

Hà Nội: Giao dịch căn hộ quý I/2019 “tụt dốc”

15:18 03/04/2019

Trong năm 2019, nguồn căn hộ sẽ đạt khoảng 44.000 căn từ 34 dự án hiện tại và tương lai, đó là thông tin được Savills dự báo trong buổi họp báo Tổng quan thị trường bất động sản Hà Nội quý I/2019.

Tại buổi họp báo, báo cáo của Savills cho hay, trong quý I/2019, khoảng 9.700 căn hộ được tung mới ra thị trường, giảm 36% theo quý nhưng tăng 76% theo năm. Tất cả các phân khúc ghi nhận sự sụt giảm lượng tung bán hàng mới do các hoạt động kinh doanh tạm dừng trong dịp tết Âm lịch. Hạng A ghi nhận lượng tung bán mới giảm 84% theo quý trong khi hạng B và C giảm 35% theo quý. Số lượng căn bán được khoảng 9.800 căn, tăng mạnh 70% theo năm. Tuy nhiên, so sánh theo quý, số lượng căn bán giảm 14% do kì nghỉ tết Âm lịch kéo dài.

Đáng chú ý, căn hộ hạng B tiếp tục dẫn đầu nguồn cung sơ cấp với 22.500 căn, tương ứng 65% thị phần. Thị trường căn hộ Hà Nội được hỗ trợ bởi nguồn cầu lớn, trong khi phân khúc cao cấp hấp dẫn với lượng nhỏ tầng lớp giàu có trong nước và người mua nước ngoài. Nguồn cầu lớn từ người mua để ở và nhà đầu tư dẫn đến khối lượng giao dịch của hạng B lớn, chiếm 70% tổng số giao dịch và tăng cao nhất trong ba phân khúc đạt 99% theo năm. Các chủ đầu tư đưa ra mức giá hấp dẫn, giá bán trung bình hạng B khoảng 1.390 USD/m², giảm 2% theo quý nhưng tăng 8% theo năm.

Theo bà Đỗ Thu Hằng, Phó giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Savills Hà Nội: “Ba năm vừa qua, khả năng chi trả mua nhà của Việt Nam đã được cải thiện. Chỉ số giá nhà trên thu nhập giảm từ 34 trong năm 2016 xuống 21 trong năm 2018 do dự tăng trưởng mạnh mẽ của tầng lớp thượng lưu và trung lưu. Chỉ số giá nhà trên thu nhập của Hà Nội ở mức 17%, tốt hơn mức trung bình của cả nước. Lượng bán hàng ra từ năm 2014 với tốc độ 28% mỗi năm.



Bà Đỗ Thu Hằng, Phó giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Savills Hà Nội trình bày tại buổi họp báo

Đặc biệt, trong khi năm đô thị vệ tinh của Hà Nội gặp nhiều khó khăn trong việc thu hút vốn đầu tư, phân bổ dân số và nhà ở cho công nhân thì các chủ đầu tư lớn như Vingroup và BRG đang triển khai các dự án lớn tại Huyện Gia Lâm và Đông Anh. Bài toán các khu đô thị vệ tinh trước nay chưa được giải thì đến nay đây dường như sự xuất hiện của các khu đô thị ngoài trung tâm là một giải pháp bền vững. Bởi các đô thị này giúp giải tỏa áp lực về nhà ở, dân số, ách tắc giao thông và thiếu hụt cơ sở hạ tầng”.

Cũng theo bà Hằng, dòng sản phẩm căn hộ chung cư trên thị trường đang phân hoá rõ nét như phân khúc hạng B, C hướng đến diện tích nhỏ, phân khúc cao cấp diện tích lớn hơn 100m². Về tổng thể hoạt động của thị trường đang tốt và trong năm 2019 dự đoán khoảng 4.000 căn được tung ra thị trường từ 34 dự án hiện tại và tương lai, trong đó hạng B vẫn tiếp tục dẫn dắt.

Theo phân tích trước đó của bà Hằng, sự dẫn dắt của phân khúc hạng B tại Hà Nội có thể phần nào được giải thích bởi tâm lý khách hàng. Người mua nhà tại Hà Nội thường chú trọng nhiều hơn đến vị trí của dự án, đòi hỏi một vị trí gần trung tâm, thuận tiện đi làm, cho con cái đi học, và dễ dàng kết nối đến các tiện

ích như bệnh viện, siêu thị, trung tâm mua sắm, nhà hàng. Chủ đầu tư vì vậy phải lựa chọn giữa việc phát triển dự án ở khu vực gần trung tâm với chi phí đất cao hơn, hoặc đầu tư nhiều hơn vào các tiện ích nội khu cho các dự án xa trung tâm. Việc này đẩy giá của các sản phẩm nhà ở tại Hà Nội vượt trên ngưỡng giá của phân khúc hạng C, khiến nguồn cung và các giao dịch nhà ở tập trung chủ yếu ở phân khúc trung cấp.

Bên cạnh đó, Savills cũng đưa ra nhận định về thị trường văn phòng cho thuê có cải thiện nhưng chưa thực sự bùng nổ; thị trường bán lẻ vẫn tiếp diễn đầy tiềm năng....

Trúc Mai