



BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

ĐÁNH GIÁ

**DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021
VÀ DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG
TRONG THỜI GIAN TỚI**

Hà Nội, tháng 12 năm 2021

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản năm 2021

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

- Nhiều chính sách mới ban hành và có hiệu lực trong năm 2021 về thi hành Luật Đất đai¹, Luật Nhà ở², Luật Đầu tư³, Luật Xây dựng⁴ có tác động tích cực tới thị trường bất động sản, cụ thể: liên quan đến việc cắt giảm quy trình, thủ tục trong phát triển dự án bất động sản, định hướng để phát triển dòng sản phẩm bất động sản giá rẻ, hỗ trợ nguồn vốn cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội⁵ với mục đích cân đối cung - cầu, cơ cấu sản phẩm bất động sản trên thị trường.

- Thủ tướng chỉ đạo đẩy mạnh tiến độ giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công⁶ và đẩy mạnh thi công các dự án đầu tư công trên cả nước. Việc đẩy mạnh quá trình thực hiện các dự án đầu tư công góp phần giúp thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ khi hạ tầng kết nối giữa các địa phương, các vùng và các khu vực tại các địa phương dần hoàn thiện.

- Trong 11 tháng đầu năm 2021, bất động sản là ngành có số lượng đăng ký thành lập mới so với cùng kỳ năm 2020 tăng cao nhất trong tổng 17 ngành hoạt động kinh doanh với mức tăng 10,4%. Số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động cũng tăng 13,1% (Thống kê từ Cục Quản lý đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Đây là tín hiệu tích cực cho thấy mặc dù dịch bệnh ảnh hưởng nặng nề tới sự phát triển của toàn nền kinh tế quốc gia nhưng có thể nói ngành bất động sản là ngành ít chịu tác động tiêu cực của dịch bệnh hơn so với các ngành kinh tế khác.

- Lãi suất cho vay trong năm 2021 tiếp tục giảm và ở mức khoảng 8÷10%/năm, lãi suất gửi tiết kiệm ở mức thấp khoảng 5÷6%/năm đã góp phần kích thích việc vay vốn để mua nhà cũng như đầu tư bất động sản khi tiềm năng tăng giá bất động sản có thể đem lại lợi nhuận cao hơn so với gửi tiết kiệm và

¹ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 của Chính phủ về Hướng dẫn Luật Đất đai.

² Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP về Hướng dẫn Luật Nhà ở; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển Nhà ở xã hội.

³ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ về Hướng dẫn Luật Đầu tư

⁴ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính Phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng

⁵ Ngày 23/4/2021, Ngân hàng nhà nước ra quyết định mức lãi suất vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở là 4,8%/năm

⁶ Công điện số 1082/CD-TTg ngày 16/8/2021 về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công năm 2021

đầu tư sản xuất kinh doanh trong tình hình dịch bệnh còn nhiều nguy cơ diễn biến phức tạp như hiện nay.

- Sự phát triển mạnh mẽ của thị trường chứng khoán trong năm 2021 đã tác động tới thị trường bất động sản khi một lượng tiền không nhỏ rút từ lợi nhuận và một phần vốn đầu tư chứng khoán có xu hướng đổ vào bất động sản để tìm cơ hội đầu tư.

- Một số thông tin quy hoạch được công bố tại các địa phương trong năm và thông tin về một số dự án được các tập đoàn lớn dự kiến triển khai tại các địa phương đã khiến nhiều người hy vọng về tiềm năng tăng giá của bất động sản và tham gia mua bán, đầu tư.

- Vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản đứng thứ 3/18 ngành kinh tế trong 11 tháng đầu năm 2021 với tổng vốn đăng ký đạt 2,41 tỷ USD cho thấy lĩnh vực bất động sản vẫn là một trong những ngành thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, việc ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu trong thu hút FDI với tổng vốn đầu tư đạt trên 14 tỷ USD, chiếm 53% tổng vốn đầu tư đăng ký cũng sẽ tạo tiềm năng phát triển của loại hình bất động sản công nghiệp trong thời gian tới.

b) Một số yếu tố ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường

- Thị trường bất động sản năm 2021 chịu ảnh hưởng của hai đợt bùng phát dịch bệnh Covid-19 nên nguồn cung, tình hình giao dịch của một số loại bất động sản có xu hướng giảm so với năm 2020. Quý III là thời gian thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng nặng nề nhất khi rất nhiều dự án phát triển bất động sản trên cả nước đều phải tạm dừng thực hiện do quy định giãn cách và chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu và thiết bị thi công bị đứt gãy. Những dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư cũng bị gián đoạn không thể triển khai vì cơ quan chính quyền các tỉnh thành cũng phải tập trung chống dịch khiến nguồn cung mới trên thị trường càng thêm thiếu hụt.

- Nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, thậm chí chờ giải thể hoặc giải thể.

- Việc các tập đoàn lớn, doanh nghiệp lớn trúng đấu giá đất với mức giá cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm ở một số địa phương cộng thêm yếu tố lạm phát gia tăng có thể khiến giá nhà đất ở các địa phương này bị đẩy cao và thiết lập mặt bằng giá mới trong tương lai, từ đó càng khiến cho phân khúc nhà giá rẻ khó phát triển và người dân khó có cơ hội được sở hữu nhà hơn.

- Sự biến động tăng của một số yếu tố đầu vào của ngành xây dựng như giá vật liệu xây dựng, xăng dầu,... cũng có những tác động nhất định tới việc triển khai các dự án bất động sản mới, ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn cung và giá thành sản phẩm bất động sản.

- Rủi ro từ trái phiếu doanh nghiệp của các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam⁷ khi nhiều doanh nghiệp bất động sản không đáp ứng đủ điều kiện vay vốn đã chuyển sang phát hành trái phiếu doanh nghiệp với lãi suất đưa ra rất hấp dẫn, cao hơn hẳn lãi suất ngân hàng chi trả để huy động vốn. Sự việc hai tập đoàn bất động sản lớn nhất Trung Quốc là Tập đoàn Evergrande và Kaisa chính thức vỡ nợ, trong đó có khoản nợ là không thể thanh toán được tiền trái phiếu doanh nghiệp đã cho thấy nếu không quản lý tốt việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là trái phiếu bất động sản sẽ tiềm ẩn nguy cơ cao đối với cả hệ thống tín dụng và toàn ngành kinh tế.

- Thông tin liên quan đến thị trường bất động sản trong một số thời điểm chưa rõ ràng và kịp thời đã dẫn đến bị giới đầu cơ lợi dụng thổi giá gây nhiễu loạn thị trường.

2. Diễn biến chung của thị trường

- Thị trường bất động sản năm 2021 tiếp tục gặp những khó khăn do ảnh hưởng bởi dịch bệnh và sự khó khăn chung của nền kinh tế, đặc biệt là giai đoạn quý II, quý III khi nhiều địa phương phải thực hiện giãn cách xã hội trong đó chủ yếu là các địa phương vốn là thị trường bất động sản lớn và phát triển như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bình Dương, Cần Thơ, Khánh Hòa,.... Trong giai đoạn này, nhu cầu tìm kiếm mua nhà và lượng giao dịch các loại hình bất động sản giảm mạnh (Theo batdongsan.com, quý III/2021 ghi nhận mức độ quan tâm đối với các sản phẩm bất động sản giảm mạnh, đặc biệt là thời điểm tháng 8/2021 khi mức độ quan tâm trung bình toàn quốc còn 30% so với đỉnh tháng 3/2021, trong đó, TP Hồ Chí Minh ghi nhận mức giảm sâu nhất là 50%, tiếp theo là Đà Nẵng 48%, Hà Nội 29%).

