TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

“Bắt mạch” thị trường căn hộ Hà Nội thời gian tới

10:19 21/11/2024

Theo ông Trần Quang Trung - Giám đốc phát triển kinh doanh OneHousing, mặc dù giá căn hộ sơ cấp trung bình trong quý III/2024 đã ở một ngưỡng rất cao – 72 triệu đồng/m2 nhưng đây chỉ mới là khởi đầu của một chu kỳ tăng trưởng mới. Dự báo bước sang năm 2025, thị trường sẽ có thêm nhiều dự án siêu sang như thị trường miền Nam, điều này sẽ kéo giá căn hộ trung bình trên thị trường tăng theo.

Xu hướng dịch chuyển nguồn cung căn hộ

Theo Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, thị trường chung cư Hà Nội trong năm 2025 sẽ có khoảng hơn 30.000 căn hộ mới - tương đương với giai đoạn cao điểm 2016 - 2019. Tuy nhiên, giá căn hộ mở mới sẽ trung bình đạt 72 triệu đồng/m2 (chưa bao gồm thuế VAT và phí bảo trì) - tăng 75% so với quý I/2022.

48% nguồn cung căn hộ mở mới tại Hà Nội trong năm tới đến từ khu Đông. Trong khi khu vực phía Tây gần như không còn dự án mới.

Theo ông Trần Quang Trung, điều đó cho thấy chủ trương phát triển của Hà Nội là tịnh tiến về phía Đông. Khu vực “bên kia sông Hồng” sẽ được thừa hưởng về mặt hạ tầng kết nối, về chất lượng và điều kiện sống.

Thống kê của OneHousing cho thấy, trong năm 2025 khu Tây chỉ chiếm 29% thị phần căn hộ sơ cấp do số lượng dự án mới hạn chế, nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án ra hàng đợt cuối. Trong khi đó, khu Bắc sẽ nổi lên và đóng góp 19% thị phần.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, thị trường Hà Nội cũng sẽ chứng kiến những thay đổi rõ rệt về nguồn cung căn hộ từ các chủ đầu tư với gần 1/3 nguồn cung sẽ thuộc về Masterise Homes.



Đại đô thị phía Tây Hà Nội

Khởi đầu chu kỳ tăng trưởng đến năm 2030

Mặc dù nguồn cung chung cư có những dấu hiệu phục hồi rõ rệt, các chủ đầu tư liên tục ra hàng mới trong quý III, quý IV/2024, tuy nhiên giá vẫn không giảm do nguồn cung mở mới chủ yếu ở phân khúc cao cấp và hạng sang.

Ông Trung cho rằng, giá căn hộ tại Hà Nội tăng nhanh trong thời gian ngắn có thể gây ra phản ứng "sốc tạm thời" nhưng trong chặng đường tới năm 2030 thì đây mới chỉ là sự khởi đầu cho một chu kỳ tăng trưởng mới.

Theo chuyên gia, thị trường căn hộ Hà Nội đang đi theo đúng kịch bản tăng trưởng của TP. HCM. Trong 2-3 năm tới, thị trường bất động sản sẽ trở nên rõ ràng hơn với những thay đổi đáng kể, bao gồm biến động giá và sự điều chỉnh về nhu cầu của cả nhà đầu tư lẫn người mua để ở. Dự báo toàn bộ nguồn cung sơ cấp tại Hà Nội trong năm 2025 sẽ thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang, trong đó hạng sang chiếm 36%.

"Nếu cách đây 2 năm giá căn hộ của thị trường Hà Nội thấp hơn so với TP. HCM khoảng 30 đến 50% thì đến nay, ở một số phân khúc đã tiệm cận được 80% đến 90%", ông Trung nói.

Bên cạnh đó, với sự thay đổi của Luật mới, chi phí đầu vào các dự án tăng, các chủ đầu tư không còn ưu tiên cho phân khúc trung cấp thay vào đó phát triển

các dự án trong phân khúc cao cấp và hạng sang để vừa đạt được kỳ vọng về lợi nhuận của chủ đầu tư vừa đáp ứng được nhu cầu của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam càng ngày càng gia tăng. Bên cạnh đó, trong thời gian tới thị trường sơ cấp tại Hà Nội sẽ còn tiếp tục đón nhận những dòng sản phẩm đặc biệt - yếu tố tăng giá mới, không dành cho số đông.

Dự báo về giá chung cư Hà Nội thời gian tới, ông Phạm Đức Toản, CEO EZ Property cho rằng, giá chung cư tại thị trường Hà Nội sẽ khó có thể giảm nếu nguồn cung không cải thiện cũng như không có thêm nhiều chủ đầu tư tham gia phát triển dự án.

Ngoài ra, giá chung cư khó giảm còn do một số nguyên nhân khác, đó là khi thị trường đã tạo lập một mặt bằng giá mới thì chủ đầu tư, người sở hữu nhà sẽ không chịu bán với mức giá thấp hơn. Chi phí xây dựng mới cũng sẽ không rẻ như giai đoạn trước, các chi phí khác cũng vậy đặc biệt là tiền sử dụng đất nộp ngân sách sẽ cao do khi định giá thì một yếu tố sẽ dựa trên giá đang giao dịch trên thị trường.

“Sắp tới, nhà ở thương mại tại Hà Nội sẽ không còn giá rẻ nữa. Muốn giá nhà thấp hơn thì việc xây dựng các khu NOXH là hy vọng duy nhất của những hộ gia đình có thu nhập trung bình”, ông Toản dự báo.

CEO EZ Property nhấn mạnh, muốn giảm giá chung cư tại Hà Nội thì phương án duy nhất là thành phố phải xây dựng các khu NOXH có quy mô lớn tại những khu vực cửa ngõ nhưng không được quá xa trung tâm như các khu đã được quy hoạch. “TP. Hà Nội cần đóng vai trò là chủ đầu tư, sử dụng vốn của thành phố hoặc ngân sách trung ương, hoặc phải có cơ chế tốt hơn nữa, cởi trói cho khối doanh nghiệp tư nhân nếu muốn họ tham gia”, ông Toản đề xuất.

Thuỳ An