

Thị trường căn hộ tại TP.HCM đang giảm số lượng mở bán, BĐS có xảy ra 'bong bóng' ?

19:48 03/09/2018

Một số đơn vị nghiên cứu thị trường cho rằng nguồn cung và giao dịch căn hộ trên địa bàn Tp.HCM đang giảm tốc bán ra trong những tháng cuối năm và sang năm 2019. Tuy nhiên, nhiều doanh nghiệp cho biết tính thanh khoản vẫn khả quan ở nhiều dự án trung, cao cấp.

Số lượng căn hộ bán ra giảm đáng kể

Trước đó, các đơn vị nghiên cứu, tư vấn thị trường đều khẳng định nguồn cung và giao dịch căn hộ trên địa bàn Tp.HCM giảm nhiệt rõ nét từ 10-30% trước tác động của hàng loạt nguyên nhân khác nhau.

Trong khi, các doanh nghiệp BĐS khẳng định, sức tiêu thụ căn hộ ở giai đoạn này khá tốt, tập trung vào nhóm khách mua cho thuê, đầu tư và nhóm khách hàng nước ngoài. Đặc biệt, các dự án cao cấp có mức giá từ 40-80 triệu đồng/m² có thanh khoản khá tốt.

Theo ghi nhận thị trường cho thấy, so với cùng kỳ năm ngoái, nguồn cung dự án mới trong quý II/2018 giảm rõ rệt, tuy nhiên sức mua căn hộ lại diễn biến lác đác ở các dự án, đặc biệt là phân khúc cao cấp.



HoREA nhận định phân khúc nhà ở bình dân, có giá vừa túi tiền sẽ tăng trưởng mạnh.

Tuy nhiên, tình trạng này chỉ diễn ra cục bộ ở một số dự án có lợi thế nhất định. Theo khảo sát ở các dự án trung - cao cấp mở bán mới hoặc giai đoạn tiếp tại Tp.HCM ghi nhận lượng giao dịch thành công và tỉ lệ giữ chỗ khá tốt.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (VDSC) vừa có báo cáo cho rằng nhà đầu tư phải chờ một thời gian cho đến khi Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG) triển khai quỹ đất để tạo ra lợi nhuận. Cụ thể, việc mở bán khu dân cư Đại Phước (98ha) chuyển sang năm 2019 - 2020 thay vì năm nay, nhằm tận dụng điều kiện thị trường tốt hơn. Dự án Nam Vĩnh Yên giai đoạn 2 dự kiến sẽ được triển khai năm 2020 do thay đổi trong quy hoạch. Long Tân là một dự án trọng điểm khác, dự kiến được đền bù ít nhất 200ha trong năm nay, tạo đà cho DIG từ năm 2020 trở đi.

Theo báo cáo từ Công ty cổ phần Chứng khoán TP.HCM (HSC), do các quy định mới nghiêm ngặt hơn liên quan đến thủ tục hồ sơ của dự án BĐS nên Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền cần thêm thời gian hoàn thiện phần móng trước khi mở bán. Theo đó, công ty dự kiến mở bán 1.600 căn hộ tại quận 9 trong năm nay thay vì mức 3.100 căn hộ như kế hoạch.

Cùng nguyên nhân về thủ tục pháp lý mở bán kéo dài hơn dự kiến, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG) cũng sẽ chỉ mở bán khoảng 600 căn hộ Akari City trong quý IV/2018 thay vì 1.000 sản phẩm như kế hoạch ban đầu. Đồng thời,

không có đợt mở bán mới nào cho dự án Mizuki Park trong 6 tháng cuối năm nay.

Theo HSC, một số công ty BĐS khác cũng sẽ giảm bớt kế hoạch mở bán trong năm nay do các quy định mới nghiêm ngặt hơn, đòi hỏi thời gian hoàn thành toàn bộ hồ sơ thủ tục dự án. Tuy nhiên, nhu cầu kém đi do lãi suất tăng cũng là một cách lý giải khác. Được biết, nhiều ngân hàng đã tăng mức lãi suất cho vay vào BĐS lên 12%/năm đối với vay trung hạn, còn vay dài hạn là từ 12,5%/năm, tức tăng 1 - 2%/năm so với hồi đầu năm. Ngân hàng Nhà nước cũng có chỉ đạo siết chặt dòng vốn tín dụng BĐS.

Tuy nhiên, tình trạng này chỉ diễn ra cục bộ ở một số dự án có lợi thế nhất định. Theo khảo sát ở các dự án trung - cao cấp mở bán mới hoặc giai đoạn tiếp tại Tp.HCM ghi nhận lượng giao dịch thành công và tỉ lệ giữ chỗ khá tốt.

