

Thông Cáo Báo Chí H1/2021



BÁN LẺ

NGUỒN CUNG



~1,6 triệu m²

Ổn định QoQ

▲ 2% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$41 /m²/tháng

Ổn định QoQ

▲ 3% YoY

CÔNG SUẤT

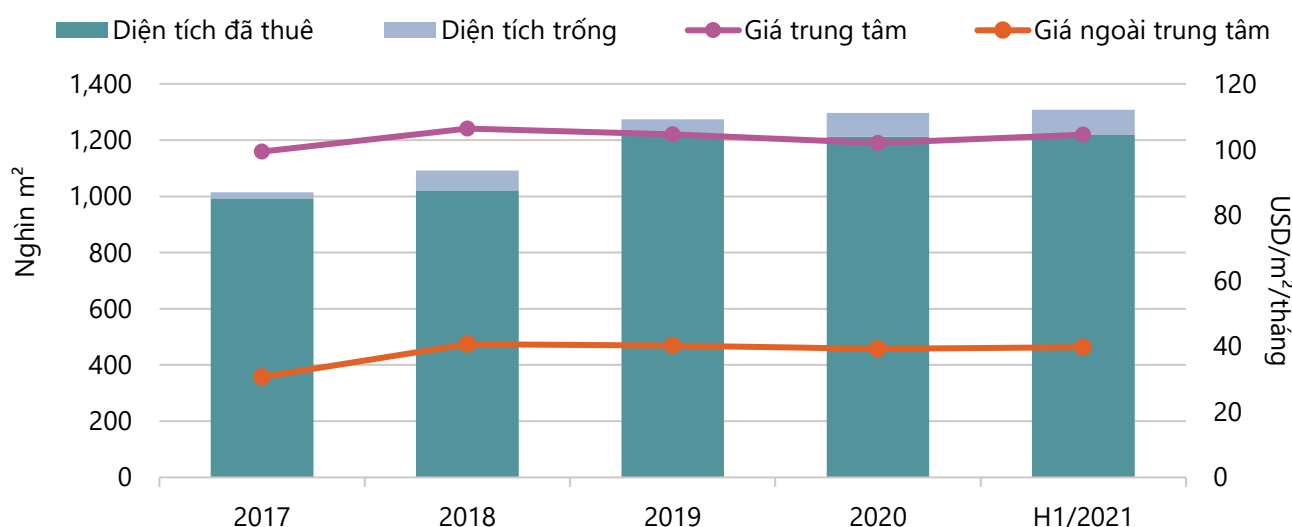


93%

▼ -2 điểm % QoQ

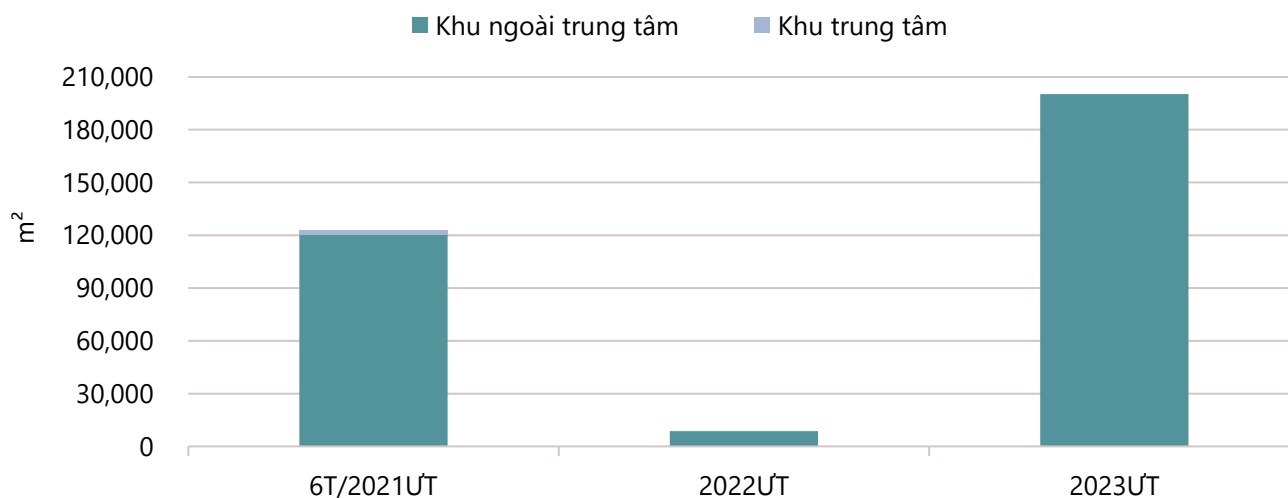
Ổn định YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai đến 2023



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu được cập nhật đến Q2/2021

(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

“ Dịch covid-19 bùng phát đã làm suy giảm nhu cầu mua sắm trong phân khúc bán lẻ. Hầu hết các nhãn hàng đã quyết định tạm dừng kế hoạch mở rộng cho tới khi tình hình dịch bệnh được cải thiện. Các ngành hàng, đặc biệt là nhóm ngành dịch vụ ăn uống, vẫn duy trì được sự ổn định nhờ các nền tảng bán hàng trực tuyến và dịch vụ giao hàng, giúp duy trì công suất thuê ở mức cao trên mặt bằng chung của thị trường.”

