

Việt Nam – Q1/2020



BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

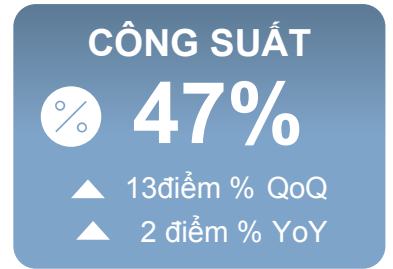
Thông cáo báo chí

Thị trường biệt thự & nhà phố

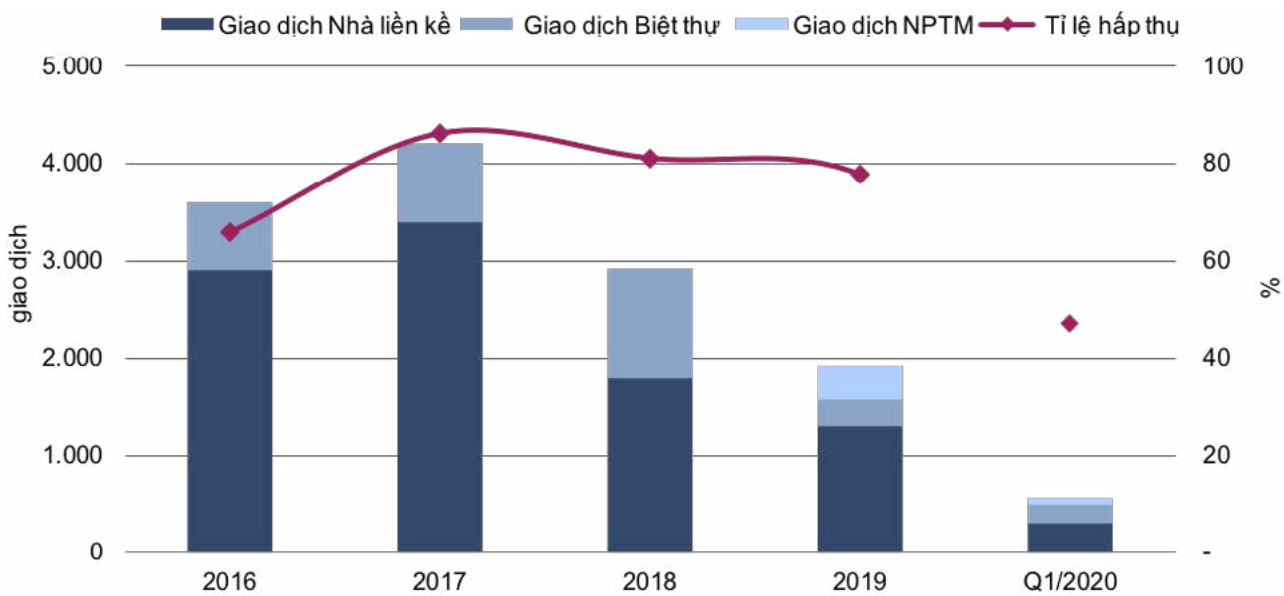
savills



BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ



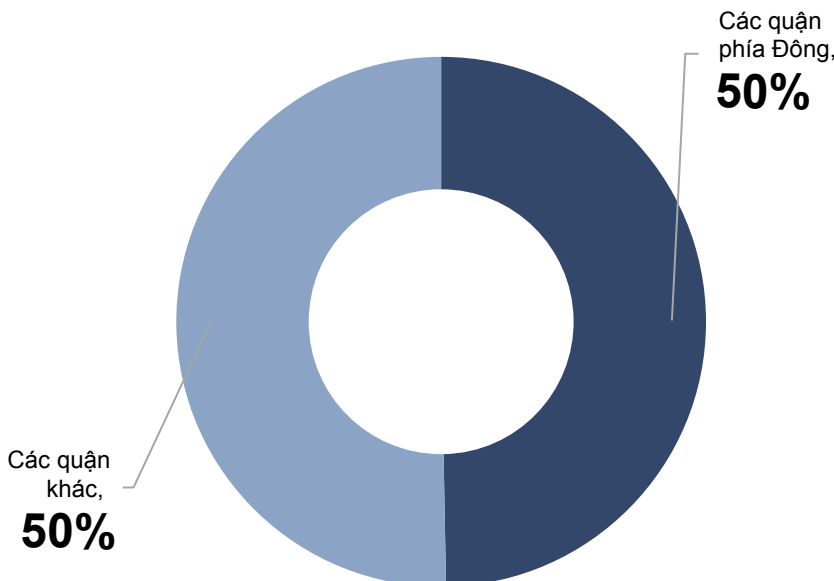
Tình hình hoạt động



Nhà phố thương mại được tách riêng từ Q1/2019.

Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai đến 2023



(1) Số liệu Q1/2020

(2) Tỷ lệ hấp thụ là tỷ lệ phần trăm số lượng giao dịch trên nguồn cung sơ cấp

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

“*Nguồn cung khan hiếm cùng với sự gia tăng mạnh mẽ của tầng lớp trung lưu và các sản phẩm cao cấp sẽ duy trì tiềm năng của thị trường trong trung hạn.*”

Bà Võ Thị Khánh Trang

Trưởng bộ phận Nghiên cứu - Tư vấn, Savills Tp. HCM



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung sơ cấp khan hiếm

Nguồn cung sơ cấp Q1/2020 đạt hơn 1.200 căn, tăng 46% theo quý nhưng giảm -6% theo năm. Sự tăng trưởng chủ yếu nhờ đóng góp của hai dự án lớn: Zeitgeist – River County 1 mở bán tháng 1 và Verosa Park mở bán vào đầu tháng 2. Bốn trên năm dự án gia nhập thị trường trước thời điểm cách ly xã hội. Do Covid-19, nhiều chủ đầu tư đã buộc phải dừng thi công, và có thể trì hoãn việc mở bán vào 6 tháng cuối năm 2020. Ba quận dẫn đầu là Quận 2, 9 và Nhà Bè với 72% nguồn cung sơ cấp, tập trung ở các dự án phức hợp của các chủ đầu tư lớn và uy tín.

Các dự án mới hoạt động khả quan

Lượng giao dịch trong quý 1 đạt 500 căn, tăng 103% theo quý nhưng giảm nhẹ -3% so với cùng kỳ năm 2019. Nhà ở liền thổ vẫn được xem là kênh đầu tư dài hạn với tỷ suất lợi nhuận cao hơn so với chứng khoán hoặc lãi suất ngân hàng. Nhà đầu tư có xu hướng thận trọng hơn khi mức độ không chắc chắn của thị trường ngày càng tăng. Tuy nhiên, một số ít vẫn tìm kiếm cơ hội đầu tư lâu dài ở các sản phẩm tốt. 65% tổng lượng giao dịch của thị trường đến từ đợt mở bán mới các dự án phức hợp của GS E&C và Khang Điền.

Dòng tiền bị thắt chặt đã thúc đẩy các chủ đầu tư giảm giá và kéo dài thời hạn thanh toán. Tuy nhiên, sự vắng bóng các dự án lớn khiến doanh thu và tỷ lệ hấp thụ của thị trường đất nền Q1/2020 giảm đến mức thấp nhất trong năm năm trở lại đây. Các khách hàng ngại rủi ro thường chuộng đầu tư ở các dự án lớn với tình thanh khoản cao.

Cạnh tranh từ các thị trường vùng ven

Do nguồn cung mới khan hiếm và lượng hàng tồn kho giá cao, thị trường nhà ở Tp, HCM ngày càng cạnh tranh với các đô thị vệ tinh như Đồng Nai, Bình Dương với quỹ đất lớn và giá cả phải chăng hơn. Nguồn cung tương lai hơn 16.200 căn từ hai tỉnh này kỳ vọng sẽ đáp ứng một phần nhu cầu nhà ở và đầu tư của người mua đến tp.HCM. Trong bối cảnh nhà đầu tư hướng đến các cơ hội đầu tư khác với giá thấp và tiềm năng tăng trưởng dài hạn. Việc cơ sở hạ tầng kết nối thành phố với các tỉnh lân cận ngày càng phát triển và thuận tiện như các dự án đường Vành Đai, hệ thống cầu nối Tp. HCM-Đồng Nai và cao tốc Bến Lức-Long Thành sẽ góp phần thúc đẩy mật độ dân cư ở các đô thị vệ tinh.

Triển vọng tương lai

Bất động sản được dự đoán sẽ chịu ảnh hưởng của Covid-19 trong ngắn hạn. Tiến độ nhiều dự án sẽ kéo dài do trì trệ ở khâu giải phóng mặt bằng và xây dựng. Tuy nhiên, trong dài hạn, cùng với tốc độ tăng nhanh dân số và quy mô hộ gia đình ngày càng giảm, nhu cầu nhà ở vẫn trên đà tăng trưởng. Khách hàng đầu tư trong giai đoạn này sẽ nhiều cơ hội để mua bất động sản với giá hợp lý kèm theo các chương trình khuyến mãi của chủ đầu tư.

Đến năm 2023, thị trường sẽ đón hơn 19.000 sản phẩm mới, trong đó 50% là ở các quận phía Đông. Biệt thự/Nhà phố được kỳ vọng sẽ tiếp tục dẫn đầu với 88% nguồn cung tương lai.

BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP



1.345 căn

▲ 5% QoQ
▼ -56% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH



281 căn

▼ -54% QoQ
▼ -75% YoY

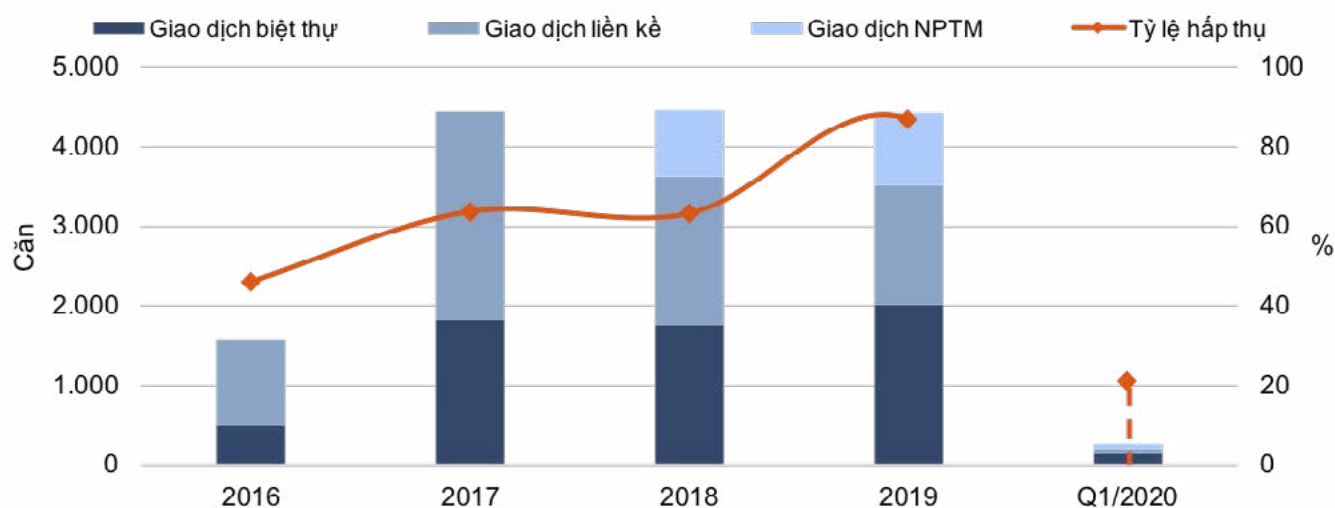
TỶ LỆ HẤP THỤ



21%

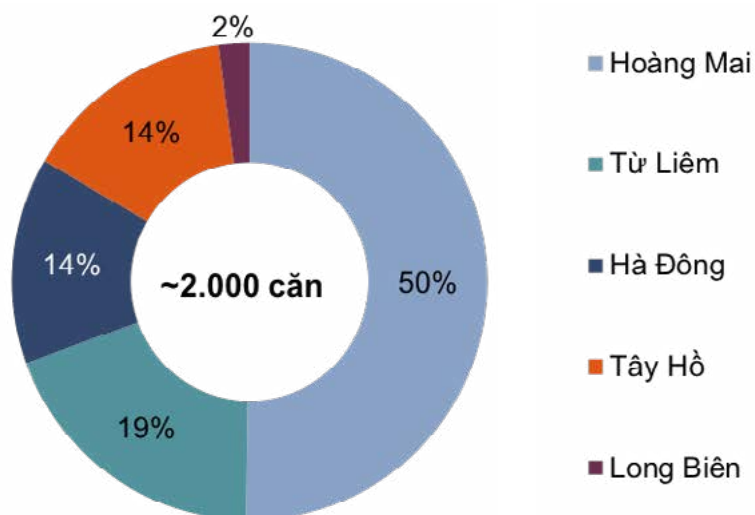
▼ -27 điểm % QoQ
▼ -16 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Số liệu Q1/2020
(2) Tỷ lệ hấp thụ là tỷ lệ phần trăm số lượng giao dịch trên nguồn cung sơ cấp

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

“*Thị trường quý đầu năm 2020 không có nhiều biến động với nguồn cung hạn chế và giao dịch thấp. Trong tình hình khó đoán hiện tại, chúng ta hy vọng hạng mục này sẽ nhanh chóng hồi phục bởi nhà đất vẫn là những khoản đầu tư được ưa chuộng nhất.*”

Matthew Powell,
Giám đốc, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung sụt giảm

Sau sự phục hồi ngắn hạn của nguồn cung trong Q4/2019, thị trường bị ảnh hưởng bởi kỳ nghỉ Tết và COVID-19 giảm nguồn cung mới -76% theo năm. Chỉ hai dự án được mở bán, Green Center Villas tại quận Tây Hồ và Him Lam New Star tại quận Long Biên, cung cấp cho thị trường 130 căn. Hà Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung sơ cấp với hơn 50% thị phần.

