



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ III/2019

TP. HỒ CHÍ MINH, 10/ 10/ 2019



NỘI DUNG

1. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ

2. THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

3. THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM

- TỔNG QUAN

- CHUNG CƯ

- NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

4. THỊ TRƯỜNG BĐS MỘT SỐ TỈNH PHÍA NAM

01 TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ



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

6,98% Tốc độ tăng trưởng GDP
↑ 0,55 điểm %

2,5% Chỉ số giá tiêu dùng CPI
↓ 1,07 điểm %

26,16 Vốn FDI đăng ký
↑ 3,1%

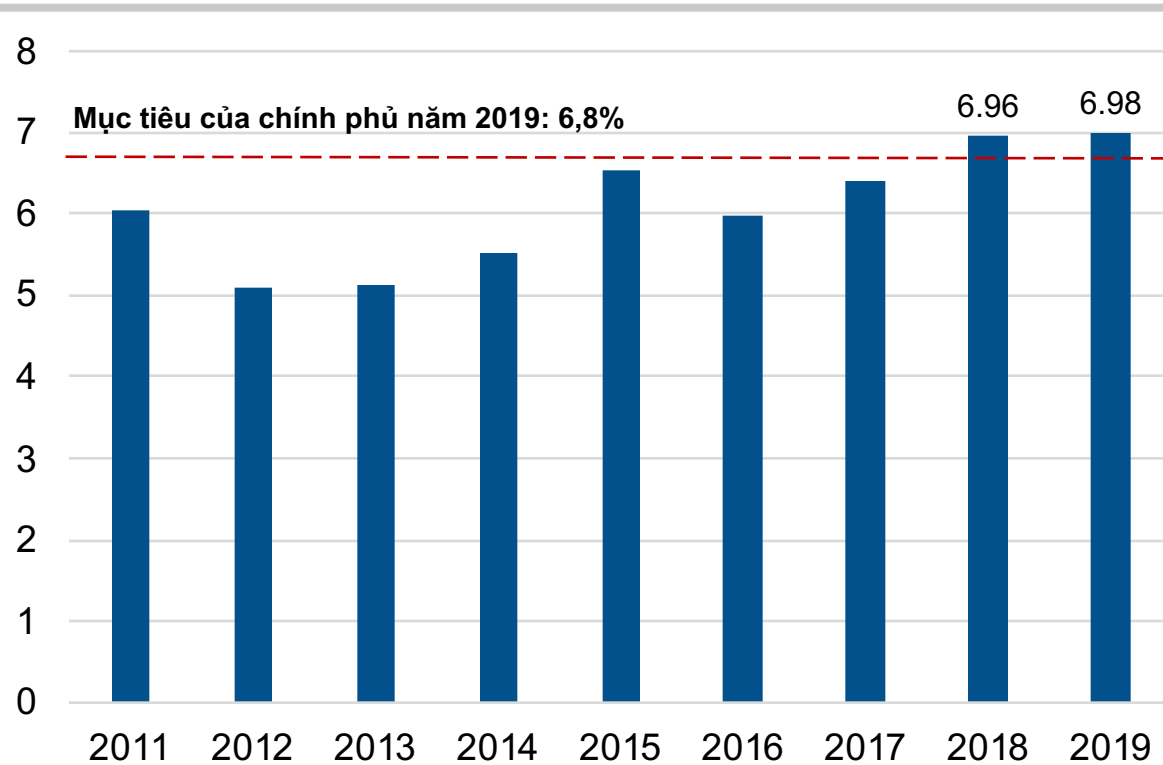
194 tỷ USD Giá trị xuất khẩu
↑ 8,2%

188 tỷ USD Giá trị nhập khẩu
↑ 8,9%

12,8 triệu Lượt khách du lịch quốc tế
↑ 10,8%

Tốc độ tăng GDP 9 tháng các năm 2011-2019

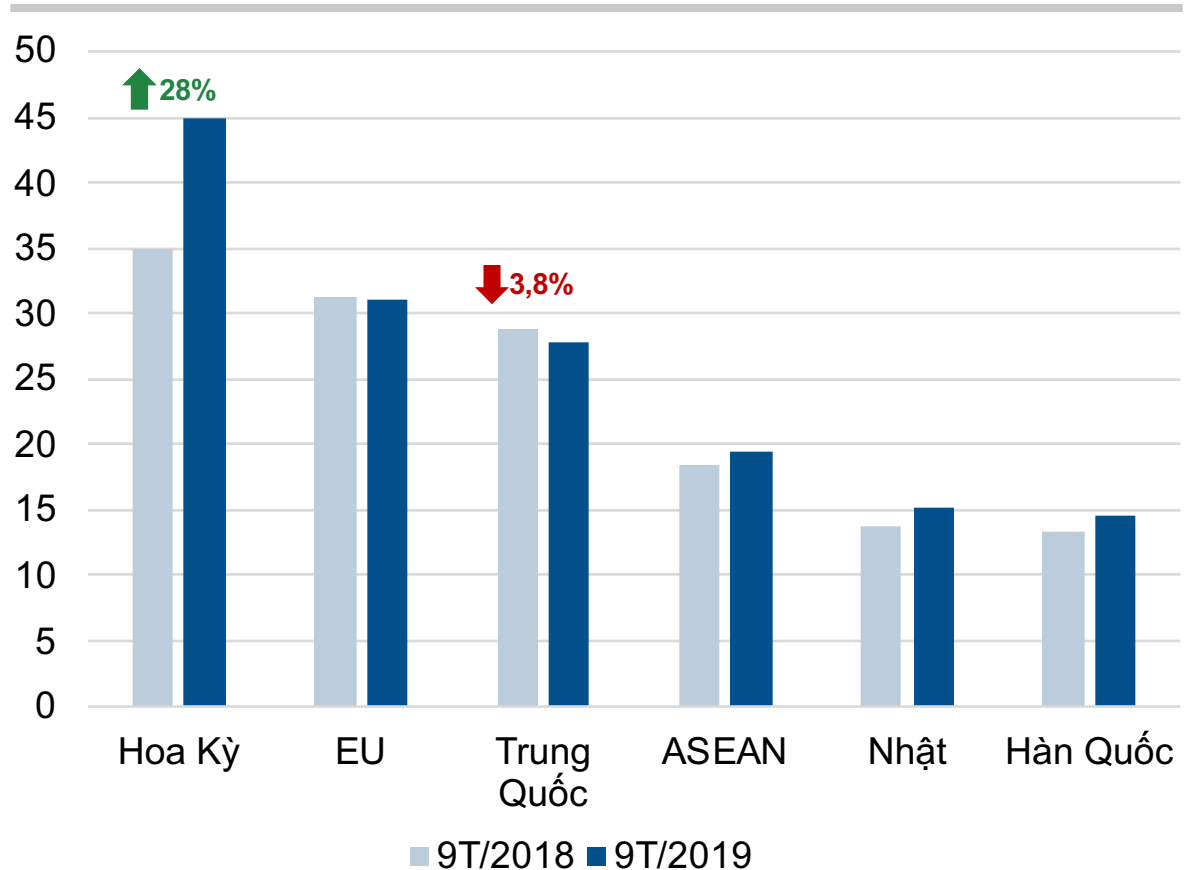
Đơn vị: %



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

Giá trị xuất khẩu 9T/2019 theo quốc gia

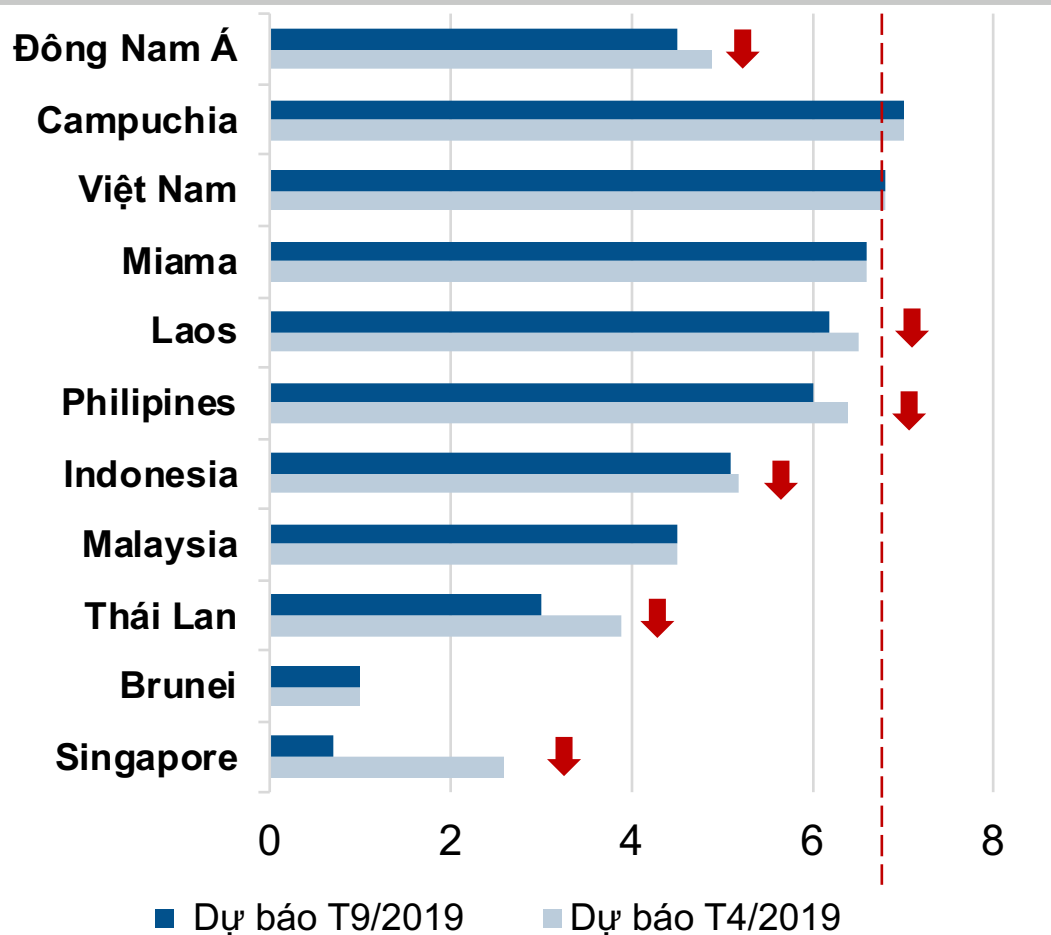
Đơn vị: tỷ USD



DỰ BÁO ĐẾN CUỐI NĂM 2019, NỀN KINH TẾ SẼ GIỮ NGUYÊN TRIỂN VỌNG TĂNG TRƯỞNG VÀ ĐƯỢC HƯỞNG LỢI TỪ CHIẾN TRANH THƯƠNG MẠI

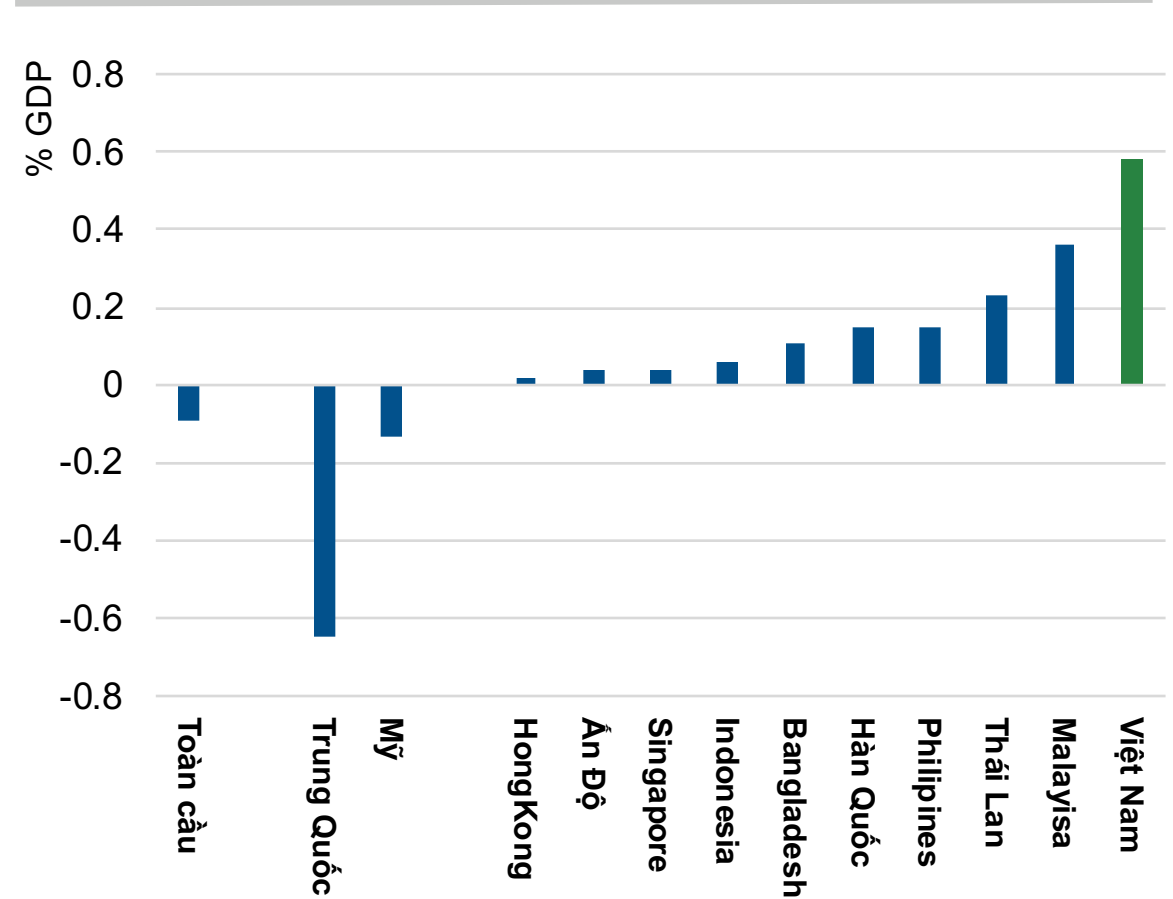
Dự báo tăng trưởng kinh tế tại 1 số nước Đông Nam Á

Đơn vị: %



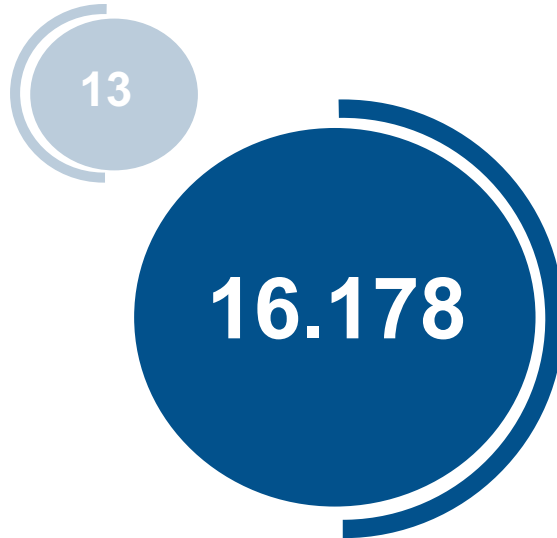
Tác động của chiến tranh thương mại lên nền kinh tế các nước

Đơn vị: %



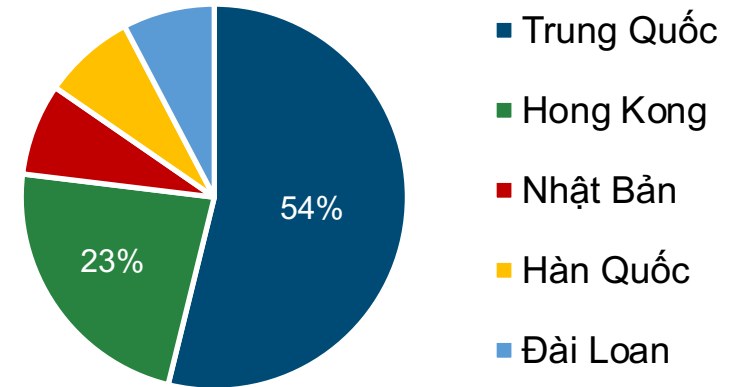
TUY NHIÊN SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP CHUYỂN ĐẾN ÍT, CHỦ YẾU LÀ DOANH NGHIỆP TRUNG QUỐC VÀ ĐIỂM ĐẾN LÀ KHU VỰC PHÍA NAM

Tổng số doanh nghiệp FDI đã và đang trong quá trình chuyển từ Trung Quốc sang Việt Nam

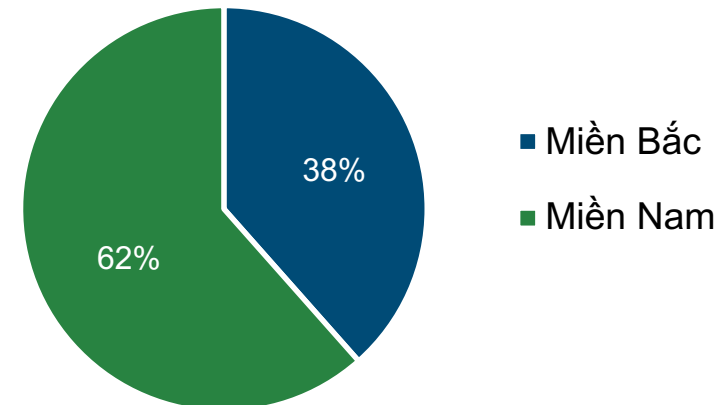


Tổng số doanh nghiệp FDI tại Việt Nam

Các doanh nghiệp FDI này đến từ đâu?



