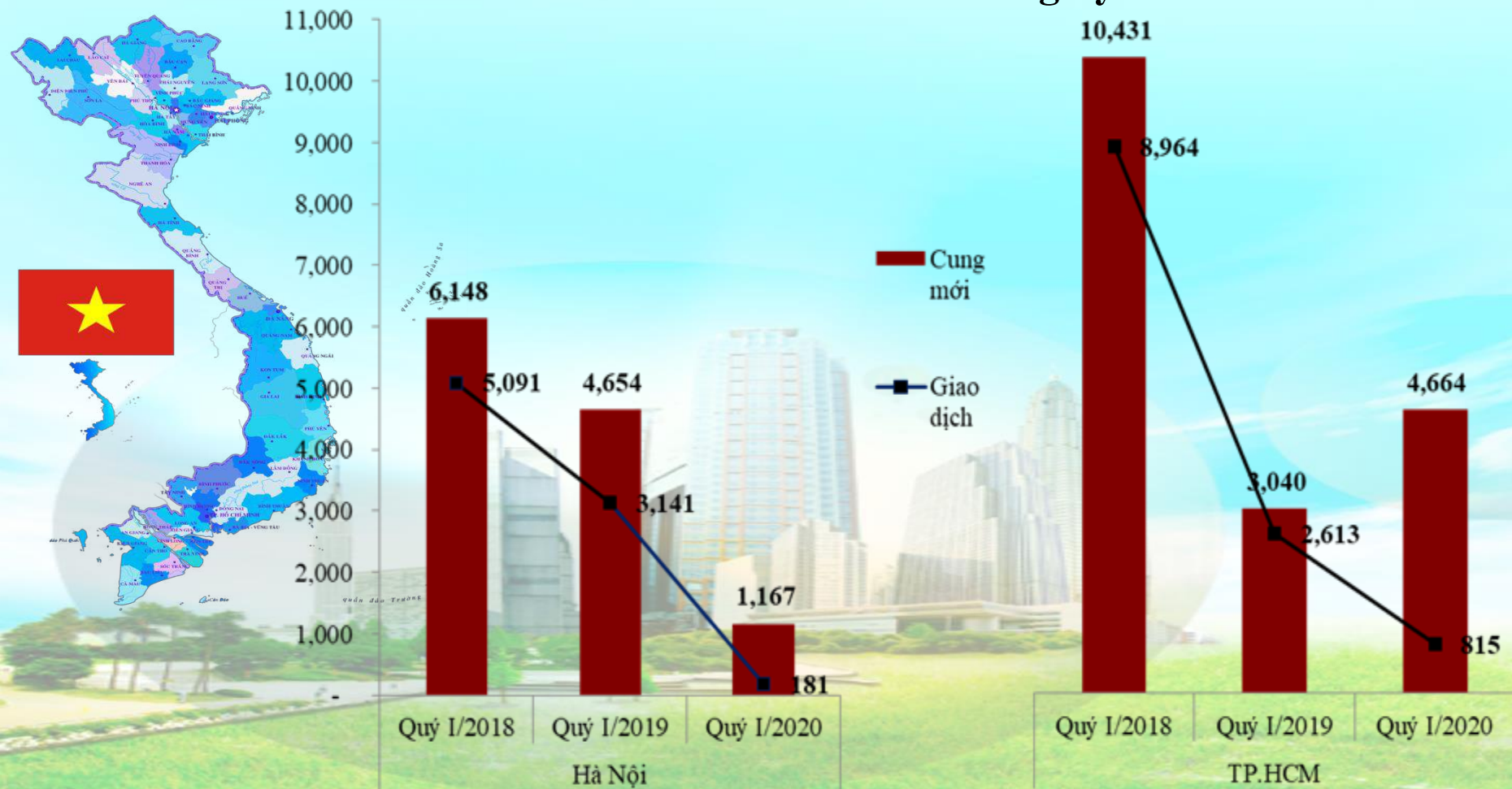


II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

Biểu đồ lượng giao dịch/căn hộ mới chào bán Quý I/2020 so với cùng kỳ các năm



II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

+ **Tại các khu vực khác:** giao dịch chủ yếu là các dòng sản phẩm thấp tầng (đất nền, liền kề,..). Trước Tết Nguyên đán, đây vẫn là dòng sản phẩm dành được nhiều sự quan tâm từ khách hàng và các nhà đầu tư nhỏ lẻ nhưng do tình hình dịch bệnh nên giao dịch diễn ra rất hạn chế.