Trong ba năm vừa qua, phía Đông Thành phố, bao gồm quận Long Biên và huyện Gia Lâm, luôn dẫn đầu nguồn cung sơ cấp với nhiều dự án được mở bán cùng sự xuất hiện của các chủ đầu tư lớn. Tuy nhiên, trong hai quý trở lại đây, quận Hà Đông đã trở lại dẫn đầu nguồn cung sơ cấp và hứa hẹn tiếp tục dẫn đầu thị trường trong năm nay.

Hoạt động thị trường chững lại

Số căn bán được giảm -54% theo quý và -75% theo năm với 281 căn bán được. Tỷ lệ hấp thụ theo quý đạt 21%, thấp nhất trong vòng ba năm, giảm -27 điểm % theo quý và -16 điểm % theo năm. Hà Đông, với nguồn cung sơ cấp lớn nhất, có số lượng căn bán được nhiều nhất với 46% tổng lượng giao dịch.

Quý đầu thường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ thấp nhất trong năm. Tỷ lệ cao nhất thường đạt vào quý 2 và quý 4. Trong năm năm vừa qua, quý 1 chỉ chiếm 18% tổng lượng giao dịch cả năm.

Sự ổn định giữa hỗn loạn

Đến cuối Q1/2020, đa số các chủ đầu tư đều chưa giảm giá bán nhờ đó giá bán vẫn giữ được ổn định và thậm chí tăng ở một số dự án.

Với tình hình thị trường chững lại và hàng hóa có nhiều biến động, bất động sản, đặc biệt là nhà đất, tiếp tục là một trong những kênh đầu tư được ưa chuộng. Nếu tình hình dịch bệnh vẫn tiếp diễn, các chủ đầu tư sẽ phải cân nhắc việc giảm giá bán hoặc lịch thanh toán linh hoạt hơn.

Việc giãn cách xã hội đã hạn chế tất cả các hoạt động, trong đó bao gồm cả các hoạt động tại các dự án xây dựng. Theo Điều 57 của Luật Kinh doanh Bất động sản, tiến độ thanh toán phải phù hợp với tiến độ xây dựng; do đó, việc xây dựng bị trì hoãn sẽ giảm gánh nặng tài chính cho người mua trong giai đoạn này nhưng lại gia tăng thêm áp lực cho các chủ đầu tư trong việc cam kết tiến độ hoàn thành.

Nhìn chung giá sơ cấp toàn thị trường giảm do việc tăng tỷ trọng của nguồn cung sơ cấp nằm tại các vị trí ngoài trung tâm có giá thấp hơn giá trung bình thị trường. Tuy nhiên, giá trung bình thứ cấp lại tăng, tăng 1,2% theo quý và 7,3% theo năm đối với biệt thự, tăng 2,8% theo quý và 4% theo năm với nhà liền kề, và tăng 3,1% theo quý và 3,8% theo năm cho nhà phố thương mại.

Triển vọng thị trường chưa rõ ràng

Nguồn cung mới giảm -42% theo năm trong năm 2019 và dự kiến sẽ được giữ nguyên trong năm 2020. Trong chín tháng tiếp theo, khoảng 13 dự án biệt thự/liền kề, cung ứng khoảng 2.000 căn, được triển khai chủ yếu ở các quận Hoàng Mai, Hà Đông, và Từ Liêm. Dịch bệnh đã buộc nhiều dự án thay đổi thời gian dự kiến mở bán trong năm nay lùi lại cho đến ít nhất năm sau.

Các gói kích thích của Chính phủ sẽ giúp tăng trưởng đầu tư và hỗ trợ việc phục hồi kinh tế. Những gói hỗ trợ giúp doanh nghiệp tiếp tục hoạt động đã phần nào giảm thiểu những ảnh hưởng ban đầu. Tuy nhiên, trong thời gian tới, để thị trường bất động sản có thể hồi phục trở lại, những quy định, hạn chế có thể cần được nới lỏng sau dịch COVID-19.



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

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Troy Griffiths
Phó Tổng Giám đốc
Savills Việt Nam
+84 (0) 933 276 663
TGriffiths@savills.com.vn



Đỗ Thị Thu Hằng
Giám đốc, Bộ phận Nghiên cứu - Tư Vấn,
Savills Hà Nội
+84 (0) 912 000 530
dthuthang@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