



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUA DỮ LIỆU CỦA BATDONGSAN.COM.VN 2018

 THÁNG 12/2018



MỤC LỤC

- 01 — TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2018
- 02 — THỊ TRƯỜNG BĐS QUA DỮ LIỆU
BATDONGSAN.COM.VN
- 03 — CĂN HỘ CHUNG CƯ
- 04 — BIỆT THỰ, LIỀN KỀ
- 05 — NHÀ RIÊNG, NHÀ PHỐ
- 06 — ĐẤT NỀN
- 07 — TRIỂN VỌNG 2019



01

TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM 2018



CHỈ SỐ **KINH TẾ VĨ MÔ** CỦA **VIỆT NAM**

**TĂNG TRƯỞNG
GDP
(9T/2018)**



6,98%

**CHỈ SỐ GIÁ
TIÊU DÙNG
(11T/2018)**



3,59%

**SỐ DOANH NGHIỆP
BĐS MỚI THÀNH LẬP
(11T/2018)**



6.423

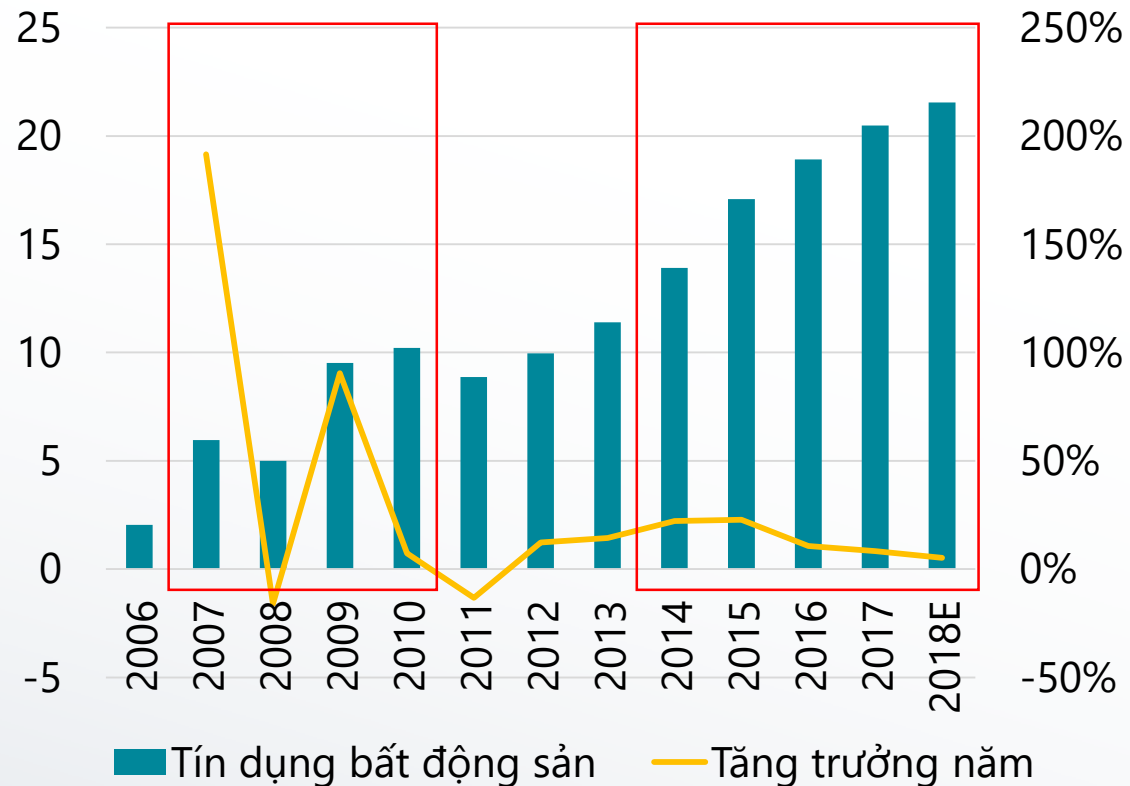
Doanh nghiệp

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

TÍN DỤNG VÀ FDI VÀO BẤT ĐỘNG SẢN

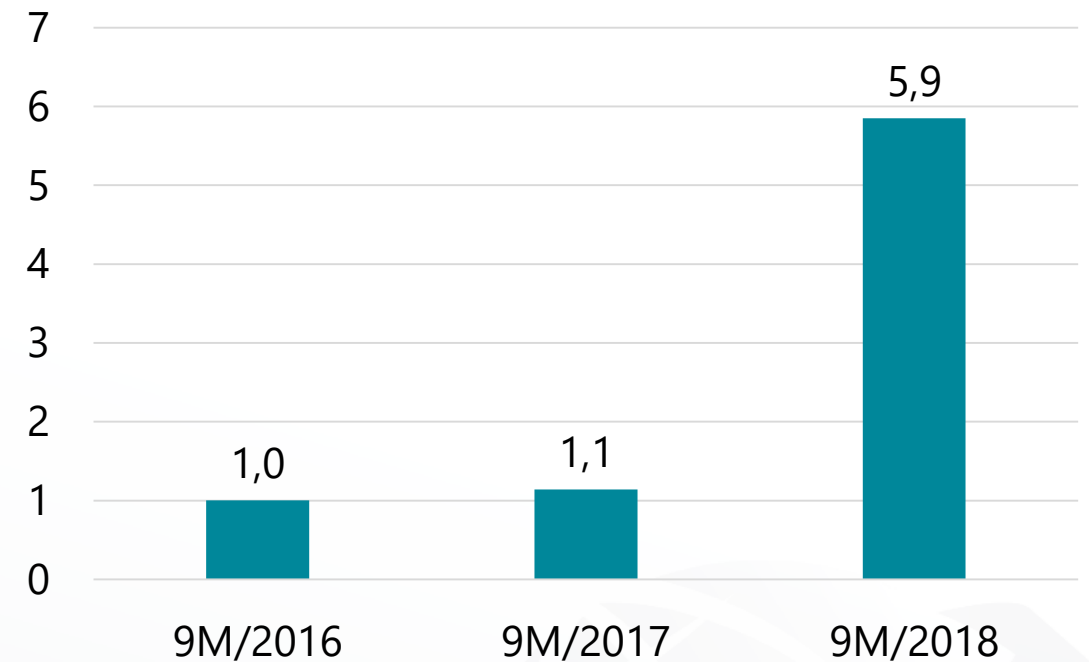
TỔNG LƯỢNG TÍN DỤNG VÀO BẤT ĐỘNG SẢN

Đơn vị: tỷ USD, %



TỔNG NGUỒN VỐN FDI VÀO BẤT ĐỘNG SẢN

Đơn vị: tỷ USD



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

02

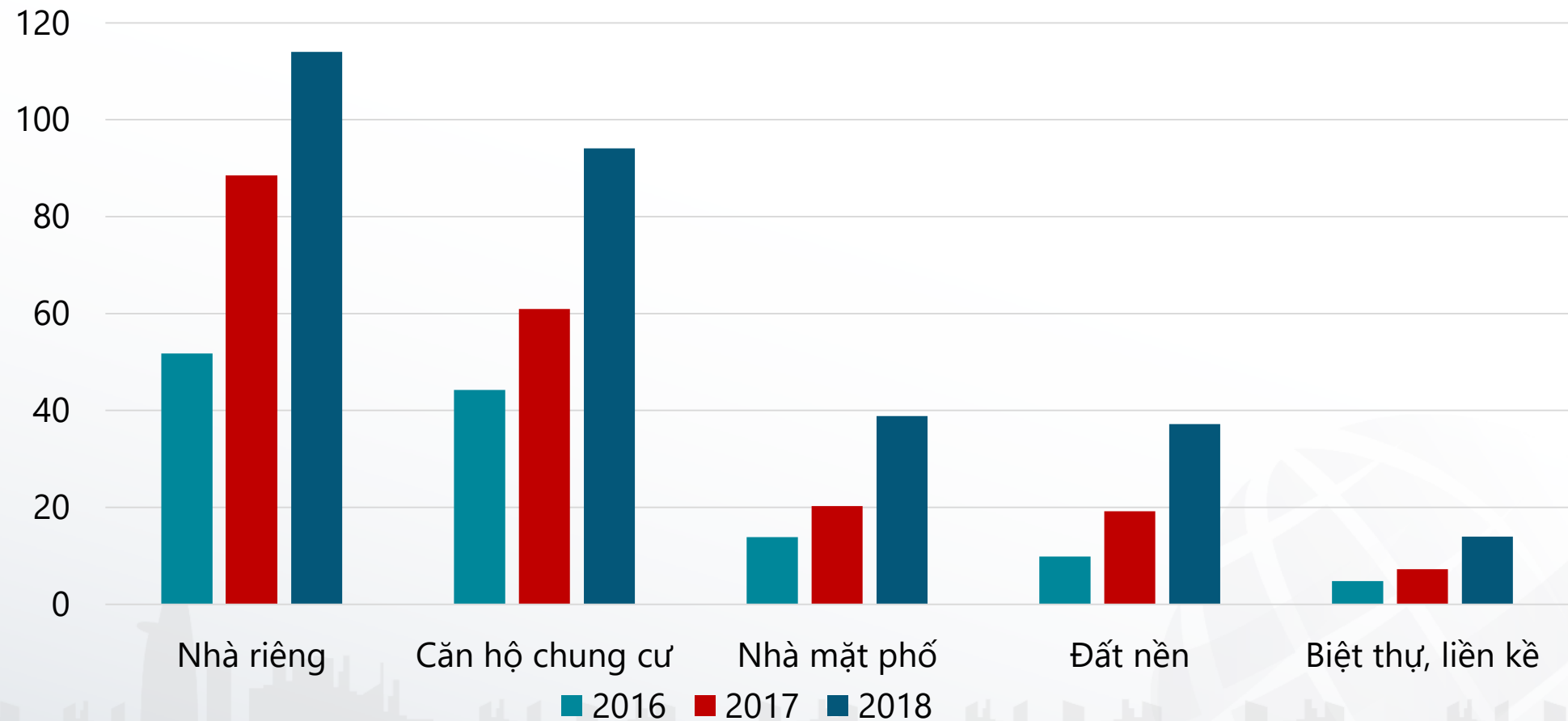
**THỊ TRƯỜNG BĐS QUA DỮ LIỆU
CỦA BATDONGSAN.COM.VN**



TỔNG **LƯỢNG TÌM KIẾM** THEO LOẠI HÌNH BĐS

TỔNG LƯỢNG TÌM KIẾM THEO LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN

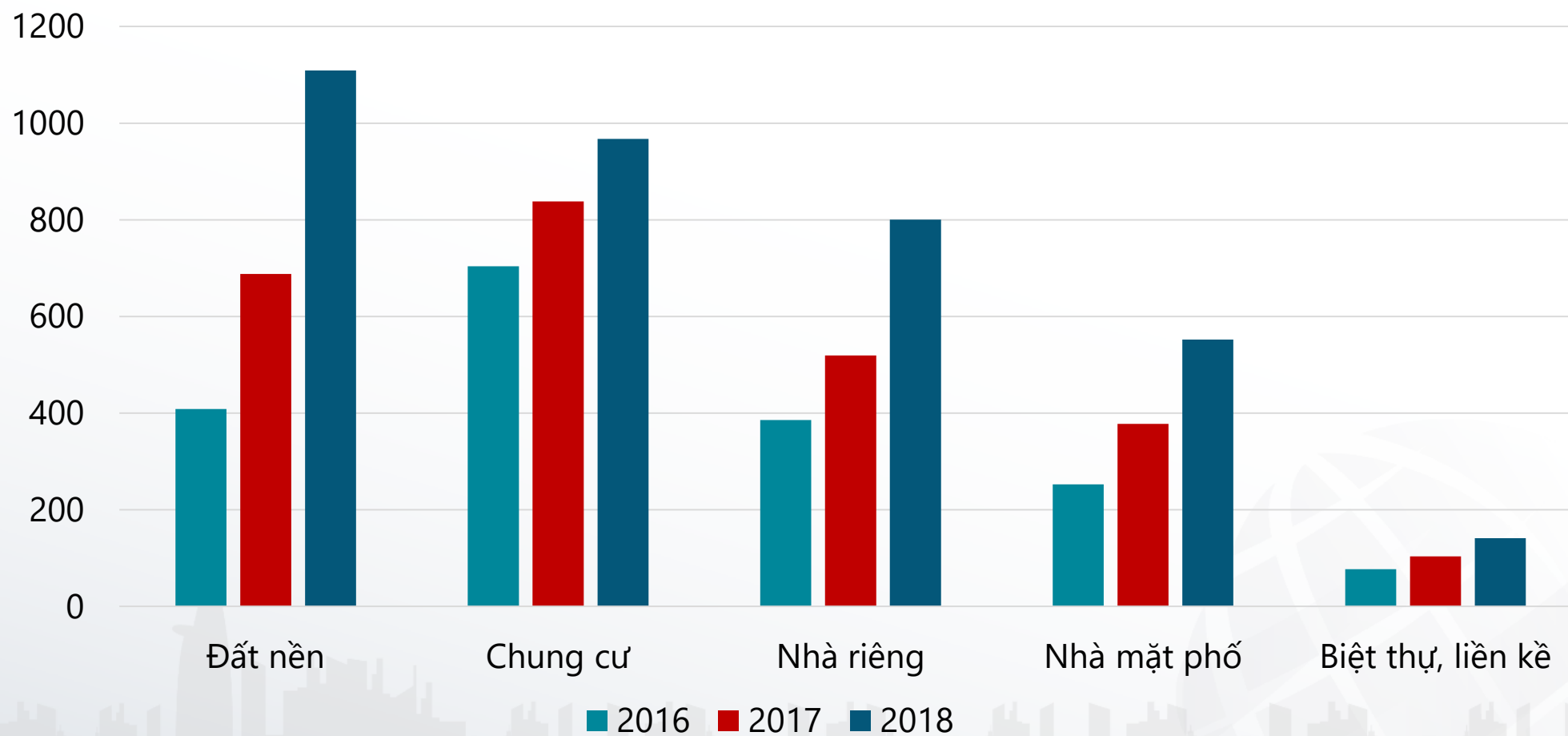
Đơn vị: triệu lượt



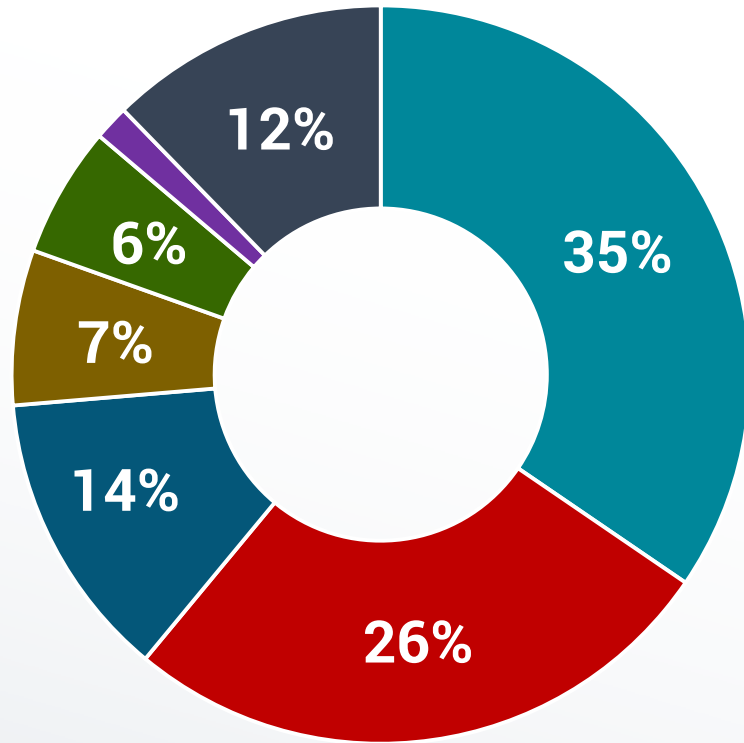
TỔNG **LƯỢT TIN ĐĂNG** THEO LOẠI HÌNH BĐS

