

BÁO CÁO TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở  
TP. HỒ CHÍ MINH & VÙNG PHỤ CẬN NĂM 2021

ĐỊNH VỊ LẠI  
THỊ TRƯỜNG?







# MỤC LỤC

## I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2021

THÔNG TIN CHUNG 02

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ 04

HẠ TẦNG GIAO THÔNG 05

## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN 07

PHÂN KHÚC CĂN HỘ 09

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ 11

BDS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG 13

BDS NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG 14

BDS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL 15

## III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 2022 17

## IV. CHỦ ĐỀ

ĐỊNH VỊ LẠI THỊ TRƯỜNG? 20



# **I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2021**

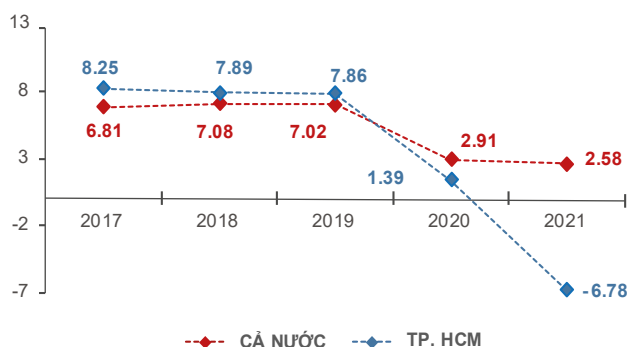


# I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2021

## THÔNG TIN CHUNG

### GDP

Đvt: Tỷ lệ %

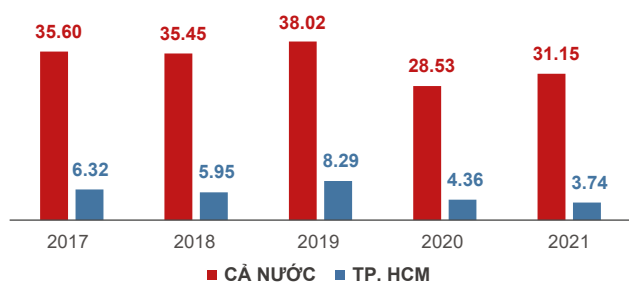


- Ước tính GDP cả nước trong năm 2021 tăng 2.58% so với năm trước, đây là mức tăng thấp nhất trong 10 năm gần đây.
- TP. HCM: Tốc độ tăng trưởng của thành phố suy giảm mạnh. Lần đầu tiên sau nhiều thập kỷ tốc độ tăng trưởng kinh tế GRDP của TP. HCM tăng trưởng âm và năm thứ hai liên tiếp thấp hơn mức tăng trưởng của cả nước.

Nguồn: Cục thống kê TP. HCM và GSO

### FDI

Đvt: Tỷ USD

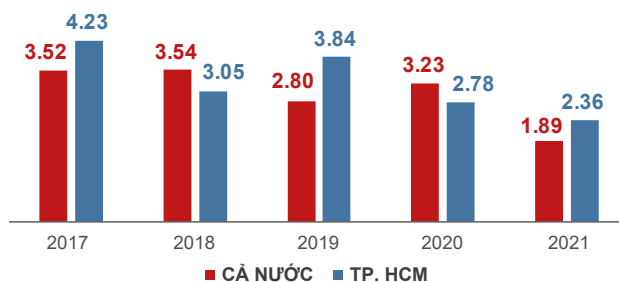


Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài FIA

- Cả nước: Năm 2021, FDI đạt khoảng 31.15 tỷ USD, tăng nhẹ 9.2% so với năm 2020. Trong khi giải ngân đạt 19.74 tỷ USD, giảm 1.2% so với năm 2020.
- TP. HCM: Thu hút 3.74 tỷ USD trong năm 2021, giảm 14.2% so với năm 2020.

### CPI

Đvt: Tỷ lệ %



Nguồn: GSO

- Cả nước: Bình quân năm 2021 tăng 1.89% so với năm 2020, mức thấp nhất kể từ năm 2016.
- TP. HCM: Bình quân năm 2021 tăng 2.36% so với năm 2020. Mức tăng thấp nhất kể từ thời điểm năm 2017.



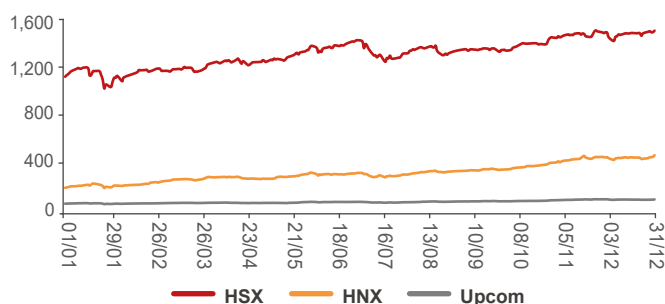
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



## THÔNG TIN CHUNG

### CHỈ SỐ CHỨNG KHOÁN

Đvt: Điểm

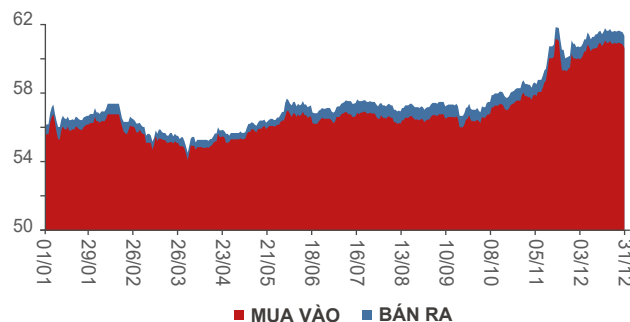


Nguồn: vn.Investing.com

- Trong năm 2021, VN-Index có mức tăng trưởng vượt trội so với nhiều thị trường chứng khoán trên thế giới và đã có thời điểm vượt đỉnh lịch sử 1,500 điểm.
- Chốt phiên giao dịch 31/12, chỉ số VN-Index đạt 1,498.28 điểm, tăng 33.7% so với đầu năm 2021. HNX-Index và UPCOM-Index cũng ghi nhận mức tăng điểm khá cao so với đầu năm.

### GIÁ VÀNG

Đvt: Triệu Đồng/lượng



Nguồn: SJC

- Trong năm 2021, giá vàng trong nước có nhiều biến động, tăng mạnh vào những tháng cuối năm.
- Cuối ngày 31/12, giá vàng SJC tại TP. HCM được ghi nhận ở mức 60.6 triệu Đồng mua vào và 61.3 triệu Đồng bán ra.

