2019

TIÊU ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Bộ phận nghiên cứu

Việt Nam

savills

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

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

Năm 2019, Việt Nam đạt được các chỉ số kinh tế vĩ mô ấn tượng hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển tốt.

Tăng trưởng GDP đạt 7,02%, cao hơn mục tiêu năm 2019 của chính phủ ở mức 6,6% đến 6,8% và tương đương với số liệu 2018 (7,08%). Chỉ số giá tiêu dùng được kiểm soát tốt ở mức 2,79%, dưới mục tiêu năm 2019 và thấp nhất trong ba năm qua. Doanh số bán lẻ đạt khoảng 163 tỷ USD, tăng 13% theo năm - cao nhất trong năm năm qua.

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đã đăng ký là 38 tỷ USD, tăng 7% theo năm; trong đó, vốn FDI mới đăng ký là vốn 16,7 tỷ USD từ 3.883 dự án. Hàn Quốc dẫn đầu vốn FDI đăng ký mới (22%), tiếp theo là Hồng Kông (17%), Trung Quốc (14%). Giải ngân vốn đầu tư nước ngoài là hơn 20 tỷ USD, tăng 7% theo năm.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 16% lên 18 triệu theo năm.

BÁN LẺ:

CÔNG SUẤT CẢI THIỆN

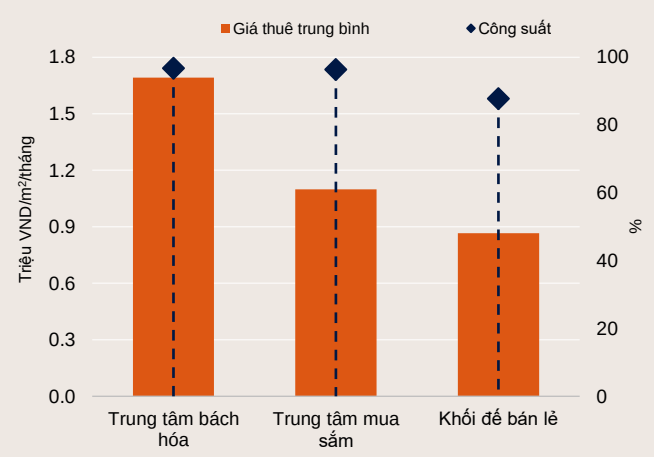
Hết 2019, nguồn cung đạt hơn 1,46 triệu m^2 với 39.500 m^2 bán lẻ mới trong quý từ 13 siêu thị, một trung tâm mua sắm và một khối đế bán lẻ

Giá thuê trung bình giảm -1% theo năm do nguồn cung mới ngoài trung tâm có giá thuê thấp. Công suất trung bình tăng 3 điểm phần trăm theo năm nhờ dự án mới đang được lấp đầy.

Doanh thu bán lẻ tăng 14% theo năm, chủ yếu là F&B, may mặc và dụng cụ trang thiết bị gia đình. Mật độ bán lẻ cao ở khu trung tâm và khu đô thị mới khiến các nhà bán lẻ thay đổi cơ cấu khách thuê phù hợp hơn.

Trong năm 2020, có gần 142.000 m^2 dự kiến được khai thác, riêng khu trung tâm chiếm 34%.

BIỂU ĐỒ 1: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

VĂN PHÒNG:

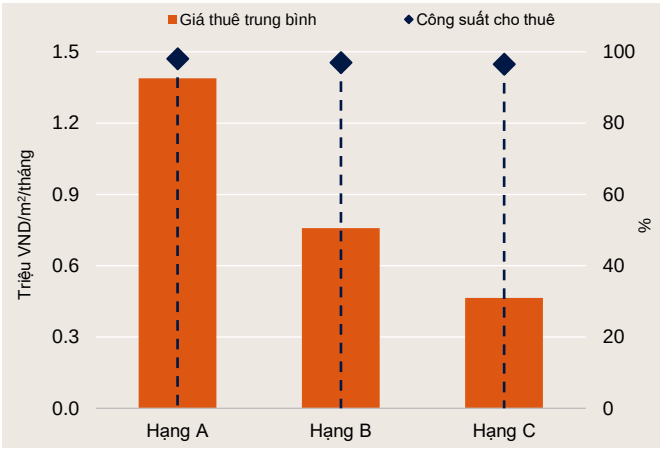
GHI NHẬN KỶ LỤC MỚI

Trong Q4/2019, nguồn cung mới từ các dự án Hạng B và C đạt hơn 101.000 m^2. Tính đến cuối năm 2019, tổng nguồn cung toàn thành phố đạt gần 2,1 triệu m^2, tăng 8% theo quý và 13% theo năm.

Tình hình hoạt động toàn thị trường tiếp tục cải thiện với giá thuê tăng 5% theo năm và công suất cao ở mức 97%. Do nguồn cung khan hiếm, Hạng A có tình hình hoạt động tốt nhất thị trường với giá thuê tăng 9% và công suất tăng 3 điểm phần trăm theo năm.

Đến 2022, ước tính 357.000 m^2 diện tích văn phòng mới sẽ gia nhập thị trường, trong đó, riêng nguồn cung mới trong năm 2020 chiếm khoảng 76%.

