

Hà Nội: Thị trường căn hộ dịch vụ tiếp tục ảnh hưởng từ phát triển công nghiệp

10:12 20/08/2021

Nguồn cung căn hộ dịch vụ tại Hà Nội gia tăng đáng kể ở mức 20% theo năm, giá thuê vẫn tiếp đà giảm, công suất thuê toàn thị trường ổn định theo năm ở mức 69%, phần lớn chịu tác động từ việc hạn chế đi lại do dịch Covid-19.

Trong Quý 2.2021, nguồn cung căn hộ dịch vụ tại Hà Nội đạt 5.500 căn, tăng mạnh 20% theo năm. Trong đó, sự ra mắt của hai dự án hạng B tại quận Ba Đình và Đống Đa sau một thời gian chờ đợi đã cung cấp thêm 136 căn. Tỷ trọng các căn hạng A ổn định trong vòng 5 năm qua ở mức 53%, phần lớn được quản lý bởi Ascott và thương hiệu mới vào Oakwood.

Trái với nguồn cung, giá thuê căn hộ dịch vụ tại Hà Nội trong quý giảm -8% theo năm, xuống còn 24 USD/m²/tháng. Trong vòng 5 năm trở lại, quận Cầu Giấy duy trì mức giá thuê cao nhất, đạt 32USD/m²/tháng vào sáu tháng đầu năm 2021. Quận Đống Đa vươn lên chiếm vị trí thứ hai, sau khi dự án hạng A Novotel Hanoi Thái Hà đi vào hoạt động.



Hà Nội: Thị trường căn hộ dịch vụ tiếp tục ảnh hưởng từ phát triển công nghiệp.

Công suất toàn thị trường trong quý vừa qua ở mức 69%. Riêng quận ngoại thành Gia Lâm vẫn ghi nhận mức tăng đáng kể, 32 điểm % theo quý, nhờ khả năng đáp ứng nhu cầu cao của Vinhomes Ocean Park S2.17 cho các sinh viên trường quốc tế và chuyên gia Hàn Quốc làm việc tại các khu lân cận. Sau một năm ghi nhận, khách thuê Hàn Quốc vượt qua Nhật Bản để chiếm đa số tại quận Hoàn Kiếm, Cầu Giấy và Nam Từ Liêm. Các chuyên gia nước ngoài làm việc tại các khu công nghiệp là nguồn cầu chính tại thị trường căn hộ dịch vụ. Đại dịch Covid-19 bùng phát tại các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang và Bắc Ninh từ tháng 5/2021 đã tác động tiêu cực đến nhu cầu thuê căn hộ dịch vụ.

Bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Hà Nội nhận định: “Công suất thị trường căn hộ dịch vụ được ghi nhận ổn định theo năm, một phần là vẫn còn số lượng chuyên gia nước ngoài cố định ở lại Việt Nam. Nhờ lượng chuyên gia nhất định, nên nhu cầu đối với căn hộ dịch vụ vẫn được ghi nhận. Về nguồn cung tương lai, thị trường Hà Nội dự kiến sẽ chào đón khoảng 2.400 căn hộ từ 19 dự án. Các đơn vị quản lý nước ngoài sẽ nắm giữ 96% số lượng căn tương lai. CapitaLand đã thông báo mua lại dự án Somerset Metropolitan West Hanoi quy mô 364 căn, thương vụ trị giá 155 triệu USD này dự kiến sẽ khuấy động khu vực phía Tây sau thời gian dài yên ắng”.

Sự phục hồi của thị trường căn hộ dịch vụ được kỳ vọng vào quá trình triển khai vắc-xin cũng như sự dịch chuyển trong dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI). Mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng kết quả kinh tế vĩ mô tích cực trong 6 tháng đầu năm góp phần thúc đẩy triển vọng thị trường. Trong nửa đầu năm 2021, Hà Nội đứng thứ sáu cả nước về thu hút FDI đăng ký với 761 triệu USD. Năm tỉnh miền Bắc lọt top 10 các tỉnh nhận đầu tư cao nhất đóng góp 25% tổng FDI đăng ký, bao gồm: Hải Phòng, Hà Nội, Quảng Ninh, Bắc Giang và Bắc Ninh.

Đáng chú ý, xu hướng phát triển công nghiệp gắn liền với tăng trưởng của thị trường căn hộ dịch vụ. Ông Matthew Powell, Giám đốc Savills Hà Nội nhận định: “Phát triển công nghiệp gia tăng gần đây tại Bắc Giang, Thái Nguyên và Hải Dương thúc đẩy nguồn cung tương lai tại khu vực vành đai Hà Nội do có sự tiếp cận thuận lợi từ đây đến các tỉnh này”.

“Một số địa phương như Bắc Giang sở hữu đầy đủ các yếu tố hội tụ để thu hút các doanh nghiệp lớn, như Foxconn, từ đó kéo theo nhiều tập đoàn phụ trợ về phát triển cho tỉnh, không chỉ thu hút về đất công nghiệp mà thậm chí cả đất đô thị. Có thể thấy, sự phát triển về công nghiệp tại các tỉnh lân cận đã thúc đẩy nguồn cung tương lai của thị trường căn hộ dịch vụ, đặc biệt tại các khu vực vành đai của Hà Nội. Khu vực vành đai sắp tới đây sẽ có một loạt các dự án về căn hộ dịch vụ từ các thương hiệu lớn, ví dụ như Fraser Suites sẽ ra mắt tại khu

vực vành đai 3. Nguồn cung tương lai chủ yếu tại các vành đai và thuận lợi đi đến các tỉnh, có thể nói, đây là xu hướng nổi bật về đón đầu các dòng sản phẩm về căn hộ dịch vụ tại thị trường Hà Nội”, ông Powell phân tích.

Dự báo trong thời gian tới, nhu cầu quay trở lại Việt Nam làm việc của lao động nước ngoài sẽ tăng và chủ yếu là nhóm lao động kỹ thuật cao, chuyên gia có kinh nghiệm quản lý và đã được cấp phép lao động hoặc đủ điều kiện để cấp giấy phép. Đặc biệt khi Việt Nam đang thí điểm giảm thời gian cách ly xuống còn 7 ngày cho những người tiêm đủ liều vắc-xin từ tháng 7/2021. Tính đến tháng 6/2021, các nước có lượng đầu tư cao nhất tại miền Bắc đang gia tăng tỷ lệ tiêm mũi vắc-xin thứ hai, bao gồm Singapore (36% tổng số dân), Hong Kong (19%), Trung Quốc (16%), Nhật Bản (12%) và Hàn Quốc (10%).

Trúc Mai