TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

“Lease home” được dự báo sẽ làm mưa làm gió thị trường BĐS 2025

09:54 07/01/2025

Nguồn cung nhỏ giọt trong khi nguồn cầu tăng dồn dập, phân khúc căn hộ cho thuê - Lease home đã tạo sức nóng trên thị trường bất động sản từ cuối năm 2024 và được các chuyên gia dự đoán sẽ là lực kéo toàn bộ thị trường.

Căn hộ dịch vụ “tỏa sáng” sau đại dịch

Dịch Covid-19 đã làm thay đổi cục diện thị trường bất động sản. Nhiều phân khúc trầm lắng, thậm chí giảm hẳn các giao dịch như khách sạn, nghỉ dưỡng. Thế nhưng, trong bối cảnh đó, căn hộ dịch vụ lại nổi lên như một điểm sáng nhờ khả năng vận hành ổn định, không bị gián đoạn như khách sạn. Câu chuyện bà Đinh Thị Nga, Giám đốc vận hành khách sạn tại T&T Hospitality chia sẻ tại hội thảo “Tiềm năng căn hộ cho thuê – Lease Home” do Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam tổ chức ngày 23/12/2024 là minh chứng rõ nét.

Theo bà Nga, trước đại dịch, khái niệm “căn hộ dịch vụ” tại các đô thị vẫn còn mới mẻ. Tuy nhiên, sau Covid-19, loại hình này trở thành lựa chọn hấp dẫn nhờ ưu điểm vượt trội: không chịu rủi ro tạm dừng hoạt động và khả năng duy trì vận hành ngay cả trong thời điểm khó khăn.



Căn hộ dịch vụ với các ưu điểm có thể nấu nướng, vận hành ổn định được nhiều chuyên gia nước ngoài yêu thích khi đến sinh sống và làm việc tại Việt Nam

Còn hiện tại, căn hộ dịch vụ tại các thành phố lớn như: Hà Nội và TP. HCM đang chứng kiến tỷ lệ lấp đầy vượt trội so với khách sạn. Tỷ lệ lấp đầy căn hộ dịch vụ tại Hà Nội đạt từ 80-89%.

“Nguồn cầu căn hộ dịch vụ sẽ duy trì ổn định, nhờ nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài dồi dào và sự mở rộng của các khu công nghiệp” **-** *Ông Matthew Powell, Giám Đốc, Savills Hà Nội nhận định.*

Cũng bởi vậy, căn hộ dịch vụ cũng đang được nhiều nhà đầu tư lựa chọn nhờ chi phí đầu tư thấp hơn căn hộ thông thường, nhưng giá cho thuê lại cao hơn nhờ vị trí đắc địa và tiện ích vượt trội. Ví dụ, một căn studio 45m² có giá hơn 3 tỷ đồng có thể cho thuê với giá trên dưới 30 triệu đồng/tháng. Điều này phần lớn nhờ vào sự hoàn thiện tiêu chuẩn dịch vụ từ 4-5 sao, cùng các tiện ích cao cấp, đảm bảo an ninh và an toàn. Đây là mức lợi nhuận hấp dẫn, đặc biệt khi nhà đầu tư còn được hưởng lợi từ sự tăng giá bất động sản trong dài hạn.

Đơn cử căn hộ 45m2 tại dự án Grandeur Place cho thuê 32 triệu đồng/tháng; căn tương tự tại dự án Lancaster Luminaire cho thuê 36 triệu đồng/tháng.

STT	Dự án	Loại căn	Giá thuê			Giá thuê Căn hộ KS ^ Căn hộ LH
			CH lâu dài	CH khách sạn	CH KS sau trừ 20% phí VH	
1	Grandeur Palace	Studio		32,500,000	26,000,000	
2		1PN	19,000,000	37,500,000	30,000,000	158%
3		2PN	25,000,000	45,000,000	36,000,000	144%
4		3PN	44,000,000	72,000,000	57,600,000	131%
5	Lancaster Luminaire	Studio		36,000,000	28,800,000	
6		1PN	15,000,000	40,000,000	32,000,000	213%
7		2PN	23,000,000	58,000,000	46,400,000	202%
8		3PN	33,000,000	68,000,000	54,400,000	165%
9	The Terra Hào Nam	1PN	19,000,000	30,000,000	24,000,000	126%
10		2PN	23,000,000	38,000,000	30,400,000	132%
11		3PN	30,000,000	50,000,000	40,000,000	133%

