

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



BÁO CÁO
TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
QUÝ III-2020

Hà Nội, Tháng 10 năm 2020

MỤC LỤC

A. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở VIỆT NAM.....	1
I. Thị trường bất động sản nhà ở cả nước	1
II. Thị trường bất động sản nhà ở tại các Tỉnh/TP.....	2
1. Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.....	2
2. Tại một số Tỉnh Miền Bắc	10
3. Tại một số Tỉnh phía Nam	11
4. Tại một số Tỉnh Nam Trung Bộ.....	13
5. Tại một số Tỉnh Bắc Trung Bộ	15
6. Tại Tây Nguyên.....	15
B. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG VIỆT NAM	16
C. KẾT LUẬN	17
D. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ IV/2020.....	18
LỜI CẢM ƠN.....	19

A. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở VIỆT NAM

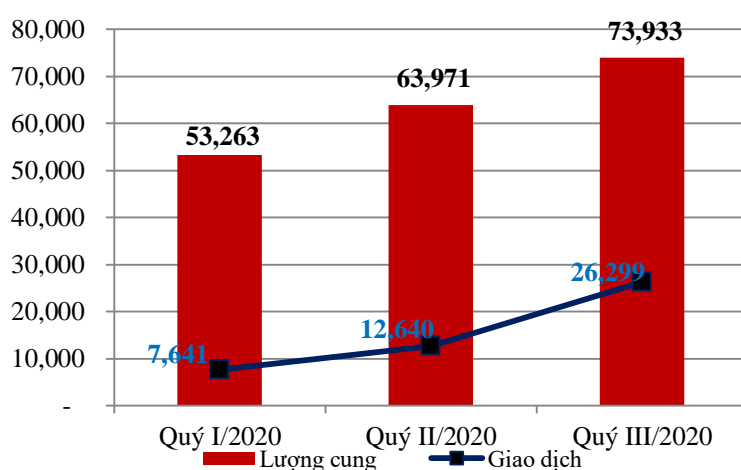
I. Thị trường bất động sản nhà ở cả nước

- Về lượng cung, giao dịch trên toàn thị trường:

+ Quý III/2020, cả nước có 73.933 s/p bất động sản nhà ở được bán trên toàn thị trường (gồm 46.773 căn hộ chung cư và 27.160 s/p thấp tầng). Sản phẩm được chào bán chủ yếu là hàng tồn từ các Quý trước (chiếm khoảng 70%).

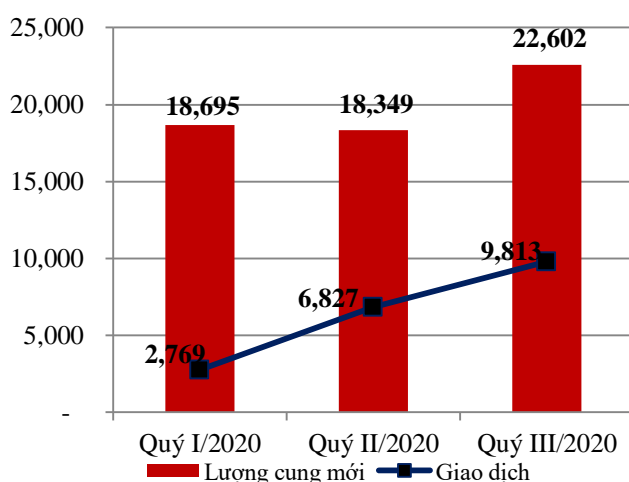
+ Giao dịch trên toàn thị trường đạt 26.299/73.933 s/p

+ Tỷ lệ hấp thụ ở mức 35.5%.



Biểu đồ Ia. Nguồn cung, giao dịch trên thị trường cả nước Quý I-III/2020

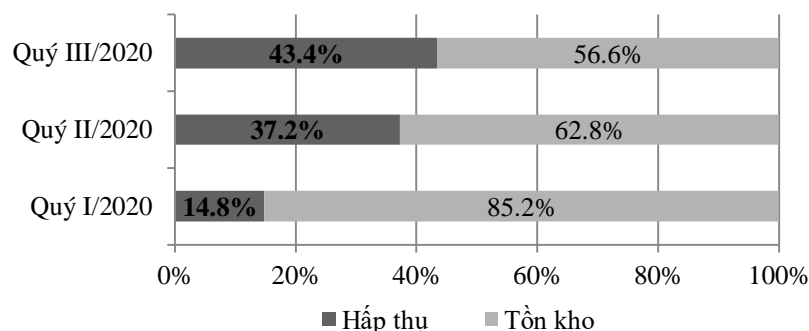
- Về lượng cung mới chào bán và giao dịch từ các sản phẩm mới chào bán: Lượng cung bất động sản mới được chào bán ra thị trường trong Quý III/2020 đạt 22.602 s/p, giao dịch 9.813/22.602 s/p, tương đương tỷ lệ hấp thụ 43.4%.



+ Lượng cung mới chào bán Quý III/2020 tăng 1,21 lần so với Quý I/2020 và 1,23 lần so với Quý II/2020.

+ Lượng giao dịch từ các sản phẩm mới chào bán Quý III/2020 tăng khoảng 3,54 lần so với Quý I/2020 và 1,43 lần so với Quý II/2020.

+ Quý III/2020 thị trường bất động sản có sự phục hồi đáng kể, tỉ lệ hấp thụ từ các sản phẩm mới tăng so với Quý I và II.

