

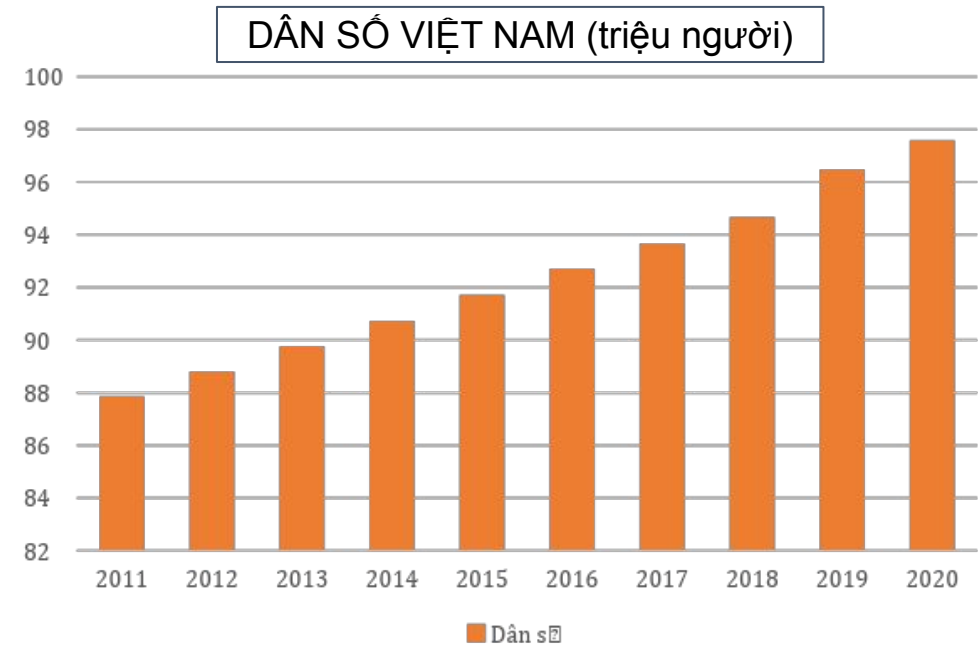
Bất động sản Việt Nam

NHÌN LẠI THỊ TRƯỜNG 2021 VÀ DỰ BÁO 2022



Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

- **Thị trường bất động sản Việt Nam năng động và có nhiều động lực phát triển** nhất châu Á, duy trì tốc độ tăng trưởng bình quân 15% mỗi năm. Bất động sản được dự báo triển vọng rất tích cực trong 20 năm tới do mức độ đô thị hóa vẫn ở mức thấp và đang diễn ra mạnh mẽ, nền kinh tế duy trì tốc độ tăng trưởng cao, hạ tầng cơ bản còn rất nhiều dư địa để tăng trưởng.
- **Đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ:** Số dân đô thị 44 triệu người, chiếm **45%** dân số. Việt Nam có 862 đô thị. Năm 2025 dự báo tăng lên 52 triệu người, chiếm **50%** dân số, với khoảng 1.000 đô thị. Trong đó có ít nhất một siêu đô thị trên 10 triệu dân, 5 đô thị 5-10 triệu dân. Dự báo giai đoạn 2050 -2070 tỉ lệ dân đô thị sẽ đạt tới 70-75%. Mức độ đô thị hoá của Đông Nam Á, theo dự báo của OECD sẽ lên tới trên 90% vào năm 2070.
- **Hạ tầng đang trong quá trình phát triển**
Giai đoạn 2020 – 2030 tại Việt Nam:
 - Nhu cầu đất xây dựng đô thị khoảng 400.000 ha năm 2020 lên 450.000 ha năm 2025/
 - Diện tích đất đô thị trung bình 85-90 m²/người.
 - Nhà ở đô thị bình quân đạt trên 15-20 m²/người.
 - Đường quốc lộ tăng thêm 5.000km.
 - Đường cao tốc tăng hơn 4 lần, từ 1,163km lên 5,000km.
 - Thêm 6 sân bay và 1 cảng biển quốc tế.





