

SunValue

- Build to Trust -



BÁO CÁO BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS



6 THÁNG CUỐI NĂM 2021
& DỰ BÁO 6 THÁNG ĐẦU
NĂM 2022



LỜI MỞ ĐẦU	3
ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở 6 THÁNG CUỐI NĂM 2021	4
Sự ảnh hưởng do Covid-19:.....	5
1.Thị trường bất động sản Du lịch – Nghỉ dưỡng	6
2.Thị trường bất động sản công nghiệp	7
3.Thị trường bán lẻ.....	8
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC TỈNH/TP	9
1.Tại TP.HCM.....	10
2.Tại Hà Nội.....	12
3.Tại khu vực Tây Nam Bộ	13
4.Tại khu vực Nam Trung Bộ	16
5.Tại khu vực Tây Nguyên.....	17
6.Tại khu vực Trung Bộ	18
7.Tại khu vực Bắc Trung Bộ.....	18
8.Tại khu vực Duyên hải Bắc Bộ.....	19
9.Tại khu vực Đồng bằng Bắc Bộ	22
10.Tại khu vực Trung Du Bắc Bộ.....	23
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022	25
Nguồn cung mới bất động sản giảm 50% so với cùng kỳ	26
Ma trận thủ tục hành chính đẩy giá nhà đất tăng cao	27
Đất nền tiếp tục dẫn dắt thị trường	28
BDS công nghiệp tăng vọt	29
CÁC CHÍNH SÁCH- PHÁP LUẬT MỚI TÁC ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	30
TÀI LIỆU THAM KHẢO	31



Bản báo cáo biến động thị trường Bất Động Sản 6 tháng cuối năm 2021 được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin trong nội bộ Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân (SunValue) và cho các đối tác, khách hàng tham khảo. Thông tin trong báo cáo này được công ty TNHH Thẩm Định giá Hoàng Quân thu thập từ các nguồn tin tức khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy.

Ngoài ra, thông tin số liệu, dự báo bất động sản còn được dựa vào vào kinh nghiệm của các Chuyên gia Thẩm định của Công Ty Thẩm định giá Hoàng Quân qua việc phân tích, tổng hợp, đánh giá đưa ra chỉ số thông tin từ nguồn dữ liệu khảo sát, thẩm định thực tế, được xác thực và tích hợp hơn 20 năm tại Việt Nam, đặc biệt sau hơn 5 năm nỗ lực cải tiến, số hóa quy trình và sử dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) đã xây dựng được chỉ số giá phù hợp với thị trường bất động sản và quản trị rủi ro trong hoạt động thẩm định để phục vụ các đối tác, nổi bật là Ngân hàng.

Tính tới năm 2021, Thẩm định giá Hoàng Quân đã xây dựng được hệ thống với 50 Chi nhánh PGD rộng khắp cả nước và vẫn đang tiếp tục mở rộng ra khắp 63 tỉnh thành Việt Nam. Chúng tôi là đơn vị tiên phong áp dụng công nghệ trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản và là đơn vị thẩm định giá bất động sản Hàng Đầu Việt Nam.

Chúng tôi hi vọng với bản báo cáo bất động sản này sẽ giúp Quý Doanh Nghiệp, quý Đối tác có thêm tư liệu tham khảo trong việc mua bán, đầu tư, xử lý nợ, liên doanh, liên kết... góp phần hỗ trợ Quý Khách Hàng toàn diện nhất, chuyên sâu nhất vào sự phát triển thịnh vượng của Quý Khách Hàng.

Báo cáo này thuộc bản quyền sở hữu của SunValue, Tuy nhiên SunValue sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, SunValue không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Trân trọng./.



ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở 6 THÁNG CUỐI NĂM 2021



Ảnh hưởng Covid 19 lần thứ 4 ở Việt Nam là rất nghiêm trọng. Tác động tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung. Gây đình trệ, đứt gãy chuỗi hoạt động kinh doanh sản xuất của nhiều ngành, nghề. Ngành bất động sản không phải là một ngoại lệ.

Hầu hết các dự án phát triển bất động sản trên cả nước, đều phải dừng xây dựng, thi công vì lệnh giãn cách và đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu và thiết bị. Những dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư không thể triển khai vì cơ quan chính quyền các tỉnh thành cũng phải tập trung chống dịch làm nguồn cung trên thị trường vốn dĩ đã thiếu hụt không có cơ hội để cải thiện.



Hoạt động giao dịch mua – bán bất động sản trên thị trường cũng bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, giao nhận ... trong khi bất động sản là loại hàng hóa đặc biệt phải qua rất nhiều khâu kiểm nghiệm, pháp lý khi phát sinh giao dịch. Tuy nhiên, bởi lực cầu vẫn duy trì mạnh và sự nỗ lực tìm kiếm các giải pháp bán hàng trong tình hình mới của các Sàn giao dịch nên mặc dù thị trường chịu nhiều ảnh hưởng nhưng số lượng giao dịch có thể nói là tương đối tốt.

Nguồn cung:

+ Toàn bộ nguồn cung trên thị trường bất động sản đa phần hàng tồn từ các Quý trước trước. Lượng cung cũng như dự án mới rất hạn chế và không có dấu hiệu cải thiện.

+ Số lượng nguồn cung trên toàn thị trường đạt ngưỡng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Lực cầu:

+ Bất động sản vẫn dành được nhiều sự quan tâm của khách hàng, nhà đầu tư ngay cả trong dịch bệnh. Đặc biệt là các dòng sản phẩm đất nền bởi đây luôn được coi là nơi lưu giữ tài sản an toàn và tiềm năng tăng giá cao.

+ Khách hàng, nhà đầu tư bắt đầu dần quen với việc tham dự các buổi chào bán, giới thiệu sản phẩm qua hình thức Online, tuy tỷ lệ đăng ký đặt mua qua hình thức Online chưa cao nhưng cũng tăng cao hơn so với thời điểm trước.



Mặc dù trong thời gian qua, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng gần như tê liệt vì giãn cách xã hội. Nhiều cơ sở du lịch không có doanh thu. Tuy nhiên, các dự án phát triển bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng vẫn cho thấy những dấu hiệu khả quan. Lượng sản phẩm đang chào bán trên thị trường trong Quý II đạt 7.206 sản phẩm giao dịch đạt 2,280 sản phẩm. Tương đương tỉ lệ hấp thụ 31,6 %.



Biểu đồ lượng sản phẩm đang chào bán & sản phẩm giao dịch quý II

Một số tỉnh/TP ghi nhận có sản phẩm chào bán gồm: Quảng Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Quảng Nam, Phú Yên, Khánh Hòa, Bình Thuận, Phú Quốc... Trong đó, Quảng Ninh là khu vực có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất.

Có thể nói, đây vẫn là dòng sản phẩm được các nhà đầu tư quan tâm và tìm kiếm đầu tư. Đặc biệt là các sản phẩm có pháp lý đầy đủ, rõ ràng, đáp ứng được các điều kiện và tiêu chuẩn về môi trường du lịch, nghỉ dưỡng, được đầu tư tốt về hạ tầng, vị trí giao thông thuận lợi và được đầu tư bởi các Chủ đầu tư có uy tín cao trên thị trường. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư vẫn luôn tin tưởng vào sự phát triển kinh tế du lịch ở Việt Nam sẽ cất cánh và thăng hoa vào những năm tới.





Hiện nay, trên cả nước có khoảng 370 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích 115.200 ha.

Mặc dù Quý 3/2021 bị ảnh hưởng nặng nề bởi Covid, nhưng hầu hết các khu công nghiệp vẫn duy trì hoạt động sản xuất bình thường. Ngoài trừ một số tỉnh thành/TP có số ca lây nhiễm lớn và phải thực hiện giãn cách theo chỉ thị 16.

Giá cho thuê mặt bằng nhìn chung không biến động nhiều so với kỳ trước.

Ảnh hưởng của thị trường bên ngoài, song quang các khu công nghiệp.

Nhà cho công nhân thuê bị trả lại nhiều, ước đạt trên 30%. Chủ cho thuê phải hỗ trợ giá trung bình 20-30% cho các đối tượng còn thuê.

Bất động sản cung cấp dịch vụ không thiết yếu phục vụ xung quanh khu công nghiệp không thể hoạt động.





- **Cho thuê thương mại, bán lẻ**

Tại các Thành phố lớn, đặc biệt là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, chỉ có số ít trung tâm thương mại, cửa hàng bán lẻ đồ thực phẩm thiết yếu có hoạt động.

Nhiều hệ thống cửa hàng, cửa hiệu, cơ sở kinh doanh và dịch vụ đều bị ảnh hưởng nghiêm trọng, vì phải đóng cửa, dừng hoạt động do giãn cách xã hội. Hiện tượng cơ sở kinh doanh phải trả lại/giảm bớt mặt bằng thuê cho chủ diễn ra phổ biến, đặc biệt là các đô thị lớn ước đến 50%.



