NHỊP ĐẬP THỊ TRƯỜNG

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, Q2 2022



THÁNG 7, 2022

CUSHMAN & WAKEFIELD

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ BÁN TP.HCM

Siêu sang:	> 10,000 USD/m2
Hạng sang:	4,500-10,000 USD/m2
Cao cấp:	3,000-4,500 USD/m2
Trung cấp:	1,500-3,000 USD/m2
Bình dân:	< 1,500 USD/m2



Thị Trường Căn Hộ Bán TP.HCM

NGUỒN CUNG

Khu vực phía Đông dẫn đầu về nguồn cung trong quý này

Những cải thiện cơ sở hạ tầng ở khu vực phía Đông, nhất là thành phố Thủ Đức là yếu tố trọng yếu khiến các chủ đầu tư triển khai nhiều dự án mới.

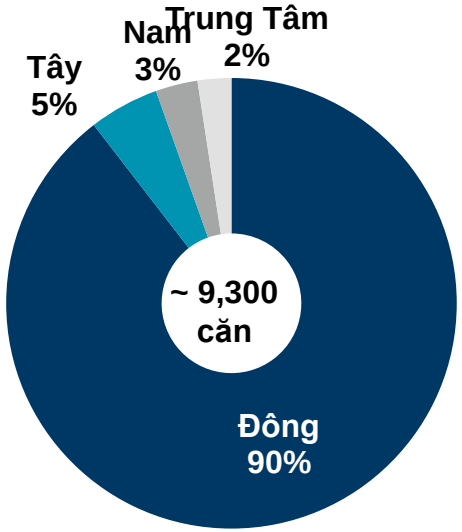
Một số dự án nổi bật đã được triển khai trong khu vực này: Beverly Solari (Vinhomes Grand Park), LUMIÈRE Boulevard (Masteri Centre Point), MT East Mark City, Urban Green, King Crown Infinity, và Fiato Premier.

“Thích ứng” and “Linh hoạt”

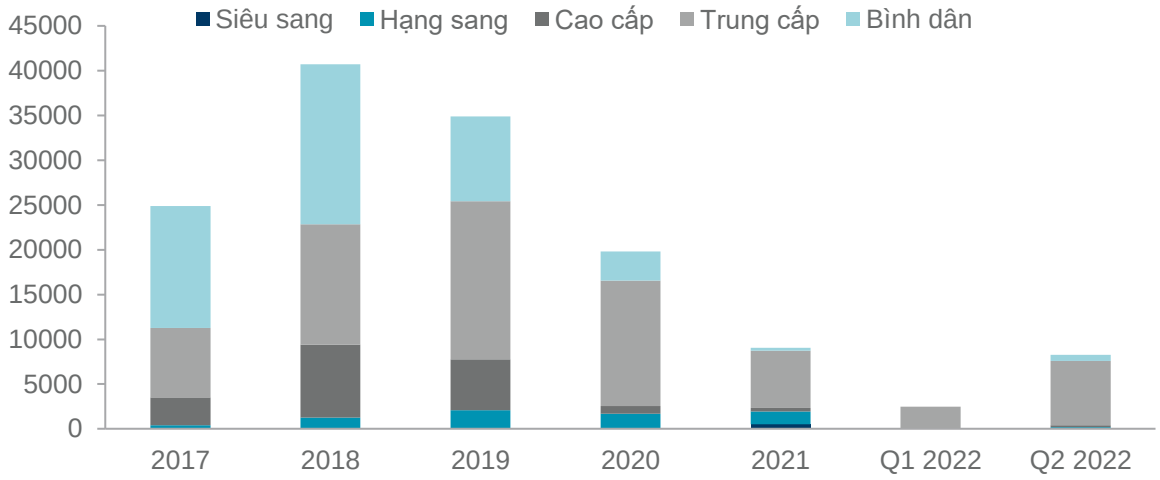
Nhờ vào sự tăng trưởng của tầng lớp trung lưu, nguồn cung căn hộ trung cấp chiếm tỷ lệ cao.

Các nhà đầu tư điều chỉnh kỳ hạn thanh toán cho người mua để phù hợp với định hướng hạn mức tín dụng của ngành ngân hàng.

THỊ TRƯỜNG PHÍA ĐÔNG CHIẾM PHẦN LỚN TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q2 2022



MỨC CUNG MỚI ĐÁNG KỂ BẤT CHẤP TÍN DỤNG KHẮT KHE



Nguồn: Cushman & Wakefield

Thị Trường Căn Hộ Bán TP.HCM

NGUỒN CẦU

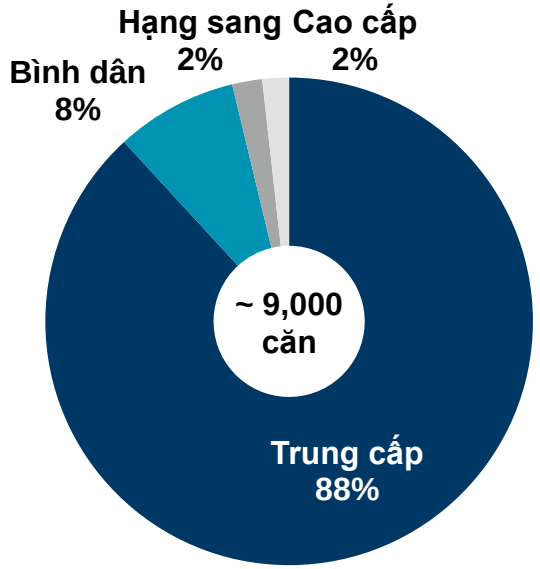
Càng nhiều điểm nhấn sản phẩm, mức bán ra càng cao

Sự khan hiếm nguồn cung bình dân dẫn đến mức bán ra của mỗi sự kiện mở bán ở phân khúc này đều đạt mức cao nhất và nhanh nhất.

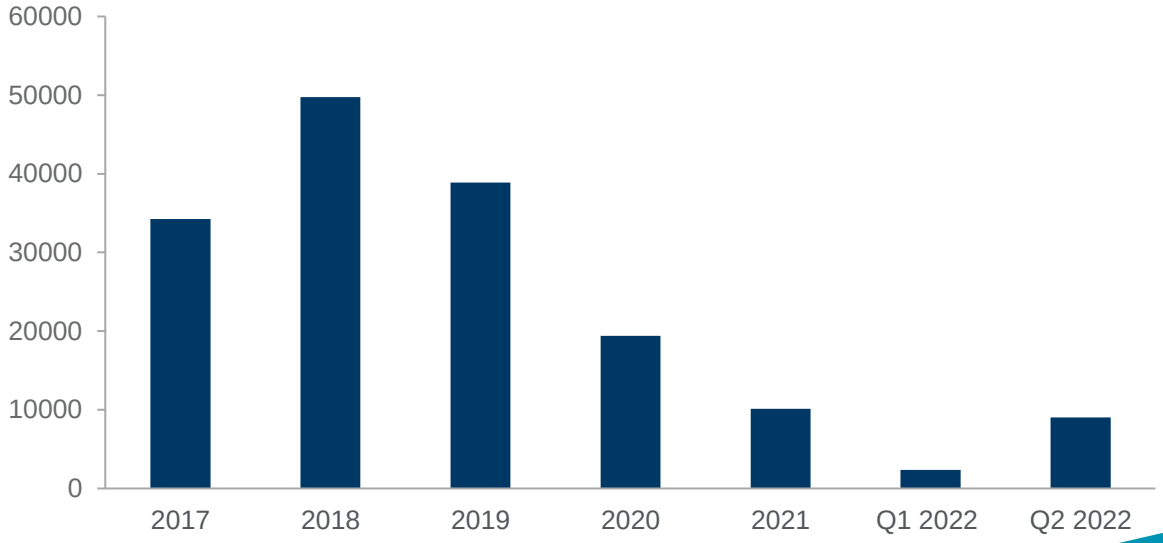
Người mua yêu thích các chính sách thanh toán ưu đãi trong bối cảnh tín dụng khắt khe.

Yếu tố môi trường xanh - hiện đại – thân thiện đã thu hút sự quan tâm của khách hàng.

