Diễn biến thị trường bất động sản Quý III năm 2021

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

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY

1. Tình hình chung thị trường trong quý III/2021

Đại dịch Covid-19 bùng phát lần thứ 4 vào quý II và lan rộng khắp cả nước trong quý III đã làm thay đổi toàn bộ hoạt động của thị trường bất động sản trên tất cả các phân khúc. Do ảnh hưởng của dịch bệnh, ngay từ tháng 7, Hà Nội và 19 tỉnh/thành phố phía Nam phải thực hiện giãn cách xã hội trên phạm vi toàn địa phương, tiếp sau đó là các tỉnh/thành phố như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Nghệ An,… Việc thực hiện giãn cách xã hội kéo dài chiếm gần như toàn bộ thời gian trong quý III tại hầu hết các tỉnh, thành phố kinh tế trọng điểm đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế. Theo Tổng cục Thống kê, GDP quý III/2021 ước tính giảm 6,17% so với cùng kỳ năm trước. Thị trường bất động sản cũng không phải ngoại lệ, mọi hoạt động gặp rất nhiều khó khăn, cụ thể:

- Nguồn cung sản phẩm mới ở tất cả các loại hình, phân khúc bất động sản hầu hết đều sụt giảm mạnh trong quý III. Số lượng dự án được chào bán và ra mắt thị trường rất ít.

- Tình hình hoạt động của doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản trong 9 tháng đầu năm 2021 rất khó khăn khi số lượng doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh tăng 21,3% (trong khi bình quân tất cả lĩnh vực tăng 16,7%) và số lượng doanh nghiệp giải thể tương đương so với cùng kỳ năm 2020.

- Hầu hết các sàn giao dịch bất động sản phải đóng cửa, ngừng hoạt động. Theo kết quả khảo sát của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam cuối tháng 8/2021, có tới hơn 80% sàn giao dịch không có doanh thu hoặc doanh thu rất thấp, 78% sàn giao dịch đã phải thực hiện cắt giảm nhân sự hoặc cho tạm nghỉ việc không lương; 45% lao động tại các sàn giao dịch thực hiện cắt giảm bị mất thu nhập. Bên cạnh đó, có tới 28% sàn giao dịch có nguy cơ giải thể , phá sản; 32% số sàn đang phải nỗ lực chống đỡ để duy trì hoạt động tuy nhiên rất khó khăn.

- Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải chuyển đổi chính sách bán hàng, áp dụng công nghệ trực tuyến để tiếp thị sản phẩm và chào bán hàng tuy nhiên số lượng giao dịch thành công thực tế rất ít. Đa số người tiếp cận các kênh

bán bất động sản trực tuyến chỉ xem đây là bước tham khảo ban đầu để tiếp nhận thông tin cơ bản và chờ khi qua dịch đến thực địa tại dự án rồi mới quyết định mua. Những giao dịch bất động sản trực tuyến thành công thường rơi vào trường hợp người mua có nhu cầu thật, đã đi xem và khảo sát nhiều lần trước đó và nắm được chi tiết thông tin của bất động sản.

- Tại các địa phương thực hiện giãn cách xã hội, tình hình giao dịch bất động sản gần như bị đình trệ, các giao dịch thứ cấp hầu như không có, một số giao dịch mới chỉ dừng lại ở đặt cọc và hẹn hoàn tất thủ tục mua bán sau khi hết giãn cách. Đối với các địa phương không thực hiện giãn cách xã hội, hoạt động giao dịch mua bán bất động sản vẫn được diễn ra bình thường tuy nhiên sức mua của thị trường thấp khi việc hạn chế đi lại khiến các nhà đầu tư gặp khó khăn trong việc khảo sát thực tế. Bên cạnh đó, nhiều nhà đầu tư có tâm lý kỳ vọng chờ giảm giá để được mua bất động sản với giá tốt nên không quyết định đầu tư ngay cũng là một trong những lý do làm thị trường càng thêm trầm lắng.

