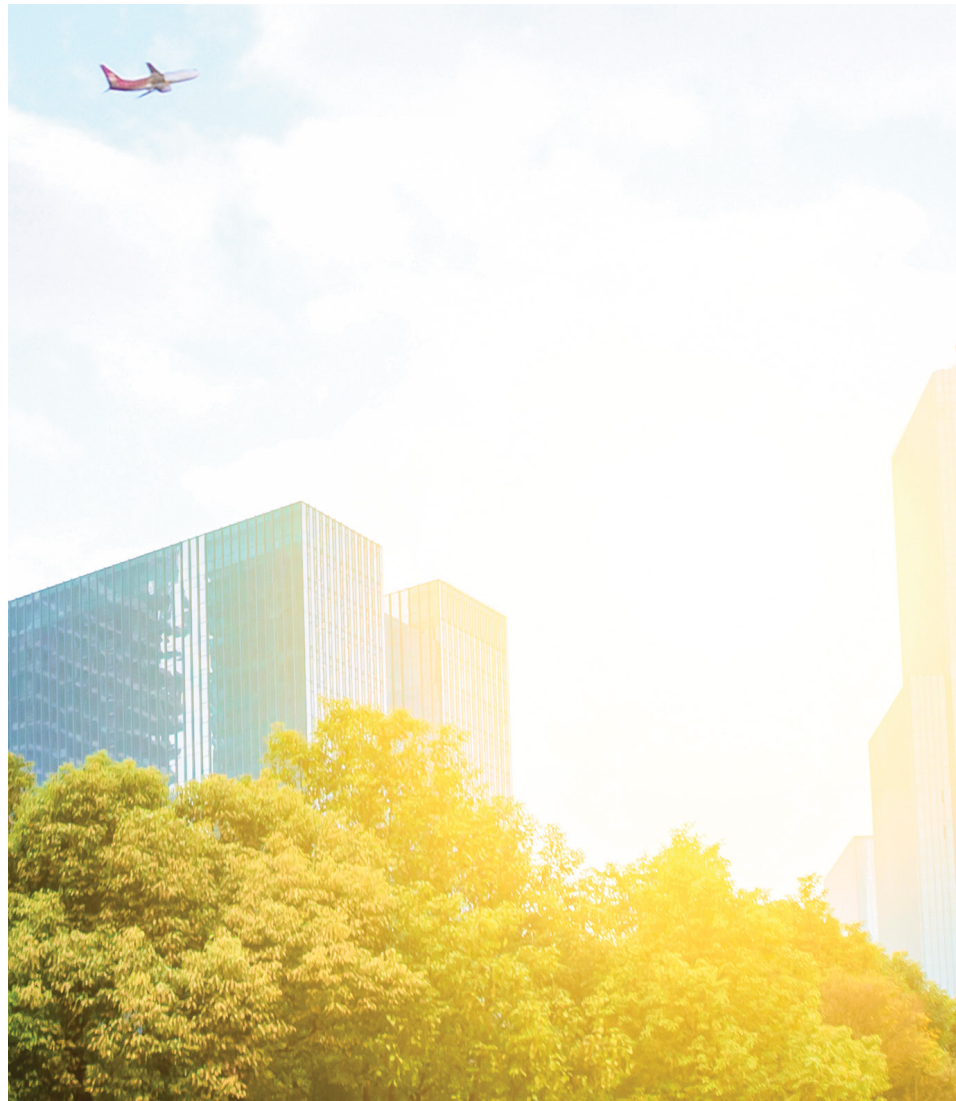


# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

**BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM  
& VÙNG PHỤ CẬN**

QUÝ 3/2021





# MỤC LỤC

## TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q3/2021

Thông tin chung.....	02
Chính sách - Pháp lý.....	04
Hạ tầng Giao thông - Xã hội.....	05

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q3/2021

Phân khúc Đất nền.....	07
Phân khúc Căn hộ.....	08
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự.....	10
BDS Nghỉ dưỡng - Biệt thự biển.....	12
BDS Nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse biển.....	13
BDS Nghỉ dưỡng - Condotel.....	14

## DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q4/2021.....16



# TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q3/2021

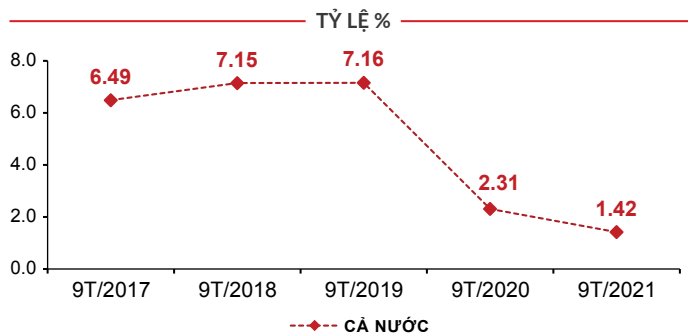


# THÔNG TIN CHUNG

## GDP

GDP Cả nước trong Q3/2021 giảm 6.17% so với cùng kỳ năm 2020. Đây là mức giảm sâu nhất kể từ khi Việt Nam tính và công bố GDP quý đến nay.

GDP 9 tháng năm 2021 cả nước tăng 1.42% so với cùng kỳ năm trước.



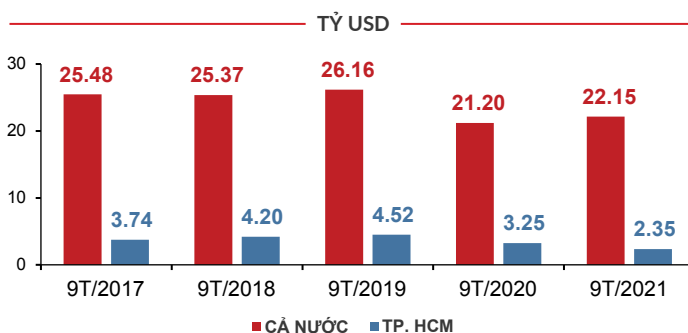
Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

## FDI

Cả nước: Theo số liệu của Bộ KH & ĐT, trong 9T/2021 cả nước thu hút 22.15 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài, tăng 4.48% so với cùng kỳ năm 2020.

TP. HCM: Thu hút 2.35 tỷ USD vốn FDI trong 9T/2021, giảm 27.7% so với 9T/2020.

Ngành BĐS thu hút 1.78 tỷ USD, bằng 55.6% so với cùng kỳ năm 2020 (3.20 tỷ USD).

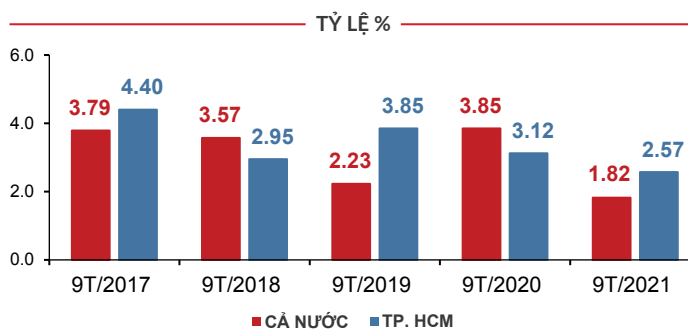


Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư Việt Nam

## CPI

Cả nước: Tính chung trong 9T/2021, bình quân CPI cả nước tăng 1.82% so với cùng kỳ năm 2020.

