

Diễn biến thị trường bất động sản Quý III năm 2022

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

1.1. Tình hình chung thị trường trong quý III/2022

Tình hình kinh tế - xã hội trong quý III/2022 tiếp tục giữ được sự ổn định khi tăng trưởng GDP vẫn đạt được kết quả tốt, chỉ số lạm phát cơ bản vẫn được kiểm soát, các ngành kinh tế nhìn chung có sự phục hồi và tăng trưởng tốt,... Thị trường bất động sản trong quý III/2022 tuy vẫn đang gặp khó khăn trong việc huy động các nguồn vốn nhưng về cơ bản vẫn duy trì được sự ổn định. Một số thông tin nổi bật có liên quan tới sự phát triển của thị trường bất động sản trong quý III/2022 cụ thể như sau:

a) Các thông tin về kinh tế vĩ mô, quy hoạch, chính sách quản lý thị trường:

- GDP cả nước trong quý III/2022 đạt được tăng trưởng chung 13,67% 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 16,65% và 11,75% so với cùng kỳ năm 2021. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý III/2022 tăng 3,32%, bình quân 9 tháng đầu năm tăng 2,73%. Giá một số hàng hóa trong đó có giá vật liệu xây dựng có xu hướng giảm nhẹ (*theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê*).

- Thị trường bất động sản vẫn đang được điều tiết ổn định từ các chính sách liên quan tới quản lý đất đai, quản lý thị trường bất động sản đang được triển khai. Ngoài ra, một số chính sách mới như: Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về Xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản chính thức có hiệu lực từ ngày 15/8/2022 và Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững mới được ban hành trong quý III/2022 sẽ giúp cho thị trường bất động sản trong tương lai có nhiều cơ hội phát triển minh bạch, bền vững hơn. Bên cạnh đó, việc Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng vừa công bố và lấy ý kiến góp ý của dự thảo sửa đổi một số Luật như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản cũng góp phần giúp hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản dần hoàn thiện hơn.

- Những thông tin mới về quy hoạch, các dự án bất động sản mới được ra mắt và tiến độ đang triển khai dự án tại nhiều địa phương tiếp tục là những yếu tố tích cực giúp thị trường bất động sản tại các khu vực này có nhiều cơ hội phát triển trong tương lai¹.

- Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập

¹ - UBND tỉnh Khánh Hòa công khai bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của nhiều khu vực, địa phương trên địa bàn tỉnh;

- Ngày 15/9/2022, tại Hội nghị kêu gọi đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội, tỉnh Bình Phước đã công bố xúc tiến thực hiện 9 dự án đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong 9 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2021 trong đó số lượng doanh nghiệp thành lập mới là 7.124 doanh nghiệp, tăng 31,9%; số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.769 doanh nghiệp, tăng 77,3% (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

- Tính đến hết tháng 8/2022, ngành bất động sản thu hút khoảng 3,3 tỷ USD vốn FDI đăng ký đầu tư mới, tiếp tục đứng thứ 2 trong 18 ngành hút vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài. (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

- Nhiều sai phạm trong quản lý đất đai và đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại các địa phương được phát hiện và xử lý kịp thời² đã thể hiện rõ vai trò quản lý của chính quyền địa phương, qua đó giúp điều tiết làm ổn định và minh bạch thị trường.

b) Các thông tin về tài chính, nguồn vốn cho thị trường:

- Dòng vốn huy động cho thị trường từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong quý III/2022 vẫn đang được kiểm soát chặt chẽ. Theo Hiệp hội Thị trường trái phiếu Việt Nam trong 2 tháng (*tháng 7 và tháng 8*) chỉ có 2 doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị phát hành là khoảng 1.200 tỷ đồng³. Đối với các tổ chức tín dụng, tỷ trọng đầu tư trái phiếu doanh nghiệp trong tổng dư nợ tín dụng hiện nay vẫn ở mức thấp (khoảng 3%), trong đó tổng số dư nợ trái phiếu liên quan đến lĩnh vực xây dựng, bất động sản chiếm khoảng 49,5% dư nợ toàn hệ thống tổ chức tín dụng (*theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước*). Bên cạnh đó, việc khó khăn trong huy động vốn kết hợp với việc cần phải thanh toán các khoản nợ trái phiếu đáo hạn trong năm có thể làm gia tăng áp lực trong việc cân đối dòng tiền của các doanh nghiệp bất động sản⁴. Trên thực tế, hiện nay hệ số đòn bẩy và khả năng trả lãi vay của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết cơ bản vẫn đang ở ngưỡng an toàn, thậm chí một số doanh nghiệp đã chủ động mua lại trái phiếu trước hạn để giảm bớt

² - Tháng 8/2022, UBND TP Hà Nội đã hoàn thành Dự thảo Quy định Điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố;

- UBND TP. Biên Hòa (Đồng Nai) thành lập tổ thanh tra, giám sát công tác quản lý đất đai, và các công trình xây dựng trên địa bàn thành phố;

- UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành quyết định xử phạt hành chính tới 8 doanh nghiệp bất động sản vi phạm quy định trong kinh doanh bất động sản như bán nhà sai quy định, chậm triển khai dự án, chậm bàn giao nhà với tổng mức phạt là 2,64 tỷ đồng.

³ - Tháng 7/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị huy động là 210 tỷ đồng, lãi suất trái phiếu là 11%/năm;

- Tháng 8/2022, Công ty Cổ phần Fuji Nutri Food phát hành trái phiếu riêng lẻ kỳ hạn 1 năm với tổng giá trị huy động là 1.000 tỷ đồng.

