TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá vật liệu xây dựng cao đẩy giá nhà ở leo thang

14:56 02/08/2021

Từ đầu năm 2021, giá nhiều loại vật liệu xây dựng tăng cao do ảnh hưởng dịch COVID-19, đặc biệt là giá thép đã khiến nhiều chuyên gia dự báo, nếu không kìm hãm đà tăng của giá các vật tư đầu vào này thì nhiều khả năng bất động sản sẽ thiết lập mặt bằng giá mới, ảnh hưởng đến người mua nhà.

Khảo sát thị trường cho thấy, mặt bằng chung các loại vật liệu xây dựng tăng khoảng 25% so với đầu năm; trong đó, tăng cao nhất là sắt, thép xây dựng. Việc tăng giá này được cảnh báo sẽ dẫn đến nhiều hệ lụy, trước mắt là sẽ ảnh hưởng đến tiến độ của các công trình.

Theo toán của các chủ đầu tư, thép xây dựng chiếm khoảng 28% chi phí cho một căn hộ chung cư và khoảng 35% chi phí xây dựng một căn nhà liền kề. Với mức giá thép tăng "phi mã" lên tới 40 - 45% như hiện nay thì đơn giá bán nhà sẽ chịu tác động lớn.

Không riêng gì thép, các nhà sản xuất vật liệu xây dựng khác cũng nhiều lần đưa ra thông báo thay đổi, điều chỉnh tăng giá bán khiến lượng sản phẩm tiêu thụ tại các cửa hàng vật liệu xây dựng giảm mạnh. Từ trung tuần tháng 4, nhiều doanh nghiệp sản xuất xi măng cũng đã điều chỉnh mức giá sản phẩm bán ra, với mức tăng từ 30.000 - 40.000 đồng/tấn trở lên.



Giá vật liệu xây dựng cao đẩy giá nhà ở leo thang.

Chủ tịch Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam (VACC) Nguyễn Quốc Hiệp nhận định, hiện nhà thầu xây dựng đều vấp phải khó khăn mà không có cách tháo gỡ do các chủ đầu tư không phải vốn nhà nước đa số đều sử dụng loại hợp đồng đơn giá cố định và không điều chỉnh ở thời điểm ký, trừ trường hợp bất khả kháng. Lực lượng nhà thầu xây dựng cả nước đang đứng trước nguy cơ "vỡ trận".

Không chỉ các chủ đầu tư lớn mà ngay các nhà thầu xây dựng cũng đau đầu với bài toán vật liệu xây dựng tăng giá. Hiện đơn giá xây lắp đang bị đội cao hơn hẳn so với dự toán ban đầu, ảnh hưởng đến tổng mức đầu tư. Tuy nhiên, với sản phẩm bất động sản, tất cả chi phí này sẽ được tính vào giá bán và khách mua nhà phải "gánh".

Không chỉ riêng giá vật liệu xây dựng, nguồn cung khan hiếm cũng là một yếu tố khiến giá nhà hiện vẫn tăng và chưa thể giảm, bất chấp khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh.

Đánh giá khái quát thị trường, ông Nguyễn Văn Đính, Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam nhận định, mặc dù các cơn sốt đất từ đầu năm đã tạm lắng xuống nhưng cũng chưa thể khẳng định thị trường bất động sản hạ nhiệt.

Trên thực tế, phân khúc bất động sản nhà ở phục vụ nhu cầu và kế hoạch sinh sống trong dài hạn của người dân nên không chịu tác động nhiều bởi các yếu tố khách quan.

Phân khúc chung cư ở nội đô Hà Nội hay Thành phố Hồ Chí Minh là ví dụ điển hình về việc ít chịu tác động và luôn có xu hướng tăng giá. Cùng với sự tăng giá

của vật liệu xây dựng, thời gian qua dòng tiền từ một số thị trường khác như chứng khoán, vàng... cũng rót vào bất động sản như một kênh đầu tư an toàn cũng khiến lĩnh vực này duy trì thanh khoản tốt. Ngay tại Hà Nội giá chung cư trong quý II vẫn liên tục tăng. Nhiều khách hàng mua nhà ở vẫn chần chừ là mất cơ hội, ông Đính dẫn chứng.

Bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc CBRE Việt Nam, Chi nhánh Hà Nội nhận xét, trong nửa đầu năm 2021, tại thị trường Thủ đô có khoảng 7.900 căn hộ mở bán mới, cao hơn 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Mặc dù thị trường nhà ở Hà Nội vẫn chịu một số ảnh hưởng tiêu cực từ các đợt dịch COVID-19 nhưng sự tăng trưởng của nguồn cung mở bán mới cho thấy sự hồi phục của hoạt động bán hàng và sự thích nghi của cả chủ đầu tư lẫn người mua nhà với điều kiện thị trường mới, so với năm ngoái khi dịch bệnh lần đầu xuất hiện ở Việt Nam.

Sản phẩm chủ đạo trên thị trường vẫn là các căn hộ phân khúc trung cấp, chiếm tới 79% nguồn cung mở bán mới và khu vực phía Tây, phía Đông Hà Nội cùng dẫn dắt thị trường với tỷ trọng tương đương nhau, chiếm 39% số căn mở bán mới trong nửa đầu năm.

Khảo sát của CBRE cho thấy, giá bán trên thị trường sơ cấp trong quý II được ghi nhận trung bình ở mức 1.472 USD/m2 (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 7% theo năm và 1% theo quý. Trên thị trường thứ cấp, giá bán trung bình ở ngưỡng 1.180 USD/m2, tăng 4% theo năm.

Các dự án trung cấp mới hoàn thiện, nằm tại vị trí thuận tiện như ở quận Hai Bà Trưng hay Bắc Từ Liêm ghi nhận mức tăng giá cao nhất trong vòng một năm trở lại đây. Một số dự án ghi nhận mức tăng từ 8 - 9%/năm.

Mức tăng giá mặc dù cao hơn so với các năm trước nhưng thị trường Hà Nội vẫn thấp hơn so với ngưỡng tăng của thị trường Thành phố Hồ Chí Minh - nơi có những dự án ghi nhận sự tăng giá lên tới 10 - 15%/năm.

Theo các chuyên gia CBRE, nguồn cung chào bán mới trong năm 2021 dự kiến dao động trong khoảng từ 21.000 - 24.000 căn, trong khi doanh số bán tiếp tục giữ ở mức khả quan và cao hơn lượng mở bán mới. Dự báo về mức mở bán và doanh số bán trong năm 2021 sẽ cao hơn so với năm 2020, tuy nhiên vẫn chưa trở lại mức như trước dịch COVID-19.

Mức mở bán mới tại Hà Nội trong năm 2021 - 2022, dự kiến sẽ cao hơn khoảng từ 25 - 30% so với lượng căn hộ chào bán mới tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh. Giá bán sơ cấp trong 2 năm tới dự kiến tăng trong khoảng từ 4 - 6%, cao hơn mức tăng của năm 2020 là 3% nhờ hệ thống cơ sở hạ tầng đang dần cải

thiện và nguồn cung mới không quá dồi dào như so với giai đoạn trước dịch COVID-19.

"Chúng tôi kỳ vọng không chỉ chủ đầu tư phía Nam đang hướng đến thị trường Hà Nội, mà thị trường người mua, đặc biệt là nhà đầu tư từ khu vực này cũng sẽ tìm kiếm cơ hội mới ở Hà Nội và các tỉnh phía Bắc trong bối cảnh nguồn cung tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh ở ngưỡng hạn chế", bà Hoài An chia sẻ.

Trúc Mai