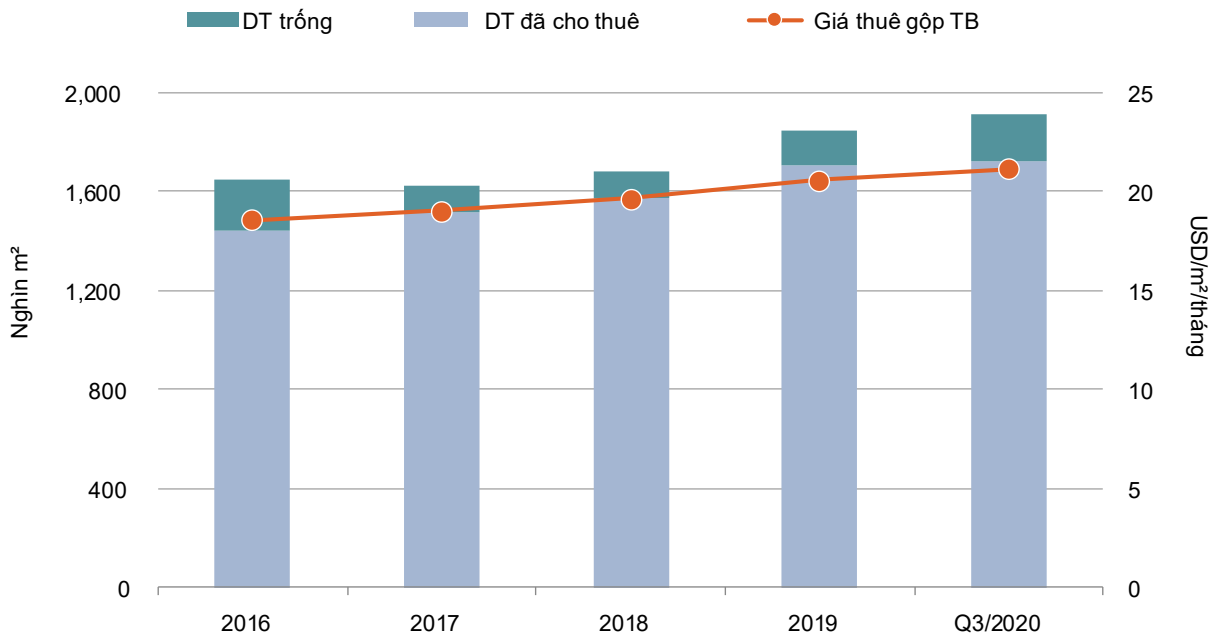


90%

▼ -4 điểm % QoQ

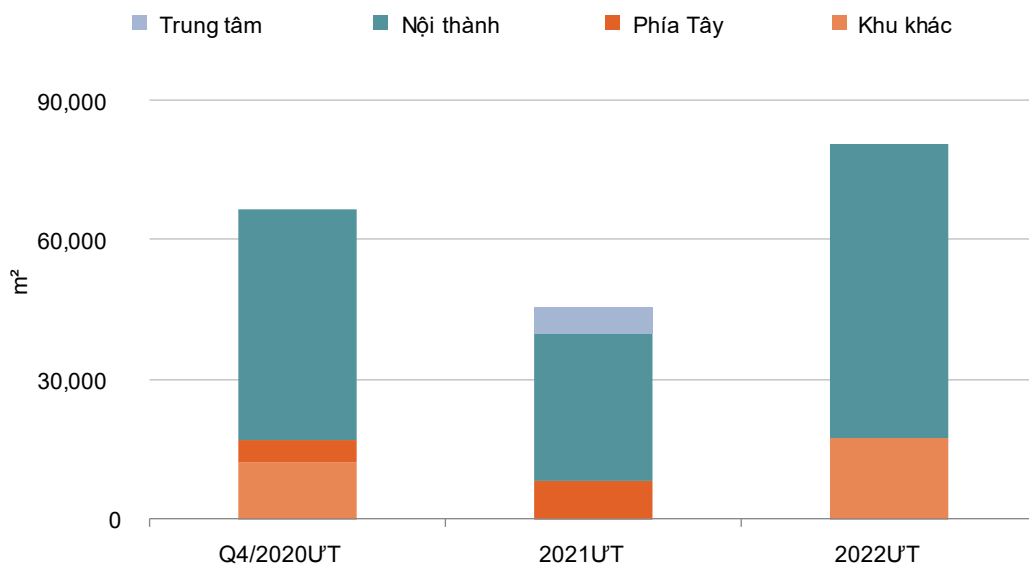
▼ -1 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn Nghiên cứu và Tư vấn Savills

- (1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2020
 (2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê
 (3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
 YoY: So sánh theo năm

“*Lượng giao dịch trong Q3 cao hơn so với hai quý trước. Nhu cầu từ các công ty và Start-up ICT gia tăng. Khi khách thuê đang chiếm ưu thế hơn, các Chủ đầu tư văn phòng nên cân nhắc nâng cao các tiêu chuẩn về sức khỏe, an toàn và cách thức vận hành.*”

Ông Lê Tuấn Bình,
Trưởng bộ phận Cho Thuê Thương Mại, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Tác Động Từ Dự Án Mới

Tổng nguồn cung khoảng 1,9 triệu m² tăng 5% theo quý và 4% theo năm. Dự án Hạng A Capital Place mới ra mắt tại khu vực Nội thành, cung cấp 93.300 m², là tòa văn phòng lớn nhất tại Hà Nội. Trong năm năm qua, Hạng A và B tăng trưởng bình quân 6%/năm trong khi Hạng C tăng 3%/năm.

Giá thuê gộp trung bình tăng 6% theo quý và 3% theo năm trong khi công suất thuê trung bình giảm -4 điểm % theo quý và -1 điểm % theo năm, chủ yếu do giá thuê cao tại Capital Place. Tổng diện tích cho thuê thêm 9T/2020 đạt 11.300 m², cao nhất tại phân khúc Hạng B và khu vực phía Tây.

Yếu Tố Kinh Tế

Trong 9T/2020, GDP Hà Nội tăng 3,3% theo năm trong khi GDP cả nước tăng 2,1% theo năm. Theo Ngân hàng Phát triển Châu Á, năm 2020, GDP Việt Nam sẽ tăng 1,8% YoY khi hầu hết các quốc gia Đông Nam Á khác sẽ suy giảm. Với mức dự kiến 6,3% vào năm 2021, Việt Nam sẽ vẫn là một trong những quốc gia có tăng trưởng kinh tế mạnh nhất Đông Nam Á.

Trong Q3/2020, thành phố đã thu hút được 3,3 tỷ USD vốn FDI và cấp giấy chứng nhận thành lập mới cho 19.700 doanh nghiệp, giảm -5% theo năm.

Nhiều Hiệp định thương mại tự do sẽ tác động đến hoạt động thị trường nhờ các cam kết thuế quan, cạnh tranh nâng cao, nguồn vốn FDI mạnh mẽ và tăng trưởng kinh tế nói chung. Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ căng thẳng thương mại Mỹ - Trung khi ngày càng nhiều các công ty đa quốc gia xem xét chuyển sang. Việt Nam ngày càng được đánh giá cao với thành công trong việc ứng phó với đại dịch, hiệu quả và triển vọng kinh tế, cùng chi phí sản xuất thấp.

