

Nguồn cung cải thiện nhưng giá nhà ở mức cao, đâu là cơ hội sở hữu nhà?

14:02 28/02/2025

Báo cáo mới nhất của Savills về hoạt động của thị trường bất động sản Hà Nội cho thấy, phân khúc căn hộ để bán đã ghi nhận được nhiều tín hiệu phục hồi tích cực trong thời gian qua. Nguồn cung được cải thiện so với thời điểm 5 năm trước đó nhưng giá vẫn ở mức cao. Do vậy, những người mua có ngân sách hạn chế sẽ gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở phù hợp với khả năng tài chính.

Nguồn cung cải thiện nhưng giá neo cao

Theo báo cáo của Savills, nguồn cung được cải thiện khá lớn so với thời điểm 05 năm trước đó với tổng nguồn cung căn hộ mới trong năm 2024 đạt 24.996 căn, cao nhất kể từ 2020. Nguồn cung mới trong quý IV/2024 đạt 12.972 căn tăng mạnh 146% theo quý và 351% theo năm. Nguồn cung sơ cấp đạt 16.629 căn, tăng 58% theo quý và 40% theo năm.

Tuy nhiên, giá căn hộ để bán vẫn tiếp tục neo ở mức cao. Giá chào bán sơ cấp (giá bán trực tiếp từ chủ đầu tư) đạt 75 triệu VNĐ/m², tăng 9% theo quý và 29% theo năm. Trong năm 2024, các căn hộ có giá trên 4 tỷ VNĐ chiếm 59% tổng số lượng căn bán được, tăng đáng kể từ mức 2% trong năm 2020. Các căn hộ có giá từ 2 tỷ đến 4 tỷ VNĐ chiếm 40%, trong khi chỉ 1% căn hộ có giá dưới 2 tỷ đồng.



Theo bà Đỗ Thu Hằng, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Tư vấn và Nghiên cứu, Savills Hà Nội thì: “Giá căn hộ để bán tại thị trường sơ cấp Hà Nội tiếp tục ở ngưỡng cao. Thậm chí, phân khúc căn hộ hạng C, vốn được xem là nhà ở thương mại giá thấp với mức giá trung bình tại thời điểm trước đó chỉ dao động từ 30-40 triệu đồng/m² thì đến nay đã lên tới khoảng 50 triệu đồng/m². Những căn hộ có giá thấp hơn rất hiếm”.

Bà Hằng nhận định, mặt bằng giá cao đang ảnh hưởng đáng kể đến khả năng chi trả của nhóm khách hàng có nhu cầu thực về nhà ở. Đây là vấn đề lớn đối với phân khúc nhà ở vừa túi tiền. Tuy nhiên, cần nhìn nhận rằng phân khúc cao cấp vẫn ghi nhận nhu cầu duy trì ở mức tốt.

Số liệu từ Savills cho thấy, trong quý cuối năm 2024, dù căn hộ Hạng B chiếm chủ đạo nguồn cung mới với thị phần đạt 97%, nhưng vẫn đạt tỷ lệ hấp thụ tốt, ở mức 85% nhờ có pháp lý rõ ràng và chủ đầu tư uy tín.

Do vậy, bà Hằng đánh giá: “Vấn đề của thị trường hiện nay là sự thiếu hụt nguồn cung căn hộ giá rẻ và vừa túi tiền, nhưng không thể phủ nhận nhu cầu lớn dành cho phân khúc căn hộ giá cao hơn. Khi mặt bằng giá ngày càng cao, những người mua có ngân sách hạn chế sẽ gặp khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở phù hợp với khả năng tài chính”.



Đâu là cơ hội sở hữu nhà ở?

Về triển vọng, Savills cho biết, nguồn cung căn hộ mới dự kiến trong năm 2025 tại thị trường Hà Nội sẽ đạt 25.200 căn hộ. Hạng B tiếp tục dẫn đầu, chiếm 88% nguồn cung tương lai. Từ năm 2026 trở đi, khoảng 70.000 căn hộ từ 91 dự án sẽ được mở bán. Đông Anh, Hoài Đức và Hoàng Mai dự kiến sẽ đóng góp 52% thị phần.

