



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ III/2019

HÀ NỘI, 15/10/2019



NỘI DUNG

1. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ

2. THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

3. THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI

▪ TỔNG QUAN

▪ CHUNG CƯ

▪ NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

4. THỊ TRƯỜNG BĐS MỘT SỐ TỈNH PHÍA BẮC

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%

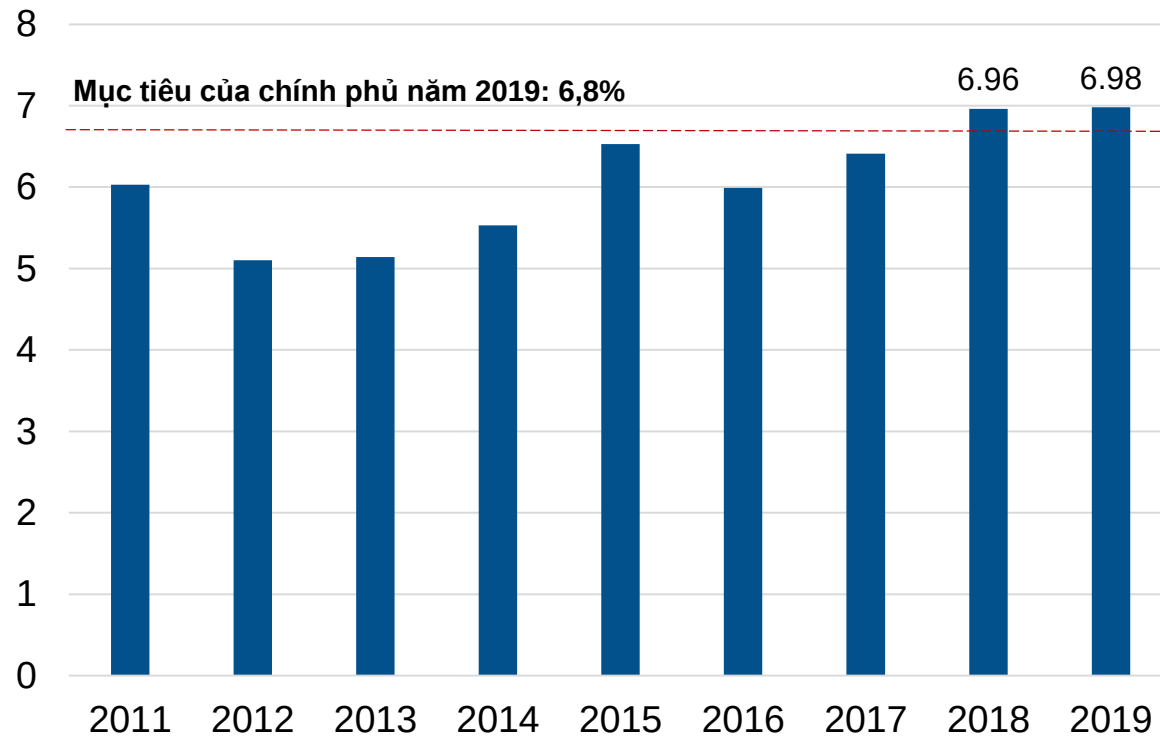
194 tỷ USD Giá trị xuất khẩu
↑ 8,2%

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

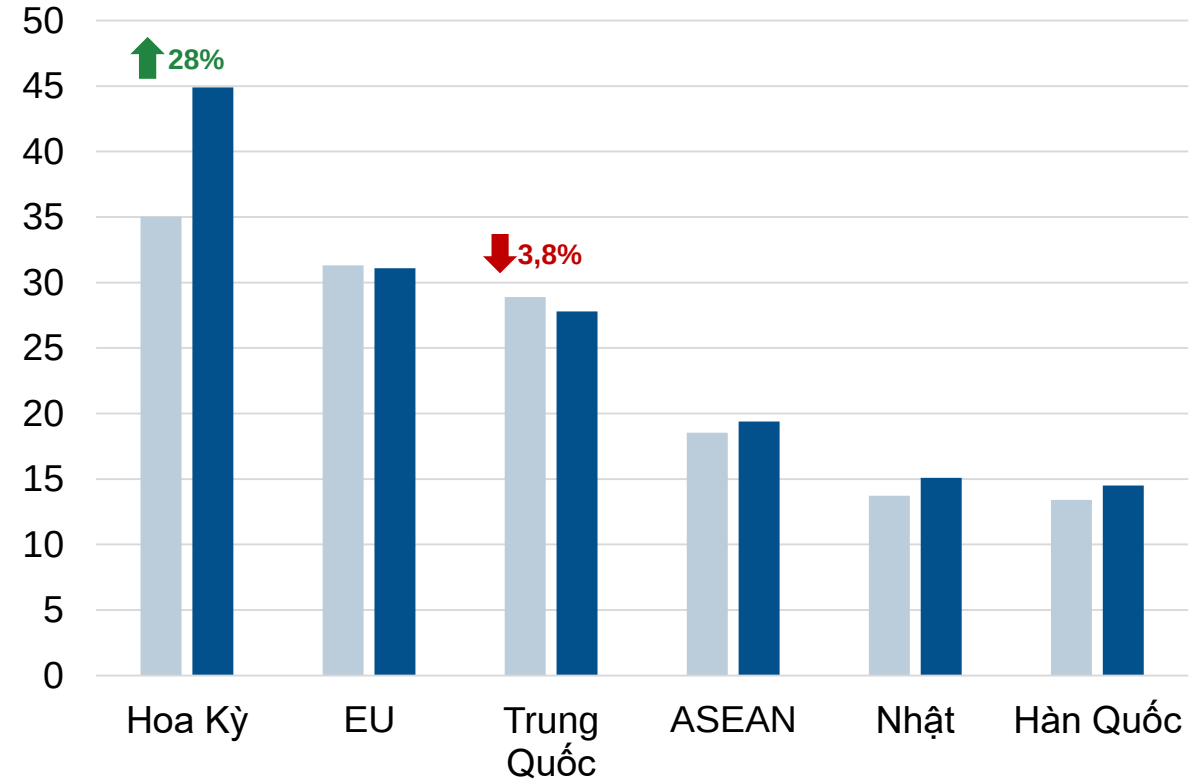
Đơn vị: %



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

Giá trị xuất khẩu 9T/2019 theo quốc gia

Đơn vị: tỷ USD

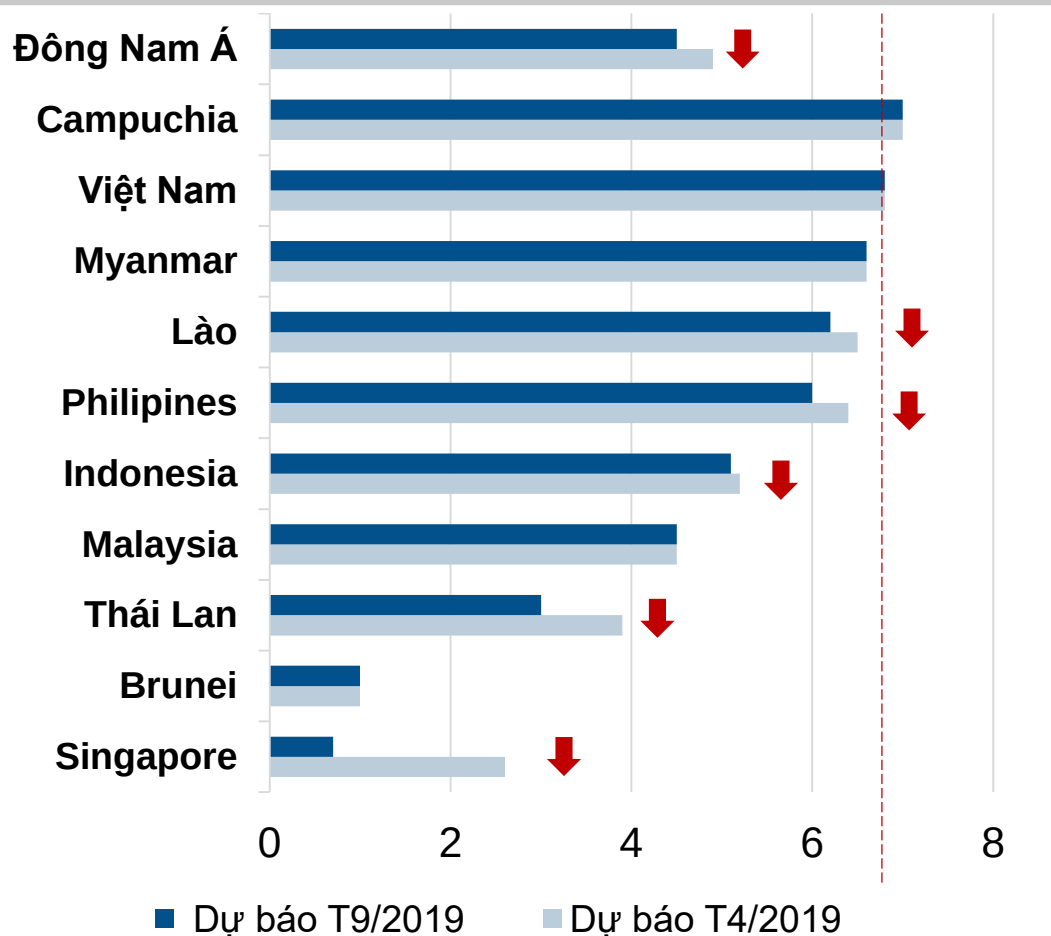


■ 9T/2018 ■ 9T/2019

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

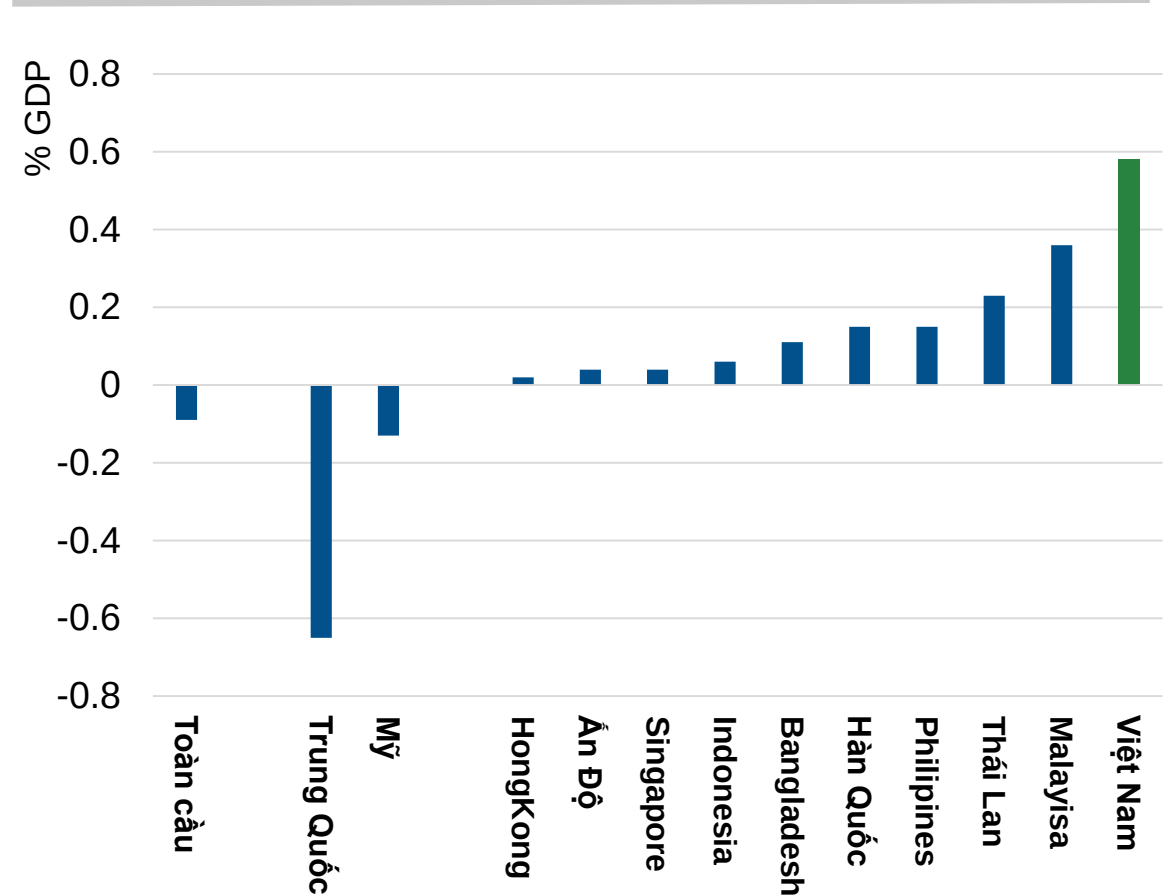
Dự báo tăng trưởng kinh tế tại 1 số nước Đông Nam Á

Đơn vị: %



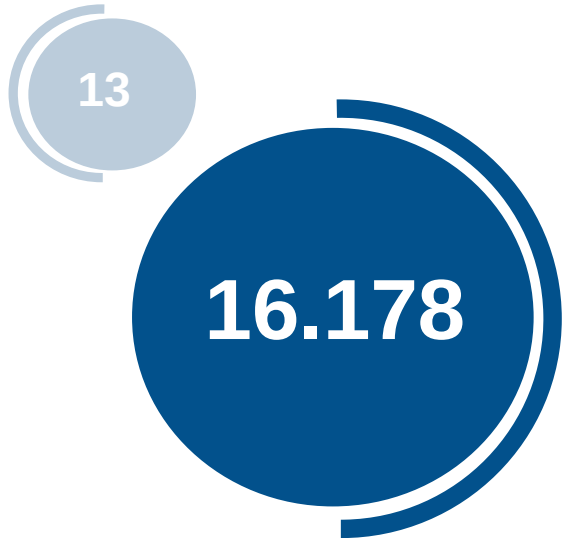
Tác động của chiến tranh thương mại lên nền kinh tế các nước

Đơn vị: %



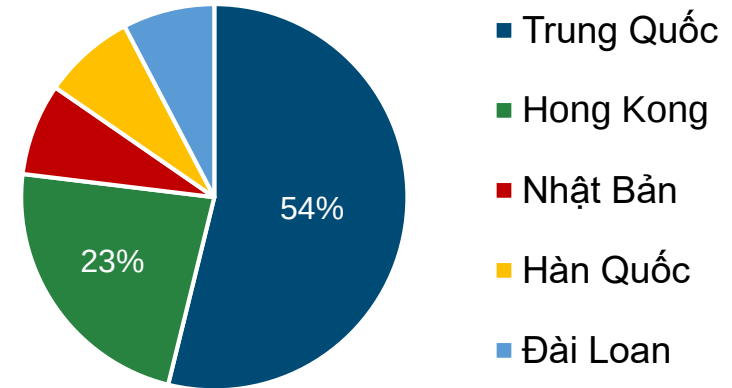
TUY NHIÊN SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP CHUYỂN ĐẾN ÍT, CHỦ YẾU LÀ DOANH NGHIỆP TRUNG QUỐC VÀ ĐIỂM ĐẾN LÀ KHU VỰC PHÍA NAM

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

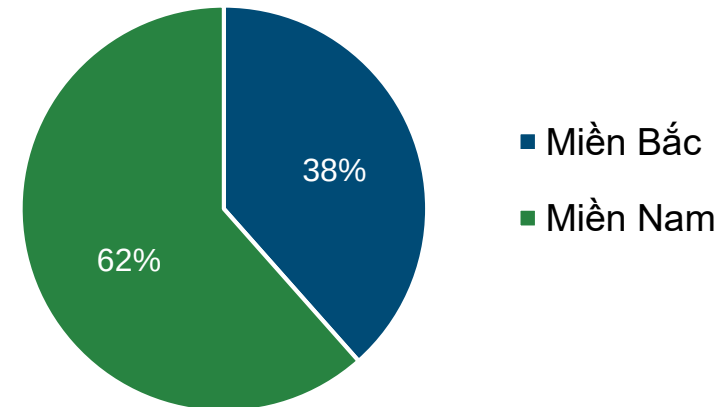


Tổng số doanh nghiệp FDI tại Việt Nam

Các doanh nghiệp FDI này đến từ đâu?