Không Gian Làm Việc Chung

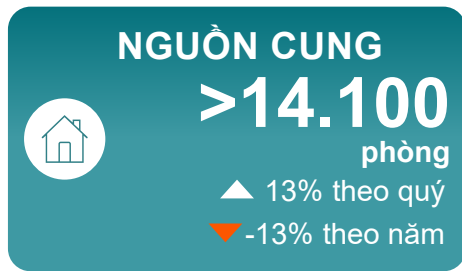
Lo ngại đối với Covid-19 khiến nguồn cầu giảm đáng kể do thời hạn thuê ngắn và không gian mở. Tăng trưởng không còn mạnh mẽ như trong giai đoạn 2017-2019, các nhà vận hành đang thận trọng trong việc hợp tác với chủ nhà.

Triển Vọng

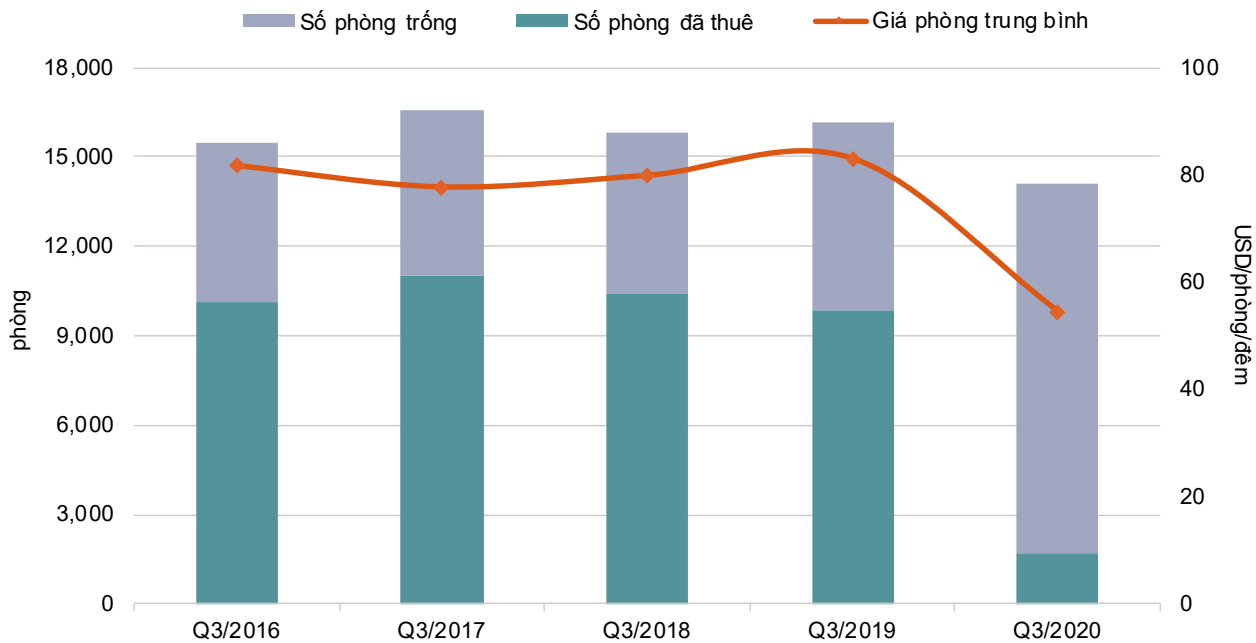
Đến năm 2022, khoảng 192.000 m² từ 17 dự án sẽ gia nhập, với phần lớn nguồn cung thuộc Hạng A và nằm ở khu vực Nội thành. Các dự án đáng chú ý bao gồm Century Tower (Q4/2020), Vinfest Tower và BRG Grand Plaza (2021) và Lotte Mall Hà Nội (2022). Ngày càng có nhiều diện tích văn phòng tại khối để các tòa chung cư. Nguồn cung tương lai đáng kể có thể khiến công suất thuê trung bình giảm đi trong hai năm tới.

Trong giai đoạn dịch bệnh, văn phòng duy trì nguồn cầu ổn định cho dù các loại hình bất động sản khác chứng kiến sự suy giảm đáng kể. Về lâu dài, các chủ đầu tư văn phòng sẽ cần nâng cao các tiêu chuẩn về sức khỏe, an toàn và cách thức vận hành. Sự năng động trong quản lý dự án và hiệu quả trong thiết kế xanh là hai yếu tố thành công dễ dàng.

TP.HCM - KHÁCH SẠN

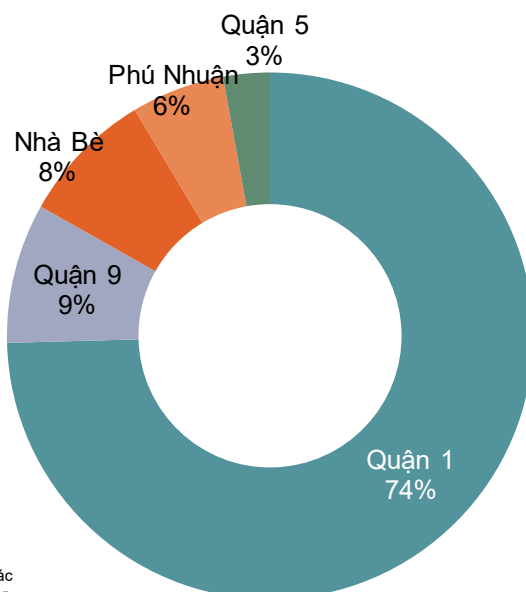


Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai đến 2023



Nguồn cung tương lai bao gồm các dự án mới, không bao gồm các dự án chưa được cấp sao bởi VNAT và đóng cửa tạm thời.

Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

- (1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2020
(2) Công suất tính bằng số phòng được thuê chia cho tổng số phòng.
(3) Giá thuê phòng trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT



TIÊU ĐIỂM

Áp lực nguồn cung

Tổng nguồn cung tại Tp.HCM đạt hơn 14.100 phòng từ 98 khách sạn 3 đến 5 sao, tăng 13% theo quý. Trong Q3/2020, nguồn cung tăng do nguồn cung thêm vào từ một dự án 5 sao mới và 16 khách sạn mở cửa trở lại. Toàn thị trường hiện có sáu khách sạn từ cả ba hạng đã cung cấp dịch vụ cho khách cách ly có trả tiền.

Nguồn cung mới trong quý 4 dự kiến tăng trưởng chậm, trong đó hai khách sạn 5 sao mới với hơn 380 phòng có thể dời ngày khai trương đến 2021 và hơn 500 phòng đang đóng cửa tạm thời vẫn chưa có thời gian mở cửa cụ thể.

Đến 2023 có khoảng 3.500 phòng từ 17 dự án mới sẽ vào thị trường, trong đó, Quận 1 cung cấp 2.600 phòng tương ứng với 75% tổng nguồn cung tương lai. Kỳ vọng sự phục hồi trong vòng ba năm tới, nguồn cung tương lai trong dài hạn dự kiến sẽ hoàn thành đúng tiến độ.

Tình hình hoạt động

Trong Q3/2020, công suất ổn định theo quý đạt 12% sau sự sụt giảm công suất trong 6 tháng đầu năm. Giá phòng trung bình giảm -10% theo quý còn 54USD/phòng/đêm, với mức giảm mạnh nhất ở các khách sạn 5 sao. Mùa cao điểm đối với khách du lịch nội địa đã qua. Với sự bùng phát trở lại của dịch Covid-19 tại Đà Nẵng, số chuyến bay trong tháng giảm mạnh. Covid-19 tiếp tục tác động đến đà phục hồi của phân khúc.

