

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 II & 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2021

*(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 7-2021

MỤC LỤC

I. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TẠI CÁC TỈNH/TP	2
1. Tại Hà Nội.....	2
1.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng.....	2
1.2. Sản phẩm trên toàn thị trường.....	2
1.3. Nhận định, đánh giá	4
2. Tại TP. Hồ Chí Minh	5
2.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng.....	5
2.2. Sản phẩm trên thị trường.....	5
2.3. Nhận định, đánh giá	7
3. Một số tỉnh thành phố khác	7
3.1. Các tỉnh khu vực Bắc Bộ	7
3.2. Khu vực Bắc Trung Bộ	8
3.3. Khu vực Nam Trung Bộ.....	8
3.4. Khu vực Tây Nguyên:	9
3.5. Khu vực Nam Bộ	10
II. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CẢ NƯỚC	11
1. Lượng cung, giao dịch	11
2. Đánh giá chung thị trường nhà ở 6 tháng cuối năm.....	12
3. Dự báo thị trường nhà ở 6 tháng cuối năm	14
III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH – NGHỈ DƯỠNG.....	15
1. Lượng cung, giao dịch	15
2. Đánh giá và dự báo	15
LỜI CẢM ƠN	17

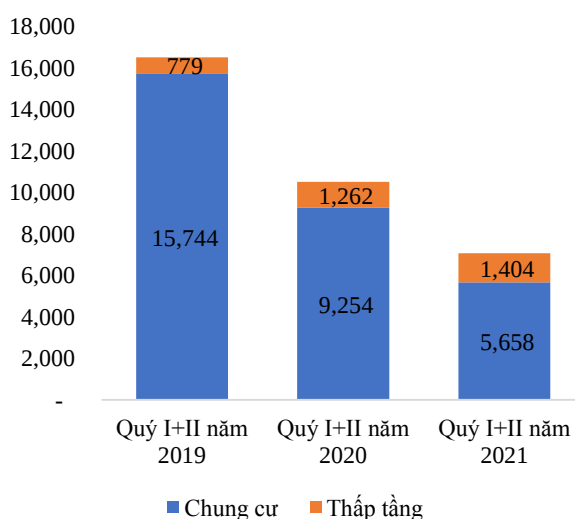
I. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TẠI CÁC TỈNH/TP

1. Tại Hà Nội

Ghi nhận 1 số sản phẩm còn tồn từ Quý I, tuy nhiên không tiếp tục chào bán trong Quý II.

1.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng

✓ Lượng cung đủ điều kiện bán hàng 6 tháng đầu năm 2021 chỉ đạt 42,7% so với cùng kỳ năm 2019, 67,2% so với cùng kỳ năm 2020.

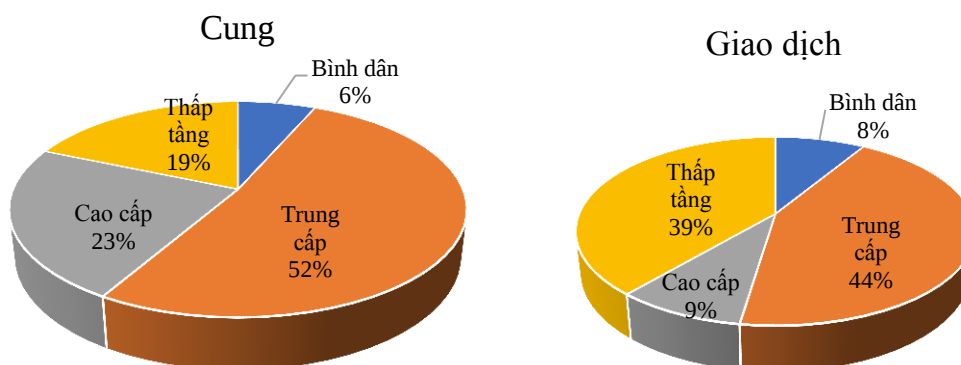


Biểu đồ 1.1 Lượng cung đủ điều kiện bán hàng tại Hà Nội 6 tháng đầu năm 2021 so với cùng kỳ năm 2019, 2020

