

Thị trường bất động sản sơ cấp phía Nam tăng trưởng mạnh cả về nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ

17:28 07/07/2022

Ngày 07/07/2022, Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam (DKRA Vietnam) đã tổ chức chương trình Báo cáo thị trường Bất động sản Nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận 6 tháng đầu năm 2022 với chủ đề: Giá giảm?

Thị trường bất động sản sơ cấp ghi nhận sự tăng trưởng mạnh



Ông Võ Hồng Thắng - Phó Giám đốc R&D DKRA Vietnam trình bày diễn biến thị trường bất động sản Nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận 6 tháng đầu năm 2022.

Theo đó, ở TP. HCM và vùng phụ cận, thị trường bất động sản sơ cấp ghi nhận sự tăng trưởng mạnh cả về nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ ở hầu hết các phân khúc. Với thị trường thứ cấp, mặt bằng giá tăng nhẹ so với cùng kỳ năm ngoái, tuy nhiên, thanh khoản thứ cấp sụt giảm. Riêng loại hình bất động sản nghỉ

dưỡng, thị trường ghi nhận tín hiệu khởi sắc từ phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng và nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng.

Cụ thể, phân khúc đất nền đón nhận khoảng 30 dự án với nguồn cung khoảng 4,904 sản phẩm, tăng 12% so với cùng kỳ năm trước (khoảng 4,361 nền). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 3,863 nền, xấp xỉ 79% tổng nguồn cung mở bán mới, tăng khoảng 28% so với cùng kỳ năm 2021 (3,016 nền). Thị trường đất nền vùng phụ cận tiếp tục giữ vị thế chủ lực, tập trung chủ yếu ở thị trường Long An và Bình Dương khi chiếm 74% nguồn cung mới. Riêng tại TP. HCM, thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.

Phân khúc căn hộ trong nửa đầu năm 2022 ghi nhận nguồn cung mới tăng mạnh với 38 dự án mở bán (khoảng 16,803 căn), tăng 96% so với cùng kỳ năm 2021. Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 84% nguồn cung mới, tương đương 14,134 căn, tăng 77% so với cùng kỳ năm trước (8,000 căn). Trong đó, thị trường TP.HCM duy trì vị trí dẫn đầu khi chiếm 75.6% nguồn cung và 79.3% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường. Nguồn cung tập trung tại khu Đông, thuộc một dự án đại đô thị tại TP.Thủ Đức. Phân khúc hạng A tiếp tục dẫn dắt thị trường, chiếm 58.7% tổng nguồn cung mở bán trong kỳ.

Nguồn cung mới nhà phố/biệt thự khu vực TP. HCM và các tỉnh giáp ranh có sự sụt giảm và phân bố không đồng đều. Trong 6 tháng đầu năm 2022, thị trường đón nhận 3,142 căn nhà phố/biệt thự đến từ 29 dự án, bằng 55% so với cùng kỳ năm 2021. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 64% tương đương 2,007 căn, bằng 88% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguồn cung mới có xu hướng dịch chuyển về khu vực vệ tinh như Đồng Nai, Long An,... Giá bán sơ cấp ngày càng tăng, thị trường TP. HCM thiết lập mặt bằng giá mới với mức giá bán lên đến 700 tỷ đồng/căn. Đồng Nai ghi nhận giá bán cao nhất lên đến 107 tỷ đồng/căn.

Đặc biệt, loại hình bất động sản nghỉ dưỡng ghi nhận diễn biến sôi động và tín hiệu khởi sắc ở hầu hết các phân khúc nhờ những thông tin phục hồi tích cực của hoạt động du lịch. Cụ thể, nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng 6 tháng đầu năm 2022 đón nhận 26 dự án mở bán với hơn 2,700 căn, tăng 53% so với cùng kỳ.

Tỷ lệ tiêu thụ đạt mức khá cao, tương đương 75% (khoảng 2,085 căn), gấp 2.5 lần so với 6 tháng đầu năm 2021. Phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng ghi nhận nguồn cung mới với 5,145 căn đến từ 23 dự án, tăng 2.7 lần so với cùng kỳ năm ngoái.

Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 75%. Riêng condotel ghi nhận sự sụt giảm nguồn cung so với cùng kỳ năm trước, nhưng tăng đáng kể so với 6 tháng

cuối năm 2021 (khoảng 54%). Cụ thể, thị trường đón nhận 1,591 căn condotel mở bán đến từ 8 dự án. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới khoảng 59% tương đương 944 căn, bằng 58% so với 6 tháng đầu năm 2021.