II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

- **Đối với các Dự án du lịch, nghỉ dưỡng:** Trong Quý I/2020 sản phẩm mới chào bán ra thị trường rất khan hiếm, có một số ít các giao dịch đến từ các Dự án đã chào bán trước đó.



Tính đến hết năm 2019, trên cả nước (ngoại trừ Phú Yên, Quảng Bình, Hải Phòng, Hà Nội, TP.HCM,... và các tỉnh khu vực rừng núi) có 139.281 s/p du lịch nghỉ dưỡng được đầu tư xây dựng, trong đó 41.667 s/p đã đi vào sử dụng, cụ thể:

STT	Thực trạng đầu tư	Tổng sản phẩm	Đã sử dụng	Đã hoàn thiện XD nhưng chưa sử dụng	Đang xây dựng	Chưa xây dựng
1	Condotel	82,902	19,611	3,379	44,458	15,454
2	Biệt thự nghỉ dưỡng, Villas	28,099	8,984	1,157	16,248	1,710
3	Phòng Khách sạn	12,617	8,294	-	1,995	2,328
4	Shophouse	15,663	4,778	1,543	5,503	3,839
Tổng		139,281	41,667	6,079	68,204	23,331

II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

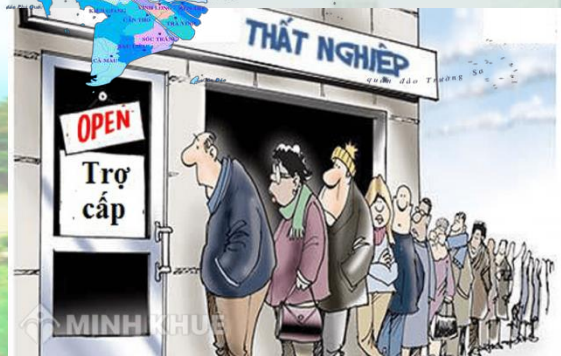
PRICE

Thứ hai, mặc dù thị trường vô cùng trầm lắng song giá bán bất động sản không hề có sự sụt giảm so với Quý IV/2019 và chưa có bất cứ doanh nghiệp nào công bố chính sách giảm giá sản phẩm.

Thứ ba, các chủ đầu tư cũng như các sàn giao dịch buộc phải tạm hoãn các hoạt động mở bán dự án vì tâm lý tránh tụ tập đông người trong lúc dịch bệnh bùng phát.



Thứ tư, các sàn giao dịch, cá nhân môi giới BĐS: 100% chịu ảnh hưởng từ tình hình dịch bệnh; vừa thiếu nguồn hàng để bán, vừa không có được sự quan tâm từ khách hàng, nhà đầu tư vì phải lo chống dịch. Theo ghi nhận từ các khu vực, khoảng 50% số sàn giao dịch phải đóng cửa, có hiện tượng nhiều cá nhân môi giới BĐS thất nghiệp.



II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

Thứ năm, trong bối cảnh tín dụng siết chặt cộng hưởng với không bán được sản phẩm do dịch bệnh đã xuất hiện dấu hiệu tìm kiếm nhà đầu tư của các chủ đầu tư yếu năng lực tài chính để chào mời, chuyển nhượng dự án theo hình thức M&A hoặc cổ phần, hoặc từng phần dự án.



Thứ sáu, có hiện tượng một số nhóm đầu cơ lợi dụng thông tin về việc đầu tư phát triển dự án của các tập đoàn để đẩy giá, tạo sự hỗn loạn trong thị trường nhằm mục đích trục lợi. Ví dụ như ở Bà Rịa - Vũng Tàu, Thạch Thất (Hà Nội),...

III. GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ

Đối với Doanh nghiệp

➤ Các loại hình Doanh nghiệp BĐS cần thiết phải nghiên cứu để tìm ra phương án tái cấu trúc lại bộ máy, nhân sự và các giải pháp kinh doanh theo hướng tinh gọn, công nghệ hóa và chuyên nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và giảm chi phí sản xuất, vừa tăng chất lượng vừa giảm giá sản phẩm.

➤ Doanh nghiệp phát triển BĐS nên chú trọng nhiều hơn đến phân khúc nhà ở giá thấp và nhà ở xã hội. Đây là phân khúc luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong nhu cầu của khách hàng và chắc chắn luôn có tỷ lệ hấp thụ cao cho dù hậu quả của dịch bệnh làm cho tình hình kinh tế suy giảm.



III. GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ

Đối với Doanh nghiệp

Các Sàn giao dịch Bất động sản nên thực hiện:

- Nâng cấp hệ thống công nghệ để tăng hiệu quả kinh doanh;
- Cấu trúc lại bộ máy, hệ thống quản trị nhằm giảm chi phí và tăng tính cạnh tranh cho Doanh nghiệp;
- Tổ chức các hoạt động đào tạo nhằm nâng cao chất lượng và chuẩn hóa theo hướng chuyên nghiệp đội ngũ nhân viên môi giới;
- Duy trì các hoạt động marketing để giữ vững khách hàng tại thị trường truyền thống và tiếp tục mở rộng phát triển;
- Có giải pháp để chăm lo và hỗ trợ đội ngũ nhân viên của Công ty, không nên bỏ mặc họ trong bối cảnh khó khăn chung của toàn xã hội;
- Để sớm ổn định và đưa thị trường BĐS phát triển bền vững, các Sàn giao dịch BĐS cần kiên quyết không vì lợi ích cá nhân mà tiếp tay cho các dự án ma, dự án không phù hợp quy định pháp luật.



III. GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ

Đối với cá nhân môi giới Bất động sản:



- Tranh thủ trong khoảng thời gian nghỉ do dịch bệnh để hoàn thiện kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ và nâng cao chất lượng nghề nghiệp, nâng cao giá trị bản thân.

- Hỗ trợ, chung tay cùng Doanh nghiệp vượt qua khó khăn, đặc biệt cần tuân thủ sự chỉ đạo, hướng dẫn của Chính phủ và chính quyền địa phương trong công tác phòng chống dịch bệnh.



III. GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ

Đối với Chính Phủ :

Ngoài những nội dung Hiệp hội BĐS Việt Nam đã kiến nghị Chính phủ theo văn bản số 14/2020/VNREA.VP ngày 25/2/2020, Hội môi giới BĐS Việt Nam kiến nghị thêm một số nội dung sau:

Một là, đưa các Doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh dịch vụ BĐS vào nhóm đối tượng được hưởng các gói hỗ trợ của Chính phủ đã phê duyệt vì nhóm này thực chất cũng chịu tác động và ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh.

Hai là, trực tiếp và thực chất hơn các khoản hỗ trợ cho các Sàn giao dịch và môi giới BĐS như:

- ✓ Hoãn tiền thuê đất cho Doanh nghiệp kinh doanh BĐS, theo đó, các Doanh nghiệp này sẽ hoãn tiền thuê đất cho các Sàn giao dịch BĐS thuê lại mặt bằng;
- ✓ Hoãn tiền phải nộp bảo hiểm xã hội cho đến hết dịch bệnh và sau khi hết dịch 12 tháng để Doanh nghiệp có thêm nguồn hỗ trợ và trả lương cho người lao động;
- ✓ Tiếp cận được nguồn vay từ ngân hàng để trả một phần lương cho nhân viên và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp.



III. GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ

Đối với Chính Phủ :

Ba là, để phù hợp hơn với nhu cầu thị trường, cần xem xét lại việc quy định người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam theo hướng mở rộng tỷ lệ người nước ngoài được mua nhà tại các dự án nhà ở thuộc phân khúc cao cấp (phân khúc này ít phù hợp nhu cầu trong nước mà phù hợp với nhu cầu của người nước ngoài nhiều hơn). Hiện nay, phân khúc này đang có lượng hàng tồn kho ở mức cao, việc làm trên sẽ góp phần tăng tính thanh khoản và giảm lượng hàng tồn kho trên thị trường.

Bốn là, chỉ đạo các tỉnh, thành quyết liệt hơn nữa trong việc vận dụng những nội dung vướng mắc của quy định pháp luật mà Chính phủ đã tháo gỡ để đẩy nhanh quy trình giải quyết thủ tục cho các dự án BĐS, làm tăng nguồn cung cho thị trường BĐS và thúc đẩy phát triển kinh tế.



III. GIẢI PHÁP, KIẾN NGHỊ

Đối với Chính Phủ :

Năm là, Chính phủ cần sớm phê duyệt chính sách bù lãi suất và thúc đẩy các ngân hàng cho vay vốn để đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Chắc chắn sau dịch bệnh, nếu chúng ta phát triển mạnh xây dựng nhà ở xã hội sẽ giúp nền kinh tế sớm phục hồi.



Sáu là, đối với quản lý nhà nước tại các địa phương cần tăng cường kiểm soát nhằm hạn chế hiện tượng dự án ma, dự án không đúng quy định pháp luật và đặc biệt không để xảy ra hiện tượng tạo thị trường ảo để trục lợi như ở Hà Nội, Bà Rịa - Vũng Tàu trong thời gian qua.

