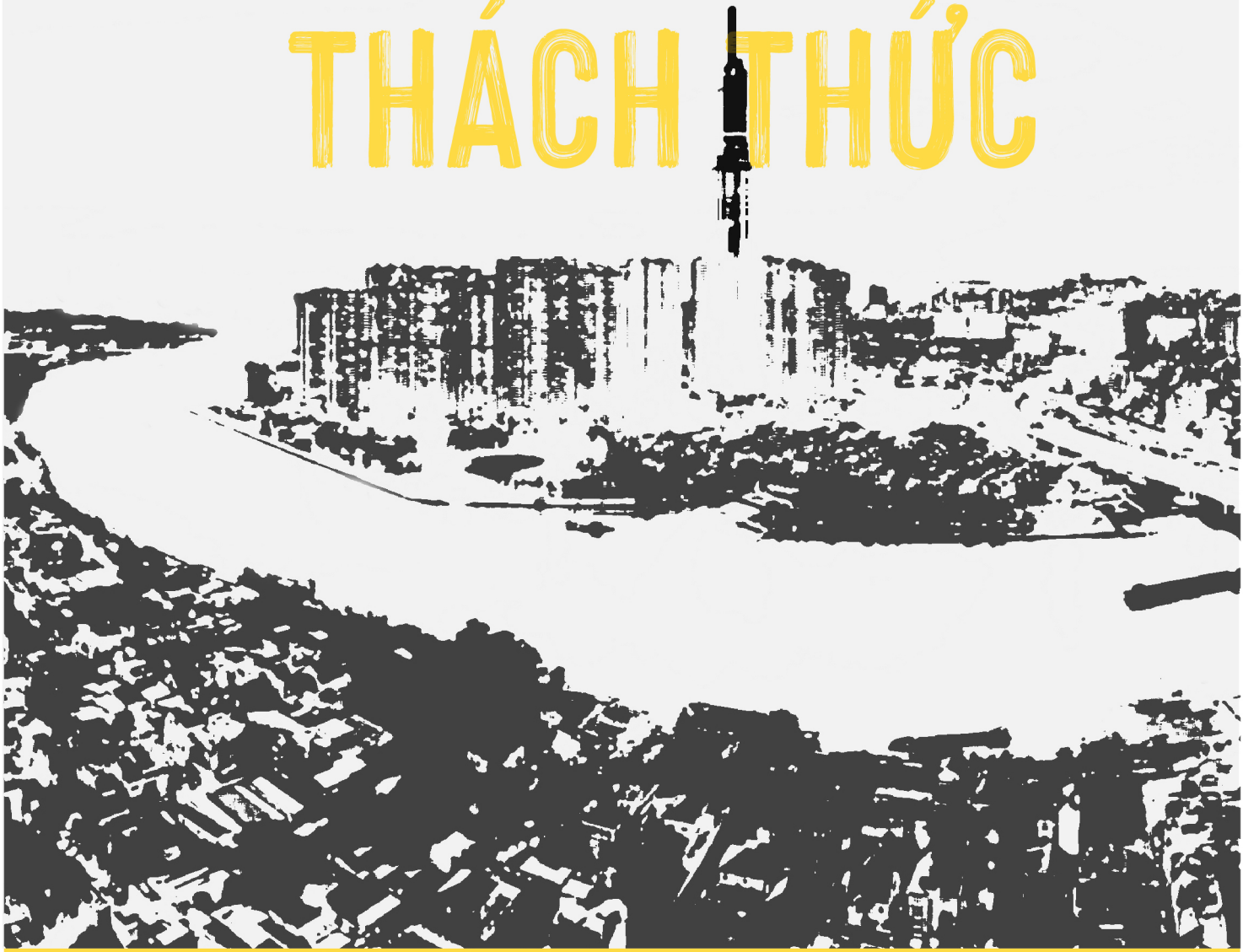
2020

TIÊU ĐIỂM
THỊ TRƯỜNG
Bộ phận nghiên cứu

TP. HCM

savills

CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN H1.2020

- Bán lẻ
- Văn phòng
- Căn hộ dịch vụ
- Khách sạn
- Căn hộ bán
- Biệt thự/nhà liền kề
- Khu công nghiệp

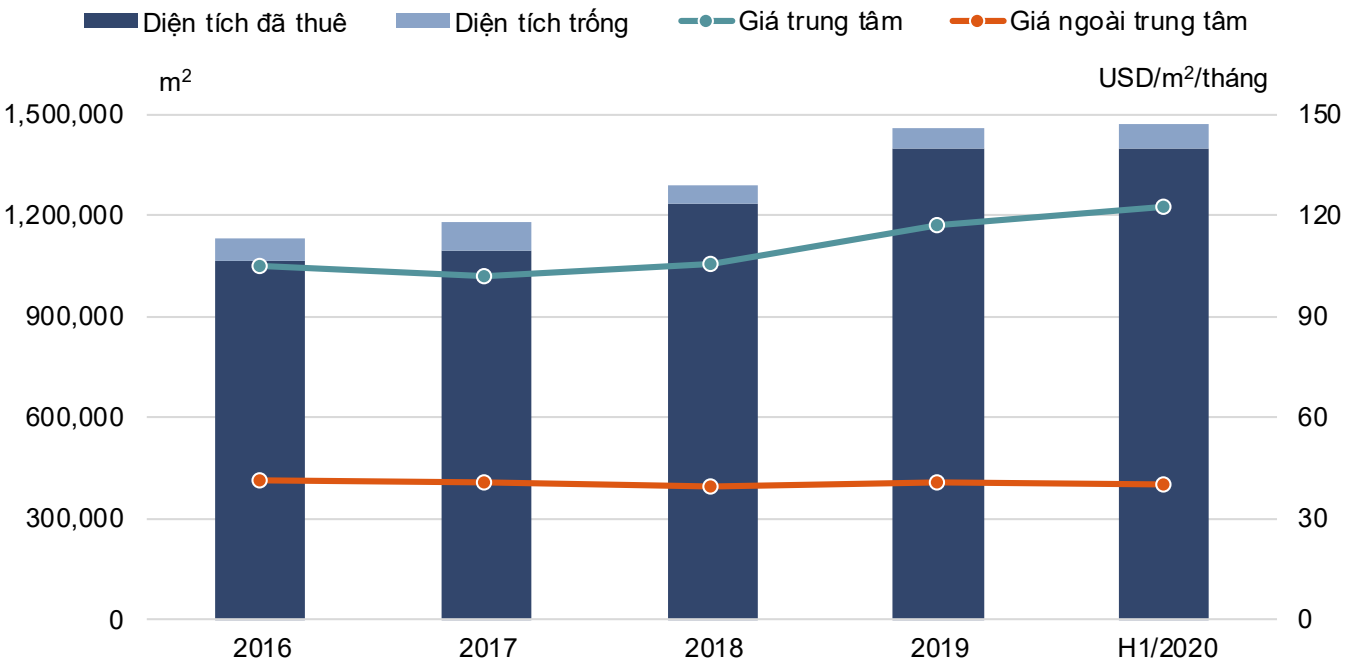
BÁN LẺ

NGUỒN CUNG
~1,5 triệu m²
Ổn định QoQ
▲ 5% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH
$49/m²/tháng
▼ -1% QoQ
Ổn định YoY

