

Đâu là phân khúc dẫn dắt thị trường BĐS TP. HCM?

08:25 25/02/2025

Đơn vị nghiên cứu thị trường Savills vừa đưa ra báo cáo cho thấy nhìn chung, thị trường căn hộ TP.HCM 2024 khép lại với một số tín hiệu tích cực, mở ra một bắt đầu khả quan cho giai đoạn 2025. Trong năm 2024, lượng bán căn hộ tăng 29% theo năm lên 8.000 giao dịch, dẫn dắt bởi căn hộ Hạng B.

Ông Troy Griffiths, Phó Tổng Giám Đốc, Savills Việt Nam đánh giá: “Nguồn cung và tâm lý thị trường đều cải thiện, nhưng giá bán vẫn duy trì ở mức cao. Nhu cầu tiếp tục dịch chuyển sang các tỉnh lân cận với giá bán phải chăng hơn và hạ tầng được đầu tư phát triển”.

Theo đó, nguồn cung căn hộ sơ cấp đạt khoảng 6.500 căn vào Q4/2024, tăng 35% theo quý nhưng giảm 13% theo năm. Nguồn cung mới gồm hơn 2.700 căn, tăng 243% theo quý nhưng vẫn thấp hơn 3% theo năm. Năm 2024, nguồn cung sơ cấp tăng 10% theo năm lên gần 11.900 căn. Nhà ở vừa túi tiền vẫn khan hiếm.

Nguồn cung mới hạng C giảm mạnh 45% mỗi năm từ 2020 xuống còn khoảng 1.300 căn năm 2024, mức thấp nhất thập kỷ. Nguồn cung sơ cấp giá dưới 50 triệu VNĐ/m² thông thủy giảm 20% theo năm, chỉ chiếm 15% tổng nguồn cung sơ cấp.



Đặc biệt, lượng bán Q4/2024 đạt 2.700 giao dịch, tăng 43% theo quý nhưng giảm 10% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 42%, tăng 2 điểm phần trăm theo quý và 1 điểm phần trăm theo năm.

Các giao dịch căn hộ cao cấp giá trên 80 triệu VNĐ/m² thông thủy tăng 561% theo quý và 2.118% theo năm, chiếm 76% tổng số giao dịch. Giá trung bình đạt 91 triệu VNĐ/m² thông thủy, tăng 36% theo quý và 33% theo năm, do nguồn cung mới giá cao và các dự án hiện hữu tăng giá bán.

Trong năm 2024, lượng bán tăng 29% theo năm lên 8.000 giao dịch, dẫn dắt bởi căn hộ Hạng B. Hạng B chiếm tỷ trọng cao nhất ở mức 67%, tiếp theo là Hạng C với 28% và Hạng A với 5%.

Bà Giang Huỳnh, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và S22M, Savills TP.HCM cho biết thị trường bất động sản TP.HCM hiện nay đang khan hiếm quỹ đất, chi phí phát triển dự án lại cao. Điều này buộc các chủ đầu tư phải lựa chọn phân khúc sản phẩm sao cho đảm bảo lợi nhuận tối thiểu. Đặc biệt nếu có quỹ đất ở vị trí chiến lược & gần trung tâm, chủ đầu tư sẽ ưu tiên lựa chọn phân khúc trung cao cấp để tối ưu hóa bài toán tài chính. Yếu tố cung cầu cũng tác động không nhỏ. Nguồn cung hạn chế đẩy giá bán các sản phẩm cao cấp lên cao.

“Do đó, thị trường TP.HCM trong ngắn hạn vẫn sẽ tập trung vào phân khúc trung và cao cấp. Nếu người mua muốn tìm các sản phẩm vừa túi tiền, họ cần di chuyển đến các khu vực xa trung tâm hơn. Sự cân bằng của thị trường chỉ có thể được thiết lập khi nguồn cung được khơi thông. Điều này đòi hỏi phải có nhiều quỹ đất hơn trong nội thành và các khu vực ngoại thành. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, TP. HCM vẫn sẽ là thị trường của phân khúc trung và cao cấp”, vị chuyên gia nhấn mạnh.



Năm 2024, căn hộ giá thấp hơn hoặc bằng 50 triệu VNĐ/m² thông thủy chỉ chiếm 18% tổng lượng bán, giảm mạnh so với năm 2020 khi phân khúc này chiếm gần 50% lượng bán. Lượng giao dịch cũng giảm đáng kể 39% mỗi năm kể từ 2020.

“Căn hộ vừa túi tiền khan hiếm đã khiến những người mua có ngân sách vừa phải tìm đến các thị trường lân cận như Bình Dương, Đồng Nai và Long An, nơi giá căn hộ chỉ dao động từ 30-40 triệu VNĐ/m² thông thủy. Sự dịch chuyển nguồn cầu đã thúc đẩy lượng giao dịch căn hộ Bình Dương tăng trưởng đáng kể, hơn 200% theo năm”, các chuyên gia Savills dẫn chứng

Đến 2025, hơn 10.000 căn dự kiến sẽ mở bán, trong đó Hạng B chiếm 54% tổng số căn. Đến 2027, nguồn cung tương lai đạt khoảng 46.000 căn đến từ 69 dự án. TP. Thủ Đức dự kiến chiếm 52%, Bình Tân chiếm 11% và Quận 7 chiếm 10%.

Thu Trang (t/h)