



DATXANH SERVICES

B Á O C Á O T H I T R U Ờ N G

BẤT ĐỘNG SẢN

12.2021 | VIỆT NAM

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI (1/12 - 15/12/2021)

Cán cân thương mại nửa đầu

T12/2021

xuất siêu

250 triệu USD

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu của cả nước

31.3

(▼4.3% so với nửa cuối T11/2021)

Nửa đầu T12/2021 cán cân thương mại thặng dư

250

triệu USD

(tổng sản lượng xuất khẩu đạt 15.78 tỷ USD, tổng sản lượng nhập khẩu đạt 15.53 tỷ USD)

FDI

440.15 tỷ USD

(▲25.4% y-o-y)



Với kết quả đáng khích lệ này xuất khẩu sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng cho nền kinh tế Việt Nam trong năm 2022 và tạo ra nhiều tiềm năng cho các doanh nghiệp thúc đẩy xuất khẩu trong thời gian tới"

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

NỘI DUNG	CHI TIẾT
Nguồn cung	- TPHCM: Các dự án mở bán chủ yếu từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án trước đó. - Bình Dương: Các dự án mở bán không ồ ạt, trong đó phân khúc đất nền chiếm ưu thế - Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu: Nguồn cung đa dạng với các khu đô thị lớn, đa dạng sản phẩm từ đất nền, nhà phố đến biệt thự - Các tỉnh ven TPHCM, Tây Nguyên, Nam Trung Bộ: Nguồn cung chủ yếu đất nông nghiệp, đất dự án phân lô nhỏ.
Nguồn cầu	- TP.HCM: TPHCM bước vào giai đoạn bình thường mới, tốc độ tiêm phủ vaccine nhanh và sống chung với Covid, các nhà đầu tư tích cực tìm kiếm sản phẩm giá tốt tại các khu vực tiềm năng như TP.Thủ Đức, Nhà Bè,... - Bình Dương: Xu hướng nhà đầu tư lựa chọn loại hình đất nền vùng ven có tính thanh khoản tốt hơn, nguồn hàng dồi dào hơn và nhu cầu mua đất để có ngôi nhà thứ 2, nghỉ dưỡng tăng cao. - Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu: Tâm lý nhà đầu tư trên thị trường BĐS có phần ổn định hơn thời điểm mới nới giãn cách xã hội (đầu tháng 10/2021). Niềm tin vào thị trường đã tốt hơn; hoạt động đầu tư rục rịch ở một số khu vực - Các tỉnh ven TPHCM, Tây Nguyên, Nam Trung Bộ: Xu hướng mua đất nông nghiệp, đất nghỉ dưỡng ở các tỉnh nở rộ trong vài năm gần đây, đến nay vẫn chưa có dấu hiệu dừng lại mà còn bùng mạnh hơn sau đợt giãn cách xã hội
Giá	- TPHCM: - Giá nhà nhiều phân khúc vẫn tiếp tục tăng. Nguyên nhân là chi phí đất tăng, chi phí xây dựng leo thang, nhiều sản phẩm mới ở phân khúc cao hơn, lượng cầu ổn định và nguồn cung tạm thời còn hạn chế. Dự báo xu hướng tăng giá nhà phổ biến ở mức 3-7% sẽ tiếp tục diễn ra tại TP.HCM trong 2022 (phân khúc cao cấp và hạng sang ước tăng 5-7%, phân khúc trung cấp ước tăng 3-5%) - Kết quả đấu giá 4 lô đất vàng Thủ Thiêm (TP.HCM) với mức giá kỷ lục 2.45 tỷ đồng/m² dự báo sẽ tạo nên một bằng giá mức cho khu vực - Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu: Tâm lý lo ngại giá đất sẽ tăng sau Tết nguyên đán, nhiều nhà đầu tư đã đầu cơ đất, săn lùng đất vườn, đất nông nghiệp, đất nghỉ dưỡng khiến giá đất bị đẩy lên cao, một số khu vực tăng lên đến 30% - Các tỉnh ven TPHCM, Tây Nguyên, Nam Trung Bộ: Giá tại các khu vực được đề cập tăng đáng kể, một số khu vực tăng 10-20%

Thị trường “dậy sóng”
từ vụ đấu giá đất
Thủ Thiêm



NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO

NHẬN ĐỊNH

- Thị trường đất nền tiếp tục là kênh đầu tư nhận được nhiều sự quan tâm.
- Khu vực phía Bắc, giá đất nền đều ghi nhận tăng mạnh như: Hà Nội tăng 19%, Bắc Ninh tăng 61%, Hưng Yên tăng 22%, Hưng Yên tăng 45%, Bắc Ninh tăng 41%, Quảng Ninh tăng 40%,...
- Phía Nam nổi bật với đất vàng Thủ Thiêm (TP.HCM) với mức giá 2,4 tỷ đồng/m² lập kỷ lục trên thị trường, vượt xa quận 1 (TPHCM) hay quận Hoàn Kiếm (Hà Nội) thậm chí vượt cả Mỹ, Hong Kong...
- BĐS vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn. Giá cổ phiếu nhóm bất động sản đang tăng cao hơn bình quân toàn thị trường, là điểm sáng trên thị trường chứng khoán.
- Hoạt động M&A BĐS diễn ra sôi động vào cuối năm 2021, xu hướng này được dự báo sẽ tiếp tục diễn ra trong năm 2022.

DỰ BÁO

- BĐS năm 2022 giá sẽ có xu hướng tăng, trung bình ở các phân khúc từ 5-8%.
- Thị trường bất động sản vùng lân cận TP.HCM sẽ hút đầu tư vào năm 2022, nhờ sự phát triển cơ sở hạ tầng khu vực.
- Nhà đầu tư tổ chức, sẽ không triển khai dự án có quỹ đất nhỏ lẻ (TP.HCM đã hết quỹ đất), họ sẽ hướng đến các TP vệ tinh: Long An, Bình Dương, Đồng Nai... quy mô vài chục đến vài trăm hecta.
- Nguồn cung dự án nhà ở sẽ tiếp tục hạn chế do dịch bệnh tác động đến tiến độ thực hiện dự án, chi phí đất tăng cao đẩy mặt bằng giá tăng.
- BĐS nhà ở, logistics, công nghiệp vẫn khả quan trong năm 2022, BĐS cho thuê, nghỉ dưỡng còn phụ thuộc nhiều vào tình hình kiểm soát dịch bệnh.
- Năm 2022, doanh nghiệp BĐS sẽ ưu tiên tận dụng câu chuyện quỹ đất, sản phẩm mới, chuyển đổi số, đa dạng hóa nguồn vốn, quản trị nguồn lao động... chuyên nghiệp hơn.

