

Tổng quan Thị trường Việt Nam, Quý 4/2018

GDP VIỆT NAM
7,08% y-o-y

GDP TP.HCM
8,10% y-o-y

GDP HÀ NỘI
7,12% y-o-y

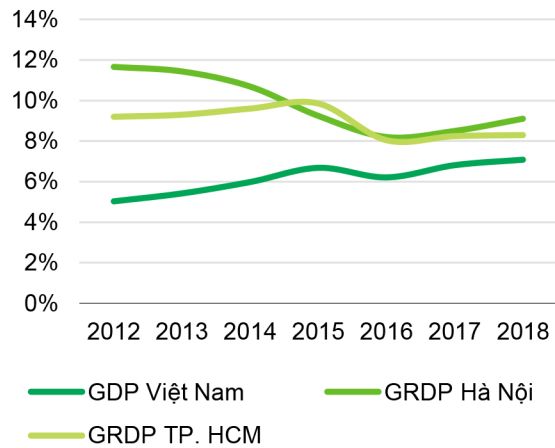
CHỈ SỐ VN-INDEX
9,32% y-o-y

Kết thúc năm 2018, nhiều tín hiệu tích cực đến với nền kinh tế Việt Nam. Trong năm, Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP cao nhất từ 2008, tăng 7,08% so với 2017. Dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đạt mức 35,47 tỉ USD. Mặc dù tổng vốn đăng ký giảm 1,17%, vốn FDI thực hiện năm 2018 tăng 9,14% so với cùng kỳ. Công nghệ chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư nước ngoài, chiếm tới 47% tổng số vốn đầu tư đăng ký. Đầu tư vào bất động sản đứng thứ hai với 19% tổng số vốn đăng ký, tương đương 6,6 tỉ USD. Chỉ số sản xuất công nghiệp trong năm 2018 tăng 10,2% so với cùng kỳ.

Trong năm 2018, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Việt Nam tăng 3,54%, đạt mục tiêu mà Quốc hội đề ra. Ngành du lịch Việt Nam cũng có những bước phát triển ấn tượng, với 15,5 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2018, tăng 19,9% so với cùng kỳ năm ngoái. Du khách từ Châu Á vẫn chiếm ưu thế với 78% tổng số khách du lịch quốc tế tới nước ta. Trong đó, Trung Quốc (4,97 triệu lượt khách) và Hàn Quốc (3,49 triệu lượt khách) là hai quốc gia với lượng khách đông nhất.

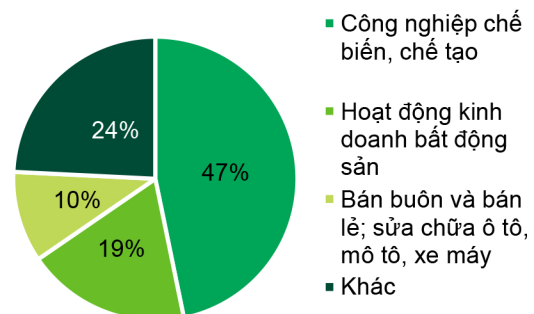
Căng thẳng thương mại Hoa Kỳ - Trung Quốc tiếp diễn và tín hiệu tiếp tục tăng lãi suất của Cục dự trữ liên bang Hoa Kỳ trong năm 2019 sẽ thách thức tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Mặc cho những khó khăn này, đây sẽ là cơ hội cho Việt Nam xúc tiến xuất khẩu và thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Hơn nữa, việc CPTPP bắt đầu có hiệu lực sẽ góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong năm 2019.

Hình 1: Tổng sản phẩm quốc nội, GDP



Nguồn: Tổng cục Thống kê Q4/2018.

Hình 2: Nguồn vốn FDI đăng ký



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài Q4/2018.

NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG TRUYỀN THÔNG TIẾP TỤC KHAN HIẾM

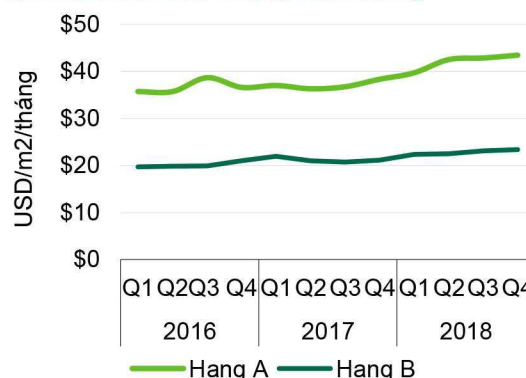
Trong năm 2018, TP.HCM chỉ tiếp nhận thêm một nguồn cung hạng B là toà nhà M-Building ở Q.7 với tổng diện tích cho thuê ngoài là 3.600 m². Sự khan hiếm nguồn cung trong năm 2018 liên tục làm tăng giá thuê cho cả hai hạng A và B. Giá thuê hạng A được ghi nhận ở mức 43,48 USD và hạng B là 23,42 USD, tăng lần lượt 15,8% và 10,8% so với năm 2017. Sau nhiều quý sụt giảm thì tỷ lệ trống của Hạng A trong Quý 4 đã tăng nhẹ lên 5%. Mặc dù mức tăng không quá cao nhưng nó đã phản ánh xu hướng tái cơ cấu danh mục tài sản thuê của một vài doanh nghiệp bằng cách thu hẹp diện tích hoặc chuyển sang các tòa nhà Hạng B hoặc các không gian làm việc linh hoạt để kiểm soát chi phí thuê văn phòng. Trong khi đó, tỷ lệ trống Hạng B giảm xuống còn 1,8%, giảm 0,2 đpt so với quý trước.

Thị trường dự kiến sẽ trở nên sôi động hơn trong năm 2019 với 151.855 m² NLA từ chín nguồn cung mới như Friendship Tower và Lim 3 (Hạng A), Crescent Hub, OneHub Saigon, Etown 5, Opal Office Tower, Thaco Building, DHA Tower, và Viettel Complex Phase 2 (Grade B). Trong 3 năm tới với tổng diện tích hơn 360.000 m² được chào thuê mới thì giá thuê của thị trường văn phòng sẽ bước vào giai đoạn giảm tốc cho cả hai hạng mặc dù Hạng A vẫn sẽ duy trì ở mức thuê cao.

SỰ BÙNG NỔ MẠNH MẼ CỦA KHÔNG GIAN LÀM VIỆC LINH HOẠT

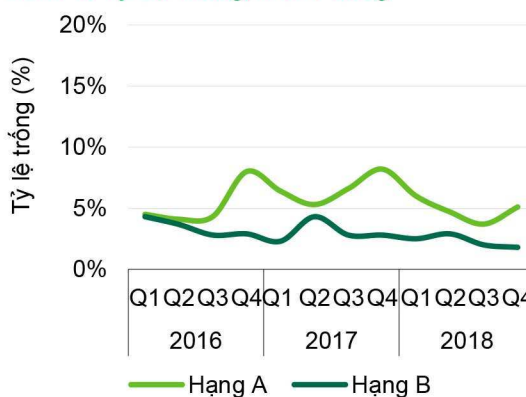
Theo các giao dịch của CBRE trong năm 2018, các giao dịch từ không gian làm việc linh hoạt chiếm tỷ lệ cao nhất với 22% trong tổng số giao dịch. Tổng nguồn cung theo diện tích sàn của không gian làm việc linh hoạt đã lên đến hơn 37.000 m², tăng 109% so với năm 2017. Sự tăng trưởng mạnh mẽ của mô hình này đã giúp các công ty nhỏ và vừa, khởi nghiệp hoặc thậm chí là các công ty lớn và các tập đoàn giải quyết các vấn đề về nơi làm việc. Trong Q4/2018, tỷ lệ lấp đầy trung bình của không gian làm việc chung tại TP.HCM đạt trung bình 80%. Nguồn cung không gian làm việc linh hoạt dự kiến sẽ tiếp tăng lên trong năm 2019.

