TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Sáu tháng đầu năm, thị trường bất động sản phục hồi tích cực

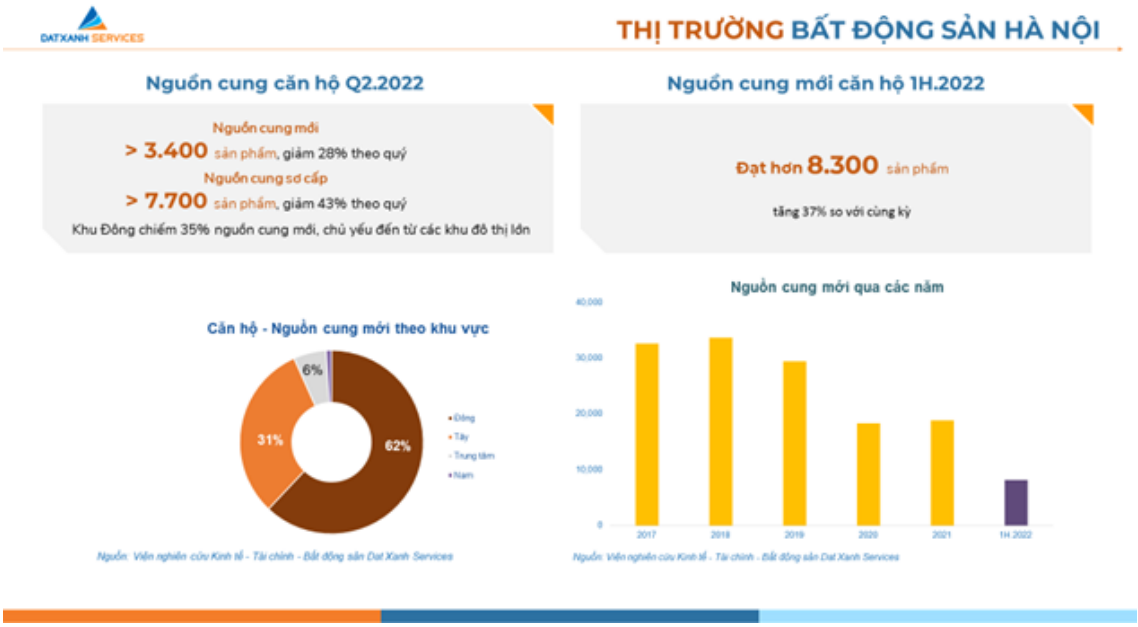
17:18 04/07/2022

Thị trường bất động sản đã có nhiều biến động trong nửa đầu năm 2022. Cả nguồn cung và giá bán bất động sản tại hầu hết các thị trường và phân khúc đều bật tăng mạnh.

Bất động sản đứng thứ hai trong các nhóm ngành hút FDI mạnh nhất

Với việc kiểm soát tốt dịch bệnh cùng các gói hỗ trợ kích thích nền kinh tế, đẩy mạnh đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng của Chính phủ đã tác động tích cực lên nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

