

TP.HCM: Thị trường BĐS sụt giảm nguồn cung mới và giao dịch trong quý III/2018

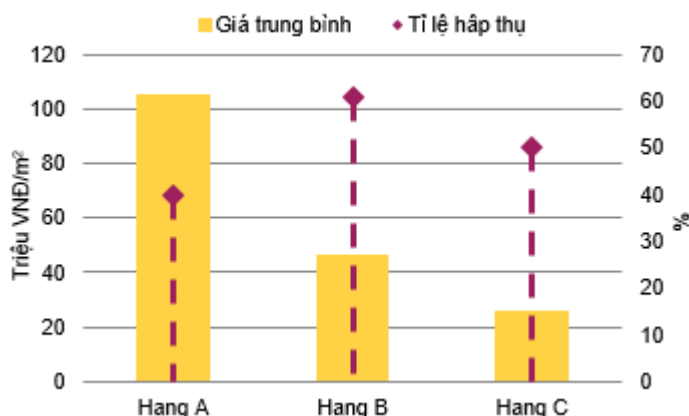
14:23 09/10/2018

Theo báo cáo mới nhất của Savills Việt Nam, lượng giao dịch BĐS toàn thị trường đạt hơn 10.000 căn, giảm 30% theo quý và 13% theo năm. Tương tự, tỷ lệ hấp thụ cũng giảm nhẹ so với quý liền trước, đạt mức 53%, tuy nhiên con số này ghi nhận tăng 21 điểm % theo năm.

Theo ghi nhận từ Savills Việt Nam, quý 3.2018 tại phân khúc bất động sản (BDS) căn hộ để bán có đến 14 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 10 dự án hiện hữu cung cấp hơn 7.700 căn hộ. Song, tổng quan thì nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 26% theo quý và 47% theo năm, chỉ đạt hơn 18.800 căn.

Lượng giao dịch toàn thị trường đạt hơn 10.000 căn, giảm 30% theo quý và 13% theo năm. Tương tự, tỷ lệ hấp thụ cũng giảm nhẹ so với quý trước, đạt mức 53%, tuy nhiên con số này ghi nhận tăng 21 điểm % theo năm. Trong đó, hạng C vẫn chiếm ưu thế với 54% thị phần, hạng A có tình hình hoạt động tốt với lượng giao dịch tăng 58% theo quý.

Đến năm 2020, Savills dự kiến có khoảng 124.000 căn được chào bán từ 94 dự án; quận 9 chiếm thị phần lớn nhất với 32%.



Nguồn cung căn hộ bị hạn chế

Không chỉ căn hộ có cung giảm, cung tại phân khúc biệt thự/nhà liền kề cũng đang khan hiếm. Cụ thể, Savills ghi nhận trong kỳ có 6 dự án mới với quy mô nhỏ và 1 giai đoạn mới cung cấp cho thị trường khoảng 650 căn. Song, nguồn cung sơ cấp vẫn giảm 26% theo quý và 39% theo năm, về mức khoảng 1.200 căn. Lượng giao dịch cũng giảm 66% theo quý và 67% theo năm do nguồn cung hạn chế.

Được biết, nhà liền kề với diện tích nhỏ (< 75m²) chiếm 65% tổng giao dịch phân khúc này trong quý. Mặt khác, thị trường đất nền sơ cấp ghi nhận có hơn 1.860 nền trong quý với tỷ lệ hấp thụ cao 64%. Những quận ngoại thành đang dẫn đầu phân khúc do vốn đầu tư thấp.

Tính đến năm 2020, nguồn cung mới dự kiến vào khoảng 20.200 căn/nền; trong đó, quận 9, Bình Tân và Bình Chánh chiếm 60% nguồn cung tương lai, Savills nhận định.

Ở chiều ngược lại, cung căn hộ dịch vụ khởi sắc với 1 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 4 dự án hiện hữu đã cung cấp cho thị trường xấp xỉ 450 căn, dẫn đến tổng nguồn cung đạt hơn 5.500 căn, tăng 6% theo quý và 16% theo năm. Song song với đó, công suất cho thuê trung bình đạt 84%, tăng 1 điểm phần trăm nhờ sự cải thiện tình hình hoạt động của các dự án ở CBD. Lượng tiêu thụ hầu hết thuộc về các dự án hạng A và B. Bên cạnh đó, giá thuê trung bình tăng nhẹ ở mức 1% theo năm.

Kỳ vọng từ quý 4/2018 đến năm 2020, thị trường sẽ tiếp nhận hơn 1.500 căn từ 11 dự án. Bao gồm, 6 trên 11 dự án nằm ở khu CBD cung cấp gần 780 căn, chiếm 50% nguồn cung tương lai.

Trúc Mai