BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

Việt Nam – Q1/2020

Thông cáo báo chí
Thị trường căn hộ

savills

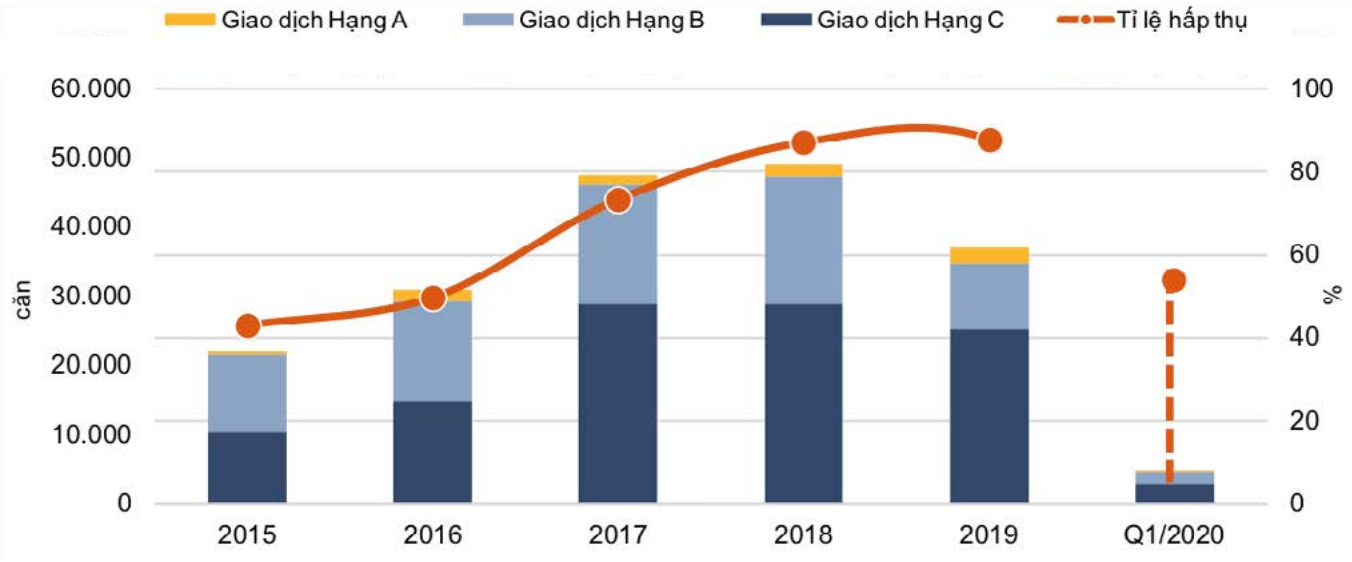
CĂN HỘ

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

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

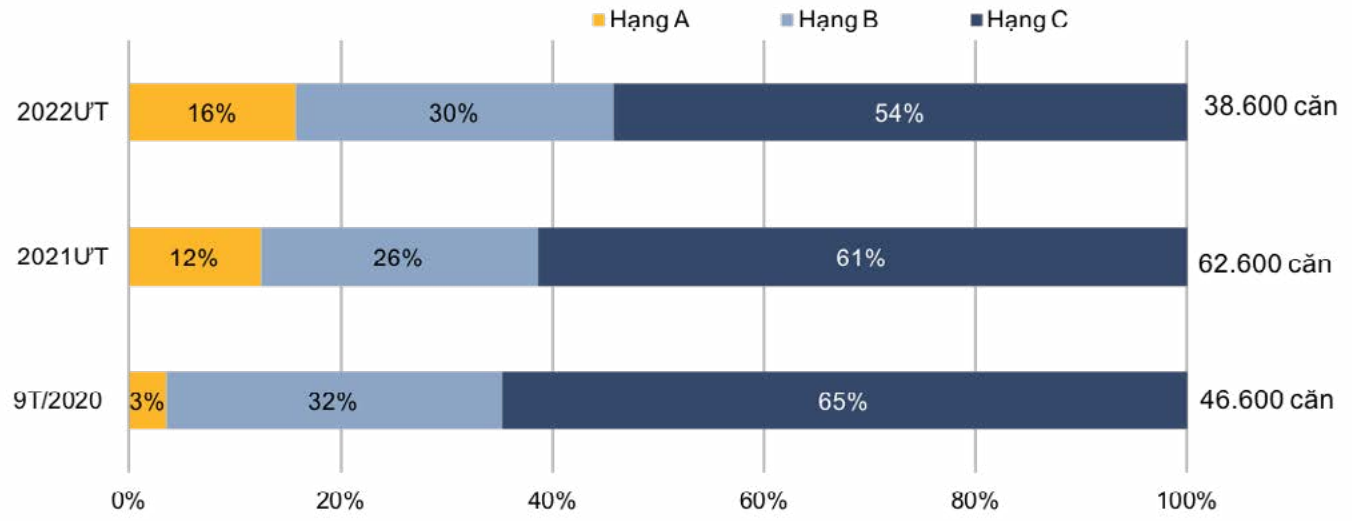
CÔNG SUẤT
54%
-1điểm % QoQ
3 điểm % YoY

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 tim 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.

