

Diễn biến thị trường bất động sản năm 2020 và những dự báo trong năm 2021

I. DIỄN BIẾN TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020

1. Đối với nhà ở

Nguồn cung nhà ở năm 2020 tương đối ổn định so với năm 2019. Số lượng dự án mở bán mới và số lượng căn hộ được mở bán trong năm không tăng so với năm trước. Số lượng dự án mới ra mắt trong năm chủ yếu là dự án nhà ở thương mại trong khi số lượng dự án phát triển nhà ở xã hội rất ít. Trong đó, một số dự án nổi bật như: Eurowindow River Park, Phương Đông Green Park, Five Star West Lake (Hà Nội); dự án The Sol City, Khu căn hộ thương mại dịch vụ Trước Sông, Akari Hoàng Nam (TP. Hồ Chí Minh); Happy One Central, Sora Garden 2, Midori Park The Glory (Bình Dương);... Tại khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, số lượng nhà ở được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh ở mức thấp, đặc biệt là ở giai đoạn quý I và quý II. Trong quý III, số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại các địa phương có tăng hơn so với các tháng đầu năm. Số lượng căn hộ đủ điều kiện để bán trong 09 tháng đầu năm tại một số địa phương thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Số lượng nhà ở được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại một số địa phương trong năm 2020

Đơn vị tính: căn hộ/căn nhà

Stt	Loại dự án	Năm 2019	Quý I/2020	Quý II/2020	Quý III/2020
	Căn hộ chung cư & biệt thự, liền kề				
1	Hà Nội	41.983	9.414	7.408	13.300
2	TP. Hồ Chí Minh	24.286	2.816	3.958	6.722
3	Đà Nẵng			586	
4	Cần Thơ	417	100	234	445
5	Bình Dương		1280		4055
6	Hải Phòng		168		

(Nguồn: Theo báo cáo của các Sở Xây dựng địa phương)

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung thứ cấp nhà ở tại Hà Nội tập trung chủ yếu ở khu vực các quận Từ Liêm, Hà Đông, Thanh Xuân; tại TP. Hồ Chí Minh là các quận 2,7,9, Bình Thạnh. Ở một số địa phương khác, như tại Bình Dương là dự án Opal Boulevard, Eco Xuân Lái Thiêu, C Sky View, Bcons Garden,...; tại Bà Rịa - Vũng Tàu là các dự án Vũng Tàu Pearl, The Sóng, Vũng Tàu Melody, Dic Phoneix,...; tại Khánh Hòa là các dự án The Anston Luxury Residence Nha Trang, khu đô thị Vĩnh Diêm Trung,...

Cơ cấu nguồn cung thứ cấp nhà ở tập trung chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp (thể hiện tại Bảng 2), số lượng nhà ở bình dân chiếm tỷ lệ nhỏ trong cơ cấu tổng nguồn cung căn hộ. Tại khu vực Hà Nội, loại căn hộ giá trị dưới 1,5 tỷ đồng chỉ chiếm khoảng 19,8%, loại căn hộ từ 1,5-3 tỷ chiếm tỷ lệ cao nhất, trên 45% tổng nguồn cung thứ cấp và căn hộ trên 5 tỷ chỉ chiếm tỷ lệ 9,3%. Tại TP. Hồ Chí Minh, loại căn hộ có giá trị nhỏ hơn 1,5 tỷ chỉ chiếm 6,3% nhưng loại căn hộ trên 5 tỷ chiếm tới gần 22%. Đối với các địa phương khác như tại Đà Nẵng, Bình Dương và Khánh Hòa, số lượng căn hộ giá trị nhỏ hơn 1 tỷ đồng chiếm khoảng từ 10%-14% trong khi số lượng căn hộ từ 1-3 tỷ đồng chiếm khoảng 70%-80% tổng nguồn cung thứ cấp.

