

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 III/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 10-2021



MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU

Phần 1: Thị trường BĐS tại các tỉnh thành phố

- Tại Hà Nội
- Tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh Đông Nam Bộ
- Tại khu vực Tây Nam Bộ
- Tại khu vực Nam Trung Bộ
- Tại khu vực Tây Nguyên
- Tại khu vực Trung Bộ
- Tại khu vực Bắc Trung Bộ
- Tại khu vực Duyên hải Bắc Bộ
- Tại khu vực Đồng bằng Bắc Bộ
- Tại khu vực Trung du Bắc Bộ

Phần 2: Kết luận

- Thị trường bất động sản nhà ở cả nước
- Thị trường bất động sản Du lịch - Nghỉ dưỡng
- Thị trường bất động sản công nghiệp
- Thị trường bán lẻ

Phần 2: Dự báo thị trường BĐS quý IV/2021

LỜI CẢM ƠN

LỜI MỞ ĐẦU

Từ đầu năm 2020 đến nay, đại dịch COVID-19 đã trở thành chủ đề “nóng”, được bàn luận nhiều nhất ở tất cả mọi quốc gia trên thế giới. Đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng toàn diện, sâu rộng đến tất cả các quốc gia trên thế giới và vẫn đang diễn biến rất phức tạp, khó lường, đẩy thế giới và nhiều nước rơi vào khủng hoảng kép về y tế và kinh tế.

Kể từ ngày 27/04/2021, Việt Nam đón nhận đợt dịch Covid 19 lịch sử, lần thứ 4 và vẫn đang tiếp tục diễn ra. Đợt dịch lần này đã bùng phát, lây lan, truyền nhiễm trên diện rộng gây hậu quả nặng nề cho xã hội với nửa triệu người lây nhiễm, hơn 10 nghìn người chết vì dịch bệnh. Kinh tế Việt Nam ở giai đoạn bị chao đảo, nhiều ngành kinh tế bị đứt gãy sản xuất kinh doanh, trong đó ngành bất động sản cũng phải là một ngoại lệ.

Các dự án phát triển phải ngừng hoạt động xây dựng và hoàn thiện thủ tục đầu tư, đứt gãy các chuỗi sản xuất cung cấp vật liệu, thiết bị cho các công trình làm ảnh hưởng đến nguồn cung thị trường. Đồng thời do phải giãn cách xã hội ở hầu hết các Tỉnh/TP trên cả nước làm thị trường giao dịch bất động sản ngưng trệ, dừng lặng. Giao dịch trên thị trường vì vậy suy yếu.

Vậy thực tế thị trường bất động sản Việt Nam trong Quý III/2021 ra sao? Mức độ ảnh hưởng của dịch bệnh đến lĩnh vực này? Tình hình thị trường bất động sản Việt Nam trong Quý IV sẽ diễn ra theo kịch bản nào?

