

BÁO CÁO
THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ 2/2022

PHÂN HOÁ THỊ TRƯỜNG HẬU COVID 19



1.KINH TẾ VĨ MÔ

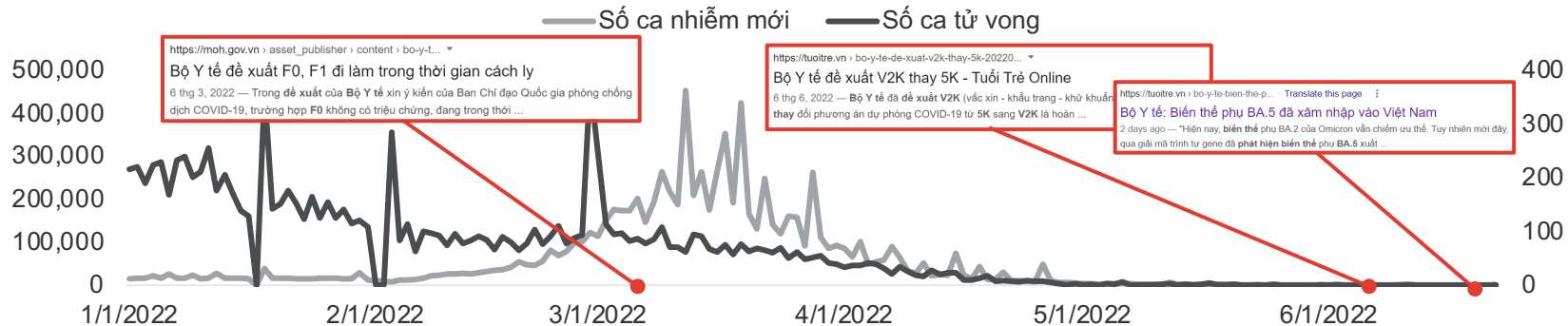
2.TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

3.BÁO CÁO THEO VÙNG



KINH TẾ VĨ MÔ







Kinh tế vĩ mô:

Tình hình kinh tế có dấu hiệu tích cực hơn so với cùng kỳ năm ngoái

7,72%

GDP Q2/22
vs. 6,7% Q2/21

2,96%

CPI 6M/22
vs. 2,67% 6M/21

10,06
Tỷ USD

FDI giải ngân 6M/22
+8,8% SVCK

602

Nghìn khách

Khách du lịch quốc tế
6M/22, +582% SVCK

54

Điểm

PMI tháng 6/22

186

Tỷ USD

Xuất khẩu 6M/22
+17,3% SVCK



Kinh tế vĩ mô:

Chính phủ đã có chính sách hỗ trợ nền kinh tế hậu dịch

Một số cấu phần trong gói hỗ trợ kinh tế ~350.000 tỷ VNĐ:

- **Giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng** trong năm 2022 cho nhiều nhóm hàng hóa và dịch vụ (không bao gồm các ngành như viễn thông, tài chính ngân hàng, kinh doanh BĐS...)
- **Tăng chi đầu tư phát triển từ ngân sách nhà nước**, gồm các giải pháp từ hỗ trợ Y tế, phát triển an sinh xã hội, nâng cấp cơ sở hạ tầng và hỗ trợ lãi suất cho các ngành chọn lọc
- **Phát triển chính sách khác** như hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động tại các đặc khu/ khu chế xuất/ KCN, giảm lãi suất cho vay 0,5-1% trong 2 năm 2022 và 2023 cho lĩnh vực ưu tiên...

Một số chỉ tiêu chính trong năm 2022



Tăng trưởng
GDP



CPI



Tỷ lệ thất nghiệp
thành thị



Tăng trưởng
tín dụng



Kinh tế vĩ mô:

Tuy nhiên, BĐS vẫn chịu sự giám sát đặc biệt do ảnh hưởng lớn tới nền kinh tế

Các động thái điều hành / giám sát thị trường BĐS

- **Kiểm soát huy động vốn vào BĐS:** Yêu cầu các tỷ lệ an toàn tài chính với ngân hàng khi cho vay và siết chặt các điều kiện với doanh nghiệp khi phát hành trái phiếu
- **Siết chặt việc thu thuế và thực hiện giao dịch BĐS:** Yêu cầu kê khai đúng giá chuyển nhượng BĐS, có phạt hành vi trốn thuế; siết phân lô, tách thửa, cấp quyền sử dụng đất để chặn sốt đất nền
- **Thanh tra và bắt tạm giam lãnh đạo tại các doanh nghiệp BĐS lớn** do có dấu hiệu vi phạm pháp luật

5.217

Số căn nhà ở thương mại
hoàn thành Q1/22¹

-46% so với Q1/21

>20k

Giao dịch nhà ở, chung cư
trong Q1/22¹

-20% so với Q1/21



Kinh tế vĩ mô:

Các chính sách và khung pháp lý sẽ làm thị trường minh bạch hơn về dài hạn

Nghị quyết 18 có các mục tiêu rõ ràng:

- 2023: Hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai
- 2025: Hoàn thành xây dựng CSDL số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai
- 2030: Cơ bản hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

