BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

TP.HCM – Q1/2020

Thông cáo báo chí
Thị trường căn hộ dịch vụ

savills



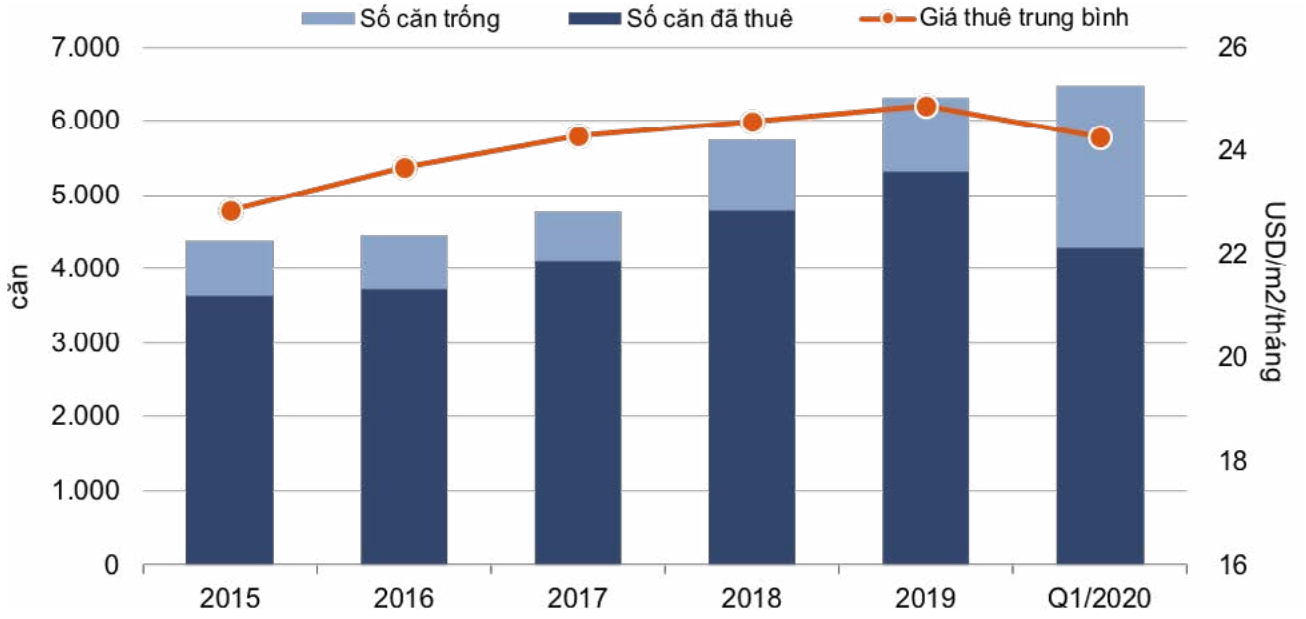
CĂN HỘ DỊCH VỤ

NGUỒN CUNG
~6.500 căn
▲ 3% QoQ
▲ 12% YoY

GIÁ PHÒNG
24 USD/m²/tháng
▼ -2% QoQ
▼ -2% YoY

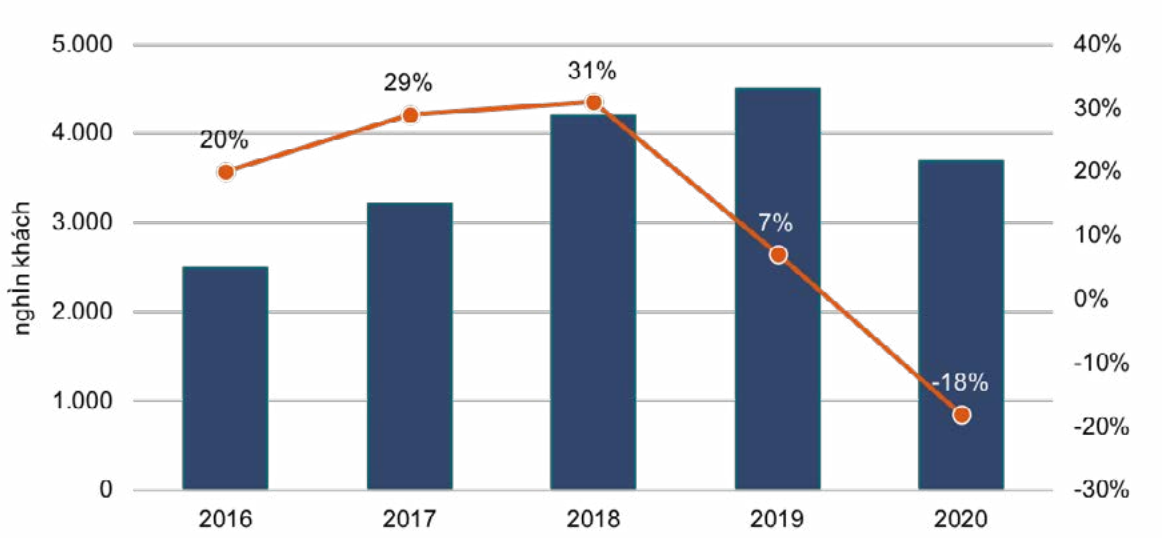
CÔNG SUẤT
66%
▼ -20 điểm % QoQ
▼ -17 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Lượng khách quốc tế đến Việt Nam, Q1



Nguồn: GSO, VNAT

(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

“Hoạt động của thị trường căn hộ dịch vụ có liên quan mật thiết đến nguồn vốn FDI. Tình trạng hạn chế di chuyển và việc nhiều chuyên gia nước ngoài trở về nước đã ảnh hưởng tiêu cực lên nhu cầu trong ngắn hạn. Do đó, nhiều chủ đầu tư đã tận dụng quãng thời gian này để cải tạo và nâng cấp dự án nhằm tăng khả năng cạnh tranh trong tương lai.”

Ông Troy Griffiths, Phó Tổng Giám đốc Savills Việt Nam



TIÊU ĐIỂM

Tình hình hoạt động đóng băng do Covid-19

Đại dịch đã bị gián đoạn nặng nề hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, trong đó ngành Du lịch và khách sạn chịu ảnh hưởng sớm nhất do tác động của chính sách hạn chế du lịch trong những tháng đầu năm. Để hạn chế tình trạng lây nhiễm và bảo vệ khách thuê dài hạn, kể từ tháng 2 một số dự án căn hộ dịch