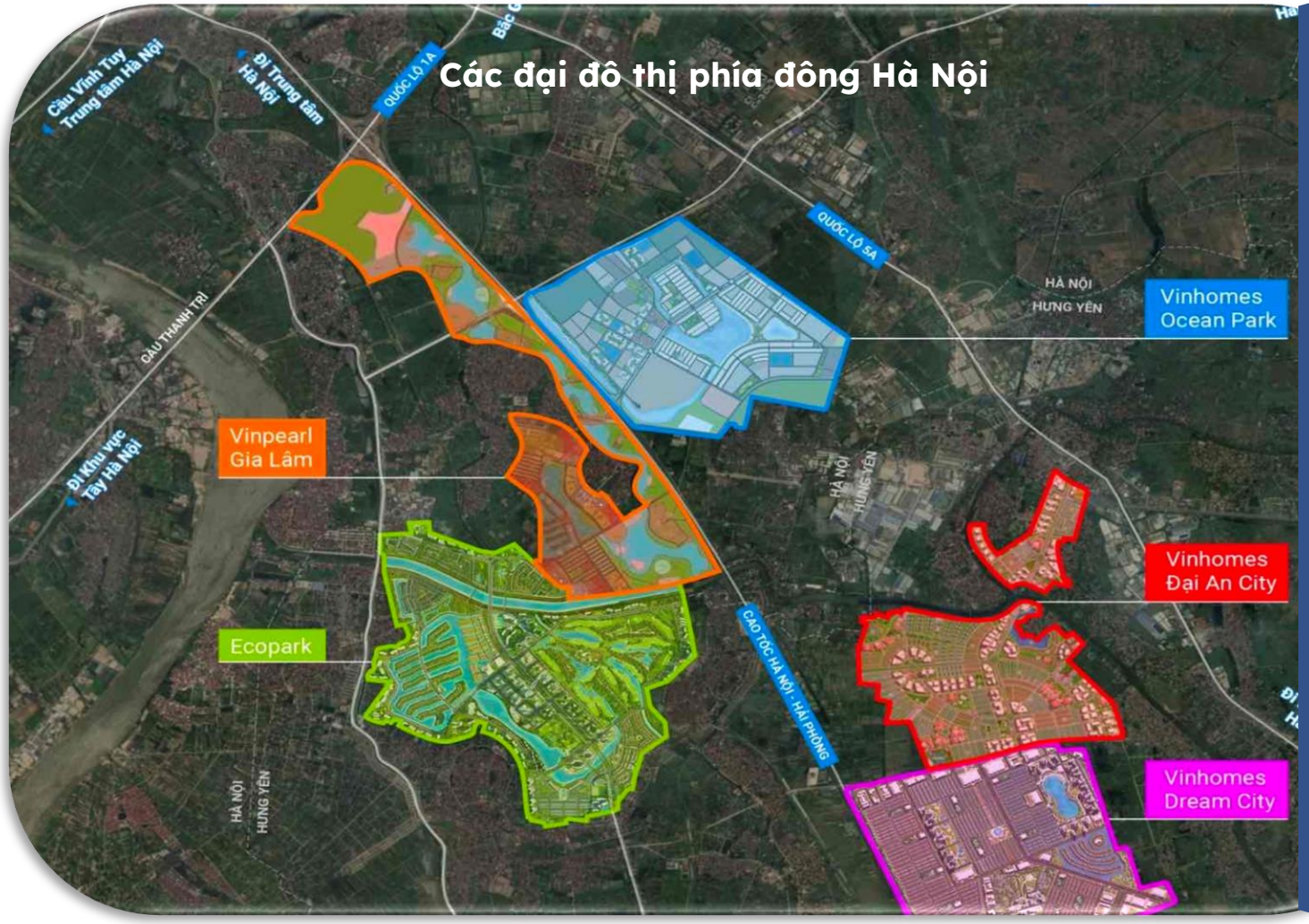
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

