

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2019

CỦA BATDONGSAN.COM.VN

NỘI DUNG

- 01 TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ
- 02 THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
- 03 CHUNG CƯ
- 04 BIỆT THỰ, LIỀN KỀ
- 05 NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ
- 06 ĐẤT NỀN
- 07 BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG
- 08 TRIỂN VỌNG 2020



01

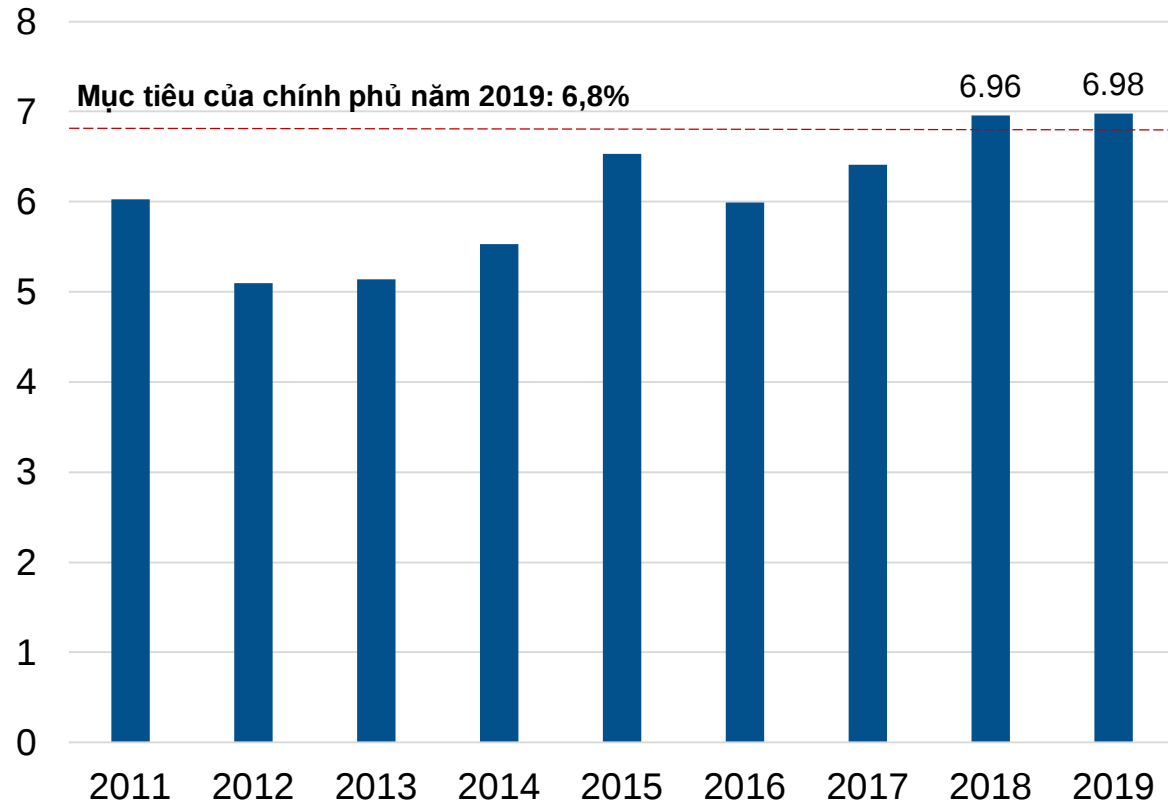
TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ



NỀN KINH TẾ VIỆT NAM 9 THÁNG 2019 TĂNG TRƯỞNG TỐT NHẤT TRONG 9 NĂM QUA

Tốc độ tăng GDP 9 tháng các năm 2011-2019

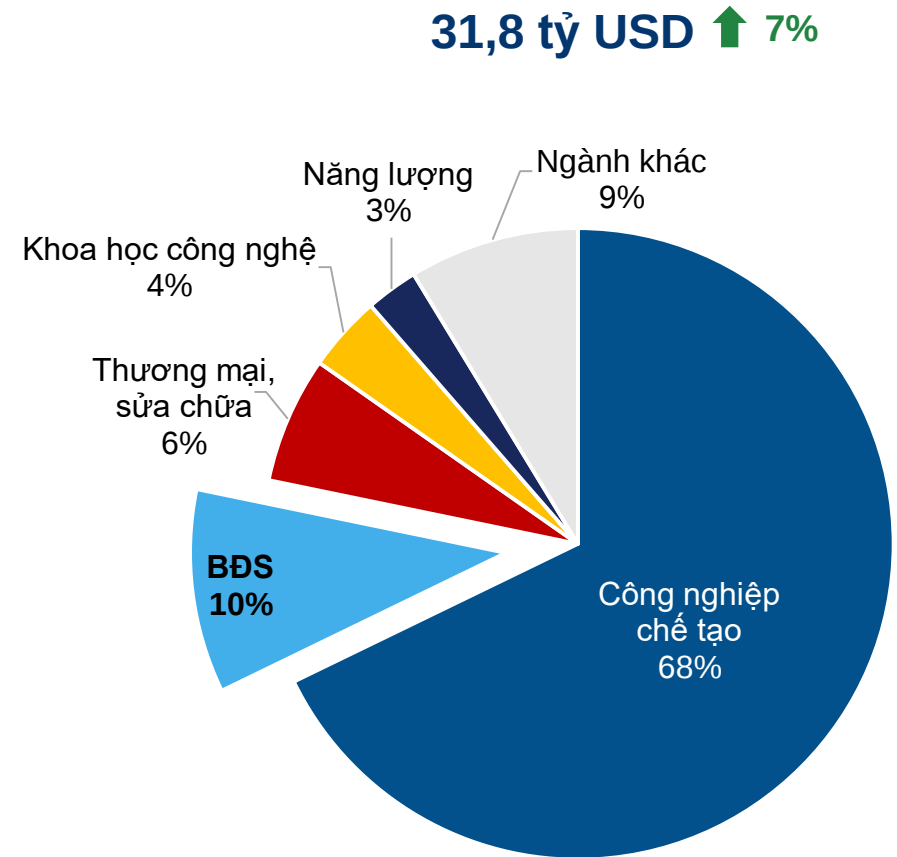
Đơn vị: %



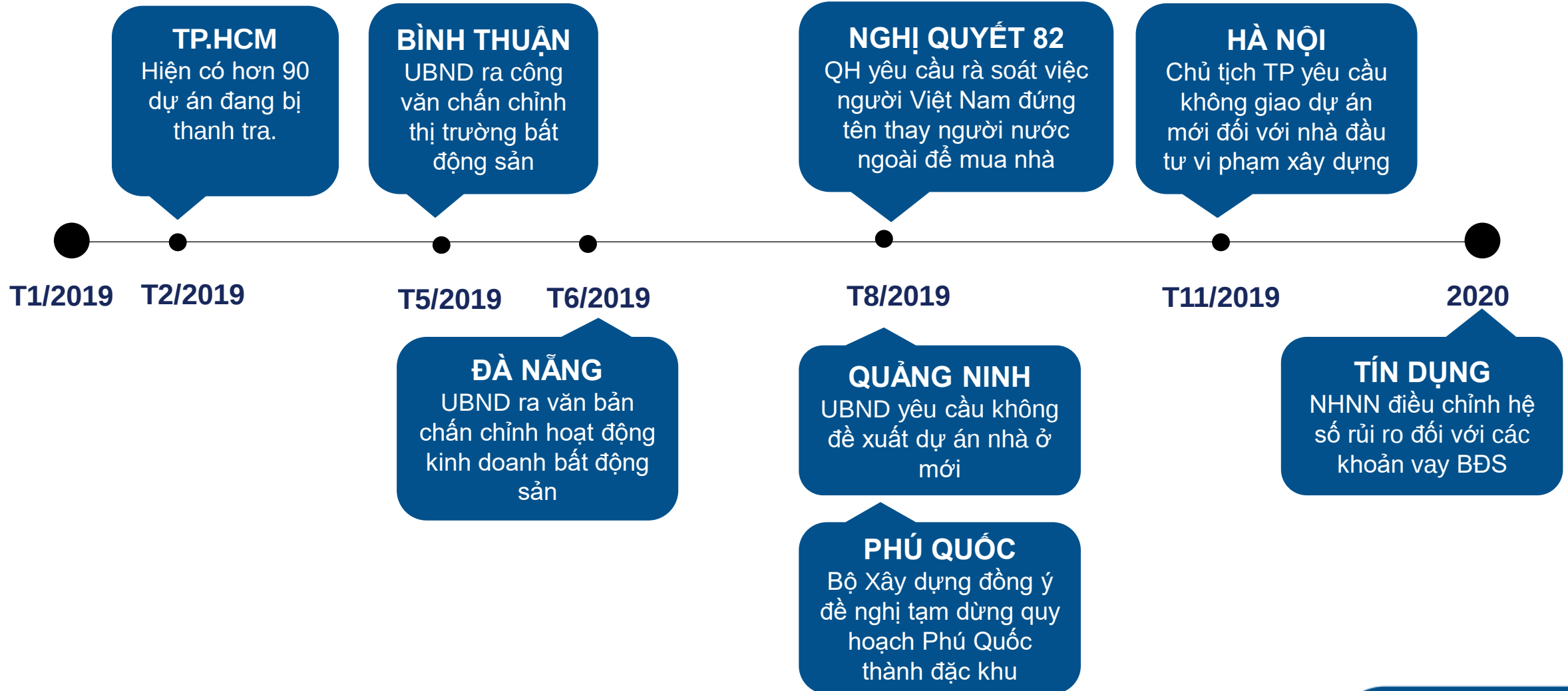
Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

