

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 NĂM 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 1-2021

MỤC LỤC

A. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG.....	1
B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM.....	1
I. Thị trường bất động sản nhà ở tại các Tỉnh/TP	1
1.1. Tại Hà Nội.....	1
1.2. Tại TP. Hồ Chí Minh	5
1.3. Tại các Tỉnh/TP khác.....	9
1.4. Thị trường bất động sản nhà ở cả nước	13
II. Thị trường bất động sản Công nghiệp.....	14
III. Thị trường bất động sản Thương Mại	15
IV. Bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng	15
4.1. Tình hình chung:	15
4.2. Tình trạng giao dịch năm 2020.	15
C. KẾT LUẬN	17
D. DỰ BÁO.....	18
I. Dự báo thị trường bất động sản nhà ở	18
1.1. Về lượng cung:.....	18
1.3. Về giá bất động sản.....	18
1.4. Một số dự báo khác.....	19
II. Dự báo thị trường bất động sản một số phần khúc khác.....	19
2.1. Bất động sản Du lịch – nghỉ dưỡng	19
2.2. Bất động sản Công nghiệp	19
2.3. Bất động sản Văn phòng và Thương mại	20
LỜI CẢM ƠN	21

A. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG

Thứ nhất, Dịch bệnh Covid 19 tác động mạnh ảnh hưởng đến nền kinh tế toàn cầu, trong đó có Việt Nam. Dịch bệnh đã ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản, làm suy giảm sự phát triển và suy yếu lực cầu thị trường.

- + Giai đoạn 6 tháng đầu năm, thị trường gần như tê liệt bởi giãn cách xã hội để chống dịch, dự án ngưng trệ, Sàn giao dịch bất động sản tạm dừng hoạt động.
- + Giai đoạn 6 tháng cuối năm, mặc dù vẫn có 2 đợt bùng phát dịch bệnh nhưng thị trường bất động sản đã thể hiện được sức mạnh, vượt qua khó khăn.

Thứ hai, Những vướng mắc của quy định pháp luật trong phát triển bất động nhà ở và bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng mặc dù được tháo gỡ một phần nhưng chưa triệt để là nguyên nhân cơ bản tạo nên sự thiếu hụt nguồn cung cho thị trường.

Thứ ba, Đại hội Đảng các cấp đã diễn ra tại các tỉnh thành và các cơ quan Trung Ương trong năm 2020 đã thu hút sự chú ý của mọi người dân, mọi thành phần kinh tế trong nước.

Thứ tư, Công bố quy hoạch huyện đảo Vân Đồn, công bố thành lập TP. Thủ Đức, TP. Phú Quốc và khởi công xây dựng sân bay Long Thành.

Thứ năm, Tổng cục thống kê công bố GDP Việt Nam năm 2020 tăng 2,91%, nằm trong nhóm cao nhất thế giới.

Thứ sáu, Lãi suất ngân hàng giảm mạnh từ 7-8% xuống giao động ở ngưỡng 5% ở hầu hết các ngân hàng thương mại.

Thứ bảy, Vốn FDI vào Việt Nam năm 2020 đạt gần 30 tỷ USD. Kiều hối về Việt Nam năm 2020 đạt trên 15 tỷ USD.

Thứ tám, Thị trường Chứng khoán vượt mức 1.100 điểm (VN-Index).

B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2020

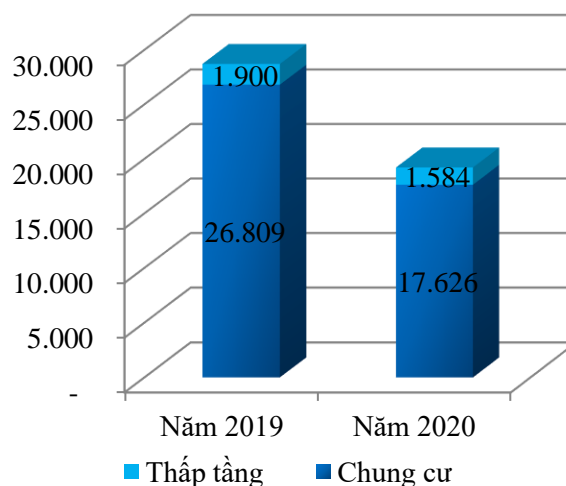
I. Thị trường bất động sản nhà ở tại các Tỉnh/TP năm 2020

1.1. Tại Hà Nội

1.1.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng

Theo số liệu từ Sở Xây dựng TP. Hà Nội, năm 2020 phê duyệt 45 Dự án có sản phẩm đủ điều kiện bán hàng ra thị trường với 17.626 căn hộ và 1.584 thấp tầng.

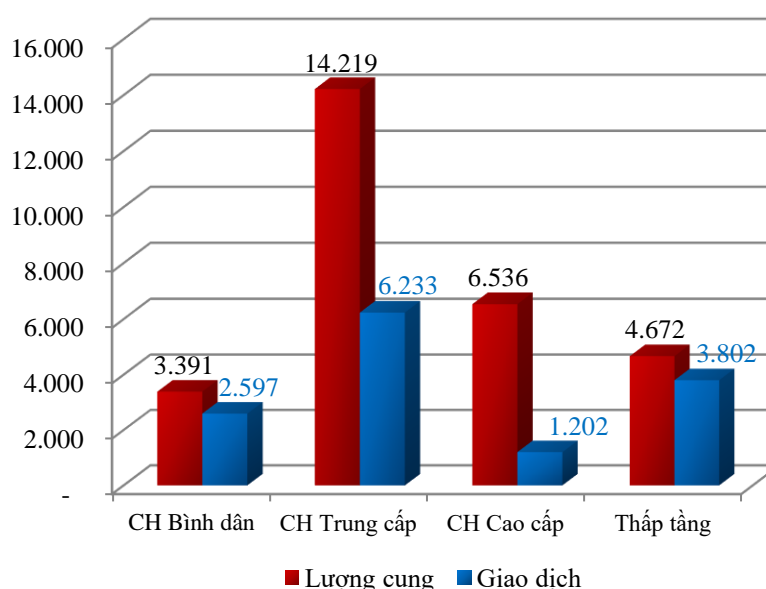
So với năm 2019 (60 Dự án) lượng sản phẩm đủ điều kiện bán hàng năm 2020 chỉ đạt 66,9%.



Biểu đồ 1.1.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng tại Hà Nội năm 2019-2020

1.1.2. Sản phẩm chào bán trên toàn thị trường TP. Hà Nội (bao gồm cả hàng tồn):

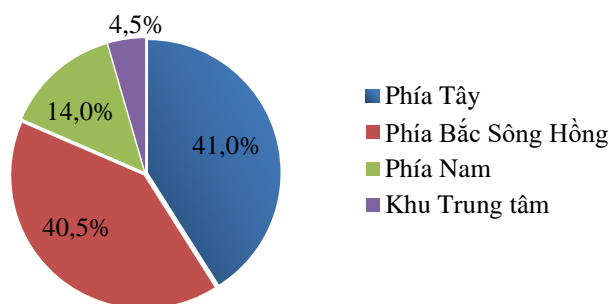
- Lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường đạt 28.818 s/p. Trong đó, có 24.164 căn hộ và 4.672 thấp tầng.
- Giao dịch 13.834 s/p (gồm 10.032 căn hộ và 3.802 thấp tầng).
- Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 48%.



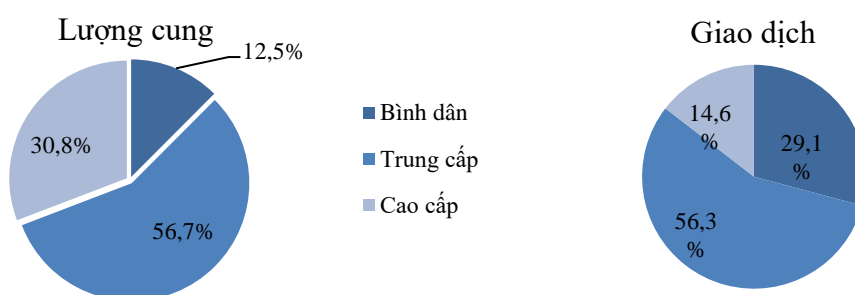
Biểu đồ 1.1.2. Lượng cung, giao dịch bất động sản nhà ở tại TP. Hà Nội năm 2020

1.1.3. Tính riêng căn hộ mới chào bán trên thị trường:

- Tổng căn hộ mới chào bán trên thị trường Hà Nội năm 2020 đạt 16.350 s/p, giao dịch 4.350 s/p. Tỷ lệ hấp thụ đạt 26,6%.