CĂN HỘ TRUNG CẤP DẪN ĐẦU MỨC BÁN RA TRONG QUÝ NÀY



SỐ LƯỢNG BÁN RA TRONG QUÝ GẦN TƯƠNG ĐƯƠNG VỚI SỐ LƯỢNG BÁN RA TRONG CẢ NĂM 2021

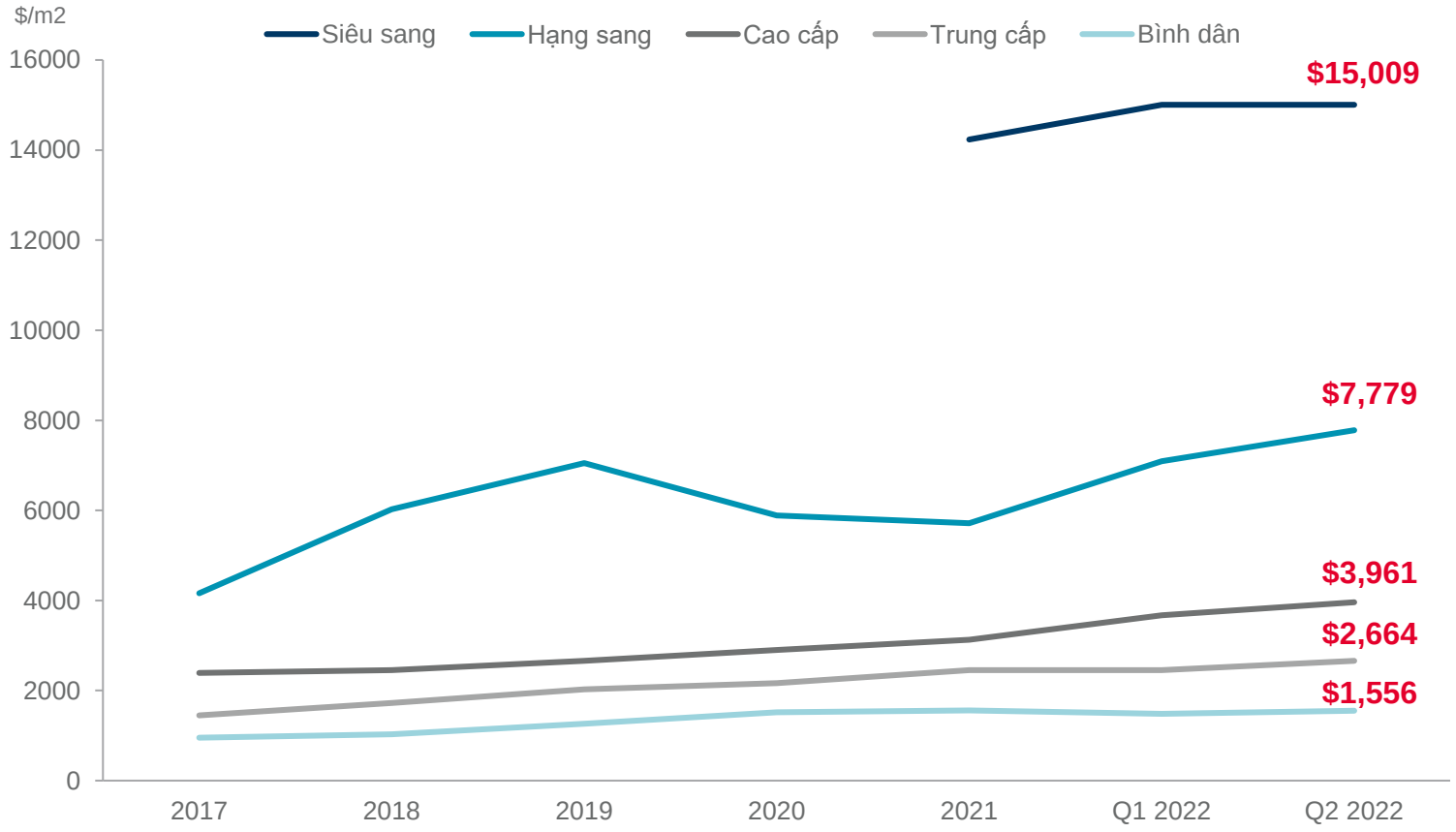


Nguồn: Cushman & Wakefield

Thị Trường Căn Hộ Bán TP.HCM

GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH

GIÁ BÁN MỖI PHÂN HẠNG ĐỀU TĂNG MẠNH, NHƯNG MỖI DỰ ÁN CHỈ TĂNG CHẬM



Nguồn: Cushman & Wakefield

Giá bán sơ cấp trung bình dựa trên diện tích tim tường, không bao gồm 10% VAT và 2% phí bảo trì

Giá cả tăng mạnh trong khoảng 1-3% so với quý trước

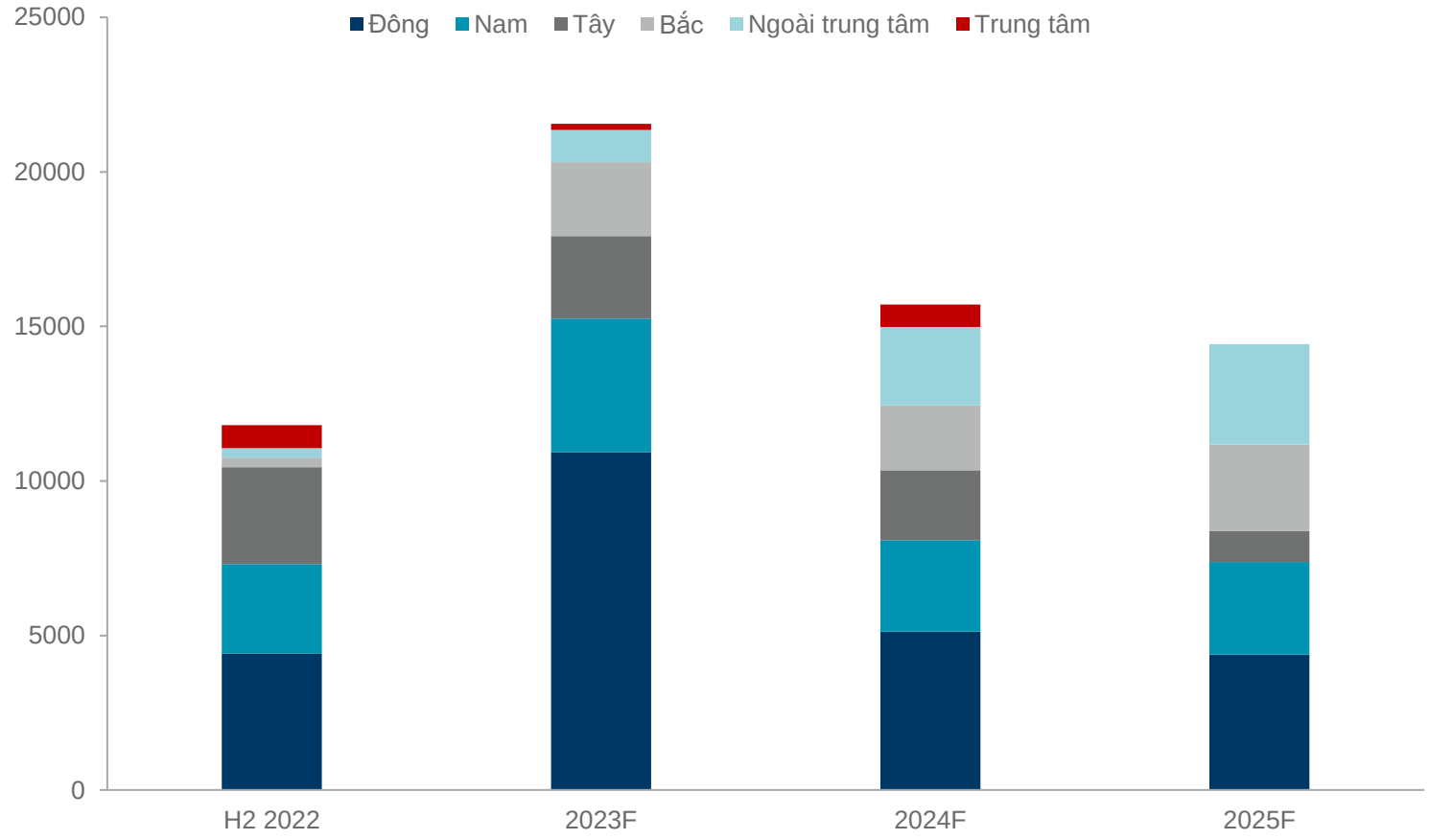
Với các dự án đã được triển khai hơn 3 quý, giá bán sơ cấp vẫn được giữ ở mức ổn định.

Trong khi đó, với các dự án tích hợp quy mô lớn, giá bán sơ cấp tăng trong khoảng 1% đến 3% so với quý trước. Mức dao động giá cả này là để đảm bảo lợi ích cho cả phía đầu tư và những người mua trước đó.

Thị Trường Căn Hộ Bán TP.HCM

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI, THEO VÙNG VÀ THEO NĂM



Nguuòn: Cushman & Wakefield

Khu vực phía Đông và phía Nam được kỳ vọng sẽ dẫn đầu nguồn cung tương lai

Trong nửa sau năm 2022 – 2023, có tầm 30.000 – 35.000 căn hộ sẵn sàng cung ứng.

Mức chênh lệch lớn giữa dân số và nguồn cung lưu trú trong tương lai dự kiến sẽ làm tăng nhu cầu thị trường.

Sự cải thiện về cơ sở hạ tầng công cộng sẽ góp phần hỗ trợ cho giá trị tài sản.

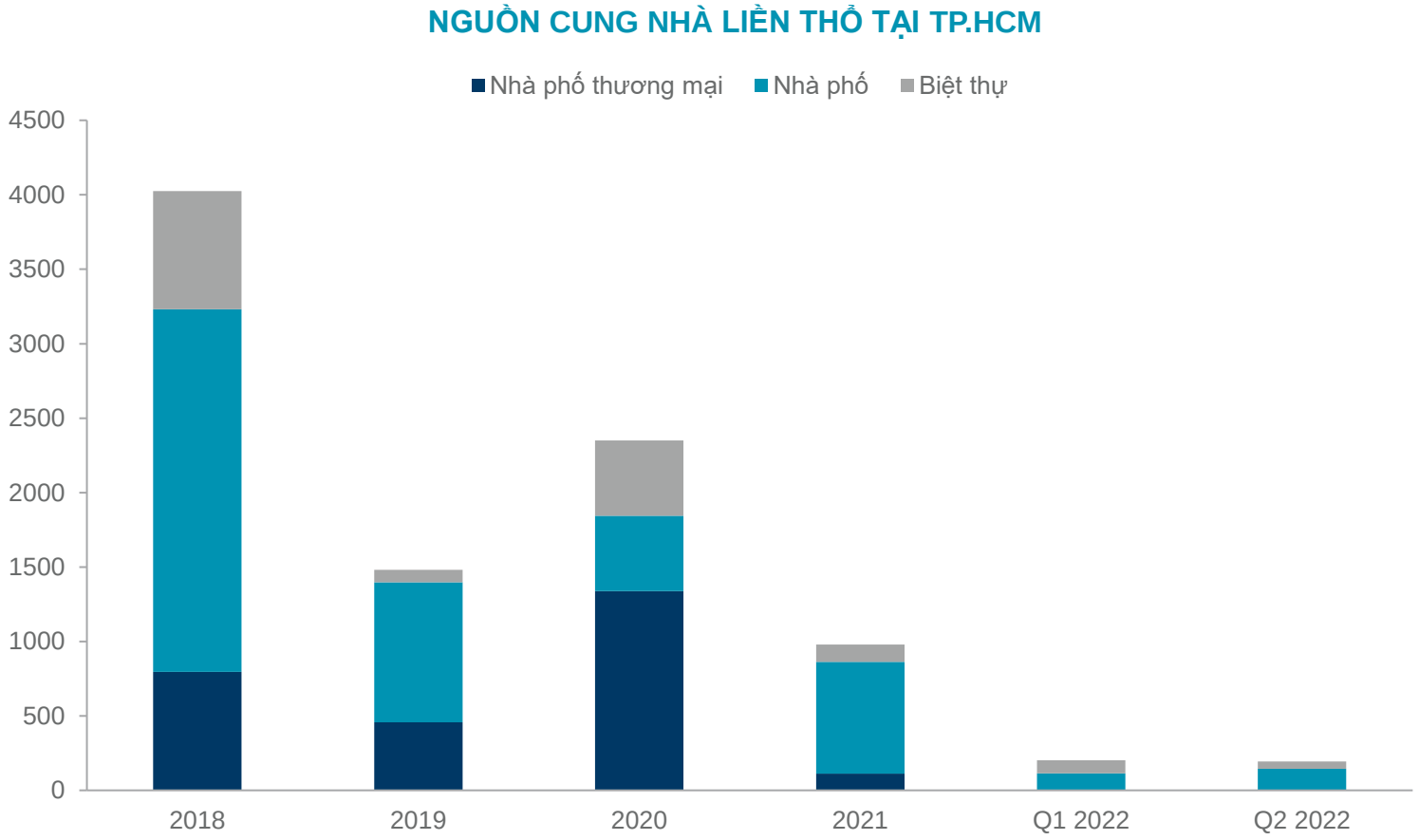
THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ TP.HCM

