

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**



**BÁO CÁO
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
NĂM 2017**

*(Báo cáo chỉ sử dụng nội bộ, các số liệu chỉ mang tính tham khảo,
không phục vụ cho việc nghiên cứu của các tổ chức khác)*

Tháng 01/2018

MỤC LỤC

I.	PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG	2
1.	<i>Phạm vi đánh giá</i>	2
2.	<i>Phương pháp đánh giá</i>	2
II.	CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2017	3
1.	<i>Các chỉ số Kinh tế vĩ mô cả nước 2017</i>	3
2.	<i>Các chính sách ảnh hưởng đến thị trường BĐS năm 2017</i>	3
3.	<i>Các số liệu về thị trường ngành Bất động sản</i>	4
III.	TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2017	5
IV.	THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở NĂM 2017 TẠI TỪNG KHU VỰC	8
1.	<i>Thị trường Hà Nội</i>	8
2.	<i>Thị trường TP.HCM</i>	10
3.	<i>Thị trường Quảng Ninh</i>	14
4.	<i>Thị trường BĐS nhà ở tại Đà Nẵng và Nha Trang</i>	15
5.	<i>Một số khu vực khác</i>	18
V.	TÌNH HÌNH BĐS NGHỈ DƯỠNG VÀ CONDOTEL VIỆT NAM 2017	20
1.	<i>Tại Khánh Hòa</i>	21
2.	<i>Tại Đà Nẵng</i>	21
3.	<i>Tại Quảng Ninh</i>	22
4.	<i>Tại Phú Quốc (Kiên Giang)</i>	22
VI.	DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2018	22

I. PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG

1. Phạm vi đánh giá

- Tập trung vào các sản phẩm tại các dự án BĐS chào bán lần đầu ra thị trường trên địa bàn Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành khác, được giao dịch thông qua các sàn giao dịch BĐS là thành viên Hội Môi giới BĐS Việt Nam.
- Các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng được tập trung điều tra đánh giá tại Nha Trang, Đà Nẵng, Quảng Ninh, Phú Quốc. Và mở rộng điều tra, đánh giá thêm tại các địa phương: Quy Nhơn, Thanh Hóa, Hải Phòng... (số liệu được cung cấp bởi Chủ đầu tư dự án và sàn giao dịch BĐS).
- Tại Đà Nẵng và Nha Trang, ngoài thu thập dữ liệu mở bán sản phẩm nhà ở lần đầu tại các dự án Bất động sản, còn mở rộng điều tra số liệu mua đi bán lại các sản phẩm đã bán ở các dự án bất động sản trước đó.
- Đánh giá tổng quan tình hình thị trường BĐS tại các tỉnh thành như: Bắc Ninh, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Hải Phòng, Hải Dương, Quảng Ninh...

2. Phương pháp đánh giá

- Tổng hợp số liệu từ số lượng giao dịch BĐS thực tế của các sàn bất động sản tại các địa bàn tổ chức điều tra. Phương pháp phân tích, tổng hợp và đánh giá như sau:
 - ✓ Phân loại sản phẩm BĐS căn hộ để ở dựa theo các tiêu chí về giá bán:
 - Phân khúc giá bình dân: dưới 25 triệu đồng/m²
 - Phân khúc trung cấp: từ 25 – dưới 35 triệu đồng/m²;
 - Phân khúc cao cấp: từ 35 triệu đồng/m² trở lên;(Trong đó, có phân loại rõ dòng phân khúc chung cư siêu cao cấp có mức giá trên 45 triệu đồng/m² do lượng cung và lượng giao dịch của loại hình sản phẩm này tại thị trường TP.HCM chiếm tương đối lớn).
 - ✓ Sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng bao gồm: Condotel và Villa (không phân loại).
 - ✓ Giá trị giao dịch được tính trên tổng giá trị sản phẩm BĐS được giao dịch
- Thống kê, tổng hợp tình hình giao dịch BĐS
- Đánh giá nhu cầu, mức độ quan tâm dựa vào lượt truy cập của các đối tượng khách hàng được phân loại theo các yếu tố nhân khẩu học (độ tuổi, nghề nghiệp...) quan tâm đến từng phân khúc sản phẩm. Qua đó phân tích, so sánh, dự báo xu hướng...
- Phân tích, so sánh số liệu nguồn cung của các dự án BĐS tại từng khu vực (điều tra riêng biệt). Đưa ra báo cáo tổng hợp, đánh giá tình hình thị trường BĐS trong kỳ.
- Các giao dịch được thống kê là các giao dịch đã được ký hợp đồng mua hoặc đặt cọc mua tại các sàn giao dịch BĐS nộp báo cáo. Trong đó có xác định số lượng giao dịch đã chính thức ký hợp đồng và báo cáo cơ quan quản lý.

II. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2017

1. Các chỉ số Kinh tế vĩ mô cả nước 2017

Đầu năm 2017 nền kinh tế Việt Nam được các chuyên gia dự báo sẽ gặp khá nhiều thách thức do nhiều nguyên nhân từ việc hủy bỏ TPP, Cơ cấu kinh tế nhiều bất cập, trần nợ công cao, Xu thế bảo hộ thương mại trên toàn cầu... Tuy nhiên đến cuối năm, nền kinh tế Việt Nam đã cán đích một cách ngoạn mục với các chỉ tiêu đạt được hết sức ấn tượng:

Chỉ số kinh tế	Giá trị
Tổng sản phẩm trong nước (GDP)	+ 6,81 %
Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm	3,53 %
Lạm phát bình quân	1,41 %
Tăng trưởng tín dụng	16,96 %

(Nguồn: Tổng cục thống kê)

- GDP thực tăng trưởng 6,81%, vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011 – 2016. Hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 4,07% (mức tăng cao nhất kể từ năm 2011), đóng góp 0,21 điểm phần trăm vào mức tăng GDP của cả nước.
- Chỉ số giá tiêu dùng CPI hiện ở mức trung bình 3,53 % với lạm phát cơ bản ổn định ở mức 1,41 %.
- Với điều kiện thuận lợi từ lạm phát giảm, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong tháng 7 cắt giảm lãi suất tái chiết khấu và tái cấp vốn 25 điểm cơ bản tương ứng 4,25 và 6,25%.
- Tăng trưởng tín dụng đạt mức 16,96%.

2. Các chính sách ảnh hưởng đến thị trường BĐS năm 2017

- ✓ Chính sách của Chính Phủ, chính sách tài chính năm 2017 ảnh hưởng đến thị trường BĐS.
 - Chủ trương cải cách thủ tục hành chính của Chính phủ, cùng với Quyết định 3610 của Bộ Công Thương ban hành về việc cắt giảm nhiều điều kiện kinh doanh, giúp giải phóng nhiều rào cản cho doanh nghiệp.
 - Thông tư 06 (tháng 5/2016) của Ngân hàng Nhà nước:
 - Hệ số rủi ro của các khoản phải đòi để kinh doanh BĐS tăng từ 150% lên 200% từ 1/1/2017;
 - Ngân hàng thương mại được phép dùng 50% vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn (từ 1/1/2017), sau đó từ 1/1/2018 sẽ giảm xuống 40%.

- QĐ số 1013/QĐ-TTg ngày 6/6/2016 về lãi suất cho vay nhà ở xã hội của Ngân hàng Chính sách xã hội là 4,8%/năm. Lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 130% lãi suất khi cho vay.
- Chỉ thị 03/CT-TTg ngày 25/1/2017 của Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, theo đó, giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư sớm báo cáo Chính phủ bổ sung Chương trình nhà ở xã hội vào danh mục các chương trình ưu tiên sử dụng vốn ngân sách Trung ương.
- ✓ Về Chính sách Tài chính:
 - Gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng hết hiệu lực, các nhà đầu tư đang xây dựng dở dang phải vay ngân hàng theo lãi suất thương mại (khoảng 6,9% trong năm đầu tiên, sau đó là khoảng 9 – 10%/năm). Với mức lãi này thì chủ đầu tư không thể xây dựng nhà bán với mức giá của nhà ở xã hội.
 - Quốc hội thông qua Nghị quyết 42 về xử lý nợ xấu đã, đang và sẽ là một trong những nhân tố chủ lực thúc đẩy hoạt động mua bán – sáp nhập của các dự án trên thị trường nhà đất. Bởi, tính đến thời điểm hiện tại, bất động sản chiếm tỷ trọng rất lớn trong tổng nợ xấu toàn thị trường.
 - Các đề xuất đánh thuế với BĐS: đề xuất đánh thuế đối với căn nhà thứ 2 trở lên hay đề xuất đánh thuế VAT với việc chuyển quyền sử dụng đất đã vấp phải phản ứng mạnh mẽ của thị trường cũng như cộng đồng doanh nghiệp.

