TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nguồn cung BĐS nhà ở tại Hà Nội và TP.HCM ghi nhận những diễn biến trái chiều

09:28 12/07/2024

Theo báo cáo thị trường quý II/2024 do CBRE vừa công bố, trong 6 tháng đầu năm 2024, diễn biến nguồn cung BĐS nhà ở tại Hà Nội và TP.HCM ghi nhận những diễn biến trái chiều, đặc biệt tại thị trường chung cư.

CBRE cho biết, tại Hà Nội, nguồn cung mở bán mới trong Quý 2 năm 2024 tăng gần gấp 4 lần so với quý trước, đạt xấp xỉ 8.500 căn. Tính chung 6 tháng đầu năm, tổng nguồn cung căn hộ chung cư mở bán mới tại Hà Nội ghi nhận hơn 10.840 căn từ 17 dự án.

Đây cũng là nguồn cung nửa đầu năm cao nhất ghi nhận được kể từ năm 2020 đến nay tại Hà Nội. Trong quý này, phần lớn nguồn cung mới tiếp tục tập trung tại phía Tây Hà Nội và chủ yếu đến từ hai dự án Lumi Hanoi (giai đoạn 1) và Imperia Sola Park.



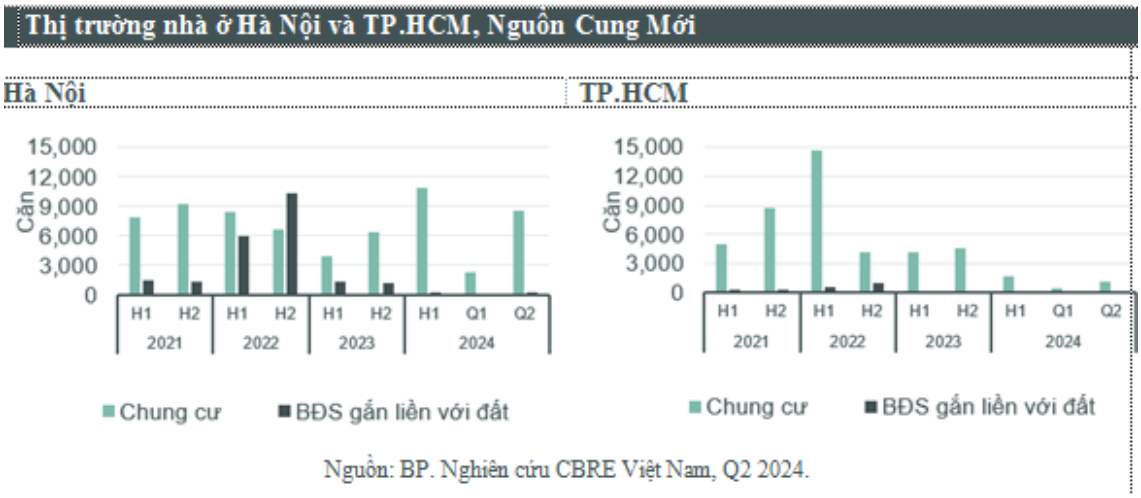
Ảnh minh họa (Ảnh: Internet)

Trong khi đó tại TP.HCM, sau Quý 1 với chỉ 500 căn hộ chung cư mở bán mới, trong Quý 2 thị trường đã ghi nhận thêm gần 1.200 căn hộ chào bán mới, nằm tại khu Đông và khu Nam thành phố.

Hầu hết các căn hộ được chào bán trong nửa đầu năm là từ các dự án cũ chào bán giai đoạn tiếp theo, chỉ có 2 dự án hoàn toàn mới là dự án The Aurora ở khu Phú Mỹ Hưng (với 82 căn) và dự án Eaton Park (841 căn) ở Quận 2.

Thúc đẩy bởi nguồn cung mới dồi dào, thị trường chung cư Hà Nội quý này ghi nhận sức mua tăng mạnh, với số căn bán được trong nửa đầu năm 2024 đã vượt mức ghi nhận được của cả năm 2023.

Tính riêng trong Quý 2 năm 2024, số căn đã bán đạt 10.170 căn, gấp 5 lần số căn bán được ở quý trước và cả cùng kỳ năm ngoái. Các dự án chung cư tập trung ở các khu đô thị lớn phía Tây và phía Đông Hà Nội tiếp tục ghi nhận tỷ lệ bán tốt. Đặc biệt, quý này ghi nhận một số dự án tuy có số lượng căn mở bán lớn (1.000-2.000 căn) nhưng đã bán hết 80-90% quỹ hàng.