- Biệt thự
- Nhà phố
- Nhà phố thương mại



Thị Trường Nhà Liền Thổ TP.HCM

NGUỒN CUNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

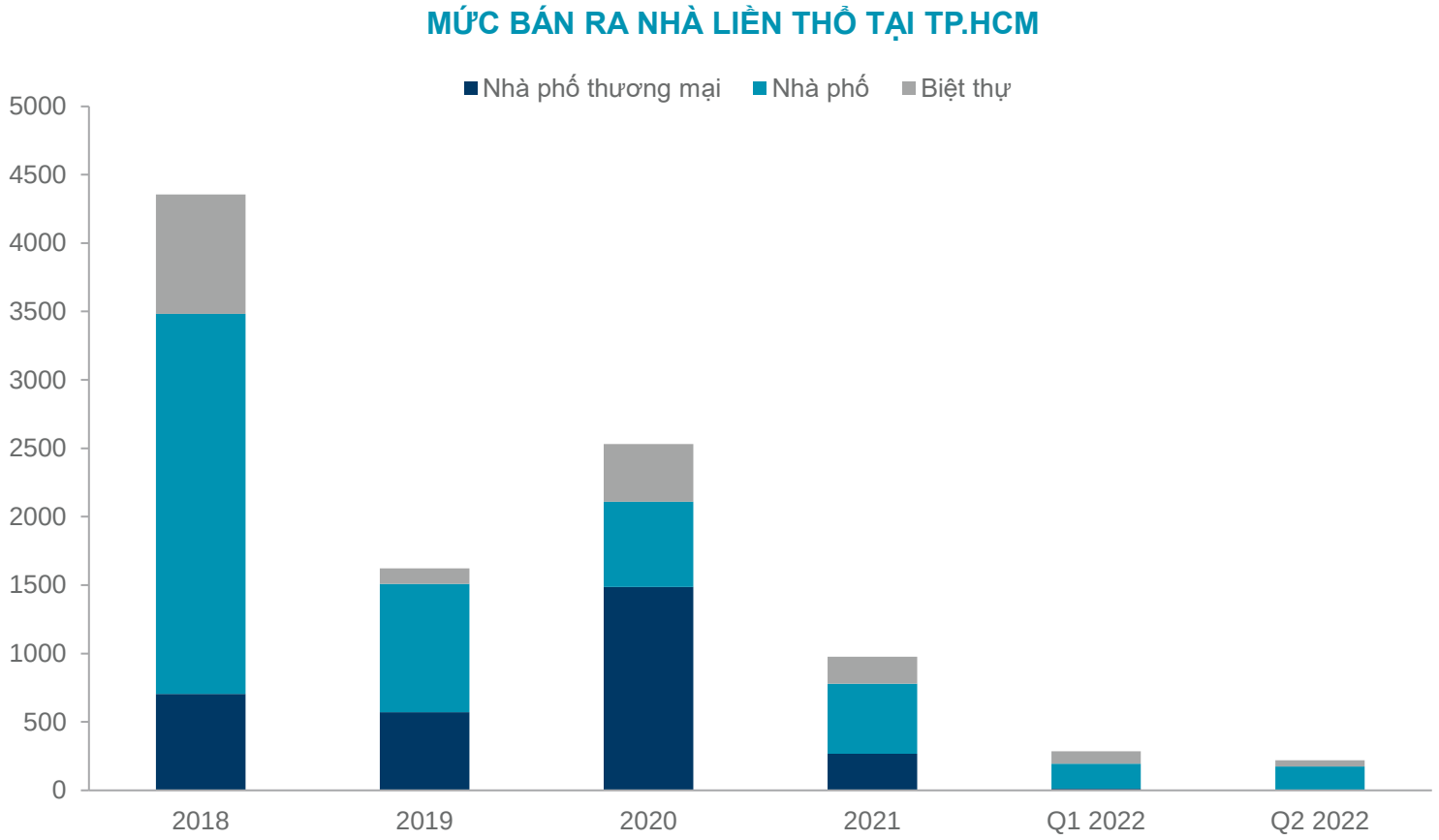
Thành phố Thủ Đức vẫn là nơi tập trung chính cho nguồn cung nhà liền thổ

Thị trường nhà liền thổ tại TP.HCM vẫn còn gặp cảnh thiếu nguồn cung, vốn đã là hiện trạng từ năm 2019 đến nay.

Trong khi đó, Thành phố Thủ Đức vẫn là nơi tập trung chính của nguồn cung của nhà liền thổ, với hai dự án qui mô lớn: Nhà phố thương mại SOHO (Dự án Global City), và the Rivus Elie Saab, một dự án biệt thự bên bờ sông Đồng Nai.

Thị Trường Nhà Liền Thổ TP.HCM

NHU CẦU



Nguồn: Cushman & Wakefield

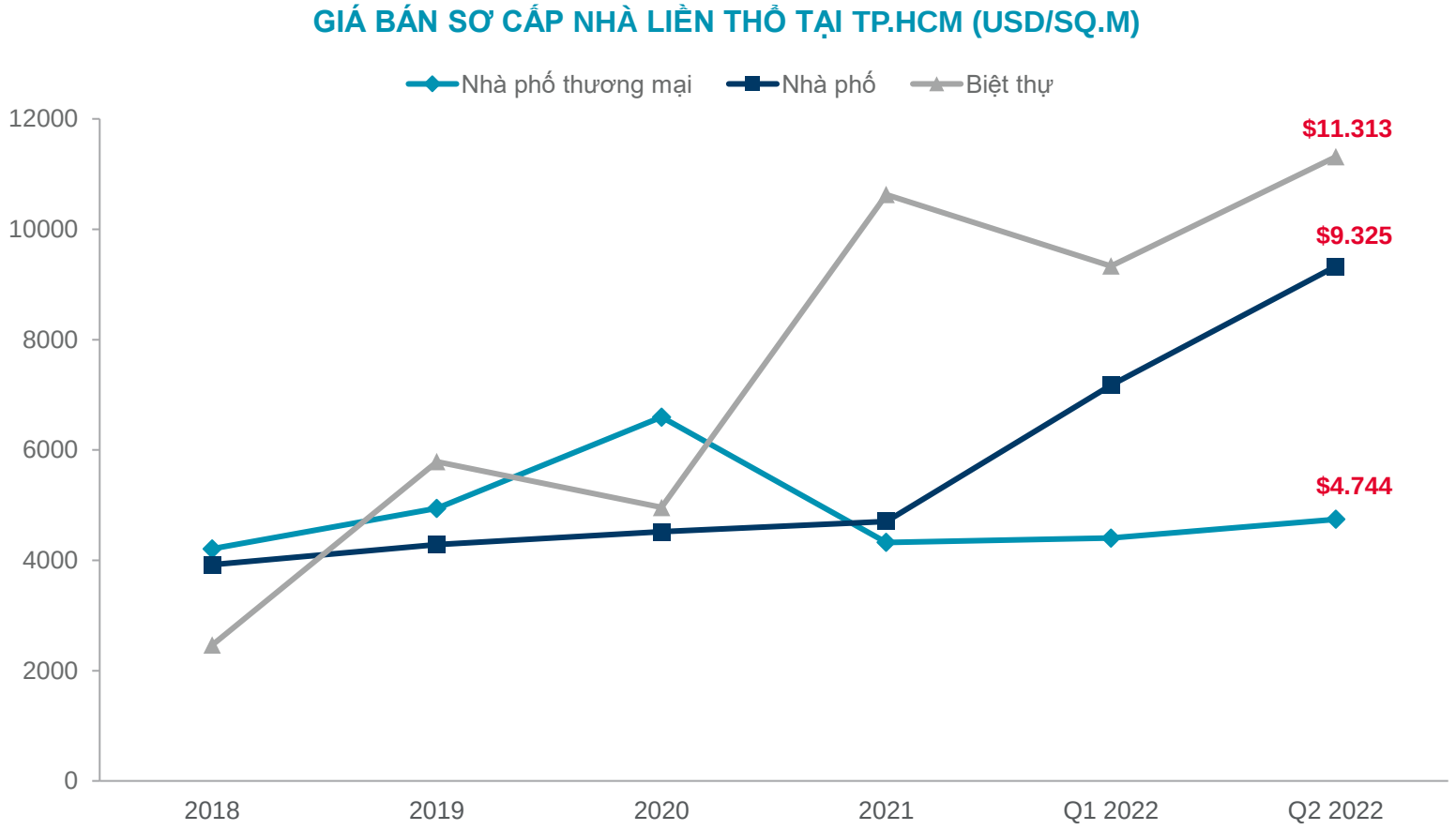
Mức bán ra giảm xuống trong bối cảnh tín dụng khắt khe

Do những hạn chế tín dụng mới, trên thị trường xuất hiện ít đi những nhà đầu cơ và nhiều hơn những nhà đầu tư dài hạn và người mua cho thuê.

Trong khi đó, các nhà đầu tư vẫn cố gắng đưa ra những chính sách bán hàng hấp dẫn, ví dụ như thời gian ân hạn cho cả vốn và lãi lên đến 24 tháng, miễn trừ phí quản lý trong vòng 2 năm đầu.

