BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

TP.HCM – Q1/2020

Thông cáo báo chí

— Thị trường Bán Lẻ —

savills



BÁN LẺ:

NGUỒN CUNG

~1,5 triệu m²

▲ 3% QoQ

▲ 13% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH

49 USD/m²/tháng

▼ -2% QoQ

▲ 1% YoY

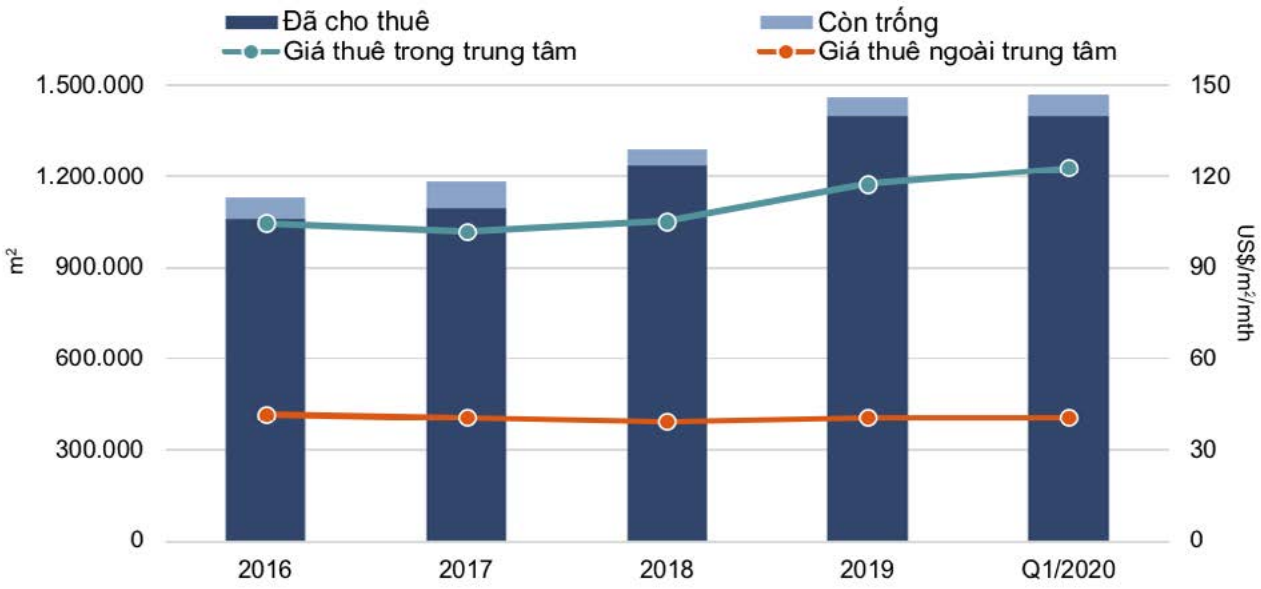
CÔNG SUẤT

95%

▼ -1điểm % QoQ

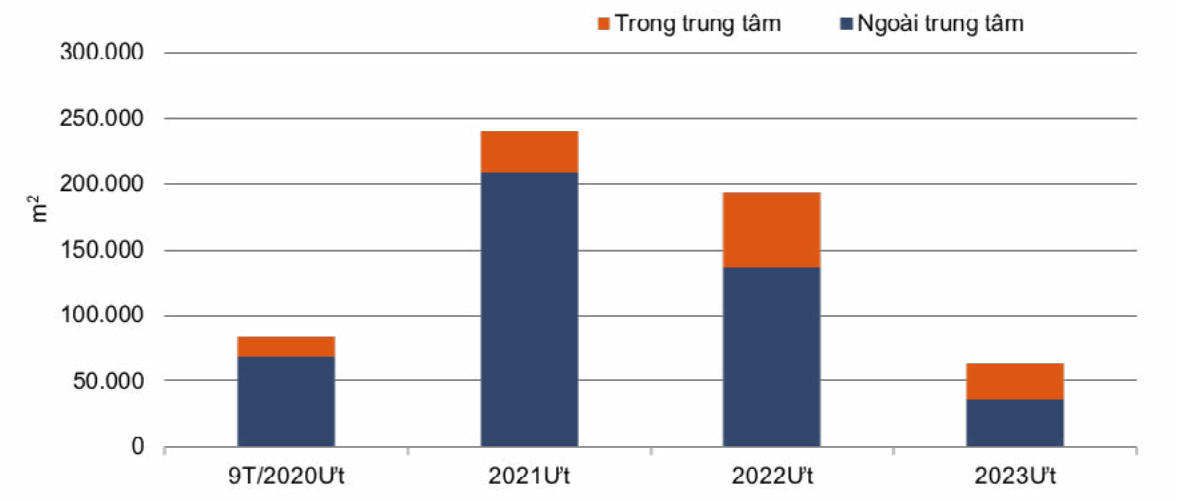
▼ -1điểm % YoY

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

"Thời cơ của ngành bán lẻ trong thời gian sắp tới chủ yếu nằm ở việc thay đổi cấu trúc kinh doanh. Những thay đổi này bao gồm phát triển thương mại điện tử, điều chỉnh phương thức tính giá thuê hoặc thay đổi hành vi người tiêu dùng. Và các doanh nhiệp biết nắm bắt thời cơ đã bắt đầu cân nhắc kỹ lưỡng chiến lược kinh doanh trong tương lai."

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



TIÊU ĐIỂM

Tác động của COVID-19 đến thị trường bán lẻ

Lưu lượng khách mua sắm tại các trung tâm bán lẻ bắt đầu giảm dần từ đầu tháng 2 khi các vấn đề liên quan đến ý thức cộng đồng trong việc bùng phát dịch bệnh nâng lên. Tình hình hoạt động trong quý 2 dự kiến sẽ giảm khi các trung tâm bán lẻ đóng cửa tạm thời kể từ ngày 1 tháng 4.

Trong Q1/2020, không ghi nhận yêu cầu diện tích thuê mới, công suất trung bình giảm nhẹ -1 điểm phần trăm theo quý do một số hợp đồng thuê ngắn hạn đã hết thời hạn và một số hợp đồng bị hủy tại các dự án ngoài khu vực trung tâm. Trước khi đóng cửa, công suất