- Các địa phương vẫn tiếp tục kiểm soát chặt chẽ về tính pháp lý của các dự án bất động sản, các dự án không đủ điều kiện sẽ bị thu hồi giấy phép, ngừng giao dịch. Cụ thể, tại Bình Thuận, 3 dự án gồm dự án Khu đô thị du lịch biển Phan Thiết, dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Việt Phát 2, dự án Lấn biển, bố trí sắp xếp lại dân cư và chỉnh trang đô thị phường Đức Long do có những sai phạm trong quá trình đầu tư, xây dựng dự án. Tại Long An, UBND tỉnh đã chỉ đạo xử lý các sai phạm tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh như yêu cầu ngừng kinh doanh lô nền tại dự án Khu dân dư ADEC, thu giữ giấy chứng nhận sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Hưng Thịnh Cát Tường,… Tại Quảng Nam, UBND tỉnh yêu cầu các sở, ban, ngành chức năng rà soát hồ sơ pháp lý để xem xét, chấm dứt hoạt động đầu tư 4 dự án đô thị do Công ty cổ phần Bách Đạt An làm chủ đầu tư ở thị xã Điện Bàn,…

2. Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản

a) Đối với nhà ở và đất nền

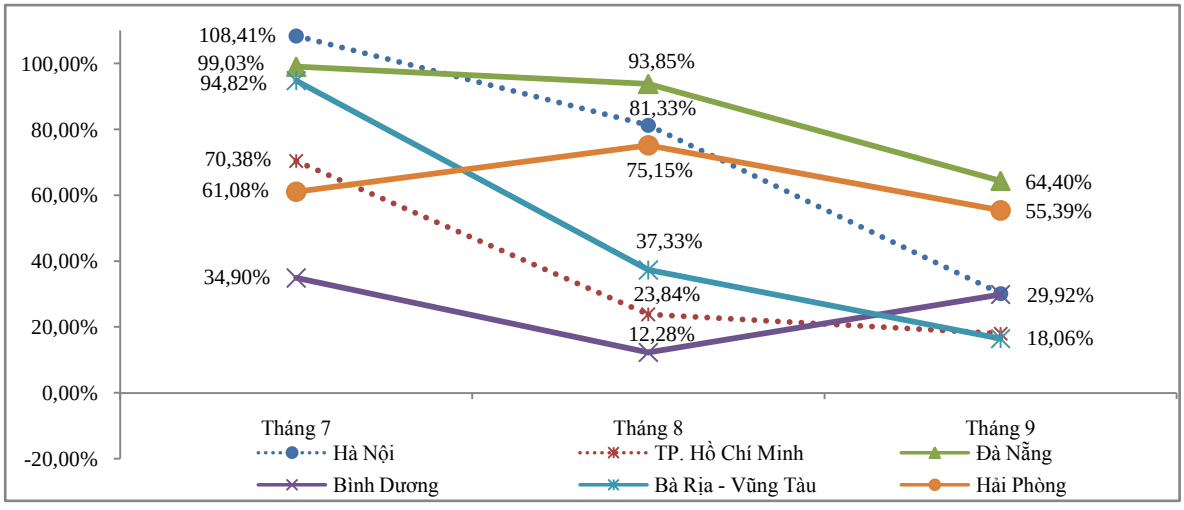
Trong bối cảnh các địa phương phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài gần như toàn bộ quý III, đặc biệt là hai thị trường bất động sản lớn nhất cả nước là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh khiến cho nguồn cung, lượng giao dịch phân khúc nhà ở, đất nền đều sụt giảm mạnh. Tại thị trường sơ cấp, nhiều dự án phải lùi kế hoạch ra

mắt sản phẩm mới khiến nguồn cung mới trên thị trường trong quý hầu như không có. Đối với các dự án đang được giao dịch, việc tạm đóng các sàn giao dịch bất động sản do giãn cách xã hội, chỉ mở cửa đối với các hoạt động cung cấp dịch vụ thiết yếu cũng khiến cho các dự án đang được giao dịch cũng bị ảnh hưởng.