Các doanh nghiệp FDI này chuyển đến khu vực nào của Việt Nam?



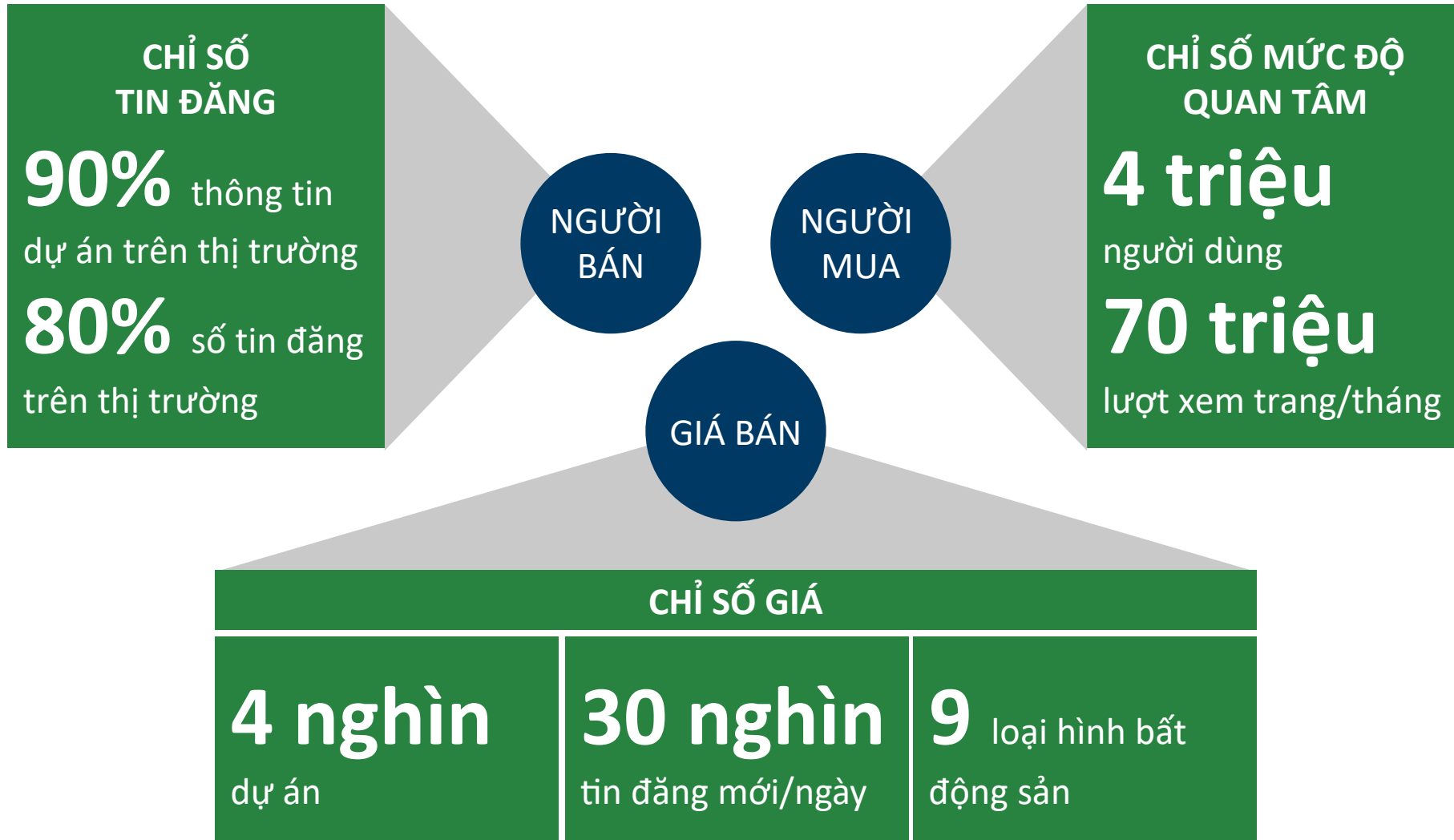
Nguồn: Tổng cục thống kê, Vina Capital

TỔNG KẾT TÌNH HÌNH KINH TẾ 9T/2019

- 1 Kinh tế Việt Nam 9T/2019 tăng trưởng tốt nhất trong vòng 9 năm, trong đó tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,98%; lạm phát CPI bình quân tăng 2,5% - mức thấp nhất 3 năm qua. Lực đẩy tăng trưởng kinh tế chính đến từ khu vực chế biến - chế tạo, dịch vụ và xuất khẩu. Giá trị xuất khẩu tăng 8,2% so với cùng kỳ 2018, xuất khẩu sang Mỹ tăng mạnh, xuất khẩu sang EU và Trung Quốc giảm nhẹ.
- 2 Từ nay đến cuối năm 2019, kinh tế Việt nam nhiều khả năng sẽ đạt hoặc vượt mục tiêu tăng trưởng 6,6-6,8% của Chính phủ đề ra, lạm phát dự báo được kiểm soát dưới 3,5%.

01 THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

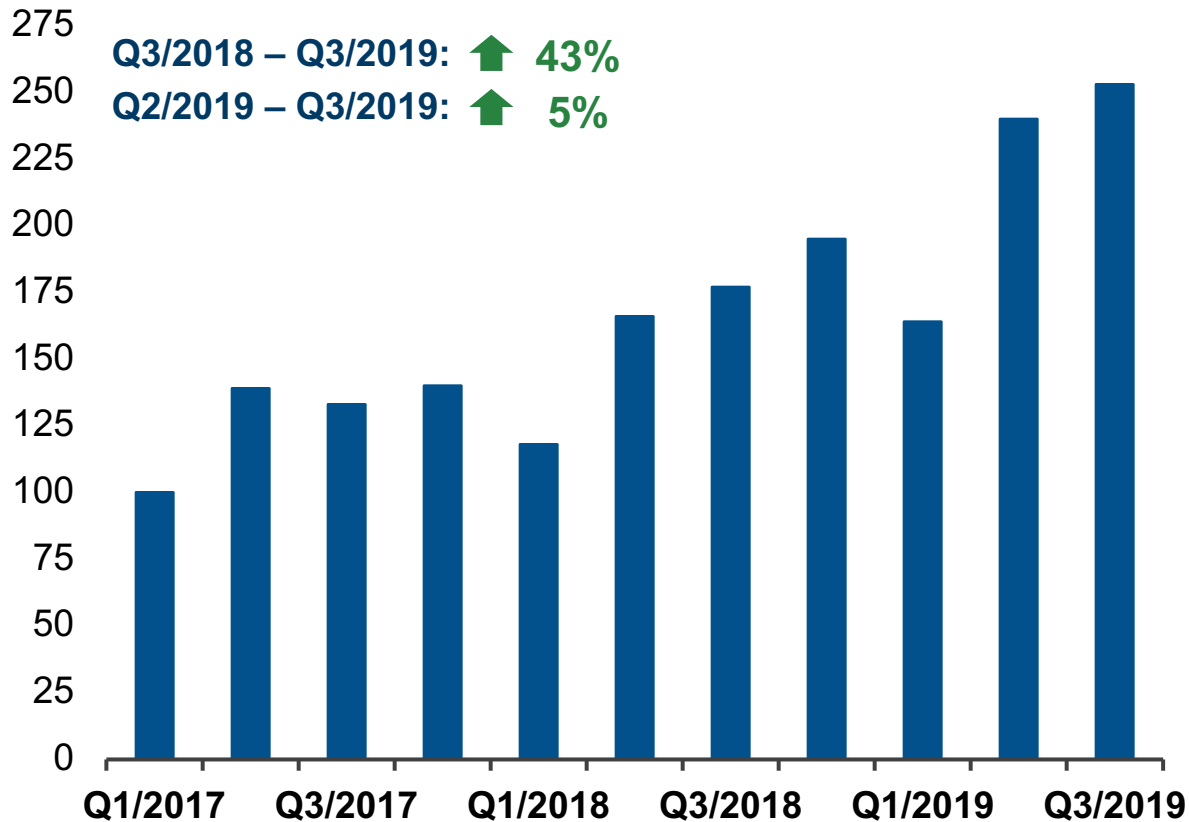




LƯỢNG TIN ĐĂNG TIẾP TỤC TĂNG 5% SO VỚI Q2/2019, CHỦ YẾU ĐẾN TỪ TP.HCM VÀ BÌNH DƯƠNG

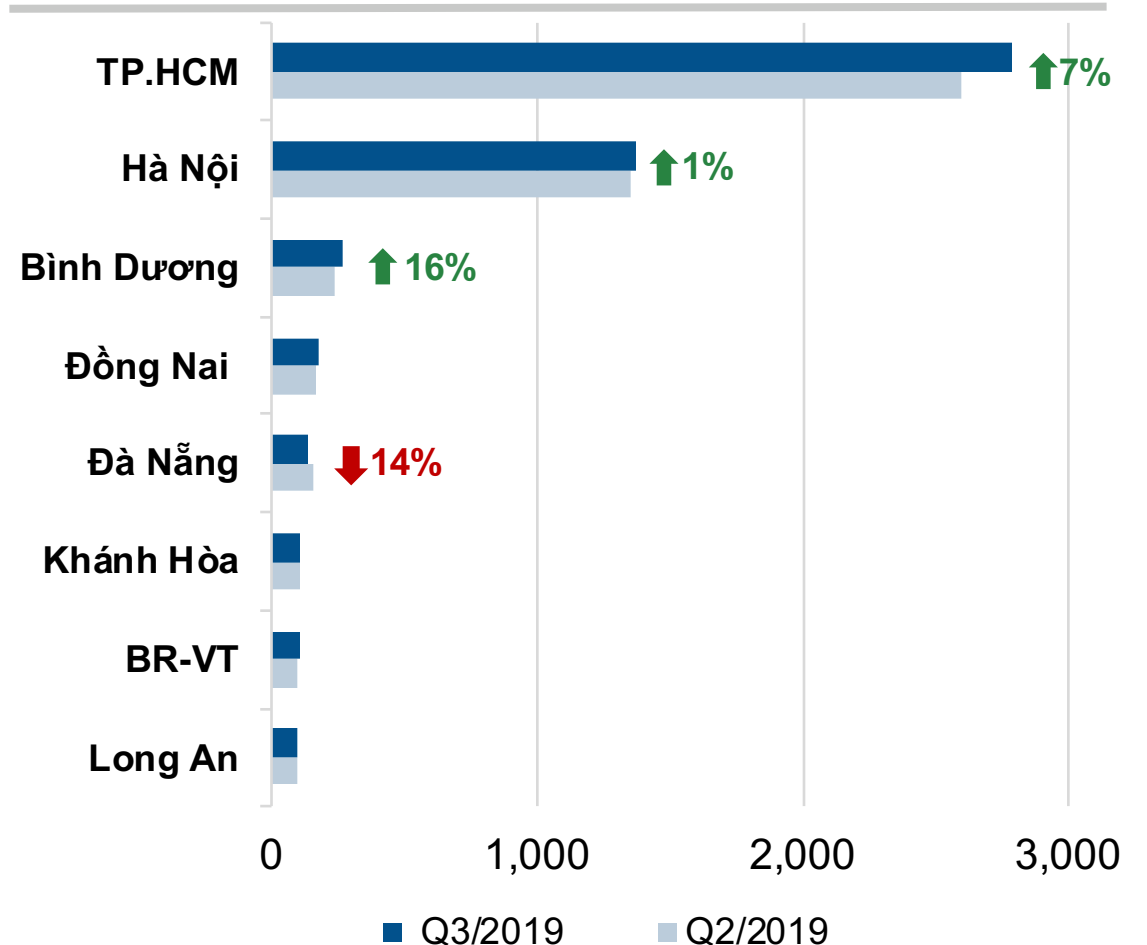
Tăng trưởng lượng tin đăng

Đơn vị: index, Q1/2018 = 100 điểm



Tăng trưởng lượng tin đăng tại các tỉnh thành

Đơn vị: index



LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG TRƯỞNG ĐÁNG KỂ Ở LOẠI HÌNH ĐẤT NỀN VÀ NHÀ RIÊNG TRONG 9 THÁNG ĐẦU NĂM NAY

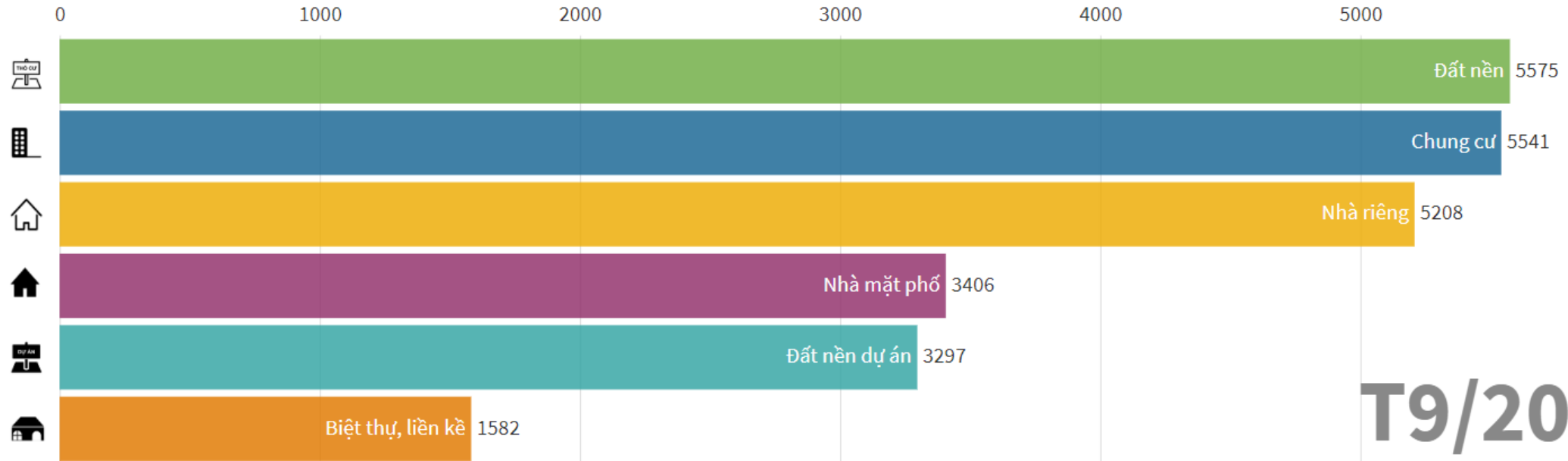
Tăng trưởng lượng tin đăng loại hình BĐS bán