Hình 3: Giá Chào Thuê, Văn Phòng

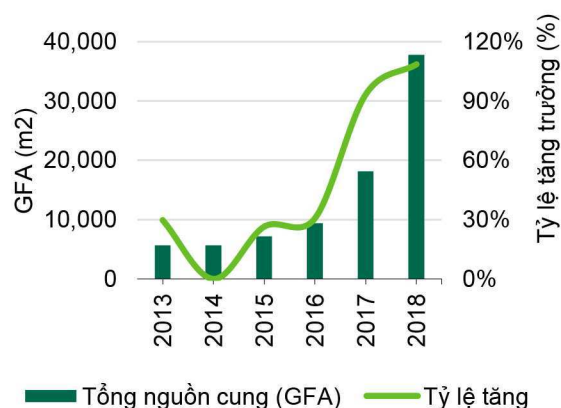


Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

Hình 4: Tỷ Lệ Trống, Văn Phòng



Hình 5: Không gian làm việc linh hoạt, nguồn cung tích lũy



NGUỒN CUNG BÁN LẺ TẠI TP.HCM ĐẠT MỐC MỘT TRIỆU M2

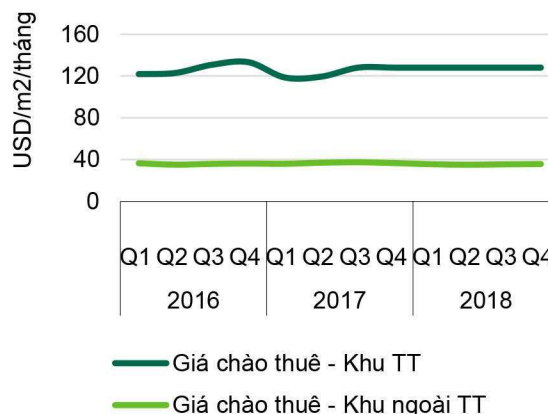
Trong Quý 4/2018, thị trường bán lẻ TP.HCM chào đón thêm một nguồn cung mới tại Quận 2 với 26.000 m2 diện tích cho thuê từ dự án Trung tâm thương mại Estella Place. Tính chung cho năm 2018, toàn thị trường có năm dự án mới với 134.412 m2, nâng nguồn cung bán lẻ hiện hữu tại TP. HCM đạt gần một triệu m2 diện tích cho thuê. Các nguồn cung mới trong năm qua đều tập trung tại khu ngoài trung tâm, trong khi không có mặt bằng mới nào tại khu trung tâm. Nguồn cung bán lẻ tại khu trung tâm tiếp tục khan hiếm khi hầu hết các dự án bán lẻ tương lai tại khu vực này đều có hoạt động xây dựng khá chậm, một số phải hoãn ngày khai trương.

Giá thuê trung bình cho tầng trệt và tầng một của các cửa hàng có diện tích từ 80-250 m2 tại khu trung tâm không thay đổi so với năm 2017 trong khi giá thuê ngoài khu trung tâm giảm nhẹ 2,6% so với năm trước, còn 36 USD/m2/tháng. Mặt bằng bán lẻ khu trung tâm trong Q4 có tỷ lệ trống là 3%, tăng 1 điểm phần trăm (đpt) so với Quý 4/2017 và không đổi so với Quý 3/2018. Trong khi đó, tỷ lệ trống ở khu ngoài Trung tâm đạt 9%, giảm 2,8 đpt so với năm trước và giảm 5,4 đpt so với Quý 3/2018. Nguyên nhân chính là do các dự án mới mở trong năm 2018 có tỷ lệ lấp đầy tốt. Trong giai đoạn 2019-2020, thành phố dự kiến sẽ có thêm 308,479 m2 NLA từ chín dự án mới.