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 trí 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*

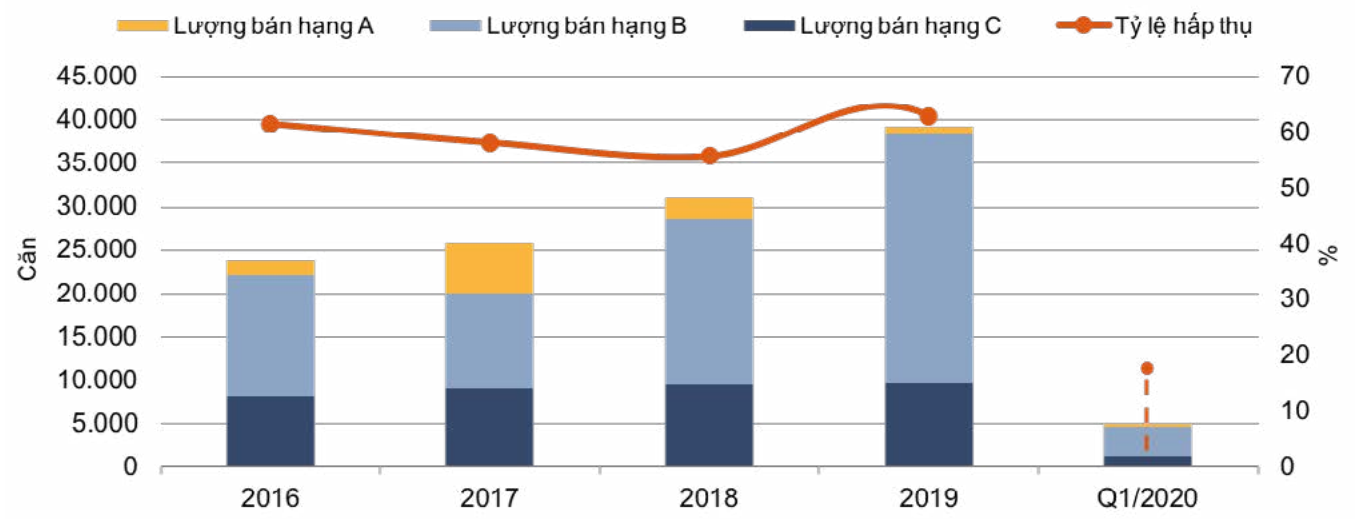
CĂN HỘ

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

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

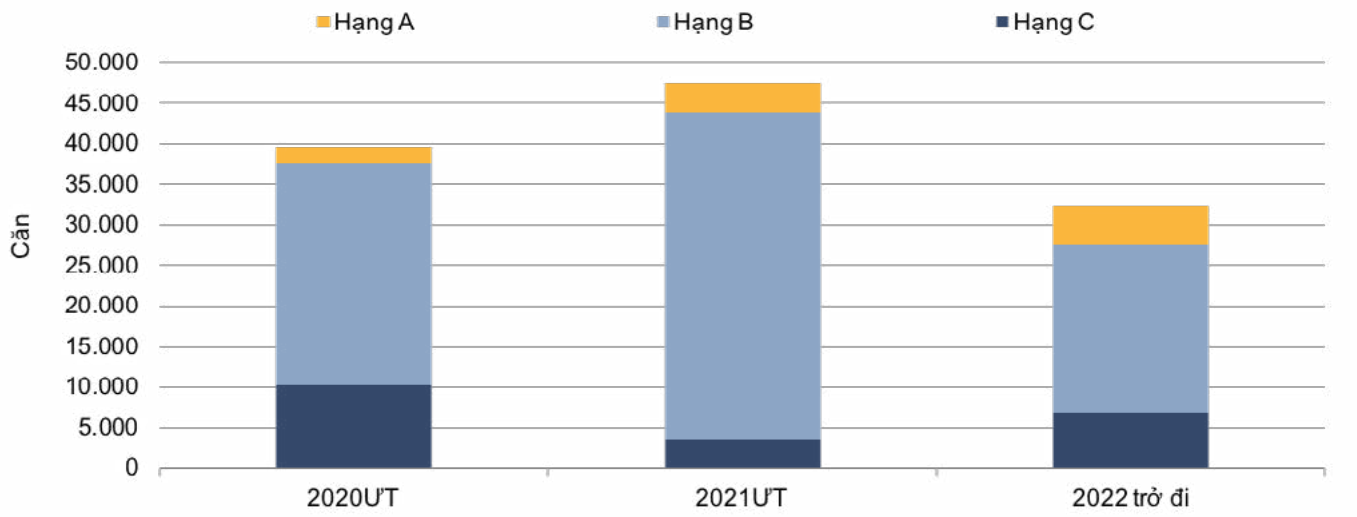
TỶ LỆ HẤP THỤ
18%
▼ -14 điểm % QoQ
▼ -11 điểm % YoY