Bảng so sánh tỉ suất sinh lời được một sàn giao dịch BĐS tổng hợp

Hà Nội vẫn là điểm đến hấp dẫn của phía Bắc

Phân khúc căn hộ cho thuê cao cấp càng hấp dẫn khi Việt Nam đang trở thành điểm đến thu hút các "đại bàng" về làm tổ (dòng vốn đầu tư nước ngoài từ các tập đoàn đa quốc gia), kéo theo đó là sự gia tăng số lượng chuyên gia quốc tế đến Việt Nam sinh sống và làm việc. Theo Savills, tính đến tháng 8/2024, tổng nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam đạt 20,5 tỷ USD, tăng 7% theo năm. Nguồn vốn FDI thực hiện đạt 14,2 tỷ USD, tăng 8% theo năm và đạt mức cao nhất trong vòng 5 năm gần đây. Trong đó, riêng Hà Nội thu hút 1.476,3 triệu USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, tăng 71% theo năm với 178 dự án đăng ký mới.

FDI không chỉ giới hạn ở Hà Nội, các tỉnh phía Bắc như: Phú Thọ, Bắc Giang và Thái Nguyên cũng có dòng vốn đáng kể, gia tăng nhu cầu về nhà ở nhờ thu hút ngày càng nhiều chuyên gia nước ngoài.Tuy nhiên, các khu vực này vẫn gặp khó khăn với nguồn cung hạn chế và chất lượng căn hộ dịch vụ kém. Do đó, nhu cầu về các lựa chọn nhà ở cho chuyên gia nước ngoài vẫn chủ yếu tập trung ở Hà Nội.

"Các căn hộ dịch vụ với tiện ích đáp ứng tốt nhu cầu lưu trú dài hạn của đội ngũ chuyên gia nước ngoài. Họ thường đưa cả gia đình theo, khiến nhu cầu về căn hộ tiện nghi như khách sạn, có nhiều tiện ích đi kèm và có thể nấu ăn ngày càng tăng cao", ông Lê Đình Chung, Tổng Giám đốc SGO Homes nhận định.

Ghi nhận thực tế cho thấy, tại các tỉnh công nghiệp như Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Dương hay Hải Phòng, sản phẩm căn hộ chưa đáp ứng được tiêu chuẩn cao của nhóm khách "cổ cồn trắng" này. Bởi vậy, các tòa căn hộ dịch vụ có vị trí thuận tiện cho việc kết nối tới các khu vực trung tâm, khu công nghiệp, sân bay, các tiện ích xung quanh như dự án The Ninety Complex tại 90 đường Láng

ngay khu vực Ngã Tư Sở (Đống Đa, Hà Nội) sẽ dễ "lọt tầm ngắm" của nhóm chuyên gia.



Các dự án thuận tiện kết nối thường được nhiều khách hàng lựa chọn

Bên cạnh đó, thế hệ Gen Z cũng đang tạo ra một nguồn cầu đáng kể cho phân khúc căn hộ dịch vụ. Lối sống trải nghiệm, ưa thích không gian sống tiện nghi, thoải mái khiến họ luôn để mắt săn tìm những dự án cao cấp như The Ninety Complex với các tiện ích đẳng cấp như: bể bơi 4 mùa nước mặn, phòng tập gym-yoga, khu vực co-working, vườn thư giãn trên mái... và sẵn sàng chi trả để tận hưởng các sản phẩm chất lượng cao. Thuê căn hộ để tận hưởng tiện ích và nâng cao chất lượng cuộc sống đã và đang trở thành lựa chọn phổ biến cho nhóm đối tượng này.

Các tham luận tại hội thảo "Tiềm năng căn hộ cho thuê – Lease Home" cho thấy, thị trường căn hộ cho thuê sẽ còn sôi động hơn nhờ nhóm khách hàng trẻ và các doanh nhân. Nhiều nhà đầu tư đã mạnh dạn thuê dài hạn, đầu tư nội thất cao cấp để cho thuê lại, vì tỷ suất lợi nhuận cao vẫn đáp ứng được kỳ vọng.

Trong bối cảnh, từ ngày 01/01/2025, Luật Nhà ở 2023 nghiêm cấm hành vi sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở, như kinh doanh cho thuê theo giờ, theo ngày (theo điểm c khoản 8 điều 3), điều này lại càng tạo cú hích cho thị trường căn hộ dịch vụ có nhiều khởi sắc trong năm 2025.

Hoàng Bách *(t/h)*