



DATXANH SERVICES

B Á O C Á O T H I T R U Ờ N G

# BẤT ĐỘNG SẢN

01.2022 | VIỆT NAM

---



# THỊ TRƯỜNG MIỀN BẮC

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

- Trong tháng 01/2022, Hà Nội dẫn đầu nguồn cung mới căn hộ và Biệt thự/Nhà phố, Hoà Bình dẫn đầu nguồn cung đất nền. Giá mở bán có biên độ dao động đáng kể ở phân khúc Nhà phố (đặc biệt tại khu vực Hà Nội).
- Giao dịch bất động sản trong tháng 01/2022 có dấu hiệu trầm lắng, một phần giảm nhiệt do cơn sốt đất vừa qua với tâm lý thận trọng từ người mua cũng như đang trong giai đoạn gần Tết nguyên đán.
- Tháng 02/2022 dự kiến không có nhiều dự án mở bán. Tuy nhiên, việc nhiều dự án được phê duyệt/quy hoạch mới tại khu vực Phía Bắc trong tháng 01 dự kiến sẽ cung cấp ra thị trường nguồn cung khá ổn định trong dài hạn.

## DIỄN BIẾN HẠ TẦNG

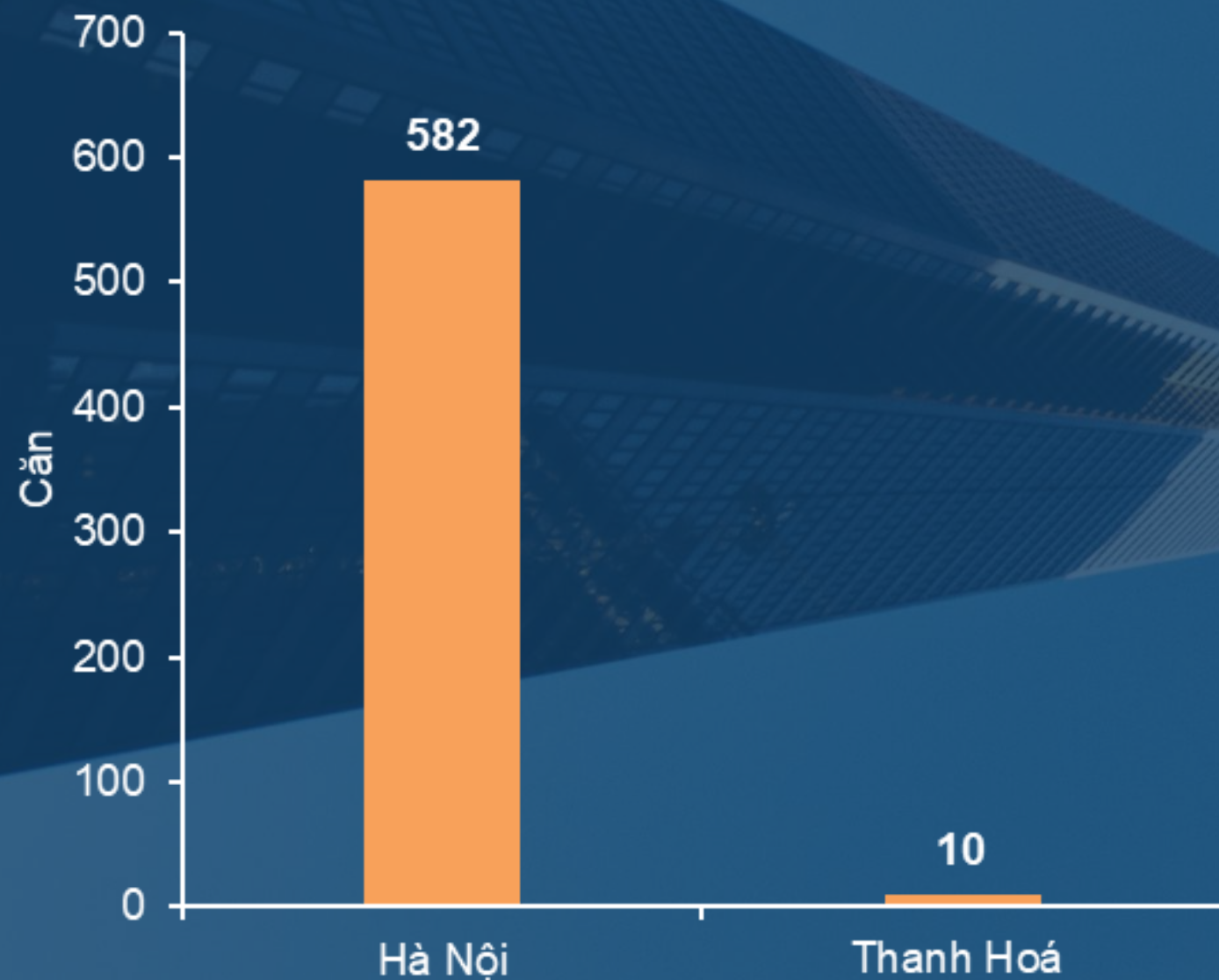
- Vành đai 4 - Công trình trọng điểm khu vực Phía Bắc thực hiện công tác chuẩn bị để triển khai trong 2022.



