**BÁO CÁO**

**DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I NĂM 2022**

# **ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY**

* 1. **Tình hình chung thị trường trong quý I/2022**

Tình hình kinh tế - xã hội trong quý I/2022 đã có nhiều chuyển biến tích cực sau khi các chính sách, hỗ trợ phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội đang được triển khai đồng bộ giúp cho hầu hết các ngành, lĩnh vực, địa phương trong xu hướng phục hồi và tăng trưởng trở lại. Thị trường bất động sản trong quý I/2022 cũng đã có dấu hiệu hồi phục và phát triển tốt. Một số thông tin nổi bật liên quan đến thị trường trong quý I/2022 cụ thể như sau:

* GDP cả nước trong quý I/2022 đạt được tăng trưởng chung 5,03% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, lĩnh vực xây dựng và hoạt động kinh doanh bất động sản đạt mức tăng trưởng lần lượt là 2,57% và 1,78% so với cùng kỳ năm 2021 (*theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê*).
* Một số chính sách mới có hiệu lực sẽ tác động tới thị trường bất động sản trong năm 2022 như: tiếp tục hoàn thiện hành lang pháp lý giúp điều tiết thị trường bất động sản thêm ổn định, minh bạch[[1]](#footnote-1). Bên cạnh đó, các chính sách mới về hỗ trợ cho cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cũng như tháo gỡ vướng mắc liên quan đến nhà ở xã hội, nhà ở công nhân có hiệu lực sẽ góp phần hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp trong thời gian tới[[2]](#footnote-2).
* Việc đẩy mạnh quá trình thực hiện các dự án đầu tư công kết nối hạ tầng giữa các địa phương, các vùng và một số thông tin quy hoạch, thông tin về một số dự án được các tập đoàn lớn dự kiến triển khai được công bố tại các địa phương trong quý đã tạo động lực cho thị trường bất động sản dần hồi phục và phát triển[[3]](#footnote-3).
* Nhu cầu về mua các sản phẩm bất động sản tiếp tục có xu hướng tăng so với quý trước, trong đó nổi bật là nhà ở trung cấp và đất nền (bao gồm cả đất nền dự án và đất ở tại các khu dân cư hiện hữu) là loại hình bất động sản được các nhà đầu tư quan tâm nhất trong quý.
* Số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong 3 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh 47,1%, số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động tăng 92% so với cùng kỳ năm 2021 (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).
* Bất động sản tiếp tục là ngành thu hút vốn FDI khi tính đến hết ngày 20/3/2022, vốn FDI đăng ký cấp mới vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt 599,9 triệu USD, chiếm 18,7% tổng vốn đầu tư, đứng thứ 2 trong toàn ngành (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

- Những bất ổn từ tình hình kinh tế, chính trị trên thế giới và một số thông tin không tích cực về tính minh bạch trong giao dịch mua bán cổ phiếu đã ảnh hưởng lớn tới tâm lý các nhà đầu tư chứng khoán khiến cho dòng tiền vào thị trường trong quý I/2022 chững lại, thanh khoản có phần hạ nhiệt và làm tăng áp lực bán. Trước những rủi ro từ thị trường chứng khoán, các nhà đầu tư vẫn có xu hướng chuyển đổi dòng tiền từ thị trường chứng khoán sang bất động sản để đầu tư và lựa chọn làm kênh trú ẩn tiền tệ an toàn hơn.

- Thị trường trái phiếu doanh nghiệp nói chung và trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong quý I/2022 vẫn có mức độ phát triển tốt khi lãi suất tiền gửi tại các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng vẫn đang duy trì ở mức thấp, tạo ra chênh lệch lớn về lợi suất so với trái phiếu doanh nghiệp[[4]](#footnote-4). Tuy nhiên trước những rủi ro tiềm ẩn trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản, Ngân hàng nhà nước vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp siết chặt tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và phát hành trái phiếu doanh nghiệp[[5]](#footnote-5).

* Việc mua bán - sáp nhập (M&A) đối với các doanh nghiệp bất động sản đang tiếp tục được đẩy mạnh trong quý I/2022 và được coi là hướng đi chính của nhiều doanh nghiệp nhằm mục đích cơ cấu giảm các chi phí nhân sự, chi phí quản lý, mở rộng quỹ đất và phát triển các dự án mới[[6]](#footnote-6). Nhờ mua bán - sáp nhập, nhiều dự án bị đình trệ, chậm tiến độ và có nguy cơ bị hủy dự án do các chủ đầu tư thiếu năng lực sẽ có cơ hội được triển khai bởi các chủ đầu tư mới có năng lực hơn.
* Trước tình trạng tại nhiều địa phương xuất hiện việc nhiều nhà đầu tư nhỏ lẻ tự mua gom đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm để phân lô bán nền gây hệ lụy xấu tới thị trường bất động sản, chính quyền nhiều địa phương đã ra các quy định siết chặt việc phân lô, tách thửa đối với đất đai trên địa bàn[[7]](#footnote-7). Ngoài ra, chính quyền các địa phương vẫn tiếp tục đẩy mạnh việc kiểm soát tính pháp lý, siết chặt việc cấp phép của các dự án bất động sản; đồng thời công bố công khai, minh bạch cảnh báo tới người dân, nhà đầu tư về rủi ro khi mua bán tại các dự án bất động sản trên địa bàn[[8]](#footnote-8).
* Trước hiện tượng giao dịch công chứng đất đai tại nhiều địa phương có tình trạng kê sai giá trị chuyển nhượng nhằm mục đích trốn thuế, cơ quan quản lý tại một số địa phương đã có những biện pháp nhằm siết chặt tình trạng chuyển nhượng, mua bán nhà, đất hai giá, triển khai đồng bộ nhiều giải pháp quản lý thuế đối với hoạt động mua bán chuyển nhượng bất động sản để đảm bảo tính minh bạch cho thị trường, tránh gây thất thu cho Ngân sách nhà nước[[9]](#footnote-9).
	1. **Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản**
1. ***Đối với nhà ở và đất nền***

Trong quý I/2022, nguồn cung nhà ở mới tiếp tục được bổ sung từ những dự án đã triển khai và mở bán các đợt tiếp theo. Các dự án mở bán chủ yếu được thực hiện sau dịp nghỉ Tết Nguyên đán và tập trung nhiều ở các địa phương phía Nam, các tỉnh giáp ranh TP. Hồ Chí Minh như Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Đồng Tháp. Một số dự án được ra mắt và mở bán trong quý như: The Habitat Bình Dương (TP. Thuận An- Bình Dương) giá khoảng 35 triệu đồng/m2, tháp The Gemini dự án Astral City Thủ Đức (TP. Hồ Chí Minh) giá khoảng 42 triệu đồng/m2, Thảo Điền Green (TP. Hồ Chí Minh) giá khoảng 120 triệu đồng/m2, FLC La Vista Sadec Đồng Tháp (Đồng Tháp) giá khoảng 25 triệu đồng/m2, Century City (Đồng Nai) giá khoảng 17,1 triệu đồng/m2, Khu dân cư An Viễn (Đồng Nai) giá khoảng 22 triệu đồng/m2, Khu đô thị Rose Mall (Long An) giá khoảng 25 triệu đồng/m2,…

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung căn hộ chung cư trong quý I/2022 giảm trong khi nguồn cung biệt thự, nhà liền kề có xu hướng tăng so với quý IV/2021. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư trong quý I/2022 tại TP. Hà Nội giảm khoảng 13,5%, Đà Nẵng giảm khoảng 9,2%, TP. Hồ Chí Minh tăng nhẹ khoảng 3,1%, Bình Dương tăng khoảng 4,6%. Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề, nguồn cung thứ cấp trong quý I/2022 tại Hà Nội cơ bản ổn định, trong khi đó tại TP. Hồ Chí Minh nguồn cung thứ cấp tăng mạnh 38,9% so với quý trước.

Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2022 thể hiện tại Hình 1, 2, 3.

Hình 1. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2022 (Tháng 12/2021=100%)

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

Hình 2. Biến động về nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong quý I/2022 (Tháng 12/2021=100%)

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

Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2022 (Tháng 12/2021=100%)

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

Nhu cầu tìm kiếm mua nhà và các loại hình bất động sản khác trong quý I/2022 có xu hướng tăng so với quý IV/2021, trong đó tăng mạnh ở giai đoạn nửa cuối quý, sau khi kỳ nghỉ Tết Nguyên đán kết thúc và các biện pháp kiểm soát dịch bệnh Covid-19 dần được nới lỏng (*theo batdongsan.com.vn, trong tháng 02/2022 mức độ quan tâm tới các loại hình bất động sản tăng khoảng 23% so với tháng 01/2022 và nổi bật nhất là ở loại hình đất nền và căn hộ chung cư*). Nhu cầu tìm kiếm và mua nhà ở tăng. Tuy nhiên, lượng giao dịch nhà ở trong quý I/2022 giảm so với quý IV/2021 và giảm mạnh trong thời điểm tháng 02/2022 do ảnh hưởng bởi kỳ nghỉ Tết Nguyên đán kéo dài. Lượng giao dịch nhà ở trong quý chủ yếu vẫn là căn hộ chung cư trung và cao cấp. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung về nhà ở trong quý I/2022 tại Hà Nội cơ bản ổn định so với quý IV/2021 trong khi tại các tỉnh thành phía Nam như TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương tỷ lệ hấp thụ nguồn cung tăng so với quý trước. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ thứ cấp tại TP. Hà Nội đạt 65,3%, TP. Hồ Chí Minh đạt 71,1%, Bình Dương đạt 70,8%, Đà Nẵng đạt 72,1%.

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2022 theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 4.

Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2022 (Tháng 12/2021=100%)

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

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở và đất nền tại các địa phương trong quý I/2022 tiếp tục có xu hướng tăng đều theo tháng và tăng so với quý IV/2021. Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại Đà Nẵng và Hải Phòng có mức tăng cao nhất ở mức 4,7% và 2,7%. Tại Hà Nội, giá giao dịch đối với căn hộ bình dân có mức tăng cao nhất (3,02%), trong khi tại khu vực TP. Hồ Chí Minh là loại hình căn hộ cao cấp (2,54%). Đối với loại hình nhà ở riêng lẻ và đất nền, giá giao dịch thứ cấp trong quý I/2022 nhìn chung đều tăng ở mức khoảng 3÷4% so với quý trước.

Sau sự kiện trúng đấu giá đất và sau đó là xin bỏ cọc, dừng thực hiện dự án đối với một số khu đất trúng đấu giá tại khu đô thị Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức (TP. Hồ Chí Minh), giá nhà đất tại các khu vực lân cận khu vực này đã có sự giảm nhiệt tuy nhiên giá rao bán vẫn ở mức cao so với thời điểm quý IV/2021. Ngoài ra, tại một số địa phương như Bình Phước, Đắk Lắk, Hà Tĩnh, Nghệ An, Bà Rịa - Vũng Tàu,…, việc nhiều nhà đầu tư thúc đẩy tìm kiếm và đầu tư bất động sản đã khiến giá đất tại một số khu vực có tình trạng tăng nóng cục bộ.

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số tỉnh, thành phố trong quý I/2022 thể hiện tại Hình 5, 6, 7.

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

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

Hình 6. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương Quý I/2022 (tháng 12/2021=100%)

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

Hình 7. Biến động giá giao dịch thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương Quý I/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, giá giao dịch trong quý I/2022 có xu hướng tăng nhẹ so với quý IV/2021. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2022 thể hiện tại Hình 8.

Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2022 (tháng 12/2021=100%)

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

1. ***Đối với văn phòng cho thuê***

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê trong quý I/2022 vẫn còn hạn chế khi nhiều dự án tòa nhà văn phòng chưa kịp hoàn thiện để bổ sung nguồn cung cho thị trường. Nguồn cung mới chủ yếu vẫn từ phần diện tích cho thuê của các tòa nhà hỗn hợp, tuy nhiên cũng không nhiều. Trong quý I/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 và dự án OfficeHaus quy mô 23.000m2 tại TP. Hồ Chí Minh.

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong quý I/2022 nhìn chung tăng so với quý trước, trong đó tăng nhiều ở phân khúc văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm và văn phòng hạng B ở khu vực ngoài trung tâm (*theo batdongsan.com.vn, nhu cầu tìm kiếm văn phòng trong tháng 01/2022 tăng khoảng 27% so với tháng 12/2021; trong tháng 02/2022, riêng tại TP. Hồ Chí Minh nhu cầu thuê văn phòng tăng mạnh khoảng 32% so với tháng 01/2022*).

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2022 nhìn chung ổn định so với quý IV/2021. Giá cho thuê tăng nhẹ đối với phân khúc văn phòng hạng A tại quận Đống Đa, Nam Từ Liêm (Hà Nội), quận 4, 5 (TP. Hồ Chí Minh) và văn phòng cho thuê hạng B tại quận 8, Bình Thanh (TP. Hồ Chí Minh). Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý I/2022 thể hiện tại Hình 9.

