



Batdongsan.com.vn

Website số 1 về bất động sản

THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM QUA CÁC LÀN SÓNG COVID-19

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG, T12/2021

1 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 2021

1. Dòng tiền tiếp tục chảy vào thị trường
2. Nhu cầu tìm kiếm luôn tăng trở lại khi nới lỏng giãn cách
3. Nguồn cung giảm
4. Giá BĐS tăng ở hầu hết các loại hình

2 THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

1. Một trong những loại hình BĐS hồi phục lượng tìm kiếm nhanh nhất sau Covid-19
2. Lượng tin đăng, số lượng dự án giảm ở Hà Nội, TP.HCM; tăng ở Bình Dương
3. Giá rao bán tăng ở tất cả các phân khúc

3 THỊ TRƯỜNG NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

1. Mức độ quan tâm nhà đất bán tăng ở Hà Nội và giảm ở TP.HCM.
2. Thị trường cho thuê tiếp tục suy giảm về cả lượng tin đăng và mức độ quan tâm
3. Giá rao bán tăng ở cả 2 khu vực

4 THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

1. Thông tin quy hoạch nhiều nơi gây ra hiện tượng sốt đất trong T3/2021 và khiến mức độ quan tâm đất nền tiếp tục tăng trong cuối năm.
2. Giá rao bán tăng xung quanh các khu vực thành phố chính.

5 DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 2022

1. Nhu cầu mua nhà để đầu tư tiếp tục cao trong 1-2 năm tới.
2. Mức độ quan tâm chung cư được kỳ vọng duy trì ổn định, trong khi lượng tìm kiếm đất nền có thể tăng tại những khu vực có thông tin quy hoạch và đầu tư công.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 2021

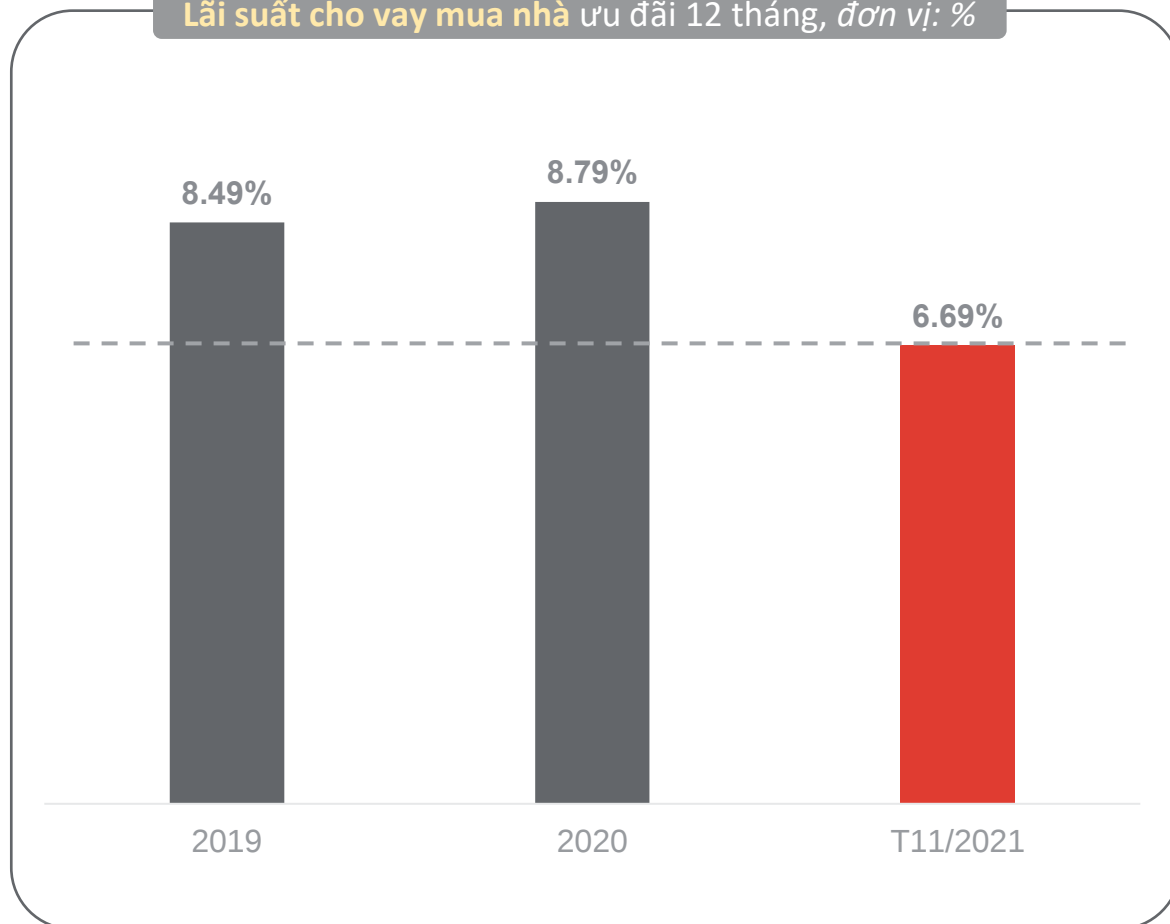
1. Dòng tiền tiếp tục chảy vào thị trường
2. Nhu cầu tìm kiếm luôn tăng trở lại khi nới lỏng giãn cách
3. Nguồn cung giảm
4. Giá BĐS tăng ở hầu hết các loại hình



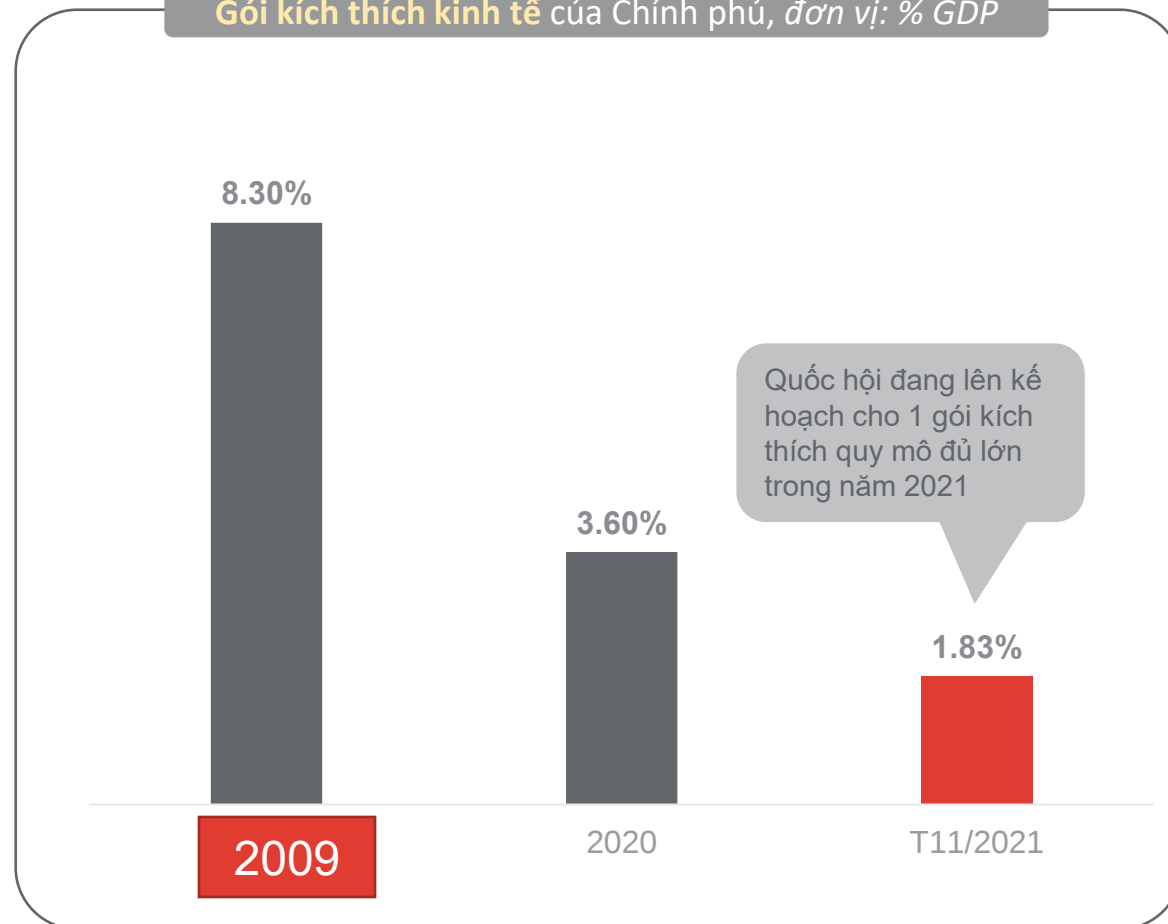


DÒNG TIỀN GIÁ RẺ TIẾP TỤC CHẢY VÀO THỊ TRƯỜNG BĐS

Lãi suất cho vay mua nhà ưu đãi 12 tháng, đơn vị: %



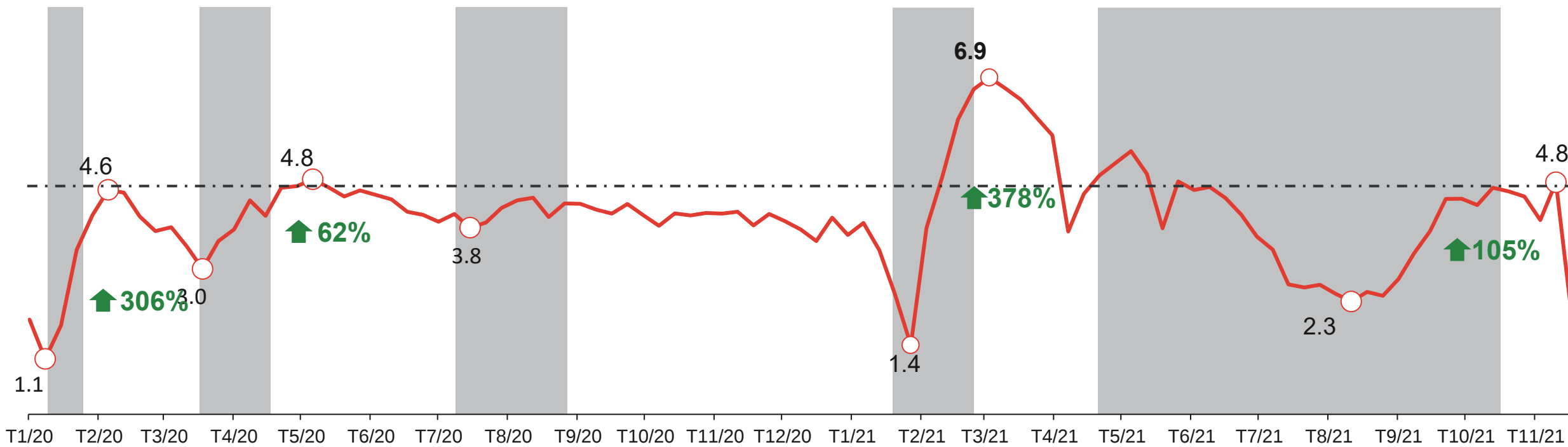
Gói kích thích kinh tế của Chính phủ, đơn vị: % GDP





NHU CẦU TÌM KIẾM BĐS LUÔN TĂNG TRỞ LẠI SAU MỖI ĐỢT COVID-19

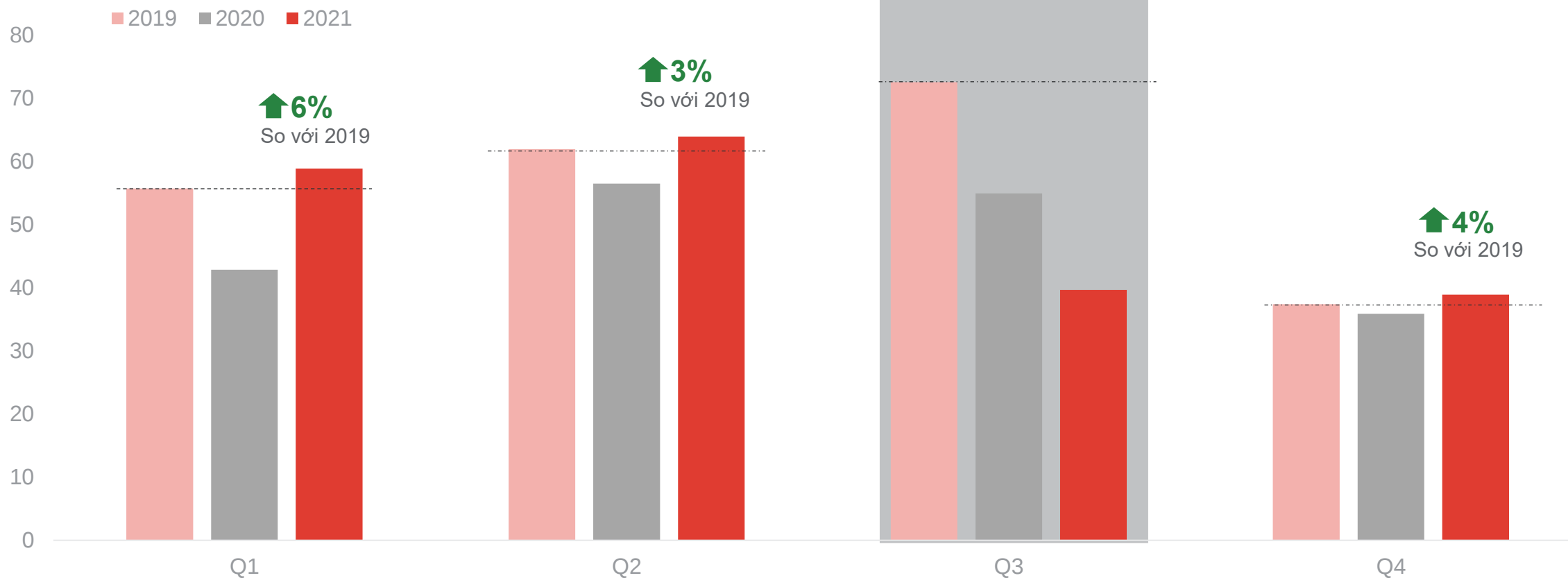
Biến động **mức độ quan tâm thị trường BĐS Việt Nam** theo ngày, đơn vị: index





NGOẠI TRỪ QUÝ 3 MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS NĂM 2021 CAO HƠN 2019

