

Căn hộ vừa và nhỏ đạt thanh khoản tốt trên thị trường

08:10 05/03/2019

Trong bối cảnh quỹ đất đô thị khan hiếm, lựa chọn những căn hộ có diện tích nhỏ đang trở thành xu hướng nở rộ trên khắp các thành phố đông dân toàn cầu. Theo các đơn vị phân phối, các sản phẩm này đều ghi nhận thanh khoản cao trên thị trường do phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng khác nhau, từ nhu cầu mua để ở cũng như đầu tư cho thuê.

Vài năm trở lại đây, trên thị trường xuất hiện hàng loạt dự án căn hộ với đa số diện tích vừa và nhỏ song được đầu tư kỹ lưỡng về nội thất, hạ tầng, tiện ích dự án và được bán với mức giá tầm 2-3 tỷ đồng. Theo các chuyên gia, đó là sự thay đổi của thị trường, bởi trước đó, đa phần các chung cư đều được thiết kế rộng rãi.

Ông Dương Đức Hiển, Giám đốc Bộ phận Kinh doanh Nhà ở khu vực miền Bắc và miền Trung Savills Việt Nam chia sẻ: “Trước đây thì hầu hết các căn hộ chung cư được thiết kế đa phần là rộng rãi, tuy nhiên khi chúng ta vấp phải khủng hoảng kinh tế mấy năm trước đây thì chủ đầu tư bắt buộc phải đưa ra các giải pháp...họ thu hẹp các diện tích lại... Tôi nghĩ là dần dần sẽ có điều chỉnh phù hợp hơn”.

Theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, căn hộ chung cư diện tích nhỏ đang ngày càng nhỏ hơn và phân khúc này cũng đang được người mua ưa chuộng. Số liệu cho thấy, giai đoạn 2010 - 2012, căn hộ có diện tích nhỏ nhất là 65m², đến giai đoạn 2016-2017, diện tích giảm xuống ở mức phổ biến là 53m².

Tỉ lệ người mua những căn diện tích nhỏ cũng tăng lên theo thời gian. Cụ thể, giai đoạn 2010-2012 mới chỉ có 12% khách hàng chọn mua căn diện tích nhỏ thì đến các năm 2016-2017, con số này đã tăng lên 20%. Trong khi đó, tỉ lệ khách hàng mua những căn hộ diện tích lớn từ 3 đến 4 phòng ngủ lại có xu hướng giảm mạnh. Những năm 2010-2012, tỉ lệ khách hàng mua căn hộ 3 phòng ngủ và 4 phòng ngủ lần lượt là 36% và 15% thì đến 2016-2017, các con số giảm xuống, tương ứng với 31% và 8%.

Đại diện một đơn vị phân phối khẳng định, ưu điểm lớn nhất của các căn hộ cao cấp diện tích vừa và nhỏ là giá cả phải chăng, phù hợp với gói tài chính của nhiều thành phần. Không chỉ dừng lại ở đó, với khả năng thanh khoản cao, đây cũng là những sản phẩm được giới đầu tư sẵn lòng để phục vụ mục đích cho thuê vốn chưa bao giờ hạ nhiệt tại những thành phố sầm uất, hoặc mua bán sang tay hưởng chênh lệch. Các chuyên gia nhận định đây sẽ là xu hướng trên thị trường, nhất là với cư dân trẻ.



Ông Nguyễn Thế Điệp, Phó chủ tịch CLB Bất động sản Hà Nội khẳng định đây sẽ là xu thế của thời đại. Theo ông Điệp, căn hộ nhỏ, những đô thị đạt tiêu chí đó thì ra đến đâu gần như bán hết đến đó, kể cả lúc trầm lắng, giá phải chăng, thì vẫn bán được..đạt được mục tiêu nhỏ và tiện ích nữa thì càng đắt hàng, như cái tập đoàn lớn bán hàng rất là tốt, đưa ra những căn nhà, căn hộ phù hợp, phù hợp với xu thế, đặc biệt là với giới trẻ.

Về phía chủ đầu tư dự án cũng nhận định, xu hướng mua căn hộ diện tích nhỏ đang tăng lên, gây khó khăn lớn lên bộ phận thiết kế bởi diện tích nhỏ nhưng vẫn phải tích hợp đầy đủ không gian sống.

Ông Trần Như Trung, Phó chủ tịch và Phó Tổng giám đốc Capital House nêu quan điểm: “Nhiều năm trước, những căn hộ có diện tích 67 m2 gồm 2 phòng ngủ là chuyện hiếm trên thị trường thì đến thời điểm hiện tại những căn hộ chỉ tầm 55 m2 tích hợp được cả 2 phòng ngủ đã trở nên phổ biến và là lựa chọn của nhiều người tiêu dùng. Layout căn hộ càng ngày càng khó thiết kế hơn. Với diện

tích khoảng 50 m2, bộ phận thiết kế rất áp lực để làm sao đảm bảo căn hộ có 2 phòng ngủ và nhiều tiêu chí khác như một phòng có toilet, phòng khách nhìn ra cửa sổ...”

Ông Dương Đức Hiên, Giám đốc Bộ phận Kinh doanh Nhà ở khu vực miền Bắc và miền Trung Savills Việt Nam cho rằng: “Trong thời gian tới, tôi cũng đánh giá rất nhiều CĐT sẽ có định hướng, chuyển hướng dần dần phát triển mô hình như vậy, tùy vào BĐS phát triển ở vị trí nào tại các TP lớn, các CĐT nên có cái nghiên cứu thật sâu”.

Theo JLL Việt Nam, năm 2019 thị trường sẽ có sự gia tăng của các căn hộ nhỏ và siêu nhỏ. Nhu cầu về kích thước căn hộ của bên mua, bên thuê đã thay đổi, và bên chủ đầu tư cũng phải điều chỉnh cho phù hợp với xu hướng của thị trường.

Trúc Mai