

## **Nhận định, đánh giá về tình hình thị trường bất động sản khu vực Hải Phòng**

### **1. Về nhà ở:**

- Nguồn cung nhà ở thấp tầng đang ít hơn nhu cầu và quan trọng là sức mua còn thấp. Khách hàng có nhu cầu nhà ở thấp tầng tại khu vực nội thành nhiều nhưng sức mua chưa đáp ứng được nên đang có xu hướng lựa chọn nhà ở cao tầng (căn hộ) để đảm bảo nhu cầu về các tiện ích. Quý IV so với các quý trước có khả quan hơn do tình hình dịch bệnh đang ở trạng thái bình thường mới, trong tầm kiểm soát. Năm 2021 cũng khởi sắc hơn so với năm 2020.
- Giá bán các sản phẩm (biệt thự, shophouse, nhà phố) quý IV có tăng so với các quý trước khoảng 3-5% và nhìn chung cả năm 2021 tăng 7-10% so với năm 2020. Nguyên nhân do thị trường BĐS đang trở nên ổn định và dự báo sẽ có đà phát triển vào năm 2022.
- Dự báo: thị trường bất động sản nhà ở năm 2022 do nguồn cung nhà ở thấp tầng sẽ trở nên khan hiếm nên dự báo trong năm 2022 sẽ có sự xuất hiện của một số dự án nhà ở thấp tầng tại các vùng ven lõi trung tâm, do đất trung tâm đã hết không còn khả năng triển khai nhà ở thấp tầng, đây là dấu hiệu tốt về việc sẽ đẩy mạnh phát triển về cơ sở hạ tầng, nâng cấp và kết nối các vùng ven với lõi trung tâm để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước.

### **2. Về nghỉ dưỡng:**

- Nguồn cung và cầu trong quý IV cũng như trong năm 2021 không rõ ràng do tình hình dịch bệnh phức tạp nên việc phát triển bất động sản nghỉ dưỡng cũng gặp khó khăn. Một số dự án vẫn được triển khai nhưng lại thu hút nguồn cầu từ ngoại tỉnh.
- Giá bán sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng luôn ở mức cao so với sức mua nguyên nhân do dòng BĐS này là dòng sản phẩm đặc biệt dành cho đối tượng khách hàng mục tiêu nhất định nên lượng cầu thấp.
- Dự báo: BĐS nghỉ dưỡng trong năm 2022 có hi vọng về sự khởi sắc do Hải Phòng đang mở rộng kết nối giao thương tỉnh.

### **3. Về bất động sản công nghiệp:**

- Cầu BĐS công nghiệp tại Hải Phòng luôn luôn trong trạng thái cao do lợi thế từ việc mở rộng phát triển Cảng biển trong khi đó lượng cung còn thấp. Nhu cầu về BĐS công nghiệp tăng đột biến có thể được lý giải bằng sự phát triển tốt hơn của hạ tầng và khả năng tiếp cận địa điểm, đường sá, bến tàu, cảng hàng không mới. Do vậy, nhiều khu công nghiệp có chất lượng tốt ở Hải Phòng như DEEP C, Tràng Duệ, Nam Đình Vũ, Nam Cầu Kiền... vẫn chờ đón những dự án mới dù trong bối cảnh đại dịch đang diễn biến phức tạp.
- Giá thuê trung bình bất động sản công nghiệp tại Hải Phòng đang là 96-100 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê, thuộc mức cao tại thị trường Miền Bắc tuy nhiên thị trường vẫn hấp thụ do giá thuê cao cũng phản ánh tiêu chuẩn bàn giao cao. Hiện những KCN có giá thuê cao tại Hải Phòng đều là những khu công nghiệp có vị trí thuận tiện về logistics, có hạ tầng tốt và nhiều tiện ích đồng bộ để phục

vụ nhà đầu tư. Xu hướng tăng giá này đã phản ánh đúng vấn đề cung cầu của thị trường. Lượng cầu đang nhiều hơn lượng cung. Theo thống kê giá BĐS công nghiệp 2021 tăng so với năm 2020 là 6,1%.

- Dự báo thị trường BĐS Công Nghiệp năm 2022 có xu hướng tiếp tục tăng và sẽ là điểm sáng tiềm năng thu hút vốn đầu tư FDI từ các nhà đầu tư. Giá cho thuê sẽ tăng khoảng 5-7%.