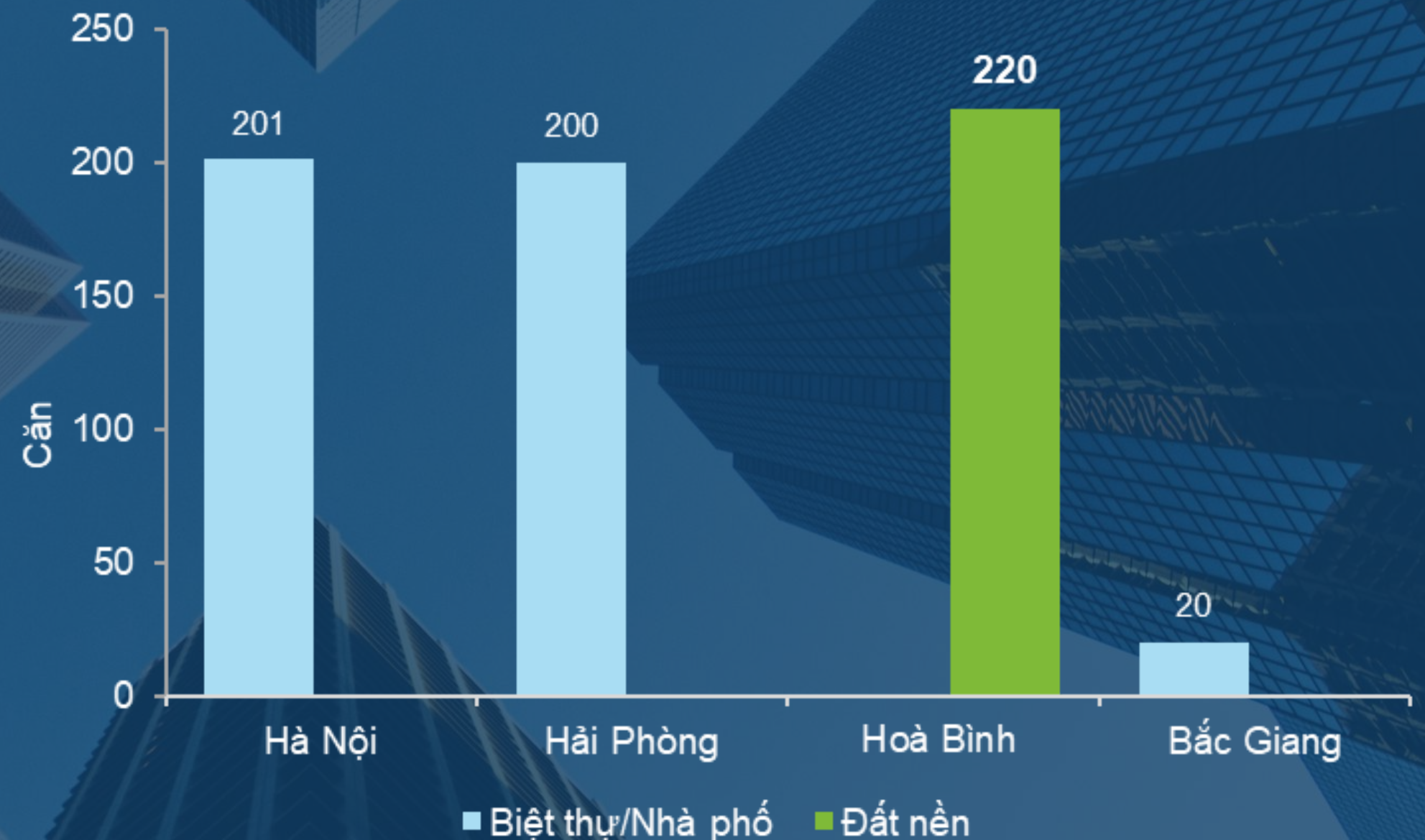
# THỊ TRƯỜNG MIỀN BẮC 01/2021 - Dự án mở bán mới hạn chế

- Căn hộ: Nguồn cung mới căn hộ tháng 01/2022 chủ yếu đến từ Hà Nội và Thanh Hoá. Trong đó, Hà Nội chiếm số lượng cao nhất hơn 580 căn (~98% nguồn cung mới) đến từ 1 dự án mới và giai đoạn tiếp theo của 5 dự án đã mở bán trước đó.
- Nhà liền thổ: Đất nền là nguồn cung chủ đạo trong 01/2022 đến từ Hoà Bình với 220 sản phẩm. Nguồn cung Biệt thự/Nhà phố chủ yếu đến từ Hà Nội & Hải Phòng (~200 sản phẩm/khu vực).

**Nguồn cung mới Căn hộ khu vực Phía Bắc 01/2022**



**Nguồn cung mới Nhà liền thổ khu vực Phía Bắc 01/2022**





# THỊ TRƯỜNG MIỀN BẮC 01/2021 - Giá mở bán nguồn cung mới

## CĂN HỘ

Khu vực	Đơn giá Căn hộ (triệu đồng/m <sup>2</sup> , +vat, tính trên diện tích tim tường)
Hà Nội	26 - 64
Thanh Hoá	19

- Giá mở bán mới Biệt thự tại Gia Lâm - Hà Nội cao hơn 8% so với Hải Phòng.

## NHÀ LIỀN THỔ

Khu vực	Đơn giá Biệt thự (triệu đồng/m <sup>2</sup> , +vat, tính trên diện tích đất)	Đơn giá Nhà phố (triệu đồng/m <sup>2</sup> , +vat, tính trên diện tích đất)	Đơn giá Đất nền (triệu đồng/m <sup>2</sup> , +vat)
Hà Nội	152	81 - 500	-
Hải Phòng	140	88	-
Bắc Giang	-	118	-
Hoà Bình	-	-	12 - 14

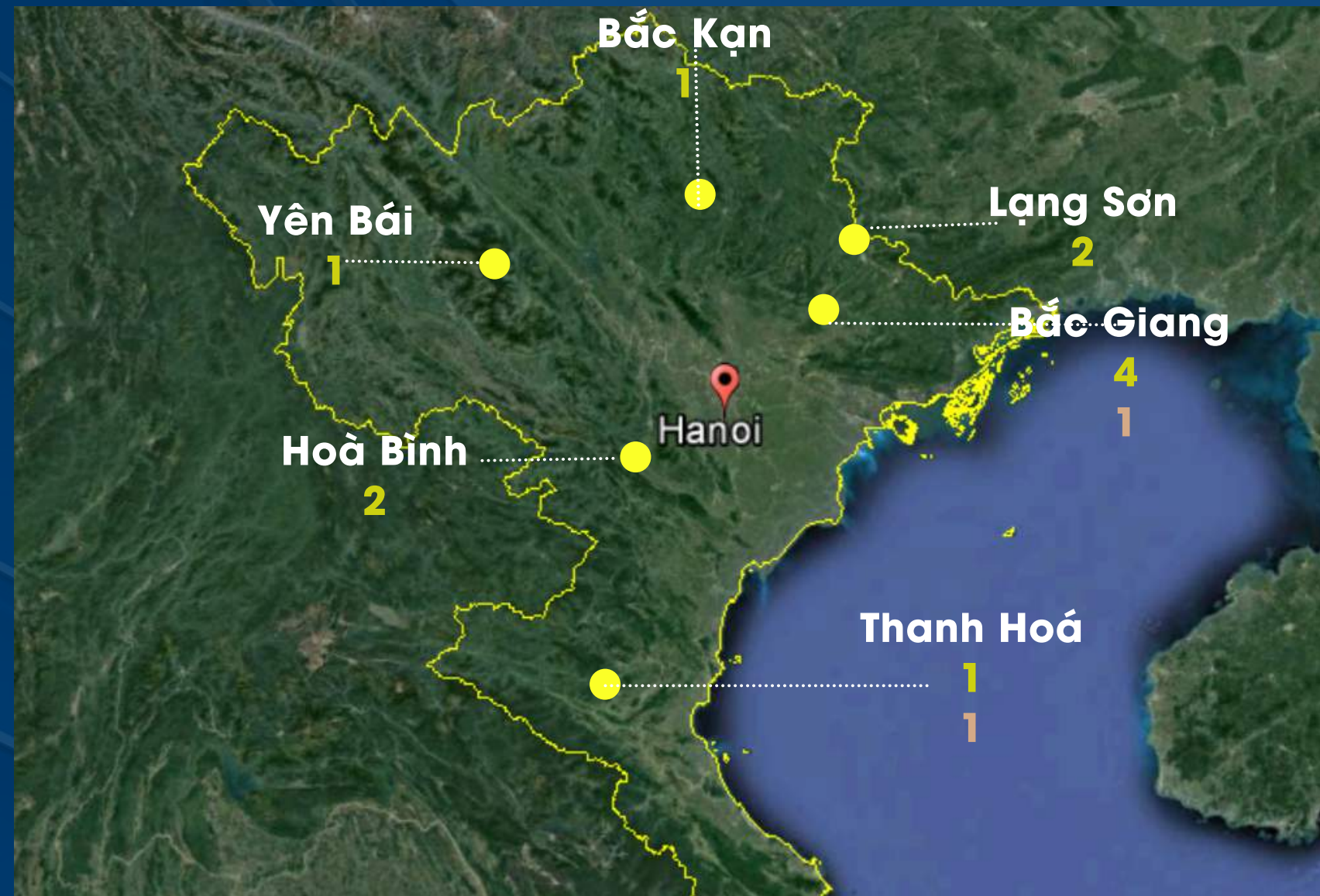
- Trong khi đó giá Nhà phố có sự chênh lệch đáng kể tại các khu vực khác nhau, đặc biệt tại khu vực Hà Nội (81 - 500 triệu đồng/m<sup>2</sup>).