Tổng số vốn FDI đăng ký trong 11T/2019

Đơn vị: tỷ USD

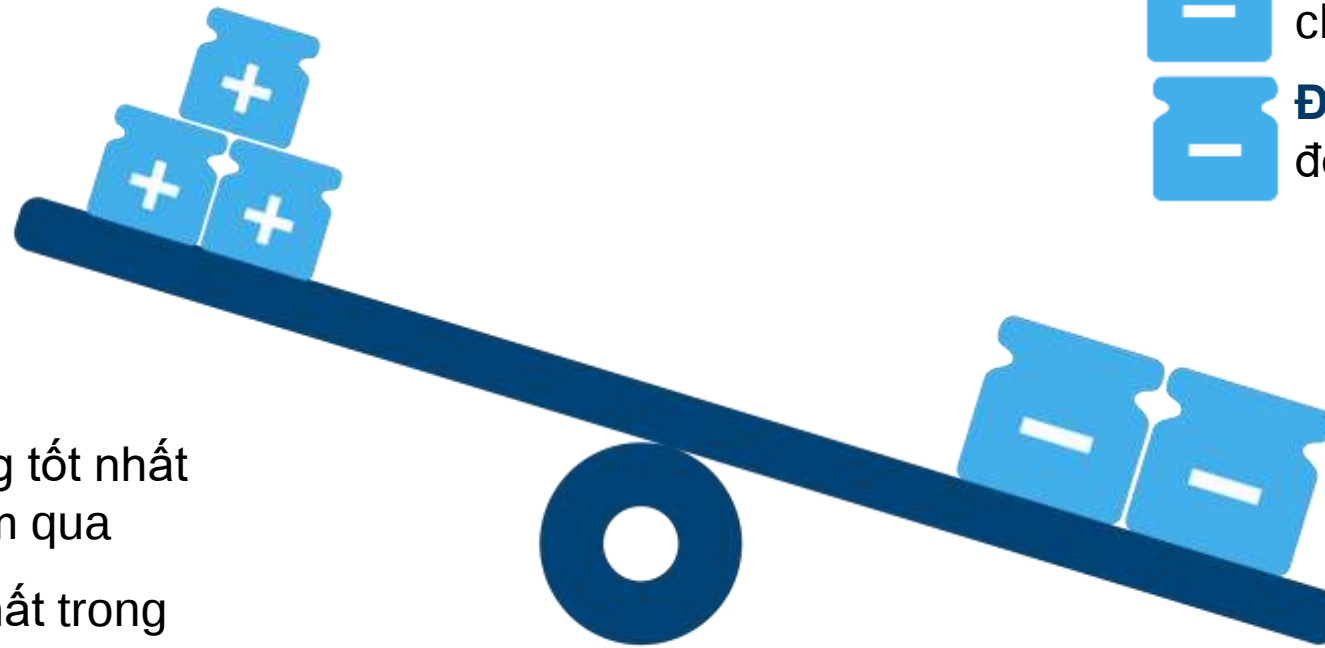


CHỦ TRƯỞNG VÀ QUY ĐỊNH BĐS NỔI BẬT TRONG NĂM 2019



TRIỂN VỌNG & KHÓ KHĂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- +** GDP tăng trưởng tốt nhất trong vòng 9 năm qua
- +** CPI tăng thấp nhất trong vòng 3 năm qua
- +** **Vốn FDI** vào lĩnh vực BĐS đạt 3,1 tỷ USD



- **Siết chặt việc cấp phép** cho các dự án mới
- **Điều chỉnh hệ số rủi ro** đối với các khoản vay BĐS

02

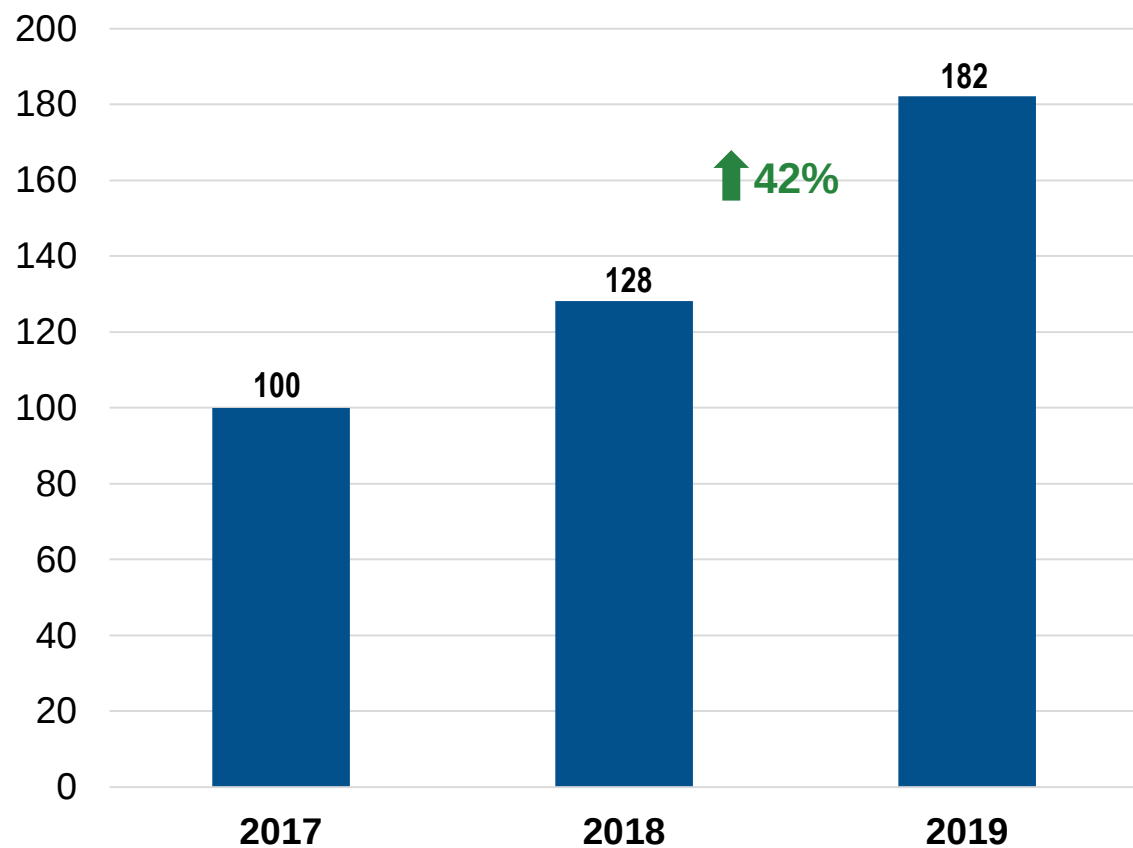
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



TIN ĐĂNG VÀ LƯỢNG QUAN TÂM TĂNG 42% VÀ 2,8%

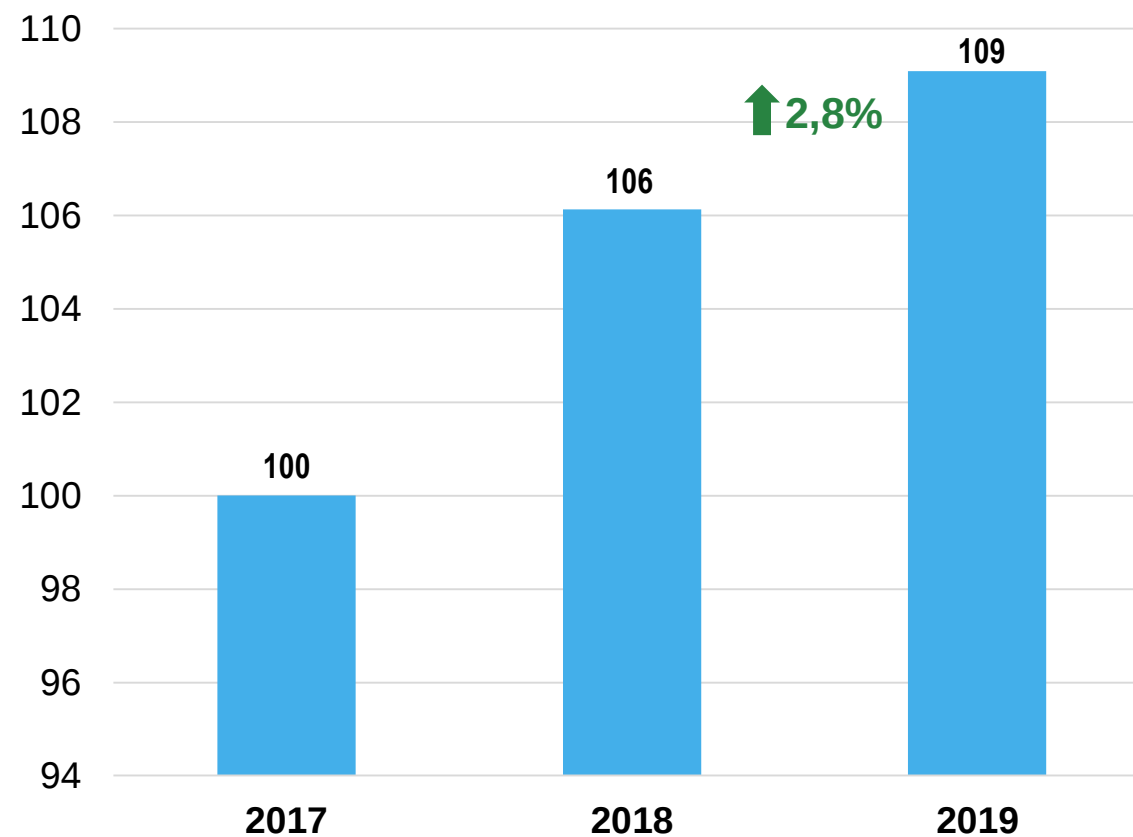
Lượng tin đăng của tất cả các loại hình BĐS

