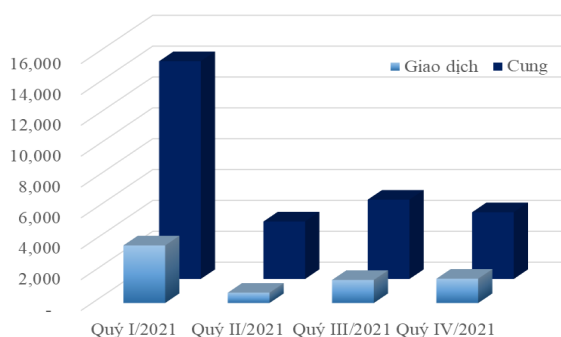


NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HÀ NỘI NĂM 2021

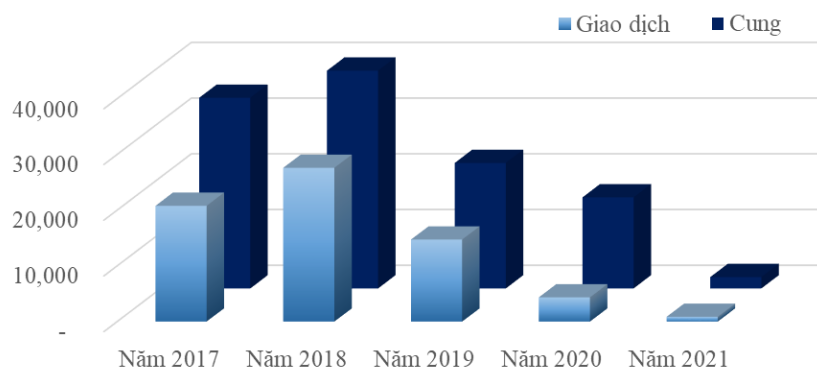
I. Nguồn cung, giao dịch

Trong năm 2021 không có dự án bất động sản mới nào về đô thị và nhà ở được phê duyệt. Sản phẩm mới được chào bán chủ yếu là các dự án đã được phê duyệt từ giai đoạn trước.

Tổng lượng sản phẩm căn hộ được chào bán trên toàn thị trường năm 2021 đạt 16.841 s/p. Lượng giao căn hộ dịch đạt 7.477/16.841 s/p. Trong đó, căn hộ được chào bán phần lớn là hàng tồn từ các năm trước, chiếm hơn 80%. Phân khúc căn hộ chủ yếu được chào bán là phân khúc trung và cao cấp, phân khúc bình dân hiện chỉ còn chiếm tỉ trọng rất nhỏ (dưới 5%) và nằm ở các vùng ven của thủ đô.



Lượng cung/giao dịch căn hộ tại TP. Hà Nội năm 2021



Lượng cung/giao dịch căn hộ mới được chào tại TP. Hà Nội năm 2017-2021

Sau thời gian dài chịu ảnh hưởng của dịch bệnh năm 2020, tỉ lệ hấp thụ (bao gồm cả căn hộ và thấp tầng, đất nền) Quý I/2021 đạt 30.9%. Điều cho thấy những dấu hiệu khởi sắc của thị trường. Tuy nhiên, Quý II và III tỉ lệ hấp thụ chỉ đạt 20-30% do tiếp tục chịu ảnh hưởng của dịch bệnh và giãn cách xã hội. Quý IV, thị trường đã khởi sắc trở lại, nâng tỉ lệ hấp thụ đạt trên 40%.

Ngoài các dự án được phê duyệt đúng quy định. Thị trường Hà Nội còn xuất hiện nhiều bất động sản đất nền trong dân được đưa vào tham gia, tạo nguồn cung cho thị trường, ước đạt hàng ngàn sản phẩm. Những địa phương xuất hiện nhiều sản phẩm đất nền của dân đang chào bán, gồm: Tây Sơn, Ba Vì, Hoài Đức, Thạch Thất, Quốc Oai, Gia Lâm, Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn và Thanh Trì.

Tại khu vực đất đai tự phân lô bán nền của dân, hiện tượng giao bán nhiều, có thời điểm nóng nhưng giao dịch thực tế ít, chủ yếu là giữa các nhà đầu tư với nhau. Ước lượng giao dịch thực chỉ đạt 10-15% lượng chào bán.

II. Đánh giá chung

1. Nguồn cung chính thống khan hiếm do những vướng mắc pháp lý nên chậm phê duyệt dự án đầu tư. Các dự án đã được phê duyệt cũng khó tham gia thị trường vì vướng đền bù giải phóng mặt bằng do giá đất tăng cao.

2. Nhiều bất động sản tự do tham gia thị trường và hiện tượng đầu tư đồ xô tìm kiếm bất động sản để đầu tư đã làm nóng thị trường bất động sản Hà Nội.

3. Năm 2021, xuất hiện liên tiếp các đợt sốt đất bất chấp covid diễn biến phức tạp. Diễn hình là tháng 2, tháng 3 và tháng 11, tháng 12. Hiện tượng này chủ yếu diễn ra ở các vùng đất đai trong dân cư và ở các vùng ngoại thành, có xu hướng phát triển thành Quận.

4. Giá căn hộ chung cư khá ổn định, tăng nhẹ. Nhưng giá nhà đất biến động mạnh bình quân tăng từ 20-30%. Đặc biệt một số vùng trước đó giá thấp, nay tăng khoảng 50% như Ba vì, Sơn Tây, Mê Linh, Sóc Sơn.

- *Phòng Nghiên cứu thị trường bất động sản VARS khu vực Hà Nội -*