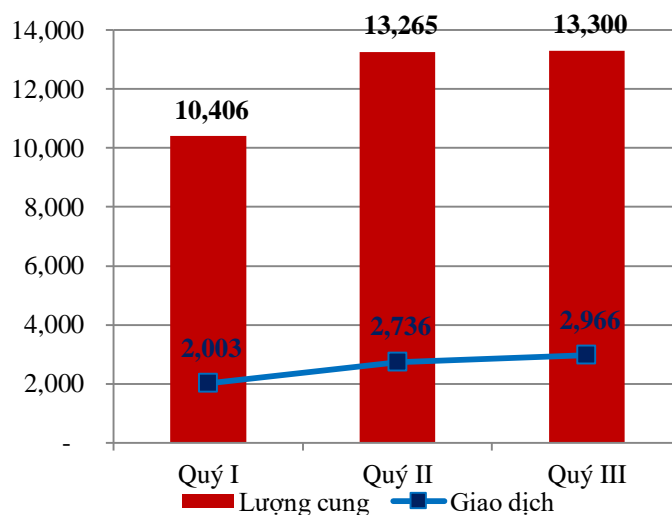


II. Thị trường bất động sản nhà ở tại các Tỉnh/TP

1. Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh

1.1. Tại Hà Nội

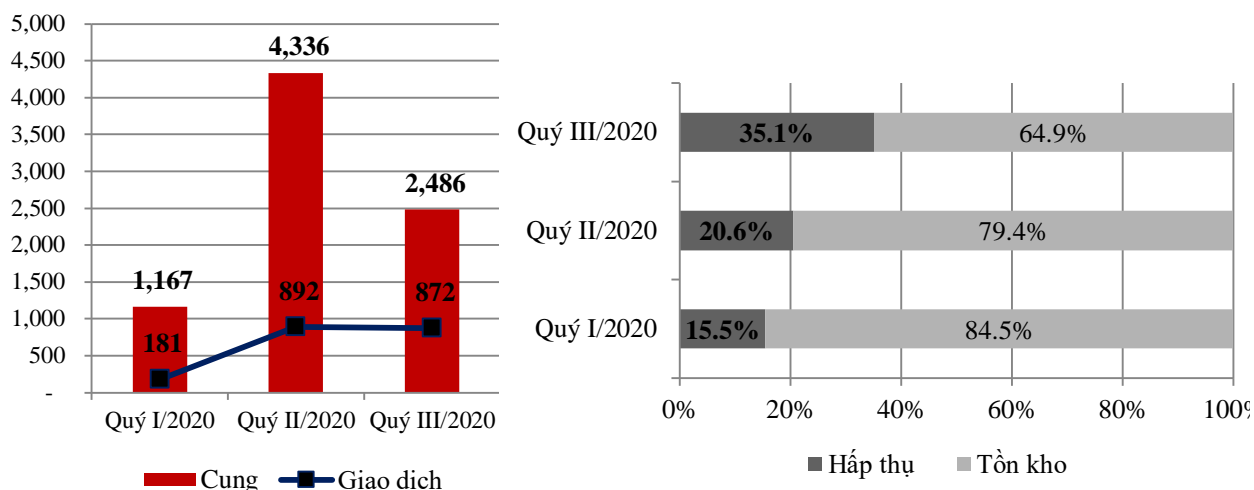
- Tổng lượng sản phẩm được bán trên toàn thị trường Hà Nội Quý III/2020 đạt 13.300 s/p (chủ yếu là căn hộ Chung cư), giao dịch 2.966/13.300 s/p. Tỉ lệ hấp thụ tương đương 22,3%.



Biểu đồ 1.1a. Lượng cung, giao dịch BĐS tại Hà Nội Quý I-III/2020

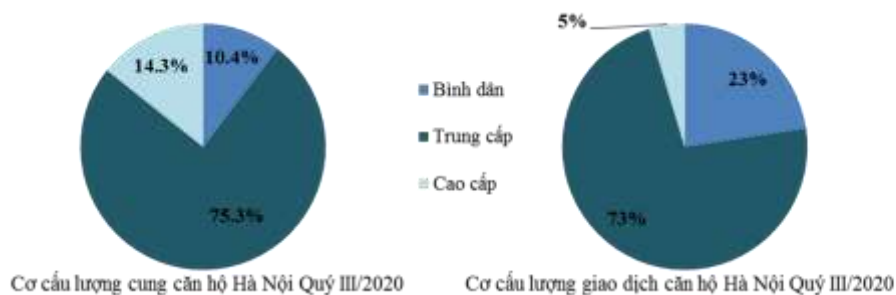
- Riêng về sản phẩm Căn hộ chung cư mới được chào bán ra thị trường:

+ Trong 9 tháng đầu năm 2020, tại Hà Nội có 7.989 s/p căn hộ chung cư mới được chào bán ra thị trường. (Quý III/2020 có 2.486 s/p, giao dịch 872 s/p). Tỉ lệ hấp thụ từ các sản phẩm mới có sự tăng trưởng tốt qua các Quý.



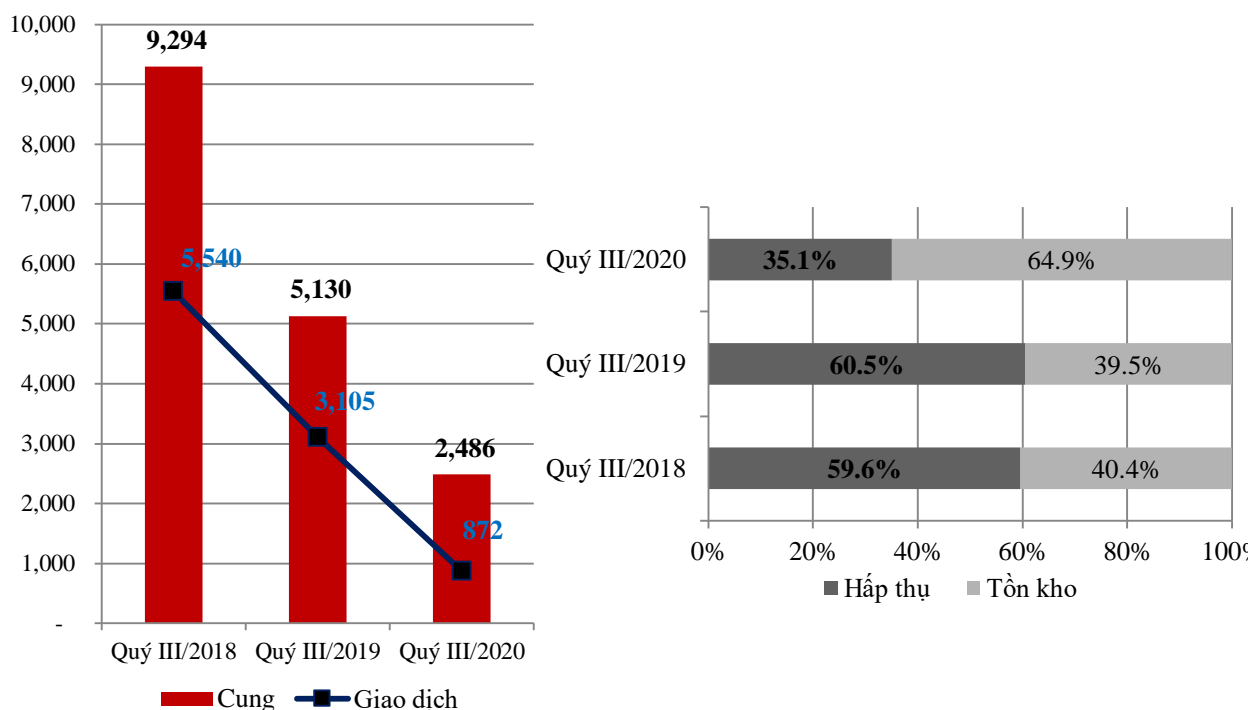
Biểu đồ 1.1b. Lượng cung mới, giao dịch và tỉ lệ hấp thụ căn hộ mới chào bán tại Hà Nội Quý I-III/2020

+ Trong Quý III/2020, căn hộ bình dân tiếp tục tiếp tỉ trọng nhỏ trong cơ cấu nguồn cung căn hộ theo phân khúc nhưng có tỉ lệ hấp thụ tương đối tốt. Lượng cung căn hộ cao cấp mới tung ra thị trường cũng rất hạn chế bởi tỉ lệ hấp thụ của phân khúc này đang ở mức rất thấp (khoảng 10%)