Đơn vị: index



Mức độ quan tâm của người mua với BĐS Việt Nam

Đơn vị: index*

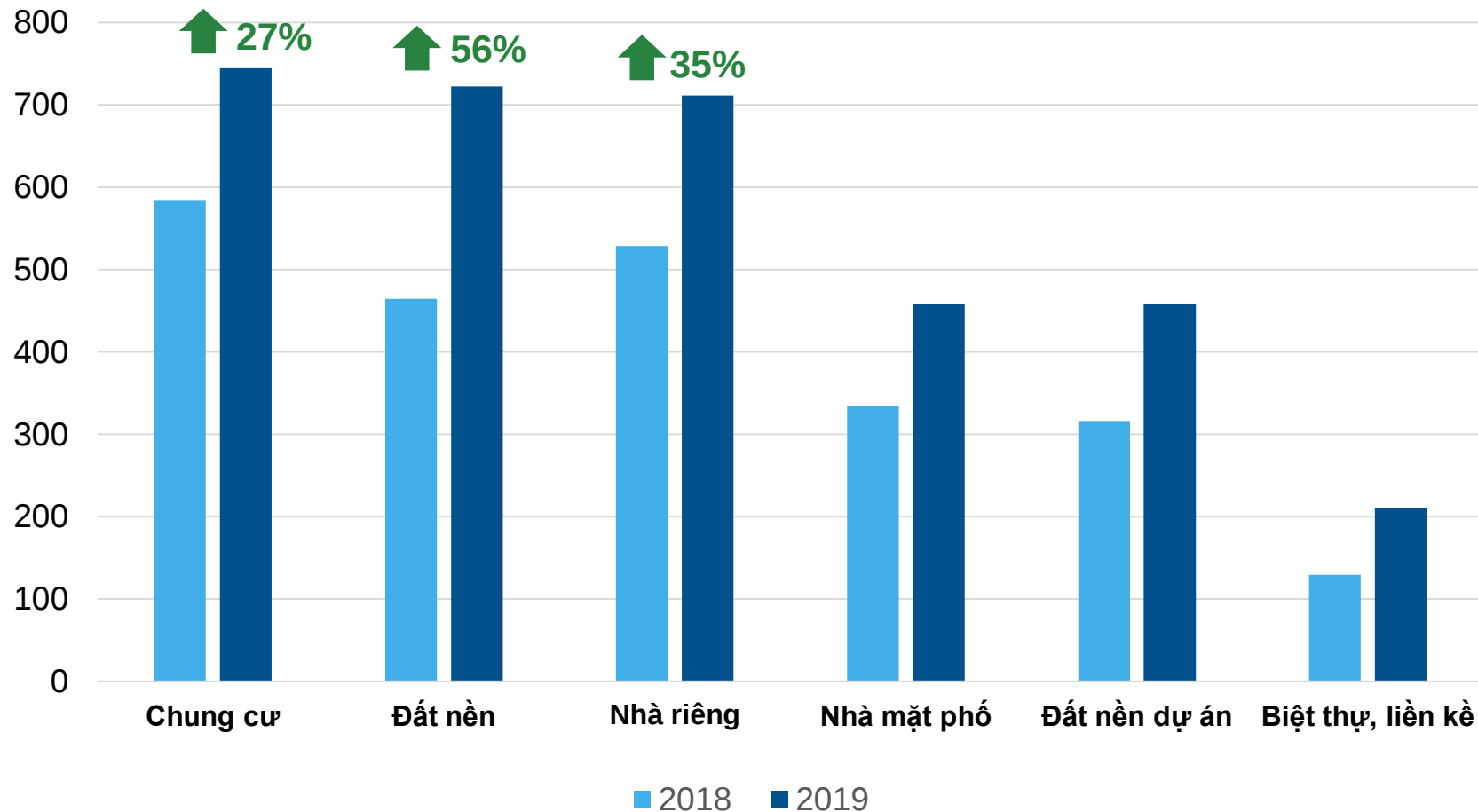


*chỉ số cơ sở 2017 = 100

ĐẤT NỀN CÓ LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG 56% TRONG NĂM 2019