Bà Hoàng Nguyệt Minh

Giám đốc, Bộ Phận Cho Thuê Thương Mại, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Nguồn Cung Không Đổi

Nguồn cung tăng trưởng trung bình 5%/năm trong 5 năm qua. Mặc dù vậy, do không có nguồn cung mới, tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m², ổn định theo quý và tăng 2% theo năm. Khu vực Nội thành với thị phần 42% ghi nhận mật độ bán lẻ cao nhất là 0,48 m²/người.

Trong khi Trung tâm mua sắm vẫn duy trì nguồn cung cao nhất ở mức 914.000 m², tốc độ tăng trưởng nguồn cung của Trung tâm bách hóa (10%) và Khối để bán lẻ (9%) vượt xa Trung tâm mua sắm trong 5 năm vừa qua.

Giá Thuê Ổn Định, Công Suất Thuê Giảm

Ở mức 41USD/ m²/tháng, giá cho thuê tăng trệt không đổi so với quý trước, nhưng tăng nhẹ 3% theo năm.

Công suất thuê mảng bán lẻ giảm – 2 điểm % theo quý, đạt 93% và duy trì ổn định theo năm. Trung tâm mua sắm giảm mạnh nhất. Khu vực Nội thành và phía Tây thành phố bị ảnh hưởng nặng nề, diện tích cho thuê thêm của quý 2 giảm -29.000 m². Sự kéo dài của đại dịch đã làm giảm số lượng người lui tới, các trung tâm bán lẻ đã sửa chữa và cải tạo lại khu vực kinh doanh, dẫn tới sự gia tăng diện tích trống.

Triển Vọng

Đối mặt với làn sóng COVID-19 lần thứ 4, cái nhìn của người tiêu dùng Việt Nam về nền kinh tế trở nên ảm đạm. Theo Infocus Mekong, nhận định tổng quan về tình hình chung của nền kinh tế trở nên tiêu cực, giảm xấp xỉ 50% từ đầu năm nay. Doanh thu bán lẻ tại Hà Nội giảm trong vài tháng gần đây, riêng tháng sáu giảm -9 điểm % so với năm trước. Tuy nhiên, nhờ các biện pháp kiểm soát dịch chặt chẽ trong các đợt dịch trước, Hà Nội đã đạt mức tăng 7 điểm theo năm trong nửa đầu năm 2021.

Lĩnh vực thương mại điện tử tiếp tục trở nên phổ biến hơn khi người tiêu dùng giữ sự thận trọng khi mua sắm. Theo một nghiên cứu của Google, nền kinh tế kỹ thuật số của Việt Nam được dự đoán sẽ đạt mức tăng trưởng 52 tỷ USD vào năm 2025, tăng 29% mỗi năm từ năm 2020. Euromonitor International ước tính ngành thương mại điện tử của Việt Nam chỉ chiếm 3% tổng thị trường bán lẻ vào năm ngoái, thấp nhất so với các nền kinh tế lớn khác trong khu vực Đông Nam Á. Chính phủ Việt Nam đã đặt mục tiêu nâng con số này lên mức 10% trên toàn quốc, và 50% ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2025.

Nam Châm Thu Hút Thương Hiệu Cao Cấp

Các nhà bán lẻ quốc tế, đặc biệt là các thương hiệu cao cấp, coi Hà Nội là một cơ hội đầu tư tiềm năng. Hầu hết các thương hiệu cao cấp tập trung ở khu trung tâm, với một số khác ở Lotte Center, Ba Đình.

Nền kinh tế phát triển mạnh cùng với khả năng chi tiêu cao hơn đã thuyết phục được Tiffany & Co và Porsche Studio gia nhập thị trường Hà Nội trong 12 tháng vừa qua.

Nguồn Cung Chậm Trễ

Sự không chắc chắn về đại dịch khả năng lớn sẽ làm trì hoãn lễ ra mắt của các trung tâm bán lẻ. Vincom Mega Mall Smart City với 44.000 m² diện tích cho thuê đã dời ngày khai trương một lần nữa từ tháng 4 sang tháng 8.

Với 120.000 m² diện tích cho thuê, nguồn cung trong 6 tháng còn lại của năm tại Hà Nội là rất mạnh. Dự kiến có 12 dự án sẽ ra mắt trong 6 tháng tới, với 98% ở Khu ngoài trung tâm.

Ngành Ẩm Thực Thích Ứng và Phát Triển

Trong bối cảnh khó khăn của đại dịch, nhiều khách thuê ngành ẩm thực phải trả lại gian hàng. Mặc dù vậy, phần lớn các nhà hàng đã có những thay đổi sáng tạo để thích ứng, đặc biệt là với dịch vụ giao đồ ăn trực tuyến. Triển vọng dài hạn của ngành ẩm thực vẫn rất sáng sủa. Thị trường dịch vụ thực phẩm Việt Nam đạt giá trị 24,62 tỷ USD vào năm 2020 và có tốc độ tăng trưởng kép hàng năm dự kiến là 8,6% từ năm 2021-2026. Xu hướng ăn uống ngoài hàng gia tăng cùng với giới trẻ tìm kiếm không gian thân thiện với ngân sách góp phần tích cực vào sự tăng trưởng này.



Các chi phí dành cho việc tham gia giải thưởng của Savills sẽ được chuyển hoàn toàn thành các hoạt động từ thiện dành cho người có hoàn cảnh khó khăn tại Việt Nam.

Savills cam kết luôn hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng

savills

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
Savills Việt Nam

+84 (0) 933 276 663
TGriffiths@savills.com.vn

Đỗ Thị Thu Hằng

Giám đốc cấp cao, Bộ phận Nghiên cứu - Tư Vấn, Savills Hà Nội

+84 (0) 912 000 530
dthuthang@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 Việt Nam