

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

11.2021

VIỆT NAM



TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI (1/11 - 15/11/2021)

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI NỬA ĐẦU T11/2021

nhập siêu 0.37 tỷ USD



Tổng kim ngạch XNK nửa đầu T11/2021

29.59 tỷ USD

(▲ 864 triệu USD so với nửa cuối T10/2021)

Nửa đầu T11/2021 nhập siêu

0.37 tỷ USD

(tổng sản lượng xuất khẩu đạt 14.61 tỷ USD, tổng sản lượng nhập khẩu đạt 14.98 tỷ USD)

FDI đạt

26,46

tỷ USD (▲ 0.1% y-o-y)

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

THỊ TRƯỜNG TP.HCM VÀ CÁC TỈNH LÂN CẬN THÁNG 11/2021

Thị trường BĐS có sự phục hồi nhẹ

NỘI DUNG	CHI TIẾT
Nguồn cung	- Nguồn cung và mức độ quan tâm đối với chung cư phân khúc bình dân tại 2 thành phố lớn có dấu hiệu tăng nhẹ trở lại, trong đó phân khúc nhà mặt phố, nhà riêng, căn hộ chung cư có lượt tìm kiếm online tăng khá tốt so với trước dịch. - Giao dịch bắt đầu quay trở lại ở TPHCM và một số tỉnh Đông Nam Bộ. Xu hướng mở bán online diễn ra mạnh mẽ, các sự kiện công bố offline quy mô nhỏ cũng đã diễn ra
Nguồn cầu	- Trong tình trạng đại dịch như hiện nay, dòng vốn từ nhiều nhà đầu tư không luân chuyển được vào các kênh sản xuất, tiêu dùng, do đó dòng vốn sẽ có xu hướng rút về bất động sản, vì BĐS vẫn được đánh giá là kênh đầu tư an toàn, bền vững trong dài hạn. - Cuối tháng 11, khi có thông tin biến chủng Covid Omicron xuất hiện, cùng với thông tin nguy cơ lạm phát, giá vàng tăng phi mã, làm cho cầu đầu tư BĐS có xu hướng tăng. Tuy nhiên, tốc độ gút giao dịch vẫn còn chậm do các NĐT khá e dè và cẩn trọng trước khi quyết định mua vì covid vẫn chưa được kiểm soát tốt
Giá	- Giá rao bán chung cư phân khúc bình dân ở TPHCM tăng so với cùng kỳ năm trước. - Giá bán BĐS tại các thị trường như Khánh Hòa, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An... cũng ghi nhận mức tăng nhẹ sau khi nổi lỏng giãn cách



NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO

01. NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung mới và sức mua về cơ bản tích cực hơn quý III, không chỉ ở TP.HCM mà cả các địa phương lân cận
- Thị trường phục hồi nhẹ, đặc biệt ở khu vực phía bắc; một số dự án mới được chuẩn bị dần cho những năm sau; Hải Dương sẽ có khu du lịch tâm linh 1,500ha.
- Nhiều doanh nghiệp BĐS lớn đẩy mạnh kế hoạch, hoạt động đầu tư kinh doanh. Hình thức triển khai Online kết hợp Offline
- Tuy mức độ chốt giao dịch chưa cao, nhưng mức độ quan tâm tìm kiếm nhà đất online tăng hơn 67%, ngay sau khi TP.HCM nới lỏng giãn cách và tiến hành giao thương trở lại với nhiều tỉnh thành khu vực phía Nam.
- Giao dịch đất nền tại các tỉnh vùng ven TP.HCM như Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Lâm Đồng, Bà Rịa - Vũng Tàu... đã có nhiều dấu hiệu tích cực trở lại.
- "Vua" của các phân khúc vẫn là đất nền, do tính thanh khoản cao; tiếp đến là phân khúc căn hộ, đặc biệt là các dự án ở vùng ven TP.HCM.

02. DỰ BÁO

- Từ nay đến đầu 2022, thị trường BĐS chưa có nhiều thay đổi lớn. Nhà đầu tư BĐS nên có chiến lược đầu tư trung & dài hạn
- Thị trường được kỳ vọng tăng ~5% so với quý trước trong khi kinh tế vĩ mô tăng trưởng 5%
- Thị trường đất nền diễn ra cơn sốt nhẹ tại các thị trường vùng ven như Bình Chánh (TPHCM), Huyện Châu Đức, Đất Đỏ (Bà Rịa - Vũng Tàu)...trong đó những sản phẩm có mức giá 1-2 tỷ đồng vẫn giữ sức hút lớn
- Giá chào sơ cấp của phân khúc trung & cao cấp dự kiến tăng 3-7% y-o-y. Phân khúc hạng sang sẽ đạt mức tăng cao nhất 7-8% , giá phân khúc bình dân sẽ không có nhiều biến động do thiếu nguồn cung mới

