

## **TP. HCM: Nhu cầu mua nhà liền thổ thất thế, thị trường căn hộ tăng bất phá trong quý 2/2021**

15:16 06/07/2021

Trong quý 2/2021, nhu cầu mua nhà phố, biệt thự tại TP. HCM bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, trái ngược với nhà liền thổ, bất chấp đại dịch Covid-19 thị trường căn hộ bất phá, vẫn tăng trưởng tích cực, được nhiều khách hàng lựa chọn.

### **Nhu cầu mua nhà liền thổ thất thế**

Theo Jones Lang LaSalle (JLL) quý 2/2021 lượng mở bán nhà liền thổ mới của khu vực TP.HCM và các tỉnh lân cận trong đạt 1.843 căn. Trong đó, nguồn cung mới ở TP. HCM vẫn còn hạn chế với chỉ 173 căn được tung ra trong quý và chủ yếu đến từ các dự án nhà phố quy mô nhỏ ở Tân Phú và Quận 12.

Trong khi đó, các tỉnh vệ tinh của TP. HCM (gồm Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu và Long An) đã trở thành tâm điểm về nguồn cung nhà liền thổ. Trong đó, tỉnh Đồng Nai ghi nhận số lượng mở bán mới cao nhất, chiếm 50.3% nguồn cung mới quý này với 927 căn, bỏ xa tỉnh đứng thứ hai là Bà Rịa-Vũng Tàu với 504 căn. Tuy nhiên, hầu hết lượng mở bán này đã diễn ra trước khi làn sóng Covid-19 thứ tư tác động đến khu vực miền Nam, vốn đã khiến nhiều sự kiện mở bán bị dời lại.

Nhu cầu ổn định, nhưng đã có dấu hiệu chậm lại, tổng lượng nhà ở bán của toàn khu vực đạt 1.781 căn, giảm nhẹ 8.8% so với quý trước. Tương ứng với nguồn cung hạn chế, TP.HCM chỉ ghi nhận 183 căn nhà giao dịch thành công. Tương tự, Bình Dương và Long An chỉ ghi nhận lượng bán ở mức hơn 100 căn ở mỗi tỉnh, trong khi đa phần các căn nhà bán thành công đến từ các dự án tích hợp quy mô lớn ở Đồng Nai và Bà Rịa-Vũng Tàu, lần lượt đạt 865 căn và 500 căn. Tuy nhiên, hầu hết giao dịch đã diễn ra vào tháng 4 và đầu tháng 5. Đợt dịch lần thứ tư ngăn trở các hoạt động đi thực tế dự án, phần nào đã làm giảm số lượng giao dịch vào cuối quý 2.



Ảnh minh họa.

Trong quý 2/2021, giá bán sơ cấp trung bình của Nhà liền thổ thị trường TP. HCM và các tỉnh lân cận đạt 2.849 USD trên một mét vuông đất (tương đương 65.5 triệu VNĐ/m<sup>2</sup>). Thị trường tiếp tục ghi nhận mức giá tăng mạnh, với mức tăng 15.9% theo năm và 7.9% theo quý. Mức tăng này chủ yếu đến từ các dự án quy mô lớn ở TP. Thủ Đức, Đồng Nai và Long An, và những dự án nằm ở khu vực có mật độ đô thị hóa cao như ở Bình Dương.

Để thích nghi với đợt dịch lần này, nhiều chủ đầu tư đã áp dụng phương pháp bán hàng trực tuyến để quảng bá sản phẩm, cùng với đó là nhiều chính sách bán hàng hấp dẫn được tung ra như lịch thanh toán dài hơn, lãi suất bằng không trong kỳ hạn dài, cùng nhiều quà tặng giá trị khác.

Nhìn nhận về triển vọng thị trường, JLL cho rằng tình hình dịch Covid-19 gây ảnh hưởng đến tiến độ bán hàng cùng với những vướng mắc pháp lý hiện hữu ở TP. HCM sẽ khiến tổng nguồn cung Nhà liền thổ trong phần còn lại của năm 2021 dao động mạnh trong khoảng 1.000 – 1.500 căn. Trong khi đó, các tỉnh vệ tinh sẽ có nguồn cung mới dồi dào, vào khoảng 4.000 căn, chủ yếu tập trung ở Đồng Nai và Bà Rịa-Vũng Tàu.