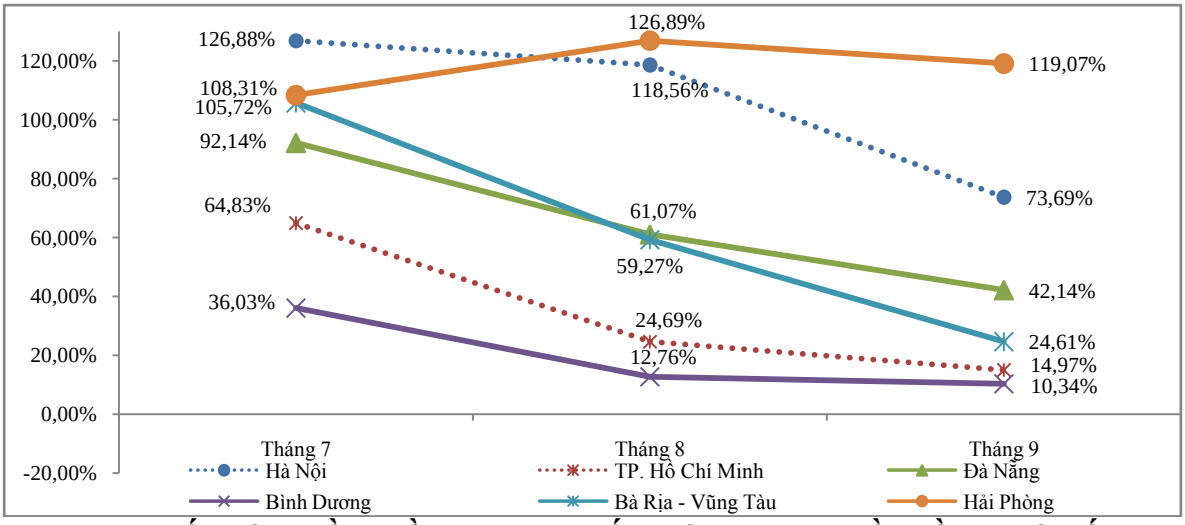
Trên thị trường thứ cấp, tại các địa phương thực hiện giãn cách xã hội như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bình Dương, Khánh Hòa, Bà Rịa - Vũng Tàu,… nhu cầu và mức độ quan tâm đều giảm ở tất cả các phân khúc căn hộ, đất nền. Những người tìm kiếm thông tin ở giai đoạn này hầu hết đều là những người có nhu cầu ở thực hoặc các nhà đầu tư có tiềm lực về tài chính muốn tìm kiếm các sản phẩm tốt có giá hợp lý trong mùa dịch.

Nguồn cung thứ cấp trong quý tại các địa phương đối với căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án hầu hết đều có xu hướng giảm mạnh so với quý trước, đặc biệt là tại các tỉnh/thành phố thực hiện giãn cách xã hội ở khu vực phía Nam. Tại Hà Nội, nếu như tại thời điểm tháng 7 nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư và đất nền dự án tăng khoảng 10%; biệt thự, nhà liền kề tăng mạnh khoảng 25% so với tháng trước thì khi thực hiện giãn cách xã hội toàn thành phố nguồn cung thứ cấp bất động sản giảm mạnh trong tháng 8 và tháng 9 (khoảng 30÷40% đối với biệt thự, nhà liền kề, đất nền dự án và khoảng 50÷60% đối với căn hộ chung cư).

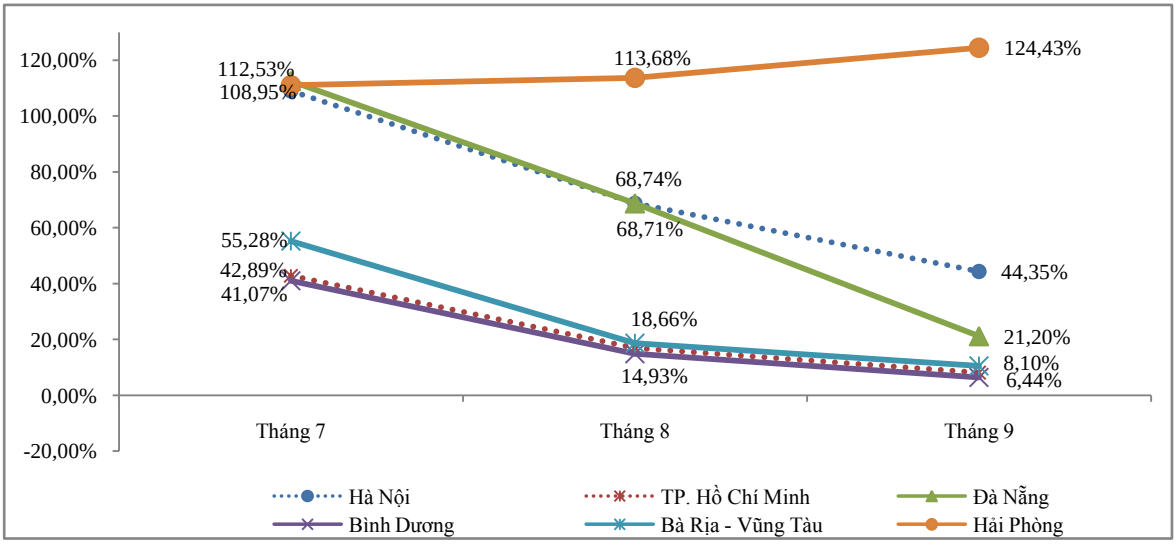
Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số địa phương trong quý III/2021 theo số liệu tổng hợp của Viện Kinh tế xây dựng thể hiện tại Hình 1, 2, 3.



