TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá nhà ở Hà Nội đang cao hay thấp?

07:57 29/11/2019

Dù được định vị ở mức cao hay thấp, giá các dự án chung cư sẽ là hợp lý khi được xây dựng trên nền tảng của chất lượng, uy tín và tiềm năng tăng trưởng.

Giá chung cư Hà Nội liệu có đắt đỏ?

TS Lê Đăng Doanh - nguyên Viện trưởng Viện Nghiên cứu & Quản lý kinh tế Trung ương (CIEM) – từng phát biểu: "Nếu ở các nước, bình quân giá nhà chỉ gấp hơn 5 lần thu nhập của người dân thì ở Việt Nam, con số này lên tới 20 - 25 lần".

Quan điểm của TS Lê Đăng Doanh được đông đảo giới chuyên gia đồng thuận, trở thành trích dẫn kinh điển khi bàn về giá nhà đất, cũng như giá chung cư tại các đô thị tại Việt Nam.

Bóc tách cơ cấu giá thành phân khúc chung cư, có thể nhìn thấy phần chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, chi phí không chính thức, còn lợi nhuận của chủ đầu tư chỉ chiếm một tỷ lệ nhất định.



Giá thành của một dự án phụ thuộc vào nhiều yếu tố

Thị trường cũng là một trong những yếu tố quyết định giá thành các dự án chung cư. Vào thời điểm thị trường tăng trưởng nóng, giá nhà có thể bị đẩy lên cao đến rất cao, nhưng khi thị trường nguội lạnh, giá nhà cũng theo đó mà giảm xuống.

Đối với những dự án có giá cao hơn mặt bằng chung, cần xét đến các yếu tố như vị trí, hạ tầng, chất lượng xây dựng, tiện ích dịch vụ, uy tín của chủ đầu tư, thương hiệu của đơn vị quản lý… để đưa ra nhận định tổng quan về mức giá có "thật" và hợp lý hay không.

Giá căn hộ cao cấp tại khu vực Mỹ Đình (quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) hiện đang đứng ở mức 35 – 40 triệu đồng/m2, cao hơn mức trung bình toàn thành phố. Mức giá này được xem là hợp lý bởi địa bàn này hiện có hạ tầng giao thông hiện đại, thông thoáng, kết nối rất thuận tiện với các khu vực phát triển năng động của Thủ đô.

Mặt khác, khu vực Mỹ Đình gần kề trung tâm hành chính mới của thành phố với hàng loạt trụ sở của các bộ, ban, ngành, sở, tổng cục, tập đoàn/tổng công ty nhà nước… Bên cạnh đó, cơ sở dịch vụ công trong khu vực thuộc loại tốt nhất Hà Nội hiện nay. Chỉ xét riêng giáo dục, quanh khu vực này có tới hơn 50 trường điểm cấp I – II- III và hàng loạt đại học danh tiếng.

Thị trường cũng là một trong những yếu tố quyết định giá thành các dự án chung cư. Vào thời điểm thị trường tăng trưởng nóng, giá nhà có thể bị đẩy lên rất cao, nhưng khi thị trường nguội lạnh, giá nhà cũng theo đó mà giảm xuống.

Đối với những dự án có giá cao hơn mặt bằng chung, cần xét đến các yếu tố như vị trí, hạ tầng, chất lượng xây dựng, tiện ích dịch vụ, uy tín của chủ đầu tư, thương hiệu của đơn vị quản lý… để đưa ra nhận định tổng quan về mức giá có "thật" và hợp lý hay không.

Lựa chọn sáng giá tại khu vực Mỹ Đình

Khu vực Mỹ Đình là giao lộ của khu trung tâm, khu bắc và khu tây Hà Nội. Vị trí đắc địa, hạ tầng hoàn thiện, dịch vụ - tiện ích công chất lượng tốt là những điều kiện để nâng tầm bất động sản khu vực. Quỹ đất sạch ngày càng trở nên khan hiếm, thúc đẩy chủ đầu tư tập trung nâng cao chất lượng hơn là chạy đua về số lượng. Theo đó, nhiều dự án đẳng cấp được "trình làng".

