

BÁO CÁO

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022 VÀ DỰ BÁO DIỄN BIẾN TRONG THỜI GIAN TỚI

Kính gửi: Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị

Viện Kinh tế xây dựng kính báo cáo Bộ trưởng một số nội dung liên quan đến tình hình thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2022 và dự báo diễn biến trong thời gian tới như sau:

I. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản năm 2022

a) Một số yếu tố tác động tích cực đến thị trường

- Tình hình dịch bệnh Covid-19 cơ bản đã được kiểm soát, hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp đang dần ổn định trở lại, nền kinh tế Việt Nam trong nửa đầu năm 2022 đã có sự tăng trưởng tích cực. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê, GDP 6 tháng đầu năm 2022 tăng 6,42% so với cùng kỳ năm 2021 trong đó lĩnh vực xây dựng có tốc độ tăng 3,65%, hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 3,94%. Bên cạnh đó, chỉ số giá tiêu dùng và lạm phát cơ bản cũng được giữ ở mức ổn định là 2,44% và 1,25%. Đây là yếu tố cơ bản thúc đẩy thị trường BĐS phát triển.

- Nhiều chính sách mới được ban hành có liên quan tới quản lý đất đai¹, quản lý thị trường bất động sản² trong nửa đầu năm 2022 đã góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý, điều tiết ổn định thị trường. Bên cạnh đó, các chính sách mới về hỗ trợ tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và chính sách hỗ trợ người dân tiếp cận nguồn vốn vay mua, thuê mua nhà ở xã hội cũng được chú trọng sẽ tạo động lực cho việc phát triển nhà ở xã hội trong

¹ - Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”;

- Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022, có hiệu lực từ 01/3/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ; trong đó có sửa đổi bổ sung một số quy định về miễn nộp lệ phí trước bạ nhà đất đối với một số trường hợp;

² Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ về Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Trong đó, quy định rõ về xử phạt hành chính đối với các hành vi vi phạm về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản với mức phạt từ 40-160 triệu đồng

thời gian tới³.

- Các dự án đầu tư công vẫn đang được đẩy nhanh tiến độ góp phần hoàn thiện hạ tầng đô thị, hạ tầng giao thông kết nối giữa các khu vực, các địa phương. Bên cạnh đó những thông tin quy hoạch được công bố và thông tin về các dự án bất động sản mới được triển khai tại các địa phương sẽ tạo ra tiềm năng cho thị trường bất động sản phát triển tại các khu vực này⁴.

- Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2021 trong đó số lượng doanh nghiệp thành lập mới là 5.296 doanh nghiệp, tăng 24,8%; số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.409 doanh nghiệp, tăng 69,6% (Theo thống kê của Cục Quản lý đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư).

- Ngành kinh doanh bất động sản vẫn thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài khi trong 6 tháng đầu năm 2022, vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI) đối với lĩnh vực bất động sản đạt trên 3,15 tỷ USD, đứng thứ 2/18 ngành được các nhà đầu tư nước ngoài rót vốn.

- Nhiều sai phạm trong quản lý đất đai và đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại các địa phương được phát hiện và xử lý kịp thời đã thể hiện rõ vai trò quản lý của chính quyền địa phương, qua đó giúp điều tiết làm ổn định và minh bạch thị trường.

- Hoạt động mua bán - sáp nhập đối với các doanh nghiệp bất động sản đang được tiếp tục đẩy mạnh trong bối cảnh nguồn vốn từ tín dụng, trái phiếu đang dần bị co hẹp. Việc đẩy mạnh hoạt động M&A sẽ giúp nhiều dự án gặp khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện được tiếp cận nguồn vốn và nhà đầu tư có năng lực tốt hơn. Bên cạnh đó, việc đẩy mạnh đa dạng hóa nguồn vốn từ các kênh thay thế như M&A, các quỹ đầu tư, hợp tác liên doanh sẽ giúp ổn định thị trường bất động

³ Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội;

- Thông tư số 03/2022/TT-NHNN ngày 20/5/2022 của Ngân hàng Nhà nước về hướng dẫn các NHTM thực hiện hỗ trợ lãi suất theo Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh. Trong đó có hướng dẫn hỗ trợ lãi suất 2% cho cả những đối tượng thực hiện xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội.

⁴ - Theo Cục Quản lý xây dựng và Chất lượng công trình giao thông (Bộ Giao thông vận tải), tính đến hết tháng 6/2022 có 25/32 dự án đầu tư công đã hoàn chỉnh các thủ tục đủ điều kiện phê duyệt trong đó có 12 dự án đường cao tốc Bắc - Nam;

- UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt quy hoạch khu đô thị Mỹ Hòa và Đốc Binh Kiều quy mô 550ha tại huyện Tháp Mười;

- UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội quy mô 33,6ha tại huyện Việt Yên và TP. Bắc Giang;

- UBND TP. Hà Nội phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tại thị xã Sơn Tây với 5 khu đô thị (khu đô thị phường Trung Sơn Trầm, khu đô thị phường Viên Sơn, khu đô thị phường Phú Thịnh, khu đô thị phường Trung Hưng khu 1- khu 2), tổng diện tích quy hoạch gần 1.500ha; quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 không gian xây dựng ngầm đô thị đến 2030, tổng diện tích quy hoạch khoảng 121.000ha để xây dựng các công trình ngầm gồm các tuyến đường sắt đô thị, bãi đỗ xe công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, công trình công cộng ngầm;

sản và giảm thiểu rủi ro hệ thống khi quá phụ thuộc vào nguồn vốn ngân hàng, trái phiếu.

b) Một số yếu tố tác động tiêu cực đến thị trường

- Nguồn vốn đầu tư vào thị trường bất động sản từ tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp vẫn đang được kiểm soát chặt chẽ. Lượng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản phát hành mới nhìn chung có sự sụt giảm so với các năm trước, trong khi 4 tháng đầu năm 2022 gần như không có doanh nghiệp bất động sản nào phát hành trái phiếu riêng lẻ. Bên cạnh đó, Ngân hàng nhà nước vẫn đang định hướng kiểm soát chặt chẽ hơn vốn tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro cao, trong đó có một số phân khúc của bất động sản và chứng khoán có thể sẽ gây khó khăn cho việc tiếp cận nguồn vốn và ảnh hưởng tới nguồn cung của một số loại hình, phân khúc bất động sản trong thời gian tới⁵.

- Trước áp lực lạm phát và việc lãi suất huy động của nhiều ngân hàng thương mại tăng lên, đến cuối quý II/2022, một số ngân hàng đã điều chỉnh tăng lãi suất cho vay. Thêm vào đó, tính đến cuối tháng 6/2022, thực tế nhiều ngân hàng đã chậm trăn tín dụng nên ngay cả khi khách hàng có nhu cầu thực mua nhà để ở cũng khó có thể tiếp cận được nguồn vốn ngân hàng. Tăng lãi suất cho vay là một trong những yếu tố bất lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản khi chi phí vốn của nhà đầu tư tăng lên. Việc tăng lãi suất còn có thể tác động làm giảm hiệu quả của các gói hỗ trợ kinh tế của Chính phủ, cụ thể là gói hỗ trợ lãi suất 2% đang được triển khai bởi lãi suất cho vay sau khi đã được hỗ trợ 2% sẽ chỉ thấp hơn chút ít hoặc thậm chí ngang bằng so với mức lãi suất cho vay giai đoạn trước đó.

- Các dự án đầu tư công mặc dù vẫn đang được đẩy mạnh thực hiện tuy nhiên giải ngân vốn đầu tư công 6 tháng đầu năm 2022 mới chỉ đạt 25,68% kế hoạch, giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2021⁶. Việc chậm giải ngân vốn đầu tư công sẽ khiến nhiều dự án hoàn thành chậm tiến độ và có thể kéo theo nhiều hệ lụy của nền kinh tế như lãng phí nguồn vốn trong khi nhiều chi phí khác của dự án bị tăng cao khi thời gian thi công kéo dài. Việc chậm giải ngân vốn đầu tư công cũng có thể kéo lùi các nguồn vốn đối ứng khác của các nhà đầu tư trong nước, nước ngoài, vốn huy động xã hội, ảnh hưởng tới uy tín quốc gia và giảm niềm tin của các nhà đầu tư, nhà tài trợ ở cả trong nước và quốc tế. Thị trường bất động sản là thị trường được hưởng lợi lớn từ sự phát triển của hạ tầng đô thị, do đó việc chậm giải ngân vốn thực hiện các dự án đầu tư công có thể tác động làm chậm tốc độ phát triển của thị trường bất động sản tại các địa phương, đặc biệt là đối với loại hình nhà ở và đất nền.

