

# Thông Cáo Báo Chí Q3/2021



# CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ

## TĂNG TRƯỞNG GDP

**1,4** % ↓ -0,7 điểm % YoY

## BÁN LẺ HÀNG HOÁ & DOANH THU DỊCH VỤ

**146** tỷ USD ↓ -7,1% YoY

## TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG

**7,2** % ↑ 2 điểm % YoY

## THÂM HỤT THƯƠNG MẠI

**2,1** tỷ USD

## KHÁCH QUỐC TẾ

**115** nghìn người ↓ -97% YoY

## TỔNG VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI

**22,2** tỷ USD ↑ 4,4 % YoY

## TỔNG TÀI KHOẢN CHỨNG KHOÁN MỚI 8 THÁNG 2021

**842.300** ↑ 280% YoY

## CHỈ SỐ TIÊU DÙNG CPI

**1,8** % Thấp nhất từ 2016

## DOANH NGHIỆP MỚI

**85.500** ↓ -14% YoY

QoQ: So sánh theo quý

YoY: So sánh theo năm

Chín tháng đầu năm 2021, GDP chỉ tăng 1,42% theo năm. Trong Q3, GDP ước tính giảm -6,17% theo năm, là mức giảm sâu nhất kể từ khi Việt Nam tính và công bố số liệu theo quý đến nay.

Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ gặp nhiều khó khăn khi việc giãn cách xã hội kéo dài, đạt 146 tỷ USD, giảm -7,1% theo năm. Thâm hụt thương mại là 2,1 tỷ USD.

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng 4,4% theo năm, trong đó vốn đăng ký mới tăng 21% theo năm, đạt 12,5 tỷ USD.

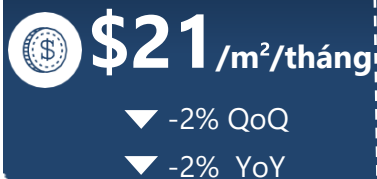
Du lịch tiếp tục gặp khó khăn với chỉ 115.000 lượt khách quốc tế đến Việt Nam trong 9 tháng, giảm -97% theo năm.

