TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Quý II/2018: Thị trường căn hộ để bán có dấu hiệu chững lại

13:22 04/07/2018

Đó là nhận định được đưa ra từ bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc CBRE Hà Nội tại buổi họp báo báo cáo thị trường bất động sản Hà Nội quý II/2018 sáng ngày 4/7/2018.

Đại diện CBRE cho biết, trong quý II/2018, có 6534 căn hộ được chào bán từ 19 dự án trên toàn thành phố, giảm 20% so với cùng kỳ năm ngoái, quay về mốc quý II/2016. Các dự án mở bán chủ yếu đến từ khu vực phía Tây và phía Bắc thành phố chiếm lần lượt 53% và 25% lương căn mở bán mới trong quý.

Đáng chú ý, các giao dịch tập trung nhiều ở phân khúc căn hộ cao cấp, sau khoảng thời gian tương đối trầm lắng, sôi động trở lại với ba dự án mới nằm tại vị trí đắc địa gồm Starlake, Vinhomes West Point, D'Eldora 2. Các sản phẩm chung cư cao cấp chiếm 37% tổng nguồn cung mở bán mới tăng từ mức 15% vào quý I/2018.

Doanh số bán hàng đạt 5900 căn hộ trong quý này, giảm 22% so với cùng kỳ năm ngoái, chỉ ngang bằng với quý II/2015, quý III,IV/2016. Lý giải về mức sụt giảm, Bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc CBRE Hà Nội cho rằng đây là thời điểm các chủ đầu tư đang tập trung rà soát lại các sản phẩm hiện tại để chuẩn bị ra mắt vào cuối năm và cũng là để thị trường điều tiết và hấp thụ các sản phẩm chưa bán hết ở các quý trước đây.

Bà Đặng Phương Hằng, Giám đốc CBRE Việt Nam nhận định: "Đây là tín hiệu tốt vì thị trường đi vào ổn định, kỳ vọng thị trường sẽ không chứng kiến nhiều vấn đề liên quan đến tăng trưởng nóng rồi chững lại 1 thời gian. Quý II/2018 được coi là bước điều chỉnh của thị trường trước khi bước vào phát triển mới".



Tại buổi họp báo

Cũng theo bà An, trong năm 2018, dự kiến sẽ có khoảng 32.000 căn hộ mở bán mới tại Hà Nội, giảm 10% so với năm 2017. Mức chào bán giảm cho phép lượng hàng tồn kho có thời gian hấp thụ cũng là tín hiệu tốt của thị trường. Điều này cho thấy các chủ đầu tư ngày càng có kinh nghiệm hơn trong phát triển dự án và phân tích thị trường.

“Quý II cũng ghi nhận nhiều sự chú ý của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường Việt Nam giúp chủ đầu tư có nhiều điều kiện huy động vốn tốt hơn trong bối cảnh tín dụng vào bất động sản không quá thuận lợi, lãi suất trong xu hướng tăng”, bà An cho biết.

Mức giá bán đang trên đà tương đối ổn định, dự báo có thêm diễn biến mới ở phân khúc cao cấp bởi vị trí đẹp, chủ đầu tư uy tín. Phân khúc hạng sang tại Hà Nội số lượng khá ít nên không có nhiều diễn biến đáng chú ý. Phân khúc trung cấp và bình dân có nhiều cạnh tranh vì nhu cầu lớn trên thị trường nên mức giá sẽ dao động xung quanh thời điểm hiện tại.

Đáng chú ý, bà An nhấn mạnh, bất động sản đang chịu áp lực lớn từ việc gia tăng lãi suất ngân hàng. Tín dụng vào bất động sản đang được ngân hàng nhà

nước tăng hệ số rủi ro khi cho từ 150% lên 200%, năm 2019 có thể lên tới 250% theo lộ trình. Ngân hàng Nhà Nước cũng sẽ giảm tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn từ 50% xuống 45% vào năm 2018 và có thể xuống 40% vào năm 2019. Lãi suất cho vay bất động sản có thể tăng thêm 1-2% do thêm áp lực từ bên ngoài như giá dầu, đồng USD tăng...

Trước những khó khăn trên, các chủ đầu tư cũng đã và đang da dạng hoá kênh huy động vốn của mình như niêm yết trên sàn chứng khoán, phát hành trái phiếu quốc tế. Đây hứa hẹn sẽ là kênh huy động vốn tốt giúp chủ đầu tư không còn bị phụ thuộc vào kênh vay vốn ngân hàng.

