

23/04/2025

DIỄN BIẾN TRÁI CHIỀU VỀ GIÁ CĂN HỘ TẠI THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI TRONG QUÝ 1/2025

Giá bán căn hộ sơ cấp tại Hà Nội tiếp tục tăng trong Quý 1/2025. Trong 5 năm qua, giá bán sơ cấp trung bình tăng 22% theo năm. Trái ngược với xu hướng này, thị trường thứ cấp trong quý này lại chứng kiến sự điều chỉnh giảm giá. Về triển vọng, chuyên gia nhận định giá thứ cấp sẽ có sự điều chỉnh trong thời gian tới, trong khi giá sơ cấp tiếp tục neo ở mức cao.

Chênh lệch giá căn hộ sơ cấp và thứ cấp

Báo cáo Thị trường Bất động sản Quý 1/2025 của Savills Việt Nam cho thấy, tại thị trường Hà Nội, giá căn hộ sơ cấp tăng trung bình 22% theo năm trong vòng 5 năm qua. Đông Anh ghi nhận mức tăng giá cao nhất, đạt 42% theo năm, đứng thứ hai là Tây Hồ với tốc độ tăng trưởng giá đạt 40%/năm. Đáng chú ý, Tây Hồ đang dẫn đầu giá sơ cấp trung bình căn hộ với 185 triệu VNĐ/m².

Trong quý vừa qua, thị trường ghi nhận sự chênh lệch đáng kể về giá bán căn hộ sơ cấp từ chủ đầu tư và căn hộ thứ cấp trên thị trường. Cụ thể, tại thị trường sơ cấp, giá bán trung bình đạt 79 triệu VNĐ/m², trong khi giá thứ cấp chỉ ở mức 60 triệu VNĐ/m².

Bà Đỗ Thu Hằng, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Tư vấn và Nghiên cứu, Savills Hà Nội cho biết: “Theo khảo sát của Savills trên hơn 400 dự án chung cư tại Hà Nội, có tới 47% dự án ghi nhận giá bán thứ cấp giảm so với quý trước. Mức giảm dao động tùy từng dự án, trung bình thị trường căn hộ thứ cấp trong Quý 1/2025 giảm khoảng 1% theo quý. Thêm vào đó, khoảng cách giữa giá sơ cấp và thứ cấp ngày càng nới rộng, đặc biệt ở phân khúc cao cấp. Tại các dự án hạng A, mức chênh lệch lên tới 52%, trong khi ở phân khúc hạng B là 21%, cho thấy áp lực điều chỉnh đang diễn ra rõ nét hơn ở các sản phẩm có giá trị cao”.

Nguyên nhân chính dẫn đến giá sơ cấp cao là do nguồn cung mới tập trung phần lớn tại các dự án đại đô thị. Theo báo cáo của Savills, nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội trong Q1/2025 đạt 7.940 căn. Nguồn cung sơ cấp đạt 11.168 căn, giảm 33% theo quý và 14% theo năm. Số lượng căn bán được đạt 7.914 căn, giảm 41% theo quý nhưng tăng 49% theo năm. Hạng B chiếm 99% số lượng căn bán được. Nguồn cung mới có tỷ lệ hấp thụ 84%.

Trong đó, Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart Cities và Vinhomes Global Gate chiếm tới 89% nguồn cung mới và 90% số lượng căn bán được. Với ưu thế về quy mô và tiện ích, các dự án này được cho là đang định hình mặt bằng giá sơ cấp ở mức cao, dù vị trí nằm xa trung tâm.

Một nguyên nhân quan trọng khác khiến giá căn hộ thứ cấp có xu hướng giảm đến từ sự thay đổi trong kỳ vọng lợi nhuận của nhà đầu tư. Trong bối cảnh giá sơ cấp neo cao, người mua ngày càng có xu hướng tìm đến thị trường thứ cấp để tìm kiếm mức giá hợp

Savills Việt Nam

Trong hơn 160 năm qua, Savills đã đồng hành cùng sự phát triển của cộng đồng thông qua mọi địa điểm và không gian. Là công ty niêm yết trên Sàn chứng khoán London, chúng tôi có hơn 40,000 chuyên gia cùng phối hợp trên hơn 70 quốc gia, mang lại mạng lưới bao quát và chuyên môn không giới hạn trong lĩnh vực bất động sản thương mại và nhà ở cao cấp. Thông qua việc áp dụng dữ liệu nghiên cứu toàn cầu và các xu hướng của từng địa phương cũng như thế giới, chúng tôi có khả năng hỗ trợ cho khách hàng những phân tích chi tiết đến từ đơn vị dẫn đầu lĩnh vực - từ đó đưa những khát vọng của họ thành hiện thực thông qua những giải pháp sáng tạo và phù hợp. Dù đó là một tập đoàn toàn cầu đang muốn mở rộng, một nhà đầu tư tìm cách tối ưu hóa danh mục đầu tư một cách bền vững, hay một gia đình đang tìm kiếm ngôi nhà mới, chúng tôi luôn hỗ trợ khách hàng đưa ra những quyết định bất động sản sáng suốt nhất.

lý hơn. Trước thực tế đó, nhiều nhà đầu tư đã đạt được mức lợi nhuận kỳ vọng ở giai đoạn trước đang điều chỉnh chiến lược, chấp nhận thu hẹp biên lợi nhuận nhằm tăng thanh khoản, đồng thời tái phân bổ dòng vốn sang các thị trường khác phù hợp hơn với khẩu vị đầu tư mới. Chính động thái này đã góp phần tạo ra làn sóng điều chỉnh giá trên thị trường thứ cấp.