Biến động **mức độ quan tâm thị trường BĐS Việt Nam** theo quý, đơn vị: index



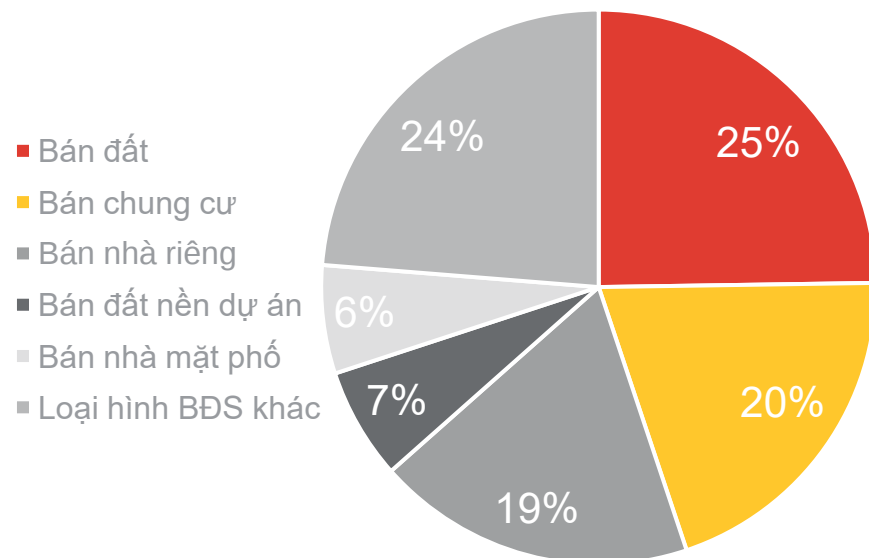
Ghi chú: Số liệu trong Q4 tổng hợp của tháng 10 và tháng 11



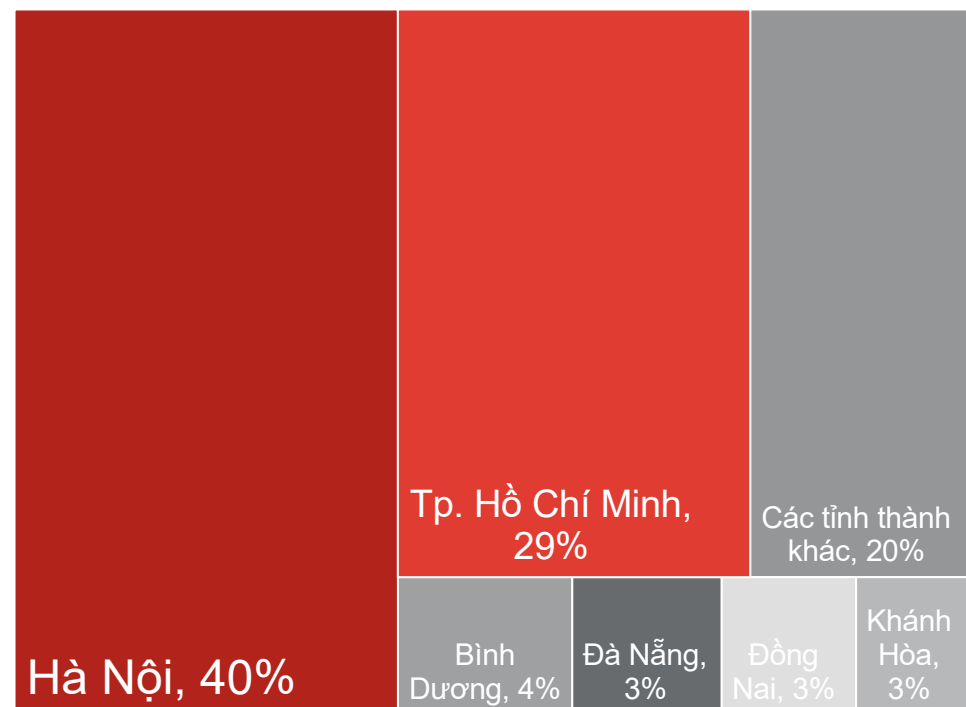
LOẠI HÌNH BĐS ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT 2021: **ĐẤT NỀN** VÀ **CHUNG CƯ**

KHU VỰC BĐS ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT 2021: **HÀ NỘI** VÀ **TP.HCM**

Mức độ quan tâm theo **loại hình BĐS** năm 2021, đơn vị: %



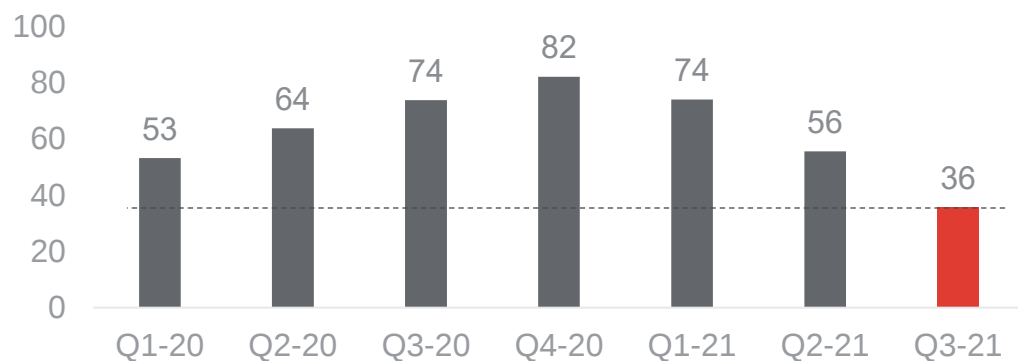
Mức độ quan tâm theo **khu vực BĐS** năm 2021, đơn vị: %





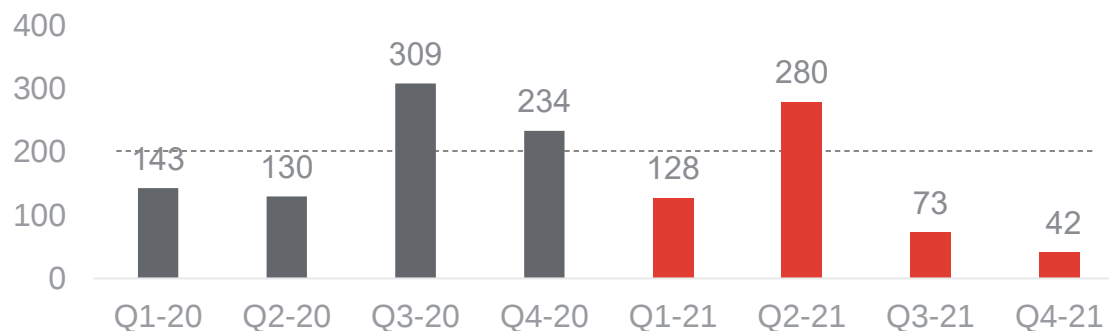
NGUỒN CUNG BĐS SƠ CẤP VÀ THỨ CẤP SUY GIẢM TRONG NĂM 2021

Nguồn cung BĐS sơ cấp, đơn vị: nghìn căn hộ



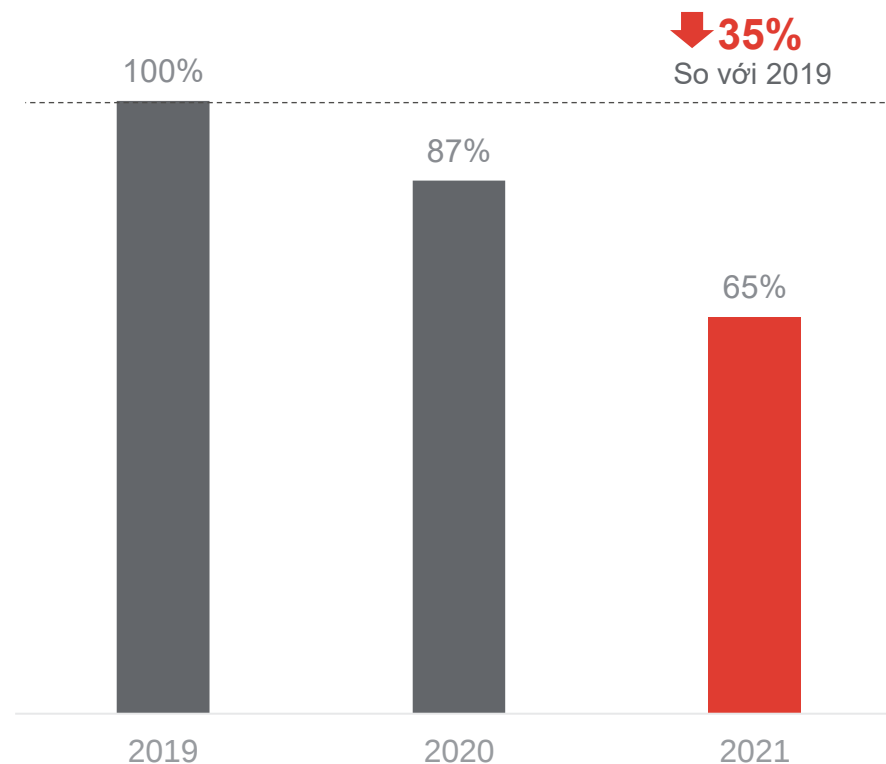
Nguồn: Hiệp hội môi giới BĐS

Số lượng dự án mới đăng tin trên Batdongsan, đơn vị: dự án



Ghi chú: Số lượng dự án mới đăng tin tính đến T11/2021

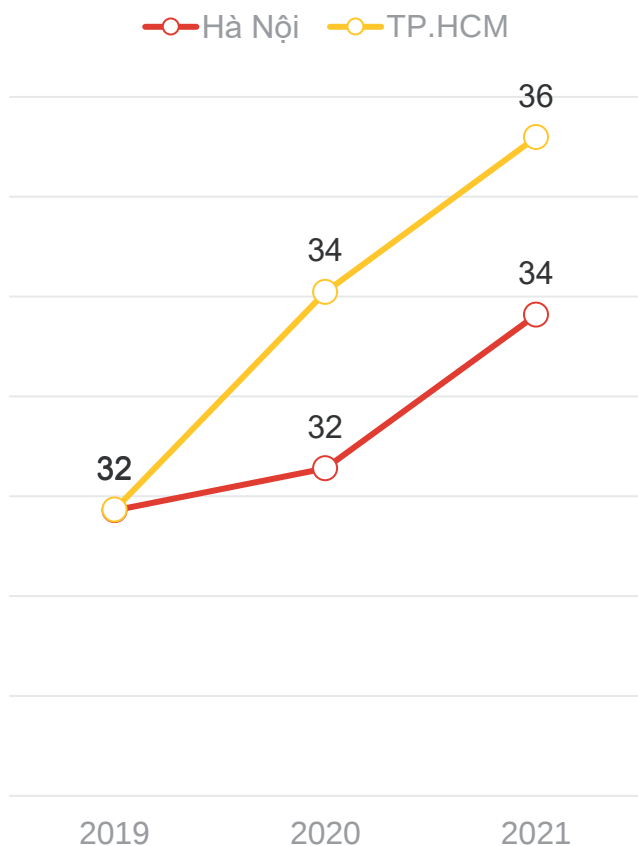
Lượng tin đăng toàn thị trường, đơn vị: %



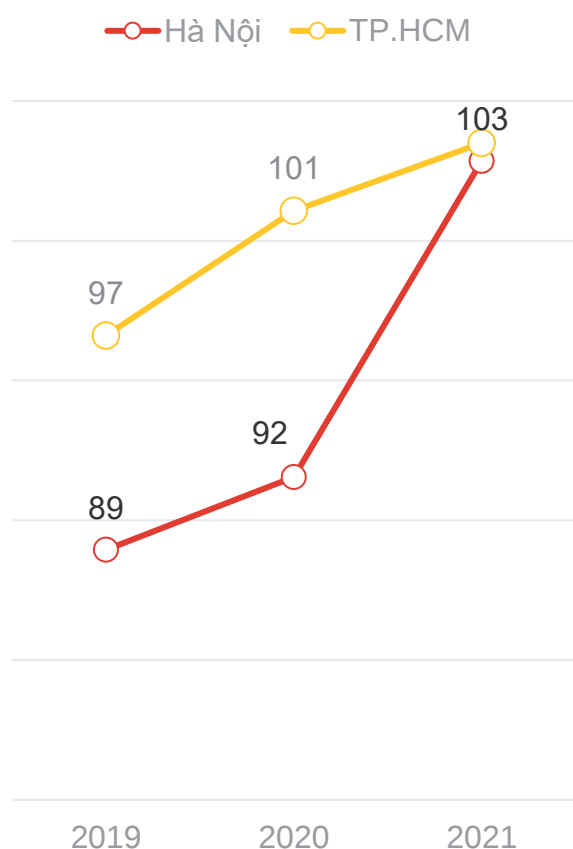


XU HƯỚNG GIÁ TĂNG Ở TẤT CẢ CÁC LOẠI HÌNH BĐS TẠI HÀ NỘI VÀ TP.HCM

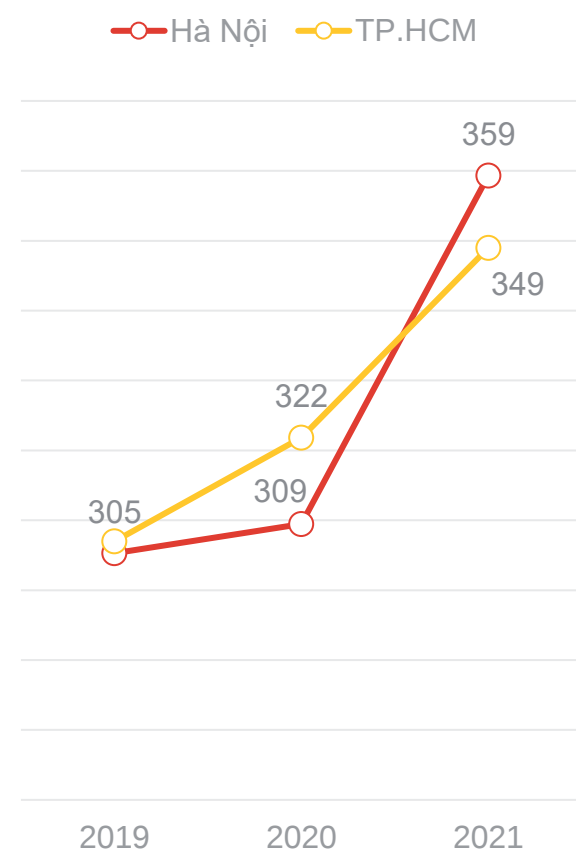
Mặt bằng giá **chung cư**, đơn vị: triệu VNĐ/m²



