



DATXANH SERVICES

TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2021-2022

Thị trường Bất Động Sản Việt Nam trong và sau đại dịch

Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

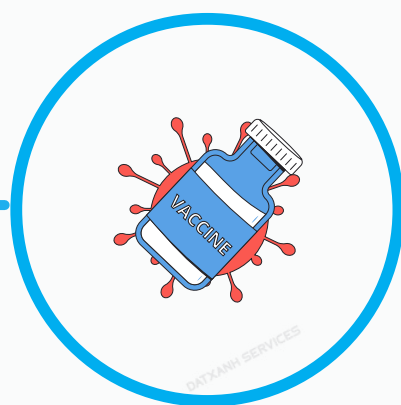
Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm ◀

Chúng tôi luôn nỗ lực để cung cấp những thông tin mới và chính xác đến người đọc. Đồng thời, chúng tôi không tuyên bố hay bảo đảm dưới bất kỳ hình thức nào, rõ ràng hay ngụ ý, về tính đầy đủ, chính xác, kịp thời, đáng tin cậy, phù hợp hoặc sẵn có đối với những thông tin, có liên quan và tất cả các tài liệu khác cho bất kỳ mục đích nào.

TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI



Việt Nam thuộc top 6 nước
có tỷ lệ bao phủ tiêm vaccine
cao nhất thế giới



150 triệu

liều vaccine COVID-19 đã được tiêm
chủng trên toàn quốc.

Nguồn: Bộ Y Tế, tính đến ngày 1/1/2022



99,5%

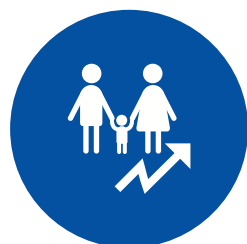
18 tuổi trở lên tiêm ít nhất một liều vaccine, 90% người
trên 18 tuổi tiêm đủ 2 mũi vaccine phòng COVID-19.

Nguồn: Bộ Y Tế, tính đến ngày 1/1/2022

TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI

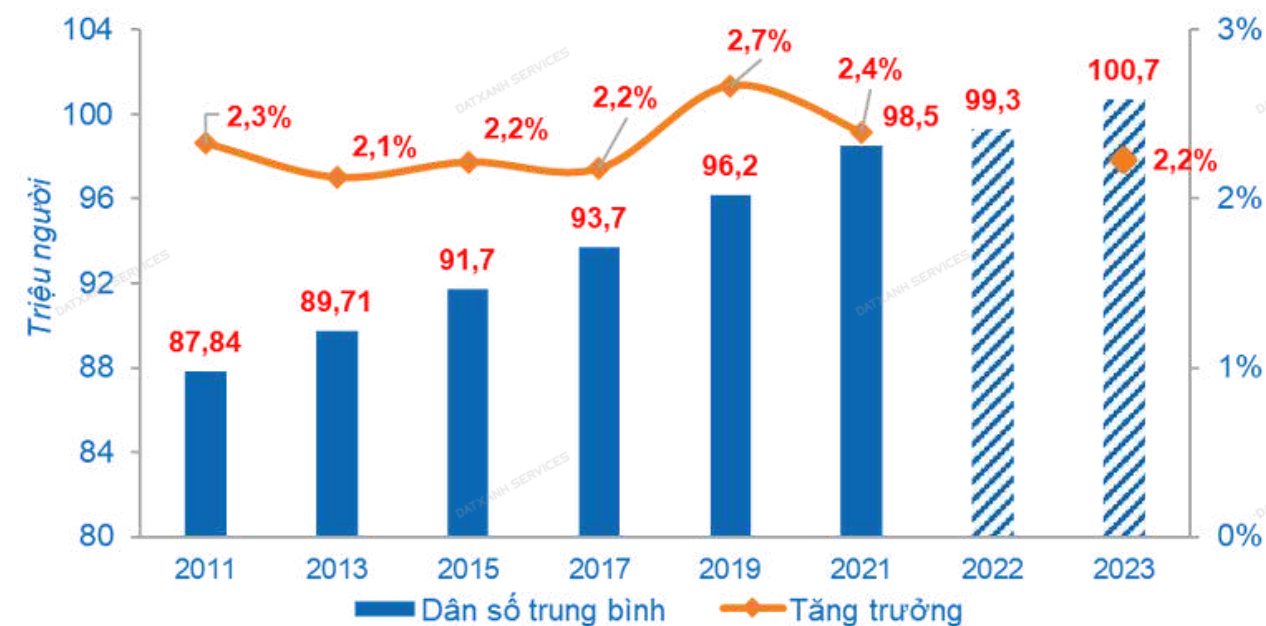


Tốc độ tăng trưởng tiếp tục thúc đẩy nhu cầu nhà ở



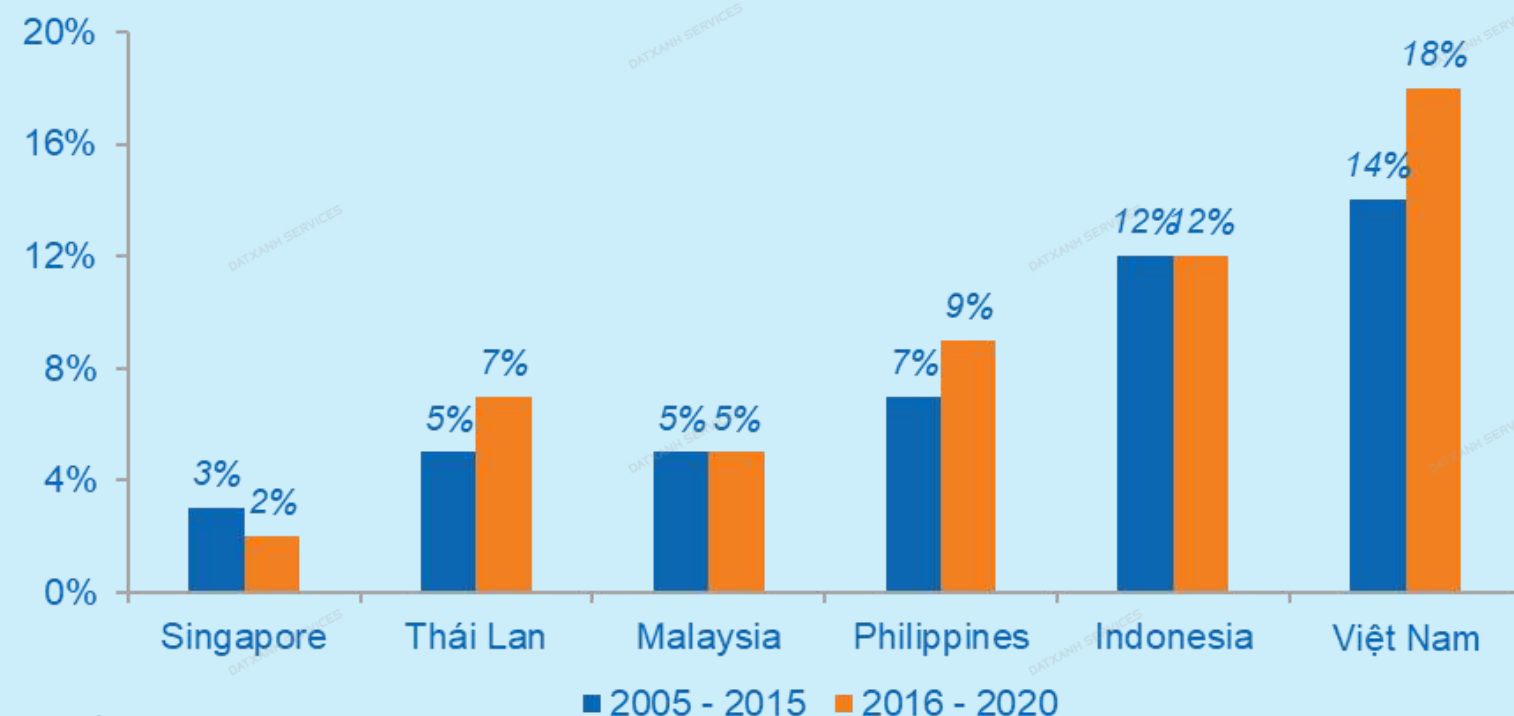
Dân số tầng lớp trung lưu gia tăng nhanh chóng

Dân số và tăng trưởng dân số



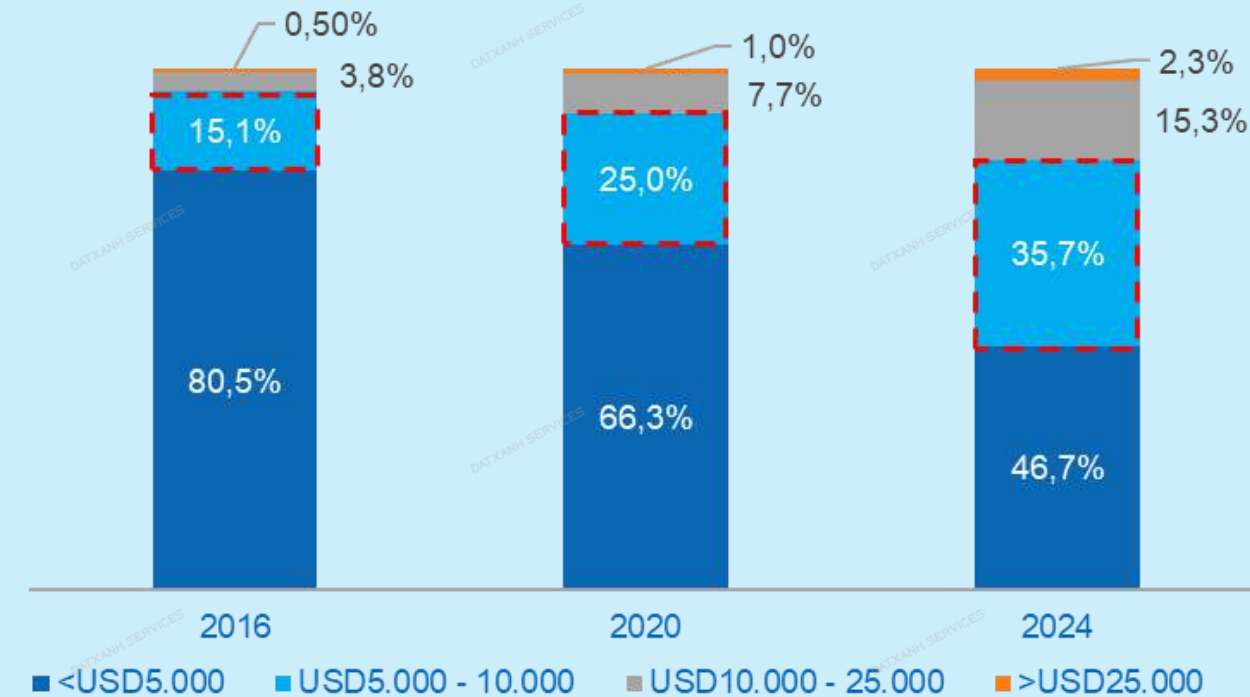
Nguồn: GSO, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Tăng trưởng tầng lớp trung lưu các nước Đông Nam Á



Nguồn: Brooking Institute, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Cơ cấu hộ gia đình Việt Nam theo thu nhập khả dụng



Nguồn: Fitch Solutions, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI

Tăng trưởng GDP, Việt Nam (2011-2021)

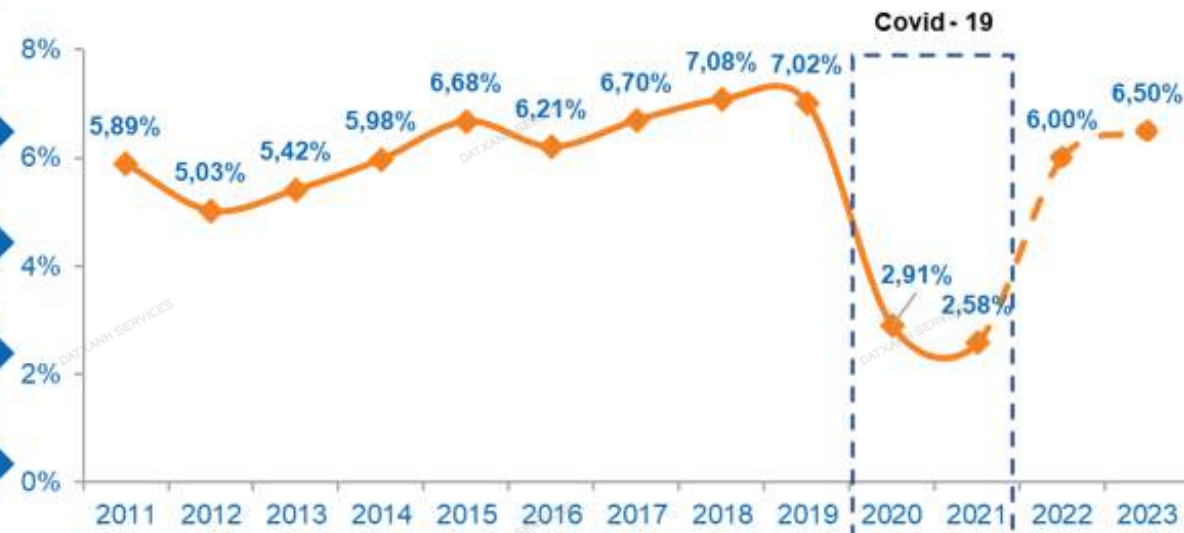
Dự báo tăng trưởng GDP 2022 - 2023

Trung Quốc: 5,1% - 4,8%

Philippines: 5,8% - 5,5%

Thái Lan: 3,9% - 4,3%

Malaysia: 5,1% - 4,8%



Nguồn: World Bank, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services



Trung Quốc 10 năm trước - hiện tại

GDP bình quân đầu người (US\$)

2010
4.550

2020
10.435

Tiêu dùng cuối bình quân đầu người (US\$)

2010
1.612

2020
3.914

Đô thị hóa

2010
49%

2020
61%

Nguồn: World Bank, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Thu nhập trung bình hàng tháng, 10 tỉnh hàng đầu, năm 2020



Nguồn: GSO, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services



Việt Nam hướng đến tương lai

GDP bình quân đầu người (US\$)

2020
2.786

2028
5.521

Tiêu dùng cuối bình quân đầu người (US\$)