CÁC THƯƠNG HIỆU CHÂU Á TÍCH CỰC MỞ RỘNG

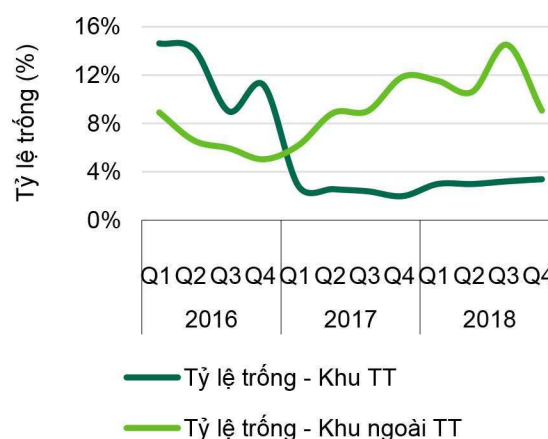
Tuy quy mô thị trường bán lẻ vẫn còn khá khiêm tốn so với các nước trong khu vực, thị trường Việt Nam đã và đang được các thương hiệu quốc tế để mắt tới. Các xu hướng bán lẻ nổi bật trong năm 2018 được dự báo sẽ tiếp tục có ảnh hưởng tích cực đến thị trường trong năm 2019 như sự trỗi dậy của thương mại điện tử, hình thức bán lẻ đa kênh và sự mở rộng tích cực của các thương hiệu Châu Á. Trong tổng 28 thương hiệu mới vào Việt Nam trong năm 2018 có 16 nhãn hàng là đến từ các nước như Đài Loan, Hồng Kông và Trung Quốc.

Hình 6: Giá Chào Thuê, Bán lẻ

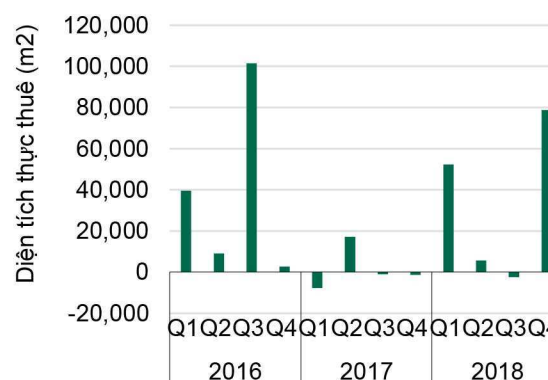


Giá chào thuê trung bình của các cửa hàng boutique, chưa tính thuế và phí dịch vụ.

Hình 7: Tỷ Lệ Trống, Bán lẻ



Hình 8: Diện tích thực thuê mới, Bán lẻ



NGUỒN CUNG MỞ BÁN MỚI GIẢM NHƯNG VẪN CAO

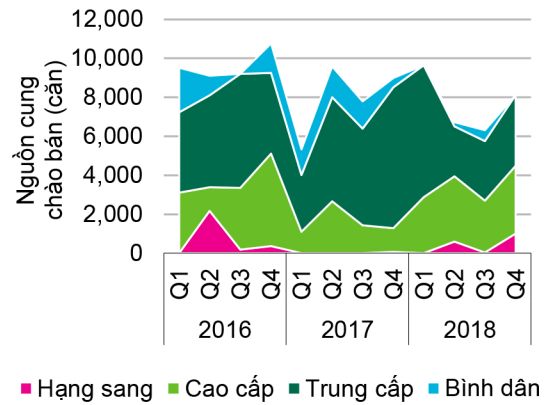
Thị trường căn hộ bán trong năm 2018 ghi nhận những điều chỉnh liên tục trong việc triển khai dự án của chủ đầu tư với số căn chào bán duy trì ở mức cao gần bằng năm 2017. Trong Quý 4/2018 thị trường đón nhận thêm 8.112 căn hộ, tăng 28% theo quý, đưa tổng nguồn cung cả năm đạt 30.792 căn và tổng nguồn cung lũy kế từ năm 1999 đạt 260.247 căn. Trong năm 2018 tỷ lệ phân khúc trung cấp và bình dân (trên tổng nguồn cung mới) giảm so với năm 2017: Phân khúc trung cấp chiếm 52% tổng nguồn cung mới năm 2018 (2017: 64%) và phân khúc bình dân chiếm 2% (2017: 15%). Tại phân khúc bình dân, mặt bằng giá đã tăng lên đáng kể sau giai đoạn phát triển vừa qua, và hiện không có nhiều dự án căn hộ mới được chào bán dưới US\$800/m². Phân khúc trung cấp ghi nhận sự điều chỉnh thời gian chào bán của một vài dự án lớn sang năm 2019. Trong khi đó, phân khúc hạng sang quay trở lại với dự án Cove Residence được chào bán trong Quý 2, và tiếp đến là một loạt các dự án như The Vertex Private Residence, Apha Hill và Grand Manhattan.

