



Tổng Quan

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ II 2021



DRAGON HOUSING MARKET RESEARCH



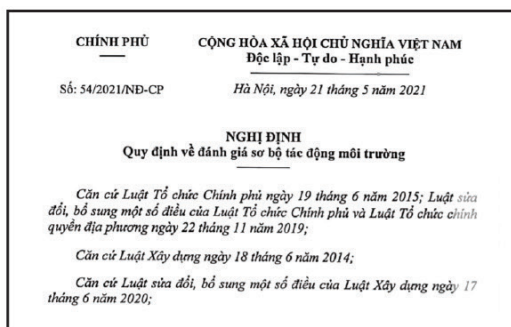
I. THÔNG TIN CHUNG



DRAGON HOUSING MARKET RESEARCH



Ngày **19/5/2021**, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 01/2021/TT-BXD quy định về QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 02/2021/TT-BXD về QCVN 06:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 03/2021/TT-BXD về QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.



Ngày **21/5/2021**, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 54/2021/NĐ-CP quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường. Nghị định này quy định chi tiết về đánh giá sơ bộ tác động môi trường; áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đầu tư xây dựng và hoạt động cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trừ trường hợp cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo yêu cầu của nhà đầu tư.



Ngày **30/6/2021**, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 06/2021/TT-BXD quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. Thông tư này quy định chi tiết về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng cấp công trình xây dựng trong quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và khoản 2 Điều 3 Nghị định 06/2021/NĐ-CP. Thông tư này áp dụng với người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình, nhà thầu trong nước, nhà thầu nước ngoài, các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

Nguồn: Tổng hợp từ Bộ Xây dựng, Internet, Báo chí,...



Xây dựng hầm chui nút giao Nguyễn Hữu

Thọ - Nguyễn Văn Linh: Đây là dự án có tổng mức đầu tư hơn 830 tỷ đồng. Khi hoàn thành được xem là giải pháp hiệu quả để giải quyết tình trạng ùn tắc giao thông nghiêm trọng đang đè nặng lên khu Nam Sài Gòn. Dự kiến dự án sẽ được khởi công ngay trong tháng 4.

Dự án nâng cấp, cải tạo tuyến đường Huỳnh Tấn Phát (Quận 7) giai đoạn 2.



Dự án nâng cấp, mở rộng các tuyến đường Trần Văn Mười (Hóc Môn) với tổng mức đầu tư dự kiến là gần 500 tỷ đồng.



Tiến hành nâng cấp, cải tạo đường Trần Văn Giàu (Bình Chánh): Đây là tuyến đường huyết mạch kết nối TP.HCM và Long An, hoàn chỉnh kết nối giao thông giữa TP.HCM và các tỉnh thành lân cận.



Nguồn: Tổng hợp từ Internet, Báo chí,...