- **Văn phòng cho thuê**

Phân khúc hạng A: gần như không bị ảnh hưởng, không có biến động nhiều.

Phân khúc hạng B,C: Doanh nghiệp bị phá sản, trả mặt bằng ước chiếm 30 %

Giá cho thuê không giảm, nhưng phần lớn hỗ trợ đơn vị thuê 10-30% giá thuê trong thời gian dịch và hỗ trợ tiền thuê 2-3 tháng cho đơn vị mới đến thuê.

- **Tính hỗ trợ của chủ cho thuê mặt bằng**

Qua khảo sát 500 doanh nghiệp, theo đó, có tới 72% đơn vị Sàn giao dịch không được chủ cho thuê hỗ trợ giảm tiền thuê mặt bằng kinh doanh. Điều này cho thấy tính hỗ trợ, giúp đỡ nhau vượt qua khó khăn là chưa cao.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC TỈNH/TP



Báo cáo thị trường bất động sản nhà ở TPHCM và vùng phụ cận quý 2/2021 của Công ty CP DKRA Việt Nam cho thấy, dịch COVID-19 bùng phát trở lại lần thứ 4 dẫn đến nhiều địa phương trên cả nước phải áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội, khiến thị trường bất động sản chỉ hoạt động chủ yếu trong tháng 4 và đầu tháng 5. Đáng chú ý là sự sụt giảm đáng kể về nguồn cung và lượng tiêu thụ ở phân khúc căn hộ.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Việt Nam ghi nhận những tín hiệu hồi tích cực vào cuối quý 1 và đầu quý 2/2021 với nguồn cung tăng khá mạnh ở phân khúc condotel và nhà phố, shophouse biển. Tuy nhiên, diễn biến của dịch bệnh đã ảnh hưởng lớn đến đà hồi phục của phân khúc này.

Tại TPHCM, với nguồn cung mới ngày càng ít, mặt bằng giá sơ cấp các phân khúc có sự điều chỉnh tăng. Cụ thể, thị trường căn hộ TPHCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận nguồn cung và lượng tiêu thụ giảm nhẹ so với quý 1/2021, trong đó nguồn cung giảm 28% và lượng tiêu thụ giảm 26%. Mức giá sơ cấp tại TPHCM trong nửa đầu quý 2 tăng khoảng 3-5%, do các dự án được giới thiệu ra thị trường chủ yếu thuộc những giai đoạn tiếp theo, sắp hoàn thành hoặc dự án có quy hoạch đồng bộ.

Tương tự, nguồn cung mới nhà phố, biệt thự khu vực TPHCM có sự sụt giảm mạnh do ảnh hưởng bởi phần lớn thời gian thực hiện các biện pháp giãn cách xã hội phòng chống dịch COVID-19 bùng phát lần 4. Mặt bằng giá sơ cấp trong quý có sự điều chỉnh tăng nhẹ ở một số dự án, đặc biệt là tại thị trường TPHCM do nguồn cung hạn chế trong khi thị trường thứ cấp không có nhiều biến động.



Trong khi đó, ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc Cấp cao Savills Việt Nam cho biết, nửa đầu năm thị trường phía Nam gần như chỉ có vài dự án mới ở TPHCM (phân khúc trung cao cấp và cao cấp) và các tỉnh thành lân cận như Bình Dương, Đồng Nai. Nhiều dự án có kế hoạch



ra mắt trong năm nay nhưng do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh cũng phải điều chỉnh lại thời điểm triển khai. Tuy nhiên, dù phải chật vật với nhiều thử thách dưới áp lực của dịch bệnh, song đây chỉ là sự chững lại ngắn hạn của thị trường bất động sản trong nước.

Dữ liệu của Batdongsan.com.vn, trong tháng 5/2021, ngoài phân khúc căn hộ vốn thu hút nhiều khách mua ở thực thì các phân khúc khác chưa ghi nhận nhiều biến động, khi hầu hết đất nền, nhà liền thổ có khách mua để đầu tư đều chịu tác động từ COVID-19.

Tổng lượng tin đăng chào bán bất động sản tại TPHCM giảm 7%, lượng khách hàng quan tâm tìm mua bất động sản giảm 6% so với tháng 4. Trong đó lượng tin đăng chào bán đất nền giảm 16%, nhu cầu tìm mua phân khúc này cũng giảm đến 18% chỉ trong 1 tháng dịch bệnh xuất hiện. Đất nền dự án giảm mạnh nhất với lượng tin rao thấp hơn 24% và mức độ quan tâm đất nền dự án giảm 29%.

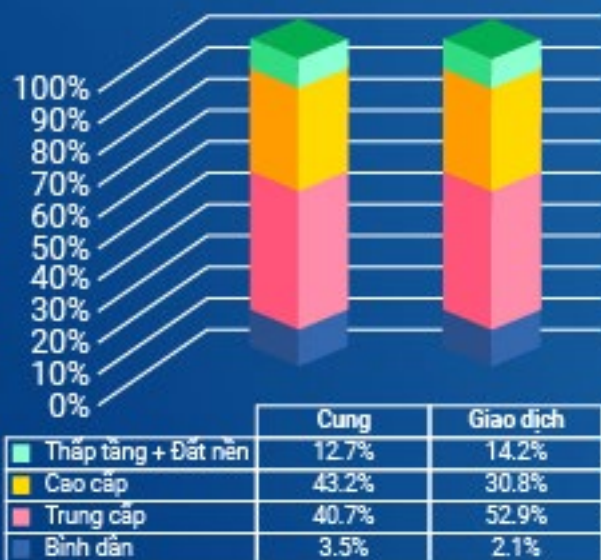
Tương tự, lãnh đạo Bộ Xây dựng nhận định, thị trường bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro, phải chủ động theo dõi, bám sát diễn biến tình hình thị trường bất động sản, kịp thời đề xuất các giải pháp để đảm bảo thị trường bất động sản phát triển một cách ổn định và bền vững.





Lượng cung/giao dịch:

Tổng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường Hà Nội đạt 5,886 s/p (trong đó chủ yếu là căn hộ với 5,141 sản phẩm). Lượng giao dịch đạt 1,745s/p. Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 29,6%.



* Biểu đồ so sánh lượng cung, giao dịch căn hộ tại TP Hà Nội

Nhận định, đánh giá:

Nguồn cung ở Hà Nội tiếp tục nằm ở mức thấp nhất so với cùng kỳ các kỳ trước trong đó chủ yếu là sản phẩm chung cư, chiếm đến 87,3% tổng cung.

Sản phẩm căn hộ bình dân ngày càng khan hiếm tại thị trường Hà Nội Quý 3 chỉ đạt có 3,5 % tổng lượng cung và nằm ở xa khu trung tâm.

Nguồn cung Quý 3 chủ yếu nằm ở Hoàng Mai, Từ Liêm, Thanh Xuân, Cầu Giấy

Mặc dù giãn cách theo chỉ thị 16 Chính phủ. Nhưng vẫn ghi nhận số lượng giao dịch ấn tượng và đưa tỷ lệ hấp thụ đạt gần 30%. Thành tích này có được là nhờ sự nỗ lực của lực lượng môi giới bất động sản, các sàn giao dịch bất động sản ở Hà Nội

Giá bất động sản không thay đổi so với quý trước. Nhưng lưu ý giá đất nền tại một số dự án tại Hà Nội vẫn ở ngưỡng cao thậm chí có hướng tăng so với Quý 2. Nguyên nhân chủ yếu là khan hiếm dòng sản phẩm này tại Hà Nội, trong khi nhu cầu lại rất mạnh.

Sức khỏe của thị trường bất động sản Hà Nội khi bị ảnh hưởng bởi Covid 19

Lực cầu tiêu dùng có chút suy yếu.

Lực đầu tư vẫn duy trì mạnh.

Các sàn giao dịch bất động sản (đặc biệt là các sàn lớn), môi giới bất động sản vẫn duy trì cường độ hoạt động. Thông qua các công cụ công nghệ. Dừng hoạt động và bỏ nghề với thị trường chỉ ước khoảng < 30%.

(Đại diện tổ công tác nghiên cứu thị trường khu vực)

Ông Nguyễn Chí Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc Đất Xanh Miền Bắc



Về Nhà Ở

Hiện khu vực có khoảng gần 50 dự án với khoảng hơn 2.000 sản phẩm giới thiệu ra thị trường. Nguồn cung thu hẹp, chỉ bằng khoảng 1/5 so với Quý II do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, các hoạt động bán hàng trực tiếp không thể thực hiện; các Chủ đầu tư cũng không có ý định tung sản phẩm mới trong giai đoạn này. Nguồn cung chủ yếu là các dự án chào bán từ các Quý trước, gần như không có dự án mới chào bán. Lượng giao dịch thành công trong quý 3 đạt hơn 500 sản phẩm, đạt tỉ lệ hấp thụ khoảng 25%. Các dự án giao dịch tốt đa phần phân khúc thấp hoặc trung, dao động từ 700 triệu đến hơn 1 tỷ/sản phẩm, chủ yếu là đất nền, nhà ở riêng lẻ, chung cư. Vị trí dự án gần khu công nghiệp, gần trung tâm, quốc lộ... để giao dịch hơn các sản phẩm giá cao.