Thị trường châu Á và Thế giới

- Bất động sản Trung Quốc đang trong giai đoạn bất ổn sau một thời gian dài tăng trưởng quá nóng. Evergrande gặp khủng hoảng về phát hành nợ, đối diện với nguy cơ phá sản.
- Hồng Kông bất ổn về chính trị.
- Từ đầu 2021 tới nay thị trường nhà ở Đông Nam Á đang hút dòng vốn
- Thị trường nhà đất Singapore nóng, trở thành điểm thu hút dòng vốn của giới nhà giàu.
- Việt Nam duy trì sức cạnh tranh tương đối về giá và tài nguyên so với các nước trong khu vực.





Giá bất động sản liên tục tăng bất chấp Covid

- Quá trình hình thành các đô thị mới đang dẫn dắt quá trình tăng giá.
- Nguồn cung thiếu hụt dẫn dắt.
- Các dòng tiền tìm nơi trú ẩn an toàn
- Kỳ vọng vào gói kích cầu

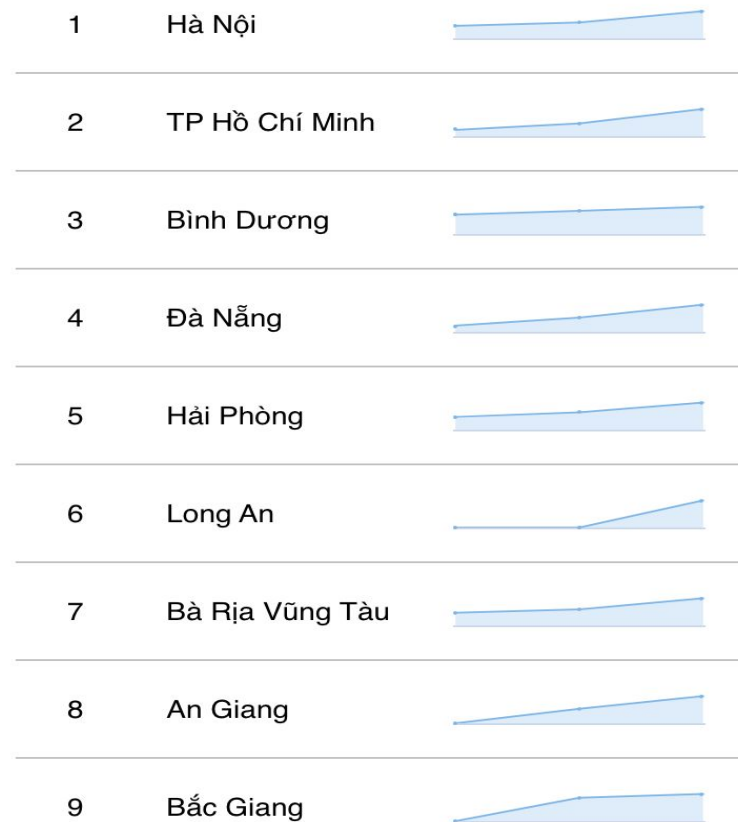




Mức độ dao động và miền giá tập trung giao dịch

Mức dao động giá dao động mạnh tại hầu khắp các địa phương cho thấy quá trình đô thị hoá đang diễn ra cân bằng tại khắp các địa phương.

Hệ thống hạ tầng kết nối hứa hẹn là động lực lành mạnh thúc đẩy thị trường.