LƯỢT TIN ĐĂNG THEO LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN

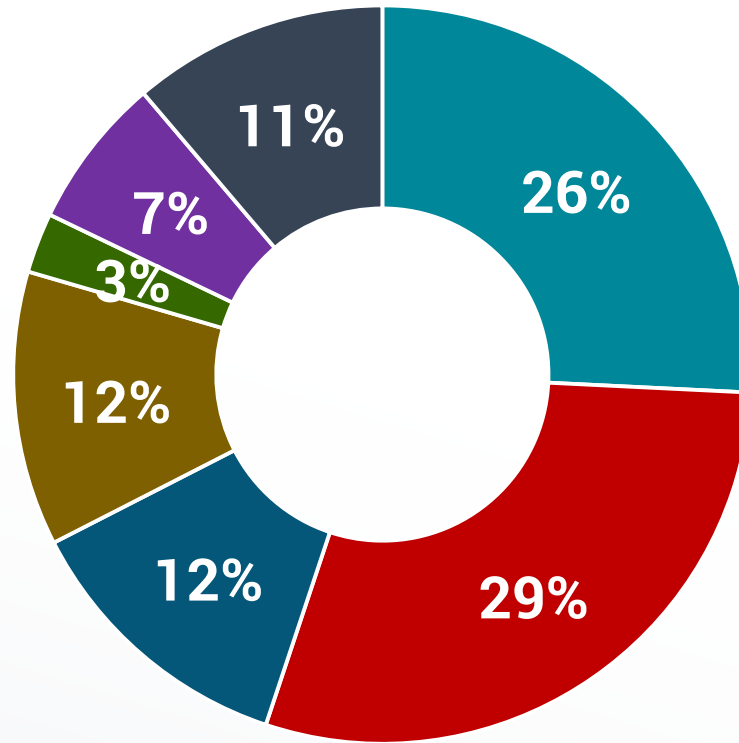
Đơn vị: nghìn lượt



MỨC ĐỘ QUAN TÂM TỚI CÁC **LOẠI HÌNH** BĐS TẠI **HÀ NỘI** & **TP. HỒ CHÍ MINH**



Hà Nội



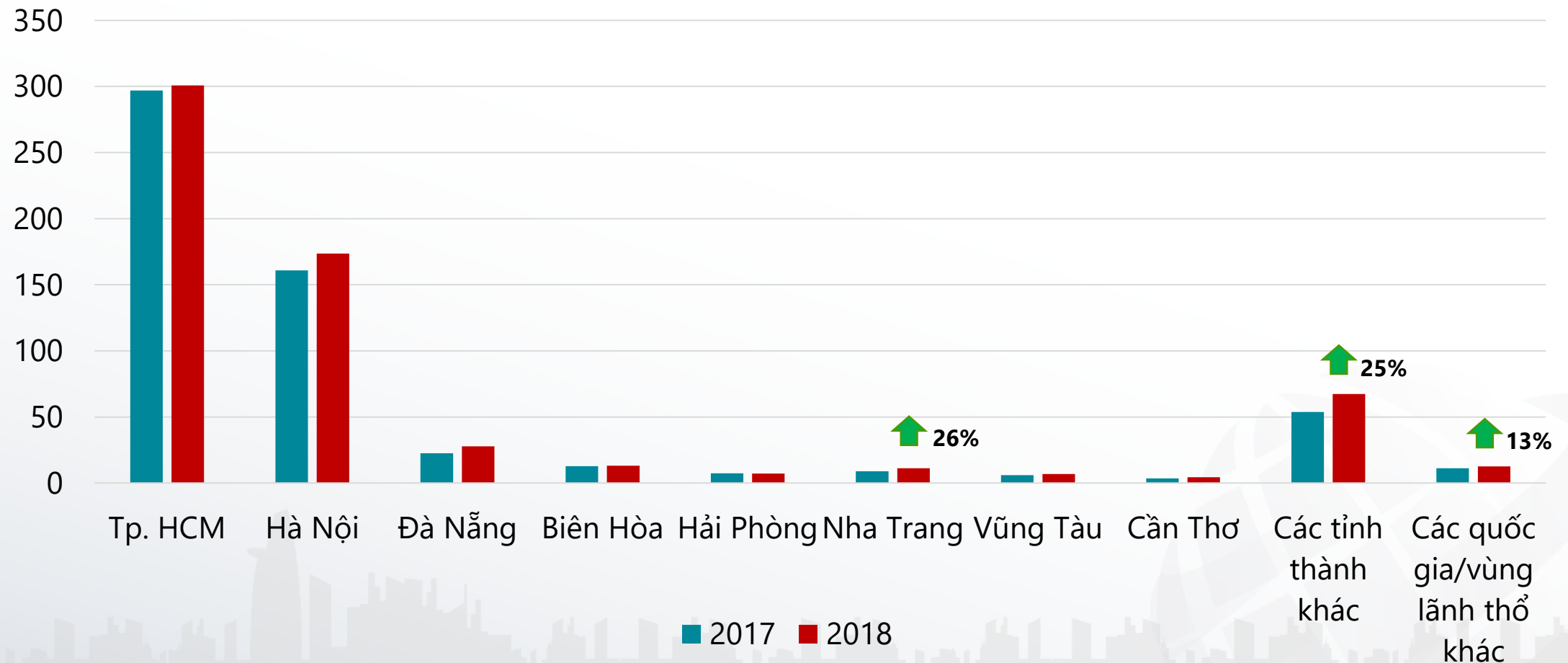
Tp. Hồ Chí Minh

- Căn hộ chung cư
- Nhà Riêng
- Đất nền
- Nhà mặt phố
- Biệt thự, liền kề
- Đất nền dự án
- Khác

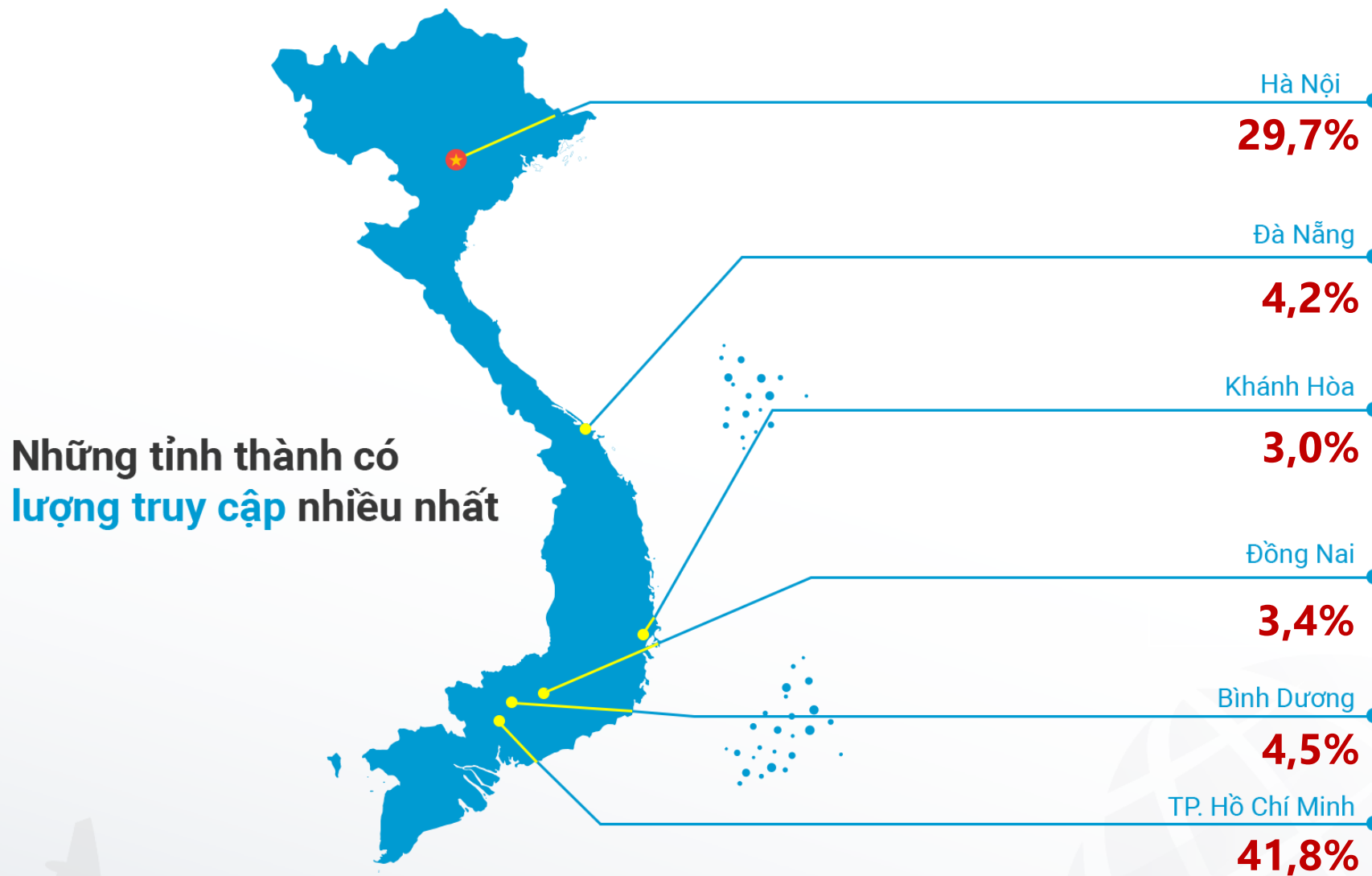
NGƯỜI TÌM KIẾM TRÊN BATDONGSAN.COM.VN ĐẾN TỪ ĐÂU

LƯỢT TÌM KIẾM THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Đơn vị: triệu lượt



