

2020

TIÊU ĐIỂM  
THỊ TRƯỜNG  
*Bộ phận nghiên cứu*

# HÀ NỘI

savills

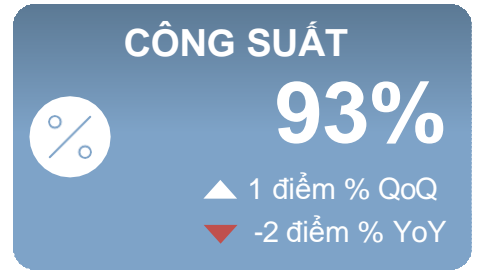
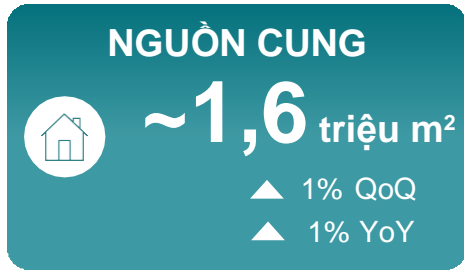
# 2021 REIMAGINED



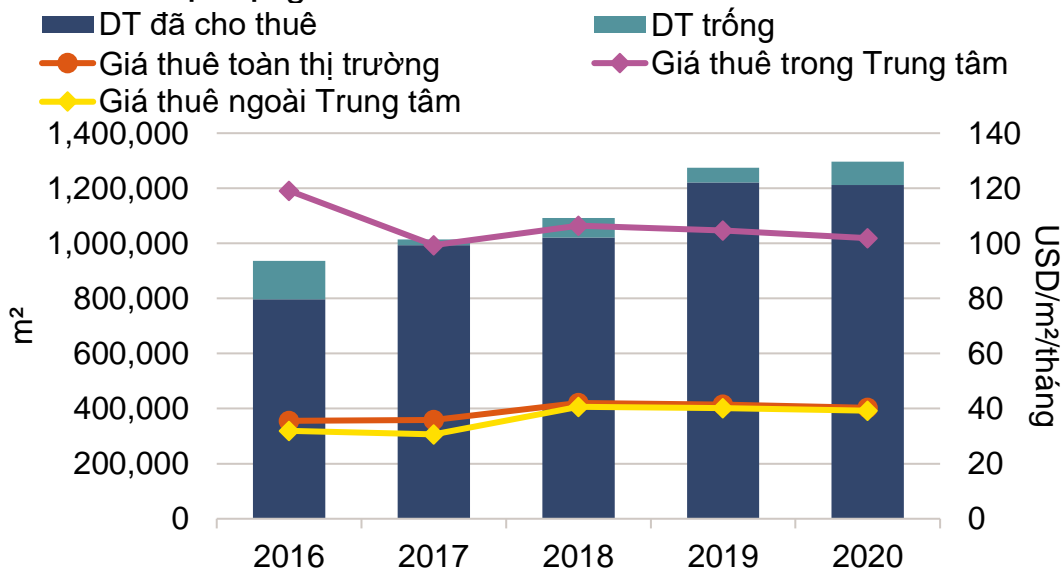
## BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN H2.2020

- Bán lẻ
- Văn phòng
- Khách sạn
- Căn hộ dịch vụ
- Căn hộ bán
- Biệt thự/nhà liền kề

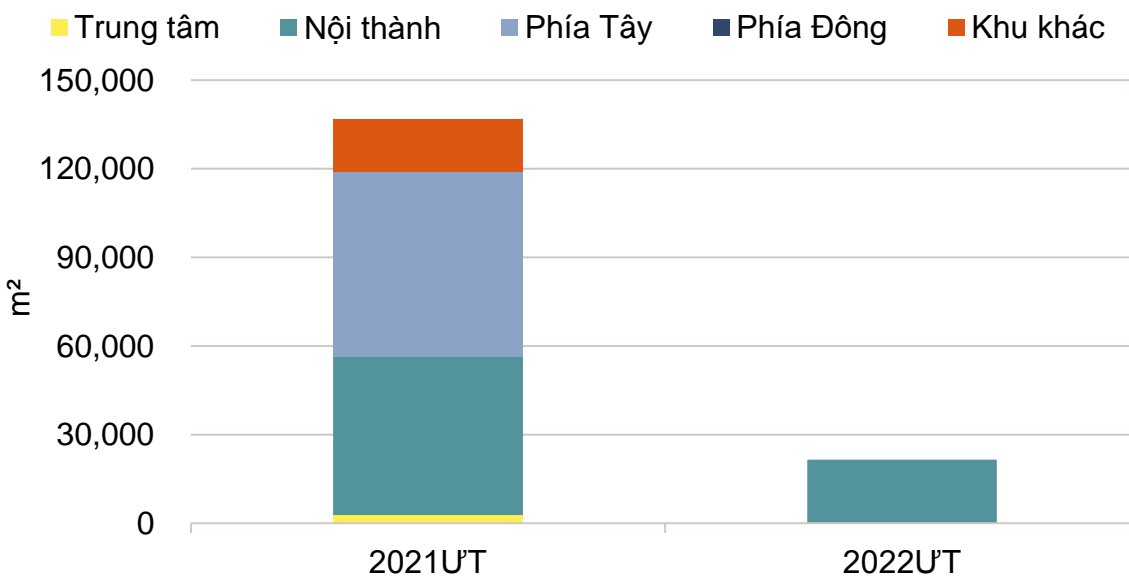
# BÁN LẺ



## Tình hình hoạt động



## Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu được cập nhật đến Q4/2020

(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



“ Covid-19 có vẻ sẽ kết thúc vào một thời điểm nào đó trong năm 2021 khi vắc-xin được ra mắt, dẫn vậy các nhà bán lẻ cần phải chuẩn bị cho những trường hợp tương tự và tiếp tục quan tâm đến tính bền vững, các biện pháp sức khỏe, cũng như tính linh hoạt và hiệu quả của các kênh bán lẻ.”

Bà Hoàng Diệu Trang

Quản Lý Cấp Cao, Bộ Phận Cho Thuê Thương Mại, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Giá Thuê và Công Suất Thuê Cải Thiện

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,6 triệu m<sup>2</sup>, tăng 1% theo quý và 1% theo năm sau khi Vincom Mega Mall Ocean Park ra mắt tại khu vực phía Đông. Trong 5 năm qua, nguồn cung tăng trưởng trung bình 5%/năm. Khu vực Nội thành với thị phần 42% ghi nhận mật độ bán lẻ cao nhất là 0,48 m<sup>2</sup>/người.

Giá thuê gộp trung bình tăng 3% theo quý nhưng giảm -3% theo năm. Công suất thuê trung bình tăng 1 điểm % theo quý nhưng giảm -2 điểm % theo năm. Diện tích cho thuê thêm năm 2020 ở mức -9.000 m<sup>2</sup> với kết quả kém nhất tại phân khúc trung tâm mua sắm và khu vực phía Tây.