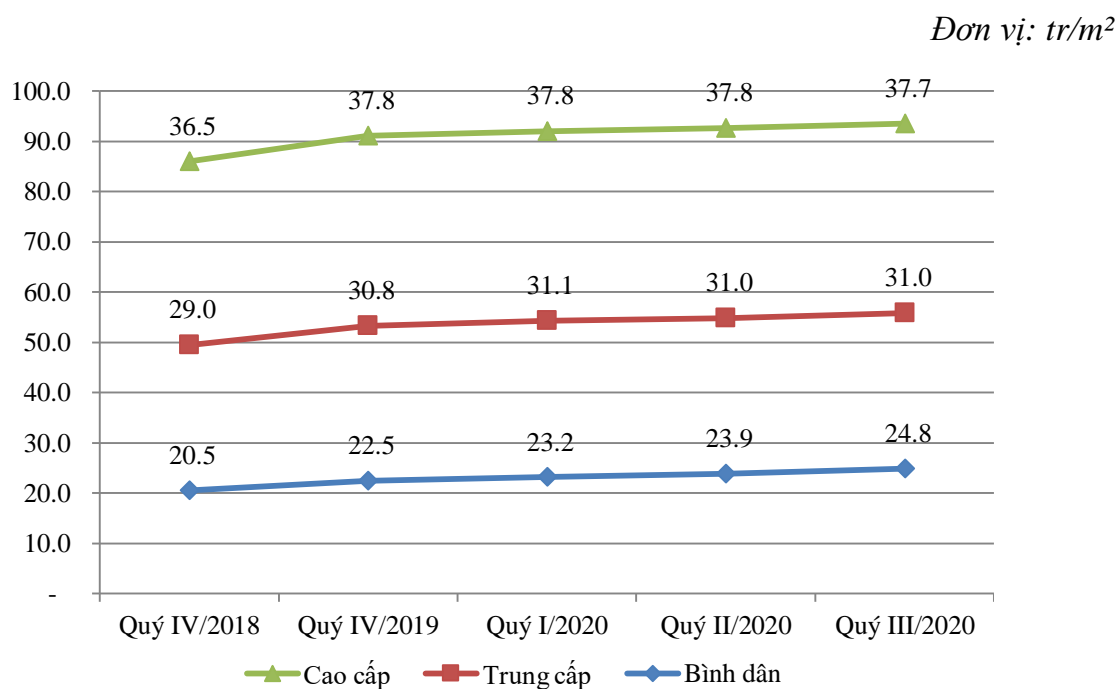
Biểu đồ 1.1c. Cơ cấu nguồn cung và giao dịch các phân khúc căn hộ tại Hà Nội Quý III/2020

+ So với cùng kỳ các năm 2018, 2019: Lượng giao dịch và tỉ lệ hấp thụ từ các sản phẩm căn hộ mới chào bán Quý III/2020 tại Hà Nội giảm mạnh (lượng giao dịch chỉ đạt 15,7% so với Quý III/2018 và 28,1% so với Quý III/2019).



Biểu đồ 1.1d. Lượng cung mới, giao dịch và tỉ lệ hấp thụ căn hộ tại Hà Nội Quý III/2020 so với cùng kỳ các năm

+ Giá bán căn hộ: Giá căn hộ phân khúc trung, cao cấp tiếp tục gần như đi ngang, phân khúc bình dân tăng nhẹ khoảng 3 - 5%.



Biểu đồ 1.1e. Biến động giá căn hộ chung cư tại Hà Nội

Nhân định, đánh giá:

– Tình trạng phát triển dự án bất động sản tại Hà Nội trong khoảng thời gian 2- 3 năm trở lại là rất ỉ ạch. Gần như không có dự án mới được phê duyệt đầu tư ở giai đoạn này. Các dự án đã được khởi công ở giai đoạn trước từ từ nhỏ giọt cung cấp sản phẩm cho thị trường bất động sản TP. Hà Nội. Trung bình nguồn cung mới ra thị trường chỉ đạt khoảng hơn 2 ngàn s/p/Quý. Đây là con số quá nhỏ nhoi cho một Thành phố có gần mười triệu dân.

– Trong lượng cung mới từ các dự án bất động sản tại Hà Nội, rất hiếm dòng sản phẩm thuộc phân khúc bình dân. Những dự án có sản phẩm thuộc phân khúc này thường nằm tại các vùng ven đàng phát triển như Đông Anh, Gia Lâm, Hà Đôngtỷ lệ hấp thụ ở phân khúc này luôn duy trì ở mức rất cao đạt khoảng 70%. Điển hình như Dự án Eurowindow River Park tại Đông Anh.

– Sản phẩm phân khúc trung và cao cấp tiêu thụ rất chậm, đặc biệt ở phân khúc cao cấp. Kể từ khi khủng hoảng do dịch bệnh Covid 19 đến nay, có nhiều dự án không bán được hàng hoặc lượng bán không đáng kể. Tình trạng này cũng không ngoại trừ các đại dự án đàng đượ quảng cáo rầm rộ .

– Về giá bất động sản:

+ Chưa thấy hiện tượng dự án bất động sản công bố giảm giá. Có hiện tượng tặng quà khủng và khuyến mại lớn ở một số dự án để kích cầu thay vì giảm giá sản phẩm.

+ Cả trước, trong và sau dịch bệnh, giá bán căn hộ chung cư trung và cao cấp gần như không có biến động. Có một số dự án thuộc phân khúc bình dân hiện tại giá đã đượ đẩy lên chạm ngưỡng phân khúc trung cấp.

+ Giá đất nền tại các dự án: do khan hiếm hàng và thuộc dòng sản phẩm đượ ưa chuộng nên giá loại này có biến động tăng.

- Thị trường đất đai ngoài các dự án trong 9 tháng đầu năm 2020:

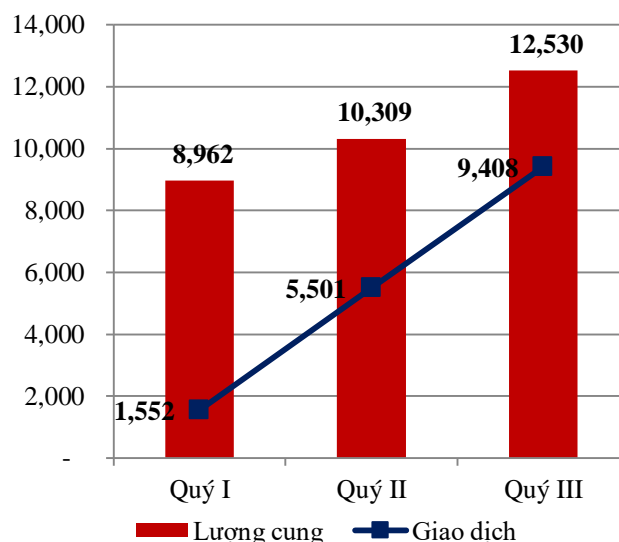
+ Do khan hiếm nguồn hàng chính thống, giá căn hộ các phân khúc đều đàng ở ngưỡng trần nên nhiều nhà đầu tư nhỏ lẻ tìm và khai phá những thị trường mới ở vùng nông thôn như Đông Anh, Gia Lâm, Hoài Đức, Hòa Lạc..... Đây là những địa phương có chủ trương phát triển thành Quận, có sự quan tâm nghiên cứu đầu tư của những nhà phát triển bất động sản lớn của Việt Nam, có công bố

quy hoạch cho sự phát triển đô thị.... Nhưng thực tế đầu tư thì chưa hề ghi nhận hiện tượng nào, và đến bao giờ nhưng địa phương này có sự đầu tư đủ điều kiện nâng cấp thành Quận, thành đô thị? Câu trả lời sẽ là khó đoán trong bối cảnh chính quyền Hà Nội vẫn chưa có động thái quyết liệt hỗ trợ phát triển các dự án bất động sản.

