



Batdongsan.com.vn

Website số 1 về bất động sản

CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG BĐS T2/2022

Bộ phận Nghiên cứu thị trường



1 TIN TỨC THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN

2 DỮ LIỆU CHI TIẾT THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN



1 TIN TỨC THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- Tin Kinh tế vĩ mô
- Tin Hạ tầng
- Tin Quy hoạch
- Tin dự án nổi bật trong tháng



NỀN KINH TẾ VIỆT NAM DƯỚI TÁC ĐỘNG CỦA XUNG ĐỘT NGÀ - UKRAINA

GDP

Tăng trưởng dự kiến

7,9%

(theo Fitch Rating)

Lạm
phát

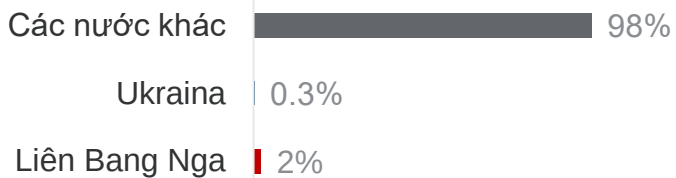
Tăng trưởng dự kiến

4.2%

(theo Dragon Capital)

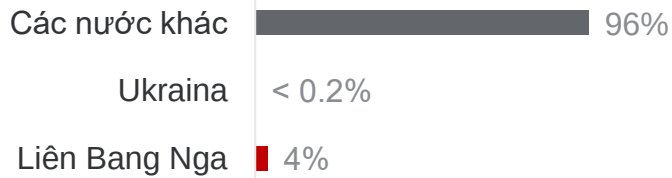
Kinh ngạch xuất nhập khẩu theo quốc gia

Đơn vị: %



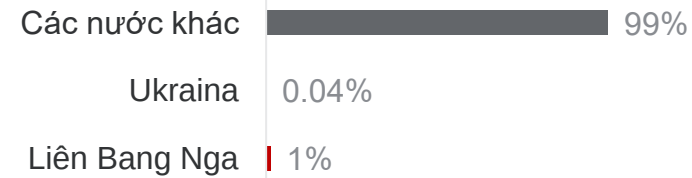
Số lượng khách du lịch theo quốc gia

Đơn vị: %



Vốn FDI đăng ký theo quốc gia

Đơn vị: %

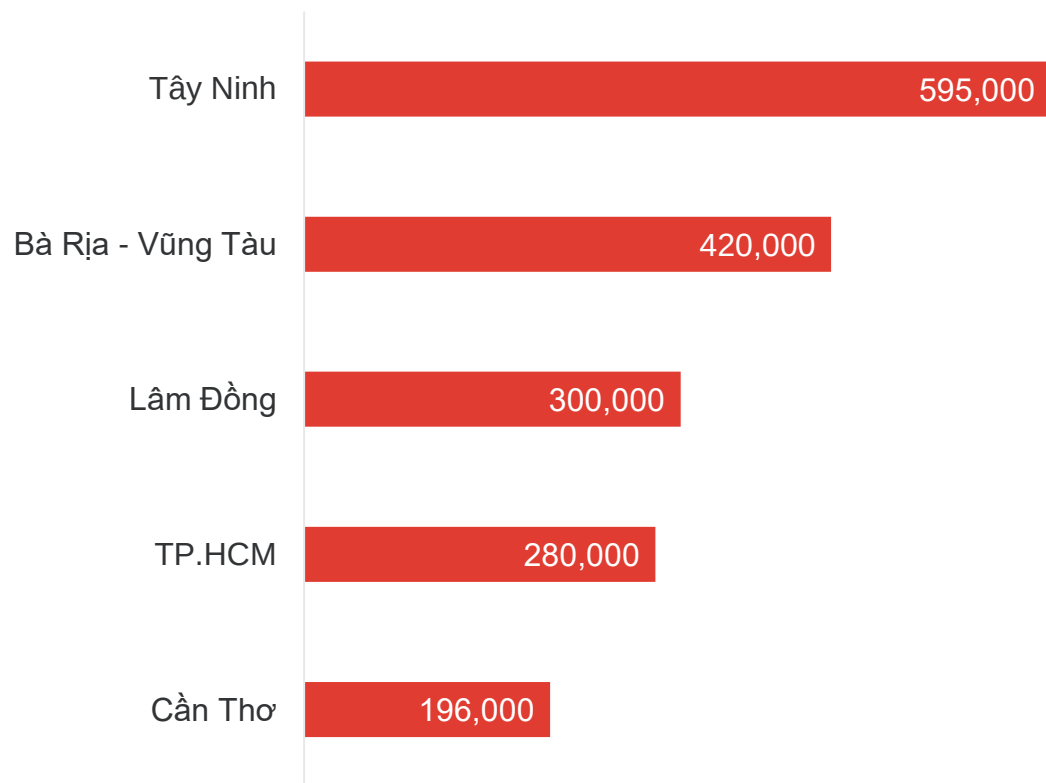


Ghi chú: Giá trị kinh ngạch xuất nhập khẩu, vốn FDI lấy từ số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam tính đến cuối năm 2021. Số liệu khách du lịch lấy từ số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam tính đến cuối năm 2019.