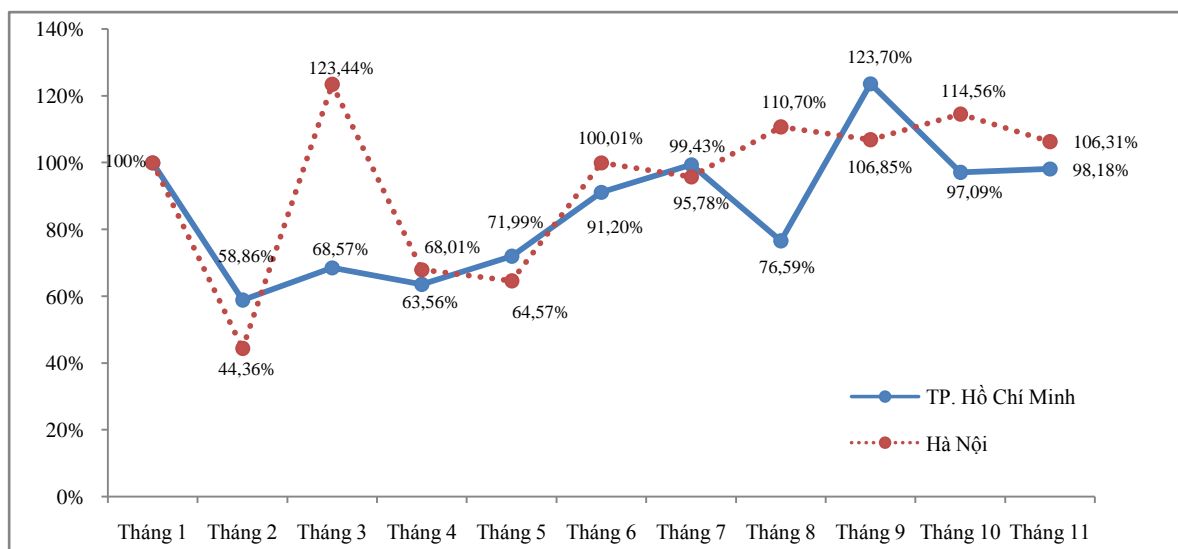
Bảng 2. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp

STT	Tỉnh/Thành phố	Căn hộ bình dân	Căn hộ trung cấp	Căn hộ cao cấp
1	TP. Hà Nội	17%	53%	30%
2	TP. Hồ Chí Minh	5%	48%	47%
3	TP. Đà Nẵng	0%	18%	82%
4	Bình Dương	26%	50%	24%

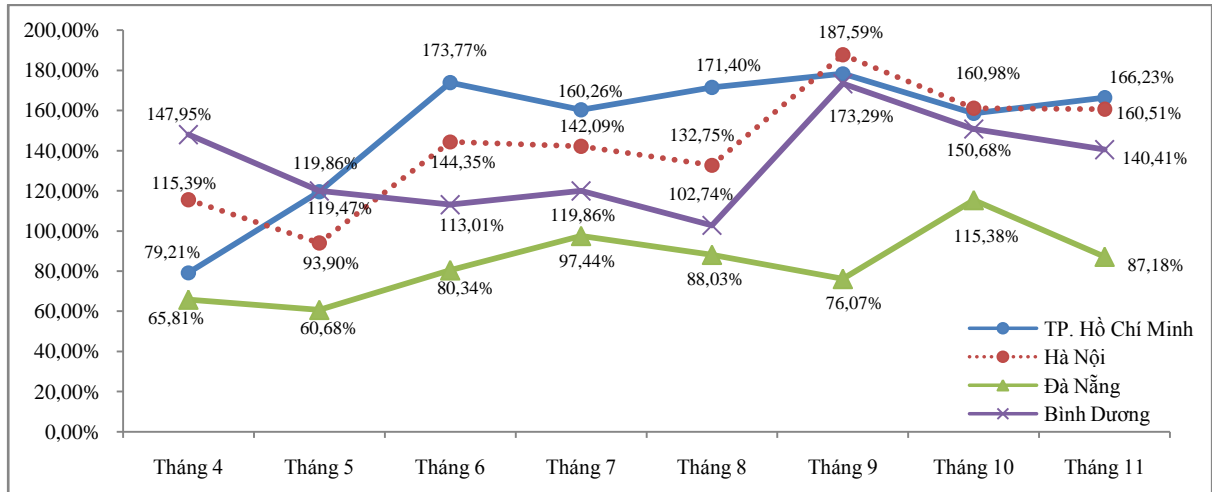
(Tổng hợp số liệu 6 tháng cuối năm 2020)

Tình hình giao dịch trên thị trường trong năm 2020 giảm so với năm 2019, đặc biệt là trong giai đoạn cả nước thực hiện cách ly xã hội để phòng chống dịch bệnh vào cuối quý I, đầu quý II. Các tháng cuối năm, tình hình giao dịch có sự cải thiện hơn. Tuy nhiên không đạt được như với năm 2019.

