TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hà Nội: Chung cư có mức giá trung bình 56 triệu đồng/m2

09:55 10/04/2024

Theo đánh giá, tỷ lệ hấp thụ chung cư tại Hà Nội từ đầu năm đến nay khá khả quan nhưng nguồn cung vẫn còn hạn chế; phần lớn nguồn cung mới tập trung ra hàng vào cuối quý I/2024.

Nguồn cung chung cư hạn chế

Tỷ lệ hấp thụ chung cư tại Hà Nội từ đầu năm đến nay khá khả quan nhưng nguồn cung vẫn còn hạn chế; phần lớn nguồn cung mới tập trung ra hàng vào cuối quý I/2024. Đây là thông tin được bà Nguyễn Hoài An - Giám đốc cấp cao Bộ phận Nghiên cứu Thị trường và Tư vấn phát triển - Công ty CBRE chia sẻ tại buổi họp báo công bố tiêu điểm thị trường bất động sản thành phố Hà Nội diễn ra ngày 9/4.

Đánh giá tổng quan về thị trường, bà Đặng Phương Hằng - Tổng giám đốc CBRE cho rằng, so với cùng thời điểm này năm 2023, lượng nguồn cung căn hộ bán mới tại Hà Nội và TP. HCM đều có những chuyển biến tích cực nhưng con số này vẫn chưa hoàn toàn phục hồi.

Từ đầu năm đến nay, thị trường tiếp tục ghi nhận nguồn cung nhà ở vẫn hạn chế trên các địa bàn trọng điểm là Hà Nội và TP. HCM. Cụ thể, nguồn cung mới tại Hà Nội tập trung chủ yếu từ các dự án chung cư cao cấp ở phía Tây, đạt tổng cộng hơn 2.300 căn hộ chung cư và 30 căn nhà ở thấp tầng ghi nhận mở bán mới trong quý I.

Tuy nhiên, so với cùng kỳ năm 2023, lượng nguồn cung căn hộ bán mới tại Hà Nội trong quý I/2024 đã tăng thêm 11%. Con số này vẫn chưa phục hồi về lại mức 3.000 - 4.000 căn mở bán mới trong quý đầu tiên của các năm 2021 và 2022 trước đó.

Tương tự, tại TP. HCM, chỉ có khoảng 500 căn hộ chung cư được chào bán ra thị trường, phần lớn vẫn là các giai đoạn tiếp theo của các dự án đã mở bán từ năm 2023; trong đó, chỉ có hơn 80 căn thuộc phân khúc cao cấp tại khu vực phía

Nam thành phố. Đây cũng là số lượng căn hộ chào bán thấp nhất của một quý trong khoảng 15 năm trở lại đây tại thành phố này và chỉ bằng khoảng 17% so với cùng kỳ năm ngoái.

Nhận định về thanh khoản, bà Nguyễn Hoài An đánh giá, tỷ lệ hấp thụ chung cư tại Hà Nội cho thấy sự khả quan mặc dù phần lớn nguồn cung mới tập trung ra hàng vào cuối quý I. Tổng số căn bán được trong quý I đạt hơn 2.000 căn chung cư, tương đương mức ghi nhận được tại quý I của năm 2023. Bên cạnh đó, bất động sản gắn liền với đất ghi nhận bán được gần 300 căn, giảm 73% so với cùng kỳ năm ngoái.

Dù vậy, nhiều dự án mở bán quý vừa qua cũng ghi nhận tỷ lệ bán tích cực. Điển hình như một dự án chung cư ở quận Nam Từ Liêm mở bán gần 700 căn trong quý 1 nhưng thanh khoản đã đạt tới 80%. Hay một dự án thấp tầng tại Hà Đông mới mở bán vào cuối năm 2023 nhưng giỏ hàng đã bán được tới 90%.

Tại TP. HCM, nguồn cung mới hạn chế nên số lượng căn hộ tiêu thụ cũng thấp hơn so với cùng kỳ năm 2023 cũng như quý trước đó. Cụ thể, tổng số căn hộ chung cư bán được trong quý I/2024 tại thị trường này khoảng hơn 600 căn, giảm 74% so với quý IV/2023 nhưng vẫn nhiều hơn so với số lượng căn hộ mới được chào bán trong cùng kỳ năm ngoái.

Tỷ lệ hấp thụ của các dự án chào bán trong quý I/2024 tại TP. HCM cũng đạt khoảng 80% nhờ vào mức giá không có nhiều sự điều chỉnh so với các giai đoạn mở bán trước. Nhiều chuyên gia nhận xét, mức giá này được đánh giá là phù hợp với mặt bằng chung của khu vực.