# VĂN PHÒNG

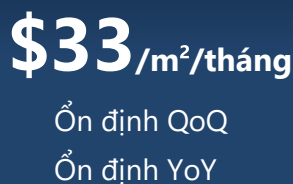
## NGUỒN CUNG



## GIÁ THUÊ



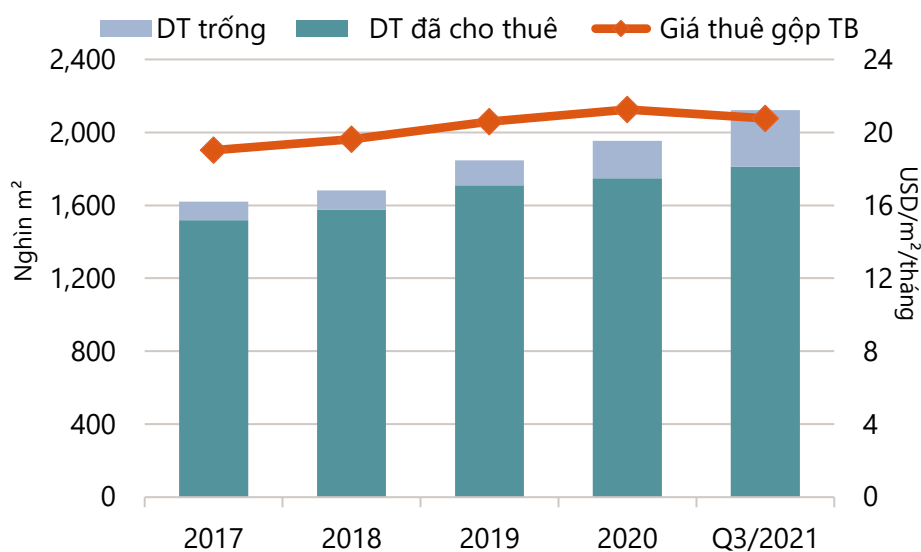
## HẠNG A



## CÔNG SUẤT

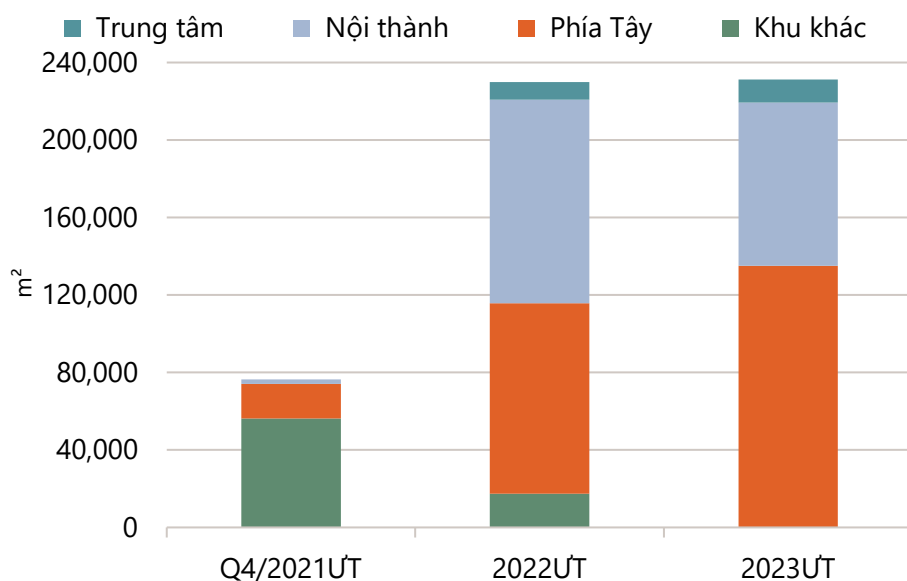


## Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

## Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q3/2021

(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê

(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý; YoY: So sánh theo năm

“Giãn cách xã hội đã ảnh hưởng tới tất cả mọi người, dẫn đến tình hình thị trường văn phòng chậm lại cho đến hết năm 2021. Tuy nhiên, nhóm các khách thuê lớn đang tận dụng cơ hội này để tái cấu trúc lại văn phòng làm việc và đàm phán để đạt được những chính sách tốt hơn.”

Hoàng Nguyệt Minh

Giám đốc, Bộ Phận Cho Thuê Thương Mại, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Nguồn Cung Mới Quy Mô Lớn Ngoài Trung Tâm

Tổng nguồn cung đạt trên 2,1 triệu m<sup>2</sup> từ 188 dự án, tăng 6% theo quý và 11% theo năm. Văn phòng Hạng B có nguồn cung lớn nhất với hơn 1 triệu m<sup>2</sup> chiếm 50% thị phần, với dự án TechnoPark tại huyện Gia Lâm mới gia nhập thị trường với gần 120.000 m<sup>2</sup>. Tăng trưởng nguồn cung văn phòng Hạng B đạt 22% theo năm, theo sau là Hạng A với 3%.

### Giá Thuê Và Công Suất Giảm

Nhiều chủ tòa nhà đã có các chính sách ưu đãi giá thuê ngắn hạn để hỗ trợ khách thuê trong mùa dịch. Giá chào thuê trung bình thị trường đạt 20,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm -2% theo quý và -2% theo năm. Hạng A đạt mức giá thuê cao nhất với 33,4 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Giá thuê giảm chủ yếu đến từ văn phòng Hạng B và Hạng C, đều đã giảm -3% theo quý.

Công suất thuê đạt 85%, giảm -5 điểm % theo quý và -5 điểm % theo năm do dự án quy mô lớn Hạng B là TechnoPark gia nhập thị trường. Văn phòng Hạng C vẫn đạt công suất cao nhất là 95%, theo sau là Hạng B và Hạng A. Hầu hết các tòa văn phòng giữ công suất ổn định. Việc giãn cách xã hội trong Q3/2021 đã làm hoạt động cho thuê văn phòng chậm lại khi các khách thuê chưa thể dịch chuyển hay mở rộng.

### Triển Vọng

Trong 8 tháng đầu năm 2021, Hà Nội có trên 16.600 doanh nghiệp mới thành lập, giảm -7% theo năm với tổng vốn đăng ký đạt gần 10 tỷ USD, giảm -7% theo năm. Hơn 2.200 doanh nghiệp giải thể, tăng 36% theo năm, 9.300 doanh nghiệp tạm thời đóng cửa, tăng 19% và 7.400 doanh nghiệp hoạt động trở lại.

Tới năm 2023, hơn 537.000 m<sup>2</sup> từ 21 dự án sẽ gia nhập thị trường, hầu hết từ văn phòng Hạng B, chiếm 50% nguồn cung tương lai. Phía Tây sẽ cung cấp nguồn cung tương lai lớn nhất với 250.000 m<sup>2</sup>, tương đương với 47% thị phần, theo sau là khu vực Nội thành với 36%.