Lượng khách mua sắm đang dần hồi phục nhưng vẫn chưa trở lại mức trước đại dịch khi sự chi tiêu ngẫu hứng và tốn kém bị hạn chế nhằm mục đích tiết kiệm. Một số thương hiệu cao cấp mở các cửa hàng chủ chốt mới, trong khi nhiều cửa hàng mặt phố vẫn bị bỏ trống hoặc bị chuyển đổi mục đích sử dụng, dễ thấy nhất tại khu vực Trung tâm sau khi lượng khách du lịch sụt giảm mạnh.

### Yếu Tố Kinh Tế

Trong Q4/2020, tổng mức Doanh thu Bán lẻ Hàng hóa và Dịch vụ đạt 162,6 nghìn tỷ VNĐ (7 tỷ USD), tăng 5,6% theo quý và 4,3% theo năm. Doanh thu Bán lẻ đạt 106,2 nghìn tỷ VNĐ (4,6 tỷ USD), tăng 6,9% theo quý và 10,8% theo năm.

Năm 2020, tổng mức Doanh thu Bán lẻ Hàng hóa và Dịch vụ đạt 584,7 nghìn tỷ VNĐ (25,2 tỷ USD), tăng 2,7% theo năm. Doanh thu Bán lẻ đạt 383,9 nghìn tỷ VNĐ (16,5 tỷ USD), tăng 10% theo năm. Tăng trưởng đáng chú ý được ghi nhận ở các ngành Đồ dùng, Dụng cụ & Trang thiết bị gia đình với 23,2%; Lương thực & Thực phẩm với 14,4% và Hàng may mặc với 15,1% theo năm.

### Triển Vọng

Đến hết năm 2022, 18 dự án với nguồn cung hơn 158.000 m<sup>2</sup> dự kiến sẽ ra mắt. Dự án đáng chú ý nhất là Vincom Mega Mall Smart City (2021). Nguồn cung lớn liên tục mở rộng ra ngoài Trung tâm dự kiến sẽ kéo giá thuê và công suất thuê toàn thị trường đi xuống.

Thương mại điện tử đã thể hiện sự tăng trưởng mạnh mẽ và liên tục thay đổi hành vi mua sắm. Tuy Covid-19 ảnh hưởng tiêu cực đến bán lẻ trực tiếp, nó đã tạo nên cơ hội cho sản xuất và kinh doanh trực tuyến. Theo Bộ Công Thương, năm 2020, lượng người tham gia mua hàng trực tuyến chiếm 53% tổng dân số và doanh thu thương mại điện tử đạt 11,8 tỷ USD, tăng 18% so với năm trước. Mục tiêu năm cho 2025 là lượng người tham gia mua hàng trực tuyến chiếm 55% tổng dân số và doanh thu thương mại điện tử tăng bình quân 25%/năm và đạt 35 tỷ USD. Hà Nội cũng đặt mục tiêu tỷ trọng dân số tham gia mua hàng trực tuyến tương tự và doanh thu thương mại điện tử tăng bình quân 20%/năm đến năm 2025.

Việt Nam có tiềm năng phát triển to lớn và sẽ duy trì là một điểm đến đầu tư hấp dẫn với thu nhập ngày càng tăng, chính trị ổn định, quy mô dân số lớn và tỷ trọng dân số trẻ cao. Các nhà bán lẻ trong nước và quốc tế sẽ tiếp tục cạnh tranh gay gắt.

# VĂN PHÒNG

## NGUỒN CUNG



~2 triệu m<sup>2</sup>

▲ 2% QoQ  
▲ 6% YoY

## GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH



\$21 /m<sup>2</sup>/tháng

Ổn định QoQ  
▲ 3% YoY

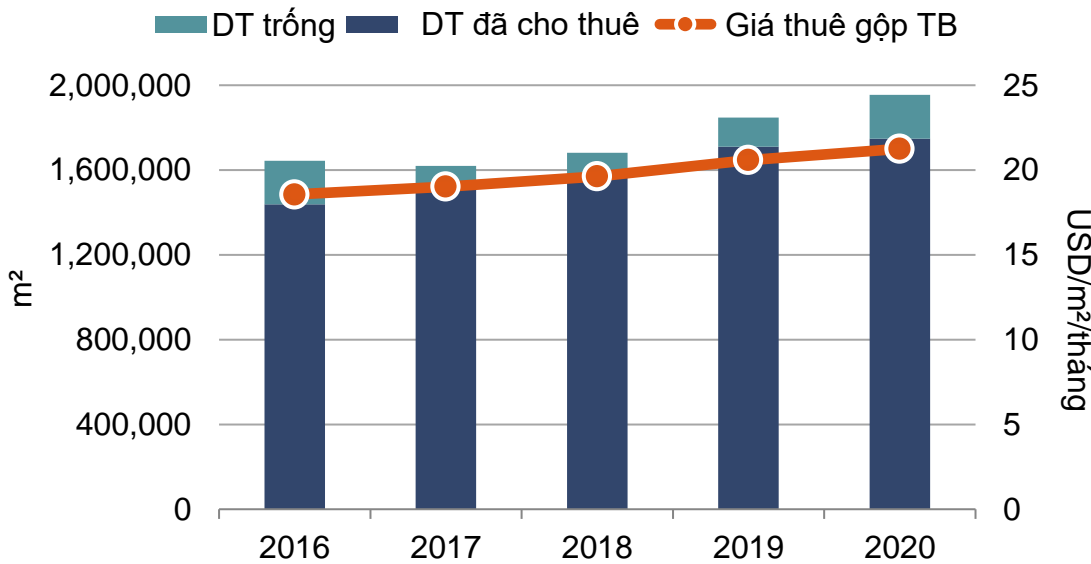
## CÔNG SUẤT



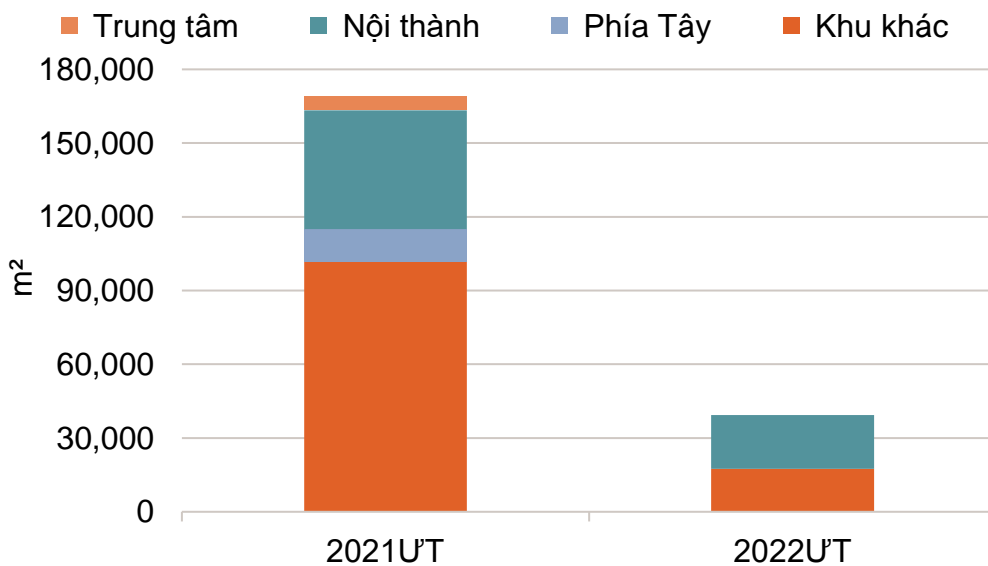
89%

Ổn định QoQ  
▼ -3 điểm % YoY

## Tình hình hoạt động



## Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q4/2020  
(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê  
(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