vụ đã từ chối khách thuê ngắn hạn, điều này đã dẫn đến công suất hoạt động giảm đáng kể. Tại thị trường Tp.HCM, công suất trung bình giảm -20 điểm phần trăm theo quý và -17 điểm phần trăm theo năm. Giá thuê trung bình được tính dựa trên các hợp đồng thuê dài hạn cũng giảm -2% theo quý và theo năm. Trong đó, các dự án Hạng B có giá thuê giảm nhiều nhất -3% theo quý do các dự án có quy mô lớn tại phân khúc này đã áp dụng mức giá ưu đãi lên đến -15% giá thuê theo tháng.

Những phản ứng thị trường trước tình hình dịch bệnh

Trong quý 1, số lượng đơn đặt phòng mới sụt giảm mạnh, đồng thời nhiều khách thuê đã yêu cầu hủy phòng do chính sách hạn chế du lịch và nhập cảnh. Kể từ tháng 3, số lượng khách lưu trú ngắn ngày giảm mạnh bên cạnh nhiều hợp đồng dài hạn thay đổi thời gian bắt đầu lưu trú hoặc hủy bỏ. Việc các doanh nghiệp thực hiên quản lý khủng hoảng toàn diện đã dẫn đến tỷ lệ lấp đầy của nhiều dự án xuống thấp hơn 50%. Kể từ tháng 3, Sở Lao động, Thương binh và Xã hội Tp.HCM đã tạm ngưng cấp giấy phép mới cho người lao động nước ngoài. Tính đến tháng 3 năm 2020, theo Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội (MOLISA) thì Việt Nam có hơn 68.000 người lao động nước ngoài làm việc, trong đó có 37% chưa trở lại Việt Nam làm việc do bị hạn chế đi lại ở mức toàn cầu.