- + Hiện tượng các nhà đầu tư xuất hiện tại các vùng nông thôn đã làm cho đất đai làng trên xóm dưới sôi động, nhộn nhịp. Giá đất được đẩy lên cao nhanh chóng mặt. Có những nơi vài năm trước ngưỡng giá trong làng chỉ vài trăm nghìn. Nay đã lên đến vài triệu, vài chục triệu /m². Thậm chí đất vườn, đất ruộng cũng được đẩy lên vài triệu /m².
- + Xuất hiện nghịch lý: giá đất trong một số dự án được đầu tư cơ sở hạ tầng hàng chục năm vẫn loanh quanh ngưỡng 30 - 40 triệu đồng/m², nhưng đất trong làng xóm không được đầu tư cơ sở hạ tầng tương xứng đô thị đã có giá chào bán từ 20-30 triệu đồng /m².
- + Giá đất đai tại các địa phương bị đẩy lên cao đã làm chùn bước sự quan tâm của các nhà phát triển bất động sản. Bởi lẽ, giá đất quá cao khiến việc đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn. Đã có hiện tượng doanh nghiệp lớn rút lui, sau khi vừa mới đăng ký tham gia nghiên cứu đầu tư tại những khu vực này.

1.2. Tại TP. Hồ Chí Minh

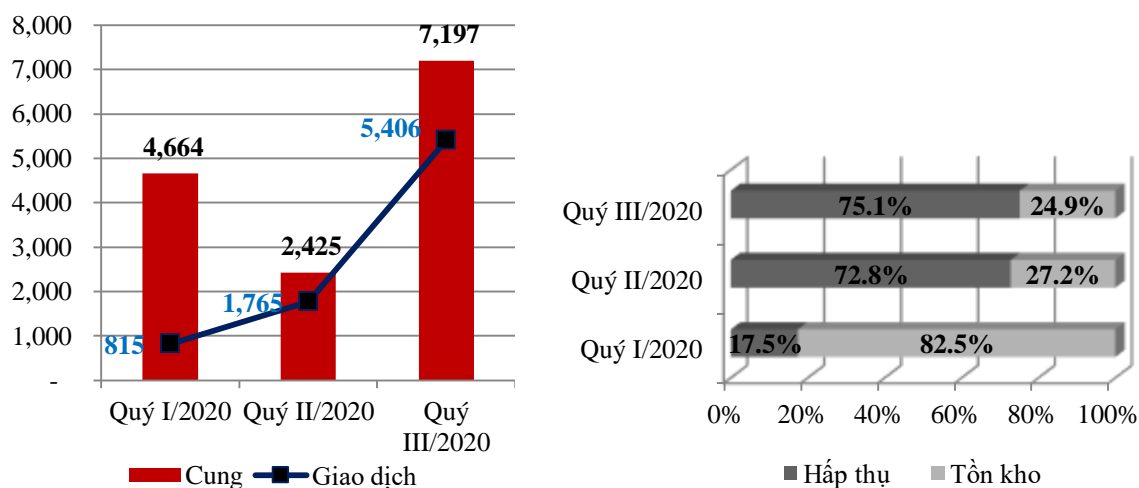
- Tổng lượng sản phẩm được bán trên toàn thị trường TP.HCM Quý III/2020 đạt 12.530 s/p (chủ yếu là căn hộ chung cư), giao dịch 9.408/12.530 s/p. Tỷ lệ hấp thụ tương đương 75,1%.



Biểu đồ 1.2a. Lượng cung, giao dịch BĐS tại TP.HCM Quý I-III/2020

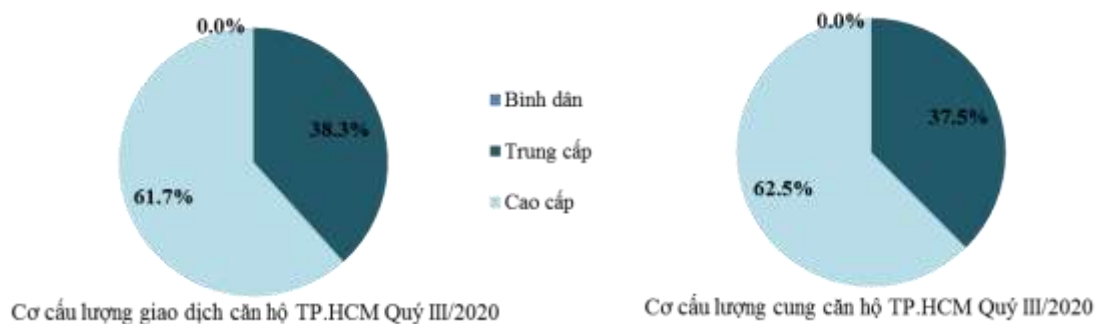
- Riêng về sản phẩm Căn hộ chung cư mới chào bán:

+ Trong 9 tháng đầu năm 2020, tại TP. HCM có 14.286 s/p căn hộ chung cư mới được chào bán ra thị trường. (Quý III/2020 có 7.197 s/p chào mới, giao dịch 5.406 s/p).



Biểu đồ 1.2b. Lượng cung mới, giao dịch và tỉ lệ hấp thụ căn hộ tại TP.HCM Quý I-III/2020

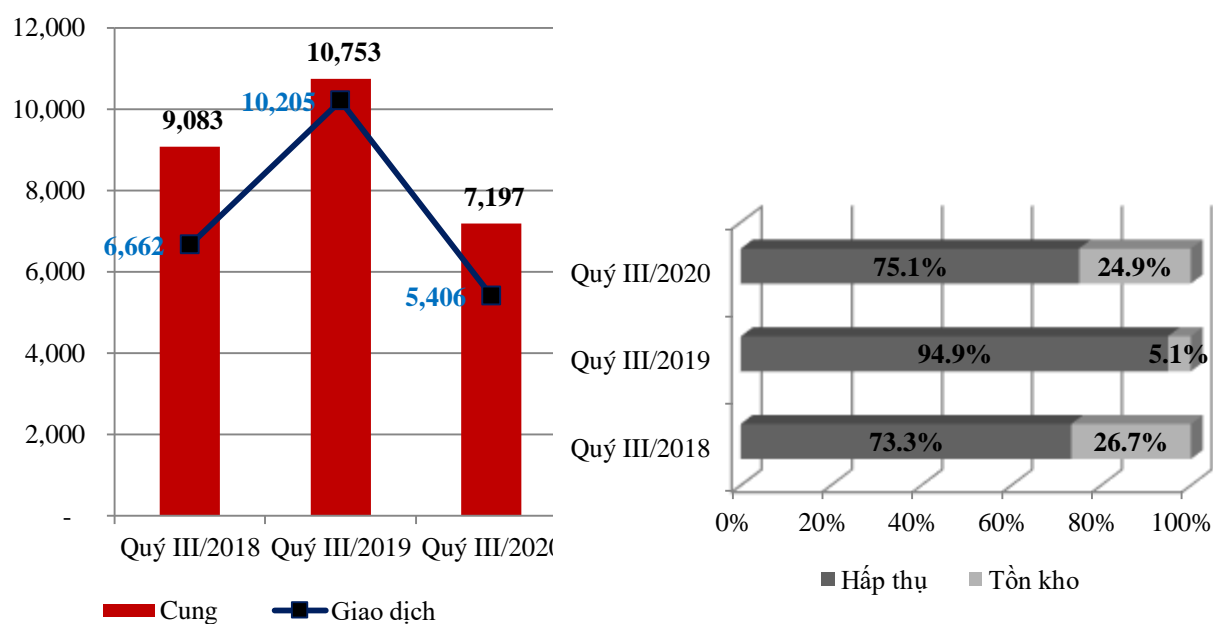
+ Quý III/2020, trong cơ cấu nguồn cung mới, loại hình căn hộ có mức giá bình dân tiếp tục không còn xuất hiện trên thị trường. (Kể từ Quý I/2020 đến nay loại hình này đã không còn).



