

Tổng quan thị trường bất động sản năm 2019

VIỆN KINH TẾ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

ẢNH HƯỞNG CỦA MỘT SỐ YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2019

Tình hình kinh tế vĩ mô

Trong năm 2019, tình hình kinh tế vĩ mô vẫn ổn định, tạo môi trường thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển. Hoạt động kinh doanh bất động sản tăng trưởng 4,61%. Dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản đạt gần 1,5 triệu tỷ đồng (tại thời điểm cuối quý III/2019), chiếm 19,14% dư nợ toàn nền kinh tế; theo đánh giá chỉ tiêu này của năm 2019 sẽ ổn định so với năm 2018. Tổng vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài vào hoạt động kinh doanh bất động sản đạt hơn 3,3 tỷ USD (tính đến hết tháng 11 năm 2019) và đứng thứ 2 theo ngành kinh tế, (trong đó vốn đăng ký cấp mới đạt gần 1,82 triệu USD, chiếm 10,8%).

Chính sách và hoạt động chỉ đạo điều hành có liên quan

Thị trường bất động sản trong năm 2019 tuy vẫn tăng trưởng nhưng nói chung có xu hướng chững lại do chủ trương thắt chặt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các dự án đầu tư bất động sản và chịu sự kiểm soát chặt chẽ hơn về nguồn vốn (tốc độ tăng trưởng tín dụng năm 2019 đã giảm so với năm 2018).

Việc siết chặt tín dụng cho vay bất động sản một mặt giúp kiểm soát thị trường, ngăn chặn đầu cơ nhưng mặt khác lại khiến nguồn cung bị hạn chế do khó huy động vốn để triển khai đầu tư các dự án bất động sản mới. Ngoài ra đối với các dự án đang thực hiện, việc khó tiếp cận nguồn vốn cũng làm cho thời gian hoàn thành kéo dài. Nguồn cung mới trong năm 2019 có dấu hiệu sụt giảm một phần còn được đánh giá là do trình tự thủ tục đầu tư quy định tại các văn bản pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng còn chồng chéo, chưa thống nhất dẫn đến chậm trễ trong việc thẩm định cấp phép phát triển dự án.

Việc gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn còn ảnh hưởng rất nhiều đến doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trong năm 2019, số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tạm ngừng hoạt động và giải thể đều tăng mạnh so với năm trước (36,8% và 39,4%).

Tuy nhiên, Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU (EVFTA) được ký kết vào giữa năm cùng với bối cảnh Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung vẫn

căng thẳng lại có tác động tích cực đến thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc bất động sản công nghiệp.

Quy hoạch và đầu tư hạ tầng đô thị

Các chính sách về quy hoạch và việc triển khai các dự án đầu tư hạ tầng đô thị đã tác động trực tiếp đến việc phát triển các dự án bất động sản cũng như tạo nên những thay đổi về nhu cầu và giá giao dịch đối với các địa phương và khu vực trong năm 2019. Tại các khu vực này, mức độ tăng về số lượng các dự án bất động sản được triển khai và mặt bằng giá có sự khác biệt lớn so với bình quân chung toàn thị trường.

ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2019

Sau quãng thời gian 2 năm 2017-2018, thị trường bất động sản phát triển khá ổn định, sang năm 2019 thị trường đã có những diễn biến phức tạp hơn. Trái với những dự báo được đưa ra tại thời điểm cuối năm 2018 là thị trường sẽ phát triển nóng, cũng như diễn biến thực tế những tháng đầu năm 2019, từ quý II/2019, thị trường đã có dấu hiệu chững lại.

Tổng cung bất động sản toàn thị trường giảm so với năm 2018 ở hầu hết các phân khúc. Đối với phân khúc nhà ở, tuy nguồn cung chưa có sự sụt giảm rõ rệt nhưng đang có xu hướng thiếu hụt dần. Mặc dù nguồn cung giảm trong khi nhu cầu mua nhà ổn định nhưng lượng giao dịch thành công trong năm 2019 giảm mạnh so với năm trước.

Giá giao dịch toàn thị trường cơ bản tăng nhẹ so với năm trước. Cục bộ tại một số địa phương, khu vực có mức biến động giá khá lớn (chủ yếu ở phân khúc nhà ở, đất ở) tại thời điểm đầu năm.

Bối cảnh chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đã tạo cơ hội hơn cho phân khúc bất động sản công nghiệp và mặt bằng bán lẻ. Ngoài ra, tiềm năng của ngành du lịch cũng là điều kiện cho phân khúc khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng phát triển mặc dù hiện tại vẫn còn những vướng mắc đối với một số loại hình (như condotel).