T1/2015-T9/2019

Đơn vị: index

Replay

Chung cư Nhà riêng Đất nền Nhà mặt phố Đất nền dự án Biệt thự, liền kề

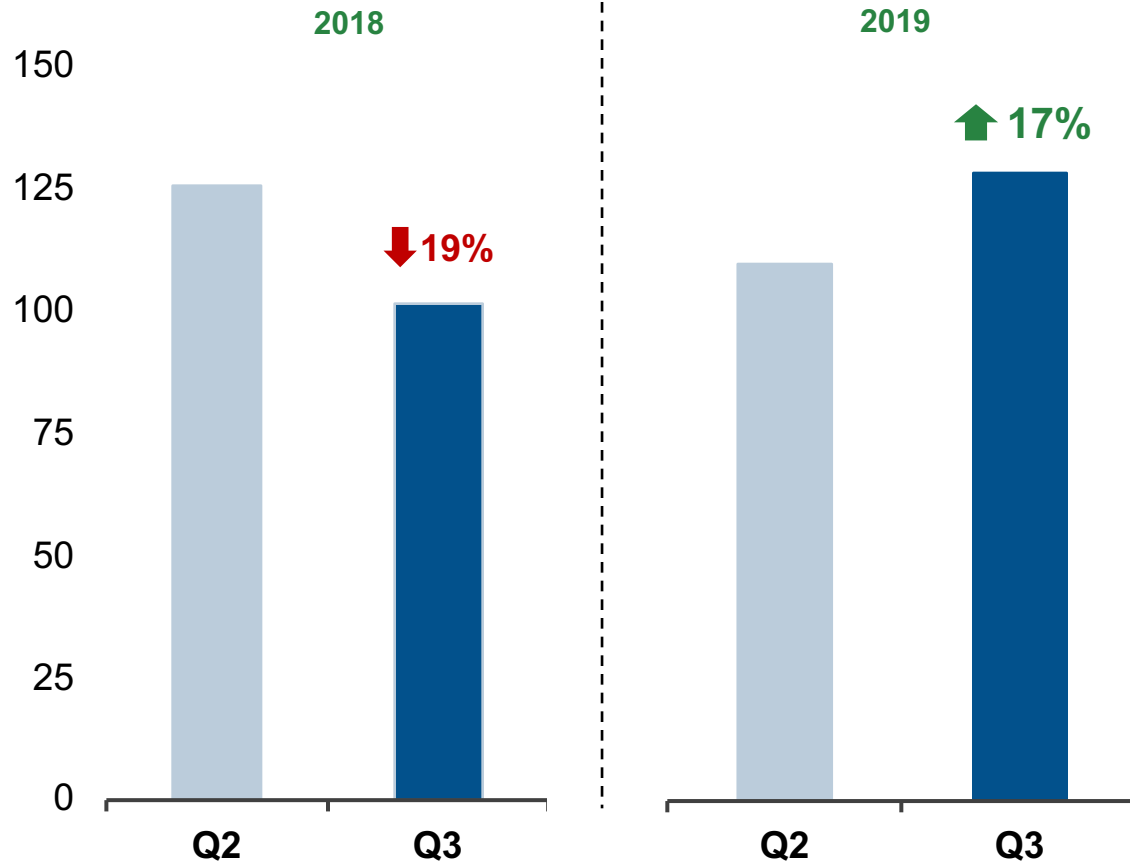


T9/2019

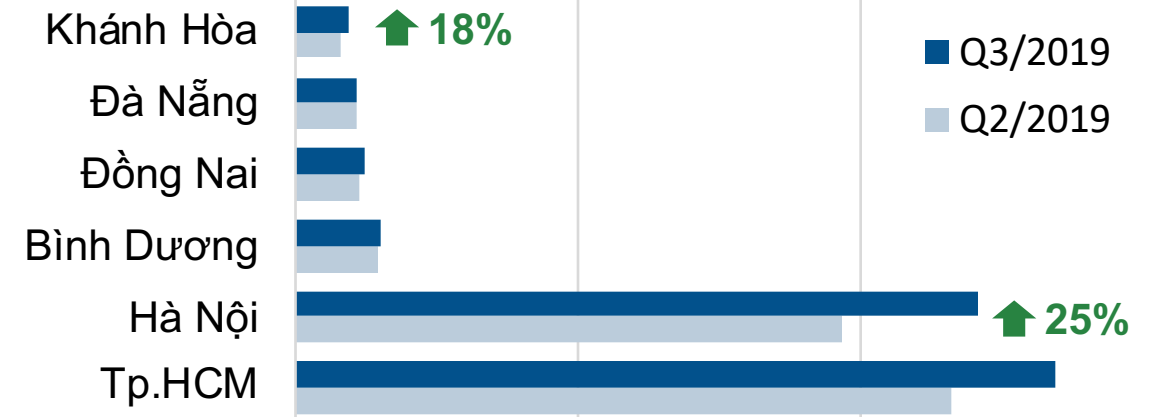
MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS TĂNG TRONG QUÝ 3/2019, TRONG ĐÓ TĂNG ĐÁNG KỂ TẠI HÀ NỘI VÀ KHÁNH HÒA

Tăng trưởng mức độ quan tâm

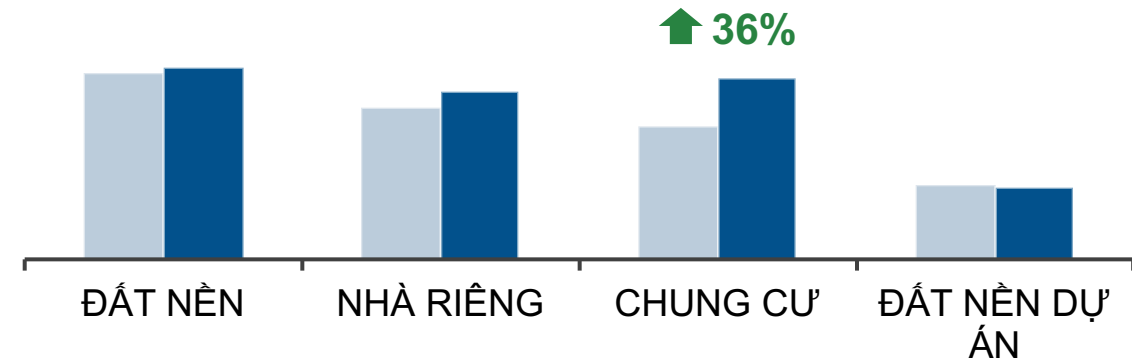
Đơn vị: index, Q1/2018 = 100 điểm



Mức độ quan tâm theo các tỉnh thành chính



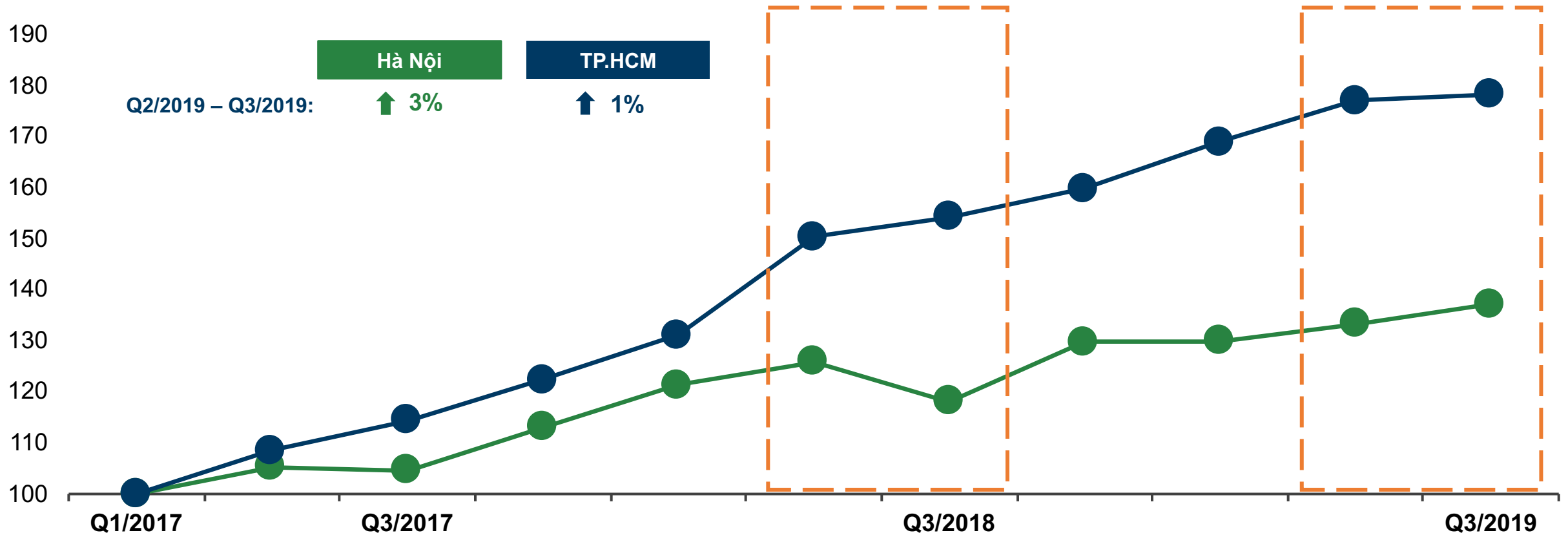
Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS



CHỈ SỐ GIÁ BĐS TP.HCM Q3/2019 TĂNG 1% SO VỚI QUÝ 2/2019

Chỉ số giá BĐS tại Hà Nội và Tp. HCM

Đơn vị: index, Q1/2017 = 100 điểm



TỔNG KẾT TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS Q3/2019

- 1 Quý 3/2019 chứng kiến tổng lượng tin đăng tăng nhẹ so với quý trước. 3 loại hình bất động sản có nhiều tin đăng nhất là nhà riêng, chung cư và đất nền.
- 2 Nguồn cung quý 3 chủ yếu tập trung ở miền Trung và miền Nam, đến từ sự ra hàng của một số chủ đầu tư lớn.
- 3 Lượng quan tâm tăng đáng kể ở Hà Nội và Khánh Hòa trong Q3/2019.
- 4 Chỉ số giá BĐS tiếp tục tăng nhẹ ở thị trường Tp.HCM.

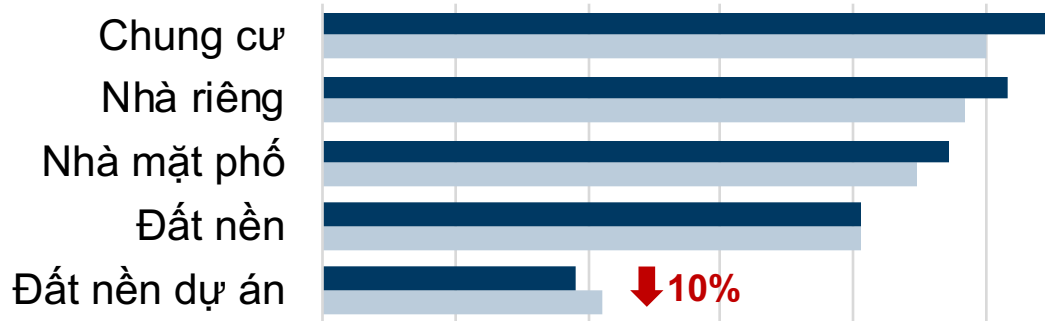
03 THỊ TRƯỜNG BĐS HCM TỔNG QUAN



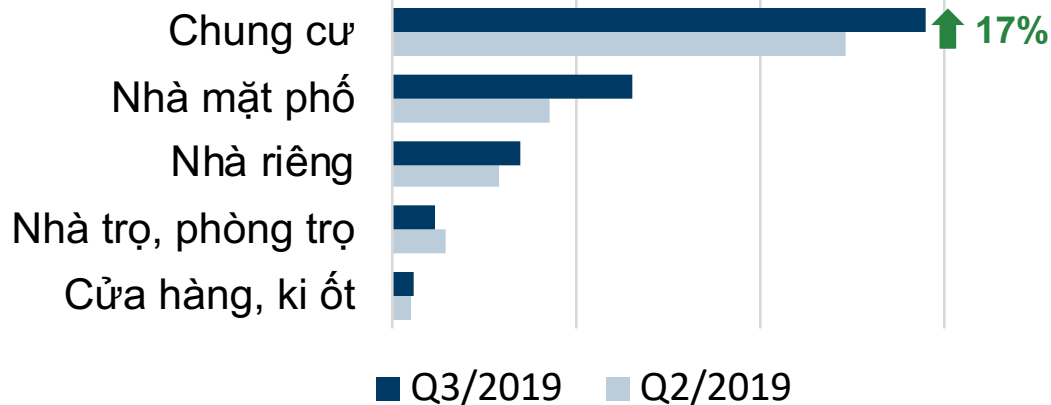
LƯỢNG TIN ĐĂNG TẠI TP. HCM TĂNG NHỆ TẠI HẦU HẾT CÁC LOẠI HÌNH BĐS VÀ CÁC QUẬN CHÍNH

Lượng tin đăng theo loại hình BĐS

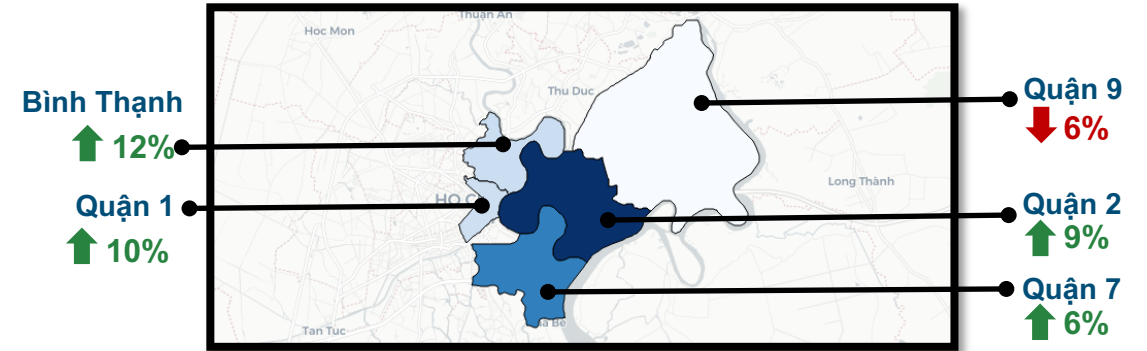
BDS bán



BDS cho thuê



Các quận có số lượng tin đăng nhiều nhất



Các dự án tăng trưởng lượng tin đăng nhiều nhất

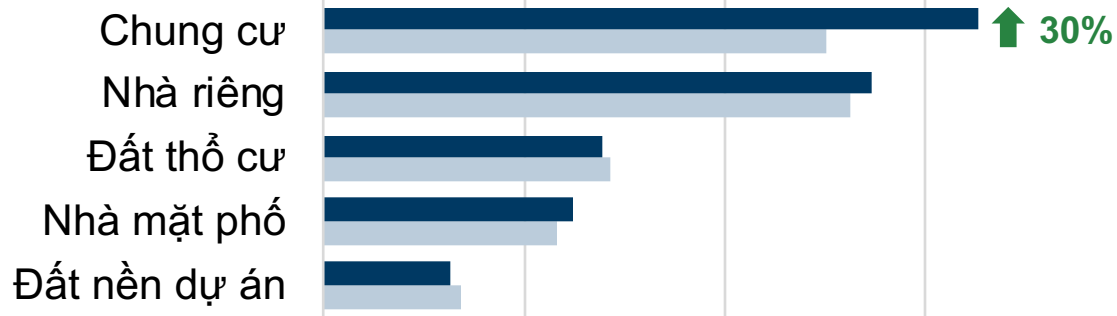


*Ghi chú: so sánh Q3/2019 với Q2/2019

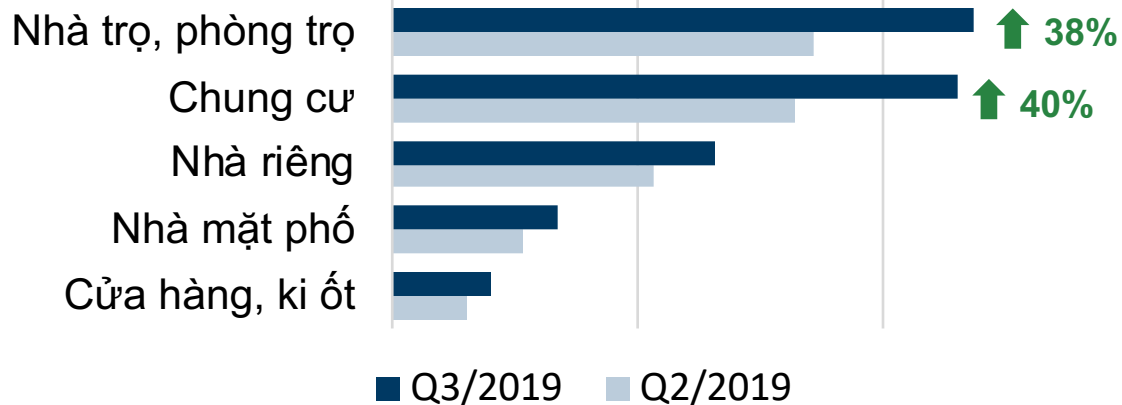
MỨC ĐỘ QUAN TÂM TĂNG ĐÁNG KỂ Ở LOẠI HÌNH CHUNG CƯ BÁN, CHO THUÊ TẠI CÁC QUẬN PHÍA ĐÔNG THÀNH PHỐ

Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS

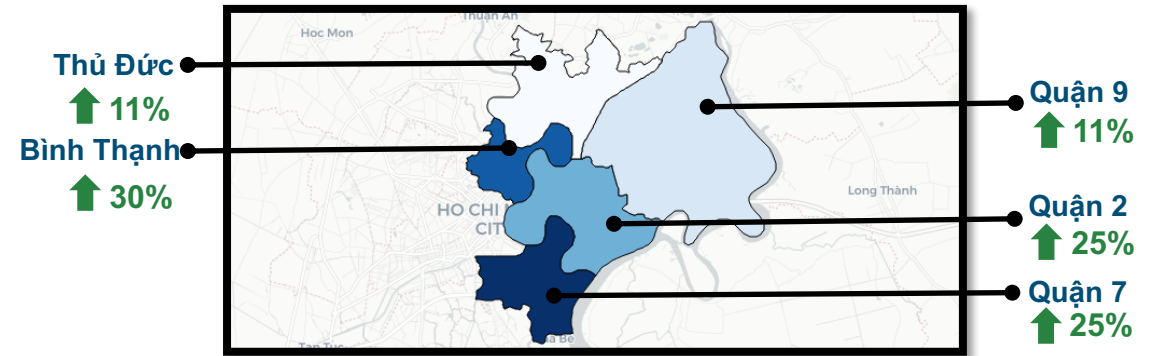
BDS bán



BDS cho thuê



Các quận được quan tâm nhất



Các dự án tăng trưởng lượng quan tâm nhiều nhất



↑ 32%



↑ 37%



↑ 38%

*Ghi chú: so sánh Q3/2019 với Q2/2019

GIÁ RAO BÁN TRUNG BÌNH TẠI 1 SỐ KHU VỰC TIÊU BIỂU

	Quận 1	Bình Thạnh	Quận 3	Quận 10	Quận 7	Tân Bình	Phú Nhuận
 Nhà mặt phố	490	189	314	261	161	178	230
 Nhà riêng	259	121	195	170	90	130	149
 Chung cư	114	46		55	38	43	50
 Biệt thự, Liên kề		267		254	135		183

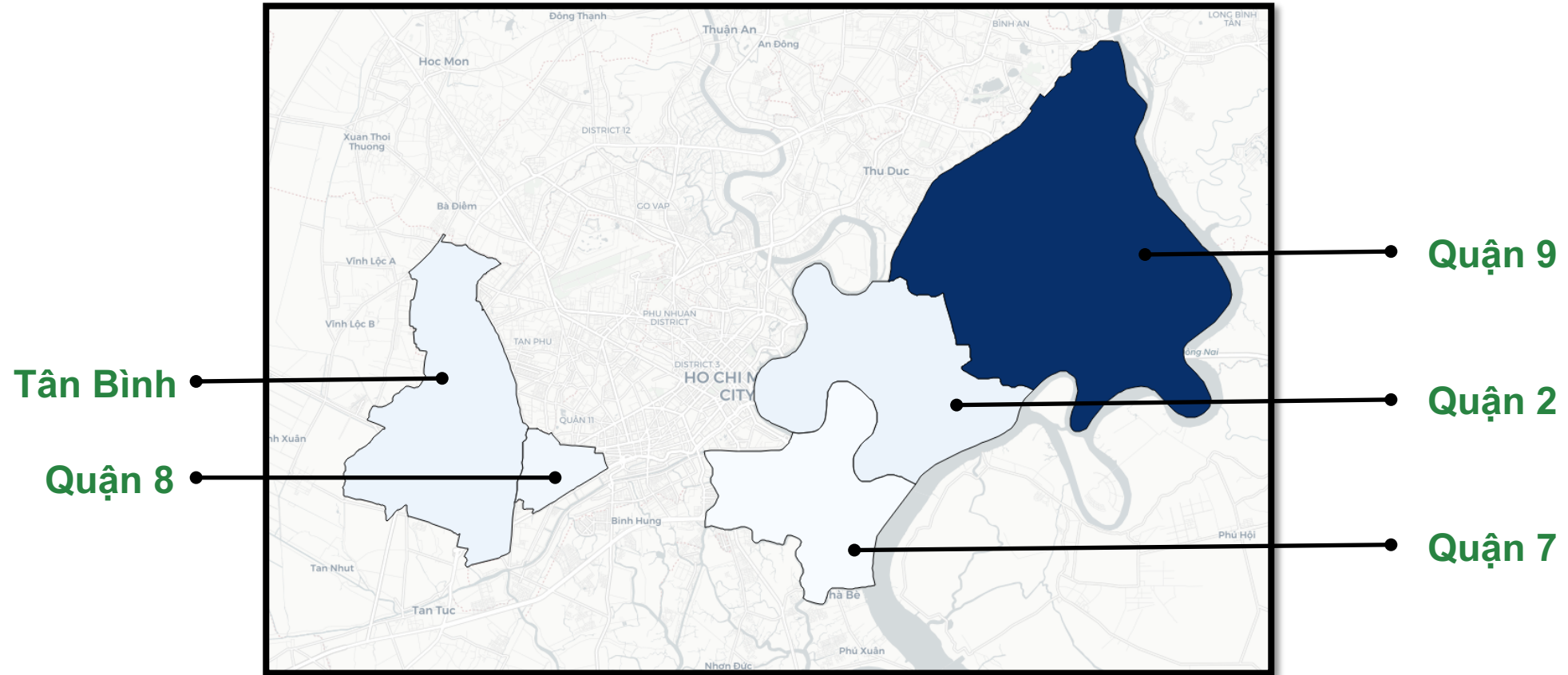
Đơn vị: triệu VND/m²

03 THỊ TRƯỜNG BĐS HCM CHUNG CƯ



NGUỒN CUNG QUÝ 3 CHỦ YẾU ĐẾN TỪ QUẬN 9

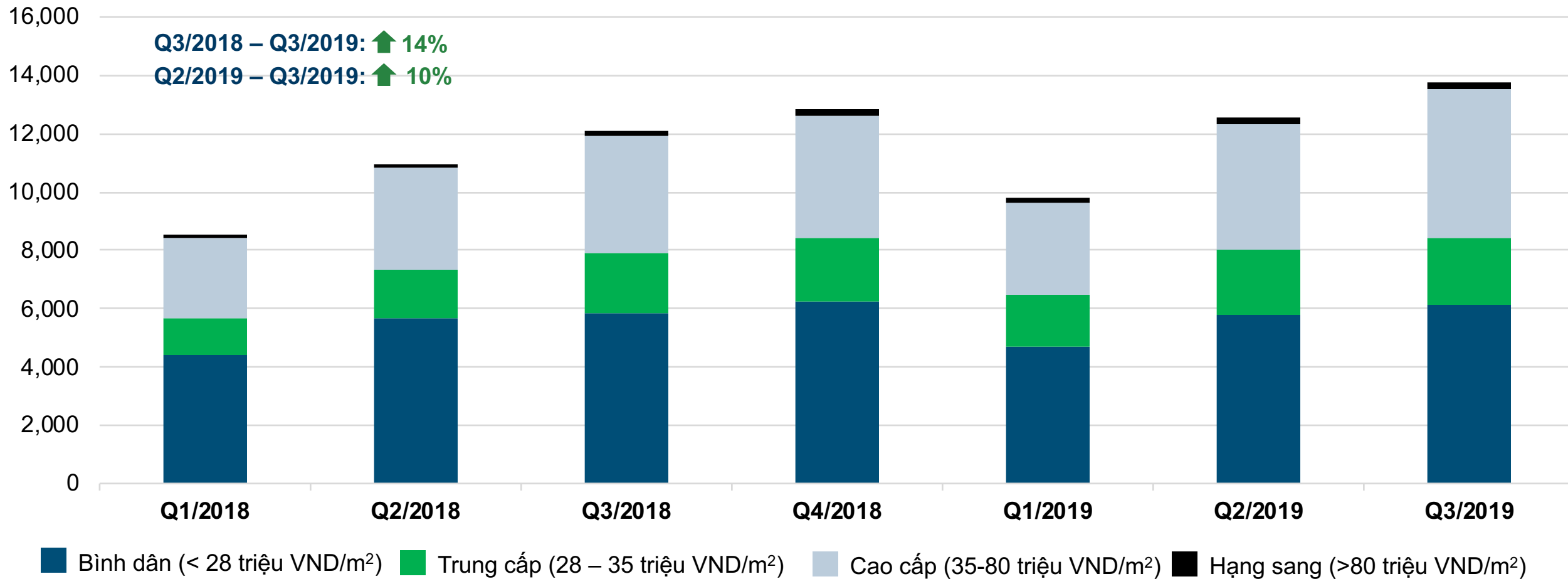
Phân bố nguồn cung chung cư theo quận



LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG 10% SO VỚI QUÝ TRƯỚC, CHỦ YẾU ĐẾN TỪ PHẦN KHÚC CAO CẤP

Biến động lượng tin đăng theo phân khúc

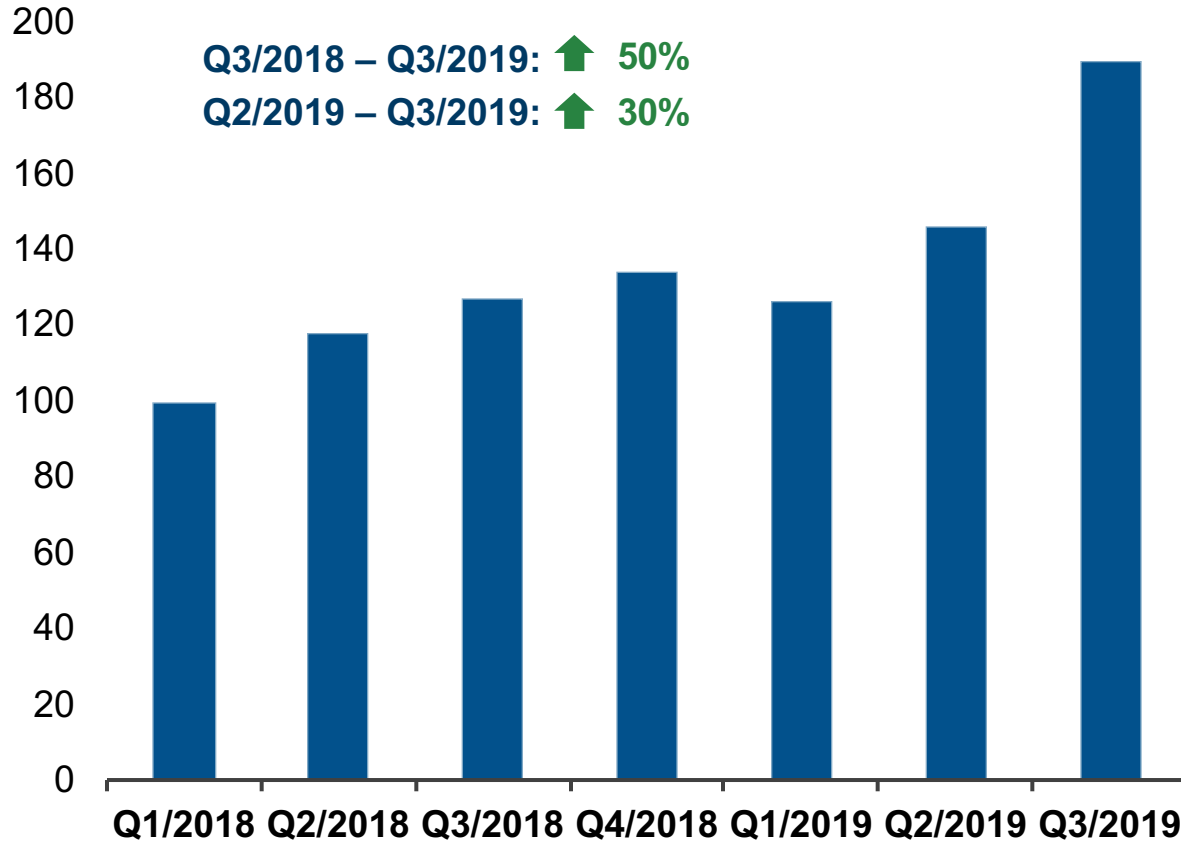
Đơn vị: index



LƯỢNG QUAN TÂM CHUNG CƯ TĂNG ĐÁNG KỂ, ĐẶC BIỆT Ở CÁC QUẬN 7, QUẬN BÌNH THẠNH VÀ QUẬN 8

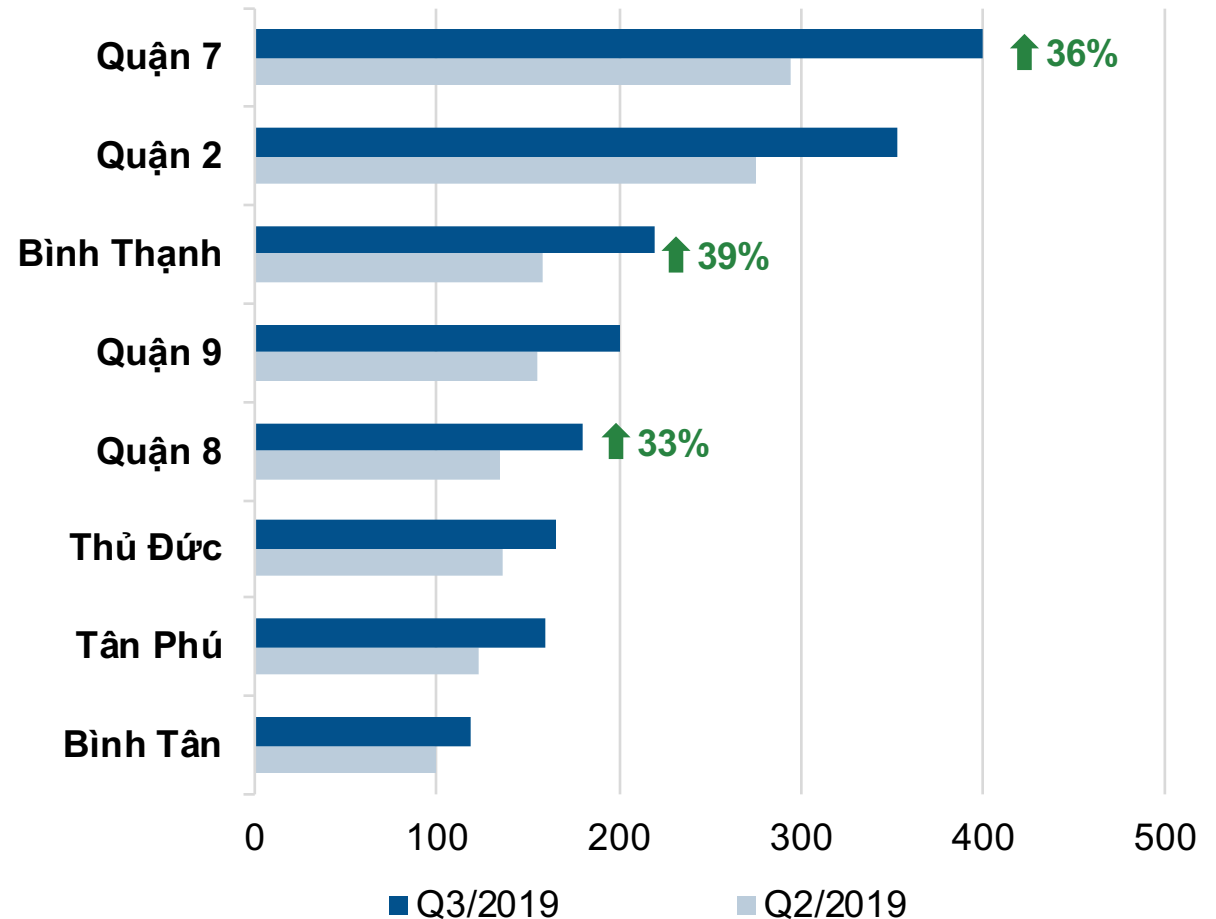
Tăng trưởng mức độ quan tâm chung cư Tp.HCM