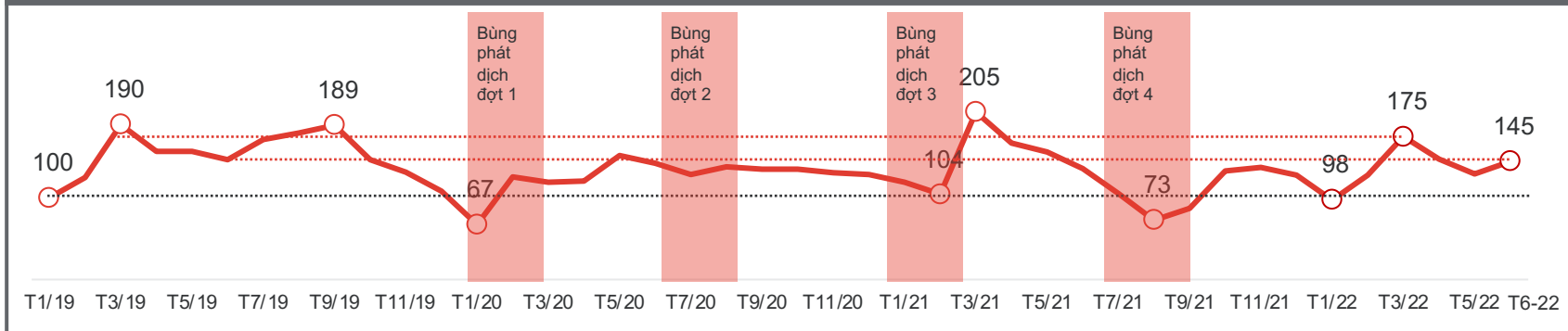




Tổng quan thị trường BĐS:

Mức độ quan tâm BĐS tiệm cận về mức trước dịch

Chỉ số mức độ quan tâm tới thị trường BĐS, index





Tổng quan thị trường BĐS: 3 câu chuyện trong kỳ báo cáo lần này



1

Cho thuê
phục hồi



2

Đất nền
hạ nhiệt



3

Nghỉ dưỡng
chờ thời

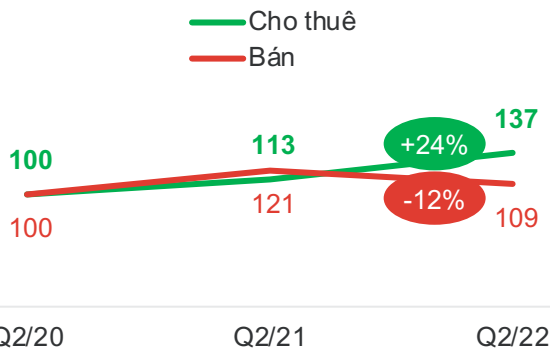


1

Cho thuê phục hồi:

Sau 2 năm, mức độ quan tâm tới mảng cho thuê tiếp tục hồi phục

Mức độ quan tâm tới mảng cho thuê và bán, index



Nguyên nhân:

- **Lượng người quay lại thành phố tăng:** Sau Tết lượt lao động quay trở lại đông, đồng thời Bộ GD-ĐT cũng yêu cầu các trường lên kế hoạch cho sinh viên trở lại học
- **Thông quan cho người nước ngoài:** Từ ngày 15/3/2022, chính phủ Việt Nam mở lại chính sách cấp thị thực như trước dịch
- **Doanh nghiệp trở lại:** Trong 5T/2022, 62.961 doanh nghiệp đăng ký mới (+13% SVCK), 35.615 doanh nghiệp quay trở (+58% SVCK)
- **Chính sách hỗ trợ tiền thuê nhà:** Từ 1/4/2022 đến hết ngày 30/6/2022, người lao động làm việc tại các KCN, khu chế xuất, khu kinh tế trọng điểm được nhận hỗ trợ tiền thuê nhà tối đa 3 triệu đồng

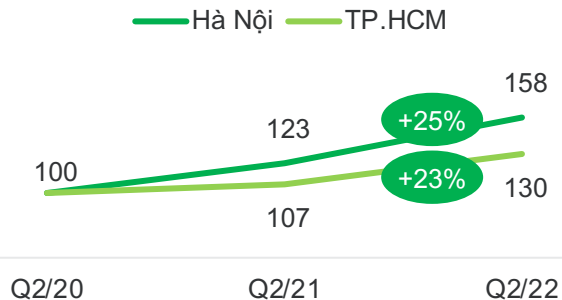


1

Cho thuê phục hồi:

Sự hồi phục này diễn ra ở cả 2 TP lớn, trên hầu hết các loại hình BĐS

Mức độ quan tâm mướn cho thuê theo thành phố, index



Mức độ quan tâm mướn cho thuê theo loại hình Q2/22 so với Q2/21



Nhà riêng
+7%



Chung cư
+17%



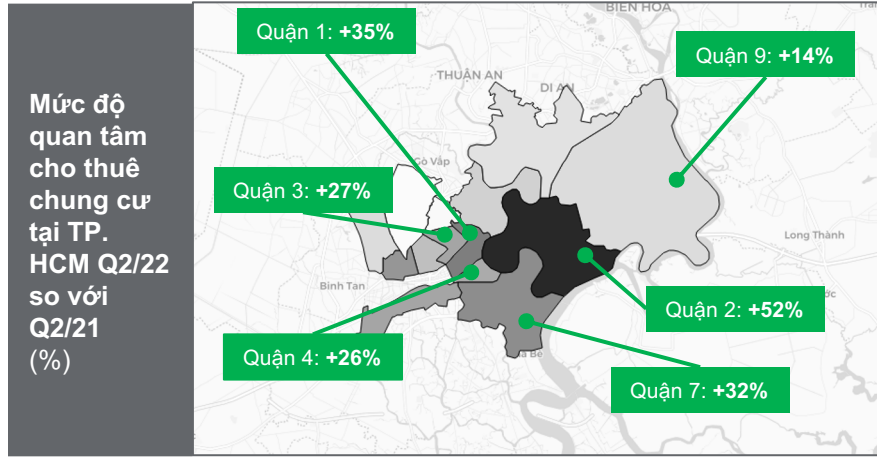
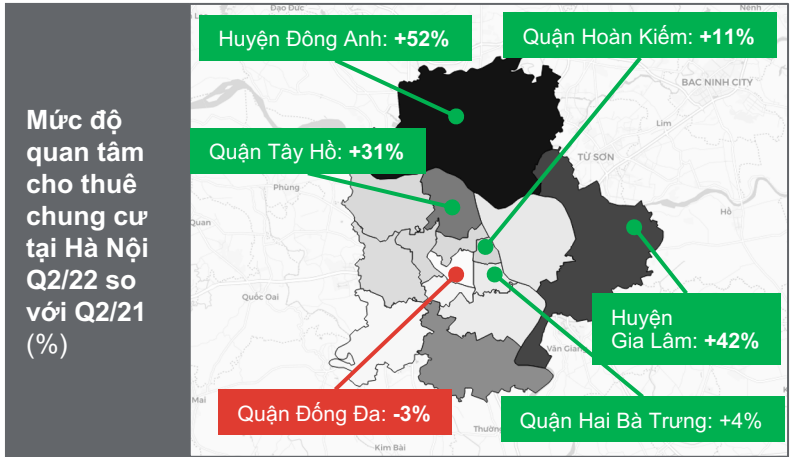
Nhà phố
+60%



Văn phòng
+100%

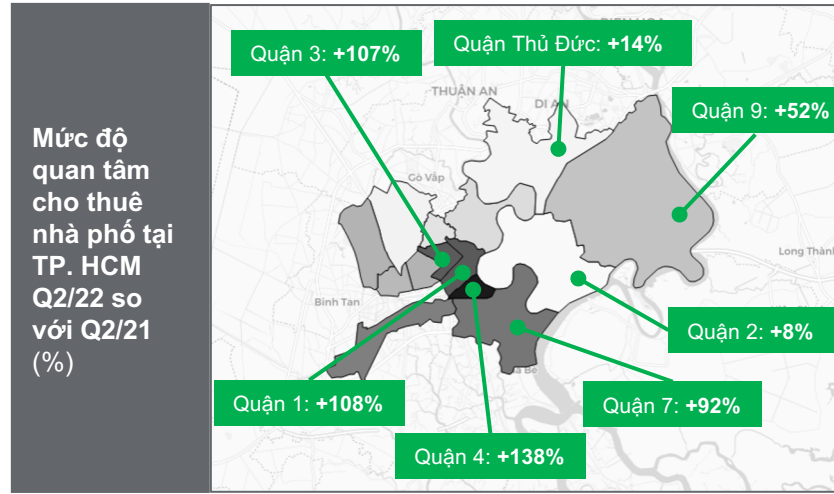
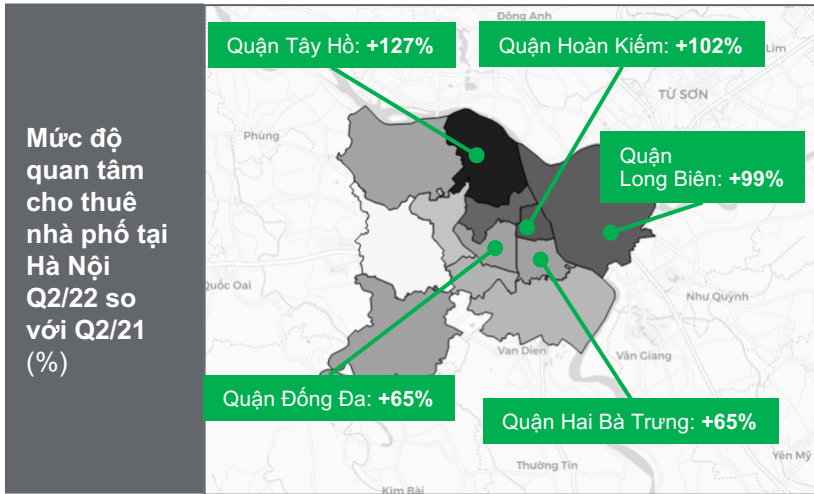