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



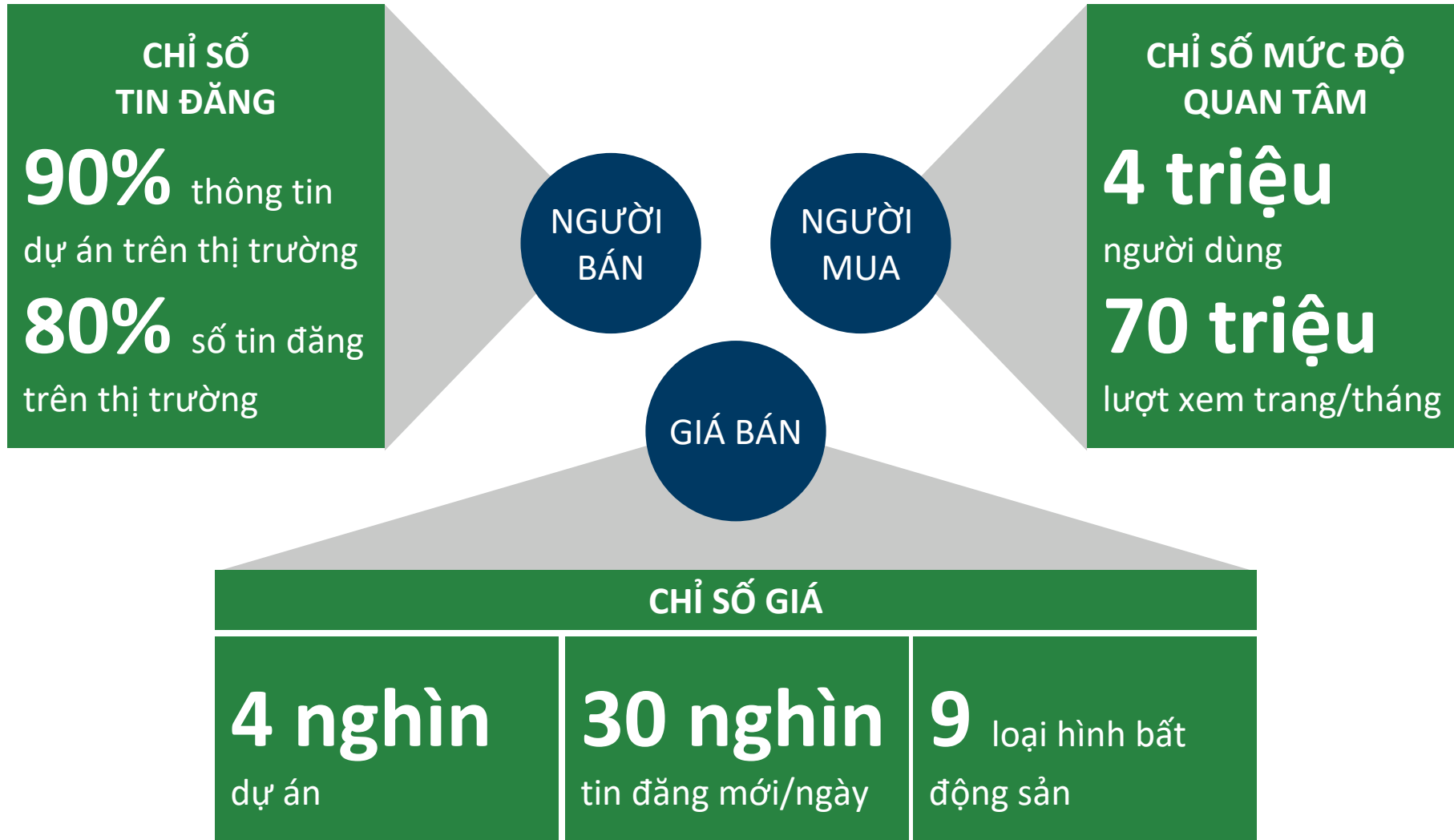
Nguồn: Tổng cục thống kê, Vina Capital

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

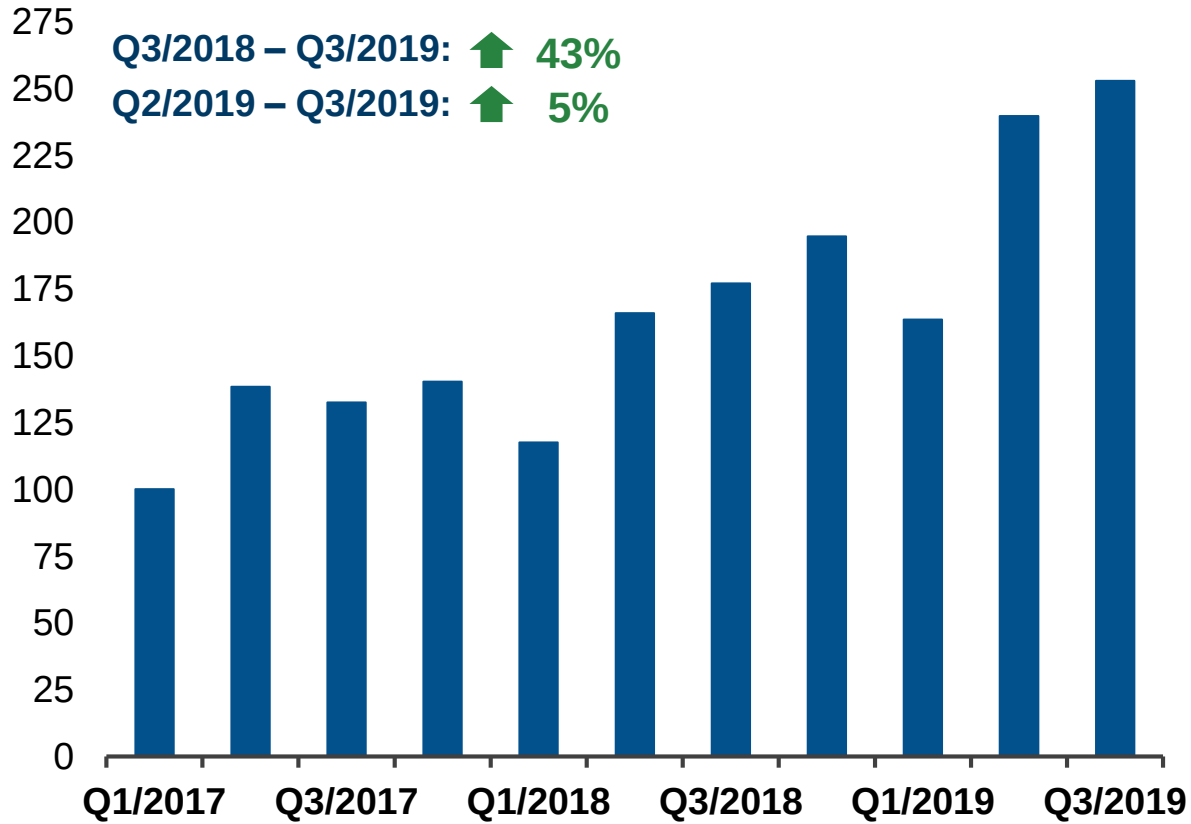




LƯỢNG TIN ĐĂNG TIẾP TỤC TĂNG 5% SO VỚI Q2/2019, CHỦ YẾU ĐẾN TỪ TP.HCM VÀ BÌNH DƯƠNG

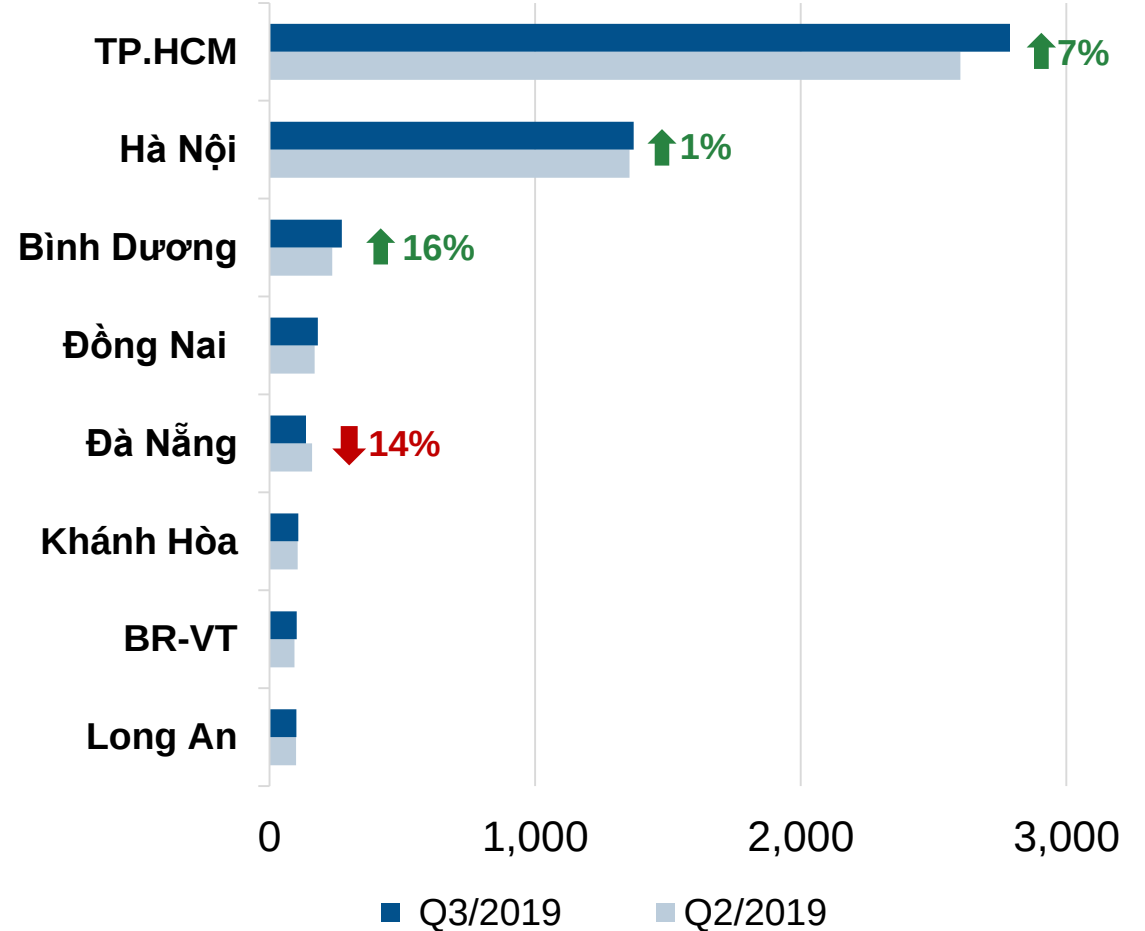
Tăng trưởng lượng tin đăng

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

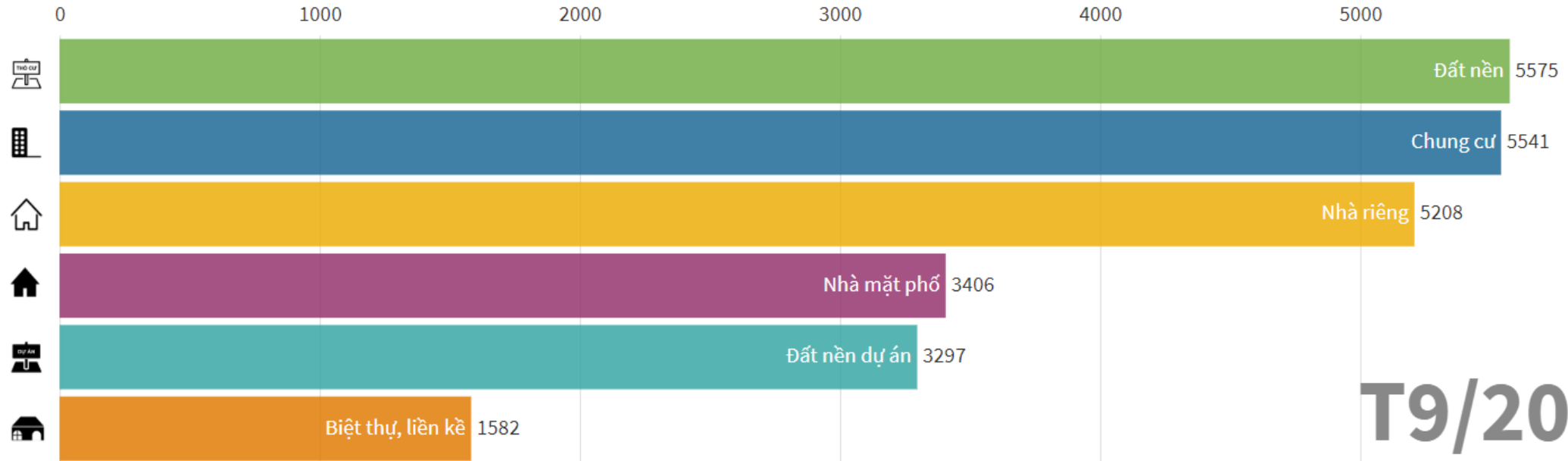
Tăng trưởng lượng tin đăng loại hình BĐS bán