Lượng tin đăng theo loại hình BĐS bán

Đơn vị: index

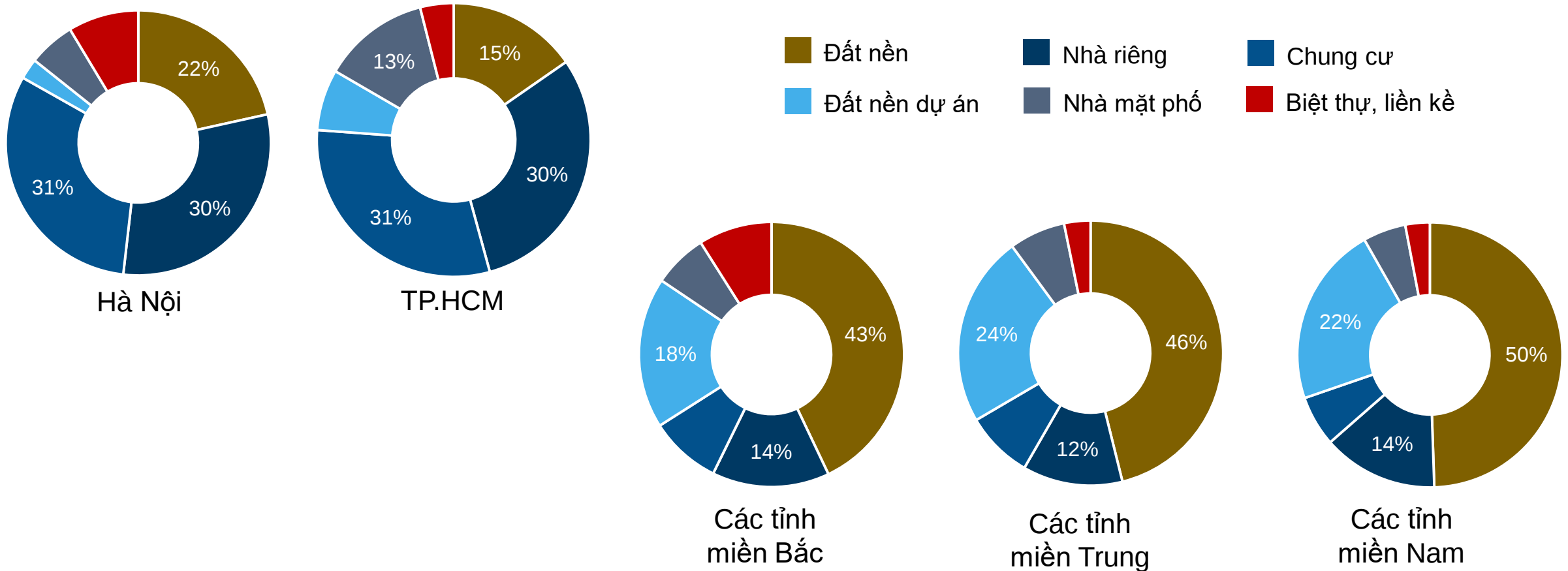


	BDS bán	BDS cho thuê
2018-2019:	+40%	+50%

CHUNG CƯ, NHÀ RIÊNG VÀ ĐẤT NỀN LÀ 3 LOẠI HÌNH BĐS ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT HIỆN NAY

Mức độ quan tâm theo khu vực và loại hình BĐS bán

Đơn vị: %



03

CHUNG CƯ

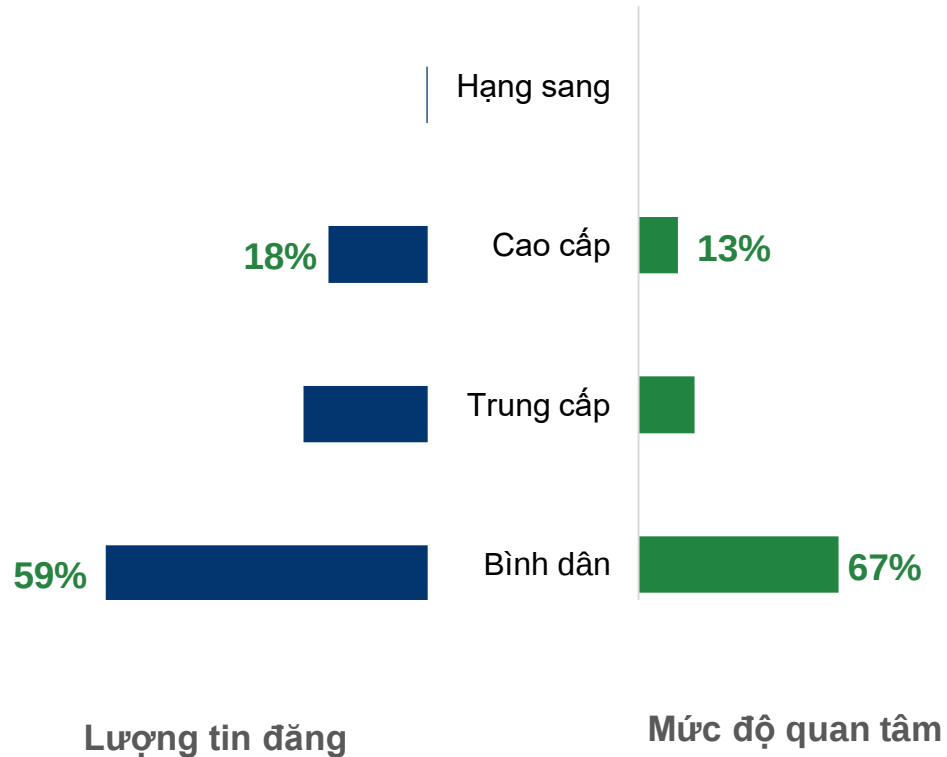


NGƯỜI MUA NHÀ TIỀM NĂNG VẪN CHỦ YẾU QUAN TÂM TỚI PHÂN KHÚC BÌNH DÂN

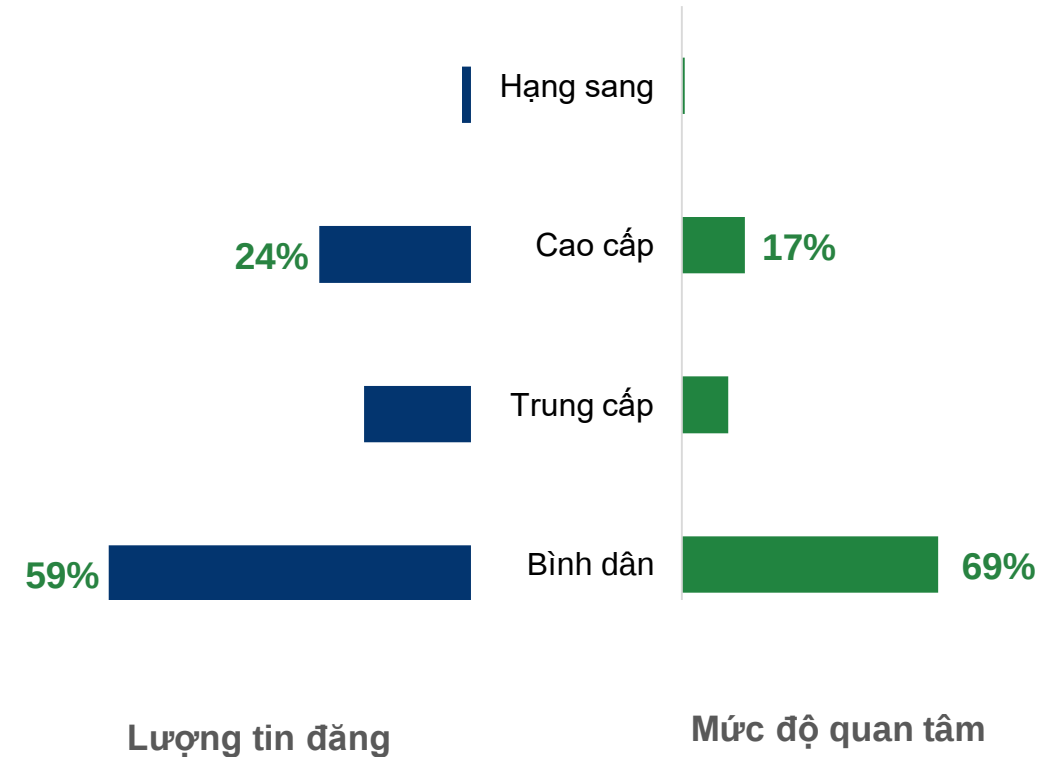
Mức độ quan tâm và lượng tin đăng theo phân khúc trong năm 2019

Đơn vị: index

Hà Nội



TP.HCM



GIÁ RAO BÁN CĂN HỘ Ở TRUNG TÂM THƯỜNG CAO HƠN KHOẢNG 60% SO VỚI CÁC KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM

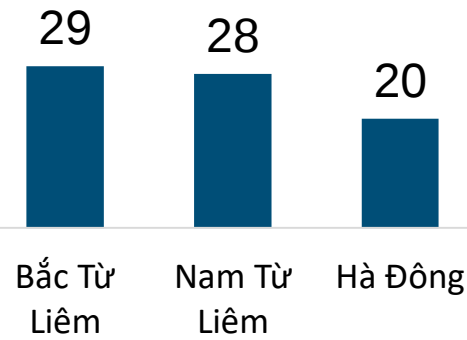
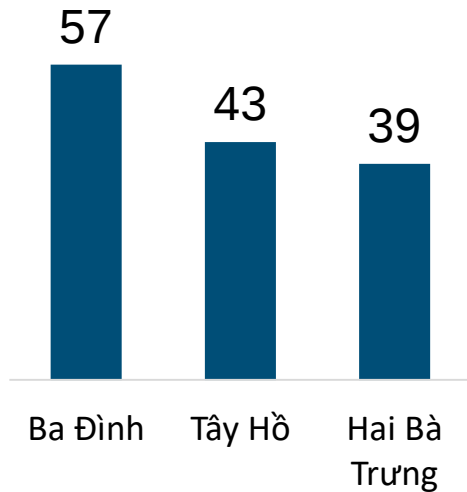
Hà Nội

Khu vực trung tâm

trung bình **40** triệu VND/m²

Khu vực ngoài trung tâm

trung bình **24** triệu VND/m²



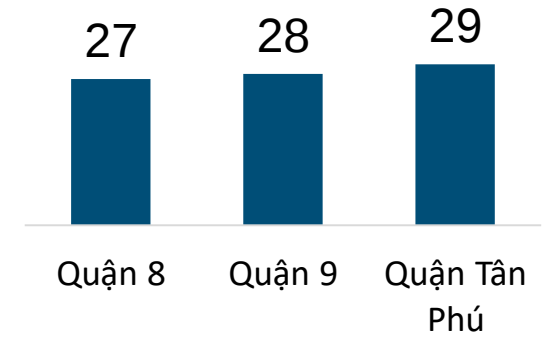
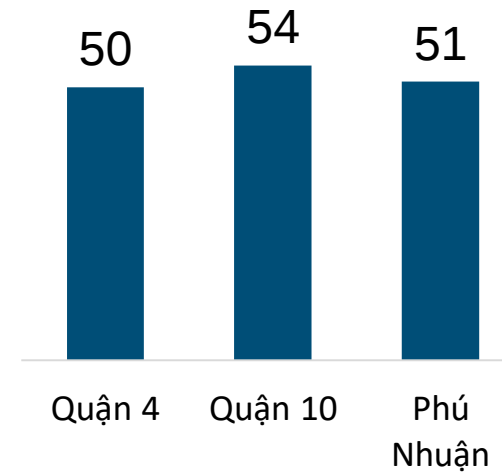
TP.HCM

