TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dòng vốn FDI nâng sức cầu căn hộ dịch vụ tại Hà Nội

17:05 12/05/2025

Báo cáo thị trường bất động sản của Savills cho thấy, phân khúc căn hộ dịch vụ tiếp tục cải thiện về hoạt động. Tổng nguồn cung ổn định theo quý với 6.246 căn thuộc 64 dự án, tăng 3% theo năm sau khi Swiss-Belresidences Hà Nội đi vào hoạt động trong quý III/2024.

Công suất lấp đầy căn hộ dịch vụ trong quý I/2025 được ghi nhận đạt 86%, tăng 2 điểm % theo quý và 4 điểm % theo năm. Các căn hộ hạng A và B có công suất lấp đầy cao hơn theo quý trước đó, trong khi hạng C tiếp tục giảm 2 điểm % so với quý IV/2024.

Giá thuê trung bình căn hộ dịch vụ theo m2 tại thị trường Hà Nội trong quý I/2025 đạt mức 610.000 VNĐ/m2 (giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa bao gồm VAT). Giá thuê hạng A và C ghi nhận tăng theo quý, Hạng B là phân khúc duy nhất có giá thuê giữ ổn định theo quý.

Yếu tố dẫn dắt hoạt động của phân khúc căn hộ dịch vụ tiếp tục nằm ở dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào thị trường. Ông Matthew Powell, Giám đốc, Savills Hà Nội đánh giá: “Thị trường Hà Nội tiếp tục ghi nhận nhu cầu mạnh mẽ, được thúc đẩy bởi sự phát triển của các khu công nghiệp và dòng vốn FDI dồi dào, cùng với nguồn cung còn tương đối hạn chế tại các tỉnh lân cận”.

Theo Chi cục Thống kê thành phố Hà Nội, trong quý I/2025, Hà Nội tiếp tục khẳng định vị thế là điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư khi thu hút 1,415 tỷ USD vốn FDI, tăng 49,5% so với cùng kỳ năm 2024 và đứng thứ ba toàn quốc về thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Trong đó, đăng ký cấp mới 81 dự án với số vốn đạt 29 triệu USD; 34 dự án bổ sung tăng vốn với 1,165 triệu USD; 83 lượt nhà đầu tư nước ngoài góp vốn, mua cổ phần đạt 221 triệu USD.

Về chân dung khách thuê, các chuyên gia nước ngoài đến từ Nhật Bản và Hàn Quốc làm việc tại các doanh nghiệp có vốn FDI và các đơn vị liên quan như đại sứ quán, khu công nghiệp, ngân hàng quốc tế, doanh nghiệp nước ngoài vẫn là nhóm khách thuê chủ yếu của thị trường căn hộ dịch vụ tại Hà Nội. Với sự xuất

hiện của một số dự án chất lượng cao như: Lancaster Luminaire, Swiss-Belresidences Hà Nội, nhóm khách thuê này đã gia tăng tại các quận Cầu Giấy và Đống Đa. Trong khi đó, khách thuê đến từ các quốc gia khác lại ưu tiên nơi có nhiều căn hộ rộng rãi như khu vực Nam Từ Liêm, Tây Hồ và Ba Đình.



Nguồn cung căn hộ dịch vụ tại các tỉnh công nghiệp lân cận như Hải Phòng, Hà Nam, Thái Bình và Nam Định cũng được ghi nhận với tỷ lệ lấp đầy dao động từ 70% - 90% trong Quý 1/2025. Nguồn cung tại địa phương này chủ yếu phục vụ nhóm khách thuê có thu nhập thấp và nhu cầu sử dụng tiện ích ở mức vừa phải. Tuy nhiên, theo đánh giá của Savills, do nguồn cung hiện tại còn hạn chế và thiếu hụt nguồn cung tương lai, Hà Nội vẫn sẽ là điểm đến chính cho nhóm khách thuê có nhu cầu về chỗ ở chất lượng cao trong thời gian tới.

Về triển vọng, kể từ năm 2025, 18 dự án dự kiến sẽ tung ra thị trường 4.133 căn mới. Trong năm 2025, 7 dự án sẽ cung cấp 1.040 căn. Tây Hồ View Complex dự kiến sẽ bổ sung nguồn cung hạng A lớn nhất. 78% nguồn cung tương lai thuộc khu vực Nội thành và 22% còn lại nằm ở khu vực phía Tây.

Savills cũng cho biết, 83% nguồn cung căn hộ dịch vụ trong tương lai tại Hà Nội sẽ thuộc các đơn vị vận hành quốc tế với một số thương hiệu đáng chú ý như The Ascott, Lotte Group, Pan Pacific, Shilla Hotels & Resorts, Marriott, Hilton và Hyatt.

Thu Trang