1 Cho thuê phục hồi: Với cho thuê chung cư, mức độ quan tâm tăng chủ yếu ở ngoài trung tâm Hà Nội và phía đông TP.HCM





1 Cho thuê phục hồi: Với cho thuê nhà phố, mức độ quan tâm tăng đều ở Hà Nội và khu trung tâm TP.HCM





1

Cho thuê phục hồi:

Mảng cho thuê được kỳ vọng sẽ vẫn tích cực trong nửa cuối năm 2022



Người lao động
/ sinh viên trở lại



Thông quan cho
người nước ngoài



Doanh nghiệp quay lại
sản xuất kinh doanh



Gói hỗ trợ lãi suất 2%
cho doanh nghiệp

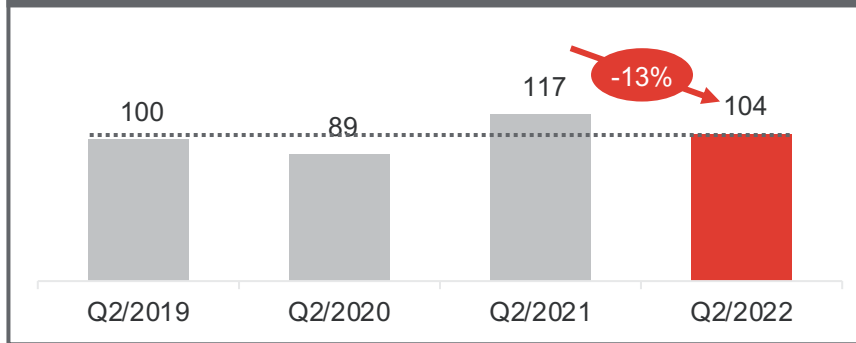


2

Đất nền hạ nhiệt:

Thị trường đất nền hạ nhiệt nhưng vẫn cao hơn so với trước dịch

Mức độ quan tâm đất nền, index



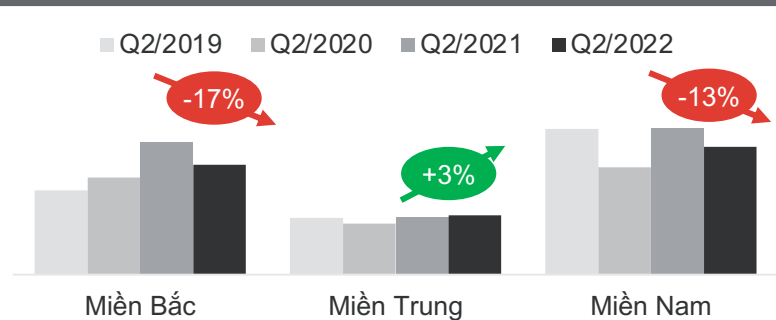


2

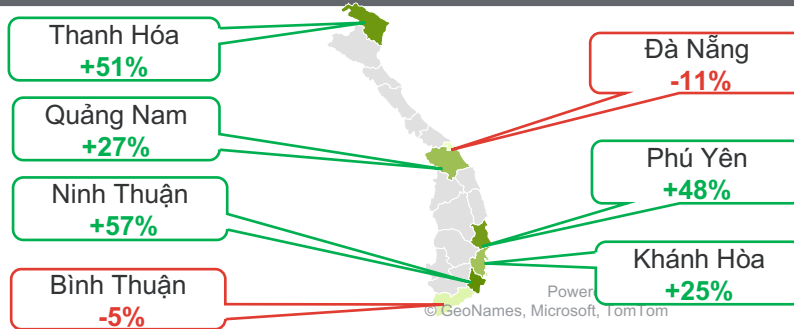
Đất nền hạ nhiệt:

Mức độ quan tâm tăng ở nhiều tỉnh thành miền Trung

Mức độ quan tâm đất nền theo vùng, index



Mức độ quan tâm đất nền theo tỉnh thành ở miền Trung, %





2

Đất nền hạ nhiệt:

Đất nền vẫn được xem là loại hình BĐS triển vọng nhất trong nửa cuối năm 2022

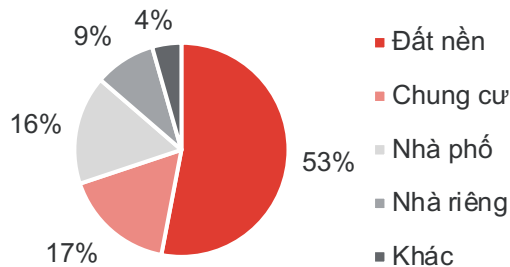
Yếu tố cơ bản từ đất nền

- Tiềm năng sinh lời cao với nền giá hấp dẫn ở nhiều khu vực
- Nguồn cung còn tương đối nhiều ở vùng ven
- Phù hợp với tâm lý sở hữu đất của bộ phận NĐT

Yếu tố hỗ trợ

- Tổng Cục Thuế yêu cầu các địa phương không trả lại hồ sơ kê khai thuế chuyển nhượng BĐS
- Nói lỏng tiêu chí tách thửa đất ở một số địa bàn (vd: Hà Nội)