3. Các số liệu về thị trường ngành Bất động sản

- Theo số liệu của Ủy ban Giám sát Tài chính quốc gia, trong 11 tháng của năm 2017 tỷ trọng *tín dụng vào hoạt động kinh doanh bất động sản* và xây dựng khoảng 15,5% (năm 2016 từ 17,1%). Trong đó, cho vay vào hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm khoảng 5,8%, vào lĩnh vực xây dựng khoảng 9,7%.
- Về phía khách hàng, tín dụng tiêu dùng tiếp tục đà tăng trưởng cao. Trong đó tổng dư nợ cho vay phục vụ nhu cầu mua nhà để ở; thuê, thuê mua nhà ở; xây dựng, sửa chữa nhà ở; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây nhà ở chiếm tỷ trọng 52,9% trong tổng lượng tín dụng BĐS (tăng 3,4% so với cuối năm 2016 (49,5%)).
- *Số lượng doanh nghiệp kinh doanh BĐS đăng ký thành lập mới trong năm*
BDS đang được mọi người đề cập là ngành kinh doanh hot nhất năm 2017. Theo số liệu của Cục Quản lý đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) tỷ lệ gia tăng doanh nghiệp của ngành BĐS dẫn đầu với mức tăng 62.0% so với cùng kỳ năm 2016.
- *Số vốn đầu tư trong nước và vốn đầu tư nước ngoài vào BĐS Việt Nam:*

Số vốn đăng ký kinh doanh năm 2017 của các doanh nghiệp BĐS là 388.376 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn nhất lên đến 30,0% tổng vốn đăng ký. Ngành BĐS cũng là ngành có vốn đăng ký bình quân trên 1 doanh nghiệp cao nhất, đạt 76,7 tỷ đồng/doanh nghiệp.

Kinh doanh BĐS là một trong 3 lĩnh vực thu hút sự quan tâm nhất của các nhà đầu tư nước ngoài, với tổng số vốn đầu tư đăng ký là 2,04 tỷ USD, chiếm 7,2% tổng vốn đăng ký đầu tư trong 10 tháng năm 2017. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào các dự án BĐS tăng 54,8% so với cùng kỳ năm 2016; hoạt động kinh doanh BĐS cũng tăng 3,86% so với cùng kỳ.

Cùng với đó, tính riêng 7 tháng đầu năm 2017, số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài được rót vào thị trường bất động sản Việt Nam cũng khá lớn. Theo báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho thấy, lĩnh vực bất động sản đứng thứ 4 về thu hút vốn FDI, với tổng vốn đăng ký hơn 1,15 tỷ USD.

Hiện nhà đầu tư nước ngoài đang rót vốn vào 619 dự án bất động sản còn hiệu lực tại Việt Nam, với tổng vốn tính đến ngày 20/7/2017 là hơn 51,6 tỷ USD. Đây là lĩnh vực đang đứng thứ về tổng vốn FDI thu hút được vào Việt Nam.

III. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2017

Các loại hình BĐS	Nguồn cung năm 2017			Lượng giao dịch	
	Hà Nội	TP.HCM	Cả nước	Hà Nội	TP.HCM
Chung cư	34.217	37.067	78.877	20.776	(*)40.786
- Bình dân	20.575	20.285	46.750	10.753	8.620
- Trung cấp	9.131	6.167	16.916	8.696	15.529
- Cao cấp	4.181	7.117	11.383	1.327	(**)12.083
- Siêu cao cấp	330	3.498	3.828		4.554
Biệt thự, Liên kề, Nhà phố	1.949	4.419	13.160	933	1.768

(*) Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư tại TP.HCM lớn hơn tổng lượng cung do tính đến các giao dịch được hình thành trong năm 2017 nhưng giao dịch các sản phẩm tồn kho từ các năm trước.

(**) Trong đó, tại TP.HCM, lượng chung cư giao dịch có: 12.083 căn cao cấp (từ 35 – dưới 45 triệu đồng/m²), 4.554 căn siêu cao cấp (trên 45 triệu đồng/m²).

Trong năm 2017 cả nước có 218 dự án bất động sản chào bán, cung cấp ra thị trường 78.877 căn hộ, 13.585 nhà phố và biệt thự, 22.710 nền đất và 22.837 sản phẩm condotel.

Theo thống kê loại hình Bất động sản căn hộ chung cư vẫn là sản phẩm chiếm tỷ trọng trọng yếu trên Thị trường bất động sản mua bán, chuyển nhượng. Ở phân khúc này, Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội chiếm tỷ trọng nguồn cung tuyệt đối 90,4% toàn thị trường. Một tỷ trọng nhỏ hơn về nhà ở chung cư được ghi nhận chào bán ở các thành phố lân cận hai địa phương Tp.HCM và Hà Nội như Bình Dương, Bắc Ninh. Các thành phố khác chiếm tỷ trọng không đáng kể.

Phát triển nhà ở phân khúc Nhà phố và Biệt thự có sự cân bằng hơn giữa các đô thị khi Tp.HCM và Hà Nội chỉ chiếm 54,1 % nguồn cung nhà phố và 36,4% sản phẩm Biệt thự. Các đô thị khác đóng góp tỷ trọng nguồn cung đáng kể trong phân khúc này là Long An, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Đồng Nai, Nha Trang và Phú Quốc. Điểm đáng chú ý là Đà Nẵng và Bình Dương là những thành phố lớn từng chiếm giữ nguồn cung đáng kể với sản phẩm nhà ở gắn liền với đất trong những năm trước đây trong năm nay không ghi nhận được nhiều dự án Biệt thự, Nhà phố mới mở bán tương xứng với quy mô thị trường Bất động sản của các thành phố này.

Phân khúc đất nền trong năm qua có sự tăng trưởng nguồn cung đột biến lên đến 22.710 sản phẩm, tập trung tại Quảng Nam, Đà Nẵng, và các tỉnh lân cận Thành phố Hồ Chí Minh như Long An, Bình Dương, Đồng Nai. Loại hình nhà ở gắn liền với đất được ghi nhận có mức giá tăng rất mạnh trong năm qua tại Tp Hồ Chí Minh trong khi quỹ đất ở của thành phố ngày một hạn hẹp là nguyên nhân dẫn đến nhu cầu đầu tư bất động sản đất nền lan sang các tỉnh thành lân cận.

Một hiện tượng rất đáng lưu ý trên Thị trường Bất động sản toàn quốc trong năm qua là sự phát triển bùng nổ của phân khúc bất động sản Condotel khi lượng cung sản phẩm của các dự án Condotel lên đến 22.837 căn. Trong số các dự án chào bán Condotel có tới 77,7% số căn Condotel có mức giá chào bán ở phân khúc bất động sản cao cấp từ 35 triệu – 70 triệu/m². Mặc dù loại hình bất động sản Condotel mới phát triển trong một vài năm gần đây nhưng số lượng nguồn cung sản phẩm này đã sắp xỉ nguồn cung phân khúc đất nền là loại sản phẩm được nhà đầu tư ưa chuộng hàng đầu trên thị trường BĐS nhiều năm qua. So với phân khúc đất nền thì đầu tư Condotel có lợi hơn cho nền kinh tế và thị trường Bất động sản vì tiết kiệm đất đai mà lại tạo được dòng tiền, tạo được nguồn

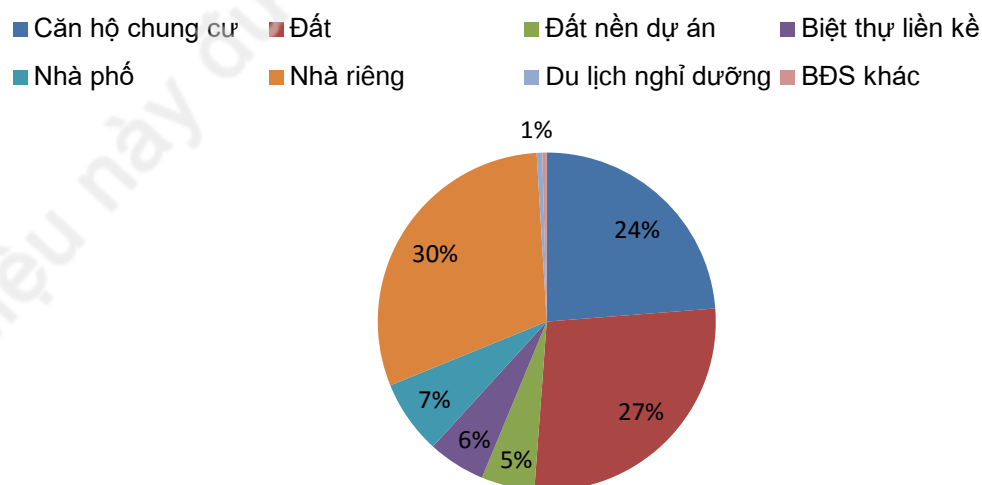
thu thường xuyên cho nhà đầu tư. Đầu tư Condotel cũng khuyến khích ngành Xây dựng, du lịch và các ngành dịch vụ liên quan khác phát triển, tạo động lực tốt hơn cho nền kinh tế so với phát triển bất động sản đất nền thường dẫn đến nhiều hệ lụy kinh tế tiêu cực. Điểm chưa thuận lợi để đầu tư vào phân khúc Condotel là hạn chế về quyền sở hữu Bất động sản. Do quy định luật pháp, nhà đầu tư vào sản phẩm Condotel chưa thể có được sổ hồng, quyền sở hữu lâu dài đối với sản phẩm giống như đối với sản phẩm là căn hộ để ở, nhà ở riêng lẻ hoặc đất nền có sổ đỏ. Mới đây Bộ tài nguyên môi trường đã có đề xuất sửa luật đất đai, khắc phục những hạn chế này. Nếu đề xuất này được Quốc Hội chấp thuận sẽ là một cú hích rất mạnh cho phân khúc Bất động sản này phát triển. Về tỷ trọng nguồn cung của phân khúc Condotel theo khu vực thì có đến 52% số sản phẩm chào bán tại Nha Trang, Khánh Hòa, số còn lại tập trung ở các địa phương phát triển mạnh du lịch như Bình Thuận, Đà Nẵng, Phú Quốc, Quảng Ninh. Con số trên cho thấy năm 2017 là một năm rất thành công đối với thị trường Bất động sản Nha Trang, Khánh Hòa.