Thị Trường Nhà Liền Thổ TP.HCM

GIÁ BÁN SƠ CẤP TRUNG BÌNH



Nguồn: Cushman & Wakefield

Giá bán sơ cấp trung bình dựa vào đất, không bao gồm 10% VAT

Giá bán sơ cấp tăng lên một tầng cao mới

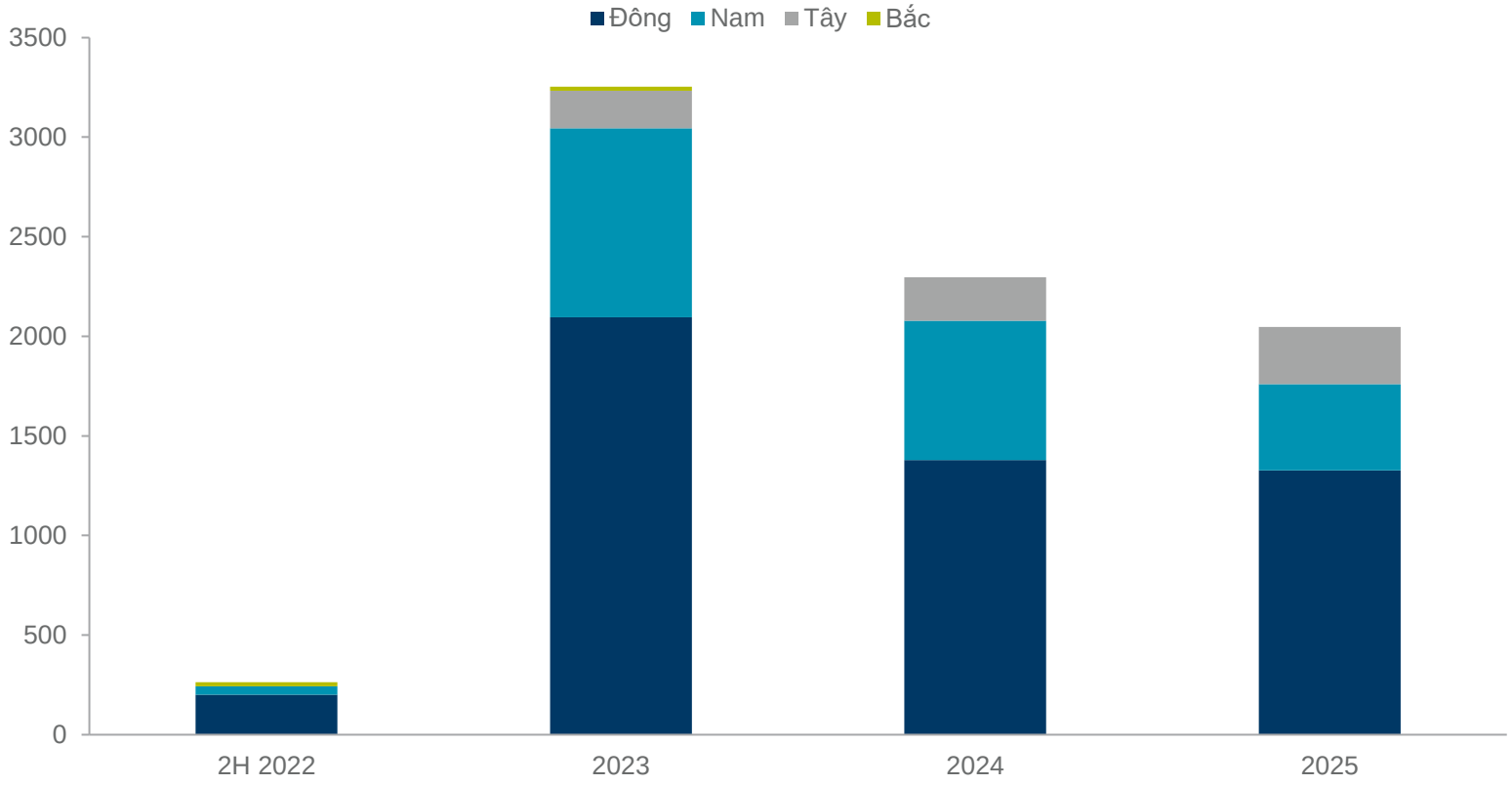
Hiện trạng thiếu nguồn cung và việc nhiều dự án liền thổ cao cấp được tung ra đã đẩy giá bán trung bình của loại hình này lên một mức mới. Bên cạnh đó, các chủ đầu tư đã đầu tư rất nhiều vào ý tưởng sản phẩm, tiện nghi và tiện ích về cả số lượng và chất lượng, để tạo nên lợi thế bán hang cho dự án.

Giá bán sơ cấp của biệt thự và nhà phố đạt đến mức giá lần lượt là 11.000 USD/m2 và 9.300 USD/m2.

Thị Trường Nhà Liền Thổ TP.HCM

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

NGUỒN CUNG NHÀ LIỀN THỔ TẠI TP.HCM, H2 22 – 2025



Nguồn cung tương lai sẽ được cải thiện trong năm 2023

Quỹ đất cho tài sản liền thổ tại TP.HCM hiện chỉ còn giới hạn trọng những khu vực sau: Thành phố Thủ Đức ở phía Đông, Nhà Bè ở phía Nam, và Bình Chánh ở phía Tây.

Nhu cầu bền vững cho nhà liền thổ, xu hướng rời xa trung tâm thành phố, và những cam đoan của chính quyền trong việc cải thiện cơ sở hạ tầng sẽ góp phần tăng giá cho loại hình nhà liền thổ.

Nguồn: Cushman & Wakefield

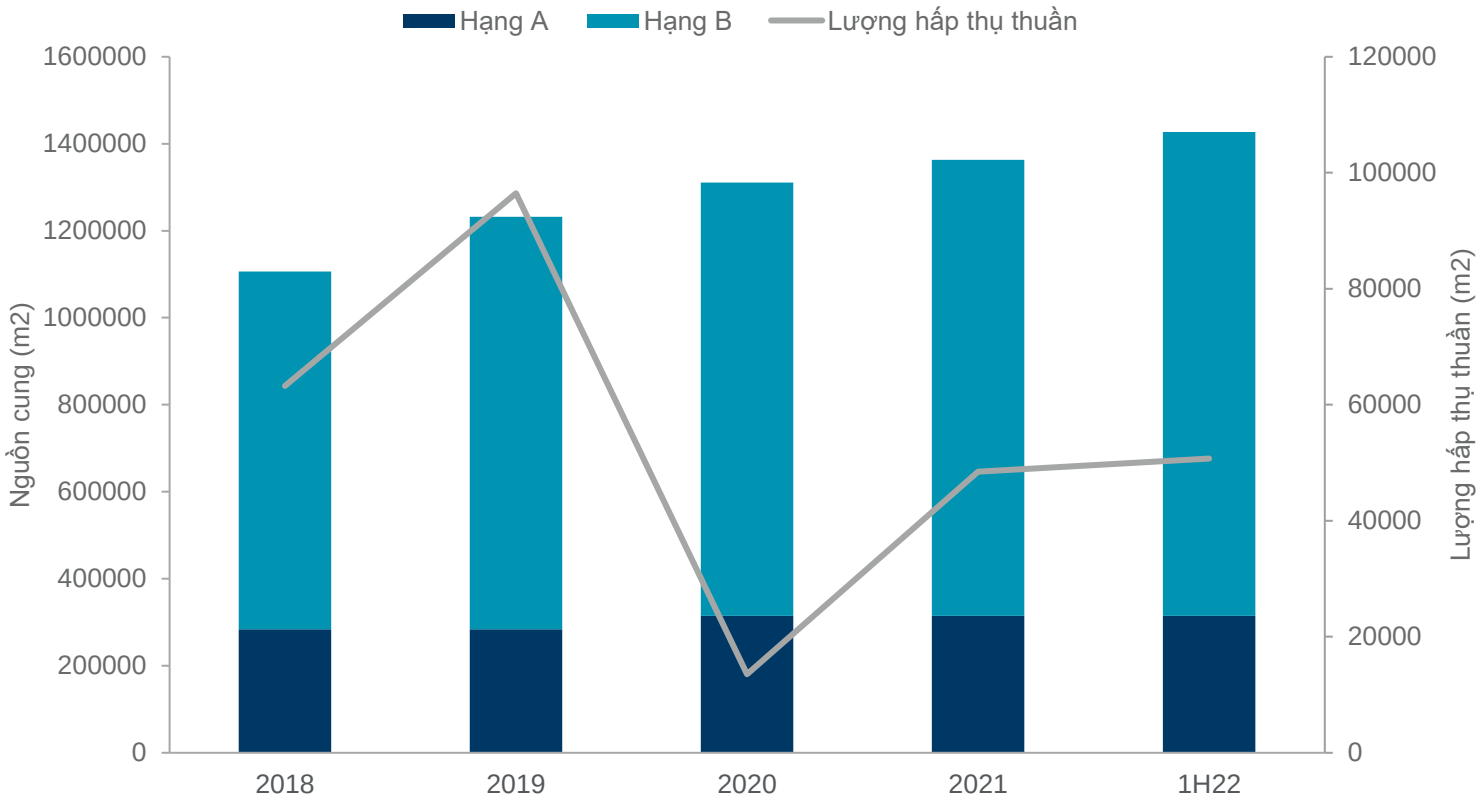
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TẠI TP.HCM



Thị Trường Văn Phòng TP.HCM

NGUỒN CUNG

NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG TÍCH LŨY TP.HCM



Nguồn: Cushman & Wakefield

Nguồn cung mới ở Khu vực phía Nam

Cobi Tower I&II tại Quận 7, đã hoàn thành và thêm vào 27.000m2 sẵn sàng cung ứng cho thị trường.

Thị trường Khu vực phía Nam trở thành một cụm văn phòng chính với nhiều tòa nhà Hạng B liên tiếp được hoàn thiện, đặc biệt trong khu vực Phú Mỹ Hưng.

Tổng nguồn cung văn phòng Hạng A và B tại TP.HCM đạt đến lần lượt là 315.000 m2 và 1.113.000 m2, tổng cộng tăng 4,7% so với cùng kỳ năm trước.

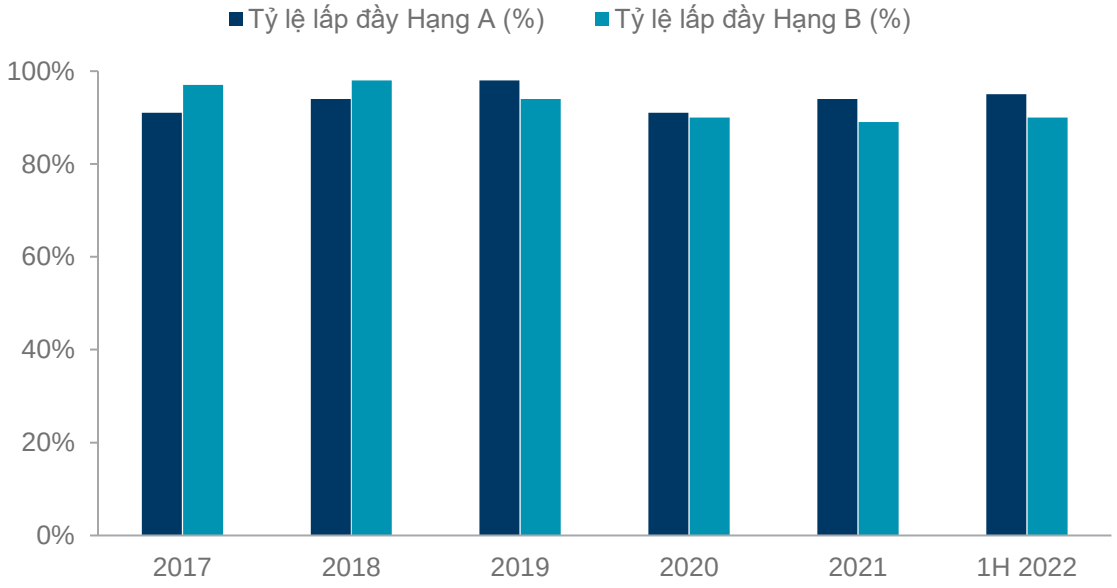
Thị Trường Văn Phòng TP.HCM

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG

GIA TĂNG NHU CẦU CHUYỂN VĂN PHÒNG VÀ MỞ RỘNG

Thị trường văn phòng tại TP.HCM đang dần hồi phục cùng với phục hồi của nền kinh tế hậu COVID-19.