thuê ở khu vực ngoài trung tâm ghi nhận giảm, đặc biệt là đối với các khối đế thương mại với diện tích dành cho ngành ăn uống và giải trí chiếm tỷ lệ cao. Các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế đang cố gắng trì hoãn hợp đồng hoặc xem xét lại các điều khoản thuê. Trong ngắn hạn, diện tích trống dự kiến sẽ tăng.

Giá chào thuê trung bình giảm -2% theo quý do các dự án ngoài trung tâm chào giá thuê giảm để thu hút các khách thuê mới. Một số trung tâm bán lẻ tại khu vực này đã cung cấp giá thuê giảm đến -30% so với Q4/2019. Nhiều dự án tại khu vực trung tâm đã lấp đầy miễn cưỡng điều chỉnh giá thuê trong ngắn hạn, tuy nhiên áp lực giảm giá dự đoán tăng trong thời gian tới.

Phản ứng của chủ cho thuê và khách thuê

Chủ đầu tư bán lẻ trong nước đã có những phản ứng trong việc hỗ trợ khách thuê nhanh hơn so với các c chủ đầu tư bán lẻ nước ngoài. Vào tháng 2, CTCP Vincom Retail công bố hỗ trợ trên giá thuê cho các khách thuê hiện tại với tỷ lệ hỗ trợ chi phí thuê mặt bằng được xem xét, đánh giá theo mức độ bị ảnh hưởng từ các vùng và ngành kinh doanh của doanh nghiệp. Hưng Thịnh cũng đã đề nghị mức giảm từ -20% đến -40% tùy theo từng trường hợp. Trong hai tháng cuối của Q1, hầu hết khách thuê yêu cầu hỗ trợ tiền thuê và được chủ đầu tư tiếp nhận và giải quyết riêng lẻ. Khảo sát chủ đầu tư do Savills thực hiện gần đây cho thấy họ cung cấp mức giảm giá thuê tháng phổ biến từ 10% đến -30% và một số trường hợp lên đến -50%.

