

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2016 - 2020

Vũ Thị Thu Hiền, Nguyễn Thị Nga

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Hà Đông là một trong những quận nội thành mới, nằm ở cửa ngõ phía Tây Nam của thành phố Hà Nội. Với vị trí địa lý thuận lợi, hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ nên có nhiều trục đường, tuyến giao thông huyết mạch rất thuận lợi trong phát triển kinh tế, trao đổi thương mại, thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê. Nghiên cứu thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội giai đoạn 2016 - 2020 nhằm tìm hiểu tình hình cung, cầu; giá cả thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường này, từ đó có những đánh giá chung và đề xuất những giải pháp quản lý và phát triển thị trường. Kết quả nghiên cứu cho thấy, trong giai đoạn từ năm 2016 - 2020, bất chấp những khó khăn do các yếu tố khách quan trong đó có cả khó khăn do đại dịch COVID-19 gây ra, thị trường bất động sản quận Hà Đông, đặc biệt là thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê luôn chiếm tỷ trọng cao, riêng thị trường phân khúc nhà ở chiếm trên 20% lượng cung và cầu trên toàn thành phố Hà Nội. Dự báo thị trường bất động sản của quận tiếp tục có bước phát triển ổn định, bền vững trong những thập kỷ tới. Đây sẽ là hạt nhân thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho cư dân.

Từ khóa: Biệt thự; Chung cư; Hà Đông; Thị trường bất động sản; Thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê.

Abstract

Study on housing and rent office market in Ha Dong district, Hanoi city period 2016 - 2020

Ha Dong is one of the new urban districts, located at the southwest gateway of Hanoi city. Ha Dong has a favorable geographical location, asynchronously developed infrastructure system. Many arterial roads are very convenient for economic development, trade exchange, housing and rent office markets. Studying housing and rent office market in Ha Dong district, Hanoi city in the period 2016 - 2020 to understand the supply and demand situation; market prices and factors affecting this market is vital to make general assessments and propose solutions to manage and develop this market. The results showed that in the period from 2016 to 2020, despite difficulties caused by objective factors, including COVID-19 impacts, the real estate market in Ha Dong district, especially the housing and rent office market always accounts for the high proportion; in which, housing market accounts over 20 % of the supply and demand for the whole Hanoi city. It is forecasted that the district's real estate market will continue stable and sustainable development in the coming decades.

This will be the key factor to promote socio-economic development, to improve the material and spiritual life of residents there.

Keywords: Mansio; Apartment building; Ha Dong; Real estate market; Housing and Rent office.

1. Đặt vấn đề

Thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê thuộc một trong các loại hình của thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động [6]. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo khả năng thu hút các nguồn vốn đầu tư, đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa.

Hà Đông là một trong những quận nội thành mới của thành phố Hà Nội, được thành lập ngày 08/5/2008, trên cơ sở thành phố Hà Đông thuộc tỉnh Hà Tây (cũ). Nằm cách trung tâm thành phố Hà Nội 12 km về phía Tây Nam, Hà Đông là nơi đặt trụ sở của nhiều cơ quan hành chính cấp thành phố, cùng với đó là hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ, có nhiều trục đường, tuyến giao thông huyết mạch kết nối các tỉnh phía Tây Nam và vùng Tây Bắc với thủ đô Hà Nội, do đó rất thuận lợi trong phát triển kinh tế, trao đổi thương mại, du lịch, văn hóa và xã hội [5].

Trong những năm gần đây, quá trình đô thị hóa ở quận Hà Đông diễn ra nhanh chóng. Trên địa bàn xuất hiện ngày càng nhiều khu đô thị mới, các tòa nhà văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại

và các khu chức năng khác. Các công trình, khu đô thị mới đã làm thay đổi diện mạo của quận, góp phần phát triển kinh tế, xã hội, thị trường lao động, việc làm và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân,... Những thay đổi trên đã tạo động lực thúc đẩy thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê ở quận Hà Đông tăng trưởng nhanh và tương đối ổn định, nhất là trong giai đoạn từ năm 2016 - 2020.

2. Đối tượng, nội dung và phương pháp nghiên cứu

2.1. Đối tượng nghiên cứu

Thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2. Nội dung nghiên cứu

- Tình hình cung, cầu; giá cả thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông, giai đoạn 2016 - 2020;

- Đánh giá chung về thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông, giai đoạn 2016 - 2020.

- Đề xuất một số giải pháp quản lý và phát triển thị trường bất động sản tại quận Hà Đông.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu

- Thu thập các số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, tình hình cung, cầu và giá nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông, giai đoạn 2020 - 2021 tại UBND quận Hà Đông, Công ty Địa ốc

Nghiên cứu

Văn Phú và một số cơ quan, doanh nghiệp liên quan khác.

- Thu thập thông tin về một số trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại quận Hà Đông, giai đoạn 2020 - 2021 tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Hà Đông.

2.3.2. Phương pháp điều tra, phỏng vấn

Phỏng vấn cán bộ, doanh nhân và người dân để đưa ra đánh giá, nhận định về các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông, giai đoạn 2016 - 2020. Cụ thể:

- Phỏng vấn ngẫu nhiên 100 hộ gia đình, cá nhân đã tham gia kinh doanh bất động sản giai đoạn 2016 - 2020 tại quận Hà Đông;

- Phỏng vấn 25 cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai và doanh nhân thuộc phạm vi quận Hà Đông và Công ty Cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú (có trụ sở tại số 177, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội).

2.3.3. Phương pháp phân tích, đánh giá số liệu

- Phân tích về giá cả thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông với một số quận, huyện khác tại thành phố Hà Nội;

- Xác định và phân tích các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá cả thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông;

- Tổng hợp và đưa ra nhận xét chung về thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Tình hình cung, cầu; giá cả của thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông giai đoạn 2016 - 2020

3.1.1. Tình hình cung về nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông

Giai đoạn 2016 - 2020, quận Hà Đông có tốc độ đô thị hóa diễn ra khá nhanh; kinh tế, thương mại và dịch vụ phát triển ổn định; hệ thống cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện, đồng bộ khiến các nhà đầu tư, kinh doanh rất quan tâm tới lĩnh vực bất động sản ở địa bàn này. Điều đó đã giúp nguồn cung của phân khúc thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tăng mạnh.

Phân khúc chung cư: Trong giai đoạn này, số lượng căn hộ được chào bán gia tăng mạnh so với những năm trước đó. Nguyên nhân là do có một số công ty, tập đoàn kinh doanh lớn (như Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest và Tập đoàn Nam Cường) đã đẩy mạnh đầu tư vào thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê ở quận Hà Đông, khiến nguồn cung phân khúc chung cư ở quận này tăng trưởng rất nhanh với nhiều mức giá khác nhau, tạo nên sự đa dạng, phong phú của thị trường, cụ thể:

(1) Chung cư hạng bình dân có 06 dự án, gồm: Xuân Mai Spark Tower với tổng diện tích xây dựng 1,7ha, có 864 căn hộ, hoàn thành năm 2016, tỷ lệ lấp đầy 100 %; PCC1 Complex Hà Đông với tổng diện tích xây dựng 3,59 ha, có 540 căn hộ, hoàn thành năm 2016, tỷ lệ lấp đầy 100 %; The Vesta với tổng diện tích xây dựng 4,5 ha, có 1.902 căn hộ, hoàn thành năm 2017, tỷ lệ lấp đầy 95 %; FLC Star Tower với tổng diện tích xây dựng 0,3 ha,

có 450 căn hộ, hoàn thành năm 2017, tỷ lệ lấp đầy 90 %; Xuân Mai Riverside với tổng diện tích xây dựng 0,2 ha, có 270 căn hộ, hoàn thành năm 2017, tỷ lệ lấp đầy 85 %; Tháp Doanh nhân với tổng diện tích xây dựng 3,9 ha, có 1.218 căn hộ, hoàn thành năm 2018, tỷ lệ lấp đầy 95 %.

(2) Chung cư hạng trung cấp có 08 dự án, gồm: Mipec City View Hà Đông với tổng diện tích xây dựng 5,5 ha, có 1.564 căn hộ, hoàn thành năm 2018, tỷ lệ lấp đầy 65 %; Dự án Gemek Tower thuộc Khu đô thị Geleximco Lê Trọng Tấn với diện tích xây dựng 0,83 ha, có tổng cộng 1.276 căn hộ, tỷ lệ lấp đầy 100 %; Mulberry Lane với tổng diện tích xây dựng 2,4 ha, có 1.478 căn hộ, hoàn thành năm 2017, tỷ lệ lấp đầy 98 %; Anland Complex với tổng diện tích xây dựng 0,7 ha, có 534 căn hộ, hoàn thành năm 2018, tỷ lệ lấp đầy 70 %; ICID Complex với tổng diện tích xây dựng 0,4 ha, có 646 căn hộ, hoàn thành năm 2019, tỷ lệ lấp đầy 25 %; CC Booyoung CT07 với tổng diện tích xây dựng 4,3 ha, có 3.500 căn hộ, hoàn thành năm 2019, tỷ lệ lấp đầy 40 %; Samsora Premier với tổng diện tích 0,6 ha, có 696 căn hộ, hoàn thành năm 2019, tỷ lệ lấp đầy 35 %; Hà Nội Landmark với tổng diện tích xây dựng 0,5 ha, có 688 căn hộ, hoàn thành năm 2019, tỷ lệ lấp đầy 37 %; Anland Premium với tổng diện tích xây dựng 0,85 ha, có 575 căn hộ, 18 shophouse, hoàn thành năm 2020, tỷ lệ lấp đầy 15 %.

(3) Chung cư hạng cao cấp có 02 dự án, gồm: HPC Landmark 105 với tổng diện tích xây dựng 9,2 ha, có 762 căn hộ, hoàn thành năm 2018, tỷ lệ lấp đầy 55 %; Season Avenue với tổng diện tích xây dựng 1,36 ha, có 1.300 căn hộ, hoàn thành năm 2017, tỷ lệ lấp đầy 60 %.

Qua các số liệu trên cho thấy nguồn cung phân khúc chung cư ở quận Hà Đông rất đa dạng với các quy mô, hạng mức khác nhau. Các chủ đầu tư tập trung chủ yếu đầu tư xây dựng chung cư hạng trung bình với tổng số 8/16 dự án (chiếm tỷ lệ 50 %). Tuy nhiên, chung cư hạng bình dân bán chạy nhất với tỷ lệ lấp đầy đầy đạt trên 95 %; trong khi đó, chung cư hạng trung bình và chung cư hạng cao cấp có tỷ lệ lấp đầy dưới 90 %, thậm chí có dự án sau khi đã hoàn thiện 3 năm, song tỷ lệ lấp đầy chỉ có 35 %.

Phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề:
Nhờ có cơ sở hạ tầng đồng bộ, quận Hà Đông đang dần trở thành khu vực tập trung các dự án nhà ở mới. Trong đó, phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề luôn dẫn đầu Hà Nội, chiếm trên 20 % tổng lượng cung của thành phố trong giai đoạn 2016 - 2020. Tuy nhiên, mức tăng trưởng hàng năm là không đồng đều: năm 2016 chiếm tỷ lệ 21,5 %, năm 2017 là 10 %, năm 2018 - 2020 đạt 22 %.

Nguyên nhân có sự chênh lệch trên là do năm 2017 có nhiều dự án đầu tư nhưng chưa mở bán và đưa vào sử dụng; từ năm 2018 - 2020, nhiều dự án lớn được mở bán khiến cho nguồn cung phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề của quận tăng mạnh trở lại. Tiêu biểu là 08 dự án gồm: Khu đô thị Geleximco Lê Trọng Tấn, Khu D thuộc Dự án khu đô thị Dương Nội, GoldSilk, FLC Garden City, Khu đô thị mới Phú Lương, Khu đô thị Thanh Hà, Khu đô thị Park City Hà Đông và Kiến Hưng Luxury thuộc Khu đô thị mới Kiến Hưng, đã cung cấp 6.173 căn biệt thự và nhà ở liền kề cho khu vực.

