



DATXANH SERVICES

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

10.2021

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

9 THÁNG ĐẦU 2021

GDP

1.4%

▼0.7 ppt y-o-y

CPI

1.8%

Thấp nhất
kể từ 2016

Thâm hụt
Thương mại

2.1 US\$
Billion

Vốn FDI
đăng ký mới

22.2

US\$
Billion

▲4.4% y-o-y

Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

- Việt Nam lần đầu tiên ghi nhận GDP giảm sâu nhất kể từ khi Việt Nam tính & công bố GDP từ trước đến nay. Trong 9T đầu năm ,
- tăng trưởng GDP chỉ đạt 1.4%, trong đó Q3/2021 tăng trưởng GDP giảm 6.17% so với cùng kỳ năm ngoái do các biện pháp giãn cách xã hội
- (GDP Q3/2020 ▲ 2.62 % y-o-y)
- Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu vẫn duy trì mức tăng cao (đạt 483 tỷ USD, ▲ 24.4% y-o-y). Tuy nhiên 9T đầu năm 2021, Việt Nam vẫn
- nhập siêu 2.1 tỷ USD, nguyên nhân là do sự tăng cao (▲31.1% y-o-y, 9T 2020 ▼1.1%) trong nhóm hàng tư liệu sản xuất (chiếm ~ 93.8% tổng kim ngạch nhập khẩu hàng hóa), do giá nguyên vật liệu tăng mạnh vì dịch bệnh

KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU THÁNG 10 (1.10 - 15.10)

- Tổng kim ngạch XNK nửa đầu T10/2021 đạt 26.14 tỷ USD (▼10.1% so với nửa cuối T9/2021, ▲ 24.4% y-o-y)
- Nửa đầu T10/2021 xuất siêu 0.18 tỷ USD (tổng sản lượng xuất khẩu đạt 13.16 tỷ USD, tổng sản lượng nhập khẩu đạt 12.98 tỷ USD)

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

THỊ TRƯỜNG TP.HCM VÀ CÁC TỈNH LÂN CẬN THÁNG 10/2021

NỘI DUNG	CHI TIẾT
NGUỒN CUNG	- Toàn bộ nguồn cung trên thị trường BĐS đa phần hàng tồn từ các quý trước. Lượng cung cũng như dự án mới hạn chế, toàn thị trường đạt ngưỡng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây. - Bắt đầu từ tháng 10/2021, khi nhiều địa phương gỡ bỏ giãn cách xã hội và tạo ra nhiều vùng xanh an toàn, hoạt động phát triển dự án BĐS và thị trường giao dịch BĐS đã được kích hoạt trở lại. - Thị trường BĐS liên thổ tại TP.HCM tiếp tục thu hút sự quan tâm của người mua. Nguồn cung khan hiếm giúp thị trường duy trì sự ưu chuộng của người mua, đồng thời cũng thúc đẩy nguồn cầu dịch chuyển ra các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bình Dương, Long An. - Nguồn cung tương lai đến 2024 dự kiến đạt gần 9.600 căn/ nền. Thành phố Thủ Đức chiếm tỷ trọng lớn nhất với 32%, tiếp theo là Bình Chánh với 24% và Bình Tân với 11%. Thành phố Thủ Đức tiếp tục thu hút các dự án bất động sản nhà ở nhờ quỹ đất sẵn có, quy hoạch đô thị tốt và cơ sở hạ tầng được đầu tư.
NGUỒN CẦU	- BDS vẫn dành được nhiều sự quan tâm của khách hàng, nhà đầu tư ngay cả trong dịch bệnh. Đặc biệt, các dòng sản phẩm đất nền, bởi đây luôn được coi là nơi lưu giữ tài sản an toàn và tiềm năng. - Bước sang tháng 10, những tín hiệu vui từ mục tiêu tiêm chủng vaccine, với thông tin tái mở cửa nền kinh tế khiến cho thị trường tươi sáng. Từ trung tuần tháng 9/2021 đến nay, mức độ quan tâm BĐS của nhà đầu tư có dấu hiệu phục hồi trở lại. TP.HCM ghi nhận mức độ quan tâm tăng hơn 30%.
GIÁ	Thị trường vẫn chịu áp lực tăng giá BĐS vì nguồn cung thấp, giá đất (giải phóng mặt bằng), thuế đất, nguyên vật liệu, thiết bị, nhân công tăng... đều tăng.

NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO

NHẬN ĐỊNH

- Thị trường BĐS bắt đầu ấm lên do TP.HCM và các tỉnh phía Nam đã nới lỏng giãn cách, chuyển sang trạng thái “bình thường mới”.
- Nguồn cung trên thị trường đa phần là hàng tồn từ các quý trước. Lượng cung cũng như dự án mới hạn chế, toàn thị trường đạt ngưỡng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.
- BĐS các tỉnh phía Nam như Đồng Nai, Lâm Đồng, Bà Rịa – Vũng Tàu ghi nhận sức hút lớn.
- Các nhà đầu tư F0 tăng mạnh => Giúp tăng llực cầu đầu tư trên thị trường tăng (tăng ~50% so với cùng kỳ các năm 2018, 2019)

DỰ BÁO

NỘI DUNG	CHI TIẾT
NGUỒN CUNG	• Nguồn cung đất nền chủ yếu từ các dự án đấu giá tại các địa phương • Thị trường BĐS công nghiệp sẽ là điểm sáng: Ước tính ra mắt 40 dự án BĐS công nghiệp quy mô lớn tại các tỉnh Bắc Ninh, Hải Dương, Nam Định, Vĩnh Phúc, Quảng Trị, Thừa thiên Huế, Đồng Nai, Long An...
NGUỒN CẦU	• Các nhà đầu tư mới (FO) sẽ tập trung vào các thị trường sôi động như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang, Thanh Hóa, Bình Thuận, Long An. • Tỷ lệ hấp thụ trên toàn thị trường dự báo đạt trên 40%.
GIÁ	• BĐS quý IV sẽ được điều chỉnh tương đương cùng kỳ năm 2020. • Áp lực tăng giá BĐS vẫn hiện hữu vì nguồn cung thấp, giá đất (giải phóng mặt bằng), thuế đất, nguyên vật liệu, thiết bị, nhân công... liên tục tăng. • Thị trường sẽ hồi phục mạnh vào tháng 11 & 12/2021 khi tâm lý thị trường đã ổn định trở lại và việc di chuyển giữa các tỉnh, thành phía Nam thuận lợi hơn