⁵ Ngân hàng Nhà nước công bố dự thảo sửa đổi Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, trong đó có quy định việc kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro cao, trong đó có một số phân khúc của bất động sản và chứng khoán

⁶ Công văn số 6013/BTC-ĐT ngày 24/6/2022 của Bộ Tài Chính về báo cáo tình hình thanh toán vốn đầu tư nguồn NSNN lũy kế 5 tháng, ước thực hiện 6 tháng kế hoạch năm 2022

- Trước những sai phạm của nhiều cá nhân, tổ chức trong hoạt động phát hành trái phiếu, giao dịch mua bán cổ phiếu trên sàn chứng khoán được công khai và xử lý đã gây những biến động tiêu cực trong ngắn hạn cho thị trường chứng khoán khi thị trường có sự suy giảm mạnh, phần lớn các cổ phiếu giao dịch trên sàn đều bị giảm giá trị. Trong đó, giá trị cổ phiếu đối với nhóm ngành bất động sản sụt giảm khoảng 40-50% so với thời điểm đầu năm khiến cho vốn hóa của các doanh nghiệp bất động sản và dòng vốn huy động cho thị trường bất động sản trên sàn chứng khoán cũng suy giảm theo.

2. Diễn biến chung của thị trường

- Nguồn cung mới các sản phẩm bất động sản ở tất cả các phân khúc trong nửa đầu năm 2022 đều hạn chế. Nguồn cung mới bị hạn chế chủ yếu là do việc siết chặt các thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản, ngoài ra việc dòng vốn cho thị trường bị thu hẹp từ nhiều phía như kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, sự suy giảm của thị trường trái phiếu,... cũng là nguyên nhân khiến nguồn cung hạn chế.

- Nhà ở, đất nền vẫn là loại hình bất động sản thu hút sự quan tâm nhiều nhất trong nửa đầu năm 2022, đặc biệt là phân khúc nhà ở thương mại trung cấp, bình dân và nhà ở xã hội. Tình hình giao dịch các sản phẩm bất động sản trên thị trường sơ cấp và thứ cấp có cải thiện so với cùng kỳ năm 2021 tuy nhiên đang có xu hướng chững lại so với thời điểm cuối năm 2021. Các giao dịch chủ yếu vẫn tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, nhà ở riêng lẻ và đất nền.

- Giá giao dịch các sản phẩm bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở, đất nền trong 6 tháng đầu năm 2022 vẫn có xu hướng tăng và giữ ở mức cao so với năm 2021.

- Tình trạng đầu giá đất với mức giá cao hơn nhiều so với giá khởi điểm sau đó bỏ cọc đã xuất hiện tại nhiều địa phương⁷. Việc đẩy giá đất trúng đấu giá lên quá cao sau đó bỏ cọc không chỉ gây khó khăn cho chính quyền địa phương trong các thủ tục hành chính về thực hiện giao đất sau đấu giá mà còn kéo theo tình trạng giá đất tăng nóng cục bộ, gây những bất ổn cho sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

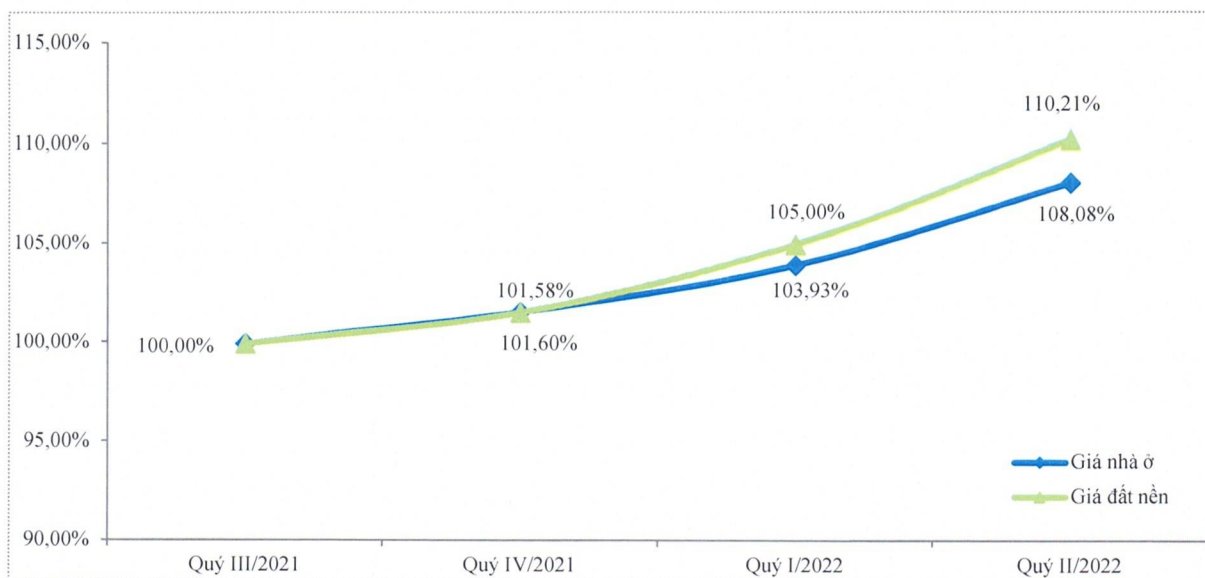
- Tại nhiều địa phương (như Đồng Nai, Bình Phước, Lâm Đồng, Vũng Tàu, Đắk Lắk,...) đã xuất hiện tình trạng các nhà đầu tư nhỏ lẻ tự mua gom đất ở, đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm và lợi dụng các thông tin về quy hoạch, đầu tư hạ tầng để phân lô, tách thửa và chào bán tràn lan gây mất ổn định cho thị trường bất động sản. Trước tình hình đó, cơ quan quản lý tại các địa phương đã

⁷- UBND huyện Gio Linh phải ra quyết định hủy kết quả trúng đấu giá đối với 41/46 lô đất tại dự án "Phát triển điểm dân cư xã Gio Hòa" (huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị) và 11/27 lô đất tại thị trấn Cam Lộ do không thực hiện nộp tiền đúng thời hạn sau khi trúng đấu giá;

- 73 lô đất ở với tổng diện tích 13.500m² tại huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An đã bỏ cọc, tổng giá trị tiền cọc là khoảng 15 tỷ đồng;

phải đưa ra các biện pháp ngăn chặn như siết chặt, dừng việc phân lô bán nền đối với các giao dịch đất đai trên địa bàn.

Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền trong 6 tháng đầu năm 2022 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.

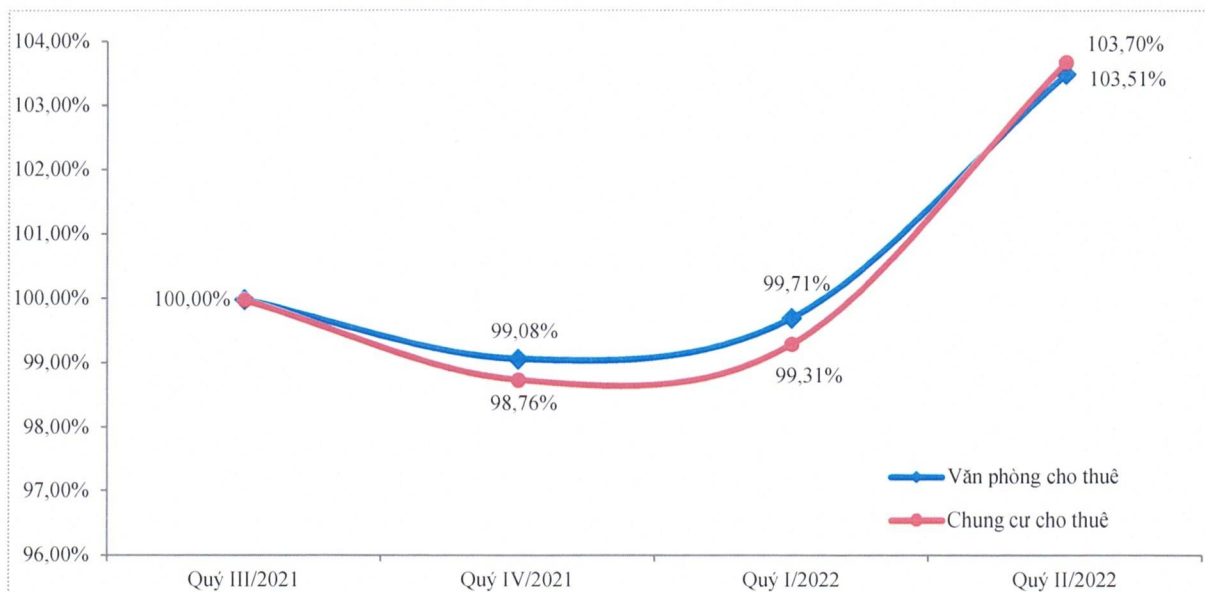


Hình 1. Biến động về giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở và đất nền (Quý III/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

- Bất động sản cho thuê như căn hộ chung cư cho thuê, văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ nhà phố, khách sạn là loại hình có mức tăng trưởng tốt nhất trong nửa đầu năm 2022. Các hoạt động thương mại, dịch vụ được diễn ra bình thường sau khi dịch bệnh được kiểm soát, nhu cầu du lịch, đi lại của người dân tăng mạnh và sự kiện SEA Games 31 được tổ chức tại Việt Nam đã góp phần giúp thị trường bất động sản cho thuê thương mại và bất động sản nghỉ dưỡng hồi phục và phát triển tốt. Bên cạnh đó, thị trường chung cư cho thuê cũng có sự tăng trưởng khi nhu cầu thuê nhà tăng lên trong bối cảnh giá mua bán nhà ở luôn giữ ở mức cao và tiếp tục có xu hướng tăng.

