TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

TP. HCM: Giao dịch đất nền, căn hộ quý I sụt giảm

13:43 06/04/2019

Trong quý I, ngoại trừ phân khúc nhà phố/biệt thự và condotel có sự tăng nhẹ cả cung và cầu so với quý trước. Các phân khúc còn lại, bao gồm đất nền, căn hộ, biệt thự biển đều sụt giảm nguồn cung và lượng tiêu thụ.



Báo cáo thị trường bất động sản nhà ở TP. HCM quý I của DKRA Việt Nam, thu hút sự quan tâm của khách hàng và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Thị trường giảm nhiệt, nguồn cung mới giảm

Trong báo cáo mới nhất của DKRA Việt Nam về diễn biến thị trường bất động sản nhà ở TP. HCM quý 1/2019 cho thấy, nguồn cung trong phân khúc đất nền và căn hộ có sự sụt giảm một cách rõ rệt.

Cụ thể, đối với phân khúc đất nền chỉ có 2 dự án được mở bán trong quý 1/2019 (gồm có 1 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), cung ứng ra thị trường khoảng 259 nền, bằng 24% so với nguồn cung của quý 4/2018.

Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 86% nguồn cung mới, bằng 25% so với quý trước. Mà điều đáng nói là những nguồn cung mới này chỉ tập trung chủ yếu ở quận 9 của khu Đông và huyện Củ Chi của khu Bắc.

Còn đối với phân khúc căn hộ tại TP. HCM cũng giảm một cách kỷ lục về nguồn cung trong 3 năm trở lại đây. So với quý 4/2018 thì nguồn cung và lượng tiêu thụ của quý 1/2019 chỉ đạt 25% và chỉ bằng 26% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, căn hộ hạng B dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, không có dự án mới căn hộ hạng C mở bán; căn hộ hạng A và hạng sang tiếp tục duy trì tỷ trọng lớn trong nguồn cung. Giá bán căn hộ trong quý duy trì xu hướng đi ngang từ giữa năm 2018.

Đặc biệt, điểm nghẽn đối với bất động sản TP. HCM hiện nay chính là hơn 100 dự án đang trong quá trình rà soát lại việc phê duyệt dự án trước đây nên nguồn cung từ các dự án đã hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư cũng bị hạn chế trong ngắn hạn.

“Điểm nóng” vùng ven



Ông Phạm Lâm - TGĐ DKRA Việt Nam trình bày nội dung chủ đề "điểm nóng" trong chương trình báo cáo

Theo ông Phạm Lâm, TGĐ Công ty cổ phần DKRA Việt Nam, trong những năm qua, đặc biệt từ năm 2017 đến nay, thị trường bất động sản các tỉnh giáp ranh TP. HCM chỉ ghi nhận sự sôi động ở phân khúc đất nền. Tuy nhiên, từ giữa năm 2018, sự chững lại của TP. HCM đã góp phần tỏa nhiệt đến các tỉnh giáp ranh TP. HCM như: Long An, Đồng Nai, Bình Dương, BR - VT... và xa hơn là đến Bình Thuận. Không chỉ gói gọn trong phân khúc đất nền, sự tăng nhiệt bắt đầu lan ra các phân khúc căn hộ, nhà phố/biệt thự,... với sự xuất hiện của nhiều dự án quy mô lớn, được quy hoạch bài bản.

Sự tăng trưởng đã đưa thị trường bất động sản các tỉnh giáp ranh TP. HCM và những địa phương có tính liên kết về hạ tầng giao thông lên một cấp độ phát triển mới, thiết lập những mặt bằng giá mới và hình thành nhiều điểm nóng đáng chú ý như: Nhơn Trạch, Long Thành (tỉnh Đồng Nai), Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa (tỉnh Long An), Bà Rịa (tỉnh BR - VT), Phan Thiết (tỉnh Bình Thuận),...

Tuy nhiên, việc hình thành những điểm nóng mới xung quanh TP. HCM cũng đối mặt nhiều thách thức cho việc hoàn thiện hạ tầng xã hội và hạ tầng giao thông kết nối vùng. Theo đó, TP. HCM và các tỉnh cần một chiến lược quy hoạch đồng bộ để tạo ra những đô thị vệ tinh, đầy đủ tiện ích. Mặt khác, sự tăng trưởng nóng của các tỉnh giáp ranh còn ẩn chứa nhiều rủi ro về biến động giá cả, thậm chí ở một số thời điểm đã xảy ra sốt giá, đẩy thị trường rơi vào trạng thái thiếu ổn định.

Dù vậy, sự tăng tốc của thị trường bất động sản các tỉnh giáp ranh và một vài địa phương có tính liên kết về hạ tầng giao thông là cơ hội cho các nhà đầu tư, thu hút dòng tiền dịch chuyển từ TP. HCM và tạo điều kiện an cư cho những người trẻ, gia đình trẻ có thu nhập ổn định và nhu cầu ở thực.

Trên lợi thế phát triển hạ tầng giao thông có tính liên kết vùng cũng như những dự án nội tại của địa phương đã – đang và sẽ tiếp tục được Nhà nước đầu tư, sự chuyển biến tích cực của thị trường bất động sản các khu vực nêu trên không chỉ là sự đón đầu mà còn được nhận định như một luồng gió mới đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa ở địa phương, giải tỏa bớt áp lực cho thị trường bất động sản TP. HCM cả về dân số, nhà ở... đồng thời góp phần hiện thực vùng đô thị TP. HCM cũng như sự đô thị hóa của các địa phương.

Bảo Trần