GDP $\frac{Q2}{2021}$ ước tính ▲ **6.61% Y-o-Y**

Nông, lâm nghiệp và thủy sản ▲ **4.11%**

Công nghiệp và xây dựng ▲ **10.28%**

Dịch vụ ▲ **4.30%**

VỀ SỬ DỤNG GDP Q2/2021

Tiêu dùng cuối cùng ▲ **3.18%**

Tích lũy tài sản ▲ **6.05%**

Xuất khẩu hàng hóa & dịch vụ ▲ **29.81%**

Nhập khẩu hàng hóa & dịch vụ ▲ **28.53%**

Nguồn: Tổng cục thống kê



FDI $\frac{Q2}{2021}$ Bất Động Sản

đạt **15.27 tỷ USD** ▼ **2.6% Y-o-Y**

Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

CPI $\frac{Q2}{2021}$

CPI T6/2021 ▲ **0.19% T5/2021;** ▲ **2.41% Y-o-Y**

CPI Bình quân Q2/2021 ▲ **0.45% Q-o-Q;** ▲ **2.67% Y-o-Y**

CPI Bình quân 6T đầu năm ▲ **1.67% Y-o-Y**

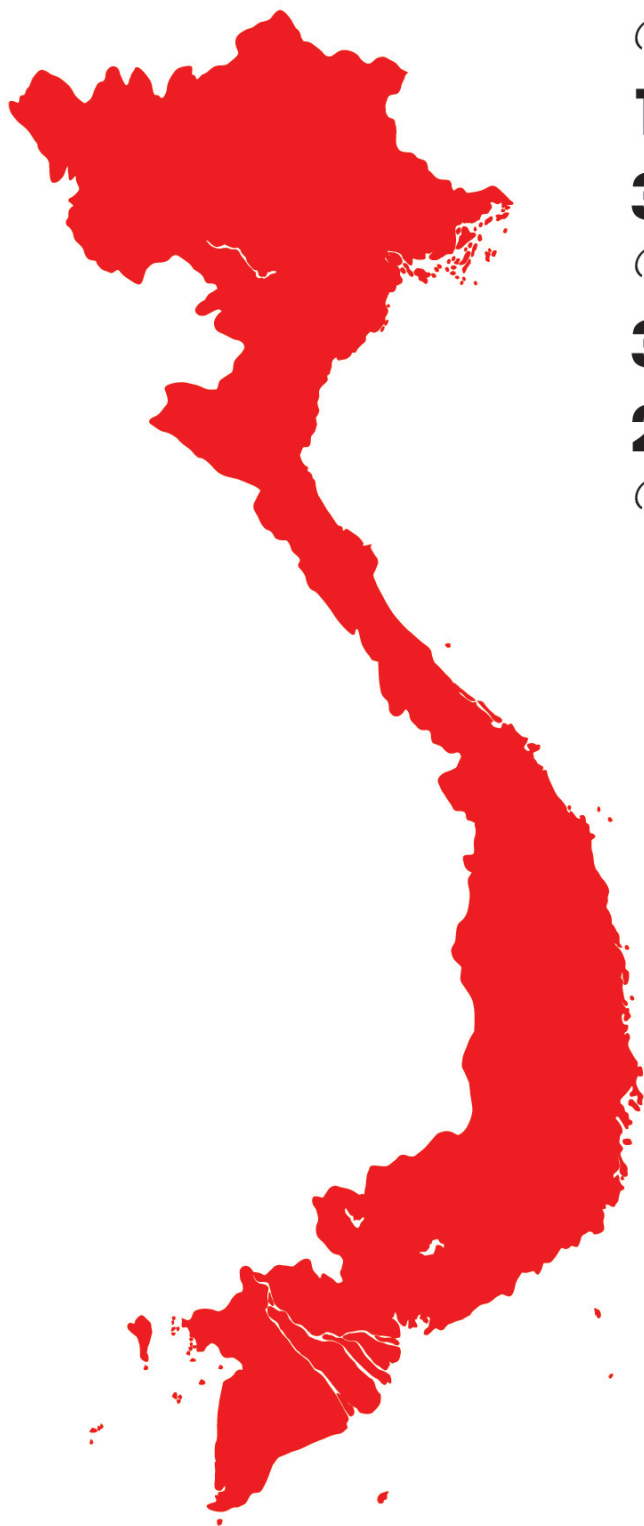
Nguồn: Tổng cục thống kê



II. THÔNG TIN CÁC PHÂN KHÚC BĐS



TRÊN CẢ NƯỚC GHI NHẬN



69 dự án

27.462 căn được cấp phép

(= 73% Q-o-Q ; = 21% Y-o-Y)

1.119 dự án

352.575 căn đang triển khai xây dựng

(= 81% Q-o-Q ; = 79% Y-o-Y)

34 dự án

2.801 căn hoàn thành

(= 83% Q-o-Q ; = 47% Y-o-Y)