Trong năm 2019, nhà ở vẫn là phân khúc dẫn dắt thị trường với nguồn cung và lượng giao dịch chiếm tỷ trọng lớn. Bên cạnh đó còn có sự xuất hiện, có xu hướng phát triển nhanh của một số phân khúc, loại hình bất động sản mới như: bất động sản hạng sang, bất động sản nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe, officetel,...

Ngoài ra, hiện nay thị trường bất động sản tại một số địa phương cũng có xu hướng phát triển nhanh với nhiều dự án ở nhiều phân khúc được triển khai như: Thái Nguyên, Quảng Ninh, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An,...

Trong năm 2019, những bất ổn tuy chỉ xảy ra cục bộ ở một số địa phương, khu vực, tại một số thời điểm nhất định nhưng cũng tạo ra sự bất ổn chung của thị trường bất động sản, tác động tới tâm lý của nhà đầu tư (như tình trạng sốt đất hay việc không đảm bảo cam kết về lợi nhuận đối với loại hình condotel tại Đà Nẵng; những vướng mắc về pháp lý trong việc triển khai các dự án ở tỉnh Bình Phước; các vụ lừa đảo bán tại các dự án bất động sản ảo tại Đồng Nai, Bình Thuận, TP. Hồ Chí Minh của một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh địa ốc như Công ty Alibaba, Angel Lina, Hoàng Kim Land, Hưng Thịnh Phát,...).

Những vấn đề trên đã tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản cũng như các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong năm 2019, các đơn vị môi giới bất động sản hầu hết đều cắt giảm nhân sự và doanh thu sụt giảm.

TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN CỦA CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN

Phân khúc nhà ở và đất nền

Nguồn cung đất nền trong năm 2019 vẫn tiếp tục hạn chế, đặc biệt là ở khu vực trung tâm. Nguồn cung trong năm chủ yếu đến từ các khu dân cư hiện hữu, vùng ven và các tỉnh giáp ranh các thành phố lớn.

Đối với phân khúc nhà ở, nguồn cung được cải thiện vào cuối năm nhưng tổng nguồn cung vẫn giảm khoảng 10% so với năm 2018 (56.226 căn/62.514 căn). Trong năm 2019, số lượng dự án được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh chỉ khoảng gần 75% so với năm trước (107/148 dự án). Tại Đà Nẵng, chỉ có 1 dự án được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong năm 2019 (từ năm 2015 đến nay chỉ có 8 dự án). Trong đó số lượng dự án biệt thự, nhà liền kề rất hạn chế.

Diễn biến số lượng nhà ở được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2019 thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Số lượng nhà ở được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2019

Đơn vị tính: căn hộ/căn nhà

Stt	Loại dự án	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
I	Căn hộ chung cư				
1	- Hà Nội	5.145	11.941	7.930	4.506
2	- TP. Hồ Chí Minh	3.367	3.597	11.797	4.724
II	Biệt thự, nhà liền kề				
1	- Hà Nội	550	234	670	446
2	- TP. Hồ Chí Minh	243	321	337	418
	Tổng cộng	9.305	16.093	20.734	10.094

* Nguồn: Sở Xây dựng Hà Nội và Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh

Nguồn cung căn hộ chung cư tại Hà Nội ít biến động hơn so với tại TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên cả hai thị trường này đều thiếu hụt nguồn cung phân khúc bình dân. Bên cạnh đó có sự phát triển của các dự án căn hộ hạng sang.

Một số địa phương có sự phát triển mạnh về phân khúc nhà ở trong năm 2019 như Quảng Ninh (với 85 dự án hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở đang triển khai), Bình Dương (với 32 dự án nhà ở được triển khai) hay tại Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tính đến thời điểm cuối năm 2019, tại Hà Nội hiện có hơn 400 dự án căn hộ chung cư, gần 170 dự án nhà ở thấp tầng đang triển khai và giao dịch. Số lượng dự án này tại TP. Hồ Chí Minh là hơn 600 và 140 dự án; tại Đà Nẵng là hơn 20 dự án nhà ở (cả căn hộ chung cư và nhà ở thấp tầng). Cơ cấu các dự án này theo khu vực quận/huyện tại 3 thành phố cụ thể tại Bảng 2, 3.

Diễn biến nguồn cung thứ cấp phân khúc nhà ở, đất nền tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng thể hiện tại Hình 1, 2, 3.

