

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM  
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



# **BÁO CÁO**

## **TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG**

### **BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

#### **QUÝ I- 2021**

*(Báo cáo chỉ sử dụng nội bộ, các số liệu chỉ mang tính tham khảo,  
không phục vụ cho việc nghiên cứu của các tổ chức khác)*

*Tháng 3-2021*

# MỤC LỤC

## A. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG

- 1. Thuận lợi .....2
- 2. Khó khăn: .....2

## B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ I NĂM 2021 .....3

- I. Thị trường bất động sản nhà ở tại các Tỉnh/TP .....3
  - 1.1. Tại Hà Nội.....3
  - 1.2. Tại TP. Hồ Chí Minh .....6
  - 1.3. Tại các Tỉnh/TP khác .....9
  - 1.4. Thị trường bất động sản nhà ở cả nước.....15
- II. Thị trường bất động sản Công nghiệp .....16
- III. Thị trường bất động sản Thương mại .....16
- IV. Thị trường bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng .....16

## C. KIẾN NGHỊ.....17

## D. DỰ BÁO .....18

- I. Dự báo thị trường bất động sản nhà ở .....18
  - 1.1. Về lượng cung:.....18
  - 1.2. Về lực cầu: .....18
  - 1.3. Về giá bất động sản.....18
- II. Dự báo thị trường bất động sản một số phân khúc khác. ....18
  - 2.1. Bất động sản Du lịch – nghỉ dưỡng .....18
  - 2.2. Bất động sản Công nghiệp .....19
  - 2.3. Bất động sản Văn phòng và Thương mại.....19

## LỜI CẢM ƠN .....20

## A. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG

### 1. Thuận lợi



- Thị trường bất động sản năm 2021 đang nhận được nhiều xung lực phát triển hơn năm 2020 từ sự điều chỉnh cơ cấu nhanh nhạy theo tình hình dịch bệnh;



- Mở rộng áp dụng công nghệ vào bán hàng



- Năm 2021 còn là năm đầu tiên thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội năm năm 2021-2025.



- Lãi suất thấp nhất trong 15 năm qua, do đó các hộ gia đình, người trẻ sẽ thuận lợi để mua nhà, hay đầu tư.

- Các dòng vốn đầu tư bất động sản năm 2021 được mở rộng hơn nhờ thực thi các quy định mới ban hành trong năm 2020.



=> Tất cả những điều chỉnh trên được kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt thiếu hụt nguồn cung cho thị trường bất động sản.

### 2. Khó khăn:

- Thị trường vẫn giữ nguyên trạng thái mất cân đối về cung - cầu bất động sản nhà ở cho người có thu nhập thấp, trung bình.
- Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng vẫn chịu thiệt hại nặng nề bởi dịch Covid-19; còn phân khúc văn phòng, đất nền, chung cư chịu ảnh hưởng nhẹ hơn...
- Vấn đề về mặt pháp lý vẫn là điểm nghẽn.

## B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ I NĂM 2021

### I. Thị trường bất động sản nhà ở tại các Tỉnh/TP

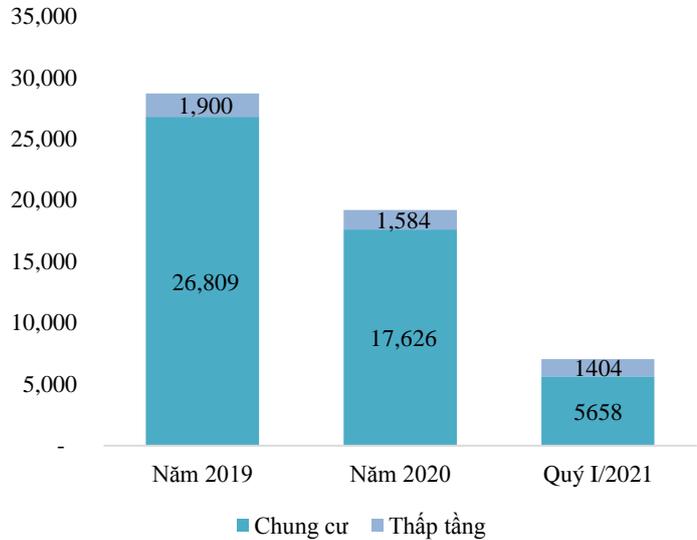
#### 1.1. Tại Hà Nội

##### 1.1.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng

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%.

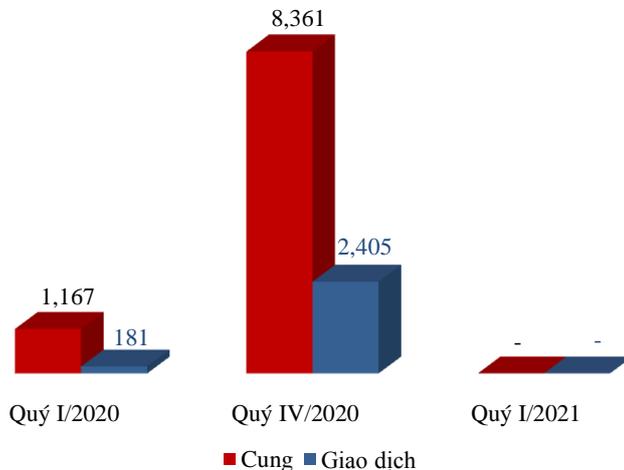
✓ So với năm 2020 lượng cung đủ điều kiện bán hàng Quý I/2021 chỉ đạt 36,8%.



Biểu đồ 1.1.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng tại Hà Nội Quý I/2021 so với năm 2019 và 2020

##### 1.1.2. Sản phẩm căn hộ mới chào bán:

Theo ghi nhận từ các Chủ đầu tư, Sản giao dịch bất động sản, Quý I/2021 tại Hà Nội không có căn hộ mới được chào bán ra thị trường. Lượng thấp tầng mới được chào bán cũng không nhiều (1.054 s/p).

