

## Hà Nội: Thị trường nhà ở thấp tầng "xuống đáy" 5 năm

12:48 15/10/2021

Sự thận trọng của người mua trong thời kỳ đại dịch, nguồn cung mới hạn chế cùng hàng tồn kho giá cao, đã khiến số lượng giao dịch nhà ở thấp tầng sụt giảm mạnh.

Báo cáo Tổng quan Thị trường bất động sản quý III/2021 của Savills Việt Nam cho thấy, biệt thự và nhà liền kề tại Hà Nội ghi nhận hoạt động trầm lắng với tỷ lệ hấp thụ theo quý đạt mức thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Tỷ lệ hấp thụ của thị trường này tại Hà Nội trong quý III chỉ đạt 19% cả quý, giảm 36% so với quý trước và giảm 6% so với cùng kỳ năm ngoái. Đồng thời, tỷ lệ hấp thụ cho nguồn cung mới cũng chỉ đạt 14%.

Khối lượng giao dịch trong cả quý chỉ đạt 210 lượt, giảm 81% so với quý trước và giảm 54% cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, giao dịch đối với phân khúc nhà liền kề và nhà phố chiếm 74%.



Hà Nội: Thị trường nhà ở thấp tầng "xuống đáy" 5 năm

“Quận Hoàng Mai có lượng giao dịch lớn nhất, chiếm 28% tổng số lượng, theo sau đó là Đông Anh với 27%. Ngoài ra, các dự án với giá chào bán cao có lượng giao dịch khá hạn chế: Các căn có giá sơ cấp dưới 5.000USD/m<sup>2</sup> chiếm 51% lượng giao dịch, các căn có giá từ 5.000USD/m<sup>2</sup> chiếm 31%, và các căn khoảng giá trên 7.500USD/m<sup>2</sup> chỉ chiếm 18% tổng số giao dịch”, Savills Việt Nam cho biết.

Về mặt bằng giá, mặc dù hầu hết các chủ đầu tư đều không thay đổi bảng giá, giá sơ cấp trung bình tại thị trường nhà ở thấp tầng tại Hà Nội vẫn tăng đáng kể do không có nguồn cung mới cùng giá chào bán thấp tại các quận/huyện nằm ngoài trung tâm.

Giá sơ cấp trung bình nhà liền kề trong quý III tại Hà Nội đạt 5.541 USD/m<sup>2</sup>, tăng 7% so với quý trước và tăng 20% cùng kỳ năm ngoái. Giá nhà phố đạt mức 9.193 USD/m<sup>2</sup> tăng 13% so với quý trước và 38% so với năm ngoái. Song, giá sơ cấp biệt thự giảm nhẹ 1% so với quý trước và giảm 2% so với năm ngoái, đạt 4.853 USD/m<sup>2</sup>.

Thị trường đồng thời ghi nhận tồn kho giá cao, giá trung bình của các căn đã bán thấp hơn khoảng 15% so với giá trung bình của hàng tồn kho. Sự thận trọng của người mua trong thời kỳ đại dịch, nguồn cung mới hạn chế cùng hàng tồn kho giá cao đã khiến lượng giao dịch sụt giảm mạnh.

Nhận định về triển vọng thị trường nhà ở thấp tầng Hà Nội, theo ông Matthew Powell, Giám đốc Savills Hà Nội, sau một quý gián đoạn bởi giãn cách xã hội, thị trường biệt thự, liền kề tại Hà Nội dự kiến sẽ nhanh chóng hồi phục nhờ nguồn cầu mạnh mẽ và nguồn cung lớn trong tương lai.

“Lãi suất tiết kiệm giảm, lượng tiền gửi ngân hàng thấp kỷ lục cùng lãi suất cho vay mua nhà ở mức thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây - được cho là một phần nguyên nhân khiến dòng tiền chuyển hướng sang các kênh đầu tư khác, trong đó có bất động sản”, ông Matthew Powell đánh giá.

**Trúc Mai**