Diễn biến tình hình giao dịch căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và 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;

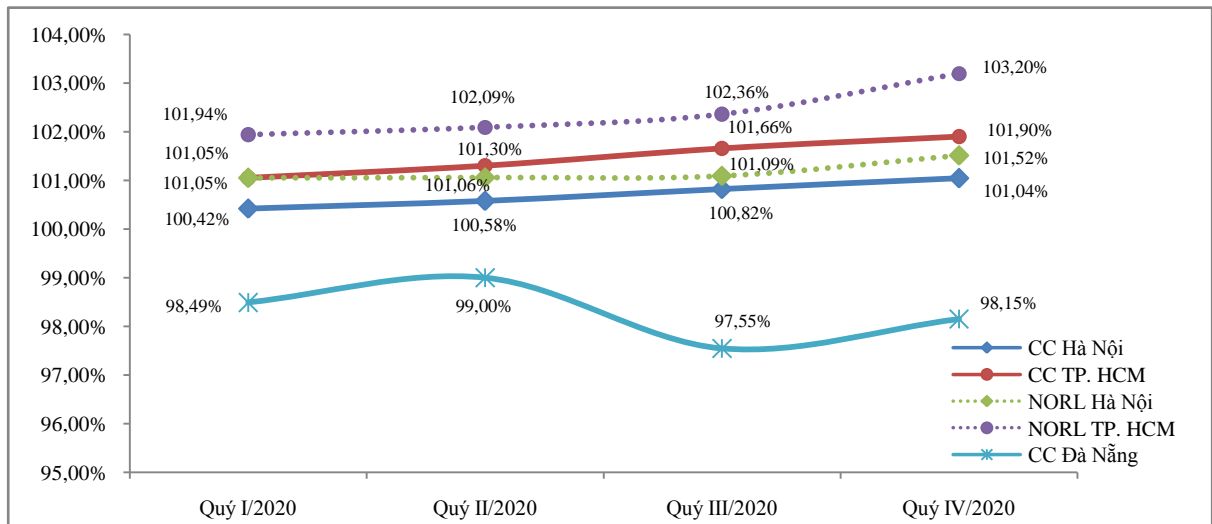


Hình 1. Tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh trong năm 2020 (Tháng 1/2020=100%)



Hình 2. Tình hình giao dịch thứ cấp biệt thự, liền kề tại một số địa phương trong năm 2020 (Tháng 3/2020=100%)

Giá giao dịch bình quân nhà ở để bán năm 2020 cơ bản ổn định và có xu hướng tăng nhẹ so với năm trước. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng trong năm 2020 thể hiện tại Hình 3.



Hình 3. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng trong năm 2020 (Quý IV/2019=100%)

2. Đối với văn phòng cho thuê

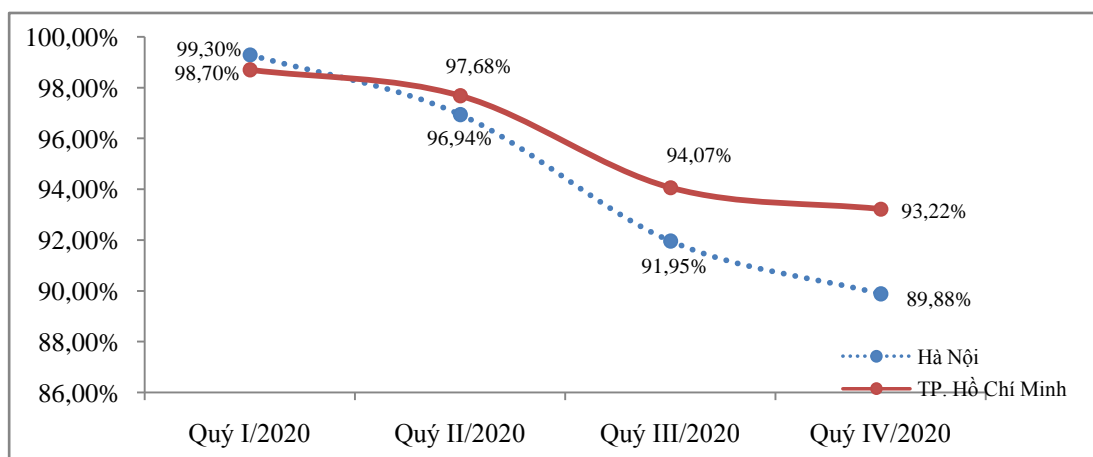
Trong năm 2020, số lượng dự án tòa nhà văn phòng mới khai trương và đi vào hoạt động không nhiều. Nguồn cung mới chủ yếu được bổ sung từ khối để tại các tòa nhà hỗn hợp, các tòa nhà văn phòng hạng C và diện tích cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố. Tính đến 09 tháng đầu năm, chỉ có một số tòa nhà văn phòng hạng A mới được khai trương như Century Tower, Capital Place (Hà Nội), SHB Đà Nẵng (Đà Nẵng). Đối với phân khúc văn phòng hạng B, thị

