



BÁO CÁO BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BDS



6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022



LỜI MỞ ĐẦU.....	3
ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022	4
Thị Trường BĐS Chứng Kiến Nhiều Biến Động Nửa Đầu Năm 2022:.....	5
Yếu Tố Tác Động Đến Thị Trường Bất Động Sản 6 Tháng Đầu Năm	6
Diễn Biển Chung Của Thị Trường	8
DIỄN BIỂN CHI TIẾT CỦA CÁC PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG	10
Đối Với Nhà Ở	11
Đối Với Đất Nền	15
Đối Với Văn Phòng Cho Thuê	17
Đối Với Mặt Băng Thương Mại	18
Đối Với Khách Sạn, Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng	19
Đối Với BĐS Công Nghiệp.....	20
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 6 THÁNG CUỐI NĂM 2022	21
Cơ Sở Dự Báo	22
Dự báo xu thế thị trường bất động sản.....	24
ĐỀ XUẤT MỘT SỐ KIẾN NGHỊ	25
CÁC CHÍNH SÁCH- PHÁP LUẬT MỚI TÁC ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS	26
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	27



Bản báo cáo biến động thị trường Bất Động Sản 6 tháng đầu năm 2022 được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin trong nội bộ Công ty CP Đầu tư & Thẩm định Quốc tế Đông Dương (SunValue) và cho các đối tác, khách hàng tham khảo. Thông tin trong báo cáo này được chúng tôi thu thập từ các nguồn tin tức khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy.

Ngoài ra, thông tin số liệu, dự báo bất động sản còn được dựa vào kinh nghiệm của các Chuyên gia Thẩm định của SunValue qua việc phân tích, tổng hợp, đánh giá đưa ra chỉ số thông tin từ nguồn dữ liệu khảo sát, thẩm định thực tế, được xác thực và tích hợp hơn 20 năm tại Việt Nam, đặc biệt sau hơn 5 năm nỗ lực cải tiến, số hóa quy trình và sử dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) đã xây dựng được chỉ số giá phù hợp với thị trường bất động sản và quản trị rủi ro trong hoạt động thẩm định để phục vụ các đối tác, nổi bật là Ngân hàng.

Tính tới năm 2022, SunValue đã xây dựng được hệ thống với gần 50 Chi nhánh PGD rộng khắp cả nước và vẫn đang tiếp tục mở rộng ra khắp 63 tỉnh thành Việt Nam. Chúng tôi là đơn vị tiên phong áp dụng công nghệ trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản và là Hệ Sinh Thái Bất Động Sản Hàng Đầu Việt Nam.

Chúng tôi hi vọng với bảng báo cáo bất động sản này sẽ giúp Quý Doanh Nghiệp, quý Đối tác có thêm tư liệu tham khảo trong việc mua bán, đầu tư, xử lý nợ, liên doanh, liên kết...góp phần hỗ trợ Quý Khách Hàng toàn diện nhất, chuyên sâu nhất vào sự phát triển thịnh vượng của Quý Khách Hàng.

Báo cáo này thuộc bản quyền sở hữu của SunValue, tuy nhiên SunValue sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, SunValue không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Trân trọng./.



ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022



Bước ra khỏi 2 năm Covid-19, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ nhanh chóng khởi sắc và lấy lại phong độ. Tuy nhiên, với việc phải đổi mới với hàng loạt các vấn đề từ quỹ đất, nguồn vốn, pháp lý... thì diễn biến thị trường 6 tháng đầu năm đã không thực sự tươi sáng như mong đợi. Đặc biệt trong 2 tháng gần đây, nhiều phân khúc đang có dấu hiệu chững lại, các giao dịch hạn chế, đa số doanh nghiệp bất động sản chuyển sang trạng thái "án binh bất động".

Trong năm 2021, có 172 dự án nhà ở thương mại hoàn thành nhưng cũng chỉ bằng khoảng 60% số dự án so với năm 2020. Đến thời điểm này, số lượng dự án hoàn thành cũng chỉ bằng khoảng 50% so với quý IV/2021.

Số dự án đang triển khai xây dựng cũng tương đương gần 90% so với cùng kỳ năm trước. Tương tự, số dự án được chấp thuận mới cũng thấp hơn so với cùng kỳ năm trước hoặc quý cuối của năm 2021.

Riêng nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, đến nay mới đạt 7,3/12,5 triệu m² theo kế hoạch; trong đó, nhà ở công nhân là 2,7 triệu m², tương đương 54 nghìn căn hộ; nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp đô thị là 4,6 triệu m² với 92.500 căn hộ.

Cả nước hiện đang tiếp tục triển khai 339 dự án; trong đó, nhà ở công nhân là 7,6 triệu m² với hơn 152 nghìn căn hộ, nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp đô thị là 10,96 triệu m² với 219 nghìn căn hộ.



Mặc dù vậy, các dự án này hiện đang triển khai rất chậm và mới chỉ khởi động lại thời gian gần đây, sau gói hỗ trợ tín dụng theo Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình được công bố.

Mới đây, Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2022 của Viện Kinh tế Xây dựng (Bộ Xây dựng) đã chỉ ra, nguồn cung mới của tất cả các phân khúc trong 6 tháng đầu năm đều hạn chế, giá bán bất động sản tiếp tục tăng mạnh từ đất nền đến căn hộ, biệt thự... song thanh khoản của các sản phẩm lại không tăng tương ứng.



Lý giải nguyên nhân, Viện Kinh tế Xây dựng (Bộ Xây dựng) đã nêu ra 4 yếu tố được cho là mấu chốt tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản.

Thứ nhất, nguồn vốn đầu tư vào thị trường bất động sản từ tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp vẫn đang được kiểm soát chặt chẽ. Lượng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản phát hành mới nhìn chung có sự sụt giảm so với các năm trước, cụ thể là trong 4



đầu năm 2022 gần như không có doanh nghiệp bất động sản nào phát hành trái phiếu riêng lẻ. Bên cạnh đó, ngân hàng Nhà nước vẫn đang định hướng kiểm soát chặt chẽ hơn vốn tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro cao, trong đó có một số phân khúc của bất động sản và chứng khoán vì có thể sẽ gây khó khăn cho việc tiếp cận nguồn vốn và ảnh hưởng tới nguồn cung của một số loại hình bất động sản trong thời gian tới.

Thứ hai, trước áp lực lạm phát và việc lãi suất huy động của nhiều ngân hàng thương mại tăng lên, đến cuối quý II/2022, một số ngân hàng đã điều chỉnh tăng lãi suất cho vay.Thêm vào đó, tính đến cuối tháng 6/2022, thực tế nhiều ngân hàng đã chạm trần tín dụng nên ngay cả khi khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở cũng khó có thể tiếp cận được nguồn vốn ngân hàng.

Tăng lãi suất cho vay là một trong những yếu tố bất lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản khi chi phí vốn của nhà đầu tư tăng lên. Việc tăng lãi suất còn có thể tác động làm giảm hiệu quả của các gói hỗ trợ kinh tế của Chính phủ, cụ thể là gói hỗ trợ lãi suất 2% đang được triển khai bởi lãi suất cho vay sau khi đã được hỗ trợ 2% sẽ chỉ thấp hơn ít hoặc thậm chí ngang bằng so với mức lãi suất cho vay giai đoạn trước đó.

Thứ ba, các dự án đầu tư công mặc dù vẫn đang được đẩy mạnh thực hiện tuy nhiên việc giải ngân vốn đầu tư công 6 tháng đầu năm 2022 mới chỉ đạt 25,68% kế hoạch, giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2021. Việc chậm giải ngân vốn đầu tư công sẽ khiến nhiều dự án hoàn thành chậm tiến độ và có thể kéo theo nhiều hệ lụy của nền kinh tế như lãng phí nguồn vốn trong khi nhiều chi phí khác của dự án bị tăng cao khi thời gian thi công kéo dài.

Thứ tư, trước những sai phạm của nhiều cá nhân, tổ chức trong hoạt động phát hành trái phiếu, giao dịch mua bán cổ phiếu trên sàn chứng khoán được công khai và xử lý đã gây ra những biến động tiêu cực trong ngắn hạn cho thị trường chứng khoán khi thị trường có sự suy giảm mạnh, phần lớn các cổ phiếu giao dịch trên sàn đều bị giảm giá trị. Trong đó, giá trị cổ phiếu đối với nhóm ngành bất động sản sụt giảm khoảng 40 - 50% so với thời điểm đầu năm khiến cho vốn hóa của các doanh nghiệp bất động sản và dòng vốn huy động cho thị trường bất động sản trên sàn chứng khoán cũng suy giảm theo.