Biến động giá cho thuê bình quân cả nước đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2022 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 2.



Hình 2. Biến động về giá cho thuê bình quân cả nước đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê (Quý III/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

- Bất động sản công nghiệp vẫn là loại hình có sự tăng trưởng tốt và được hưởng nhiều lợi ích khi ngành công nghiệp vẫn là ngành dẫn đầu trong việc thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đã được đưa vào hoạt động tiếp tục giữ ở mức cao, giá cho thuê cũng có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm 2021.

3. Diễn biến chi tiết của các phân khúc thị trường

a) Đối với nhà ở

Nguồn cung mới về nhà ở trong 6 tháng đầu năm 2022 vẫn tiếp tục bị hạn chế và có xu hướng giảm so với cùng kỳ năm 2021 khi những chính sách siết chặt về cấp phép đầu tư và công tác kiểm tra, rà soát tính pháp lý và tổ chức thực hiện của các dự án bất động sản vẫn đang được tăng cường thực hiện tại các địa phương. Trên thị trường sơ cấp, số lượng nhà ở được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2022 không nhiều. Tính đến hết quý I/2022, cả nước chỉ có 56 dự án bất động sản với khoảng 10.357 căn nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh (trong đó Hà Nội chỉ có 2 dự án với tổng 331 căn, TP. Hồ Chí Minh là 5 dự án với tổng 1.172 căn). Tại Đà Nẵng, số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 là 157 căn, chỉ bằng 25% số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2021.

Nguồn cung nhà ở mới tại các dự án trong 6 tháng đầu năm 2022 chủ yếu vẫn đến từ phân khúc căn hộ trung, cao cấp. Việc siết chặt cấp phép các dự án mới và sự tăng giá của các yếu tố đầu vào, lạm phát khiến cho nguồn cung mới về nhà ở giá rẻ càng trở nên khan hiếm.

Một số dự án nhà ở được mở bán trong nửa đầu năm 2022 như: The Tonkin - Vinhomes Smart City giá khoảng 45÷55 triệu đồng/m², Heritage West Lake giá khoảng 125 triệu đồng/m² tại Hà Nội; Lumiere Boulevard giá khoảng 60÷80 triệu đồng/m², The Glen - Celadon City giá khoảng 75÷90 triệu đồng/m², Shizen Home giá khoảng 60 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh; Tecco Felice Tower giá khoảng 40 triệu đồng/m², Charm Diamond giá khoảng 35 triệu đồng/m², Bcons Polygon giá khoảng 38 triệu đồng/m² tại Bình Dương; Sky Forest Residences Ecopark giá khoảng 38 triệu đồng/m² tại Hưng Yên; The Sapphire Mansions giá khoảng 180 triệu đồng/m² tại Quảng Ninh; Hoàng Hà Riverside giá khoảng 20 triệu đồng/m² tại Hải Phòng;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung nhà ở 6 tháng đầu năm 2022 tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2021. So với quý I/2022, nguồn cung căn hộ chung cư quý II tại Hà Nội tăng khoảng 13,3%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 32,8%; đối với nhà ở riêng lẻ, nguồn cung thứ cấp trong quý II/2022 tại Hà Nội tăng khoảng 3,7%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 4,2%.

Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ

STT	Tỉnh/Thành phố	Căn hộ <1,5 tỷ đồng	Căn hộ 1,5÷3 tỷ đồng	Căn hộ 3÷5 tỷ đồng	Căn hộ > 5 tỷ đồng
1	TP. Hà Nội	10,13%	41,09%	33,11%	15,67%
2	TP. Hồ Chí Minh	2,76%	39,59%	31,01%	26,64%
3	TP. Đà Nẵng	19,54%	38,35%	29,92%	12,19%

(Tổng hợp số liệu 6 tháng đầu năm 2022)

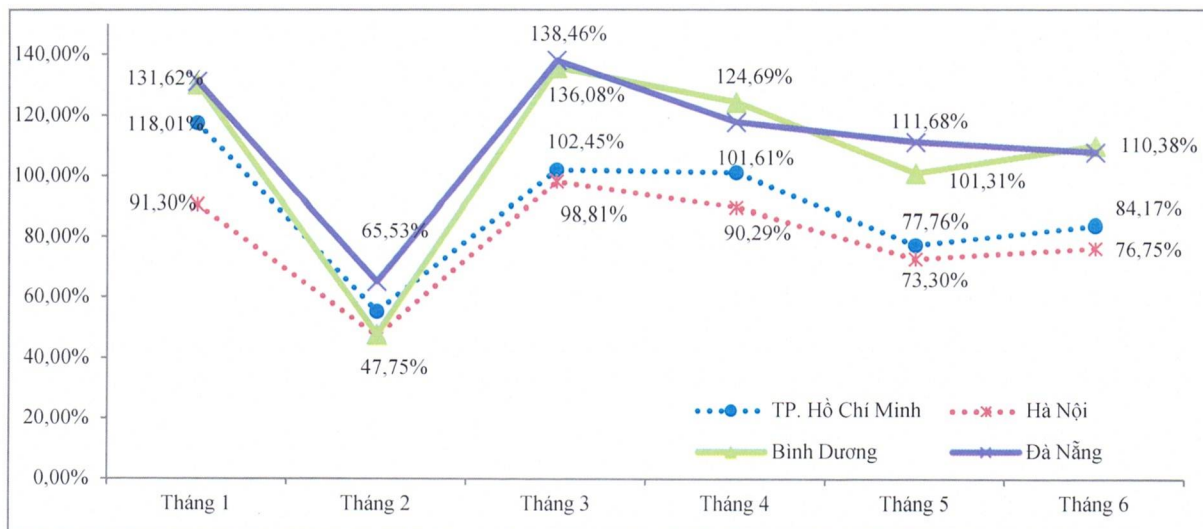
So với cùng kỳ năm 2021, lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư trong 6 tháng đầu năm 2022 tại Hà Nội tăng khoảng 15,9% trong khi lượng giao dịch tại TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương cơ bản ổn định với mức tăng lần lượt là 1,9% và 3,1%.

Lượng giao dịch chủ yếu vẫn tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, cao cấp và nhà ở riêng lẻ tại khu dân cư hiện hữu. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng là 3 thị trường có lượng giao dịch cao nhất ở cả loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong nửa đầu năm 2022.

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong 6 tháng đầu năm 2022 nhìn chung tăng so với cùng kỳ năm 2021 và đạt mức 61,5% tại Hà Nội (tăng 8,4%), tại TP. Hồ Chí Minh là 59,8% (tăng 3,9%), Đà Nẵng là 65,9% (tăng 18,8%) và tại Bình Dương là 65,2% (tăng 2,87%). Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung trong 6 nửa đầu năm 2022 tại các địa phương giảm nhẹ so với

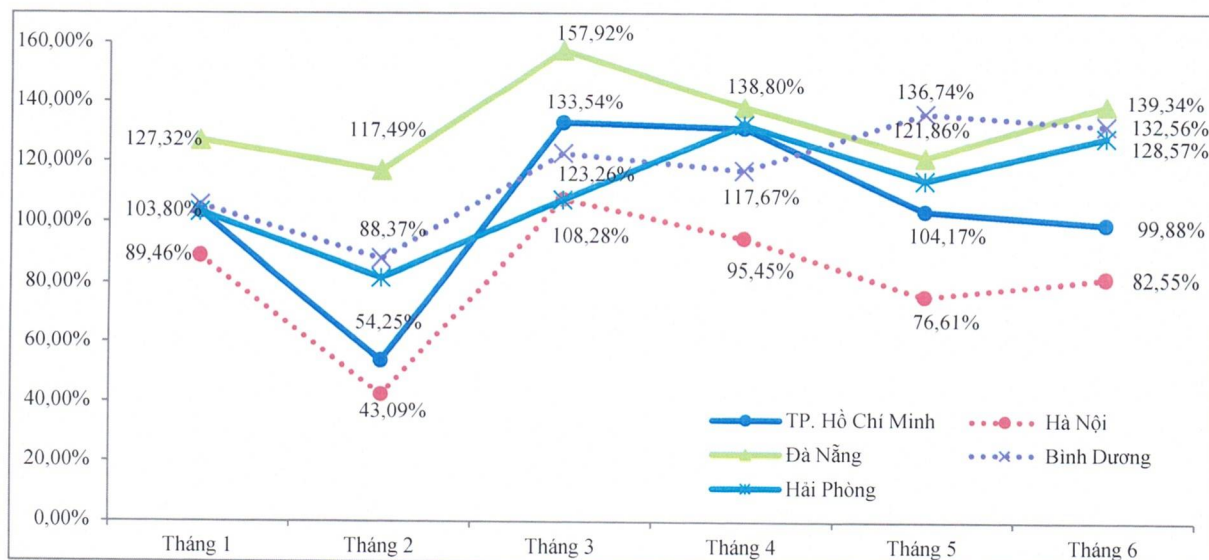
kỳ trước, tại Hà Nội đạt 59,5% (giảm 4,2%), tại TP. Hồ Chí Minh đạt 53,3% (giảm 1,9%),...

