BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

HÀ NỘI – Q1/2020

Thông cáo báo chí

Thị trường Bán Lẻ

savills



BÁN LẺ:

NGUỒN CUNG

~1,6 triệu m²

Ổn định QoQ

▲ 13% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH

41 USD/m²/tháng

▼ -2% QoQ

▼ -4% YoY

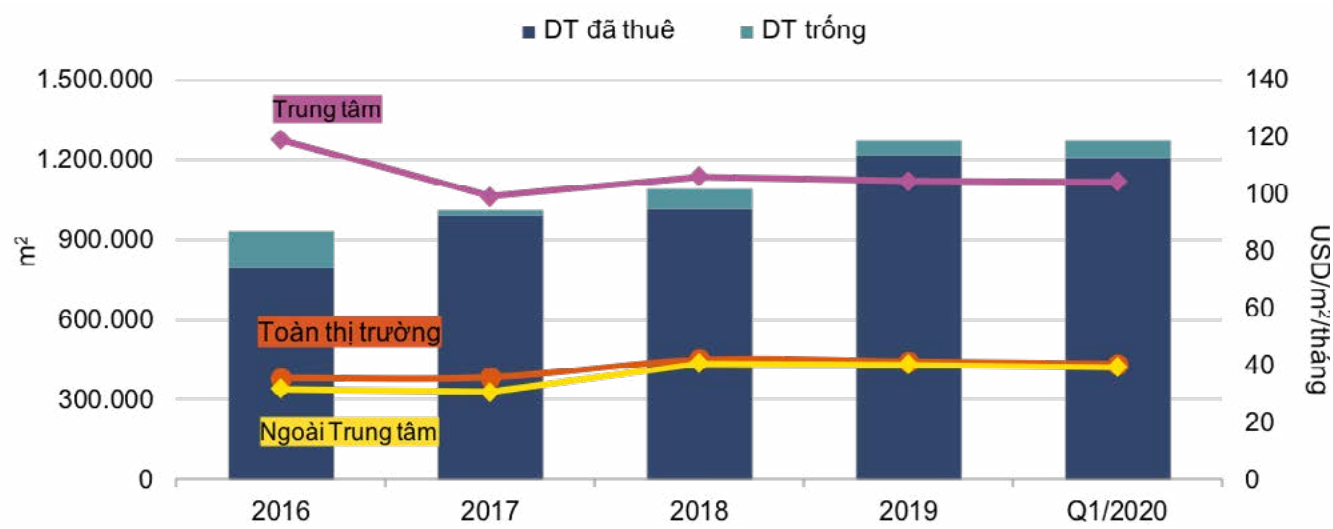
CÔNG SUẤT

95%

▼ -1 điểm % QoQ

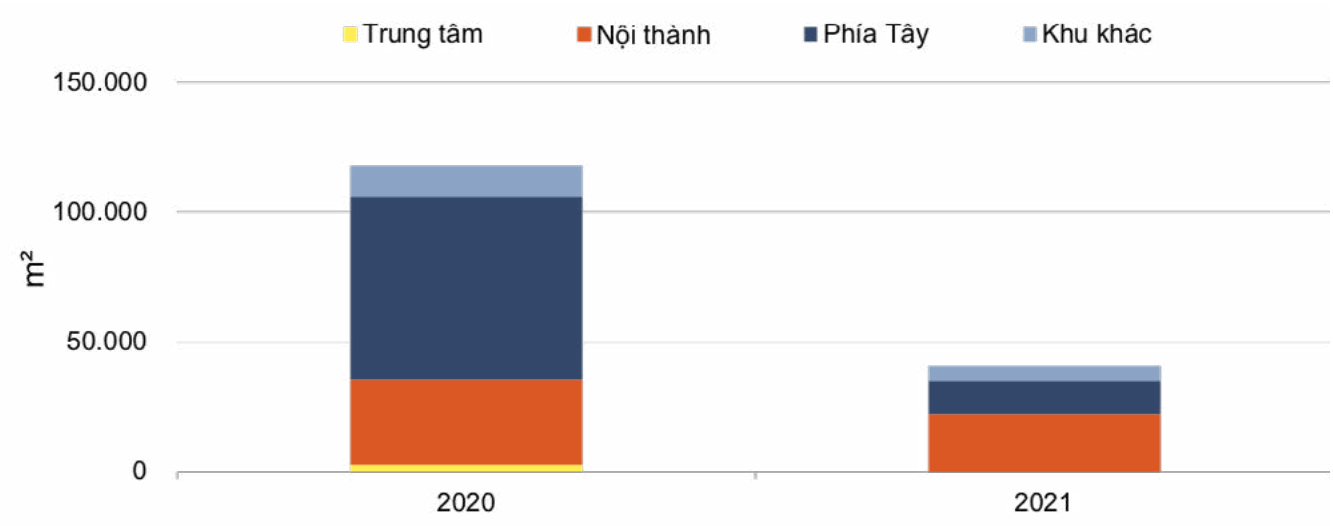
Ổn định YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q1/2020
(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