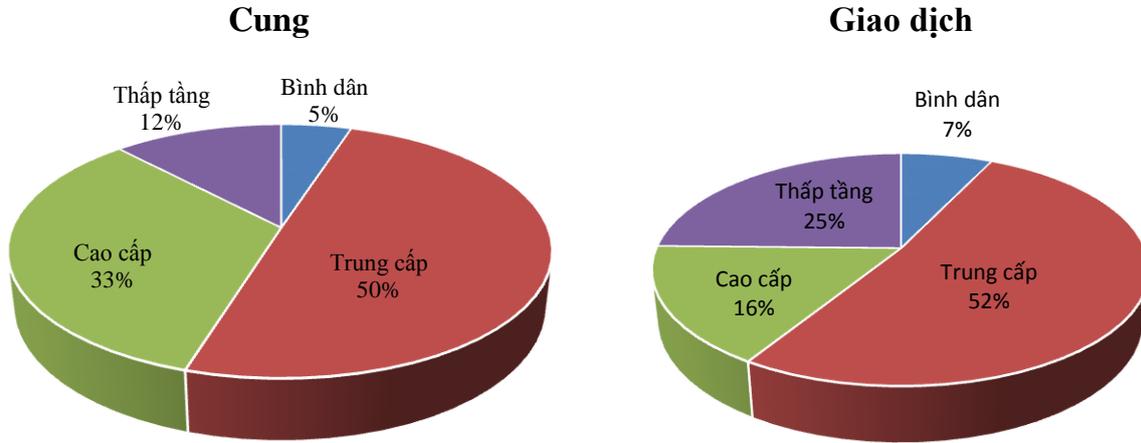


Biểu đồ 1.1.2. So sánh lượng cung, giao dịch căn hộ mới chào bán tại TP. Hà Nội Quý I/ 2021 so với cùng kỳ năm 2020 và Quý IV năm 2020.

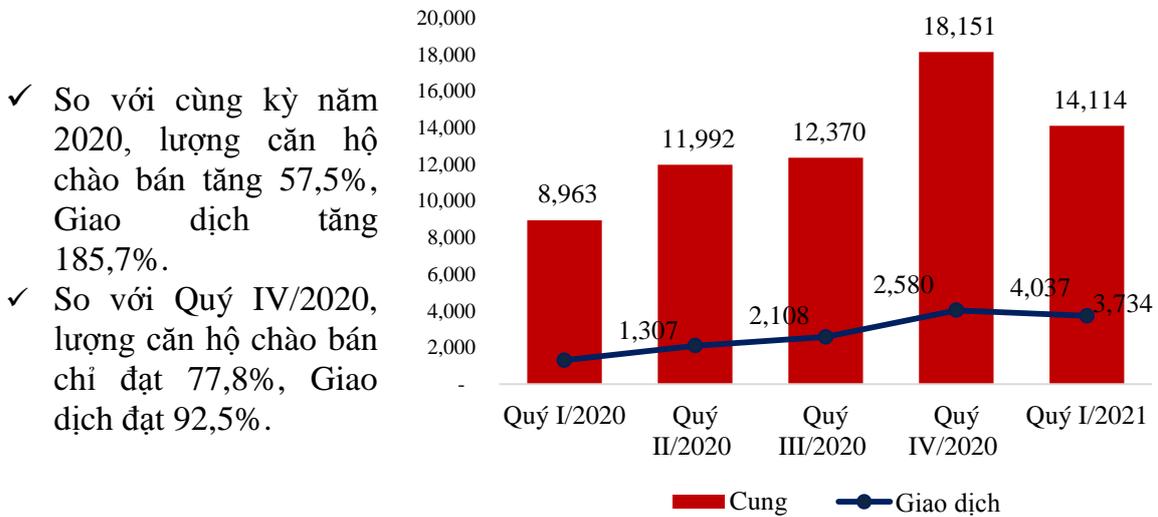
**1.1.3. Sản phẩm trên toàn thị trường (bao gồm cả hàng tồn):**

- Lượng cung/giao dịch:

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%.



Biểu đồ 1.1.2a. Cơ cấu lượng cung, giao dịch sản phẩm bất động sản trên toàn thị trường TP. Hà Nội Quý I/2021 theo loại hình và phân khúc

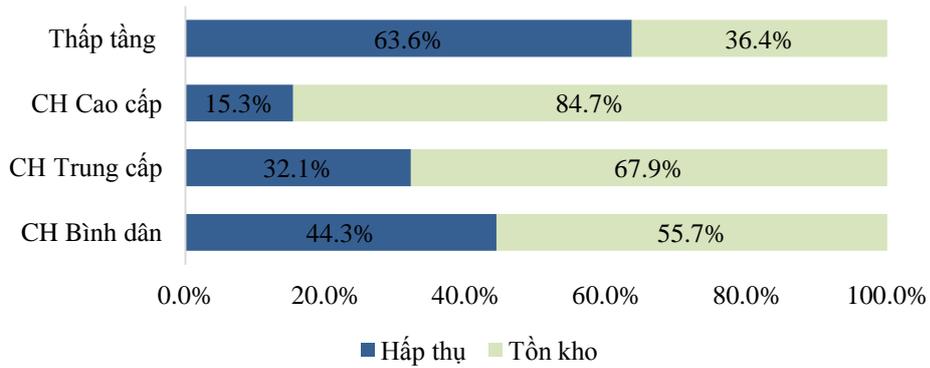


- ✓ So với cùng kỳ năm 2020, lượng căn hộ chào bán tăng 57,5%, Giao dịch tăng 185,7%.
- ✓ So với Quý IV/2020, lượng căn hộ chào bán chỉ đạt 77,8%, Giao dịch đạt 92,5%.

Biểu đồ 1.1.2b. Lượng cung, giao dịch căn hộ trên toàn thị trường TP. Hà Nội Quý I/2020 – Quý I/2021

- Về tỷ lệ hấp thụ:

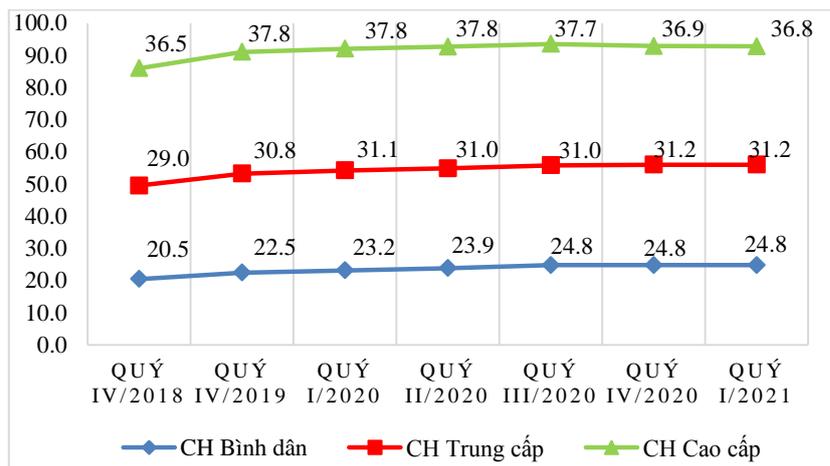
Thấp tầng là dòng sản phẩm có tỷ lệ hấp thụ tốt nhất với 63,6%, căn hộ cao cấp có tỷ lệ hấp thụ thấp, chỉ đạt 15,3%.



