

XU HƯỚNG CỦA NHỮNG NGƯỜI DẪN ĐẦU





MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q1/2021

Thông tin chung.....	02
Chính sách - Pháp lý.....	04
Hạ tầng Giao thông - Xã hội.....	05

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q1/2021

Phân khúc Đất nền.....	07
Phân khúc Căn hộ.....	09
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự.....	11
BDS Nghỉ dưỡng - Biệt thự biển.....	13
BDS Nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse biển.....	14
BDS Nghỉ dưỡng - Condotel.....	15

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

Dự báo thị trường Q2/2021.....	16
--------------------------------	----

CHỦ ĐỀ: “XU HƯỚNG CỦA NHỮNG NGƯỜI DẪN ĐẦU”19



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q1/2021

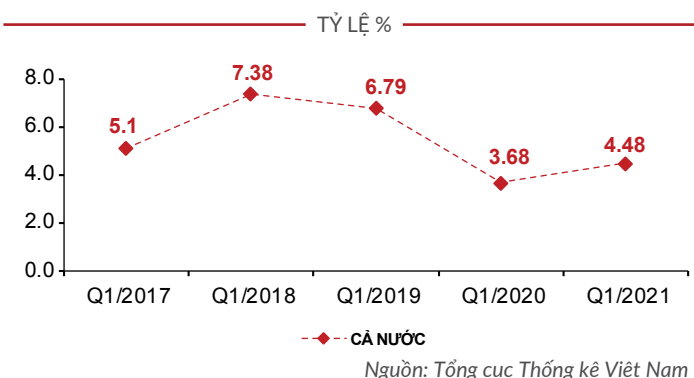


THÔNG TIN CHUNG

GDP

Trong Q1/2021 GDP cả nước tăng 4.48% so với cùng kỳ năm trước.

Giữa tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp tại một số địa phương, tăng trưởng kinh tế cao hơn cùng kỳ năm ngoái đã tạo nên nền tảng tích cực cho sự phục hồi kinh tế Việt Nam trong những quý tiếp theo.

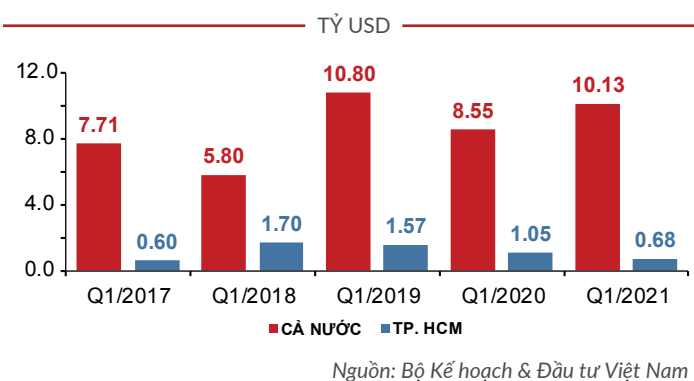


FDI

Cả nước đạt 10.13 tỷ USD, tăng 18.5% so với cùng kỳ năm 2020 (8.55 tỷ USD).

TP. HCM đạt 678.6 triệu USD, bằng 64.5% so với cùng kỳ năm 2020 (1.05 tỷ USD).

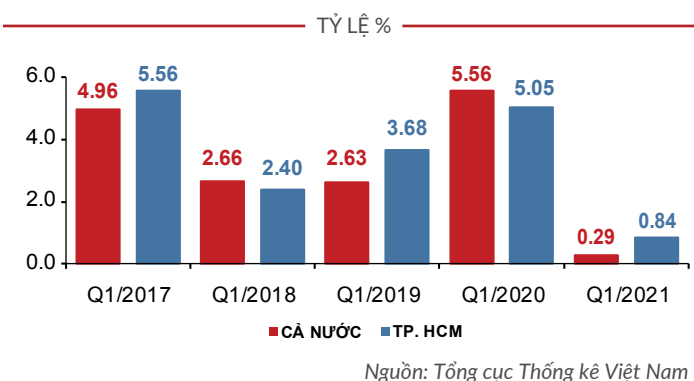
FDI lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt 600 triệu USD, gấp 2.3 lần so với cùng kỳ năm 2020 (260 triệu USD).



CPI

CPI bình quân cả nước tăng 0.29% so với bình quân cùng kỳ năm trước (5.56%), đây là mức tăng bình quân thấp nhất trong 20 năm qua.

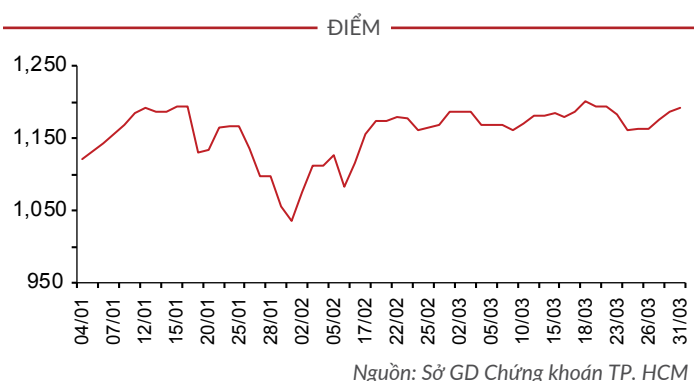
CPI bình quân TP. HCM Q1/2021 tăng 0.84% so với bình quân cùng kỳ năm 2020 (5.05%).



VNI-Index

Chỉ số VN-Index có nhiều biến động trong tháng đầu của Q1/2021, thị trường chứng kiến những phiên giao dịch tăng - giảm với biên độ lớn. VN-Index lần đầu tiên trong năm đóng cửa trên mức "đỉnh lịch sử", đạt 1,200.94 điểm vào ngày 18/3/2021.

Kết thúc Q1/2021 VN-Index đạt 1,191.44 điểm, tăng 70.97 điểm, tương ứng 6.3% so với ngày đầu tiên của quý.



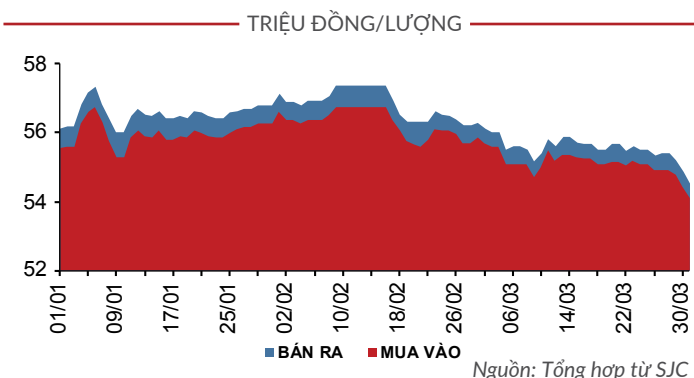


THÔNG TIN CHUNG

GIÁ VÀNG

Giá vàng trong Q1/2021 có nhiều biến động, xu hướng giảm kéo dài từ khoảng thời gian giữa cuối T2/2021 và kéo dài đến cuối quý.

