

Hà Nội: BĐS phía tây tiếp tục phát triển nóng

09:38 10/08/2018

Theo khảo sát của CBRE, hiện tại khu vực phía tây có nguồn cung lớn nhất về văn phòng, chung cư và mặt bằng bán lẻ. Trong tương lai, khu phía tây sẽ tiếp tục đón nhận thêm dự án văn phòng, chung cư, bán lẻ mới, đưa khu vực phía tây trở thành địa bàn dẫn đầu thị trường BĐS Hà Nội.

Hạ tầng bút phá

Theo quy luật, ở đâu mở đường thì ở đó hình thành xu hướng đón đầu hạ tầng để phát triển bất động sản. Việc quy hoạch mở rộng các tuyến đường huyết mạch khu vực phía Tây Hà Nội đã góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án bất động sản phát triển, mang đến nhiều cơ hội lựa chọn hấp dẫn cho các nhà đầu tư và khách hàng.

Khoảng một thập kỷ trước, khó có thể hình dung ra diện mạo đô thị của vùng đất phía Tây lại có sự thay đổi nhanh chóng và mạnh mẽ như hiện nay. Từ một cửa ngõ Thủ đô còn hạn chế về kết nối tới các khu vực trung tâm thành phố, hàng loạt trục đường chính đã được đầu tư và cải tạo, mở rộng, nơi đây nhanh chóng trở thành một "trung tâm mới" của Hà Nội.

Theo quy hoạch đến năm 2030, tầm nhìn 2050, UBND Hà Nội chính thức phê duyệt phía Tây Nam Thủ Đô thành trung tâm kinh tế trọng điểm của thành phố và nhận được sự đầu tư mạnh mẽ trong cơ sở hạ tầng gồm điện đường trường trạm. Với quyết định này, hàng loạt trục đường chính được cải tạo, mở rộng và hoàn thiện như trục đường kết nối tuyến Nguyễn Trãi qua Lương Thế Vinh, đường Trung Văn kết nối Mỹ Trì - Mỹ Đình, tuyến đường sắt trên cao Cát Linh - Hà Đông hay trục đường Tố Hữu - Lê Văn Lương cùng xe bus nhanh BRT đi vào hoạt động cùng với đường vành đai 3.5 sắp đi vào hoạt động. Tuyến bus 107 là tuyến kết nối khu vực trung tâm thành phố từ Kim Mã theo trục đại lộ Thăng Long hướng qua khu công nghệ cao Láng Hòa Lạc kết nối điểm cuối tại làng văn hóa du lịch các dân tộc Việt Nam sẽ giúp cho việc di chuyển được dễ dàng và thuận tiện hơn.



Phát triển vượt bậc

Sức hút từ hạ tầng đã khiến thị trường BĐS khu phía Tây trở nên sôi động và hấp dẫn hơn bao giờ hết. Theo đánh giá của CBRE, dự kiến đến năm 2020, phân khúc văn phòng tại khu phía Tây sẽ chiếm khoảng 48% tổng nguồn cung văn phòng hạng A và B với khoảng hơn 780.000 m². Các dự án chung cư phát triển trọng tâm quanh khu vực đường vành đai 3, khu Mỹ Đình, Cầu Giấy.

Dự báo trong 3 năm tới, nguồn cung căn hộ phía Tây sẽ chiếm khoảng 55% tổng nguồn cung căn hộ tại Hà Nội.

Về thị trường bán lẻ, CBRE nhận định khu phía Tây và Tây Nam chiếm gần 50% diện tích mặt bằng bán lẻ và tính đến năm 2020 khu vực này vẫn chiếm lĩnh thị trường về nguồn cung mặt bằng bán lẻ.

Ngoài ra, do quỹ đất phát triển dự án còn tương đối lớn so với khu trung tâm nên các dự án phức hợp với nhiều tiện ích và sản phẩm đa dạng thuộc nhiều phân khúc khác nhau sẽ tiếp tục được phát triển. Từ đó hình thành các cụm dân cư cũng như thương mại đầy đủ tiện ích trong khu vực. Sự phát triển của cơ sở hạ tầng và tiện ích sẽ góp phần thúc đẩy nhu cầu tại khu vực này.

Về giá chào bán, CBRE cho biết giá chào bán trung bình tại thị trường sơ cấp cho căn hộ chung cư khu phía Tây vào khoảng 1.300 USD/m² (chưa bao gồm thuế), tương đương mức trung bình thị trường. Tuy nhiên các dự án có vị trí đặc

địa hơn, nguồn cầu lớn hơn có mức giá bán có thể đạt 2.000 – 2.500 USD/m². Mặc dù vậy do nguồn cung khu vực này khá dồi dào, mức giá bán dự kiến trong khoảng 1-3 năm tới có thể tăng từ 2 – 4%/năm.

Về tỷ lệ bán, các dự án mới, đặc biệt quanh khu vực Mỹ Đình, vành đai 3 có tốc độ bán khả quan nhất. Sau một quý có thể đạt từ 60 – 70% lượng căn mở bán trong quý.

Tương tự, tỷ lệ trống khu vực phía Tây – Tây Nam về mặt bằng bán lẻ đạt khoảng hơn 15%, cao hơn mức trung bình thị trường. Mức giá chào thuê trung bình thị trường phía Tây – Tây Nam thấp hơn trung bình thị trường, tuy nhiên, các vị trí tốt, gần vành đai 3 và các tòa văn phòng, khu dân cư vẫn đạt được mức giá thuê tương đối tốt. Tuy nhiên, với các dự án bán lẻ mới đi vào hoạt động tại khu vực này trong nửa cuối năm 2018, áp lực cạnh tranh có thể đẩy tỷ lệ trống của khu vực này cao hơn.

Về văn phòng, giá thuê khu vực phía Tây với số lượng nguồn cung tương đối lớn, được kỳ vọng không biến động quá lớn trong 1-2 năm tới.

Trúc Mai