Trong số những "lực cản" khiến thị trường bất động sản đang có dấu hiệu chậm lại thì việc khơi thông dòng tiền được doanh nghiệp và người dân quan tâm hơn cả. Mặc dù, Ngân hàng Nhà nước khẳng định không có chủ trương siết van tín dụng bất động sản, nhưng nhiều doanh nghiệp và người dân vẫn đang gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay thời gian gần đây.

Các chuyên gia cho rằng, dòng vốn vào bất động sản chính là yếu tố "sống còn" của thị trường trong thời gian tới. Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội bất động sản Tp. Hồ Chí Minh (HoREA) so sánh "nguồn vốn tín dụng đối với nền kinh tế và thị trường bất động sản là "mạch máu lưu thông, là bình oxy, dưỡng khí". Nếu không tiếp cận được nguồn vốn doanh nghiệp có nguy cơ ngập thở".

Trước những thách thức này, trong hai quý cuối của năm 2022, ông Sử Ngọc Khương - Giám đốc cấp cao Bộ phận Đầu tư Savills Việt Nam nhận định, có 3 vấn đề mà thị trường sẽ phải đổi mới là nguồn cung ít, giá bán vẫn cao và tính thanh khoản chậm.





Nguồn cung mới các sản phẩm bất động sản ở tất cả các phân khúc trong nửa đầu năm 2022 đều hạn chế. Nguồn cung mới bị hạn chế chủ yếu là do việc siết chặt các thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản, ngoài ra việc dòng vốn cho thị trường bị thu hẹp từ nhiều phía như kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, sự suy giảm của thị trường trái phiếu,... cũng là nguyên nhân khiến nguồn cung hạn chế.

Nhà ở, đất nền vẫn là loại hình bất động sản thu hút sự quan tâm nhiều nhất trong nửa đầu năm 2022, đặc biệt là phân khúc nhà ở thương mại trung cấp, bình dân và nhà ở xã hội. Tình hình giao dịch các sản phẩm bất động sản trên thị trường sơ cấp và thứ cấp có cải thiện so với cùng kỳ năm 2021 tuy nhiên đang có xu hướng chững lại so với thời điểm cuối năm 2021. Các giao dịch chủ yếu vẫn tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, nhà ở riêng lẻ và đất nền.

Giá giao dịch các sản phẩm bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở, đất nền trong 6 tháng đầu năm 2022 vẫn có xu hướng tăng và giữ ở mức cao so với năm 2021.

Tình trạng đấu giá đất với mức giá cao hơn nhiều so với giá khởi điểm sau đó bỏ cọc đã xuất hiện tại nhiều địa phương⁷. Việc đẩy giá đất trúng đấu giá lên quá cao sau đó bỏ cọc không chỉ gây khó khăn cho chính quyền địa phương trong các thủ tục hành chính về thực hiện giao đất sau đấu giá mà còn kéo theo tình trạng giá đất tăng nóng cục bộ, gây những bất ổn cho sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

Tại nhiều địa phương (như Đồng Nai, Bình Phước, Lâm Đồng, Vũng Tàu, Đăk Lăk,...) đã xuất hiện tình trạng các nhà đầu tư nhỏ lẻ tự mua gom đất ở, đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm và lợi dụng các thông tin về quy hoạch, đầu tư hạ tầng để phân lô, tách thửa và chào bán tràn lan gây mất ổn định cho thị trường bất động sản. Trước tình hình đó, cơ quan quản lý tại các địa phương đã phải đưa ra các biện pháp ngăn chặn như siết chặt, dừng việc phân lô bán nền đối với các giao dịch đất đai trên địa bàn.

Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền trong 6 tháng đầu năm 2022 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.



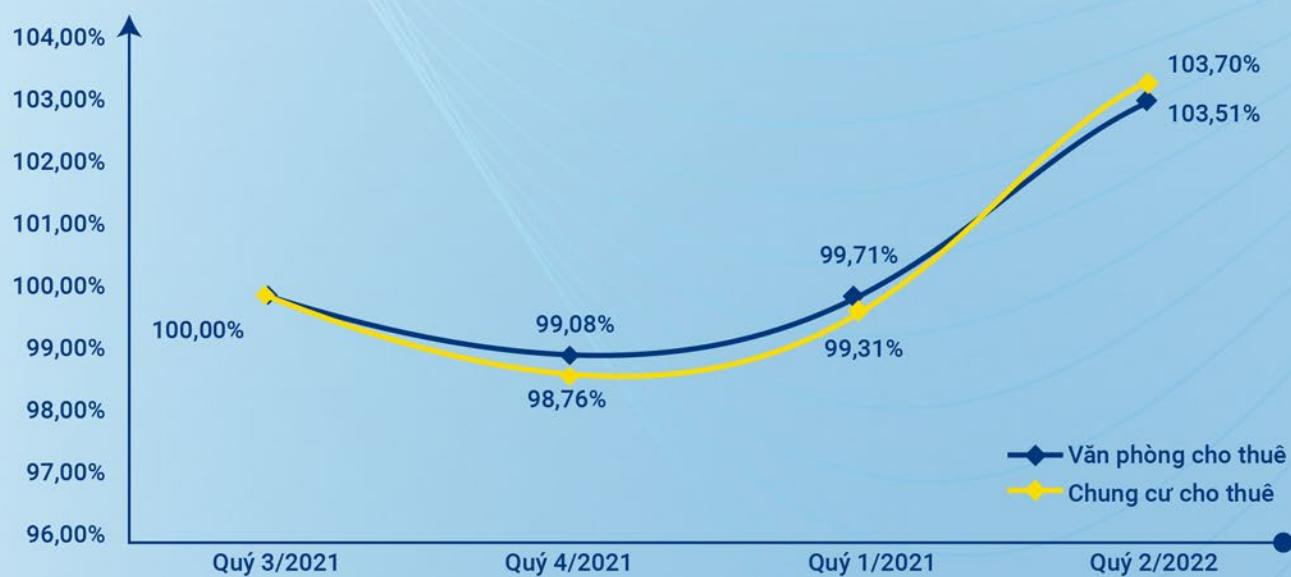
Hình 1. Biến động về giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở và đất nền (Quý III/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Bất động sản cho thuê như căn hộ chung cư cho thuê, văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ nhà phố, khách sạn là loại hình có mức tăng trưởng tốt nhất trong nửa đầu năm 2022. Các hoạt động thương mại, dịch vụ được diễn ra bình thường sau khi dịch bệnh được kiểm soát, nhu cầu du lịch, đi lại của người dân tăng mạnh và sự kiện SEA Games 31 được tổ chức tại Việt Nam đã góp phần giúp thị trường bất động sản cho thuê thương mại và bất động sản nghỉ dưỡng hồi phục và phát triển tốt. Bên cạnh đó, thị trường chung cư cho thuê cũng có sự tăng trưởng khi nhu cầu thuê nhà tăng lên trong bối cảnh giá mua bán nhà ở luôn giữ ở mức cao và tiếp tục có xu hướng tăng.

Biến động giá cho thuê bình quân cả nước đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2022 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 2.



Hình 2. Biến động về giá cho thuê bình quân cả nước đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê (Quý III/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Bất động sản công nghiệp vẫn là loại hình có sự tăng trưởng tốt và được hưởng nhiều lợi ích khi ngành công nghiệp vẫn là ngành dẫn đầu trong việc thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đã được đưa vào hoạt động tiếp tục giữ ở mức cao, giá cho thuê cũng có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm 2021.



DIỄN BIẾN CHI TIẾT CỦA CÁC PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG



Nguồn cung mới về nhà ở trong 6 tháng đầu năm 2022 vẫn tiếp tục bị hạn chế và có xu hướng giảm so với cùng kỳ năm 2021 khi những chính sách siết chặt về cấp phép đầu tư và công tác kiểm tra, rà soát tính pháp lý và tổ chức thực hiện của các dự án bất động sản vẫn đang được tăng cường thực hiện tại các địa phương. Trên thị trường sơ cấp, số lượng nhà ở được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2022 không nhiều. Tính đến hết quý I/2022, cả nước chỉ có 56 dự án bất động sản với khoảng 10.357 căn nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh (trong đó Hà Nội chỉ có 2 dự án với tổng 331 căn, TP. Hồ Chí Minh là 5 dự án với tổng 1.172 căn). Tại Đà Nẵng, số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 là 157 căn, chỉ bằng 25% số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2021.