Biểu đồ 1.1.2c. Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm trên toàn thị trường tại TP. Hà Nội Quý I/2021

- Biến động giá:

- ✓ So với Quý IV/2018 giá căn hộ Bình dân tăng 20,9%, căn hộ Trung cấp tăng 7,6%, căn hộ Cao cấp tăng 0,8%
- ✓ So với Quý IV/2020, giá bán căn hộ không có nhiều biến động



Biểu đồ 1.1.2d. Biểu đồ giá bán căn hộ tại TP. Hà Nội Quý I năm 2021 so với cùng kỳ các năm

#### 1.1.4. Đánh giá chung

- Tình trạng phát triển dự án đô thị và nhà ở:

+ Quý I/2021 tại Hà Nội ghi nhận có sản phẩm đủ điều kiện bán hàng ra thị trường. Tuy nhiên, phần lớn lượng sản phẩm này đã được chào bán từ Quý IV/2020, một phần chưa được chào bán ra thị trường. Như vậy, có thể thấy gần như không có lượng hàng mới cung cấp cho thị trường Hà Nội. Thị trường BĐS Quý I/2021 chủ yếu bán các căn hộ còn tồn từ năm 2020, thuộc phân khúc trung và cao cấp. Sản phẩm căn hộ tập trung các khu vực Tây, Nam Hà Nội, khu vực bờ Bắc sông Hồng.

+ Nhà thấp tầng có xuất hiện một số sản phẩm mới. Tập chung chủ yếu ở Hoài Đức, Đông Anh và Gia Lâm. Một số dự án trước đó đã đủ điều kiện tham gia thị trường cũng đang tiếp tục giới thiệu chào bán sản phẩm.

- Tỷ lệ hấp thụ dự án đô thị và nhà ở:

+ Tỷ lệ hấp thụ của căn hộ bình dân đạt cao nhất (44,3%). Mức thấp nhất từ trước tới nay, vì các sản phẩm này được đánh giá nằm ở những khu vực không hấp dẫn. Phân khúc căn hộ có giá bán trên 35tr/m<sup>2</sup> khó bán và đạt tỷ lệ hấp thụ rất thấp (15,3%). Ở phân khúc cao cấp, xuất hiện tình trạng bán cắt lỗ của các nhà đầu tư, kể cả một số sản phẩm nằm ở các dự án chất lượng tốt.

+ Nhà thấp tầng, mặc dù ít hàng và có nhu cầu lớn nhưng tiêu thụ cũng chỉ đạt mức trung bình (63,6%). Hiện nay, giá ở phân khúc này rất cao, bình quân khoảng 10 tỷ đồng/căn. Do giá bán có xu hướng tăng mạnh nên lượng chào bán lại sản phẩm ở phân khúc này diễn ra khá sôi động.

- *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/m<sup>2</sup>. Tăng khoảng 20% so với Quý IV năm 2020.

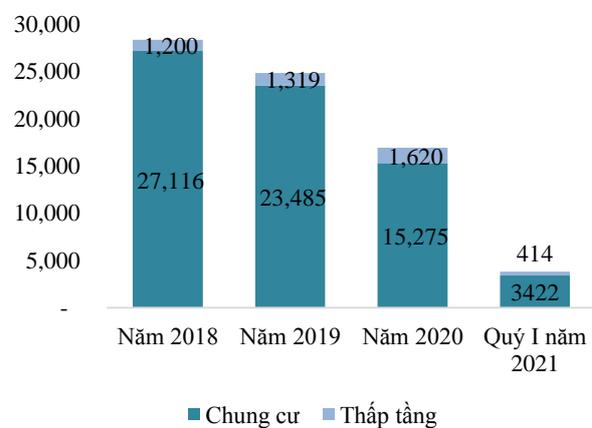
+ *Một số khu vực bên ngoài dự án:* có hiện tượng sôi động, nhộn nhịp tại một số khu vực như Đông Anh, Long Biên, Gia Lâm. Khi có thông tin chuẩn bị công bố quy hoạch đô thị ven sông Hồng. Giá đất trong dân tại các khu vực vùng ven hiện bị đẩy lên khoảng 50 – 60% so với Quý IV/2020, có những nơi tăng 100%. Hiện nay, giá đất tại các vùng ven đô, chuẩn bị lên Quận đang ở ngưỡng 30 – 50tr/m<sup>2</sup>. Mặt khác, giá đất trong dân tại các Quận nội thành lại gần như không có biến động.

## 1.2. Tại TP. Hồ Chí Minh

### 1.2.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng

Theo số liệu từ Sở Xây dựng TP. HCM, Quý I/2021, TP. HCM có 8 Dự án được cấp sản phẩm đủ điều kiện bán hàng với 3.422 căn hộ và 414 thấp tầng.

- ✓ So với năm 2018 lượng cung đủ điều kiện bán hàng Quý I/2021 chỉ đạt 13,5%
- ✓ So với năm 2019 lượng cung đủ điều kiện bán hàng Quý I/2021 chỉ đạt 15,5%
- ✓ So với năm 2020 lượng cung đủ điều kiện bán hàng Quý I/2021 chỉ đạt 22,7%



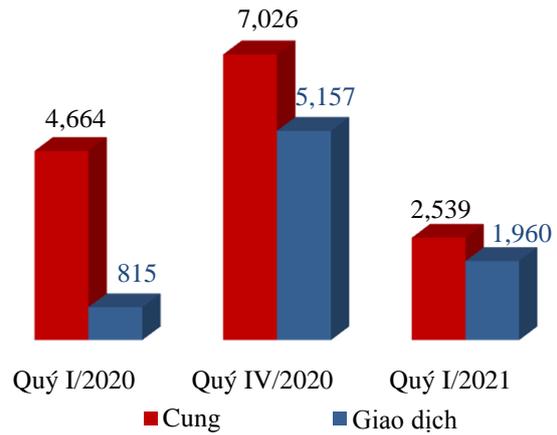
Biểu đồ 1.2.1. Lượng cung đủ điều kiện bán hàng Quý I/2021 so với các năm

**1.2.2. Lượng sản phẩm mới chào bán**

Theo ghi nhận từ các Chủ đầu tư, Sản giao dịch bất động sản Quý I/2021 tại TP. Hồ Chí Minh không có nhiều căn hộ mới được chào bán. Giao dịch tương đối tốt.

So với cùng kỳ năm 2020, lượng cung mới chào bán chỉ đạt 54,4%, tuy nhiên, giao dịch tăng 140,5%.

So với Quý IV/2020 lượng cung chỉ đạt 36,1%, giao dịch chỉ đạt 38%.