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 3 và Hình 4.



Hình 3. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

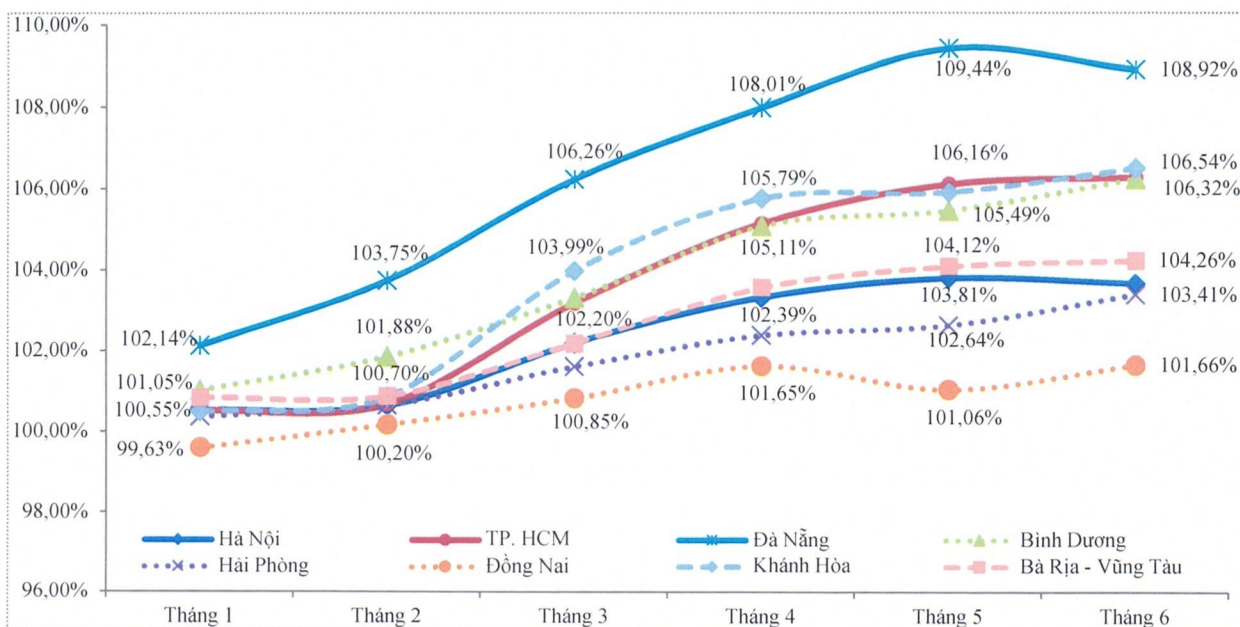


Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại các địa phương tiếp tục có xu hướng tăng đều theo quý. Trong đó, so với 6 tháng cuối năm 2021, căn hộ bình dân là phân khúc có mức tăng cao nhất tại cả khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh (giá giao dịch căn hộ bình dân tại Hà Nội tăng khoảng 5,6%, tại TP. Hồ Chí Minh

tăng khoảng 5,3%). Đối với căn hộ trung cấp, giá giao dịch trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng cao tại một số khu vực như: Hai Bà Trưng Long Biên, Gia Lâm(Hà Nội); TP. Thủ Đức, quận Tân Bình, quận 4 (TP. Hồ Chí Minh); TP. Thuận An (Bình Dương). Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số tỉnh, thành phố trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 5.

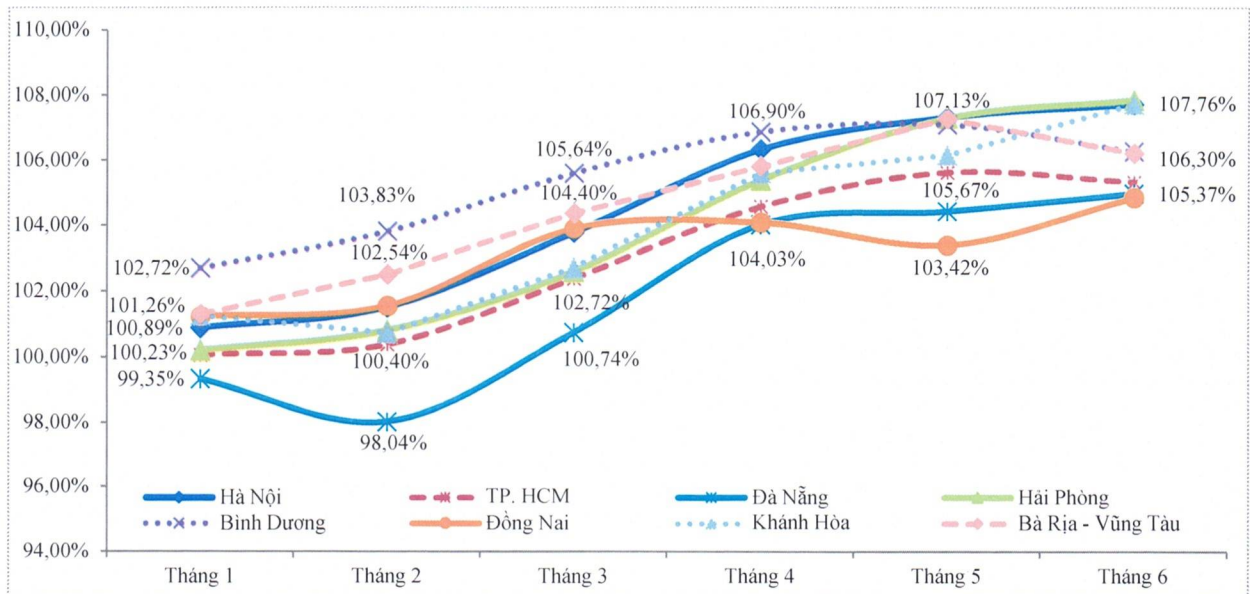


Hình 5. Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Giá giao dịch nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 vẫn tiếp tục xu hướng tăng so với cuối năm 2021. Một số địa phương có mức giá tăng cao và tăng đều theo quý trong nửa đầu năm 2022 là Hà Nội, Hải Phòng, Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong đó, một số khu vực có mức giá giao dịch tăng cao như: quận Tây Hồ, Hà Đông, Long Biên (tại Hà Nội); TP. Bà Rịa, huyện Xuyên Mộc (tại Bà Rịa - Vũng Tàu); quận Lê Chân, Hồng Bàng (tại Hải Phòng);...

Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 6.

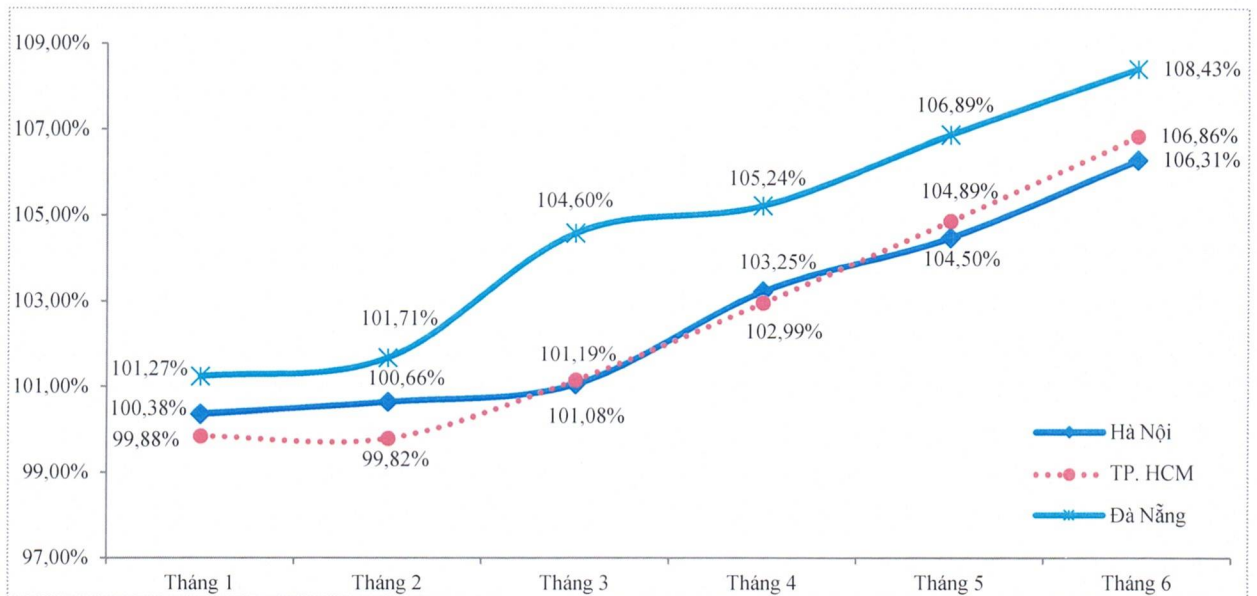


Hình 6. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ chung cư cho thuê, nhu cầu tìm kiếm và giá cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2022 đều tăng so với cuối năm 2021 (theo batdongsan.com.vn, nhu cầu tìm kiếm căn hộ cho thuê trong tháng 5/2022 so với cùng kỳ năm 2021 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tăng lần lượt là 6% và 9%, riêng tại Bình Dương, nhu cầu thuê căn hộ trong tháng 5/2022 tăng mạnh khoảng 23% so với tháng trước). Việc nguồn cung nhà ở mới dần hạn chế, đặc biệt là đối với các căn hộ giá rẻ và giá bán căn hộ ngày càng tăng cao đã khiến nhu cầu thuê nhà để ở tăng lên, qua đó làm đẩy tăng giá cho thuê sau quãng thời gian ảnh hưởng bởi những tác động tiêu cực từ dịch bệnh. Tại Hà Nội, các quận Ba Đình, Cầu Giấy, Nam Từ Liêm là khu vực có mức giá cho thuê căn hộ chung cư tăng mạnh nhất ở cả loại hình căn hộ trung cấp và cao cấp. Tại TP. Hồ Chí Minh, giá cho thuê căn hộ có mức tăng cao nhất tại khu vực các quận 4, quận 12 và TP. Thủ Đức.

Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 7.



Hình 7. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

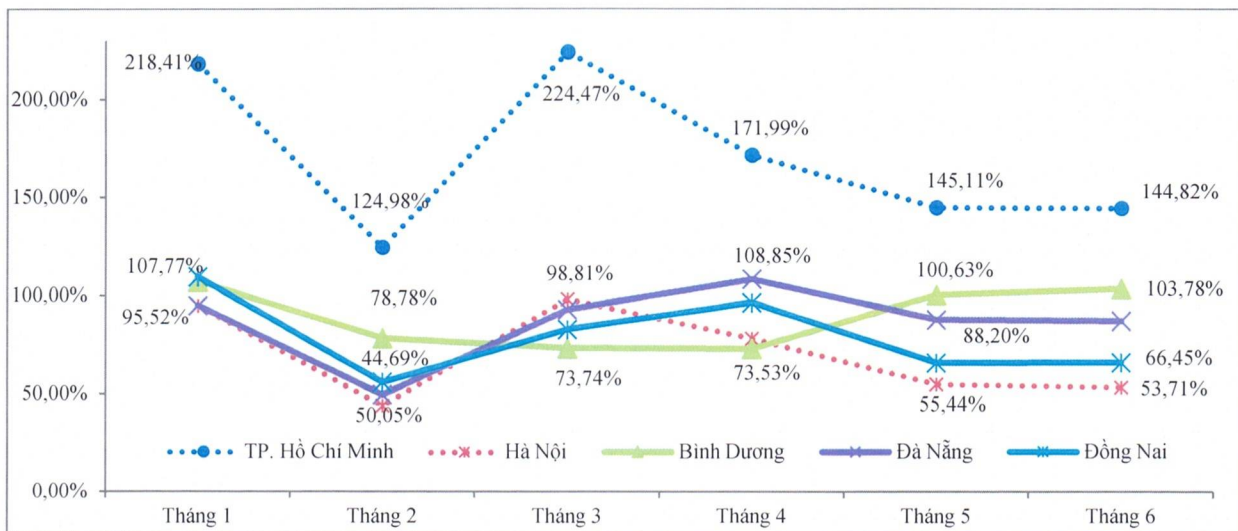
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền trong nửa đầu năm 2022 chủ yếu tập trung nhiều ở các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Khánh Hòa. So với cùng kỳ năm 2021, nguồn cung thứ cấp đất nền tại các địa phương có xu hướng giảm (tại Hà Nội giảm khoảng 26,1%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 5,6%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 11%, Bình Dương giảm khoảng 22,5%, tại Đồng Nai giảm khoảng 29,7%).

Tình hình giao dịch đất nền dự án trong 6 tháng đầu năm 2022 tại nhiều địa phương có xu hướng chững lại so với thời điểm cuối năm 2021. Trong đó, TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Khánh Hòa, Bà Rịa - Vũng Tàu là những địa phương có lượng giao dịch cao. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung đất nền trên thị trường thứ cấp tại nhiều địa phương cũng có xu hướng giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2021, cụ thể: tỷ lệ hấp thụ nguồn cung đất nền thứ cấp tại Hà Nội là 59,1% (giảm 10,7%), tại TP. Hồ Chí Minh là 56,7% (giảm 5,2%), tại Bình Dương là 66,3% (giảm 9,9%), tại Đồng Nai là 64,3% (giảm 7,4%).

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 8.



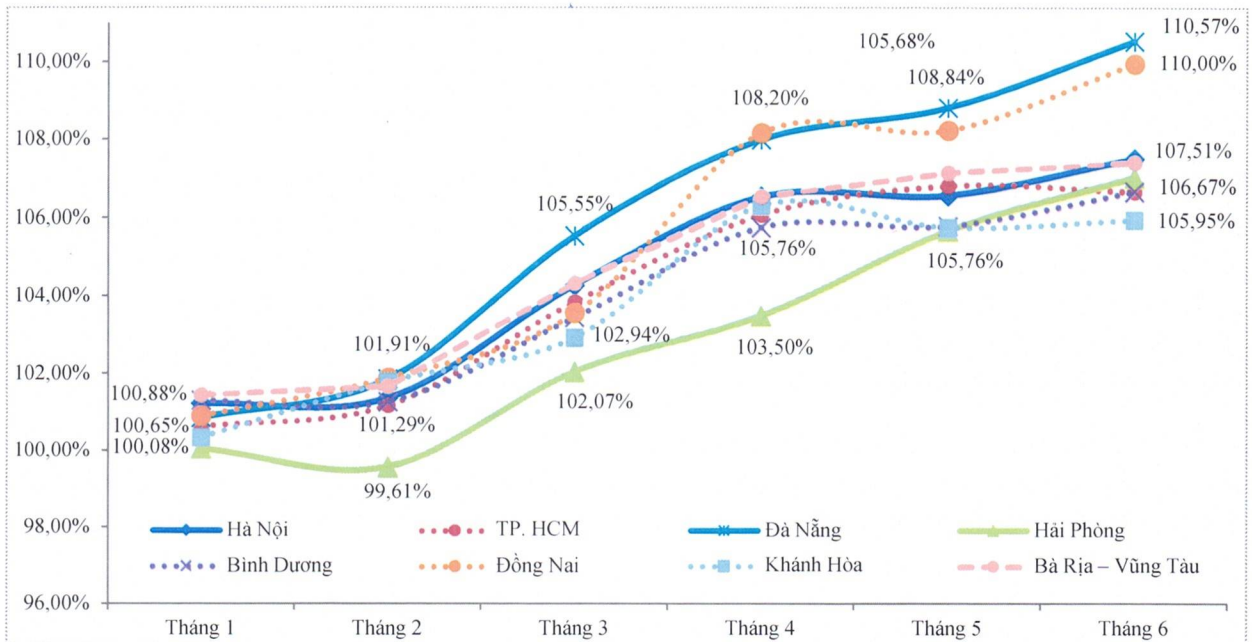
Hình 8. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Giá giao dịch đất nền cho xây dựng nhà ở tại các dự án trong nửa đầu năm 2022 nhìn chung tăng tương đối cao ở hầu hết các địa phương. Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Đà Nẵng là các địa phương có mức giá giao dịch bình quân tăng khá mạnh so với cả nước, trong đó cụ thể tại các khu vực: Phú Mỹ, Xuyên Mộc, Long Điền (Bà Rịa - Vũng Tàu); Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn (Đà Nẵng); TP. Biên Hòa, Long Thành, Vĩnh Cửu (Đồng Nai).

