BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

HÀ NỘI – Q1/2020

Thông cáo báo chí
Thị trường căn hộ dịch vụ

savills



CĂN HỘ DỊCH VỤ

NGUỒN CUNG
~4.700 căn
▲ 2% QoQ
Ổn định YoY

GIÁ PHÒNG
26 USD/m²/tháng
▲ 1% QoQ
▲ 6% YoY

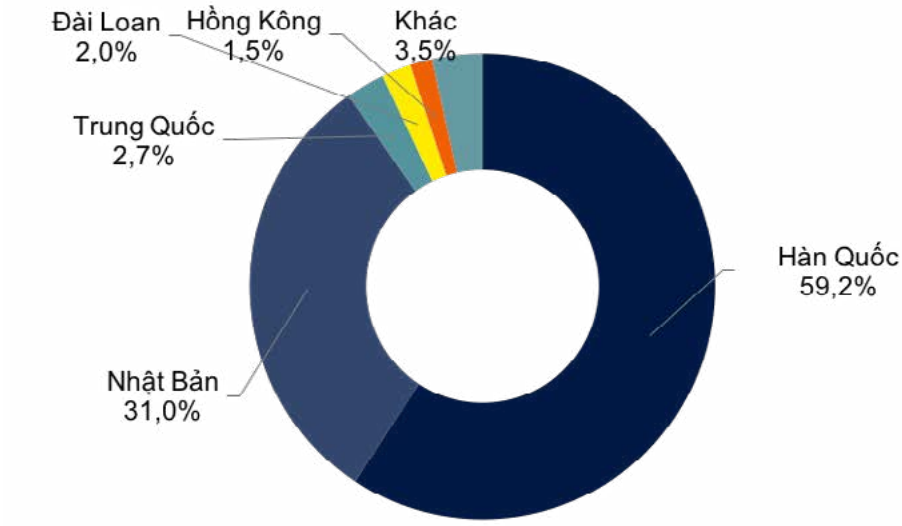
CÔNG SUẤT
74%
▼ -8 điểm % QoQ
▼ -11 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

FDI đăng ký mới vào Hà Nội theo quốc tịch



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài, 3T/2020

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

“Phân khúc căn hộ dịch vụ chịu nhiều áp lực, đặc biệt sau khi khách thuê chính là người nước người đang trở về quê nhà. Những nhà đầu tư kinh doanh căn hộ mua để cho thuê cũng sẽ cạnh tranh trực tiếp trên cùng tệp khách hàng. Thị trường dự kiến sẽ mau chóng phục hồi ngay khi biên giới được mở cửa trở lại.”

Ông Troy Griffiths, Phó Tổng Giám đốc Savills Việt Nam



TIÊU ĐIỂM

Thị trường trong Q1/2020 đã có những tác động của COVID-19

Phân khúc căn hộ dịch vụ chứng kiến công suất giảm -8 điểm % theo quý và -11 điểm % theo năm, xuống mức 74%. Hạng A chịu tác động nặng nề nhất, giảm -13 điểm % theo quý và theo năm. Một dự án hạng A mở cửa từ đầu tháng 1 ghi nhận công suất đạt 14%, mức thấp nhất của các dự án cao cấp gia nhập thị trường trong vòng năm năm qua. Tổng cung hiện nay tăng 2% theo quý, đạt xấp xỉ 4.700 căn từ 52 dự án.

Mặc dù có khó khăn từ khách thuê ngắn hạn, giá thuê dài hạn trung bình tăng 1% theo quý và 6% theo năm. Trong khi khu vực phía Tây và Nội thành ổn định hoặc tăng 1% đến 3%, khu vực trung tâm và các khu vực còn lại giảm -1% đến -4%. Khi dịch bệnh bùng phát vào tháng 3, một số nhà điều hành bắt đầu giảm giá thuê 10% và tặng kèm những phiếu giảm giá dịch vụ.

Hoạt động các khu công nghiệp đang được thử thách

Theo Tổng cục thống kê, chỉ số Sản Xuất Công Nghiệp (IIP) của Việt Nam tăng 5,4% theo năm vào tháng 3/2020, sau khi tăng 23,7% theo năm vào tháng 2 và giảm -5,5% theo năm vào tháng 1. Trong các chỉ số của IIP, cung cấp nước và xử lý nước thải tăng mạnh nhất với 9,5% theo năm. Tuy nhiên, chỉ số Quản Lý Sức Mua (PMI) của Việt Nam giảm sâu từ 49 điểm vào tháng 2 xuống còn 41,9 điểm vào tháng 3, mức thấp nhất kể từ năm 2012. Trong đó, sức mua và hàng tồn kho giảm, phần lớn do chuỗi cung ứng từ Trung Quốc ách tắc.

