BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

HÀ NỘI – Q1/2020

Thông cáo báo chí
Thị trường căn hộ

savills



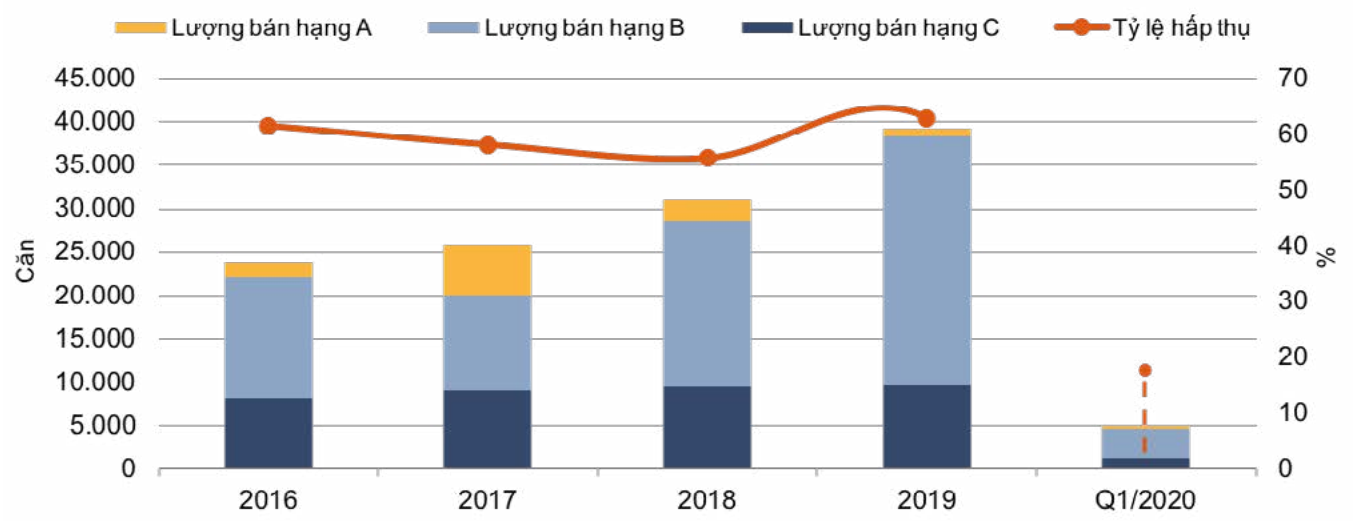
CĂN HỘ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP
27.900 căn
-17% QoQ
-19% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH
4.900 căn
-53% QoQ
-50% YoY

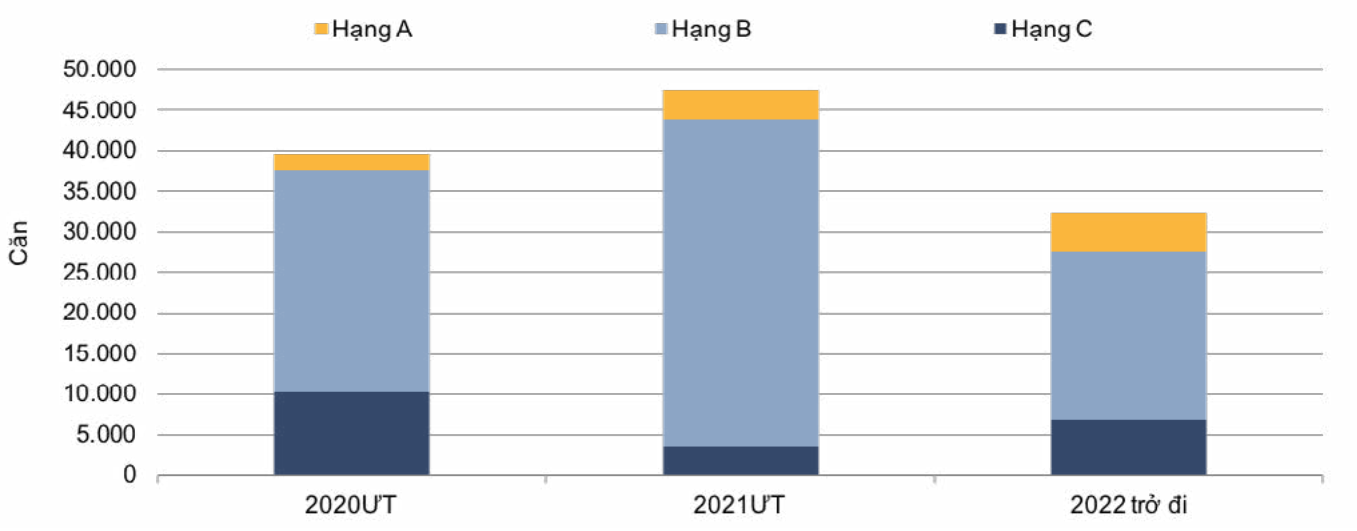
TỶ LỆ HẤP THỤ
18%
-14 điểm % QoQ
-11 điểm % YoY