Biểu đồ 1.2c. Cơ cấu lượng cung, giao dịch các phân khúc căn hộ tại TP. HCM Quý III/2020

+ So với cùng kỳ các năm 2018 và 2019: Lượng cung mới/giao dịch căn hộ chung cư tại TP.HCM Quý III/2020 có sự sụt giảm so với cùng kỳ các năm trước. Cụ thể:

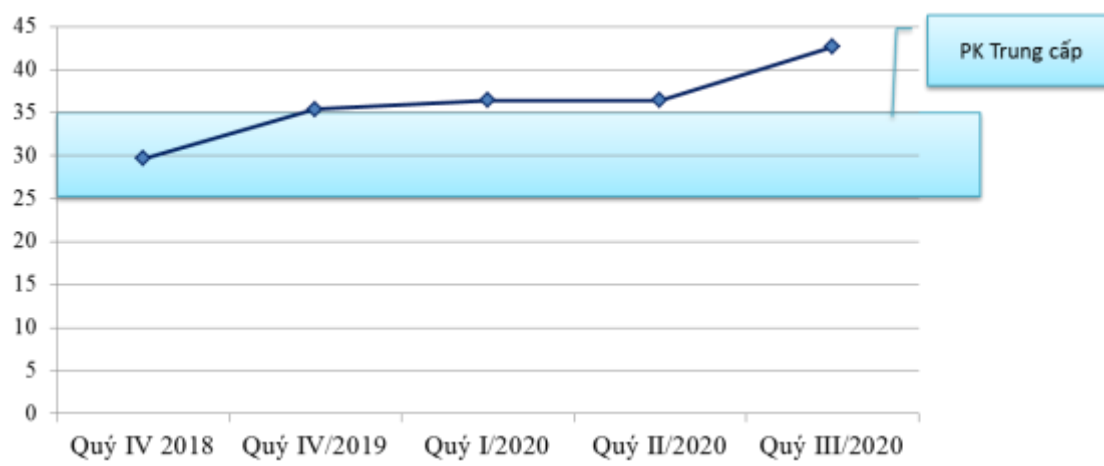
- ✓ So với cùng kỳ năm 2018: Cung mới chỉ đạt 79,2%, giao dịch chỉ đạt 81,1%
- ✓ So với cùng kỳ năm 2019: Cung mới chỉ đạt 66,9%, giao dịch chỉ đạt 52,9%



Biểu đồ 1.2d. Lượng cung mới, giao dịch và tỉ lệ hấp thụ căn hộ tại TP.HCM Quý III/2020 so với cùng kỳ các năm

+ Giá bán căn hộ TP. HCM Quý III/2020 tăng mạnh từ 15-20% so với Quý II/2020 đã tạo nên cơn sốt cho thị trường bất động sản.

Đơn vị: tr/m²



Biểu đồ 1.2e. Giá bán căn hộ chung cư tại TP. HCM từ năm 2018 – Quý III/2020

*****Nhận định, đánh giá:**

- Trong khoảng thời gian 2 năm trở lại đây, cũng như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh gần như không có dự án mới được phê duyệt. Các dự án đô thị và nhà ở tại địa phương đã được phê duyệt chủ trương đầu tư từ giai đoạn trước cũng gặp cực kỳ nhiều khó khăn trong phê duyệt ở tất cả các khâu (Quy hoạch, cấp phép xây dựng, đủ điều kiện tham gia thị trường,...).

- Ngoài đại dự án đô thị tại Quận 9, một số dự án nhà ở khác đã cơ bản hoàn thành thủ tục thì rải rác dần được cấp giấy phép xây dựng và đủ điều kiện bán sản phẩm trong năm 2019 và 2020. Tuy nhiên, hầu hết Chủ đầu tư các dự án này đều phải lách luật bán sản phẩm trước theo kiểu đặt cọc hoặc ký quỹ đảm bảo thực hiện mua bán sản phẩm... để đáp ứng nhu cầu rất cao của thị trường địa phương. Vì vậy, mặc dù số lượng sản phẩm chào bán trong kỳ cao nhưng phần lớn các sản phẩm này đã được hấp thụ từ trước, sản phẩm thực tế còn bán trên thị trường rất ít.

- Về giá: Do khan hiếm nguồn hàng trong bối cảnh lượng cầu rất cao, dẫn đến giá căn hộ tại Thành phố này tăng vọt và tỷ lệ hấp thụ luôn ở mức cao.

Trong khu dân cư: Do khan hiếm nguồn hàng dự án nên nhiều nhà đầu tư phải tìm đến đất nền nên tại các huyện ven đô. Tạo ra sự tăng giá mạnh cho đất đai tại một số huyện như: Bình Chánh, Gò Vấp, Củ Chi... Giá dao động từ 30 ÷ 50 triệu đồng (tăng từ 10 ÷ 15%).

2. Tại một số Tỉnh Miền Bắc

2.1. Tại Quảng Ninh

Mặc dù là thị trường lớn và có quãng thời gian sôi động trước đó, nhưng hiện nay, thị trường bất động sản Quảng Ninh cho thấy có dấu hiệu chậm phát triển và ít giao dịch. Nguyên nhân chính bởi ảnh hưởng dịch bệnh Covid khiến các nhà đầu tư tâm lý e ngại, thăm dò, chờ đợi cơ hội và sự giảm giá. Quan điểm của các Chủ đầu tư tại thời điểm này cho rằng “Nếu đưa hàng ra thị trường trong giai đoạn này kể cả giảm giá cũng rất khó bán”. Vì vậy, các hoạt động chào bán tại Quảng Ninh 9 tháng đầu năm 2020 cũng rất hạn chế. Trong quý III/2020 chỉ ghi nhận khoảng 10 dự án có hoạt động bán hàng tại Hạ Long. Riêng tại khu vực huyện Hoành Bồ (có quy hoạch sát nhập vào đô thị Hạ Long) là nơi có hoạt động chào bán đất đai sôi động hơn nhưng các nhà đầu tư mới dừng lại ở mức đi tìm hiểu.

Một số dự án có sản phẩm chất lượng, điều chỉnh giá bán hợp lý vẫn có giao dịch ấn tượng như Chung cư Green Diamond Hạ Long (giá 26-28 triệu/m²) chào bán số lượng 600 căn, hấp thụ hết gần 500 căn ngay trong Quý III. Do có đầu tư hạ tầng bài bản và giá bán được điều chỉnh hợp lý (23-27 triệu/m², giảm sâu so với thời gian sốt >30tr), Dự án khu đô thị Phương đông tại Vân Đồn khi chào bán hàng ngàn đất nền, đã giao dịch thành công khoảng 500 nền.

2.2. Tại Hải Phòng

Chủ yếu là các Dự án đất nền được chào bán trong Quý III/2020. Nguồn cung đạt 1.200 sản phẩm, lực hấp thụ đạt 50%. Giá bán đất nền tại các Dự án trong TP. Hải Phòng khoảng 30tr/m².

2.3. Tại Bắc Ninh, Bắc Giang

Quý III/2020, thị trường giao dịch mạnh ở phân khúc đất nền nhất là khu vực trung tâm thành phố và ven các khu công nghiệp Bắc Ninh, Bắc Giang. Lượng giao dịch, giá đất nền tăng mạnh so với Quý I và II. Tuy nhiên, giao dịch chủ yếu là hoạt động mua đi bán lại, lượng sản phẩm mới rất hạn chế. Có hiện tượng các môi giới và một số nhà đầu tư thổi giá, lướt sóng. Theo thống kê có khoảng 90% giao dịch trên thị trường Bắc Ninh là đầu cơ nên thị trường tiềm ẩn rất nhiều rủi ro, khó lường. Vì vậy, các nhà đầu tư mới tham gia vào thị trường cần hết sức thận trọng.