BIỂU ĐỒ 2: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

KHÁCH SẠN:

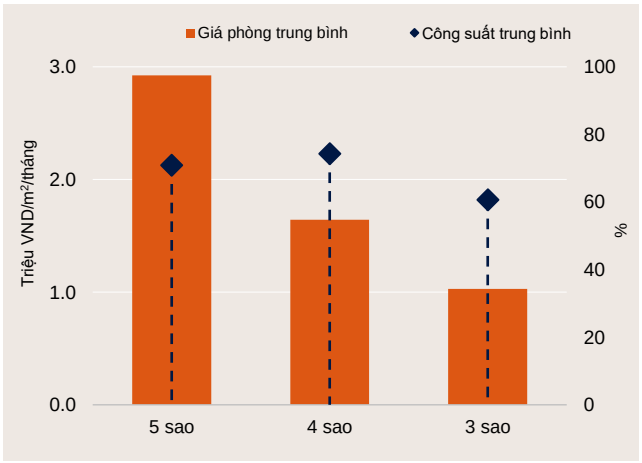
GIÁ PHÒNG HẠNG SANG TĂNG

Trong Q4 không có nguồn cung mới, thị trường đến cuối 2019 có hơn 15.900 phòng từ 125 khách sạn 3 đến 5 sao. Nguồn cung giảm -1% theo quý do ba khách sạn 3 sao đóng cửa nhưng nguồn cung vẫn tăng 1% theo năm.

Thị trường năm 2019 hoạt động tốt với công suất ổn định ở mức 68% và giá phòng cao nhất trong 5 năm với 85USD/phòng/đêm, dẫn dắt bởi giá phòng tăng của khách sạn 5 sao. Lượng khách quốc tế đến Tp.HCM chiếm 48% cả nước, tương ứng với 8,6 triệu khách. Trong suốt Q4, công suất phòng tăng 13 điểm phần trăm và giá phòng tăng 4% theo quý.

Tới 2023, thị trường thêm vào hơn 5.000 phòng, khu vực trung tâm chiếm 59% nguồn cung tương lai.

BIỂU ĐỒ 3: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

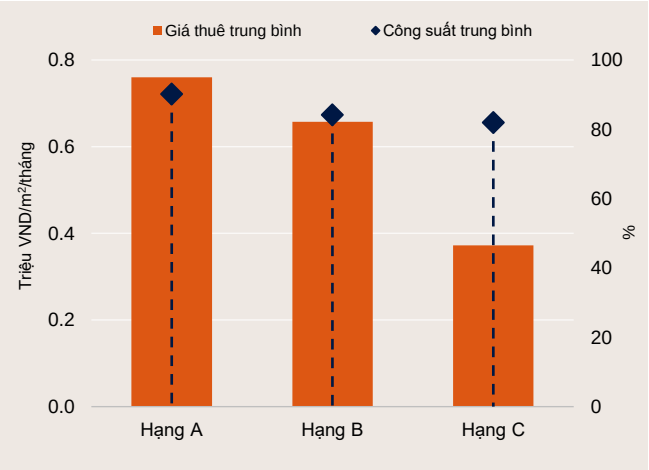
CĂN HỘ DỊCH VỤ:
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CẢI THIỆN

Nguồn cung đạt hơn 6.300 căn, tăng 9% theo quý và 10% theo năm. Trong Q4/2019, nguồn cung mới bao gồm 600 căn từ các dự án Hạng B và C.

Mặc dù nguồn cung tăng liên tục, công suất trung bình trong năm 2019 vẫn tăng 1 điểm phần trăm theo năm, đạt 84%, trong khi giá thuê tăng 1% theo năm do tình hình hoạt động tốt từ các dự án Hạng B.

Trong tương lai, gần 1.700 căn sẽ đi vào hoạt động, trong đó, 62% thuộc khu vực ngoài trung tâm. Quận 2 chiếm lĩnh nguồn cung tương lai với 53%.

BIỂU ĐỒ 4: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

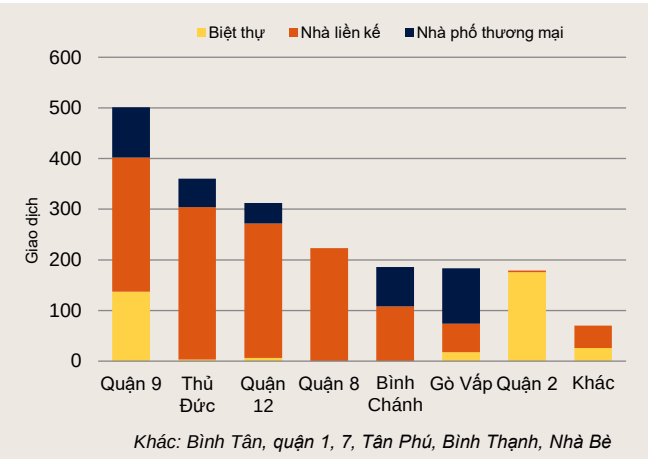
BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KỀ
HẠN CHẾ NGUỒN CUNG SƠ CẤP

Nguồn cung sơ cấp 2019 giảm -31% theo năm nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn cao 82%. Nguồn cung của quý 4 giới hạn với 830 căn, giảm -2% theo quý và -34% theo năm với tỷ lệ hấp thụ thấp 45% trong quý.

Nguồn cung đất nền 2019 thấp hơn năm 2018 là -30% mặc dù tỷ lệ hấp thụ cao 84%. Nguồn cung đất quý 4 trên 1.390 nền, tăng 24% theo quý nhưng giảm -30% theo năm với tỷ lệ hấp thụ 43%.

Đến năm 2022, dự kiến có 15.200 căn/nền tung ra thị trường. Quận 9 và Quận 2 dự kiến sẽ chiếm 51% nguồn cung.