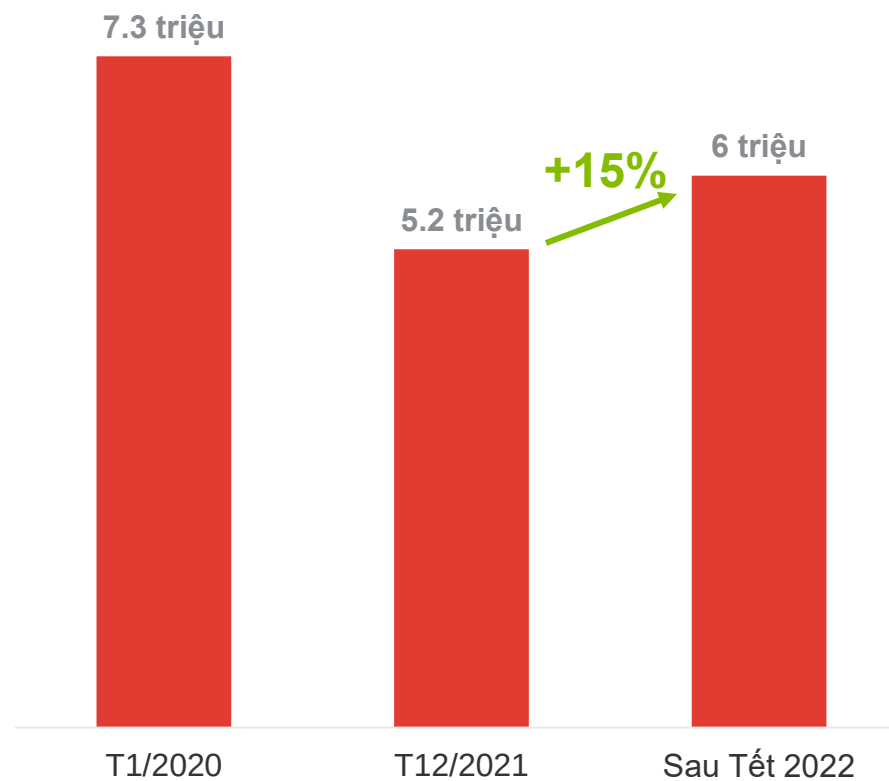


KHÁCH DU LỊCH NỘI ĐỊA TĂNG MẠNH SAU TẾT

Cả nước có trên **6 triệu khách du lịch nội địa trong dịp Tết**



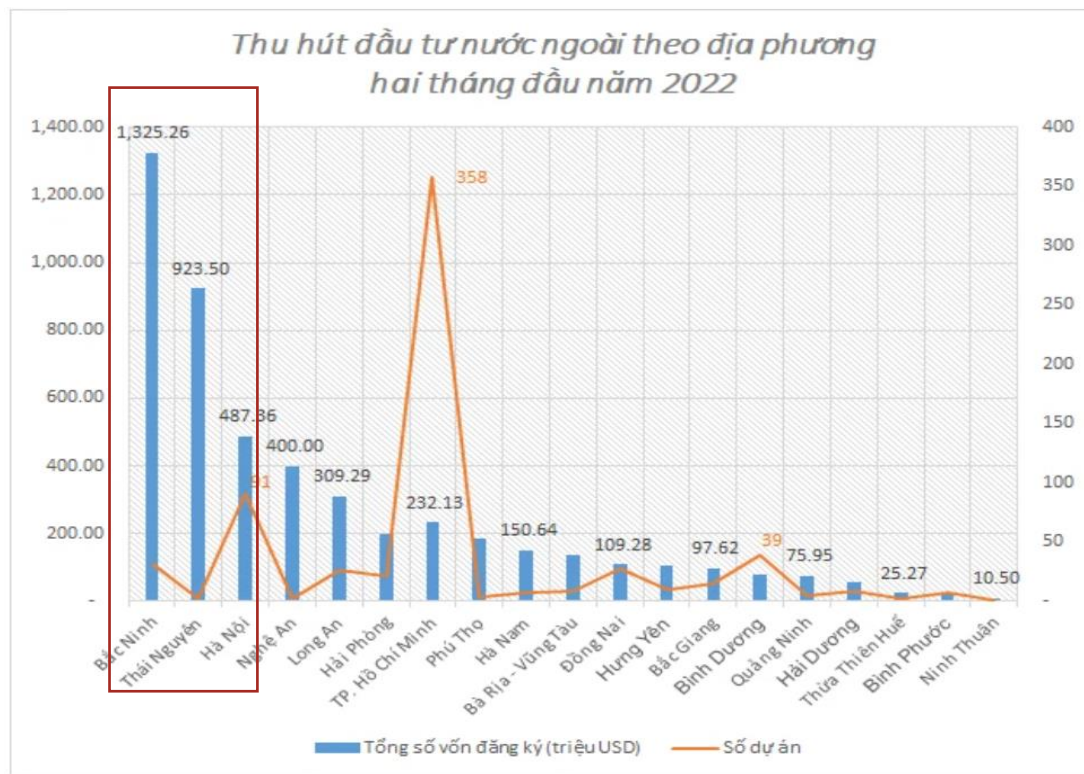
Số lượng **khách du lịch sau Tết** qua các năm





FDI tháng 2/2022 tăng 7.2%

- Tính đến ngày 20/2, tổng vốn đầu tư trực tiếp ược ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt gần **5 tỷ USD**. Vốn thực hiện của dự án FDI ước đạt **2,68 tỷ USD, tăng 7,2%** so với cùng kỳ năm 2021.
- Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 trong các ngành được đầu tư với gần 1,52 tỷ USD** chiếm 30,4% tổng vốn đầu tư đăng ký trong 2 tháng đầu năm.
- Bắc Ninh** dẫn đầu cả nước về thu hút FDI trong hai tháng đầu năm 2022



Dự án điều chỉnh tăng vốn quy mô lớn nhất là dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị và dịch vụ Vsip Bắc Ninh (Singapore)

Nguồn: Bộ KH-ĐT



TIN KINH TẾ VĨ MÔ - **SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP BĐS THÀNH LẬP MỚI TĂNG 38.4%** SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC (YoY)

Biến động số lượng **Doanh nghiệp BĐS Việt Nam**

Doanh nghiệp	Số lượng <i>Đvt: doanh nghiệp</i>	Biến động số lượng <i>(T2/2022 so với cùng kì năm trước)</i>
Doanh nghiệp thành lập mới	1,463	▲ 38.4%
Doanh nghiệp quay trở lại hoạt động	749	▲ 132.6%

Nguồn dữ liệu: <https://dangkykinhdoanh.gov.vn/>



Nghị định 16/2022/NĐ-CP - Tổng quan

chương I	Quy định chung
chương II	Hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong hoạt động xây dựng
chương III	Hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng
chương IV	Hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật
chương V	Hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong kinh doanh bất động sản, quản lý, phát triển nhà
chương VI	Thẩm quyền lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính
chương VII	Biện pháp thi hành
chương VII	Điều khoản thi hành



NGHỊ ĐỊNH 16/2022/NĐ-CP - ĐIỀU 59 LIÊN QUAN ĐẾN QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS

Điều 59. Vi phạm quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản	1. Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:	a) Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập mà không có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định; b) Tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản làm sai lệch nội dung chứng chỉ; c) Cho mượn, cho thuê hoặc thuê, mượn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản để thực hiện các hoạt động liên quan đến môi giới bất động sản; d) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.
	2. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:	a) Kinh doanh dịch vụ bất động sản mà không thành lập doanh nghiệp theo quy định hoặc không đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định; b) Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không được lập thành văn bản hoặc không đầy đủ các nội dung chính theo quy định; c) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập không thực hiện chế độ báo cáo theo quy định ; d) Sàn giao dịch bất động sản không có quy chế hoạt động hoặc hoạt động sai quy chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc hoạt động không có tên, địa chỉ theo quy định hoặc thay đổi tên, địa chỉ hoạt động nhưng không thông báo đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định; đ) Thu các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản mà pháp luật không quy định.
	3. Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:	a) Bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản nhưng không đủ điều kiện theo quy định; b) Không cung cấp, cung cấp không đầy đủ hoặc cung cấp không trung thực hồ sơ , thông tin về bất động sản mà mình môi giới.
	4. Hình thức xử phạt bổ sung:	a) Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề từ 03 tháng đến 06 tháng đối với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này; b) Đình chỉ hoạt động kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản từ 06 tháng đến 09 tháng đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều này.
	5. Biện pháp khắc phục hậu quả:	a) Buộc có chứng chỉ hành nghề theo quy định khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này; b) Buộc nộp lại chứng chỉ hành nghề bị tẩy xóa , sửa chữa cho cơ quan có thẩm quyền đã cấp chứng chỉ hành nghề với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này; c) Buộc thành lập doanh nghiệp theo quy định khi kinh doanh dịch vụ bất động sản hoặc buộc có đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này; d) Buộc lập hợp đồng hoặc hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản đầy đủ các nội dung chính theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này; đ) Buộc thực hiện chế độ báo cáo theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này; e) Buộc trả lại cho bên nộp tiền các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này; g) Buộc cung cấp thông tin về bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.



NGHỊ ĐỊNH 02/2022/NĐ-CP (HIỆU LỰC TỪ 1/3/2022) **QUY ĐỊNH CHI TIẾT THỰC
HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT KINH DOANH BĐS**

Chương / mục	Nội dung	Ghi chú
Chương I	Quy định chung	
Chương II	Một số quy định cụ thể	
Mục 1	Điều kiện kinh doanh bất động sản	- Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp - Không còn quy định về vốn pháp định đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (trước đây, theo Nghị định 76, mức vốn này là 20 tỷ đồng)
Mục 2	Hợp đồng và chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản	Bắt buộc phải sử dụng mẫu hợp đồng chung
Mục 3	Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản	
Chương III	Điều khoản thi hành	



NHỮNG QUY ĐỊNH XỬ PHẠT MÔI GIỚI CÓ THỂ **TÁC ĐỘNG TÍCH CỰC** ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BĐS

Đánh giá của người tìm kiếm BĐS về những quy định xử phạt môi giới

61%

Cho rằng những quy định xử phạt môi giới bất động sản sẽ khiến thị trường tốt lên

Ảnh hưởng tiêu cực đến tâm lý thị trường

16.90%

Không thay đổi

22.10%

Khiến thị trường tốt lên

61%

Câu hỏi: Theo bạn, những quy định xử phạt môi giới bất động sản sẽ tác động như thế nào đến thị trường

Nguồn: Báo cáo tâm lý người tiêu dùng BĐS đầu năm 2022 – thực hiện bởi Batdongsan.com.vn