Khu vực trung tâm

trung bình **46** triệu VND/m²

Khu vực ngoài trung tâm

trung bình **26** triệu VND/m²

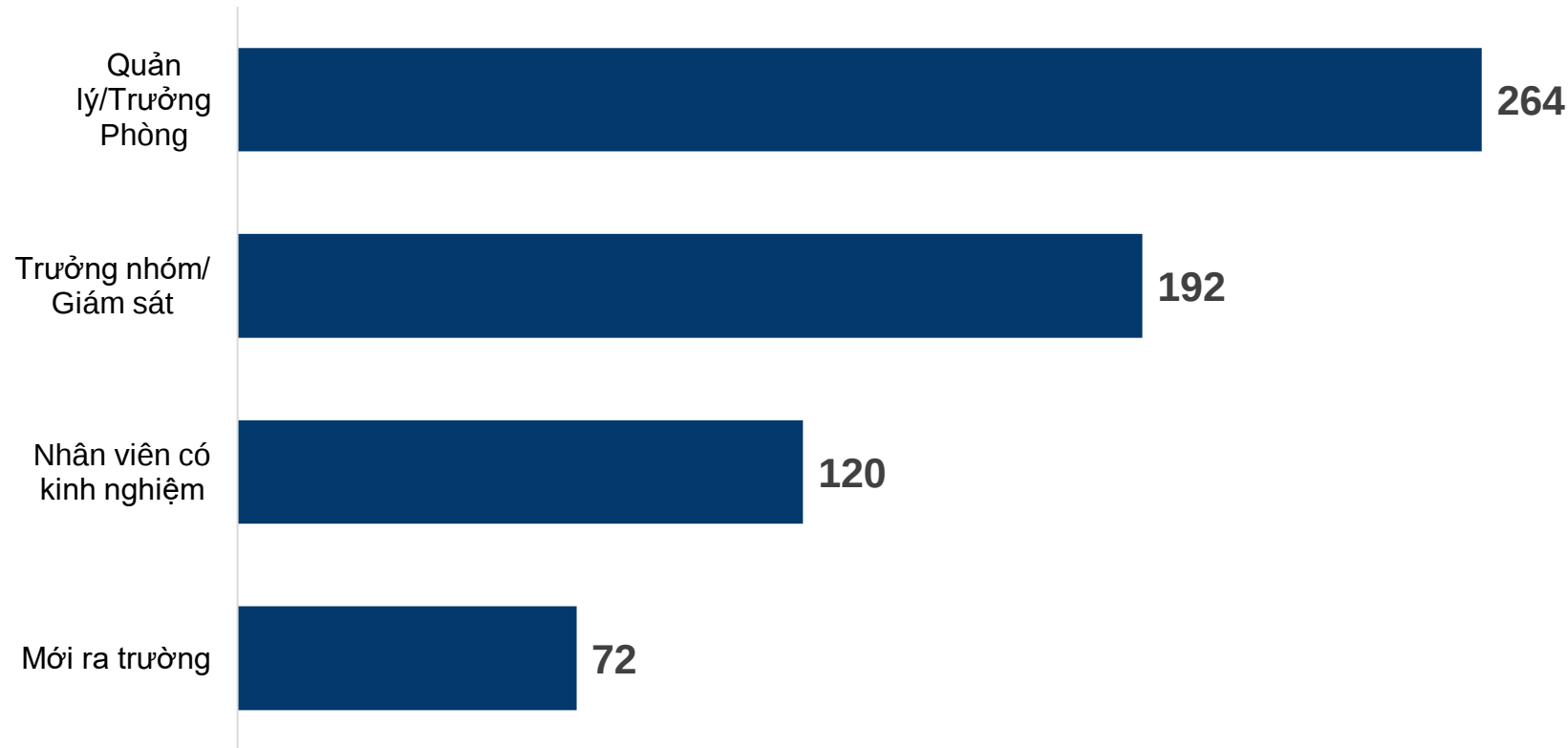


Đơn vị: triệu VND/m²

GIÁ NHÀ TẠI TRUNG TÂM LUÔN CAO HƠN NHIỀU LẦN SO VỚI THU NHẬP

Thu nhập bình quân hàng năm tại Hà Nội và TP.HCM năm 2018

Đơn vị: triệu VND/năm



Nguồn: Navigos 2019

Giá 1 căn hộ (2 tỷ VND) / Thu nhập hàng năm

7 lần

10 lần

17 lần

28 lần

Ghi chú: căn hộ giá trị ~2 tỷ VND với
mức diện tích 70m² và 2 phòng ngủ

04

BIỆT THỰ LIỀN KÈ



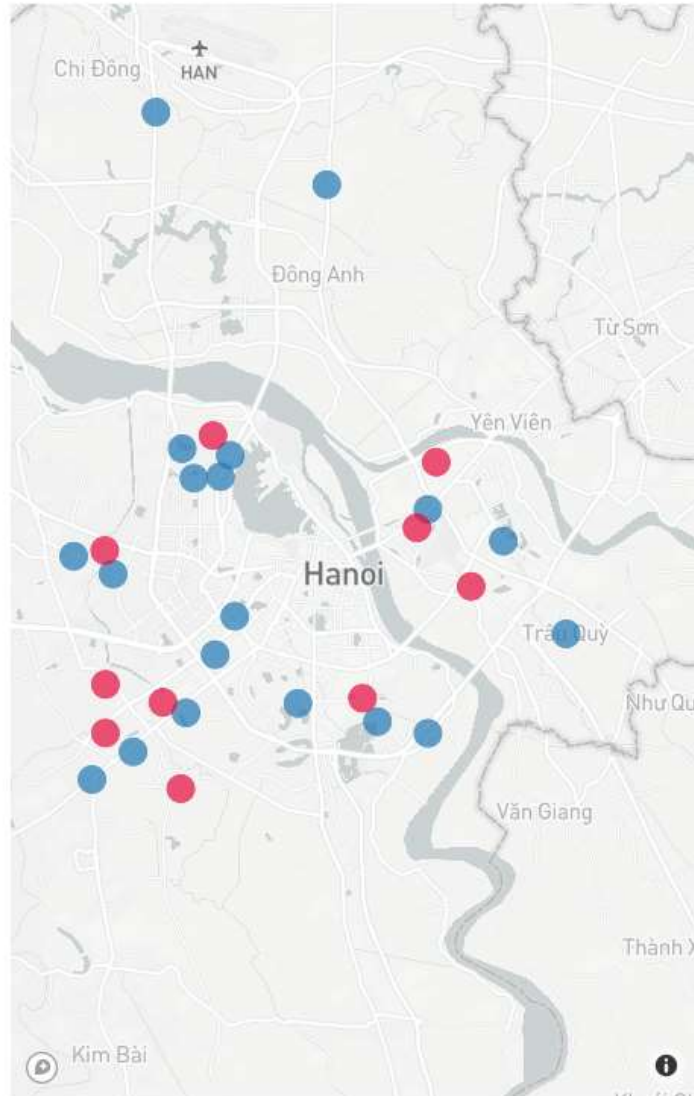
SỐ LƯỢNG DỰ ÁN BIỆT THỰ, LIỀN KÈ MỚI GIẢM MỘT NỬA SO VỚI 2018

Hà Nội

2018: **19** dự án



2019: **10** dự án

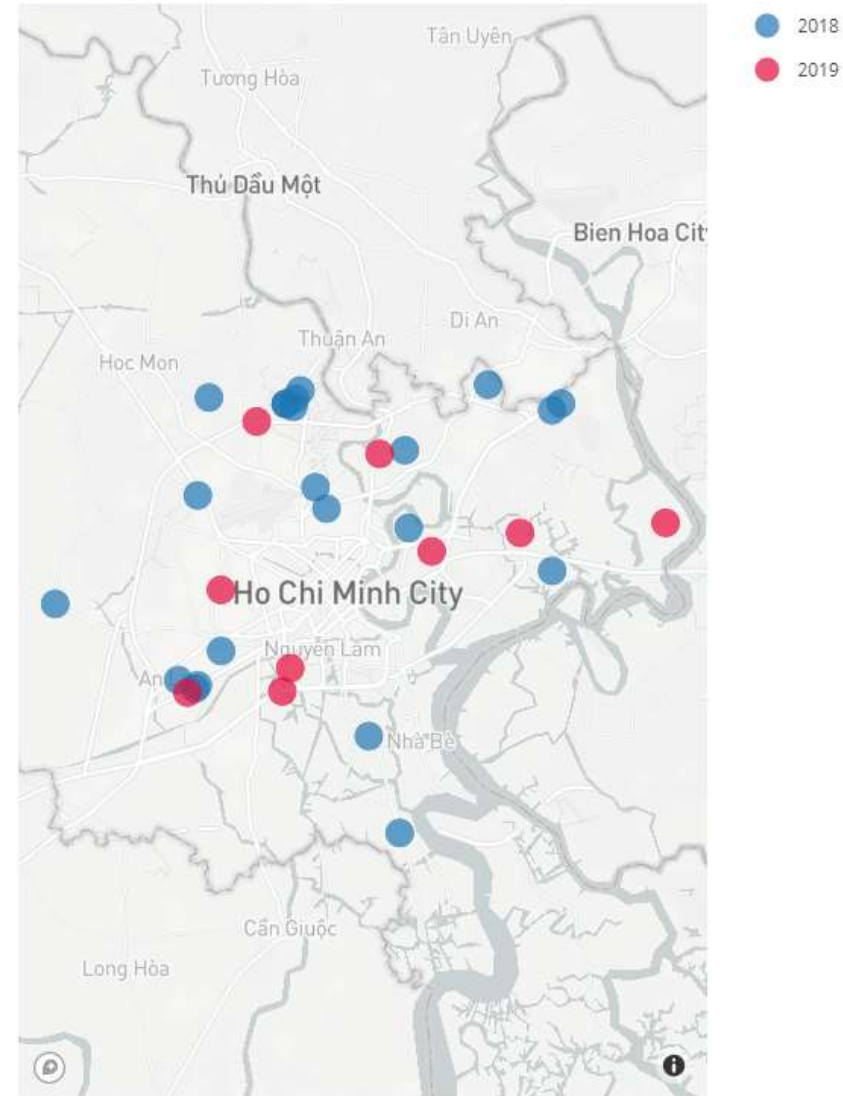


TP.HCM

2018: **22** dự án



2019: **9** dự án



LOẠI BIỆT THỰ ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TẠI HÀ NỘI VÀ TP.HCM