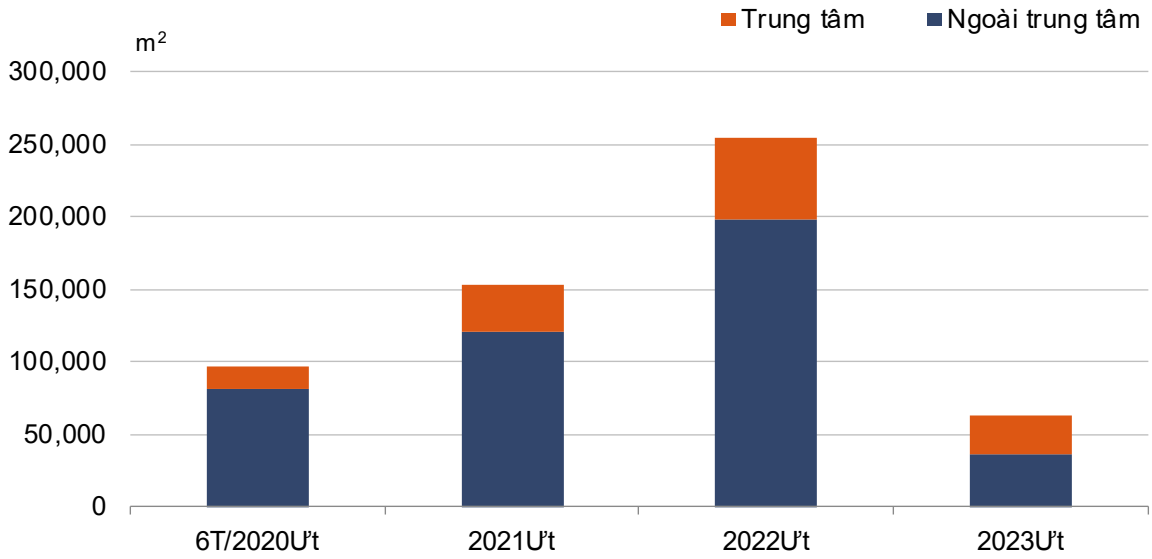
CÔNG SUẤT
95%
Ổn định QoQ
▼ -1 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu được cập nhật đến Q2/2020
(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

> *Các chiến lược cần được thay đổi khi thương mại điện tử phát triển. Cách tiếp cận trực tuyến hiệu quả sẽ giúp cho việc tăng trưởng kinh doanh*

Thu Hà
Quản lý Bộ Phận Cho Thuê Bán lẻ

TIÊU ĐIỂM

Thay Đổi Nguồn Cung

Hai dự án mới đã gia nhập thị trường vào đầu quý 1 và trong quý 2, một trung tâm thương mại mở rộng diện tích cho thuê. Sự thay đổi nguồn cung này diễn ra ở khu ngoài trung tâm. Tính đến cuối Q2/2020, tổng nguồn cung đạt khoảng 1,5 triệu m^2, ổn định theo quý và tăng 5% theo năm.

Nửa cuối năm 2020, hơn 96.000m^2 diện tích bán lẻ sẽ gia nhập thị trường, trong đó, khu ngoài trung tâm chiếm 84% thị phần. Hầu hết các dự án ngoài trung tâm là các khối đế bán lẻ phục vụ chủ yếu nhu cầu của dân cư nội khu. Với lưu vực bán lẻ thấp chủ mặt bằng khó có thể tìm được khách thuê lâu dài. Xu hướng chuyển dịch ra ngoài khu trung tâm có thể dẫn đến giá thuê giảm dần.

Tình Hình Hoạt Động Tích Cực

Công suất trung bình vẫn ở mức cao 95%, ổn định theo quý và giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo năm. Mức giảm theo năm do nhiều dự án ngoài trung tâm có công suất giảm; nguyên nhân chủ yếu do khách thuê bị hủy cũng như một số khách thuê F&B và thời trang ngưng gia hạn hợp đồng.

Giá thuê trung bình giảm nhẹ -1% theo quý nhưng ổn định theo năm. Nhờ dịch bệnh được kiểm soát hiệu quả cũng như triển vọng tích cực về kinh tế, niềm tin của chủ mặt bằng, đặc biệt ở khu trung tâm ngày càng được củng cố. Nhằm hỗ trợ khách thuê bị ảnh hưởng trong thời gian giãn cách xã hội, hầu hết các chủ mặt bằng đã giảm giá thuê đến -30% vào tháng Tư và tháng Năm. Khi lưu lượng khách mua sắm phục hồi kể từ tháng 6, các trung tâm bán lẻ ngoài trung tâm phục đã đề xuất giảm giá thuê đến -15% hoặc giảm phí dịch vụ đến 2USD/m^2/tháng để hỗ trợ khách thuê. Chủ đầu tư ở khu trung tâm có ít chương trình hỗ trợ hơn do có nhiều khách thuê dài hạn.

Sau giai đoạn giãn cách xã hội, doanh thu bán lẻ Tp.HCM trở lại đà tăng trưởng theo tháng ở mức 20% vào Tháng 5 và 5% vào Tháng 6. Doanh thu lưu trú và ăn uống tăng mạnh 80% (Tháng 5) và 42% (Tháng 6) trong khi doanh thu bán lẻ hàng hóa tăng thấp hơn, ở mức 12% (Tháng 5) và 3% (Tháng 6).

Nhà Phố Cho Thuê Bị Tác Động Mạnh

Đại dịch khiến nhiều khách thuê nhà phố phải tái cấu trúc kinh doanh. Rất nhiều chuỗi ăn uống và thời trang tại các vị trí đắc địa có kinh doanh giảm sút phải đóng cửa. Nhà phố tại khu vực trung tâm phụ thuộc lĩnh vực thương mại du lịch bị hoàn trả do chịu ảnh hưởng nặng nề của hạn chế đi lại giữa các quốc gia cùng với những trở ngại của việc xây dựng tuyến Metro. Khảo sát gần đây của Savills cho thấy các khách thuê tiềm năng đang tìm kiếm các ưu đãi giảm giá thuê lên tới -40% so với cuối năm trước ở mức tối đa -20%.

Bùng Nổ Thương Mại Điện Tử

Đại dịch thúc đẩy thương mại điện tử phát triển mạnh mẽ trong bối cảnh các cửa hàng bán lẻ truyền thống buộc phải thay đổi chiến lược trong giai đoạn giãn cách xã hội. Các nhà bán lẻ bắt đầu sử dụng công nghệ để tăng doanh thu và cải thiện dịch vụ. Cùng với việc tập trung nhiều hơn vào truyền thông xã hội, các trang web được nâng cấp và nền tảng thương mại điện tử và ứng dụng di động có sự tăng trưởng. Người tiêu dùng nhanh chóng nhận thấy sự tiện lợi của mua sắm trực tuyến với dịch vụ giao hàng nhanh và hưởng lợi từ các chương trình khuyến mãi, ưu đãi, qua đó tăng thêm sức mua. Các cửa hàng bán lẻ truyền thống đang mở các cửa hàng trực tuyến.