Bắc Giang, Hà Nội, Hưng Yên, Quảng Ninh, Ninh Thuận, Đồng Nai, Long An

- **Bắc Giang:** phê duyệt quy hoạch toàn tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trở thành tỉnh công nghiệp hiện đại, phát triển toàn diện, bền vững
- **Hà Nội:** duyệt quy hoạch 5 phân khu các đô thị tại thị xã Sơn Tây đến năm 2030 với quy mô gần 1.500 ha
- **Hưng Yên:** phê duyệt đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Thăng Long II mở rộng với quy mô dự án 180,5 ha, vốn đầu tư dự án 2.263 tỷ đồng
- **Quảng Ninh:** phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Ba Chẽ đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050
- **Ninh Thuận:** phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Ninh Chữ (12.200ha) đến năm 2045, trọng tâm phát triển du lịch biển, du lịch sinh thái và văn hóa.
- **Đồng Nai:** quy hoạch 5 dự án đường sắt tại TP Biên Hòa (dự án đường sắt Trảng Bom - Hòa Hưng, dự án Đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, dự án nút giao thông đường sắt tại xã Phước Tân, dự án ga Biên Hòa và dự án Ga Phước Tân)
- **Long An:** khởi công Dự án nhà xưởng và nhà kho chất lượng cao tại Khu công nghiệp Phú An Thạnh



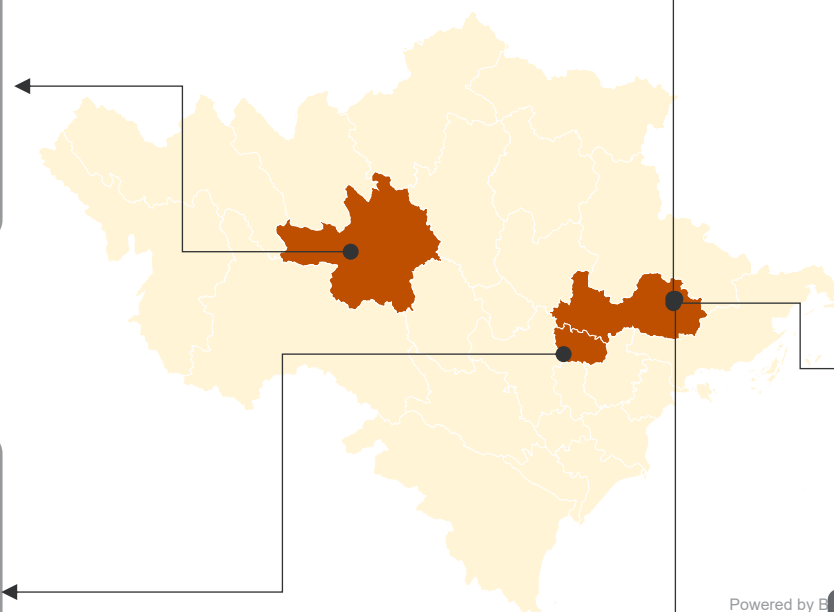
TIN DỰ ÁN NỔI BẬT TRONG THÁNG (MIỀN BẮC)

Khu du lịch quốc gia hồ Thác Bà

- **Tình trạng:** phê duyệt chủ trương
- **Vị trí:** huyện Yên Bình và huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái
- **Quy mô:** 53.000ha

KĐT Tây Bắc

- **Tình trạng:** phê duyệt chủ trương
- **Vị trí:** phường Hòa Long, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
- **Quy mô:** 45,75ha



KĐT Tân Sơn

- **Tình trạng:** phê duyệt 1/500
- **Vị trí:** xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang
- **Quy mô:** 24ha

KĐT Bắc Lý số 2

- **Tình trạng:** phê duyệt 1/500
- **Vị trí:** xã Bắc Lý, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang
- **Quy mô:** 13 ha

KĐT số 7

- **Tình trạng:** phê duyệt 1/500
- **Vị trí:** thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang
- **Quy mô:** 25ha

Powered by B
© Microsoft, TomT



TIN DỰ ÁN NỔI BẬT TRONG THÁNG (MIỀN TRUNG)

KCN số 11 và KCN số 17

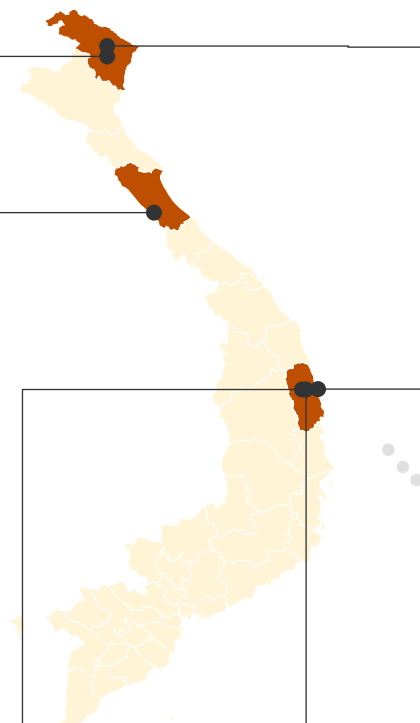
- **Tình trạng:** phê duyệt 1/2000
- **Vị trí:** Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa
- **Quy mô:** 567 ha và 782 ha

KĐT cao cấp Quán Hàu

- **Tình trạng:** phê duyệt 1/500
- **Vị trí:** đảo Cồn Soi, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, Quảng Bình
- **Quy mô:** gần 18 ha

Khu du lịch quốc gia Ninh Chữ

- **Tình trạng:** phê duyệt chủ trương
- **Vị trí:** thị trấn Khánh Hải, tỉnh Ninh Thuận
- **Quy mô:** 12.200ha



Khu dân cư đô thị tại xã Hoàng Đồng

- **Tình trạng:** phê duyệt 1/500
- **Vị trí:** xã Hoàng Đồng và Hoàng Thịnh, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa
- **Quy mô:** 61,55 ha

KĐT Trường An và KĐT Bình Phú

- **Tình trạng:** phê duyệt 1/500
- **Vị trí:** thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định
- **Quy mô:** 25ha và 73ha

Khu du lịch nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe và khu dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân

- **Tình trạng:** phê duyệt 1/500
- **Vị trí:** thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định
- **Quy mô:** gần 18ha



2 DỮ LIỆU CHI TIẾT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

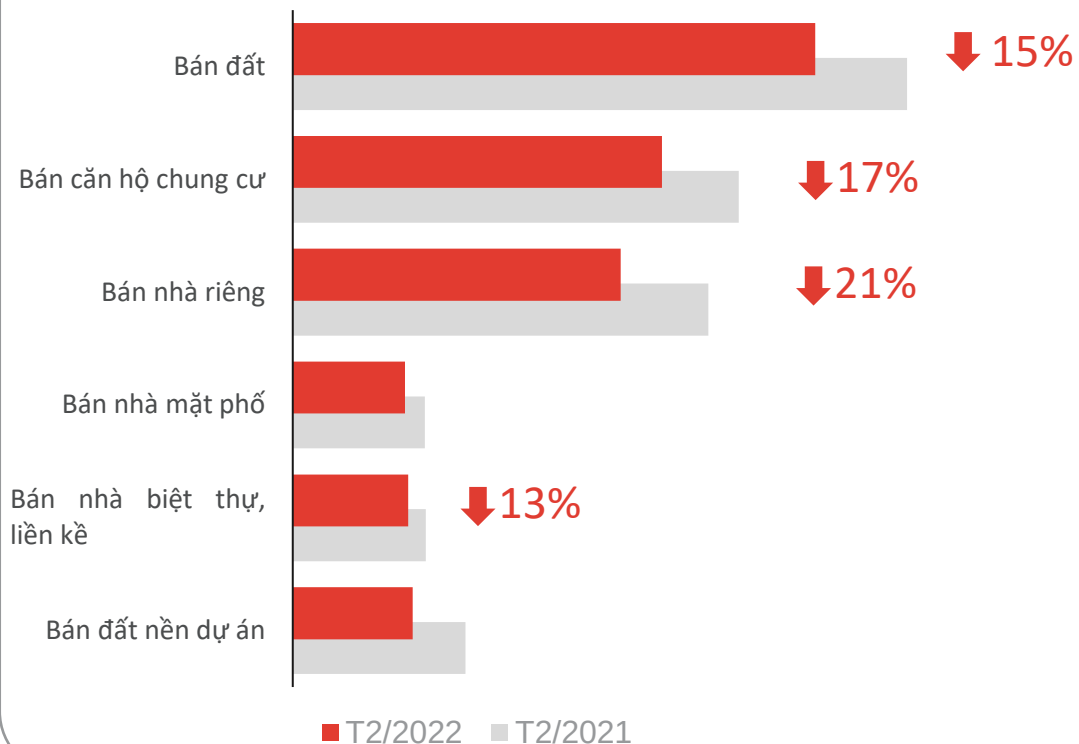
- Cả nước
- Hà Nội, TP.HCM
- Các tỉnh thành chính



