

Báo cáo thị trường bất động sản

Quý 1 - 2024

Báo cáo

Biến động các loại hình BĐS

Diễn giả: Đinh Minh Tuấn



Nội dung báo cáo

1

CHUNG CƯ NGƯỢC CHIỀU

2

NHÀ RIÊNG ỔN ĐỊNH

3

ĐẤT NỀN NGỪNG GIẢM

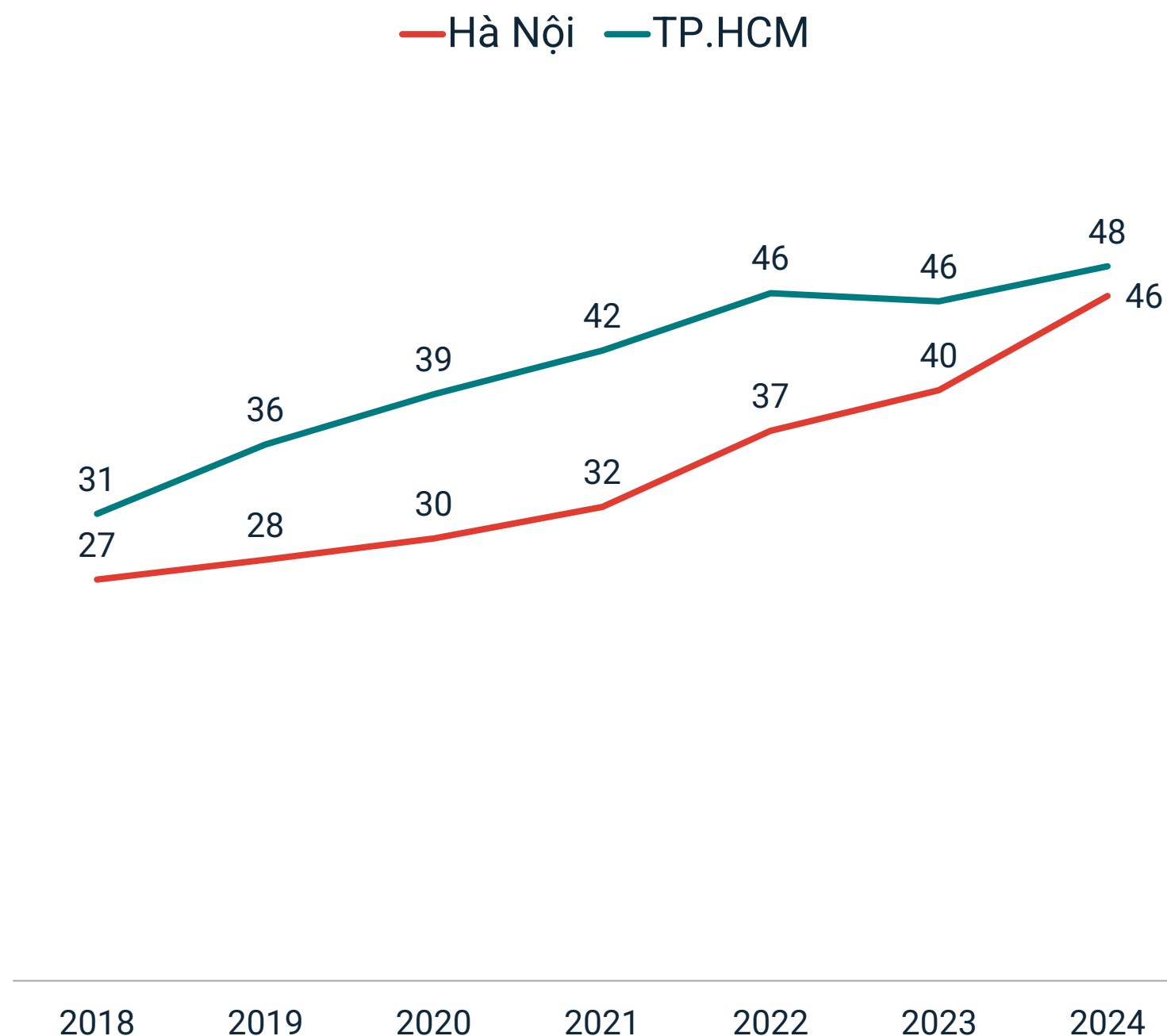
CHUNG CƯ NGƯỢC CHIỀU

CHUNG CƯ NGƯỢC CHIỀU

Giá rao bán chung cư tăng mạnh tại Hà Nội, gần đạt đến mức của TP.HCM

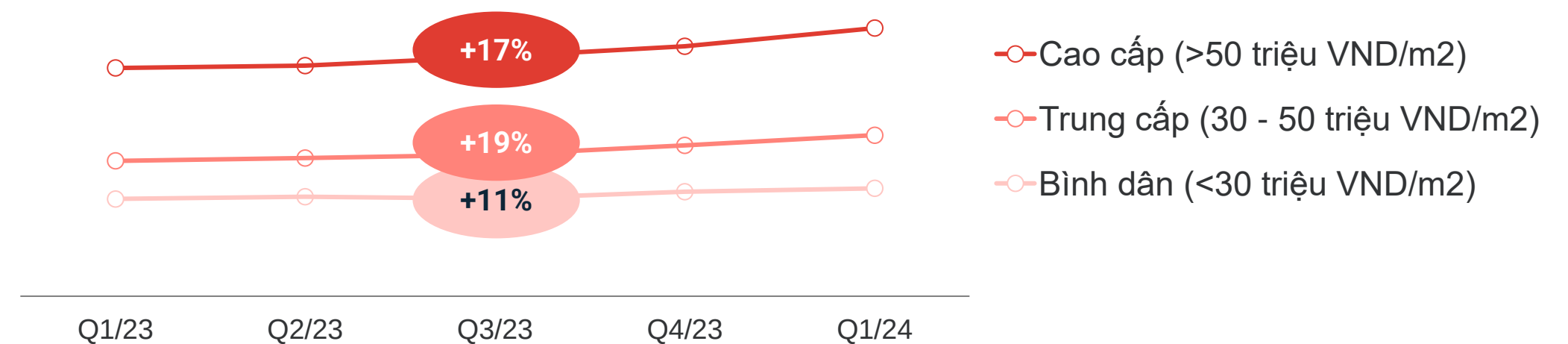
Biến động mức giá rao bán chung cư tại Hà Nội và TP.HCM

Triệu VND/m²



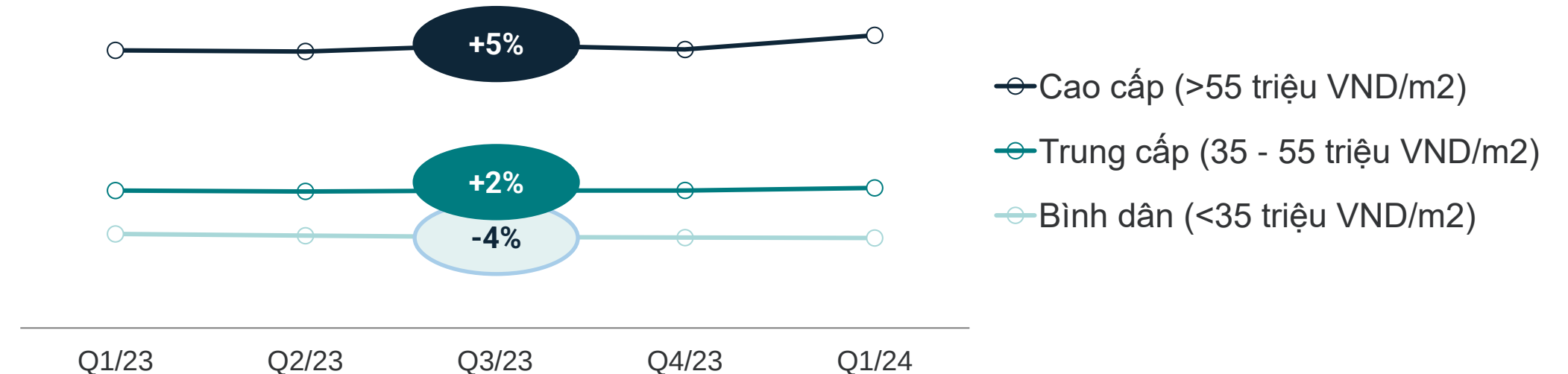
Biến động giá rao bán chung cư Hà Nội

%



Biến động giá rao bán chung cư TP.HCM

%

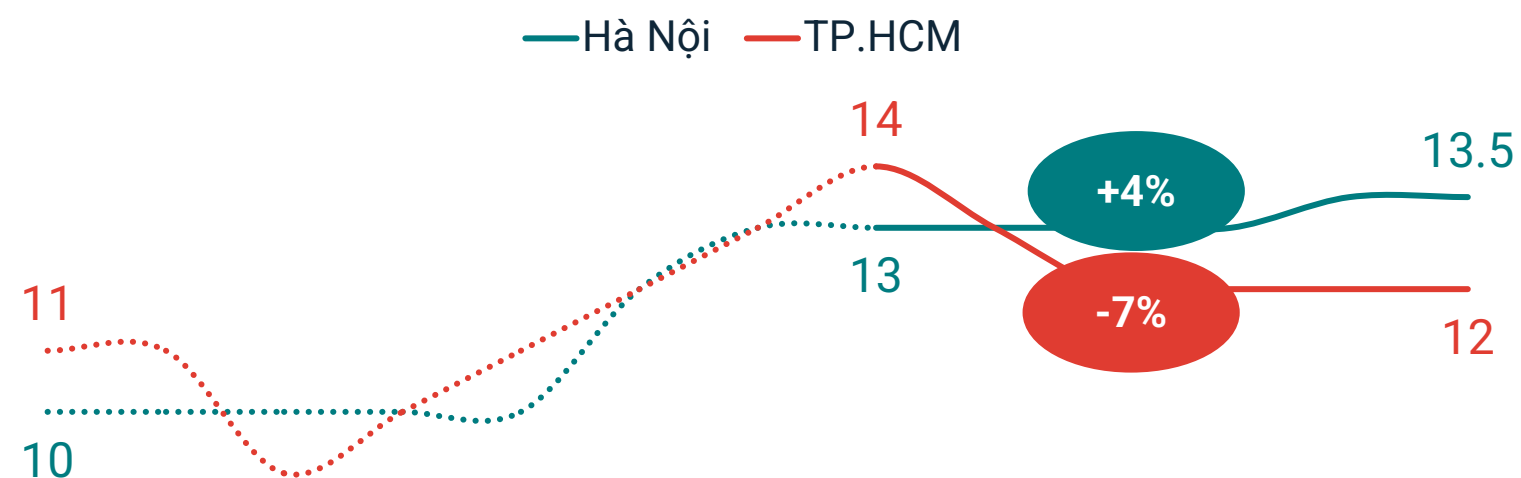


CHUNG CƯ NGƯỢC CHIỀU

Với thị trường thuê, trong 2023, 2 khu vực Hà Nội và TP.HCM cũng có sự phân hóa rõ rệt

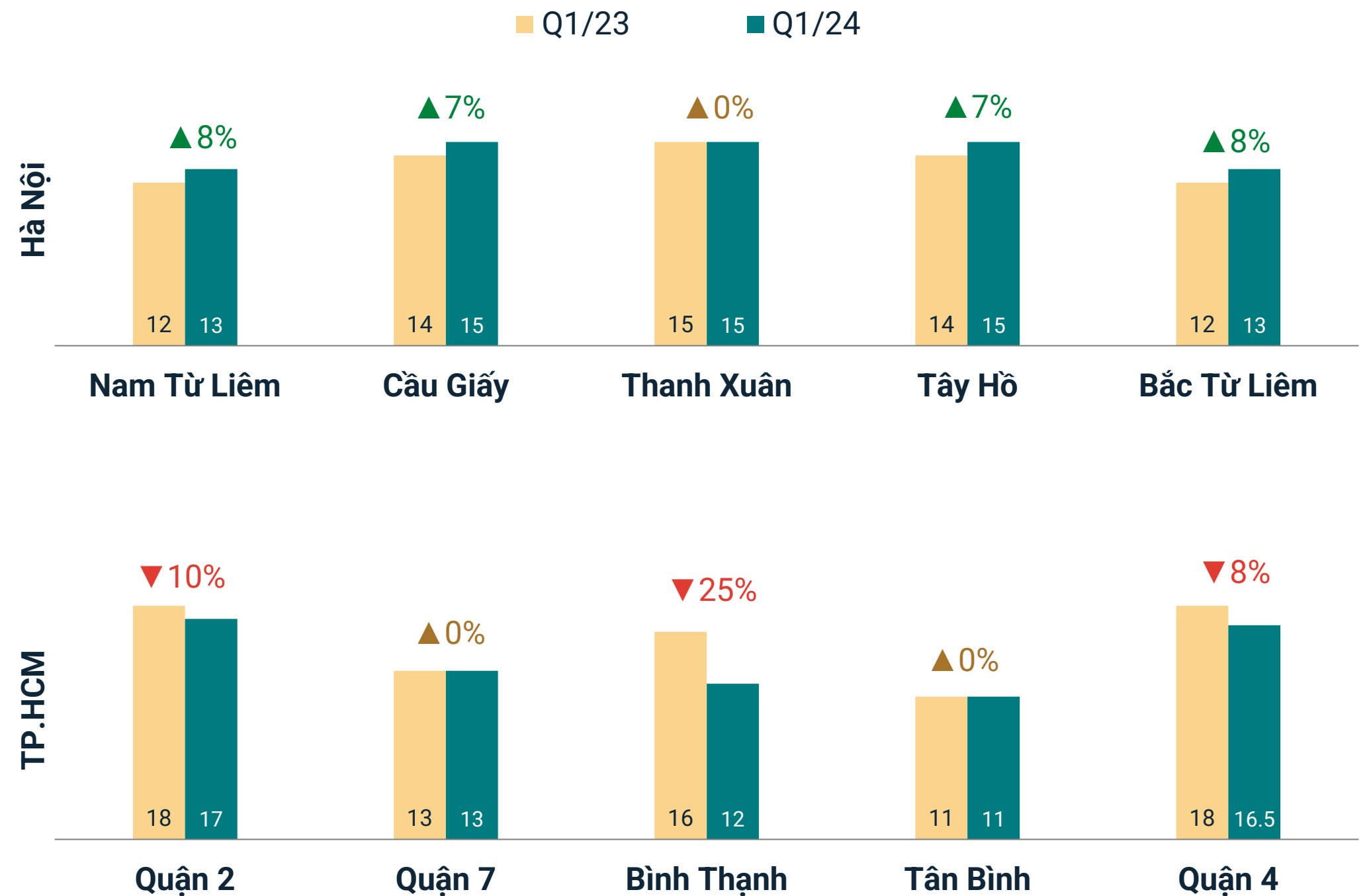
Biến động giá rao thuê chung cư tại Hà Nội và TP.HCM