Có thể kể tới như One Verandah (Q.2) giới thiệu cuối tháng 6/2018, giá bán dao động khoảng 70-77 triệu đồng/m². Cùng khu vực, dự án Masteri An Phú (giá bán 45 triệu đồng/m²) mở bán đợt cuối vào ngày 15/7 với số lượng 180 căn hộ cao cấp, Green Star (Q.7);

Hay như đầu tháng 7 vừa qua, dự án kingdom Q.10 bán block cuối cùng với giá 65 triệu đồng/m² (chưa VAT), Celadon City (Q.Tân Phú) chính thức nhận giữ chỗ block mới (khoảng 300 căn) vào ngày 8/7 vừa qua, và tiếp tục bán mới khoảng 100 căn vào cuối tháng với giá dao động từ 45-50 triệu đồng (chưa VAT)...

Đi tìm lời giải cho vấn đề này, bà Dương Thùy Dung, Giám đốc cấp cao CBRE Việt Nam khẳng định, mặc dù nguồn cung căn hộ quý II/2018 có sụt giảm so với quý trước và cùng kì năm ngoái nhưng lượng giao dịch nhìn chung cả 2 quý đạt từ 65-80% (tùy dự án). Vị giám đốc này tỏ ra khá lạc quan về giao dịch trên thị trường căn hộ Tp.HCM khi cho rằng, các dự án trung cấp có mức giá từ 18 - 30 triệu đồng/m² vẫn ghi nhận giao dịch khả quan, trong khi các dự án chuẩn cao cấp có tiện ích đồng bộ và lịch thanh toán hấp dẫn sức mua ghi nhận khá tốt trên thị trường sơ cấp lẫn thứ cấp.

Liệu có xảy ra “bong bóng” tới năm 2019?

Trong khi thị trường căn hộ được dự báo sẽ gặp khó khăn trong quý II do ảnh hưởng từ các vụ cháy vừa xảy ra cuối tháng 3, đầu tháng 4, thì phân khúc đất nền, nhất là đất nền vùng ven được dự báo sẽ có sức hút mạnh với dòng tiền.

Báo cáo thị trường mới nhất của DKRA Việt Nam cho biết, trong năm 2018, thị trường đất nền vùng ven TP.HCM sẽ tạo cơn sóng thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ các chủ đầu tư và người mua.

Theo ghi nhận của DKRA Việt Nam, ngay sau Tết Mậu Tuất 2018, thị trường đất nền vùng ven TP.HCM và các tỉnh giáp ranh đã vô cùng sôi động với hàng loạt dự án mở bán, hoặc công bố ra thị trường và có thanh khoản cao, chủ yếu tập trung tại khu vực Long An, Đồng Nai, Bình Dương. DKRA Việt Nam dự báo, nguồn cung này sẽ tiếp tục tăng mạnh trong thời gian tới.

“Đa số khách hàng mua đất nền là nhà đầu tư (chiếm khoảng 70 - 80%) vì kỳ vọng vào đà tăng trưởng cao của phân khúc này. Mức giá đến cuối năm có thể tiếp tục tăng dù không đột biến như quý I/2017”, DKRA Việt Nam cho biết.

Hiệp hội BĐS TP HCM (HoREA) nhận định rằng rất khó xảy ra “bong bóng” BĐS từ nay tới cuối năm 2018 và cả năm 2019. Báo cáo chỉ ra nền kinh tế vĩ mô không có biểu hiện tăng trưởng nóng. Trong nửa đầu năm, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) cả nước tăng 7,08%, tổng sản phẩm bình quân đầu người (GRDP) tại TP HCM tăng 7,86%, đảm bảo có thể thực hiện được mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2018 khoảng 6,5 - 6,7% mà Chính phủ đã đặt ra.

Tăng trưởng tín dụng của cả nước dự kiến năm 2018 đạt khoảng 17%. Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước vừa công bố chủ trương không nới "room" tín dụng trong những tháng cuối năm, và đang tiếp tục thực hiện chính sách tín dụng thận trọng, lộ trình hạn chế dần tín dụng vào lĩnh vực BĐS.

Theo HoREA, cơ quan quản lý đã có nhiều kinh nghiệm về việc sử dụng công cụ về thuế, công cụ tín dụng; công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đầu tư dự án để điều tiết hiệu quả thị trường BĐS ngay khi vừa xuất hiện dấu hiệu "bong bóng".

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA nhận định trong những tháng cuối năm, thị trường BĐS sẽ có sự phát triển khởi sắc. Phân khúc nhà ở bình dân, có giá vừa túi tiền sẽ tăng trưởng mạnh và cùng với phân khúc nhà ở trung cấp sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo. Phân khúc nhà ở cao cấp cũng sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp riêng, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ.

Xu thế xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện môi trường, an ninh, an toàn trước hết là về phòng cháy chữa cháy sẽ rất được coi trọng.

Ông Châu cũng cho rằng, phân khúc nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn sẽ có nguồn vốn và quỹ đất để phát triển kể từ quý IV/2018 trở đi. Dự kiến Nhà nước sẽ ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (mới) cho phép xây dựng căn hộ chung cư nhà ở thương mại có diện tích dưới 45m² sẽ tạo điều kiện phát triển căn hộ giá rẻ.