% môi giới trả lời về loại hình BĐS tiềm năng nhất trong nửa cuối năm 2022¹





3

Nghỉ dưỡng chờ thời:

Trong 2 năm qua, mức độ quan tâm BĐS nghỉ dưỡng giảm mạnh

Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS vào Q2/22 so với Q2/20



Nghỉ dưỡng
-41%



Chung cư
+4%



Đất
+17%



Nhà phố
+22%

Khung pháp lý “3 chưa”:

- Chưa có khái niệm cụ thể về BĐS du lịch trong các văn bản pháp lý ngành xây dựng và kinh doanh BĐS
- Chưa quy định chế tài cụ thể về trách nhiệm của CĐT trong việc đưa ra và thực hiện cam kết lợi nhuận khi chào bán các sản phẩm trong các dự án BĐS du lịch
- Chưa công nhận quyền sở hữu hợp pháp (sổ hồng) cho nhà đầu tư thứ cấp với hầu hết các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng ở thời điểm hiện tại

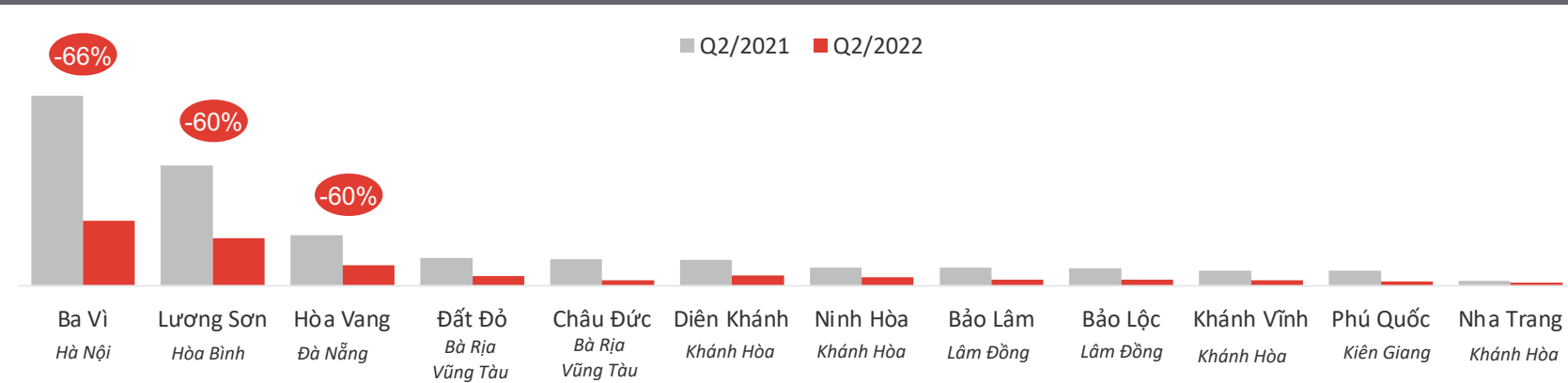


3

Nghỉ dưỡng chờ thời:

Xu hướng này diễn ra ở hầu hết các địa phương

Mức độ quan tâm tới BĐS nghỉ dưỡng tại 1 số thành phố, index



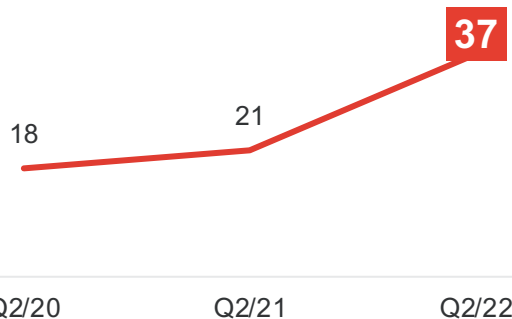


3

Nghỉ dưỡng chờ thời:

Dù vậy, số lượng dự án BĐS nghỉ dưỡng tăng so với cùng kỳ năm ngoái

Số dự án BĐS nghỉ dưỡng trên trang Batdongsan.com.vn



Lý do đầu tư

- Tiềm năng dài hạn từ thị trường du lịch
- Quỹ đất dồi dào ngoài ven và các tỉnh thành phố du lịch so với khu vực trung tâm, vốn đã đạt tới ngưỡng bão hòa
- Chờ khung pháp lý hoàn chỉnh (vd: cấp giấy chứng nhận sở hữu) qua các dự thảo luật trong thời gian tới

Khó khăn ngăn hạn

- Chi tiêu du lịch bị ảnh hưởng do biến động tiêu cực trên thế giới
- Tín dụng vào BĐS nghỉ dưỡng bị siết chặt do đây là loại hình BĐS vẫn mang nặng tính đầu cơ