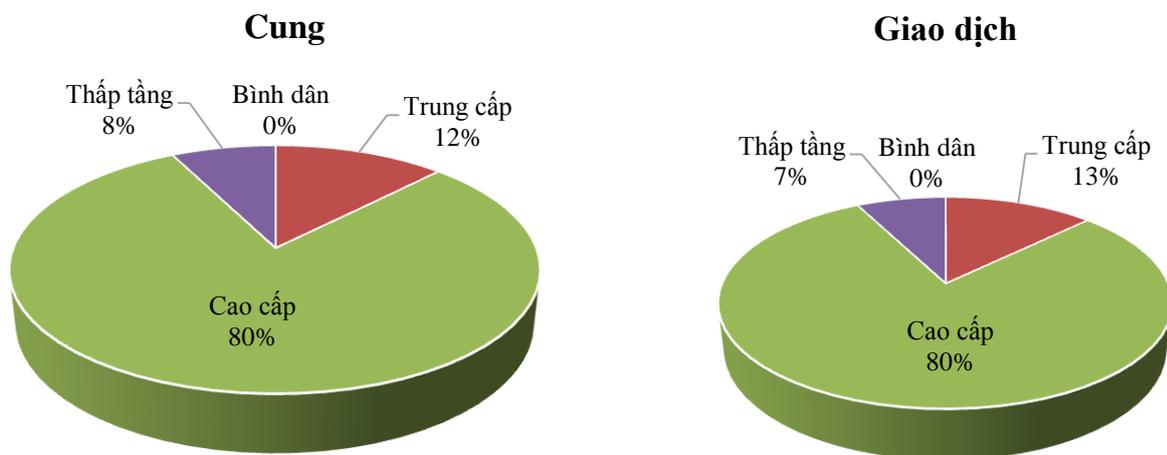
Biểu đồ 1.2.2. So sánh lượng cung, giao dịch căn hộ mới chào bán tại TP. HCM Quý I/ 2021 so với cùng kỳ năm 2020 và Quý IV năm 2020.

(Tài liệu tham khảo Quý I/2021: DKRA Việt Nam)

**1.2.3. Sản phẩm trên toàn thị trường (bao gồm cả hàng tồn)**

- Về cung/giao dịch:

Tổng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường TP. Hồ Chí Minh đạt 6.460 s/p (gồm 5.976 căn hộ và 484 tháp tầng). Giao dịch 3.487/6.460 s/p (gồm 3.223 căn hộ và 264 tháp tầng). Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 53,98%.

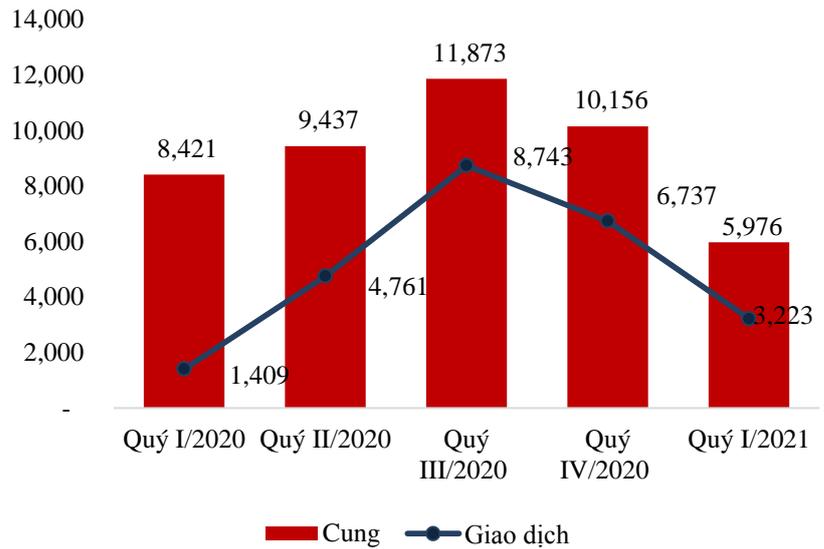


Biểu đồ 1.2.2a. Cơ cấu lượng cung, giao dịch sản phẩm bất động sản trên toàn thị trường TP. HCM Quý I/2021 theo loại hình và phân khúc

## TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ I - 2021

✓ So với cùng kỳ năm 2020, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 70,9 %, giao dịch tăng 128,7%.

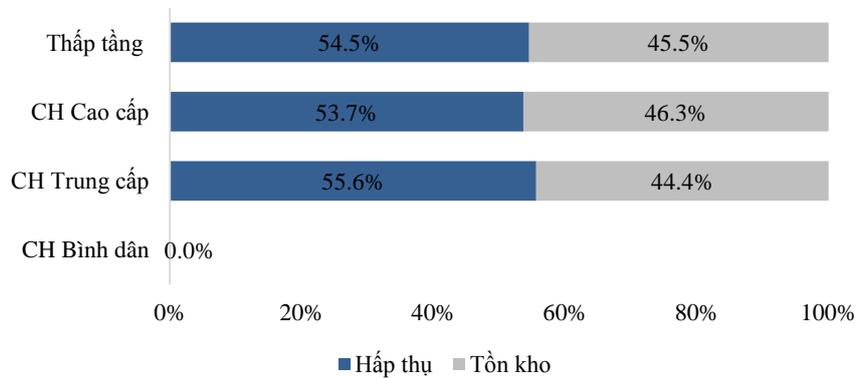
✓ So với Quý IV/2020, lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 58,8%, giao dịch chỉ đạt 47,8%.



Biểu đồ 1.2.2b. Lượng cung, giao dịch căn hộ trên toàn thị trường TP. HCM Quý I/2020 – Quý I/2021

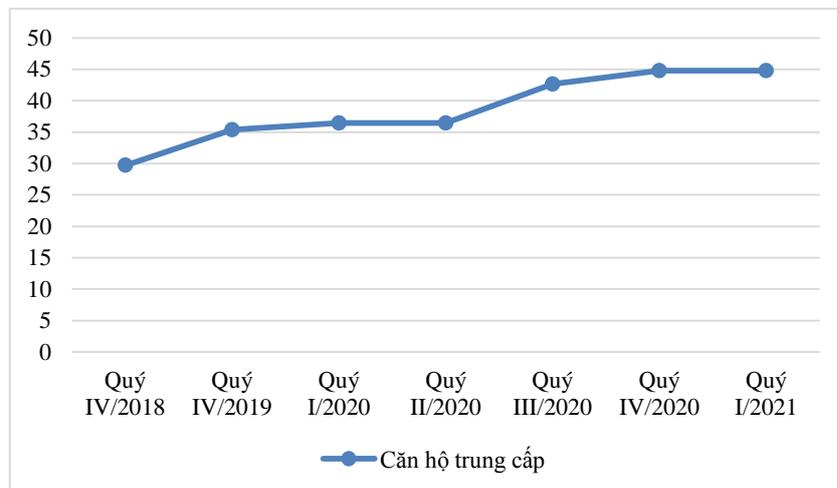
- Về tỉ lệ hấp thụ:

Căn hộ trung cấp là dòng sản phẩm có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất với 55,6%, căn hộ cao cấp và thấp tầng có tỉ lệ hấp thụ ở mức trung bình (53,7% và 54,5%).