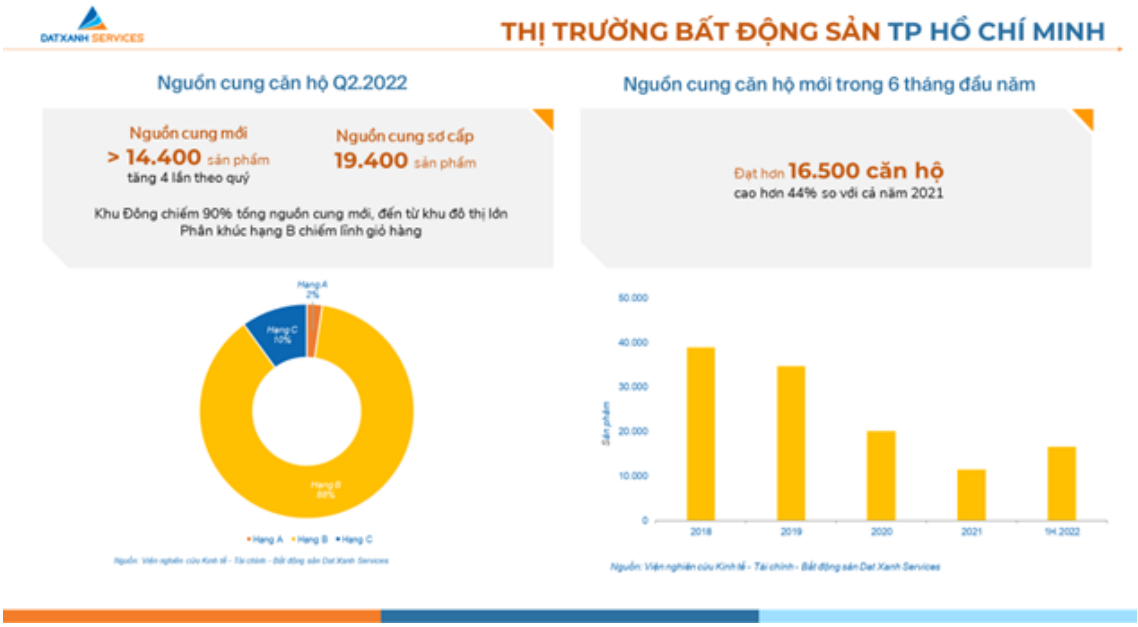
Theo báo cáo của Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – BĐS Dat Xanh Services cho thấy, 06 tháng đầu năm 2022, nguồn cung bất động sản trên cả nước đã bật tăng mạnh trở lại, đặc biệt tại thị trường TP. Hồ Chí Minh và thị trường miền Trung.



Cụ thể, tại thị trường bất động sản Hà Nội, nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm ghi nhận hơn 8.300 sản phẩm, tăng 37% so với cùng kỳ năm 2021. Căn hộ hạng B chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung mới, chủ yếu tại các dự án

khu đô thị lớn, dẫn đầu là khu Đông với 62%, khu Tây 31%. Thị trường xuất hiện sự trở lại của phân khúc Nhà phố với gần 400 sản phẩm.

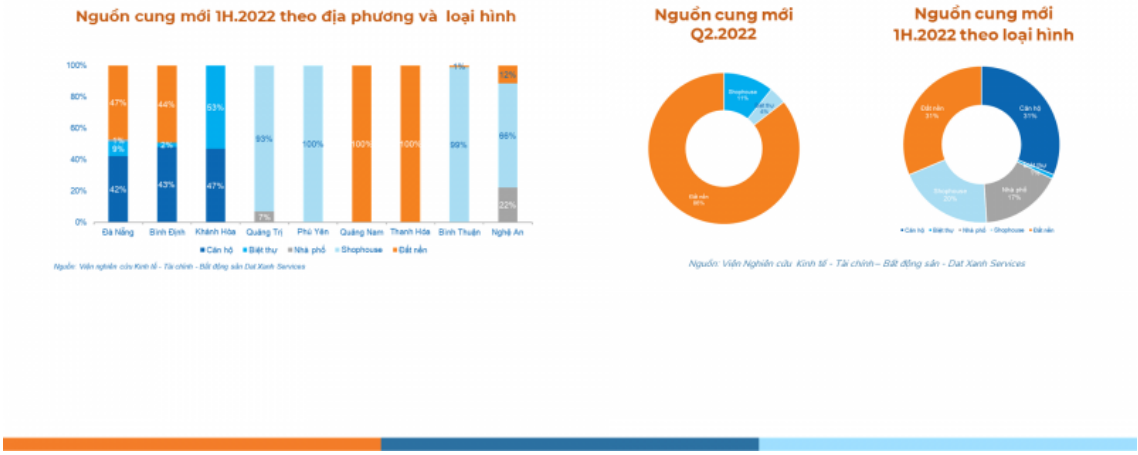
Trong khi đó, thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh ghi nhận nguồn cung căn hộ mới tăng mạnh trong 06 tháng đầu năm với hơn 16.500 căn hộ, cao hơn 44% so với cả năm 2021. Thị trường tiếp tục ghi nhận sự sôi động từ khu Đông và khu Nam, trong đó khu Đông đóng góp hơn 90% tổng nguồn cung mới. Phân khúc hạng B chiếm lĩnh giỏ hàng với 88% tổng nguồn cung mới.