VĂN PHÒNG

NGUỒN CUNG

~2,2 triệu m²

▲ 1% QoQ

▲ 15% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH

$32/m²/tháng

▲ 1% QoQ

▲ 4% YoY

GIÁ THUÊ HẠNG A

$62/m²/tháng

▲ 1% QoQ

▲ 4% YoY

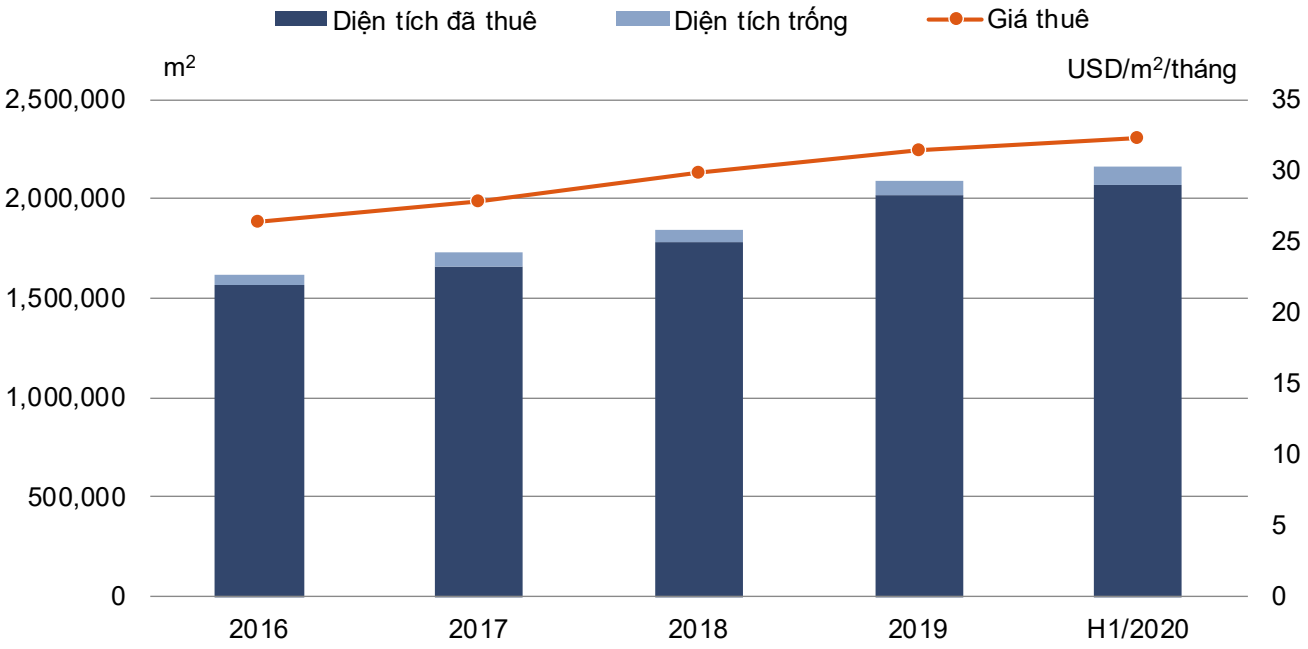
CÔNG SUẤT

94%

▼ -3 điểm QoQ

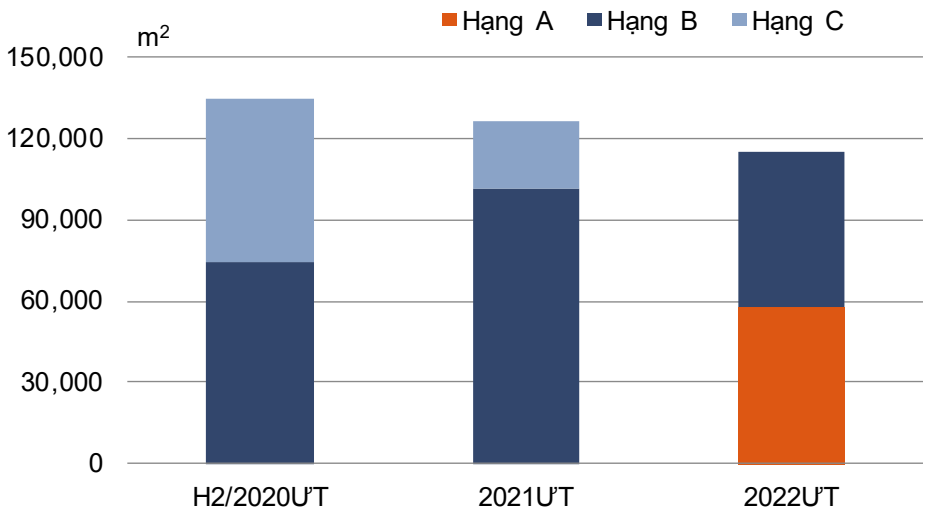
▼ -3 điểm YoY

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 Q2/2020
(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

“Phân khúc văn phòng vẫn hoạt động tốt với tỷ lệ trống chỉ 5%. Xu hướng phát triển tại khu vực ngoài trung tâm được kỳ vọng sẽ giảm bớt áp lực cho thị trường trong thời gian tới”

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

TIÊU ĐIỂM

Tăng Trưởng Nguồn Cung

Nguồn cung tiếp tục tăng trưởng trong 6 tháng đầu năm bất chấp kinh tế trì trệ. Trong 2 quý vừa qua, thị trường có thêm 91.000m^2 nguồn cung mới, tăng 15% theo năm, trong đó, 33% đến từ 4 dự án mới trong Q2, một dự án hạng A gia nhập sau 3 năm qua. Tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 2,2 triệu m^2.

Đến cuối 2022, có 24 dự án mới sẽ gia nhập thị trường với hơn 376.000m^2. Nguồn cung tương lai tiếp tục khẳng định niềm tin của chủ đầu tư đối với thị trường. Hơn 70% các dự án tương lai đang trong giai đoạn hoàn thiện.

Phản Ứng Thị Trường

Tình hình hoạt động vẫn tích cực trong nửa đầu năm với giá thuê tăng 4% theo năm và công suất trung bình cao ở mức 95%. Trong Q2, giá thuê tăng 1% theo quý và 4% theo năm, do nhiều diện tích thuộc phân khúc hạng B tăng giá sau thời gian dài lấp đầy. Hạng C trở thành phân khúc nhạy cảm nhất với trì trệ kinh tế, giá thuê giảm -0.4% theo quý.

Các chủ đầu tư đã linh hoạt hơn trong áp dụng các điều khoản ưu đãi. Dự án hạng A và B chủ yếu cung cấp giải pháp ngắn hạn cho các khách thuê hiện hữu. Một số chủ đầu tư giảm giá thuê đến 20% trong 3 tháng. Dự án hạng C giảm giá từ 5-15% nhằm thu hút khách thuê mới.

Nguồn Cầu

Thị trường văn phòng chưa chịu tác động ngay lập tức bởi Covid nhưng đã bắt đầu bị ảnh hưởng trong Q2, cụ thể ở việc khách thuê bị giảm doanh thu 6 tháng đầu năm. Một số doanh nghiệp buộc phải cắt giảm diện tích và di dời để tiết kiệm chi phí. Lượng tiêu thụ trong nửa đầu năm đạt hơn 52.000m^2, tăng 74% theo năm. Tuy nhiên, riêng Q2/2020, lượng tiêu thụ âm ở mức -34.200m^2, khoảng 44% doanh nghiệp đã đóng cửa, thu hẹp diện tích hoặc chuyển sang nhà phố.