Phân khúc về chung cư vẫn đứng giá, giao dịch chậm không đáng kể. Không có Dự án mới, sản phẩm mới chào bán ra thị trường.

2.4. Tại Lào Cai, Yên Bái

Quý III/2020 có một số hoạt động bán hàng từ những Dự án phân lô bán nền và nhà phố cao cấp. Điển hình như tại Nghĩa Lộ, Yên Bái đưa ra thị trường hơn 100 nền, tiêu thụ đạt 50%. Dự án Melinh Plaza tại Yên Bái mở bán trong tháng 9 cũng đã được khoảng 200 nhà đầu tư quan tâm.

2.5. Tại các tỉnh thành khác thuộc Đồng bằng Bắc bộ: Nhìn chung nguồn cung đều có sự hạn chế bởi đây là giai đoạn các địa phương tập chung cho sự kiện chính trị (Đại hội Đảng các cấp). Các Dự án được nhà đầu tư quan tâm nhiều là các Dự án đấu giá đất, Dự án có sự đầu tư bài bản từ các Chủ đầu tư uy tín và ở những khu đã có sự đầu tư phát triển hạ tầng, giá bán khởi điểm phù hợp. Giao dịch ở thị trường thứ cấp không nhiều bởi giá đã được đẩy cao và ảnh hưởng từ dịch bệnh.

3. Tại một số Tỉnh phía Nam

3.1. Miền Đông Nam Bộ

Việc đầu tư Sân bay Long Thành của Chính Phủ tại Đồng Nai và TP. Hồ Chí Minh đề xuất phát triển Thành phố Đông Sài Gòn cộng với hàng loạt cầu đường kết nối không gian phát triển các tỉnh Miền Đông Nam Bộ với TP. Hồ Chí Minh đã tạo nên làn sóng thực sự sôi động cho thị trường bất động sản các tỉnh Miền Đông Nam Bộ trong thời gian qua. Cụ thể:

- Tại Bình Dương:

Các Thành phố trực thuộc Tỉnh có lợi thế giao thoa với TP. Hồ Chí Minh (Thành phố Đông Sài Gòn) và đang có tiềm lực phát triển kinh tế như Thuận An, Dĩ An thực sự đã trở thành mảnh đất màu mỡ để phát triển loại hình Dự án nhà ở chung cư có giá phù hợp (loại sản phẩm mà TP. Hồ Chí Minh hiện đang khan hiếm và tiêu thụ rất tốt).

Bởi sự khan hiếm từ TP. Hồ Chí Minh nên giá căn hộ tại đây cũng đã bị đẩy lên nhanh chóng, bất chấp thời kỳ Covid 19. So với năm 2019, giá căn hộ bình quân từ 25÷30 triệu đồng/m² đã bị đẩy lên mức từ 30÷35 triệu đồng/m², thậm chí 37÷38 triệu đồng/m² (tăng khoảng 15%).

Lượng giao dịch tuy không lớn, tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt khoảng 25%. Nhưng có thể nói, tiềm năng loại sản phẩm này là rất lớn, rất có khả năng phát triển mạnh trong năm 2021.

- Tại Đồng Nai:

Với lợi thế tiếp giáp Đông TP. Hồ Chí Minh và có sự tăng trưởng kinh tế vững mạnh, đặc biệt là sự đầu tư sân bay Long Thành đã khiến Đồng Nai tăng trưởng phát triển các dự án đất nền. Đồng thời đẩy giá đất tăng mạnh. Nếu trong năm 2019, giá đất bình quân tại Đồng Nai dao động trong khoảng 12÷14 triệu đồng/m² thì ngay đầu năm 2020 bị đẩy mạnh lên bình quân 22 triệu đồng/m². Sau khi vấp phải các hoạt động quản lý của chính quyền địa phương, cộng với khủng hoảng do dịch bệnh, giá đất hiện tại đã giảm còn 15÷18 triệu đồng/m²

- Tại Bà Rịa – Vũng Tàu:

Bà Rịa – Vũng Tàu cũng là tỉnh tiếp giáp thành phố Hồ Chí Minh và có lợi thế phát triển kinh tế. Đặc biệt lợi thế phát triển kinh tế du lịch. Bà Rịa – Vũng Tàu là một trong những địa phương đã phát triển mạnh các dự án bất động sản từ rất sớm. Sau nhiều lần thăng trầm, hiện nay thị trường BĐS tại địa phương này khá ổn định. Do được chính quyền địa phương quản lý hiệu quả nên giá đất đại hiện khá ổn định, đang duy trì ở mức bình quân 10 triệu đồng/m²

3.2. Miền Tây Nam Bộ

Sau khi Chính Phủ phê duyệt đầu tư hàng loạt tuyến lộ cao tốc và các cây cầu mới nối thành phố Hồ Chí Minh và rút ngắn cự ly, thời gian đến các tỉnh Miền Tây đã tạo sự sôi động cho thị trường bất động sản một số tỉnh vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long.

Tại Cần Thơ:

Trầm lắng suốt từ đầu năm, đến cuối tháng 7/2020, mặc dù cũng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid 19 nhưng thị trường bất động sản Cần Thơ đã sôi động trở lại. Những dự án được đầu tư tốt, hoàn thành hạ tầng và có đầy đủ pháp lý (có sổ đỏ) được các nhà đầu tư quan tâm và giao dịch mạnh. Lượng cung ra thị trường khoảng 500 sản phẩm đất nền, tiêu thụ đạt 65%. Các dự án gần trung tâm Thành phố, gần Lộ lớn có giá bình quân từ 40 ÷ 60 triệu đồng/m². Dự án nằm lớp trong, tiếp giáp Lộ nhỏ có mức giá từ 19 ÷ 30 triệu đồng/m². Mức giá này tăng khoảng 7% so với năm 2019.

Tại Long An

Long An là tỉnh giao thoa với TP. Hồ Chí Minh nên được thừa hưởng sự đầu tư phát triển hạ tầng rất mạnh. Các dự án bất động sản tại đây được các nhà đầu tư đặc biệt quan tâm. Tuy nhiên, cũng bởi dịch bệnh nên lượng tiêu thụ chậm, các dự án chỉ đạt tỷ lệ hấp thụ bình quân khoảng 20%.

Một số dự án có tiềm năng tốt, có giá bán dao động từ 21 ÷ 26 triệu đồng/m². Các vùng khác trong Tỉnh có giá bình quân đạt 13 ÷ 15 triệu đồng/m²

Tại Phú Quốc, Kiên Giang

Sau khi Chính Phủ và tỉnh Kiên Giang thống nhất chủ trương nâng Phú Quốc thành Thành phố đã và đang tạo sự quan tâm mạnh trở lại của các nhà đầu tư. Hiện tại có Meyhomes Capital Phú Quốc chuẩn bị tiếp tục ra sản phẩm mới với khoảng 1.400 Shophouse, liền kề, biệt thự...

Bất động sản đô thị nhanh chóng trở thành tiêu điểm thu hút đầu tư vì được cấp sổ đỏ sở hữu lâu dài, các giao dịch đất nền đô thị có pháp lý rõ ràng được ưu tiên lựa chọn từ nhà đầu tư.