Thời điểm đầu quý I, ngày sau khi kỳ nghỉ Tết Nguyên đán kết thúc đã xuất hiện hiện tượng sốt đất cục bộ tại một số địa phương như Cam Lâm (Lâm Đồng), Thạch Hà, Cẩm Xuyên (Hà Tĩnh); Vĩnh Linh, Thiệu Phong (Quảng Trị); Bó Trạch, Lệ Thủy, Đồng Hới (Quảng Bình); Bình Sơn, Đức Phổ (Quảng Ngãi);...do các đối tượng môi giới lợi dụng thông tin tại địa phương có quy hoạch đầu tư các dự án lớn như sân bay, các dự án giao thông trọng điểm, khu đô thị mới, khu du lịch nghỉ dưỡng,... để thổi giá, tạo nên những cơn sốt đất ảo. Giá đất nền tại các khu vực này bị tăng nhanh trong thời gian ngắn tuy nhiên tính thanh khoản không cao. Trước tình trạng đó, chính quyền địa phương đã có những chính sách quản lý kịp thời như tăng cường quản lý về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dừng các giao dịch phân lô bán nền,...đã khiến cho các cơn sốt đất nhanh chóng hạ nhiệt. Tuy nhiên giá chào bán đất nền sau các đợt tăng nóng tuy có giảm nhưng vẫn giữ ở mức cao so với thời điểm trước đó.

Biến động giá giao dịch bình quân đất nền cho xây dựng nhà ở trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá giao dịch thứ cấp đất nền dự án xây dựng nhà ở tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

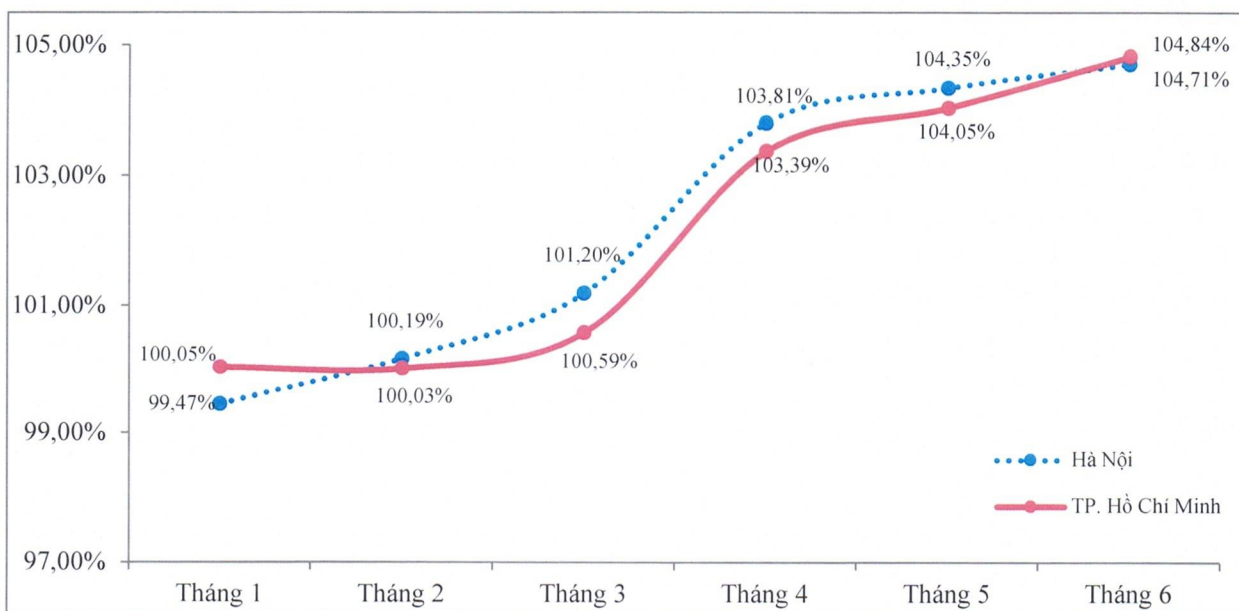
c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong 6 tháng đầu năm 2022, nguồn cung văn phòng cho thuê từ các dự án mới vẫn khan hiếm, chủ yếu vẫn đến từ phần diện tích cho thuê của các tòa nhà hỗn hợp. Trong quý nửa đầu năm 2022 có một số dự án tòa nhà văn phòng mới được khởi công xây dựng như dự án tòa nhà văn phòng hạng A The Sun Tower quy mô 87.000m², dự án OfficeHaus quy mô 23.000m² tại TP. Hồ Chí Minh, dự án tòa nhà văn phòng Fideco quy mô khoảng 6.400m² được tái khởi động sau thời gian phải tạm dừng để bố trí vốn.

Nhu cầu thuê văn phòng và công suất cho thuê văn phòng trong nửa đầu năm 2022 tăng so với cùng kỳ năm 2021 và đều tăng ở tất cả các phân khúc. Việc các doanh nghiệp đã dần quay trở lại hoạt động và sự phát triển của nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ với quy mô khoảng 40÷60 người đã làm tăng nhu cầu thuê phòng, đặc biệt là đối với loại văn phòng hạng B, C. Tỷ lệ lấp đầy các tòa nhà văn phòng trong 6 tháng đầu năm trên bình diện cả nước đều có xu hướng tăng, tại một số tòa nhà ở khu vực trung tâm Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, tỷ lệ lấp đầy còn đạt trên mức 95%, có nơi đạt 100% (như: Saigon Centre, Diamond Plaza, Bitexco tại TP. Hồ Chí Minh, Lancaster Luminaire, Discovery Central tại Hà Nội).

Nguồn cung mới hạn chế trong khi nhu cầu thuê ngày càng tăng cao đã khiến giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong nửa đầu năm 2022 có xu hướng tăng so với cuối năm 2021. Giá cho thuê văn phòng tại thời điểm cuối quý II/2022 tại TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 5% so với cuối năm 2021, trong đó giá cho thuê tăng cao tại một số khu vực như: quận 1, 4, TP. Thủ

Đức (tại TP. Hồ Chí Minh); quận Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Nam Từ Liêm (tại Hà Nội). Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong 6 tháng đầu năm 2022 thể hiện tại Hình 10.



Hình 10. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong 6 tháng đầu năm 2022 (Tháng 12/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

d) Đối với mặt bằng thương mại

Trong 6 tháng đầu năm 2022, số lượng dự án trung tâm thương mại và siêu thị mới được khai trương đi vào hoạt động không nhiều. Một số dự án trung tâm thương mại mới được khai trương như: Vincom Mega Mall Smart City (Hà Nội) quy mô 68.000 m², Vincom Plaza Mỹ Tho (Tiền Giang) 14.200 m², Vincom Plaza Trần Huỳnh (Bạc Liêu) 10.900 m², GO! Lào Cai (Lào Cai) khoảng 30.000m².

Nhu cầu thuê mặt bằng thương mại trong nửa đầu 2022 tăng so với kỳ trước khi những ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh không còn tác động mạnh tới tâm lý của người dân, nhu cầu mua sắm và trao đổi hàng hóa tăng, đặc biệt là vào các dịp lễ tết. Việc ngành du lịch đang hồi phục và phát triển tốt cũng là yếu tố tích cực tác động đến thị trường cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại và cả mặt bằng bán lẻ nhà phố khi nhu cầu tham quan mua sắm tăng cao. Bên cạnh đó, nhu cầu thuê mặt bằng cũng tăng lên khi nhiều nhà bán lẻ lớn trong và ngoài nước đang thực hiện kế hoạch mở rộng quy mô thị trường kinh doanh. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng so với nửa cuối năm 2021 và đạt mức trung bình khoảng 92÷95%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong 6 tháng đầu năm 2022 nhìn chung tăng khoảng 3÷5% so với cuối năm 2021.

d) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Trong 6 tháng đầu năm 2022, trên địa bàn cả nước ghi nhận nguồn cung mới từ một số khách sạn 4÷5 sao, khu nghỉ dưỡng được khai trương và đi vào hoạt động như: Radisson Hotel Danang 5 sao tại Đà Nẵng, Holiday Inn Resort Ho Tram Beach 5 sao tại Bà Rịa - Vũng Tàu, khu nghỉ dưỡng An Lâm Retreats Saigon River tại TP.Hồ Chí Minh. Một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng được mở bán mới trong nửa đầu năm và thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư như: Fusion Resort & Villas Đà Nẵng, The Filmore Da Nang, Aria Đà Nẵng Hotel and Resort (tại Đà Nẵng); Cam Ranh Bay Hotels & Resorts (tại Khánh Hòa); The Ocean Villas Quy Nhơn, Maia Resort Quy Nhơn (tại Bình Định),...