Mặt bằng giá **nhà riêng***, đơn vị: triệu VNĐ/m²



Mặt bằng giá **nhà mặt phố***, đơn vị: triệu VNĐ/m²



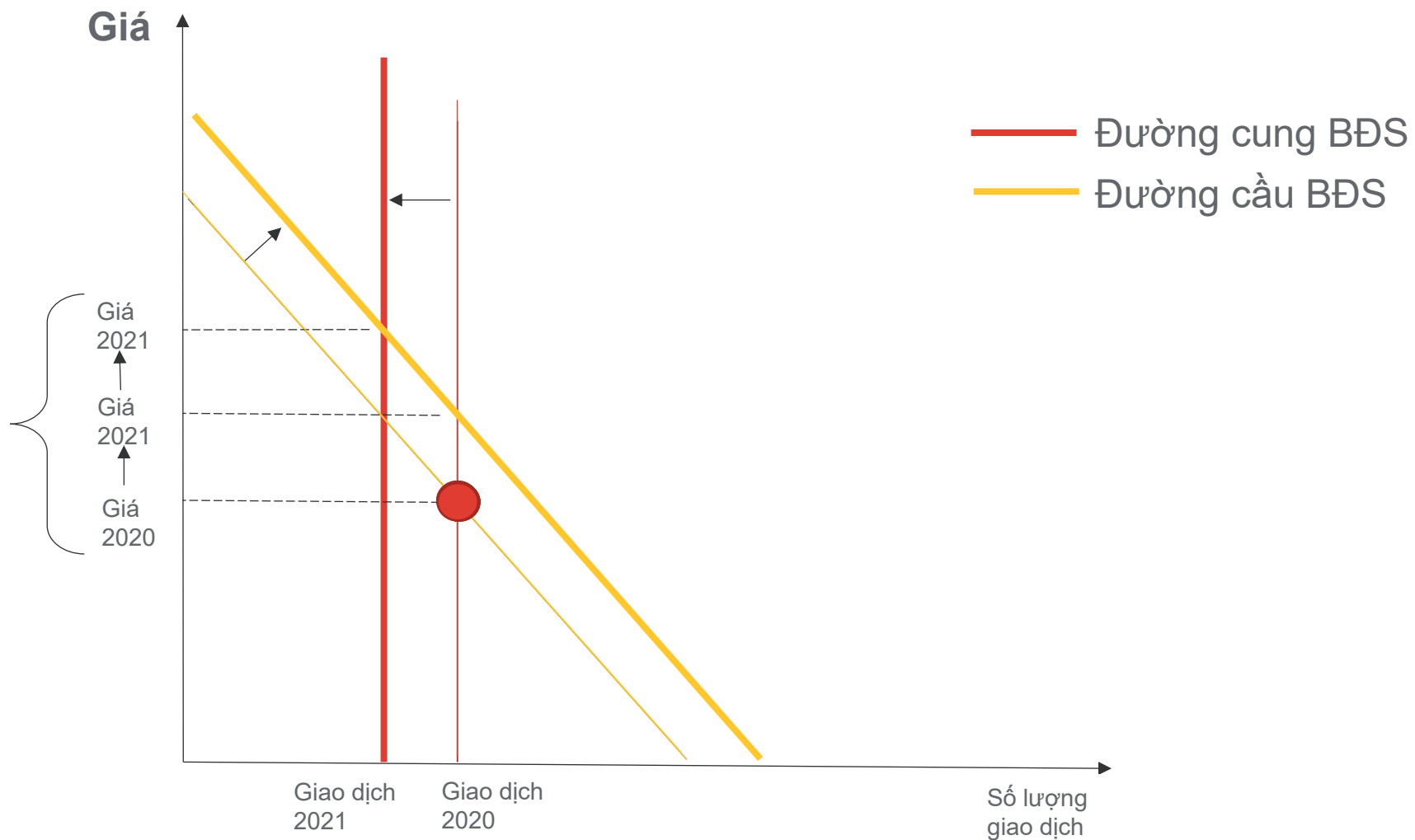
Ghi chú: Mặt bằng giá rao bán nhà mặt phố, nhà riêng tính cho các quận trung tâm tại Hà Nội và TP.HCM



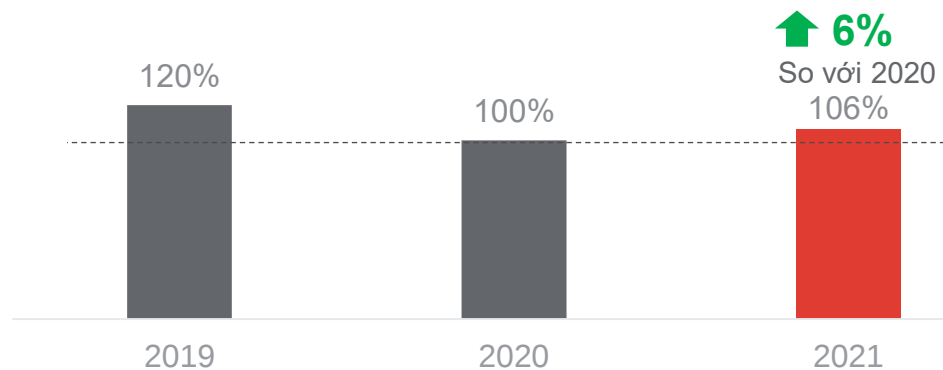
NGUỒN CUNG SUY GIẢM VÀ NHU CẦU ĐẦU TƯ GIA TĂNG

LÀ 2 NGUYÊN NHÂN CHÍNH LÀM TĂNG GIÁ BĐS NĂM 2021

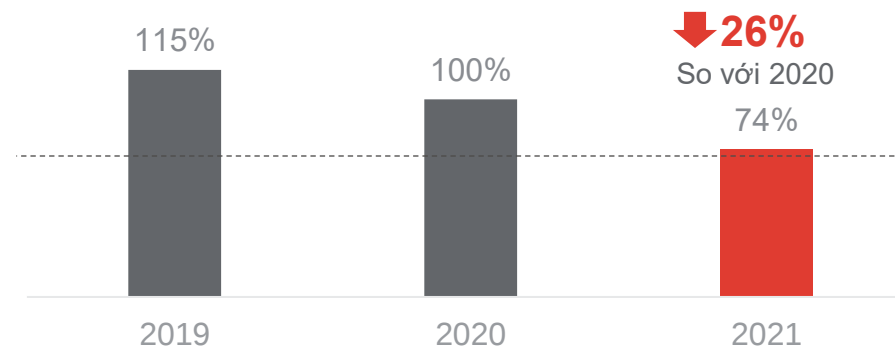
Giá bất động sản **TĂNG**
trong năm 2021 do
cung giảm và cầu tăng



MỨC ĐỘ QUAN TÂM **TĂNG**

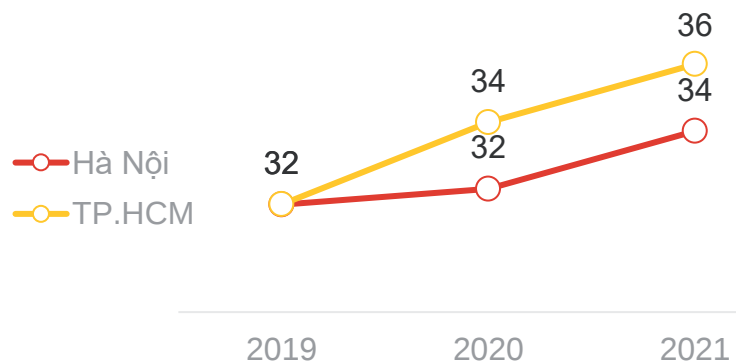


LƯỢNG TIN ĐĂNG **GIẢM**

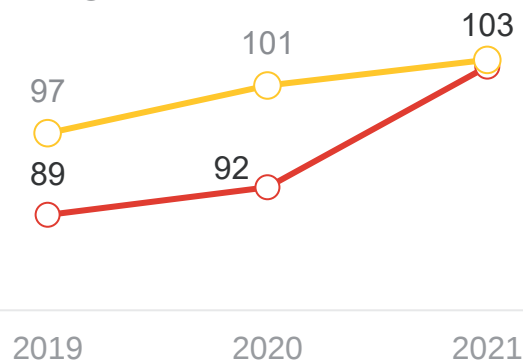


GIÁ RAO BÁN **TĂNG**

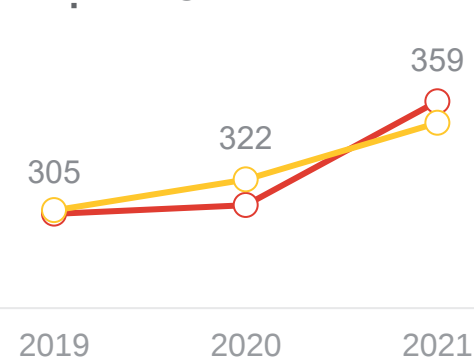
CHUNG CƯ



NHÀ RIÊNG



NHÀ MẶT PHỐ



THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

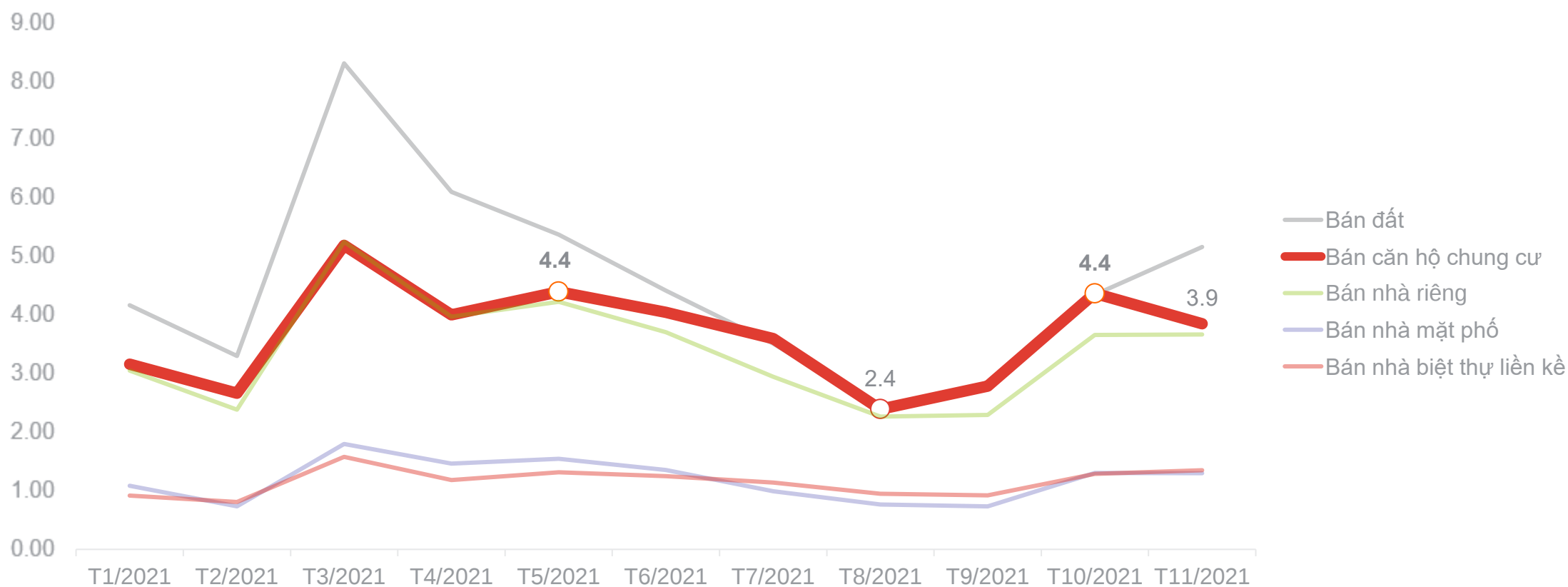
1. Một trong những loại hình BĐS hồi phục lượng tìm kiếm nhanh nhất sau Covid-19
2. Lượng tin đăng, số lượng dự án giảm ở Hà Nội, TP.HCM; tăng ở Bình Dương
3. Giá rao bán tăng ở tất cả các phân khúc





CHUNG CƯ CÓ **MỨC ĐỘ QUAN TÂM ỔN ĐỊNH** TRONG NĂM 2021

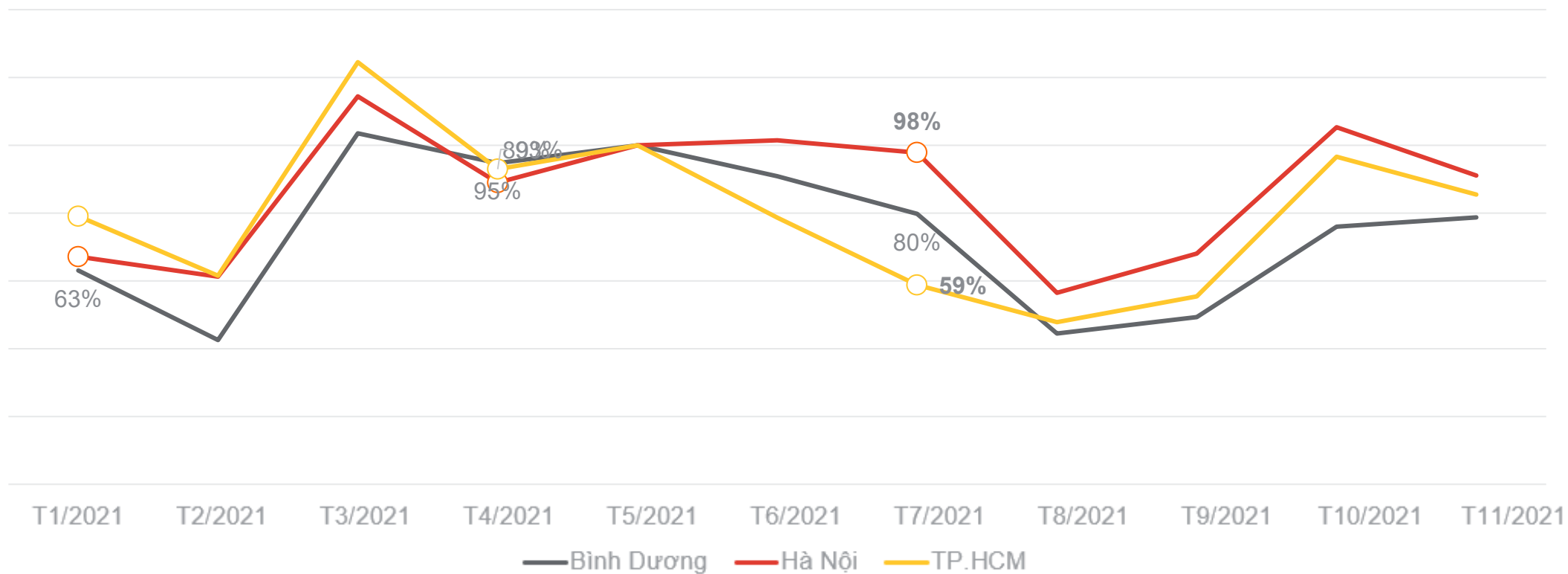
Mức độ quan tâm toàn thị trường theo loại hình BĐS, đơn vị: index