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

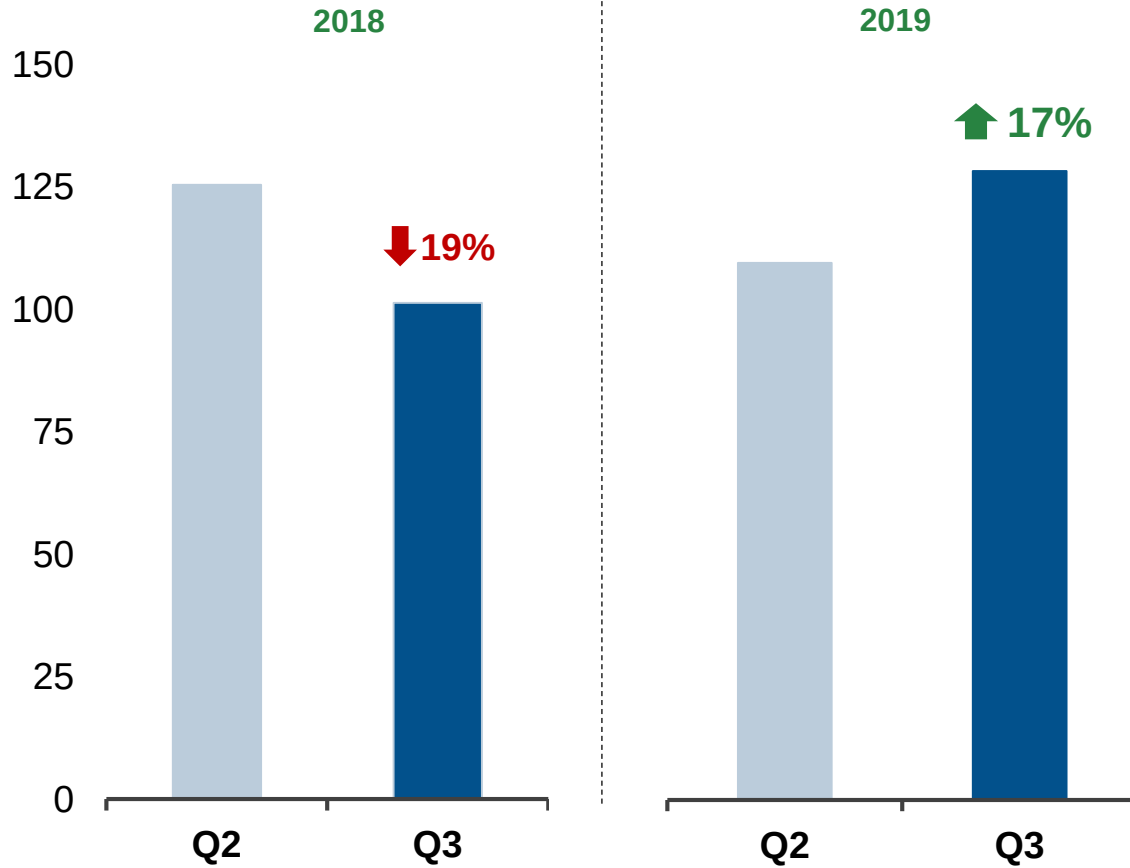


T9/2019

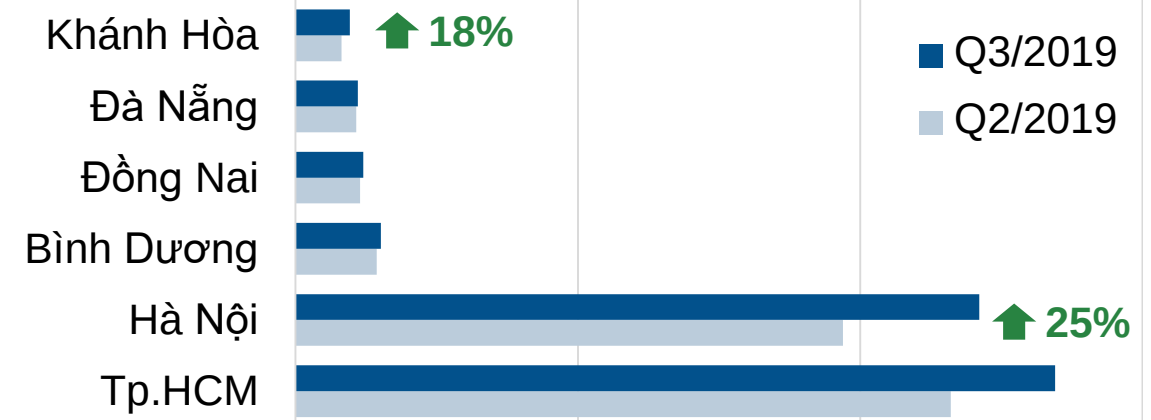
MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS TĂNG TRONG QUÝ 3/2019, TRONG ĐÓ TĂNG ĐÁNG KỂ TẠI HÀ NỘI VÀ KHÁNH HÒA

Tăng trưởng mức độ quan tâm

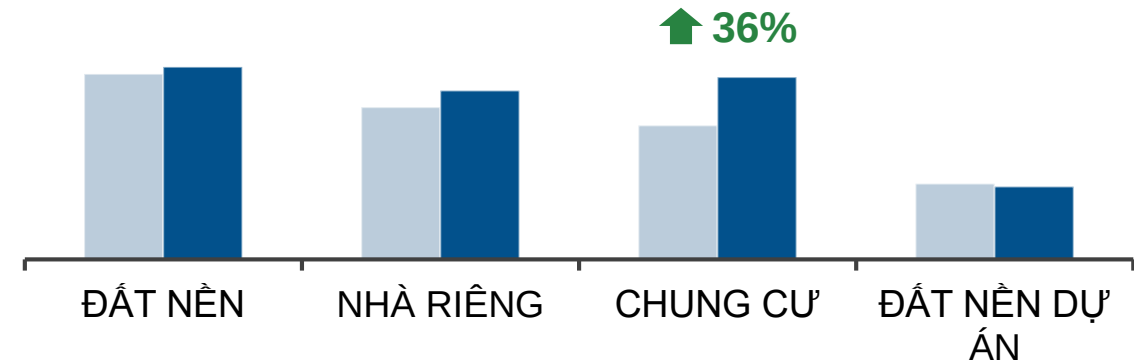
Đơn vị: index, Q1/2018 = 100 điểm



Mức độ quan tâm theo các tỉnh thành chính



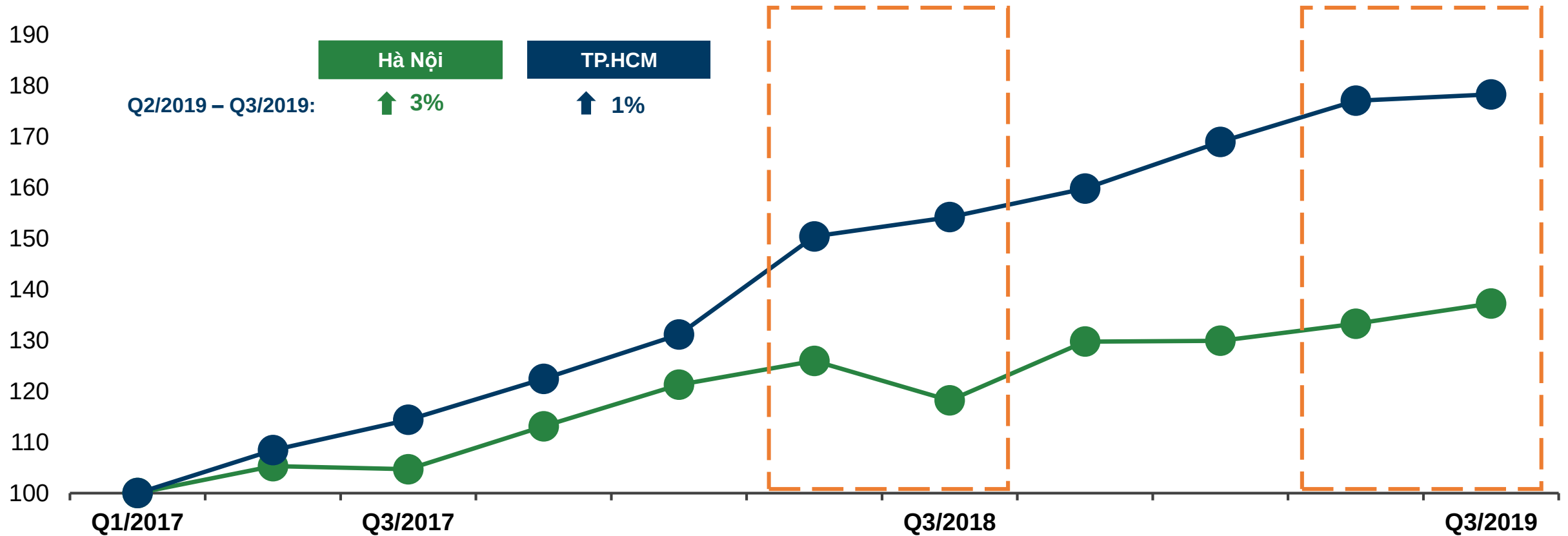
Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS



CHỈ SỐ GIÁ BĐS HÀ NỘI Q3/2019 TĂNG 3% SO VỚI QUÝ 2/2019

Chỉ số giá BĐS tại Hà Nội và Tp. HCM

Đơn vị: index, Q1/2017 = 100 điểm



- 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, chủ yếu 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 tăng 3% ở thị trường Hà Nội.