Tính toán từ bộ phận xử lý dữ liệu của Hội mọi giới



Những tín hiệu từ thị trường

- Đã xuất hiện bong bóng cục bộ.
- Giá đất nền các khu vực tăng theo các dự án.
- Giá nhà tăng nhưng thanh khoản không tăng tương xứng.
- Tuy nhiên chính sách tín dụng thận trọng đã giữ cho thị trường vẫn ổn định về tổng thể.
- Cơ quan chức năng đang tập trung mạnh vào củng cố thể chế và hành lang pháp lý



PHÍA BẮC

Bac Giang

Hòa Bình, Vĩnh Phúc, Bắc Giang là ba tỉnh có dấu hiệu hồi phục tích cực nhất trong phân khúc bất động sản nhà ở, khi nhà đầu tư tìm kiếm nguồn cung thay thế Hà Nội vốn đã bắt đầu khan hiếm. Bắc Giang cũng là tỉnh chứng kiến tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ với sự phát triển phân khúc bất động sản công nghiệp.

Quang Ninh

Sân bay Vân Đồn cùng tuyến đường cao tốc kết nối tam giác kinh tế phía Bắc (Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh) được kỳ vọng sẽ thắp sáng thị trường bất động sản tỉnh Quảng Ninh trong thời gian tới.

Ha Noi

Nguồn cung bất động sản nhà ở khan hiếm do tốc độ phê duyệt dự án chậm. 80% các sản phẩm chào bán là hàng tồn kho từ các năm trước. Giá căn hộ chung cư ổn định hoặc tăng nhẹ, trong khi giá nhà đất tăng mạnh từ 20 - 30%. Các đợt sốt đất nền cục bộ cũng diễn ra tại các huyện ngoại thành, đặc biệt những huyện có thông tin "lên quận".

Hai Phong

Tuyến đường cao tốc kết nối các trung tâm kinh tế phía Bắc bao gồm Hà Nội - Hải Phòng Quảng Ninh đã thu hút nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội với bất động sản các tỉnh này.

PHÍA NAM

Là tỉnh cửa ngõ của TP.HCM, Long An là ngôi sao mới trong xu hướng đầu tư bất động sản hiện nay.

Long An

Tại các phân khúc đất nền, căn hộ, nhà phố/biệt thự TP.HCM năm 2021 đều chứng kiến mức sụt giảm cả về phía cung và cầu. Khu Đông dẫn dắt nguồn cung căn hộ, nhà phố/biệt thự trong khi các huyện ngoại thành như Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Quận 9 (cũ) dẫn dắt nguồn cung phân khúc đất nền. Tuy nguồn cung đều cao hơn nhu cầu, mức giá được ghi nhận đều tăng so với năm 2020 tại tất cả các phân khúc. Xu hướng này được dự báo sẽ tiếp tục duy trì trong năm 2022.

HCMC

Binh Duong

Với tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ cùng vị trí địa lý thuận lợi, Bình Dương cùng với TP.HCM và Đồng Nai là các tỉnh triển vọng cho việc phát triển bất động sản nhà ở.

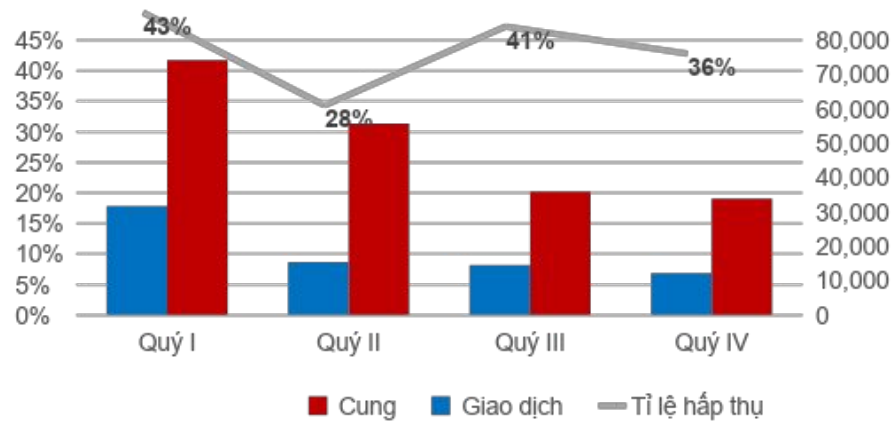
Dong Nai

Việc phát triển thành phố Thủ Đức cùng tốc độ đô thị hóa mau chóng giúp Đồng Nai đang lột xác từng ngày, là ngôi sao mới trên thị trường bất động sản thuộc nhiều phân khúc.