Phân khúc thấp tầng chứng kiến nguồn cung mới tặng mạnh trong 06 tháng đầu năm, đạt gần 600 căn, bằng cả năm 2021. Nguồn cung phân khúc thấp tầng chỉ ghi nhận tại khu Đông.

Tuy nhiên, số lượng dự án mới giảm mạnh do các khó khăn như thủ tục pháp lý, quỹ đất và nguồn vốn đầu tư dẫn đến tình trạng hạn chế dự án đủ điều kiện triển khai bán hàng. Cùng với đó, tâm lý khách hàng có nhiều e ngại khi nhiều ngân hàng siết chặt chặt tín dụng, chậm giải ngân.

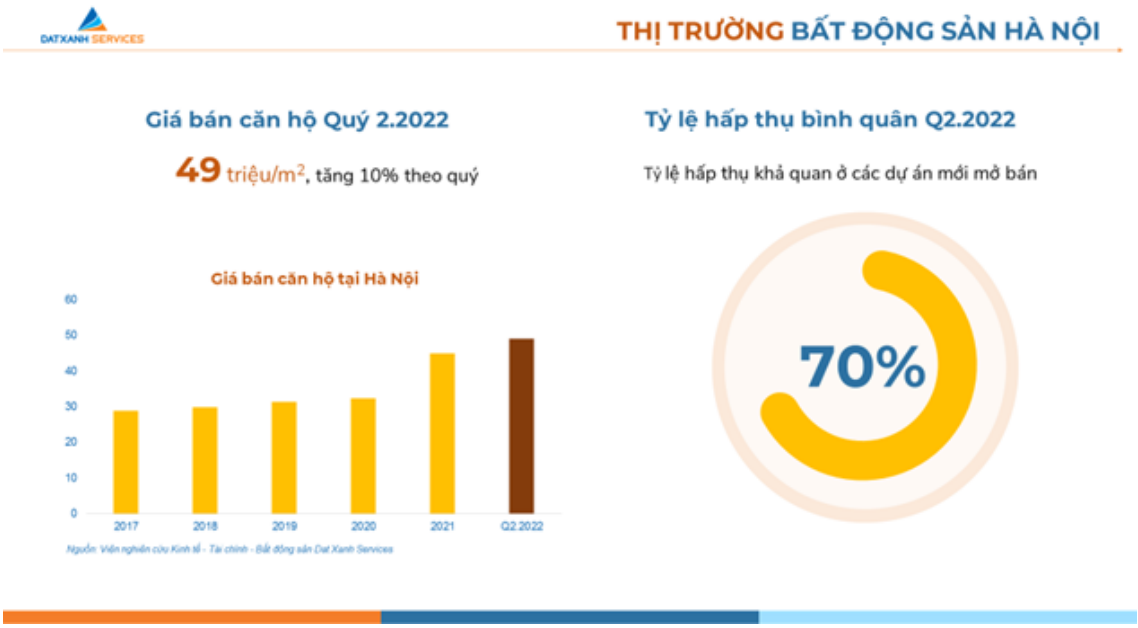
Còn thị trường bất động sản các tỉnh lân cận TP. Hồ Chí Minh (Bình Dương, Đồng Nai, Long An), nguồn cung căn hộ tiếp tục chiếm đa số giỏ hàng mới, tuy nhiên số lượng dự án mới giảm so với cùng kỳ, thị trường hạn chế dự án mới. Nhiều dự án ban hành chính sách cam kết lợi nhuận để thu hút khách hàng.



Thị trường bất động sản miền Trung ghi nhận nguồn cung căn hộ vượt trội trong quý I tại các địa phương phát triển du lịch nghỉ dưỡng ở miền Trung. Trong khi đó, đất nền chiếm đa số giỏ hàng mới quý II. Đà hồi phục của thị trường miền Trung được ghi nhận rõ khi chứng kiến sự gia tăng nguồn cung trong quý II với phân khúc thấp tầng tại Đà Nẵng, Quảng Nam, nhiều dự án mở bán giai đoạn tiếp theo sau thời gian ngưng do ảnh hưởng của dịch bệnh. Trong 6 tháng qua, loại hình shophouse tập trung tại khu vực Phú Yên, Quảng Trị, dọc tuyến đường kết nối chính quy hoạch phát triển thương mại dịch vụ của các địa phương.