Khách sạn cách ly

Kể từ 15 tháng 9 các chuyến bay thương mại quốc tế đến các quốc gia trong khu vực đã dần mở trở lại nhưng khách buộc phải tiến hành cách ly tập trung. Đa số các khách sạn phục vụ khách cách ly không cung cấp tối đa tổng số phòng do dành một số phòng cho nhân viên khách sạn, tuy nhiên công suất phòng đặt trước đã đạt lên đến 80%. Giá phòng ghi nhận tại các khách sạn phục vụ khách cách ly hiện tại cao hơn từ 15% đến 80% so với mức giá trung bình, bao gồm ba bữa ăn và các dịch vụ kiểm tra y tế. Số lượng khách sạn phục vụ khách cách ly dự kiến sẽ tiếp tục tăng khi số lượng các chuyến bay quốc tế ngày càng nhiều.

TP.HCM - CĂN HỘ DỊCH VỤ

NGUỒN CUNG



~6.200 căn

▼ -2% theo quý

▲ 7% theo năm

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$23/m²/tháng

▼ -3% theo quý

▼ -10% theo năm

CÔNG SUẤT

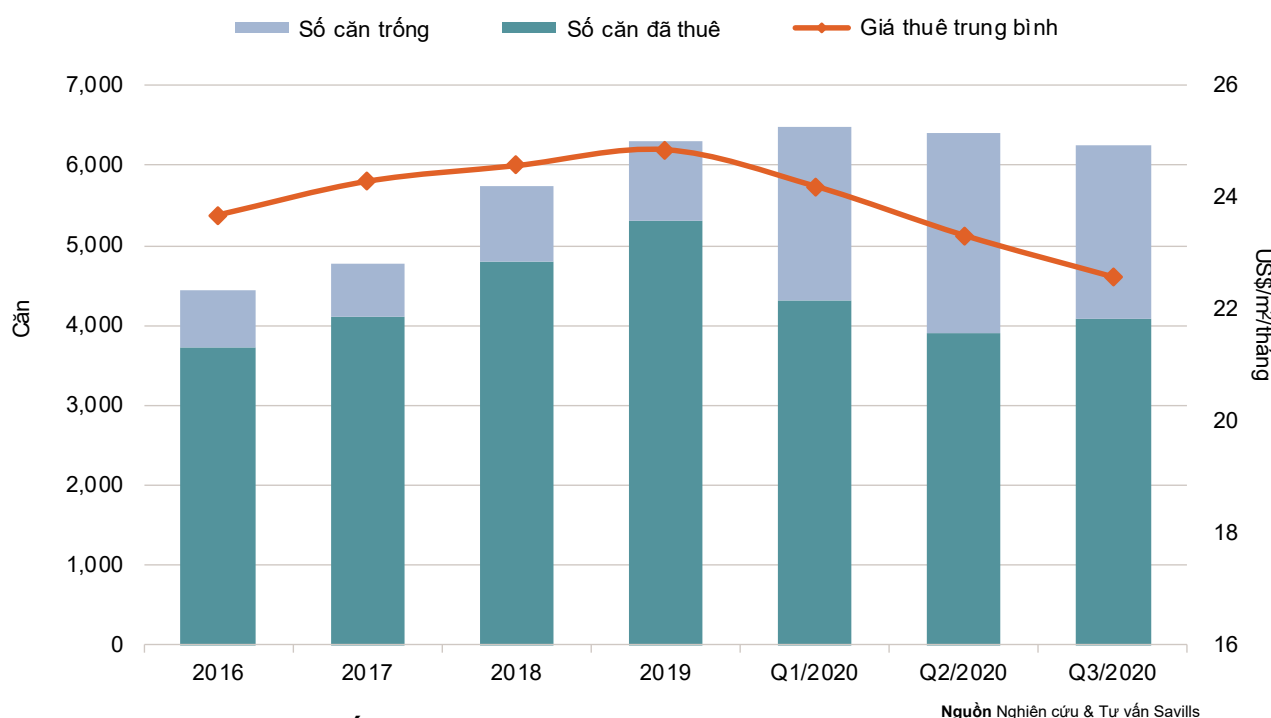


65%

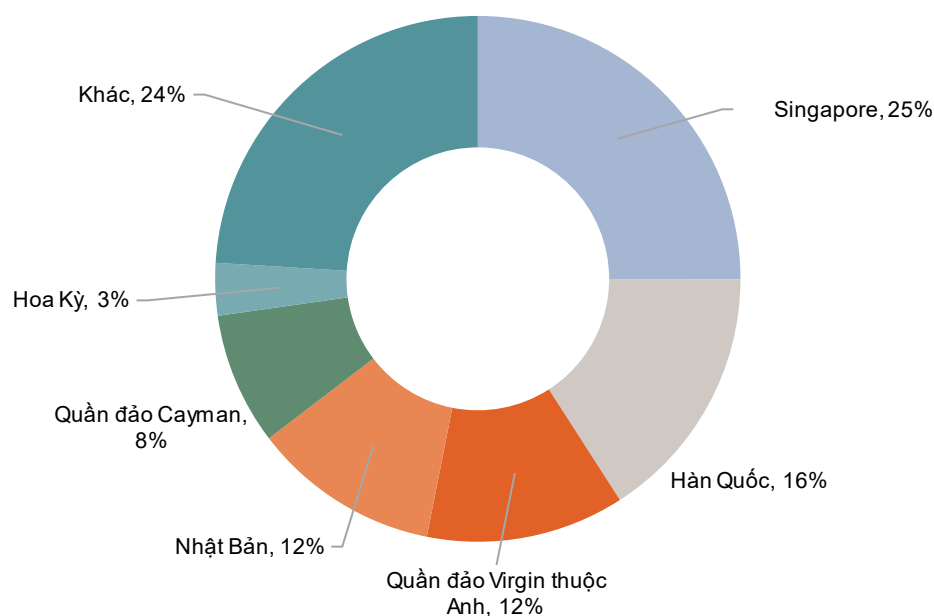
▲ 4 điểm % theo quý

▼ -19 điểm % theo năm

Tình hình hoạt động, 2016-2020



FDI Tp. HCM theo quốc gia, 9T/2020



Nguồn: Cục thống kê Tp. HCM, T9/2020

- (1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2020
 (2) Công suất thuê tính bằng số căn đã cho thuê chia cho tổng số căn.
 (3) Giá thuê phòng trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung ổn định

Nguồn cung đạt hơn 6.200 căn từ 108 dự án, giảm -2% theo quý và tăng 7% theo năm. Nguồn cung giảm theo quý do 1 dự án hạng B với 164 căn đóng cửa để sửa chữa nâng cấp và 1 dự án hạng C với 31 căn đóng cửa để đổi chức năng sang cho thuê văn phòng. Tới năm 2024, thị trường căn hộ dịch vụ sẽ đón nhận hơn 1.300 căn từ 11 dự án.

Thời hạn thuê linh hoạt

Giá thuê trung bình giảm -3% theo quý và -10% theo năm còn 23USD/m²/tháng. Giá thuê hạng B giảm nhiều nhất, -4% theo quý và -12% theo năm nhằm thu hút khách thuê dài hạn. Hơn 20% dự án hạng B giảm đến -30% giá thuê dài hạn hoặc miễn phí các dịch vụ tiện ích.

Công suất trung bình tăng 4 điểm phần trăm theo quý đến mức 65% nhờ khách thuê nội địa. Sáu đường bay quốc tế mở lại tạo động lực thúc đẩy thị trường. Cần có sự linh hoạt để khai thác cả hai thị trường ngắn hạn và dài hạn.

Sẵn sàng trở lại

Trong 9 tháng đầu năm, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Tp.HCM giảm -28% theo năm đạt hơn 3 tỉ USD, tuy nhiên vẫn duy trì triển vọng tích cực. Theo tạp chí The Economist, Việt Nam xếp thứ 12 trong số 66 thị trường mới nổi đạt những dự báo tích cực sau đại dịch. Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.HCM dự đoán việc cải thiện cơ sở hạ tầng và cải cách luật pháp sẽ khiến thu hút thêm vốn FDI. Chính phủ dự báo khoảng 20.000 lượt khách nhập cảnh hàng tháng khi các chuyến bay từ Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc, Campuchia, Lào và Đài Loan mở lại. Tiềm phục hồi phân khúc căn hộ dịch vụ đang được cải thiện.