Nguồn cung mới và cơ sở hạ tầng đang cải thiện sẽ đem lại lợi thế cho trục phía Tây thành phố. Tuy nhiên, sự gia tăng của nguồn cung và tâm lý thận trọng có thể khiến công suất thuê trung bình giảm trong hai năm tới. Các dự án đáng chú ý tới năm 2023 có thể kể tới dự án 36 Cát Linh, tòa nhà Techcombank, dự án 27-29 Lý Thái Tổ, Lotte Mall và Tiến Bộ Plaza.

### Văn Phòng Linh Hoạt

Dịch Covid-19 đã ảnh hưởng tới các khách thuê về mặt tài chính, vì vậy, họ sẽ tập trung hơn vào cắt giảm chi phí bằng việc chọn các không gian làm việc đem lại hiệu quả về chi phí. Không gian làm việc Coworking cung cấp các gói thuê khác nhau với các điều khoản và quy mô linh hoạt, không phí vận hành so với các văn phòng truyền thống. Số lượng không gian làm việc Coworking toàn cầu dự báo sẽ tăng lên 40.000 vào năm 2024, với tăng trưởng trung bình hàng năm đạt 21,3%.

Nhiều dịch vụ không thiết yếu đã phải đóng cửa trong đợt dịch vừa rồi và các doanh nghiệp đã phải thực hiện làm việc tại nhà. Khi các công ty dần trở lại làm việc, họ có thể cần những không gian làm việc linh hoạt hơn. Với nhu cầu làm việc càng trở nên linh hoạt - trong tương lai đây có thể sẽ là mối đe dọa đối với các văn phòng truyền thống. Thị trường Coworking cũng chịu tác động từ việc gia tăng các công ty khởi nghiệp và doanh nghiệp vừa và nhỏ. Trong 5 năm tới, Hà Nội đặt mục tiêu tạo ra 150.000 doanh nghiệp mới, tăng trưởng bình quân 10% mỗi năm.