Chủ cho thuê và khách thuê đang tích cực tìm kiếm giải pháp thực tiễn để giải quyết vấn đề. Để tập trung bảo vệ sức khỏe của các khách thuê hiện tại, nhiều dự án căn hộ dịch vụ cao cấp đã ngừng hoàn toàn việc nhận các hợp đồng thuê ngắn hạn. Ở các phân khúc thấp hơn, các chính sách ưu đãi về giá, giãn thời gian trả tiền thuê, những quy định dễ dàng hơn trong việc hủy phòng đã được áp dụng triển khai trong giai đoạn dịch bệnh. Một số chuỗi như Somerset, Glenwood và Thiên Sơn đã áp dụng mức giảm giá thuê ưu đãi lên đến 10%. Một số chuỗi khác như Sherwood và City House thực hiện hạn chế nhận các hợp đồng thuê mới và giữ căn hộ cho khách thuê dài hạn cho đến quay trở lại làm việc.

Một số quy định tại được áp dụng tại các dự án căn hộ dịch vụ để bảo vệ khách thuê như:

- Đo thân nhiệt: Tất cả những khách thuê có nhiệt độ trên 37,5 độ C sẽ được thông báo, và các căn hộ có liên quan có thể bị cách ly.
- Khách thuê bắt buộc phải đeo khẩu trang tại khu vực chung và khi vào tòa nhà.
- Thực hiện giãn cách xã hội, giữ khoảng cách 2m khi xếp hàng nhận phòng,v.v.

Những khó khăn trong ngắn hạn

Nhu cầu cho căn hộ dịch vụ ở tất cả các hạng dự kiến sẽ giảm. Trong Q1/2020, Tp. HCM đã chào đón 3,7 triệu khách quốc tế, giảm -18% theo năm. Việc hạn chế du lịch thực hiện trên toàn cầu đã ảnh hưởng nặng nề đến các hãng hàng không. Khi lệnh tạm ngưng xuất nhập cảnh từ ngày 1/4, tất cả các chuyến bay quốc tế đã bị hủy bỏ và số lượng các chuyến bay nội địa bị hạn chế. Theo UNWTO dự báo số lượt du khách nước ngoài trên toàn cầu trong năm 2020 sẽ có mức giảm lên đến 30% theo năm. Phân tích sự tăng trưởng du khách quốc tế trên quy mô toàn cầu và tại Việt Nam trong giai đoạn 2001-2019 cho thấy mức tăng trưởng này tại Việt Nam thấp hơn con số của quy mô toàn cầu là 8 điểm phần trăm tại 2 thời điểm đại dịch SARS 2003 và khủng hoảng kinh tế toàn cầu 2009. Trong khi đại dịch vẫn còn diễn biến phức tạp, lượng du khách quốc tế đến Việt Nam dự kiến sẽ giảm sâu và theo đó ảnh hưởng đến nhu cầu khách thuê ngắn hạn của căn hộ dịch vụ.

Bên cạnh nhu cầu giảm, căn hộ dịch vụ còn chịu áp lực từ sự cạnh tranh với căn hộ mua để cho thuê (buy-to-let). Từ năm 2018-2022 có hơn 50.000 căn hộ Hạng A và B được bàn giao, trong đó lên đến 30% có khả năng sẽ cho thuê. Trong năm 2020, khoảng 45% nguồn cung căn hộ dịch vụ tương lai sẽ tham gia vào thị trường; tuy nhiên, tác động của đại dịch có thể gây trì hoãn tiến độ của các dự án tương lai. Gần đây, thị trường bắt đầu hình thành xu hướng chuyển đổi căn hộ hạng C thành văn phòng.

Có một số điểm tích cực có thể nhận thấy. Với những phản ứng nhanh chóng và biện pháp phòng ngừa hiệu quả, Việt Nam sẽ giúp giảm thiểu những rủi ro về kinh tế và kì vọng phục hồi sớm. Bên cạnh đó, là trung tâm kinh tế của cả nước, Tp.HCM vẫn là khu vực thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn và có số lượng người nước ngoài cao nhất Việt Nam.



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



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 Việt Nam