

## **Diễn biến thị trường bất động sản Quý I năm 2021**

VIỆN KINH TẾ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

### **I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY**

#### **I.1. Tình hình chung**

Trong quý I/2021, một số chính sách mới có hiệu lực sẽ tác động đến thị trường bất động sản như Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai ; Nghị quyết 164/NĐ-CP của Chính phủ trong đó có việc xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở giá thấp ; Nghị định 15/2021/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng;... Các chính sách mới sẽ góp phần hoàn thiện, tinh giảm quy trình, thủ tục nhằm hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản; bên cạnh đó là định hướng để phát triển dòng sản phẩm bất động sản giá rẻ với mục đích cân đối cung cầu, cân đối cơ cấu sản phẩm bất động sản trên thị trường để hạn chế tình trạng đầu cơ. Tuy nhiên, do những chính sách này mới có hiệu lực từ đầu năm 2021 nên việc triển khai và kết quả của việc thực thi chính sách vẫn chưa được thể hiện rõ nét.

Do ảnh hưởng theo chu kỳ khi trùng vào dịp nghỉ Tết Nguyên đán nên nguồn cung, tình hình giao dịch trong quý I/2021 của hầu hết các loại hình bất động sản trên thị trường đều có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước, đặc biệt là ở cuối tháng 1 và tháng 2.

Thị trường bất động sản đầu năm 2021 xuất hiện sự biến động ở phân khúc đất nền khi cục bộ tại một số khu vực ở nhiều địa phương, giá đất nền giao bán tăng nhanh trong thời gian ngắn. Một số địa phương (như Quảng Trị, Đà Nẵng, Hải Phòng) đã phải đưa ra các chỉ đạo, thông cáo báo chí nhằm ngăn chặn tình trạng tăng nóng giá đất tại một số khu vực trên địa bàn. Ngoài ra, việc một số địa phương điều chỉnh bảng giá đất làm tăng chi phí đối với doanh nghiệp đang thuê đất, Chính phủ đã có văn bản chỉ đạo giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương liên quan đánh giá và xử lý vấn đề này.

#### **I.2. Tình hình các phân khúc trên thị trường bất động sản**

##### ***a) Đối với nhà ở và đất nền***

Trong quý I/2021, nguồn cung mới nhà ở chủ yếu vẫn là căn hộ chung cư từ các dự án đã, đang mở bán từ những quý trước. Số lượng dự án mới gia nhập thị

trường trong quý không nhiều, chủ yếu tập trung tại khu vực TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương như: King Crown Infinity giá khoảng 80÷90 triệu đồng/m<sup>2</sup>, LDG River giá khoảng 40 triệu đồng/m<sup>2</sup>, The 9 Stellars giá khoảng 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> (tại TP. Thủ Đức), Grand Marina Saigon (quận 1) giá khoảng 320 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Happy One Central (Bình Dương) giá khoảng 46 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Trong quý không có dự án căn hộ bình dân mới nào được mở bán, các dự án mới chủ yếu vẫn là loại hình căn hộ trung và cao cấp.