TP. HCM: Bình quân 9T/2021 tăng 2.57% so với bình quân năm 2020.

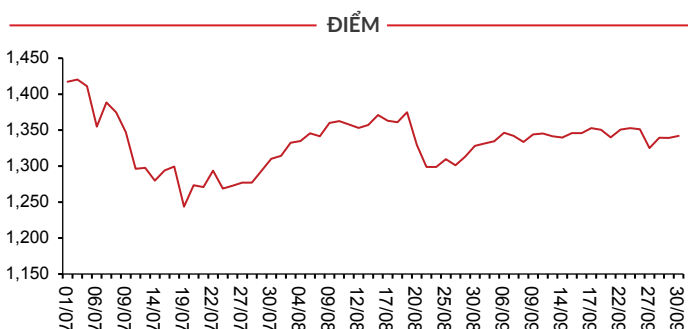


Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

## VN-INDEX

Trong nửa đầu quý chỉ số VN-Index có nhiều biến động mạnh.

Kết thúc Q3/2021, VN-Index đạt 1,342.06 điểm, giảm 75.02 điểm (khoảng 5.3%) so với ngày đầu tiên của quý.



Nguồn: Sở GD Chứng khoán TP. HCM



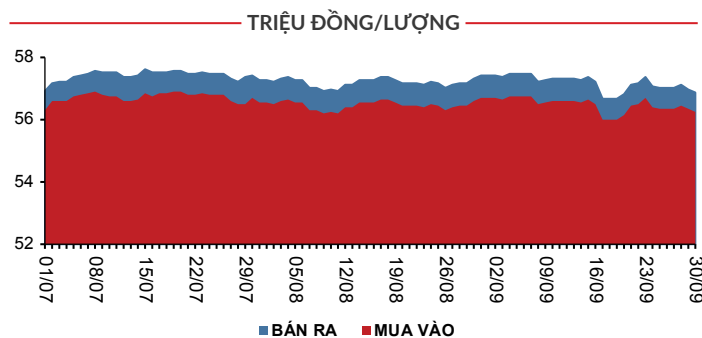


# THÔNG TIN CHUNG

## GIÁ VÀNG

Trong Q3/2021, giá vàng bán ra duy trì ở mức ổn định.

Kết thúc quý, giá vàng mua vào – bán ra niêm yết tại: 56.25 – 56.87 triệu Đồng/lượng.

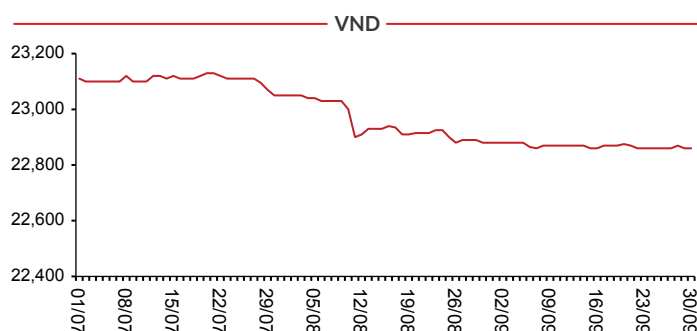


Nguồn: Tổng hợp từ SJC

## TỶ GIÁ VND/USD

Tỷ giá VND/USD có xu hướng giảm kéo dài trong quý.

Kết thúc T9/2021, ghi nhận 1 USD = 22,860 VND, giảm 250 Đồng so với ngày đầu T7/2021 (khoảng 1.1%).

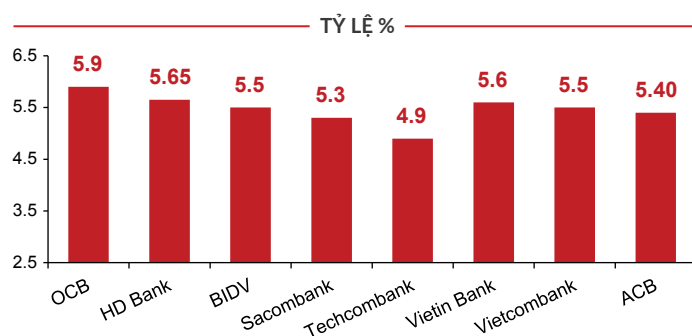


Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

## LÃI SUẤT

Trong T9/2021, lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng dao động trong khoảng 4.9 – 5.9%/năm.

Mức lãi suất tại các ngân hàng có sự điều chỉnh giảm từ 0.1 – 0.2% so với T8/2021.



Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



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



# CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

## THÔNG TƯ 09/2021/TT-BTNMT

Ngày 30/6/2021, Bộ tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2021. Theo đó điểm mới được ban hành là từ ngày 01/9/2021 người dân khi đi làm sổ đỏ không cần nộp bản sao các giấy tờ tùy thân như chứng minh thư, căn cước, sổ hộ khẩu mà sử dụng dữ liệu từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

## 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, 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.

## CHỈ THỊ SỐ 22/CT-TTg

Ngày 11/8/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 22/CT-TTg về việc đẩy mạnh công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. Chỉ thị nêu: Thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về đất đai, trong thời gian qua các bộ, cơ quan ngang bộ và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đang tổ chức lập đồng thời các quy hoạch thuộc Hệ thống quy hoạch quốc gia thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó có công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực và địa phương phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

## QUYẾT ĐỊNH 960/QĐ-BXD

Ngày 26/8/2021, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 960/QĐ-BXD về việc công bố thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực phát triển đô thị thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng. Theo Quyết định, Bộ Xây dựng công bố bãi bỏ 5 thủ tục hành chính cấp Trung ương. Bãi bỏ 4 thủ tục hành chính cấp Tỉnh. Bãi bỏ các thủ tục hành chính số thứ tự từ 34 đến 38 tại mục E thuộc Quyết định số 1269/QĐ-BXD ngày 09/10/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/3/2021.

## QUYẾT ĐỊNH 1528/QĐ-TTg

Ngày 14/9/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1528/QĐ-TTg về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung TP. HCM đến năm 2040 tầm nhìn đến năm 2060. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: toàn bộ địa giới hành chính TP. HCM với diện tích 2,095km<sup>2</sup> và khu vực biển Cần Giờ. Chủ tịch UBND TP. HCM, Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.



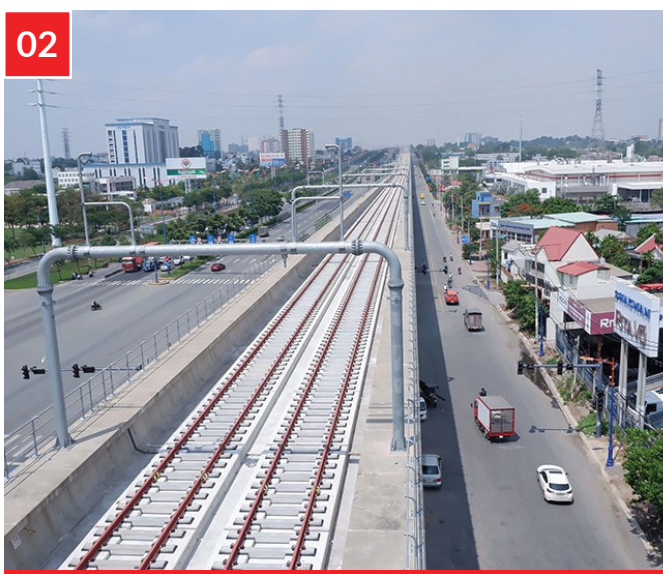
# HẠ TẦNG GIAO THÔNG - XÃ HỘI



01

## TUYẾN ĐƯỜNG NỐI NHƠN TRẠCH VÀ CAO TỐC TP. HCM - LONG THÀNH

Tuyến đường 319 nối dài ở huyện Nhơn Trạch đã hoàn thành, đang chờ các thủ tục cuối cùng để kết nối 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 9.4km - rộng 16m, tổng kinh phí dự án gần 1,000 tỷ Đồng. Dự kiến đưa vào sử dụng vào Q3/2021.



02

## 07 CÔNG TRÌNH Ở TP. HỒ CHÍ MINH ĐƯỢC DUY TRÌ THI CÔNG

Ngày 18/8/2021, Phó Chủ tịch UBND TP. HCM Lê Hòa Bình đã có quyết định chấp thuận đề nghị của Sở Xây dựng nhằm duy trì các công trình xây dựng, giao thông trọng điểm, bám sát tiến độ khi thành phố kéo dài giãn cách đến giữa T9/2021. Các công trình bao gồm: tuyến Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên); cầu Thủ Thiêm 2; cầu vượt Bến Xe Miền Đông mới; xây dựng hạ tầng kỹ thuật ở 9 lô đất Khu chức năng số 1 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm (TP. Thủ Đức); dự án hầm chui nút giao Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ (Quận 7) và 3 công trình xây dựng tại Bệnh viện Nhi Đồng 1 (Quận 10).

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



03

## TP. HCM THÚC ĐẨY TIẾN ĐỘ HOÀN THÀNH 2 DỰ ÁN GIAO THÔNG TRONG T9/2021

Ngày 25/8/2021, Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình giao thông TP. HCM cho biết, để đảm bảo tiến độ 2 công trình giao thông trọng điểm của Thành phố vẫn tiếp tục thi công trong giai đoạn thực hiện chủ trương giãn cách theo Chỉ thị 16. Cụ thể, 2 dự án gồm công trình xây dựng cầu vượt trước Bến xe Miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội và dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 9 lô đất thuộc khu chức năng số 1 trong khu đô thị mới Thủ Thiêm. Dự kiến các đơn vị thi công sẽ hoàn tất các khối lượng thi công còn lại trong T9/2021.



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 1.4km, phần cầu dài 886m với 6 làn xe, khởi công ngày 03/02/2015, tổng vốn đầu tư gần 3,100 tỷ Đồng.



05

## QUY HOẠCH TP. THỦ ĐỨC THÀNH ĐÔ THỊ LOẠI I THUỘC TP. HCM

Ngày 17/9/2021, Thủ tướng Chính phủ vừa duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung TP. Thủ Đức thuộc TP. HCM đến năm 2040. Dự kiến vào năm 2040, toàn TP. Thủ Đức có khoảng 2,200,000 dân, đất xây dựng đô thị gần 20,000ha.



# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

## Q3/2021



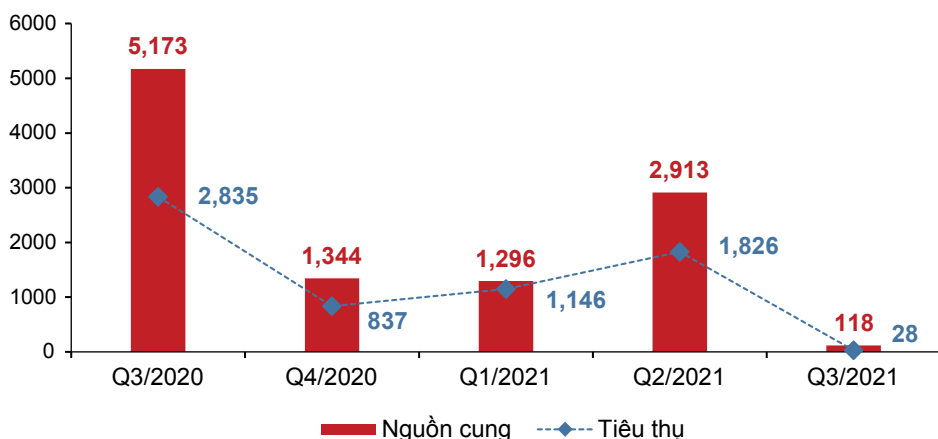


# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

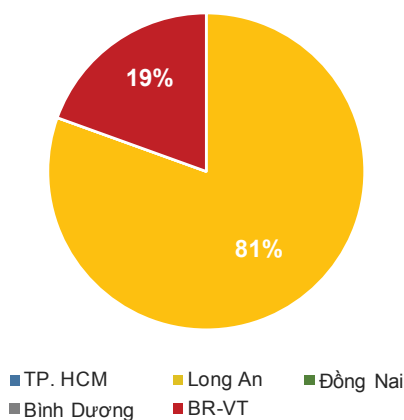
## THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Ghi nhận có 2 dự án mở bán (cả 2 dự án đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo) trong Q3/2021, cung cấp ra thị trường 118 sản phẩm – bằng 4.1% so với Q2/2021 – 2,913 sản phẩm, tỷ lệ tiêu thụ đạt 24% (tương ứng 28 sản phẩm) – bằng 1.5% so với Q2/2021 – 1,826 sản phẩm.

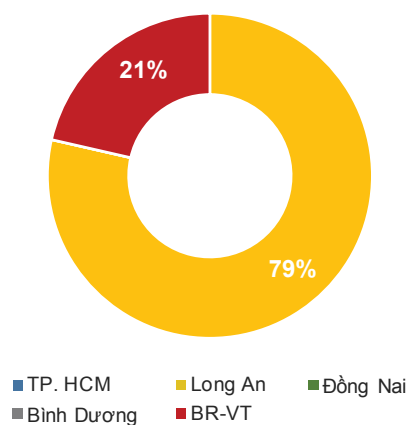
### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



### Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



### Tỷ lệ tiêu thụ mới theo địa phương



- Nguồn cung giảm mạnh, chỉ tương đương với khoảng 4% so với quý trước.
- Nguồn cung mới tập trung ở Long An và BR-VT. Những địa phương khác gần như không có nguồn cung mới.
- Sức cầu chung toàn thị trường ở mức rất thấp do trong Quý 3 các tỉnh phía Nam siết chặt biện pháp cách ly toàn xã hội.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức rất thấp, có xu hướng giảm giá cục bộ ở một dự án và khu vực, mức giảm dao động ở mức 5% - 7% so với trước khi dịch bùng phát mạnh vào Tháng 5.

## THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường TP. HCM liên tục thiếu vắng nguồn cung mở bán mới trong thời gian qua. Các yếu tố như chi phí đầu tư, phát triển hạ tầng tăng cao (đền bù, giải phóng mặt bằng,...). Siết chặt hành lang pháp lý trong việc cấp phép cho dự án mới, thiếu hụt quỹ đất,... đã ảnh hưởng liên tục đến nguồn cung mới tại thị trường TP. HCM thời gian qua.

Nguồn: DKRA Vietnam.

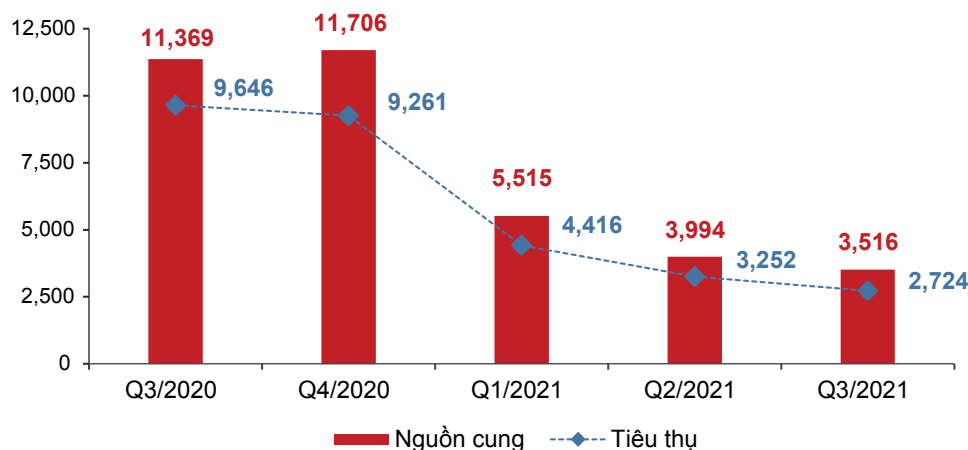


# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

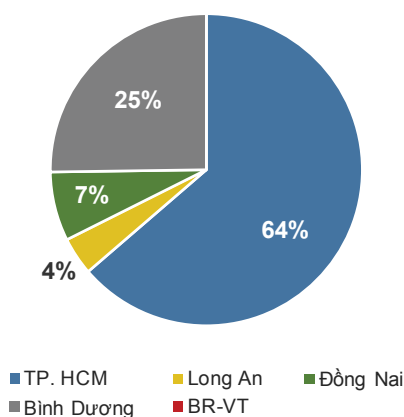
## THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Thị trường BĐS phân khúc căn hộ tại TP. HCM và 4 tỉnh giáp ranh trong Q3/2021 ghi nhận 13 dự án mở bán (3 dự án mới và 10 giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường khoảng 3,516 căn, bằng 88% so với quý trước (3,994 căn) nhưng chỉ bằng 31% so với cùng kỳ Q3/2020 (11,369 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt xấp xỉ 77% nguồn cung mở bán mới với khoảng 2,724 căn, bằng 84% so với quý trước (3,252 căn) và bằng 28% so với cùng kỳ năm trước (9,646 căn).

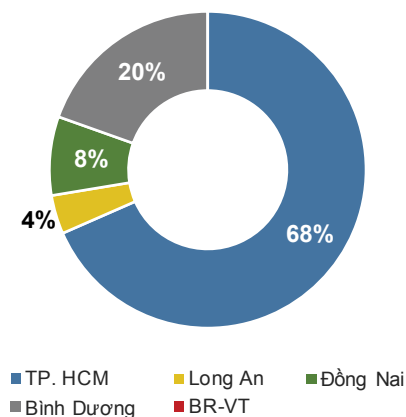
### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



### Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



### Tỷ lệ tiêu thụ mới theo địa phương



- Nguồn cung – lượng tiêu thụ toàn thị trường giảm so với quý trước, tiếp nối đà giảm kéo dài từ đầu năm đến nay do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 tái bùng phát trên diện rộng.
- TP. HCM và Bình Dương tiếp tục giữ vị trí dẫn đầu, chiếm 89% nguồn cung – lượng tiêu thụ mới toàn thị trường trong quý. Thị trường tại Long An ra mắt căn hộ phân khúc giá bán trên dưới 1 tỷ Đồng/căn, nằm trong khu đô thị được phát triển bài bản, thu hút tốt sự quan tâm của thị trường.
- Các hình thức mở bán, ráp căn online được áp dụng giữa bối cảnh lệnh giãn cách xã hội tại các tỉnh thành tiếp tục được siết chặt.
- 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.
- Giá bán sơ cấp ở các dự án không có nhiều biến động so với quý trước. Song hầu hết các CĐT đều ban hành các chính sách chiết khấu bán hàng mùa dịch, lịch thanh toán giãn cách nhằm kích cầu thị trường sơ cấp.

Nguồn: DKRA Vietnam.