MỨC ĐỘ QUAN TÂM CHUNG CƯ TẠI HÀ NỘI VÀ TP.HCM HỒI PHỤC GẦN BẰNG THỜI ĐIỂM THÁNG 5/2021

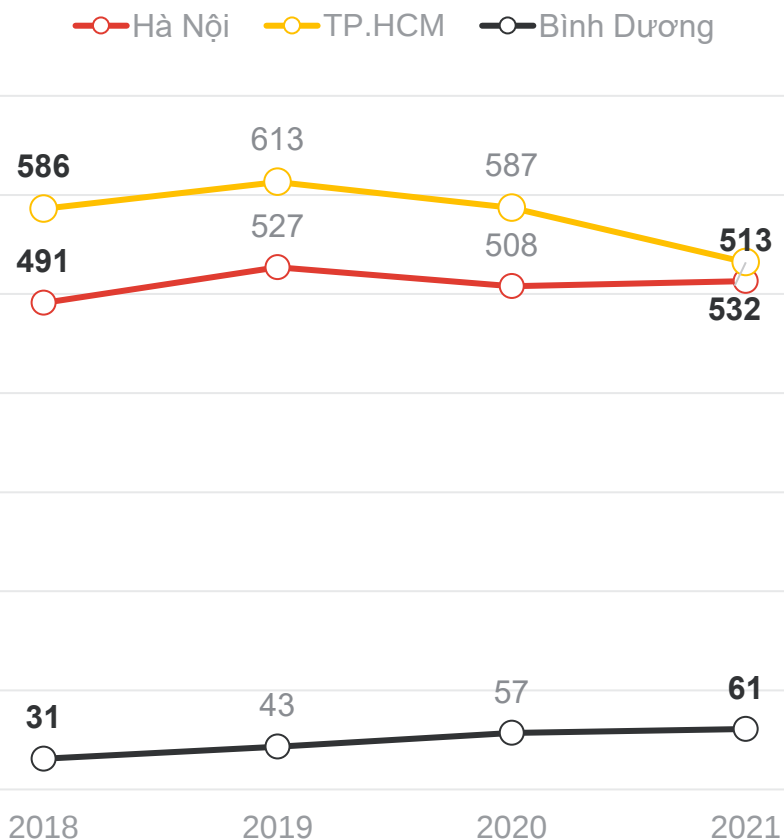
Mức độ quan tâm chung cư tại các khu vực chính, đơn vị: %



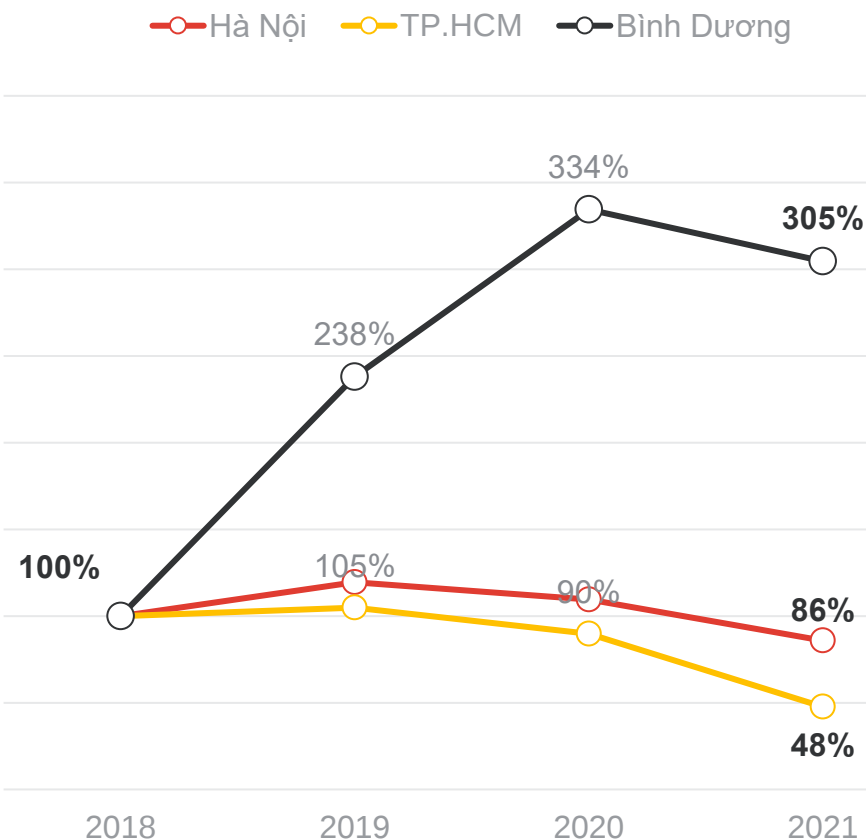


SỐ LƯỢNG DỰ ÁN CHUNG CƯ ĐĂNG TIN **GIẢM TẠI TP.HCM, ỔN ĐỊNH Ở HÀ NỘI VÀ TĂNG TẠI BÌNH DƯƠNG**

Số lượng dự án chung cư đăng tin, đơn vị: dự án



Lượng tin đăng chung cư, đơn vị: %





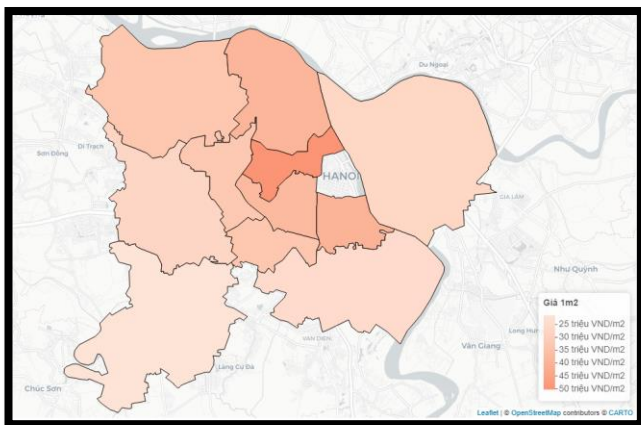
GIÁ RAO BÁN CHUNG CƯ NĂM 2021 TĂNG TẠI TẤT CẢ CÁC PHÂN KHÚC

Giá rao bán chung cư tại Hà Nội

BÌNH DÂN 23.5 Triệu VNĐ/m² ↑ 8%

TRUNG CẤP 32.5 Triệu VNĐ/m² ↑ 5%

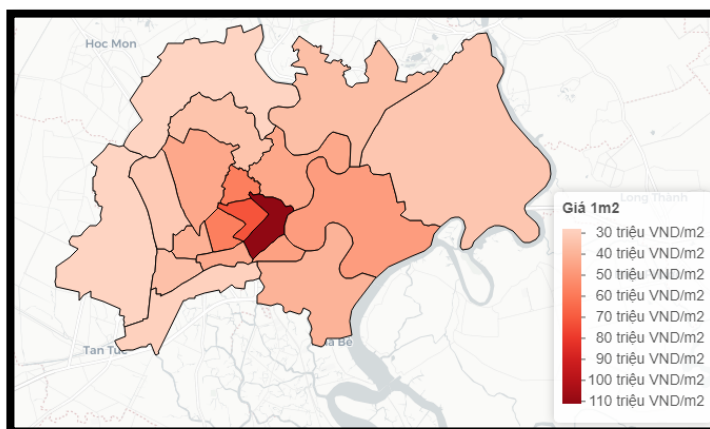
CAO CẤP 45.5 Triệu VNĐ/m² ↑ 3%



Giá rao bán chung cư tại TP.HCM

TRUNG CẤP 33 Triệu VNĐ/m² ↑ 6%

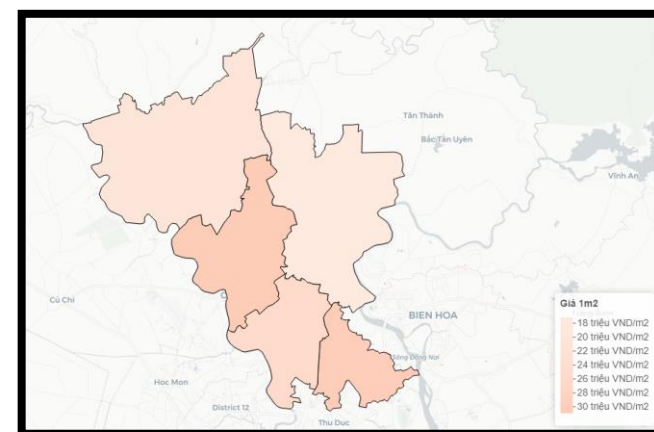
CAO CẤP 48 Triệu VNĐ/m² ↑ 2%



Giá rao bán chung cư tại Bình Dương

BÌNH DÂN 24 Triệu VNĐ/m² ↑ 8%

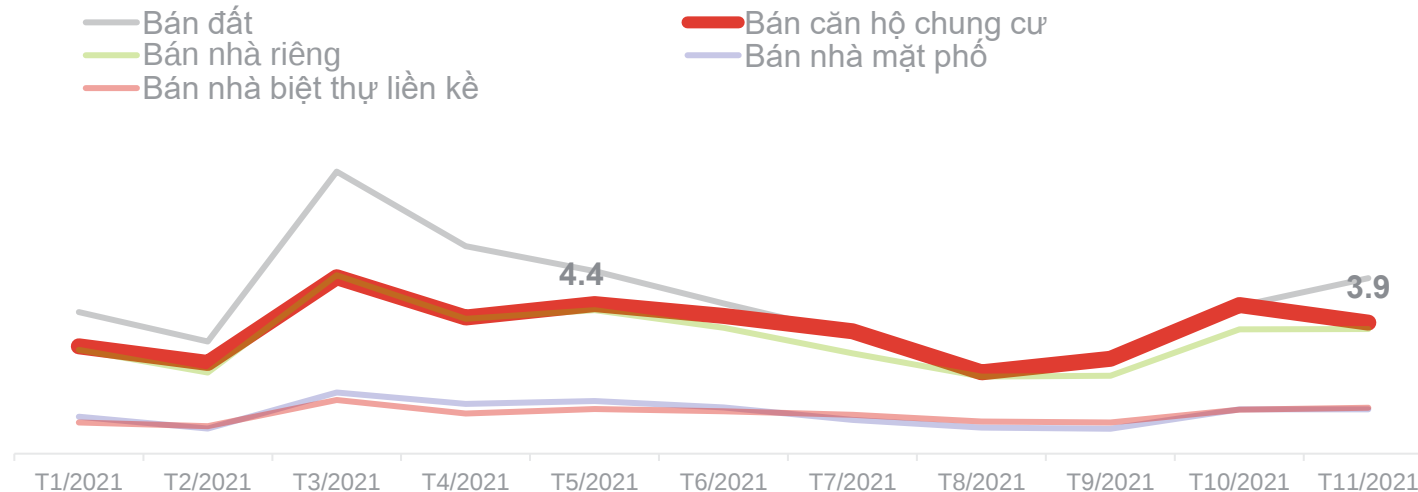
TRUNG CẤP 33.2 Triệu VNĐ/m² ↑ 6%



TÓM TẮT THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ



MỨC ĐỘ QUAN TÂM CHUNG CƯ: ỔN ĐỊNH TRONG NĂM 2021



CHUNG CƯ HÀ NỘI



2021 vs 2020

LƯỢNG TIN ĐĂNG

↓ 14%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 12%

GIÁ RAO BÁN

↑ 5%

CHUNG CƯ TP.HCM



2021 vs 2020

LƯỢNG TIN ĐĂNG

↓ 42%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↓ 16%

GIÁ RAO BÁN

↑ 5%

CHUNG CƯ BÌNH DƯƠNG



2021 vs 2020

LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 2%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↓ 3%

GIÁ RAO BÁN

↑ 7%

THỊ TRƯỜNG NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

1. Mức độ quan tâm nhà đất bán tăng ở Hà Nội và giảm ở TP.HCM.
2. Thị trường cho thuê tiếp tục suy giảm về cả lượng tin đăng và mức độ quan tâm
3. Giá rao bán tăng ở cả 2 khu vực



