

Hội nghị bất động sản Việt Nam 2024

Chủ đề: Điểm nhìn

Bản đồ BĐS Việt Nam

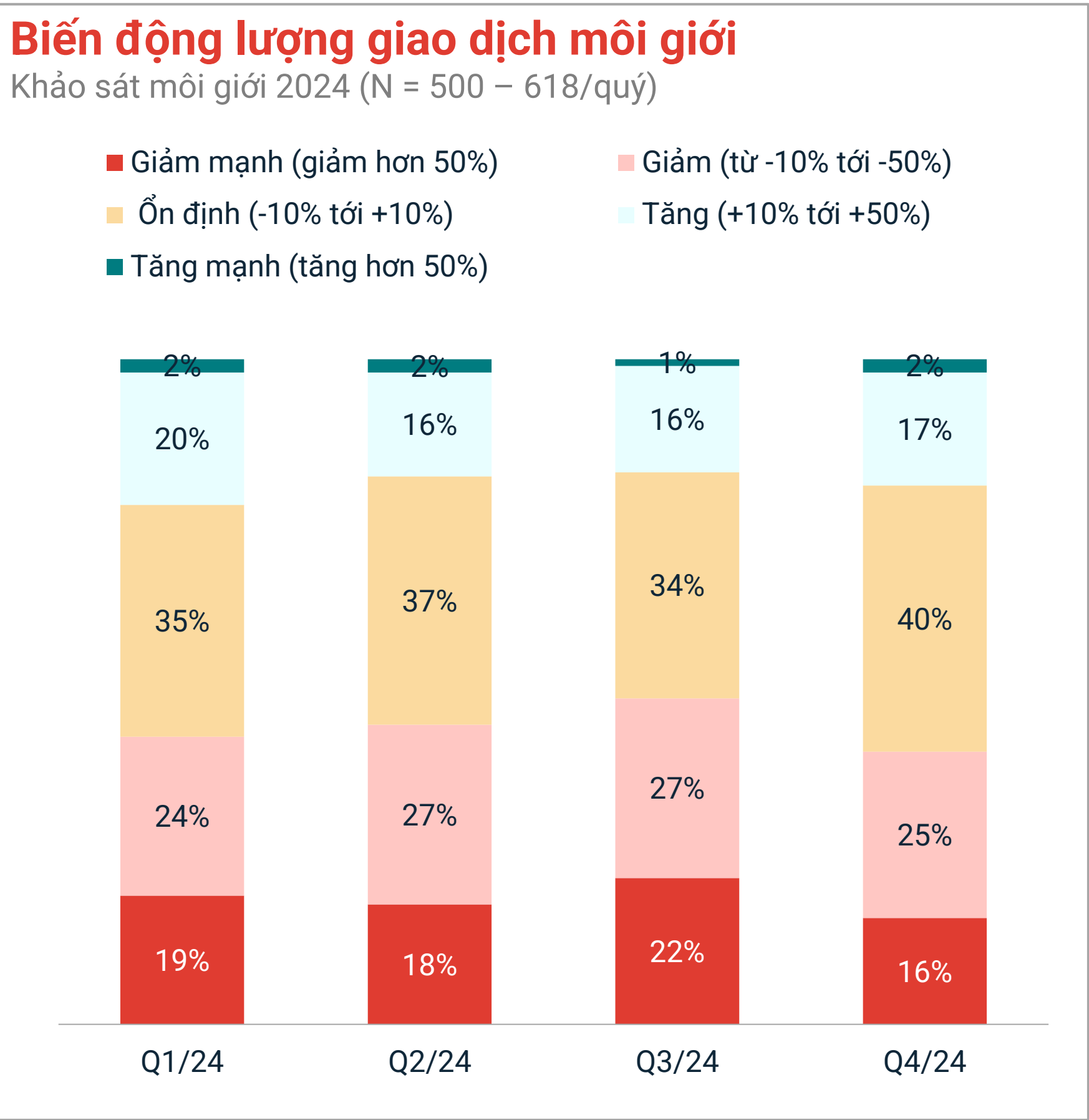
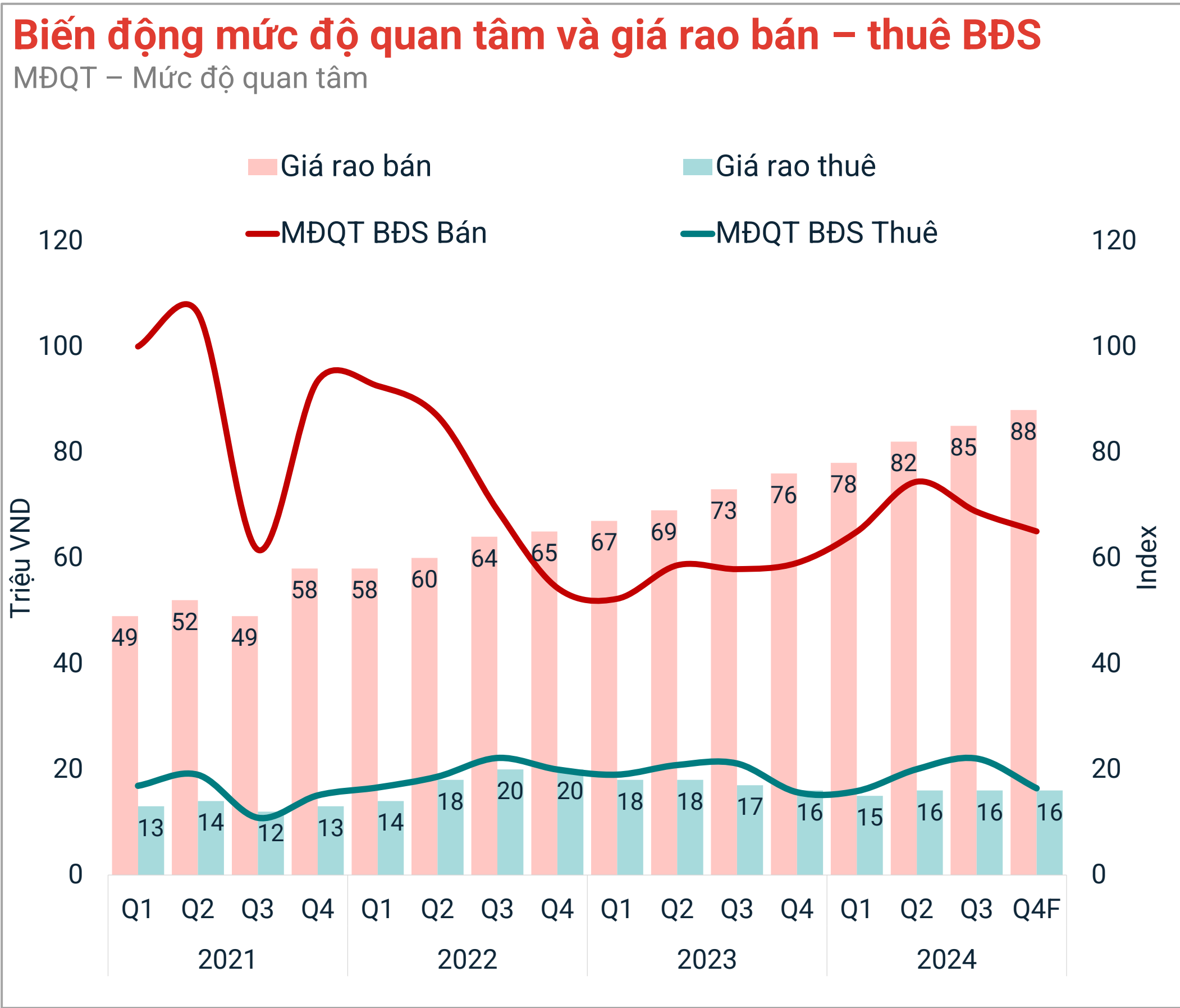
Góc nhìn phân hóa

Diễn giả: Ông Đinh Minh Tuấn

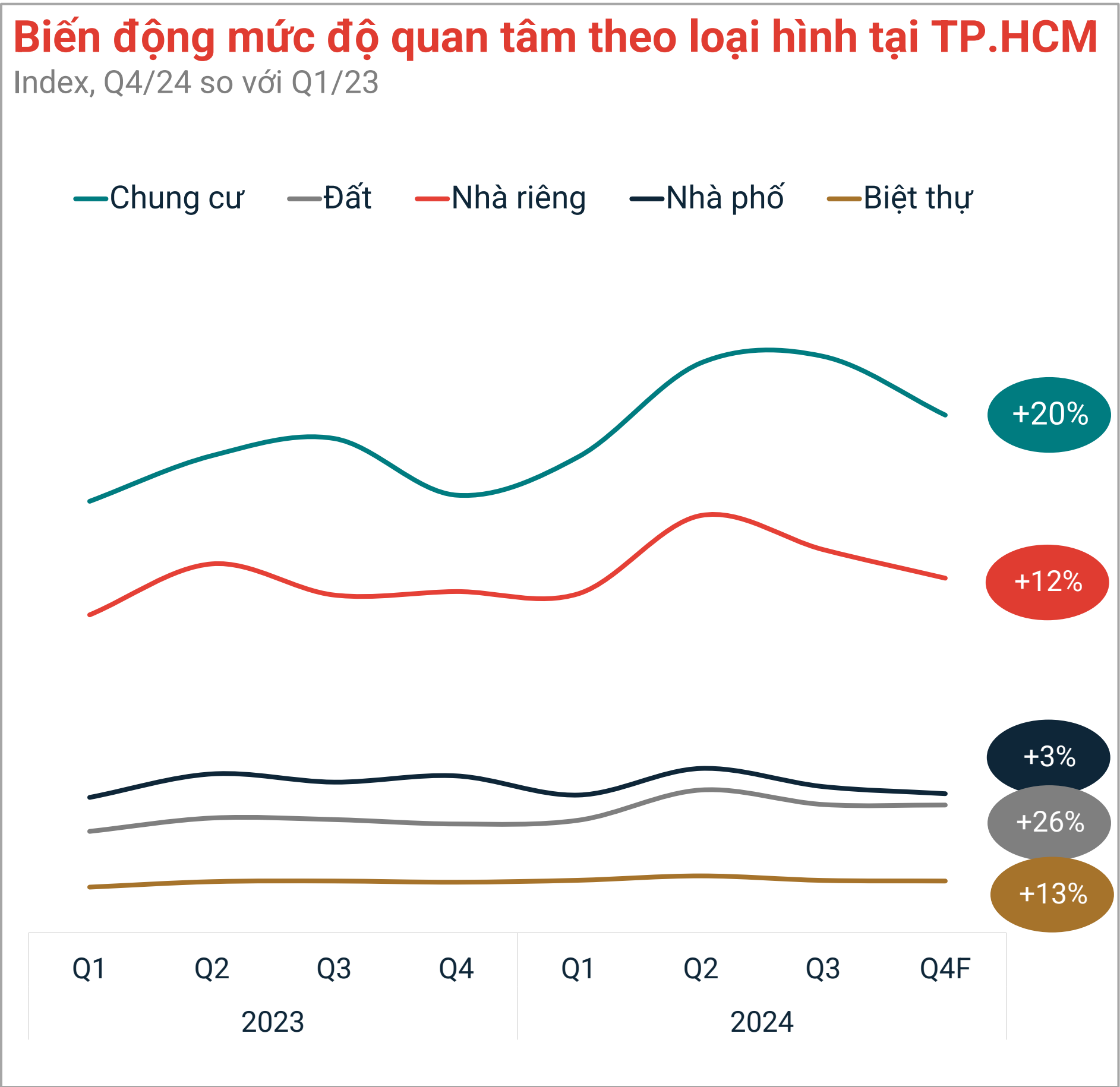
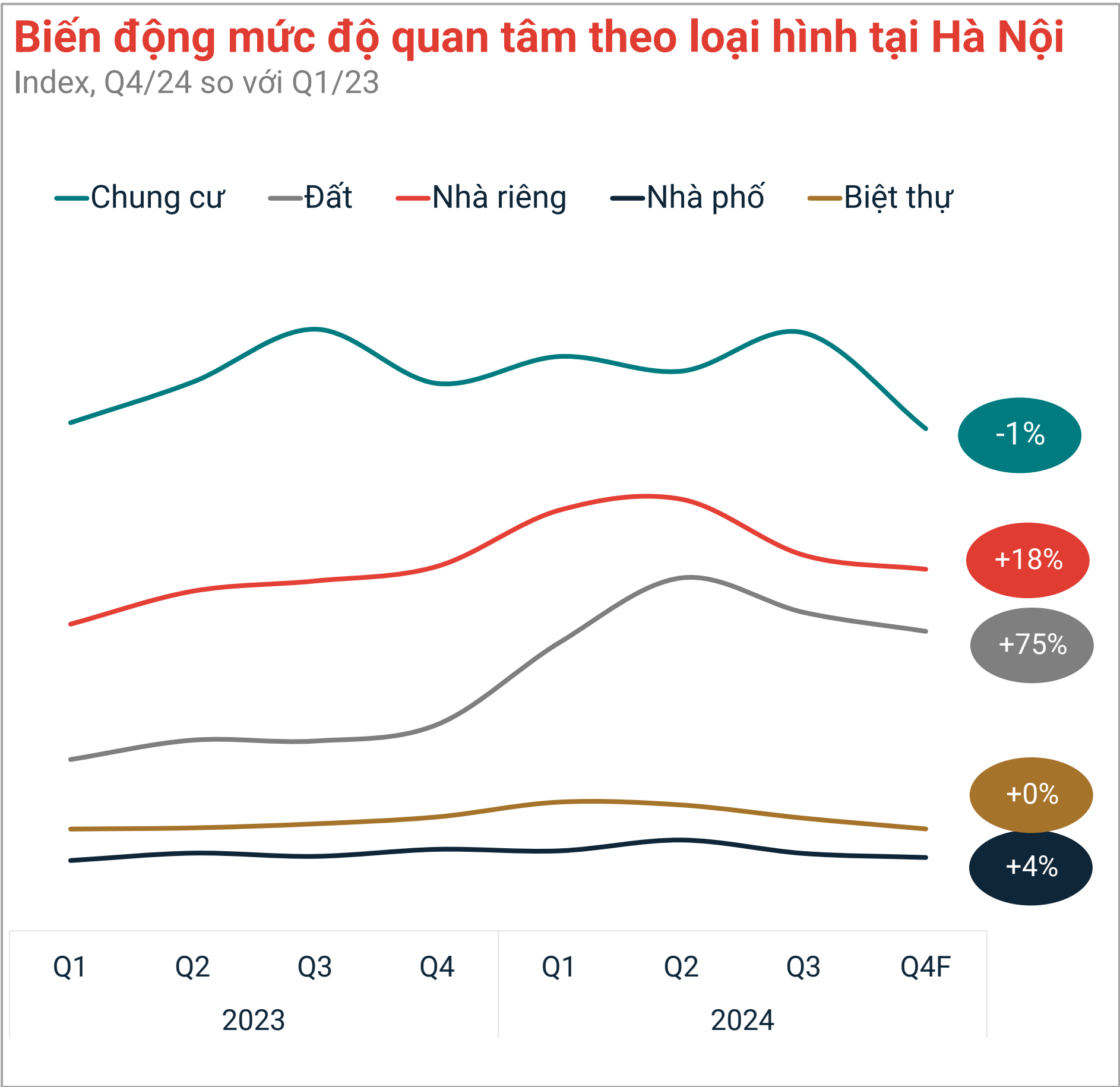


TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG 2024

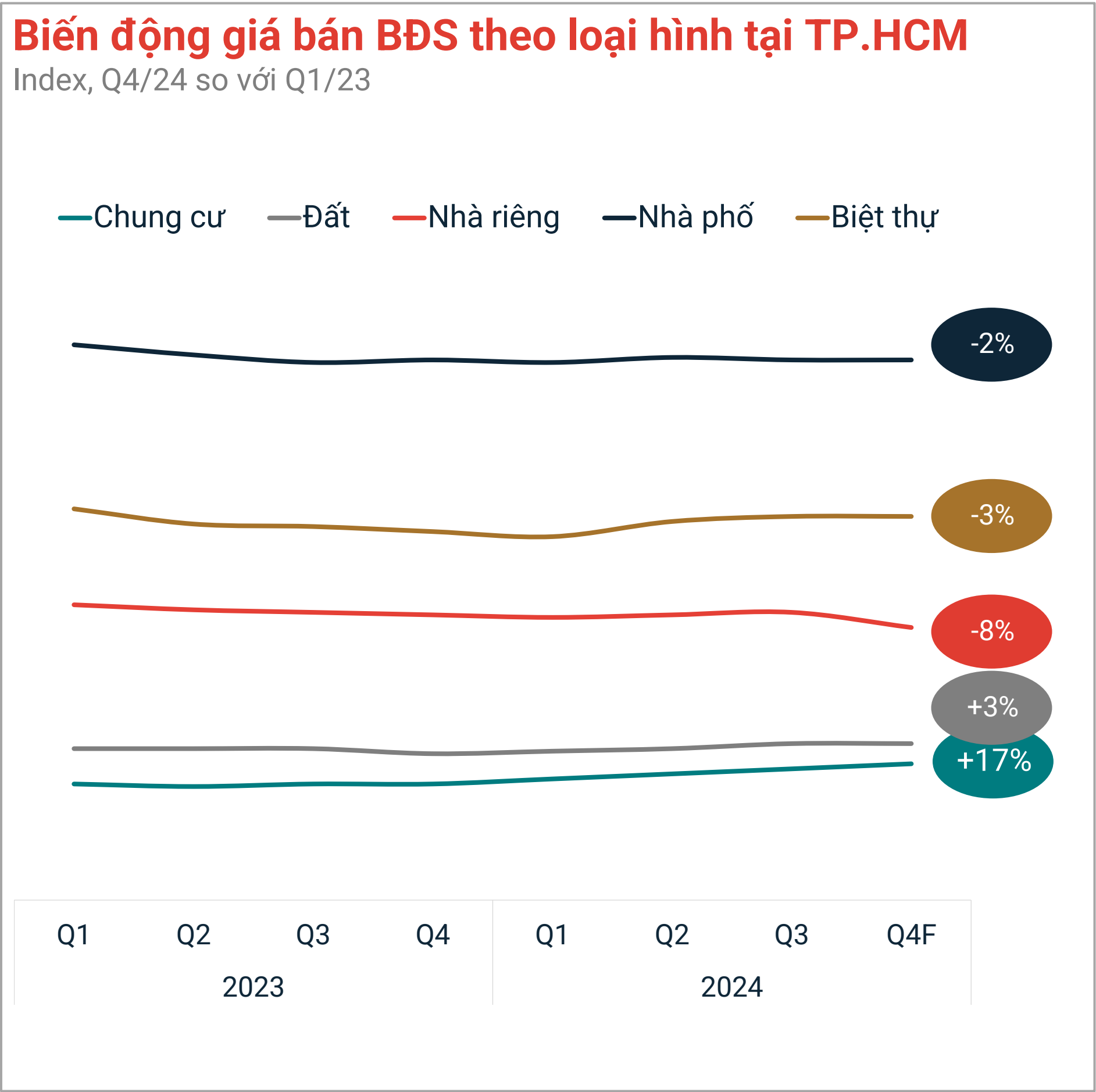
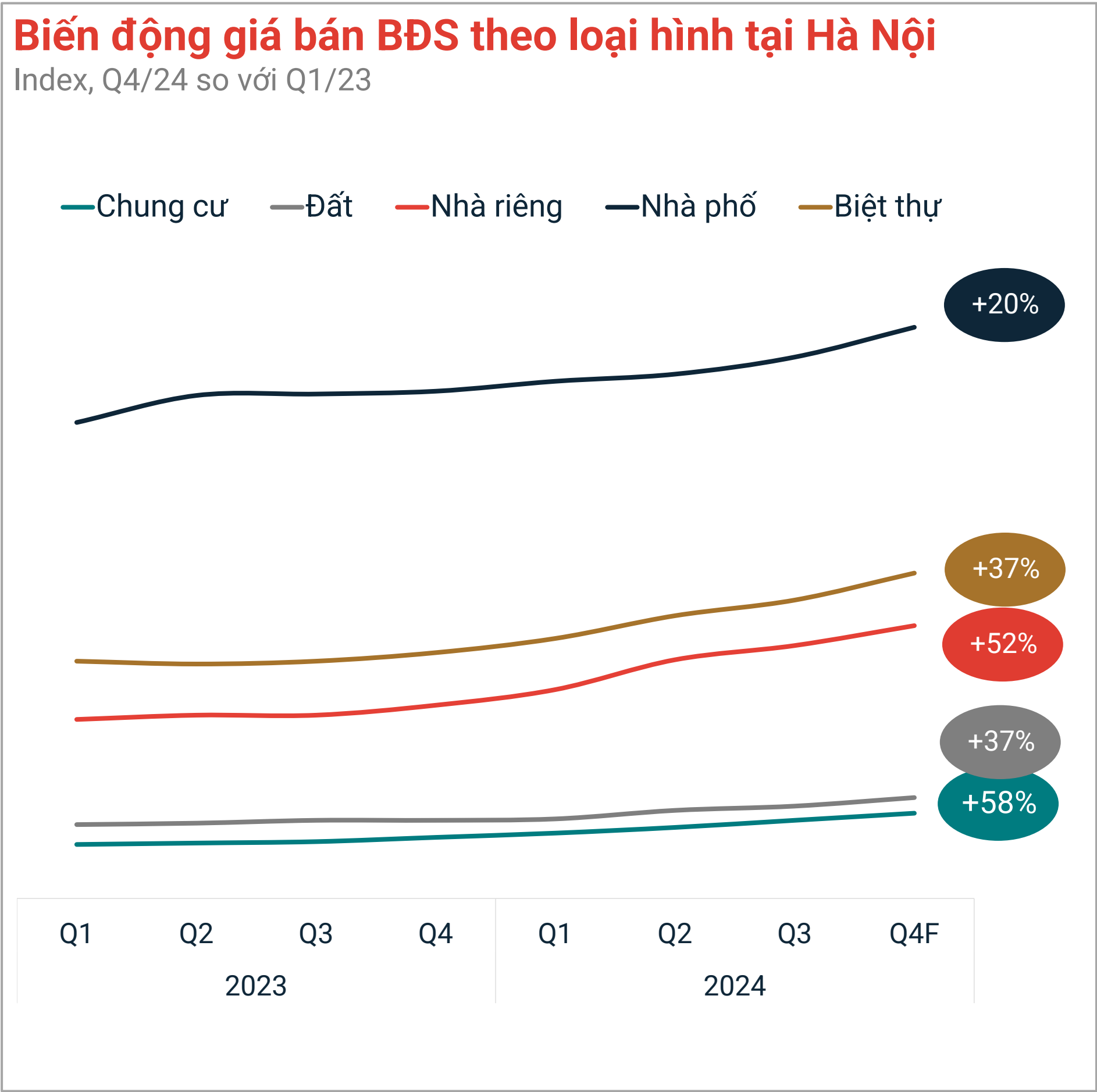
Mức độ quan tâm phục hồi sau 2023, tăng cao giữa năm; lượng giao dịch duy trì ổn định trong 2024



Chung cư là loại hình chiếm tỷ trọng quan tâm lớn nhất, đất nền và nhà riêng cũng ghi nhận hồi phục



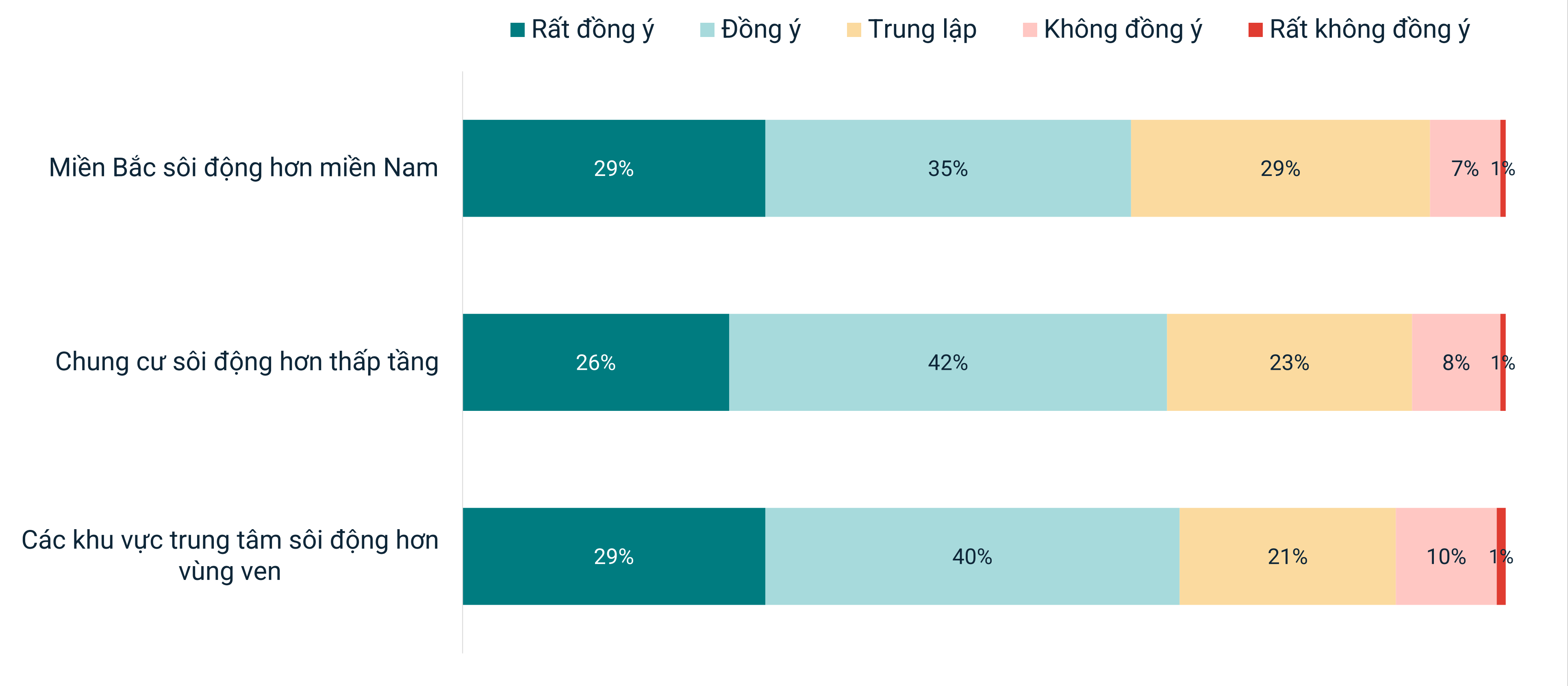
Giá bán tăng mạnh nhất với loại hình chung cư, tại cả 2 thành phố lớn



Thị trường BĐS Việt Nam 2024 đang ghi nhận phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc

Khảo sát môi giới về phân hóa các phân khúc BĐS trong 2024

Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)



Thị trường BĐS 2024: 3 bức tranh phân hóa

1

MIỀN BẮC / MIỀN NAM

2

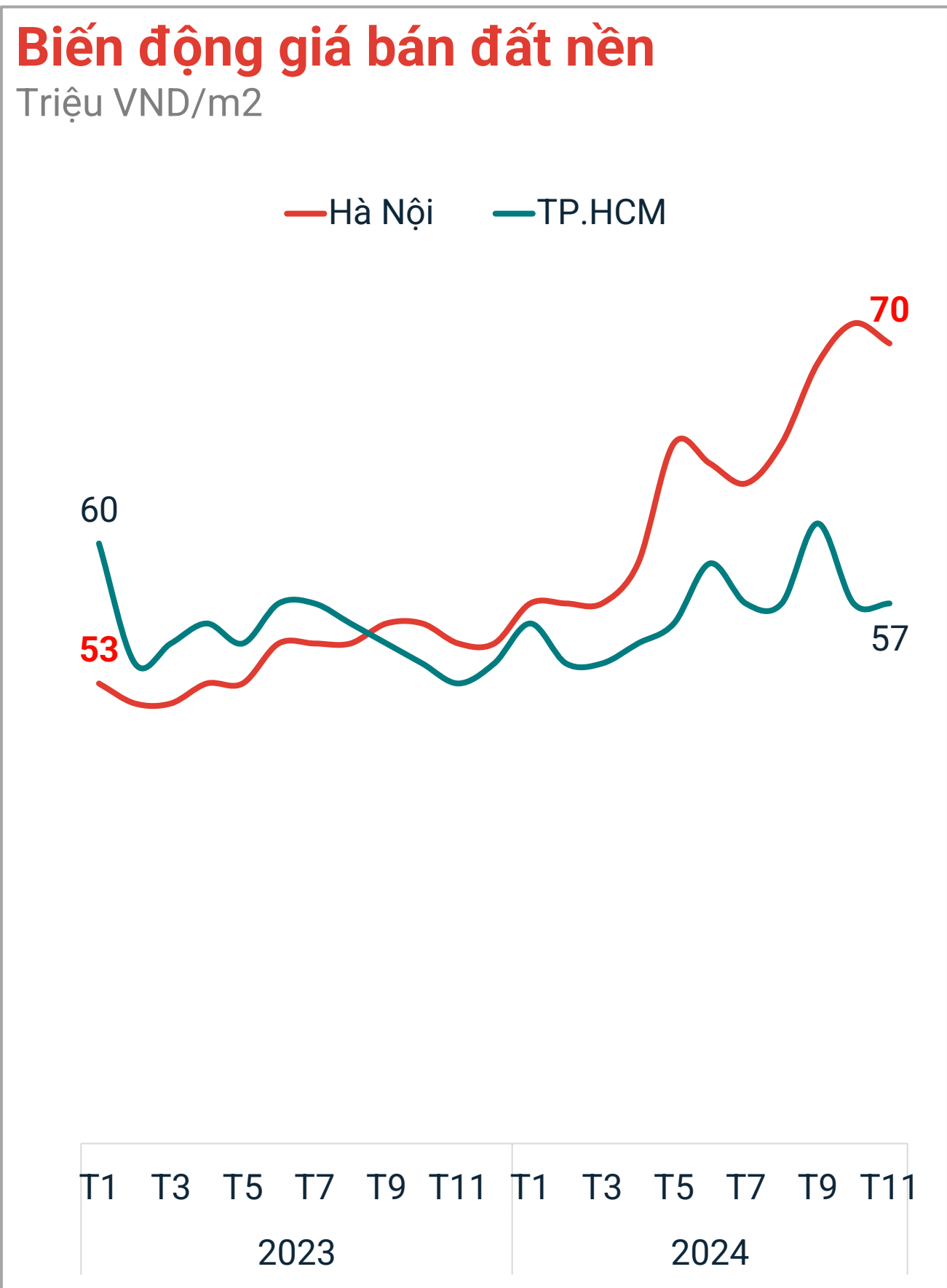
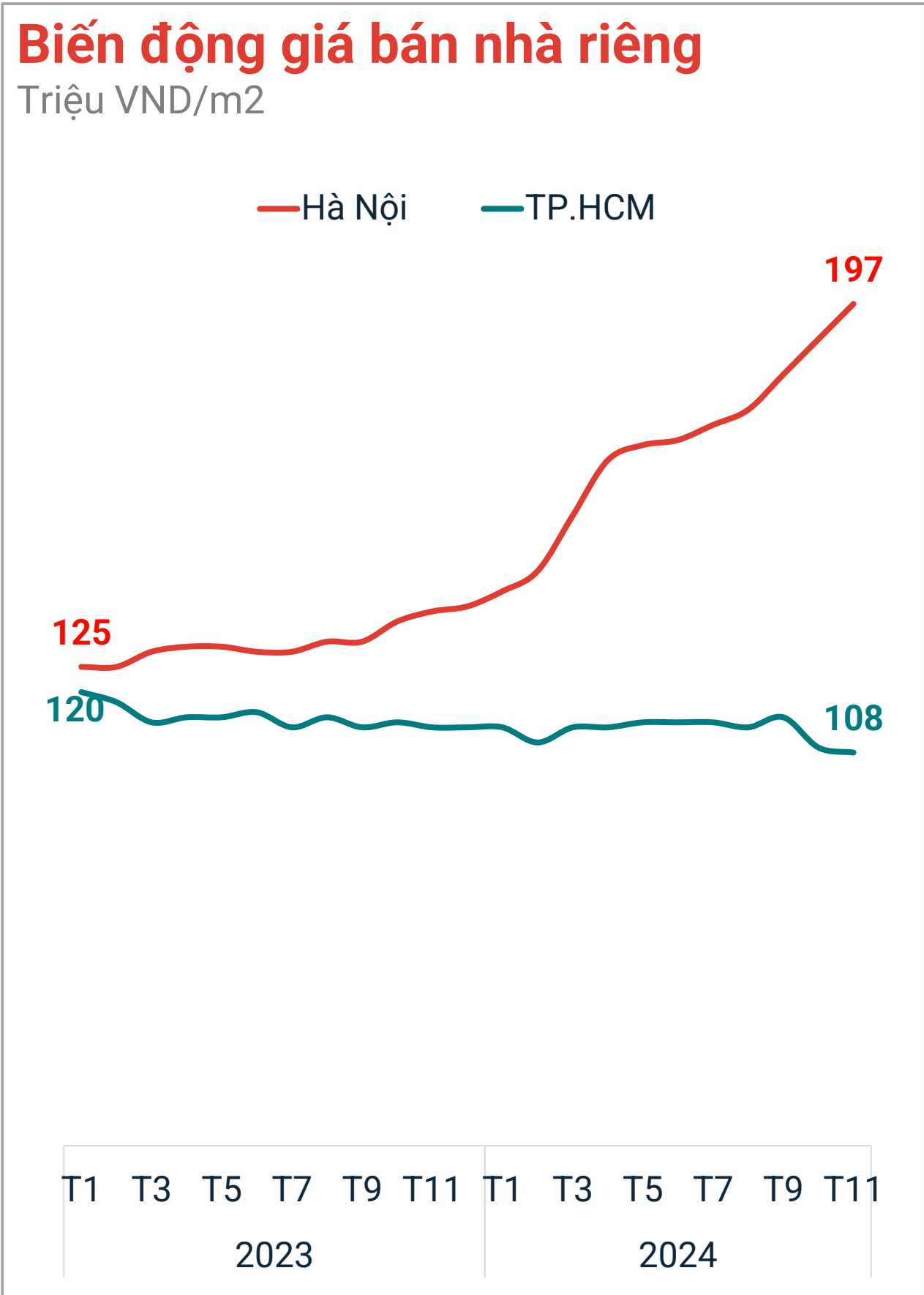
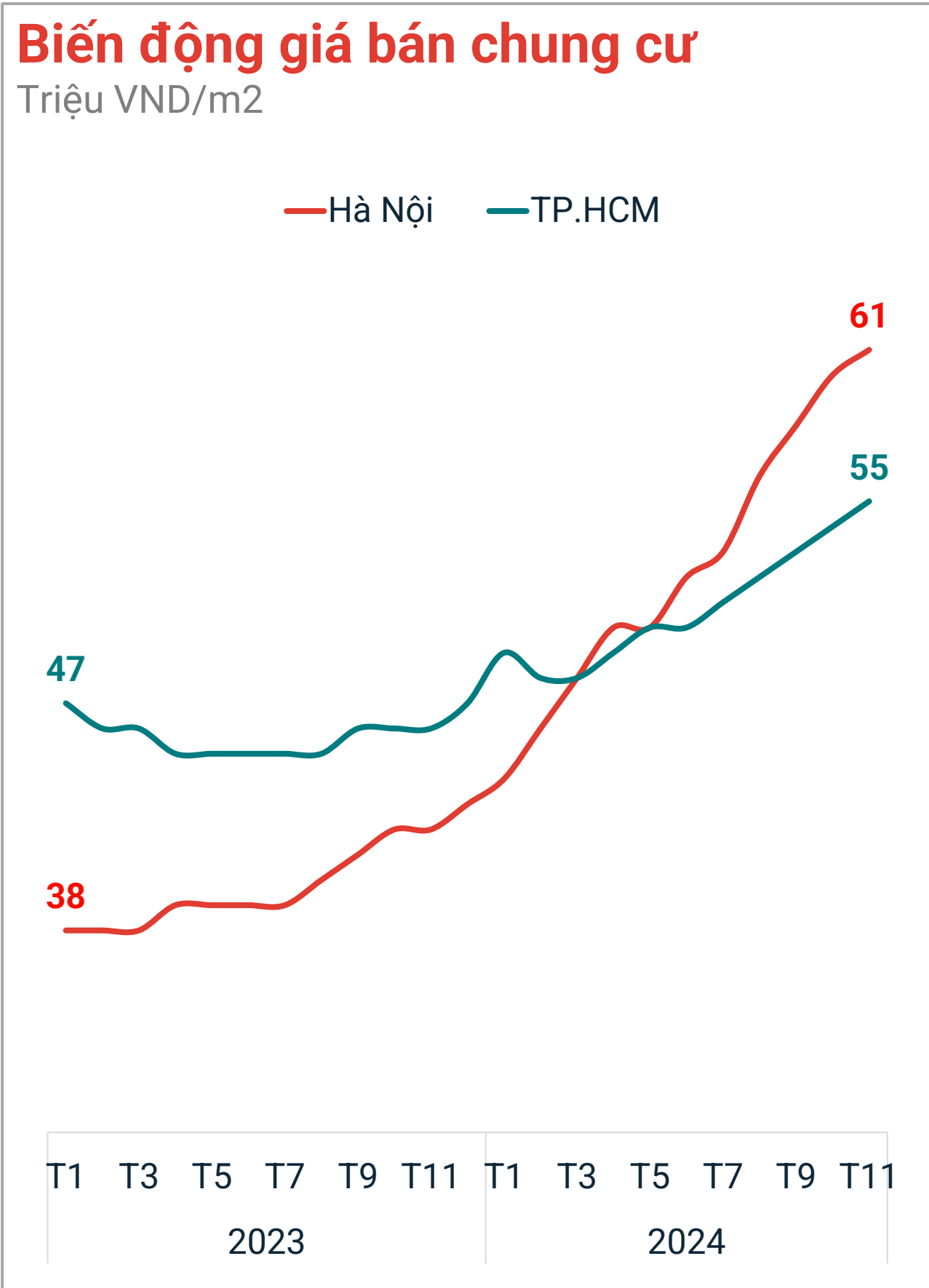
CAO TẦNG / THẤP TẦNG

3

TRUNG TÂM / VÙNG VEN

MIỀN BẮC / MIỀN NAM

Giá rao bán bình quân tại Hà Nội liên tục tăng cao ở hầu hết các phân khúc, vượt qua TP.HCM



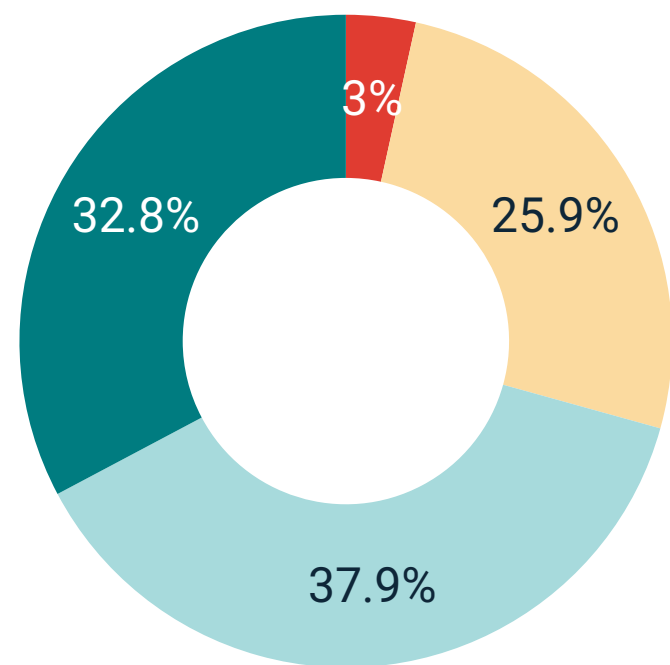
Dù nguồn cung mới hầu hết ở mức giá cao, mức độ hấp thụ tại Hà Nội vẫn khá khả quan

Mức độ hấp thụ dự án BĐS mới

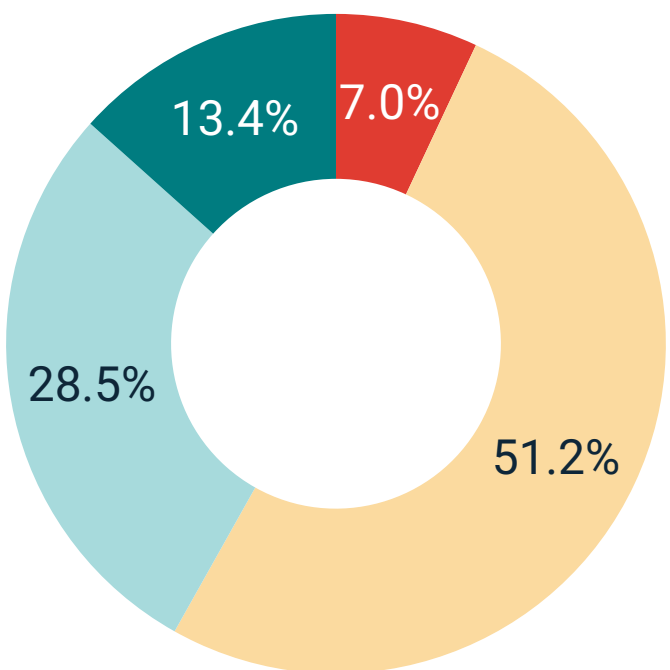
Khảo sát môi giới Q3/2024 (N = 537)

- Không tốt (<30%)
- Trung bình (30 - 60%)
- Tốt (60 - 80%)
- Rất tốt (>80%)

Hà Nội & các tỉnh miền Bắc



TP.HCM & các tỉnh miền Nam



Dự án mới tại Hà Nội

Dự án dân dụng	Giá mở bán (triệu VND/m2)
Imperia Sola Park	65
The Victoria	80 – 85
Lumi Hanoi	79
Lumiere Evergreen	92
The Senique Hanoi	68
Grand Sunlake	48
The Wisteria	39 – 45
The Miami – tòa GS5	70
The Ninety Complex	68 – 85
Noble Crystal Tây Hồ	165 – 270
Masteri Grand Avenue	100 – 130
Masteri Lakeside	80
MIK The Continental	79

Một số tòa nhà thương mại ra mắt trong 2024

The West Cầu Giấy
Taisei Square Hanoi
Heritage West Lake
Grand Terra
Vinacomin Tower

Dự án mới tại TP.HCM

Dự án dân dụng	Giá mở bán (triệu VND/m2)
Eaton Park	130
The Opus One - VHGP	88
Masteri Grand View	130
King Crown Infinity	120
Fiato Uptown	58
Mizuki Park	55
Khải Hoàn Prime	58
The Privia	55
The Aurora Phú Mỹ Hưng	90
Thao Dien Green	180
Kieu By Kitta	120
Lancaster Tower	250

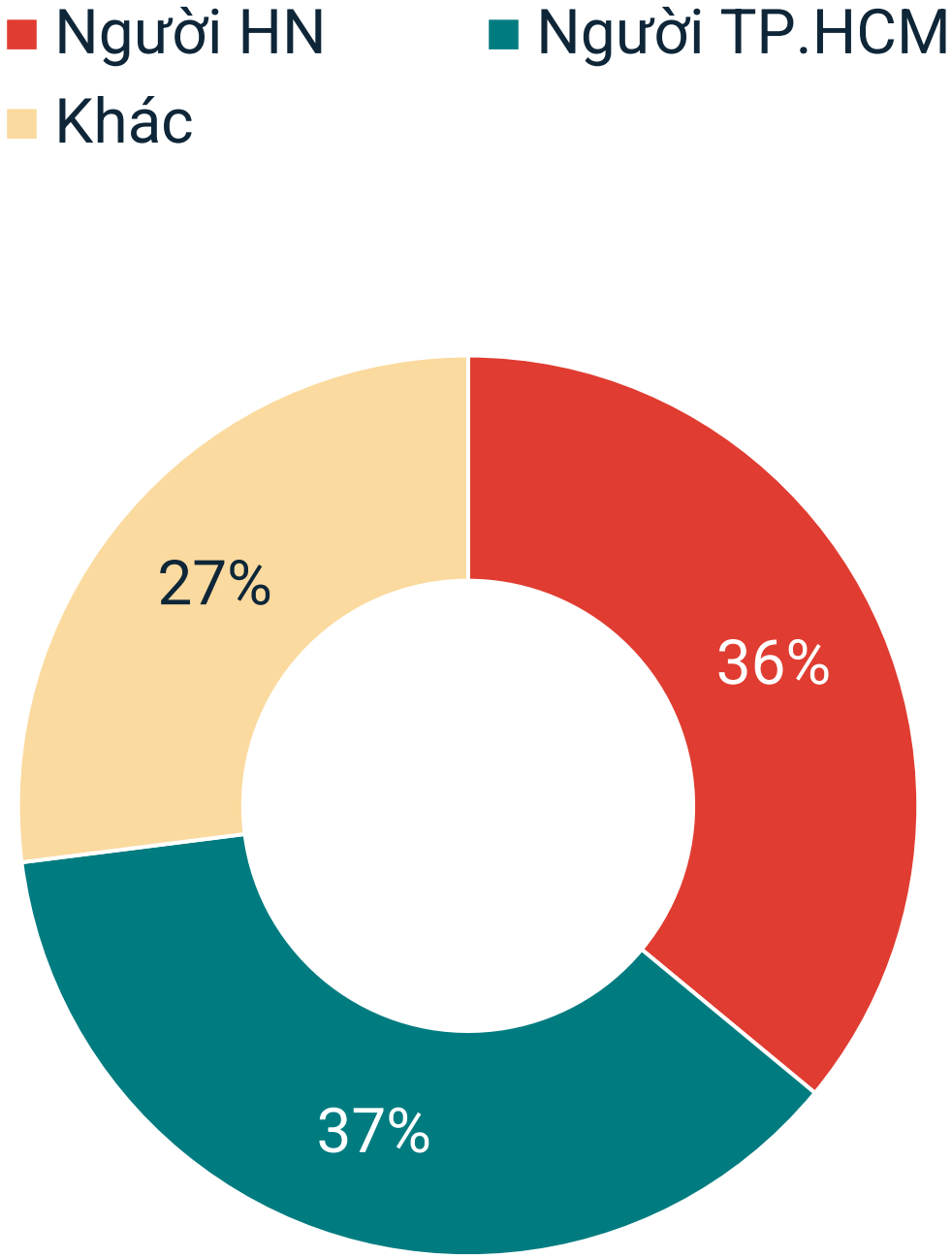
Một số tòa nhà thương mại ra mắt trong 2024

Etown 6 Tower
ThaiSquare The Merit
CMC Creative Space B

Nhìn lại 2022 – 2023, thị trường đã ghi nhận chuyển dịch quan tâm của người mua BĐS về phía Bắc

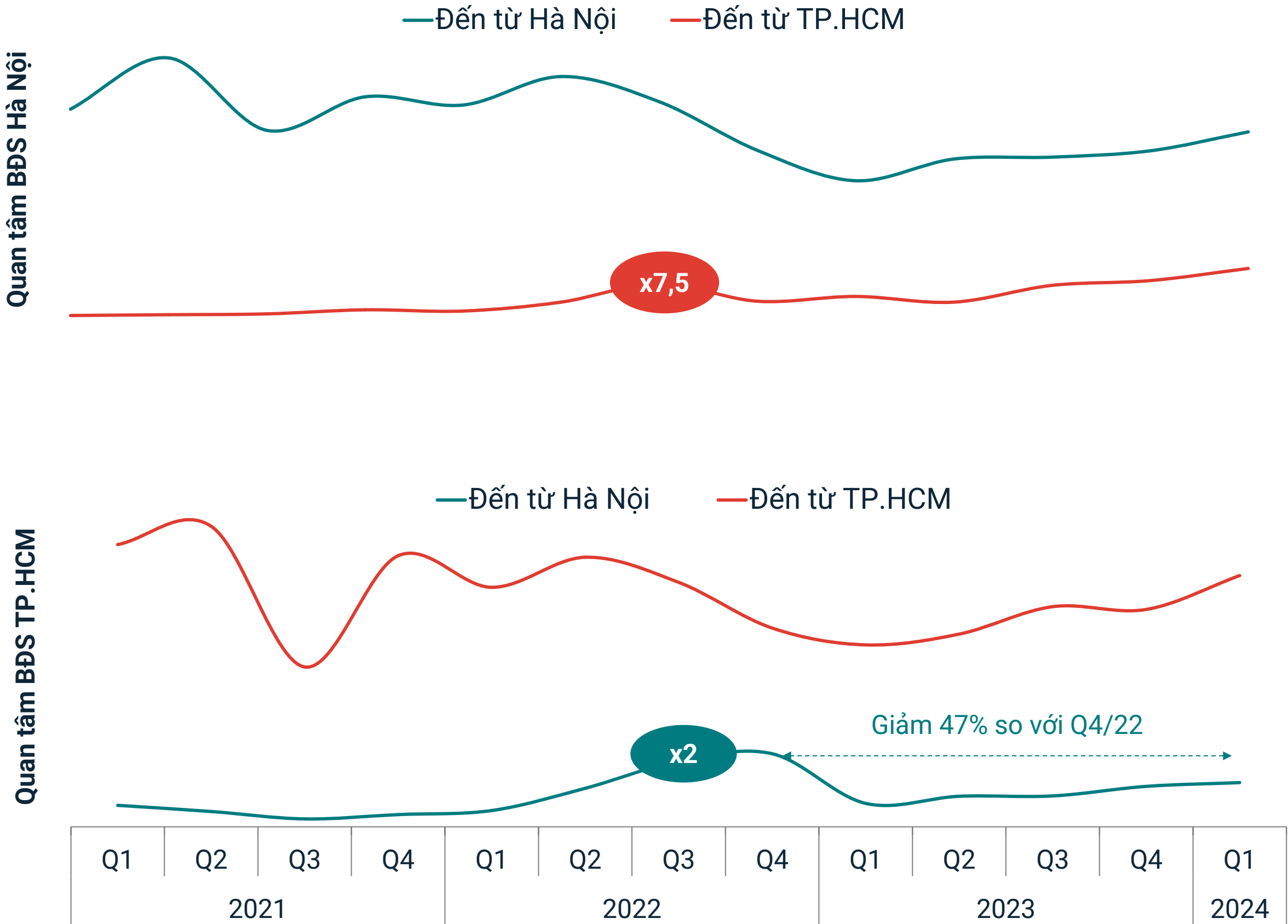
Cơ cấu mức độ quan tâm BĐS

Từ 2021 – 2024 trên trang Batdongsan.com.vn



Từ 2022, mức độ quan tâm dịch chuyển: tăng ở Hà Nội, giảm ở TP.HCM

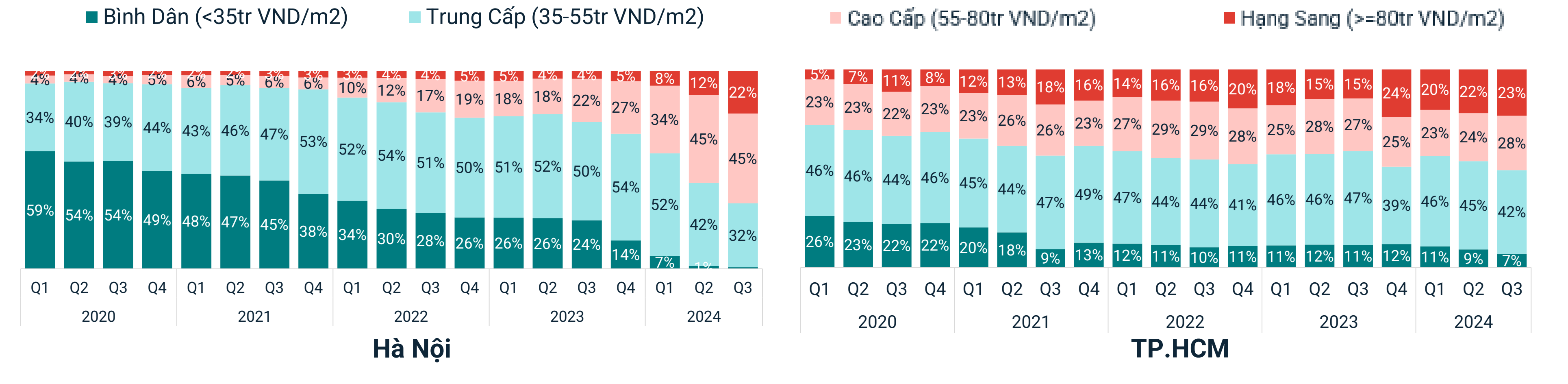
Index mức độ quan tâm



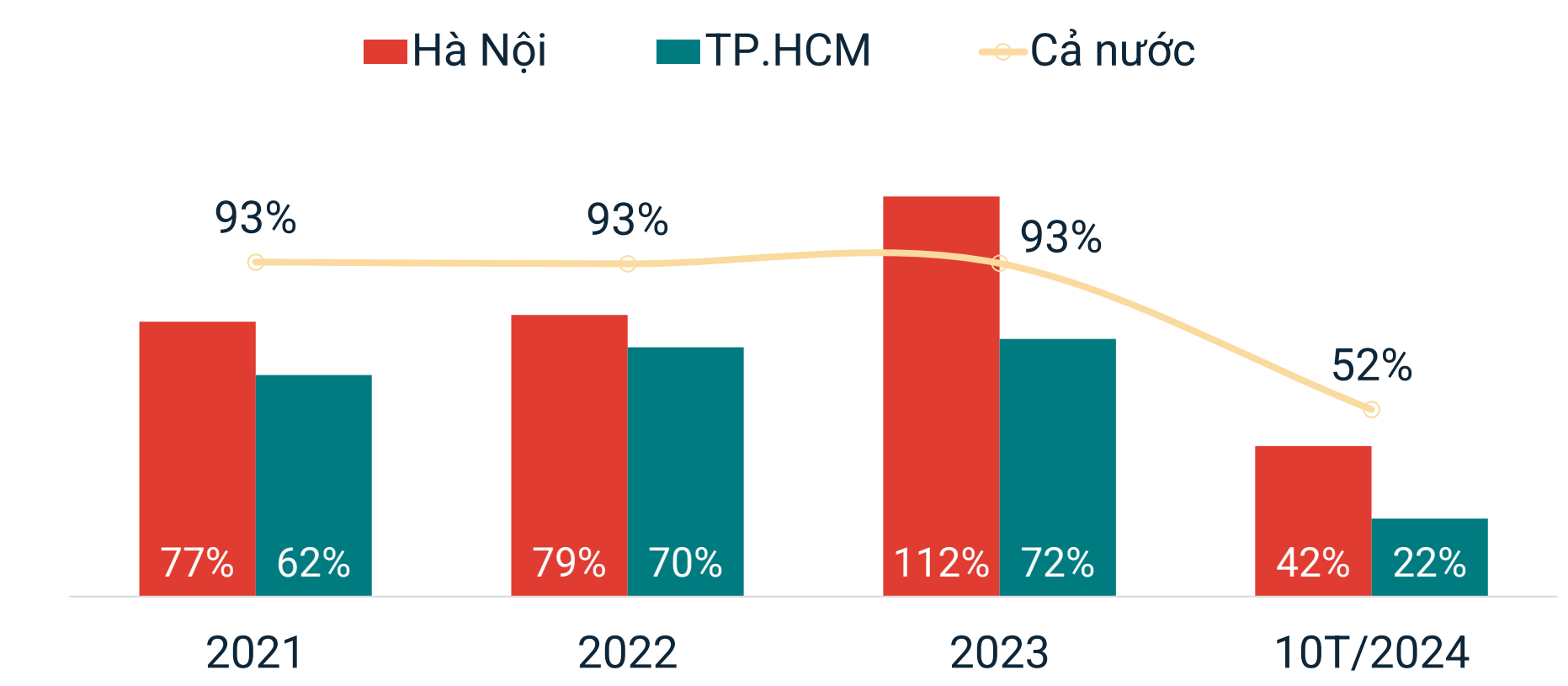
Tăng trưởng đến từ tốc độ cao cấp hóa, thể mạnh đầu tư công và tâm lý người tiêu dùng với Hà Nội

Lượng tin đăng tại Hà Nội cho thấy nguồn cung chung cư mới đẩy mạnh tốc độ cao cấp hóa

Tin đăng trên Batdongsan.com.vn



Tỷ lệ giải ngân đầu tư công Hà Nội, TP.HCM và cả nước



Nhiều thông tin tiêu cực về thị trường TP.HCM

Thời sự > Lao động - Việc làm

Thứ hai, 11/11/2024, 05:00 (GMT+7)

Người nhập cư rời TP HCM

Vượt qua đỉnh dịch, Thương, quê Thanh Hóa, cử nhưng sau 4 năm bám trụ phải từ bỏ vì không khả

Thu Minh

Khoảng 145 nghìn tỷ trái phiếu doanh nghiệp "có vấn đề", 85% ở nhóm Năng lượng và Bất động sản

phiếu doanh nghiệp "có vấn đề" trong 5 tháng 2024 đạt mức 145 ứng với 14,1% tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp lưu hành và số lượng tổ chức phát hành tại đầu năm 2024.

07:29 12/03/2024

Gia Huy - 17/09/2024 08:33

TP.HCM: Tiếng là được "giải cứu", nhưng nhiều dự án vẫn... bất động

Từ năm 2020, TP.HCM thông báo nhiều dự án bất động sản nhưng, tới nay các dự án này chưa thể tái khởi động bởi và

Ban Mai

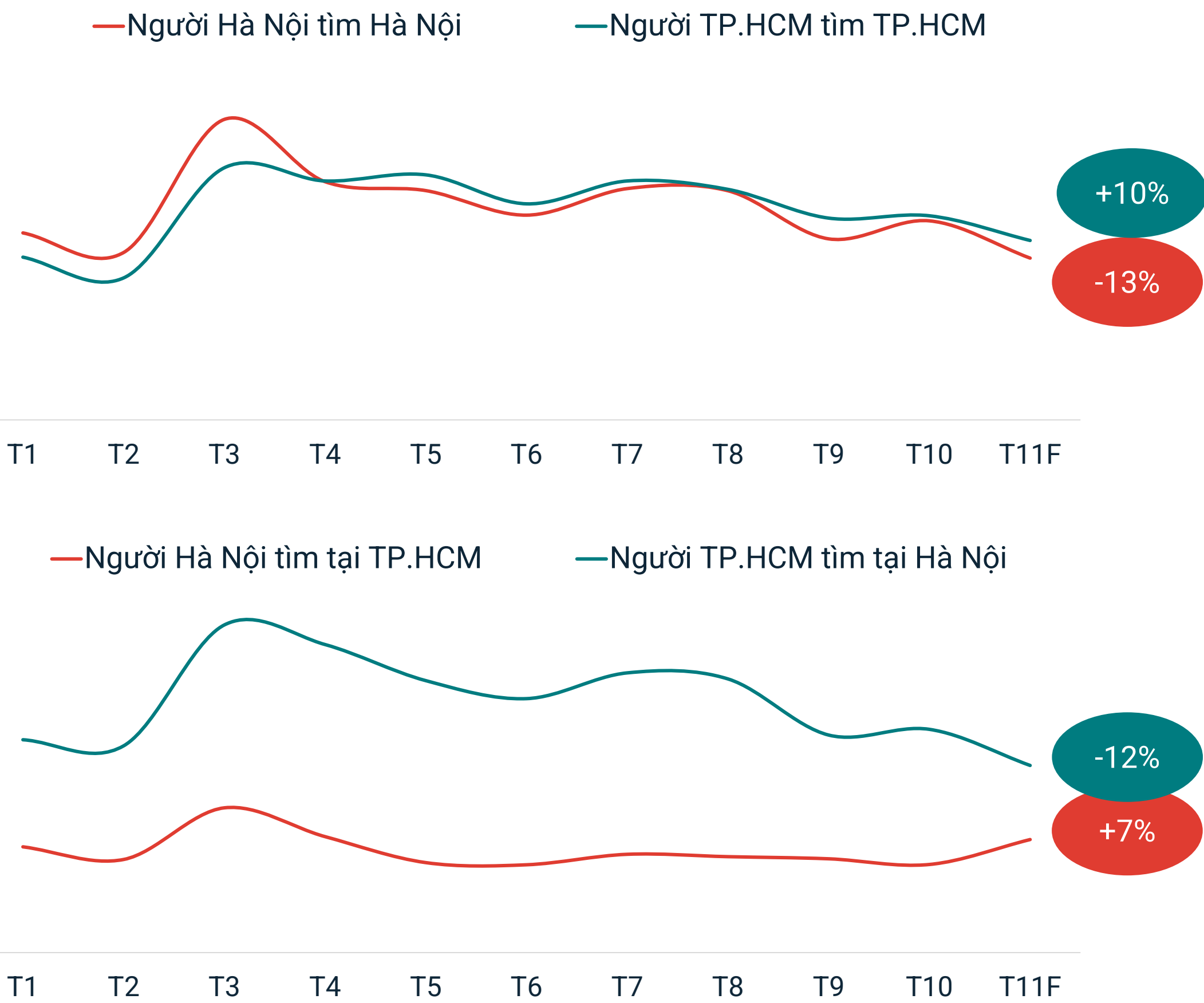
TP.HCM có 148 dự án bị vướng mắc pháp lý

Theo Bộ Xây dựng, đến giữa năm 2023, cả nước có khoảng 1.200 dự án bất động sản, nhà ở thương mại bị vướng mắc, chủ yếu là vướng mắc pháp lý. Trong

Điểm sáng cuối năm 2024: Dòng tiền tìm kiếm cơ hội vào Nam sau thời gian tập trung tại Hà Nội

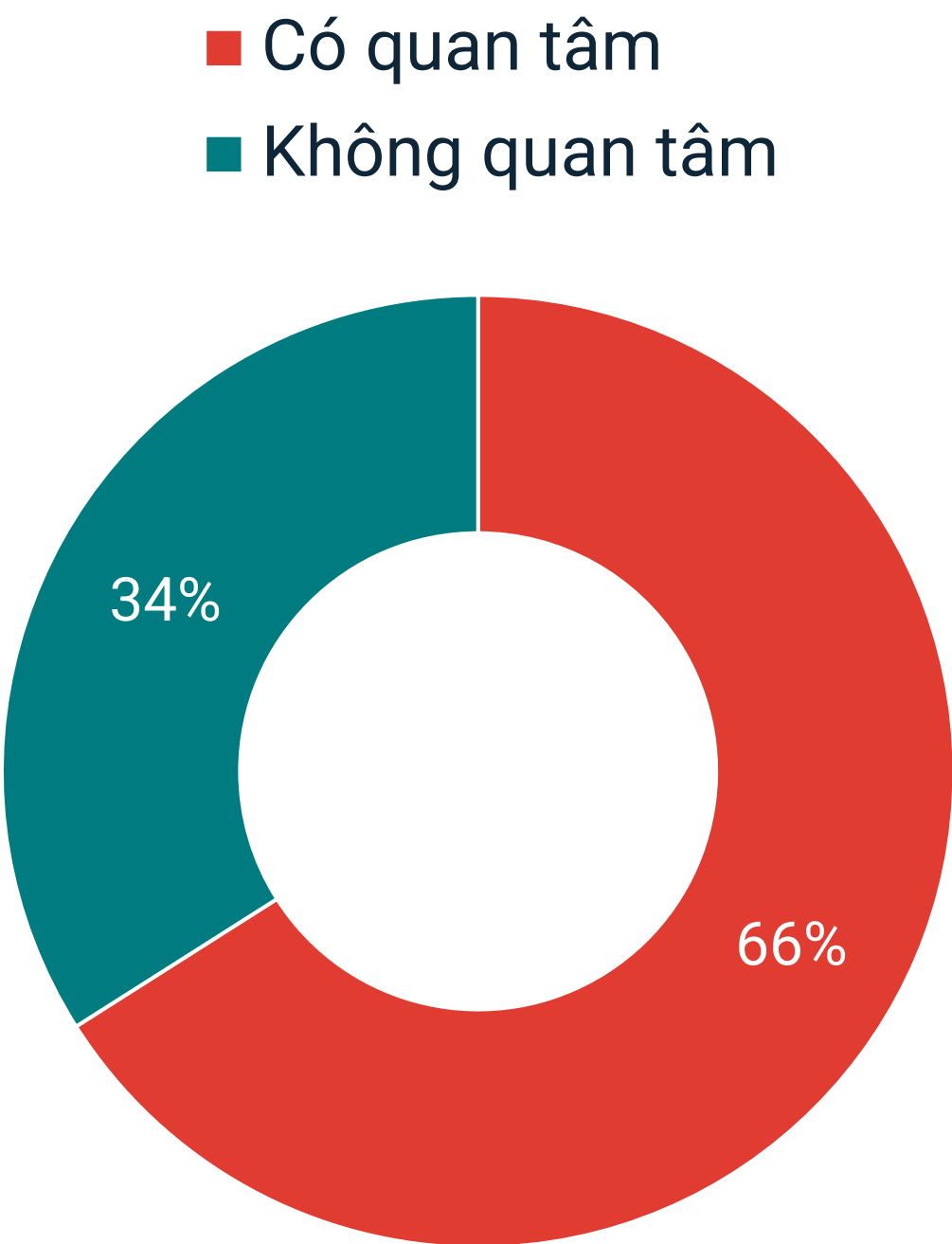
Mức độ quan tâm đã dần điều chỉnh những tháng cuối năm

Dữ liệu Batdongsan.com.vn, % T11/24 so với T1/24



Khảo sát về mức độ quan tâm của người Hà Nội đến BĐS khu vực phía Nam

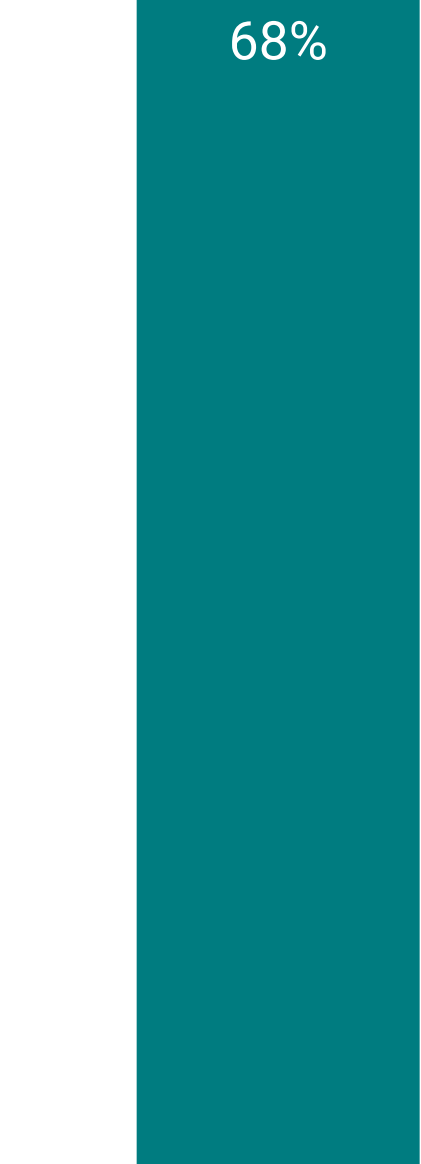
Khảo sát người tiêu dùng Hà Nội (N = 180)



TP.HCM và vùng ven đều đang nhận được sự quan tâm, loại hình tiềm năng nhất là chung cư

Khảo sát về khu vực BĐS quan tâm tại miền Nam

Khảo sát người tiêu dùng Hà Nội (N = 180)

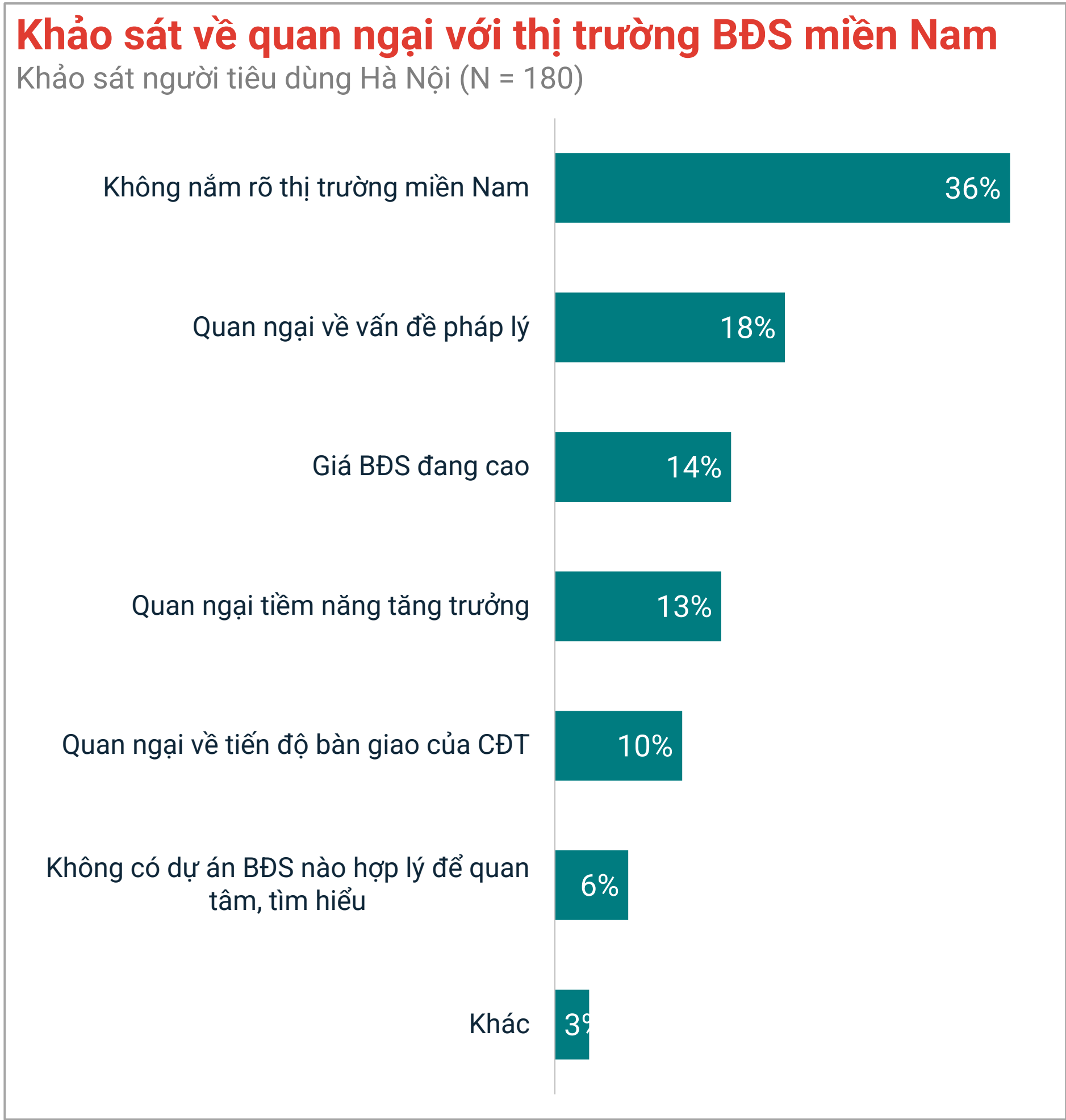
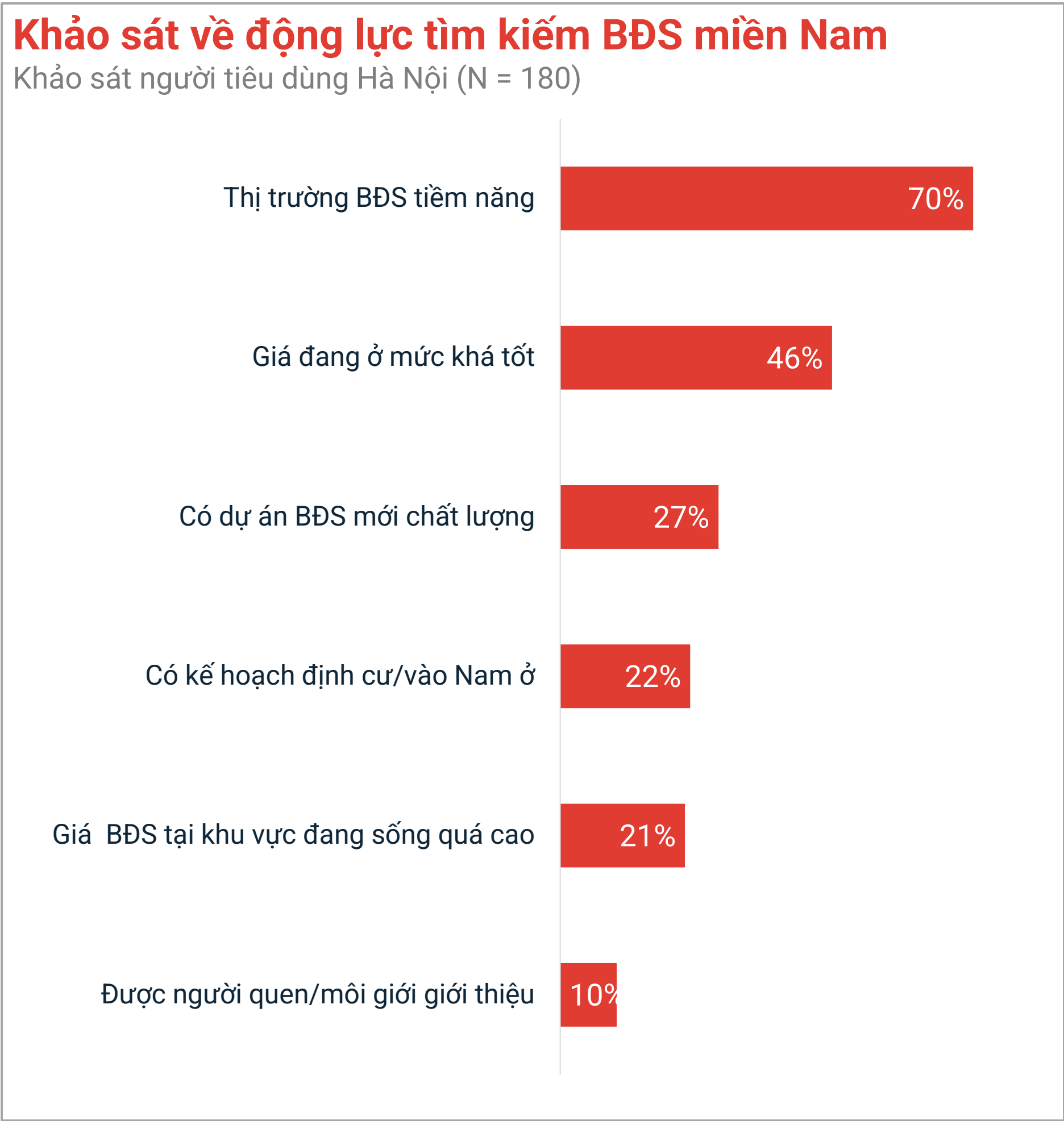


Khảo sát về loại hình BĐS quan tâm tại miền Nam

Khảo sát người tiêu dùng Hà Nội (N = 180)



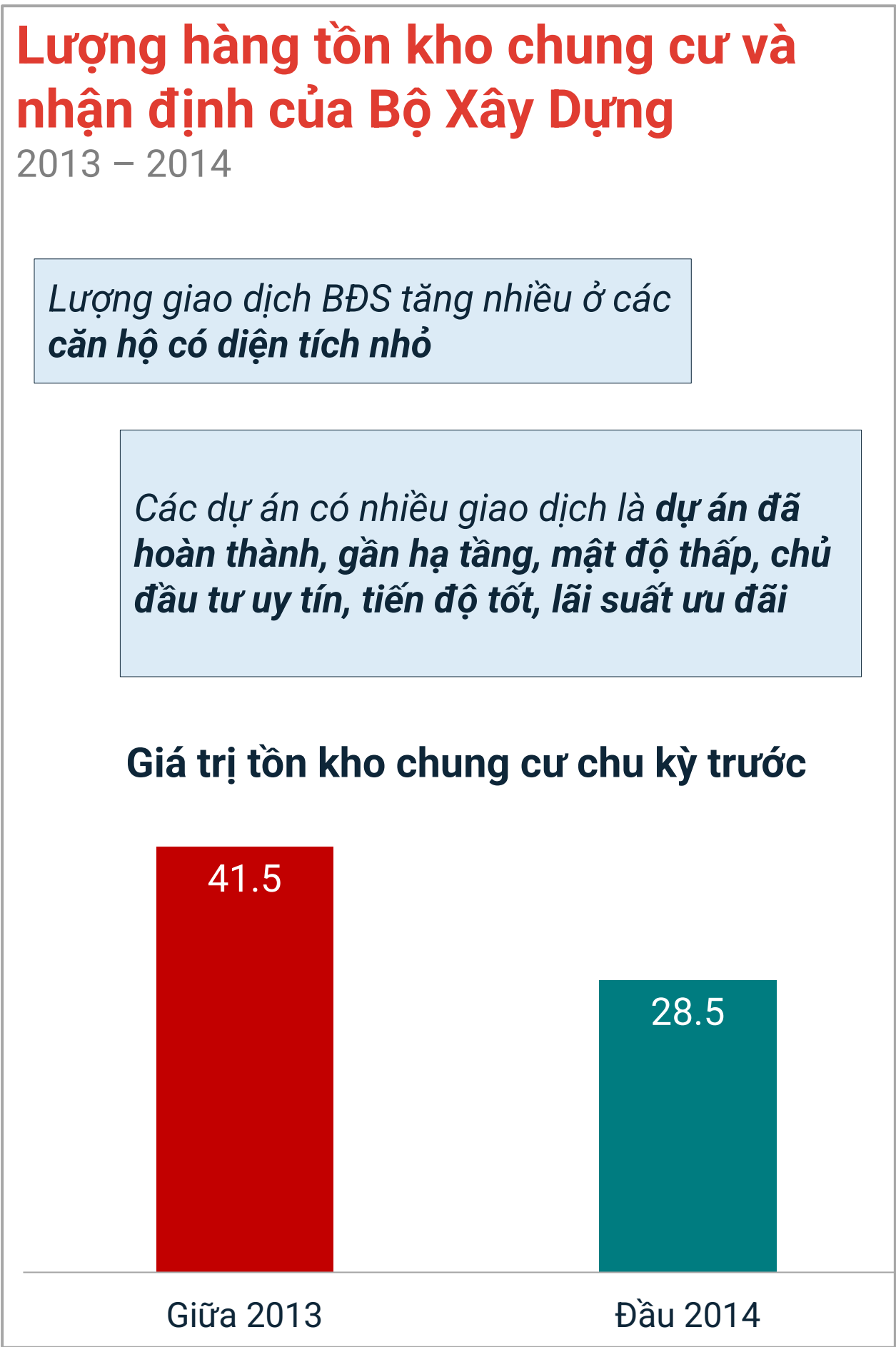
Dù tiềm năng thị trường miền Nam được đánh giá cao, vấn đề pháp lý vẫn là trở ngại rất lớn



CAO TẦNG / THẤP TẦNG

CAO TẦNG / THẤP TẦNG

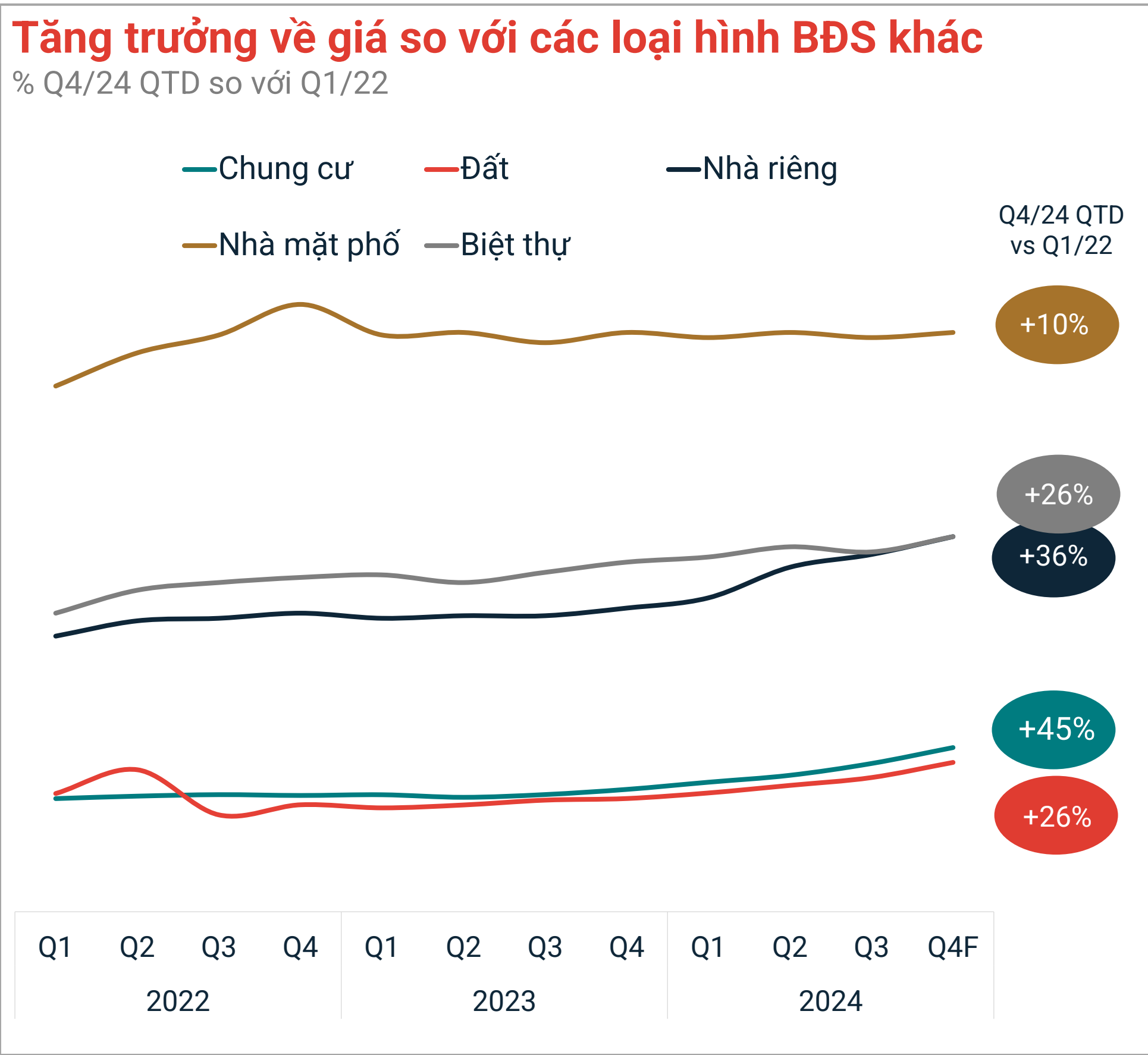
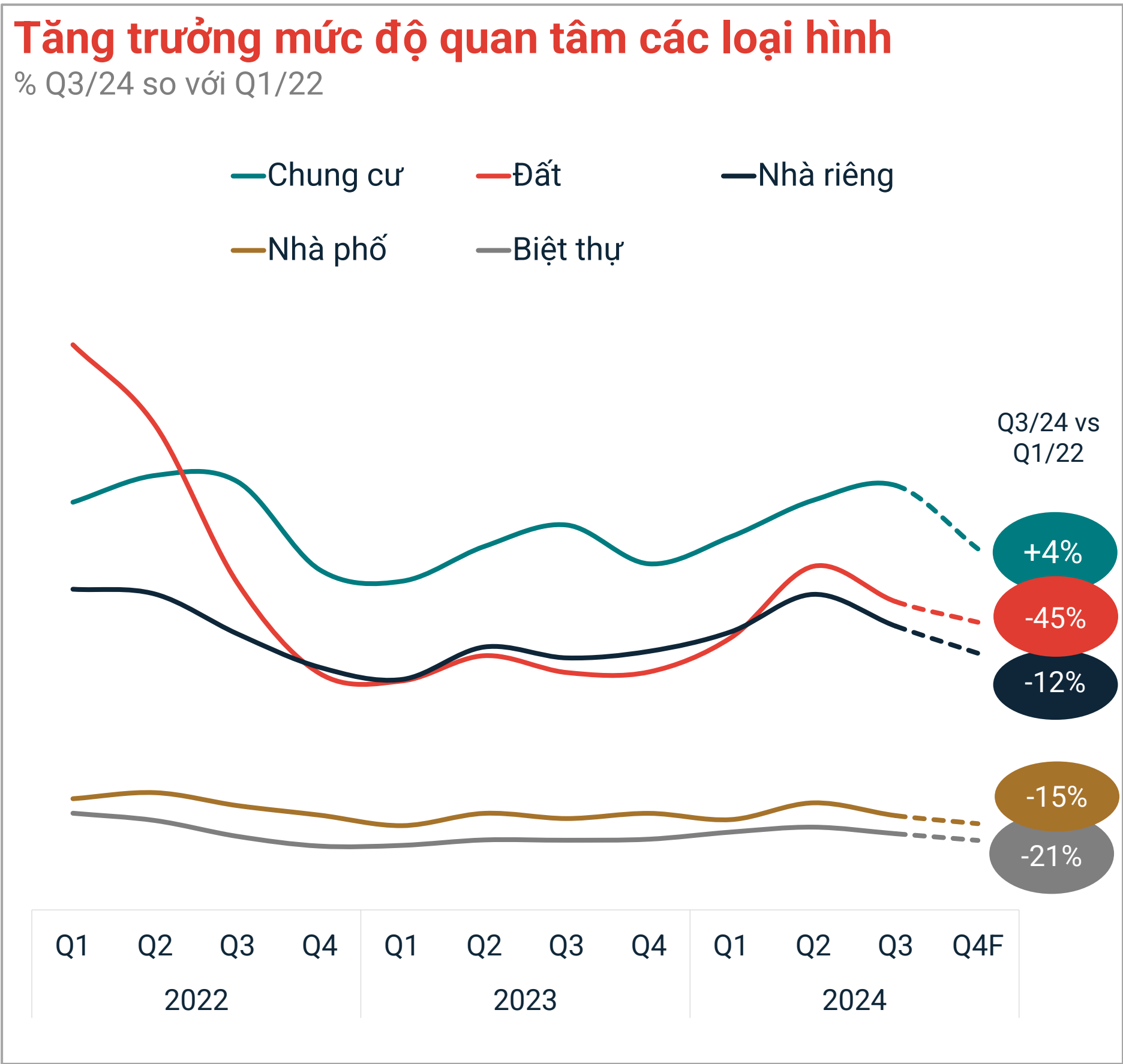
Chung cư luôn là loại hình đi trước trong các chu kỳ hồi phục của thị trường



Chu kỳ hiện tại (2023 – 2026)	Chung cư	Nhà riêng	Nhà phố	Biệt thự	Đất nền	BDS nghỉ dưỡng
Chi phí <i>Triệu VND/m2, 2024¹</i>	49	126	226	142	27	49 – 67
Nhu cầu ở thực <i>Tiêu chí (Có thể ở, Gần đô thị, Tiện ích ở)</i>	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Thu hút đầu tư <i>% nhà đầu tư lựa chọn²</i>	Cao	Cao	Thấp	Thấp	Cao	Thấp
Tốc độ tăng giá <i>CAGR %, 2016 – 2024¹</i>	9%	10%	5%	11%	10%	3 – 6%
Lợi suất thuê <i>%, 2024¹</i>	3.1%	2.4%	2.7%	1.7%	-	2%
Hỗ trợ tài chính <i>Đánh giá mức độ hỗ trợ²</i>	Cao	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp
Pháp lý <i>Đánh giá mức độ bảo đảm²</i>	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Trung bình	Thấp

CAO TẦNG / THẤP TẦNG

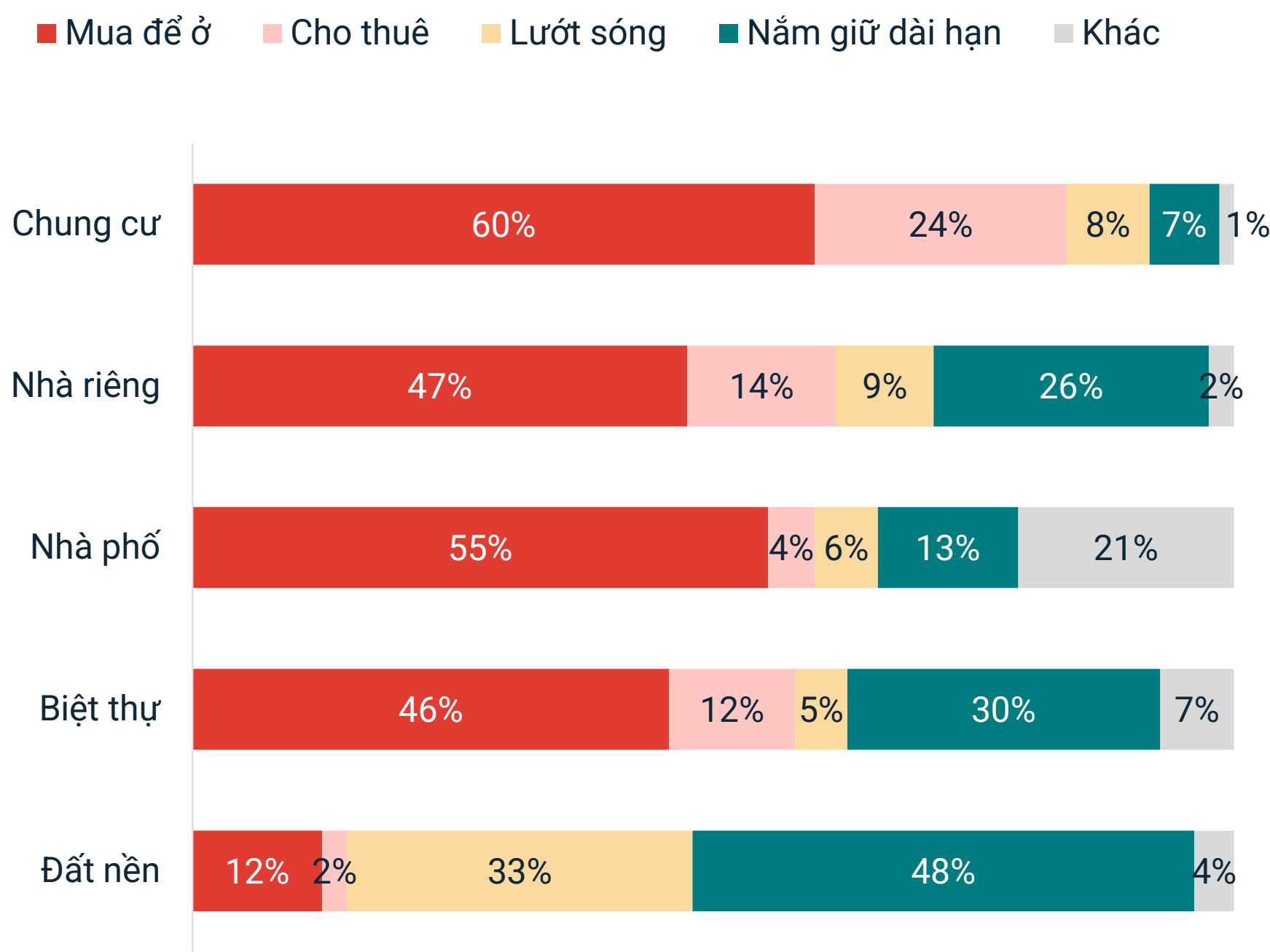
Thị trường hiện tại cũng ghi nhận tăng trưởng tích cực với loại hình này



Động lực tăng trưởng lớn nhất của chung cư đến từ nhu cầu ở thực và sự thu hút với người trẻ

Mục đích mua BĐS theo loại hình

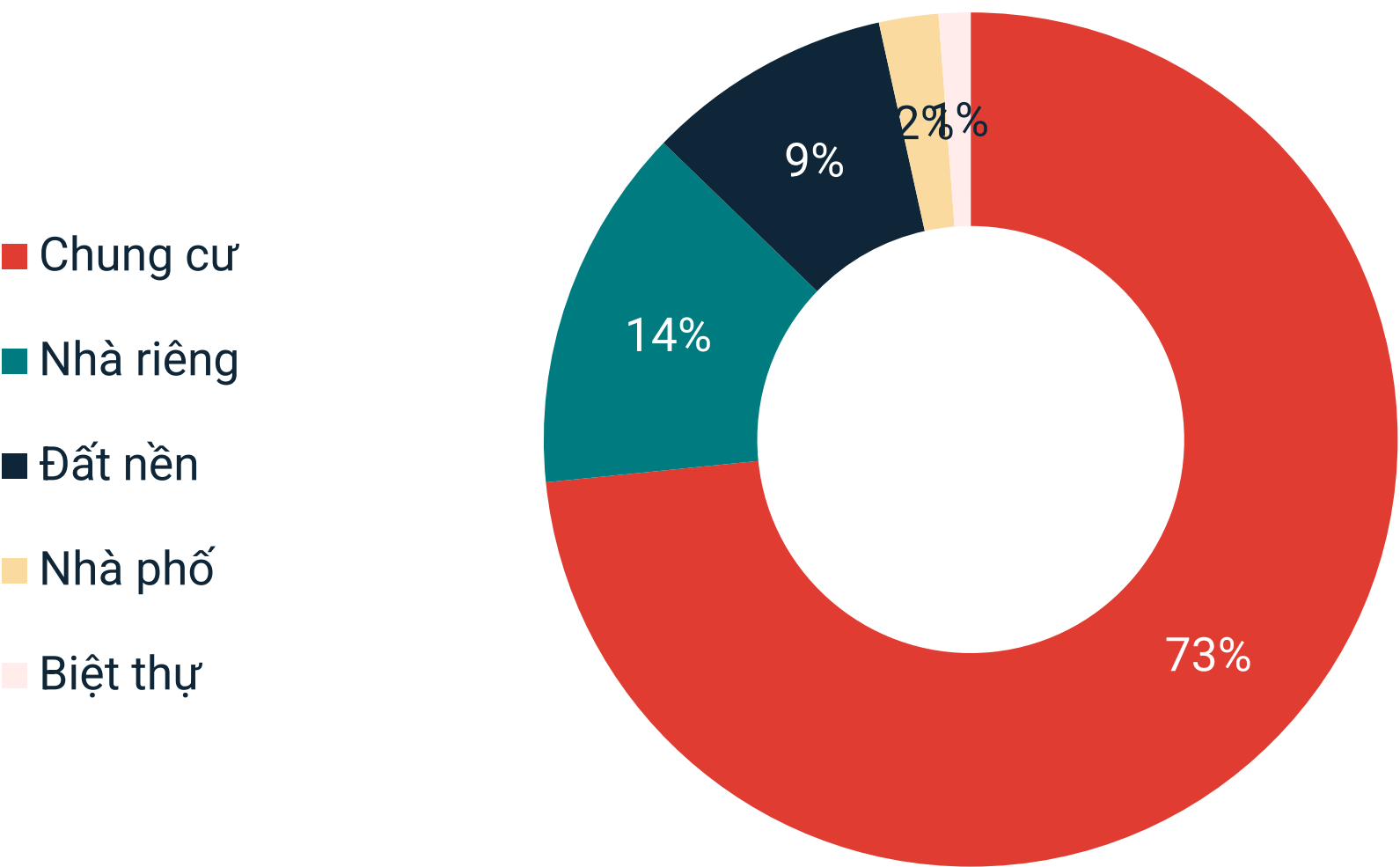
Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)



Loại hình BĐS được người trẻ (<35 tuổi) tìm kiếm

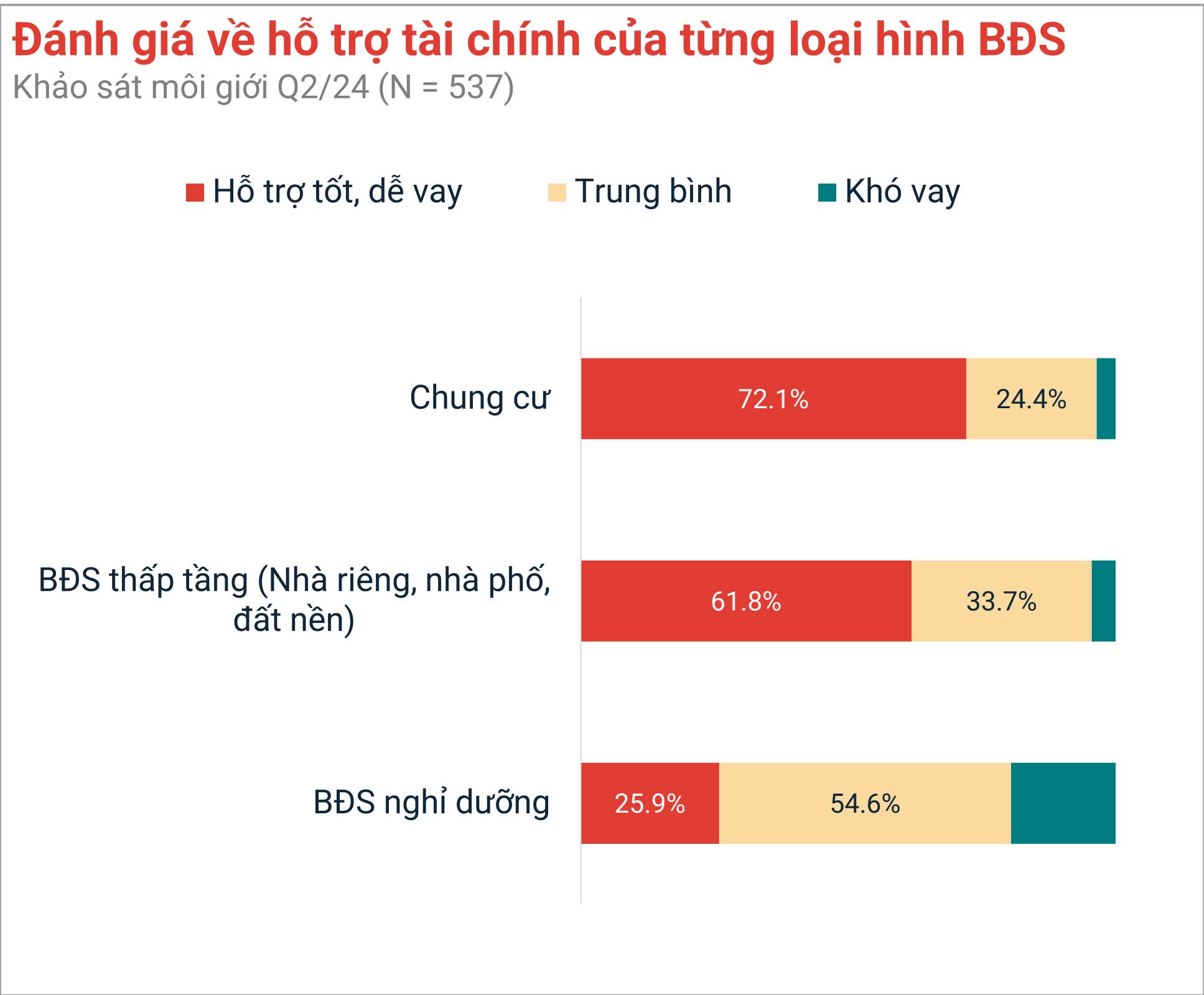
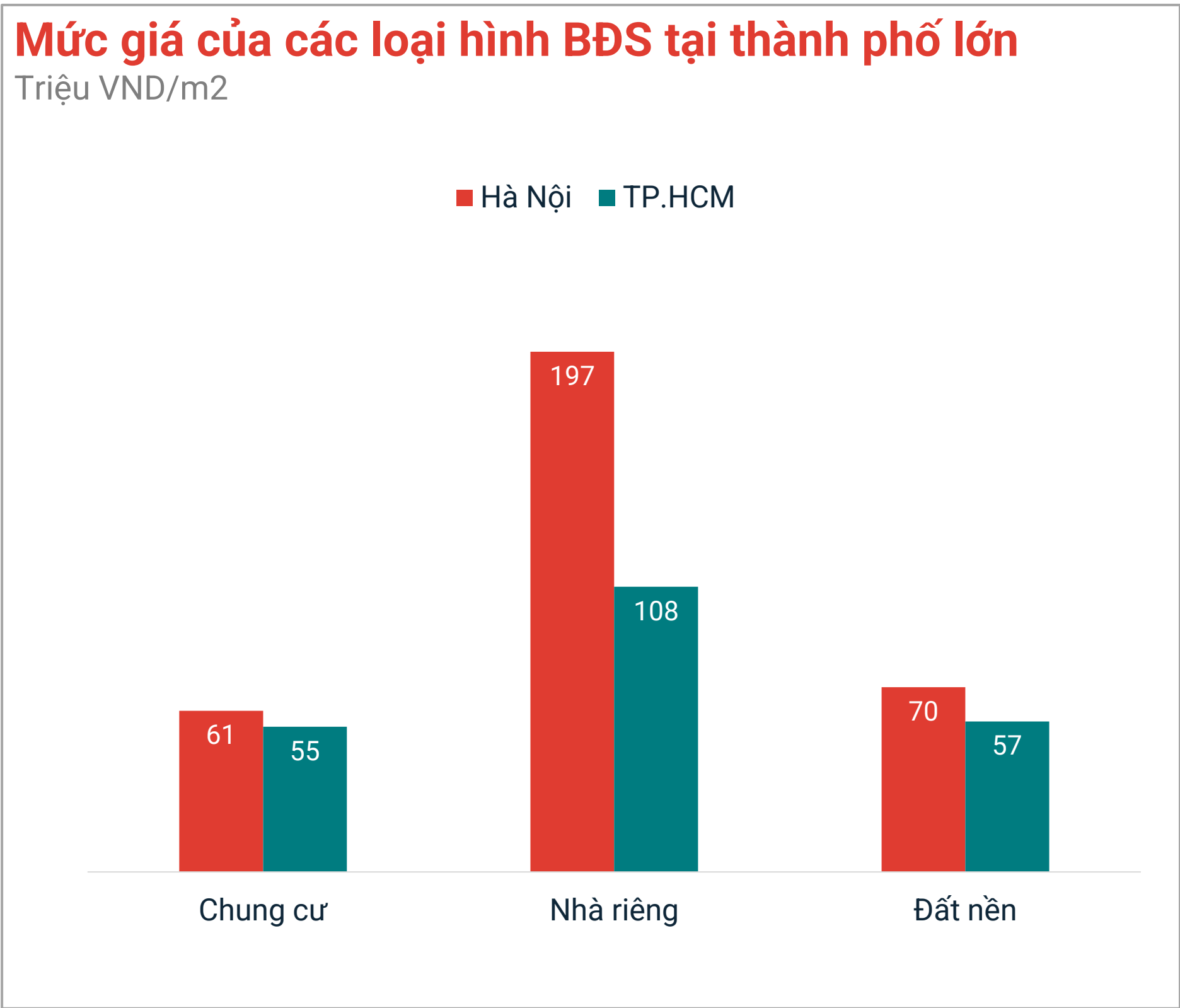
Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)

73% đáp viên cho rằng Chung cư là loại hình được người trẻ (dưới 35 tuổi) quan tâm nhất trong 2024



CAO TẦNG / THẤP TẦNG

Trong khi đó, sản phẩm BĐS thấp tầng có giá trị cao và chưa được đánh giá cao về hỗ trợ tài chính



CAO TẦNG / THẤP TẦNG

Dòng tiền cho thuê BĐS thấp tầng dần bị ảnh hưởng bởi TMĐT¹, lợi suất vừa trở về mức đầu 2021

Thương mại điện tử phát triển và dần chiếm thị phần mua sắm

Người Việt chi cho mua hàng online mỗi tháng trung bình
1 tỷ USD

32% người tiêu dùng mua sắm online
Vài lần/tuần

Ngành hàng nổi bật
Đồ điện tử - Làm đẹp, thời trang - Nhà cửa đời sống

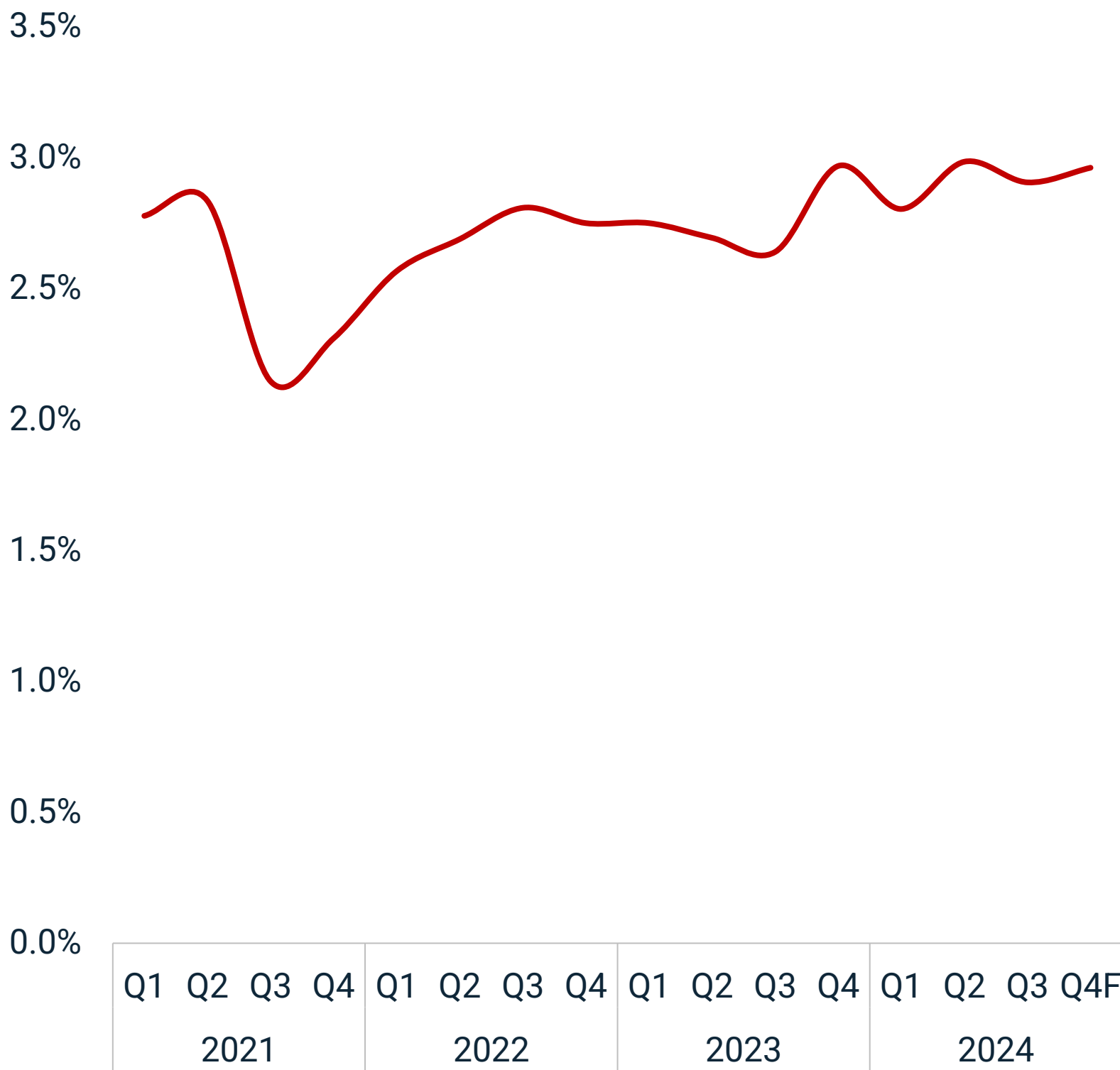
Doanh số thương mại điện tử bán lẻ 2024

Thống kê trên Shopee, Tiktok Shop, Tiki và Sendo



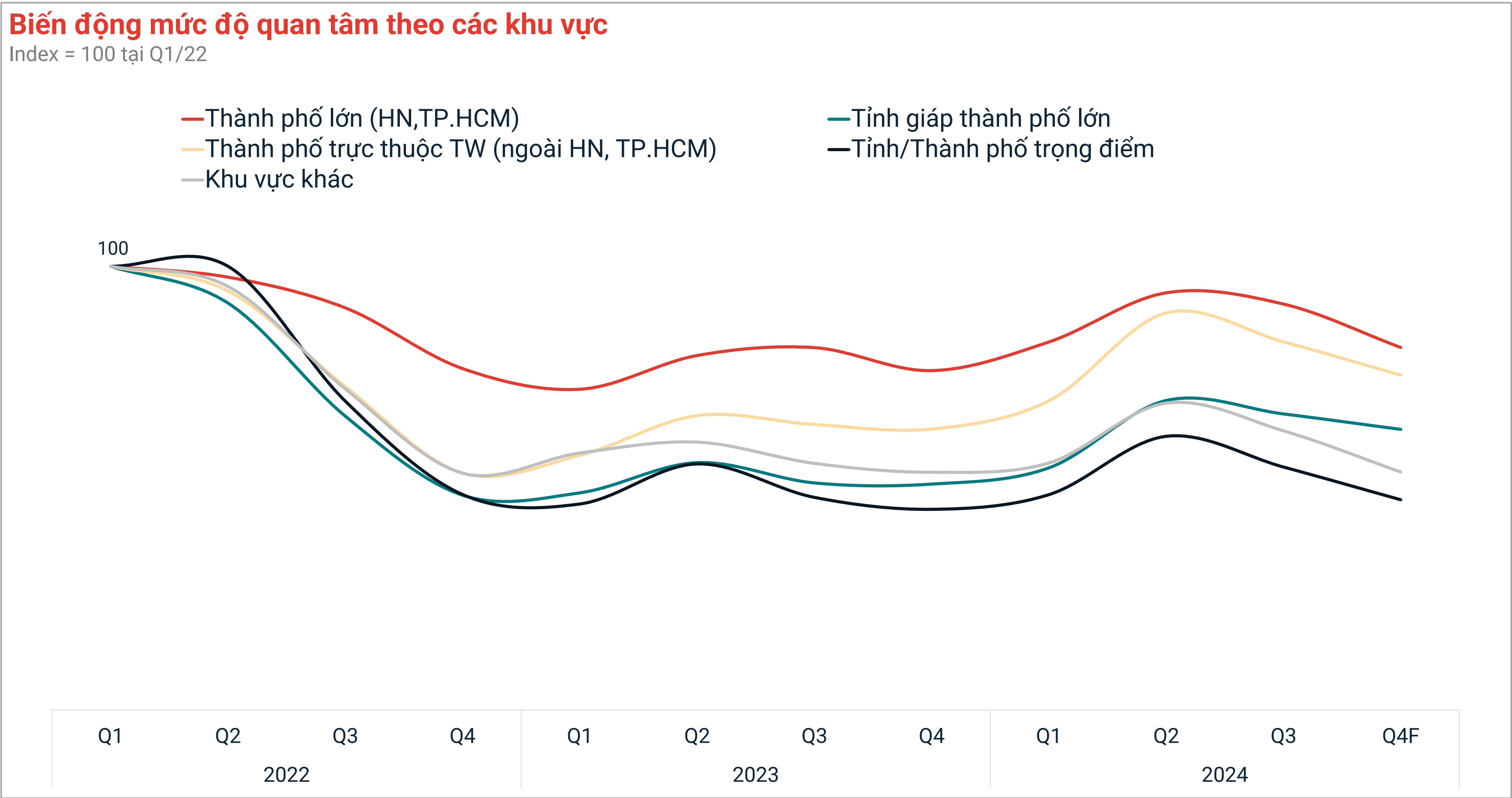
Lợi suất cho thuê shophouse vừa về mức 2021

Giá thuê * 11/ giá bán (Giá định chi phí hoa hồng: 1 tháng tiền thuê)



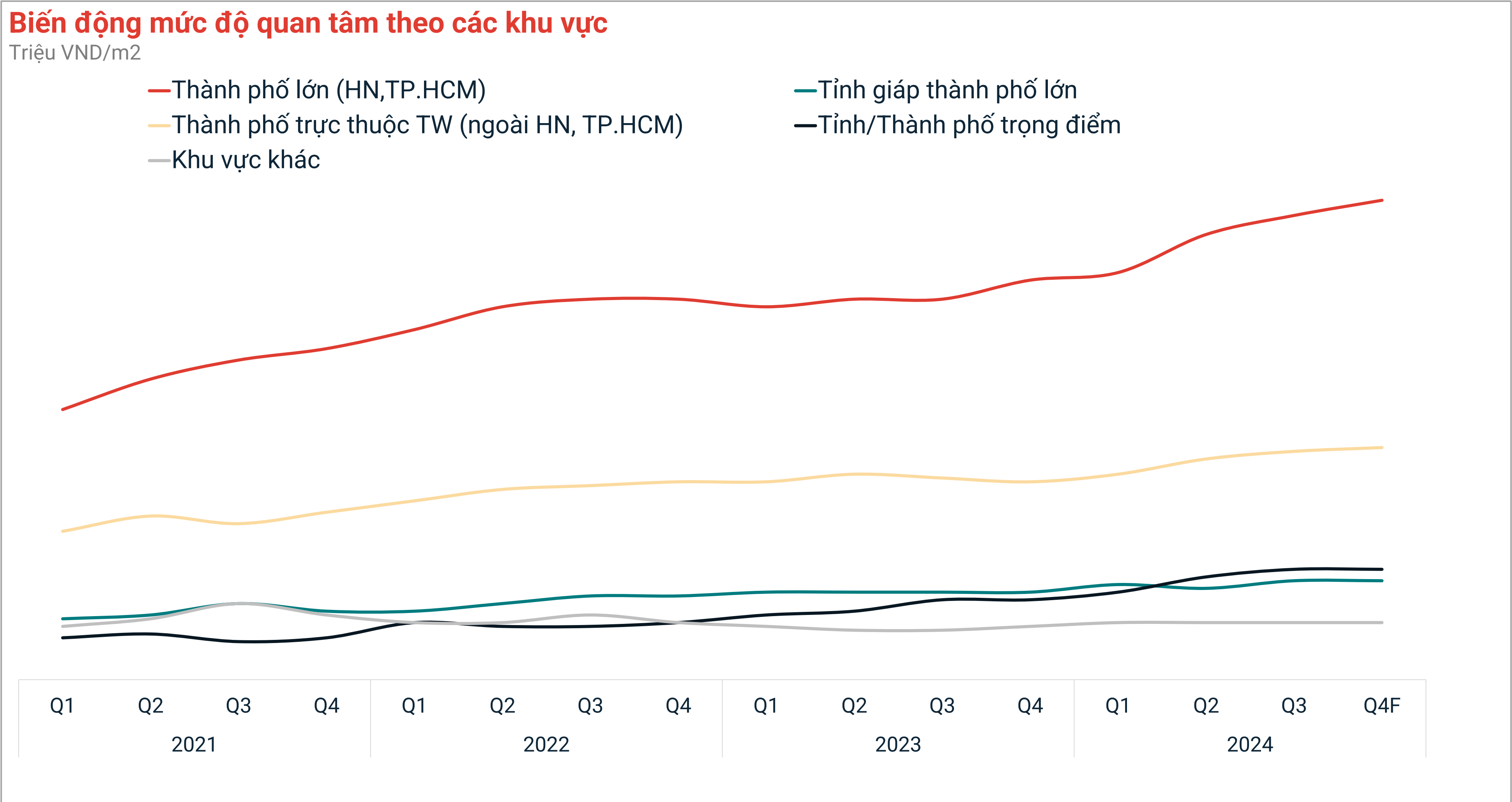
TRUNG TÂM / VÙNG VEN

Trong 3 năm, thị trường tại các thành phố trực thuộc trung ương vẫn tăng trưởng mạnh nhất



TRUNG TÂM / VÙNG VEN

Giá bán tại các khu vực này tiếp tục đà tăng mạnh mẽ, dù đã ở mặt bằng cao



TRUNG TÂM / VÙNG VEN

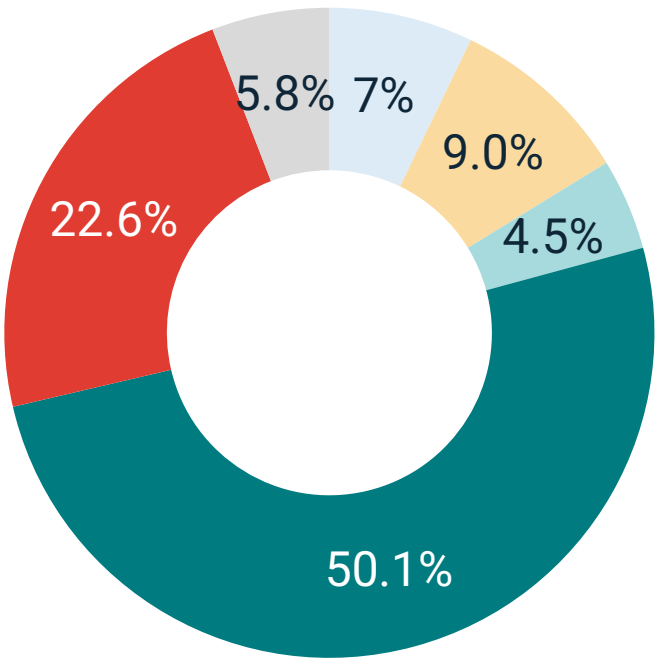
Nhu cầu kết nối gia đình và việc làm chưa được đáp ứng khi cộng đồng, hạ tầng vùng ven chưa phát triển

Động lực di cư đến thành phố lớn của người tiêu dùng

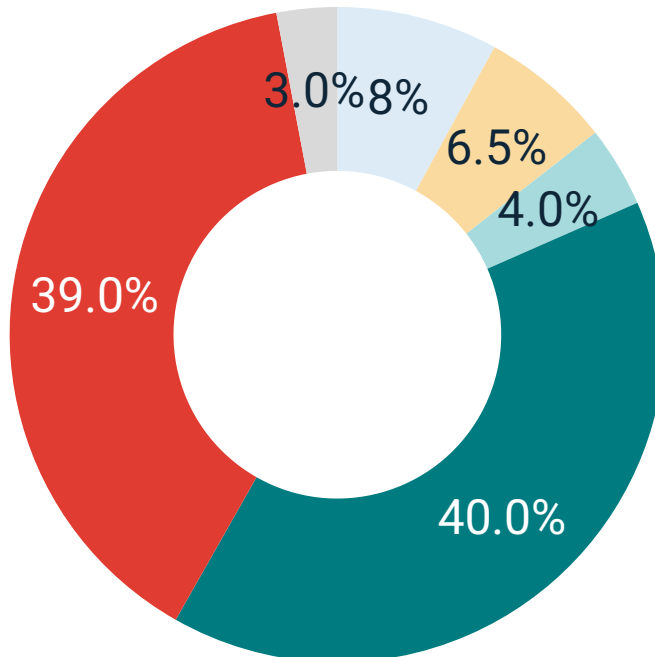
Khảo sát PAPI 2020

- Dịch vụ công
- Môi trường tự nhiên
- Phong cách sống
- Đoàn tụ gia đình
- Cơ hội việc làm
- Lý do khác

