
BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

KHU VỰC TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

NĂM 2021

A- Về BĐS nhà ở:

Tại khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu, Năm 2021 ở 2 thành phố Vũng Tàu, Bà Rịa và các huyện thị, do quỹ đất rộng nên nguồn cung luôn dồi dào, vượt nhu cầu mua.

- Tuy nhiên về sức mua giá vẫn tăng và luôn được sự quan tâm của khách hàng. Vì do sự tăng dân số cơ học với sự dịch chuyển từ độc tôn phát triển kinh tế Du lịch trước đây giờ phát triển thêm ngành công nghiệp nặng và Cảng biển nên đã thu hút tăng số lượng người lao động tại địa phương.
- Hơn nữa tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu trong năm 2021 cũng đã được Trung ương, tỉnh phê duyệt nhiều dự án mở rộng, nâng cấp đường giao thông với tỉnh Đồng Nai, thành phố Hồ Chí Minh và các dự án khu Công nghiệp ở thị xã Phú Mỹ, thị trấn Đất Đỏ, huyện Châu Đức... thành ra sức mua nhà ở khai thác kinh doanh tăng từ các nhà đầu tư trong cả nước, tạo nên những đợt sốt đất vào quý IV.
- So sánh Quý IV với các Quý trước và so sánh cả năm 2021 với các năm trước, sức mua tăng nhanh khoảng 60 đến hơn 70% trong 3 tháng 10, 11 và 12.

Giá bán các sản phẩm như loại căn hộ, đất nền trong quý IV khu vực BRVT có tăng so với các quý trước từ 3 > 5%: nhà phố, shophouse, tính trong cả năm 2021 so với các năm trước tăng từ 5 > 7%.

Nguyên nhân do lượng tăng dân số cơ học và giá cả nhà ở căn hộ, nhà phố hợp lý với thu nhập của người lao động xa quê.

Dự báo: Thị trường bất động sản nhà ở năm 2022 tại khu vực BRVT vẫn tăng.

B- Về BĐS nghỉ dưỡng:

Những dự án nghỉ dưỡng lớn như Novaland World Hồ Tràm, Vũng Tàu Pearl, Lavida của Hưng Thịnh và the Song của An Gia... đưa đến nguồn cung dồi dào. Tuy nhiên thời điểm này giá vẫn tăng vì sự quan tâm của các Tập đoàn lớn đang quan tâm mua Hồ Tràm, Đất Đỏ.

So với các quý trước giá bán căn hộ, nhà phố tại các khu nghỉ dưỡng đang tăng lên từ 5 > 7% do Nhà đầu tư nhận thấy hướng Du lịch luôn bền vững.

Về nguồn người mua cũng dồi dào do nhu cầu tập trung mua căn hộ để ở và cho thuê Du lịch. Giá bán các sản phẩm nghỉ dưỡng nhìn chung quý IV năm 2021 so với các quý 1,2 và 3 tăng khoảng từ 3 > 5%. Nguyên nhân tăng giá cả nhà ở căn hộ, nghỉ dưỡng hợp lý.

Riêng đối với Shop mặt tiền như khu Lavida của Hưng Thịnh giá chủ đầu tư mua 18 tỷ năm 2020 năm 2021 tăng giá bán 19,5 tỷ, giá tăng khoảng 8 > 9%.

Dự báo thị trường BĐS nghỉ dưỡng sẽ tăng và tăng nóng ở khu vực Phú Mỹ, Vũng Tàu và Châu Đức, do phụ thuộc vào cung cầu.

C- Về bất động sản Công nghiệp:

Tại khu vực BRVT, nguồn cung về BĐS Công nghiệp đã đủ và có những khu vực trong tỉnh vượt nhu cầu.

Giá cho thuê Quý IV năm 2021 có tăng so với các Quý trước, và cả năm có tăng so với năm trước?