Trong đó, The Zei là dự án tiêu biểu, nổi lên như một điểm sáng thu hút sự quan tâm của giới đầu tư và khách hàng có nhu cầu ở thực. Tuy mới ra mắt tháng 5 năm 2019, dự án nhanh chóng trở thành hiện tượng địa ốc khu Tây.



The Zei mở ra không gian sống với nhiều tiện ích

Xét về yếu tố địa lý, The Zei hiện đang sở hữu địa thế vàng. Tọa lạc tại ngã ba Hàm Nghi – Lê Đức Thọ - Nguyễn Cơ Thạch, cư dân dự án tận hưởng trọn vẹn hệ thống tiện ích đồng bộ, hiện đại trong khu vực như hồ điều hòa rộng 18ha, sân vận động quốc gia Mỹ Đình, trung tâm Hội nghị Quốc gia...

Chị Hoài Ngọc, chuyên viên môi giới bất động sản khu vực cho biết: “The Zei nằm tại khu vực có tỷ suất sinh lời cao nhất trên thị trường với căn hộ cho thuê, trung bình 5,7%/năm. Vị trí tâm điểm giúp cư dân dễ tiếp cận khu vực nội đô, nhưng không quá sát với những trục đường chính, gây ô nhiễm tiếng ồn, ảnh hưởng môi trường sống. Tôi cho rằng, đây là ưu điểm khiến tốc độ thanh khoản của The Zei tăng trưởng nhanh chóng”.

Bên cạnh thiết kế kiến trúc, thiết kế nội thất được đánh giá cao, những người kiến tạo The Zei đã không ngừng phát triển các dịch vụ tiện ích nội khu và các dịch vụ khách hàng dành cho cư dân. Vườn Zen trên sân thượng, bể bơi bốn mùa trong nhà và ngoài trời, vườn treo cách mỗi ba tầng, hệ thống rạp chiếu phim hiện đại, hệ thống quản lý vận hành ứng dụng công nghệ thông minh... là sự đầu tư tâm huyết và tỉ mỉ nhằm mang đến chất lượng sống tốt nhất - giá trị thiết thực nhất cho cộng đồng cư dân quốc tế hiện đại và đẳng cấp The Zei.

Đi đầu về địa thế, tiện ích, điều làm nên thành công tại dự án The Zei còn nằm ở sự “chịu chi” cho những nguyên vật liệu chất lượng và đẳng cấp. Hệ thống

cửa kính hộp chân không 2 lớp cao cấp, kết hợp với sàn tre có lớp ép cao su, tăng khả năng chống ồn giữa các tầng, tạo cảm giác yên tĩnh tuyệt đối cho gia chủ mỗi khi bước chân về mái ấm.

Là dự án sở hữu nhiều loại hình căn hộ nhất trên thị trường Hà Nội, The Zei rộng mở đối với nhiều đối tượng khách hàng, giúp khách hàng linh hoạt chọn lựa theo nhu cầu. Song, điều đặc biệt ở The Zei là cộng đồng cư dân quốc tế. Theo thông tin chủ đầu tư, hiện tại, lượng khách ngoại đăng ký đặt mua căn hộ đã đạt 30%, ngưỡng tiêu chuẩn do Luật Nhà ở quy định.

Việc nhiều người nước ngoài lựa chọn The Zei làm nơi an cư không chỉ bảo chứng cho giá trị dự án mà còn là cơ sở để xây dựng một cộng đồng cư dân quốc tế văn minh hiện đại, môi trường lý tưởng của những công dân toàn cầu tương lai. Theo đó, dự án lọt vào mắt xanh của giới tri thức thượng lưu cũng là điều dễ hiểu, bởi không chỉ mua nhà, họ còn mong muốn kiếm tìm một không gian sống thịnh vượng, đẳng cấp.

Trong cuộc săn lùng của người tiêu dùng đối với sản phẩm cao cấp, The Zei đang là tâm điểm chú ý của thị trường, không chỉ bởi các giá trị thật và vượt trội mà còn bởi tiềm năng sinh lời và tăng trưởng giá mạnh mẽ trong tương lai.

Trung Nguyễn