Dịch bệnh đã tác động tiêu cực đến ngành hàng không, vận tải, du lịch và tài chính, nhưng đồng thời là cơ hội cho thương mại điện tử, công nghệ tài chính, công nghệ bất động sản. Theo khảo sát cơ cấu khách thuê tại các tòa nhà hạng A và B của Savills, tỷ trọng sàn thuê của ngành tài chính giảm -2 điểm phần trăm và du lịch giảm -1 điểm phần trăm theo năm. Các ngành sản xuất, công nghệ thông tin và bất động sản tăng tỷ trọng từ 1-2 điểm phần trăm theo năm với triển vọng nguồn cầu tích cực.

Triển Vọng

Với thời hạn thuê dài từ 3-5 năm, các dự án có công suất trên 90% có xu hướng duy trì chính sách thuê. Dự án sắp gia nhập thị trường với diện tích trống lớn sẽ áp dụng các ưu đãi để thu hút khách thuê. Suy thoái kinh tế sẽ tiếp tục tác động đến khách thuê và thách thức thị trường trong nửa cuối năm. Bên cạnh nguồn cung mới gia nhập, diện tích trống tăng lên sẽ thúc đẩy việc thương lượng các điều khoản thuê. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn là nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất khu vực Đông Nam Á. Theo FocusEconomics, tăng trưởng GDP dự báo đạt 2,6% năm 2020, phục hồi ở mức 6,7%/năm giai đoạn 2021-2024. Với triển vọng tươi sáng trong dài hạn, Việt Nam vẫn là điểm đến tốt nhất khu vực Châu Á.

KHÁCH SẠN:

NGUỒN CUNG

12,4k phòng

▼ -23% QoQ

▼ -23% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH

$60/phòng/đêm

▼ -21% QoQ

▼ -25% YoY

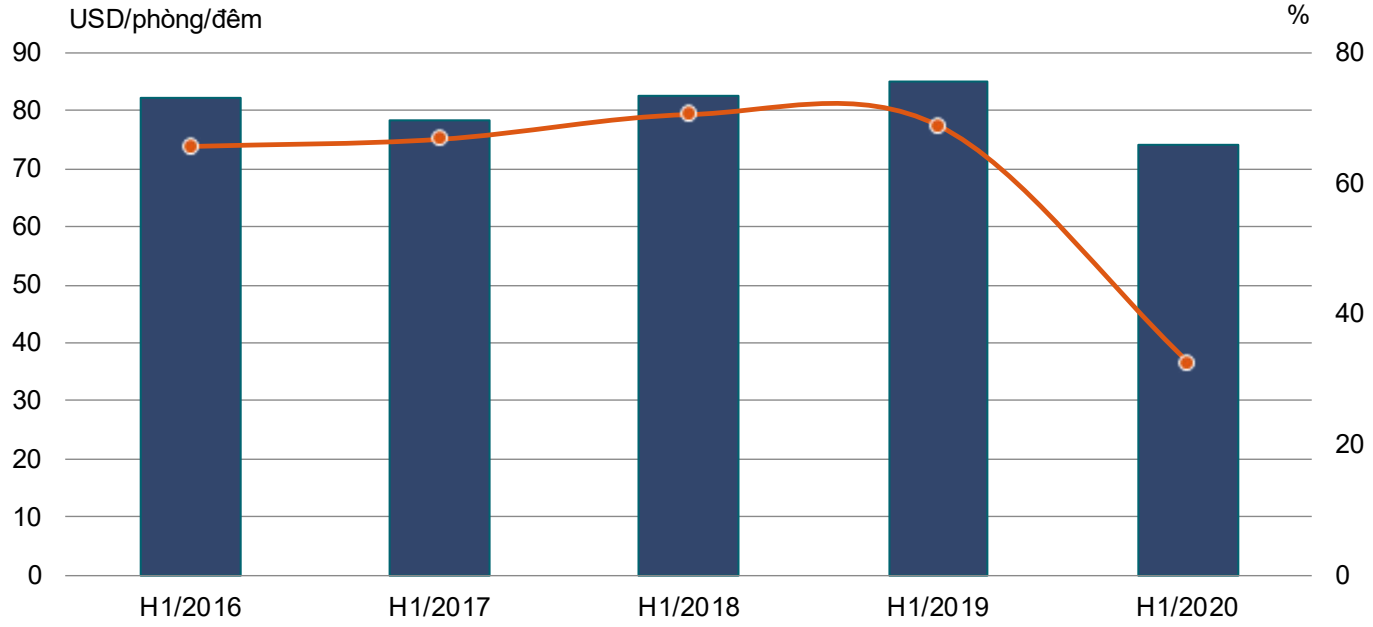
CÔNG SUẤT

12%

▼ -36 điểm QoQ

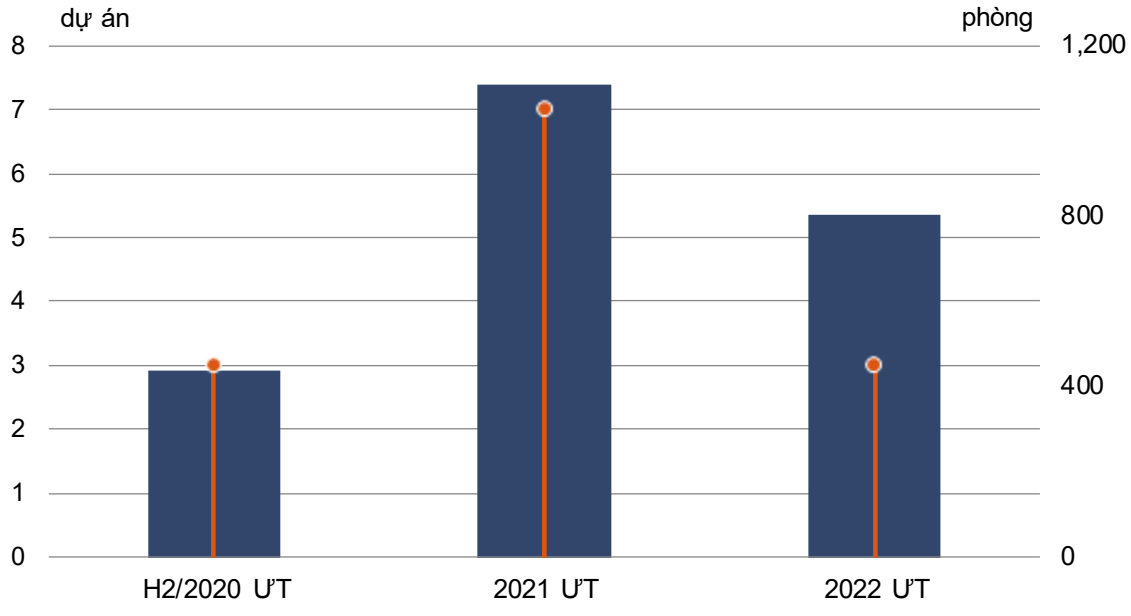
▼ -51 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q2/2020
(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
(4) QoQ: So sánh theo quý
(5) YoY: So sánh theo năm
(6) Ghi chú: Nguồn cung tương lai không bao gồm các dự án đang chờ cấp sao và đóng cửa tạm thời do Covid-19

"Các khách sạn phụ thuộc vào khách du lịch nước ngoài đang gặp khó khăn, điều đáng mừng là doanh thu dịch vụ ăn uống đã phục hồi trở lại. Khách nội địa đang mang lại lợi ích lớn đối với thị trường nghỉ dưỡng"

Mauro Gasparotti,
Giám đốc Bộ phận Khách sạn Savills Châu Á – Thái Bình Dương

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Giảm Mạnh

Toàn thị trường hiện có 84 dự án cung cấp khoảng 12.400 phòng, giảm -23% theo quý và theo năm đến từ việc đóng cửa tạm thời ở tất cả các phân khúc. Nhằm giảm thiểu chi phí vận hành, InterContinental Asiana Saigon và Norfork đã giảm nguồn cung và một số dịch vụ. Các chuỗi như Alagon, Silverland, A&Em và Liberty đã đóng một số chi nhánh và hướng khách hàng đến các dự án tiêu biểu.