1.2. Sản phẩm trên toàn thị trường

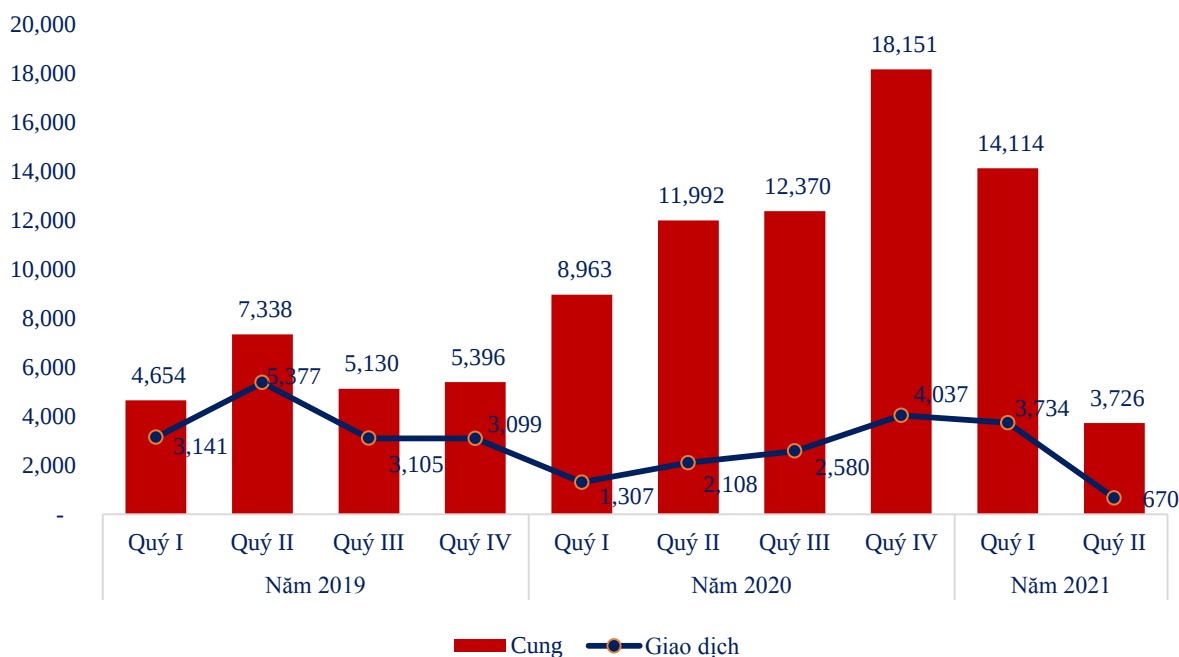
- *Lượng cung/giao dịch:*

Tổng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường Hà Nội đạt 4,578 s/p. Gồm 3,726 căn hộ và 852 thấp tầng (trong đó có 142 shophouse và 710 liền kề). Giao dịch 1,094 s/p (gồm 670 căn hộ và 424 thấp tầng). Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 23,9%.



Biểu đồ 1.3a. Cơ cấu lượng cung, giao dịch sản phẩm bất động sản TP. Hà Nội Quý II/2021 theo loại hình và phân khúc

***Ghi nhận 1 lượng sản phẩm khá lớn còn tồn từ Quý I nhưng không được tiếp tục chào bán trong Quý II.

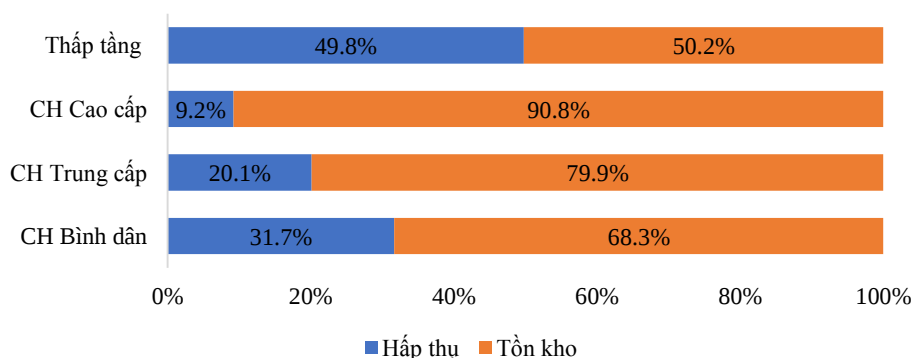


Biểu đồ 1.3b. Lượng cung, giao dịch căn hộ TP. Hà Nội
Quý I/2019 – Quý II/2021

- ✓ So với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2020, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường 6 tháng đầu năm 2021 chỉ đạt 85,1%, giao dịch tăng 29%.
- ✓ So với Quý II/2020, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường Quý II/2021 chỉ đạt 31,1%, giao dịch chỉ đạt 31,8%.
- ✓ So với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2019, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường 6 tháng đầu năm 2021 tăng 48,8%, giao dịch chỉ đạt 51,7%

- Về tỉ lệ hấp thụ:

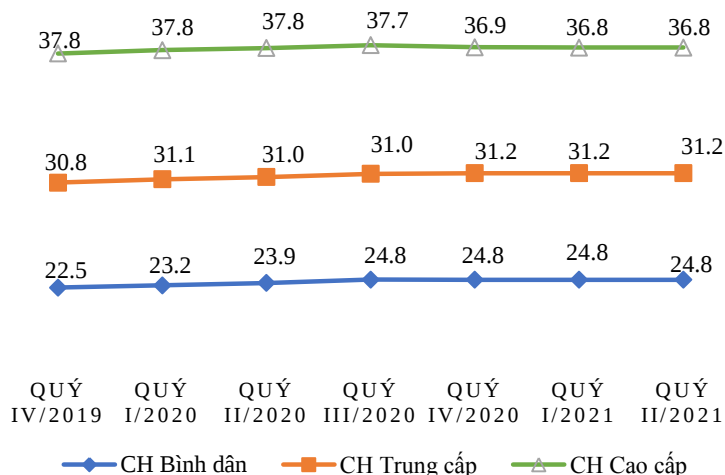
Quý II/2021, thấp tầng là dòng sản phẩm có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất với 49,8%, căn hộ cao cấp có tỉ lệ hấp thụ thấp, chỉ đạt 9,2%.



Biểu đồ 1.3c. Tỉ lệ hấp thụ sản phẩm trên thị trường tại TP. Hà Nội Quý II/2021

- Biến động giá:

✓ So với Quý I/2021, giá bán căn hộ Quý II/2021 không có biến động.



Biểu đồ 1.2c. Biểu đồ giá bán căn hộ tại TP. Hà Nội Quý II năm 2021 so với cùng kỳ các năm

1.3. Nhận định, đánh giá

- Điểm đáng chú ý:

- + Cung thị trường Quý II/2021 chủ yếu từ dự án bất động sản đã chào bán từ các Quý trước.
- + Không có dự án nào mới được cấp đủ điều kiện bán hàng.
- + Có một số dự án cũ còn hàng tồn, nhưng không thấy chào bán trong quý II/2021.

- Phân khúc căn hộ:

Sau biến động sốt đất mạnh và dịch bệnh covid kéo dài, nhìn chung thị trường TP. Hà Nội Quý II/2021 yếu, ít giao dịch. Các Chủ đầu tư vì vậy mà hạn chế chào bán để thăm dò thị trường, giá cũng không có hiện tượng điều chỉnh.

Các dự án thuộc phân khúc cao cấp đã có động thái giảm giá thông qua các chương trình khuyến mãi, tặng quà.

Ở thị trường thứ cấp, có hiện tượng giảm giá bán đến mức lỗ để thu hồi vốn của các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Hiện tượng này phần lớn xuất hiện ở các dự án cao cấp.