BĐS PHÍA ĐÔNG HÀ NỘI

VARS R&D

THỊ TRƯỜNG BĐS KHU VỰC PHÍA ĐÔNG HÀ NỘI

Tổng quan



Quỹ đất đáp ứng nhu cầu "giải nén" cho khu vực lõi nội đô

- Khu vực phía Đông Hà Nội sở hữu quỹ đất dồi dào, được bao quanh bởi sông Hồng và sông Đuống, có diện tích tự nhiên khoảng 249km2, quy mô dân số 758 nghìn người.
- Quỹ đất ở các quận trung tâm Hà Nội đã dần cạn kiệt trong khi lượng dân cư dịch chuyển đến ngày càng tăng. Chuyển hướng dân sinh đến các khu vực ngoại thành như quận Long Biên và huyện Gia Lâm, cũng như các thành phố vệ tinh như Hưng Yên là giải pháp tất yếu.
- Theo Đề án quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, khu Đông sẽ hưởng lợi khi có 6 cây cầu mới bắc qua sông Hồng, nối 2 bờ thành phố là các cầu Hồng Hà, Thượng Cát, Tứ Liên, Trần Hưng Đạo, Ngọc Hồi, Mễ Sở. Tăng kết nối, rút ngắn thời gian di chuyển, góp phần giải tỏa áp lực mật độ cho khu vực trung tâm Hà Nội

THỊ TRƯỜNG BĐS KHU VỰC PHÍA ĐÔNG HÀ NỘI

Tổng quan

Diện mạo mới cho khu vực phía Đông Hà Nội

- Khu vực phía Đông Hà Nội hình thành lên một diện mạo mới với các dự án đô thị chú trọng cảnh quan, môi trường sống.
- Với ưu thế về quỹ đất, các dự án đô thị mới trong khu vực được quy hoạch, xây dựng khá đa dạng với diện tích từ 10ha - 20ha. Đáp ứng đầy đủ yêu cầu về mật độ xây dựng, mật độ dân cư, cây xanh,...
- Các dự án đại đô thị lớn tạo ra được cảnh quan môi trường gắn với tiện ích sử dụng của cư dân Vin sau điểm đô thị ban đầu hình thành từ "khu rừng xanh" Ecopark giúp khu vực phía Đông phát triển được chuỗi đô thị với cảnh quan và tiện ích bậc nhất khu vực

THỊ TRƯỜNG BĐS KHU VỰC PHÍA ĐÔNG HÀ NỘI

Thực trạng- Chuyển mình mạnh mẽ

01

Trong vòng 5 năm trở lại, 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 sự phát triển mạnh mẽ của cơ sở hạ tầng.

02

Các dự án phát triển ở khu vực này gần như đều là các dự án đại đô thị được đầu tư bài bản bởi các chủ đầu tư uy tín, có chất lượng tốt, pháp lý đầy đủ, mật độ xây dựng thấp.

03

Ecopark là đại đô thị mở đường. Chuỗi đô thị ở phía Đông Hà Nội của Vingroup là điểm nhấn kéo toàn bộ đô thị phía Đông Hà Nội phát triển theo. Cộng hưởng với sự phát triển hạ tầng và giá bán tăng cao của các dự án, giá đất một số khu vực quanh các dự án đại đô thị được đẩy lên cao, lên tới 50% so với trước.

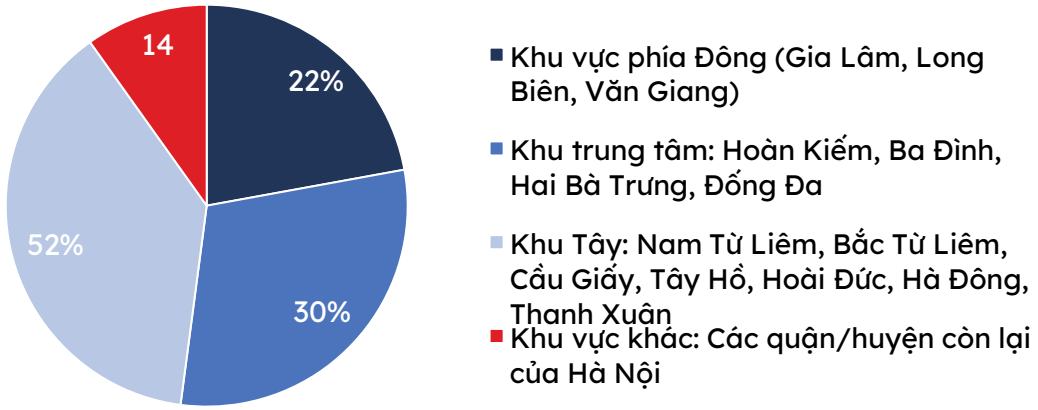
04

6T/2023, trong bối cảnh khó khăn chung, thị trường BĐS khu vực phía Đông Hà Nội vẫn duy trì ổn định với nhiều tiềm năng phát triển. Các dự án đại đô thị gần như đã bán hết giỏ hàng sơ cấp. Các dự án đi 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 các chính sách thu hút dân cư hấp dẫn.