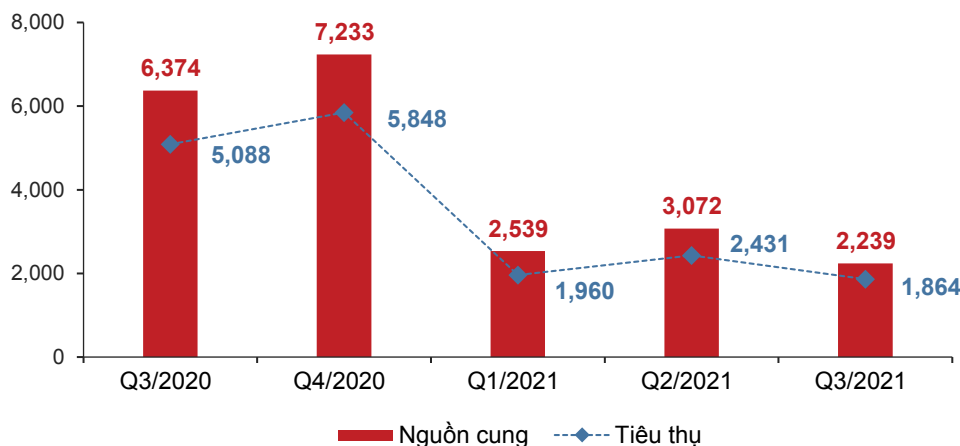


# PHÂN KHÚC CĂN HỘ

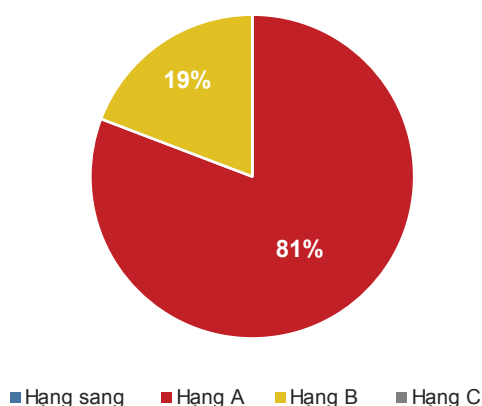
## THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường TP. HCM trong Q3/2021 ghi nhận có 6 dự án mở bán (1 dự án mới và 5 giai đoạn tiếp theo) với khoảng 2,239 căn, bằng 73% so với quý trước (3,072 căn) hay bằng 35% so với cùng kỳ năm trước (6,374 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 83% trên nguồn cung mở bán mới với khoảng 1,864 căn, bằng 77% so với Q2/2021 (2,431 căn) và bằng 37% so với cùng kỳ Q3/2020 (5,088 căn).

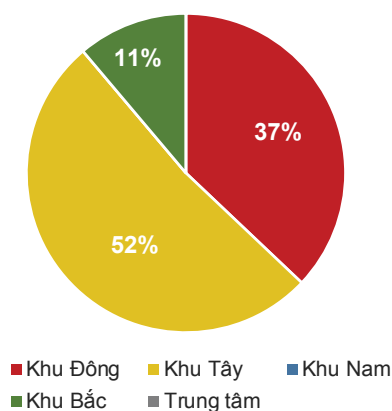
### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



### Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



### Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



- Nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ căn hộ mở bán mới trong quý tiếp tục duy trì ở mức thấp, không có nhiều biến động so với Q2/2021.
- Khu Tây vươn lên dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ mới toàn thị trường trong quý.
- Ngoài một số dự án quy mô lớn có thời gian truyền thông (rumor) và nhận booking giữ chỗ khá dài, hầu hết các dự án mở bán trong quý đều có số lượng căn mở bán hạn chế.
- Thị trường thứ cấp gần như “ngủ đông” trong thời gian vừa qua. Một số nhà đầu tư chủ động giảm giá để nhanh chóng thu hồi vốn giữa bối cảnh dịch bệnh vẫn đang diễn biến phức tạp.
- 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 trên thị trường.

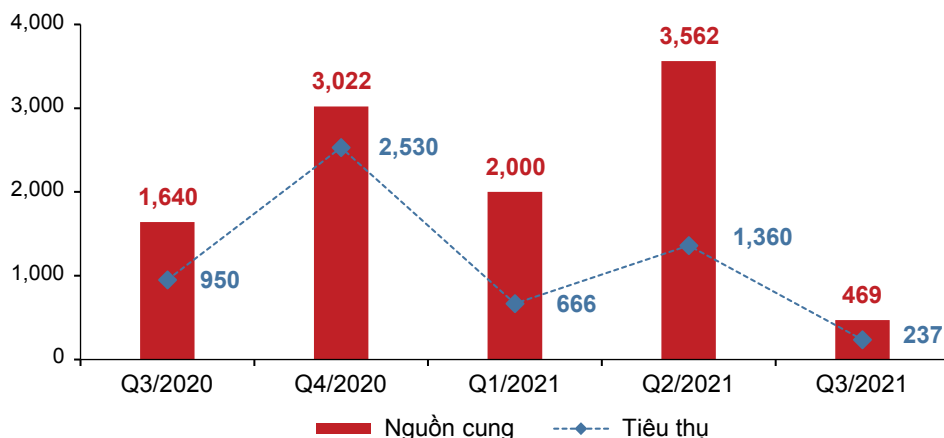


# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

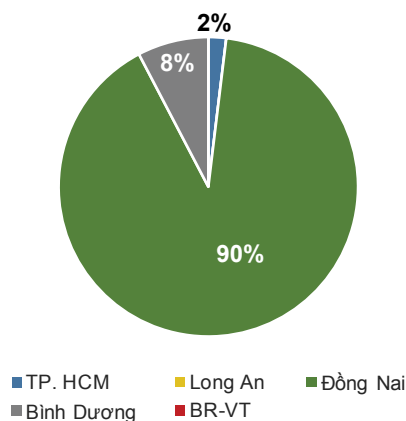
## THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Trong Q3/2021, phân khúc nhà phố/biệt thự khu vực TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 5 dự án mở bán (bao gồm 2 dự án mới và 3 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 469 căn, bằng 13% so với quý trước và bằng 29% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 51% (khoảng 237 căn), bằng 17% so với Q2/2021 và bằng 25% so với cùng kỳ năm 2020.

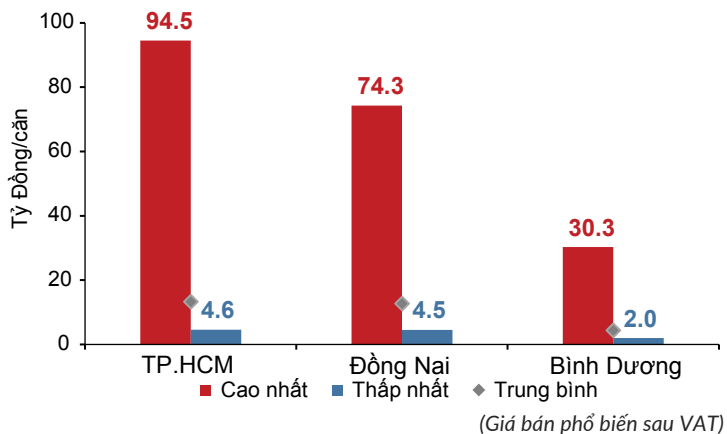
### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



### Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



### Giá bán sơ cấp theo địa phương



- Nguồn cung và sức cầu thị trường sụt giảm mạnh, ghi nhận mức thấp nhất từ đầu năm 2020 đến nay.
- Đồng Nai vẫn tiếp tục là khu vực dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường. Riêng khu vực BR-VT tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới.
- Nhiều chủ đầu tư áp dụng hình thức bán hàng, ráp căn online tuy nhiên không hiệu quả như kênh bán hàng truyền thống.
- Đối với khu vực giáp ranh, sự quan tâm của khách hàng tập trung vào những dự án quy mô lớn, quy hoạch bài bản và được phát triển bởi những chủ đầu tư uy tín.