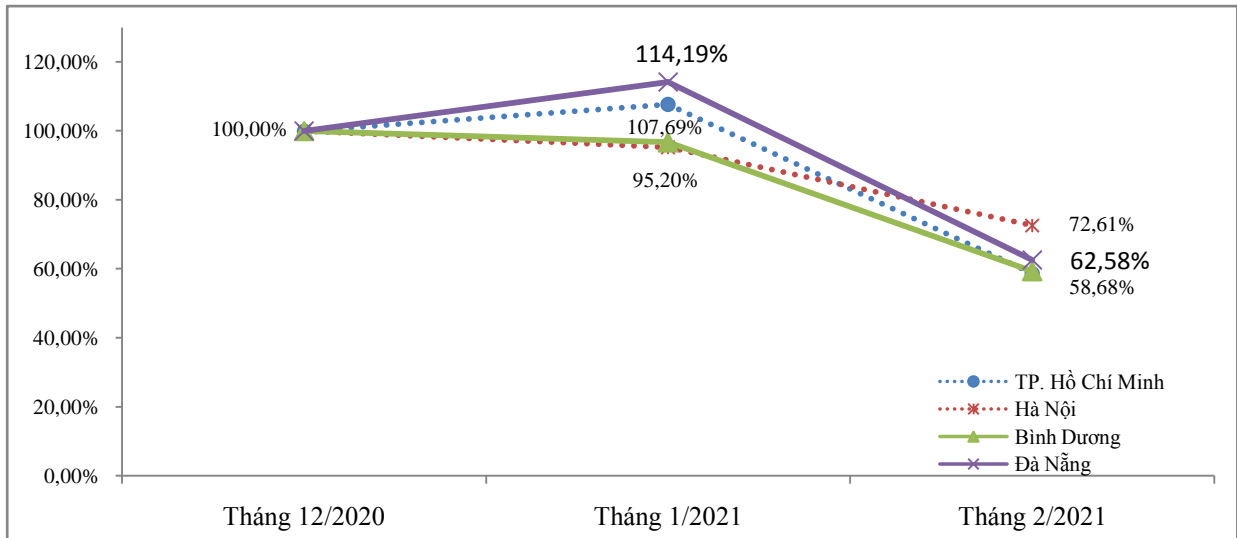
Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung căn hộ chung cư có xu hướng giảm so với quý trước, cụ thể, nguồn cung căn hộ tại Hà Nội giảm khoảng 10%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 17% so với quý IV/2020. Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề, nguồn cung trong quý I/2021 tại Hà Nội giảm gần 5%, trong khi tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 8%.

Tình hình giao dịch trên thị trường trong quý I/2021 có xu hướng giảm so với quý trước do ảnh hưởng bởi kỳ nghỉ Tết Nguyên đán. Tại Hà Nội, lượng giao dịch trong tháng 2 đối với căn hộ chung cư giảm 23,4%, biệt thự, nhà liền kề giảm 29,6%. Tại TP. Hồ Chí Minh, lượng giao dịch căn hộ chung cư giảm 45,8% so với tháng 1, lượng giao dịch đối với biệt thự, nhà liền kề cơ bản ổn định.

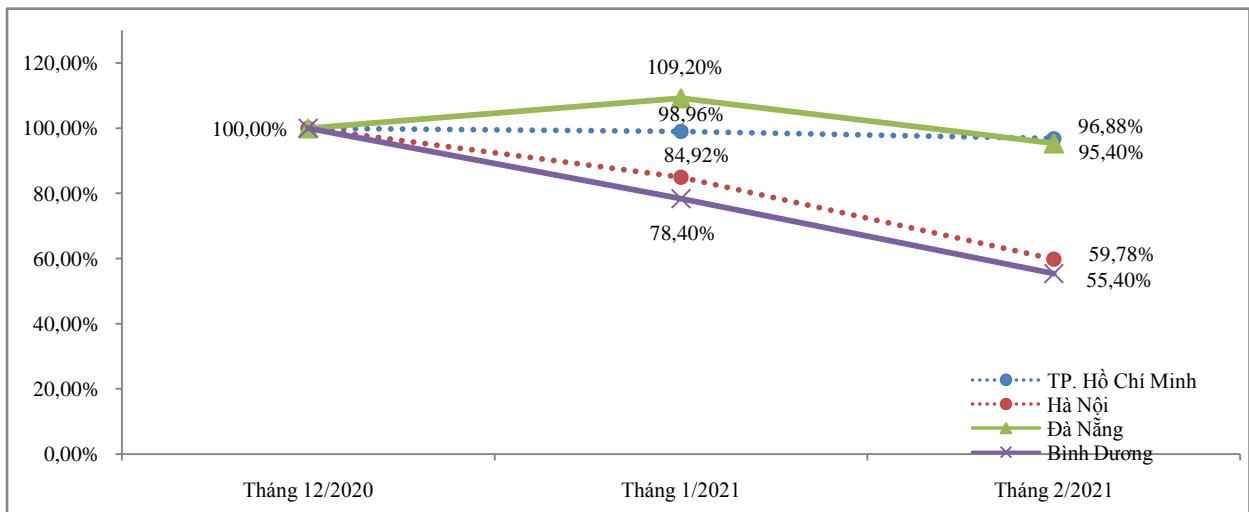
Lượng giao dịch chủ yếu vẫn tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, cao cấp, đất nền và nhà ở riêng lẻ tại khu dân cư hiện hữu. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương là 3 thị trường có lượng giao dịch cao nhất ở cả loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ, biệt thự, nhà liền kề. Đồng Nai, Đà Nẵng, Bà Rịa - Vũng Tàu là những địa phương có lượng giao dịch đất nền dự án, biệt thự, nhà liền kề cao trong quý.

