

BÁO CÁO TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
NHÀ Ở TP.HCM VÀ VÙNG PHỤ CẬN

# LỰC ĐẨY

THỊ TRƯỜNG 2021



# MỤC LỤC

---

## TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI 2020

- 1. Thông tin chung .....2
- 2. Chính sách - Pháp lý.....4
- 3. Hạ tầng - Giao thông.....5
- 4. Các sự kiện M&A điển hình.....6

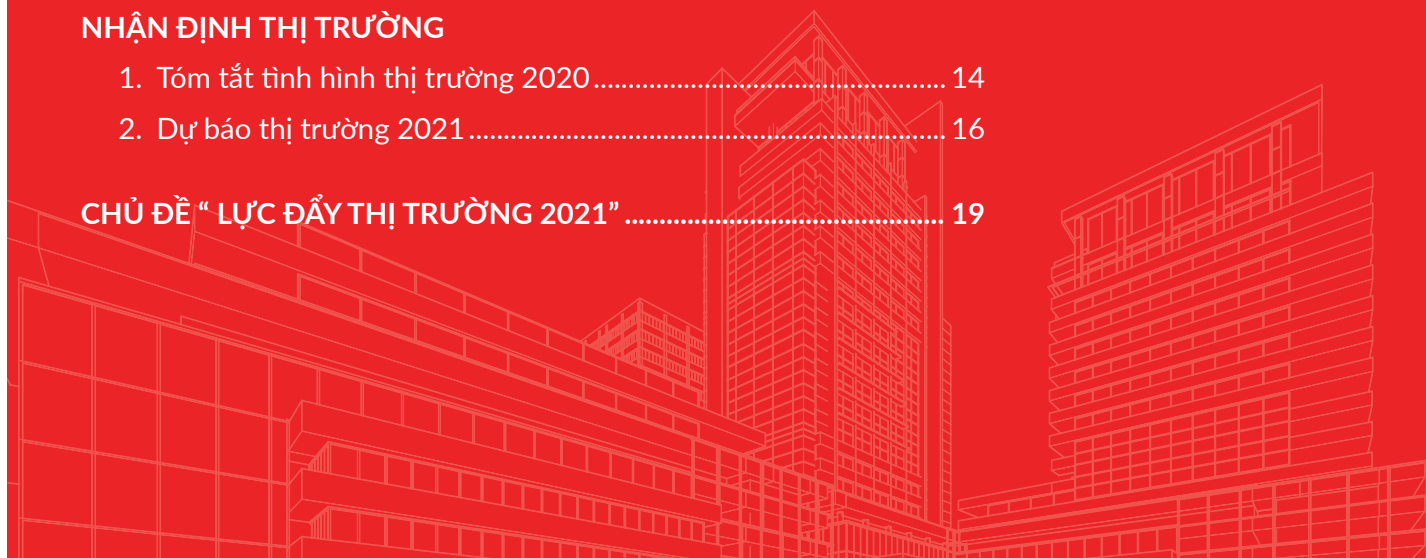
## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TRONG 2020

- 1. Phân khúc đất nền .....8
- 2. Phân khúc căn hộ.....9
- 3. Phân khúc nhà phố/biệt thự..... 10
- 4. Bất động sản nghỉ dưỡng.....11

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- 1. Tóm tắt tình hình thị trường 2020 ..... 14
- 2. Dự báo thị trường 2021 ..... 16

## CHỦ ĐỀ “ LỰC ĐẨY THỊ TRƯỜNG 2021” ..... 19



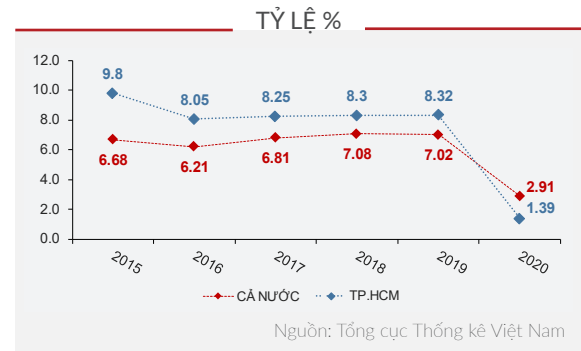
# TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI 2020

---

# 1. THÔNG TIN CHUNG

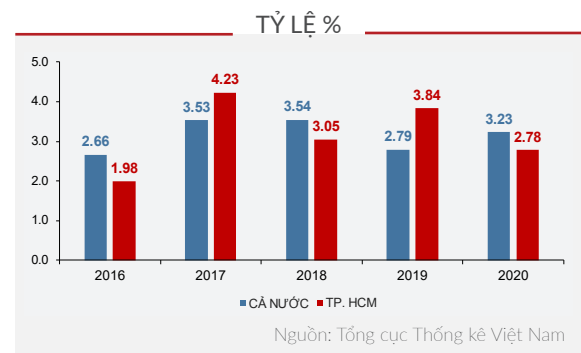
**GDP** cả nước năm 2020 tăng 2.91%, đây là mức tăng thấp nhất trong 10 năm qua. Tuy nhiên trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, thì đây là thành công lớn đối với Việt Nam.

GDP TP. HCM năm 2020 tăng 1.39%, thấp hơn mức trung bình của cả nước và là mức thấp nhất trong 10 năm qua.



**CPI** bình quân cả nước năm 2020 tăng 3.23% so với bình quân năm 2019.

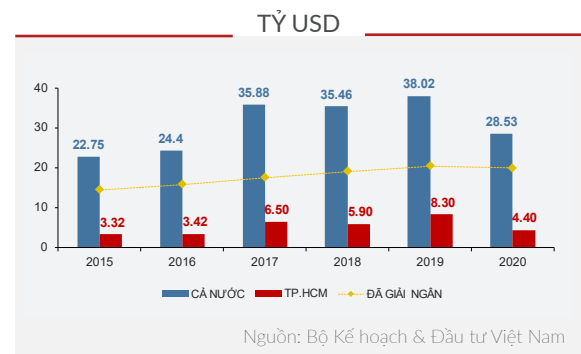
CPI bình quân TP. HCM năm 2020 tăng 2.78% so với bình quân năm 2019.



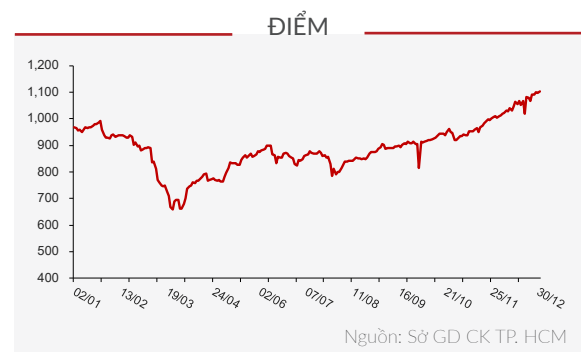
**FDI** cả nước năm 2020 đạt 28.53 tỷ USD, bằng 75% so với năm 2019.