# THỊ TRƯỜNG MIỀN BẮC 01/2021 - Nguồn cung tương lai

- Nguồn cung ngắn hạn: Dự kiến sẽ có 3 dự án căn hộ mở bán mới tại Hà Nội và 1 dự án mở bán mới tại Hòa Bình.
- Nguồn cung dài hạn: Trong tháng 01/2022 khu vực Phía Bắc có 19 dự án được phê duyệt/lập quy hoạch mới, số lượng dự án cao hơn so với các vùng khác trên cả nước, cụ thể hoá chiến lược phát triển "Vùng thủ đô" của Thủ tướng Chính phủ (\*).

## Số lượng dự án Được phê duyệt/Lập quy hoạch mới tại một số tỉnh Miền Bắc



**Số lượng dự án Được phê duyệt**    **Số lượng dự án Lập quy hoạch mới**

(\*) Quyết định số 490/QĐ-TTG ngày 5/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ : Về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050

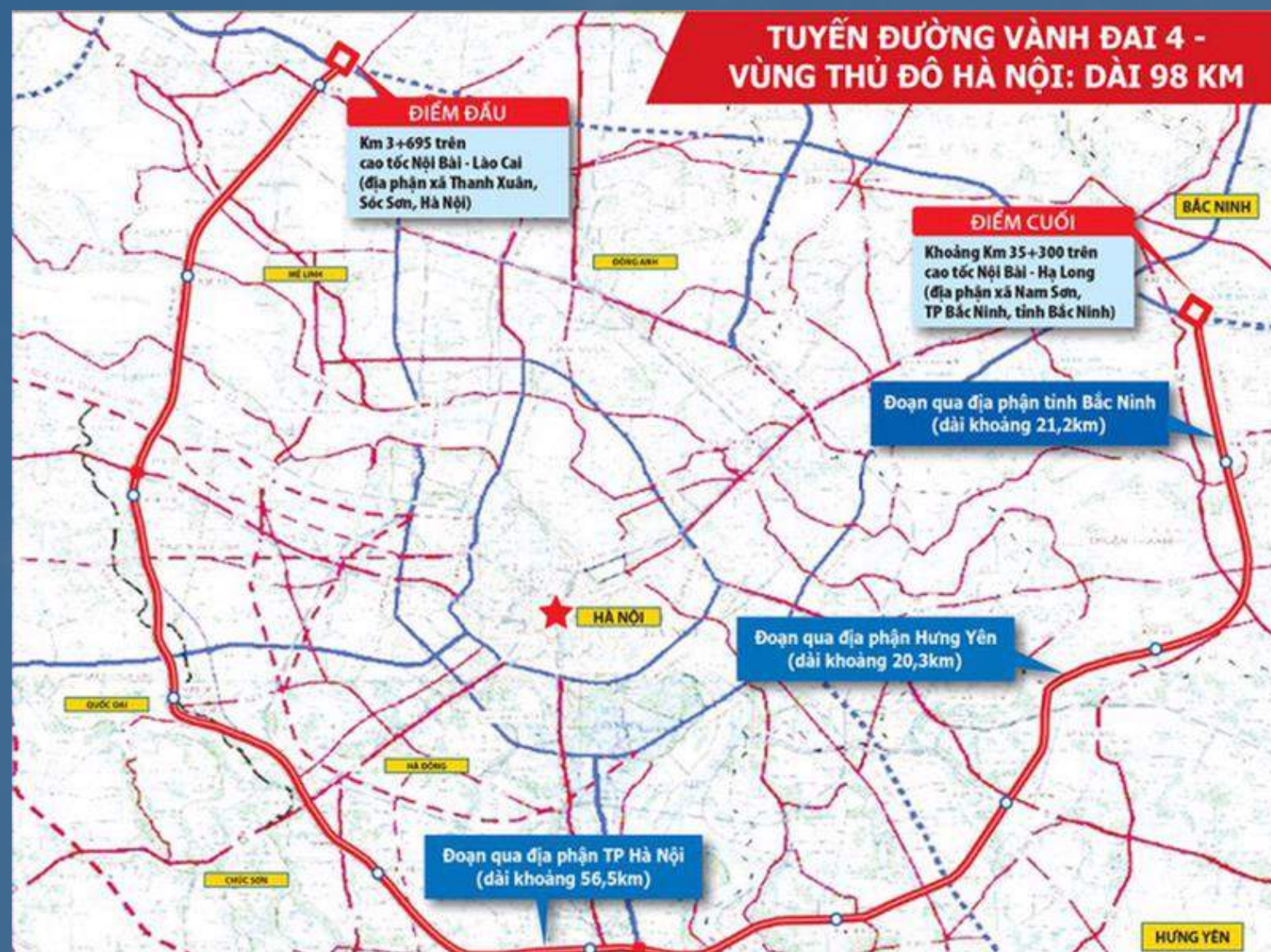


# THỊ TRƯỜNG MIỀN BẮC 01/2021 - Cơ sở hạ tầng nổi bật

## Hà Nội - Đẩy nhanh tiến độ Vành đai 4

Ngày 18/1, Thủ tướng Phạm Minh Chính chủ trì cuộc họp với các bộ, ngành để thành lập tổ công tác triển khai dự án.

=> Tuyến đường sẽ tạo ra không gian phát triển mới cho Hà Nội và các tỉnh xung quanh, tạo kết nối về kinh tế vùng, giúp chia sẻ và giải quyết nhu cầu giao thông



Ảnh: Internet

## Hải Phòng: Thông xe cầu hơn 2.200 tỷ đồng tại trung tâm Hải Phòng

Ngày 25/01, Công trình cầu Rào 1 bắc qua sông Lạch Tray, kết nối 3 quận Hải An, Ngô Quyền và Dương Kinh được thông xe. Cầu Rào 1 được cải tạo từ Cầu Rào cũ, giúp người dân lưu thông thuận tiện trong dịp Tết nguyên đán.



Ảnh: Internet



# THỊ TRƯỜNG MIỀN TRUNG

## TIN TỨC ĐÁNG CHÚ Ý

- Năm 2022, UBND TP. Đà Nẵng đã thống nhất báo cáo Bộ TN-MT, Thanh tra Chính phủ, cơ quan Trung ương xem xét tháo gỡ các vướng mắc tại các dự án Dragon City, KDC Nam Việt Á, Phú Gia compound, KDC Hùng Khang, Khu đất A2 Khu tái định cư đầu tuyến Sơn Trà Điện Ngọc, Dự án thương mại, khách sạn, văn phòng Red Star.
- UBND TP. Đà Nẵng đã phê duyệt danh mục quỹ đất (dự án) đấu giá quyền sử dụng đất 2 lần và giao Sở TN - MT chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố lập các bước tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 16 khu đất lớn.
- Khu vực Miền Trung tiếp nhận đầu tư của liên doanh giữa VSIP - Amata - Sumitomo làm dự án khu công nghiệp gần 500 ha tại Quảng Trị.

## CƠ SỞ HẠ TẦNG

- Cơ bản thống nhất hướng tuyến dự án cao tốc Vân Phong - Nha Trang => nút giao kết nối khu kinh tế Vân Phong nhằm phát huy được tiềm năng, thế mạnh, thu hút các nhà đầu tư tham gia phát triển kinh tế - xã hội địa phương.
- Rốt ráo giải phóng mặt bằng, đẩy tiến độ kết nối toàn tuyến cao tốc qua Quảng Ngãi => Việc triển khai xây dựng tuyến cao tốc Bắc Nam giúp đẩy mạnh kết nối giữa các địa phương, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.
- Quảng Nam sắp hoàn thành dự án nạo vét luồng sông Cổ Cò, khánh thành cầu Ông Điền và khởi công xây dựng Cầu Nghĩa Tự bắc qua sông.



Tuyến cao tốc Vân Phong - Nha Trang,  
Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường DXS



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG



## NGUỒN CUNG MỜI

- Vào thời điểm hiện tại, đa số các dự án đều đang giao dịch giỏ hàng cũ từ những năm trước. Nguồn cung mới hạn chế nên cũng chưa có nhiều sự khác biệt so với Quý 4/2021.
- Tại Đà Nẵng, có khoảng hơn 300 sản phẩm mới ra thị trường đến từ loại hình căn hộ và biệt thự. Thị trường Khánh Hòa (Cam Lâm) ghi nhận 26 đất nền từ dự án Golden Bay.

## TỶ LỆ HẤP THỤ

- Sau thời gian giãn cách kéo dài vì dịch bệnh thì thị trường đầu năm 2022 đang có sự phục hồi tích cực, điển hình là tỷ lệ hấp thụ dự án The Sang Residence tại Đà Nẵng đạt khoảng 75% vào đợt mở bán tháng 1/2022.

## GIÁ BÁN

- Thị trường BĐS Miền Trung với phân khúc biệt thự cao cấp có xu hướng tăng từ 10-15% từ năm 2021.
- Với mức giá từ 15 - 30 tỷ đồng/căn biệt thự thị trường ghi nhận lượng giao dịch thành công đến hơn 80% ngay khi mở bán như: Khu biệt thự One River Villas, Q.Ngũ Hành Sơn hay dự án Regal Pavillon tại TP.Đà Nẵng.
- Giá mở bán căn hộ mới ở Đà Nẵng dao động từ 50 ~ 60 triệu/m<sup>2</sup>.
- Giá bán đất nền ở các tỉnh như Quảng Trị, Quảng Nam, Hà Tĩnh... khởi điểm từ ~ 13 triệu/m<sup>2</sup>, căn hộ từ > 9 triệu/m<sup>2</sup>. Nổi bật, giá đất nền mở mới dao động từ 23 - 27 triệu/m<sup>2</sup>.



# MIỀN TRUNG THU HÚT HÀNG LOẠT "ÔNG LỚN" BẤT ĐỘNG SẢN



Ngày 15/1, Danh Khôi công bố dự án Aria Đà Nẵng, gồm 2 tòa tháp căn hộ cao 30 tầng và 1 tầng hầm thông giữa 2 tòa; 2 tòa khách sạn cao 9 tầng và 28 căn biệt thự biển. Theo đó, hai tòa căn hộ cung ứng khoảng 838 căn hộ condoel (588 căn 1PN; 208 căn 2PN và 42 căn 3PN), diện tích từ 48 m<sup>2</sup> – 65 m<sup>2</sup>. Giá bán dự kiến: 55 triệu/m<sup>2</sup>.

ĐÀ NẴNG



Đầu năm 2022, Đất Xanh Miền Trung tiếp tục khánh thành phân khu Pool Villas của siêu dự án Regal Victoria.



Regal Victoria

QUẢNG NGÃI



Dự án Sunshine City tọa lạc tại xã Đức Tân, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Dự án có tổng diện tích trên 99.000m<sup>2</sup>, với 342 nền, hạ tầng được đầu tư đồng bộ, hiện đại. Giá bán dự kiến: ~ 6 triệu/m<sup>2</sup>.