⁴ Theo Bộ Tài Chính, khối lượng trái phiếu đáo hạn năm 2022 là khoảng 144.500 tỷ đồng, trong đó khối lượng trái phiếu bất động sản đáo hạn là khoảng 62.470 tỷ đồng (chiếm 43,2%).

gánh nặng khi kỳ đáo hạn tới⁵, tuy nhiên hành động này chủ yếu chỉ xảy ra ở các doanh nghiệp có tình hình tài chính tốt, đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ thì việc mua lại trái phiếu trước hạn là tương đối khó khăn.

- Nguồn vốn vay từ hệ thống tín dụng ngân hàng trong quý III/2022 vẫn eo hẹp khi các ngân hàng đã đạt hạn mức cho vay. Đến đầu tháng 9, Ngân hàng Nhà nước mới chỉ công bố cho phép 15 ngân hàng thương mại đã niêm yết được nới hạn mức tín dụng cho vay từ 3÷5%. Các ngân hàng thương mại cũng đang điều chỉnh tăng lãi suất huy động để đảm bảo cân đối được nguồn vốn cho vay. Ngày 22/9/2022, Ngân hàng Nhà nước ban hành Quyết định số 1606/QĐ-NHNN về việc thực hiện điều chỉnh lãi suất điều hành⁶, theo đó điều chỉnh tăng lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm. Do vậy, lãi suất huy động và lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại có thể tiếp tục tăng trong thời gian tới, người dân muốn tiếp cận với nguồn vốn vay từ ngân hàng sẽ phải chịu mức lãi suất cao hơn so với thời điểm năm 2021.

- Đối với các gói hỗ trợ lãi suất cho vay theo Nghị định 31/2022/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư 03/2022/TT-NHNN của Ngân hàng nhà nước⁷, kết quả của việc thực hiện giải ngân vẫn còn hạn chế sau 3 tháng triển khai khi mới chỉ có gần 550 khách hàng được tiếp cận nguồn vốn vay và dư nợ cho vay mới chỉ đạt khoảng 4.300 tỷ đồng trên tổng quy mô 800.000 tỷ đồng dư nợ cho vay ưu đãi (*theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước*).

- Thị trường chứng khoán Việt Nam tiếp tục có xu hướng ảm đạm trong quý III/2022 khi các chỉ số thị trường liên tục ghi nhận mức đáy mới. Cụ thể, các chỉ số giao dịch tại các sàn Hose, HNX ngày 28/9/2022 đã ghi nhận mức kết thúc phiên thấp nhất trong năm kể từ đỉnh vào giữa tháng 2/2022. Thị trường chứng khoán đang gặp khó khăn trong huy động vốn khi các dòng vốn từ các nhà đầu tư cá nhân, tổ chức và các quỹ đầu tư từ nước ngoài đang có xu hướng rút vốn khỏi thị trường. Giá giao dịch cổ phiếu, đặc biệt là giá giao dịch đối với nhóm cổ phiếu ngành xây dựng và bất động sản tiếp tục suy giảm trong giai đoạn này.

⁵ Theo Bộ Tài Chính, tính đến cuối tháng 7/2022, khối lượng mua lại trái phiếu doanh nghiệp là 86.556 tỷ đồng, tăng 21,4% so với cùng kỳ năm 2021.

⁶ Quyết định số 1606/QĐ-NHNN ngày 22/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về Lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

⁷ - Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách Nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

- Thông tư số 03/2022/TT-NHNN ngày 20/5/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về hướng dẫn ngân hàng thương mại thực hiện hỗ trợ lãi suất theo Nghị định số 31/2022/NĐ-CP của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách Nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

- Tính đến hết tháng 9/2022, tiến độ giải ngân vốn đầu tư công ước đạt 46,7% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, giá trị giải ngân vốn đầu tư công 9 tháng đầu năm 2022 tăng khoảng 16% so với cùng kỳ năm 2021⁸. Tuy tiến độ giải ngân chưa đạt được như kỳ vọng nhưng tiến độ này đã phản ánh đúng xu hướng đặc thù của dự án đầu tư khi tích lũy khối lượng trong năm và tập trung đẩy mạnh giải ngân thanh toán vào giai đoạn cuối năm.