Hình 9. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh

Quý I năm 2022 (tháng 12/2021=100%)

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

1. ***Đối với mặt bằng thương mại***

Trong quý I/2022 trên địa bàn cả nước không có trung tâm thương mại, siêu thị lớn nào được khai trương và đi vào hoạt động. Tuy nhiên thị trường mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ đã có những dấu hiệu hồi phục tích cực sau thời gian ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh. Nhiều nhà bán lẻ lớn trong và ngoài nước (như MM Mega Market, AEON Mall, Central Retail, Saigon Co.op, Winmart, Thế giới di động,…) đang thực hiện kế hoạch mở rộng thị trường, tăng quy mô cửa hàng so với thời điểm cuối năm 2021 cũng khiến cho nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tăng lên.

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn tăng nhẹ so với quý trước và tiếp tục giữ ở mức cao khoảng 90÷95% khi nhiều chính sách ưu đãi được chủ đầu tư đưa ra nhằm thu hút các đơn vị kinh doanh quay trở lại thuê mặt bằng, đặc biệt là thời điểm dịp Tết dương lịch và âm lịch. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, các cửa hàng kinh doanh đã dần mở cửa hoạt động trở lại, tình trạng dừng kinh doanh, sang nhượng cửa hàng không còn xuất hiện phổ biến như các quý trước.

Giá cho thuê mặt bằng thương mại bình quân thị trường trong quý I/2022 tăng nhẹ so với quý IV/2021 tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với thời điểm trước khi dịch Covid-19 diễn ra.

1. ***Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng***

Trong quý I/2022, nguồn cung mới được bổ sung từ một số khách sạn, khu nghỉ dưỡng mới khai trương và đi vào hoạt động, nổi bật như: khách sạn 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. Nhiều dự án bất động sản nghỉ dưỡng cũng được mở bán mới trong quý, thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư như: Maia Resort Quy Nhơn (Bình Định), Khu nghỉ dưỡng sinh thái Pù Luông Bocbandi Retreat, Flamingo Hải Tiến (Thanh Hóa), Hoian d’Or (Quảng Nam), The Filmore Da Nang (Đà Nẵng),…

Công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2022 có xu hướng tăng so với quý trước khi nhu cầu tham quan, du lịch trong dịp nghỉ lễ tăng cao[[10]](#footnote-10), lượng khách quốc tế đến Việt Nam cũng đã dần tăng trở lại sau khi Chính phủ mở cửa hoàn toàn các đường bay thương mại quốc tế[[11]](#footnote-11). Tại các địa phương như Tây Ninh, Lâm Đồng, Quảng Ninh, Lào Cai, Khánh Hòa công suất cho thuê phòng khách sạn bình quân trong dịp nghỉ Tết Nguyên đán đều đạt mức cao trên 70%, đối với khách sạn từ 4÷5 sao, công suất cho thuê phòng đều đạt mức trên 90%.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý I/2022 tăng khoảng 5÷10% so với quý IV/2021.

1. ***Đối với bất động sản công nghiệp***

Trong quý I/2022, lĩnh vực sản xuất công nghiệp của Việt Nam vẫn đang trên đà phục hồi rõ nét, chỉ số sản xuất công nghiệp trong tháng 02/2022 tăng 8,4% so với cùng kỳ năm trước và tăng mạnh so với mức tăng 2,8% củɑ tháng 1 (*theo Tổng cục Thống kê*). Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong quý trên địa bàn cả nước sẽ góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai như: Dự án nhà xưởng và nhà kho quy mô 13,4ha tại Khu công nghiệρ Phú An Thạnh (Long An), CapitaLand Development đầu tư 1 tỷ USD để phát triển khu công nghiệp, khu hậu cần và khu đô thị đầu tiên của CLD tại Việt Nam tại Bắc Giang,…

Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp trong quý I/2022 tiếp tục ở mức cao, một số khu công nghiệp còn đạt tỷ lệ lấp đầy 100% như Thăng Long, Nam Thăng Long, Đông Anh, Sài Đông B, Quang Minh, Nội Bài, Thạch Thất (Hà Nội); khu công nghiệp Hòa Phú (Vĩnh Long);…Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong quý I/2022 tiếp tục xu hướng tăng so với quý trước.

# **DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ II/2022**

* 1. ***Đối với nhà ở, đất nền***

Do việc siết chặt cấp phép đối với dự án mới vẫn được thực hiện triển khai và ảnh hưởng từ việc giá các nguyên, vật liệu đầu vào trong quá trình tạo lập bất động sản tăng cao trong thời gian vừa qua sẽ có phần tác động làm hạn chế nguồn cung từ các dự án bất động sản mới trong tương lai. Tuy nhiên trong ngắn hạn, nguồn cung nhà ở mới trong quý II/2022 dự kiến tăng so với quý I/2022 khi nhiều dự án đã được triển khai trước đó hoàn thành xong thủ tục để gia nhập thị trường. Nguồn cung mới chủ yếu vẫn sẽ là căn hộ chung cư trung và cao cấp. Số lượng dự án nhà ở giá rẻ dự kiến sẽ được bổ sung thêm trong quý nhưng không nhiều.

Lượng giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2022 dự báo tăng so với quý I/2022. Xu hướng đầu tư vào bất động sản là nhà ở, đất nền vùng ven đô các thành phố lớn, các địa phương đang được quy hoạch, có tốc độ đô thị hóa cao sẽ tiếp tục tiếp diễn trong quý II và trong cả năm 2022.

Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2022 dự kiến tiếp tục tăng khoảng 1÷5% so với quý trước.

* 1. ***Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại***

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê hạng A, B trong quý II/2021 sẽ được bổ sung từ một số dự án tòa nhà văn phòng sẽ hoàn thành trong quý. 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. Đối với mặt bằng thương mại, dự báo trong quý II/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 trong quý như trung tâm thương mại GO! Lào Cai quy mô hơn 30.000m2, siêu thị Aeon Mall quy mô 1.500m2 tại dự án The Nine (quận Cầu Giấy, Hà Nội),…

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng cũng như mặt bằng cho thuê tại các trung tâm thương mại dự kiến tăng nhẹ so với quý I/2022.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong quý II/2022 dự báo ổn định so với quý trước.

* 1. ***Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng***

Phân khúc khách sạn và bất động sản du lịch nghỉ dưỡng dự báo sẽ sôi động hơn trong quý II/2022 khi theo tính chu kỳ thì quý II, III hàng năm là mùa cao điểm du lịch nội địa. Bên cạnh đó, việc chính thức mở cửa hoàn toàn đường bay thương mại quốc tế từ ngày 15/3/2022 dự báo sẽ thu hút lượng lớn lượt khách du lịch quốc tế đến Việt Nam trong thời gian tới. Nguồn cung khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng sẽ tăng so với quý trước khi nhiều dự án đã có kế hoạch khai trương đón khách trong quý II. Một số dự án nổi bật dự kiến khai trương trong quý như: khu nghỉ dưỡng 5 sao Radisson Resort Phan Thiết (Phan Thiết), Khu du lịch Ba Vì (Hà Nội), Regent Phú Quốc, Voco Hotel Đà Nẵng, Best Western Plus Marvella Nha Trang (Khánh Hòa), Mercure Đà Lạt (Lâm Đồng).

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong quý II/2022 dự kiến tăng so với quý I/2022 khi nhu cầu tham quan, du lịch, công tác tăng.

Giá thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng dự báo tăng so với quý trước. Đặc biệt, giá cho thuê phòng khách sạn có thể tăng từ 10÷20% trong thời điểm nghỉ lễ dài ngày (như Giỗ tổ Hùng Vương, 30/4-01/5).

* 1. ***Đối với bất động sản công nghiệp***

Nguồn cung bất động sản công nghiệp trong quý II/2022 tiếp tục được bổ sung từ một số dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động tuy nhiên số lượng chưa nhiều.

Thị trường bất động sản công nghiệp trong quý II/2022 dự báo tiếp tục sôi động khi các doanh nghiệp đã lấy lại nhịp sản xuất kinh doanh bình thường. Bên cạnh đó, lĩnh vực công nghiệp sản xuất vẫn là nhóm ngành thu hút vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài cao nhất dẫn tới nhu cầu đầu tư nhà máy, nhà xưởng, kho bãi tăng cao.

Giá cho thuê và tỷ lệ lấp đầy bất động sản công nghiệp trong quý II/2022 dự báo tiếp tục tăng so với quý I/2022. Giá cho thuê bất động sản công nghiệp có thể tăng từ 2÷8%.

1. - 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;

 - 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; [↑](#footnote-ref-1)
2. 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; [↑](#footnote-ref-2)
3. - 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;

 - UBND TP. Hà Nội phê duyệt 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; [↑](#footnote-ref-3)
4. Theo thông tin từ Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam (VBMA) cho biết, trong 2 tháng đầu năm 2022, bất động sản là nhóm ngành đứng đầu về giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp và với khối lượng phát hành đạt khoảng 15,52 nghìn tỷ đồng chiếm 56,04% tổng giá trị phát hành với lãi suất đạt mức cao khoảng 9÷11%. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ngày 18/3/2022, Ngân hàng Nhà nước ban hành kế hoạch hành động của ngành ngân hàng, trong đó yêu cầu các NH không nới lỏng điều kiện cấp tín dụng, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như đầu tư, kinh doanh bất động sản, chứng khoán, các dự án BOT, BT giao thông, trái phiếu doanh nghiệp [↑](#footnote-ref-5)
6. - Dự án Kenton Node (TP. Hồ Chí Minh) của Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài Nguyên đình trệ 13 năm đã được Tập đoàn Novaland mua lại và đổi tên thành dự án Grand Sentosa;

 - Tháng 01/2022, dự án Sài Gòn Bình An (TP. Thủ Đức) của Tập đoàn Vạn Thịnh Phát được Masterise Homes mua lại và đổi tên dự án thành The Gloabal City; [↑](#footnote-ref-6)
7. - Tỉnh ủy và UBND tỉnh Bình Phước đã chỉ đạo các địa phương và ngành chức năng quản lý chặt chẽ việc phân lô, bán nền trên địa bàn; UBND thành phố Đồng Xoài (tỉnh Bình Phước) ban hành văn bản hỏa tốc số 529/UBND-KT ngày 22/3/2022 về việc tạm dừng tách thửa đối với các thửa đất nông nghiệp và tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố;

 - Sở Tài nguyên & Môi trường TP. Hà Nội có văn bản số 1685/STNMT-ĐKTĐĐ ngày 22/3/2022 gửi tới UBND các quận, huyện, thị xã và Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội về việc đẩy mạnh công tác quản lý Nhà nước trong thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa đất; [↑](#footnote-ref-7)
8. - Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình vừa có văn bản số 145/SXD-QLN&TTBĐS về thông tin các dự án bất động sản (BĐS) chưa đủ điều kiện đã đưa vào kinh doanh và cảnh báo rủi ro khi mua bán đất nền chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản tại các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình trong tháng 01/2022. Trong đó có 8 dự án BĐS không có trên địa bàn, chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầu tư và 5 dự án chưa đủ điều kiện huy động vốn;

 - UBND TP. Móng Cái (Quảng Ninh) ban hành công văn số 670-CV/TU ngày 14/3/2022 về siết chặt công tác quản lý đất đai và thị trường bất động sản trên địa bàn, công khai 7 dự án bất động sản chưa đủ điều kiện huy động vốn, mở bán. [↑](#footnote-ref-8)
9. - Sở Tư pháp TP. Hà Nội có văn bản số 653/STP-BTTP ngày 22/03/2022 gửi Hội Công chứng viên và các tổ chức trên địa bàn thành phố về việc tăng cường quán triệt, thực hiện nghiêm túc quy định về công chứng hợp đồng, giao dịch nhằm chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản;

 - 473 hợp đồng công chứng sang nhượng bất động sản tại Long An phải điều chỉnh giá giao dịch công chứng phù hợp với giá trị thực, giúp tăng thu hơn 2,1 tỷ đồng cho ngân sách;

 - Từ cuối tháng 2/2022 đến nửa đầu tháng 3 vừa qua, đã có hơn 1.200 hồ sơ sang nhượng, chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị cơ quan thuế hoàn trả vì nghi ngờ khai thấp hơn nhiều so với giá trị giao dịch thực. [↑](#footnote-ref-9)
10. Theo Tổng cục Du lịch, có khoảng 6,1 triệu lượt khách du lịch nội địa trong 9 ngày nghỉ lễ Tết Nguyên Đán, trong đó có khoảng 3,2 triệu lượt khách nghỉ đêm tại các cơ sở lưu trú; [↑](#footnote-ref-10)
11. Theo Tổng cục thống kê, trong 2 tháng đầu năm 2022, khách quốc tế đến Việt Nam đạt 49.200 lượt người, tăng 71,7% so với cùng kỳ năm 2021. [↑](#footnote-ref-11)