Chuyên gia làm việc tại các KCN là nguồn cầu dài hạn chủ yếu của mảng căn hộ dịch vụ. Với quy mô đông nhân công và chia sẻ nhiều không gian chung, các doanh nghiệp trong khu công nghiệp (KCN) tại Hà Nội và các tỉnh lân cận (Bắc Ninh, Bắc Giang và Hưng Yên) dễ nhạy cảm với Covid-19. Mặc dù được phép hoạt động trong thời gian cách ly xã hội, những nhà máy này sẽ rất tổn thương một khi có trường hợp dương tính.

Loại căn hộ lớn có thể cho thuê dài hạn hơn và có tình hình hoạt động tốt

Tính theo công suất thuê, các căn lớn từ 3-phòng ngủ trở lên được hấp thụ tốt. Loại 5 và 6-phòng ngủ cho thuê kín phòng, loại 3-phòng ngủ đạt 88% và 4-phòng ngủ đạt 86%. Tuy có nguồn cung lớn hơn, tỷ lệ thuê của 1-phòng ngủ cao hơn studio. Xét 52 dự án đang hoạt động, so với studio, 1-phòng ngủ có diện tích trung bình rộng hơn 45%, giá căn cao hơn 22% và doanh thu căn vượt 44%.

Công suất hạng A bị ảnh hưởng mạnh nhất sau khi lệnh hạn chế di chuyển được ban hành. Lượng đặt thuê theo ngày giảm -20 điểm % so với Q4/2019. Trước khi đại dịch xảy ra, 90% các dự án hạng A chấp nhận hợp đồng thuê theo tháng và 35% tổng lượng khách thuê ở trong ngắn ngày. Những nhà quản lý căn hộ dịch vụ nên xem xét điều chỉnh chiến lược kinh doanh quay về thời hạn thuê truyền thống sau khi tình hình khó khăn thuyên giảm. Theo báo cáo Ngành Căn Hộ Dịch Vụ Toàn Cầu 2020-2021, hình thức kinh tế chia sẻ (đại diện là AirBnB) được cho là đang giảm sức ép với thị trường căn hộ dịch vụ, trong khi yếu tố Kiểm soát Kinh tế và Luật pháp/Quy hoạch được thực hiện từ giai đoạn 2018/2019, đã gia tăng ảnh hưởng hơn đến các đơn vị điều hành căn hộ dịch vụ.



TIÊU ĐIỂM

Môi trường đầu tư khả quan

Cách lãnh đạo quốc gia chủ động giải quyết khủng hoảng sẽ thúc đẩy môi trường kinh doanh sau đại dịch, nhờ đó nhu cầu thuê lâu dài cũng được phục hồi. Theo khảo sát của Dalia Research GmbH vào cuối tháng 3, 62% người được hỏi đồng ý rằng chính phủ Việt Nam đang làm đủ những "việc cần thiết" một cách kịp thời, quyết đoán và hiệu quả, đứng đầu trong 45 quốc gia trên thế giới.

Trong Quý 1, Hà Nội thu hút được 448 triệu USD dòng vốn Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), tương đương 12% so với Q1/2019. Vốn FDI đăng ký mới đạt 113 triệu USD, tăng 71% theo năm. Hàn Quốc đóng góp nhiều nhất với 67 triệu USD, chiếm 59% tổng nguồn vốn. Theo sau bởi Nhật Bản với 31%, Trung Quốc với 3% và Đài Loan với 2%. Các chuyên gia châu Á tiếp tục là nguồn cầu then chốt của thị trường căn hộ dịch vụ.

Triển Vọng

Sáu dự án với xấp xỉ 700 căn đang trong giai đoạn hoàn thiện, dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong năm 2020. Từ năm 2022 trở đi, bốn dự án lớn sẽ cung cấp hơn 200 căn/dự án, phần lớn tập trung tại quận Tây Hồ. Trong những dự án không có thương hiệu quản lý, xu hướng phát triển hỗn hợp nhiều công năng sẽ phổ biến hơn dự án chỉ có hạng mục căn hộ dịch vụ.

Tính đến tháng 3, Bộ Lao Động, Thương Binh và Xã Hội (MOLISA) thống kê rằng có xấp xỉ 25.500 lao động nước ngoài chưa quay lại, chiếm 37% tổng số được cấp giấy phép trên toàn quốc. Nguồn cầu chính bị ảnh hưởng trực tiếp do lệnh tạm thời cấm cấp phép thị thực vào Việt Nam. Nếu đại dịch kéo dài, hoạt động phân khúc căn hộ dịch vụ sẽ vẫn chưa chạm đáy trong Quý 1/2020 nhờ hiệu lực của những hợp đồng dài hạn hiện nay.

Ngoài chính sách giảm giá, các dự án nên đảm bảo các phương pháp bảo hộ cho khách thuê, đồng thời nâng cấp các tính năng kiểu gia đình để thu hút những nhu cầu thuê lâu dài tương lai.



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