

Bất động sản năm 2019: Phân khúc đất nền sẽ có sức hút mạnh

09:32 19/01/2019

Phân khúc đất nền dự báo sẽ tiếp tục sôi động trong năm 2019 và thu hút giới đầu tư, những dự án đất nền được các chủ đầu tư ra hàng trong năm nay.

Phân khúc đất nền tại Hà Nội sẽ “lệch đông”

Theo số liệu thống kê của Hội môi giới Bất động sản Việt Nam, giá đất nền tại Hà Nội năm 2018 tăng gần 10%, nhưng phân khúc căn hộ thì giá gần như đi ngang, thậm chí ở phân khúc cao cấp có xu hướng giảm nhẹ. Xu hướng tìm đến đất nền được thể hiện rõ qua giao dịch và giá bán tăng lên.

Về phân khúc đất nền năm 2018 tại thị trường Hà Nội, cơ cấu nguồn cung đất nền chiếm 4,8% tổng nguồn cung sản phẩm bất động sản. Xét tỷ trọng nguồn cung sản phẩm, nguồn cung đất nền tại thị trường Hà Nội thấp hơn so với phân khúc chung cư và biệt thự, liền kề, nhà phố. Tỷ trọng giao dịch đất nền tại thị trường Hà Nội, so với biệt thự, liền kề, nhà phố và căn hộ chung cư, giao dịch đất nền chiếm tỷ trọng 0,6%.

Ông Nguyễn Văn Đính, Phó chủ tịch kiêm Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam nhận định, tại Hà Nội, nguồn cung chủ đạo tiếp tục là dòng sản phẩm căn hộ. Trong đó, phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm tỉ trọng lớn nhất, tiếp theo là phân khúc bình dân, phân khúc cao cấp và siêu cao cấp sẽ khan hiếm hơn.



Đất nền dự báo là phân khúc có sức hút mạnh trong năm 2019.

“Nguồn cung sản phẩm phần lớn từ các dự án tại khu vực Hà Đông, Gia Lâm, Long Biên, Đông Anh và Từ Liêm. Căn hộ ở mức giá dưới 2 tỷ/căn hộ sẽ chiếm tỉ trọng giao dịch thành công lớn nhất. Giá căn hộ ở phân khúc trung cấp và bình dân có thể tăng 3-5%, phân khúc cao cấp do lượng cung khan hiếm sẽ tăng trên 5%”, ông Đính nói.

Cũng theo ông Đính, sản phẩm đất nền sẽ bùng nổ mạnh hơn trong năm 2019, chủ yếu từ các khu vực Hà Đông, Gia Lâm và Đông Anh. Dự báo, giá đất ở sẽ tăng trên 10% so với năm 2018. Các yếu tố về hạ tầng được đầu tư xây dựng, kế hoạch triển khai những siêu dự án của các nhà đầu tư bất động sản lớn là đòn bẩy cho bất động sản các khu vực này phát triển.

Các tỉnh lân cận Hà Nội còn dự địa lớn để phát triển

Bên cạnh thị trường đất nền ở Hà Nội, một số dự án đất nền tại Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh... cũng được các nhà đầu tư quan tâm và có sức hút riêng. Hiện mặt bằng chung cư của Hà Nội đã tương đối cao, đất nền tại Hà Nội đa số các nhà đầu tư không với được, do đó dòng tiền đầu tư đang hướng vào các dự án đất nền tỉnh lẻ.

Dù giá đất nền ở các tỉnh lân cận Hà Nội đã tăng trong năm 2018, nhưng Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam vẫn nhận định sẽ tiếp tục tăng 10-15% trong năm 2019. Lượng giao dịch đất nền khu vực lân cận Hà Nội tương đối ổn định và có chiều hướng tăng khi xu hướng phát triển các khu đô thị vùng ven và các khu công nghiệp tại các địa phương.

Ông Nguyễn Việt Cường, Chủ tịch HĐQT của Kosy cho rằng, dư địa của phân khúc đất nền còn rất lớn đặc biệt là các tỉnh lẻ. Khi giá đất của Hà Nội lên cao, nhiều đơn vị kinh doanh chọn chuyển dịch sang các tỉnh lân cận. Bên cạnh đó, một số địa phương có hạ tầng tương đối tốt và xây dựng nhiều khu công nghiệp, đây là điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản địa phương phát triển.

“Các cơn sốt đất nền các khu vực chỉ là cục bộ, về cơ bản thị trường đất nền phát triển khá tốt. Thị trường có dư địa phát triển nhưng nhà đầu tư cũng cần cân nhắc kỹ khi đầu tư, không nên dùng đòn bẩy tài chính khi thị trường tăng giá” - ông Cường nói.

Trong năm 2019, mua bán đất nền vẫn sẽ là phân khúc có sức hấp dẫn đặc biệt với các nhà đầu tư. Việc các dự án lớn được đưa vào triển khai thi công cùng với sự góp mặt của nhiều ông lớn trong thị trường bất động sản đã đưa tới sự sôi động trở lại của đất nền.

Trúc Mai