Các giao dịch mua bán shophouse tại dự án Grand World Phú Quốc đang là điểm nóng trong Quý III/2020 với nhiều chính sách bán hàng ưu đãi.

4. Tại một số Tỉnh Nam Trung Bộ

4.1. Tại Đà Nẵng, Quảng Nam

Trong 9 tháng đầu năm 2020, tại Đà Nẵng và Quảng Nam không ghi nhận nhiều Dự án mới chào bán. Nguồn cung các Dự án đã xong hạ tầng và pháp lý (có sổ đỏ) hiện khan hiếm.

Tiêu điểm trong Quý III/2020, tại Đà Nẵng có Dự án Hòa Xuân, KĐT FPT,... vẫn tiếp tục hút khách đầu tư, tại Quảng Nam là đất nền tại Dự án Epic Town, KĐT 7B Quảng Nam dành được rất nhiều sự quan tâm của khách hàng có nhu cầu ở thực và đầu tư bền vững. Tỷ lệ hấp thụ đạt hơn 60% mỗi đợt chào bán.

Một số Dự án có vị trí chiến lược, quy hoạch bài bản, mang lại giá trị gia tăng trong tương lai cộng với chính sách bán hàng hợp lý như Casamia, Nam Hội An ghi nhận sự quan tâm lớn của khách hàng và giao dịch vẫn được duy trì.

=> Nhìn chung, tại Đà Nẵng và Quảng Nam, những Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư hạ tầng, pháp lý rõ ràng, đặc biệt là những Dự án có sổ đỏ ngay luôn được khách hàng và nhà đầu tư quan tâm mạnh.

Sau một thời gian các nhà đầu tư tìm đến các thị trường khác bởi khu vực này bị thanh tra, kiểm tra, nhiều Dự án thiếu pháp lý, giá bị đẩy quá cao. Hiện nay, đã ghi nhận sự quay trở lại của nhiều nhà đầu tư. Dù sao, đây vẫn là khu vực thị trường có nhiều tiềm năng phát triển, cơ hội và dư địa cao so với cả nước.

Về giá bất động sản của khu vực: Sau giai đoạn nóng và bùng nổ năm 2018-2019, hiện nay, giá đất đã được điều chỉnh ở mức phù hợp với thị trường. Đơn cử như: tại Đà Nẵng, Dự án KĐT FPT: 22-25 tr/m² (nhà phố), KĐT Hòa Xuân: 20-27tr/m², Nam Hòa Xuân: 27- trên 30tr/m²; Tại Quảng Nam, các Dự án khu vực Thành phố có mức giá dao động 40-60tr/m², tại các huyện phát triển dao động 17-20tr/m².

4.2. Tại Nha Trang – Khánh Hòa

Cũng giống như các đô thị lớn (Hà Nội, TP. HCM, Đà Nẵng) suốt thời gian từ 2019 đến nay TP. Nha Trang và tỉnh Khánh Hòa nói chung, rất hiếm dự án bất động sản mới được phê duyệt. Thị trường giao dịch ảm đạm, giá đất giảm sâu từ 20 -30%.

Tuy nhiên ở đây vẫn có những điểm sáng là những dự án nằm tại những khu vực có quy hoạch phát triển, tiềm năng cao, đã được đầu tư hạ tầng cơ bản, có giá khởi điểm ở mức thấp... Các Dự án này được khách hàng và các nhà đầu tư quan tâm sôi động. Tiêu biểu có thể kể đến: đất nền khu vực tây Nha Trang, Bắc TP Nha Trang, khi vực Bắc Vân Phong, Cam Lâm.... Dự kiến những khu vực này sẽ có biến động mạnh về giao dịch ở giao đoạn cuối năm và đầu năm 2021.

Nhà ở thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở xã hội tuy không nhiều ở Nha Trang, nhưng cũng là sản phẩm đang được người dân đô thị Nha Trang lựa chọn. Đặc biệt là nhà ở xã hội. Giá căn hộ ở Nha Trang cho phân khúc bình dân và trung cấp đang ở ngưỡng 22-30tr/m². Căn hộ cao cấp trước đây có giá bán từ 40-60tr/m², thì nay đều phải điều chỉnh giảm khoảng 20-30% để bán được.

Thời điểm tháng 9/2020, hiện tượng các nhà đầu tư trên cả nước quan tâm đến thông tin đầu tư tại các dự án bất động sản ở Khánh Hòa tăng đột biến, điều này cho cho thấy dấu hiệu hồi phục và khởi sắc của thị trường bất động sản Khánh Hòa.

4.3. Tại Bình Định – Phú Yên

Đây là khu vực được coi là có sự tăng tốc phát triển hạ tầng mạnh trong giai đoạn 2019-2020. Đặc biệt tại Bình Định, Quý III/2020 đã khởi công hàng loạt Dự án Công nghiệp và Đô thị. Các Dự án đấu giá tại đây cũng phát triển rất mạnh.

5. Tại một số Tỉnh Bắc Trung Bộ

Nghệ An và Thanh Hóa là 2 địa phương có những nét tương đồng như: Các dự án BĐS đô thị, nhà ở hoặc du lịch nghỉ dưỡng đều có sự sụt giảm do ảnh hưởng bởi Covid 19. Nhưng lại rất sôi động từ thị trường đất nền thông qua đất giá.

Ở Nghệ An trong 9 tháng đầu năm 2020 có khoảng 30 dự án đấu giá đất được thực hiện, mỗi Dự án có từ 30 ÷ 50 sản phẩm. Phần lớn các dự án đều bán hết ngay phiên đấu giá lần đầu. Tỷ lệ hấp thụ đạt trên 90%. Sôi động nhất là các huyện quanh TP. Vinh và Cửa Lò. Giá đất thông qua đấu giá tại các huyện xa TP.Vinh dao động từ 5÷6 triệu đồng/m²; tại các địa phương gần thành phố Vinh dao động từ 12÷15 triệu đồng/m²; Tại Cửa Lò và TP. Vinh đạt 18÷20 triệu đồng/m²

Ở Thanh Hóa cũng khá tương tự với Nghệ An, thậm chí sôi động hơn, đặc biệt tại các khu vực gần Thành phố, gần biển, gần khu công nghiệp như Hoằng Hóa, Đông Sơn, Sầm Sơn, Tĩnh Gia. Có những Dự án đấu giá chỉ có 50 lô nhưng hồ sơ nộp lên đến 1500 bộ là minh chứng cho sự sôi động của thị trường này. Giá đất thông qua đấu giá khá sát với giá thị trường, dao động từ 4÷5 triệu đồng/m² tại các xã; 15÷17 triệu đồng/m² tại các khu vực ven Thành phố, ven biển; 20÷40 triệu đồng/m² tại các thị xã, Thành phố.

6. Tại Tây Nguyên

Trước tình trạng quỹ đất để phát triển dự án tại các đô thị lớn ngày càng khan hiếm, giá đất ngày càng tăng cao, sự quá tải hạ tầng xã hội ngày một trầm trọng, nhiều chủ đầu tư đã chuyển hướng đầu tư về các tỉnh có tiềm năng phát triển kinh tế. Sở hữu nhiều lợi thế về kinh tế, du lịch, văn hoá cộng với quỹ đất còn dồi dào khả năng sinh lời cao ... các Tỉnh vùng Tây nguyên cũng không nằm ngoài đích nhắm của các doanh nghiệp và giới đầu tư bất động sản.

