

Toàn cảnh thị trường 6 tháng đầu năm 2024

Chủ đề: **Củng cố**

Thị trường BĐS giai đoạn củng cố
Các loại hình BĐS nổi bật

Đình Minh Tuấn

Giám đốc kinh doanh Batdongsan.com.vn

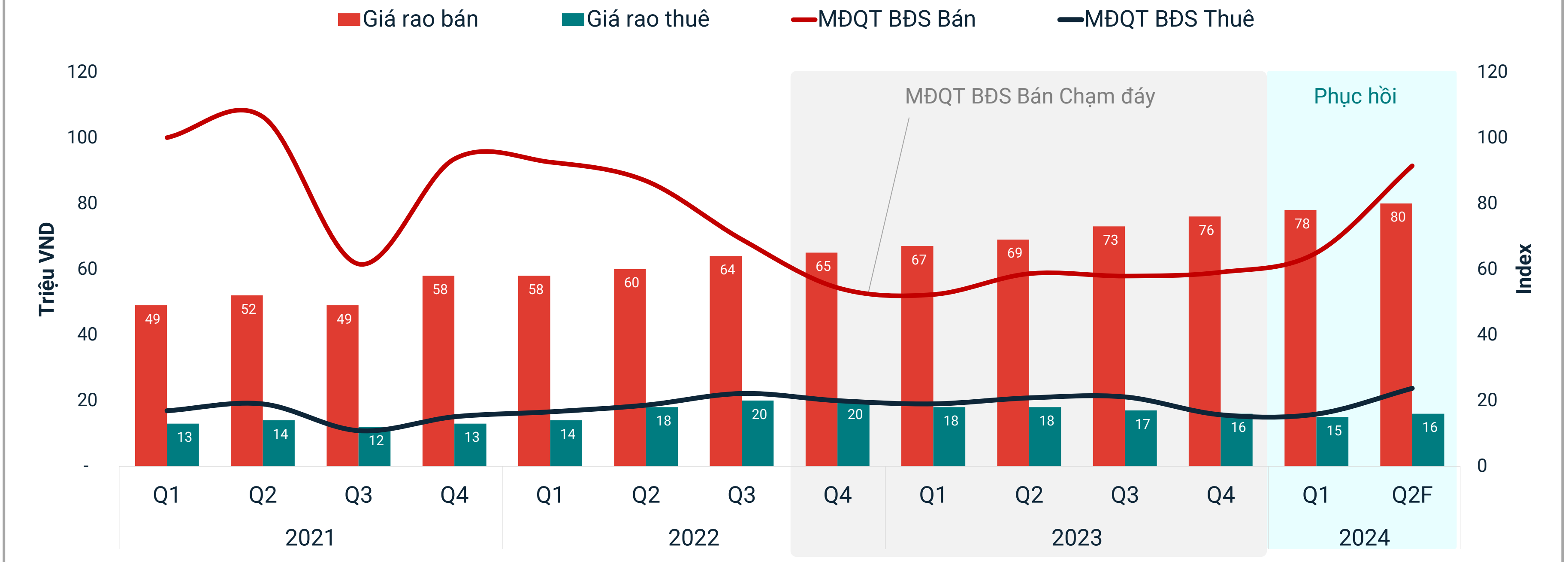


TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

Mức độ quan tâm đang trên đà phục hồi sau khi chạm đáy năm 2023, giá rao bán vẫn liên tục tăng

Biến động mức độ quan tâm và giá rao trên cả nước

MĐQT – Mức độ quan tâm



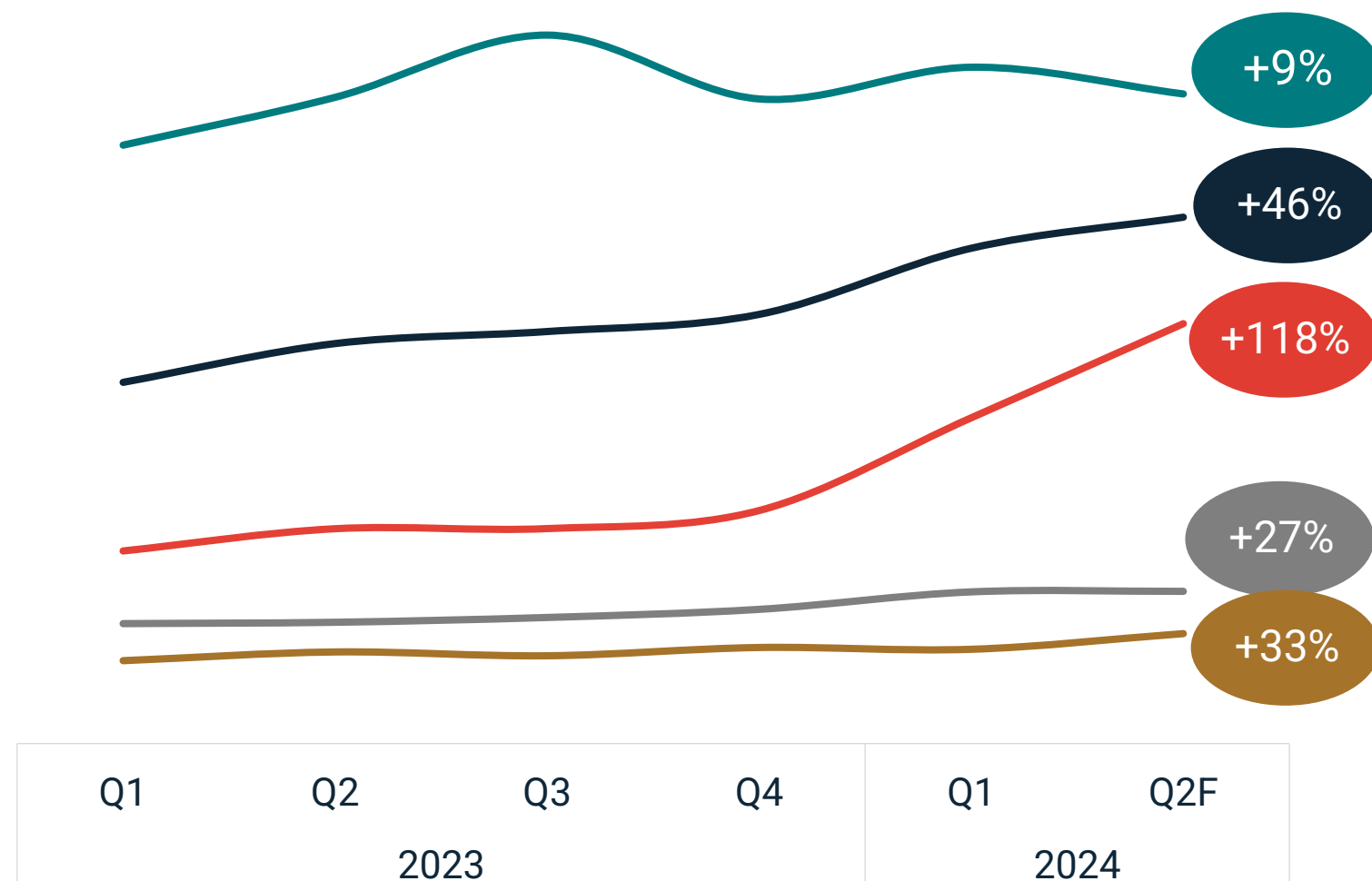
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

Thị trường đã có những dấu hiệu quan tâm tích cực ở tất cả các phân khúc tại 2 thành phố lớn

MĐQT các loại hình tại Hà Nội

Index, Q2/24 so với Q1/23

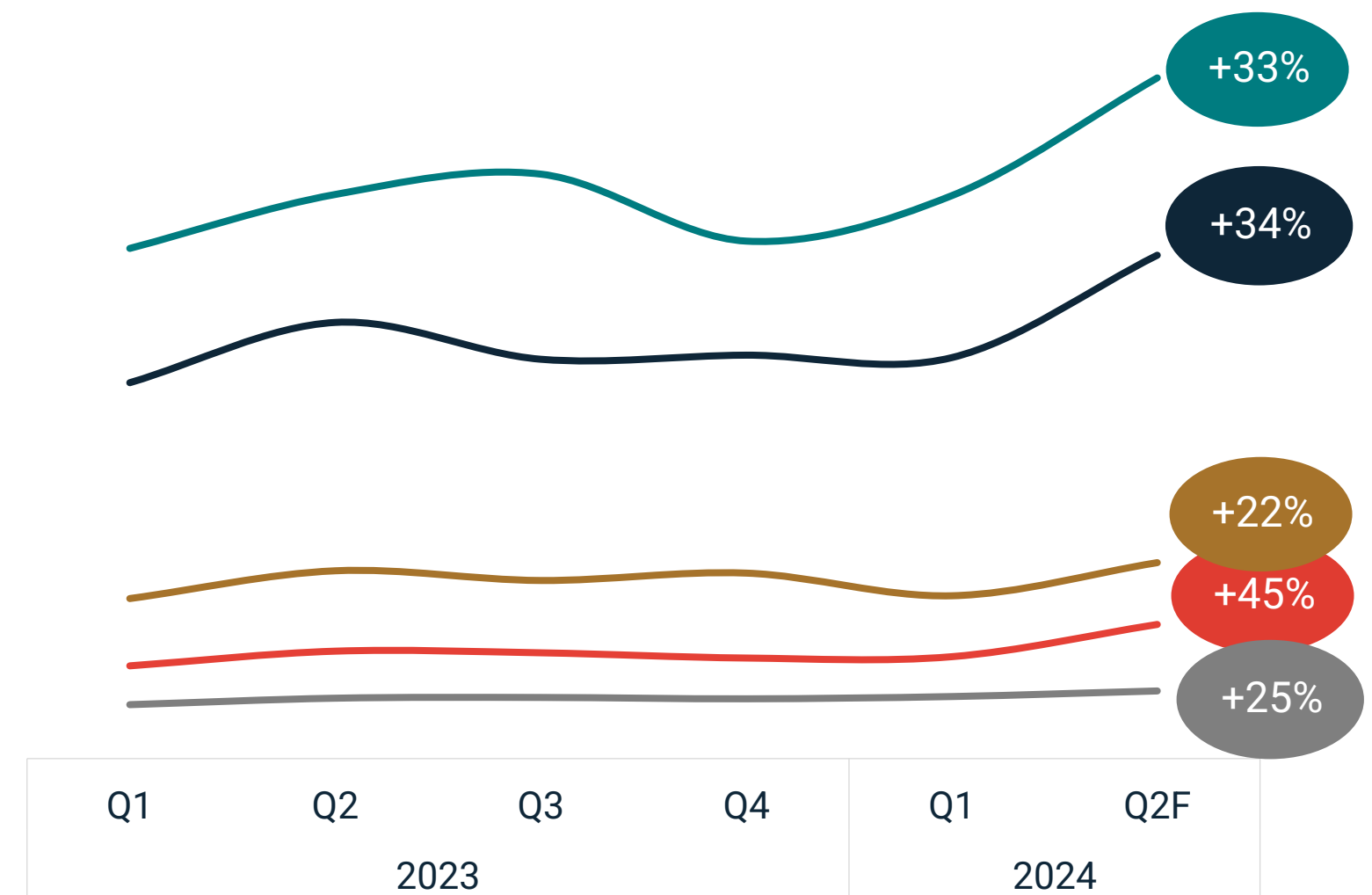
— Chung cư — Đất — Nhà riêng — Nhà phố — Biệt thự