❖ *Lượng tìm kiếm online các loại hình BĐS trong năm 2017*

Theo số liệu của trang thương mại điện tử batdongsan.com.vn, tổng lượng xem tin về bất động sản toàn trang trong năm 2017 đạt gần 210 triệu lượt, tăng khoảng 30% so với lượng xem trang tính trong năm 2016.

Trong đó, lượng xem thông tin phổ biến ở các loại hình: căn hộ chung cư (chiếm 23,8%), đất (chiếm 27,4%) và nhà riêng (chiếm 30,2%).

Lượng xem trang online về bất động sản



IV. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở NĂM 2017 TẠI TỪNG KHU VỰC

1. Thị trường Hà Nội

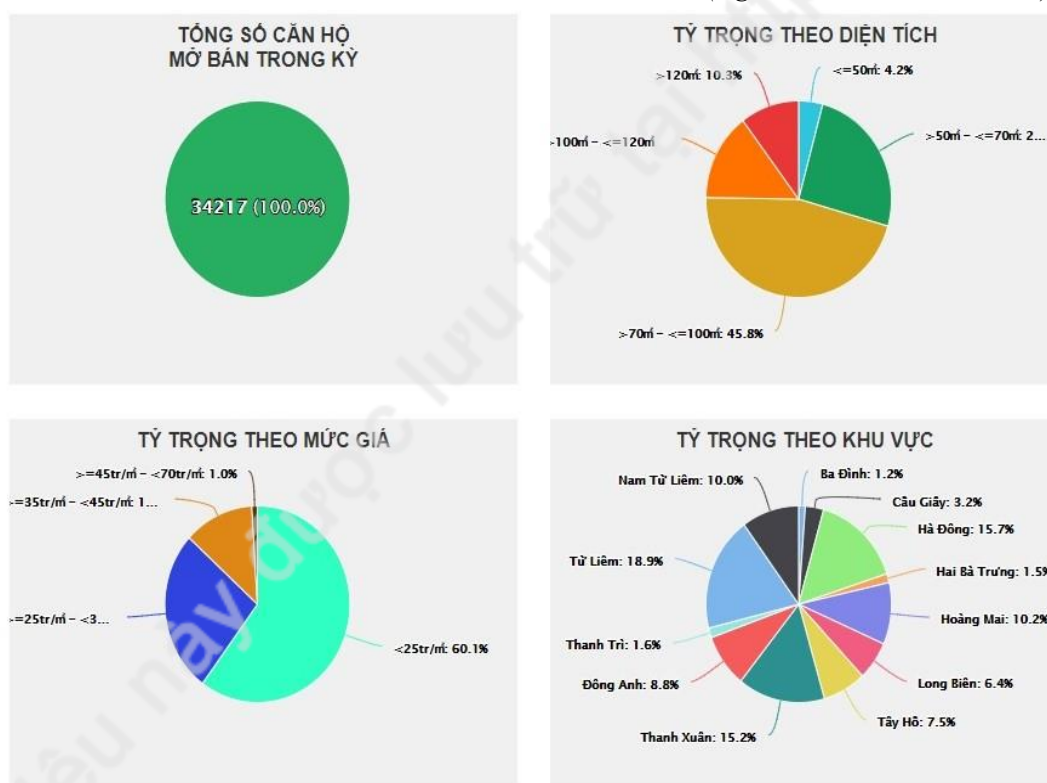
1.1. Nguồn cung tại Hà Nội

Theo thống kê của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, năm 2017 Hà Nội có 54 dự án bất động sản chào bán sản phẩm cung cấp cho thị trường 34.217 căn hộ, 950 căn biệt thự và 999 căn nhà phố.

Đại đa số sản phẩm nhà ở chào bán trong năm ở Hà Nội là căn hộ chung cư. Tỷ trọng nhà chung cư trong tổng nguồn cung mới nhà ở tại Hà Nội lên đến trên 90% tổng số nhà ở mới.

PHÂN TÍCH NGUỒN CUNG CĂN HỘ

(Nguồn: realtorvietnam.com)



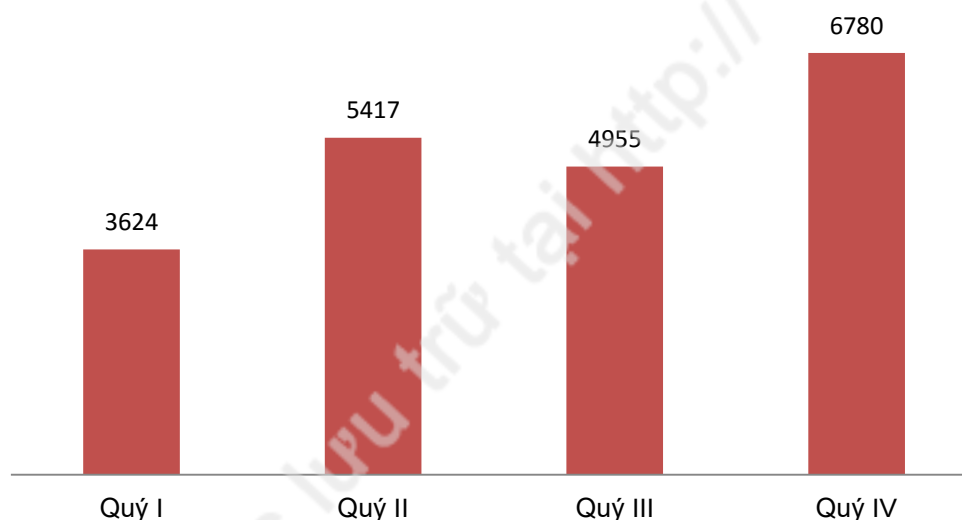
Thị trường căn hộ tại Hà Nội ghi nhận nguồn cung lớn các căn hộ có mức giá phù hợp nhu cầu thị trường, có đến 60,1% sản phẩm có mức giá dưới 25 triệu đồng/m² tập trung ở các quận Hà Đông, Hoàng Mai, Đống Anh và Từ Liêm. Phân khúc trung cấp từ 25 triệu – 35 triệu đồng/m² chiếm tỷ trọng khoảng 26,7% tập trung chủ yếu tại các quận Từ

Liên, Nam Từ Liêm và Thanh Xuân. Phân khúc cao cấp và siêu cao cấp có mức giá từ 35 triệu – 45 triệu đồng/m² chỉ chiếm khoảng 12,2 % nguồn cung tập trung ở các quận Thanh Xuân, Cầu Giấy và Tây Hồ. Trong năm qua phân khúc căn hộ siêu cao cấp chào bán mới có giá bán trên 45 triệu đồng/m² tại Hà Nội chỉ chiếm tỷ trọng rất thấp không đáng kể.

1.2. Lượng giao dịch tại Hà Nội

Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư thành công tại thị trường Hà Nội trong năm 2017 đạt 20,776 căn.

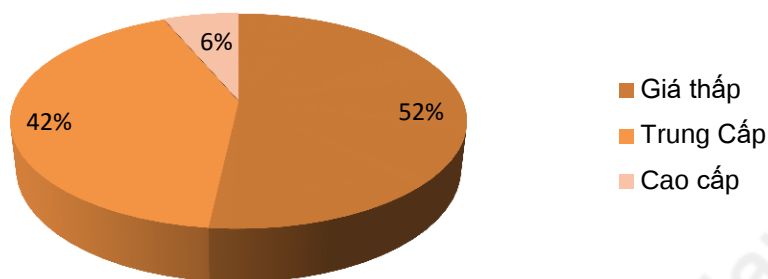
Lượng giao dịch chung cư tại Hà Nội năm 2017



Nhìn chung từ đầu năm 2017, lượng giao dịch chung cư ở Hà Nội tăng từ 3.624 giao dịch vào quý I lên 5.417 giao dịch vào quý II, 4.955 giao dịch vào quý III và tăng tương đối mạnh lên 6.780 giao dịch vào quý cuối năm 2017. Lượng giao dịch có sụt giảm nhẹ vào quý III/2017 do thời gian vào tháng 7 âm lịch, tháng ngẫu cùng với thời điểm đi du lịch, nghỉ ngơi của nhiều gia đình.