MỨC ĐỘ QUAN TÂM 1 THÁNG SAU TẾT 2022 **GIẢM** Ở TẤT CẢ CÁC LOẠI HÌNH

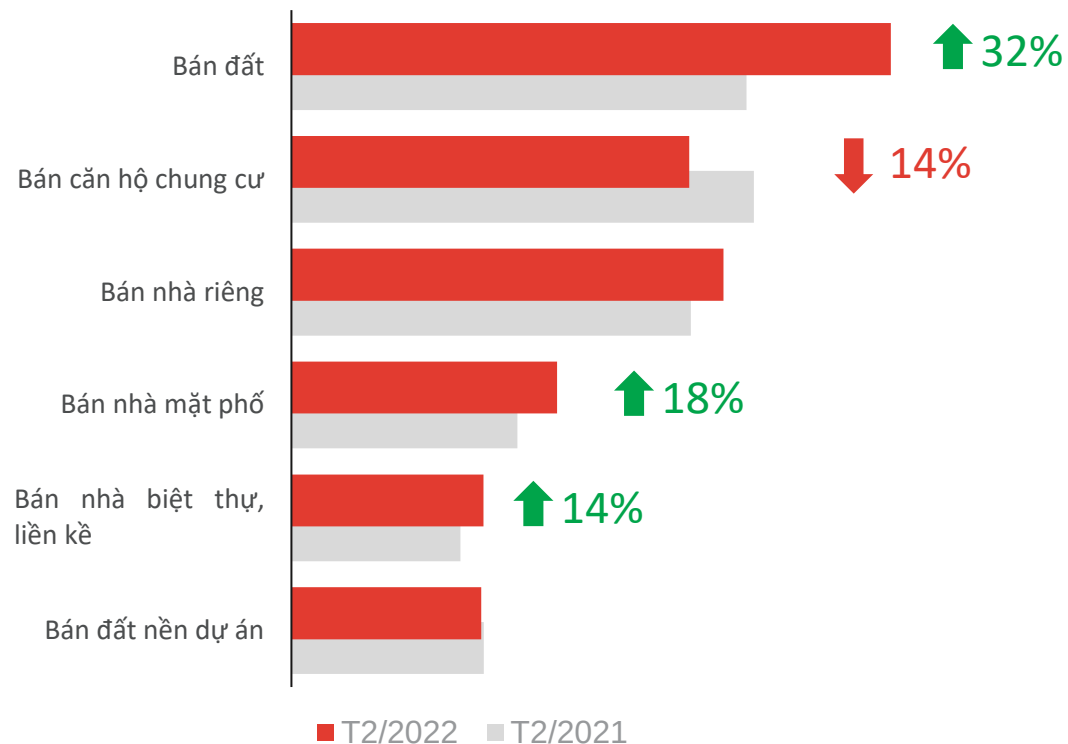
Mức độ quan tâm toàn trang, đơn vị: index

↓ 14% (so với T2/2021)



Lượng tin đăng toàn trang, đơn vị: index

↑ 2% (so với T2/2021)



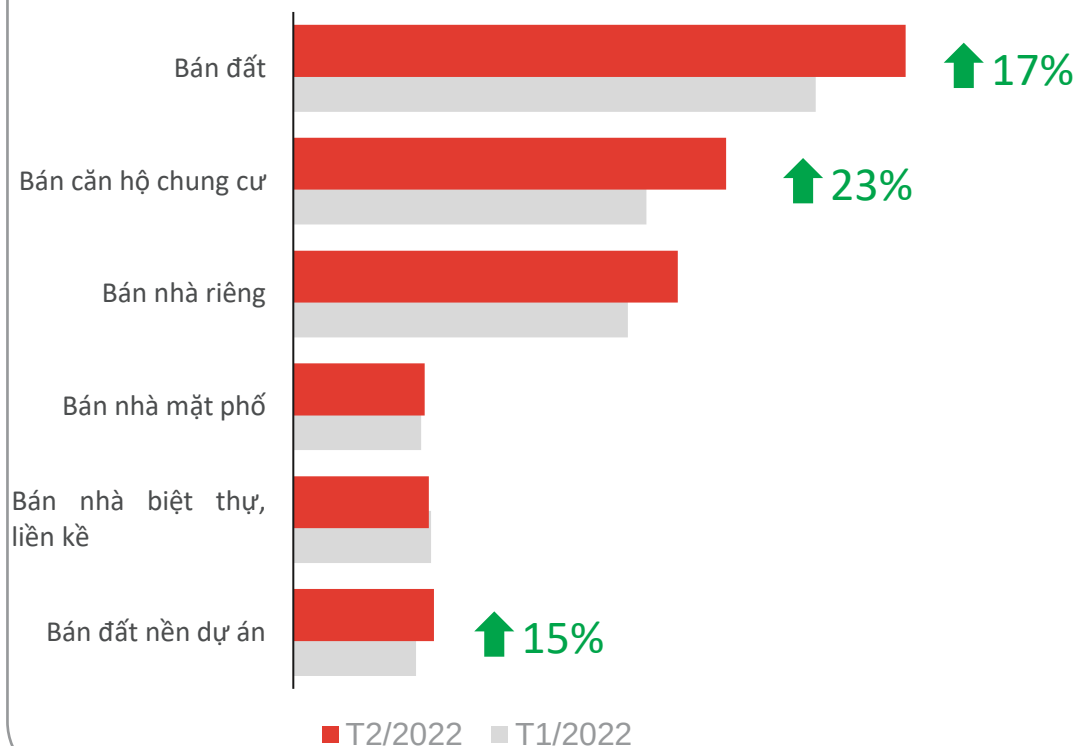
Ghi chú: T2/2021 tính từ ngày 12/2/2021 đến hết ngày 11/3/2021
T2/2022 tính từ ngày 01/2/2022 đến hết ngày 28/2/2022



SO VỚI T1/2022, MỨC ĐỘ QUAN TÂM **TĂNG** Ở HẦU HẾT CÁC LOẠI HÌNH
LƯỢNG TIN ĐĂNG GIẢM Ở HẦU HẾT CÁC LOẠI HÌNH, **TĂNG** Ở LOẠI HÌNH **ĐẤT & ĐẤT NỀN**

