TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường nhà ở sắp bước vào chu kỳ mới

15:57 12/08/2024

Triển vọng thị trường nhà ở dự báo đón nhận những điều chỉnh tích cực khi Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản được áp dụng sớm từ 1/8, và tiếp tục duy trì xu hướng dịch chuyển ra vùng ven đô.

Diễn biến đối nghịch giữa căn hộ và biệt thự, liền kề

Trong nửa đầu năm 2024, phân khúc căn hộ ghi nhận mối quan tâm và giá tăng mạnh, trong khi phân khúc biệt thự/ liền kề phục hồi chậm với giá cả và thanh khoản không ổn định.

Phân khúc căn hộ ghi nhận mối quan tâm tăng đột biến, dẫn đến giá sản phẩm trên thị trường thứ cấp tăng mạnh. Bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Tư vấn và Nghiên cứu, Savills Hà Nội cho biết: “Trong tương quan so sánh với cùng kỳ năm ngoái, giá căn hộ trên thị trường thứ cấp trung bình tăng 25%, thậm chí phân khúc hạng B và hạng C ghi nhận mức tăng 27% đến 29%”.

Báo cáo quý 2/2024 của Savills Việt Nam cũng chỉ ra, kể từ 2020 đến nay, giá sơ cấp trung bình tăng 18% mỗi năm, trong khi giá thứ cấp tăng 14% mỗi năm. Tại thời điểm giữa năm 2024, giá sơ cấp của phân khúc căn hộ đạt 65 triệu đồng/m2, tăng 10% theo quý và 24% theo năm. Đặc biệt, Savills ghi nhận không có nguồn cung mới nào dưới 45 triệu trong quý 2/2024.

Việc hạn chế nguồn cung, mất cân bằng về sản phẩm được cho là nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng giá bán của phân khúc căn hộ liên tục tăng mạnh. Trong quý 2/2024, nguồn cung mới giảm 34% theo quý và 25% theo năm, với 2.697 căn. Nguồn cung sơ cấp với 10.317 căn, giảm 20% theo quý và 49% theo năm.

Phần lớn giao dịch mua căn hộ ghi nhận trong 6 tháng đầu năm đều thuộc về phân khúc căn hộ hạng B. Hạng B chiếm 96% trong tổng số 5.085 căn bán được. Phân khúc này cung cấp chất lượng dịch vụ đáp ứng tốt các nhu cầu sinh hoạt hàng ngày, giúp người mua cân bằng giữa chi phí mua nhà và chất lượng sống.



Thị trường nhà ở sắp bước vào chu kỳ mới.

Trong khi đó, phân khúc biệt thự, liền kề cho thấy tín hiệu phục hồi chậm. Trong 6 tháng đầu năm, số lượng giao dịch của phân khúc biệt thự, liền kề giảm 40% theo quý, dù tăng 5% theo năm, đạt 111 căn. Tỷ lệ hấp thụ theo quý chỉ đạt 18%. Nguồn cung mới có tỷ lệ hấp thụ đạt 48%, giảm 15 điểm % theo quý và 3 điểm % theo năm.

Đa số các giao dịch sơ cấp được ghi nhận ở quận Hà Đông với 61%, nhờ các dự án hạ tầng sắp hoàn thiện như đường Lê Quang Đạo, dự kiến đi vào hoạt động trong quý 4/2024. Quận Hoàng Mai và huyện Thường Tín theo sau với lần lượt 14% và 9%.

Bà Hằng lý giải: “Phân khúc biệt thự/ liền kề tại các dự án chưa có dấu hiệu phục hồi, giá tăng ở mức cao, song thanh khoản không tốt. Trong khi đó, các thị trường lân cận vẫn có nguồn cung mới với mức giá cạnh tranh, nhu cầu tìm mua nhiều hơn”.

Cụ thể, nguồn cung biệt thự tại các dự án mới vẫn dồi dào. Theo báo cáo của Savills, nguồn cung mới đạt 128 căn, tăng 38% theo quý nhưng giảm 2% theo năm.

Nguồn cung sơ cấp đạt 608 căn từ 16 dự án, giảm 9% theo quý và 24% theo năm. Biệt thự là loại hình chiếm ưu thế với 39% nguồn cung sơ cấp do có nguồn cung mới trong quý này.