Hải Giang Merry Land

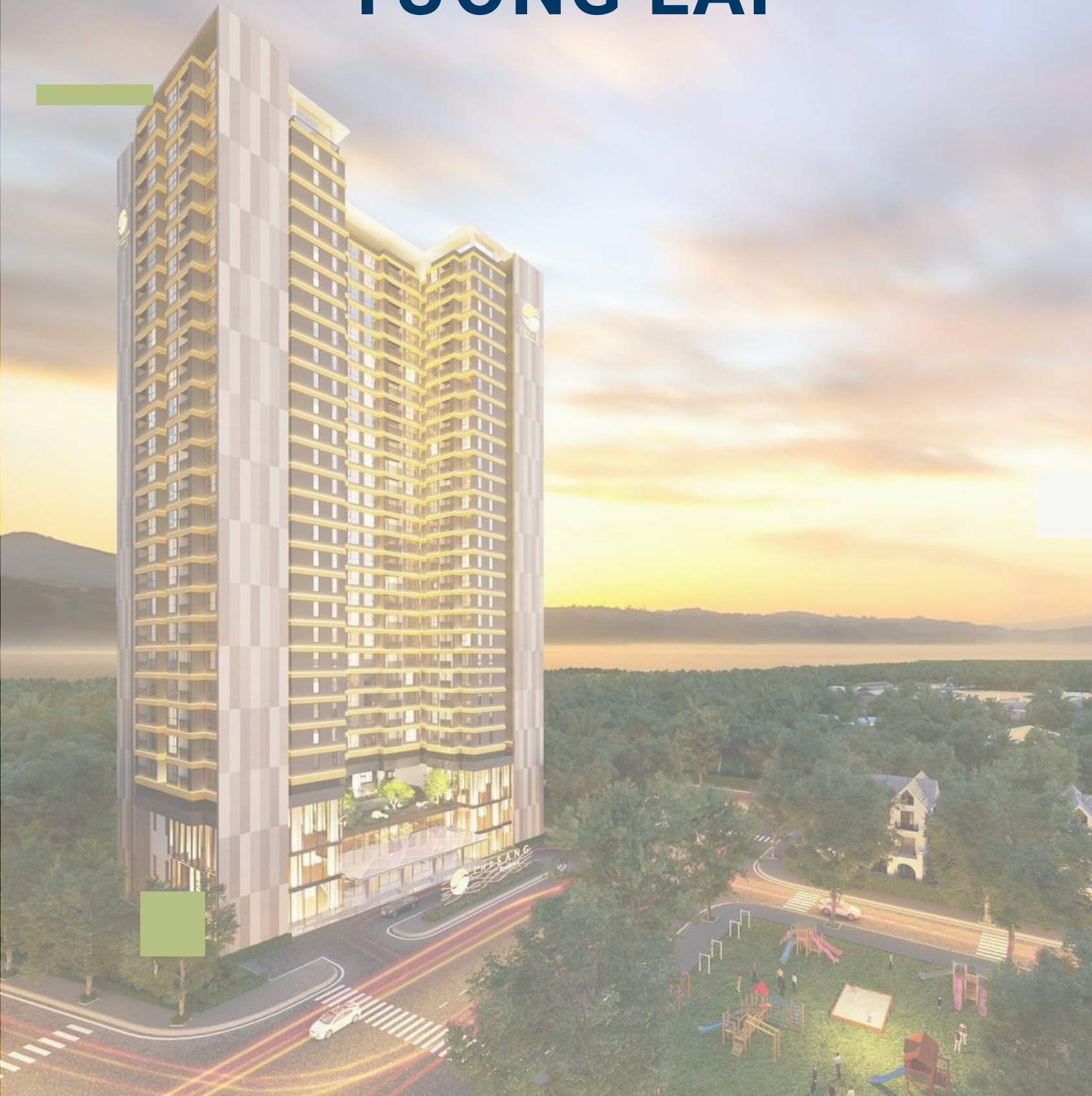
BÌNH ĐỊNH



- Hải Giang Merry Land dự án phức hợp Khu đô thị – Du lịch Biển – Kinh tế biển với quy mô 656ha.
- Richmond Quy Nhơn với quy mô 2,2 ha gồm căn hộ, nhà phố, biệt thự và shophouse



# NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI



Tên dự án	Chủ đầu tư	Số lượng
Dự án Athena Luxury Danang Riverside	Đông Đô Group	486 căn hộ
Dự án The Filmore Danang	Filmore	1.196 căn hộ
Phân khu Maison de Ville - Hoian d'Or	Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp	202 căn shophouse
Hải Giang Merry Land Quy Nhơn	Hưng Thịnh	300 biệt thự/ shophouse
Khu dân cư TNR Stars Hồng Lĩnh Hà Tĩnh	Công ty Cổ phần Bất động sản Hano - Vid	221 lô đất nền

- Thị trường Miền Trung đang bắt đầu dần sôi động trở lại. Dễ nhận thấy nhất là ngày càng có nhiều dự án lớn đang triển khai tại khu vực. Ví dụ như The Sang Residence, Aria Đà Nẵng (Danh Khôi), Hải Giang Merry Land, Richmood Quy Nhơn (Hưng Thịnh),...
- Loại hình căn hộ, nhà liền thổ, nghỉ dưỡng dự kiến chiếm lĩnh nguồn cung tương lai khu vực.
- Giá bán các dự án này dự kiến tiếp tục tăng từ 5% - 10% so với cuối năm 2021.



# THỊ TRƯỜNG TP.HCM VÀ CÁC THÀNH PHỐ VỆ TINH

## TIN TỨC ĐÁNG CHÚ Ý

- Thông tin từ Fed dự kiến sẽ có 3 lần tăng lãi suất vào năm 2022 trước lo ngại lạm phát kéo dài, các Ngân hàng Trung Ương lớn trên thế giới cũng tiến hành điều chỉnh lãi suất.
- Trước kết quả đấu giá của Thủ Thiêm, Công văn 413/BTNMT-TCQLDD được ban hành nhằm rà soát công tác đấu giá đất đai trên toàn quốc.

## CƠ SỞ HẠ TẦNG

Ngày 19.1, Cao tốc Trung lương- Mỹ Thuận chính thức tổ chức lễ thông xe, rút ngắn khoảng thời gian di chuyển từ TP.HCM đến Mỹ Thuận còn khoảng 1 tiếng 45 phút => giảm tải áp lực cho Quốc lộ 1.

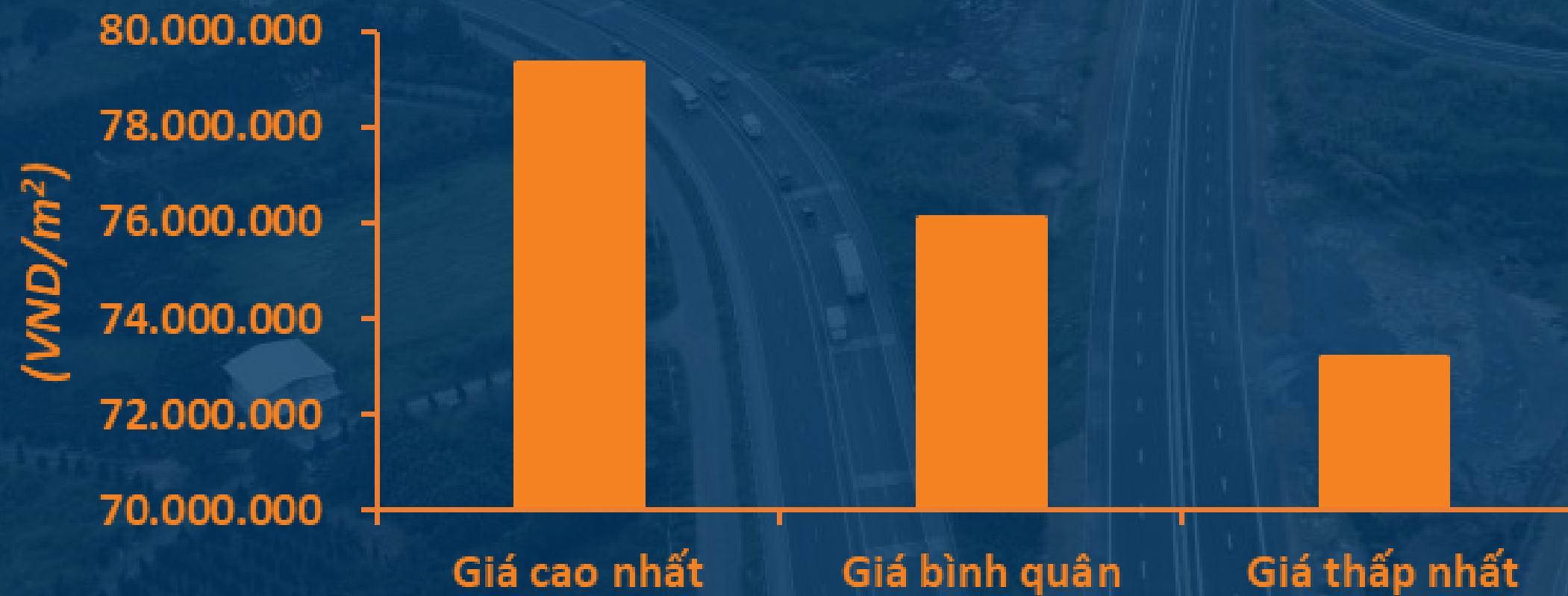
## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM VÀ CÁC TP VỆ TINH

Tháng 1/2021 các dự án mới mở bán tại TP.HCM và khu vực lân cận không nhiều, chủ yếu tập trung vào giai đoạn tiếp theo của các dự án đã triển khai. Bên cạnh đó, thị trường ghi nhận nhiều dự án mới triển khai giữ chỗ với số lượng khách hàng giữ chỗ khá khả quan cho thấy mặc dù khách hàng có xu hướng thận trọng hơn do sốt đất xuất hiện liên tục trong thời gian qua nhưng với những dự án có mức giá hợp lý và với chính sách hỗ trợ tài chính tốt từ chủ đầu tư thì tỷ lệ bán hàng vẫn có thể tương đối tốt. Đây là thông tin sáng trên thị trường bất động sản khá trầm lắng vào thời điểm cận kề Tết Nguyên Đán.