Khoảng cách giá chung cư giữa Hà Nội và TP. HCM dần thu hẹp

Đáng chú ý, các dự án đang triển khai nhận đặt chỗ chính là điểm sáng lớn nhất về diễn biến của thị trường bất động sản nhà ở trên thị trường sơ cấp tại cả 2 miền.

Đơn cử như tại Hà Nội, một dự án tại khu vực phường Tây Mỗ quận Nam Từ Liêm đạt khoảng 4.500 đặt chỗ chỉ trong một quý, vượt hơn số lượng căn hộ dự kiến chào bán ban đầu. Dự án này, cùng với nhiều dự án chung cư khác mở bán thời gian gần đây tại Hà Nội đang thu hút sự quan tâm lớn của không chỉ nhóm khách hàng phía Bắc mà còn từ các khách hàng ở TP. HCM khi mà mặt bằng giá chung cư ở Hà Nội hiện được đánh giá hấp dẫn hơn TP. HCM.

Tại TP. HCM, một dự án chung cư phân khúc hạng sang tại khu vực Đại lộ Mai Chí Thọ, quận 2 cũng có lượng đặt chỗ tương đối khả quan với mức giá chào bán từ 125 triệu đồng/m2 trở lên. Đây là các dấu hiệu cho thấy thị trường trong quý II/2024 dự kiến sẽ sôi động hơn - chuyên gia của CBRE nhận xét.

Về mặt bằng giá bán bất động sản nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý I cũng ghi nhận những diễn biến trái chiều. Tại thời điểm cuối quý 1/2024, giá sơ cấp chung cư TP. HCM đạt mức 61 triệu đồng/m2, không thay đổi so với quý trước và giảm khoảng 3% so với cùng kỳ năm ngoái. Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục duy trì các chính sách bán hàng cũng như chính sách thanh toán tương đối hấp dẫn để có thể tăng tính thanh khoản cho sản phẩm.

Nhưng trái lại, tại Hà Nội, phần lớn nguồn cung mới tiếp tục ở phân khúc cao cấp đã đẩy giá bán sơ cấp chung cư Hà Nội lên cao. Giá bán sơ cấp trung bình tại Hà Nội hiện đạt mức 56 triệu đồng/m2 (chưa bao gồm VAT và kinh phí bao trì) - con số này tăng 5% theo quý và 19% theo năm.

Trong quý này đã ghi nhận mức chênh lệch giữa giá sơ cấp chung cư ở TP. HCM so với Hà Nội thu hẹp đáng kể. Từ mức 35% ghi nhận được cuối năm 2022, đến nay, giá sơ cấp tại TP. HCM chỉ còn cao hơn giá sơ cấp trung bình của Hà Nội khoảng 10%.

"Sự quan tâm dành cho các sản phẩm chung cư tại Hà Nội đang gia tăng. Trong khi đó, thị trường biệt thự và liền kề Hà Nội tạm thời chưa có nhiều diễn biến. Sau giai đoạn "bùng nổ" năm 2021-2022 đã thôi thúc một bộ phận các nhà đầu tư chuyển hướng sang dự án chung cư" - bà Nguyễn Hoài An nhận định.

Công ty CBRE dự báo, năm 2024, Hà Nội sẽ ghi nhận thêm hơn 12.000 căn hộ chung cư mở bán mới, tăng gần 20% so với năm 2023. Nguồn cung mới tiếp tục tập trung ở phân khúc cao cấp khiến giá sơ cấp tại Hà Nội năm 2024 vẫn sẽ neo ở mức cao và có thế tăng 10% theo năm.

Nguồn cung tương lai tại TP. HCM cũng được dự đoán vẫn ở mức thấp, chỉ khoảng hơn 8.000 căn chung cư trong khi sản phẩm nhà xây sẵn chỉ có thể chờ vào các dự án mới, tập trung tại khu vực phía Tây thành phố. Trong khi đó, giá bán sơ cấp của thị trường chung cư và nhà thấp tầng xây sẵn tại TP. HCM duy trì tăng lần lượt khoảng 3 và 4% theo năm do nguồn cung mới trong năm 2024 duy trì hạn chế.

Thời điểm cuối quý I/2024 tiếp tục ghi nhận nhiều dự án triển khai hoạt động đặt chỗ ở một số tỉnh thành lân cận như Hưng Yên, Hải Phòng, Quảng Ninh và Bình Dương. Điều này báo hiệu thị trường bất động sản trong thời gian tới sẽ bùng nổ hơn cả về nguồn cung và tỷ lệ hấp thụ.

Thu Trang