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

“**Nhiều công ty đã thay đổi phong cách từ bàn làm việc cố định sang các hình thức sắp xếp linh hoạt hơn. Các yêu cầu thường là tính hiệu quả, với không gian làm việc ít cố định hơn và nhiều khu vực sử dụng chung hơn. Năm 2020, các công ty ngành Công nghệ thông tin dẫn đầu trong việc mở rộng văn phòng, theo sát sau là ngành Hàng tiêu dùng nhanh & Sản xuất. Khách thuê có thể cân nhắc đánh giá hàng năm về các yêu cầu và tình trạng thuê nhằm theo sát các diễn biến thị trường.**”

Bà Hoàng Nguyệt Minh

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



## TIÊU ĐIỂM

### Công Suất Ổn Định

Tổng nguồn cung đạt gần hai triệu m<sup>2</sup>, tăng 2% theo quý và 6% theo năm sau sự gia nhập của dự án Hạng A International Centre với 7.000 m<sup>2</sup> tại khu vực Trung tâm và dự án Hạng B Century Tower với 33.000 m<sup>2</sup> tại khu vực Nội thành. Trong năm năm qua, phân khúc Hạng B có tăng trưởng mạnh nhất là 6%/năm trong khi Hạng A tăng 4%/năm và Hạng C tăng 3%/năm.

Giá thuê gộp và công suất thuê trung bình duy trì ổn định theo quý. Giá thuê gộp trung bình tăng 3% trong khi công suất thuê trung bình giảm -3 điểm % so với năm trước, chủ yếu do các dự án Hạng A và B mới gia nhập với quy mô lớn và giá thuê cao. Các dự án lớn Capital Place ra mắt trong Q3 và Century Tower ra mắt trong Q4 khiến khu vực Nội thành thay đổi đáng kể. Diện tích cho thuê thêm năm 2020 đạt 38.000 m<sup>2</sup>, với kết quả tích cực nhất tại phân khúc Hạng B và khu vực Nội thành.

Các ngành khác nhau có nhu cầu thuê khác nhau. Khách sạn và Du lịch, các ngành bị ảnh hưởng nặng nề nhất, cần ít không gian hơn, trong khi Dịch vụ, Công nghệ thông tin và Thương mại điện tử tiếp tục tăng trưởng.

### Kinh Tế Vĩ Mô Hồi Phục

Trong Q4/2020, GDP của Hà Nội có tăng trưởng 5,77% theo năm, mạnh hơn đáng kể so với các quý trước. Năm 2020, GDP của Hà Nội tăng 3,98% theo năm trong khi GDP cả nước tăng 2,91% theo năm. Theo The Economist, năm 2021, GDP Việt Nam sẽ tăng 5,2% theo năm, chậm hơn so với những năm gần đây do nền kinh tế dần hồi phục sau ảnh hưởng của Covid-19. FocusEconomics dự báo Việt Nam sẽ có tăng trưởng GDP đạt bình quân 6,7%/năm trong giai đoạn 2021-2025 và tiếp tục là một trong những nền kinh tế dẫn đầu ở Đông Nam Á.

Hà Nội tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh và hỗ trợ nhà đầu tư. Năm 2020, thành phố thu hút 3,72 tỷ USD vốn FDI. Lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới đạt 26.400, giảm -2% so với năm trước.

Điều tra của Chính phủ về Xu hướng Kinh doanh của các Doanh nghiệp ngành Công nghiệp chế biến, chế tạo trong Q4/2020 cho thấy 41% đánh giá hoạt động kinh doanh tốt hơn quý trước; trong khi đó 35% cho rằng vẫn ổn định và 25% thừa nhận gặp khó khăn. Sự tự tin cải thiện đối với Q1/2021 khi 43% kỳ vọng hoạt động kinh doanh sẽ tốt lên, 38% giữ thái độ trung lập trong khi 19% dự báo khó khăn.

### Triển Vọng

Đến hết năm 2022, khoảng 208.000 m<sup>2</sup> từ 15 dự án sẽ gia nhập, hầu hết thuộc Hạng B và nằm tại khu vực 'Khác'. Các dự án đáng chú ý bao gồm Vinfast Tower và BRG Grand Plaza (2021). Nguồn cung tương lai đáng kể có thể khiến công suất thuê trung bình giảm đi trong hai năm tới.

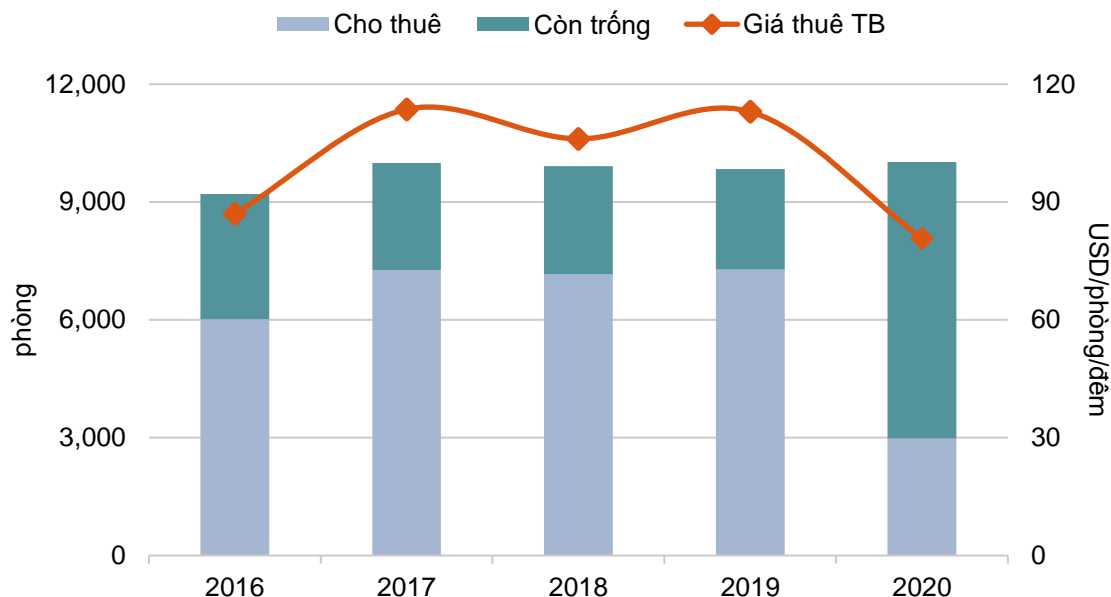
Xu hướng làm việc tại nhà không rõ rệt do Covid-19 nhanh chóng bị kiểm soát; dẫu vậy, nhiều công ty coi đây là cơ hội để thu hẹp quy mô, giảm chi phí vận hành và đầu tư nhiều hơn vào công nghệ. Nhu cầu đối với không gian văn phòng có vẻ sẽ tiếp tục xu hướng giảm.