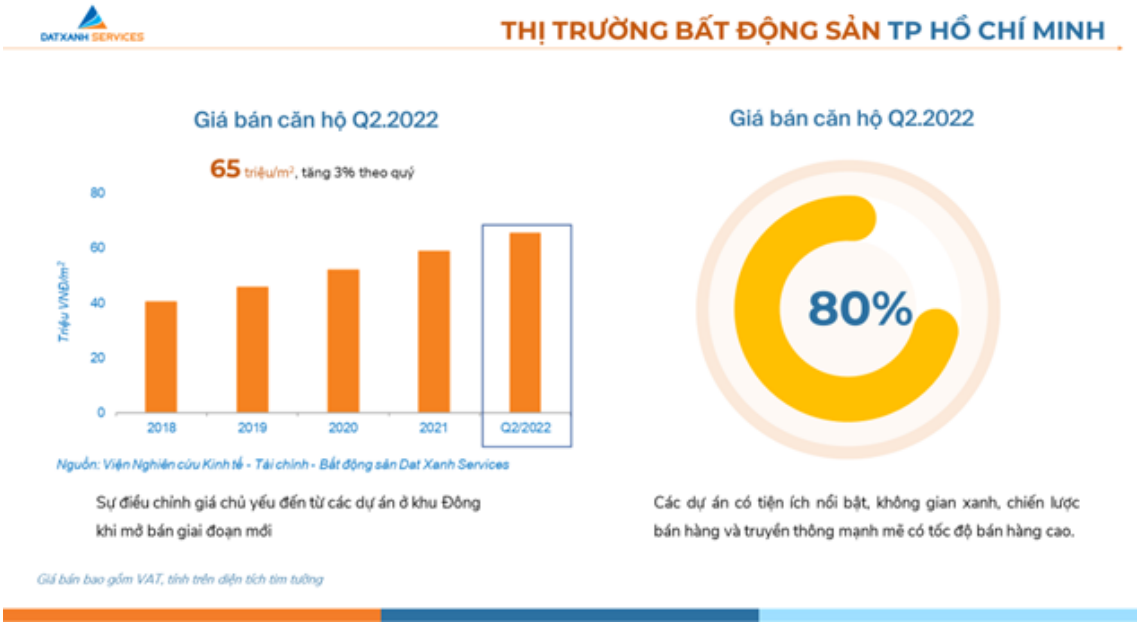
Trong 06 tháng đầu năm, so với các khu vực khác nguồn cung mới thị trường bất động sản miền Tây tương đối hạn chế, chủ yếu đến từ các dự án hiện hữu. Phân khúc đất nền chiếm ưu thế, phát triển dọc các tuyến đường kết nối chính, tuy nhiên số lượng dự án nhà liền thổ chiếm đa số giỏ hàng mới. Thị trường miền Tây ghi nhận loại hình căn hộ mở bán sau thời gian dài vắng bóng. Cần Thơ ghi nhận thị trường mở bán loại hình nhà liền thổ, do ban hành quy định siết tách thửa.

Cũng theo Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – BĐS Dat Xanh Services, giá bán bất động sản tăng hầu hết ở tất cả các phân khúc và các địa phương trên cả nước. Nhiều khu vực, bất động sản đã thiết lập mặt bằng giá mới.



Tại Hà Nội, giá bán căn hộ quý II đạt 49 triệu đồng/m2, tăng 10% theo quý. Giá bán các dự án căn hộ mới tại Hà Nội tăng 9% - 15% so với quý trước. Giá bán tăng đáng kể ở các giai đoạn mới. Sự xuất hiện các dự án căn hộ siêu sang trong năm 2021 cùng với sự gia tăng chi phí đầu vào đã khiến mặt bằng giá căn hộ tại Hà Nội giữ xu hướng tăng trong 06 tháng đầu năm 2022. Tỷ lệ hấp thụ khả quan tại các dự án mở bán mới, đạt 70%.