Bảng 2. Cơ cấu dự án căn hộ chung cư đang triển khai và giao dịch theo khu vực tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng
(Tại thời điểm cuối năm 2019)

Stt	Quận/huyện	Tỷ lệ
	Hà Nội	
1	Cầu Giấy	12.19%
2	Thanh Xuân	11.69%

3	Từ Liêm	21.39%
4	Hà Đông	14.93%
5	Hoàng Mai	11.94%
6	Các quận/huyện khác	27.86%
	<u>TP. Hồ Chí Minh</u>	
1	Quận 2	13.75%
2	Quận 7	18.49%
3	Quận 8	6.06%
4	Quận 9	5.56%
5	Quận 12	4.58%
6	Bình Tân	5.56%
7	Bình Thạnh	5.89%
8	Tân Phú	5.07%
9	Thủ Đức	4.75%
10	Các quận/huyện khác	30.28%
	<u>Đà Nẵng</u>	
1	Hải Châu	18.18%
2	Ngũ Hành Sơn	9.09%
3	Sơn Trà	54.55%
4	Thanh Khê	9.09%
5	Các quận/huyện khác	9.09%

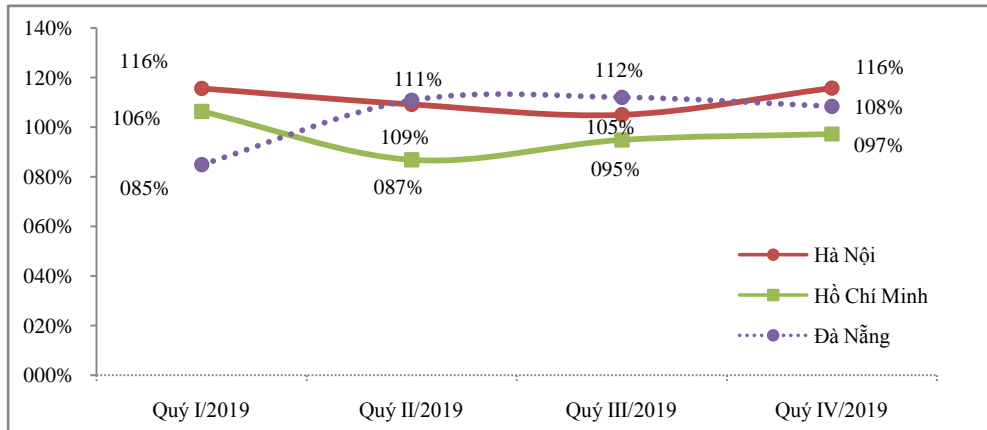
* Nguồn: Số liệu theo dõi thông tin dự án và thống kê website

Bảng 3. Cơ cấu dự án nhà ở thấp tầng đang triển khai và giao dịch theo khu vực tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng (Tại thời điểm cuối năm 2019)

Stt	Quận/huyện	Tỷ lệ
	<u>Hà Nội</u>	
1	Cầu giấy	6.63%

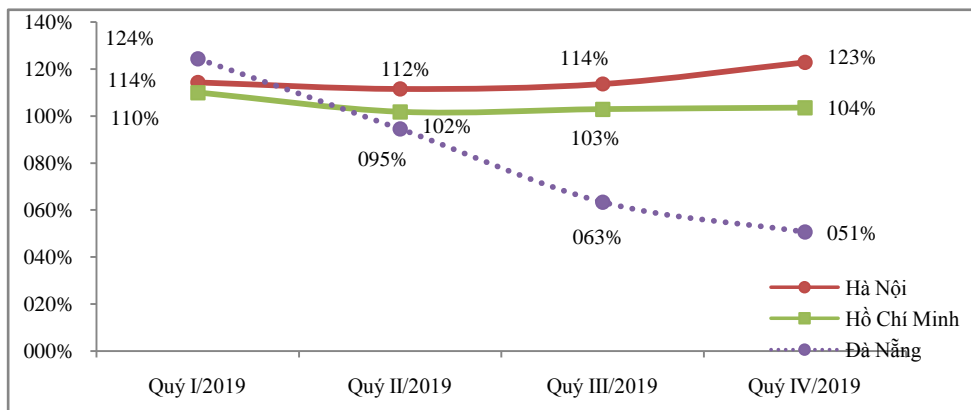
2	Hà Đông	17.47%
3	Hoài Đức	6.63%
4	Hoàng Mai	13.86%
5	Long Biên	5.42%
6	Nam Từ Liêm	17.47%
7	Thanh Xuân	5.42%
8	Các quận/huyện khác	27.11%
	<u>TP. Hồ Chí Minh</u>	
1	Bình Chánh	9.86%
2	Nhà Bè	7.75%
3	Quận 2	15.49%
4	Quận 7	26.76%
5	Quận 9	20.42%
6	Thủ Đức	4.93%
7	Các quận/huyện khác	14.79%
	<u>Đà Nẵng</u>	
1	Sơn Trà	16.67%
2	Ngũ Hành Sơn	16.67%
3	Thanh Khê	8.33%
4	Liên Chiểu	41.67%
5	Cẩm Lệ	8.33%
6	Các quận/huyện khác	8.33%