Nguồn cung nhà ở mới tại các dự án trong 6 tháng đầu năm 2022 chủ yếu vẫn đến từ phân khúc căn hộ trung, cao cấp. Việc siết chặt cấp phép các dự án mới và sự tăng giá của các yếu tố đầu vào, lạm phát khiến cho nguồn cung mới về nhà ở giá rẻ càng trở nên khan hiếm.

Một số dự án nhà ở được mở bán trong nửa đầu năm 2022 như: The Tonkin - Vinhomes Smart City giá khoảng 45÷55 triệu đồng/m², Heritage West Lake giá khoảng 125 triệu đồng/m² tại Hà Nội; Lumiere Boulevard giá khoảng 60÷80 triệu đồng/m², The Glen - Celadon City giá khoảng 75÷90 triệu đồng/m², Shizen Home giá khoảng 60 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh; Tecco Felice Tower giá khoảng 40 triệu đồng/m², Charm Diamond giá khoảng 35 triệu đồng/m², Bcons Polygon giá khoảng 38 triệu đồng/m² tại Bình Dương; Sky Forest Residences Ecopark giá khoảng 38 triệu đồng/m² tại Hưng Yên; The Sapphire Mansions giá khoảng 180 triệu đồng/m² tại Quảng Ninh; Hoàng Hà Riverside giá khoảng 20 triệu đồng/m² tại Hải Phòng;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung nhà ở 6 tháng đầu năm 2022 tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2021. So với quý I/2022, nguồn cung căn hộ chung cư quý II tại Hà Nội tăng khoảng 13,3%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 32,8%; đối với nhà ở riêng lẻ, nguồn cung thứ cấp trong quý II/2022 tại Hà Nội tăng khoảng 3,7%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 4,2%.

Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Bảng 1.

STT	Tỉnh/Thành Phố	Căn Hộ < 1,5 Tỷ Đồng	Căn Hộ 1,5 - 3 Tỷ Đồng	Căn Hộ 3 - 5 Tỷ Đồng	Căn Hộ > 5 Tỷ Đồng
1	TP. Hà Nội	10,13%	41,09%	33,11%	15,67%
2	TP. Hồ Chí Minh	2,76%	39,59%	31,11%	26,64%
3	TP. Đà Nẵng	19,54%	38,25%	29,92%	12,19%

Bảng 1. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ

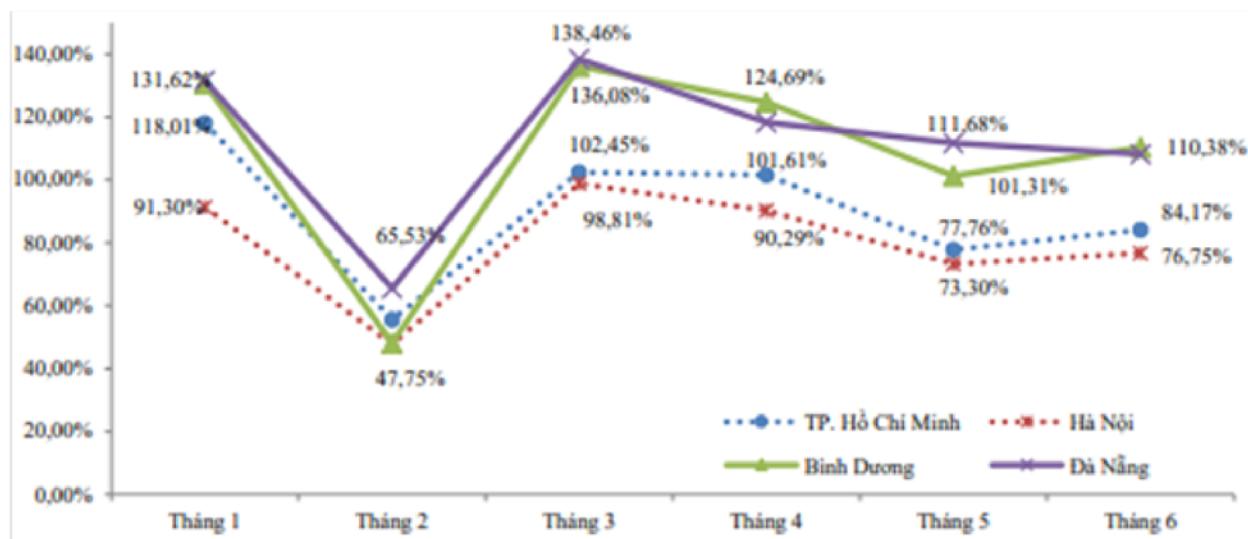
So với cùng kỳ năm 2021, lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư trong 6 tháng đầu năm 2022 tại Hà Nội tăng khoảng 15,9% trong khi lượng giao dịch tại TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương cơ bản ổn định với mức tăng lần lượt là 1,9% và 3,1%.

Lượng giao dịch chủ yếu vẫn tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, cao cấp và nhà ở riêng lẻ tại khu dân cư hiện hữu. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng là 3 thị trường có lượng giao dịch cao nhất ở cả loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong nửa đầu năm 2022.



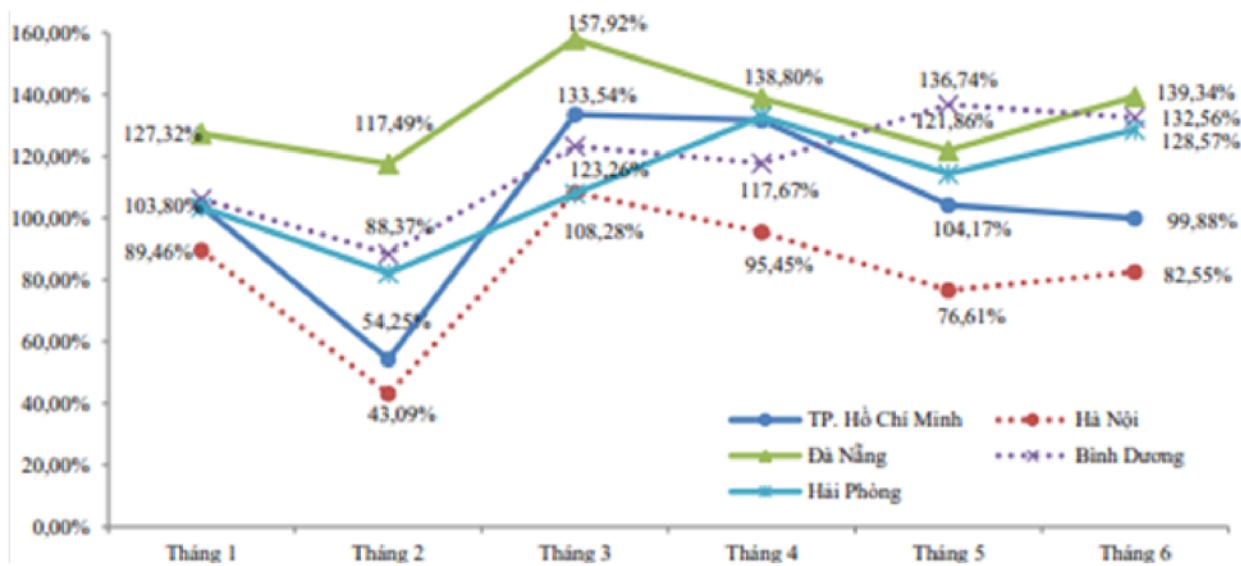
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong 6 tháng đầu năm 2022 nhìn chung tăng so với cùng kỳ năm 2021 và đạt mức 61,5% tại Hà Nội (tăng 8,4%), tại TP. Hồ Chí Minh là 59,8% (tăng 3,9%), Đà Nẵng là 65,9% (tăng 18,8%) và tại Bình Dương là 65,2% (tăng 2,87%). Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung trong 6 nửa đầu năm 2022 tại các địa phương giảm nhẹ so với kỳ trước, tại Hà Nội đạt 59,5% (giảm 4,2%), tại TP. Hồ Chí Minh đạt 53,3% (giảm 1,9%),...