FDI TP. HCM năm 2020 đạt gần 4.4 tỷ USD, bằng 53% so với năm 2019.

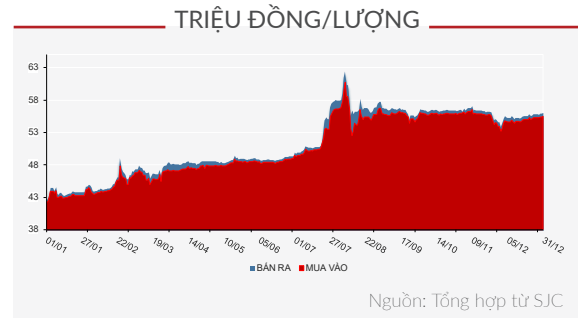
FDI đã giải ngân năm 2020 đạt 19.98 tỷ USD, bằng 98% so với năm 2019.



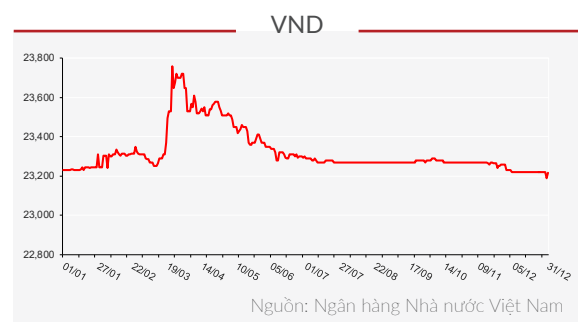
**Chỉ số VN-Index** có nhiều biến động mạnh trong năm do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Kết thúc năm 2020, chỉ số VN-Index được ghi nhận ở mức 1,103.87 điểm, đây cũng là mức đạt đỉnh cao nhất trong năm, tăng 137.20 điểm, tương ứng 14% so với ngày giao dịch đầu tiên của năm 2020.



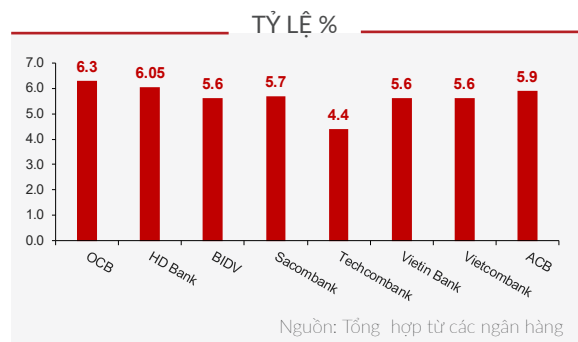
**Giá vàng** giá vàng năm 2020 duy trì xu hướng tăng từ đầu năm kéo dài đến đầu Tháng 8, xác lập đỉnh ngày 07/8/2020, giao dịch mua vào – bán ra được ghi nhận ở mức: 60.75 – 62.42 triệu Đồng/lượng. Giá vàng mua vào – bán ra ngày cuối cùng của năm 2020 được ghi nhận ở mức: 55.55 – 56.12 triệu Đồng/lượng.



**Tỷ giá VND/USD** trong năm 2020 có nhiều biến động trong giai đoạn từ đầu năm kéo dài đến giữa Tháng 7. Đạt đỉnh cao nhất vào ngày 23/3 với mức giao dịch 1USD = 23,760 Đồng. Kết thúc năm 2020, 1USD = 23,215 Đồng, giảm 15 Đồng (tương ứng 0.94%) so với ngày đầu năm 2020.



**Lãi suất** tiền gửi kỳ hạn 12 tháng giảm so với năm 2019, dao động: 4.4% - 6.3%/năm.



## 2. CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

### THÔNG TƯ 21/2019/TT-BXD

Ngày 31/12/2019, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư 21/2019/TT-BXD, về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Nhà chung cư. Thông tư có hiệu lực từ ngày 01/7/2020. Theo đó, căn hộ chung cư phải có diện tích tối thiểu 25m<sup>2</sup> có ít nhất một phòng ở và một khu vệ sinh. Nhà ở thương mại đảm bảo tỷ lệ căn hộ diện tích 45m<sup>2</sup> không vượt quá 25% tổng số căn hộ của dự án.

### NGHỊ ĐỊNH 25/2020/NĐ-CP

Ngày 28/02/2020, Chính phủ ban hành Nghị định 25/2020/NĐ-CP về Quy định việc thi hành Luật Đấu thầu “Lựa chọn Nhà đầu tư” có hiệu lực từ ngày 20/4/2020 và thay thế Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015.

### NGHỊ ĐỊNH 91/2020/NĐ-CP

Ngày 14/8/2020, Chính phủ ban hành Nghị định số 91/2020/NĐ-CP: Về việc chống tin nhắn rác, thư điện tử rác, cuộc gọi rác. Quy định về quyền, nghĩa vụ và xử lý vi phạm hành chính của cơ quan, tổ chức, cá nhân về quảng cáo bằng tin nhắn, thư điện tử và gọi điện thoại quảng cáo. Nghị định có hiệu lực từ ngày 01/10/2020.

### NGHỊ ĐỊNH 148/2020/NĐ-CP

Ngày 18/12/2020, Chính phủ ban hành Nghị định 148/2020/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Cụ thể, quy định căn cứ để Cảng vụ hàng không giao đất, cho thuê đất, phân loại hình thức giao đất, cho thuê đất,... có hiệu lực kể từ ngày 08/02/2021.

### LUẬT ĐẦU TƯ 2020

Ngày 17/6/2020, tại kỳ họp thứ 9 Quốc hội khóa XIV đã thông qua Luật Đầu tư năm 2020 thay thế Luật Đầu tư 2014, quy định về việc bổ sung nhiều ngành, nghề ưu đãi đầu tư; chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư đặc biệt; ban hành danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài,... có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021.

### LUẬT XÂY DỰNG SỬA ĐỔI 2020

Ngày 17/6/2020, tại kỳ họp thứ 9 Quốc hội khóa XIV đã thông qua Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020, quy định về loại công trình được miễn giấy phép xây dựng, thời gian cấp giấy phép xây dựng, sửa quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng,... có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021.

(Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...)