Bà Hằng chia sẻ: “Hiện tại, thị trường đang mất cân đối về nguồn cung, nhưng với những điều chỉnh từ Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở, chúng tôi tin rằng trong thời gian tới, các khu vực phù hợp để phát triển nhà ở vừa túi tiền sẽ được chú trọng hơn. Quy luật cung-cầu cho thấy, khi có nhu cầu, nguồn cung chắc chắn sẽ dần được đáp ứng”.

Đồng thời, Giám đốc Cấp cao của Savills cũng cho biết, người mua vẫn có thể có những lựa chọn khác để có thể nắm bắt cơ hội sở hữu nhà ở. Bởi, dù chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ nhưng không thể nói nguồn cung căn hộ dưới 2 tỷ đồng đã hoàn toàn biến mất, mà chủ yếu là số lượng hiện có trên thị trường sơ cấp ngày càng khan hiếm. Trên thị trường thứ cấp, những căn hộ này vẫn còn, dù phần lớn nằm ở các khu vực xa trung tâm và có diện tích nhỏ.

Bên cạnh đó, xét về quy hoạch, vẫn còn nhiều dự án đang trong kế hoạch triển khai. Do đó, phân khúc căn hộ giá dưới 2 tỷ đồng có thể sẽ tiếp tục được bổ sung trong thời gian tới. Nếu nguồn cung này không xuất hiện từ thị trường thương mại, thì nhà ở xã hội sẽ là một giải pháp thay thế. Savills kỳ vọng, sẽ có thêm nhiều dự án nhà ở xã hội được tung ra thị trường, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân.



Chia sẻ về cơ hội sở hữu nhà ở, bà Hằng nhận định, việc sở hữu nhà đòi hỏi một nền tảng kiến thức đầy đủ, đồng thời cũng cần thời gian để tích lũy tài chính. Đặc biệt đối với người trẻ, khi mới tốt nghiệp và ra trường, hầu hết chưa thể có đủ nguồn lực để mua nhà ngay, vì vậy việc tích lũy tài chính là điều tất yếu.

Người mua có thể tìm đến các gói hỗ trợ tài chính. Việc sử dụng đòn bẩy giúp rút ngắn thời gian sở hữu bất động sản, tuy nhiên, cần có kế hoạch tài chính hợp lý để đảm bảo khả năng chi trả.

Ngoài ra, một chiến lược khác là tìm kiếm bất động sản ở những khu vực xa trung tâm, nơi giá cả hợp lý hơn. Điều này có thể yêu cầu sự linh hoạt trong việc di chuyển, nhưng là một giải pháp khả thi cho những ai có ngân sách hạn chế. Chưa kể, sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng giao thông Hà Nội trong những năm sắp tới với một số dự án nổi bật như cầu Tứ Liên, Ngọc Hồi, Trần Hưng Đạo và dự án thành phần 3 thuộc Vành đai 4 - Vùng Thủ đô sẽ hỗ trợ việc liên kết giữa Hà Nội và các khu vực lân cận trở nên thuận tiện hơn.

Thậm chí, nếu chưa sẵn sàng mua nhà, thuê nhà là một giải pháp phù hợp. Đây cũng là xu hướng phổ biến tại nhiều quốc gia, đặc biệt khi giá nhà ở mức cao và người trẻ cần thời gian tích lũy tài chính. Hiện nay, có nhiều lựa chọn thuê nhà với chất lượng tốt, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt trong thời gian chờ đợi cơ hội mua nhà.

“Nhìn chung, việc sở hữu nhà không chỉ đơn thuần là một quyết định mua sắm mà còn đòi hỏi chiến lược tài chính thông minh. Dù lựa chọn mua ngay, thuê nhà hay đầu tư vào bất động sản ở bất kỳ phân khúc nào, mỗi người cần cân

nhắc kỹ lưỡng dựa trên điều kiện tài chính và kế hoạch cá nhân của mình”, bà Hằng cho biết.

Thu Trang