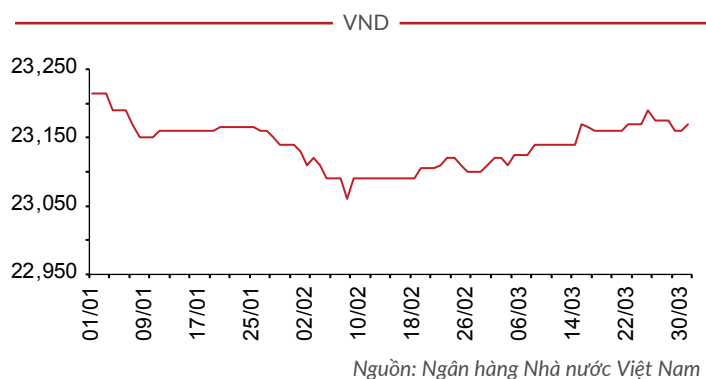
Kết thúc Q1/2021, giá vàng mua vào - bán ra giao dịch ở mức 54.10 - 54.52 triệu Đồng/lượng.



TỶ GIÁ VND/USD

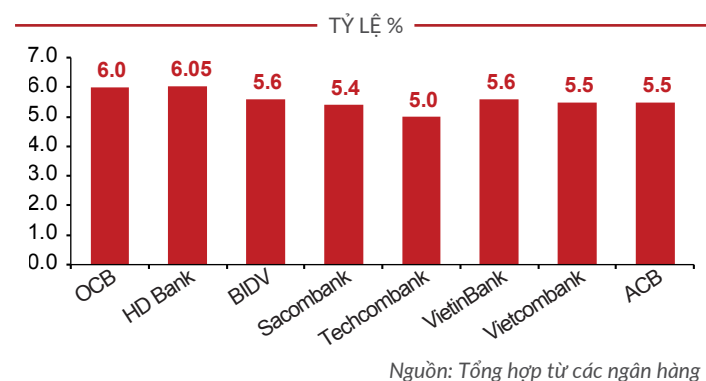
Tỷ giá VND/USD có nhiều biến động trong Q1/2021, tỷ giá giảm trong đầu quý và bắt đầu tăng nhẹ trở lại vào cuối quý khi thị trường đón nhận nhiều thông tin tích cực về vaccine Covid-19.

Kết thúc Q1/2021, tỷ giá VND/USD ghi nhận 1USD = 23,170 Đồng, giảm 0.24% so với ngày đầu tiên của quý.



LÃI SUẤT

Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trong Q1/2021 không có nhiều biến động so với quý trước, dao động ở mức 5.0 - 6.05%/năm.





CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

1 LUẬT XÂY DỰNG SỬA ĐỔI 2020

Luật xây dựng sửa đổi năm 2020 có hiệu lực ngày 01/01/2021 đã bổ sung trường hợp được miễn giấy phép xây dựng với nhà ở riêng lẻ.

2 NGHỊ ĐỊNH 241/QĐ-TTG

Ngày 24/02/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định số 241/QĐ-TTg về việc phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

3 TP. HCM RÚT NGẮN THỜI GIAN HOÀN THÀNH THỦ TỤC DỰ ÁN BĐS

Ngày 27/3/2021, trong cuộc hội nghị giữa Chính quyền TP. HCM và doanh nghiệp kinh doanh BĐS, UBND TP. HCM đã đưa ra quy trình để hoàn tất thủ tục pháp lý cho một dự án nhà ở thương mại theo 4 bước rút ngắn còn 215 ngày làm việc, tương đương 11 tháng.

4 CÔNG VĂN 132/TB-VP VỀ VIỆC THÁO GỖ KHÓ KHĂN CHO 61 DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 17/3/2021, Văn phòng UBND TP. HCM phát đi công văn số 132/TB-VP về kết luận của Chủ tịch UBND TP. HCM liên quan đến việc chỉ đạo các Sở, Ngành tháo gỡ khó khăn cho 61 dự án trên địa bàn thành phố và giao Sở Kế hoạch – Đầu tư nghiên cứu, báo cáo Tổ công tác đầu tư thành phố xem xét giải quyết và tháo gỡ cho doanh nghiệp trước ngày 15/4/2021.

5 TP. HCM DUYỆT QUY HOẠCH KẾT LẤN BIỂN CẦN GIỜ HƠN 2,800HA

Ngày 23/02/2021, UBND TP. HCM ban hành quyết định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

6 TP. THỦ ĐỨC CHÍNH THỨC HOẠT ĐỘNG NGÀY 22/01/2021

Ngày 22/01/2021, Bộ máy chính quyền TP. Thủ Đức chính thức hoạt động bằng kỳ họp thứ nhất của HĐND để bầu các chức danh của HĐND và UBND TP. Thủ Đức.



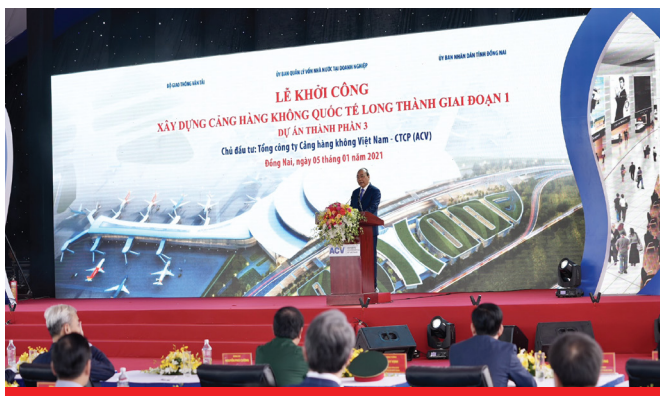


HẠ TẦNG GIAO THÔNG - XÃ HỘI



THÔNG XE CẦU PHƯỚC LỘC NHÀ BÈ

Ngày 07/01/2021, Cầu Phước Lộc (huyện Nhà Bè, TP. HCM) được thông xe. Dự án có chiều dài 390m, rộng hơn 10m, 2 làn xe, được khởi công vào năm 2012, có tổng vốn đầu tư 405 tỷ Đồng.



KHỞI CÔNG SÂN BAY QUỐC TẾ LONG THÀNH

Ngày 05/01/2021, dự án sân bay quốc tế Long Thành giai đoạn 1, tổng mức đầu tư 4,665 tỷ USD (109,111.7 tỷ Đồng) chính thức khởi công, dự kiến hoàn thành giai đoạn 1 vào năm 2025 (bao gồm các hạng mục: một đường cất - hạ cánh dài 4,000m rộng 75m và hệ thống đường lăn; 1 nhà ga hành khách công suất 25 triệu hành khách/năm (tổng diện tích sàn 373,000m²) và 1.2 triệu tấn hàng hóa/năm).



HOÀN THÀNH GIAI ĐOẠN 1 DỰ ÁN NÂNG CẤP ĐƯỜNG BĂNG SÂN BAY TÂN SƠN NHẤT

Dự án nâng cấp đường băng tại sân bay Tân Sơn Nhất giai đoạn 1 gồm sửa đường băng 25R/07L, dài 3km, rộng gần 46m và cải tạo, xây mới bốn đường lăn nối E1, NS1, W6, W4. Tổng mức đầu tư hơn 2,000 tỷ Đồng.