Với quỹ đất hạn chế ở TP. HCM và sự gia nhập của các dự án tích hợp chất lượng cao ở các tỉnh vệ tinh, giá bán sơ cấp trung bình của loại hình Nhà liền thổ tại khu vực miền Nam được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ.

### **Thị trường căn hộ thu hút người mua**

Đối với thị trường căn hộ, JLL cho biết, quý 2/2021 đợt bùng phát dịch lần thứ tư vào tháng Năm vừa qua đã gây trì hoãn hàng loạt sự kiện mở bán và cản trở sự gia nhập thị trường của các dự án mới. Tuy nhiên, lượng mở bán mới (JLL ghi nhận các dự án chung cư chỉ được coi là mở bán chính thức khi được phép ký Hợp đồng mua bán) trong quý đạt tổng cộng 6.046 căn, tăng 55% theo quý và 58% theo năm, nâng tổng số căn hộ đang giao dịch trên thị trường sơ cấp lên 8,313 căn.

Nguồn cung mới chủ yếu đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án lớn như: Vinhomes Grand Park ở quận 9 và Pi City ở quận 12; trong đó, dự án Grand Marina tại quận 1 là dự án gây chú ý nhất với 243 căn hộ ở giai đoạn 1, đây là những căn hộ đầu tiên chính thức gia nhập phân khúc căn hộ Siêu sang ở TP. HCM.

Bất chấp đại dịch Covid-19, nhu cầu thị trường vẫn tăng trưởng tích cực với khoảng 6.745 căn hộ đã được giao dịch trong quý 2, tăng 72% so với cùng kỳ năm ngoái. Nhu cầu mua nhà để ở là chính, đến từ các dự án quy mô lớn nằm ở các quận ngoại thành với đầy đủ tiện ích nội khu. Trong đó, quận 9 và quận 12 dẫn đầu lượng căn hộ bán ra lần lượt là 1,677 và 711 căn giao dịch thành công trong Q2.21.

Giá bán sơ cấp trung bình (không bao gồm VAT và phí bảo trì) toàn thị trường đạt 2.570 USD trên mét vuông diện tích thông thủy (tương đương với 59 triệu VNĐ). Do nguồn cung khan hiếm, chủ đầu tư tự tin tăng giá trung bình trên một dự án lên 4-5% so với cùng kỳ năm ngoái; nguyên nhân khác là sự leo thang của chi phí nguyên vật liệu xây dựng cũng góp phần vào xu hướng tăng giá này. Bên cạnh đó, sự kiện mở bán của một dự án Siêu sang với giá cao kỷ lục đã thúc đẩy giá bán trung bình toàn giỏ hàng phân khúc cao (high-end) lên 4.905 USD trên mét vuông (tương đương 112.8 triệu VNĐ), tăng 5,7% theo quý và 8,3% theo năm.

Theo JLL, để duy trì sức mua trong năm nay, các chủ đầu tư đã tung ra nhiều chiến lược bán hàng hấp dẫn. Trong đó đáng chú ý nhất là chương trình giãn tiến độ thanh toán, cho phép người mua vay tới 100% giá trị căn nhà và miễn lãi suất vay lên đến 20 tháng. Thay vì đóng tiền mặt, chủ sở hữu có thể vay Ngân hàng bằng cách sử dụng tài sản đảm bảo từ tài sản hiện có của mình.

Về triển vọng thị trường, JLL cho rằng làn sóng Covid-19 thứ tư đã có những tác động mạnh mẽ khiến nguồn cung mới bị ảnh hưởng từ việc hạn chế hoặc hoãn các sự kiện mở bán theo yêu cầu về giãn cách xã hội. Nhu cầu làm việc ở nhà gia tăng trong và sau đại dịch đã bắt đầu hình thành xu hướng chú trọng đến không gian làm việc ở ngôi nhà tương lai.

Trong bối cảnh kinh tế vẫn còn bất ổn, việc thiếu hụt các kênh đầu tư hoặc lãi suất tiền gửi ngân hàng đang sụt giảm sẽ tiếp tục thúc đẩy tâm lý của nhà đầu tư rót tiền vào bất động sản, khiến giá bán căn hộ dự kiến sẽ tiếp tục đà tăng trưởng theo tâm lý thị trường, từ đó có khả năng sẽ đẩy mức giá trung bình ở tất phân khúc lên một mức cao mới.

**Vũ Lê - Nguyễn Tùng**