Đơn vị: index, Q1/2018 = 100 điểm



Tăng trưởng mức độ quan tâm chung cư theo quận

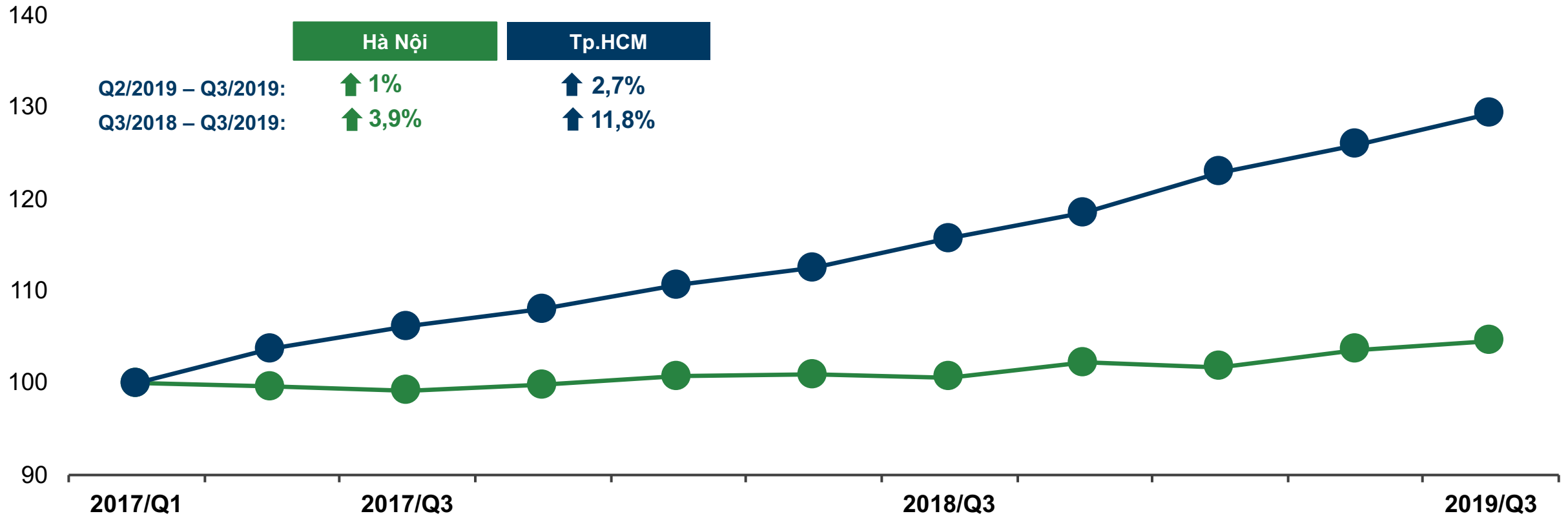
Đơn vị: index



CHỈ SỐ GIÁ BĐS TP.HCM Q3/2019 TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG 2 CON SỐ SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

Chỉ số giá chung cư tại Hà Nội và Tp.HCM

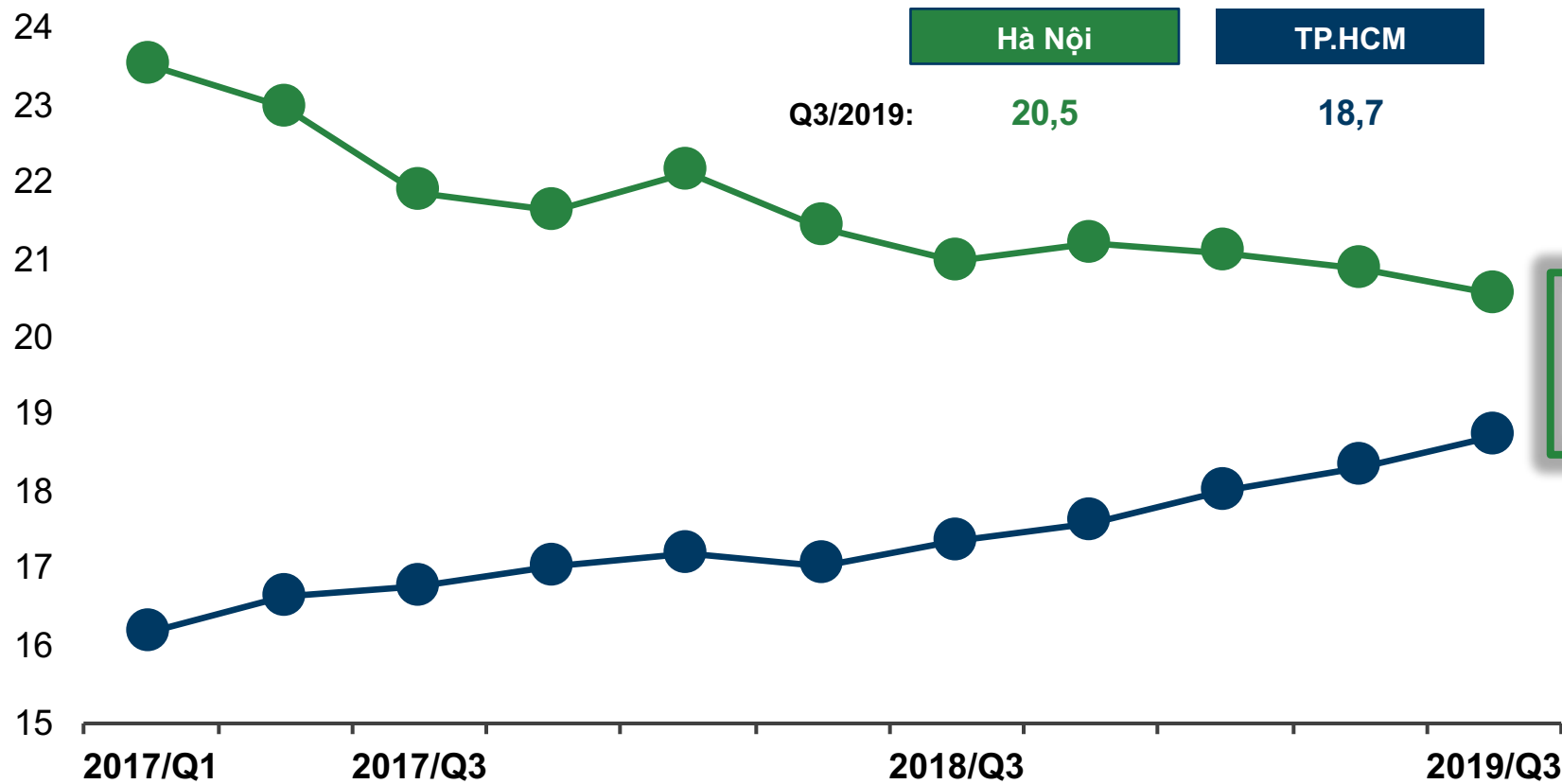
Đơn vị: index, Q1/2017 = 100 điểm



GIÁ BÁN CHUNG CƯ TẠI TP. HCM ĐANG TĂNG NHANH HƠN GIÁ CHO THUÊ

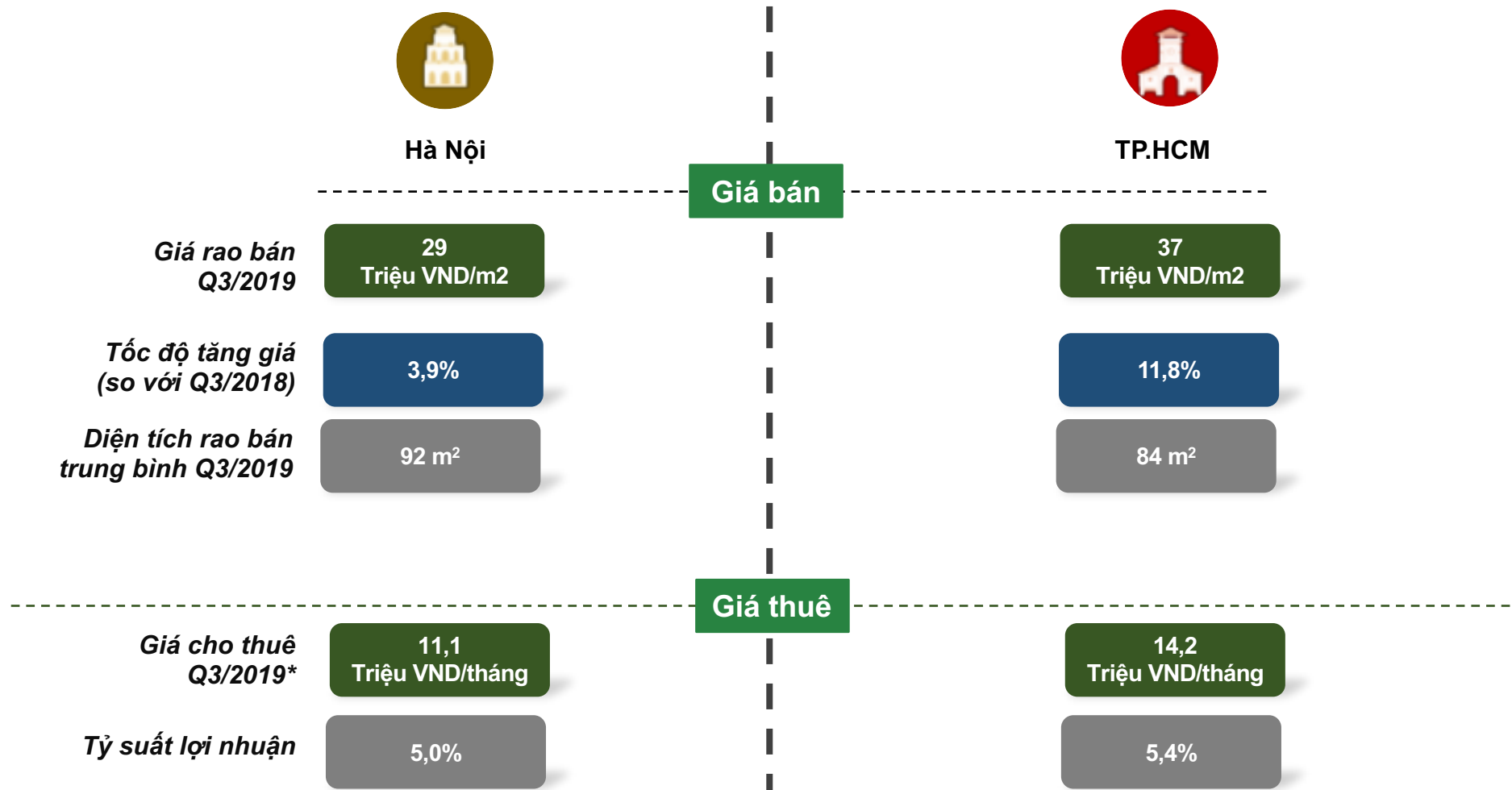
Tỷ lệ giá rao bán chung cư trên giá thuê tại Hà Nội và Tp.HCM

Đơn vị: năm, Q1/2017 = 100 điểm



$$\text{Tỷ lệ giá bán trên giá thuê} = \frac{\text{Giá bán chung cư}}{\text{Giá thuê chung cư 1 năm}}$$

THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ TP.HCM CÓ MỨC GIÁ RAO BÁN VÀ TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ CAO HƠN ĐÁNG KỂ SO VỚI THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