Triệu VND (% so sánh Q1/24 với Q1/23)



Biến động giá thuê chung cư theo quận tại Hà Nội và TP.HCM

Triệu VND



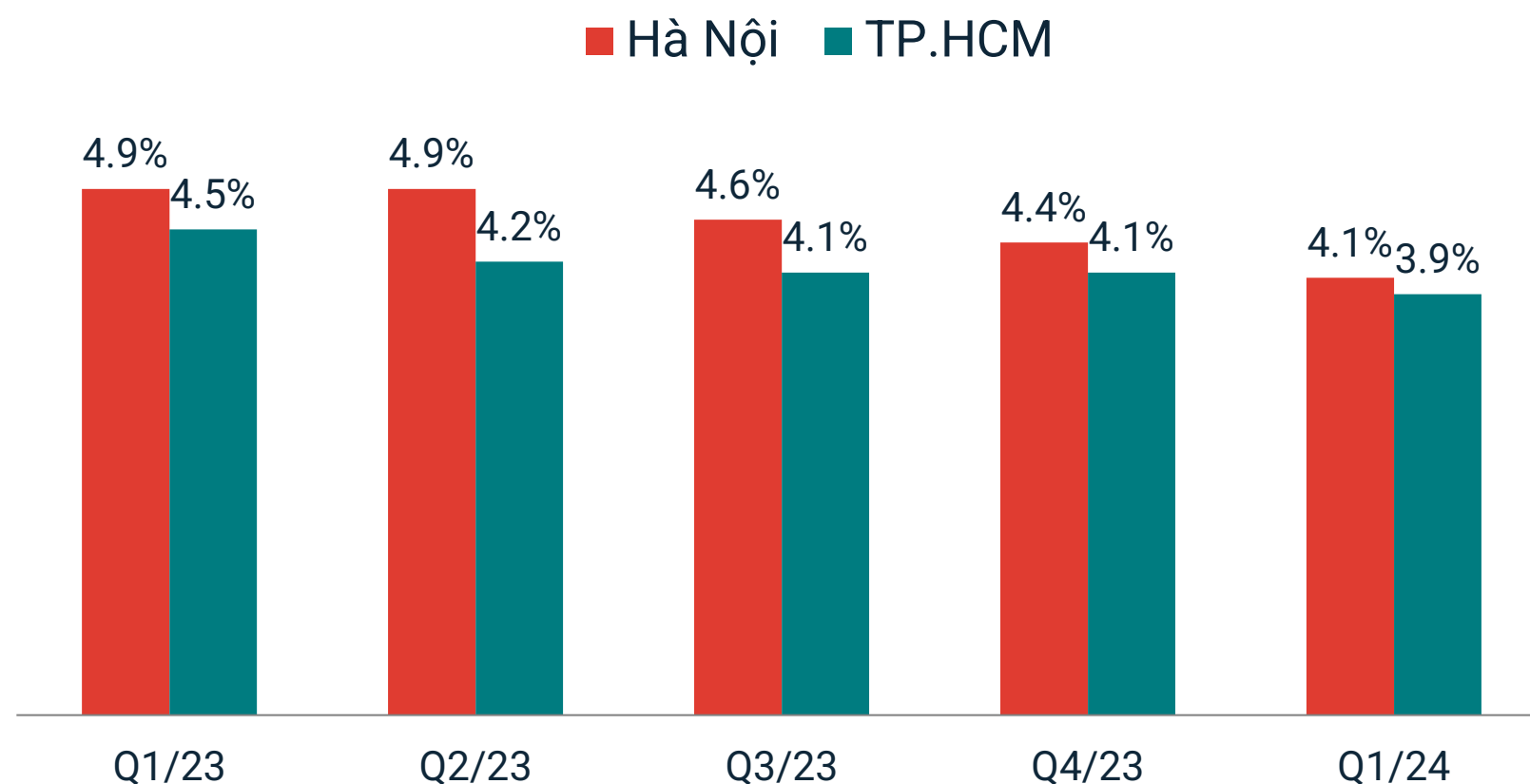
CHUNG CƯ NGƯỢC CHIỀU

Lợi suất cho thuê và lượng giao dịch của môi giới cũng cho thấy sự khác biệt

Lợi suất cho thuê chung cư tại Hà Nội và TP.HCM

%

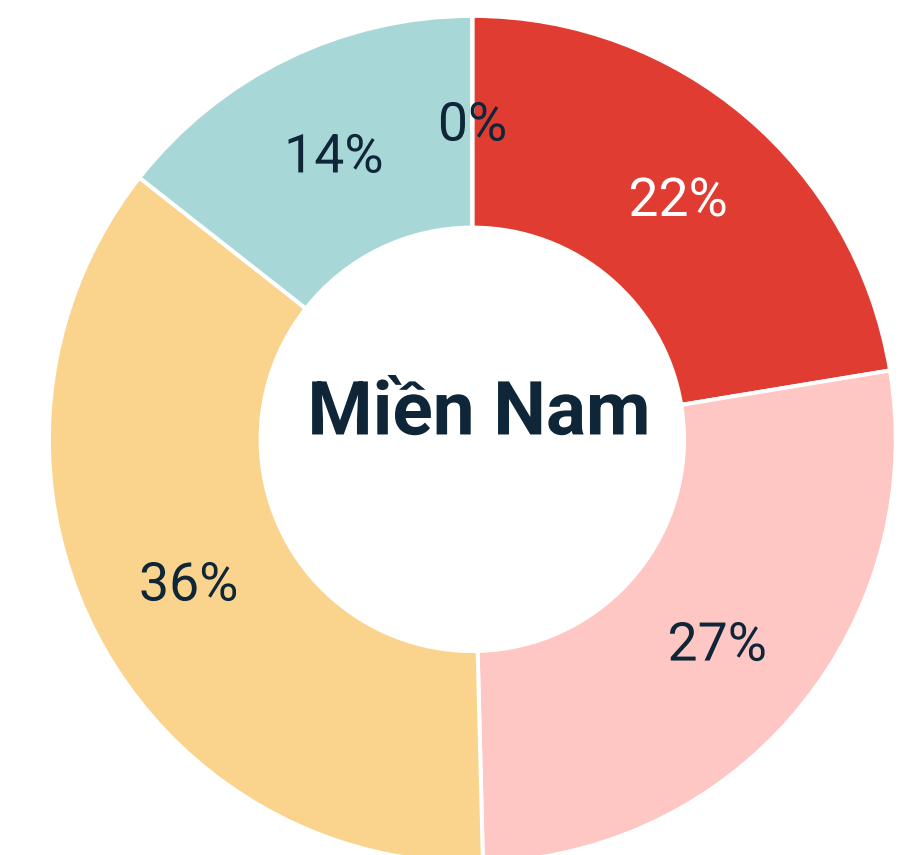
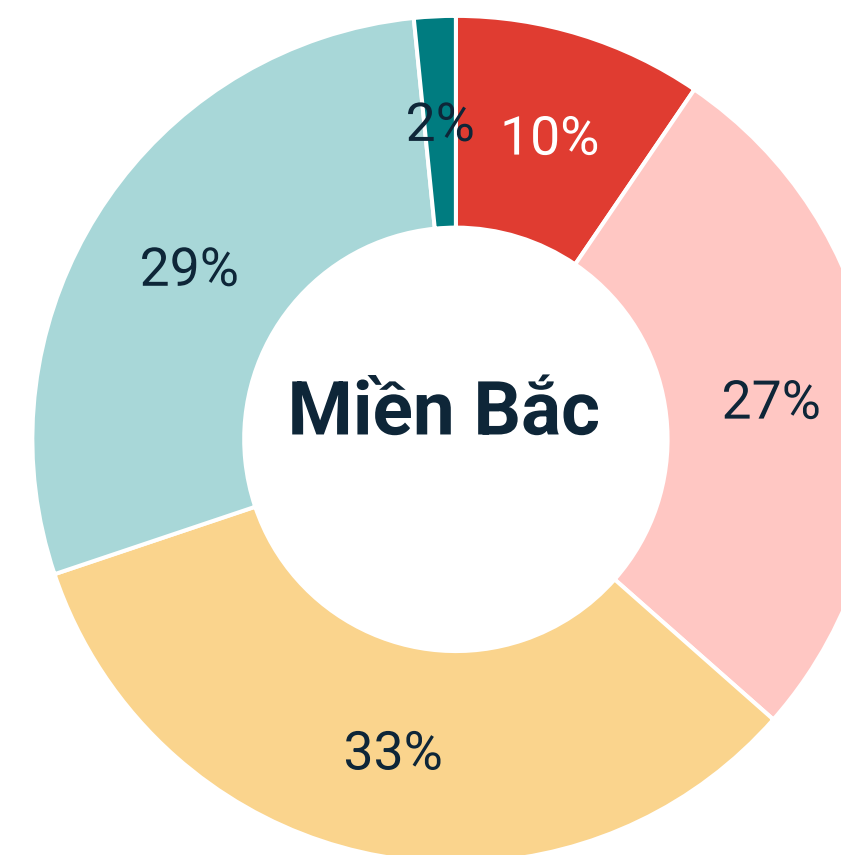
Lợi suất cho thuê chung cư Hà Nội giảm do giá bán tăng mạnh
Lợi suất cho thuê chung cư TP.HCM giảm do giá thuê giảm



Biến động lượng giao dịch của môi giới giao dịch chung cư

Khảo sát môi giới Q1/24 (N = 207)

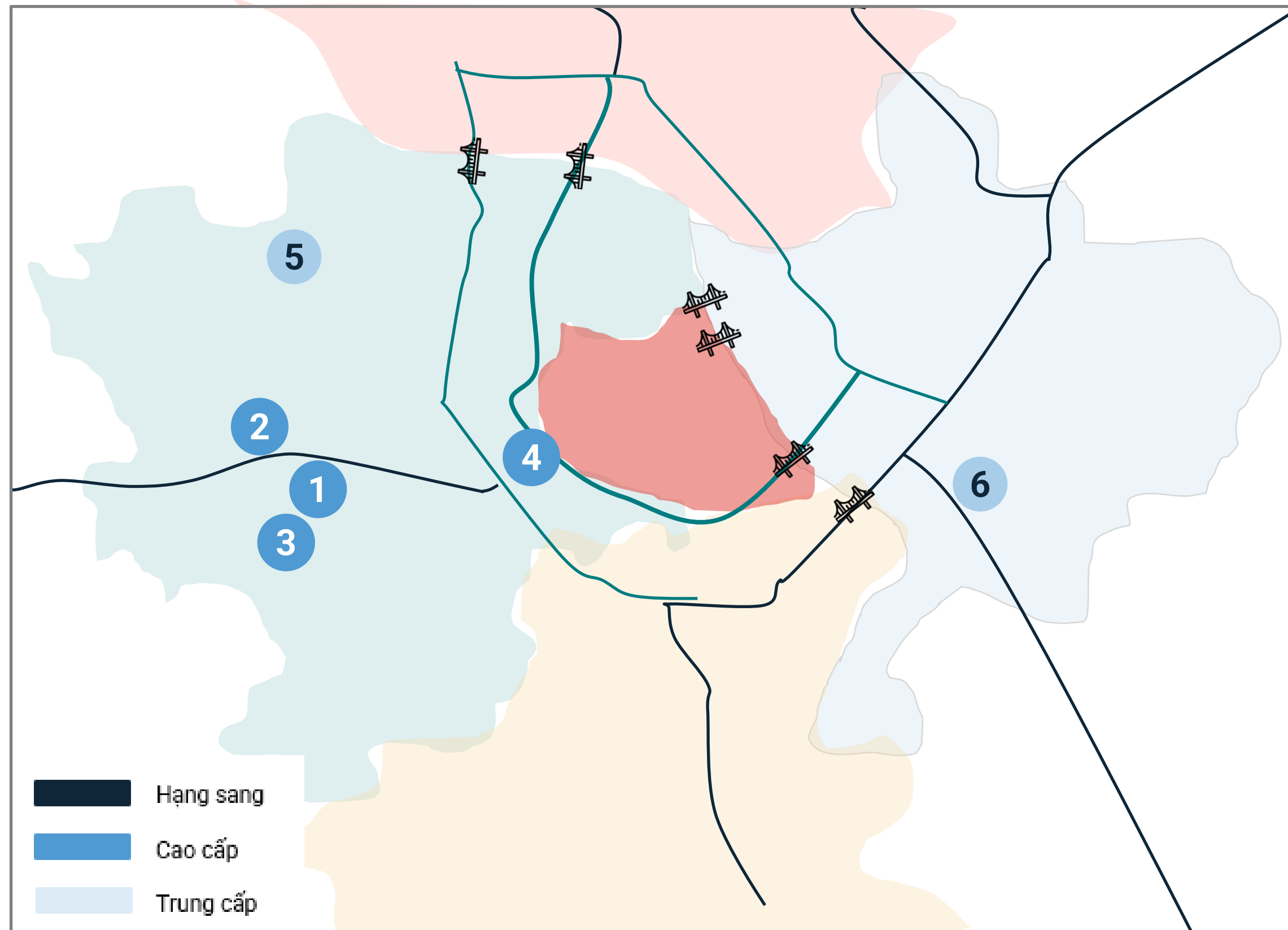
- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Giảm (từ -10% đến -50%)
- Tăng mạnh (tăng hơn 50%)
- Ổn định (-10% đến +10%)
- Tăng (từ +10% đến +50%)