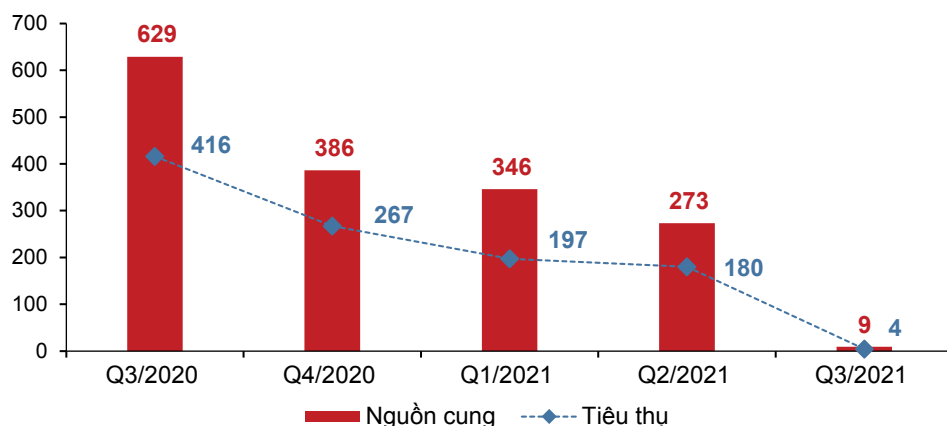


# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

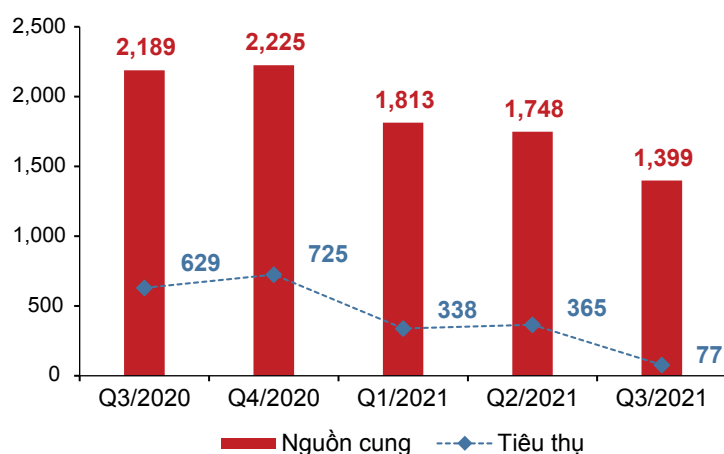
## THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Theo ghi nhận của Bộ phận R&D – DKRA Việt Nam, trong Q3/2021 thị trường ghi nhận 1 dự án mới mở bán với 9 căn, bằng 3% so với quý trước và bằng 1% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 44% (tương đương 4 căn), bằng 2% so với Q2/2021 và bằng 1% so với cùng kỳ năm 2020.

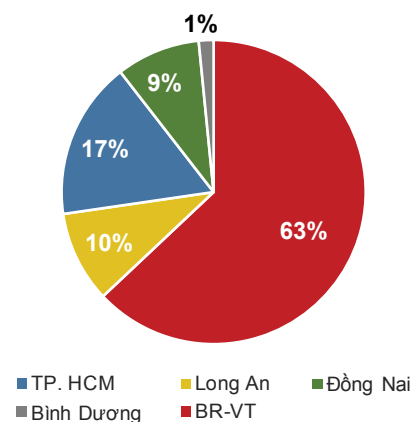
### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



### Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



### Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ trong quý sụt giảm mạnh so với quý trước, ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm qua.
- Trước tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp và chính phủ siết chặt các biện pháp phong tỏa toàn xã hội, nhiều chủ đầu tư thay đổi/dời thời gian bán hàng so với kế hoạch ban đầu.
- Giao dịch thứ cấp gần như đóng băng, thanh khoản thị trường thấp.
- Việc siết chặt cấp phép xây dựng cũng như quỹ đất trong khu vực ngày càng hạn chế khiến nguồn cung tại TP.HCM còn lại đa số là những dự án cũ với lượng hàng tồn kho nhiều giá trị cao, chính vì vậy phân khúc nhà phố/biệt thự đang có xu hướng dịch chuyển ra các vùng giáp ranh phát triển khác như Đồng Nai, Bình Dương,... đây là những khu vực với quỹ đất dồi dào, cơ sở hạ tầng kết nối thuận tiện và mức giá bán hợp lý.

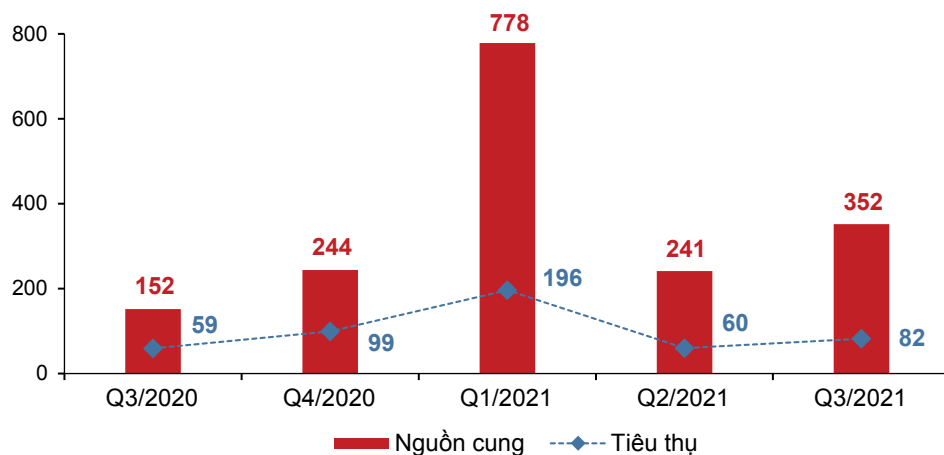


# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

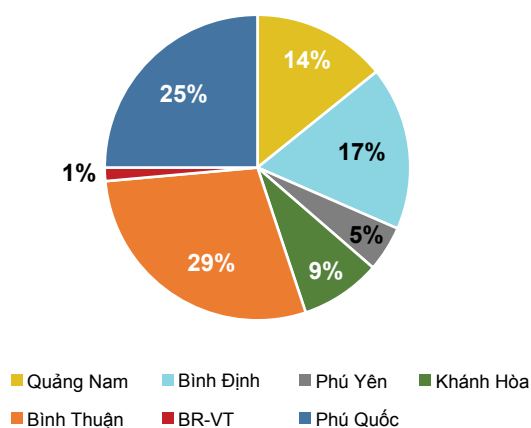
## - BIỆT THỰ BIỂN

Trong Q3/2021, phân khúc biệt thự biển đón nhận 9 dự án mở bán (bao gồm 5 dự án mới và 4 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 352 căn, tăng 46% so với quý trước và gấp 2.3 lần so với cùng kỳ năm trước. Lượng tiêu thụ nguồn cung mới khoảng 82 căn – đạt 23%, tăng 37% so với Q2/2021 và gấp 1.4 lần so với cùng kỳ năm 2020.

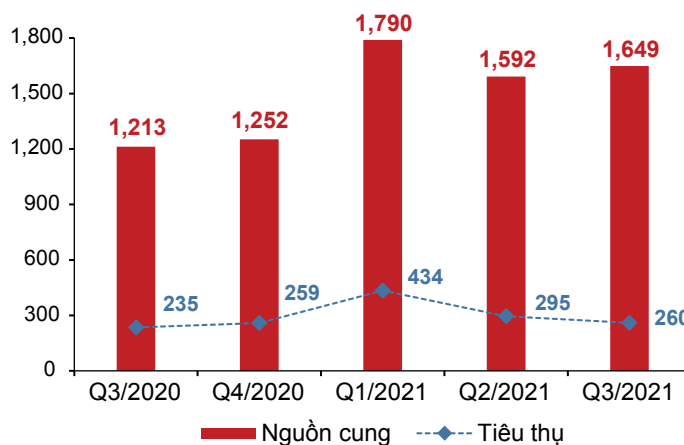
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng so với quý trước, tuy nhiên sức cầu chung toàn thị trường vẫn ở mức khá thấp.
- Nguồn cung phân bổ không đồng đều giữa các khu vực và các dự án, phần lớn tập trung ở hai khu vực chính là BR-VT và Bình Thuận. Trong khi đó, khu vực phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Đà Nẵng, Khánh Hòa tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.
- Giao dịch trong quý chủ yếu tập trung ở những dự án mới được đầu tư bởi những CĐT uy tín đã phát triển đầy đủ hệ sinh thái và những dự án được vận hành bởi những thương hiệu quốc tế lớn. Những dự án khác hầu như đóng giở hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch với khoảng 1,389 căn tồn kho (chiếm 84% nguồn cung toàn thị trường).

Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc  
 Nguồn: DKRA Vietnam.

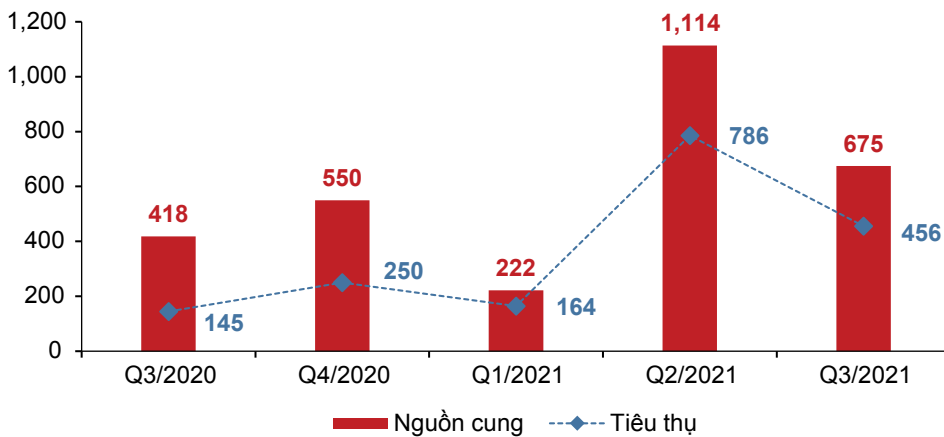


# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN

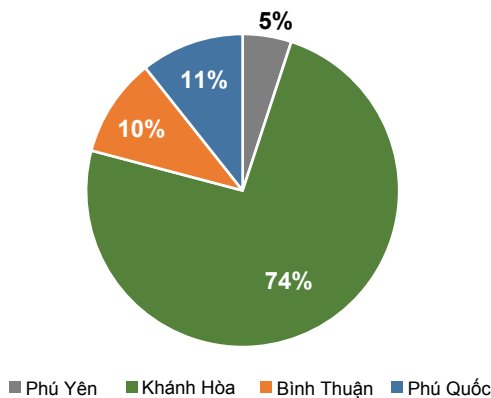


Phân khúc nhà phố/shophouse biển trong khu phức hợp ghi nhận 7 dự án mở bán (bao gồm 3 dự án mới và 4 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 675 căn, giảm 39 % so với quý trước nhưng gấp 1.6 lần so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 68% (khoảng 456 căn), giảm 42% so với Q2/2021 nhưng gấp 3.1 lần so với cùng kỳ năm 2020.

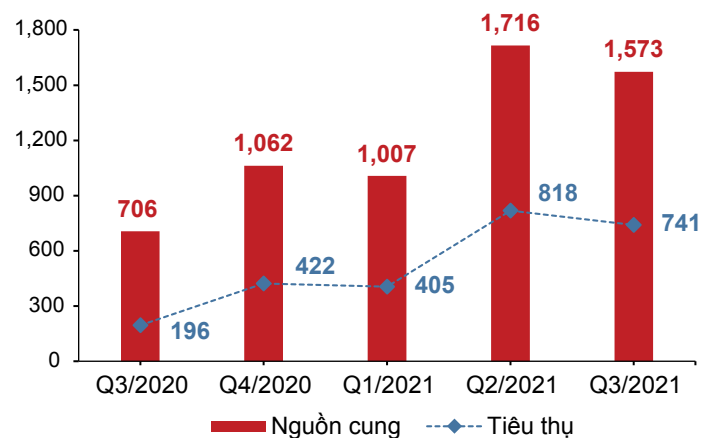
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



## Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



- Nguồn cung và sức cầu phân khúc nhà phố/shophouse biển trong khu phức hợp giảm so với quý trước, tuy nhiên vẫn ghi nhận ở mức cao so với các phân khúc nghỉ dưỡng khác.
- Giao dịch đa số tập trung ở những dự án được phát triển bởi các CĐT lớn, uy tín, đã xây dựng được hệ sinh thái và những dự án có pháp lý đầy đủ, rõ ràng.
- Các dự án tập trung phần lớn ở những khu vực quen thuộc như Bình Thuận, Phú Quốc, Khánh Hòa,...

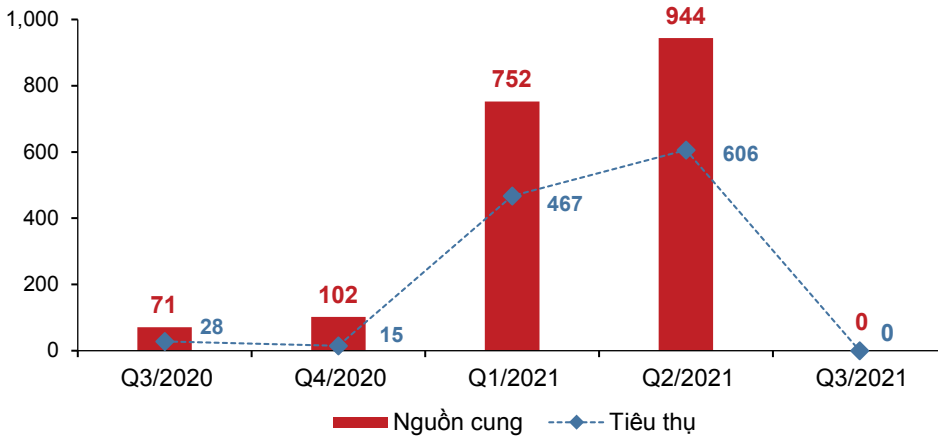
Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc  
Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



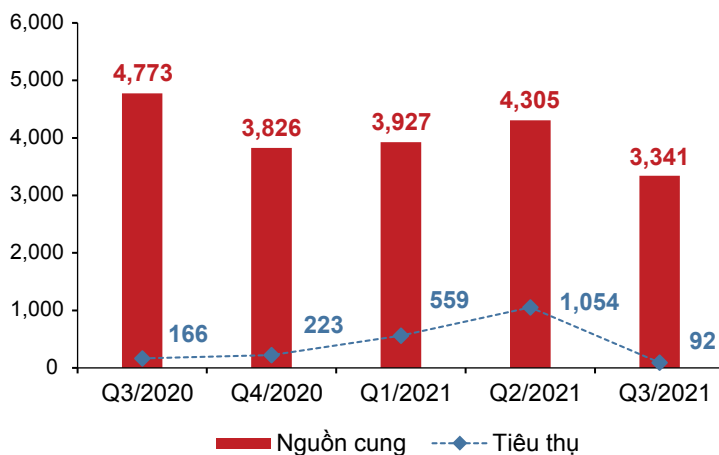
# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Sau tín hiệu phục hồi tích cực trong những tháng đầu năm 2021, phân khúc Condotel tiếp tục “ngủ đông” khi không có dự án mới mở bán, thị trường khan hiếm nguồn cung.

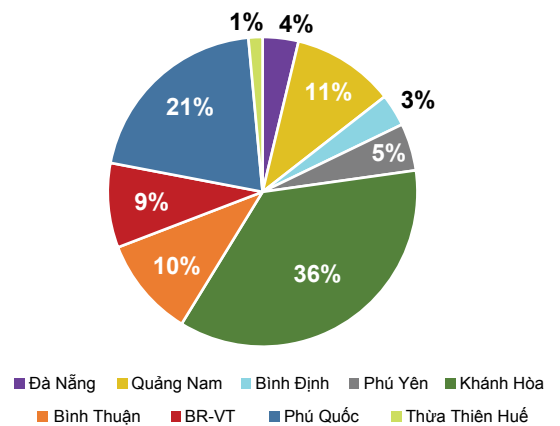
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



## Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



## Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương



- Nguồn cung giảm mạnh, trong quý không ghi nhận nguồn cung mới mở bán.
- Sức cầu toàn thị trường ở mức rất thấp. Trước ảnh hưởng của dịch bệnh, nhiều dự án khóa giỏ hàng, có 20/26 dự án không phát sinh giao dịch với lượng hàng tồn kho khoảng 3,249 căn.
- Phú Quốc và BR-VT tiếp tục là những khu vực dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường.



Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc  
Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



# **DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG**

## **Q4/2021**



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q4/2021

## PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Nguồn cung mới có thể tăng so Q3/2021 và tập trung chủ yếu ở những thị trường các tỉnh giáp ranh như Long An, Đồng Nai và BR-VT. Riêng TP. HCM khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức cầu chung toàn thị trường có thể sẽ hồi phục tăng vào giai đoạn cuối Quý 4 khi các biện pháp giãn cách xã hội được nới lỏng.
- Những dự án có pháp lý hoàn thiện và hạ tầng xây dựng đồng bộ, tiến độ rõ ràng tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Mặt bằng giá thứ cấp không có nhiều biến động so với quý trước, xu hướng đi ngang vẫn tiếp diễn.

## PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung mới có thể sẽ tăng nhẹ so với Quý 3. TP. HCM nguồn cung mới có thể đạt khoảng 2,500 – 3,500 căn. Nguồn cung Bình Dương với khoảng 1,000 – 1,500 căn được đưa thị trường. Những địa phương còn lại có nguồn cung khiêm tốn với khoảng 500 – 800 căn. Riêng Long An khan hiếm nguồn cung căn hộ mới.
- Sức cầu chung toàn thị trường sẽ có những hồi phục tích cực vào cuối Quý 4. Nhất là thị trường như TP. HCM.
- Phân khúc hạng B và hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung mới mở bán. Thị trường tiếp tục mất tích nguồn cung căn hộ hạng C.
- Tại TP. HCM, khu Đông tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp và thứ cấp không có quá nhiều biến động trong giai đoạn cuối năm.



Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q4/2021

## PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung có thể tăng trong Quý 4, nếu các biện pháp giãn cách xã hội được nới lỏng.
  - Đồng Nai được dự báo tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 700 – 1,000 căn sẽ được đưa ra thị trường.
  - Nguồn cung mới tại Long An tương đương với Quý 2 dao động ở mức 300 – 500 căn.
  - Nguồn cung mới tại Bình Dương dao động khoảng 200 – 300 căn.
  - Nguồn cung mới tại TP. HCM tăng nhẹ so với Q2/2021 dao động ở mức 200 - 300 căn.
- Sức cầu chung toàn thị trường có những hồi phục nhất định vào cuối Quý 4 nếu tình hình dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát.
- Tại TP. HCM, khu Đông tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.
- Đối với tỉnh giáp ranh, sự quan tâm của khách hàng tập trung ở những dự án nằm trong những khu đô thị lớn với quy mô lên đến hàng 100ha được quy hoạch bài bản của những CĐT lớn, uy tín. Đây cũng là động lực thúc đẩy thị trường tăng trưởng trong thời gian sắp đến.
- Tình hình giao dịch thị trường thứ cấp không có nhiều biến động so với Quý 3.
- Mặt bằng giá bán thứ cấp không có nhiều biến động, nếu tình hình dịch bệnh kéo dài rất có thể khả năng giảm giá của thị trường hoàn toàn xảy ra nhưng sẽ không có tình trạng bán tháo diễn ra.



## BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung có thể tăng nhẹ so với Quý 3 nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát sớm. Các dự án tập trung ở thị trường quen thuộc như Đà Nẵng, Quảng Nam, BR-VT, Bình Thuận và Phú Quốc. Cụ thể:
  - Nguồn cung mới Condotel dao động khoảng 300 – 500 căn. Các dự án tập trung ở thị trường Đà Nẵng, Quảng Nam và Phú Quốc.
  - Nguồn cung mới biệt thự biển tăng so với quý trước, dao động ở mức 700 – 1,000 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường BR-VT, Bình Thuận và Phú Quốc.
  - Nguồn cung nhà phố/shophouse biển tiếp tục duy trì ở mức tương đương Quý 3 với khoảng 7,000 – 1,000 sản phẩm.
- Sức cầu chung toàn thị trường có thể sẽ có những hồi phục nhất định vào cuối quý khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, tuy nhiên vẫn ở mức khá thấp, khó có sự đột biến trong ngắn hạn. Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán và được phát triển bởi những CĐT lớn uy tín đã xây dựng được hệ sinh thái.
- Khách hàng kỳ vọng và gửi niềm tin vào thương hiệu quản lý vận hành quốc tế 5 sao hơn là những chương trình cam kết lợi nhuận.
- 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 ở phân khúc này trong năm 2021.

Nguồn: DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



## 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.