03 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI

TỔNG QUAN

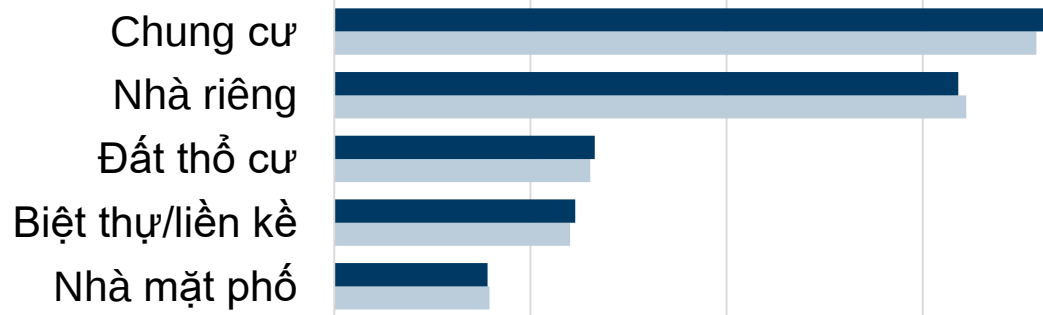


LƯỢNG TIN ĐĂNG TẠI HÀ NỘI BIẾN ĐỘNG NHẹ TRONG Q3/2019

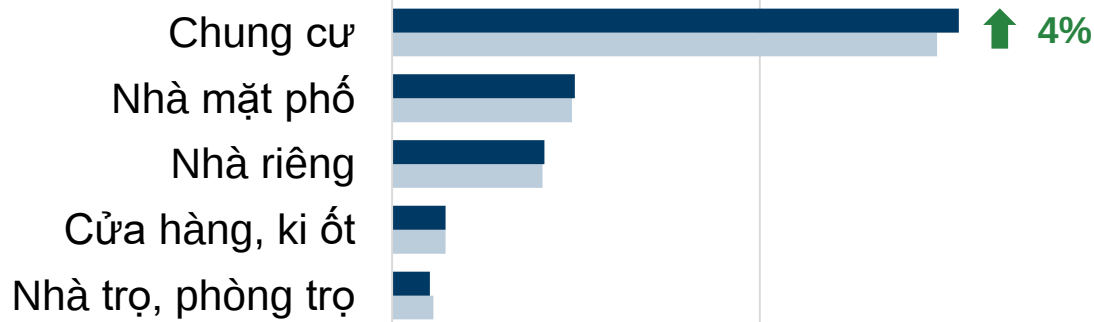
Lượng tin đăng theo loại hình BĐS

Đơn vị: index

BDS bán

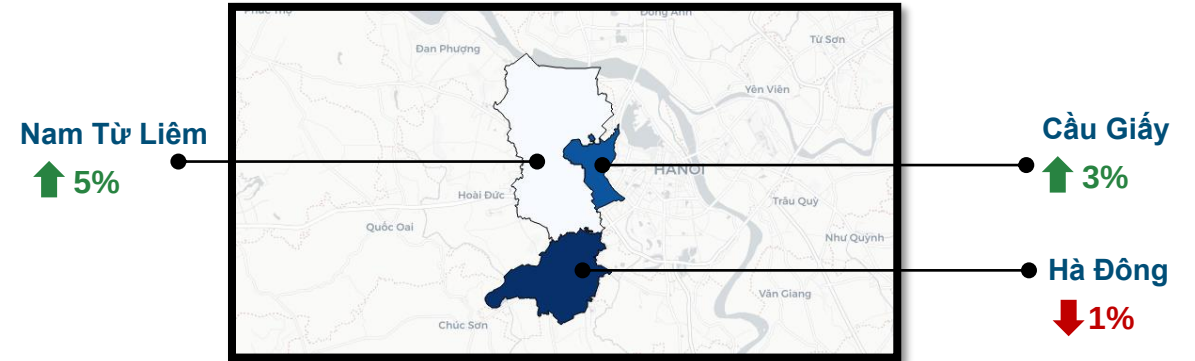


BDS cho thuê



■ Q3/2019 ■ Q2/2019

Các quận có số lượng tin đăng nhiều nhất



Các dự án tăng trưởng lượng tin đăng nhiều nhất



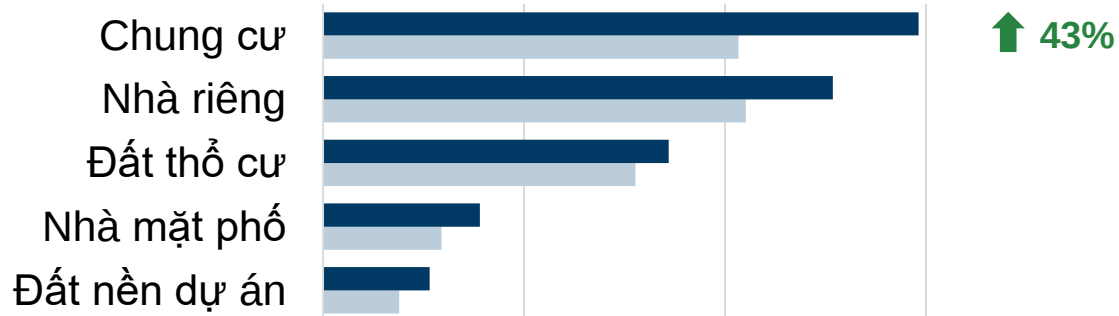
*Ghi chú: so sánh Q3/2019 với Q2/2019

MỨC ĐỘ QUAN TÂM TĂNG ĐÁNG KỂ Ở LOẠI HÌNH CHUNG CƯ BÁN VÀ CHO THUÊ PHÒNG TRỌ TẠI CÁC QUẬN PHÍA TÂY

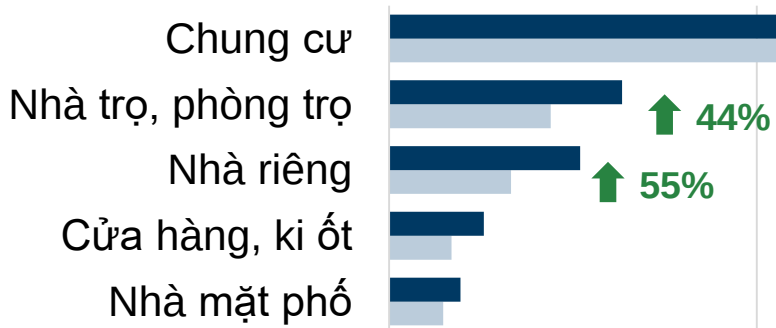
Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS

Đơn vị: index

BDS bán



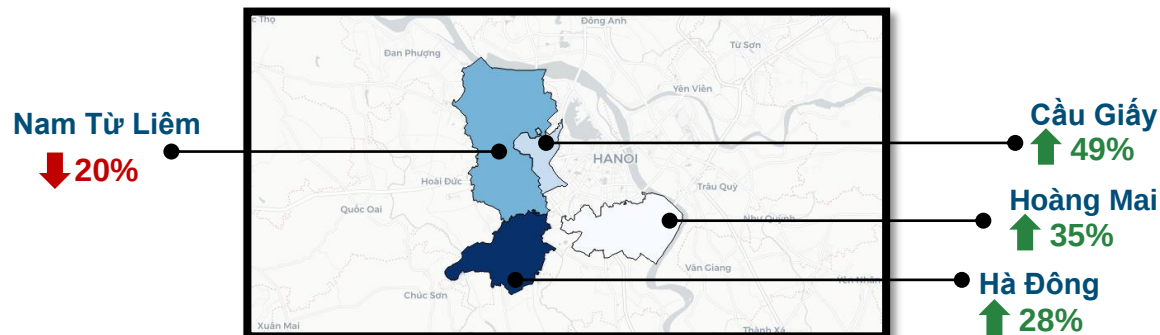
BDS cho thuê



■ Q3/2019 ■ Q2/2019

Các quận được quan tâm nhất

Đơn vị: index



Các dự án tăng trưởng lượng quan tâm nhiều nhất



↑ 151%



↑ 109%



↑ 90%

*Ghi chú: so sánh Q3/2019 với Q2/2019

03 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI

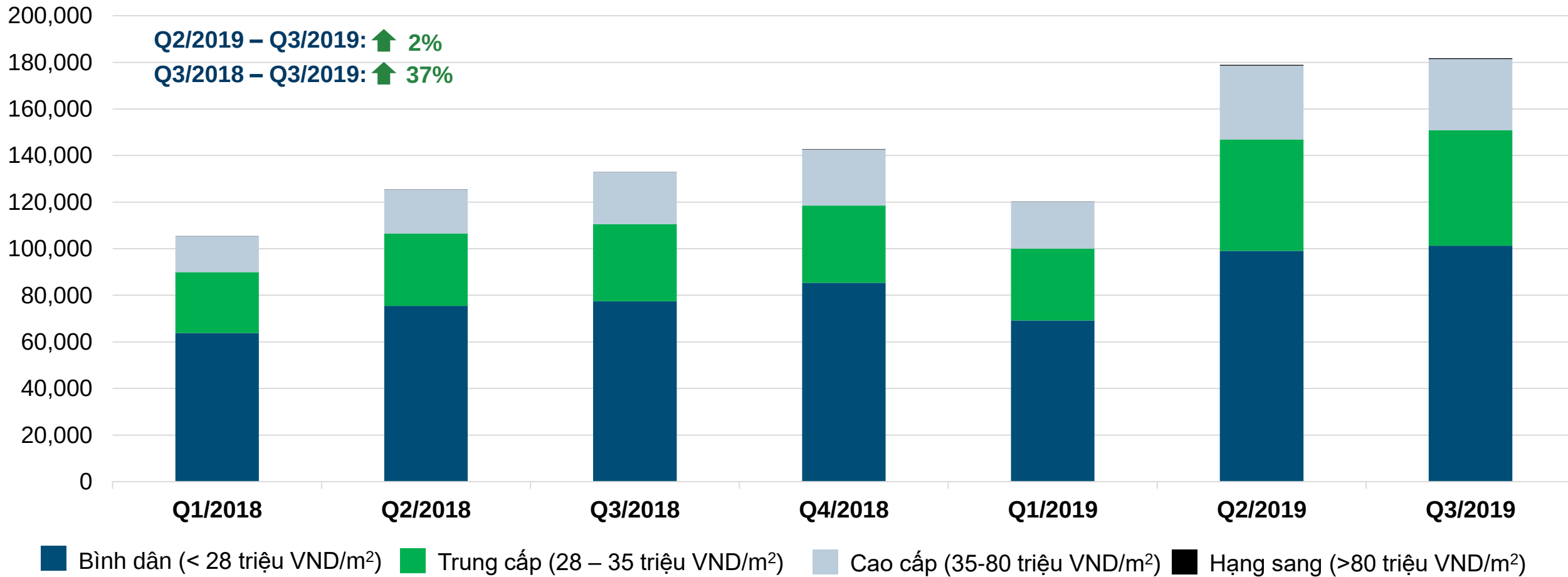
CHUNG CƯ



LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG 2% SO VỚI QUÝ TRƯỚC

Biến động số lượng tin đăng loại hình chung cư

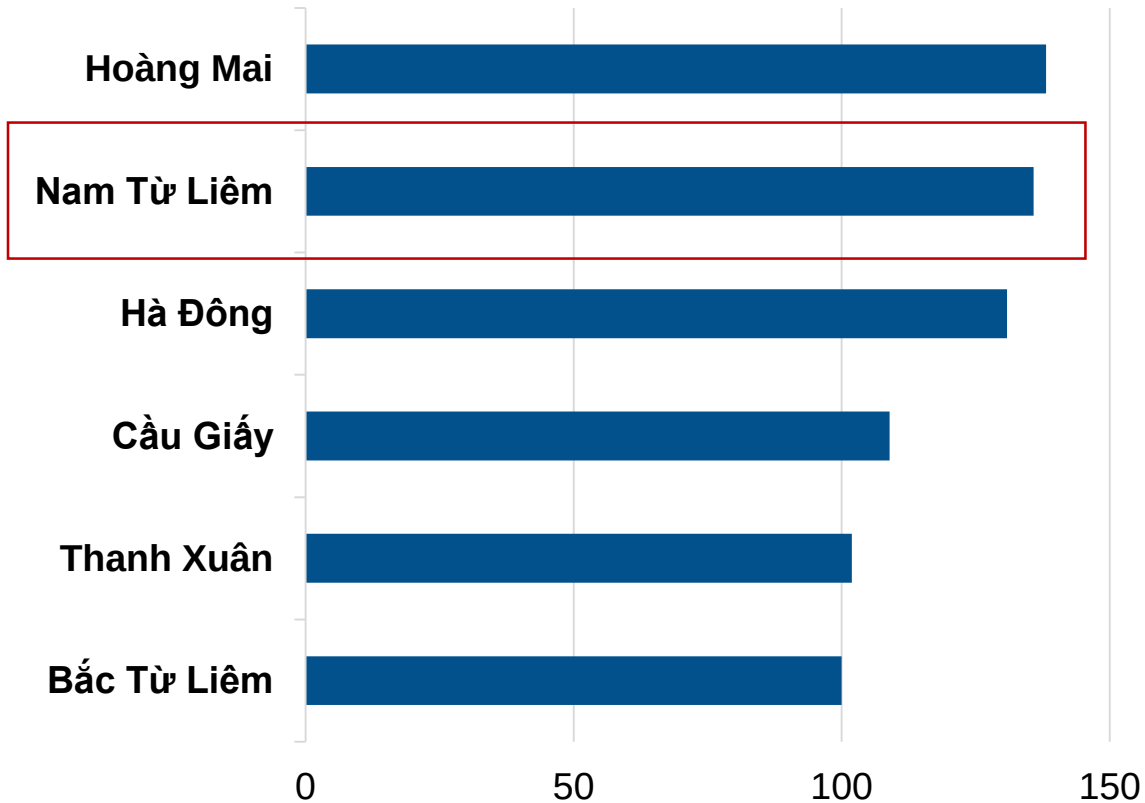
Đơn vị: index



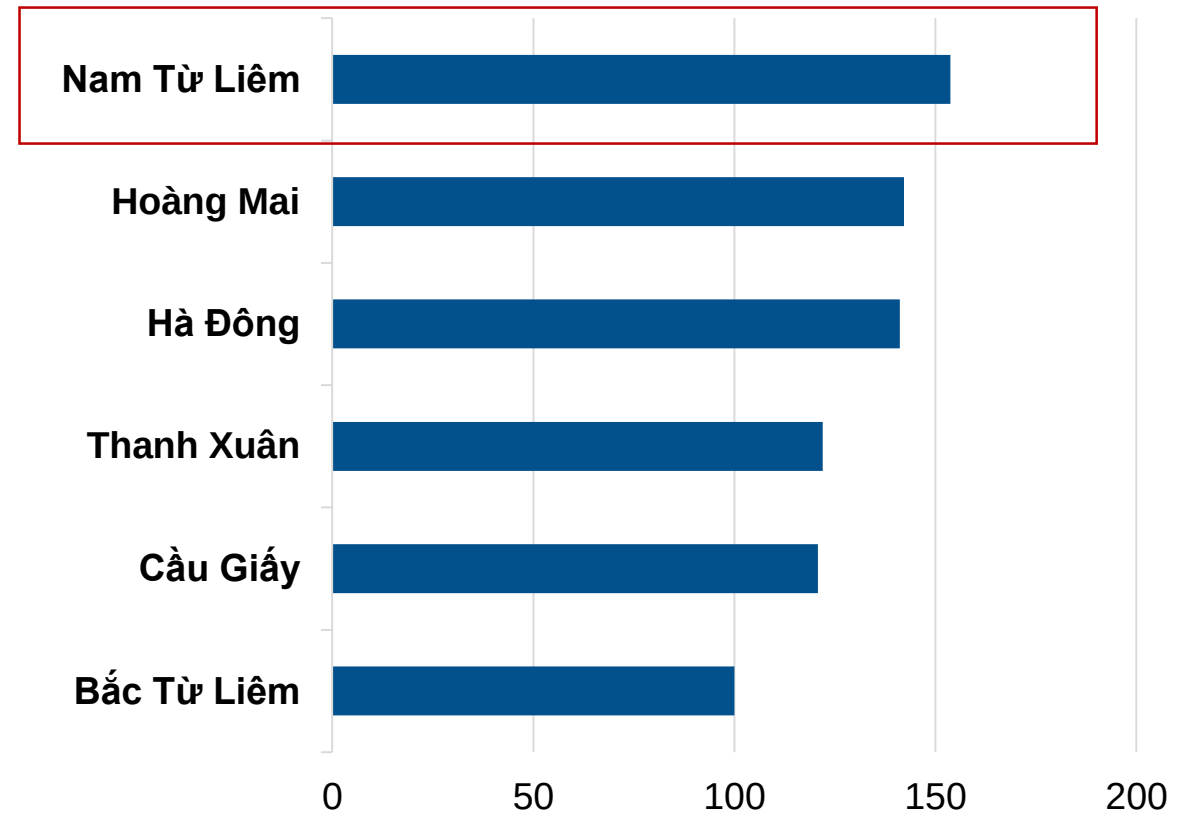
CHUNG CƯ QUẬN NAM TỪ LIÊM ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT QUÝ 3/2019