### 3. HẠ TẦNG - GIAO THÔNG



#### KHAI TRƯƠNG BẾN XE MIỀN ĐÔNG MỚI

Ngày 10/10/2020, Tổng công ty Cơ khí giao thông vận tải Sài Gòn – TNHH MTV kết hợp với Sở GT-VT TP. HCM tổ chức lễ khai trương bến xe miền Đông mới (Quận 9 – TP. HCM). Dự án có diện tích 16ha, tổng vốn đầu tư hơn 4,000 tỷ Đồng.



#### NÚT GIAO NGUYỄN VĂN LINH - NGUYỄN HỮU THỌ

Ngày 22/4/2020, BQL đầu tư xây dựng công trình Giao Thông TP. HCM phát lệnh khởi công xây dựng 2 hầm chui nút giao thông Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Hữu Thọ, Quận 7. Mỗi hầm có tổng chiều dài 456m, 3 làn xe, phần hầm kín dài 98m. Tổng mức đầu tư giai đoạn 1 là 830 tỷ Đồng, dự kiến hoàn thành Tháng 6/2022.



#### KHỞI CÔNG CAO TỐC DẦU GIÂY - PHAN THIẾT

Ngày 30/9/2020, Bộ GT-VT đã tổ chức lễ khởi công dự án thành phần cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây. Dự án nằm trên trục cao tốc Bắc Nam, có chiều dài 99km, 6 làn xe. Giai đoạn phân kỳ quy mô 4 làn xe hoàn chỉnh bề rộng. Tổng mức đầu tư điều chỉnh là 12,577 tỷ Đồng.



#### KHỞI CÔNG CAO TỐC VĨNH HẢO - PHAN THIẾT

Ngày 30/9/2020, Bộ GT-VT đã tổ chức lễ khởi công dự án thành phần cao tốc Vĩnh Hảo - Phan Thiết. Dự án nằm trên trục cao tốc Bắc Nam. Dự án có chiều dài 100.8km, 6 làn xe, tổng vốn đầu tư khoảng 11,000 tỷ Đồng. Dự kiến cuối năm 2022 sẽ đưa vào khai thác.



#### 04 DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG LỚN TRỄ HẸN

Theo kế hoạch trong năm 2020, 4 dự án hạ tầng giao thông trọng điểm của TP. HCM gồm: cầu Thủ Thiêm 2, đường Nguyễn Hữu Cảnh, 4 tuyến đường trong khu đô thị Thủ Thiêm và nút giao thông vòng xoay Mỹ Thủy sẽ hoàn thành. Tuy nhiên, cả 4 dự án có tổng vốn đầu tư gần 18,000 tỷ Đồng bị “lùi thời hạn hoàn thành” do vướng giải phóng mặt bằng.

(Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...)

## 4. CÁC SỰ KIỆN M&A ĐIỂN HÌNH



### KKR VÀ NHÓM ĐẦU TƯ RÓT 650 TRIỆU USD VÀO VINHOMES

Ngày 16/6/2020, nhóm nhà đầu tư KKR đã đầu tư 15.1 nghìn tỷ Đồng (650 triệu USD), tương ứng 6% cổ phần Vinhomes.



### HIM LAM MUA 21.5% CỔ PHẦN TẠI DIC CORP

Ngày 02/12/2020, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam chính thức thông báo đã mua vào hơn 67 triệu cổ phiếu (hơn 1,600 tỷ Đồng) tương đương 21.5% vốn tại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp) và trở thành cổ đông lớn của DIC Corp.



### COVESTCONS MUA 8.13% CỔ PHẦN TẠI TỔNG CÔNG TY IDICO

Ngày 15/12/2020, Công ty TNHH Covestcons (thuộc Coteccons) chính thức thông báo về việc đã mua mới hơn 24.4 triệu cổ phiếu Tổng Công ty IDICO và chính thức trở thành cổ đông lớn sở hữu 8.13% vốn tại IDICO hơn 2,300 tỷ Đồng.



### LDG GROUP NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN CỦA QUỐC CƯỜNG GIA LAI TẠI THỦ ĐỨC

Ngày 22/6/2020, CĐT LDG Group công bố nhận chuyển nhượng dự án khu căn hộ Sông Đà Riverside từ Công ty Quốc Cường Gia Lai. Theo đó, LDG mua lại 99.9% cổ phần Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc với giá trị 626 tỷ Đồng.



### KEPPEL LAND CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TẠI KĐT WATERFRONT CITY

Ngày 30/11/2020, Keppel Land thông qua công ty con là Portsville đã chuyển nhượng cho Nam Long Group 30% cổ phần trong dự án Đồng Nai Waterfront City với giá trị 1,951 tỷ Đồng (tương đương 86.5 triệu USD), mang lại lợi nhuận khoảng 39.2 triệu USD.

(Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...)



# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2020

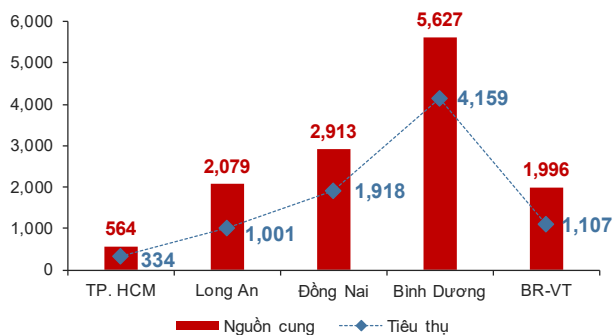
---

# 1. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

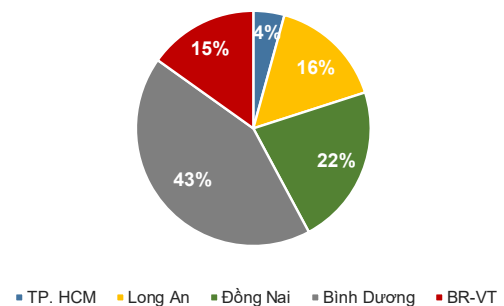
## THỊ TRƯỜNG TP. HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH NĂM 2020

Năm 2020, khu vực TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận khoảng 84 dự án mở bán (41 dự án mới và 43 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó) với khoảng 13,179 nền. Lượng tiêu thụ đạt khoảng 8,519 nền, chiếm xấp xỉ 65% tổng nguồn cung dự án mở bán mới trong năm.

