TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá nhà ở sẽ tiếp đà tăng và khó có thể giảm

15:18 07/11/2024

Theo thống kê của một số đơn vị nghiên cứu thị trường gần đây, giá nhà ở tại Hà Nội và TP. HCM đã neo ở mức hơn 80 triệu đồng/m2. Giới chuyên gia cho rằng, thời gian tới giá bất động sản vẫn tiếp đà tăng mạnh và để giảm giá là điều không thể.

Giá chung cư Hà Nội, TP. HCM vượt mốc 80 triệu đồng/m2

Dữ liệu nghiên cứu thị trường của CBRE cho thấy, giá chung cư Hà Nội 10 năm qua ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 10% theo năm. Trong khi trước đó, suốt thời gian dài từ 2009 - 2010 đến 2019 - 2020, mặt bằng giá chung cư Hà Nội gần như rất ít biến động, giá thứ cấp chỉ tăng khoảng 2%/năm, thậm chí cũng có giai đoạn chững lại.

Tuy nhiên, cho đến năm 2022 tới nay, giá chung cư Hà Nội tăng rất mạnh trong 2 giai đoạn: Cuối 2021 đến quý III/2022 và từ quý IV/2023 đến nay.

Theo khảo sát của PV, nhiều dự án chung cư ở Hà Nội đang có giá dao động từ 60 – 100 triệu đồng/m2. Đơn cử như tại dự án Masteri West Heights (Tây Mỗ, Nam Từ Liêm) đang được rao bán với giá 62,6-87,8 triệu đồng/m2. Một căn hộ 75m2, 3 phòng ngủ, 2 vệ sinh tại dự án đang được chủ rao bán với giá 5,5 tỷ đồng, tương đương 73,3 triệu đồng/m2.



Dự báo trong ngắn hạn, giá chung cư Hà Nội vẫn đang trong xu hướng đi lên, ít nhất là từ nay đến giữa năm 2025.

Dự án Imperia Smart City (Tây Mỗ, Nam Từ Liêm) đang có giá 50-55 triệu đồng/m2. Nhiều căn hộ 55m2, thiết kế 2 ngủ, 1 vệ sinh tại dự án được rao bán với giá 3,8-4 tỷ đồng.

Dự án Green Diamond 93 Láng Hạ (Láng Hạ, Đống Đa) đang được rao bán với giá 90,5-125,7 triệu đồng/m2.

Một căn hộ khác có diện tích 63m2, thuộc dự án Intracom Riverside, thuộc xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh hiện đang được rao bán với giá 4,03 tỷ đồng, tương đương 64 triệu đồng/m2.

Thống kê mới đây của Bộ Xây dựng cho biết, trong quý III/2024, giá căn hộ chung tại Hà Nội tiếp tục tăng ở cả dự án mới và cũ, mặt bằng giá dự án mới đã tăng khoảng 4 - 6% theo quý và tăng 22 - 25% theo năm, đặc biệt có một số khu vực tăng cục bộ lên khoảng 35% đến 40% tùy từng vị trí so với quý trước.

Đơn cử tại Hà Nội, dự án Vinhomes Ocean Park tại phân khu The Zurich đang có giá khoảng 46 - 55 triệu đồng/m2; Lumi Prestige có giá từ 69 triệu đồng/m2 tại phường Tây Mỗ (quận Nam Từ Liêm); The Ninety Complex có giá khoảng 60 - 75 triệu đồng/m2 tại quận Đống Đa; The Sapphire - Vinhomes Smart City giá khoảng 47 - 61 triệu đồng/m2 tại quận Nam Từ Liêm; Dự án khu nhà ở hỗn hợp 107 Nguyễn Tuân Viha Complex giá khoảng 75 - 97,2 triệu đồng/m2 tại quận Thanh Xuân...

Đáng chú ý, trên thị trường phân khúc căn hộ chung cư bình dân (có mức giá bán dưới 25 triệu đồng/m2) gần như không có giao dịch và sản phẩm để bán.

Theo dữ liệu từ Trung tâm nghiên cứu thị trường và am hiểu khách hàng OneHousing, toàn thị trường Hà Nội có khoảng 83.000 giao dịch bất động sản nhà ở trong 9 tháng đầu năm 2024.

Giao dịch sơ cấp, gồm cao tầng và thấp tầng chiếm 27%, trong khi 73% còn lại là giao dịch thứ cấp, bao gồm thổ cư, chuyển nhượng chung cư và nhà thấp tầng.