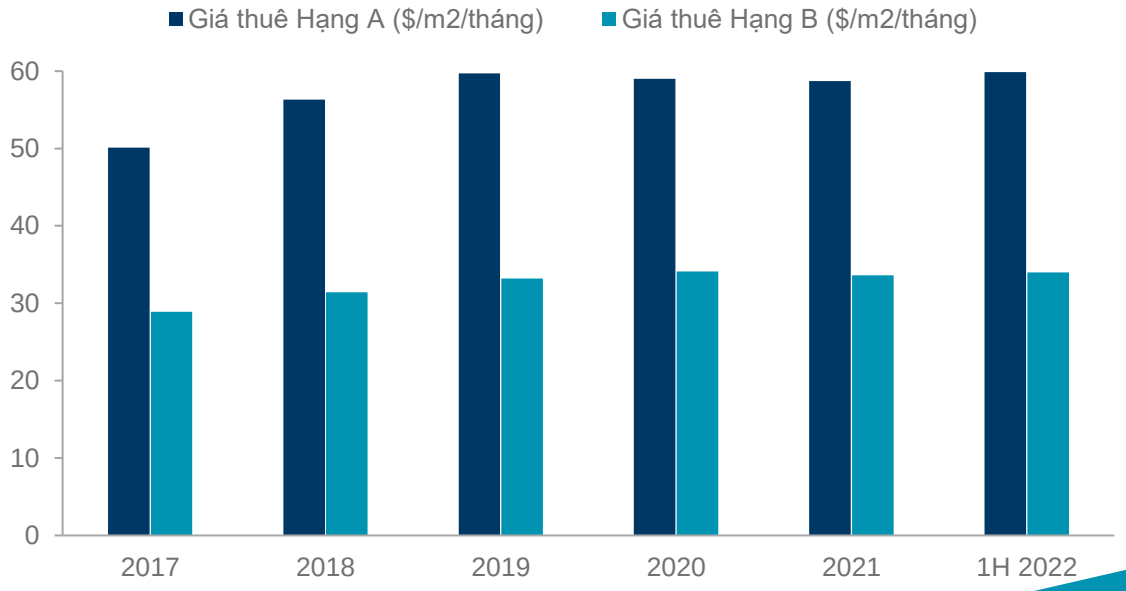
Nhu cầu chuyển văn phòng và mở rộng vẫn đang tăng trong quý này. Ngành công nghệ thông tin, logistics, thương mại/tài chính điện tử, ngân hàng, và sản xuất vẫn là nguồn nhu cầu chính.



GHI NHẬN GIÁ THUÊ ỔN ĐỊNH

Giá thuê vẫn giữ ở mức tương đối ổn định, cho dù là ở những vị trí cuối cùng tại những tòa nhà có vị trí đắc địa.

Giá thuê trung bình cho Hạng A và Hạng B lần lượt là 59,9 USD/m2/tháng and 34 USD/m2/tháng, tăng 1,9% và 1,2% so với cùng kỳ năm trước.

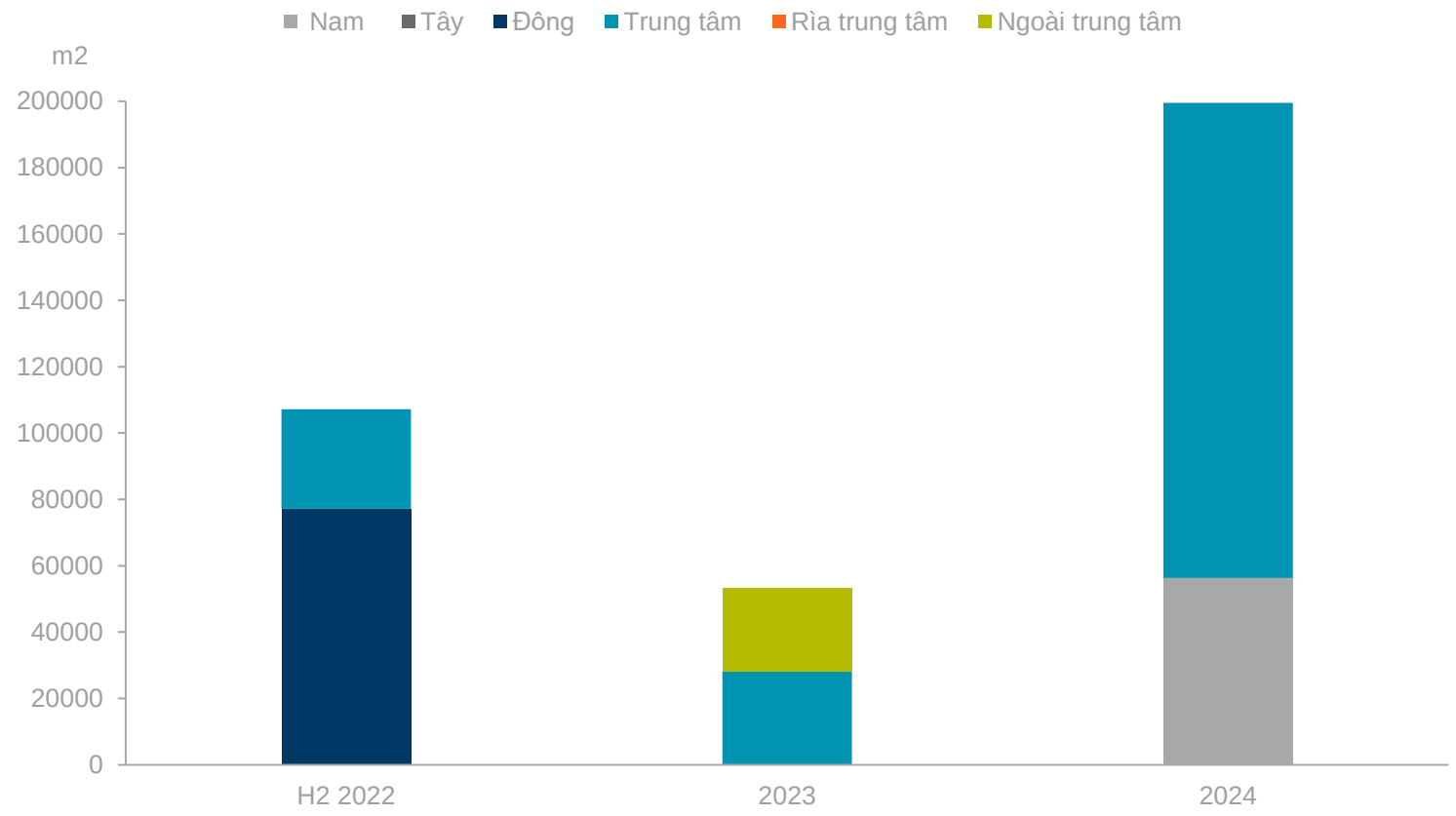


Nguồn: Cushman & Wakefield

Thị Trường Văn Phòng TP.HCM

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI VĂN PHÒNG HẠNG A & B (H2 2022 – 2024)



Nguồn: Cushman & Wakefield

Nguồn cung dồi dào vào nửa sau năm 2022

Cả cung và cầu sẽ có xu hướng phân tán, phần lớn nguồn cung mới sẽ xuất hiện ở khu vực phía Đông.

Nguồn cung mới với chất lượng và tiêu chuẩn kỹ thuật cao tại khu vực phía Đông, kèm với sự thiếu nguồn cung văn phòng Hạng A mới tại Khu vực Trung tâm, sẽ đẩy giá thuê tại Khu vực phía Đông lên tầm cao mới.

THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

- Trung tâm thương mại
- Trung tâm bách hóa
- Khối đế bán lẻ



Yếu Tố Chính Tác Động Đến Nhu Cầu Bán Lẻ

CHỈ SỐ BÁN LẺ VÀ DU LỊCH

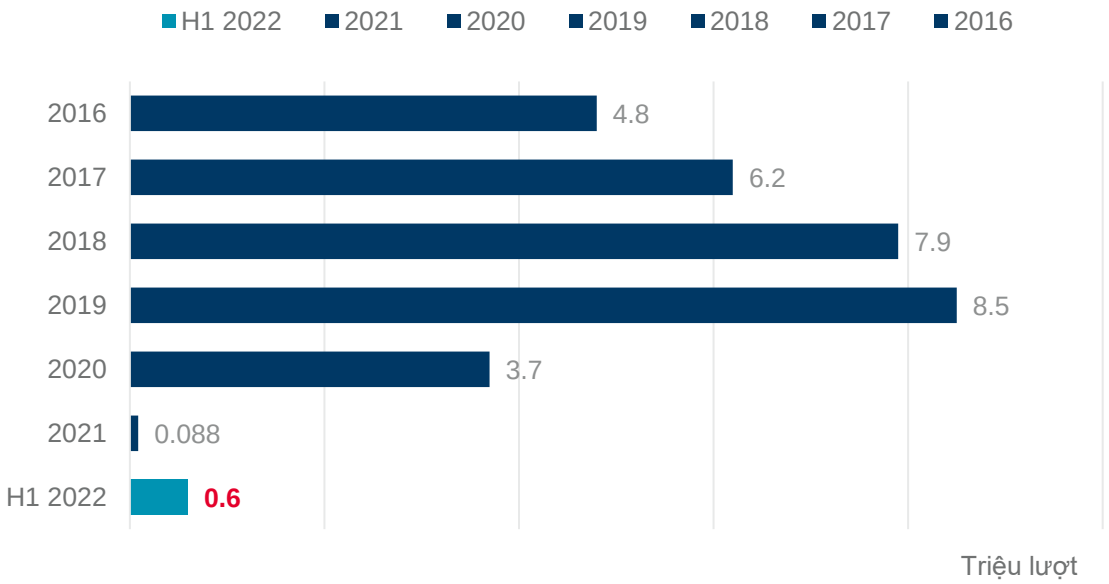
Lượng khách du lịch quốc tế trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng gần gấp 7 lần so với năm 2021

Tổng lượng khách quốc tế đạt 0.6 triệu lượt ghé thăm trong vòng 6 tháng đầu năm 2022. Phần lớn khách du lịch đến từ châu Á (392.100) và châu Âu (96.400), và phần còn lại là khách đến từ châu Mỹ, châu Phi, và châu Đại Dương.