# CĂN HỘ BÁN

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



19.600

▼ -8% QoQ

▼ -27% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH



2.400

▼ -50% QoQ

▼ -54% YoY

TỶ LỆ HẤP THỤ

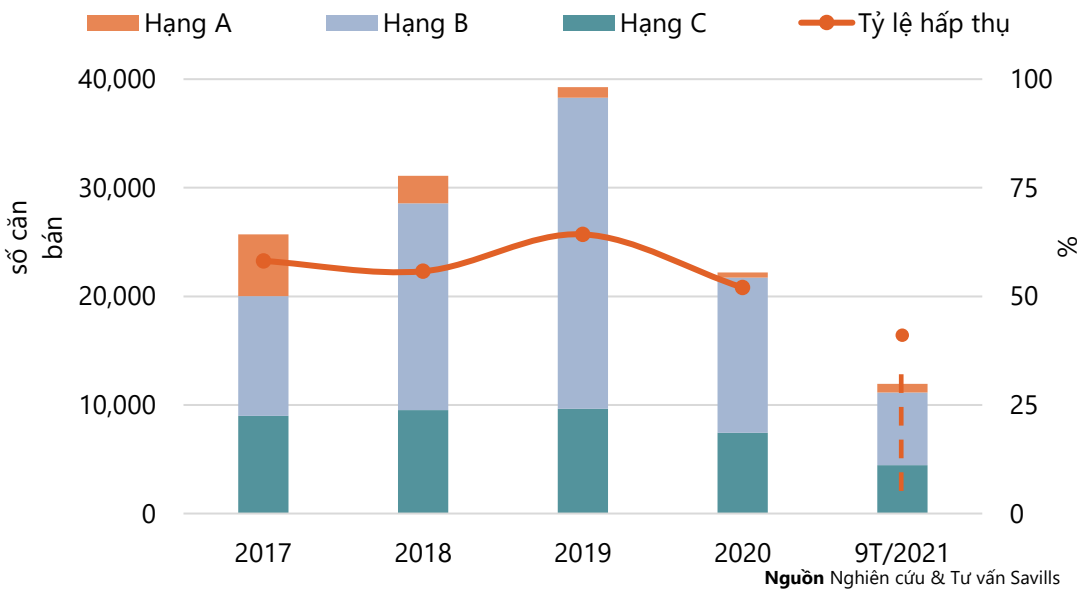


12%

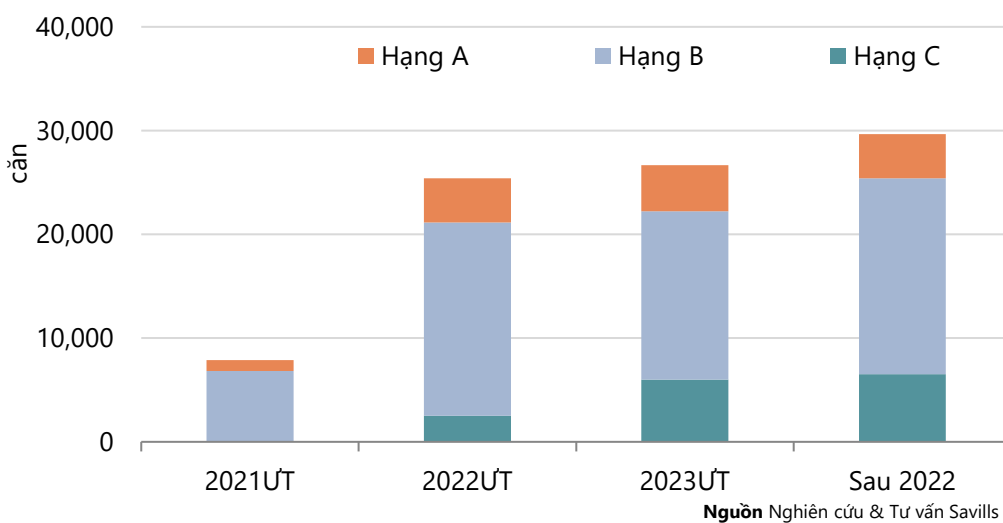
▼ -10 điểm % QoQ

▼ -7 điểm % YoY

## Tình hình hoạt động



## Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu thị trường được cập nhật đến Q3/2021

(2) Tỷ lệ hấp thụ được tính bằng số căn bán được trong quý chia cho tổng số căn sơ cấp bao gồm cả hàng tồn kho từ quý trước

QoQ: So sánh theo quý  
YoY: So sánh theo năm

“Thị trường căn hộ không tránh khỏi tác động tiêu cực do Covid, tuy nhiên phân khúc được dự báo sẽ phục hồi tốt sau đại dịch nhờ các yếu tố thúc đẩy nguồn cầu mạnh mẽ. Nguồn cung tương lai ở các khu vực xa trung tâm sẽ mang đến nhiều lựa chọn về vị trí và giá cả phù hợp hơn.”

Đỗ Thu Hằng,

Giám đốc Cấp Cao, Bộ phận Tư vấn, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Nguồn Cung Lớn Từ Các Dự Án Hiện Tại

Nguồn cung mới tăng 101% theo quý và 3% theo năm sau khi 2 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 6 dự án mở bán, cung cấp khoảng 3.200 căn. Trong số đó, nguồn cung từ giai đoạn tiếp theo của các dự án đạt 2.500 căn hộ, tương đương 80% nguồn cung mới. Hàng C không có nguồn cung mới trong quý. Nguồn cung sơ cấp giảm -8% theo quý và -27% theo năm xuống 19.600 căn.

### Số Lượng Giao Dịch Giảm nhưng Giá Tăng

Ảnh hưởng của Covid-19 nghiêm trọng trong quý này với việc giãn cách toàn thành phố trong vòng hai tháng. Số lượng căn bán được trong quý khoảng 2.400 giảm -50% theo quý. Nguồn cung thấp, chất lượng phát triển cải thiện, cơ sở hạ tầng nâng cấp và giá thép tăng gần đây đã dẫn đến giá bán căn hộ tăng.

### Nguồn Cầu Đảm Bảo

Báo cáo của World Data Lab dự báo đến năm 2030 tầng lớp trung lưu của Việt Nam đạt 56 triệu người, tăng 23,2 triệu so với năm 2021. Việt Nam xếp thứ 7 trong số 9 quốc gia có tầng lớp trung lưu tăng nhanh nhất trong thập kỷ tới.

Đến năm 2025, dân số Hà Nội dự kiến đạt 9 triệu người với dân số thành thị chiếm 61% tổng dân số, tăng từ mức 49% năm 2019.

### Triển Vọng

Trong Q4/2021, 11 dự án mới và những giai đoạn tiếp theo của 2 dự án sẽ cung cấp khoảng 7.900 căn. 87% nguồn cung tương lai là căn hộ hạng B và các quận/huyện Từ Liêm, Gia Lâm và Hoàng Mai với tổng số 81% thị phần.