Kết thúc quý III/2024, thị trường căn hộ sơ cấp tại Hà Nội ghi nhận mức giá trung bình đạt gần 80,5 triệu đồng/m2 (bao gồm VAT và kinh phí bảo trì), tăng 7,6% so với quý trước.

Mức giá căn hộ chuyển nhượng trung bình toàn Hà Nội đạt gần 55 triệu đồng/m2 (đã bao gồm toàn bộ phí dịch vụ, thuế theo quy định của pháp luật), tăng 4% so với quý trước, đặc biệt tại hai dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tăng tới 10%.

Còn tại thị trường TP. HCM, dữ liệu của OneHousing cho biết, nguồn cung căn hộ mở mới trong quý III/2024 ghi nhận con số thấp nhất trong 5 năm qua với 125 căn, giảm 89% so với quý trước. Nguyên nhân chính được xác định là do các vướng mắc pháp lý kéo dài, gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án mới.

Đa số các dự án còn hàng tồn đang bán đều có lượng tiêu thụ tích cực, ghi nhận 1.280 giao dịch trong quý 3/2024, giảm 25% so với quý trước.

Việc thiếu hụt nguồn cung mở mới và nguồn cung hiện hữu lại chủ yếu là các dự án cao cấp và hạng sang đã đẩy giá bán trung bình của toàn thị trường TP.HCM tiếp tục tăng, đạt 80,2 triệu đồng/m2 (không bao gồm VAT và kinh phí bảo trì), tăng 5% so với quý II/2024.



> Theo bà Nguyễn Hoài An, đây gần như là lần đầu tiên thị trường chung cư tại Hà Nội ghi nhận tốc độ tăng giá nhanh trong một thời gian tương đối ngắn như vậy.

Đà tăng vẫn tiếp tục, giảm giá là điều không thể

Bà Nguyễn Hoài An - Giám đốc cấp cao CBRE chi nhánh Hà Nội cho biết, giá chung cư Hà Nội ghi nhận mức tăng trưởng rất mạnh và tăng liên tục từ quý IV/2023 đến nay, bao gồm cả thị trường sơ cấp và thứ cấp.

"Cá nhân tôi hoạt động tại thị trường và trải qua vài chu kỳ bất động sản, đây là lần hiếm hoi và gần như là lần đầu tiên thị trường chung cư tại Hà Nội ghi nhận tốc độ tăng giá nhanh trong một thời gian tương đối ngắn như vậy", bà An chia sẻ.

Lý giải nguyên nhân của tình trạng chung cư tăng giá "đột biến" thời gian qua, ông Lê Đình Chung, Tổng giám đốc SGO Homes cho rằng, nguồn cung căn hộ vốn đã ít do vướng mắc pháp lý, lại tập trung tại các dự án lớn, các đại đô thị và được đầu tư bởi các "ông lớn" đã khiến giá chung cư Hà Nội ngày càng tăng cao.

Bên cạnh đó, chi phí đầu tư tăng cao như chi phí về tiền sử dụng đất tăng do bảng giá đất mới được xây dựng sát giá thị trường, giá đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí nhân công, vật liệu xây dựng tăng mạnh... khiến kỳ vọng lợi nhuận của chủ đầu tư ngày càng lớn.

Chưa kể, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng phải đối diện với lãi suất ngân hàng, chi phí hoạt động, chi phí thời gian chờ thủ tục đầu tư dự án, chi phí bán hàng, hoa hồng cho sàn giao dịch, chi phí quảng cáo, truyền thông...

Tất cả các yếu tố này sẽ được cộng vào giá bán, do đó giá bất động sản khi đến tay người mua nhà đã ở mức cao ngất ngưởng.

Cũng theo ông Chung, đánh giá một cách tổng quan tất cả các yếu tố trên, nhận thấy không có yếu tố nào có thể giải quyết trong ngắn hạn để giảm giá nhà. Chính vì thế, việc giá nhà giảm là điều không thể.

Ông Chung dự báo, trong ngắn hạn, giá chung cư Hà Nội vẫn đang trong xu hướng đi lên, ít nhất là từ nay đến giữa năm 2025.

Còn về dài hạn, với các giải pháp của Chính phủ như phát triển nhà ở xã hội, tháo gỡ vướng mắc pháp lý, giá bất động sản sẽ được kiểm soát ở mức ổn định. "Tuy nhiên, các giải pháp này chỉ nhằm tránh việc leo thang về giá, còn để giá

chung cư giảm mạnh là điều không thể”, lãnh đạo SGO Homes nhấn mạnh.

Thuỳ An