* Nguồn: Số liệu theo dõi thông tin dự án và thống kê website



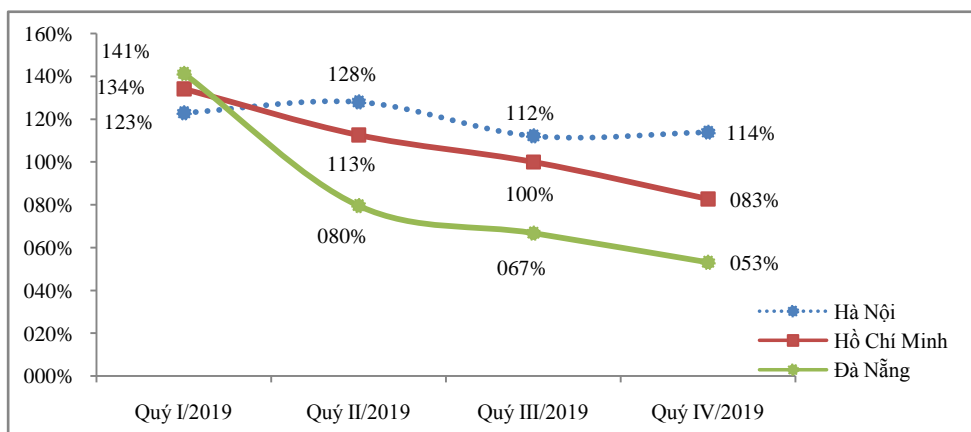
Hình 1. Biến động nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng trong năm 2019 (quý IV/2018=100%)

* Nguồn: Số liệu theo dõi thông tin dự án và thống kê website



Hình 2. Biến động nguồn cung thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng trong năm 2019 (quý IV/2018=100%)

* Nguồn: Số liệu theo dõi thông tin dự án và thống kê website



Hình 3. Biến động nguồn cung thứ cấp đất nền tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng trong năm 2019 (quý IV/2018=100%)

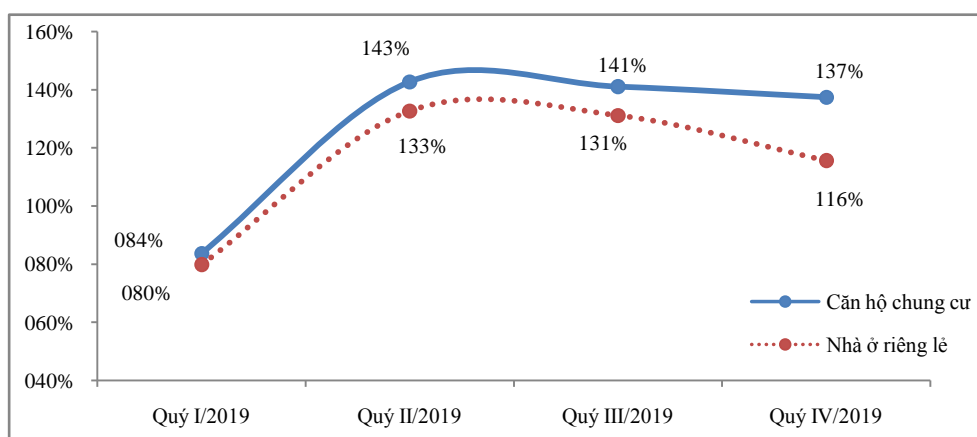
* Nguồn: Số liệu theo dõi thông tin dự án và thống kê website

Lượng giao dịch phân khúc nhà ở, đất nền trong năm 2019 giảm mạnh so với năm 2018 cả ở thị trường sơ cấp, thứ cấp (khoảng 25%) và tập trung chủ yếu ở phân khúc căn hộ chung cư trung cấp, đất và nhà ở tại khu dân cư hiện hữu. Lượng giao dịch nhà ở có sự cải thiện về cuối năm tuy nhiên không có sự biến động lớn.

Do nguồn cung nhà ở theo dự án hạn chế nên xuất hiện xu hướng tìm kiếm nhà ở riêng lẻ. Cùng với đó là nhu cầu mua đất tại vùng ven và các tỉnh lân cận Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cũng tăng cao. Bên cạnh đó, từ đầu năm 2019 đã bắt đầu xuất hiện xu hướng nhu cầu về những căn hộ có diện tích nhỏ (tại Hà Nội) hay căn hộ kèm sân vườn (tại TP. Hồ Chí Minh). Tại Hà Nội, thông tin 4 huyện Đông Anh, Thanh Trì, Hoài Đức, Gia Lâm sẽ lên quận vào năm 2020 đẩy nhu cầu tìm kiếm đất nền tại các khu vực này tăng cao.