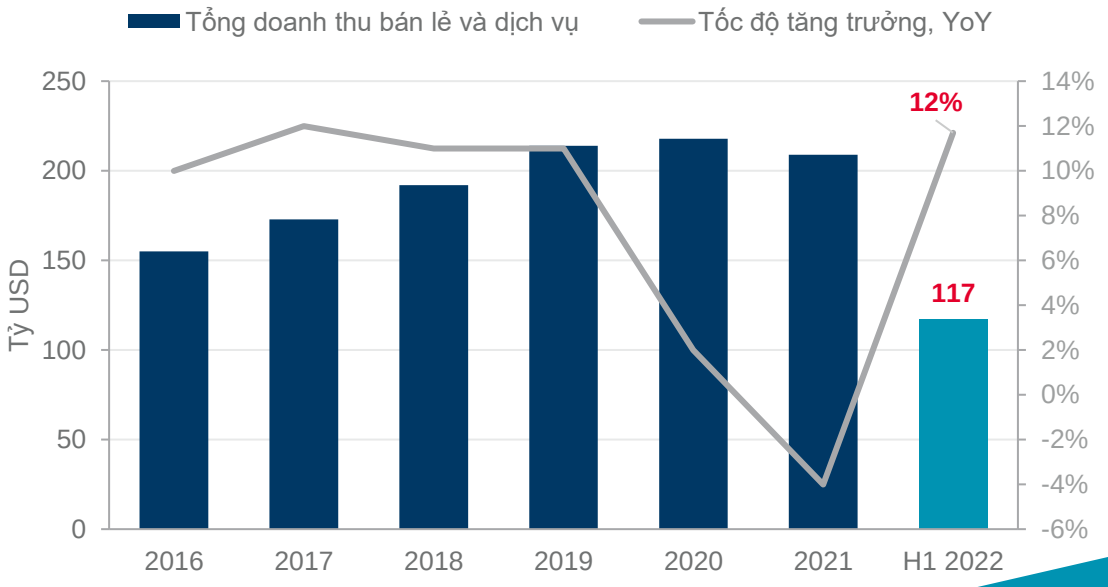
Tổng doanh thu bán lẻ và dịch vụ tăng mạnh

Tổng doanh thu từ bán lẻ và dịch vụ đạt khoảng 117 tỷ USD, tăng 27,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, xăng dầu tăng 22%, hàng hóa và giáo dục tăng 16%, thực phẩm tăng 13,7%, và giao thông vận tải tăng 5,3%.

LƯỢNG KHÁCH DU LỊCH QUỐC TẾ, THEO NĂM



DOANH THU BÁN LẺ VÀ DỊCH VỤ, THEO NĂM

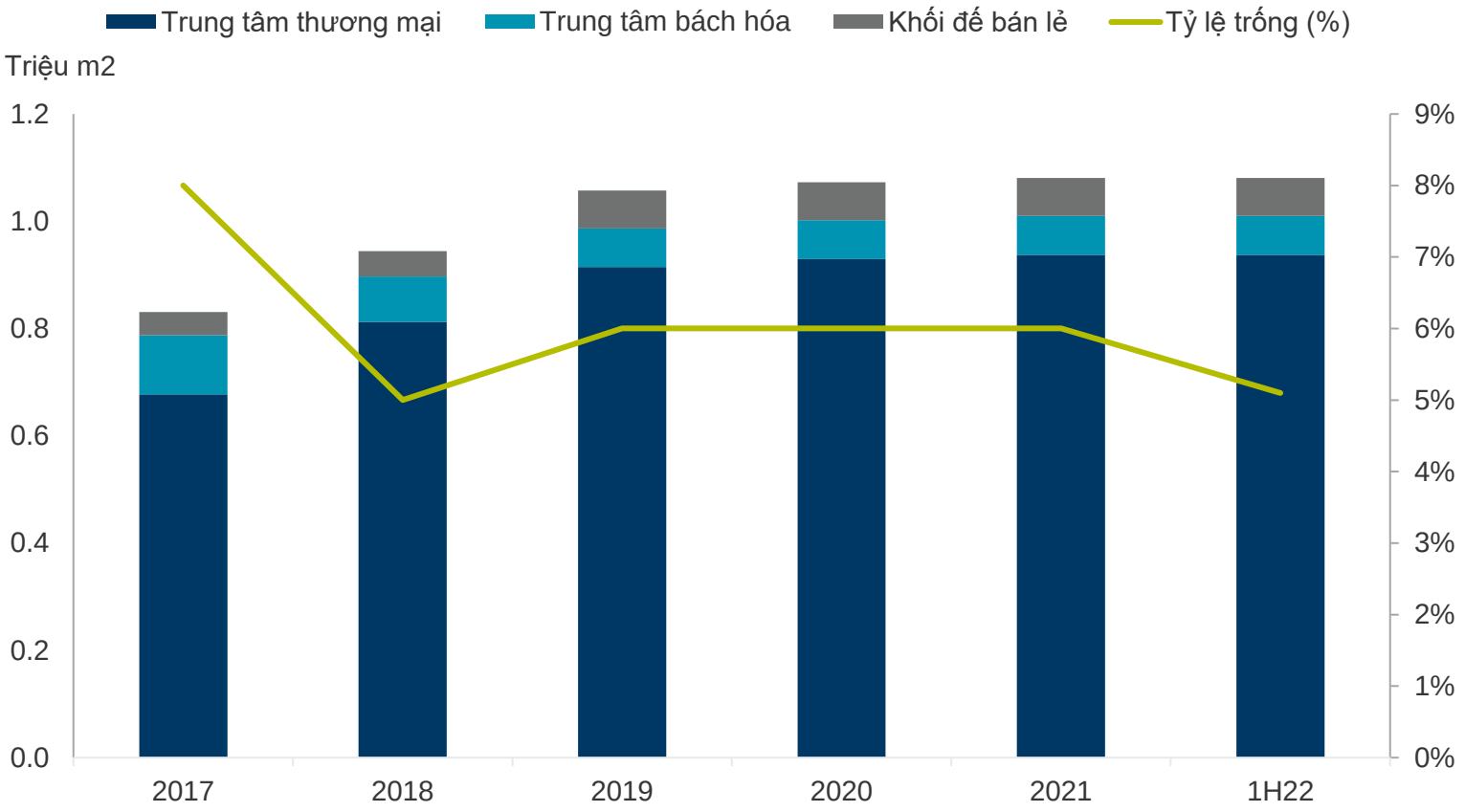


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Thị Trường Bán Lẻ TP.HCM

NGUỒN CUNG

NGUỒN CUNG BÁN LẺ TÍCH LŨY



Nguồn: Cushman & Wakefield

Không có thêm nguồn cung mới trong quý

Nguồn cung vẫn ổn định ở mức khoảng 1.1 triệu m2.

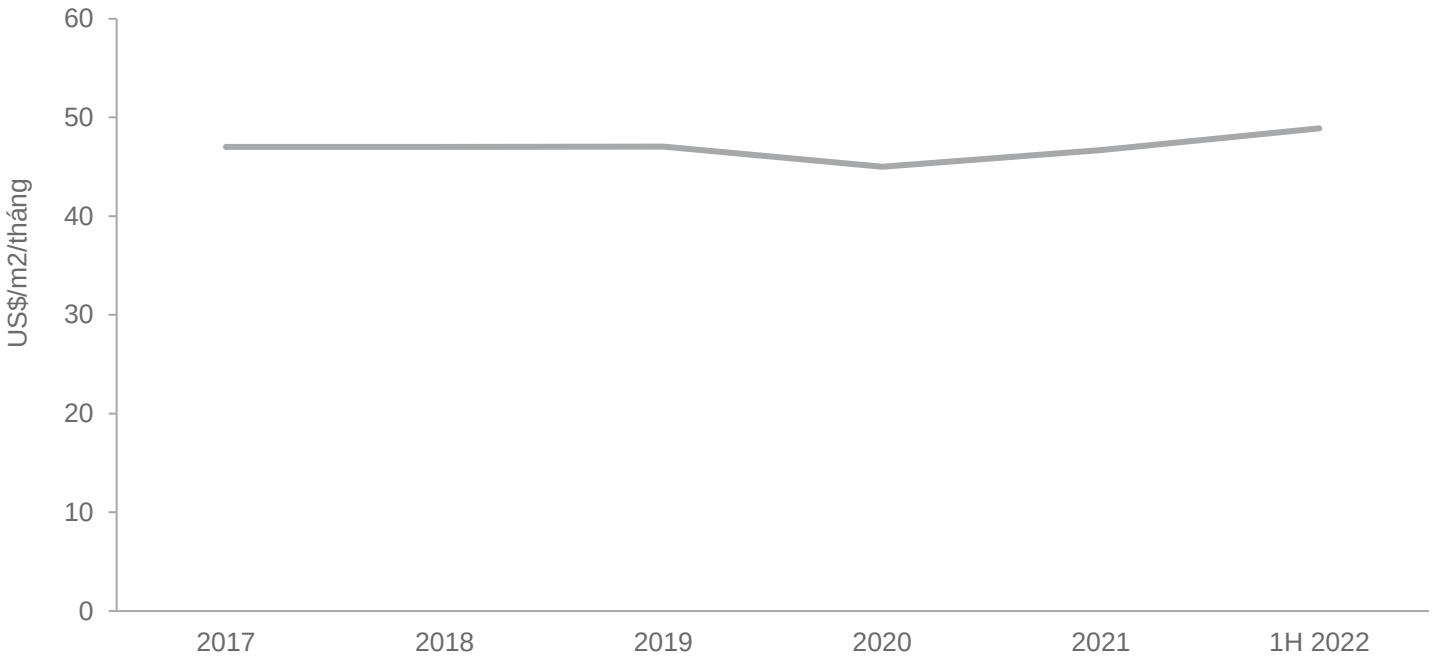
Tỷ lệ trống được ghi nhận ở mức 5,1%, giảm, 0,4% so với quý trước, cho thấy thị trường đang dần khôi phục.

Những nơi còn trống được dự đoán sẽ nhanh được lấp đầy bởi phần lớn các khách thuê, nhất là trong ngành thời trang, vẫn cần mặt bằng cho cửa hàng trưng bày.

Thị Trường Bán Lẻ TP.HCM

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



Nhu cầu đang dần hồi phục

Những khách thuê có tình trạng tài chính tốt và sống sót qua Covid-19 vẫn luôn có nhu cầu tìm kiếm mặt bằng tốt để mở rộng hoạt động kinh doanh.

Các chủ nhà dần tự tin hơn và đang có kế hoạch nâng cao giá thuê.