trường được bổ sung nguồn cung từ một số dự án tại TP. Hồ Chí Minh (như: Sonatus Building, Friendship Tower,...).

Nhu cầu thuê văn phòng trong năm 2020 giảm so với năm 2019. Thêm vào đó, một số doanh nghiệp do tình hình hoạt động kinh doanh gặp khó khăn đã có xu hướng chuyển đổi diện tích thuê, chuyển hạng văn phòng và dịch chuyển địa điểm thuê ra khu vực ngoài trung tâm với mức giá thuê hợp lý hơn.

Tỷ lệ trống văn phòng cho thuê trong năm 2020 tăng so với năm 2019, đặc biệt là đối với phân khúc văn phòng cho thuê hạng A. Tính đến hết quý III/2020, tỷ lệ trống phân khúc văn phòng cho thuê hạng A là khoảng 11%, tăng nhẹ so với năm 2019 trong khi tỷ lệ trống phân khúc văn phòng cho thuê hạng B vẫn tương đối ổn định. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường 2020 giảm khoảng 5-7% so với năm 2019. Trong đó, giá văn phòng cho thuê hạng A giảm khoảng 6-8%, giá văn phòng cho thuê hạng B giảm khoảng 5%.

Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2020 thể hiện tại Hình 4.



Hình 4. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh năm 2020 (quý IV/2019=100%)

3. Đối với mặt bằng thương mại

Phân khúc mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ là một trong những phân khúc chịu tác động rõ nét nhất bởi dịch bệnh. Nhu cầu thuê mặt bằng giảm mạnh so với năm 2019. Tỷ lệ trống phân khúc mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn cũng tăng và ở mức khoảng 10% thay vì khoảng 4-5% như các năm trước. Đối với phân khúc mặt bằng bán lẻ nhà phố,

lượng giao dịch thấp. Tình trạng sang nhượng, đóng cửa trên diện rộng bắt đầu xuất hiện từ cuối quý I và vẫn tiếp tục kéo dài sang các tháng cuối năm.

Trong năm 2020 trên địa bàn cả nước có một số ít dự án trung tâm thương mại và siêu thị mới được khai trương đi vào hoạt động, nổi bật có dự án Vincom Mega Mall Ocean Park tại Hà Nội, Aeon Mall Hải Phòng dự kiến hoạt động từ cuối tháng 12, siêu thị Yen Market (quận 1), siêu thị Điện máy xanh (quận Tân Phú) tại TP. Hồ Chí Minh.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường phân khúc mặt bằng thương mại năm 2020 giảm mạnh so với năm 2019. Trung tâm thương mại giảm khoảng 10÷15%; mặt bằng bán lẻ nhà phố giảm khoảng 15÷25%.

4. Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Phân khúc khách sạn là phân khúc gắn liền với sự phát triển của ngành du lịch. Lượng khách du lịch sụt giảm dưới tác động của dịch bệnh đã kéo theo sự suy giảm của phân khúc khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng.

Công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong năm 2020 giảm mạnh so với năm trước (khoảng 40%). Tỷ lệ phòng trống nhiều khách sạn tại các địa phương có tiềm năng du lịch như Lào Cai, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Thuận có thời điểm ở mức 80%÷90%, đặc biệt là trong giai đoạn cách ly xã hội,... Tình trạng ngừng hoạt động, đóng cửa khách sạn năm 2020 tăng so với năm 2019. Trong cả năm 2020, thời điểm cuối tháng 05 đến cuối tháng 07 là thời điểm các khách sạn hoạt động tốt nhất khi là mùa cao điểm du lịch và Chính phủ thực hiện gói kích cầu du lịch nội địa.