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong nửa đầu năm 2022 tăng mạnh so với nửa cuối năm 2021 khi nhu cầu tham quan nghỉ dưỡng tăng cao sau thời gian dài chịu ảnh hưởng của dịch bệnh. Bên cạnh đó, việc mở cửa du lịch quốc tế và sự kiện Việt Nam đăng cai tổ chức SEA Games 31 cũng đã khiến lượng khách quốc tế đến Việt Nam cũng tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước⁸ tạo điều kiện cho ngành du lịch phát triển, qua đó thúc đẩy sự hồi phục và phát triển của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

Giá thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng so với thời điểm cuối năm 2021 ở mức bình quân khoảng 20÷25%.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Ngành công nghiệp hiện vẫn là ngành có mức tăng trưởng tốt và thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư ở trong và ngoài nước. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong 6 tháng đầu năm trên địa bàn cả nước sẽ góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai như: khu công nghiệp Cây Trường quy mô 700ha, VSIP III quy mô 1.000ha tại Bình Dương; khu công nghiệp Nam Tân Tập quy mô 245ha và khu công nghiệp Tân Tập quy mô 654ha, dự án nhà xưởng và nhà kho quy mô 13,4ha tại khu công nghiệp Phú An Thạnh tại Long An; khu công nghiệp Quảng Trị quy mô khoảng 500ha tại Quảng Trị; dự án nhà xưởng và nhà kho khu công nghiệp Hồ Nai quy mô 16,3ha tại Đồng Nai;....

Tỷ lệ lấp đầy ở các khu công nghiệp của cả nước trong nửa đầu năm 2022 có xu hướng tăng và đạt ở mức cao, trong đó tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở phía Bắc trong nửa đầu năm 2022 đạt khoảng 80%, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp

⁸ Theo Tổng Cục thống kê, 6 tháng đầu năm 2022, khách quốc tế đến nước ta đạt 601.982 lượt người, gấp 6,8 lần so với cùng kỳ năm 2021

tại các tỉnh thành phía Nam là khoảng 85%. Tại một số địa phương, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp còn ở mức cao trên 95% như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh.

Giá thuê bất động sản công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2022 tiếp tục có xu hướng tăng đều theo quý và giá cho thuê bình quân tăng khoảng 10÷12% so với cùng kỳ năm 2021.

II. DỰ BÁO XU THẾ THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG CUỐI NĂM 2022

1. Cơ sở dự báo

- *Tình hình phát triển kinh tế 6 tháng cuối năm 2022*: Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới đang đối mặt với nhiều khó khăn, Việt Nam vẫn là quốc gia được đánh giá khả quan về mức tăng trưởng kinh tế⁹. Dự báo nửa cuối năm 2022 nền kinh tế Việt Nam vẫn sẽ giữ được đà tăng trưởng tốt và đạt được mục tiêu mức tăng GDP cho cả năm 2022 là khoảng 6÷6,5% (theo Nghị quyết về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022).

- *Các chính sách mới về quản lý và phát triển thị trường bất động sản*: Các chính sách mới đã được ban hành trong nửa đầu năm 2022 và một số chính sách mới được thông qua và dự định ban hành trong thời gian tới¹⁰ sẽ giúp thị trường hoàn thiện hành lang pháp lý, góp phần điều tiết, hỗ trợ và kiểm soát sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

- *Các chính sách về quản lý và huy động nguồn vốn của thị trường bất động sản*: Các chính sách về kiểm soát nguồn vốn vay đối với lĩnh vực bất động sản, tăng lãi suất cho vay từ các ngân hàng thương mại, siết chặt việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản có thể làm thị trường gặp khó trong việc huy động vốn. Theo FiinGroup, tổng giá trị các trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đáo hạn trong năm 2022 ước đạt khoảng 122 nghìn tỷ đồng trong bối cảnh thị trường bất động sản hiện vẫn còn gặp nhiều khó khăn sẽ tạo áp lực không nhỏ tới các doanh nghiệp bất động sản. Bên cạnh đó, việc thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn biến động mạnh theo tình hình chứng khoán thế giới và chưa thực sự ổn định và hồi phục cũng tác động không nhỏ tới thị trường bất động sản khi huy động nguồn vốn qua kênh đầu tư này.

⁹ Theo Ngân hàng Thế giới (WB), dự báo tăng trưởng GDP toàn cầu sẽ giảm xuống 2,9%, từ mức dự báo vào hồi đầu năm là 4,1%. Ở các nước khu vực Đông Nam Á và Thái Bình Dương, WB cũng dự báo tăng trưởng GDP giảm xuống 4,4%. Tuy nhiên, Việt Nam là nước duy nhất trên thế giới mà WB đã rà soát và dự báo điều chỉnh đã tăng trưởng GDP từ mức 5,5% vào đầu tháng 1/2022 lên 5,8% vào tháng 6/2022.

¹⁰ Bộ Kế hoạch & Đầu tư chuẩn bị trình Chính phủ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 114/2021 về quản lý và sử dụng nguồn vốn ODA và vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ nước ngoài;

- Ngân hàng Nhà nước vừa công bố Dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 39/2016/TT-NHNN quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Trong đó có quy định về việc không cho vay đối với mục đích đặt cọc bất động sản hình thành trong tương lai;

- Ngày 16/6/2022, Quốc hội thông qua Luật Kinh doanh bảo hiểm (sửa đổi) và có hiệu lực từ ngày 01/01/2023, trong đó có nội dung về việc không cho phép các doanh nghiệp bảo hiểm đầu tư kinh doanh bất động sản

- *Hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương:* Việc rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trình tự, thủ tục, điều kiện pháp lý đối với các dự án bất động sản tiếp tục được đẩy mạnh tại các địa phương. Thêm vào đó, cơ quan quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương luôn chủ động theo dõi, kiểm soát chặt chẽ các thông tin về tình hình giao dịch bất động sản trên địa bàn, các thông tin về quy hoạch, triển khai các dự án mới và có biện pháp xử lý kịp thời để điều tiết thị trường cũng là yếu tố tích cực giúp cho thị trường bất động sản phát triển ổn định.

- *Quá trình đô thị hóa:* Quá trình đô thị hóa tại Việt Nam vẫn đang diễn ra rất mạnh mẽ khi có khoảng 45% dân số sống ở khu vực đô thị. Chính phủ và các Bộ, Ngành, địa phương vẫn đang tích cực kiểm tra, rà soát, kiểm tra, đôn đốc quá trình triển khai dự án nhằm tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc và đẩy mạnh quá trình giải ngân vốn đầu tư công trong nửa cuối năm 2022¹¹. Các công tác quy hoạch, phát triển hạ tầng, khu đô thị, khu công nghiệp được đẩy mạnh triển khai tại các địa phương¹² và hoạt động đẩy mạnh quá trình thực hiện các dự án đầu tư công trong giai đoạn nửa cuối năm 2022¹³ sẽ tác động tích cực tới thị trường bất động sản khi nhu cầu đầu tư bất động sản, nguồn cung từ các dự án mới và kỳ vọng tăng giá các sản phẩm bất động sản tại các khu vực này tăng lên.

- *Tính chu kỳ theo năm của thị trường bất động sản:* Theo chu kỳ, giai đoạn nửa cuối quý III và quý IV thường là thời kỳ thị trường bất động sản phát triển sôi động hơn giai đoạn đầu năm khi nguồn cung, nhu cầu, lượng giao dịch hầu hết đều tăng ở các loại hình bất động sản trên thị trường.

- *Giá các yếu tố đầu vào:* Giá thành của các yếu tố đầu vào trong hoạt động xây dựng, đầu tư tạo lập bất động sản như giá vật liệu xây dựng, nhiên liệu vẫn tiếp tục có xu hướng tăng. Đặc biệt là giá xăng, dầu tại thời điểm cuối quý II/2022 đã có mức tăng mạnh khoảng 40% so với thời điểm đầu năm 2022, bình quân 6

¹¹ Tại văn bản số 3605/BC-BHKĐT ngày 2/6/2022, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã báo cáo kết quả của 6 Tổ công tác của Chính phủ kiểm tra, đôn đốc, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công năm 2022 tại các cơ quan trung ương và địa phương; trong đó đã chỉ ra các tồn tại, hạn chế, khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư công

¹² Bộ Giao thông vận tải đã xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển khoảng 400km cao tốc kết nối TP.Hồ Chí Minh với Cần Thơ, từ Cần Thơ kết nối mũi Cà Mau, Cao Lãnh – Rạch Giá... với tổng nguồn vốn dự kiến khoảng 86.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2021-2025;

- Ngày 19/6/2022, UBND tỉnh Quảng Nam thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) khu công nghiệp Tam Anh 2 thuộc khu công nghiệp Tam Anh, Khu kinh tế mở Chu Lai. Khu công nghiệp Tam Anh 2 có tính chất là khu công nghiệp sinh thái, với quy mô nghiên cứu lập quy hoạch là 435,8 ha thuộc xã Tam Anh Nam và xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành;

