

TP. Hồ Chí Minh: Thị trường căn hộ diễn biến như thế nào?

14:00 22/02/2019

“Trong năm 2018, thị trường bất động sản tại TP.HCM ghi nhận sự sụt giảm lớn về nguồn cung đối với sản phẩm nhà phố/ biệt thự xây sẵn. Cùng với đó, thị trường tiếp tục ghi nhận điểm sáng về sự phát triển mạnh mẽ của loại hình nhà phố tại khối đế dự án căn hộ bán trong năm 2019”, đó là nhận định vừa mới được đưa ra từ CBRE Việt Nam.

Thị trường Căn hộ thương mại tại khối đế chung cư

Trong năm 2018, thị trường bất động sản tại TP.HCM ghi nhận sự sụt giảm lớn về nguồn cung đối với sản phẩm nhà phố/ biệt thự xây sẵn. Cùng với đó, thị trường tiếp tục ghi nhận điểm sáng về sự phát triển mạnh mẽ của loại hình nhà phố tại khối đế dự án căn hộ bán (sau đây gọi tắt là shophouse). Các sản phẩm này có thể được bán hoặc cho thuê dài hạn với mục đích chính là để kinh doanh thương mại; hiện nay nhận được sự quan tâm rất lớn từ thị trường. Sự hấp dẫn của loại hình sản phẩm nằm ở tỷ trọng sản phẩm thấp trong toàn bộ rổ hàng của dự án; vị trí đẹp, thuận lợi cho giao thương; khả năng sinh lời tốt do kết hợp được nhiều công năng từ tự doanh đến cho thuê.

Tại khu vực phía Nam của TP.HCM (bao gồm Quận 7 và Huyện Nhà Bè), nơi đã hình thành và tập trung các cộng đồng dân cư lớn bao gồm cả trong nước lẫn nước ngoài, luôn có nhu cầu mua sắm và ăn uống cao. Qua thời gian dẫn đến sự hình thành của các khu shophouse tại các tiểu khu thuộc khu đô thị Phú Mỹ Hưng như The Crescent, Cảnh Đồi, Nam Viên, Văn Hóa Giải Trí, Kênh Đào. Hiện nay, khu vực Quận 7 (bao gồm khu đô thị Phú Mỹ Hưng) đang có 471 căn shophouse tại khối đế các dự án chung cư với giá chào thuê bình quân đạt từ 22 đến 30 USD/m²/tháng và giá chào bán các căn hộ dạng này cũng đạt mức từ 4.000 USD/m². Các loại hình kinh doanh chính tại các shophouse dạng này chủ yếu là dịch vụ, ăn uống, nội thất và các cửa hàng tiện lợi với sự góp mặt của nhiều nhãn hàng quốc tế và trong nước: 7 Eleven, El Gaucho, Thea Clinic, Genshai, Vinmart, ...

Nếu khu vực Quận 7, mà đặc biệt là khu đô thị Phú Mỹ Hưng đã là một thị trường có quá trình phát triển lâu dài đối với loại hình shophouse ở khối để chung cư thì khu vực Huyện Nhà Bè, tập trung quanh tuyến đường Nguyễn Hữu Thọ, đang là một thị trường mới và đầy tiềm năng cho loại hình bất động sản này. Sự gia tăng đáng kể các dự án chung cư cao tầng cũng như các dự án nhà ở thấp tầng xây sẵn trên tuyến đường Nguyễn Hữu Thọ (một phần của tuyến đường trục huyết mạch Bắc - Nam), đã hình thành các cộng đồng dân cư mới với nhu cầu mua sắm, ăn uống và vui chơi lớn. Các dự án hiện hữu xung quanh khu vực như Phú Hoàng Anh, Sunrise Riverside, Hoàng Anh Gia Lai 3, Dragon Hill và Phú Mỹ Hưng Saigon South Residence đều có hạng mục shophouse để đáp ứng ngay nhu cầu này. Trong đó, các dự án mới, đang xây dựng như Sunrise Riverside và Phú Mỹ Hưng Saigon South Residence có mức giá bán cho shophouse trung bình lần lượt là 3.652 USD/m² và 2.767 USD/m². Dự án The Park Residence cũng sẽ có 90 căn shophouse (Center Point Shopping Plaza) dự kiến sẽ cho thuê dài hạn trong năm 2019. Giá chào thuê tại khu vực cũng đạt