THỊ TRƯỜNG BĐS KHU VỰC PHÍA ĐÔNG HÀ NỘI

Thực trạng

Nguồn cung theo khu vực 6T/2023



Nguồn: Vars 2023

Phát triển các dự án đại đô thị xa trung tâm

- Phù hợp với xu hướng dịch chuyển ra ngoài trung tâm của cư dân và định hướng chiến lược kinh doanh của các CĐT trong tình hình quỹ đất tại các khu vực trung tâm thành phố ngày càng khan hiếm. Giúp dự án có giá bán tốt hơn, là bài toán tài chính cho các chủ đầu tư phát triển dự án
- Đáp ứng được lượng lớn nhu cầu về nhà ở của người dân.
- Đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về đa dạng không gian sinh hoạt, sống, làm việc và các tiện ích dành cho cư dân.

Khu vực dẫn đầu nguồn cung đang hiện hữu

- Tính đến hết quý 1/2023, khu vực phía Đông Hà Nội đã cung cấp cho thị trường hơn 77.000 sản phẩm.
- Trong năm 2022, khu vực phía Đông Hà Nội ghi nhận khoảng 11,500 sản phẩm mở bán mới, phần lớn đến từ các dự án đại đô thị trong quần thể Vinhomes Ocean Park
- Khu vực phía Đông Hà Nội đứng đầu về nguồn cung căn hộ và sản phẩm thấp tầng, chiếm lần lượt khoảng 60% và 80% tổng nguồn cung đang hiện hữu tại thị trường BĐS Hà Nội và Văn Giang, Hưng Yên.
- Năm 2022, tổng nguồn cung BĐS từ khu vực phía Đông Hà Nội gấp đôi khu vực phía Tây, và gấp 5 lần các khu vực còn lại.
- Các dự án đại đô thị gần như đã bán hết giỏ hàng sơ cấp. 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 các chính sách thu hút dân cư hấp dẫn.
- Ước tính trong 6 tháng đầu năm 2023, khu vực phía Đông Hà Nội ghi nhận 7 dự án mở bán mới, cung cấp ra thị trường hơn 2150 sản phẩm. Trong đó có 1700 căn hộ, chiếm 30% nguồn cung căn hộ mở bán mới của Hà Nội và Văn Giang, Hưng Yên.
- Căn hộ là phân khúc chủ đạo, chiếm tỷ trọng nguồn cung lớn nhất của khu vực phía Đông Hà Nội mở rộng.

THỊ TRƯỜNG BĐS KHU VỰC PHÍA ĐÔNG HÀ NỘI

Thực trạng

Giao dịch chủ yếu đến từ các dự án chung cư

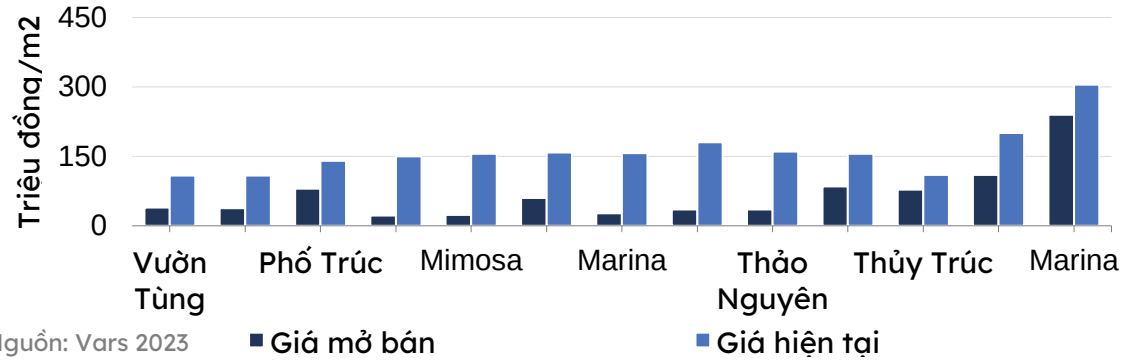
- Trong năm 2022, khu vực phía Đông ghi nhận khoảng hơn 8.000 giao dịch thành công, chủ yếu đến từ các dự án đại đô thị.
- Tỷ lệ hấp thụ chung toàn khu vực trong quý 6 tháng đầu năm 2023 đạt khoảng 30%, tương đương khoảng gần 700 giao dịch, chủ yếu đến từ các dự án chung cư.

