BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

TP.HCM - Q1/2020

Thông cáo báo chí
Thị trường căn hộ

savills



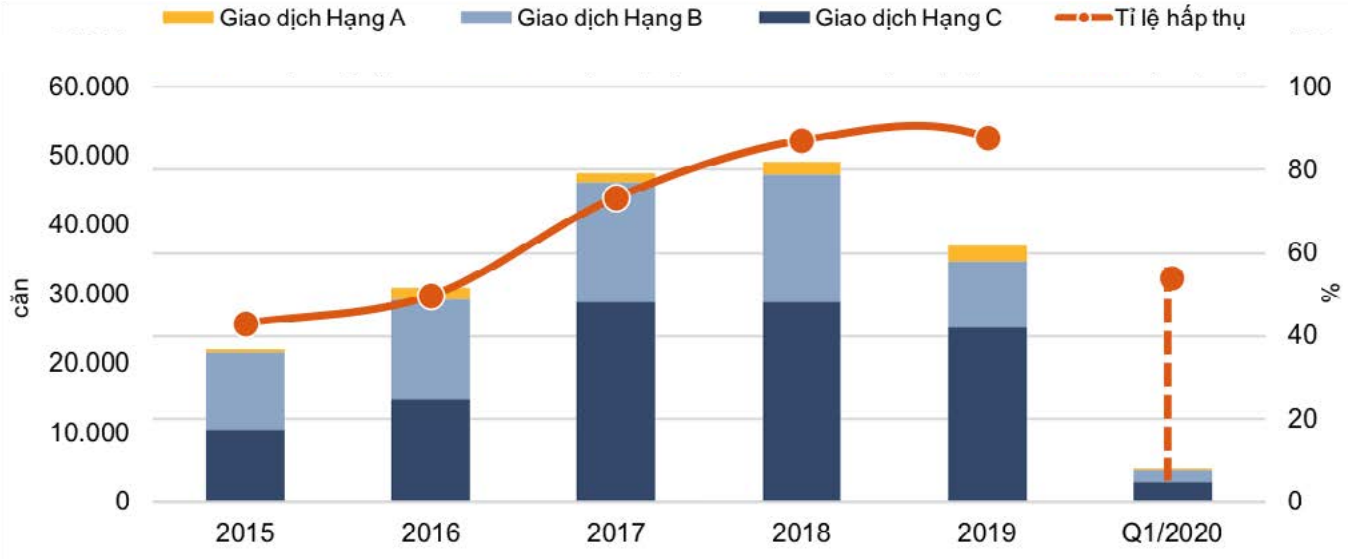
CĂN HỘ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP
>8.700 căn
-23% QoQ
-35% YoY