Nghiên cứu

Phân khúc văn phòng cho thuê:
Theo số liệu từ Công ty Jones Lang LaSalle Việt Nam, năm 2016 nguồn cung thị trường văn phòng cho thuê ở quận Hà Đông gần như không có sự chênh lệch nhiều so với những năm trước đó. Nguyên nhân được cho là các tập đoàn, công ty vẫn tập trung thuê văn phòng ở những quận cũ của Hà Nội như các quận Hai Bà Trưng, Hoàn Kiếm, Ba Đình và Đống Đa.

Tuy nhiên, từ năm 2017 trở đi, Hà Đông đã vươn lên trở thành một trong

những quận có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao nhất của thành phố Hà Nội. Các nhà đầu tư bất động sản đã đẩy mạnh đầu tư, xây dựng nhiều khu đô thị lớn, các khu trung tâm thương mại, tòa nhà văn phòng và đã rất quan tâm đến phân khúc văn phòng cho thuê khiến nguồn cung về văn phòng cho thuê trên địa bàn quận tăng trưởng mạnh, có thể đáp ứng tốt nhu cầu của khách hàng.

Tỷ lệ văn phòng cho thuê trên địa bàn quận Hà Đông được thể hiện qua Bảng 1.

Bảng 1. Tỷ lệ văn phòng cho thuê của một số dự án đã đưa vào sử dụng trên địa bàn quận Hà Đông giai đoạn 2016 - 2020

STT	Tên dự án	Vị trí (phường)	Diện tích (%)	Năm hoàn thành	Tỷ lệ văn phòng cho thuê
1	Unimax Twin Tower	Phúc La	0.3	2016	10%
2	New Skyline	Văn Quán	1.1	2016	20%
3	PCC1 Complex	Phú Lương	0.9	2016	15%
4	New House Xa La	Phúc La	1.1	2017	15%
5	FLC Star Tower	La Khê	0.3	2017	15%
6	Golden Millennium	Mỗ Lao	0.5	2017	15%
7	La Casta Văn Phú	Phú La	6.5	2017	25%
8	Mipec City View	Kiến Hưng	50	2018	34%
9	HPC Landmark 105	La Khê	9.2	2018	25%
10	ICID Complex	Dương Nội	0.44	2018	10%
11	Tháp doanh nhân	Mỗ Lao	3.9	2018	25%
12	Xuân Mai Complex	Yên Nghĩa	1.9	2018	22%
13	HTV Complex	Hà Cầu	0.4	2019	10%
14	Anland Premium	La Khê	0.85	2020	20%

Nguồn: Công ty Cổ phần kinh doanh địa ốc Văn Phú

Như vậy hầu hết các khu đô thị, nhà ở mới đã đưa vào sử dụng ở quận Hà Đông đều có văn phòng cho thuê với diện tích thường là từ 10 - 25 % tổng diện tích xây dựng, cá biệt Khu đô thị Mipec City View ở phường Kiến Hưng có diện tích cho thuê văn phòng lên đến 34%. Khu đô thị Mipec City View nhận được sự quan tâm từ khách hàng bởi mức giá bán tốt, chính sách ưu đãi hấp dẫn và có thêm rất nhiều ưu điểm nổi

bật như: chủ đầu tư uy tín (chủ đầu tư là Công ty cổ phần xăng hóa dầu quân đội Mipec - một trong những đơn vị uy tín trong lĩnh vực đầu tư xây dựng bất động sản với tiềm lực tài chính mạnh mẽ); vị trí đắc địa (dự án Mipec City View tọa lạc tại phía Tây Hà Nội - khu vực đang phát triển sôi động nhất hiện nay); cơ sở hạ tầng tiện ích hoàn hảo; thiết kế căn hộ khoa học; kết nối giao thông thuận tiện,...

3.1.2. Tình hình cầu về nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông

Kể từ khi thực hiện điều chỉnh địa giới hành chính theo Nghị định số 23/2008/NĐ-CP của Chính phủ và Nghị quyết số 19/2009/QH12 của Quốc hội khóa XII, Hà Đông trở thành một trong những quận có tốc độ phát triển kinh tế nhanh của thành phố Hà Nội. Công tác quy hoạch, phát triển đô thị theo hướng hiện đại, bền vững; mật độ xây dựng cao và cư dân tập trung ngày càng nhiều đã khiến cầu về thị trường nhà ở, văn phòng cho thuê tăng trưởng mạnh trong giai đoạn từ 2016 - 2020.

Phân khúc chung cư: Theo nhận định của các nhà môi giới bất động sản trong giai đoạn này, phân khúc chung cư tăng trưởng nhanh nhất với mức tăng không đồng đều. Mức tăng mạnh nhất là năm 2018 với tổng lượng giao dịch trên địa bàn quận đạt 6.554 giao dịch (tăng 100 % so với năm 2017). Trong đó lượng giao dịch nhiều nhất là căn hộ chung cư bình dân (chiếm tỷ lệ 64,7 %), tiếp đến là căn hộ chung cư trung cấp và cao cấp (chiếm tỷ lệ 35,3 %).

Xét theo chu kỳ năm, lượng giao dịch phân khúc chung cư có sụt giảm nhẹ vào quý III hàng năm. Nguyên nhân được cho là do quý này có tháng 7 âm lịch nên tâm lý chung của người dân rất hạn chế giao dịch vào thời điểm này khi cho rằng họ sẽ không gặp may mắn.

Phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề: Trong giai đoạn 2016 - 2020, lượng giao dịch của phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề ở quận Hà Đông khá cao, chiếm tỷ lệ khoảng 21,5 % tổng lượng giao dịch của phân khúc này ở thành phố Hà Nội.

Tuy nhiên lượng giao dịch này có sự tăng trưởng không đồng đều trong giai đoạn nghiên cứu. Năm 2016, lượng giao dịch ở phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề rất cao đạt tỷ lệ hơn 23 % tổng lượng giao dịch của thành phố. Đến quý II/năm 2017, lượng giao dịch giảm đáng kể chỉ chiếm khoảng 15,4 %. Từ quý IV/2018 đến hết năm 2020, lượng giao dịch đã tăng trưởng trở lại với mức tăng khá cao.

Nguyên nhân bởi quận Hà Đông có tốc độ phát triển kinh tế nhanh nhất Hà Nội; cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện và được đánh giá là tốt nhất so với các huyện, quận mới khác, cùng với đó là hàng loạt tiện ích dịch vụ đáp ứng tốt nhu cầu cuộc sống của cư dân, như: Trung tâm thương mại Aeon Mall Hà Đông, Công viên Thiên Văn học, hệ thống trường liên cấp quốc tế,... Chính vì vậy, dù trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn do đại dịch Covid-19 gây ra, khi nguồn cung phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề tại nhiều quận, huyện khác ở Hà Nội giảm sút nhưng ở quận Hà Đông vẫn tăng trưởng mạnh.

Phân khúc văn phòng cho thuê: Với hệ thống cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện, Hà Đông được coi là cửa ngõ ra vào trung tâm thủ đô, là điểm kết nối giữa thủ đô với các tỉnh phía Tây Nam và vùng Tây Bắc (như Hà Nam, Ninh Bình, Nam Định, Thái Bình, Hòa Bình, Sơn La, Điện Biên và Lai Châu). Vì vậy tình hình cầu của phân khúc văn phòng cho thuê trong những năm vừa qua rất sôi động. Ngày càng có nhiều công ty, tập đoàn ở cả trong và ngoài nước muốn đặt hay chuyển trụ sở, văn phòng đại diện đến địa bàn quận. Theo khảo sát của Công ty Kinh doanh dịch vụ bất động

Nghiên cứu

sản CBRE Việt Nam, khách thuê văn phòng ở Hà Đông chủ yếu là các công ty, doanh nghiệp kinh doanh hoạt động thương mại có quy mô vừa và nhỏ của thành phố Hà Nội hoặc văn phòng đại diện của nhiều công ty, tập đoàn lớn ở trong và ngoài nước. Thông thường, khi các dự án chưa đưa vào sử dụng tỷ lệ lấp

đầy văn phòng cho thuê đã lên đến 45 - 50%. Sau khi đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy nhanh chóng tăng lên khiến nguồn cung không đáp ứng cầu.

Lượng cầu thuê văn phòng thể hiện qua số lượng doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn quận, được thể hiện qua Bảng 2 như sau:

Bảng 2. Số lượng doanh nghiệp đang hoạt động tại quận Hà Đông giai đoạn 2016 - 2020

STT	Phường	Số lượng	STT	Phường	Số lượng
1	Biên Giang	197	10	Phú Lương	429
2	Dương Nội	797	11	Phúc La	1.119
3	Đông Mai	213	12	Quang Trung	965
4	Kiến Hưng	884	13	Văn Quán	1.374
5	Hà Cầu	847	14	Nguyễn Trãi	596
6	La Khê	1.485	15	Vạn Phúc	808
7	Mộ Lao	1.611	16	Yên Nghĩa	727
8	Phú La	1.303	17	Yết Kiêu	200
9	Phú Lãm	476	Tổng		14.031

Nguồn: *thongtindoanhngheiep.co*

Theo thống kê của trang *thongtindoanhngheiep.co*, hiện nay ở quận Hà Đông có tổng số 16.833 doanh nghiệp đang hoạt động, trong đó có 14.031 nằm ở 17 phường và 2.802 doanh nghiệp chưa xác định địa chỉ cụ thể. Với tiềm năng phát triển như vậy, nhu cầu thuê văn phòng trên địa bàn quận sẽ còn tiếp tục tăng trong thời gian tới.

3.1.3. Giá cả thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê

Theo số liệu thống kê của một số công ty và dự án đối với mảng thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê, tình hình giá cả thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê như sau:

Phân khúc chung cư: Giá căn hộ chung cư ở Hà Đông tăng trưởng nhanh và tương đối ổn định. Theo Công ty Kinh doanh dịch vụ bất động sản CBRE Việt

Nam, năm 2016, căn hộ chung cư bình dân có mức giá 11 - 13 triệu đồng/01 m² nhưng năm 2020, mức giá đạt 15 - 17 triệu đồng/01 m² (tăng trung bình khoảng 6 - 7,2%/năm). Căn hộ chung cư trung cấp có mức giá từ 22 - 25 triệu đồng/01 m² nhưng đến năm 2020, mức giá đã gia tăng đáng kể lên tới 28 - 30 triệu đồng/01 m² (tăng trung bình khoảng 4 - 5,4%/năm), đặc biệt nhiều căn hộ ở vị trí đẹp có mức giá lên đến 35 - 37 triệu đồng/01 m² (tăng trung bình khoảng 9,8 - 12%/năm). Theo các nhà môi giới bất động sản, giá chung cư ở quận Hà Đông sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định trong những năm tới.

Phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề: Giá các dự án nhà ở thuộc phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề có tăng, nhưng biên độ tăng không lớn trong giai đoạn từ năm 2016 - 2020, với mức tăng trung

bình hàng năm từ 01 - 03 triệu đồng/01 m². Giá cả của phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề tăng không đồng đều cho thấy có nhiều dự án xây dựng không đáp ứng được nhu cầu của khách hàng về tiện ích, giá cả,... dẫn đến số lượng nhà bán được không nhiều.

Phân khúc văn phòng cho thuê: Giá phân khúc văn phòng cho thuê có sự gia tăng mạnh hơn so với các phân khúc khác. Năm 2016, mức giá cho thuê khoảng 400.000 đồng/01 m²; đến năm 2020 đã tăng lên 650.000 đồng/01 m² (tăng trung bình trên 14,4 %/năm). Kinh tế phát triển nhanh làm cho nhu cầu thuê văn phòng và cửa hàng tại quận Hà Đông ngày càng

cao, trong khi đó lượng cung không đủ cầu khiến cho giá thành cũng bị đẩy lên khá cao.

3.2. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội giai đoạn 2016 - 2020 thông qua điều tra xã hội học

Kết quả điều tra, khảo sát 100 hộ gia đình, cá nhân đã tham gia kinh doanh bất động sản giai đoạn 2016 - 2020 và 25 cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai, doanh nhân thuộc phạm vi quận Hà Đông cho thấy các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông được thể hiện ở Bảng 3 như sau.

Bảng 3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông

TT	Yếu tố ảnh hưởng	Tổng phiếu	Ảnh hưởng		Ít ảnh hưởng	
			Phiếu	(%)	Phiếu	(%)
1	Vị trí của bất động sản	125	125	100	0	0
2	Kích thước, hình thể, diện tích thửa đất hoặc lô đất, căn hộ, văn phòng cho thuê	125	120	96	5	4
3	Tình trạng pháp lý, chủ đầu tư uy tín	125	109	87,2	16	12,8
4	Cơ sở hạ tầng, những tiện ích và tình trạng môi trường	125	122	97,6	3	2,4
5	Khả năng mang lại thu nhập từ bất động sản	125	90	72	35	28
6	Hình thức (kiến trúc) bên ngoài của bất động sản	125	97	77,6	28	22,4

Nguồn: Tổng hợp kết quả khảo sát

Qua Bảng 3 cho thấy, có một số yếu tố chính ảnh hưởng đến thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông. Hầu hết các ý kiến đều đánh giá các yếu tố ảnh hưởng lớn đến thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê tại quận Hà Đông gồm yếu tố Vị trí, Hình thể kích thước của bất động sản hay hệ thống cơ sở hạ tầng và những tiện ích xung quanh. Trong khi đó có một số ý kiến cho rằng yếu tố khả năng mang lại thu nhập hay

hình dáng của bất động sản không ảnh hưởng nhiều.

3.3. Đánh giá về thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê ở quận Hà Đông, giai đoạn 2016 - 2020

3.3.1. Những thuận lợi cho phát triển thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê ở quận Hà Đông, giai đoạn 2016 - 2020

Về điều kiện tự nhiên và dân số: Sau khi được điều chỉnh địa giới, quận Hà Đông có 4.791,74 ha đất tự nhiên, với

Nghiên cứu

173.707 nhân khẩu. Đây là khu vực có vị trí chiến lược về kinh tế và chính trị của thành phố Hà Nội về phía Tây Nam. Quận Hà Đông còn là nơi có nhiều tuyến giao thông huyết mạch, như: quốc lộ 70A kết nối khu vực ngoại ô phía Tây Bắc với khu vực ngoại ô phía Tây Nam thành phố; tuyến đường sắt trên cao Cát Linh - Hà Đông kết nối quận với trung tâm thành phố; quốc lộ 6 kết nối trung tâm thành phố với các tỉnh phía bắc; quốc lộ 21B kết nối trung tâm thành phố với các tỉnh phía Nam. Bên cạnh đó là hệ thống giao thông nội thị ngày càng đồng bộ, hoàn thiện,... đã góp phần thúc đẩy kinh tế, thương mại, văn hóa, xã hội và thị trường nhà ở, văn phòng cho thuê phát triển mạnh mẽ trong những năm vừa qua [5].

Về kinh tế: Mặc dù là một quận mới nhưng Hà Đông đã nhanh chóng trở thành địa phương có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao nhất thành phố Hà Nội. Năm 2020 giá trị sản xuất trên địa bàn đạt trên 291.000 tỷ đồng, tăng gấp 2,2 lần so với năm 2015; giá trị hàng xuất khẩu đạt trên 122 triệu USD, tăng trên 10% so với cùng kỳ năm 2019; doanh thu thương mại, du lịch và dịch vụ đạt 83.693 tỷ đồng, gấp hơn 19 lần năm 2008 (trước khi thành lập quận Hà Đông) [4],... Kinh tế phát triển đã tạo ra nhiều việc làm, nâng cao đời sống, thu nhập của cư dân địa phương, đồng thời thúc đẩy nhu cầu về nhà ở, văn phòng cho thuê cũng như các tiện ích trong sinh hoạt mà các khu nhà ở cũ không đáp ứng được.

Về cơ sở hạ tầng: Do Hà Đông trước đây là thủ phủ cũ của tỉnh Hà Tây nên có hệ thống cơ sở hạ tầng tương đối phát triển và đồng bộ. Sau khi sát nhập và trở thành một quận mới của thành phố Hà Nội, Hà Đông tiếp tục được đầu tư, nâng

cấp cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện hơn. Bên cạnh đó, công tác quản lý đất đai cũng được thực hiện một cách hiệu quả, đúng pháp luật,... Đó là những thuận lợi lớn thúc đẩy thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê của quận phát triển tương đối ổn định bất chấp đại dịch COVID-19 đang diễn ra ngày càng phức tạp.

Về hoạt động kinh doanh bất động sản: Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, người hoạt động môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề. Do đó, các doanh nghiệp, văn phòng môi giới bất động sản trên địa bàn quận đã tạo điều kiện cho nhân viên được đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ môi giới bất động sản. Kể từ đó hoạt động môi giới bất động sản ngày càng trở nên chuyên nghiệp hơn giúp nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác môi giới và từng bước tạo dựng niềm tin cho khách hàng. Đây là lý do khiến ngày càng có nhiều khách hàng tìm đến các doanh nghiệp, văn phòng môi giới bất động sản để tìm hiểu thông tin, nhờ tư vấn khi có ý định mua, bán, thuê nhà,... Chính vì vậy, nhiều tập đoàn, doanh nghiệp lớn, có tiềm lực và uy tín đã đẩy mạnh đầu tư vào thị trường bất động sản trên địa bàn quận, như: Tập đoàn Nam Cường, Công ty Cổ phần đầu tư Văn Phú - Invest, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam (thành viên của Tập đoàn Perdana Park City, có trụ sở ở thành phố Kuala Lumpur, Malaysia), Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị,... Các nhà đầu tư ngày càng chú trọng đến việc nâng cao chất lượng công trình, tạo không gian hài hòa, môi trường sống văn minh, hiện đại đã cơ bản đáp ứng được nhu cầu của khách hàng, từ tầng

lớp bình dân, trung lưu cho đến những người khá giả.

3.3.2. Những khó khăn, bất cập và nguyên nhân

Bên cạnh những thành công trong những năm qua, thị trường bất động sản quận Hà Đông cũng đã bộc lộ những khó khăn, bất cập, đó là:

Về công tác quản lý đô thị: Công tác quản lý đô thị ngày một đi vào nề nếp. Tuy nhiên tình trạng vi phạm về trật tự xây dựng tại một số khu đô thị vẫn chưa được phát hiện kịp thời và xử lý triệt để. Chỉ tính riêng năm 2020 đã có đến 20 công trình vi phạm. Công tác bảo vệ môi trường còn tồn tại nhiều bất cập, nhất là sự xuất hiện và tồn tại một số bãi rác tự phát gây mất vệ sinh, ô nhiễm môi trường. Bên cạnh đó, quận chưa tập trung lãnh đạo, chỉ đạo quyết liệt trong việc triển khai các dự án đất dịch vụ, chậm giao đất; chưa giải quyết tốt tình trạng khiếu kiện, tụ tập đông người gây mất trật tự nơi công cộng [3],... Nguyên nhân là do tốc độ đô thị hóa của quận tăng nhanh; số công trình xây dựng mới ngày càng tăng; nhiều dự án hoàn thành đưa vào sử dụng làm cho dân số tăng đột biến gây khó khăn cho công tác quản lý đô thị, trật tự xây dựng và tình hình an ninh, trật tự trên địa bàn.

Về nguồn cung bất động sản: Cơ cấu nguồn cung bất động sản chưa phù hợp: nguồn cung nhà ở trung, cao cấp dư thừa, nhưng lại thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp. Nguyên nhân chính là do đầu tư vào phân khúc chung cư trung cấp, cao cấp và phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề có lợi nhuận cao hơn phân khúc chung cư hạng bình dân.

Đây là một trong những hạn chế, bất cập lớn, chưa đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của phần lớn lao động phổ thông. Để giải quyết được vấn đề này đòi hỏi phải có chính sách hỗ trợ thích đáng, minh bạch đối với các dự án đầu tư nhà ở cho người có thu nhập thấp cũng như việc lựa chọn, xác định đối tượng được mua nhà một cách minh bạch, hợp tình, hợp lý.

Về tình trạng đầu cơ bất động sản: Trong những năm vừa qua, mặc dù Nhà nước và chính quyền địa phương đã ban hành nhiều chính sách nhằm ngăn chặn tình trạng đầu cơ bất động sản nhưng các chế tài chưa đủ mạnh, không theo kịp sự phát triển của thị trường bất động sản. Chính vì vậy, tình trạng đầu cơ nhà đất trở nên khá phổ biến gây khó khăn trong việc ngăn chặn, khắc phục những vấn đề bất cập. Để giải quyết vấn đề này đòi hỏi phải có sự chung tay vào cuộc của chính quyền Trung ương, các bộ ngành và chính quyền địa phương.

Về công tác tuyên truyền, quảng bá và sự minh bạch trong các dự án đầu tư: Với sự phát triển của các hệ thống thông tin, truyền thông trong những năm vừa qua, nhìn chung thông tin về nhà đất đã đến được với người dân một cách nhanh chóng hơn. Tuy nhiên, ở nhiều dự án còn chưa thực sự minh bạch, cùng với đó là công tác tuyên truyền, quảng bá và marketing về bất động sản chưa được phổ biến rộng rãi, chưa đến được với người dân,... Những nguyên nhân đó làm cho khách hàng không tìm được nguồn cung phù hợp với mình, phải tiến hành các giải pháp tình thế khác, như: đi thuê, hay đi mua ở các khu vực khác xa hơn, không thuận tiện cho sinh hoạt và công tác.

Nghiên cứu

3.4. Đề xuất một số giải pháp quản lý và phát triển thị trường bất động sản ở quận Hà Đông

3.4.1. Đối với Trung ương và các bộ, ngành

- Từng bước hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản:

Rà soát, nghiên cứu sửa đổi và hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật có liên quan nhằm đồng bộ hóa thị trường bất động sản, tránh chồng chéo, lỗi thời.

Các bộ, ban, ngành cần thực hiện tốt nhiệm vụ chức năng của mình đồng thời phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc xây dựng và tổ chức thực hiện pháp luật ở các địa phương điển hình như Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính,...

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

Hoàn thiện hệ thống tổ chức quản lý nhà nước về thị trường bất động sản thống nhất từ Trung ương đến địa phương, tạo điều kiện thông thoáng, phù hợp thông lệ quốc tế để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia thị trường bất động sản.

Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hình thức liên thông tạo điều kiện thuận lợi giải quyết hồ sơ trong hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản.

Tập trung đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại quy mô vừa và nhỏ, giá thấp để giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập thấp và điều chỉnh cơ cấu bất động sản nhà ở cho phù hợp với từng địa phương.

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm cung cấp thông tin một cách công khai, minh bạch, đầy đủ và kịp thời để thị trường hoạt động ổn định, lành mạnh.

- Ngăn chặn tình trạng đầu cơ bất động sản, tăng cơ hội sở hữu nhà ở đối với người có thu nhập thấp

Bắt buộc các loại hình giao dịch liên quan đến bất động sản đều phải thông qua cơ quan đăng ký và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Đây là biện pháp cực kỳ hiệu quả trong công tác ngăn chặn tình trạng đầu cơ bất động sản.

Nghiên cứu, hoàn thiện và thực thi hiệu quả các chính sách thuế liên quan bảo đảm tính đồng thuận và khả thi, qua đó góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản, đẩy giá nhà, đất lên quá cao, vượt quá khả năng chi trả của đa số người dân; ngăn chặn tình trạng bỏ hoang đất đai, nhà ở, gây lãng phí tài nguyên Quốc gia,... đồng thời góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định và bền vững; giúp người có thu nhập thấp tăng cơ hội sở hữu nhà ở để yên tâm lao động sản xuất.

3.4.2. Đối với Chính quyền thành phố Hà Nội

Trước hết, UBND thành phố Hà Nội và các ban, ngành, địa phương phải chấp hành nghiêm túc và triển khai có hiệu quả các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản.

Tiếp theo, cần tái cơ cấu thị trường bất động sản, phát triển đa dạng các loại hàng hóa bất động sản, khắc phục tình trạng lệch pha cung - cầu, chủ động điều tiết và bình ổn thị trường bảo đảm cho thị

trường bất động sản hoạt động một cách lành mạnh, chuyên nghiệp và minh bạch.

Xây dựng hệ thống thông tin bất động sản thống nhất, tin cậy từ thành phố xuống các quận, huyện nhằm bảo đảm cơ sở cho thị trường bất động sản luôn hoạt động một cách công khai, minh bạch.

Tập trung chỉ đạo triển khai các giải pháp nhằm đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội, quan tâm bố trí quỹ đất và có cơ chế hỗ trợ để thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, nhà ở cho thuê, bảo đảm cho những người có thu nhập thấp và trung bình có cơ hội sở hữu nhà ở phù hợp.

Đẩy mạnh công tác lập kế hoạch phát triển thị trường bất động sản, yêu cầu các quận, huyện trực thuộc phải xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển bất động sản hàng năm, cũng như trong từng thời kỳ 5 năm, 10 năm phù hợp với điều kiện cụ thể và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3.4.3. Đối với Chính quyền quận Hà Đông

Thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin tình hình, diễn biến của thị trường bất động sản, tiến hành các biện pháp xử lý kịp thời, hiệu quả nhằm giữ ổn định thị trường, không để xảy ra tình trạng “sốt giá”, “bong bóng” hay “đóng băng” bất động sản làm ảnh hưởng xấu đến phát triển kinh tế, an ninh, trật tự và an sinh xã hội trên địa bàn quận.

Thực thi tốt chính sách tài chính đất đai nhằm điều tiết thị trường và tăng nguồn thu cho ngân sách; đồng thời đề khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, bảo vệ môi trường, khuyến khích đầu tư dự án tạo giá trị gia tăng cao, sử dụng nhiều lao động.

Tiếp tục thanh kiểm tra, rà soát các dự án bất động sản, tránh để tình trạng dư thừa, tồn kho và bất ổn cho thị trường bất động sản. Đồng thời giải quyết tốt tình trạng chậm triển khai của các dự án nhằm tránh để đất hoang hóa gây lãng phí.

Ưu tiên đẩy mạnh công tác quy hoạch xây dựng đồng thời quy định cụ thể chế độ công khai quy hoạch để nhân dân biết và thực hiện, từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận thông tin về quy hoạch. Bên cạnh đó, tập trung chỉ đạo bảo đảm mục tiêu công tác quy hoạch xây dựng đi trước một bước để phát triển thị trường bất động sản hiệu quả và bền vững.

Yêu cầu bảo đảm hàng hóa bất động sản và các giao dịch trên thị trường phải công khai, áp dụng quy định bắt buộc và có chế tài xử lý để yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh phải bán sản phẩm hàng hóa bất động sản thông qua sàn giao dịch theo quy định của pháp luật nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu đều có thể dễ dàng tiếp cận và tham gia giao dịch.

Tổ chức tốt hệ thống cung cấp thông tin về bất động sản theo nguyên tắc công khai, minh bạch, trung thực và quy định bắt buộc việc công khai thông tin về thị trường bất động sản trên các kênh thông tin theo quy định để góp phần lành mạnh hóa thị trường bất động sản.

Xây dựng và hoàn thiện biện pháp thích hợp nhằm hạn chế đầu cơ bất động sản và khuyến khích sử dụng có hiệu quả bất động sản theo hướng bắt buộc các chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản phải nộp thuế tài sản. Việc hạn chế đầu cơ bất động sản sẽ góp phần tăng cung hàng hóa cho

Nghiên cứu

thị trường góp phần thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh.

Khuyến khích phát triển đa dạng hóa thị trường bất động sản, cả về chủng loại, chất lượng và giá cả sản phẩm phù hợp với nhu cầu và mức độ phát triển chung, trong đó chú trọng ưu tiên phát triển mảng nhà ở nhất là nhà ở cho người có thu nhập thấp và nhà cho thuê.

Tiến hành các biện pháp thích hợp để ổn định giá cả bất động sản phù hợp với mức thu nhập và nền kinh tế chung nhằm tăng sức cạnh tranh của nền kinh tế, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, hạn chế tình trạng đầu tư dàn trải, mất cân đối về cung - cầu gây lãng phí các nguồn lực.

Từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức của thị trường bất động sản; chấn chỉnh hoạt động của các tổ chức môi giới bất động sản; các định chế tài chính tham gia thị trường bất động sản, các tổ chức kinh doanh bất động sản và các tổ chức dịch vụ công.

Tăng cường công tác nghiên cứu, dự báo về xu hướng phát triển của thị trường bất động sản; đưa các chỉ tiêu phát triển thị trường bất động sản vào chỉ tiêu trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm của quận.