Đại đa số là khách hàng trẻ

- 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 là khách hàng trẻ có thu nhập cao, là chủ doanh nghiệp hay kinh doanh tự do hoặc các gia đình trung lưu trẻ tuổi có tích lũy tài sản, mua nhằm mục đích thay đổi không gian sống hay để dưỡng già.
- Trong giai đoạn 2018 - 2020, khách hàng ở khu Đông đa số mua đầu tư, tỷ lệ mua để ở tăng dần và thành đa số trong giai đoạn 2020 - 2021.
- Khu vực phía Đông Hà Nội hiện đang là một trong những lựa chọn được tầng lớp trí thức & chuyên gia nước ngoài hướng tới.

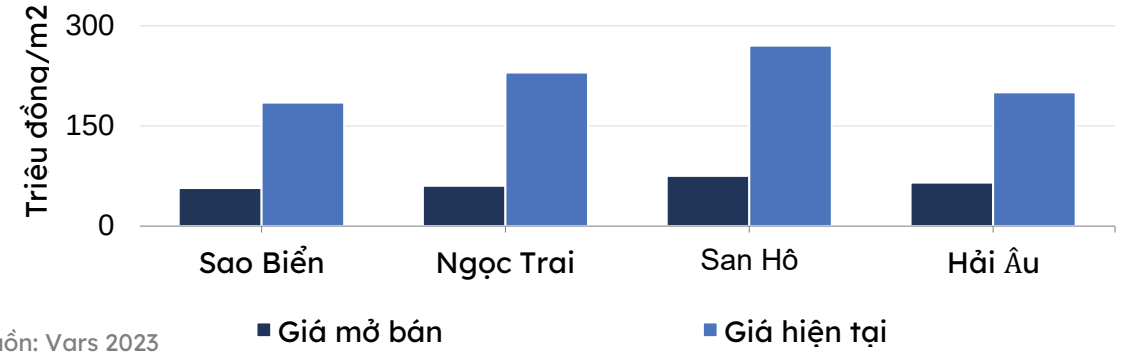
Thực trạng_Tiềm năng "bỏ ngỏ" với lịch sử tăng giá ấn tượng

Lịch sử tăng giá khu đô thị Ecopark 2012 - 2022



Nguồn: Vars 2023

Lịch sử tăng giá Vinhomes Ocean Park 1



Nguồn: Vars 2023

Nhà thấp tầng

- Giá sơ cấp trung bình đạt 155 triệu đồng/m2 do các dự án ở khu vực này đều là các dự án đại đô thị chất lượng cao.
- Giai đoạn 2012 - 2022, giá chào bán ở thị trường sơ cấp ghi nhận mức tăng giá đều và trung bình 20%/năm. Một số dự án ghi nhận giá chào bán giai đoạn tiếp theo cao hơn tới 30% so với 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 với những ngày đầu mở bán.
- 6T/2023, giá bán sơ cấp thấp tầng Hà Nội giảm nhẹ. Cùng với xu hướng chung của thị trường, khu vực phía Đông chứng kiến mức giảm trung bình từ 6%-7%. Giá bán tại thị trường thứ cấp giảm 20% - 30% so với đỉnh sốt nhưng thanh khoản chậm bởi các biến động trên thị trường tài chính. Thực tế nếu mua trực tiếp từ CĐT, mức giá "cắt lỗ" này chỉ là cắt một phần lãi.