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) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q1/2020
(2) Tỷ lệ hấp thụ bằng lượng giao dịch chia cho nguồn cung sơ cấp

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

"Chúng ta có thể sẽ chứng kiến sự phục hồi nguồn cung mới trong nửa cuối năm cùng với sự thúc đẩy mạnh mẽ của các chủ đầu tư để đạt được mục tiêu doanh số."

Đỗ Thu Hằng, Giám đốc,
Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Tình hình hoạt động trong mùa dịch

Trong Q1/2020, năm dự án mới và giai đoạn tiếp của sáu dự án hiện tại đã cung cấp khoảng 4.800 căn, giảm -64% theo quý và giảm -50% theo năm. Nguồn cung mới ghi nhận ở mức thấp nhất trong vòng năm năm qua bởi các chủ đầu tư thay đổi kế hoạch nhanh chóng ứng phó với đại dịch. Nguồn cung sơ cấp giảm -17% theo quý và giảm -19% theo năm, xuống 27.900 căn. Hạng B duy trì nguồn cung lớn nhất với 73% thị phần.

Số lương giao dịch đạt khoảng 4.900, giảm -53% theo quý và -50% theo năm. Tình hình hoạt động theo quý kém do chịu ảnh hưởng của nghỉ lễ trong đầu Q1 và sau đó là việc thực hiện giãn cách xã hội. Người mua trong nước tránh các sự kiện bán hàng đông đúc, trong khi lệnh cấm du lịch đã hạn chế khách mua nước ngoài. Tỷ lệ hấp thụ trong quý là 18%, giảm -14 điểm % theo quý và giảm -11 điểm % theo năm. Các biện pháp tăng cường của chính phủ kể từ ngày 1/4 đã buộc các chủ đầu tư phải tạm dừng công trình xây dựng và đóng cửa các văn phòng bán hàng.

Giá sơ cấp ổn định

Giá sơ cấp ổn định theo quý và tăng 10% theo năm lên mức 1.460 USD/m^2. Trừ khi dịch bệnh tiếp tục trong nửa cuối năm 2020, Savills nhận định sẽ không có sự điều chỉnh mạnh giá sơ cấp do tác động bởi dịch.

Trong vòng năm năm qua, giá chào bán trung bình sơ cấp đã tăng đều 5% mỗi năm. Hạng A tăng trưởng cao nhất ở mức 10% theo năm do nguồn cung mới có tiêu chuẩn ngày càng cao. Quận Cầu Giấy ghi nhận giá sơ cấp tăng 15%/năm do giá bán thấp hơn khu vực trung tâm và điều kiện y tế và giáo dục tốt.

Hạng B gánh chịu tác động

Hạng B có tỷ lệ hấp thụ thấp nhất, giảm -16 điểm % theo quý và giảm -14 điểm % theo năm, xuống mức 17% cùng với lượng giao dịch giảm -57% theo quý và giảm -51% theo năm. Thị phần lượng giao dịch hạng B giảm về 70% so với mức 75% trong Q4/2019. Với nguồn cung dồi dào, các chủ đầu tư phải đối mặt với cạnh tranh khốc liệt để duy trì kết quả kinh doanh. Giá sơ cấp giảm -2% theo quý nhưng tăng 5% theo năm. Hạng C đạt tỷ lệ hấp thụ cao nhất ở mức 20% được thúc đẩy bởi nguồn cầu đối với sản phẩm bình dân ngày càng tăng.

Các nhân tố thúc đẩy nguồn cầu dài hạn

Tính tới 2019, dân số Hà Nội đạt 8,1 triệu người với tốc độ tăng trưởng ổn định 2,2%/năm trong 10 năm qua. Với khoảng 120.000 trẻ sơ sinh ra đời và 80.000 đến 100.000 người nhập cư mỗi năm, dân số Hà Nội tăng nhanh hơn tỷ lệ cả nước 1,1%. Tỷ lệ dân số thành thị tăng 8 điểm % so với năm 2009 chiếm 49% tổng dân số.

Kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019 cho thấy Hà Nội có khoảng 2,2 triệu hộ gia đình. Quy mô hộ gia đình trung bình đang có xu hướng giảm và hiện ở mức 3,5 người/hộ. Tỷ lệ người dân sống tại chung cư cao nhất cả nước, ở mức 12,9%, với 2,8% có dự định mua nhà hoặc căn hộ mới. Diện tích nhà ở bình quân đầu người là 26,1 m^2/người vào năm 2019, tăng từ 23,6 m^2/người năm 2014.

Người mua nước ngoài ngày càng quan tâm đến các dự án cao cấp được thể hiện thông qua việc hạn mức 30% cho người nước ngoài nhanh chóng được bán hết. Xu hướng này dự kiến sẽ tiếp tục đối với các dự án chất lượng tại vị trí tốt được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.

Công nghệ phát triển

Vingroup ra mắt sàn giao dịch bất động sản trực tuyến và Sunshine giới thiệu ứng dụng Sunshine App. Các bước tiến công nghệ được hỗ trợ bởi việc 66% dân số Việt Nam là người dùng internet với thời gian sử dụng trung bình mỗi ngày là 6 tiếng 42 phút. Khoảng 148% sử dụng điện thoại di động và 45% trong số đó kết nối 3G & 4G. Tuy nhiên, công nghệ sẽ không thay thế hoàn toàn vai trò của tương tác trực tiếp trong việc tạo dựng niềm tin của người mua nhà.

TIÊU ĐIỂM

Triển vọng

Tác động kinh tế ngắn hạn của Covid-19 sẽ rất nghiêm trọng.

