



Batdongsan.com.vn

Website số 1 về bất động sản

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM Q1/2022

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TRONG BỐI CẢNH MỚI

BỘ PHẬN CHIẾN LƯỢC BATDONGSAN.COM.VN

1 TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

1. **Nền kinh tế Q1/2022 phát triển ổn định**, vốn FDI vào BĐS tăng đáng kể
2. So với năm 2010, nền kinh tế Việt Nam được dự báo tăng trưởng ổn định hơn trong năm 2022
3. Chính phủ từng bước **minh bạch hóa hoạt động kinh doanh BĐS**
4. Người mua nhà tiếp tục đánh giá tích cực về thị trường BĐS sau Tết 2022

3 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI & MIỀN BẮC

1. **Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội tăng** trong Q1/2022, chủ yếu là phân khúc cho thuê chung cư
2. Chung cư Hà Nội được quan tâm nhất tập trung ở khu vực phía Tây. Giá rao bán và giá thuê tăng ở tất cả các phân khúc
3. **Phân khúc cho thuê nhà riêng, nhà mặt phố ghi nhận mức độ quan tâm tăng**, giá thuê tăng tại các quận ngoài trung tâm.
4. Đất thổ cư Hà Nội và các tỉnh miền Bắc tiếp tục ghi nhận sự gia tăng về giá rao bán

2 THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

1. **Mức độ quan tâm Q1/2022** giảm nhẹ so với 2021 nhưng **vẫn cao hơn so với thời kỳ trước Covid-19**
2. Thị trường cho thuê có dấu hiệu hồi phục trở lại
3. Đất nền, đất nền dự án tiếp tục sôi động, dòng vốn chuyển dịch sang khu vực miền Trung

4 THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

1. Mức độ quan tâm **BĐS bán giảm, BĐS cho thuê tăng** tại TP.HCM Q1/2022
2. Chung cư TP.HCM được quan tâm nhất tập trung ở khu vực thành phố Thủ Đức. Giá rao bán và giá thuê tiếp tục tăng ở tất cả các phân khúc.
3. Đất nền TP.HCM và các tỉnh miền Nam tiếp tục sôi động. Nhiều khu vực có giá rao bán tăng.



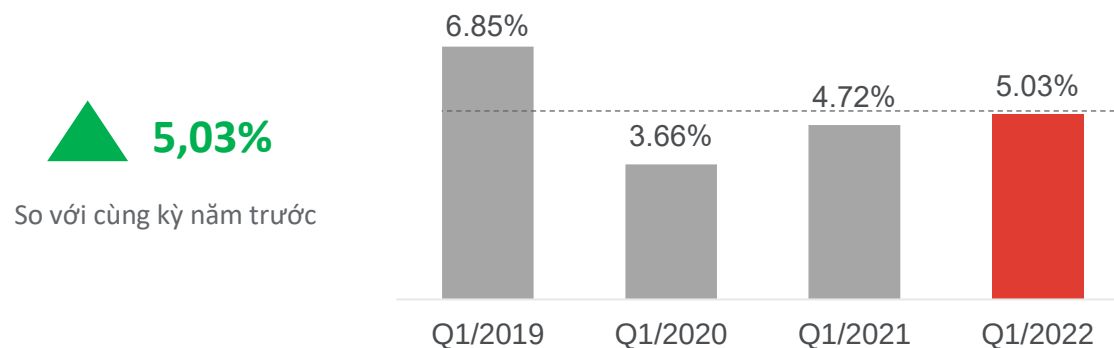
TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ Q1/2022

1. Nền kinh tế Q1/2022 **phát triển ổn định**, vốn FDI vào BĐS tăng đáng kể
2. So với 2010, nền kinh tế Việt Nam được dự báo **tăng trưởng ổn định hơn trong năm 2022**
3. Chính phủ từng bước **minh bạch hóa** hoạt động **kinh doanh BĐS**.
4. Người mua nhà **tiếp tục đánh giá tích cực** về thị trường **BĐS** sau Tết 2022

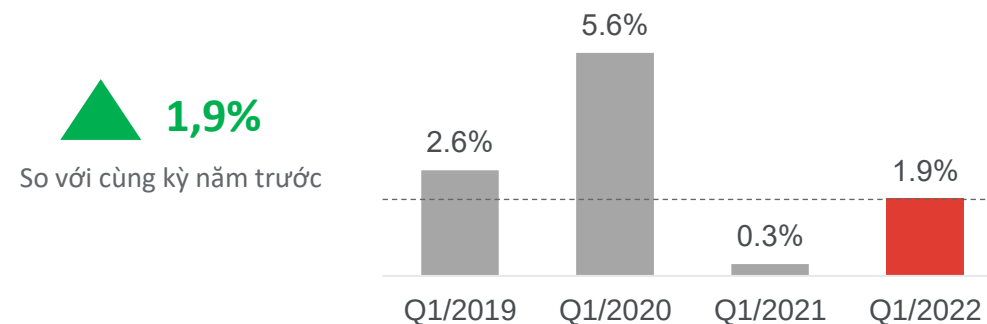


NỀN KINH TẾ Q1/2022 PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH, VỐN FDI VÀO BĐS TĂNG ĐÁNG KỂ