TP.HCM - CĂN HỘ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



~10.000

▲ 126% theo quý

▼ -46% theo năm

LƯỢNG GIAO DỊCH

>7.100

▲ 237% theo quý

▼ -54% theo năm

TỶ LỆ HẤP THỤ

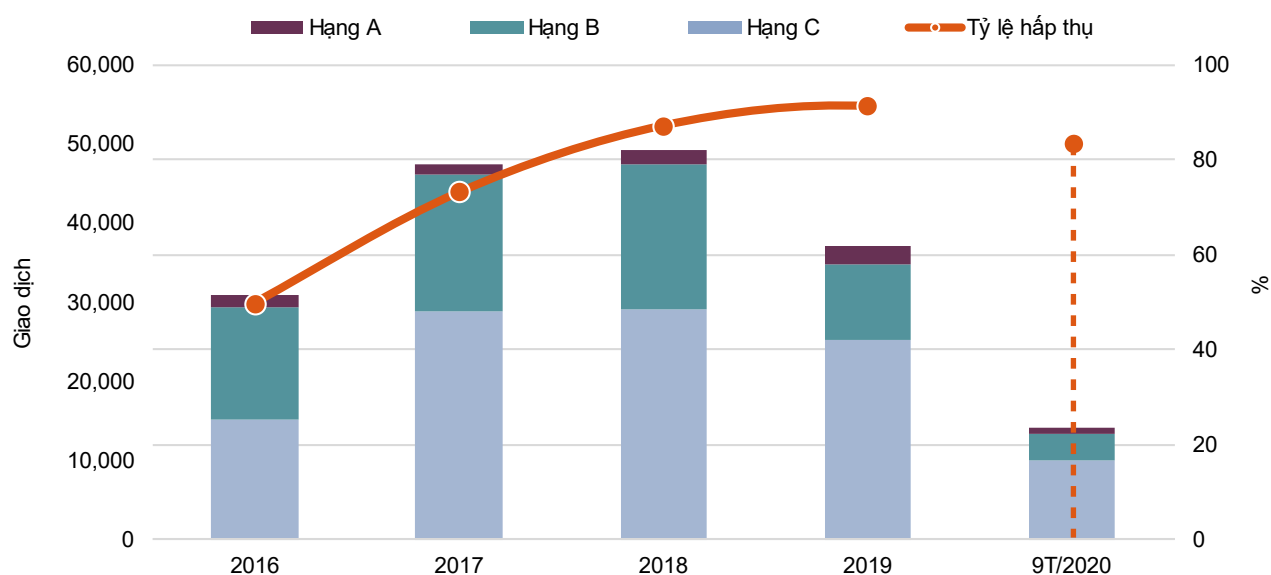


72%

▲ 24 điểm % theo quý

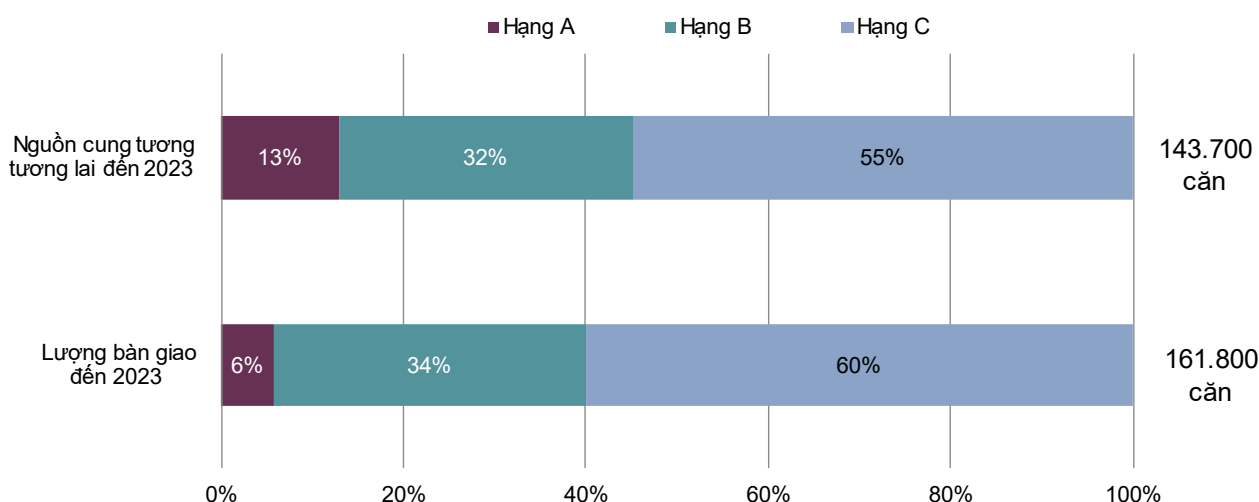
▼ -13 điểm % theo năm

Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Triển vọng



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường được cập nhật đến Q3/2020
(2) Tỷ lệ hấp thụ bằng lượng giao dịch chia cho nguồn cung sơ cấp

“**Bất chấp đại dịch, phân khúc căn hộ cao cấp ở Tp. HCM vẫn không hạ nhiệt. Một dự án mở bán sớm trong tháng 10 ở khu vực Thủ Thiêm dù có giá bán trung bình 7.000 USD/m² đã thu hút được nhiều khách mua. Chỉ trong một ngày, các căn hộ đã bán gần hết.**”

Nguyễn Khánh Duy,
Giám đốc, Phòng Kinh Doanh BĐS Nhà Ở



TIÊU ĐIỂM

Khan Hiếm Dự Án Mới

Hơn 7.500 căn hộ mở bán mới trong Q3/2020, tăng 252% theo quý nhưng giảm -50% theo năm. Chỉ một dự án Hạng B mới gia nhập thị trường, St Moritz ở Thủ Đức với 103 căn hộ; còn lại là nguồn cung mới từ 17 dự án hiện hữu. Tổng cung sơ cấp trong quý đạt gần 10.000 căn, tăng 126% theo quý nhưng giảm -46% theo năm.

Tổng cung mới trong 9T/2020 đạt hơn 13.300 căn, trong đó giai đoạn tiếp theo của Vinhomes Grand Park – The Origami chiếm 37%. Tổng cung sơ cấp trong 9T/2020 ở mức thấp nhất trong 5 năm với 16.800 căn.

Đại dịch tiếp tục khiến việc mở bán bị trì hoãn ở nhiều dự án như Mizuki Park, Celesta Rise và Sunshine Continental. Có bốn dự án hạng A và B mở bán gần đây đã tạm ngưng do vướng phải vấn đề về tài chính và pháp lý.

Hạng C Hoạt Động Tốt

Lượng giao dịch trong Q3/2020 ghi nhận hơn 7.100 căn, tăng 237% theo quý nhưng giảm -54% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 72%, tăng 24 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -13 điểm phần trăm theo năm. Do lượng giao dịch của The Origami chiếm 62% tổng giao dịch trong quý, nếu không bao gồm dự án này tổng giao dịch trong quý giảm -83% theo năm và tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 54%, giảm -31 điểm phần trăm theo năm.

Tổng giao dịch 9T/2020 vượt hơn 14.000 căn nhưng vẫn là mức thấp nhất trong 5 năm. Trong đó, Hạng C tiếp tục dẫn dắt thị trường với tỷ lệ hấp thụ đạt 88% và chiếm 71% tổng giao dịch.