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo địa phương



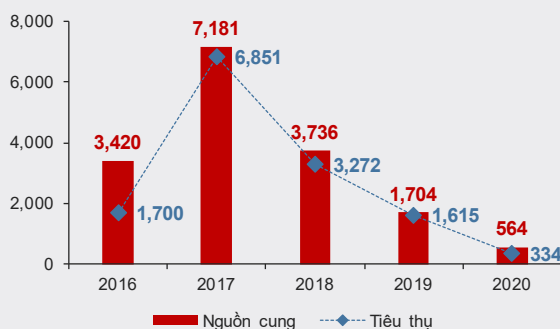
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



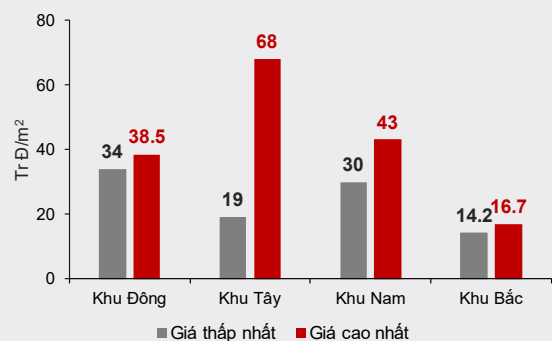
## THỊ TRƯỜNG TP. HCM

Theo số liệu thống kê, năm 2020 có 7 dự án mở bán (bao gồm bao gồm 4 dự án mới và 3 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), cung cấp ra thị trường 564 nền, bằng 33% so với năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 59% (khoảng 334 nền), bằng 21% so với năm 2019.

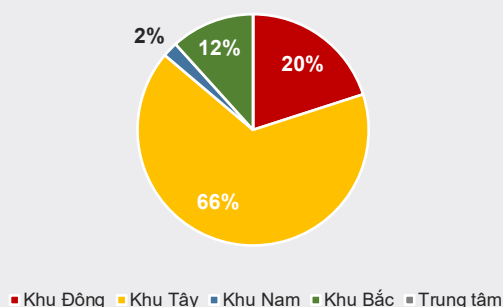
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo năm



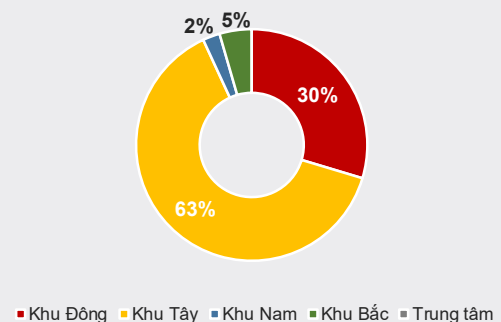
Giá bán sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



Tỷ lệ tiêu thụ dự án mới theo khu vực

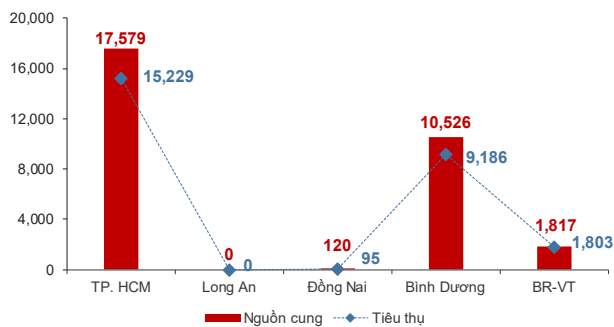


## 2. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

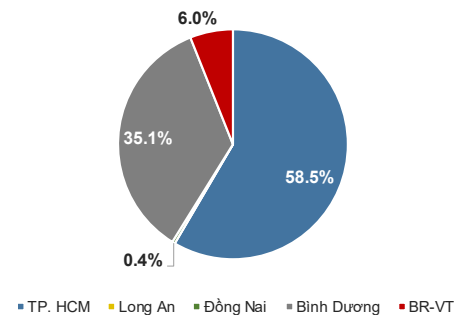
### THỊ TRƯỜNG TP. HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH NĂM 2020

Năm 2020, khu vực TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận khoảng 88 dự án mở bán (32 dự án mới và 56 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó) với khoảng 30,042 căn. Lượng tiêu thụ đạt khoảng 26,313 căn, chiếm xấp xỉ 87.6% tổng nguồn cung dự án mở bán mới trong năm.

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo địa phương



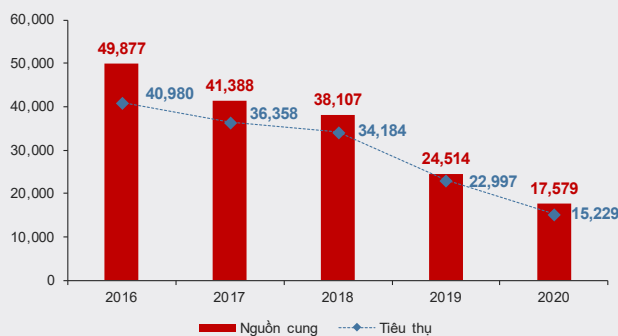
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



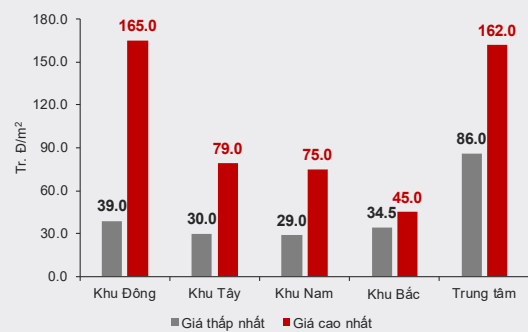
### THỊ TRƯỜNG TP. HCM

Theo số liệu thống kê, năm 2020 có khoảng 56 dự án mở bán (16 dự án mới và 40 giai đoạn tiếp theo của các dự án đã mở bán trước đó) cung cấp cho thị trường khoảng 17,579 căn, bằng 71.7% số lượng mở bán cùng kỳ năm trước (khoảng 24,514 căn). Lượng tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 86.6% với khoảng 15,229 căn, bằng 62.2% so với năm 2019 (khoảng 22,997 căn).

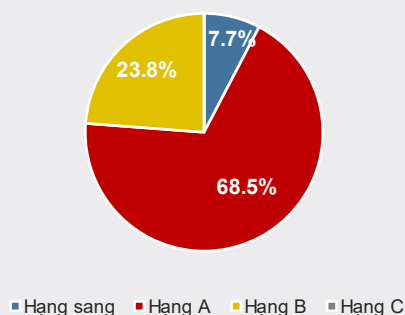
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo năm



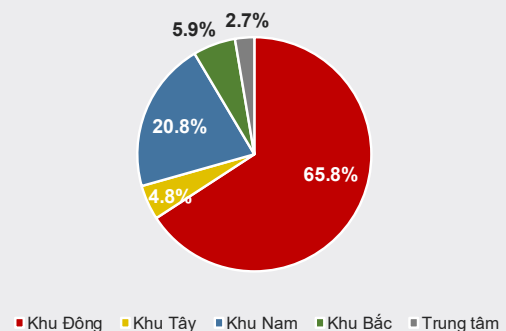
Giá bán sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực

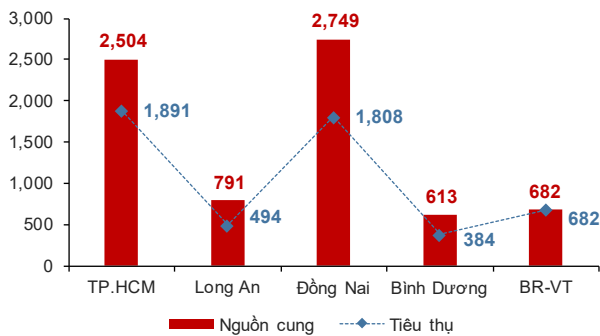


### 3. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

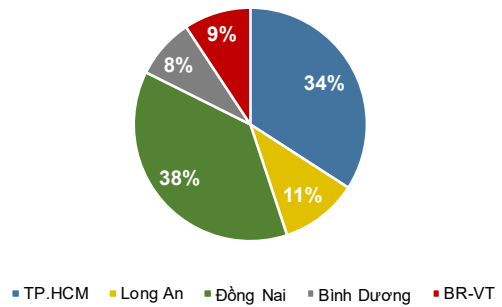
#### THỊ TRƯỜNG TP. HCM VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH NĂM 2020

Năm 2020, phân khúc nhà phố/biệt thự khu vực TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận có 45 dự án mới mở bán, cung cấp ra thị trường 7,339 căn. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 72%, tương đương khoảng 5,259 căn.

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo địa phương



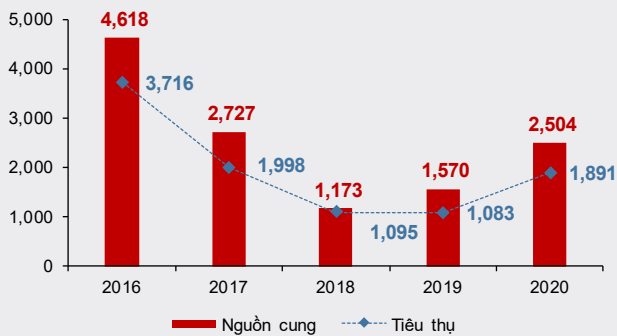
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



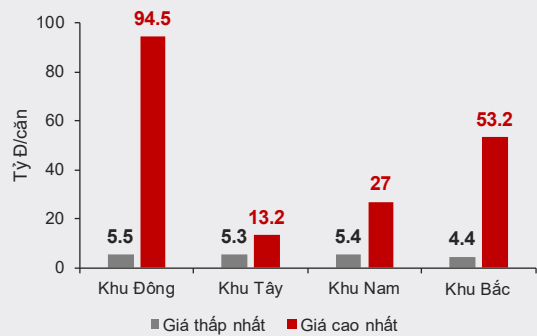
#### THỊ TRƯỜNG TP. HCM

Theo số liệu thống kê, năm 2020 có 18 dự án mở bán (bao gồm bao gồm 12 dự án mới và 6 dự án cũ thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), cung cấp ra thị trường 2,504 căn, tăng 59% so với năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 76% (khoảng 1,891 căn), tăng 75% so với năm 2019.

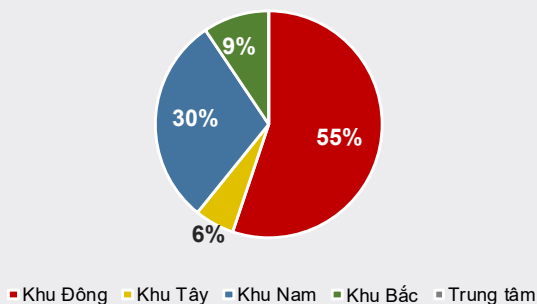
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo năm



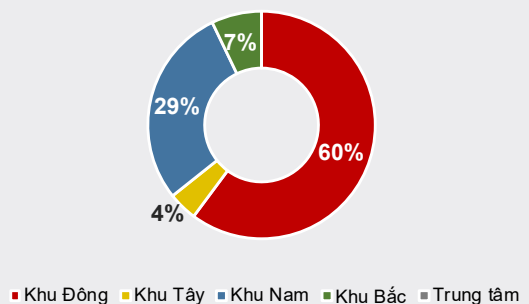
Giá bán sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



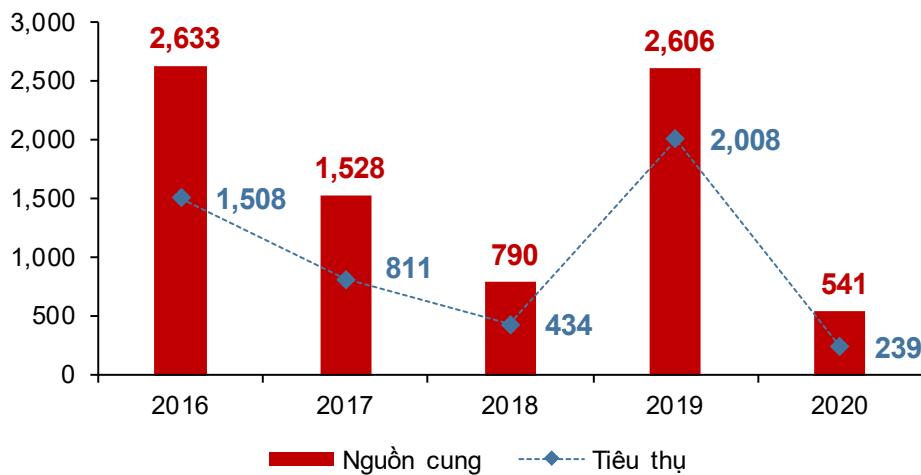
Tỷ lệ tiêu thụ dự án mới theo khu vực



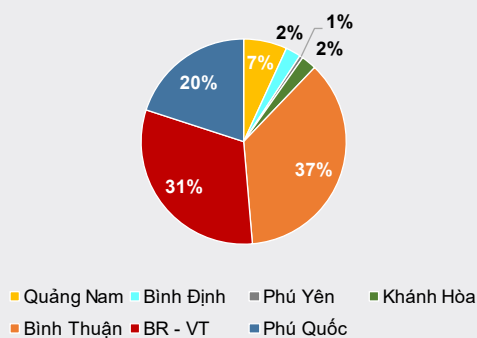
## 4. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

Năm 2020, toàn thị trường đón nhận 541 căn biệt thự biển mở bán đến từ 10 dự án (bao gồm 8 dự án mới và 2 dự án cũ thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), bằng 21% so với năm trước (2,606 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 44% (tương đương 239 căn), bằng 12% so với năm 2019.