BIỂU ĐỒ 5: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

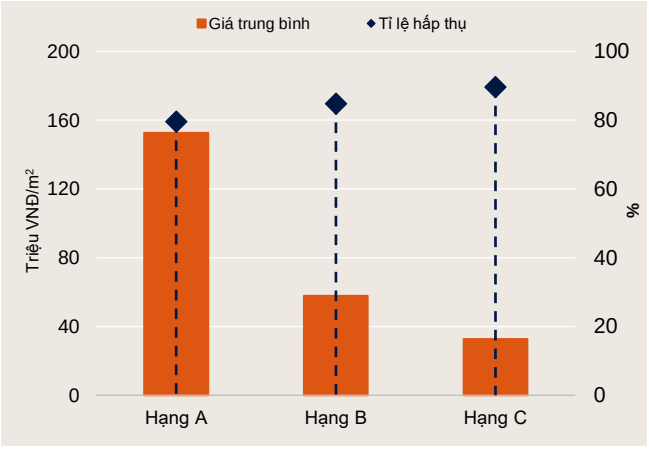
CĂN HỘ:
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TỐT

Năm 2019, thị trường sơ cấp có 35.000 căn hộ mới mở bán, giảm -10% theo năm. Cụ thể, Q4/2019 chiếm 21% với hơn 7.300 căn mở bán từ 12 dự án mới và 8 giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Nguồn cung mới hạn chế khiến nguồn cung sơ cấp năm 2019 giảm -25% theo năm xuống 42.000 căn.

Tổng giao dịch năm 2019 đạt 37.000 căn, giảm -25% theo năm; Q4 chiếm 17% với hơn 6.100 căn. Tuy nhiên, thị trường cho thấy nhu cầu tốt với tỷ lệ hấp thụ năm 2019 cao nhất trong 5 năm qua đạt 88%, tăng 1 điểm phần trăm theo năm. Hạng C tiếp tục đứng đầu, chiếm 68% tổng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ 90% trong cả năm 2019.

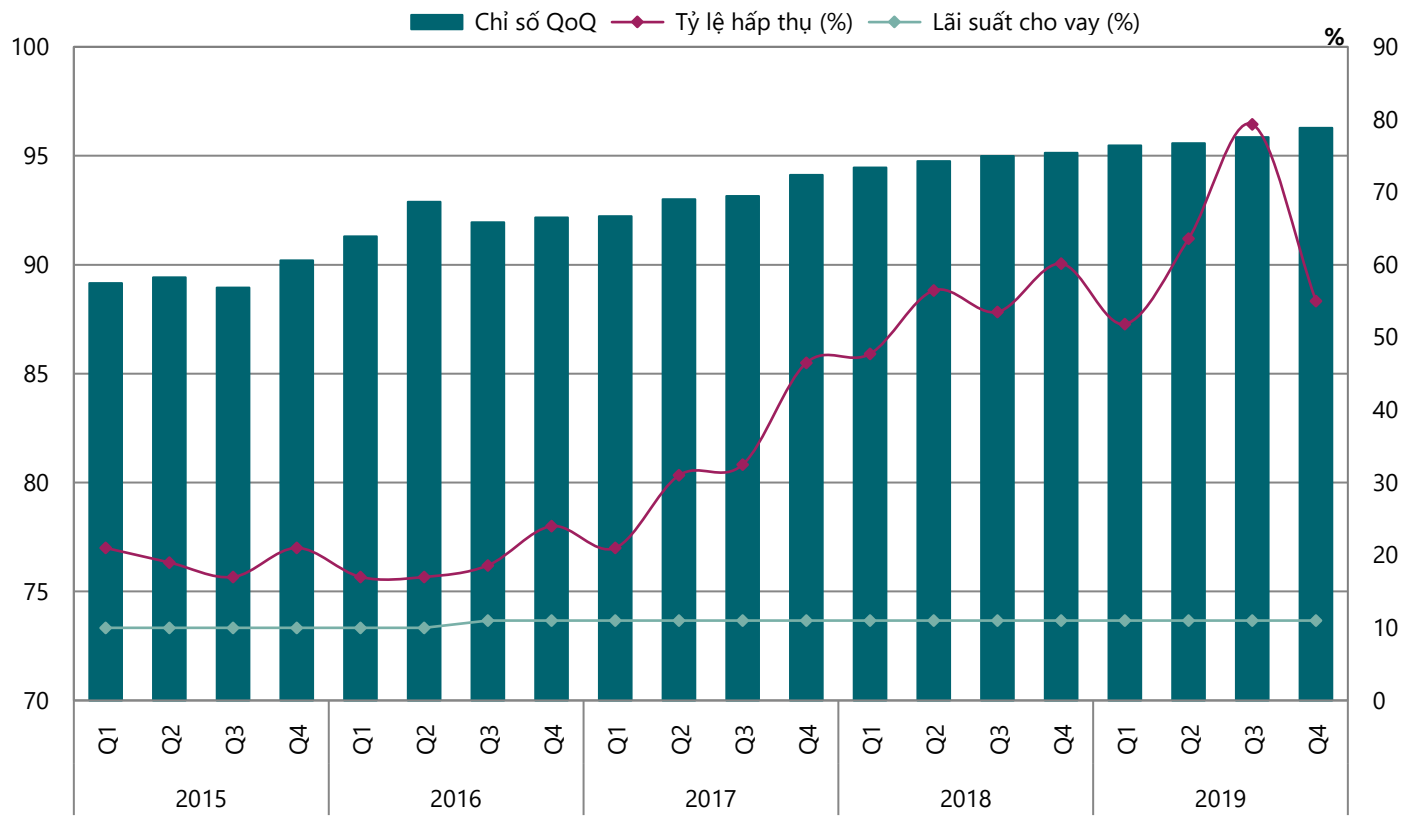
Đến năm 2022, hơn 154.000 căn hộ từ 108 dự án sẽ mở bán; trong đó hơn 57.000 căn sẽ gia nhập trong năm 2020.