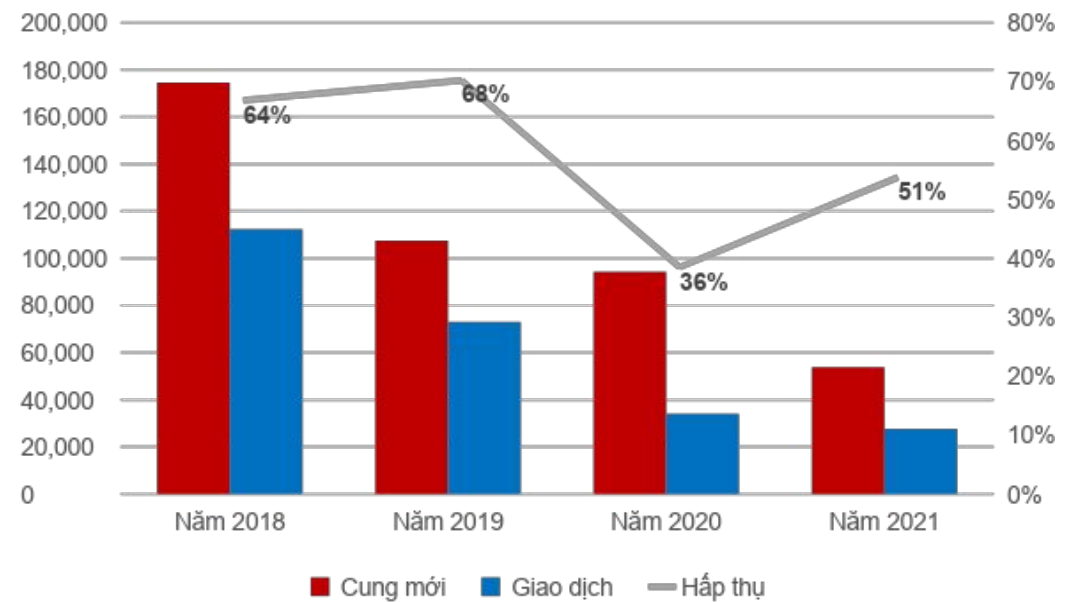


Bất động sản nhà ở

I. Lượng cung và giao dịch toàn thị trường (bao gồm cả hàng tồn) năm 2021 theo Quý



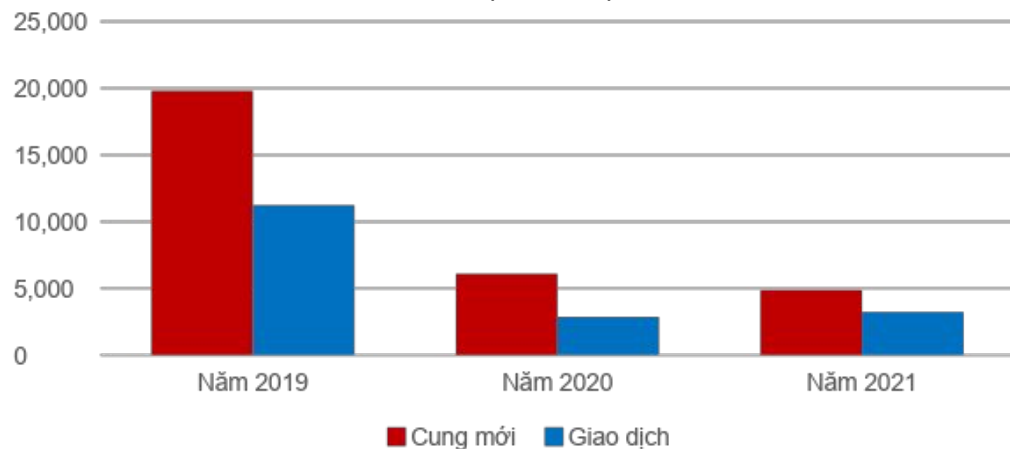
II. Lượng cung và giao dịch toàn thị trường (năm 2021 so với các năm)



