

Tốc độ tăng giá bán chung cư ở Hà Nội nhanh hơn ở TP.Hồ Chí Minh

14:58 09/07/2022

"Nền giá hầu hết các phân khúc của Hà Nội đang thấp hơn TP.HCM nên khi tăng giá tốc độ sẽ cao hơn. Đặc biệt giá một số phân khúc tại Hà Nội đã bắt đầu tiệm cận TP.Hồ Chí Minh, tuy nhiên để có thể đuổi kịp là rất khó".

Sau đại dịch, bất động sản nhà ở vẫn được xem là kênh đầu tư bền vững cho các nhà đầu tư trung và dài hạn tại TP.Hồ Chí Minh. Theo báo cáo của CBRE, sau một quý trầm lắng với dưới 900 căn chào bán mới, thị trường chứng kiến nguồn cung mới tăng vọt trong quý 2/2022. Nguồn cung mới bùng nổ với 15.528 căn từ 12 đợt mở bán mới, vượt qua tổng nguồn cung mới của cả năm 2021. Khu Đông, đặc biệt là TP.Thủ Đức, đóng góp đến 88% nguồn cung mới.

Được hỗ trợ bởi việc nâng cấp vị trí dự án tại các quận ngoại thành, phân khúc cao cấp tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, chiếm 93% nguồn cung mới quý này. Phân khúc trung cấp chỉ ghi nhận duy nhất một đợt mở bán mới trong khi phân khúc bình dân gần như tuyệt chủng nguồn cung mới kể từ quý 1/2019. Tuy nhiên, căn hộ trung cấp đáp ứng đa số nhu cầu của người mua để ở là sản phẩm phổ biến nhất tại TP.Hồ Chí Minh với thị phần lên đến 41% trong tổng nguồn cung tích lũy toàn thị trường.



Tốc độ tăng giá bán chung cư ở Hà Nội nhanh hơn ở TP.HCM.

Sự nâng cấp giá của các dự án tại khu vực vùng ven không chỉ làm góp phần thay đổi cơ cấu phân khúc sản phẩm trong nguồn cung mới mà còn thúc đẩy tăng trưởng giá sơ cấp. Giá sơ cấp trung bình toàn thị trường đạt 2.455 USD/m², tăng 2,7% theo quý và 8,6% theo năm. Phân khúc trung cấp được hưởng lợi nhiều nhất từ việc tăng giá ở khu vực ngoài trung tâm với mức tăng giá 1,9% theo quý và 7,0% theo năm trong khi giá của phân khúc hạng sang và cao cấp giảm từ 0,6 đến 3,8% so với quý 2/2021.

Nguồn cung mới tăng vọt khiến số căn bán được tăng tương ứng. Thị trường ghi nhận tổng cộng 11.259 căn chào bán thành công, tăng gần 1,4 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Bất chấp sự bùng nổ nguồn cung mới, tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới gần như không thay đổi theo năm, trung bình ở mức 72%.

Cùng với sự tăng trưởng tích cực của nguồn cung trong nửa đầu năm 2022, thị trường dự kiến chào đón khoảng 22.000 căn hộ trong năm nay. Phân khúc cao cấp và hạng sang sẽ dẫn dắt nguồn cung mới với hàng loạt đợt mở bán tại TP. Thủ Đức và Huyện Nhà Bè. Do ảnh hưởng của việc tăng giá ở khu vực ngoài trung tâm, giá sơ cấp trung bình tại TP.Hồ Chí Minh dự kiến tăng trưởng chậm lại do giá các nguồn cung mới đều nằm ở mức đầu của phân khúc cao cấp hoặc hạng sang. Nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân trong tương lai tiếp tục đến từ các địa phương vệ tinh như Bình Dương, Đồng Nai, Long An và xa hơn.

Bên cạnh những tín hiệu tích cực trong giai đoạn đầu năm, thị trường đã và đang đối mặt với nhiều khó khăn trước mắt bao gồm vấn đề cấp phép, các thay đổi trong quy định pháp luật và chính sách thắt chặt tín dụng, chi phí tăng và việc mất cân đối cung cầu. Những thách thức này sẽ buộc cả chủ đầu tư và người mua phải theo dõi chặt chẽ các chuyển động của kinh tế vĩ mô và tự hoạch định giải pháp tối ưu cho mình.

Bà Dương Thùy Dung, Giám đốc điều hành, CBRE Việt Nam cho biết: "Sau đại dịch, thị trường bất động sản nhà ở chứng kiến sự thay đổi tư duy của các chủ đầu tư. Các yếu tố xanh và thân thiện với sức khỏe sẽ được bổ sung vào dự án nhằm đáp ứng nhu cầu nâng cao chất lượng sống của người mua. Các khu vực lân cận thành phố được dự báo tiếp tục phát triển mạnh do cơ sở hạ tầng kết nối ngày càng cải thiện và mức giá tăng cao tại TP.Hồ Chí Minh."

Theo số liệu của Batdongsan.com, tính đến quý II/2022, giá rao bán chung cư bình dân ở Hà Nội (dưới 30 triệu đồng/m²) ở mức 29 triệu đồng/m², tăng 12% so với trung bình cả năm 2021. Giá rao bán chung cư trung cấp (30 - 50 triệu đồng/m²) là 41 triệu đồng/m², tăng 7%. Giá rao bán chung cư cao cấp (>50

triệu đồng/m²) là 90 triệu đồng/m², tăng 14%.

Tại TP.Hồ Chí Minh, giá rao bán chung cư bình dân (dưới 35 triệu đồng/m²) là 35 triệu đồng/m², tăng 4%. Với chung cư trung cấp (35 - 55 triệu đồng/m², giá rao bán trung bình ở mức 55 triệu đồng/m², tăng 4%. Giá rao bán chung cư cao cấp (>55 triệu đồng/m²) đã tăng 7% lên 106 triệu đồng/m².

Có thể thấy, tốc độ tăng giá ở các phân khúc chung cư của Hà Nội tăng cao hơn ở TP.Hồ Chí Minh. Nhận định về vấn đề này, ông Lê Đình Hảo, Giám đốc khối kinh doanh Batdongsan.com.vn cho biết: "Nền giá hầu hết các phân khúc của Hà Nội đang thấp hơn TP.Hồ Chí Minh nên khi tăng giá tốc độ sẽ cao hơn. Đặc biệt giá một số phân khúc tại Hà Nội đã bắt đầu tiệm cận TP.Hồ Chí Minh, tuy nhiên để có thể đuổi kịp là rất khó".

Trúc Mai