Hình 1. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý III/2021 (Tháng 6/2021=100%)



Hình 2. Biến động về nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong quý III/2021 (Tháng 6/2021=100%)



Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ đất nền dự án tại một số địa phương trong quý III/2021 (Tháng 6/2021=100%)

Các giao dịch bất động sản thành công trong quý cũng rất ít, chủ yếu được thực hiện ở thời điểm đầu tháng 7 khi các địa phương chưa áp dụng thực hiện giãn cách xã hội, các giao dịch sau mới chỉ dừng lại ở bước chuyển đặt cọc. Đối với các địa phương không phải thực hiện giãn cách xã hội, tình hình giao dịch trên thị trường thứ cấp có cải thiện hơn khi các hoạt động giao dịch mua bán vẫn được diễn ra bình thường. Tuy nhiên, tại một số địa phương (như Quảng Ninh, Hòa Bình, Thái Nguyên, Hưng Yên, Thanh Hóa, Gia Lai, Đăk Nông,…) tình hình giao dịch cũng khá trầm lắng do việc kiểm soát đi lại chặt chẽ giữa các địa phương để phòng chống dịch khiến các nhà đầu tư ngoại tỉnh gặp khó khăn trong việc khảo sát tìm hiểu thị trường để đưa ra quyết định đầu tư, đặc biệt là không còn sự tham

gia đông đảo của các nhà đầu tư đến từ Hà Nội và Hồ Chí Minh. Tại Bắc Giang đã xuất hiện hiện tượng "bỏ cọc" đất trúng đấu giá tại nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh, mặc dù các phiên đấu giá được nhiều người quan tâm và tham gia; giá trúng đấu giá nhiều lô đất chênh lệch khá cao so với giá khởi điểm.

Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong tháng 7 tại hầu hết các địa phương vẫn có xu hướng tăng nhẹ so với tháng 6. Trong tháng 8 và tháng 9, mặc dù bối cảnh kinh tế và tình hình dịch bệnh tại nhiều địa phương vẫn còn gặp nhiều khó khăn, giá chào bán nhà ở, đất nền tại các địa phương trên cả hai thị trường sơ cấp và thứ cấp vẫn cơ bản ổn định.

Tại các địa phương phải thực hiện giãn cách xã hội, giá rao bán nhà ở, đất nền tại các địa phương trong tháng 9/2021 cơ bản vẫn ổn định, không có hiện tượng tăng mạnh hoặc giảm giá sâu. Cụ thể:

- Tại Hà Nội, giá rao bán nhà ở và đất nền tại 54% số dự án có xu hướng giảm nhẹ. Theo số liệu thống kê, giá rao bán bình quân căn hộ chung cư giảm tại 47% số dự án, còn đối với đất nền tại 78% tổng số dự án. Tuy nhiên mức giảm giá không nhiều, bình quân khoảng 2% đối với chung cư, 5% đối với đất nền.

- Tại TP. Hồ Chí Minh, giá rao bán tăng tại 56% tổng số dự án (đối với cả căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ cũng như đất nền), đặc biệt là đất nền (có 62% số dự án có giá rao bán tăng). Số dự án (của cả 3 loại BĐS nêu trên) có giá rao bán thứ cấp giảm không nhiều (khoảng dưới 40%). Mức tăng giá rao bán đối với các dự án chung cư có giá rao bán tăng là khoảng 2% (chiếm khoảng 70% số dự án có giá rao tăng), và 4,8% đối với đất nền (chiếm khoảng 84% số dự án có giá rao tăng).