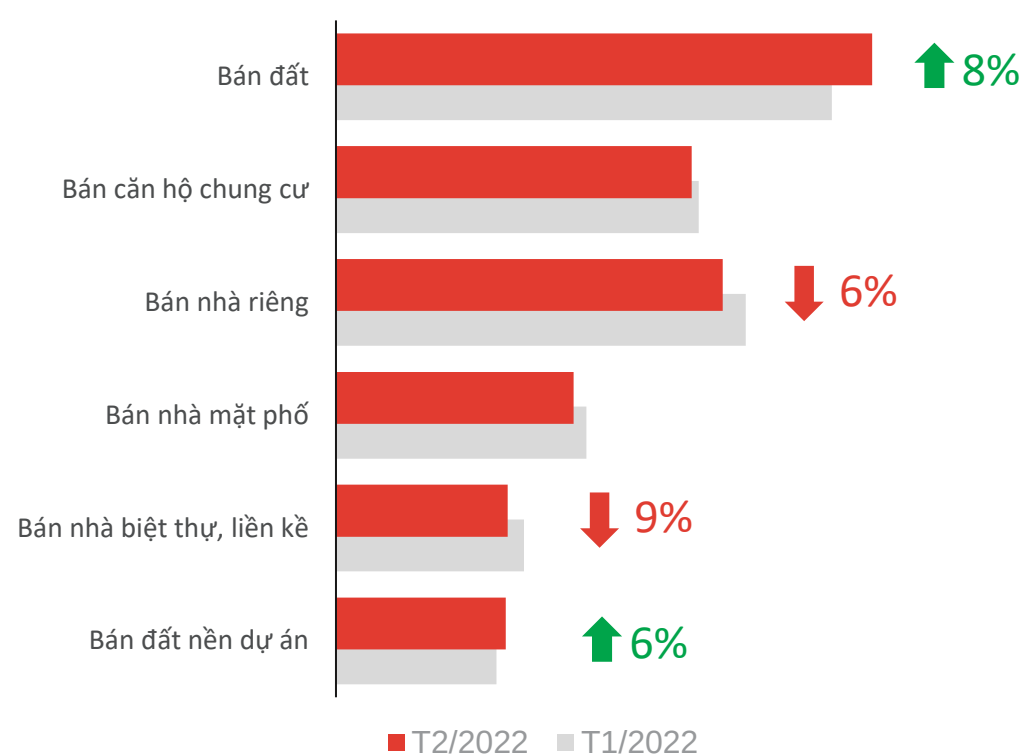
Mức độ quan tâm toàn trang, đơn vị: index

↑ 23% (so với T1/2022)



Lượng tin đăng toàn trang, đơn vị: index

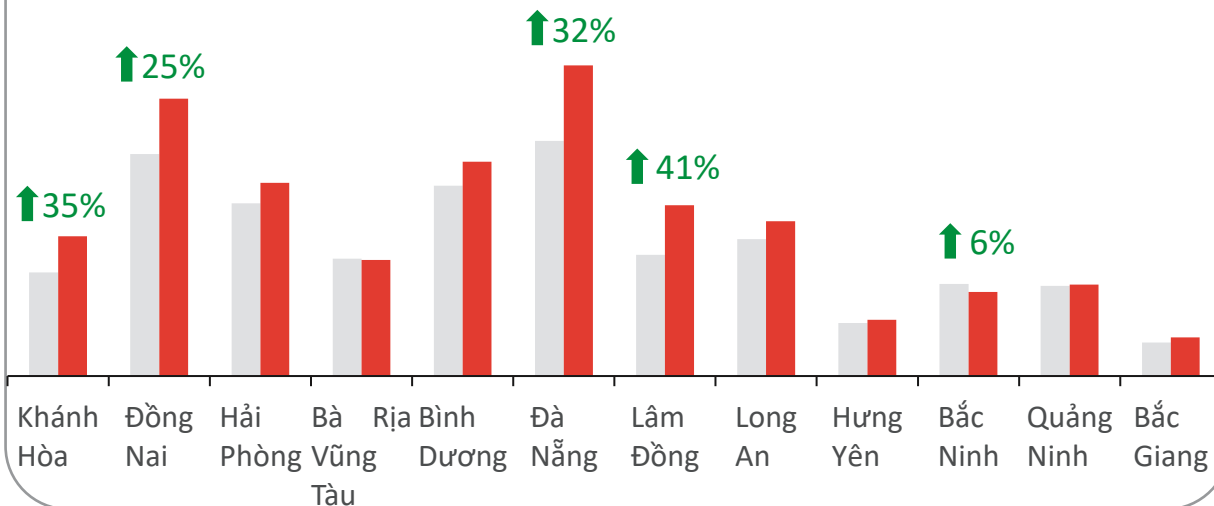
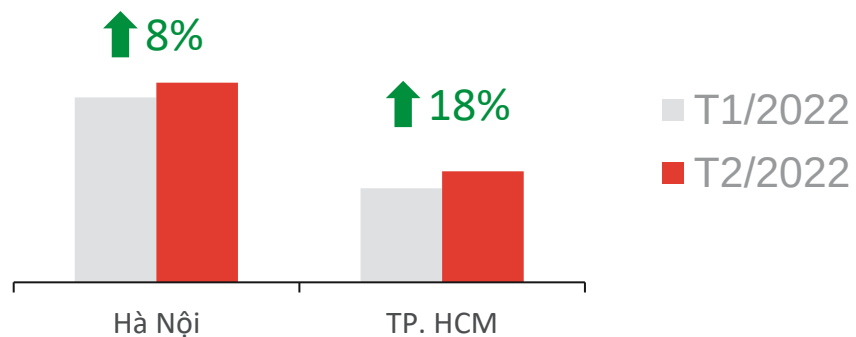
↑ 2% (so với T1/2022)



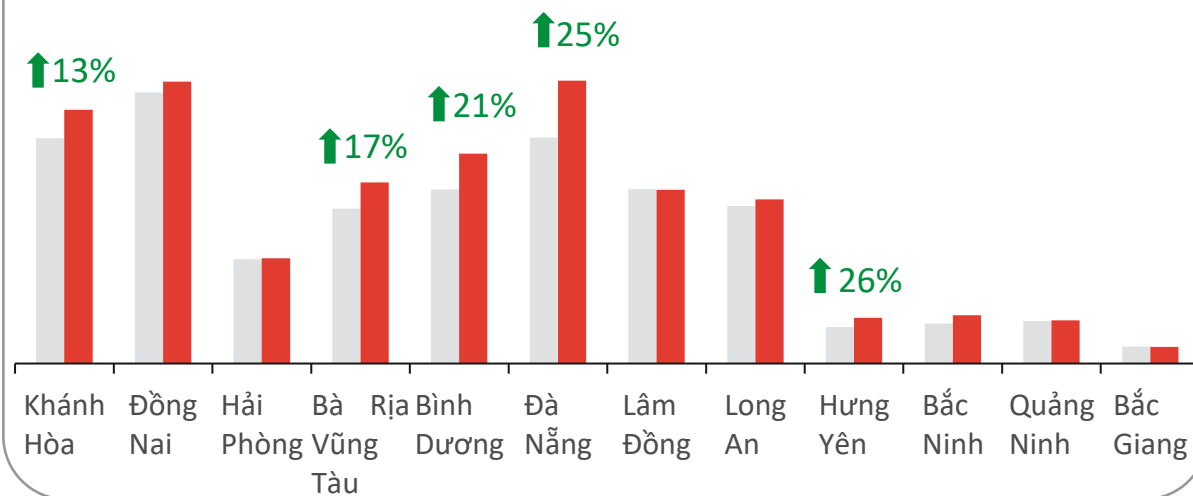
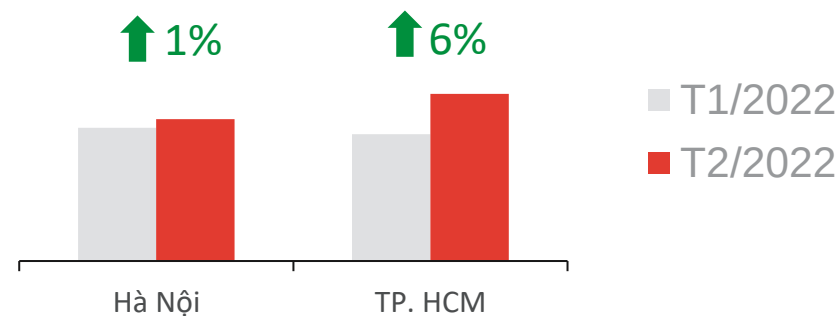


LƯỢNG TIN ĐĂNG & MỨC ĐỘ QUAN TÂM LOẠI HÌNH ĐẤT, ĐẤT NỀN **TẠI HẦU HẾT CÁC TỈNH TĂNG SO VỚI T1/2021**

Mức độ quan tâm loại hình đất, đơn vị: index



Lượng tin đăng loại hình đất, đơn vị: index





THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI T2/2022 – MỨC ĐỘ QUAN TÂM **TĂNG CAO HƠN T1/2022**

