TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hà Nội: 6 tháng đầu năm, giá nhà giảm trên tất cả các phân khúc

11:41 12/07/2018

Hầu hết giới đầu tư, đầu cơ đã chuyển hướng đến các thị trường mới nổi tại các tỉnh lẻ trên cả nước, nơi có giá BĐS đang ở mức thấp, có khả năng tăng giá sinh lời. Đây cũng là nguyên nhân làm giá BĐS tại Hà Nội không tăng mạnh, thậm chí còn giảm tại các phân khúc.

Đó là đánh giá được đưa ra trong báo cáo thị trường BĐS 6 tháng đầu năm 2018 do Hội môi giới BĐS Việt Nam thuộc Hiệp hội Bất động sản Việt Nam công bố chiều ngày 11/7.

Giá giảm trên các phân khúc

Báo cáo cho biết, trong quý 2/2018, tổng lượng cung BĐS về nhà ở chung cư và nhà ở gắn liền với đất trên cả nước là 44.748 sản phẩm, tăng 15,1% so với quý 1/2018. Trong đó lượng sản phẩm nhà ở chung cư vẫn chiếm đa số, chủ yếu tập trung tại hai thị trường lớn là Hà Nội và TP. HCM.

Ông Nguyễn Văn Đính, Tổng Thư ký Hội Môi giới BĐS Việt Nam nhận định: “Quý 2/2018 là quý có nhiều nguồn hàng nhất bởi những dự án có độ trễ sau thời điểm khủng hoảng 2013-2014 đã có niềm tin trở lại, các chủ đầu tư “đổ bộ” vào thị trường BĐS khá mạnh. Thời điểm này là bắt đầu ra hàng, từ giờ đến cuối năm lượng hàng còn ra nhiều hơn nữa, sẽ có nhiều dự án đủ điều kiện ra hàng nên nguồn cung dồi dào, phong phú”.



Ông Nguyễn Văn Đính, Tổng Thư ký Hội Môi giới BĐS Việt Nam trình bày tại buổi báo cáo

Tổng lượng giao dịch ghi nhận trong quý này đạt 17.634 giao dịch, tăng 1.344 giao dịch so với tổng lượng giao dịch quý 1/2018 là 16.290 giao dịch, tăng 8,3%.

Báo cáo cũng đưa ra ghi nhận về tổng lượt tìm kiếm căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. HCM trong 6 tháng đầu năm 2018 là 13,08 triệu lượt. Trong đó lượng tìm kiếm căn hộ ở phân khúc bình dân chiếm 46,55% tổng lượng tìm kiếm căn hộ chung cư.

Tại Hà Nội, lượng sản phẩm BĐS nhà ở mở bán trong quý này đạt 9.902 sản phẩm, gồm 8.863 căn hộ chung cư và 1.039 căn biệt thự, liền kề, nhà phố. Trong đó lượng căn hộ chung cư mở bán chiếm đa số vẫn là căn hộ có mức giá bình dân, chiếm 58,1%, tiếp đến là căn hộ cao cấp chiếm 23,5% và căn hộ chung cấp chiếm 18,4%.

Thống kê của Hội môi giới cho thấy, lượng giao dịch chung cư tại Hà Nội trong quý 2/2018 là 6.755 giao dịch, tăng mạnh 32,7% so với quý trước và tăng 24,7% so với cùng kỳ 2017. Lượng sản phẩm được giao dịch chủ yếu vẫn nằm ở phân khúc chung cư có mức giá bình dân, chiếm 47,2% tổng lượng căn hộ

chung cư giao dịch trong quý. Tiếp đến là chung cư trung cấp chiếm 40,8% và căn hộ chung cư cao cấp chỉ chiếm 12%.

Báo cáo nêu rõ, tính trong 6 tháng đầu năm 2018, tổng lượng căn hộ chung cư ở Hà Nội được mở bán là 15.102 căn, trong đó nguồn cung ở phân khúc chung cư có mức giá bình dẫn vẫn chiếm đa số với 43,8% và lượng hấp thụ ở phân khúc này cũng chiếm tỷ trọng cao nhất. Nguồn cung chủ yếu tập trung ở quận Hà Đông, Nam Từ Liêm và Long Biên.

6 tháng đầu năm 2018 ghi nhận tổng lượng sản phẩm nhà ở chung cư giao dịch tại Hà Nội là 11.846 giao dịch, tăng 31% so với cùng kỳ 2017 là 9.041 giao dịch.

Theo Hội môi giới, về biến động giá, loại hình căn hộ chung cư bán được nhiều nhất vẫn là phân khúc giá bình dân, mức giá bán ở các phân khúc có giảm nhẹ, trong đó căn hộ bình dân bán chạy với mức giá khoảng 20,5 triệu đồng/m2, giảm khoảng 7,6% so với quý trước. Căn hộ cao cấp có mức giá bình quân khoảng 36,3% triệu đồng/m2, giảm nhẹ khoảng 0,5% so với quý trước.

Cơ cấu phân khúc chung cư dần hợp lý

Đánh giá chung về cơ cấu chung cư tại Hà Nội cho thấy sự phân bổ hợp lý đã dần xuất hiện. Trong tổng lượng nguồn cung, nguồn cung căn hộ có giá bình dân đã chiếm tỷ trọng lên đến gần 60% tổng lượng cung chào bán ra thị trường và ngược lại, loại hình căn hộ siêu cao cấp có giá bán trên 50 triệu/m2 chỉ chiếm 1%. Lý giải về điều này, Hội môi giới cho biết: “Các chủ đầu tư phát triển dự án BĐS đã có sự nghiên cứu kỹ lưỡng và đánh giá chính xác nhu cầu thị trường”.

Xuất phát từ sự hợp lý trong cơ cấu phân khúc sản phẩm của thị trường BĐS Hà nội dẫn đến sự hấp thụ của thị trường tốt hơn so với quý 2 các năm trước, đạt đến 76% tỷ lệ hấp thụ. Trong đó, phân khúc có giá bình dân giao dịch chiếm tỷ trọng trên 47% và phân khúc cao cấp chỉ đạt 12%.

Nhà liền kề và nhà phố là loại sản phẩm ít được ra hàng trong vài năm trở lại đây nhưng đã xuất hiện trong quý 2/2018 với nguồn cung chào bán lên đến 1639 sản phẩm, chủ yếu tập trung tại quận Hoàng Mai, Hà Đông, Long Biên và huyện Mê Linh. Hội môi giới cho rằng: “Đây là loại sản phẩm có giá trị cao, từ 6-7 tỷ đồng đến hàng chục tỷ đồng, chỉ thích hợp với số ít khách hàng nên khó tiêu thụ. Lượng giao dịch đạt khoảng 130 sản phẩm và tính hấp thụ đạt 8%”.

Nhìn chung 6 tháng đầu năm, lượng giao dịch tại Hà Nội rất ấn tượng, tăng hơn 6 tháng đầu năm 2017 là 31%, chủ yếu các giao dịch là người tiêu dùng thực thụ. Tính nhộn nhịp, sôi động mua đi, bán lại trên thị trường của các nhà đầu tư,

đầu cơ gần như đã không còn ở Hà Nội nữa, Hầu hết giới đầu tư, đầu cơ đã chuyển hướng đến các thị trường mới nổi tại các tỉnh lẻ trên cả nước, nơi có giá BĐS đang ở mức thấp, có khả năng tăng giá sinh lời. Đây cũng là nguyên nhân làm giá BĐS tại Hà Nội không tăng mạnh, thậm chí còn giảm tại các phân khúc.

Trúc Mai