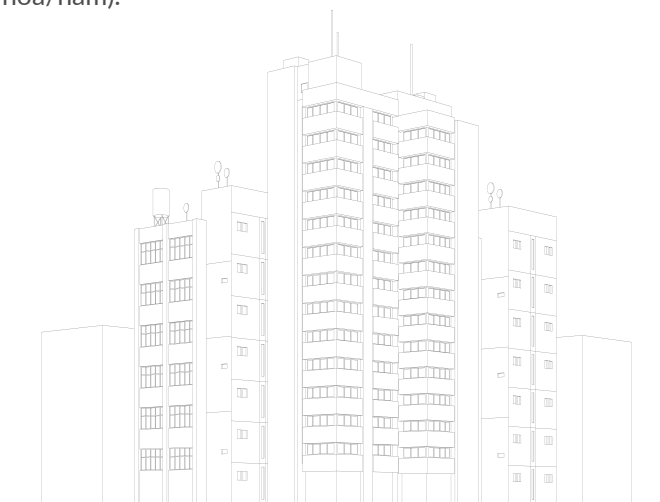
CAO TỐC TRUNG LƯƠNG - MỸ THUẬN

Ngày 04/01/2021, Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc yêu cầu đẩy nhanh tiến độ thi công để tuyến cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận khánh thành và thông toàn tuyến trong năm 2021. Dự án có chiều dài 51.1km, thiết kế 4 làn xe, tổng vốn đầu tư 12,668 tỷ Đồng.



TUYẾN METRO SỐ 2 BẾN THÀNH - THAM LƯƠNG

Ngày 15/3/2021, UBND TP. HCM vừa có báo cáo gửi Bộ Kế hoạch và đầu tư về tình hình triển khai dự án metro số 2 Bến Thành - Tham Lương. Dự án đã bàn giao mặt bằng sạch 74% (462/603 hộ) và tiếp tục hoàn thành trong những tháng tiếp theo. Hiện chủ đầu tư đang hoàn tất các thủ tục để mời thầu trong năm 2021, dự kiến khởi công vào giữa năm 2022, kỳ vọng hoàn thành năm 2026.



Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

Q1/2021

—

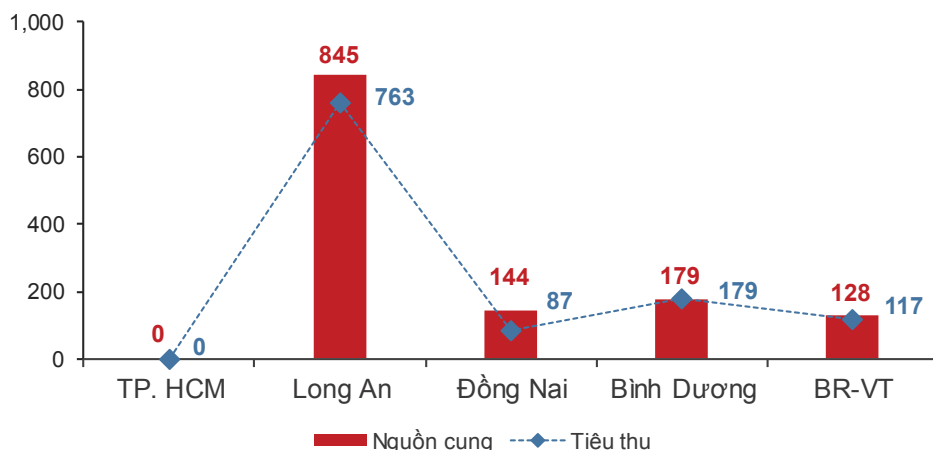


PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

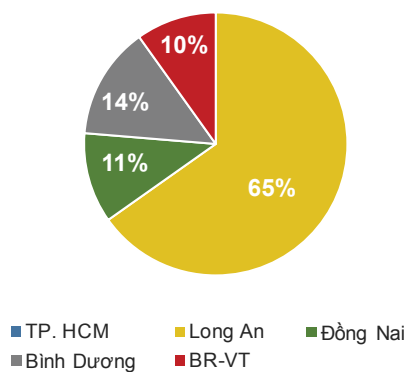
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Ghi nhận trong quý đầu năm 2021, thị trường đất nền TP. HCM và các tỉnh giáp ranh chào đón khoảng 7 dự án mở bán (3 dự án mới và 4 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó) cung cấp khoảng 1,296 nền, bằng 96% quý trước (1,344 nền). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 1,146 nền, xấp xỉ 88% tổng nguồn cung mở bán được thị trường đón nhận, bằng 137% so với Q4/2020 (837 nền).

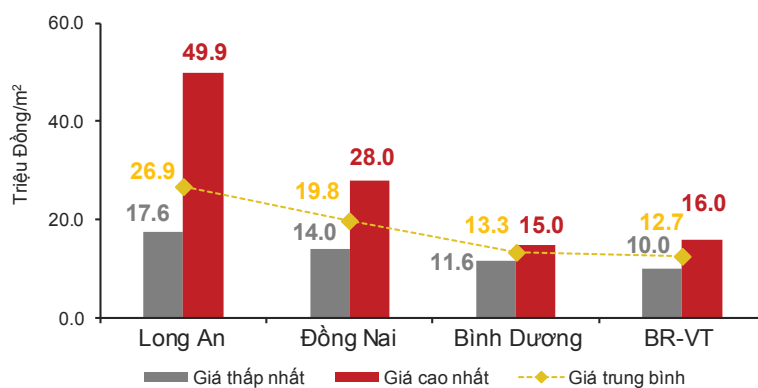
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



Giá bán sơ cấp theo địa phương



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới giảm so với cùng kỳ năm trước.
- Long An vươn lên dẫn đầu thị trường về nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường trong quý.
- Thị trường vùng ven tiếp tục chiếm giữ vị thế chủ lực về nguồn cung khi quỹ đất sạch tại TP. HCM ngày càng khan hiếm.
- Các dự án pháp lý rõ ràng, hạ tầng hoàn thiện được nhà đầu tư ưu tiên lựa chọn.
- Thị trường thứ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường ở mức trung bình, mặt bằng giá không tăng đáng kể.
- Đất nền tiếp tục là kênh đầu tư sinh lời bền vững, có biên độ tăng giá tốt đối với các nhà đầu tư trong dài hạn.

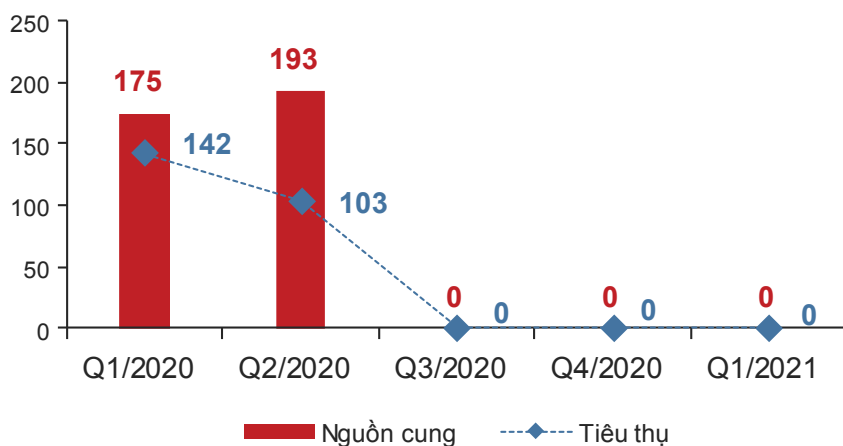


PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường đất nền dự án tại TP. HCM tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong Q1/2021, giao dịch trên thị trường hiện tại chủ yếu tập trung ở nguồn hàng tồn kho các dự án mở bán những năm trước hoặc dự án đất dân hộ lẻ, quy mô nhỏ, do cá nhân tự đứng ra phân lô tách thửa để bán. Sức cầu chung toàn thị trường ở mức trung bình không có nhiều biến động so với giai đoạn cuối năm 2020.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



- Tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới trong quý, nguồn cung trên thị trường hiện nay chủ yếu là các dự án mở bán từ những năm trước, đất phân lô hộ lẻ với quy mô không đáng kể.
- Giá đất cục bộ tăng ở một số huyện vùng ven có thông tin quy hoạch hoặc sớm nâng cấp lên quận, phổ biến tăng 3 – 5% so với thời điểm trước Tết, tuy nhiên thanh khoản thị trường chỉ ở mức trung bình và không xảy ra tình trạng “sốt đất giá ảo” thường thấy ở những năm trước.



Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

Nguồn: DKRA Vietnam

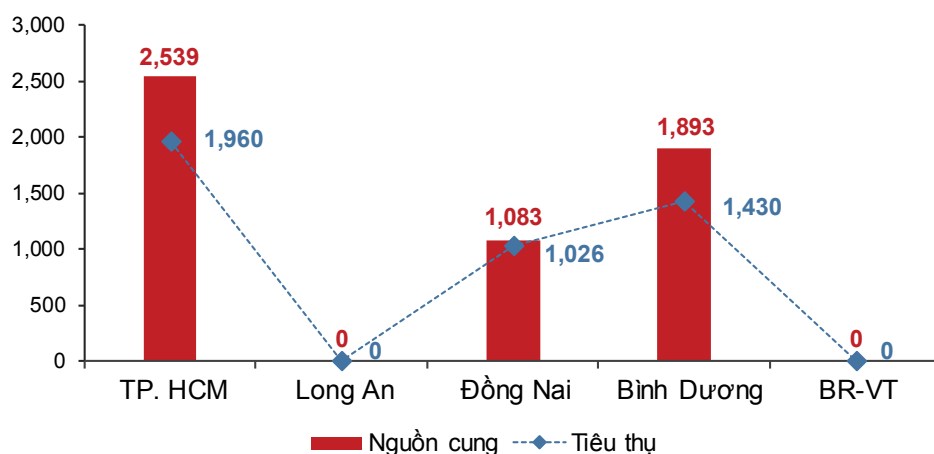


PHÂN KHÚC CĂN HỘ

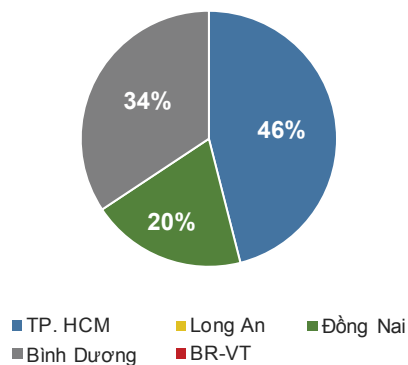
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Thị trường bất động sản căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh và 4 tỉnh giáp ranh (Bình Dương, Đồng Nai, BR-VT, Long An) trong Q1/2021 đón nhận khoảng 13 dự án mở bán (6 dự án mới và 7 giai đoạn/đợt mở bán tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó). Nguồn cung mới đưa ra thị trường ước đạt khoảng 5,515 căn, bằng 51% so với Q4/2020 (10,814 căn). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 4,416 căn, chiếm xấp xỉ 80% tổng nguồn cung dự án mở bán mới, bằng 53% so với quý trước (8,371 căn).

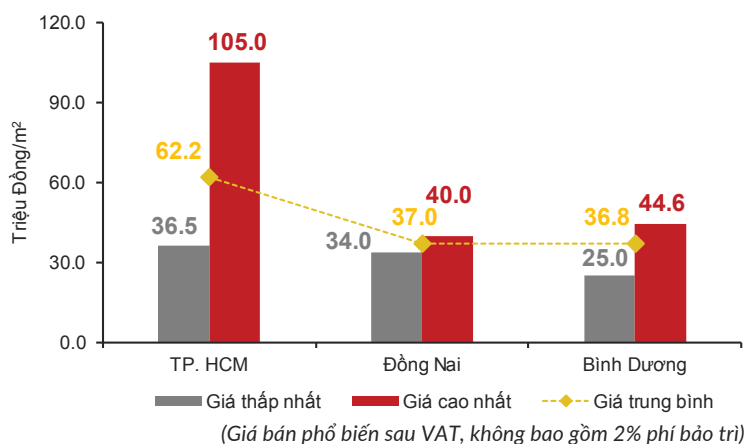
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



Giá bán sơ cấp theo địa phương



- Nguồn cung mới và sức tiêu thụ Q1/2021 sụt giảm so với Q4/2020 do hiệu ứng Tết Âm lịch kéo dài vào T2/2021, tuy nhiên vẫn ở mức cao so với cùng kỳ năm 2020.
- Thị trường Bình Dương có dấu hiệu chứng nhẹ sau một thời gian tăng trưởng nhanh chóng về cả nguồn cung và giá bán vào năm 2020.
- Thị trường căn hộ Đồng Nai thu hút tốt sự quan tâm của nhà đầu tư với một dự án mở bán tại TP. Biên Hòa, chiếm 20% tổng nguồn cung của TP. HCM và 4 tỉnh giáp ranh.

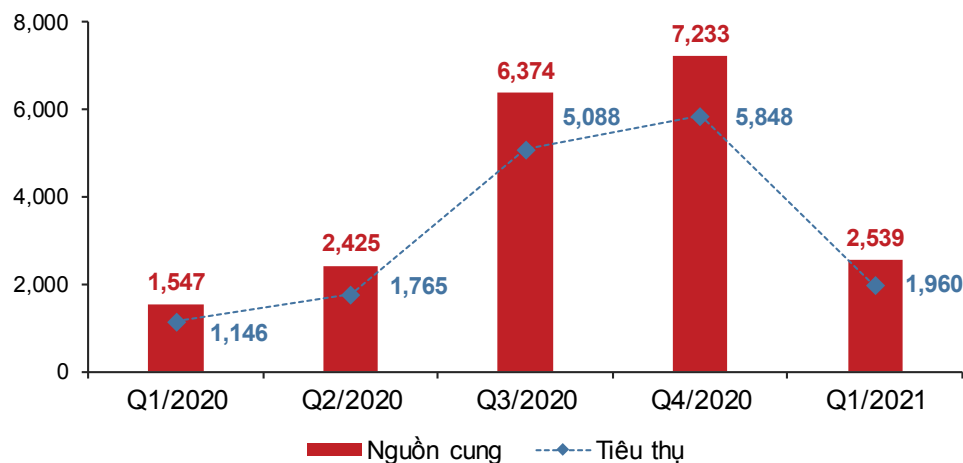


PHÂN KHÚC CĂN HỘ

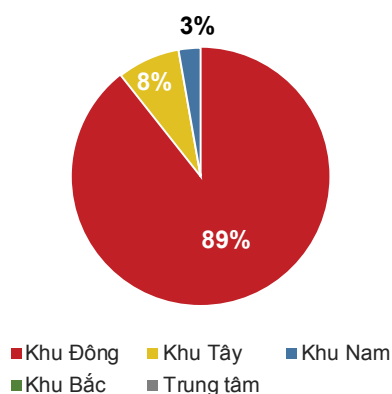
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường bất động sản căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh trong Q1/2021 ghi nhận khoảng 5 dự án mở bán (2 dự án mới và 3 giai đoạn tiếp theo của các dự án đã mở bán trước đó) với khoảng 2,539 căn, bằng 35% so với Q4/2020 (7,233 căn) nhưng gấp 1.6 lần so với cùng kỳ năm trước (1,547 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 77% (1,960 căn) trên nguồn cung mới, bằng 34% quý trước (5,848 căn), gấp 1.7 lần so với cùng kỳ năm trước (1,146 căn).