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.

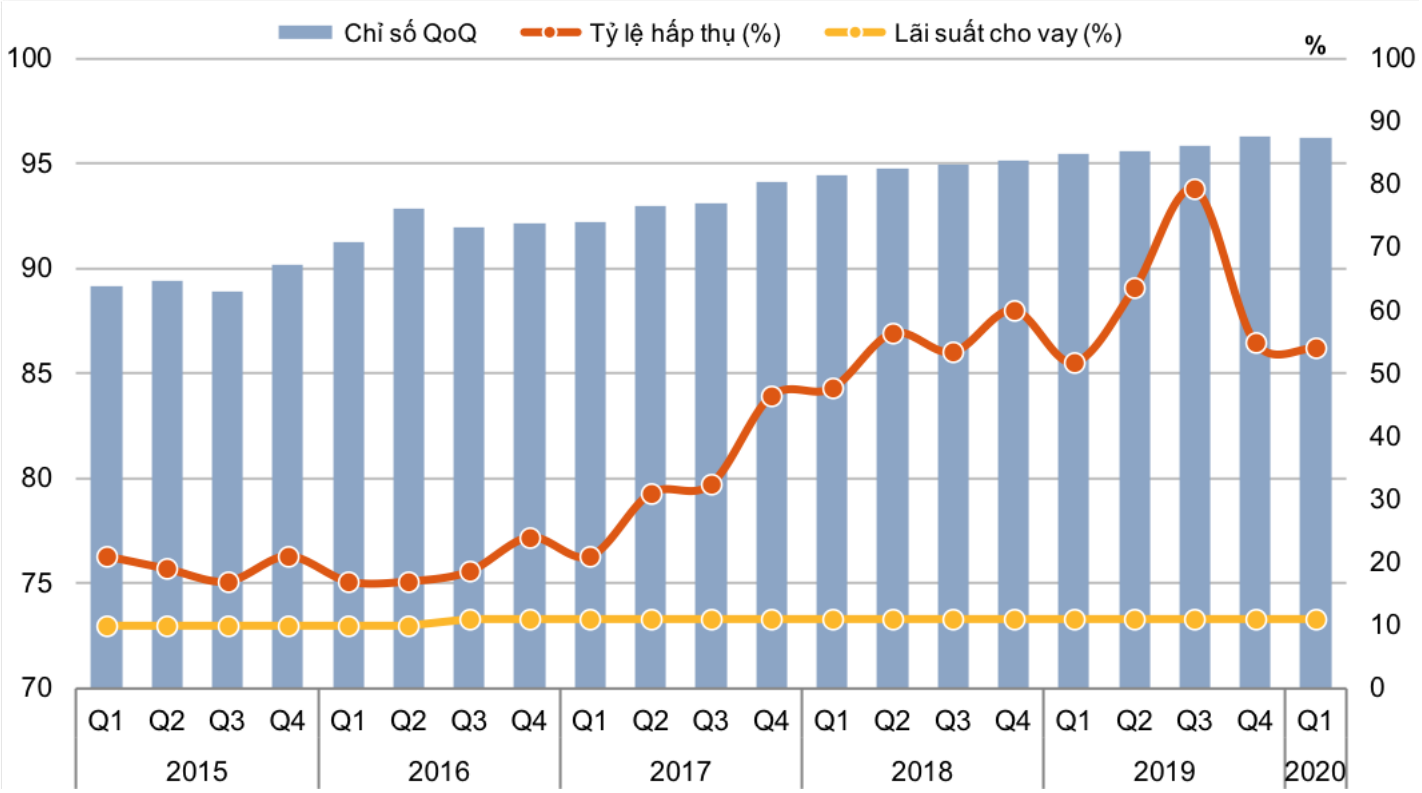
Trong năm 2020, khoảng 39.600 căn hộ từ 28 dự án hiện tại và tương lai sẽ gia nhập thị trường và hạng B sẽ tiếp tục dẫn đầu nguồn cung. Trong số 28 dự án trên, 43% đang được xây dựng và 36% đang làm móng. Các quận/huyện dẫn đầu nguồn cung bao gồm: Từ Liêm với 37% nguồn cung, Gia Lâm với 24% và Hoàng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