“Có sự gián đoạn lớn đối với lĩnh vực bán lẻ, tuy nhiên cơ hội vẫn còn; phản ứng nhanh, thực hành kinh doanh thích ứng và lập kế hoạch chuyển tiếp là rất quan trọng trong giai đoạn này.”

Hoàng Diệu Trang,
Quản lý Cấp cao, Dịch vụ Cho thuê Thương mại, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Tác động chưa từng có của COVID-19

Không có dự án mới trong quý đầu tiên, nguồn cung ở mức khoảng 1,6 triệu m², ổn định theo quý và tăng 13% theo năm. Giá thuê trung bình ở tầng trệt giảm -2% QoQ và -4% YoY và công suất thuê giảm -1 điểm % theo quý và ổn định theo năm. Các dự án ngoài Trung tâm chứng kiến suy giảm mạnh hơn về cả giá thuê lẫn công suất thuê. Diện tích cho thuê thêm cao nhất được ghi nhận tại phân khúc trung tâm bách hóa và khu vực 'Khác do công suất cải thiện tại dự án Aeon Mall Hà Đông mới ra mắt gần đây.

Các nhà bán lẻ đã vắng khách hơn từ tháng Hai nhưng đến giữa tháng Ba khi ca nhiễm COVID-19 đầu tiên tại Hà Nội được công bố thì lượng khách sụt giảm mạnh mẽ. Nghi ngại lây nhiễm đã dẫn đến việc đóng cửa tạm thời của các nhà hàng, rạp chiếu phim, khu vui chơi giải trí và trung tâm thể thao. Một cuộc khảo sát Khách thuê của Savills gần đây cho thấy 55% có doanh thu giảm trên 50% so với quý trước. Hầu hết các ngành hàng đều đã bị ảnh hưởng tiêu cực; chỉ riêng siêu thị ghi nhận tăng trưởng lên đến 20 phần trăm. Trong ngắn hạn, diện tích trống của các trung tâm sẽ tiếp tục tăng đáng kể.

Phản ứng của chủ nhà và khách thuê

Các chủ nhà đã cân nhắc điều chỉnh ngắn hạn về chính sách thuê nhằm hỗ trợ những khách thuê đang gặp khó khăn bao gồm giảm giá thuê, miễn tiền thuê theo giai đoạn, gia hạn thời điểm thanh toán giá thuê, hoặc chuyển sang hình thức trả giá thuê theo tháng. Yêu cầu hỗ trợ của từng khách thuê riêng biệt đã được xử lý trong hai tháng vừa qua. Các khách thuê mới còn trong giai đoạn xem xét mặt bằng đang đàm phán lại giá thuê hoặc hoãn việc ký kết các hợp đồng mới.

Trong khảo sát Khách thuê của chúng tôi, 57% lượng người tham gia mong muốn chủ nhà giảm 40-50% giá thuê và 31% yêu cầu miễn giá thuê. Khảo sát Chủ nhà lại cho thấy có sự miễn cưỡng đối với việc giảm giá thuê quá nhiều, phần lớn sẽ chỉ hạ lên đến 30 phần trăm.