Thị trường các tỉnh lân cận Hà Nội, chứng kiến sức bật mạnh mẽ của giá bất động sản tại Hưng Yên với giá bán đạt 120 - 194 triệu/m2, tạo nên mặt bằng giá mới tại đây, các khu vực còn lại giá tăng nhẹ 6% - 15%.

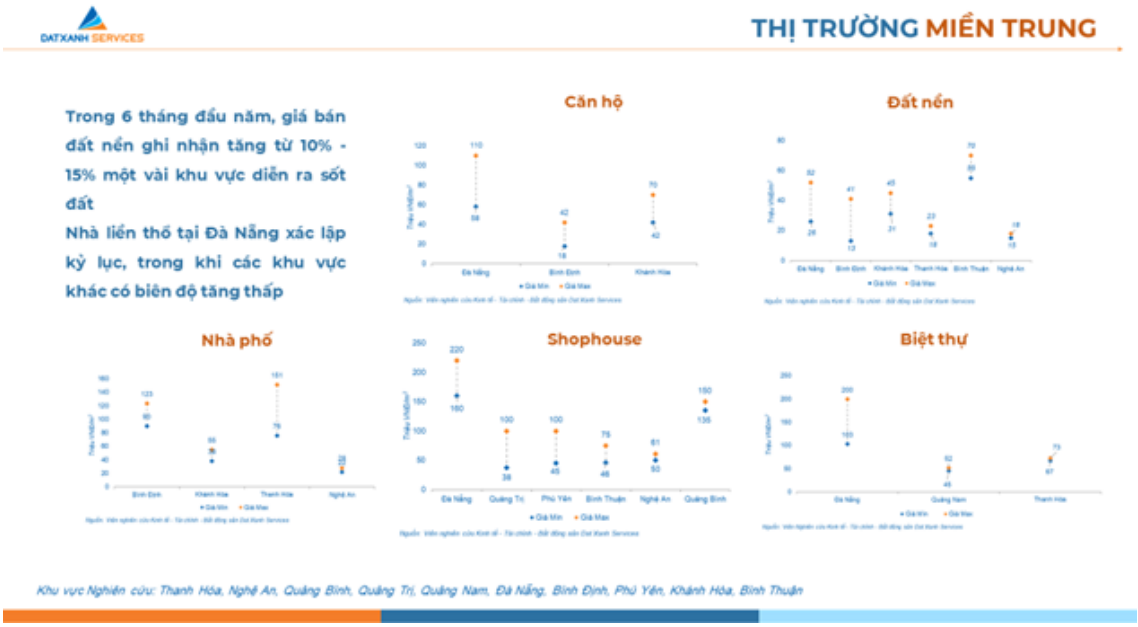


Tại thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh, giá bán căn hộ trung bình quý II/2022 đạt 65 triệu đồng/m2, tăng 3% theo quý. Sự điều chỉnh giá chủ yếu đến

từ các dự án ở khu Đông khi mở bán giai đoạn mới. Các dự án có tiện ích nổi bật, không gian xanh, chiến lược bán hàng và truyền thông mạnh mẽ có tốc độ bán hàng cao với tỷ lệ hấp thụ đạt 80%.

Hạn chế dự án thấp tầng trong thời gian qua, trong quý II, thị trường đã đón nhận một số dự án nhà liền thổ cao cấp nằm trong các khu đô thị nằm ở vị trí đắc địa như gần sông, tuyến giao thông chính, cung cấp đa dạng tiện ích cho cư dân, giá bán được ghi nhận mức cao kỷ lục. Giá bán nhà phố ở dự án mới giao động từ 36 - 42 tỷ đồng/căn, dinh thự đạt 180 tỷ đồng/căn.

Các tỉnh lân cận TP. Hồ Chí Minh, giá bán vẫn ghi nhận tăng nhẹ ở tất cả các phân khúc, từ 3%-6%.



