

Hà Nội: Giải mã hiện tượng nhay cảm về giá nhà ở

08:22 10/11/2020

Thị trường ghi nhận một số dự án bất động sản nhà ở tại vùng ven đô đang có giá dự kiến khoảng 50 – 60 triệu đồng/m² cho chung cư, và 200 – 300 triệu đồng/m² cho shophouse. Thị trường tiếp tục nhay cảm về giá và thiếu nguồn cung Hạng A.

Khảo sát gần đây của Savills cho thấy giá và diện tích là các yếu tố chính quyết định việc mua nhà, song chênh lệch giá bán giữa khu vực nội thành và khu vực lân cận ngày càng thu hẹp do nhiều tiện ích được cung cấp để bù đắp cho các bất lợi về mặt vị trí. Từ 2016 đến nay, giá sơ cấp tăng 5% mỗi năm, với việc cải thiện cơ sở hạ tầng, nguồn cung đang dần chuyển dịch tới các khu đô thị mới xa hơn. Triển vọng Quý 4/2020 cho thấy dẫn đầu nguồn cung tương lai là huyện Gia Lâm với 38% thị phần và Từ Liêm với 37% thị phần.

Trước thực tế các khu vực vùng ven của Hà Nội ghi nhận hiện tượng giá dự kiến chào bán ở mức khoảng 50 – 60 triệu đồng/m² cho chung cư, và 200 – 300 triệu đồng/m² cho shophouse, bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Hà Nội nhận định nếu quyết định bán các mức này thì đây là lần đầu tiên các khu vực vùng ven Hà Nội có mức giá cao so với các dự án nằm trong khu vực giữa vành đai 2 và vành đai 3.



Hà Nội: Giải mã hiện tượng nhạy cảm về giá nhà ở

“Những dự án vùng ven có mức giá cao như vậy sẽ đối mặt với mức cạnh tranh lớn với các dự án thuộc khu vực giữa vành đai 2 và vành đai 3. Hiện nay đây là nhóm các dự án có mức giá cao so với khu vực vùng ven, độ hấp thụ của dự án có thể nói vẫn là một câu hỏi”.

Tuy nhiên, nhìn nhận một cách khách quan, trực quan thì các dự án này đang có một số điểm đáng chú ý như sau:

Thứ nhất, các dự án căn hộ này thuộc dự án quy mô lớn mà chúng ta thường gọi là đại đô thị được đầu tư các công trình tiện ích, dịch vụ, cảnh quan lớn phục vụ cho toàn dự án. Cư dân của các dự án căn hộ có thể được hưởng lợi từ việc đầu tư này. Bên cạnh đó, sự khác biệt còn nằm ở chính công trình căn hộ, với những điểm nhấn về sự gia tăng thêm các tiện ích nội khu cũng như chất lượng hoàn thiện, hay điều kiện bàn giao. Thường thì các chủ đầu tư bàn giao dự án ở mức hoàn thiện cơ bản, nhưng với những dự án giá cao này, các chủ đầu tư có thể bàn giao thêm các điều kiện khác, chất lượng đồ tốt hơn.

Thứ hai, hàng loạt các dự án cơ sở hạ tầng từ khu vực trung tâm thành phố ra đến các dự án ven đô đang được cải thiện khá rõ ràng, khiến các chủ đầu tư có thể xem xét nhóm yếu tố này để đưa ra những mức giá đáng chú ý như vậy trên

thị trường Hà Nội. Báo cáo Năng lực cạnh tranh toàn cầu 2019 cho thấy Việt Nam đứng thứ 66 trong số 144 quốc gia về hạ tầng giao thông vận tải, và trong các nước ASEAN thì Việt Nam có mức đầu tư cho cơ sở hạ tầng cao thứ hai chỉ sau Indonesia. Các mức giá đang được thông báo là mức dự kiến. Các chủ đầu tư sẽ cần thêm thời gian để quyết định có điều chỉnh hay giữ nguyên các mức giá này.

Ông Nguyễn Đức Thêm, Quản lý Bộ phận Kinh doanh Nhà ở, Savills Hà Nội cho rằng giá nhà ở tại các phân khúc đang ở mức tương đối hợp lý. Trong tương quan với thị trường Thành phố Hồ Chí Minh, thị trường Hà Nội, thậm chí ở khu vực trung tâm, chưa từng ghi nhận mức giá lên đến 7.000 USD/m² hay 10.000 USD/m². Khi đại dịch Covid-19 được kiểm soát, thị trường phục hồi dần dần, khách mua sẽ có tâm lý trông đợi các sản phẩm mới với các ưu đãi tốt về chính sách bán hàng. Vì vậy, dễ hiểu rằng phía các chủ đầu tư cân nhắc kỹ lưỡng đến chiến lược bán hàng nhìn trong các giai đoạn nhất định - từ 6 tháng, 1 năm đến 2 năm hoặc vài năm cho những dự án quy mô lớn.

“Giá sơ cấp trong thị trường nhà ở vẫn tăng đều mỗi năm và không hề giảm trong năm 2020 bất chấp tác động của hai làn sóng dịch bệnh. Hiện tượng giảm giá nhà ở thường thuộc về các giao dịch thứ cấp, những dự án đã hiện hữu hoặc đã “ra hàng” trên thị trường cách đây 1 hoặc vài năm. Với nhóm hàng tồn kho thì phía bán sẽ cần đưa ra những chính sách bán hàng với ưu đãi hấp dẫn để thanh lý nhóm hàng đó. Những dự án mới sẽ khó có chính sách bán hàng giá sốc hoặc hoạt động cắt lỗ”, ông Thêm khẳng định.

Trong những tháng cuối năm, thị trường chung cư dự kiến sẽ diễn biến sôi động hơn so với những quý trước khi một số chủ đầu tư chính thức ra hàng sau thời gian dài chờ đợi. Thị trường ghi nhận khoảng 10.000 căn hộ từ một dự án hiện tại và 11 dự án trong tương lai sẽ ra mắt, hạng B sẽ tiếp tục dẫn đầu về mặt sản phẩm. Dòng sản phẩm có giá dưới 20 triệu đồng/m² vẫn sẽ không có nhiều sự lựa chọn.

Trúc Mai