LƯỢNG GIAO DỊCH
>4.700 căn
-24% QoQ
-32% YoY

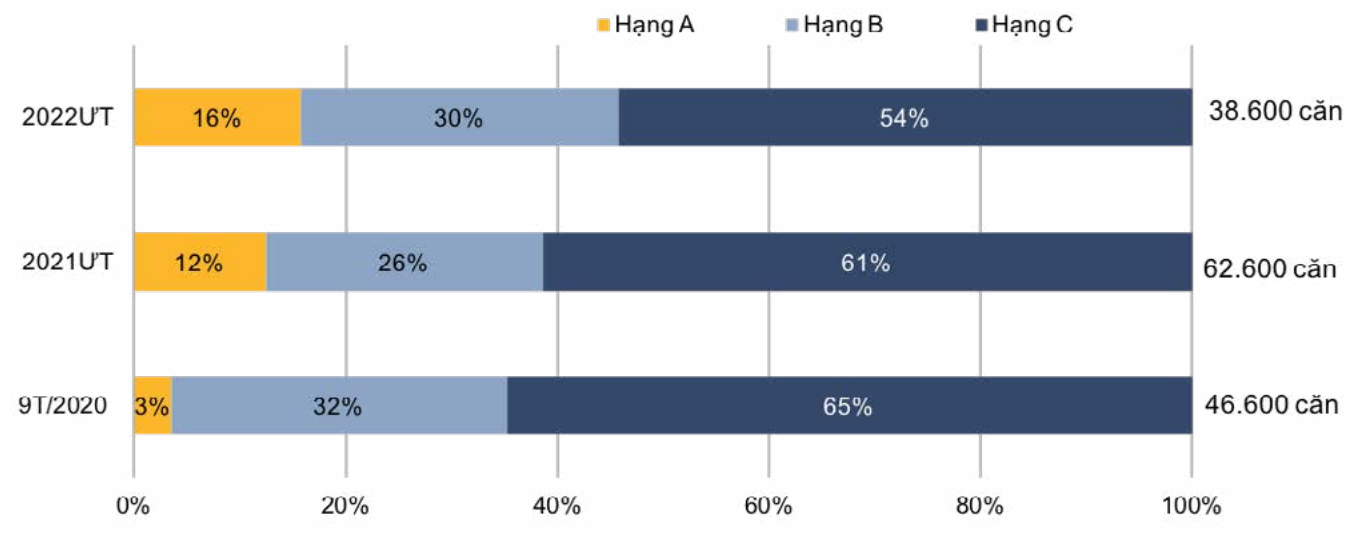
CÔNG SUẤT
54%
-1điểm % QoQ
3 điểm % YoY

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

> *"Với lượng tiền mặt tương đối lớn của nền kinh tế, lịch thanh toán căn hộ dường như không hoặc ít có khả năng chậm trễ. Tuy nhiên thị trường thứ cấp sẽ có khả năng chịu áp lực khi niềm tin người tiêu dùng xuống thấp và quá trình triển khai dự án tiếp tục trì hoãn."*
>
> *Ông Nguyễn Khánh Duy,*
> *Giám đốc, Phòng kinh doanh BĐS Nhà ở, Savills Tp. HCM*



TIÊU ĐIỂM

Giao dịch giảm

Do lượng hàng tồn thấp và nguồn cung mới hạn chế, tổng cung sơ cấp giảm -42% theo năm, đạt mức thấp nhất trong 5 năm qua. Ba dự án mới hầu như đã tiến hành giữ chỗ trước Tết Nguyên Đán và mở bán trước thời điểm dịch bùng phát. Các dự án mới gồm D'lusso và Citigrand tại Quận 2, và West Gate ở Bình Chánh đạt có tỉ lệ bán khá tốt với 79% tổng lượng chào bán trước khi các biện pháp cách ly xã hội được áp dụng.

Lượng giao dịch toàn thị trường giảm -32% theo năm với 4.700 giao dịch. Tỉ lệ hấp thụ tương đối khả quan ở mức hơn 50% do hầu hết lượng giao dịch diễn ra ở tháng 1 và 2, trước khi dịch bệnh bùng phát.

Lợi nhuận cho thuê giảm

Các chính sách cách ly xã hội và hạn chế du lịch làm giảm nhu cầu thuê ở Tp.HCM. Đến hết Q1/2020, cả ba phân khúc căn hộ đều ghi nhận mức lợi nhuận cho thuê giảm, căn hộ Hạng A và B có mức giảm sâu nhất với -0,7 điểm phần trăm theo năm về 4% cho Hạng A và 5,2% cho Hạng B.

Trong các quý tiếp theo, khách mua căn hộ để đầu tư cho thuê sẽ có tâm lý cẩn trọng hơn khi quyết định mua trước tình trạng đóng cửa biên giới quốc gia và chưa rõ thời điểm kết thúc. Biên lợi nhuận cho thuê sẽ tiếp tục chịu áp lực giảm trong thời gian tới. Từ năm 2021 trở đi, biên lợi nhuận cho thuê của phân khúc Hạng A và B dự kiến sẽ được cải thiện nhờ nguồn cung bàn giao còn hạn chế và nhu cầu thuê trở lại bình thường khi dịch COVID-19 được kiểm soát tốt.

Áp lực lên thị trường thứ cấp

Giá thứ cấp sẽ tiếp tục chịu áp lực từ các kỳ hạn thanh toán sắp tới lên người mua. Một khảo sát của Savills trên 40 dự án Hạng A & B cho thấy tổng giá trị thanh toán(*) của những căn hộ đã giao dịch sẽ đạt mức cao nhất vào Q1/2021. Thu nhập bị ảnh hưởng, số lượng nhà đầu tư lướt sóng không có khả năng chi trả sẽ tác động trực tiếp lên giá thứ cấp.

Tính đến thời điểm nghiên cứu, các dự án cao cấp vẫn duy trì và chưa có bất kì động thái kéo dài tiến độ thanh toán. Giá bán thứ cấp giảm và tính thanh khoản thấp lại là cơ hội tốt cho các nhà đầu tư dài hạn với lượng tiền mặt dư giả.