Những nguyên nhân chính dẫn đến xu hướng tăng với chung cư Hà Nội



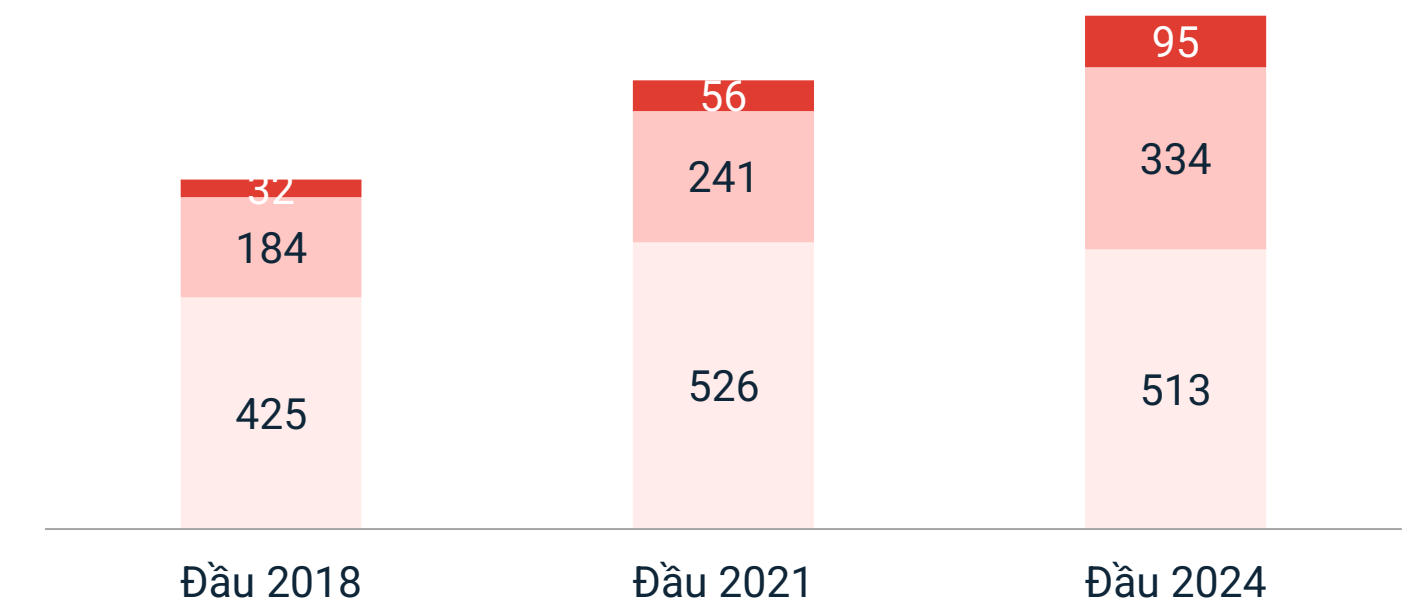
1. Nguồn cung: Dự án mới tại Hà Nội hạn chế, tập trung chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp



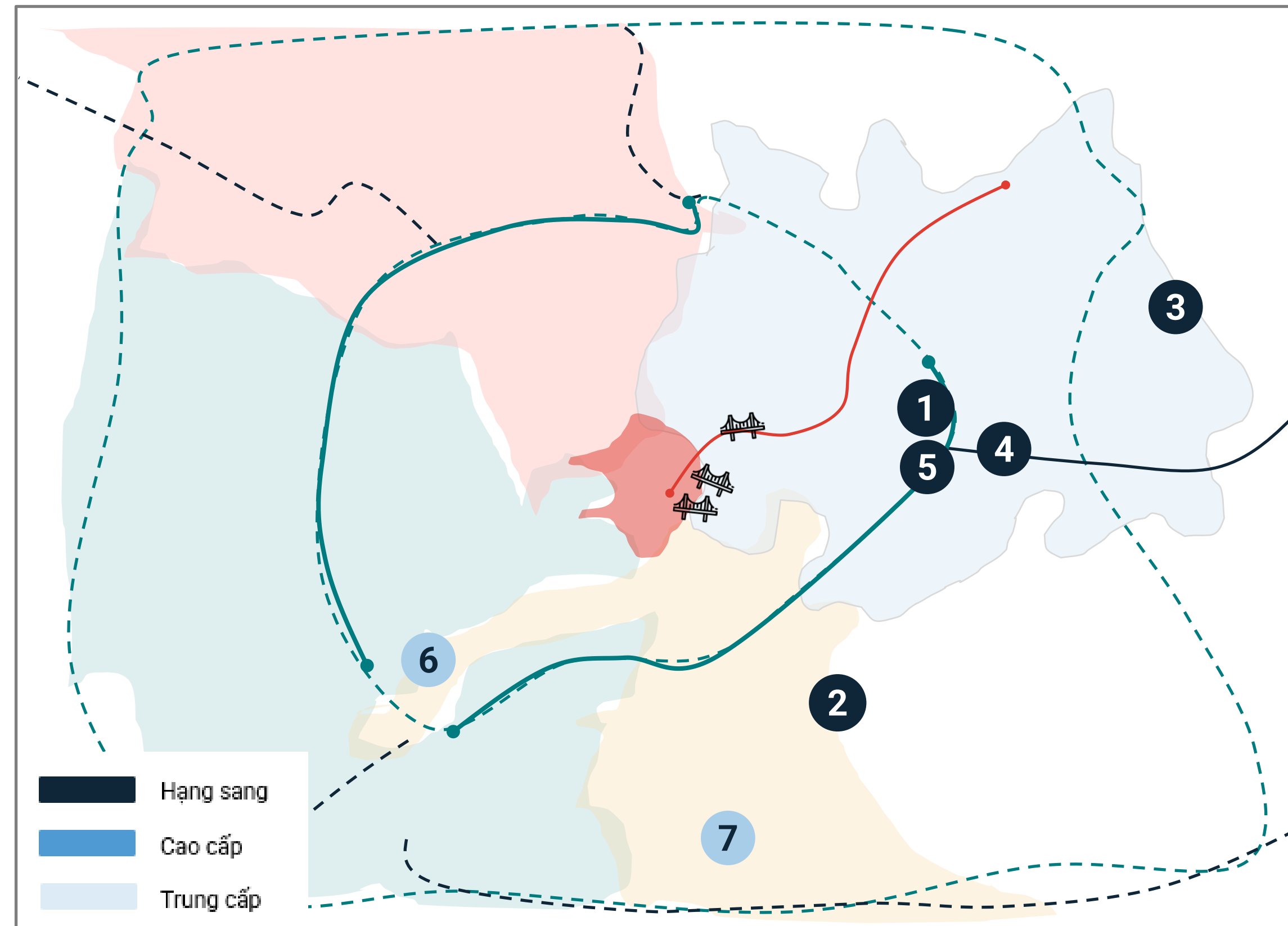
	Dự án mới	Quận/huyện	Giá dự kiến
1	Lumiere EverGreen - VHSC	Nam Từ Liêm	70 tr/m2
2	Lumi Hanoi – VHSC	Nam Từ Liêm	70 tr/m2
3	The Canopy - VHSC	Nam Từ Liêm	65 tr/m2
4	Handico Complex	Thanh Xuân	62 tr/m2
5	The Wisteria	Hoài Đức	40 tr/m2
6	The Zurich - VHOP	Gia Lâm	45 tr/m2

Cơ cấu số lượng dự án chung cư Hà Nội

■ Cao cấp (trên 50 triệu VND/m2) ■ Trung cấp (từ 30 - 50 triệu VND/m2)
■ Bình dân (<30 triệu VND/m2)



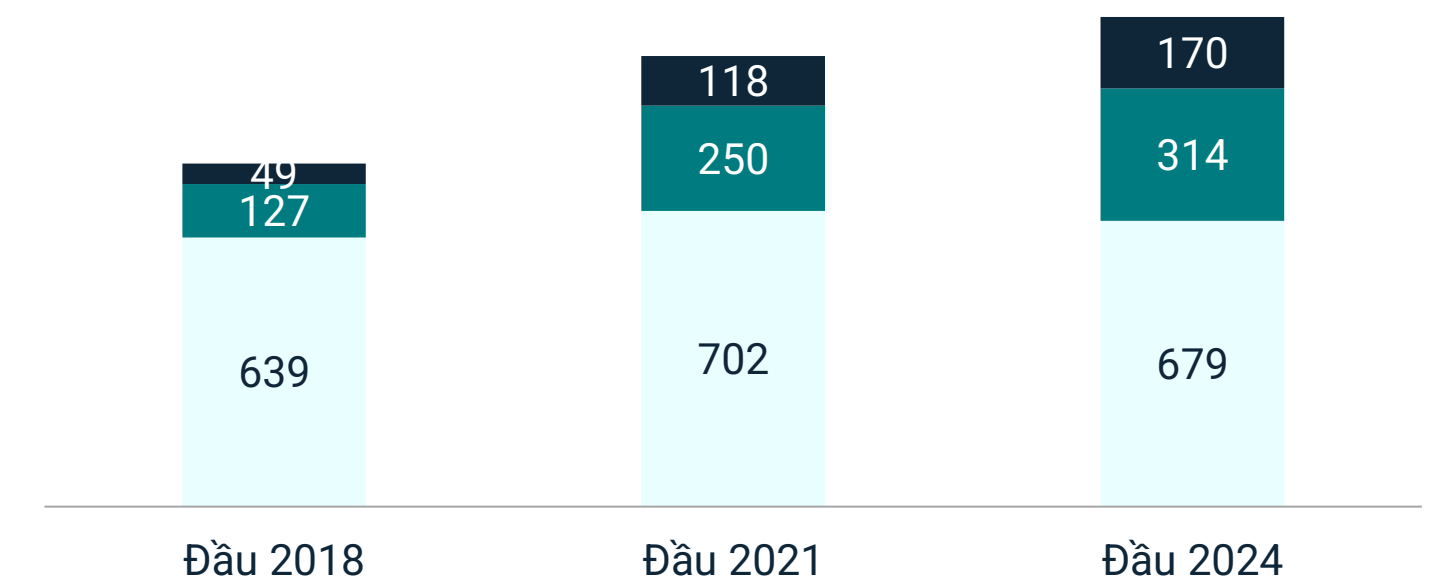
1. Nguồn cung: Số lượng dự án mới tại TP.HCM cải thiện, các dự án hạng sang tập trung ở TP.Thủ Đức



	Dự án mới	Quận/huyện	Giá dự kiến
1	Eaton Park	TP. Thủ Đức	120 tr/m2
2	The Aurora Phú Mỹ Hưng	Quận 7	90 tr/m2
3	The Opus One - VHGP	TP. Thủ Đức	N/A
4	The Global City	TP. Thủ Đức	N/A
5	The Siamese Towers	TP. Thủ Đức	N/A
6	The Privia	Bình Tân	50 tr/m2
7	Khải Hoàn Prime	Nhà Bè	49 tr/m2