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 3 và Hình 4.



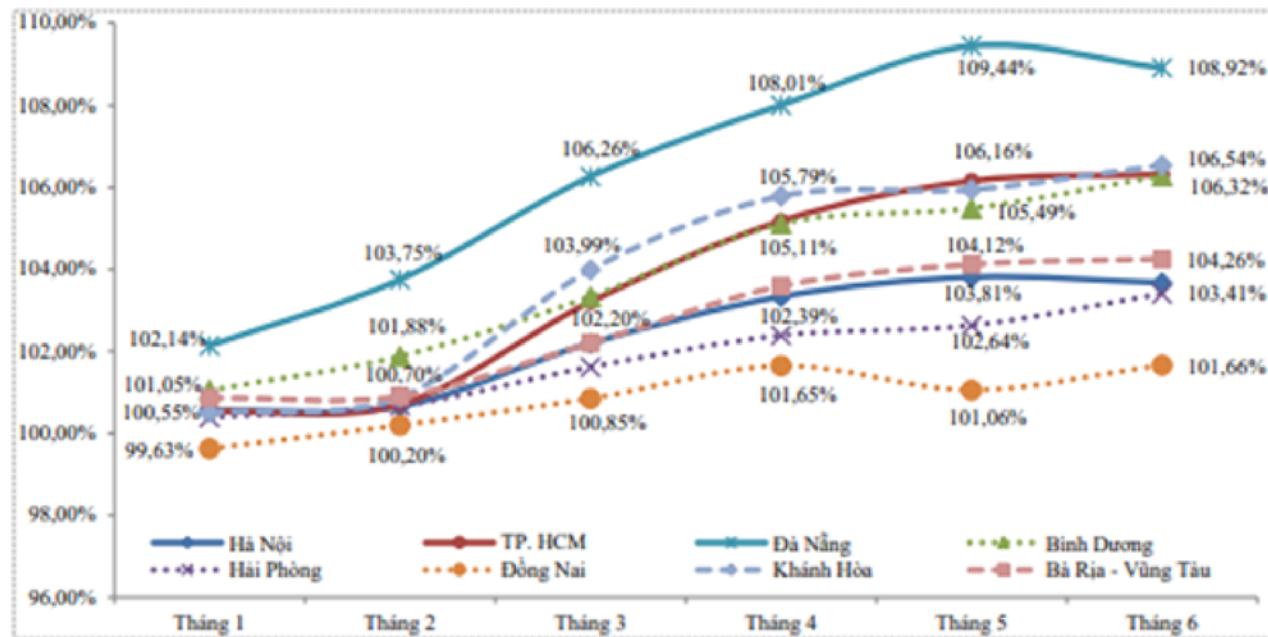
Hình 3. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp





Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại các địa phương tiếp tục có xu hướng tăng đều theo quý. Trong đó, so với 6 tháng cuối năm 2021, căn hộ bình dân là phân khúc có mức tăng cao nhất tại cả khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh (giá giao dịch căn hộ bình dân tại Hà Nội tăng khoảng 5,6%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 5,3%). Đối với căn hộ trung cấp, giá giao dịch trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng cao tại một số khu vực như: Hai Bà Trưng Long Biên, Gia Lâm(Hà Nội); TP. Thủ Đức, quận Tân Bình, quận 4 (TP. Hồ Chí Minh); TP. Thuận An (Bình Dương). Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số tỉnh, thành phố trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 5.



Hình 5. Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Giá giao dịch nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 vẫn tiếp tục xu hướng tăng so với cuối năm 2021. Một số địa phương có mức giá tăng cao và tăng đều theo quý trong nửa đầu năm 2022 là Hà Nội, Hải Phòng, Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong đó, một số khu vực có mức giá giao dịch tăng cao như: quận Tây Hồ, Hà Đông, Long Biên (tại Hà Nội); TP. Bà Rịa, huyện Xuyên Mộc (tại Bà Rịa - Vũng Tàu); quận Lê Chân, Hồng Bàng (tại Hải Phòng);...

Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 6



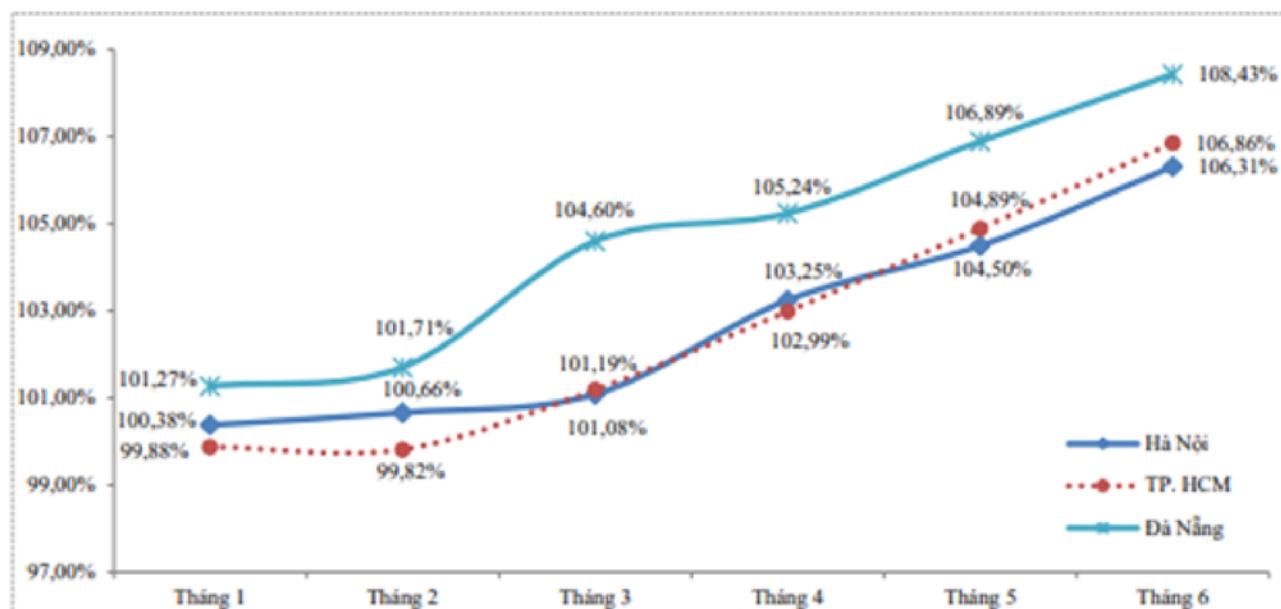


Hình 6. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ chung cư cho thuê, nhu cầu tìm kiếm và giá cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2022 đều tăng so với cuối năm 2021 (theo batdongsan.com.vn, nhu cầu tìm kiếm căn hộ cho thuê trong tháng 5/2022 so với cùng kỳ năm 2021 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tăng lần lượt là 6% và 9%, riêng tại Bình Dương, nhu cầu thuê căn hộ trong tháng 5/2022 tăng mạnh khoảng 23% so với tháng trước). Việc nguồn cung nhà ở mới dần hạn chế, đặc biệt là đối với các căn hộ giá rẻ và giá bán căn hộ ngày càng tăng cao đã khiến nhu cầu thuê nhà để ở tăng lên, qua đó làm đẩy tăng giá cho thuê sau quãng thời gian ảnh hưởng bởi những tác động tiêu cực từ dịch bệnh. Tại Hà Nội, các quận Ba Đình, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm là khu vực có mức giá cho thuê căn hộ chung cư tăng mạnh nhất ở cả loại hình căn hộ trung cấp và cao cấp. Tại TP. Hồ Chí Minh, giá cho thuê căn hộ có mức tăng cao nhất tại khu vực các quận 4, quận 12 và TP. Thủ Đức.

Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 7



Hình 7. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

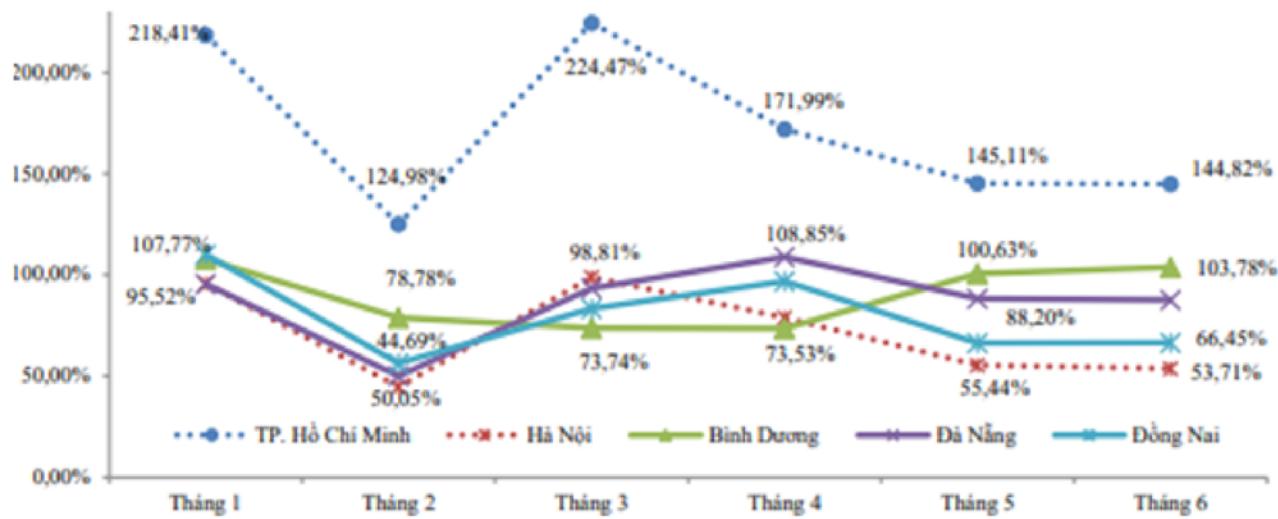




Nguồn cung thứ cấp đất nền trong nửa đầu năm 2022 chủ yếu tập trung nhiều ở các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Khánh Hòa. So với cùng kỳ năm 2021, nguồn cung thứ cấp đất nền tại các địa phương có xu hướng giảm (tại Hà Nội giảm khoảng 26,1%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 5,6%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 11%, Bình Dương giảm khoảng 22,5%, tại Đồng Nai giảm khoảng 29,7%).

Tình hình giao dịch đất nền dự án trong 6 tháng đầu năm 2022 tại nhiều địa phương có xu hướng chững lại so với thời điểm cuối năm 2021. Trong đó, TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Khánh Hòa, Bà Rịa - Vũng Tàu là những địa phương có lượng giao dịch cao. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung đất nền trên thị trường thứ cấp tại nhiều địa phương cũng có xu hướng giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2021, cụ thể: tỷ lệ hấp thụ nguồn cung đất nền thứ cấp tại Hà Nội là 59,1% (giảm 10,7%), tại TP. Hồ Chí Minh là 56,7% (giảm 5,2%), tại Bình Dương là 66,3% (giảm 9,9%), tại Đồng Nai là 64,3% (giảm 7,4%).

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế Xây dựng theo dõi, tổng hợp

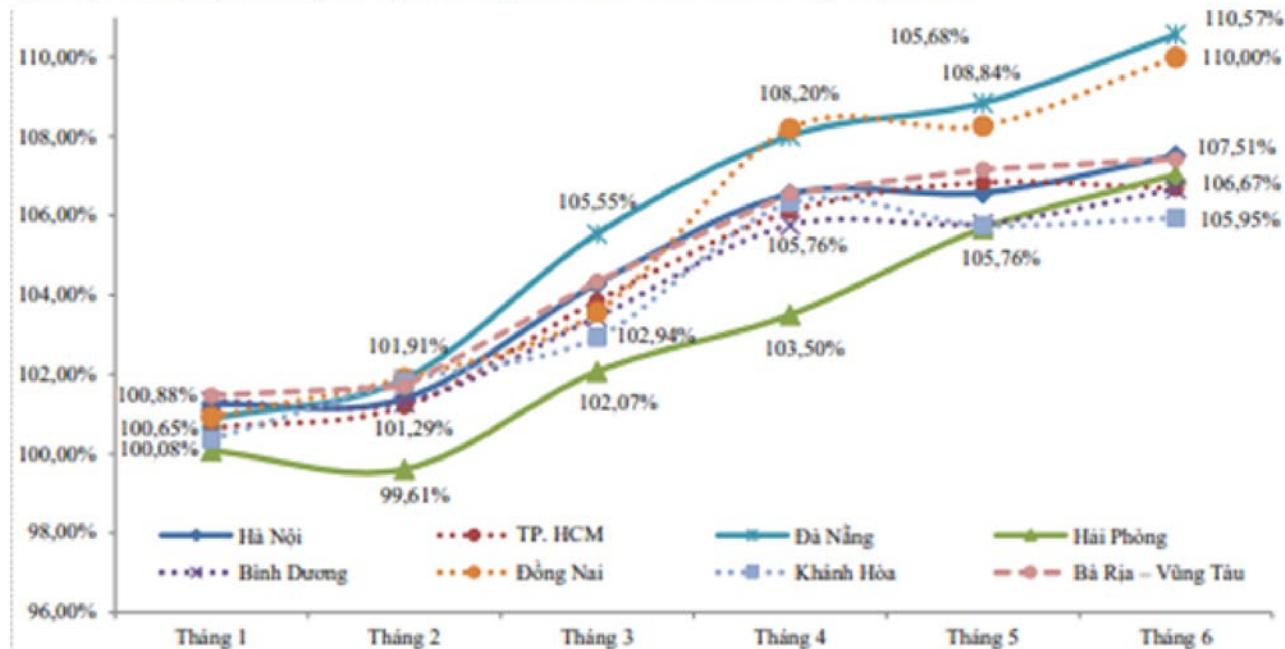
Giá giao dịch đất nền cho xây dựng nhà ở tại các dự án trong nửa đầu năm 2022 nhìn chung tăng tương đối cao ở hầu hết các địa phương. Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Đà Nẵng là các địa phương có mức giá giao dịch bình quân tăng khá mạnh so với cả nước, trong đó cụ thể tại các khu vực: Phú Mỹ, Xuyên Mộc, Long Điền (Bà Rịa - Vũng Tàu); Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn (Đà Nẵng); TP. Biên Hòa, Long Thành, Vĩnh Cửu (Đồng Nai).

Thời điểm đầu quý I, ngày sau khi kỳ nghỉ Tết Nguyên đán kết thúc đã xuất hiện hiện tượng sốt đất cục bộ tại một số địa phương như Cam Lâm (Lâm Đồng), Thạch Hà, Cẩm Xuyên (Hà Tĩnh); Vĩnh Linh, Thiệu Phong (Quảng Trị); Bố Trạch, Lệ Thủy, Đồng Hới (Quảng Bình); Bình Sơn, Đức Phổ (Quảng Ngãi);...do các đối tượng môi giới lợi dụng thông tin tại địa phương có quy hoạch đầu tư các dự án lớn như sân bay, các dự án giao thông trọng điểm, khu đô thị mới, khu du lịch nghỉ dưỡng,... để thổi giá, tạo nên những cơn sốt đất ảo. Giá đất nền tại các khu vực này bị tăng nhanh trong thời gian ngắn tuy nhiên tính thanh khoản không cao. Trước tình trạng đó, chính quyền địa phương đã có những chính sách quản lý kịp thời như tăng cường quản lý về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dừng các giao dịch phân lô bán nền,...đã khiến cho các cơn sốt đất nhanh chóng hạ nhiệt



Tuy nhiên giá chào bán đất nền sau các đợt tăng nóng tuy có giảm nhưng vẫn giữ ở mức cao so với thời điểm trước đó.

