

Hà Nội: Thị trường căn hộ trung cấp sẽ "lấn át" phân khúc bình dân

09:23 19/01/2019

Với sự ra mắt của 2 dự án VinCity của Vingroup là VinCity Ocean Park tại Gia Lâm và VinCity Sportia tại Nam Từ Liêm, điều này làm cho phân khúc căn hộ cao và trung cấp lấn át bình dân.

Đó là nhận định của ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch, kiêm Tổng Thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam trong buổi công bố Báo cáo thị trường bất động sản 2018 của Hội này.

Sự kiện VinCity ra mắt vào quý 4/2018 được cả thị trường quan tâm bởi cả 2 dự án này của Vingroup đều có quy mô rất lớn (VinCity Ocean Park với quy mô 400ha, VinCity Sportia trên 200ha - PV). Hiện tại, cả 2 dự án đang được xây dựng rầm rộ, như một đại công trường với hàng chục chiếc cầu tháp mọc lên. Cả thị trường địa ốc Hà Nội sôi sục với VinCity trong khoảng 2 tháng qua. Nói như ông Nguyễn Văn Đính, sự kiện ra mắt VinCity khiến thị trường "phát sốt".

Theo báo cáo của Hội môi giới, nguồn cung của thị trường BĐS Hà Nội năm 2018 đạt khoảng 44.788 sản phẩm, tăng 123.7% so với năm 2017 (năm 2017 là 36.196 sản phẩm). Trong đó, loại hình căn hộ chung cư vẫn chiếm chủ đạo trên thị trường với khoảng 87,2% thị phần. Ngoài ra, loại hình biệt thự và nhà phố cũng có mức cung tăng cao khoảng 2,9 lần.



Ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch, kiêm Tổng Thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam

Tuy nhiên, một điểm đáng lưu ý là so với năm 2017 lượng cung căn hộ bình dân có xu hướng giảm rõ rệt. Theo ông Đính, cơ cấu phân khúc căn hộ đang có sự thay đổi. Năm 2017 căn hộ phân khúc bình dân chiếm tỷ trọng lớn thì 2018 phân khúc cao và trung cấp lại đang lấn át bình dân.

"Năm 2018, phân khúc căn hộ trung cấp chiếm tỉ trọng lớn nhất với 41,3%, tiếp theo là bình dân với 34,6%, còn lại là cao cấp và siêu cao cấp với 24,0%.", ông Đính nói.

Mặc dù lượng cung hàng ra thị trường là rất lớn, trong đó có VinCity tuy nhiên theo ông Đính giao dịch trên thị trường năm qua cũng rất khả quan. Có tới 27.595/39.084 sản phẩm được giao dịch thành công (tăng 132.8% so với năm 2017), tỉ lệ hấp thụ trên 70%. Ở loại hình nhà đất, tỷ lệ giao dịch gấp 3,3 lần so với 2017, đạt ở mức 3.106/5.704 sản phẩm.

Lý giải về việc giao dịch tăng cao ở phân khúc căn hộ trung cấp, ông Đính cho rằng điều này là do 2 dự án VinCity "rất nóng". Riêng lượng giao dịch tại VinCity Ocean Park và VinCity Sportia trong quý 4/2018 đã đạt tới 7.421 sản phẩm, chiếm 72,7% tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư. Nhiều chung cư khác cũng có giao dịch tốt như Skyview Plaza, Imperia Sky Garden, Hope Residences.

Về giá căn hộ, theo Hội môi giới hầu hết các dự án thuộc phân khúc trung và cao cấp đều giữ giá đi ngang, còn phân khúc bình dân có xu hướng đi xuống. Nguyên nhân được cho là dự án bình dân có vị trí xa trung tâm nên không dễ bán.

Một điểm đáng lưu ý khác của thị trường BĐS Hà Nội 2018, đó là sự xuất hiện của nhiều dự án lớn của các tập đoàn lớn như Vingroup, SunGroup, BRG, Him Lam...ở phía Đông. Điều này cũng dễ hiểu khi Đông Anh sắp lên quận. Đây sẽ là cơ hội cho việc phát triển đất nền, căn hộ tại thị trường khu vực này.

Trúc Mai