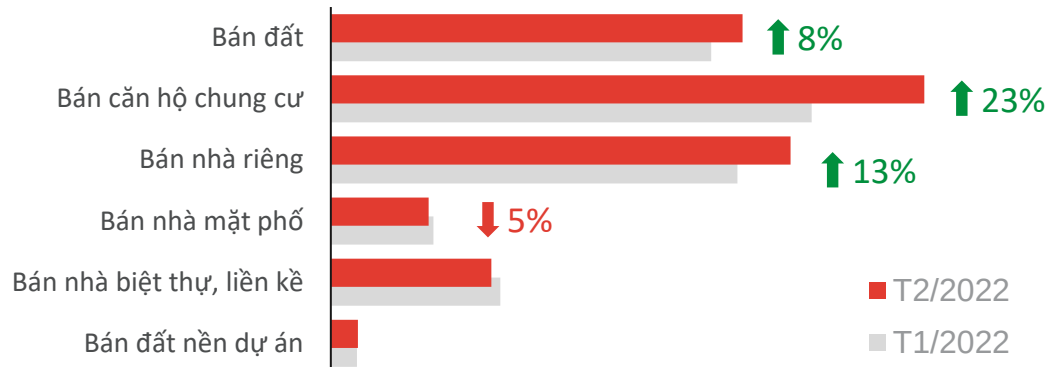
Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội, đơn vị: index

↑ 22% (so với T1/2022)

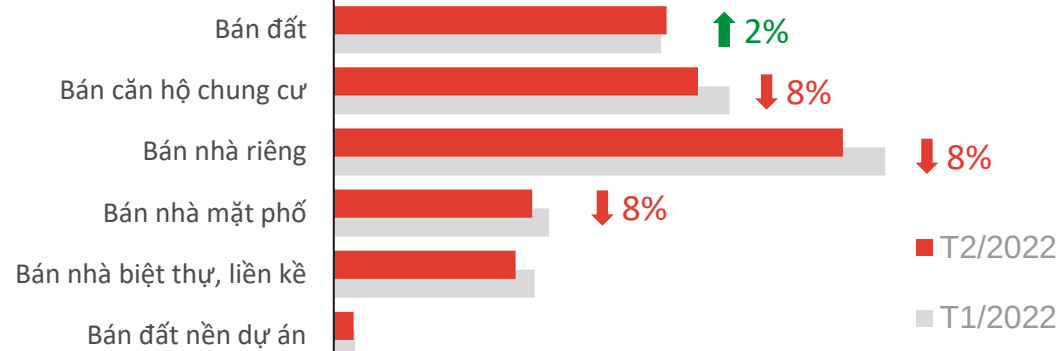
Lượng tin đăng BĐS Hà Nội, đơn vị: index

↓ 3% (so với T1/2022)

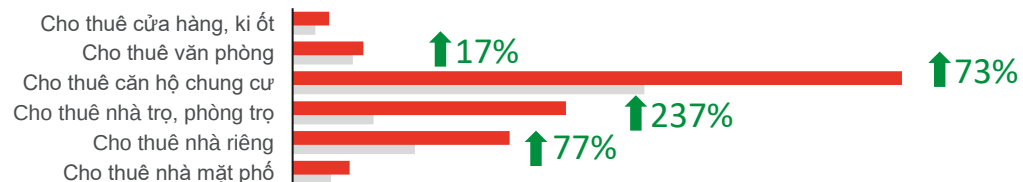
Mức độ quan tâm BĐS bán, đơn vị: index



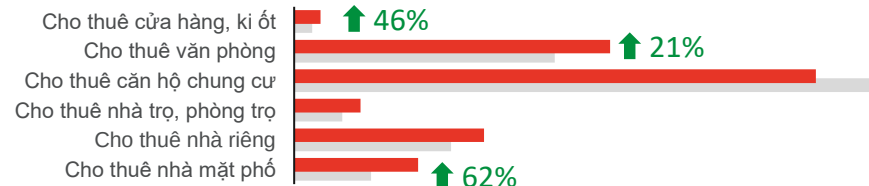
Lượng tin đăng BĐS bán, đơn vị: index



Mức độ quan tâm BĐS cho thuê, đơn vị: index



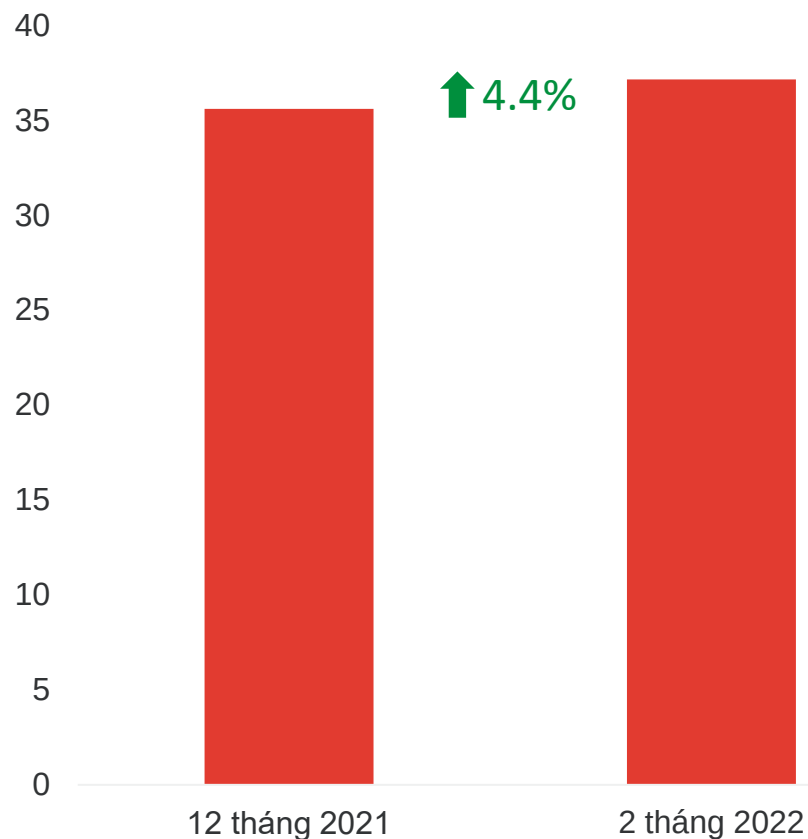
Lượng tin đăng BĐS cho thuê, đơn vị: index



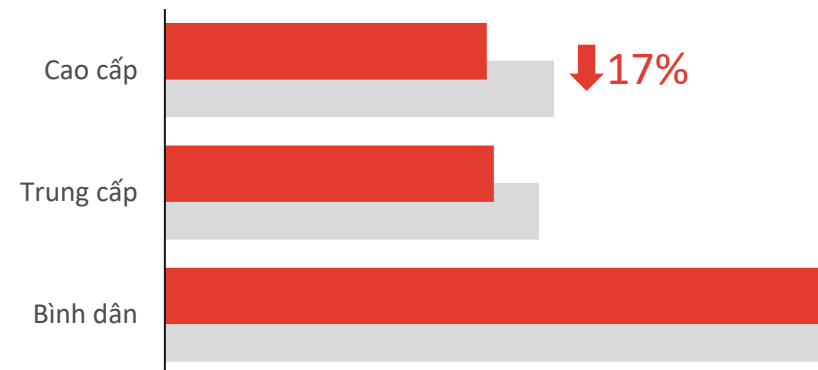


THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI T2/2022 – **TĂNG** VỀ MỨC ĐỘ QUAN TÂM VÀ **GIẢM** VỀ LƯỢNG TIN ĐĂNG