Lượng sản phẩm được giao dịch chủ yếu vẫn là căn hộ bình dân chiếm 52% , tiếp đến là căn hộ chung cư trung cấp có lượng giao dịch chiếm 42% tổng lượng giao dịch chung cư tại Hà Nội trong năm 2017.

Tỷ trọng lượng giao dịch các phân khúc căn hộ chung cư tại Hà Nội năm 2017



Quý IV – 2017 ghi nhận lượng sản phẩm biệt thự, liền kề và shophouse đã giao dịch được là 701 căn, các dự án tập trung ở các quận/huyện ngoại thành như quận Hà Đông, huyện Hoài Đức.

Tính chung cả năm 2017, tổng lượng sản phẩm biệt thự, liền kề và shophouse tại Hà Nội đạt 1.096 giao dịch.

1.3. Biến động giá tại Hà Nội

- Chung cư bình dân: loại hình này có mức tăng giá không nhiều. Theo tính toán tăng so với cùng kỳ năm 2016 khoảng 5%. Giá bình quân chung cho loại hình này ở mức 22 triệu đồng/m².
- Căn hộ trung cấp: tăng giá so với 2016 khoảng 6%, giá bình quân ở mức 29 triệu đồng/m².
- Căn hộ cao cấp và siêu cao cấp (trên 45/50 triệu đồng/m²): không tăng so với năm 2016.
- Đất nền dự án: Hầu hết giá trị đất trong dự án tại các vùng đều biến động tăng khoảng 10%. Giá hiện tại ở các khu vực là:
 - Khu vực quận Cầu Giấy: giá trung bình là khoảng 180 – 200 triệu đồng/m²
 - Khu vực quận Từ Liêm, Tây Hồ: giá trung bình 120 – 150 triệu đồng/m².
 - Khu vực quận Hà Đông, Hoàng Mai, Thanh Trì: giá trung bình 25 – 50 triệu đồng/m²
 - Khu vực quận Long Biên, Gia Lâm: giá trung bình 30 – 50 triệu đồng/m².
 - Khu vực huyện Đông Anh: giá trung bình 30 triệu đồng/m².

2. Thị trường TP.HCM

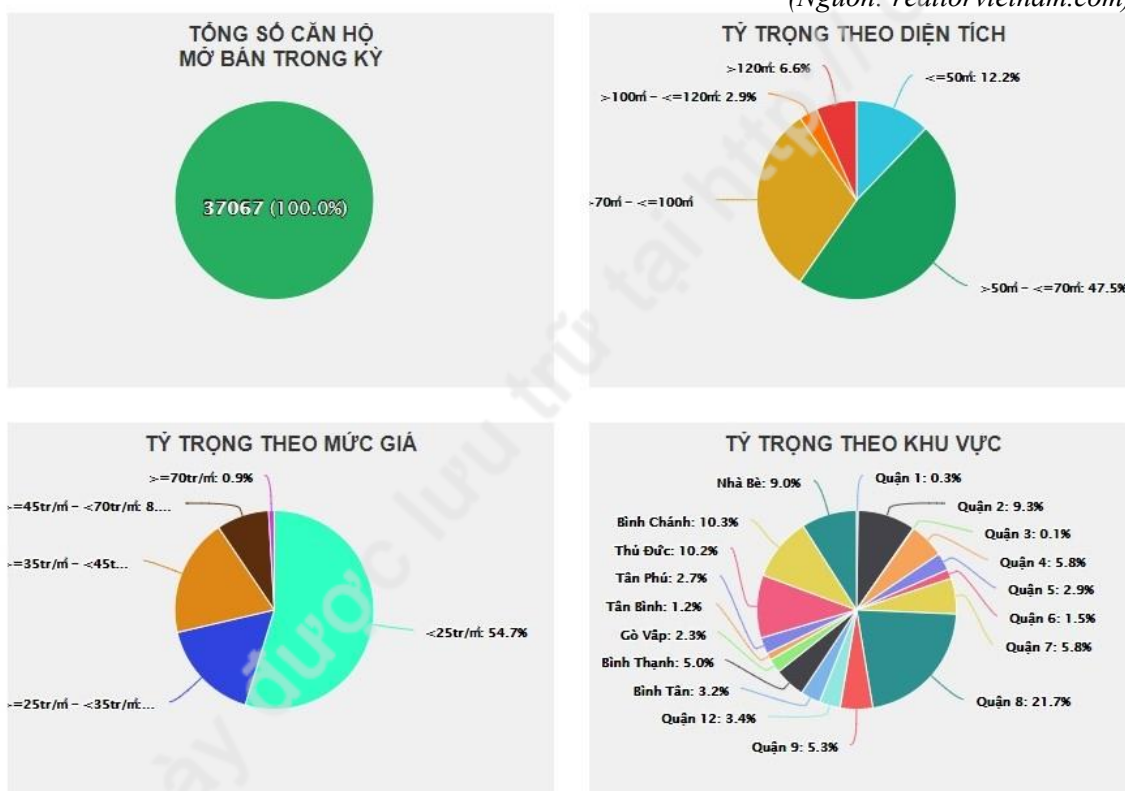
2.1. Nguồn cung tại TP.HCM

Năm 2017 Thị trường bất động sản Thành phố HCM ghi nhận 70 dự án bất động sản mới chào bán cung cấp cho thị trường 37.067 căn hộ, 1.057 biệt thự, 3.362 căn nhà phố và 1.518 sản phẩm đất nền. TP.HCM duy trì là thị trường bất động sản có quy mô lớn nhất cả nước.

Trong các loại hình bất động sản để ở, căn hộ chung cư chiếm tỷ trọng trên 80%, đây cũng là xu hướng phát triển nhà ở tại các siêu đô thị có quy mô dân số lớn như Thành phố Hồ Chí Minh.

PHÂN TÍCH NGUỒN CUNG CĂN HỘ

(Nguồn: realtorvietnam.com)



Đúng theo dự báo của các chuyên gia năm 2017 phân khúc nhà ở căn hộ có mức giá vừa túi tiền đã được các chủ đầu tư ưu tiên phát triển. Tỷ trọng các căn hộ có mức giá dưới 35 triệu đồng/m² chào bán ra thị trường tại TP.HCM chiếm tới 71,3% số lượng sản phẩm chào bán. Trong đó các sản phẩm ở phân khúc bình dân có giá bán dưới 25 triệu đồng/m² chiếm tỷ trọng tới 54,7 % tổng nguồn cung mới căn hộ. Đây là tín hiệu rất đáng mừng cho thị trường vì phát triển bất động sản phù hợp khả năng chi trả sẽ giúp thị trường phát triển ổn định, khả năng thanh khoản cao. Ghi nhận sức tiêu thụ của các sản phẩm giao dịch

cho thấy phần lớn những sản phẩm ở phân khúc bình dân đều rất nhanh chóng được tiêu thụ hết. Quỹ đất dành cho phân khúc này cũng khá dồi dào khi không nhất thiết phải nằm ở khu vực trung tâm thành phố mà chỉ cần đất có đủ hạ tầng, kết nối giao thông thuận tiện. Ở phân khúc căn hộ cao cấp (35 – 45 triệu đồng/m²), sức tiêu thụ tốt, tuy nhiên ở phân khúc này lượng sản phẩm chỉ chiếm tỷ trọng gần 20% tổng nguồn cung sản phẩm mới vì yêu cầu vị trí dự án phải ở khu vực dân cư đã ổn định, người mua nhà cũng quan tâm đến các chủ đầu tư phát triển dự án phải là các doanh nghiệp có đủ uy tín thương hiệu và tiềm lực tài chính.

Ở phân khúc nhà ở cao cấp, do việc quỹ đất ở trung tâm Quận 1,2,3,4 và Q7 Phú Mỹ Hưng ngày càng khan hiếm nên hầu hết các dự án phát triển tại khu vực này các chủ đầu tư đều ưu tiên phát triển căn hộ phân khúc siêu cao cấp có giá bán trên 45 triệu/m², cá biệt thời gian gần đây có những dự án chủ đầu tư mạnh dạn phát triển sản phẩm có mức giá bán trên 70 triệu – 100 triệu/m². Tỷ trọng sản phẩm ở phân khúc này chiếm 10,9% nguồn cung mới toàn thị trường căn hộ. Do sản phẩm không nhiều và biên độ lợi nhuận cao nên các chủ đầu tư phân khúc căn hộ cao cấp vẫn ưu tiên phát triển dòng sản phẩm này nếu họ có trong tay quỹ đất có vị trí phù hợp.

Về vị trí khu vực phát triển mới các dự án chung cư, căn hộ, Quận 8 nổi lên đứng đầu với 21,7% thị phần nguồn cung căn hộ mới trong năm 2017. Các Quận 2, Thủ Đức, Nhà Bè, Bình Chánh, mỗi quận chiếm khoảng gần 10% số lượng sản phẩm căn hộ chào bán mới trong năm 2017.