Về triển vọng thị trường, bà An cho biết: “Nửa cuối năm 2018, kỳ vọng sẽ tập trung vào các sản phẩm khác biệt về quy mô, tính năng sản phẩm, cảnh quan...bởi nhu cầu mua nhà của người dân ở các đô thị lớn đang tiếp tục thay đổi trong thời gian tới. Hiện nhu cầu mua nhà của người dân đã khác với 7-10 năm trước, khi họ khá kỹ tính trong việc lựa chọn căn nhà của mình, liệu 5-10 năm nữa có an toàn hay không, có bị lỗi thời hay không. Điều này càng thêm kỳ vọng vào các sản phẩm có tính năng sử dụng mới bằng năng lượng sạch, nhà thông minh... sẽ được chủ đầu tư giới thiệu trong thời gian tới. Mức giá tương đối ổn định, dao động 1-3%.

Về thị trường văn phòng cho thuê, văn phòng hạng A tăng trưởng tốt, đặc biệt tỷ lệ trống tại thị trường Hà Nội được đánh giá rất khi liên tục giảm trong 5 năm qua. Đây là dấu hiệu cho thấy nhu cầu cho thuê ở mức khả quan, khả năng giữ giá thuê với một số toà sẽ tăng giá thuê với điều kiện nguồn cung ở mức độ vừa phải.

Nhu cầu thuê dài hạn tương đối sẽ tăng lên, diện tích văn phòng hạng A đưa vào sử dụng cuối 2018 đa phần nằm ở phía Tây Hà Nội thuộc văn phòng hạng B như Detech II, FLC Twin Tower... Tỷ lệ hấp thụ của văn phòng hạng B rất tốt, đạt gần 35.000m2 sàn, gần bằng cả năm 2017. Đến cuối năm, dự kiến tỷ lệ hấp thụ của cả hạng A và B sẽ tăng lên.

Theo đại diện CBRE, xu hướng nguồn cầu thuê văn phòng cũng có nhiều thay đổi, tỷ lệ văn phòng mở rộng gia tăng do mở rộng quy mô doanh nghiệp, các doanh nghiệp nước ngoài FDI mở rộng tại Việt Nam đang giúp thị trường văn phòng tại Hà Nội hoạt động hiệu quả.

Xu hướng cho thuê dài hạn theo thống kê tăng 20% với khách thuê hỏi diện tích cho thuê dài hạn tại Hà Nội, tập trung từ 2 đối tượng chính là đầu tư cho thuê lại và tự sử dụng đến từ cả trong và ngoài nước. Đây là xu hướng mới, đặc biệt là khách đến từ Hàn Quốc và trong nước chiếm tỷ trọng lớn nhất.

Về giá thuê, bà An đánh giá: “Giá thuê hạng A dự kiến sẽ tiếp tục tăng, trong khi đó hạng B với mức độ cạnh tranh cao hơn sẽ giữ ở mức ổn định.Do nguồn cung mới tập trung ra mắt tại thời điểm cuối năm nên tỷ lệ trống có thể tạm thời tăng lên và dự kiến ở mức 8% và 18% lần lượt cho hạng A và B và cuối 2018”.

Về thị trường mặt bằng bán lẻ, trong quý II/2018 chứng kiến nhiều thương hiệu bán lẻ nước ngoài vào thị trường Việt Nam đến từ Châu Âu, Hàn Quốc, Nhật Bản. Đây là dấu hiệu cho thấy các nhà bán lẻ nước ngoài liên quan đến tiêu dùng, làm đẹp, ăn uống đang rất kỳ vọng vào thị trường VN.

Tỷ lệ lấp đầy của các trung tâm thương mại tại khu vực trung tâm sẽ có sự giảm nhẹ. Dự kiến có 6 dự án mới được khai trương và đi vào hoạt động từ nay đến cuối 2018, cung cấp thêm cho thị trường 136.000m2 sàn. Đây là sẽ năm sôi động nhất của thị trường bán lẻ tại Hà Nội.

Giá thuê kỳ vọng ổn định và tăng nhẹ, khu vực trung tâm giá giảm một chút do 1 dự án mới khai trương nhưng nằm ở vị trí nhưng không qúa đắc địa nên mức giá thuê sẽ thấp hơn một chút so với mặt bằng chung tại khu vực trung tâm.

Về thị trường nhà phố và biệt thự, nguồn cung mở bán không nhiều, đạt 182 căn, so với quý trước thì tương đối khiêm tốn. Tuy nhiên tỷ lệ bán lại ở mức khá tốt do lượng căn mới chào bán trong quý không lớn.

Về doanh số bán hàng, 223 căn từ các dự á được ghi nhận đã bán trong quý II, giảm 62% so với quý trước và 85% so với cùng kỳ năm ngoái. Doanh ố giảm phần lớn do nguồn cung hạn chế và chưa có nhiều sản phẩm mới ra mắt.

Trong quý sắp tới, dự kiến thị trường sẽ sôi động với hàng loạt các dự án bao gồm cả mở bán lần đầu và giai đoạn sau của các dự án khu đô thị lớn như Ecopark, The Manor Central Park hay dự án Khu đô thj thành phố thông minh Nội Bài – Nhật Tân.

Trúc Mai