Cùng với việc học sinh, sinh viên ở nhà kể từ dịp Tết, các khách thuê thuộc các lĩnh vực như giáo dục, trò chơi giải trí và ăn uống có doanh thu giảm đáng kể và đang đề nghị mức giá thuê giảm ưu đãi hơn trong suốt thời gian đóng cửa. Các khách thuê mới đang trong quá trình cân nhắc việc gia nhập thị trường đã tiến hành đàm phán lại giá thuê; một số khác đã hoãn việc hoàn tất hợp động thuê mới và một số khách thuê đã kí hợp đồng trước khi bị đóng cửa đang tìm cách xin gia hạn việc miễn tiền thuê nhà.

Nhà phố cho thuê ảnh hưởng nặng nề nhất

Tại các trung tâm mua sắm, việc cho thuê có xu hướng ràng buộc về mặt pháp lý cao hơn và khách thuê muốn duy trì diện tích thuê hiện tại, do đó công suất vẫn duy trì ở mức cao. Trong khi đó, đối với các chủ nhà phố cho thuê bán lẻ, Covid-19 đã có những ảnh hưởng ngay lập tức.

Hầu hết khách thuê nhà phố là các doanh nghiệp vừa và nhỏ nên bị ảnh hưởng từ sự sụt giảm doanh thu đột ngột nhiều hơn các nhà bán lẻ có quy mô lớn. Các thương hiệu nổi tiếng có diện tích thuê cả ở các trung tâm mua sắm và ở các nhà phố thường quyết định đóng các cửa hàng tại nhà phố trước.

Kể từ đầu tháng 2, nhiều khách thuê nhà phố đã quyết định không gia hạn hợp đồng thuê. Một số khách thuê muốn giữ lại các vị trí đắc địa quyết định đóng cửa tạm thời hoặc yêu cầu giảm tiền thuê trong suốt thời gian ngừng hoạt động. Một khảo sát gần đây của bộ phận Nghiên cứu Savills cho thấy, doanh thu tại một số nhà hàng đã giảm -50% trong tháng 2 và đến -80% theo tháng trong tháng 3. Yêu cầu thuê nguyên căn và giá thuê cao cũng là những lý do cho việc đóng cửa.



TIÊU ĐIỂM

Các chỉ số vĩ mô suy yếu

Các chỉ số vĩ mô liên quan đến thị trường bán lẻ trong Q1/2020 suy yếu cho thấy sự suy giảm nhu cầu bán lẻ.

Trong Q1/2020, doanh thu bán lẻ hang hóa và dịch vụ đạt hơn 54 tỷ USD và tăng 4,7% theo năm. Không tính yếu tố lạm phát, tăng trưởng thực đạt 1,6% - đây là mức tăng trưởng quý 1 thấp nhất trong suốt 10 năm nay. Doanh thu bán lẻ quý 1 đạt 13 tỷ USD, giảm -1% theo năm. Trong quý, mức tăng trưởng giảm dần trong tháng 1 đạt 12% theo năm, tháng 2 2% và đến tháng 3 thì mức tăng trưởng âm -11% theo năm.

Doanh thu lưu trú và ăn uống giảm -31% theo năm. Bên cạnh tác động từ Nghị định số 100/2019/ND-CP về lệnh cấm lái xe khi sử dụng các đồ uống có cồn có hiệu lực từ tháng 1 năm 2020, các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực bị dán thêm một đòn mạnh hơn từ quy định giãn cách xã hội trong mùa dịch mà gây ra giảm niềm tin của người tiêu.