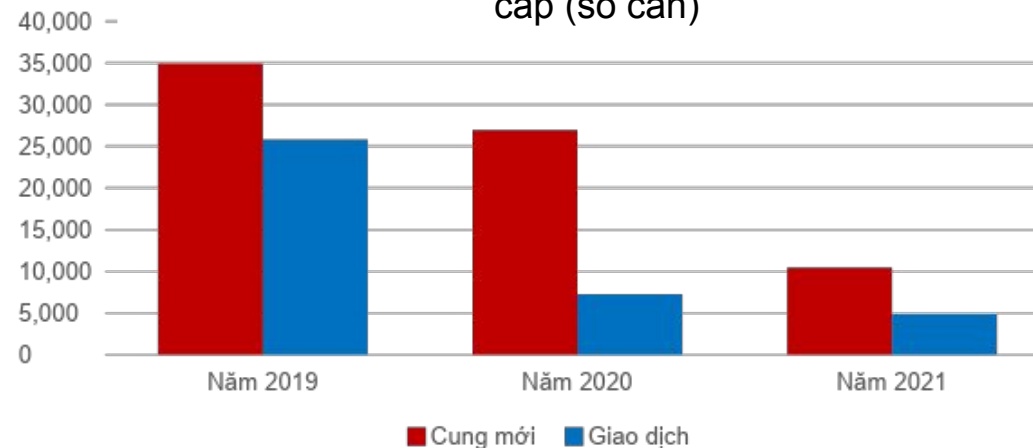


Bất động sản nhà ở

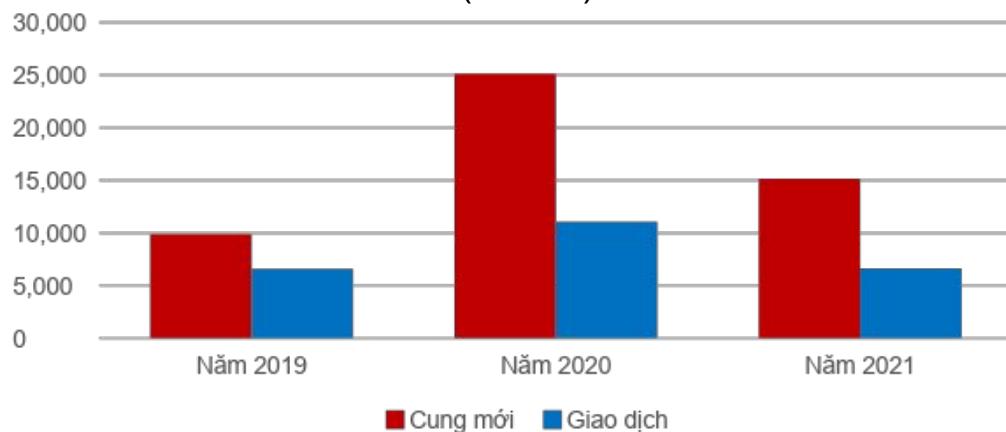
IIIa. Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ bình dân (số căn)