Sản phẩm căn hộ chủ yếu nằm ở các quận như: Hoàng Mai, Từ Liêm, Đống Đa, Cầu Giấy

- Phân khúc đất nền, liền kề:

- + Nguồn cung suy giảm do khan hiếm dự án mới được phê duyệt.
- + Lượng giao dịch thấp một phần do giá còn ở mức cao, một phần do dịch bệnh covid kéo dài (tháng 5+6).

+ Tình trạng sốt đất và đầu tư theo phong trào, đám đông... đã đẩy nhiều nhà đầu tư lẻ phải chịu hậu quả. Nhiều hiện tượng giao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra trên thị trường.

+ Nhà liền kề chủ yếu ở Đông Anh, Gia Lâm, Phú Xuyên. Một số sản phẩm cao cấp cũng có dấu hiệu giảm giá thông qua việc đưa chính khuyến mãi lớn và tặng quà khủng.

+ Về giá:

✓ Giá đất tại các dự án ở Đông Anh, Gia Lâm chững lại và giữ như ở cuối Quý I/2021 mặc dù giao dịch thấp.

✓ Giá đất ở một số khu vực có hiện tượng sốt đất như: Hòa Lạc, Sơn Tây, Hoài Đức... đã có dấu hiệu sụt giảm, thể hiện qua thông tin chào bán trên thị trường. Tuy nhiên, nhưng cũng không xuất hiện giao dịch thực.

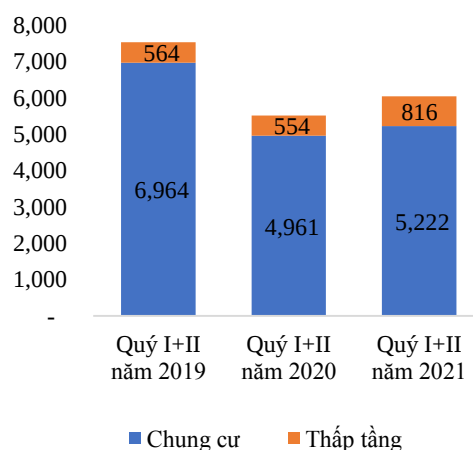
2. Tại TP. Hồ Chí Minh

2.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng

Theo ghi nhận Quý II/2021 TP. HCM có 3 dự án với 2002 sản phẩm được Sở Xây dựng TP. HCM cấp phép đủ điều kiện tham gia thị trường bất động sản. Toàn bộ số sản phẩm này đã chào hàng từ trước và đã được khách hàng đăng ký, đặt mua.

✓ So với cùng kỳ năm 2019 lượng cung đủ điều kiện bán hàng 6 tháng đầu năm 2021 chỉ đạt 80,2%

✓ So với cùng kỳ năm 2020 lượng cung đủ điều kiện bán hàng 6 tháng đầu năm 2021 tăng 9,2%.

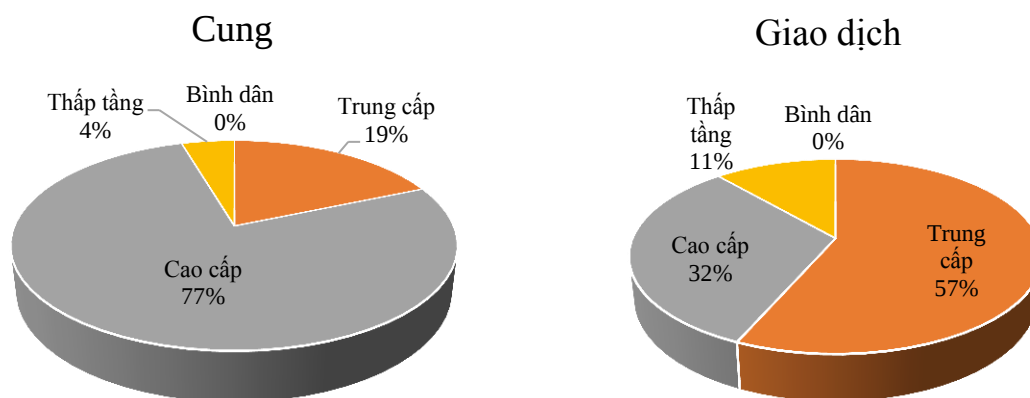


Biểu đồ 2.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng tại TP. HCM 6 tháng đầu năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020

2.2. Sản phẩm trên thị trường

- Về cung/giao dịch:

Tổng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường TP. Hồ Chí Minh đạt 4,028 s/p: Gồm 3,844 căn hộ và 184 thấp tầng (trong đó lượng sản phẩm shop house là 68 sản phẩm chiếm 1,4% tổng cung và lượng nhà liền kề là 116 sản phẩm chiếm 2,6% tổng cung). Giao dịch 963 s/p (gồm 853 căn hộ và 110 thấp tầng). Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 23,9%.



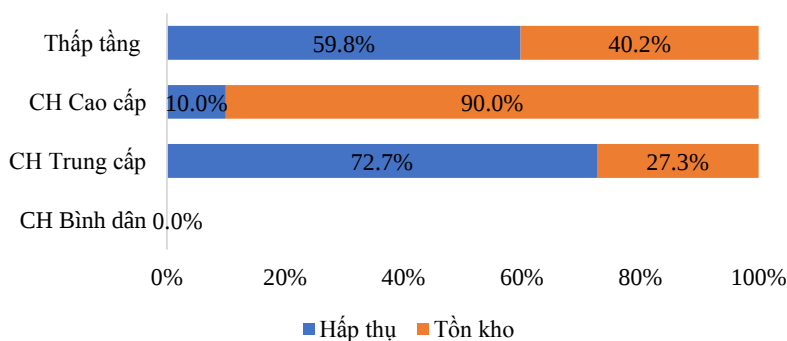
Biểu đồ 2.2a. Cơ cấu lượng cung, giao dịch sản phẩm bất động sản TP. HCM Quý II/2021 theo loại hình và phân khúc