TỶ LỆ HẤP THỤ KHẢ QUAN CHO CÁC PHÂN KHÚC

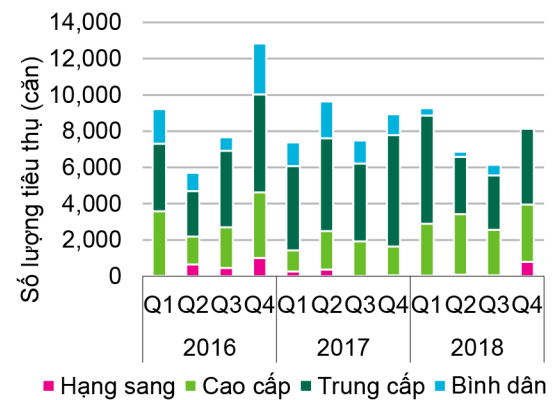
Tổng lượng căn bán được trong năm 2018 đạt 31.083 căn, cao hơn tổng nguồn cung chào bán mới cả năm mặc dù giảm 12% so với năm trước. Lượng giảm đáng kể này một phần do ảnh hưởng từ vụ cháy chung cư vào cuối Quý 1. Lượng tiêu thụ trung bình của các dự án mới chào bán đạt 75%. Tỷ lệ tiêu thụ cao đạt 90% đến 100% được ghi nhận tại một số dự án của các chủ đầu tư uy tín và vị trí tốt như Empire City, Midtown, v.v.

Giá bán trung bình tại thị trường sơ cấp trong Quý 4/2018 ghi nhận ở mức 1.709 USD/m², tăng 6% so với quý trước và 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Mức tăng đáng kể này, so với năm ngoái, là do nguồn cung phân khúc hạng sang tăng trong Quý 4/2018 đồng thời mức giá của các dự án này cao hơn hẳn mặt bằng giá hiện tại.

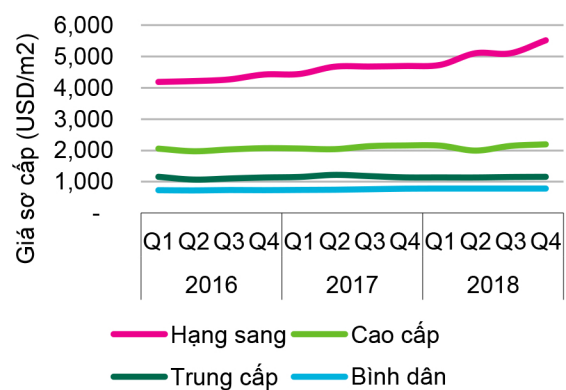
Hình 9: Số căn mở bán mới, Căn hộ bán



Hình 10: Số căn bán, Căn hộ bán



Hình 11: Giá sơ cấp, Căn hộ bán



SỰ SỤT GIẢM NGUỒN CUNG MỚI

Trong năm 2018, thị trường nhà phố và biệt thự xây sẵn tại TP.HCM ghi nhận những biến động lớn liên quan đến cả nguồn cung, giá bán và loại hình sản phẩm. Trong đó, đáng chú ý là sự sụt giảm đáng kể của nguồn cung mới trong bối cảnh diễn ra các cơn sốt đất cục bộ tại một số quận của TP.HCM và các khu vực lân cận đã đẩy mức giá giao dịch của loại hình sản phẩm bất động sản gắn liền với đất tăng cao. Cùng với đó, nhà phố thương mại, mặc dù không phải là sản phẩm xa lạ trên thị trường, nhưng đã có sự phát triển mạnh mẽ và nhận được sự quan tâm lớn của người mua.