Về giá bán: Mức giá phân khúc đất nền nhìn chung không có biến động trong Quý 3. Tuy nhiên, một vài Chủ đầu tư đang có tín hiệu tăng giá từ 5-10% kể từ tháng 10/2021. Hiện nay:

Đất nền khu vực cửa ngõ đô thị loại 2 bình quân từ 9-17 triệu/m²; khu vực quận trung tâm Cần Thơ giá bình quân từ 30-42 triệu/m²; khu vực trung tâm các tỉnh giá bình quân thấp nhất 9 triệu/m², cao nhất 35 triệu/m². Quanh khu công nghiệp từ 9 triệu/m²

Nhà xây sẵn tại Cần Thơ: khu vực Bình Thủy 30-35 triệu/m²; Ô Môn từ 15-18 triệu/m²; quận Ninh Kiều từ 33-50 triệu/m²; tại trung tâm các đô thị loại 1 từ: 30-50 triệu/m²; trung tâm các đô thị loại 2 từ 20-40 triệu/m².

Biệt thự liền kề: Từ 33 triệu/m²; shophouse từ 27 triệu/m².

Nhìn chung, thị trường hấp thụ tốt ở sản phẩm bình dân, pháp lý vững chắc, có giá trên dưới 1 tỷ đồng, tại các tỉnh thành phát triển công nghiệp và hưởng lợi từ đầu tư công. Bên cạnh đó, một số dự án áp dụng chính sách vay không lãi suất, miễn gốc từ 12-24 tháng, đa dạng hình thức ưu đãi chiết khấu, quà tặng để kích cầu đã tạo được lực mua tốt.

Giao dịch online hoàn toàn thay thế offline trong suốt thời gian giãn cách theo Chỉ thị 16. Các doanh nghiệp nhanh lẹ nắm bắt sử dụng công nghệ và linh hoạt ứng biến với tình hình, vẫn tận dụng được lợi thế của thị trường bất động sản khu vực để thu hút đầu tư: tính an toàn; sinh lời và tiềm năng tăng trưởng khi dịch bệnh được kiểm soát.

Với tiến độ tiêm vaccine nhanh tại một số tỉnh thành như Cà Mau, Tiền Giang, Đồng Tháp, Bến Tre... cùng với sự nới lỏng giãn cách xuống Chỉ thị 15 tại nhiều quận huyện, tỉnh thành... sẽ là tín hiệu khả quan để ổn định kinh tế, thị trường BĐS có cơ hội phục hồi vào cuối năm tương ứng với tiến độ kiểm soát dịch bệnh. Có thể nói, Quý 4/2021 sẽ là giai đoạn các Chủ đầu tư chuẩn bị thời cơ và tiềm lực để tung ra lượng sản phẩm mới vào đầu năm 2022.

Về Bất Động Sản Công Nghiệp

Toàn vùng hiện có 65 Khu công nghiệp được quy hoạch với diện tích 26.511ha, trong đó có 52 khu đang hoạt động với diện tích 16.594 ha. Tổng số Cụm công nghiệp đã được quy hoạch là 206 cụm, diện tích 33.044 ha, trong đó có 67 cụm đang xây dựng với tổng diện tích 9.754 ha. Hiện có 32 cụm đã đi vào hoạt động với tổng diện tích 3.816 ha. Dưới ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 bùng phát lần thứ 4, số liệu chưa ghi nhận được nguồn cung mới tham gia vào thị trường nhà xưởng xây sẵn trong quý này.



Giá cho thuê so với Quý II không có nhiều biến động. Giá thuê nhà xưởng công nghiệp tại khu vực được đánh giá là thấp nhất cả nước, đây chính là tiềm năng thu hút đầu tư trong thời gian tới rất lớn.

Hiệp định EVFTA mở ra cơ hội hợp tác kinh tế quốc tế, đặc biệt là xuất khẩu, trong đó vùng Đồng bằng sông Cửu Long nói chung có lợi thế lớn về nông sản lâm thủy hải sản, năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, đã chứng minh qua các dự án FDI lớn trong năm 2020 và 2021, chắc chắn sẽ thúc đẩy kinh tế nói chung và công nghiệp toàn vùng nói riêng, tăng trưởng nhanh trong giai đoạn tới.

VỀ BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Phân khúc BĐS nghỉ dưỡng nở rộ tại Phú Quốc trong khoảng 5 năm trở lại, với nhiều dự án quy mô lớn được đầu tư bởi các tập đoàn trong và ngoài nước. Trong Quý III, tại Phú Quốc có hơn một nghìn sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng chào bán ra thị trường và vẫn được các nhà đầu tư âm thầm giao dịch. Giá bán: Shophouse dao động từ 4,5 tỷ - 9,6 tỷ/căn; Villa từ 23 tỷ/căn



Nhìn chung, dịch Covid lần thứ 4 cũng khiến thị trường này có sự chững lại, nguyên nhân là ngành du lịch phải đóng cửa và các hoạt động mua bán bất động sản bị gián đoạn. Mới đây, Phú Quốc đã được Chính phủ phê duyệt chủ trương thí điểm sử dụng Hộ



chiếu vaccine với khách quốc tế kể từ tháng 12/2021, hứa hẹn sẽ sớm mở cửa du lịch góp phần thúc đẩy hợp tác quốc tế, do đó tiềm năng bất động sản du lịch sẽ phục hồi trở lại sau khi dịch bệnh được kiểm soát.

(Theo Ông Dương Quốc Thủy - Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Cần Thơ, thành viên tổ công tác nghiên cứu thị trường của Hội)





Tại Nha Trang - Khánh Hòa gần như không có giao dịch vì chịu ảnh hưởng dịch bệnh và tuân thủ chỉ thị 16 của chính phủ về phòng chống dịch nên các hoạt động kinh doanh từ tháng 7/2021 đến nay đều tạm thời gián đoạn khả năng kéo dài đến hết năm 2021. Có số ít các sản phẩm tiếp tục được bán ra giai đoạn 2 từ tháng 12/2020 qua kênh bán hàng online của chủ đầu tư và khoảng 100 căn nhà ở xã hội, liền kề được tiêu thụ tại Cam Ranh. Sự ảnh hưởng của đợt dịch thứ 4 này quá lớn không chỉ riêng ngành bất động sản mà tất cả các ngành nghề kinh tế khác tại Nha Trang đều bị tác động. Hoạt động bán hàng qua online chỉ mới đạt hiệu ứng phong trào nhưng về mặt hiệu quả chưa được như ý muốn. Sự quan tâm của khách hàng ở phân khúc NOXH vẫn rất tích cực và nhu cầu vẫn còn lớn.



Tại Ninh Thuận và Bình Thuận cũng không tránh khỏi sự ảnh hưởng của dịch bệnh. Tuy nhiên, hoạt động chào bán diễn ra sôi động hơn với các dòng sản phẩm thấp tầng và đất nền tại Ninh Thuận và các dòng sản phẩm nghỉ dưỡng tại Bình Thuận.

(Theo Ông Phan Việt Hoàng – Tổng Thư ký Hội môi giới BĐS tỉnh Khánh Hòa, thành viên tổ công tác nghiên cứu thị trường của Hội)



Riêng tại Ninh Thuận, có 04 Dự án đang chào bán. Trong đó, có 02 Dự án mới và 02 Dự án cũ cung cấp ra thị trường 373 sản phẩm. Trong đó, có 52 căn hộ TMDV, 88 đất nền và 321 liền kề, số lượng giao dịch đạt 198 sản phẩm. Tương đương tỉ lệ hấp thụ: 42,9%. Hiện Quỹ đất Ninh Thuận đang còn khá nhiều nên đây sẽ là điều kiện hấp dẫn để thu hút các tập đoàn và nhà đầu tư lớn. Vừa qua, tỉnh cũng đã lập quy hoạch và cũng đã duyệt cho một số Nhà đầu tư dự án trọng điểm. Nói chung, tình hình hoạt động Bất động sản trên thị trường Ninh Thuận hiện vẫn đang hoạt động sôi động tuy nhiên do các sản phẩm dự án tại Ninh Thuận khan hiếm nên phân khúc thị trường khách hàng quan tâm và đầu tư nhiều nhất lại là phân khúc Đất nền thổ cư.

(Theo Ông Huỳnh Quang Ý - Tổng Giám đốc Phú Lộc Đất Phan, thành viên tổ công tác nghiên cứu thị trường của Hội)



Về cơ bản thị trường khu vực Tây nguyên không thay đổi về cơ cấu sản phẩm hoặc nhà đầu tư đáng kể. Dịch Covid 19 và các quyết định chấn chỉnh thị trường bất động sản Tây nguyên khiến thị trường không có nhiều biến động. Hiện tượng sốt giá cục bộ vùng ven đã hoàn toàn bị chặn đứng và sức cầu thị trường bất động sản giảm đáng kể lên đến 20 - 30% so với Quý I/2021.