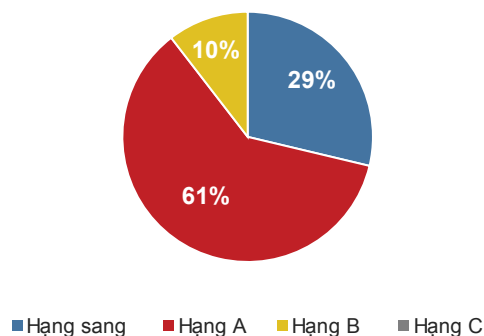
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân hạng



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới giảm mạnh trong quý, bằng 35% và 34% so với quý trước.
- Nguồn cung mới phân bổ không đồng đều giữa các khu vực, phần lớn chỉ tập trung ở khu Đông, chiếm đến 89% tổng nguồn cung mới toàn thị trường.
- Giá bán căn hộ ở một số quận cũ tại khu Đông tăng mạnh và xác lập mặt bằng giá mới, nhiều dự án chạm ngưỡng hạng sang.
- Nguồn cung mới chủ yếu tập trung ở căn hộ hạng A, trong khi đó căn hộ hạng sang tăng đáng kể trong quý. Thị trường tiếp tục thiếu vắng sản phẩm căn hộ hạng C.
- Giao dịch thứ cấp ở mức trung bình chưa có nhiều đột biến, mặt bằng giá bán thứ cấp có chuyển biến tích cực vào cuối quý, giao dịch tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà hoặc đã có sổ.

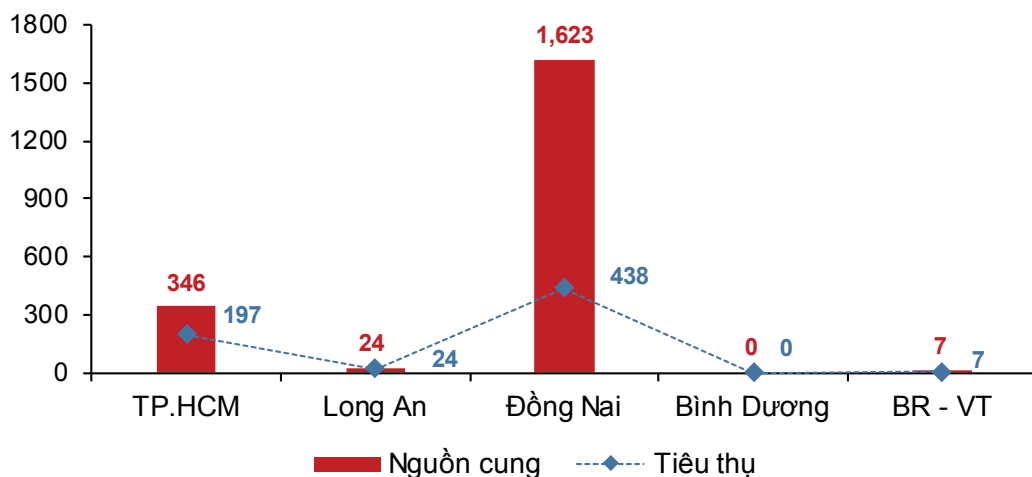


PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

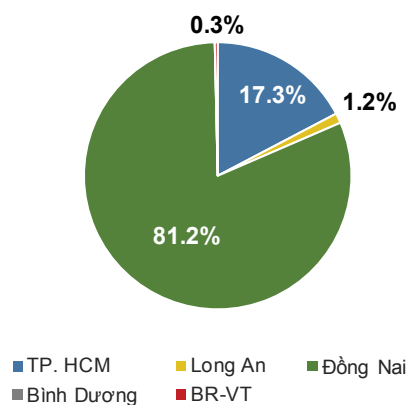
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Trong Q1/2021, phân khúc Nhà phố/Biệt thự khu vực TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 9 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 2,000 căn, tăng 1% so với quý trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 33% (khoảng 666 căn), bằng 41% so với Q4/2020.

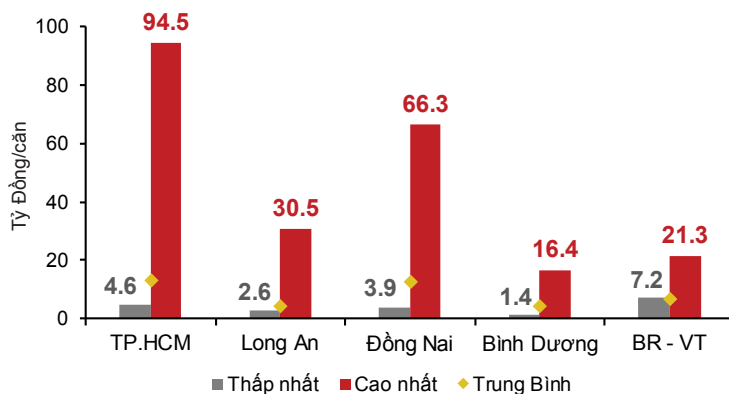
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



Giá bán sơ cấp theo địa phương



(Giá bán phổ biến sau VAT)

- Nguồn cung mới trong quý tập trung chủ yếu ở Đồng Nai và TP. HCM. Trong đó, Đồng Nai tiếp tục là địa phương dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- Đối với khu vực tỉnh giáp ranh, sự quan tâm của khách hàng tập trung chủ yếu vào những dự án quy mô lớn, quy hoạch bài bản và được phát triển bởi những chủ đầu tư uy tín.



Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

Nguồn: DKRA Vietnam

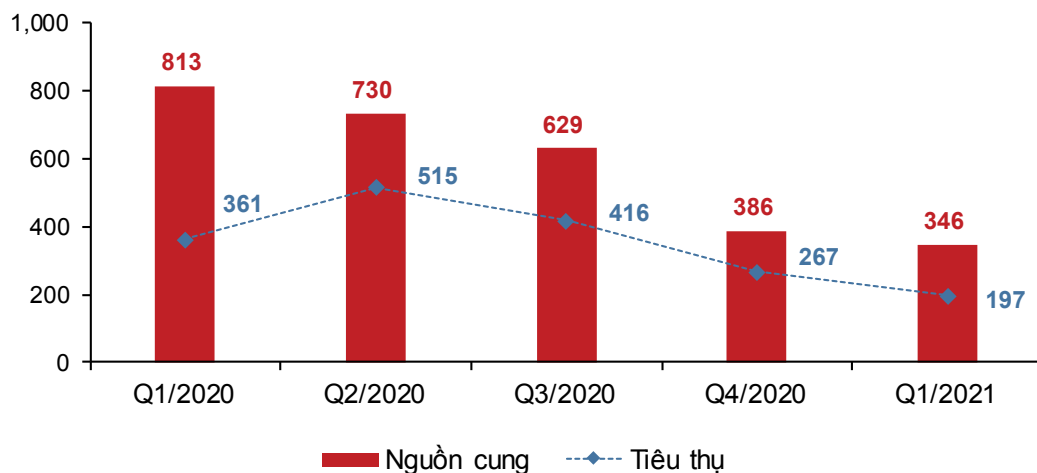


PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

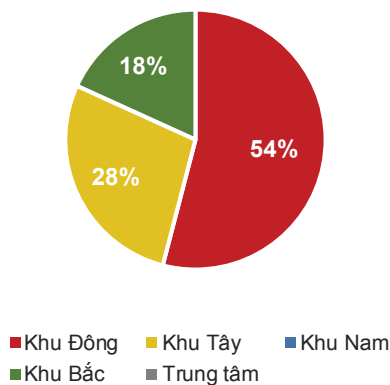
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Theo số liệu thống kê, trong Q1/2021 có 5 dự án mở bán (bao gồm 4 dự án mới và 1 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), cung cấp ra thị trường 346 căn, giảm 10% so với quý trước và giảm 57% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 57% (tương đương 197 căn), giảm 26% so với Q4/2020 và giảm 45% so với cùng kỳ năm 2020.

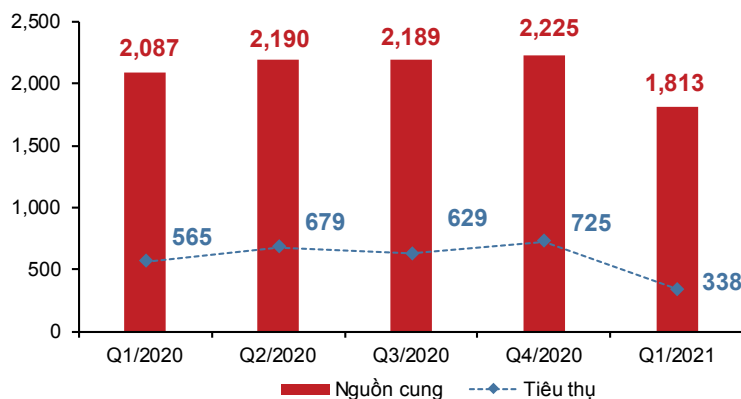
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



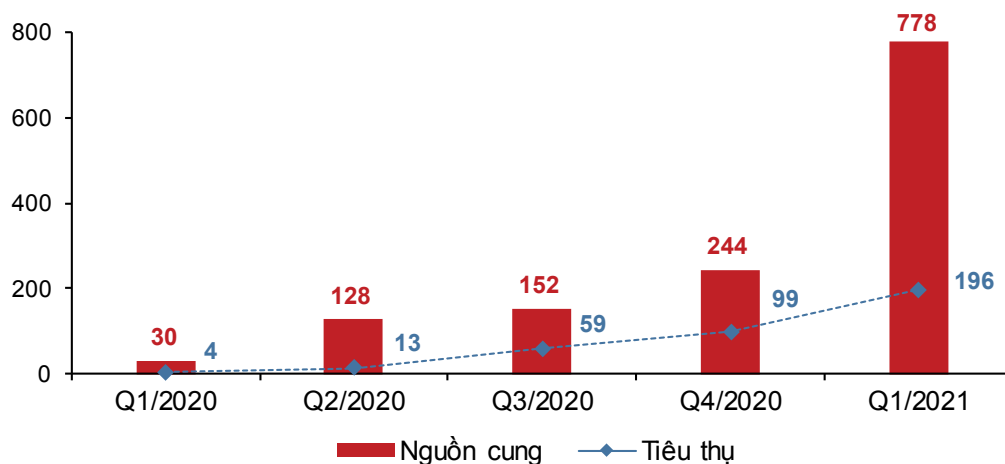
- Trước việc tái bùng phát của dịch bệnh Covid-19 và lịch nghỉ tết Âm lịch kéo dài khiến nguồn cung và lượng tiêu thụ tại TP. HCM giảm so với quý trước, tập trung cục bộ ở khu Đông.
- Khu Đông tiếp tục trở thành tâm điểm thu hút sự quan tâm của thị trường trong quý khi lần lượt chiếm 54% nguồn cung và 55% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Tình hình giao dịch thứ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường ở mức trung bình. Các giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà, giao thông kết nối trung tâm thuận lợi có giá bán trên dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Nguồn cung có xu hướng dịch chuyển ra những địa phương giáp ranh TP. HCM như Đồng Nai, Bình Dương,... nơi có quỹ đất dồi dào, cơ sở hạ tầng kết nối thuận tiện và mức giá bán còn tương đối thấp.



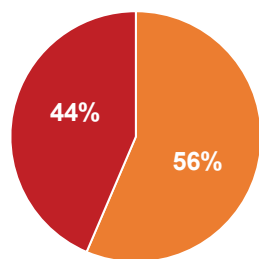
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

Trong Q1/2021, toàn thị trường đón nhận 778 căn biệt thự biển mở bán đến từ 6 dự án (bao gồm 4 dự án mới và 2 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), gấp 3.2 lần so với quý trước và gấp 26 lần so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 25% (tương đương 196 căn), gấp 1.9 lần so với Q4/2020.

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý

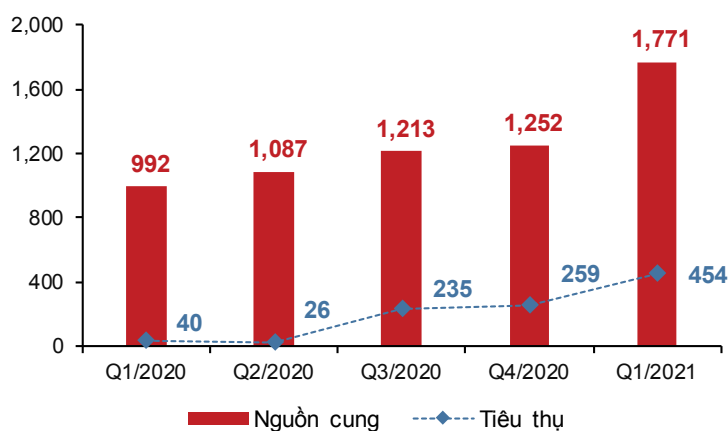


Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



■ Bình Thuận ■ BR - VT

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới tăng so với quý trước, tuy nhiên sức cầu chung toàn thị trường vẫn ở mức khá thấp.
- Nguồn cung mới tăng nhưng chủ yếu tập trung ở 1 - 2 dự án lớn tại BR - VT và Bình Thuận.
- Giao dịch trong quý chủ yếu tập trung ở những dự án mới, được phát triển bởi những CĐT uy tín, đã xây dựng đầy đủ hệ sinh thái và những dự án được vận hành bởi những thương hiệu quốc tế lớn.



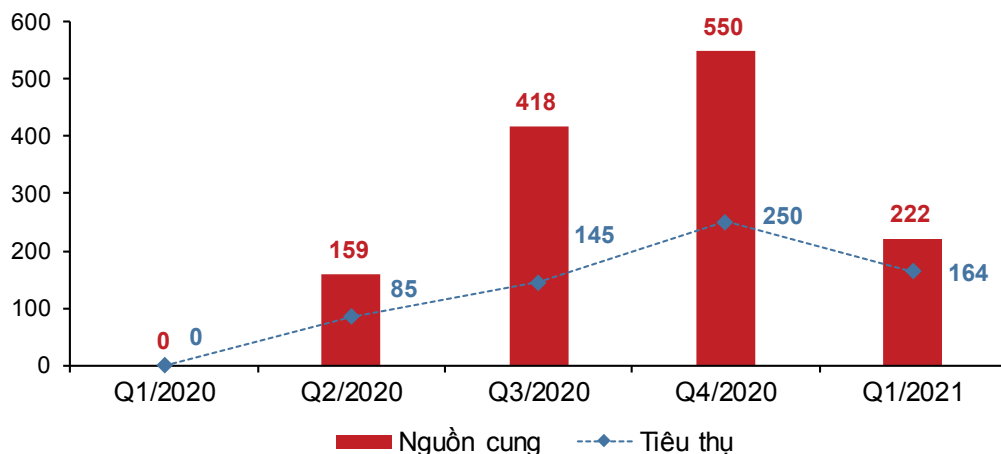
Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc
Nguồn: DKRA Vietnam



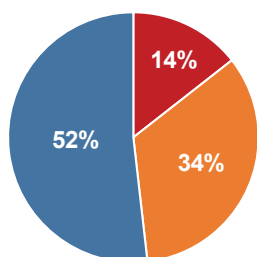
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN

Phân khúc Nhà phố/Shophouse biển trong khu phức hợp ghi nhận 3 dự án mới mở bán, cung cấp ra thị trường 222 căn, bằng 40% so với quý trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 74% (khoảng 164 căn), bằng 66% so với Q4/2020.

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý

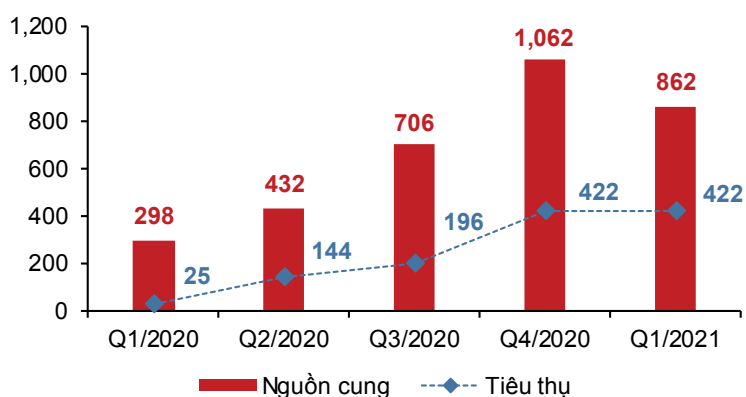


Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



■ BR - VT ■ Bình Thuận ■ Phú Quốc

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới của phân khúc Nhà phố/Shophouse biển trong khu phức hợp giảm so với quý trước.
- Các dự án tập trung ở BR – VT, Phú Quốc và Bình Thuận (1 - 2 dự án lớn).
- Giao dịch tập trung ở những dự án của các CĐT lớn, đã phát triển hệ sinh thái và những dự án có pháp lý đầy đủ.



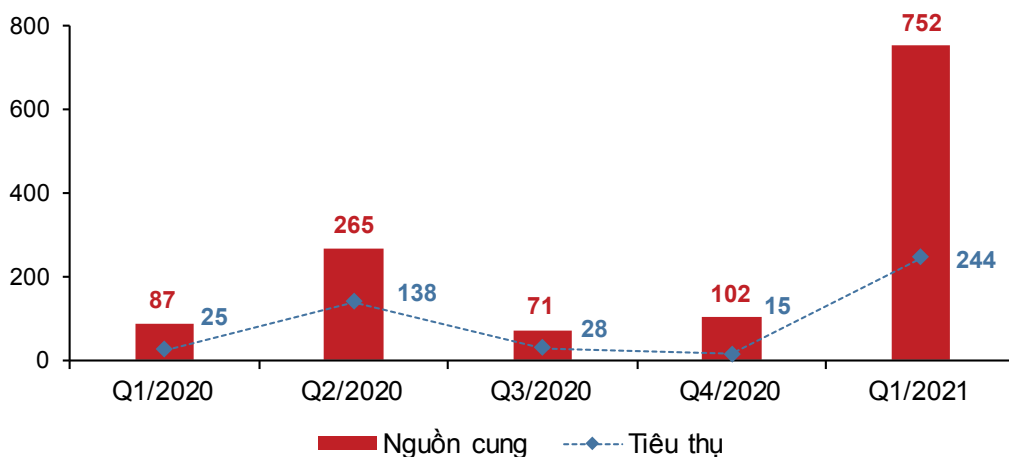
Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc
Nguồn: DKRA Vietnam



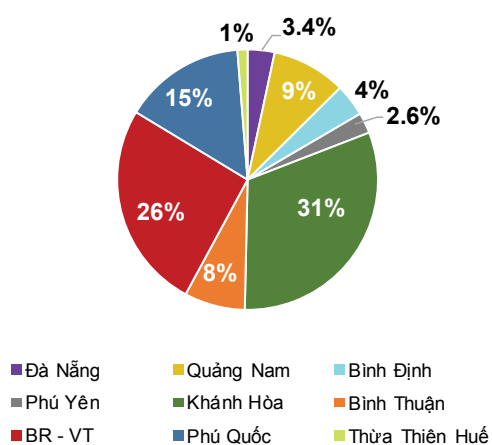
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Theo thống kê, trong Q1/2021 thị trường đón nhận 752 căn condotel mở bán đến từ 3 dự án, tăng 7.4 lần so với quý trước và tăng 8.6 lần so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 32% (khoảng 244 căn), tăng 16.3 lần so với Q4/2020 và tăng 9.7 lần so với cùng kỳ năm 2020.

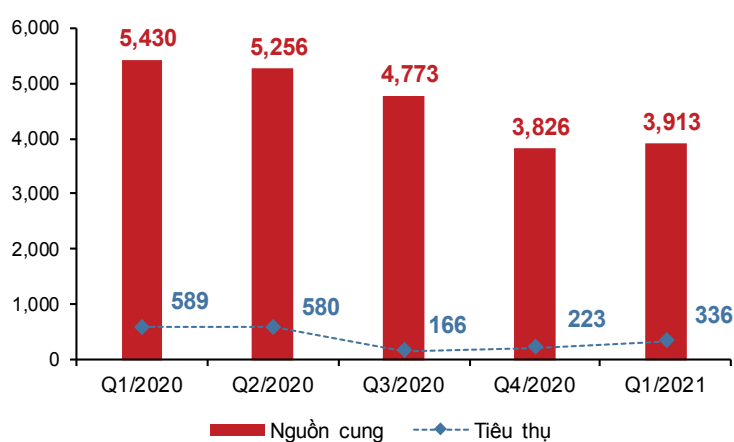
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường



- Nguồn cung và sức tiêu thụ thị trường tăng so với quý trước, tuy nhiên vẫn còn ở mức thấp so với giai đoạn trước năm 2019.
- Nguồn cung mới trong tháng tập trung ở BR - VT. Những địa phương thường xuyên dẫn đầu và phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Phú Quốc, Khánh Hòa, Bình Thuận,... từ năm 2020 đến nay không ghi nhận nguồn cung mới, lượng tiêu thụ khá thấp.
- Giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án mới mở bán trong quý. Điểm chung của các dự án này là pháp lý, tiến độ xây dựng đầy đủ, minh bạch về giá bán và chính sách khách hàng.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q2/2021

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

● Thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Nguồn cung mới có thể sẽ tăng so với Q1/2021 và tập trung chủ yếu ở những thị trường các tỉnh giáp ranh như Long An, Đồng Nai, Bình Dương và BR – VT.
- Sức cầu có thể tiếp tục có sự hồi phục so với Q1/2021, xu hướng thể hiện rõ ở những dự án đã hoàn thiện pháp lý và cơ sở hạ tầng,...
- Mặt bằng giá thứ cấp không có nhiều biến động so với quý trước, xu hướng đi ngang vẫn tiếp diễn.