Thị trường bất động sản Tây Nguyên đã thực sự sôi động khi xuất hiện những tổ hợp khu đô thị được đầu tư và quy hoạch bài bản, đáp ứng đúng, trúng thị hiếu của thị trường. Thống kê từ một số sàn giao dịch bất động sản cho thấy, những dự án được

quy hoạch bài bản, tiện ích đồng bộ đang dẫn dắt thị trường bất động sản Tây Nguyên với tỷ lệ hấp thụ đạt 70 - 80%. Dòng sản phẩm bất động sản cao cấp, tích hợp không gian sống hiện đại, gồm công viên, siêu thị, trường học, khu vui chơi giải trí... luôn nằm trong giỏ hàng “đắt” khách. Mức giá gia tăng của dòng sản phẩm này cũng duy trì ở mức cao và được dự báo sẽ còn tiếp tục tăng mạnh vào thời điểm cuối năm 2020, bước sang 2021.

B. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG VIỆT NAM

Nhìn chung 9 tháng đầu năm 2020, cả nước ghi nhận hơn 4.000 sản phẩm Condotel mới được chào bán ra thị trường. Tuy nhiên, thị trường Condotel gần như đóng băng, lượng giao dịch không đáng kể. Theo thống kê có đến 2/3 các Dự án có sản phẩm đang chào bán trên thị trường không phát sinh giao dịch.

Những khu vực dẫn đầu về thị trường Condotel như Quảng Ninh, Đà Nẵng, Phú Quốc, Bình Thuận,... đều có số lượng giao dịch ở mức rất thấp.

Nguyên nhân chính dẫn đến sự sụt giảm mạnh mẽ của thị trường Condotel:

- Khung pháp lý cho loại hình Condotel vẫn chưa thực sự rõ ràng.
- Ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh đến toàn bộ nền kinh tế, trong đó lĩnh vực du lịch, nghỉ dưỡng là lĩnh vực bị ảnh hưởng nặng nề nhất.
- Vẫn còn đó những tâm lý e ngại, mất niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư bởi sự phá vỡ cam kết ở một số Dự án Du lịch, nghỉ dưỡng.

Điểm sáng trong thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng 9 tháng đầu năm là giai đoạn cuối tháng 9/2020. Thời điểm này, đã thấy dấu hiệu tái khởi động và chào hàng mạnh mẽ của các Dự án Du lịch nghỉ dưỡng. Diễn hình như tại các địa phương: Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Bình Định, Phú Yên, Ninh Thuận,... Đặc biệt, thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cũng ghi nhận dấu hiệu quan tâm trở lại của các nhà đầu tư trên cả nước.

C. KẾT LUẬN

Thứ nhất, Ảnh hưởng của 2 đợt dịch bệnh Covid 19 là cực kì nghiêm trọng. Tác động tiêu cực và ảnh hưởng xấu đến toàn bộ hệ thống của thị trường bất động sản Việt Nam. Trong đó nghiêm trọng nhất phải kể đến ngành bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, dù trong phần lớn thời gian của giai đoạn đầu năm, cả nước phải gồng mình chống dịch Covid , phải giãn cách và ngừng các hoạt động kinh doanh nhưng thị trường hàng hóa bất động sản Việt Nam vẫn ghi nhận những chỉ số đáng kể. Càng về cuối năm, thị trường càng cho thấy những dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ.

Thứ hai, sản phẩm tồn khó bán trên thị trường chủ yếu đến từ những dự án căn hộ thuộc phân khúc cao cấp, giá bán cao, không ở vị trí đắc địa, không nằm trong lõi trung tâm thành phố; Biệt thự có tổng giá trị lớn; dự án xây dựng giá bán không hợp lý, cao hơn giá trị của thị trường; dự án không đảm bảo chất lượng (hạ tầng giao thông – xã hội – dịch vụ), cảnh quan, môi trường...;

Thứ ba, Giá bất động sản đang đối mặt với nhiều áp lực.

+ Giá chung cư ở các đô thị lớn bị đẩy lên ngưỡng trần, thậm chí có đôi chút bong bóng. Đặc biệt là phân khúc chung cư cao cấp dẫn đến tỷ lệ tiêu thụ chậm. Nhiều dự án có sử dụng tỷ lệ đòn bẩy cao, bị áp lực phải thu hồi vốn để trả nợ, phải áp dụng chính sách khuyến mại và tặng quà giá trị lớn.

+ Giá đất đai ở những địa phương trước đây phát triển nóng, nhanh. Dẫn đến đẩy giá đất tăng mạnh, nhiều nơi vượt ngưỡng giá trị thật của thị trường. Trong giai đoạn vừa qua hầu hết phải điều chỉnh cho phù hợp, để lôi kéo lực cầu thị trường trở lại.

D. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ IV/2020.

1. Việt Nam kiểm soát hoàn toàn được dịch bệnh Covid 19, kinh tế trong nước hồi phục, có tăng trưởng dương, lực cầu sẽ được tiếp sức để thị trường bất động sản nóng ấm, phục hồi trở lại.

2. Nguồn hàng tại các dự án bất động sản do các doanh nghiệp triển khai, tiếp tục không có nhiều thay đổi, khan hiếm nguồn hàng mới tại các đô thị lớn vẫn diễn ra. Tại các địa phương khác, nguồn hàng đưa ra thị trường chủ yếu nằm ở các dự án đã triển khai trước đó. Các dự án được phê duyệt mới sẽ được triển khai nhiều hơn, sau khi các địa phương ổn định bộ máy tổ chức sau Đại Hội. Nhiều dự án đấu giá đất sẽ được triển khai tại các địa phương để tạo ngân sách đảm bảo sự đầu tư phát triển cho nhiệm kỳ mới.

3. Lượng giao dịch, tỷ lệ tiêu thụ hàng hóa sẽ tăng so với Quý III/2020.

4. Hầu hết thị trường cả nước không có biến động về giá.

5. Ở giai đoạn cuối năm, áp lực tăng nhu cầu đầu tư để hiệu quả sử dụng tiền tăng cao thay vì để trong ngân hàng suốt thời gian dài với lãi suất thấp. Hiện tượng săn tìm đất đai trong dân ở những địa phương bị đồn thổi thông tin sẽ có chiều hướng gia tăng. Điều này vô tình tạo ra nhiều thị trường giao dịch không chính thống, không được kiểm soát. Đặc biệt là tạo bong bóng giá cả và thị trường ảo. Các địa phương cần hết sức lưu ý, đừng vì lợi ích nhỏ mà gây ra những hậu quả không nhỏ.

6. Làn sóng đầu tư, mua sắm dịp cuối năm có thể sẽ tác động tích cực đến thị trường bất động sản cả nước. Các địa phương, đặc biệt là các Chủ đầu tư, Sàn giao dịch bất động sản cần có chính sách kịp thời để thu hút và khai thác hiệu quả trong giai đoạn cuối năm này.



LỜI CẢM ƠN

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam xin gửi lời cảm ơn chân thành tới các đơn vị luôn đồng hành, hỗ trợ các hoạt động Hội, đặc biệt là các đơn vị đóng góp số liệu cho Báo cáo Thị trường Bất động sản Việt Nam:

- Các Văn phòng đại diện Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Đà Nẵng, Đồng bằng Sông Cửu Long, Thái Nguyên, Vân Đồn, Hải Dương,...

- Các Sàn giao dịch BĐS thành viên và là đơn vị hợp tác:



DKRA



PHU QUY LAND

Member of LANDORA