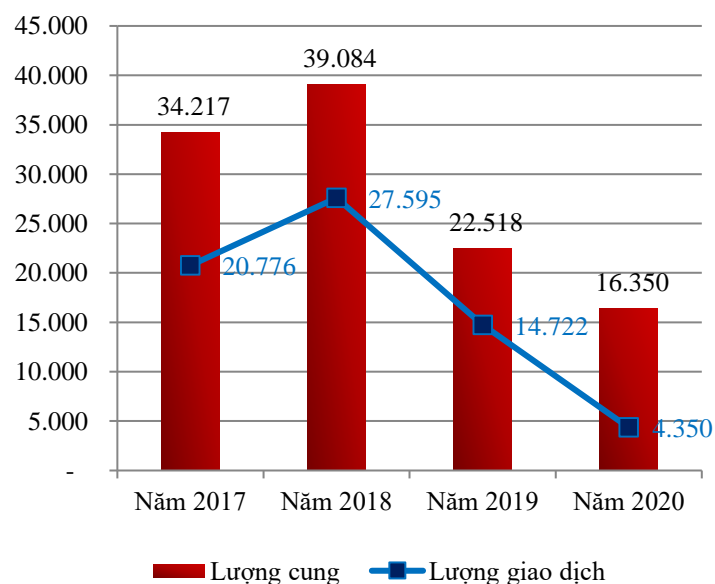
Biểu đồ 1.1.3a. Cơ cấu nguồn cung bất động sản nhà ở mới chào bán theo vùng tại TP.Hà Nội năm 2020



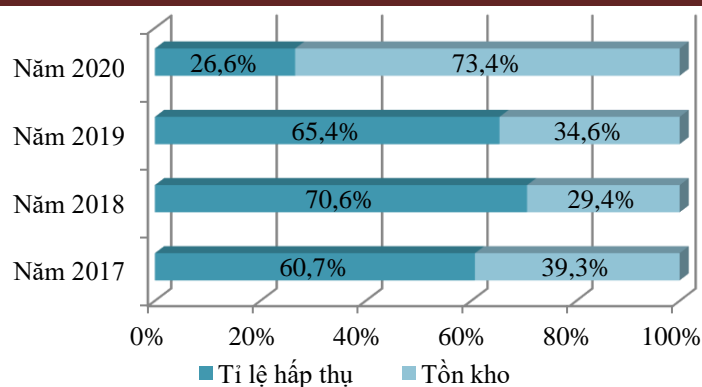
Biểu đồ 1.1.3b. Cơ cấu nguồn cung, giao dịch căn hộ mới chào bán theo phân khúc tại TP.Hà Nội năm 2020

✚ Lượng cung mới chào bán năm 2020 chỉ đạt 47,8% so với năm 2017; 41,8% so với năm 2018 và 72,6% so với năm 2019.

✚ Lượng giao dịch chỉ đạt 20,9% so với năm 2017; 15,8% so với năm 2018 và 29,5% so với năm 2019.

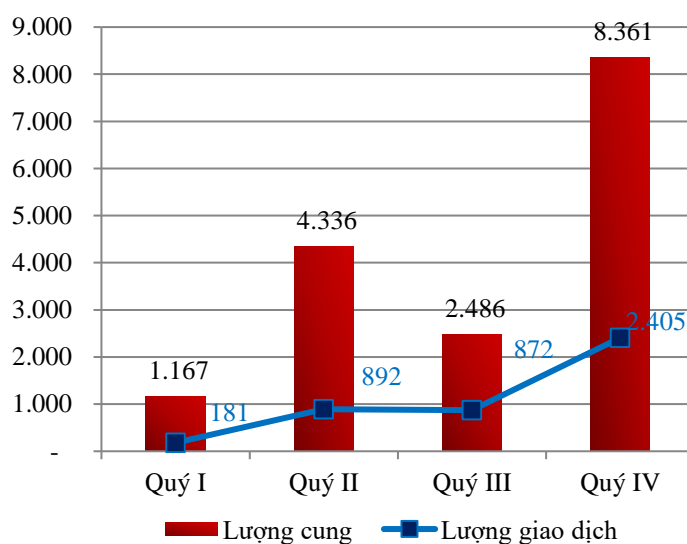


Biểu đồ 1.1.3c. Lượng cung, giao dịch căn hộ mới chào bán tại TP.Hà Nội năm 2017-2020

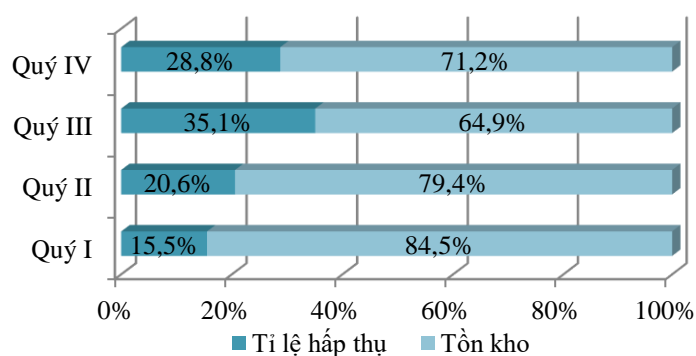


Biểu đồ 1.1.3d. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ mới chào bán tại TP. Hà Nội năm 2017-2020

- Quý IV/2020 là thời điểm TP. Hà Nội có lượng cung và giao dịch tăng mạnh so với các Quý trước, tuy nhiên tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì ở mức thấp.



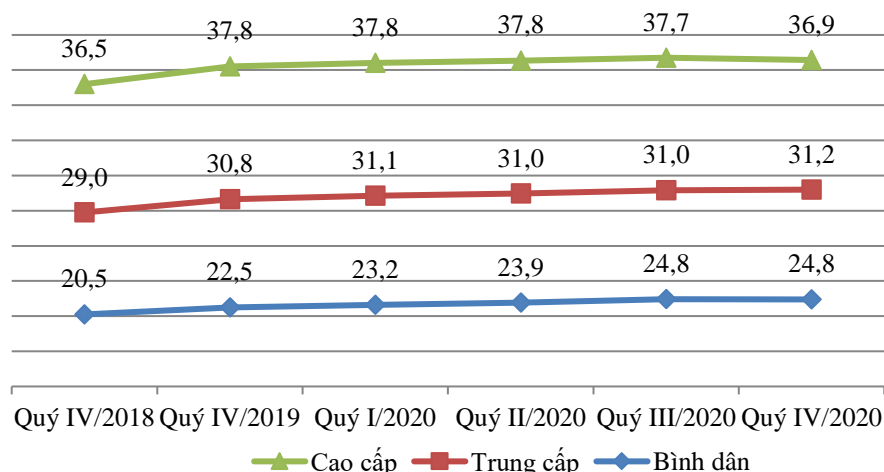
Biểu đồ 1.1.3e. Lượng cung, giao dịch căn hộ mới chào bán tại TP. Hà Nội năm 2020 theo Quý



Biểu đồ 1.1.3f. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ mới chào bán tại TP. Hà Nội năm 2020 theo Quý

- Biến động giá:

Đơn vị: tr/m²



Biểu đồ 1.1.3g. Biến động giá căn hộ bán tại TP.Hà Nội

1.1.4.. Đánh giá thị trường bất động sản TP. Hà Nội năm 2020:

- Về tình trạng phát triển dự án đô thị và nhà ở tại Hà Nội năm 2020:
 Tại Hà Nội không có nhiều dự án mới được phê duyệt đầu tư ở giai đoạn này.

- Về cung – cầu, giao dịch, tỉ lệ hấp thụ:

+ Căn hộ vẫn là dòng sản phẩm chủ đạo. Trong đó chủ yếu là căn hộ trung và cao cấp. Căn hộ bình dân, giá thấp ngày càng chiếm tỉ trọng thấp. Hà Nội trong năm xuất hiện nhiều sản phẩm thấp tầng. Trong đó, nhà phố, shophouse là phổ biến điển hình ở những dự án của Vingroup, Hà đô, An lạc, Himlam,...

+ Nền kinh tế và thu nhập suy giảm đã làm giảm lực cầu mua nhà ở và đầu tư kinh doanh bất động sản lâu dài.

+ Xuất hiện sự chuyển dịch đầu tư vào thị trường bất động sản từ các ngành kinh tế khác, làm tăng lực cầu đầu tư trong ngắn hạn. Điều này đã làm thị trường bất động sản nóng lên ở một số khu vực nông thôn, vùng chuẩn bị lên Quận.

+ Căn hộ chỉ hấp thụ tốt ở phân khúc bình dân và rất chậm ở phân khúc cao cấp. Kể cả những dự án được đánh giá là chất lượng tốt cũng có tỉ lệ hấp thụ không cao. Hàng tồn trên thị trường chủ yếu nằm ở căn hộ có giá >35tr/m², nhà đất có giá >100tr/m².

+ Nhiều giao dịch diễn ra tại các dự án bất động sản được xác định là đầu tư ngắn hạn, chờ lên giá. Những giao dịch kiểu này hiện đang chào bán lại trên thị trường khá phổ biến nhưng khó thành công vì giao dịch lần đầu cao, khó được thị trường hấp thụ lại.

- Về giá bán

+ Khu vực dự án:

✚ Chung cư: chỉ số cho thấy giá tăng nhẹ ở phân khúc trung cấp, phân khúc cao cấp trên thực tế cho thấy đang có áp lực giảm giá, căn hộ bình dân không có biến động. Do tính thanh khoản chậm nên các nhà đầu tư có hiện tượng cắt lỗ và chủ đầu tư gia tăng chính sách hỗ trợ, khuyến mại....

✚ Nhà đất: là món ăn ưa thích của các nhà đầu tư Hà Nội và một phần cũng là dòng sản phẩm hàng hiếm. Vì vậy, mặc dù Covid nhưng nhiều dự án được đầu tư hạ tầng chất lượng tốt đã tăng giá mạnh, tăng khoảng 5% so với năm 2019. Một số dự án nhà phố đã thành lập những mức giá kỷ lục như: Kiến Hưng Hà Đông có giá 200-250trđ/m², Him lam Tố Hữu có giá 300tr/m².

+ *Khu vực đất đai trong khu dân cư hiện hữu:* Việc đô thị hóa mạnh các vùng Sơn Tây, Hòa Lạc, Thạch Thất, Hoài Đức... đã đẩy giá đất trong làng xã khu vực này lên mức 25-30trđ/m², tăng so với năm 2019 khoảng 50%. Các vùng như Đông Anh, Gia Lâm, Long Biên cũng tăng khoảng 20-30% so với năm 2019. Mặc dù tăng giá nhưng hiện tượng giao dịch thực diễn ra không nhiều mua bán chủ yếu qua lại giữa các nhà đầu cơ với nhau.

- *Một số vấn đề nổi bật khác.*

+ Do có thông tin lên Quận, thông tin phát triển đầu tư đã làm sốt đất bùng phát ở một số vùng như: Hòa lạc, Tây sơn, Thạch thất, Hoài Đức, Đông Anh.... Cuối năm hiện tượng trên đã lắng dịu.

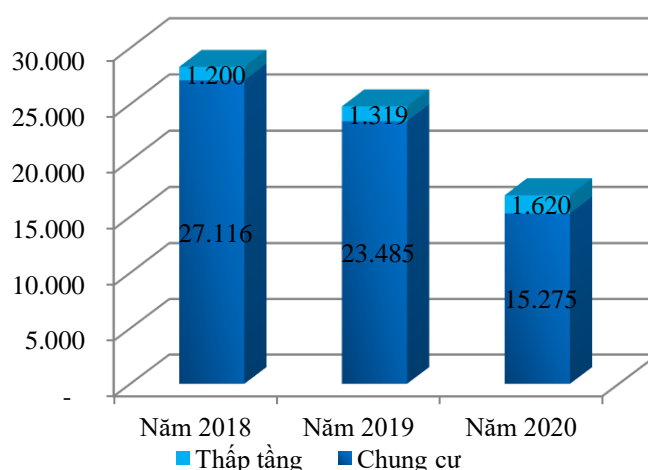
+ Do sốt đất nên hiện tượng người dân đòi đền bù giá cao 4-5trđ/m² diễn ra ở nhiều khu vực, làm bế tắc cho nhiều dự án phát triển bất động sản tại Hà Nội.

1.2. Tại TP. Hồ Chí Minh

1.2.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng

- Theo số liệu từ Sở Xây dựng TP. HCM, năm 2020 phê duyệt 31 Dự án có sản phẩm đủ điều kiện bán hàng ra thị trường với 15.275 căn hộ và 1.620 thấp tầng.

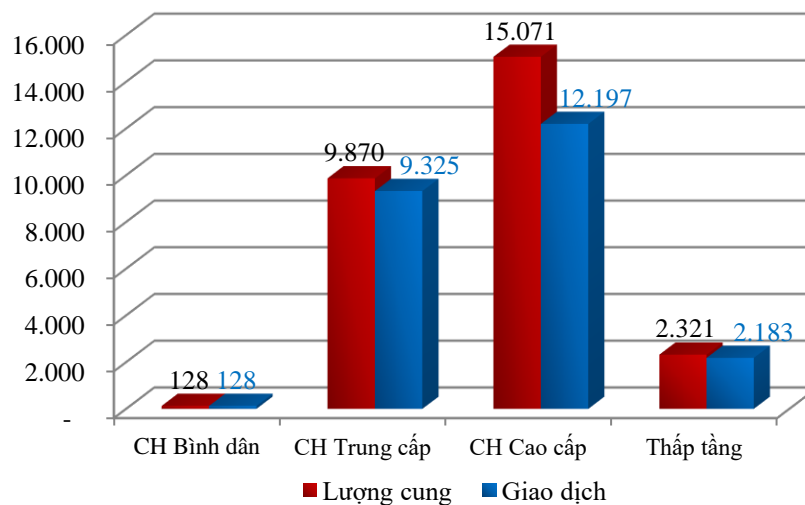
- Lượng cung đủ điều kiện chỉ đạt 59,7% so với năm 2018 (77 Dự án) và 68,1% so với năm 2019 (47 Dự án).



Biểu đồ 1.1.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng tại TP. HCM năm 2018-2020

1.2.2. Sản phẩm chào bán trên toàn thị trường (bao gồm cả hàng tồn):

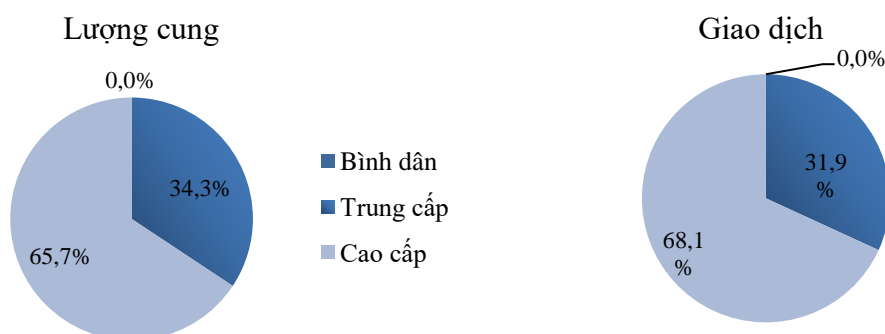
- Lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường TP. HCM đạt 27.390 s/p. Trong đó, có 25.069 căn hộ và 2.321 thấp tầng.
- Giao dịch 23.833 s/p (gồm 21.650 căn hộ và 2.183 thấp tầng).
- Tỷ lệ hấp thụ đạt 87%.



Biểu đồ 1.2.2. Lượng cung, giao dịch bất động sản nhà ở tại TP.HCM năm 2020

1.2.3. Tính riêng căn hộ mới chào bán trên thị trường:

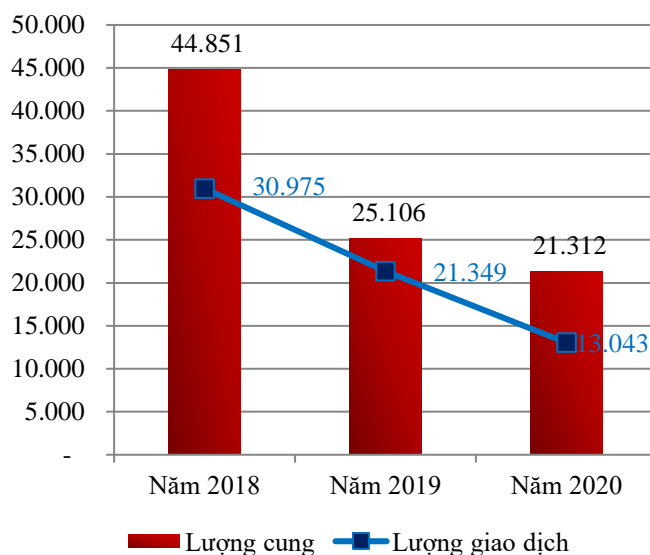
- Tổng căn hộ mới chào bán trên thị trường năm 2020 đạt 21.312 s/p, giao dịch 13.043 s/p. Tỷ lệ hấp thụ đạt 61,2%.



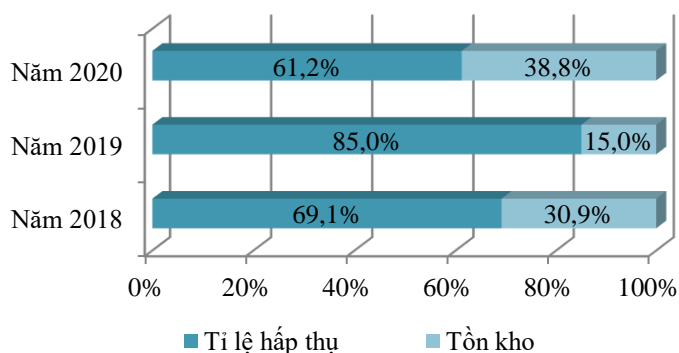
Biểu đồ 1.2.3a. Cơ cấu nguồn cung, giao dịch căn hộ mới chào bán tại TP. HCM theo phân khúc

- Lượng cung mới chào bán năm 2020 chỉ đạt 47,5% so với năm 2018 và 84,9% so với năm 2019.

- Lượng giao dịch chỉ đạt 42,1% so với năm 2018 và 61,1% so với năm 2019.

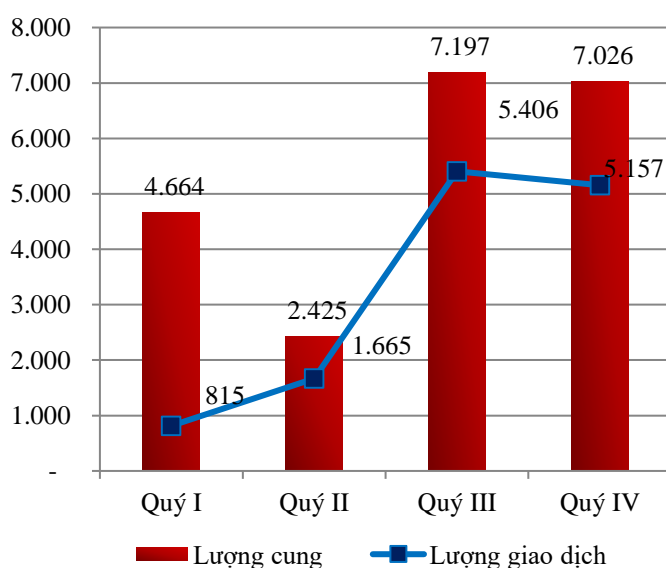


Biểu đồ 1.2.3b. Lượng cung, giao dịch căn hộ mới chào bán tại TP.HCM năm 2018-2020

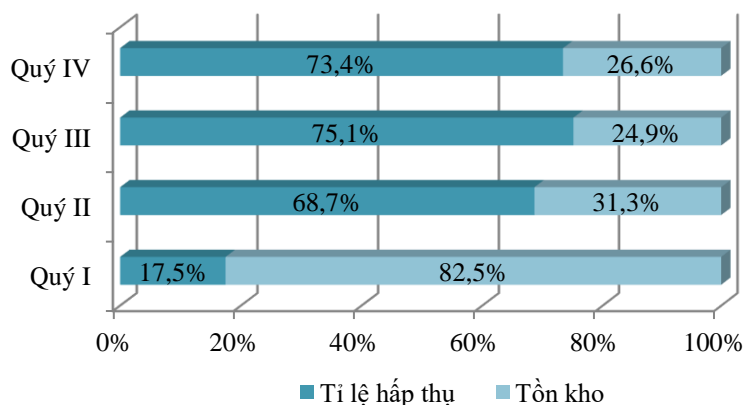


Biểu đồ 1.2.3c. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ mới chào bán tại TP.HCM năm 2018-2020

- 6 tháng cuối năm là thời điểm TP. HCM có lượng cung và giao dịch tăng mạnh so với 6 tháng đầu năm, tỷ lệ hấp thụ tốt.



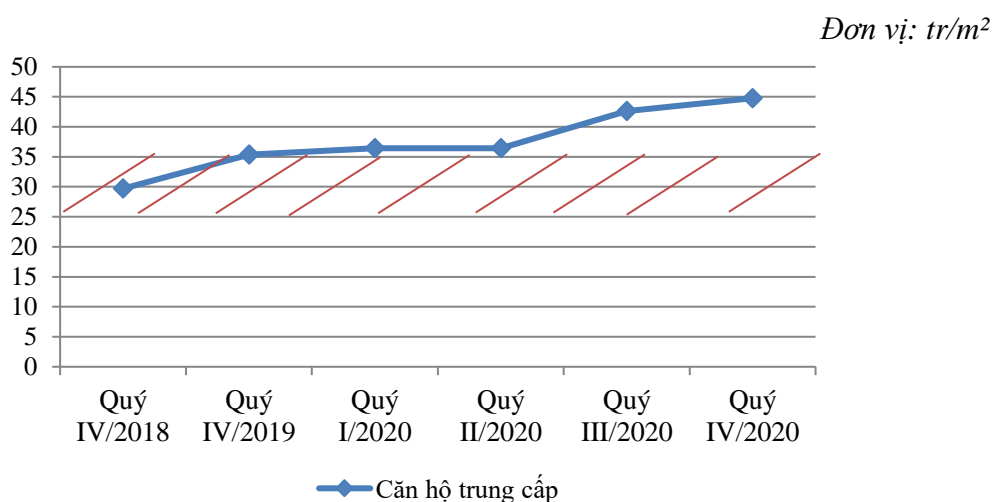
Biểu đồ 1.2.3d. Lượng cung, giao dịch căn hộ mới chào bán tại TP.HCM năm 2020 theo Quý



Biểu đồ 1.2.3e. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ mới chào bán tại TP.HCM năm 2020 theo Quý

- Về giá:

Biến động giá: Giá bán căn hộ bình dân đã được đẩy lên thành phân khúc trung cấp. Giá bán căn hộ trung cấp tăng mạnh (so với năm 2019 tăng 26,5% và so với năm 2018 tăng 50,7%).



Biểu đồ 1.2.3f. Biến động giá căn hộ trung cấp tại TP.HCM

- Giá bán trung bình Căn hộ cao cấp là 72,9 tr/m²
- Giá trung bình của Liên kết, nhà phố, shophouse là 74,2 tr/m²

1.2.4. Nhận định, đánh giá:

- Về cung – cầu, giao dịch:
 - + Trong cơ cấu nguồn cung chào bán ra thị trường, căn hộ giá thấp không còn xuất hiện, nhiều dự án thuộc phân khúc bình dân trước đó đều bị đẩy giá tương đương phân khúc trung – cao cấp.
 - + Covid 19 dường như không làm ảnh hưởng đến việc đầu tư, giao dịch bất động sản tại TP Hồ Chí Minh.

+ Những thông tin tích cực vĩ mô cho thấy nhiều dấu hiệu để TP Hồ Chí Minh sẽ tăng tốc phát triển kinh tế như: Thành phố nhiều cơ chế đặc thù để chủ động phát triển, cải tổ mạnh mẽ để nâng cao chất lượng điều hành, nhiều dự án hạ tầng đô thị đặc biệt đang dần hình thành. Cộng với đó là việc đầu tư xây dựng sân bay Quốc tế Long Thành tại Đồng Nai và đặc biệt là thành lập TP. Thủ Đức đã tạo một lực hút đầu tư rất mạnh ở TP. Hồ Chí Minh.

+ Lực cầu của thị trường bất động sản tăng mạnh do sự chuyển dịch đầu tư từ các ngành kinh tế khác sang bất động sản. Hiện lực cầu tại TP. Hồ Chí Minh hiện đang dồn phần lớn về khu vực thành lập TP. Thủ Đức như: Quận 9, Quận 2, Quận Thủ Đức và lan tỏa sang cả khu vực Miền Đông Nam bộ. Làn sóng cầu này hấp thụ rất nhanh những bất động sản có giá tốt ở các phân khúc đất nền, căn hộ trung cấp, căn hộ cao cấp có diện tích nhỏ. Những ở căn hộ cao cấp có giá trị cao (trên 70tr/m²) thì hấp thụ yếu hơn.

+ Đánh giá sơ bộ về lực cầu ngoài ngành chuyển hướng vào thị trường bất động sản TP. HCM cho thấy đang chiếm tỷ trọng khá lớn (ước đạt 30% -40% tổng cầu đầu tư thị trường bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, cầu này là ngắn hạn chỉ tham gia với mục đích sinh lời nhanh rồi rút vốn. Đó chính là tính ảo của thị trường BĐS.

- Về giá:

Trong khoảng thời gian rất ngắn, mặt bằng giá mới tại TP. Hồ Chí Minh đã được thiết lập. Các dự án thuộc phân khúc bình dân đã biến thành phân trung cấp, dự án thuộc phân khúc trung cấp biến thành cao cấp,... Đáng nói ở đây, sự thay đổi phân khúc là vì tăng giá chứ không phải vì tăng chất lượng của Dự án cho phù hợp. Điều này là bất thường khi không phản ánh đúng giá trị của bất động sản, rất dễ xảy ra bong bóng bất động sản. Một thị trường như vậy tiềm ẩn nhiều nguy cơ phát triển không bền vững, gây nên những bất ổn về kinh tế, tài chính,...

1.3. Tại các Tỉnh/TP khác

Ảnh hưởng Covid và những yếu tố khác cũng làm giảm nhịp hoạt động của thị trường bất động sản tại hầu hết các tỉnh thành trên cả nước. Tình trạng ít dự án được phê duyệt, nguồn cung mới khan hiếm diễn ra khá phổ biến. Thị trường chủ yếu là các dòng sản phẩm đất nền đầu giá của địa phương và mua đi bán lại các sản phẩm đã chào hàng từ giai đoạn trước, tỷ lệ hấp thụ chậm. Những dự án có sổ đỏ thì được tiêu thụ tốt là tình trạng chung. Báo cáo này chỉ xin được nêu những điểm sáng trong bối cảnh chịu tác động từ Covid 19, của các địa phương trong năm 2020.

1.3.1. Khu vực Miền Bắc.

Phân loại các Tỉnh/TP ở khu vực này như sau:

- ❖ Nhóm các Tỉnh/TP được đánh giá tích cực sôi động, thu hút được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư, bao gồm: Quảng Ninh, TP. Hải Phòng, Bắc Giang, Vĩnh Phúc...
- ❖ Nhóm địa phương phát triển chưa đồng đều và có hiện tượng chậm lại do ảnh hưởng Covid 19: Thái Nguyên, Hải Dương, Nam Hà, Nam Định... Riêng Bắc Ninh, Hưng Yên trong Quý IV/2020 có dấu hiệu sôi động trở lại.
- ❖ Những địa phương còn lại, thị trường bất động sản phát triển chưa mạnh. Một số tỉnh có tiềm năng phát triển tốt đang được các nhà phát triển bất động sản và các nhà đầu tư quan tâm là: Thái Bình, Yên Bái, Phú Thọ, Hòa Bình....

Cu thể:

- *Tại Quảng Ninh:*

Quảng Ninh ở giai đoạn cuối năm có tỷ lệ hấp thụ tốt ở những dự án: Đô thị Phương Đông Vân Đồn, giao dịch đạt 950 sản phẩm hấp thụ tương đương 75% mỗi đợt mở bán; chung cư Ruby Hạ Long giao dịch đạt 220 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ 70%. Dự án chung cư cao cấp ALAKAS Quảng Ninh bắt đầu chào hàng ra thị trường. Tổng số giao dịch toàn tỉnh đạt gần 3000 sản phẩm cho năm 2020. Việc công bố quy hoạch khu kinh tế Vân Đồn, chắc chắn sẽ làm khởi sắc thị trường bất động sản Vân Đồn trong năm 2021.

- *Tại Bắc Giang và Vĩnh Phúc:*

Duy trì được hoạt động BĐS công nghiệp mạnh, giá BĐS đất nền vẫn ở mức trung bình nên tiếp tục hút lực cầu đầu tư tốt. Ở Bắc Giang sôi động nhất ở Vùng Việt Yên, trong năm 2020 có khoảng 1500 sản phẩm đã giao dịch thành công.

- *Tại Hải Phòng:*

Sau khi thông cao tốc với Hà Nội và với Quảng Ninh cùng với các tập đoàn phát triển lớn trong và ngoài nước tham gia đầu tư phát triển hạ tầng đô thị trong thành phố và ở một số khu vực thì thị trường BĐS đã tăng tốc bứt phá rất nhanh, những dự án của VinGroup, Hoàng Huy và các tập đoàn phát triển của Nhật đang được sự quan tâm của các nhà đầu tư đến với Hải Phòng.

1.3.2. Khu vực Miền Trung

Phân loại các Tỉnh/TP thuộc khu vực này như sau:

- ❖ Nhóm các Tỉnh/TP đang có thị trường BĐS phát triển tốt gồm: Thanh Hóa, Nghệ An, Bình Định, Quảng Nam.
- ❖ Nhóm địa phương đã phát triển nhưng bị chững lại, hiện hoạt động cầm chừng: Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Thuận, Ninh Thuận, Quảng Ngãi...
- ❖ Nhóm địa phương có tiềm năng phát triển trong thời gian tới: Phú Yên, Thừa Thiên Huế, Quảng Trị, Quảng Bình.

Cu thể:

- *Tại Thanh Hóa và Nghệ An:*

Thanh Hóa và Nghệ An hiện có chính sách thu hút đầu tư rất hiệu quả. Những thương hiệu bất động sản lớn như: Vingroup, FLC, Eurowindow, BRG, TNG... gần như quy tụ đầy đủ về vùng này đã tạo diện mạo đô thị mới và thị trường bất động sản thực sự sôi động. Trong năm 2020 mặc dù gặp khó khăn nhưng vẫn có hàng ngàn giao dịch thành công ở mỗi địa phương.

- *Tại Bình Định:*

Với điểm sáng là thông hàng loạt tuyến đường huyết mạch nối TP Quy Nhơn, các khu công nghiệp trọng yếu của tỉnh, các khu du lịch và đặc biệt là việc khởi công khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ Becamex Vsip Bình Định – Viên ngọc quý của vùng kinh tế trọng điểm miền trung và khánh thành tổ hợp khách sạn quy mô lớn FLC Grand Hotel Quy Nhơn ... đã tạo nên thị trường BĐS đầy tiềm năng cho Bình Định.

- *Tại Đà Nẵng:*

Điểm sáng cho bất động sản TP Đà Nẵng là việc chính quyền khóa mới đã có quan điểm đồng hành cùng doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn để phát triển. Điển hình là dự án Cocobay, sau tai tiếng làm ảnh hưởng đến bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, Condotel thì nay được sự hỗ trợ của chính quyền đã tiến hành điều chỉnh quy hoạch phù hợp hơn. Với sự hỗ trợ tích cực của các nhà đầu tư, Cocobay đã chính thức khởi động lại rất sôi nổi.

- *Tại Nha Trang – Khánh Hòa:*

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 được khách hàng và các nhà đầu tư quan tâm sôi động. Tiêu biểu có thể kể đến: đất nền khu tây TP. Nha Trang, bắc TP. Nha Trang, khu vực Bắc Vân Phong, Cam Lâm... Dự kiến những khu vực này sẽ có biến động mạnh về giao dịch ở giai đoạn đầu năm 2021.

- *Khu vực Tây Nguyên:*

Trước tình trạng quỹ đất để phát triển dự án tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. HCM, Đà Nẵng, Nha Trang,... ngày càng khan hiếm, giá đất ngày một tăng cao, nhiều chủ đầu tư đã chuyển hướng đầu tư về các nơi có tiềm năng phát triển kinh tế như Tây Nguyên.

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 khi bước sang năm 2021.

1.3.3. Các tỉnh phía Nam

- Miền Đông Nam Bộ

Việc đầu tư xây dựng Sân bay Long Thành tại Đồng Nai và phát triển Thành phố Thủ Đức cộng với hàng loạt tuyến 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 tiếp giáp với TP. Hồ Chí Minh (Thành phố Thủ Đức) 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 thiếu và tiêu thụ rất tốt).

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%)

+ Tại Đồng Nai:

Với lợi thế tiếp giáp khu Đông TP. Hồ Chí Minh và bản thân tỉnh đang có sự tăng trưởng kinh tế tốt, 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 năm 2020 bị đẩy mạnh lên bình quân 22 triệu đồng/m². Đất tại thị trấn Long Thành, có nơi đã tăng đến trên 100trđ/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 trên 10 triệu đồng/m².

- Miền Tây Nam Bộ

Sau khi Chính Phủ phê duyệt đầu tư hàng loạt tuyến lộ cao tốc và các cây cầu mới nối với thành phố Hồ Chí Minh, qua đó rút ngắn 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 cũng là tỉnh tiếp giáp với TP. Hồ Chí Minh, 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 (tỉnh Kiên Giang):*

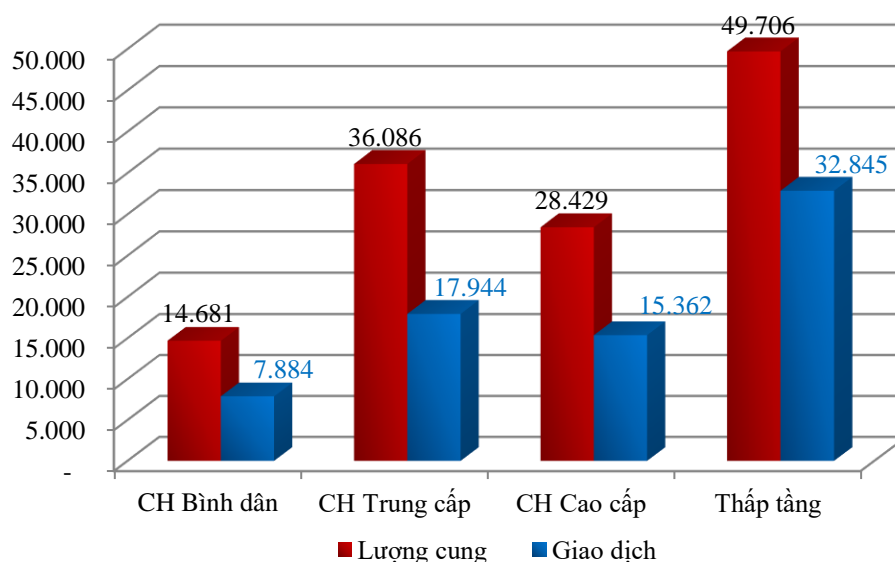
Phú Quốc trở thành Thành phố đã và đang tạo sự quan tâm mạnh trở lại của các nhà đầu tư. Các tập đoàn lớn như SunGroup, Vingroup trong Quý III và Quý IV đã liên tiếp công bố đưa các khu đại đô thị du lịch ở Đảo Phú Quốc vào vận hành khai thác. Điều này đã tạo sức hút, sự sôi động trở lại cho thị trường bất động sản Phú Quốc.

Bất động sản trong đô thị cũng nhanh chóng thu hút đầu tư. Đặc biệt ở những dự án 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.

1.4. Số liệu thị trường bất động sản nhà ở cả nước

- *Sản phẩm chào bán trên thị trường cả nước (bao gồm cả hàng tồn):*

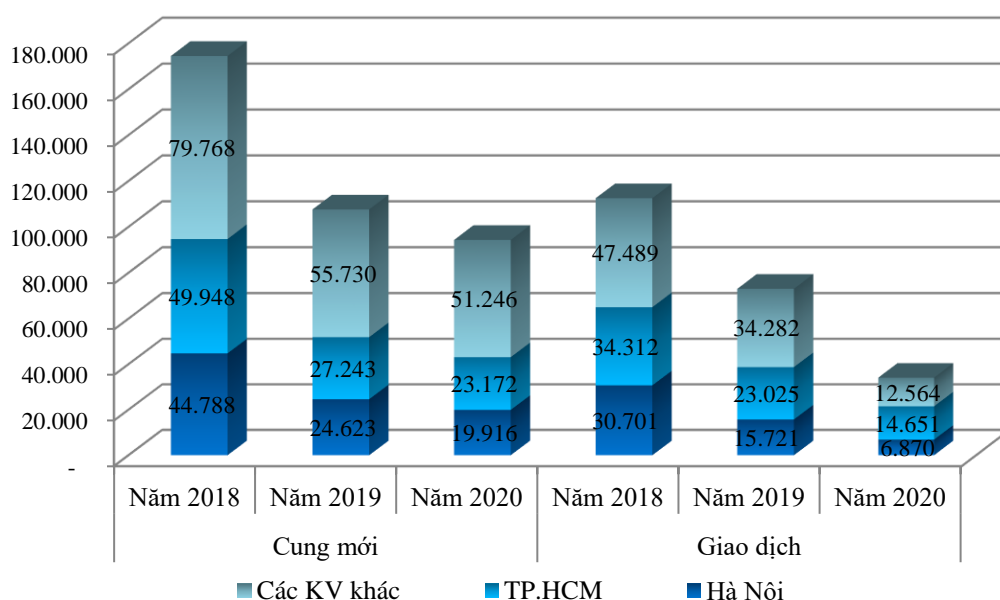
- + Lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường đạt 128.902 s/p. Trong đó, có 79.196 căn hộ và 49.706 thấp tầng.
- + Lượng giao dịch đạt 74.035 s/p (gồm 41.190 căn hộ và 32.845 thấp tầng)
- + Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 57,4%.



Biểu đồ 1.4a. Lượng cung, giao dịch bất động sản nhà ở cả nước năm 2020

- **Tính riêng sản phẩm mới chào bán trên thị trường cả nước**

- + Lượng sản phẩm mới chào bán trên thị trường cả nước năm 2020 đạt 94.344 s/p, giao dịch 34.085 s/p. Tỷ lệ hấp thụ đạt 36,1%.
- + Mặc dù đã mở rộng phạm vi nghiên cứu nhưng:
 - Lượng cung mới chào bán cả năm 2020 chỉ đạt 54,1% so với năm 2018 và 87,6% so với năm 2019.
 - Lượng giao dịch chỉ đạt 30,3% so với năm 2018 và 46,6% so với năm 2019



Biểu đồ 1.4b. Lượng cung, giao dịch sản phẩm mới chào bán cả nước năm 2018-2020

II. Thị trường bất động sản Công nghiệp 2020

Năm 2020 thị trường bất động sản công nghiệp mạnh lên và sôi động ở nhiều Tỉnh/TP. Một số tỉnh rất sôi động có thể kể đến như: Long An, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Định, Thanh Hóa, Quảng Ninh, Hải Dương, Bắc Giang... Hiện nay, Việt Nam có 260 khu công nghiệp đang hoạt động và 75 khu công nghiệp đang xây dựng.

- + Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đạt bình quân >70%
- + Giá thuê nhà xưởng bình quân trên cả nước khoảng 60 - 80 nghìn đồng/m²
- + Giá mua đất khu công nghiệp đã có hạ tầng giao động từ 3 - 5trđ/m²

Về số lượng hồ sơ đề xuất nghiên cứu đầu tư xây dựng mới khu công nghiệp năm 2020 cũng tăng mạnh so với các năm trước.

III. Thị trường bất động sản Thương Mại 2020

Năm 2020 gần như không có dự án mới về Văn phòng, Trung tâm thương mại được duyệt hoặc khởi công.

Do số lượng các tòa văn phòng hạng A, B trong trung tâm Thành phố lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh rất ít nên mặc dù chịu tác động từ Covid 19 các tòa văn phòng trên vẫn luôn giữ được tỉ lấp đầy khách thuê cao, giá tăng nhẹ. Mặt khác, các tòa nhà văn phòng tư nhân nhỏ lẻ... đều chung tình trạng lo lắng khách thuê trả lại mặt bằng hoặc trả một phần nên phải giảm giá sâu, đồng hành cùng khách thuê vượt qua khó khăn.

Giá cho thuê:

- Văn phòng hạng A có giá cho thuê dao động 25\$ – 50\$/m²
- Văn phòng hạng B có giá cho thuê dao động 15\$ – 25\$/m²
- Văn phòng hạng C có giá cho thuê dao động 10\$ – 15\$/m²

IV. Bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng 2020

4.1. Tình hình chung

- Du lịch là ngành kinh tế chịu ảnh hưởng nặng nề nhất từ dịch bệnh. Hiệu quả kinh doanh ngành du lịch trong nước sụt giảm nghiêm trọng. Hầu hết các cơ sở du lịch đều hoạt động cầm chừng hoặc đóng cửa. Hiện tượng trên là một trong những nguyên nhân khiến bất động sản du lịch năm 2020 kém hiệu quả trong việc thu hút đầu tư.

- Về chính sách và động thái từ cơ quan chính quyền các địa phương: chưa có động thái gì đáng kể, đặc biệt là các vấn đề về pháp lý nên chưa tạo được niềm tin cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư vào bất động sản du lịch.

- Nhiều dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng tại các địa phương đang gặp phải những vướng mắc về pháp lý nên chưa thể khởi động đầu tư xây dựng.

- Trong giai đoạn cuối năm, một số dự án đại đô thị du lịch nghỉ dưỡng có chất lượng tốt, có khả năng khai thác kinh doanh tốt như: Sun Premier tại Hạ Long, FLC Grand Hotel Quy Nhơn, Sonasea Vân Đồn, Sun Grand City, Vinpearl Grand World Phú Quốc,... đang dành được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư trên cả nước.

4.2. Lượng cung, giao dịch, tỉ lệ hấp thụ

Lượng *Condotel* bán trên thị trường sản phẩm chủ yếu là hàng tồn với hơn 18.000 sản phẩm. Trong 9 tháng đầu năm 2020, thị trường giao dịch Condotel gần như đóng băng. Quý IV/2020, thị trường bắt đầu có dấu hiệu phục hồi, một số Dự án đã bắt đầu giao dịch nhưng lượng giao dịch không đáng kể, cả năm giao dịch khoảng 120 sản phẩm.

Lượng cung *biệt thự nghỉ dưỡng, Villas, shophouse* năm 2020 đạt gần 15.000 sản phẩm. Tỉ lệ hấp thụ xấp xỉ 8%. Thời điểm cuối năm, thị trường biệt thự nghỉ

duyệt, Villas, shophouse thực sự sôi động trở lại khi một số Chủ đầu tư lớn bắt đầu truyền thông mạnh mẽ và tung sản phẩm ra thị trường.

C. KẾT LUẬN

Một là, năm 2020, thị trường BĐS Việt Nam đã phải hứng chịu nhiều khó khăn, nhiều thăng trầm. Dịch bệnh Covid làm suy yếu kinh tế thế giới và Việt Nam, trong đó có cả thị trường bất động sản. Ngoài ảnh hưởng của dịch bệnh, thị trường bất động sản Việt Nam còn tồn tại một ảnh hưởng không nhỏ đến từ chính sách pháp luật, từ quản lý nhà nước. Luật và các quy định chồng chéo, mâu thuẫn nên việc quản lý của chính quyền địa phương gặp vướng mắc trong quá trình xử lý hồ sơ thủ tục cho các dự án phát triển bất động sản. Điều này dẫn đến nguồn cung trên toàn thị trường thiếu hụt, khan hiếm. Đặc biệt là nguồn hàng nhà ở giá thấp, bình dân và nhà ở xã hội.

Hai là, mặc dù ảnh hưởng nặng nề bởi những vấn đề nêu trên, thị trường BĐS Việt Nam vẫn có điểm sáng đáng kể đó là lực cung. Mặc dù kinh tế suy giảm, cũng ít nhiều làm suy giảm cầu mua nhà và đầu tư nhưng theo dõi trên thị trường, lực cung vẫn đủ mạnh để có thể tạo ra những đợt sóng hoặc bùng nổ ở những điểm hấp dẫn, bất cứ lúc nào.

Kinh tế suy giảm, nhiều ngành kinh tế bị ảnh hưởng, hoạt động đầu tư thua lỗ nên nhiều nhà đầu tư đã rút vốn khỏi ngành kinh doanh truyền thông, để chuyển dòng vốn hướng vào thị trường BĐS, làm tăng mạnh hơn khoảng 30% lực cầu đầu tư thị trường.

Ba là, cung khan hiếm, cầu tăng là nguyên nhân chính khiến giá bất động sản tăng mạnh. Tăng giá mạnh nhất và nóng nhất phải kể đến TP Hồ Chí Minh và các tỉnh Miền Đông Nam Bộ khi mà ở đây đang hình thành TP Thủ Đức và sân bay Long Thành.

Bốn là, những tỉnh thành được xem là vẫn còn sôi động và vẫn thu hút các nhà đầu tư tìm đến để hoạt động kinh doanh, bao gồm: TP Hồ Chí Minh, một số khu vực của Hà Nội, các tỉnh Miền Đông Nam Bộ, Cần Thơ và một số tỉnh Đồng bằng Sông Cửu Long, Bình Định, Phú Yên, Nghệ An, Thanh Hóa, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang, Vĩnh Phúc...

Đây là những địa phương có lợi thế phát triển công nghiệp, kinh tế du lịch đã có chủ trương phát triển phù hợp, đúng hướng và đã được đầu tư phát triển hạ tầng để khai thác hiệu quả lợi thế địa phương.

Năm là, một số phân khúc bất động sản ngoài đô thị và nhà ở thì có những trạng thái khác nhau tùy hoàn cảnh. Bất động sản công nghiệp sôi động, nhộn nhịp bởi làn sóng đầu tư dịch chuyển từ Trung Quốc. Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng suy giảm. Ngoài nguyên nhân ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh Covid 19 còn nguyên nhân là pháp lý chưa được tháo gỡ cho Condotel nên tạo tâm lý không tin tưởng, không hấp dẫn để các nhà đầu tư tham gia.

D. DỰ BÁO

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2021

I. Dự báo thị trường bất động sản nhà ở

1.1. Về lượng cung:

Các dự án đang bị vướng mắc trong quy định pháp luật sẽ được tháo gỡ nhiều phần. Do đó, nguồn hàng cả nước sẽ tăng mạnh so với năm 2020. Cụ thể tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

- + Hà Nội: Ngay Quý I, Quý II của năm 2021 dự kiến sẽ có hàng vạn sản phẩm với đa dạng các phân khúc sẽ chào hàng thị trường. Trong đó khu vực Bắc và Tây Hà Nội sẽ chiếm tỷ trọng nhiều nhất.
- + TP. HCM: Khảo sát cho thấy khoảng 20 dự án sẽ chào hàng trong 6 tháng đầu năm 2021. Cung cấp ra thị trường khoảng 3 vạn sản phẩm với đủ loại phân khúc sản phẩm. Hứa hẹn một thị trường chất lượng hơn cho hoạt động kinh doanh và môi giới bất động sản.

1.2. Về lực cầu:

- Kinh tế Việt Nam sẽ giữ nhịp và đạt tốc độ tăng trưởng tốt hơn nên nhu cầu đầu tư và mua nhà tăng trở lại. Dự báo sức cầu của nhóm này sẽ đạt 70% lực cầu năm 2019.
- Kinh tế tăng trưởng tốt hơn, đồng nghĩa một số ngành kinh tế khác sẽ hồi phục. Một phần nhóm đầu tư ngắn hạn vào thị trường bất động sản sẽ quay trở lại thị trường truyền thống của mình.
- Nhu cầu về phân khúc căn hộ tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh vẫn chiếm tỷ trọng lớn. Phân khúc căn hộ trung cấp loại căn hộ có 2 phòng ngủ tiếp tục được giao dịch nhiều nhất. Dự báo năm 2021 đạt từ 90.000 đến 100.000 sản phẩm căn hộ được giao dịch tại TP Hồ Chí Minh và Hà Nội.
- Đất nền vẫn là sản phẩm được giới đầu tư quan tâm nhiều nhất tại các địa phương ngoài Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Tuy nhiên sản phẩm này sẽ khan hiếm dần vì các địa phương cũng hạn chế cho phát triển dự án đất nền, chỉ còn chủ yếu ở những dự án đầu giá.
- Nhà ở xã hội vẫn có nhu cầu rất lớn đặc biệt nhà ở xã hội cho công nhân tại các khu công nghiệp. Trong khi đó nhà ở tái định cư có nhu cầu sử dụng rất thấp từ nhiều năm nay. Kiến nghị nên bỏ hẳn phát triển loại sản phẩm này.

1.3. Về giá bất động sản

- Giá căn hộ tại Hà Nội có thể giữ nguyên hoặc tăng nhẹ so với 2020. Tại TP. Hồ Chí Minh trong 6 tháng đầu năm 2021 vẫn có chiều hướng tăng. Chủ yếu là khu vực TP. Thủ Đức. Về cuối năm, có thể nguồn cung tăng mạnh, giới đầu tư FO sẽ rút khỏi

thị trường nhiều, các nhà đầu cơ xả hàng mạnh. Lúc này, giá có thể sẽ chững lại, thậm chí bị áp lực giảm giá nhưng trong năm 2021 sẽ chưa xuất hiện giảm giá. Tuy nhiên, những dự án mới ra giai đoạn cuối năm sẽ xây dựng giá bán phù hợp hơn.

- Giá nhà đất tại các khu đô thị được đầu tư tốt, chất lượng tại Hà nội và TP. Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục tăng giá trong năm 2021. Dự báo tăng khoảng 5 - 10% so với năm 2020.

- Tại các tỉnh thành khác: cơ bản đều có mức tăng giá bất động sản ở mức 5-7% so với 2020. Một số địa phương có thể tăng mạnh hơn, đạt trên 10% như: Đồng Nai, Bình Dương, TP. Phú Quốc, Vân Đồn (Quảng Ninh), Móng Cái (Quảng Ninh).

1.4. Một số dự báo khác.

- Năm 2021 khó có thể xảy ra nguy cơ bóng bóng bất động sản vì kinh tế tăng trưởng ở mức tốt, lực cầu vẫn mạnh, giá có thể kiểm soát được.

- Một số địa phương đã phát triển nóng thị trường bất động sản, bị ngưng trệ thời gian qua như: Đà Nẵng, Quảng Nam, Khánh Hòa, Phú Quốc,... sẽ sôi động trở lại.

- Đất đai gần các khu công nghiệp sẽ biến động tăng mạnh. Các địa phương cần có chính sách để quản lý và ổn định thị trường.

II. Dự báo thị trường bất động sản một số phần khác.

2.1. Bất động sản Du lịch – nghỉ dưỡng

- Ngành du lịch sẽ phục hồi trở lại một phần nhờ hoạt động kích cầu du lịch nội địa. Chính phủ khóa mới sẽ quan tâm hơn đến chính sách pháp lý cho BĐS Du lịch, sẽ tạo niềm tin tốt hơn cho các nhà đầu tư.

- Nhiều dự án BĐS du lịch có quy mô lớn, đa dạng dịch vụ, chất lượng cao, nhiều đại đô thị du lịch hoành tráng được hoàn thành và đi vào hoạt động năm 2021. Điều này chắc chắn sẽ tạo động lực thúc đẩy hiệu quả ngành kinh tế du lịch cho Việt Nam, tạo một lực hút mạnh các nhà đầu tư quay trở lại với thị trường BĐS du lịch.

- Những dự án dự báo sẽ hút khách du lịch và được các nhà đầu tư quan tâm trong năm 2021: Sonasea Vân đôn, FLC Thanh Hóa và Quy Nhơn, Grand World, NovaWorld, CoCoBay Đà Nẵng.

2.2. Bất động sản Công nghiệp

- Năm 2021, sự dịch chuyển sản xuất và lắp đặt hàng hóa từ khu vực ngoài tiếp tục chuyển hướng vào Việt Nam sẽ làm tăng nhu cầu sử dụng bất động sản Công nghiệp trong nước.

- Nhiều khu công nghiệp mới tiếp tục tham gia thị trường bất động sản Việt Nam. Sẽ có nhiều dự án mới phát triển hạ tầng khu công nghiệp sẽ được phê duyệt. Các địa phương cần cẩn trọng tính toán trong việc cấp mới dự án khu công nghiệp, tránh khủng hoảng thừa như đã từng xảy ra đối với một số địa phương.

- Nhiều dự án logistic phục vụ khu công nghiệp cũng sẽ được đẩy mạnh phát triển.
- Sẽ không xuất hiện khủng hoảng hay bong bóng trong bất động sản công nghiệp ở năm 2021.
- Giá cho thuê mặt bằng kho bãi, nhà xưởng trong năm 2021 được dự báo không tăng so với năm 2020.

2.3. Bất động sản Văn phòng và Thương mại

- Khả năng phục hồi kinh tế sẽ tăng nhu cầu sử dụng văn phòng hạng B,C từ các Doanh nghiệp mới dẫn đến thị trường cho thuê văn phòng sẽ có dấu hiệu phục hồi một phần.
- Văn phòng hạng A sẽ tiếp tục ổn định. Năm 2021 sẽ rất ít dự án văn phòng hạng A mới được cung cấp cho thị trường TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội. Giá thuê cũng không có biến động tăng.
- Hoạt động cho thuê mặt bằng để bán hàng sẽ phục hồi. Dự báo tăng trưởng khoảng 40% so với năm 2020. Khuyến cáo các chủ mặt bằng không nên tăng giá thuê, thậm chí nên có hỗ trợ để phục hồi bền vững sức khỏe của các doanh nghiệp thương mại.



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, Quảng Ninh, Vân Đồn, Hải Dương, Hải Phòng, Đồng Nai,...

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