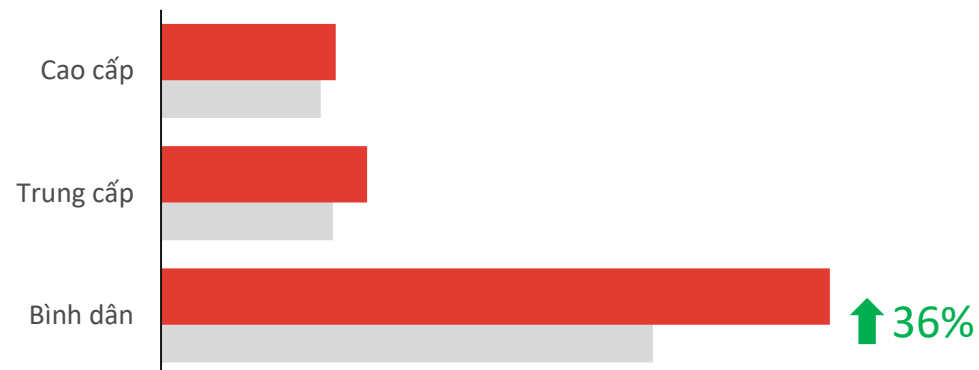
Giá rao bán BĐS Hà Nội, đơn vị: index



Lượng tin đăng chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



Mức độ quan tâm chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



■ T1/2022 ■ T2/2022



THỊ TRƯỜNG TP.HCM T2/2022 – MỨC ĐỘ QUAN TÂM VÀ LƯỢNG TIN ĐĂNG **TĂNG** SO VỚI T1/2022

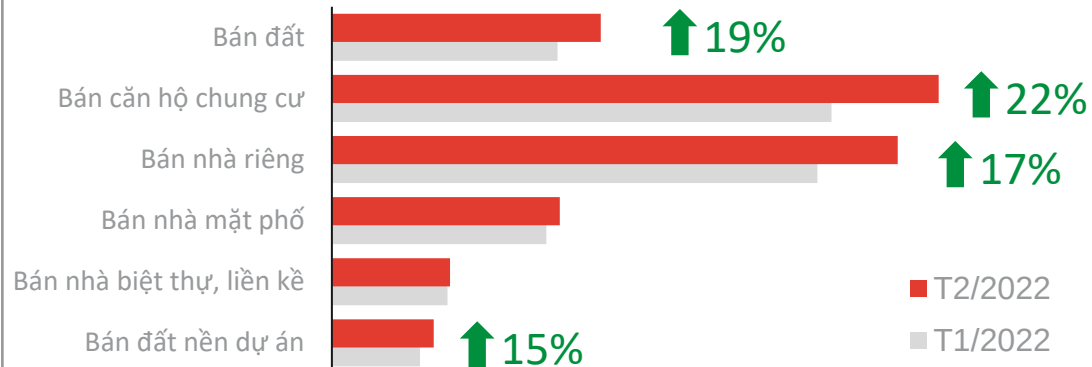
Mức độ quan tâm BĐS TP.HCM, đơn vị: index

↑ 29% (so với T1/2022)

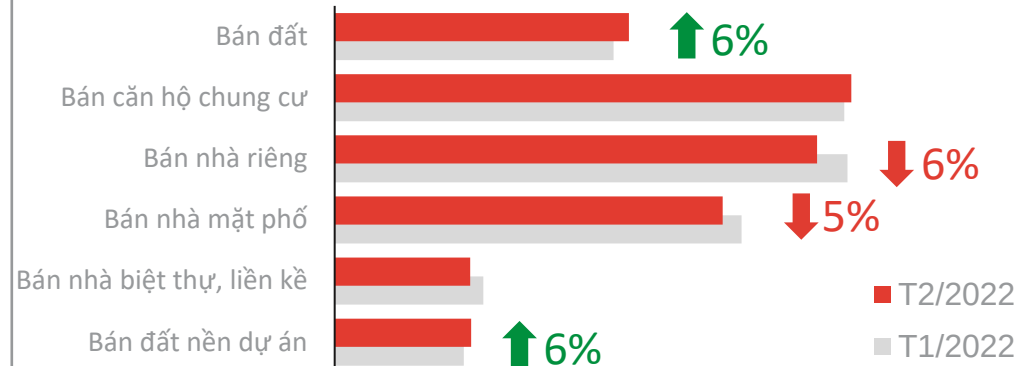
Lượng tin đăng BĐS TP.HCM, đơn vị: index

↑ 2% (so với T1/2022)

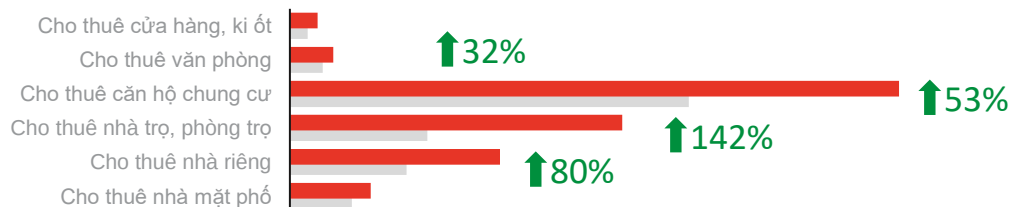
Mức độ quan tâm BĐS bán, đơn vị: index



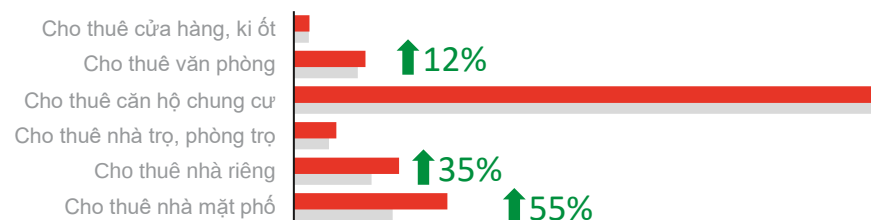
Lượng tin đăng BĐS bán, đơn vị: index



Mức độ quan tâm BĐS cho thuê, đơn vị: index



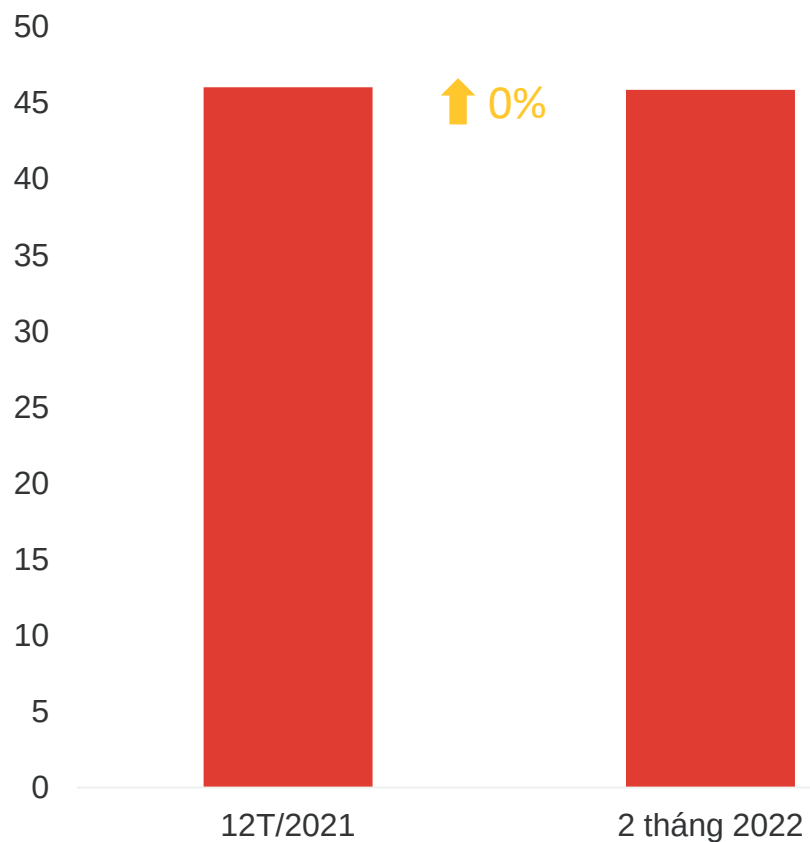
Lượng tin đăng BĐS cho thuê, đơn vị: index