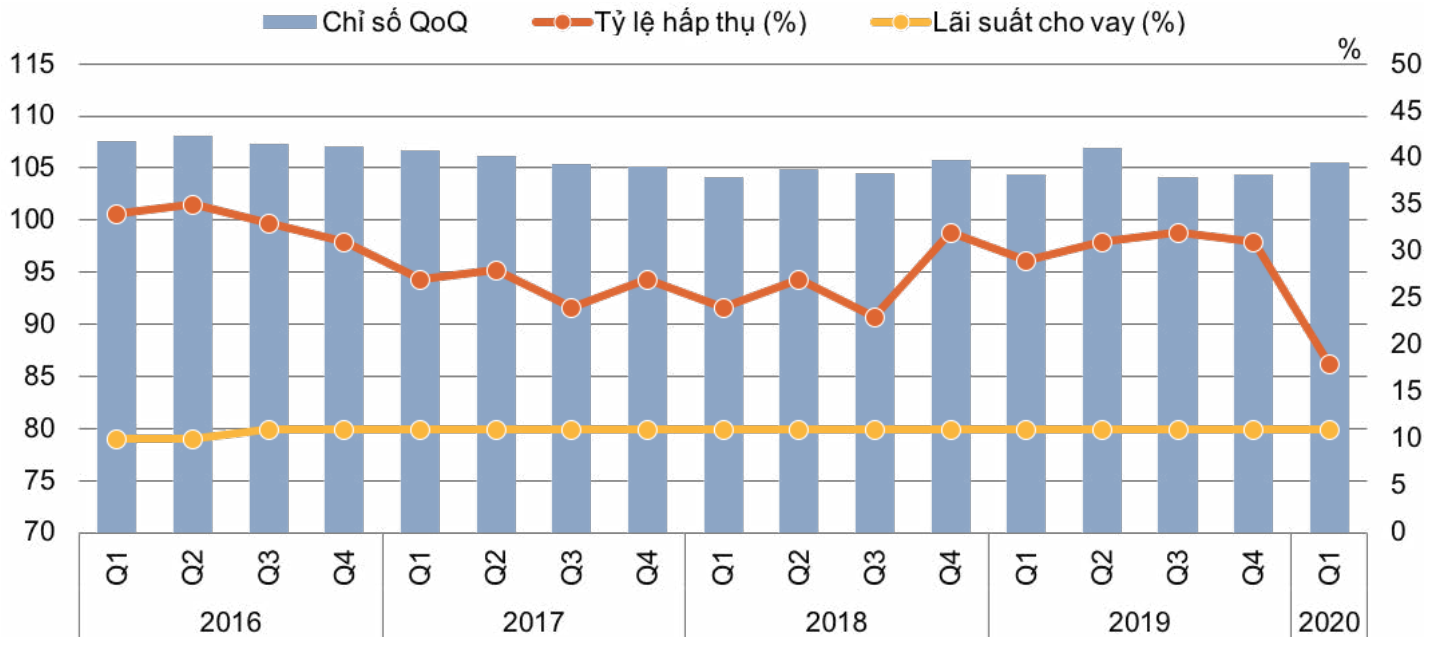
Trong năm 2020, khoảng 39.600 căn hộ từ 28 dự án hiện tại và tương lai sẽ gia nhập thị trường và hạng B sẽ tiếp tục dẫn đầu nguồn cung. Trong số 28 dự án trên, 43% đang được xây dựng và 36% đang làm móng. Các quận/huyện dẫn đầu nguồn cung bao gồm: Từ Liêm với 37% nguồn cung, Gia Lâm với 24% và Hoàng Mai với 23% thị phần.

Khi các hạn chế được gỡ bỏ, các chủ đầu tư sẽ chịu áp lực phải tăng doanh số bán hàng, dẫn tới sự gia tăng các ưu đãi cho người mua. Ưu đãi có thể bao gồm các chính sách thanh toán linh hoạt hơn, khoản đặt cọc nhỏ hơn và nới lỏng lịch thanh toán.

Lý do để lạc quan

- Bán hàng trực tuyến sẽ gia tăng trong năm 2020.
- Công tác quản lý tòa nhà sẽ được ứng dụng công nghệ 4.0 để kết nối với cư dân từ xa.
- Nghị định 41/2020/NĐ-CP gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất giúp hỗ trợ giảm nhẹ tác động của đại dịch.
- Quy định mới sẽ định hình lại nguồn cung. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư đã quy định các căn hộ phải có diện tích sử dụng tối thiểu 25 m^2 và tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m^2 không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.
- Nguồn vốn đa dạng: kiều hối năm 2019 đạt kỷ lục mới với 16,7 tỷ USD, 20% số đó được đầu tư vào lĩnh vực bất động sản. Các công ty bất động sản trong năm 2019 đã phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng trị giá 4,6 tỷ USD chiếm 38% và chỉ đứng sau các ngân hàng thương mại.

Chỉ số giá nhà ở theo quý (SPPI)



Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1 2009 = 100
Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills



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