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

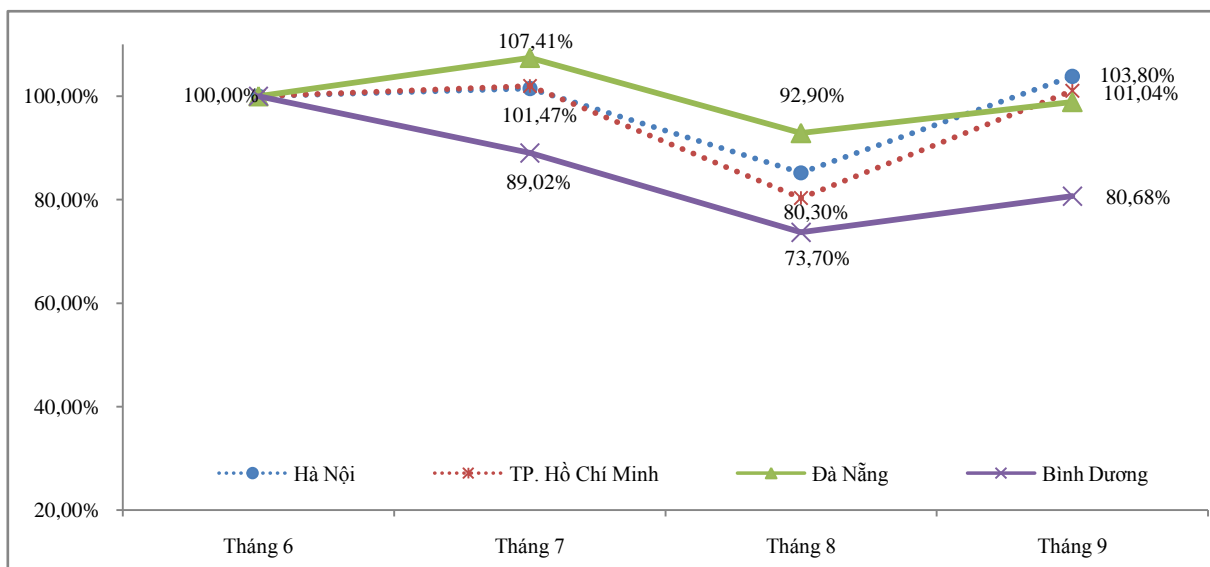
a) Đối với nhà ở và đất nền

Trong quý III/2022, nguồn cung về nhà ở từ các dự án mới được bổ sung không nhiều, nguồn cung nhà ở mới trong quý chủ yếu vẫn đến từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán. Căn hộ cao cấp vẫn tiếp tục là phân khúc dẫn đầu nguồn cung mới trong khi các phân khúc còn lại, đặc biệt là phân khúc căn hộ giá rẻ hầu như không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong quý. Một số dự án được ra mắt và mở bán trong quý III/2022 như: Maslight Tower Nam Trung Yên giá khoảng 70 triệu đồng/m², Hà Nội Melody Residences giá khoảng 40÷45 triệu đồng/m², Harmony Square giá khoảng 35÷40 triệu đồng/m² tại Hà Nội; Essensia Nam Sài Gòn giá khoảng 50 triệu đồng/m², Salto Residence giá khoảng 57÷62 triệu đồng/m², King Crown Infinity giá khoảng 90÷95 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh; Tecco Felice Homes giá khoảng 23÷25 triệu đồng/m², Bcons Sala giá khoảng 30 triệu đồng/m², HT Pearl giá khoảng 33 triệu đồng/m² tại Bình Dương;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung nhà ở trong quý III/2022 có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 1,5%, Đà Nẵng giảm 3,6%, Bình Dương giảm 11,1% trong khi tại Hà Nội nguồn cung thứ cấp căn hộ tăng khoảng 2,85%, Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề, nguồn cung thứ cấp trong quý III/2022 so với quý II/2022 tại TP. Hồ Chí Minh cơ bản ổn định, tại Bình Dương tăng nhẹ 6,7% trong khi nguồn cung thứ cấp tại Hà Nội giảm khoảng 8,5%, tại Đà Nẵng giảm 3,9%, tại Hải Phòng giảm 4,5%.

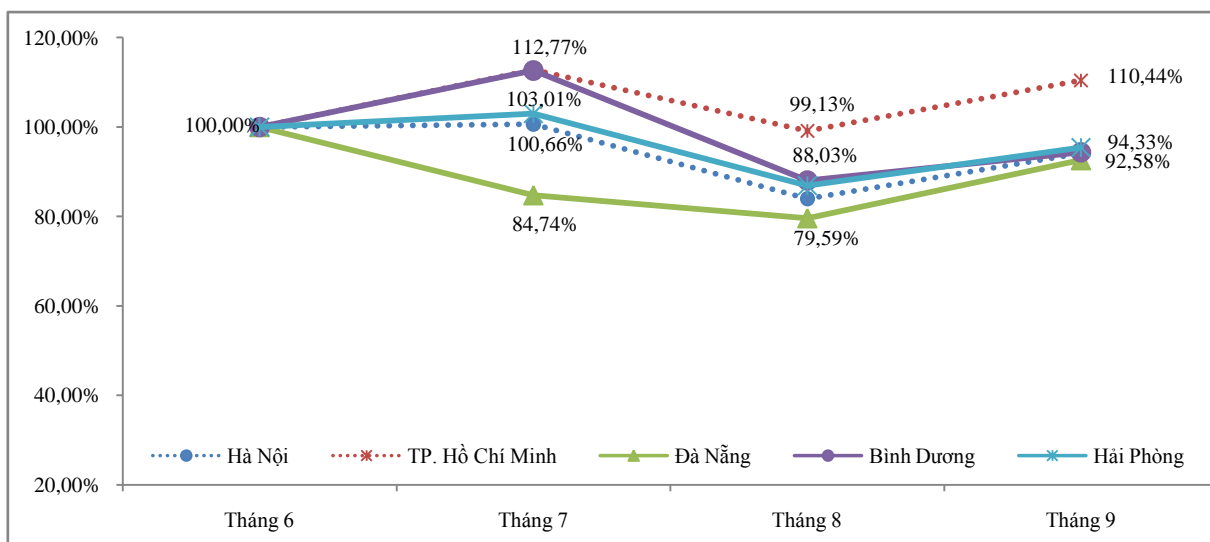
Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số địa phương trong quý III/2022 thể hiện tại Hình 1, 2, 3.

⁸ Theo Bộ Tài chính, ước giải ngân kế hoạch đầu tư vốn ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến ngày 30/9/2022 là 253.148,12 tỷ đồng, giá trị giải ngân năm 2022 cao hơn cùng kỳ năm 2021 là 34.597,2 tỷ đồng, tăng khoảng 16%



