

Lý giải hiện tượng chủ đầu tư tại TP. HCM và nước ngoài chuyển hướng về thị trường Hà Nội

14:21 30/10/2020

Thị trường Hà Nội đang được kỳ vọng có những diễn biến mới với sự góp mặt của các chủ đầu tư từ TP. Hồ Chí Minh (TP. HCM) và các chủ đầu tư nước ngoài.

Nhận định về xu hướng này, bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Hà Nội khẳng định thị trường Hà Nội đang sở hữu các yếu tố thuận lợi nhất định để trở thành một thị trường đầy tiềm năng. Đồng quan điểm, bà Hoàng Nguyệt Minh, Phó Giám đốc Bộ phận Tư vấn Đầu Tư, Savills Hà Nội cho rằng tại thị trường Hà Nội, các nhà đầu tư TP. HCM được tạo điều kiện rất lớn khi cấu trúc giao dịch đang rất linh động.

Báo cáo Thị trường Bất động sản Quý 3.2020 của Savills cho thấy, thị trường Hà Nội ghi nhận nguồn cung sơ cấp đạt 29.200 căn hộ, tỷ lệ hấp thụ đạt 20%, khoảng 3.100 căn hộ mở bán mới, nguồn cầu giảm trong đó nhu cầu căn hộ bình dân tăng nhanh trong thời gian qua. Bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Hà Nội, cho rằng “Thị trường Hà Nội tiếp tục nhạy cảm về giá và bất ổn với việc thiếu nguồn cung Hạng A. Tuy nhiên, khi đại dịch Covid-19 được kiểm soát, thị trường sẽ phục hồi hoàn toàn nhờ tăng trưởng kinh tế và dân số trong dài hạn”.

Ghi nhận xu hướng các chủ đầu tư TP.HCM có mong muốn đầu tư tại Hà Nội, bà Hằng cho rằng không chỉ thu hút các nhà đầu tư trong nước, các nhà đầu tư nước ngoài cũng đang dành sự quan tâm đặc biệt với thị trường Hà Nội.



Lý giải hiện tượng chủ đầu tư tại TP. HCM và nước ngoài chuyển hướng về thị trường Hà Nội

Theo bà Hằng, hiện tượng này là dễ hiểu: “Có 3 yếu tố chính khiến thị trường Hà Nội trở thành một thị trường tiềm năng. Thứ nhất, pháp lý là một trong những yếu tố khiến các nhà đầu tư yên tâm. Thứ hai, các nhà đầu tư TP. HCM và nước ngoài mong muốn mang lại một làn gió mới, xu hướng phát triển mới cho thị trường Hà Nội, sẽ tạo ra sự cạnh tranh trực tiếp với các chủ đầu tư Hà Nội. Các chủ đầu tư này đều là những chủ đầu tư có nhiều kinh nghiệm về phát triển bất động sản. Mặc dù các chủ đầu tư ở Hà Nội bắt đầu chú trọng đến việc phát triển điều kiện hạ tầng, đầu tư tiện ích và cải thiện quy trình bàn giao. Tuy nhiên, trong con mắt của các nhà đầu tư TP. HCM, nhìn chung chất lượng các dự án ở Hà Nội vẫn còn đi sau thị trường phía Nam. Thứ ba, bản thân các chủ đầu tư có đủ khả năng và năng lực để kết hợp với các nhà đầu tư tạo ra các sản phẩm vừa túi tiền mà vẫn có thể đáp ứng được kỳ vọng của chủ đầu tư”.

Ở góc độ đầu tư, bà Hoàng Nguyệt Minh, Phó Giám đốc Bộ phận Tư vấn Đầu tư, Savills Hà Nội chia sẻ: “Các chủ đầu tư tại TP. HCM có thế mạnh trong việc phát triển đa dạng các mô hình kinh doanh nhà ở. Việc các chủ đầu tư lớn bao gồm cả trong nước và nước ngoài đều tập trung ở TP. HCM như Capital Land, Mitsubishi, Nam Long, Masterise giúp nâng cao tính cạnh tranh và chất lượng sản phẩm cho các dự án tại đây. Tuy nhiên, tại thị trường Hà Nội, các chủ đầu tư từ TP. HCM lại không có nhiều lợi thế. Đa phần các dự án nhà ở Hà Nội được đầu tư bởi các chủ đầu tư xuất phát từ Hà Nội và chất lượng thị trường chung cư nhà ở Hà Nội có phần thấp hơn so với TP. HCM. Tuy nhiên, nguồn đất tại TP. HCM đang ngày càng khan hiếm, do đó, với một nguồn lực lớn như vậy đã tạo

ra một làn sóng dịch chuyển từ TP. HCM ra Hà Nội để tìm kiếm những cơ hội mới”.

“Cái khó khăn lớn nhất của các nhà đầu tư từ TP. HCM là tìm kiếm các dự án tiềm năng và cơ hội hợp tác với chủ đất tại Hà Nội. Để khắc phục điều đó, các nhà đầu tư đang đưa ra các cấu trúc giao dịch linh hoạt, đẩy mạnh ưu thế về tính sáng tạo trong phát triển dự án để khuyến khích cơ hội hợp tác với các chủ đầu tư tại Hà Nội. Tỷ lệ đầu tư trước đây các nhà đầu tư yêu cầu chiếm ưu thế trên 76%, bây giờ tỷ lệ có thể linh động hơn với 51%, để có thể có cơ hội đặt chân vào thị trường Hà Nội”.

Hiện nay, những thành công của các chủ đầu tư từ TP. HCM tại thị trường Hà Nội vẫn còn là một câu hỏi lớn. Phân tích sâu hơn, bà Hằng cho biết: “Các chủ đầu tư từ TP. HCM sẽ cân nhắc tâm lý khách hàng là một trong những thách thức lớn, vì họ có thể chưa hiểu tường tận về nhu cầu và thị trường bất động sản Hà Nội, cụ thể là về giá. Tại TP. HCM, những dự án tại trung tâm thành phố có thể lên đến và trên 10.000 USD/ m². Tuy nhiên, ở Hà Nội, những dự án như vậy rất là ít và rất khó bán. Do đó, mặc dù có nhiều kinh nghiệm trong phát triển bất động sản nhà ở, tuy nhiên, thấu hiểu thị trường Hà Nội để đạt được thành công là một thử thách với các chủ đầu tư”.

Cũng theo dữ liệu của Savills Việt Nam trong Quý 3.2020, TP. HCM vẫn giữ vị thế là một thị trường hấp dẫn, ghi nhận mức tăng trưởng tích cực và sôi động hơn khi cơ sở hạ tầng dần được hình thành, thu hút sự hứng thú của cả các chủ đầu tư trong nước, quốc tế, và đặc biệt là sự mở rộng sang các địa phận lân cận. Trên thực tế, thị trường TP. HCM đã hấp dẫn rất nhiều nhà đầu tư Hà Nội, các dự án tại thị trường này đang có sức hút và sức cạnh tranh rất lớn. Với hiện tượng giá bất động sản tại TP. HCM tiếp tục tăng cao, sức nóng của thị trường này vẫn là tâm điểm của nhiều nhà đầu tư.

Trúc Mai