- Tại Đà Nẵng và Khánh Hòa, giá rao bán căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ giảm tại nhiều dự án. Mức giảm khoảng 2÷4%. Trái ngược lại, đối với phân khúc đất nền thì giá rao bán tại nhiều dự án có xu hướng tăng (63% và 65% số dự án đất nền). Mức tăng giá rao bán tại các dự án này là khoảng 4% tại Đà Nẵng và 2% tại Khánh Hòa.

- Bình Dương, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu cùng có xu hướng tương tự như TP. Hồ Chí Minh, ở cả 3 loại BĐS để bán (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền) giá rao bán tăng chiếm đa số tại các dự án. Tại Đồng Nai xu hướng này diễn ra mạnh hơn với tỷ lệ số lượng dự án có giá rao bán tăng chiếm tới 68%, còn

Bình Dương là 58%, Bà Rịa - Vũng Tàu là 54%. Trong đó, chung cư là loại hình BĐS có số dự án với giá rao bán tăng chiếm tỷ lệ nhiều nhất. Mức tăng giá rao bán đối với các dự án chung cư có giá rao bán tăng tại Bình Dương là khoảng 4%, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu khoảng 5%.

- Một số dự án còn có giá chào bán tăng cao so với quý trước như: dự án Green Pearl 378 Minh Khai, Feliz Homes, The Nine, The Lotus Center tại Hà Nội; Green Valley, Lavita Charm, PiCity High Park, Rosita Garden Khang Điền tại TP. Hồ Chí Minh; Dragon City Park, One River tại Đà Nẵng; Khu đô thị VCN Phước Hải tại Khánh Hòa;…

Tại Hải Phòng, thành phố trực thuộc trung ương duy nhất không phải thực hiện giãn cách xã hội, lượng giao dịch thứ cấp đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền có xu hướng tăng nhẹ (khoảng 10%), lượng giao dịch căn hộ chung cư giảm mạnh (khoảng 30%) so với quý trước. Giá giao dịch thứ cấp trong quý III/2021 đối với loại hình căn hộ chung cư có xu hướng giảm nhẹ (khoảng 1%). Giá giao dịch thứ cấp đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền dự án tiếp tục có xu hướng tăng so với quý trước (tương ứng là khoảng 3% đối với nhà ở riêng lẻ và 2% đối với đất nền).

b) Đối với văn phòng cho thuê

Trong quý III/2021 không có dự án tòa nhà văn phòng mới nào gia nhập thị trường.

Công suất cho thuê ở cả hai hạng văn phòng hạng A và hạng B nhìn chung vẫn ổn định so với quý trước khi nguồn cung không được bổ sung nhiều và các doanh nghiệp đang tận dụng chính sách hỗ trợ về giá thuê trong thời điểm dịch bệnh để gia hạn, kéo dài hợp đồng thuê.

Mô hình văn phòng làm việc linh hoạt trong quý vẫn có sức cạnh tranh lớn đối với loại hình văn phòng truyền thống tuy nhiên trong quý III khi thời gian giãn cách xã hội dài, nhiều đơn vị thuê lựa chọn hình thức hủy bỏ hợp đồng thuê và bố trí nhân sự làm việc tại nhà thay vì đến tập trung ở địa điểm đông người.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý III/2021 ổn định so với quý trước.

c) Đối với mặt bằng thương mại

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, giãn cách xã hội kéo dài nhiều tháng đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Khánh Hòa,…đã khiến cho thị trường mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ trong quý III/2021 tiếp tục lâm vào tình trạng khủng hoảng (theo Tổng cục Thống kê, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong quý III/2021 giảm 28,3% so với cùng kỳ năm trước).

Về nguồn cung, trong quý III/2021 trên địa bàn cả nước không ghi nhận dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn nào được khai trương và đi vào hoạt động.