Mức độ quan tâm chung cư của các quận nổi bật
Đơn vị: index

Q3/2018



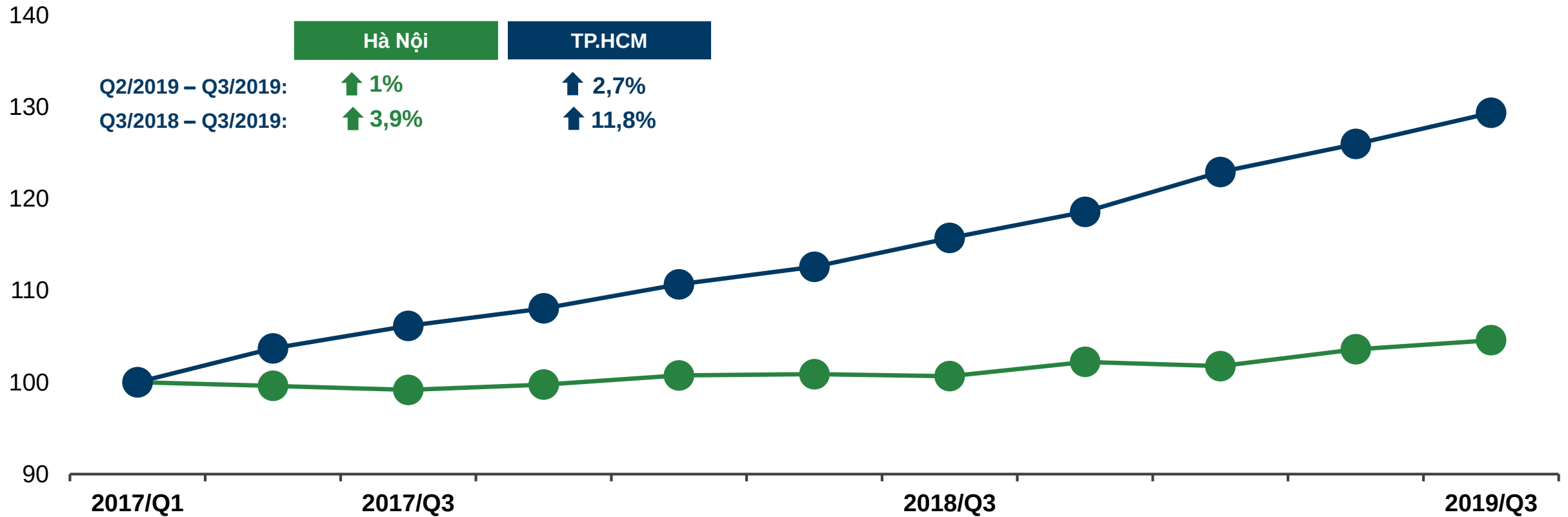
Q3/2019



CHỈ SỐ GIÁ BĐS CHUNG CƯ TẠI HÀ NỘI TĂNG 1% SO VỚI QUÝ TRƯỚC

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

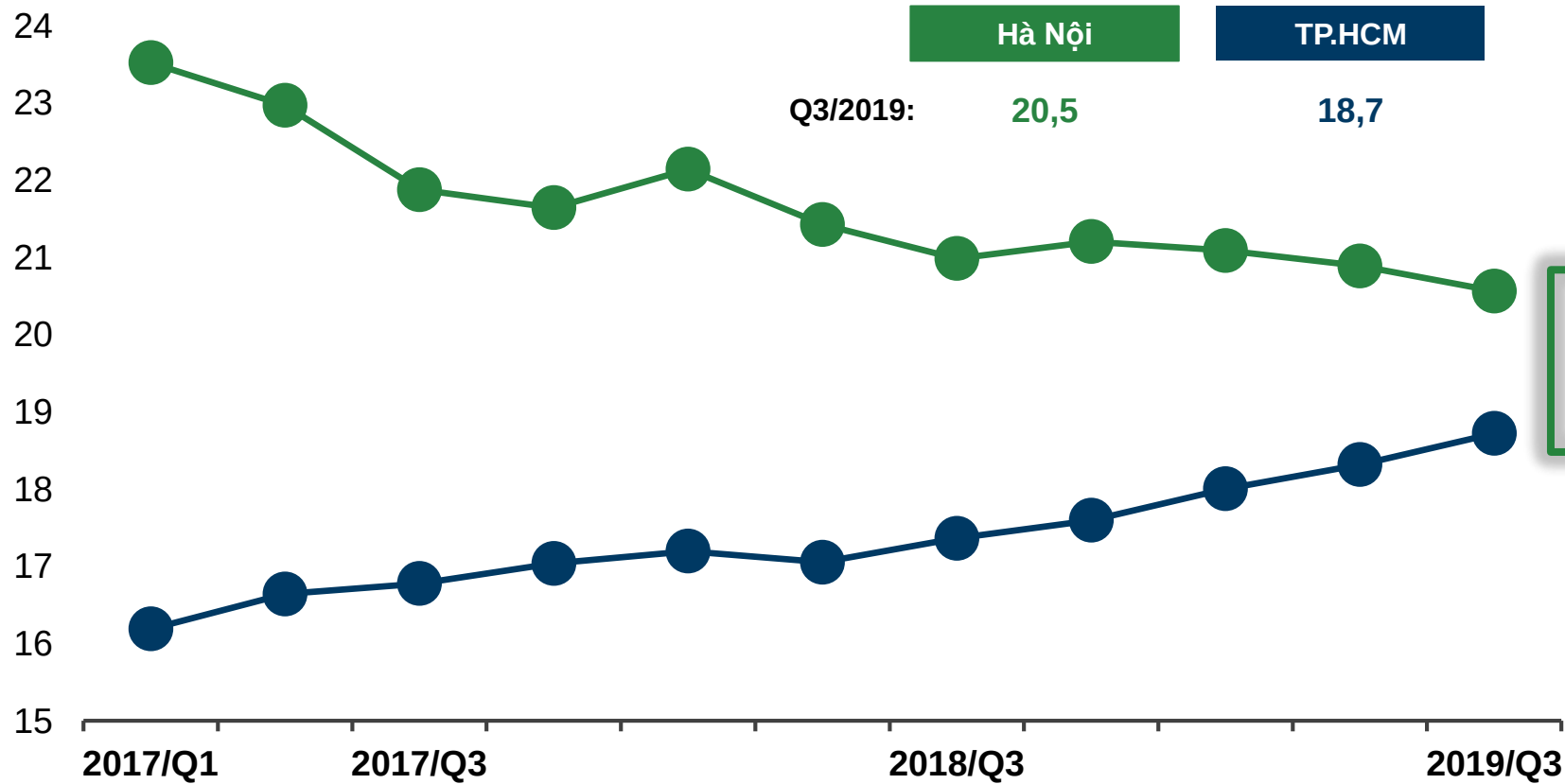
Đơn vị: index, Q1/2017 = 100 điểm



GIÁ THUÊ CHUNG CƯ HÀ NỘI ĐANG CÓ TỐC ĐỘ TĂNG CAO HƠN GIÁ BÁN

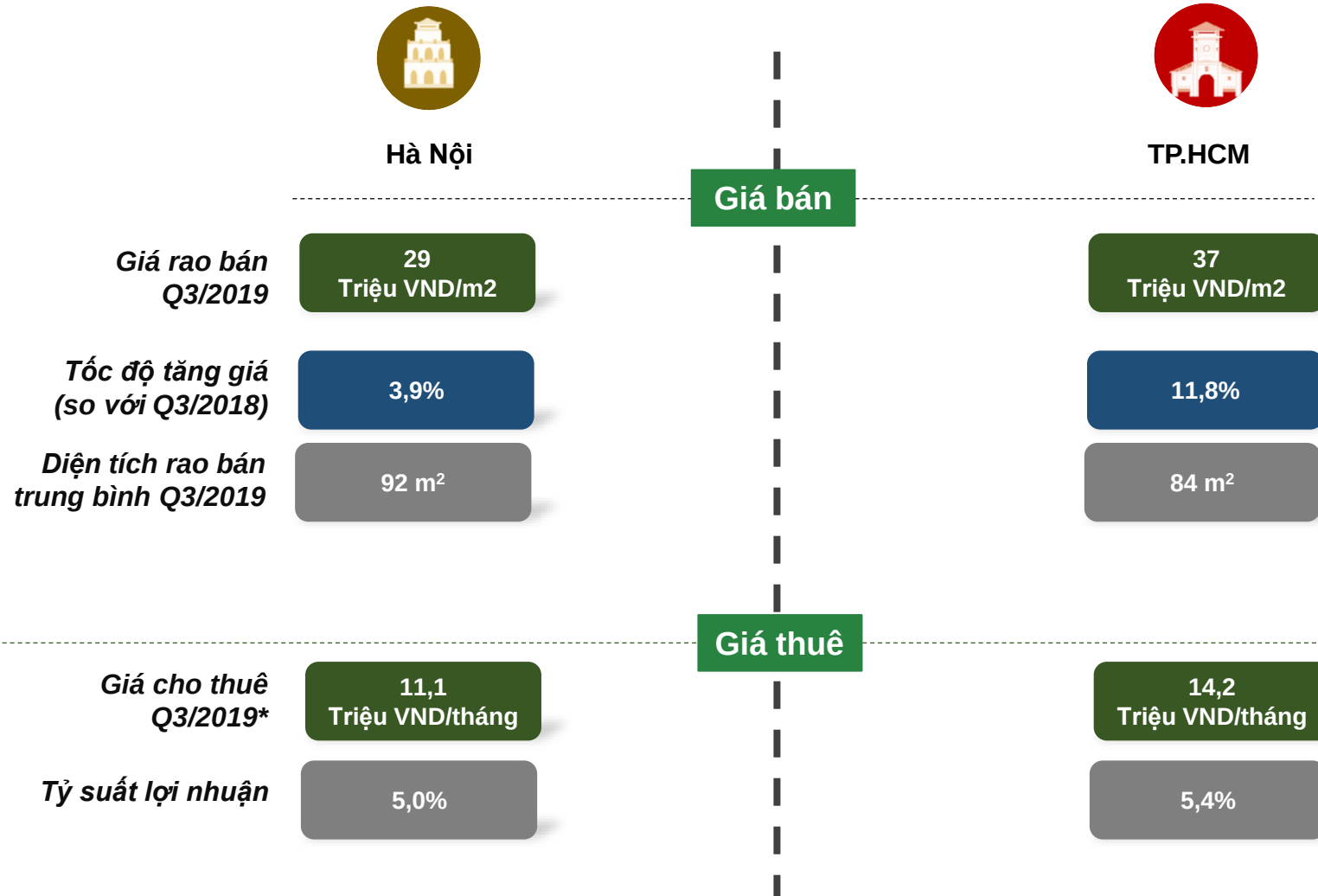
Tỷ lệ giá rao bán chung cư trên giá thuê tại Hà Nội và Tp. HCM

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 HỒ CHÍ MINH CÓ MỨC GIÁ RAO BÁN VÀ TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ CAO HƠN ĐÁNG KỂ SO VỚI THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

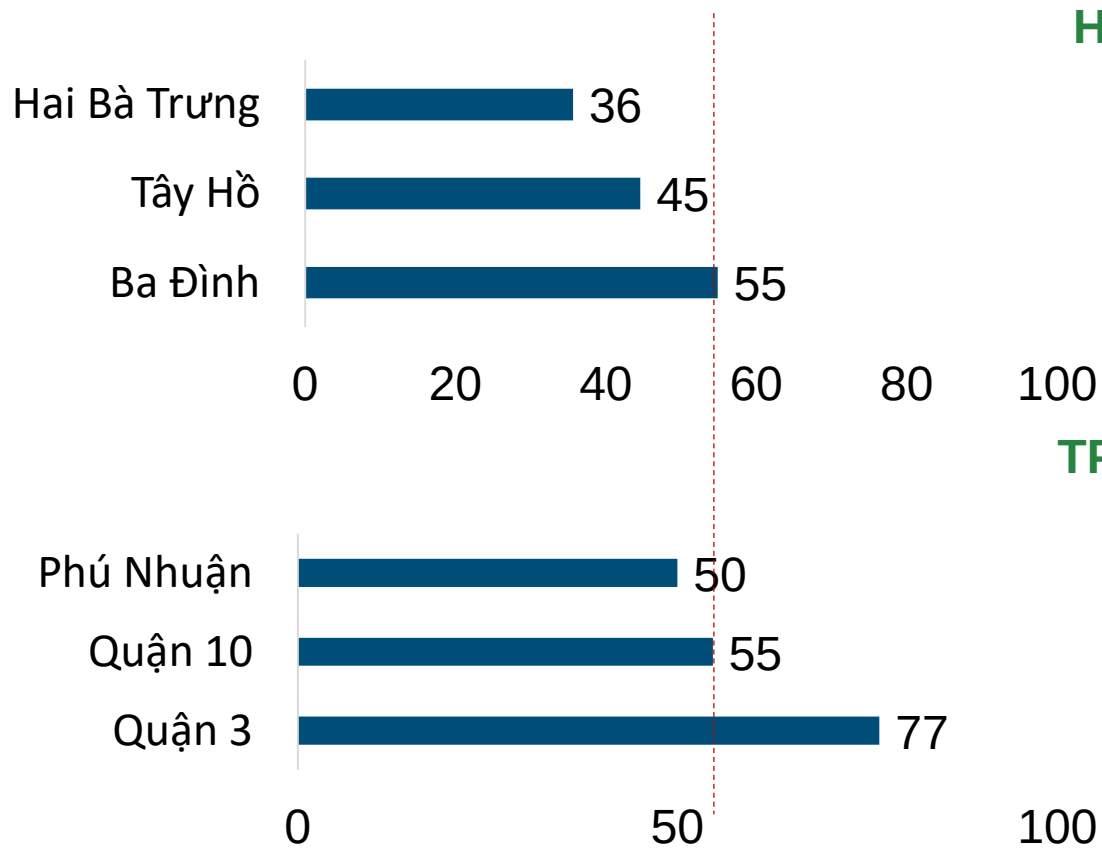


* Ghi chú: diện tích nhà ở nghiên cứu là 90 m²

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

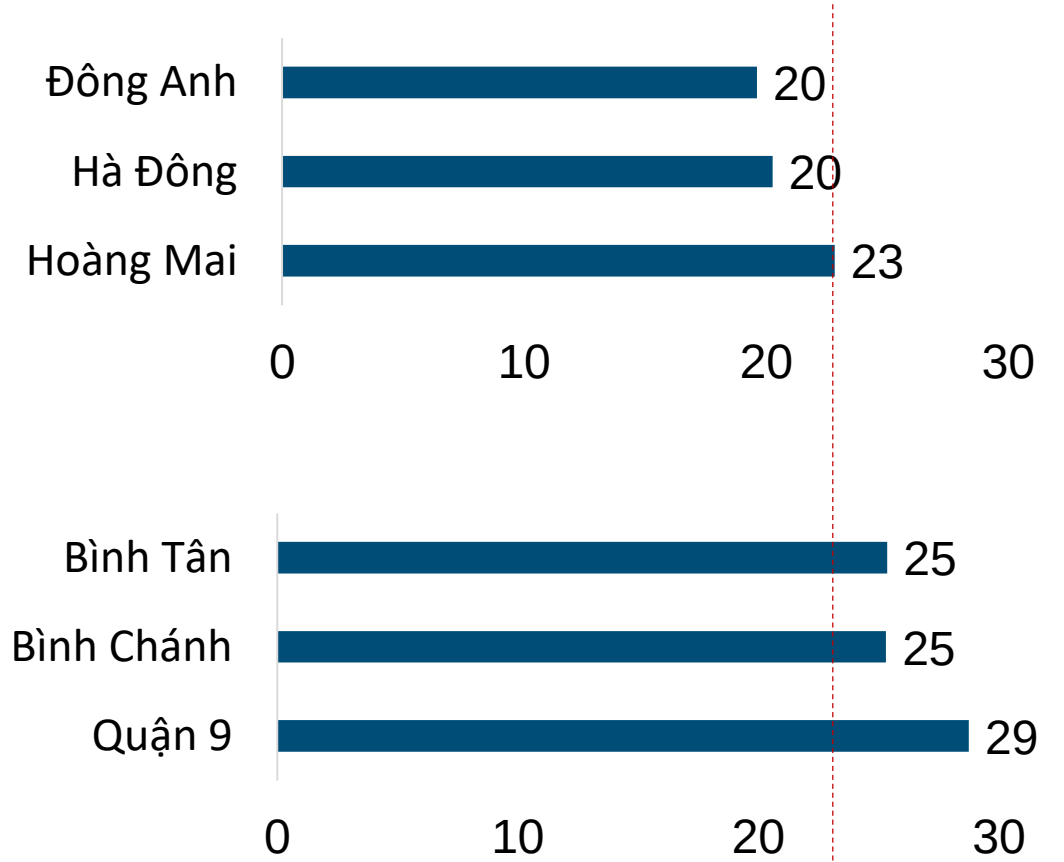
Giá rao bán chung cư Q3/2019 tại khu vực trung tâm