Hà Nội

 50-100 triệu VND/m²

 50-100 m²

 4 tầng



TP.HCM

 50-75 triệu VND/m²

 100-150 m²

 3 tầng

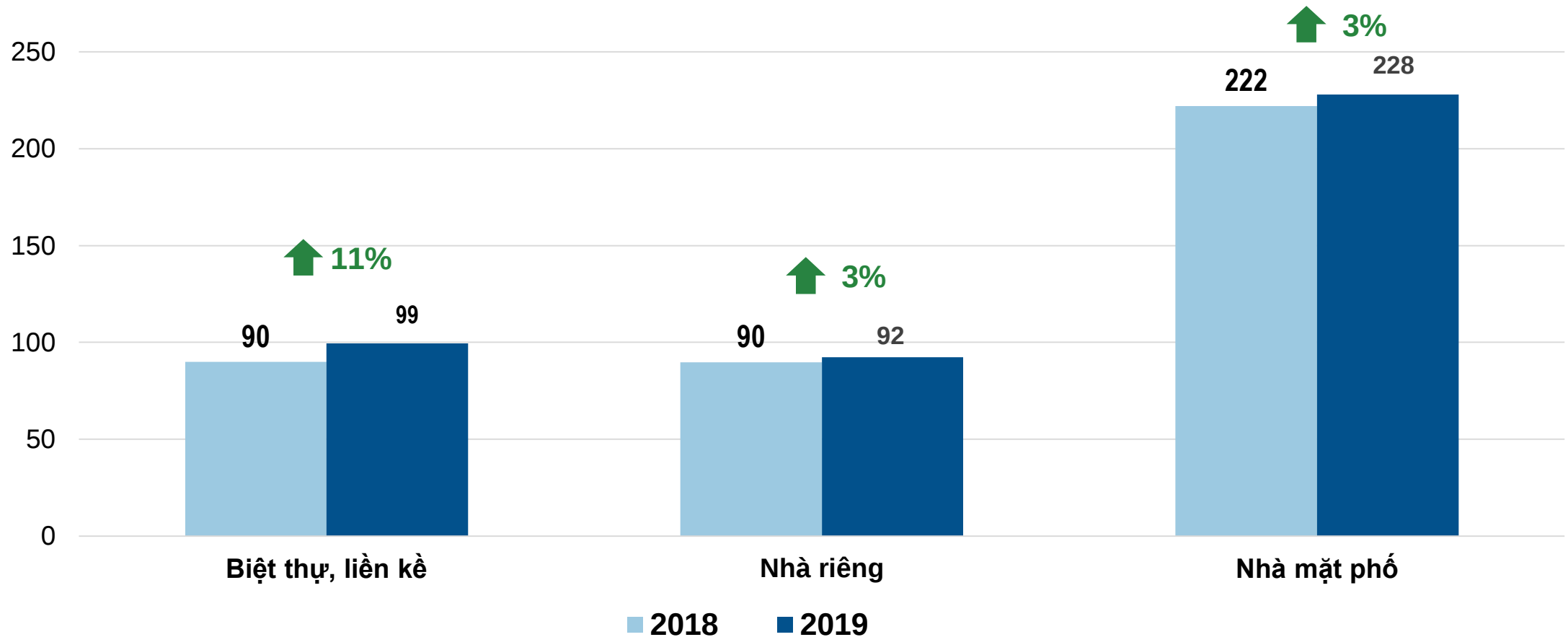
VS



NHÀ MẶT PHỐ CÓ GIÁ BÁN CAO HƠN BIỆT THỰ, LIỀN KỀ VÀ NHÀ RIÊNG

Giá rao bán trung bình tại Hà Nội

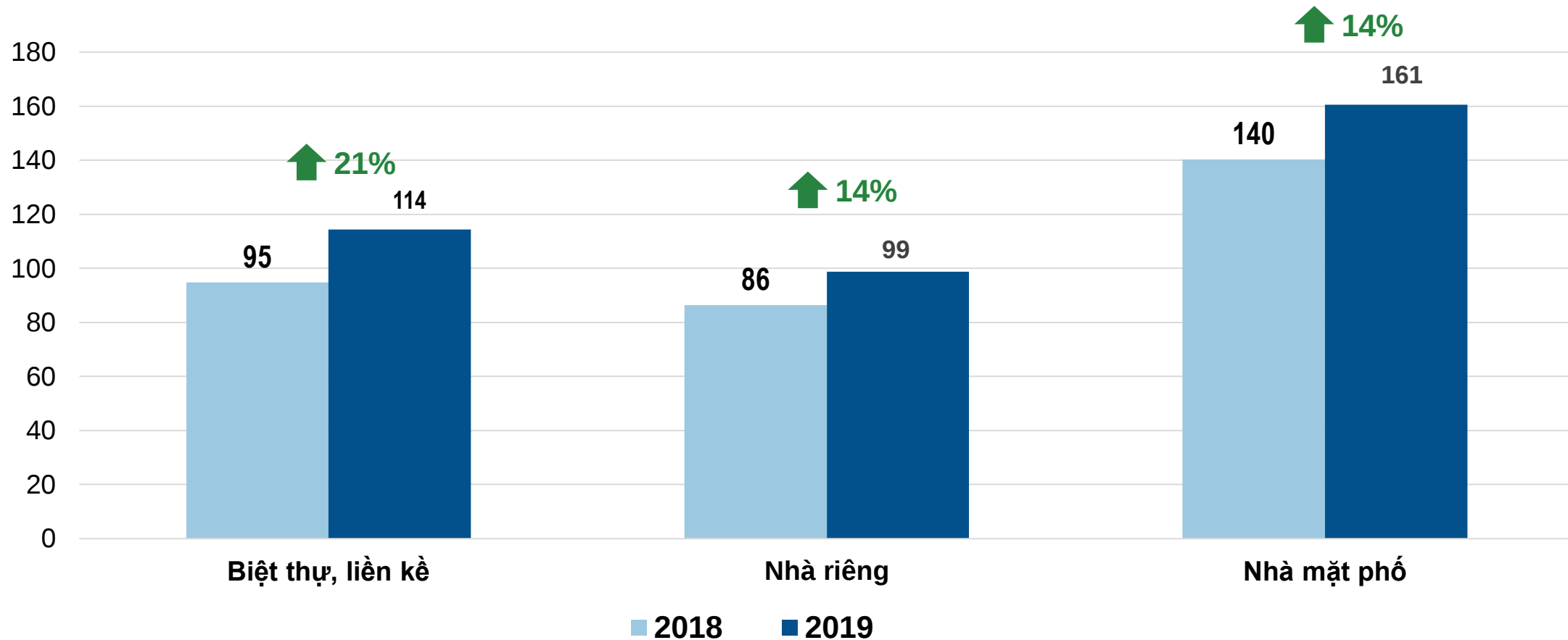
Đơn vị: triệu VND/m²



NHÀ MẶT PHỐ CÓ GIÁ BÁN CAO HƠN BIỆT THỰ, LIỀN KỀ VÀ NHÀ RIÊNG

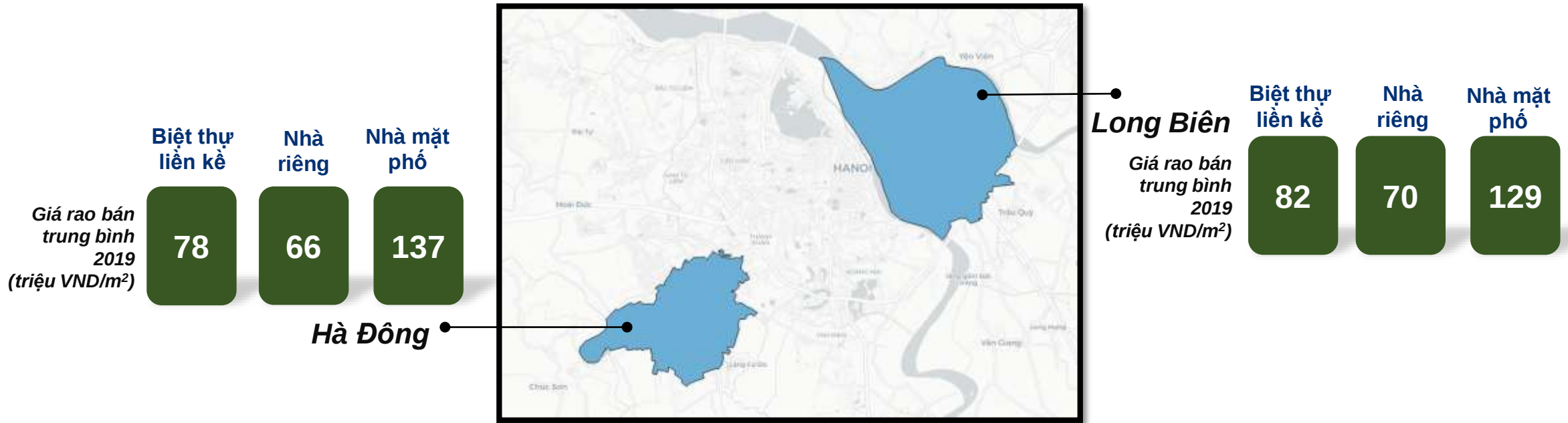
Giá rao bán trung bình tại TP.HCM

Đơn vị: triệu VND/m²



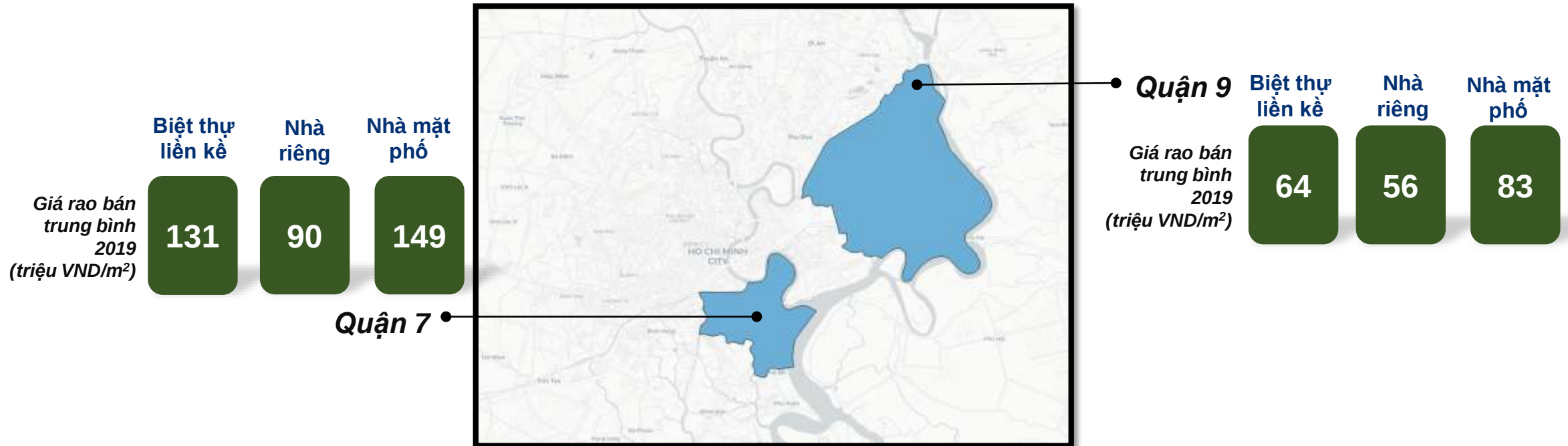
HÀ ĐÔNG VÀ LONG BIÊN LÀ 2 QUẬN CÓ BIỆT THỰ/LIỀN KỀ ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TẠI HÀ NỘI

Khu vực biệt thự, liền kề được quan tâm nhất tại Hà Nội năm 2019