GDP: mức độ tăng trưởng 5,03%



CPI: tăng 1,92%



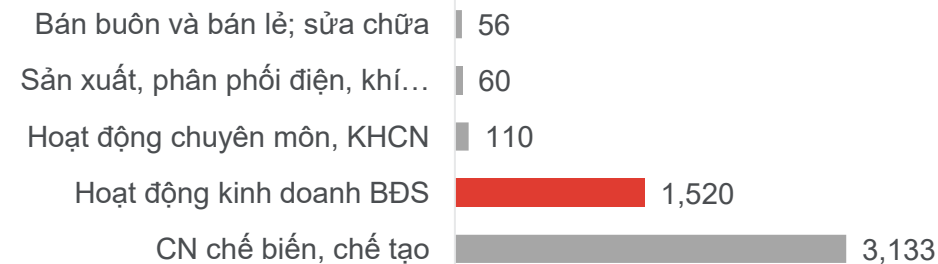
FDI: đạt trên 8,9 tỷ USD

FDI đăng ký **toàn ngành**

▼ **12%**
So với cùng kỳ năm trước

FDI đăng ký **kinh doanh BĐS**

▲ **213%**
So với cùng kỳ năm trước

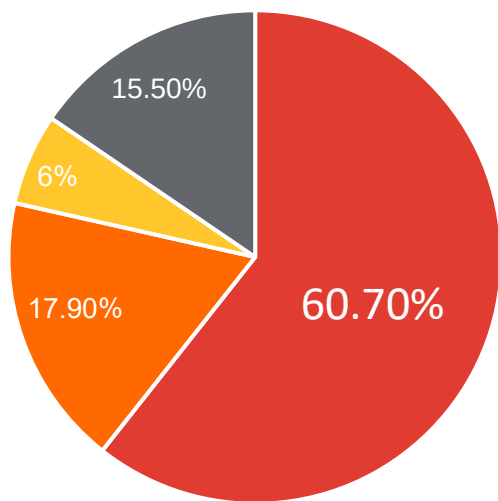


FDI đăng ký 2 tháng đầu năm 2022 theo ngành, triệu USD



NGƯỜI MUA NHÀ TIẾP TỤC ĐÁNH GIÁ TÍCH CỰC VỀ THỊ TRƯỜNG SAU TẾT 2022

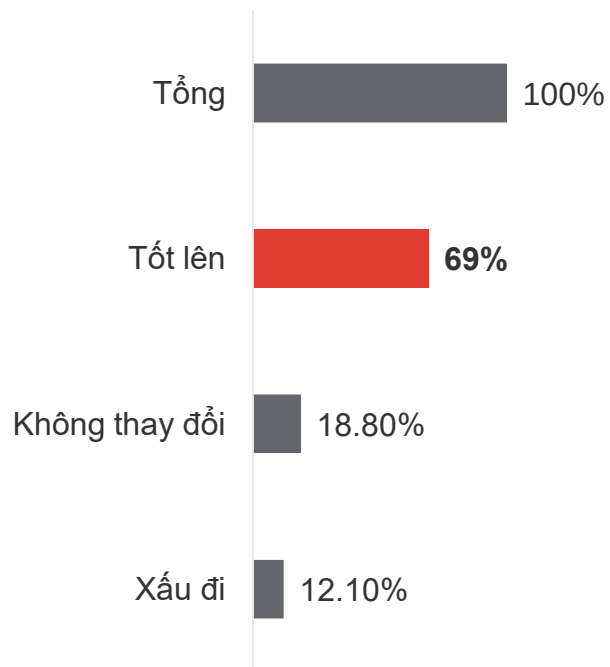
Nhu cầu đầu tư sau Tết



■ Bất động sản ■ Chứng khoán
■ Vàng ■ Gửi tiết kiệm

Câu hỏi: Bạn sẽ bỏ tiền vào đâu trong 6-12 tháng tới?

Cảm nhận về thị trường sau Tết 2022



Câu hỏi: Theo bạn, tình hình bất động sản sau Tết âm lịch 2022 đang diễn biến như thế nào?

Đánh giá thị trường sau Tết 2022

TOP CÁC YẾU TỐ LÀM THỊ TRƯỜNG TỐT LÊN:

- Nền kinh tế mở cửa trở lại, du lịch dần hồi phục
- Nhiều thông tin hạ tầng được công bố
- Chính phủ đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công

TOP CÁC YẾU TỐ LÀM THỊ TRƯỜNG KÉM SÔI ĐỘNG ĐI:

- Chính phủ dự kiến đánh thuế BĐS
- Nhiều chủ đầu tư bỏ cọc khi đấu giá đất

Tổng quan nền kinh tế Việt Nam Q1/2022

GDP Q1/2022
Tăng trưởng ổn định

▲ **5,02%**

CPI Q1/2022
Lạm phát gia tăng nhưng dưới 4%

▲ **1,9% YoY**

Số lượng doanh nghiệp thành lập mới
Tăng lên đáng kể

▲ **18% YoY**
(toàn ngành)

▲ **47% YoY**
(Kinh doanh BĐS)

Nguồn: Tổng cục Thống kê

Thuận lợi

Việt Nam:

- Nền kinh tế phát triển ổn định
- Du lịch mở cửa đón khách du lịch quốc tế
- Gói kích thích kinh tế của chính phủ được giải ngân trong năm 2022-2023
- Đầu tư công gia tăng
- Người mua nhà đánh giá tích cực về thị trường BĐS trong thời gian tới

Thách thức

Việt Nam:

- Nguồn vốn vay BĐS bị kiểm soát chặt hơn
- Thắt chặt các biện pháp quản lý thị trường BĐS đối với môi giới, chủ đầu tư

Thế giới:

- Gia tăng bất ổn địa chính trị thế giới
- Lạm phát toàn cầu



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM Q1/2022

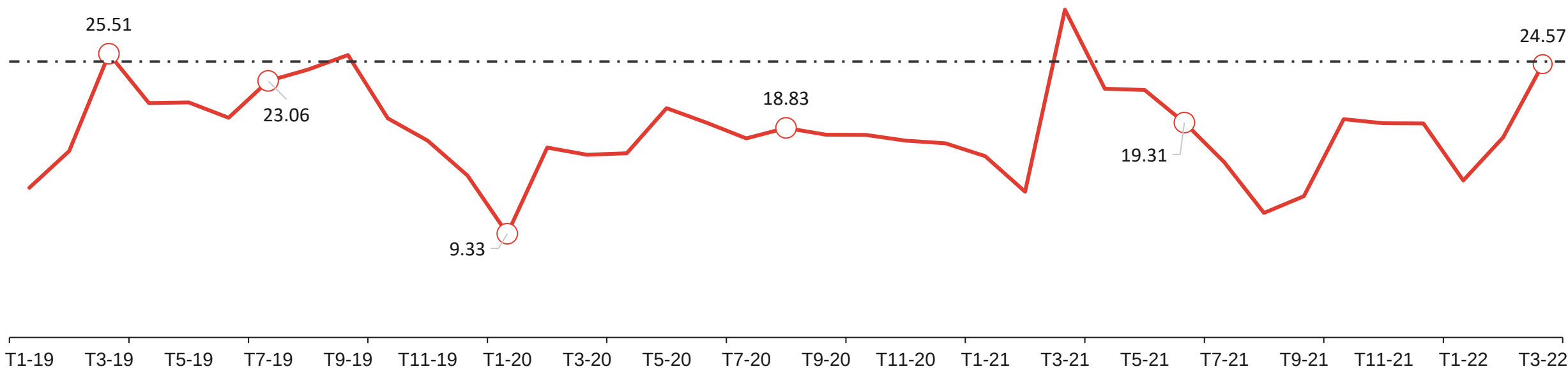
1. Mức độ quan tâm Q1/2022 **giảm nhẹ** so với 2021 nhưng **vẫn cao hơn** so với thời kỳ trước Covid-19
2. Thị trường **cho thuê** có dấu hiệu hồi phục trở lại
3. **Đất nền, đất nền dự án** tiếp tục sôi động, chuyển dịch dòng vốn sang khu vực miền Trung



MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS T3/2022 THẤP HƠN 2021 NHƯNG CAO HƠN THỜI KỲ TRƯỚC COVID-19

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

Q1/2022 vs Q4/2021 ↓ 3% vs Q1/2021 ↓ 4% vs Q1/2019 ↑ 2%





NHIỀU NGUYÊN NHÂN KHIẾN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2022 KÉM SÔI ĐỘNG HƠN SO VỚI NĂM 2021

Dòng vốn đầu tư được điều chỉnh vào lĩnh vực **sản xuất, kinh doanh**



- Dòng vốn đầu tư, vốn dịch chuyển sang sản xuất, kinh doanh nhiều hơn. **Tỷ trọng tín dụng bất động sản hiện chiếm khoảng 19%** trong tổng dư nợ nền kinh tế.
- NHNN theo dõi sát sao và **siết chặt tín dụng** vào bất động sản có tính đầu cơ, các dự án lớn (Chỉ thị số 01).