Nhu cầu mua căn hộ chung cư để đầu tư, cho thuê lại giảm do lợi nhuận không còn duy trì được như những năm trước trong khi chi phí lãi vay cao. Người mua chủ yếu xuất phát từ nhu cầu thực và quan tâm hơn đến tính pháp lý, vị trí dự án và sự uy tín của chủ đầu tư.

Diễn biến lượng giao dịch thứ cấp về nhà ở tại Hà Nội thể hiện ở Hình 4; tỷ lệ lượng giao dịch giữa các quận tại Hà Nội trong năm 2019 thể hiện ở Bảng 4.



Hình 4. Biến động lượng giao dịch thứ cấp phân khúc nhà ở tại Hà Nội năm 2019 (quý IV/2018=100%)

* Nguồn: Số liệu công chứng về giao dịch bất động sản

Bảng 4. Tỷ lệ lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư để bán theo quận, huyện tại Hà Nội trong quý năm 2019

Stt	Quận/huyện	Tỷ lệ giao dịch	
		2018	2019
1	Ba Đình	2.12%	2.02%
2	Đống Đa	6.49%	4.48%
3	Hai Bà Trưng	7.22%	5.62%
4	Cầu Giấy	13.78%	10.77%
5	Thanh Xuân	9.34%	9.68%
6	Tây Hồ	2.31%	2.77%
7	Từ Liêm	16.39%	19.02%
8	Hà Đông	12.05%	12.10%
9	Hoàng Mai	16.52%	16.38%
10	Thanh Trì	3.07%	3.34%
11	Long Biên	4.72%	6.34%
12	Các quận/huyện khác	5.99%	7.48%
	Cộng	100%	100%

** Nguồn: Số liệu công chứng về giao dịch bất động sản*

Giá giao dịch đất nền và giá giao dịch phân khúc nhà ở bình quân toàn thị trường ở cả hai thị trường sơ cấp và thứ cấp năm 2019 tăng so với năm 2018. Trong đó, phân khúc nhà riêng lẻ và đất nền giá tăng mạnh hơn phân khúc căn hộ chung cư với mức tăng giá khoảng 5%, cá biệt tăng trên 10% ở một số dự án.

Giá giao dịch bình quân căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh tăng cao hơn tại khu vực Hà Nội. Tại cả hai thị trường này, phân khúc căn hộ bình dân và trung cấp có mức tăng giá cao hơn so với phân khúc căn hộ cao cấp.

Giá giao dịch một số dự án nhà ở mới mở bán trong năm 2019 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được trình bày tại Bảng 5; giá giao dịch một số dự án nhà ở hiện hữu tại Đà Nẵng thể hiện tại Bảng 6.

Biến động giá giao dịch thứ cấp phân khúc nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2019 được biểu thị tại Hình 5.

Bảng 5. Giá giao dịch tại một số dự án nhà ở mới mở bán trong năm 2019 tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh

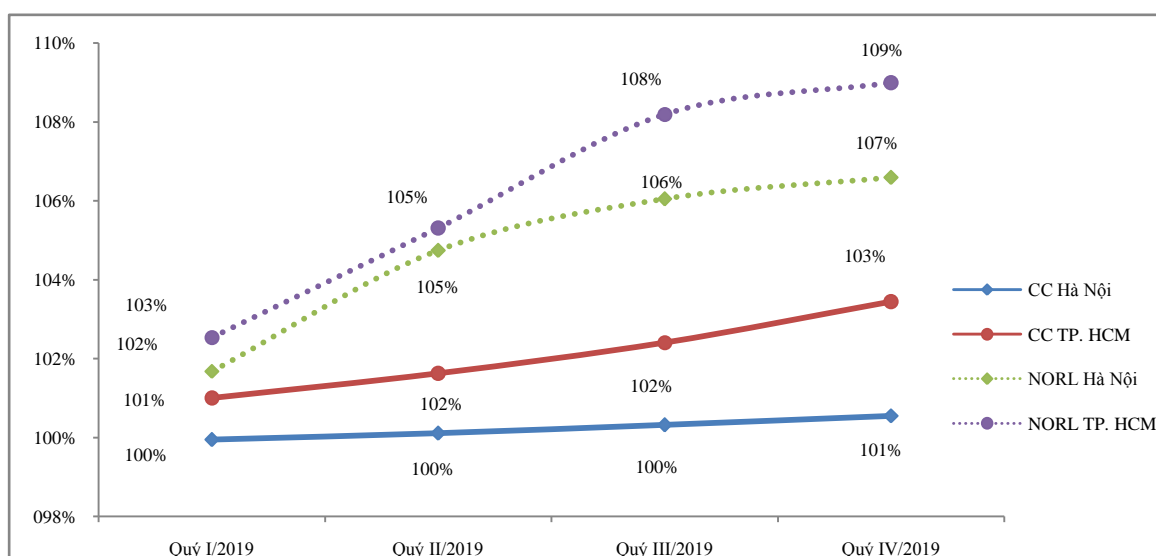
Stt	Tên dự án	Quận/huyện	Giá bán (triệu đồng/m ²)
	<u>Khu vực Hà Nội</u>		
1	Sky View Plaza	Thanh Xuân	29,00
2	The Legacy		36,00
3	The Zei Mỹ Đình	Nam Từ Liêm	39,00
4	Bea Sky	Hoàng Mai	28,375
5	PHC Complex	Long Biên	31,00
6	BID Residence	Hà Đông	23,50
	<u>Khu vực TP. Hồ Chí Minh</u>		
1	The Marq	Quận 1	150,45
2	Masteri Parkland	Quận 2	55,00
3	D-Homme	Quận 6	59,00
4	The Ascentia Phú Mỹ Hưng	Quận 7	57,00
5	Vinhomes Grand Park	Quận 9	32,00
6	Raemian Đông Thuận	Quận 12	21,00
7	Saigon Intela	Bình Chánh	27,37

* Nguồn: Theo dõi, thống kê giá giao dịch tại các dự án nhà ở

Bảng 6. Giá giao dịch tại một số dự án nhà ở hiện hữu tại Đà Nẵng (Thời điểm cuối năm 2019)

Stt	Tên dự án	Quận/huyện	Giá bán (triệu đồng/m ²)
1	Risemount Apartment	Hải Châu	61,07
2	Monarchy	Sơn Trà	37,04
3	The Summit	Sơn Trà	33,82
4	Azura	Sơn Trà	55,56
5	Hiyori Garden Tower	Sơn Trà	57,99
6	Mường Thanh Sơn Trà	Sơn Trà	37,07
7	Căn hộ Hoàng Anh	Thanh Khê	25,14

* Nguồn: Theo dõi, thống kê giá giao dịch tại các dự án nhà ở



Hình 5. Biến động giá giao dịch thứ cấp phân khúc nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2019 (quý IV/2018=100%)

* Nguồn: Theo dõi, thống kê giá giao dịch tại các dự án nhà ở

Trong những tháng cuối năm, thị trường bất động sản tại các tỉnh như Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh Hoá tiếp tục phát triển do nhu cầu tăng cao. Ở một số thị trường vùng ven TP. Hồ Chí Minh như Đồng Nai, Long An, Vũng Tàu... việc phát triển các dự án cũng diễn ra mạnh nên cũng đang là những thị trường thu hút đầu tư. Đặc biệt như giá tăng mạnh tại một số khu vực, địa phương như: nhà liền thổ hiện hữu trong khu dân cư tại Dĩ An; đất tại huyện Củ Chi, Nhơn Trạch (Đồng Nai); đất tại các quận trung tâm thành phố Cần Thơ cũng tăng mạnh trong 2 năm gần đây và đang sôi động hơn với nhiều dự án lớn triển khai trong năm 2019.

Bên cạnh việc giá đất nền tại các tỉnh ven biển phía Nam như Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết, Phú Quốc vẫn có xu hướng tăng thì tình hình giao dịch và giá giao dịch lại hạ nhiệt và trầm lắng tại một số địa phương xảy ra hiện tượng sốt đất nền tài thời điểm cuối năm 2018 đầu năm 2019 như: Đà Nẵng, Nha Trang, Quảng Nam và Quảng Ngãi và các tỉnh Miền Đông Nam Bộ. Tuy nhiên, tại các địa phương này, những dự án ở vị trí thuận lợi, do các chủ đầu tư uy tín thực hiện vẫn giữ được sự ổn định về lượng giao dịch và giá giao dịch.

Phân khúc văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Trong năm 2019, nguồn cung văn phòng cho thuê hạng A, B và mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại mới tiếp tục hạn chế. Nguồn cung mới

chủ yếu được bổ sung từ khối để tại các tòa nhà hỗn hợp, các tòa nhà văn phòng hạng C và diện tích cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố.

Tính đến thời điểm cuối năm 2019, tại TP. Hồ Chí Minh hiện đang có khoảng 200 tòa nhà văn phòng hạng A, B và khoảng 60 tòa nhà trung tâm thương mại (tổng quy mô khoảng 1,1 triệu m²). Tại Hà Nội có khoảng 180 tòa nhà văn phòng cho thuê hạng A, B.

Một số dự án trung tâm thương mại, siêu thị quy mô lớn gia nhập thị trường trong năm 2019 thể hiện tại Bảng 7.

Bảng 7. Một số dự án trung tâm thương mại, siêu thị khai trương và đi vào hoạt động trong năm 2019

Stt	Tên dự án	Quy mô	Địa điểm
1	Aeon Mall Hà Đông	74.000 m ²	Hà Nội
2	Vincom Plaza Cẩm Phả	46.000 m ²	Quảng Ninh
3	Viva Square	21.000 m ²	Đồng Nai
4	Vincom Center Trần Duy Hưng	45.000m ²	Hà Nội
5	Vincom Plaza Skylake	13.000 m ²	
6	Vinmart tại Gamuda Gardens	3.000m ²	
7	Sunshine Mart Tây Hồ Tây	1.000m ²	
8	Gigamall	110.000m ²	TP. Hồ Chí Minh
9	Central Market	7.000.m ²	
10	Vincom Plaza Hòa Bình	11.000m ²	Hòa Bình

** Nguồn: Số liệu theo dõi thông tin dự án và thống kê website*

Trong khi các dự án tòa nhà văn phòng cho thuê có xu hướng dịch chuyển ra khu vực vùng ven thì tại khu vực trung tâm các thành phố lớn, hiện nay loại hình văn phòng chia sẻ (như coworking, office share) hay officetel lại đang phát triển khá mạnh mẽ, phù hợp với đối tượng khách hàng là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các chuyên gia nước ngoài, văn phòng đại lý,...

Công suất thuê văn phòng và mặt bằng thương mại tại khu vực trung tâm các thành phố lớn năm 2019 tiếp tục ở mức cao. Ở khu vực ngoài trung tâm, tỷ

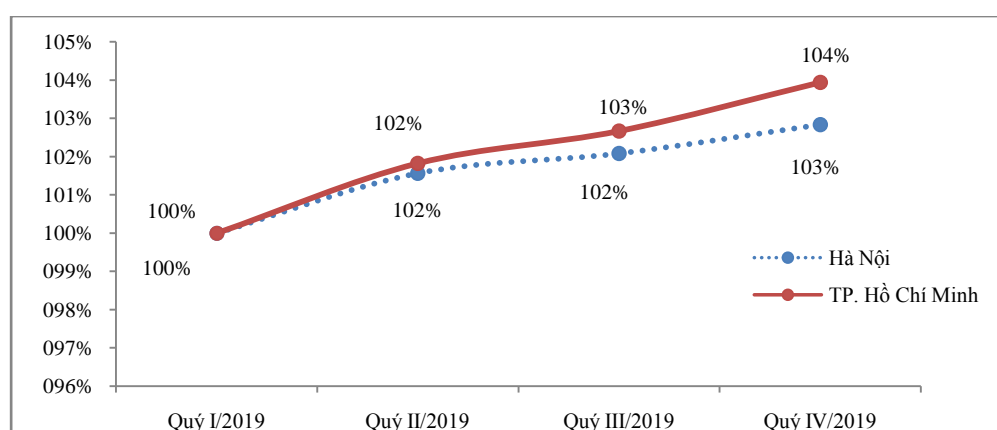
lệ lấp đầy thấp hơn do mức độ cạnh tranh cao hơn. Tỷ lệ lấp đầy tại các văn phòng cho thuê hạng A vẫn cao hơn văn phòng hạng B. Ngoài ra, nhu cầu thuê văn phòng hạng B gần trung tâm khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cũng có xu hướng tăng so với năm 2018.

Xu hướng phát triển mạnh của hình thức mua sắm trực tuyến trong năm 2019 là lý do khiến các trung tâm thương mại phải hướng đến những đối tượng khách hàng mới (như để mở các trung tâm giáo dục, thể thao, văn phòng,...). Bên cạnh đó, sự phát triển của mặt bằng bán lẻ nhà phố và loại hình kinh doanh trực tuyến vẫn tiếp tục tạo áp lực lớn đối với phân khúc mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại, siêu thị do không yêu cầu cao về vị trí, diện tích và mặt bằng kinh doanh.

Các tỉnh như Quảng Ninh, Đà Nẵng, Quảng Bình, Quảng Ngãi, Phú Yên,... hiện vẫn là các địa phương có tiềm năng để phát triển phân khúc nhà phố thương mại (shophouse) nhờ lợi thế phát triển du lịch.

Do nguồn cung hạn chế, giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường năm 2019 tăng cao so với năm 2018. Giá cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm và mặt bằng bán lẻ nhà phố tăng trong khi giá thuê tại khu vực ngoài trung tâm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh ổn định so với năm trước do đáp ứng tốt nhu cầu.

Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2019 được biểu thị tại Hình 6.



Hình 6. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2019 (quý IV/2018=100%)

* Nguồn: Theo dõi, thống kê giá cho thuê văn phòng

Phân khúc khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Thị trường khách sạn cả nước tiếp tục được bổ sung nguồn cung từ các khách sạn 4 đến 5 sao tuy nhiên số lượng rất hạn chế trong khi số lượng khách sạn từ 1 đến 3 sao khá nhiều, đáp ứng đủ nhu cầu thuê phòng. Đặc biệt, tại Đà Nẵng, phân khúc khách sạn 1 đến 3 sao đang được đánh giá là thừa nhiều so với nhu cầu.

Số lượng các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng mới gia nhập thị trường cũng như triển khai khởi công, xây dựng mới trong năm 2019 có xu hướng tăng trưởng chậm lại so với năm 2018. Tình hình đầu tư và triển khai các dự án condotel vẫn tiếp tục chững lại do chưa giải quyết được các vướng mắc về vấn đề pháp lý đối với loại hình căn hộ này và ảnh hưởng của việc tạm thời chưa thông qua Luật Đơn vị hành chính kinh tế đặc biệt. Tuy nhiên, tại một số địa phương phát triển ổn định về du lịch, số lượng dự án bất động sản nghỉ dưỡng vẫn có sự tăng trưởng tốt (như tỉnh Bình Thuận hiện tại đã có 384 dự án được chấp thuận đầu tư, gần 200 dự án đang hoạt động).

Số lượng khách sạn 4 và 5 sao tại một số địa phương trong phạm vi cả nước tính đến thời điểm cuối năm 2019 thể hiện tại Bảng 8.

Bảng 8. Số lượng khách sạn 4 và 5 sao tại một số địa phương
(Tại thời điểm cuối năm 2019)

Stt	Địa phương	Số lượng khách sạn	
		4 sao	5 sao
1	Hà Nội	13	16
2	TP. Hồ Chí Minh	26	20
3	Đà Nẵng	45	22
4	Quảng Ninh	20	6
5	Khánh Hòa	21	22
6	Kiên Giang	8	10

* Nguồn: Theo công bố của Tổng Cục du lịch Việt Nam

Trong năm 2019, khi các dự án condotel đang gặp khó khăn thì thị trường bất động sản nghỉ dưỡng vẫn thu hút nhà đầu tư bởi một số dự án mới như các dự án bất động sản nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe hay mô hình second home biển. Hiện nay, xu hướng “hotellifestyle”, mô hình dịch vụ lưu trú với nhiều không gian

gắn với thiên nhiên cũng đang phát triển, hướng đến đối tượng khách hàng là giới trẻ ưa thích trải nghiệm.

Lượng giao dịch condotel năm 2019 tiếp tục sụt giảm so với năm 2018. Tuy nhiên các loại hình bất động nghỉ dưỡng khác như villa, biệt thự nghỉ dưỡng ven biển tại một số tỉnh như: Bình Thuận, Ninh Thuận, Phú Yên, Quảng Nam tình hình giao dịch vẫn ổn định, và có xu hướng sôi động hơn vào thời điểm cuối năm.

Công suất thuê phòng khách sạn năm 2019 ổn định so với năm trước và vẫn diễn biến mang tính chu kỳ trong năm. Tuy nhiên, sự phát triển của một số loại hình mới như homestay tại TP. Hồ Chí Minh hay mini hotel, boutique hotel từ shophouse, shopvilla tại các thành phố phát triển du lịch sẽ tạo ra sự cạnh tranh lớn chủ yếu với phân khúc khách sạn 3 sao.

Giá cho thuê phòng khách sạn năm 2019 cơ bản ổn định so với năm 2018. Tuy nhiên tính theo diễn biến chu kỳ trong năm, giá thuê phòng tăng trong quý I, IV đối với Hà Nội TP. Hồ Chí Minh và quý II, III đối với các tỉnh du lịch biển do nhu cầu đi lại, nghỉ dưỡng tăng cao.

Giá giao dịch loại hình condotel giảm so với năm trước, đặc biệt là khoảng thời gian 2 tháng cuối năm do ảnh hưởng của việc không đảm bảo cam kết về lợi nhuận đối với dự án thuộc loại hình này tại Đà Nẵng.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020

Thị trường bất động sản trong năm 2020 dự báo sẽ gặp khó khăn hơn nhiều so với năm 2019. Những chính sách về thắt chặt tín dụng ngân hàng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản tiếp tục khiến các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản tiếp tục gặp khó trong tiếp cận vốn, nguồn cung toàn thị trường sẽ sụt giảm, đặc biệt là đối với phân khúc căn hộ chung cư. Bên cạnh đó, những diễn biến về tình hình dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng đến hầu hết các phân khúc bất động sản, đặc biệt là phân khúc mặt bằng thương mại và khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng. Điều này còn tác động mạnh ngược lên các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. Thị trường bất động sản năm 2020 hy vọng sẽ có sự chuyển biến tích cực vào thời điểm những tháng cuối năm.