Đơn vị: triệu VND/m²



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

Đơn vị: triệu VND/m²



03 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI

NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

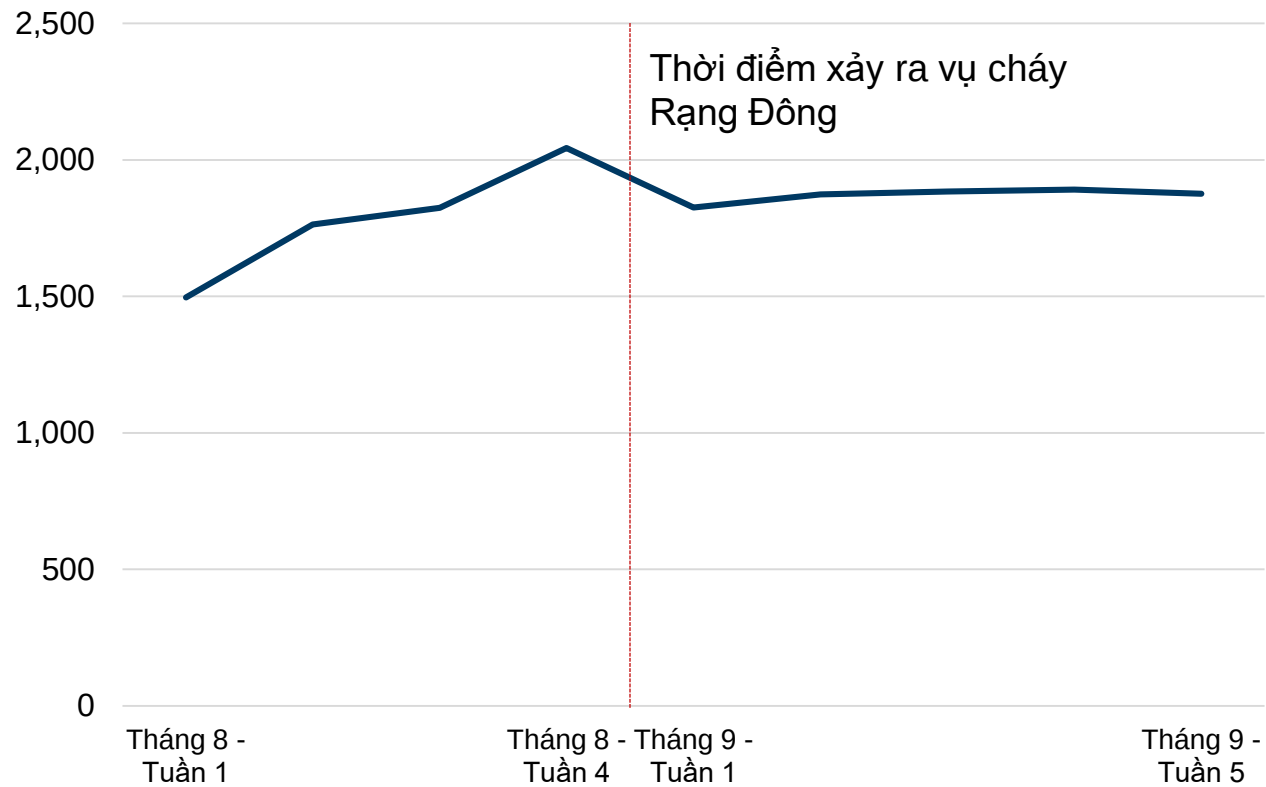


THỊ TRƯỜNG BĐS QUẬN THANH XUÂN SAU VỤ CHÁY RẠNG ĐÔNG

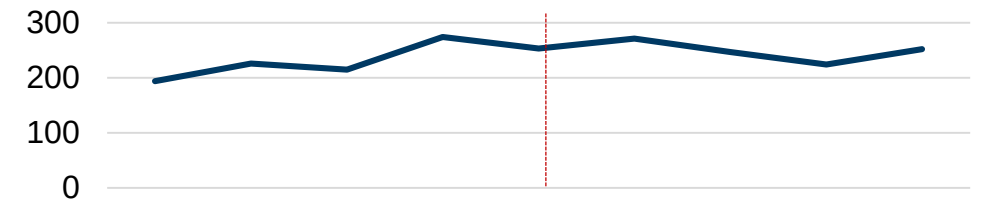
Lượng tin đăng tại phường Hạ Đình, Khương Đình và Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân tháng 8 – 9/2019

Đơn vị: tin đăng

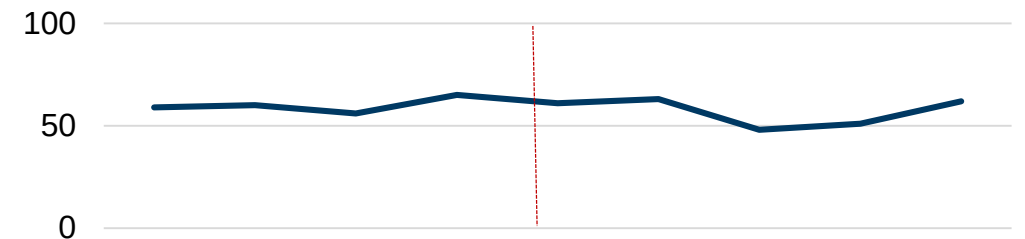
Tất cả các loại hình BĐS



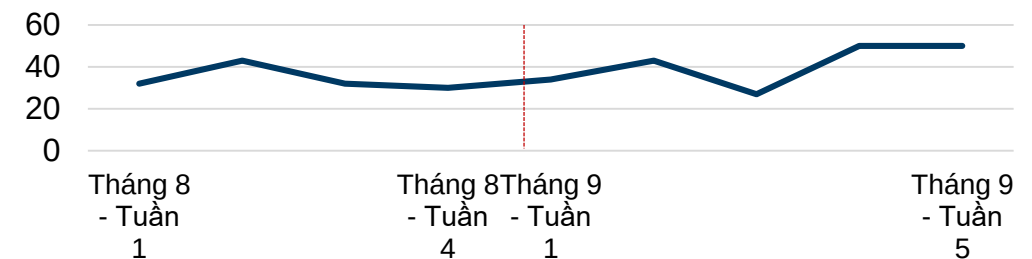
Nhà riêng bán



Nhà mặt phố bán



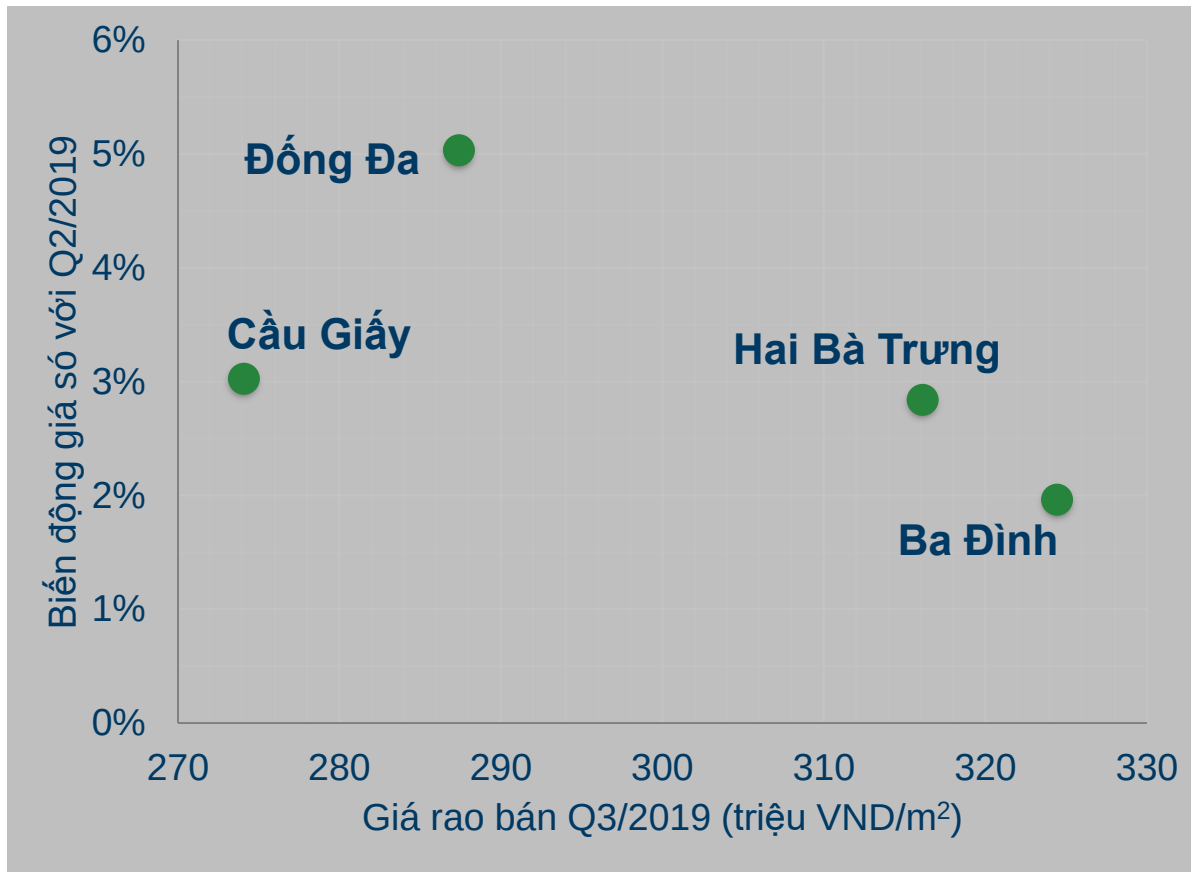
Nhà riêng cho thuê



GIÁ RAO BÁN NHÀ RIÊNG VÀ NHÀ MẶT PHỐ TẦNG ĐÁNG KỂ TRONG QUÝ 3/2019

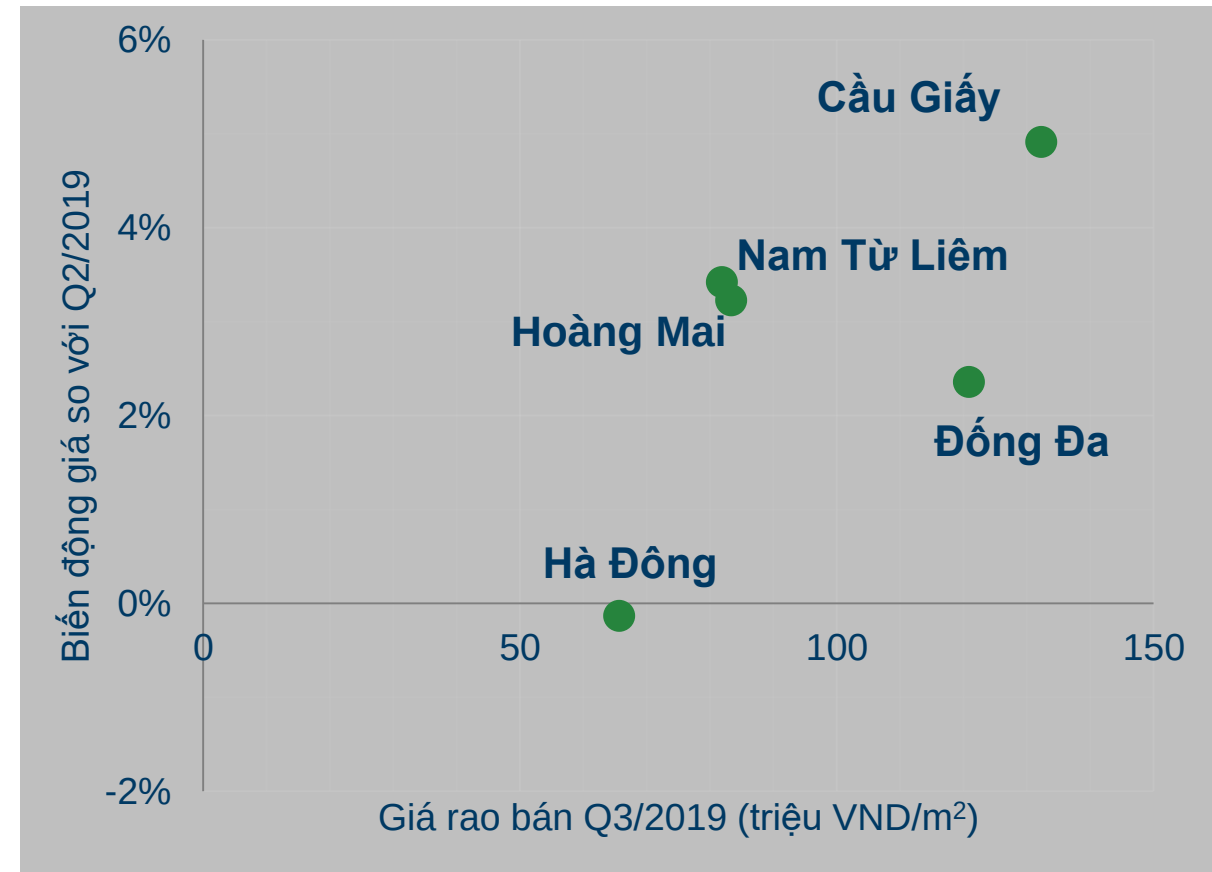
Giá rao bán nhà mặt phố tại một số quận Hà Nội