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong quý I/2021 giảm khoảng 4% so với quý trước, đạt mức 58% đối với thị trường Hà Nội và đạt mức 54% đối với thị trường TP. Hồ Chí Minh.

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1 và Hình 2.



**Hình 1. Tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2021 (Tháng 12/2020=100%)**

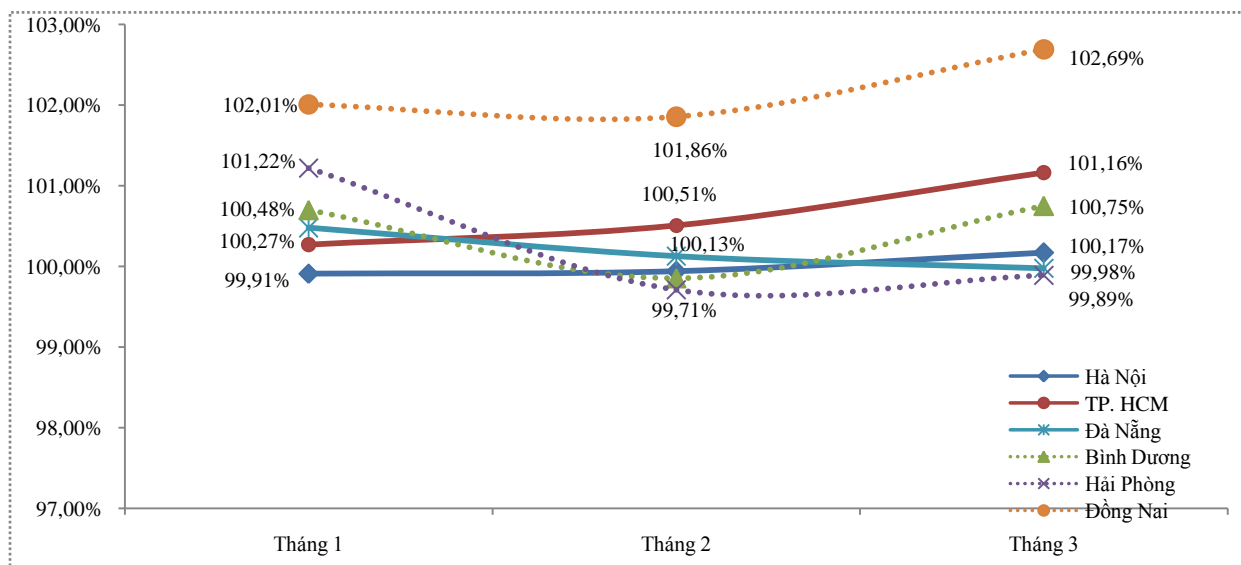


**Hình 2. Tình hình giao dịch thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong quý I/2021 (Tháng 12/2020=100%)**

Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại các địa phương có xu hướng tăng đều theo tháng (trừ Hải Phòng, Bình Dương có giá giao dịch giảm trong tháng 2). Tại Hà Nội, giá giao dịch đối với căn hộ bình dân có mức tăng cao nhất, trong khi tại khu vực TP. Hồ Chí Minh là loại hình căn hộ trung cấp. Giá giao dịch thứ cấp ở một số dự án tăng cao so với quý IV/2020 như: tại Hà Nội là dự án Stellar Garden (tăng khoảng 6,4%), Seasons Avenue (tăng khoảng 5%), Xuân Mai Complex (tăng khoảng 5,4%); tại TP. Hồ Chí Minh là dự án Feliz En Vista (tăng 4,6%), The Metropole Thủ Thiêm (tăng 5,2%), Đạt Gia Residence Thủ Đức (tăng gần 5%), West Gate Park (tăng 6,1%). Tại Bình Dương, giá giao dịch tại các dự án như Bcons Suối Tiên, The East Gate, Compass One tăng từ 4÷5% so với quý IV/2020.

Đối với loại hình căn hộ chung cư cho thuê, giá giao dịch nhìn chung vẫn có xu hướng giảm nhẹ so với quý IV/2020.

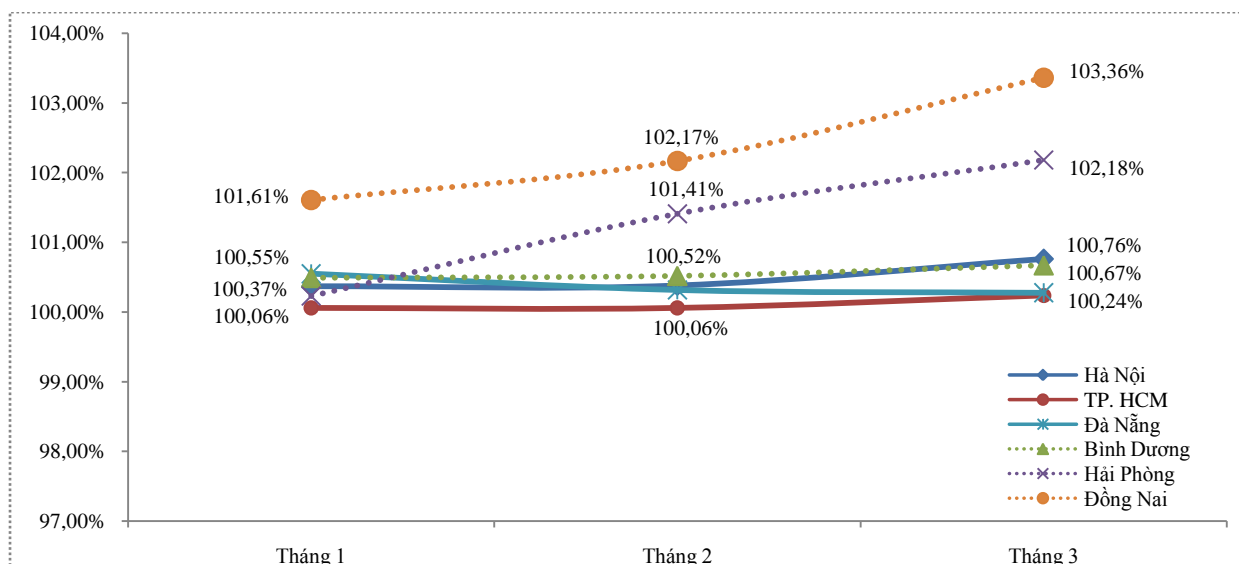
Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số tỉnh, thành phố trong quý IV/2020 thể hiện tại Hình 3.