BDS Ở **TỈNH THÀNH NÀO** ĐƯỢC QUAN TÂM NHIỀU NHẤT



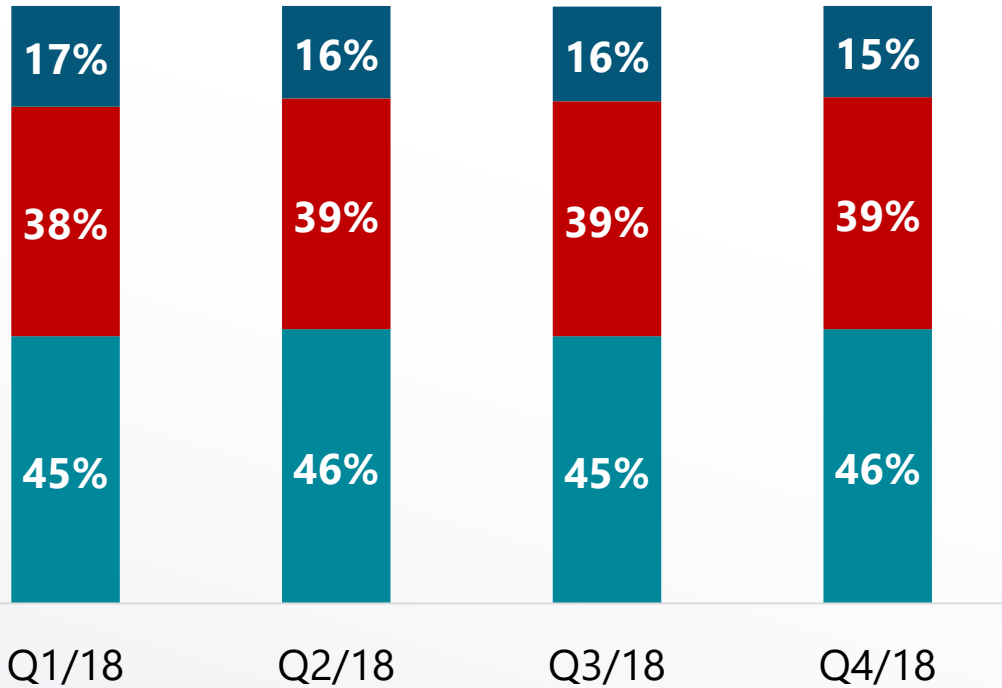
03

CĂN HỘ CHUNG CƯ

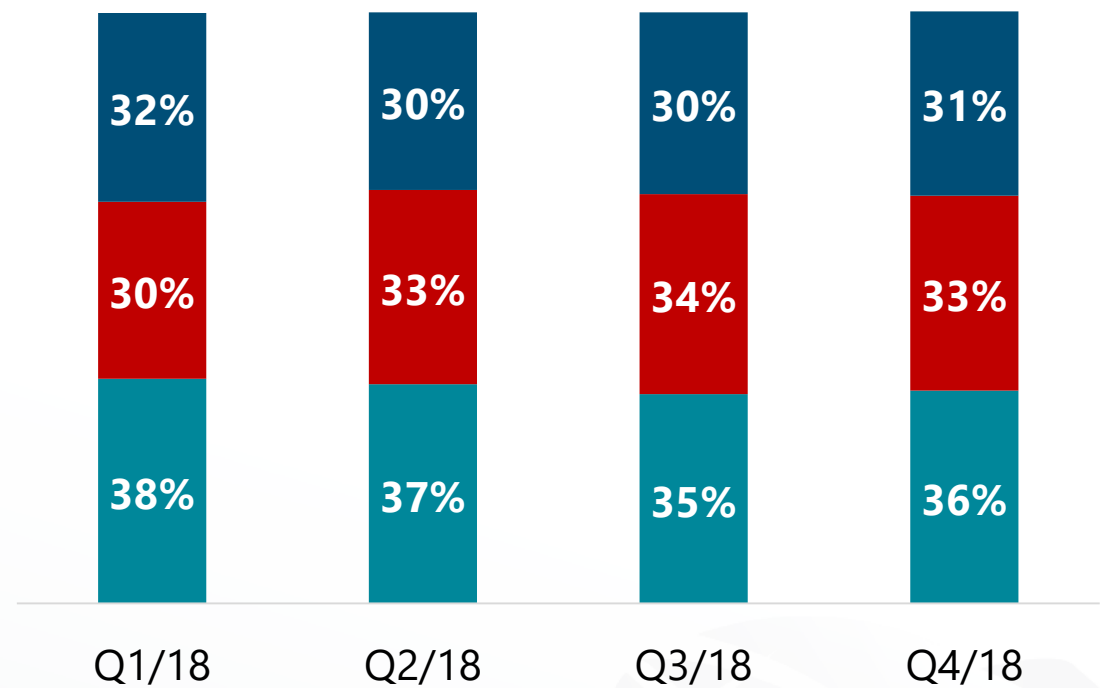


TỔNG LƯỢNG TÌM KIẾM THEO PHẦN KHÚC

Hà Nội



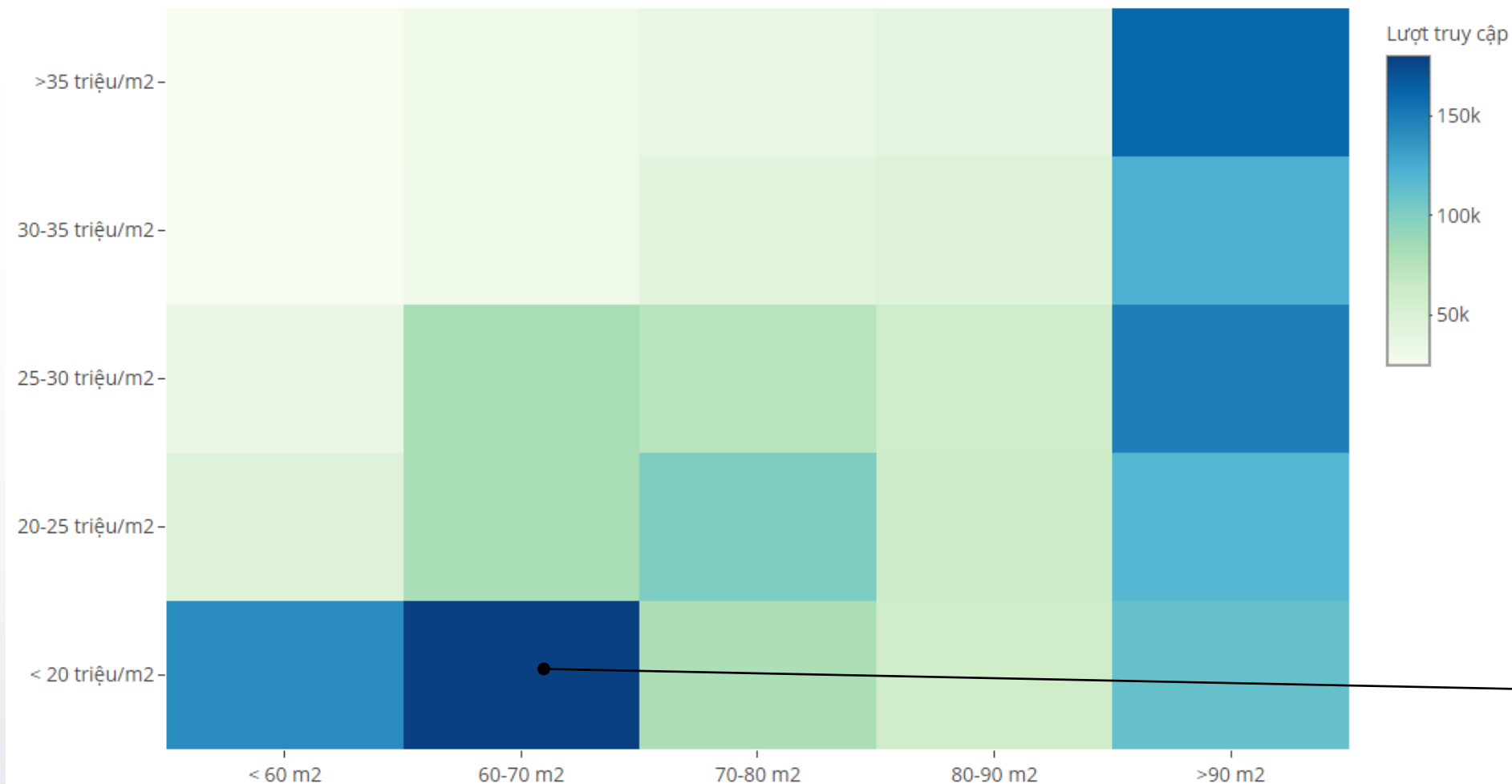
Tp. Hồ Chí Minh



■ Bình dân (< 25 triệu VND/m²) ■ Trung cấp (25 – 35 triệu VND/m²) ■ Cao cấp (35-80 triệu VND/m²)

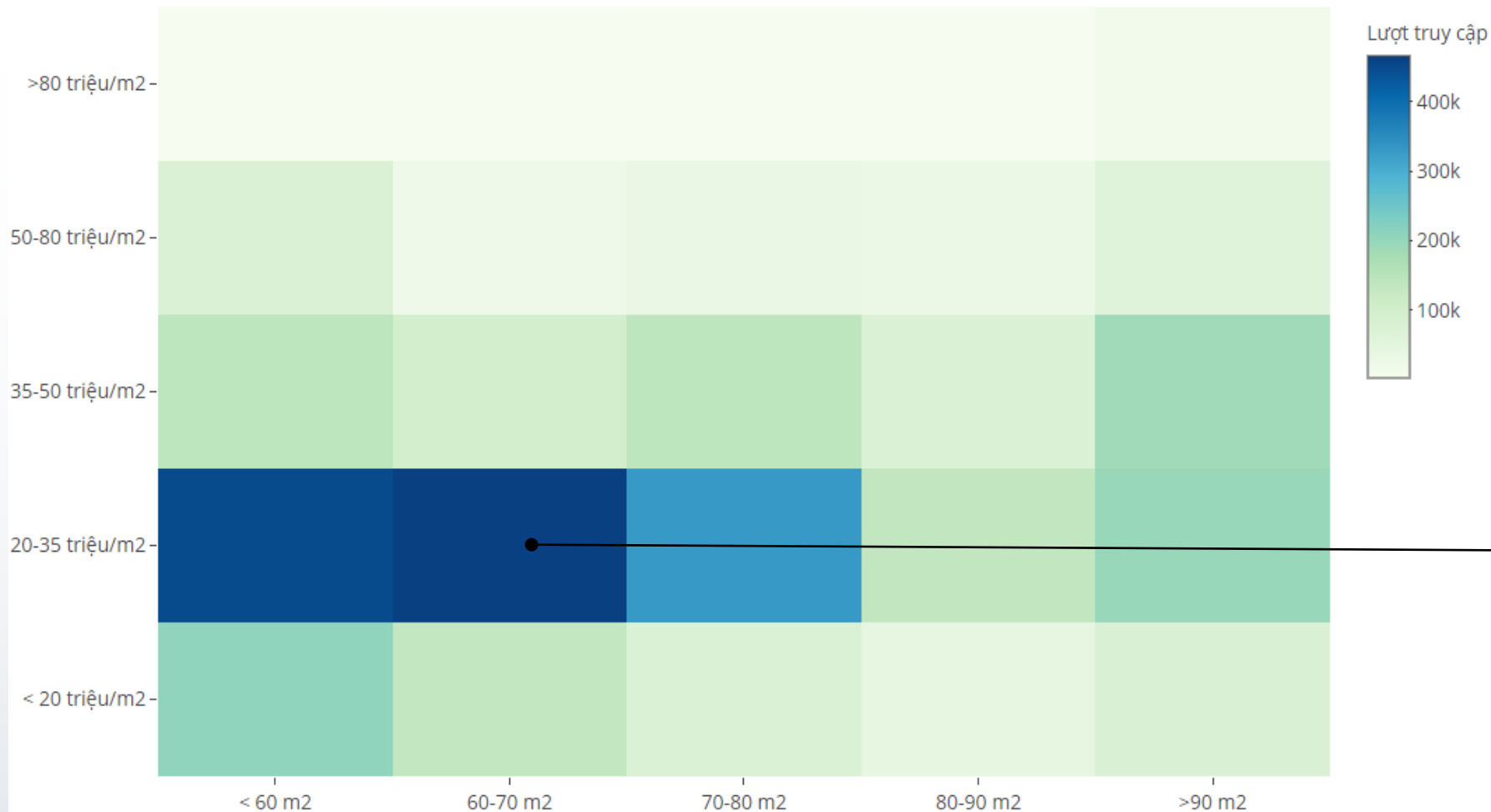
- Lượt tìm kiếm chung cư bình dân vẫn chiếm chủ yếu ở cả 2 thành phố. Bên cạnh đó tỉ trọng tìm kiếm chung cư cao cấp tại Tp. HCM gần gấp đôi so với Hà Nội.

LOẠI CĂN HỘ ĐƯỢC QUAN TÂM NHIỀU NHẤT TẠI HÀ NỘI



Người tìm kiếm quan tâm nhiều nhất tới căn hộ 60-70m², giá < 20 triệu VND/m²

LOẠI CĂN HỘ ĐƯỢC QUAN TÂM NHIỀU NHẤT TẠI TP. HỒ CHÍ MINH



Người tìm kiếm quan tâm nhiều nhất tới căn hộ 60-70m², giá 20-35triệu/m²

BIẾN ĐỘNG GIÁ THEO PHÂN KHÚC

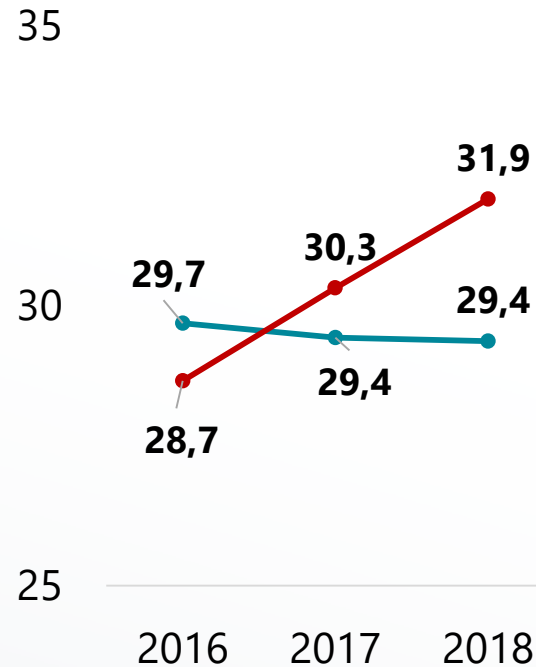
Phân khúc bình dân

Đơn vị: triệu đồng/m²



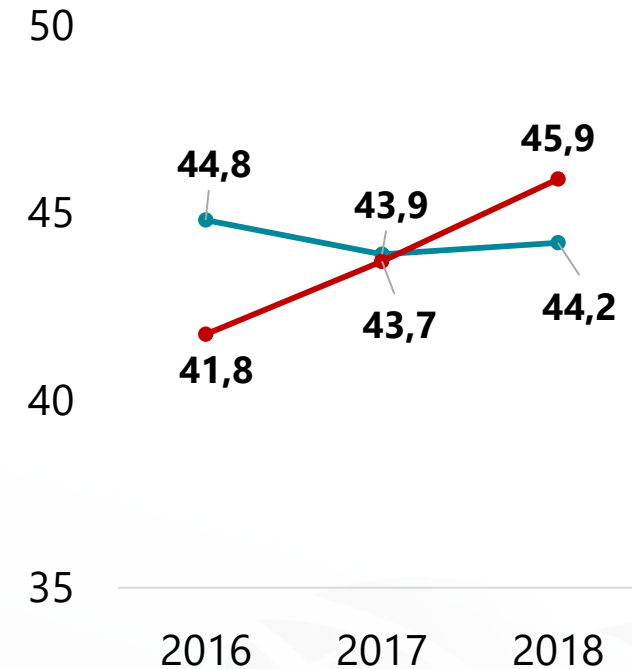
Phân khúc trung cấp

Đơn vị: triệu đồng/m²



Phân khúc cao cấp

Đơn vị: triệu đồng/m²



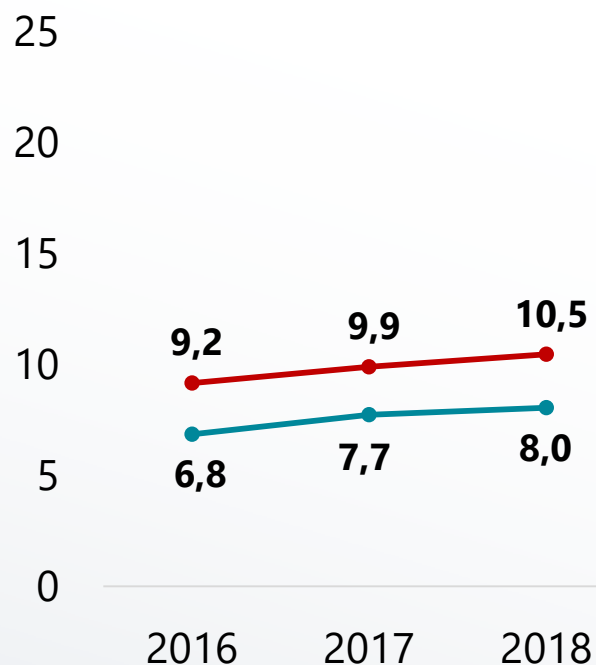
■ Hà Nội ■ Tp. HCM

- Trong khi giá rao bán chung cư tại Hà Nội có xu hướng ổn định ở cả 3 phân khúc, giá rao bán tại Tp. HCM tăng nhẹ từ 5% đến 9,3%.