Nguồn: Cushman & Wakefield

Thị Trường Bán Lẻ TP.HCM

TIÊU ĐIỂM



Uniqlo mở thêm cửa hàng mới tại Saigon Centre (3.000 m2)

Ngày 22 tháng 4, Uniqlo mở sự kiện mừng khai trương tại Saigon Centre, thu hút một lượng lớn khách hàng ghé thăm.



Muji sẽ mở cửa tại Cresent Mall trong Quý 3

Sau thành công tại những cửa hiệu hiện có, Muji tiếp tục mở thêm cửa hiệu thứ 4 với qui mô lớn tại Cresent Mall.



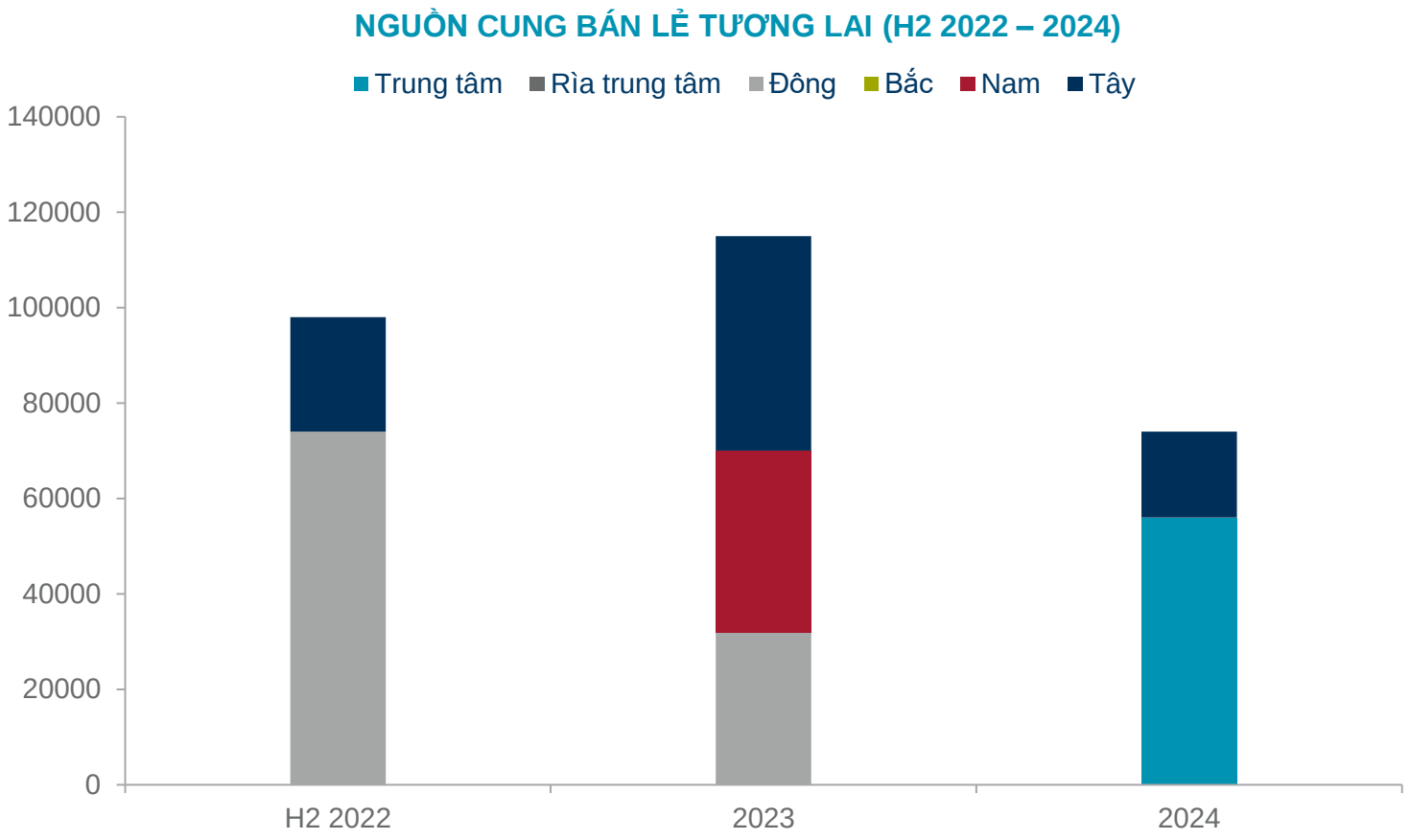
AEON mạnh tay mở rộng qui mô hoạt động tại Việt Nam

AEON dự định mở rộng tại những địa điểm mua sắm, cả trên quy mô nhỏ (hơn 100 cửa hàng MaxValu trước 2025) và trên quy mô lớn (từ 6 lên 16 trung tâm thương mại).

Nguồn: Cushman & Wakefield

Thị Trường Bán Lẻ TP.HCM

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

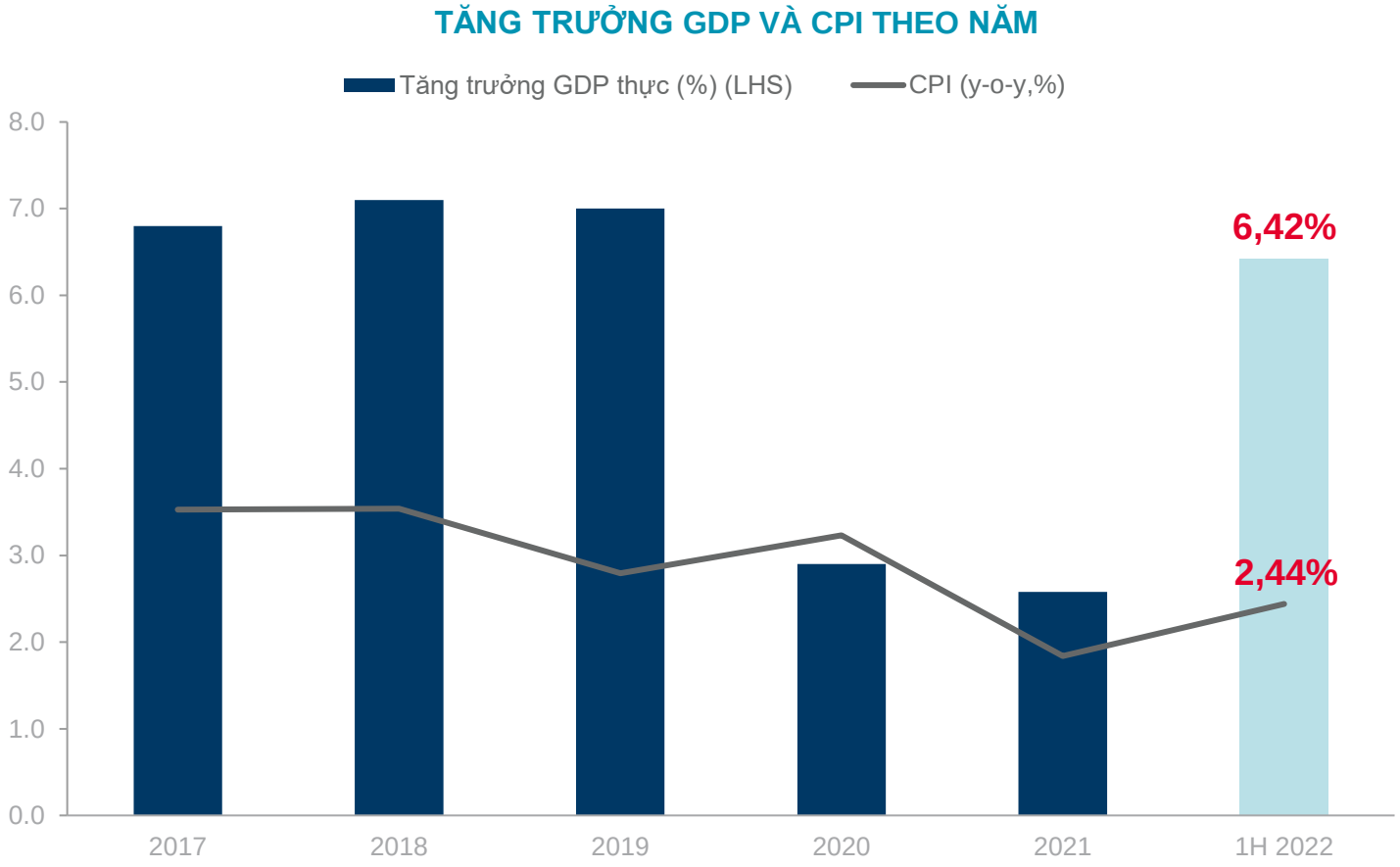
Thành phố Thủ Đức sẽ ghi nhận nguồn cung tương lai dồi dào đến 2024

Nguồn cung tương lai ghi nhận tiến độ thi công trở lại sau khi bị hoãn bởi dịch COVID-19.

Thị trường bán lẻ được kỳ vọng sẽ năng động hơn trong những năm sắp tới, khi mà ngày càng nhiều thương hiệu quốc tế đến với thị trường Việt Nam.

Tổng Quan Nền Kinh Tế Việt Nam

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ TIÊU BIỂU



Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam vào Q2 2022 đạt mức cao nhất trong vòng 11 năm qua

GDP Quý 2 tăng 7,72%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2011. Về cơ cấu GDP:

- Nông – Lâm – Ngư nghiệp: 11,05%
- Công nghiệp & xây dựng: 39,30%
- Dịch vụ: 40,63%
- Thuế & trợ cấp: 9,2%