Sự phát triển của các đô thị ngoài trung tâm được cho là sẽ tiếp diễn. Mặc dù xu hướng làm việc tại nhà sau Covid có thể là một yếu tố góp phần, nhưng thực tế là người mua ngày càng quan tâm về giá.

### Khoảng Giá Phổ Biến

Các căn hộ có giá trên 1.500 USD/m<sup>2</sup> chiếm 66% nguồn cung mới của thành phố, tăng 32% theo năm.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, nhu cầu cho các sản phẩm có giá từ 1.500 USD/m<sup>2</sup> đến 2.000 USD/m<sup>2</sup> tăng và chiếm 50% số lượng căn bán được. Hầu hết các dự án nằm ở các quận/huyện Từ Liêm, Cầu Giấy, Long Biên và Gia Lâm.

Các quận Hai Bà Trưng, Ba Đình và Cầu Giấy, tập trung chủ yếu các dự án Hạng A, có giá chào bán cao nhất trên 3.000 USD/m<sup>2</sup>. Theo sau là quận Đống Đa và Tây Hồ với mức giá biến động từ 2.000 USD/m<sup>2</sup> đến 3.000 USD/m<sup>2</sup>. Các quận/huyện khác với chủ yếu các dự án Hạng C có mức giá dưới 1.500 USD/m<sup>2</sup>.

### Khu Vực Phía Tây Vẫn Đứng Đầu

Trong 5 năm qua, khu vực phía Tây duy trì nguồn cung sơ cấp lớn nhất. Từ Liêm và Cầu Giấy chiếm 44% nguồn cung sơ cấp. 96% nguồn cung của khu vực phía Tây là căn hộ Hạng B.

Sự phát triển cơ sở hạ tầng như đường vành đai 3, số 3,5 và tuyến đường sắt đô thị số 3, sự phát triển đa dạng và cải thiện chất lượng là những động lực chính thúc đẩy sự bùng nổ của khu vực phía Tây. Giá sơ cấp tại quận Từ Liêm đã tăng 10% mỗi năm kể từ năm 2017; giá sơ cấp ở quận Cầu Giấy đã tăng 17% mỗi năm.

Khu vực phía Tây sẽ vẫn tiếp tục dẫn đầu nguồn cung tương lai với 26.300 căn từ 29 dự án, chiếm 29% nguồn cung tương lai. 81% nguồn cung sẽ là căn hộ Hạng B, tiếp theo là căn hộ Hạng A với 16%.

### Chuyển Dịch Nguồn Cung Tương Lai

Cùng với sự mở rộng đô thị của Hà Nội, nguồn cung đã mở rộng. Năm 2017, các huyện Hoài Đức và Thanh Trì cung cấp 6% nguồn cung. Năm 2021, bốn huyện Hoài Đức, Thanh Trì, Gia Lâm, Đông Anh cung cấp 30%.

Hà Nội dự kiến quy hoạch năm huyện ngoại thành Hoài Đức, Đông Anh, Thanh Trì, Gia Lâm, và Đan Phượng thành các quận nội thành vào năm 2025. Với quỹ đất lớn, các huyện này sẽ trở thành mục tiêu phát triển khu dân cư trọng điểm. Từ năm 2023 trở đi, các quận này sẽ chiếm 36% nguồn cung.

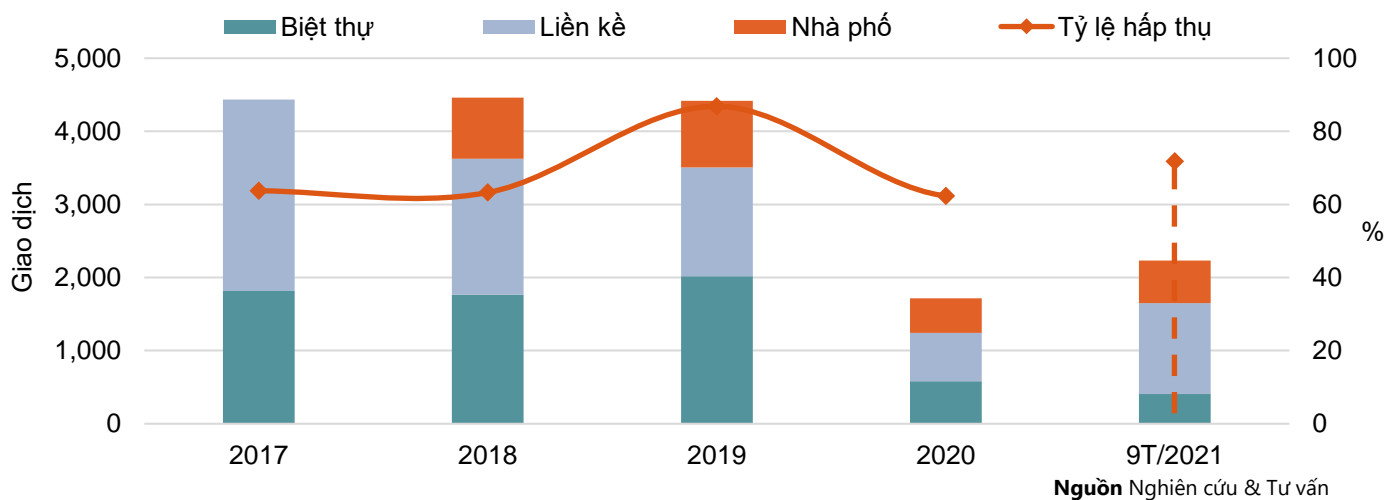
Nguồn cung mới hạn chế và hàng tồn kho giá cao khiến các chủ đầu tư chuyển hướng sang các tỉnh lân cận. Cơ sở hạ tầng được cải thiện đã thúc đẩy nhu cầu nhà ở tại các tỉnh Hưng Yên, Hải Dương, Bắc Ninh.