Đẩy mạnh cải cách hành chính, ưu tiên công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ nhằm nâng cao năng lực quản lý của cán bộ công chức nhà nước cũng như đối với nguồn nhân lực của các thành phần kinh tế tham gia kinh doanh bất động sản.

Triển khai tốt công tác tuyên truyền, giáo dục phổ biến rộng rãi pháp luật về kinh doanh bất động sản, bảo đảm cho các cán bộ, công chức, viên chức, các doanh nghiệp kinh doanh, môi giới bất động sản

và người dân hoạt động kinh doanh bất động sản tuân thủ pháp luật.

3.4.4. Đối với các doanh nghiệp bất động sản và đối tác

Các nhà đầu tư bất động sản phải hợp tác chặt chẽ với chính quyền địa phương trong việc quy hoạch, phát triển các khu đô thị, bảo đảm hài hòa nguồn cung - cầu, không để xảy ra tình trạng lệch dư thừa ở phân khúc này nhưng lại thiếu hụt ở phân khúc khác, gây lãng phí nguồn lực và nguy cơ bất ổn thị trường bất động sản, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế, xã hội và cuộc sống của người dân.

Nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản và các ngân hàng luôn phải song hành cùng nhau tạo lợi thế để cùng phát triển. Việc xây dựng mối quan hệ mật thiết, tin tưởng nhau giữa nhà đầu tư bất động sản với các ngân hàng là tất yếu khách quan. Vì vậy, các bên đều phải xây dựng thương hiệu cho riêng mình, có sức cạnh tranh và tính chuyên nghiệp cao là cơ sở để tin tưởng nhau trong quá trình hợp tác cùng phát triển.

Nâng cao chất lượng các công trình và dịch vụ liên quan: Do thu nhập ngày càng cao, nên nhu cầu về dịch vụ của khách hàng luôn tăng lên không ngừng. Muốn phát triển lượng khách hàng mới và đáp ứng nhu cầu của cả những khách hàng khó tính, các doanh nghiệp cần phải không ngừng nâng cao chất lượng các công trình và các dịch vụ tiện ích cho cư dân.

Nâng cao tính chuyên nghiệp, hiệu quả trong quản lý và marketing các dự án, sản phẩm bất động sản: Với những doanh nghiệp ít hoặc không có kinh nghiệm trong lĩnh vực này, đơn vị có thể thuê các công ty chuyên về marketing. Bên cạnh đó, các đơn vị phải tạo điều kiện cho cán

bộ, nhân viên tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý, kinh doanh bất động sản để hoạt động quản lý, kinh doanh và môi giới bất động sản ngày càng đi vào nền nếp, chuyên nghiệp và mang lại hiệu quả.

4. Kết luận

Với những lợi thế của mình, quận Hà Đông đã nhanh chóng vươn lên trở thành một trong những địa phương phát triển kinh tế xã hội nhanh và hiệu quả của thành phố Hà Nội. Cùng với đó, tốc độ đô thị hóa của quận diễn ra nhanh chóng đã thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển đặc biệt là phân khúc nhà ở và văn phòng cho thuê bất chấp những khó khăn do đại dịch Covid-19 gây ra như hiện nay.

Giá cả giao dịch bất động sản trên thị trường bất động sản quận Hà Đông trong giai đoạn 2016 - 2020 luôn có xu hướng cao hơn giá quy định của Nhà nước. Giá này tăng lên nhanh chóng qua các năm. Giá căn hộ chung cư trong gần 1 năm tăng từ 3 - 5 trđ/; giá nhà biệt thự liền kề tăng lên trung bình 25 %. Giá bất động sản cho thuê văn phòng cũng ở mức khá cao. Chính sự gia tăng này cũng làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản tại quận Hà Đông về lâu dài.

Để phát triển thị trường bất động sản nói chung, thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê nói riêng cần phải xây dựng và thực thi một hệ thống giải pháp đồng bộ, hợp lý, kịp thời và phải có tính khả thi phù hợp với điều kiện của địa phương. Từ Trung ương đến địa phương cần tăng cường năng lực quản lý nhà nước về đất đai và bất động sản, phát huy hơn nữa vai trò của thị trường bất động sản trong công cuộc công nghiệp hóa hiện đại hóa

của địa phương.

Dự kiến trong thời gian tới thị trường bất động sản tiêu biểu là thị trường nhà ở và văn phòng cho thuê của quận Hà Đông sẽ tiếp tục hoàn thiện và phát triển mạnh mẽ. Đây sẽ là hạt nhân thúc đẩy nền kinh tế - xã hội của quận phát triển bền vững. Nghị quyết Đại hội Đảng bộ quận khóa XXI đã lựa chọn phương châm quản lý đô thị là khâu đột phá trong nhiệm kỳ mới. Đây chính là thời cơ tốt để các nhà đầu tư đẩy mạnh đầu tư vào thị trường bất động sản trên địa bàn quận, đồng thời cũng là cơ hội để người lao động có thể sở hữu nhà ở, giúp ổn định và nâng cao chất lượng cuộc sống.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Văn Phú (2020). *Số liệu về cung cầu và giá cả bất động sản từ phòng đầu tư các năm 2016 - 2020*.

[2]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13*. Nhà xuất bản Lao động, Hà Nội.

[3]. UBND quận Hà Đông. *Báo cáo về việc lãnh đạo chỉ đạo thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quận, các năm 2016 - 2020*.

[4]. UBND quận Hà Đông (2020). *Báo cáo số 443/BC-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2020 báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng 9 tháng đầu năm và nhiệm vụ 3 tháng cuối năm 2020*.

[5]. UBND quận Hà Đông (2020). *Báo cáo thuyết minh thống kê đất đai năm 2020 quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*. Hà Nội.

[6]. Trịnh Hữu Liên, Phạm Anh Tuấn (2013). *Giáo trình thị trường bất động sản*. Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

BBT nhận bài: 03/9/2021; Phản biện xong: 10/9/2021; Chấp nhận đăng: 01/12/2021