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU VỰC MIỀN BẮC & HÀ NỘI

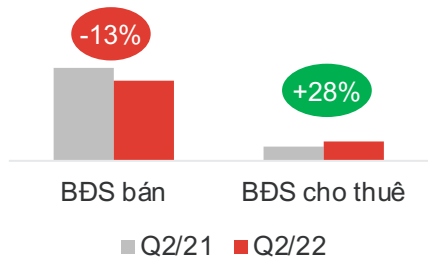




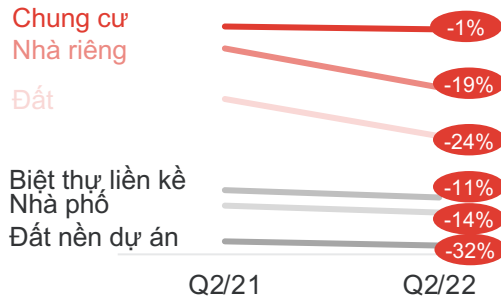
Hà Nội:

Mức độ quan tâm BĐS tăng ở mảng cho thuê, giảm ở mảng bán

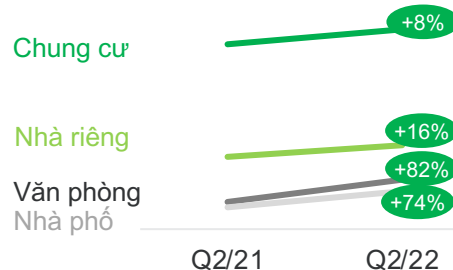
Mức độ quan tâm BĐS theo loại giao dịch, index



Mức độ quan tâm BĐS bán theo loại hình BĐS, index



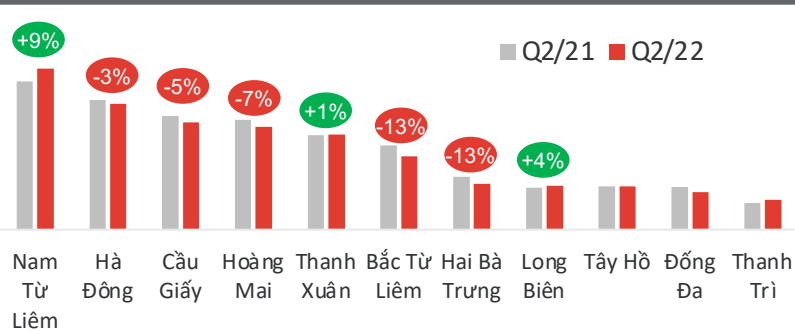
Mức độ quan tâm BĐS cho thuê theo loại hình BĐS, index



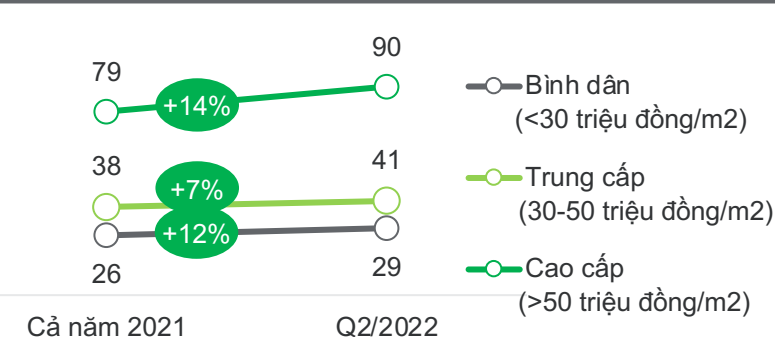


Hà Nội: Chung cư có mức độ quan tâm giảm ở nhiều khu vực trong khi mặt bằng giá tăng đều ở các phân khúc

Mức độ quan tâm theo địa phương, index



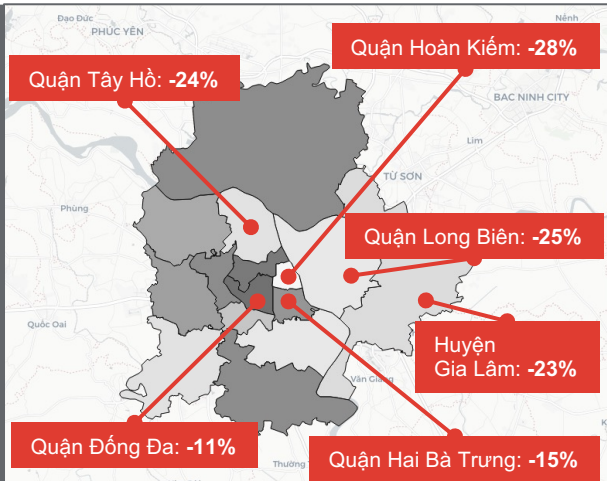
Biến động mặt bằng giá rao bán trung bình chung cư theo phân khúc, triệu/m²



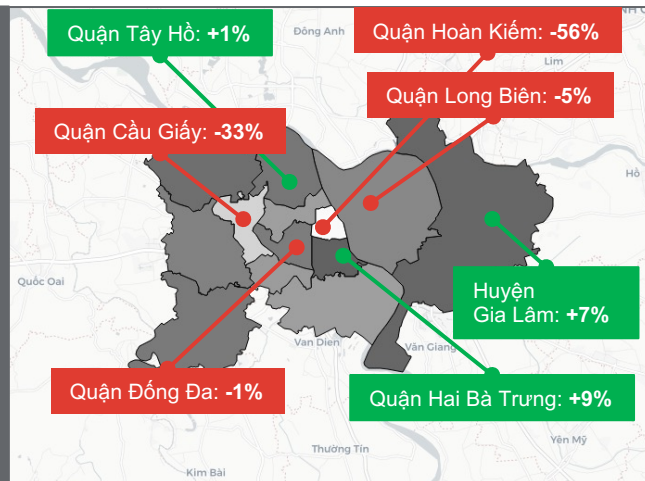


Hà Nội: Nhà riêng có mức độ quan tâm giảm đều ở các quận huyện, trong khi mức độ quan tâm nhà phố tăng ở một số địa phương