**Theo ghi nhận của Bộ Xây Dựng*



TRÊN CẢ NƯỚC GHI NHẬN



05 dự án với

4.829 căn hộ du lịch

270 biệt thự du lịch được cấp phép

&

54 dự án với

20.013 căn hộ du lịch

3.415 biệt thự du lịch đang triển khai xây dựng

**Theo ghi nhận của Bộ Xây Dựng*

Căn hộ bình dân (25 - 30 triệu đồng/ m²)

Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án The East Gate tại TP. Thủ Đức có giá khoảng 27 triệu đồng/m², dự án Tecco Town tại quận Bình Tân có giá khoảng 24 triệu đồng/m²; tại Bình Dương, dự án Lavita tại TP. Thuận An có giá khoảng 26 triệu đồng/m². Nguồn cung loại căn hộ này ngày một hạn chế trong khi nhu cầu của người dân vẫn còn nhiều dẫn đến giá bán tiếp tục tăng.



Căn hộ trung cấp (30 - <50 triệu đồng/ m²)

Sản phẩm chủ đạo trên thị trường vẫn là các căn hộ phân khúc trung cấp, chiếm phần lớn nguồn cung mở bán mới trong Quý II. Giá giao dịch căn hộ trung cấp có mức tăng cao tại một số khu vực như quận Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Hoàng Mai (Hà Nội); Quận 5, TP. Thủ Đức, Quận 9 (TP. Hồ Chí Minh); TP. Dĩ An (Bình Dương). Một số dự án căn hộ chung cư mở bán mới trong quý như: The Link345 Ciputra giá khoảng 40 triệu đồng/m², Masteri West Heights Tây Mỗ (quận Bắc Từ Liêm) giá khoảng 40-50 triệu đồng/m² tại Hà Nội.



Căn hộ cao cấp (30 - <50 triệu đồng/ m²)

Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh một số dự án có vị trí đặc biệt, trung tâm có mức giá quảng cáo, chào bán rất cao như: dự án One Central Saigon (nằm ở Quận 1, TP HCM) có mức giá bán dự kiến cao kỷ lục, khoảng 650 - 800 triệu đồng/m²; dự án The Grand Hàng Bài ở vị trí đất vàng của Hà Nội, với giá chào bán từ 570-700 triệu đồng/m²; Spirit Of Saigon (Quận 1) giá khoảng 400 triệu đồng/m²; Sunshine Venicia Thủ Thiêm giá khoảng 150 triệu đồng/m²; The River Thủ Thiêm (TP. Thủ Đức) giá khoảng 110 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh.



*Theo ghi nhận của Bộ Xây Dựng

Tại Hà Nội:

The Phoenix Garden (Đan Phượng) giá khoảng 32,2 triệu đồng/m², Khu đô thị Inoha City Phú Xuyên (Phú Xuyên) giá khoảng 24,7 triệu đồng/m², Orange Graden (Hoài Đức) giá khoảng 39,1 triệu đồng/m², The Spring Town Xuân Mai (Chương Mỹ) giá khoảng 14,5 triệu đồng/m², Hòa Lạc Premier Residence (Sơn Tây) giá khoảng 13,9 triệu đồng/m²...

Tại TP. HCM:

Khu dân cư Phú Nhuận 1,2 (Quận 2) khoảng 135,2 triệu đồng/m², Đào Sư Tích Residence (Huyện Nhà Bè) khoảng 51,2 triệu đồng/m², Khu dân cư Hồng Quang (Huyện Bình Chánh) khoảng 27,4 triệu đồng/m², The EverRich III (Quận 7) giá khoảng 108,3 triệu đồng/m², Hưng Phú 1 (Quận 9) giá khoảng 56,2 triệu đồng/m², Tam Đa BCR (Quận 9) giá khoảng 40 triệu đồng/m², KDC Phú Xuân Vạn Hưng Phú (Huyện Nhà Bè) giá khoảng 38,4 triệu đồng/m²....