- Hội đồng thẩm định Nhà nước đã thông qua Đề án quy hoạch mạng cảng hàng không - sân bay cấp quốc gia, trong đó có định hướng vị trí sân bay thứ 2 của Hà Nội là tại huyện Thường Tín;

- Trong 6 tháng cuối năm, Bộ Giao thông vận tải gấp rút hoàn thành các thủ tục để khởi công 32 dự án và hoàn thành 24 dự án có kế hoạch phải hoàn thành;

¹³ Nửa cuối năm 2022, Bộ Giao thông vận tải sẽ giải ngân 33.128 tỷ đồng vốn đầu tư công tại nhiều dự án trọng điểm như: dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ, sân bay Nội Bài, Tân Sơn Nhất, các dự án đường sắt cấp bách, Tân Vạn - Nhơn Trạch, tuyến tránh Long Xuyên, dự án kết nối giao thông Tây Nguyên, kết nối giao thông các tỉnh miền núi phía Bắc, tuyến tránh Quốc lộ 1A qua Cà Mau, tuyến tránh phía Đông TP. Buôn Ma Thuột,...

tháng đầu năm 2022 giá xăng dầu trong nước tăng 51,83% so với cùng kỳ năm 2021 (theo Tổng cục Thống kê) có thể tác động làm tăng chi phí giá thành hàng hóa bất động sản và ảnh hưởng tới nguồn cung sản phẩm mới trong tương lai.

2. Dự báo xu thế thị trường bất động sản

a) Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung nhà ở mới trong nửa cuối năm 2022 dự báo tiếp tục hạn chế khi trình tự, thủ tục, điều kiện đối với các giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai vẫn đang được kiểm soát chặt chẽ. Lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại đang được điều chỉnh tăng trong bối cảnh các kênh huy động vốn từ trái phiếu, chứng khoán đang gặp khó khăn sẽ làm tăng gánh nặng về chi phí vốn cho các doanh nghiệp đầu tư bất động sản. Bên cạnh đó, việc giá các loại vật liệu đầu vào trong quá trình tạo lập các sản phẩm bất động sản tăng (như giá cát, xi măng, xăng dầu,...) có thể tác động làm tăng giá thành, giảm mức độ cạnh tranh về giá của sản phẩm sẽ khiến cho các nhà đầu tư tạo lập bất động sản phải cân nhắc trong việc triển khai dự án.

Phân khúc nhà ở và đất nền trong tương lai có tiềm năng phát triển tốt khi các dự án đầu tư hạ tầng và các dự án nhà ở, khu đô thị mới sẽ được phê duyệt và thực hiện triển khai. Bên cạnh đó, nhu cầu thực để mua nhà đối với loại hình bất động sản này vẫn ở mức cao.

Thị trường bất động sản trong nửa cuối năm 2022 có thể khó xảy ra các cơn sốt đất khi các cơ quan nhà nước đang kiểm soát tốt về minh bạch thông tin các dự án, bên cạnh đó việc nguồn vốn của thị trường đang bị thu hẹp cũng làm giảm tính thanh khoản của thị trường. Giá đất nền trong khu dân cư hiện hữu trong nửa cuối năm 2022 có thể giảm nhẹ nhưng vẫn tiếp tục giữ ở mức cao tại một số địa phương.

Lượng giao dịch căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề, đất nền dự báo sẽ tăng khoảng 10% trong nửa cuối năm 2022.

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở tại các dự án sẽ vẫn có xu hướng tăng dần theo quý. Đối với căn hộ chung cư, mặt bằng giá tại phân khúc trung và cao cấp tiếp tục bị đẩy cao, trong đó các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh do nguồn cung mới ngày càng khan hiếm có thể xuất hiện những dự án chung cư có mức giá bán sơ cấp rất cao so với bình quân khu vực. Ngược lại thị trường bất động sản tại các khu vực lân cận 2 địa phương này như Bình Dương, Long An, Đồng Nai, Hải Phòng lại có cơ hội phát triển sôi động hơn khi quỹ đất còn nhiều và có nhiều dự án mới được đầu tư xây dựng.

b) Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê hạng A, B sẽ được bổ sung từ một số dự án tòa nhà văn phòng sẽ hoàn thành và có kế hoạch ra mắt thị trường trong nửa cuối năm 2022. Bên cạnh đó, các dự án văn phòng hạng C và khối đế tòa nhà hỗn

hợp sẽ tiếp tục cung cấp thêm cho thị trường nhiều diện tích cho thuê với mức giá cạnh tranh hơn, đặc biệt là ở các khu vực ngoài trung tâm. Đối với mặt bằng thương mại, dự kiến trong nửa cuối năm 2022 thị trường sẽ được bổ sung nguồn cung từ một số dự án trung tâm thương mại và siêu thị lớn đã hoàn thành và có kế hoạch ra mắt để đón nhu cầu mua sắm tăng lên dịp cuối năm.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng cũng như mặt bằng cho thuê tại các trung tâm thương mại trong 6 tháng cuối năm so với 6 tháng đầu năm 2022 dự báo tiếp tục tăng nhẹ.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong 6 tháng cuối năm 2022 dự báo tăng khoảng 5÷10% so với cùng kỳ năm 2021.

c) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Thị trường khách sạn và bất động sản du lịch nghỉ dưỡng trong nửa cuối năm 2022 dự báo sẽ tiếp tục sôi động, đặc biệt trong giai đoạn quý III vẫn là thời gian cao điểm của du lịch nội địa, nhu cầu tham quan nghỉ mát sẽ tiếp tục tăng mạnh trong giai đoạn này. Nguồn cung khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng dự báo sẽ tăng so với nửa đầu năm khi nhiều dự án mới đã hoàn thành và có kế hoạch khai trương đón khách trong quý III, IV.

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường dự kiến sẽ tăng mạnh trong quý III và công suất thuê phòng bình quân trong nửa cuối năm 2022 dự kiến tăng khoảng 10% so với kỳ trước.

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng cuối năm dự báo tiếp tục tăng khoảng 15% so với kỳ trước.

d) Đối với bất động sản công nghiệp

Bất động sản công nghiệp trong nửa cuối năm 2022 dự báo sẽ vẫn là loại hình có tiềm năng phát triển tốt khi nhu cầu vẫn có xu hướng tăng và nguồn cung cho loại hình này vẫn còn dư địa phát triển tốt. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện sẽ bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp dự báo tiếp tục tăng so với cùng kỳ năm 2021 và giữ ở mức cao. Giá cho thuê bất động sản công nghiệp có thể tăng từ 5% so với cùng kỳ năm 2021.

III. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

Từ kết quả phân tích, đánh giá và dự báo diễn biến thị trường bất động sản cho thấy, để thị trường phát triển bền vững trong thời gian tới, việc quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản cần một số giải pháp sau:

- Tiếp tục nghiên cứu và đề xuất các giải pháp nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong các quy định liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, đặc biệt những khó khăn trong quá trình xin phê duyệt dự án cho các chủ đầu

tư trong và ngoài nước

- Tiếp tục nghiên cứu đề xuất các giải pháp khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp để đáp ứng nhu cầu của phần lớn người dân, đặc biệt là người thu nhập thấp khu vực đô thị;

- Tiếp tục theo dõi, kiểm tra tình hình biến động giá nguyên liệu, vật liệu xây dựng để có biện pháp xử lý kịp thời, hạn chế tình trạng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lợi dụng việc tăng giá của các yếu tố đầu vào để đẩy cao giá bán các sản phẩm bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở.

- Tiếp tục nghiên cứu và đưa ra giải pháp nhằm kiểm soát hoạt động công chứng các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản, tránh tình trạng kê khai “hai giá” trong chuyển nhượng bất động sản với mục đích trốn thuế, gây thất thu cho nguồn ngân sách nhà nước.

- Tiếp tục nghiên cứu và đưa ra chế tài cụ thể hơn đối với các hành vi “bỏ cọc” trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, tránh tình trạng đấu giá với mức giá quá cao sau đó bỏ cọc nhằm mục đích tạo các cơn sốt đất ảo để đẩy cao mặt bằng giá đất tại các địa phương.

- Các địa phương cần tiếp tục kiểm soát chặt chẽ hoạt động khai thác, sử dụng đất; cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, lộ trình triển khai các dự án; phát hiện và xử lý triệt để các đối tượng đưa tin sai sự thật, gây ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường.

Trên đây là Báo cáo diễn biến thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2022 và dự báo diễn biến trong thời gian tới của Viện Kinh tế xây dựng.

Viện Kinh tế xây dựng kính báo cáo Bộ trưởng./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c và xin ý kiến chỉ đạo);
- Cục QLN và TT BĐS;
- VP BCĐ TW về CS NO&TT BĐS;
- Cục KTXD; Vụ KH-TC;
- Lưu VKT, BĐS, Hi.15.



Lê Văn Cư