Mức độ
quan tâm
nhà riêng
tại Hà Nội
Q2/22 so
với Q2/21
(%)



Mức độ
quan tâm
nhà phố
tại Hà Nội
Q2/22 so
với Q2/21
(%)





Các tỉnh miền Bắc:

Đất nền có mức độ quan tâm và mặt bằng giá rao bán tăng ở một số địa phương

Biến động mức độ quan tâm và mặt bằng giá rao bán trung bình các tỉnh cận Hà Nội



Vòng tròn bán kính 120km
từ trung tâm Hà Nội

Tên tỉnh

% qt

% giá

Bắc Ninh

-20%

+9%

Hưng Yên

-17%

+8%

Bắc Giang

+66%

-2%

Quảng Ninh

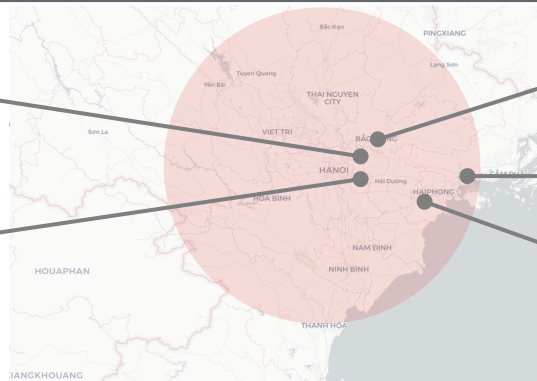
-16%

+10%

Hải Phòng

+9%

+7%



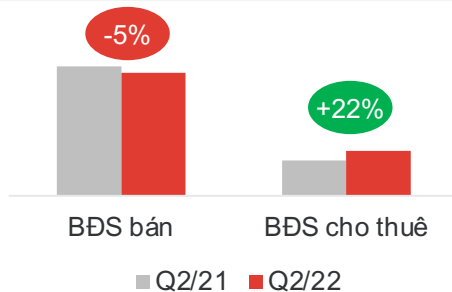
Ghi chú: Biến động mức độ quan tâm Q2/22 so với Q2/21
Mặt bằng giá Q2/2022 so với trung bình 2021

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU VỰC MIỀN NAM & TP HCM

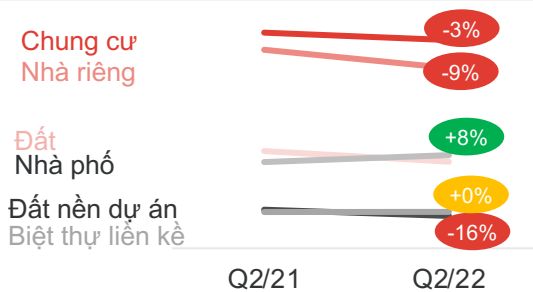




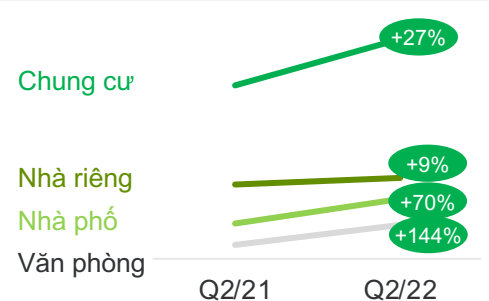
Mức độ quan tâm BĐS theo loại hình, index



Mức độ quan tâm BĐS bán theo loại hình, index



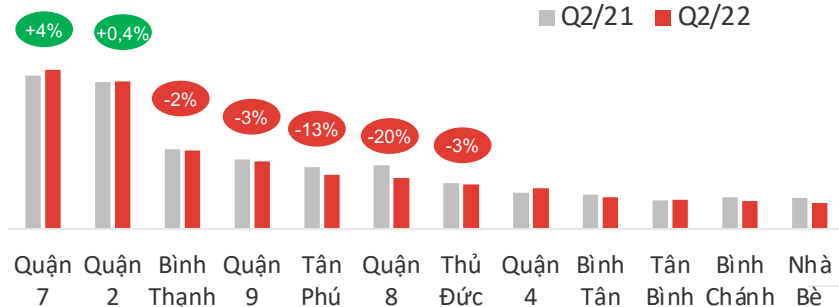
Mức độ quan tâm BĐS cho thuê theo loại hình, index



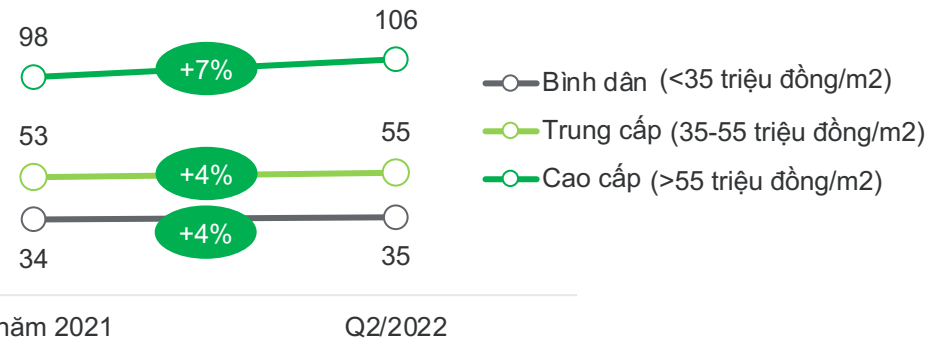


TP. HCM: Chung cư có mức độ quan tâm tăng nhẹ ở khu vực đông nam trong khi mặt bằng giá tăng đều ở các phân khúc

Mức độ quan tâm theo địa phương, index



Biến động mặt bằng giá rao bán trung bình chung cư theo phân khúc, triệu/m²

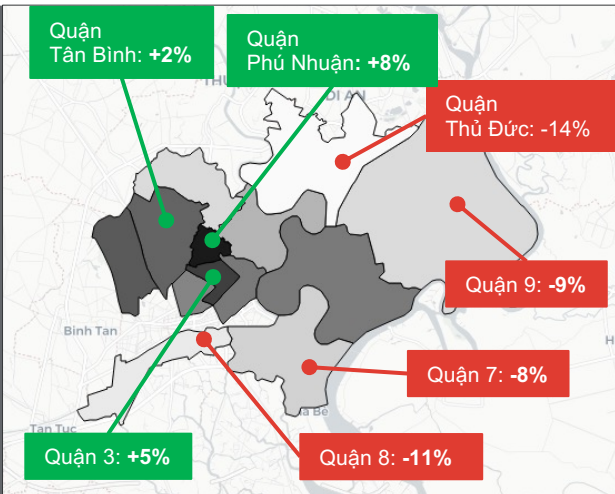




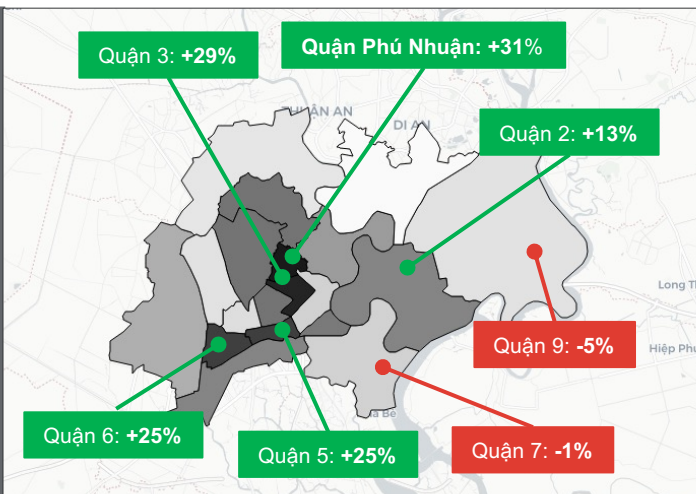
TP. HCM:

Nhà riêng và nhà phố có mức độ quan tâm tăng chủ yếu ở các quận trung tâm

Mức độ
quan tâm
nhà riêng
tại TP.HCM
Q2/22 so
với Q2/21
(%)



Mức độ
quan tâm
nhà phố tại
TP.HCM
Q2/22 so
với Q2/21
(%)





Các tỉnh miền Nam: Đất nền vẫn sẽ có triển vọng dài hạn với mặt bằng giá tăng ở hầu hết các tỉnh thành, dù lượt quan tâm có giảm so với Q2/21

Biến động mức độ quan tâm và mặt bằng giá rao bán trung bình các tỉnh cận TP. HCM

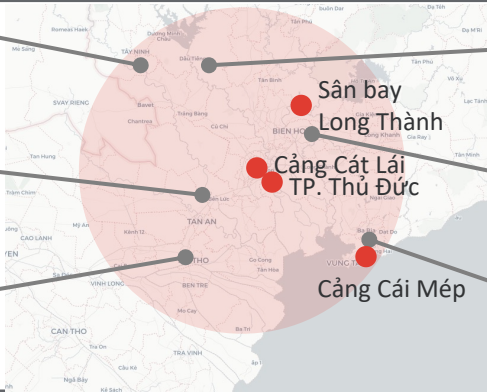
Vòng tròn bán kính 70km

Tên tỉnh	
% qt	% giá

Tây Ninh
+60% +12%

Long An
-1% +15%

Tiền Giang
-2% +27%



Bình Dương
-18% +12%

Đồng Nai
-17% +7%

BRVT
-39% +23%

Ghi chú: Biến động mức độ quan tâm Q2/22 so với Q2/21
Mặt bằng giá Q2/2022 so với trung bình 2021

BÁO CÁO^{THỊ TRƯỜNG} BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ 2/2022

XIN CẢM ƠN