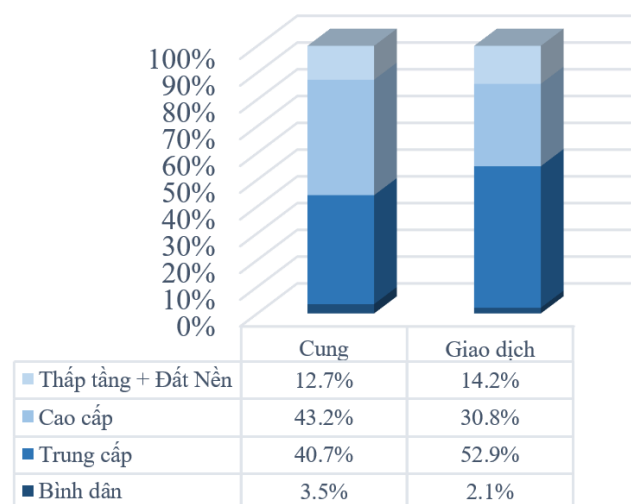


**THỊ TRƯỜNG
BDS TẠI CÁC
TỈNH/TP**

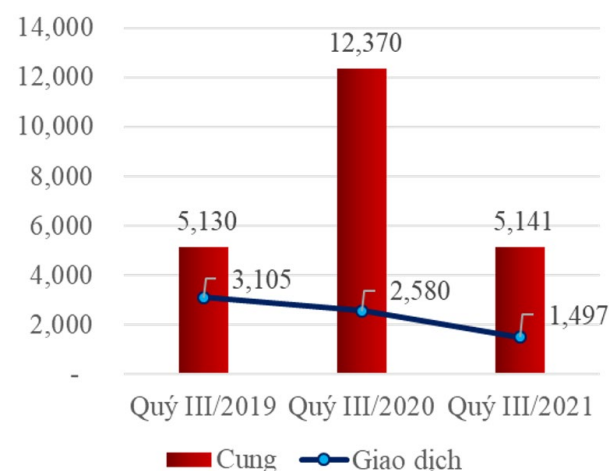
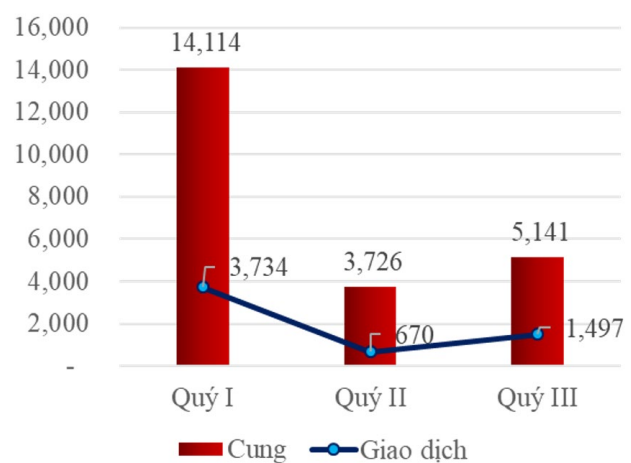
TẠI HÀ NỘI

Lượng cung/giao dịch:

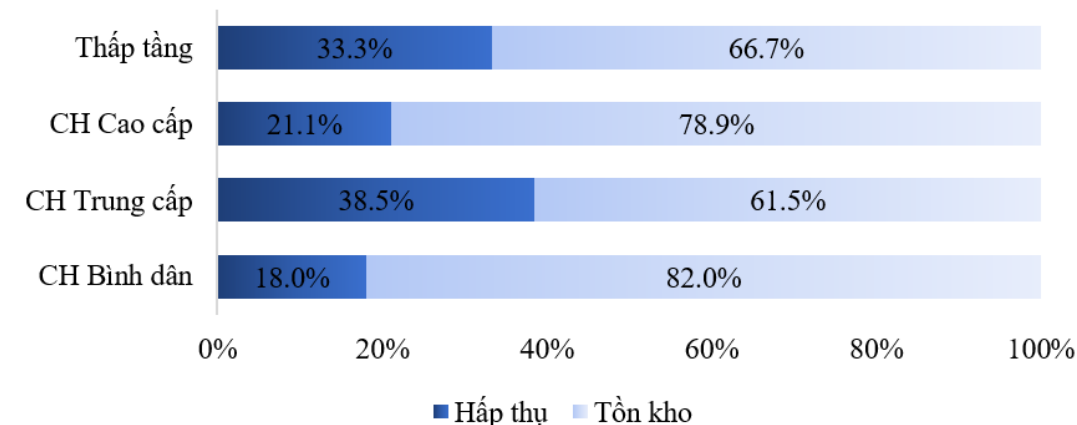
Tổng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường Hà Nội đạt 5,886 s/p (trong đó chủ yếu là căn hộ với 5,141 sản phẩm). Lượng giao dịch đạt 1,745s/p. Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 29,6%.