### TỶ GIÁ USD/VNĐ

Đvt: Đồng

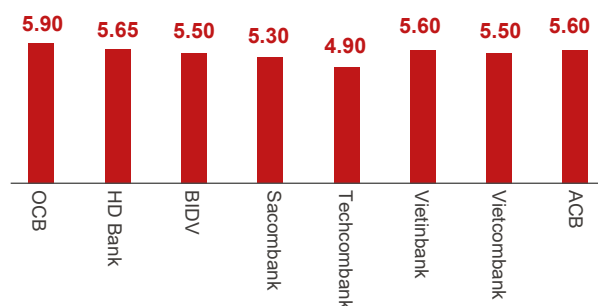


Nguồn: Ngân hàng Vietcombank

- Trong năm 2021, tỷ giá USD/VNĐ có nhiều biến động trong giai đoạn cuối năm. Tại ngân hàng Vietcombank, tỷ giá USD/VNĐ bán ra đạt đỉnh vào ngày 06/12 khi giao dịch ở mức 1 USD = 23,220 Đồng.
- Kết thúc năm 2021, tỷ giá USD/VNĐ bán ra ở mức 1 USD = 22,920 Đồng, giảm 1.3% so với thời điểm đầu năm.

### LÃI SUẤT

Đvt: Tỷ lệ %



Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

- Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tham khảo tại một số ngân hàng cuối năm 2021 dao động 4.9% - 5.9%, giảm đáng kể so với năm 2020.





## CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

### 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, bao gồm: Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 7 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng.

### NGHỊ ĐỊNH 69/2021/NĐ-CP

Ngày 15/7/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về việc “Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”. Nghị định được kỳ vọng sẽ góp phần đẩy nhanh quá trình thực hiện công tác cải tạo và xây dựng lại chung cư cũ. Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2021 và thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

### QUYẾT ĐỊNH 2161/QĐ-TTg

Ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Bao gồm 10 nhóm Mục tiêu; Nhiệm vụ và giải pháp phát triển nhà ở và Nghiên cứu sửa đổi pháp luật kinh doanh bất động sản. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

### 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 25 m<sup>2</sup>, có ít nhất một phòng ở và một khu vệ sinh. Nhà ở thương mại đảm bảo tỷ lệ 45 m<sup>2</sup> không vượt quá 25% tổng số căn hộ của dự án.

### THÔNG TƯ 09/2021/TT-BXD

Ngày 16/8/2021, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 09/2021/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển, quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về “Phát triển và quản lý Nhà ở xã hội”. Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 01/10/2021.

Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí.... Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.





## HẠ TẦNG GIAO THÔNG



### 01 KHỞI CÔNG SÂN BAY QUỐC TẾ LONG THÀNH

Ngày 05/01/2021, dự án sân bay quốc tế Long Thành giai đoạn 1, tổng mức đầu tư 4.665 tỷ USD (109,111.7 tỷ Đồng) chính thức khởi công, dự kiến hoàn thành giai đoạn 1 vào năm 2025 (bao gồm các hạng mục: một đường cất - hạ cánh dài 4,000 m rộng 75 m và hệ thống đường lăn; 1 nhà ga hành khách công suất 25 triệu hành khách/năm (tổng diện tích sàn 373,000 m<sup>2</sup>) và 1.2 triệu tấn hàng hóa/năm).



### 02 TP. HCM: CẦU NỐI BÌNH TÂN VÀ TÂN PHÚ THÔNG NHÁNH XE ĐẦU TIÊN

Ngày 05/12/2021, Ban Quản lý dự án xây dựng các công trình giao thông TP. HCM tổ chức lễ thông xe nhánh cầu 1 thuộc dự án xây dựng mới cầu Bưng. Công trình dài 555 m, tổng mức đầu tư 515 tỷ Đồng sẽ nối liền quận Bình Tân với quận Tân Phú, dự kiến hoàn thành toàn bộ công trình trước ngày 02/9/2022.



### 03 THÔNG XE CẦU PHƯỚC LỘC NHÀ BÈ

Ngày 07/01/2021, Cầu Phước Lộc (huyện Nhà Bè, TP. HCM) được thông xe sau 8 năm khởi công. Cầu Phước Lộc có chiều dài 390 m, rộng hơn 10 m, 2 làn xe, được khởi công vào năm 2012, có tổng vốn đầu tư 405 tỷ Đồng.



### 04 HỢP LONG CẦU THỦ THIÊM 2

Ngày 02/9/2021, công trình cầu Thủ Thiêm 2 chính thức hợp long nối liền TP. Thủ Đức và Quận 1, dự kiến khai thác vào Q2/2022. Công trình dài hơn 1.4 km, phần cầu dài 886 m với 6 làn xe, khởi công ngày 03/02/2015, tổng vốn đầu tư gần 3,100 tỷ Đồng.



### 05 THÔNG XE ĐƯỜNG NỐI NHƠN TRẠCH VỚI CAO TỐC TP. HCM - LONG THÀNH - DẦU GIÂY

Ngày 20/10/2021, công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO đã tổ chức lễ thông xe tuyến đường 319 nối huyện Nhơn Trạch với cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây. Dự án được khởi công năm 2017 do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO làm chủ đầu tư. Toàn tuyến dài 9.4 km - rộng 16 m, tổng kinh phí dự án gần 1,000 tỷ Đồng.

Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí,.... Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



## **II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021**





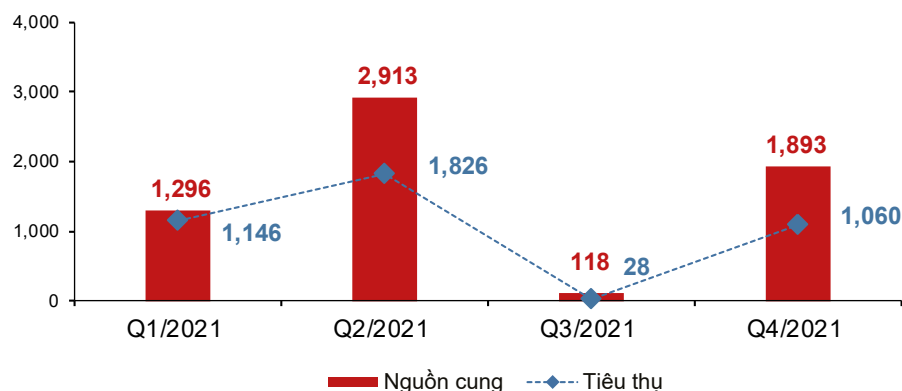
## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

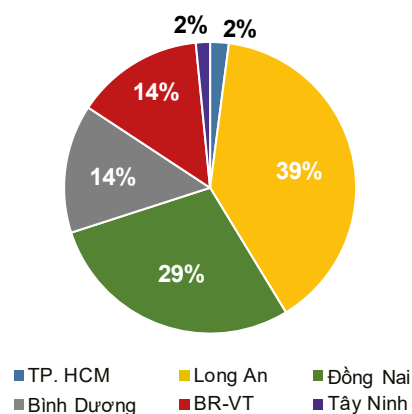
### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH & CÁC TỈNH GIÁP RANH

Tổng kết năm 2021, ghi nhận toàn thị trường có khoảng 46 dự án mở bán (24 dự án mở bán mới và 22 dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo). Nguồn cung ra thị trường đạt khoảng 6,220 sản phẩm, chỉ bằng 47% so với năm 2020 (khoảng 13,179 sản phẩm). Tỷ lệ tiêu thụ chung của toàn thị trường đạt khoảng 76% tương đương 4,697 sản phẩm, bằng 55% so với lượng tiêu thụ của năm 2020 (khoảng 8,519 sản phẩm).