Biểu đồ 1.2.2c. Tỉ lệ hấp thụ sản phẩm trên toàn thị trường của TP.HCM Quý I/2021

- Về giá: Giá bán căn hộ Quý I/2021 không có nhiều biến động so với Quý IV/2020



Biểu đồ 1.2.2d. Biểu đồ giá bán căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh Quý I năm 2021 so với cùng kỳ các năm

#### **1.2.4. Nhận định, đánh giá**

- Hiện nay, TP. HCM khan hiếm sản phẩm được chào bán trên thị trường (bao gồm cả hàng mới và hàng tồn). Sản phẩm trên thị trường tập trung chủ yếu ở khu vực: Quận 9, Quận 2 và TP. Thủ Đức.
- Nhà thấp tầng được chào bán cũng rất hạn chế, tập chung ở các khu vực như: TP. Thủ Đức, Bình Chánh, Nhà Bè. Sản phẩm loại này có giá bán rất cao nên tỷ lệ tiêu thụ khá chậm.
- Giá bán tại các khu vực không có nhiều biến động so với cuối năm 2020, bởi trước đó giá đã được đẩy lên rất cao. Riêng khu vực TP. Thủ Đức, giá căn hộ chung cư tiếp tục tăng. Giá trung bình tại khu vực này dao động từ 60 – 70tr/m<sup>2</sup>.
- Do khan hiếm sản phẩm mới, lượng hàng tồn trên thị trường TP. HCM cũng không còn nhiều và giá cũng đang ở ngưỡng cao nên lực cầu đầu tư tiếp tục di chuyển mạnh sang khu vực lân cận là Bình Dương. Đẩy giá căn hộ tại Bình Dương lên mức 30 - 35tr/m<sup>2</sup>.
- Một số Dự án ở nhà thấp tầng Quận 9 dao động ở mức 130 – 150tr/m<sup>2</sup>, TP. Thủ Đức dao động 230 – 250tr/ m<sup>2</sup>.

### **1.3. Tại các Tỉnh/TP khác**

#### **1.3.1 Tình hình chung**

Sau một thời gian dài chậm phê duyệt phát triển các dự án bất động sản tại nhiều Tỉnh/TP trên cả nước, nhìn chung, thị trường bất động sản Quý I/2021 tại các khác đều chứng kiến sự sụt giảm của các Dự án và sản phẩm mới được đưa ra thị trường. Bên cạnh đó, ảnh hưởng của đại dịch Covid 19 nên lượng hàng tồn từ năm 2020 còn khá lớn, các Chủ đầu tư thời điểm này cũng hạn chế bán ra sản phẩm mới (mặc dù số lượng không nhiều) để tập chung giải quyết hàng tồn. Vì vậy, lượng sản phẩm chào bán, giao dịch trên thị trường Quý I/2021 hầu hết tại các tỉnh/TP chủ yếu là từ hàng tồn từ năm 2020. Cụ thể:

##### **1.3.1. Thị trường căn hộ:**

- Tại hầu hết các địa phương đều trầm lắng, giao dịch chậm. Giá bán căn hộ không có biến động, tỉ lệ hấp thụ thấp.
- Riêng tại Bình Dương, giao dịch căn hộ vẫn duy trì được ở mức tốt do dòng chuyên dịch đầu tư và nhu cầu ở căn hộ từ TP. Hồ Chí Minh chuyên về. Giá bán không tăng so với Quý IV/2020 bởi đã được đẩy giá từ trước, trung bình dao động ở ngưỡng 30-35tr/m<sup>2</sup>.

##### **1.3.2. Thị trường nhà ở thấp tầng**

- Hoạt động mua bán tại diễn ra sôi động hơn, tỉ lệ hấp thụ tương đối tốt... Giá bán trung bình tăng 10-20% so với Quý IV/2020.

- Do khan hiếm sản phẩm mới nên các sản phẩm thấp tầng có giá trị lớn tại một số Dự án trước đó khó bán nay cũng được giao dịch tốt hơn. Hoạt động mua đi bán lại cũng diễn ra sôi động.

### *1.3.3. Đất nền*

Ngay sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán Tân Sửu 2021, hiện tượng giá đất tăng xuất hiện tại nhiều địa phương, giá đất tăng tạo ra những cơn sóng sốt đất khó tin. Thậm chí còn xuất hiện hiện tượng đầu tư bất chấp quy định pháp luật.

#### *Theo nghi nhân từ các địa phương:*

- + Đất đai sôi sục khắp nơi, giá tăng chóng mặt, trung bình tăng 10% sau 1 tháng. Cục bộ một số nơi tăng 2-3 lần chỉ trong 1-2 tháng.
- + Nhiều nơi, người dân bỏ kinh doanh, bỏ sản xuất để lao vào đầu tư đất. Tiền gửi ngân hàng cũng được rút ra để đi đầu tư.
- + Ở nhiều địa phương, xuất hiện hiện tượng tung tin không đúng sự thật về quy hoạch và phát triển dự án. Thậm chí lợi dụng những ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo nhà nước, tạo dựng tài liệu giả để tung tin, tạo sóng. Điều này tác động rất xấu đến lợi ích của các nhà đầu tư thiếu kiến thức, kinh nghiệm.
- + Hiện tượng rao bán đất không phù hợp với quy định pháp luật như: đất rừng, đất ruộng, vườn.... xuất hiện thường xuyên trên thị trường. Nhiều cơ sở thường xuyên quy tụ, tập hợp ở những khu vực này, tạo ra sự sôi động, tung nhiều thông tin không có cơ sở, đẩy giá lên từng giờ, từng ngày để lôi kéo các nhà đầu tư vào cuộc. (Khẳng định rằng, đây không phải lực lượng môi giới BĐS chuyên nghiệp đang hoạt động tại các Sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp, uy tín).

=> Trước tình trạng trên, đến cuối Quý I/2021, chính quyền một số địa phương đã vào cuộc rất mạnh mẽ kiểm soát các hoạt động mua - bán trái quy định pháp luật. Đồng thời khuyến cáo người dân cảnh giác trước những tin đồn thất thiệt, tạo sóng gây sốt đất để trục lợi.

