

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**



BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I - 2020

(Báo cáo chỉ sử dụng nội bộ, các số liệu
chỉ mang tính tham khảo, không phục vụ cho việc nghiên cứu của các tổ chức khác)

Tháng 4-2020

PHẠM VI ĐÁNH GIÁ

Tập trung vào các sản phẩm tại các dự án BĐS chào bán lần đầu ra thị trường trên địa bàn Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành trên cả nước có thị trường bất động sản phát triển và có giao dịch tốt và được giao dịch thông qua các sàn giao dịch BĐS là thành viên Hội Môi giới BĐS Việt Nam.

Các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng được tập trung điều tra đánh giá tại Nha Trang, Đà Nẵng, Quảng Ninh. Và mở rộng điều tra, đánh giá thêm tại các địa phương: Quy Nhơn, Thanh Hóa, Bình Thuận,...
(số liệu được cung cấp bởi Chủ đầu tư dự án và sàn giao dịch BĐS).

PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ

Tổng hợp số liệu từ số lượng giao dịch BĐS thực tế của các sàn bất động sản tại các địa bàn tổ chức điều tra. Phương pháp phân tích, tổng hợp và đánh giá như sau:

- ✓ Phân loại sản phẩm BĐS căn hộ để ở dựa theo các tiêu chí về giá bán: Phân khúc giá bình dân: dưới 25 triệu đồng/m², Phân khúc trung cấp: từ 25 - dưới 35 triệu đồng/m²; Phân khúc cao cấp: từ 35 triệu đồng/m² trở lên;
- ✓ Sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng bao gồm: Condotel (không phân loại).

Phân tích, so sánh số liệu nguồn cung của các dự án BĐS tại từng khu vực *(điều tra riêng biệt, có tham khảo thêm số liệu nguồn cung các Dự án đủ điều kiện bán hàng do Sở Xây dựng Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh cấp)*. Đưa ra báo cáo tổng hợp, đánh giá tình hình thị trường BĐS trong kỳ.

Các giao dịch được thống kê là các giao dịch đã được ký hợp đồng mua hoặc đặt cọc mua tại các sàn giao dịch Bất động sản nộp báo cáo.

I. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG



Thị trường BDS Việt Nam Quý I - 2020

Thuận lợi

1. Nghị định số 25/2020/NĐ-CP đã tháo gỡ một phần các vướng mắc của Luật trong thủ tục dành cho phát triển dự án bất động sản tại các địa phương. Theo đó, việc giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu sẽ được triển khai ngay sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ tái định cư khu đất thực hiện dự án.

2. Thông tư số 21/2019/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (QCVN 04:2019/BXD) có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2020. Theo đó, diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư sẽ không nhỏ hơn 25m² đối với dự án nhà ở thương mại.

3. Bộ Tài nguyên & Môi trường đã chính thức có văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ gửi Sở Tài nguyên & Môi trường các địa phương hướng dẫn về việc sử dụng đất và việc cấp sổ cho Condotel (*giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở: Condotel, Officetel, Hometel...*)

I. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG



Thuận lợi

4. Ngay khi dịch bệnh bùng phát, Nhà nước đã có một số chủ trương, chính sách nhằm hỗ trợ Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ dịch bệnh:

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông tư số 01/2020/TT-NHNN quy định về tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch bệnh;

Tổng cục Thuế đã có chỉ đạo gia hạn nộp thuế, miễn tiền thuế chậm nộp đối với doanh nghiệp bị thiệt hại do dịch bệnh;

Thủ tướng Chính phủ cũng yêu cầu Bộ Tài chính rà soát, đề xuất cấp có thẩm quyền các giải pháp về thuế và chi ngân sách nhà nước để góp phần tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch bệnh

I. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG

Thị trường BĐS Việt Nam Quý I - 2020

Khó khăn

1. Các văn bản pháp luật nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc phát triển các Dự án bất động sản chưa được tổ chức triển khai thực hiện triệt để tại các địa phương.

=> Nguồn cung sản phẩm bất động sản ra thị trường tiếp tục khan hiếm.

2. Thông tư số 22/2019/TT-NHNN có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2020 đã kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào lĩnh vực bất động sản theo hướng thắt chặt nguồn tín dụng, giảm hạn mức cho vay đối với các dự án bất động sản cao cấp và một số chủ đầu tư có nhu cầu vay số lượng lớn cho nhiều dự án bất động sản,...

3. Nghỉ Tết Canh Tý kéo dài cộng với tình hình dịch bệnh liên tục diễn biến phức tạp, người dân được khuyến cáo hạn chế đi lại, gập gờ, tụ tập đông người; tạm ngưng cấp visa đối với toàn bộ người nước ngoài vào Việt Nam,...

=> Hiện tượng “ngủ đông” của hầu hết các hoạt động trên thị trường bất động sản.



***NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM QUÝ I - 2020***

II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

Thứ nhất, tình hình thị trường BĐS Quý I/2020 vô cùng trầm lắng so với cùng kỳ hàng năm. Lượng cung, giao dịch, tỷ lệ hấp thụ ở mức thấp nhất trong vòng 4 năm qua. Cụ thể:

- **Đối với các dự án nhà ở:** Tổng sản phẩm chào bán trên cả nước (gồm cả hàng tồn kho và mới mở bán) đạt 53.236 s/p. Giao dịch: 7.641 s/p (Tỷ lệ hấp thụ: 14,3%). Trong đó:

+ Lượng cung mới chào bán: 18.695 s/p. (8.363 căn hộ chung cư và 10.322 nhà ở thấp tầng). Giao dịch: 2.769 s/p (chỉ bằng 19,6% so với cùng kỳ năm 2019). Tỷ lệ hấp thụ: 14,8%.

+ Giao dịch từ các sản phẩm đã chào bán từ năm 2019: 4.872 s/p (Tổng năm 2019 là 34.568 s/p, phân khúc căn hộ cao cấp là phân khúc có tỷ lệ tồn kho lớn nhất).

II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

+ Riêng tại Hà Nội

➤ Quý I/2020, có 8.963 căn hộ được chào bán trên toàn thị trường, giao dịch 1.307 s/p (Trong đó có 1.167 s/p mới chào bán, giao dịch 181/1.167 s/p, còn lại là cung và giao dịch từ hàng tồn năm 2019).

➤ Về lượng sản phẩm đủ điều kiện bán hàng: Quý I/2020 tại Hà Nội có 15 Dự án được phê duyệt có sản phẩm đủ điều kiện với 9.414 s/p (trong đó có 8.878 căn hộ chung cư và 536 tháp tầng, căn hộ đủ điều kiện bán hàng chủ yếu từ 2 đại dự án của VinGroup) tăng 1,65 lần so với cùng kỳ năm 2019.

(nguồn Sở Xây dựng Hà Nội)



II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

+ Riêng tại TP. Hồ Chí Minh

➤ Quý I/2020 có 8.421 căn hộ được chào bán trên toàn thị trường, giao dịch 1.409 s/p (Trong đó có 4.664 s/p mới chào bán, giao dịch 815/4.664 s/p, còn lại là cung và giao dịch từ hàng tồn từ năm 2019).

➤ Về lượng sản phẩm đủ điều kiện bán hàng: Quý I/2020 tại TP.HCM có 10 Dự án được phê duyệt có sản phẩm đủ điều kiện với 2.816 s/p (trong đó có 2.736 căn hộ chung cư và 80 tháp tầng), bằng 78% so với cùng kỳ năm 2019.

(nguồn Sở Xây dựng TP.HCM)



II. NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

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