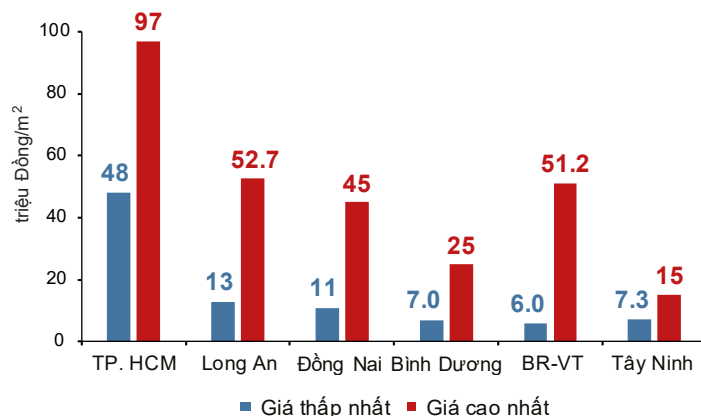
#### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



#### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



#### MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung mới trong năm 2021 sụt giảm mạnh khi chỉ đạt 47% so với năm 2020. Với việc thực hiện giãn cách xã hội do dịch bệnh đã ảnh hưởng đến kế hoạch giới thiệu sản phẩm và hoạt động bán hàng của các dự án.
- Khi quỹ đất tại TP. HCM ngày càng hạn chế làm cho nguồn cung trở nên khan hiếm, thì thị trường tại các tỉnh giáp ranh như Long An, Đồng Nai, Bình Dương, BR-VT trở thành nguồn cung chủ lực, đặc biệt 2 tỉnh Long An và Đồng Nai chiếm khoảng 68% nguồn cung toàn thị trường.
- Nhiều CĐT và sàn môi giới chọn giải pháp giới thiệu sản phẩm, tổ chức mở bán dự án của mình trên các nền tảng công nghệ trong giai đoạn TP. HCM và các tỉnh thành phía Nam thực hiện lệnh giãn cách toàn xã hội.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức trung bình, mặt bằng giá có xu hướng giảm trong giai đoạn áp dụng biện pháp phong tỏa toàn xã hội.
- Các dự án quy mô lớn, quy hoạch tiện ích nội khu đa dạng, vị trí thuận lợi trong việc kết nối với các khu vực xung quanh và pháp lý rõ ràng có tỷ lệ giao dịch thành công cao.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam.



## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

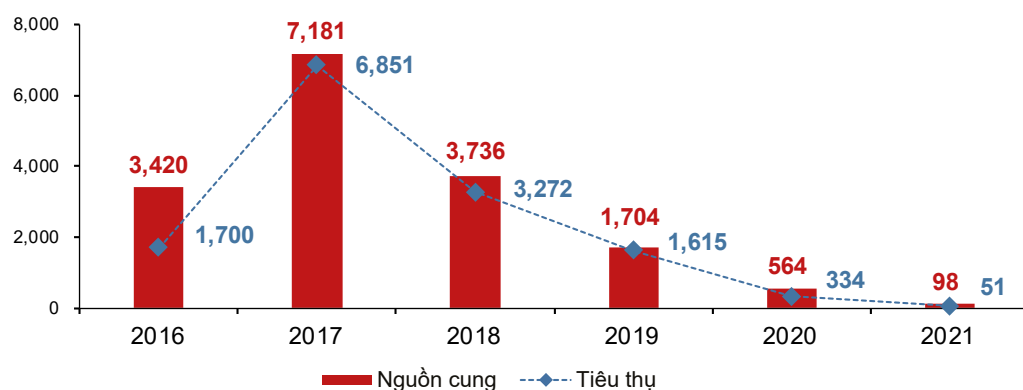
# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

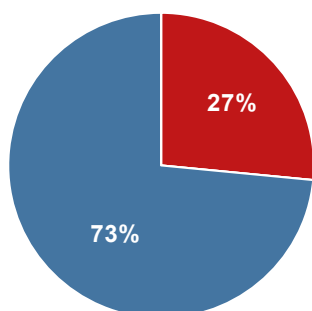


Năm 2021, thị trường TP. HCM tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới. Tổng kết năm toàn thị trường có 2 dự án mở bán mới, cung cấp ra thị trường khoảng 98 sản phẩm, bằng 17% so với năm 2020. Tỷ lệ tiêu thụ khoảng 52% (tương đương 51 sản phẩm), bằng 15% so với năm trước.

#### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM

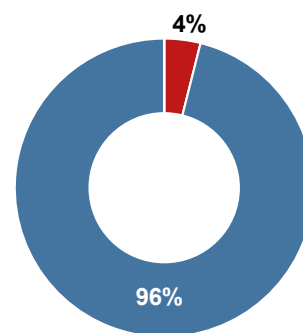


#### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



■ Khu Đông    ■ Khu Tây    ■ Khu Nam  
■ Khu Bắc    ■ Trung tâm

#### TỶ LỆ TIÊU THỤ MỚI THEO KHU VỰC



■ Khu Đông    ■ Khu Tây    ■ Khu Nam  
■ Khu Bắc    ■ Trung tâm

- Năm 2021, thị trường đất nền TP. HCM tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới. Các tỉnh giáp ranh tiếp tục là thị trường chủ đạo.
- Các dự án tại TP. HCM chủ yếu có quy mô nhỏ lẻ, tập trung chủ yếu ở các quận/huyện vùng ven như: Bình Chánh, Củ Chi,...
- Phân khúc đất nền tại TP. HCM chiếm chủ đạo ở thị trường thứ cấp với các dự án đã có từ những năm trước.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



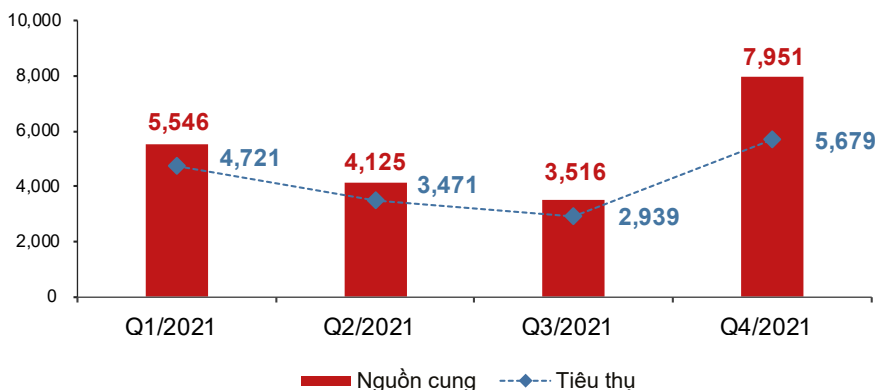
## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

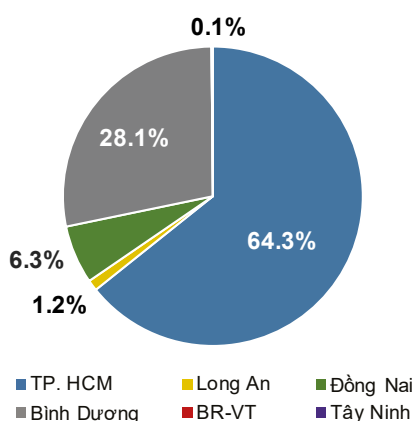
### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH & CÁC TỈNH GIÁP RANH

Theo quan sát của R&D - DKRA Vietnam, phân khúc BĐS căn hộ tại TP. HCM và các tỉnh giáp ranh trong năm 2021 ghi nhận có khoảng 41 dự án mở bán (18 dự án mới và 23 giai đoạn tiếp theo). Nguồn cung mới ghi nhận xấp xỉ ở mức 21,138 căn, bằng 70% so với năm 2020 (30,042 căn). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt ở mức 81% với khoảng 17,122 căn, bằng 65% so với năm trước (26,313 căn).