Nửa Năm Đầy Thách Thức

Thị trường 6 tháng đầu năm 2020 hoạt động kém nhất từ trước đến nay do chính sách phong tỏa. Công suất phòng giảm -36 điểm phần trăm theo năm xuống 32% trong khi giá phòng giảm -13% theo năm xuống 74USD/phòng/đêm. Sau quý 1 đầy biến động, công suất quý 2 chỉ đạt 12%, giảm -36 điểm phần trăm theo quý. Áp lực từ công suất phòng thấp đã khiến giá phòng trung bình giảm -21% theo quý. Phân khúc 5 sao chịu ảnh hưởng nặng nề nhất do phụ thuộc chủ yếu vào khách quốc tế. Theo Sở du lịch Tp.HCM, lượng khách quốc tế tại thành phố trong 6 tháng đầu năm 2020 giảm -69% theo năm xuống 1,3 triệu lượt.

Trong nửa đầu 2020, doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống giảm -47% theo năm và doanh thu du lịch lữ hành giảm -71% theo năm. Sau thời gian giãn cách xã hội vào tháng 4, quý 2 ghi nhận mức giảm -48% theo quý đối với doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống và -96% theo quý đối với doanh thu du lịch lữ hành.

Nguồn cung nội địa là nguồn cầu tiềm năng hiện tại. Tp.HCM có khoảng 8,1 triệu khách nội địa trong 6 tháng đầu năm, cao nhất cả nước.

Triển Vọng

Với tỷ lệ phòng trống của toàn thị trường luôn dao động quanh mức 30% trước khi đại dịch bùng phát, phân khúc khách sạn có thể tiếp tục gặp khó khăn trong giai đoạn tới. Hơn 4.000 phòng từ các dự án tương lai và sự trở lại của các khách sạn đóng cửa tạm thời sẽ gây áp lực nguồn cung lớn trong 6 tháng cuối năm 2020. Tuy nhiên, mô hình "bong bóng du lịch" đang được cân nhắc. Hai hoặc nhiều quốc gia đã kiểm soát thành công Covid-19 sẽ hình thành hành lang du lịch và thị trường Châu Á dự kiến sẽ trở thành thị trường chính. Trong năm 2019, các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á cùng với Trung Quốc, Đài Loan và Hàn Quốc đã chiếm 77% lượng khách quốc tế đến Việt Nam. Thị trường sẽ tiếp tục phụ thuộc vào khách du lịch trong nước cho đến khi đường bay quốc tế phục hồi.

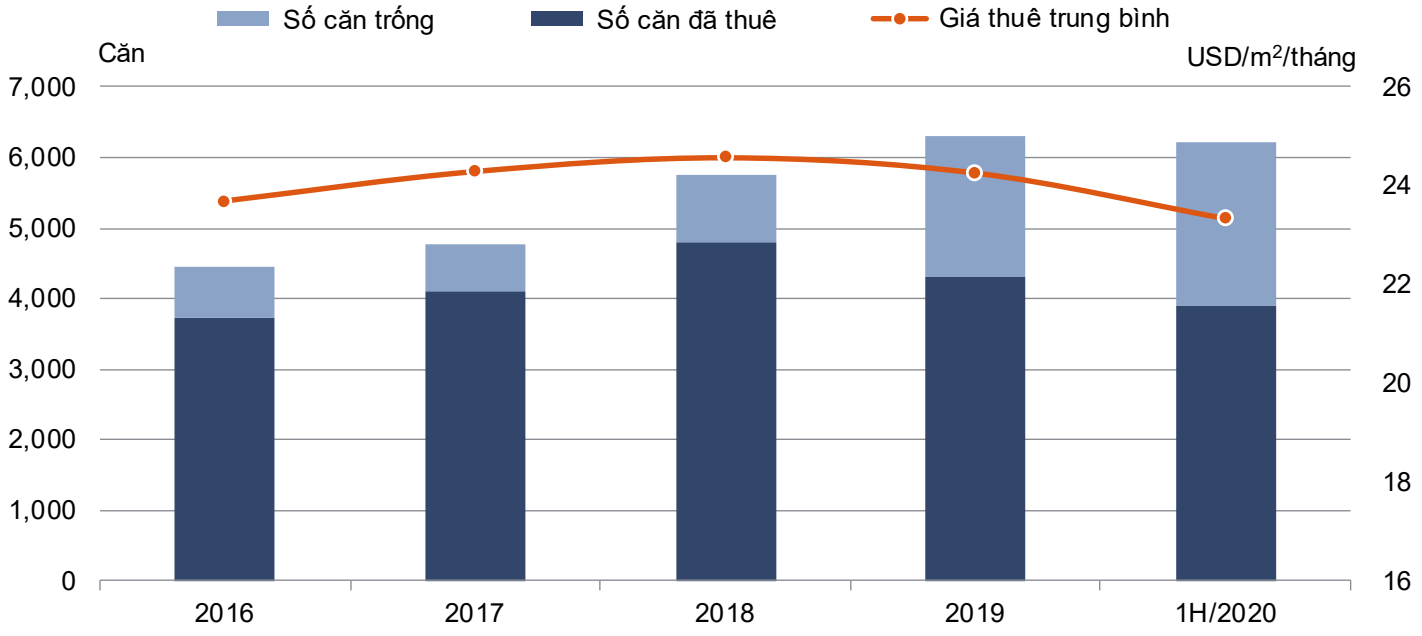
CĂN HỘ DỊCH VỤ:

NGUỒN CUNG
~6.400 căn
▼ -1% QoQ
▲ 10% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH
$23/m²/tháng
▼ -4% QoQ
▼ -6% YoY

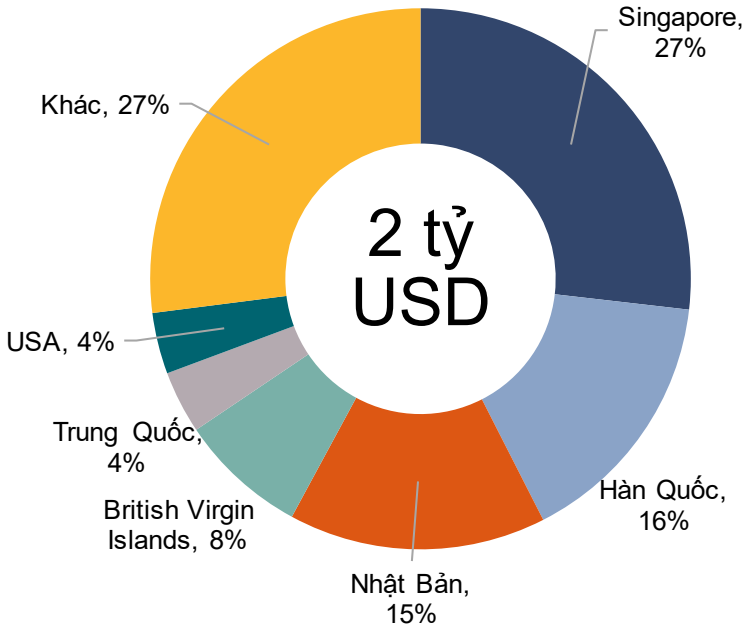
CÔNG SUẤT
61%
▼ - 5 điểm QoQ
▼ -22 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