#### *Nguyên nhân chính của hiện tượng trên là bởi:*

- + Khung giá đất được chính quyền các địa phương đồng loạt điều chỉnh tăng tăng 15-20%.
- + Nhu cầu ở vẫn rất mạnh trên toàn thị trường nhưng việc phê duyệt đầu tư các dự án bất động sản, tạo nguồn cung vẫn chưa có tín hiệu khả quan. Vì vậy, nguồn cung trên thị trường không được cải thiện, vẫn thiếu. Đặc biệt là các dự án nhà ở phân khúc bình dân, nhà ở xã hội và dự án đất nền.
- + Nhu cầu đầu tư, gửi tiền vào đất tăng mạnh, đột biến do đầu tư các ngành kinh tế khác không hiệu quả bởi dịch bệnh.
- + Lãi suất ngân hàng giảm sâu cộng với việc đầu tư ngắn hạn thời gian vừa qua vào chứng khoán và vàng có lãi lớn nên nhiều nhà đầu tư nhanh chóng chốt lãi và găm giữ bằng đất.

Hệ quả của việc tăng giá đất nóng, sốt

- + Hút nguồn lực của các nhà đầu tư cả nước lao vào vòng xoáy tăng giá đất đai, làm giảm nguồn lực đầu tư phát triển sản xuất ở nhiều ngành, lĩnh vực khác của Quốc gia.
- + Nhiều loại tài nguyên trên đất đai bị xâm phạm, chuyển đổi chức năng không phù hợp quy định pháp luật. Điều này làm lãng phí tài nguyên, ảnh hưởng phát triển kinh tế, thậm chí gây bất ổn cho địa phương tại những khu vực đó.
- + Cản trở việc kêu gọi, thu hút đầu tư chính thống vào các địa phương bởi tăng giá đất kéo theo hàng loạt các chi phí khác tăng theo, đặc biệt là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng... Như vậy, việc phát triển kinh tế địa phương nơi có sốt đất là khó có thể xảy ra. Kinh tế không phát triển thì giá đất sẽ lại giảm mạnh, những người đầu tư đất chưa kịp bán ra sẽ thua lỗ nặng. Đặc biệt là những người sử dụng đòn bẩy tín dụng có cầm cố tài sản của chính mình.
- + Có thể sẽ làm tăng chi phí phát triển nhà ở, càng khó hơn cho việc thực thi các chính sách để phát triển nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội của Chính phủ. Đồng thời, cũng tạo áp lực tăng giá các loại nhà ở trong bối cảnh một số thị trường lớn như Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang... cũng đang gặp nhiều khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm căn hộ là điều không nên.
- + Gây bất ổn cho thị trường bất động sản toàn quốc nói chung và các khu vực nóng sốt nói riêng. Ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của thị trường BĐS Việt Nam và triển khai các chính sách về phát triển nhà ở của Nhà nước.

**1.3.2. Tình hình tại một số Tỉnh/TP điển hình**

*- Tại Bắc Giang:*

+ Tính đến hết Quý I/2021, Bắc Giang 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 chung 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. Ở trong khu vực này, ven 4 Khu công nghiệp Vân Trung, Đình Trám, Song Khê Nội Hoàng, Quang Châu là điển nóng của thị trường, giá dao động 25-40tr/m<sup>2</sup>. 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 chững lại.

*- Tại Hải Phòng:*

+ Khan hiếm Dự án và sản phẩm mới được triển khai trong giai đoạn này. 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 8-15tr/m<sup>2</sup>. So với cuối năm 2020, giá trung bình tăng 60-70%.

*(Tài liệu tham khảo: Văn phòng đại diện Hội tại Hải Phòng)*

- *Tại Thanh Hóa:*

+ Sau Tết Nguyên Đán Tân Sửu, giá đất tại hầu khắp các địa phương trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đều tăng giá 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 với mức 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 12-15 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có nơi trên 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, cao gấp 2-3 lần so với giá thị trường cùng kì năm trước, và cao gấp nhiều lần so với giá đất quy định của nhà nước.

- *Tại Đà Nẵng:*

Thị trường bất động sản Đà Nẵng 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:

+ 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 tỉ 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.

+ Phân khu Nam Đà Nẵng: Các dự án BĐS ở đây phát triển ven theo sông Cò 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. Tỉ 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”. Do không được quy hoạch đồng bộ và quản lý lỏng lẻo nên là nơi bắt nguồn của cuộc khủng hoảng pháp lý của thị trường Đà Nẵng.

+ 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 mầu 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 đang đạt được sự ổn định, biên độ giao động tương đối nhỏ và được xem như nơi trú tiền khá khá an toàn cho các nhà đầu tư.

+ Phân khu Hòa Xuân – Cẩm Lệ: Có thể nói 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. 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.

*(Tài liệu tham khảo: Viện nghiên cứu và đạo tạo bất động sản)*

- *Tại Nha Trang – Khánh Hòa:*

Hiện nay các vướng mắc về pháp lý vẫn còn đang trong giai đoạn tháo gỡ, nguồn cung các dự án BĐS 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.

+ Căn hộ hạng trung có giá từ 20-25 tr/m<sup>2</sup> như: VCN, Hà Quang...

+ Căn hộ hạng cao cấp có giá từ 45-75 tr/m<sup>2</sup> như: HUD 04 Nguyễn Thiện Thuật, Gold Coast...

+ Giá đất nền: Đất nền dự án, đất nền trong dân: Đất nền dự án hạng trung có giá từ 18-25 tr/m<sup>2</sup> như: Nam Vĩnh Hải, Mỹ Gia... Đất nền hàng cao cấp có giá từ 40-60 tr/m<sup>2</sup> như: VCN, Hà Quang... Đất nền ven đô 10km có giá từ 5-10 tr/m<sup>2</sup>

+ Biệt thự thuộc dự án BĐS có giá từ 40-60 tr/m<sup>2</sup> như: VCN, Hà Quang, An Viên, Vĩnh Hòa... Nhà Phố, Shophouse có giá từ 70-100 tr/m<sup>2</sup>

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 II/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.

*(Tài liệu tham khảo: Hội môi giới BĐS tỉnh Khánh Hòa)*

- *Tại Khu vực Tây Nguyên:*

Hiện nay, Tây Nguyên là một trong những khu vực có tốc độ đầu tư phát triển hạ tầng mạnh. Nhiều doanh nghiệp có tên tuổi trên thị trường địa ốc như T&T Group, Him Lam, Văn Phú, Ecopark, Tân Hoàng Minh,... đã chọn Tây Nguyên làm điểm dừng chân.

Trong Quý I/2021, tại khu vực cũng xảy ra hiện tượng sốt đất. Hiện tượng người dân san lấp đất rừng, đất ruộng... để bán trái quy định của pháp luật diễn ra tại nhiều nơi trên địa bàn. Điều này gây ảnh hưởng xấu đến việc đầu tư phát triển các dự án và sức tiêu thụ từ các sản phẩm đủ điều kiện bán hàng.