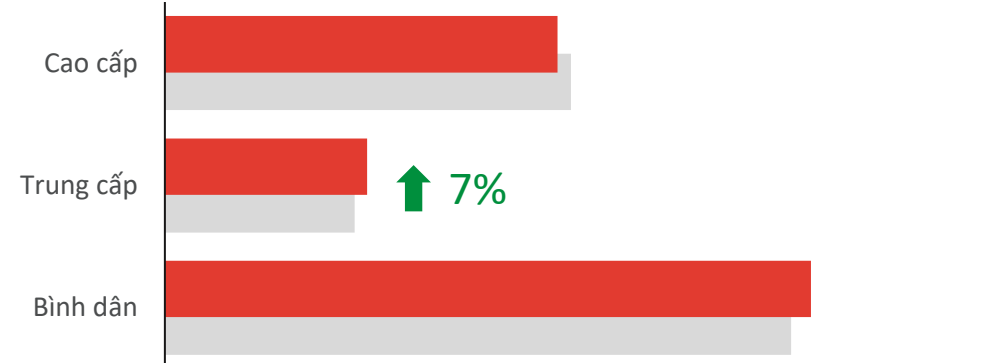


THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ TP.HCM T2/2022 – **TĂNG** VỀ LƯỢNG TIN ĐĂNG VÀ MỨC ĐỘ QUAN TÂM

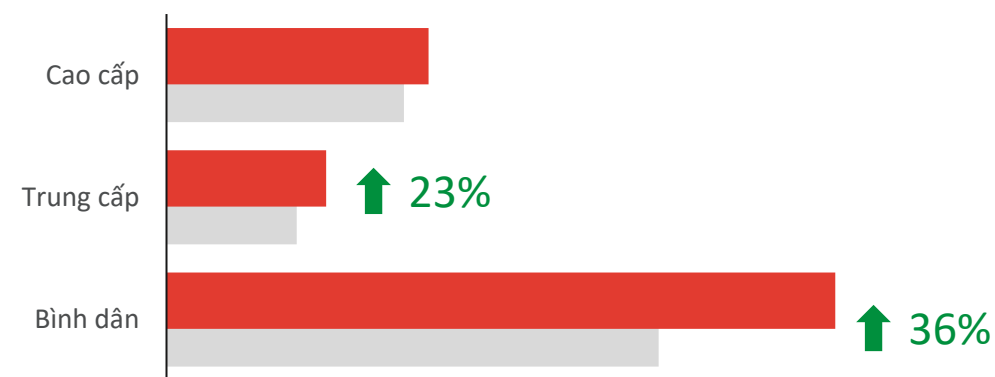
Giá rao bán BĐS TP.HCM, đơn vị: index



Lượng tin đăng chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



Mức độ quan tâm chung cư theo phân khúc, đơn vị: index

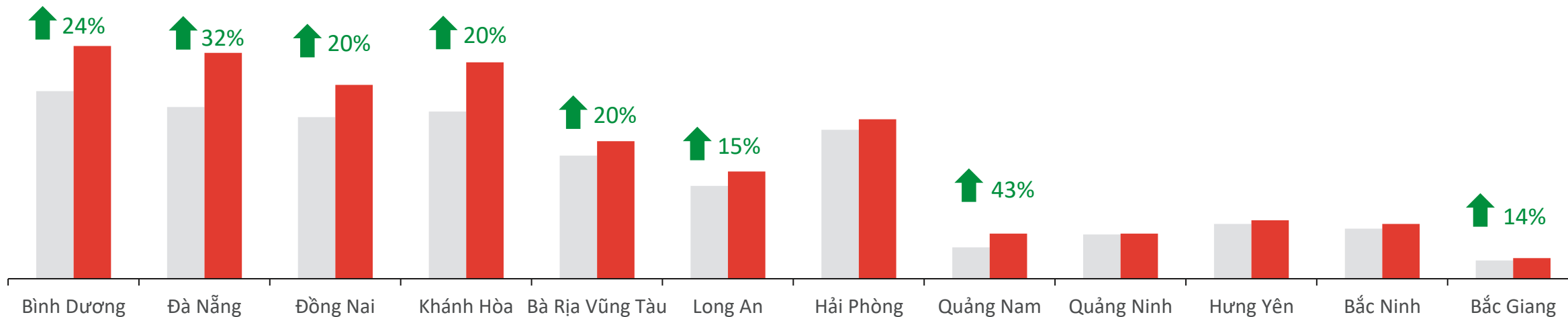


■ T1/2022 ■ T2/2022



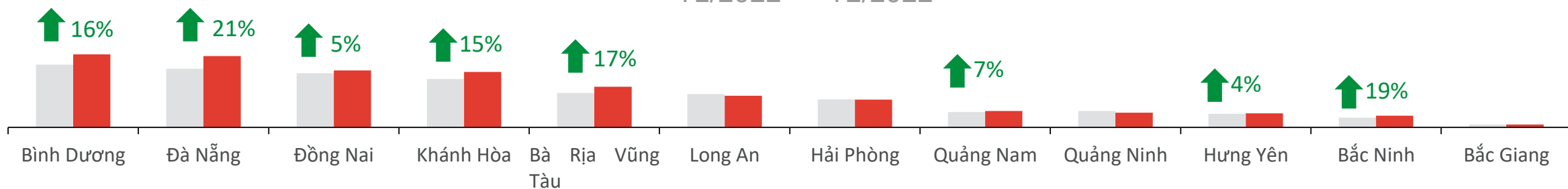
LƯỢNG TIN ĐĂNG & MỨC ĐỘ QUAN TÂM **TẠI HẦU HẾT CÁC TỈNH TĂNG SO VỚI T1/2022**

Biến động **mức độ quan tâm** thị trường các thị trường chính, đơn vị: index



Biến động **lượng tin đăng** tại các thị trường chính, đơn vị: index

■ T1/2022 ■ T2/2022





TỔNG KẾT

Tổng quan BĐS Việt Nam T2/2022

Lượng tin đăng

↑ 2%

Mức độ quan tâm

↑ 23%

So với T1/2022

Kinh tế T2/2022

- GDP dự kiến **tăng 7,9%** (theo Fitch Rating)
- FDI: **tăng 7,2%**, FDI vào BĐS đạt **gần 1,52 tỷ USD**, chiếm 30,4%
- Khách du lịch nội địa sau Tết **tăng mạnh**
- Số lượng DN BĐS mới tăng hơn 38% (so với cùng kỳ)

Thị trường BĐS: mức độ quan tâm tại 2 TP lớn tăng

- Mức độ quan tâm tại thị trường **Hà Nội** và **TP.HCM** **tăng** lần lượt **22%** và **29%** so với T1/2021
- Mức độ quan tâm đối với loại hình **đất nền** ở nhiều địa phương
- Mức độ quan tâm tăng đối với **loại hình chung cư** tại 2 TP lớn, đặc biệt là phân khúc bình dân

Hà Nội: tổng quan thị trường T2/2022



Lượng tin đăng

↓ 8%

Mức độ quan tâm

↑ 13%

NHÀ RIÊNG

↓ 8%

↑ 23%

CHUNG CƯ

↑ 1%

↑ 8%

ĐẤT NỀN

TP. HCM: tổng quan thị trường T2/2022



Lượng tin đăng

↓ 6%

Mức độ quan tâm

↑ 17%

NHÀ RIÊNG

↑ 1%

↑ 22%

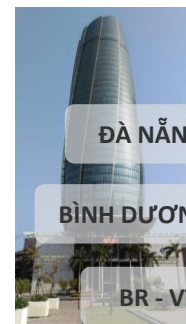
CHUNG CƯ

↑ 6%

↑ 18%

ĐẤT NỀN

Các thị trường chính: tổng quan thị trường T2/2022



Lượng tin đăng

↑ 21%

Mức độ quan tâm

↑ 32%

ĐÀ NẴNG

↑ 16%

↑ 24%

BÌNH DƯƠNG

↑ 17%

↑ 12%

BR - VT



XIN CẢM ƠN!

© Batdongsan.com.vn. Tất cả tư liệu trình bày trong ấn phẩm này, trừ khi có ghi chú cụ thể, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Độc giả có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và độ cập nhật của những thông tin trong ấn phẩm này. Ấn phẩm này chỉ nhằm mục đích duy nhất là mang đến thông tin cho các khách hàng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước từ Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm không ghi rõ bản quyền. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