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2024.

Trong khi đó, một dự án ở phía Tây sau khi chính thức mở bán giai đoạn 1 trong Quý 2 cũng đã nhanh chóng triển khai các công tác mở bán giai đoạn 2. Về loại sản phẩm, các căn diện tích nhỏ, có giá trị căn vừa tiền và thuận tiện để cho thuê như studio và 1PN ghi nhận thanh khoản tốt trên thị trường.

Tại TP.HCM, với nguồn cung căn hộ chung cư mới trong nửa đầu năm 2024 vẫn còn hạn chế (chỉ bằng 40% nguồn cung mới của cùng kỳ năm trước), số lượng căn hộ bán được trong 6 tháng đầu năm đã đạt 80% so với cùng kỳ năm trước, đạt trên 1.700 căn hộ bán được.

Có thể thấy, do nguồn cung mới hạn chế, các dự án có đợt ra hàng mới tại TP.HCM trong 6 tháng đầu năm đều đạt tỷ lệ bán tốt. Một dự án trung cấp tại khu Nam thành phố mở bán với giá bình quân 53 triệu đồng/m2 (chưa bao gồm

VAT, phí bảo trì và các ưu đãi) thấp hơn trung bình thị trường TP.HCM khoảng 16%, ghi nhận bán hơn 90% trên số căn mở bán chỉ trong ngày mở bán.

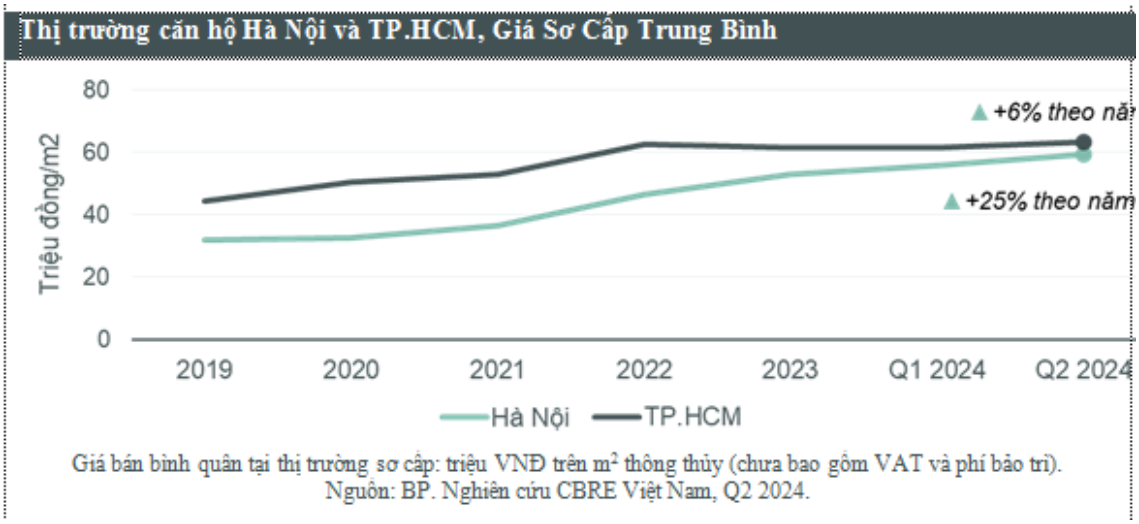
Tại khu Đông thành phố, một dự án chung cư hạng sang ghi nhận bán hết các căn còn lại trong giai đoạn cuối với giá bình quân 170 triệu đồng/m2 trong ngày mở bán và một dự án chung cư cao cấp tiệm cận hạng sang mở bán cùng tháng cũng ghi nhận bán được hơn 70% trên số căn mở bán với giá bán bình quân khoảng 130 triệu đồng/m2 (chưa bao gồm VAT, phí bảo trì và các ưu đãi).

Theo số liệu của CBRE, mặt bằng giá bán chung cư tại Hà Nội đang ngày càng tiệm cận mức giá ghi nhận được tại TP.HCM ở cả hai thị trường sơ cấp và thứ cấp. Tại thị trường sơ cấp, giá bán trung bình chung cư Hà Nội đạt xấp xỉ 60 triệu đồng/m2 (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), chỉ thấp hơn 3 triệu đồng so với mức giá trung bình hiện tại của TP.HCM.