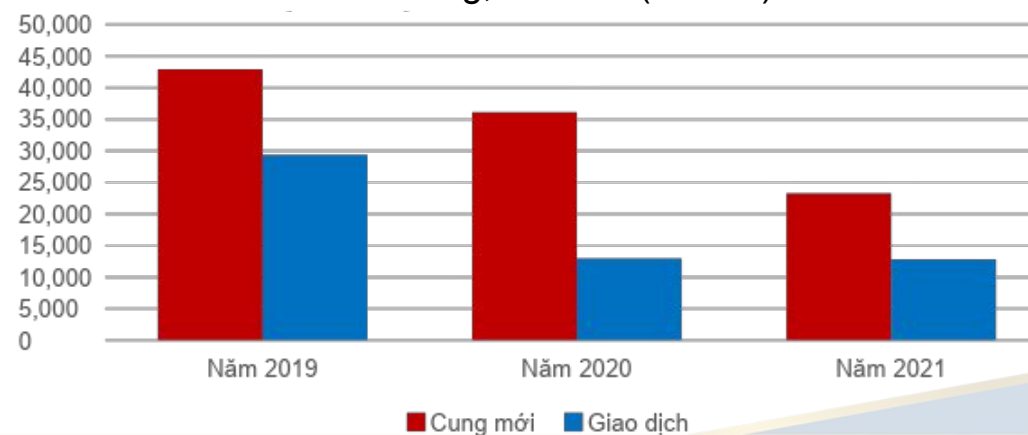
IIIb.. Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ trung cấp (số căn)



IIIc. Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ cao cấp (số căn)



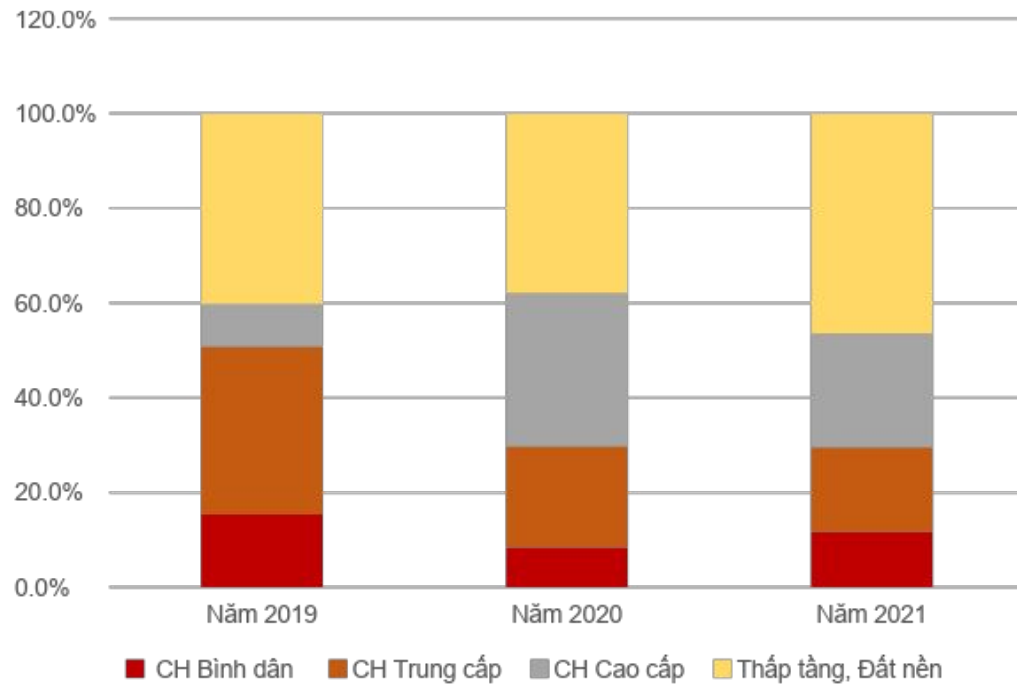
IIIđ. Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ thấp tầng, đất nền (số căn)