Biến động giá giao dịch bình quân đất nền cho xây dựng nhà ở trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 9



Hình 9. Biến động giá giao dịch thứ cấp đất nền dự án xây dựng nhà ở tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

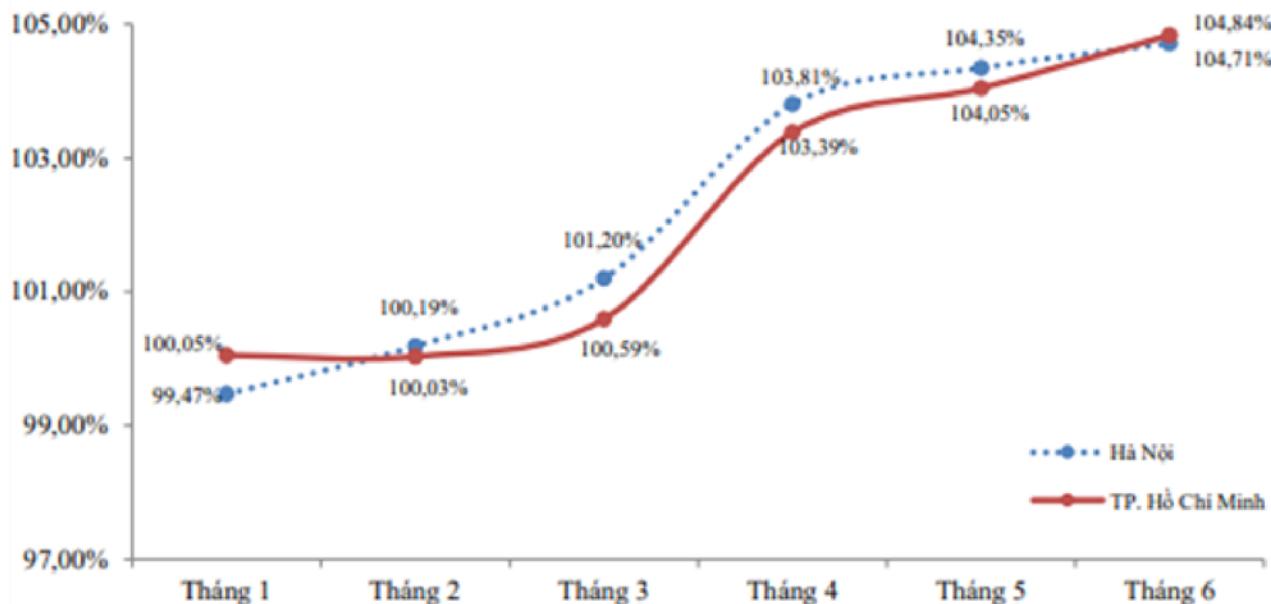




Trong 6 tháng đầu năm 2022, nguồn cung văn phòng cho thuê từ các dự án mới vẫn khan hiếm, chủ yếu vẫn đến từ phần diện tích cho thuê của các tòa nhà hỗn hợp. Trong quý nửa đầu năm 2022 có một số dự án tòa nhà văn phòng mới được khởi công xây dựng như dự án tòa nhà văn phòng hạng A The Sun Tower quy mô 87.000m², dự án OfficeHaus quy mô 23.000m² tại TP. Hồ Chí Minh, dự án tòa nhà văn phòng Fideco quy mô khoảng 6.400m² được tái khởi động sau thời gian phải tạm dừng để bố trí vốn.

Nhu cầu thuê văn phòng và công suất cho thuê văn phòng trong nửa đầu năm 2022 tăng so với cùng kỳ năm 2021 và đều tăng ở tất cả các phân khúc. Việc các doanh nghiệp đã dần quay trở lại hoạt động và sự phát triển của nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ với quy mô khoảng 40÷60 người đã làm tăng nhu cầu thuê phòng, đặc biệt là đối với loại văn phòng hạng B, C. Tỷ lệ lấp đầy các tòa nhà văn phòng trong 6 tháng đầu năm trên bình diện cả nước đều có xu hướng tăng, tại một số tòa nhà ở khu vực trung tâm Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, tỷ lệ lấp đầy còn đạt trên mức 95%, có nơi đạt 100% (như: Saigon Centre, Diamond Plaza, Bitexco tại TP. Hồ Chí Minh, Lancaster Luminaire, Discovery Central tại Hà Nội).

Nguồn cung mới hạn chế trong khi nhu cầu thuê ngày càng tăng cao đã khiến giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong nửa đầu năm 2022 có xu hướng tăng so với cuối năm 2021. Giá cho thuê văn phòng tại thời điểm cuối quý II/2022 tại TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 5% so với cuối năm 2021, trong đó giá cho thuê tăng cao tại một số khu vực như: quận 1, 4, TP. Thủ Đức (tại TP. Hồ Chí Minh); quận Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Nam Từ Liêm (tại Hà Nội). Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 10.



Hình 10. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

Nguồn: Viện Kinh tế Xây dựng theo dõi, tổng hợp





Đối Với Mặt Bằng Thương Mại

Trong 6 tháng đầu năm 2022, số lượng dự án trung tâm thương mại và siêu thị mới được khai trương đi vào hoạt động không nhiều. Một số dự án trung tâm thương mại mới được khai trương như: Vincom Mega Mall Smart City (Hà Nội) quy mô 68.000 m², Vincom Plaza Mỹ Tho (Tiền Giang) 14.200 m², Vincom Plaza Trần Huỳnh (Bạc Liêu) 10.900 m², GO! Lào Cai (Lào Cai) khoảng 30.000m².

Nhu cầu thuê mặt bằng thương mại trong nửa đầu 2022 tăng so với kỳ trước khi những ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh không còn tác động mạnh tới tâm lý của người dân, nhu cầu mua sắm và trao đổi hàng hóa tăng, đặc biệt là vào các dịp lễ tết. Việc ngành du lịch đang hồi phục và phát triển tốt cũng là yếu tố tích cực tác động đến thị trường cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại và cả mặt bằng bán lẻ nhà phố khi nhu cầu tham quan mua sắm tăng cao. Bên cạnh đó, nhu cầu thuê mặt bằng cũng tăng lên khi nhiều nhà bán lẻ lớn trong và ngoài nước đang thực hiện kế hoạch mở rộng quy mô thị trường kinh doanh. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng so với nửa cuối năm 2021 và đạt mức trung bình khoảng 92÷95%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong 6 tháng đầu năm 2022 nhìn chung tăng khoảng 3÷5% so với cuối năm 2021.



Đối Với Khách Sạn, Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng

Trong 6 tháng đầu năm 2022, trên địa bàn cả nước ghi nhận nguồn cung mới từ một số khách sạn 4 - 5 sao, khu nghỉ dưỡng được khai trương và đi vào hoạt động như: Radisson Hotel Danang 5 sao tại Đà Nẵng, Holiday Inn Resort Ho Tram Beach 5 sao tại Bà Rịa - Vũng Tàu, khu nghỉ dưỡng An Lâm Retreats Saigon River tại TP.Hồ Chí Minh. Một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng được mở bán mới trong nửa đầu năm và thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư như: Fusion Resort & Villas Đà Nẵng, The Filmore Da Nang, Aria Đà Nẵng Hotel and Resort (tại Đà Nẵng); Cam Ranh Bay Hotels & Resorts (tại Khánh Hòa); The Ocean Villas Quy Nhơn, Maia Resort Quy Nhơn (tại Bình Định),...



Đối Với Khách Sạn, Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong nửa đầu năm 2022 tăng mạnh so với nửa cuối năm 2021 khi nhu cầu tham quan nghỉ dưỡng tăng cao sau thời gian dài chịu ảnh hưởng của dịch bệnh. Bên cạnh đó, việc mở cửa du lịch quốc tế và sự kiện Việt Nam đăng cai tổ chức SEA Games 31 cũng đã khiến lượng khách quốc tế đến Việt Nam cũng tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước 8 tạo điều kiện cho ngành du lịch phát triển, qua đó thúc đẩy sự hồi phục và phát triển của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

Giá thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng so với thời điểm cuối năm 2021 ở mức bình quân khoảng 20 - 25%.



Đối Với Bất Động Sản Công Nghiệp

Ngành công nghiệp hiện vẫn là ngành có mức tăng trưởng tốt và thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư ở trong và ngoài nước. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong 6 tháng đầu năm trên địa bàn cả nước sẽ góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai như: khu công nghiệp Cây Trường quy mô 700ha, VSIP III quy mô 1.000ha tại Bình Dương; khu công nghiệp Nam Tân Tập quy mô 245ha và khu công nghiệp Tân Tập quy mô 654ha, dự án nhà xưởng và nhà kho quy mô 13,4ha tại khu công nghiệp Phú An Thạnh tại Long An; khu công nghiệp Quảng Trị quy mô khoảng 500ha tại Quảng Trị; dự án nhà xưởng và nhà kho khu công nghiệp Hố Nai quy mô 16,3ha tại Đồng Nai;....





Đối Với Bất Động Sản Công Nghiệp

Tỷ lệ lấp đầy ở các khu công nghiệp của cả nước trong nửa đầu năm 2022 có xu hướng tăng và đạt ở mức cao, trong đó tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở phía Bắc trong nửa đầu năm 2022 đạt khoảng 80%, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại các tỉnh thành phía Nam là khoảng 85%. Tại một số địa phương, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp còn ở mức cao trên 95% như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh.

Giá thuê bất động sản công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2022 tiếp tục có xu hướng tăng đều theo quý và giá cho thuê bình quân tăng khoảng 10÷12% so với cùng kỳ năm 2021



DỰ BÁO

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

6 THÁNG CUỐI NĂM 2022



Tình hình phát triển kinh tế 6 tháng cuối năm 2022: Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới đang đổi mới với nhiều khó khăn, Việt Nam vẫn là quốc gia được đánh giá khả quan về mức tăng trưởng kinh tế. Dự báo nửa cuối năm 2022 nền kinh tế Việt Nam vẫn sẽ giữ được đà tăng trưởng tốt và đạt được mục tiêu mức tăng GDP cho cả năm 2022 là khoảng 6÷6,5% (theo Nghị quyết về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022).

Các chính sách mới về quản lý và phát triển thị trường bất động sản: Các chính sách mới đã được ban hành trong nửa đầu năm 2022 và một số chính sách mới được thông qua và dự định ban hành trong thời gian tới sẽ giúp thị trường hoàn thiện hành lang pháp lý, góp phần điều tiết, hỗ trợ và kiểm soát sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

Các chính sách về quản lý và huy động nguồn vốn của thị trường bất động sản: Các chính sách về kiểm soát nguồn vốn vay đối với lĩnh vực bất động sản, tăng lãi suất cho vay từ các ngân hàng thương mại, siết chặt việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản có thể làm thị trường gặp khó trong việc huy động vốn. Theo FiinGroup, tổng giá trị các trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đáo hạn trong năm 2022 ước đạt khoảng 122 nghìn tỷ đồng trong bối cảnh thị trường bất động sản hiện vẫn còn gặp nhiều khó khăn sẽ tạo áp lực không nhỏ tới các doanh nghiệp bất động sản. Bên cạnh đó, việc thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn biến động mạnh theo tình hình chứng khoán thế giới và chưa thực sự ổn định và hồi phục cũng tác động không nhỏ tới thị trường bất động sản khi huy động nguồn vốn qua kênh đầu tư này



Hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương: Việc rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trình tự, thủ tục, điều kiện pháp lý đối với các dự án bất động sản tiếp tục được đẩy mạnh tại các địa phương.Thêm vào đó, cơ quan quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương luôn chủ động theo dõi, kiểm soát chặt chẽ các thông tin về tình hình giao dịch bất động sản trên địa bàn, các thông tin về quy hoạch, triển khai các dự án mới và có biện pháp xử lý kịp thời để điều tiết thị trường cũng là yếu tố tích cực giúp cho thị trường bất động sản phát triển ổn định.

Quá trình đô thị hóa: Quá trình đô thị hóa tại Việt Nam vẫn đang diễn ra rất mạnh mẽ khi có khoảng 45% dân số sống ở khu vực đô thị. Chính phủ và các Bộ, Ngành, địa phương vẫn đang tích cực kiểm tra, rà soát, kiểm tra, đôn đốc quá trình triển khai dự án nhằm tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc và đẩy mạnh quá trình giải ngân vốn đầu tư công trong nửa cuối năm 2022. Các công tác quy hoạch, phát triển hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp được đẩy mạnh triển khai tại các địa phương và hoạt động đẩy mạnh quá trình thực hiện các dự án đầu tư công trong giai đoạn nửa cuối năm 2022 sẽ tác động tích cực tới thị trường bất động sản khi nhu cầu đầu tư bất động sản, nguồn cung từ các dự án mới và kỳ vọng tăng giá các sản phẩm bất động sản tại các khu vực này tăng lên.



Tính chu kỳ theo năm của thị trường bất động sản: Theo chu kỳ, giai đoạn nửa cuối quý III và quý IV thường là thời kỳ thị trường bất động sản phát triển sôi động hơn giai đoạn đầu năm khi nguồn cung, nhu cầu, lượng giao dịch hầu hết đều tăng ở các loại hình bất động sản trên thị trường.

Giá các yếu tố đầu vào: Giá thành của các yếu tố đầu vào trong hoạt động xây dựng, đầu tư tạo lập bất động sản như giá vật liệu xây dựng, nhiên liệu vẫn tiếp tục có xu hướng tăng. Đặc biệt là giá xăng, dầu tại thời điểm cuối quý II/2022 đã có mức tăng mạnh khoảng 40% so với thời điểm đầu năm 2022, bình quân 6 tháng đầu năm 2022 giá xăng dầu trong nước tăng 51,83% so với cùng kỳ năm 2021 (theo Tổng cục Thống kê) có thể tác động làm tăng chi phí giá thành hàng hóa bất động sản và ảnh hưởng tới nguồn cung sản phẩm mới trong tương lai.



Dự báo xu thế thị trường bất động sản

1 Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung nhà ở mới trong nửa cuối năm 2022 dự báo tiếp tục hạn chế khi trình tự, thủ tục, điều kiện đối với các giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai vẫn đang được kiểm soát chặt chẽ. Lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại đang được điều chỉnh tăng trong bối cảnh các kênh huy động vốn từ trái phiếu, chứng khoán đang gặp khó khăn sẽ làm tăng gánh nặng về chi phí vốn cho các doanh nghiệp đầu tư bất động sản. Bên cạnh đó, việc giá các loại vật liệu đầu vào trong quá trình tạo lập các sản phẩm bất động sản tăng (như giá cát, xi măng, xăng dầu,...) có thể tác động làm tăng giá thành, giảm mức độ cạnh tranh về giá của sản phẩm sẽ khiến cho các nhà đầu tư tạo lập bất động sản phải cân nhắc trong việc triển khai dự án.

Phân khúc nhà ở và đất nền trong tương lai có tiềm năng phát triển tốt khi các dự án đầu tư hạ tầng và các dự án nhà ở, khu đô thị mới sẽ được phê duyệt và thực hiện triển khai. Bên cạnh đó, nhu cầu thực để mua nhà đối với loại hình bất động sản này vẫn ở mức cao. Thị trường bất động sản trong nửa cuối năm 2022 có thể khó xảy ra các cơn sốt đất khi các cơ quan nhà nước đang kiểm soát tốt về minh bạch thông tin các dự án, bên cạnh đó việc



nguồn vốn của thị trường đang bị thu hẹp cũng làm giảm tính thanh khoản của thị trường. Giá đất nền trong khu dân cư hiện hữu trong nửa cuối năm 2022 có thể giảm nhẹ nhưng vẫn tiếp tục giữ ở mức cao tại một số địa phương.

Lượng giao dịch căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề, đất nền dự báo sẽ tăng khoảng 10% trong nửa cuối năm 2022.

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở tại các dự án sẽ vẫn có xu hướng tăng dần theo quý. Đối với căn hộ chung cư, mặt bằng giá tại phân khúc trung và cao cấp tiếp tục bị đẩy cao, trong đó các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh do nguồn cung mới ngày càng khan hiếm có thể xuất hiện những dự án chung cư có mức giá bán sơ cấp rất cao so với bình quân khu vực. Ngược lại thị trường bất động sản tại các khu vực lân cận 2 địa phương này như Bình Dương, Long An, Đồng Nai, Hải Phòng lại có cơ hội phát triển sôi động hơn khi quỹ đất còn nhiều và có nhiều dự án mới được đầu tư xây dựng.



2 Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê hạng A, B sẽ được bổ sung từ một số dự án tòa nhà văn phòng sẽ hoàn thành và có kế hoạch ra mắt thị trường trong nửa cuối năm 2022. Bên cạnh đó, các dự án văn phòng hạng C và khối đế tòa nhà hỗn 19 hợp sẽ tiếp tục cung cấp thêm cho thị trường nhiều diện tích cho thuê với mức giá cạnh tranh hơn, đặc biệt là ở các khu vực ngoài trung tâm. Đối với mặt bằng thương mại, dự kiến trong nửa cuối năm 2022 thị trường sẽ được bổ sung nguồn cung từ một số dự án trung tâm thương mại và siêu thị lớn đã hoàn thành và có kế hoạch ra mắt để đón nhu cầu mua sắm tăng lên dịp cuối năm.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng cũng như mặt bằng cho thuê tại các trung tâm thương mại trong 6 tháng cuối năm so với 6 tháng đầu năm 2022 dự báo tiếp tục tăng nhẹ.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong 6 tháng cuối năm 2022 dự báo tăng khoảng 5 - 10% so với cùng kỳ năm 2021.