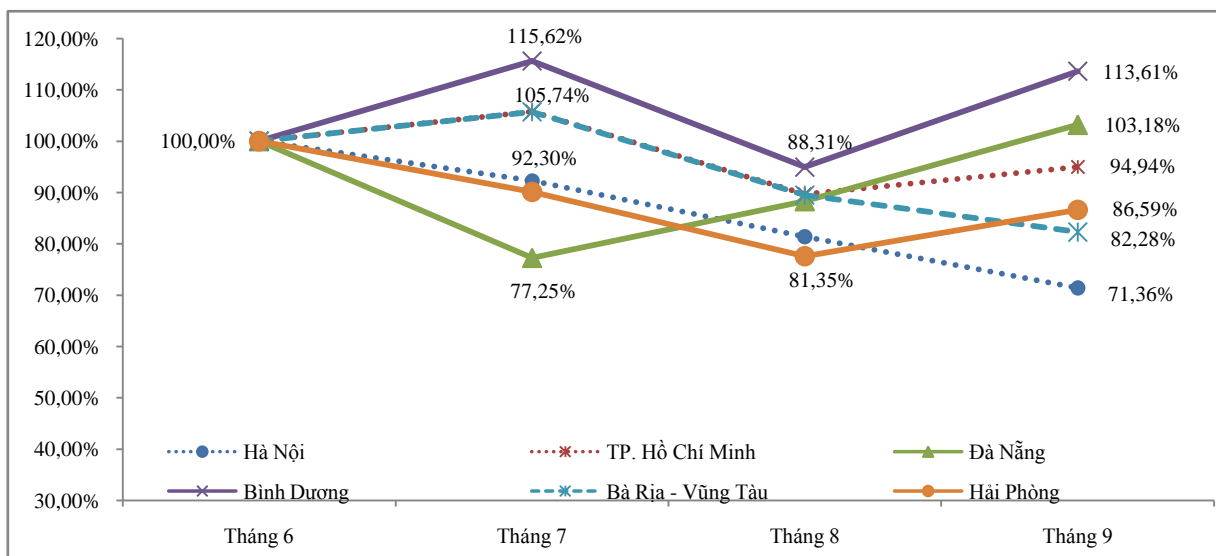
Hình 1. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý III/2022 (Tháng 6/2022=100%)

* 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 III/2022 (Tháng 6/2022=100%)

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



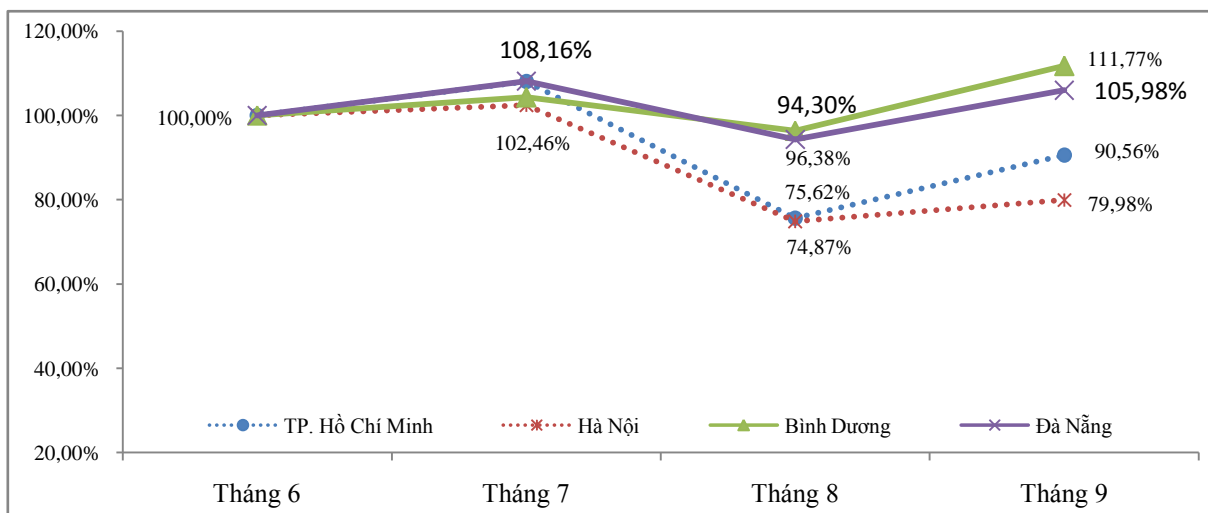
Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong quý III/2022 (Tháng 6/2022=100%)

* 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 III/2022 trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đều nhìn chung không tăng so với quý trước (*riêng thời điểm tháng 8 lượng tìm kiếm và lượng giao dịch giảm nhiều do ảnh hưởng tâm lý trong tháng Ngâu*). Bên cạnh đó, việc các nhà đầu tư, người dân hiện vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay tại các ngân hàng cũng là một trong những yếu tố làm hạn chế sức mua về nhà ở trong quý. Lượng giao dịch trong quý 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. Cụ thể, lượng giao dịch căn hộ chung cư trên thị trường thứ cấp trong quý III/2022, tại Hà Nội giảm khoảng 2,8%, TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 2,5%, Đà Nẵng giảm khoảng 6,2%, Bình Dương giảm khoảng 5,4% so với quý II/2022.

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung nhà ở trên thị trường thứ cấp trong quý III/2022 so với quý trước tại các địa phương có xu hướng giảm nhẹ ở loại hình căn hộ chung cư và tăng nhẹ đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề. Cụ thể, đối với căn hộ chung cư, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung thứ cấp tại Hà Nội giảm khoảng 5,5%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 1,9%, tại Đà Nẵng giảm khoảng 3,1%. Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung nhà ở tại Hà Nội tăng khoảng 3,8%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 7,8%, tại Hải Phòng tăng 7,2% trong khi tại TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương tỷ lệ hấp thụ chỉ giảm nhẹ lần lượt ở mức 1,4% và 3,2%.