*(Tài liệu tham khảo: Câu lạc bộ BĐS tỉnh Khánh Hòa)*

- *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 giám quá nhiều tác động rất lớn tới những đối tượng gửi bank dưới 1 tỷ, họ buộc phải tìm kiếm các sản phẩm BĐS để đầu tư để 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 giao động nhẹ 2-5% trong Quý I, các thị trường vùng trũng tăng rất mạnh từ 10% – 20% kể từ cuối năm 2020.

*(Tài liệu tham khảo: Văn phòng đại diện Hội tại Đồng Nai)*

- *Tại Cần Thơ:*

Từ sau Tết Nguyên đán đến nay, một số nơi thuộc quận Cái Răng, Ninh Kiều, Bình Thủy giao dịch đất nền dự án cũng 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. Hầu hết các khu dân cư còn lại dù có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh nhưng giao dịch vẫn hạn chế.

- *Tại Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang):*

Trong quý I tình hình BĐS Phú Quốc 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 rơi vào khoảng từ 100 triệu đồng tới 400 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Khi lên thành phố, giới đầu tư đang dồn sự quan tâm sang phân khúc đô thị, các dự án đô thị đang chào bán rầm rộ như Meyhome Capital; Sun Grand City New An Thới; Sun Grand city Hillside Residence.

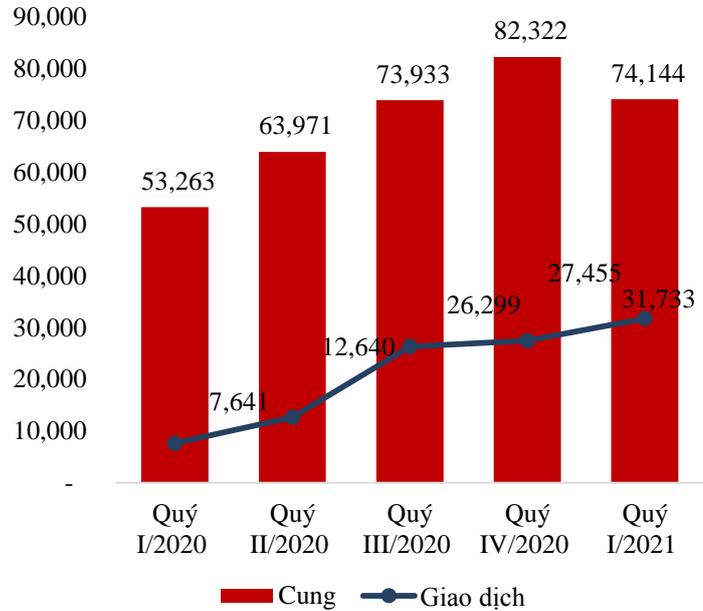
*(Tài liệu tham khảo: DK Land – Đơn vị thành viên Hội)*

## 1.4. Thị trường bất động sản nhà ở cả nước

### 1.4.1. Về lượng cung, giao dịch

✓ So với cùng kỳ năm 2020, lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường tăng 39,2%. Giao dịch tăng 315,3%.

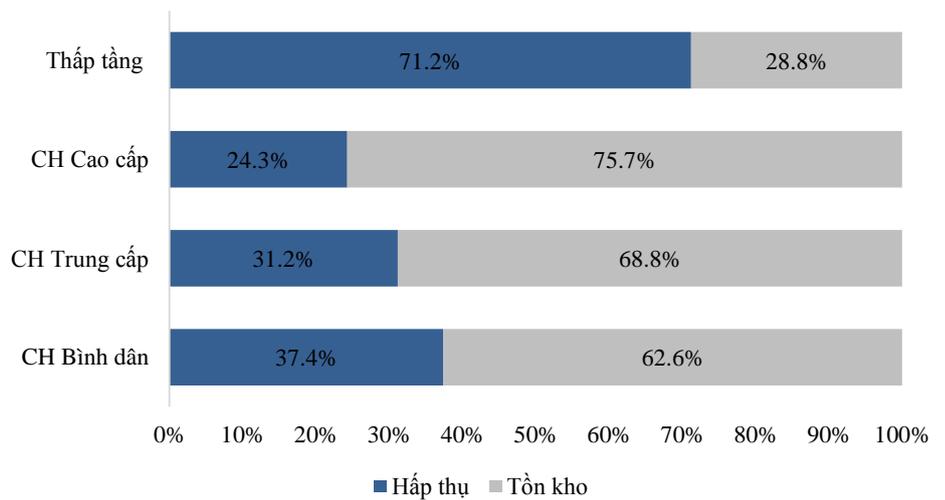
✓ So với Quý IV/2020, lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 90,1%, Giao dịch tăng 15,6%.



Biểu đồ 1.4.1. Lượng cung, giao dịch sản phẩm trên toàn thị trường cả nước Quý I/2020 – Quý I/2021

### - Về tỉ lệ hấp thụ:

Căn hộ thấp tầng là dòng sản phẩm có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất với 71,2%, căn hộ cao cấp đạt tỉ lệ thấp nhất chỉ 24,3%.



Biểu đồ 1.4.1a. Tỉ lệ hấp thụ sản phẩm trên toàn thị trường cả nước Quý I/2021

## II. Thị trường bất động sản Công nghiệp

Quý I/2021, thị trường bất động sản Công Nghiệp với những thành công việc ngăn chặn dịch bệnh Covid-19, kết quả khả quan phát triển kinh tế chung. Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư - sản xuất quốc tế. Do đó triển vọng phát triển các Khu Công nghiệp ở Việt Nam vẫn duy trì tốt. Ngoài nội dung đã được đánh giá tại báo cáo của Hội năm 2020. Hiện nay hầu hết những tỉnh thành có khả năng phát triển Công nghiệp đều xuất hiện hiện tượng đề xuất phát triển các Khu Công nghiệp mới rất sôi động.

## III. Thị trường bất động sản Thương mại

Kinh tế giữ nhịp tăng trưởng, vốn FDI tăng và SIC của các doanh nghiệp trong nước đang được phục hồi tốt. Nên thị trường văn phòng cho thuê tại các đô thị lớn ở Việt Nam sôi động trở lại trong đầu năm 2021. Khu vực cửa hàng, cửa hiệu Thương mại cũng cho thấy có sự tăng trưởng sau kỳ nghỉ tết nguyên đán 2021. Khoảng 50% các cửa hàng đóng cửa trong năm 2020 đã hoạt động trở lại.