#### **4. Về văn phòng cho thuê:**

- Văn phòng cho thuê tại Hải Phòng hiện nguồn cung và cầu đang ở mức ngang nhau, thị trường cho thuê văn phòng khá ổn định. Trong dịch bệnh, nguồn cầu có thể sẽ giảm theo diễn biến dịch bệnh tuy nhiên cũng không giảm quá sâu mà vẫn đảm bảo được trạng thái cân bằng.
- Về giá cho thuê văn phòng trong cả năm 2021 có xu hướng giảm 5-7% cho với năm 2020, năm 2020 giảm khoảng 5-10% so với năm 2019 do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, các cơ sở kinh doanh gặp khó khăn nên việc thuê văn phòng mở rộng kinh doanh bị hạn chế chưa nói đến việc nhiều văn phòng cho thuê phải đóng cửa vì không có nguồn thu. Tuy nhiên quý IV năm nay lại khởi sắc do người dân gần như đã được tiêm phòng 2 mũi vaccin đầy đủ và tình hình dịch bệnh cũng dần trong tầm kiểm soát, thiết lập trạng thái bình thường mới.
- Theo dự báo tình hình chung năm 2022 sẽ có nhiều bước tiến khởi sắc do dịch bệnh được kiểm soát và triển khai tiêm vaccin toàn dân đầy đủ. Nhiều đánh giá cho thấy, thị trường Hải Phòng năm 2022 sẽ thiết lập trạng thái mới và phát triển theo hướng đi lên, có khả năng sẽ tăng 10-20% vào năm 2022.

#### **5. Một số đánh giá khác về thị trường BĐS Hải Phòng trong năm 2021**

- Năm 2021 là năm bùng nổ về chung cư tại thị trường Hải Phòng, sự xuất hiện của một loạt chung cư cao tầng được mở bán mới và đang mở bán như: siêu dự án chung cư cao cấp Hoàng Huy Commer, Hoàng Huy Grand Tower, Hoàng Huy Đông Quốc Bình, Hoàng Huy New Prukisa Town, The Minato Residence, BRG Legend.
- Về đất nền có hiện tượng sốt đất từ đầu năm 2021 tại khu vực Dương Kinh – Kiến Thụy do ảnh hưởng từ việc khảo sát đất để triển khai dự án Vinhomes Dương Kinh. Tuy nhiên từ giữa năm trở đến cuối năm thì trở lại bình thường.
- Hoạt động mua bán đất thổ cư vẫn diễn ra sôi động vì đất thổ cư luôn là nguồn hàng không bao giờ đủ đối với khách đầu tư cũng như khách tiêu dùng nhất là những khu vực quanh dự án. Giá đất thổ cư tăng chậm khoảng 3-5% mỗi năm nhất là khu vực nội thành, ngoại thành thì tăng phụ thuộc vào triển khai cơ sở hạ tầng và dự án tại khu vực đó, có khu vực không tăng, có khu vực tăng 10-20% thậm chí 50-100%, gấp đôi gấp ba nếu có sốt đất diễn ra quanh dự án. Theo đánh giá chung thì giá đất năm 2021 tăng so với 2020 khoảng 5-15% tùy theo khu vực và dự báo có xu hướng tăng tiếp tục vào năm 2022.
- Hoạt động mua bán đất quanh các khu công nghiệp năm 2021 có khởi sắc so với cùng kỳ năm 2020, tuy không đặc biệt sốt nhưng vẫn diễn ra đều đặn.

- Thị trường bất động sản Hải Phòng nói chung không gặp quá nhiều khó khăn trong dịch bệnh do từ đầu kiểm soát khá tốt và trải qua các đợt dịch bệnh nguy hiểm, Hải Phòng vẫn tự hào là “vùng xanh” an toàn đối với cư dân cũng như các nhà đầu tư. Theo đánh giá của các chuyên gia, Hải Phòng có vị trí kết nối đặc biệt của Miền Bắc nói riêng và cả nước nói chung, có cảng hàng không quốc tế Cát Bi và cảng nước sâu quốc tế Lạch Huyện kết hợp với việc kiểm soát tốt tình hình dịch bệnh. Hải Phòng đang triển khai mạnh mẽ các dự án giao thông hạ tầng đồng bộ, xây dựng nhiều cầu nối cho các nút giao thông quan trọng cùng quyết tâm hoàn thành đề xuất xây dựng 67 công viên và vườn hoa trên toàn thành phố nên chắc chắn trong năm 2022 sẽ là điểm nhấn sôi động thu hút các nguồn đầu tư trong và ngoài nước.

- Ông Tô Hùng - *Phòng Nghiên cứu thị trường bất động sản VARS khu vực Duyên hải Bắc bộ*, *Sáng lập mạng xã hội bất động sản RecBook.*

“ 7 TIÊU CHUẨN của Nhà môi giới BĐS chuyên nghiệp:

1. Đạo đức
2. Kiến thức
3. Kết quả
4. Kinh nghiệm
5. Bản lĩnh
6. Chia sẻ
7. Chứng chỉ ”

**TÔ HÙNG**  
*Sáng lập Mạng Xã Hội Bất Động Sản RecBook*

**RecBook**  
MẠNG XÃ HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

**RecBook**  
Since 2006