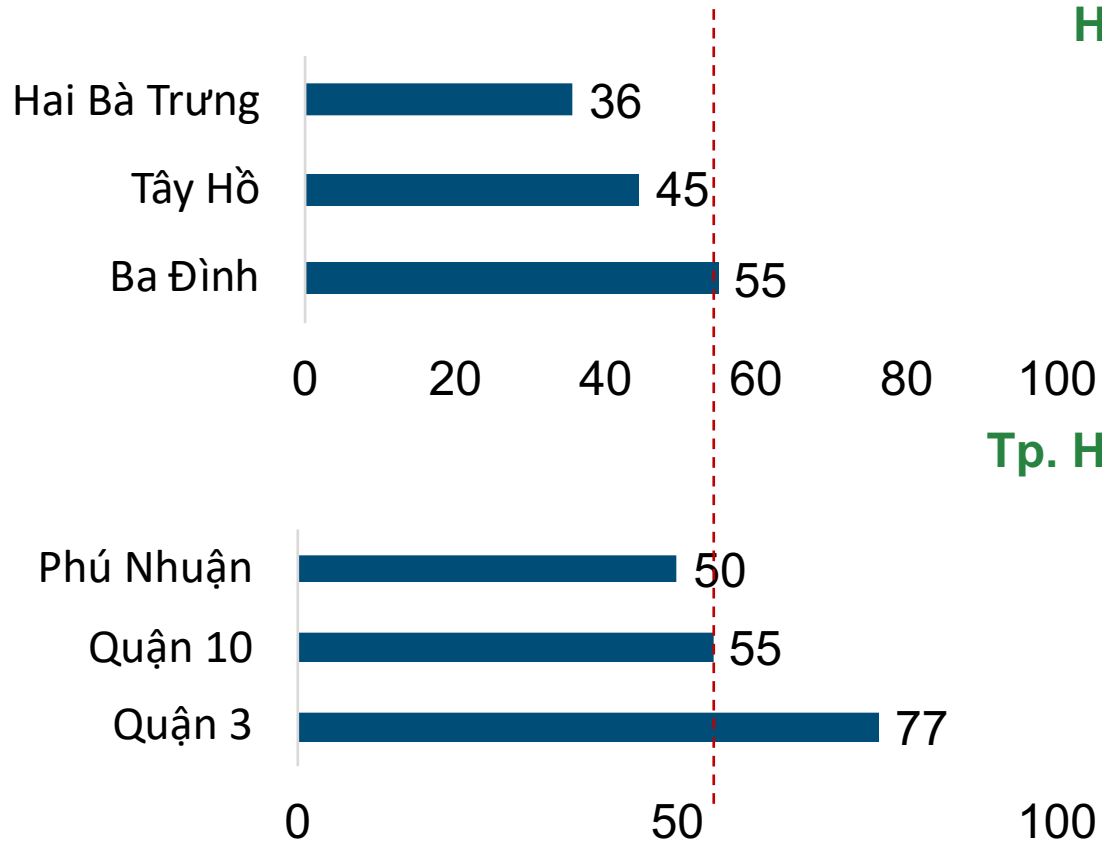


* Ghi chú: diện tích nhà ở nghiên cứu là 90 m²

MẶT BẰNG GIÁ CHUNG CƯ Ở KHU VỰC TRUNG TÂM VÀ NGOÀI TRUNG TÂM Ở HỒ CHÍ MINH ĐỀU CAO HƠN HÀ NỘI

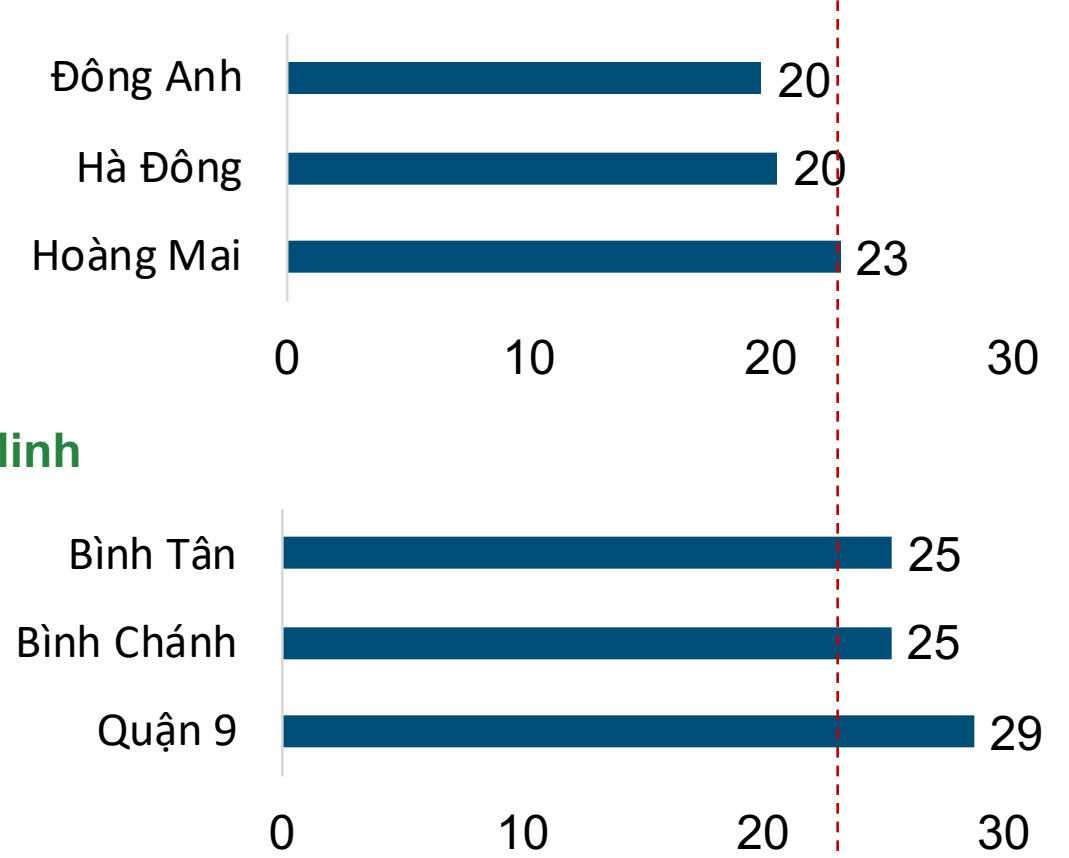
Giá rao bán chung cư Q3/2019 tại khu vực trung tâm

Đơn vị: triệu VND/m²



Giá rao bán chung cư Q3/2019 tại khu vực ngoài trung tâm

Đơn vị: triệu VND/m²



TỔNG KẾT THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

- 1 Nguồn cung Q3/2019 ghi nhận khoảng 14.000 căn hộ chung cư từ các dự án mở bán lần đầu, chủ yếu đến từ một vài chủ đầu tư lớn.
- 2 Lượng tin đăng tăng nhẹ, trong đó phân khúc cao cấp có lượng tin đăng tăng trưởng lớn nhất từ quý 2 đến quý 3/2019.
- 3 Mức độ quan tâm tăng đáng kể trong quý 3/2019, đến từ cả các dự án mới ra mắt và các dự án đã bàn giao ở quận Bình Thạnh, Quận 7 và Quận 8.
- 4 Chỉ số giá bán chung cư tại Tp. HCM tiếp tục tăng nhẹ. Tốc độ tăng giá bán đang cao hơn tốc độ tăng giá thuê trong thời gian qua.

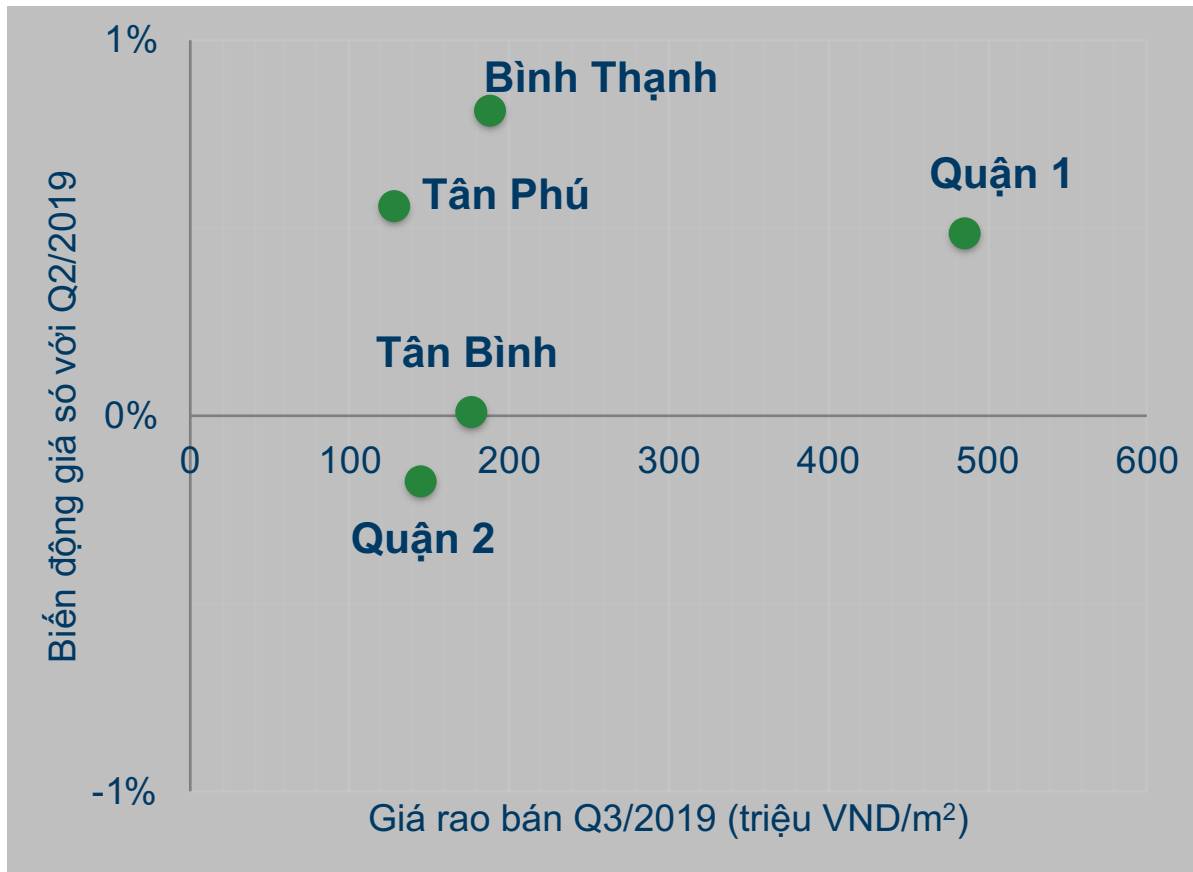
03 THỊ TRƯỜNG BĐS HCM NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ



GIÁ BÁN NHÀ RIÊNG CÓ XU HƯỚNG TĂNG MẠNH HƠN GIÁ NHÀ MẶT PHỐ TẠI TP. HCM

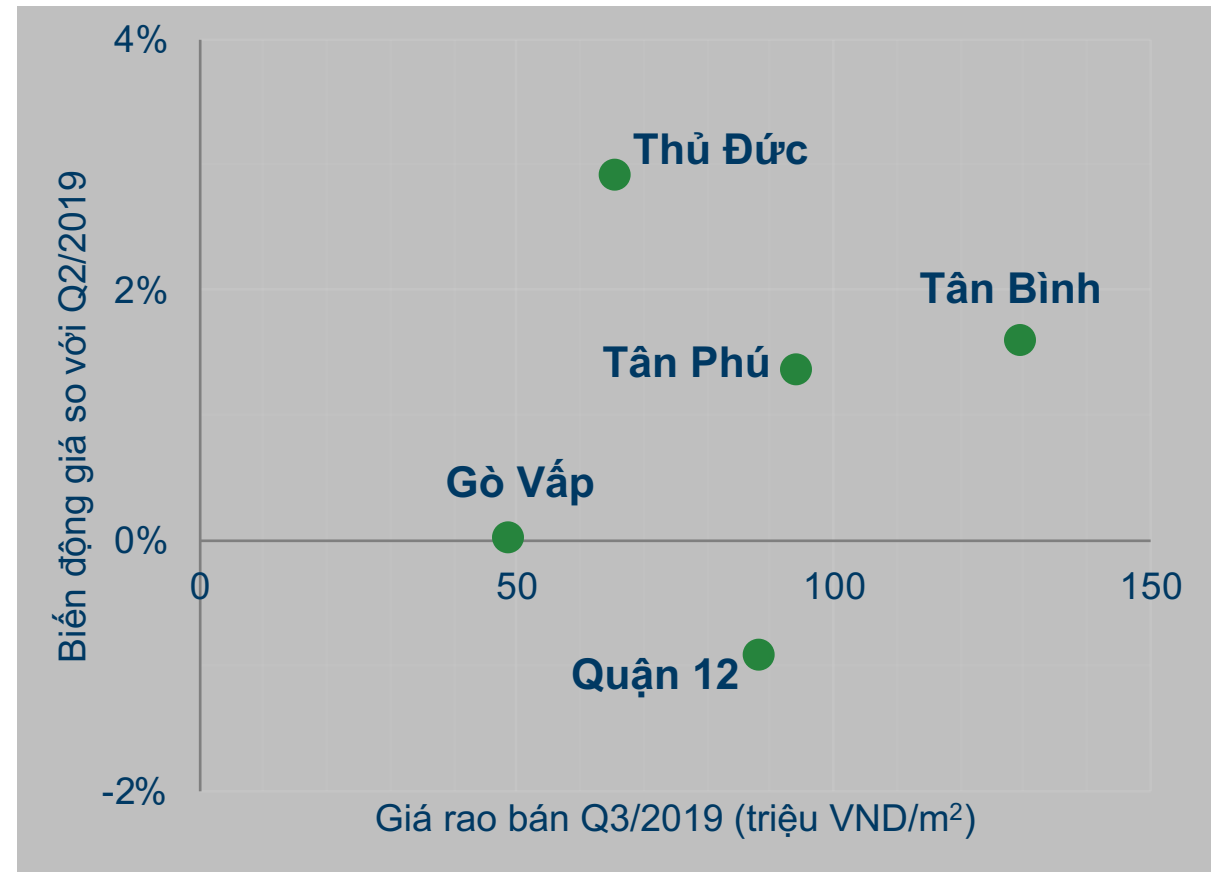
Giá rao bán nhà mặt phố tại một số quận TP.HCM

Đơn vị: triệu VND/m², %

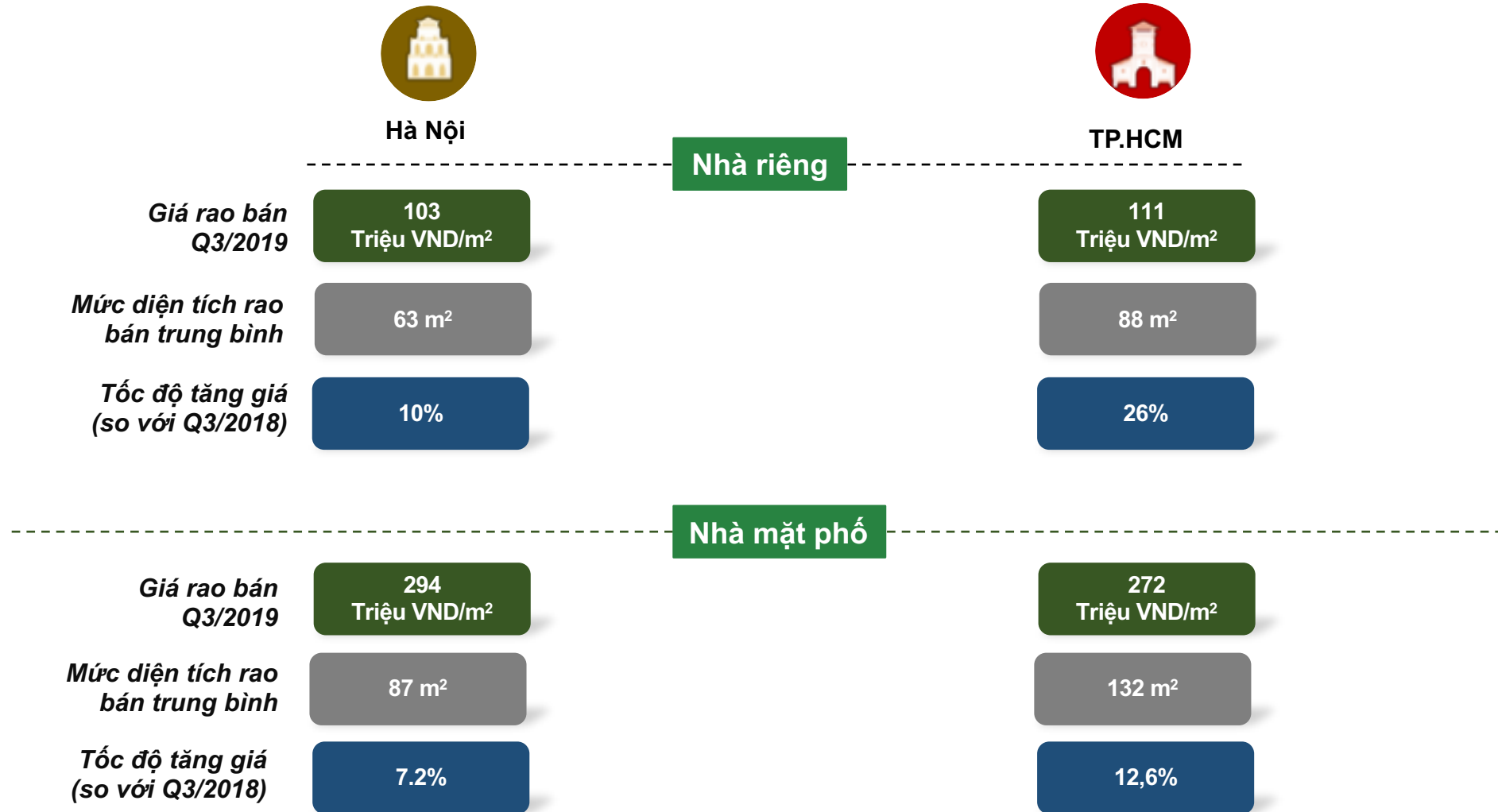


Giá rao bán nhà riêng tại một số quận TP.HCM

Đơn vị: triệu VND/m², %



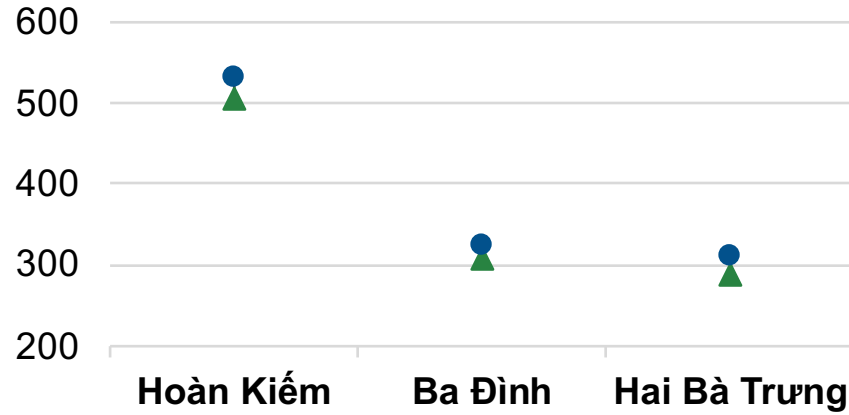
TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ TRUNG BÌNH CỦA NHÀ RIÊNG VÀ NHÀ MẶT PHỐ Ở TP.HCM CAO HƠN HÀ NỘI