BIỂU ĐỒ 6: Tình Hình Hoạt Động 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

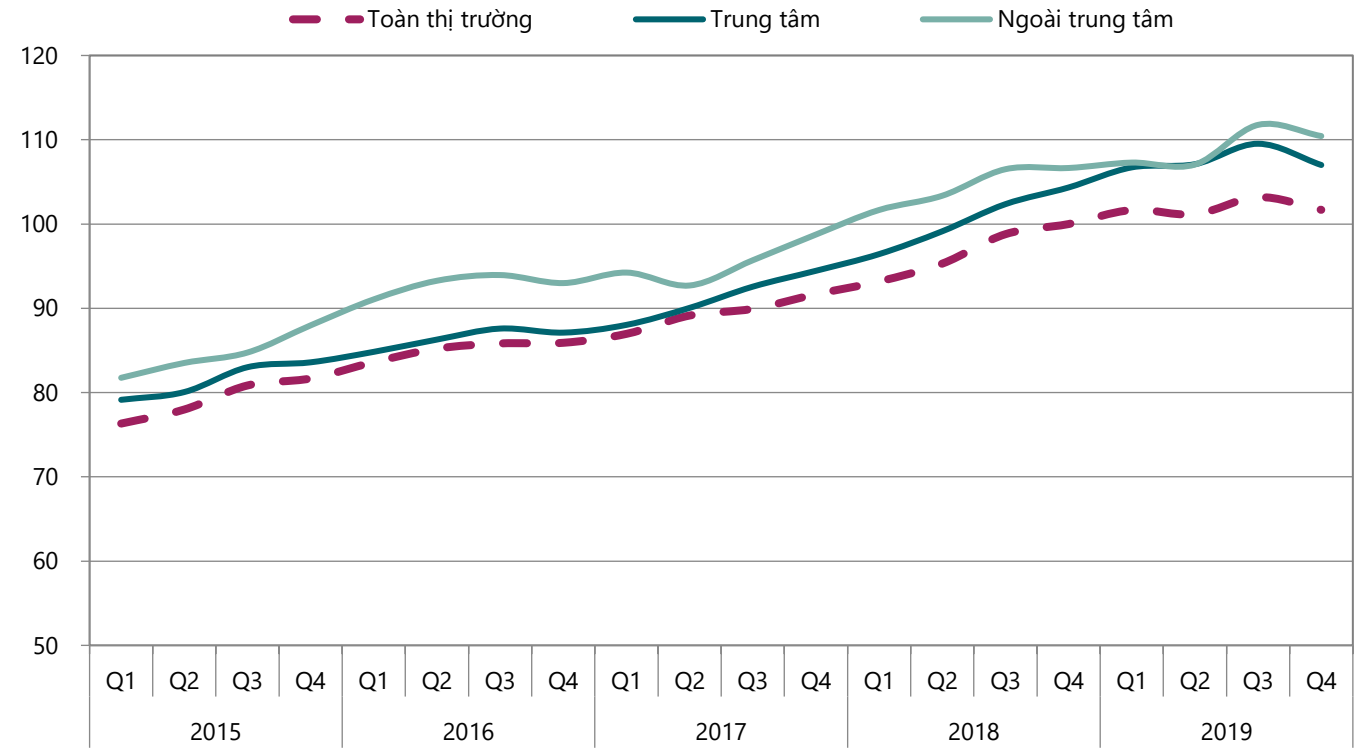
CHỈ SỐ GIÁ NHÀ Ở THEO QUÝ TẠI TP.HCM



Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1 2009

Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn

CHỈ SỐ GIÁ VĂN PHÒNG THEO QUÝ TẠI TP.HCM



Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1 2009 = 100

Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

BÁN LẺ:

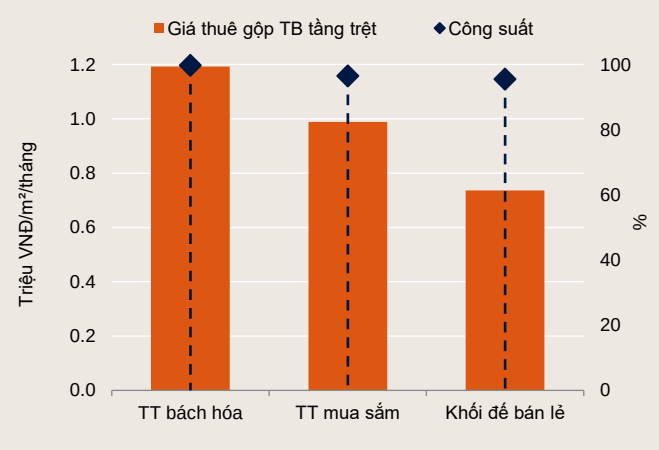
NGUỒN CUNG TĂNG

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m^2, tăng 5% theo quý và 14% theo năm sau khi một trung tâm bách hóa tại quận Hà Đông đi vào hoạt động.

Giá thuê gộp trung bình tầng trệt tăng 2% theo quý nhưng giảm -1% theo năm trong khi công suất thuê giảm -1 theo quý điểm phần trăm và tăng 2 điểm phần trăm theo năm. Khu vực phía Tây ghi nhận hoạt động cải thiện nhất.

Doanh thu bán lẻ tăng 14% theo năm, chủ yếu là F&B, xăng dầu. Năm 2020, 14 dự án sẽ gia nhập và cung cấp 88.000 m^2.

BIỂU ĐỒ 7: Tình Hình Hoạt Động Bán Lẻ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

VĂN PHÒNG:

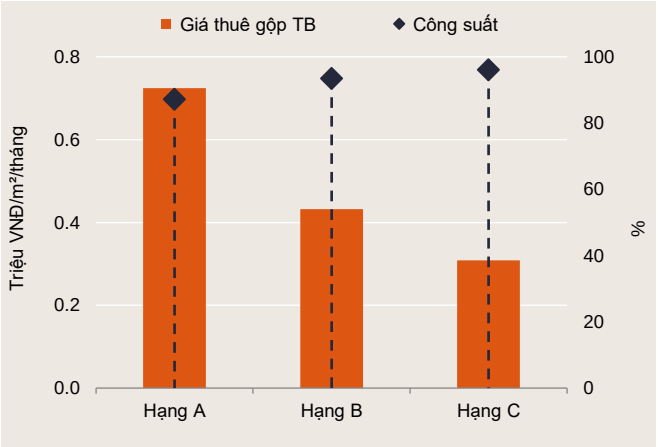
GIÁ THUÊ TĂNG

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,8 triệu m^2, ổn định theo quý và tăng 10% so với năm trước.

Giá thuê tăng 1% theo quý và 5% theo năm trong khi công suất thuê tăng 2 điểm phần trăm theo quý nhưng giảm -1 điểm phần trăm theo năm. Công suất thuê cải thiện nhất tại Hạng C trong khi giá thuê tăng mạnh nhất tại Hạng B. Khu vực Nội thành hoạt động tốt hơn khu vực Trung tâm và Nội thành.

Có 27.900 doanh nghiệp mới trong năm 2019, tăng 11% theo năm. Năm 2020, tám dự án với 169.000 m^2 sẽ gia nhập, phần lớn nằm ở khu vực Nội thành.

BIỂU ĐỒ 8: Tình Hình Hoạt Động Văn Phòng 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

KHÁCH SẠN:

HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG CẢI THIỆN

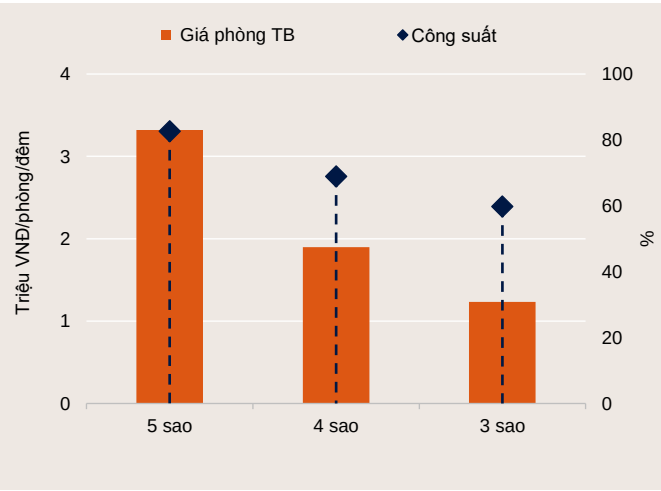
Trong năm 2019, thị trường có khoảng 9.800 phòng từ 65 khách sạn, ổn định theo quý nhưng giảm -1% theo năm. Ba khách sạn 3 sao bị xuống hạng trong khi có thêm một khách sạn 4 sao. Công suất toàn thị trường đạt 74%, tăng 2 điểm %, giá thuê trung bình tăng 7% theo năm.

Hà Nội đón 7 triệu khách quốc tế trong năm, tăng 17%. Trong quý 4, công suất thị trường tăng 2 điểm % theo quý trong khi giá thuê trung bình tăng 2%.

Trong năm 2020, sáu khách sạn với khoảng 1.200 phòng sẽ gia nhập thị trường. Từ năm 2020 trở đi, 9.100 phòng từ 48 dự án dự kiến sẽ đi vào hoạt động.

.

BIỂU ĐỒ 9: Tình Hình Hoạt Động Khách Sạn 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

CĂN HỘ DỊCH VỤ:
NGUỒN CUNG HẠNG A MỚI

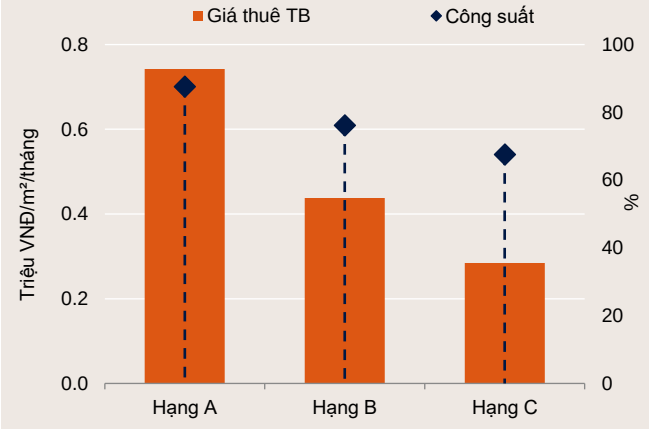
Do sự xuất hiện của một dự án hạng A mới, tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 4.600 căn, tăng 6% theo quý.

Giá thuê trung bình tăng 6% theo năm tới 26 USD/m²/tháng. Do nguồn cung tăng, công suất ghi nhận 82%, giảm 2 điểm % theo quý và giảm -4 điểm % theo năm.

Ước tính 2.700 căn từ 22 dự án sẽ mở cửa. Ba dự án thuộc khu phía Tây và các dự án còn lại thuộc khu Nội thành. Riêng quận Tây Hồ sẽ cung cấp 47% nguồn cung tương lai.

Hà Nội thu hút 8,5 tỷ USD nguồn FDI đăng ký, trong đó lượng vốn góp và mua cổ phần chiếm 77%.