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

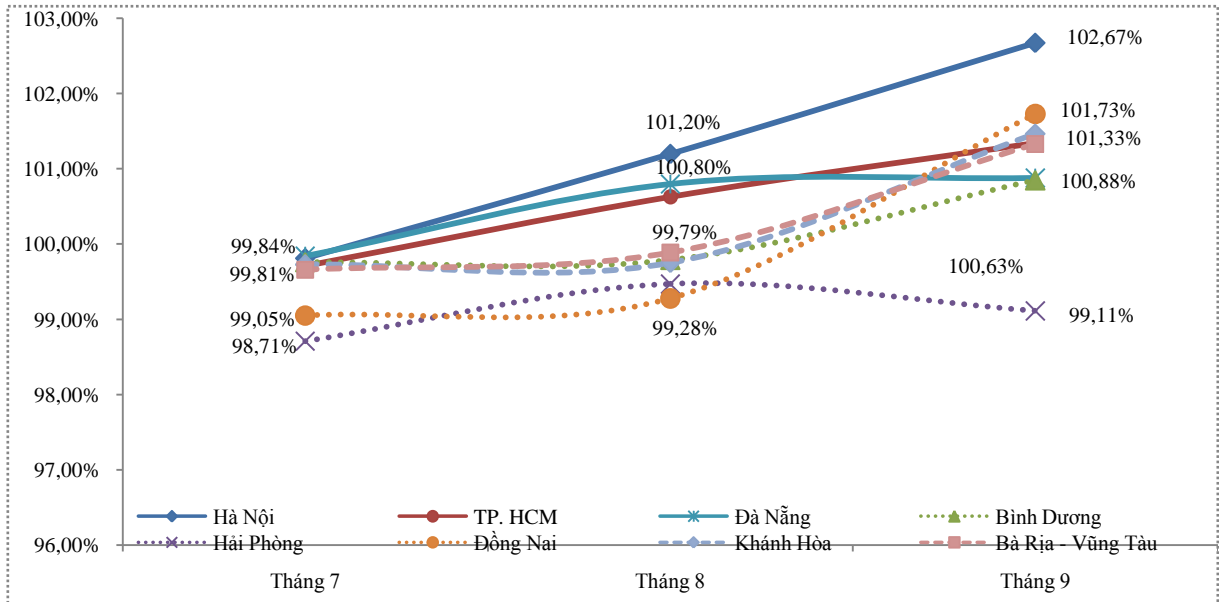


Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý III/2022 (Tháng 6/2022=100%)

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

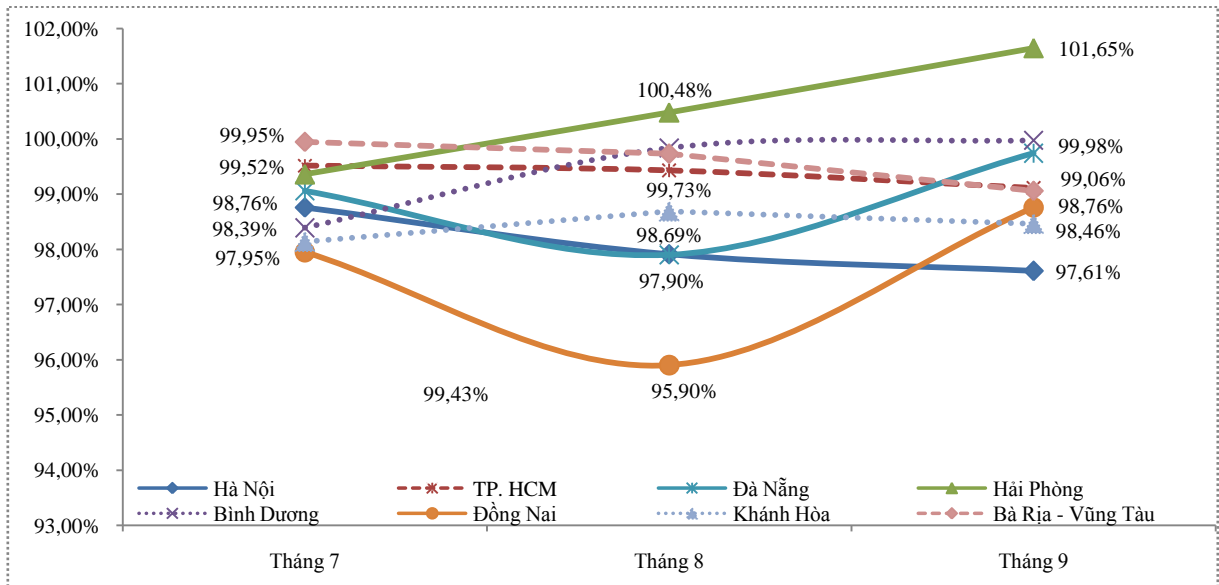
Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư trong quý III/2022 cơ bản ổn định so với quý trước trong khi đối với giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ và đất nền, giá giao dịch có xu hướng giảm nhẹ so với quý II/2022. Đối với loại hình căn hộ chung cư, giá giao dịch thứ cấp tăng nhiều ở một số khu vực như Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Đống Đa (Hà Nội); TP. Thủ Đức, quận Bình Thạnh, huyện Nhà Bè (TP. Hồ Chí Minh); TP. Thuận An (Bình Dương). Đối với loại hình nhà ở riêng lẻ và đất nền dự án, giá giao dịch thứ cấp trong quý III/2022 giảm nhẹ khoảng 2÷3% so với quý trước. Một số khu vực có mức giá giao dịch thứ cấp giảm nhiều trong quý như: quận Hà Đông, huyện Thanh Trì, Hoài Đức (Hà Nội); quận 12, huyện Củ Chi (TP. Hồ Chí Minh); huyện Xuyên Mộc (Bà Rịa - Vũng Tàu); quận Sơn Trà, Liên Chiểu (Đà Nẵng); TP. Biên Hòa, huyện Nhơn Trạch (Đồng Nai).

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 III/2022 thể hiện tại Hình 5, 6, 7.