Dự báo: Thị trường bất động sản công nghiệp năm 2022 tại khu vực BRVT vẫn tăng và phát triển trong tương lai gần. Giá cho thuê tăng nhích lên nhẹ. Nhu cầu thuê vẫn tăng khoảng 3%.

D- Về văn phòng cho thuê:

Nhìn chung năm 2021, cũng như quý IV, khu vực BRVT nguồn cung về Văn phòng cho thuê TẠI BRVT, vượt quá nhu cầu thuê và mua.

Văn phòng cho thuê quý IV cũng như cả năm 2021 nhu cầu không cao, giá giảm 10 > 15% so với năm 2020. Chỉ có mặt bằng cho thuê nhu cầu nhiều hơn. Song giá năm 2021 so với năm 2020 cũng rẻ hơn từ 20 > 25%.

Thị trường văn phòng cho thuê năm 2022 tại khu vực chưa thể biết trước được diễn biến vì còn tùy thuộc vào đại dịch Covid có giảm hay tăng. Nếu dịch giảm, cuộc sống trở lại gần như bình thường thì năm 2022 đến quý II, III và quý IV giá cho thuê, nhu cầu thuê sẽ tăng 15 > 20% trở lại như năm 2020.

E- Ngoài ra, Anh/chị có thể đưa ra một số đánh giá, kiến nghị khác như:

Hiện tượng nổi bật của thị trường bất động sản khu vực tỉnh BRVT trong năm 2021 là lượng hồ sơ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, đất, không lồ sau dịch đợt 4 con số cho thấy 11.900 bộ hồ sơ đăng ký tại văn phòng đất đai. Trong 8 thành phố, thị trấn, huyện lỵ thì Châu Đức là điểm nóng, chỉ riêng quý IV các nhà đầu tư ồ ạt về đầu tư đất xào làm nhà vườn, nghỉ dưỡng và hút khách là đất ở các xã Đá Bạc, Suối Rao, Cù Bị ... lượng khách mua tăng từ 60 đến hơn 70% so với cùng kỳ năm 2020.

Những thời điểm sốt đất trong toàn tỉnh, chủ yếu là quý IV, sau khi hết thực hiện giãn cách theo chỉ thị 16, tại Châu Đức và tp Bà Rịa liên tục từ tháng 10, 11 và 12. Các địa phương khác thời điểm sốt đất từ tháng 11 đến 12.

Khác biệt có thị trường Phú Mỹ thời điểm sốt đất sẽ sôi động từ nay đến qua Tết Âm lịch, nếu dịch không bùng phát mạnh trở lại thì ít nhất là tới tháng 4/2022 khi bảng giá đất mới chính thức được áp dụng.

Riêng thị trường huyện Côn Đảo, năm 2021 không có sốt đất nhưng BĐS phân khúc đất nền giá vẫn tăng trong quý IV, hơn 10 triệu/m² so với năm 2020 chủ yếu đất khu vực đất ven núi cách trung tâm huyện từ 1,5 đến 3 km.

Thời điểm trầm lắng về BĐS, chủ yếu trong năm 2021 khu vực BRVT là khi thực hiện chỉ thị 15 và 16 về giãn cách xã hội.

Thị trường BRVT năm 2021 phải đối mặt với những thuận lợi, khó khăn đó là: Về thuận lợi do hiện tượng sốt đất đây là thời điểm thích hợp để các doanh nghiệp, cá nhân hành nghề kinh doanh môi giới BĐS địa phương “săn bất động sản” nhằm chớp cơ hội “kiếm lời”.

Tuy nhiên do sốt đất gây nên mà nhiều khu vực giá đất đã vượt quá khả năng mua đất làm nhà để an cư, sinh sống của công nhân, lao động phổ thông.

Ảnh hưởng của Covid 19 đối với thị trường bất động sản khu vực BRVT trong thời điểm giãn cách xã hội của năm 2021 theo chỉ thị 15, 16 không thể đi lại giao dịch xem đất được đã giảm khoảng 70% khách hàng.