Triển vọng về giá căn hộ trong thời gian tới

Quá trình điều chỉnh giá thứ cấp được đánh giá không còn mang tính cục bộ mà đang diễn ra trên phạm vi rộng, phản ánh rõ áp lực tái cân bằng giữa cung – cầu trên thị trường. Tuy nhiên, mức giảm hiện tại vẫn chưa đủ hấp dẫn để tạo ra làn sóng giao dịch lớn giữa người bán và người mua. Do đó, bà Hằng dự báo mặt bằng giá thứ cấp sẽ tiếp tục xu hướng giảm trong thời gian tới, đặc biệt khi người mua đang có thêm nhiều lựa chọn và thị trường dần trở nên linh hoạt hơn.

Ngược lại, đánh giá về triển vọng giá căn hộ sơ cấp trong Quý 2/2025, vị chuyên gia nhận định khả năng giảm giá là không cao, song cũng khó xảy ra tình trạng tăng nóng như các giai đoạn trước.

Trong các quý còn lại của năm 2025, nguồn cung căn hộ mới dự kiến gồm 7.400 căn hộ. Trong đó hạng B tiếp tục dẫn đầu, chiếm 67%. Đặc biệt, trong Quý 2/2025, sẽ có các dự án dự kiến mở bán mới/mở bán giai đoạn tiếp theo đều sở hữu vị trí đẹp, chủ đầu tư uy tín và chất lượng xây dựng cao, với mức giá có thể ở quanh ngưỡng 100 triệu đồng/m². Trong khi đó, mặt bằng giá sơ cấp hiện đang ở mức trung bình khoảng 79 triệu đồng/m². Do đó, khả năng giá sơ cấp giảm trong quý 2 là không cao.

Tuy nhiên, bà Hằng cũng chia sẻ khả năng điều chỉnh của giá sơ cấp từ nay đến cuối năm 2025: “Từ Quý 3 đến Quý 4/2025, khi các đại dự án như Vinhomes Smart City hay Ocean Park hoàn tất mở bán hết quỹ căn, thị trường có thể đón thêm các dự án ở vị trí kém đắc địa hơn. Điều này có thể tạo điều kiện để mặt bằng giá sơ cấp tại Hà Nội được điều chỉnh nhẹ. Dù vậy, cần nhìn nhận rằng hiện nay giá thị trường vẫn đang ở ngưỡng cao so với năng lực chi trả của số đông người mua”.

Dự báo cho năm 2026, Savills kỳ vọng mặt bằng giá sơ cấp sẽ có xu hướng giảm khi các chủ đầu tư quay trở lại phát triển các sản phẩm căn hộ hạng C - phân khúc vốn gần như vắng bóng hiện nay. Việc tái cung cấp các căn hộ có giá dưới 2 tỷ đồng sẽ giúp thị trường tiếp cận gần hơn với nhu cầu thực, đồng thời tạo ra thế cân bằng bền vững hơn giữa cung - cầu.

-Hết-

Savills Việt Nam

Trong hơn 160 năm qua, Savills đã đồng hành cùng sự phát triển của cộng đồng thông qua mọi địa điểm và không gian. Là công ty niêm yết trên Sàn chứng khoán London, chúng tôi có hơn 40,000 chuyên gia cùng phối hợp trên hơn 70 quốc gia, mang lại mạng lưới bao quát và chuyên môn không giới hạn trong lĩnh vực bất động sản thương mại và nhà ở cao cấp. Thông qua việc áp dụng dữ liệu nghiên cứu toàn cầu và các xu hướng của từng địa phương cũng như thế giới, chúng tôi có khả năng hỗ trợ cho khách hàng những phân tích chi tiết đến từ đơn vị dẫn đầu lĩnh vực - từ đó đưa những khát vọng của họ thành hiện thực thông qua những giải pháp sáng tạo và phù hợp. Dù đó là một tập đoàn toàn cầu đang muốn mở rộng, một nhà đầu tư tìm cách tối ưu hóa danh mục đầu tư một cách bền vững, hay một gia đình đang tìm kiếm ngôi nhà mới, chúng tôi luôn hỗ trợ khách hàng đưa ra những quyết định bất động sản sáng suốt nhất.