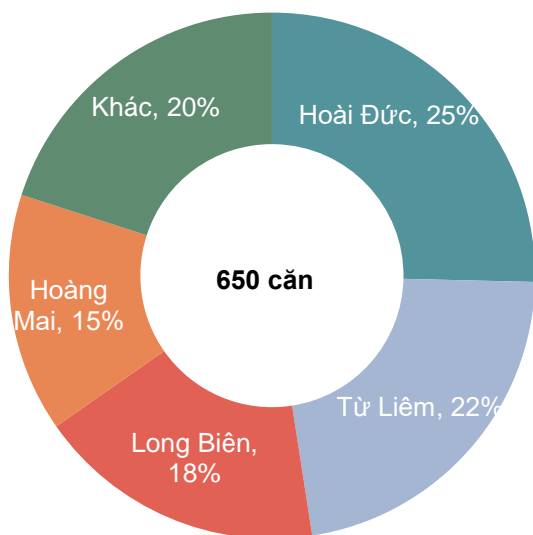
# BIỆT THỰ/NHÀ LIỀN KỀ



## Tình hình hoạt động



## Nguồn cung mới 2021



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

- (1) Dữ liệu thị trường được cập nhật đến Q3/2021
- (2) Tỷ lệ hấp thụ được tính bằng số căn bán được trong quý chia cho tổng số căn sơ cấp
- (3) QoQ: So sánh theo quý
- (4) YoY: So sánh theo năm

“ Tính thanh khoản trên toàn cầu được cải thiện với sự đa dạng trong sản phẩm. Ảnh hưởng của đại dịch đã dẫn tới sự thay đổi trong lối sống cũng như việc lựa chọn nhà ở. Sau một quý gián đoạn bởi giãn cách xã hội, thị trường nhà ở thấp tầng tại Hà Nội dự kiến sẽ nhanh chóng hồi phục với nguồn cầu mạnh mẽ và nguồn cung lớn trong tương lai. ”

Matthew Powell,  
Giám Đốc, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Nguồn Cung Giảm

Mặc dù đã hoạt động khá tốt trong sáu tháng đầu năm, các quy định về giãn cách xã hội đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn cung trong quý III. Nguồn cung mới quý III đạt 225 căn, giảm -75% theo quý và -47% theo năm, với một dự án mới và giai đoạn tiếp theo của ba dự án đang bán. Quận Hoàng Mai chiếm 84% thị phần, chủ yếu đến từ giai đoạn mới của dự án Louis City.

Nguồn cung sơ cấp đạt 1.088 căn, giảm -44% theo quý và -40% theo năm. Quận Hoàng Mai có thị phần lớn nhất với 32%, Đông Anh theo sau với 20% và Hoài Đức với 15%. Khu vực phía Tây đã luôn dẫn đầu thị trường biệt thự/liền kề từ Q4/2019, tuy nhiên khu vực này đã mất vị trí dẫn đầu trong quý III do có nguồn cung khá hạn chế. Khu vực phía Tây sẽ trở lại mạnh mẽ trong quý tới cũng như trong năm 2022 với nhiều nguồn cung nhất.