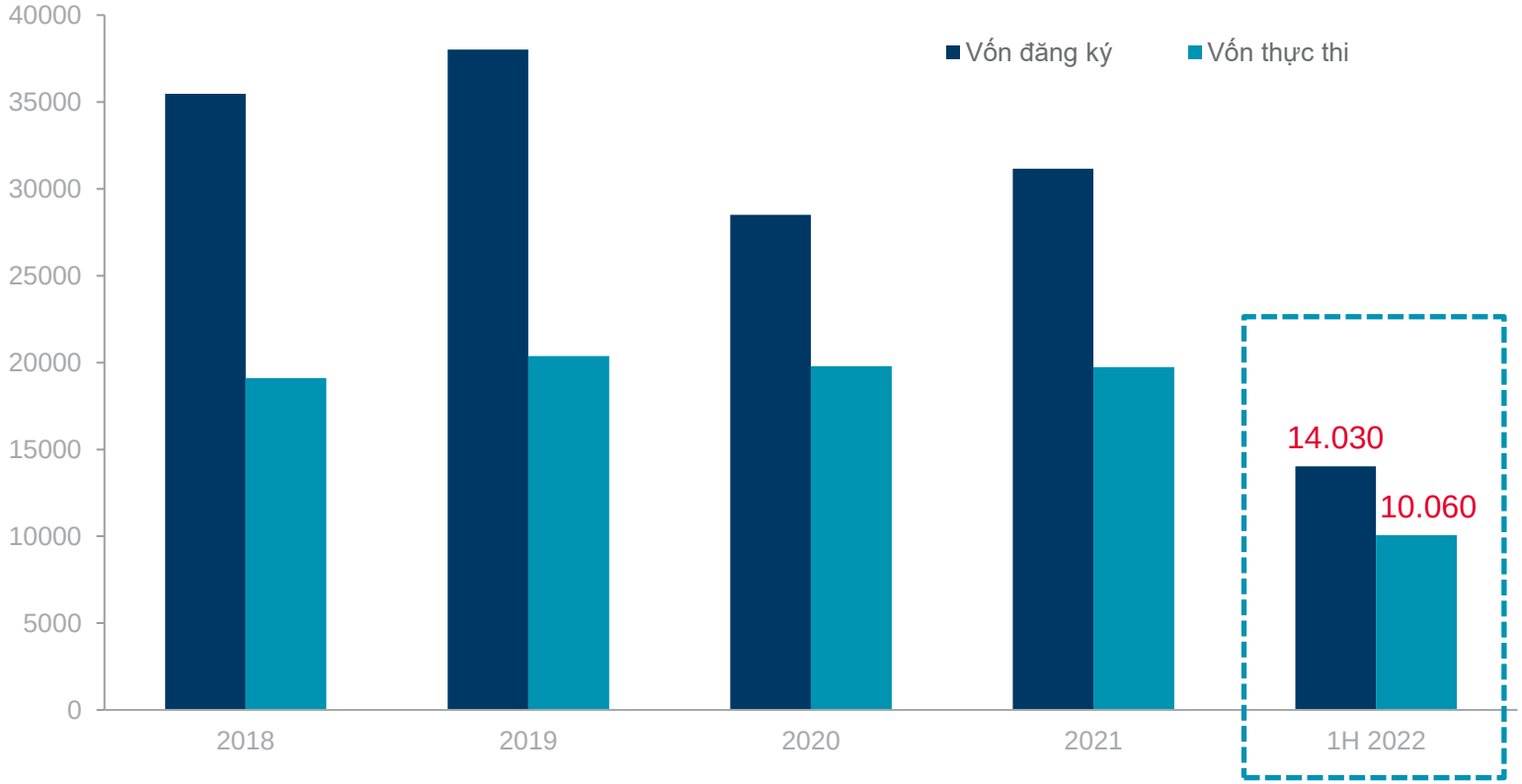
So với cùng kỳ năm trước, CPI tăng 2,96% trong Q2 2022, và 2,44% trong nửa đầu năm 2022.

Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tổng Quan Kinh Tế Việt Nam

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ TIÊU BIỂU

THU HÚT FDI THEO NĂM (TRIỆU USD)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tăng trưởng FDI cao nhất trong vòng 5 năm qua

Tổng vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI) trong nửa đầu năm 2022 đạt 10,06 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước với những nhóm ngành trọng điểm:

- Công nghiệp chế tạo và công nghiệp chế biến: 58%
- Bất động sản: 26%
- Công nghệ, điện, và các ngành khác: 16%

Các quốc gia FDI nổi bật:



Tổng Quan Kinh Tế Việt Nam

BẢN TIN KINH TẾ



Gía xăng dầu tiếp tục tăng cao

Trong nửa đầu năm 2022, giá xăng dầu đạt mức tăng cao nhất trong vòng 8 năm qua, gần chạm mốc 32,000 đồng/lít.



Lạm phát len lỏi vào đời sống sinh hoạt

Theo Tổng cục Thống kê, giá hàng hóa lại được điều chỉnh, bao gồm thực phẩm, dịch vụ, đồ uống, hàng may mặc, giày dép, giao thông, dịch vụ giải trí, v.v.



Các ngân hàng thương mại cạnh tranh trong việc tăng mức lãi suất tiền gửi

Do lạm phát tăng, các ngân hàng thương mại cũng tăng mức lãi suất tiền gửi trong khoảng 0,1% đến 0,5%, có trường hợp lên đến 0,8%.

Nguồn: Cushman & Wakefield

Cơ Sở Hạ Tầng Nổi Bật

NHỮNG DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÁNG CHÚ Ý



Cầu Thủ Thiêm 2 cho phép lưu thông

Chiếc cầu dài 1,5km với 6 làn đường và 2 phần lề cho người đi bộ. Cầu bắt qua sông Sài Gòn, kết nối trung tâm Quận 1 với thành phố Thủ Đức.

Thêm vào đó, dự án này cũng thúc đẩy việc phát triển khu vực bán đảo Thủ Thiêm và giảm tải lưu thông trên những con đường huyết mạch khác dẫn đến Thủ Thiêm.



Chấp thuận đầu tư cho dự án đường Vành đai 3 quanh TP.HCM

Dự án có tổng chiều dài 76,34km, kết nối các tỉnh trong khu kinh tế trọng điểm phía Nam (Đồng Nai, Bình Dương, Long An).

Tổng vốn đầu tư trong GĐ1 đạt gần 3,2 tỷ USD, sẽ được thực thi vào nửa sau năm 2022.



TP.HCM dự kiến xây dựng cảng lớn nhất Việt Nam tại Cần Giờ

Dự án này được kỳ vọng sẽ là cú bức phá trong phát triển kinh tế biển của thành phố nói riêng và của cả nước nói chung, tạo ra những lợi thế cạnh tranh cho Việt Nam trong khu vực.

Cảng sẽ có phần bến tàu với chiều dài hơn 7km, có thể tiếp nhận 24.000TEU container với sức chứa trung chuyển tầm 10-15 triệu TEU mỗi năm.

Tiêu Điểm Pháp Lý

NGHỊ QUYẾT SỐ 18/2022/NQ-TW – NHỮNG ĐIỂM ĐÁNG CHÚ Ý

Hoàn thiện Luật Đất Đai 2013 và những luật liên quan

Giải quyết vấn đề trong việc quản lý và sử dụng đất nông nghiệp, an ninh quốc phòng, tôn giáo, v.v.

Bãi bỏ khung giá đất, đề ra phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường

Nhằm củng cố chất lượng của công tác định giá đất

Qui định mức thuế cao hơn cho người sở hữu đất, nhà ở

Để khắc phục tình trạng đầu cơ đất, củng cố lợi ích cho phát triển bền vững.

Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Bảo đảm công khai, minh bạch, có cơ chế đồng bộ, cụ thể để xử lý vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, nhất là liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Cơ sở tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất theo quy định

Quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp thu hồi đất

Nhằm đảm bảo quyền lợi của người sở hữu đất

Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp

Nhằm phân phối đất cho đối tượng phù hợp với điều kiện từng vùng, từng địa phương

Qui định về sử dụng đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển

Nhằm giải quyết vấn đề về quản lý và sử dụng đất

Nguồn: Cushman & Wakefield

Tiêu Điểm Pháp Lý

NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2022/NĐ-CP – QUI ĐỊNH MỚI CHO CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

Phân rõ các loại hình khu công nghiệp

- Khu công nghiệp hỗ trợ
- Khu công nghiệp chuyên ngành
- Khu công nghiệp công nghệ cao
- Khu công nghiệp dịch vụ đô thị
- Khu công nghiệp sinh thái

Tiết kiệm thời gian thực thi

- Cụ thể hóa những dạng quy hoạch cho khu công nghiệp (nếu cần):
  - Quy hoạch chung
  - Quy hoạch phân khu
  - Quy hoạch chi tiết
- Những trường hợp đã được cho phép thì không cần lập nhiệm vụ quy hoạch

Ủy quyền cho cơ quan hành chính cấp tỉnh việc quyết định cấp phép

Địa điểm và kích thước của khu vực hoạch định thi công khu công nghiệp trong các trường hợp sau:

- Không quá 2% và không quá 6 ha so với quy mô diện tích của khu công nghiệp đã được xác định trong Danh mục các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
- Không quá 10% và không quá 30 ha so với quy mô diện tích của khu công nghiệp đã được xác định trong Danh mục các khu công nghiệp, sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Dành ra không gian phát triển cho doanh nghiệp vừa và nhỏ

Khu công nghiệp và vùng kinh tế phải dành ra ít nhất 5 ha hay 3% diện tích đất công nghiệp cho việc phát triển:

- Doanh nghiệp vừa và nhỏ
- Doanh nghiệp ngành công nghiệp hỗ trợ
- Doanh nghiệp đổi mới sáng tạo

Nguồn: Cushman & Wakefield

Tiêu Điểm Đầu Tư

Warburg Pincus đầu tư **250 triệu USD** vào **Novaland**



KHU TROPICANA, NOVAWORLD HỒ TRÀM

Dragon Capital & VinaCapital đầu tư **103 triệu USD** vào **Hưng Thịnh Land**



DỰ ÁN ĐẦU TƯ HƯNG THỊNH LAND

THỊ TRƯỜNG THÀNH PHỐ DUYÊN HẢI



Thị Trường Thành Phố Duyên Hải



Source: Cushman & Wakefield



Sun Riverside Village
(29ha, Sun Group)



La Celia City
(18.2ha, Mekong Group)



Sunneva Island
(22ha, Sun Group)



Hoiana Resort & Golf
(986ha, VMS Investment)



Merryland Quy Nhơn
(624ha, Hung Thinh Corp)



Novaworld Phan Thiết
(1000ha, Novaland)



NovaWorld Hồ Tràm
(1,000ha, Novaland)



Meyhomes Capital
(56ha, Meyland)

Sự phát triển của các khu đô thị duyên hải

Thị trường tại các thành phố duyên hải trở nên năng động hơn với sự đa dạng hóa các loại hình bất động sản, không chỉ tập trung vào mảng du lịch – khách sạn như thời gian trước 2020, nhờ vào quỹ đất dồi dào, cơ sở hạ tầng được cải thiện, và sự phục hồi của ngành du lịch – khách sạn.



AT THE CENTER OF WHAT'S NEXT

CUSHMAN & WAKEFIELD

KEY CONTACTS:

Trang Bui
General Manager, Vietnam
M: +84 909 459 694
E: bui.trang@cushwake.com

THANK YOU

CUSHMAN & WAKEFIELD VIETNAM
#16, 14th floor, Vincom Center
72 Le Thanh Ton, Dist. 1, Ho Chi Minh City

Tel: +8428 3823 7968
Fax: +8428 3823 7969

Email: enquiries.vn@cushwake.com
Website: www.cushmanwakefield.vn