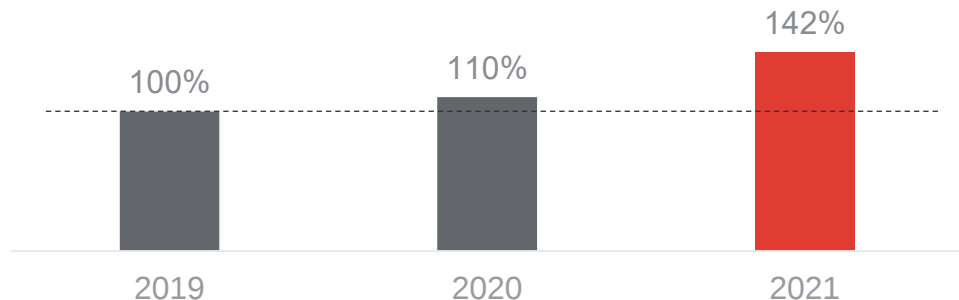


MỨC ĐỘ QUAN TÂM **BĐS BÁN TĂNG TẠI HÀ NỘI VÀ GIẢM Ở TP.HCM**

Mức độ quan tâm tại **Hà Nội**, đơn vị: index

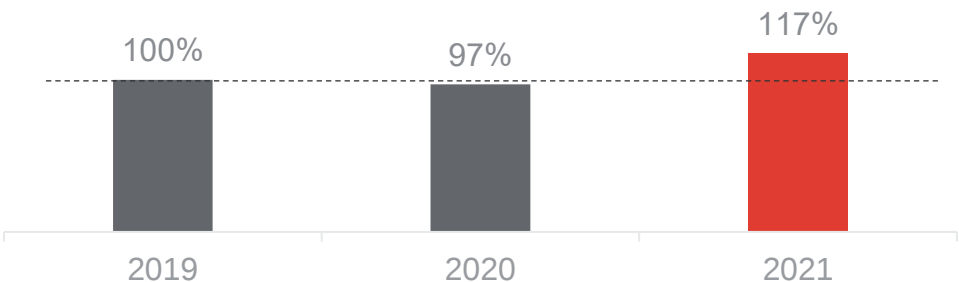
NHÀ MẶT PHỐ BÁN

↑ **42%**
So với 2019



NHÀ RIÊNG BÁN

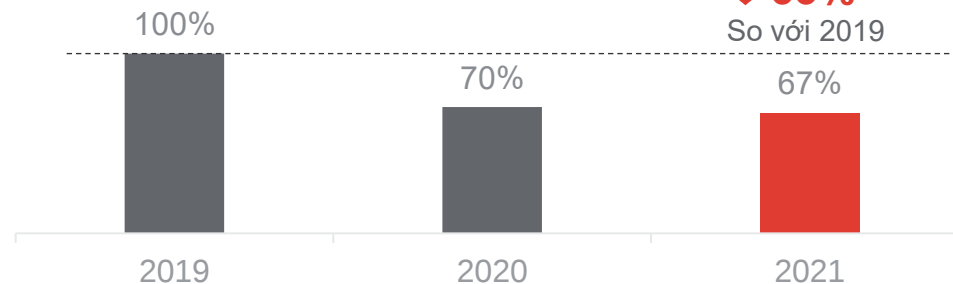
↑ **17%**
So với 2019



Mức độ quan tâm tại **TP.HCM**, đơn vị: index

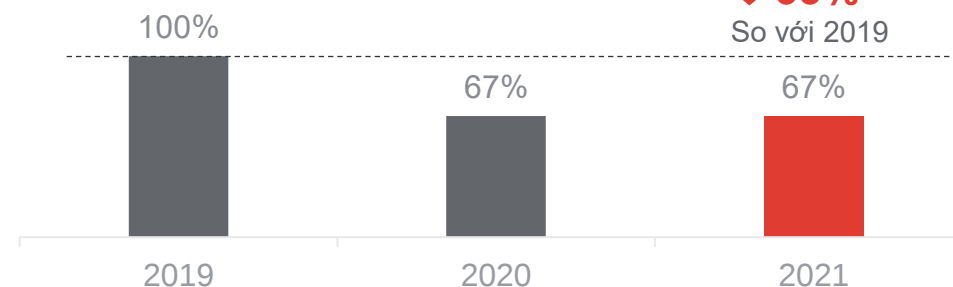
NHÀ MẶT PHỐ BÁN

↓ **33%**
So với 2019



NHÀ RIÊNG BÁN

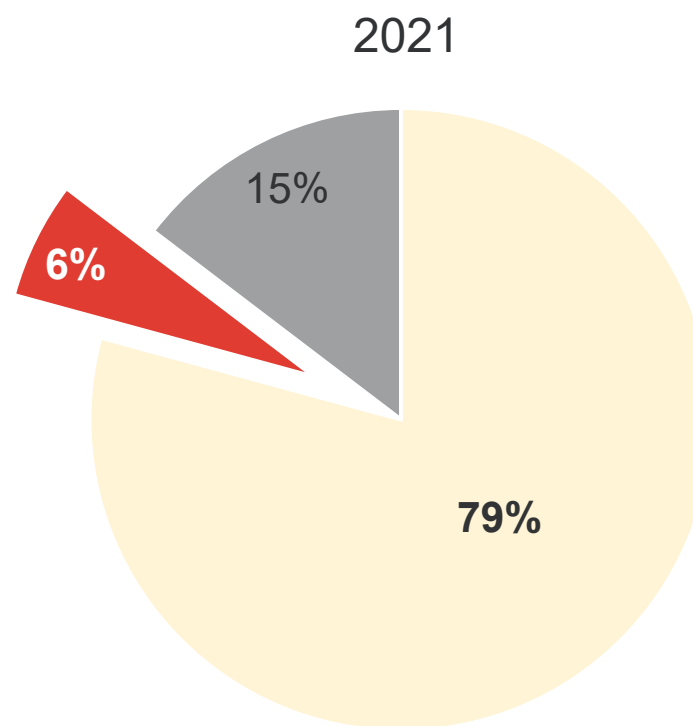
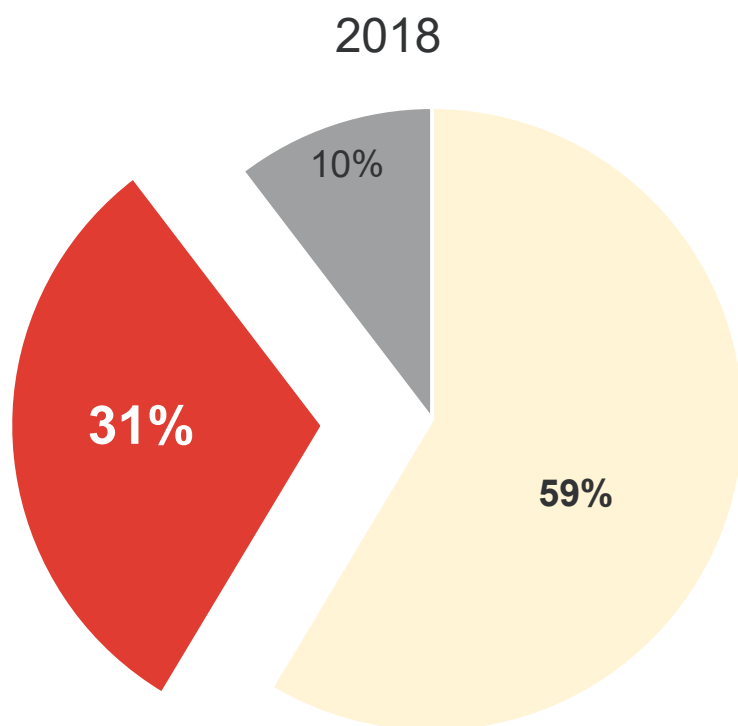
↓ **33%**
So với 2019





SỐ LƯỢNG NGƯỜI HÀ NỘI TÌM KIẾM BĐS TP.HCM SUY GIẢM SAU COVID-19

Người tìm kiếm BĐS TP.HCM đến từ đâu?, đơn vị: %



■ TP. HCM ■ Hà Nội ■ Tỉnh thành khác

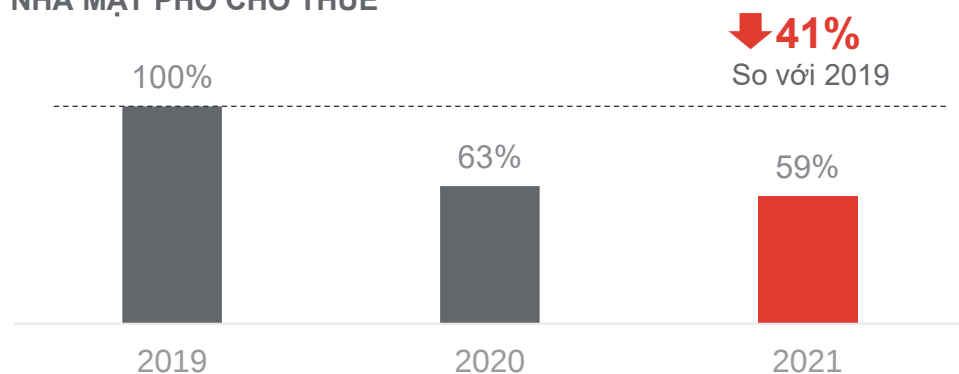


THỊ TRƯỜNG CHO THUÊ SUY GIẢM MỨC ĐỘ QUAN TÂM

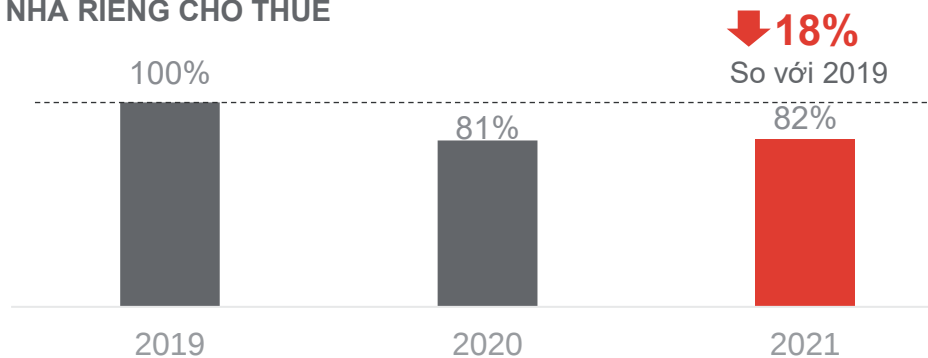
NĂM THỨ 2 LIÊN TIẾP TẠI HÀ NỘI VÀ TP.HCM

Mức độ quan tâm tại **Hà Nội**, đơn vị: %

NHÀ MẶT PHỐ CHO THUÊ

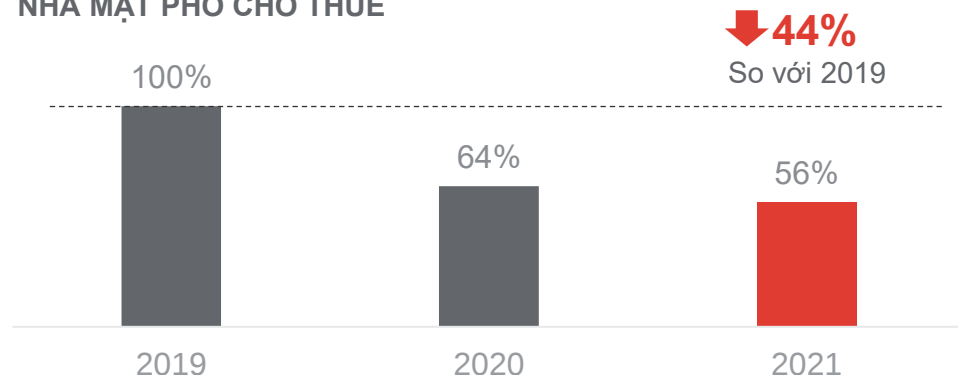


NHÀ RIÊNG CHO THUÊ

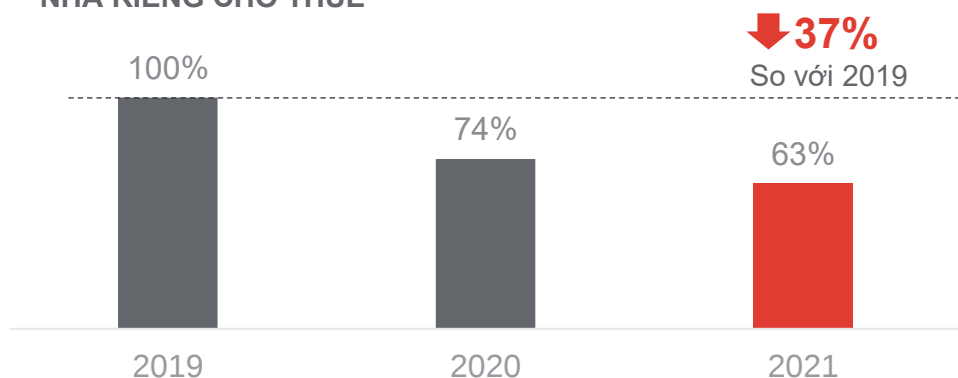


Mức độ quan tâm tại **TP.HCM**, đơn vị: %

NHÀ MẶT PHỐ CHO THUÊ



NHÀ RIÊNG CHO THUÊ

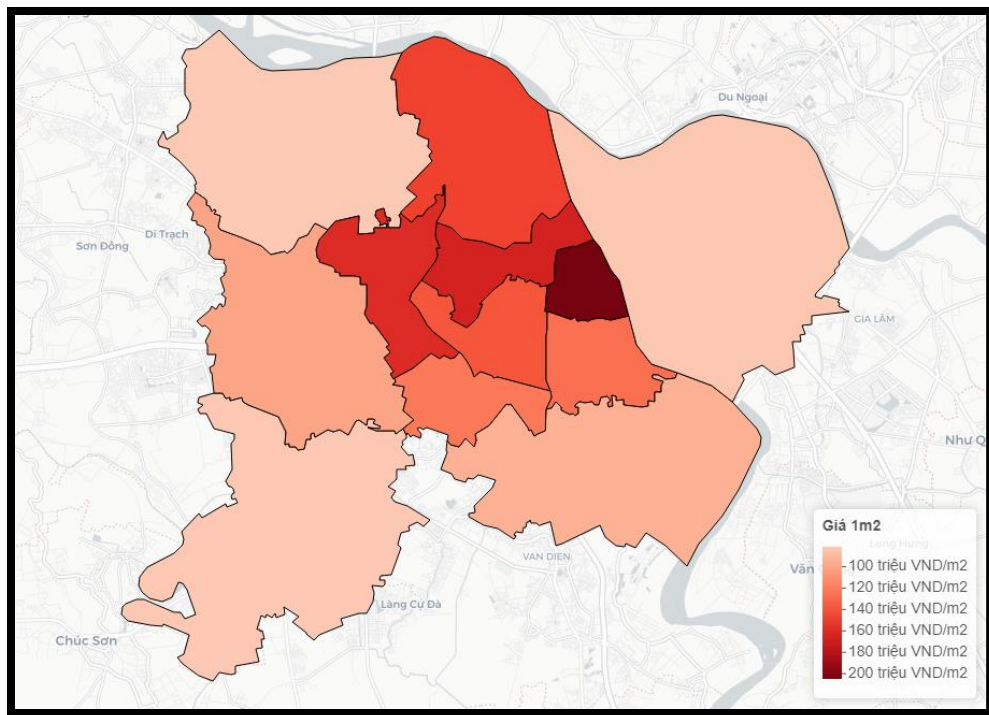




GIÁ RAO BÁN NHÀ RIÊNG NĂM 2021 TIẾP TỤC GIA TĂNG

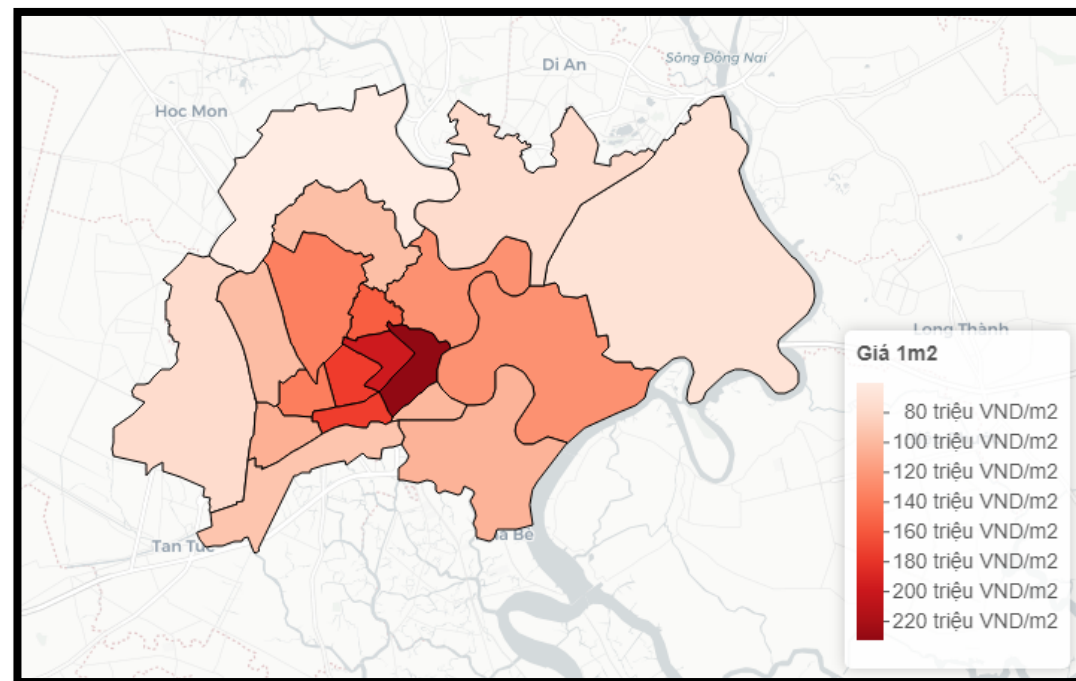
Giá rao bán nhà riêng tại **Hà Nội**

↑ **12%** (so với năm 2020)



Giá rao bán nhà riêng tại **TP.HCM**

↑ **2%** (so với năm 2020)