Chính phủ **tăng cường công tác quản lý thị trường BĐS**



- Chính phủ và chính quyền các địa phương **công khai, minh bạch các thông tin** về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất trên địa bàn.
- Nhiều tỉnh thành ra văn bản **dừng các hoạt động phân lô, bán đất nền**

Số ca Covid-19 tăng cao, khiến cho việc đi xem mua nhà khó khăn



Tổng số ca nhiễm mới Covid-19

Q1/2021 ~ 40 nghìn ca

Q1/2022 ~ 7,8 triệu ca

Thay đổi nhận thức của nhà đầu tư



- Giá BĐS đã bị đẩy lên quá cao ở nhiều địa phương.
- Trải qua nhiều cơn sốt đất, **nhiều nhà đầu tư đã thận trọng hơn** trong việc ra quyết định đầu tư

THỊ TRƯỜNG BĐS CHO THUÊ
**CÓ DẤU HIỆU PHỤC HỒI
TRỞ LẠI**

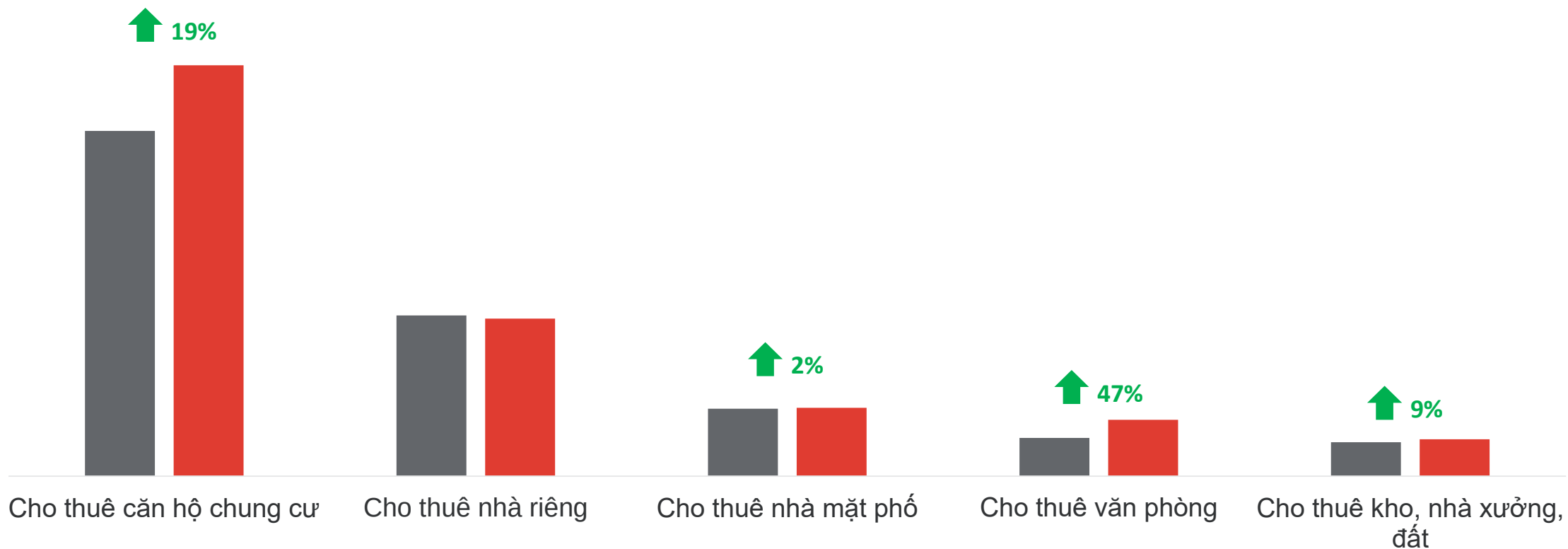




MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS CHO THUÊ TĂNG Ở HẦU HẾT CÁC LOẠI HÌNH TRONG Q1/2022

Mức độ quan tâm các loại hình BĐS cho thuê, đơn vị: index

■ Q1/2021 ■ Q1/2022





THỊ TRƯỜNG CHO THUÊ CUỐI NĂM 2022 SẼ TIẾP TỤC HỒI PHỤC TÍCH CỰC

Cho thuê **chung cư**



- **Tiếp tục tăng trưởng** do nhu cầu ở thực và nguồn cung gia tăng



Cho thuê **văn phòng, nhà riêng, phòng trọ**



- **Hồi phục nhanh** trở lại khi số lượng doanh nghiệp mới thành lập và quay trở lại hoạt động tăng cao



Cho thuê **nhà mặt phố**



- **Hồi phục dần** khi du lịch mới mở cửa trở lại. Lượng khách du lịch quốc tế hiện tại vẫn còn hạn chế



ĐẤT NỀN, ĐẤT NỀN DỰ ÁN **TIẾP**
TỤC SÔI ĐỘNG,
DÒNG VỐN DỊCH CHUYỂN VÀO
MIỀN TRUNG

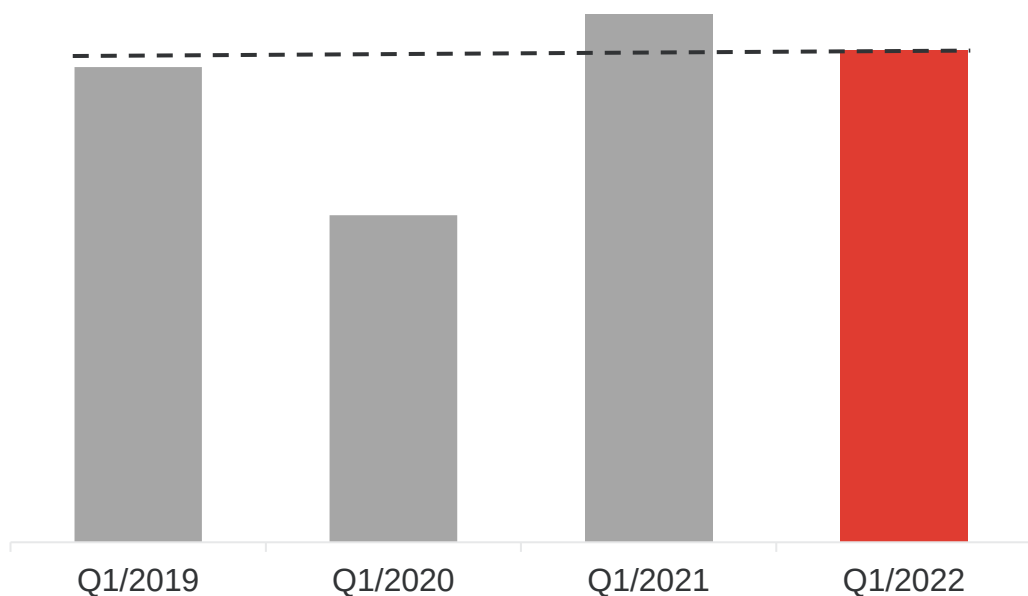




THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN TIẾP TỤC SÔI ĐỘNG, MỨC ĐỘ QUAN TÂM GIẢM NHẸ SO VỚI 2021, VÀ CAO HƠN THỜI KỲ TRƯỚC COVID-19