Nguồn nhân lực hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là môi giới tại khu vực tỉnh BRVT nhìn chung với số môi giới tự do còn yếu. Họ không nắm kiến thức nên mất phương hướng thị trường, làm ăn bất nháo chủ yếu kiếm tiền cò, gây mất niềm tin cho nhà đầu tư.

Về chất lượng môi giới tự do, vì là “Cò đất” hành nghề tự do, chưa gia nhập Hội MGBĐSVN tại địa phương nên họ không được đào tạo kỹ năng hành nghề, đạo đức nghề nghiệp và pháp luật nên xảy ra tình trạng lừa dối về thông tin gây mất uy tín ảnh hưởng cực lớn cho giới môi giới chuyên nghiệp..

Hoạt động mua bán đất thổ cư tại khu vực BRVT trong năm 2021 chủ yếu là thời gian giãn cách xã hội nên mọi hoạt động trong lĩnh vực bất động sản đều trầm lắng, nhìn chung chưa sôi động.

Ở các vùng ven đô như Phú Mỹ, đối với đất sào, đất mẫu thì hơi nhộn nhịp lúc đầu gỡ bỏ giãn cách. Với khu vực này các lô đất ngay đường quốc lộ 51 thì giá tầm 1,2 tỷ/m ngang (tăng 200tr), các trục đường chính thì giá dao động từ 600tr 700tr / m ngang, tùy đoạn đường (tăng 50 – 150tr). Vào các nhánh rẽ, từ vị trí 2 trở đi cứ giảm tầm 100 – 200tr/m ngang so với đường chính.

Đất vị trí 1 tại trung tâm thị trấn Ngãi Giao huyện Châu Đức, khoảng từ 50-70tr/1m², đất xào tại Đá Bạc từ 800tr-1,5 tỷ/1 sào, đất nền khu tái định cư Suối Nghệ từ 200tr-400tr/1m ngang, tăng gấp 2-3 lần so với năm 2020

Hoạt động mua bán đất quanh các dự án vẫn cháy hàng.

Tại khu Công nghệ cao như ở thị xã Phú Mỹ đã được chấp thuận chủ trương, giao cho BQL các KCN chính thức triển khai thì khu vực Hắc Dịch là sôi nổi nhất trong quý IV năm nay. Giá đất cũng nhảy vọt lên hơn 15% cùng 1 lô đất , 1 địa điểm.

Với huyện Châu Đức, khi thông tin AMATA sẽ đầu tư KCN Cù Bị 1000ha, di dời toàn bộ KCN AMATA ở Biên Hòa về đây nên giá đất cũng tăng theo. Lúc trước với 1,7 tỷ thì có thể mua được 1 sào đất nhưng bây giờ phải bỏ ra 2 tỷ đến 2,4 tỷ mới mua được.

Với các nhà đầu tư cũng như khách hàng mua đất, nếu không nắm rõ pháp lý và thị trường thì đừng bao giờ xuống tiền.

Nhà đầu tư cần cẩn thận tự mình kiểm tra pháp lý không nghe cò giới thiệu, chỉ nghe môi giới có bằng cấp giới thiệu, vì đặc thù các khu đất khu vực BRVT sôi động chủ yếu là đất nông nghiệp và hiện đang quy hoạch nhiều khu công nghiệp nên cẩn thận về pháp lý, không bị cuốn theo đám đông kéo bị nâng giá ảo.

Thời điểm cuối năm 2021 và quý I năm 2022, đây là thời điểm khá nhạy cảm nên khi tham gia vào thị trường đất nền tại một số địa phương của tỉnh BRVT như Phú Mỹ, Cù Bị, Đá Bạc Châu Đức ... các nhà đầu tư cần lưu ý đến yếu tố pháp lý, sau đó là đánh giá về lợi thế của khu vực mà dự án đó tọa lạc, có đồng bộ cư dân hay không, tiềm năng tăng giá đi cùng với hạ tầng khu vực ra sao trong tương lai.

- Phòng nghiên cứu thị trường bất động sản VARS tại Vũng Tàu-