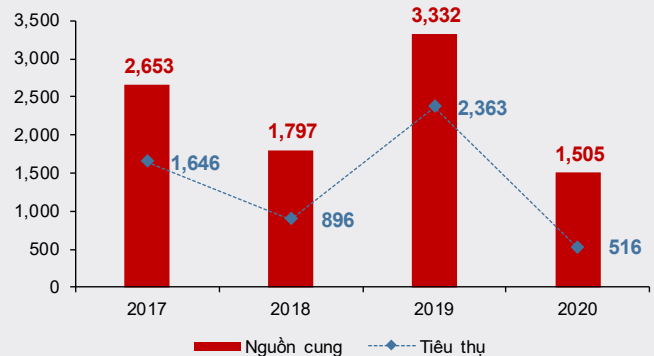
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo năm



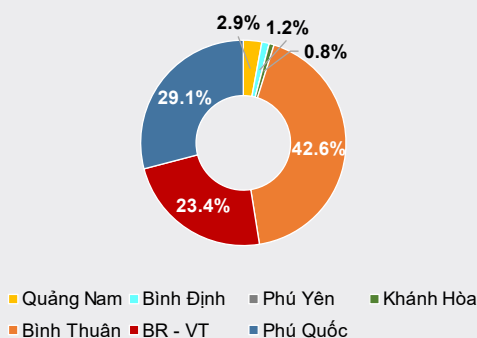
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



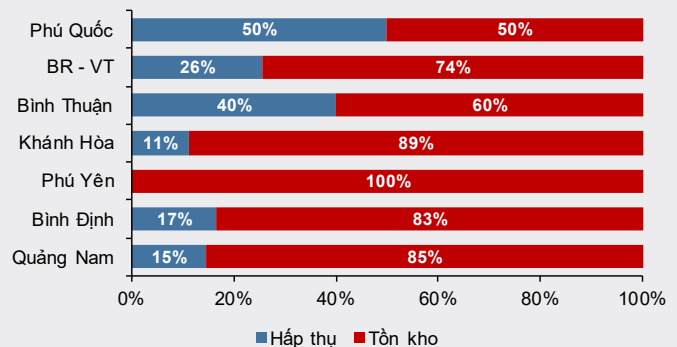
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực

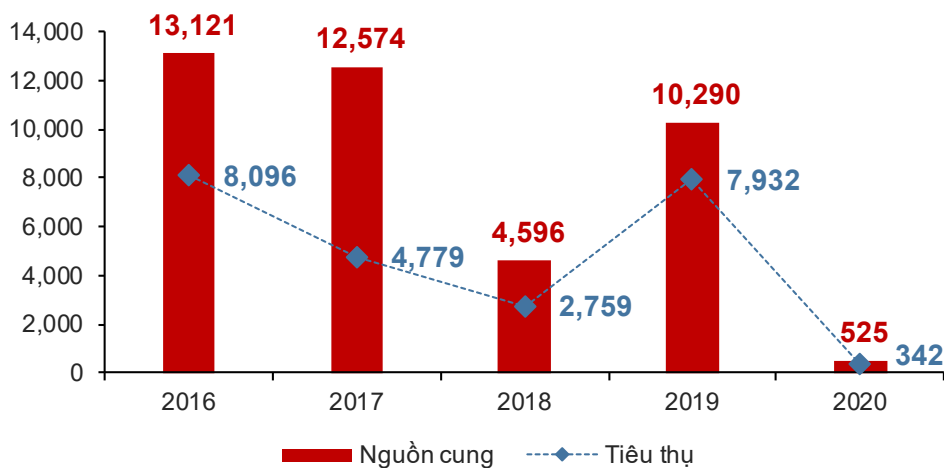


Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc  
Nguồn: DKRA Vietnam

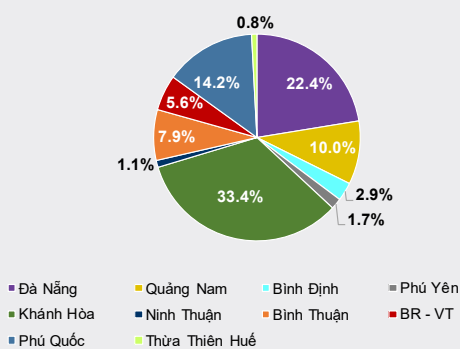
## 5. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Trong năm 2020, có 3 dự án mới mở bán (bao gồm 2 dự án mới và 1 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), cung cấp ra thị trường 525 căn, bằng 5% so với năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 65% (tương đương 342 căn), bằng 4% so với năm 2019.

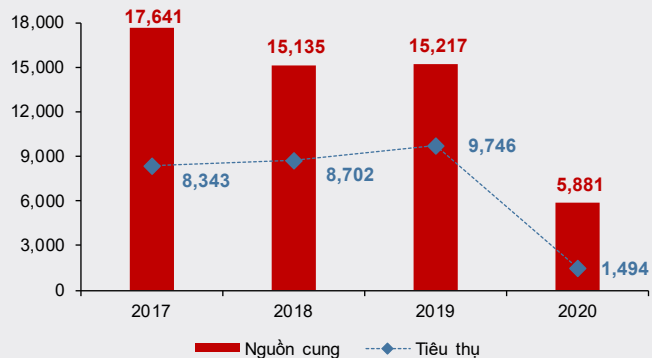
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo năm



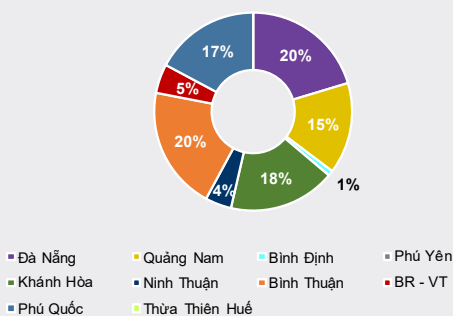
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



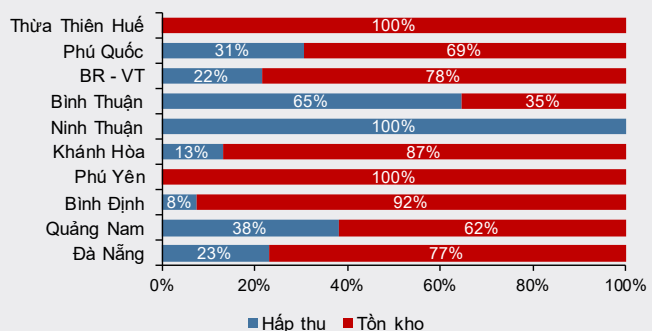
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



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

**NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG**

—

# 1. Tóm tắt tình hình thị trường 2020

## PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

### Thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Thị trường đất nền tỉnh giáp ranh tiếp tục chiếm giữ vị thế chủ lực về nguồn cung khi quỹ đất sạch tại TP. HCM ngày càng khan hiếm. Bình Dương dẫn đầu nguồn cung, chiếm khoảng 43% nguồn cung mới toàn thị trường.
- Sức cầu chung toàn thị trường giảm so với năm 2019. Thị trường Đồng Nai có dấu hiệu hồi phục bởi những thông tin quy hoạch hạ tầng giao thông lớn sắp triển khai.
- Những dự án nằm liền kề các KCN, có diện tích nền nhỏ, hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi tạo ra lực hút mạnh mẽ đối với các nhà đầu tư có dòng vốn tốt.