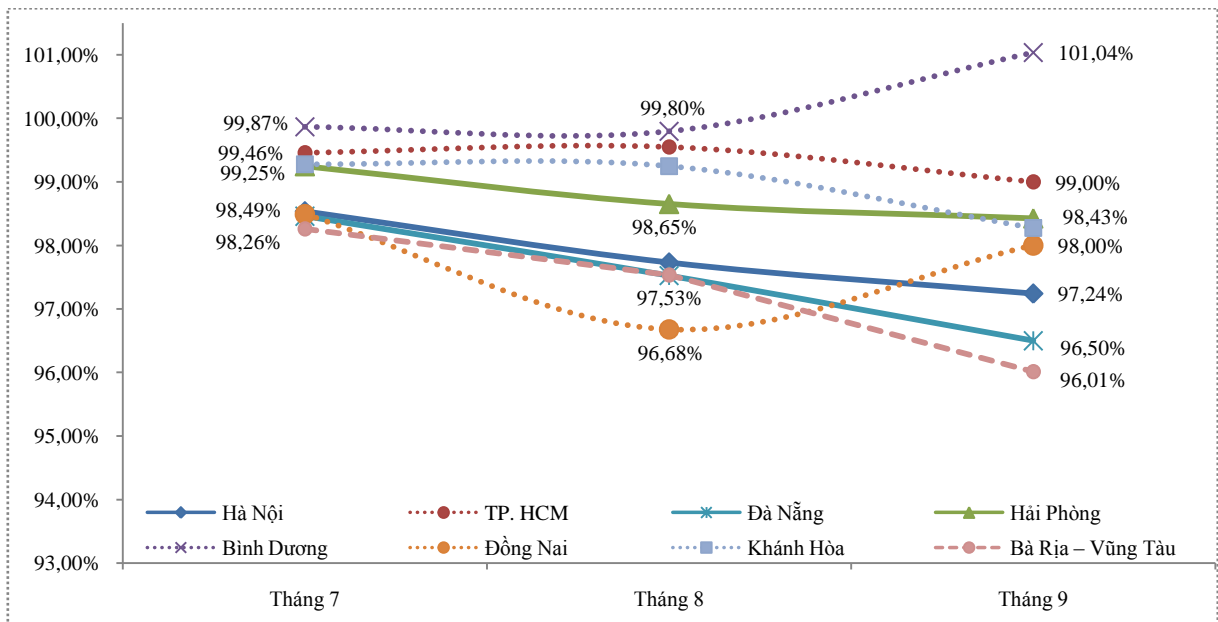
Hình 5. Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý III/2022 (tháng 6/2022=100%)

* 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 III/2022 (tháng 6/2022=100%)

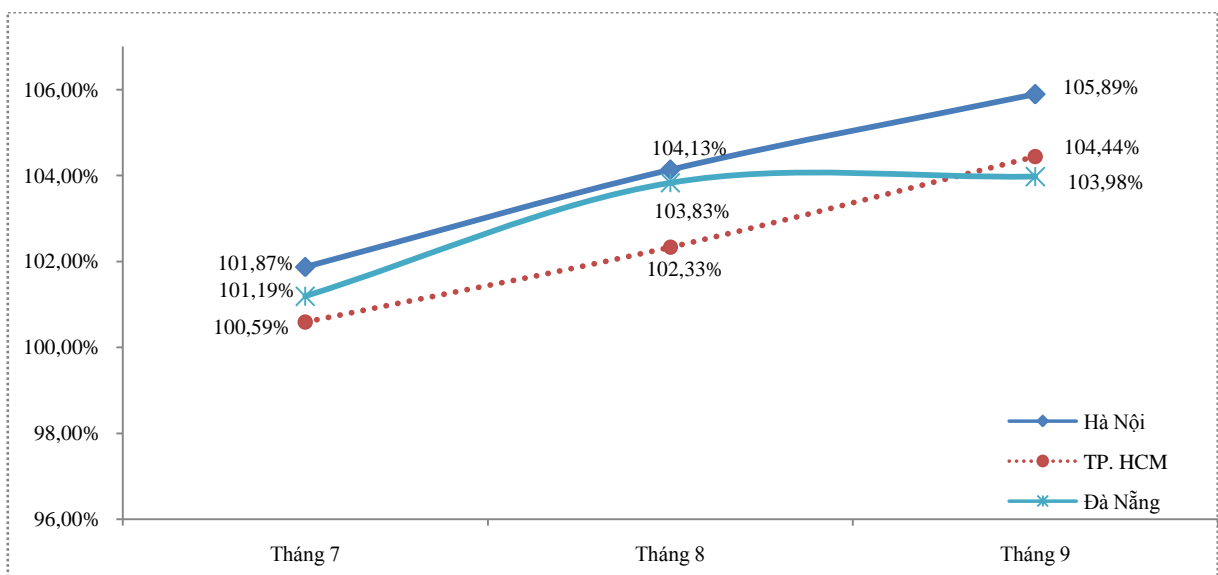
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 7. Biến động giá giao dịch thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương Quý III/2022 (tháng 6/2022=100%)

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

Thị trường căn hộ cho thuê tiếp tục có sự hồi phục tốt trong quý III/2022 khi nhu cầu thuê và giá cho thuê căn hộ vẫn có xu hướng tăng so với quý trước (theo batdongsan.com.vn, mức độ quan tâm tới loại hình căn hộ chung cư cho thuê trong 8 tháng đầu năm 2022 tại Hà Nội tăng khoảng 25%, TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 48% so với cùng kỳ năm 2021). Giá giao dịch trong quý III/2022 tại các địa phương tăng khoảng 5% so với quý II/2022. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý III/2022 thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý III/2022 (tháng 6/2022=100%)