FDI TP.HCM theo quốc gia



HCM

(1)Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q2/2020
(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

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

> ***Khi tình hình dịch bệnh phức tạp, chuyên gia nước ngoài được xem là nguồn cầu ổn định. Triển vọng khá tích cực và phân khúc căn hộ dịch vụ sẽ hồi phục nhanh hơn các loại hình lưu trú khác.***
>
> *Từ Thị Hồng An*
> *Giám đốc bộ phận cho thuê Thương mại*

TIÊU ĐIỂM

Hạn Chế Nguồn Cung Mới

Nguồn cung nửa đầu năm 2020 đạt 223 căn hộ dịch vụ mới, tăng 10% theo năm sau khi hạng C đón nhận 1 dự án mới vào cuối quý 2 cung cấp 13 căn. Ngoại trừ 2 dự án hạng C đóng cửa, làm giảm 121 căn hộ trong nguồn cung để đổi chức năng sang cho thuê văn phòng, toàn bộ các căn hộ dịch vụ khác vẫn duy trì hoạt động bình thường. Tổng nguồn cung đạt khoảng 6.400 căn từ 109 dự án, giảm -1% theo quý và tăng 10% theo năm.

Tình Hình Hoạt Động

Căn hộ dịch vụ đạt công suất trung bình 61%, tiếp tục giảm -5 điểm phần trăm theo quý và -19 điểm phần trăm theo năm. Công suất hoạt động của Hạng B bị ảnh hưởng nhiều nhất do phụ thuộc vào nguồn khách ở ngắn hạn. Trong khoảng thời gian đóng cửa biên giới, công suất trung bình của căn hộ dịch vụ vẫn khá hơn các loại hình kinh doanh lưu trú khác, do nguồn khách chính vẫn là khách thuê dài hạn từ các doanh nghiệp.

Nhằm thu hút khách thuê, giá thuê giảm còn US$23/m2/tháng, giảm -4% theo quý và giảm -4% theo năm. Khoảng 1/3 dự án giảm đến -20% giá thuê hoặc miễn phí các dịch vụ tiện ích như tiền điện, tiền nước cho tối đa 3 tháng.

Điểm Đến Thu Hút FDI

Với 2 tỉ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trong nửa đầu năm 2020, Tp.HCM đã trở thành địa phương đứng thứ 2 cả nước về thu hút vốn đầu tư FDI. Mặc dù con số này giảm -35% so với cùng kỳ năm trước, Tp.HCM nói riêng và Việt Nam nói chung vẫn là điểm đầu tư hấp dẫn cho nhiều doanh nghiệp nước ngoài tìm đến. Khảo sát toàn cầu của Savills tháng 6 năm 2020 cho thấy, Việt Nam dẫn đầu về tiềm năng thu hút các tập đoàn toàn cầu dịch chuyển sản xuất nhờ vào khả năng cạnh tranh về chi phí hoạt động thấp cùng với cơ sở sản xuất ngày càng phát triển và hiện đại.

Tiềm Năng Hồi Phục Trước Tiên

Tình hình hoạt động của căn hộ dịch vụ nửa cuối năm sẽ vẫn phải chịu áp lực do “sự không chắc chắn” trong bối cảnh tình hình dịch COVID-19. Hiệu suất vững chắc được kỳ vọng tập trung vào nguồn khách ở dài hạn. Đặc biệt, vào nửa cuối năm, nhu cầu sẽ phần nào được cải thiện với hơn 7.000 lao động nước ngoài được đề nghị ưu tiên nhập cảnh vào Việt Nam. Theo Khảo sát toàn cầu của Savills 2020, gần 80% các nhà điều hành tin tưởng cao với sự phục hồi hoàn toàn của thị trường căn hộ dịch vụ từ năm 2021 trở đi.

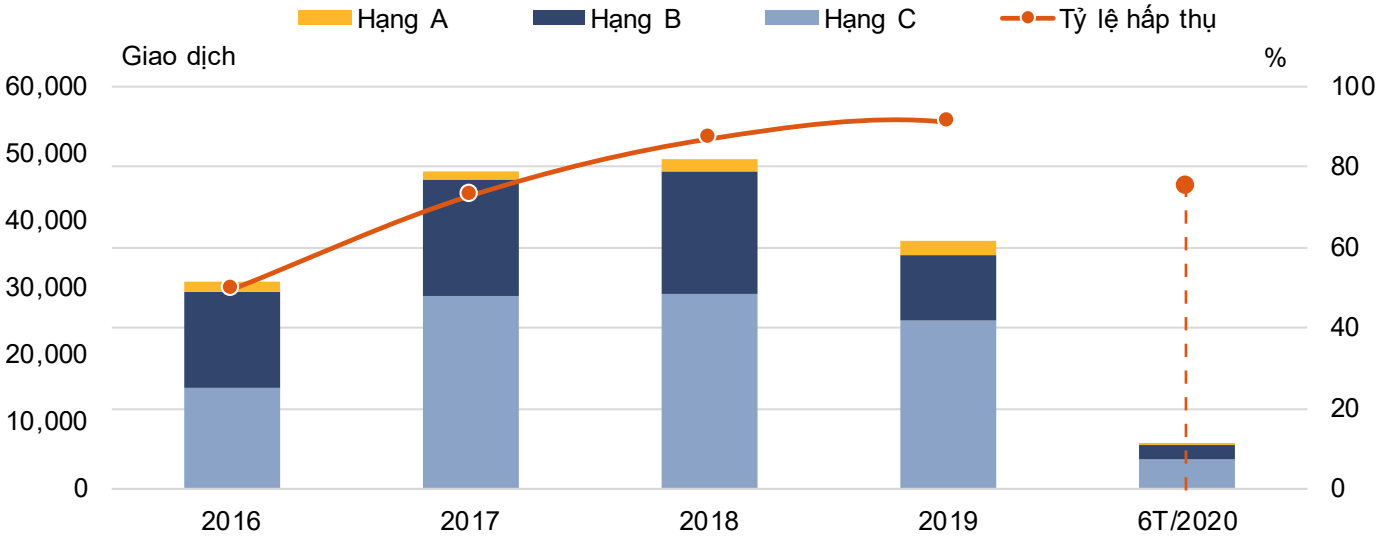
CĂN HỘ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP
>4.400
▼ -37% QoQ
▼ -64% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH
>2.100
▼ -55% QoQ
▼ -74% YoY