- Tháng 1, thị trường căn hộ tại TP.HCM có tổng nguồn cung mới khoảng 1.150 căn đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án đã triển khai. Thị trường đất nền và nhà phố/biệt thự không ghi nhận nguồn cung mới trong tháng 1.
- TP.HCM tiếp tục ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt từ 75% - 89%, bình quân tỷ lệ hấp thụ tại TP.HCM đạt 81% trên toàn thị trường.
- Giá bán bình quân trong tháng 1 ghi nhận đạt khoảng 76 triệu đồng/m<sup>2</sup> do 70% dự án mới mở bán đã thuộc phân khúc hạng A và chỉ có 1 dự án thuộc phân khúc hạng B của chủ đầu tư An Gia Investment.

### Giá mở bán bình quân



Phối cảnh dự án West Gate

Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Đất Xanh Services





Lancaster Legacy

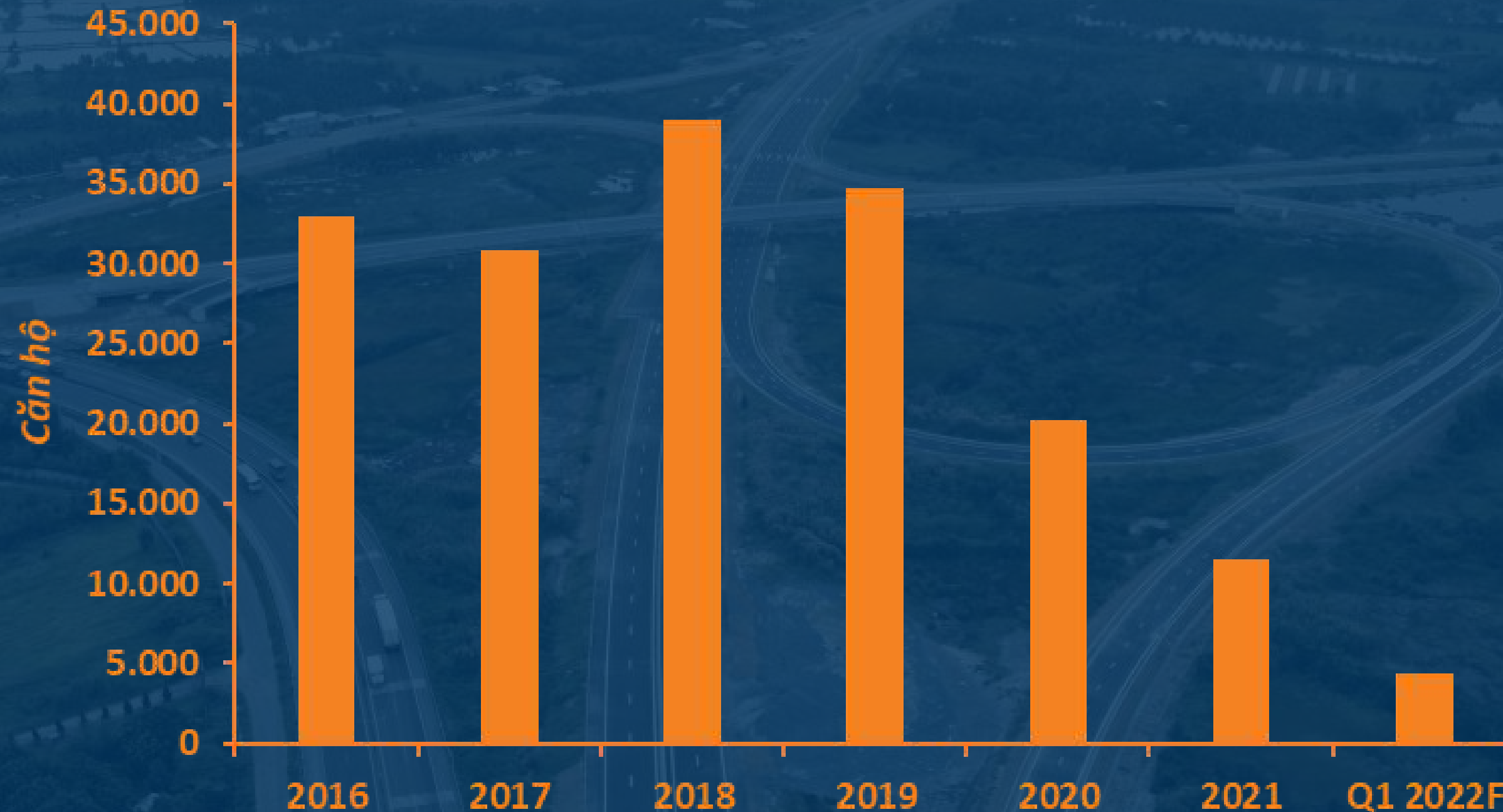


MT Eastmark City

- Trong tháng 1, TP.HCM ghi nhận một số dự án nhận giữ chỗ đến từ nhiều phân khúc giá khác nhau, đáng chú ý có dự án Lancaster Legacy dự kiến mở bán vào cuối tháng 3/2022 với mức giá khoảng 184 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
- Đồng thời, dự án MT Eastmark (TP Thủ Đức) có mức giá tương đối phù hợp với khả năng tài chính của lượng lớn khách hàng trên thị trường (khoảng 36 triệu đồng/m<sup>2</sup>), do đó dự án này khả năng cao ghi nhận tỷ lệ bán hàng khá tốt.



## Nguồn cung tương lai dự kiến Q1 2022



Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Đất Xanh Services

Ước tính trong 2 tháng còn lại của quý I/2022, khi các dự án trên chính thức mở bán sẽ cung cấp cho thị trường hơn 2.600 sản phẩm mới. 66% nguồn cung mới được phân bổ ở thành phố Thủ Đức, phần còn lại sẽ được phân bổ ở Quận 1 và Quận 7.