Tính đến hết năm 2018, toàn thị trường nhà phố và biệt thự xây sẵn tại TP.HCM có thêm 1.251 căn từ 12 dự án, giảm 62% so với năm 2017. Sự thiếu hụt nguồn cung đã giúp thị trường đạt mức tiêu thụ trung bình khoảng 91,1% trong năm 2018.

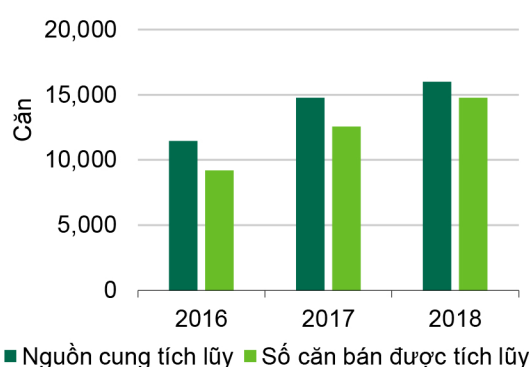
Khu Đông bao gồm Quận 2 và 9 vẫn đang tiếp tục dẫn đầu thị trường về mức tăng trưởng nguồn cung mới khi mà hai quận này đã đưa ra thị trường 998 căn trong năm 2018, chiếm 79,8% tổng nguồn cung toàn thành phố.

GIÁ BÁN TRÊN THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP TĂNG MẠNH

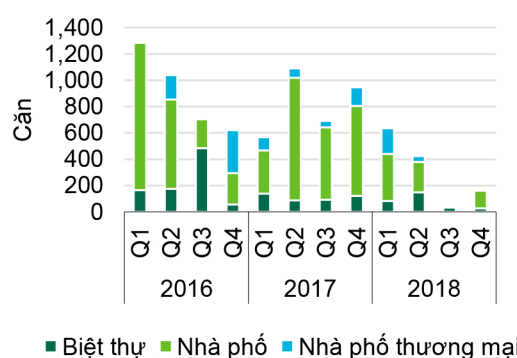
Ở thị trường sơ cấp, giá bán biệt thự xây sẵn trung bình của thị trường đạt 4.153 USD/m² đất, tăng 47% so với năm ngoái. Sản phẩm nhà phố xây sẵn cũng cho thấy một xu hướng tăng giá tương tự với mức tăng 65% trong năm 2018 so với năm 2017.

Sự tăng trưởng ấn tượng nhất là sản phẩm nhà phố thương mại xây sẵn. Nếu năm 2017, giá bán sơ cấp trung bình toàn thị trường của nhà phố nhà phố thương mại đạt 2.400 USD/m² đất thì tính đến hết năm 2018, giá bán của sản phẩm này trên thị trường đã đạt đến 5.264 USD/m² đất, tăng 2,2 lần so với năm 2017.

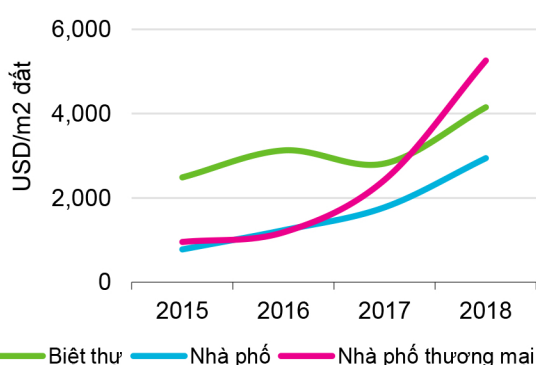
Hình 12: Nguồn cung và số căn bán được tích lũy, Nhà phố và biệt thự xây sẵn