BIỂU ĐỒ 10: Tình Hình Hoạt Động Căn Hộ Dịch Vụ 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

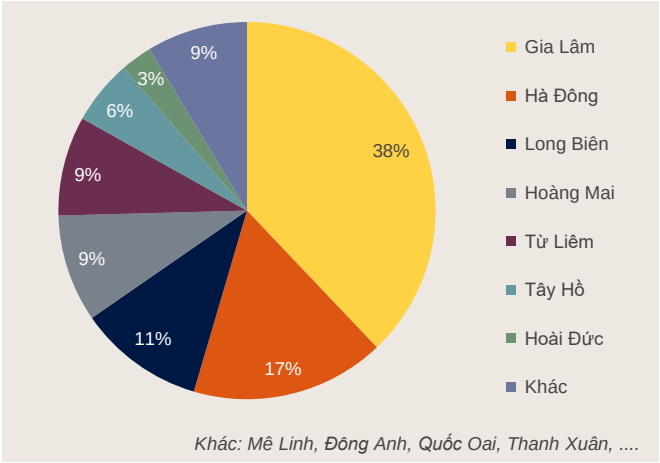
BIỆT THỰ & NHÀ LIỀN KỀ
HẠN CHẾ NGUỒN CUNG SƠ CẤP

Tổng nguồn cung thị trường đạt 49.800 căn, tăng 1% theo quý và 9% theo năm.

Bốn dự án mới đóng góp thêm khoảng 547 căn, chiếm 22% tổng nguồn cung mới trong năm 2019. Nguồn cung sơ cấp năm 2019 giảm -28% theo năm; tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ đạt mức cao với 87%. Trong Quý 4, nguồn cung sơ cấp đạt gần 1.300 căn, tăng 2% theo quý nhưng giảm -70% theo năm. Trong năm 2019, Huyện Gia Lâm dẫn đầu với 38% tổng lượng giao dịch, Quận Hà Đông theo sau với 17%.

Đến năm 2021, dự kiến có 10.900 căn tung ra thị trường. Huyện Đông Anh và Đan Phượng dự kiến chiếm 57% nguồn cung tương lai.

BIỂU ĐỒ 11: Tình Hình Hoạt Động Biệt Thự & Nhà Liền Kề 2019



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

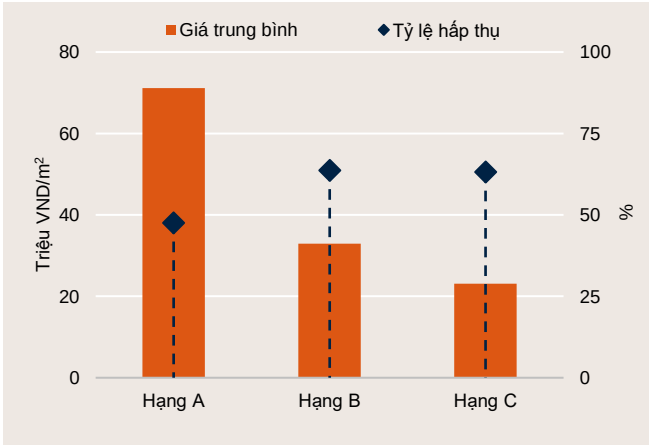
CĂN HỘ:
NGUỒN CẦU LỚN

Năm 2019, thị trường sơ cấp có 37.700 căn hộ mới mở bán, tăng 1% theo năm. Cụ thể, Q4/2019 chiếm 35% với hơn 13.300 căn mở bán từ 8 dự án mới và 14 giai đoạn tiếp theo của dự án hiện tại. Nguồn cung mới liên tục khiến nguồn cung sơ cấp năm 2019 tăng 12% theo năm đạt 62.400 căn.

Tổng giao dịch năm 2019 đạt 39.300 căn, tăng 26% theo năm; Q4 chiếm khoảng 27% với hơn 10.400 căn. Năm 2019, tỷ lệ hấp thụ đạt 63%, tăng 7 điểm phần trăm theo năm cho thấy nguồn cầu lớn. Hạng B tiếp tục đứng đầu, chiếm 73% tổng lượng giao dịch và đạt tỷ lệ hấp thụ 64%.

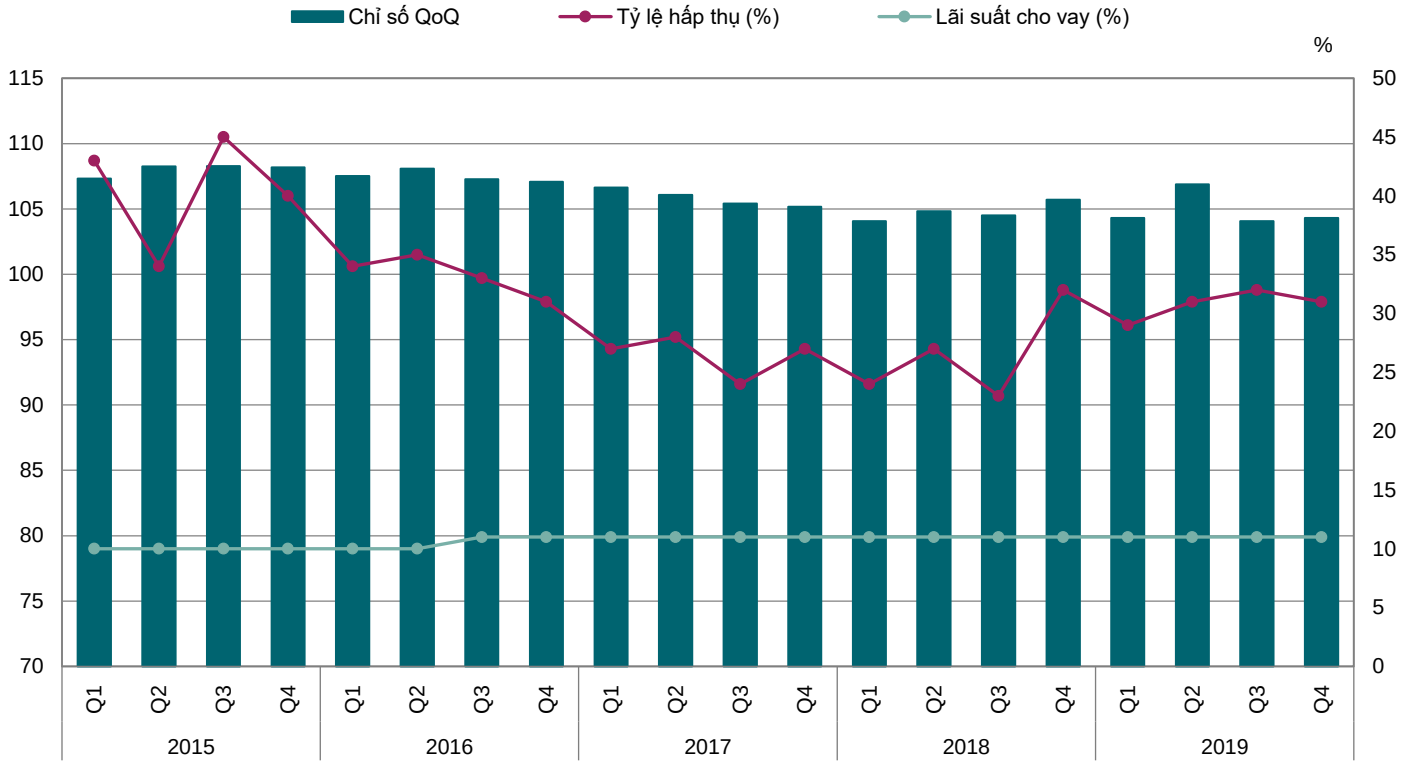
Đến năm 2022, hơn 124.000 căn hộ từ 116 dự án sẽ mở bán; trong đó 41.000 căn sẽ gia nhập trong năm 2020.