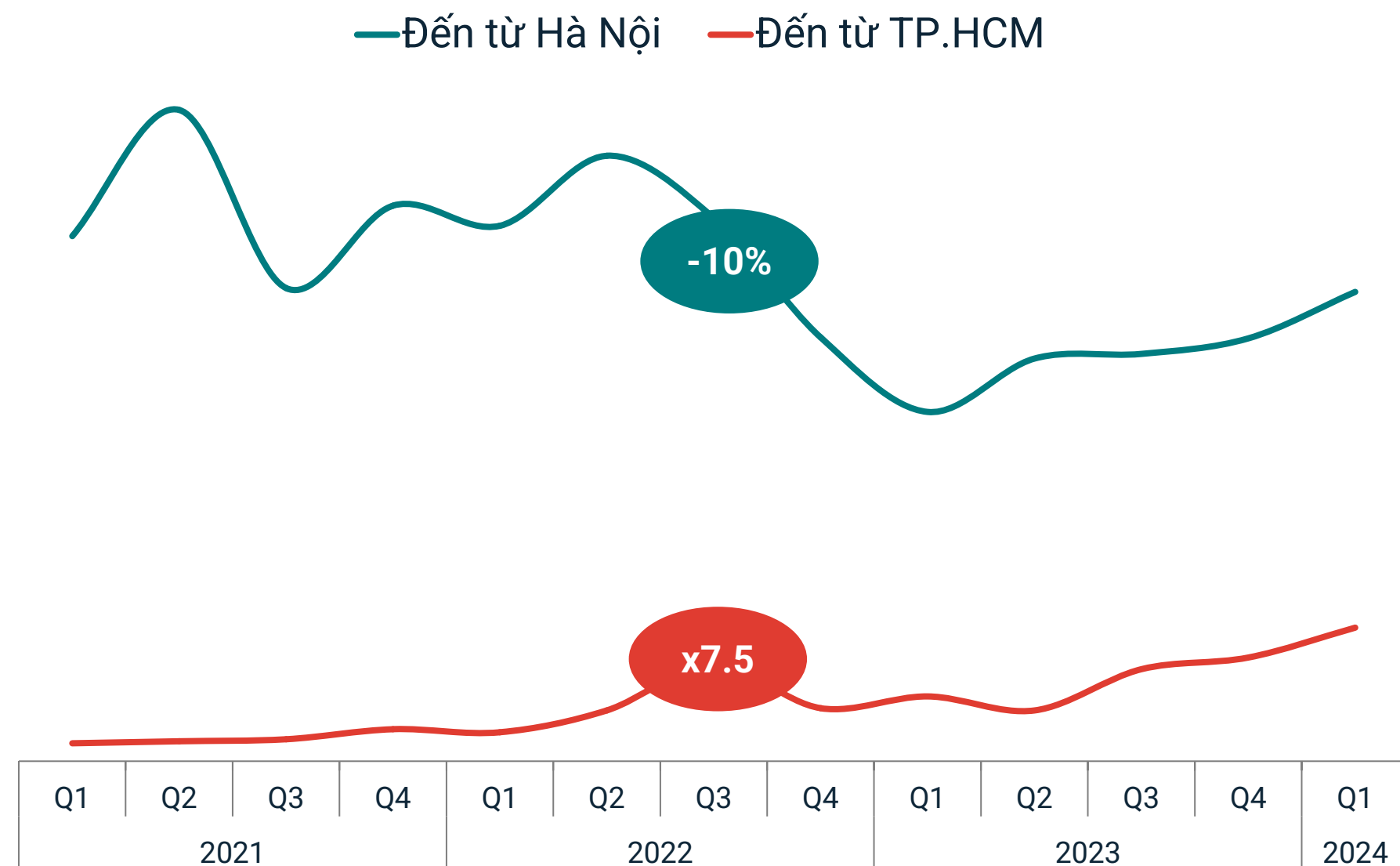
Cơ cấu số lượng dự án chung cư TP.HCM

■ Cao cấp (trên 55 triệu VND/m2)
 ■ Trung cấp (từ 35 - 55 triệu VND/m2)
 ■ Bình dân (<35 triệu VND/m2)

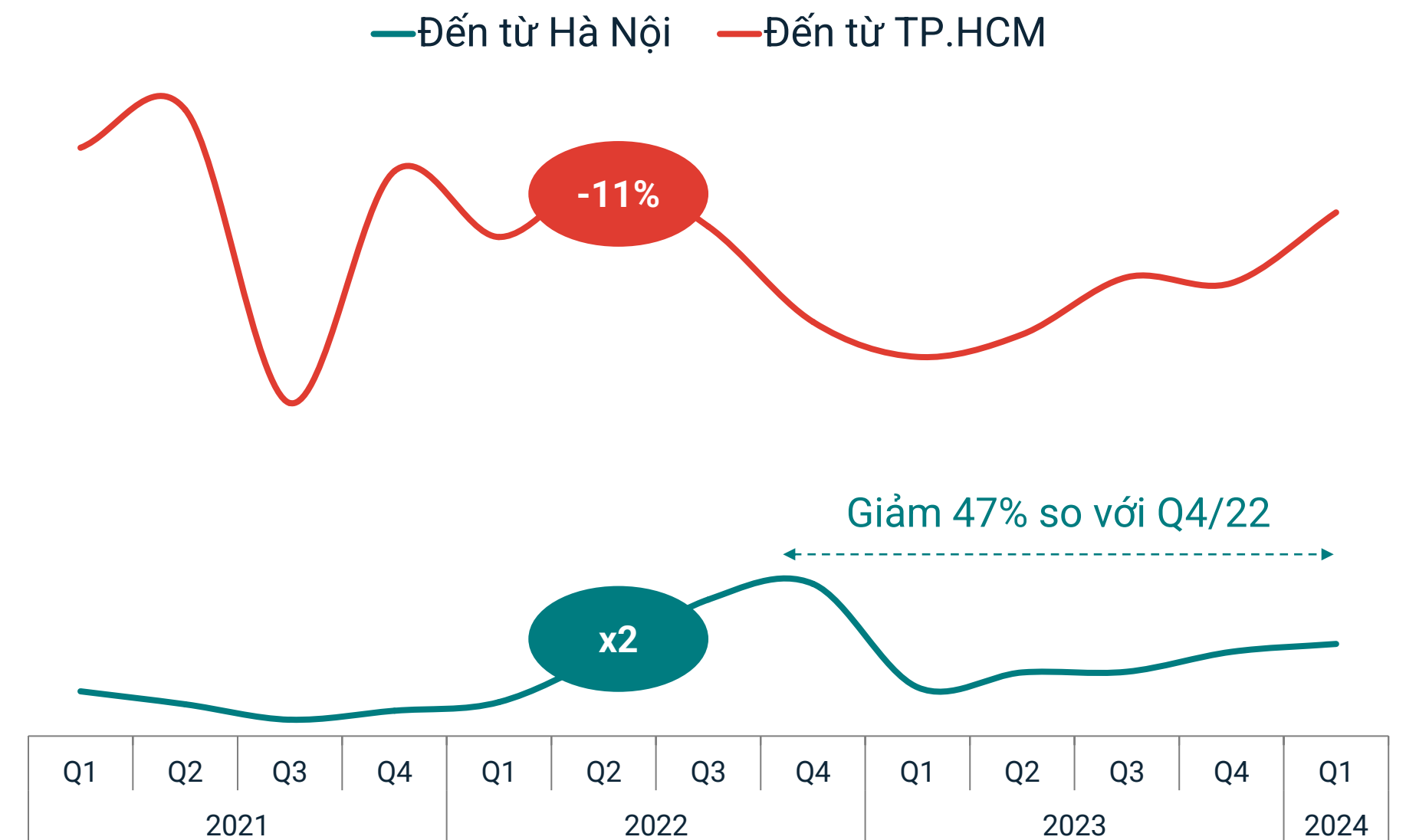


2. Dòng tiền: Mức độ quan tâm của người Hà Nội đến chung cư TP.HCM sụt giảm sau giai đoạn 2021-22

Biến động lượt quan tâm chung cư Hà Nội theo vị trí người tìm kiếm Index



Biến động lượt quan tâm chung cư TP.HCM theo vị trí người tìm kiếm Index



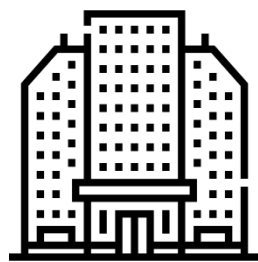
Những biến động chính tác động đến xu hướng phân hóa

Hà Nội



Nhiều CĐT cao cấp phía Nam tham gia thị trường

- Capital Land (Lumi Hanoi), Masterise Homes (Lumiere Evergreen), Kusto Home (The Reflection Westlake), v.v.



Nguồn cung giảm, cao cấp hóa

- Nguồn cung giảm, tập trung nhiều ở các khu đô thị lớn ngoại thành



Dòng tiền trở lại

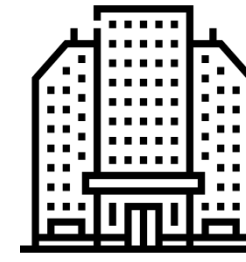
- Mức độ quan tâm của người Hà Nội với BĐS TP.HCM giảm trong 2023, có dấu hiệu quay trở lại

TP.HCM



Nhiều dự án vướng pháp lý

- Nhiều dự án ở TP.HCM vướng pháp lý, chậm trễ trong tiến độ xây dựng, ra sổ.



Nguồn cung giá hợp lý trở lại

- Huyện ngoại thành: Bình Tân, Nhà Bè
- Tỉnh lân cận: Bình Dương, Long An



Thông tin tiêu cực ảnh hưởng tâm lý đầu tư

- Nhiều thông tin tiêu cực trong 2023 về việc CĐT giảm giá mạnh, nhà đầu tư cắt lỗ, v.v.

NHÀ RIÊNG ỔN ĐỊNH

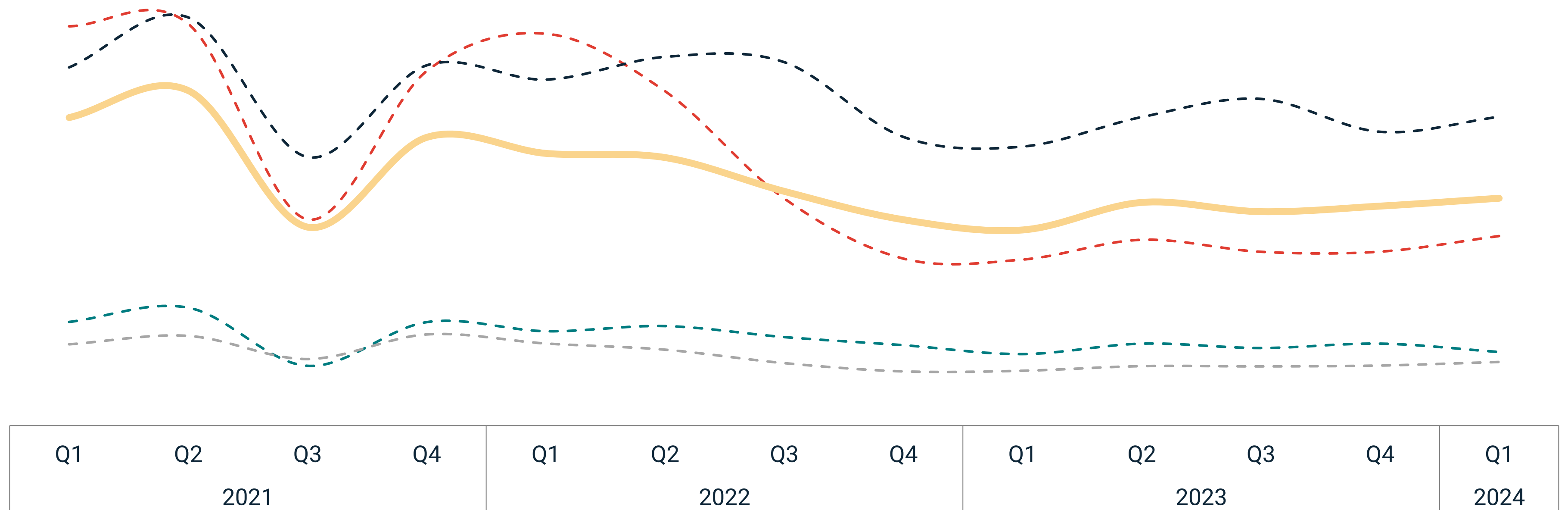
NHÀ RIÊNG ỔN ĐỊNH

Nhà riêng duy trì mức độ quan tâm khá ổn định kể cả trong giai đoạn ảm đạm

Biến động mức độ quan tâm các loại hình BĐS từ đầu 2021 – nay

Index

-- Đất Nhà riêng Nhà mặt phố Biệt thự Chung cư

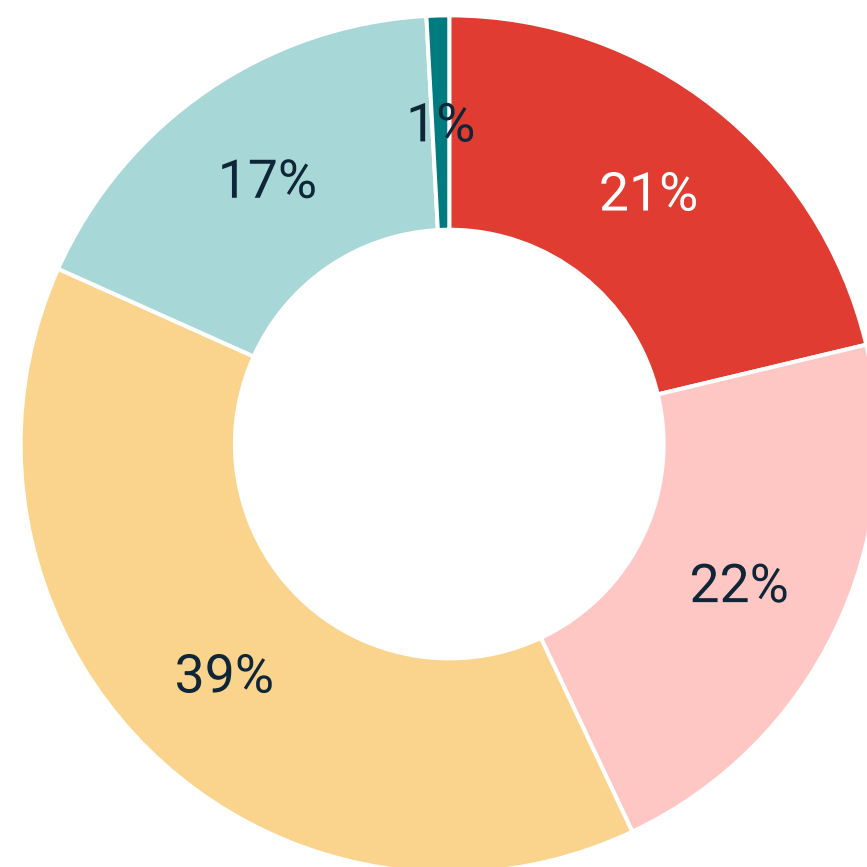


Trong Q1/24, loại hình Nhà riêng dần cải thiện về lượng giao dịch và mức độ quan tâm