Về thị trường 6 tháng cuối năm 2022, DKRA Vietnam dự báo nguồn cung mới và sức cầu của phân khúc đất nền không có nhiều đột biến và tiếp tục duy trì ổn định như giai đoạn đầu năm. Nguồn cung tập trung tại các dự án đã mở bán trước đó và phân bố ở thị trường giáp ranh TP. HCM như Đồng Nai, Long An và Bình Dương. Mặt bằng giá đất nền cũng được dự báo duy trì mức ổn định trong giai đoạn cuối năm.

Giá bán thứ cấp ghi nhận sự sụt giảm cục bộ



Các diễn giả tham gia thảo luận xoay quanh diễn biến thị trường và chủ đề "Giá Giảm?".

Mặc dù thị trường bất động sản đang trên đà phục hồi xuất hiện ở hầu hết các phân khúc chủ chốt như nhà phố biệt thự, căn hộ, đất nền,... Song, thị trường vẫn tồn tại không ít khó khăn và thách thức bao gồm: lạm phát, sự bất ổn chính trị ở các quốc gia lớn trên thế giới, khan hiếm nguồn cung mới, vấn đề siết tín dụng bất động sản,... Tất cả đang tác động trực tiếp đến giá bất động sản, hình thành nghịch lý về giá giữa thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp.

Giá bán thứ cấp ghi nhận sự sụt giảm cục bộ ở một số dự án hết chương trình ân hạn nợ gốc, tài trợ lãi của chủ đầu tư hoặc một số thị trường, phân khúc sản phẩm có tính thanh khoản thấp, mang tính chất đầu cơ,... Các chuyên gia nhận

định, lạm phát và lãi suất tăng cao sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả của khách hàng sử dụng đòn bẩy tài chính. Do đó, khi phải chịu áp lực lớn về lãi vay, một số khách hàng chấp nhận giảm một phần lợi nhuận để bán bất động sản mới mức giá thấp hơn kỳ vọng, bán “lỗ” để thu hồi vốn.

Tuy nhiên, diễn biến này mang tính chất cục bộ, quy mô chưa đủ để phản ánh trên toàn thị trường. Ngoài ra, tình trạng “sốt đất ảo” đẩy giá bán bất động sản tăng - giảm với biên độ lớn ở một số nơi có thông tin quy hoạch, hạ tầng không rõ ràng,... cũng làm giá bất động sản ở các khu vực này sụt giảm mạnh, thị trường gần như mất thanh khoản sau khi cơn sốt đi qua.

Cũng theo các chuyên gia dự báo, trong thời gian sắp tới, đà tăng giá sơ cấp sẽ khó có thể dừng lại trong bối cảnh chi phí đầu vào liên tục leo thang, nguồn cung mới khan hiếm trong khi đó nhu cầu đầu tư còn rất lớn. Trong dài hạn nếu các rủi ro và thách thức đối với thị trường không được khắc phục, sự giảm giá trên thị trường thứ cấp diễn biến rõ nét hơn sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hồi phục của thị trường chung.

Do đó, giải pháp để kiểm soát tốc độ tăng giá bất động sản trên thị trường sơ cấp, cũng như duy trì giá bán thứ cấp ở mức ổn định là chú trọng ổn định nền kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và lãi suất ở mức phù hợp; tích cực tháo gỡ các vướng mắc pháp lý để rút ngắn thời gian cấp phép dự án, góp phần khắc phục tình trạng khan hiếm nguồn cung. Song song đó, tăng cường sự quản lý của các cơ quan Nhà nước, minh bạch hóa thông tin quy hoạch, thông tin thị trường,... nhằm hạn chế xảy ra tình trạng “sốt đất ảo”.

Đối với khách hàng và nhà đầu tư, cần xác định chiến lược đầu tư trung và dài hạn, tránh sử dụng đòn bẩy tài chính quá lớn để sẵn sàng tâm thế cho sự biến động về giá lẫn thanh khoản của thị trường. Giai đoạn này có thể mở ra cho khách hàng có tiềm lực tài chính nhiều cơ hội sở hữu dự án có vị trí đẹp, với giá bán hợp lý,... Do đó, để đảm bảo giá trị sinh lời bền vững, khách hàng nên thận trọng lựa chọn dự án của những chủ đầu tư uy tín, được phát triển bởi các thương hiệu quốc tế, tránh tâm lý đầu tư theo đám đông.

Thuận Yến - Nguyễn Tùng