Căn hộ

- Giá bán sơ cấp đạt 44 triệu đồng/m2, thấp hơn 15,4% so với Hà Nội
- Khu vực phía Đông ghi nhận mức tăng giá cao nhất. Trung bình 18%/năm, cao hơn mức tăng bình quân của Hà Nội (11%/năm). Gấp đôi mức tăng giá trung bình của các khu vực khác.
- Giá tăng do nội tại các dự án tại khu vực này đều được phát triển bởi các CĐT uy tín phát triển bài bản. Các CĐT liên tiếp đầu tư nâng tầm giá trị sống cho cư dân với hàng loạt những dịch vụ, tiện ích hàng đầu, tiêu chuẩn quốc tế. Đặc biệt mức giá hưởng lợi từ hàng loạt các dự án hạ tầng giao thông xung quanh khu vực.

Dự báo các yếu tố tác động

01

Yếu tố tích cực

- Gia Lâm đã trình phương án lên quận. Năm 2022, huyện hoàn thành 15/16 chỉ tiêu kế hoạch thành phố giao, trong đó có 7 chỉ tiêu vượt kế hoạch. Giá trị sản xuất các ngành kinh tế chủ yếu do huyện quản lý tăng vượt kế hoạch. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp, tăng nhanh tỷ trọng dịch vụ.
- Kinh tế Long Biên duy trì tốc độ tăng trưởng khá, tốc tăng giá trị sản xuất bình quân hàng năm ở mức cao (từ 15-21%/năm); mục tiêu thu nhập bình quân đầu người năm 2025 đạt 107 triệu đồng/người/năm, tăng 23% so với năm 2022.
- Quy hoạch đô thị Văn Giang có tính chất là trung tâm kinh tế (dịch vụ, thương mại, công nghiệp và phát triển nhà ở), văn hóa, khoa học kỹ thuật, giáo dục - đào tạo của khu vực. Đồng thời là đầu mối giao thông, giao lưu quan trọng của vùng Thủ đô Hà Nội, vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ, vùng đồng bằng sông Hồng và cả nước.
- Hạ tầng giao thông ngày càng được chú trọng đầu tư, triển khai xây dựng. Động lực thu hút đầu tư phát triển, thị trường BĐS chắc chắn sẽ sôi động trong thời gian tới.
- Quỹ đất còn nhiều, phù hợp để phát triển dự án lớn với giá cả phải chăng.

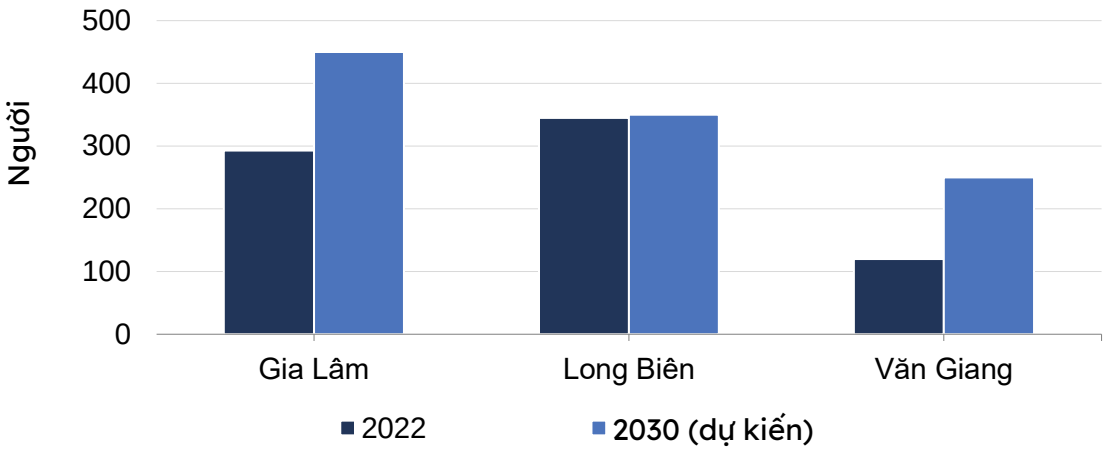
02

Yếu tố ảnh hưởng

- Thu nhập bình quân đầu người còn thấp, chất lượng nhân lực yếu.
- Khoảng cách về giá bán giữa khu vực nội đô và khu vực phía Đông Hà Nội không còn nhiều.