**Hình 3. Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2021 (Tháng 12/2020=100%)**

Giá giao dịch nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương tiếp tục có xu hướng tăng so với quý trước. Hà Nội, Hải Phòng, Đồng Nai là những địa phương có mức giá bình quân tăng khá cao so với mặt bằng chung cả nước. Một số dự án biệt thự, nhà liền kề có giá tăng cao so với quý IV/2020 như: Hoàng Thành Villas (tăng khoảng 7%), Vinhomes The Harmony (tăng gần 10%) tại Hà Nội; Phú Mỹ Hưng (tăng khoảng 4,7%), Villa Riviera (tăng khoảng 6,6%), Khu đô thị Vạn Phúc City (tăng khoảng 10%) tại TP. Hồ Chí Minh; Kim Long City (tăng khoảng 7,5%) tại Đà Nẵng; Belhomes Hải Phòng, Vinhomes Cầu Rào 2 (tăng khoảng 11%) tại Hải Phòng; Aqua City (tăng khoảng 5%), Swan Park (tăng hơn 7%) tại Đồng Nai;...

Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong quý I/2021 thể hiện tại Hình 4.



**Hình 4. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong quý I/2021 (Tháng 12/2020=100%)**

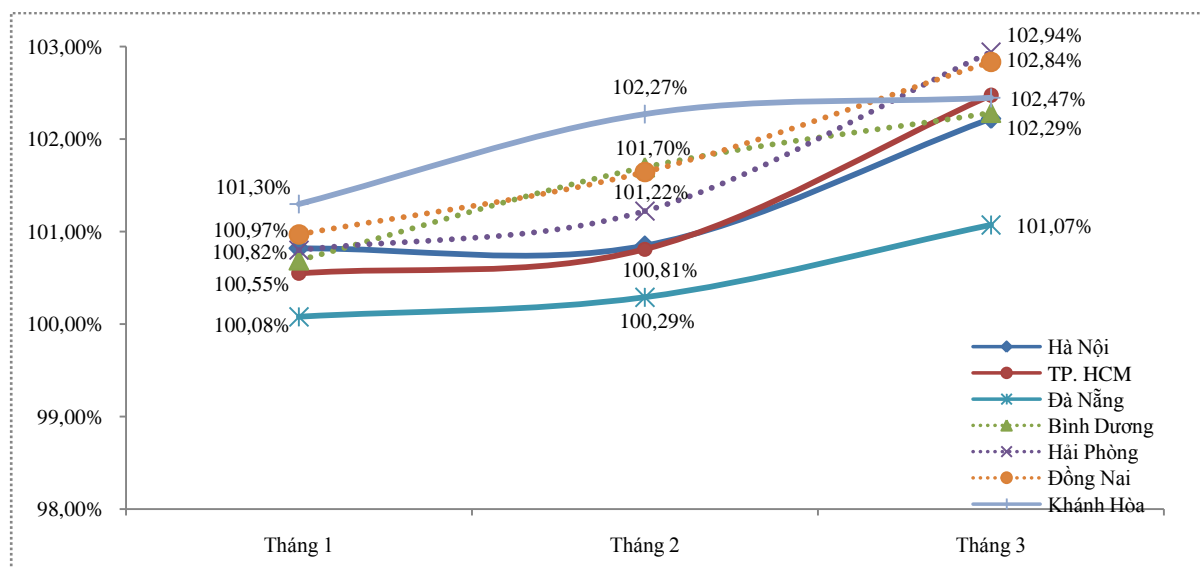
Giá giao dịch đất nền trong khu dân cư tại thời điểm nửa cuối quý I/2021, đặc biệt là sau dịp nghỉ Tết Nguyên đán đã xảy ra hiện tượng tăng nóng ở nhiều địa phương trên địa bàn cả nước như: Hà Nội (các huyện Đông Anh, Đan Phượng, Thạch Thất,...), Hồ Chí Minh (TP. Thủ Đức), Hải Phòng (huyện Thủy Nguyên), Bắc Ninh (thị xã Từ Sơn), Ninh Bình (huyện Gia Viễn), Bình Thuận (thành phố Phan Thiết và thị xã La Gi), Bình Phước (huyện Hớn Quảng), Quảng Trị (huyện Gio Linh),...