Lượng khách tới tham quan, mua sắm tại các trung tâm thương mại và các cửa hàng bán lẻ nhà phố đều thưa thớt. Công tác phòng chống dịch Covid-19 khiến việc kinh doanh, buôn bán các mặt hàng không thiết yếu đều phải đóng cửa dẫn đến nhiều cửa hàng phải trả mặt bằng cho thuê khi giãn cách xã hội kéo dài. Do đó, công suất thuê giảm, tỷ lệ trống diện tích thuê tại các trung tâm thương mại cũng tăng so với quý trước. Đến cuối quý III, khi các địa phương bước đầu thực hiện nới lỏng các biện pháp phòng chống dịch bệnh và có kế hoạch mở cửa dần các hoạt động kinh tế, trong đó cho phép mở cửa lại trung tâm thương mại và cửa hàng thì số lượng cửa hàng mở cửa kinh doanh lại cũng tương đối dè dặt.

Giá cho thuê trung bình tại các trung tâm thương mại tiếp tục xu hướng giảm, cá biệt một số mặt bằng bán lẻ nhà phố đã được miễn tiền cho thuê khi phải đóng cửa trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội. Giá cho thuê mặt bằng thương mại bình quân thị trường trong quý III/2021 giảm khoảng 10÷15% so với quý trước.

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

Trong quý III/2021, trên địa bàn cả nước không có dự án khách sạn 3÷5 sao, khu du lịch nghỉ dưỡng mới được khai trương để bổ sung nguồn cung mới cho thị trường.

Khi tình hình kinh doanh không thuận lợi từ khi dịch bệnh bùng phát từ năm 2020, các khoản chi phí vận hành phải chịu lớn và kéo dài, nhiều chủ đầu tư khách sạn phải đăng tin rao bán, sang nhượng lại, trong đó có cả những khách sạn hạng sang tại các khu vực trước đó được coi là tiềm năng phát triển như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Quy Nhơn, Phú Yên, Đà Nẵng, Lào Cai… (như: khách sạn Atlanta Resident tại Hà Nội; Golden Central Sài Gòn, Grand SilverLand tại TP.

Hồ Chí Minh; Boutique Khánh Hòa tại Khánh Hòa; My Gallery Boutique Hotel & Spa tại Lào Cai, …).

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn, khu nghỉ dưỡng trong quý III vẫn ở mức thấp so với quý trước khi lệnh giãn cách xã hội được áp dụng trên diện rộng tại nhiều địa phương, trong đó có các địa phương phát triển mạnh về du lịch như Khánh Hòa, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đà Nẵng, Kiên Giang,… Tại khu vực TP. Hồ Chí Minh, công suất thuê phòng khách sạn tăng so với quý trước khi nhu cầu đăng ký làm nơi cách ly mùa dịch của các doanh nghiệp, cá nhân tăng cao.

Trong quý III, gần như không có dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng được mở bán. Ảnh hưởng của dịch bệnh khiến nguồn cung mới và nhu cầu về bất động sản nghỉ dưỡng giảm mạnh từ đầu năm đến nay. Lượng giao dịch nhỏ giọt, tỷ lệ hấp thụ luôn duy trì ở mức thấp khiến thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong quý III/2021 trầm lắng, thậm chí còn gần như ở trạng thái "đóng băng".

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Để thực hiện công tác phòng chống dịch, một số địa phương có yêu cầu các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải thực hiện tổ chức sản xuất theo hướng khép kín "3 tại chỗ" hoặc "2 cung đường, 1 điểm đến",… đồng thời thực hiện chia ca, giảm số lao động và xét nghiệm Covid định kỳ cho toàn thể người lao động. Do vậy, chi phí sản xuất của hầu hết các doanh nghiệp bị tăng cao trong khi công suất hoạt động phải giảm xuống, nhiều doanh nghiệp không đáp ứng được tiến độ của các đơn đặt hàng. Do đó, nhiều nhà đầu tư nước ngoài đã kiến nghị, đề xuất chính quyền địa phương và Chính phủ có các phương án và biện pháp hỗ trợ để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh. Giá trị tăng thêm ngành công nghiệp quý III/2021 giảm 3,5% so với cùng kỳ năm trước (theo Tổng cục Thống kê).