BIỂU ĐỒ 12: Tình Hình Hoạt Động Căn Hộ 2019



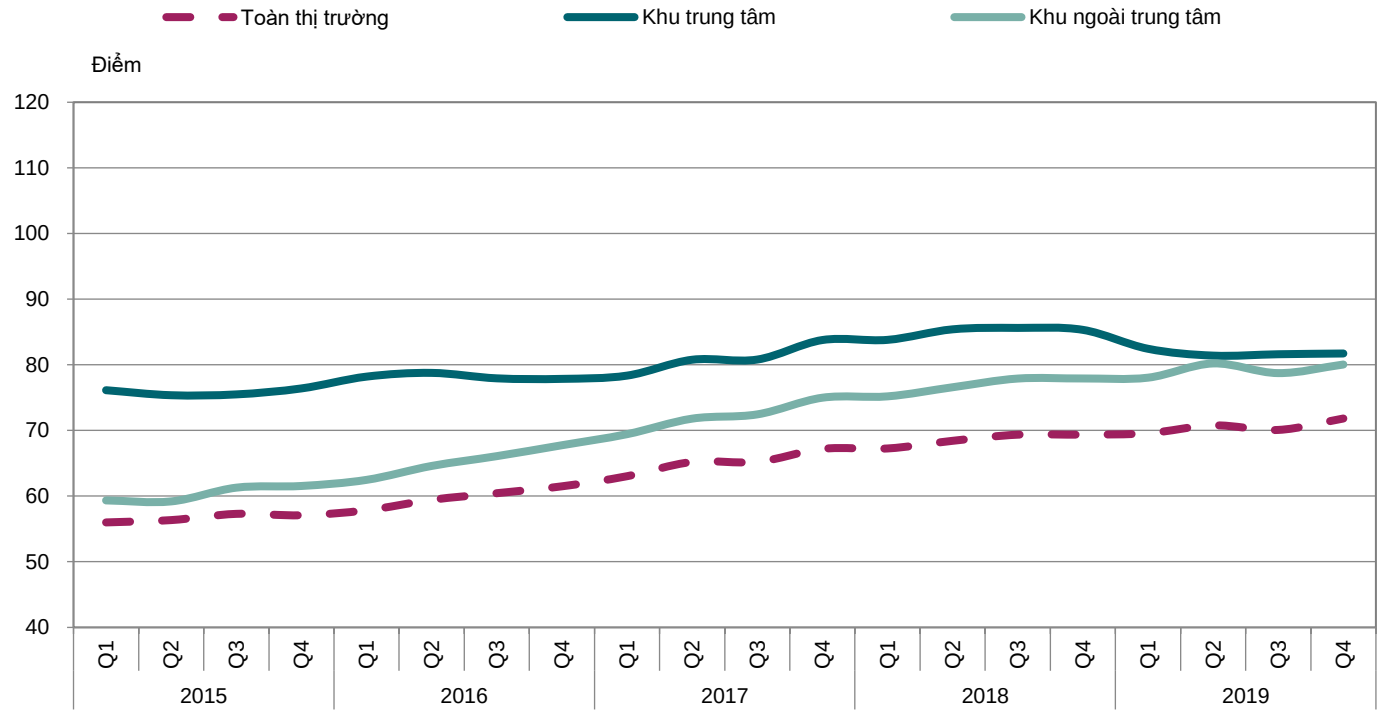
Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

CHỈ SỐ GIÁ NHÀ Ở THEO QUÝ TẠI HÀ NỘI



Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1 2009 = 100
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

CHỈ SỐ GIÁ VĂN PHÒNG THEO QUÝ TẠI HÀ NỘI



Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1/2009 = 100
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

VIETNAM MARKET REPORTS

savills

City	Sectors		Report Type	Quotation (One year)
HCMC	• Office • Retail • Hotel • Serviced Apartment • Apartment • Villa/Townhouse	• Common Appendix ○ Macro Economy ○ Infrastructure ○ Legal ○ Planning	 4 x Quarterly Report	**US$ 8,000 + VAT**
HA NOI	• Office • Retail • Hotel • Serviced Apartment • Apartment • Villa/Townhouse	• Common Appendix ○ Macro Economy ○ Infrastructure ○ Legal ○ Planning	 4 x Quarterly Report	**US$ 8,000 + VAT**
SECOND-TIER MARKETS • Hai Phong • Da Nang • Nha Trang • Vung Tau • Binh Duong • Dong Nai • Can Tho • Long An	• Office • Retail • Hotel/ Resort • Residential • (Apartment/ • Villa/Townhouse)		2 x Half Yearly Report	**US$ 6,000 + VAT**

SAVILLS VIETNAM

ADVISORY SERVICES

- Market Research
- Economic and Demographic studies
- Feasibility Studies
- Valuation
- Highest and Best Use
- Development Review
- Conceptual Development Recommendations

AGENCY

Retail **Office** **Industrial** **Residential**

RESIDENTIAL & INTERNATIONAL SALES

- Project Sales and Marketing Strategy
- Residential Sales
- International Sales
- Landlord Representative

HOTEL & LEISURE

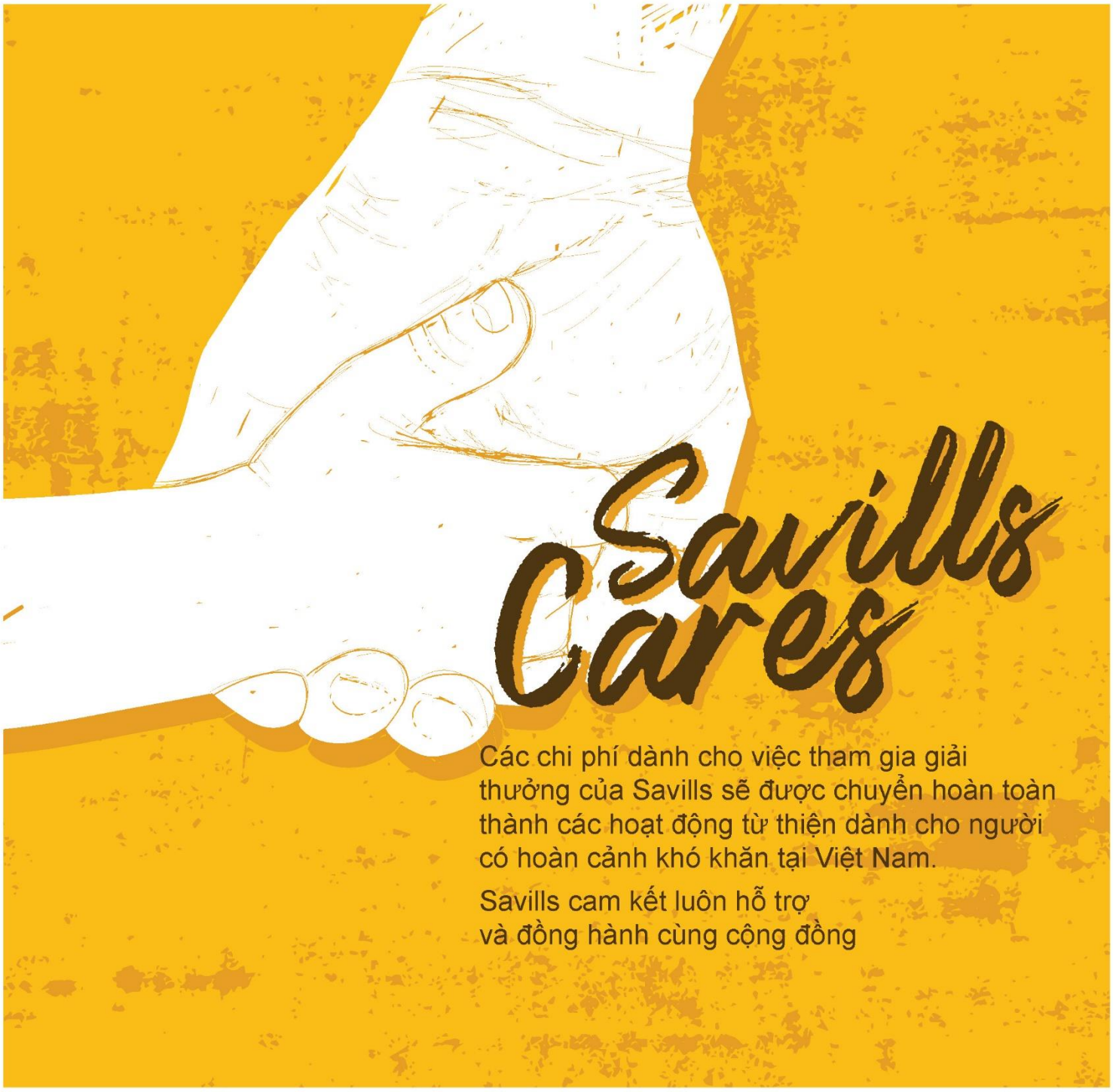
- Operator Selection
- Management Agreements

PROPERTY MANAGEMENT

- Residential - Commercial - Industrial
- Pre-Operations Management Consultancy
- Property & Asset Management
- Facility Management
- Property Management Training

INVESTMENT

- Strategic Project Positioning
- Acquisition and Sales
- Stakeholder Engagement Structuring



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.

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG

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

Đỗ Thị Thu Hằng
Giám đốc bộ phận
Nghiên cứu - Tư vấn, Savills Hà Nội
+84 912 000 530
DThuHang@Savills.com.vn

Võ Thị Khánh Trang
Trưởng bộ phận
Nghiên cứu - Tư vấn, 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