Thị trường bất động sản hiện nay sẽ đối diện với sức cầu giảm trên hầu hết các địa phương và chỉ duy nhất những sản phẩm đã hoàn chỉnh pháp lý, hạ tầng đồng bộ và giá cả hợp lý cộng với chính sách bán hàng ưu đãi tốt mới tạo được sự quan tâm của nhà đầu tư và khách hàng trong giai đoạn cuối năm 2020 và đầu năm 2021.

Tại Lâm Đồng: Với điều kiện khí hậu, môi trường cùng với sự kiểm soát dịch rất tốt của tỉnh, Lâm Đồng nói chung và Đà Lạt nói riêng vẫn là chốn an toàn cho tất cả mọi người. Chính điều này cũng tạo nhiều cơ hội giúp các nhà đầu tư vẫn tìm đến mua bán đất Lâm Đồng. Đặc biệt là những doanh nghiệp, nhà đầu tư nhận thấy được tiềm năng của bất động sản làm cho thị trường nơi này chưa bao giờ hết hot, họ sẵn sàng đầu tư cho mình những sản phẩm đẹp nếu nhận thấy dc tiềm năng. Hiện nay, Tại địa bàn TP Đà Lạt giá cả vẫn chưa bao giờ xuống, và có xu hướng đi lên do có rất nhiều nhà đầu tư từ các tỉnh khác đến, cụ thể giá đất khu vực trung tâm giao động từ 200-500 triệu/m², bán kính 5-10km, giao động từ 10-100 triệu/m² thổ cư. Đất nền tại các huyện Lạc Dương, Đơn Dương, Đức Trọng và Lâm Hà (những huyện có thông tin quy hoạch sáp nhập vào TP Đà Lạt mở rộng) đang được nhà đầu tư đặc biệt quan tâm. Giá đất tại các khu vực vùng ven TP này dao động tầm 800 ngàn - 5tr/m² dành cho đất không thổ cư, có sổ hồng, đường bê tông, xe hơi. Còn đất thổ cư có giá dao động từ 5 - 15tr/m² là cơ hội cho khách hàng đầu tư với số vốn ít chỉ tầm khoảng 400 triệu đến dưới 2 tỷ đồng/lô/100m²

Trong tình hình dịch vẫn đang diễn biến, thì các homestay, nhà nghỉ dưỡng của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, cá nhân không có hiện tượng bán giảm giá trong đợt dịch thứ tư này. Riêng các vùng như Đà Lạt, Bảo Lộc ... thì những nhà đầu tư bằng vốn vay ngân vì dịch bệnh không có khách hàng, thụt giảm nguồn thu nên buộc họ phải cắt lỗ sớm. Tuy nhiên, sức mua, và thanh khoản rất chậm mặc dù đơn đặt hàng và lượng khách hỏi mua vẫn có, việc siết chặt đi lại do dịch bệnh cũng ảnh hưởng rất nhiều đến việc giao dịch mua bán hiện nay.

*(Đại diện tổ công tác nghiên cứu thị trường khu vực
Bà Lê Thẩm Phó Giám đốc Tâm Real chi nhánh Đà Lạt)*

Tại Đắk Lắk, trong Quý III, khách hàng vẫn quan tâm về các sản phẩm dự án, tuy nhiên do dịch bệnh nên các hoạt động chào bán chủ yếu là bán online, không có sản phẩm mới. Ví vậy, việc giao dịch diễn ra chậm, giá cả không thay đổi và có phần giảm nhẹ so với các quý trước. Dự báo trong quý IV/2021 và năm 2022 thị trường buôn ma thuật nói riêng và khu vực tây nguyên nói chung sẽ tiến triển theo hướng tích cực và khởi sắc.

(Theo Thiên Tâm Land)



Tại khu vực Trung Bộ

Trên toàn khu vực có 22 dự án nhà ở đang chào bán. Trong đó, có 03 Dự án mới và 19 Dự án cũ, cung cấp ra thị trường 2.664 sản phẩm. Trong đó, có 1.579 căn hộ, 1.085 đất nền và nhà ở thấp tầng. Số lượng giao dịch trong quý 3 đạt 910 sản phẩm đến từ các dự án (The Sang, Takashi, Tây Bàu Giang, Toyota Phú Mỹ An và Maria Resort Quy Nhơn).

Tình hình bất động sản khu vực: Khá ảm đạm do chịu ảnh hưởng trực tiếp từ tình hình dịch bệnh Covid 19 và sự hạn chế di chuyển của các địa phương

Các Chủ đầu tư hiện khá e dè việc mở bán trong giai đoạn này, một số dự án triển khai bán hàng online thay cho giải pháp bán hàng Offline tập trung như trước đây

Nhu cầu của các khách hàng vẫn ổn định bởi bất động sản vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn so với các kênh khác.

*(Đại diện tổ công tác nghiên cứu thị trường:
Ông Lê Đại Việt - Giám đốc Linkhouse Chi nhánh Miền Trung)*



Tại khu vực Bắc Trung Bộ

Tâm điểm của thị trường Bắc Trung Bộ là Thanh Hóa. Trong Quý III, Thanh Hóa có 18 Dự án chào bán sản phẩm ra thị trường, gồm có 8 Dự án mới và 10 Dự án cũ, cung cấp ra thị trường 2.235 sản phẩm với rất nhiều loại hình nổi bật có thể kể đến như dự án : Sungroup Sầm Sơn, Flamingo , Vinhomes, TNR, Và các dự án mặt bằng đất đấu giá ở thành phố và trung tâm các Huyện.

Với 950 sản phẩm đã bán được tương đương 42,5% tỷ lệ hấp thu, Riêng các dự án mở bán mới tỷ lệ lên đến 60%. Điềm qua những khu vực có sức hút lớn như Huyện Đông Sơn giá đất của các dự án bán ra từ 9 triệu/m² đến 15 triệu/m² tăng 5% so với Quý trước , Thành phố thanh hóa dự án mới có giá từ 18 triệu/m² đến 26 triệu /m², Khu vực Hoằng Hóa giá đất cũng biến động rất nhanh từ 8 triệu/m² đến 20 triệu/m², Đặc biệt với loại hình liền kề và Shophouse có giá từ 50 triệu/m² đến 75 triệu/m² có mức tăng cao 9% .

Tình hình bất động sản khu vực Thanh Hóa đầu quý 3 vẫn hoạt động sôi nổi và nhận được sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư trong khu vực như :Hà Nội, Ninh Bình, Bắc Ninh, Hải Phòng.

Khoảng thời gian cuối quý 3 là thời gian ảnh hưởng dịch bệnh chính. Vì vậy thị trường có dấu hiệu chậm lại và phát sinh ít giao dịch mua bán hơn. Nguyên nhân chính là nhà đầu tư từ các tỉnh không thể đi lại và xem được dự án Thanh Hóa.

Việc thị trường hiện tại có thể khiến các Nhà đầu tư dè chừng. Tuy nhiên với các dự án quanh khu công nghiệp đang nhận được sự quan tâm rất lớn, 1 phần do các dự án hiện tại là vừa và nhỏ chưa đủ làm thỏa mãn giới đầu tư, 1 phần là với mức giá được xem như đang còn khá rẻ chỉ từ 7 triệu/m² đến 10 triệu/m² và tiềm năng tăng giá rất cao và dễ có đột biến trong thời gian ngắn, thị trường màu mỡ được nhắm đến như Đông Sơn, Hoằng Hóa với các Khu và Cụm Công Nghiệp lớn, TP.Thanh Hóa, Sầm Sơn với trung tâm dịch vụ và giải trí.



Tại Khu Vực Bắc Trung Bộ

Nói về đất nền quanh các khu và cụm công nghiệp, bất chấp việc ảnh hưởng lớn từ dịch bệnh khiến thị trường bất động sản tại Thanh Hóa chậm hơn trước, “Sóng đầu tư” vẫn đang đổ bộ về đầu tư, Foxcom dự kiến đầu tư 1,3 tỷ USD, Tập đoàn TNG đầu tư 11.000 tỷ, hay hàng loạt các ông lớn như : Sungroup , Vin group, FLC, T&T ... đều đã và đang triển khai các dự án tầm cỡ tại Thanh Hóa.

Việc thị trường hiện tại có thể khiến các Nhà đầu tư dè chừng. Tuy nhiên với các dự án quanh khu công nghiệp đang nhận được sự quan tâm rất lớn, 1 phần do các dự án hiện tại là vừa và nhỏ chưa đủ làm thỏa mãn giới đầu tư, 1 phần là với mức giá được xem như đang còn khá rẻ chỉ từ 7 triệu/m² đến 10 triệu/m² và tiềm năng tăng giá rất cao và để có đột biến trong thời gian ngắn, thị trường màu mỡ được nhắm đến như Đông Sơn, Hoàng Hóa với các Khu và Cụm Công Nghiệp lớn, TP.Thanh Hóa , Sầm Sơn với trung tâm dịch vụ và giải trí.

