TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thanh khoản chậm, giá nhà đất Hà Nội vẫn đạt trên 200 triệu đồng/m2

09:29 11/07/2024

Ghi nhận của CBRE cho thấy thanh khoản thị trường nhà ở gắn liền đất tại Hà Nội vẫn chưa phục hồi rõ rệt với chỉ gần 370 căn bán được. Tuy nhiên, giá bán sơ cấp phân khúc này vẫn tăng hơn 5% theo quý, trung bình đạt 202 triệu đồng/m2.



Giá bất động sản gắn liền đất tại Hà Nội ghi nhận tăng hơn 5% theo quý và 4% theo năm.

Theo báo cáo thị trường bất động sản quý 2.2024 của CBRE, thị trường bất động sản gắn liền với đất tại hai thành phố Hà Nội và TP.HCM tiếp tục không có nhiều biến động về nguồn cung, với số căn mở bán mới hạn chế. Nguồn cung mới tại Hà Nội trong quý 2 có sự cải thiện so với quý trước với gần 270 căn từ ba dự án hiện hữu mở bán tiếp quỹ căn mới, nâng tổng số căn mở bán mới trong nửa đầu năm 2024 lên gần 300 căn. So với cùng kỳ năm ngoái, nguồn cung mới nửa đầu năm nay tại Hà Nội đã giảm gần 80%.

Về thanh khoản, thị trường Hà Nội chưa ghi nhận sự phục hồi rõ rệt với chỉ gần 370 căn bán được, tăng 26% theo quý nhưng giảm 61% so với cùng kỳ năm ngoái.

Theo bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc cấp cao CBRE Hà Nội, nguồn cung mới hạn chế, trong khi đó một số dự án hiện hữu phải tạm dừng mở bán do chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý khiến số căn bán được quý này tiếp tục ở mức thấp.

Về mặt bằng giá, giá bán sơ cấp và thứ cấp bất động sản gắn liền với đất ở Hà Nội duy trì đà tăng theo quý. Đến cuối quý 2/2024, giá bán sơ cấp trung bình đạt 202 triệu đồng/m2 (chưa bao gồm VAT), tăng hơn 5% theo quý và 4% theo năm.

CBRE ghi nhận trong quý 2, một số dự án hiện hữu điều chỉnh tăng giá hoặc mở bán quỹ căn mới có giá bán cao hơn, khiến mặt bằng giá sơ cấp tăng lên. Bên cạnh đó, giá bán thứ cấp tiếp tục tăng lên 162 triệu đồng/m2, tương đương mức tăng 2% theo quý và 4% theo năm.

Tại TP.HCM, trong nửa đầu năm 2024, chỉ có 47 căn nhà thấp tầng được chào bán ra thị trường đến từ hai dự án mở bán mới trong quý 2. Dù đây là con số mở bán mới khá thấp so với cùng kỳ các năm 2022 trở về trước, nhưng có thể thấy nguồn cung mới nửa đầu năm nay tại TP.HCM đã vượt tổng nguồn cung mới của cả năm 2023.

Các dự án mở bán mới trong quý 2 này có mức giá bán cao gấp 2,5-3,5 lần so với mức bình quân thị trường, điều này khiến mức giá bán sơ cấp trung bình của thị trường đạt trên 310 triệu đồng/m2 đất (chưa bao gồm thuế), tăng 19% theo quý và 21% theo năm.

Theo ghi nhận của CBRE, mặc dù có mức giá bán cao như vậy, nhưng 2 dự án mở bán mới ghi nhận tỷ lệ bán tốt, đạt bình quân hơn 70%. Vị trí đắc địa, uy tín chủ đầu tư và số lượng căn mở bán ít trong bối cảnh thị trường TP.HCM khan hiếm sản phẩm bất động sản thấp tầng trong hơn một năm gần đây là các yếu tố quan trọng giúp hai dự án này đạt tỷ lệ bán hàng tích cực. Trong khi đó trên thị trường thứ cấp chưa ghi nhận bước nhảy vọt về giá trong quý 2 này, vẫn duy trì ổn định ở mức 140 triệu đồng/m2 đất so với quý trước.

Dự báo về diễn biến phân khúc này sắp tới, chuyên gia của CBRE cho rằng: “Thị trường bất động sản gắn liền với đất tại Hà Nội trong nửa sau năm 2024 được kỳ vọng sẽ sôi động hơn với sự ra mắt của các dự án khu đô thị quy mô lớn ở phía Tây và phía Bắc của Hà Nội, khiến nguồn cung mở bán mới và mặt bằng giá bán dự kiến ghi nhận mức tăng trưởng mạnh mẽ hơn so với nửa đầu năm”.

Đối với thị trường nhà thấp tầng xây sẵn tại TP.HCM, với nguồn cung tương lai hạn chế, các chủ đầu tư có sản phẩm chào bán trong thời gian tới có xu hướng đẩy giá bán sơ cấp lên cao, dự kiến giá sẽ tăng 20% theo năm trên thị trường sơ cấp và tăng 4% theo năm trên thị trường thứ cấp trong năm 2024.

Thuỳ An