2020
1.800

2028
2.249

Đô thị hóa

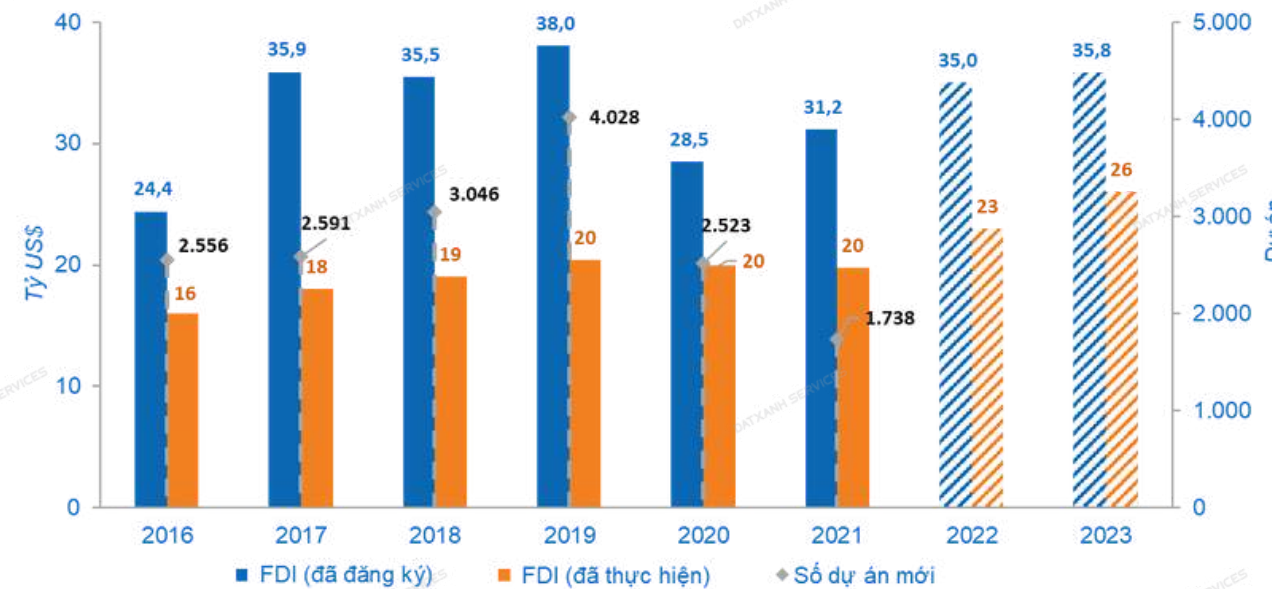
2020
37%

2028
48%

Nguồn: GSO, World Bank, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

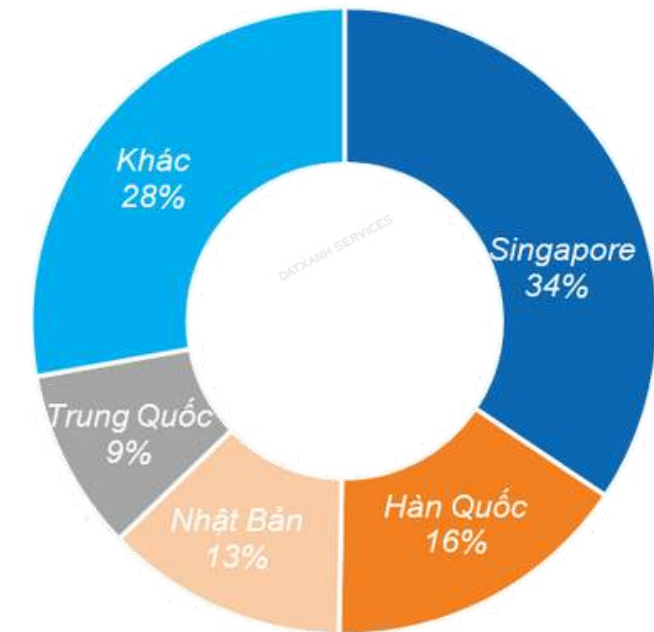
TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI

FDI vào Việt Nam, 2016 – 2021, dự kiến 2022-2023



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

FDI theo nhà đầu tư, Việt Nam, 2021

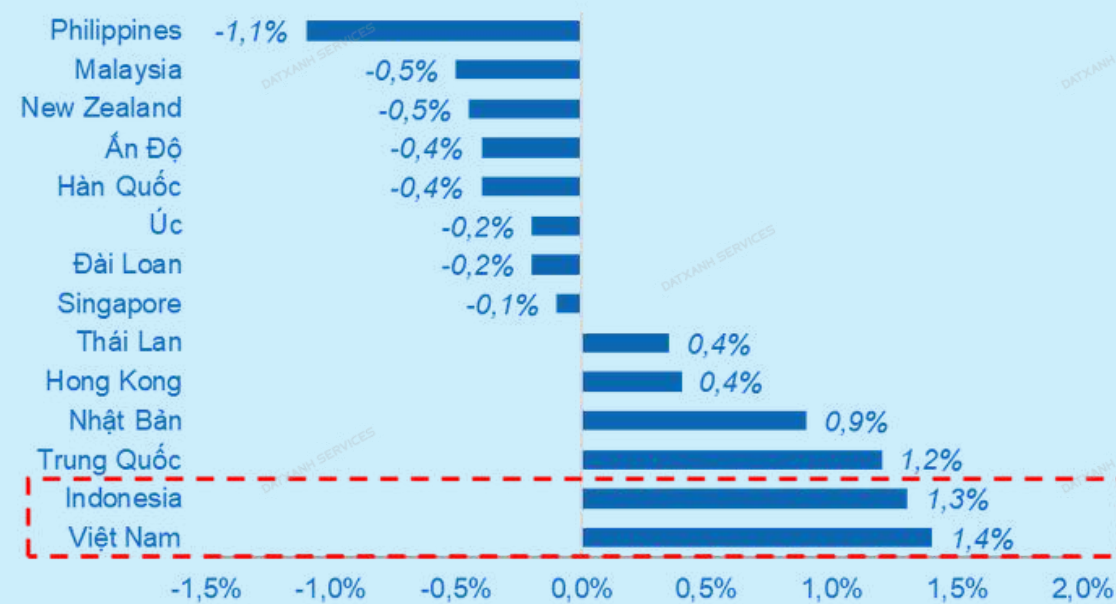


Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Tín hiệu tích cực từ dòng vốn FDI

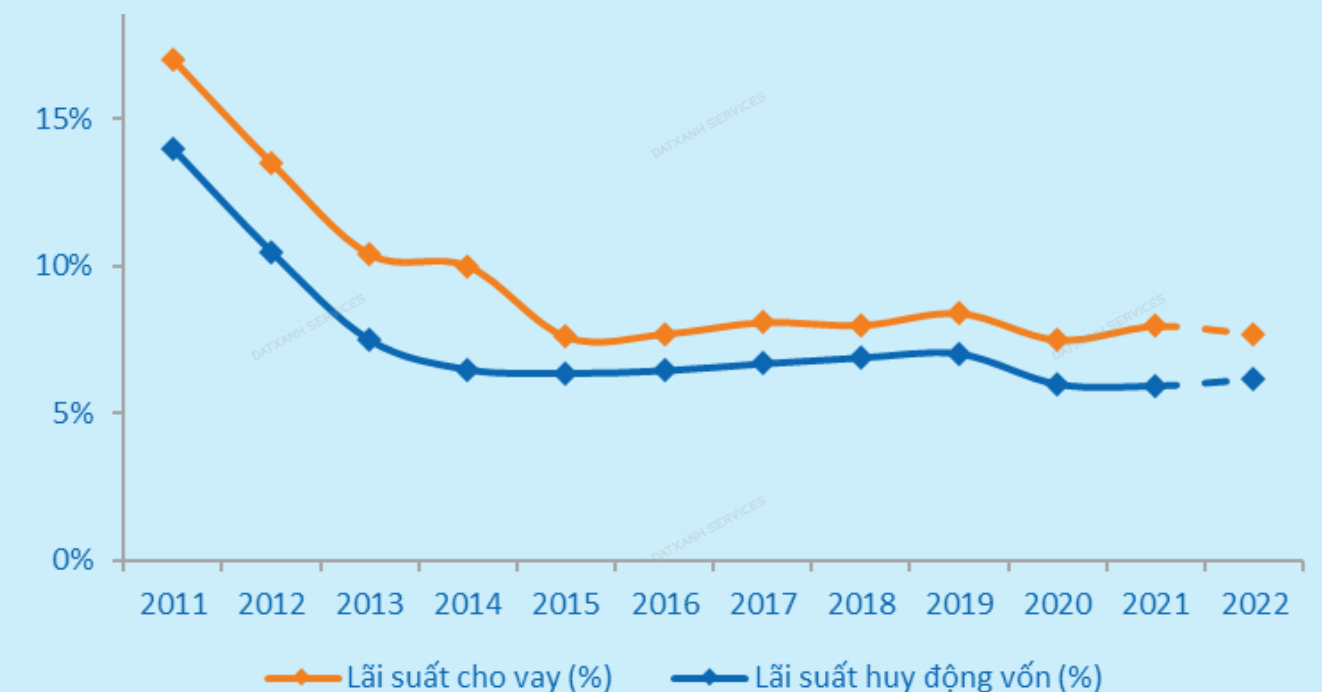
CPI Việt Nam dự kiến tăng mạnh so với khu vực châu Á

- Giá thép xây dựng: tăng 30% - 40%
- Giá xi măng: tăng 3%-5%
- Giá kính: tăng 30%



Nguồn: Bloomberg Surveys, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

- Lãi suất cho vay dự kiến năm 2022 giảm 0,2-0,5% so với hiện tại
- Lãi suất huy động dự kiến tăng 0,1-0,3% so với hiện tại

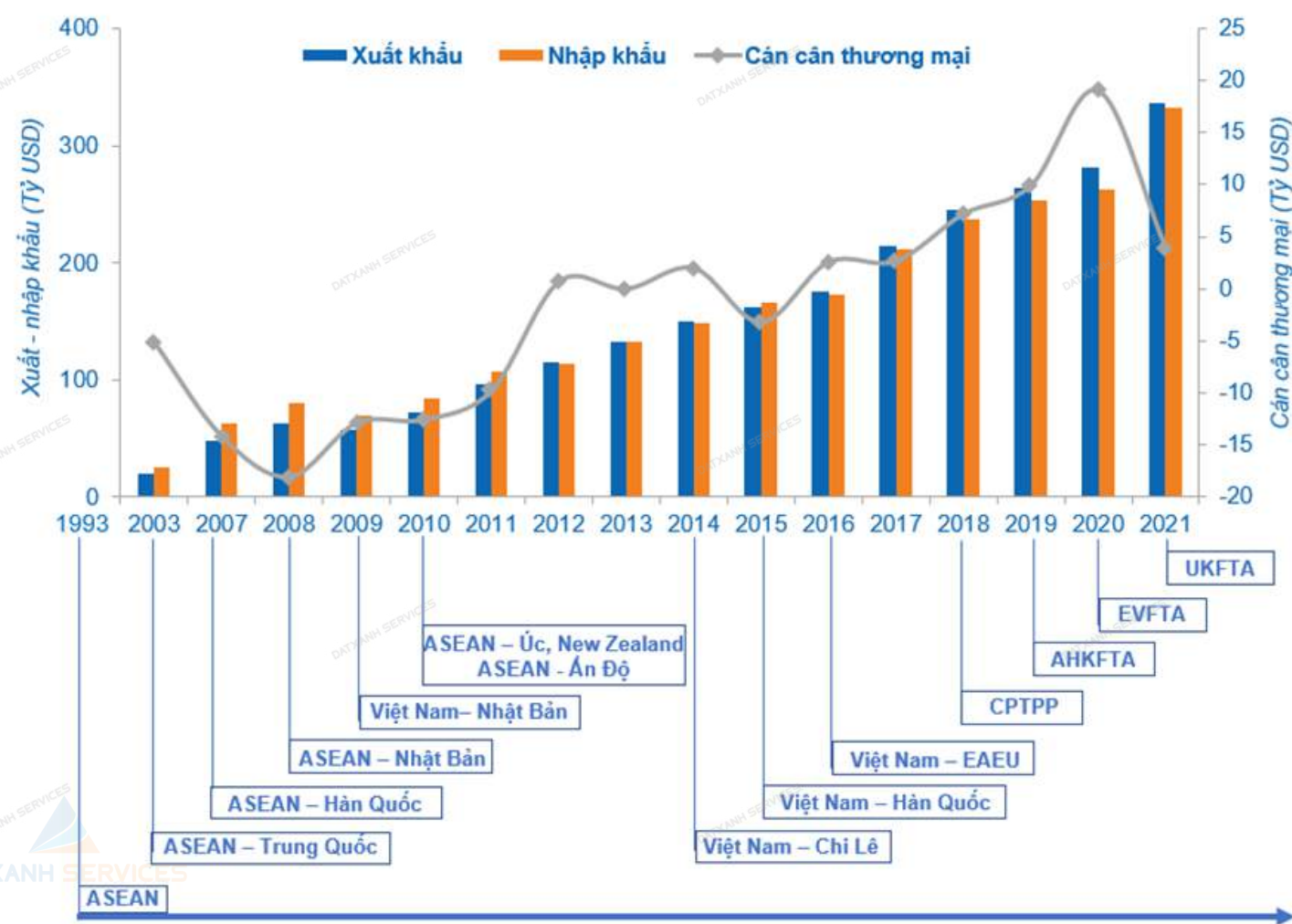


Nguồn: Fina, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI

Xuất nhập khẩu tiếp tục khởi sắc

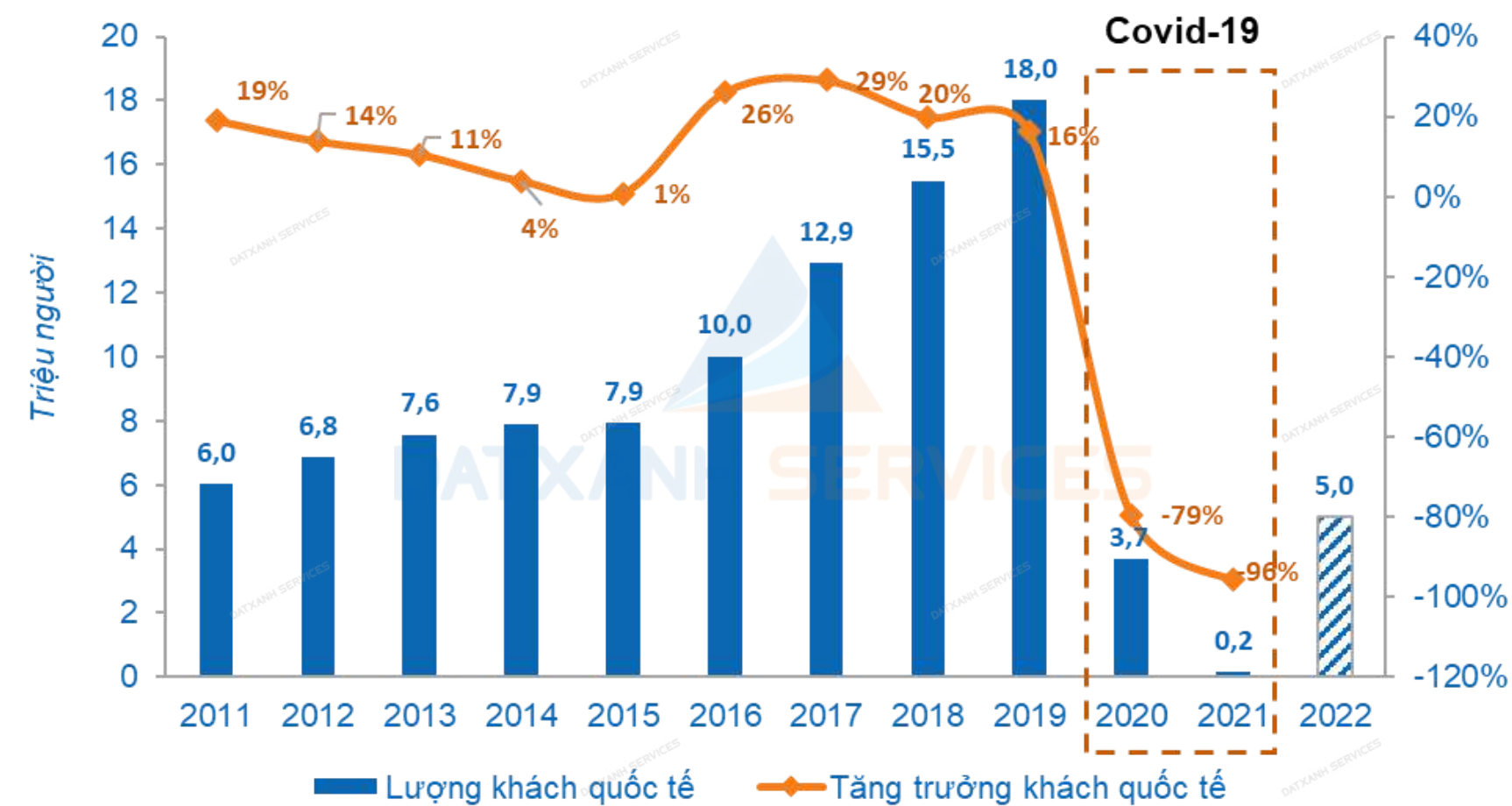
Cán cân thương mại của Việt Nam và tiến trình của các hiệp định thương mại tự do