Nói về đất nền quanh các khu và cụm công nghiệp, bất chấp việc ảnh hưởng lớn từ dịch bệnh khiến thị trường bất động sản tại Thanh Hóa chậm hơn trước, “Sóng đầu tư” vẫn đang đổ bộ về đầu tư, Foxcom dự kiến đầu tư 1,3 tỷ USD, Tập đoàn TNG đầu tư 11.000 tỷ, hay hàng loạt các ông lớn như : Sungroup , Vin group, FLC, T&T ... đều đã và đang triển khai các dự án tầm cỡ tại Thanh Hóa.

Với Tiềm năng lớn kể trên, Thanh Hóa đang chờ thời để tạo sức bật cực kì mạnh mẽ của thị trường bất động sản khi mà mọi Nhà đầu tư khắp nơi đang chờ và sẵn đón.

*(Đại diện tổ công tác nghiên cứu khu vực:
Ông Trần Hữu Giáp - Tổng giám đốc Công ty CP BĐS Gia Địa)*



Tại Khu Vực Duyên Hải Bắc Bộ

Hải Phòng, Quảng Ninh và Thái Bình – ba tỉnh Duyên Hải Bắc Bộ với những tiềm năng kinh tế, thương mại và du lịch mạnh mẽ đã và đang thu hút nhiều nhà đầu tư bất động sản lớn trên toàn quốc. Đây đều là các tỉnh thành đang trong thời kỳ đầu tư phát triển về kinh tế, công nghiệp, có tốc độ đô thị hóa cao và được đánh giá là có nhiều tiềm năng khai thác kinh doanh, thương mại và du lịch.

Quý III/2021, khu vực Duyên Hải có hơn 5.000 sản phẩm được chào bán trên thị trường. Trong đó, chủ yếu là căn hộ chung cư tại Hải Phòng và các sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng tại Quảng Ninh.

Tại Quảng Ninh, tình hình bất động sản vẫn tăng trưởng mạnh về giá, nhưng có sự giảm nhẹ về số lượng nguồn cung sản phẩm. Tuy nhiên, lượng cung vẫn đạt 2.782 sản phẩm, giao dịch đạt 1.606 sản phẩm. Các sản phẩm ra thị trường đa phần là các sản phẩm được các Chủ đầu tư uy tín cung ứng và các sản phẩm đều có sự đầu tư cao về mặt ý tưởng cũng như khâu marketing và bán hàng. Sản phẩm nổi trội nhất trong Quý 3 là sản phẩm tại Dự án Sun Marina Town với tỉ lệ hấp thụ lên đến 84%, giá dao động từ 60-100tr/m². Đáng chú ý, dòng sản phẩm thuộc phân khúc bình dân cũng đã không còn trên thị trường, sản phẩm trung cấp, thấp nhất cũng có giá từ 32tr/m² còn phân khúc cao cấp từ hơn 40tr/m² đến hơn 100tr/m².



(Đại diện tổ công tác nghiên cứu khu vực:
Ông Phạm Trung Hiếu – Tổng giám đốc Sàn giao dịch BĐS Four Home)

Tại Hải Phòng, do Hải Phòng có vị trí kết nối đặc biệt của Miền Bắc nói riêng và cả nước nói chung, có cảng hàng không quốc tế Cát Bi và cảng nước sâu quốc tế Lạch Huyện kết hợp với việc kiểm soát hoàn toàn dịch bệnh đồng thời HP đang mạnh mẽ triển khai các dự án giao thông hạ tầng đồng bộ, xây dựng nhiều Cầu cho nhiều nút giao thông quan trọng cùng quyết tâm hoàn thành đề xuất xây dựng 67 công viên và vườn hoa trên toàn thành phố nên thị trường BĐS tại HP nói chung và quý III năm 2021 nói riêng là rất tốt, thậm chí rất sôi động.

1 Phân khúc đầu tiên để Quốc tế và cả nước nước biết đến HP chính là Phân khúc bất động sản Công nghiệp.

Các khu công nghiệp ở Hải Phòng có hạ tầng đồng bộ, thuận tiện giao thông nên được nhiều nhà đầu tư lựa chọn đặt cơ sở sản xuất.

Dữ liệu của Savills Việt Nam cho thấy, trong năm 2020, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại Hải Phòng là 73%; giá thuê đạt mức 96 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 3,2% so với năm 2019, cao hơn Bắc Ninh (95 USD/m²), Hưng Yên (83 USD/m²) và Hải Dương (76 USD/m²).

Do vậy, nhiều khu công nghiệp có chất lượng tốt ở Hải Phòng như DEEP C, Tràng Duệ, Nam Đình Vũ, Nam Cầu Kiền... vẫn đón những dự án mới, dù trong bối cảnh đại dịch Covid-19 đang diễn biến phức tạp.

Để sẵn sàng cho việc đón các dòng vốn mới, Hải Phòng đang phát triển thêm 15 khu công nghiệp với diện tích 6.200 ha.

Về định hướng phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế Hải Phòng, ông Kiên cho biết, từ lâu Hải Phòng đã ý thức việc phát triển bền vững các khu công nghiệp theo hướng khu công nghiệp sinh thái là tất yếu, là điểm rất quan trọng để quyết định lợi thế cạnh tranh trong thu hút đầu tư và phát triển môi trường bền vững.

Hiện trên địa bàn Hải Phòng có 2 khu công nghiệp đi theo hướng khu công nghiệp sinh thái là Khu công nghiệp DEEP C (540 ha) và Khu công nghiệp Nam Cầu Kiền (gần 270 ha). Như vậy, trên tổng diện tích gần 5.000 ha của 12 khu công nghiệp mà Hải Phòng đang triển khai đầu tư, khu công nghiệp sinh thái chiếm trên 16,5% về diện tích.

2 Phân khúc chủ đạo dẫn dắt thị trường cũng như gây bất ngờ về khả năng hấp thụ chính là căn hộ chung cư cao cấp. Điển hình là việc mở bán dự án căn hộ cao cấp Hoàng Huy Commerce với quy mô 3 toà 2.500 căn mà Chủ đầu tư đã bán gần 1.300 căn với mức giá trung bình 37 tr/m².

Ngoài dự án này có dự án Hoàng Huy Grand Commerce mở bán trước đó quy mô 1 toà 37 tầng với 821 căn hộ đã bán hết gần 700 căn với mức giá trung bình 28 tr/m². Hay dự án căn hộ cao cấp The Legend của BRG 65 tr/m² quy mô 202 căn cũng bán hết 80%.

3 Phân khúc gây sốt chính là nhà ở thấp tầng đặc biệt các khu dự án tổ hợp cao cấp như Vinhomes hay Hoàng Huy. Việc không có dự án thấp tầng mới cũng như nhu cầu thực trên thị trường về phân khúc cao cấp này cùng tiềm lực về kinh tế của khách hàng tại HP tốt gây sốt cho phân khúc này, giá thậm chí tăng 15-20% so với đầu năm 2021.

Phân khúc nhà mặt phố hay nhà ở thấp tầng thổ cư thì giá cả không biến động, giao dịch bình thường.



④ Phân khúc nhà ở xã hội, căn hộ giá bình dân hay các khu căn hộ tái định cư thị trường hấp thụ 100% sản phẩm, không còn hàng tồn, giá căn hộ nhà ở xã hội do Hoàng Huy triển khai mức 11-14 tr/m²

⑤ Phân khúc đất nền do tăng trưởng mạnh cuối năm 2020 và đầu năm 2021 nên trong quý III phân khúc này bình thường, có giao dịch diễn ra nhưng không còn sôi động ngoại trừ các khu có triển khai hạ tầng giao thông, công viên vườn hoa hay các huyện có chủ trương lên Thành phố như Thủy Nguyên hay An Dương và Dương Kinh..

⑥ Phân khúc BĐS nghỉ dưỡng hiện tại trên địa bàn thành phố chưa có dự án nào triển khai nhưng sắp tới có dự án Quốc Tế Đồi Rồng Đồi Sơn, qua khảo sát và thực tế trước nay khách hàng tại HP quan tâm và đầu tư phân khúc này trên cả nước nói chung rất nhiều, thời gian vừa một số dự án nghỉ dưỡng được bán tại thị trường HP cũng rất tốt như Sun Marira Hạ Long hay Vinpearl Phú Quốc.