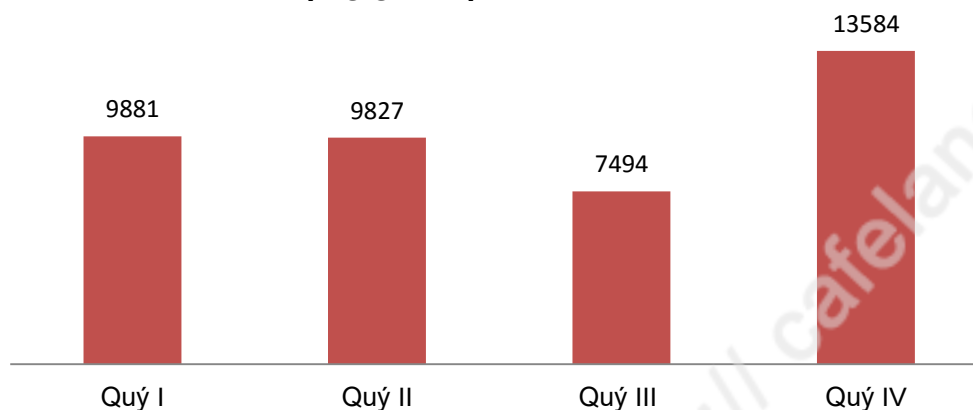
Về diện tích căn hộ trong dự án, đa phần các chủ đầu tư đều phát triển căn hộ có diện tích từ 50 m² – 100 m² (78%), căn hộ có diện tích dưới 50 m² chỉ chiếm 12,2% và diện tích lớn hơn 100 m² chiếm dưới 10% cơ cấu nguồn cung.

Về loại hình nhà ở gắn liền với đất (Biệt thự, Nhà phố, Đất nền) các dự án phát triển phần lớn được tập trung tại Quận 9, Bình Chánh và Nhà Bè. Đáng chú ý trong năm huyện Cần Giờ đã trở thành một khu vực mới nổi lên về nguồn cung ở phân khúc này khi chiếm tới 23,3% nguồn cung biệt thự và 13% nguồn cung nhà phố, trong khi đó Quận 9 vẫn là khu vực dẫn đầu loại hình sản phẩm này với 48,3% nguồn cung Biệt thự, 35,1% nguồn cung Nhà phố và 26,9% nguồn cung đất nền.

2.2. Lượng giao dịch tại TP.HCM

Tổng lượng giao dịch nhà ở chung cư tại TP.HCM trong năm 2017 đạt 40.786 giao dịch.

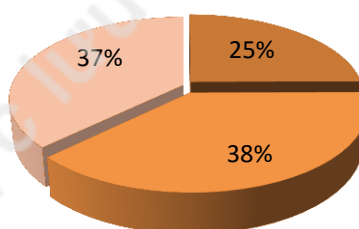
Lượng giao dịch TP.HCM năm 2017



Trong đó, lượng giao dịch sản phẩm chung cư cao cấp và trung cấp chiếm tỷ trọng chủ yếu, lần lượt chiếm 37% và 38% tổng lượng giao dịch chung cư tại TP.HCM trong năm 2017.

Tỷ trọng giao dịch các phân khúc chung cư tại TP.HCM năm 2017

■ Giá thấp ■ Trung cấp ■ Cao cấp



2.3. Biến động giá BĐS tại TP.HCM

- Chung cư bình dân: cũng giống Hà Nội, loại hình BĐS này tại TP.HCM cũng chỉ tăng khoảng 5%; bình quân giá ở mức 21 triệu đồng/m². Thấp hơn Hà Nội do có số lượng lớn dự án ở loại hình này tại các quận 12, quận Tân Bình,... có mức giá bán thấp dưới 20 triệu đồng/m².
- Căn hộ trung cấp tăng so với 2016 là 6,2%; giá bình quân ở mức 29,5 triệu đồng/m².

- Đất nền dự án: mặc dù có ít dự án loại hình này được phát triển nhưng giá vẫn không biến động nhiều so với 2016 (tăng khoảng 10%). Cụ thể, đất dự án tạo một số khu vực có giá trị:
 - Quận 9: vùng xa trung tâm có giá trung bình 15 – 16 triệu đồng/m², vùng gần trung tâm thành phố giá trung bình 40 – 50 triệu đồng/m².
 - Quận 2: có mức giá trung bình 58 – 65 triệu đồng/m².
 - Huyện Nhà Bè: vùng xa trung tâm có giá 14 – 17 triệu đồng/m², gần trung tâm thành phố giá trung bình 40 – 45 triệu đồng/m².
 - Quận 7: có giá trung bình khoảng 60 triệu đồng/m².
 - Huyện Cần Giờ: có giá trung bình khoảng 14 – 15 triệu đồng/m².

Nhìn chung Thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2017 phát triển ổn định. Ngoại trừ có sự đầu cơ khá mạnh vào loại hình đất nền và nhà ở gắn liền với đất khiến cho giá nhà đất tăng cao tuy nhiên như đã nêu ở trên tỷ trọng sản phẩm nhà ở chung cư vẫn chiếm ưu thế tuyệt đối nên việc tăng giá cục bộ ở phân khúc nhà ở gắn liền với đất là không đáng ngại xét trên quy mô toàn thị trường. Xét về cơ cấu giá cả và nguồn cung đã có sự cân bằng khi căn hộ vừa túi tiền chiếm tỷ trọng rất lớn vừa đáp ứng được nhu cầu mua để ở đồng thời hạn chế tình trạng lợi dụng sự khan hiếm sản phẩm để đầu cơ.

3. Thị trường Quảng Ninh

Do được đầu tư mạnh vào hệ thống hạ tầng giao thông, đô thị, chủ trương phát triển và quy hoạch của Quảng Ninh khá hấp dẫn và hiệu quả nên trong khoảng 5 năm trở lại đây, Quảng Ninh thu hút được đông đảo các nhà đầu tư về với vùng đất này. Trong đó, có nhiều thương hiệu lớn về BĐS của Việt Nam như HD Mon, FLC, Vin Group, Sun Group, CEO... đã triển khai đầu tư phát triển các dự án BĐS nghỉ dưỡng, du lịch và nhà ở, đã làm thay đổi bộ mặt đô thị của Quảng Ninh.

Năm 2017 chỉ tính khu vực TP. Hạ Long, có khoảng 14 dự án BĐS với quy mô lớn đã cung cấp ra thị trường khoảng 6.000 sản phẩm bao gồm nhà ở, shophouse và condotel. Nhìn chung, tính hấp thụ của thị trường Quảng Ninh cũng rất tốt, với tỷ lệ giao dịch thành công tại các dự án trên đều ở mức 70 – 80%. Đặc biệt là shophouse ở tất cả các dự án đều có lượng bán lên đến trên 85%.

Tại Vân Đồn, hiện cũng có trên 10 dự án BĐS quy mô lớn đã đăng ký đầu tư, đã có nhiều nhà đầu tư chính thức triển khai đầu tư xây dựng. Trong tương lai, Vân Đồn chắc

chấn sẽ là một vùng đất có nhiều tiềm năng cho các nhà đầu tư BĐS. Nhưng cũng cần cảnh báo các nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư nhỏ lẻ, khi đến với Vân Đồn cần hết sức chú ý:

- Vân Đồn chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết nên trước khi quyết định đầu tư vào đất đai Vân Đồn, phải làm việc với các cơ quan quản lý địa phương để tránh rủi ro gặp đất quy hoạch giao thông, công cộng.
- Thứ hai về giá trị đất đai, do chưa có sự đầu tư lớn về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ở khu vực này nên giá trị đất đai thực sự chưa cao, giá trị tăng lên chủ yếu nhờ vào thông tin Nhà nước đưa Vân Đồn thành đặc khu kinh tế. Với yếu tố này đất đai chỉ có thể tăng giá trị khoảng 10 – 20% so với 2016, 2017. Thực tế hiện tại, đang có một số hiện tượng đầu cơ, môi giới BĐS không chuyên thổi giá tạo giá trị ảo. Với mức tăng khoảng 5 – 6 lần giá trị so với năm 2016, 2017.

4. Thị trường BĐS nhà ở tại Đà Nẵng và Nha Trang

Đà Nẵng và Nha Trang đã được đầu tư hạ tầng khá tốt, cảnh quan thiên nhiên đẹp, có nhiều danh lam thắng cảnh và nhiều điểm vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng chất lượng cao. Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và ổn định tạo ra nhiều việc làm, kéo theo đó là sự phát triển nhanh của dân số.

Khách du lịch trong và ngoài nước đến với Đà Nẵng, Nha Trang trong năm 2017 lên đến 12,1 triệu lượt khách. Do vậy, thị trường BĐS tại Đà Nẵng và Nha Trang cực kỳ sôi động trong nhiều năm qua. Có thể nhận thấy, hầu hết các tên tuổi thương hiệu BĐS lớn đã đến Đà Nẵng, Nha Trang để đầu tư phát triển làm thay đổi bộ mặt đô thị 2 thành phố này.