Đơn vị: triệu VND/m², %



Giá rao bán nhà riêng tại một số quận Hà Nội

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



Hà Nội



TP.HCM

Nhà riêng

Giá rao bán
Q3/2019

103
Triệu VND/m²

Mức diện tích rao
bán trung bình

63 m²

Tốc độ tăng giá
(so với Q3/2018)

10%

111
Triệu VND/m²

88 m²

26%

Nhà mặt phố

Giá rao bán
Q3/2019

294
Triệu VND/m²

Mức diện tích rao
bán trung bình

87 m²

Tốc độ tăng giá
(so với Q3/2018)

7.2%

272
Triệu VND/m²

132 m²

12,6%

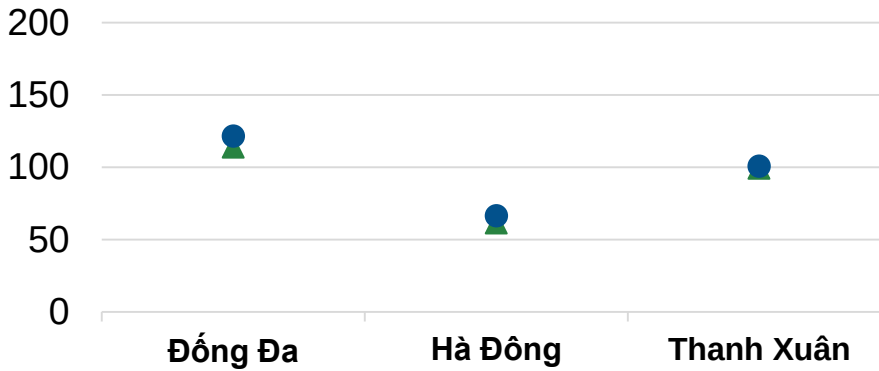
HẦU HẾT CÁC QUẬN Ở TP. HCM CÓ GIÁ RAO BÁN NHÀ RIÊNG VÀ NHÀ MẶT PHỐ TĂNG CAO HƠN HÀ NỘI

Nhà mặt phố

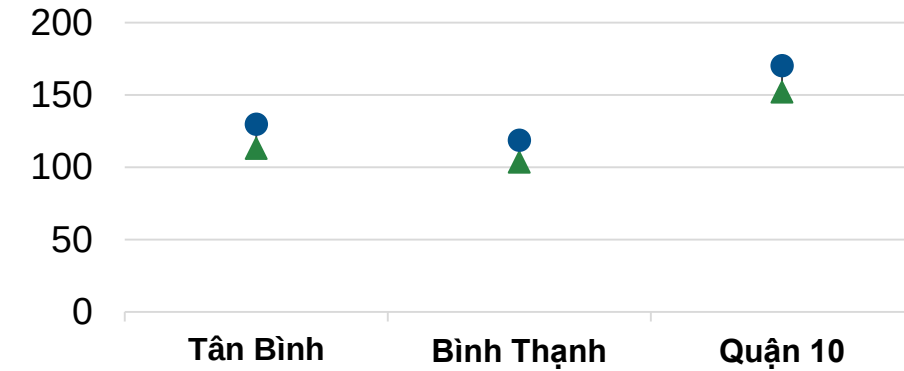
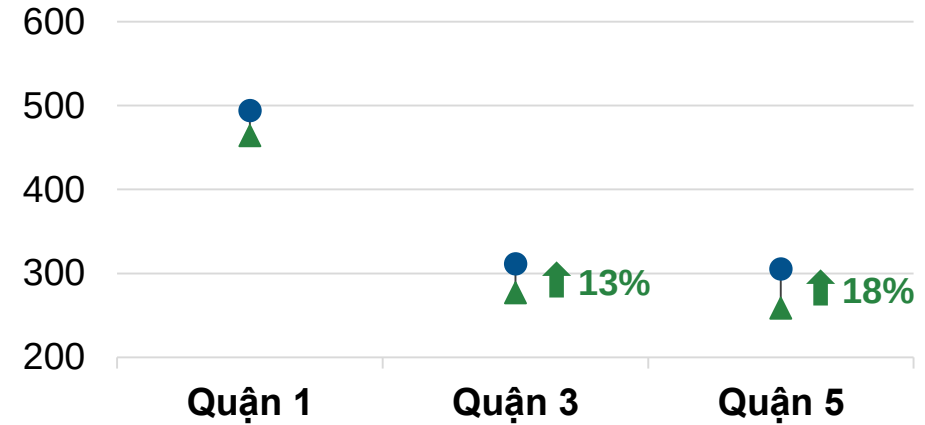
Hà Nội



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 HÀ NỘI CÓ XU HƯỚNG TĂNG LÊN 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

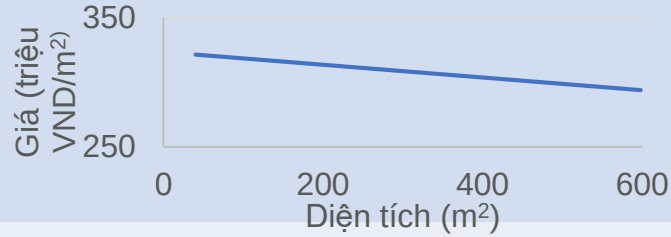


TP.HCM

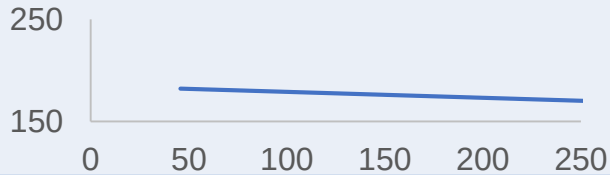
14/18 Quận



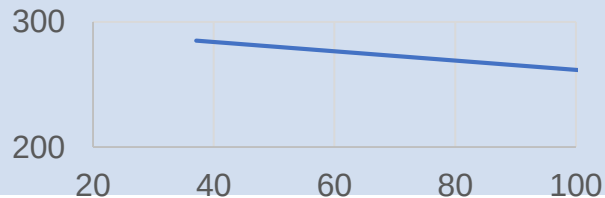
Quận 3



Tân Bình



Quận 10

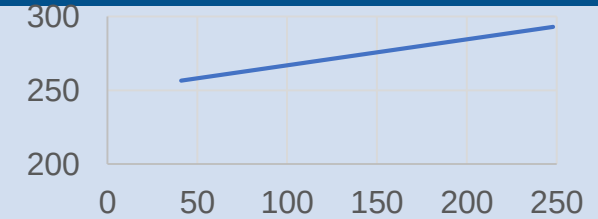


Hà Nội

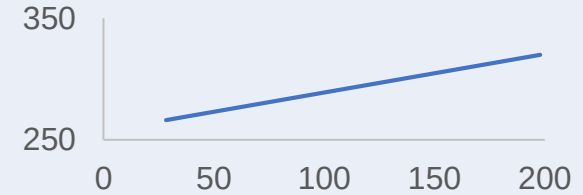
9/11 Quận



Cầu Giấy



Đống Đa



Hai Bà Trưng



GIÁ 1M2 NHÀ RIÊNG TẠI HÀ NỘI 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



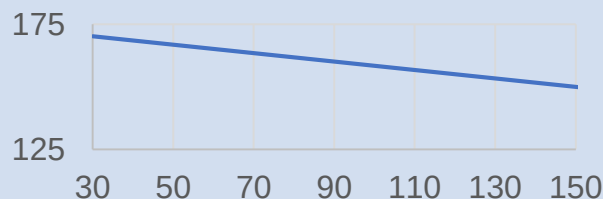
Bình Thạnh



Tân Bình



Quận 10

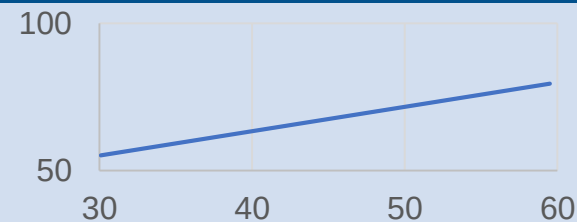


Hà Nội

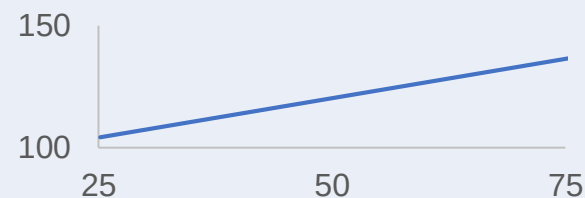
11/14 Quận



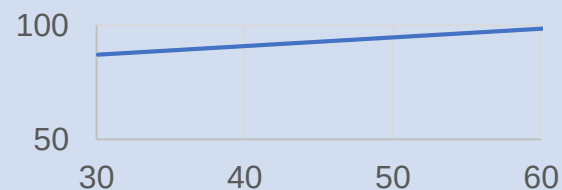
Hà Đông



Đống Đa



Thanh Xuân



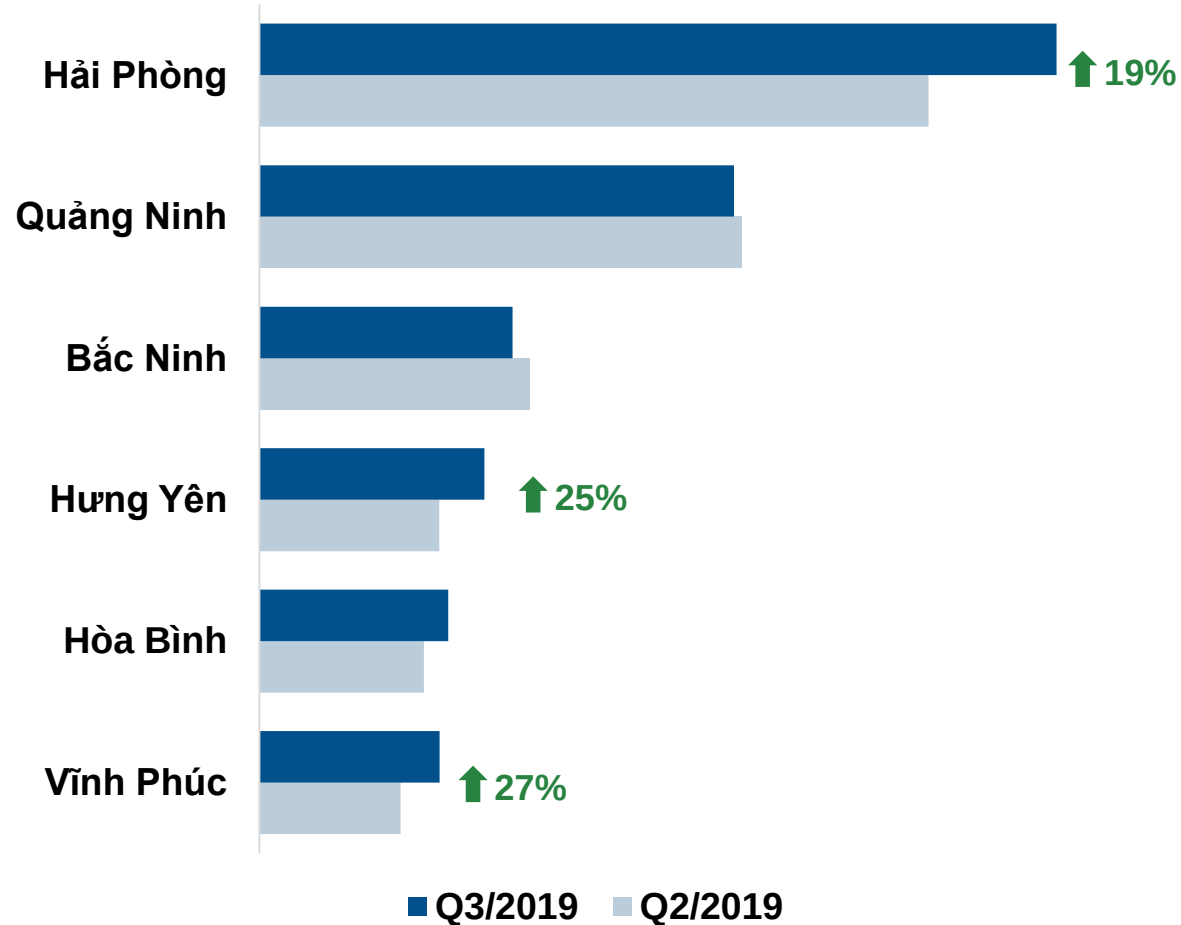
04 THỊ TRƯỜNG BĐS MIỀN BẮC



LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG ĐÁNG KỂ Ở HẦU HẾT CÁC TỈNH MIỀN BẮC