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Mở cửa đón khách quốc tế - Có dấu hiệu phục hồi

Khách du lịch quốc tế (2011 - 2021)



Nguồn: GSO, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services



KINH TẾ 2021 VÀ MỘT SỐ CHỈ BÁO CHÍNH

98,5 Dân số 2021 (cao thứ 3 ASEAN)
triệu người

Lực lượng lao động trên 15 tuổi: 60%

Nguồn: danso.org, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

FDI đăng ký mới 2021: 31,2 tỷ USD

Tăng **9,2** % so với cùng kỳ
năm ngoái

Nguồn: Bộ Tài chính, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

1,84 CPI 2021
%

Thấp nhất trong vòng 5 năm

Nguồn: Viện Kinh tế - Tài chính (Bộ Tài chính), Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2,58 GDP 2021
%

Thấp nhất trong vòng 30 năm
do ảnh hưởng của dịch bệnh

Nguồn: Bộ Công thương Việt Nam, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Khách quốc tế 2021

157.300 lượt khách

Khách quốc tế 2020: 3,7 triệu lượt khách

Nguồn: Tổng cục Du lịch, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu 668,5 tỷ USD

tăng **22,6** % so với cùng kỳ
năm ngoái

Nguồn: Bộ Tài chính, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ XU HƯỚNG CHÍNH 2022

99,3 Dân số 2022 (cao thứ 3 ASEAN)
triệu người
Lực lượng lao động trên 15 tuổi: **60%**

Nguồn: danso.org, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

FDI đăng ký mới: **35 tỷ USD**
Tăng **12,5%** so với cùng kỳ
năm ngoái

Nguồn: Bộ Tài chính, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2,0 CPI 2022
%
Dự kiến CPI duy trì ở mức thấp

Nguồn: Viện Kinh tế - Tài chính (Bộ Tài chính), Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

6 GDP 2022
%

Triển khai chương trình phục hồi kinh tế

Nguồn: Bộ Công thương Việt Nam, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

5 Khách quốc tế 2022
triệu khách
Mở cửa đường bay quốc tế

Nguồn: Tổng cục Du lịch, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu
tăng trưởng **13 - 15** %/năm

Nguồn: Bộ Tài chính, Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services



CẢI THIỆN TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN PHÁP LÝ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

LUẬT XÂY DỰNG (SỬA ĐỔI) 2020

Thời gian cấp GPXD được rút ngắn xuống còn 20 ngày
(Luật cũ là 30 ngày)

Q1. 2021

QUYẾT ĐỊNH 10/2021

Điều chỉnh hệ số K để đẩy nhanh GPMB

Q2. 2021

ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI LUẬT ĐẦU TƯ NĂM 2020

Công nhận chủ đầu tư có quyền sử dụng đất thổ cư hoặc đất hỗn hợp giữa đất thổ cư và đất khác

Q3. 2021

NGHỊ ĐỊNH 148

Tạo điều kiện thúc đẩy các dự án mắc kẹt do đất xen cài

NGHỊ ĐỊNH 31

Đơn giản hóa thủ tục giao đất

THÔNG TƯ SỐ 03/2021/TT-BXD

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư. Căn hộ chung cư phải có diện tích tối thiểu 25m²

NGHỊ ĐỊNH 9/2021/TT-BTNMT

Đơn giản hóa thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua nhà không cần CMND

Trước những diễn biến của kinh tế, xã hội, chính sách pháp lý và quy hoạch cơ sở hạ tầng của một năm đầy thách thức,

VẬY DIỄN BIẾN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021 ĐÃ DIỄN RA NHƯ THẾ NÀO?

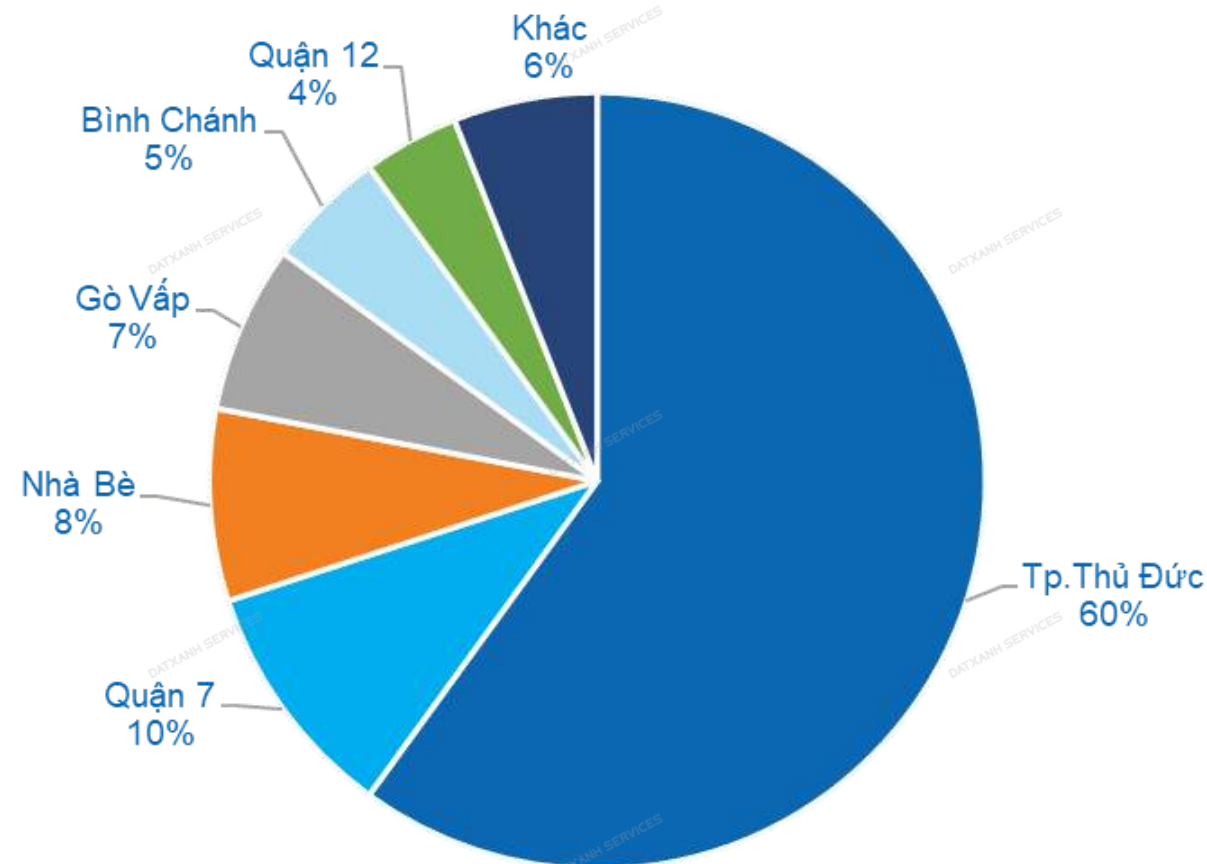


2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nguồn cung lũy kế theo vị trí **THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ**

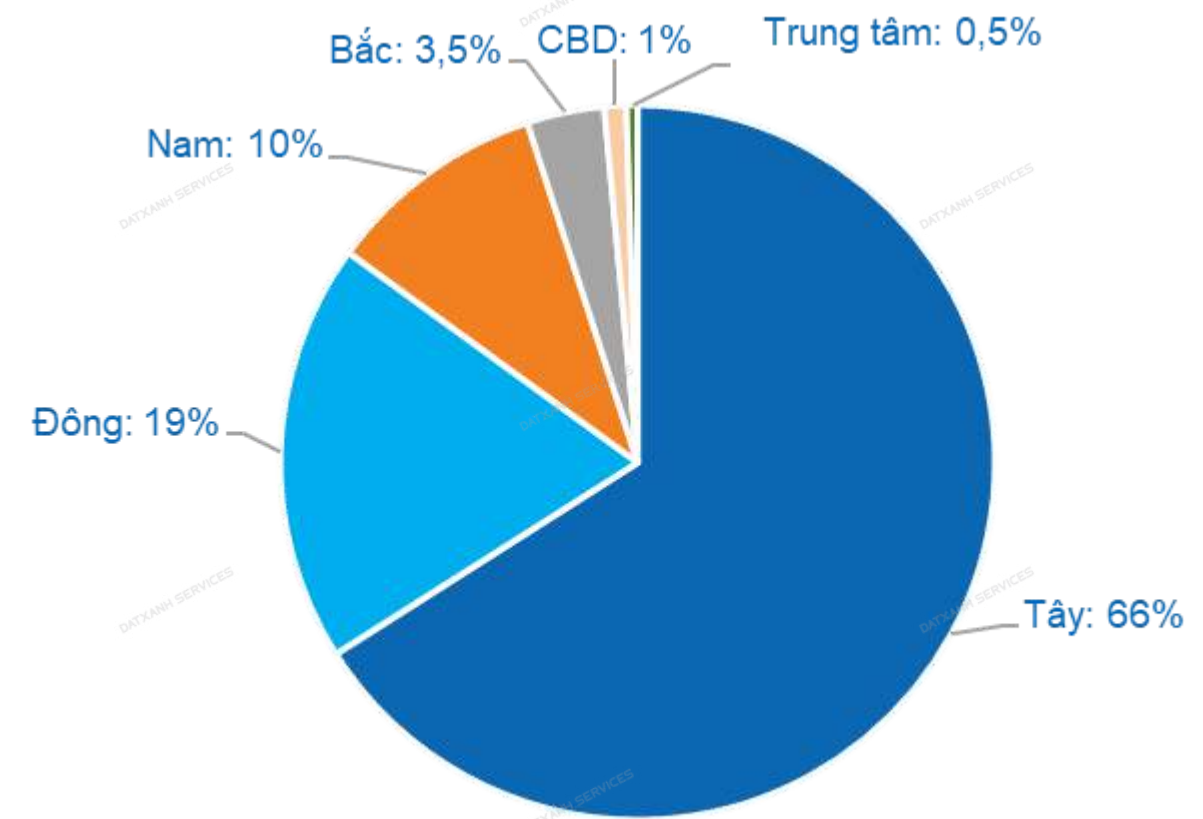
Trước sự hoàn thiện về cơ sở hạ tầng, nguồn cung mới đang có xu hướng dịch chuyển sang các khu vực ngoại ô và quỹ đất dồi dào

Thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Hà Nội



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

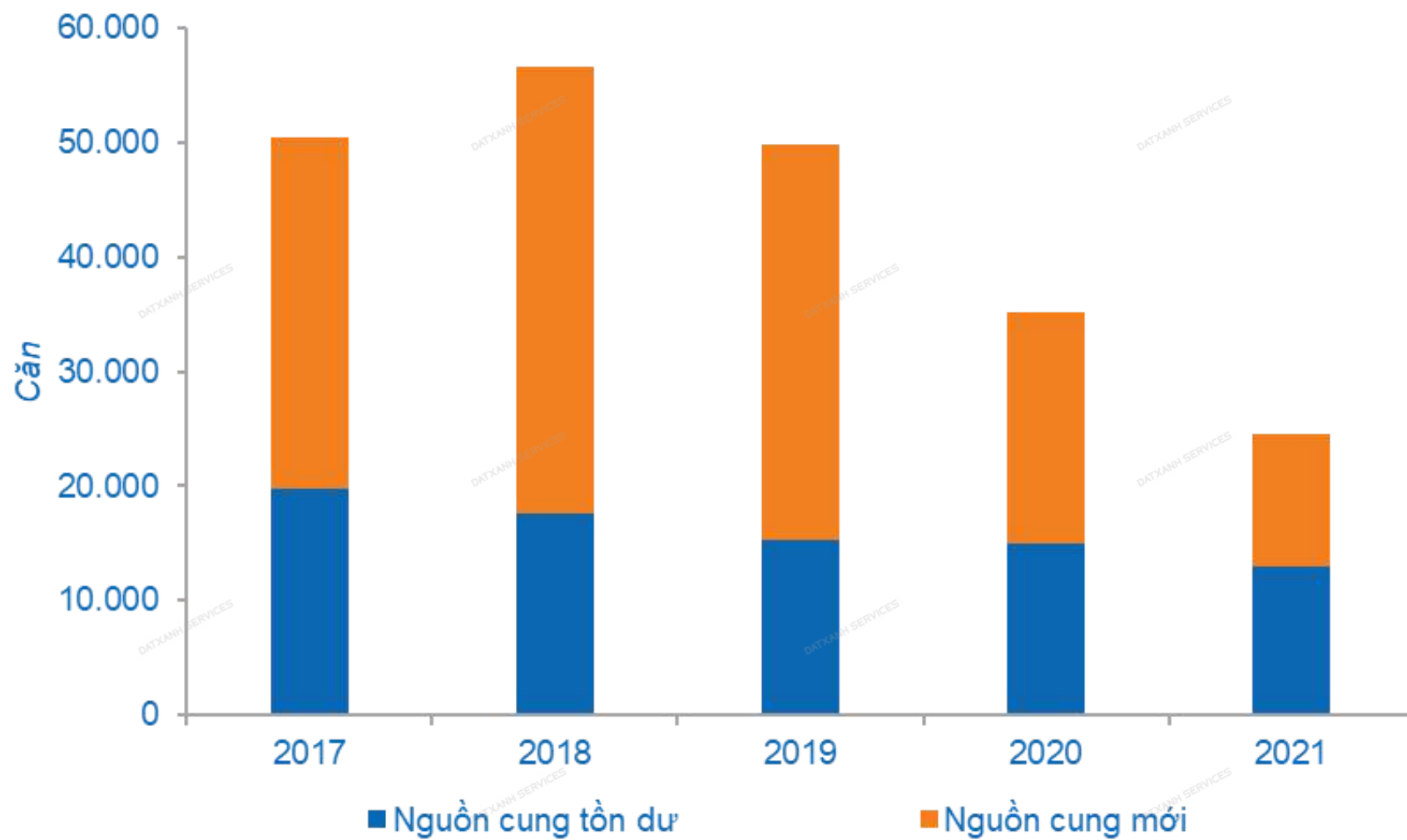
Nguồn cung mới

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

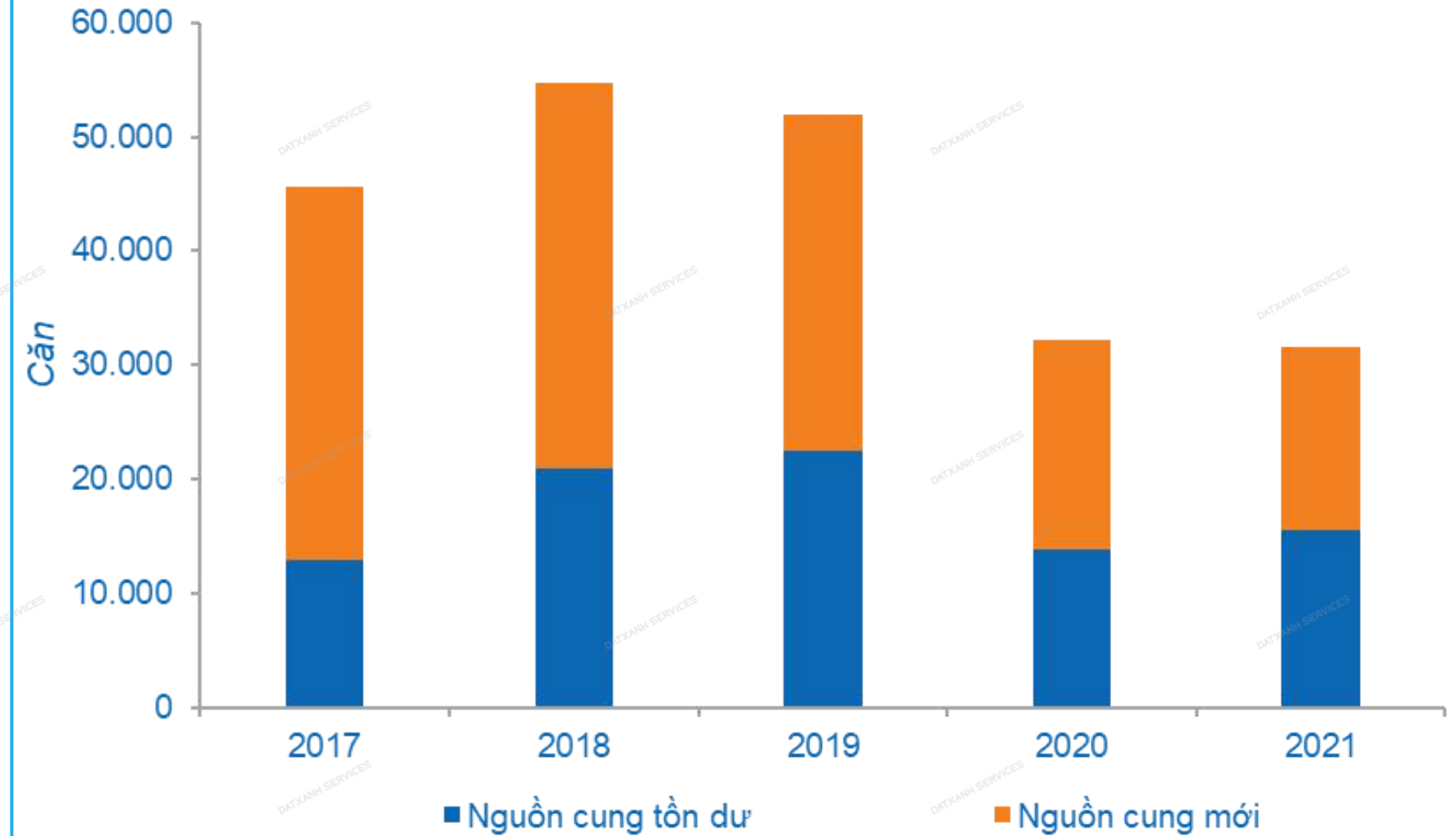
Nguồn cung mở bán mới:
Tp.HCM: 11.500 căn
giảm 43% theo năm, thấp nhất kể từ năm 2015

Nguồn cung mở bán mới:
Hà Nội: 16.000 căn
giảm 12% theo năm

Thành phố Hồ Chí Minh



Hà Nội

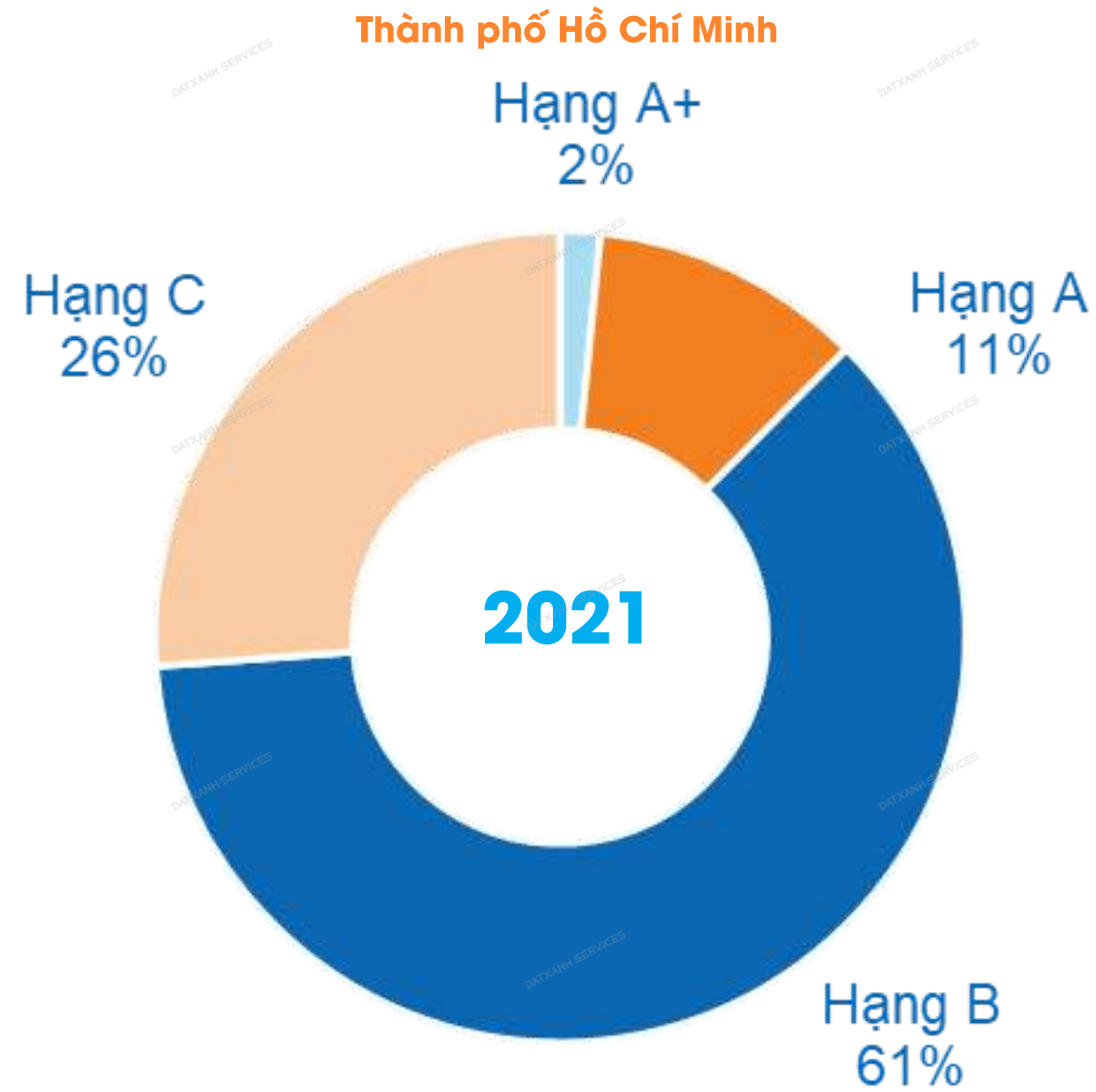


Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

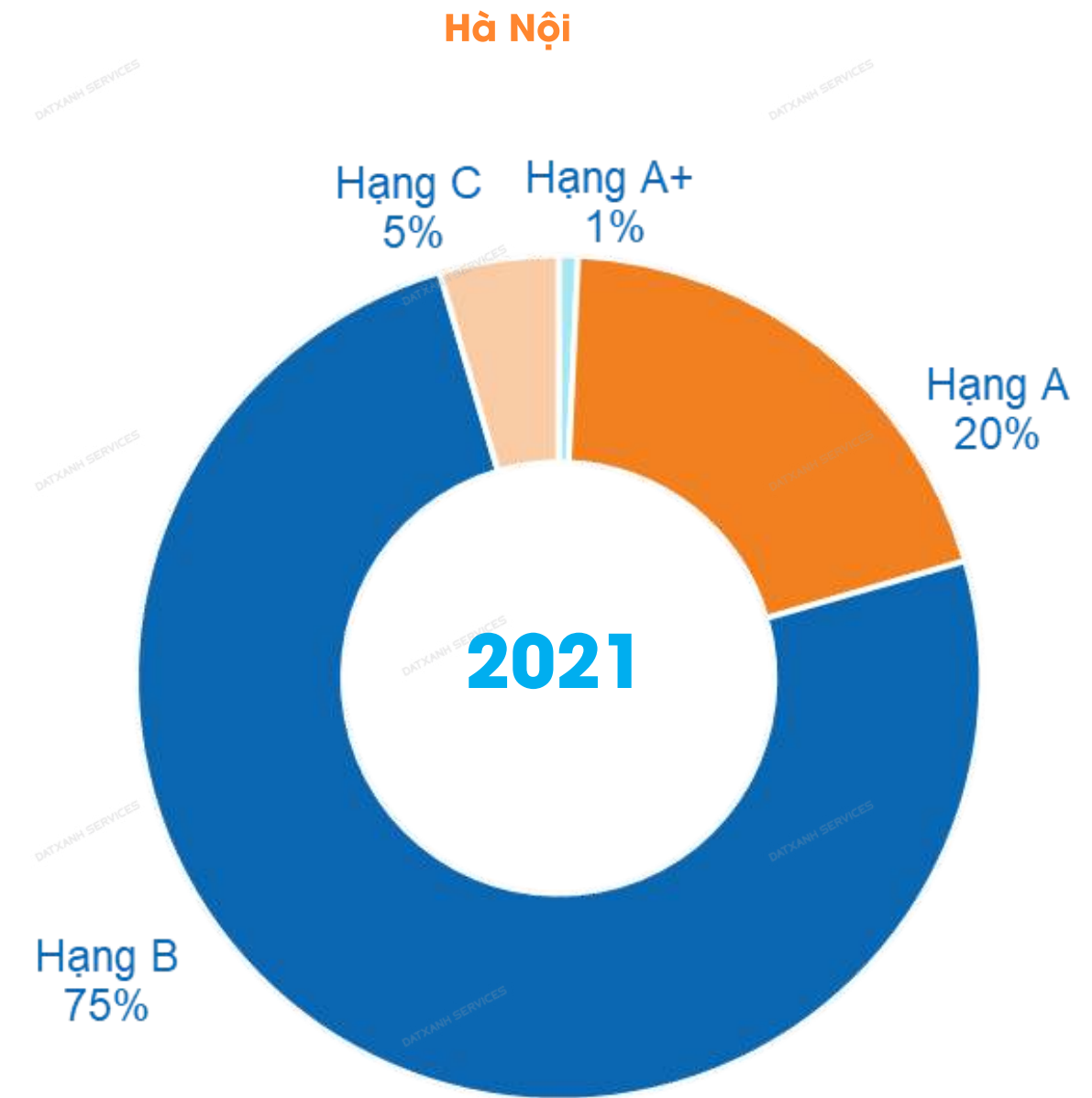
Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nguồn cung mới - Theo phân khúc **THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ**



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tình hình hoạt động

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

Giá bán trung bình căn hộ:
TP.HCM 50 - 60 triệu VNĐ/m²
tăng mạnh 14% theo năm

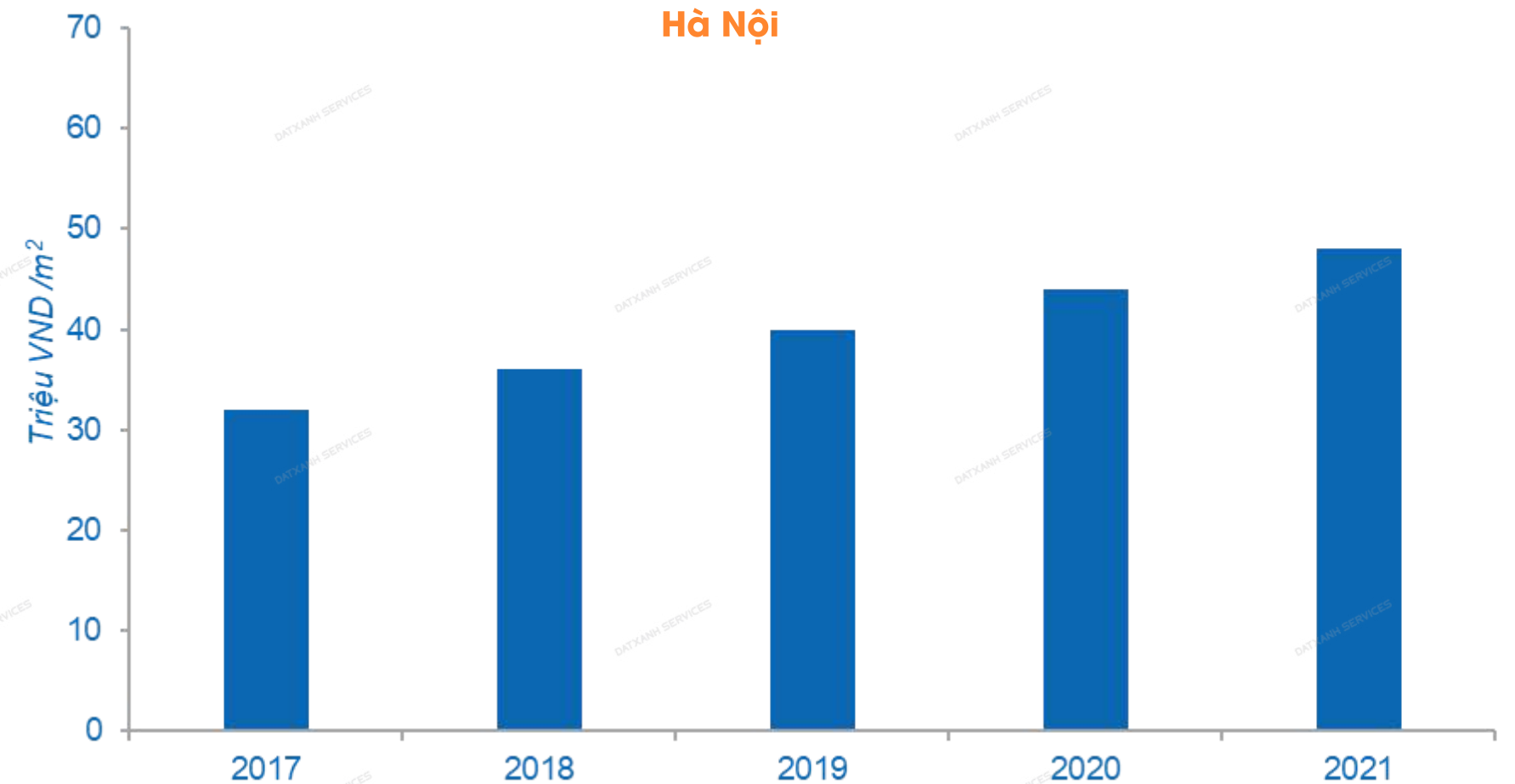
Giá bán trung bình căn hộ:
Hà Nội 35 - 45 triệu VNĐ/m²
tăng 10% theo năm

Thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Hà Nội



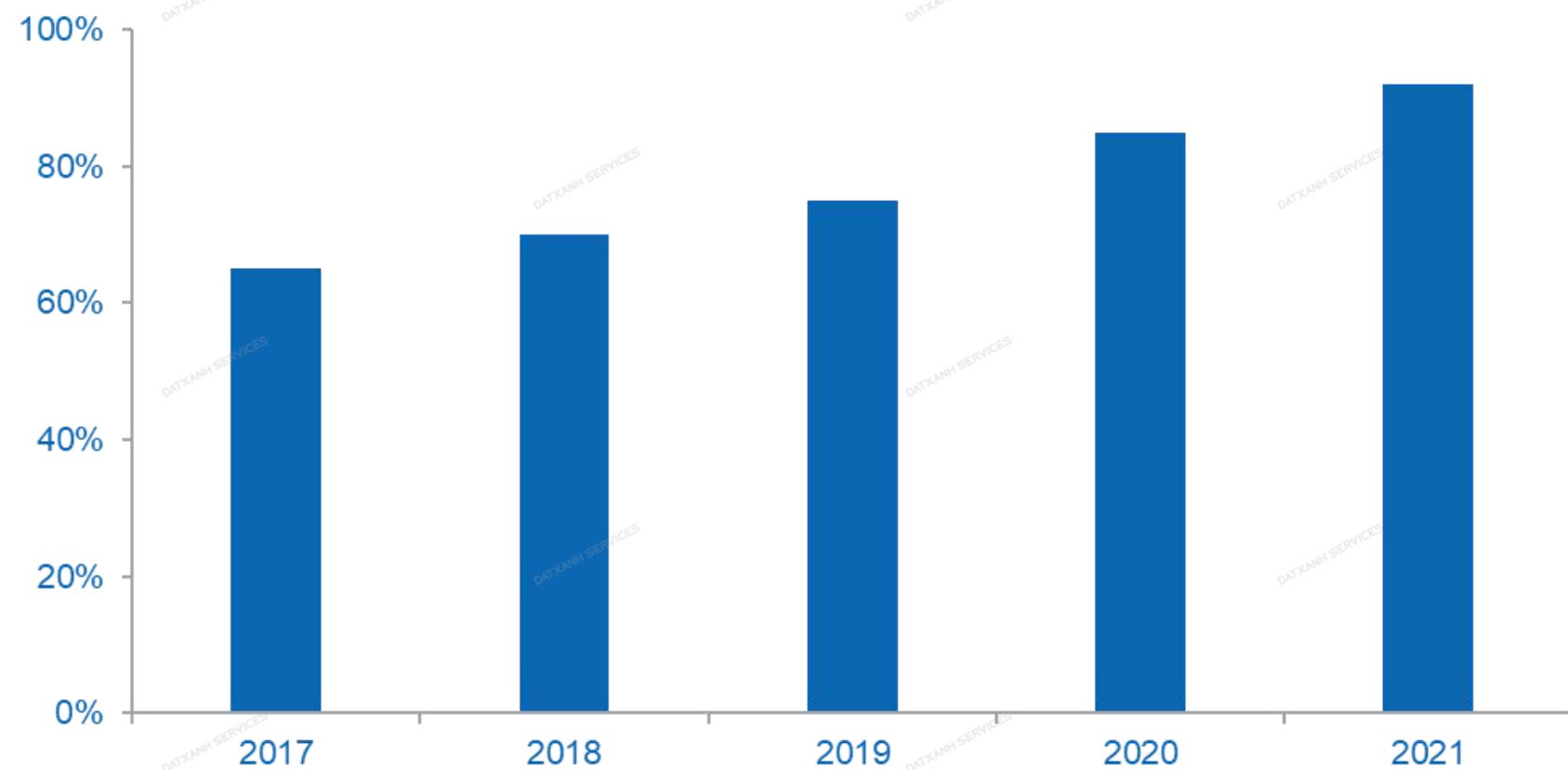
Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tỷ lệ hấp thụ

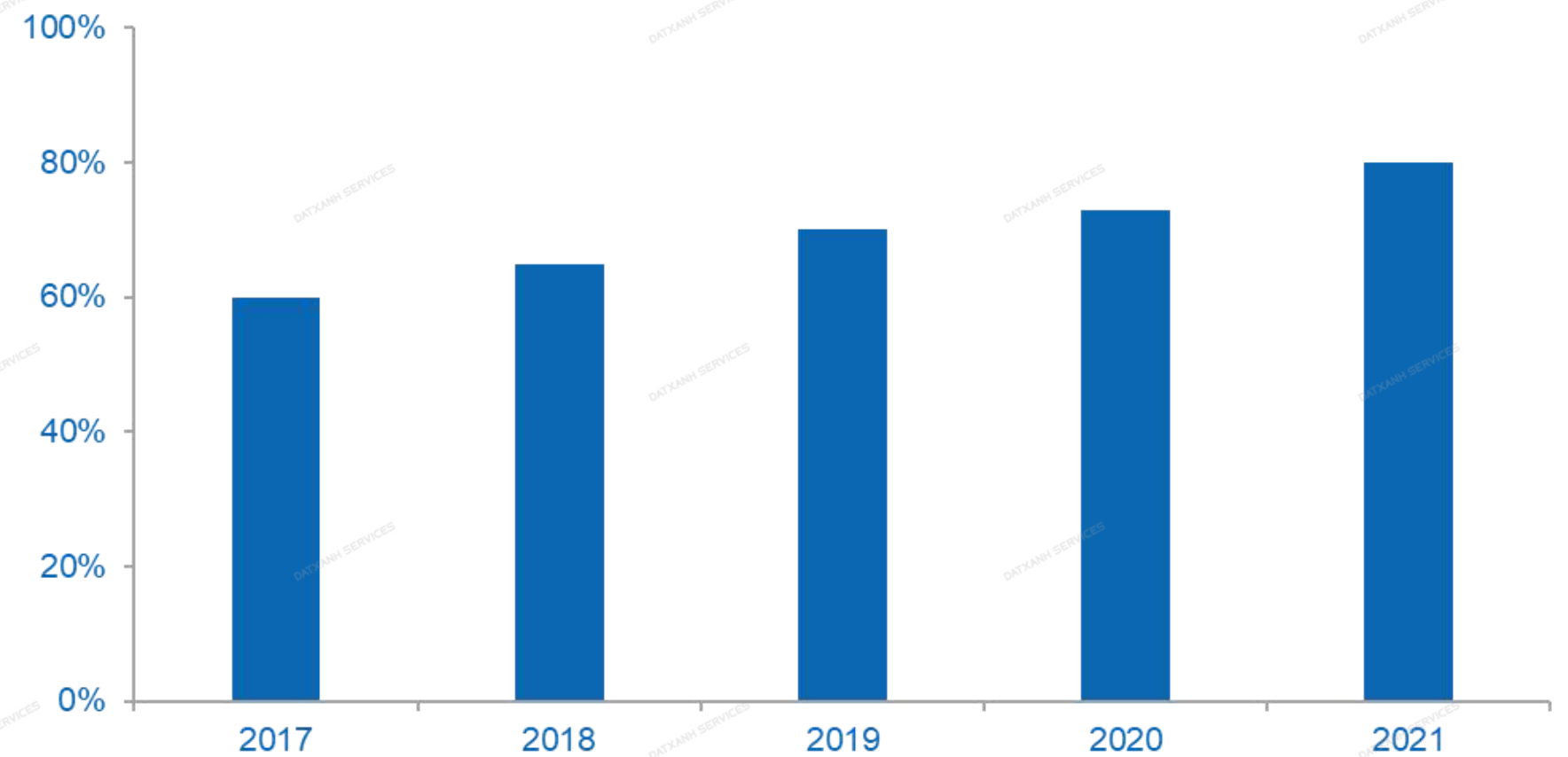
Tốc độ bán hàng chậm hơn trong thời gian giãn cách xã hội

Thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Hà Nội



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nguồn cung tương lai

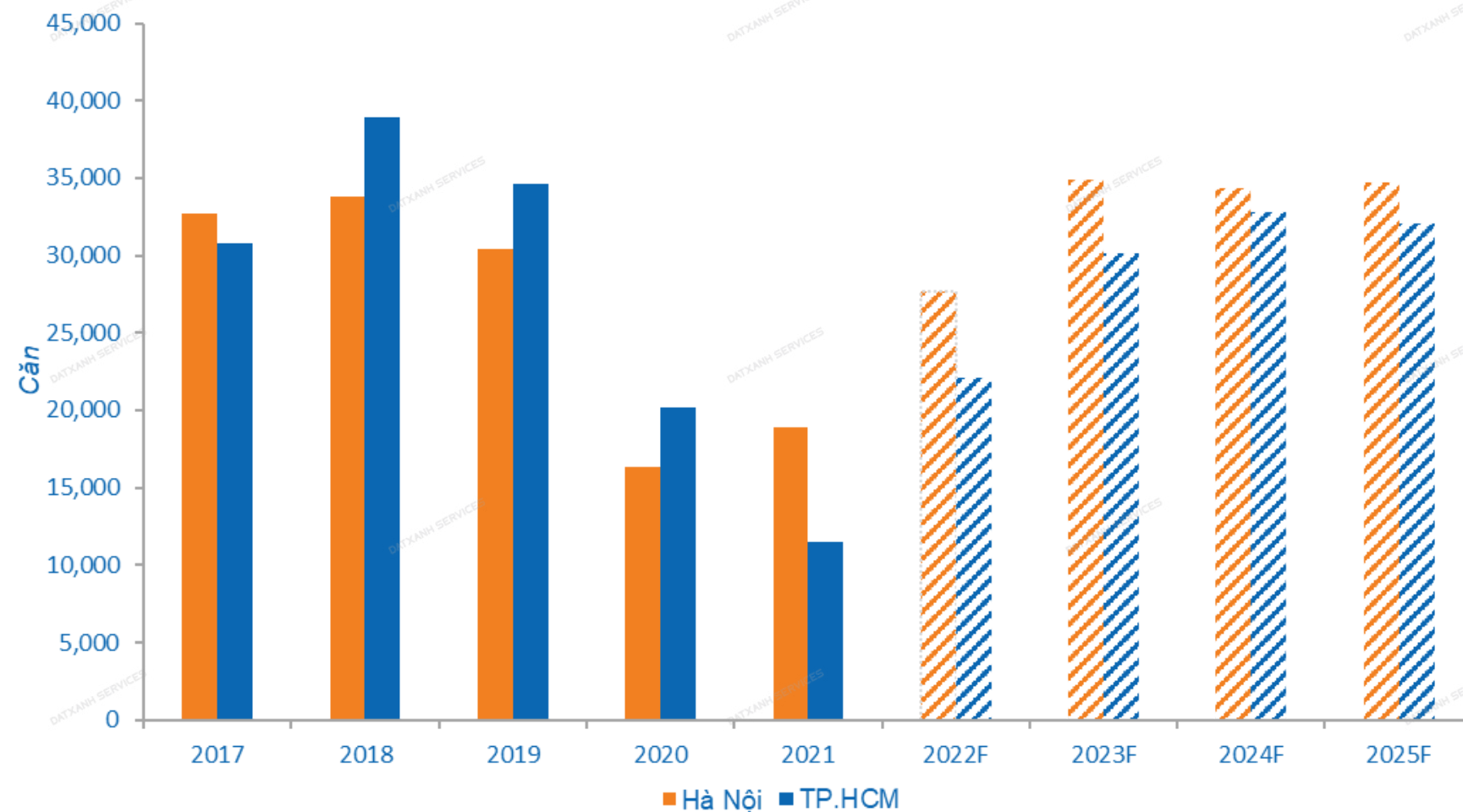
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ

Giá bán TP.HCM
2022-2023

Tăng
12% - 18%

Giá bán Hà Nội
2022-2023

Tăng
5% - 10%



Thành phố Hồ Chí Minh

Năm 2022

Năm 2023

Sản phẩm

22.000

30.000



Hà Nội

Năm 2022

Năm 2023

Sản phẩm

28.000

34.000

Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

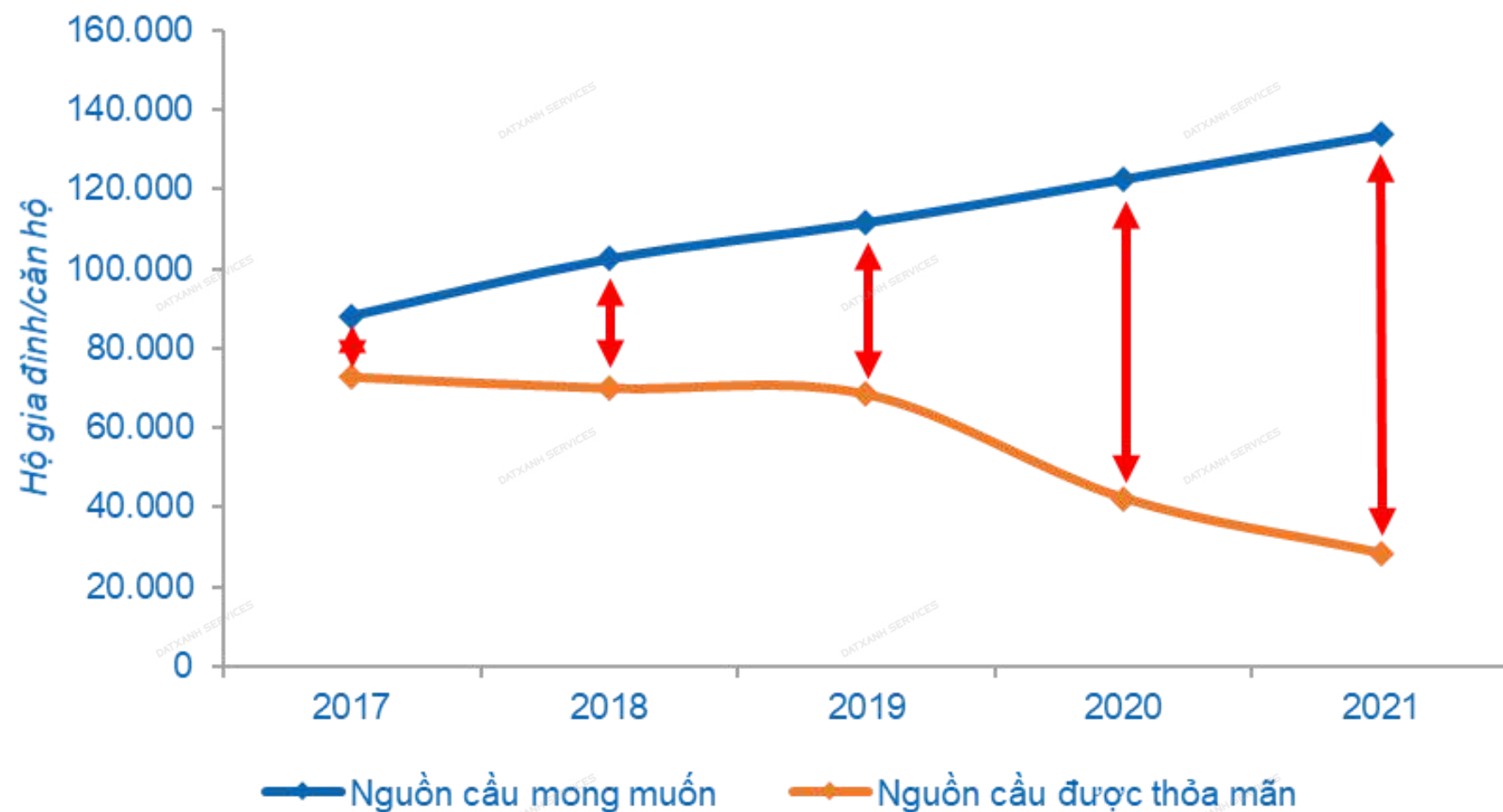
2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nguồn cầu

Khoảng cách giữa nhu cầu nhà ở mong muốn và số lượng nhu cầu được đáp ứng ngày càng lớn

Tạo áp lực lên giá bất động sản

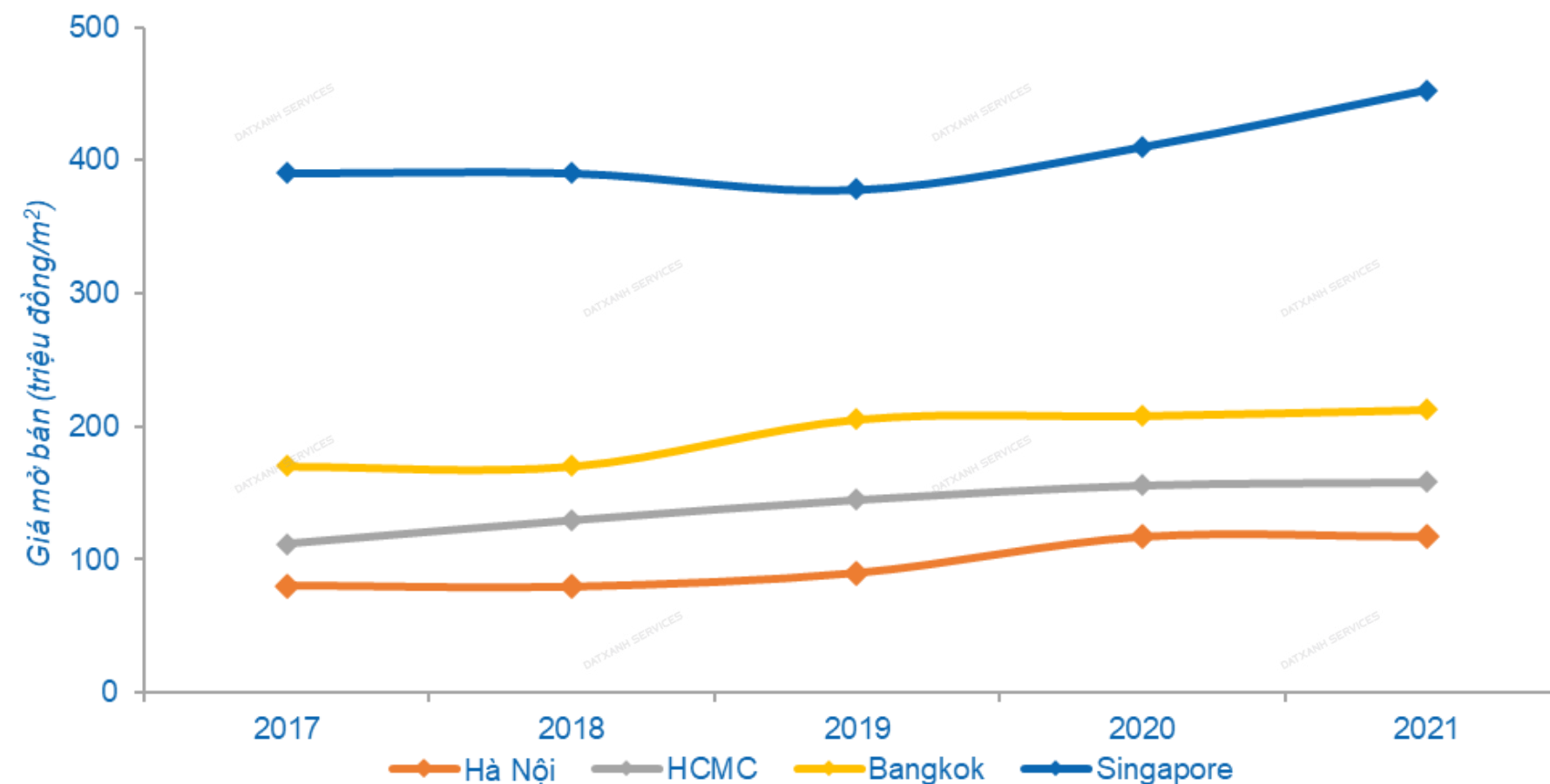
Nhu cầu nhà ở tại Tp.HCM và Hà Nội



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Việt Nam cũng được xem là thị trường có giá trị cao cho các nhà đầu tư, thông qua tốc độ tăng giá cao, trong khi giá sơ cấp vẫn thấp hơn Bangkok và Singapore

Căn hộ, Giá bán Cao cấp, Đông Nam Á, 2021



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG MIỀN BẮC

01

- Tại Hà Nội: Nguồn cung tiếp tục hạn chế, hầu như rất ít các dự án chung cư mới được cấp phép, chủ yếu nguồn cung là các dự án từ trước, sau đó được bơm vốn để tiếp tục thực hiện và ra hàng.
- Tại các tỉnh: Nguồn cung mới hạn chế, khan hiếm và có chiều hướng giảm so với năm 2021.

02

- Giá BĐS vẫn tăng và tăng cao hơn nữa ở phân khúc đất nền tại HN và các khu đô thị vệ tinh.
- Tại các địa phương, giá sẽ còn tăng cao hơn 2021 đặc biệt ở những khu vực được quy hoạch về hạ tầng hay những dự án lớn được triển khai.

03

Tỷ lệ hấp thụ tốt trong 2021. Trong đó, nhu cầu về Nhà liền thổ tăng mạnh trong những năm gần đây với tỷ lệ hấp thụ cao (từ 85% - 100%).

04

Nhận định xu hướng thị trường:

- Chiến lược tập trung vào phát triển đô thị lớn, với quỹ đất dồi dào: Các tỉnh Phía Bắc đang là điểm thu hút các Nhà đầu tư thông qua việc nhiều dự án lớn đã được phê duyệt trong 2021 quy mô hàng nghìn hecta và sẽ tiếp tục thực hiện trong thời gian tới.
- Nhà liền thổ dự kiến vẫn là sản phẩm chủ đạo tại các vùng ven Hà Nội do quỹ đất dồi dào.

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG MIỀN NAM

01

Vùng ven TP.HCM (Bình Dương, Đồng Nai...) vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung, trong đó căn hộ vẫn là sản phẩm chủ đạo.

02

Do thiếu hụt nguồn cung tại TPHCM, phần lớn nhà đầu tư dịch chuyển sang các khu vực lân cận (Bình Dương, Đồng Nai, Long An...), thúc đẩy sự hồi phục nhanh chóng của các thị trường này sau dịch.

03

- Giá bán 2021 tăng do nhiều yếu tố (nguồn cung hạn chế, giá vật liệu tăng,...).
- Tại TPHCM, căn hộ hạng sang xác lập mặt bằng giá mới lên đến ~400 triệu/m².
- Đất nền tiếp tục ghi nhận giá tăng với sự quan tâm lớn, nhất là ở khu vực có quy hoạch, dự án đầu tư công được đẩy mạnh.

04

- Phân khúc Căn hộ: TPHCM & Bình Dương sẽ vẫn đóng vai trò chủ đạo trong việc cung cấp nguồn cung ra thị trường.
- Phân khúc Nhà liền thổ: Đồng Nai, Bình Dương, BR-VT là các khu vực cung cấp nguồn cung chủ yếu.
- Sức cầu dự báo khả quan hơn 2021, xu hướng tăng chủ yếu diễn ra vào cuối 2022.
- Giá bán vẫn theo xu hướng tăng do nhu cầu lớn và lãi suất thấp.



2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG MIỀN TRUNG

01

Nguồn cung: Các chủ đầu tư lớn dự kiến ra hàng trong khu vực (Đất Xanh, Hưng Thịnh, FLC, Phát Đạt...) đón đầu sự phục hồi của thị trường hậu Covid 19.

02

Giá BĐS Miền Trung còn tương đối thấp trong tương quan với các khu vực đô thị khác.

03

Tỷ lệ hấp thụ tập trung cao ở phân khúc đất nền, nhà phố và chung cư phục vụ nhu cầu địa phương.

04

Nhận định xu hướng thị trường 2022

- Nguồn cung bất động sản có xu hướng tăng trong 12 tháng tới.
- Thị trường vẫn chịu áp lực tăng giá do nhiều yếu tố, nổi bật là chi phí xây dựng tăng do tăng chi phí vật liệu....



2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG MIỀN TÂY

01

Nhà liền thổ chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung. Trong đó, đất nền chiếm tỷ trọng cao nhất trong các loại hình sản phẩm.

02

Giá bán 2021 tăng bình quân 5% - 10% so với cùng kỳ năm trước.

03

Các thị trường như Cần Thơ, Vĩnh Long dự kiến đón nhận các dự án lớn triển khai từ các CĐT với tiềm lực mạnh như Nam Long, An Phú, Kita, Vạn Phát, v.v...

04

Nhận định xu hướng thị trường 2022:

- Xu hướng đô thị đa tiện ích.
- Tăng sức hút cho nhà đầu tư nhờ cơ sở hạ tầng được tập trung đầu tư phát triển.

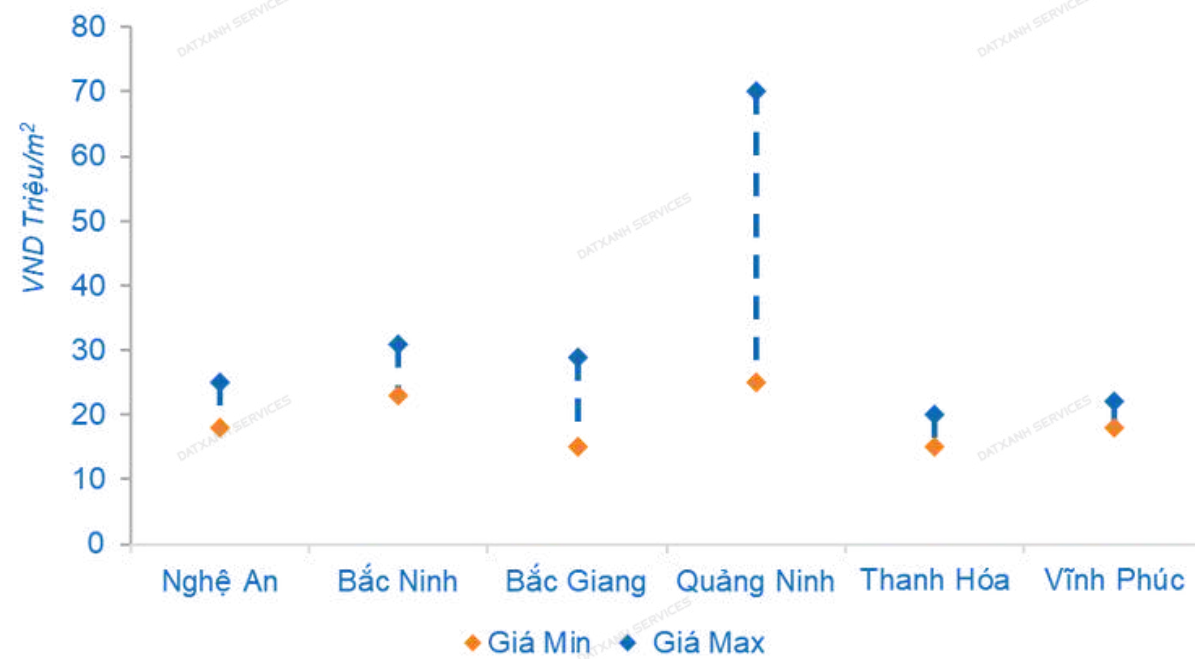


2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

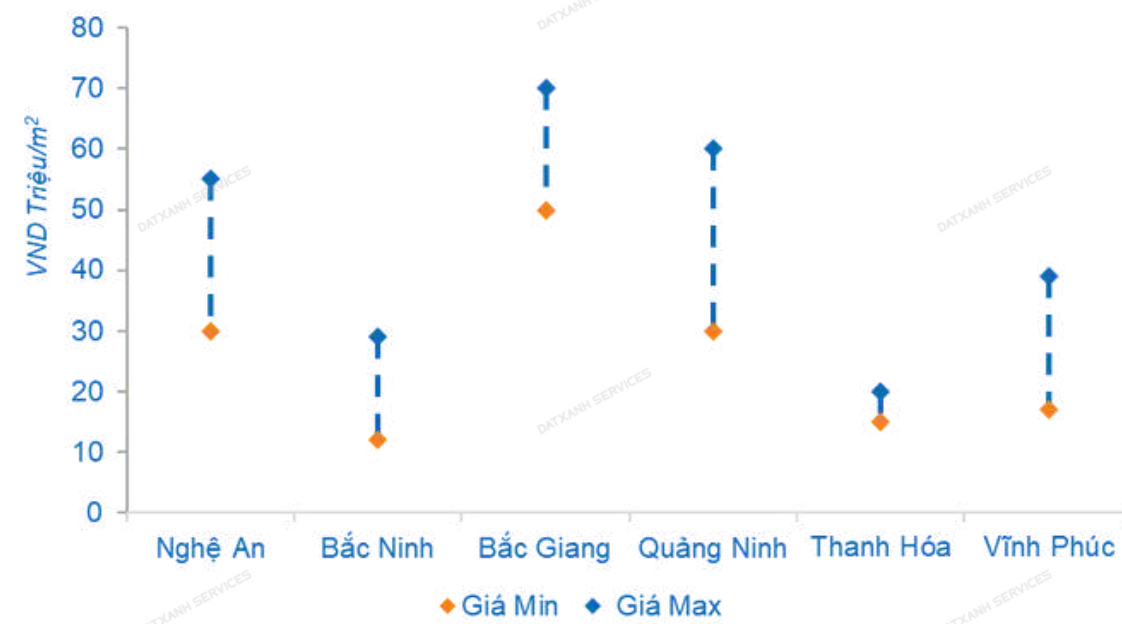
Thị trường Miền Bắc

Giá bán tăng đều ở các phân khúc, trong đó tăng mạnh ở loại hình sản phẩm Nhà liền thổ