**Celesta Avenue**

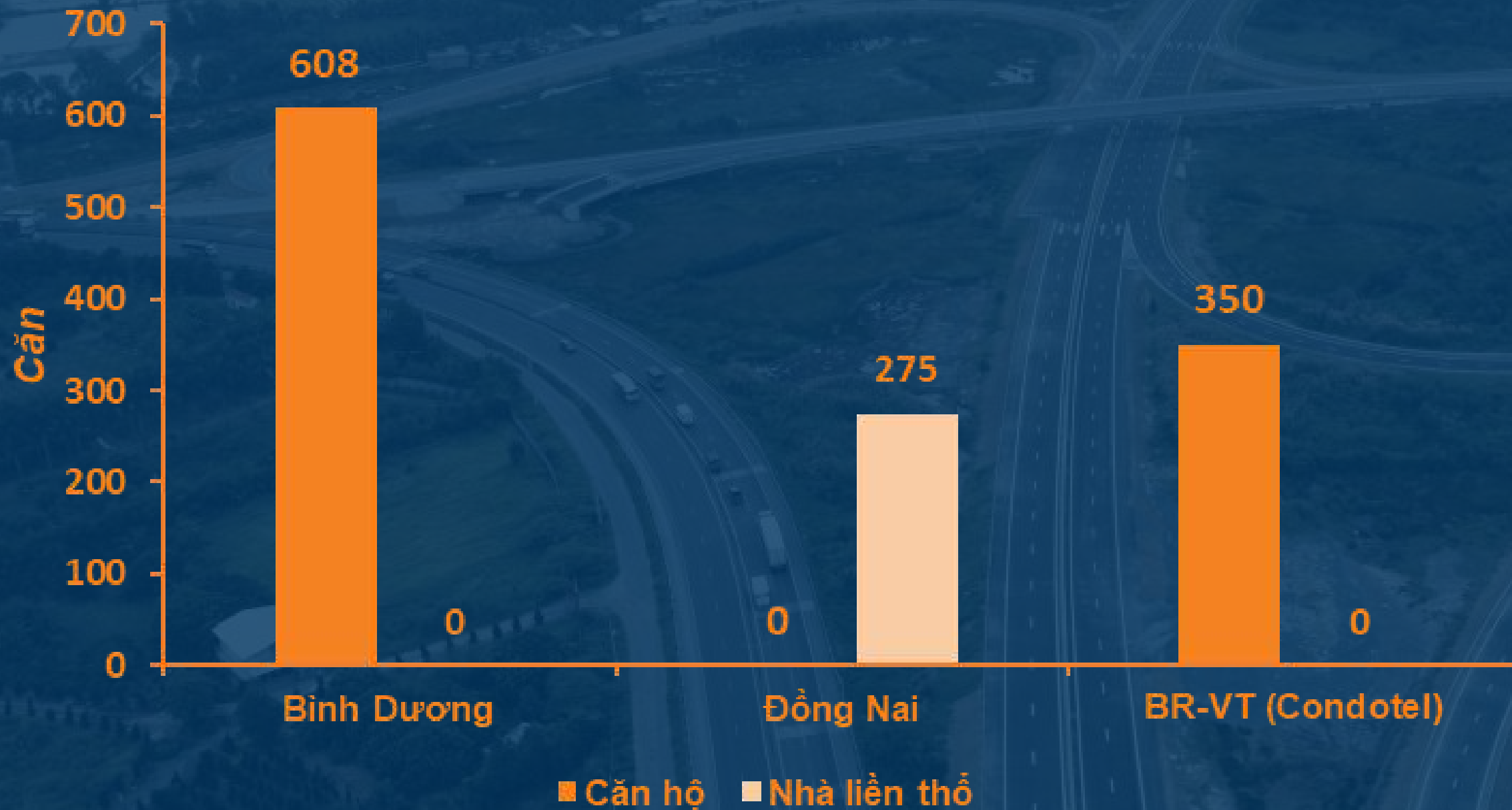


**The Global City**

- Nguồn cung mới đất nền tại TP.HCM tiếp tục khan hiếm trong thời gian gần tới. Loại hình nhà liền thổ dự kiến ghi nhận dự án Celesta Avenue với 43 căn shophouse có giá 200 triệu đồng/m<sup>2</sup> từ Keppel Land dự kiến ghi nhận tỷ lệ bán hàng khá tốt khi dự án cùng thuộc Khu đô thị Celesta có tỷ lệ bán hàng khả quan, cùng với đó nguồn cung mới nhà liền thổ hạn chế tại khu Nam trong thời gian qua.
- The Global City (Masterise Homes) tại TP.Thủ Đức có mức giá dự kiến ghi nhận khoảng 350 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Dự án có vị trí rất gần với 2 dự án hiện chưa có kế hoạch triển khai cụ thể là Khu Thể thao Rạch Chiếc và Sài Gòn Sport City, kỳ vọng mặt bằng giá khu vực sẽ được nâng lên đáng kể khi các dự án được triển khai.