Biểu đồ 2.2b. Lượng cung, giao dịch căn hộ TP. HCM Quý I/2019 – Quý II/2021

- ✓ So với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2020, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 55%. Giao dịch chỉ đạt 66,1%.
- ✓ So với Quý II cùng kỳ năm 2020, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 40,7%. Giao dịch chỉ đạt 17,9%.
- ✓ So với cùng kỳ 6 tháng năm 2019, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 95,6%. Giao dịch chỉ đạt 49,6%
- Về tỉ lệ hấp thụ:

Căn hộ trung cấp là dòng sản phẩm có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất với 72,7%, căn hộ cao cấp có tỉ lệ hấp thụ thấp nhất, chỉ đạt 10%



Biểu đồ 2.2c. Tỉ lệ hấp thụ sản phẩm bất động sản TP.HCM Quý II/2021

2.3. Nhận định, đánh giá

- Phân khúc căn hộ

Giá bán căn hộ tại TP. HCM biến động rất mạnh, khoảng gần gấp đôi nên rất khó xác định mức giá bình quân. Nhà ở bình dân thì cũng đã mất hẳn trên thị trường thành phố.

Giá bán biến động mạnh nhất ở về khu vực TP. Thủ Đức, Quận 7 và một số Quận trung tâm. Nếu so với 2019 thì giá bán căn hộ tại một số vùng thuộc TP. Thủ Đức đã bị đẩy lên khoảng 2 lần (thời điểm 2019 cao nhất khoảng 35trđ/m², hiện nay thấp nhất 40 trđ/m² và đạt trung bình khoảng 60 trđ/m²)

Giá bình quân của số căn hộ cao cấp được chào bán trong Quý II/2021 là con số kỷ lục từ trước đến nay ở TP. HCM và cả Việt Nam (khoảng 228 trđ/m²). Điển hình là 1095 căn hộ tại dự án Grand Maria Sài Gòn, Quận 1 có giá từ 366trđ/m² đến 500trđ/m²; dự án Dragon Sky View Quận Thủ Đức có giá 450 trđ/m²; Thủ Thiêm Zeit River có giá 160trđ/m²...

- Phân khúc nhà đất

+ Cũng như căn hộ, loại hình shop house tại các khu vực TP. Thủ Đức cũng bị đẩy giá rất mạnh. Từ mức giá nhỏ hơn 100trđ/m² đến nay đều ở ngưỡng trên dưới 200trđ/m². Điển hình như dự án Thủ Thiêm Zeit River hay Ruby Boutique Residence....

+ Nhà liền kề tại các khu vực này cũng đều chạm ngưỡng 100trđ/m².

+ Do thiếu nguồn hàng dự án nên hiện tượng gom đất, gom sổ để tạo sản phẩm phân lô, phân nền diễn ra rất mạnh, tại một số huyện như: Cần Giò, Củ Chi, Bình Chánh,...

3. Một số tỉnh thành phố khác

3.1. Các tỉnh khu vực Bắc Bộ

Bị ảnh hưởng mạnh từ dịch Covid nên thị trường sụt giảm, giao dịch từ các dự án bất động sản cũng giảm mạnh. Một số tỉnh thành diễn hình như: Bắc Giang, Bắc Ninh, Vĩnh phúc. Các tỉnh còn lại cũng ghi nhận nhỉnh hơn đôi chút. Giao dịch phần lớn đạt được là từ các dự án đấu giá đất. Một số địa phương ghi nhận nguồn cung và giao dịch:

Tại Hải Phòng

- ✓ Là địa phương có giao dịch tốt, chủ yếu ở dự án của Hoàng Huy được chào bán trong Quý. Tiêu thụ khoảng 300 căn hộ nhà ở xã hội, 100 căn chung cư.
- ✓ Đất nền không có dự án mới
- ✓ Giá ổn định lại trong trung tâm thành phố từ 40 đến 60trđ; dự án ven đô khoảng 15trđ/m².

Tại Quảng Ninh

Tiêu điểm thị trường Quảng Ninh Quý II/2021 là dự án của Tập đoàn Sun Group với khoảng 3.000 sản phẩm căn hộ cao cấp được đưa ra thị trường. Chỉ trong hơn 1 tháng đã hấp thụ gần 1.500 sản phẩm.

Tại các dự án khác, do lượng hàng tồn không còn nhiều, cũng không có sản phẩm mới chào bán nên giao dịch chậm. Thị trường nhìn chung có sự ổn định, không có biến động như Quý I/2021.

3.2. Khu vực Bắc Trung Bộ

Tại Nghệ An

Trong 6 tháng đầu năm 2021 có 9 dự án đủ điều kiện bán hàng ra thị trường với 780 sản phẩm. Tuy nhiên, tỉ lệ hấp thụ không cao do ảnh hưởng của dịch bệnh. Giá bán không có biến động.

Tại Thanh Hóa

Một số dự án chất lượng, tiềm năng của các Chủ đầu tư lớn vào đầu tư tại Thanh Hóa, thu hút được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư cả nước như: Sun Group, Vin Group, Eurowindow, FLC,... Giao dịch không cao nhưng ngay từ đầu Quý II/2021 vẫn có hàng trăm giao dịch. Hoạt động đấu giá đất tại Thanh Hóa chững lại vì dịch Covid.

3.3. Khu vực Nam Trung Bộ

Tại Đà Nẵng

Không có dự án mới nào được chào hàng. Giao dịch chủ yếu ở thị trường thứ cấp. Đối với sản phẩm đất nền, giá đất hiện đã ổn định lại., giá bán tại các dự án bất động sản dao động từ 12 – 15 trđ/m².

Tại Quảng Nam, Quảng Ngãi

Tình trạng mua bán, giao dịch diễn ra chậm

Tại Hội An, nhiều dự án mới chào hàng như tại: Dự án Hội An City, Bắc Hội An, Nam Hội An, Cồn Bắp... Tạo nguồn cung mới hàng ngàn sản phẩm, nhưng tiêu thụ thấp.