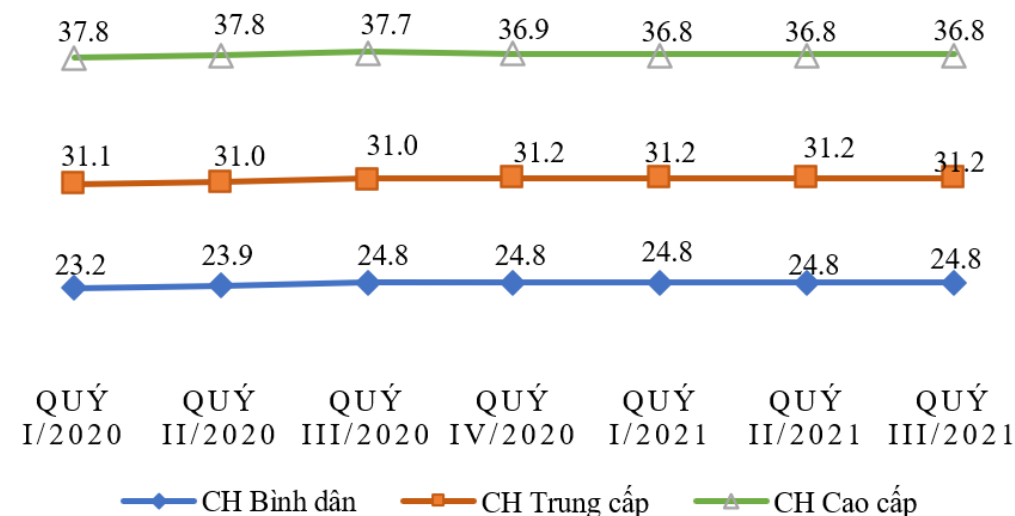
Biểu đồ 1. So sánh lượng cung, giao dịch căn hộ TP. Hà Nội Quý III/2021 so với Quý I, II/2021 và cùng kỳ năm 2020



Về tỷ lệ hấp thụ:



Biến động giá căn hộ:





NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

- Nguồn cung ở Hà Nội tiếp tục nằm ở mức thấp nhất so với cùng kỳ các kỳ trước trong đó chủ yếu là sản phẩm chung cư, chiếm đến 87,3% tổng cung.
- Sản phẩm căn hộ bình dân ngày càng khan hiếm tại thị trường Hà Nội Quý 3 chỉ đạt có 3,5 % tổng lượng cung và nằm ở xa khu trung tâm.
- Nguồn cung Quý 3 chủ yếu nằm ở Hoàng Mai, Từ Liêm, Thanh Xuân, Cầu Giấy
- Mặc dù giãn cách theo chỉ thị 16 Chính phủ. Nhưng vẫn ghi nhận số lượng giao dịch ấn tượng và đưa tỷ lệ hấp thụ đạt gần 30%. Thành tích này có được là nhờ sự nỗ lực của lực lượng môi giới bất động sản, các sàn giao dịch bất động sản ở Hà Nội
- Giá bất động sản không thay đổi so với quý

- trước. Nhưng lưu ý giá đất nền tại một số dự án tại Hà Nội vẫn ở ngưỡng cao thậm chí có hướng tăng so với Quý 2. Nguyên nhân chủ yếu là khan hiếm dòng sản phẩm này tại Hà Nội, trong khi nhu cầu lại rất mạnh.
 - Sức khỏe của thị trường bất động sản Hà Nội khi bị ảnh hưởng bởi Covid 19
 - Lực cầu tiêu dùng có chút suy yếu.
 - Lực đầu tư vẫn duy trì mạnh.
 - Các sàn giao dịch bất động sản (đặc biệt là các sàn lớn), môi giới bất động sản vẫn duy trì cường độ hoạt động. Thông qua các công cụ công nghệ. Dừng hoạt động và bỏ nghề với thị trường chỉ ước khoảng < 30%.
- (Đại diện tổ công tác nghiên cứu thị trường khu vực: Ông Nguyễn Chí Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc Đất Xanh Miền Bắc)