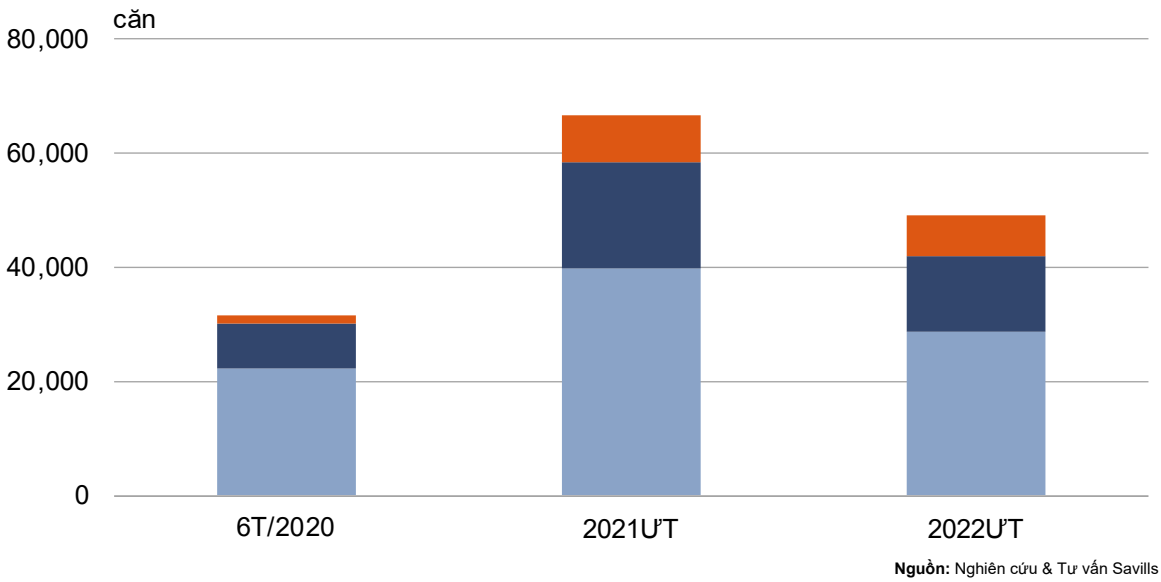
TỶ LỆ HẤP THỤ
48%
▼ -19 điểm QoQ
▼ -20 điểm YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q2/2020
(2) Tỷ lệ hấp thụ bằng lượng giao dịch chia cho nguồn cung sơ cấp

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

“Đại dịch khiến nhiều kế hoạch mở bán bị trì hoãn và giảm lượng khách mua nước ngoài. Tuy nhiên, nhu cầu thị trường nội địa vẫn ổn định, đặc biệt là căn hộ giá rẻ.”

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

TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Thấp Kỷ Lục

Nguồn cung sơ cấp nửa đầu năm giảm -52% theo năm, với hơn 9.100 căn, mức thấp nhất trong 5 năm qua. Kỳ nghỉ Tết kéo dài và giãn cách xã hội đã ảnh hưởng mạnh đến kế hoạch mở bán. Nguồn cung mới Q2/2020 đạt hơn 2,100 căn từ 4 dự án mở mới và 10 giai đoạn tiếp theo, giảm -55% theo quý và -74% theo năm.

Có 7 dự án đã dời kế hoạch mở bán sang nửa cuối năm. Chỉ riêng Sunshine Horizon mở bán ngay trước khi giãn cách xã hội có hiệu lực với số lượng căn giới hạn và tiếp cận thêm với khách hàng thông qua kênh trực tuyến. Do nhu cầu từ khách nước ngoài giảm và tâm lý cẩn trọng hơn của chủ đầu tư, các dự án mới ở Hạng A và B mở bán số lượng giới hạn, ít hơn 100 căn.

Giao Dịch Giảm

Đại dịch đã gây ra nhiều thách thức mới cho chủ đầu tư và khách mua. Phần lớn chủ đầu tư vẫn còn thận trọng do tâm lý không chắc chắn về thị trường. Lượng giao dịch nửa đầu năm chỉ đạt hơn 6.800 căn, giảm -55% theo năm, mức thấp nhất trong 5 năm qua. Phân khúc Hạng C hoạt động tốt nhất với 84% tỷ lệ hấp thụ và chiếm 64% lượng giao dịch trong nửa đầu năm. Cả 3 dự án Hạng C mới trong nửa đầu năm đều đạt tỷ lệ hấp thụ trên 80%. Nhu cầu có dấu hiệu tích cực với tỷ lệ hấp thụ đạt 75%, giảm nhẹ -4 điểm phần trăm theo năm.

Công Nghệ Dẫn Dắt

Hành vi của khách hàng thay đổi do Covid-19 đã định hình lại chiến lược kinh doanh của chủ đầu tư. Lượng khách truy cập vào các trang mạng thông tin về bất động sản trong nửa đầu năm ghi nhận mức tăng 23% mỗi tháng. Nhiều chủ đầu tư đã thích ứng nhanh, chuyển hướng sang mô hình bán hàng trực tuyến nhằm tăng doanh số cũng như cải thiện trải nghiệm cho khách mua. Ngoài Vingroup và Sunshine group đã có các động thái trước đại dịch về ứng dụng công nghệ trong kinh doanh bất động sản, Phú Mỹ Hưng gần đây đã khởi động dự án đầu tiên chú trọng vào nền tảng bán hàng trực tuyến – The Antonia.

Nguồn Cung Phục Hồi Nửa Cuối Năm

Nguồn cung tương lai đến năm 2022 dự kiến đạt 147.000 căn, trong đó Hạng C tiếp tục chiếm lĩnh với 62% thị phần; nhiều chủ đầu tư dần chuyển hướng sang phân khúc này do nhu cầu cao từ thị trường.

Trong nửa cuối 2020, có hơn 31.700 căn dự kiến mở bán. Do chậm trễ phê duyệt giấy phép xây dựng, phần lớn nguồn cung tương lai đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Quận 2 và Quận 9 tiếp tục dẫn dắt nguồn cung, chiếm hơn 53% thị phần. Cơ sở hạ tầng được chú trọng đầu tư và khả năng kết nối liên tục được cải thiện đã thúc đẩy nhu cầu nhà ở tại các quận phía đông. Một trong những dự án nổi bật là Vingomes Grand Park – The Origami, chiếm 32% tổng cung nửa cuối năm.

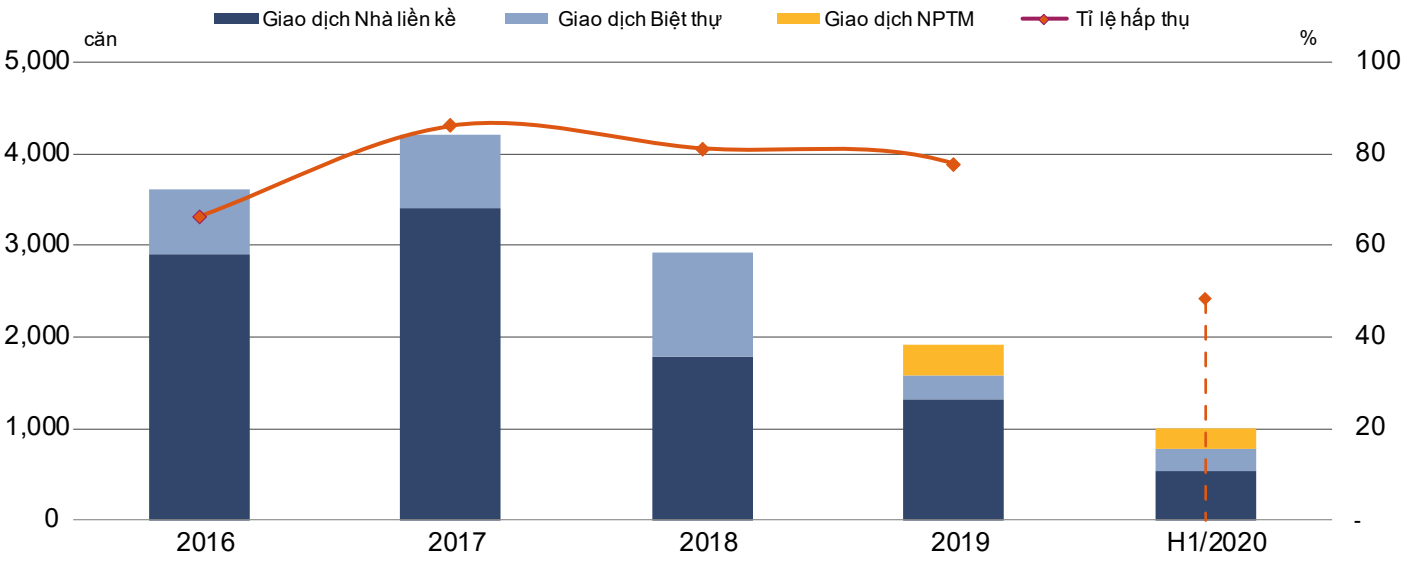
BIỆT THỰ/NHÀ PHỐ:

NGUỒN CUNG SƠ CẤP
~880
▼ -27% QoQ
▼ -32% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH
>440
▼ -22% QoQ
▼ -34% YoY

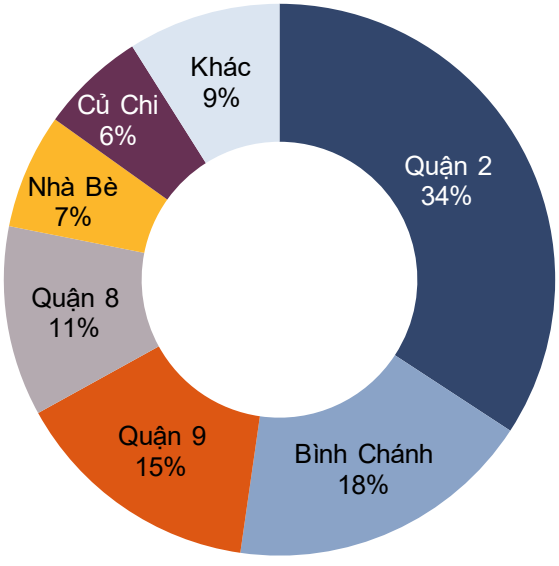
TỶ LỆ HẤP THỤ
50%
▲ 3 điểm QoQ
▼ -2 điểm YoY

Tình hình hoạt động



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

Nguồn cung đến năm 2022



Các quận khác bao gồm Quận 7, 12, Bình Tân, Gò Vấp và Thủ Đức
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu được cập nhật đến Q2/2020
(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

“Bất động sản tại các tỉnh lân cận như Long An hoặc Đồng Nai ngày càng thu hút sự quan tâm nhờ giá trị gia tăng khi hàng loạt các dự án cơ sở hạ tầng sẽ hoàn thành trong 3 năm tới.”

Đỗ Thị Nguyệt Anh
Quản lý Bộ phận Kinh doanh Nhà ở

TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung sơ cấp thấp nhất trong 5 năm

Nguồn cung sơ cấp ở mức thấp nhất trong vòng năm năm qua do số lượng mở bán mới hạn chế và người mua ngày càng thận trọng hơn. Nửa đầu năm 2020, lượng sản phẩm biệt thự/nhà phố, đất nền sơ cấp đã giảm -43% theo năm xuống còn 3.250 căn/nền. Trong đó, đất nền giảm mạnh hơn (giảm -53% theo năm) so với biệt thự/nhà phố (-23%). Tổng nguồn cung mới trong H1/2020 là hơn 1.900 căn/nền, giảm -58% theo năm.

Sau khi kết thúc giãn cách xã hội, thị trường đón nhận 240 căn biệt thự/nhà phố mới, chỉ bằng 36% so với quý trước khiến nguồn cung sơ cấp giảm -27% theo quý. Đối với đất nền, khoảng 440 lô mở bán làm nguồn cung mới giảm -24% theo quý và nguồn cung sơ cấp giảm -1% theo quý. Các quận phía đông thống trị thị trường với gần 80% thị phần nhờ các dự án phức hợp quy mô lớn của Khang Điền và Vingroup. Đối với đất nền, Bình Chánh và Củ Chi là hai quận dẫn đầu.

Hoạt động đầy thách thức

Nguồn cung hạn chế đã đẩy doanh số Q2 xuống đáy trong 5 năm trở lại đây. Lượng giao dịch biệt thự/nhà phố giảm -34% theo năm; trong đó nhà phố/shophouse được hấp thụ tốt nhất. Đối với đất nền, sự sụt giảm các nhà đầu cơ do Covid-19 đã khiến doanh số giảm -67% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ Q2 đạt mức trung bình: 50% đối với biệt thự/nhà phố và 43% cho đất nền.

Khoảng 61% dự án đang hoạt động trên thị trường sơ cấp giữ nguyên mức giá theo quý. Tuy nhiên, để kích cầu, chủ đầu tư đã đưa ra nhiều chương trình chiết khấu và thanh toán chậm.

Nhà phố thương mại lên ngôi

Trong những năm gần đây, do số lượng giới hạn cùng với giá bán tăng mạnh, thị trường chứng kiến mức tăng kỷ lục về lượng cầu nhà phố thương mại. Quý này, tỷ lệ hấp thụ nhà phố thương mại đạt 87% - mức cao nhất trong ba loại hình nhà ở liền thổ. Nhờ đáp ứng nhu cầu nhà ở và kinh doanh, nhà phố thương mại được bán với mức giá cao hơn nhà phố và do đó, ngày càng được chủ đầu tư phân bổ nhiều hơn nhằm mục đích lợi nhuận. Nhà phố thương mại chiếm gần 65% nguồn cung mới nhờ tỷ trọng hơn 93% nguồn cung mới của phân khu Manhattan (Vinhomes Grand Park) trong Q2.

Triển vọng tương lai

Nửa cuối năm 2020 kỳ vọng sẽ sôi động hơn với hơn 3.600 sản phẩm từ các dự án mới và giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Đến 2022, phân khúc bất động sản liền thổ sẽ chào đón 12.800 căn/nền. Các quận phía Đông được kỳ vọng sẽ tiếp tục dẫn đầu với hơn 50% nguồn cung tương lai. Cơ sở hạ tầng được nâng cấp sẽ là động lực thu hút vốn đầu tư vào các đô thị vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương, Long An để phát triển các dự án quy mô lớn với đa dạng sản phẩm ở mức giá cạnh tranh hơn.

Savills Việt Nam - Nghiên cứu thị trường

Những phân tích, đánh giá chuyên sâu với thông tin hữu ich 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 điều hành

+84 (0) 933 276 663

TGriffiths@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