Nhiều dự án Hạng A như Centennial, Alpha City – Alpha Hill và The Vertex Private Residences đã dừng triển khai. Một số dự án đã hoàn lại các khoản thanh toán kèm lãi phạt. Với các dự án đang bán, nhiều ưu đãi được đưa ra như nhận nhà và thanh toán chậm trong 2 năm, lịch thanh toán đa dạng và mức chiết khấu cao hơn.

Pháp Lý Minh Bạch Hơn

Các dự án ký kết Hợp đồng mua bán (HĐMB) hoạt động tốt. Dự án mới – ST Moritz ở Thủ Đức gần như bán hết trong khi giai đoạn tiếp theo của D’lusso – Precia ở Quận 2 đạt 89% tỷ lệ hấp thụ trong quý đầu mở bán.

Các thủ tục pháp lý được thắt chặt và người mua trở nên thận trọng hơn khiến tính minh bạch về pháp lý và tiến độ xây dựng tác động nhiều hơn đến tình hình hoạt động. Từ Q1/2019 đến nay, đã có 10 dự án vướng pháp lý và ngưng bán với hơn 6.500 căn ở cả ba Hạng.

Triển vọng

Trong Q4/2020, dự kiến có gần 11.400 căn hộ được mở bán, trong đó 90% đến từ các giai đoạn tiếp theo của những dự án hiện hữu.

Hạng C tiếp tục dẫn dắt thị trường, chiếm 55% nguồn cung tương lai và 60% lượng bàn giao đến năm 2023. Khu vực phía Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới với 56% thị phần ở ba quận 2, 9 và Thủ Đức.

HÀ NỘI - CĂN HỘ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



26.800

▼ -8% QoQ

▼ -9% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH

5.200

▼ -3% QoQ

▼ -44% YoY

TỶ LỆ HẤP THỤ

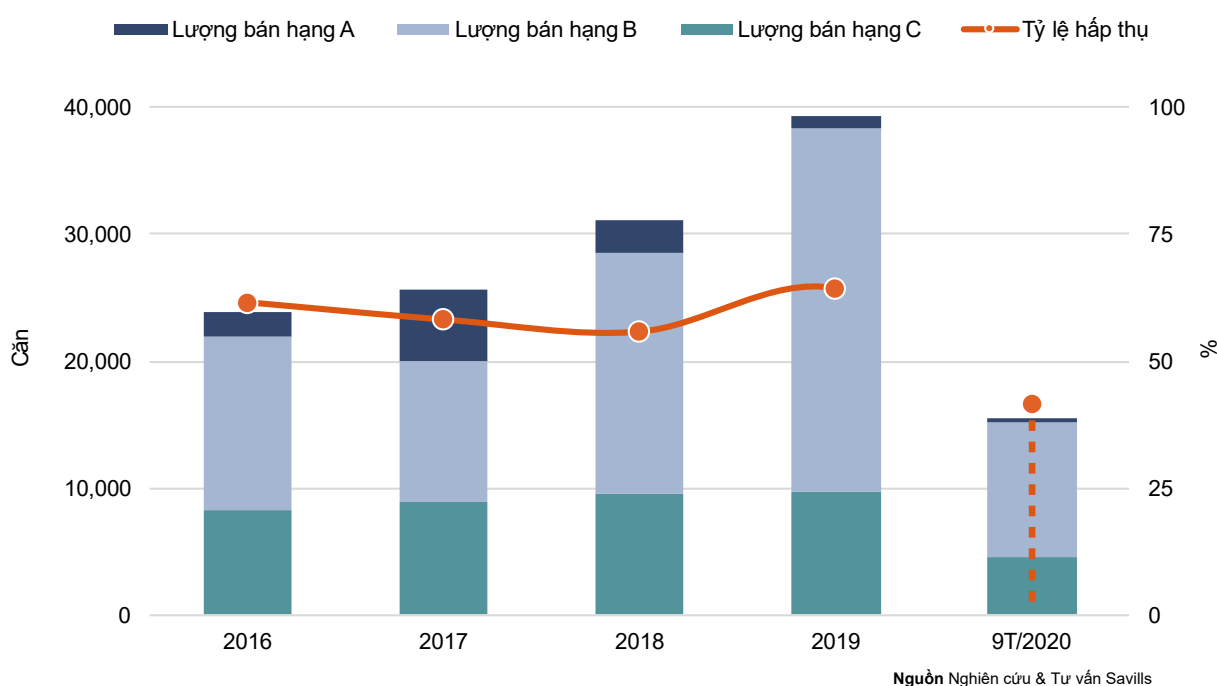


20%

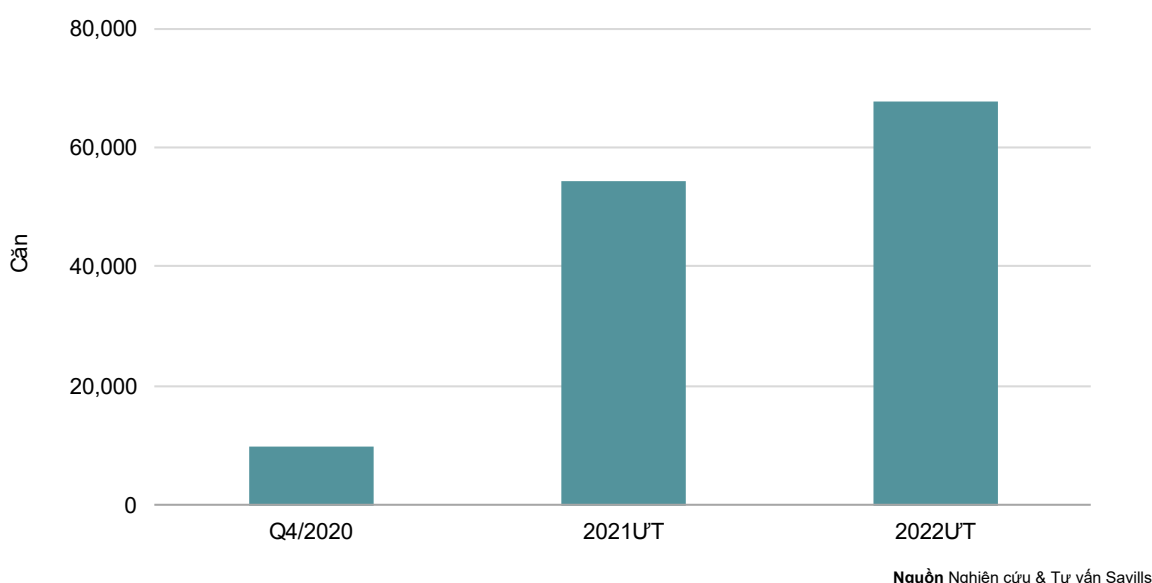
▲ 1 điểm % QoQ

▼ -12 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2020
(2) Tỷ lệ hấp thụ được tính bằng số căn bán được trong quý chia cho tổng số căn sơ cấp

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“Thị trường tiếp tục nhạy cảm về giá và bất ổn với việc thiếu nguồn cung Hạng A. Nhu cầu căn hộ bình dân tăng nhanh trong thời gian qua. Khi đại dịch Covid-19 được kiểm soát, thị trường sẽ phục hồi hoàn toàn nhờ tăng trưởng kinh tế và dân số trong dài hạn.”