### Thị trường TP. HCM

- Nguồn cung mới khan hiếm, sức cầu chung thị trường giảm so với năm trước.
- Các dự án chủ yếu tập trung ở những quận/huyện vùng ven như: Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn,...
- Giao dịch thứ cấp giảm mạnh, mặt bằng giá giảm trung bình 5% - 7% so với năm 2019. Nhiều dự án chưa hoàn thiện pháp lý mức giảm lên đến 10% -15%, tuy nhiên thanh khoản khá thấp ở những dự án này.

## PHÂN KHÚC CĂN HỘ

### TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Nguồn cung căn hộ mới tập trung hầu hết ở TP. HCM và Bình Dương. Xu hướng giảm vẫn chiếm lĩnh thị trường ở hầu hết các địa phương, ngoại trừ Bình Dương với mức tăng khoảng 6% so với năm 2019.
- Năm 2020, Bình Dương nổi lên là tâm điểm của thị trường, với hàng loạt các dự án mới mở bán.

### Thị trường TP. HCM

- Trong năm 2020, nguồn cung và lượng tiêu thụ căn hộ tại TP. HCM tiếp tục xu hướng giảm từ năm 2019.
- Căn hộ hạng A vươn lên dẫn đầu thị trường chiếm 69% nguồn cung và 68% lượng tiêu thụ toàn thị trường. Căn hộ hạng C gần như không còn nguồn cung mới trên thị trường.
- Khu Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong năm 2020, với tỷ lệ tương ứng lần lượt chiếm 66% và 67% tại TP. HCM.
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng mạnh, nhiều dự án mức tăng 5% - 10%, cục bộ có thể tăng 15% - 20% so với đợt mở bán trước đó.
- Thanh khoản giao dịch thứ cấp giảm sút, giá thứ cấp giảm cục bộ ở một số dự án dao động 3% - 5%. Những dự án chưa hoàn thiện pháp lý mức giảm 10% - 15%. Tuy nhiên, thanh khoản ở những dự án này khá thấp.
- Do dịch Covid-19 tác động đến sức cầu, nhiều CĐT và đơn vị môi giới đã linh hoạt áp dụng công nghệ với các hình thức mở bán ráp căn online, tổ chức mini-event hàng tuần tại sàn. Bên cạnh đó CĐT cũng ban hành nhiều chính sách ưu đãi kích cầu, lịch thanh toán giãn cách nhằm hỗ trợ khách hàng (thanh toán 20% - 30% cho đến khi nhận nhà, ân hạn gốc, lãi vay 2 - 3 năm,...).



## PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

### Thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Nguồn cung mới tăng trong 2020 tập trung chủ yếu ở Đồng Nai và TP. HCM. Trong đó, Đồng Nai nổi lên dẫn đầu nguồn cung chiếm khoảng 38% nguồn cung mới toàn thị trường. Khu vực này trong năm 2020 nổi lên với nhiều dự án có quy mô lớn với lên đến vài trăm hecta.
- Năm 2020, chứng kiến sự xuất hiện những khu đô thị lớn có quy mô hàng trăm hecta, được phát triển bài bản, đầy đủ tiện ích. Điểm chung, những KĐT được phát triển ở các quận vùng ven thuộc TP. HCM hoặc nằm huyện giáp ranh TP. HCM nơi có hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi.

### Thị trường TP. HCM

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ tại TP. HCM tăng so với năm trước, tuy nhiên chỉ tập trung chủ yếu ở dự án ở Quận 9, những dự án khác nguồn cung không đáng kể.
- Khu Đông với thông tin thành lập TP. Thủ Đức đã trở thành tâm điểm thu hút sự quan tâm của thị trường trong năm khi lần lượt chiếm 55% nguồn cung và 60% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Ngoại trừ khu Đông, mặt bằng giá sơ cấp hầu như không có nhiều thay đổi.
- Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, giao dịch thứ cấp giảm nhẹ so với năm trước. 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.

## PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

### Biệt thự biển

- Nguồn cung – lượng tiêu thụ sụt giảm mạnh, đây là mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây.
- Giao dịch tập trung ở những dự án mới được phát triển bởi những CĐT uy tín đã phát triển đầy đủ hệ sinh thái và những dự án được vận hành bởi những thương hiệu quốc tế lớn.
- Phân khúc nhà phố/shophouse biển trong khu phức hợp dần hồi phục và tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Nhìn chung, trên thị trường hiện nay đa số là những dự án cũ, mở bán từ trước, thực trạng của những dự án này là sản phẩm còn lại ít, đa số là những căn có giá trị lớn hoặc dự án tạm dừng kinh doanh, khóa giỏ hàng, CĐT không tổ chức truyền thông bán hàng, do đó hầu hết đều có tình hình bán hàng khá chậm.

### Condotel

- Nguồn cung giảm mạnh, đây là mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây.
- Sức cầu chung toàn thị trường ở mức rất thấp, thị trường gần như rơi vào trạng thái ngủ đông trong năm vừa qua.
- Giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án mới mở bán trong năm. Điểm chung những dự án này là pháp lý dự án và tiến độ xây dựng đầy đủ và minh bạch, CĐT lớn,...
- Những khu vực thường xuyên dẫn đầu và phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Phú Quốc, Khánh Hòa, Đà Nẵng,... từ đầu năm đến nay không ghi nhận dự án mới mở bán, lượng tiêu thụ khá thấp và hầu như không phát sinh giao dịch.

## 2. Dự báo thị trường 2021

### PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

#### Thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Nguồn cung mới có thể tăng so với năm 2020 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 hồi phục và tăng so với năm 2020, xu hướng tăng tập trung vào giai đoạn cuối năm.
- Mặt bằng giá thứ cấp không có nhiều đột biến trong giai đoạn đầu năm 2021.