Đại dịch đang thúc đẩy nhu cầu đối với không gian văn phòng linh hoạt và sáng tạo hơn cùng môi trường thân thiện với nhân viên nhằm tăng năng suất và khả năng sáng tạo. Điều này đang thách thức các tòa nhà cũ. Các chủ nhà chủ động tạo sự khác biệt bằng các dịch vụ bổ sung và tuân thủ nghiêm ngặt về sức khỏe và an toàn sẽ tăng khả năng cạnh tranh. Các điều khoản thuê sẽ cần ứng biến nhanh chóng hơn nhằm hỗ trợ không gian linh hoạt.

# KHÁCH SẠN

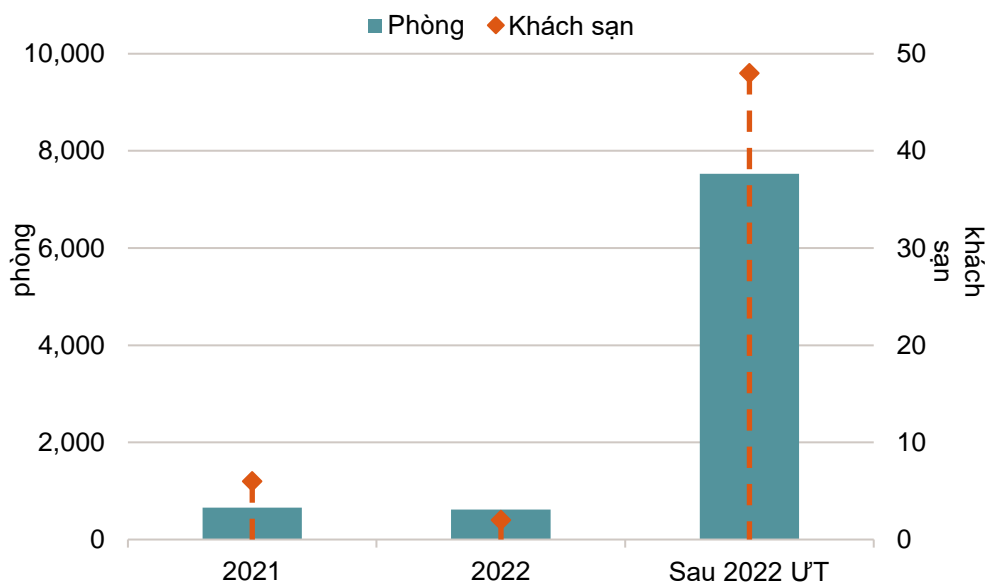


## Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

## Nguồn cung tương lai



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

- (1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q4/2020
- (2) Công suất tính bằng số phòng được thuê chia cho tổng số phòng.
- (3) Giá thuê phòng trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT
- (4) QoQ: So sánh theo quý
- (5) YoY: So sánh theo năm
- (6) Ghi chú: Nguồn cung tương lai không bao gồm các dự án đang chờ cấp sao và đóng cửa tạm thời do Covid-19

**“Một năm khó khăn đối với ngành du lịch do ảnh hưởng của dịch Covid-19 khiến nhiều khách sạn phải đóng cửa tạm thời. Tuy nhiên, tới cuối năm 2020, ngành du lịch đã có những dấu hiệu tích cực. Dù vậy, khách du lịch nội địa vẫn sẽ là yếu tố chính thúc đẩy sự phục hồi trong năm 2021.”**

Matthew Powell,  
Giám đốc, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Năm Khó Khăn Đối Với Khách Sạn

Nguồn cung toàn thị trường đạt khoảng 10.020 phòng từ 16 khách sạn 5 sao, 19 khách sạn 4 sao và 32 khách sạn 3 sao, ổn định theo quý và tăng 2% theo năm. Một khách sạn 3 sao tại khu vực trung tâm được chính thức xếp hạng sao. Tới cuối năm 2020, ba khách sạn với khoảng 200 phòng vẫn đang phải tạm đóng cửa do dịch bệnh và đang sửa chữa. Hiện nay, 10 khách sạn 3-5 sao đang trở thành cơ sở cách ly gồm 3 khách sạn 5 sao, 5 khách sạn 4 sao và 2 khách sạn 3 sao.

Công suất thị trường Q4 đạt 33%, tăng 12 điểm % theo quý nhưng giảm -42 điểm % theo năm, giá thuê phòng trung bình đạt 70 USD/phòng/đêm, giảm -5% theo quý và -39% theo năm. Công suất trung bình cả năm 2020 giảm -44 điểm % theo năm trong khi giá thuê trung bình giảm -29% theo năm. Phân khúc khách sạn 5 sao vẫn dẫn đầu thị trường về doanh thu buồng phòng trung bình với 35 USD/phòng/đêm, phân khúc 4 sao đạt 15 USD/phòng/đêm trong khi phân khúc 3 sao chỉ đạt 9 USD/phòng/đêm.

### Tín Hiệu Lạc Quan Cho Ngành Du Lịch

Trong năm 2020, Hà Nội đón 8,65 triệu lượt khách, giảm -70% theo năm, trong đó khách quốc tế đạt 1,11 triệu lượt, giảm -84% theo năm trong khi khách nội địa giảm -65% theo năm xuống còn 7,54 triệu lượt. Du lịch có tín hiệu phục hồi trong quý 4 khi lượng khách quốc tế tăng 63% theo quý và khách nội địa tăng 8% theo quý. Khách lưu trú quốc tế tăng 27% theo quý trong khi khách lưu trú nội địa tăng 5% theo quý.

Trong năm 2020, có 217.000 chuyến bay được thực hiện bởi các hãng hàng không Việt Nam, giảm -34% theo năm. Tuy nhiên, ngành hàng không cũng đang có dấu hiệu phục hồi khi trong quý 4, các hãng hàng không Việt Nam đã thực hiện 57.000 chuyến bay, tăng 21% theo quý. Trong tháng 10, số chuyến bay tăng gần 90% theo tháng. Thống kê từ Official Aviation Guide (OAG) cho thấy tính đến giữa tháng 1/2021, đường bay hai chiều Hà Nội – TP. Hồ Chí Minh xếp hạng bận rộn thứ hai thế giới trong tháng với khoảng 1,02 triệu khách, chỉ đứng sau đường bay Jeju-Seoul của Hàn Quốc với 1,07 triệu khách.

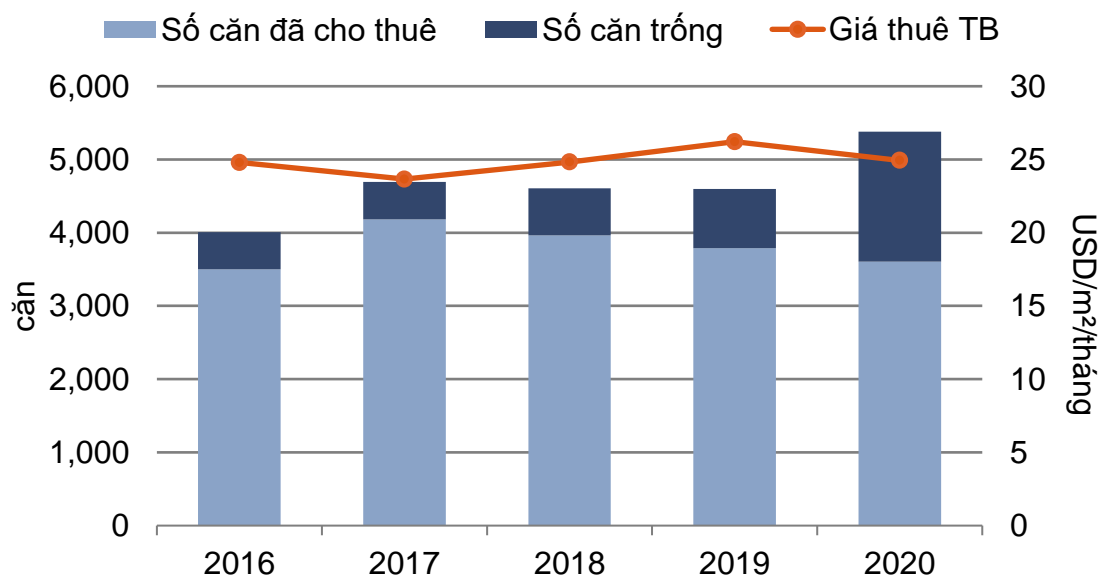
### Triển Vọng

Hơn 650 phòng từ 3 khách sạn 5 sao, 2 khách sạn 4 sao và 1 khách sạn 3 sao được kỳ vọng sẽ gia nhập thị trường trong năm 2021. Từ năm 2022 trở đi, hơn 8.100 phòng từ 50 dự án khách sạn sẽ gia nhập thị trường. Khu vực nội thành dẫn đầu với 50% nguồn cung tương lai, theo sau là khu vực phía Tây với 35%. Phân khúc 5 sao vẫn đứng đầu nguồn cung tương lai với 6.000 phòng từ 27 dự án.

# CĂN HỘ DỊCH VỤ

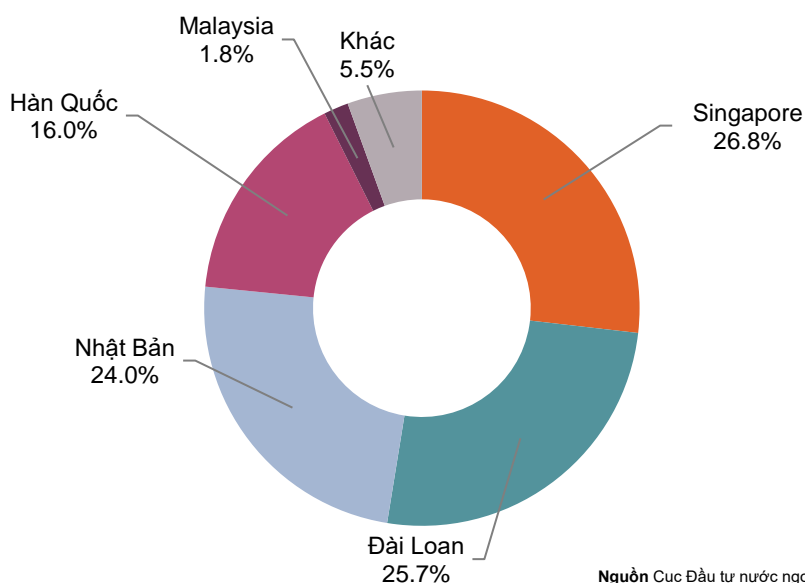


## Hoạt động thị trường



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

## FDI đăng ký vào Hà Nội, H2/2020



Nguồn Cục Đầu tư nước ngoài, 12T/2020

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q4/2020  
 (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



“**Làn sóng nguồn cung mới bùng nổ sau một năm trì hoãn bởi Covid-19. Nguồn khách thuê hiện tại dự kiến sẽ mở rộng vào năm 2021 nhờ sức nóng từ thị trường khu công nghiệp. Sự hợp tác giữa các chủ đầu tư trong nước và các đơn vị quản lý thương hiệu nước ngoài đang gia tăng, đảm bảo hoạt động tối ưu cho các dự án lớn.**”

Matthew Powell,  
Giám Đốc, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Tình Hình Hoạt Động

Nguồn cung tăng 16% theo năm, đạt kỷ lục 5.380 căn. Trong bốn dự án mới vào thị trường, một dự án có quy mô lớn nằm tại Gia Lâm, mở ra khu vực phát triển mới cho thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Sau thời gian dài chờ đợi, ba dự án khác mở cửa tại các quận trung tâm.

Công suất trung bình đạt 67%, giảm -2 điểm % theo quý. Trong khi công suất Hạng A tăng 5 điểm % theo quý, Hạng B giảm -13 điểm % theo quý do công suất thấp từ những dự án mới hoạt động. Giá thuê trung bình đạt 25 USD/m<sup>2</sup>/tháng, giảm -2% theo quý và -5% theo năm. Giá thuê tại Hạng A và Hạng C tăng nhưng Hạng B giảm nhẹ.

Các đơn vị quản lý thương hiệu vận hành 44% tổng số căn từ 18 dự án. Trong đó, chín đơn vị quản lý thương hiệu Hạng A cung cấp 93% tổng số căn có thương hiệu. Hạng B và Hạng C vẫn hạn chế sự hiện diện của các đơn vị vận hành quốc tế. Trong Q4/2020, AccorHotels mở cửa dự án thứ hai tại Hà Nội và Onyx Hospitality Group khởi động thương hiệu Saffron Collection lần đầu tại Hà Nội cũng như tại Việt Nam.

### Khu Công Nghiệp: Bùng Nổ Nhưng Thận Trọng

Lượng FDI đăng ký vào Hà Nội trong năm 2020 đạt xấp xỉ 712 triệu USD, tương đương 52% lượng đầu tư trong năm 2019. Singapore và Đài Loan mới vượt lên và trở thành hai nước đầu tư lớn nhất. Đóng góp 97% dòng FDI, các chuyên gia nước ngoài làm việc tại các công ty châu Á tiếp tục được kỳ vọng là nguồn khách thuê chủ lực.

Trong khi chi phí nhân công trung bình dần tăng lên và chính sách ưu đãi dành cho các ngành công nghiệp thâm dụng lao động bị xóa bỏ tại Trung Quốc, Việt Nam gia tăng tiềm năng để trở thành nhà xưởng sản xuất của thế giới. Trong năm 2020, ngành Công nghiệp chế biến và chế tạo dẫn đầu với 48% nguồn FDI đầu tư cả nước. Các tỉnh miền Bắc chiếm 60% lượng đăng ký mới của ngành này.

Trước làn sóng đầu tư mạnh mẽ, chính phủ khuyến khích phát triển công nghiệp theo hướng ổn định và bền vững. Luật Đầu tư 61/2020/QH14 có hiệu lực từ 1 tháng 1 năm 2021 quy định Thời hạn sử dụng đất của các dự án công nghiệp sẽ không được gia hạn nếu là: Dự án đầu tư sử dụng công nghệ lạc hậu, tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường và thâm dụng tài nguyên. Những ngành được ưu tiên đầu tư bao gồm Hoạt động và sản xuất công nghệ cao, tham gia chuỗi giá trị hoặc cụm liên kết ngành.

### Triển Vọng

Tổng 16 dự án tương lai cung cấp 2.186 căn. Nguồn cung mới phân bổ 80% tại quận Tây Hồ và 20% tại quận Nam Từ Liêm, Ba Đình và Đống Đa. Do các nguồn lực phát triển có hạn và các đơn vị quản lý nội địa còn ít kinh nghiệm, xu hướng hợp tác giữa những chủ đầu tư trong nước và đơn vị vận hành có thương hiệu đang gia tăng. Sáu đơn vị quản lý quốc tế dự kiến sẽ quản lý 89% tổng nguồn cung tương lai tại Hà Nội.

# CĂN HỘ BÁN

## NGUỒN CUNG SƠ CẤP



# 27.100

▲ 1% QoQ  
▼ -19% YoY

## LƯỢNG GIAO DỊCH



# 6.700

▲ 27% QoQ  
▼ -37% YoY

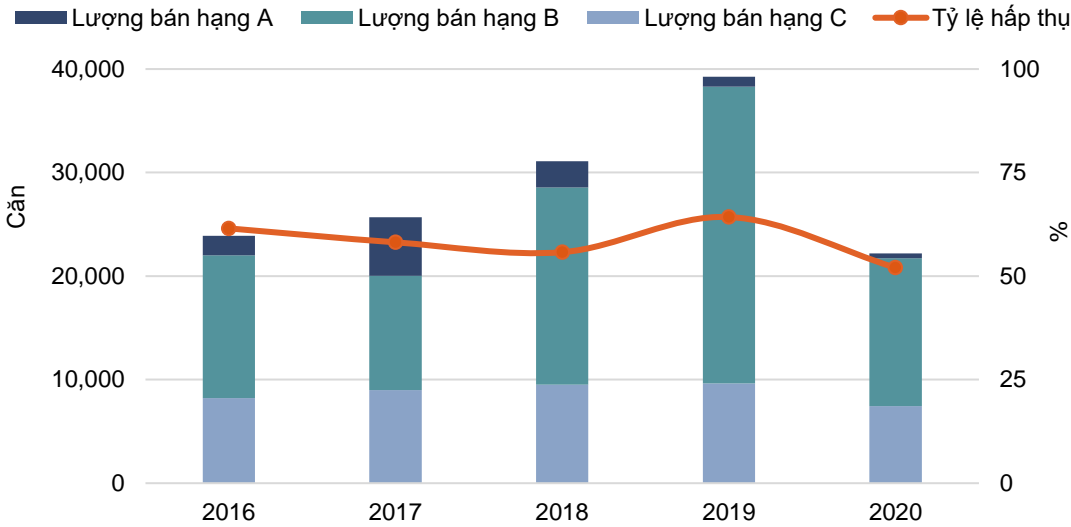
## TỶ LỆ HẤP THỤ



# 25%

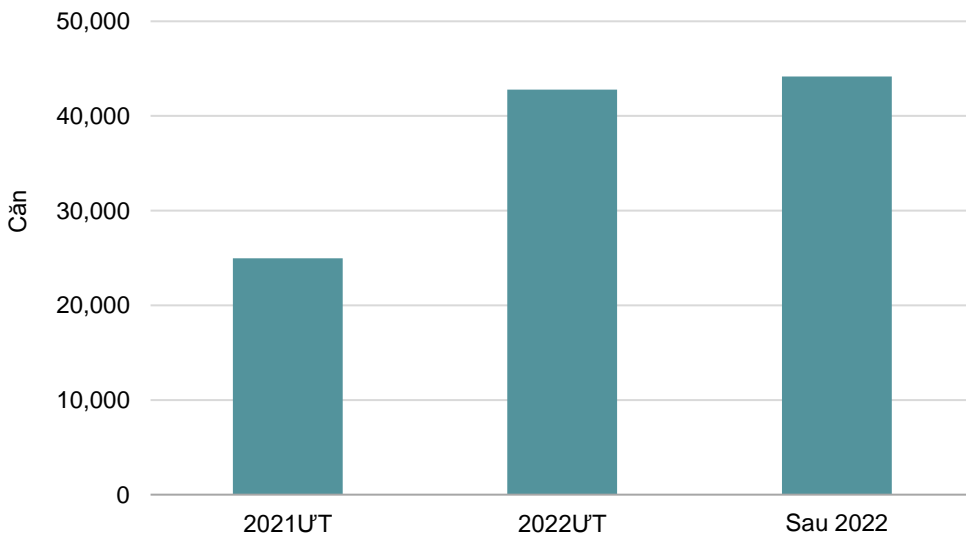
▲ 5 điểm % QoQ  
▼ -7 điểm % YoY

## Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu & Tư vấn Savills

## Nguồn cung tương lai



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường được cập nhật đến Q4/2020  
(2) Tỷ lệ hấp thụ được tính bằng số căn bán được trong quý chia cho tổng số căn sơ cấp

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

“ Năm 2020 khép lại với hoạt động thị trường nhận nhịp do niềm tin trở lại. Đại dịch làm giảm lượng khách quốc tế. Tuy nhiên, nguồn cầu trong nước vẫn duy trì ổn định, đặc biệt đối với căn hộ bình dân. Các chủ đầu tư bắt đầu tập trung vào khu vực ngoại thành và các tỉnh lân cận.”

Đỗ Thu Hằng,

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



## TIÊU ĐIỂM

### Dấu Hiệu Phục Hồi

Nguồn cung mới gần 5.500 căn từ 10 dự án mở bán mới và giai đoạn tiếp theo của 8 dự án, tăng 79% theo quý nhưng giảm -59% theo năm. Nguồn cung sơ cấp gồm 27.100 căn tăng 1% theo quý nhưng giảm -19% theo năm.

