TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hướng đi mới cho Phân khúc nhà ở cao tầng tại Hà Nội

13:44 24/10/2022

Bức tranh thị trường vẫn có những gam màu sáng khi phân khúc nhà ở cao tầng tiếp tục ghi nhận mức độ quan tâm và nhu cầu giao dịch cao. Thống kê của Savills, phân khúc căn hộ tại Hà Nội đạt 3.605 giao dịch thành công trong quý III, tăng 49% theo năm.

Phân khúc nhà ở cao tầng mức độ quan tâm cao

Thị trường BĐS đang ở trong giai đoạn khó khăn khi nhiều điểm nghẽn chưa được tháo gỡ. Trong nguy có cơ, nhiều chuyên gia nhận định nếu đủ nhạy bén người mua nhà ở thực sẽ được hưởng lợi.

Về nguồn cung bất động sản nói chung mà theo dữ liệu của Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS), đang có xu hướng giảm rõ rệt, hoạt động mua bán, giao dịch trên thị trường khá chậm so với cùng kỳ năm ngoái. Cụ thể, tỷ lệ hấp thụ trong quý III/2022 thấp hơn nhiều so với giai đoạn nửa đầu năm khi chỉ đạt 33,5%, số lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái.



Thị trường BĐS đang ở trong giai đoạn khó khăn khi nhiều điểm nghẽn chưa được tháo gỡ. Ảnh minh họa, nguồn internet.

Không thể phủ nhận thị trường bất động sản đang đứng trước nhiều thách thức do chịu ảnh hưởng từ tình trạng lạm phát leo thang và chính sách thắt chặt tín dụng dẫn đến thanh khoản sụt giảm.

Mặt khác, bức tranh thị trường vẫn có những gam màu sáng khi phân khúc nhà ở cao tầng tiếp tục ghi nhận mức độ quan tâm và nhu cầu giao dịch cao. Cụ thể, thống kê của Savills cho thấy phân khúc căn hộ tại Hà Nội đạt 3.605 giao dịch thành công trong quý III, tăng 61% theo quý và 49% theo năm.

Cùng với đó, với tỷ lệ nới room tín dụng không lớn, dòng vốn đổ vào bất động sản vẫn được kiểm soát chặt chẽ, đặc biệt là đối với các dự án mang tính đầu tư, đầu cơ và các dự án nghỉ dưỡng.

Riêng đối với trường hợp khách mua ở thực, đặc biệt là tại phân khúc chung cư hay các dự án đã có cam kết giữa chủ đầu tư và ngân hàng thì việc giải ngân sẽ dễ dàng hơn. Thực tế, nhiều ngân hàng vẫn ưu tiên room tín dụng vào phân khúc nhà ở, hướng tới phục vụ người tiêu dùng cuối.

Người mua nhà cần có những quyết định kịp thời

Số liệu của Savills cho thấy trong quý III/2022, giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội tăng 11% theo năm, giá thuê tăng 8-16% tùy khu vực. Như vậy, sau 15 quý tăng liên

tục, giá căn hộ sơ cấp hiện nay cao hơn 53% so với quý I/2019. Căn hộ thứ cấp cũng ghi nhận tốc độ tăng giá 10% trong nửa đầu năm, theo CBRE.

VARS đưa ra dự báo: loại bỏ kịch bản sốt đất như cuối năm 2021, đầu năm 2022, mặt bằng giá bất động sản nhà ở sẽ tăng bình quân khoảng 10% trong nửa cuối năm bất chấp thị trường tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức.

Do đó, mức giá hiện tại của các dự án căn hộ đang mở bán vẫn còn tương đối tốt cho người mua nhà. Bên cạnh đó, chương trình ưu đãi dịp cuối năm từ phía các chủ đầu tư cũng đạt được hiệu quả kích cầu đáng kể.

Tại Hà Nội, nhiều dự án đáp ứng tiêu chí của người mua nhà ghi nhận lượng giao dịch tốt và có xu hướng tăng mạnh khi cận kề Tết Nguyên Đán. Bên cạnh cơ hội mua nhà giá tốt, giới chuyên gia cho rằng tâm lý an cư đón năm mới của người Việt là một trong những động lực giúp thị trường nhà ở luôn sôi động trong quý cuối năm.

Thời điểm này ở phân khúc căn hộ dưới 30 triệu/m2 có dự án Tecco Garden (trung tâm hành chính Thanh Trì) với quỹ căn 4 phòng ngủ được chào bán từ 25 triệu/m2. Dự án hiện đã bàn giao, đón 2/3 cư dân về ở và cấp sổ đỏ từng căn.

Gần khu vực Hoàn Kiếm, khu căn hộ Eurowindow River Park nằm sát cầu Đông Trù cũng ghi nhận lượng giao dịch tốt. Trong đó, hai tòa Park 1, Park 2 mới được ra mắt thị trường đang nhận được sự quan tâm của đông đảo khách hàng. Căn hộ tại đây có mức giá hợp lý hiếm có tại thời điểm này: chỉ từ 25 triệu/m2, tương đương hơn 2 tỷ/căn 3 phòng ngủ. Chọn mua Tecco Garden hoặc Eurowindow River Park, khách hàng đều được hỗ trợ vay 65% giá trị căn hộ với lãi suất ưu đãi 0% trong 12-18 tháng.

Ở vị trí trung tâm hơn và phân khúc cao cấp hơn, dự án Hanoi Melody Residences (KĐT Tây Nam Linh Đàm) và Hoàng Thành Pearl (Mễ Trì, Nam Từ Liêm) cũng thu hút đông đảo khách hàng tham dự mở bán và đặt mua căn hộ. Tuy mức giá nhỉnh hơn, dao động từ 3,6-4,3 tỷ/căn 2 phòng ngủ nhưng hai dự án này đều có mức chiết khấu cao cùng nhiều quà tặng giá trị.

Ở phân khúc căn hộ hạng sang tại vị trí đắt giá ở các quận trung tâm, khách hàng có hai sự lựa chọn sáng giá lúc này là Epic Tower (số 19 Duy Tân, Cầu Giấy) và Green Diamond (số 93 Láng Hạ, Đống Đa). Với mức giá bán trên 80 triệu/m2, cư dân tinh hoa sinh sống tại hai dự án này sẽ được thừa hưởng liên kết vùng thuận tiện cùng chất lượng sống chuẩn 5 sao.

Như vậy, nhu cầu mua nhà vẫn rất cao. Nhiều người thậm chí đã chủ động lên kế hoạch tài chính chi tiết và sẵn sàng xuống tiền ngay nếu tìm được dự án phù

hợp. Theo lời khuyên từ các chuyên gia, trong thời điểm này nếu biết tính toán và lựa chọn khôn ngoan, cơ hội vẫn "rộng cửa" với người mua ở thực hiện nay.

Trong hai năm tới, nguồn cung căn hộ tại thị trường Hà Nội được dự báo sẽ có thêm khoảng 54.000 sản phẩm, tập trung chủ yếu tại Bắc Từ Liêm, Đông Anh, Long Biên, Hoàng Mai, Thanh Trì.

Nhận định về giá nhà ở năm 2022, không ít chuyên gia dự báo xu hướng tăng giá trên thị trường chung cư Hà Nội vẫn sẽ tiếp diễn do nguồn cung căn hộ vừa túi tiền khan hàng, giá vật liệu tăng cao, quỹ đất ngày càng khan hiếm.

H.T (t/h)