Tại Khánh Hòa

Trong Quý II/2021 thị trường Khánh Hòa ghi nhận những tín hiệu lạc quan. Theo ghi nhận tỉnh Khánh Hòa thu hút được gần 20 dự án Đất nền và nhà liền kề, giá giao động từ 35-40 tr/m². Nhiều dự án bất động sản được tái khởi động, dự kiến sắp cung cấp sản phẩm mới cho thị trường như : dự án Khu đô thị VCN Phước Long 2, Căn hộ cao cấp Imperium Town ...với tổng số lượng gần 1.000 sản phẩm hứa hẹn sẽ hâm nóng cho thị trường bất động sản Khánh Hòa giai đoạn 06 tháng cuối năm.

Về cơ bản các chỉ số chung của thị trường bất động sản Khánh Hòa như: Lượng giao dịch, lượng vốn đầu tư, tín dụng và hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vẫn duy trì sự ổn định. Trong các chỉ số của thị trường thì chỉ số nguồn cung và giá bất động sản hiện có nhiều sự biến động, nguồn cung đang bị gián đoạn và giá cả một số phân khúc bất động sản đã giảm nhẹ do ảnh hưởng chung của nền kinh tế và giới đầu cơ thoát hàng để thanh khoản tài chính do trước đây ôm quá nhiều, việc này đã giúp đưa thị trường dần trở về giá trị thật, ổn định, riêng ở một số khu vực tiềm năng như trục đô thị phía Tây Nha Trang, Nhà phố - Khách sạn - Villa, Shophouse giá cả tuy ổn định nhưng chưa phát triển đúng tiềm năng, như tại một số dự án: KĐT Mỹ Gia, An Bình Tân, Nam Vĩnh Hải, VCN ... giá giao dịch có phân khu từ hơn 25 tr/m² nằm trong bán kính TP. Nha Trang khoảng 3 km.

➤ Ghi nhận ở TP. Nha Trang

- Dự án đô thị trong thành phố vẫn có giao dịch: Có khoảng 200 sản phẩm trong Quý II/2021.
- Đất nền ngoài dự án, dân tự gom sỏ làm dự án phân lô. Bán tốt trong Quý II/2021 toàn tỉnh có khoảng 500 giao dịch. Ở các vùng: Cam Lâm, Diên Khánh, Khánh Vĩnh, Cam Ranh.

Tại Ninh Thuận

Toàn tỉnh có khoảng 200 giao dịch, chủ yếu từ các dự án có vị trí đẹp, giá từ 700tr đến 1 tỷ/đất nền

3.4. Khu vực Tây Nguyên:

Trong tháng 4 (đầu Quý II), thị trường rất sôi động ở cả các dự án phát triển nhà ở, đô thị, du lịch lẫn các hoạt động tự phát, gom đất ở với phân lô bán nền. Giao dịch

trong tháng 4 đạt khoảng gần 1000 giao dịch nhưng bị chững lại, khi Covid diễn ra các Nhà đầu tư từ các vùng khác không đến được Tây Nguyên.

3.5. Khu vực Nam Bộ

Tại Đồng Nai

Nhận định về thị trường chung còn chậm do ảnh hưởng dịch bệnh, các dự án triển khai tương đối trùng thời điểm dẫn tới cạnh tranh cao, một số dự án tiến độ hạ tầng còn chậm, phần đa sản phẩm bán ra cho nhà đầu tư, nhu cầu ở thực còn thấp. Tuy nhiên phân khúc bất động sản ngộp, bất động sản giá rẻ có sổ riêng vẫn giao dịch rất nhiều bất chấp dịch Covid

Lượng cung - giao dịch tại các dự án: Trung Bình...

Giá bán trung bình, biến động giá tại các Dự án:

- + Giá Căn hộ: 1,8 tỷ > 3,2 tỷ
- + Giá đất nền: Đất nền dự án, đất nền trong dân: 850 tr > 1,4 tỷ
- + Giá biệt thự, liền kề, nhà phố, shophouse: 6,5 tỷ > 8 tỷ
- + Giá bất động sản nghỉ dưỡng: Condotel, Biệt thự nghỉ dưỡng: 15 tỷ > 34 tỷ

Tại Đồng bằng sông Cửu Long

Ghi nhận toàn khu vực có khoảng 4.000 sản phẩm được chào bán trên thị trường, giao dịch đạt 2.500 sản phẩm (tỉ lệ hấp thụ 62%)

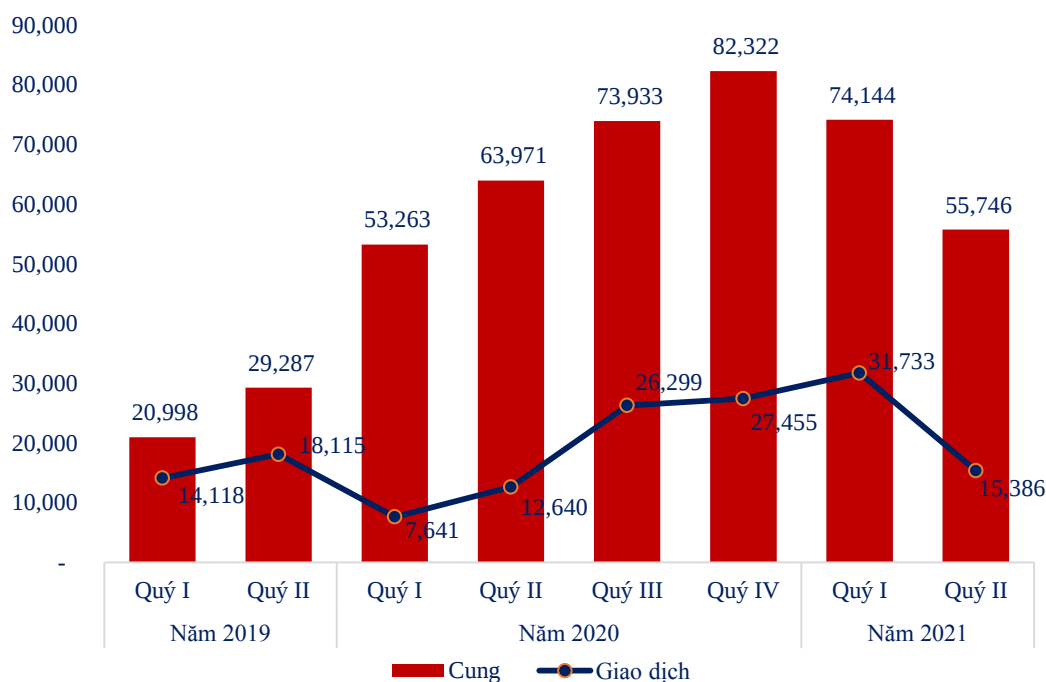
Giá Căn hộ trung bình từ 17 -22 triệu/m²

