



BÁO CÁO BIẾN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS

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





• Tình hình biến động giá BĐS tại miền Nam 6 tháng đầu năm 2021	3
Thành phố Hồ Chí Minh.....	4
Thành phố Thủ Đức.....	5
Tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.....	6
Tỉnh Bình Dương, tỉnh Long An.....	7
Thành phố Cần Thơ, TP. Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang).....	8
• Diễn biến thị trường BĐS tại các tỉnh miền Trung 6 tháng đầu năm 2021	9
Thành phố Đà Nẵng.....	10
Thành phố Nha Trang (tỉnh Khánh Hòa).....	11
• Diễn biến thị trường BĐS tại các tỉnh miền Bắc 6 tháng đầu năm 2021	12
Thành phố Hà Nội.....	13
Thành phố Hải Phòng, tỉnh Bắc Giang, tỉnh Thanh Hóa.....	14
• Tình hình các phân khúc BĐS trong 6 tháng cuối năm 2021 tại khu vực TP. HCM	15
Phân khúc đất nền.....	16
Phân khúc căn hộ.....	17
Phân khúc nhà phố / biệt thự.....	18
BDS nghỉ dưỡng - nhà phố / shophouse biển, biệt thự biển, condotel.....	19
• Dự báo thị trường BĐS Việt Nam 6 tháng cuối năm 2021	20
BDS công nghiệp, đất nền.....	21
BDS nghỉ dưỡng, phân khúc chung cư.....	22
Xu hướng đầu tư Second home "nở rộ".....	23
• Các chính sách pháp luật mới tác động thị trường BĐS	24
Các chính sách - pháp luật mới, tài liệu tham khảo.....	24



Bản báo cáo biến động thị trường Bất Động Sản 6 tháng đầu năm 2021 được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin trong nội bộ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương (INA) và cho các đối tác, khách hàng tham khảo. Thông tin trong báo cáo này được Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương 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 Cổ Phần Đầu Tư và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương 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, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương 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 bảng 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 INA, Tuy nhiên INA 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, INA 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./.



TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI MIỀN NAM 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2021



Thị Trường Căn hộ: Trong Quý 1/2021, nguồn cung chào bán được ghi nhận là 1.709 căn, giảm 74% so với quý trước và 53% so với cùng kỳ năm trước. Đây là một trong những quý có nguồn cung thấp nhất trong ba năm qua.

Trong Quý 1/2021 ghi nhận 2.624 căn hộ được tiêu thụ, giảm 48% so với quý trước và 31% so với cùng kỳ năm 2021, nhưng cao hơn số căn chào bán mới của quý. Nguồn cung khan hiếm là nguyên nhân chính khiến số căn bán được giảm. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới trên thị trường vẫn khá tốt, trung bình 80%. Thị trường đã hấp thụ dần lượng nguồn cung được chào bán tại phân khúc cao cấp trong năm 2020. Lượng hàng tồn kho tại phân khúc này giảm 16% so với Quý 4/2020.

Lượng tiêu thụ phân khúc căn hộ hạng A tại khu Đông được ghi nhận ở mức thấp do CĐT tập trung bán giỏ hàng cũ từ đợt mở bán trước đó, giỏ hàng mới được mở vào thời

điểm cuối tháng. Thị trường xác lập mặt bằng giá mới trong tháng với việc một dự án tại Quận 1 được giới thiệu ra thị trường có mức giá dao động từ 300 - 400 triệu Đồng/m².

Giao dịch thứ cấp trên thị trường tương đối trầm lắng, tập trung ở những dự án hoàn thiện pháp lý, đang trong giai đoạn bàn giao,... với mức giá hầu như không thay đổi so với thời điểm T4/2021.

Thanh khoản thị trường sụt giảm mạnh vào nửa cuối tháng do ảnh hưởng những thông tin tiêu cực về khả năng dịch bệnh tái bùng phát tại TP. HCM, gây sức ép lên tâm lý khách hàng trong quyết định chọn mua BĐS.

Nguồn cung mới trong tháng tới có thể tiếp tục duy trì ở mức thấp hoặc giảm nhẹ do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp tại TP. HCM cũng như việc thực hiện giãn cách xã hội phục vụ công tác phòng chống dịch trên địa bàn thành phố.





Ngay khi TP. Thủ Đức được thành lập, lập tức giá bất động sản tại khu vực được đẩy lên cao, một số khu vực tăng trưởng nóng và có dấu hiệu đầu cơ đẩy giá. Một số địa bàn tăng nóng bao gồm:

Quận Thủ Đức cũ - Phường Trường Thọ:

Nơi sẽ hình thành Khu đô thị trung tâm của Thành phố Thủ Đức có giá tăng khoảng 20% - 30%. Một số phường giáp ranh như Bình Thọ, Linh Đông,...cũng có dấu hiệu tăng. Mặt bằng giá mới ghi nhận từ 70-80-90 triệu đồng/m² đối với nhà phố và đất nền trong hẻm so với mặt bằng giá cũ là 50-60-70 triệu đồng/m².