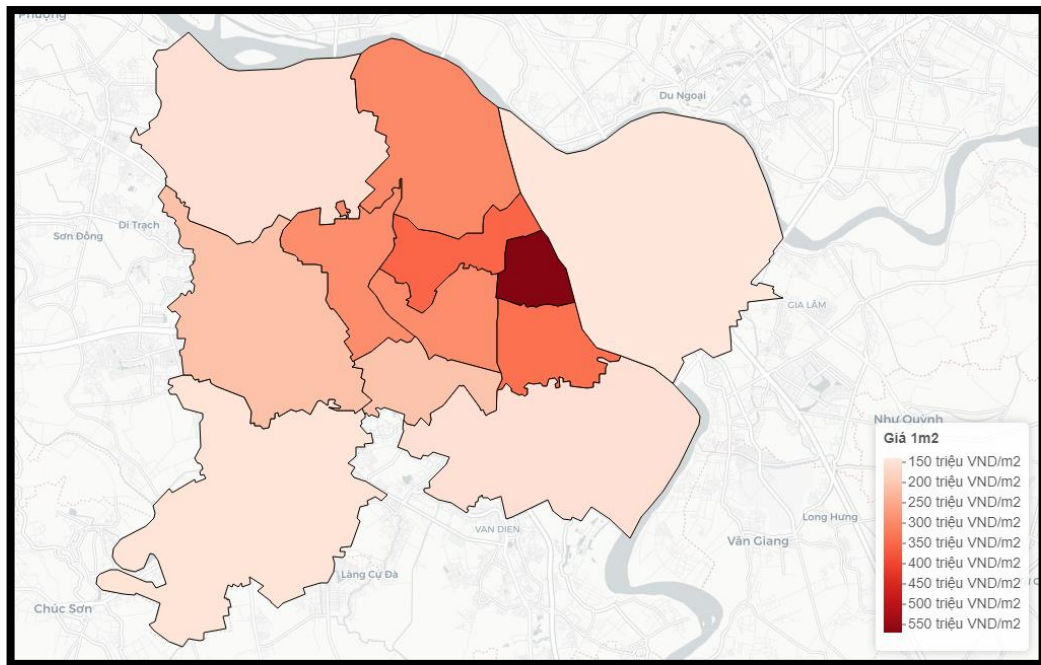
Ghi chú: Mặt bằng giá rao bán nhà mặt phố, nhà riêng tính cho các quận trung tâm tại Hà Nội và TP.HCM



GIÁ RAO BÁN NHÀ MẶT PHỐ NĂM 2021 TIẾP TỤC GIA TĂNG

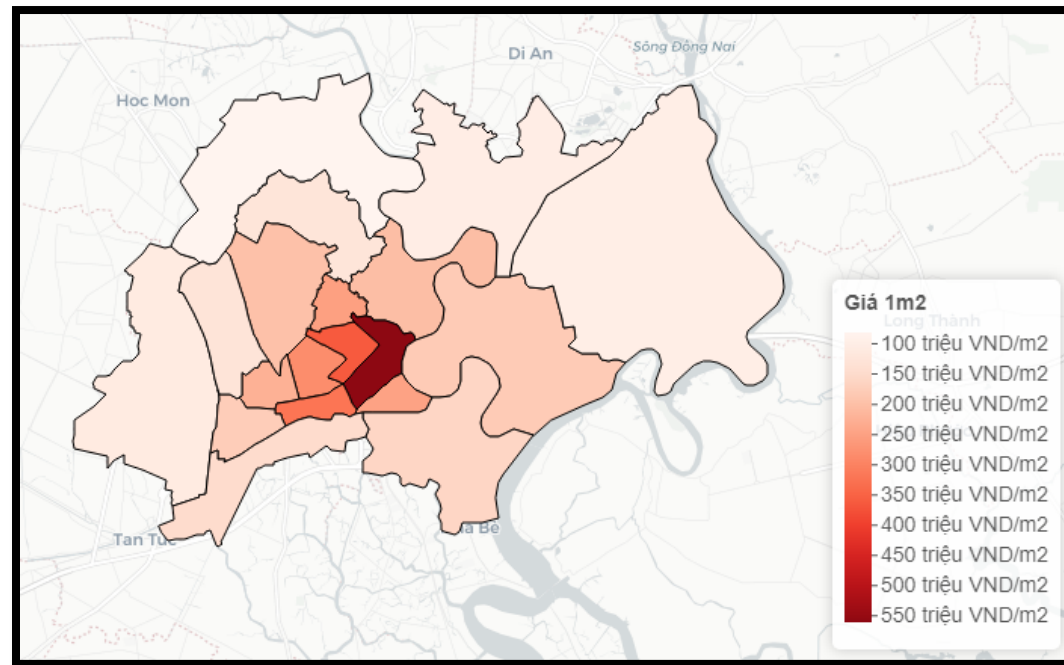
Giá rao bán nhà mặt phố tại **Hà Nội**

↑ **16%** (so với năm 2020)



Giá rao bán nhà mặt phố tại **TP.HCM**

↑ **8%** (so với năm 2020)



Ghi chú: Mặt bằng giá rao bán nhà mặt phố, nhà riêng tính cho các quận trung tâm tại Hà Nội và TP.HCM

MỨC ĐỘ QUAN TÂM NHÀ ĐẤT HÀ NỘI 2021



NHÀ RIÊNG

THỊ TRƯỜNG
BÁN

↑ 21%

THỊ TRƯỜNG
CHO THUÊ

→ +0,6%

NHÀ MẶT PHỐ

↑ 29%

↓ 7%

(so với năm 2020)

MỨC ĐỘ QUAN TÂM NHÀ ĐẤT TP.HCM 2021



NHÀ RIÊNG

THỊ TRƯỜNG
BÁN

→ -0,3%

THỊ TRƯỜNG
CHO THUÊ

↓ 14%

NHÀ MẶT PHỐ

↓ 5%

↓ 11%

(so với năm 2020)

GIÁ RAO BÁN NHÀ ĐẤT HÀ NỘI 2021



NHÀ RIÊNG

GIÁ RAO BÁN

↑ 12%

NHÀ MẶT PHỐ

↑ 16%

(so với năm 2020)



GIÁ RAO BÁN NHÀ ĐẤT TP.HCM 2021



NHÀ RIÊNG

GIÁ RAO BÁN

↑ 2%

NHÀ MẶT PHỐ

↑ 8%

(so với năm 2020)



THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

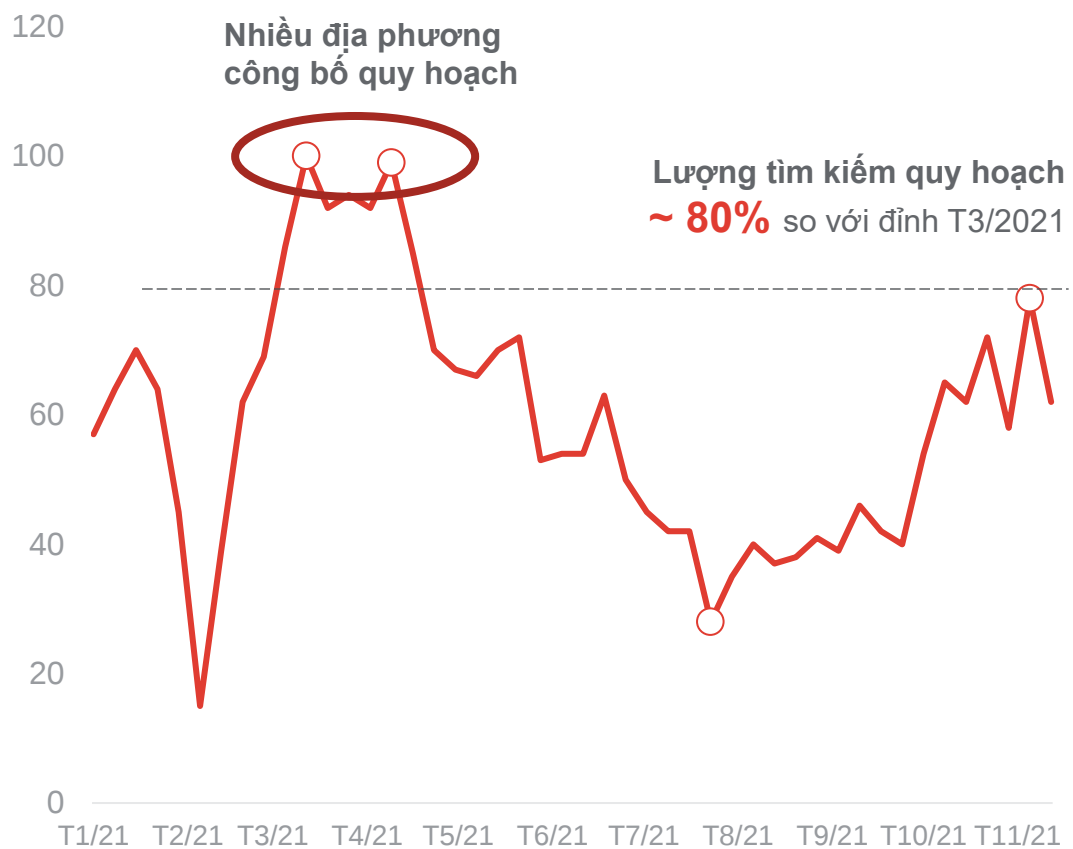
1. Thông tin quy hoạch nhiều nơi gây ra hiện tượng sốt đất trong T3/2021 và khiến mức độ quan tâm đất nền tiếp tục tăng trong cuối năm.
2. Giá rao bán tăng xung quanh các khu vực thành phố chính.