Trong 6 tháng đầu năm, giá sơ cấp biệt thự tại các dự án tăng 9%, đạt mức 178 triệu/m2 đất. Giá nhà liền kề giảm 2% theo quý, xuống còn 188 triệu/m2, chủ yếu do các căn giá cao đã được bán hết và chỉ còn lại những căn với mức giá thấp hơn. Giá shophouse cũng đạt mức tăng 3% theo quý, đạt 288 triệu/m2 đất.

Thị trường sắp bước vào "chu kỳ" mới

Theo bà Hằng, thị trường nhà ở Hà Nội dự kiến sẽ bước vào một "chu kì mới" bởi Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đã chính thức có hiệu lực sớm từ ngày 1/8 vừa qua: "Khi luật có hiệu lực sớm, nhiều vấn đề của thị trường sẽ được giải quyết và các tác động sẽ diễn ra nhanh hơn. Ví dụ như vấn đề nguồn cung hạn chế ở nhiều địa phương. Khi nguồn cung hạn chế, lựa chọn của người dân giảm, dẫn đến giá cả không ổn định và có xu hướng tăng. Việc giải quyết vấn đề nguồn cung hạn chế sẽ là một tác động tích cực cho thị trường chung.

Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng dù luật có hiệu lực sớm, cũng cần có thời gian để giải quyết vấn đề hạn chế của nguồn cung do hiện nay các dự án còn đang chờ các văn bản hướng dẫn", bà Hằng cho biết.

Hiện nay, giá của các phân khúc nhà ở đang ở mức cao, ảnh hưởng lớn đến quyết định đầu tư và tính thanh khoản của thị trường. Khi các văn bản hướng dẫn dần được ban hành đầy đủ, giá cả được dự báo sẽ trở nên ổn định, lợi ích của người dân được đảm bảo hơn, ví dụ như các điều kiện, quy định đối với việc bán sản phẩm hình thành trong tương lai. Các dự án trước đây chưa được phê duyệt sẽ có cơ sở để tháo gỡ, đồng thời có thể được giải quyết nhiều nội dung khác bao gồm vấn đề tính tiền sử dụng đất, thuê đất và phát triển nhà ở xã hội...

Luật được thông qua sớm cũng sẽ hỗ trợ sớm cho thị trường, tác động tích cực đến tâm lý người mua và chủ đầu tư, giúp họ tự tin hơn trong các quyết định và kế hoạch kinh doanh, phát triển trong thời gian sắp tới.

Điển hình, Luật Kinh doanh Bất động sản cũng quy định chủ đầu tư chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá trị bất động sản, ngoài ra chỉ được thu tiền đặt cọc trong trường hợp nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023. Điều này góp phần bảo vệ người mua khỏi rủi ro bị chiếm dụng vốn trước khi hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết, tạo điều kiện cho người mua thêm thời gian chuẩn bị tài chính. Đồng thời, quy định này góp phần tạo tâm lý tự tin hơn trong các giao dịch cho thị trường.

Bên cạnh đó, trong thời gian tới, với thực trạng quỹ đất, dự án và nguồn cung tại trung tâm có hạn, xu hướng dịch chuyển ra vùng ven đô sẽ tiếp tục diễn ra mạnh mẽ, tác động đến cả hai phân khúc căn hộ và biệt thự, liền kề.

“Trong bối cảnh hiện nay, thành phố buộc phải đầu tư phát triển hạ tầng vành đai, hướng tâm giảm tải cho nội đô, giãn dân ra các vùng ven. Hiện nay, đã có các khu đô thị mới ở những khu vực xa trung tâm được đầu tư tiện ích đồng bộ, chất lượng với số lượng giao dịch ngày càng tăng khiến người dân đã cởi mở hơn với việc dịch chuyển ra các khu vực này. Nhu cầu còn đến từ những người có thể làm việc từ xa, không đòi hỏi phải di chuyển nhiều mà vẫn có thể có được tiện ích đồng bộ, hạ tầng cảnh quan tốt”, bà Hằng lý giải.

Theo công bố của Sở Giao thông Vận tải Hà Nội, hiện tại đang có 11 dự án đầu tư công trình giao thông dự kiến được khởi công trên địa bàn Hà Nội. 13 bộ, ngành trung ương sẽ được di dời ra ngoài nội đô, tập trung tại các khu vực Tây Hồ Tây và Mễ Trì.

Thuỳ An