TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hà Nội: Lực cầu siêu lớn, chung cư tiếp đà nóng từng ngày

19:49 05/12/2024

Phân khúc căn hộ chiếm lĩnh thị trường bất động sản do lực cầu không ngừng phình to, loại hình căn hộ trở thành dòng sản phẩm chủ lực, đáp ứng nhu cầu ở thực. Các dự án tốt, khiến người mua săn lùng, thậm chí cháy hàng.

Lực cầu phình to

Gần hết năm 2024, thị trường chung cư Hà Nội chứng kiến sự tăng trưởng nguồn cung đáng kể, trong khi lượng giao dịch sôi động. Đại diện nhiều đơn vị nghiên cứu chỉ ra rằng, nguồn cung và lượng tiêu thụ chung cư tại Hà Nội vừa qua, đạt mức cao nhất từ năm 2021 đến nay.

Theo ghi nhận của CBRE, quý III/2024, nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội đạt 8.277 sản phẩm. Dự kiến đến năm 2026, Hà Nội sẽ cung cấp khoảng 38.000 căn hộ.

Cushman & Wakefield ước tính, quý IV/2024, sẽ có khoảng 8.900 căn hộ mới sắp gia nhập thị trường.

Xa hơn, từ năm 2025, khoảng 110.000 căn chung cư có thể ra mắt thị trường, theo Savills.

Đáng nói là, theo giới chuyên gia, nguồn cung lớn này chưa thể đáp ứng lực cầu ngày càng phình to tại thị trường Hà Nội, chủ yếu do tác động của quá trình đô thị hóa và gia tăng dân số cơ học. Tỷ lệ hấp thụ tăng không ngừng thời gian qua và mức giá chưa thể "quay đầu" - đã chứng minh điều này.



Nguồn cung được bổ sung vẫn không đáp ứng đủ lực cầu

Theo thống kê năm 2023, dân số Hà Nội đạt gần 8.5 triệu người nhưng 12 quận nội thành đã "gánh" trên 45%, khoảng 3,8 triệu người dù chỉ chiếm 9% diện tích. Tính riêng tốc độ tăng dân số cơ học, Hà Nội ghi nhận mỗi năm tăng dân số cơ học khoảng 200.000 người, tạo sức ép vô cùng to lớn lên kết cấu hạ tầng của thành phố. Chưa kể, lượng lớn học sinh, sinh viên nhập học mỗi năm càng đẩy lực cầu nhà ở tăng cao. Hiện trên địa bàn Hà Nội có khoảng 600.000 sinh viên đại học

Các dự báo đưa ra, đến năm 2025, dân số Hà Nội dự kiến đạt 9 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 62%. Dân cư sống tại khu vực thành thị sẽ tăng từ mức 4.138.500 người vào năm 2022 lên 5.580.000 người vào năm 2025 (tương đương 120.000 hộ gia đình thành thị thêm mới mỗi năm).

Theo kế hoạch phát triển nhà ở Hà Nội, tổng nguồn cầu giai đoạn 2022 - 2025 là 185.200 nhà, trong đó có 166.600 căn hộ. Như vậy, so sánh tương quan, lực cầu căn hộ đang và sẽ tiếp tục vượt xa lực cung.

Tầm xa hơn, Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn 2050, dự báo dân số thường trú đến năm 2030 tăng lên khoảng 10,5 triệu người. Với tỷ lệ phân bố dân cư như hiện nay, nhu cầu thực đối với loại hình căn hộ còn rất nhiều trong thời gian tới.

Giới chuyên gia nhận định, với lượng dân số tăng nhanh, chung cư càng trở thành lựa chọn đầu tiên của cư dân khi là loại hình linh hoạt và có khả năng đáp ứng nhu cầu ở lớn nhất trên cùng quỹ đất.



Chung cư gia tăng sức nóng khi đáp ứng tốt nhất nhu cầu ở thực

Chung cư vào chu kỳ mới

Lực cầu quá lớn, nguồn cung tăng vẫn chưa đủ đáp ứng cùng hàng loạt yếu tố cộng hưởng, đưa giá căn hộ lên cao.

"Đáng chú ý, nếu như giá căn hộ sơ cấp trung bình trong quý III/2024 đạt ngưỡng 72 triệu đồng/m² (chưa bao gồm VAT & kinh phí bảo trì), gây ra phản ứng “sốc tạm thời”; thì trong chặng đường tới năm 2030, đây mới chỉ là sự khởi đầu cho một chu kỳ tăng trưởng mới", theo ông Trần Quang Trung, Giám đốc phát triển kinh doanh OneHousing. Ông Trung nói thêm, 2025 thị trường căn hộ sẽ có thêm các dự án “hạng siêu sang”, những sản phẩm không dành cho số đông.

Trước những diễn biến này, không ít khách có nhu cầu ở thực cho rằng đây là thời điểm xuống tiền thích hợp, khi các chủ đầu tư ra hàng cuối năm với nhiều chính sách linh hoạt và trước khi bước vào đợt tăng giá mới. Thách thức là tìm được dự án phù hợp tài chính và đảm bảo các tiêu chí sống của gia chủ.



Dự án phù hợp tài chính và đảm bảo các tiêu chí sống của gia chủ được săn lùng

Đơn cử, tại Dự án Hanoi Melody Residences (KĐT Tây Nam Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai), khách đến tìm hiểu tăng đột biến những ngày gần đây. Mức giá, quy hoạch tiện ích cùng vị trí "ăn tiền" gần các trục đường huyết mạch nhất Hà Nội - là những yếu tố được khách hàng nhắc tới nhiều nhất.

Bà Trần Thị Hồng, một khách hàng của dự án này cho biết, bản thân khá bất ngờ khi dự án có mức giá từ 62 triệu đồng/m2, trong khi quy hoạch tiện ích nội khu tốt nhất khu vực tọa lạc, không gian xanh bao quanh. Theo bà Hồng, mức giá này thấp nhất trong các dự án mới ở nội đô mà bà tới tìm hiểu. Giá bán thay đổi theo tầng, hướng căn..., nhưng nhìn chung vẫn khá hợp tài chính người mua có thu nhập trung bình.

"Tôi cho rằng, đây là cơ hội cuối cùng để mua nhà nội đô, tiện ich cao cấp với mức giá như thế", bà Hồng nói.

Đây cũng là tâm lý chung của nhiều khách mua nhà ngay khi tìm được dự án phù hợp, trước thềm chu kỳ tăng trưởng mới. Thậm chí, nhiều khách hàng chốt căn cực nhanh, do lo ngại bỏ lỡ cơ hội sở hữu, góp phần tạo nên diện mạo sôi động của thị trường chung cư, trong những ngày cuối năm nay.

PV