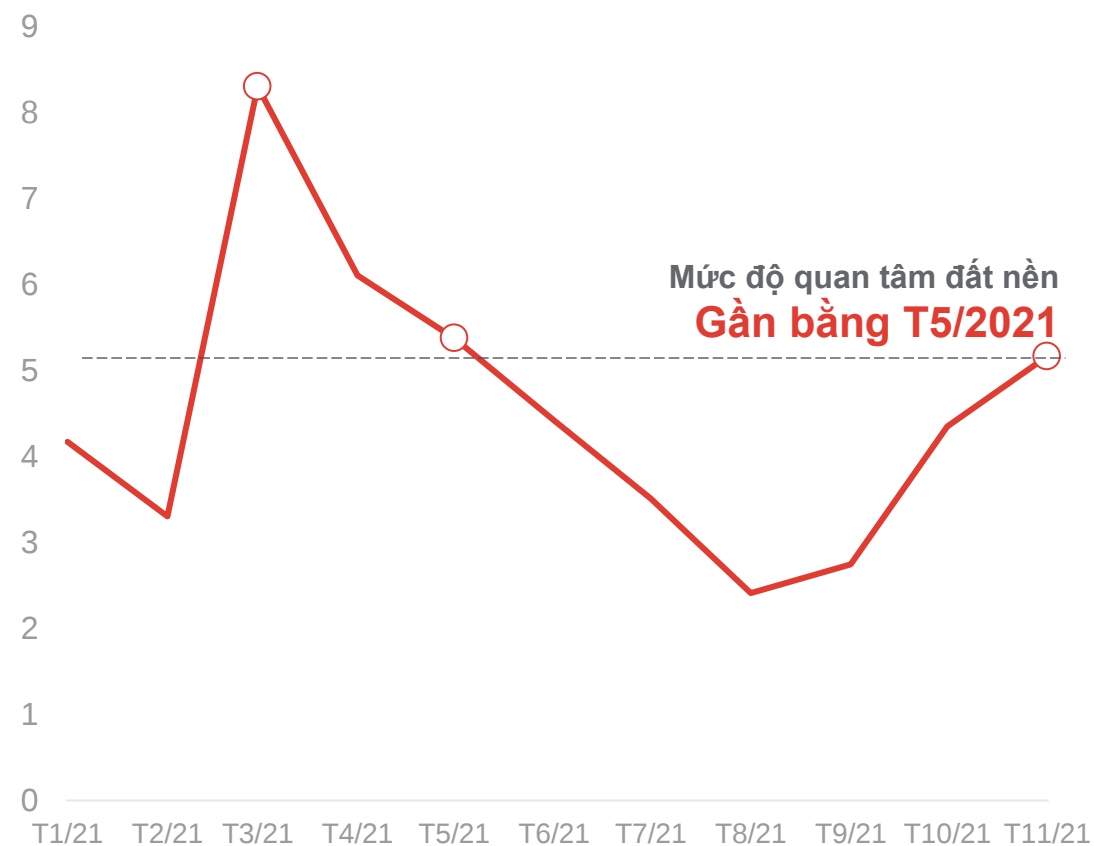


ĐẤT NỀN TIẾP TỤC ĐƯỢC TÌM KIẾM NHIỀU CUỐI NĂM 2021

Lượng tìm kiếm từ khóa quy hoạch cả nước, đơn vị: index



Mức độ quan tâm đất nền cả nước, đơn vị: index



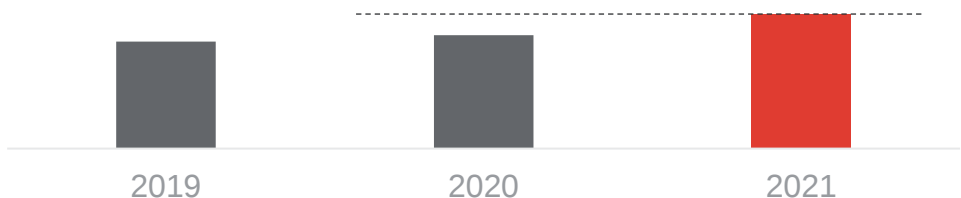


MỨC ĐỘ QUAN TÂM ĐẤT NỀN NĂM 2021 **TĂNG CHỦ YẾU Ở KHU VỰC MIỀN BẮC**

Mức độ quan tâm đất nền **các tỉnh thành chính**, đơn vị: index

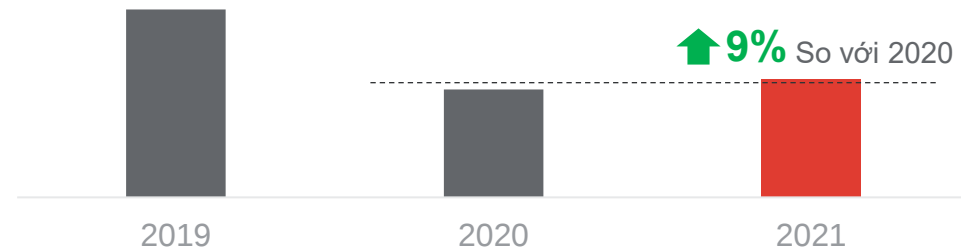
HÀ NỘI

↑ **19%** So với 2020



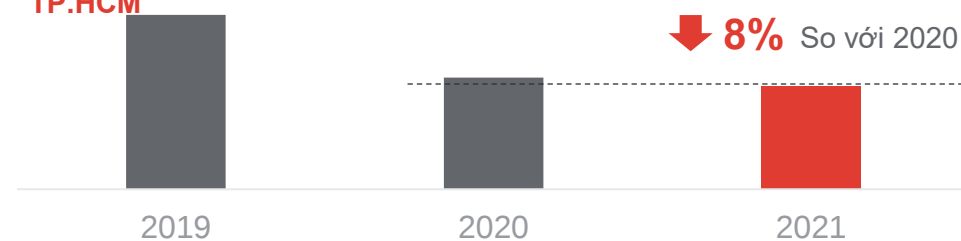
ĐÀ NẴNG

↑ **9%** So với 2020



TP.HCM

↓ **8%** So với 2020

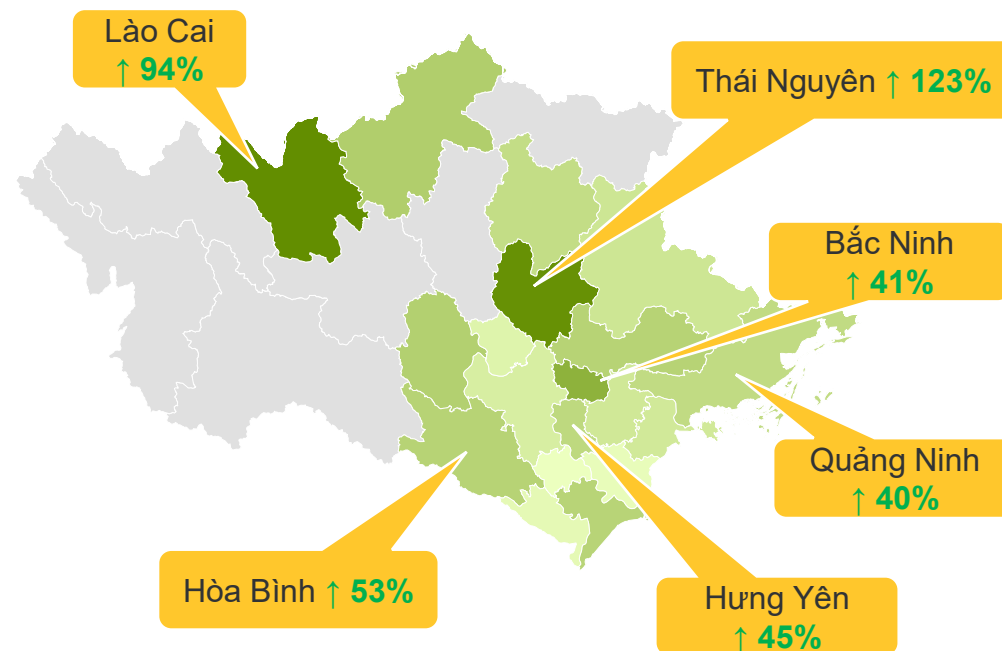


Mức độ quan tâm đất nền **các tỉnh thành lân cận**, đơn vị: index

Tăng trưởng mức độ quan tâm 2021

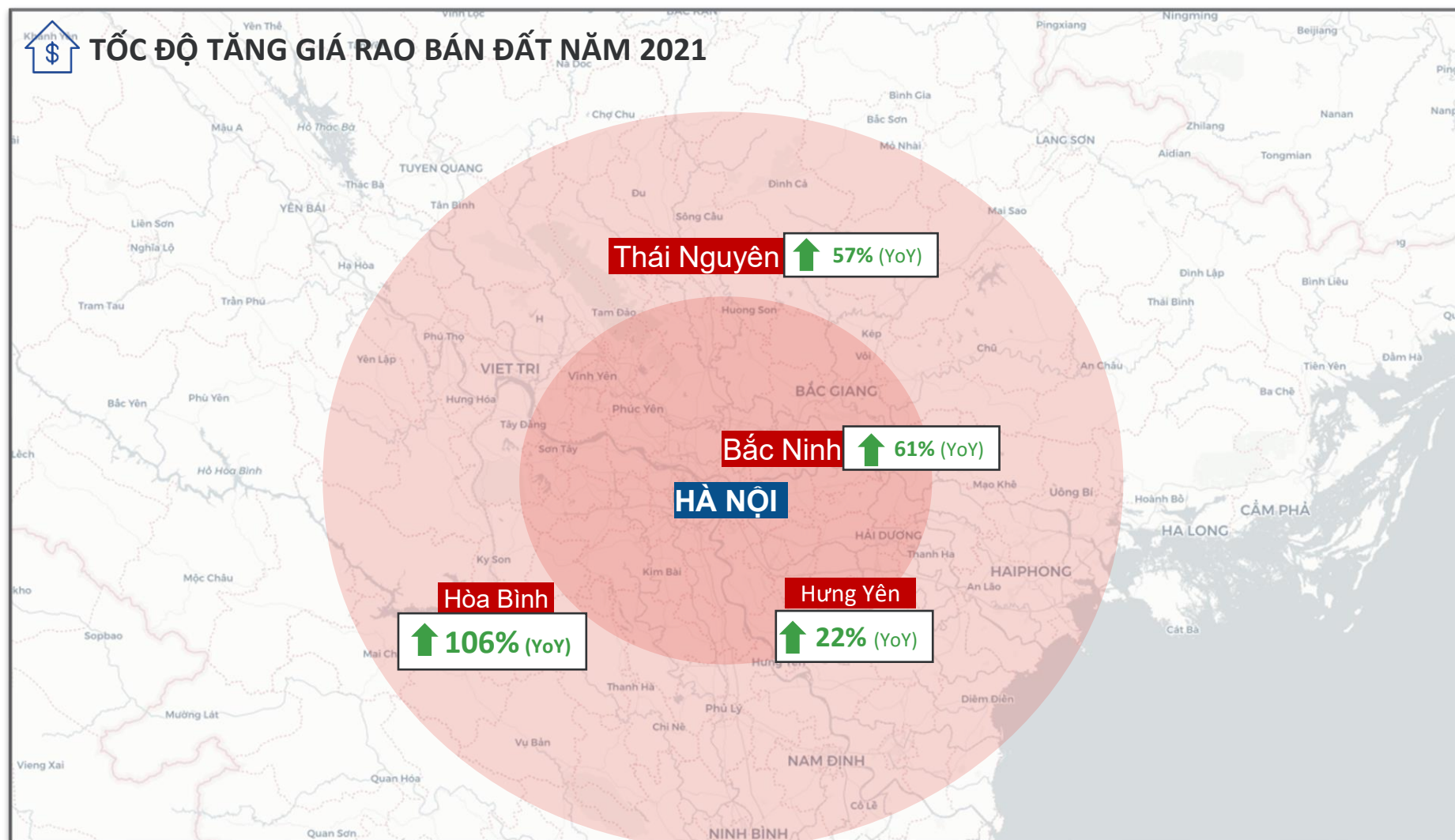
-0.21

0.9





TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ RAO BÁN ĐẤT NỀN TẠI **MIỀN BẮC** NĂM 2021



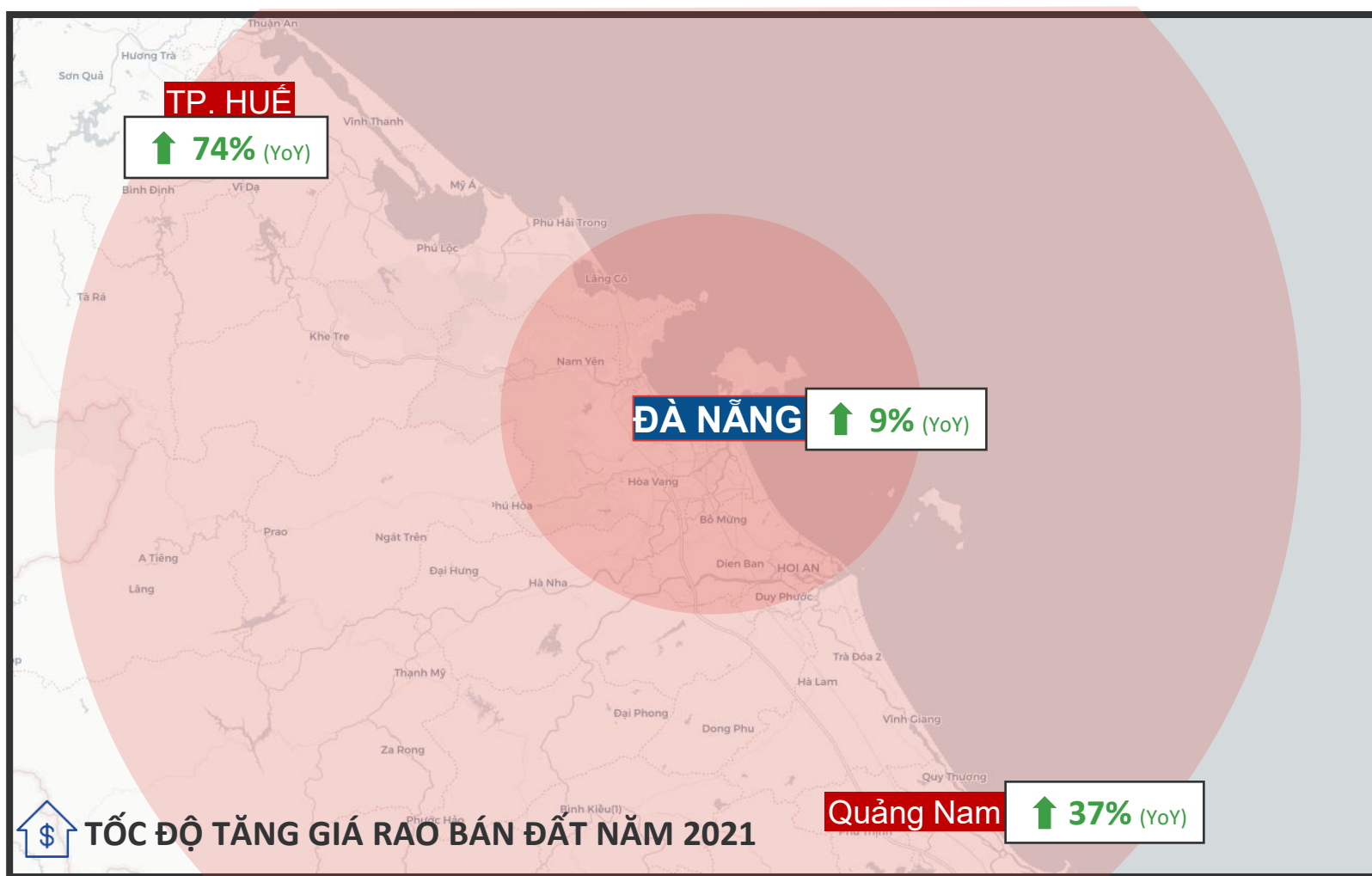
 Cách Hà Nội 50 km

 Cách Hà Nội 100 km

Ghi chú: YoY – tăng trưởng so với năm trước



TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ RAO BÁN ĐẤT NỀN TẠI **MIỀN TRUNG** NĂM 2021



- Cách Đà Nẵng 30 km
- Cách Đà Nẵng 80 km

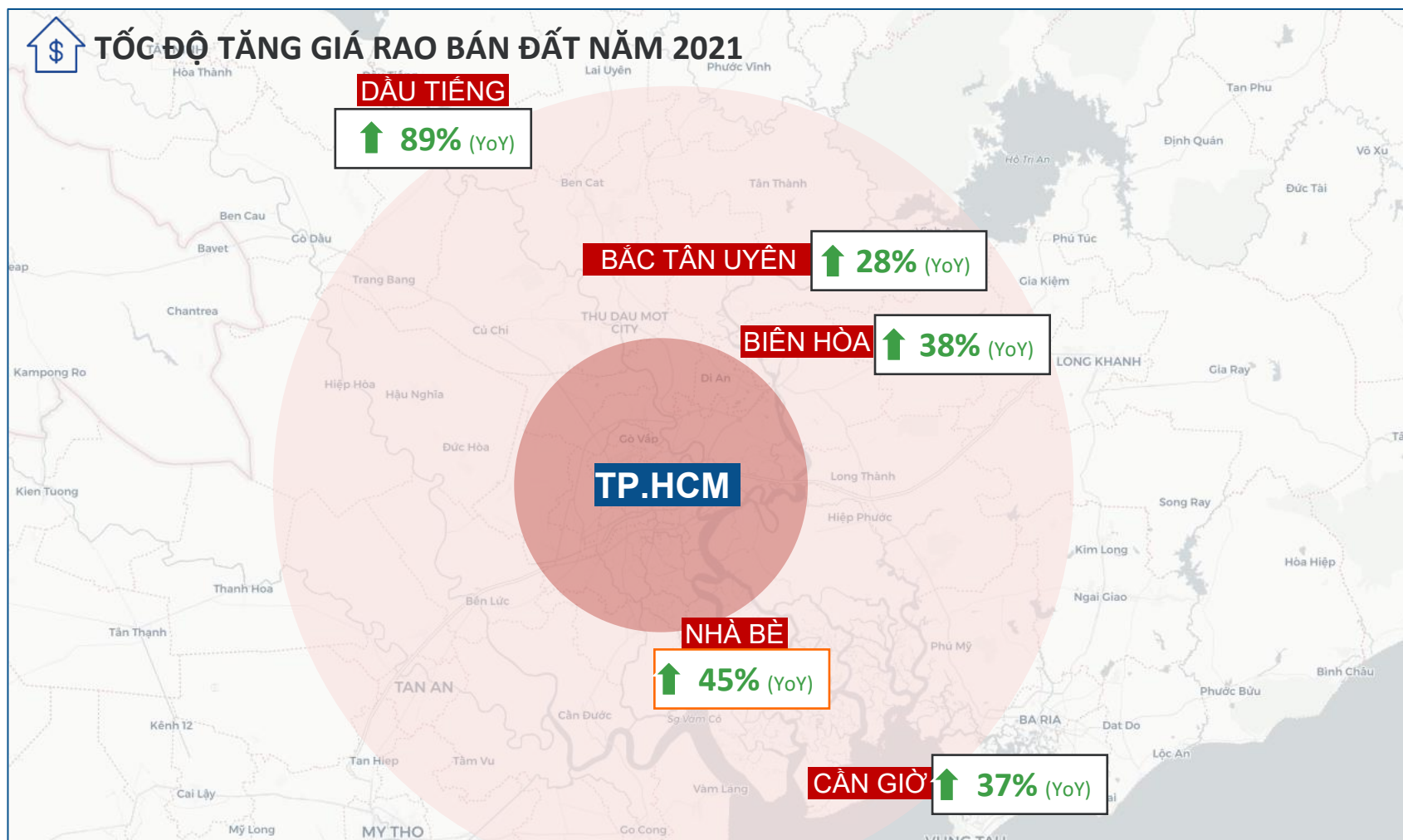


TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ RAO BÁN ĐẤT NĂM 2021

Ghi chú: YoY – tăng trưởng so với năm trước



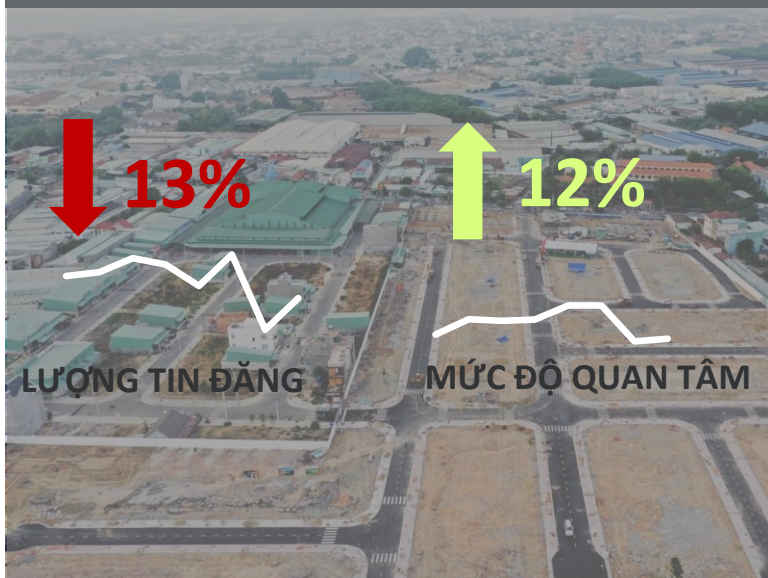
TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ RAO BÁN ĐẤT NỀN TẠI **MIỀN NAM** NĂM 2021