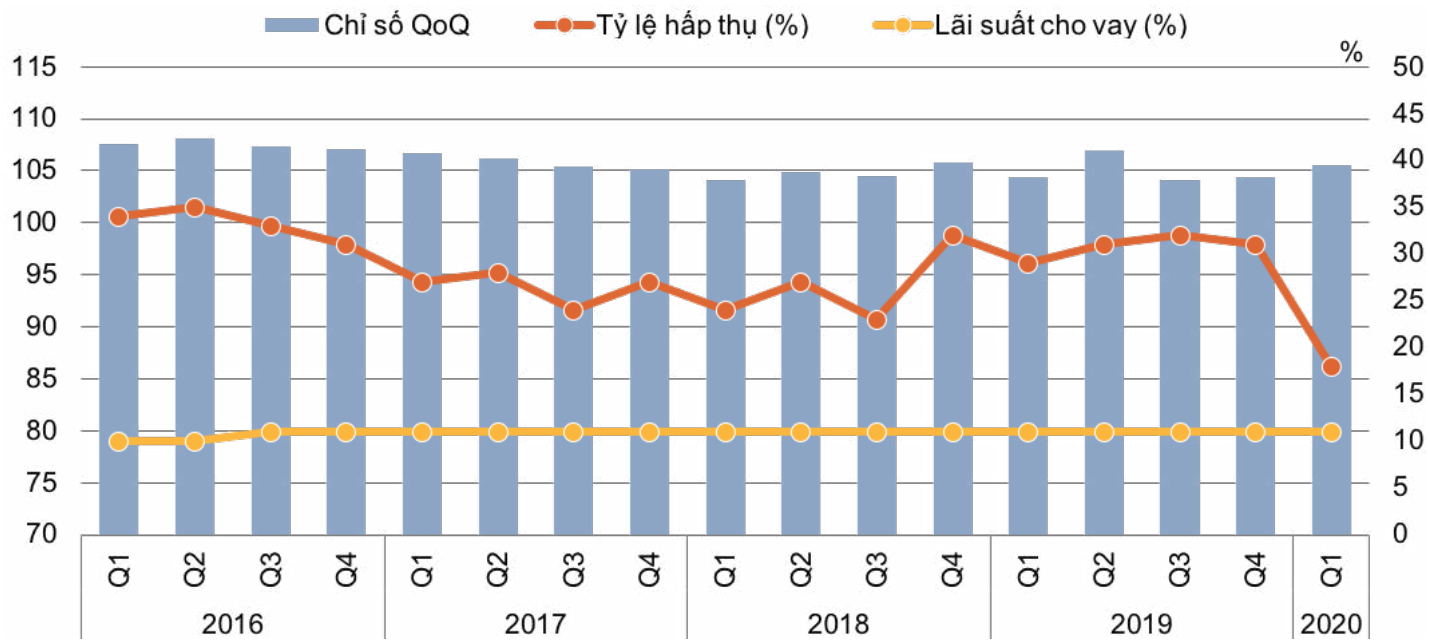
- Bán hàng trực tuyến sẽ gia tăng trong năm 2020.
- Công tác quản lý tòa nhà sẽ được ứng dụng công nghệ 4.0 để kết nối với cư dân từ xa.
- Nghị định 41/2020/NĐ-CP gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất giúp hỗ trợ giảm nhẹ tác động của đại dịch.
- Quy định mới sẽ định hình lại nguồn cung. Quy chuẩn 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.

TP.HCM - Chỉ số giá nhà ở theo quý (SPPI)



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

Hà Nội - 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

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