Biến động lượng giao dịch môi giới bán nhà riêng trong Q1/24

Khảo sát môi giới Q1/24 (N = 235)

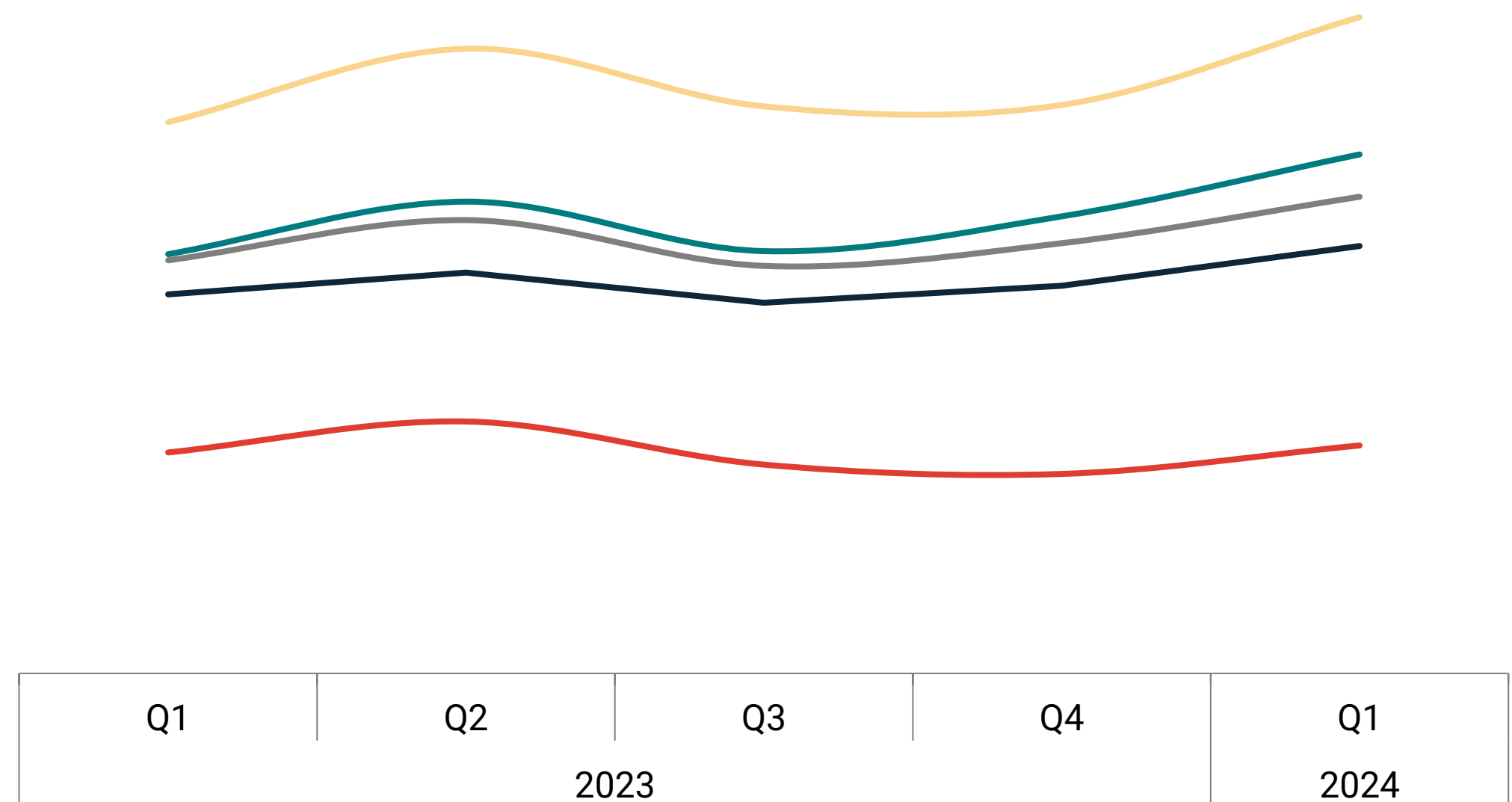
- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Giảm (từ -10% đến -50%)
- Ổn định (-10% đến +10%)
- Tăng (từ +10% đến +50%)
- Tăng mạnh (tăng hơn 50%)



Mức độ quan tâm nhà riêng theo các phân khúc giá

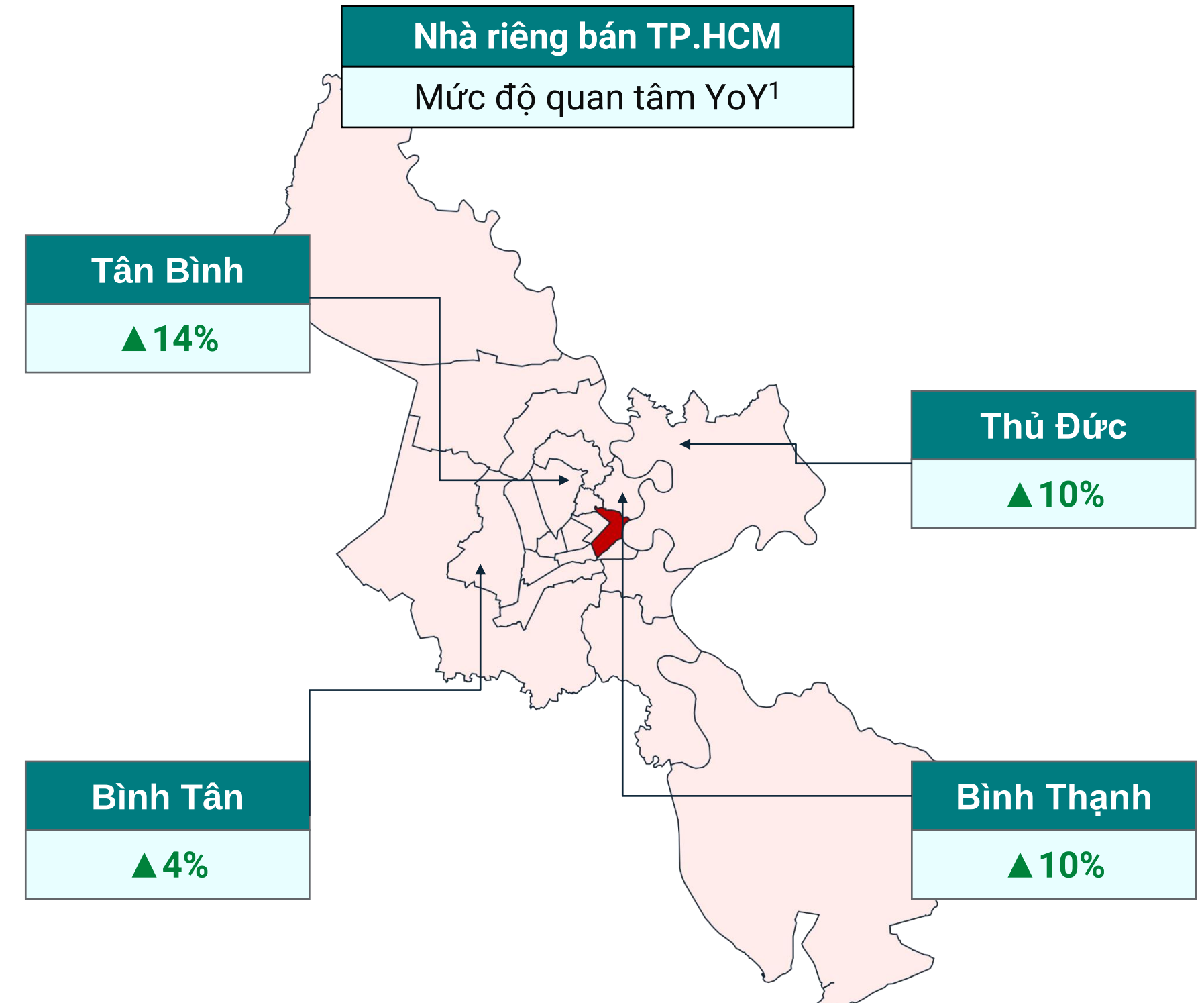
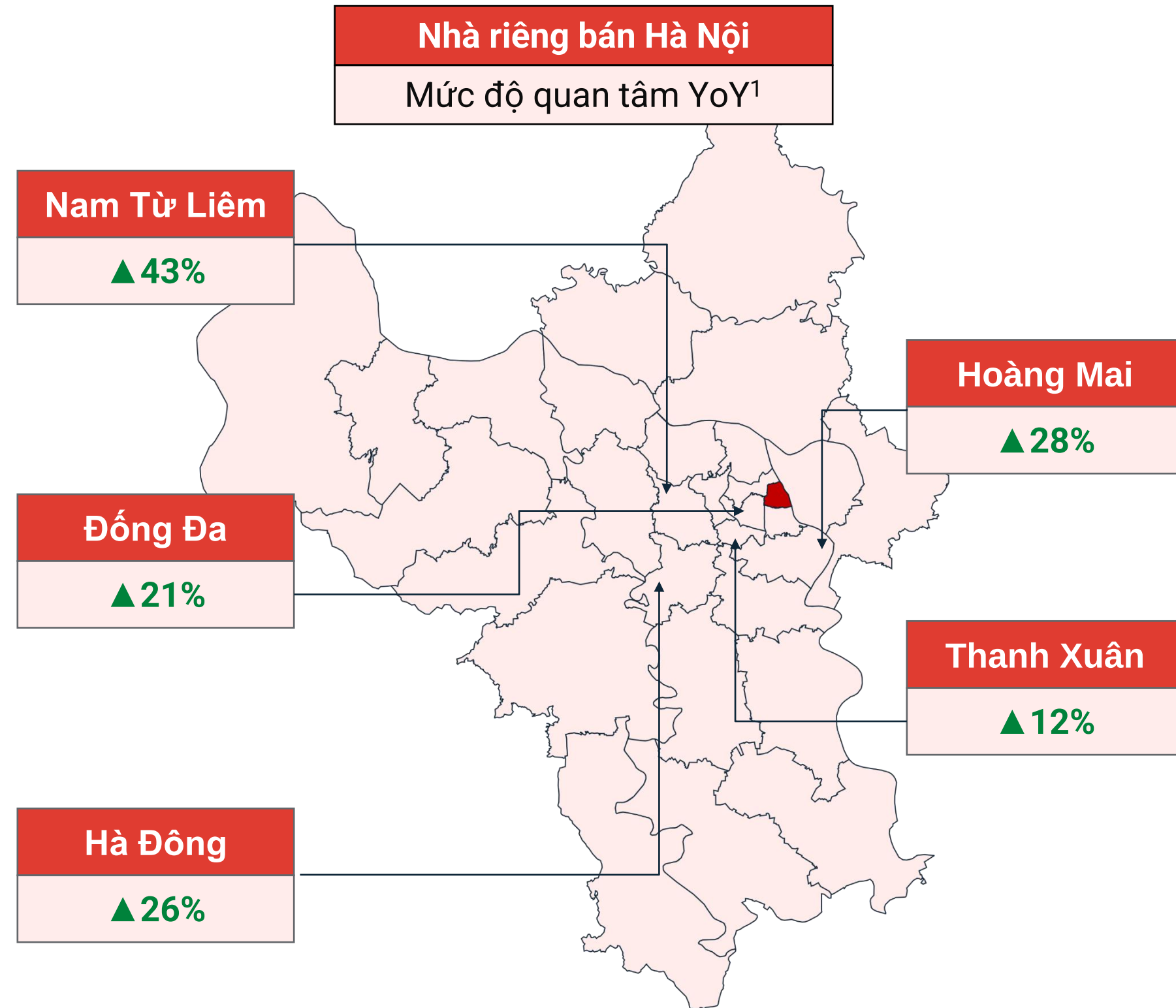
Index

- Dưới 2 tỷ
- Từ 2 - 4 tỷ
- Từ 4 - 6 tỷ
- Từ 6 - 10 tỷ
- Trên 10 tỷ



NHÀ RIÊNG ỔN ĐỊNH

Đặc biệt, mức độ quan tâm cải thiện rõ rệt ở một số quận ngoại thành



ĐẤT NỀN NGỪNG GIẢM

ĐẤT NỀN NGỪNG GIẢM

Mức độ quan tâm BĐS đất nền cải thiện trong thời gian gần đây

Nhà đầu tư rục rịch săn lùng đất nền đô thị

ANH HUY

- Thứ sáu, 15/12/2023 22:35 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên

Google News

Trước quy định siết chặt tình trạng phân lô bán nền ở đô thị trong thời gian tới, hiện nay nhiều nhà đầu tư bất động sản đã chủ động đi tìm kiếm đất nền có pháp lý rõ ràng để "ôm".