QUẬN 7 VÀ QUẬN 9 LÀ 2 QUẬN CÓ BIỆT THỰ/LIỀN KỀ ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TẠI TP.HCM

Khu vực biệt thự, liền kề được quan tâm nhất tại TP.HCM năm 2019



07

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG



NGOÀI CÁC TỈNH/TP CHÍNH, PHÚ YÊN, BÌNH THUẬN, QUẢNG NINH LÀ MỘT TRONG SỐ CÁC TỈNH/TP MỚI CÓ THÊM NHIỀU DỰ ÁN BĐS NGHỈ DƯỠNG NĂM 2019

Top tỉnh có condotel, biệt thự nghỉ dưỡng biển được quan cao nhất 2019

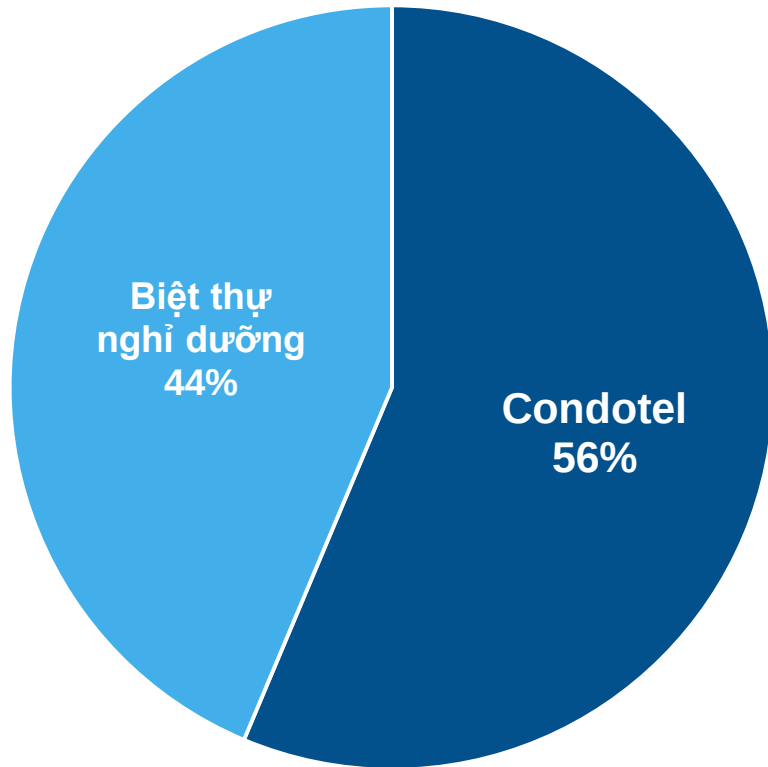
Đơn vị: index



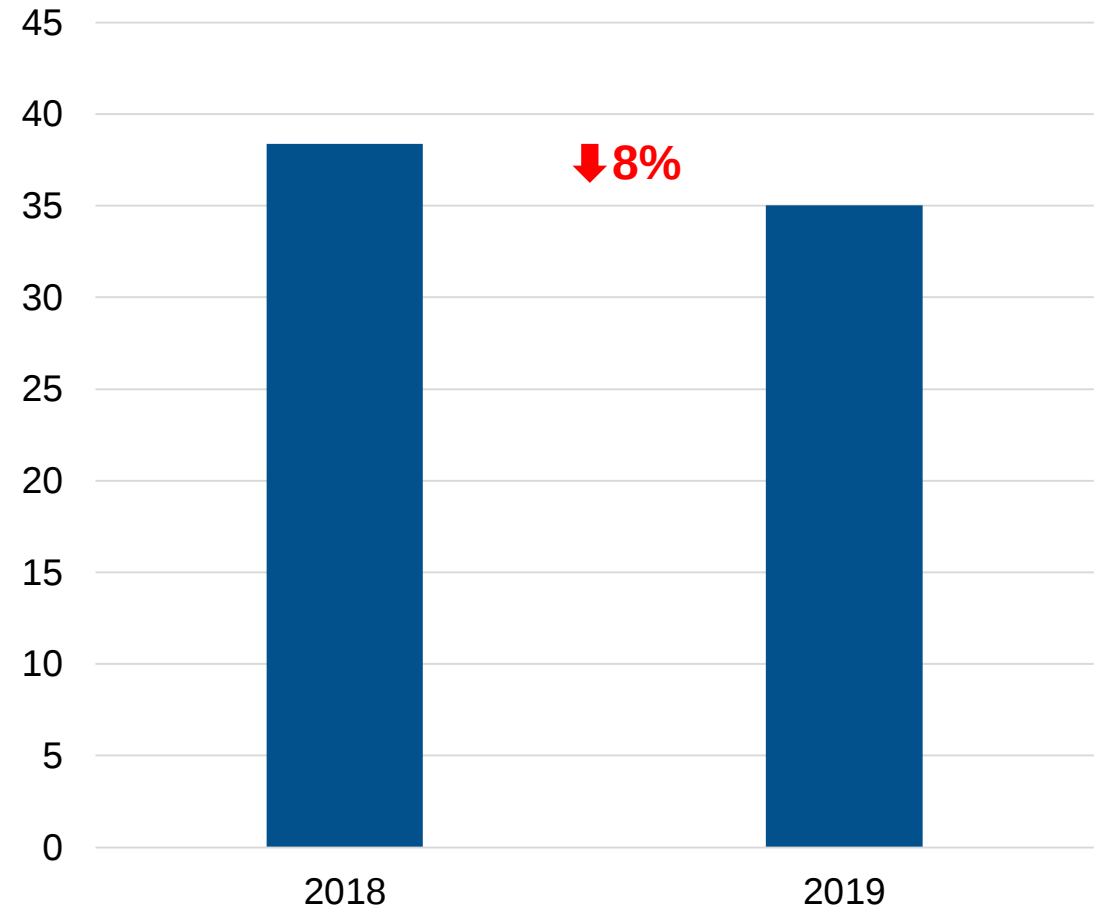
■ Mức độ quan tâm cao ■ Mức độ quan tâm trung bình ■ Mức độ quan tâm thấp

CONDOTEL ĐƯỢC QUAN TÂM NHIỀU HƠN BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Tỷ lệ mức độ quan tâm của các loại hình BĐS nghỉ dưỡng năm 2019
Đơn vị: %



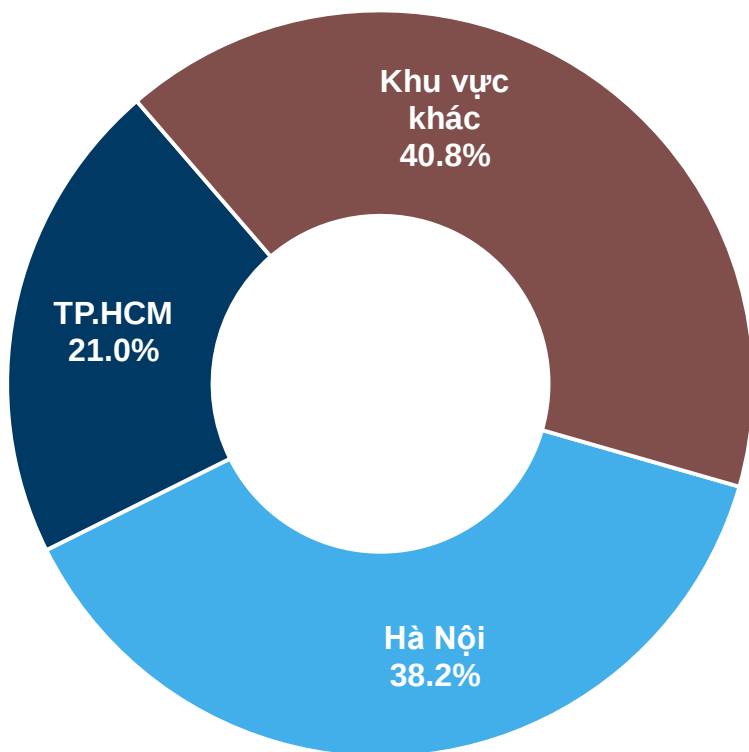
Giá loại hình condotel trên cả nước trong giai đoạn 2018 – 2019
Đơn vị: triệu VND/m²



NGƯỜI QUAN TÂM ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG CHỦ YẾU ĐẾN TỪ HÀ NỘI VÀ TP. HCM

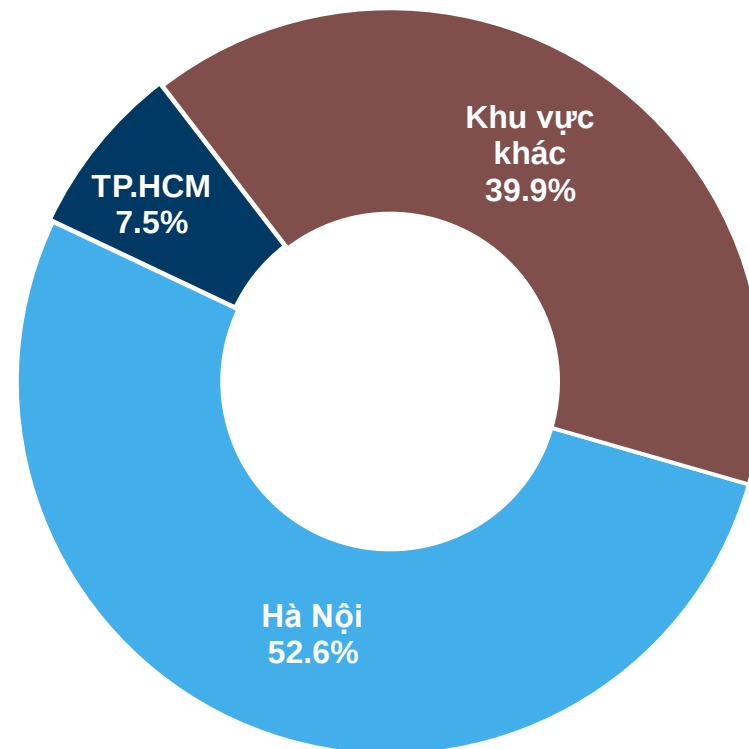
Mức độ quan tâm condotel theo khu vực địa lý năm 2019

Đơn vị: %



Mức độ quan tâm biệt thự nghỉ dưỡng theo khu vực địa lý năm 2019

Đơn vị: %

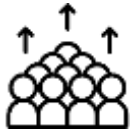


08

**TRIỂN VỌNG
NĂM 2020**



NHU CẦU NHÀ Ở TẠI HÀ NỘI VÀ TP.HCM CÒN RẤT LỚN



Dân số



Tốc độ tăng dân số
trung bình (%)



Diện tích nhà ở trung
bình 1 người (m2)



Tổng diện tích nhà ở cần
thêm mỗi năm (m2)



Tương đương với số đơn vị
nhà ở có DT trung bình 70m2



Hà Nội

8,053,663

2.2%

26.1

4,713,284

67,333



TP.HCM

8,993,082

2.3%

19.4

4,015,405

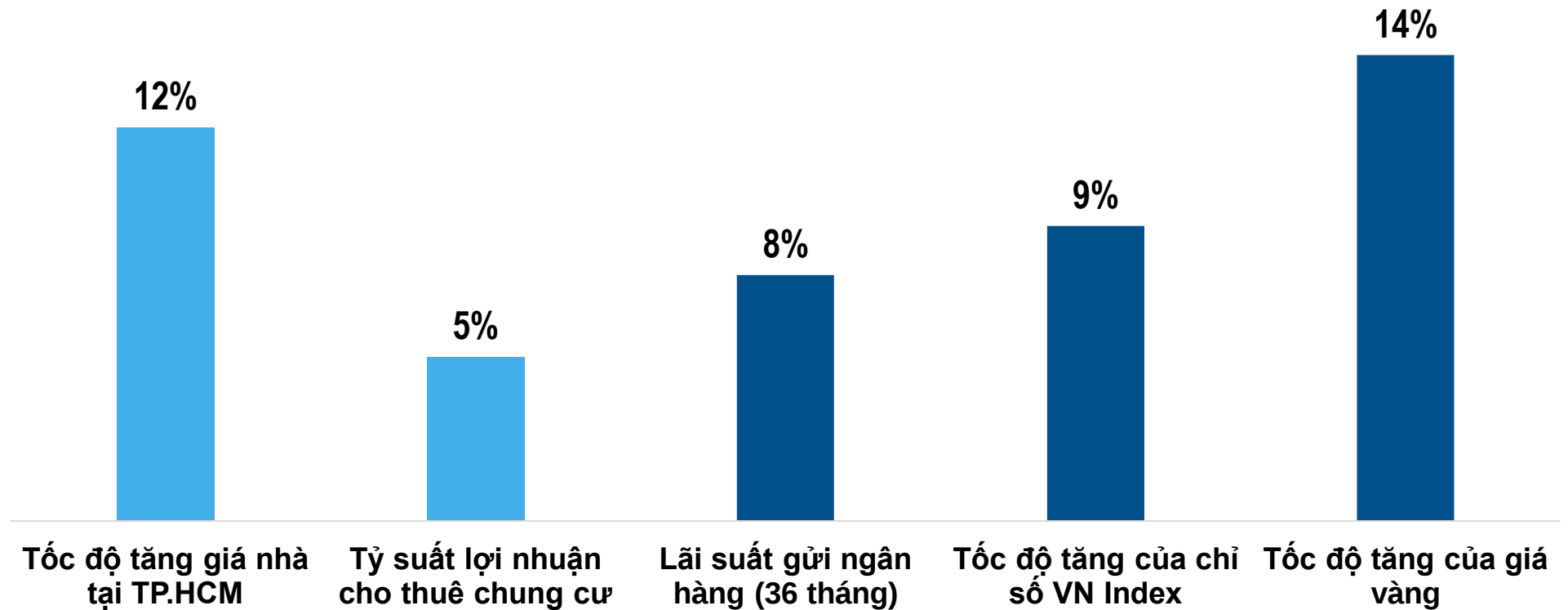
57,363

Nguồn: Tổng điều tra Dân số và nhà ở 2019

TỶ SUẤT LỢI NHUẬN CỦA BĐS SO VỚI CÁC LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ KHÁC

So sánh giá các loại hình đầu tư từ đầu năm 2019 đến nay

Đơn vị: %



Nguồn: Batdongsan.com.vn, Tổng cục Thống kê



Chung cư

Tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới, đặc biệt là phân khúc bình dân



Biệt thự liền kề

Khan hiếm dự án mới



Nhà đất

Gồm nhà riêng, nhà phố sẽ vẫn duy trì ổn định về giá và vẫn có thể tăng giá tại các trung tâm, TP lớn trong năm 2020



Đất nền

Đất nền tại các tỉnh/TP xung quanh Hà Nội và TP. HCM vẫn tiếp tục duy trì mức độ quan tâm cao đối với các nhà đầu tư cá nhân và cả các chủ đầu tư



BDS Nghỉ dưỡng

2020 sẽ là một năm khó khăn khi nhà đầu tư đang mất niềm tin vào loại sản phẩm này



THANK YOU



THÔNG TIN LIÊN HỆ:

Ban Nghiên cứu thị trường - Batdongsan.com.vn

T: +84 868 100 601

Email: Research@batdongsan.com.vn

© Batdongsan.com.vn 2019

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.