HÀ NỘI – Q1/2020

BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

Thông cáo báo chí
Thị trường biệt thự & nhà phố

savills



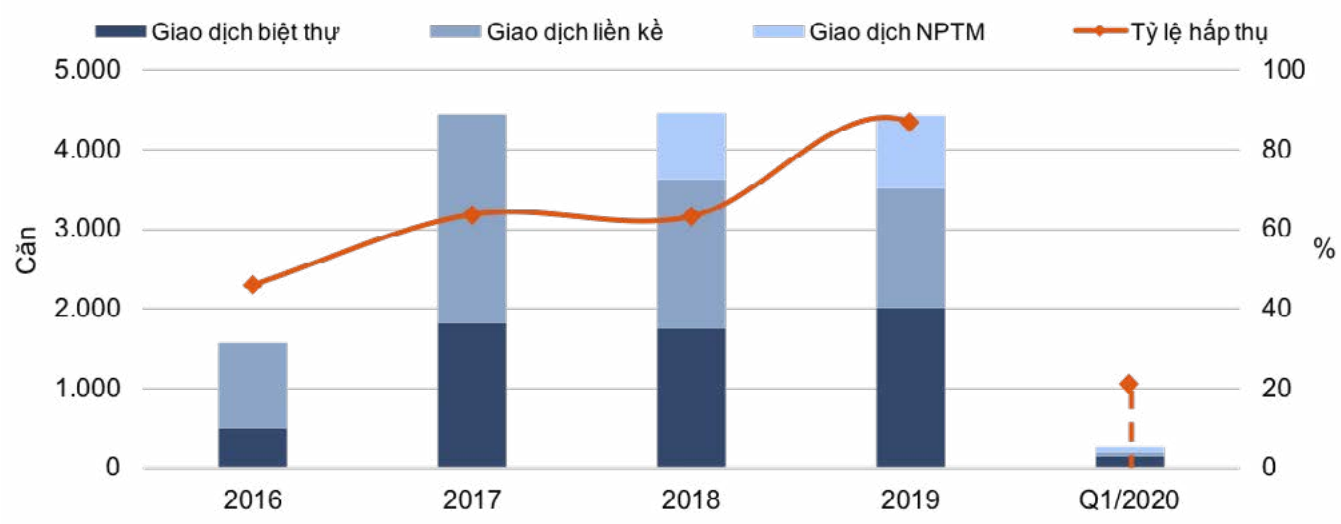
BIỆT THỰ & NHÀ PHỐ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP
1.345 căn
▲ 5% QoQ
▼ -56% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH
281 căn
▼ -54% QoQ
▼ -75% YoY

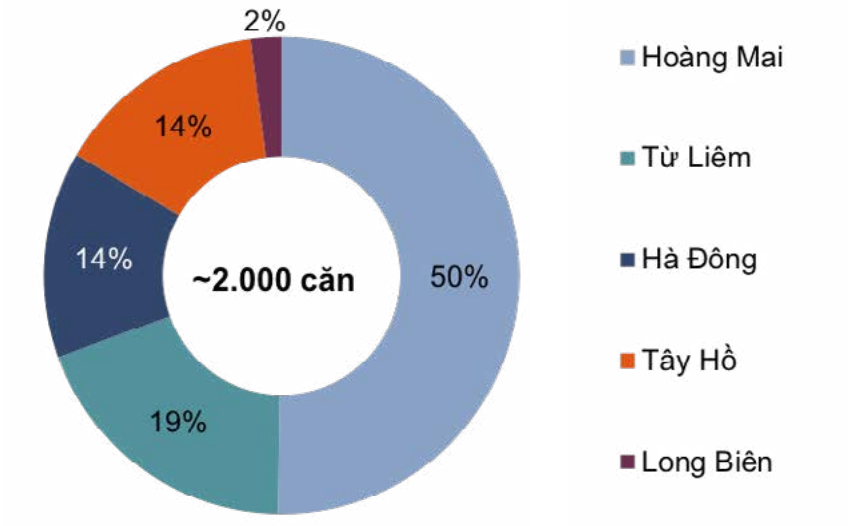
TỶ LỆ HẤP THỤ
21%
▼ -27 điểm % QoQ
▼ -16 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



(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: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

"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 dầu 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 chứng khoán 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.



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

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