

Năm huyện ngoại thành sắp lên quận "hâm nóng" thị trường căn hộ Thủ đô

13:08 08/01/2022

Mỗi cá nhân có những mục đích khác nhau, tuy nhiên, những tiêu chí cơ bản bao gồm tiềm năng phát triển, quy hoạch, và hệ thống cơ sở hạ tầng là then chốt.

Báo cáo của Savills cho biết, quy hoạch mở rộng đô thị của Hà Nội đang tạo thêm màu sắc mới cho bức tranh nguồn cung bất động sản căn hộ. Nếu năm 2017, Hoài Đức và Thanh Trì chỉ góp được 6% nguồn cung căn hộ, đến năm 2021, thị phần từ 4 huyện Hoài Đức, Thanh Trì, Gia Lâm, Đông Anh đã tăng lên 30%.

Dự kiến quy hoạch năm huyện ngoại thành Hoài Đức, Đông Anh, Thanh Trì, Gia Lâm, và Đan Phượng thành các quận nội thành vào năm 2025 đã tạo tiền đề để các huyện này phát triển khu dân cư trọng điểm nhờ quỹ đất lớn. Theo dự báo từ Savills, từ năm 2023 trở đi, các quận này sẽ chiếm 36% nguồn cung.

Ngoài ra, xu hướng chuyển dịch trong thị trường cũng được thúc đẩy bởi sự phát triển về cơ sở hạ tầng. Tuyến đường vành đai 3, số 3,5 và đường sắt đô thị số 3 là động lực thúc đẩy sự bùng nổ của khu vực phía Tây.

Kế hoạch vận hành các tuyến metro và xây dựng đường vành đai 2,5 ở phía Nam và số 4 ở phía Đông Bắc Hà Nội sẽ góp phần hoàn thiện mạng lưới giao thông. Sự thuận tiện trong việc di chuyển giữa khu vực vùng ven và nội đô thành phố sẽ là yếu tố thu hút nhà đầu tư và người mua để ở vào những dự án ở xa trung tâm.

“Dòng tiền có xu hướng tìm đến những nơi mà họ tin rằng sẽ có những sự thay đổi căn bản trong tương lai. Do đó, khi mà bất động sản trong trung tâm đã phản ánh toàn bộ những tiềm năng trong tương lai vào trong giá của hiện tại thì bất động sản vùng ven có thể là một sự chọn tốt đứng trên khía cạnh này”, bà Lê Thị Phương Lan, Trưởng bộ phận tư vấn đầu tư của Savills Hà Nội nhận định.



5 huyện ngoại thành sắp lên quận "hâm nóng" thị trường căn hộ Thủ đô.

Theo Savills, nhà đầu tư nên chú ý đến tầm nhìn dài hạn trong kế hoạch của mình. Mỗi cá nhân có những mục đích khác nhau, tuy nhiên, những tiêu chí cơ bản bao gồm tiềm năng phát triển, quy hoạch, và hệ thống cơ sở hạ tầng là then chốt.

Báo cáo từ Savills cho biết trong quý IV/2021, thị trường Hà Nội dự kiến đón nhận khoảng 7.900 căn hộ đến từ 11 dự án mới và 02 dự án chuyển sang giai đoạn tiếp theo. Các quận/huyện Từ Liêm, Gia Lâm và Hoàng Mai với triển vọng chiếm 81% thị phần trong khi quỹ đất mới ở vùng nội đô đang trở nên hạn chế.

Khu vực phía Tây được đánh giá tiếp tục dẫn đầu thị trường về nguồn cung sơ cấp với 26.300 căn từ 29 dự án. Số lượng căn hộ hạng A và B chiếm gần đầy nguồn cung với tỷ lệ lần lượt là 81% và 16%.

Triển vọng phát triển của khu vực phía Tây đã được hình thành trong vòng 5 năm qua, đặc biệt là khi hai quận Từ Liêm và Cầu Giấy đang cung cấp 44% thị phần sơ cấp. Trong đó, 96% nguồn cung của khu vực phía Tây là căn hộ hạng B.

Giá cả cũng luôn là yếu tố hấp dẫn nhà đầu tư và người mua tại các đô thị ngoài trung tâm. Trong khi nhu cầu mua của khách hàng tăng trong tầm giá 1.500-2.000 USD một m², các quận trung tâm như Hai Bà Trưng, Ba Đình và Cầu Giấy có mức giá chào phổ biến trên 3.000 USD một m² cho dự án căn hộ hạng A. Theo sau là quận Đống Đa và Tây Hồ với mức giá biến động từ 2.000-3.000 USD một m².

Mặc dù giá sơ cấp tại quận Từ Liêm và Cầu Giấy đều ghi nhận mức tăng trưởng mỗi năm tương đương 10% và 17%, lượng giao dịch tính tại hai quận này vẫn

rất dồi dào. Theo đó, một nửa lượng giao dịch tính đến hết quý III/2020 nằm ở mức giá 1.500 – 2.000 USD một m², phần lớn đến từ dự án tại các quận, huyện Từ Liêm, Cầu Giấy, Long Biên và Gia Lâm. Điều này cho thấy sức hút về lựa chọn và giá cả của căn hộ ở khu vực xa trung tâm.

Trúc Mai