### Tình Hình Hoạt Động Chậm

Tình hình hoạt động giảm -81% theo quý và -54% theo năm với chỉ 210 giao dịch. Quận Hoàng Mai có thị phần lớn nhất với 28%, theo sau là Đông Anh với 27%. Nhà liền kề và Nhà phố chiếm 74% lượng giao dịch. Tỷ lệ hấp thụ theo quý chỉ đạt 19%, mức thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại, giảm -36 điểm % theo quý và -6 điểm % theo năm. Tỷ lệ hấp thụ cho nguồn cung mới đạt 14%. Nhiều chủ đầu tư đã trì hoãn việc ra mắt cũng như mở bán giai đoạn mới do ảnh hưởng của đại dịch. Các dự án mở bán trong thời gian này đều có tốc độ hấp thụ khá thấp.

### Tồn Kho Giá Cao

Giá sơ cấp trung bình của biệt thự đạt 4.853 USD/m<sup>2</sup> trên diện tích đất giảm -1% theo quý và -2% theo năm; giá nhà liền kề đạt 5.541 USD/m<sup>2</sup> tăng 7% theo quý và 20% theo năm; giá Nhà phố đạt mức 9.193 USD/m<sup>2</sup> tăng 13% theo quý và 38% theo năm. Mặc dù hầu hết các chủ đầu tư đều không thay đổi bảng giá, giá sơ cấp trung bình vẫn tăng đáng kể do không có nguồn cung mới cùng giá chào bán thấp tại các quận/huyện nằm ngoài trung tâm. Giá trung bình của các căn đã bán thấp hơn khoảng 15% so với giá trung bình của hàng tồn kho.

### Rủi Ro Lớn Từ Giá Chào Bán Cao

Các dự án với giá chào bán cao có lượng giao dịch khá hạn chế. Các căn có giá sơ cấp dưới 5.000 USD/m<sup>2</sup> chiếm tới 51% lượng giao dịch. Trong khi đó, lượng căn có giá bán từ 5.000 USD/m<sup>2</sup> đến 7.500 USD/m<sup>2</sup> chiếm 31% và các căn có giá trên 7.500 USD/m<sup>2</sup> chỉ chiếm 18% lượng giao dịch.

### Đẩy Mạnh Đầu Tư Công

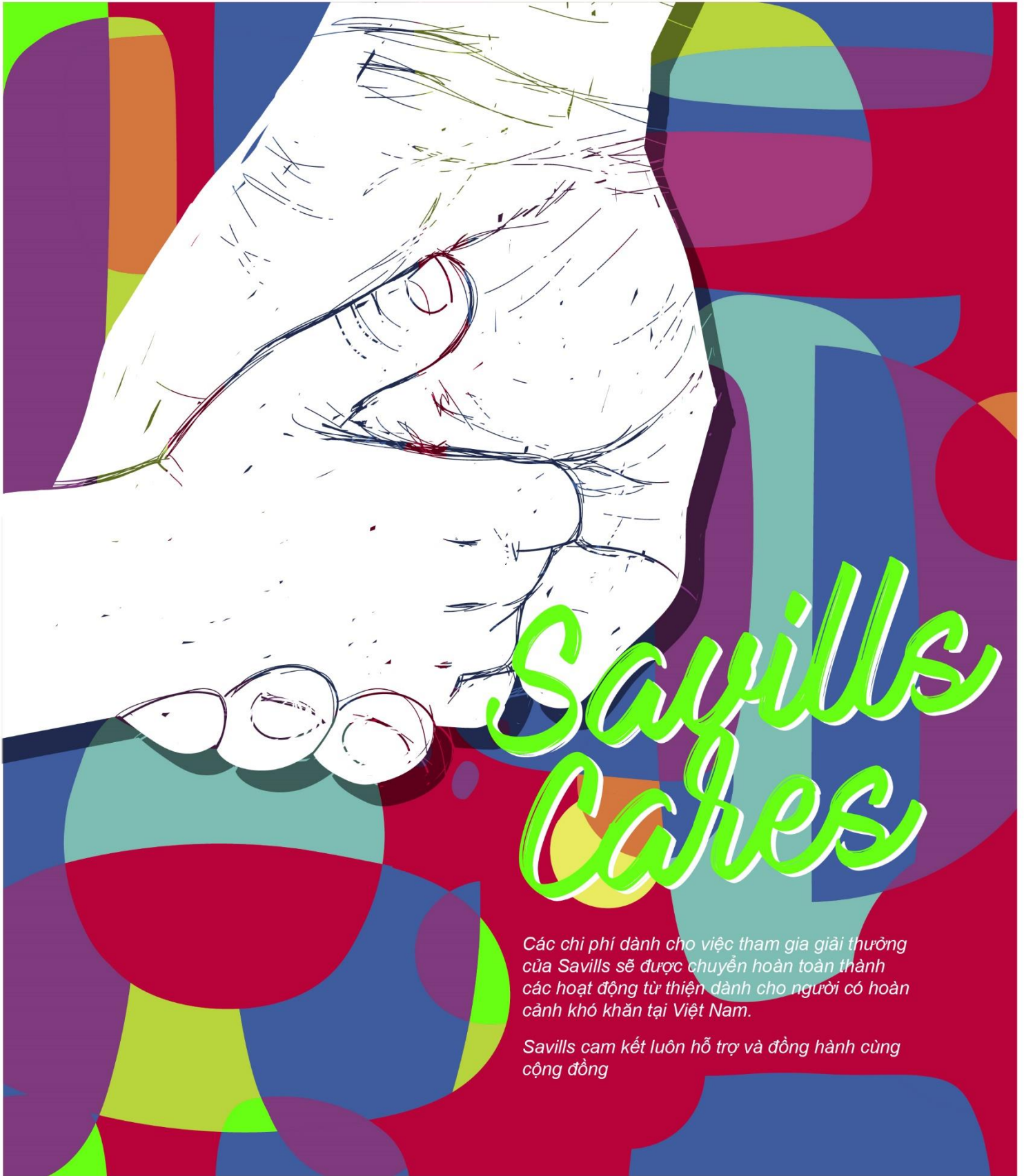
Chính phủ đã kêu gọi các địa phương ưu tiên giải ngân đầu tư công trong thời gian còn lại của năm 2021. Tính đến ngày 31 tháng 7, kết quả giải ngân mới chỉ đạt khoảng 37% trong khi mục tiêu là trên 95% vào cuối năm. Tính đến ngày 31 tháng 8, tỷ lệ giải ngân của Hà Nội chỉ đạt 25% - thấp hơn so với mục tiêu được đặt ra là 31 phần trăm.