Việc giá đất nền rao bán tăng cao do: xuất phát từ các thông tin chưa rõ ràng về quy hoạch hành chính từ thị xã, huyện lên thành phố, quận (tại Hải Phòng, Bắc Ninh, Hà Nội); chủ trương đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu du lịch mới (tại Hà Nội, Ninh Bình, Thanh Hóa, Bình Thuận), đầu tư xây dựng sân bay (tại Bình Phước, Quảng Trị),... Ngoài ra còn có lý do từ việc chuyển đổi dòng tiền vào bất động sản thay vì gửi tiết kiệm do lãi suất huy động thấp, đầu tư vào các hoạt động kinh doanh kém hiệu quả do ảnh hưởng từ dịch bệnh từ năm 2020 hoặc đầu tư bất động sản từ lợi nhuận chứng khoán.

Giá rao bán đất nền tại một số khu vực tăng mạnh khoảng 20÷30%, có nơi tăng 150÷200% so với thời điểm cuối năm 2020 nhưng giao dịch chính thức được ghi nhận trên thực tế hầu như rất ít. Hình thức giao dịch tại các khu vực này chủ yếu là đặt cọc sau đó chuyển nhượng ngay khi giá tăng và xuất hiện nhà đầu tư khác có nhu cầu mua. Tuy nhiên, một số nơi tình trạng giá đất tăng nóng cục bộ chỉ diễn ra trong thời gian ngắn sau khi chính quyền địa phương kịp thời đưa ra

các chỉ đạo, thông báo cũng như cảnh báo công khai tới các nhà đầu tư, người dân về quy hoạch, kế hoạch thực hiện, tình hình triển khai các dự án trên địa bàn (như thông tin quy hoạch sân bay Tec-nich tại Bình Phước, quy hoạch hành chính huyện Thủy Nguyên tại Hải Phòng, điều chỉnh bảng giá đất tại Đà Nẵng, ...).

Biến động giá giao dịch bình quân đất nền cho xây dựng nhà ở trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương trong quý I/2021 thể hiện tại Hình 5.



**Hình 5. Biến động giá giao dịch thứ cấp đất nền dự án xây dựng nhà ở tại một số địa phương trong quý I/2021 (Tháng 12/2020=100%)**

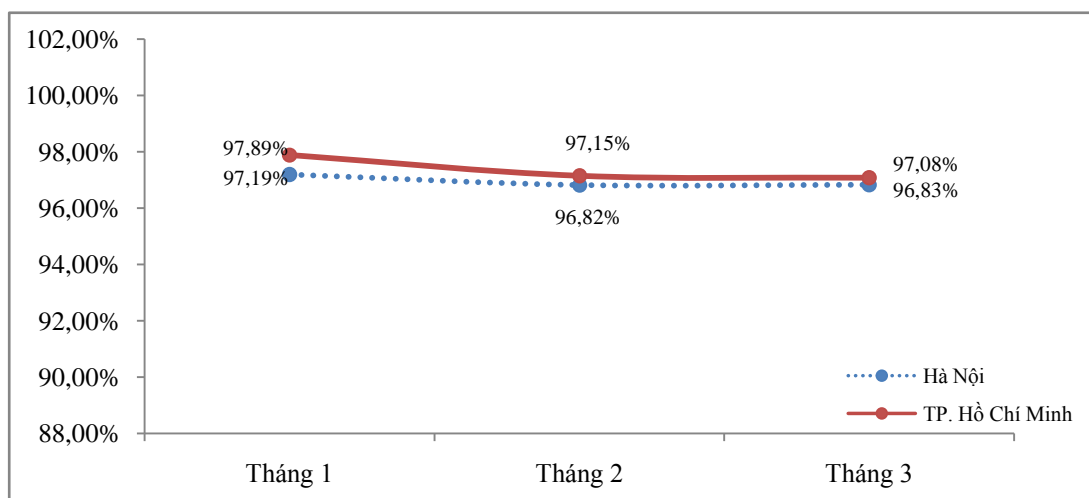
### ***b) Đối với văn phòng cho thuê***

Trong quý I/2021, nguồn cung văn phòng cho thuê được bổ sung từ các khối để của tòa nhà hỗn hợp và từ một số dự án tòa nhà văn phòng đã hoàn thành tuy nhiên số lượng dự án mới không nhiều. Một số dự án tòa nhà văn phòng hạng A, B đã hoàn thành trong quý như BRG Tower (tại Hà Nội), Pearl 5 Tower, The Graces (tại TP. Hồ Chí Minh), Diamond Time (tại Đà Nẵng).