(Theo Ông Tô Hùng - Tổng Giám đốc Cộng đồng BĐS Recbook thành viên tổ công tác nghiên cứu thị trường của Hội)





Tại khu vực Đồng Bằng Bắc Bộ

Trong khu vực Đồng Bằng Bắc Bộ, tại Hải Dương có 4 Dự án được chào bán. Cung cấp ra thị trường 993 sản phẩm đất nền. Số lượng giao dịch đạt 632 sản phẩm. Tương đương tỉ lệ hấp thụ: 63%. Giá đất nền dao động trung bình 15-20 tr/m². Không có biến động so với Quý trước.

Do tình hình dịch Covid nên giao dịch có chậm hơn so với các thời điểm trước, nhưng nhìn chung tình hình vẫn khá ổn định, nhu cầu đầu tư vẫn rất lớn. Tại các dự án mới khi mở bán vẫn dành được nhiều sự quan tâm của khách hàng. Tuy nhiên, có hiện tượng mua bán sang tay khi chưa có giá niêm yết.

Trước tình hình khan hiếm sản phẩm và lo ngại về tính pháp lý của một số Dự án, nhà đầu tư bắt đầu có xu hướng tập trung nhiều hơn vào các sản phẩm đất thổ cư pháp với lý đầy đủ và giá cả phải chăng. Các khu vực thu hút nhà đầu tư gồm: TP. Chí Linh, H. Bình Giang, Cẩm Giàng, Nam Sách, Gia Lộc những khu vực quanh khu công nghiệp, du lịch.



(Theo Ông Nguyễn Văn Lợi – Tổng giám đốc Đất Vàng Hải Dương, thành viên Tổ công tác nghiên cứu thị trường)



Tại khu vực Trung Du Bắc Bộ

Về Nhà Ở

Cả thị trường khu vực hiện đang có khoảng 7.115 sản phẩm đang chào bán, trong đó chủ yếu là hàng tồn của các dự án đã mở bán từ trước, chiếm 85,9% tổng cung. Còn lại là các sản phẩm mới đến từ một số dự án như: La Viena Valley Đà Bắc, KĐT Bắc Đầm Vạc, CIC Luxury, Eurowindows Green Park, KĐT Mỹ Độ Vistar City, Phố đi bộ HP Intermix BG...

Số lượng giao dịch đạt 2.923 giao dịch thành công và tỉ lệ hấp thụ trong Quý đạt xấp xỉ 41,1%. Một số dự án có mức thanh khoản tốt trong Quý III như: TMS Wonder World – Vĩnh Phúc (170 giao dịch), KĐT Việt Hân – Thái Nguyên (100 giao dịch), Kosy Eden – Bắc Giang (60 giao dịch), Hanaka Từ Sơn (80 giao dịch),...

Phần lớn Nhà ở tại thị trường khu vực khảo sát có giá bán phổ biến dao động trong khoảng 18 – 30tr/m². Đối với sản phẩm thấp tầng: các Dự án nằm ở vị trí đắc địa, trung tâm của các tỉnh Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Bắc Ninh có giá dao động từ 30 – 50tr/m²;



các Dự án nằm vùng ven Thành phố các khu vực có giá dao động từ 14 – 25tr/m². Giá bán tại hầu hết các tỉnh thành không biến động so với quý trước. Riêng tại Bắc Giang: giá đất tăng khoảng 5 – 7%.

Nhìn chung, do dịch bệnh COVID-19 vẫn diễn biến phức tạp, thị trường bất động khu vực cũng chịu nhiều ảnh hưởng. Điểm sáng thị trường Trung du trong Quý tới từ Bắc Ninh và Bắc Giang, là hai địa phương có dấu hiệu hồi phục tích cực nhất. Mức độ quan tâm của các nhà đầu tư tới 2 thị trường Bắc Giang, Bắc Ninh tăng lần lượt 26% và 7% so với quý trước.

Các doanh nghiệp bất động sản vẫn rất tích cực bám thị trường, vẫn bán hàng ngay cả trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội thông qua nhiều hình thức như giới thiệu và bán hàng trực tuyến (Sale Online).

VỀ BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG



535
Sản phẩm

100%

Có tổng số 535 sản phẩm đang chào bán trên thị trường, 100% là lượng hàng tồn của các dự án đã mở bán từ trước. Các dự án có giao dịch trong quý như: Legacy Hill, Ivory Villas,...

Một trong các xu hướng triển vọng trong du lịch của nước ta là hoạt động du lịch nghỉ dưỡng ven đô hoặc tới các địa phương kề cận các đô thị lớn. Điều này được định hình bởi áp lực thực hiện các biện pháp phòng chống dịch Covid-19 và sự thận trọng của du khách trước những tua du lịch truyền thống có hành trình dài, lịch trình phức tạp tới các địa điểm quá xa. Từ đó, tạo ra sức hút và sự quan tâm của rất nhiều các nhà đầu tư.



VỀ BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Hiện có 61 dự án BĐS KCN trên địa bàn 8 tỉnh thành:

TỈNH THÀNH	DỰ ÁN	TỈNH THÀNH	DỰ ÁN
HÒA BÌNH	7	BẮC GIANG	7
LẠNG SƠN	1	VĨNH PHÚC	8
BẮC KẠN	1	BẮC NINH	17
THÁI NGUYÊN	6	PHÚ THỌ	8
YÊN BÁI	4	TUYÊN QUANG	2

Tổng diện tích mặt bằng đang cho thuê
Xấp xỉ 4.000ha

Tỉ lệ lấp đầy đạt ~ 75%

Giá thuê trung bình dao động trong khoảng 1,4 - 2,5tr/m² chu kì thuê đối với các dự án có Chủ đầu tư là doanh nghiệp tư nhân là 0,4 - 0,8tr/m² chu kì thuê đối với các dự án có chủ đầu tư là nhà nước.

Giá thuê tăng khoảng 3 – 5% so với quý trước, một số địa phương như Bắc Giang, Bắc Ninh giá tăng khoảng 7% so với quý II/2021

Trong đợt bùng phát đại dịch Covid-19, nhiều nhà máy, xí nghiệp, khu công nghiệp đã phải tạm ngừng hoạt động, nhằm thực hiện công tác chống dịch. Tuy nhiên, bất chấp những tác động từ dịch bệnh, thị trường bất động sản công nghiệp tiếp tục ghi nhận diễn biến tích cực đến từ hoạt động đầu tư nước ngoài và sự thay đổi trong chính sách của Chính phủ. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện trong 7 tháng đầu năm 2021 vẫn đạt 10,5 tỷ USD, tăng 3,8% so với cùng kỳ năm 2020.

Thị trường mới ghi nhận thoả thuận hợp tác giữa liên danh Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc và Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) và tập đoàn Quantum (Mỹ) đầu tư chuỗi các dự án trong những lĩnh vực trọng điểm với tổng giá trị 20 - 30 tỷ USD.

Hiện tại, tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp khu vực miền Bắc đang duy trì ở mức 75%, trong khi đó nhà xưởng xây sẵn lại chứng kiến tỷ lệ này giảm đi so với quý đầu của năm 2021 do ảnh hưởng từ nguồn cung mới trong thị trường.

**(Ông Lê Đình Chung - Phó Tổng giám đốc HẢI PHÁT LAND,
thành viên Tổ công tác nghiên cứu thị trường)**

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022



Các chuyên gia bất động sản nhận định, sang năm 2022, xu hướng giá bất động sản có thể tiếp tục tăng ở mức cao vì nguồn cung eo hẹp. Phần lớn do thủ tục đầu tư vẫn chưa được tháo gỡ triệt để trong khi lực cầu đang được duy trì và có chiều hướng tăng mạnh hơn.



Nguồn cung mới bất động sản giảm 50% so với cùng kỳ

Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh, nguồn cung bất động sản mới từ đầu năm đến nay mới chỉ bằng khoảng 50% so với cùng kỳ năm 2020. Trong khi đó, giá giao dịch bất động sản đã tăng mạnh và có hiện tượng sốt giá cục bộ tại một số khu vực, phân khúc.

Báo cáo của Bộ Xây dựng ghi nhận, tại thời điểm cuối quý I, đầu quý II/2021 đã xảy ra hiện tượng tăng giá, thậm chí "sốt giá" tại một số phân khúc bất động sản. Cụ thể, giá giao dịch căn hộ chung cư ở nhiều dự án, đặc biệt tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đều tăng 5 - 7%. Giá nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương tăng bình quân khoảng 8 - 10% (tích lũy cả hai quý, giá nhà ở riêng lẻ tại nhiều địa phương có mức tăng khoảng 15 - 20% so với mức quý IV/2020). Trong đó, Hải Phòng, Đà Nẵng, Bình Dương là những địa phương có mức giá bình quân tăng cao.

Cùng với đó, giá đất nền tại một số điểm cục bộ của một số địa phương cũng có mức ghi nhận tăng mạnh như: vùng ven Thủ đô Hà Nội như Quốc Oai (tăng 20%), Ba Vì (45%), một số điểm thuộc các tỉnh như Hòa Bình (46%), Bắc Ninh (20%), Hưng Yên (26%).