Xuất Hiện Sóng Săn Nhà Đất Đầu Năm 2024?

Được đăng bởi Đông Phong

Cập nhật lần cuối vào 28/02/2024 08:05 • Đọc trong khoảng 7 phút

Nhiều người mua bất động sản đã vào cuộc săn đất giá tốt, vị trí chiến lược, tiềm năng tăng giá dài hạn, nhằm đón đầu đà tăng trưởng bất động sản sau khi Luật nhà đất được thông qua.

Khám phá thêm

Thị trường BĐS TP.HCM

Thị trường đất nền

Thông tin cho nhà đầu tư BĐS

Bài viết được xem nhiều nhất

Người Mua Bất Động Sản Rục Rịch Đi Săn Đất Quy Mô Lớn

Thị trường bất động sản “ấm” lên sau Tết

Cỡ chữ: A- A+

Đọc báo

00:00

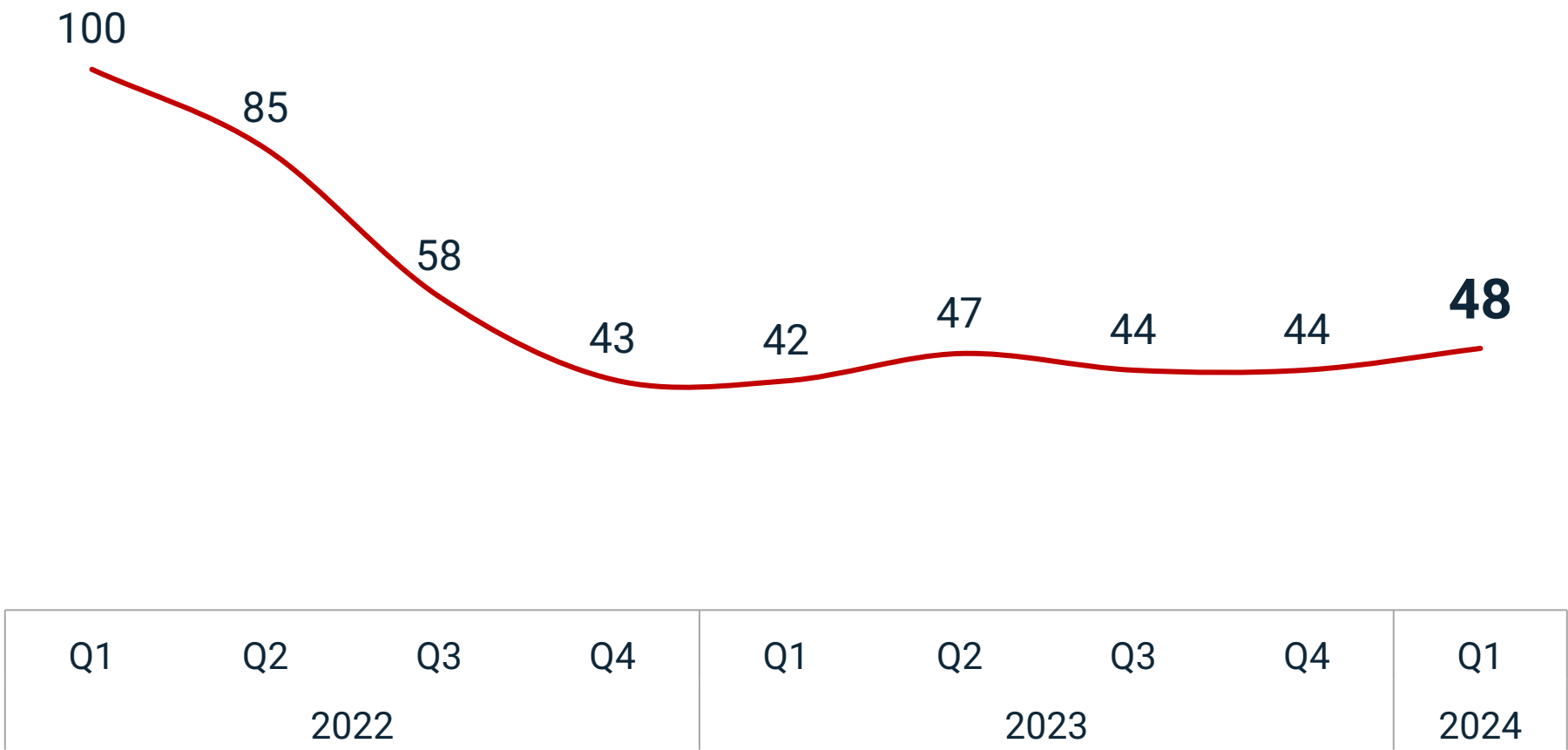
00:00

Tương

(HQ Online) Bước vào năm 2024, dưới sự trợ lực từ Chính phủ cùng các bộ, ngành ghi nhận những tín hiệu tích cực.

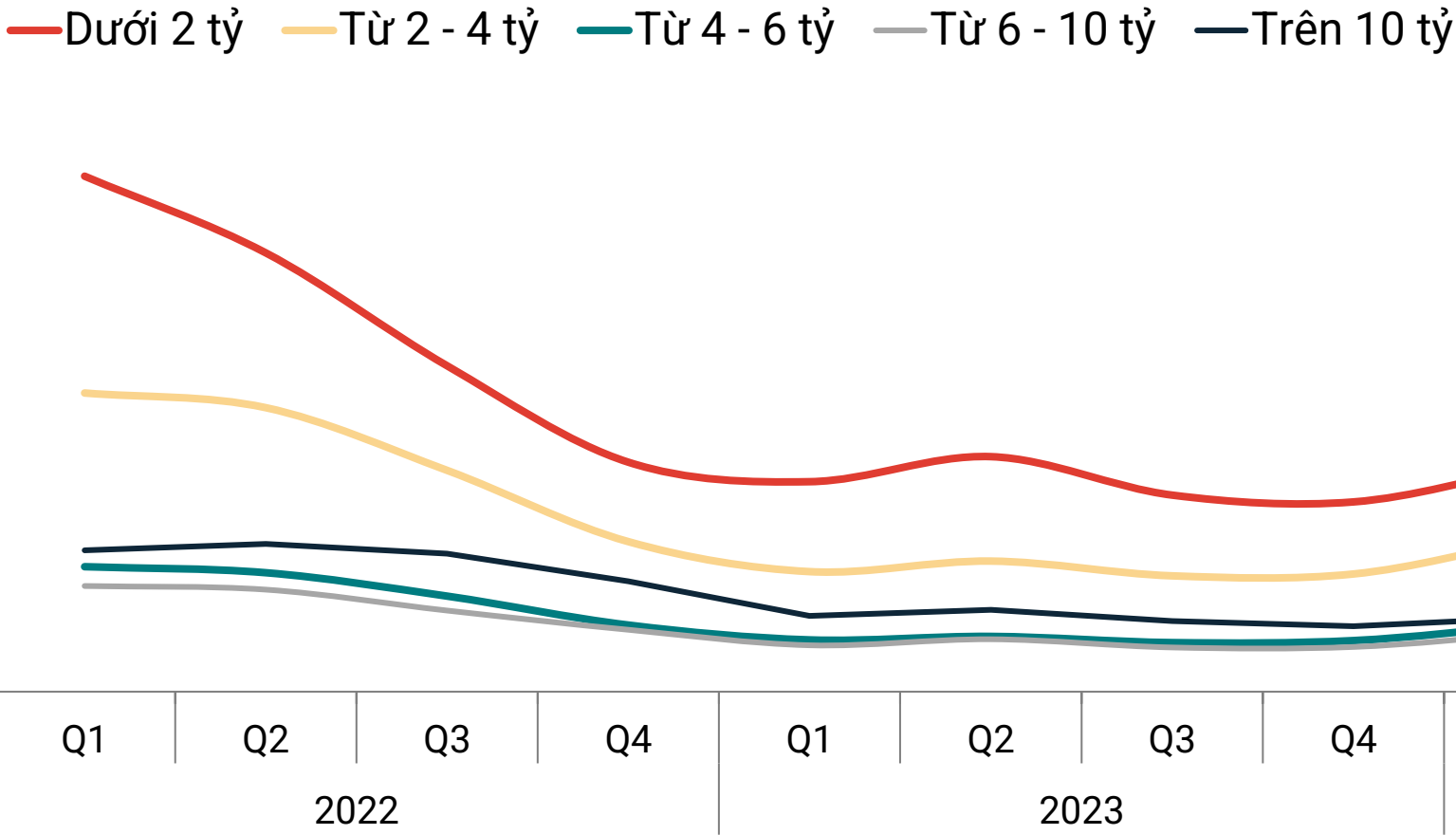
Mức độ quan tâm đất nền trên cả nước

Index = 100 tại Q1/22



Mức độ quan tâm đất nền theo phân khúc giá

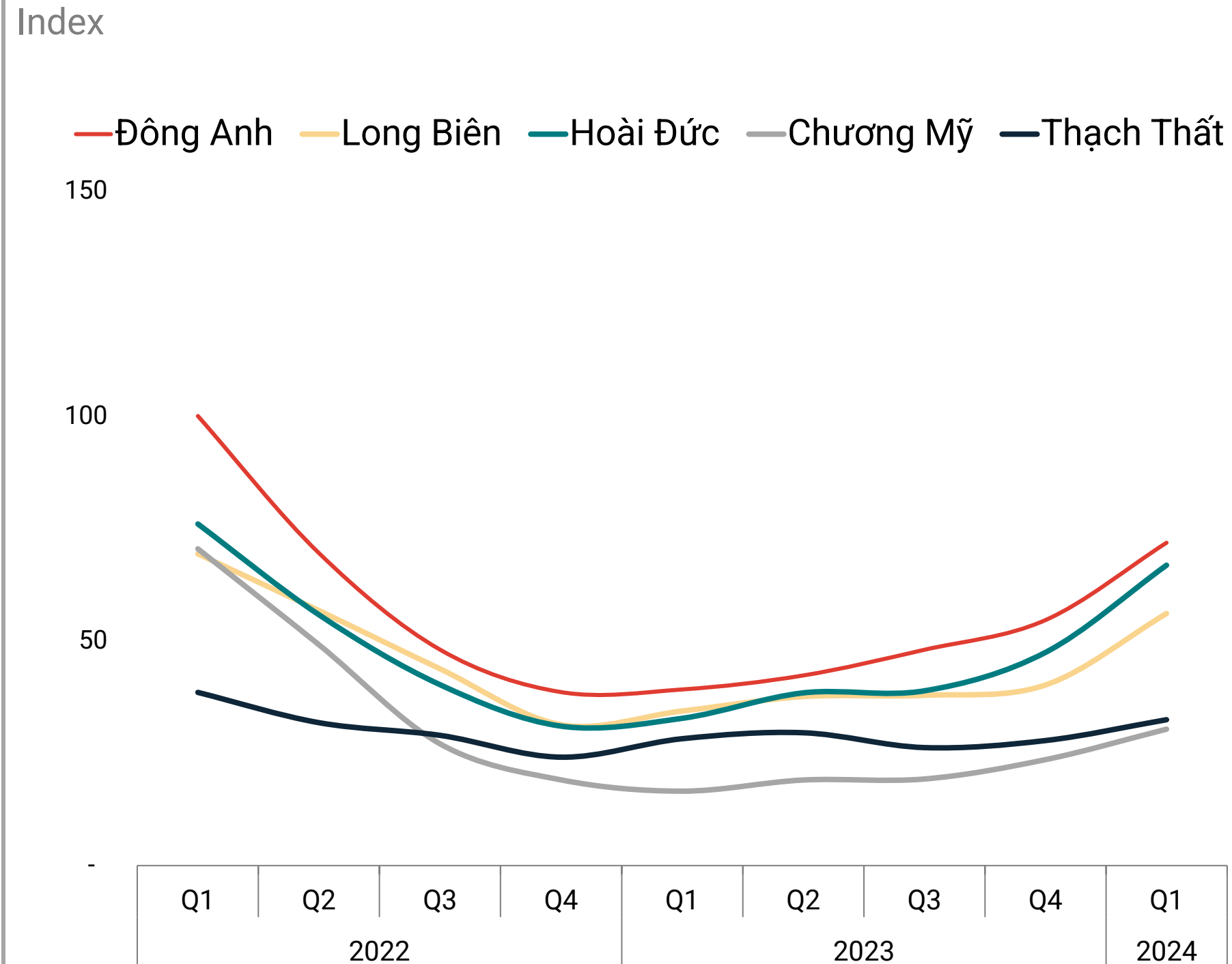
Index



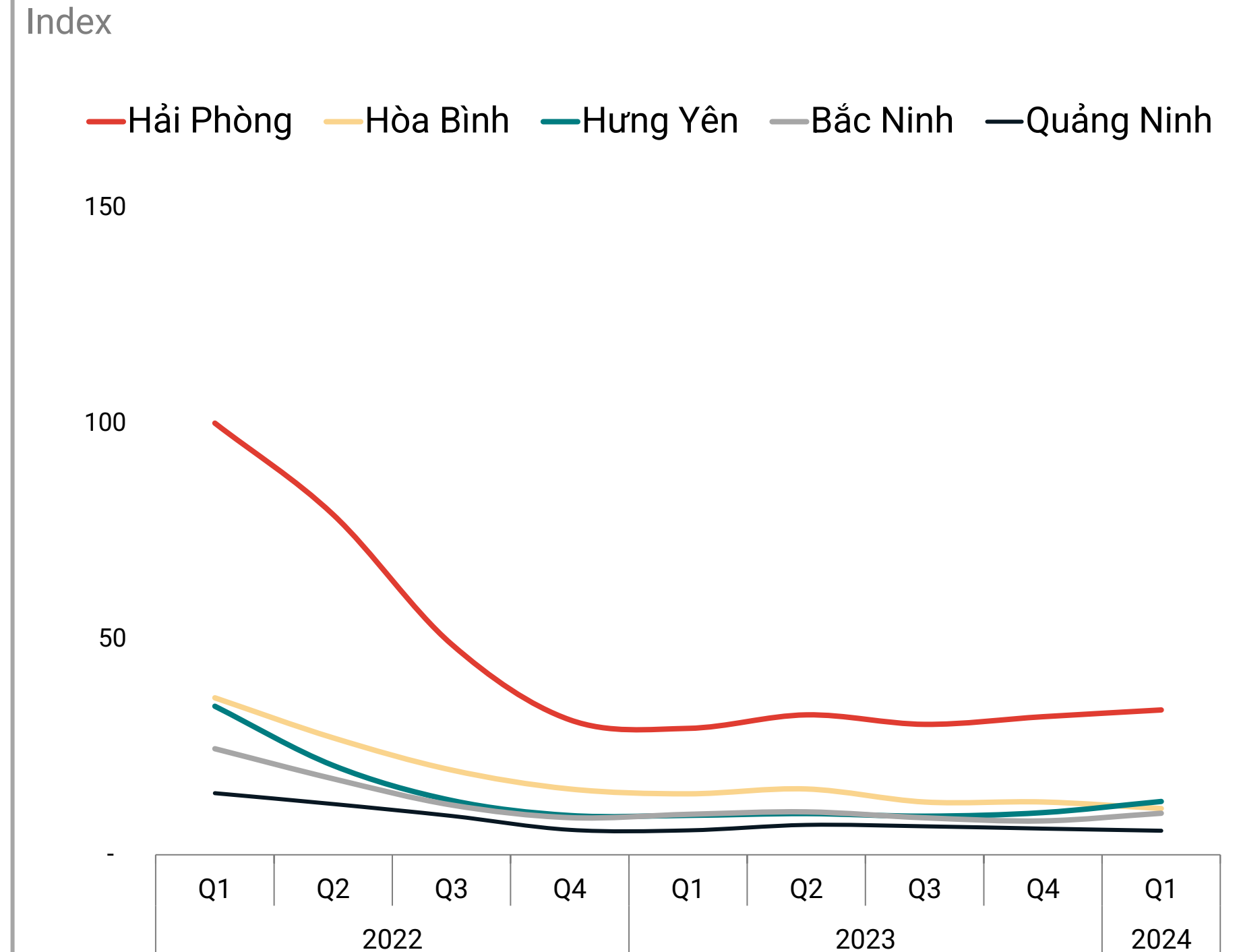
ĐẤT NỀN NGỪNG GIẢM

Ở phía Bắc, mức độ quan tâm tăng mạnh ở một số huyện ngoại thành Hà Nội

Biến động mức độ quan tâm đất nền Hà Nội (theo quận)



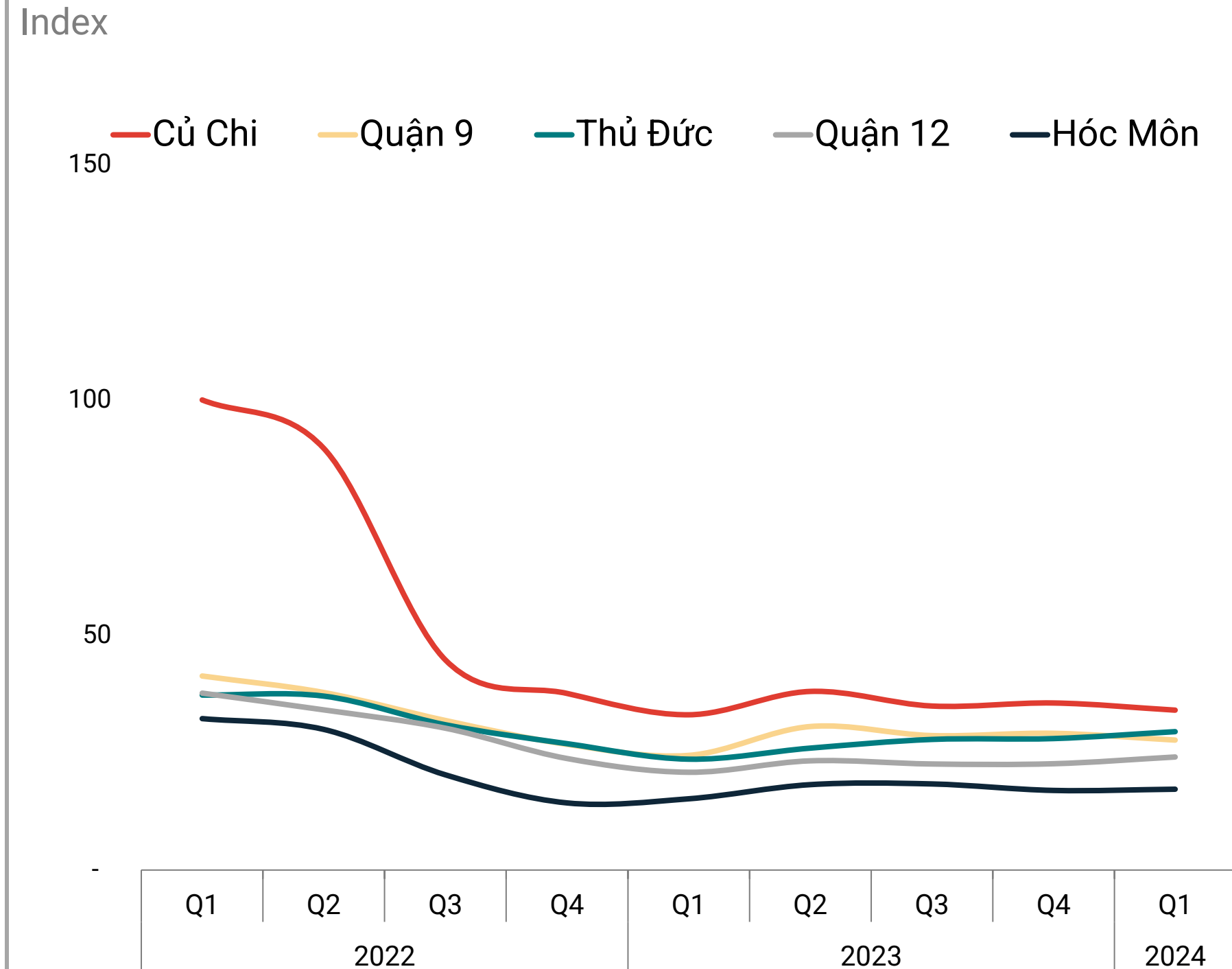
Biến động mức độ quan tâm đất nền các tỉnh phía Bắc



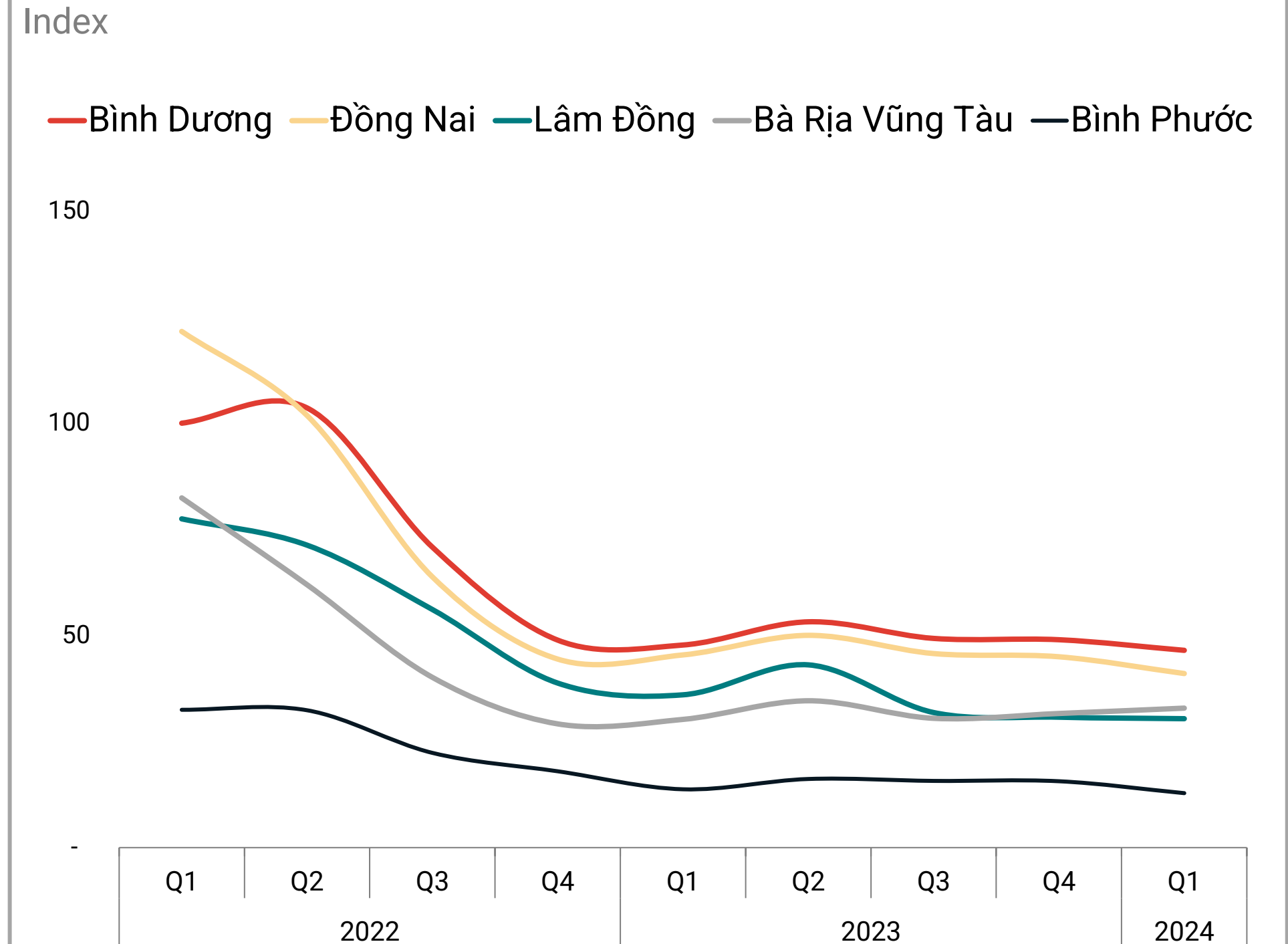
ĐẤT NỀN NGỪNG GIẢM

Ở phía Nam, mức độ quan tâm đất nền cũng đã ngưng đà giảm, tăng nhẹ ở Thủ Đức

Biến động mức độ quan tâm đất nền TP.HCM (theo quận)