BIẾN ĐỘNG GIÁ THUÊ THEO PHÂN KHÚC

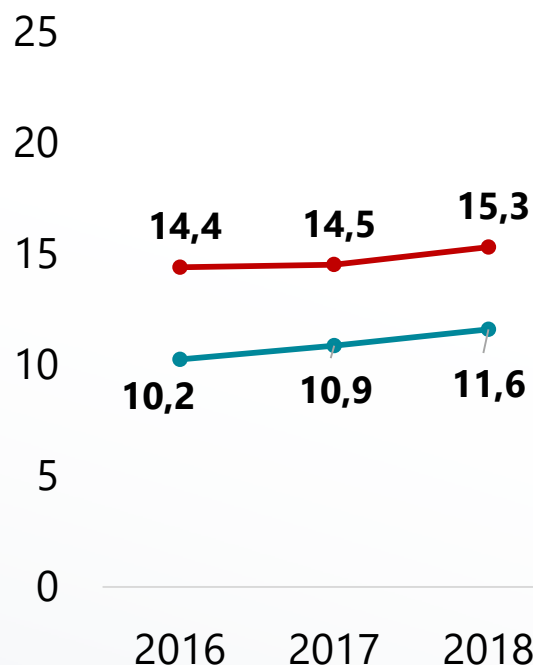
Phân khúc bình dân*

Đơn vị: triệu đồng/tháng



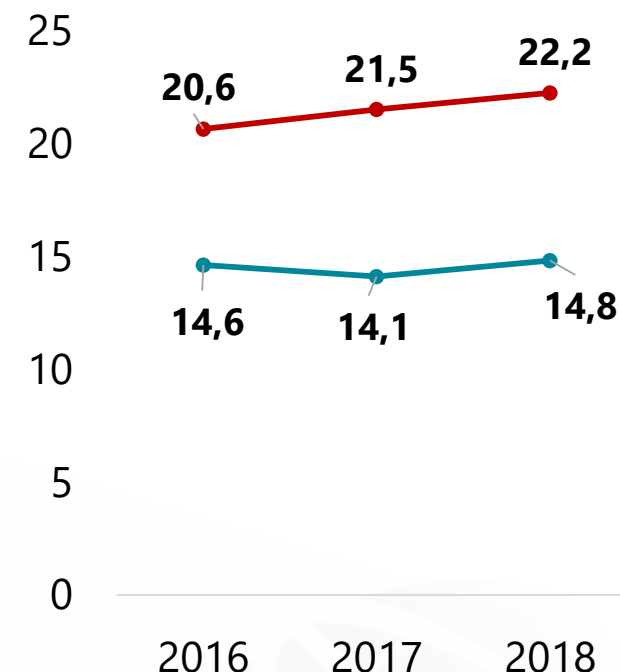
Phân khúc trung cấp*

Đơn vị: triệu đồng/tháng



Phân khúc cao cấp*

Đơn vị: triệu đồng/tháng



■ Hà Nội ■ Tp. HCM

- Giá thuê căn hộ chung cư tăng đều ở hầu hết các phân khúc tại Hà Nội và Tp. HCM trong vòng 2 năm qua.

Ghi chú: * diện tích căn hộ cho thuê 90m²

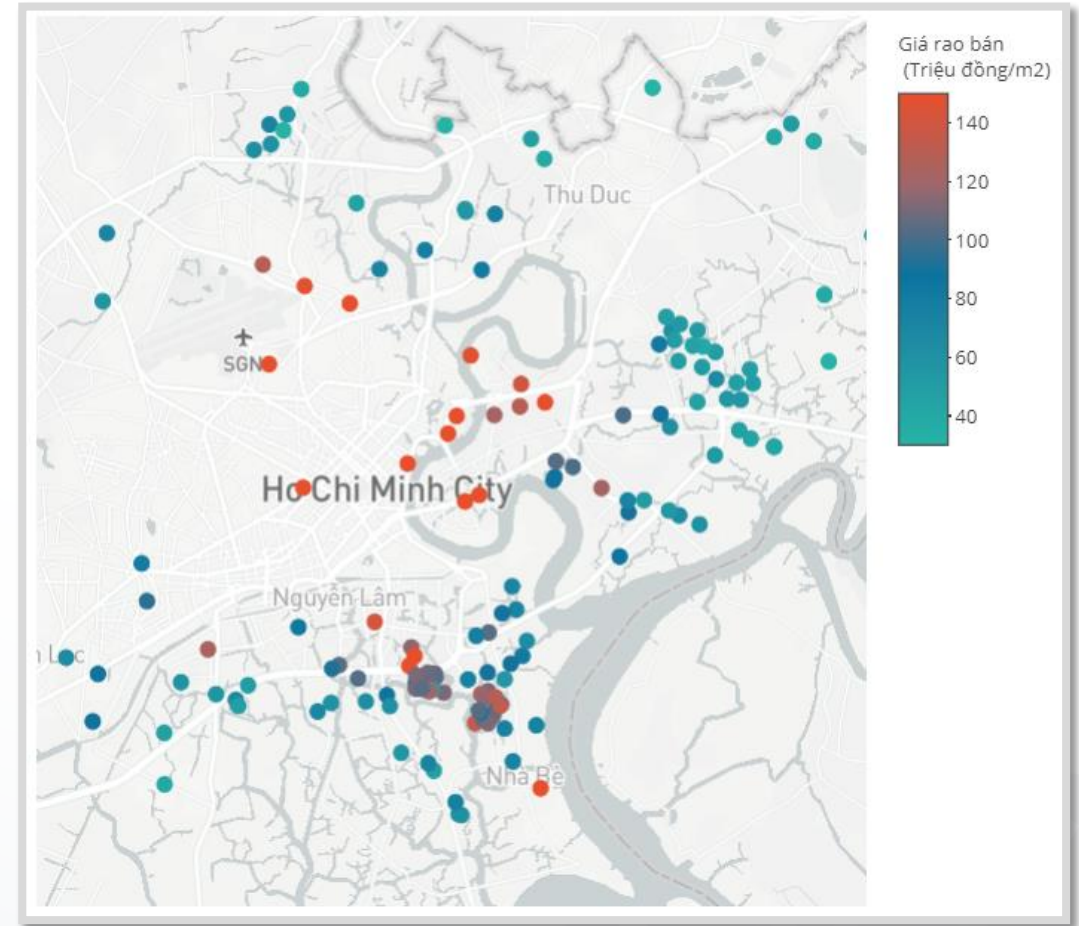
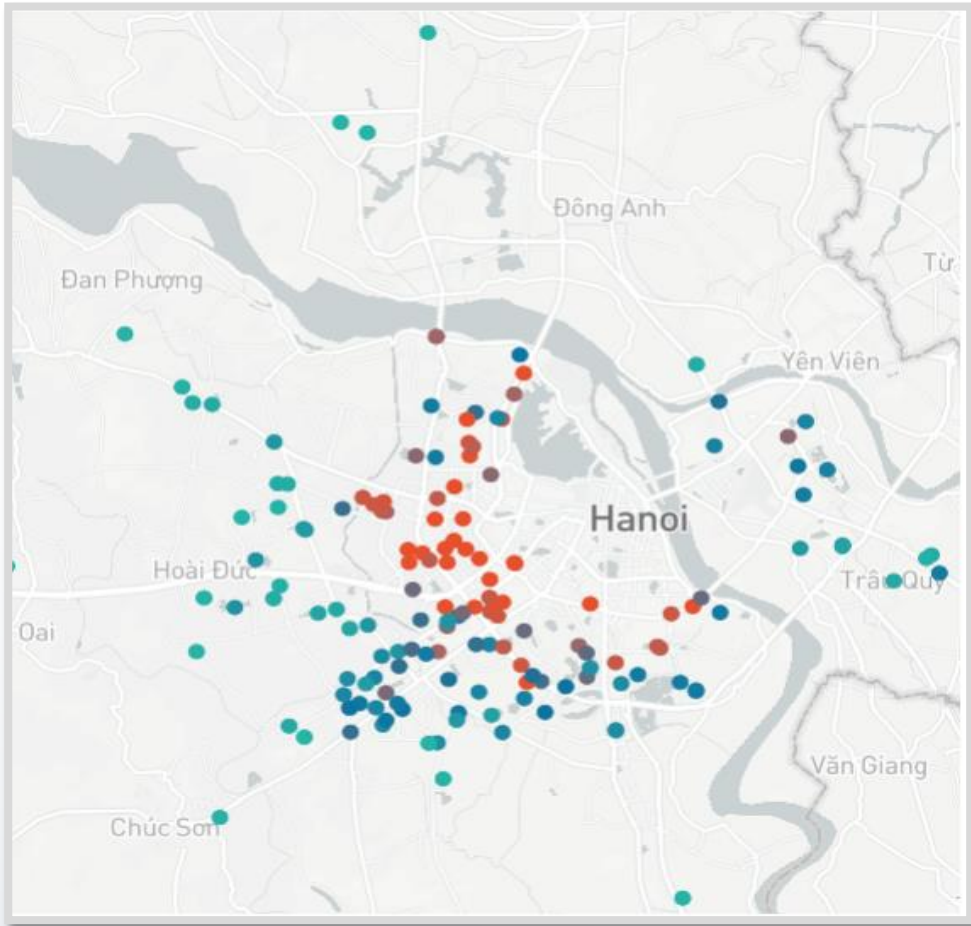
04

BIỆT THỰ, LIÊN KỀ



BẢN ĐỒ PHÂN BỐ CÁC **BIỆT THỰ, LIỀN KỀ** Tp. Hồ Chí Minh

Hà Nội

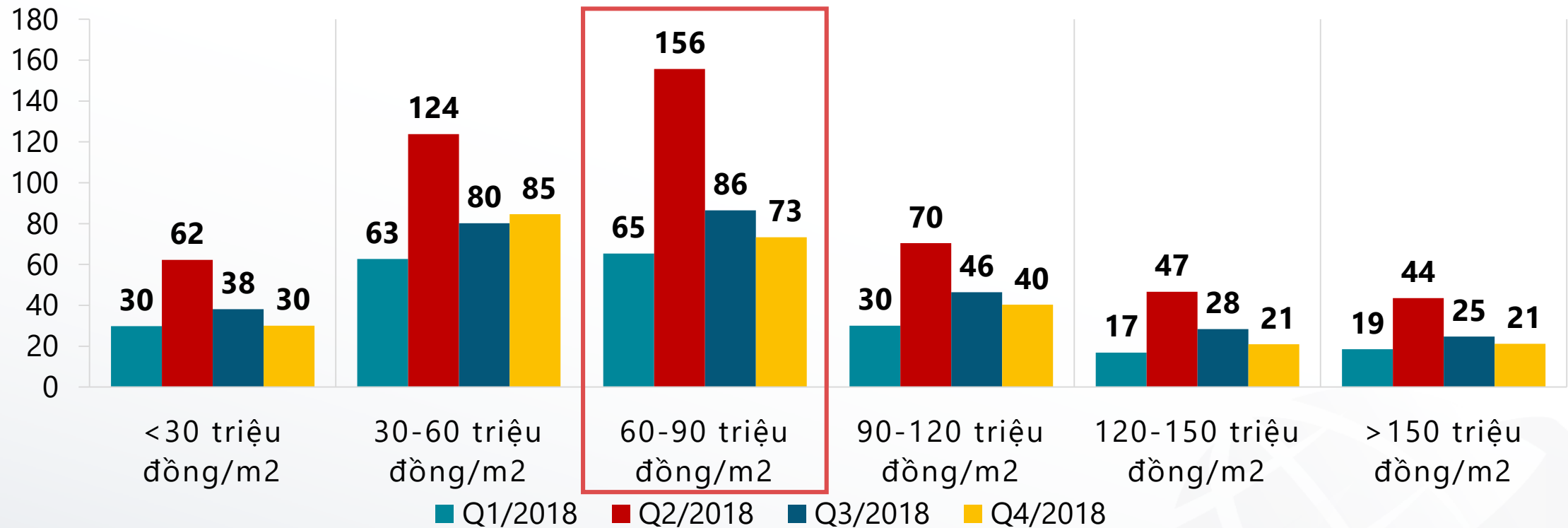


- Các dự án biệt thự, liền kề tại Hà Nội có xu hướng nằm bên ngoài vành đai 3, trong khi tại Tp. HCM các dự án tập trung tại Quận 7, Nhà Bè và Quận 9.

LƯỢNG TÌM KIẾM THEO KHOẢNG GIÁ TẠI HÀ NỘI

Lượng tìm kiếm theo khoảng giá

Đơn vị: nghìn lượt

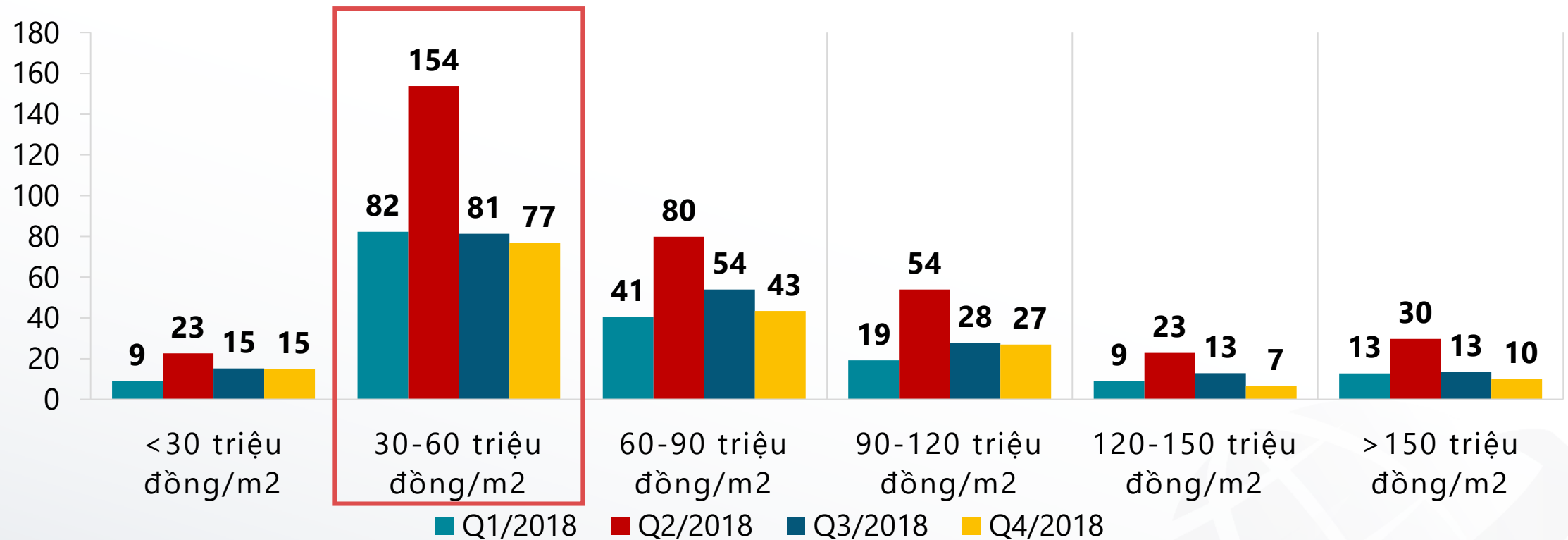


- Những căn biệt thự, liền kề được tâm nhất tại Hà Nội tập trung vào khoảng giá từ 60-90 triệu đồng/m²