Ngoài ra, nhiều nơi như Thanh Hóa; TP. Thủ Đức, huyện Cần Giờ của TP. Hồ Chí Minh; Biên Hòa, Nhơn Trạch và Long Thành của tỉnh Đồng Nai..., cũng ghi nhận hiện tượng giá đất nền tăng rất nhanh trong thời gian ngắn.

Thứ trưởng Bộ Xây dựng cho rằng, giá bất động sản một số khu vực, một số phân khúc đặc biệt là đất nền tăng nhanh trong thời gian ngắn do xuất hiện các thông tin chưa rõ ràng về quy hoạch hành chính từ huyện, thị xã lên quận, thành phố; về chủ trương đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu du lịch mới, đầu tư xây dựng sân bay..., từ đó, dẫn đến giới đầu cơ, môi giới lợi dụng để thổi giá thu lợi.

Bên cạnh đó, còn có hiện tượng các sàn giao dịch bất động sản câu kết với nhau "ôm hàng", "làm giá", "tạo sóng", "thổi giá", gây "sốt ảo" ăn chênh lệch làm nhiễu loạn thị trường. Ông Nguyễn Văn Đình - Phó Tổng thư ký Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, cho rằng nguồn cung đã sụt giảm từ những năm trước, tiếp tục bị sụt giảm bởi dịch bệnh và chính sách, pháp luật của thị trường bất động sản chưa được tháo gỡ triệt để. Giao dịch trên thị trường thường xuyên đối mặt với tình trạng đứt gãy, gián đoạn. Điều này khiến giá bất động sản nói chung đã leo thang và leo ở mức cao.



Ma trận thủ tục hành chính đẩy giá nhà đất tăng cao

Bà Nguyễn Minh Thảo - đại diện Viện Nghiên cứu quản lý Kinh tế Trung ương khẳng định: "Ma trận" thủ tục hành chính quá rườm rà đã cản trở việc thu hút đầu tư nước ngoài vào nước ta. Bởi khi các nhà đầu tư vào Việt Nam, chỉ số cấp phép xây dựng là một trong



các chỉ số được các nhà đầu tư quan tâm nhất. Nhưng chúng ta đang vướng điểm này vì thời gian thực hiện cấp phép xây dựng và các thủ tục liên quan rất dài và chông chéo.

Ông Đậu Anh Tuấn – Trưởng Ban pháp chế, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam cho rằng, khuôn khổ pháp luật trong lĩnh vực xây dựng đã có sự thay đổi rất lớn Quốc hội, Chính phủ, Bộ Xây dựng và nhiều bộ liên quan đã nỗ lực để hoàn thiện khuôn khổ pháp lý, trong đó có nhiều nhiều bất cập, chông chéo đã được tháo gỡ.

Tuy nhiên, thời gian vừa qua, các doanh nghiệp vẫn phản ánh còn nhiều vướng mắc khi triển khai dự án; hầu hết vướng mắc đều liên quan tới thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng và các lĩnh vực liên quan.

Nêu dẫn chứng về vấn đề này, ông Đậu Anh Tuấn cho hay, báo cáo PCI năm 2019 từng phản ánh nhiều doanh nghiệp gặp vướng mắc trong lĩnh vực thực hiện thủ tục hành chính liên quan khi triển khai các dự án đầu tư.

Hay ngay trong “Nghiên cứu về chi phí tuân thủ năm 2020” của Hội đồng Tư vấn cải cách thủ tục hành chính của Thủ tướng Chính phủ chỉ ra những phiền hà trong việc thực hiện các thủ tục hành chính đầu tư – đất đai – xây dựng – môi trường.

TS. Lê Xuân Nghĩa - Thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách tài chính – tiền tệ quốc gia, nhấn mạnh thực trạng này dẫn đến hiện tượng lãng phí đất đai nghiêm trọng. Đây là yếu tố làm cho giá bất động sản tăng cao, gây bất bình trong xã hội. Mặt khác làm hạn chế sự phát triển của nền kinh tế - xã hội quốc gia khi nguồn lực lớn bị “đóng băng” ở các tài sản bất động sản đã hình thành nhưng không được đưa vào sử dụng và nguồn vốn lớn đầu tư cho lĩnh vực này không được đưa vào lưu thông trong nền kinh tế. Do đó, cần sớm tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý, giúp cải thiện nguồn cung cho thị trường bất động sản, qua đó giảm tiết được giá bất động sản đang có chiều hướng gia tăng./.

(Nguồn: Thời báo tài chính Việt Nam)

(Theo báo Tin Tức) Thị trường bất động sản (BDS) có dấu hiệu sôi động trở lại, trong đó BDS đất nền và công nghiệp tiếp tục được nhận định là phân khúc được nhiều nhà đầu tư ưu tiên lựa chọn để đầu tư dòng tiền từ đầu năm 2022.



Đất nền tiếp tục dẫn dắt thị trường

Đất nền là một trong những phân khúc chịu ảnh hưởng nặng nề nhất từ dịch COVID-19 trong 2 năm qua, nhưng sản phẩm của phân khúc này lại ghi nhận tốc độ phục hồi mạnh mẽ trên thị trường.

Bảng chứng là khi làn sóng COVID-19 lần thứ 4 trong năm 2021 bùng phát, đất nền là phân khúc chứng kiến sự sụt giảm nghiêm trọng nhất về nguồn cung và nhu cầu giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, ghi nhận từ quý IV/2021 đến nay, khi nhiều tỉnh thành bắt đầu nới lỏng giãn cách và rục rịch mở cửa lại kinh tế, chuẩn bị giao thương trở lại, mức độ quan tâm tìm kiếm đất nền của nhà đầu tư đã bật tăng trở lại nhanh chóng, trong khi nhiều phân khúc vẫn đang tìm giải pháp phục hồi.



Các chuyên gia xây dựng dự báo, phân khúc đất nền có thể tiếp diễn các cơn sốt cục bộ trong năm 2022, giúp thị trường BĐS nói chung sôi động trở lại.

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho biết, cơn sốt của thị trường thời gian qua chỉ mang tính cục bộ. Về cơ bản, thị trường đất nền vẫn đang có dư địa phát triển lớn, nhất là tại những khu vực, địa phương có sự phát triển mạnh của hạ tầng và tốc độ đô thị hóa cao. Ví vậy, trong 2 quý I - II/2022, nhu cầu mua đất nền làm tài sản vẫn được nhà đầu tư ưa chuộng và tiếp tục là phân khúc được lựa chọn hàng đầu, nhất là khi nguồn cung trên thị trường sụt giảm mạnh bởi dịch bệnh và chính sách chưa được tháo gỡ triệt để.

"Với kịch bản nguồn cung sản phẩm còn tiếp tục khan hiếm, lực cầu tốt, sự nóng lên của thị trường BĐS nói chung, phân khúc đất nền trong nửa đầu năm 2022 là có cơ sở. Bên cạnh đó, trong bối cảnh dịch bệnh vẫn phức tạp, nhà đầu tư không thể bỏ tiền để kinh doanh các loại hình khác, đất nền vẫn có khả năng sinh lợi nhuận tốt. Tuy nhiên, nhà đầu tư cần cân nhắc đầu tư vốn thật, hạn chế sử dụng các nguồn vay vốn tín dụng, để hạn chế rủi ro", ông Nguyễn Văn Đính chia sẻ.

Còn theo ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Kênh mua bán batdong-san.con.vn, xu hướng chung của người mua BĐS ở thực gắn liền với các tiêu chí như gần nơi làm việc, trường học, bệnh viện, tiện kinh doanh... Do đó, khi lựa chọn đầu tư, nhà đầu tư cũng cần đáp ứng các tiêu chí này để có thanh khoản tốt.

Qua tìm hiểu, riêng tại Hà Nội, giá đất nền hiện tại khá cao, trong vành đai 4 giá khoảng 60 - 80 triệu đồng/m²; từ vành đai 4 về vành đai 3 khoảng 100 - 200 triệu đồng/m²; trong vành đai 2 từ 200 - 500 triệu đồng/m². Giao dịch thành công thời gian qua trên các sàn giao dịch cho thấy, phân khúc biệt thự vẫn có thanh khoản tốt. Tại các khu vực như Đông Anh, Sóc Sơn... có giá dao động 50 - 150 triệu đồng/m². Đất nền tại các tỉnh, thành phố lân cận Hà Nội như: Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên, Quảng Ninh, Hải Phòng giao dịch khá tốt và dự đoán năm 2022, các nơi này sôi động hơn, có tiềm năng tăng trưởng.



Bất Động Sản công nghiệp tăng vọt

Do đại dịch COVID-19, năm 2021 là năm có nhiều khó khăn với kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường BĐS nói riêng. Song, đây cũng là năm khẳng định sự thích ứng linh hoạt, đổi mới trong các phương thức tổ chức vận hành, cũng như những nỗ lực hỗ trợ, cải cách từ Chính phủ, tới các doanh nghiệp BĐS, để từng bước phục hồi trong bối cảnh bình thường mới, nhất là đối với BĐS công nghiệp và logistics.



Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) thống kê, nguồn vốn FDI đổ vào Việt Nam năm 2021 không ngừng tăng. Hết năm, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020.

Ông Neil MacGregor, Tổng giám đốc Savills Việt Nam (Tập đoàn Cung cấp các dịch vụ BĐS quốc tế) cho biết, BĐS công nghiệp và logistics sẽ tiếp tục tăng vọt trong năm 2022. Đây là phân khúc được săn đón trong vài năm qua và sẽ tiếp đà tăng trưởng khi những nhà máy sản xuất bắt đầu đặt cơ sở tại Việt Nam để phát triển công nghiệp. Điển hình là thông báo mới đây về việc nhà máy sản xuất LEGO sẽ được xây dựng tại Việt Nam và áp dụng tiêu chuẩn cao về Môi trường, Xã hội và Quản trị hay các tập đoàn khác như Samsung, Ford, Daikin... cam kết phát triển ổn định tại Việt Nam.

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các địa phương trong năm 2022 sẽ chào đón nhiều lĩnh vực phát triển công nghiệp mới. Điều này tạo điều kiện cho phân khúc BĐS công nghiệp và logistics phát triển tăng vọt, nhất là thị trường sẽ có sự tăng trưởng về phân phối kho hàng và dịch vụ tại các khu công nghiệp. Bên cạnh đó, các kho lạnh cũng có mối liên kết với thương mại điện tử, các nhà bán hàng trên các trang thương mại điện tử phải tìm cách lưu trữ hàng hóa, dẫn tới nhu cầu sử dụng kho lạnh gia tăng.

Về tiềm năng phát triển của thị trường trong năm 2022, các chuyên gia cho rằng, nhu cầu đối với đất công nghiệp, kho xưởng xây sẵn tiếp tục là nhu cầu chính của thị trường, vì Việt Nam hiện đang nằm trong "tầm ngắm" của các dự án có quy mô siêu lớn. Năm 2021, BĐS công nghiệp Việt Nam vẫn duy trì ổn định trong bối cảnh dịch, nên năm 2022 sẽ tiếp tục tăng tốc hơn khi chính sách tiêm chủng vaccine toàn dân và tâm lý thích nghi ngày càng tốt với dịch bệnh.



Dự báo, những lực đẩy sẽ tác động đến thị trường BĐS công nghiệp năm 2022 gồm: Các đơn hàng xuất nhập khẩu đang tồn đọng trong năm 2021 sẽ khởi động trong năm 2022 là lý do khiến các doanh nghiệp BĐS công nghiệp trở lại thị trường, từ đó đẩy mạnh các hoạt động giao dịch đất công nghiệp, xây dựng nhà xưởng; nền kinh tế Việt Nam là điểm đến đón làn sóng FDI mới cho việc phát triển công nghiệp; sự hỗ trợ qua lại giữa hai thị trường phía Bắc và phía Nam, kéo theo BĐS công nghiệp cả nước phát triển.

Ngoài ra, những chính sách hỗ trợ của Chính phủ trong thời gian qua đối với các doanh nghiệp trong và ngoài nước đã và đang tạo nên những "cú hích" tốt trong việc thu hút các nhà đầu tư vào các khu công nghiệp tại các địa phương.



CÁC CHÍNH SÁCH- PHÁP LUẬT MỚI TÁC ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS

◆ **LUẬT XÂY DỰNG SỬA ĐỔI 2020:** Luật xây dựng sửa đổi năm 2020 có hiệu lực ngày 01/01/2021 đã bổ sung trường hợp được miễn giấy phép xây dựng với nhà ở riêng lẻ

◆ **NGHỊ ĐỊNH 241/QĐ-TTG Ngày 24/02/2021:**, Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định số 241/QĐ-TTg về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký

◆ **TP. HCM RÚT NGẮN THỜI GIAN HOÀN THÀNH THỦ TỤC DỰ ÁN BĐS:** Ngày 27/3/2021, trong cuộc hội nghị giữa Chính quyền TP. HCM và doanh nghiệp kinh doanh BĐS, UBND TP. HCM đã đưa ra quy trình để hoàn tất thủ tục pháp lý cho một dự án nhà ở thương mại theo 4 bước rút ngắn còn 215 ngày làm việc, tương đương 11 tháng.

◆ **CÔNG VĂN 132/TB-VP VỀ VIỆC THÁO GỖ KHÓ KHĂN CHO 61 DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN:** Ngày 17/3/2021, Văn phòng UBND TP. HCM phát đi công văn số 132/TB-VP về kết luận của Chủ tịch UBND TP. HCM liên quan đến việc chỉ đạo các Sở, Ngành tháo gỡ khó khăn cho 61 dự án trên địa bàn thành phố và giao Sở Kế hoạch – Đầu tư nghiên cứu, báo cáo Tổ công tác đầu tư thành phố xem xét giải quyết và tháo gỡ cho doanh nghiệp trước ngày 15/4/2021.

◆ **TP. HCM DUYỆT QUY HOẠCH KẾT LẤN BIỂN CẦN GIỜ HƠN 2,800HA:** Ngày 23/02/2021, UBND TP. HCM ban hành quyết định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

◆ **TP. THỦ ĐỨC CHÍNH THỨC HOẠT ĐỘNG NGÀY 22/01/2021 Ngày 22/01/2021:** Bộ máy chính quyền TP. Thủ Đức chính thức hoạt động bằng kỳ họp thứ nhất của HĐND để bầu các chức danh của HĐND và UBND TP. Thủ Đức

◆ **CÔNG VĂN SỐ 3029/NHNN-TTGSNH:** Ngày 29/4/2021, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành công văn số 3029/NHNN-TTGSNH về một số vấn đề trong hoạt động của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, để đảm bảo an toàn hoạt động và hạn chế rủi ro, NHNN yêu cầu các TCTD nghiêm túc thực hiện chỉ đạo của Thống đốc NHNN tại Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 07/01/2021 về tổ chức thực hiện các nhiệm vụ



trọng tâm của ngành Ngân hàng trong năm 2021

◆ **THÔNG TƯ SỐ 03/2021/TT-BXD** Ngày 19/5/2021, Bộ xây dựng ban hành Thông tư số 03/2021/TT-BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. Thông tư này có hiệu lực từ ngày 05/7/2021 và thay thế Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019. Theo đó, căn hộ chung cư phải có diện tích tối thiểu 25m² có ít nhất một phòng ở và một khu vệ sinh. Nhà ở thương mại đảm bảo tỷ lệ 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ của dự án.

◆ **NGHỊ ĐỊNH 21/2021** Ngày 19/03/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành Bộ Luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm tài sản bảo đảm, xác lập, thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và xử lý tài sản bảo đảm. Nghị định có hiệu lực từ ngày 15/5/2021. Theo đó trong Điều 35 của Nghị định, Chính phủ đã cho phép cá nhân, tổ chức nhận thế chấp sổ đỏ tạo ra hành lang pháp lý cho các giao dịch giữa cá nhân, hộ gia đình với nhau



TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tham khảo nguồn thông tin từ Báo cáo thị trường Bất động sản quý 3 năm 2021 của Bộ Xây dựng.
2. Tham khảo nguồn thông tin từ Báo cáo thị trường Bất động sản quý 3 năm 2021 của Hiệp Hội Bất Động Sản Việt Nam, Hội Môi Giới Bất Động Sản Việt Nam
3. Tham khảo nguồn thông tin từ các công ty CBRE, Savills, JLL,...
4. Tham khảo thông tin từ thông cáo báo chí.
5. Kết quả tổng hợp, phân tích từ nguồn dữ liệu nội bộ của công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân



Website



Facebook

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ HOÀNG QUÂN **HOANG QUAN APPRAISAL COMPANY LIMITED**

Địa chỉ: 121 bis Nguyễn Văn Trỗi, P. 11, Q. Phú Nhuận, TP.HCM

Tel: (028) 3844 3396 - Fax: (028) 3991 0475

SỐ HÓA THẨM ĐỊNH GIÁ 2020 - THƯƠNG HIỆU MẠNH ASEAN 2020 - THƯƠNG HIỆU HÀNG ĐẦU VN 2021

HÀ NỘI

Tầng 7 tòa nhà Vincom, 48 Tố Hữu,
P. Trung Văn, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội
T: (024) 3556 9477 - F: (024) 3556 9478

SÀI GÒN

Tầng 2, 117 - 119 Nguyễn Văn Trỗi, P. 11
Q. Phú Nhuận, TP.HCM
T: (028) 3844 3396 - F: (028) 3991 0475

ĐÀ NẴNG

27-29, Lý Tự Trọng, P. Thạch Thang,
Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
T: (236) 3867 566 - F: (236) 3867 565

CẦN THƠ

Số 49, Đường 3/2, Phường Hưng Lợi, Quận
Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
Hotline: (0292) 3917 909

www.sunvalue.vn