Về nguồn cung mới trong năm 2020 không có khách sạn 3÷5 sao mới được đưa vào hoạt động. Các dự án bất động sản nghỉ dưỡng mới đi vào khai thác cũng rất hạn chế.

Giá cho thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường giảm mạnh khoảng 35÷40% so với năm 2019.

5. Đối với bất động sản công nghiệp

Năm 2020 cho thấy sự phát triển vượt trội của các khu công nghiệp khi số lượng các khu công nghiệp mới tăng mạnh so với những năm trước. Tính đến hết tháng 10/2020, cả nước có 369 khu công nghiệp với tổng diện tích đất sử dụng khoảng 113.300 ha, trong đó có 280 khu công nghiệp đang hoạt động và

tạo việc làm cho khoảng 3,83 triệu lao động. Số lượng các khu công nghiệp năm 2020 được thể hiện tại Bảng 3.

Bảng 3. Tổng hợp số lượng và diện tích của các khu công nghiệp trên toàn quốc

Năm	Lũy kế đến hết năm							
	2012	2013	2014	2015	2016	2018	2019	10/2020
Số lượng KCN	289	289	295	300	325	326	335	369
Diện tích đất (ha)	80.718	81.000	≈84.000	84.000	94.900	93.000	96.500	113.300

(Nguồn: Tổng hợp số liệu của Vụ Quản lý các Khu kinh tế - Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

Tỷ lệ lấp đầy bình quân tại các khu công nghiệp cũng đạt khoảng 70%. Đặc biệt, các khu công nghiệp đang hoạt động tại TP. Hồ Chí Minh có tỷ lệ lấp đầy đạt trên 90%, một số địa phương như Bình Dương, Đồng Nai, Long An tỷ lệ lấp đầy cũng ở mức khoảng 80%.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp năm 2020 khá cao và tăng so với năm 2019 khoảng 10%.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2021

1. Dự báo một số yếu tố tác động

a) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021

Theo Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021, Chính phủ đặt mục tiêu tổng quát đề ra cho năm 2021 là tập trung thực hiện hiệu quả mục tiêu vừa phòng, chống dịch bệnh, bảo vệ sức khỏe nhân dân, vừa phục hồi và phát triển kinh tế-xã hội trên cơ sở giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát; đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án quan trọng và công trình trọng điểm quốc gia; phát huy vai trò của các vùng kinh tế trọng điểm, các đô thị lớn. Các chỉ tiêu cụ thể đặt ra như sau:

- Tổng sản phẩm trong nước (GDP) tăng khoảng 6%;
- GDP bình quân đầu người khoảng 3.700 USD;
- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4%;

Nhìn chung, tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 tập trung vào phát triển nhanh nền kinh tế đi kèm với các chính sách để kiểm soát và giảm thiệt hại của

dịch bệnh đối với nền kinh tế. Thị trường bất động sản năm 2021 dự báo sẽ có khả năng phát triển tốt hơn so với năm 2020. Tuy nhiên chưa thể phát triển nhanh.

b) Sự tác động của các chính sách mới

- Luật Chứng khoán sửa đổi có hiệu lực từ 01/01/2021 sẽ tạo điều kiện thúc đẩy thị trường trái phiếu doanh nghiệp, vốn đầu tư tư nhân phát triển, kể cả quỹ tín thác đầu tư bất động sản, góp phần đa dạng hóa dòng vốn cho thị trường bất động sản;

- Luật Xây dựng sửa đổi 2020 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021 quy định cụ thể, rõ ràng hơn các quy định về miễn giấy phép xây dựng sẽ giúp cho các cơ quan quản lý cũng như nhà đầu tư, người dân trong xây dựng công trình dễ dàng triển khai thực hiện hơn;

- Một số Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và Nghị quyết về phát triển dự án nhà ở thương mại giá thấp dự kiến sẽ được ban hành trong năm 2021, góp phần tháo gỡ một số khó khăn hiện nay trong quá trình phát triển và quản lý nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ cho người thu nhập thấp.