HẦU HẾT CÁC QUẬN Ở TP. HCM CÓ GIÁ RAO BÁN NHÀ RIÊNG VÀ NHÀ MẶT PHỐ TĂNG CAO HƠN HÀ NỘI

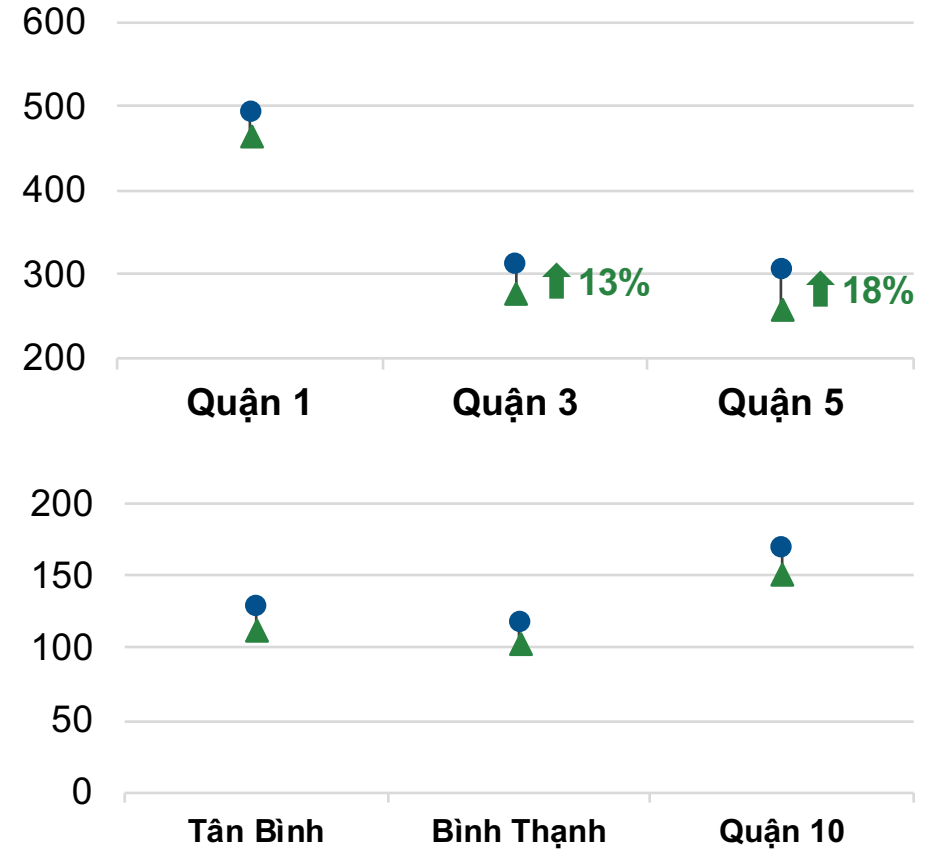
Nhà mặt phố

Hà Nội



Nhà riêng

Tp. Hồ Chí Minh



* Ghi chú: đơn vị giá là triệu VND/m²



Giá rao bán Q3/2018



Giá rao bán Q3/2019

GIÁ 1M2 NHÀ MẶT PHỐ TẠI TP. HCM CÓ XU HƯỚNG GIẢM ĐI KHI DIỆN TÍCH TĂNG LÊN

Mối tương quan giữa giá và diện tích của nhà mặt phố tại một số quận tiêu biểu

Đơn vị: m², triệu VND/m²

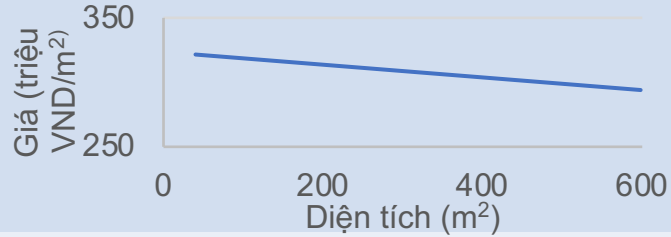


TP.HCM

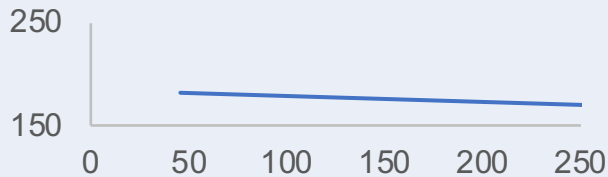
14/18 Quận



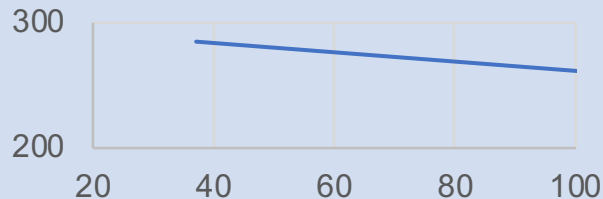
Quận 3



Tân Bình



Quận 10

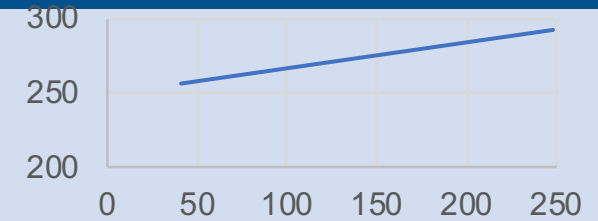


Hà Nội

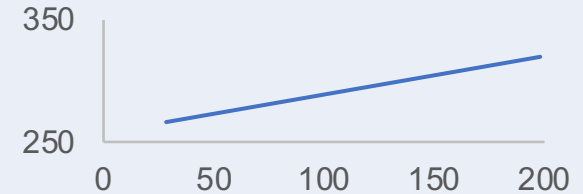
9/11 Quận



Cầu Giấy



Đống Đa



Hai Bà Trưng



GIÁ 1M2 NHÀ RIÊNG TẠI TP. HCM CŨNG CÓ XU HƯỚNG TƯƠNG TỰ NHƯ NHÀ MẶT PHỐ KHI DIỆN TÍCH TĂNG LÊN

Mối tương quan giữa giá và diện tích của nhà riêng tại một số quận tiêu biểu

Đơn vị: m², triệu VND/m²

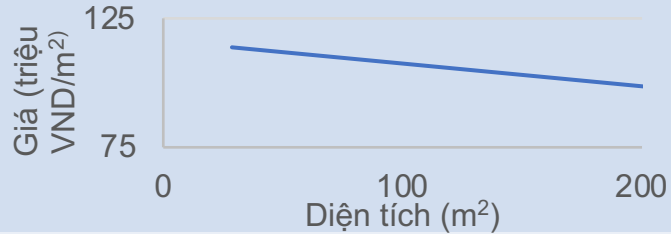


TP.HCM

20/23 Quận



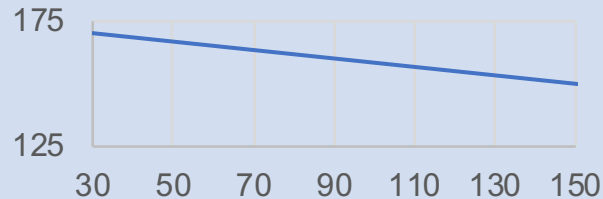
Bình Thạnh



Tân Bình



Quận 10

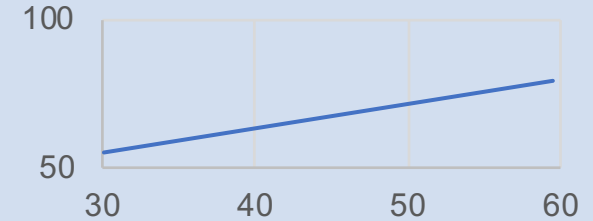


Hà Nội

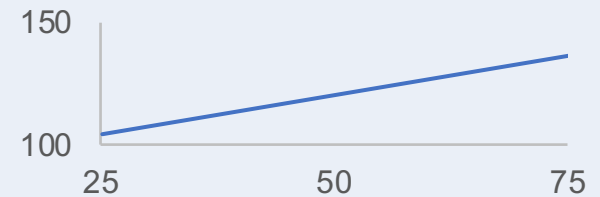
11/14 Quận



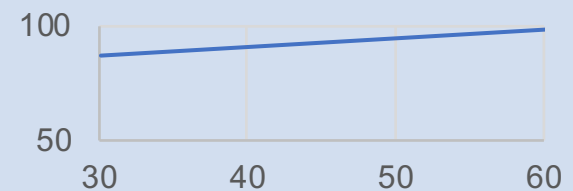
Hà Đông



Đống Đa



Thanh Xuân



TỔNG KẾT LOẠI HÌNH NHÀ RIÊNG, NHÀ PHỐ

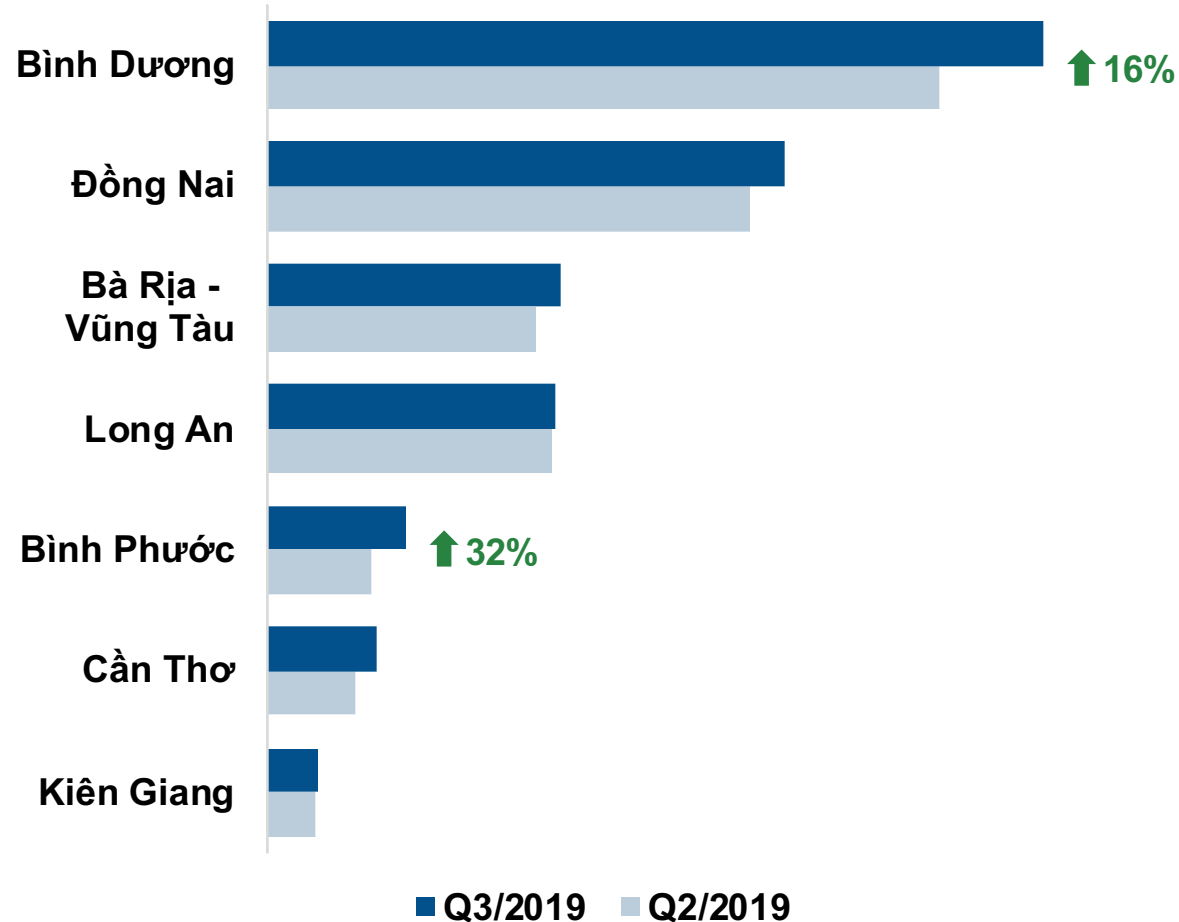
- 1 Giá rao bán nhà riêng và nhà mặt phố tại Tp.HCM có sự giao động nhẹ trong Q3/2019. Giá nhà riêng tại 1 số quận chính có biên độ tăng giá tốt hơn nhà mặt phố trong quý này.
- 2 Mức giá rao bán trung bình nhà riêng và nhà mặt phố tại Hà Nội và Tp. HCM khá tương đồng, tuy nhiên Tp.HCM có biên độ tăng giá cao hơn Hà Nội.
- 3 Tại Tp.HCM, khi mức diện tích nhà riêng, nhà mặt phố tăng lên thì giá rao bán trên 1m² có xu hướng giảm xuống.