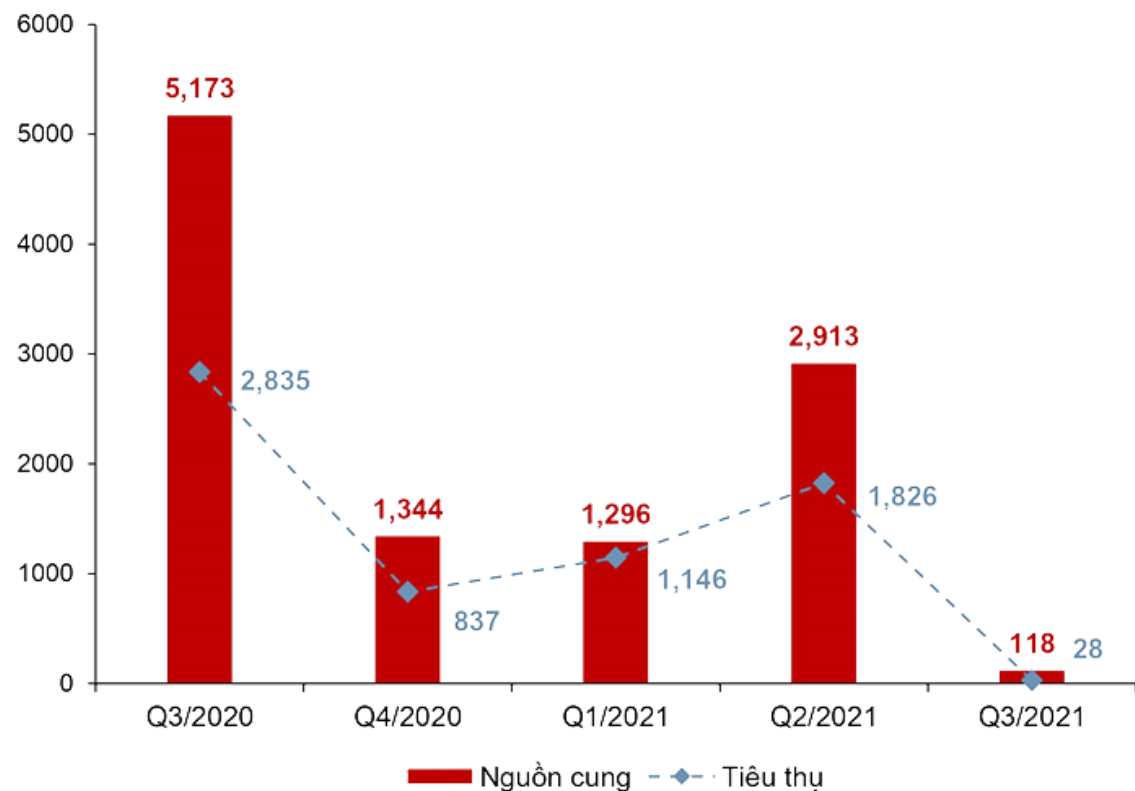
TẠI TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH ĐÔNG NAM BỘ

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

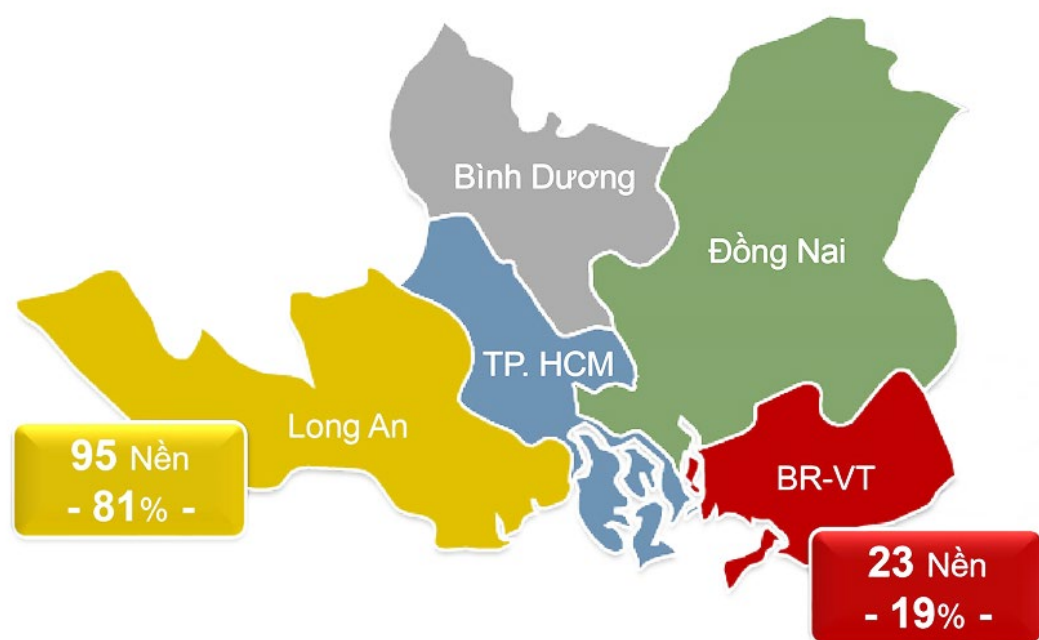
Thị trường TP. Hồ Chí Minh & các tỉnh giáp ranh



Nguồn cung - tiêu thụ mới theo quý



Bản đồ nguồn cung mới theo địa phương



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

Tổng kết

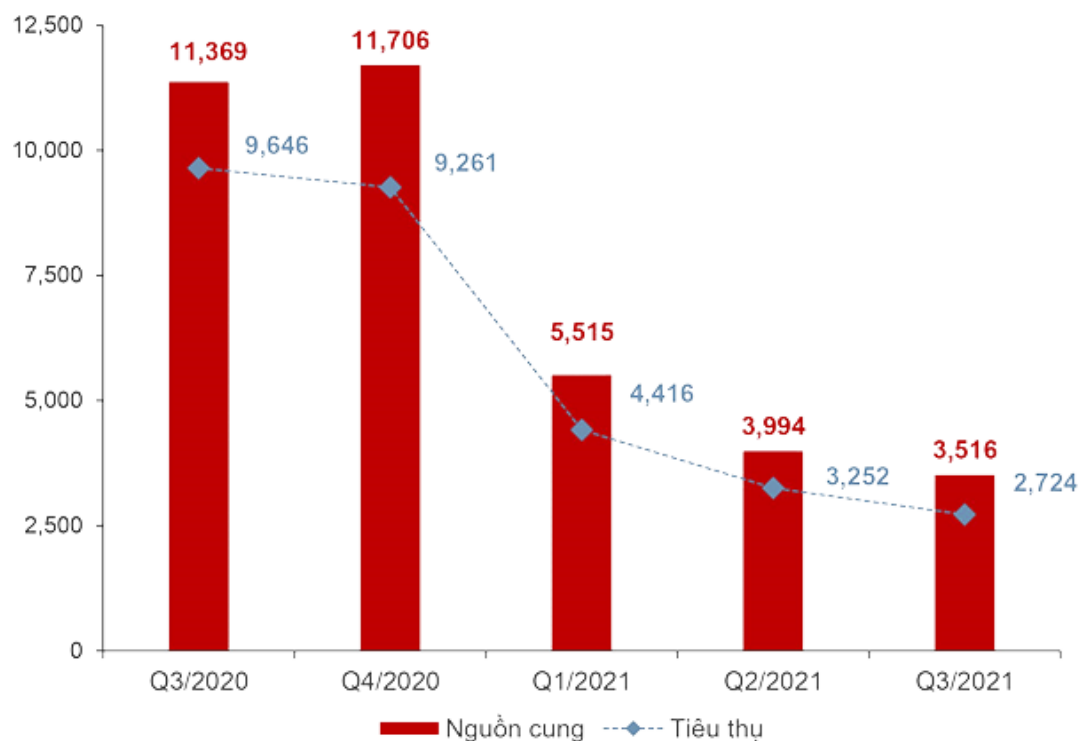
- 1 Nguồn cung giảm mạnh, chỉ tương đương với khoảng 4% so với quý trước
- 2 Nguồn cung mới tập trung ở Long An và BR-VT, nhưng địa phương khác gần như không có nguồn cung mới
- 3 Sức cầu chung toàn thị trường ở mức rất thấp do trong quý III các tỉnh phía Nam siết chặt biện pháp cách ly toàn xã hội
- 4 Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức rất thấp, có xu hướng giảm giá cục bộ ở một số dự án và khu vực

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

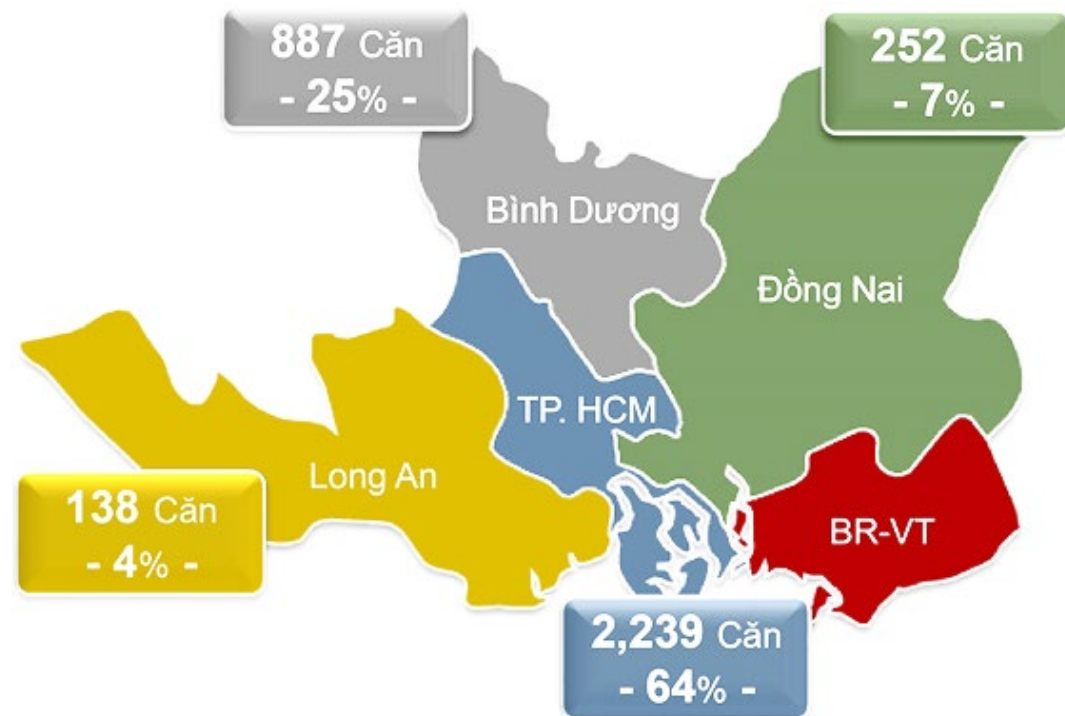
Thị trường TP. HCM & các Tỉnh giáp ranh



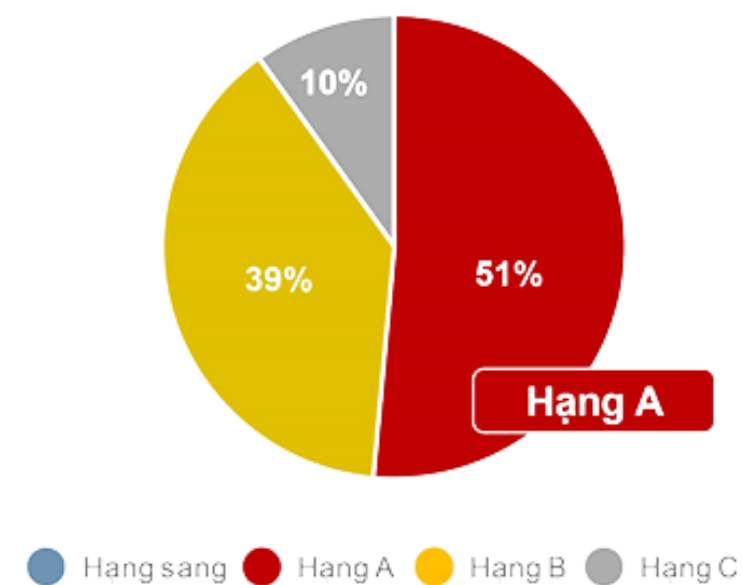
Nguồn cung - tiêu thụ mới theo quý



Bản đồ nguồn cung mới theo địa phương



Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân hạng Q3/2021



PHÂN KHÚC CĂN HỘ

Tổng kết

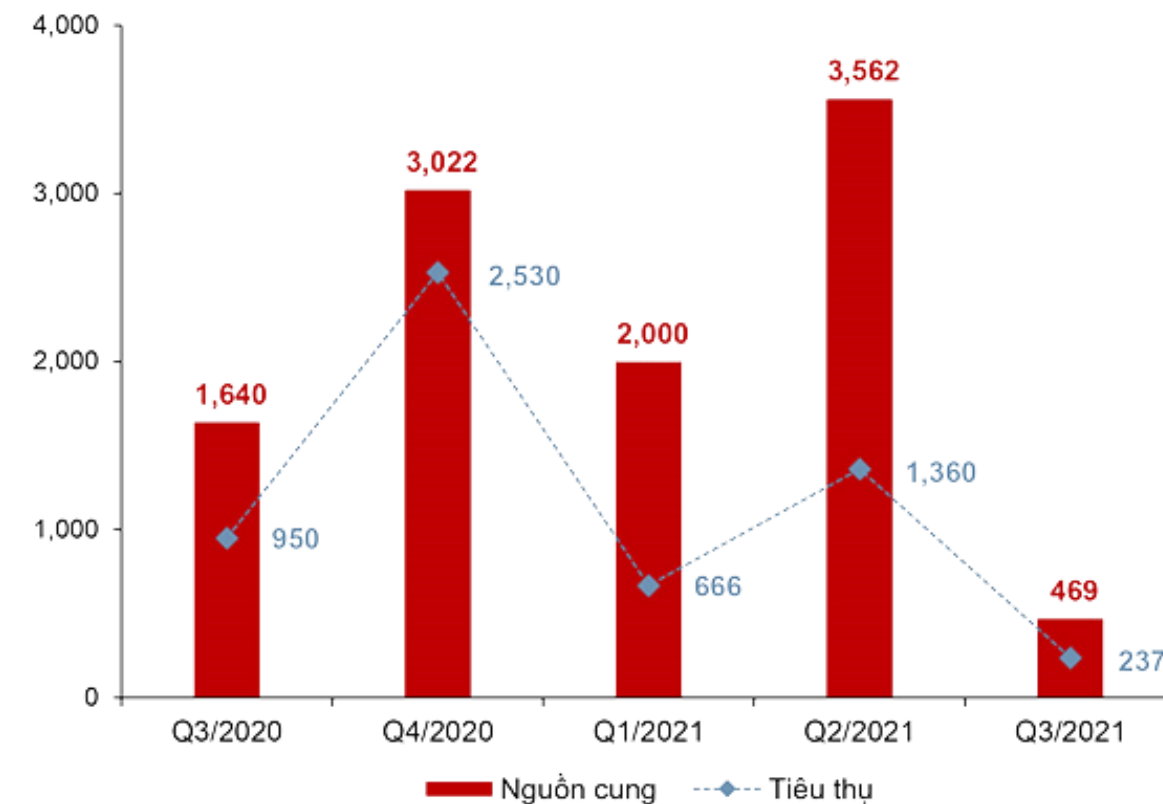
- 1 Nguồn cung mới và lượng tiêu thụ đều giảm so với quý trước
- 2 TP.HCM và Bình Dương tiếp tục giữ vị trí dẫn đầu, chiếm 89% nguồn cung lượng tiêu thụ mới trong quý
- 3 Long An ra mắt căn hộ phân khúc giá bán trên dưới 1 tỷ đồng/căn, thu hút sự quan tâm của thị trường.
- 4 Các hình thức mở bán, ráp căn online được nhiều CĐT và sàn môi giới áp dụng trong đợt giãn cách xã hội tại các tỉnh thành phía Nam.
- 5 Thanh khoản trên thị trường thứ cấp giảm mạnh. Cục bộ thị trường xuất hiện một số nhà đầu tư cắt lỗ/giảm giá bán để nhanh chóng thu hồi vốn.
- 6 Những dự án được phát triển bởi những chủ đầu tư lớn, tiềm lực tài chính mạnh, sở hữu pháp lý hoàn thiện thu hút tốt sự quan tâm của người mua.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Thị trường TP. Hồ Chí Minh & các tỉnh giáp ranh



Nguồn cung - tiêu thụ mới theo quý



Bản đồ nguồn cung mới theo địa phương





PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Tổng kết

- 1 Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới sụt giảm mạnh so với quý trước.
- 2 Nguồn cung mới trong quý tập trung chủ yếu ở Đồng Nai, những thị trường lại gần như không có nguồn cung.
- 3 Hình thức bán hàng ráp căn online được áp dụng mạnh mẽ tuy nhiên không hiệu quả như kênh bán hàng truyền thống
- 4 Thị trường thú cấp gần như “ngủ đông”, thanh khoản thị trường thấp khi thành phố và các tỉnh giáp ranh siết chặt lệnh giãn cách xã hội.

TẠI KHU VỰC TÂY NAM BỘ

VỀ NHÀ Ở

Hiện khu vực có khoảng gần 50 dự án với khoảng hơn 2.000 sản phẩm giới thiệu ra thị trường. Nguồn cung thu hẹp, chỉ bằng khoảng 1/5 so với Quý II do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, các hoạt động bán hàng trực tiếp không thể thực hiện; các Chủ đầu tư cũng không có ý định tung sản phẩm mới trong giai đoạn này. Nguồn cung chủ yếu là các dự án chào bán từ các Quý trước, gần như không có dự án mới chào bán. Lượng giao dịch thành công trong quý 3 đạt hơn 500 sản phẩm, đạt tỉ lệ hấp thụ khoảng 25%. Các dự án giao dịch tốt đa phần phân khúc thấp hoặc trung, dao động từ 700 triệu đến hơn 1 tỷ/sản phẩm, chủ yếu là đất nền, nhà ở riêng lẻ, chung cư. Vị trí dự án gần khu công nghiệp, gần trung tâm, quốc lộ... để giao dịch hơn các sản phẩm giá cao.

Về giá bán: Mức giá phân khúc đất nền nhìn chung không có biến động trong Quý 3. Tuy nhiên, một vài Chủ đầu tư đang có tín hiệu tăng giá từ 5-10% kể từ tháng 10/2021. Hiện nay:

- Đất nền khu vực cửa ngõ đô thị loại 2 bình quân từ 9-17 triệu/m²; khu vực quận trung tâm Cần Thơ giá bình quân từ 30-42 triệu/m²; khu vực trung tâm các tỉnh giá bình quân thấp nhất 9 triệu/m², cao nhất 35 triệu/m². Quanh khu công nghiệp từ 9 triệu/m²

- Nhà xây sẵn tại Cần Thơ: khu vực Bình Thủy 30-35 triệu/m²; Ô Môn từ 15-18 triệu/m²; quận Ninh Kiều từ 33-50 triệu/m²; tại trung tâm các đô thị loại 1 từ: 30-50 triệu/m²; trung tâm các đô thị loại 2 từ 20-40 triệu/m².

- Biệt thự liền kề: Từ 33 triệu/m²; shophouse từ 27 triệu/m². Nhìn chung, thị trường hấp thụ tốt ở sản phẩm bình dân, pháp lý vững chắc, có giá trên dưới 1 tỷ đồng, tại các tỉnh thành phát triển công nghiệp và hưởng lợi từ đầu tư công. Bên cạnh đó, một số dự án áp dụng chính sách vay không lãi suất, miễn gốc từ 12-24 tháng, đa dạng hình thức ưu đãi chiết khấu, quà tặng để kích cầu đã tạo được lực mua tốt.

Giao dịch online hoàn toàn thay thế offline trong suốt thời gian giãn cách theo Chỉ thị 16. Các doanh nghiệp nhanh lẹ nắm bắt sử dụng công nghệ và linh hoạt ứng biến với tình hình, vẫn tận dụng được lợi thế của thị trường bất động sản khu vực để thu hút đầu tư: tính an toàn; sinh lời và tiềm năng tăng trưởng khi dịch bệnh được kiểm soát.

Với tiến độ tiêm vaccine nhanh tại một số tỉnh thành như Cà Mau, Tiền Giang, Đồng Tháp, Bến Tre... cùng với sự nới lỏng giãn cách xuống Chỉ thị 15 tại nhiều quận huyện, tỉnh thành... sẽ là tín hiệu khả quan để ổn định kinh tế, thị trường BĐS có cơ hội phục hồi vào cuối năm tương ứng với tiến độ kiểm soát dịch bệnh. Có thể nói, Quý 4/2021 sẽ là giai đoạn các Chủ đầu tư chuẩn bị thời cơ và tiềm lực để tung ra lượng sản phẩm mới vào đầu năm 2022.

VỀ BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Toàn vùng hiện có 65 Khu công nghiệp được quy hoạch với diện tích 26.511ha, trong đó có 52 khu đang hoạt động với diện tích 16.594 ha. Tổng số Cụm công nghiệp đã được quy hoạch là 206 cụm, diện tích 33.044 ha, trong đó có 67 cụm đang xây