● Thị trường TP. HCM

- Nguồn cung mới tiếp tục duy trì sự khan hiếm khi không nhiều dự án mới mở bán.
- Các dự án tập trung chủ yếu ở những khu vực vùng ven như Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn, Quận 9,... nhưng chủ yếu là những dự án có quy mô nhỏ, đã mở bán ở những năm trước.
- Đất nền tiếp tục là kênh lựa chọn đầu tư hàng đầu mặc dù thị trường trong thời gian gần đây có nhiều thông tin phức tạp.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

● Thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Nguồn cung mới có thể sẽ tăng mạnh ở hầu hết các địa phương. TP. HCM nguồn cung mới dự kiến đạt khoảng 7,000 – 8,000 căn. Nguồn cung Bình Dương khoảng 3,000 – 4,000 căn được đưa ra thị trường. Những địa phương còn lại nguồn cung khiêm tốn với khoảng 1,000 – 1,500 căn. Riêng Long An khan hiếm nguồn cung căn hộ mới.
- Sức cầu thị trường tăng so với quý trước, nhất là thị trường TP. HCM.
- Sức cầu của thị trường Bình Dương có xu hướng giảm so với cuối 2020, một phần do sự cạnh tranh và dấu hiệu phục hồi nguồn cung mới của thị trường TP. HCM.

● Thị trường TP. HCM

- Khu Đông và khu Nam tiếp tục duy trì tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới mở bán.
- Phân khúc hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung mới mở bán. Thị trường tiếp tục vắng bóng nguồn cung căn hộ hạng C. Căn hộ hạng sang tăng mạnh và có thể đạt mức giá mới.
- Nguồn cung phân khúc hạng siêu sang tăng, nhiều dự án có mức giá dự kiến kỷ lục lên đến 20,000 - 30,000 USD/m² và tập trung tại Quận 1.





PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

● Thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Thị trường có những hồi phục tích cực, nguồn cung mới tăng ở hầu hết địa phương.
 - Đồng Nai được dự báo tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 1,500 – 2,000 căn sẽ được đưa ra thị trường.
 - Nguồn cung mới tại Long An tăng so với Q1/2021 dao động ở mức 600 - 800 căn.
 - Nguồn cung mới tại TP. HCM tăng nhẹ so với Q1/2021 dao động ở mức 500 - 600 căn.
 - Nguồn cung mới tại Bình Dương dao động khoảng 400 – 500 căn.
- Sức cầu chung toàn thị trường có tín hiệu tăng so với Q1/2021. Đối với tỉnh giáp ranh, sự quan tâm của khách hàng tập trung ở những dự án nằm trong những khu đô thị lớn với quy mô đến hàng trăm ha được quy hoạch bài bản của những chủ đầu tư lớn, uy tín. Đây cũng là động lực thúc đẩy thị trường tăng trưởng trong thời gian sắp tới.

● Thị trường TP. HCM

- Khu Đông chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung mới.
- Tình hình giao dịch thị trường thứ cấp có thể không có nhiều biến động so với Q1/2021, các giao dịch vẫn tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà có vị trí kết nối tốt với mức giá trên dưới 10 tỷ Đồng/căn.

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung có dấu hiệu tăng trong Q2/2021, các dự án tập trung ở thị trường quen thuộc như BR-VT, Bình Thuận, Phú Quốc, cụ thể:
 - Nguồn cung mới Condotel có thể sẽ tăng so với Q1/2021, dao động khoảng 800 – 1,000 căn. Các dự án tập trung ở thị trường BR-VT, Bình Thuận và Phú Quốc.
 - Nguồn cung mới biệt thự biển tăng nhẹ so với quý trước, dao động ở mức 1,000 – 1,200 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường BR-VT và Bình Thuận.
- Sức cầu chung toàn thị trường có thể tăng nhẹ, tuy nhiên vẫn ở mức khá thấp, khó có sự đột biến trong ngắn hạn. Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán và được phát triển bởi những chủ đầu tư lớn, uy tín đã xây dựng được hệ sinh thái.
- Mô hình khu nghỉ dưỡng phức hợp (Integrated Resort) tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng. Loại hình Nhà phố/Shophouse trong những khu nghỉ dưỡng tích hợp được thị trường đón nhận khá tốt và sẽ tiếp tục là điểm sáng của thị trường ở phân khúc này trong năm 2021.
- Khách hàng kỳ vọng và gửi niềm tin vào thương hiệu quản lý vận hành quốc tế 5 sao hơn là những chương trình cam kết lợi nhuận.



XU HƯỚNG CỦA NHỮNG NGƯỜI DẪN ĐẦU



“ Sau hơn 20 năm hình thành và phát triển, bên cạnh các chủ đầu tư nước ngoài hoặc liên doanh, thị trường bất động sản Việt Nam đang ghi nhận sự trỗi dậy của nhiều chủ đầu tư uy tín trong nước. Thương hiệu chủ đầu tư “nội địa” không ngừng lớn mạnh với hàng loạt dự án tổ hợp, phức hợp quy mô lớn từ Nam chí Bắc và tiên phong dẫn dắt sự phát triển của thị trường. ”

01 HỌ LÀ AI ?

02 HỌ ĐÃ TẠO RA NHỮNG XU HƯỚNG GÌ ?

03 TÁC ĐỘNG CỦA CÁC XU HƯỚNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG ?

04 TẠI SAO CẦN THÊM NHỮNG NGƯỜI DẪN ĐẦU ?



Ghi chú: Chi tiết nội dung của mục này được thể hiện và thảo luận trong buổi báo cáo thị trường BĐS nhà ở TP. HCM & VÙNG PHỤ CẬN ngày 08/4/2021.



DKRA Vietnam - Nhà cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực dịch vụ Bất động sản.

Với hoài bão trở thành thương hiệu dịch vụ Bất động sản được tin tưởng lựa chọn đầu tiên ở Việt Nam, cùng giá trị hoạt động cốt lõi Tín - Trí - Đức, hệ thống **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu - phát triển thị trường, tư vấn đầu tư và quản lý phát triển đầu tư, tư vấn phát triển dự án, tiếp thị - phân phối - quản lý và vận hành bất động sản; cũng như chuyên nghiệp hơn trong dịch vụ hướng đến khách hàng cao cấp; không ngừng gia tăng giá trị, lợi ích mang lại cho khách hàng và đối tác.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống **DKRA Vietnam** hiện có 6 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Danang, DKRA Capella, DKRA Rigel**), 14 sàn giao dịch với hơn 600 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

Bằng sự am hiểu thị trường sâu sắc cùng lực lượng nhân lực chuyên nghiệp, **DKRA Vietnam** cam kết mang lại giá trị thiết thực và lợi ích hài hòa cho các bên khách hàng, cổ đông và nhân viên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

R&D - DKRA VIETNAM CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường Định Kỳ

Tư Vấn Phát Triển Dự Án

Tư Vấn Tiếp Thị Và Bán Hàng

Thẩm Định Giá Bất Động Sản

Các Nghiên Cứu Thị Trường Chuyên Biệt

Ông Nguyễn Hoàng (*Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển DKRA Vietnam*)

M: (+84) 903 338 699 | **E:** nguyenhoang@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA VIỆT NAM

63 - 67 An Điền, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | **T:** 0888 108899 | **W:** www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Vietnam. Thông tin trong báo cáo này được phòng R&D công ty DKRA Vietnam thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Vietnam sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Vietnam không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Vietnam. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Vietnam đều là trái pháp luật.