Giá đất nền: Đất nền dự án, đất nền trong dân: Đất nền dự án tại quận ven nội đô TP. Cần Thơ trung bình từ 22 triệu/m²; khu vực quận trung tâm trung bình từ 35-40 triệu/m²

Giá biệt thự, liền kề, nhà phố, shophouse: Nhà phố tại khu vực giáp ranh trung tâm giá trung bình từ 17 triệu/m²; shophouse quận ven trung tâm giá trung bình từ 26 triệu/m² nhà phố quận trung tâm giá trung bình từ 29 triệu/m².

II. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CẢ NƯỚC

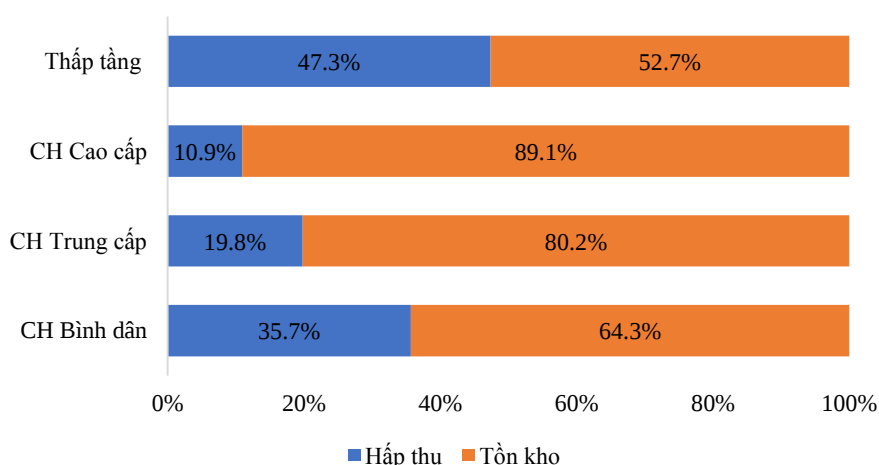
1. Lượng cung, giao dịch



Biểu đồ 4.1. Lượng cung/giao dịch sản phẩm bất động sản trên thị trường cả nước Quý I/2020 – Quý II/2021.

- ✓ So với cùng kỳ năm 2019, lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường 6 tháng đầu năm 2021 tăng 158,3%. Giao dịch tăng 46,2%.
- ✓ So với cùng kỳ năm 2020 lượng giao dịch chào bán trên toàn thị trường 6 tháng đầu năm 2021 tăng 10,8%. Giao dịch tăng 132,3%
- ✓ So với 6 tháng cuối năm 2020, lượng giao dịch chào bán trên toàn thị trường 6 tháng đầu năm 2021 chỉ đạt 83,1%. Giao dịch chỉ đạt 87,7%

Thấp tầng là dòng sản phẩm có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất với 47,3%, căn hộ cao cấp đạt tỉ lệ thấp nhất chỉ 10,9 %.



Biểu đồ 4.1a. Tỉ lệ hấp thụ sản phẩm BĐS trên thị trường cả nước Quý II/2021

2. Đánh giá chung thị trường nhà ở 6 tháng cuối năm

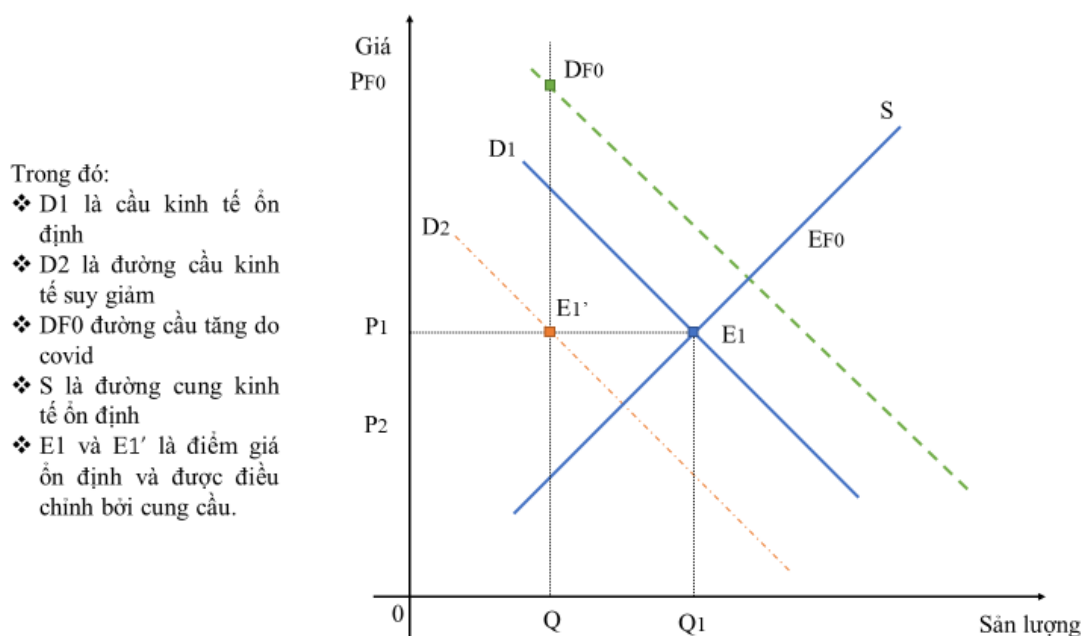
Thứ nhất, ngay từ đầu Quý II/2021, Việt Nam đối diện đợt dịch Covid lần thứ 4. Đợt dịch lần này nguy hiểm nhất, lây lan trên diện rộng và kéo dài nhiều tháng đã gây ảnh hưởng rất lớn cho cả nền kinh tế và thị trường bất động sản.