MĐQT các loại hình tại TP.HCM

Index, Q2/24 so với Q1/23

— Chung cư — Đất — Nhà riêng — Nhà phố — Biệt thự

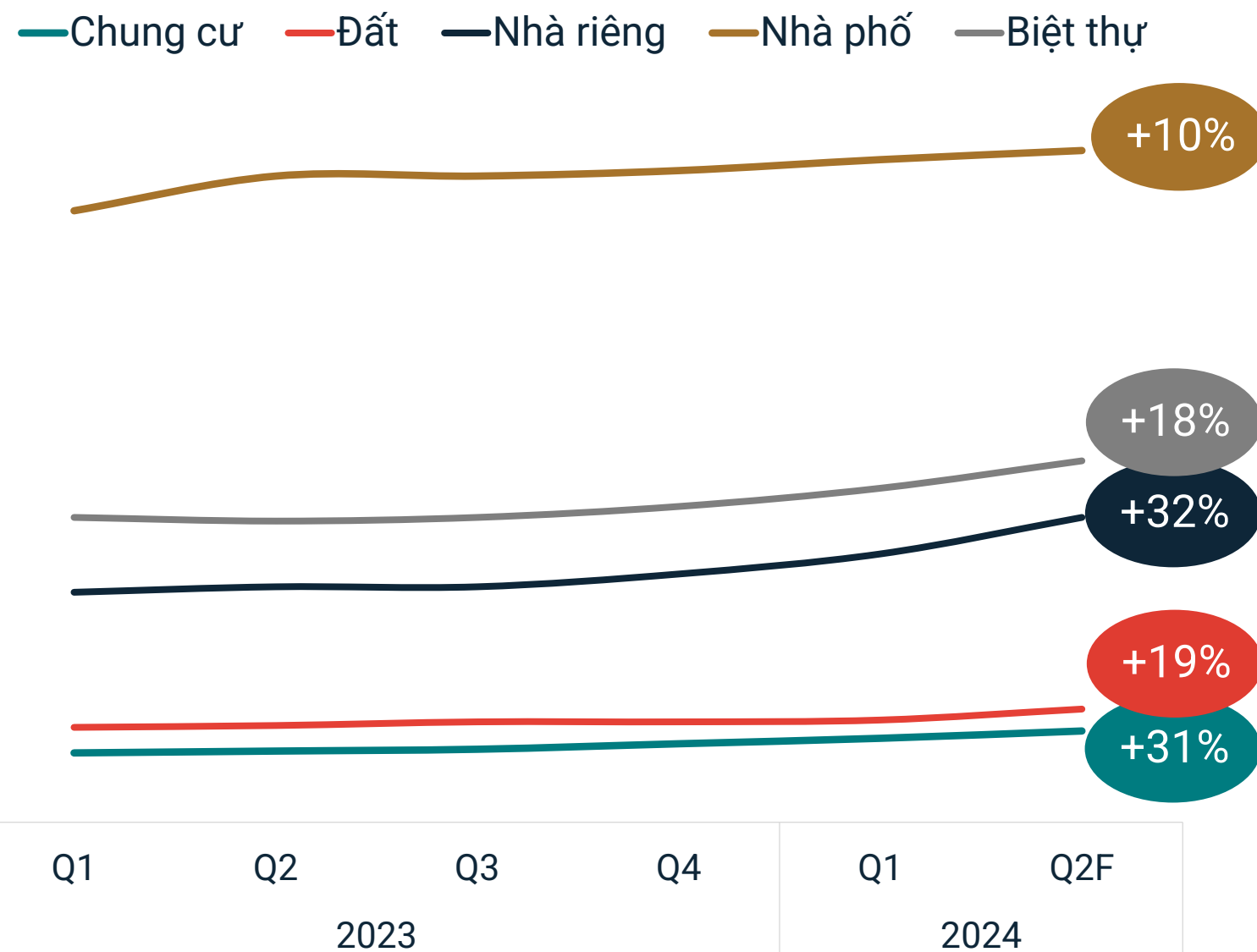


TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

Tuy nhiên, giá BĐS lại cho thấy mức tăng trưởng vượt trội ở Hà Nội so với TP.HCM

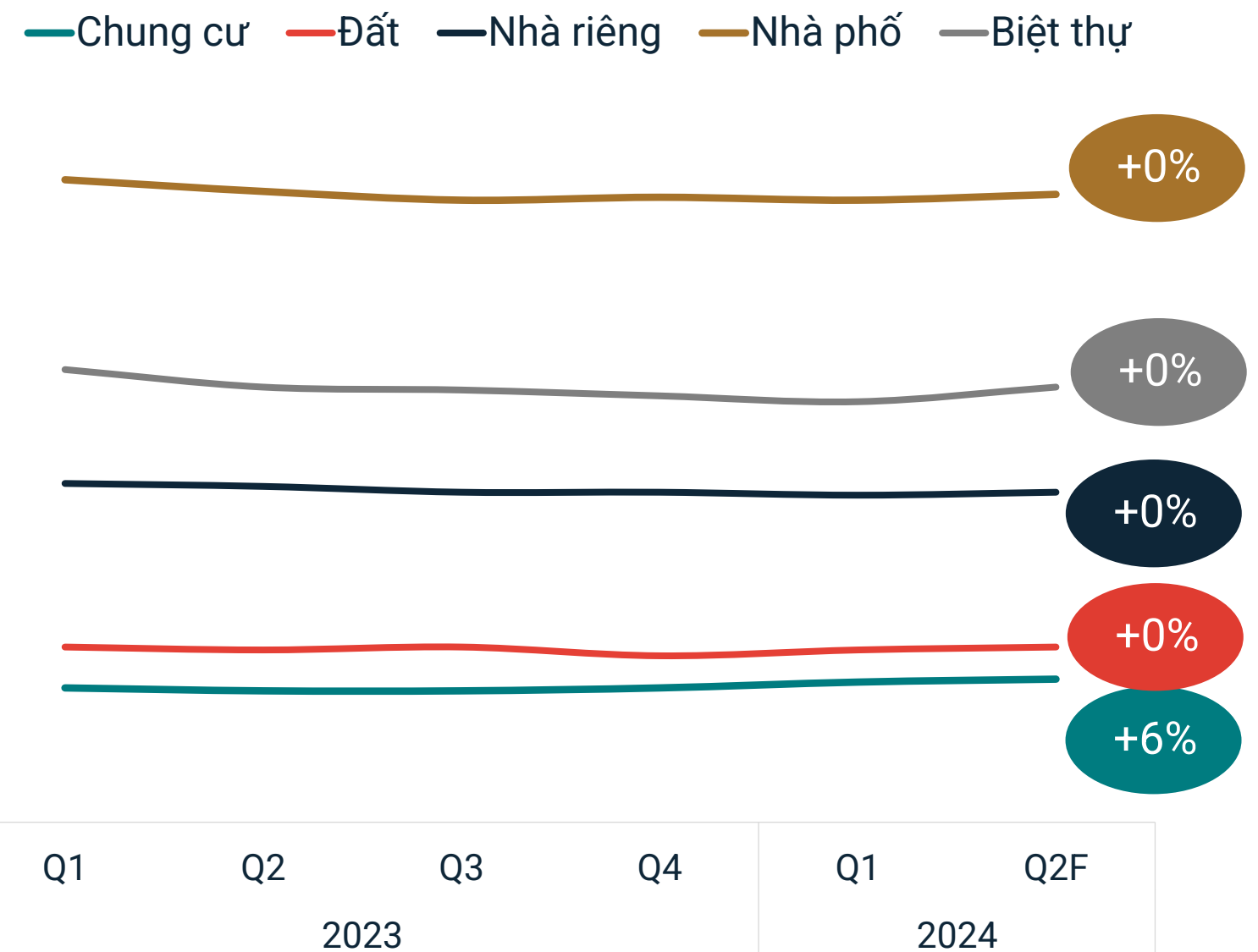
Biến động giá rao bán các loại hình tại Hà Nội

Triệu VND/m² , Q2/24 so với Q1/23



Biến động giá rao bán các loại hình tại TP.HCM

Triệu VND/m² , Q2/24 so với Q1/23



Thị trường BĐS nửa đầu 2024 qua loại hình

1

Chung cư: Hồi phục hay bong bóng?

2

Nhà riêng, đất nền: Cải thiện cục bộ

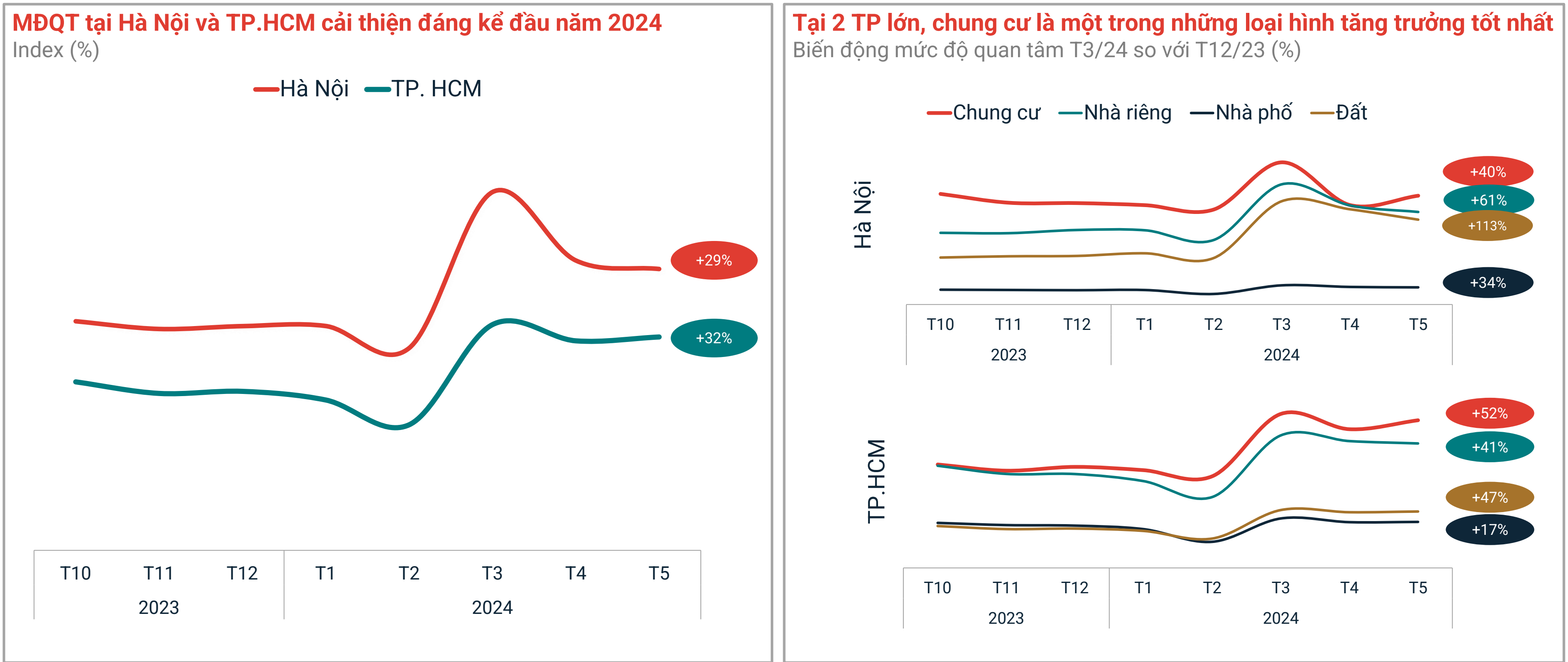
3

BDS nghỉ dưỡng: Chờ đợi cơ hội

Chung cư Hồi phục hay bong bóng?

CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Chung cư là loại hình tạo động lực hồi phục cho Hà Nội và TP.HCM đầu 2024



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Đặc biệt tại khu vực Hà Nội, chung cư là loại hình có tốc độ phát triển nổi bật

"Sốt" chung cư Hà Nội đầu 2024

Giá chung cư tăng mạnh, người dân bất lực không mua nổi

MẠNH CƯỜNG

Thứ năm, 28/03/2024 08:48 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

Đầu năm 2022, anh Nguyễn Văn Hùng (30 tuổi) dự định mua căn chung cư 45m2 tại quận Hà Đông (Hà Nội) với giá 1,4 tỉ đồng. Tuy nhiên, kế hoạch vỡ lở khi số tiền tiết kiệm bị người khác lừa gạt, vụ việc hiện đang được tòa thụ lý. Anh và vợ đành phải tạm hoãn dự định, chờ đến khi lấy lại được số tiền thì mới mua nhà.

Chung cư tăng giá như "lên đồng", chủ nhà chớp thời cơ chốt lời, chuyển xuống ở nhà mặt đất

Chị Nguyễn Thị Nguyệt (33 tuổi, Mỹ Đình, Hà Nội) đã bán căn chung cư mua với giá 3,6 tỷ đồng, cách đây 3 năm mua với giá 1,8 tỷ đồng, chốt lời gấp đôi.

Giá chung cư tăng chóng mặt, Hà Nội lọt vào nhóm các thủ đô khó mua nhà ở nhất thế giới

Theo công bố của NetCredit - nền tảng thuộc công ty công nghệ Enova International tại Mỹ vừa đưa ra, Hà Nội lọt vào nhóm các thủ đô khó mua nhà ở nhất thế giới. Đây là năm thứ 2 liên tiếp mà thủ đô Hà Nội có...

Tốc độ tăng giá chung cư Hà Nội mạnh mẽ hơn các loại hình khác

Triệu VND/m2

■ Q1/23

■ Q1/24

500

400

300

200

100

0

Chung cư

Nhà riêng

Nhà phố

Biệt thự

Đất nền

+21%

+17%

+8%

+10%

+10%

38

46

126

147

335

363

167

183

52

57

Top khu vực	Tốc độ tăng giá so với T12/23
Thanh Trì	▲ 56%
Gia Lâm	▲ 26%
Long Biên	▲ 19%
Hà Đông	▲ 18%
Tây Hồ	▲ 17%
Nam Từ Liêm	▲ 16%

Top dự án	Tốc độ tăng giá so với T12/23
Khai Sơn City	▲ 30%
Khu đô thị mới Sa La	▲ 28%
Khu đô thị Kim Văn - Kim Lũ	▲ 27%
Eco City Việt Hưng	▲ 23%
Times City	▲ 22%
Vinhomes Ocean Park Gia Lâm	▲ 18%

Batdongsan

by PropertyGuru

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

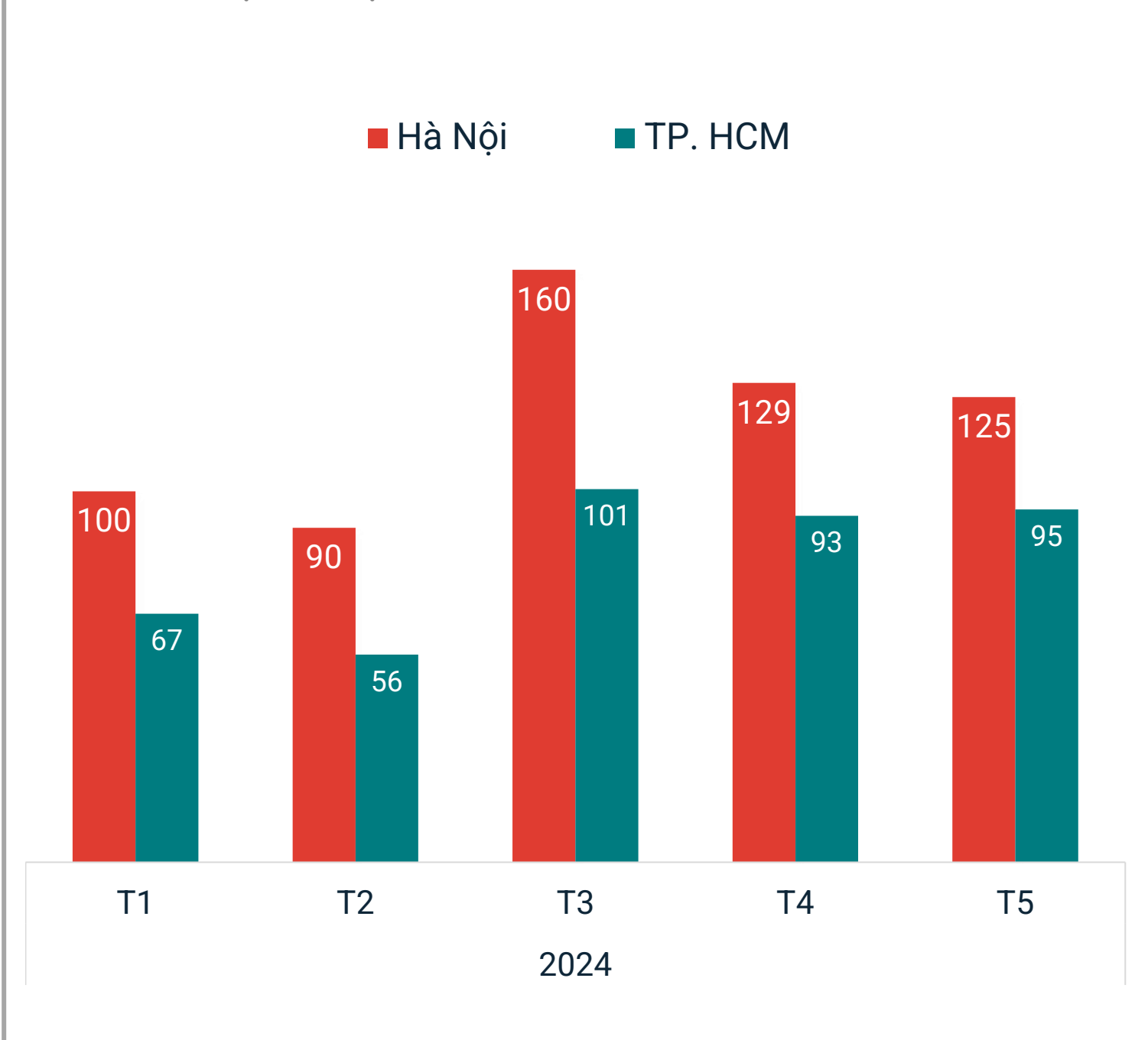
08

CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Hiện tại loại hình này đã ‘hạ nhiệt’, dù vẫn duy trì là phân khúc có thanh khoản tốt nhất thị trường

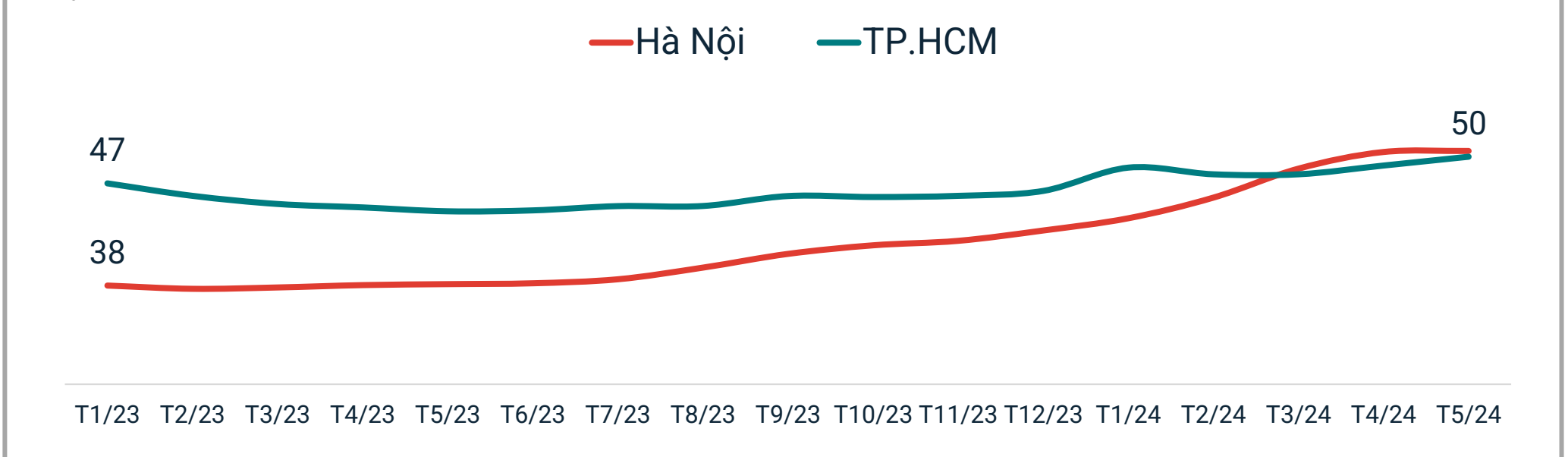
Mức độ quan tâm chung cư

Index = 100 tại Hà Nội T1/24



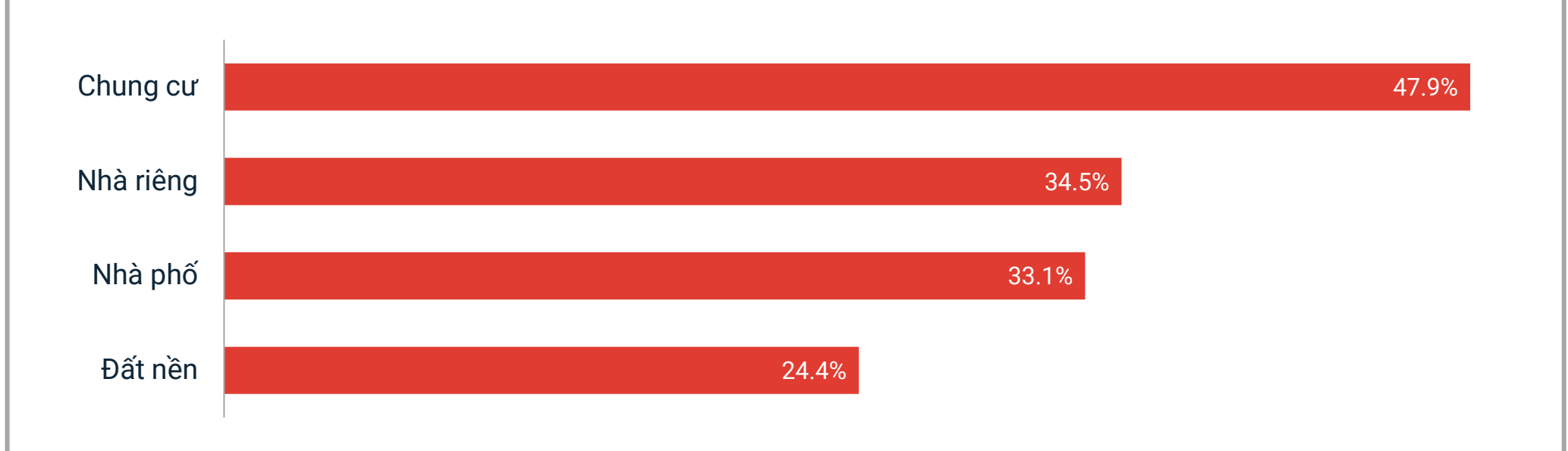
Tốc độ tăng giá rao bán chung cư

Triệu VND/m2



Loại hình đang ở trong giai đoạn tăng trưởng mạnh

Khảo sát môi giới H1/24 (N = 537)



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

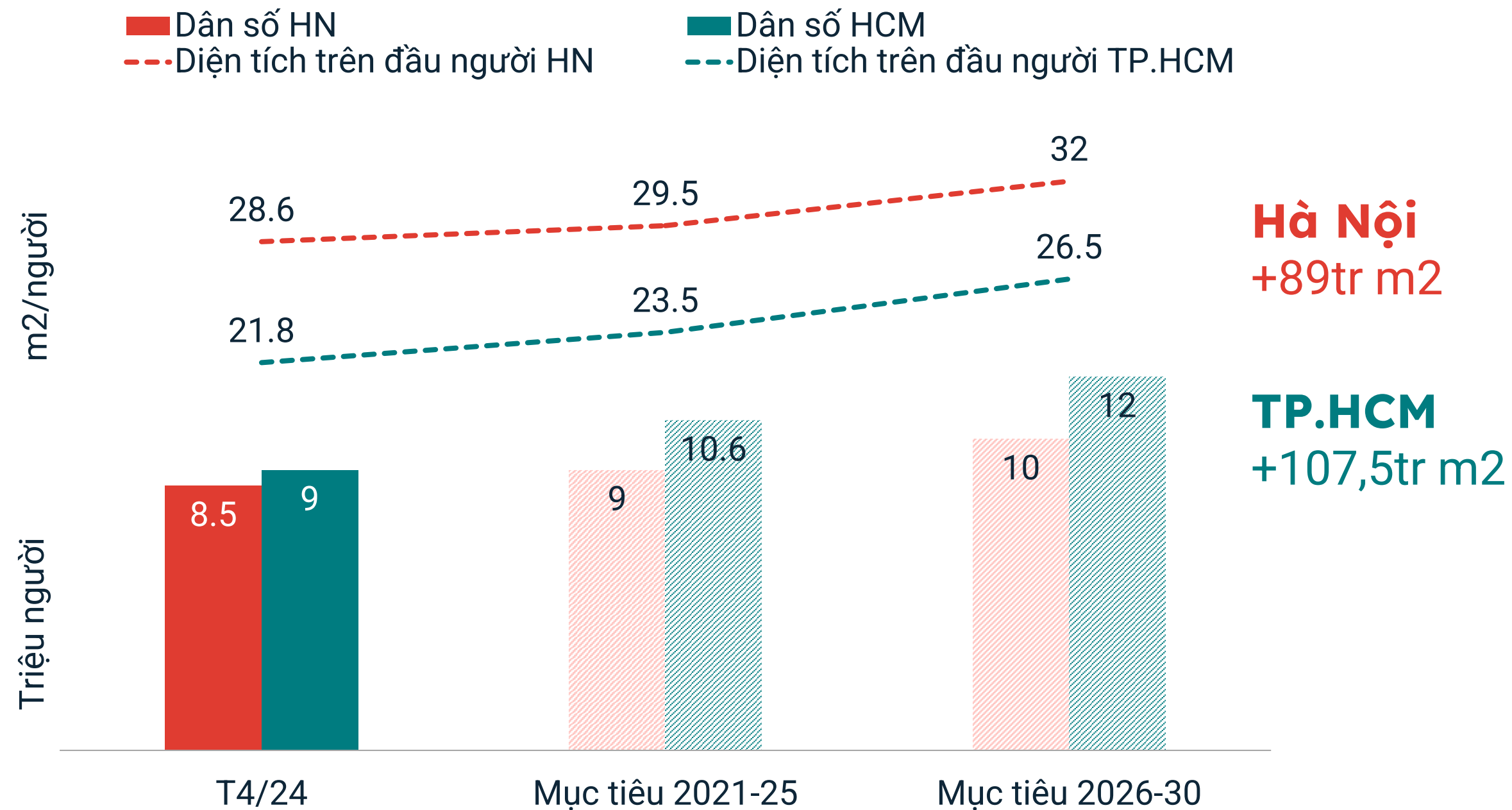
Mức tăng trưởng chung cư là hồi phục hay bong bóng?



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Nhu cầu: Tốc độ tăng dân số tại 2 thành phố lớn cho thấy nhu cầu ở thực của chung cư vẫn rất cao

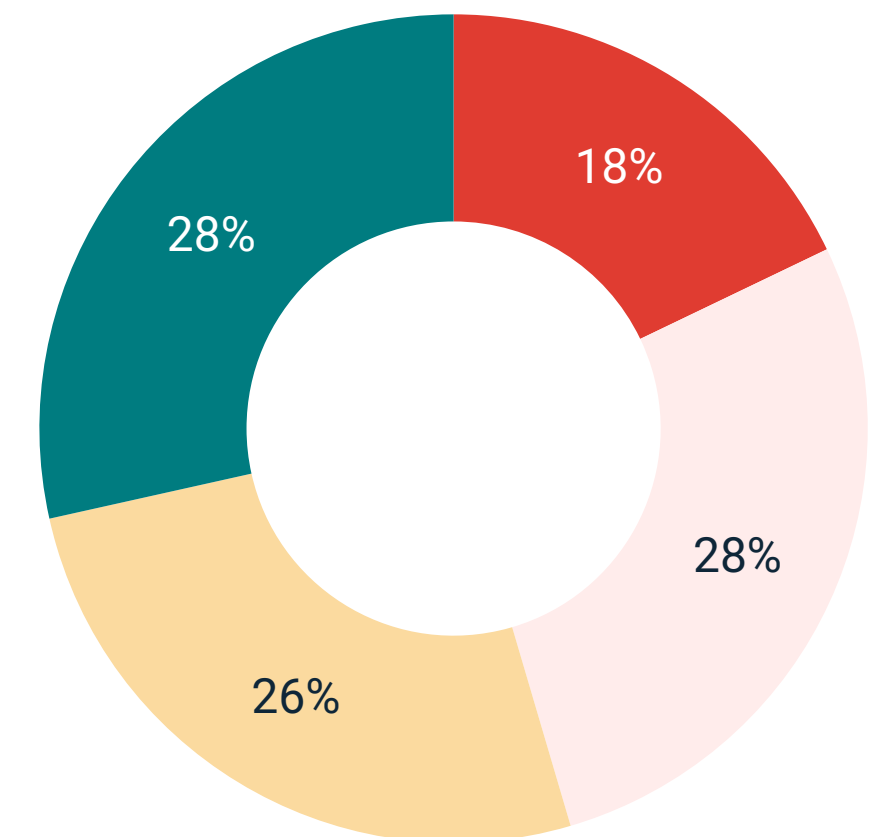
Mục tiêu diện tích ở trên đầu người, dự báo dân số và diện tích xây dựng nhà ở 2021 – 2030



Tỷ trọng người mua chung cư để ở

Khảo sát môi giới H1/24 (N = 537)

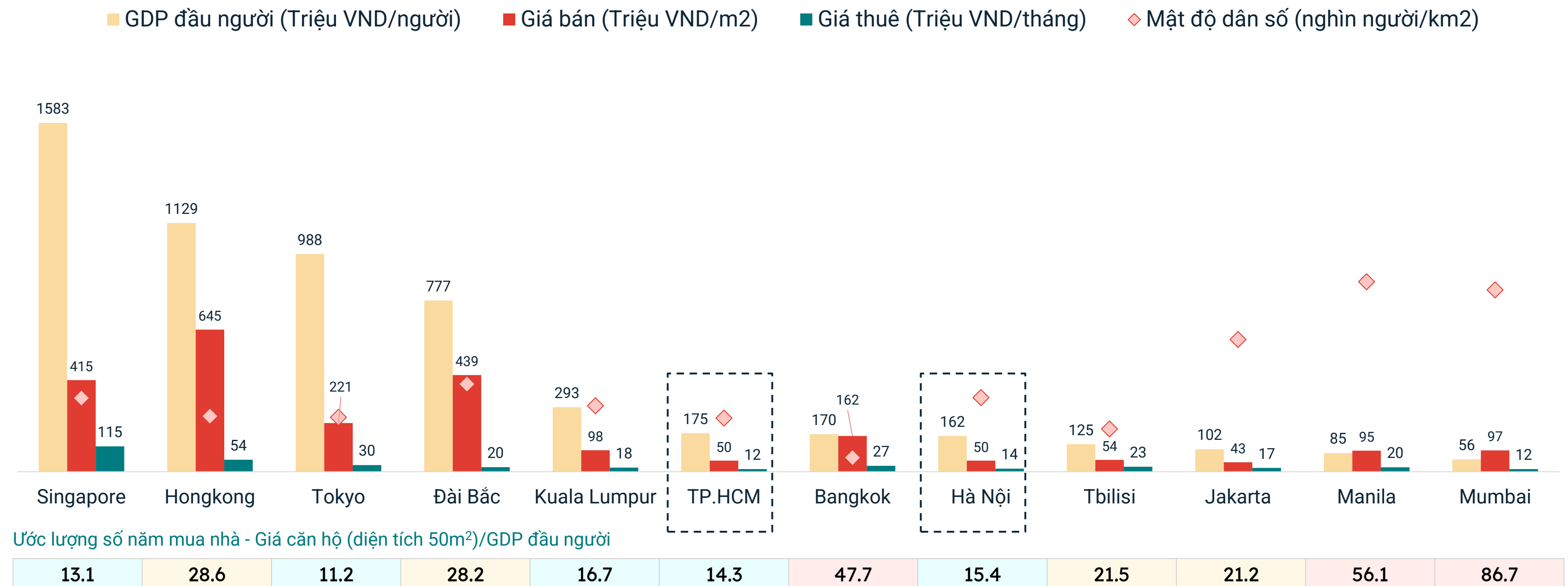
- Rất ít (Dưới 20%)
- Ít (20 - 40%)
- Trung bình (40 – 60%)
- Nhiều (60%+)



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Mức giá: So với các thành phố trên thế giới, mức chênh lệch giá chung cư với GDP Việt Nam vẫn chưa quá cao

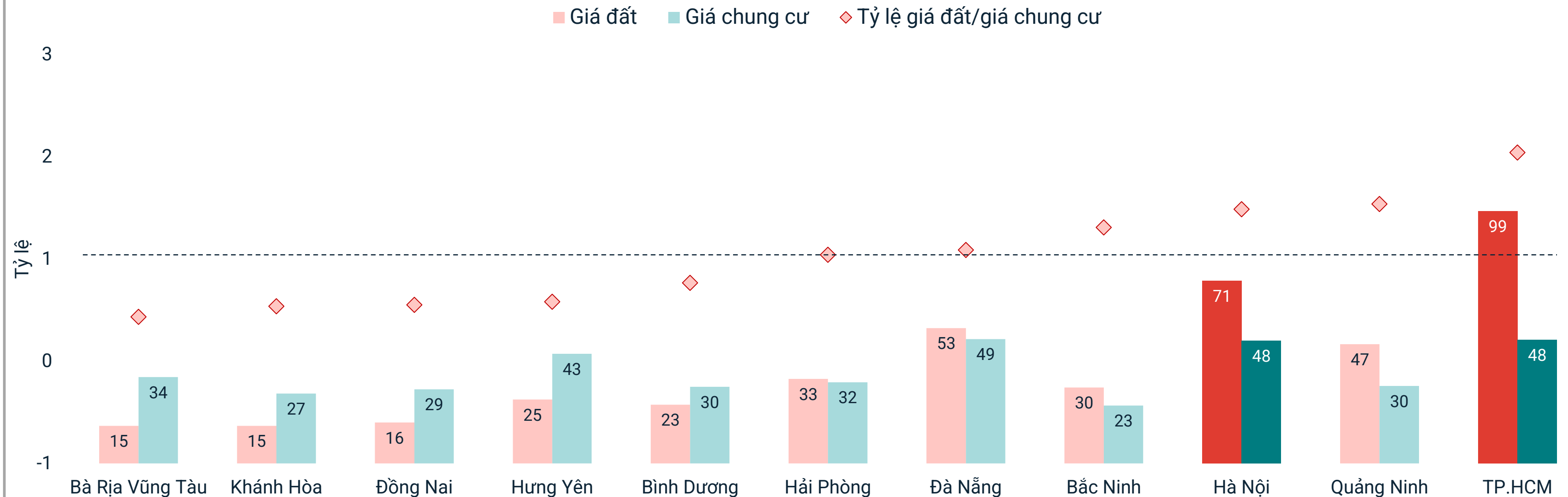
Giá chung cư trong tương quan với các yếu tố của nền kinh tế tại một số thành phố lớn



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Mức giá: Trong nước, giá chung cư Hà Nội và TP.HCM vẫn có tỷ lệ thấp so với giá đất

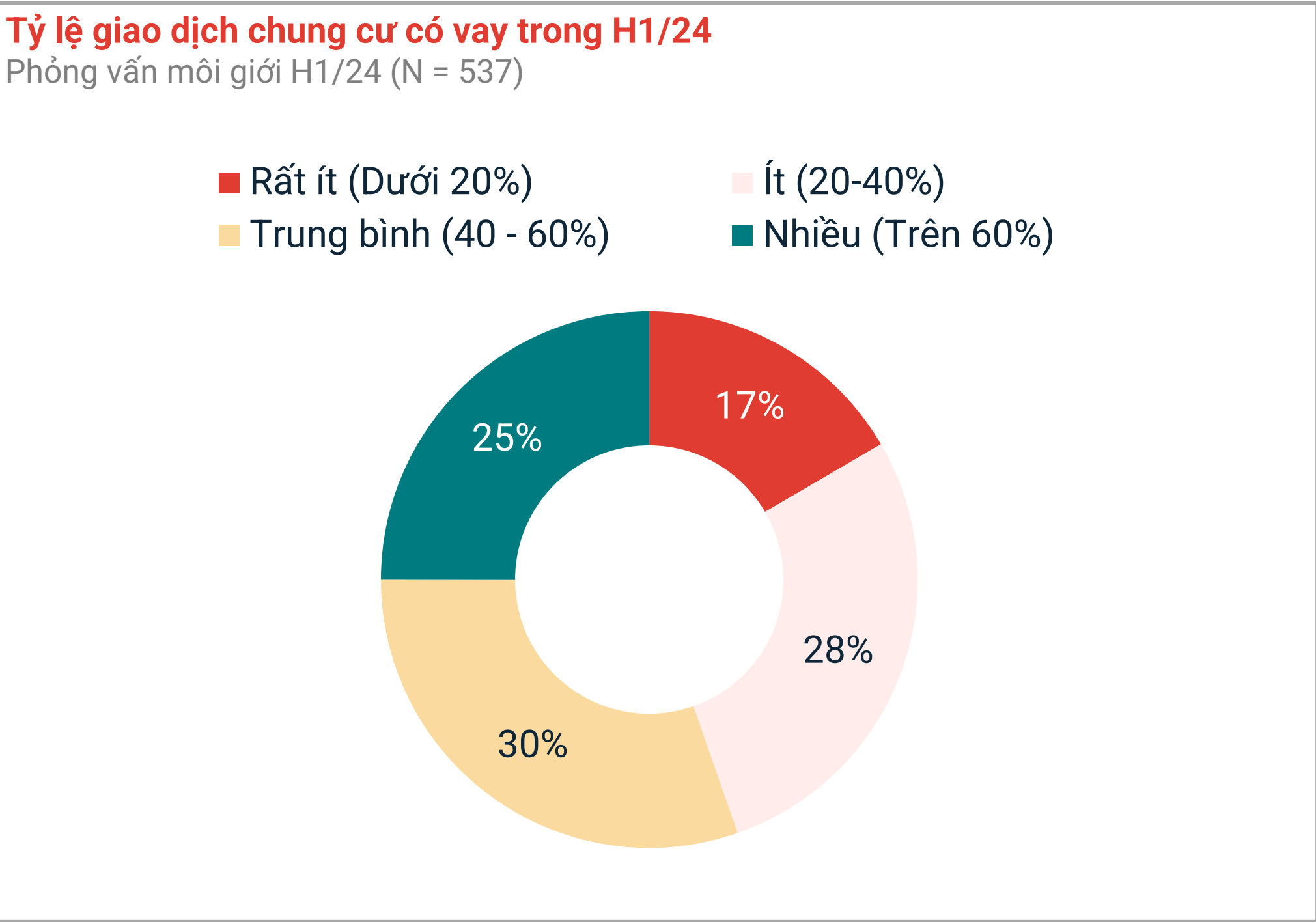
Tỷ lệ giá rao bán đất/giá rao bán chung cư tại một số thành phố trong nước



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Yếu tố tiên tệ: Lãi suất mua nhà dự kiến chưa về mức thấp khi lãi suất huy động vừa được điều chỉnh tăng

Lãi suất huy động đã được điều chỉnh tăng			
Ngân hàng	Lãi suất vay mua nhà	Lãi suất huy động 12T	Biến động LSHĐ
MB	11%	4,6%	▲ 0,1%
Techcombank	13,5%	4,7%	▲ 0,15%
VPBank	8,9%	5%	▲ 0,8%
HDBank	11,3%	5%	▲ 0,6%
TPbank	11,1%	4,8%	▲ 0,1%
VIB	9,8%	4,1%	▲ 0,1%

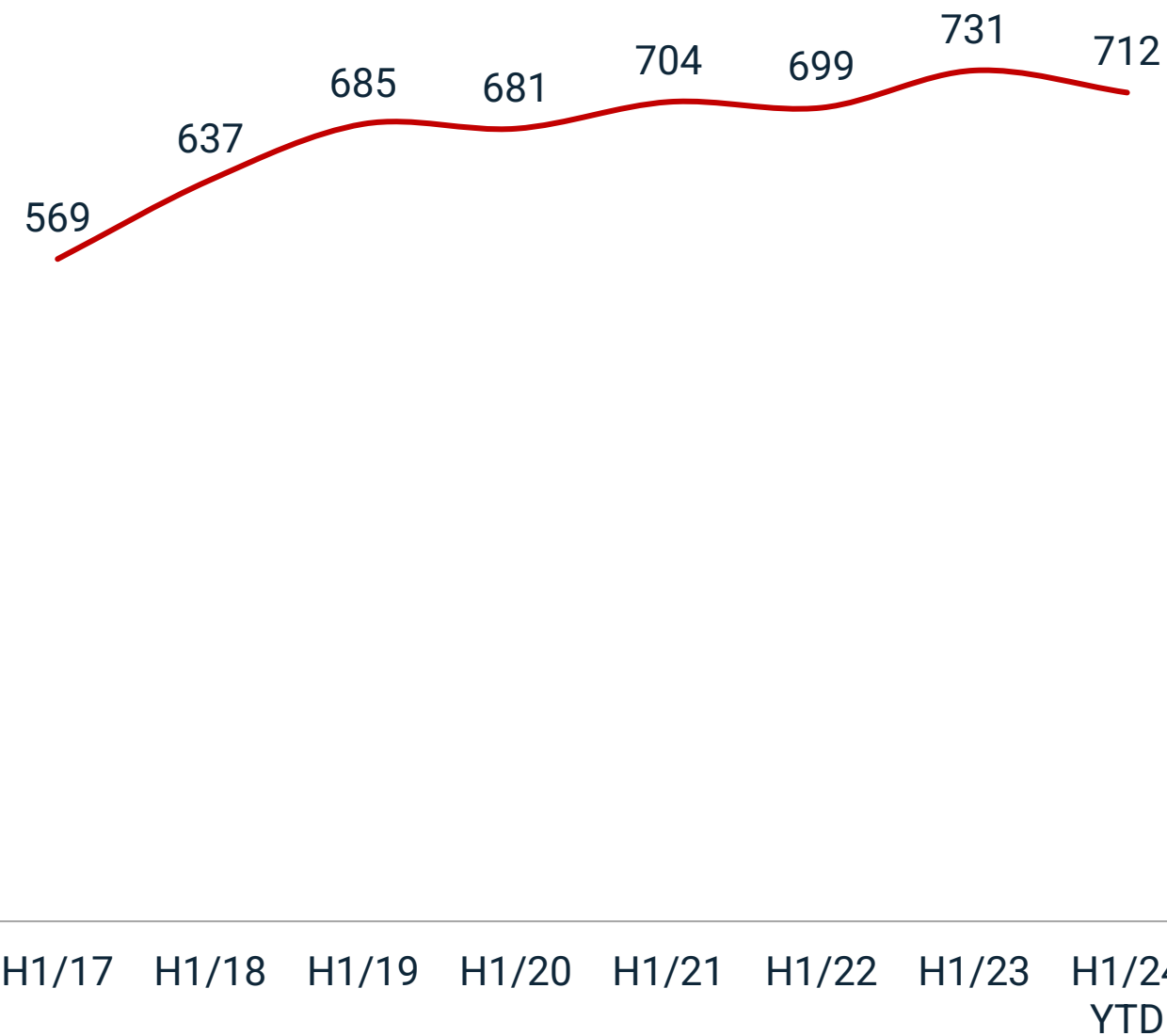


CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Nguyên nhân chính: Thực tế, nguồn cung trung tâm hạn chế, giá mở bán cao đã gây ra đợt tăng trưởng mạnh

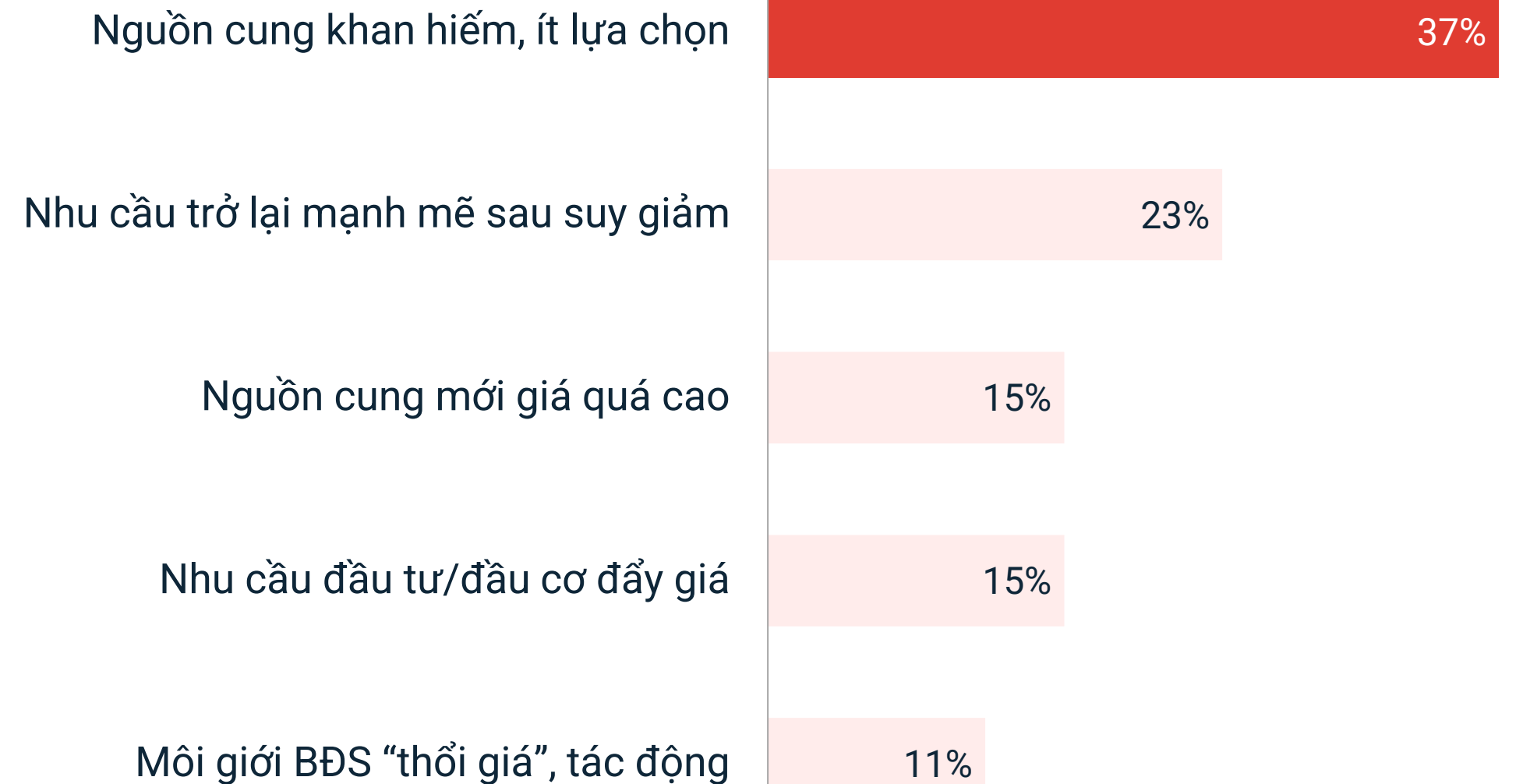
Số lượng dự án mở bán trên Batdongsan.com.vn

Số lượng dự án



Nhận định của môi giới về nguyên nhân của đợt “sốt” chung cư đầu 2024

Khảo sát môi giới H1/24 (N = 537)



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Tốc độ giãn dân chậm không chỉ đến từ yếu tố hạ tầng, mà còn là tiện ích đời sống và cơ hội việc làm cho cư dân

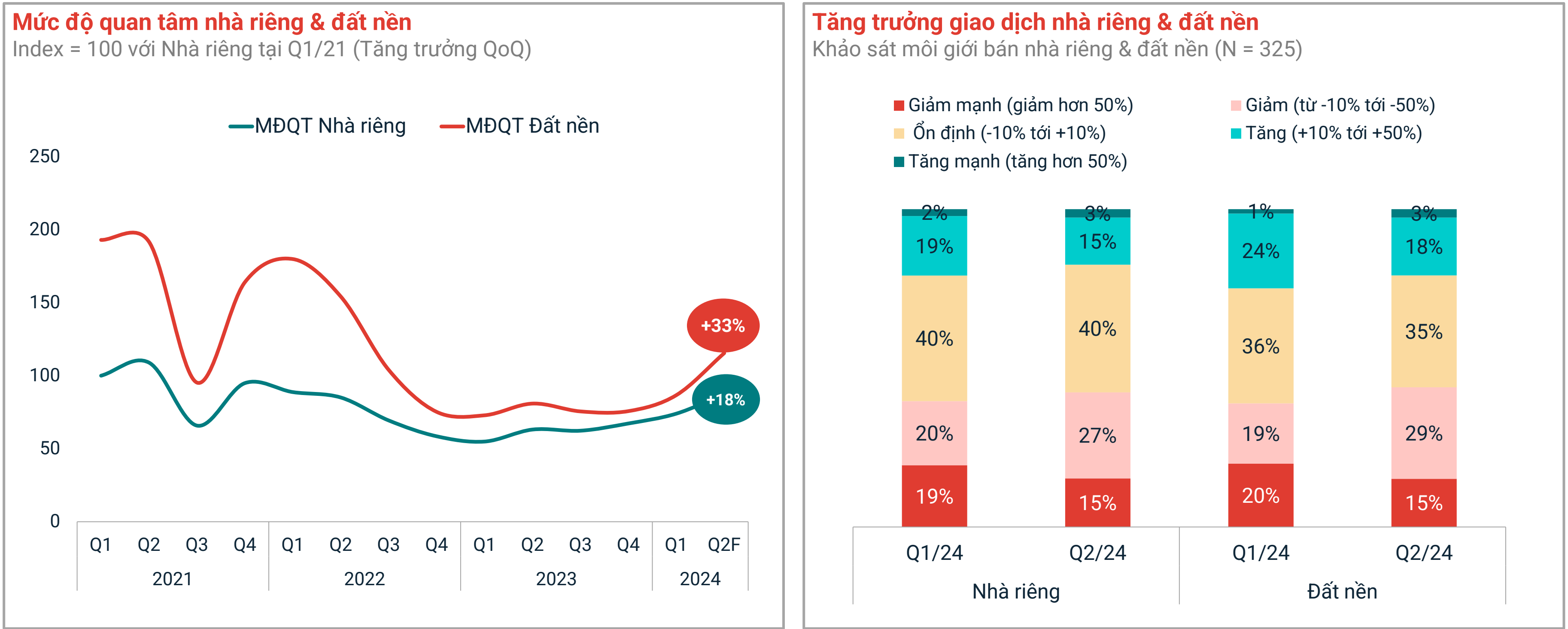
	Hà Nội	TP.HCM
Giá rao bán chung cư Triệu VND/m2 – H1/24	Cận trung tâmTrung tâm 3556	Cận trung tâmTrung tâm 3772
Mật độ dân số Nghìn người/km2 – NGTK 2022	3.921	16.128.5
Cơ sở hạ tầng vào trung tâm Phút/km - Google Maps T5/24	2.263.13	2.933.75
Tiện ích y tế Số giường bệnh viên/km² - NGTK 2022	4.945.5	16.8380
Tiện ích giáo dục Số trường học/km² - NGTK 2022	1.46.3	4.39.6
Công việc Tin đăng tuyển việc/quận – TopCV T5/24	5322,103	5461,152

NGTK: Niên giám thống kê 2022
Hà Nội: Trung tâm (Ba Đình, Hoàn Kiếm, Tây Hồ, Cầu Giấy, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm); Cận trung tâm (Long Biên, Hà Đông, Đan Phượng, Đông Anh, Gia Lâm, Hoài Đức, Mê Linh, Thanh Trì)
TP.HCM: Trung tâm (Quận 1, Quận 2, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 10, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình); Cận trung tâm (Quận 6, Quận 7, Quận 8, Quận 9, Quận 11, Quận 12, Thủ Đức, Tân Phú, Bình Tân, Nhà Bè, Hóc Môn, Bình Chánh)

Nhà riêng, đất nền Cải thiện cục bộ

NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Mức độ quan tâm & giao dịch nhà riêng và đất nền nhìn chung có cải thiện trong nửa đầu 2024

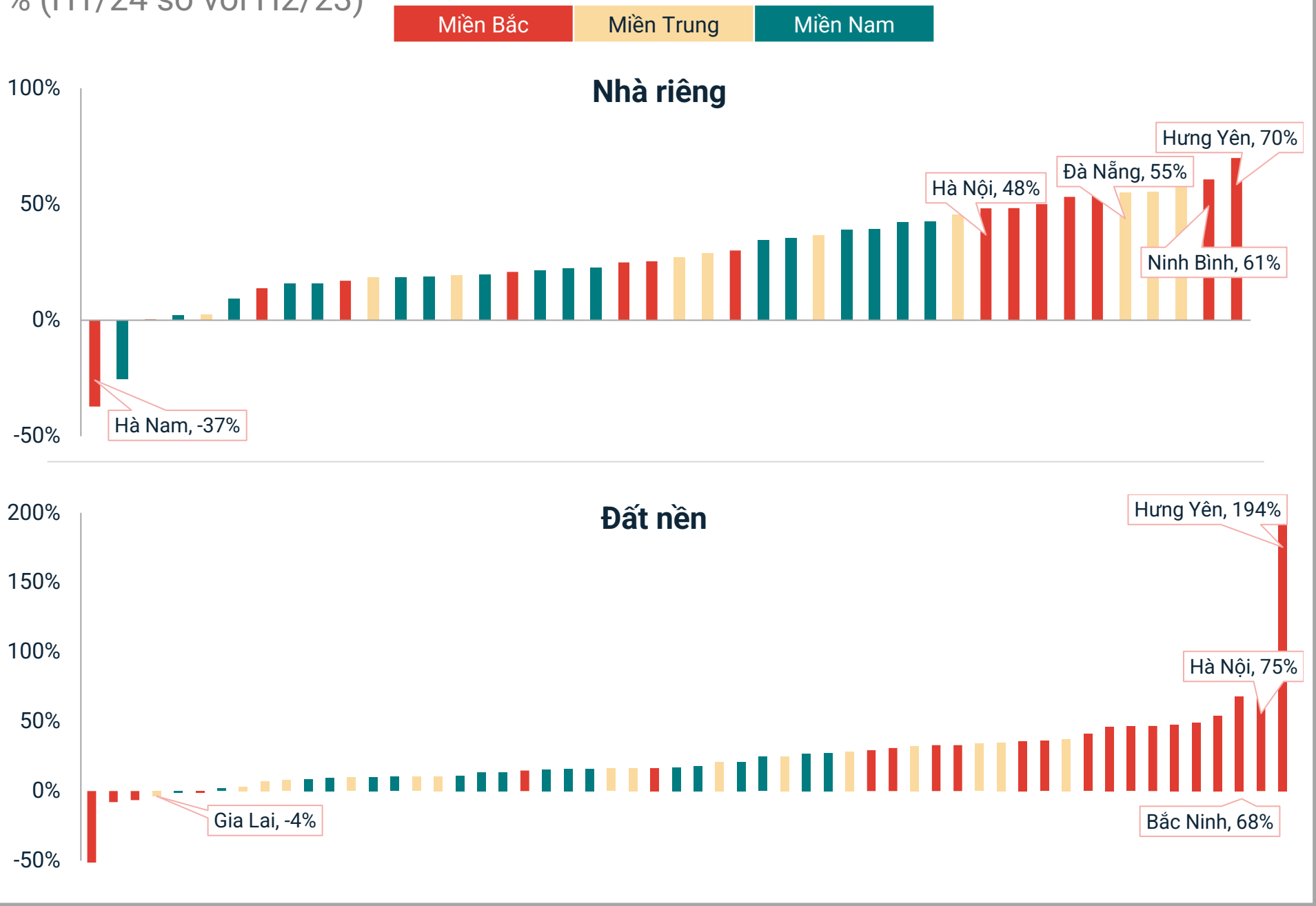


NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIẾN CỤC BỘ

Tuy nhiên đây chỉ là sự cải thiện cục bộ tại một số khu vực, đặc biệt là các tỉnh miền Bắc

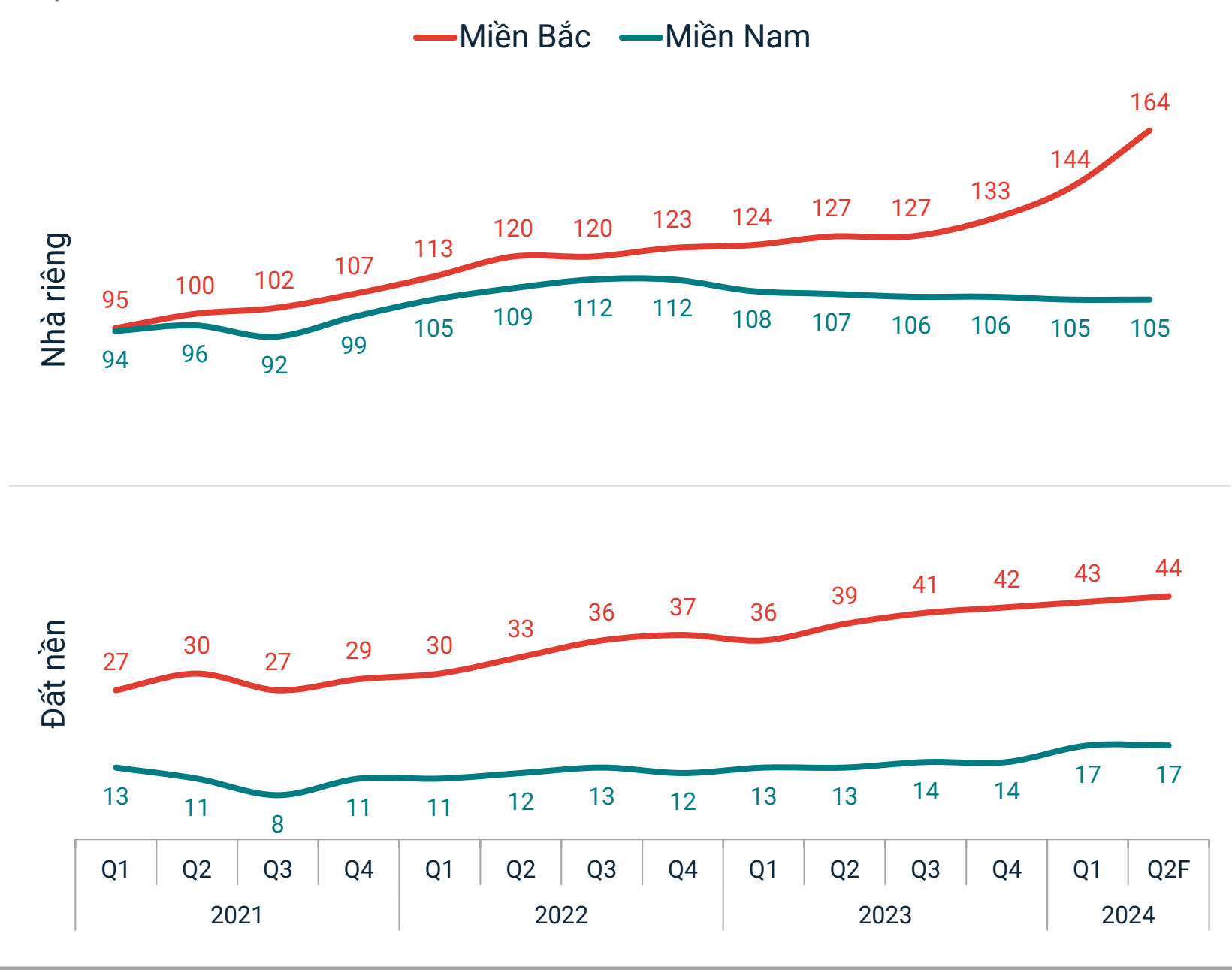
Phân bố tăng trưởng mức độ quan tâm nửa đầu 2024

% (H1/24 so với H2/23)



Biến động giá rao bán Nhà riêng & Đất nền theo khu vực

Triệu VND/m2



NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIÊN CỤC BỘ

Bức tranh 3 miền cho thị trường Nhà riêng – Đất nền

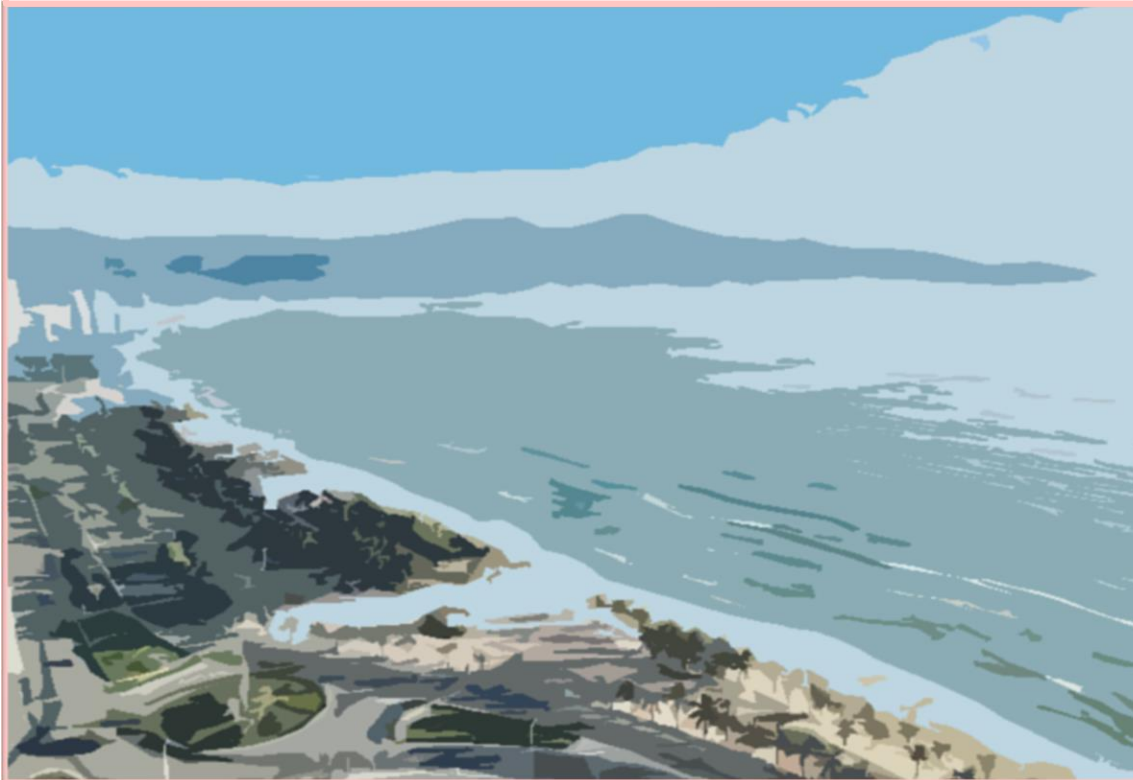
Miền Bắc

Sốt đất cực bộ vùng ven HN



Miền Trung

Đất nền, nhà riêng Đà Nẵng thu hút sự quan tâm



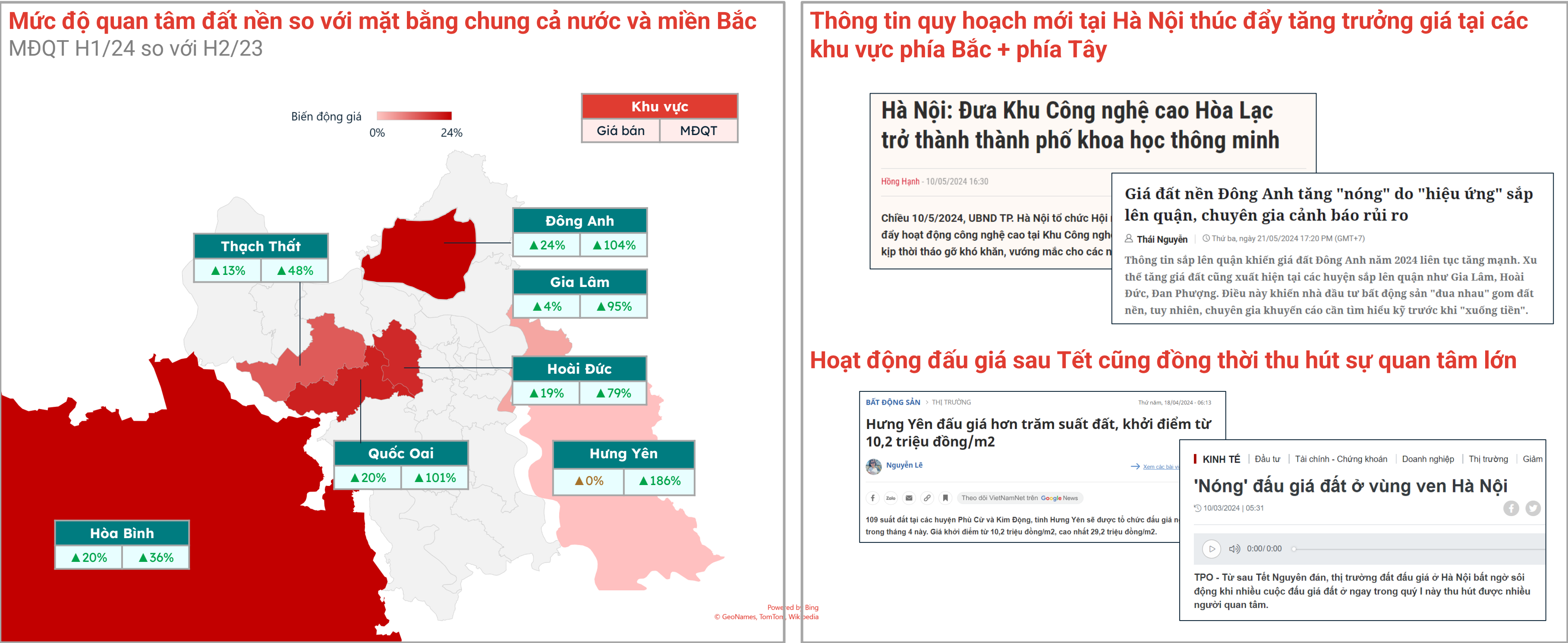
Miền Nam

Thị trường dần cải thiện sau đợt điều chỉnh giá



NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Miền Bắc: MĐQT và giá tăng mạnh ở khu vực vùng ven Hà Nội nhờ yếu tố quy hoạch và hoạt động đấu giá

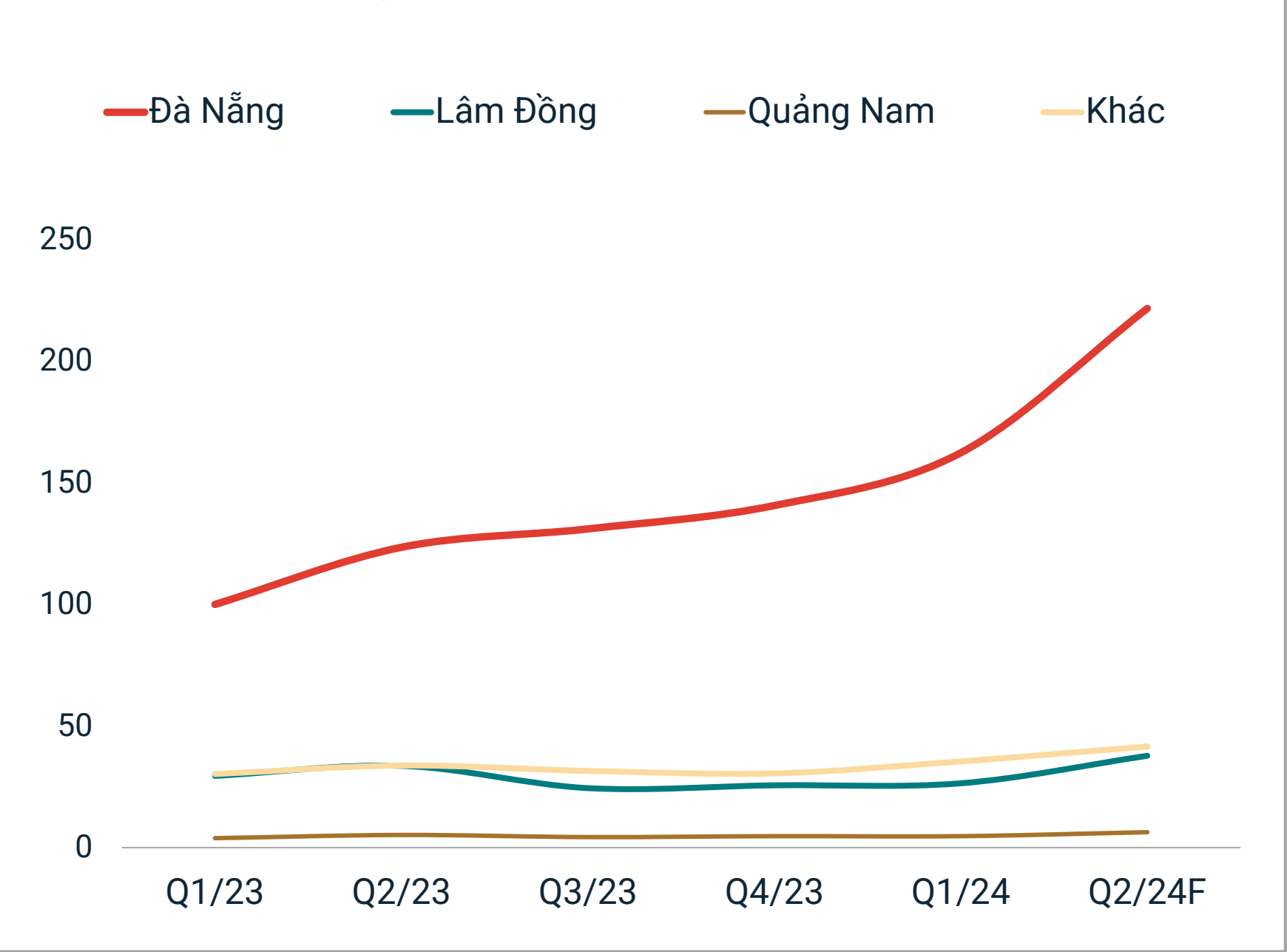


NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Miền Trung: Mức độ quan tâm và giá bán tăng với thị trường Đà Nẵng

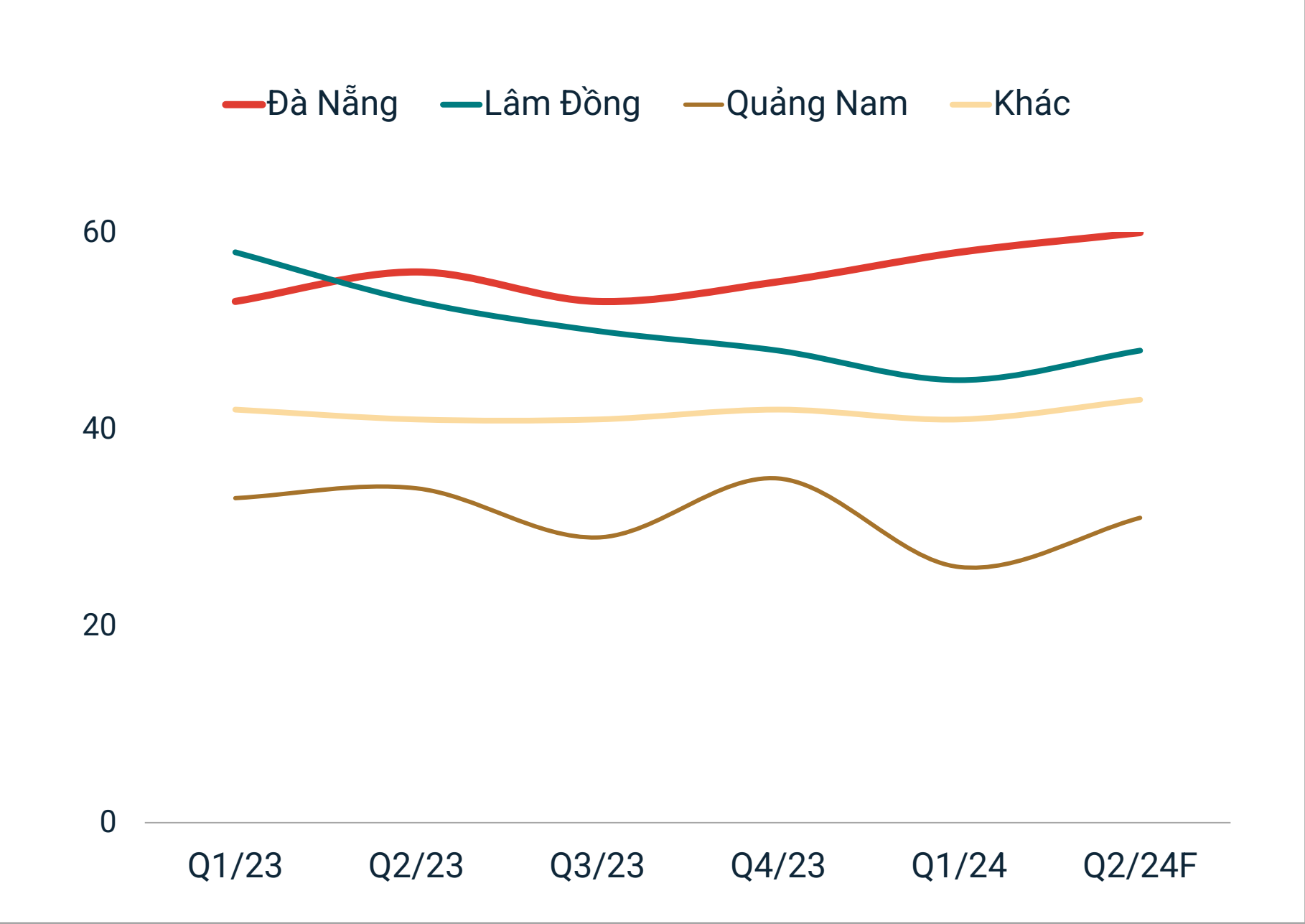
Mức độ quan tâm một số thị trường lớn ở miền Trung

Index = 100 tại Đà Nẵng Q1/23



Biến động mức giá rao bán tại một số thị trường lớn ở miền Trung

Triệu VND/m²

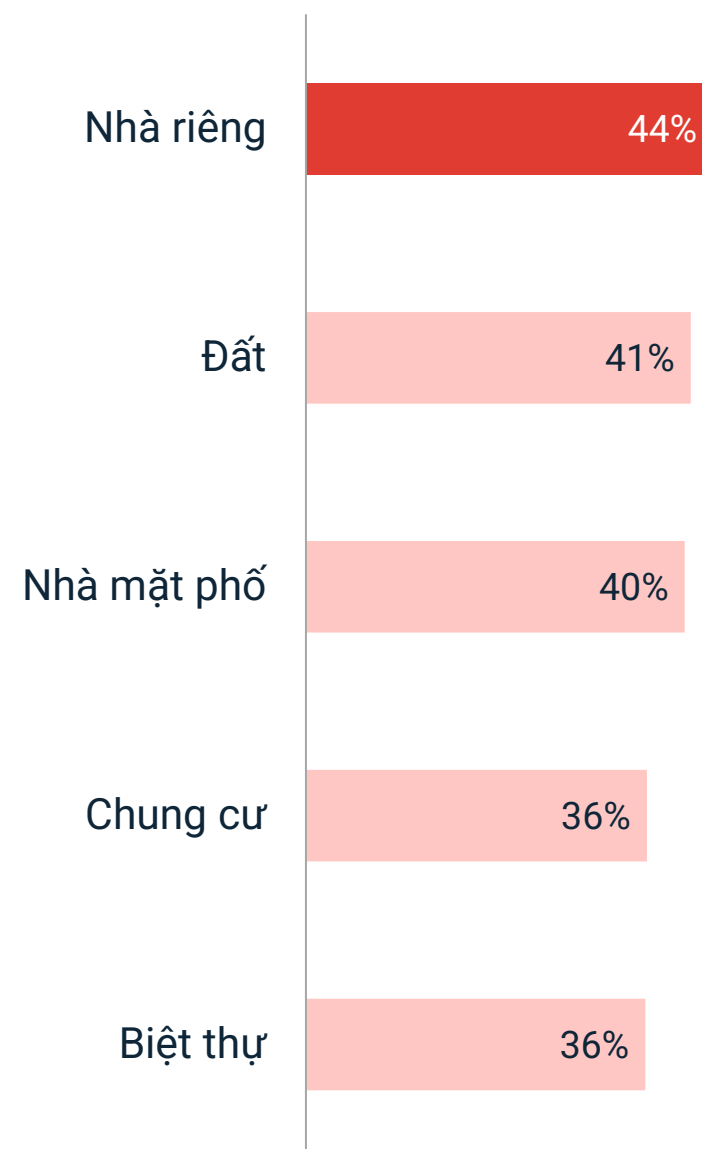


NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIẾN CỤC BỘ

Miền Trung: Nhà riêng là loại hình tăng trưởng mạnh, đặc biệt ở phân khúc giá trên 4 tỷ VND

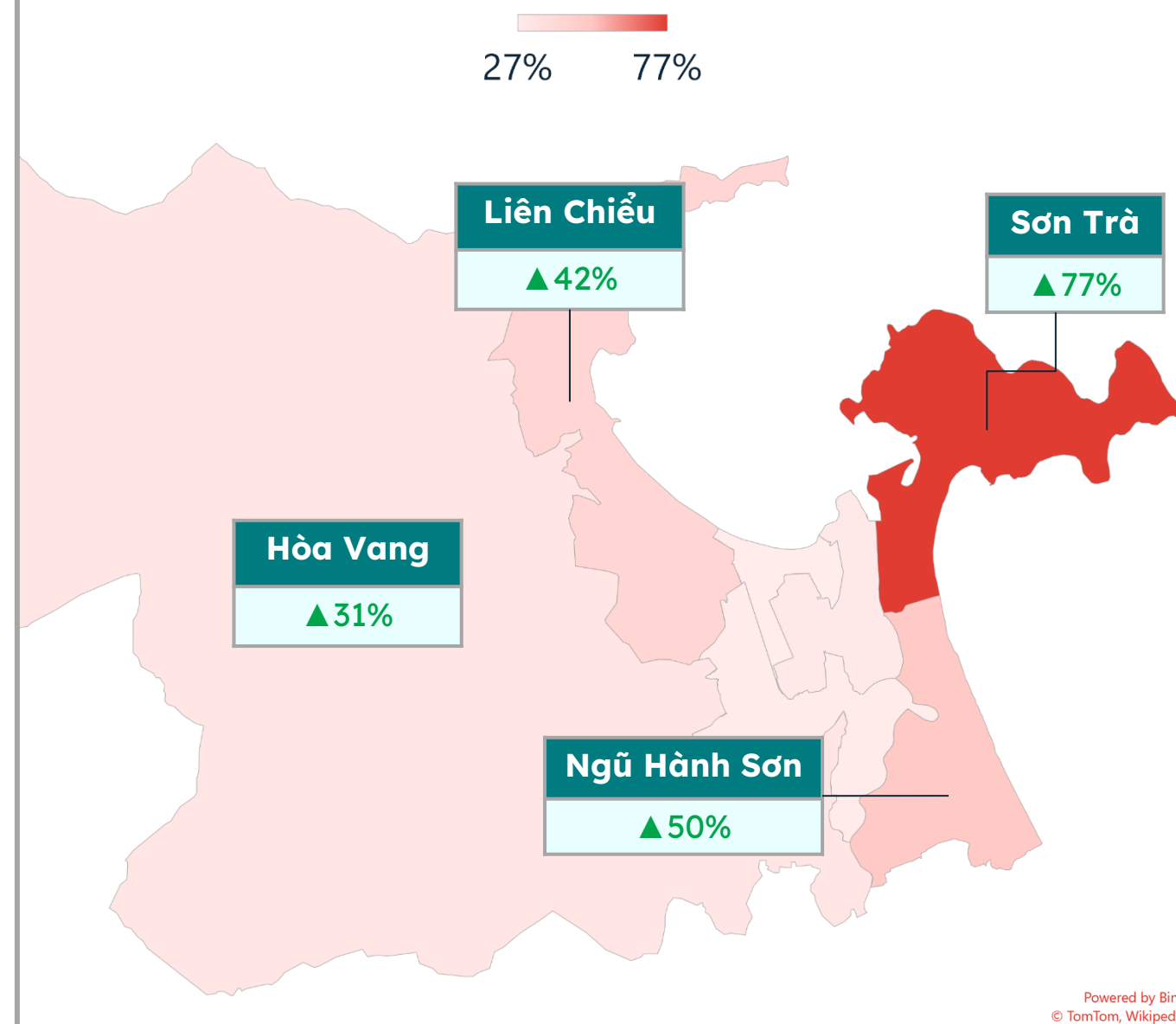
MĐQT theo loại hình ở Đà Nẵng

MĐQT H1/24 so với H2/23



MĐQT nhà riêng và đất nền tại Đà Nẵng

MĐQT H1/24 so với H2/23



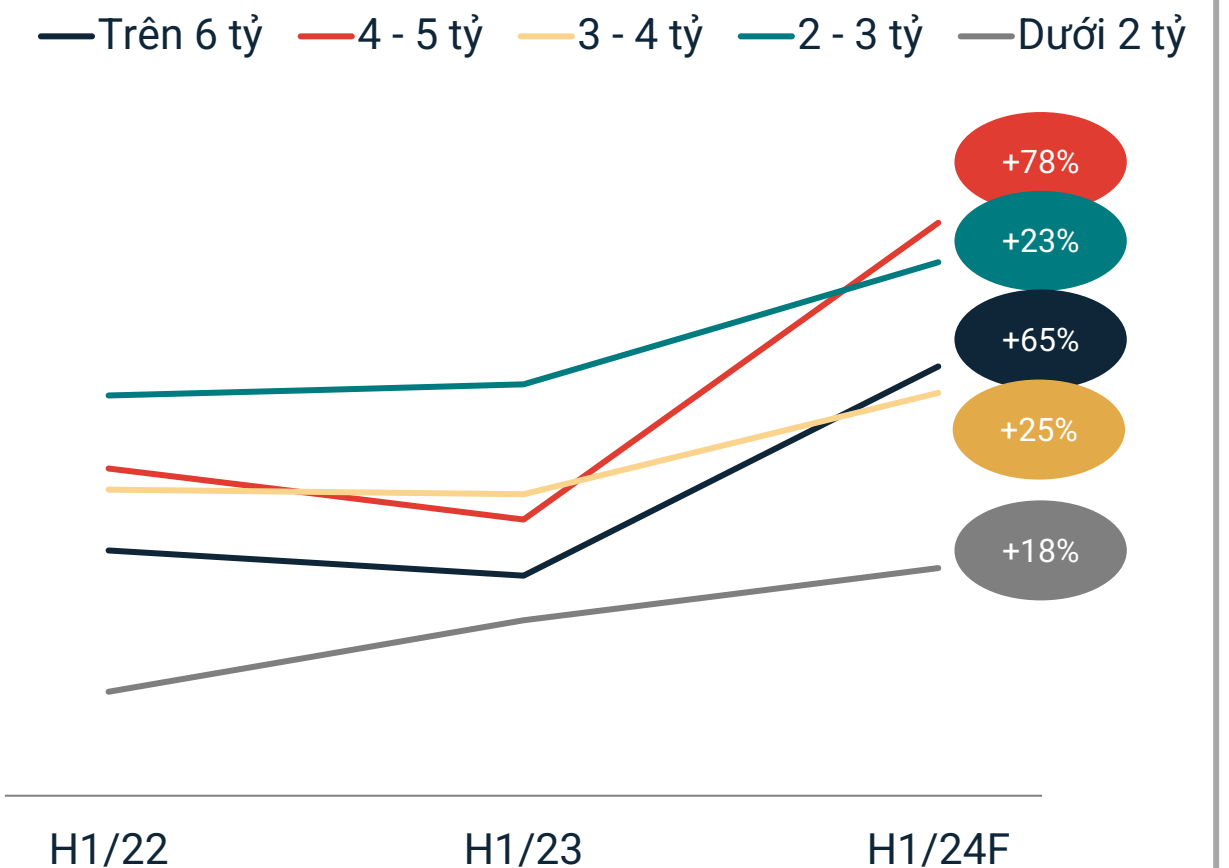
Khoảng giá nhà riêng & đất được quan tâm

MĐQT H1/24 so với H2/23

Thị trường bất động sản Đà Nẵng: Nhà trong khu dân cư được săn đón

Thị trường bất động sản Đà Nẵng có dấu hiệu phục hồi tích cực

Thứ Tư, 08/05/2024, 07:58 [GMT+7]

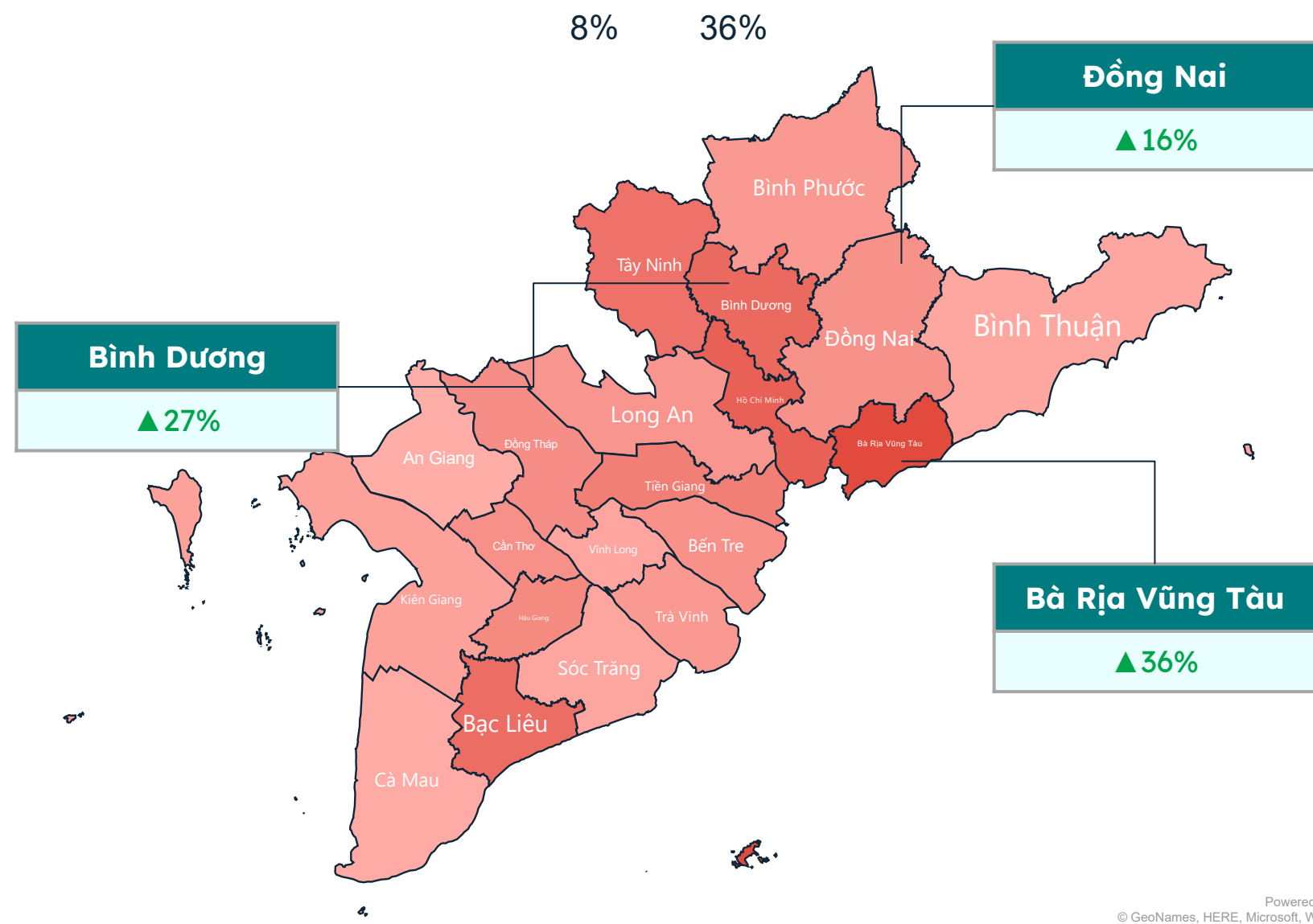


NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Miền Nam: Mức độ quan tâm trở lại sau đợt điều chỉnh nhưng vẫn chưa ghi nhận tăng trưởng giá tốt

Mức độ quan tâm đất nền khu vực Đông Nam Bộ

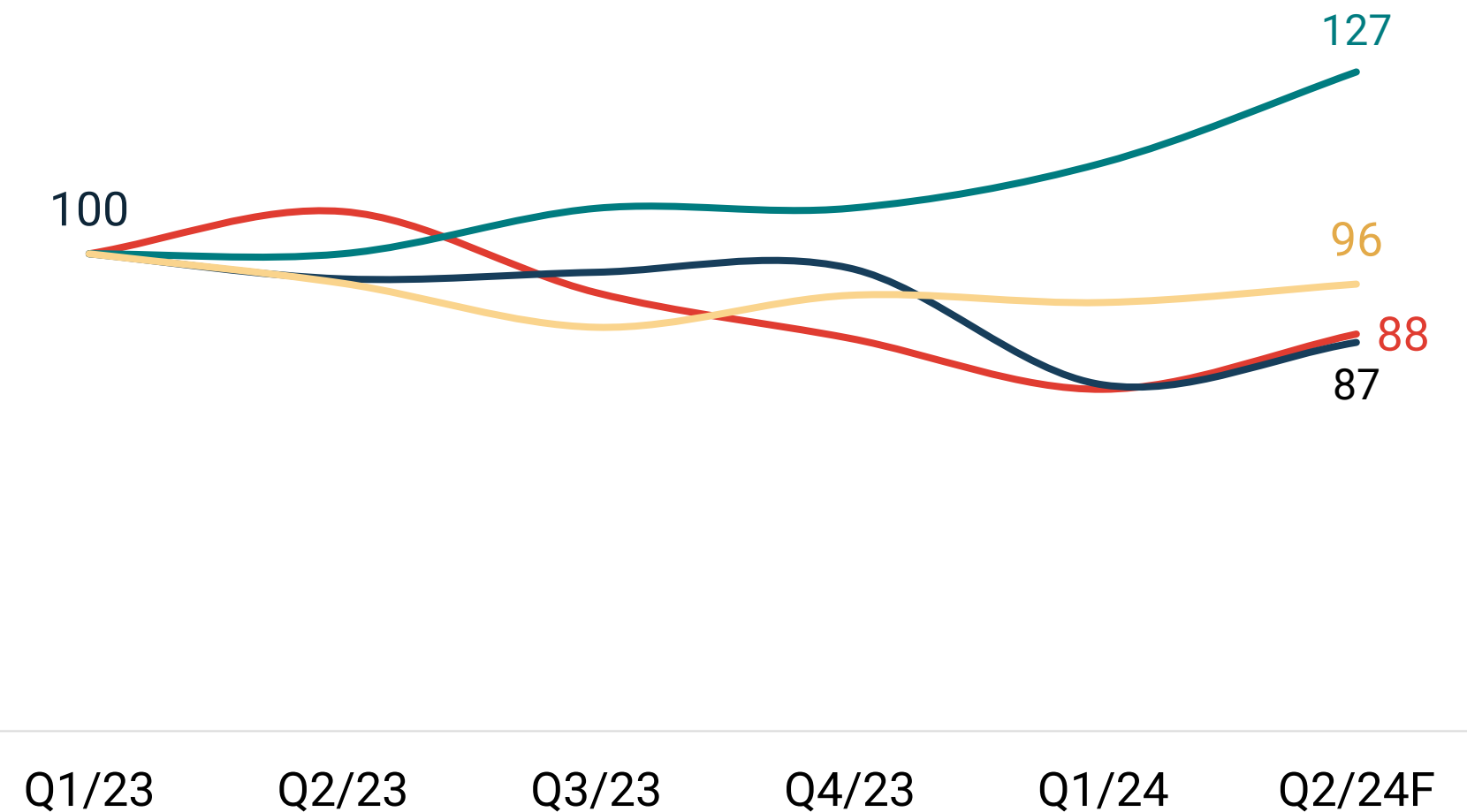
MĐQT H1/24 so với H2/23



Biến động giá rao bán đất nền tại một số tỉnh

Index = 100 tại Q1/23

— Bà Rịa Vũng Tàu — Long An — Bình Dương — Đồng Nai

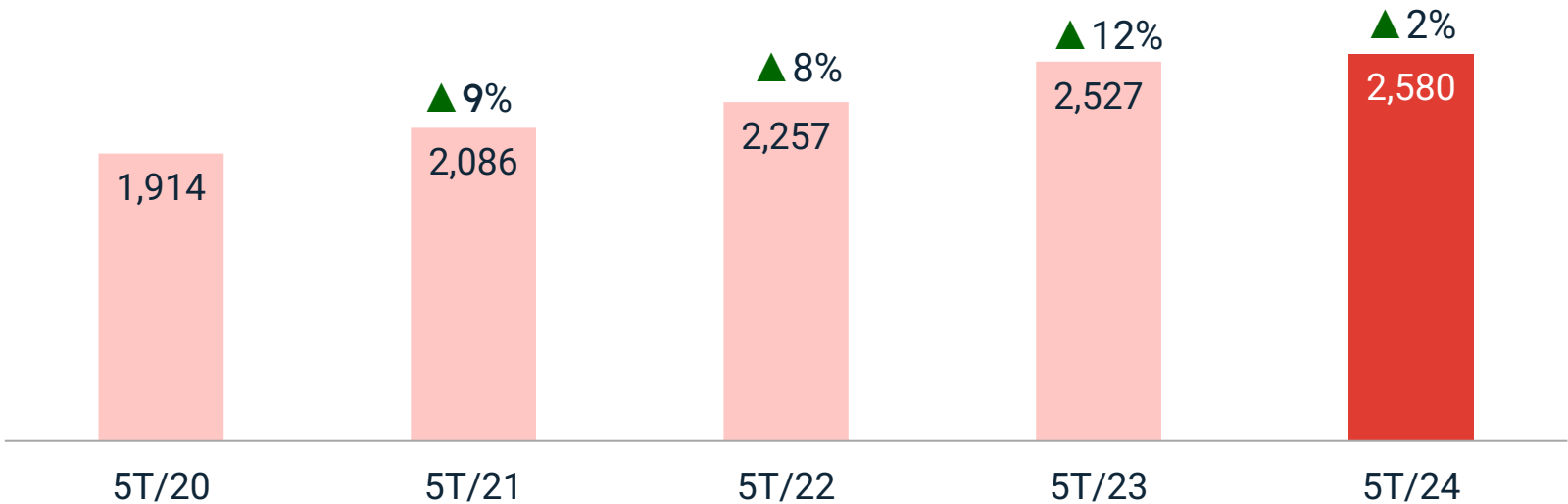


BDS nghỉ dưỡng Chờ đợi cơ hội

Các yếu tố vĩ mô về du lịch, bán lẻ đều có dấu hiệu hồi phục tích cực đầu 2024

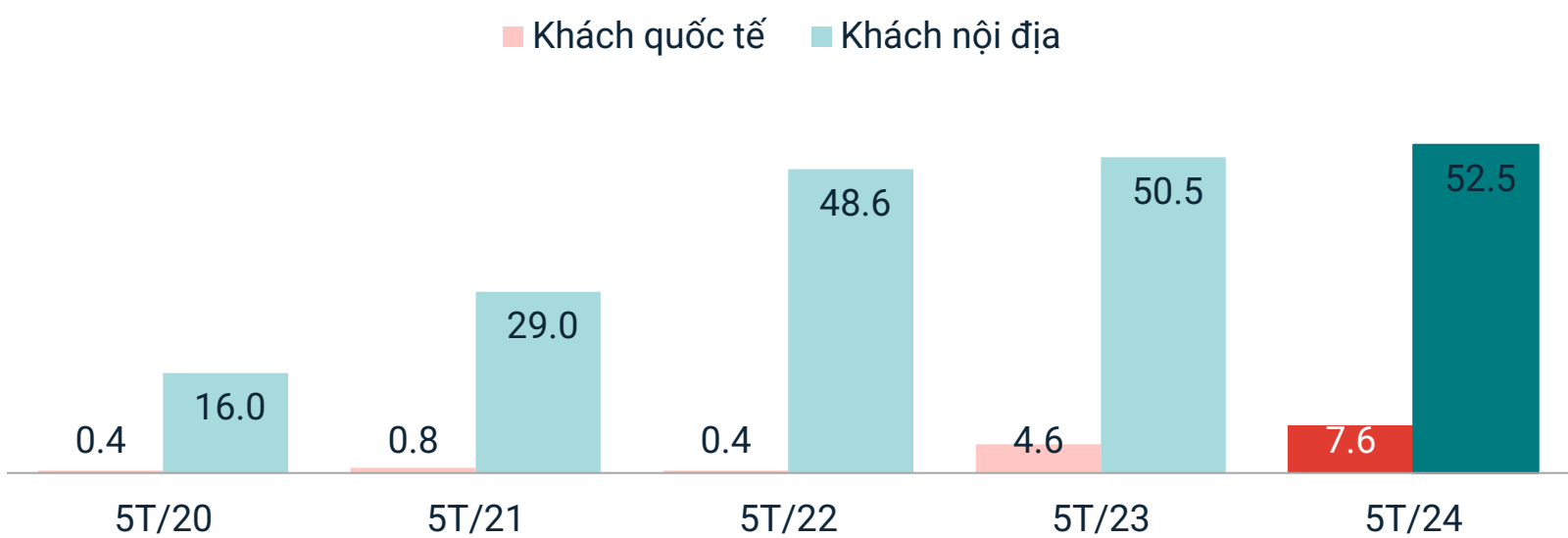
Tổng doanh thu bán lẻ và tiêu dùng

Nghìn tỷ VND



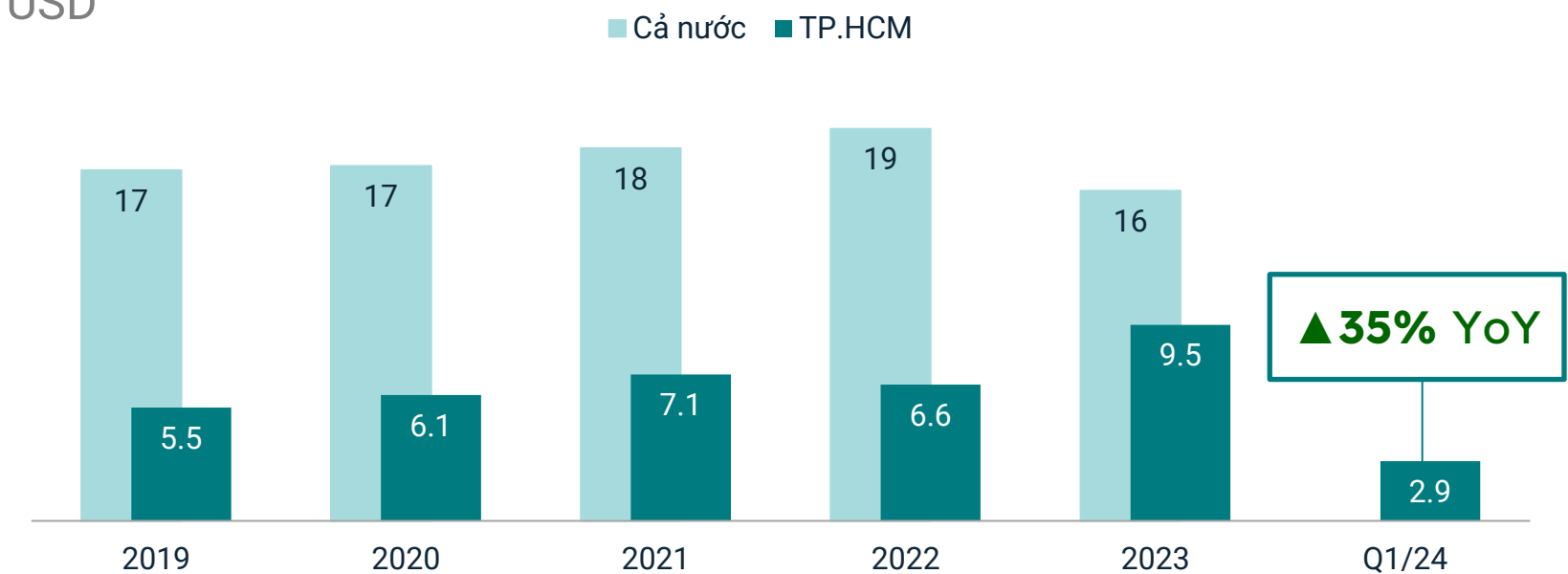
Số liệu khách du lịch

Triệu lượt người



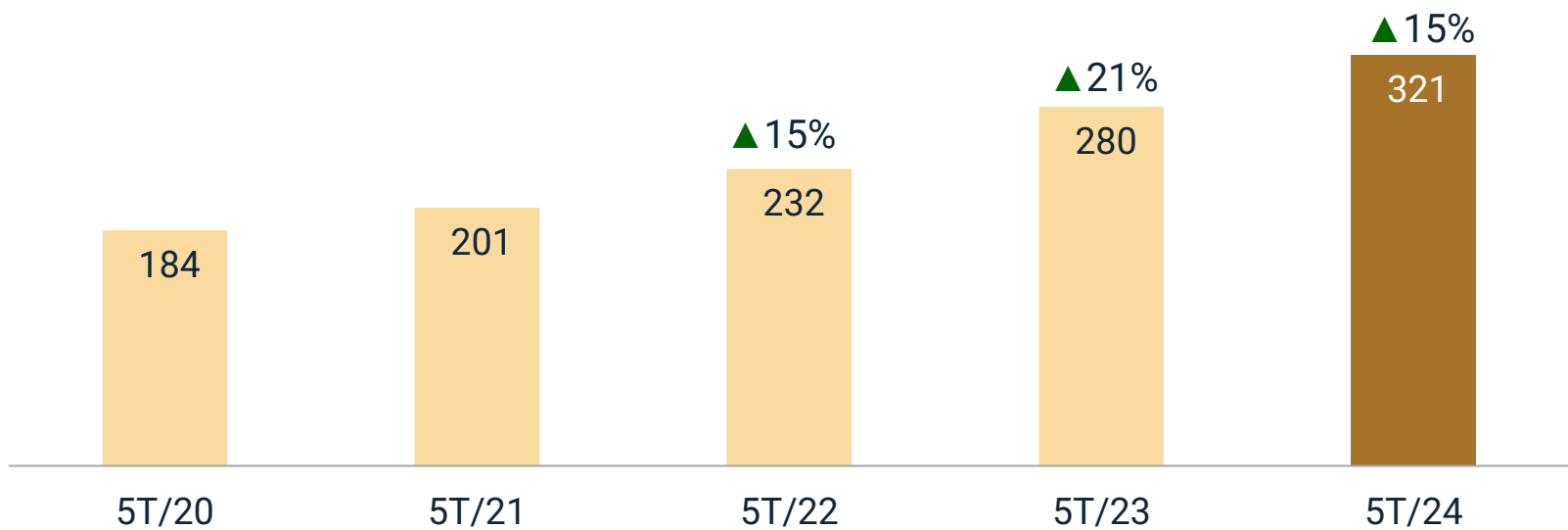
Kiều hối vào Việt Nam có dấu hiệu tăng tích cực

Tỷ USD



Doanh thu lưu trú, dịch vụ ăn uống

Nghìn tỷ VND

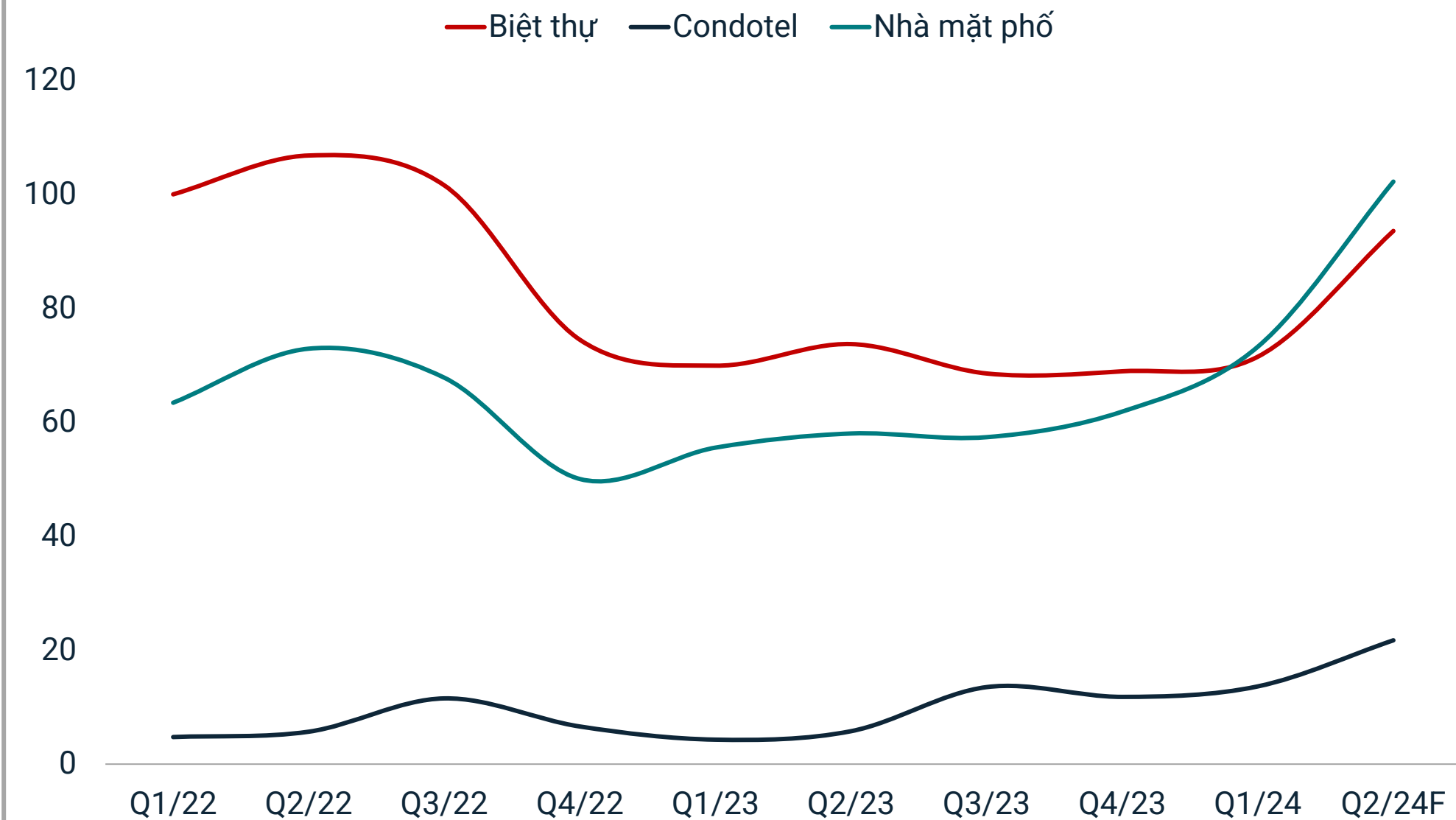


BDS NGHỈ DƯỠNG: CHỜ ĐỢI CƠ HỘI

Mức độ quan tâm với các loại hình BĐS đã dần có sự cải thiện trong Q2/24

Biến động MĐQT condotel, nhà phố, biệt thự nghỉ dưỡng

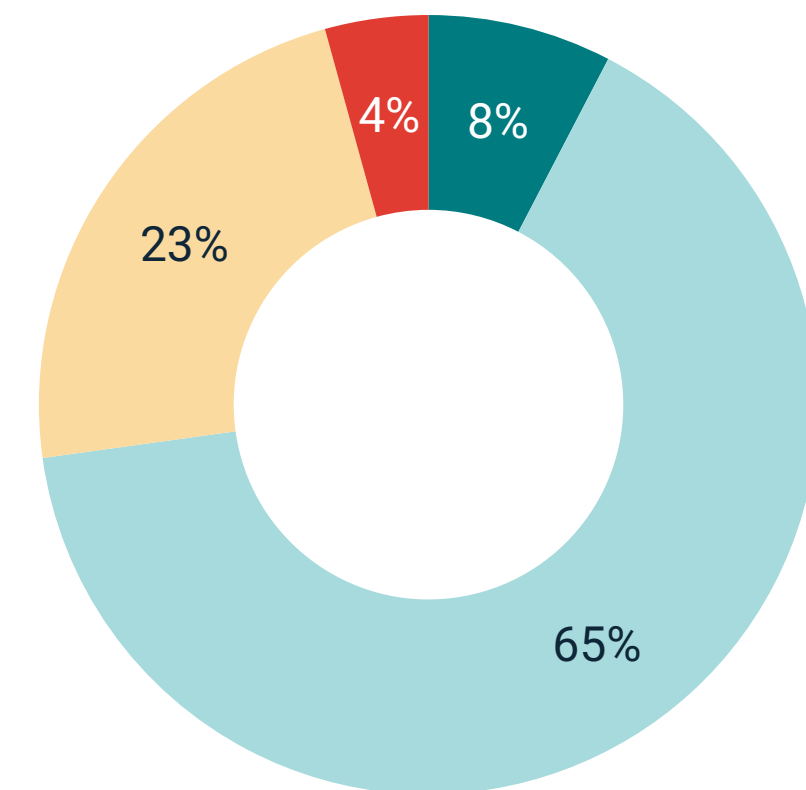
Index = 100 với Biệt thự tại Q1/22



Nhà phố cho thuê là phân khúc được đánh giá có hồi phục

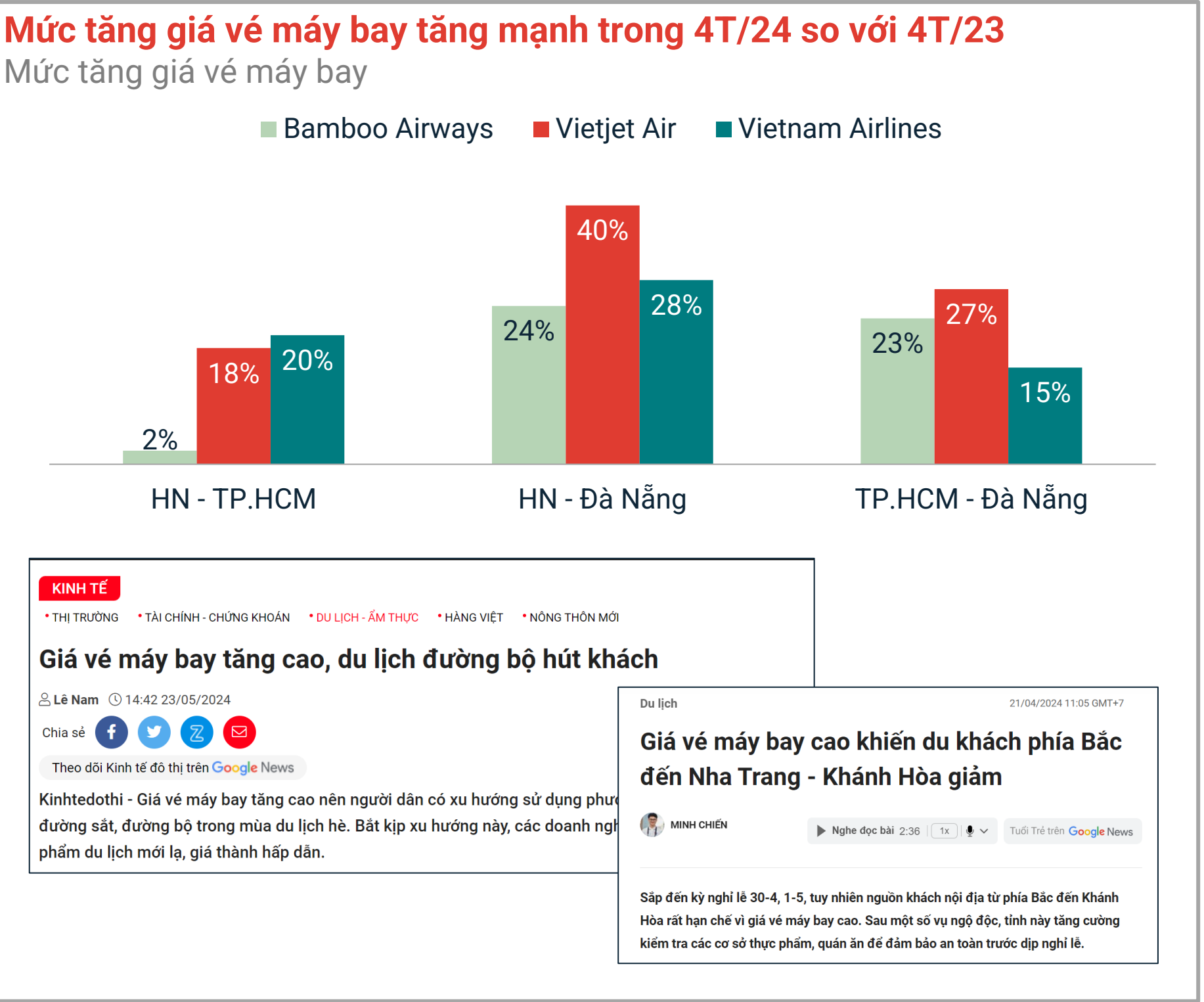
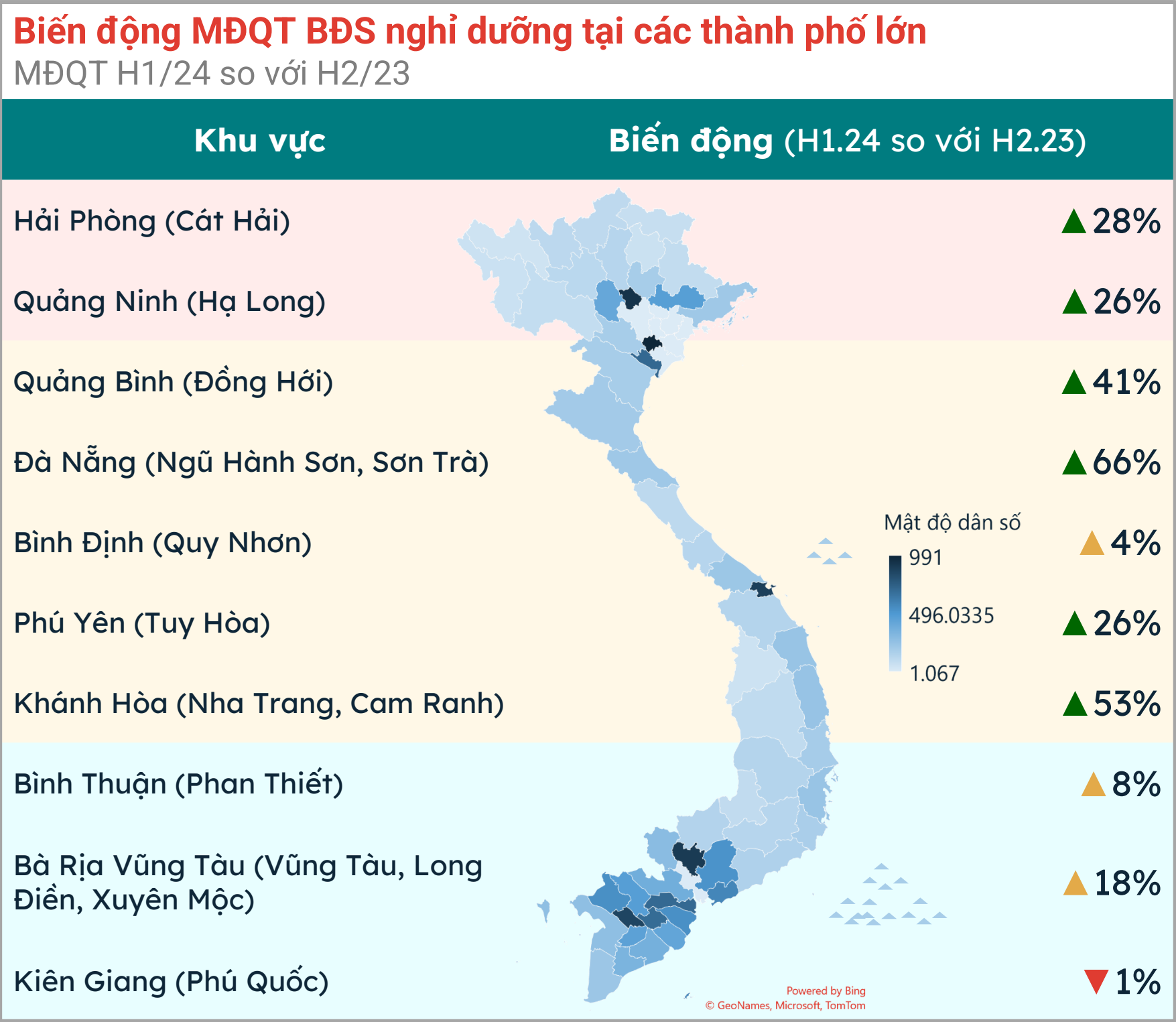
Khảo sát môi giới (N = 537)

■ Đã hoàn toàn hồi phục ■ Đã có khởi sắc
■ Chưa thay đổi ■ Diễn biến tệ hơn



BDS NGHỈ DƯỠNG: CHỜ ĐỢI CƠ HỘI

MĐQT BĐS nghỉ dưỡng tập trung hơn ở các tỉnh phía Bắc, và dự kiến phát triển theo du lịch đường bộ



Tóm tắt nội dung

Chung cư



- Chung cư là loại hình có tăng trưởng tốt nhất nửa đầu năm, và chưa có các yếu tố tạo thành “bong bóng”.
- Vấn đề nguồn cung dẫn đến những “cơn sốt giá” tại Hà Nội gần đây
- Nhìn chung, chung cư vẫn là loại hình thu hút tốt nhu cầu ở thực

Nhà riêng – Đất nền



Mức độ quan tâm nhà riêng – đất nền cải thiện cục bộ theo khu vực:

- Miền Bắc: ghi nhận phục hồi mạnh mẽ ở nhiều khu vực, đặc biệt cạnh Hà Nội
- Miền Trung: Đà Nẵng là thị trường tăng trưởng nổi bật
- Miền Nam: Các tỉnh Đông Nam Bộ có hồi phục sau đợt điều chỉnh giá

Nghỉ dưỡng



- Thị trường nghỉ dưỡng có dấu hiệu tích cực hơn nhờ các yếu tố bán lẻ - du lịch cải thiện
- Tuy nhiên, phân khúc nghỉ dưỡng còn cần chờ đợi tháo gỡ thêm để thực sự khởi sắc.

Gói Hội viên

Tiết kiệm đăng tin Nhân liền hiệu quả

- **Tiết kiệm tới 30%** so với đăng/ đẩy tin lẻ
- Thành thạo đăng/ đẩy tin không lo biến động giá
- Quản lý ngân sách dễ dàng và hiệu quả
- Sử dụng các tính năng dành riêng cho Hội viên



Tóm tắt quyền lợi mỗi tháng

Gói Cơ bản	Gói Tiêu chuẩn	Gói Cao cấp
15 Tin thường 15 Lượt đẩy tin	1 Tin VIP Bạc 30 Tin thường 30 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao	1 Tin VIP Vàng 2 Tin VIP Bạc 50 Tin thường 50 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao

Giá Gói Hội viên	Gói Cơ bản (VNĐ)	Gói Tiêu chuẩn (VNĐ)	Gói Cao cấp (VNĐ)
Gói 3 tháng	1.800.000 (-5%)	4.700.000 (-15%)	10.000.000 (-18%)
Gói 6 tháng	3.100.000 (-20%)	8.300.000 (-25%)	17.000.000 (-30%)

(*) Giá chưa bao gồm VAT

Đăng Ký Ngay

Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2024 **Batdongsan.com.vn**. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong tài liệu này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các tài liệu được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các tài liệu của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc tài liệu này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc tài liệu này.