Dự báo tiềm năng phát triển

Dân số khu vực phía Đông Hà Nội



Nguồn: Vars 2023

Nguồn cung tăng trưởng mạnh

- Nhiều công trình hạ tầng đồng bộ đã và đang triển khai, đi vào hoạt động tạo kết nối mạnh mẽ với lõi nội đô và các tỉnh thành lân cận. Thúc đẩy phát triển kinh tế nhanh và mạnh, dần định hình thành tâm điểm kinh tế quan trọng tại miền Bắc trong thời gian tới.
- Cùng với phân khúc BĐS nhà ở đô thị, BĐS công nghiệp chắc chắn sẽ tăng trưởng mạnh trong giai đoạn tới ở khu vực phía Đông Hà Nội.
- Dự kiến 3 năm tới, khu vực phía Đông Hà Nội sẽ trở thành nơi dẫn đầu thị trường về nguồn cung căn hộ cao tầng với khoảng gần 92.000 căn hộ.
- Nguồn cung tương lai tại Hưng Yên sẽ thu hút khách mua để ở cũng như nhà đầu tư từ Hà Nội và các tỉnh lân cận
- Quy hoạch tầm nhìn 2030, dân số dự kiến sẽ tăng lên 1,05 triệu dân, tăng 39% so với năm 2022. Để đáp ứng nhu cầu của số lượng dân số tăng dự kiến này, sẽ **cần thêm 9 triệu m2 nhà ở, tương đương nguồn cầu 75 nghìn đơn vị nhà ở** trong thời gian tới (diện tích nhà ở bình quân đầu người khoảng 30m2 sàn/người, quy mô 4 cá nhân/đơn vị ở)

Dự báo tiềm năng phát triển

Lực cầu mạnh mẽ từ sự phát triển đô thị và các làn sóng dịch chuyển

- Hạ tầng được chú trọng đầu tư sẽ tạo tăng trưởng, tỷ lệ đô thị hóa và số lượng các khu kinh tế lớn ở khu vực này. Cũng đồng nghĩa với tăng trưởng việc làm, tăng trưởng dân số và lao động.
- Tăng trưởng kinh tế mạnh chắc chắn sẽ tạo tăng trưởng lực cầu đầu tư và nhu cầu của thị trường BĐS.
- Nhu cầu cao từ lượng lớn dân cư theo làn sóng dịch chuyển từ khu vực trung tâm thành phố Hà Nội và tầng lớp trung lưu ở các tỉnh thành lân cận mong muốn có không gian sống đa tầng, tiện ích đồng bộ, chất lượng cao.
- Làn sóng dịch chuyển dây chuyền sản xuất về Việt Nam, đặc biệt là khu vực miền Bắc của các doanh nghiệp nước ngoài. Kéo theo nhu cầu về nơi ở cao cấp cho các chuyên gia quốc tế tăng mạnh.
- Nhu cầu thực tế này không được đáp ứng đủ tại các thủ phủ công nghiệp gần Hà Nội như Bắc Ninh, Hải Dương,...sẽ dịch chuyển sang khu vực phía Đông Hà Nội - nơi đã có sẵn cộng đồng dân cư chất lượng cao từ các khu đô thị đáng sống trước kia.
- Nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội từ người dân và công nhân các khu công nghiệp.

Tiềm năng phát triển

GIÁ BÁN

- Giá bán sơ cấp tiếp tục tăng theo sự điều chỉnh tăng giá bán sơ cấp của các dự án và việc mở bán các phân khu khác cao cấp hơn so với quý trước.
- Giá bán thứ cấp nhiều khả năng tiếp tục có xu hướng giảm so với đỉnh sốt trong quý tiếp theo nhưng với tốc độ chậm hơn. Tuy nhiên cũng khó giảm sâu bởi giá đầu tư ban đầu cao và nhu cầu hiện hữu vẫn lớn. So với mức giá mua trực tiếp từ CĐT, với mức giá hiện tại, nhà đầu tư vẫn lãi nhiều.

CƠ SỞ HẠ TẦNG

- Hệ thống hạ tầng tiếp tục được đẩy mạnh đầu tư đồng bộ, hiện đại. Tiện ích, dịch vụ phát triển lên một tầng cao mới, đủ đáp ứng mọi nhu cầu của người. Cùng với sự đô thị của Hà Nội sẽ là động lực tăng trưởng giá bất động sản trong trung và dài hạn.

NHU CẦU

- Nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội từ người dân và công nhân các khu công nghiệp.