Tuy vậy, thị trường bất động sản công nghiệp tại Việt Nam vẫn được đánh giá có nhiều tiềm năng và lợi thế để phát triển. Tính đến ngày 20/9/2021, mặc dù số dự án được các nhà đầu tư nước ngoài đăng ký thực hiện giảm nhưng tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam đạt 22,15 tỷ USD, tăng 4,4% so với cùng kỳ năm trước (theo Tổng cục Thống kê). Trong quý III, nhà đầu tư nước ngoài cũng như trong nước tiếp tục đề xuất thực hiện đầu tư các khu công nghiệp mới tại một số địa phương (như: Tập đoàn Sovico đề xuất đầu tư Khu công nghiệp - Đô thị -Dịch vụ Hữu Lũng quy mô 1.000ha tại Lạng Sơn, Công ty TNHH MTV Panko

E&D đề xuất đầu tư khu công nghiệp Nam Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam, Tập đoàn Amata đề xuất nghiên cứu đầu tư dự án khu công nghiệp - Đô thị - dịch vụ quy mô khoảng 3.800ha tại Bà Rịa Vũng Tàu). Một số khu công nghiệp mới được chấp thuận chủ trương đầu tư (như: Khu công nghiệp Nam Tân Lập, quy mô 244ha tại tỉnh Long An, Khu công nghiệp số 05 quy mô 192ha tại Hưng Yên), một số khu công nghiệp được phê duyệt quy hoạch (như: Khu công nghiệp Yên Lư, Khu công nghiệp Yên Sơn, Khu công nghiệp Tân Hưng, Khu công nghiệp Quang Châu tại Bắc Giang).

Ảnh hưởng của dịch bệnh kéo dài, việc giãn cách xã hội và hạn chế đi lại trong nước tiếp tục gây khó khăn cho cả nhà đầu tư và khách hàng trong việc tìm kiếm thuê đất, nhà xưởng và nhà kho khi nhiều nhà đầu tư và khách thuê tiềm năng không thể trực tiếp đến tham quan và khảo sát các dự án ở các tỉnh khác.

Tỷ lệ lấp đầy và giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong quý nhìn chung vẫn ổn định so với quý trước.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ IV/2021

Sau khoảng thời gian giãn cách xã hội kéo dài tại nhiều các tỉnh, thành phố kinh tế trọng điểm, cũng hầu hết là những địa phương có thị trường bất động sản sôi động, hoạt động của thị trường bất động sản trong trạng thái bị tạm dừng để chờ đợi thời điểm được khôi phục hoạt động. Trong quý IV, thị trường có nhiều tín hiệu tích cực và sẽ có chuyển biến mạnh mẽ so với quý III, tuy nhiên thị trường có thể vẫn còn gặp khó khăn do những tác động tiêu cực của dịch bệnh.

1. Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung nhà ở mới trong quý IV năm 2021 dự kiến sẽ tăng mạnh so với các quý trước khi nhiều dự án mới sẽ được ra mắt. Tuy nhiên, so với cùng kỳ năm 2020, nguồn cung mới về nhà ở sẽ vẫn giảm. Các dự án trung - cao cấp vẫn chiếm phần lớn nguồn cung mới về nhà ở và tạo nên sức ép cho phân khúc nhà ở giá thấp khi số lượng dự án cũng như nguồn cung căn hộ giá rẻ ngày càng khan hiếm và tiếp tục có xu hướng giảm, đặc biệt là đối với loại hình căn hộ giá trị dưới 2 tỷ tại khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Thị trường nhà ở ít chịu ảnh hưởng nhất bởi dịch bệnh. Tình hình giao dịch nhà ở, đất nền trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp sẽ được cải thiện hơn so với quý

III/2021. Tuy nhiên lượng giao dịch chủ yếu sẽ đến từ nhu cầu thực để ở thay vì mua với mục đích đầu tư, đầu cơ.

Giá giao dịch dự báo sẽ không giảm và có xu hướng tăng, đặc biệt là ở thị trường sơ cấp khi các chi phí phát triển dự án tăng cao kèm theo tiến độ dự án bị kéo dài do tình hình dịch bệnh.

Tại các khu vực có thông tin về các dự án đầu tư hạ tầng, khu đô thị mới sẽ được triển khai, phê duyệt, giá rao bán đất nền có thể bị đẩy lên cao tuy nhiên sẽ khó xảy ra hiện tượng sốt đất.