So với quý trước, giá bán đã tăng 6,5% và tăng gần 25% theo năm. Nguồn cung mới phân khúc cao cấp vẫn chiếm tỷ trọng lớn, cùng với sự hiện diện mạnh mẽ hơn của các chủ đầu tư phía Nam khiến mặt bằng giá sơ cấp chung cư tại Hà Nội giữ ở mức cao.

Bên cạnh đó, quỹ căn hoàn thiện và bàn giao trong 1-2 năm trở lại đây mới chỉ đạt khoảng 15.000 - 20.000 căn, chưa thực sự dồi dào nếu so với giai đoạn 2019-2020 khi quỹ căn bàn giao lên tới 30.000 - 40.000 căn một năm, trong khi nhu cầu về nhà ở không ngừng tăng, cũng góp phần thúc đẩy giá bán sơ cấp tiếp tục tăng cao hơn.

Tại thị trường thứ cấp, sau giai đoạn tăng trưởng nóng trong Quý 1, mức tăng giá bán trong quý này đã chậm lại với mức tăng 5% theo quý và hơn 22% theo năm. Giá bán thứ cấp trung bình căn hộ chung cư Hà Nội hiện đạt xấp xỉ 38 triệu đồng/m2 (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì). Nguồn cung sơ cấp đang trở nên dồi dào hơn đã khiến mặt bằng giá bán thứ cấp đi vào chu kỳ ổn định hơn.



Giá bán bình quân tại thị trường sơ cấp: triệu VNĐ trên m^2 thông thủy (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì).
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q2 2024.

Tại TP.HCM, giá bán trên thị trường sơ cấp tiếp tục đà tăng nhẹ, tăng khoảng 3% theo quý và 6% theo năm, đạt trên 63 triệu đồng/m2. Chỉ riêng trong Quý 2, hơn 70% nguồn cung mở bán mới (đến từ 2 dự án của chủ đầu tư nước ngoài) nằm tại các vị trí gần trung tâm được chào bán với định vị dự án từ cao cấp đến hạng sang, giá sơ cấp cao gấp 2-3 lần mức giá trung bình trên thị trường.

Trong khi đó, cùng thời điểm này năm trước, đa số các nguồn cung mới đều nằm xa khu vực trung tâm, được định vị trong phân khúc sản phẩm trung cấp đến cao cấp.

Cũng trong Quý 2, một số dự án nằm tại khu vực trung tâm thành phố đã được chào bán từ 5-7 năm trước cũng chào bán số lượng ít các căn còn lại với giá bán cao gần gấp đôi so với đợt mở bán trước đó.

Với đà tăng giá trên thị trường sơ cấp, cùng với các dự án điều chỉnh giá bán sơ cấp cao hơn giá chào bán các giai đoạn trước, thị trường giá bán thứ cấp chung cư TP.HCM cũng ghi nhận mức tăng 4% theo quý, và 3% theo năm.

Các khu vực xa trung tâm, có nguồn cung căn hộ nhiều, ghi nhận tình trạng cắt lỗ trong thời gian trước cũng ghi nhận giá chào bán thứ cấp tăng 2% - 3% theo năm nhờ các thông tin tốt về hoàn thiện, khai trương tiện ích mới trong dự án và tiến độ hoàn thiện hạ tầng khu vực quanh dự án trong Quý 2.

Dự báo từ nay tới cuối năm 2024, nguồn cung mới căn hộ chung cư tại Hà Nội sẽ tiếp tục dồi dào hơn với hơn 9.000 căn chào bán mới, nâng tổng số căn mở bán mới của cả năm 2024 dự kiến đạt gần 20.000 căn.

Đây sẽ là lượng nguồn cung căn hộ mở bán mới cao nhất tại Hà Nội trong vòng 5 năm trở lại đây kể từ năm 2020. Với nguồn cung sơ cấp thời gian tới tiếp tục tăng, đà tăng mặt bằng giá bán thứ cấp dự kiến sẽ chững lại với giá bán tại thời điểm cuối năm 2024 kỳ vọng tăng khoảng 22% theo năm.

Tại TP.HCM, với khoảng hơn 8.000 căn chung cư dự kiến mở bán mới trong năm 2024, giá sơ cấp chung cư tại TP.HCM dự kiến tăng khoảng 5% theo năm, góp phần thu hẹp khoảng cách giá bán sơ cấp chung cư tại Hà Nội và TP.HCM.

Hoàng Bách