Nhu cầu bị dồn nén đã thúc đẩy hoạt động thị trường. Tổng số căn hộ bán đạt gần 6.700 căn, tăng 27% theo quý với tỷ lệ hấp thụ đạt 25%, tăng 5 điểm % theo quý. Hạng B và C hoạt động tốt.

Tình hình thị trường cả năm bị ảnh hưởng bởi đại dịch với số lượng căn bán được giảm -43% theo năm xuống mức thấp nhất trong vòng 5 năm vừa qua. Hạng B với 64% thị phần duy trì là phân khúc dẫn đầu.

### Cơ Sở Hạ Tầng Cải Thiện

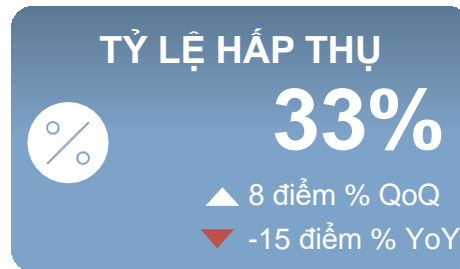
Giá bán căn hộ được hưởng lợi từ việc nâng cấp cơ sở hạ tầng. Giá chào bán trung bình tăng 4% mỗi năm trong vòng 5 năm qua. Cơ sở hạ tầng phát triển tạo điều kiện cho việc sống xa trung tâm. Việc hoàn thành các tuyến đường sắt đô thị và đường vành đai góp phần củng cố xu hướng này. Khung hợp tác công - tư đã được đơn giản hóa trong năm 2020. Ổn định chính trị và việc ra các quyết định nhanh hơn làm tăng chi tiêu cho các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm. Tổng cục Thống kê ước tính khi vốn đầu tư công tăng 1 điểm %, GDP tăng trưởng 0,06 điểm %.

### Triển Vọng

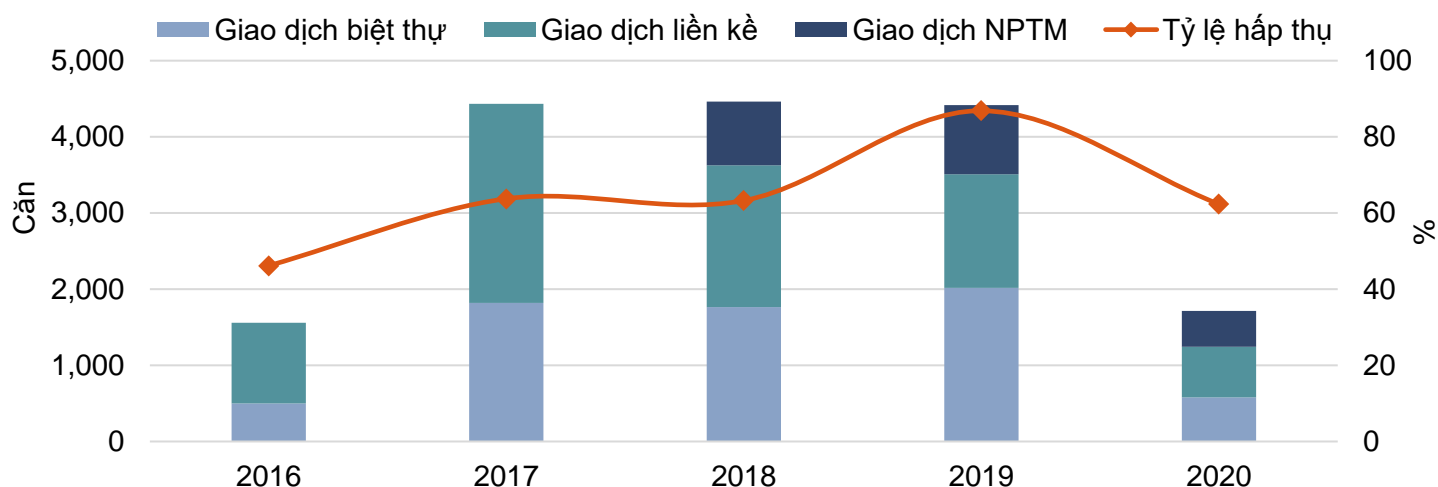
Trong năm 2021, khoảng 25.000 căn hộ từ 25 dự án mới và giai đoạn tiếp theo sẽ mở bán. Hạng B sẽ tiếp tục dẫn đầu, với 78% thị phần. Nguồn cung lớn nhất sẽ đến từ quận Từ Liêm với 57%, quận Hoàng Mai và huyện Gia Lâm với 12% mỗi nơi.

Hoạt động đầu tư bất động sản sẽ ghi nhận các thương hiệu mới xuất hiện và các thương hiệu hiện tại mở rộng danh mục đầu tư tại Việt Nam. Sự phát triển và tăng trưởng của proptech đang được thúc đẩy bởi nhịp phát triển của thị trường bất động sản.

# BIỆT THỰ/NHÀ LIỀN KỀ

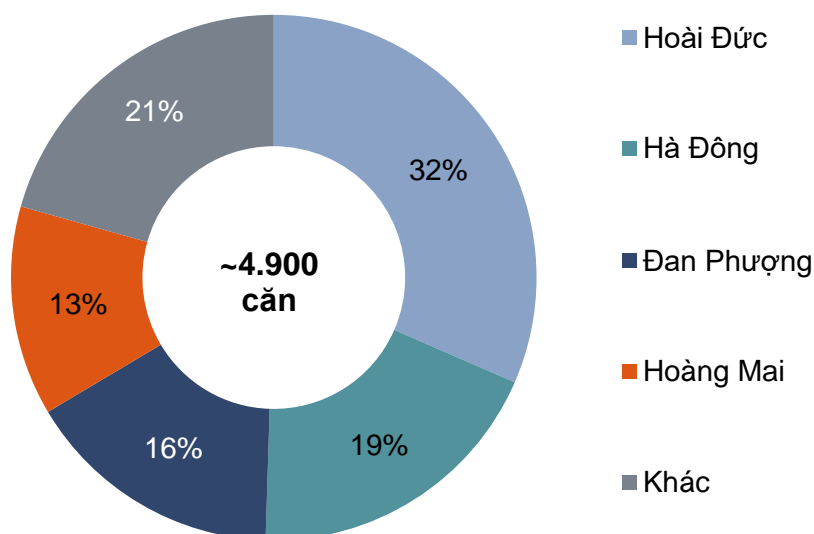


## Tình hình hoạt động



Nguồn Nghiên cứu và Tư vấn Savills

## Nguồn cung mới 2021



Nguồn Nghiên cứu và Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường được cập nhật đến Q4/2020  
 (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



“**Thị trường biệt thự/nhà liền kề tiếp tục được cải thiện nhưng vẫn thiếu nguồn cung mới do sự cạnh tranh đến từ cả Chủ đầu tư lẫn người mua. Nguồn cung tương lai tập trung tại phía Tây mang lại nhiều triển vọng hứa hẹn cho năm 2021.**”

Nguyễn Đức Thêm

Quản lý Kinh doanh Nhà ở, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Nguồn Cung Mới Hạn Chế

Nguồn cung mới đạt khoảng 190 căn đến từ bốn dự án, giảm -56% theo quý và -65% theo năm với hầu hết đến từ Him Lam Vạn Phúc và Hà Đô Charm Villas. Các dự án mới mở bán theo từng phân khu chứ không tung toàn bộ sản phẩm, trong khi đó, các dự án đang bán không mở bán thêm do lượng cung đã mở bán còn tồn.

Nguồn cung sơ cấp đạt 1.546 căn, giảm -15% theo quý và tăng 20% theo năm. Quận Hà Đông dẫn đầu với 38% thị phần và tiếp tục sẽ là khu vực đáng chú ý trong năm 2021. Tuy nhiên, những thách thức mới sẽ đến từ các khu vực đang phát triển như Hoài Đức, Đan Phượng và Đông Anh.

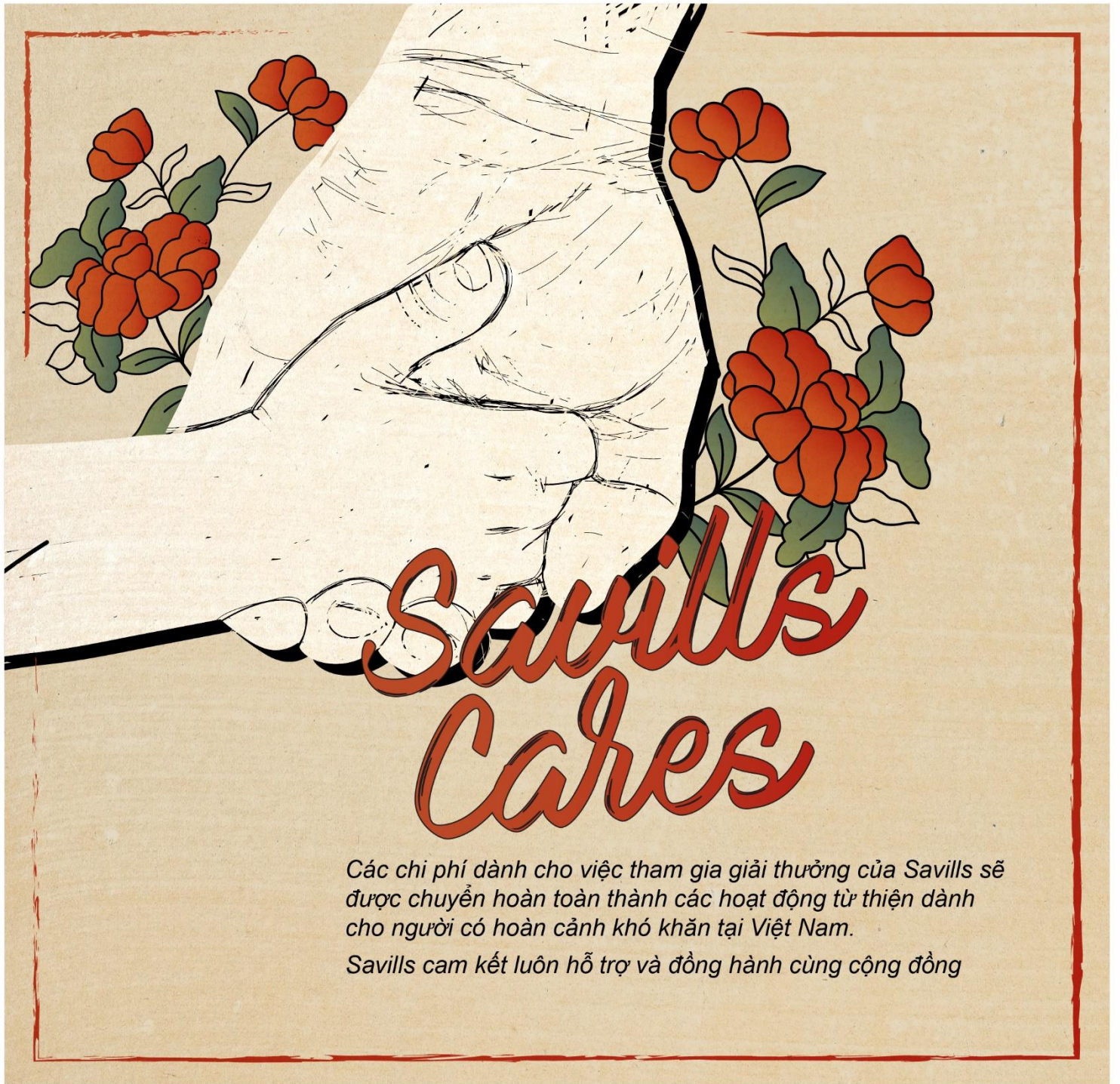
### Tình Hình Hoạt Động Cải Thiện

Hoạt động thị trường trong quý 4 đạt 509 giao dịch, tăng 12% theo quý nhưng giảm -17% theo năm. Quận Hà Đông dẫn đầu lượng giao dịch với 48% thị phần. Tỷ lệ hấp thụ theo quý ở mức 33%, là mức cao nhất trong năm 2020, tăng 8 điểm % theo quý nhưng giảm -15 điểm % theo năm. Tuy nhiên, tình hình hoạt động cả năm 2020 vẫn ở mức thấp nhất kể từ năm 2016. Lượng giao dịch đạt 1.715 giảm -61% theo năm và tỷ lệ hấp thụ khoảng 65% giảm -25 điểm % theo năm.

Giá sơ cấp trung bình của Biệt thự đạt 4.299 USD/m<sup>2</sup>, giảm -13% theo quý. Giá trung bình của Nhà liền kề là 4.832 USD/m<sup>2</sup>, tăng 5% theo quý. Với Nhà phố thương mại, giá trung bình khoảng 8.009 USD/m<sup>2</sup>, tăng 20% theo quý. Giá sơ cấp trung bình của Biệt thự dao động do có nguồn cung mới ở Hoài Đức được mở bán với mức giá thấp hơn giá trung bình; trong khi đó, nguồn cung mới nhà phố thương mại ở Hà Đông có mức giá cao hơn giá trung bình.

### Triển Vọng Hứa Hẹn

Trong năm 2021, dự kiến có khoảng 4.900 căn từ 16 dự án sẽ được mở bán. Hầu hết nguồn cung tương lai nằm tại huyện Hoài Đức, theo sau là Hà Đông, Đan Phượng, và Hoàng Mai. Khu vực phía Tây sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường biệt thự/liền kề trong năm 2021 trong khi khu vực phía Đông có dấu hiệu chậm lại với nguồn cung mới hạn chế. Tuy nhiên, những vấn đề liên quan tới hạ tầng giao thông kết nối hay pháp lý dự án vẫn là các thách thức chính cho nguồn cung mới năm 2021. Nguồn cầu dành cho các dự án có tính chất pháp lý rõ ràng sẽ ngày càng gia tăng.



*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

+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

DThuHang@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