3 Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Thị trường khách sạn và bất động sản du lịch nghỉ dưỡng trong nửa cuối năm 2022 dự báo sẽ tiếp tục sôi động, đặc biệt trong giai đoạn quý III vẫn là thời gian cao điểm của du lịch nội địa, nhu cầu tham quan nghỉ mát sẽ tiếp tục tăng mạnh trong giai đoạn này. Nguồn cung khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng dự báo sẽ tăng so với nửa đầu năm khi nhiều dự án mới đã hoàn thành và có kế hoạch khai trương đón khách trong quý III, IV.

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường dự kiến sẽ tăng mạnh trong quý III và công suất thuê phòng bình quân trong nửa cuối năm 2022 dự kiến tăng khoảng 10% so với kỳ trước.

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng cuối năm dự báo tiếp tục tăng khoảng 15% so với kỳ trước.

4 Đối với bất động sản công nghiệp

Bất động sản công nghiệp trong nửa cuối năm 2022 dự báo sẽ vẫn là loại hình có tiềm năng phát triển tốt khi nhu cầu vẫn có xu hướng tăng và nguồn cung cho loại hình này vẫn còn dư địa phát triển tốt. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện sẽ bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp dự báo tiếp tục tăng so với cùng kỳ năm 2021 và giữ ở mức cao. Giá cho thuê bất động sản công nghiệp có thể tăng từ 5% so với cùng kỳ năm 2021.



ĐỀ XUẤT MỘT SỐ KIẾN NGHỊ!

Từ kết quả phân tích, đánh giá và dự báo diễn biến thị trường bất động sản cho thấy, để thị trường phát triển bền vững trong thời gian tới, việc quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản cần một số giải pháp sau:

➡ Tiếp tục nghiên cứu và đề xuất các giải pháp nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong các quy định liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, đặc biệt những khó khăn trong quá trình xin phê duyệt dự án cho các chủ đầu 20 tư trong và ngoài nước



- ➡ Tiếp tục nghiên cứu đề xuất các giải pháp khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp để đáp ứng nhu cầu của phần lớn người dân, đặc biệt là người thu nhập thấp khu vực đô thị;
- ➡ Tiếp tục theo dõi, kiểm tra tình hình biến động giá nguyên liệu, vật liệu xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời, hạn chế tình trạng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lợi dụng việc tăng giá của các yếu tố đầu vào để đẩy cao giá bán các sản phẩm bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở.
- ➡ Tiếp tục nghiên cứu và đưa ra giải pháp nhằm kiểm soát hoạt động công chứng các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản, tránh tình trạng kê khai "hai giá" trong chuyển nhượng bất động sản với mục đích trốn thuế, gây thất thu cho nguồn ngân sách nhà nước.
- ➡ Tiếp tục nghiên cứu và đưa ra chế tài cụ thể hơn đối với các hành vi "bỏ cọc" trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, tránh tình trạng đấu giá với mức giá quá cao sau đó bỏ cọc nhằm mục đích tạo các cơn sốt đất ảo để đẩy cao mặt bằng giá đất tại các địa phương.
- ➡ Các địa phương cần tiếp tục kiểm soát chặt chẽ hoạt động khai thác, sử dụng đất; cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, lộ trình triển khai các dự án; phát hiện và xử lý triệt để các đối tượng đưa tin sai sự thật, gây ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường



CÁC CHÍNH SÁCH- PHÁP LUẬT MỚI TÁC ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BDS

•**NGHỊ ĐỊNH SỐ 02/2022/NĐ-CP** ngày 06/1/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP), sửa đổi, bổ sung cụ thể hơn về điều kiện đối với các tổ chức, cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản; quy định về áp dụng mẫu hợp đồng trong kinh doanh bất động sản bao gồm mua bán, thuê mua, thuê đối với nhà ở, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, công trình xây dựng và chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất...

•**BẮT BUỘC PHẢI SỬ DỤNG MẪU HỢP ĐỒNG CHUNG**. Ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022 là 08 mẫu hợp đồng để sử dụng để mua bán căn hộ chung cư, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; nhà ở riêng lẻ... các hoạt động kinh doanh bất động sản đều cần phải áp dụng các mẫu chuẩn này theo Nghị định 02.

•**NGHỊ ĐỊNH SỐ 16/2022**, ban hành ngày 28/01/2022, về Quy định xử phạt vi phạm hành chính về Xây dựng. Quy định rõ về xử phạt hành chính đối với các hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh BDS và vi phạm trong hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới BDS

•**NGHỊ ĐỊNH SỐ 10/2022/NĐ-CP**, ban hành ngày 15/01/2022 có hiệu lực từ 01/03/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ. Sửa đổi bổ sung một số quy định về miễn nộp lệ phí trước bạ nhà đất đối với một số trường hợp

•**NGHỊ ĐỊNH SỐ 15/2022/NĐ-CP** ngày 28/1/2022 của Chính phủ quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Theo đó, quy định giảm thuế GTGT cho nhiều nhóm hàng hóa, dịch vụ.

•**QUYẾT ĐỊNH SỐ 03/2022/QĐ-TTg**, ban hành ngày 18/02/2022 về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ. Quy định tiêu chuẩn cụ thể về nhà ở công vụ đối với cơ quan Trung ương, tiêu chuẩn nhà ở công vụ đối với địa phương, tiêu chuẩn nhà ở công vụ Bộ Quốc phòng, Bộ Công An,...



•**NGHỊ QUYẾT SỐ 11/NQ-CP**, Thực hiện hỗ trợ cho vay đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về NOXH theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2019/NĐ-CP và các văn bản có liên quan với tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng.

•**CÔNG ĐIỆN SỐ 8847/CĐ-VPCP, CÔNG ĐIỆN SỐ 304/CĐ-TTg**, về chấn chỉnh hoạt động thị trường trái phiếu doanh nghiệp và đấu giá quyền sử dụng đất



TÀI LIỆU THAM KHẢO

- 1.Tham khảo nguồn thông tin từ Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2022 của Viện Kinh tế Xây dựng (Bộ Xây dựng)
- 2.Tham khảo nguồn thông tin từ Báo cáo thị trường Bất động sản quý 1, quý 2 năm 2022 của Hiệp Hội Bất Động Sản Việt Nam, Hội Môi Giới Bất Động Sản Việt Nam
- 3.Tham khảo nguồn thông tin từ Viện Kinh tế Xây dựng theo dõi, tổng hợp
- 4.Tham khảo nguồn thông tin từ các công ty CBRE, Savills, JLL,..
- 5.Tham khảo nguồn thông tin từ các báo chính thống: baochinhphu.vn, congthuong.vn, luatvietnam.vn, ...
- 6.Tham khảo thông tin từ thông cáo báo chí.
- 7.Kết quả tổng hợp, phân tích từ nguồn dữ liệu nội bộ của Công ty CP Đầu tư & Thẩm Định Quốc tế Đông Dương (SunValue)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & THẨM ĐỊNH QUỐC TẾ ĐÔNG DƯƠNG INDOCHINA INTERNATIONAL APPRAISAL & INVESTMENT J.S.C

Địa chỉ: 15 Nguyễn Lương Bằng, P. Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (0283) 9991 107 - Email: info@sunvalue.vn - Website: sunvalue.vn

HÀ NỘI

Tầng 7 tòa nhà Viwaseen, 48 Tố Hữu,
P. Trung Văn, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội
T: (024) 3556 9477 - F: (024) 3556 9478

SÀI GÒN

175 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú
Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
T: (028) 3844 3396 - F: (028) 3991 0475

ĐÀ NẴNG

27-29, Lý Tự Trọng, P.Thạch Thang,
Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
T: (236) 3867 566 - F: (236) 3867 565

CẦN THƠ

Số 49, Đường 3/2, Phường Hưng Lợi, Quận
Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
Hotline: (0292) 3917 909