Tại Bình Dương:

Giá giao dịch dự án Khu đô thị Phúc Đạt (TP. Thủ Dầu Một) khoảng 44,3 triệu đồng/m², Khu đô thị Newtown 6 (TX. Bến Cát) giá giao dịch tăng khoảng 8,6% lên mức 11,5 triệu đồng/m²...



**Theo ghi nhận của Bộ Xây Dựng*

Trong Q2/2021

Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các tỉnh và thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc (Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương và Hải Phòng) đạt khoảng **80%**. Nếu tính thêm các tỉnh lân cận (Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Hà Nam, Nam Định, Ninh Bình, Bắc Giang) thì tỷ lệ lấp đầy của các dự án khu công nghiệp đạt **69%**.

Mức tăng của giá thuê trung bình tại các tỉnh và thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc giao động từ **0%** đến **5%** thấp hơn so với mức tăng từ **4%** đến **13%** trong năm 2020.

Phần lớn giá thuê của các dự án khu công nghiệp vẫn giữ ở mức tương tự tại thời điểm Quý IV/2020, trừ một số dự án có vị trí thuận lợi tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Bình Dương, Đồng Nai hay Long An có mức tăng khoảng từ **5%** đến **10%**.



**Theo ghi nhận của Bộ Xây Dựng*



III. CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN



1. Tồn kho Bất động sản

Trong Quý II/2021, tổng lượng giao dịch là **29.949 giao dịch, tăng 18% so với Quý I/2021; nguồn cung bất động sản có 29.557 căn nhà ở đủ điều kiện đưa vào giao dịch, nguồn cung bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và bất động sản khác giảm.** Qua đánh giá cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường Quý II tốt hơn, trong quý không tạo ra lượng bất động sản tồn kho mới từ thị trường sơ cấp. Lượng bất động sản tồn kho chưa được giao dịch hầu như chỉ có ở các nhà đầu tư thứ cấp và một số loại hình bất động sản đang chịu tác động nặng nề của bệnh dịch như bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.

2. Về hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản

Từ cuối tháng 4 năm 2021 đại dịch Covid bùng phát lần thứ 4, kéo dài và diễn biến biến phức tạp hơn những lần trước. Các sàn giao dịch bất động sản chưa kịp phục hồi hoàn toàn từ những lần bùng phát dịch trước, do đó chịu tác động, ảnh hưởng nặng nề hơn. Tính đến thời điểm này, hầu như chỉ có các Sàn giao dịch bất động sản thuộc những doanh nghiệp quy mô lớn, có tiềm lực tài chính và trực tiếp làm chủ đầu tư dự án như: Công ty CP dịch vụ địa ốc Đất Xanh Miền Bắc, Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS Hải Phát Land, Tập đoàn Cengroup... mới tiếp tục duy trì hoạt động, tuy nhiên hầu hết các sàn giao dịch đều hoạt động theo phương thức kinh doanh như bán hàng trực tuyến, áp dụng công nghệ 4.0 vào việc quản lý thông tin, quản lý giao dịch, thanh toán, quảng cáo. Còn lại khoảng 80 % các sàn giao dịch BĐS chỉ làm trung gian môi giới thì hầu như phải tạm dừng hoạt động.





Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin trong nội bộ Dragon Housing và cho các đối tác. Thông tin trong bản báo cáo được phòng Market Research công ty Dragon Housing thu thập từ các nguồn đáng tin cậy khác nhau. Tuy nhiên Dragon Housing sẽ không chịu trách nhiệm về thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào. Đồng thời Dragon Housing không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh về việc sử dụng báo cáo này.

Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của Dragon Housing đều là trái pháp luật.

CÔNG TY BẤT ĐỘNG SẢN DRAGON HOUSING

CHUYÊN GIA BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN TỪ NHẬT BẢN - ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI CHÍNH THỨC CỦA VINHOMES

Trụ sở: 2 Trương Định, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Hotline: 0909 888 920

Website: dragonhousing.jp

Email: sales@dragonsaigon.com