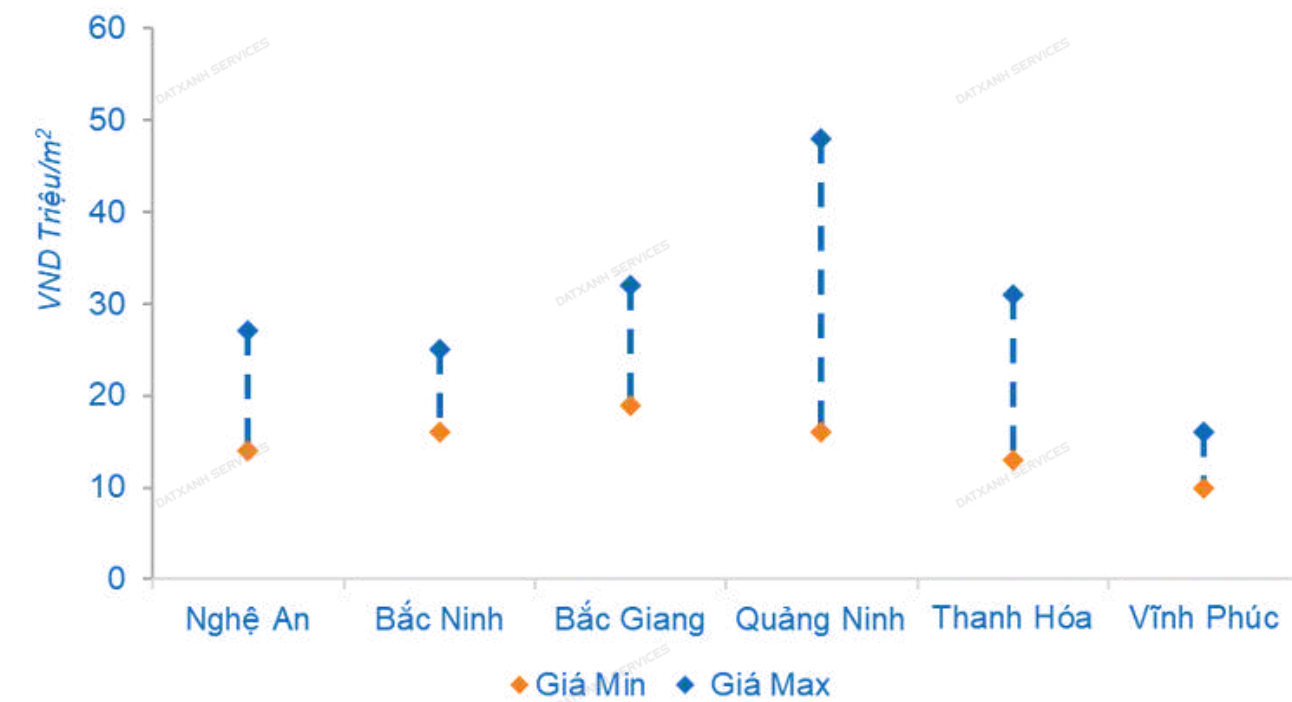
Giá bán căn hộ



Giá bán Biệt thự/nhà phố



Giá bán đất nền



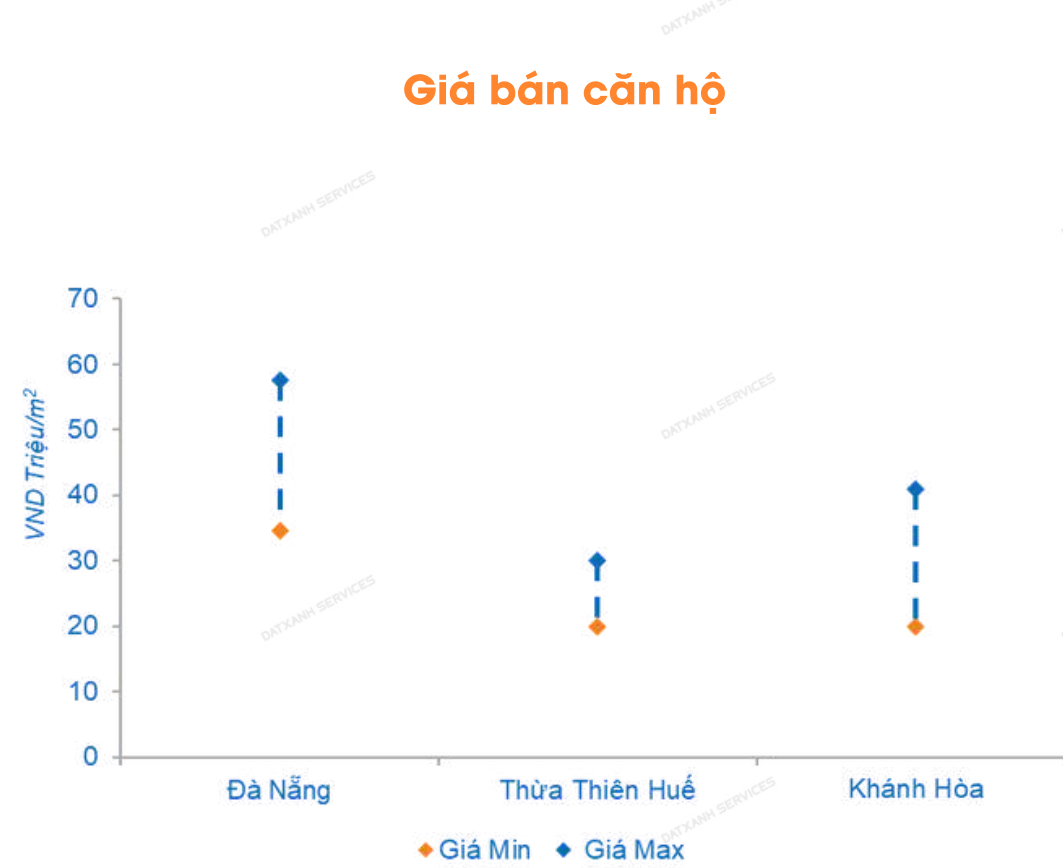
Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

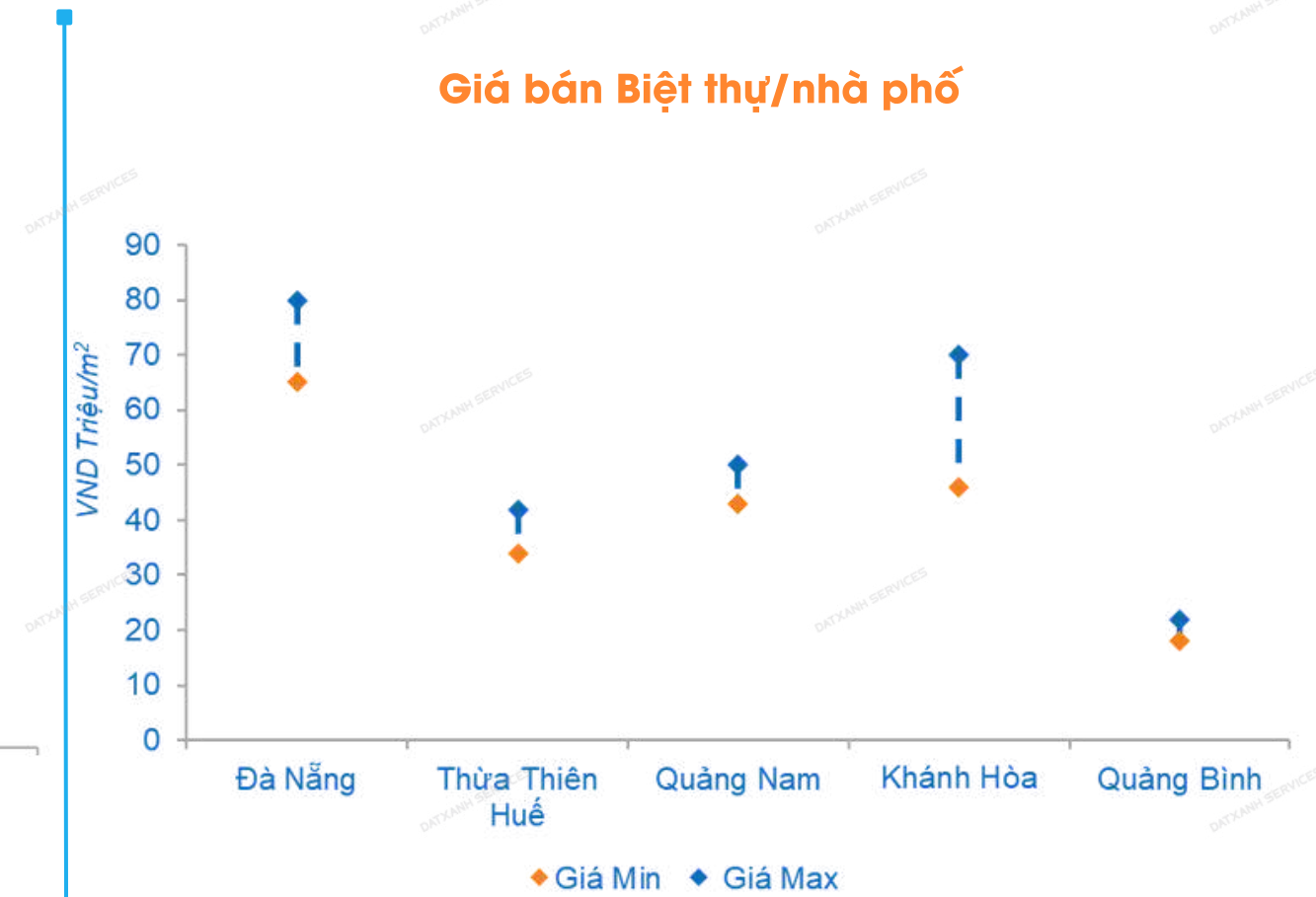
Thị trường Miền Trung

Giá BĐS Miền Trung tương đối thấp trong tương quan với các khu vực còn lại

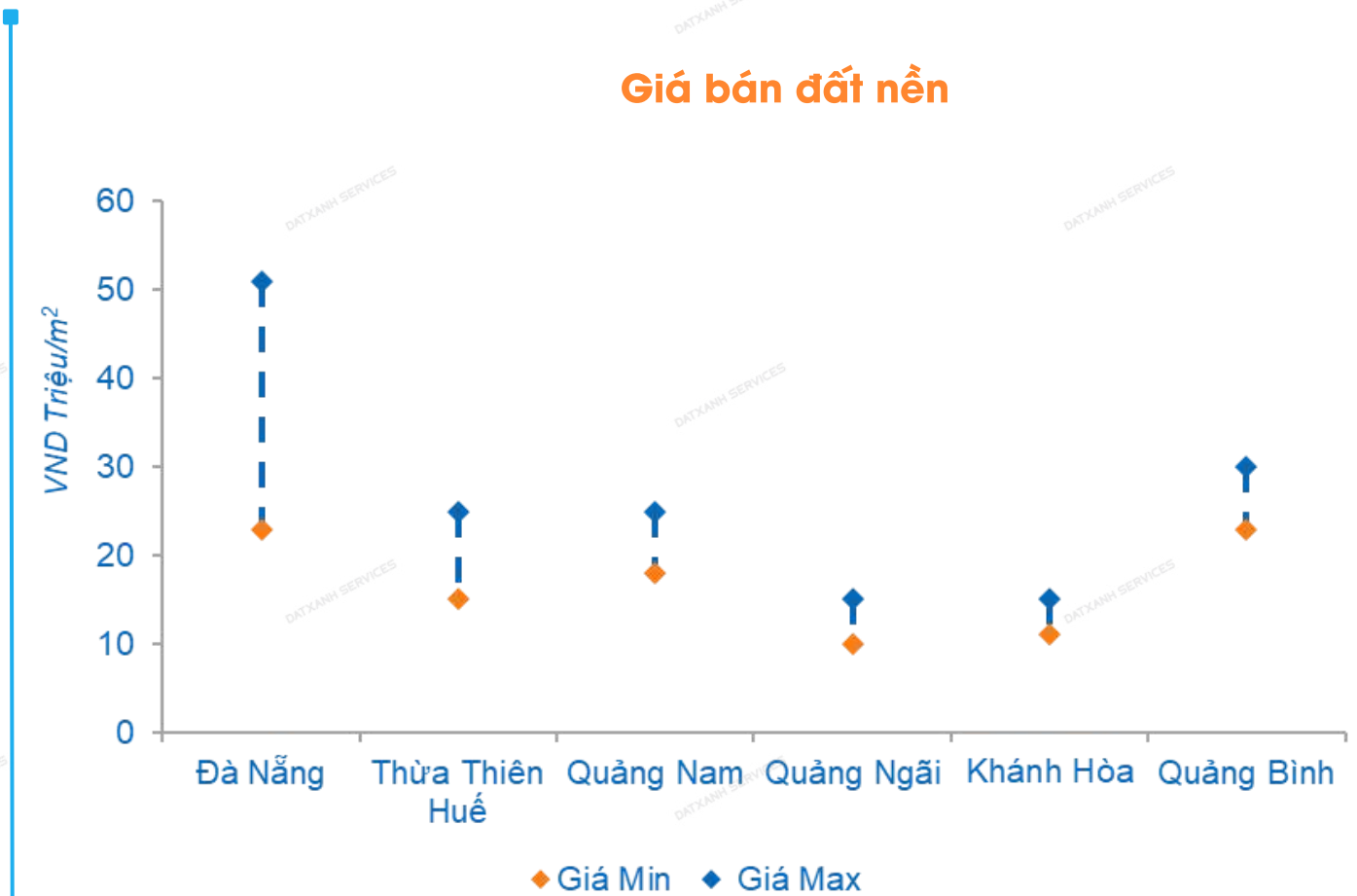
Giá bán căn hộ



Giá bán Biệt thự/nhà phố



Giá bán đất nền



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

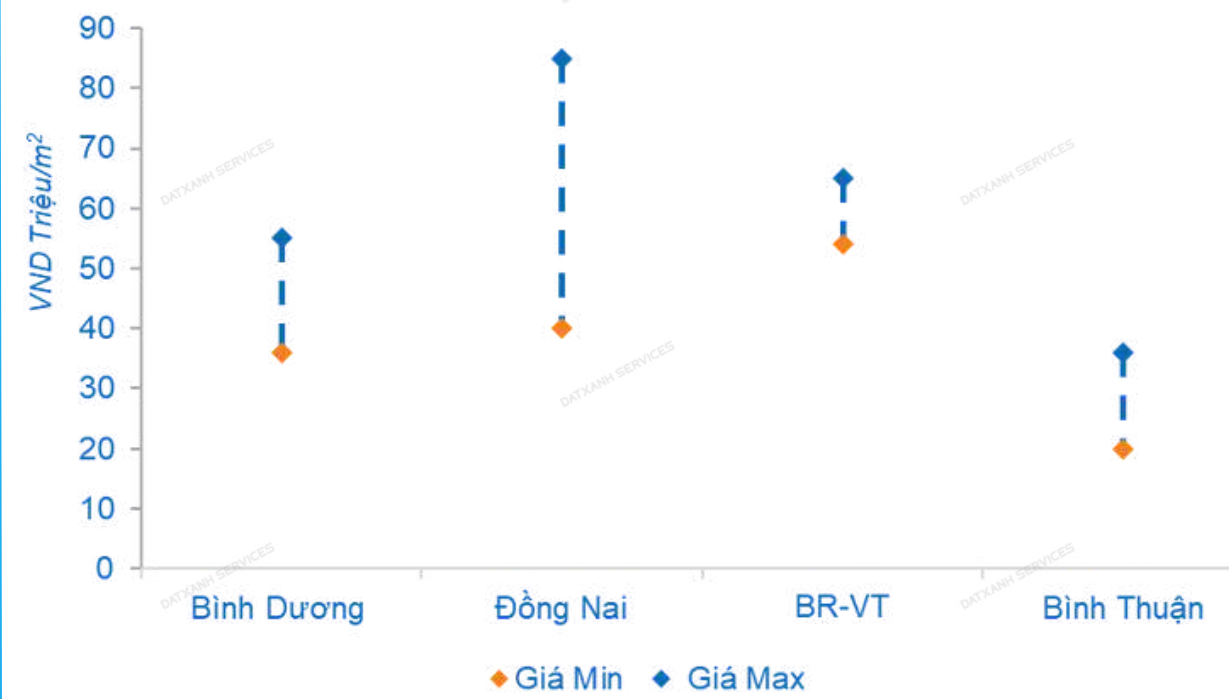
Thị trường Miền Nam (Vùng lân cận TP.HCM)

Giá bán 2021 tăng do nhiều yếu tố (nguồn cung hạn chế, giá vật liệu tăng,...)

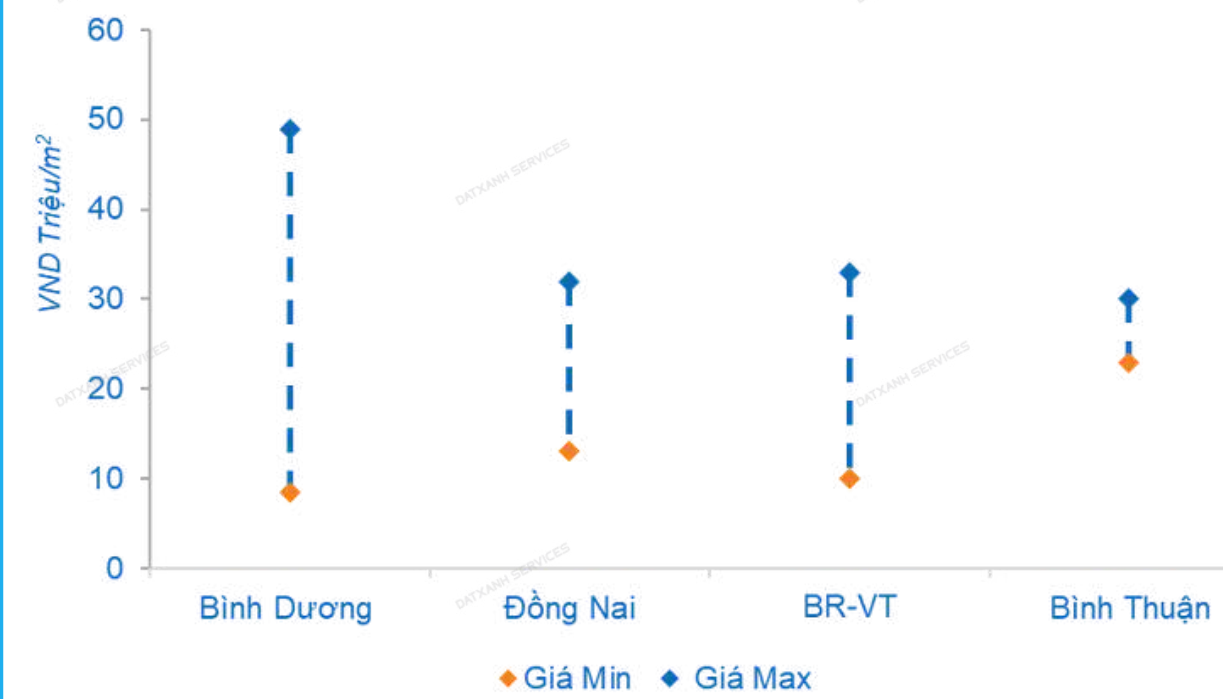
Giá bán căn hộ



Giá bán Biệt thự/nhà phố



Giá bán đất nền



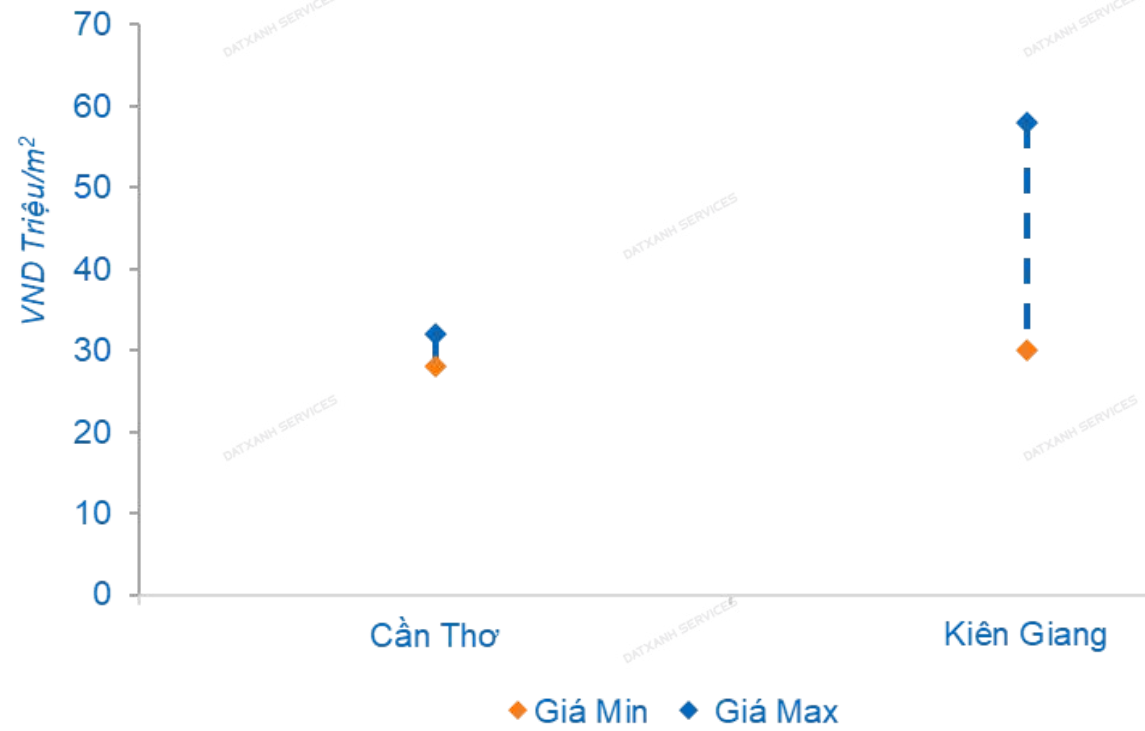
Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

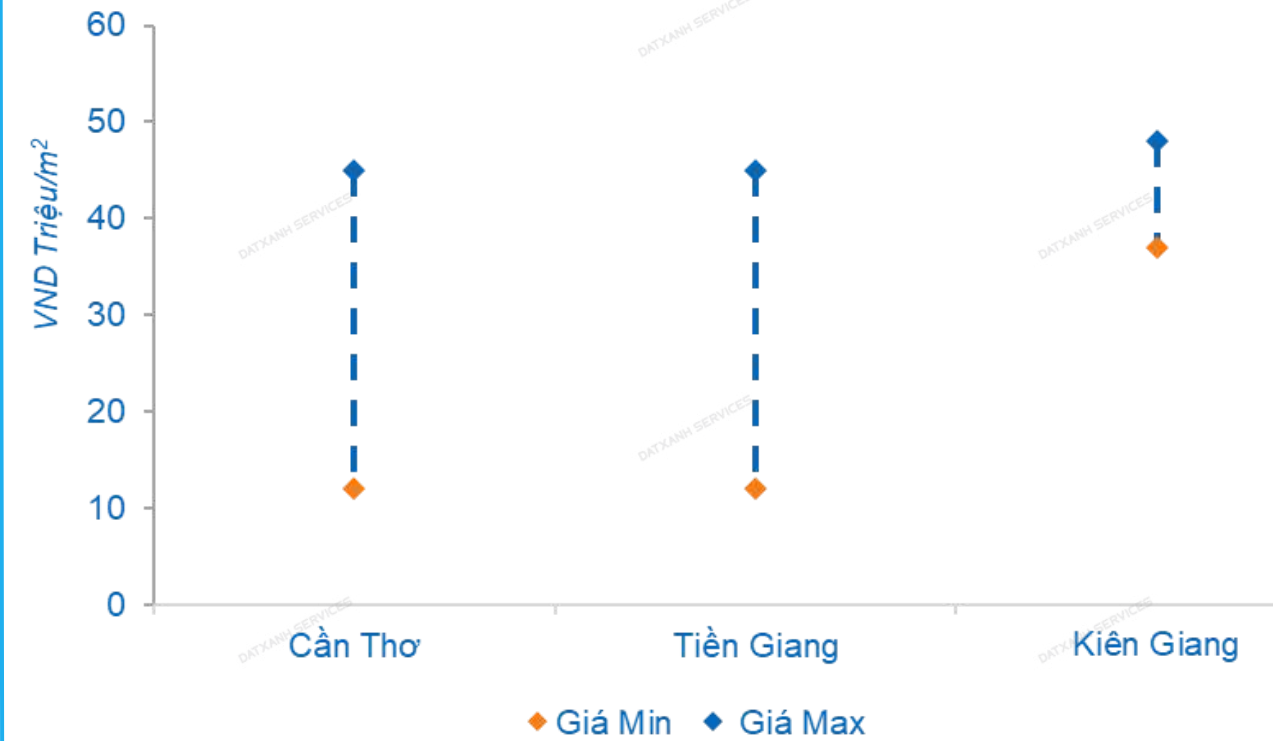
Thị trường Miền Tây

Giá bán 2021 tăng bình quân 5% - 10% so với cùng kỳ năm trước

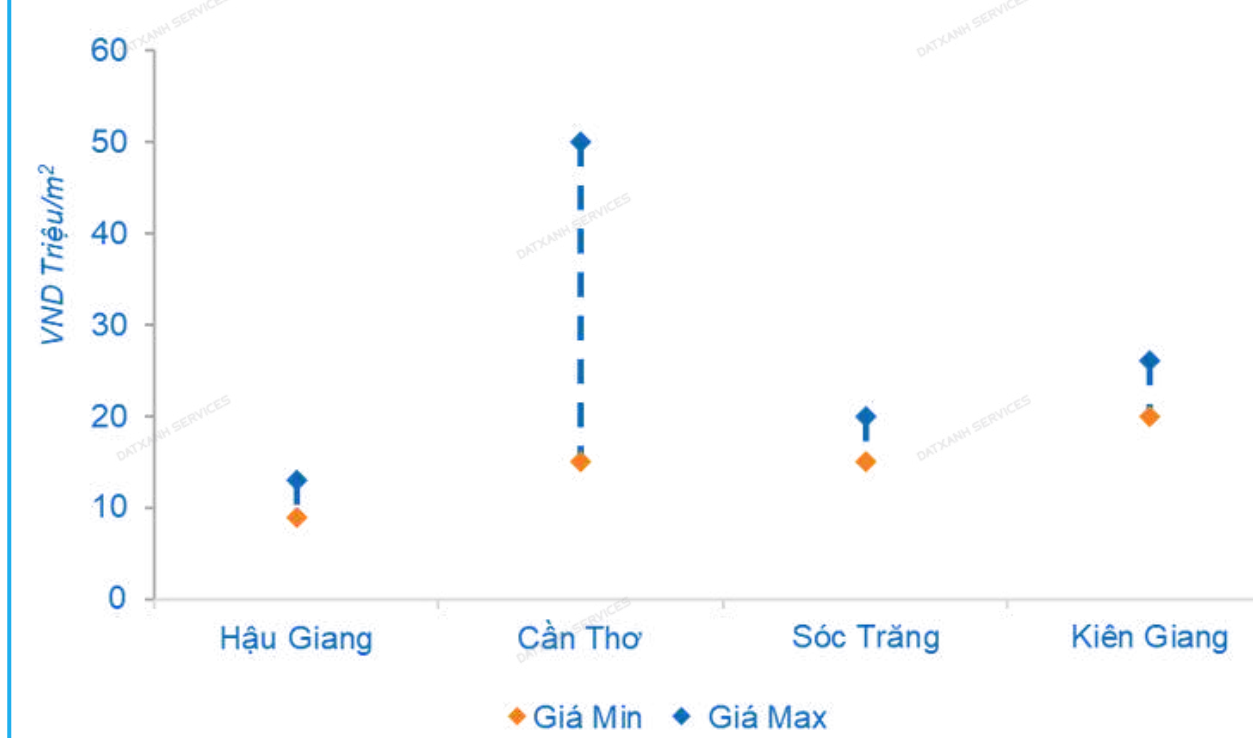
Giá bán căn hộ



Giá bán Biệt thự/nhà phố



Giá bán đất nền



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

Thank you



Chịu trách nhiệm nội dung:

Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

▶ Liên hệ: research@datxanhservices.vn