Nhu cầu thuê văn phòng và công suất cho thuê văn phòng trong quý tương đối ổn định so với quý IV/2020. Tại thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, nhu cầu thuê văn phòng hạng B, C tại một số quận, huyện lân cận trung tâm tăng so với quý trước trong khi nhu cầu thuê văn phòng hạng A trên toàn địa bàn thành phố tiếp tục giảm nhẹ.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2021 giảm nhẹ so với quý trước (tại TP. Hồ Chí Minh giảm 0,88%, Hà Nội giảm 1,8%). Biến

động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý I/2021 thể hiện tại Hình 6.



**Hình 6. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh Trong quý I/2021 (Tháng 12/2020=100%)**

### ***c) Đối với mặt bằng thương mại***

Trong quý I/2021, nhiều dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn có kế hoạch ra mắt thị trường bị lùi tiến độ do chịu ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 từ năm 2020 và đợt bùng phát mới đầu năm 2021 nên số lượng dự án mới khai trương trong quý hầu như không có. Trong quý chỉ có dự án trung tâm thương mại lớn là VV Mall Đà Nẵng với quy mô 35.000m<sup>2</sup> chính thức được khai trương đi vào hoạt động.

Nhu cầu thuê mặt bằng thương mại trong quý I/2021 tăng nhẹ so với quý trước khi nhu cầu mua sắm, trao đổi hàng hóa tăng trong dịp Tết Nguyên đán và các thương hiệu quốc tế tiếp tục mở rộng hệ thống tại các cơ sở mới. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn ổn định so với quý trước và vẫn giữ ở mức khoảng 90%. Thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý cũng dần cải thiện hơn so với quý trước khi nhu cầu thuê có tăng lên.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng thương mại trong quý I/2021 cơ bản ổn định so với quý IV/2020.

### ***d) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng***

Nguồn cung mới khách sạn 4÷5 sao và khu du lịch nghỉ dưỡng trên cả nước vẫn rất hạn chế. Trong quý I/2021 có dự án biệt thự nghỉ dưỡng New World Phu

Quoc Resort (Phú Quốc, Kiên Giang) và khách sạn 5 sao Wink Hotels (quận 1, TP. Hồ Chí Minh) chính thức được khai trương và đi vào hoạt động.

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong quý I/2021 cơ bản ổn định và có xu hướng tăng ở giai đoạn cuối quý khi nhu cầu tham quan, du lịch trong dịp nghỉ lễ đầu năm mới tăng lên và đợt bùng phát dịch Covid lần thứ 3 tại nước ta đã dần được khống chế.

Giá thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng nhìn chung không tăng so với quý trước.

## **II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ II/2021**

### ***\* Đối với nhà ở, đất nền***

Nguồn cung nhà ở mới trong quý II/2021 dự kiến tăng so với quý I/2021 khi nhiều dự án đã hoàn thành xong thủ tục để gia nhập thị trường. Số lượng dự án nhà ở giá rẻ dự kiến sẽ được bổ sung thêm trong quý nhưng không nhiều.

Nguồn cung mới chủ yếu vẫn sẽ là căn hộ chung cư trung và cao cấp. Số lượng dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp tiếp tục hạn chế.

Lượng giao dịch căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề dự báo tăng so với quý I/2021 khi nguồn cung mới được bổ sung nhiều hơn. Trong khi đó, lượng giao dịch đất nền có thể sẽ chững lại so với quý trước (do mặt bằng giá đang ở mức cao và tâm lý e ngại của người dân từ các thông tin trái chiều trên các phương tiện truyền thông).