LƯỢNG TÌM KIẾM THEO KHOẢNG GIÁ TẠI TP. HỒ CHÍ MINH

Lượng tìm kiếm theo khoảng giá

Đơn vị: nghìn lượt

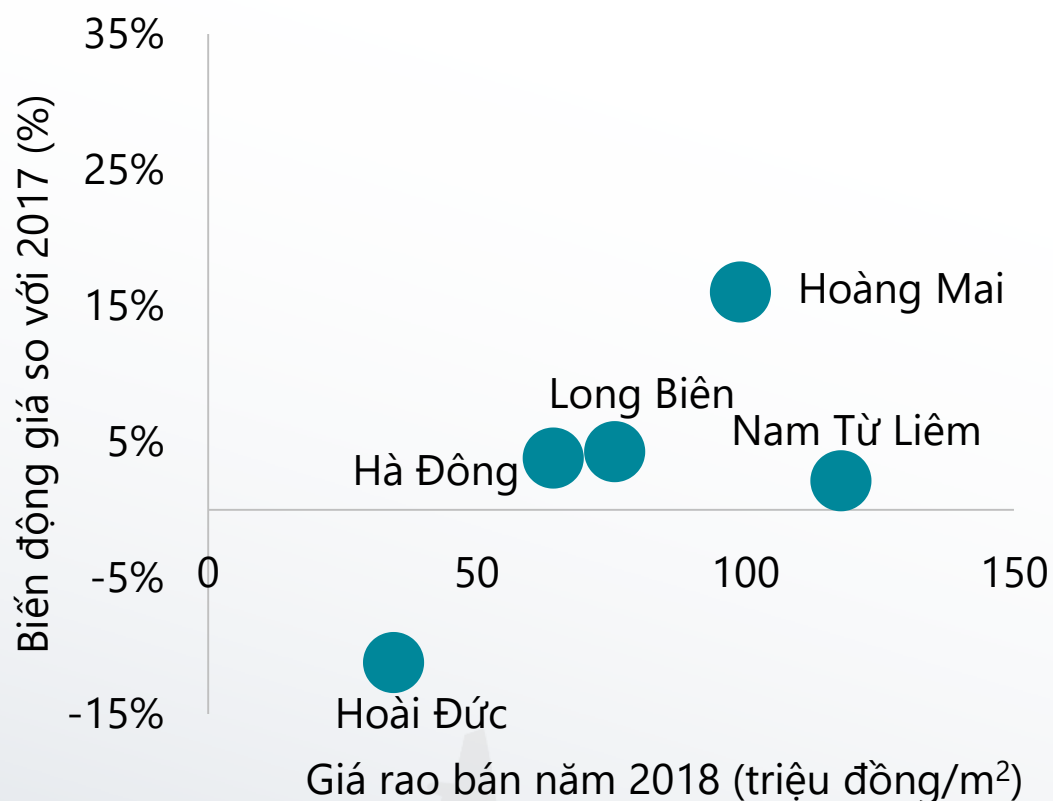


- Trong khi đó khoảng giá 30-60 triệu đồng/m² được tìm kiếm nhiều nhất tại Tp. HCM

GIÁ RAO BÁN BIỆT THỰ, LIỀN KỀ TẠI MỘT SỐ QUẬN TIÊU BIỂU

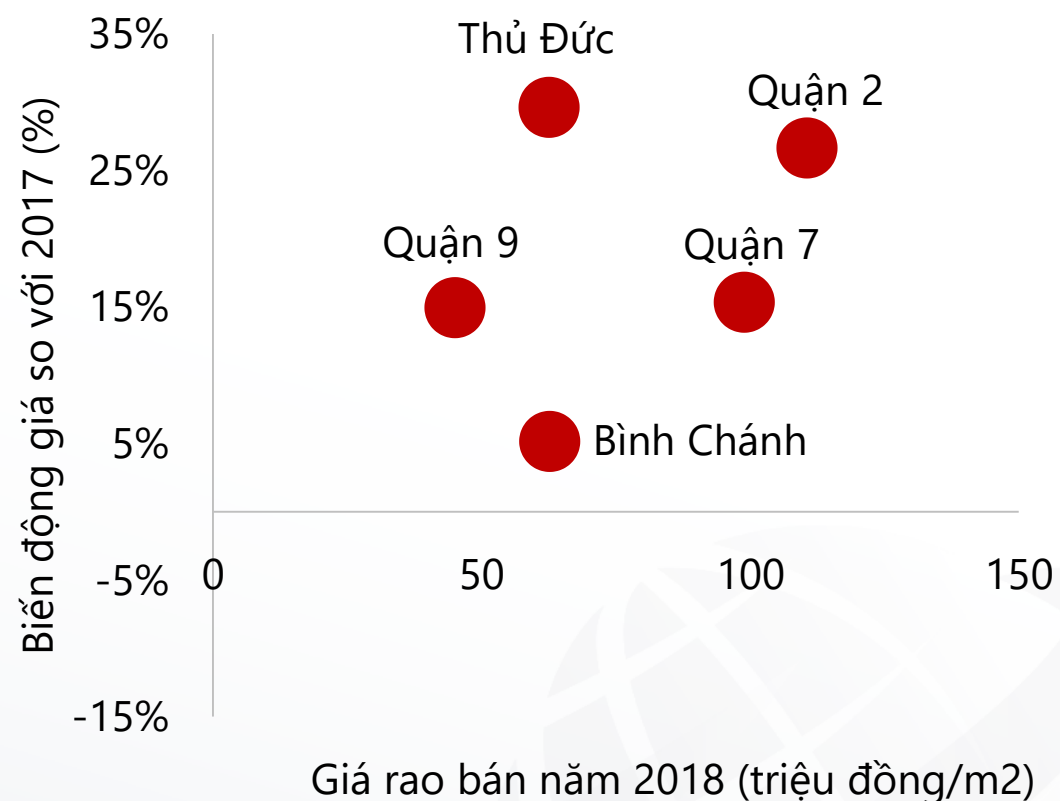
Giá rao bán TB và biến động giá so với 2017 tại Hà Nội

Đơn vị: triệu đồng/m², %



Giá rao bán TB và biến động giá so với 2017 tại Tp.HCM

Đơn vị: triệu đồng/m², %



Ghi chú: giá được tính theo giá trung bình

05

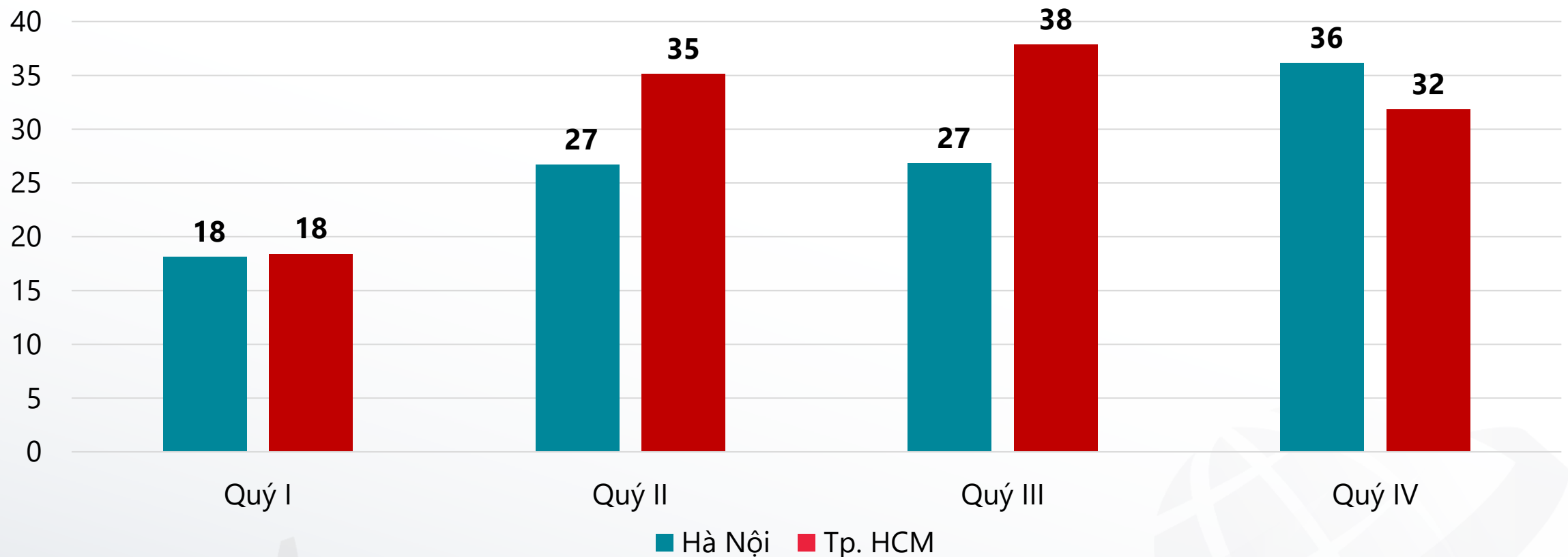
NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ



LƯỢNG TIN ĐĂNG NHÀ MẶT PHỐ VÀ NHÀ RIÊNG CỦA **HÀ NỘI** & **TP. HỒ CHÍ MINH**

Lượng tin đăng nhà mặt phố và nhà riêng năm 2018

Đơn vị: nghìn lượt

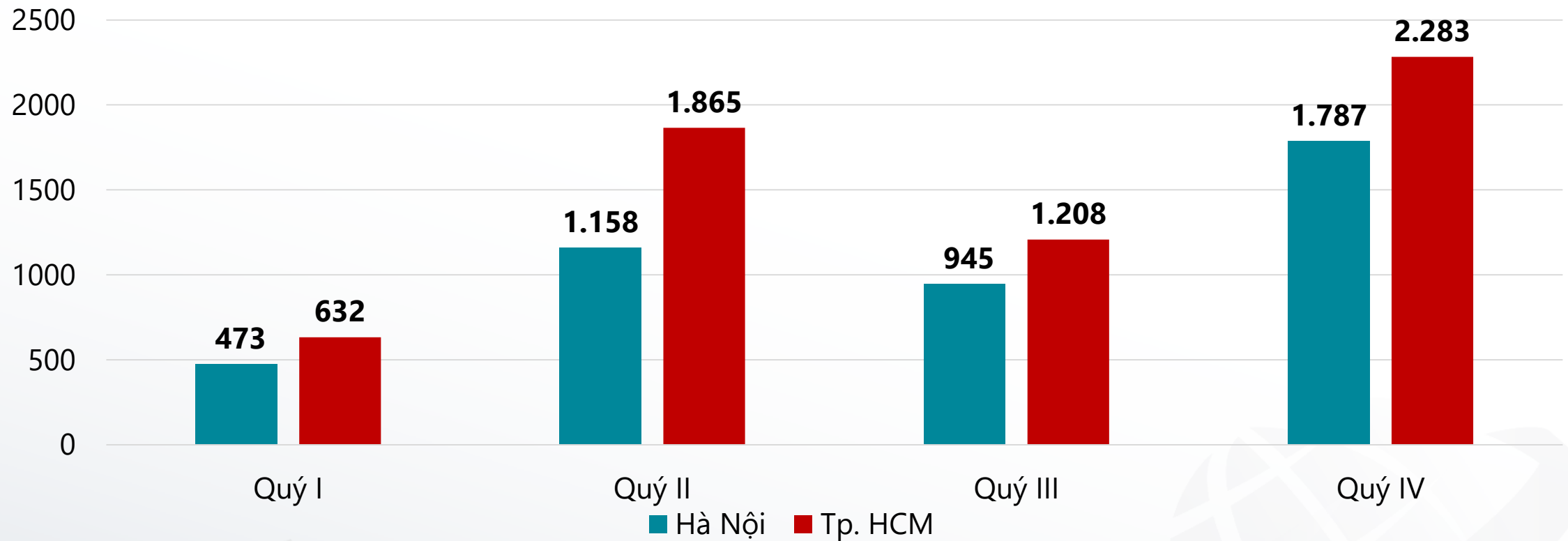


- Lượng tin đăng nhà mặt phố và nhà riêng của Hà Nội tăng đáng kể trong quý IV trong khi lượng tin đăng nhà riêng ở Tp. HCM giảm nhẹ

LƯỢNG TÌM KIẾM NHÀ MẶT PHỐ VÀ NHÀ RIÊNG CỦA **HÀ NỘI** & **TP. HỒ CHÍ MINH**

Lượng tìm kiếm nhà riêng và nhà mặt phố năm 2018

Đơn vị: nghìn lượt

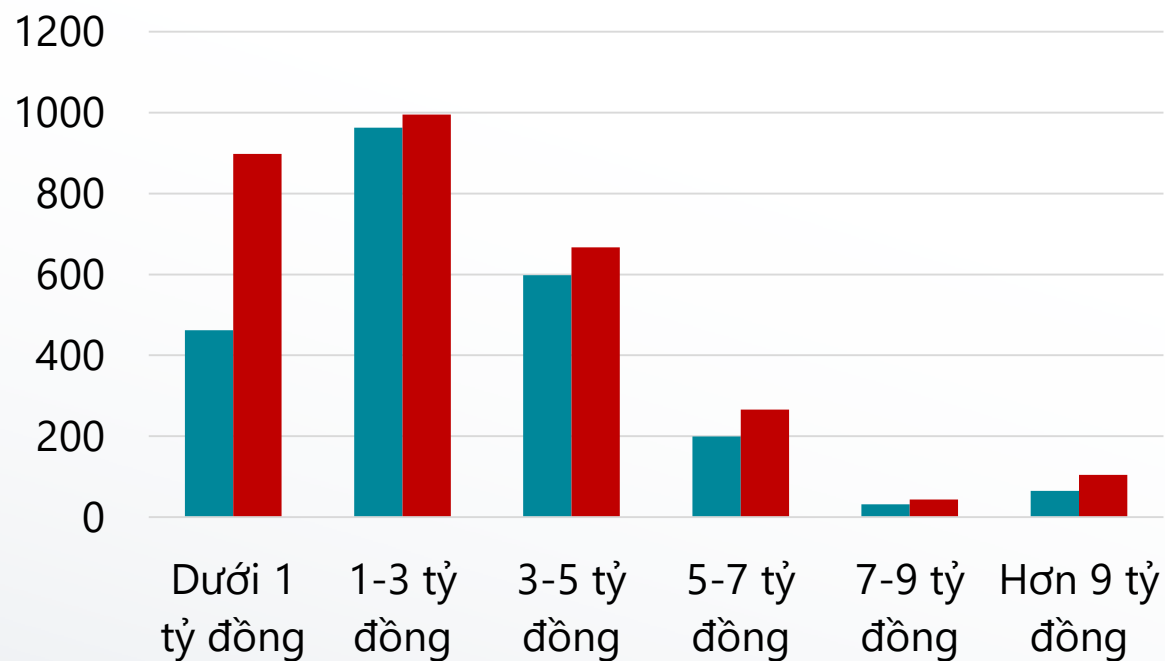


- Mặc dù lượng tìm kiếm tại Hà Nội và Tp. HCM giảm mạnh trong quý III, nhưng đã tăng mạnh mẽ trở lại trong IV, đạt lượng tìm kiếm cao nhất kể từ đầu năm