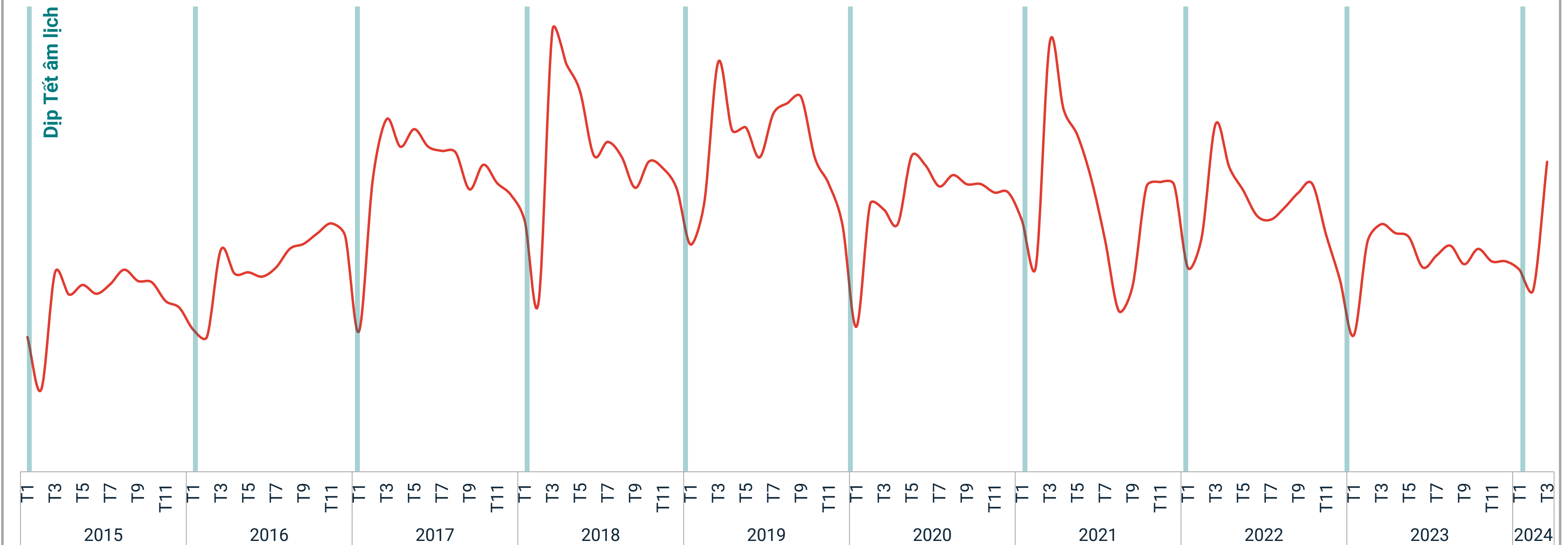
Biến động mức độ quan tâm đất nền các tỉnh phía Nam



ĐẤT NỀN NGỪNG GIẢM

Động lực 1: Tính chu kỳ của thị trường đất nền vào Tháng 3 (sau Tết âm lịch)

Biến động mức độ quan tâm và lượng tin đăng tất cả loại hình từ đầu 2021 - nay

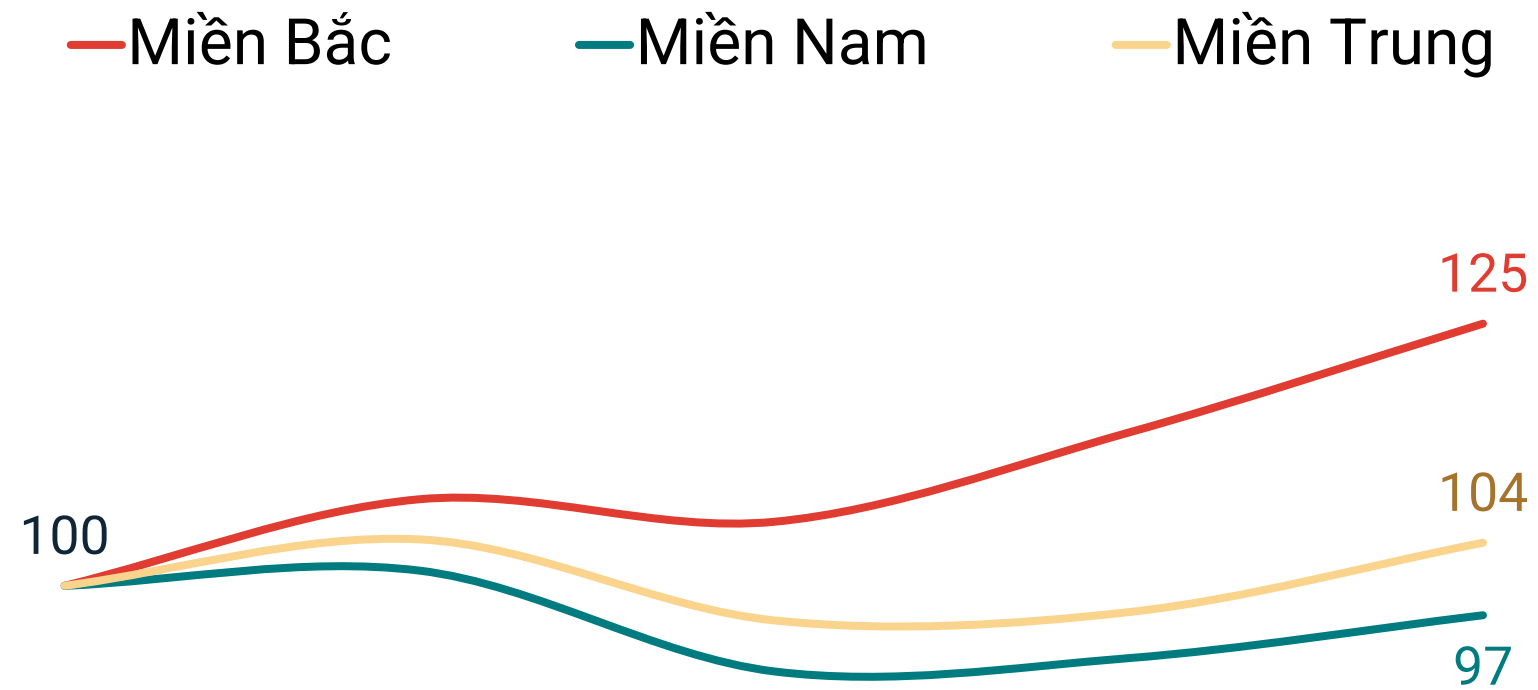


ĐẤT NỀN NGỪNG GIẢM

Động lực 2: Giá đất nền đã có sự điều chỉnh ở một số khu vực so với giai đoạn trước

Biến động giá đất nền theo vùng miền trên cả nước

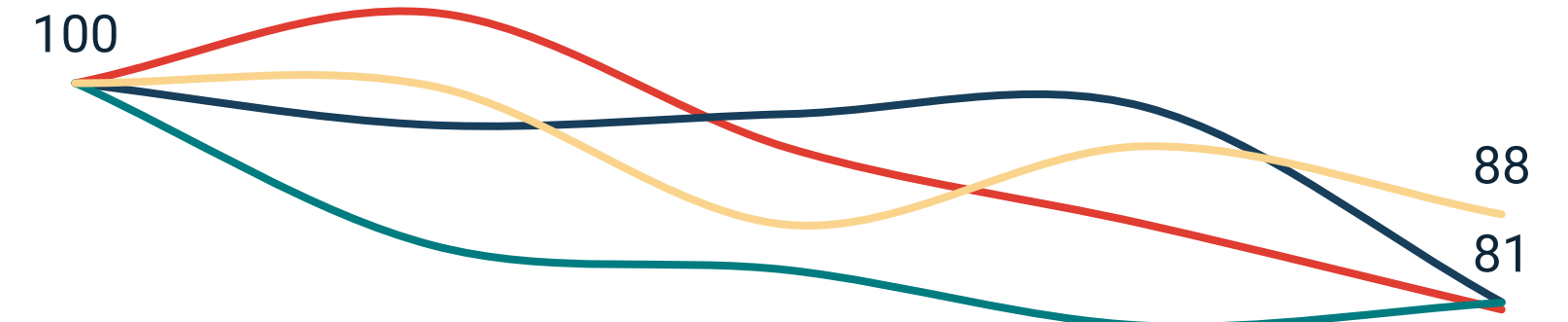
Index = 100 tại Q1/22



Q1/23 Q2/23 Q3/23 Q4/23 Q1/24

Trong đó, giá đất nền các tỉnh miền Nam có mức độ điều chỉnh rõ rệt

— Bà Rịa Vũng Tàu — Long An — Lâm Đồng — Đồng Nai



Q1/23 Q2/23 Q3/23 Q4/23 Q1/24

Động lực 3: Cập nhật về pháp lý góp phần củng cố cho thị trường đất nền

Giá đất tương lai dự kiến tăng theo các thay đổi sau

Tần suất cập nhật giá

- Bỏ khung giá đất
- Bảng giá đất cập nhật **hàng năm** (thay vì 05 năm/lần)

Điều 159 Luật Đất đai 2024

Chứng nhận pháp lý

- Bổ sung các điều kiện chi tiết để cấp giấy CNQSDĐ¹ cho đất đang sử dụng không tranh chấp

Điều 138 Luật Đất đai 2024

Độ chính xác định giá

- Bỏ Phương pháp chiết trừ
- Quy định chi tiết các điều kiện áp dụng 04 phương pháp định giá đất

Chương XI Luật Đất đai 2024

Siết phân lô bán nền

- Phân lô bán nền đô thị bị siết chặt => đất có diện tích nhỏ dự kiến được quan tâm

Điều 31 Luật Kinh doanh BĐS 2023

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tóm tắt báo cáo

1

Chung cư ngược chiều

Thị trường chung cư Hà Nội tăng trưởng mạnh mẽ với cả giá bán và giá thuê. Trong khi đó, thị trường chung cư TP.HCM duy trì xu hướng đi ngang về giá bán, giảm nhẹ giá thuê.

2

Nhà riêng ổn định

Nhu cầu nhà riêng duy trì mức độ quan tâm khá ổn định kể cả khi thị trường sụt giảm, và đang cho thấy cải thiện về giao dịch trong Q1/24.

3

Đất nền ngừng giảm

Mức độ quan tâm đất nền ngừng đà giảm trong Q1/24, chủ yếu nhờ tính chu kỳ thị trường, mức giá có điều chỉnh ở một số khu vực và các cập nhật mới trong Luật BĐS.

Đăng ký tư vấn dịch vụ DataSense cho doanh nghiệp



Chào thành viên mới Nhận deal cực hời

Ưu đãi dành riêng cho khách hàng lần đầu sử dụng dịch vụ của Batdongsan.com.vn và áp dụng đăng tin tại khu vực Đà Nẵng trở vào Nam

Gói khởi đầu 1

~~760.000Đ~~
298.000Đ

- 15 Tin thường
- 15 lần đẩy tin
- 01 tháng tài khoản Pro

Gói khởi đầu 2

~~1.270.000Đ~~
498.000Đ

- 15 Tin thường
- 15 lần đẩy tin
- 01 tháng tài khoản Pro
- 01 TIN VIP BẠC

Tiết kiệm
61%

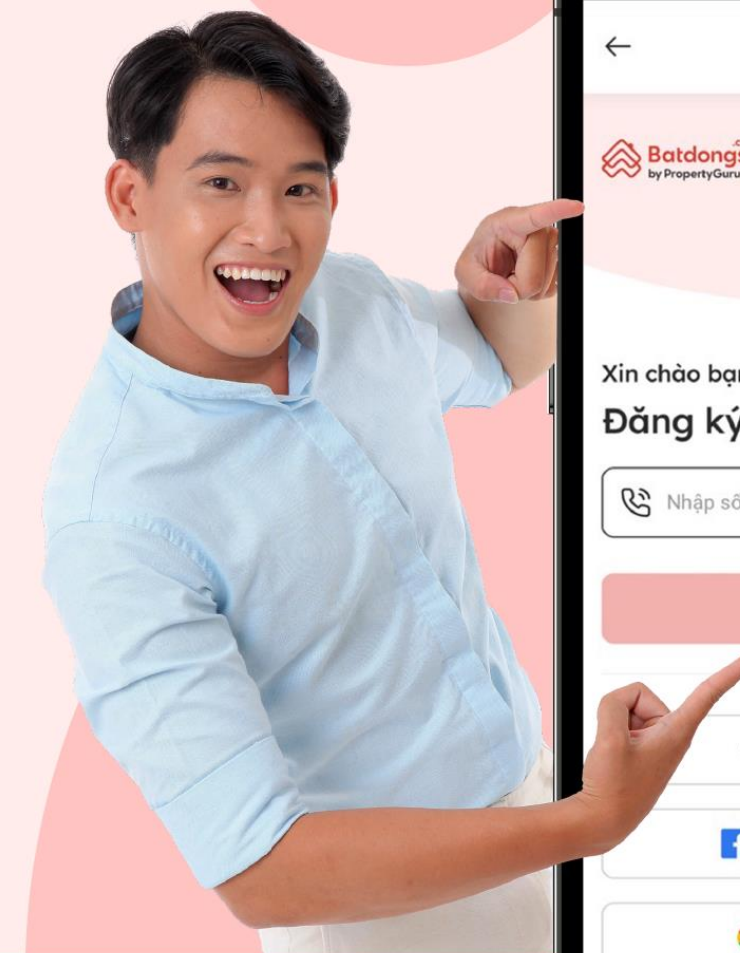
70,5 triệu

Lượt xem
trang/ tháng

150.000

Đối tác là cá nhân,
doanh nghiệp
tại VN

5 triệu
Người dùng



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.