### Nguồn cung mới

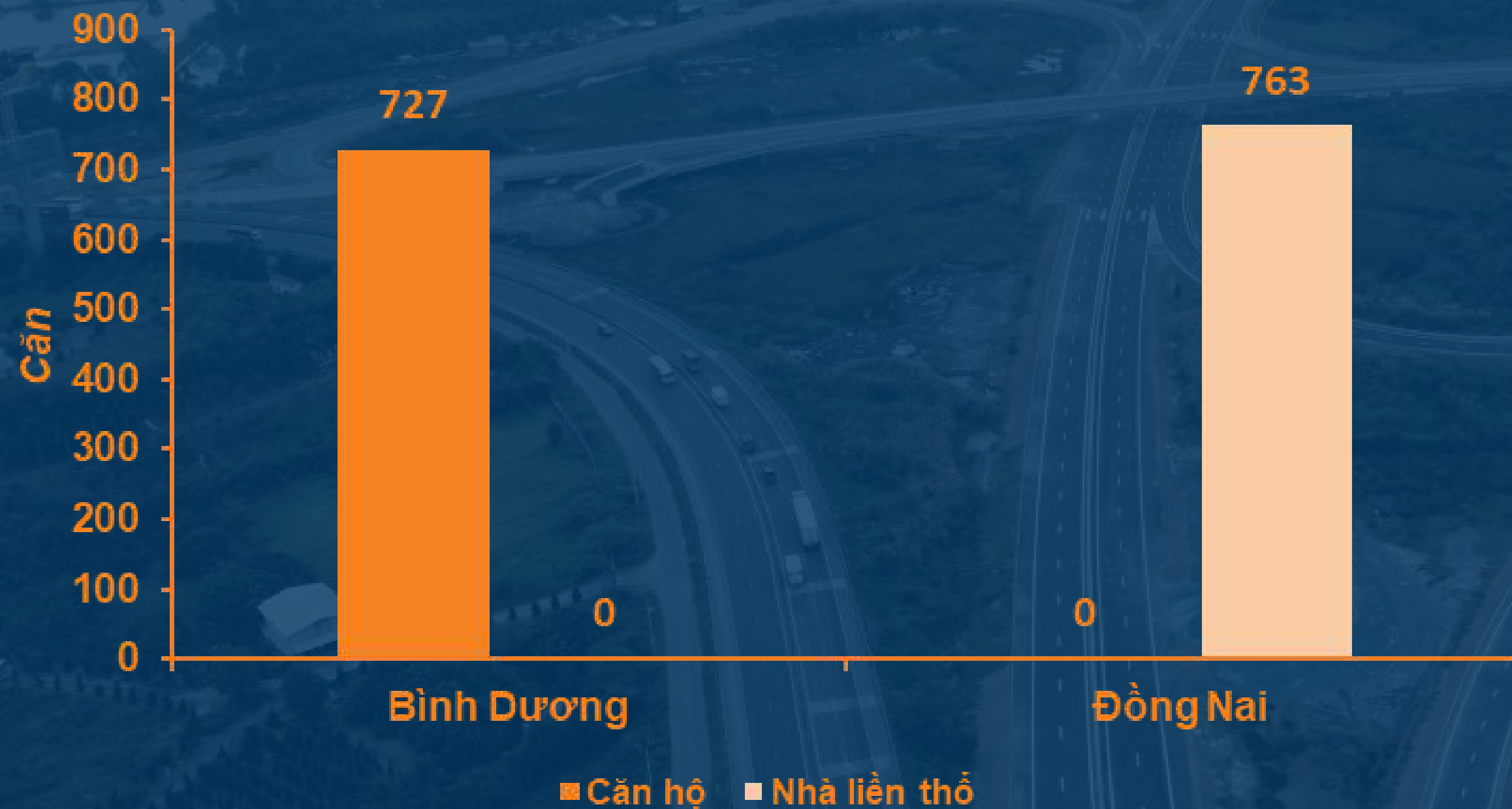


Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services

- Khu vực lân cận TP.HCM không ghi nhận nhiều dự án mở bán mới trong tháng 1.2022, cụ thể Bình Dương có ghi nhận nguồn cung căn hộ mới khoảng hơn 600 căn và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khoảng 350 căn condotel, đồng thời 2 tỉnh này không ghi nhận dự án đất nền mở bán mới.
- Đồng Nai ghi nhận nguồn cung mới khoảng 275 căn nhà liền thổ và chưa ghi nhận thông tin dự án mở bán mới tại loại hình căn hộ chung cư.
- Tại các dự án mới mở bán tại các tỉnh thành trên cũng ghi nhận tỷ lệ bán hàng rất tốt, bình quân tỷ lệ hấp thụ tại loại hình căn hộ chung cư rơi vào khoảng 77% và loại hình nhà liền thổ rơi vào khoảng 95%.
- Tỷ lệ hấp thụ ghi nhận tốt phần nào cũng chịu ảnh hưởng bởi sự thiếu hụt nguồn cung trong năm 2021, đặc biệt là tại phân khúc nhà liền thổ.



## Nguồn cung tương lai



- Nguồn cung tương lai chủ yếu đến từ các dự án có giai đoạn mở bán tiếp theo. Bình Dương phần lớn đến từ các dự án căn hộ, Đồng Nai loại hình nhà liền thổ chiếm ưu thế.
- Dự kiến 2 tháng còn lại của Quý 1/2022, tỉnh Bình Dương ghi nhận nguồn cung căn hộ mới khoảng 727 căn và tỉnh Đồng Nai ghi nhận nguồn cung nhà liền thổ mới khoảng 763 căn.
- Giá bán dự kiến bình quân tại căn hộ khu vực các tỉnh lân cận TP.HCM rơi vào khoảng 37 triệu đồng/m<sup>2</sup> và giá bán dự kiến bình quân tại loại hình nhà liền thổ khoảng 67 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Nguồn: Viện Nghiên cứu Thị trường Đất Xanh Services



# THỊ TRƯỜNG MIỀN TÂY



## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Thị trường tháng 1/2021, đa số các dự án đều đang giao dịch giỏ hàng cũ từ các dự án đã mở trước đó. Giá bán giữ ổn định so với cuối năm 2021.

## NGUỒN CUNG MỚI

Nguồn cung mới hạn chế, chỉ ghi nhận một dự án mới trong tháng 1/2021 tại Long An

## Dự án Dragon Pearl

- Vị trí: Đức Hòa, Long An
- Chủ đầu tư: Đức Hòa Đông
- Quy mô: 48 ha
- Loại hình: đất nền
- Nguồn cung đã mở: 350 nền
- Pháp lý: Quy hoạch 1/500

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Dự án có tỷ lệ hấp thụ 95% vào ngày mở bán nhờ vào:

- Giá bán VND 16,8 triệu/m<sup>2</sup>, thấp hơn giá truyền thông trước đó từ CĐT là 7%.
- Vị trí mặt tiền Tỉnh lộ 10, gần cụm KCN Đức Hòa, Tân Đức, An Hạ





# NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

Dự kiến nguồn cung tương lai khu vực Long An tiếp tục sôi động, loại hình đất nền, nhà liền thổ tiếp tục chiếm lĩnh thị trường

## DIAMOND CITY

- Vị trí: Đức Hòa - Bến Lức, Long An
- Chủ đầu tư/Đơn vị phát triển: Thăng Lợi Group
- Quy mô: 35 ha, giai đoạn 1: 10 ha
- Loại hình: đất nền ( 70 - 100m<sup>2</sup>)
- Giá dự kiến 22 -25 triệu/m<sup>2</sup>



## TUYẾN PHỐ THƯƠNG MẠI ĐƯỜNG 3-2

- Vị trí: Đức Hòa, Long An
- Chủ đầu tư/Đơn vị phát triển: MIK Group
- Quy mô: 426 căn shophouse
- Giá dự kiến: 8 tỷ/căn



# CƠ SỞ HẠ TẦNG

## An Giang khởi công tuyến nối Quốc lộ 91 và tuyến tránh TP. Long Xuyên



- Dự án đầu tư xây dựng tuyến nối quốc lộ 91 và tuyến tránh TP Long Xuyên đi qua địa phận tỉnh An Giang và TP Cần Thơ có tổng chiều dài trên 17,3km. Trong đó, xây dựng mới là 15,3km và đoạn nâng cấp cải tạo quốc lộ 80 với chiều dài khoảng 2km.
  - Dự án này rút ngắn thời gian di chuyển từ TP Châu Đốc về cầu Vàm Cống còn một giờ.
- => Giảm ùn tắc và tai nạn giao thông trên tuyến quốc lộ 91 đoạn qua TP Long Xuyên, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và thị trường BĐS khu vực khởi sắc



# Miền Tây thu hút nhiều "ông lớn" Bất động sản

## CẦN THƠ



- Khu Logistic và Công nghiệp Hàng không Cần Thơ tại đường Võ Văn Kiệt, quận Bình Thủy, 1.650 ha.
- Khu đô thị du lịch sinh thái Phong Điền, huyện Phong Điền, diện tích khoảng 1.000 ha.



Khu đô thị thương mại - dịch vụ cao cấp tại quận Bình Thủy, 452 ha

## HẬU GIANG



- Quần thể khu đô thị mới, dịch vụ thể thao và du lịch nghỉ dưỡng Châu Thành, 487,7 ha



TẬP ĐOÀN SAO MAI

- Khu đô thị tại TP Vị Thanh và huyện Châu Thành A

## CÀ MAU



- Khu đô thị mới Khóm 5, 23 ha





# Thank you

Chịu trách nhiệm nội dung:

**Viện Nghiên cứu Thị trường Dat Xanh Services**

▶ Liên hệ: [research@datxanhservices.vn](mailto:research@datxanhservices.vn)