2. Đối với nhà văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Thị trường văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại cho thuê sẽ tiếp tục chịu ảnh hưởng kéo dài đến cuối năm bởi những tác động của dịch bệnh.

Đối với văn phòng cho thuê, nguồn cung mới trong quý IV/2021 dự kiến không nhiều. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng tương đối ổn định so với quý trước khi các doanh nghiệp hiện nay vẫn quyết định gia hạn hợp đồng thuê hoặc tạm hoãn kế hoạch chuyển văn phòng cho tới khi dịch bệnh được kiểm soát. Giá thuê văn phòng bình quân dự báo ổn định so với quý trước và sẽ không bị tác động nhiều sau tình hình dịch bệnh, đặc biệt là đối với phân khúc văn phòng hạng A khi số lượng dự án hiện vẫn hạn chế.

Phân khúc mặt bằng bán lẻ, mặt bằng thương mại sẽ tiếp tục gặp khó khăn trong quý IV/2021. Tình trạng trả mặt bằng thuê diện rộng khiến cho phân khúc này xảy ra tình trạng dư thừa nguồn cung. Bên cạnh đó, trong bối cảnh dịch bệnh và hạn chế đi lại, các kênh mua sắm trực tuyến trên các sàn thương mại điện tử, siêu thị điện tử ngày càng phát triển cũng tạo nên sức cạnh tranh lớn đối với các cửa hàng mua sắm truyền thống. Giá cho thuê mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ dự kiến tiếp tục ở mức thấp, trừ một số vị trí mặt bằng trung tâm có khả năng khai thác tốt thì các vị trí mặt bằng khác ít có khả năng tăng giá trong các tháng cuối năm.

3. Đối với khách sạn, bất động sản nghỉ dưỡng

Việc mở cửa lại nền kinh tế cũng như một số địa phương đã lên kế hoạch đón tiếp khách du lịch trong nước và quốc tế là dấu hiệu tích cực để phục hồi thị trường khách sạn, nghỉ dưỡng. Dù vậy, trong quý IV/2021 dự báo sẽ chưa thể hiện

rõ nét sự phục hồi này. Các khách sạn chủ yếu vẫn sẽ dùng việc đăng ký làm cơ sở cách ly y tế có trả phí để cải thiện tỉ suất thuê phòng và doanh thu.

Tình trạng rao bán lại khách sạn sẽ tiếp tục diễn ra và phổ biến đối với những khách sạn, cơ sở lưu trú có quy mô vốn nhỏ và hoạt động điều hành phụ thuộc lớn vào nguồn vốn lưu động thông qua doanh thu.

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng như condotel, biệt thự nghỉ dưỡng, đất nền ven biển, nguồn cung mới trong tương lai sẽ vẫn tập trung tại các địa phương phát triển về du lịch biển như Đà Nẵng, Bình Thuận, Quảng Nam, Khánh Hòa. Lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ đối với phân khúc này sẽ được cải thiện khi dịch vụ du lịch bước đầu hồi phục nhưng chỉ ở mức rất thấp.

4. Đối với bất động sản công nghiệp

Thị trường bất động sản công nghiệp dự báo sẽ được phát triển với phạm vi rộng hơn tại các địa phương khi các khu công nghiệp tại các tỉnh/thành phố phía Nam (như Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Long An,…) có thể vẫn chưa quay trở lại hoạt động bình thường trong thời gian tới khi nhiều công nhân trở về quê tránh dịch vẫn chưa muốn quay trở lại làm việc. Bên cạnh đó, hiện nay nhiều khu công nghiệp, cụm công nghiệp mới tại các địa phương được thành lập có thể sẽ giữ chân lao động địa phương ở lại quê nhà để làm việc góp phần phân bố lại lực lượng lao động và thúc đẩy phát triển công nghiệp tại các địa phương trước đây chưa có nhiều thế mạnh.

Nguồn cung bất động sản công nghiệp trong 3 tháng cuối năm sẽ được bổ sung thêm từ một số dự án. Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy của bất động sản công nghiệp được dự báo sẽ tiếp tục tăng, còn giá cho thuê sẽ ổn định.