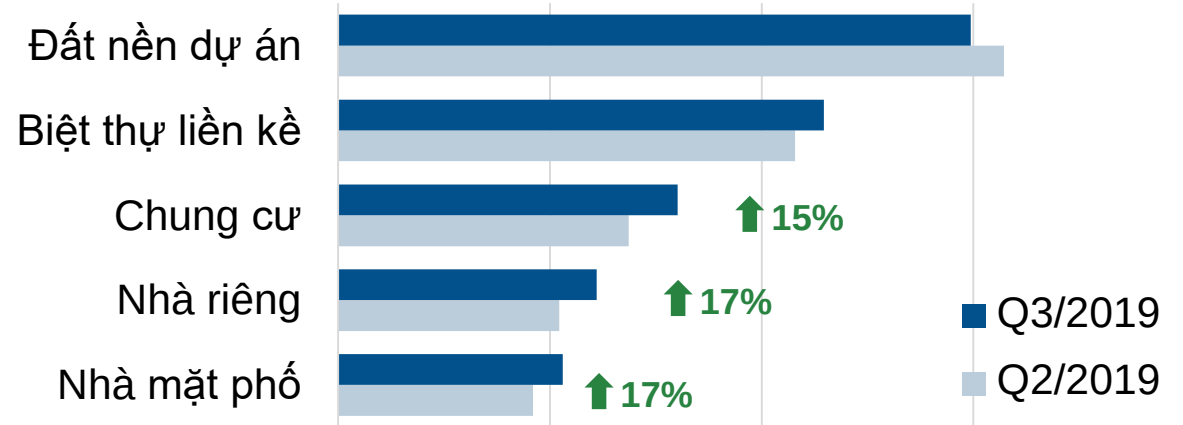
Lượng tin đăng các tỉnh miền Bắc

Đơn vị: index



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

Đơn vị: index



Các dự án tăng trưởng lượng tin đăng nhiều nhất



↑ 178%



↑ 356%

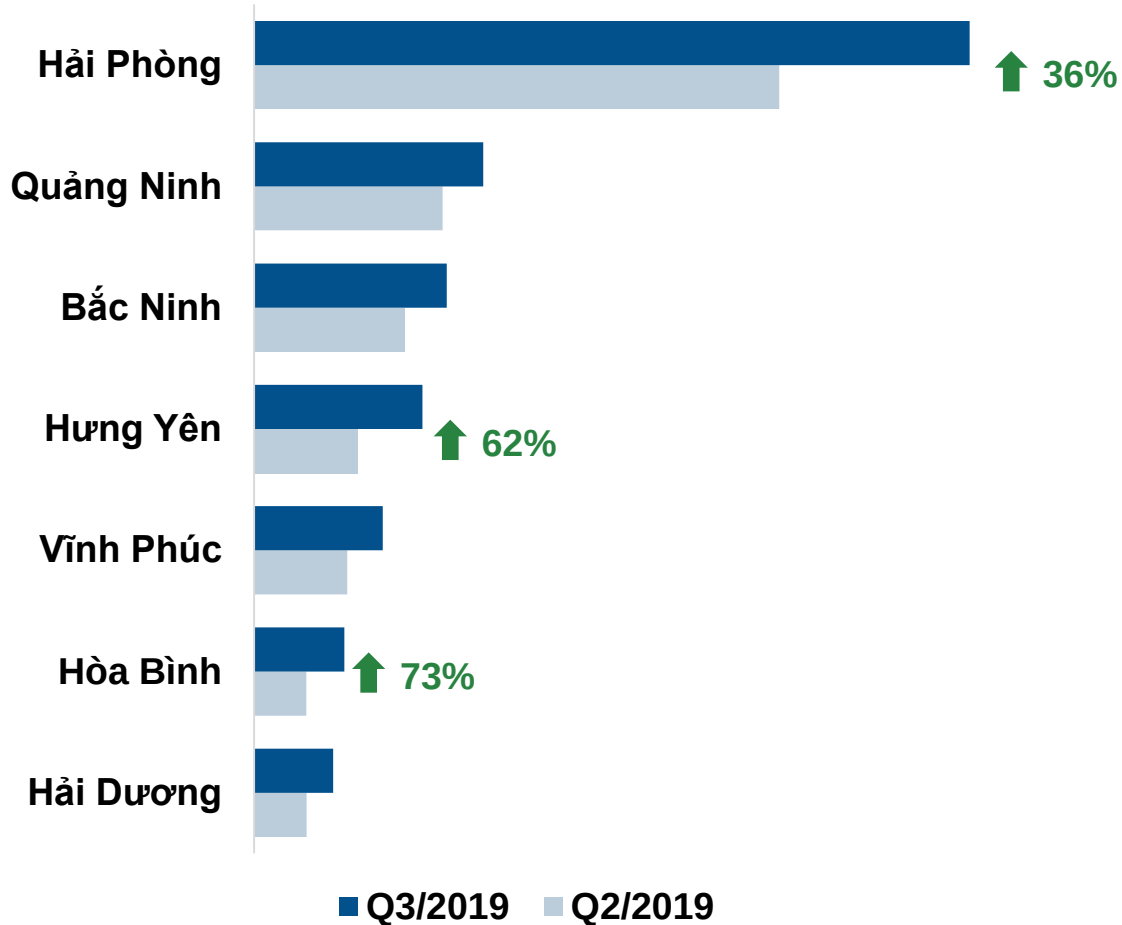


↑ 203%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM Ở HƯNG YÊN VÀ HÒA BÌNH TĂNG ĐÁNG KỂ

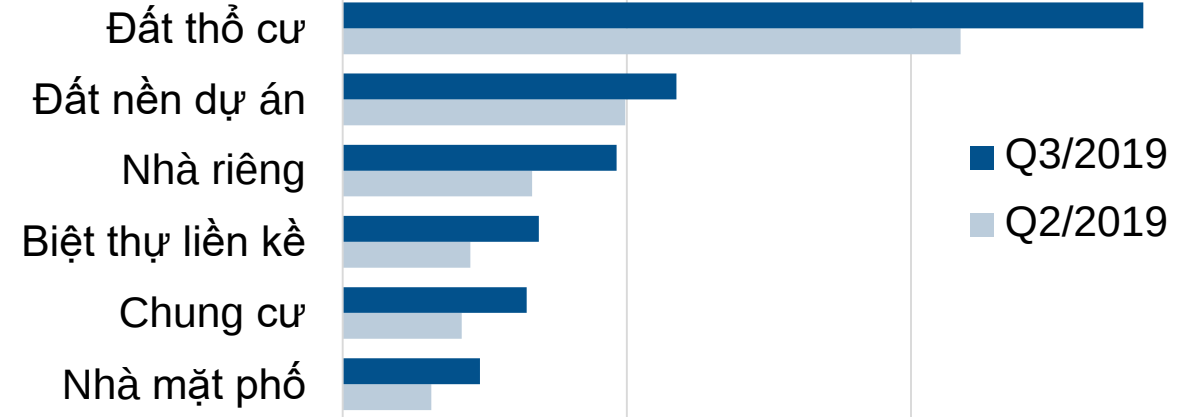
Mức độ quan tâm theo tỉnh thành

Đơn vị: index



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

Đơn vị: index



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



↑ 447%



↑ 114%



↑ 119%

LƯỢNG QUAN TÂM VÀ TIN ĐĂNG TẠI TỈNH HÒA BÌNH TĂNG ĐÁNG KỂ TRONG QUÝ 3/2019



Mức độ quan tâm

↑ 73%



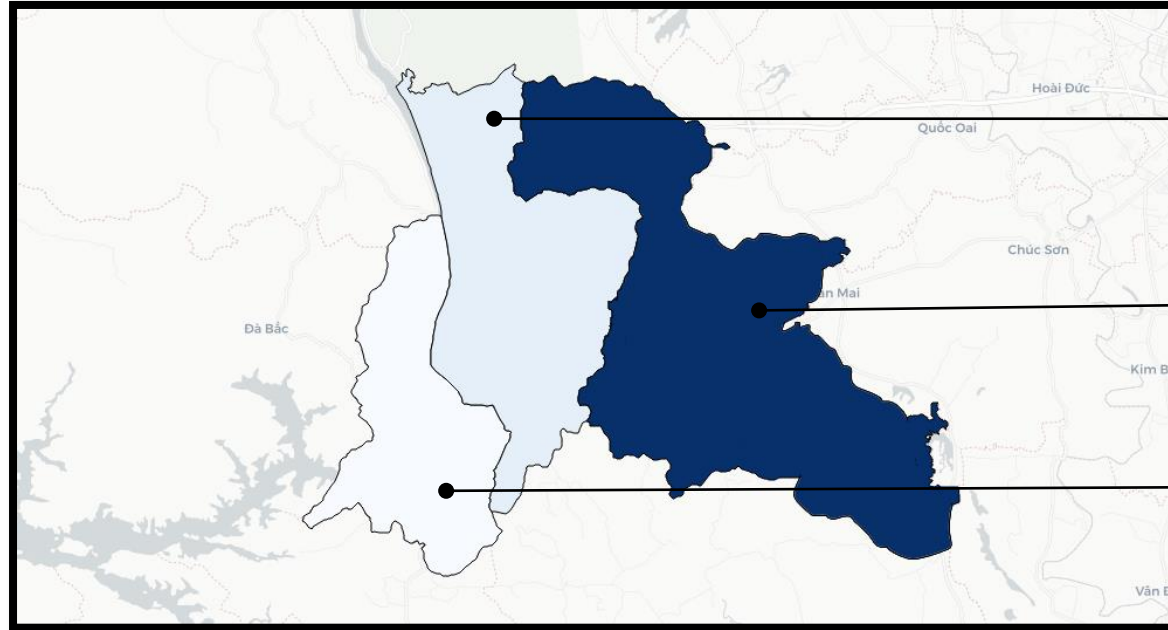
Tổng số lượng dự án

↑ 9 dự án



Giá đất thổ cư trung bình

1,26 triệu VND/m²



Kỳ Sơn

↑ 41%

Lương Sơn

↑ 81%

Tp. Hòa Bình

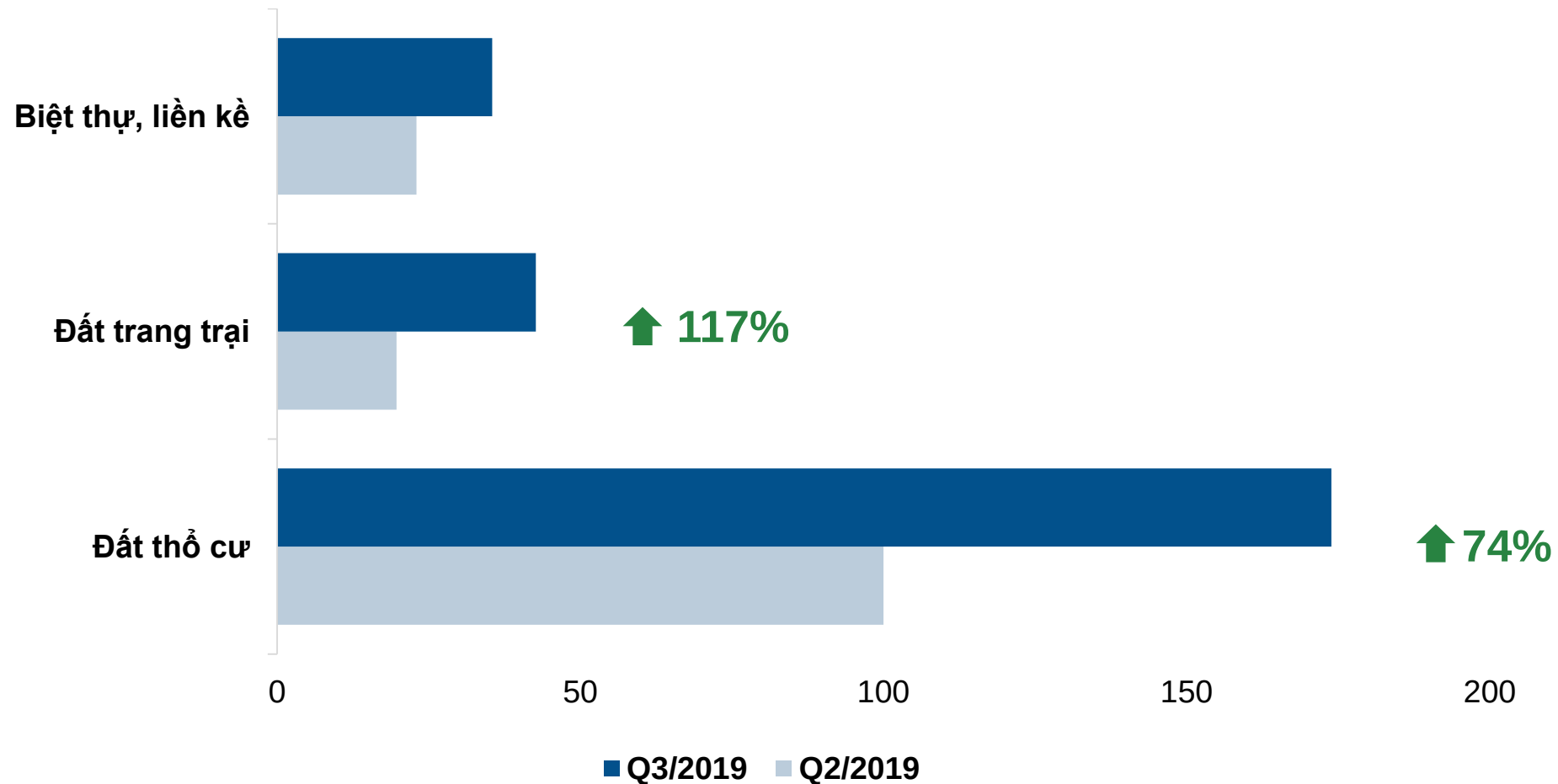
↑ 35%

*Ghi chú: so sánh Q3/2019 với Q2/2019

LƯỢNG QUAN TÂM ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT TRANG TẠI TĂNG MẠNH TẠI TỈNH HOÀ BÌNH

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

Đơn vị: index



DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN KÊU GỌI VỐN ĐẦU TƯ TẠI TỈNH HÒA BÌNH



TỔNG KẾT THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ CÁC TỈNH PHÍA BẮC

- 1 Thị trường BĐS Hà Nội chứng kiến lượng tin đăng chỉ tăng nhẹ do hạn chế nguồn cung mới. Mức độ quan tâm của chung cư tăng đáng kể ở các quận Nam Từ Liêm, Cầu Giấy và Hà Đông.
- 2 Giá rao bán nhà riêng và nhà mặt phố có mức tăng trưởng ấn tượng trong Q3/2019. Khi mức diện tích nhà riêng, nhà mặt phố tăng lên thì giá rao bán trên $1m^2$ có xu hướng tăng lên.
- 3 Thị trường BĐS miền Bắc có lượng tin đăng và mức độ quan tâm tăng tốt ở Hải Phòng, Hưng Yên và Hoà Bình. Tại tỉnh Hoà Bình, huyện Lương Sơn đang được quan tâm nhất.



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.