Giá cho thuê tại Hà Nội:

- Văn phòng hạng A có giá cho thuê trung bình dao động 25\$ – 50\$/m<sup>2</sup>
- Văn phòng hạng B có giá cho thuê trung bình dao động 15\$ – 25\$/m<sup>2</sup>
- Văn phòng hạng C có giá cho thuê trung bình dao động 10\$ – 15\$/m<sup>2</sup>

Giá cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh:

- Văn phòng hạng A có giá cho thuê trung bình dao động 40\$ – 60\$/m<sup>2</sup>
- Văn phòng hạng B có giá cho thuê trung bình dao động 25\$ – 40\$/m<sup>2</sup>
- Văn phòng hạng C có giá cho thuê trung bình dao động 10\$ – 25\$/m<sup>2</sup>

## IV. Thị trường bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng

Quý I thị trường BĐS du lịch – nghỉ dưỡng có sự sôi động trở lại. Với hàng loạt Dự án được chào bán và có giao dịch. Đơn cử như:

- Tại Quảng Ninh có Dự án Sonasea tại Vân Đồn, À La Carte Hạ Long
- Đà Nẵng có The Impive
- Nha Trang có Dự án ASTH
- Bà Rịa Vũng Tàu có Dự án The Maris
- Phú Quốc sôi động với các Dự án của Sun Group tại Nam Đảo và Vin Group tại Bắc Đảo.

### C. KIẾN NGHỊ

Trước tình trạng sốt đất tại nhiều địa phương trên cả nước, Hội môi giới bất động sản Việt Nam có một số kiến nghị như sau:

1. Chính quyền các địa phương phải cần tiếp tục vào cuộc quyết liệt để kiểm soát mọi hoạt động sử dụng đất đai, thực hiện các dự án đầu tư, giao dịch đất đai,... đảm bảo thực hiện theo đúng quy định pháp luật.
2. Cần gắn trách nhiệm của lãnh đạo địa phương với tình trạng mua bán đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất ở trái quy định của pháp luật để dẫn đến hiện tượng sốt đất ảo.
3. Quản lý các đối tượng tham gia chuỗi rao, chào bán, tổ chức giao dịch trên địa bàn.
4. Cung cấp đầy đủ thông tin về chủ trương phát triển kinh tế, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn.
5. Kịp thời phát hiện và xử lý hoạt động tung tin thất thiệt, gây ảnh hưởng đến thị trường, đặc biệt là những tin tức tạo dựng làm sốt đất, bất ổn ở địa phương.
6. Nhà nước cần thiết phải điều chỉnh pháp luật theo hướng số hóa quy hoạch, sản phẩm bất động sản người dân có thể thuận tiện tra cứu thông tin. Đồng thời, quản lý Sàn giao dịch và môi giới BĐS được chặt chẽ, hiệu quả hơn.
7. Tăng cường tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp, đẩy mạnh phê duyệt phát triển dự án tạo nguồn cung cho thị trường.

## D. DỰ BÁO

### THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ II NĂM 2021

#### I. Dự báo thị trường bất động sản nhà ở

##### 1.1. Về lượng cung:

Nguồn hàng cả nước sẽ tăng so với Quý I/2020. Cụ thể tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

- + Hà Nội: dự kiến sẽ có 6.000 - 7.000 sản phẩm với đa dạng các phân khúc sẽ chào hàng thị trường. Trong đó khu vực Bắc và Tây Hà Nội sẽ chiếm tỷ trọng nhiều nhất.
- + TP. HCM: Dự kiến cung cấp ra thị trường khoảng 8.000 - 10.000 sản phẩm. Hứa hẹn một thị trường chất lượng hơn cho hoạt động kinh doanh và môi giới bất động sản.

##### 1.2. Về lực cầu:

- Nhu cầu về phân khúc căn hộ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn chiếm tỷ trọng lớn. Phân khúc căn hộ trung cấp loại căn hộ có 2 phòng ngủ tiếp tục được giao dịch nhiều nhất.
- Đất nền vẫn là sản phẩm được giới đầu tư quan tâm nhiều nhất tại các địa phương ngoài Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, sau thời gian nóng sốt, các nhà đầu cơ sẽ rời khỏi thị trường, lực cầu đầu tư sẽ giảm mạnh.

##### 1.3. Về giá bất động sản

- Giá căn hộ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có sẽ được giữ nguyên. Dự kiến những sản phẩm mới ra giai đoạn này có thể xây dựng được giá bán phù hợp hơn.
- Với việc vào cuộc của chính quyền địa phương, giá đất sẽ được kiểm soát và không tăng so với Quý I. Thậm chí, một số khu vực sẽ xuất hiện giảm giá, cắt lỗ.

#### II. Dự báo thị trường bất động sản một số phân khúc khác.

##### 2.1. Bất động sản Du lịch – nghỉ dưỡng

- Với nhiều dự án BĐS du lịch có quy mô lớn, đa dạng dịch vụ, chất lượng cao, nhiều đại đô thị du lịch hoành tráng được hoàn thành và đi vào hoạt động. Điều này chắc chắn sẽ tạo động lực thúc đẩy hiệu quả ngành kinh tế du lịch cho Việt Nam, tạo một lực hút mạnh các nhà đầu tư quay trở lại với thị trường BĐS du lịch.
- Các dự án đang được các nhà đầu tư quan tâm như Sonasea Vân đồn, Grand World, Nova World,... sẽ giao dịch tốt hơn.

## **2.2. Bất động sản Công nghiệp**

- Nhu cầu sử dụng bất động sản Công nghiệp trong nước sẽ tiếp tục tăng.
- Nhiều khu công nghiệp mới tiếp tục tham gia thị trường bất động sản Việt Nam. Sẽ có nhiều dự án mới phát triển hạ tầng khu công nghiệp sẽ được phê duyệt.
- Nhiều dự án logistic phục vụ khu công nghiệp cũng sẽ được đẩy mạnh phát triển.
- Giá cho thuê mặt bằng kho bãi, nhà xưởng tiếp tục ổn định.

## **2.3. Bất động sản Văn phòng và Thương mại**

- Hoạt động cho thuê mặt bằng sẽ tiếp tục trên đà phục hồi. Khuyến cáo các chủ mặt bằng không nên tăng giá thuê, thậm chí nên có hỗ trợ để phục hồi bền vững sức khỏe của các doanh nghiệp thương mại.



## LỜI CẢM ƠN

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam xin gửi lời cảm ơn chân thành tới các đơn vị luôn đồng hành, hỗ trợ các hoạt động Hội, đặc biệt là các đơn vị đóng góp số liệu cho Báo cáo Thị trường Bất động sản Việt Nam:

- Các Văn phòng đại diện Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Đà Nẵng, Đồng bằng Sông Cửu Long, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Vân Đồn, Hải Dương, Hải Phòng, Đồng Nai,...

- Các Sàn giao dịch BĐS thành viên và là đơn vị hợp tác:

