TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

VARS: Đầu tư bài bản hạ tầng giao thông, tư duy hiện đại, quỹ đất dồi dào - sẽ thu hút các NĐT

14:40 17/07/2023

Các chuyên gia bất động sản (BĐS) nhận định, khu vực phía đông đang là nơi dẫn đầu về nguồn cung và lượng giao dịch bất động sản tại Hà Nội. Điều này, dự kiến sẽ tiếp tục duy trì trong những năm tới...



Ảnh minh hoạ

Thị trường BĐS khu vực phía đông Hà Nội phát triển mạnh

Theo Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARS), khu vực phía đông Hà Nội, năm 2022 có khoảng 11.500 sản phẩm mở bán mới. Nếu tính tổng nguồn cung bất động sản từ khu vực này, sẽ gấp đôi khu vực phía tây và gấp 5 lần các khu vực còn lại. Sang đến hết quý 1/2023, khu vực này vẫn tiếp tục cung cấp ra thị trường hơn 77.000 sản phẩm BĐS.

Năm 2022, khu vực phía đông cũng ghi nhận hơn 8.000 giao dịch thành công, đứng đầu thị trường. Tiếp đó, tỷ lệ hấp thụ chung toàn khu vực trong quý 6 tháng đầu năm đạt 30%, tương đương gần 700 giao dịch. Khách hàng khu vực

phía đông Hà Nội, chủ yếu đến từ các quận trung tâm Hà Nội, các tỉnh phía bắc Hải Phòng, Hưng Yên, Hải Dương.... đa số đều là người trẻ có thu nhập cao, làm chủ doanh nghiệp hay kinh doanh tự do, hoặc gia đình trung lưu có tích lũy tài sản mua nhằm mục đích thay đổi không gian sống, hay để dưỡng già. Ngoài ra, đây cũng là khu vực mà tầng lớp trí thức lẫn chuyên gia nước ngoài hướng tới.

“Các dự án đã bàn giao, đều đã và đang có tỷ lệ dân cư ở đông, một phần từ lượng dân cư mua để ở, một phần từ các hộ kinh doanh thuê với giá rẻ nhờ chính sách thu hút dân cư hấp dẫn”, đại diện VARS nhận định.



TS. Nguyễn Văn Đính, Phó chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam

Cùng với lượng giao dịch tăng trưởng khá, khu vực phía đông còn được nhận xét có tốc độ tăng giá tốt nhất, đặc biệt sản phẩm thấp tầng - giá sơ cấp trung bình đạt 155 triệu đồng/m2, do các dự án khu vực này đều là dự án đại đô thị chất lượng cao. Đáng chú ý, giai đoạn 2012 - 2022, giá chào bán thị trường sơ cấp ghi nhận mức tăng đều và trung bình 20%/năm. Một số dự án ghi nhận giá chào bán giai đoạn tiếp theo cao hơn tới 30% so giai đoạn trước (cách nhau khoảng một năm); giai đoạn 2020 - 2022, giá bán sản phẩm thấp tầng ghi nhận mức tăng trưởng nóng, mức tăng phổ biến từ 100% - 150%, thậm chí gấp 3 – 4 lần so những ngày đầu mở bán.

TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch VARS cho biết:

"Trong vòng 5 năm qua, thị trường BĐS khu vực phía đông đã hình thành và phát triển mạnh mẽ, được rất nhiều các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm, tiếp cận, tìm kiếm cơ hội đầu tư. Các dự án đại đô thị chú trọng cảnh quan, môi trường sống gắn liền với tiện ích của cư dân cùng với sự phát triển mạnh mẽ của cơ sở hạ tầng góp phần tạo nên một diện mạo mới, tạo ra sự sôi động cho thị trường BĐS khu vực phía đông Thủ đô.

Sở hữu nhiều lợi thế để phát triển BĐS cùng lịch sử tăng giá ấn tượng của các dự án BĐS đang hiện hữu, khu vực phía đông sẽ là tọa độ mới của thị trường BĐS thủ đô trong tương lai".

Lợi thế to lớn về hạ tầng giao thông, quỹ đất, cơ chế

Đánh giá về tiềm năng của khu đông Thủ đô, PGS. TS. Trần Đình Thiên - nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam, thành viên Tổ tư vấn của Thủ tướng Chính phủ cũng nhận định, khu đông là thị trường đi sau nhưng có lợi thế to lớn về hạ tầng giao thông, quỹ đất, cơ chế để thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh mẽ.

Theo PGS. TS. Trần Đình Thiên, thời điểm Hà Tây được sáp nhập vào Hà Nội là lúc khu tây trở mình phát triển mạnh mẽ. Thời điểm đó, khu vực phía đông vẫn là vùng “ngăn sông cách trở", đối diện là đồng bằng, chưa được phát lộ.