Hà Nội

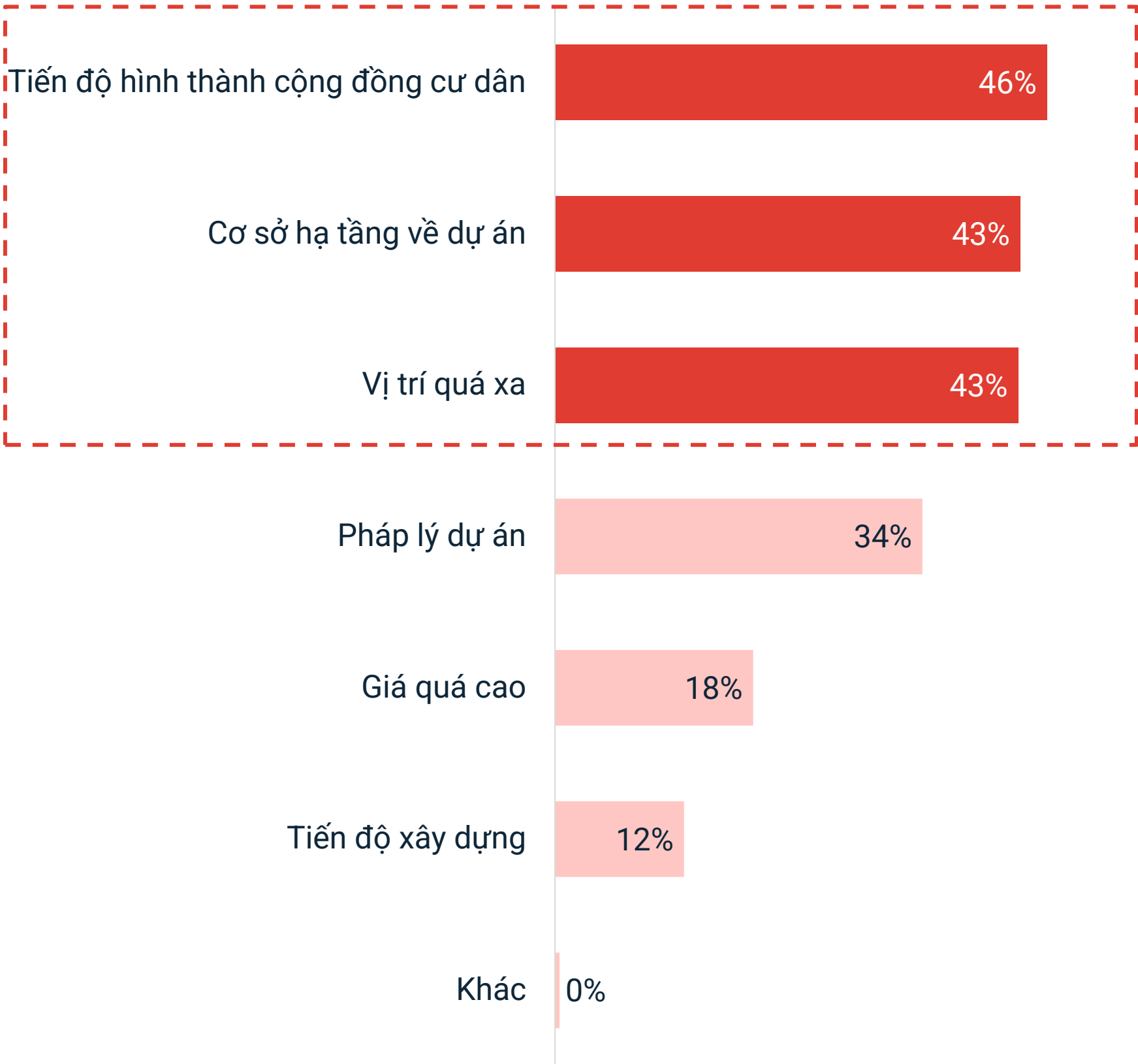


TP.HCM



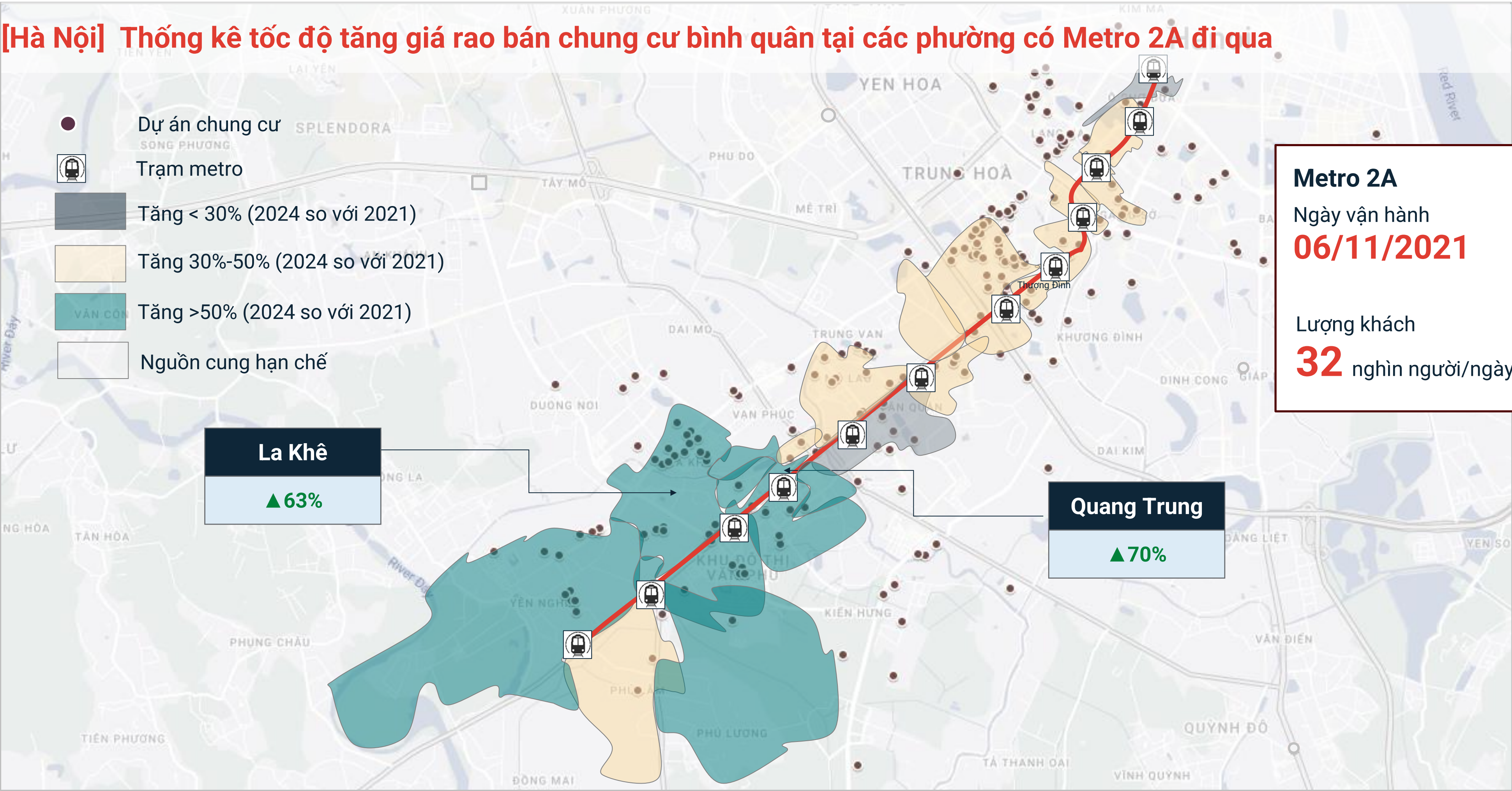
Quan ngại về khu vực vùng ven của người tiêu dùng

Khảo sát môi giới Q4/23 (N = 500)



TRUNG TÂM / VÙNG VEN

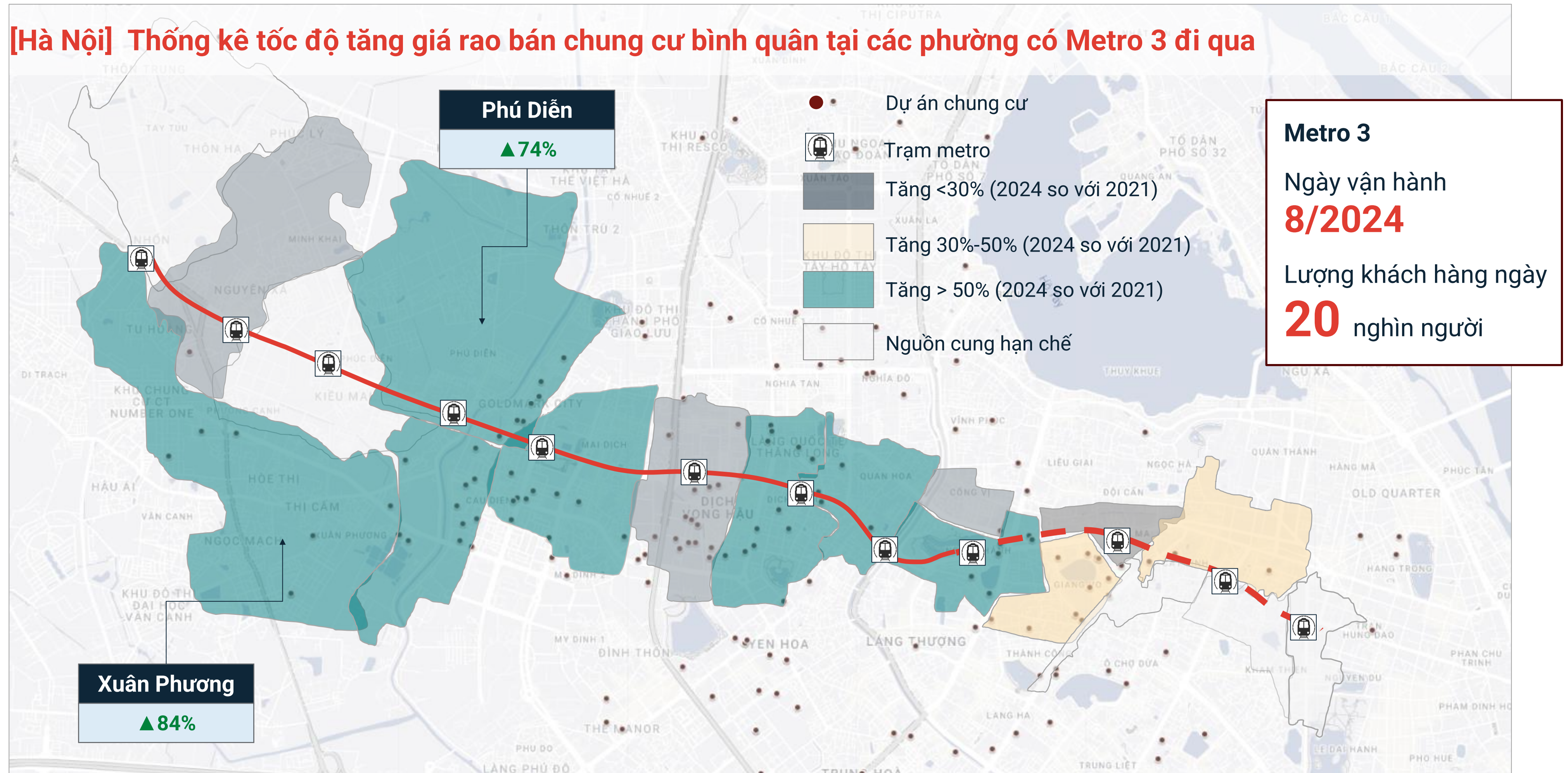
Các tuyến Metro mới vận hành cũng đã nâng cấp hạ tầng đô thị trung tâm, tạo đà tăng trưởng tốt



TRUNG TÂM / VÙNG VEN

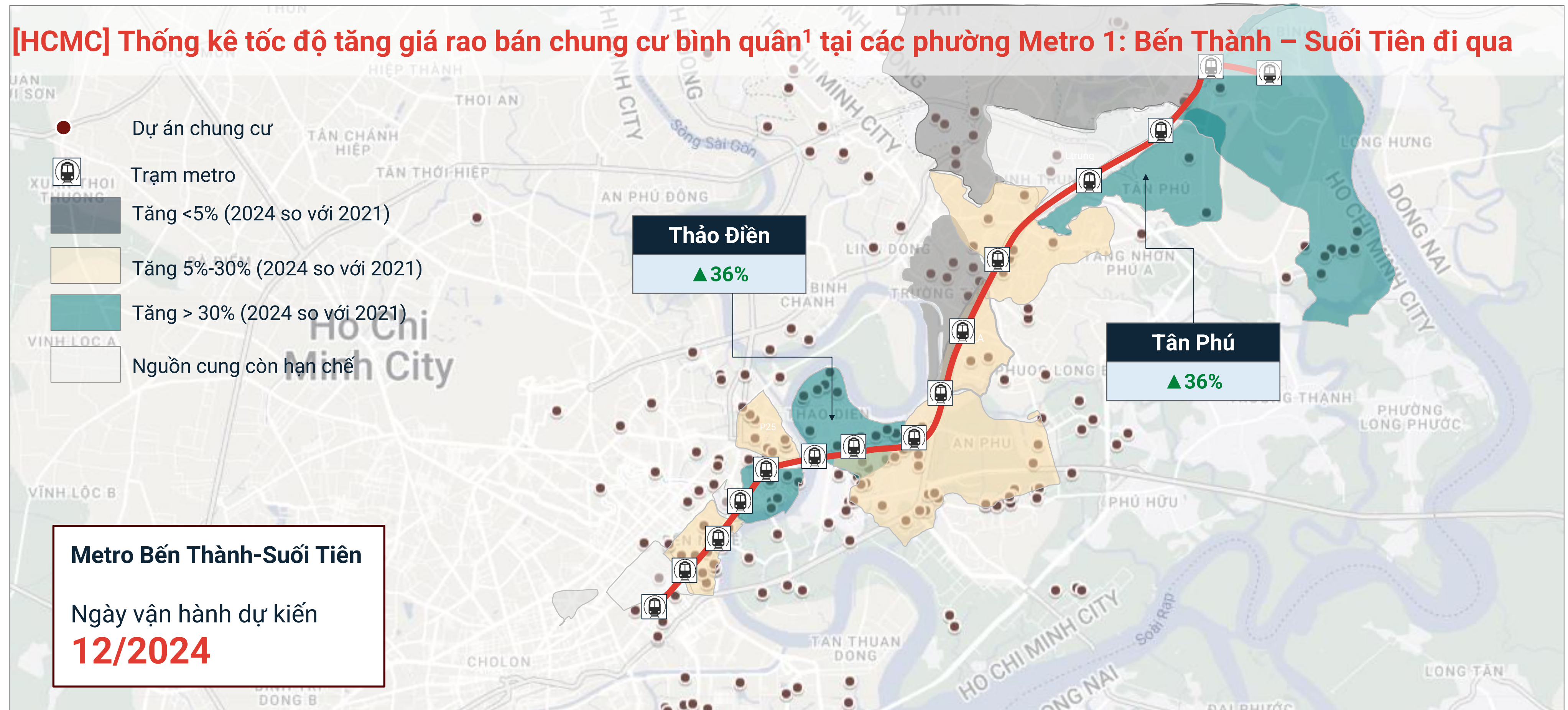
Các tuyến Metro mới vận hành cũng đã nâng cấp hạ tầng đô thị trung tâm, tạo đà tăng trưởng tốt

[Hà Nội] Thống kê tốc độ tăng giá rao bán chung cư bình quân tại các phường có Metro 3 đi qua



TRUNG TÂM / VÙNG VEN

Các tuyến Metro mới vận hành cũng đã nâng cấp hạ tầng đô thị trung tâm, tạo đà tăng trưởng tốt



Tóm tắt báo cáo

MIỀN BẮC / MIỀN NAM

Thị trường BĐS Hà Nội & phía Bắc ghi nhận tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2024 so với TP.HCM & phía Nam. Nguyên nhân chính đến từ sự dịch chuyển quan tâm của nhà đầu tư trước phân hóa về nguồn cung, thể mạnh hạ tầng và thông tin thị trường. Cuối năm 2024, thị trường phía Nam đã dần thu hút sự quan tâm hơn. Tuy nhiên, pháp lý vẫn là trở ngại lớn trong thời gian tới.

CAO TẦNG / THẤP TẦNG

BDS cao tầng (Chung cư) cũng thu hút mạnh mẽ nhu cầu trong 2024 nhờ lợi thế về nhu cầu ở thực, hỗ trợ tài chính, phù hợp với người tiêu dùng trẻ, v.v. Trong khi đó, các loại hình BDS thấp tầng vẫn gặp một số trở ngại nhất định để phục hồi.

TRUNG TÂM / VÙNG VEN

Các thành phố, khu vực trung tâm vẫn có tăng trưởng mức độ quan tâm và giá bán tốt hơn trong giai đoạn này, nhờ đáp ứng được nhu cầu về kết nối, việc làm của người tiêu dùng. Ngoài ra, các tuyến metro mới cũng góp phần thay đổi bộ mặt hạ tầng đô thị trung tâm.

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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo này.