Một số dự án hạ tầng quan trọng của Hà Nội gần đây đã được sửa chữa, nâng cấp, và mở rộng, nổi bật là hầm Kim Liên và đường Liễu Giai, Tôn Thất Thuyết. Hà Nội cũng đang thúc đẩy quá trình quy hoạch các dự án hạ tầng trọng điểm như cầu Trần Hưng Đạo hay đường vành đai 4.

### Triển Vọng Hứa Hẹn

Giãn cách xã hội đã hạn chế hầu hết các hoạt động bao gồm cả hoạt động xây dựng. Các công trình xây dựng được hoạt động trở lại kể từ ngày 21 tháng 9. Việc trì hoãn thi công đã khiến một số dự án phải lùi thời gian ra mắt đến năm 2022. Từ nay tới cuối năm, khoảng 650 căn từ sáu dự án sẽ được ra mắt, chủ yếu ở huyện Hoài Đức và quận Từ Liêm. Vào năm 2022, khoảng 4.000 căn sẽ được tung bán với khu vực phía Tây chiếm 65% thị phần.

Sự thận trọng của người mua trong thời kỳ đại dịch, nguồn cung mới hạn chế cùng hàng tồn kho giá cao đã khiến lượng giao dịch sụt giảm mạnh. Nguồn cung mới hạn chế đến từ các hoạt động mở bán bị trì hoãn cũng như vấn đề pháp lý của một số dự án vẫn chưa được giải quyết. Hơn 300 dự án "treo" rải rác khắp các địa bàn quận, huyện của Hà Nội. Chính quyền đang nhanh chóng tìm các giải pháp như hướng dẫn chủ đầu tư giải quyết những vướng mắc để sớm đưa dự án vào khai thác hoặc kiên quyết thu hồi đất không đưa vào sử dụng. Với nguồn cung tương lai dồi dào cùng nguồn cầu mạnh được minh chứng vào nửa đầu năm 2021, một triển vọng đầy hứa hẹn cho thị trường với sự hồi phục nhanh chóng và mức giao dịch trở lại như trước đại dịch.



# Savills Cares

*Các chi phí dành cho việc tham gia giải thưởng của Savills sẽ được chuyển hoàn toàn thành các hoạt động từ thiện dành cho người có hoàn cảnh khó khăn tại Việt Nam.*

*Savills cam kết luôn hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng*



## 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

## Troy Griffiths

Phó Tổng Giám đốc  
Savills Việt Nam

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

## Đỗ Thị Thu Hằng

Giám đốc cấp cao, 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