Hình 13: Nguồn cung mới, Nhà phố và biệt thự xây sẵn



Hình 14: Giá bán sơ cấp, Nhà phố và biệt thự xây sẵn



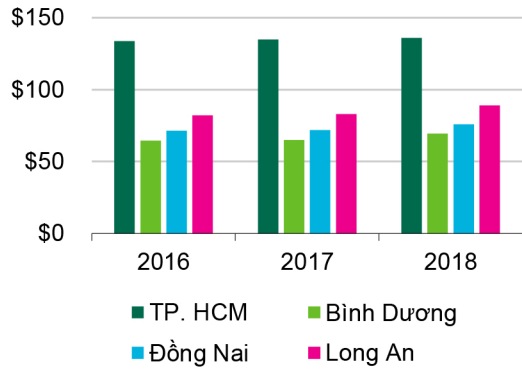
BÁT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP HƯỞNG LỢI TỪ CHIẾN TRANH THƯƠNG MẠI TRUNG – MỸ

Giá thuê đất khu công nghiệp tăng 5-10% so với cùng kỳ năm trước được ghi nhận tại một số khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương và Đồng Nai nhờ vị trí tốt. Tình hình hoạt động tại các khu công nghiệp ở xa cũng được cải thiện đáng kể nhờ xu hướng mở rộng ra vùng ngoại thành do thiếu nguồn cung, đặc biệt tại Bình Dương, giá thuê một số khu công nghiệp ở xa ghi nhận mức tăng 27% theo quý. Giá thuê nhà xưởng xây sẵn ổn định. TP.HCM và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Long An, Đồng Nai tiếp tục nhận được sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư nhờ có vị trí và cơ sở hạ tầng tốt. Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê khu công nghiệp tại các tỉnh được cải thiện nhờ nguồn cung giới hạn.

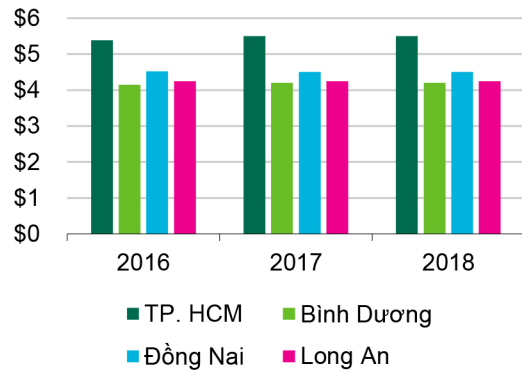
Nguồn cầu tiếp tục đến từ các ngành sản xuất, hạ tầng, FMCG và điện tử nhờ tình hình kinh tế ổn định và các tác động tích cực từ căng thẳng thương mại Mỹ-Trung. Thêm nữa, chi tiêu tiêu dùng tại Việt Nam đang tăng trưởng nhanh và sẽ tiếp tục trong các năm tới, đặc biệt đối với thương mại điện tử. Những nhà bán lẻ lớn trên nền tảng mạng internet từ Trung Quốc đã xâm nhập thị trường Việt Nam như Alibaba, JD.com và Tencent. Sự mở rộng của các mô hình bán lẻ hiện đại từ các doanh nghiệp quốc tế như Lotte và Aeon đi kèm với sự tăng lên của hệ thống cửa hàng tiện lợi là những yếu tố kích cầu chính cho thị trường nhà kho.

Trong tương lai, TP.HCM và khu vực lân cận sẽ có thêm nguồn cung mới. Bình Dương dự kiến sẽ có thêm 5.000 ha đất khu công nghiệp. Tại Đồng Nai, các dự án đầu tư mới ở xa khu trung tâm. Long An dự kiến sẽ có thêm 1.748 ha đất khu công nghiệp. Trong năm 2018, BWID đã gia nhập thị trường với các nguồn cung mới cho sản phẩm nhà kho và nhà xưởng xây sẵn. Các tỉnh thành miền Nam đang tiếp tục xu hướng hạn chế các dự án đầu tư với công nghệ lạc hậu và gây ô nhiễm môi trường.

Hình 15: Giá Thuê Đất (USD/m²/kỳ), Khu Công Nghiệp



Hình 16: Giá Thuê Nhà Xưởng Xây Sẵn (USD/m²/tháng), Khu Công Nghiệp



Hình 17: Tỷ Lệ Lấp Đầy, Khu Công Nghiệp