- Nhà ở vẫn là loại hình ít chịu tác động tiêu cực của dịch bệnh khi việc mua nhà hiện chủ yếu dựa trên nhu cầu thực là để ở dài hạn. Nguồn cung và lượng giao dịch thứ cấp về nhà ở trong năm 2021 nhìn chung giảm so với năm 2020, trong đó giảm mạnh ở giai đoạn cuối quý II và cả quý III do ảnh hưởng của giãn cách xã hội, hạn chế đi lại. Giá giao dịch nhà ở trong năm 2021 vẫn có xu hướng tăng theo quý và tăng so với năm 2020. Phân khúc nhà ở được quan

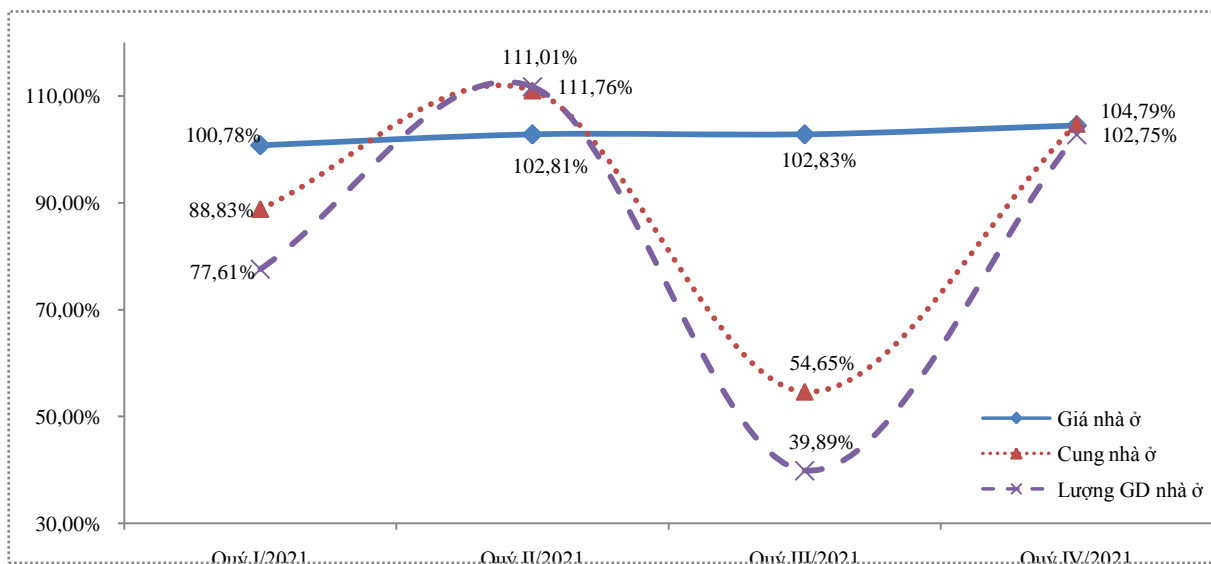
⁷ Công điện về quản lý, thanh tra, kiểm tra phát hành trái phiếu doanh nghiệp được Thủ tướng Phạm Minh Chính ký ngày 3/12

tâm nhất trong năm vẫn là nhà ở xã hội và nhà thương mại giá thấp, phù hợp tài chính của phần lớn người lao động. Tuy nhiên, nguồn cung sơ cấp đối với phân khúc này còn rất ít.

- Giá đất nền trong năm 2021 tiếp tục xu hướng tăng so với năm 2020 nhưng không có biến động lớn. Giá rao bán đất nền có sự tăng nhanh và xảy ra hiện tượng sốt nóng cục bộ tại một số địa phương trong giai đoạn cuối quý I, đầu quý II⁸, tuy nhiên xảy ra chủ yếu đối với đất nền trong khu dân cư hiện hữu và chỉ trong thời gian ngắn rồi hạ nhiệt ngay sau khi Chính phủ, các Bộ ngành, chính quyền địa phương vào cuộc cảnh báo cho nhà đầu tư và công khai thông tin về quy hoạch, tiến độ thực hiện và triển khai các dự án trên địa bàn. Lượng giao dịch thực tế đất nền được ghi nhận trong giai đoạn này không nhiều.

Ngoài ra việc một số địa phương đưa ra quy định mới về thay đổi hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm áp dụng trên địa bàn cũng đã góp phần làm nâng mặt bằng giá đất chung cao hơn so với năm 2020.

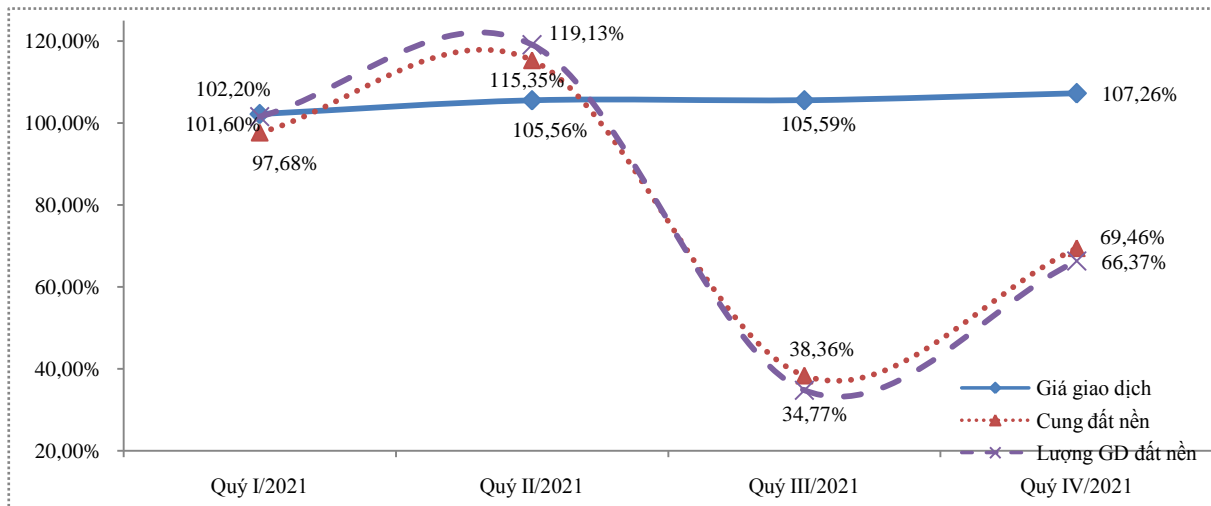
Biến động nguồn cung, lượng giao dịch và giá giao dịch bình quân trên thị trường thứ cấp đối với nhà ở và đất nền dự án trong năm 2021 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1 và Hình 2.



Hình 1. Biến động về nguồn cung, lượng và giá giao dịch bình quân đối với nhà ở năm 2021 (Quý IV/2020=100%)

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

⁸ Một số khu vực xảy ra hiện tượng tăng nhanh giá đất nền như: Hà Nội (các huyện Đông Anh, Đan Phượng, Thạch Thất), Hải Phòng (huyện Thủy Nguyên, Kiến Thụy), Bắc Ninh (thị xã Từ Sơn), Ninh Bình (huyện Gia Viễn), Thanh Hóa (huyện Quảng Xương), Quảng Trị (huyện Gio Linh), Bình Thuận (TP. Phan Thiết và thị xã La Gi), Bình Phước (huyện Hớn Quảng), TP. Hồ Chí Minh (TP. Thủ Đức),...

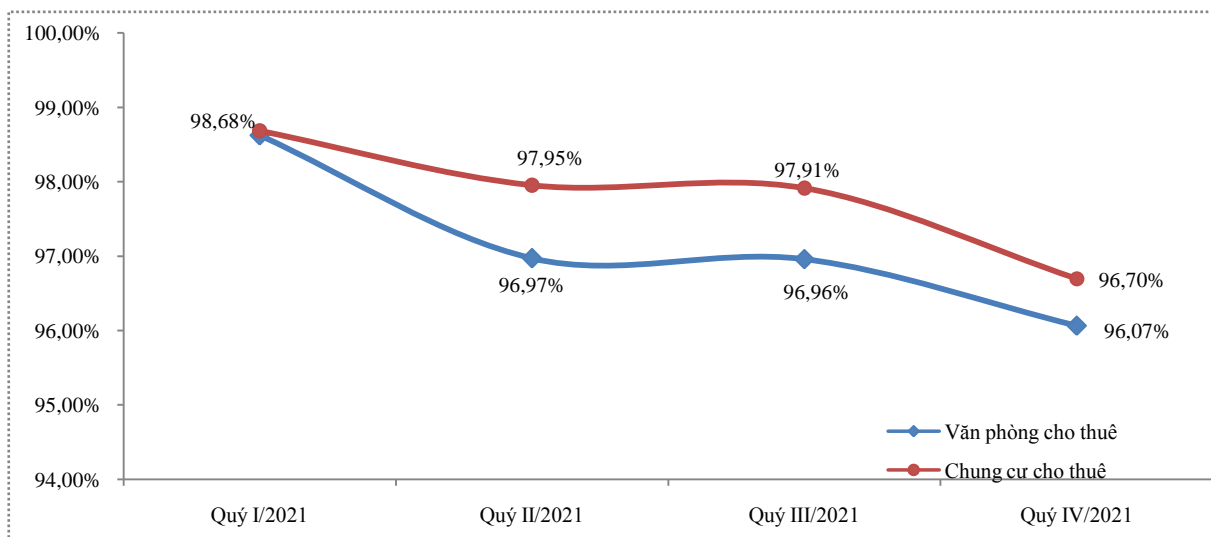


Hình 2. Biến động về nguồn cung, lượng và giá giao dịch bình quân đối với đất nền dự án trong năm 2021 (Quý IV/2020=100%)

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

- Thị trường văn phòng và chung cư cho thuê chưa thể phục hồi trong năm 2021. Nhu cầu thuê vẫn giảm nhẹ so với cuối năm 2020 do khó khăn chung của nền kinh tế. Văn phòng hạng C và chung cư trung cấp là phân khúc đạt công suất thuê cao nhất so với các phân khúc còn lại. Giá cho thuê bình quân năm 2021 vẫn giảm nhẹ so với năm 2020.

Biến động giá cho thuê bình quân đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê trong năm 2021 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 3.



Hình 3. Biến động về giá cho thuê bình quân cả nước đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê (Quý IV/2020=100%)

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

- Sự gia tăng của dòng vốn FDI vào các lĩnh vực công nghiệp và làn sóng dịch chuyển chuỗi sản xuất của nhiều thương hiệu quốc tế từ Trung Quốc sang Việt Nam đã tạo ra những thuận lợi lớn cho sự phát triển của bất động sản công nghiệp. Tỷ lệ lấp đầy và giá cho thuê tại các khu công nghiệp đã được đưa vào hoạt động tăng khá cao so với năm 2020.

- Thị trường trái phiếu doanh nghiệp đang có hiện tượng phát triển nóng, đặc biệt là trong 2 năm 2020 và 2021, trong đó xây dựng và bất động sản là hai ngành có mức lãi suất phát hành cao với lãi suất trung bình lần lượt là 10,3% và 10,7%/năm. Tính đến hết quý III /2021, các doanh nghiệp bất động sản đã phát hành lên tới 201.000 tỷ đồng trái phiếu với kỳ hạn bình quân ở mức 3,8 năm (theo tổng hợp từ Công ty chứng khoán SSI). Tuy nhiên, có rất nhiều doanh nghiệp phát hành trái phiếu không có tài sản đảm bảo hoặc bảo đảm bằng cổ phần, hoặc không được thực hiện xếp hạng tín nhiệm độc lập đã tạo nên những rủi ro vỡ nợ không kiểm soát được trong thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là khi có tới 25% số doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2021 ghi nhận kinh doanh thua lỗ trong 6 tháng đầu năm⁹.

- Thị trường chứng khoán là một trong những thị trường có sự phát triển mạnh nhất trong năm 2021 và là kênh huy động vốn quan trọng của nền kinh tế, đóng góp ngày càng lớn vào tổng vốn đầu tư xã hội. Tính đến tháng 11/2021, quy mô thị trường chứng khoán đã đạt trên 9,19 triệu tỷ, tương đương với 147,9% GDP. Trên thị trường chứng khoán, bất động sản là nhóm ngành có tổng vốn hóa lớn thứ 2, chỉ sau nhóm cổ phiếu ngân hàng. Giai đoạn thị trường bất động sản bị ngưng trệ hoạt động cũng là giai đoạn phát triển mạnh mẽ của thị trường chứng khoán khi các nhà đầu tư chuyển một phần vốn vào thị trường để tìm kiếm lợi nhuận. Khi hết giãn cách và mở cửa lại nền kinh tế, nhiều nhà đầu tư đã chuyển đổi vốn và lãi thu được từ thị trường chứng khoán để đầu tư bất động sản cũng đã góp phần làm cho thị trường bất động sản sở nền sôi động hơn khi sức mua tăng cao.

3. Diễn biến chi tiết của các loại hình bất động sản trên thị trường

a) Đối với nhà ở

*** Nhà ở thương mại**

Tính đến hết quý III/2021, nguồn cung sơ cấp nhà ở thương mại nhìn chung không giảm so với năm 2020 về cả số lượng dự án và số lượng căn hộ (Bảng 1). Các dự án và căn hộ được cấp phép đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh

⁹ Theo thông cáo của Bộ Tài Chính về tình hình trái phiếu doanh nghiệp ngày 03/12/2021.

chủ yếu vẫn là các dự án căn hộ trung, cao cấp. Tuy nhiên, về số lượng dự án được cấp phép mới trong năm (ảnh hưởng đến nguồn cung tương lai) thì giảm mạnh. 03 quý đầu năm 2021, trên địa bàn cả nước chỉ có 201 dự án nhà ở thương mại được cấp phép xây dựng mới, giảm 70,3% so với cùng kỳ năm 2020 và chỉ bằng 27,05% số lượng dự án được cấp phép trong cả năm 2020.

Bảng 1. Số lượng dự án, căn hộ được cấp phép xây dựng, đang triển khai và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trên địa bàn cả nước năm 2020-2021

Stt	Nội dung	9 tháng đầu năm 2020	Năm 2020	9 tháng đầu năm 2021
1	Số lượng dự án được cấp phép xây dựng	676	743	201
2	Số lượng dự án đang triển khai xây dựng	3.694	4.876	3.200
3	Số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai	244	324	288
4	Số lượng căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai	81.609	110.899	82.258

**Nguồn: Theo tổng hợp số liệu của Bộ Xây dựng*

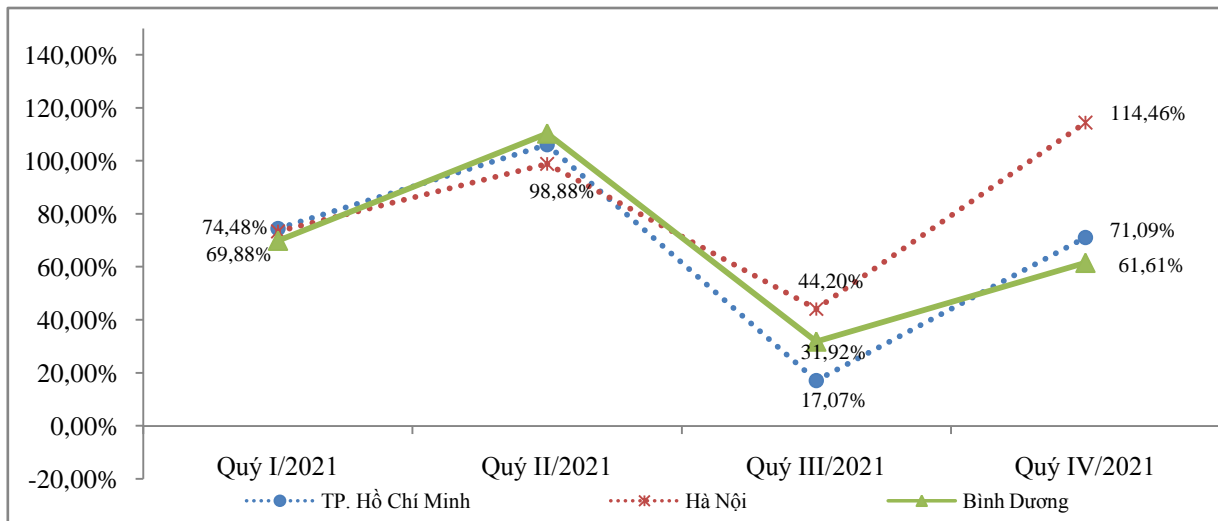
Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung căn hộ chung cư trong năm 2021 giảm so với năm 2020, trong đó giảm mạnh ở giai đoạn quý III (nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong quý III giảm 35,5%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 68,1% so với quý II/2021). Nguồn cung thứ cấp nhà ở chủ yếu là phân khúc trung và cao cấp. Số lượng nhà ở bình dân chiếm tỷ lệ nhỏ trong cơ cấu tổng nguồn cung căn hộ. Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong năm 2021 thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 2. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong năm 2021