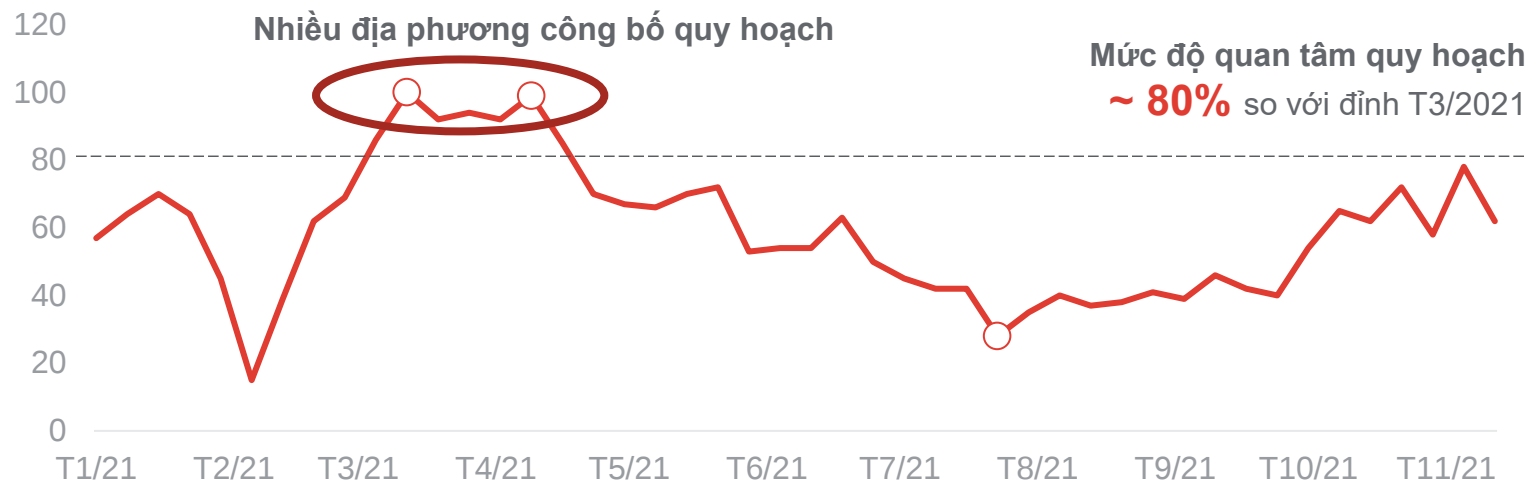
-  Cách TP.HCM 20 km
-  Cách TP.HCM 50 km

Ghi chú: YoY – tăng trưởng so với năm trước

TÓM TẮT THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN



LƯỢNG TÌM KIẾM TỪ KHÓA QUY HOẠCH NĂM 2021



ĐẤT NỀN MIỀN BẮC



Mức độ quan tâm
2021 vs 2020

BẮC NINH

↑ 41%

HƯNG YÊN

↑ 45%

HÒA BÌNH

↑ 53%

THÁI NGUYÊN

↑ 123%

ĐẤT NỀN MIỀN TRUNG



Mức độ quan tâm
2021 vs 2020

Thừa Thiên Huế

↑ 30%

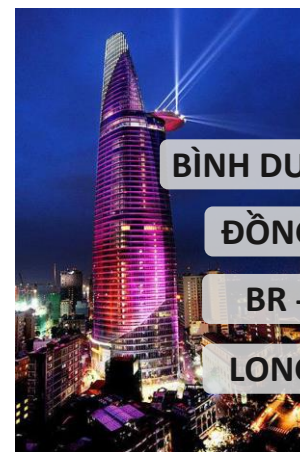
Quảng Nam

↑ 28%

Đà Nẵng

↑ 9%

ĐẤT NỀN MIỀN NAM



Mức độ quan tâm
2021 vs 2020

BÌNH DƯƠNG

↓ 16%

ĐỒNG NAI

↓ 9%

BR - VT

↑ 11%

LONG AN

↑ 8%

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 2022

1. Nhu cầu mua nhà để đầu tư tiếp tục cao trong 1-2 năm tới.
2. Mức độ quan tâm chung cư được kì vọng duy trì ổn định, trong khi lượng tìm kiếm đất nền có thể tăng tại những khu vực có thông tin quy hoạch và đầu tư công.



CHUNG CƯ

Mức độ quan tâm



- Giảm nhẹ trong năm 2021 nhưng có xu hướng tăng trở lại cuối năm

Lượng tin đăng



- Suy giảm ở các thành phố chính

Giá rao bán



- Tăng ở cả 3 phân khúc

NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ



- BDS bán: Giảm ở TP.HCM và tăng tại Hà Nội
- BDS cho thuê: giảm ở cả 2 thành phố



- BDS bán, cho thuê: Giảm tại TP.HCM và Hà Nội



- Tăng nhiều ở khu vực Hà Nội

ĐẤT NỀN



- Mức độ quan tâm tăng tại các khu vực miền Bắc, giảm ở nhiều tỉnh thành miền Trung và miền Nam



- Giảm tại nhiều khu vực, đặc biệt trong thời gian dịch bệnh

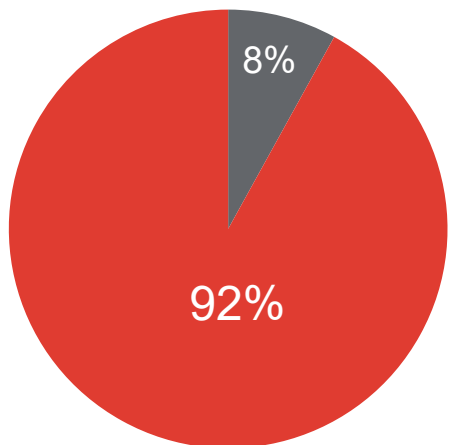


- Tăng tại nhiều khu vực miền Bắc, Trung và Nam

KHẢO SÁT TÂM LÝ MUA NHÀ CỦA NGƯỜI VIỆT T11/2021

Nhu cầu mua nhà

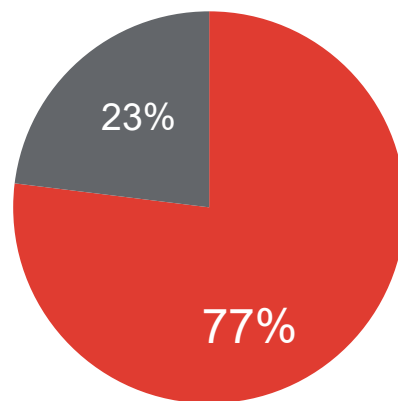
Câu hỏi: Bạn có ý định mua bất động sản trong tương lai không?



■ Không ■ Có

Lý do mua

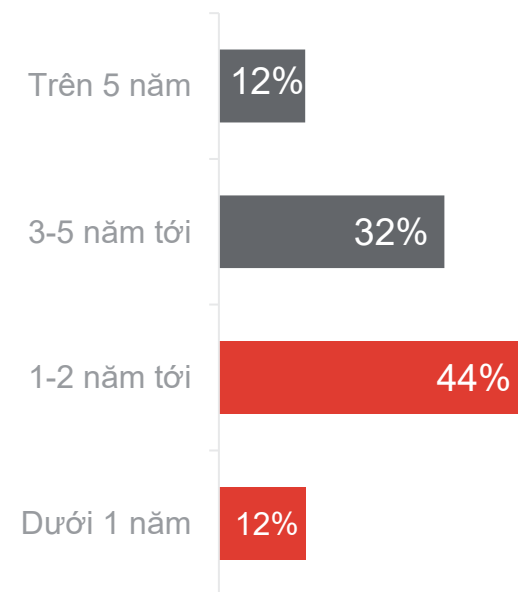
Câu hỏi: Lý do bạn muốn mua bất động sản trong tương lai?



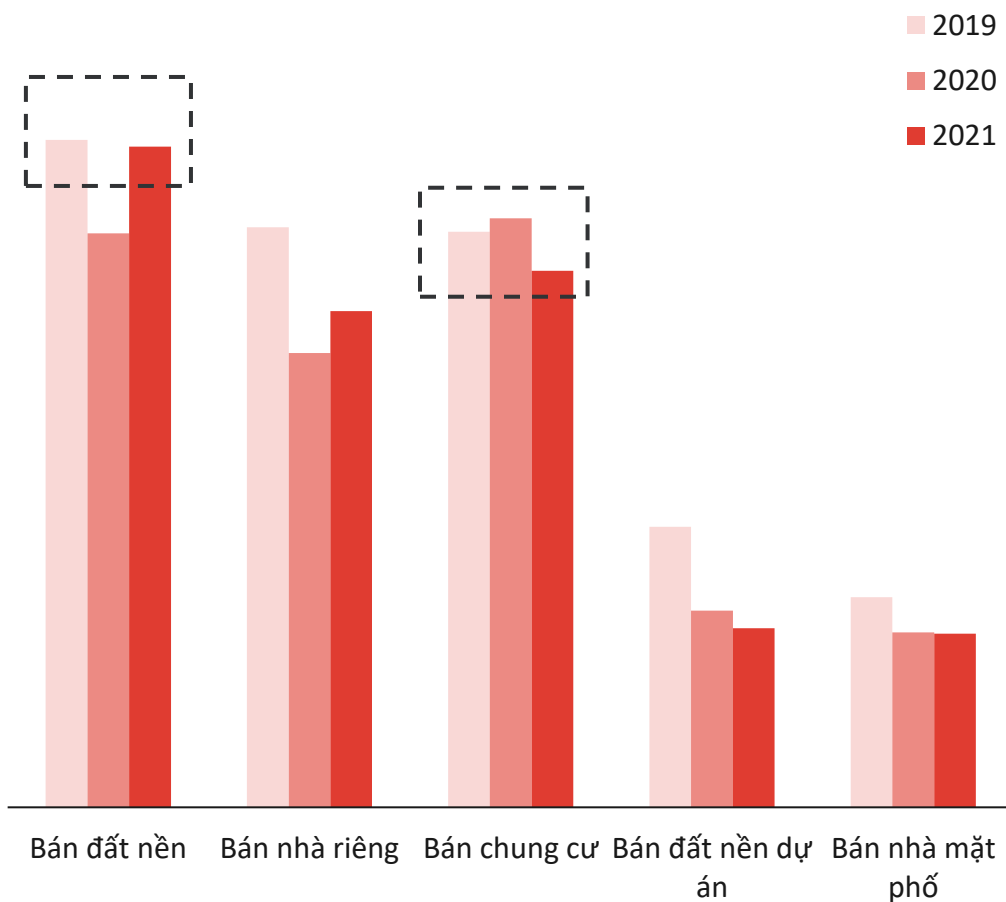
■ Mua thêm BĐS
■ Mua thay thế BĐS hiện tại

Thời gian dự định mua

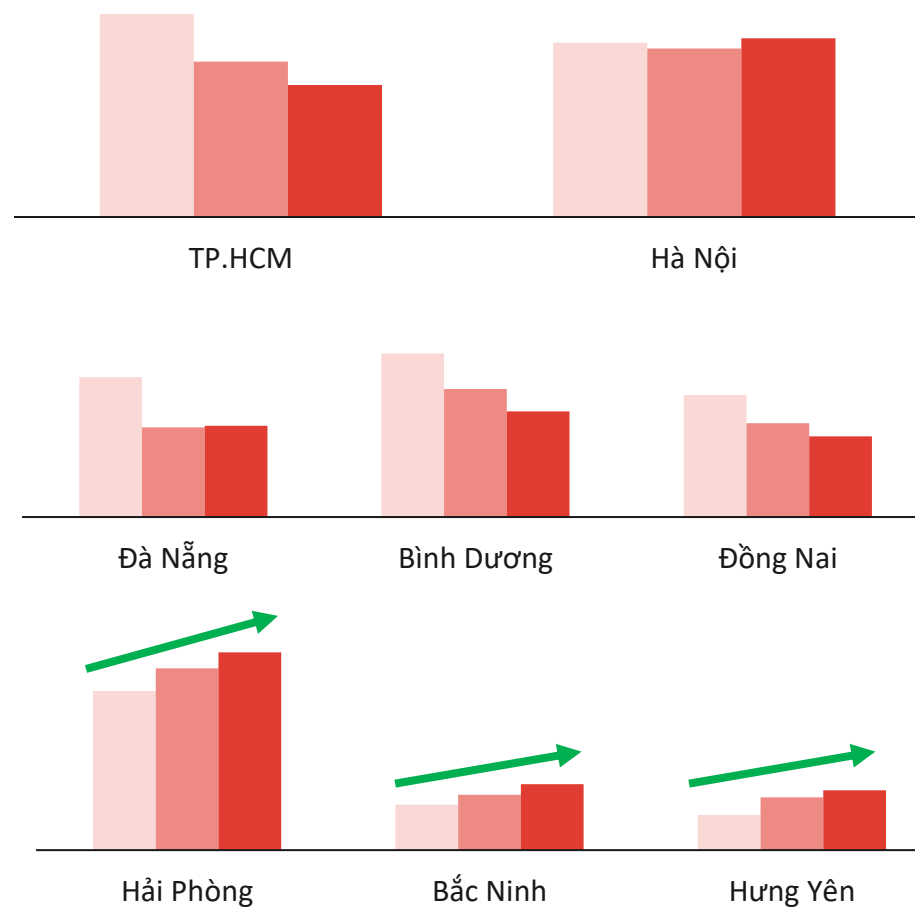
Câu hỏi: Khi nào bạn dự định mua bất động sản trong tương lai?



Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS



Mức độ quan tâm theo tỉnh thành



CHUNG CƯ

Tiếp tục ổn định
trong những
năm tới

Mức độ quan tâm



- BĐS bán duy trì ổn định, nhu cầu thuê tăng lên

Lượng tin đăng



- Thêm nhiều dự án mới

Giá rao bán



- Duy trì ổn định, có xu hướng tăng nhẹ

**NHÀ RIÊNG,
NHÀ MẶT PHỐ**

Hưởng lợi từ tỉ
lệ tiêm vaccine
cao & mở cửa
du lịch



- BĐS cho thuê tăng trở lại khi du lịch mở lại và người dân quen dần với dịch bệnh



- BĐS cho thuê tăng trở lại khi du lịch mở lại và người dân quen dần với dịch bệnh



- Ổn định. Có xu hướng gia tăng tại những khu dân cư mới

ĐẤT NỀN

Tiếp tục thu hút
lượng tìm kiếm
cao tại những
khu vực có đầu
tư công



- Ổn định, gia tăng tại 1 số khu vực



- Ổn định, gia tăng tại 1 số khu vực



- Ổn định, gia tăng tại 1 số khu vực



XIN CẢM ƠN!

© Batdongsan.com.vn. Tất cả tư liệu trình bày trong ấn phẩm này, trừ khi có ghi chú cụ thể, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Độc giả có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và độ cập nhật của những thông tin trong ấn phẩm này. Ấn phẩm này chỉ nhằm mục đích duy nhất là mang đến thông tin cho các khách hàng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước từ Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm không ghi rõ bản quyền. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.