TIÊU ĐIỂM

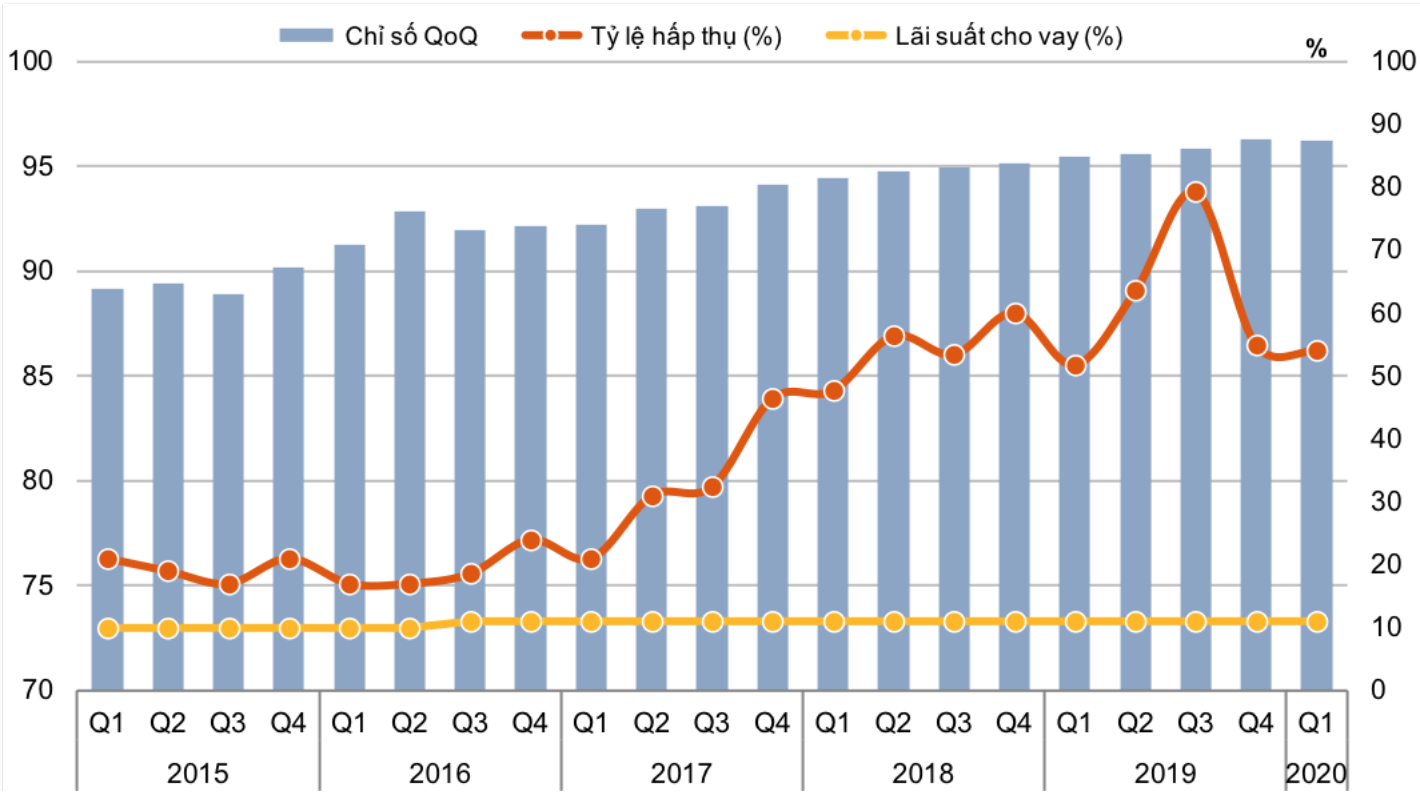
Triển vọng

Cách ly xã hội đang tác động đến chiến lược kinh doanh của các chủ đầu tư; mà còn tác động mạnh đến đến tâm lý và quyết định mua của khách hàng trong dài hạn khi dịch bệnh được kiểm soát. Các dự án căn hộ gần các tiện ích như dịch vụ thiết yếu, chăm sóc sức khỏe và giáo dục cũng như thuận tiện di chuyển sẽ ngày càng được ưa chuộng. Nhóm khách mua cao cấp sẽ có tâm lý ưa chuộng các dự án quy mô nhỏ với mật độ xây dựng thấp và biệt lập với đầy đủ tiện ích chất lượng cao. Phần lớn các chủ đầu tư đã hoãn thời gian mở bán hoặc chuyển sang mô hình bán hàng trực tuyến. Nguồn cung tương lai đến năm 2022 dự kiến là 147.800 căn, Hạng C tiếp tục chiếm lĩnh với 60% thị phần.

Chính phủ cung cấp nhiều chính sách kích cầu như việc cắt giảm khẩn cấp lãi suất cho vay, và các chính sách ưu đãi vay mua nhà từ các ngân hàng sẽ giảm thiểu tác động của dịch Covid-19. Các chủ đầu tư có thể tăng cường sử dụng cân đối tài chính để hỗ trợ giản nợ hoặc tiến độ thanh toán nhằm duy trì khả năng cạnh tranh. Về lâu dài, khả năng phục hồi của Tp.HCM tương đối khả quan nhờ tăng trưởng dân số ổn định 2%(**) mỗi năm cũng như quy mô hộ gia đình giảm dần.

** Tổng giá trị các đợt thanh toán trong một quý. Dựa trên phương thức thanh toán chuẩn của các dự án được khảo sát.*
*** Tổng điều tra dân số 2019*

SPPI



Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1 2009 = 100
Nguồn: 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



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