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	14,53%	43,34%	31,07%	11,05%
2	TP. Hồ Chí Minh	4,11%	43,39%	28,26%	24,24%
3	TP. Đà Nẵng	22,27%	46,66%	23,76%	7,31%
4	Bình Dương	39,21%	57,98%	2,81%	

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

So với năm 2020, lượng giao dịch loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ đều giảm so với năm 2021. Lượng giao dịch nhà ở trong năm 2021 chỉ đạt khoảng 84% so với năm 2020, chủ yếu tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, cao cấp và nhà ở riêng lẻ tại khu dân cư hiện hữu. Mặc dù chịu ảnh hưởng từ giãn cách xã hội trong quý II và quý III, tuy nhiên Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương vẫn là 3 thị trường có lượng giao dịch nhà ở cao nhất trong năm. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại 03 địa phương này 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 năm 2021 (Quý IV/2020=100%)

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

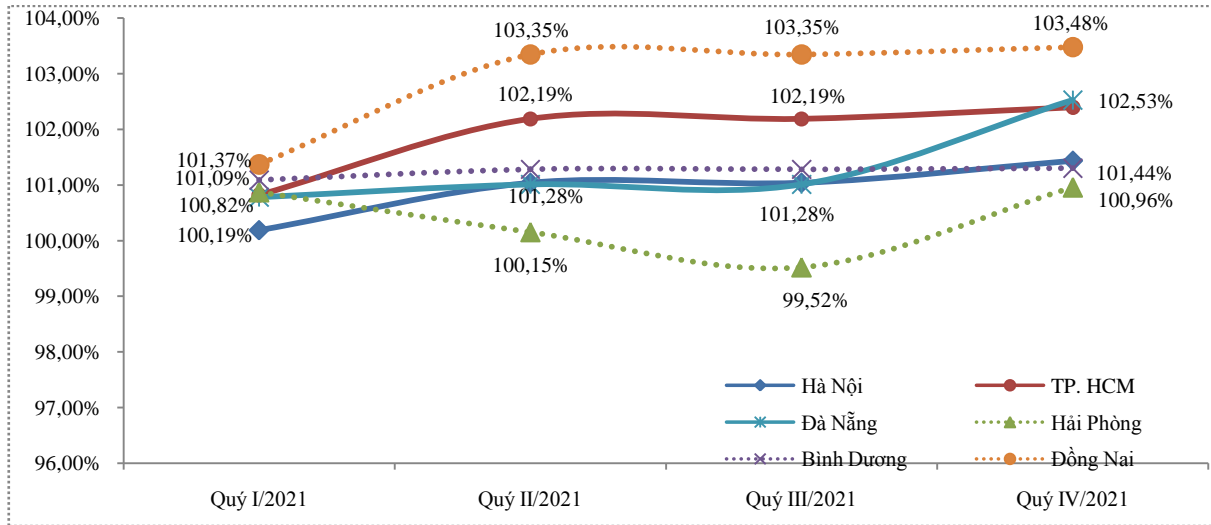
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong 6 tháng cuối năm 2021 có xu hướng giảm so với 6 tháng đầu năm và cả năm 2020 (xem Bảng 3).

Bảng 3. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp năm 2021 tại một số địa phương

STT	Tỉnh/Thành phố	Tỷ lệ hấp thụ cả năm 2020	Tỷ lệ hấp thụ 6 tháng đầu năm 2021	Tỷ lệ hấp thụ 6 tháng cuối năm 2021
1	TP. Hà Nội	59,7%	56,1%	55,9%
2	TP. Hồ Chí Minh	56,4%	55,4%	47,8%
3	TP. Đà Nẵng		54,1%	53,5%
4	Bình Dương		60,6%	57,6%

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

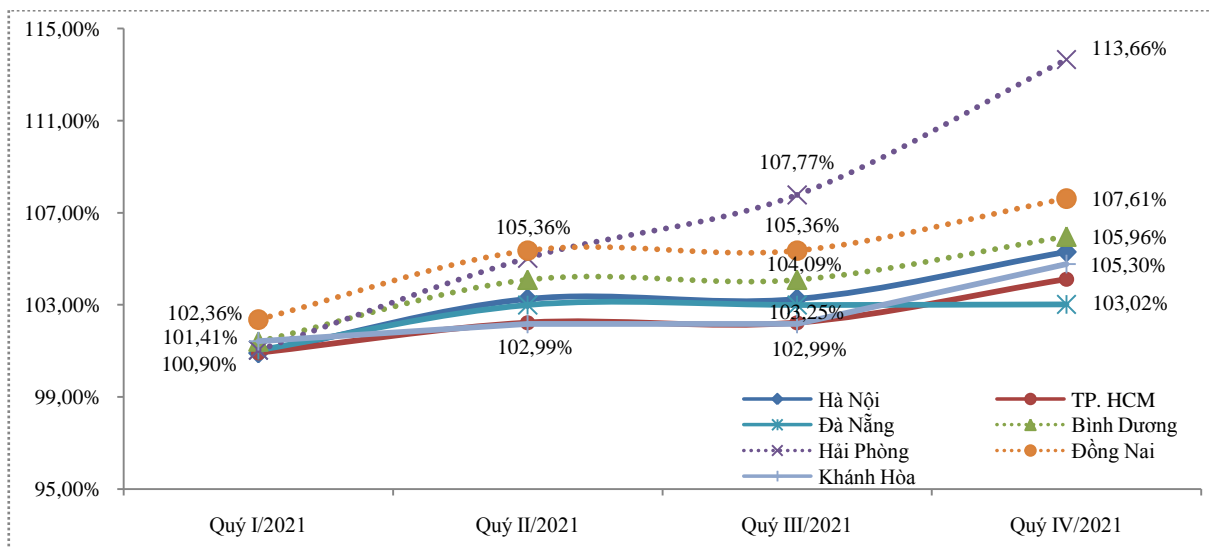
Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại các địa phương trong năm 2021 tiếp tục xu hướng tăng so với thời điểm cuối năm 2020. Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số tỉnh, thành phố trong năm 2021 thể hiện tại Hình 5.



Hình 5. Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2021 (Quý IV/2020=100%)

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

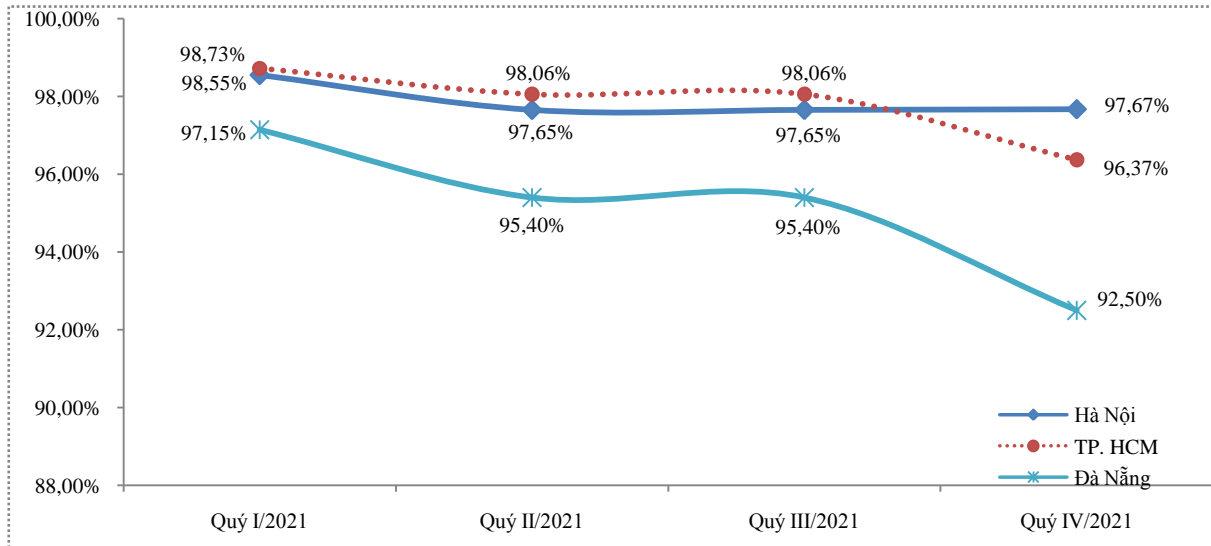
Giá giao dịch nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương trong năm 2021 vẫn tiếp tục xu hướng tăng so với cuối năm 2020. Trong đó, Hải Phòng là địa phương có mức độ tăng giá nhà ở riêng lẻ cao nhất và tăng mạnh ở giai đoạn quý IV/2021 khi quy định mới về hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố có hiệu lực. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong năm 2021 thể hiện tại Hình 6.



Hình 6. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương trong năm 2021 (Quý IV/2020=100%)

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

Đối với loại hình căn hộ chung cư cho thuê, giá cho thuê nhìn chung vẫn có xu hướng giảm so với năm 2020 (mức giảm bình quân toàn thị trường khoảng 5÷7%). Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2021 thể hiện tại Hình 7.



Hình 7. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2021 (Quý IV/2020=100%)

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

* Nhà ở xã hội

Trong năm 2021, tính đến hết quý III, chỉ có 6 dự án nhà ở xã hội với tổng số 2.406 căn hộ được cấp phép xây dựng trên địa bàn cả nước. Số lượng nhà ở xã hội hiện nay mới chỉ đạt được khoảng 142.000 căn hộ và đạt 56,8% mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020.

Số lượng dự án, căn hộ nhà ở xã hội được cấp phép xây dựng, đang triển khai và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong 9 tháng đầu năm 2021 trên địa bàn cả nước (được thể hiện tại Bảng 4) rất thấp, chỉ đạt khoảng từ 3%-8,8% so với số lượng nhà ở thương mại (tại Bảng 1).

Bảng 4. Số lượng dự án, căn hộ nhà ở xã hội được cấp phép xây dựng, đang triển khai và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong 9 tháng đầu năm 2021

Stt	Nội dung	Quý I/2021	Quý II/2021	Quý III/2021	9 tháng đầu năm 2021
1	Số lượng dự án được cấp phép xây dựng	2	3	1	6
2	Số lượng dự án đang triển khai xây dựng	72	94	83	249
3	Số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai	11	7	3	21
4	Số lượng căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai	3.606	1.855	1.810	7.271

**Nguồn: Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng*

Sự phát triển nhà ở xã hội trong những năm gần đây còn hạn chế do nhiều nguyên nhân, trong đó phần lớn liên quan đến việc hình thành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội. Tại các khu vực trung tâm, quỹ đất hầu như khan hiếm trong khi ở xa trung tâm thì hệ thống hạ tầng kết nối chưa đồng bộ dẫn đến tình trạng xây dựng dự án nhưng việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà lại khó dù nhu cầu đang ở mức cao. Ngoài ra, quy định về các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các dự án nhà ở xã hội còn rườm rà; các cơ chế ưu đãi, chính sách hỗ trợ chưa thực sự tạo ra sức hút cho các chủ đầu tư cũng khiến cho việc phát triển nhà ở xã hội ngày càng khó khăn. Giá cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương còn khá cao so với khả năng chi trả của các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền trong năm 2021 tập trung nhiều ở các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Bình Dương, Khánh Hòa. Nguồn cung thứ cấp trong 6 tháng cuối năm có xu hướng giảm mạnh tại Hà Nội và các tỉnh/thành phố phía Nam. Một số tỉnh/thành phố phía Bắc không phải

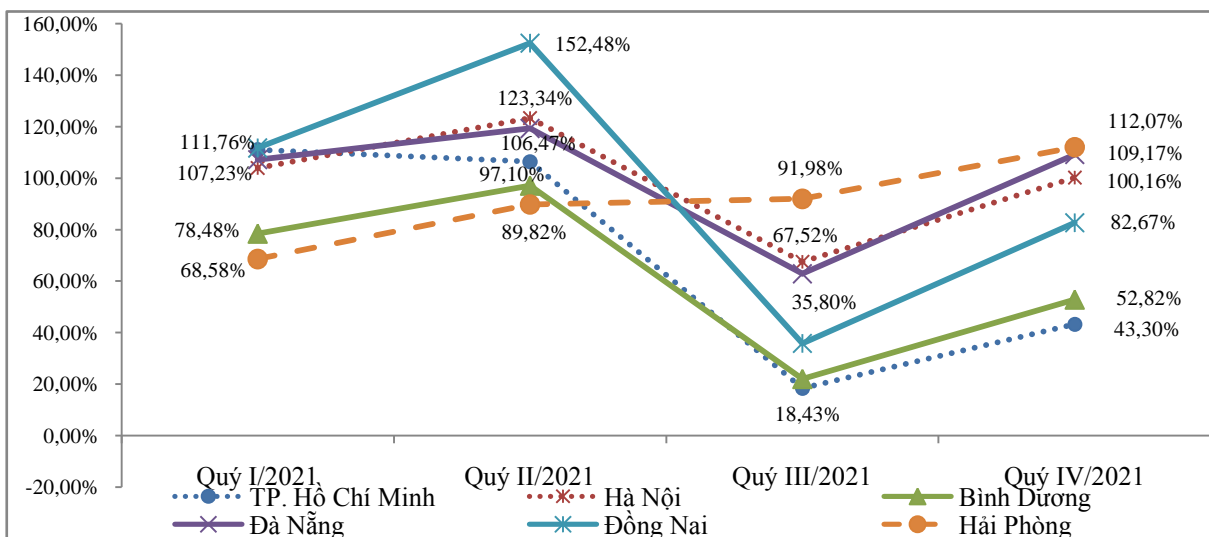
thực hiện giãn cách xã hội trong quý III, nguồn cung thứ cấp có xu hướng tăng nhẹ (xem Bảng 5).

Bảng 5. Mức độ biến động nguồn cung thứ cấp đất nền trong 6 tháng cuối năm tại một số địa phương

STT	Tỉnh/Thành phố	Tăng/giảm so với 6 tháng đầu năm 2021
1	TP. Hà Nội	-18,4%
2	TP. Hồ Chí Minh	-63,2%
3	TP. Đà Nẵng	-23,3%
4	TP. Hải Phòng	+30,1%
5	Bình Dương	-59,3%
6	Đồng Nai	-51,6%
7	Khánh Hòa	-28,9%
8	Bà Rịa - Vũng Tàu	-38,5%
9	Hung Yên	+4,8%
10	Thái Nguyên	+14,1%

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

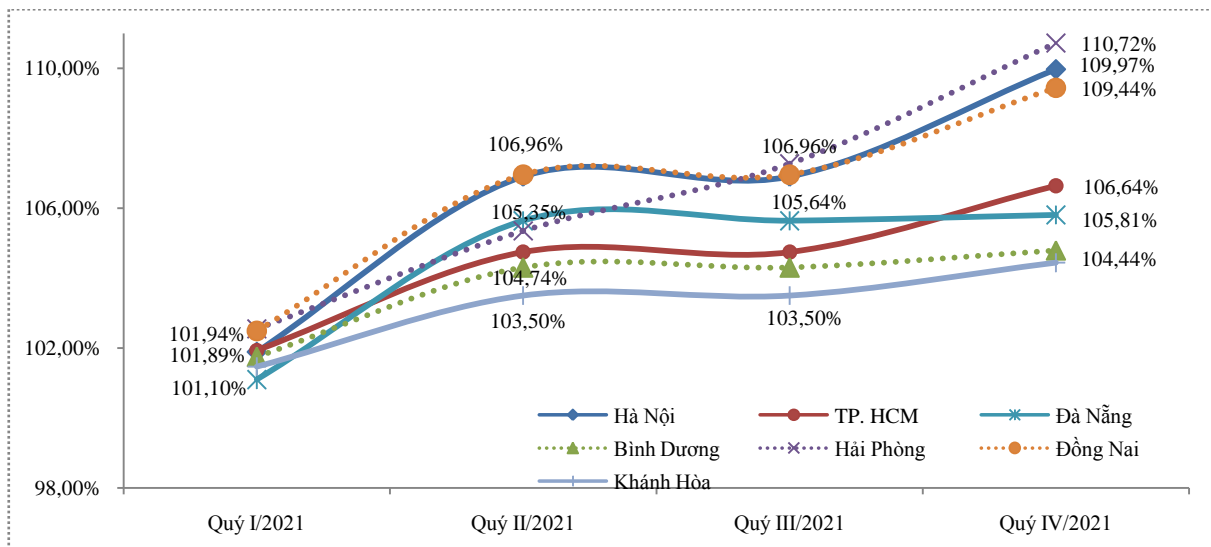
Tình hình giao dịch đất nền dự án trong năm 2021 có xu hướng giảm so với năm 2020 và giảm mạnh trong giai đoạn quý III/2021. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong năm 2021 (Quý IV/2020=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 năm 2021 nhìn chung tăng ở hầu hết các địa phương. Hà Nội, Hải Phòng, Đồng Nai là các địa phương có mức giá giao dịch bình quân tăng khá mạnh so với cả nước. 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 năm 2021 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 năm 2021 (Tháng 12/2020=100%)

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

Tại thời điểm cuối quý I đến đầu quý II/2021, giá đất nền trong khu dân cư tại một số địa phương đã xảy ra hiện tượng tăng giá nhanh trong thời gian ngắn tuy nhiên sau khi có sự can thiệp của Chính Phủ, các Bộ ngành liên quan và chính quyền địa phương, giá đất nền đã nhanh chóng hạ nhiệt. Quý IV/2021, sau khi mở cửa lại nền kinh tế, thị trường đất nền đã có dấu hiệu sôi động trở lại khi các giao dịch chuyển nhượng tăng mạnh so với thời điểm giãn cách. Đặc biệt, việc nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn trúng đấu giá một số khu đất với mức giá cao hơn gấp nhiều lần giá khởi điểm như Tập đoàn Tân Hoàng Minh trúng đấu giá đất Khu đô thị mới Thủ Thiêm (TP. Hồ Chí Minh), Tập đoàn Vingroup trúng đấu giá khu đất rộng hơn 13ha thuộc dự án Khu đô thị Thương mại - Dịch vụ Nam Đông Hà (Quảng Trị) hay các công ty bất động sản lớn như FLC, TNR đang đầu tư nhiều dự án mới tại An Giang đã khiến cho giá rao bán đất nền ở các khu vực này tăng cao. Bên cạnh đó, một số địa phương đưa ra quy

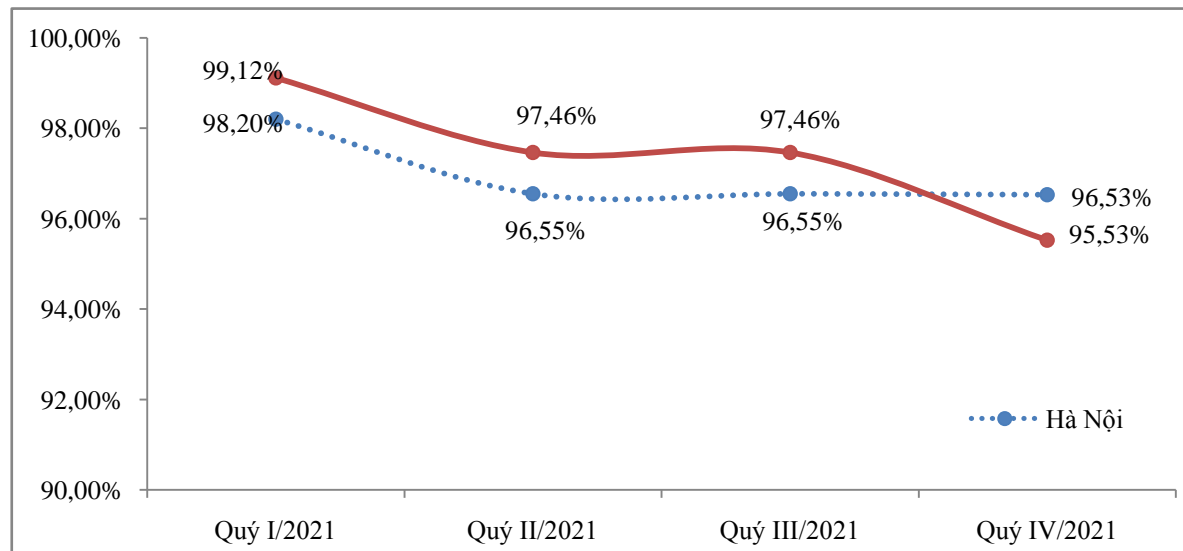
định mới về hệ số điều chỉnh giá đất như tại TP. Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Hải Phòng, Lai Châu, Hậu Giang,... cũng là một trong những yếu tố góp phần nâng mặt bằng giá đất chung năm 2021 cao hơn so với năm 2020.

c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong năm 2021, nguồn cung mới cho thị trường văn phòng vẫn hạn chế khi chỉ có rất ít dự án tòa nhà văn phòng gia nhập thị trường, như: BRG Tower giá cho thuê khoảng 38÷50 USD/m²/tháng (tại Hà Nội); Pearl 5 Tower giá khoảng 35÷45 USD/m²/tháng, The Graces giá khoảng 20 USD/m²/tháng (tại TP. Hồ Chí Minh); Diamond Time giá cho thuê khoảng 30 USD/m²/tháng (tại Đà Nẵng). Do tình hình chung tiến độ thi công các công trình xây dựng bị đình trệ vì ảnh hưởng của giãn cách xã hội nên văn phòng cho thuê tuy vẫn tiếp tục được bổ sung nguồn cung mới từ các tòa nhà hỗn hợp nhưng số lượng không nhiều.

Nhu cầu thuê văn phòng và công suất cho thuê văn phòng trong năm 2021 vẫn cơ bản ổn định so với năm 2020 khi các doanh nghiệp đang dần thích ứng được với dịch bệnh và việc chuyển đổi diện tích thuê, địa điểm thuê cũng không xảy ra trên diện rộng như năm trước. Văn phòng hạng B, C tại các quận/huyện trung tâm khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn có nhu cầu thuê ở mức cao, công suất thuê tăng so với năm 2020 trong khi đó tỷ lệ lấp đầy đối với văn phòng hạng A tiếp tục giảm nhẹ.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong năm 2021 tiếp tục giảm nhẹ so với năm 2020, tuy nhiên mức độ giảm giá thấp hơn so với năm 2020. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thể hiện tại Hình 10.



Hình 10. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2021 (Quý IV/2020=100%)

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

d) Đối với mặt bằng thương mại

Mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ vẫn chưa có điều kiện để phục hồi trong năm 2021 khi chỉ có một số ít dự án mới được khai trương đi vào hoạt động trong năm (như Thăng Lợi (TP. Hồ Chí Minh) 16.000 m², Lotte Mart Gold Coast Nha Trang (Khánh Hòa) khoảng 4.700m², VV Mall (Đà Nẵng) quy mô 35.000 m², Trung tâm thương mại GO! (Thái Nguyên) 36.000 m², GO! Thái Bình,...).

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê mặt bằng thương mại trong năm 2021 không tăng so với năm 2020 khi nhu cầu tham quan, mua sắm trực tiếp tại các trung tâm thương mại, siêu thị không còn cao như trước. Thay vào đó, sự phát triển mạnh mẽ của các sàn thương mại điện tử trong năm 2021, đặc biệt trong giai đoạn giãn cách xã hội đã dần tạo nên thói quen mới cho người tiêu dùng mua hàng trực tuyến. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn cơ bản ổn định so với năm trước và giữ ở mức khoảng 90%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại và siêu thị trong năm 2021 cơ bản ổn định, riêng giá cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố tiếp tục có xu hướng giảm khoảng 10÷30% so với năm 2020.

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

Hoạt động của khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng gắn liền với sự phát triển của ngành du lịch. Do vậy trong năm 2021 thị trường khách sạn, khu du

lich nghỉ dưỡng vẫn tiếp tục gặp khó khăn do ảnh hưởng từ dịch bệnh. Đặc biệt, sự bùng phát của làn sóng Covid-19 lần thứ 4 đã khiến nhiều dự án phải tạm dừng thi công cũng như mở bán trong giai đoạn giãn cách xã hội, trong đó bao gồm cả những dự án khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng khiến cho nguồn cung mới trong năm 2021 vẫn tiếp tục hạn chế. Đáng chú ý nhất là dự án biệt thự nghỉ dưỡng New World Phu Quoc Resort (Phú Quốc, Kiên Giang) khai trương trong tháng 4/2021 khi chưa xuất hiện đợt bùng phát dịch bệnh thứ 4 tại nước ta.

Trong cả năm 2021, chỉ có giai đoạn cuối quý I, đầu quý II, công suất thuê phòng nhiều khu vực hoạt động khá tốt khi nhu cầu tham quan, du lịch trong dịp nghỉ lễ tăng lên trong bối cảnh dịch bệnh tạm thời lắng xuống. Nhìn chung, công suất thuê phòng toàn thị trường vẫn tiếp tục xu hướng giảm so với năm trước. Nhiều khách sạn phải duy trì hoạt động kinh doanh thông qua việc đăng ký làm cơ sở cách ly y tế có trả phí mặc dù hiệu quả kinh doanh không cao. Tình trạng rao bán khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng vẫn tiếp diễn trong đó có cả khách sạn 4÷5 sao do không thể gánh được các khoản chi phí khi doanh thu bị giảm sút nghiêm trọng trong thời gian dài.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong năm 2021 giảm so với thời điểm cuối năm 2020 ở mức khoảng 15÷20%.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Tính đến cuối tháng 9/2021, trên phạm vi cả nước có 563 khu công nghiệp nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 210,9 nghìn hecta, trong đó có 397 khu công nghiệp đã được thành lập và 291 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất công nghiệp khoảng 58,7 nghìn hecta (theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư).

Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động so với cuối năm 2020 cơ bản ổn định và trung bình đạt khoảng 70,9%. Một số địa phương có tỷ lệ lấp đầy khá cao trên 90% như TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai (tham khảo Bảng 6).

Bảng 6. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại một số địa phương năm 2021

STT	Tỉnh/Thành phố	Tỷ lệ lấp đầy
1	TP. Hà Nội	91%
2	TP. Hồ Chí Minh	99%

STT	Tỉnh/Thành phố	Tỷ lệ lấp đầy
3	Bình Dương	91%
4	Đồng Nai	95%
5	Long An	84%
6	Bà Rịa - Vũng Tàu	80%
7	Hải Phòng	70%
8	Bắc Ninh	99%
9	Hung Yên	88%
10	Hải Dương	86%

**Nguồn: Tổng hợp số liệu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư*

Ảnh hưởng của dịch bệnh kéo dài, việc giãn cách xã hội và hạn chế đi lại trong giai đoạn quý III đã gây khó khăn cho cả nhà đầu tư và khách hàng trong việc tìm kiếm thuê đất, nhà xưởng và nhà kho. Mặc dù cả 02 đợt bùng phát dịch bệnh trong năm đều xuất hiện tại một số khu công nghiệp và làm ảnh hưởng lớn đến sản xuất của doanh nghiệp, nhưng chỉ số sản xuất công nghiệp 11 tháng đầu năm 2021 vẫn tăng 3,6% so với cùng kỳ năm 2020 (theo Tổng cục Thống kê). Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam vẫn được đánh giá có nhiều tiềm năng và lợi thế để phát triển. Cùng với việc đầu tư phát triển các khu công nghiệp truyền thống, xu hướng đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ đang được một số nhà đầu tư đề xuất thực hiện.

Trong bối cảnh nhu cầu cao và diện tích đất công nghiệp hạn chế, giá thuê đất, nhà xưởng trung bình năm 2021 tiếp tục tăng so với năm 2020 với mức khoảng từ 10÷15%.

4. Đánh giá thị trường bất động sản năm 2021

a) Một số kết quả đạt được

Trong bối cảnh nền kinh tế gặp rất nhiều khó khăn do tình hình dịch bệnh, thị trường bất động sản trong năm 2021 vẫn tiếp tục phát triển. Một số kết quả đạt được có thể kể đến như:

- Công tác quản lý điều hành thị trường của các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền các cấp rất sát sao, can thiệp và xử lý kịp thời những vấn đề nóng của thị trường, giữ cho thị trường phát triển ổn định.

- Trong năm 2021 thị trường bất động sản hoạt động ổn định, nguồn vốn đưa vào thị trường ở mức cao, giá giao dịch nhà đất có xu hướng tăng hàng quý mặc dù phải tạm dừng hoạt động trong cả quý III tại rất nhiều khu vực thị trường trọng điểm. Ngay sau khi kết thúc thời gian giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh, thị trường hồi phục nhanh chóng và tiếp tục đà tăng trưởng nên lượng giao dịch cả năm không sụt giảm nhiều so với năm 2020.

- Bất động sản công nghiệp là “điểm sáng” của thị trường khi nhu cầu thuê kho bãi, nhà xưởng tăng cao do Việt nam đang là lựa chọn của nhiều nhà đầu tư, chuỗi cung ứng quốc tế.

b) Một số hạn chế của thị trường

Trong năm 2021 thị trường bất động sản còn một số vấn đề tồn tại như sau:

- Thị trường nhà ở tiếp tục phát triển mất cân đối. Nguồn cung chủ yếu vẫn tập trung tại phân khúc cao cấp và trung cấp, phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở bình dân tiếp tục thiếu hụt so với nhu cầu của thị trường. Vấn đề phát triển nhà ở cho công nhân chưa đáp ứng được nhu cầu, đặc biệt là khi các doanh nghiệp phải vừa chống dịch vừa sản xuất. Địa điểm đầu tư đối với các loại nhà ở bình dân, nhà ở xã hội thường ở xa trung tâm, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hầu như chưa hoàn toàn đáp ứng được các nhu cầu sinh hoạt của người dân.

- Nguồn cung nhà ở trong năm 2021 vẫn trong xu hướng giảm từ cuối năm 2019, nguyên nhân một phần do một số vướng mắc trong các quy định pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, việc thực hiện các thủ tục triển khai các dự án bị chậm trễ đồng thời ảnh hưởng bởi dịch bệnh và giãn cách xã hội.

- Thị trường xuất hiện sự tăng trưởng nóng cục bộ ở một số khu vực tại một số địa phương, nổi bật là phân khúc đất nền do tình trạng tung tin đồn thổi để thao túng giá cả hoặc tạo mặt bằng giá mới thông qua các phiên đấu giá có giá trúng cao bất thường.

- Giá bán căn hộ chung cư tiếp tục xu hướng tăng do tình trạng khan hiếm nguồn cung mới, tăng giá nguyên vật liệu cũng như ảnh hưởng bởi việc điều chỉnh giá đất của các địa phương. Trong tình trạng nền kinh tế còn nhiều khó khăn, thu nhập của đa số người dân bị giảm sút, khả năng sở hữu nhà ở của đại bộ phận người thu nhập thấp đô thị sẽ ngày càng khó hơn.

- Thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản tăng trưởng nóng và trở thành xu hướng huy động vốn tại các doanh nghiệp khi thị trường tín dụng bị

kiểm soát đối với lĩnh vực bất động sản. Lãi suất phát hành trái phiếu cao trong khi nhiều doanh nghiệp bất động sản huy động vốn có năng lực tài chính còn yếu và thậm chí đang kinh doanh thua lỗ, không có tài sản đảm bảo đã cho thấy tiềm ẩn nguy cơ rủi ro rất cao.

III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2022

1. Cơ sở dự báo

- *Mục tiêu phát triển kinh tế năm 2022*: Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022 đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua với mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2022 đạt khoảng 6÷6,5%, chỉ số giá tiêu dùng giữ ở mức 4%. Bên cạnh đó, theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, quy mô nợ công năm 2021 khoảng 43,6% GDP thấp hơn nhiều so với ngưỡng cảnh báo (55% GDP), quy mô dự trữ ngoại hối đạt gần 100 tỷ USD cùng với việc lãi suất cho vay trong nước và quốc tế đang ở mức thấp, nguồn vốn này từ các tổ chức quốc tế dồi dào có thể là một nguồn lực quan trọng để thực hiện các chính sách tài khóa nhằm thúc đẩy phục hồi kinh tế trong năm 2022.

- *Chính sách hỗ trợ nền kinh tế của Chính phủ*: Bộ Kế hoạch và Đầu tư vừa trình Chính phủ “Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế sau dịch bệnh” với quy mô khoảng 800.000 tỷ đồng (tương đương với hơn 10% GDP của năm 2021) nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp sản xuất, thực hiện các chính sách về an sinh - xã hội cho giai đoạn hậu Covid.

- *Các chính sách về quản lý và phát triển thị trường bất động sản*: Các chính sách liên quan tới lĩnh vực bất động sản như các chính sách về đất đai, đầu tư, vốn, phát triển nhà ở,... được ban hành và có hiệu lực trong năm 2022 sẽ góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản, giúp thị trường tiếp tục phát triển ổn định và bền vững.

- *Hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương*: Trong thời gian vừa qua, Chính phủ và chính quyền các địa phương đã vào cuộc kịp thời để xử lý những vấn đề nổi cộm gây hoang mang dư luận và ảnh hưởng xấu đến sự phát triển của thị trường bất động sản (như việc đồn thổi, đưa tin không chính xác để đẩy giá đất; tình trạng tăng trưởng nóng của trái phiếu bất động sản; tình trạng đẩy cao giá đất trúng đấu giá của một số doanh nghiệp...). Ngoài ra, 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.

Theo đó, những dự án không đủ điều kiện để triển khai sẽ bị thu hồi đất, thu hồi dự án hoặc phải thực hiện đấu giá, xác định lại giá đất của các dự án.

- *Quá trình đô thị hóa*: Công tác quy hoạch và phát triển đô thị tại các địa phương tiếp tục được đẩy mạnh, các dự án đầu tư hạ tầng và các dự án nhà ở, khu đô thị mới được phê duyệt và triển khai thực hiện¹⁰. Bên cạnh đó, việc quy hoạch nâng cấp đô thị các huyện, thị trấn lên quận/thành phố tại một số địa phương¹¹ cũng sẽ tạo ra tiềm năng phát triển cho thị trường bất động sản tại khu vực này khi nhu cầu và nguồn cung tăng lên.

- *Giá vật liệu xây dựng*: Giá một số loại vật liệu xây dựng, đặc biệt giá thép tăng trong năm 2021 sẽ ảnh hưởng đến giá thành bất động sản trong tương lai.

2. Dự báo xu thế thị trường bất động sản năm 2022

Trong bối cảnh Việt Nam đang mở cửa trở lại nền kinh tế, các hoạt động sản xuất kinh doanh đang dần trở lại bình thường cùng với các chính sách hỗ trợ nền kinh tế của Chính phủ thì thị trường bất động sản năm 2022 sẽ có động lực để tiếp tục phát triển. Thêm vào đó, việc lãi suất cho vay vẫn tiếp tục ở mức thấp cùng với việc thúc đẩy đầu tư công, đẩy mạnh triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật, cổ phiếu nhóm ngành bất động sản tăng mạnh trong giai đoạn cuối năm 2021 thì dự báo trong năm 2022 xu hướng dòng tiền sẽ vẫn tập trung mạnh vào thị trường bất động sản khi đây được coi là kênh đầu tư an toàn, hiệu quả, tránh lạm phát, mất giá đồng tiền.

Các yếu tố tích cực sẽ tạo động lực cho thị trường tăng trưởng tốt hơn so với năm 2021, nguồn cung có thể cải thiện nhưng vẫn chưa thể hồi phục so với giai đoạn trước năm 2019 khi số lượng các dự án được cấp phép xây dựng mới trong năm 2021 giảm mạnh. Nguồn cung mới về nhà ở vẫn chủ yếu là nhà ở trung cấp và cao cấp. Căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ, đất nền là các loại hình bất động sản đã có sự tăng trưởng ổn định trong năm 2021 sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo về sức mua trong năm 2022. Xu hướng đầu tư vào bất động sản, đặc biệt là phân khúc nhà ở, đất nền tại các khu vực ven đô của các thành phố lớn, các khu vực đang được

¹⁰ Quy hoạch đô thị ven sông Hồng, đường vành đai 4 (tại Hà Nội), dự án mở rộng đường quốc lộ 50 nội TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh Miền Tây, 100 dự án phát triển nhà ở tại Quảng Nam, Khu đô thị phía Tây Nam quy mô 124ha tại Sơn La, dự án khu đô thị mới 219ha tại Hưng Yên, dự án xây dựng sân bay Gò Găng quy mô 248ha tại Bà Rịa - Vũng Tàu,...

¹¹ Hà Nội trình kế hoạch đưa Đông Anh, Sóc Sơn, Mê Linh lên thành phố giai đoạn 2021-2025

TP. Hồ Chí Minh đặt mục tiêu đưa Huyện Nhà Bè lên quận trước năm 2025

TP. Hải Phòng xây dựng đề án nâng cấp đô thị của huyện Thủy Nguyên lên thành phố vào năm 2025

quy hoạch, có tốc độ đô thị hóa cao hoặc các khu vực xung quanh các dự án hạ tầng, dự án khu đô thị lớn được đầu tư phát triển sẽ vẫn tiếp diễn trong năm 2022.

Sau các đợt dịch bệnh diễn biến phức tạp trong thời gian qua, thị trường bắt đầu xuất hiện dòng sản phẩm chú trọng đến việc đảm bảo sức khỏe cho người sử dụng. Nhu cầu về nhà ở của các hộ gia đình cũng có sự thay đổi theo xu hướng ưu tiên lựa chọn căn hộ có không gian thoáng đãng, diện tích phù hợp thay vì lựa chọn căn hộ nhỏ ở khu vực trung tâm.

Văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại dự kiến sẽ có sự hồi phục và tăng trưởng tốt hơn so với năm 2021 khi nền kinh tế mở cửa trở lại. Nhiều doanh nghiệp vẫn đánh giá cao hiệu quả của làm việc trực tiếp tại văn phòng hơn là làm việc trực tuyến. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện vẫn là thị trường mục tiêu của nhiều công ty nước ngoài nên nhu cầu thuê văn phòng và công suất thuê trong thời gian tới sẽ tăng cao. Tuy nhiên, bất động sản thương mại sẽ tăng trưởng chậm hơn do hiện tại nhu cầu mua hàng trên các sàn thương mại điện tử ngày càng tăng sau thời kỳ giãn cách xã hội kéo dài đã hình thành thói quen mới cho người dân.

Loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn sẽ có cơ hội để phục hồi về cả nguồn cung, tỷ lệ lấp đầy khi các ngành du lịch, vận tải hành khách bắt đầu hồi phục phát triển, trong đó các chuyến bay thương mại quốc tế dần mở lại từ tháng 12/2021.

Bất động sản công nghiệp dự kiến vẫn là loại hình bất động sản có tiềm năng phát triển mạnh trong năm 2022 với lợi thế về nguồn lực lao động trẻ và dồi dào, cùng với chi phí hoạt động thấp và các ưu đãi thuế, Việt Nam sẽ tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn FDI trong dài hạn. Số lượng, quy mô các khu công nghiệp ngày càng phát triển tại nhiều địa phương nên nguồn cung bất động sản công nghiệp trong năm 2022 dự báo sẽ tiếp tục được bổ sung và tăng so với năm 2021.

Giá giao dịch bất động sản trong năm 2022 dự báo sẽ có xu hướng tăng ở tất cả các loại hình bất động sản so với năm 2021 do vấn đề giá cả đất đai, nguyên vật liệu tạo lập bất động sản tăng lên cũng như nhu cầu tăng khi các hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại trong nước dần hồi phục. Giá giao dịch thứ cấp nhà ở tại các dự án sẽ vẫn có xu hướng tăng dần theo quý (mức tăng trong năm có thể từ 5-10%). Đối với căn hộ chung cư, mặt bằng giá sơ cấp 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 có thể xuất hiện những dự án chung cư có mức giá bán sơ cấp rất cao so với bình quân khu vực. Giá đất nền dự báo tiếp tục tăng và có thể xảy ra hiện tượng tăng mạnh cục bộ sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán tại một số địa phương.

Trong trường hợp dịch bệnh diễn biến phức tạp thì thị trường có thể bị ảnh hưởng khi nguồn cung bị chững lại do quá trình triển khai xây dựng; hoạt động của khách sạn, bất động sản nghỉ dưỡng sẽ tiếp tục gặp khó khăn do sự lo ngại bị lây lan dịch bệnh. Tuy nhiên thị trường bất động sản vẫn sẽ khó để xảy ra tình trạng ngưng trệ như quý III năm 2021 do các biện pháp kiểm soát dịch bệnh đã thay đổi theo chiều hướng nói lỏng hơn trước trong điều kiện ưu tiên phát triển kinh tế và tập trung khống chế số lượng các ca bệnh nặng.

Các thông tin đưa ra trong Báo cáo này chỉ nhằm mục đích tham khảo, dành riêng cho các đối tác và đội ngũ chuyên gia của Viện Kinh tế xây dựng. Viện Kinh tế xây dựng sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào cho các tổn thất, chi phí phát sinh gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào sử dụng hoặc dựa vào thông tin tại Báo cáo này.