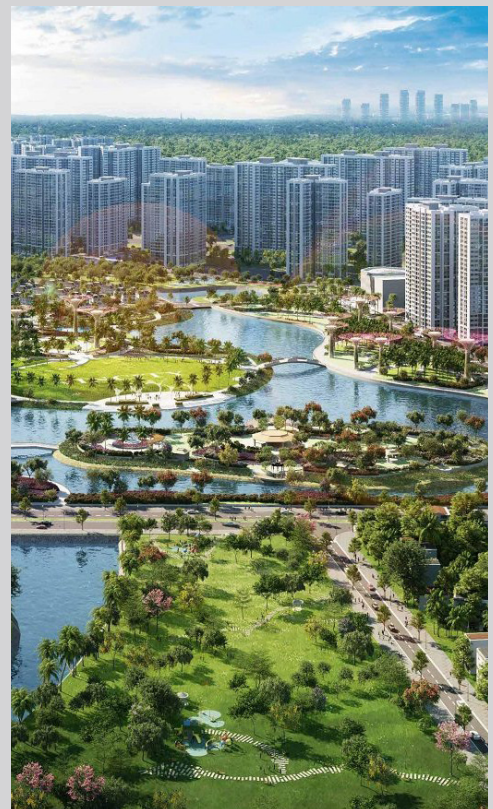
#### Thị trường TP. HCM

- 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, phân lô hộ lẻ.
- Đất nền tiếp tục là kênh lựa chọn đầu tư hàng đầu mặc dù thị trường trong thời gian gần đây có xu hướng giảm nhiệt.

### PHÂN KHÚC CĂN HỘ

#### Thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh

- Nguồn cung mới tăng mạnh hầu hết các địa phương. Cụ thể:
  - TP. HCM nguồn cung mới có thể đạt được mốc 2019 với khoảng 25,000 căn.
  - Bình Dương tiếp tục đà tăng năm 2020, nguồn cung mới có thể lên đến 15,000 căn được đưa ra thị trường. Riêng Long An khan hiếm nguồn cung căn hộ mới.
- Sức cầu thị trường tăng so với năm 2020, tuy nhiên rất khó đạt được mốc năm 2019. Sự sôi động của thị trường Bình Dương có thể sẽ giảm so với 2020. Một số nguyên nhân sau:
  - Sự hồi phục nguồn cung ở TP. HCM sẽ tác động lớn đến sức cầu căn hộ ở Bình Dương.
  - Mặt bằng giá bán Bất động sản tại Bình Dương tăng khá cao trong năm 2020 trong khi nguồn cung mới tăng mạnh, tỷ trọng khách mua đầu tư chiếm tỷ trọng lớn tác động mạnh.



#### 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 B và hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung mới mở bán.
- Thị trường tiếp tục mất tích nguồn cung căn hộ hạng C. Căn hộ hạng sang tăng mạnh và xác lập mặt bằng giá mới.
- Giao dịch thứ cấp không quá sôi động, mặt bằng giá bán thứ cấp có thể tiếp tục xu hướng giảm từ năm 2020.

## 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 3,500 căn có thể sẽ được đưa ra thị trường.
- Nguồn cung mới tại TP. HCM tăng nhẹ so với năm 2020 dao động ở mức 2,800 căn.
- Sức cầu chung toàn thị trường tăng nhẹ so với năm 2020. 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 lên đến hàng trăm hecta, được quy hoạch bài bản của những CĐT lớn, uy tín.

### Thị trường TP. HCM

- Khu Đông và Khu Nam chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.
- Những dự án có giá trị dao động trong vùng giá 10 tỷ Đồng/căn sẽ được thị trường ưu tiên lựa chọn.



## PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung mới condotel có thể sẽ tăng so với năm 2020, dao động khoảng 3,000 căn. Các dự án tập trung ở thị trường Bình Thuận, Khánh Hòa và Phú Quốc.
- Nguồn cung mới biệt thự biển tăng so với năm 2020, ước tính lên đến 2,500 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường Bình Thuận và BR-VT.
- Sức cầu chung toàn thị trường ở mức thấp, chưa có nhiều dấu hiệu tích cực để có những thay đổi đột biến. Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán và được phát triển bởi những CĐT 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 ở phân khúc này 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.

LỰC ĐẨY

THỊ TRƯỜNG 2021

---

Thị trường Bất động sản Nhà ở TP. HCM từ lâu đã không còn giới hạn về địa giới hành chính mà đã mở rộng sang các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Bà Rịa – Vũng Tàu,... Trong 2 năm qua, thị trường Bất động sản Nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận luôn có sự liên kết, tương hỗ chặt chẽ với nhau. Đơn cử, năm 2020 chứng kiến sự sụt giảm ở tất cả các phân khúc tại TP. HCM nhưng thị trường vẫn sôi động với “sự tiếp sức” ở các tỉnh lân cận.

Nhìn lại năm 2020, mỗi địa phương, mỗi phân khúc có những diễn biến gì đáng chú ý? Bước sang năm 2021, xu hướng nào và những yếu tố gì sẽ thúc đẩy thị trường Bất động sản Nhà ở cả vùng TP. HCM? Chịu sự tác động kép từ những suy giảm trước đó cùng ảnh hưởng của đại dịch, thị trường Bất động sản Nhà ở TP. HCM vốn đã khó khăn, càng suy giảm mạnh cả về nguồn cung mới và sức tiêu thụ. Đồng thời, thị trường còn nảy sinh những nghịch lý về cung – cầu, mức giá, các loại hình Bất động sản,... Diễn biến cụ thể của thị trường trong năm qua ra sao? Dự báo như thế nào cho tình hình thị trường năm 2021? Thị trường Bất động sản Nhà ở vùng TP. HCM có những điều kiện gì thúc đẩy để vượt qua khó khăn, thách thức để bước vào giai đoạn phát triển mới?

**1 NHỮNG LỰC ĐẨY GIAI ĐOẠN 2013-2015**

**2 HIỆN TRẠNG VÌ SAO CẦN LỰC ĐẨY CHO THỊ TRƯỜNG 2021**

**3 NHỮNG LỰC ĐẨY CÓ SẴN CHO THỊ TRƯỜNG 2021**

**4 NHỮNG LỰC ĐẨY CẦN TÌM CHO THỊ TRƯỜNG 2021**



*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 và các tỉnh giáp ranh ngày 07/01/2021.*

## 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, **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu thị trường, tư vấn phát triển - tiếp thị - phân phối - quản lý, vận hành dự án; 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, **DKRA Vietnam** hiện có 5 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Da Nang, DKRA Capella**), 6 sàn giao dịch với hơn 300 nhân sự hoạt động rộng khắp các tỉnh thành gồm TP.HCM, Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu...

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](mailto: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](http://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.