Giá giao dịch nhà ở có thể tăng nhẹ trong quý II/2021. Phân khúc căn hộ chung cư cao cấp sẽ có sự cạnh tranh về giá mạnh hơn so với phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân. Giá đất nền trong quý II/2021 dự báo vẫn giữ ở mức cao tại một số địa phương.

### ***\* Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại***

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê hạng A, B sẽ được bổ sung từ một số dự án tòa nhà văn phòng sẽ hoàn thành và có kế hoạch ra mắt thị trường trong quý II/2021 như BRG Grand Plaza, Oriental Sun, Techno Park Tower tại Hà Nội; D' Saint Raffles, Cobi Tower 2 tại TP. Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, các dự án văn phòng hạng C và khối đế tòa nhà hỗn hợp sẽ tiếp tục cung cấp thêm cho thị trường

nhiều diện tích cho thuê với mức giá cạnh tranh hơn, đặc biệt là ở các khu vực ngoài trung tâm.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng dự kiến tăng nhẹ so với quý I/2021.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong quý II/2021 dự báo ổn định so với quý trước.

### ***\* Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng***

Phân khúc khách sạn và bất động sản du lịch nghỉ dưỡng dự báo sẽ sôi động hơn trong quý II/2021 khi theo chu kỳ quý II, III hàng năm là mùa cao điểm du lịch nội địa. Nguồn cung khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng sẽ tăng so với quý trước khi nhiều dự án đã có kế hoạch khai trương đón khách trong quý II. Một số dự án nổi bật dự kiến khai trương trong quý như: khu nghỉ dưỡng 5 sao Regent Phú Quốc (Kiên Giang), Khu nghỉ dưỡng Centara Mirage resort Mũi Né (Bình Thuận), khách sạn Voco Ma Belle (Đà Nẵng).

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong quý II/2021 dự kiến tăng nhẹ so với quý I/2021 khi nhu cầu tham quan, du lịch, công tác tăng.

Giá thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng có thể tăng nhẹ so với quý trước.

### **III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

Thị trường bất động sản quý I/2021 tuy có sự biến động ở phân khúc đất nền xảy ra cục bộ tại một số địa phương nhưng nhìn chung vẫn duy trì được sự ổn định. Tuy nhiên, để kịp thời kiểm soát thị trường, phòng ngừa khả năng bong bóng giá đất xảy ra cục bộ có thể ảnh hưởng lan tỏa đến các khu vực, phân khúc khác, kiến nghị các Bộ, ngành theo chức năng quản lý nhà nước chỉ đạo các địa phương thực hiện một số biện pháp:

- Kiểm soát chặt chẽ mọi hoạt động trong vấn đề sử dụng đất đai, thực hiện các dự án đầu tư, giao dịch đất đai,... đảm bảo thực hiện theo đúng quy định pháp luật;

- Cung cấp đầy đủ, minh bạch trên các phương tiện thông tin đại chúng đối với các thông tin về chủ trương phát triển kinh tế, các đề án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, lộ trình thực hiện và triển khai các dự án trên địa bàn nhằm tránh tình

trạng thị trường bị nhiễu động thông tin từ giới đầu cơ, lợi dụng đẩy giá cao hơn giá trị thực của bất động sản đó;

- Kịp thời phát hiện và xử lý triệt để các đối tượng đưa tin sai sự thật, gây ảnh hưởng đến thị trường, đặc biệt là những tin tức tạo dựng gây bất ổn giá giao dịch bất động sản ở địa phương;

- Đẩy nhanh việc phê duyệt, rút gọn các thủ tục pháp lý thực hiện các dự án để đảm bảo nguồn cung cho thị trường, tránh lệch pha cung - cầu, góp phần bình ổn giá trên thị trường bất động sản./.