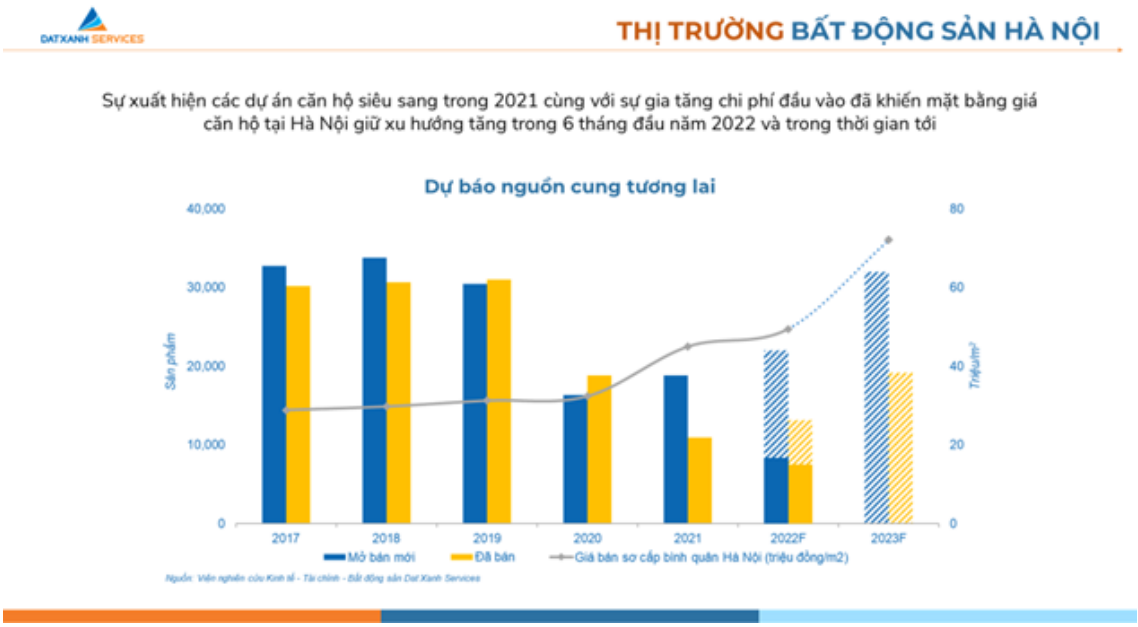
Tại thị trường miền Trung, trong 06 tháng đầu năm ghi nhận biên độ tăng cao ở một số khu vực như Khánh Hòa, Đà Nẵng, trong khi các khu vực khác ghi nhận mức tăng nhẹ. Giá bán đất nền ghi nhận tăng từ 10% - 15% tại một vài khu vực diễn ra sốt đất. Nhà liền thổ tại Đà Nẵng xác lập kỷ lục, trong khi các khu vực khác có biên độ tăng thấp.

Tại thị trường miền Tây, giá bán ghi nhận tăng nhẹ ở tất cả các địa phương, các dự án kết nối giao thông thuận tiện, ven Khu công nghiệp được khách hàng quan tâm.

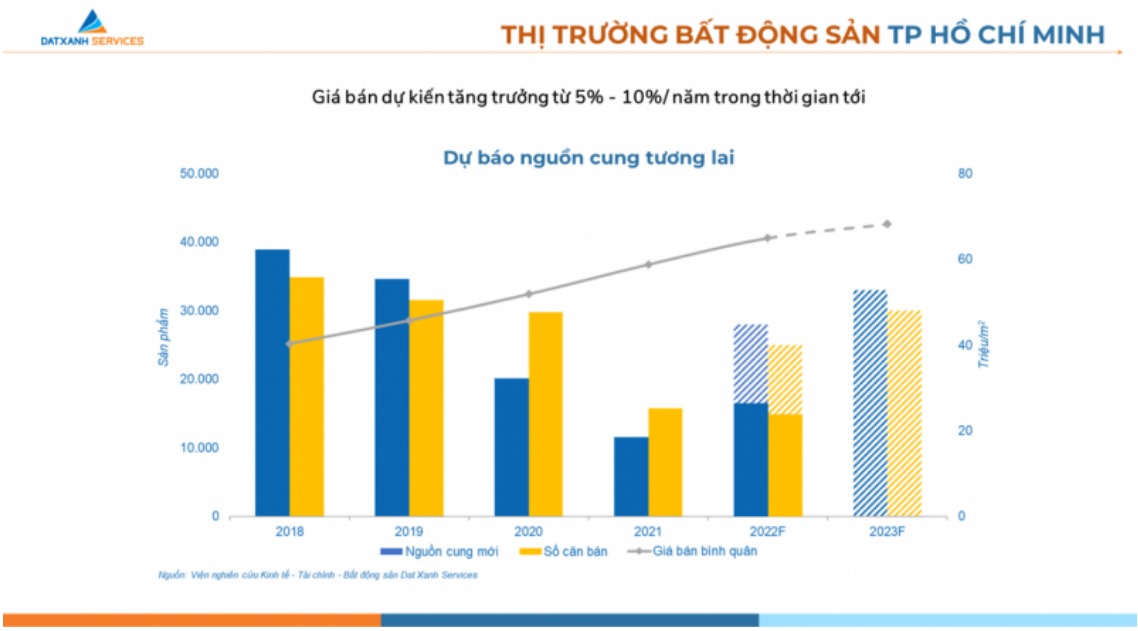
Nguồn cung nào 6 tháng cuối năm chiếm ưu thế?