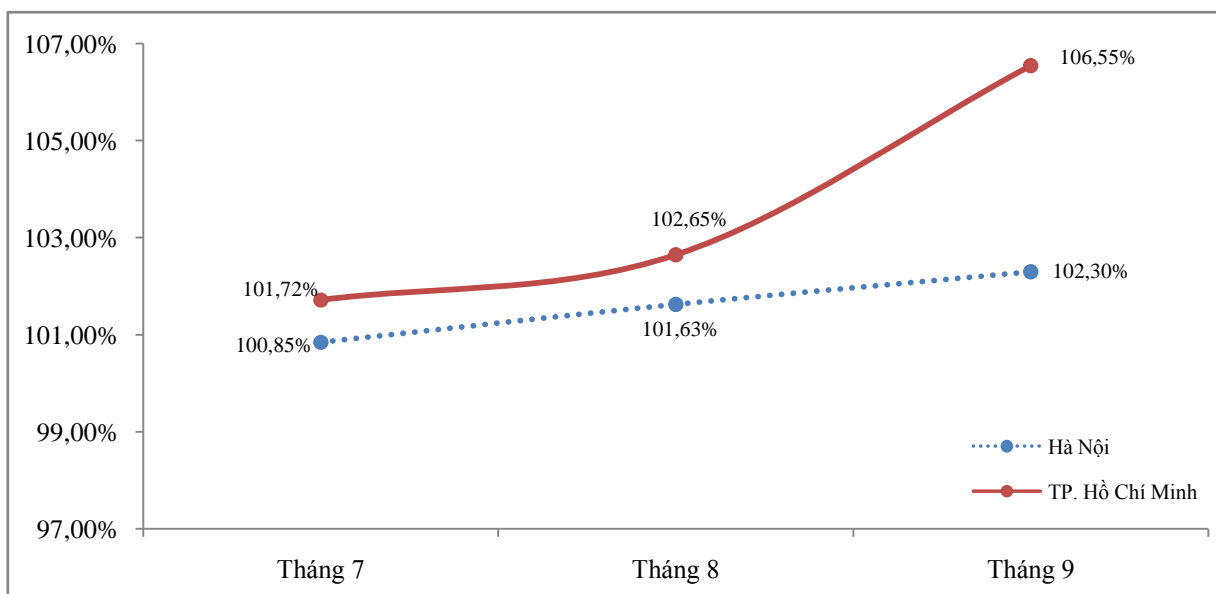
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

b) Đối với văn phòng cho thuê

Trong quý III/2022, trên địa bàn cả nước không có dự án tòa nhà văn phòng hạng A, B mới được khai trương và đi vào hoạt động. Đối với văn phòng cho thuê hạng C, nổi bật trong quý có dự án tòa nhà văn phòng Bcons Tower VI tại Bình Dương được ra mắt thị trường. Nguồn cung mới văn phòng nhìn chung vẫn khan hiếm và chủ yếu vẫn được bổ sung từ phần diện tích cho thuê tại các tòa nhà hỗn hợp.

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong quý III/2022 tăng nhẹ so với quý II/2022. Đối với các tòa nhà văn phòng truyền thống, tỷ lệ lấp đầy cơ bản vẫn ổn định. Tuy nhiên đối với các văn phòng hiện đại và linh hoạt như Co-working, nhu cầu tìm kiếm và nhu cầu thuê đang có xu hướng tăng cao. Đặc biệt là các văn phòng chia sẻ ở khu vực trung tâm luôn đạt công suất thuê trên 90%.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý III/2022 tiếp tục có xu hướng tăng so với quý trước. Trong đó, giá cho thuê văn phòng tại khu vực Hà Nội tăng khoảng 2÷3% và tăng cao tại một số khu vực như: quận Ba Đình, Thanh Xuân, Hai Bà Trưng; giá cho thuê văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 4÷5% và tăng cao ở một số khu vực như: quận 4, 7, Bình Thạnh. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý III/2022 thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh
Quý III năm 2022 (tháng 6/2022=100%)

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

c) Đối với mặt bằng thương mại

Trong quý III/2022 thị trường mặt bằng thương mại được bổ sung nguồn cung mới từ một số trung tâm thương mại, siêu thị lớn được khai trương và đi vào hoạt động như TTC Plaza Đức Trọng (Lâm Đồng) quy mô 12.000 m², Lotte Mart Vinh (Nghệ An) quy mô 20.400m²,...

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn và nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý III/2022 có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước khi hiện tại nhìn chung thị trường bán lẻ tại Việt Nam đã có sự hồi phục tích cực sau thời gian dài chịu ảnh hưởng từ dịch bệnh, đặc biệt là tại khu vực các thành phố lớn, các địa phương có tiềm năng phát triển du lịch nghỉ dưỡng như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Khánh Hòa⁹,... Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý III/2022 vẫn giữ ở mức trung bình khoảng 80÷90%; đối với các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm, tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tiếp tục giữ ở mức cao trên 95%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý III/2022 cơ bản ổn định so với quý trước.

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

Trong quý III/2022, trên địa bàn cả nước không có dự án khách sạn 3÷5 sao và khu du lịch nghỉ dưỡng mới được khai trương và đi vào hoạt động. Tuy nhiên, trong quý có một số dự án mới được khởi công và ra mắt thị trường như: phân khu The River thuộc dự án Regal Legend (Quảng Bình), Ngũ đại Kinh đô (Quảng Nam), Casa Del Rio (Hòa Bình), Resort Sao Mai (Thanh Hóa),... Nguồn cung bất động sản nghỉ dưỡng còn được bổ sung từ một số dự án được mở bán trong quý như: Hải Giang Merry Land (Bình Định), The Sailing Bay Hòn Thơm (Kiên Giang), Grand Mercure Hoi An (Quảng Nam), Green Center (Long An), KVG Mozzadiso Nha Trang (Khánh Hòa),...

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý III/2022 tăng so với quý II/2022 khi quý III hàng năm vẫn là mùa cao điểm du lịch nội địa nên nhu cầu tham quan nghỉ mát sẽ tiếp tục tăng mạnh trong giai đoạn này. Bên cạnh đó, lượt khách quốc tế đến Việt Nam trong năm 2022 đang dần hồi phục và tăng trưởng tốt do các chính sách hỗ trợ và thu hút du lịch quốc tế của Nhà nước đã đạt được hiệu quả¹⁰.