c) Ảnh hưởng từ quy hoạch và phát triển đô thị

Trong năm 2020, hàng loạt các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông, chủ yếu là các dự án thuộc khu vực phía Nam đã được phê duyệt, thực hiện triển khai, cụ thể như:

Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án 2 đoạn vành đai 2 kết nối các quận tại khu Đông (quận 2, 9, Thủ Đức) sẽ được trình thông qua chủ trương đầu tư. Bên cạnh đó, tuyến đường dọc ven biển chạy song song với quốc lộ 1 nối các tỉnh miền Tây (như Sóc Trăng, Trà Vinh, Bến Tre, Tiền Giang, Long An) đi TP. Hồ Chí Minh; dự án xây dựng 3 cầu kết nối trực TP. Hồ Chí Minh - Long An - Tiền Giang cũng đã được phê duyệt chủ trương đầu tư; dự án xây dựng 7 tuyến đường bộ cao tốc kết nối các tỉnh thuộc khu vực đồng bằng sông Cửu Long đã được duyệt quy hoạch và thực hiện triển khai giai đoạn 1 từ 2021-2025;... Các dự án này giúp nâng cao chất lượng hạ tầng giao thông trong nội đô TP. Hồ Chí Minh cũng như kết nối các tỉnh miền Tây tới trung tâm kinh tế phía Nam là TP.

Hồ Chí Minh, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế và đầu tư các dự án bất động sản ở các khu vực này trong tương lai;

Dự án sân bay Long Thành (Đồng Nai) giai đoạn 1 đã được phê duyệt và đang đẩy nhanh tiến độ cùng với hàng loạt tuyến cao tốc đang được triển khai. Việc thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng các tuyến cao tốc, sân bay, bến cảng, các công trình hạ tầng du lịch sẽ là động lực giúp ngành du lịch nhanh chóng phục hồi, đặc biệt là những địa phương gần TP. Hồ Chí Minh như Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết. Dự báo trong thời gian tới, các tỉnh này sẽ là một trong những địa phương thu hút dòng vốn đầu tư mạnh mẽ, trong đó nổi bật là vốn đầu tư vào loại hình bất động sản nghỉ dưỡng (khách sạn, resort, condotel, shophouse).

Bên cạnh sự phát triển của hạ tầng giao thông, các khu đô thị, khu công nghiệp, cụm công nghiệp mới được phê duyệt quy hoạch, thực hiện triển khai xây dựng trên cả nước trong năm 2020 sẽ là một trong những yếu tố tích cực tác động đến nhu cầu về bất động sản và tình hình giao dịch của các phân khúc bất động sản trong thời gian tới.

Trong năm 2020, 2 thị xã của Bình Dương là Dĩ An và Thuận An chính thức được nâng địa giới hành chính lên thành phố vào tháng 2/2020; TP. Hồ Chí Minh được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua nghị quyết thành lập thành phố Thủ Đức vào tháng 12/2020; thành phố Phú Quốc (Kiên Giang) sẽ chính thức là thành phố đảo đầu tiên của Việt Nam từ ngày 01/03/2021; Hải Phòng cũng dự kiến thành lập thành phố Thủy Nguyên, chuyển đổi hai huyện An Dương và Kiến Thụy thành đơn vị hành chính cấp quận trước năm 2025. Việc nâng cấp đô thị sẽ là yếu tố tích cực giúp thu hút nguồn vốn đầu tư, tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản tại các địa phương này trong tương lai.

2. Dự báo chung thị trường bất động sản năm 2021

Do nền kinh tế vẫn chịu ảnh hưởng từ dịch Covid-19 nên tình hình phát triển của thị trường bất động sản năm 2021 có thể xuất hiện một trong 2 xu hướng sau:

- Xu hướng thứ nhất: Thị trường bất động sản năm 2021 sẽ phát triển tốt hơn năm 2020 trong điều kiện nền kinh tế phục hồi và phát triển sau dịch (đạt mục tiêu tăng trưởng GDP so với kế hoạch đề ra, ổn định lạm phát, tăng thu hút nguồn vốn đầu tư FDI, Việt Nam mở lại đường bay thương mại quốc tế, ổn định an sinh xã hội,...). Thêm vào đó, hệ thống pháp luật đang dần hoàn thiện cùng

với việc Nhà nước ban hành các chính sách điều tiết, hỗ trợ sẽ tạo đà cho thị trường phát triển. Theo xu hướng này, sẽ có nhiều dự án mới được đầu tư làm đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, tăng cung cho thị trường. Các chính sách tín dụng linh hoạt sẽ giúp kích cầu và tăng lượng giao dịch trên thị trường. Phân khúc nhà ở cao cấp và bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp là những phân khúc phát triển tốt trong thời gian tới.