15



Thị trường Căn hộ dịch vụ

Căn hộ dịch vụ là một phân khúc bất động sản hướng đến đối tượng khách thuê đa phần là người nước ngoài làm việc ở Việt Nam, khách công tác dài ngày và một số lượng nhỏ là khách du lịch ngắn ngày. Chính đối tượng khách hàng đặc trưng này đã quyết định đến tiện ích dịch vụ đi kèm. Thường căn hộ dịch vụ có không gian rộng rãi, nhiều tiện ích như điều hòa, nước nóng/lạnh, bếp, máy

giặt, không gian làm việc, phòng ngủ. Các căn hộ có đầy đủ nội thất đi kèm và được quản lý điều hành chuyên nghiệp với những dịch vụ dọn phòng, ăn uống 24/24. Trong vài năm gần đây, xu hướng chuyên biệt hóa khách thuê ngày càng thể hiện rõ hơn ở các dự án căn hộ dịch vụ. Khách thuê theo quốc gia, vùng lãnh thổ được hình thành một cách rất tự nhiên. Họ thường tập trung ở gần nhau, cùng dự án, tòa nhà. Cũng vì vậy mà có không ít dự án được hình thành và định vị dành riêng cho những cộng đồng khách đến từ các quốc gia như Nhật Bản, Hàn Quốc, Nga, khách châu Âu.

Đây cũng là điểm hấp dẫn của một số dự án căn hộ dịch vụ nói riêng và sản phẩm căn hộ dịch vụ nói chung, bởi giá trị cộng đồng và chuyên biệt nó đem lại cho các khách hàng là người nước ngoài làm việc ở các công ty FDI, đại sứ quán, khu công nghiệp, ngân hàng quốc tế và các doanh nghiệp nước ngoài khác tại Việt Nam.

Các dự án căn hộ dịch vụ cao cấp Hạng A thường được xây dựng ở khu vực tập trung cao ốc văn phòng lớn, khu dân cư và trung tâm mua sắm tại các Quận 1 và 3; thường có tầm nhìn đẹp hướng ra sông hoặc cảnh thành phố. Tuy nhiên theo thời gian, các dự án căn hộ dịch vụ mới có xu hướng dịch chuyển ra các khu vực lân cận khu trung tâm như Quận 2 (khu Thảo Điền, rất được khách Tây độc thân ưa chuộng), Quận 7 (Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, tập trung khách thuê là gia đình đến từ các nước trong khu vực Châu Á-Thái Bình Dương) và Tân Bình (gần với sân bay, tiện lợi cho phi hành đoàn). Quận 2 và Quận 7 hiện nay được xem là hai khu vực năng động nhất tại TP.HCM với nhiều người mua căn hộ với mục đích cho thuê.

Tính đến nay, thị trường căn hộ dịch vụ hạng A&B cho thuê tại TP.HCM có tổng cộng 39 dự án với 4.958 căn hộ dịch vụ với mức giá chào thuê trung bình 38 USD/m²/tháng đối với căn hộ hạng A và 32 USD/m²/tháng đối với căn hộ hạng B.

Tại khu vực trung tâm (Quận 1 và 3) chiếm tỉ lệ cao nhất trên tổng nguồn cung căn hộ dịch vụ hạng A và hạng B toàn thành phố và phần lớn là các dự án Hạng A. Quận 2 và Quận 7 đạt vị trí thứ hai, chiếm lần lượt là 12% và 21% trên tổng nguồn cung về số căn. Trong khi đa số các dự án lớn tại Quận 7 nằm trong Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng thì các dự án ở Quận 2 lại nằm rải rác ở một số địa điểm trong khu vực Thảo Điền, dọc theo đường cao tốc Hà Nội và khu đảo Kim Cương.

Tại khu vực phía Nam thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm các Quận 4, 7, 8, Nhà Bè, Bình Chánh và Cần Giờ, hiện có 4 dự án căn hộ dịch vụ hạng A và hạng B với tổng cộng 837 căn hộ. Các dự án này đều nằm tại Quận 7 và hiện chưa có

dự án nào được phát triển tại các quận 4, 8, Nhà Bè và Bình Chánh. Khu vực Nhà Bè trong năm 2019 dự kiến sẽ có 60 căn hộ dịch vụ từ dự án The Park Residence. Mức giá thuê trung bình tại Quận 7 là 34 USD/m²/tháng, tương đương 2.700 USD/căn/tháng. Thị trường căn hộ dịch vụ tại khu Nam TP.HCM thu hút ngày càng nhiều khách thuê quan tâm, nguyên nhân một phần do các công trình hạ tầng, giao thông tại khu vực này đã và đang được đầu tư, nâng cấp tốt hơn. Tỷ lệ lấp đầy tại khu vực này đạt trên 80% trong năm 2018. Nhu cầu thuê tại khu vực này đến chủ yếu từ các khách Nhật Bản, Hàn Quốc và Singapore.

Mặc dù các chủ đầu tư được hưởng những điều kiện thuận lợi từ kênh đầu tư này với tỷ lệ lấp đầy cao và giá cho thuê tăng đều hằng năm, một thách thức không hề nhỏ đối với loại hình này là sự cạnh tranh khốc liệt từ các căn hộ mua để cho thuê lại. Điều này đòi hỏi các chủ đầu tư phải cung cấp được một dịch vụ quản lý chuyên nghiệp để có thể tạo nên sự khác biệt.

Trúc Mai