Dự báo về nguồn cung 06 tháng cuối năm, Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – BĐS Dat Xanh Services cho rằng, 06 tháng cuối năm, tại thị trường Hà Nội, sự xuất hiện các dự án căn hộ siêu sang trong 2021 cùng với sự gia tăng chi phí

đầu vào đã khiến mặt bằng giá căn hộ tại đây giữ xu hướng tăng trong 6 tháng cuối năm 2022. Nguồn cung 06 tháng cuối năm 2022 dự kiến chủ yếu thuộc phân khúc Nhà thấp tầng tại khu Tây. Tại các khu vực lân cận Hà Nội, dự kiến nguồn cung thời gian tới Nhà thấp tầng vẫn là sản phẩm chủ đạo.



Tại TP. Hồ Chí Minh, trong 6 tháng cuối năm, nguồn căn hộ dự kiến giảm so với 06 tháng đầu năm, tập trung triển khai ở các khu đô thị tại khu Đông và các dự án quy mô nhỏ tại khu Tây - Bắc. Giá bán dự kiến tăng trưởng từ 5% - 10%/năm trong thời gian tới. Thị trường có nguồn cung thấp, giá bán cao nên thanh khoản đang hạn chế. Đây chính là cơ hội cho nhà đầu tư trung và dài hạn.



Các tỉnh lân cận TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung trong 6 tháng cuối năm dự kiến chủ yếu đến từ thị trường Bình Dương và Long An ở các khu vực ven Khu công

nghiệp, khu vực có quy hoạch nâng cấp, mở rộng hạ tầng. Tiến độ cơ sở hạ tầng tại các địa phương được thúc đẩy, các công trình giao thông được khởi công xây dựng là đòn bẩy phát triển thị trường bất động sản. Tuy nhiên, dự báo số lượng dự án mới trong thời gian tới tại khu vực không tăng trưởng mạnh do chính sách siết quản lý bất động sản.

Trong khi đó, miền Trung đang trở thành điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư khi hạ tầng được chú trọng đầu tư với các tuyến cao tốc, tuyến đường ven biển. Khách du lịch tăng trưởng mạnh mẽ sau dịch cũng tạo đà cho thị trường bất động sản miền Trung tăng tốc. Cùng với đó, thị trường cũng gia tăng tốc độ phát triển khi các khó khăn về pháp lý bất động sản du lịch được tháo gỡ.

Tại miền Tây, nguồn cung nhà liền thổ dự kiến chiếm lĩnh thị trường trong thời gian tới. Việc các khu công nghiệp được chú trọng quy hoạch và thu hút đầu tư tại các tỉnh miền Tây, sẽ đưa thị trường bất động sản công nghiệp nơi đây phát triển mạnh, tạo đà tăng trưởng cho bất động sản nhà ở. Tuy nhiên, số dự án mới dự báo không tăng trưởng nhiều do các chính sách siết quản lý bất động sản.

Nguyễn Tùng