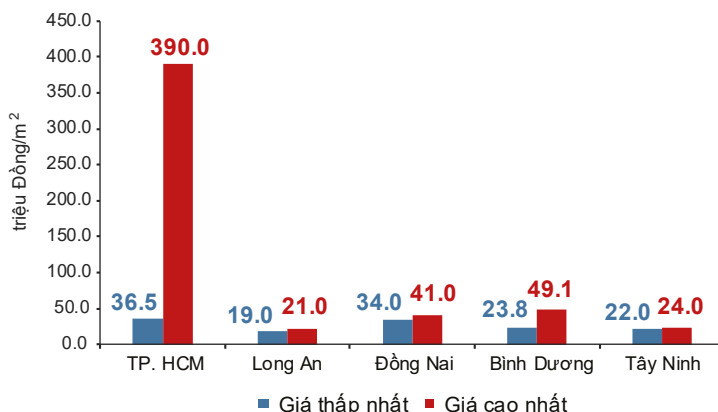
#### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



#### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



#### MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới giảm mạnh so với năm 2020. Thị trường TP. HCM chiếm khoảng 64% tổng nguồn cung mới năm 2021. Nguồn cung căn hộ tại Bình Dương giảm mạnh so với năm 2020.
- Dịch bệnh thúc đẩy việc áp dụng công nghệ vào lĩnh vực BĐS diễn ra nhanh hơn. Trong giai đoạn phong tỏa toàn xã hội, nhiều CĐT và sàn môi giới đã giới thiệu dự án, mở bán online trên các nền tảng công nghệ khác nhau.
- Để kích cầu thị trường đang gặp khó khăn do dịch bệnh, nhiều CĐT đã đưa ra các chính sách hỗ trợ dòng tiền cho khách hàng như kéo dài phương thức thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi vay,....
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng, chi phí đầu vào tăng và nguồn cung mới khan hiếm được cho là những nguyên nhân chính gây sức ép lên việc tăng giá.
- Thanh khoản giao dịch thứ cấp giảm mạnh, thị trường thứ cấp gần như “đóng băng” vào Q3/2021 do dịch bệnh. Mặt bằng giá thứ cấp có xu hướng giảm, cục bộ một số dự án sắp bàn giao trong giai đoạn Q4/2021 - Q1/2022 có mức giảm khoảng 3% - 5% so với giai đoạn trước khi dịch bùng phát.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam.





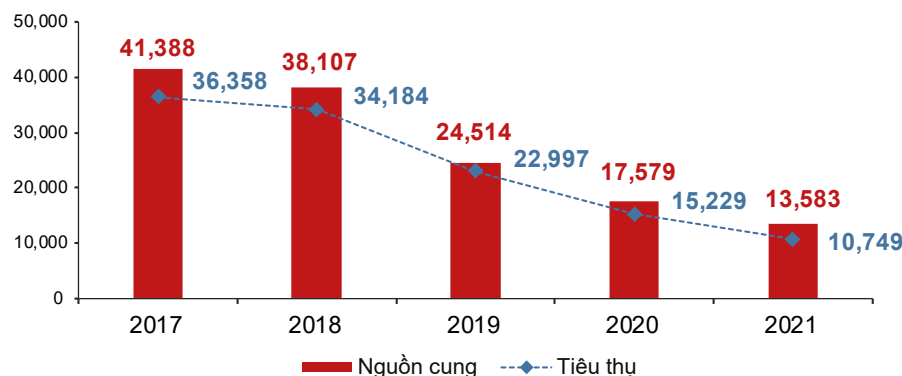
## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

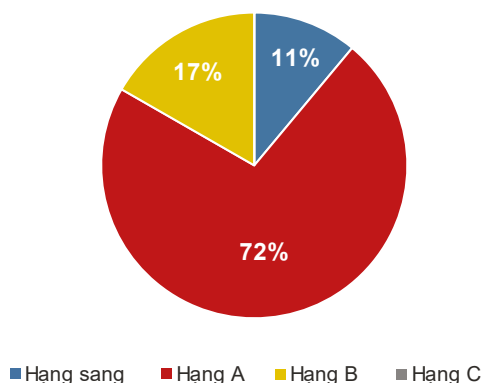
### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Trong năm 2021, TP. HCM ghi nhận có khoảng 22 dự án mở bán (9 dự án mới và 13 giai đoạn tiếp theo). Cung cấp cho thị trường khoảng 13,583 căn, bằng 77% so với năm 2020 (17,579 căn). Lượng tiêu thụ ghi nhận đạt mức 79% nguồn cung mới với khoảng 10,749 căn, bằng 71% so với lượng tiêu thụ của năm 2020 (15,229 căn).

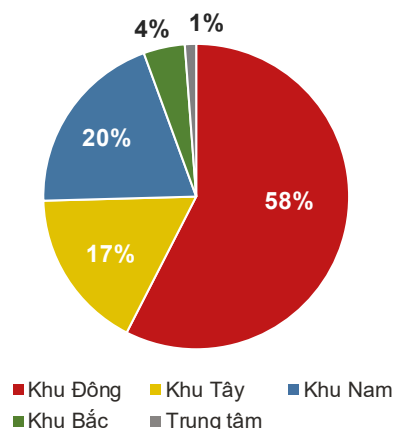
#### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



#### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO PHÂN KHÚC



#### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



- Nguồn cung và sức cầu chung toàn thị trường giảm mạnh so với 2020 trở về trước, đây là mức thấp nhất kể từ năm 2015 đến nay.
- Tỷ trọng nguồn cung khu Đông giảm so với năm trước nhưng vẫn ở mức cao, chiếm 58% tổng nguồn cung.
- Căn hộ hạng A vẫn là phân khúc chủ đạo dẫn dắt thị trường trong năm 2021, chiếm 72% nguồn cung và 69% lượng tiêu thụ mới. Thị trường tiếp tục năm thứ ba liên tiếp khan hiếm căn hộ hạng C có mức giá dưới 30 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Nguồn cung và lượng tiêu thụ căn hộ tại TP. HCM vẫn tiếp tục xu hướng giảm. Thị trường chịu những khó khăn nhất định như tỷ trọng nguồn cung theo phân khúc phân bổ không đều, những vướng mắc trong thủ tục cấp phép dự án chưa được cải thiện triệt để, tình hình dịch bệnh phức tạp, khan hiếm nguồn cung khiến mức giá tăng cao.
- Thị trường căn hộ siêu sang tại TP. HCM đã xác lập mặt bằng giá mới lên đến gần 400 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam.