- Xu hướng thứ hai: Dịch bệnh không được kiểm soát, nền kinh tế suy giảm thì thị trường bất động sản năm 2021 sẽ vẫn giữ ở mức như năm 2020. Một số phân khúc có thể tiếp tục gặp khó khăn và có xu hướng đi xuống như phân khúc khách sạn, bất động sản nghỉ dưỡng, mặt bằng bán lẻ. Các phân khúc bất động sản nhà ở, bất động sản công nghiệp vẫn sẽ ổn định so với năm 2020.

3. Dự báo diễn biến thị trường đối với các loại bất động sản trong ngắn hạn

a) Đối với nhà ở

Theo số liệu thống kê, trong năm 2020, tính đến hết quý III, trên cả nước có hơn 700 dự án nhà ở với hơn 220.000 căn hộ được cấp phép xây dựng. Số lượng dự án được cấp phép chủ yếu là dự án nhà ở thương mại trong khi số lượng dự án phát triển nhà ở xã hội lại rất ít (trong quý III/2019 chỉ có 4 dự án với số căn hộ chỉ chiếm khoảng 2% tổng số lượng nhà ở được cấp phép). Ngoài ra, mới đây TP. Hồ Chí Minh đã ra quyết định thu hồi đất đối với 61 dự án đã đưa vào kế hoạch sử dụng đất do chậm triển khai thực hiện, trong đó có nhiều dự án đầu tư nhà ở, cải tạo chung cư cũ và dự án nhà hỗn hợp; Đồng Nai cũng hủy bỏ 89 trong đó có 44 dự án liên quan đến đất ở với tổng diện tích gần 417 hecta; Long An thu hồi 10 dự án khu dân cư vì chậm triển khai thực hiện. Do đó, nguồn cung nhà ở mới trong năm 2021 và các năm tiếp theo dự kiến vẫn ở mức thấp, số lượng dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp sẽ tiếp tục hạn chế.

Lượng giao dịch dự kiến sẽ tăng so với năm 2020 khi nhu cầu mua nhà ở vẫn cao và các ngân hàng thương mại đang hạ lãi suất để thúc đẩy các hoạt động giao dịch kinh doanh trong đó có giao dịch về bất động sản.

Giá giao dịch có thể không giảm khi nguồn cung bổ sung hạn chế, nhu cầu mua nhà ở và đầu tư tăng dần. Ngoài ra việc các địa phương tiến hành điều chỉnh khung giá đất cũng sẽ là yếu tố đẩy giá giao dịch nhà ở tăng lên. 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.

b) Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê hạng A, B, mặt bằng thương mại trên địa bàn cả nước trong năm 2021 tiếp tục hạn chế (đặc biệt là tại khu vực trung tâm) do có rất ít các dự án mới được triển khai hoặc đưa vào sử dụng. Ngược lại, sẽ có nhiều dự án mới ở khu vực ngoài trung tâm tham gia thị trường với mức giá cạnh tranh hơn.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng dự kiến vẫn ổn định; tỷ lệ lấp đầy tại khu vực trung tâm vẫn sẽ duy trì ở mức cao.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại năm 2021 so với năm 2020 dự báo cơ bản ổn định.

c) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Phân khúc khách sạn và bất động sản du lịch nghỉ dưỡng dự báo có thể tới cuối năm 2021 mới có sự phục hồi rõ rệt.

Đối với phân khúc khách sạn, nguồn cung trong năm 2021 dự kiến tiếp tục hạn chế đặc biệt là đối với loại hình khách sạn 4, 5 sao. Số lượng dự án khu du lịch nghỉ dưỡng được triển khai xây dựng mới có thể tăng so với năm 2020 khi các vướng mắc đối với loại hình condotel, oficetel đã có quy định, hướng dẫn cụ thể hơn.

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường dự kiến vẫn ở mức thấp. Giá thuê phòng khách sạn và giá giao dịch tại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng dự kiến ổn định so với năm 2020.