04 THỊ TRƯỜNG BĐS MIỀN NAM

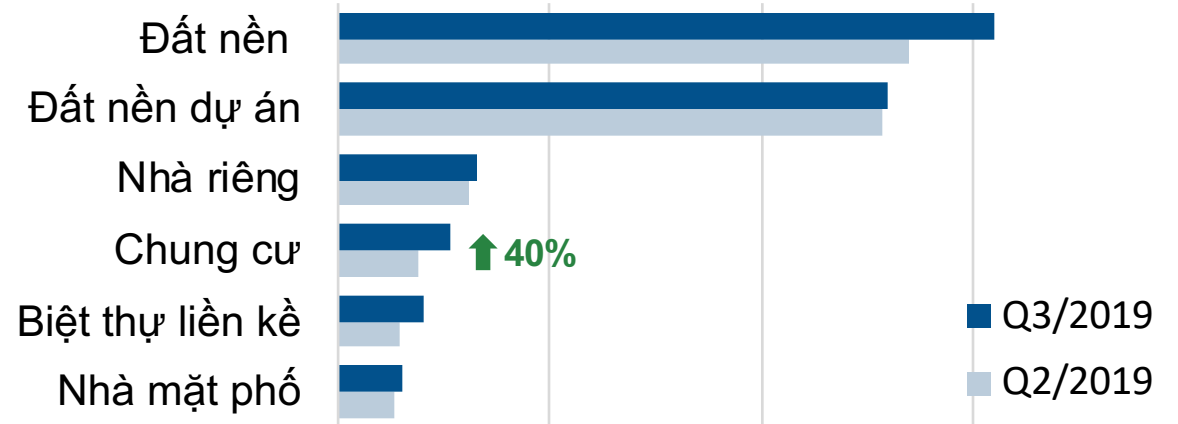


LƯỢNG TIN ĐĂNG Ở BÌNH DƯƠNG VÀ BÌNH PHƯỚC TĂNG MẠNH TRONG KHI CÁC TỈNH CÒN LẠI BIẾN ĐỘNG NHẸ

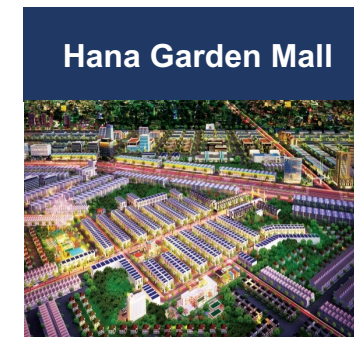
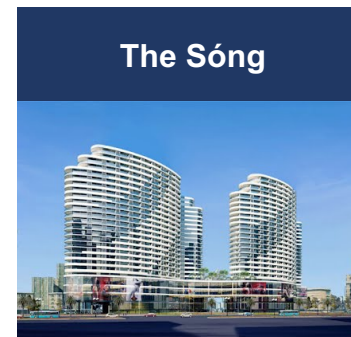
Lượng tin đăng các tỉnh miền Nam



Lượng tin đăng của các tỉnh miền Nam theo loại hình BĐS



Các dự án tăng trưởng lượng tin đăng nhiều nhất

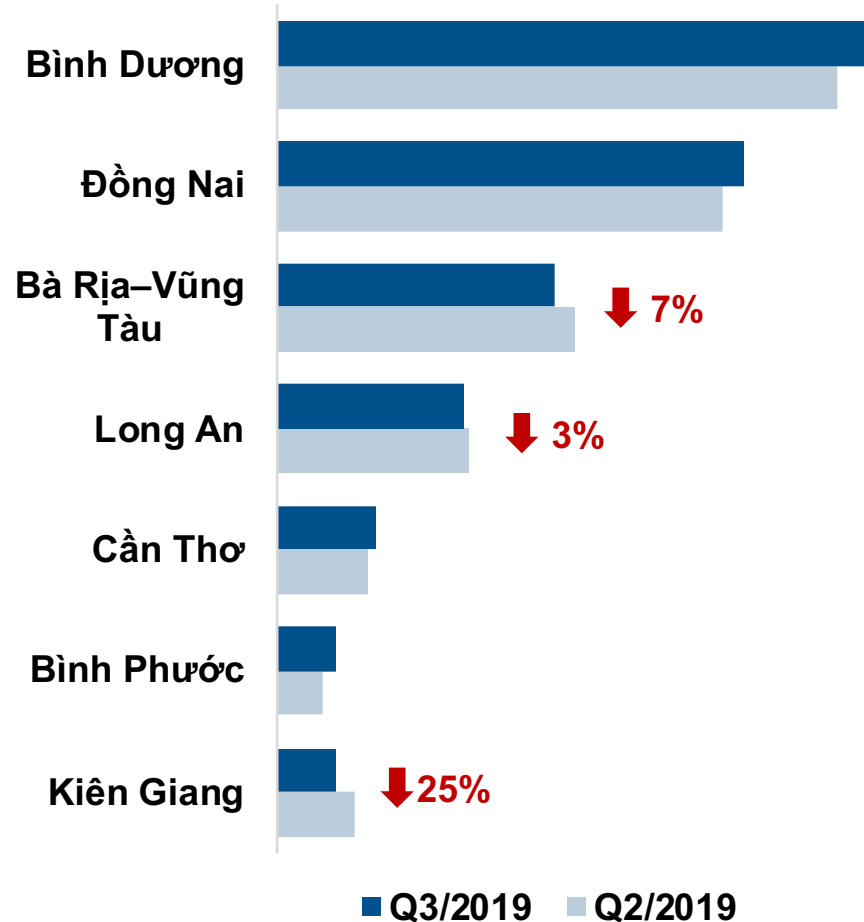


↑ 194%

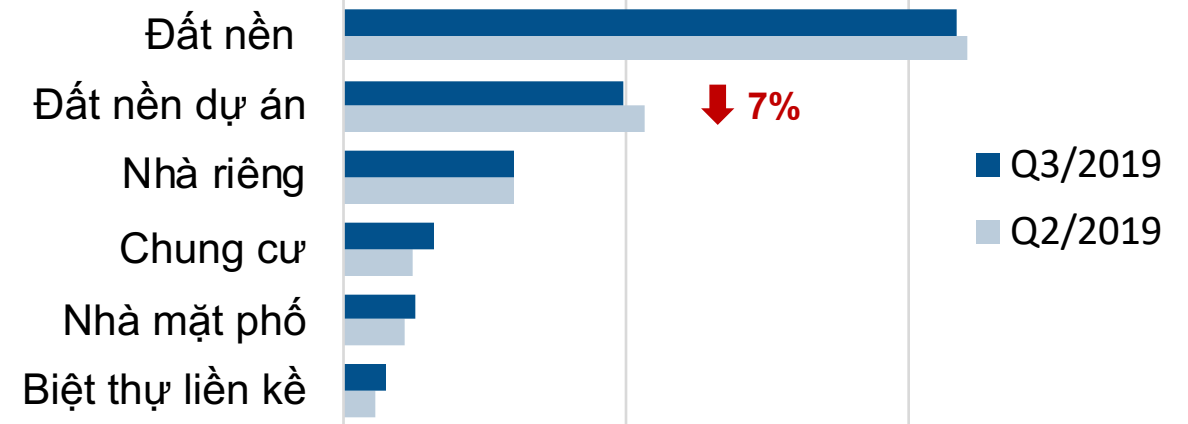
*Ghi chú: so sánh Q3/2019 với Q2/2019

MỨC ĐỘ QUAN TÂM ĐẤT NỀN GIẢM NHẸ TẠI TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU VÀ LONG AN

Mức độ quan tâm theo tỉnh thành



Mức độ quan tâm của các tỉnh miền Nam theo loại hình BĐS



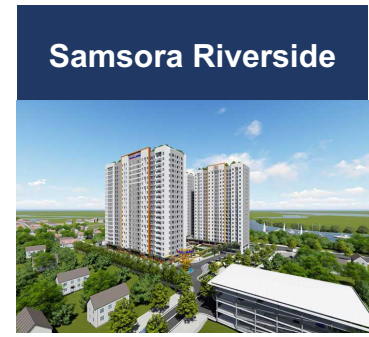
Các dự án có mức độ quan tâm tăng trưởng tốt nhất



↑ 447%



↑ 114%



↑ 119%

*Ghi chú: so sánh Q3/2019 với Q2/2019

BÌNH PHƯỚC CÓ CÁC HUYỆN CHỢN THÀNH VÀ ĐỒNG PHÚ ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT

Các huyện được quan tâm nhất tại tỉnh Bình Phước



Mức độ quan tâm

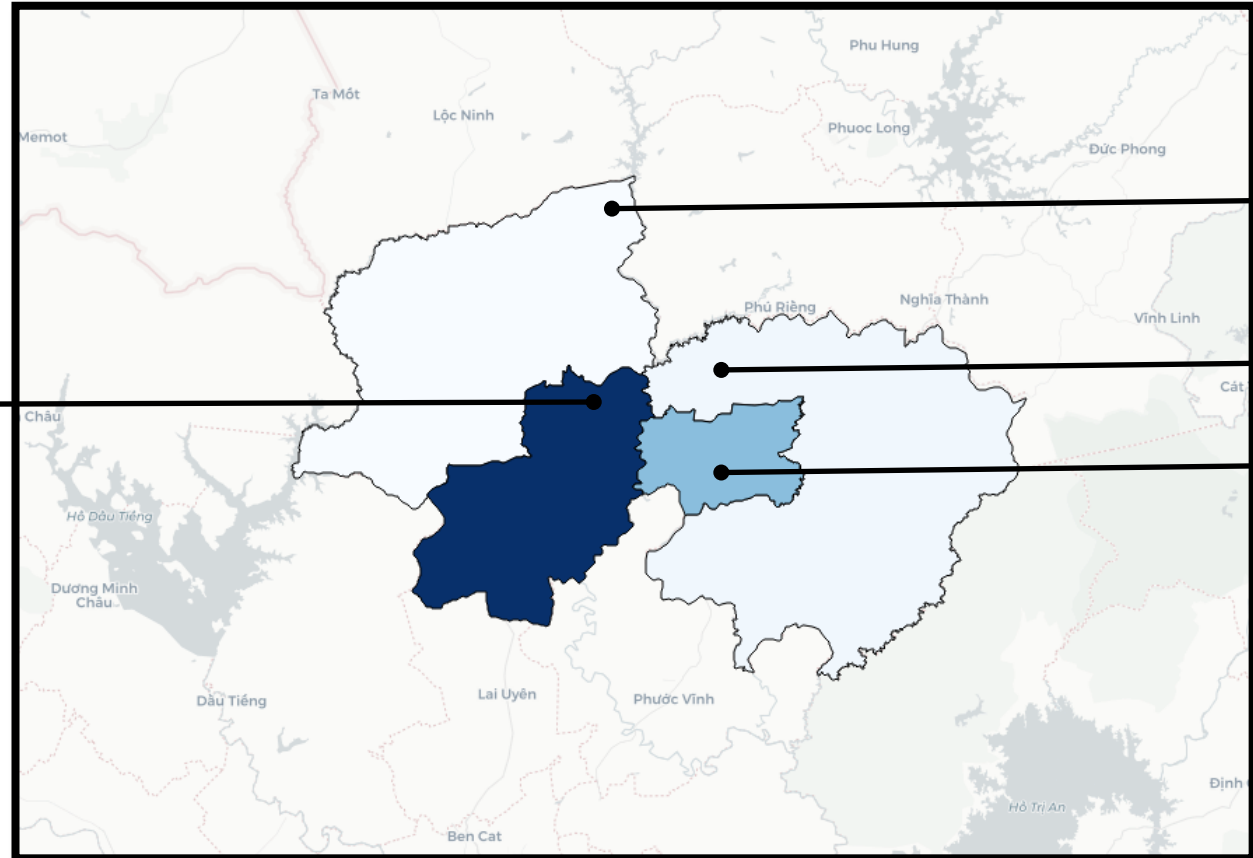
↑ 33%



Lượng tin đăng

↑ 32%

Chợn Thành
↑ 24%



Bình Long
↑ 21%

Đồng Xoài
↑ 21%

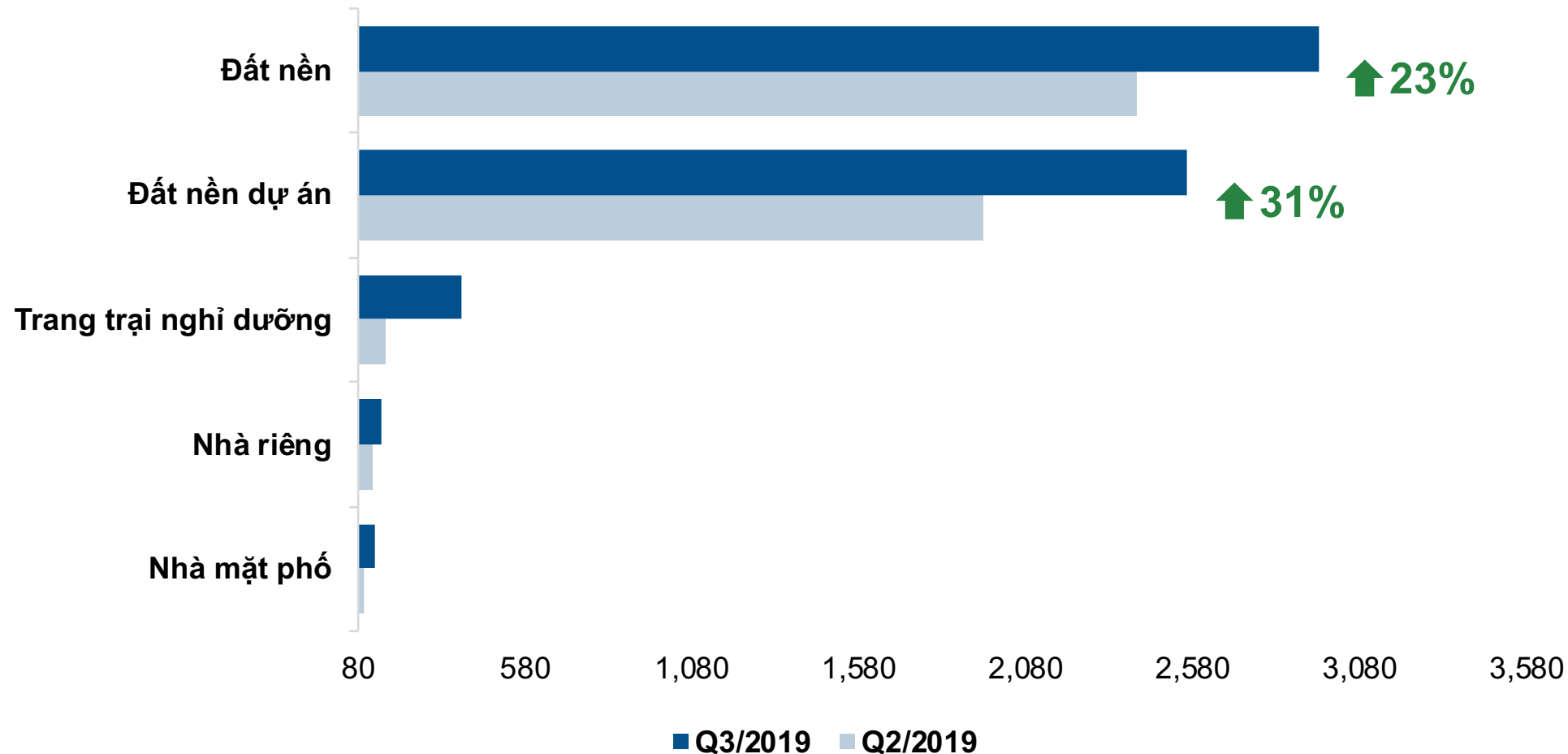
Đồng Phú
↑ 137%

*Ghi chú: so sánh lượng truy cập Q3/2019 với Q2/2019

ĐẤT NỀN VÀ ĐẤT NỀN DỰ ÁN LÀ 2 LOẠI HÌNH BĐS ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TẠI TỈNH BÌNH PHƯỚC

Mức độ quan tâm tại tỉnh Bình Phước theo loại hình BĐS

Đơn vị: index



TỔNG KẾT THỊ TRƯỜNG BĐS PHÍA NAM

- 1 Lượng tin đăng tăng tại hầu hết các tỉnh thành miền Nam, đặc biệt là tại Bình Dương và Bình Phước.
- 2 Mức độ quan tâm chủ yếu giảm tại loại hình đất nền ở các Bà Rịa – Vũng Tàu, Long An và Kiên Giang.
- 3 Tại tỉnh Bình Phước, lượng tin đăng và mức độ quan tâm tăng đáng kể trong quý 3/2019, tập trung tại loại hình đất nền tại huyện Chơn Thành và Đồng Phú.



XIN CẢM ƠN!

Thông tin liên hệ:

Bộ phận Nghiên cứu thị trường

Email: research@batdongsan.com.vn

Điện thoại: +84 868 100 601

Địa chỉ: Tầng 31, Keangnam Landmark 72, Phạm Hùng, Hà Nội

©2019 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 và người dùng 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 hay nguồn trích dẫn thông tin. 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.