⁹ Theo Bộ Công thương, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng trong 8 tháng đầu năm 2022 ước tính đạt 3.679.230 tỷ đồng, tăng 19,3% so với cùng kỳ năm 2021. Một số địa phương có mức doanh thu bán lẻ tăng cao như: Khánh Hòa tăng 27,8%; TP HCM tăng 18,2%, Bình Dương tăng 16,6%; Hải Phòng tăng 12,8%; Quảng Ninh tăng 12,2%; Hà Nội tăng 10,7%; Cần Thơ tăng 8,8%; Đà Nẵng tăng 6,7%,...

¹⁰ - Theo Tổng Cục thống kê, lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong 8 tháng của năm 2022 đạt hơn 1,44 triệu lượt người, gấp 13,7 lần so với cùng kỳ năm trước.

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

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Trong quý III/2022, thị trường bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được khởi công, ra mắt mới như: KCN Sạch Sốt Sơn 302,8 ha, KCN Đông Anh 300 ha, KCN Bắc Thường Tín 112 ha, KCN Phú Nghĩa mở rộng 389 ha, KCN Phụng Hiệp 174,9 ha tại Hà Nội; KCN Sơn Mỹ I 1.070 ha tại Bình Thuận;...

Nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp trong quý III/2022 tiếp tục xu hướng tăng so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp trong quý III/2022 vẫn giữ ở mức cao, đặc biệt là đối với nguồn cung bất động sản công nghiệp xây sẵn. Đối với các khu vực này, tỷ lệ lấp đầy thường đạt trên 90%.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong quý III/2022 tăng nhẹ khoảng 5% so với quý trước.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ III/2022

2.1. Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung nhà ở mới trong quý IV/2022 dự báo có tăng so với quý trước khi các dự án mới tiếp tục được đẩy ra mắt trong dịp cuối năm với nhiều chính sách ưu đãi thu hút khách hàng. Các dự án cao cấp vẫn sẽ là phân khúc chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới trong quý.

Lượng giao dịch nhà ở và đất nền trong quý IV/2022 dự báo tăng so với quý III/2022 khi nhu cầu mua nhà tăng lên trong những tháng cuối năm và người dân tiếp cận được nguồn vốn vay khi các ngân hàng thương mại đã được nới hạn mức tín dụng cho vay.

Giá giao dịch căn hộ chung cư trong quý IV/2022 dự kiến sẽ tiếp tục tăng nhẹ khoảng 2÷3% trong khi giá giao dịch nhà ở riêng lẻ và đất nền dự án dự báo cơ bản ổn định so với quý trước.

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

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê hạng A, B từ các dự án tòa nhà văn phòng dự báo tiếp tục khan hiếm, thay vào đó thị trường sẽ được bổ sung nguồn cung mới từ khối đế của các tòa nhà hỗn hợp với mức giá cạnh tranh hơn tuy nhiên số lượng cũng không nhiều. Đối với mặt bằng thương mại, dự kiến trong quý IV/2022 thị trường sẽ được bổ sung nguồn cung từ những dự án trung tâm thương mại và siêu thị lớn đã hoàn thành và có kế hoạch ra mắt để đón nhu cầu mua sắm tăng lên dịp cuối năm.

- Theo báo cáo của Ban hỗ trợ chính sách APEC (PSU), Việt Nam có chính sách mở cửa thân thiện với khách quốc tế khi là quốc gia duy nhất trong 21 nền kinh tế APEC không đưa ra hạn chế về đi lại, không yêu cầu chứng nhận vaccine Covid-19, không yêu cầu xét nghiệm hay cách ly, khai báo y tế,... đối với khách du lịch quốc tế.

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 III/2022.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong quý IV/2022 dự báo tăng nhẹ so với quý trước.

2.3. Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Nguồn cung mới đối với khách sạn 4÷5 sao và bất động sản nghỉ dưỡng trong quý IV/2022 dự báo tiếp tục hạn chế, nguồn cung mới chủ yếu sẽ đến từ những dự án đã hoàn thành, có kế hoạch ra mắt và mở bán tiếp trong quý.

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn trong quý IV/2022 dự kiến giảm nhẹ ở các địa phương phát triển du lịch biển khi nhu cầu tham quan, du lịch giảm, thay vào đó nhu cầu thuê và công suất thuê phòng ở các địa phương như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng có thể tăng khi nhu cầu đi lại công tác trong quý cuối năm tăng.

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý IV/2022 dự báo giảm khoảng 5÷10% so với kỳ trước.

2.4. Đối với bất động sản công nghiệp

Thị trường bất động sản công nghiệp trong quý IV/2022 dự báo tiếp tục sôi động khi công nghiệp vẫn là ngành đứng đầu về giá trị sản xuất và thu hút vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài. Những dự án đầu tư khu công nghiệp mới dự kiến được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong quý IV/2022 sẽ bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai (như: Công ty cổ phần Tập đoàn T&T đầu tư khu công nghiệp Vàm Cống quy mô 193,31 tại An Giang, Công ty VSIP Hải Phòng đầu tư khu công nghiệp quy mô 1.100 ha tại Nam Định, ...). Bên cạnh đó, nguồn cung mới cho thị trường trong quý IV/2022 sẽ tiếp tục được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động.

Nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp trong quý IV/2022 dự kiến tăng so với quý trước khi nhu cầu về sản xuất, lưu trữ kho bãi trong dịp cuối năm tăng lên. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý IV/2022 dự báo có thể tăng nhẹ và tiếp tục giữ ở mức cao.

Giá cho thuê và tỷ lệ lấp đầy bất động sản công nghiệp trong quý IV/2022 dự báo tăng khoảng 3÷5% so với quý trước.