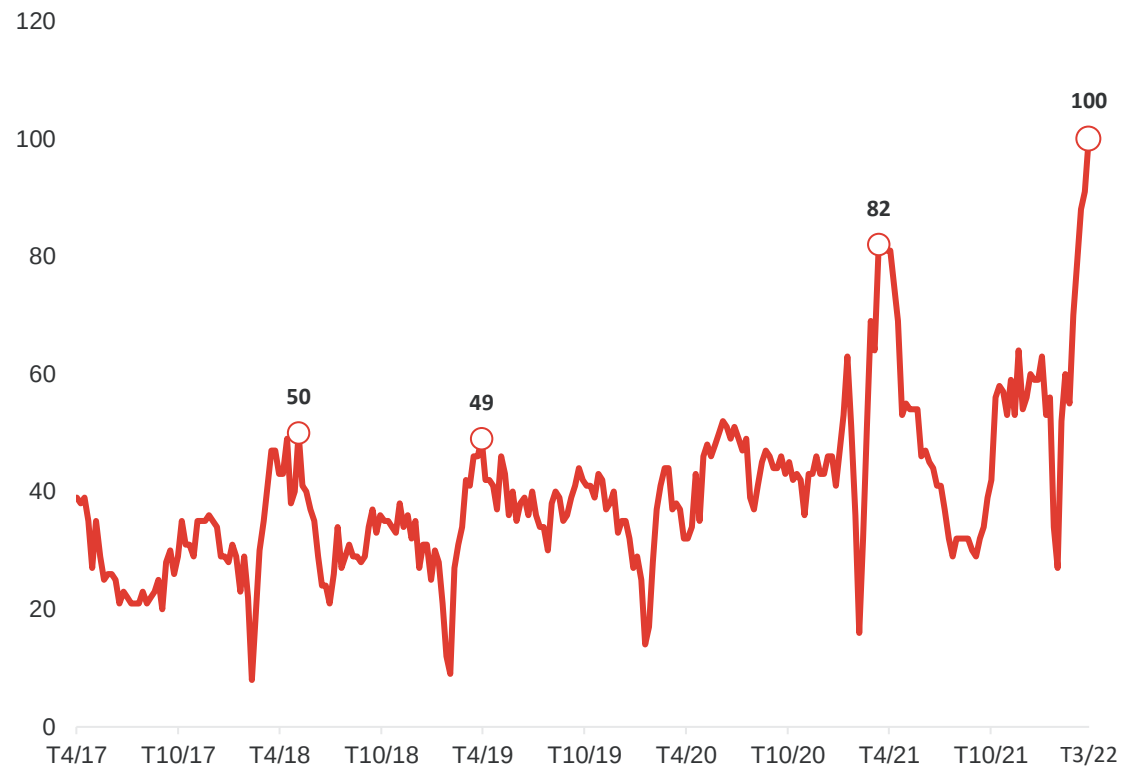
Mức độ quan tâm đất nền cả nước, đơn vị: index

Q1/2022 vs Q1/2021 ↓ 7% vs Q1/2019 ↑ 4%



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

T3/2022 vs T3/2021 ↑ 22%

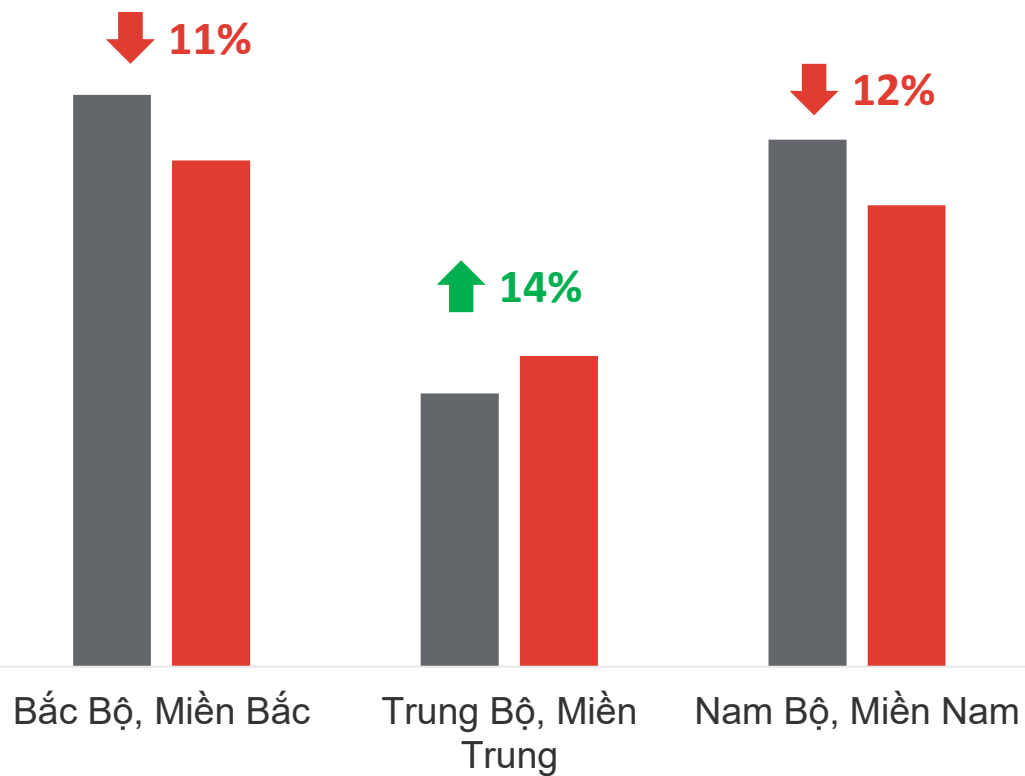




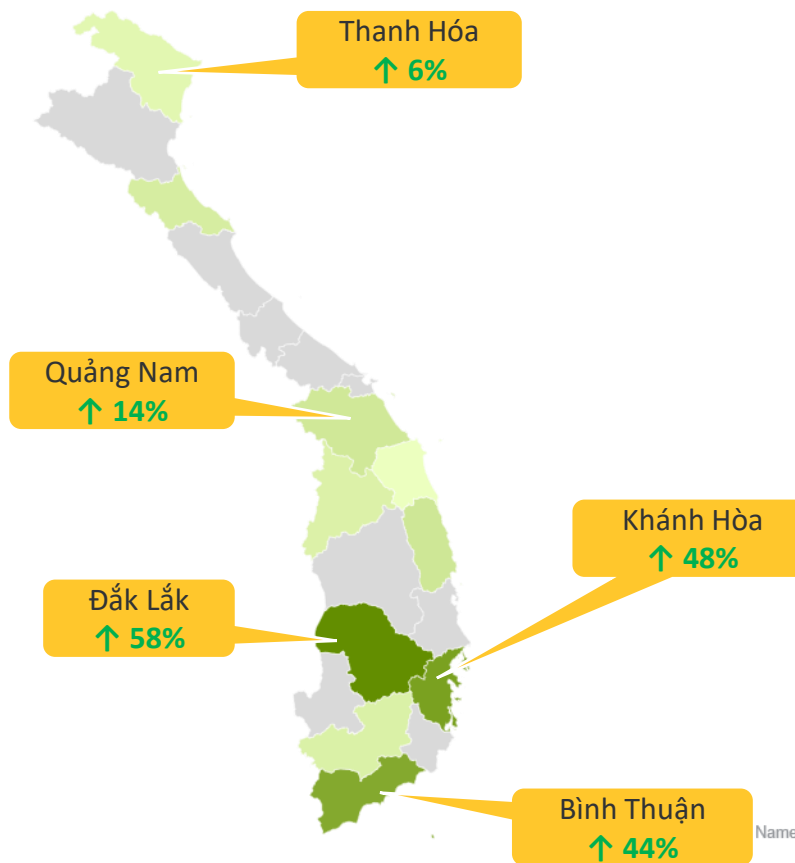
MỨC ĐỘ QUAN TÂM **ĐẤT NỀN MIỀN TRUNG** GIA TĂNG ĐÁNG KỂ TRONG Q1/2022

Mức độ quan tâm đất nền **theo khu vực**, đơn vị: index

■ Q1/2021 ■ Q1/2022



Mức độ quan tâm đất nền **các tỉnh miền Trung**, đơn vị: index



Ghi chú: so sánh Q1/2022 so với Q1/2021

Powered by Bing
Names, Microsoft, TomTom

Tổng quan thị trường BĐS Việt Nam Q1/2022

MỨC ĐỘ QUAN TÂM
Q1/2022 so với Q1/2021

▼ 4% YoY

LƯỢNG TIN ĐĂNG
Q1/2022 so với Q1/2021

▲ 11% YoY

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG NỔI BẬT

- Mức độ quan tâm BĐS T3/2022 giảm nhẹ so với T3/2021 nhưng cao hơn thời kỳ trước COVID-19.
- Thị trường Q1/2022 chứng kiến dòng vốn chảy vào thị trường ít hơn, thêm nhiều biện pháp quản lý, và nhà đầu tư thận trọng hơn.

Thị trường cho thuê: có dấu hiệu hồi phục

- Mức độ quan tâm BĐS cho thuê tăng ở hầu hết các loại hình trong Q1/2022
- Thị trường cho thuê đến cuối năm 2022 được dự báo sẽ tiếp tục hồi phục tích cực

	Mức độ quan tâm Q1/2022	
	so với Q1/2021	so với Q1/2019
Chung cư cho thuê	↑ 19%	↑ 57%
Nhà mặt phố cho thuê	↑ 2%	↓ 16%
Nhà riêng cho thuê	↓ 2%	↓ 6%
Văn phòng cho thuê	↑ 47%	↑ 50%

Đất nền, đất nền dự án: tiếp tục sôi động

- Đất nền, đất nền dự án tiếp tục sôi động, dòng vốn đầu tư dịch chuyển vào miền Trung nhờ nhiều thông tin hạ tầng, dự án tích cực

	Q1/2022 vs 2021	
	Mức độ quan tâm	Giá rao bán
Thanh Hóa	↑ 6%	↑ 35%
Khánh Hòa	↑ 48%	↑ 26%
Bình Thuận	↑ 44%	↑ 13%
Tây Ninh	↑ 48%	↑ 12%



THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI & CÁC TỈNH MIỀN BẮC Q1/2022

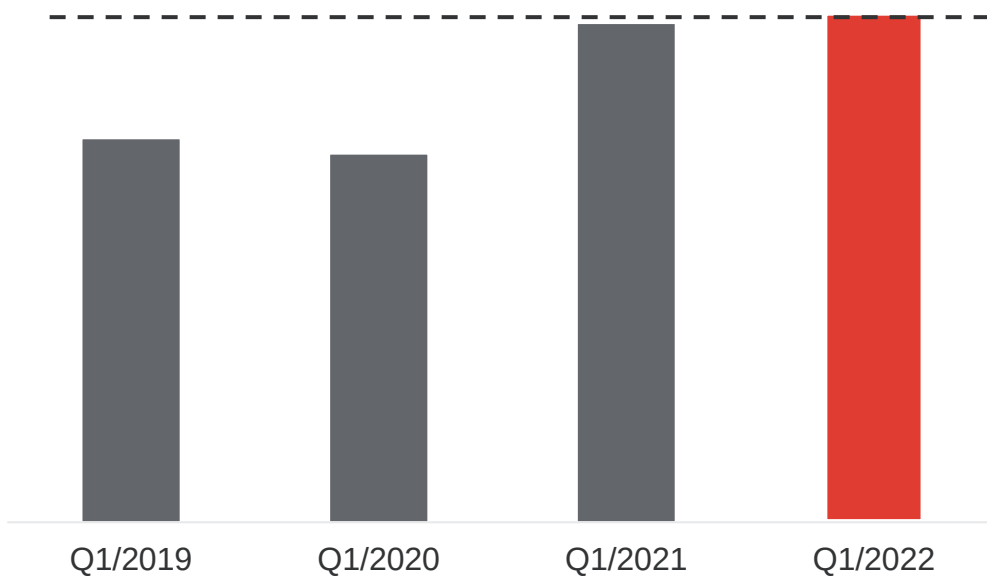
1. Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội tăng trong Q1/2022, chủ yếu là phân khúc cho thuê chung cư
2. Chung cư Hà Nội được quan tâm nhất tập trung ở khu vực phía Tây. Giá rao bán và giá thuê tăng ở tất cả các phân khúc
3. Phân khúc cho thuê nhà riêng, nhà mặt phố ghi nhận mức độ quan tâm tăng, giá thuê tăng tại các quận ngoài trung tâm.
4. Đất thổ cư Hà Nội và các tỉnh miền Bắc tiếp tục ghi nhận sự gia tăng về giá rao bán.



MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS HÀ NỘI **TĂNG CHỦ YẾU Ở PHÂN KHÚC CHO THUÊ, ỔN ĐỊNH Ở PHÂN KHÚC BÁN**

Mức độ quan tâm BĐS tại thị trường Hà Nội, đơn vị: index

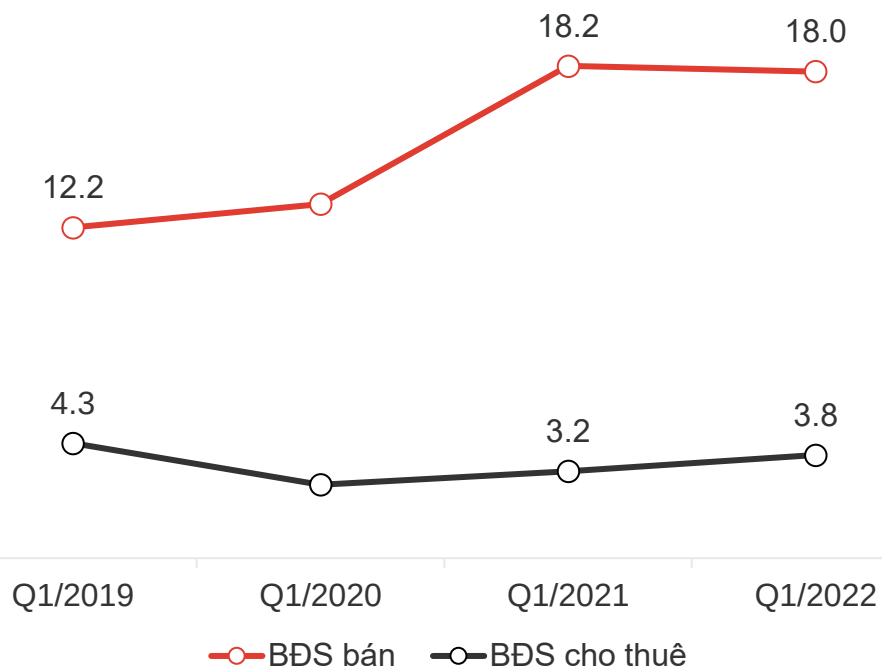
Q1/2022 vs Q1/2021 **↑ 2%** vs Q1/2019 **↑ 33%**



Mức độ quan tâm theo **loại hình BĐS**, đơn vị: index

BĐS bán Q1/2022 vs Q1/2021 **↓ 1%**

BĐS cho thuê Q1/2022 vs Q1/2021 **↑ 19%**

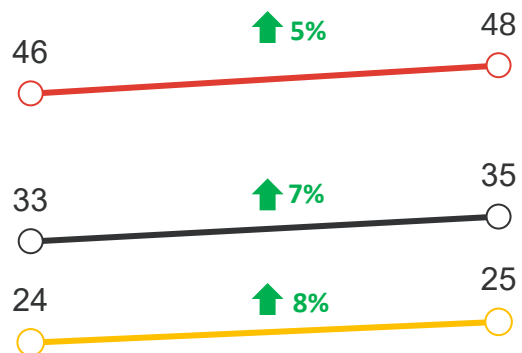




MẶT BẰNG GIÁ CHUNG CƯ BÁN VÀ CHO THUÊ Ở TẤT CẢ CÁC PHẦN KHÚC TIẾP TỤC TĂNG TẠI HÀ NỘI

Mặt bằng giá rao bán chung cư Q1/2022, đơn vị: triệu VNĐ/m²

—○— Cao cấp —○— Bình dân —○— Trung cấp

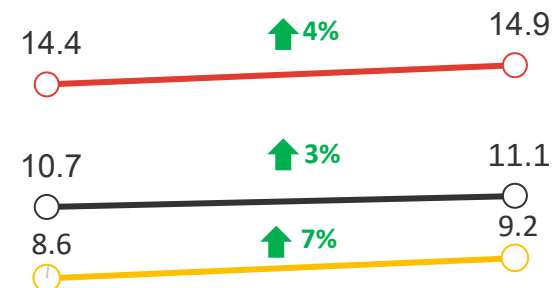


Cả năm 2021

Q1/2022

Mặt bằng giá thuê chung cư Q1/2022, đơn vị: triệu VNĐ/tháng

—○— Cao cấp —○— Bình dân —○— Trung cấp



Cả năm 2021

Q1/2022

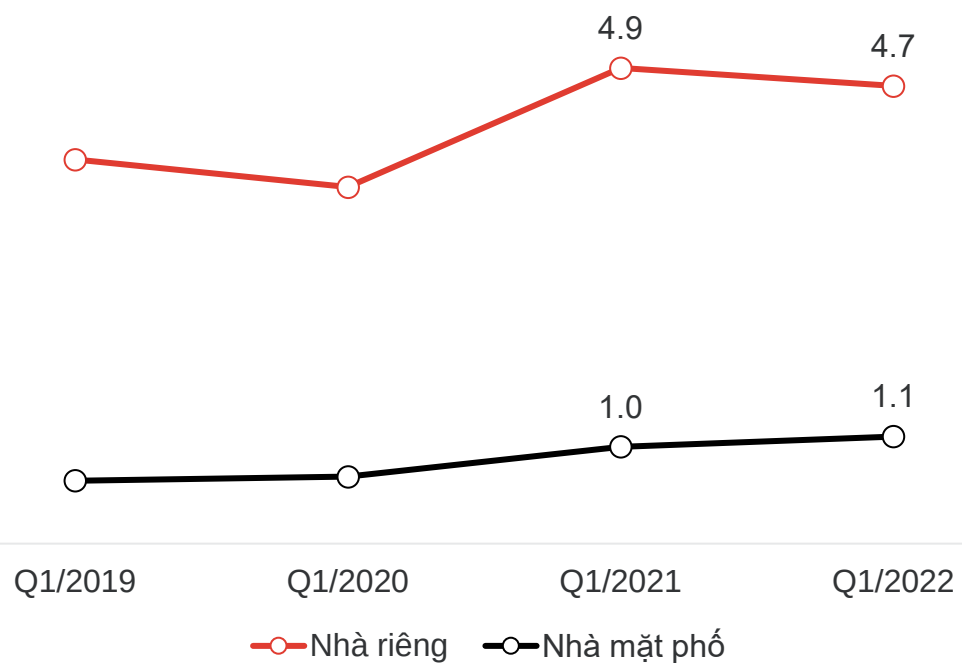
Ghi chú: mặt bằng giá cho thuê tính cho các căn hộ có diện tích 90m²



PHÂN KHÚC BÁN NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ HÀ NỘI **ỔN ĐỊNH** TRONG KHI **PHÂN KHÚC CHO THUÊ** CÓ MỨC ĐỘ QUAN TÂM **TĂNG**

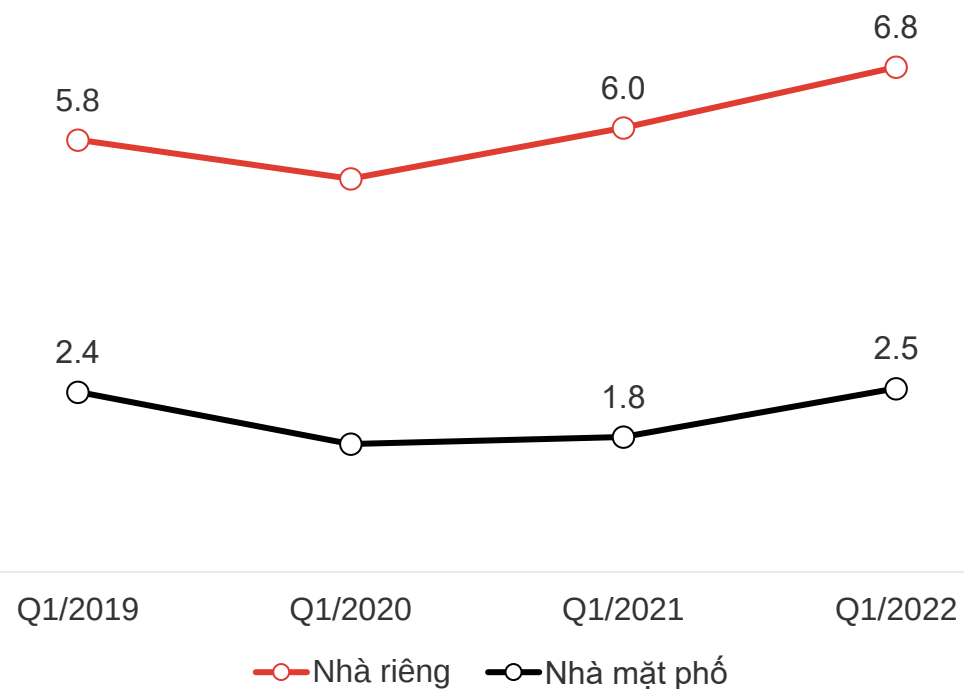
Mức độ quan tâm **BDS bán**, đơn vị: index

Q1/2022 vs Q1/2021 **↓ 1%** vs Q1/2019 **↑ 26%**



Mức độ quan tâm **BDS cho thuê**, đơn vị: index

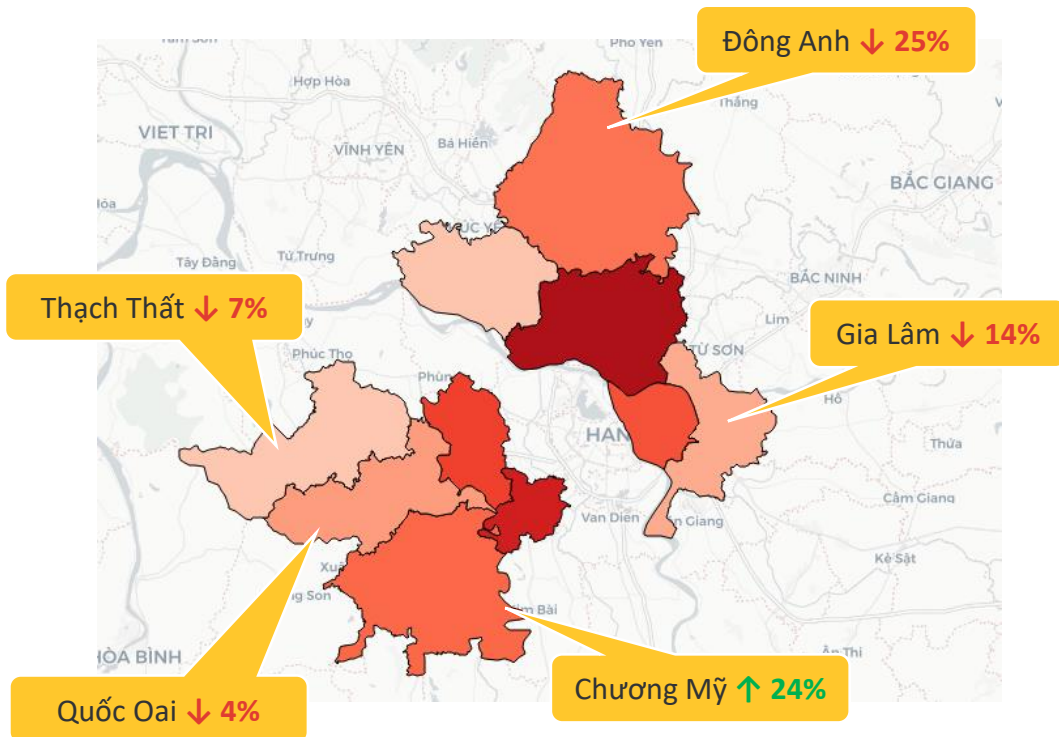
Q1/2022 vs Q1/2021 **↑ 19%** vs Q1/2019 **↑ 12%**





MỨC ĐỘ QUAN TÂM VÀ MẶT BẰNG GIÁ RAO BÁN ĐẤT THỔ CƯ TIẾP TỤC TĂNG TẠI CÁC KHU VỰC VÙNG VEN HÀ NỘI

Biến động **mức độ quan tâm đất nền** Hà Nội, đơn vị: %



Ghi chú: mức độ quan tâm Q1/2022 so với Q1/2021

Biến động **giá rao bán đất nền** Q1/2022, đơn vị: %

KHU VỰC PHÍA ĐÔNG

Huyện Đông Anh ↑ 20%

Huyện Gia Lâm ↑ 21%

KHU VỰC PHÍA TÂY

Huyện Thạch Thất ↑ 11%

Huyện Quốc Oai ↑ 26%

Huyện Chương Mỹ ↑ 74%

Ghi chú: mặt bằng giá Q1/2022 so với trung bình 2021

Tổng quan thị trường BĐS Hà Nội Q1/2022: tiếp tục sôi động

Mức độ quan tâm
Q1/2022 so với Q1/2021

▲ 2% YoY

Lượng tin đăng
Q1/2022 so với Q1/2021

▲ 15% YoY

Thông tin thị trường nổi bật

- Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội tăng chủ yếu ở phân khúc cho thuê, ổn định ở phân khúc bán
- Tăng mạnh nhất là loại hình chung cư

Thị trường cho thuê: gia tăng mức độ quan tâm

- Mức độ quan tâm cho thuê tăng ở hầu hết các loại hình BĐS như chung cư, nhà riêng, nhà mặt phố.
- Giá thuê chung cư và nhà mặt phố ngoài trung tâm tăng.

	Mức độ quan tâm Q1/2022	
	so với Q1/2021	so với Q1/2019
Chung cư cho thuê	↑ 21%	↑ 57%
Nhà mặt phố cho thuê	↑ 36%	↑ 2%
Nhà riêng cho thuê	↑ 14%	↑ 17%
Văn phòng cho thuê	↑ 44%	↑ 44%

Thị trường đất thổ cư: tiếp tục sôi động

- Mức độ quan tâm và mặt bằng giá rao bán đất thổ cư tiếp tục tăng tại các khu vực vùng ven Hà Nội.
- Một số khu vực miền Bắc có suy giảm mức độ quan tâm trong Q1/2022 nhưng mặt bằng giá rao bán vẫn tiếp tục tăng

		Q1/2022 vs 2021	
		Mức độ quan tâm	Giá rao bán
Hà Nội	Huyện Đông Anh	↓ 25%	↑ 20%
	Huyện Quốc Oai	↓ 4%	↑ 26%
Miền Bắc	Bắc Ninh	↓ 32%	↑ 16%
	Bắc Giang	↓ 22%	↑ 35%
	Hải Phòng	↓ 7%	↑ 29%



THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM & CÁC TỈNH MIỀN NAM Q1/2022

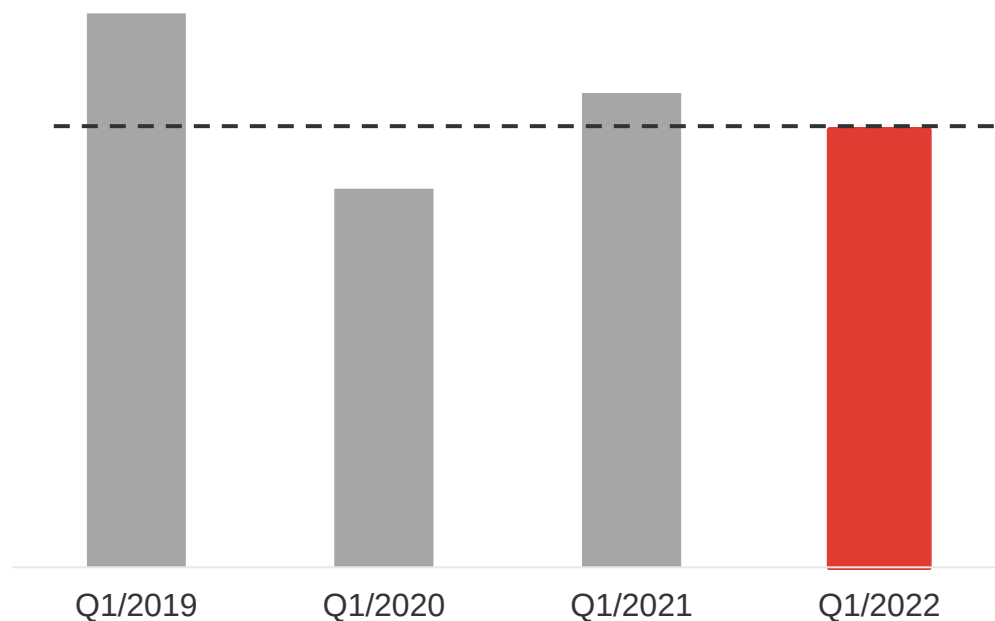
1. Mức độ quan tâm BĐS bán giảm, BĐS cho thuê tăng tại TP.HCM
2. Chung cư TP.HCM được quan tâm nhất tập trung ở khu vực thành phố Thủ Đức. Giá rao bán và giá thuê tiếp tục tăng ở tất cả các phân khúc.
3. Đất nền TP.HCM và các tỉnh miền Nam tiếp tục sôi động, nhiều khu vực có giá rao bán tăng.



MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS BÁN GIẢM, BĐS CHO THUÊ TĂNG SO VỚI Q1/2021