Ngoài các dự án phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng được phát triển theo đúng định hướng của Chính phủ, hai thành phố này còn chú trọng phát triển các dự án nhà ở, với các dòng sản phẩm chủ yếu là đất nền, nhà liền kề và một số dự án căn hộ chung cư. Hầu như các dự án hết hàng ngay sau khi mở bán với tỷ lệ hấp thụ lên tới 80 – 85%.

Ở Đà Nẵng, hiện tại các dự án nhà ở đủ điều kiện ra hàng là chật chẽ nên các chủ đầu tư hoặc khách hàng đều thận trọng, tuy nhiên giao dịch năm 2017 vẫn ở mức cao. Các phòng công chứng luôn trong trạng thái đông và quá tải do lượng giao dịch tăng theo từng tháng. Ngoài mua bán các dự án, tính ổn định của thị trường và hạ tầng xã hội tốt làm cho người di cư đến Đà Nẵng ngày một đông và lượng giao dịch khu trung tâm cũng cao hơn

2016 khoảng 20 – 30%. Giao dịch chủ yếu là mua đi bán lại các dự án đã bán hết hàng. Giá cả đất nhà ở biến động khá mạnh, tăng khoảng 7 – 8 lần so với năm 2012 và tăng khoảng 25% trong năm 2017 so với năm 2016.

Nhà trong phố rất ít có giao dịch. Giá cả đất nhà ở biến động khá mạnh, tăng khoảng 7 – 8 lần so với năm 2012 và tăng khoảng 25% trong năm 2017 so với năm 2016. Khu trung tâm được săn lùng tìm mua nhiều do các vị trí đắc địa ngày càng ít và giao dịch được đẩy mạnh do hàng loạt thương hiệu F&B xuất hiện cần mặt bằng đẹp và trung tâm.

Hiện với thị trường đất nền, ngoài khu vực Hoà Xuân, phía Nam cầu Nguyễn Tri Phương và phía Nam Đà Nẵng đều đặn tung ra 500 – 1000 nền mỗi tháng thì tỉ lệ giao dịch lại của khu vực này tương đối cao, có lô giao dịch qua lại đến 2-3 lần do số lượng tung ra của chủ đầu tư cũng hạn chế và nhu cầu đầu tư ngoài khách hàng Đà Nẵng thì còn có khách hàng các tỉnh lân cận mua để đầu tư và sinh sống. Thêm khu Tây Bắc các dự án Golden Hill, Đất Xanh, Phước Lý cung cấp thêm cho thị trường 2000 – 3000 lô trong năm qua.

Ở Nha Trang do quy hoạch thành phố phát triển mạnh về phía Tây và một số khu phía Bắc thành phố nên các dự án mới tại đây ra hàng rất rầm rộ trong năm 2017, đạt tỷ lệ tăng trưởng khá cao. Giá giao dịch qua đó cũng biến động.

- Giao dịch đất nền khá mạnh, phần lớn các dự án đều hết hàng nhanh ngay sau khi mở bán. Giá tăng khoảng gần 100% so với cùng kỳ 2016, tăng khoảng 40 – 50% so với 6 tháng đầu năm 2017. Mức giá tăng mạnh tùy vị trí, chủ yếu ở phía Tây và một phần ở phía Bắc thành phố Nha Trang, với số lượng khoảng 20 dự án; mức giá trung bình khoảng 10 – 16 triệu đồng/m².
- Chung cư: ở trung tâm và khu Tây thành phố có tổng cộng 10 dự án, với lượng cung khoảng hơn 2000 căn hộ ra thị trường. Mức giá ở vào khoảng 15 – 17 triệu/m² và đều có tỷ lệ hấp thụ cao.
- Nhà phố trung tâm ít giao dịch nhưng giá vẫn tăng so với cùng kỳ, có nơi tăng 70 - 100%. Tại các tuyến phố trung tâm có nơi có giá lên tới 300 triệu/m². Nhà ở vị trí trong hẻm có giá phổ biến 70 – 100 triệu/m².

Đánh giá chung:

Việc tăng trưởng đáng kể các dự án căn hộ vừa túi tiền ở hai thị trường chủ đạo là TP.HCM và Hà Nội là một tín hiệu rất tốt cho thị trường bất động sản, tuy nhiên việc

giảm số lượng các căn hộ ở phân khúc cao cấp được chào bán trong năm cả ở hai thị trường trọng điểm không có nghĩa là phân khúc này kém sức hấp dẫn mà theo nhận định của Hội môi giới bất động sản Việt Nam có nguyên nhân từ việc không còn quỹ đất phù hợp tại các quận trung tâm để phát triển bất động sản cao cấp, đặc biệt là tại thị trường Hà Nội.

Ghi nhận từ các sàn giao dịch thì sức tiêu thụ tại các dự án mới tại cả Tp HCM và Hà Nội đều được hấp thụ rất tốt, tuy nhiên nguồn cung trong năm nay có sự sụt giảm nhẹ so với năm 2016. Phần lớn các sàn giao dịch bất động sản thiếu hàng hóa mới để bán. Tại TP.HCM nhiều sàn giao dịch phải đóng cửa hoặc giảm nhân viên vì không có sản phẩm để bán. Hiện tượng này có một số nguyên nhân sau:

- Kể từ khi thị trường BĐS phục hồi, các quỹ đất tồn kho đã được khai thác hết trong khi việc hình thành quỹ đất mới rất hạn chế do giá đất tăng và việc đền bù giải tỏa gặp rất nhiều khó khăn
- Việc chậm ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện luật mới về nhà ở và kinh doanh bất động sản hướng đến bảo vệ người tiêu dùng, chính quyền đã siết chặt hơn rất nhiều các điều kiện để một dự án bất động sản có đủ điều kiện chào bán ra thị trường như phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính, có sổ đỏ được duyệt quy hoạch, xong hạ tầng và có bảo lãnh ngân hàng... Các doanh nghiệp cần có thời gian để thích nghi với những quy định này trong điều kiện việc tiếp cận nguồn vốn phát triển dự án bất động sản của nhiều chủ đầu tư còn gặp nhiều khó khăn.

Các đề xuất về đánh thuế tài sản của Bộ tài chính, việc thanh, kiểm tra, chống tham nhũng mạnh mẽ trong lĩnh vực đất đai, bất động sản được chính quyền đẩy mạnh phần nào có tác động tới các chủ đầu tư nên một số doanh nghiệp có xu hướng chậm lại việc triển khai các dự án, bán hàng ra thị trường.

Các dự án có tỷ lệ hấp thụ tốt trong quý cuối năm 2017:

STT	Tên dự án	Địa điểm
	HÀ NỘI	
1	Imperia Plaza	Thanh Xuân
2	Hateco Apollo	Nam Từ Liêm
3	Romance Plaza	Nam Từ Liêm
4	The K – Park	Hà Đông
5	Eco Lake View	Hoàng Mai

6	Xuân Mai Complex	Hà Đông
7	Samsora Premier	Hà Đông
8	Mulberry Lane	Hà Đông
9	T&T River View	Long Biên
TP.HCM		
1	Kenton Node Hotel Complex	Nhà Bè
2	New City Thủ Thiêm	Quận 2
3	Flora Mizuki Park	Bình Chánh
4	Saigon Intela	Bình Chánh
5	Dragon Riverside City	Quận 5
6	Ehome S	Quận 9
7	Saigon Avenue	Thủ Đức
8	Melosa Garden	Quận 9
9	Rosita Garden	Quận 9

5. Một số khu vực khác

5.1. Đồng bằng sông Cửu Long

Năm 2017 được giới môi giới bất động sản tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long đánh giá là năm sôi động của thị trường BĐS.

Tại Cần Thơ: Cuối năm 2017 lượng giao dịch tăng đột biến, số lượng ghi lại từ 16 phòng công chứng lớn tại Cần Thơ, mỗi ngày có tổng cộng khoảng 15 hồ sơ giao dịch, mua – bán nhà đất. Tạo ra số lượng giao dịch bình quân tháng của Cần Thơ đạt 5000 sản phẩm, tăng 30 – 35% so với năm 2016; với giao dịch chủ yếu là nhà đất trong dân, vì Cần Thơ có rất ít dự án phát triển nhà ở.

Cũng tương tự Cần Thơ là các tỉnh Long An, Vĩnh Long, Hậu Giang, An Giang, Trà Vinh... thị trường BĐS có giao dịch rất sôi nổi. Đặc biệt là đã thu hút được nhiều chủ đầu tư BĐS có thương hiệu lớn đầu tư vào các vùng này như: Vin Group, Sacomreal, Hoàng Quân, Mường Thanh, Anphnam...

Về giá đất thì hầu hết các khu vực đều tăng giá khoảng 30% so với năm 2016:

- Diễn hình như tại quận Hưng Phú – Cần Thơ: mức giá tăng từ 3 triệu/m² lên đến mức 7 – 10 triệu đồng/m².
- Tại quận Ninh Kiều giá trung bình là từ 12 – 15 triệu đồng/m², phân khúc nhà ở riêng lẻ có mức giá trung bình là 15 – 18 triệu/m². Một số nơi ở xa trung tâm

quận Ninh Kiều: đất nền được bán theo mét ngang mặt đường quốc lộ với mức giá dao động từ 40 – 100 triệu đồng/m.

- Các huyện ở vùng ven, lượng giao dịch ở mức trung bình, không có gì biến động, mức giá bán khoảng 6 – 8 triệu đồng/m².
- Tỉnh Hậu Giang mức giá khoảng 4 – 6 triệu đồng/m²;
- Các tỉnh: Long An giá bán 10 triệu đồng/m²;
- Vĩnh Long, Trà Vinh giá bán là 4 – 15 triệu đồng/m²;
- Sóc Trăng mức giá bán chỉ bằng 50% giá bán ở Cần Thơ; An Giang có giá bán là 10 triệu đồng/m² (do có dự án đầu tư của Anphanam).

5.2. Phú Quốc

Do là một vùng du lịch nổi tiếng, có khí hậu đẹp quanh năm và nhiều điều kiện ưu đãi khác nên Phú Quốc đã thu hút đầu tư rất mạnh trong khoảng 5 năm trở lại đây, kéo theo sự phát triển kinh tế mạnh mẽ và dòng người từ các tỉnh thành cả nước kéo về đây sinh sống làm việc. Đặc biệt, lượng khách quốc tế và trong nước đến với Phú Quốc cũng tăng lên hàng chục triệu lượt/năm, tạo nên một thị trường BĐS phát triển rất sôi động, rất nóng.

Chính quyền tại đây đã quy hoạch riêng biệt một khu vực (Bãi Trường) rộng lớn để đầu tư phát triển các dự án BĐS nghỉ dưỡng. Khu vực thị trấn Dương Đông thành đô thị dân cư.

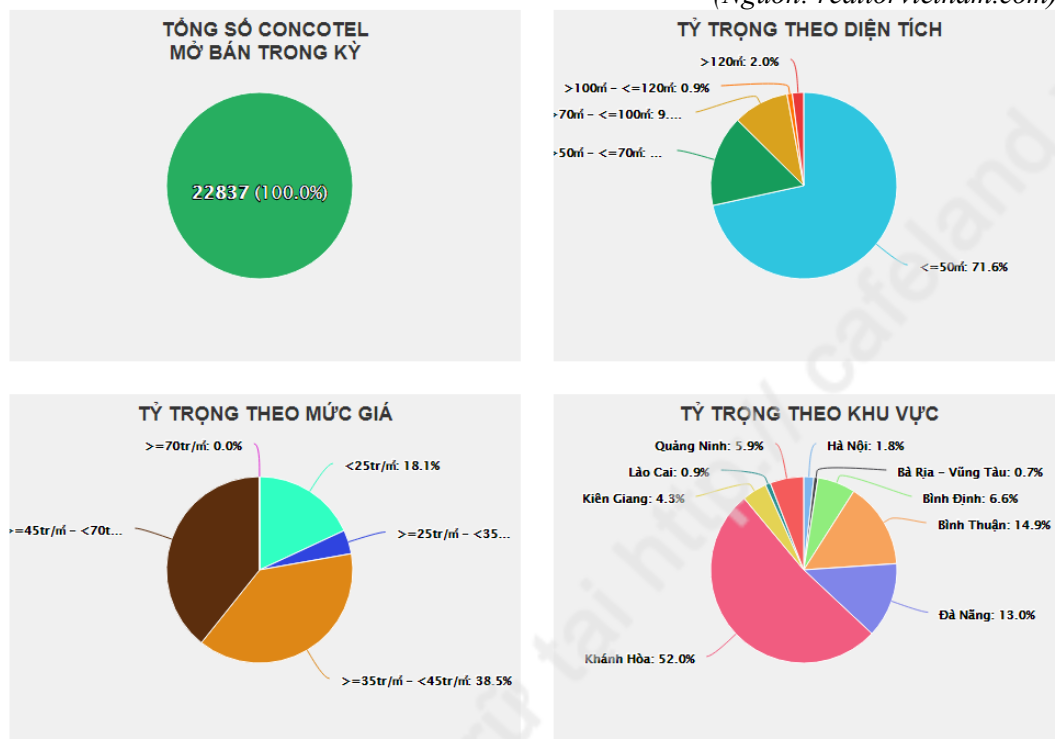
Tại thị trấn Dương Đông năm 2017 ghi nhận sức nóng của các giao dịch mua bán nhà – đất tại đây. Cũng theo điều tra tại 2 phòng công chứng và Văn phòng Giao dịch đất đai huyện đảo Phú Quốc, có khoảng 3000 – 3500 giao dịch mua bán nhà đất thành công mỗi tháng tại thị trấn này trong năm 2017, khiến tổng lượng giao dịch tăng khoảng 30% so với năm 2016.

Giá đất ở đây cũng tăng khoảng 35% so với năm 2016 và khoảng 10 lần so với giai đoạn năm 2013 – 2014. Giá đất tại các mặt đường, phố của thị trấn đều đạt ngưỡng 80 – 100 triệu đồng/m².

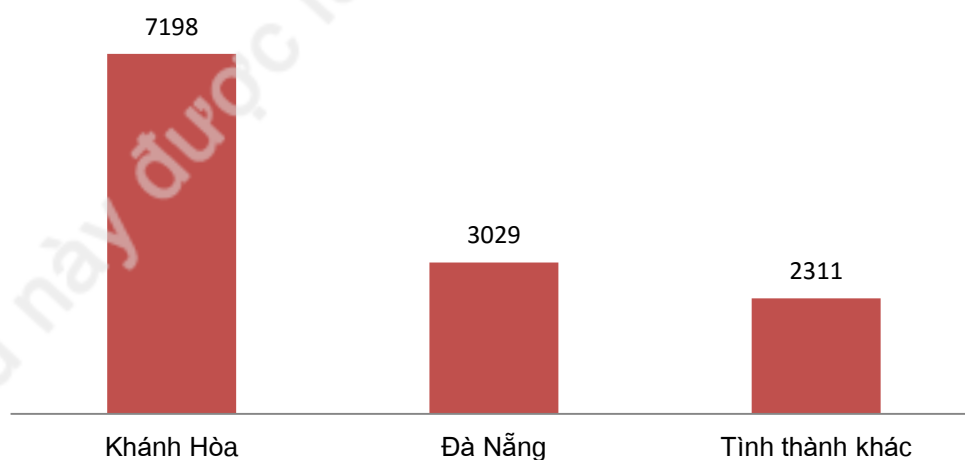
V. TÌNH HÌNH BĐS NGHỈ DƯỠNG VÀ CONDOTEL VIỆT NAM 2017

PHÂN TÍCH NGUỒN CUNG CONCOTEL

(Nguồn: realtorvietnam.com)



Lượng giao dịch BĐS nghỉ dưỡng năm 2017



Năm 2017 bùng nổ về lượng cung và lượng giao dịch BĐS nghỉ dưỡng và Condotel, trong đó, tập trung ở 2 thị trường chủ đạo là Khánh Hòa và Đà Nẵng. Ngoài ra cũng có giao dịch cả ở một số tỉnh thành phát triển về du lịch như: Quảng Ninh, Phú Quốc... Cụ thể:

1. Tại Khánh Hòa

Theo số liệu của Tổng cục du lịch, năm 2017, Khánh Hòa thu hút 6,6 triệu lượt khách du lịch bởi lợi thế về điều kiện tự nhiên và văn hóa. Chính vì vậy mà loại hình BĐS nghỉ dưỡng được nhiều nhà đầu tư chú ý đến, đặc biệt là loại hình condotel. Trong năm 2017, lượng cung condotel tại tỉnh Khánh Hòa đạt 11.872 căn. Trong đó, chủ yếu nằm ở các dự án:

- The Arena Cam Ranh cung ra thị trường 5248 căn;
- Vinpearl Empire Condotel Lê Thánh Tông, nguồn cung 1.300 – 1.500 căn;
- Các condotel của tập đoàn Vingroup tại đường Trần Phú – Nha Trang
- Swisstouches La Lune Resort cung 1.900 căn
- Panorama Nha Trang: 1.116 căn

Thị trường Khánh Hòa có khoảng 7.198 giao dịch BĐS nghỉ dưỡng trong năm 2017. Condotel gần như chững lại do nguồn cung quá nhiều, tạo ra sự cạnh tranh gay gắt giữa các chủ đầu tư mà mức giá vẫn tương đối cao.

Khách hàng mua BĐS ở Nha Trang là các nhà đầu tư chủ yếu từ Hà Nội (chiếm tới 50%), nhà đầu tư từ TP.HCM, Việt Kiều, người nước ngoài và dân địa phương chiếm khoảng 50% còn lại.

2. Tại Đà Nẵng

Thị trường phân khúc Condotel của Đà Nẵng khá sôi động, chủ yếu ở các khu vực sát biển và ven biển. Tại Đà Nẵng: tính đến tháng 12 năm 2017, thống kê sơ bộ có tới hơn 7.000 sản phẩm condotel trên thị trường, trong đó, tập trung chính ở các dự án:

- Quy mô lớn nhất là dự án Cocobay Đà Nẵng
- Muồng Thanh Đà Nẵng;
- TMS Luxury Hotel Đà Nẵng Beach;
- Ariyana Đà Nẵng;
- Hoà Bình Green 1.500 căn,
- Soleil Đà Nẵng của PPC An Thịnh cung cấp hơn 1000 căn hộ.

Lượng giao dịch bất động sản nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng ghi nhận 3.029 giao dịch bao gồm Villa và condotel trong cả năm 2017.

Dự kiến 2018 sẽ là một năm đầy sôi động bất ngờ với các diễn biến khó dự đoán.

3. Tại Quảng Ninh

Quảng Ninh sở hữu rất nhiều địa danh du lịch nổi tiếng, trong đó có Vịnh Hạ Long – một di sản thiên nhiên thế giới đã và đang thu hút lượng khách du lịch trong nước và quốc tế lớn từ khắp thế giới đến với Việt Nam. Do đó, loại hình BĐS nghỉ dưỡng đang là loại hình được nhiều nhà đầu tư nhắm tới.

Loại hình condotel tuy mới chỉ xuất hiện ở Quảng Ninh, song đang phát triển khá nhanh và trở thành xu hướng đầu tư bất động sản mới tại đây.

Tính trong năm 2017, có 1336 căn condotel mở bán trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh, thuộc dự án của 2 chủ đầu tư BĐS nghỉ dưỡng lớn là FLC và Bim Group. Với mức giá trung bình

4. Tại Phú Quốc (Kiên Giang)

Khu vực Bãi Trường rộng lớn được quy hoạch riêng biệt để phát triển BĐS nghỉ dưỡng nhằm phát triển Phú Quốc trở thành điểm đến không những của nhiều khách du lịch trong nước và quốc tế mà còn là điểm đến của các nhà đầu tư.

Các dự án condotel được thống kê tại Phú Quốc đều thuộc các chủ đầu tư BĐS nghỉ dưỡng lớn như: Sun Group (Premier Residences Phu Quoc Emerald Bay), Bim Group (Intercontinental Phú Quốc), LDG group (Grand World), với tổng nguồn cung condotel trong năm 2017 là gần 1100 căn condotel và dự kiến còn tăng trong các năm tới. Với mức giá bán trung bình giao động trong khoảng 45 – 90 triệu đồng/m².

Tuy nhiên, việc chậm trong việc hoàn thiện cơ sở pháp lý cho loại hình condotel, một số chủ đầu tư cam kết tỷ lệ lợi nhuận hàng năm quá cao và không thực hiện trả lợi nhuận như cam kết đã làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

VI. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2018

Theo các chỉ tiêu kinh tế xã hội năm 2018 đã được Quốc Hội thông qua thì trong năm 2018, tổng sản phẩm trong nước (GDP) dự kiến tăng 6,5% - 6,7%, Chỉ số lạm phát CPI tăng khoảng 4%. Tổng vốn đầu tư phát triển khoảng 33% - 34% GDP là những chỉ tiêu hoàn toàn khả thi trong chiến lược phát triển kinh tế ổn định, bền vững dựa trên ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát được thực hiện nhất quán trong những năm qua kể từ sau khủng hoảng kinh tế giai đoạn 2011-2013. Chiến lược phát triển này rất có lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản do sẽ giữ được sự ổn định của lãi suất ở mức

tương đối thấp, hạn chế rủi ro bong bóng và tạo niềm tin cho nhu cầu đầu tư dài hạn vào bất động sản. Việc thu hút dòng vốn FDI và lượng khách du lịch quốc tế cao kỷ lục trong năm 2017 cũng tạo sự kỳ vọng về tiềm năng tăng trưởng dài hạn và nhu cầu về văn phòng, mặt bằng sản xuất, chỗ ở, bất động sản lưu trú cho chuyên gia, người lao động và khách du lịch.

Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên môi trường cũng đã có đề xuất xử lý chính sách về condotel, tháo gỡ vướng mắc của loại hình này những năm qua. Trong năm 2017, Quốc Hội cũng đã thông qua chủ trương cho phép hình thành 3 đặc khu kinh tế Phú Quốc, Vân Phong, Quảng Ninh và trao cơ chế đặc thù một số lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai, tài chính ngân sách và hành chính công cho Tp Hồ Chí Minh. Những quyết sách này chắc chắn sẽ tạo nên những cú hích mạnh mẽ cho nền kinh tế nói chung và đặc biệt là cho thị trường bất động sản nói riêng tại các khu vực được trao cơ chế, chính sách đặc thù. Từ những thuận lợi cơ bản nêu trên có thể dự báo thị trường bất động sản sẽ có cơ hội tiếp tục phát triển mạnh trong năm 2018. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại những thách thức lớn từ nhiều năm qua đối với thị trường bất động sản chưa được tháo gỡ, đó là vấn đề về nguồn vốn dài hạn cho phát triển và tạo lập bất động sản, vấn đề nợ xấu ngân hàng, các vấn đề về thông tin, minh bạch thị trường, thủ tục hành chính, đất đai, dự án vẫn hết sức phức tạp, các vấn đề tiêu cực, lợi ích nhóm, tham nhũng đất đai vẫn chưa có những chuyển biến cơ bản sẽ vẫn là các trở ngại rất lớn khiến chi phí phát triển dự án bất động sản ngày một tăng cao, khoảng cách thu nhập và giá nhà vẫn ngoài tầm với của đa số người lao động. Qua đó có thể dự báo tình hình thị trường BĐS năm 2018 như sau:

- Thị trường bất động sản nhà, đất ở tiếp tục có sức tiêu thụ tốt ở tất cả các phân khúc. Xu hướng chủ đạo là nguồn cung nhà ở vừa túi tiền tiếp tục được duy trì trong khi nhà ở cao cấp sẽ có nguồn cung hạn chế nhất là tại Thủ đô Hà Nội vì tại đây đã không còn đủ quỹ đất phù hợp để phát triển phân khúc này.
- Năm 2018 do có nhiều dự án đến thời điểm, điều kiện ra hàng nên nguồn cung dồi dào hơn năm 2017. Nhưng sức tiêu thụ có thể không tăng nhiều, dẫn đến cạnh tranh trong việc bán hàng sẽ mạnh hơn. Do vậy, giá BĐS năm 2018 khó có sự tăng đột biến. Dự báo mức tăng chỉ khoảng 5% cho cả năm.
- Phân khúc Condotel tiếp tục phát triển mạnh tại các thành phố du lịch, đặc khu kinh tế mới thành lập, tuy nhiên sự phát triển ồ ạt loại hình này có thể làm dư cung cục bộ trong ngắn hạn, dẫn đến khó có thể tăng giá cho dòng sản phẩm này. Quyền sở hữu lâu dài đối với loại hình bất động sản Condotel có được Quốc Hội chấp thuận hay không cũng là một rào cản tâm lý rất lớn đối với nhà

đầu tư. Sự đầu tư, phát triển mạnh đối với các dự án bất động sản Condotel trong thời gian qua khi đưa vào sử dụng sẽ dẫn đến xu hướng giảm giá cho thuê khách sạn, tăng chất lượng dịch vụ lưu trú, khuyến khích phát triển du lịch trong và ngoài nước mạnh mẽ hơn nữa. Việc phát triển quá mạnh sản phẩm Condotel có thể dẫn đến nhu cầu mua đất xây khách sạn kinh doanh lưu trú nhỏ lẻ, tự phát suy giảm tại các thành phố du lịch trong những năm tới đây. Việc khai thác nguồn thu từ đầu tư Condotel sẽ có tỷ suất sinh lời hiệu quả hơn nhiều so với việc mua đất tự xây nhà để kinh doanh khách sạn mini.

- Thị trường BĐS sẽ không thể xảy ra bong bóng hoặc sốt ảo. Bởi chất lượng kiểm soát rất tốt của nhà nước bằng các chính sách kịp thời. Bởi các nhà đầu tư phát triển BĐS cũng khá linh hoạt và nhạy bén trong việc đưa ra các dòng sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường. Và bởi người tiêu dùng, người đầu tư hiện nay có trình độ nhận thức về sản phẩm, về thị trường rất cao và khá chính xác.

Về tổng thể năm 2018 sẽ tiếp tục là một năm thành công cho thị trường bất động sản trên toàn quốc, đặc biệt là nhà ở tại các đô thị lớn như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội và thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Condotel tại các thành phố du lịch và đặc khu kinh tế mới được chính quyền chủ trương phát triển để trở thành các động lực tăng trưởng kinh tế mới trải dài trên toàn quốc trong thời gian tới đây.

LỜI CẢM ƠN

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam xin gửi lời cảm ơn trân thành tới các đơn vị đóng góp số liệu cho **Báo cáo Thị trường BĐS Việt Nam năm 2017**:

- ❖ Các văn phòng đại diện Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Đà Nẵng, Đồng bằng Sông Cửu Long.
- ❖ Các Sàn giao dịch BĐS thành viên và đơn vị hợp tác:



HOÀNG QUÂN GROUP
BẤT ĐỘNG SẢN - GIÁO DỤC - TÀI CHÍNH