Từ đầu năm 2020 đến nay, mức độ hấp thụ trên thị trường rất thấp nên dù lượng cung mới hạn chế nhưng lượng sản phẩm chào bán trên thị trường 6 tháng đầu năm 2021 vẫn tăng cao so với cùng kỳ các năm 2019, 2020 (các sản phẩm chào bán đa phần là hàng tồn từ trước)

Thứ hai, do ảnh hưởng covid thu nhập người dân trên tổng thể bị suy giảm. Và theo nguyên lý kinh tế vĩ mô, đường cầu phải dịch chuyển về bên trái; nhu cầu sử dụng sản phẩm giảm đi, giá bán cũng bị áp lực giảm.

Nhưng trên thực tế thị trường lại cho thấy những dấu hiệu không phù hợp quy luật và nguyên lý, đó là: Cầu thực giảm, thể hiện ở số lượng giao dịch giảm, nhưng tổng tiền vào thị trường có nhu cầu đầu tư bất động sản lại đang cho thấy có dấu hiệu mạnh lên. Nguyên nhân bởi một lượng lớn tiền rút từ các lĩnh vực, thị trường khác (chứng khoán, ngoại hối, các ngành kinh tế suy yếu khác) đang đổ mạnh vào thị trường bất động sản tìm cơ hội đầu tư mua sắm. Áp lực đẩy đường cầu dịch phải đồng nghĩa tạo áp lực tăng giá bán hoặc tăng sản xuất hàng hóa.

Nhưng hàng hóa trên thị trường thực tế đang có dấu hiệu giảm. Nguồn tiền thực tế vào thị trường bất động sản rất lớn, nguồn hàng lại khan hiếm là nguyên nhân chính giá bất động sản bị đẩy mạnh, tạo các cơn sốt trong tháng 2, tháng 3/2021 vừa qua. Và cũng chính hiện tượng cầu lớn, hàng khan, giá tăng mạnh đã thành cơ hội cho một bộ phận đầu cơ tham gia phát triển thị trường không tuân thủ quy định pháp luật. Xé thịt, chia lô đất, rừng đòi, ruộng để bán làm náo loạn trật tự ở nhiều địa phương trên cả nước.



Thứ ba, nhận dạng lực cầu đầu tư gia tăng (F0)

- Dòng tiền ngoài thị trường bất động sản đang chảy vào thị trường bất động sản gồm: Thu lợi từ thị trường chứng khoán; kiều hối tại nhiều khu vực trên thế giới, do covid nên không có hiệu quả đầu tư, đã cam kết về Việt Nam để đầu tư bất động sản. Nhiều ngành kinh tế ở Việt Nam bị thu hẹp hoạt động vì covid nên chuyển vốn vào thị trường bất động sản để tìm kiếm cơ hội tốt hơn. Tiền gửi ngân hàng bị điều chỉnh lãi suất giảm nên rút ra chốt lại chuyển từ chứng khoán vào thị trường bất động sản... Dẫn đến tổng lượng tiền sẵn sàng thanh toán mua bất động sản tăng, làm tổng cầu bất động sản tăng (đường DF0).

- Bản chất của cầu đầu tư gia tăng (DF0):

- + Đầu tư ngắn hạn (hết covid sẽ quay về thị trường cũ), chỉ cung muốn sinh lợi cao và nhanh.
 - + Vì thiếu kinh nghiệm nên hay tham gia đám đông và dễ bị dụ dỗ, mắc bẫy...
 - + Khi phát hiện nguy hiểm, thị trường tìm cách cắt lỗ, tháo chạy.
- Do vậy không bền vững, gây hậu quả đẩy giá bất động sản lên cao (không có lợi cho người tiêu dùng thực sự).

Thứ tư, nguồn cung:

Kể từ 2019, nguồn cung ra thị trường đã bắt đầu dần khan hiếm. Cho đến nay, tình trạng này cũng không mấy được cải thiện. Theo nguyên lý, khi cầu tăng (F0) hàng hóa thiếu hụt. Cung sẽ gặp cầu ở mức giá cao hơn E2 với mức giá chốt vọt. Lý giải hiện tượng tăng giá mạnh thời điểm 2020 đến nay.

Trên thực tế tại thời điểm sốt đất, nhiều dự án đã đưa ra mức giá còn cao hơn giá thị trường về mặt nguyên lý, đã tạo ra một điểm giá nằm ở khu vực không thể gặp bất

kì một loại cầu nào (bởi mọi đường cầu đều nằm dưới điểm đó). Giải thích này lý giải tại sao tổng cầu trên thị trường cao, mà tỷ lệ hấp thụ đang ở ngưỡng rất thấp.

Thứ năm, cung thị trường thứ cấp

Kể từ năm 2014 đến nay, thị trường bất động sản ổn định và tăng trưởng tốt. Giá bất động sản tăng rất bền vững. Hằng năm, bình quân tăng >10%, nhiều dự án tốt có thể tăng trên 20%/năm dẫn đến phát triển mạnh các nhóm đầu tư bất động sản để bán lại ở thị trường thứ cấp, sinh lợi.

Năm 2019 và đặc biệt là năm 2020 giá bất động sản có hiện tượng tăng mạnh và nhanh, nhất là phân khúc căn hộ cao cấp. Lợi dụng tình hình thị trường thiếu nguồn cung, giá căn hộ tại TP. HCM bị đẩy tăng gần 100% thời điểm năm 2018. Nhưng hiện tại mức giá này có rất ít giao dịch, thanh khoản trên thị trường kém. Trước tình thế này, các nhà đầu tư ồ ạt tung hàng ra bán, chấp nhận giảm, lỗ sâu để thu hồi vốn, dẫn đến nguồn cung ở thị trường thứ cấp có lượng hàng khá dồi dào nhưng tiêu thụ chậm.

Thứ sáu, giá bất động sản

Giá bất động sản tăng theo phân tích ở trên là do bị đẩy giá. Nhưng thực tế hiện nay giá bất động sản tương lai (vì những bất động sản đang bán trên thị trường chưa bị ảnh hưởng bởi các vấn đề này) cũng đang đối mặt với áp lực phải tăng giá, bởi một số yếu tố:

- + Giá đất trên thị trường sau cơn sốt nhiều nơi vẫn còn ở mức cao nên đền bù giải phóng mặt bằng sẽ cao
- + Khung giá đất ở rất nhiều địa phương bị điều chỉnh tăng lên 15%
- + Vật liệu xây dựng và các yếu tố đầu tư xây dựng đều đã tăng khoảng 50% (nhóm chi phí này chiếm tỷ trọng trên 50% giá thành đầu vào bất động sản)
- + Thủ tục phê duyệt dự án kéo rất dài, do vướng mắc quy định pháp luật dẫn đến tăng chi phí và chi phí cơ hội là rất cao.

****** Một số khuyến nghị***

- Đẩy nhanh hơn nữa quá trình sửa đổi quy định pháp luật để cải thiện nguồn cung cho thị trường bất động sản
- Kiểm soát lạm phát, tăng giá mạnh các yếu tố đầu vào của bất động sản
- Sớm kiểm soát dịch bệnh và kích thích phát triển kinh tế ở các lĩnh vực kinh tế khác ngành bất động sản. Nhằm điều chỉnh các dòng vốn F0 về đúng mục tiêu, để hiệu quả hóa nguồn lực quốc gia.

3. Dự báo thị trường nhà ở 6 tháng cuối năm

- Thị trường tiếp xúc khó khăn vì Covid. Nửa cuối Quý III/2021, khả năng Việt Nam ngăn chặn thành công đợt dịch thứ 4.

- Sau dịch Covid, lực cầu thị trường trở lại ở mức thấp. tring Quý III/2021 và tăng mạnh trở lại ở Quý IV/2021.
- Tổng giao dịch có thể đạt tương đương 70 – 80% so với năm 2020.
- Phân khúc căn hộ trung cấp tại Hà Nội và TP. HCM nếu có hàng ra thị trường sẽ hấp thụ mạnh, đạt tỷ lệ trên 75%.
- Phân khúc cao cấp sẽ vẫn hấp thụ ở mức thấp
- Phân khúc đất nền sẽ vẫn là sản phẩm được săn tìm của các nhà đầu tư.
- Những dự án có pháp lý tốt, chất lượng tốt, giá phù hợp sẽ được hấp thụ tốt.

III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH – NGHỈ DƯỠNG

1. Lượng cung, giao dịch

Lượng sản phẩm đang chào bán trên thị trường trong Quý II ước đạt gần 10.000 sản phẩm. Một số dự án điển hình có thể kể đến như:

- + Sun Hạ Long, Sầm Sơn;
- + Sonasea Vân Đồn (CEO);
- + Alacarte Hạ Long;
- + FLC Quy Nhơn và Quảng Bình;
- + NovaWorld.
- +

Có thể nói, đây vẫn là dòng sản phẩm được các nhà đầu tư quan tâm và tìm kiếm đầu tư. Trong đó, một số dự án bản chất là nhà ở nhưng được hoạt động theo hình thức du lịch - nghỉ dưỡng có tỉ lệ hấp thụ tương đối tốt (khoảng 30-40%). Tại các dự án còn lại, vẫn có giao dịch nhưng rất thấp.

2. Đánh giá và dự báo

Thứ nhất, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng trải qua giai đoạn khó khăn kể từ 2019 bởi những nguyên nhân: Sản phẩm bất động sản du lịch có pháp lý yếu, kinh doanh du lịch bị ngưng trệ vì đại dịch... bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng thực sự đối mặt với khủng hoảng, nhưng không phải vì vậy mà ngành này suy sụp. Ngược lại các dự án bất động sản đang cho chúng ta thấy sự tỏa sáng bất chấp kinh tế du lịch khó khăn.

Thứ hai, hàng loạt dự án bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng trong 6 tháng đầu năm 2021 vẫn mở bán giới thiệu sản phẩm... và ấn tượng bởi sự tham gia của các nhà đầu tư. Tuy lượng giao dịch chưa cao nhưng trong bối cảnh hiện tại được đánh giá là khá tốt.

Thứ ba, các dự án bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng hiện nay cho chúng ta thấy: Sự thay đổi hợp lý về chức năng khai thác, cung cấp dịch vụ. Tận dụng tối đa lợi thế và tiềm năng của các điểm du lịch. Chất lượng, tiêu chuẩn không hề thua kém mọi tiêu chuẩn Quốc tế.

Thứ tư, hiện nay, một số dự án nhà ở cũng được đưa vào khai thác du lịch. Nhiều đại đô thị du lịch – nghỉ dưỡng, tiêu chuẩn cao đang hình thành, được sự quan tâm rất lớn của các nhà đầu tư trên cả nước. Hứa hẹn hiệu quả kinh doanh tốt trong tương lai của các dự án này.

Thứ năm, dự báo trong 6 tháng cuối năm 2021, kinh tế du lịch ở Việt Nam chắc chắn vẫn còn nhiều khó khăn, nhưng nhiều dự án bất động sản bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng sẽ vẫn thu hút, lực đầu tư tốt. Những dự án được đầu tư bởi những thương hiệu lớn, ở những điểm du lịch tốt như: Quảng Ninh, Vân Đồn, Thanh Hóa, Quảng Bình, Đà Nẵng, Quy Nhơn, Nha Trang, Ninh Thuận, Bình Thuận, Vũng Tàu và Phú Quốc chắc chắn vẫn có giao dịch tốt.



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:

