

# TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS TP. HỒ CHÍ MINH NĂM 2021



# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

---

NĂM 2021



PHÂN KHÚC **ĐẤT NỀN**

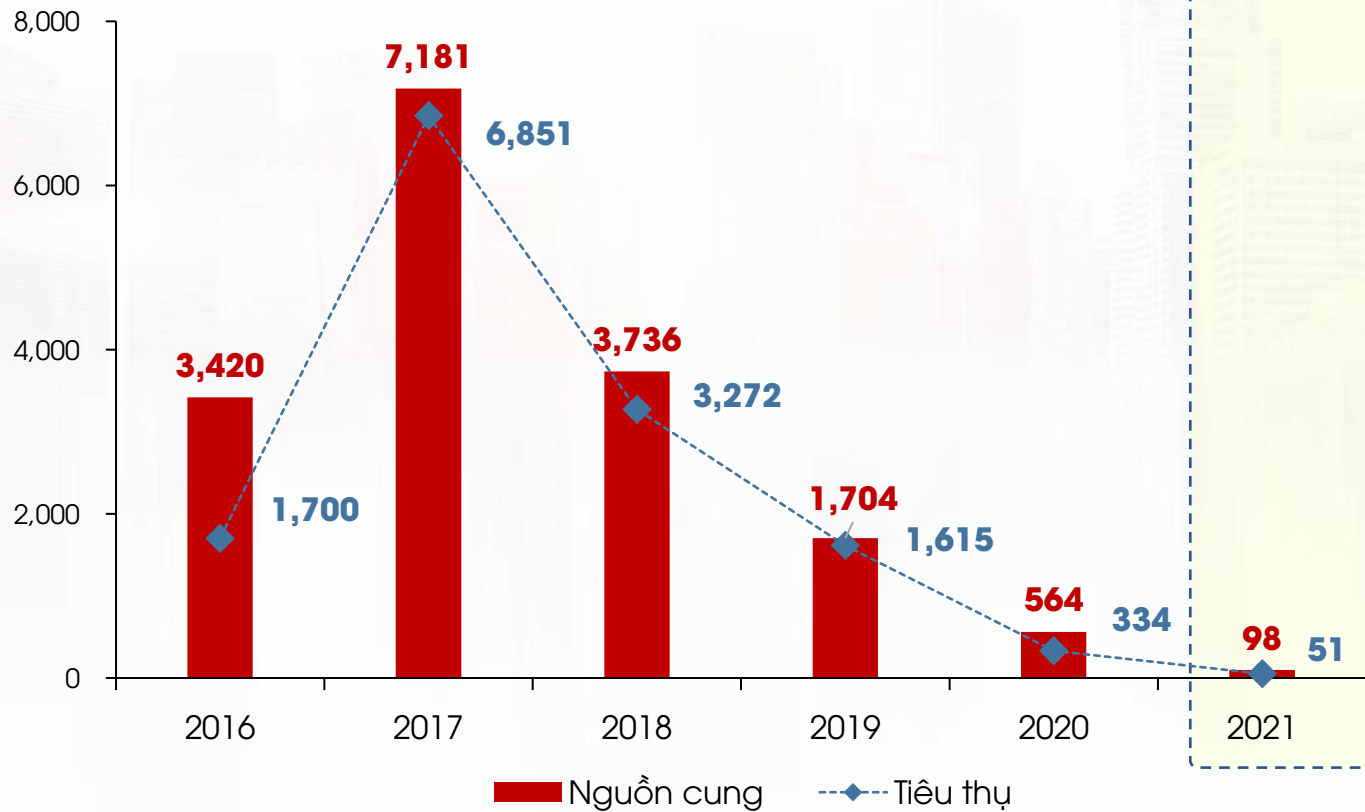
---



# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

## NGUỒN CUNG MỚI

Nguồn cung – tiêu thụ mới theo năm



 **02** Dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **52%**

**NGUỒN CUNG**

**98** NỀN

▶ 17% so với năm 2020

**TIÊU THỤ**

**51** NỀN

▶ 15% so với năm 2020

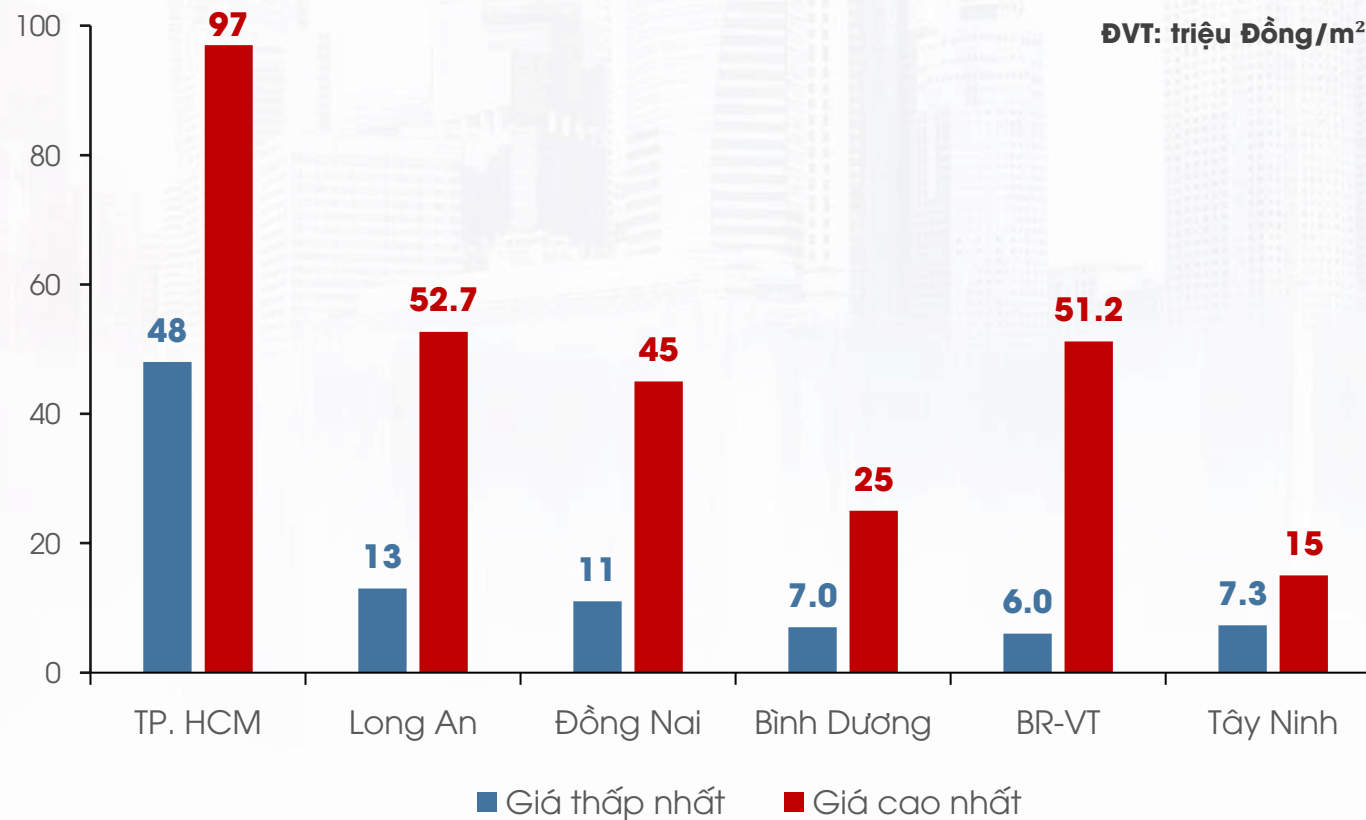


# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

## GIÁ BÁN



Mức giá bán sơ cấp theo địa phương



# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

## TỔNG KẾT

**01** | Tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới.

**02** | Các dự án có quy mô nhỏ lẻ, tập trung chủ yếu ở các quận/huyện vùng ven: Bình Chánh, Củ Chi,...





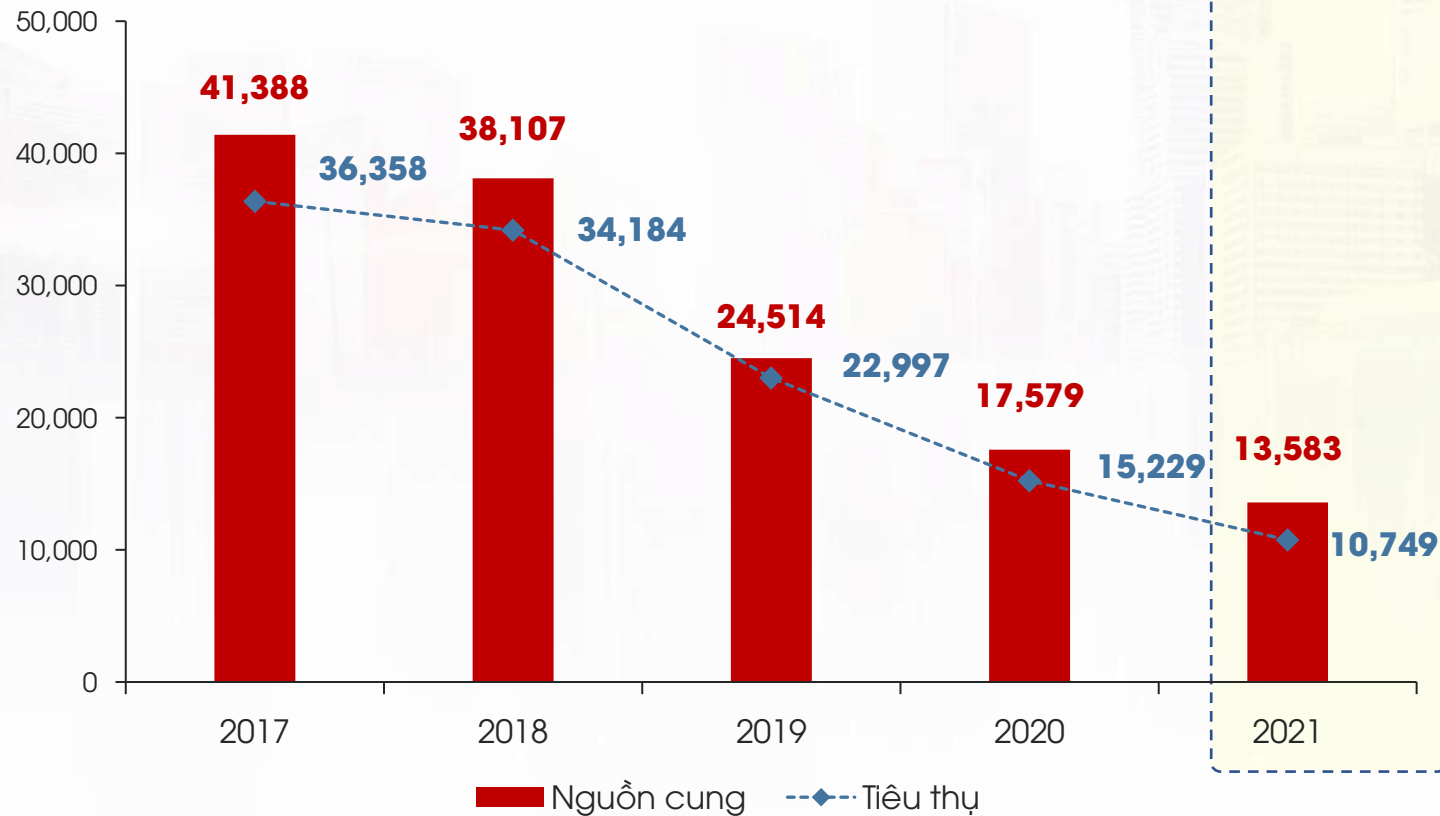
PHÂN KHÚC **CĂN HỘ**



# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

## NGUỒN CUNG MỚI

Nguồn cung – tiêu thụ mới theo năm



**22** Dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **79%**

**NGUỒN CUNG**

**13,583** CĂN

▶ 77% so với năm 2020

**TIÊU THỤ**

**10,749** CĂN

▶ 71% so với năm 2020



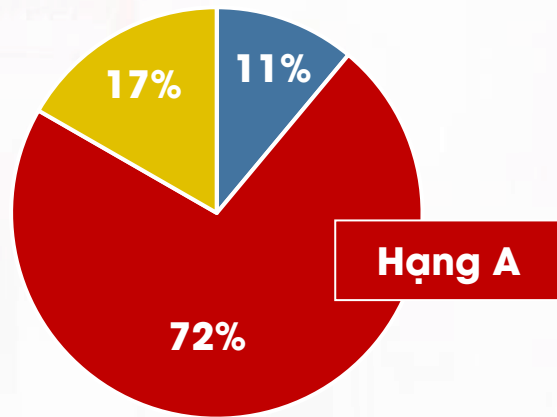




# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

NGUỒN CUNG MỚI THEO PHÂN KHÚC

Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



■ Hạng sang ■ Hạng A ■ Hạng B ■ Hạng C

<b>HẠNG SANG</b>
<b>1,501 CĂN</b>
<b>HẠNG A</b>
<b>9,813 CĂN</b>
<b>HẠNG B</b>
<b>2,269 CĂN</b>
<b>HẠNG C</b>
<b>KHÔNG CÓ NGUỒN CUNG</b>

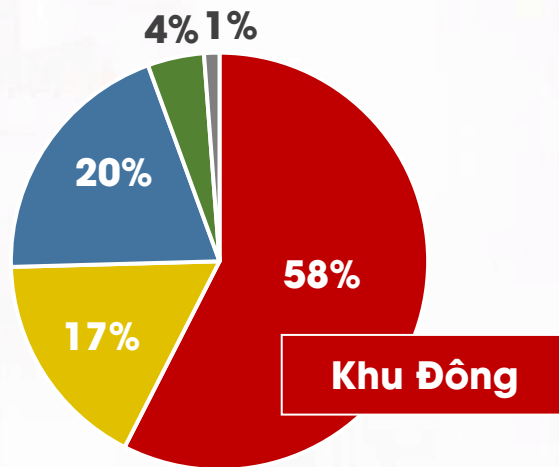




# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

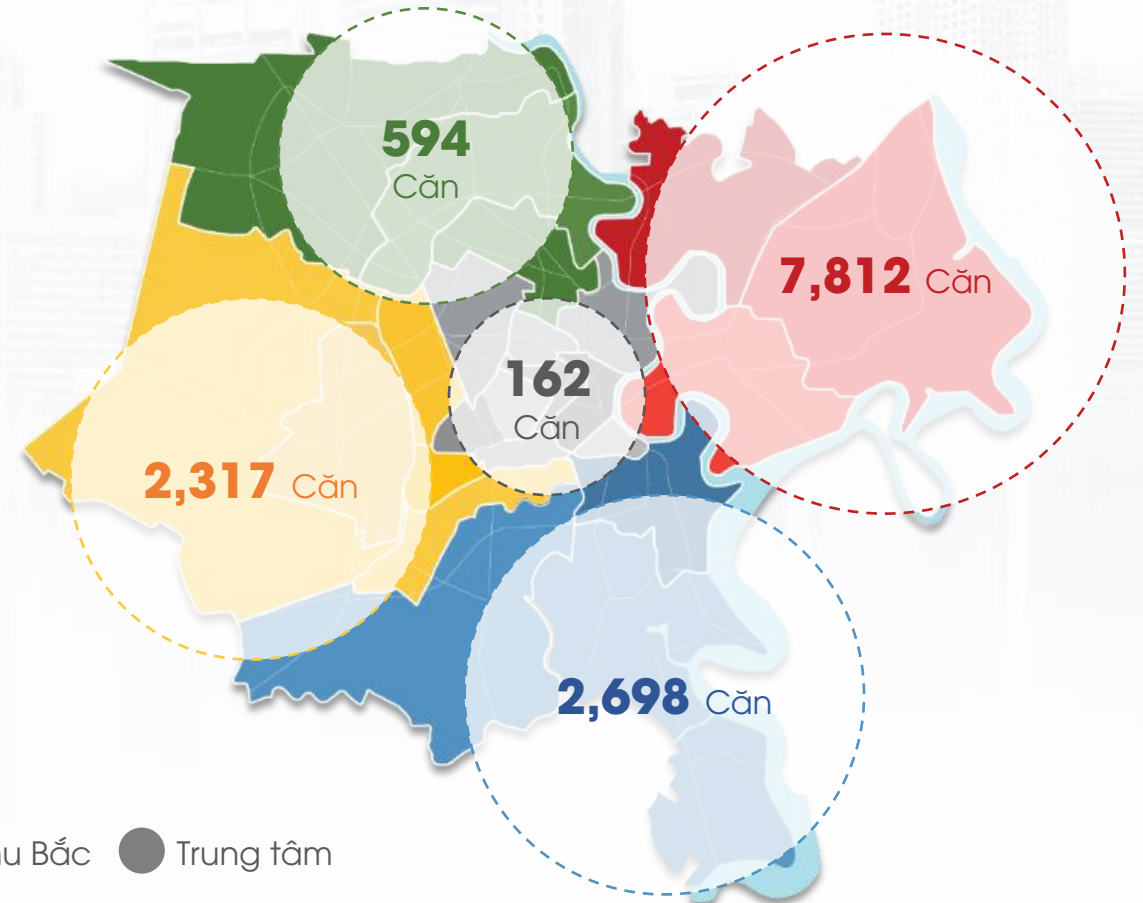
NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC

Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung tâm

Bản đồ phân bố nguồn cung mới theo khu vực

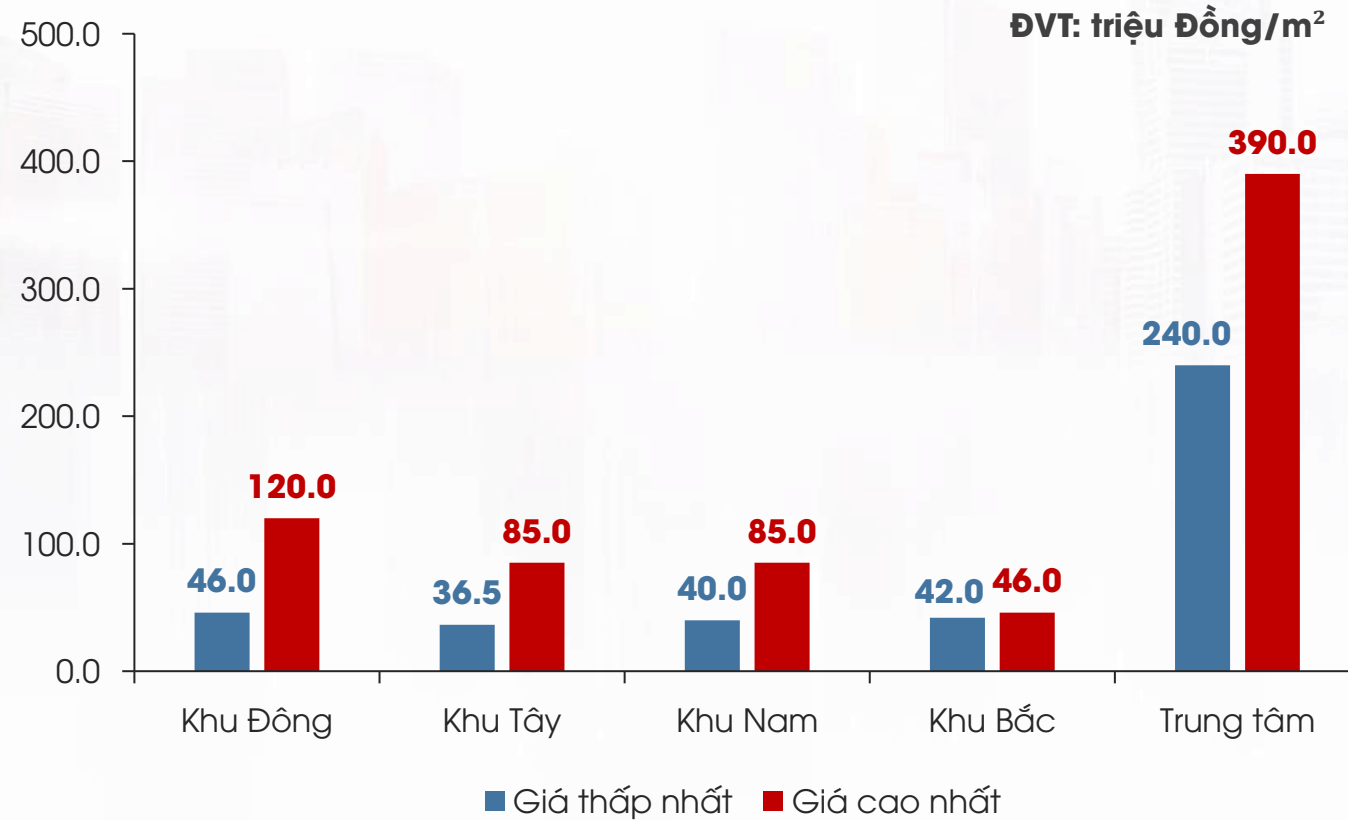




# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

## GIÁ BÁN

Mức giá bán sơ cấp theo khu vực



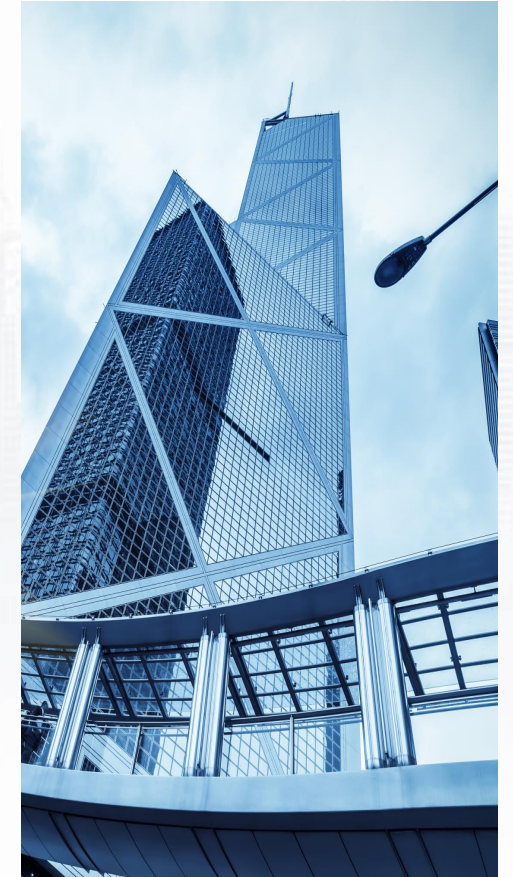
Khu vực TP. HCM, BĐS siêu sang  
thiết lập mức giá

**390** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

## TỔNG KẾT

- 01** | Nguồn cung và sức cầu chung toàn thị trường giảm mạnh, mức thấp nhất từ năm 2015 đến nay.
- 02** | Tỷ trọng nguồn cung tại khu Đông giảm so với năm trước nhưng vẫn ở mức cao (chiếm 58%).
- 03** | Căn hộ hạng A tiếp tục là phân khúc chủ đạo dẫn dắt thị trường trong năm 2021, hạng C khan hiếm.
- 04** | Nguồn cung và tiêu thụ tại TP. HCM tiếp tục xu hướng giảm. Thị trường chịu những khó khăn nhất định.
- 05** | 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>.



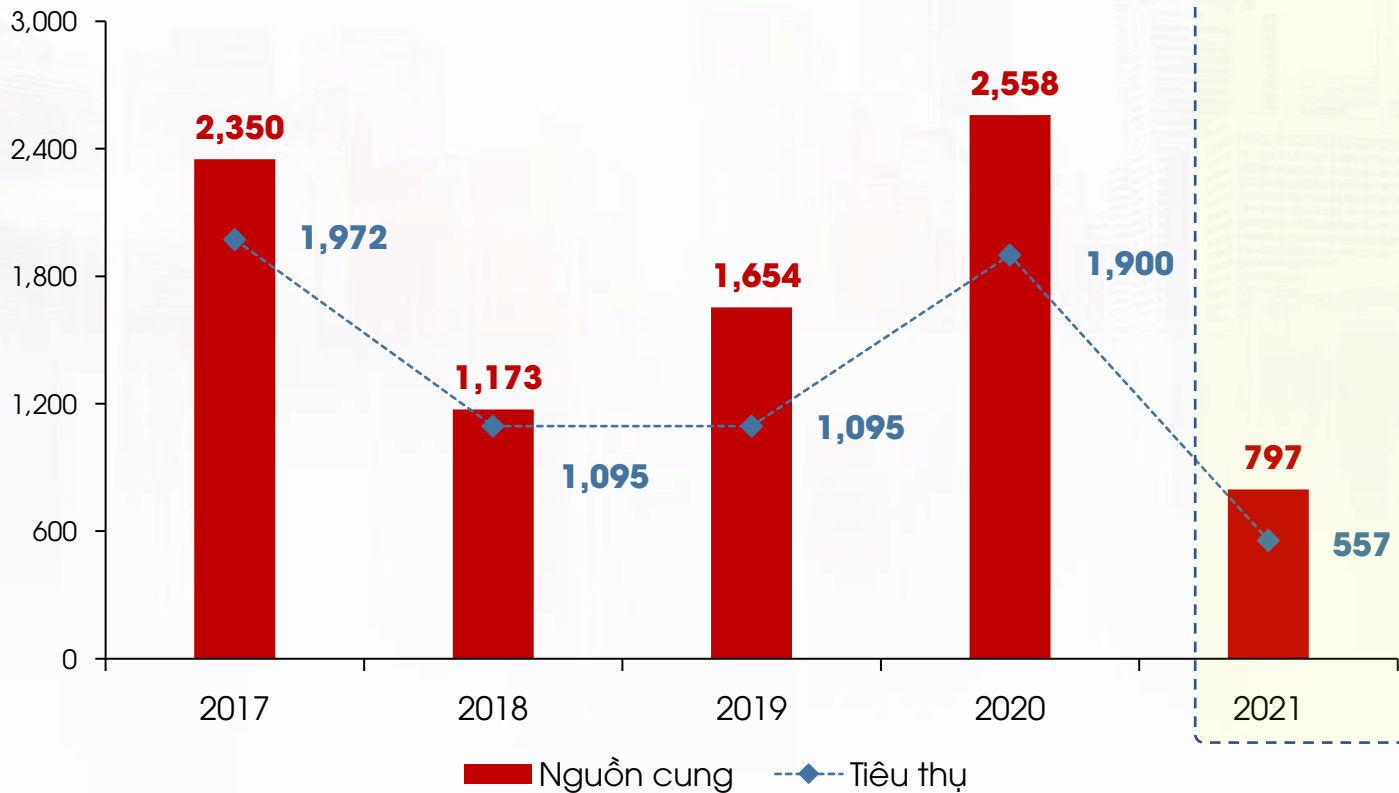
An architectural rendering of a modern, multi-story house. The house features a mix of materials: light-colored concrete or plaster on the upper levels, dark wood vertical slats on the lower levels, and large glass windows and balconies. The house is set against a backdrop of lush green trees and a clear blue sky. A prominent red banner with white text is overlaid on the left side of the image. The text reads 'PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ' in a bold, sans-serif font. A small white horizontal line is positioned below the text. The overall scene is bright and sunny, suggesting a high-quality residential development.

PHÂN KHÚC  
**NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ**

# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

## NGUỒN CUNG MỚI

Nguồn cung – tiêu thụ mới theo năm



 **20** Dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **70%**

**NGUỒN CUNG**

**797** CĂN

▶ 31% so với năm 2020

**TIÊU THỤ**

**557** CĂN

▶ 29% so với năm 2020

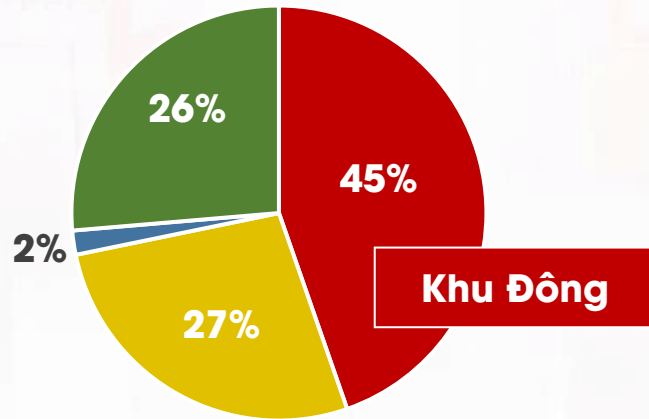




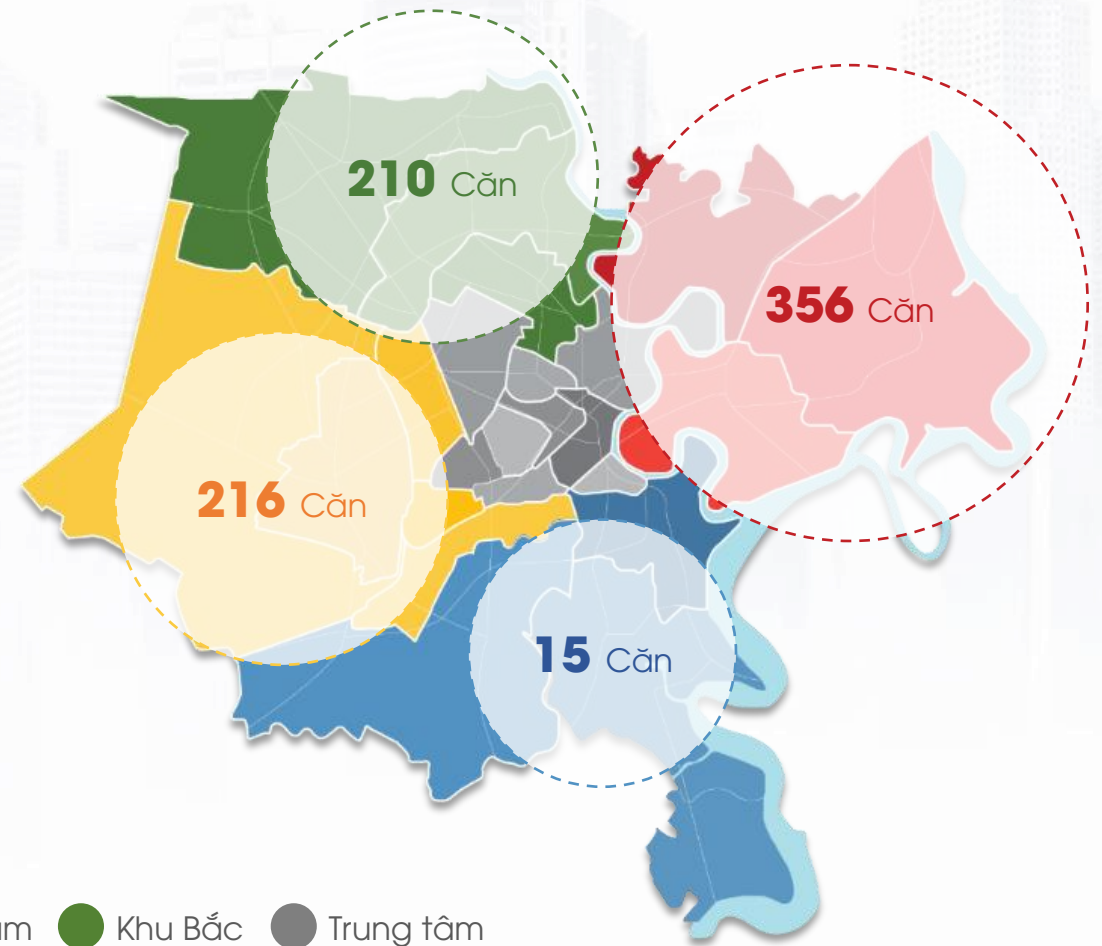
# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC

Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



Bản đồ phân bố nguồn cung mới theo khu vực



● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung tâm



# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

## GIÁ BÁN

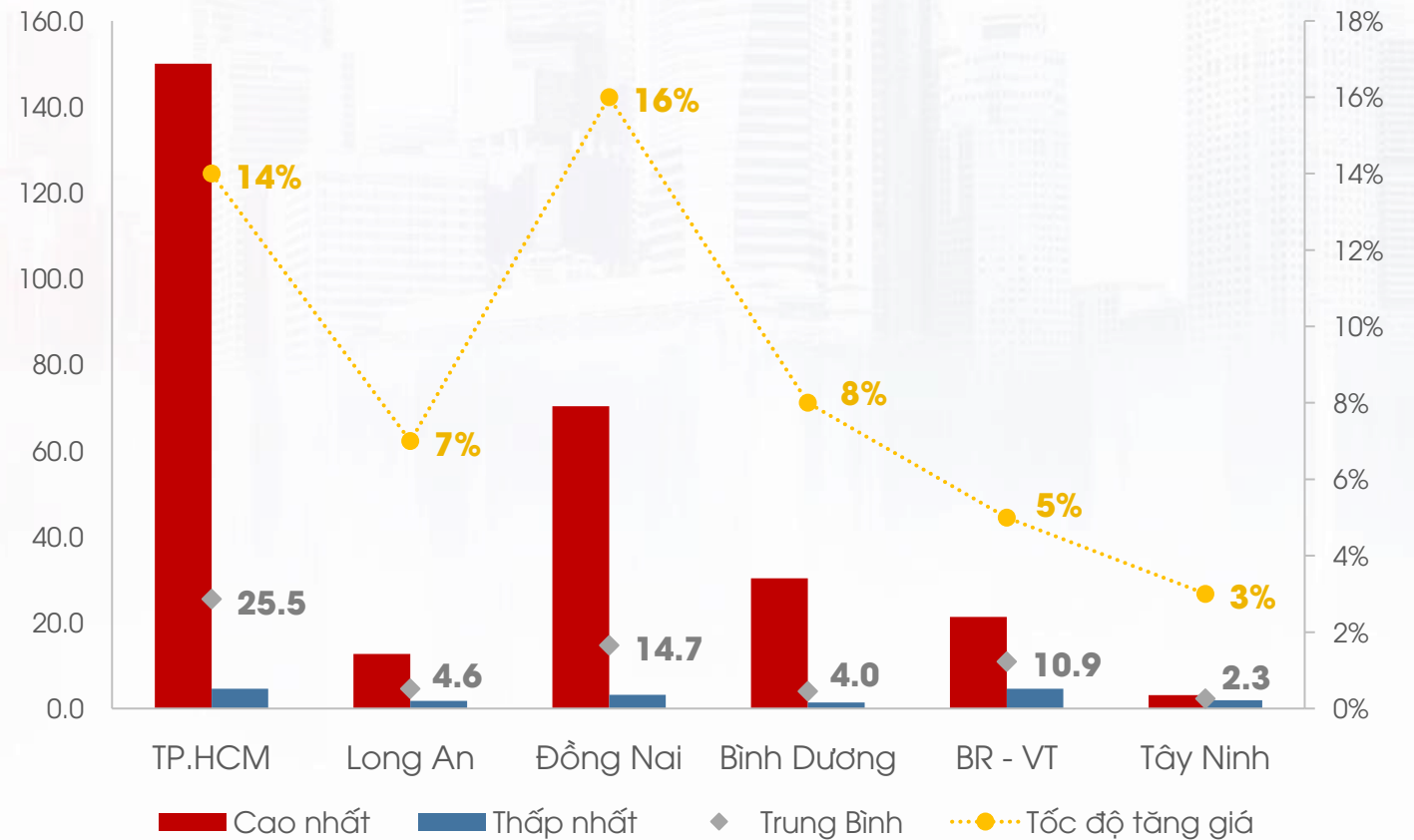
TP. HCM, ghi nhận mức giá bán cao nhất thị trường

**4.6 - 150** tỷ Đồng/căn

tăng trung bình khoảng 14% so với năm 2020

Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

ĐVT: tỷ Đồng/căn





# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

## TỔNG KẾT

- 01** | Nguồn cung và sức cầu thị trường sụt giảm mạnh, ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm qua.
- 02** | Khu Đông vẫn là khu vực dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ.
- 03** | Giá bán sơ cấp ghi nhận mức tăng từ 3% - 5% so với giai đoạn mở bán trước đó.
- 04** | Giao dịch thứ cấp sụt giảm mạnh so với năm trước.
- 05** | Nhiều CĐT đã linh hoạt áp dụng hình thức mở bán ráp căn online nhằm hỗ trợ khách hàng.



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

---

NĂM 2022



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2022

## PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



**01** | Nguồn cung mới tiếp tục duy trì sự khan hiếm.

**02** | Các dự án tập trung ở những khu vực vùng ven như Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn, Quận 9 (cũ).

# DỰ BẢO THỊ TRƯỜNG NĂM 2022

## PHÂN KHÚC CĂN HỘ



- 01** | Nguồn cung tăng, dao động khoảng 18,000 căn, tập trung chủ yếu ở TP. Thủ Đức.
- 02** | Phân khúc hạng A và hạng B tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung mới mở bán.
- 03** | Một bằng giá sơ cấp có thể sẽ tăng mạnh trong năm 2022.



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2022

## PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



- 01** | Nguồn cung tăng nhẹ, dao động khoảng 1,000 căn.
- 02** | Khu Đông tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.
- 03** | Dự án chủ yếu có quy mô vừa và nhỏ, tập trung với số lượng căn dao động vài chục đến vài trăm căn.
- 04** | Những dự án trên dưới 15 tỷ Đồng/căn, có hạ tầng giao thông tốt, nhận được sự quan tâm.

CẢM ƠN!