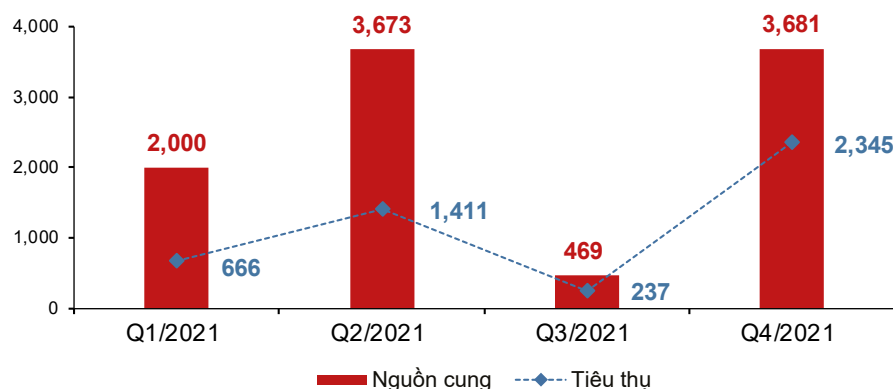
## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

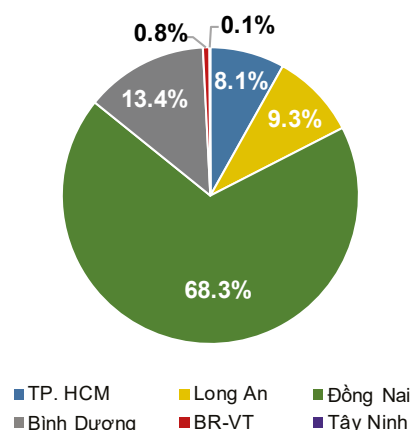
### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH & CÁC TỈNH GIÁP RANH

Năm 2021, phân khúc nhà phố/biệt thự khu vực TP. HCM và 5 tỉnh giáp ranh ghi nhận 9,823 căn mở bán đến từ 55 dự án (bao gồm 31 dự án mới và 24 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), tăng 34% so với năm trước (7,339 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 57%, tương đương 5,619 căn, tăng 7% so với năm 2020 (5,259 căn).

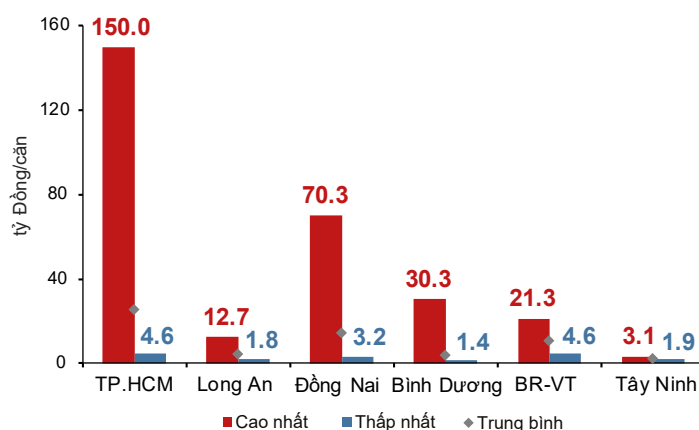
#### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



#### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



#### MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới tăng so với năm trước, tuy nhiên có sự phân bổ không đồng đều chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án.
- Đồng Nai tiếp tục là khu vực dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường. Riêng Tây Ninh và BR-VT tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.
- Các hình thức mở bán, ráp căn online được áp dụng mạnh mẽ trong tình hình dịch bệnh tái bùng phát và lệnh giãn cách xã hội kéo dài tại các địa phương.
- Thanh khoản giao dịch thứ cấp giảm mạnh, thị trường thứ cấp gần như ngưng đọng khi TP. HCM và các tỉnh phía Nam áp dụng cách ly toàn xã hội, cục bộ ghi nhận một số nhà đầu tư cắt lỗ/giảm giá để nhanh chóng thu hồi vốn.
- Những dự án quy mô lớn, được phát triển bởi những CĐT uy tín với mức giá bán phù hợp và nhiều chính sách chiết khấu, ưu đãi vẫn là tâm điểm thu hút sự quan tâm của khách hàng.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam.



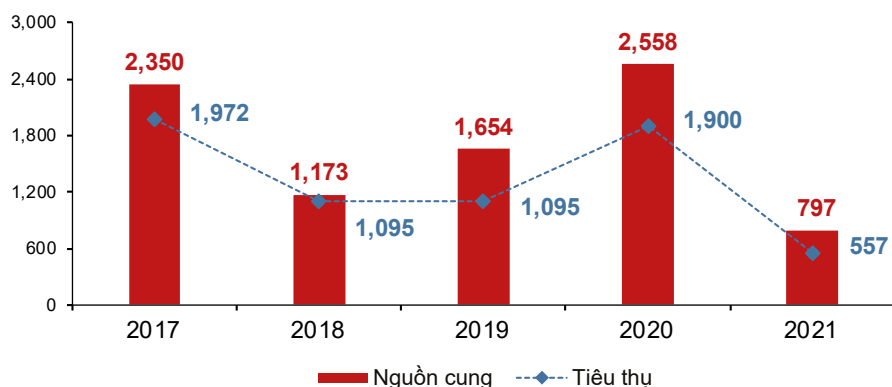
## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

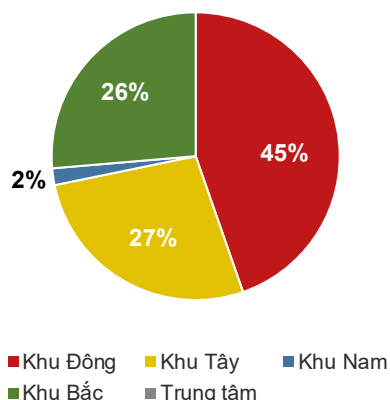
### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Theo số liệu thống kê của DKRA Vietnam, năm 2021 phân khúc nhà phố/biệt thự TP. HCM ghi nhận 20 dự án mở bán (bao gồm 13 dự án mới và 7 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 797 căn, bằng 31% so với năm trước (2,558 căn). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới xấp xỉ 70%, tương đương 557 căn, bằng 29% so với năm 2020 (1,900 căn).

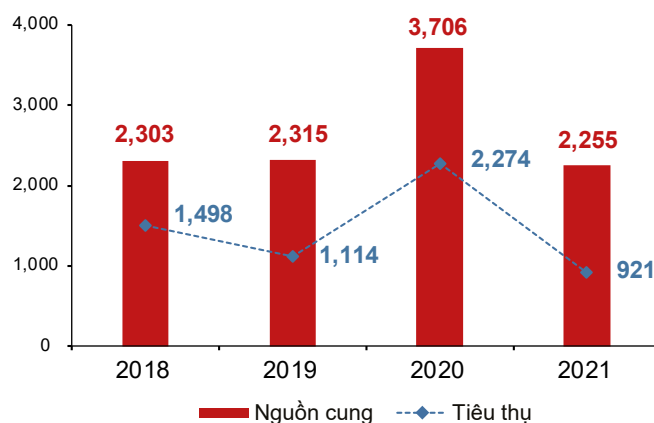
#### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



#### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



#### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ SƠ CẤP THEO NĂM



- Tình hình dịch bệnh tác động mạnh mẽ đến thị trường bất động sản TP. HCM khiến nguồn cung và lượng tiêu thụ mới sụt giảm mạnh, ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm qua.
- Khu Đông tiếp tục dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ, tuy nhiên thị trường đang có xu hướng dịch chuyển về khu Bắc và khu Tây, những khu vực có quỹ đất rộng và mức giá bán vẫn còn thấp so với các khu vực còn lại.
- Trong bối cảnh thị trường khan hiếm nguồn cung mới, hầu hết các dự án có giá bán sơ cấp ghi nhận mức tăng từ 3% - 5% so với giai đoạn mở bán trước đó.
- Giao dịch thứ cấp sụt giảm mạnh so với năm trước, tập trung chủ yếu ở những dự án đã bàn giao nhà với mức giá bán trên dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Giữa bối cảnh dịch bệnh, nhiều CĐT đã linh hoạt áp dụng hình thức mở bán ráp căn online, tổ chức mini-event hàng tuần tại sàn, ban hành nhiều chính sách ưu đãi, lịch thanh toán giãn cách nhằm hỗ trợ khách hàng.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam.





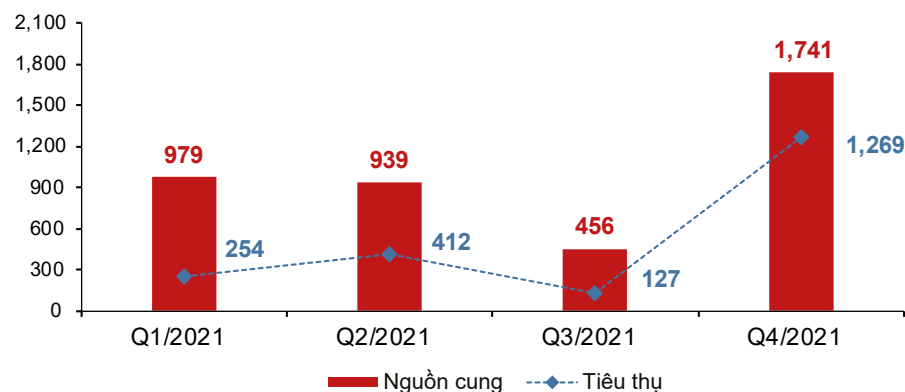
## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

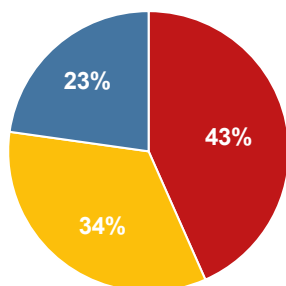


Theo số liệu thống kê của R&D - DKRA Vietnam, trong năm 2021, cả nước ghi nhận 37 dự án mở bán (bao gồm 26 dự án mới và 11 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 4,115 căn. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới hơn 71%, tương đương 2,925 căn.

### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ

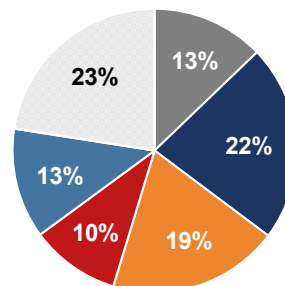


### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



■ Miền Bắc ■ Miền Trung ■ Miền Nam

### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



■ Quảng Ninh ■ Thanh Hóa ■ Bình Thuận  
■ BR-VT ■ Phú Quốc ■ Khác

- Phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng ghi nhận những dấu hiệu hồi phục tích cực. Nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng, tập trung chủ yếu vào giai đoạn những tháng cuối năm. Tuy nhiên, vẫn còn khá thấp so với giai đoạn trước 2019.
- Có sự phân bố không đồng đều về nguồn cung và sức cầu thị trường giữa các dự án và khu vực, tập trung phần lớn tại một số khu vực phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Bình Thuận, Quảng Ninh, BR-VT,....
- Thanh Hóa trở thành tâm điểm của thị trường, ghi nhận nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh, chiếm lần lượt 52% và 62% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ của khu vực các tỉnh phía Bắc.
- Những dự án nằm trong các khu đại đô thị với quy mô hàng trăm hecta, phát triển bởi CĐT uy tín và được vận hành bởi thương hiệu quốc tế 5 sao tiếp tục là điểm sáng thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Mặc dù xuất hiện từ 10 - 15 năm trước, nhưng đến nay loại hình biệt thự nghỉ dưỡng đòi hỏi với nguồn cung khan hiếm và tiềm năng phát triển mới bắt đầu thu hút sự chú ý của nhà đầu tư.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

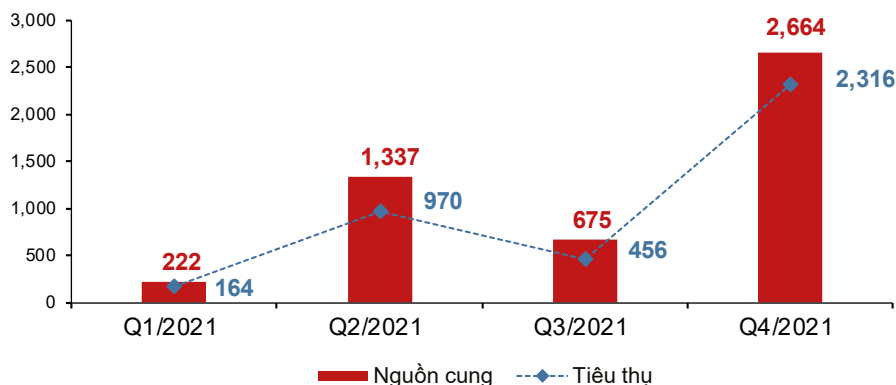


## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

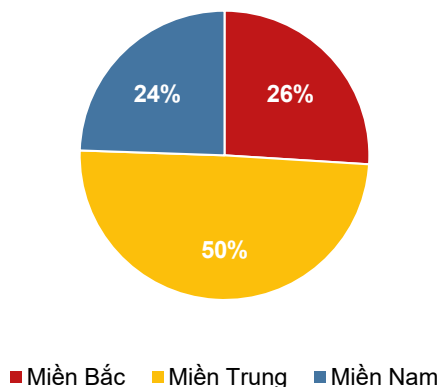
# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG

Phân khúc nhà phố/shophouse trong khu phức hợp ghi nhận 21 dự án mở bán trong năm 2021 (16 dự án mới và 5 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 4,898 căn. Tỷ lệ tiêu thụ đạt xấp xỉ 88%, tương đương 4,299 căn.

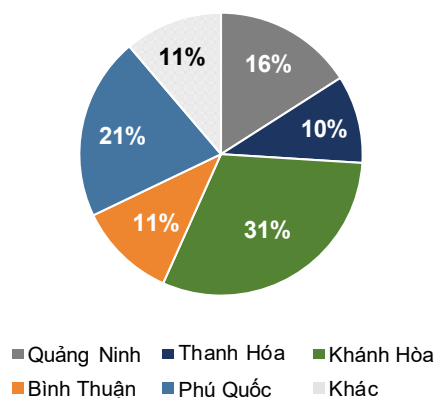
### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Loại hình nhà phố/shophouse trong khu phức hợp dần hồi phục, tiếp tục là điểm sáng trong phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng khi ghi nhận nguồn cung và sức cầu thị trường tăng, tập trung phần lớn vào giai đoạn cuối năm.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu tại khu vực miền Trung khi chiếm khoảng 50% nguồn cung mới cả nước. Khánh Hòa, Phú Quốc tiếp tục dẫn đầu khi chiếm 52% nguồn cung và lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Nhờ vào khả năng có thể kết hợp vừa ở vừa kinh doanh và tính thanh khoản cực cao nên các dự án nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ khách hàng.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

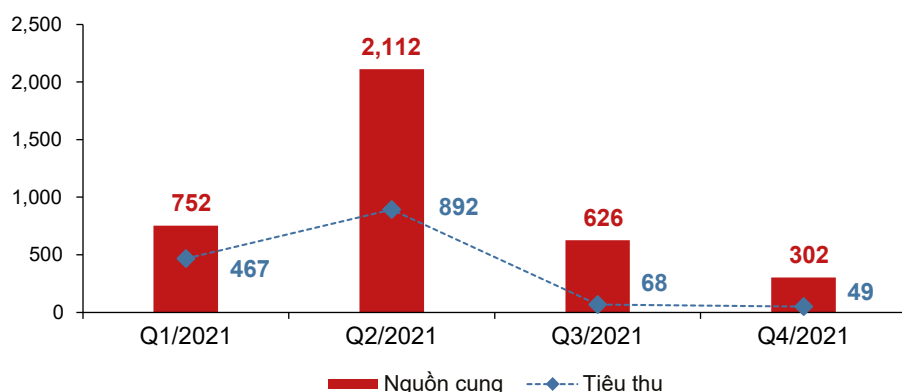


## II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

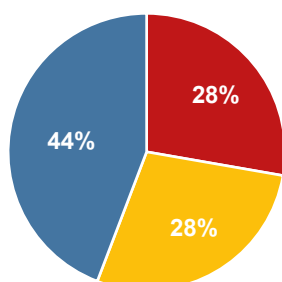
# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Trong năm 2021, nguồn cung phân khúc Condotel ghi nhận 11 dự án mở bán (bao gồm 9 dự án mới và 2 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 3,792 căn. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới hơn 58%, tương đương 2,211 căn.

### NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ

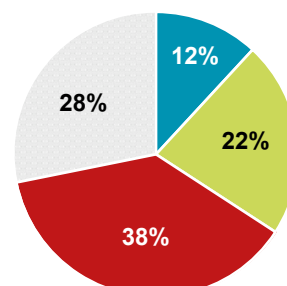


### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



■ Miền Bắc ■ Miền Trung ■ Miền Nam

### TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



■ Phú Thọ ■ Quảng Bình ■ BR-VT ■ Khác

- Nguồn cung và sức cầu giảm mạnh, thị trường gần như ngưng trong giai đoạn dịch bệnh bùng phát mạnh từ đầu Q3/2021.
- Khu vực miền Nam dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường khi chiếm khoảng 44% tổng nguồn cung.
- BR-VT và Quảng Bình chiếm khoảng 60% nguồn cung mới và 76% lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng từ 5% – 10% so với giai đoạn mở bán trước, kèm theo đó là các chính sách chiết khấu, ưu đãi và lịch thanh toán linh hoạt được các CĐT ban hành nhằm kích cầu thị trường sơ cấp.
- Hình thức mở bán, ráp căn online vẫn được ưu tiên áp dụng trong bối cảnh dịch bệnh bùng phát tại nhiều địa phương, tuy nhiên chưa được hiệu quả như kênh bán hàng truyền thống.
- Những dự án được phát triển bởi những CĐT uy tín đã xây dựng được hệ sinh thái và được vận hành quản lý bởi những thương hiệu quốc tế 5 sao được khách hàng ưu tiên lựa chọn.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



# III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG



### III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

## DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 2022

### PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

#### THỊ TRƯỜNG TP. HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

- Nguồn cung mới có thể tăng so với năm 2021 và tập trung chủ yếu ở những thị trường các tỉnh giáp ranh như Long An, Đồng Nai, Bình Dương và BR-VT.
- Sức cầu thị trường có sự hồi phục so với năm 2021, tuy nhiên xu hướng tăng chủ yếu tập trung vào giai đoạn cuối năm 2022.
- Mặt bằng giá thứ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động tăng mạnh trong năm 2022.
- Đất nền tiếp tục là kênh lựa chọn đầu tư hàng đầu mặc dù thị trường trong thời gian gần đây có xu hướng giảm nhiệt, nhất là những dự án có pháp lý đầy đủ, hạ tầng tiện ích dự án được đầu tư bài bản.

#### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

- Nguồn cung mới tiếp tục duy trì sự khan hiếm khi không nhiều dự án mới mở bán.
- Các dự án tập trung chủ yếu ở những khu vực vùng ven như Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn, Quận 9 (cũ),... nhưng phần lớn là những dự án có quy mô nhỏ.

### PHÂN KHÚC CĂN HỘ

#### THỊ TRƯỜNG TP. HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

- Nguồn cung mới có thể sẽ tăng mạnh ở một số địa phương như TP. HCM và Bình Dương. Cụ thể:
  - TP. HCM nguồn cung mới có thể tăng so với năm 2021, khoảng 18,000 căn.
  - Nguồn cung Bình Dương tăng mạnh so với năm 2021, khoảng 10,000 căn được đưa thị trường.
  - Những địa phương còn lại nguồn cung khiêm tốn khoảng 1,000 căn.
  - Riêng Long An và Tây Ninh khan hiếm nguồn cung căn hộ mới.
- Sức cầu thị trường tăng so với năm 2021, tuy nhiên vẫn còn khá thấp so với giai đoạn trước khi dịch bùng phát ở năm 2019.
- Mặt bằng giá sơ cấp có thể tiếp tục xu hướng tăng từ 2021 do chi phí đầu vào tăng mạnh (giá đất tăng, giá VLXD tăng,...).
- Giao dịch thứ cấp không quá nhộn nhịp và tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà có mức giá dao động trên dưới 3 tỷ Đồng/căn. Mặt bằng giá bán thứ cấp có thể duy trì mức ổn định, khó có sự gia tăng đột biến trong năm 2022.

#### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở TP. Thủ Đức.
- Phân khúc hạng A và hạng B tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung mới mở bán. Thị trường tiếp tục không có nguồn cung căn hộ hạng C. Căn hộ hạng sang tăng mạnh và có thể xác lập mặt bằng giá mới.
- Mặt bằng giá sơ cấp có thể sẽ tăng mạnh trong năm 2022.



Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



### III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

## DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 2022

### PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

#### THỊ TRƯỜNG TP. HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

- Nguồn cung mới duy trì mức ổn định, tương đương năm 2021.
  - Đồng Nai được dự báo tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 7,000 căn sẽ được đưa ra thị trường.
  - Long An và Bình Dương ước tính tăng nhẹ với khoảng 1,500 căn.
  - TP. HCM có thể tăng nhẹ so với năm 2021 dao động ở mức 1,000 căn.
  - BR-VT dao động ở mức 800 căn có thể được đưa ra thị trường.
  - Riêng đối với Tây Ninh tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới như những năm trước.
- Sức cầu chung toàn thị trường tăng nhẹ so với năm 2021. Đối với các tỉnh giáp ranh, sự quan tâm của khách hàng tập trung ở những dự án nằm trong các khu đô thị lớn với quy mô lên đến hàng trăm hecta được quy hoạch đồng bộ và bài bản của những CĐT lớn, uy tín.
- Mặt bằng giá sơ cấp có thể sẽ tiếp tục xu hướng tăng của năm 2021 do áp lực chi phí đầu vào tăng.
- Thị trường thứ cấp duy trì mức ổn định, trong ngắn hạn khó có những đột biến về thanh khoản và mặt bằng giá.

#### THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

- Khu Đông tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.
- Dự án chủ yếu có quy mô vừa và nhỏ tập trung với số lượng căn dao động vài chục đến vài trăm căn.
- Những dự án có giá dao động trên dưới 15 tỷ Đồng/căn, có hạ tầng giao thông kết nối tốt và đã bàn giao nhà nhận được sự quan tâm của khách hàng.

### BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung mới condotel có thể sẽ tăng so với năm 2021, dao động khoảng 5,000 căn. Các dự án tập trung ở thị trường Bình Thuận, Bình Định và BR-VT.
- Nguồn cung mới biệt thự nghỉ dưỡng tăng nhẹ so với năm 2021, dao động ở mức 4,700 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường BR-VT, Thanh Hóa và Bình Thuận.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng tăng nhẹ so với năm 2021, dao động ở mức 5,000 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở một số thị trường như Bình Thuận, Phú Quốc và BR-VT.
- Sức cầu chung toàn thị trường ở mức thấp, chưa có nhiều dấu hiệu tích cực để có những thay đổi đột biến. Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán, được phát triển bởi CĐT lớn, uy tín và đã xây dựng được hệ sinh thái.
- Mô hình khu nghỉ dưỡng phức hợp (Integrated Resort) tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng.
- Loại hình nhà phố/shophouse trong những khu nghỉ dưỡng tích hợp được thị trường đón nhận khá tốt và sẽ tiếp tục là điểm sáng của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong năm 2022.
- Xu hướng dịch chuyển sang chương trình ủy thác cho thuê theo dạng chia sẻ lợi nhuận tiếp tục được nhiều CĐT áp dụng.
- Khách hàng kỳ vọng và gửi niềm tin vào thương hiệu quản lý vận hành quốc tế 5 sao hơn là chương trình cam kết lợi nhuận.

# IV. CHỦ ĐỀ





#### IV. CHỦ ĐỀ

Năm 2021, dù dịch bệnh tác động ảnh hưởng mạnh đến thị trường BĐS nhưng mức giá bán sơ cấp vẫn tăng ở tất cả các phân khúc. Đặc biệt, năm thứ 2 liên tiếp thị trường không còn loại hình căn hộ hạng C có mức giá dưới 30 triệu Đồng/m<sup>2</sup> và căn hộ hạng sang lập kỷ lục giá mới với khoảng 400 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.

Mặc dù giá tăng, tuy nhiên thị trường đã phát triển mạnh hơn so với 5 – 10 năm trước nhưng nhiều yếu kém, bất cập của thị trường vẫn còn tồn tại, các tiêu chuẩn cũ không còn phù hợp với điều kiện thị trường hiện tại cũng như xu hướng phát triển chung.

Bước vào một giai đoạn phát triển mới ở một trạng thái bình thường mới sau Covid-19, cùng với định hướng chiến lược của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế quốc gia, vậy thị trường BĐS cần giải quyết những yếu kém/bất cập đó như thế nào? Có cần sắp xếp định vị lại thị trường không? Định vị như thế nào? Và khi nào phù hợp để định vị thị trường?



**Chú ý:** Chi tiết nội dung của mục này được thể hiện và thảo luận trong buổi báo cáo toàn cảnh thị trường bất động sản nhà ở TP. Hồ Chí Minh & vùng phụ cận được diễn ra vào ngày 06/01/2022.



## DKRA Vietnam - Nhà cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực dịch vụ Bất động sản.

Với hoài bão trở thành thương hiệu dịch vụ Bất động sản được tin tưởng lựa chọn đầu tiên ở Việt Nam, cùng giá trị hoạt động cốt lõi Tín - Trí - Đức, hệ thống **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu - phát triển thị trường, tư vấn đầu tư và quản lý phát triển đầu tư, tư vấn phát triển dự án, tiếp thị - phân phối - quản lý và vận hành bất động sản; cũng như chuyên nghiệp hơn trong dịch vụ hướng đến khách hàng cao cấp; không ngừng gia tăng giá trị, lợi ích mang lại cho khách hàng và đối tác.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống **DKRA Vietnam** hiện có 7 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Danang, DKRA Capella, DKRA Rigel và DKRA Libra**), 15 sàn giao dịch với hơn 600 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

Bằng sự am hiểu thị trường sâu sắc cùng lực lượng nhân lực chuyên nghiệp, **DKRA Vietnam** cam kết mang lại giá trị thiết thực và lợi ích hài hòa cho các bên khách hàng, cổ đông và nhân viên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

## R&D - DKRA VIETNAM CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường Định Kỳ

Tư Vấn Phát Triển Dự Án

Tư Vấn Tiếp Thị Và Bán Hàng

Thẩm Định Giá Bất Động Sản

Các Nghiên Cứu Thị Trường Chuyên Biệt

Ông Nguyễn Hoàng (Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển DKRA Vietnam)

**M:** (+84) 903 338 699 | **E:** [nguyenhoang@dkra.vn](mailto:nguyenhoang@dkra.vn)

## CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA VIỆT NAM

63 - 67 An Điền, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | **T:** 0888 108899 | **W:** [www.dkra.vn](http://www.dkra.vn)



## **KHUYẾN CÁO**

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Vietnam. Thông tin trong báo cáo này được phòng R&D công ty DKRA Vietnam thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Vietnam 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, DKRA Vietnam 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.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Vietnam. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Vietnam đều là trái pháp luật.