Quận 9 cũ:

Phường Long Phước (Quận 9 cũ, Địa bàn xa nhất của Tp. Thủ Đức) cũng có mức giá rao mới 2 tỷ/lô trong khi giá rao T7/2020 là 1.7 tỷ/Lô. Khu Nam Long, Kiến Á (P. Phú Hữu, Quận 9 cũ) cũng có mức tăng đạt 50-60 triệu đồng/m² so với mức giá hồi tháng 9.2020 khoảng 35-40 triệu đồng/m².

Quận 2 cũ:

Các tuyến đường trong các khu dân cư phân lô ở P. Thạnh Mỹ Lợi (khu vực đặt trung tâm hình chính Tp. Thủ Đức) đều có mức tăng cao từ 20% - 40%. Một số lô đất có mức giá giai đoạn 2019 là 100 - 120 triệu đồng/m² nay đã tăng lên 130 - 150 triệu đồng/m²; một số lô đất có mức giá giai đoạn 2019 là 130 - 140 triệu đồng/m² nay đã tăng lên 170 - 180 triệu đồng/m².

Một số tuyến đường có mức tăng đột biến như Đường Nguyễn Văn Kính có giá rao thời điểm T3-4.2020 khoảng 145 triệu đồng/m² nay có giá rao 220 triệu đồng/m²; Đường Trương Văn Bang có giá rao thời điểm T3.2020 là 200-220 triệu đồng/m² thì nay được rao bán với mức giá 350 triệu đồng/m²,...

Các khu vực còn lại trên địa bàn đều có mức tăng từ 5% - 10% tùy vị trí.





Tại Đồng Nai, phân khúc trọng điểm tập chung chủ yếu ở đất sào mẫu phân lô, đồng sở hữu, đất nền thứ cấp (mua đi bán lại lô đất nền của các dự án đã hoàn thành).

Những sản phẩm giá rẻ 300 – 800 triệu (đất sào mẫu, đồng sở hữu, đất nền giá rẻ) đang chiếm ưu thế, khi lãi suất ngân hàng giảm quá nhiều tác động rất lớn tới những đối tượng gửi tiết kiệm dưới 1 tỉ đồng, họ buộc phải tìm kiếm các sản phẩm bất động sản để đầu tư giữ tài sản.

Do nhu cầu giá rẻ tăng cao nên một số khu vực vùng trũng như: Cẩm mỹ, Trảng bom, Thống Nhất đang thu hút nhà đầu tư nhỏ lẻ kể cả các sản phẩm không được đẹp.

Giá bất động sản Đồng Nai trong khu vực trung tâm Biên Hòa dao động nhẹ 2-5% trong quý 1, các thị trường vùng trũng tăng rất mạnh từ 10-20% kể từ cuối năm 2020.

Nguồn cung về loại hình đất phân lô bán nền bùng nổ tại khu vực Tx. Phú Mỹ. Hàng loạt dự án được triển khai nhưng phần lớn là các dự án nhỏ lẻ (quy mô khoảng 50 nền) và hạ tầng chưa đồng bộ.

Tại khu vực Tp. Bà Rịa cũng có một số dự án phân lô bán nền nhưng tình hình giao dịch ổn định và không có nhiều biến động.

Giá đất phân lô bán nền trong khu vực đạt từ 7-13 trđ/m² tùy vị trí.

Khu vực càng gần trung tâm phường và các trục đường chính trong khu vực thì mức giá càng cao.

Mức giá cao hơn so với đất dân cư lân cận khoảng từ 30%-40%.





Gía Căn hộ chung cư có xu hướng tăng đều theo tháng. Tại Bình Dương, giá giao dịch tại các dự án như Bcons Suối Tiên, The East Gate, Compass One tăng từ 4-5% so với Quý IV/2020.

Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp ổn định đạt khoảng 85-90%. giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng 1,7 triệu/m²/chu kỳ thuê.

Trên địa bàn, các dự án phân lô bán nền gồm:
+ Các dự án được triển khai theo mô hình Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ với cơ sở hạ tầng khá hoàn thiện. Tiêu biểu là các khu liên hợp do chủ đầu tư Becamex triển khai.

+ Các dự án được triển khai theo mô hình khu đô thị như: Dự án đất nền Phú Chánh Hòa (Bến Cát), Dự án Center City 3 (Bàu Bàng), Dự án VietSing Phú Chánh (Tx. Tân Uyên),... Mức giá tại các khu phân lô bán nền thường có giá cao hơn giá đất nền trong khu dân cư do cơ sở hạ tầng đồng bộ hơn và tỷ lệ tăng giá hằng năm cũng nhỉnh hơn so với đất trong khu dân cư. Tuy nhiên, mức chênh lệch là không nhiều.



Bất động sản công nghiệp: Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp ổn định đạt khoảng 85-90%. giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng 1,7 triệu/m² /chu kỳ thuê.

Nguồn cung đất phân lô bán nền khá dồi dào. Số lượng dự án mở không đột biến nhưng vẫn tăng đều qua các năm. Các dự án tập trung chủ yếu ở khu vực giáp ranh TP. HCM và quanh khu vực tập trung nhiều KCN.

Các dự án đất nền tập trung chủ yếu ở các huyện giáp ranh TP. HCM và dọc Quốc lộ 1A như: Tp. Tân An, H. Bến Lức, H. Cần Đước, H. Cần Giuộc và H. Đức Hòa. Một số dự án có tiềm năng tốt, có giá bán dao động từ 21 - 26 triệu đồng/m², các vùng khác trong tỉnh có giá bình quân đạt 13 - 15 triệu đồng/m².



Từ sau Tết Nguyên đán đến nay, một số nơi thuộc quận Cái Răng, Ninh Kiều, Bình Thủy giao dịch đất nền dự án diễn ra khá sôi động.

Tại một số dự án cụ thể như Khu dân cư Ngân Thuận (quận Bình Thủy), Khu dân cư Hồng Loan (khu 6A và 5C)... đã tăng giá từ 5 - 10% so với cuối năm 2020.



Thành phố Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang)



Trong quý 1 tình hình thị trường đã có nhiều biến chuyển tích cực. Các nhà đầu tư đã đến tìm hiểu cơ hội đầu tư ngày càng nhộn nhịp, chủ yếu tập trung vào tìm đất nền đô thị, sở hữu lâu dài, pháp lý rõ ràng và tiềm năng sinh lời cao.

Giá đất cũng đang tăng nhẹ 5 - 10% so với 2020; giá đất nền khu trung tâm Phú Quốc hiện nay rơi vào khoảng từ 100 - 400 triệu đồng/m².



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC TỈNH MIỀN TRUNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2021



Thị trường tập trung chủ yếu ở đất nền phân lô. Trong đó khu vực Tây Bắc – Liên Chiểu, Hòa Xuân – Cẩm Lệ, phía đông Sơn Trà và Nam Đà Nẵng là những nơi thiên về loại hình này.

Cụ thể, tại Phân khu Tây Bắc – Liên Chiểu, đặc trưng của các loại hình sản phẩm hiện hữu tại đây là phát triển dọc theo các tuyến đường lớn ven các khu công nghiệp, hoặc dọc tuyến đường biển Nguyễn Tất Thành.

Đất nền phân lô được quy hoạch bài bản, cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp dân còn chậm và đặc thù khá xa trung tâm so với phần còn lại nên mặt bằng giá thấp hơn các phân khu khác.



Ở Phân khu phía đông – Sơn Trà, đây là nơi có vị trí đẹp nhất và giá trị lớn nhất của Đà Nẵng, với mật độ hạ tầng du lịch dày đặc, được xem là miếng bánh màu mỡ đối với các nhà đầu tư. Tốc độ đô thị hóa và lấp dân cư nhanh, nên tốc độ phát triển cực mạnh.

Hiện tại, mức giá ở khu vực này tương đối ổn định, biên độ giao động nhỏ và được xem là nơi trú tiền khá an toàn cho các nhà đầu tư.

Ở Phân khu Nam Đà Nẵng, các dự án bất động sản ở đây phát triển ven theo sông Cổ Cò và các khu du lịch, resort nghỉ dưỡng, bãi biển, khu vui chơi giải trí lớn như: Cocobay, sân golf,...

Đất nền nhà phố hoặc biệt thự phân lô được quy hoạch bài bản, cơ sở hạ tầng đồng bộ nhưng khớp nối còn chưa triệt để, tỷ lệ lấp dân các dự án thấp.

“Do phát triển ven theo các khu du lịch hiện hữu nên tốc độ phát triển về giá rất cao nhưng cũng dễ tạo nên hiện tượng “vỡ bong bóng”. Ngoài ra, việc không được quy hoạch đồng bộ và quản lý lỏng lẻo là nơi bắt nguồn của cuộc khủng hoảng pháp lý của thị trường Đà Nẵng”, ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hội môi giới BĐS Việt Nam nhận định.



Ở Phân khu Hòa Xuân – Cẩm Lệ, ông Đính cho rằng đây là thị trường tiên phong và mang tính dẫn dắt cho khu vực Đà Nẵng – Quảng Nam. Sản phẩm đặc trưng ở đây là đất nền phân lô với số lượng lớn. Với hạ tầng hoàn thiện đồng bộ và khớp nối tốt, vị trí đẹp gần trung tâm thành phố cộng với mức giá khá phù hợp nên tốc độ lấp dân cư lẫn tốc độ phát triển giá rất nhanh.



Investment - Appraisal

Hiện nay các vướng mắc về pháp lý vẫn còn đang trong giai đoạn tháo gỡ, nguồn cung các dự án bất động sản tại Khánh Hòa vẫn tiếp tục bị gián đoạn và hạn chế.

Do vậy, trong ngắn hạn thị trường đất nền ven đô, ngoại thành vẫn là kênh đầu tư hiệu quả.

Đặc biệt là những khu vực đã có quy hoạch, hạ tầng tốt hoặc có định hướng phát triển trong tương lai.

Cụ thể, căn hộ hạng trung có giá từ 20-25 triệu đồng/m² như: VCN, Hà Quang... Căn hộ hạng cao cấp có giá từ 45-75 triệu đồng/m² như: HUD 04 Nguyễn Thiện Thuật, Gold Coast...

Đất nền dự án hạng trung có giá từ 18-25 triệu đồng/m² như: Nam Vĩnh Hải, Mỹ Gia...

Đất nền hàng cao cấp có giá từ 40-60 triệu đồng/m² như: VCN, Hà Quang...

Đất nền ven đô 10km có giá từ 5-10 triệu đồng/m². Biệt thự thuộc dự án có giá từ 40-60 triệu đồng/m² như: VCN, Hà Quang, An Viên, Vĩnh Hòa...

Nhà Phố, Shophouse có giá từ 70-100 triệu đồng/m².

Riêng phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đang tạm thời trầm lắng không có giao dịch vì ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 và việc điều chỉnh lại nguồn gốc đất của các dự án Condotel.

Dự kiến trong quý 2/2021, Nha Trang sẽ có ba dự án nhà ở căn hộ quy mô lớn của Tập đoàn Hưng Thịnh tại khu đô thị An Viên, dự án The Aston Luxury Residence của Tập đoàn Danh Khôi và dự án Imperium Town Nha Trang của CTCP Đầu tư Xây dựng Đông Dương Nha Trang.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC TỈNH MIỀN BẮC 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2021



Theo số liệu từ Sở Xây dựng TP. Hà Nội, Quý I/2021, Hà Nội có 10 Dự án được cấp sản phẩm đủ điều kiện bán hàng với 5.658 căn hộ và 1.404 thấp tầng.

- So với năm 2019 lượng cung đủ điều kiện bán hàng Quý I/2021 chỉ đạt 24,6%.
- So với năm 2020 lượng cung đủ điều kiện bán hàng Quý I/2021 chỉ đạt 36,8%

Tổng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường Hà Nội đạt 16.038 s/p (gồm 14.114 căn hộ và 1.924 thấp tầng). Giao dịch 6.126/16.038 s/p (gồm 3.734 căn hộ và 1.224 thấp tầng). Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 38,2%.

Biến động giá:

- Giá bán căn hộ bình dân và trung cấp không có biến động.
- Giá bán nhà ở thấp tầng dao động trong khoảng 80 – 90 triệu đồng/m². Tăng khoảng 20% so với Quý IV năm 2020.

Một số khu vực bên ngoài dự án: có hiện tượng sôi động, nhộn nhịp tại một số khu vực như Đông Anh, Long Biên, Gia Lâm.

Khi có thông tin chuẩn bị công bố quy hoạch đô thị ven sông Hồng. Giá đất trong dân tại các khu vực vùng ven hiện bị đẩy lên khoảng 50 – 60% so với Quý IV/2020, có những nơi tăng 100%.

Hiện nay, giá đất tại các vùng ven đô, chuẩn bị lên quận đang ở ngưỡng 30 – 50tr/m².

Mặt khác, giá đất trong dân tại các quận nội thành lại gần như không có biến động.





Thành phố Hải Phòng

Khan hiếm dự án và sản phẩm mới được triển khai trong giai đoạn này là tình trạng chung. Sản phẩm chào bán trên thị trường chủ yếu là hàng tồn, lượng giao dịch căn hộ chậm.

Tỷ lệ hấp thụ thấp, giá bán căn hộ không có biến động so với thời điểm cuối năm 2020. Các dòng sản phẩm thấp tầng có sự sôi động hơn, giá tăng khoảng 10%.

Tại các vùng ven thành phố, hoạt động mua bán đất trong dân diễn ra sôi động. Giá hiện tại dao động từ 8-15 triệu đồng/m². So với cuối năm 2020, giá trung bình tăng 60-70%.



Tỉnh Bắc Giang

Tính đến hết quý 1/2021, tỉnh này có tổng số hơn 50 dự án đã, đang và chuẩn bị triển khai. Trong đó có 27 dự án đã đủ điều kiện bán hàng. Tuy nhiên, sức nóng lại tập trung ở các dự án đang phát triển (chưa đủ điều kiện bán hàng) bởi khả năng sinh lời cao.

Đất ven khu công nghiệp sôi động, đặc biệt là tại TP. Bắc Giang, huyện Việt Yên và Yên Dũng. Tại đây, ven bốn khu công nghiệp Vân Trung, Đình Trám, Song Khê Nội Hoàng, Quang Châu là điểm nóng của thị trường, giá dao động 25-40 triệu đồng/m², tăng khoảng 50-70% so với cuối năm 2020.

Từ cuối tháng 3, với việc chính quyền bắt đầu siết chặt lại các hoạt động mua bán, thị trường bắt đầu chững lại.



Tỉnh Thanh Hóa

Sau Tết Nguyên đán, giá đất tại hầu khắp các địa phương trên địa bàn tỉnh này đã tăng đột biến, đặc biệt là đất nền tại các khu vực lân cận TP. Thanh Hóa, TP. Sầm Sơn và các khu vực đang quy hoạch các dự án lớn.

Từ đầu tháng 3 trở lại đây, giá đất nền tại nhiều địa phương của tỉnh Thanh Hoá đã tăng chóng mặt, trung bình khoảng 50-60% so với cuối năm 2020. Thậm chí, những lô đất tại khu vực xấu, hạ tầng kém, đất trong ngõ nhỏ xưa nay vốn không ai hỏi cũng bỗng dưng tăng giá, được nhiều người tìm mua.

Hiện giá đất tại các mặt bằng đô thị, ven biển Thanh Hóa đều dao động từ 12-15 triệu đồng/m², có nơi trên 20 triệu đồng/m², cao gấp 2-3 lần so với giá thị trường cùng kỳ năm trước, và cao gấp nhiều lần so với giá đất quy định của Nhà nước.



TÌNH HÌNH CÁC PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN TRONG 6 THÁNG CUỐI NĂM 2021 TẠI KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Trong T5/2021 thị trường đất nền tại TP.HCM và 4 tỉnh vùng ven ghi nhận có 8 dự án mở bán, bao gồm 7 dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo và duy nhất 1 dự án được mở bán mới.

Nguồn cung đạt 1,039 sản phẩm, bằng 72.9% so với T4/2021 (1,426 sản phẩm) với lượng tiêu thụ đạt 439 sản phẩm, giảm 60.3% so với tháng trước (1,106 sản phẩm).

- Tại thị trường 2 tỉnh Long An và Đồng Nai ghi nhận có sự khởi sắc cả về nguồn cung và lượng tiêu thụ trong những tháng đầu năm 2021. Lượng giao dịch tập trung ở các dự án có quy mô lớn, quy hoạch thành các khu đô thị với đầy đủ tiện ích nội khu phục vụ cư dân, đặc biệt thu hút tốt sự quan tâm của khách hàng.

- Mặt bằng giá sơ cấp giữa các địa phương có sự chênh lệch đáng kể. Biên độ tăng giá khá lớn giữa giá bán đợt 1 và các đợt tiếp theo mặc dù thời gian mở bán khá gần nhau.

Tại Thị trường TP. HCM: tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới. Trong tháng, chúng tôi tiếp tục không ghi nhận dự án mới mở bán. Nguyên nhân đến từ việc quỹ đất tại TP. HCM ngày càng khan hiếm, rào cản trong việc hoàn thành pháp lý đã giới hạn số dự án được giới thiệu ra thị trường. Lượng tiêu thụ tập trung vào những dự án đã mở bán ở trước đó (sản phẩm tồn kho) với giao dịch khiêm tốn.

- Khi quỹ đất tại TP. HCM ngày càng khan hiếm, mặt bằng giá bán tại TP. HCM tăng cao, thúc đẩy chủ đầu tư dịch chuyển sang các tỉnh giáp ranh để tìm kiếm cơ hội đầu tư.

- Giữa tình hình dịch bệnh còn nhiều diễn biến phức tạp, lãi suất ngân hàng ở mức thấp, bất động sản đặc biệt là đất nền vẫn là kênh đầu tư có sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trung và dài hạn. Đặc biệt các dự án kết nối thuận lợi về giao thông, nằm trong khu dân cư hiện hữu, vùng địa phương có quy hoạch hạ tầng phát triển mạnh mẽ, tiềm lực tài chính của chủ đầu tư trong việc chỉnh trang tiện ích cũng như đảm bảo tiến độ ra sổ cho khách hàng,...





Tại thị trường tp. Hồ chí minh và các tỉnh giáp ranh:

Trong T5/2021, phân khúc căn hộ TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 2 dự án mở bán (1 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường khoảng 374 căn, bằng 10% nguồn cung T4/2021 (3,620 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 31% (115 căn) trên nguồn cung mới, bằng 4% lượng tiêu thụ tháng trước (2,936 căn).

- Nguồn cung mới toàn thị trường sụt giảm so với tháng trước, ngoài TP. HCM với số lượng đã mở bán, các tỉnh giáp ranh hầu như không ghi nhận nguồn cung mở bán mới ra thị trường.
- Nguồn cung mới tập trung ở đầu tháng 5 khi mà dịch bệnh chưa bùng phát đỉnh điểm và các biện pháp giãn cách xã hội còn ở mức nhẹ.
- Tình hình bán hàng ở các dự án có dấu hiệu chững lại trên toàn thị trường các tỉnh giáp ranh, nguyên nhân:
 - Hầu hết các dự án mới có mức giá cao so với mặt bằng giá tại các dự án căn hộ hiện hữu lân cận.
 - Tỷ lệ người mua với nhu cầu ở thực thấp, chủ yếu là đối tượng khách mua với mục đích đầu tư.
 - Thị trường đã qua "sóng" sau thời gian tương đối sôi động (Bình Dương, Đồng Nai).
- Dịch bệnh bùng phát trở lại vào cuối tháng, gây tâm lý quan ngại đối với người mua cũng như làm trì hoãn kế hoạch ra hàng của các chủ đầu tư.

Thị trường BĐS căn hộ TP. HCM: trong tháng ghi nhận sự sụt giảm mạnh về nguồn cung lẫn số lượng dự án mới (1 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo) với khoảng 374 căn, bằng 14% so với tháng trước (2,698 căn). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 31% trên nguồn cung mới với khoảng 115 giao dịch thành công, bằng 5% so với lượng tiêu thụ ở tháng trước (2,115 căn).



- Nguồn cung mới sụt giảm mạnh so với tháng trước, tiếp tục tập trung tại khu Đông TP. HCM (TP. Thủ Đức), tương ứng bằng 68% tổng nguồn cung mở bán mới.
- Lượng tiêu thụ phân khúc căn hộ hạng A tại khu Đông được ghi nhận ở mức thấp do CĐT tập trung bán giỏ hàng cũ từ đợt mở bán trước, giỏ hàng mới được mở vào thời điểm cuối tháng.
- Thị trường xác lập mặt bằng giá mới trong tháng với việc một dự án tại Quận 1 được giới thiệu ra thị trường có mức giá dao động từ 300 – 400 triệu Đồng/m².
- Giao dịch thứ cấp trên thị trường tương đối trầm lắng, tập trung ở những dự án hoàn thiện pháp lý, đang trong giai đoạn bàn giao,... với mức giá hầu như không thay đổi so với thời điểm T4/2021.

• Thanh khoản thị trường sụt giảm mạnh vào nửa cuối tháng do ảnh hưởng những thông tin tiêu cực về khả năng dịch bệnh tái bùng phát tại TP. HCM, gây sức ép lên tâm lý khách hàng trong quyết định chọn mua BĐS.

• Nguồn cung mới trong tháng tới có thể tiếp tục duy trì ở mức thấp hoặc giảm nhẹ do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp tại TP. HCM cũng như việc thực hiện giãn cách XH phục vụ công tác phòng chống dịch trên địa bàn thành phố.





Trong T5/2021, toàn thị trường ghi nhận có 9 dự án mở bán (bao gồm 3 dự án mới và 6 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 1,263 căn, giảm 32% so với tháng trước (1,844 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 24% (khoảng 308 căn), bằng 33% so với T4/2021 (929 căn).

- Đồng Nai vẫn tiếp tục là khu vực chiếm tỷ trọng lớn về nguồn cung.
- Đối với thị trường các tỉnh giáp ranh, những dự án nằm trong các khu đô thị lớn với quy mô hàng trăm hecta, được quy hoạch bài bản thu hút sự quan tâm của khách hàng.

Theo số liệu thống kê, trong T5/2021 thị trường TP. HCM ghi nhận 3 dự án mở bán (bao gồm 2 dự án mới và 1 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 75 căn, giảm 26% so với

tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 53% (khoảng 40 căn), giảm 49% so với T4/2021.

Nguồn cung và sức cầu thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ tháng trước, các dự án mới mở bán đa số là những dự án nhỏ với số lượng mở bán hạn chế, tập trung chủ yếu ở khu Bắc và khu Đông.

Trong đó: Khu Bắc với 68 căn mở bán đến từ 2 dự án, chiếm 91% tổng nguồn cung mới, tỷ lệ tiêu thụ đạt 57% (khoảng 39 căn). Khu Đông với 1 dự án mở bán, chiếm 9% tổng nguồn cung mới (khoảng 7 căn), tỷ lệ tiêu thụ đạt 14%.

- Tình hình giao dịch thứ cấp kém sôi động và tiếp tục có xu hướng giảm do tác động từ việc bùng phát dịch tại TP. HCM.





Trong T5/2021 có 4 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 193 căn, bằng 28% so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 42% (khoảng 81 căn), bằng 16% so với T4/2021.

- Nguồn cung giảm so với tháng trước và tập trung chủ yếu ở Phú Quốc, Khánh Hòa và Bình Thuận.
- Sức cầu chung thị trường thấp. Nguồn cung mới trong tháng chủ yếu là giai đoạn tiếp theo của dự án mở bán trước đó, điểm chung là số lượng căn không nhiều, CĐT ít truyền thông và giá bán cao hơn so với giai đoạn trước.
- Nhìn chung, nguồn cung và sức cầu thị trường giảm nhưng vẫn ở mức cao so với các phân khúc nghỉ dưỡng khác, phân khúc nhà phố / shophouse biển vẫn là tâm điểm thu hút sự quan tâm của khách hàng. Dự kiến, trong thời gian tới nguồn cung và sức cầu thị trường sẽ tăng, tập trung chủ yếu ở Phú Quốc, Bình Thuận và BR-VT.



BĐS nghỉ dưỡng - biệt thự biển

Trong T5/2021, phân khúc biệt thự biển ghi nhận 6 dự án mở bán (bao gồm 3 dự án mới và 3 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 116 căn, tăng 2.2 lần so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 19% (khoảng 22 căn), tăng nhẹ 10% so với T4/2021.

- Nguồn cung mới hạn chế và tập trung chủ yếu ở BR-VT, Bình Thuận và Phú Quốc.
- Sức cầu chung của thị trường ở mức thấp. Việc dịch bệnh tái bùng phát cũng khiến nhiều chủ đầu tư thận trọng hơn, đa số tổ chức ráp căn online cùng với đó là giá bán dự án khá cao khiến tình hình tiêu thụ khiêm tốn.
- Hiện nay nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông chuẩn bị, dự kiến thời gian tới khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, nguồn cung và sức cầu sẽ tăng và tập trung chủ yếu ở khu vực BR-VT.



BĐS nghỉ dưỡng - condotel

Trong T5/2021, phân khúc Condotel ghi nhận 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 516 căn, gấp 2 lần so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 89% (khoảng 461 căn), gấp 5.4 lần so với T4/2021.

- Nguồn cung và sức cầu thị trường tăng, tuy nhiên chỉ tập trung cục bộ tại 1 dự án ở BR-VT, trong khi đó những khu vực khác không ghi nhận có dự án mới mở bán.
- Trong thời gian tới, khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, dự kiến nguồn cung và sức cầu phân khúc Condotel có thể tăng, tuy nhiên khó có sự đột biến và tập trung chủ yếu ở khu vực Bình Thuận.



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 6 THÁNG CUỐI NĂM 2021



Mặc dù có hơi chững lại trong tháng 5 và tháng 6 do ảnh hưởng của dịch bệnh nhưng nhìn chung thị trường trong nửa đầu năm 2021 vẫn khá tích cực. Các dự án mới tiếp tục được giới thiệu và mở bán mới, khiến cho thị trường nhà ở sôi động hơn cả về giá lẫn thanh khoản.

Đối với phân khúc bất động sản khu công nghiệp tiếp tục thu hút được sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư nội và ngoại, trong khi đó lĩnh vực bất động sản thương mại và bán lẻ lại chịu ảnh hưởng nặng nề hơn dù vẫn còn nhiều tiềm năng khai thác.

Trong giai đoạn cuối năm nay, lĩnh vực bất động sản công nghiệp sẽ còn tiếp tục tăng

trưởng do nhu cầu hiện tại và trong tương lai sẽ rất lớn. Đây vẫn sẽ là phân khúc giữ vị thế chủ đạo trong xu hướng tăng của thị trường bất động sản Việt Nam trong vòng 10 năm tới. Các nhà đầu tư nước ngoài đang rất quan tâm tới lĩnh vực này tại Việt Nam, dự báo sau khi đại dịch được đẩy lùi thì làn sóng xúc tiến thương mại và đổ bộ vào Việt Nam sẽ chính thức bắt đầu.

Bên cạnh đó, thị trường ghi nhận ngày một nhiều hơn những thương vụ sáp nhập M&A giữa các công ty lớn trong lĩnh vực này, cộng thêm chính sách ưu tiên và hỗ trợ đến từ Chính phủ đã góp phần đẩy mạnh nguồn cung trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp.



Đất nền vẫn tiếp tục là kênh đầu tư được nhiều người chọn lựa. Nguồn cung mới có thể sẽ tăng so với quý trước và tập trung chủ yếu ở thị trường các tỉnh giáp ranh TP.HCM và sẽ không có nhiều biến động gồm cả về mặt bằng giá...

Đây vẫn là phân khúc khá sôi động. Khi mà quỹ đất "sạch" tại Tp.HCM ngày càng khan hiếm, đất nền vùng ven (Tp.Thủ Đức, Hóc Môn, Bình Chánh) tiếp tục giữ vị thế chủ lực sau khi thiết lập mặt bằng giá mới từ đợt "sốt" đất vừa qua.





Lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cũng ghi nhận những tín hiệu khả quan nhất định, các chủ đầu tư đã lựa chọn cẩn thận hơn các nhà điều hành uy tín cho các dự án nghỉ dưỡng cao cấp hơn là chỉ đầu cơ cho các dự án condotel như trước kia.

Ngành du lịch và khách sạn Việt Nam được kỳ vọng sẽ phục hồi nhanh sau khi dịch bệnh được kiểm soát và các lệnh hạn chế du lịch được gỡ bỏ, tạo điều kiện cho sự trở lại của các hoạt động du lịch quốc tế và nội địa.

Hiện thị trường này cũng ghi nhận nhu cầu mạnh mẽ đối với các dự án nhà ở Branded Residences (bất động sản hàng hiệu) và ngôi nhà thứ hai tại những địa điểm du lịch biển và thậm chí cả những loại hình mới như du lịch nông thôn. Các doanh nghiệp phát triển về bất động sản du lịch cần tập trung phát triển về chất lượng dịch vụ nhằm bắt kịp, thích ứng tốt với thị trường sau dịch.



Phân khúc chung cư

Investment - Appraisal

Phân khúc căn hộ hạng sang tại TP.HCM đã xác lập mặt bằng giá mới trong tháng 5/2021 với việc một dự án tại quận 1 được chào bán ra thị trường có mức giá dao động từ 10.000 – 18.000usd/m². Nguồn cung có thể sẽ tăng mạnh nhưng sức cầu tại TP.HCM cũng có thể tăng lên tương ứng.

Các tín hiệu đáng trông đợi nhất là phản ứng chống dịch quyết liệt và triển khai tiêm vắc-xin trên diện rộng. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư dự báo triển vọng tăng trưởng những tháng cuối năm, động lực tăng trưởng kinh tế năm 2021 đến từ khu vực công nghiệp - xây dựng và khu vực dịch vụ, đặc biệt là ngành công nghiệp chế biến chế tạo, gia tăng đầu tư và mở rộng hoạt động thương mại.

Ngân hàng nhà nước có khả năng vẫn kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản nhằm tránh việc sử dụng nguồn vốn cho vay sản xuất, tiêu dùng chảy vào đầu tư, kinh doanh bất động sản.





Dưới tác động của COVID-19, nhà đầu tư đang mong muốn tìm kiếm những sản phẩm mang giá trị sinh sống tiện nghi hay có thể gia tăng giá trị trong tương lai. Người tiêu dùng toàn thị trường bắt đầu quan tâm nhiều hơn đến không gian và trải nghiệm sống, đây cũng là yếu tố quan trọng mà nhiều doanh nghiệp, chủ đầu tư bất động sản hướng đến.

Theo ông Đỗ Thiên Anh Tuấn, giảng viên ĐH Fulbright Việt Nam, động lực làm thay đổi cấu trúc nhu cầu và tiêu dùng của xã hội là sự gia tăng của tầng lớp trung lưu và giới siêu giàu, khi thu nhập tăng lên, nhu cầu sở hữu đa tài sản, đặc biệt là bất động sản, chẳng hạn như căn nhà thứ hai (second home) cũng sẽ tăng lên. Second home thường là những sản phẩm tọa lạc tại những khu du lịch trên núi, ven biển, hồ... được dùng để ở hoặc nghỉ dưỡng thường xuyên. Đồng thời, second home cũng là một tài sản tích lũy giúp nhà đầu tư đa dạng hóa danh mục.

Tại thị trường bất động sản phía Nam, tốc độ đô thị hóa mạnh là nguyên nhân hình thành xu hướng ly tâm ngày càng rõ nét, nhất là tại

TP.HCM. Siêu đô thị này sở hữu 13 triệu dân với nhu cầu nhà ở luôn không ngừng tăng cao, trong khi quỹ đất phát triển hạn chế, kéo theo giá bất động sản tăng cao.

Cùng với đó, tình trạng quá tải dân số và ô nhiễm khiến ngày càng nhiều người có nhu cầu đi nghỉ dưỡng ra ngoài thành phố vào cuối tuần, đặc biệt khi hệ thống hạ tầng cao tốc kết nối liên vùng đang được đẩy mạnh đầu tư để rút ngắn khoảng cách không gian và thời gian giữa các đô thị. Và một khi hạ tầng phát triển, các vùng miền cũng sẽ phát triển đáng kể, câu chuyện những người làm việc tại TP.HCM có thể ở tại Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu, thậm chí ở Bình Thuận... đều có thể xảy ra.

Điều này thúc đẩy nhu cầu sở hữu second home trở nên thịnh hành hơn, không chỉ đối với những người trưởng thành mà nay còn dần trở thành một trào lưu của giới trẻ thành đạt sớm. Nhu cầu sở hữu ngôi nhà thứ hai sẽ tiếp tục nở rộ trong 6 tháng cuối năm, đặc biệt là những dự án bất động sản ven các vùng biển đẹp, và còn nhiều dự địa gia tăng giá trị tại Phan Thiết, Hồ Tràm.

CÁC CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT MỐI TÁC ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



• **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 BẤT ĐỘNG SẢN:** 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 KĐT 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, NHNNVN yêu cầu các TCTD nghiêm túc thực hiện chỉ đạo của Thống đốc NHNNVN 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 đã 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 I/2021 của Bộ Xây dựng.
2. Tham khảo nguồn thông tin từ Báo cáo thị trường Bất động sản quý 1 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 công ty TNHH Thẩm Định Giá Hoàng Quân



Website



Zalo



Facebook



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & THẨM ĐỊNH QUỐC TẾ ĐÔNG DƯƠNG
INDOCHINA INTERNATIONAL APPRAISAL & INVESTMENT J.S.C

Địa chỉ: 15 Nguyễn Lương Bằng, P. Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh
Website: www.inavn.vn - Email: info@inavn.vn - Điện thoại: (0283) 9991 107