PGS. TS. Trần Đình Thiên - nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam, thành viên Tổ tư vấn của Thủ tướng CPhính phủ

VARS: Đầu tư bài bản hạ tầng giao thông, tư duy hiện đại, quỹ đất dồi dào - sẽ thu hút các NĐT
https://thuonghieucongluan.com.vn/vars-o-dau-co-su-dau-tu-bai-ban-ve-ha-tang-giao-thong-tu-duy-phat-trien-hien-dai-quy-dat-doi-dao-se-thu-hut-su-phat-trien-cua-nha-dau-tu-a197326.html

Nhưng đến thời điểm hiện tại, khu đông đang trên hành trình vươn lên trở thành thị trường nhiều tiềm năng, hứa hẹn sẽ là vùng trũng thu hút đông đảo nhà đầu tư đổ về.

Lý giải nguyên nhân, vị chuyên gia cho biết, khu đông của Hà Nội có tầm nhìn phát triển khác biệt, hướng đến sự phát triển bền vững, đồng bộ chứ không "thời vụ, chộp giật". Đặc biệt, khu đông đang được ưu ái đẩy mạnh phát triển hạ tầng, huyện Gia Lâm sẽ lên quận vào thời điểm cuối năm.

"Nhận diện một cách thẳng thắn, phía đông sẽ nhanh chóng tăng tốc trở thành điểm đến lý tưởng trên bản đồ đầu tư tại thị trường BĐS Hà Nội. Tọa độ phía đông định hình chuẩn mức đô thị hiện đại cho thủ đô, rộng ra là vùng trọng điểm Bắc Bộ và cả nước", PGS. TS. Trần Đình Thiên khẳng định.

Đồng quan điểm, trong phần trình bày về thực trạng và dự báo thị trường bất động sản khu vực phát triển đô thị phía đông Hà Nội, ông Lê Đình Chung - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn và phát triển BĐS SGO Homes, thành viên Tổ công tác thị trường VARS cho biết, trước đây, giai đoạn từ năm 2008 - 2018, khi nói đến thị trường BĐS Hà Nội, nhà đầu tư chỉ nhắc đến khu vực phía tây và bắc thành phố. Trong vòng 5 năm trở lại đây, thị trường BĐS khu vực phía đông Hà Nội chứng kiến sự chuyển mình mạnh mẽ với hàng loạt các dự án đại đô thị "all in one" đẳng cấp cùng với cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại.

Trước năm 2020, lực cầu chủ yếu là cầu đầu tư thì từ năm 2020, xuất hiện nhiều hơn đối tượng khách hàng mua để ở. Thời gian tới, đô thị khu vực phía đông Hà Nội sẽ đón nhận lực cầu mạnh mẽ từ làn sóng dịch chuyển dân cư từ khu vực trung tâm Hà Nội, vốn đã bị quá tải với quỹ đất cạn kiệt. Sự lựa chọn ưu tiên của các tầng lớp, chuyên gia trí thức ở các tỉnh thành gắn với phát triển CN xung quanh đáp ứng nhu cầu về nơi ở cao cấp.

Phát biểu tại sự kiện, ông Nguyễn Chí Thanh, Phó chủ tịch VARS cũng nhận định: "Không phải đông hay tây mà ở đâu có sự đầu tư bài bản về hạ tầng giao thông, tư duy phát triển hiện đại, quỹ đất còn dồi dào thì ở đó sẽ thu hút sự phát triển của các nhà đầu tư. Và khu đông chính là khu vực có những lợi thế đó".

Dưới góc độ doanh nghiệp phát triển dịch vụ BĐS, bà Vũ Hà Thu, Phó tổng giám đốc Newstarland cho biết, hiện nay, người dân không còn quan trọng khoảng cách bao xa mà người dân quan trọng di chuyển bao lâu. Vì vậy, dù là vùng ven Thủ đô, nhưng được quy hoạch đồng bộ về hạ tầng, thì người dân vẫn sẽ đổ về sinh sống đơn cử như các quận, huyện phía đông Thủ đô.

TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch VARS nhận định, dù thị trường BĐS đang còn nhiều khó khăn trong 6 tháng cuối năm, nhưng cơ hội và triển vọng hồi phục vẫn còn. Đặc biệt là những khu vực đang còn nhiều dư địa phát triển, có hạ tầng được chú trọng đầu tư, quy hoạch, mặt bằng giá chưa cao như khu vực phía đông Thủ đô.

Vì vậy, thị trường rất cần sự chung tay của các chủ thể từ Chính phủ đến chủ đầu tư, đến nhà đầu tư để đưa niềm tin của thị trường ngày càng nhiều hơn.

Khánh Yên