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

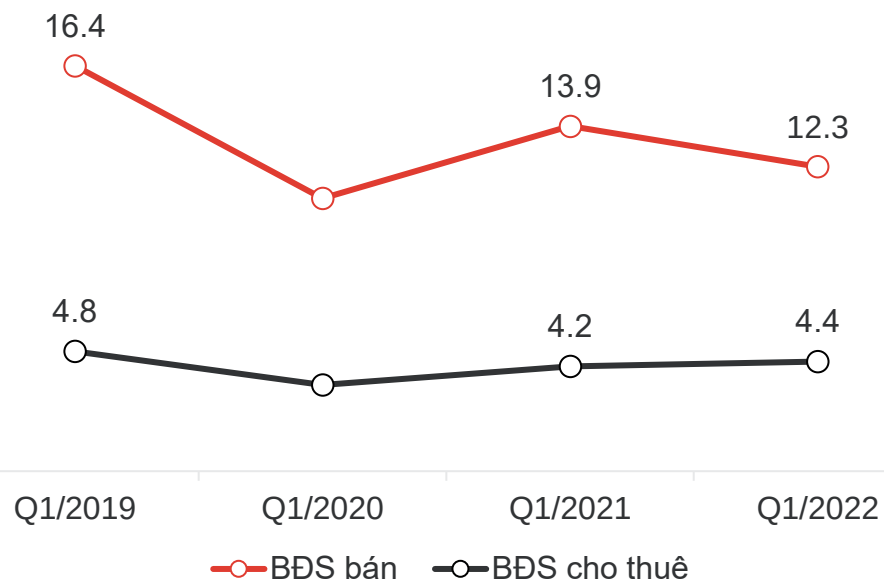
Q1/2022 vs Q1/2021 ↓ 8%



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

BĐS bán Q1/2022 vs Q1/2021 ↓ 12%

BĐS cho thuê Q1/2022 vs Q1/2021 ↑ 5%

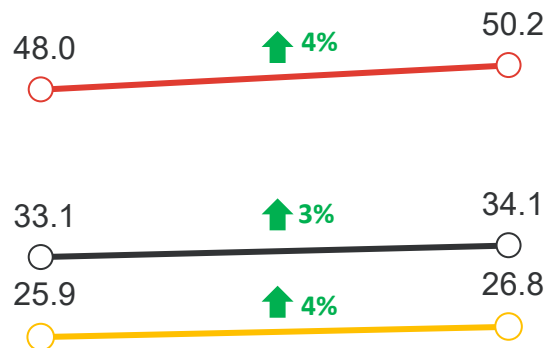




MẶT BẰNG GIÁ CHUNG CƯ BÁN VÀ CHO THUÊ Ở TẤT CẢ CÁC PHÂN KHÚC TIẾP TỤC TĂNG TẠI TP.HCM

Mặt bằng giá rao bán chung cư Q1/2022, đơn vị: triệu VNĐ/m²

—○— Cao cấp —○— Bình dân —○— Trung cấp

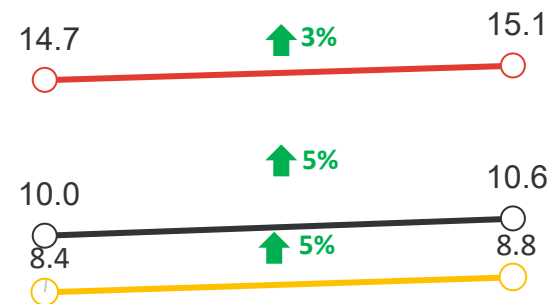


Cả năm 2021

Q1/2022

Mặt bằng giá thuê chung cư Q1/2022, đơn vị: triệu VNĐ/tháng

—○— Cao cấp —○— Bình dân —○— Trung cấp



Cả năm 2021

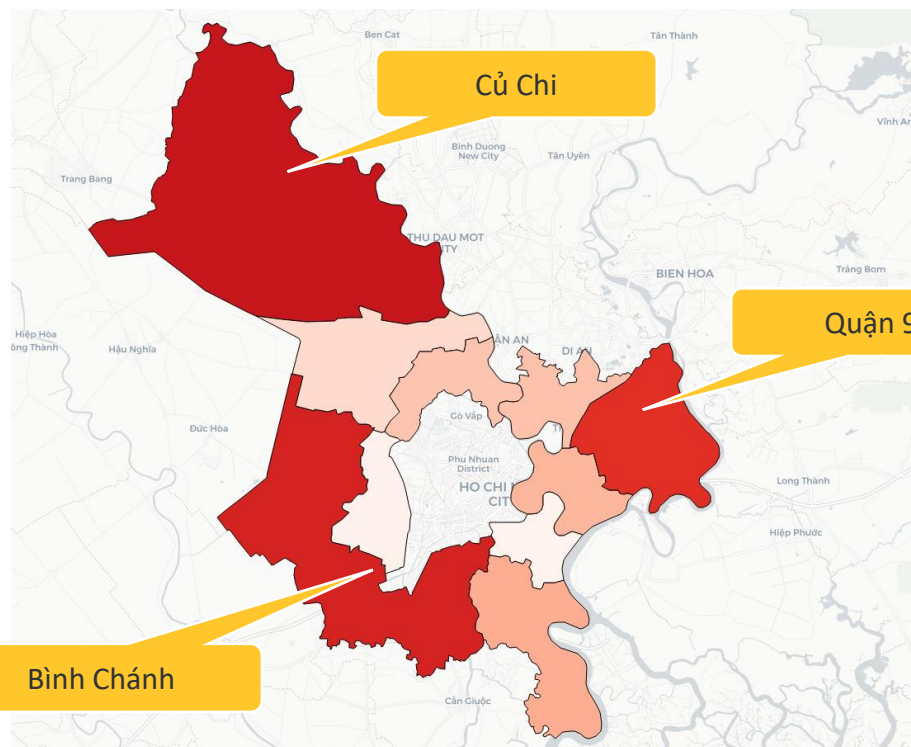
Q1/2022

Ghi chú: mặt bằng giá cho thuê tính cho các căn hộ có diện tích 90m²



ĐẤT NỀN TP.HCM SÔI ĐỘNG Ở CÁC KHU VỰC VÙNG VEN

Các quận có **mức độ quan tâm đất nền cao** tại TP.HCM



Ghi chú: mức độ quan tâm Q1/2022 so với Q1/2021

Biến động mức độ quan tâm đất nền Q1/2022, đơn vị: %

KHU VỰC PHÍA BẮC

Huyện Củ Chi **↑ 25%**

KHU VỰC PHÍA NAM

Huyện Bình Chánh **↑ 10%**

KHU VỰC PHÍA ĐÔNG

QUẬN 9 **↓ 32%**

Tổng quan thị trường BĐS TP.HCM Q1/2022: dần hồi phục

Mức độ quan tâm
Q1/2022 so với Q1/2021

▼ 8% YoY

Lượng tin đăng
Q1/2022 so với Q1/2021

▼ 5% YoY

Thông tin thị trường nổi bật

- Mức độ quan tâm BĐS bán giảm, BĐS cho thuê tăng so với Q1/2021
- Phân khúc cho thuê tăng ở các loại hình nhà trọ, phòng trọ, cho thuê nhà riêng, cho thuê nhà mặt phố

Thị trường cho thuê: dần hồi phục

- Mức độ quan tâm BĐS cho thuê tăng ở loại hình chung cư, và văn phòng
- Giá cho thuê chung cư tăng nhẹ trong Q1/2022

	Mức độ quan tâm Q1/2022	
	so với Q1/2021	so với Q1/2019
Chung cư cho thuê	↑ 17%	↑ 57%
Nhà mặt phố cho thuê	↓ 8%	↓ 23%
Nhà riêng cho thuê	↓ 6%	↓ 21%
Văn phòng cho thuê	↑ 59%	↑ 64%

Thị trường đất nền: tiếp tục sôi động

- Mức độ quan tâm đất thổ cư tiếp tục tăng tại các khu vực vùng ven TP.HCM.
- Một số khu vực miền Nam có suy giảm mức độ quan tâm trong Q1/2022 nhưng mặt bằng giá rao bán vẫn tiếp tục tăng

		Q1/2022 vs 2021	
		Mức độ quan tâm	Giá rao bán
Khu vực Đông Nam Bộ	Bình Dương	↓ 13%	↑ 27%
	Đồng Nai	↓ 13%	↑ 7%
Khu vực khác	Tây Ninh	↑ 48%	↑ 12%
	Bình Phước	↑ 7%	↑ 23%
	Long An	↑ 7%	↑ 13%



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.