Bán lẻ mặt phố bị ảnh hưởng hơn

Công suất của trung tâm mua sắm vẫn ở mức cao do các thương hiệu nổi tiếng được trang bị tốt hơn để ứng phó, cũng như lo ngại mất tiền cọc hoặc rủi ro về pháp lý. Bán lẻ mặt phố chứng kiến sự đóng cửa trên diện rộng hơn do các doanh nghiệp nhỏ nhạy cảm hơn với biến động kinh tế. Các thương hiệu có các cửa hàng ở cả trung tâm mua sắm và mặt phố thường ngừng hoạt động các cửa hàng mặt phố trước tiên.

Các thương hiệu bán lẻ lớn nhỏ trên phố với doanh thu giảm khoảng 50% bị ảnh hưởng nặng nề do giá thuê có thể chiếm lên đến 50% tổng chi phí hoạt động. Các khách thuê đã đề xuất với chủ nhà về việc miễn giá thuê cho trong thời gian cách ly trong tháng Tư và giảm 20-50% giá thuê trong ba đến 12 tháng tới. Nhiều người đang tiếp tục đàm phán để được giảm sâu hơn về giá thuê và các chi phí kinh doanh khác; một số khác đã quyết định không gia hạn hợp đồng thuê.

Kinh tế vĩ mô giảm tốc

Trong Q1/2020, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ đạt khoảng 135,7 nghìn tỷ VNĐ, tương đương 5,9 tỷ USD, tăng 2,3% theo năm, tăng 7,8 điểm %, thấp hơn so với số liệu của Q1/2019. Tăng trưởng liên tục suy yếu từ 11,7% trong tháng Một xuống còn 7,6% trong tháng Hai và -3% trong tháng Ba.

Doanh thu bán lẻ đạt 87,6 nghìn tỷ VNĐ, tương đương 3,8 tỷ USD, duy trì mức tăng trưởng cao 9,3% theo năm. Mặc dù thu nhập và sức mua bị ảnh hưởng, tăng trưởng có được là nhờ nhu cầu tích trữ nhu yếu phẩm tăng lên, và thương mại điện tử được đẩy mạnh.

Mặc dù đang là mùa cao điểm, dịch vụ lưu trú và ăn uống chứng kiến doanh thu sụt -20,2% theo năm. Cùng với đại dịch, quy định nghiêm ngặt hơn về xử phạt lái xe sử dụng rượu bia trong Nghị định số 100/2019/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ tháng Một năm 2020, đã làm giảm đáng kể lượng khách du lịch cũng như người dân địa phương ăn uống bên ngoài.

CPI tăng 1,07% theo tháng trong tháng Một nhưng giảm -0,07% trong tháng Hai và -0,89% trong tháng Ba. Bốn trong số 11 nhóm hàng có chỉ số giảm mạnh, bao gồm Giao thông, văn hóa, giải trí & du lịch; Hàng ăn & dịch vụ ăn uống; Nhà ở, điện, nước, chất đốt & vật liệu xây dựng; và Đồ uống & thuốc lá.



TIÊU ĐIỂM

Kênh mua sắm

COVID-19 đang thúc đẩy thương mại điện tử và tấn công bán lẻ truyền thống. Khảo sát của Savills chỉ ra 28% các nhà bán lẻ đang kết hợp cả hai kênh trực tiếp và trực tuyến và 28% chỉ hoạt động trực tuyến. Doanh thu từ thương mại điện tử của nhiều cửa hàng có thể tăng lên đến 30%. Thương mại điện tử được nâng cao nhờ 68% dân số sử dụng internet, tỷ lệ này dự kiến sẽ tăng lên 75% vào năm 2020, theo 'Kế hoạch về Phát triển Thương mại Điện tử của Hà Nội năm 2020'.

Lượng doanh nghiệp trong ngành Ẩm thực tham gia các ứng dụng giao hàng tăng mạnh do đây được coi là một sáng tạo nhằm duy trì hoạt động. Các thương hiệu trung và cao cấp bị ảnh hưởng nghiêm trọng nhưng đã nhanh chóng đẩy mạnh dịch vụ giao hàng tận nhà. Các thương hiệu bình dân đối mặt với ít thay đổi hơn do phần lớn đã ưu tiên hoạt động trực tuyến để tiết kiệm chi phí.