Sự bùng nổ của thương mại điện tử và giao hàng tận nhà

Các tác động xã hội của đại dịch đã thúc đẩy sự phát triển của ngành thương mại điện tử. Báo cáo của Google Temasek dự đoán mức tăng trưởng doanh thu thương mại điện tử của Việt Nam đạt khoảng 43% mỗi năm từ 2018 đến mức 15 tỷ USD vào năm 2025. Mức tăng trưởng này được hỗ trợ nhờ 66% dân số Việt Nam thường xuyên sử dụng internet, 72% có điện thoại thông minh và đáng nói nhất là 35% dân số thuộc thế hệ Millennials. Thế hệ này có độ tuổi từ 22 đến 37, dễ dàng tiếp cận với các ứng dụng kỹ thuật số và là nhóm có ảnh hưởng lớn đến các hoạt động mua sắm trực tuyến cũng mua sắm truyền thống tại cửa hàng. Một số ảnh hưởng của Covid-19 và sự tác động của công nghệ làm thay đổi cuộc sống có thể được chứng minh trong thời gian tới.

Cùng với sự phát triển của thương mại điện tử, các dịch vụ giao hàng cũng phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn này, và nhất là đối với ngành ăn uống, các chủ doanh nghiệp cấp tiến đã chủ động và tăng cường các dịch vụ giao hàng. Các chuỗi siêu thị như Co.opmart và Vinmart cũng đã mở rộng dịch vụ giao hàng tận nhà.

Triển vọng

Trong chín tháng tới, 87% nguồn cung mới sẽ tập trung tại khu vực ngoài trung tâm và điều nay có thể dẫn đến giá thuê trung bình giảm. Việc người tiêu dùng phải đối mặt với việc giảm thu nhập và sự không chắc chắn tăng, các chủ đầu tư hiện đang xem xét trì hoãn thời điểm tham gia vào thị trường.

Với kì vọng dịch sớm kiểm soát, tình hình cải thiện trong việc quản trị tài chính, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ và các chương trình kích cầu chưa từng có làm tăng kỳ vọng về sự phục hồi nhanh chóng ở Việt Nam. Theo dự báo gần đây nhất của ADB, với mức tăng trưởng 4,8% trong năm 2020, Việt Nam sẽ có mức tăng trưởng GDP cao nhất châu Á và dự báo đạt 6,8% trong năm 2021.

Một điểm lưu ý tích cực, chi phí thuê giảm sẽ tạo động lực cho ngành. Các nhà bán lẻ hiện hữu sẽ phải đổi mới các chiến lược bán hàng tại cửa hàng và trực tuyến để phù hợp với yêu cầu của thị trường. Các ngành bị ảnh hưởng bởi sự bùng phát của dịch bệnh như ăn uống, phòng tập thể dục và rạp chiếu phim sẽ phục hồi nhanh hơn những ngành khác khi dịch bệnh kết thúc và người tiêu dùng địa phương sẽ nhanh chóng trở lại nhịp sinh hoạt bình thường sau nhiều tháng bị cách ly xã hội. Các ngành liên quan đến kinh doanh trực tuyến như thời trang có thể phục hồi chậm hơn khi hành vi tiêu dùng thay đổi, từ mua sắm tại cửa hàng sang mua sắm trực tuyến.

Cho thuê bán lẻ

Với tầm nhìn phát triển bền vững trong dài hạn ở cả hai phía chủ cho thuê và khách thuê, các chuyên gia của Savills cung cấp một số kiến nghị như sau:

- Gia hạn thời gian thuê trong thời gian 3 tháng.
- Hoàn trả tiền thuê trong vòng 9-18 tháng tiếp theo hoặc trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.
- Thanh toán tiền thuê hàng tháng trong thời kỳ khủng hoảng.
- Phí dịch vụ duy trì mức tối thiểu và được thanh toán hàng tháng.
- Đẩy nhanh những thay đổi về mô hình cho thuê truyền thống trong tương lai.
- Chủ cho thuê có thể yêu cầu khách thuê cung cấp dự báo doanh thu bán hàng trong tương lai để đồng ý nhượng bộ.
- Sử dụng tình hình hiện tại để xác định các cơ hội.



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 điều hành

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



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