

Savills Việt Nam: Năm 2018 sẽ có hơn 20.000 căn hộ từ 38 dự án được mở bán ra thị trường BĐS

22:47 11/04/2018

Nguồn cung chào bán mới, lượng giao dịch và giá chung cư tại Hà Nội đều giảm so với quý trước, giá căn hộ phía Tây Hà Nội cao hơn ở trung tâm... là những thông tin đáng chú ý được Savills Việt Nam đưa ra tại buổi công bố báo cáo thị trường bất động sản quý 1/2018 của Savills Việt Nam ngày 11/4, tại Hà Nội.

Thị trường chung cư Hà Nội sụt giảm mạnh

Theo báo cáo thị trường bất động sản quý 1/2018 của Savills Việt Nam cho thấy, cả nguồn cung chào bán mới, lượng giao dịch và giá chung cư tại Hà Nội đều giảm so với quý trước.

Theo đó, đơn vị này thống kê có 11 dự án mới, số liệu mở bán đạt 5.530 căn, giảm 21% theo quý và giảm 40% theo năm. Nguồn cung sơ cấp đạt hơn 24.000 căn, ổn định theo năm. Từ Liêm và Hoàng Mai vẫn tiếp tục dẫn đầu tổng lượng căn toàn thị trường.



Bà Đỗ Thị Thu Hằng - Phó Giám đốc bộ phận Nghiên cứu Savills HN trình bày tại sự kiện

Số căn bán được giảm 15% theo quý và giảm 11% theo năm. Tỷ lệ hấp thụ giảm 3 điểm % cả theo quý và theo năm xuống còn 24%. Hạng B dẫn đầu nguồn cầu với 61% thị phần.

Điều này cho thấy trong 3 tháng đầu năm 2018 thị trường chung cư Hà Nội có dấu hiệu giảm đáng kể cả về sản phẩm, lượng giao dịch và giá bán.

Theo đó, giá bán bình ở mức 23 - 25 triệu đồng/m², giảm 8% so với cùng kỳ năm 2017.

Căn hộ chung cư bán được nhiều nhất ở phân khúc trung cấp, với mức giá khoảng trên 20 triệu đồng/m².

Theo Savills dự báo trong năm 2018, hơn 20.000 căn hộ từ 38 dự án sẽ được mở bán ra thị trường, trong đó hầu hết là các căn hộ hạng B.

Với loại hình căn hộ dịch vụ, tổng nguồn cung từ 50 dự án tăng 1% so với quý 4/2017 và 19% so với cùng kỳ năm 2017. Công suất cho thuê căn hộ dịch vụ được ghi nhận cũng giảm nhẹ, khu vực nội thành có công suất thuê lớn nhất. Giá thuê cũng không cao bằng cùng kỳ 2017. Khu vực phía tây Hà Nội có giá thuê cao nhất, trung bình đạt gần 32,5 USD/m²/tháng.

Giá căn hộ phía Tây Hà Nội cao hơn ở trung tâm

Cũng theo báo cáo Quý I/2018 của Savills, khu vực phía Tây Hà Nội đang dẫn đầu về giá căn hộ dịch vụ. Cụ thể, giá thuê tại đây đạt 35 USD mỗi m² một tháng đối với căn hộ dịch vụ hạng A. Trong khi đó, giá bình quân cùng hạng tại trung tâm cũng như khu vực khác chỉ 32 USD.

Tính trung bình toàn Hà Nội, giá thuê căn hộ dịch vụ đạt 24 USD/m²/tháng, giảm so với quý trước và cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân bởi căn hộ dạng C sụt giảm. Giá thuê căn hộ hạng B là 18 USD và hạng C 15 USD.

So với quý trước, giá thuê trung bình căn hộ dịch vụ tại Hà Nội tăng 0,6%, tuy nhiên giảm 5,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng thị trường đang có 4.719 căn, tăng 19% so với Quý I/2017.

Lý giải nguyên nhân giá thuê tại phía Tây cao hơn khu vực trung tâm, bà Đỗ Thị Thu Hằng - Phó giám đốc bộ phận Nghiên cứu của Savills Hà Nội nói: “Cầu Giấy đang có những dự án lớn, cung cấp các căn hộ dịch vụ hạng A, thu hút nhiều nhà đầu tư cũng như khách hàng... Các dự án này mới nên có giá bình quân cao

hơn”.

Phía Savills cũng ghi nhận lượng khách chủ yếu của khu vực này đến từ các quốc gia như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan (Trung Quốc), châu Âu, Mỹ và Nga. “Chúng tôi có ghi nhận những giao dịch mua bán đối với khách hàng người Hàn Quốc và Trung Quốc”, bà chia sẻ.

Đối với khu vực trung tâm, theo bà Hằng, các dự án ở đây đã cũ nên mức giá sẽ thấp hơn. Dù có mức giá thuê bình quân thấp hơn khu phía Tây, công suất các dự án tại nội thành lại cao nhất, đạt 90%. Tính chung thị trường đạt 88%, giảm 1% so với quý trước.

Trong khi căn hộ dịch vụ vẫn giữ những tín hiệu tích cực, thị trường căn hộ để bán có sự sụt giảm nhẹ do nguồn cung mới ở các hạng mục đều giảm. Trong Quý I/2018 thị trường bán được 5.770 căn, giảm 15% so với quý trước và 11% so với cùng kỳ năm ngoái. “Nguồn cung sơ cấp chủ yếu là hàng tồn từ quý trước”, đại diện Savills chia sẻ tại buổi công bố.

Tuy nhiên, thị trường được dự đoán sẽ dần ổn định hơn vào các quý còn lại trong năm. Theo tính toán, năm 2018 sẽ có hơn 20.000 căn hộ từ 38 dự án được mở bán ra thị trường, trong đó hầu hết là căn hộ hạng B.

Khánh Yên