Việc tích trữ dẫn đến số lượng các chuyến mua sắm giảm xuống, và các cửa hàng mặt phố và cửa hàng tiện lợi trở nên kém được ưa chuộng hơn so với các mô hình bán lẻ quy mô lớn như đại siêu thị, siêu thị và siêu thị mini với nguồn cung sản phẩm lớn hơn, mức giá rẻ hơn, cộng thêm dịch vụ giao hàng tận nhà.

Triển vọng

Đến năm 2021, 19 dự án với khoảng 195.000 m² sẽ gia nhập. Các dự án đáng chú ý bao gồm Vincom Mega Mall Smart City, Vincom Mega Mall Ocean Park và Hinode City. Phần lớn nguồn cung trong tương lai nằm ở khu vực phía Tây (43%) và khu vực Nội thành (28 phần trăm). Với nguồn cung ngày càng mở rộng ra ngoài Trung tâm, giá thuê bình quân thị trường dự kiến sẽ giảm. Các dự án được lên kế hoạch đi vào hoạt động trong năm 2020 có thể sẽ xem xét trì hoãn ngày ra mắt.

Khảo sát của Savills cho thấy 61% khách thuê khá tích cực về khả năng phục hồi nếu đại dịch kết thúc trong Q2. Nếu dịch tiếp diễn, 86% khẳng định thời gian phục hồi ít nhất sẽ là sáu tháng. Các nghành hàng ẩm thực, khu vui chơi giải trí, trung tâm giáo dục và thể thao được dự đoán sẽ phục hồi đầu tiên do người tiêu dùng nhanh chóng trở lại nếp sống bình thường sau thời gian thực hiện cách ly xã hội. Các ngành hàng như thời trang & mỹ phẩm hoặc đồ nội thất, gia dụng & điện tử sẽ mất nhiều thời gian hơn để phục hồi.

COVID-19 đã mang lại cơ hội cho thương mại điện tử và dịch vụ giao hàng tận nhà. Tuy nhiên, chuỗi cung ứng sẽ phải đối mặt với những thách thức từ việc người lao động bị cách ly và hạn chế trong mạng lưới giao thông. Trong trung hạn và dài hạn, thương mại điện tử và giao hàng tận nhà dự kiến sẽ phát triển mạnh do cảm tính và hành vi của người tiêu dùng được tái định hình trong giai đoạn xảy ra dịch.

Không dễ để dự đoán kịch bản kinh tế sau COVID-19 khi đại dịch toàn cầu vẫn còn đang phát triển. Ngân hàng Phát triển Châu Á dự báo Việt Nam sẽ duy trì sự ổn định và tăng trưởng về kinh tế trong trung và dài hạn. Tăng trưởng GDP được dự báo sẽ hạ xuống 4,8% vào năm 2020 nhưng lên cao ở mức 6,8% vào năm 2021 nếu đại dịch kết thúc trong nửa đầu 2020. Việt Nam sẽ tiếp tục là một trong những quốc gia Đông Nam Á dẫn đầu về mức tăng trưởng.

Cho thuê bán lẻ

Các chuyên gia của chúng tôi cung cấp một số gợi ý để có được kết quả bền vững trong dài hạn:

- Quan tâm hơn đến khách thuê, xem xét các yêu cầu trong từng trường hợp cụ thể và cung cấp hỗ trợ linh hoạt.
- Giảm giá thuê tùy theo vị trí và doanh thu.
- Miễn giá thuê trong giai đoạn cách ly xã hội.
- Thanh toán giá thuê theo tháng.
- Gia hạn thời điểm thanh toán giá thuê.
- Phí dịch vụ giảm đến mức tối thiểu và thanh toán theo tháng.
- Cho phép những khách thuê bị áp lực nặng được kết thúc thuê trước ngày hợp đồng hết hạn.
- Tìm kiếm cơ hội trực tuyến. Thương mại điện tử sẽ bùng nổ với thị phần mở rộng sau khi khủng hoảng kết thúc.



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

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Troy Griffiths
Phó Tổng Giám đốc
Savills Việt Nam
+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
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