LƯỢNG TÌM KIẾM NHÀ RIÊNG VÀ NHÀ PHỐ THEO KHOẢNG GIÁ

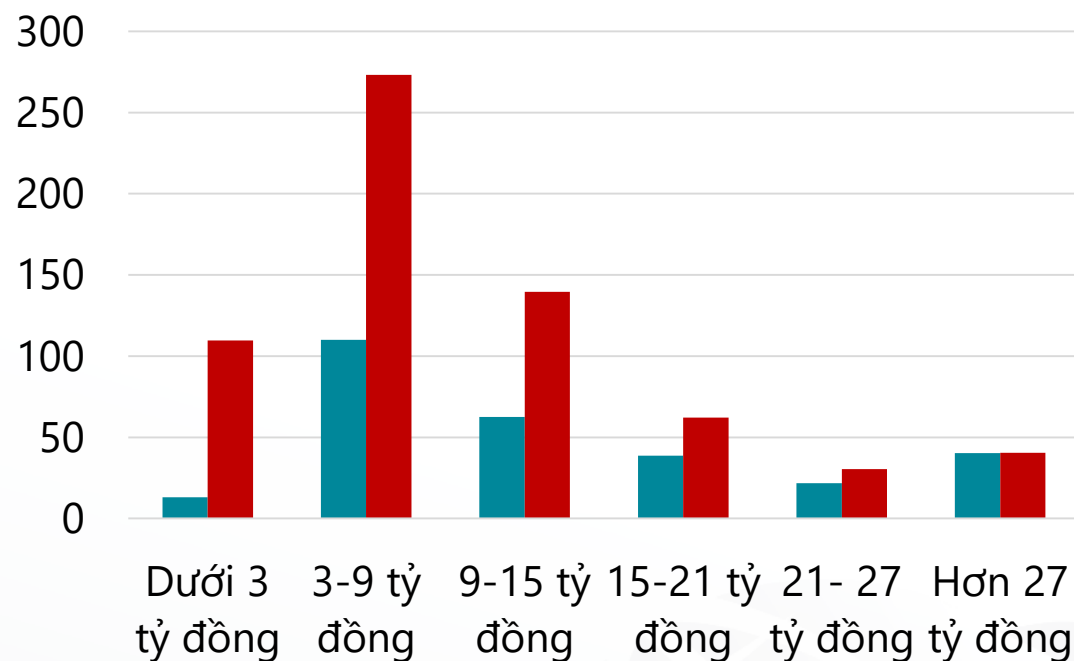
Lượng tìm kiếm nhà riêng theo khoảng giá năm 2018

Đơn vị: nghìn lượt



Lượng tìm kiếm nhà mặt phố theo khoảng giá năm 2018

Đơn vị: nghìn lượt



■ Hà Nội

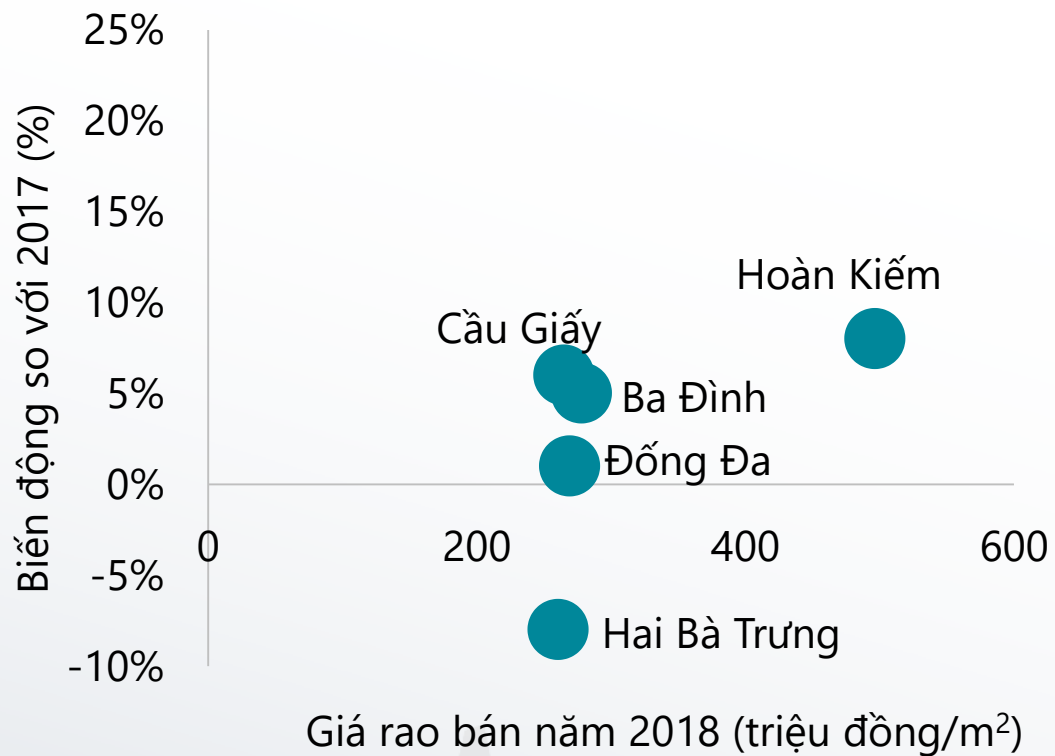
■ Tp. Hồ Chí Minh

- Theo khoảng giá, người tìm kiếm thường xem nhà riêng có mức giá 1-3 tỷ đồng và nhà mặt phố từ 3-9 tỷ đồng.

GIÁ RAO BÁN NHÀ MẶT PHỐ TẠI MỘT SỐ QUẬN TIÊU BIỂU

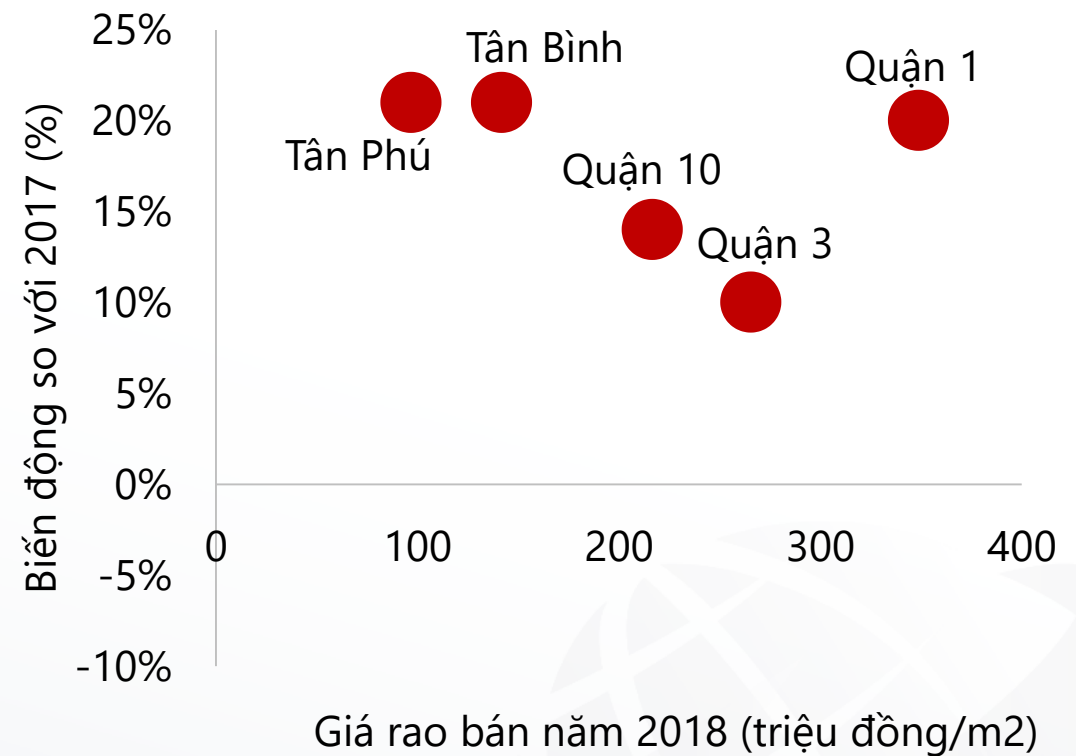
Giá rao bán trung bình tại Hà Nội năm 2018

Đơn vị: triệu đồng/m², %



Giá rao bán trung bình tại Tp. HCM năm 2018

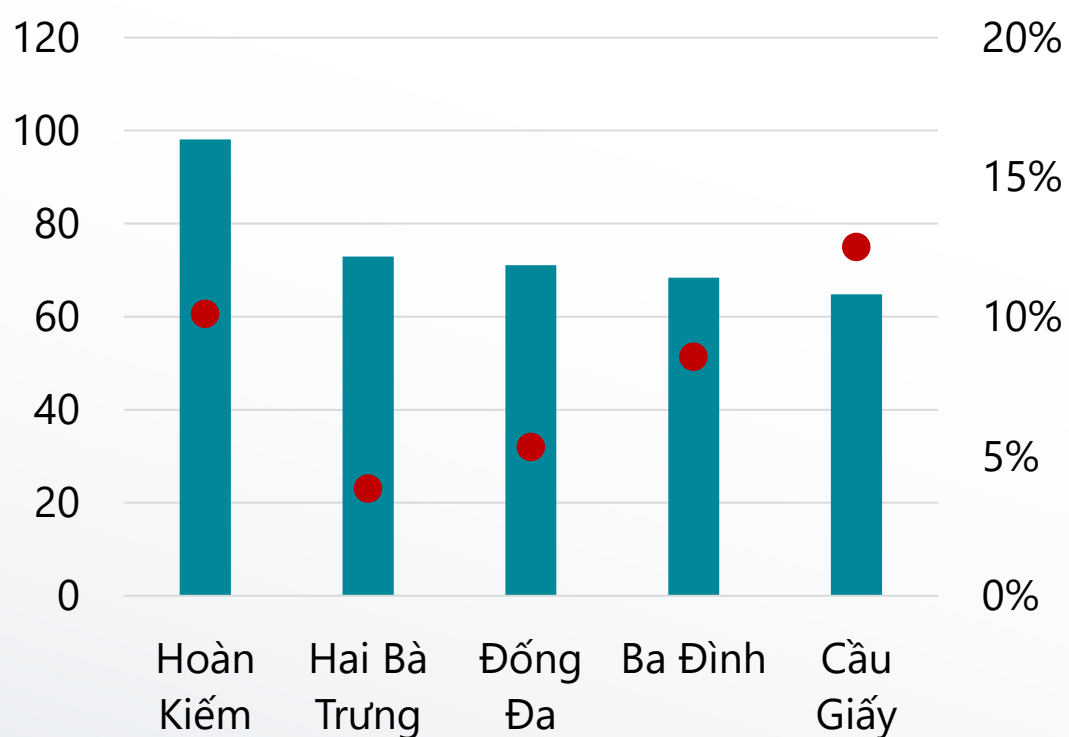
Đơn vị: triệu đồng/m², %



GIÁ THUÊ NHÀ MẶT PHỐ* TẠI MỘT SỐ QUẬN TIÊU BIỂU

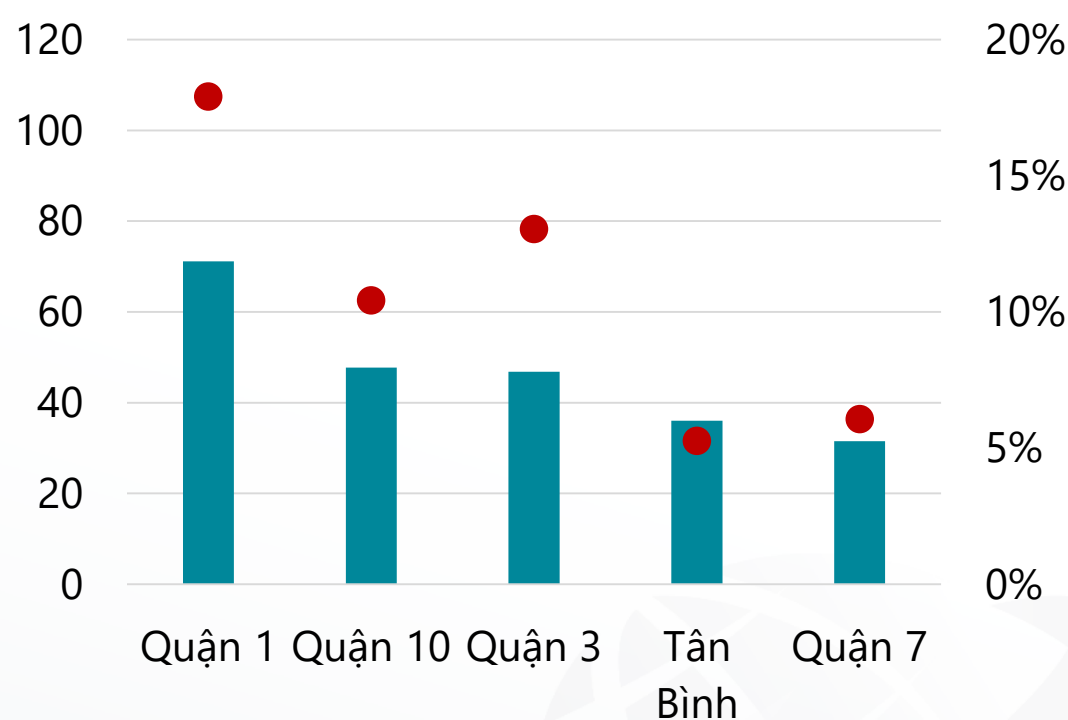
Giá thuê và biến động giá thuê tại Hà Nội năm 2018

Đơn vị: triệu đồng/tháng, %



Giá thuê và biến động giá thuê tại Tp. HCM năm 2018

Đơn vị: triệu đồng/tháng, %



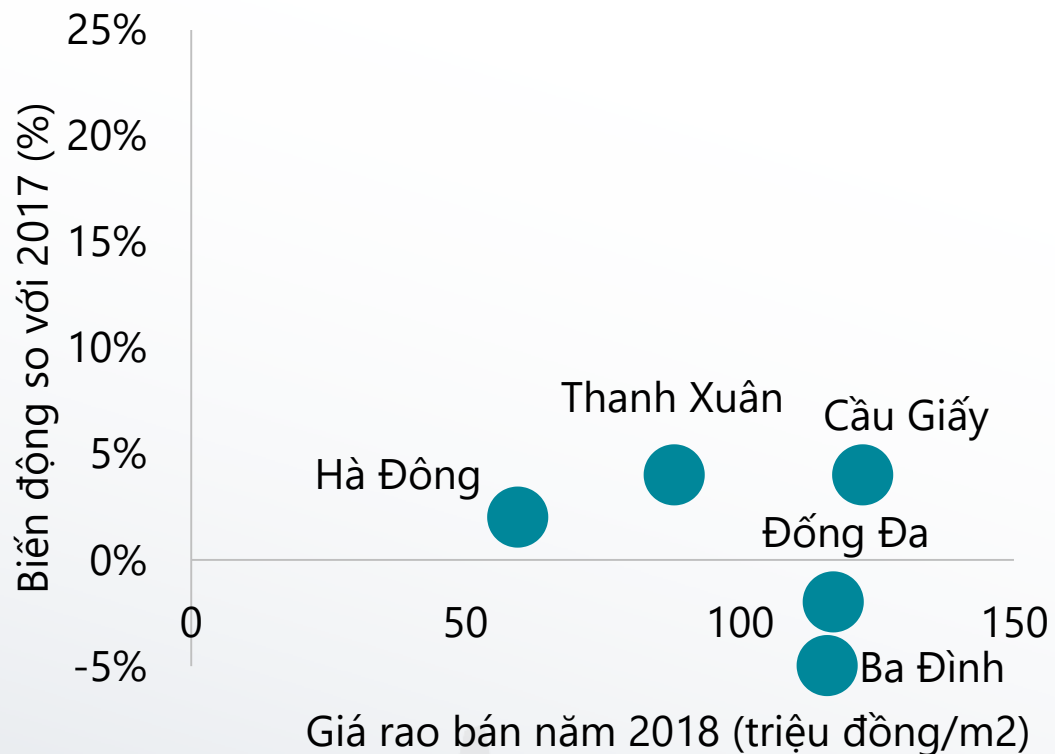
■ Giá thuê 2018 (triệu đồng/m²) ● Biến động giá so với 2017 (%)

Ghi chú: * diện tích căn hộ cho thuê 90m²

GIÁ RAO BÁN NHÀ RIÊNG TẠI MỘT SỐ QUẬN TIÊU BIỂU

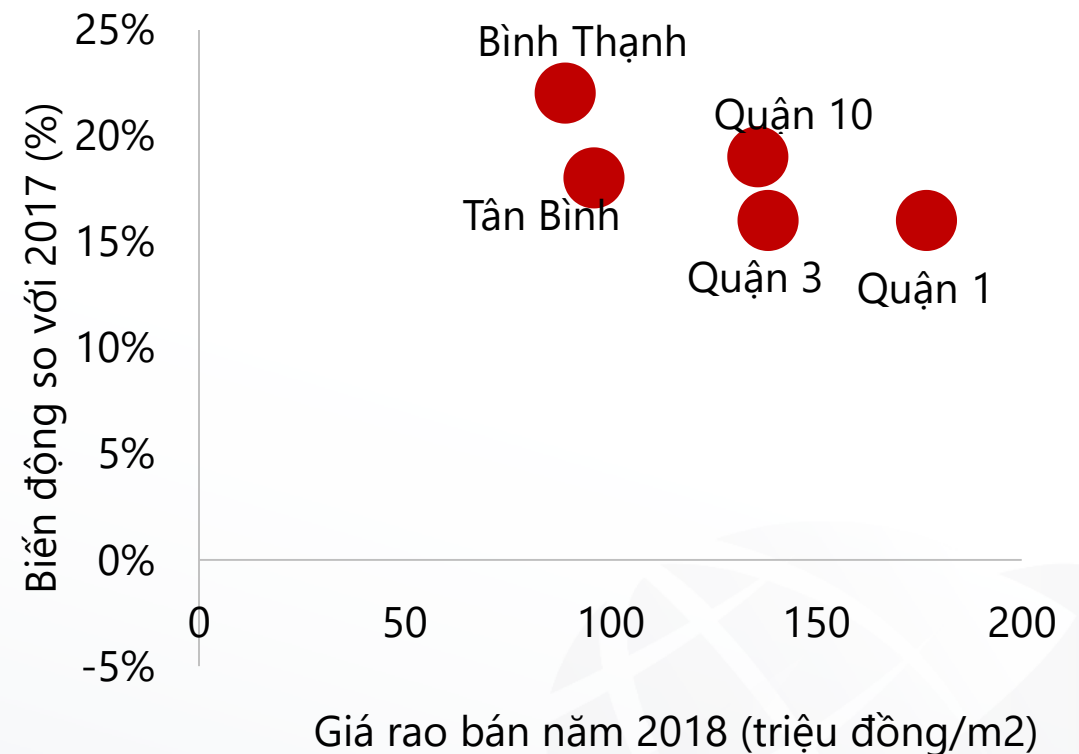
Giá rao bán trung bình tại Hà Nội năm 2018

Đơn vị: triệu đồng/m², %



Giá rao bán trung bình tại Tp. HCM năm 2018

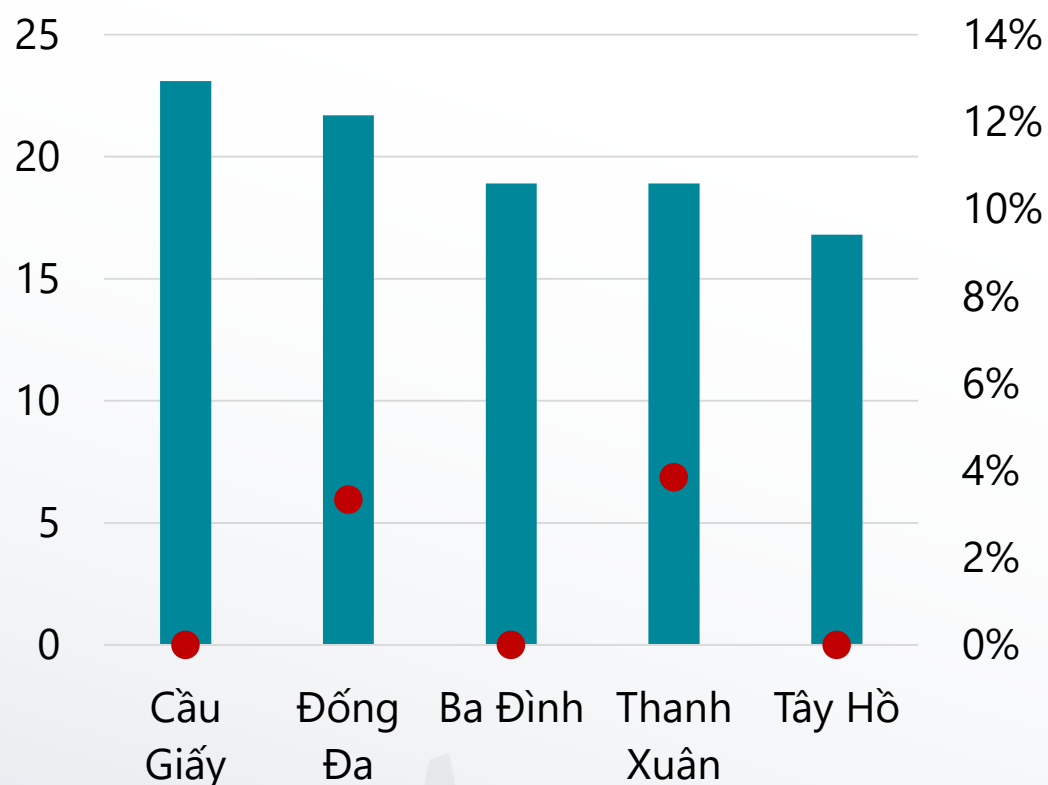
Đơn vị: triệu đồng/m², %



GIÁ THUÊ NHÀ RIÊNG TẠI MỘT SỐ QUẬN TIÊU BIỂU

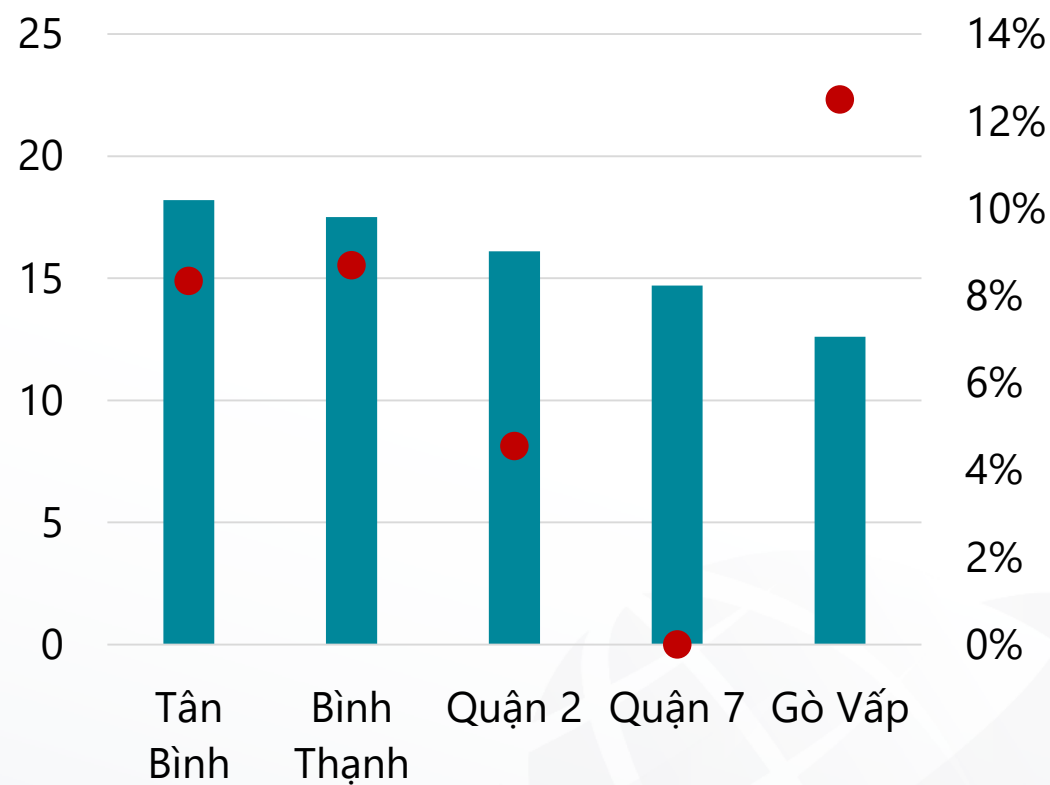
Giá thuê và biến động giá thuê tại Hà Nội năm 2018

Đơn vị: triệu đồng/tháng, %



Giá thuê và biến động giá thuê tại Tp. HCM năm 2018

Đơn vị: triệu đồng/tháng, %



■ Giá thuê 2018 (triệu đồng/m²) ● Biến động giá so với 2017 (%)

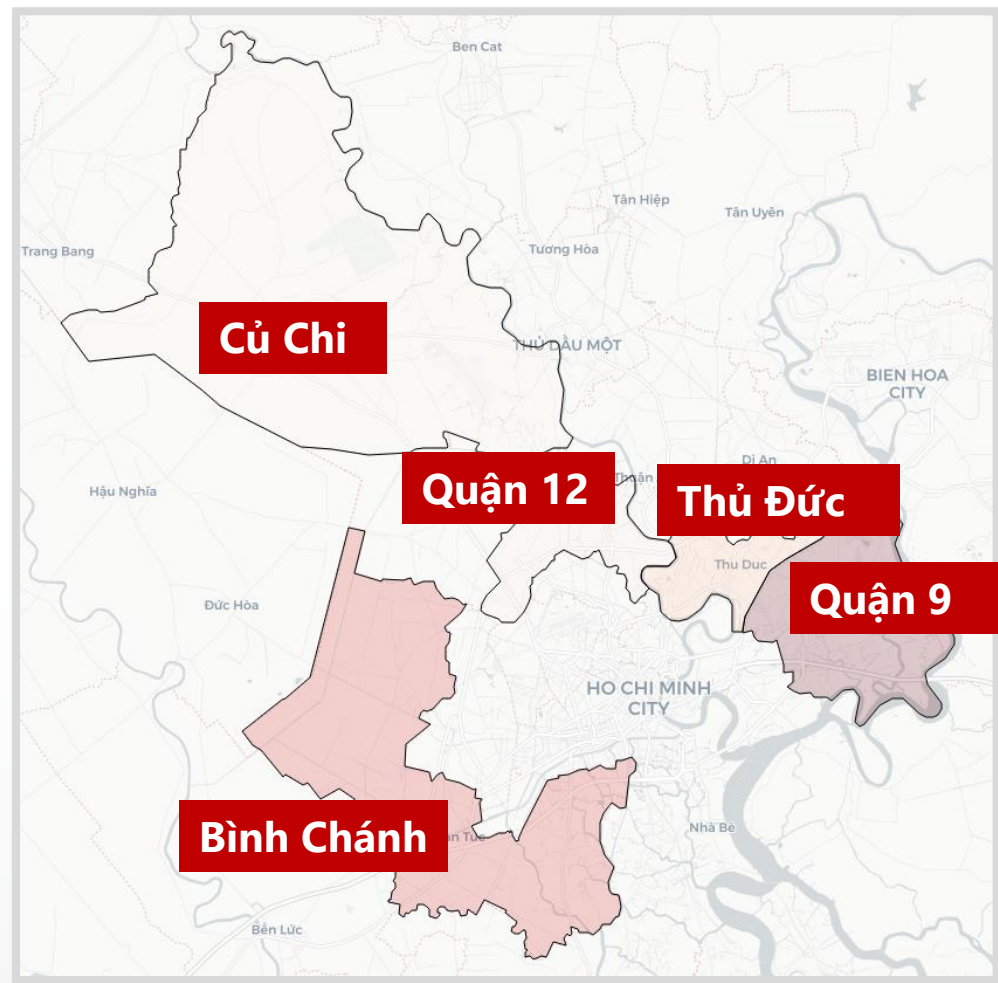
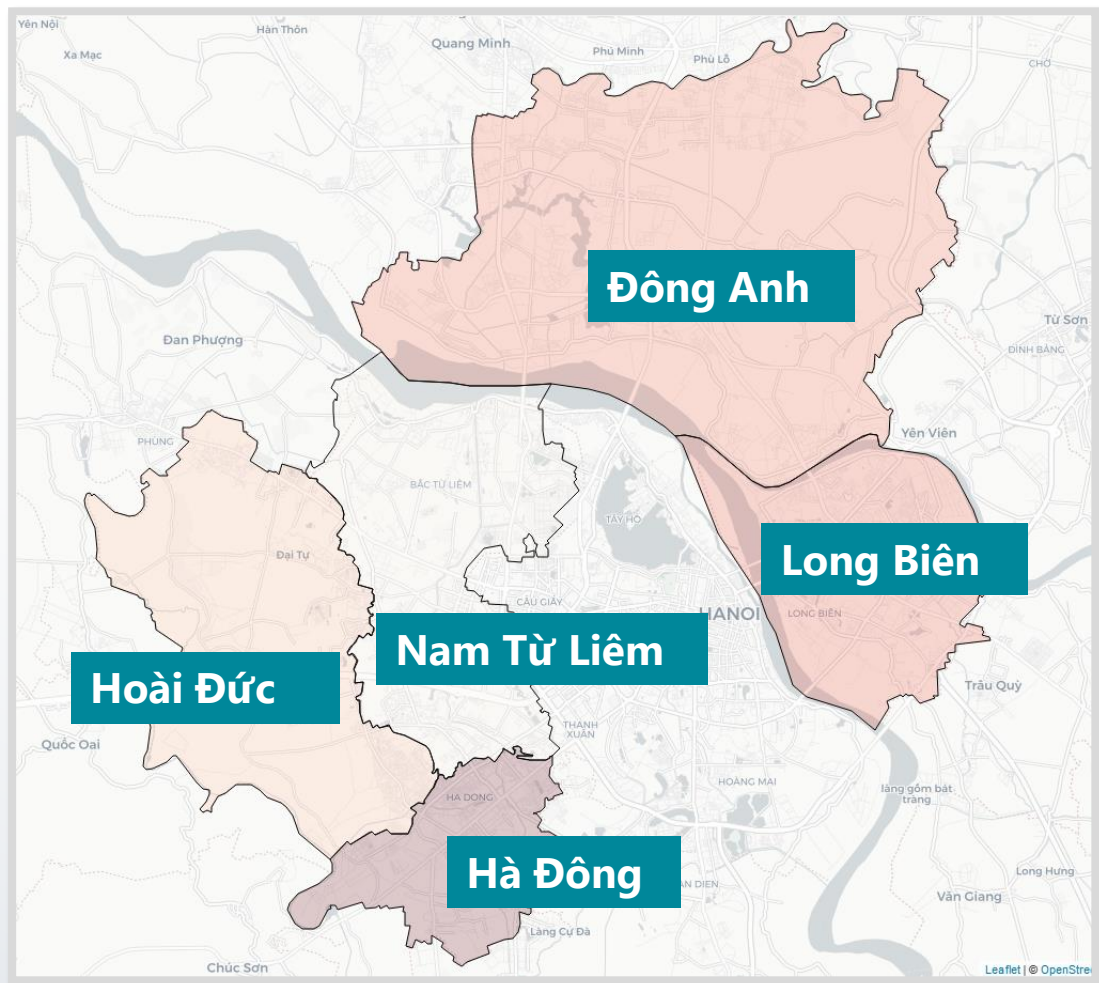
Ghi chú: * diện tích căn hộ cho thuê 70m²

06

ĐẤT NỀN



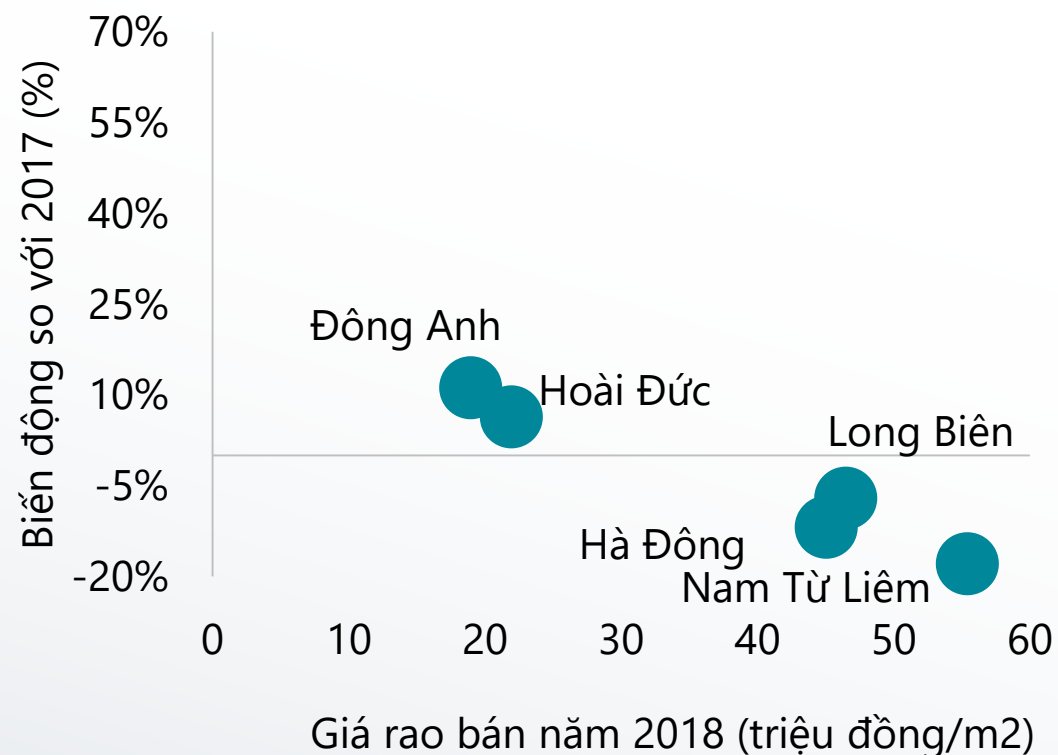
TOP CÁC QUẬN CÓ ĐẤT NỀN ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT Ở **HÀ NỘI & TP. HỒ CHÍ MINH**



GIÁ RAO BÁN ĐẤT NỀN TẠI CÁC QUẬN HUYỆN ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT Ở HÀ NỘI & TP. HỒ CHÍ MINH

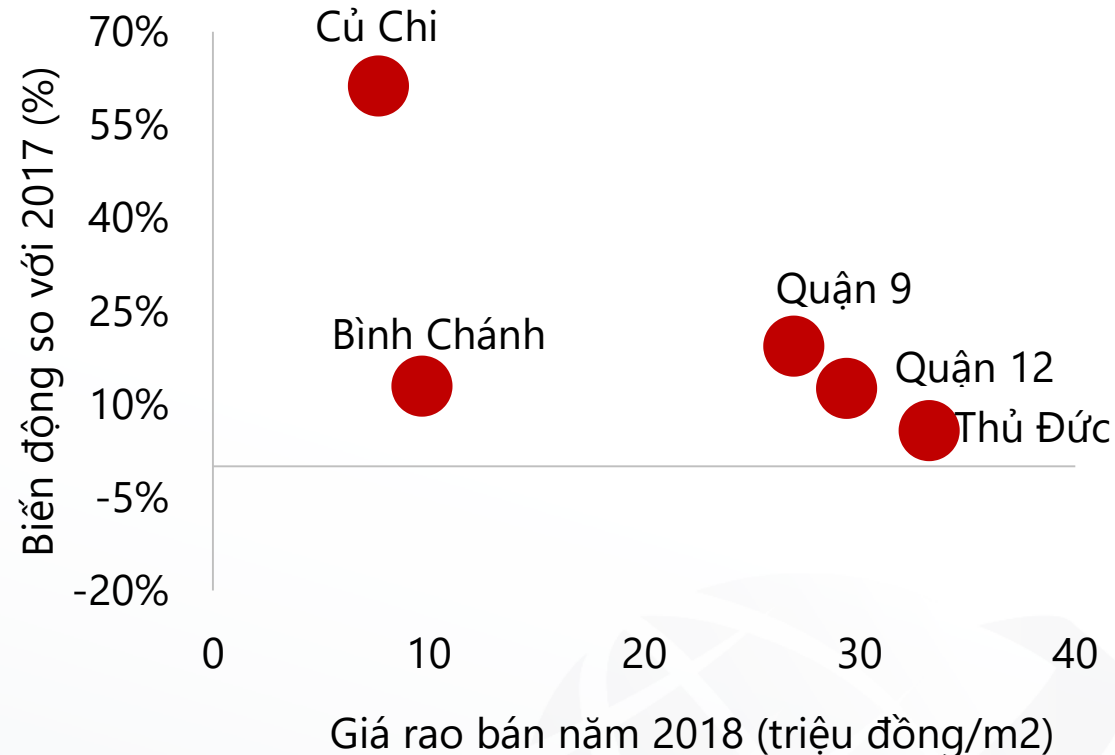
Biến động giá rao bán đất nền tại Hà Nội

Đơn vị: triệu đồng/m², %



Biến động giá rao bán đất nền tại Tp. HCM

Đơn vị: triệu đồng/m², %



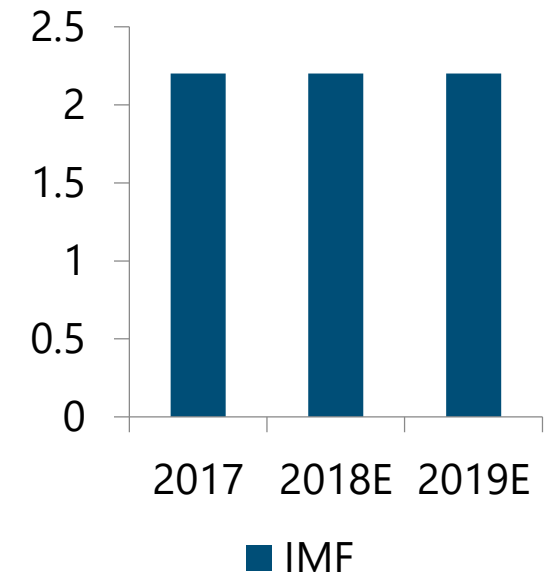
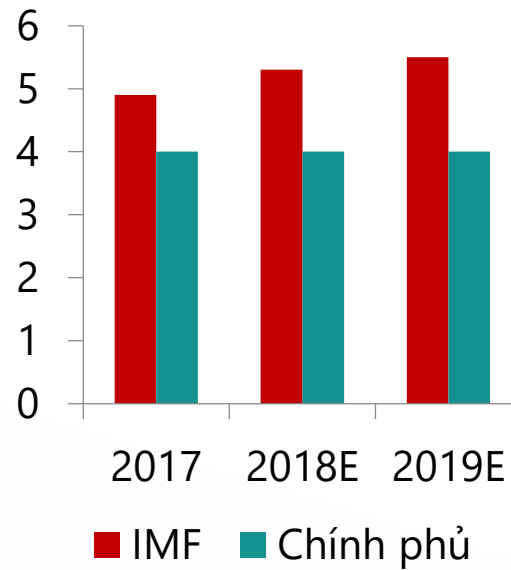
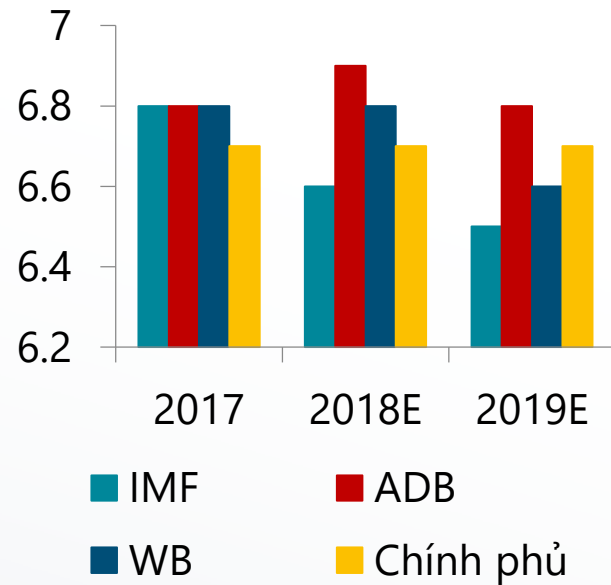
- Giá đất nền của Hà Nội có sự phân hóa rõ rệt trong khi giá đất nền tại Tp.HCM có xu hướng tăng mạnh ở cả 5 quận/huyện.



TRIỂN VỌNG 2019



DỰ BÁO CÁC CHỈ SỐ **KINH TẾ VĨ MÔ**



TĂNG TRƯỞNG GDP

2019: ~ 6,6% – 6,8%

CPI

2019: ~ 4%

TỶ LỆ THẤT NGHIỆP

2019: ~ 2,2%

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG 2019

- Thị trường BĐS tiếp tục tăng trưởng ổn định trong năm 2019 nhờ tiền đề vững chắc từ nền kinh tế vĩ mô. Theo dự báo, GDP vẫn tiếp tục tăng trưởng 6.8%, bằng với tốc độ năm 2018 với lạm phát được kiểm chế ổn định dưới 4%.
- Chung cư tại Hà Nội và khu vực phía Bắc tiếp tục phát triển do còn nhiều dư địa. Ở phía Nam, xu hướng chung cư hạng sang và siêu sang sẽ tiếp tục nổi lên trong năm 2019 nhưng nguồn cung hạn chế. Người tìm kiếm sẽ tiếp tục quan tâm đến phân khúc chung cư bình dân.
- Các tỉnh lân cận Tp. Hồ Chí Minh như Long An, Bình Dương, Đồng Nai hiện giảm giao dịch trong quý 4 của 2018 nhưng sẽ có bước phát triển mới vào năm 2019 khi quỹ đất của TP. Hồ Chí Minh không còn nhiều.
- Nhà đất tại các tỉnh phía Bắc, đặc biệt là các tỉnh lân cận Hà Nội và tập trung nhiều khu công nghiệp như Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hà Nam có thể sẽ rất sôi động. Một số huyện có thông tin lên quận hiện đã tăng lượng tìm kiếm sẽ có nhiều người quan tâm và đầu tư hơn trong năm 2019.



XIN CẢM ƠN!

THÔNG TIN LIÊN HỆ:

Ban Nghiên cứu thị trường - Batdongsan.com.vn

T: +84 868 100 601 (Bà Nguyễn Kim Dung – Trưởng phòng nghiên cứu thị trường)

Email: dungntk@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.