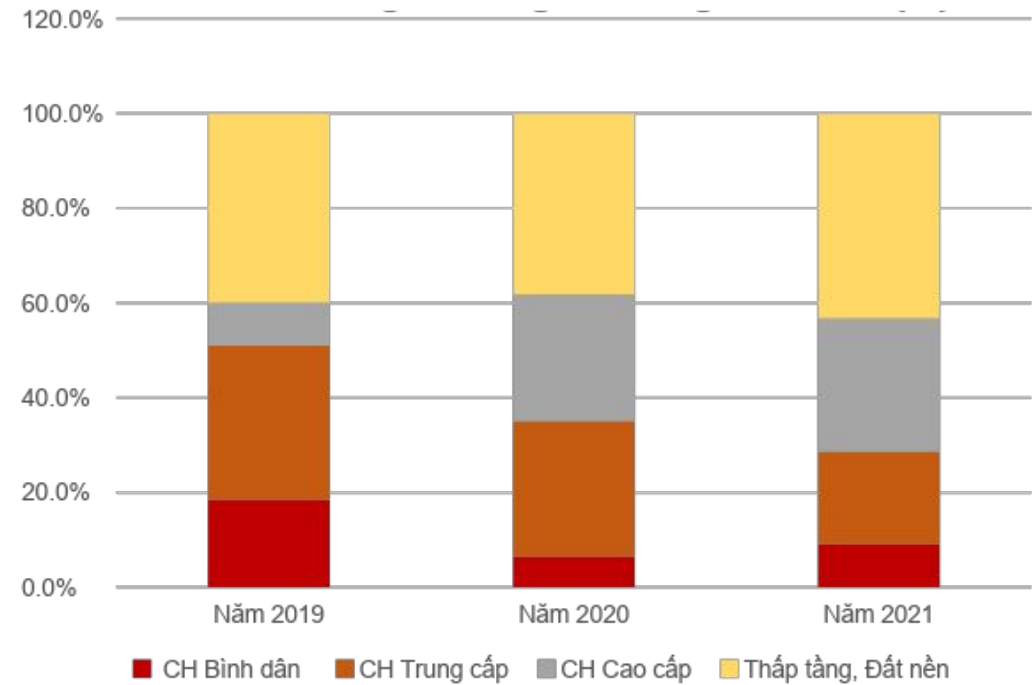


Bất động sản nhà ở

IVa. Cơ cấu giao dịch bất động sản nhà ở (%)



IVb.. Cơ cấu nguồn cung bất động sản nhà ở (%)