Đỗ Thu Hằng

Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Hạng Ché

Trong quý 3/2020, khoảng 3.100 căn hộ từ bốn dự án mới và giai đoạn tiếp theo của chín dự án tung bán mới, giảm -50% theo quý và -60% theo năm, nguồn cung mới thấp nhất trong năm năm qua. Nguồn cung sơ cấp đạt 26.800 căn hộ giảm -8% theo quý và -9% theo năm. Các chủ đầu tư trì hoãn tung bán mới do tác động của các yếu tố bất ổn.

Số lượng căn bán đạt 5.200, giảm -3% theo quý và -44% theo năm. Hạng B và C chiếm gần như toàn bộ số lượng căn bán được. Nguồn cầu giảm do thiếu nguồn cung mới và hàng tồn kho giá cao.

Xu Hướng Giá

Giá sơ cấp trung bình tăng 3% theo quý và 10% theo năm lên 1.500 USD/m². Giá thứ cấp trung bình bị ảnh hưởng bởi đại dịch nhiều hơn, giảm -1% theo quý xuống 1.157 USD/m².

Khảo sát về cuộc sống khi cách ly xã hội của Savills gần đây cho thấy giá và diện tích là các yếu tố chính quyết định việc mua nhà. Chênh lệch giá bán giữa khu vực nội thành và khu vực lân cận ngày càng thu hẹp do nhiều tiện ích được cung cấp để bù đắp cho các bất lợi về mặt vị trí.

Nhân Tố Cơ Sở Hạ Tầng

Báo cáo Năng lực cạnh tranh toàn cầu 2019 cho thấy Việt Nam đứng thứ 66 trong số 144 quốc gia về hạ tầng giao thông vận tải; trong các nước ASEAN, Việt Nam có mức đầu tư cho cơ sở hạ tầng cao thứ hai sau Indonesia. Hàng loạt các dự án cơ sở hạ tầng hỗ trợ cho triển vọng tích cực trong dài hạn cùng với đó giá nhà cũng được hưởng lợi. Từ 2016 đến nay, giá sơ cấp tăng 5% mỗi năm. Với việc cải thiện cơ sở hạ tầng, nguồn cung đang dần chuyển dịch các khu đô thị mới xa hơn.

Triển Vọng

Trong Q4/2020, khoảng 9.980 căn hộ từ một dự án hiện tại và 11 dự án trong tương lai sẽ được ra mắt, Hạng B sẽ tiếp tục dẫn đầu. Dẫn đầu nguồn cung tương lai là huyện Gia Lâm với 38% thị phần, và Từ Liêm với 37% thị phần.

Đô thị hóa, tăng trưởng dân số nhanh và giảm quy mô hộ gia đình góp phần làm tăng nhu cầu nhà ở.

TP.HCM - BIỆT THỰ/NHÀ PHỐ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



~1.980

▲ 125% theo quý
▲ 135% theo năm

LƯỢNG GIAO DỊCH

~1,380

▲ 212% theo quý
▲ 251% theo năm

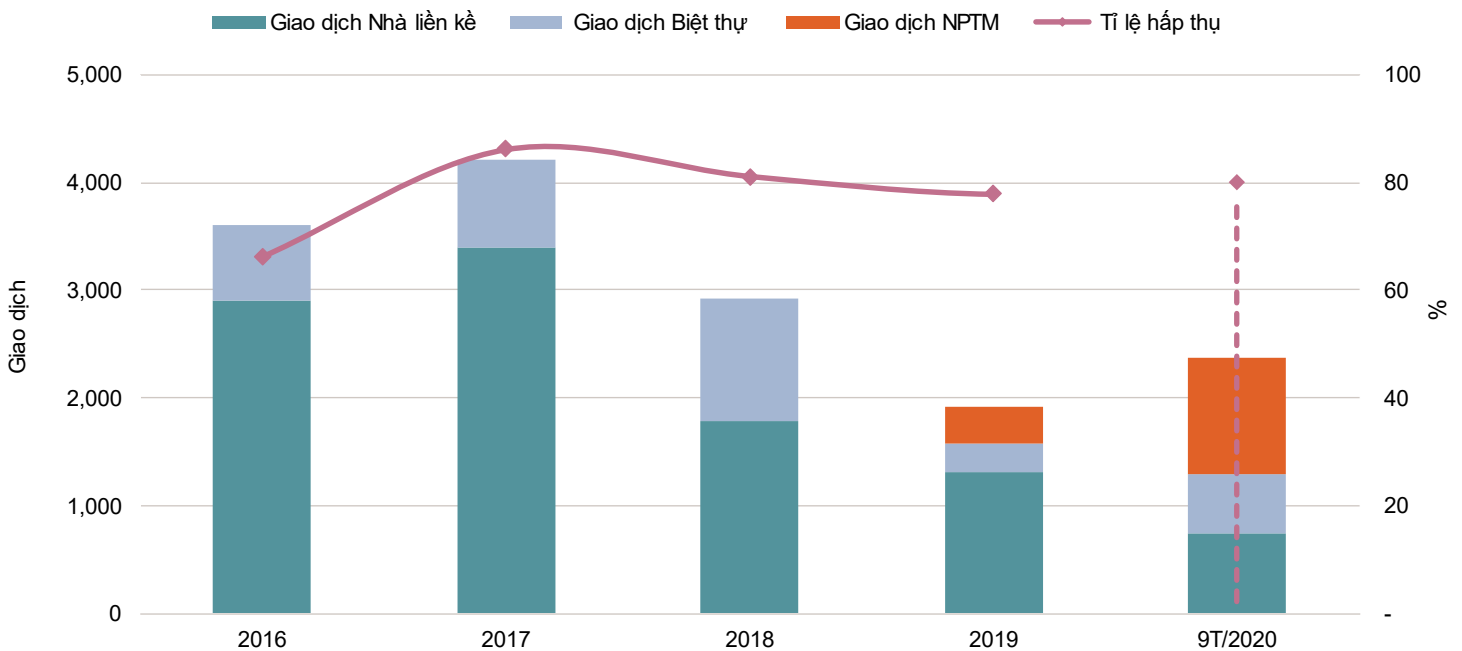
TỶ LỆ HẤP THỤ



70%

▲ 20 điểm % theo quý
▲ 23 điểm % theo năm

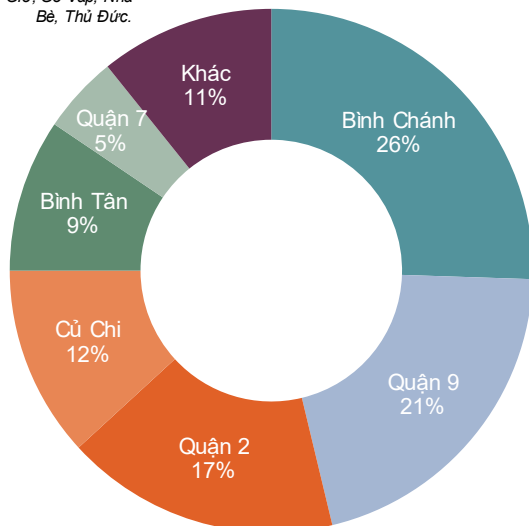
Tình hình hoạt động



Nhà phố thương mại được tách riêng từ Q1/2019.
Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung đến 2023

Khác bao gồm Quận 8,
Cần Giờ, Gò Vấp, Nhà
Bè, Thủ Đức.



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Dữ liệu thị trường được cập nhật
đến Q3/2020

(1) Tỷ lệ hấp thụ bằng tỷ lệ giữa
lượng bán và nguồn cung sơ cấp

“**Bất động sản liền thổ tiếp tục được ưa chuộng với tỷ lệ hấp thụ tốt, bất chấp sự cản trở của dịch bệnh. Cơ sở hạ tầng hình thành trong 3 năm góp phần tăng thêm giá trị cho các khu đô thị mới. Thị trường còn được thúc đẩy bởi tăng trưởng thu nhập và sự chuyển dịch nhu cầu nhà ở.**”

Huỳnh Thị Hương Giang
Quản lý Bộ phận Nghiên cứu thị trường



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung mới

Nguồn cung sơ cấp quý 3 đạt gần 1.980 căn – mức cao nhất từ năm 2018, tăng 125% theo quý và 135% theo năm. Trong đó, Vinhomes Grand Park cung cấp 1.600 căn, chiếm 77% nguồn cung mới.

Các quận khu Đông chiếm đến 90% nguồn cung sơ cấp Biệt thự/ Nhà phố. Trong khi đó, Củ Chi và Bình Chánh cung cấp 72% tổng số lượng đất nền sơ cấp. Xu hướng phát triển nhà xây sẵn lên ngôi do quỹ đất tại Tp.HCM ngày càng khan hiếm.

Nhu cầu nhà xây sẵn tốt

Lượng bán Biệt thự/ Nhà phố đạt gần 1.380 căn, tăng 212% theo quý và 251% theo năm. Nguồn cung mới chiếm 84% tổng lượng bán toàn thị trường, tỷ lệ hấp thụ đạt 70% chứng tỏ nguồn cầu cao đối với phân khúc nhà ở xây sẵn. Nhà phố thương mại dẫn đầu thị trường với gần 850 giao dịch và tỷ lệ hấp thụ hơn 80%.

Đất nền gặp khó khăn

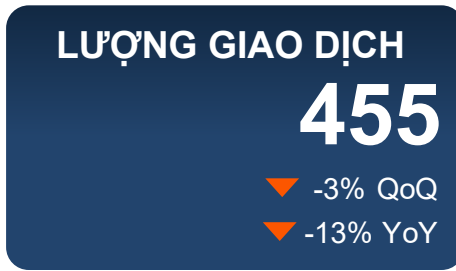
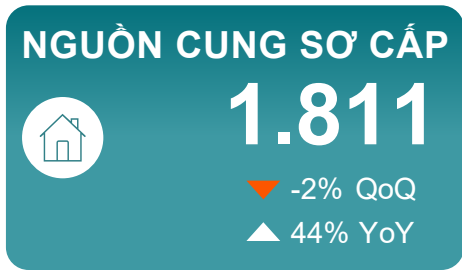
Nguồn cung hạn chế khiến nguồn cung sơ cấp giảm -65% theo quý và -58% theo năm xuống còn 470 nền. Lượng bán Q3 chỉ 170 nền - mức thấp nhất kể từ năm 2016, giảm -70% theo quý và -64% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ bình quân giảm tương ứng còn 37%, giảm -6 điểm phần trăm theo quý và -5 điểm phần trăm theo năm. Tình hình hoạt động chịu ảnh hưởng bởi 14 dự án dừng bán do pháp lý, chiếm 36% số lượng dự án sơ cấp. Mảng đất nền trở nên kém hấp dẫn với nhà đầu tư trong tình hình dịch bệnh bùng phát vì các vấn đề về pháp lý, uy tín của chủ đầu tư và thiếu các dự án quy mô lớn.

Triển vọng

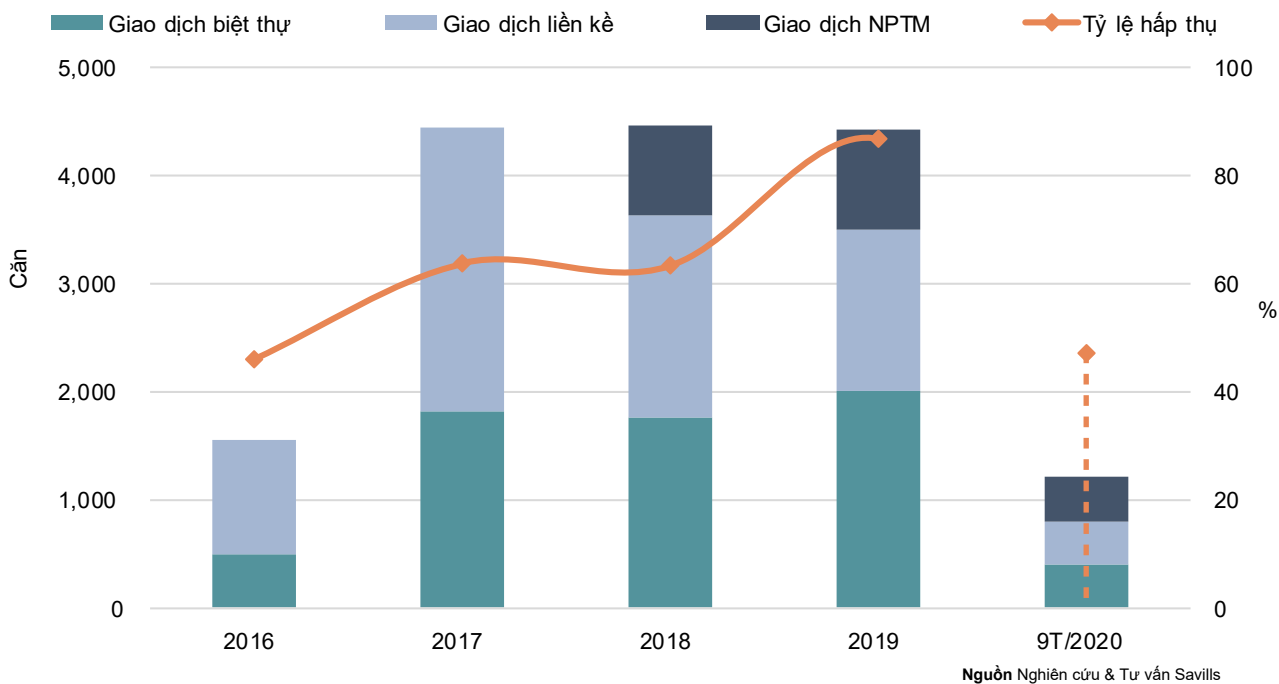
Quý 4/2020 dự kiến sẽ chào đón gần 810 căn/ nền. Nguồn cung đến năm 2023 là 12.700 căn/ nền với 91% là Biệt thự/ Nhà phố. Các dự án quy mô lớn bởi Khang Điền và Vingroup tại Bình Chánh, Củ Chi và Bình Tân sẽ cung cấp 47% nguồn cung tương lai toàn thị trường. Khu Tây sẽ vươn lên dẫn đầu thị phần nguồn cung tương lai, trong khi khu Đông chiếm 39 phần trăm.

Nhà xây sẵn sẽ tiếp tục thu hút nhà đầu tư khi sự hấp dẫn các kênh đầu tư khác giảm dần. Nguồn cầu sẽ được hỗ trợ bởi các dự án cơ sở hạ tầng đang triển khai và cuộc chiến về các ưu đãi bán hàng giữa các chủ đầu tư.

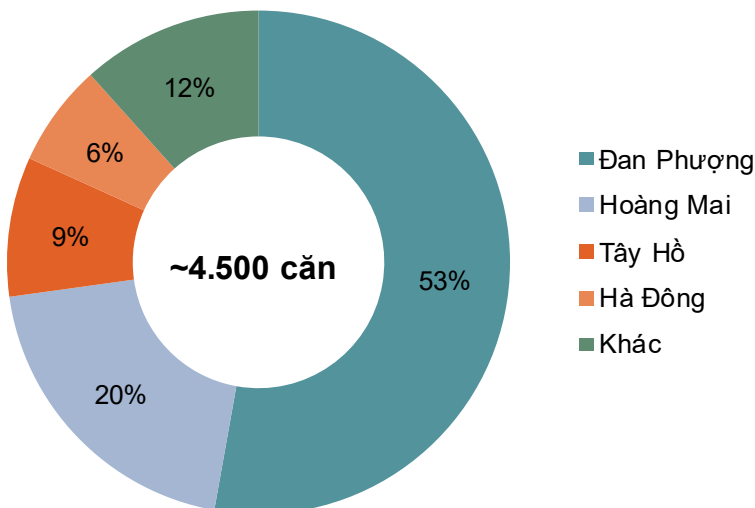
HÀ NỘI - BIỆT THỰ/NHÀ LIỀN KỀ



Tình hình hoạt động



Nguồn cung tương lai



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu được cập nhật đến Q3/2020
(2) Tỷ lệ hấp thụ được tính bằng số căn bán được trong quý chia cho tổng số căn sơ cấp

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“Thị trường biệt thự/nhà liền kề cải thiện chậm với đa phần giao dịch đến từ các sản phẩm có giá cả hợp lý. Triển vọng tương lai vẫn chưa rõ ràng với nguồn cung hạn chế và việc mở bán của nhiều dự án bị trì hoãn.”

*Nguyễn Đức Thêm
Quản lý Kinh doanh Nhà ở, Savills Hà Nội*



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Mới Tăng Đều

Ba dự án mới được triển khai và giai đoạn tiếp theo của ba dự án cung cấp cho thị trường khoảng 430 căn, giảm -46% theo quý nhưng tăng hơn 500% theo năm. Trong các năm vừa qua, quý này thường ghi nhận nguồn cung mới thấp nhất do ảnh hưởng của “Tháng cô hồn” (tháng 7 âm lịch). Tuy nhiên, các chủ đầu tư vẫn tiếp tục mở bán các dự án mới và giai đoạn tiếp theo. Quận Hà Đông và Hoàng Mai dẫn đầu nguồn cung mới với giai đoạn tiếp theo của dự án Kiến Hưng Luxury và Louis City Hoàng Mai.

Hà Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung sơ cấp với 39% thị phần. Với lượng tồn kho cao, Quận Hà Đông được kì vọng sẽ dẫn đầu thị trường cho tới hết năm.

Hoạt Động Thị Trường Ổn Định

Hoạt động thị trường của Quý 3/2020 đạt 455 giao dịch, giảm -3% theo quý và giảm -13% theo năm. Quận Hà Đông dẫn đầu lượng giao dịch với 44% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ theo quý ở mức 25%, ổn định theo quý nhưng giảm -16 điểm % theo năm, mức thấp nhất trong vòng ba năm.

Trong chín tháng đầu năm 2020, số lượng giao dịch đạt hơn 1.200 căn giảm -68% theo năm và tỷ lệ hấp thụ 47% giảm -37 điểm % theo năm. Hoạt động thị trường của Quý 4 được kì vọng sẽ tăng trưởng.

Sản Phẩm Hợp Túi Tiền

Các sản phẩm có giá sơ cấp dưới 5.000 USD/m² chiếm gần 70% lượng giao dịch Quý 3. Các căn có giá từ 5.000 USD/m² tới 7.500 USD/m² chiếm khoảng 25% lượng giao dịch và 5% giao dịch là các căn có giá trên 7.500 USD/m².

Giá sơ cấp trung bình của Biệt thự đạt 4.935 USD/m², tăng 4% theo quý. Giá trung bình của Nhà liền kề là 4.618 USD/m², tăng 4% theo quý. Với Nhà phố thương mại, giá trung bình khoảng 6.675 USD/m², giảm -9% theo quý. Trong các dự án mới, giá cao nhất được ghi nhận tại dự án Jade Orchid Garden và The Zei do vị trí đắc địa cùng nguồn cung hạn chế; cả hai dự án đều nằm tại Quận Từ Liêm.

Triển Vọng Nguồn Cung Chưa Rõ Ràng

Trong Quý 4/2020, hai dự án cung cấp khoảng 470 căn sẽ gia nhập thị trường tại Huyện Đông Anh và Quận Hà Đông. Dịch bệnh đã buộc nhiều dự án thay đổi thời gian dự kiến mở bán trong năm nay lùi lại cho đến ít nhất năm sau. Một vài dự án đang hoàn thiện hạ tầng hoặc thậm chí đang xây dựng tiếp tục lùi ngày mở bán sang năm sau.

Các dự án nằm ngoài khu vực trung tâm sẽ được hưởng lợi lớn từ các dự án hạ tầng được hoàn thành và sắp triển khai, đặc biệt là các dự án xung quanh vành đai 3 gồm một số dự án kéo dài, cầu vượt, hầm và đường dẫn.

“Việc kiểm soát thành công đại dịch đang làm các nhà đầu tư chuyển từ sự tò mò sang việc quan tâm nghiêm túc, với yêu cầu và lượng giao dịch thị trường vốn đang gia tăng. Trong trung hạn, nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản; Bầu cử quốc hội trong năm 2021 sẽ thúc đẩy kinh tế, Ngân hàng đang hành động tích cực đối với nợ xấu và Quy trình đấu giá đất của Nhà nước đang ngày càng định hình rõ ràng hơn. Các yếu tố này sẽ góp phần tăng tính thanh khoản và tạo một thị trường năng động hơn.”

Ông Sĩ Ngọc Khương,
Giám đốc cao cấp của Bộ phận Đầu tư Savills Việt Nam

“Trong bối cảnh hạn chế đi lại, hoạt động của lĩnh vực khu công nghiệp xoay quanh các công ty ở Việt Nam mở rộng hoặc chuyển địa điểm sản xuất. Chín tháng đầu năm chứng kiến một số thương vụ sáp nhập quan trọng, và sự xuất hiện của các tài sản để bán & cho thuê lại. Về tình hình cho thuê, nguồn cầu về loại hình xây sẵn tăng trưởng mạnh do các nhà cung cấp dè dặt hơn trong việc cam kết thuê dài hạn hoặc đang dựa vào các hợp đồng ngắn hạn với khách hàng của họ”

John Campbell,
Quản lý bộ phận Dịch vụ Công nghiệp



Savills Việt Nam - Nghiên cứu thị trường

Những phân tích, đánh giá chuyên sâu với thông tin hữu ích và chính xác trên tất cả các phân khúc của thị trường BĐS Việt Nam đã giúp đội ngũ nghiên cứu tư vấn Savills trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực này.



Troy Griffiths
Phó Tổng Giám đốc
+84 (0) 933 276 663
TGriffiths@savills.com.vn



Đỗ Thị Thu Hằng
Giám đốc, Bộ phận Nghiên cứu - Tư Vấn
Savills Hà Nội
+84 (0) 912 000 530
DThuHang@savills.com.vn



Võ Thị Khánh Trang
Trưởng bộ phận nghiên cứu thị trường
Savills Tp. HCM
+84 (0) 906 948 580
VThiKhanhTrang@savills.com.vn

Savills plc: Savills là tập đoàn cung cấp các dịch vụ bất động sản hàng đầu trên thế giới, được niêm yết trên Sàn Chứng Khoán London. Công ty thành lập năm 1855 giàu truyền thống với sự phát triển vượt bậc. Chúng tôi có mạng lưới quốc tế với trên 700 văn phòng và chi nhánh trên khắp Châu Mỹ, Châu Âu, Châu Á Thái Bình Dương, Châu Phi và Trung Đông.

Báo cáo này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Nội dung không thể được công bố, sao chép hay trích dẫn một phần hoặc toàn bộ. Nội dung cũng không thể được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên Savills không chịu trách nhiệm gì đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills.

© Công ty TNHH Savills Vietnam