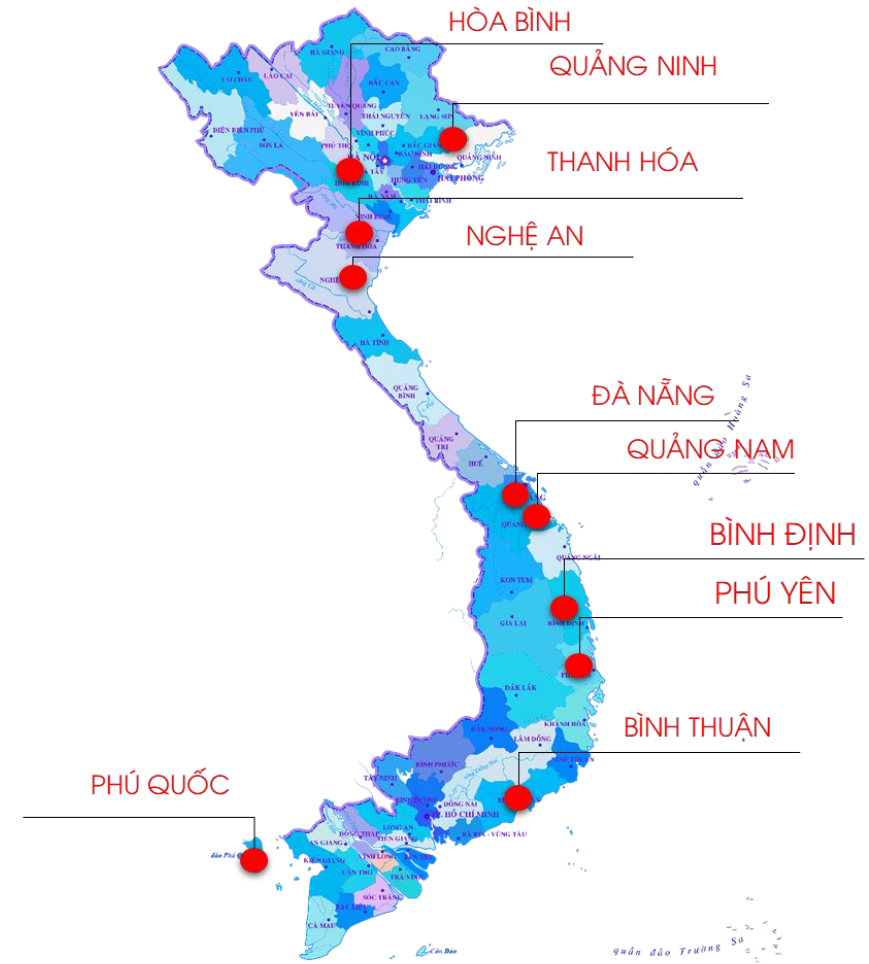




Bất động sản Du lịch – Nghỉ dưỡng

Bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản du lịch sẽ là điểm sáng hấp dẫn đầu tư trong bối cảnh đại dịch. Đặc biệt là các sản phẩm có pháp lý đầy đủ, rõ ràng, đáp ứng được các điều kiện và tiêu chuẩn về môi trường du lịch, nghỉ dưỡng, được đầu tư tốt về hạ tầng, vị trí giao thông thuận lợi và được đầu tư bởi các Chủ đầu tư có uy tín cao trên thị trường có tỉ lệ hấp thụ tương đối tốt.

Xuất hiện một số dự án nhà ở được sử dụng theo hình thức du lịch - nghỉ dưỡng có tỉ lệ hấp thụ ổn định (khoảng 30-40%) mỗi đợt chào bán trong khi các dự án còn lại vẫn có giao dịch nhưng thấp.





Dự báo thị trường bất động sản 2022

Trụ cột của tăng trưởng 2022

- Những yếu tố lợi thế của bất động sản Việt Nam vẫn đang giữ nguyên trong dài hạn.
- Dòng tiền đầu tư thế giới năm 2022, Việt Nam là một điểm đến hứa hẹn, khi các thị trường xung quanh nóng lên hoặc bất ổn chính trị.
- Gói kích thích đang trông đợi được tung ra.
- Chính sách tín dụng có điều chỉnh.
- Năm 2022 sẽ là năm tiếp tục củng cố về thể chế. Tập trung vào các chính sách quản lý thị trường, quản lý dữ liệu thị trường.





Dự báo thị trường bất động sản 2022

Xu hướng thị trường 2022

- Dự kiến nguồn cung mới sẽ tăng so với 2021
- Tăng trưởng chung cả thị trường sẽ được kiểm soát chặt chẽ hơn bởi các cơ chế, chính sách
- Phân khúc cao cấp và đất nền vẫn sẽ có sức hấp thụ tốt, do phù hợp hơn với nhu cầu tài sản trú ẩn. Tương ứng là giá khu vực này sẽ tiếp tục tăng, tuy có thể không còn mạnh như giai đoạn trước.
- Giá căn hộ bình dân và có thể cả trung cấp sẽ tăng chậm hơn, để duy trì lượng hấp thụ.
- Bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản du lịch sẽ là điểm sáng hấp dẫn đầu tư của năm 2022, với vai trò tiên phong trong thúc đẩy đô thị hoá.





LỜI CẢM ƠN

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam xin gửi lời cảm ơn chân thành tới:
Văn phòng đại diện Hội tại các khu vực và các đơn vị thành viên đã đóng góp quan trọng cho Báo cáo thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2021:

