

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ II/2019

Hà Nội, 10/7/2019



NỘI DUNG

1 TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ

2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

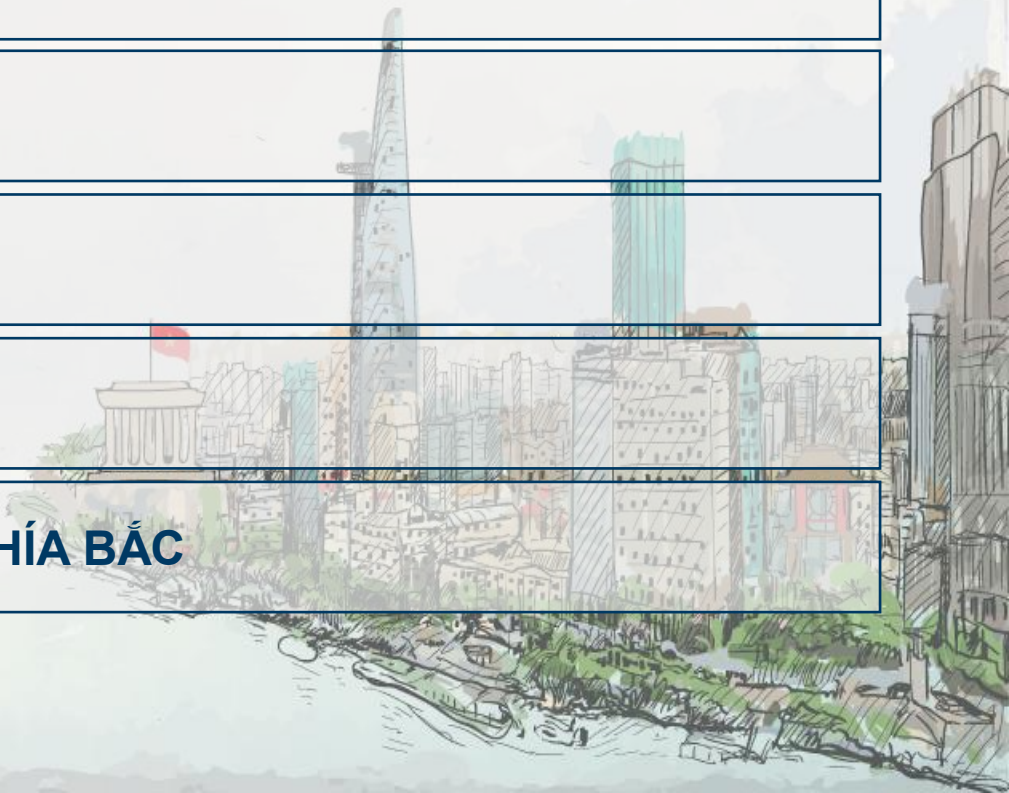
3. THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI

- CHUNG CƯ

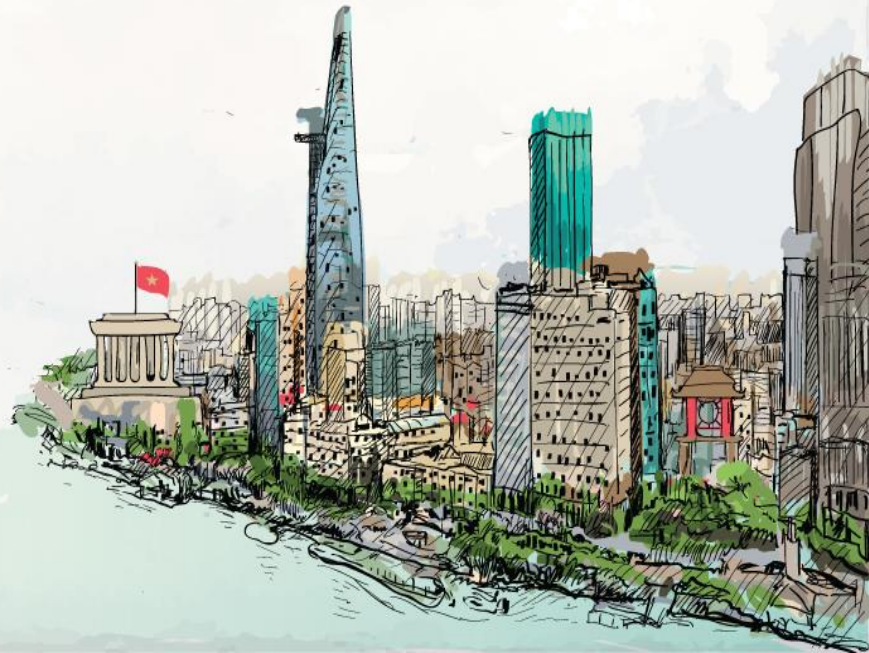
- NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

- ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT NỀN

4. THỊ TRƯỜNG BĐS CÁC TỈNH PHÍA BẮC



01 TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ



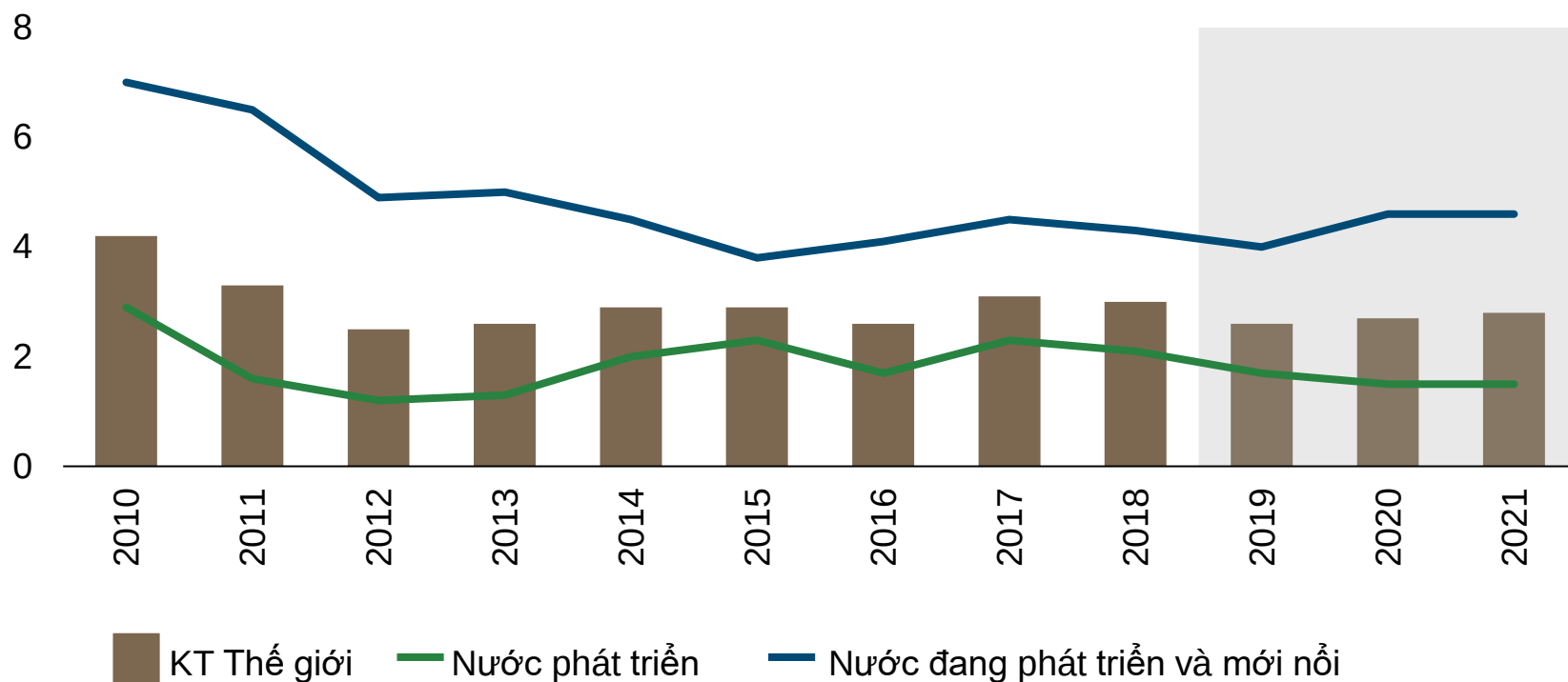
NỀN KINH TẾ TOÀN CẦU ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH GIẢM

Dự báo GDP 2019*

2,6%	Thế giới	1,7%	Nước phát triển	4,0%	Nước mới nổi và đang phát triển
↓ 0,3 điểm %		↓ 0,3 điểm %		↓ 0,3 điểm %	

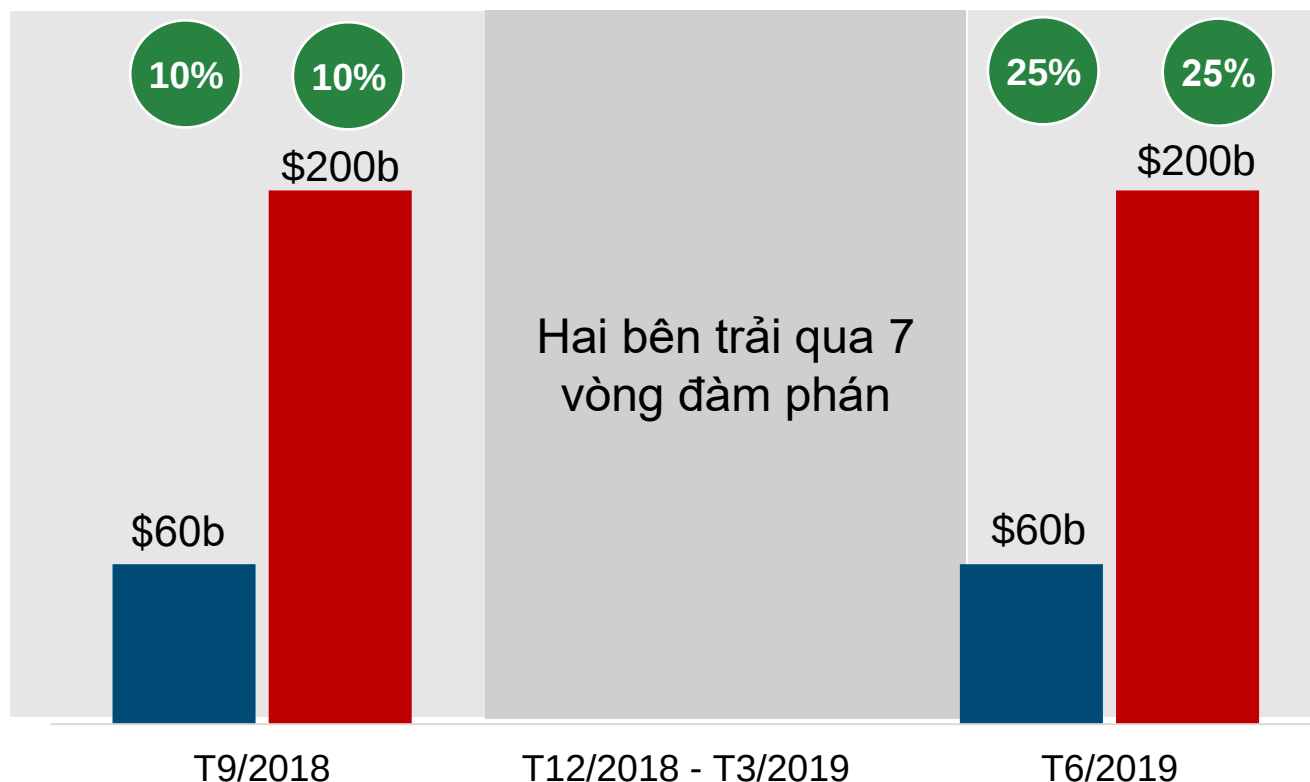
Dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới

Đơn vị: %



*Ghi chú: so sánh dự báo T4/2019 với dự báo T1/2019 của World Bank

NGUYÊN NHÂN CHỦ YẾU ĐẾN TỪ SỰ XUNG ĐỘT THƯƠNG MẠI GIỮA 2 NỀN KINH TẾ LỚN NHẤT THẾ GIỚI



Cập nhật

29/6/2019:

- Trump đã gặp Tập Cận Bình bên lề hội nghị G20
- Mỹ và Trung Quốc tái khởi động lại đàm phán thương mại

● Thuế suất ■ Tổng mức áp thuế phía Mỹ ■ Tổng mức áp thuế phía Trung Quốc

CĂNG THẲNG THƯƠNG MẠI TÁC ĐỘNG NHIỀU CHIỀU LÊN NỀN KINH TẾ VÀ NGÀNH BĐS VIỆT NAM



Thuận lợi

- Cơ sở sản xuất chuyển dịch từ Trung Quốc sang Việt Nam.
- Đầu tư FDI và BĐS công nghiệp và nhà ở được hưởng lợi.

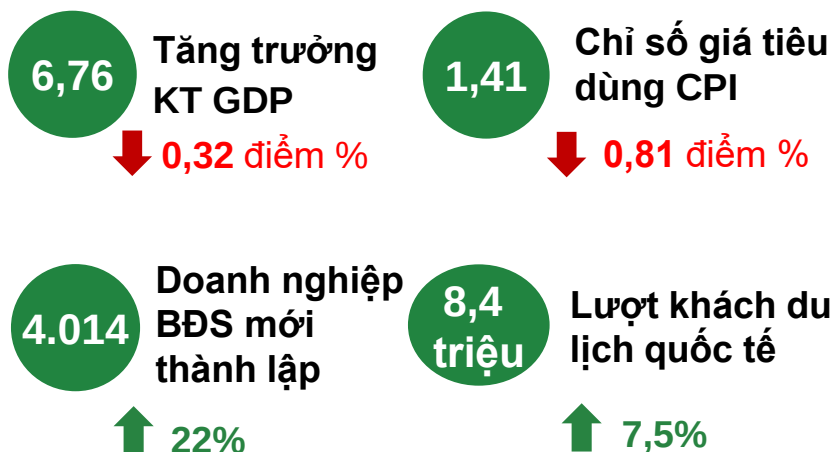


Khó khăn

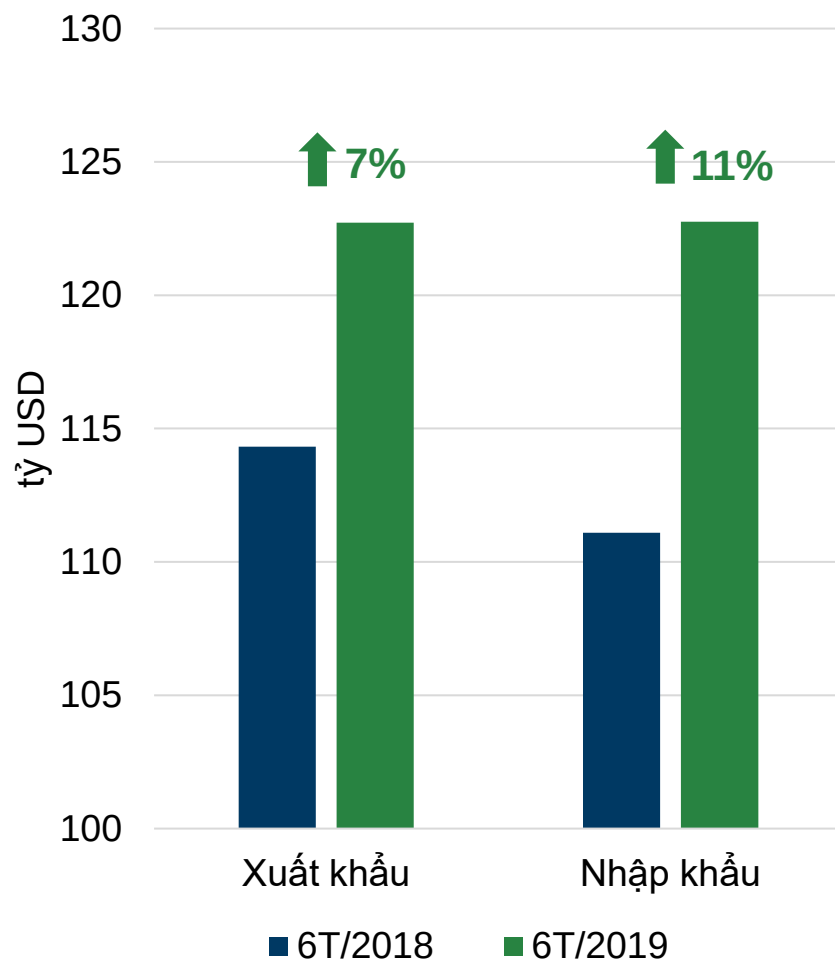
- Kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam sang Trung Quốc có thể bị suy giảm do Trung Quốc đa dạng hóa và thúc đẩy tiêu dùng nội địa.
- Nguy cơ Mỹ áp đặt lệnh trừng phạt lên Việt Nam nếu không kiểm soát được hiện tượng “đội lốt” thương mại và đầu tư từ Trung Quốc.
- Nguy cơ bị Mỹ cho là “thao túng tiền tệ”.

CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ VIỆT NAM VẪN ĐANG ĐẠT MỨC ỔN ĐỊNH

Kinh tế Việt Nam 6T/2019



Kim ngạch xuất nhập khẩu 6T/2019

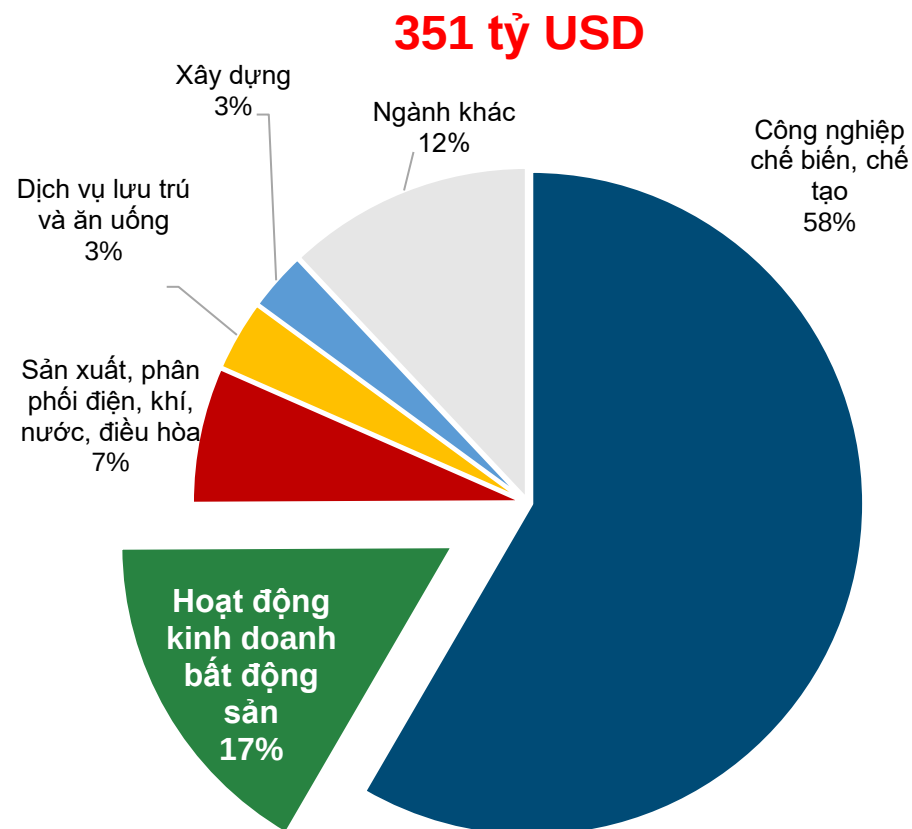


Ghi chú: so sánh với cùng kỳ năm 2018, nguồn: TCTK

TỔNG VỐN LŨY KẾ FDI VÀO BĐS ĐỨNG THỨ 2 TRONG KHI TP.HCM DẪN ĐẦU VỀ THU HÚT FDI

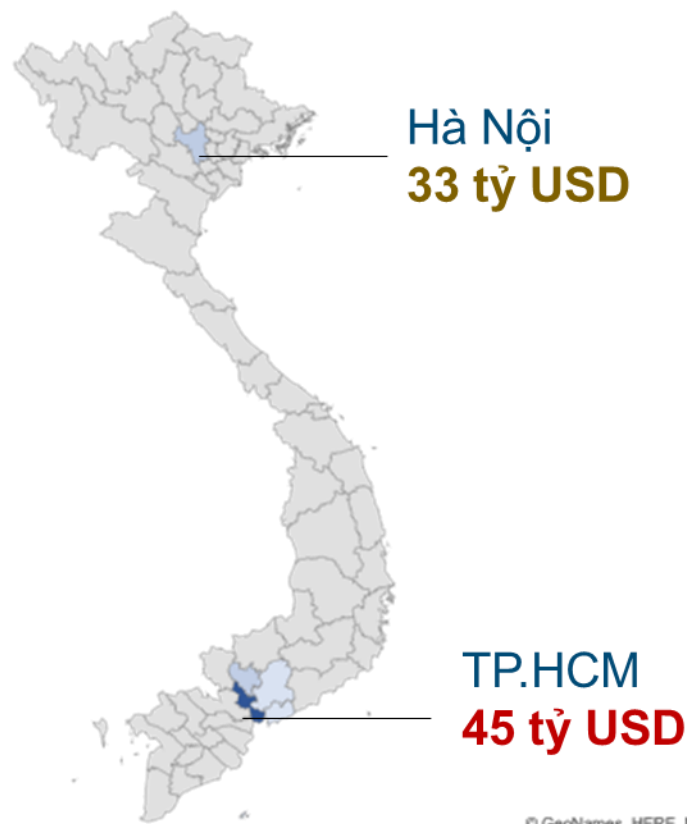
Tổng vốn FDI đăng ký lũy kế theo ngành đến T6/2019

Đơn vị: %



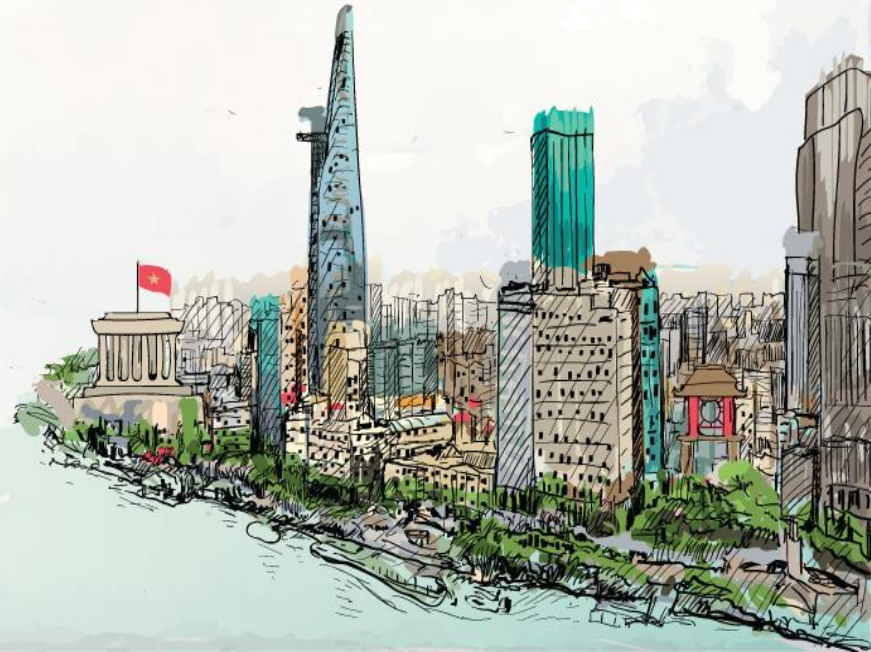
Tổng vốn FDI đăng ký lũy kế theo địa phương đến T6/2019

Đơn vị: tỷ USD

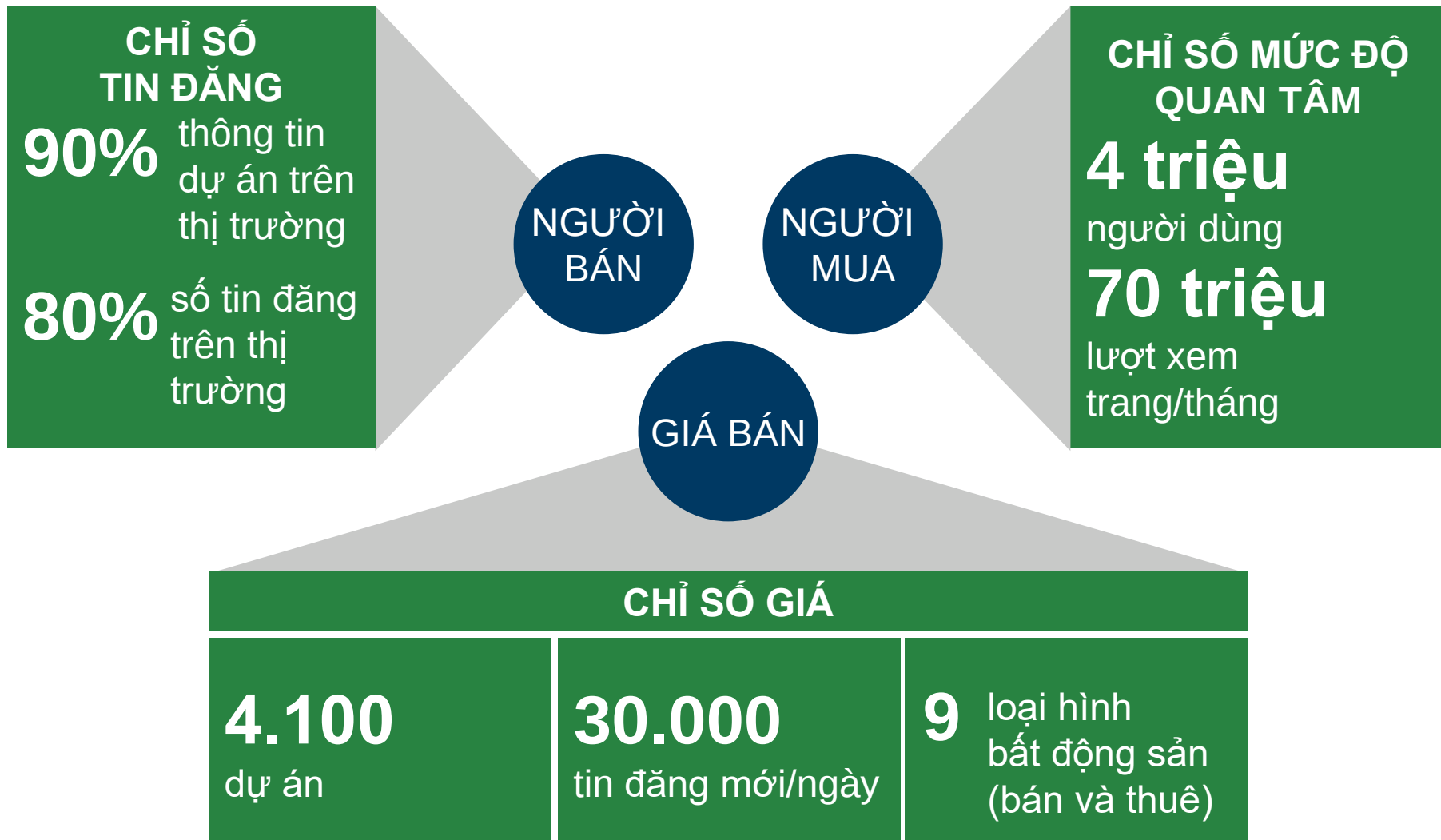


- 1 **Nền kinh tế toàn cầu** đang tiềm ẩn nhiều rủi ro. Chiến tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc diễn biến khó lường.
- 2 **Nền kinh tế Việt Nam** vẫn đang tăng trưởng ổn định và đã có dấu hiệu chịu tác động cả tiêu cực lẫn tích cực từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung.
- 3 **Dự báo trong ngắn hạn**, nền kinh tế vẫn sẽ duy trì đà tăng trưởng, xuất phát từ chính nội lực của mình. Tuy nhiên, những diễn biến khó lường của nền kinh tế toàn cầu vẫn sẽ luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro khi mà Trung Quốc và Mỹ là 2 đối tác thương mại và đầu tư lớn của Việt Nam.

01 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

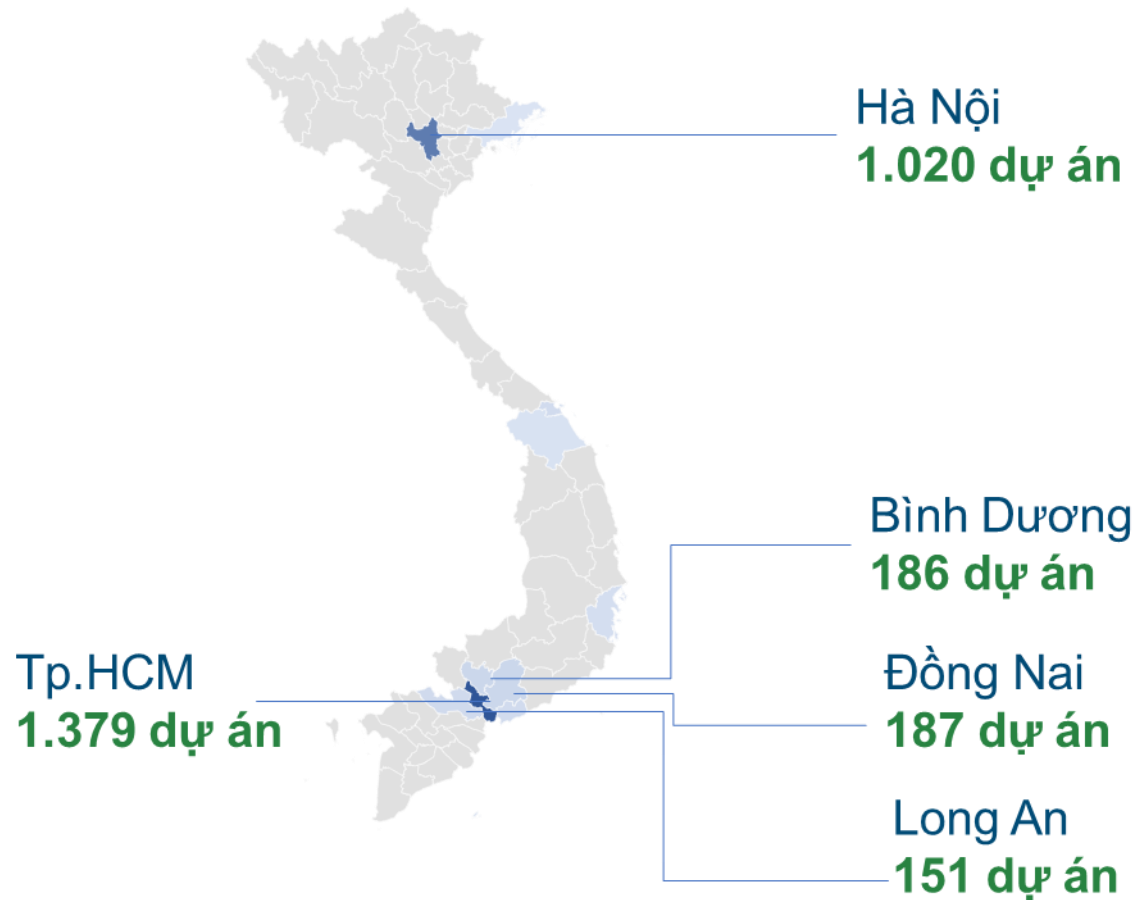


CÁC CHỈ SỐ CHÍNH TRONG BÁO CÁO



CẢ NƯỚC CÓ HƠN 4.100 DỰ ÁN TẬP TRUNG TẠI TP.HCM VÀ HÀ NỘI

Top các tỉnh thành có nhiều dự án nhất *Đơn vị: dự án*



HƠN 1.100 CHỦ ĐẦU TƯ TRÊN TOÀN VIỆT NAM

Số lượng chủ đầu tư theo khu vực

Đơn vị: số chủ đầu tư

MIỀN BẮC
506 CĐT



MIỀN TRUNG
190 CĐT

MIỀN NAM
549 CĐT

TOP chủ đầu tư có nhiều dự án nhất



TỔNG LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG GẦN GẤP 3 LẦN TRONG VÒNG 3 NĂM QUA

Tăng trưởng lượng tin đăng trên Batdongsan.com.vn

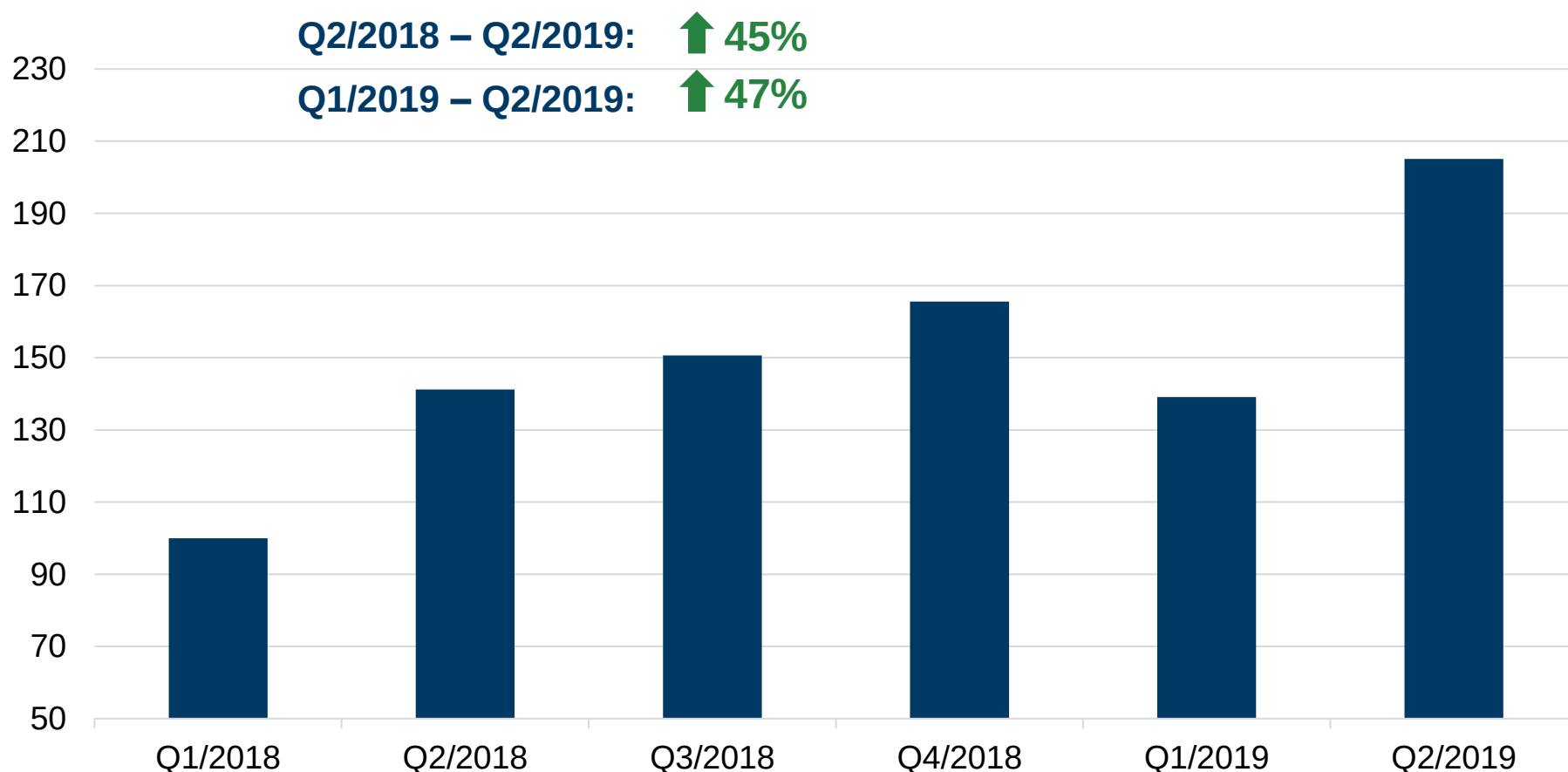
Đơn vị: index, T1/2015=100



TRONG Q2/2019 LƯỢNG TIN ĐĂNG TIẾP TỤC TĂNG 50% SO VỚI Q2/2018

Tăng trưởng lượng tin đăng trên toàn website trong Q2/2019

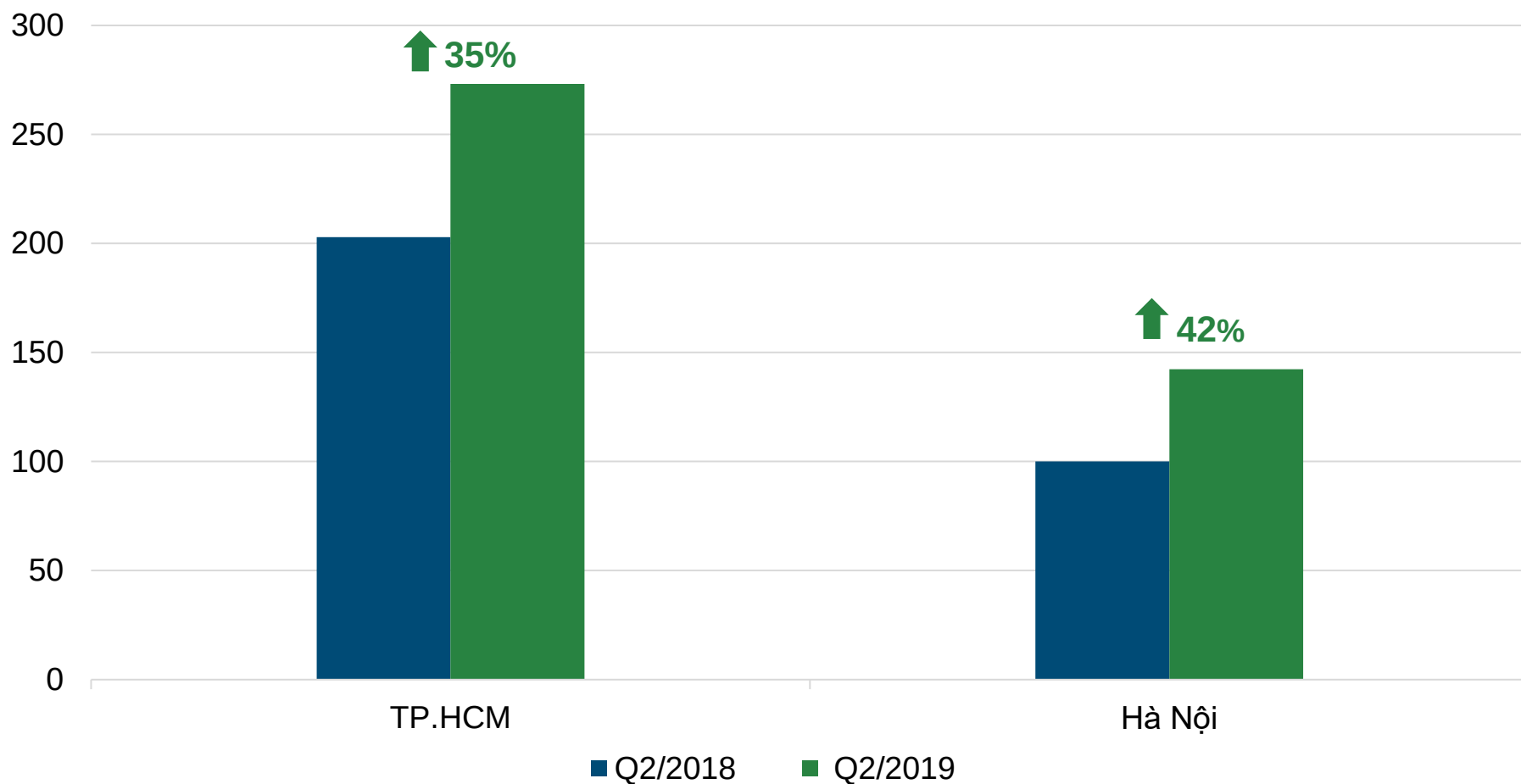
Đơn vị: index, Q1/2018=100 điểm



HÀ NỘI CÓ MỨC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG TIN ĐĂNG MẠNH HƠN TP.HCM TRONG Q2/2019

Tăng trưởng lượng tin đăng tại Hà Nội và TP.HCM

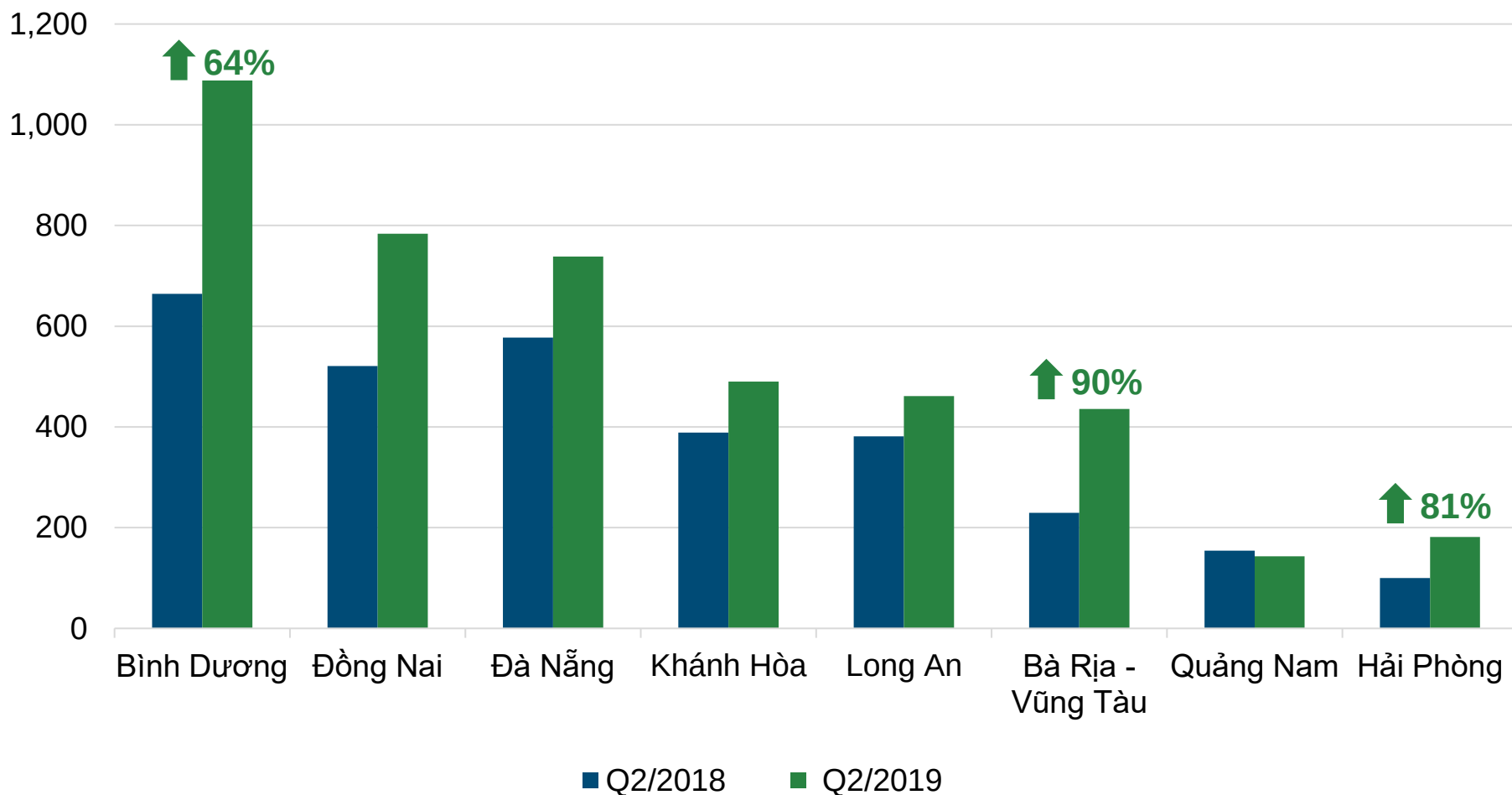
Đơn vị: index, Q2/2018 Hà Nội = 100 điểm



CÁC TỈNH THÀNH CÒN LẠI CÓ LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG MẠNH Ở VŨNG TÀU, HẢI PHÒNG VÀ BÌNH DƯƠNG

Tăng trưởng lượng tin đăng tại các tỉnh thành trên cả nước

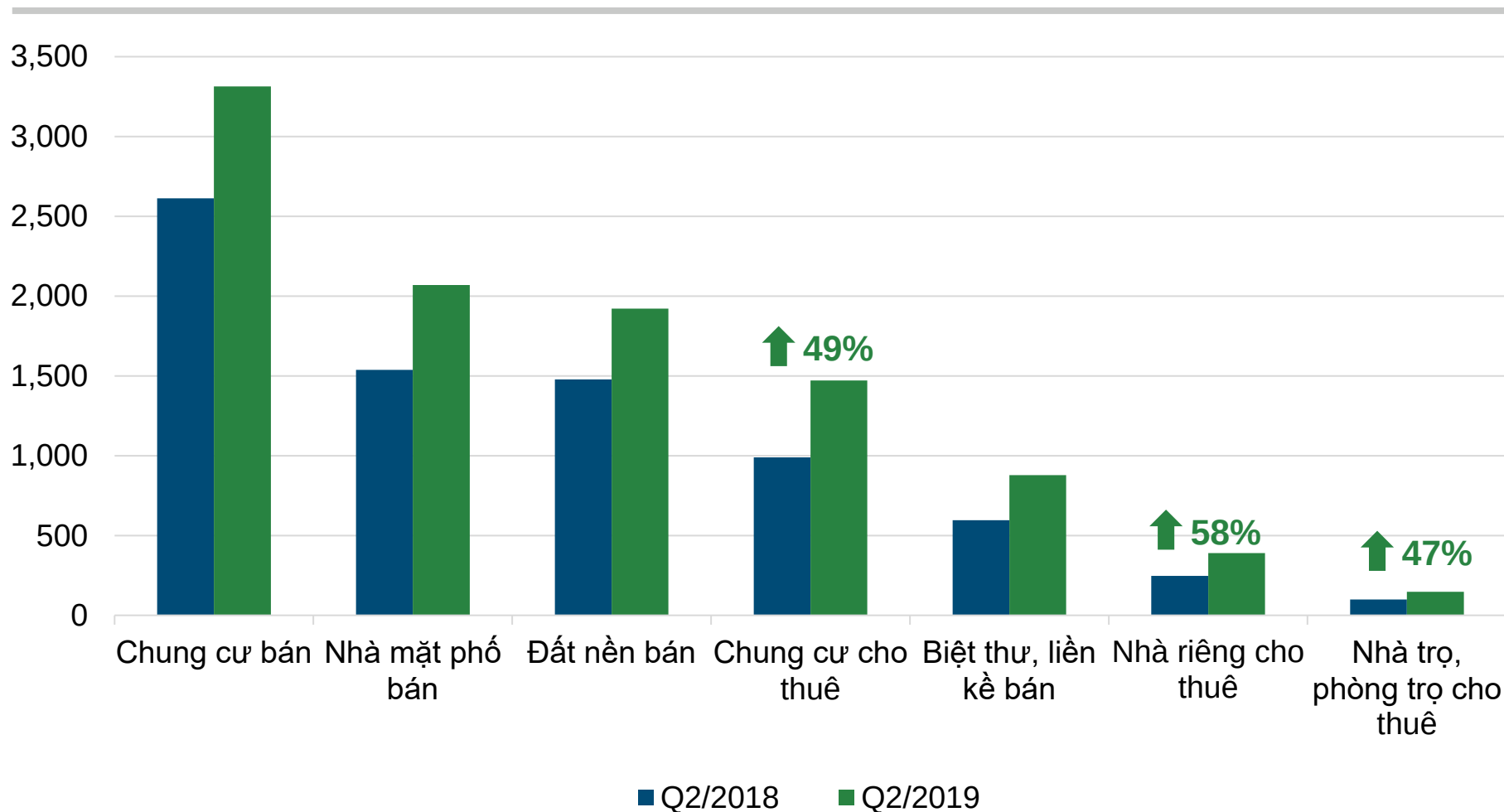
Đơn vị: index



LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG TRƯỞNG ĐÁNG KỂ TẠI LOẠI HÌNH CHO THUÊ

Tăng trưởng lượng tin đăng theo loại hình BĐS

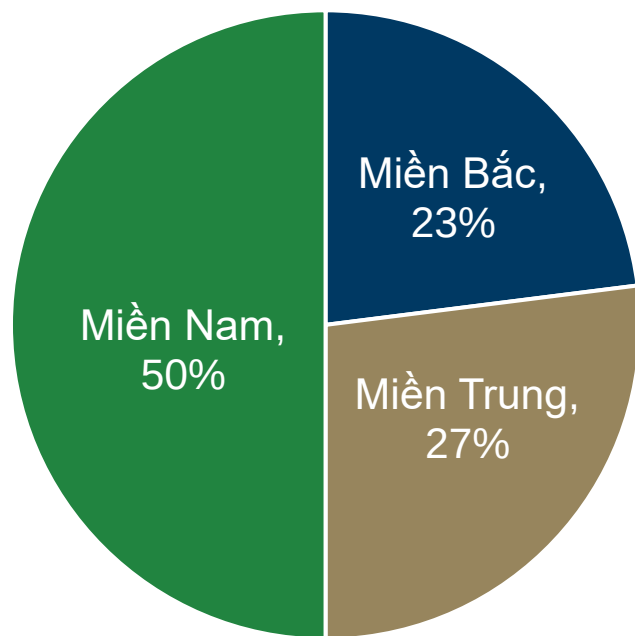
Đơn vị: index



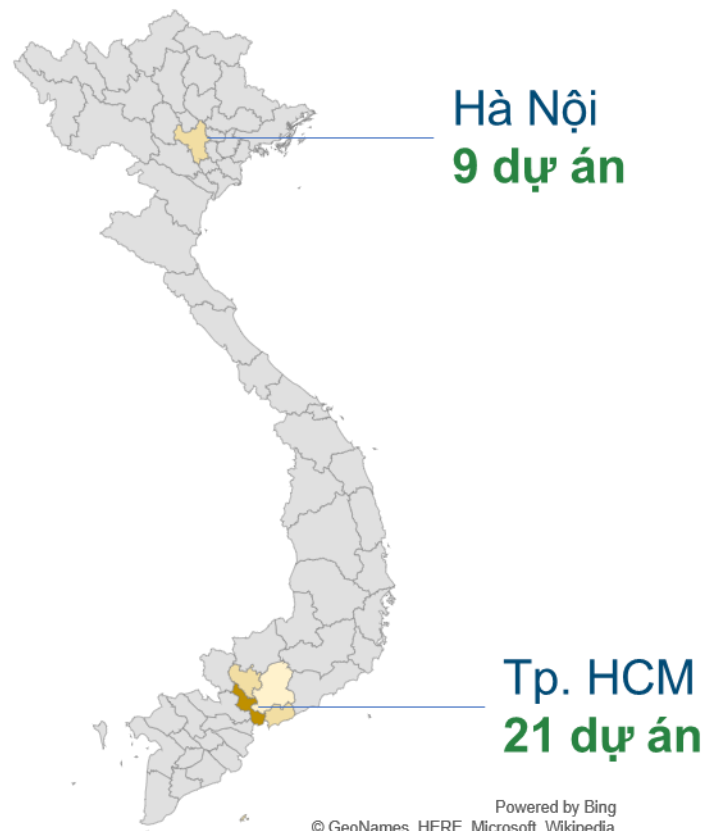
CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG QUÝ 2/2019 CHỦ YẾU LÀ LOẠI HÌNH CHUNG CƯ TẠI TP.HCM

Tỷ lệ dự án mới* theo khu vực trong Q2/2019

Đơn vị: %



■ Miền Bắc ■ Miền Trung ■ Miền Nam

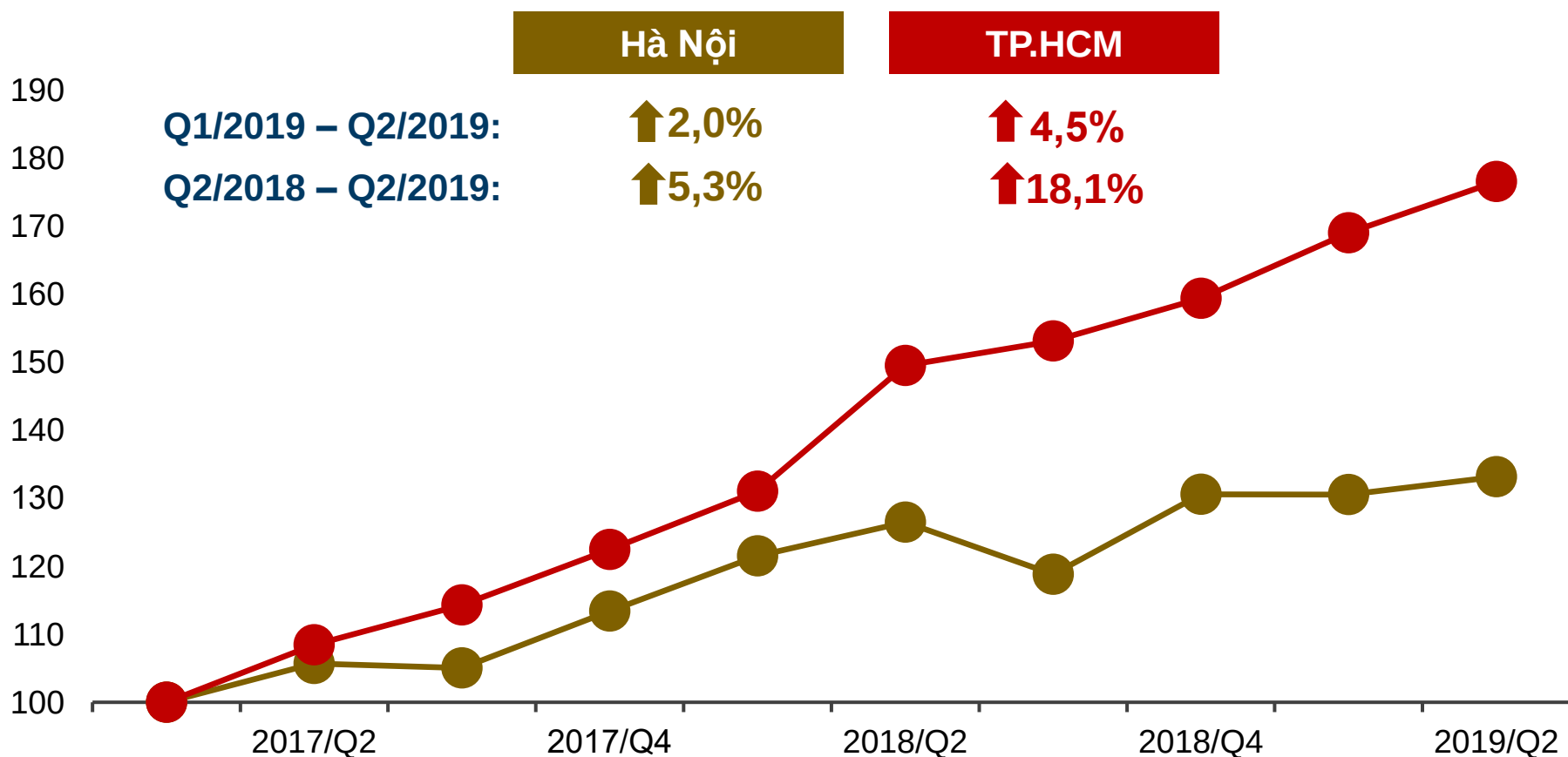


*Ghi chú: dự án mới là các dự án mới có tin đăng trên Batdongsan.com.vn

CHỈ SỐ GIÁ BĐS HÀ NỘI TĂNG 2,0% TRONG QUÝ 2/2019

Chỉ số giá bất động sản

Đơn vị: index, Q1/2017 = 100 điểm

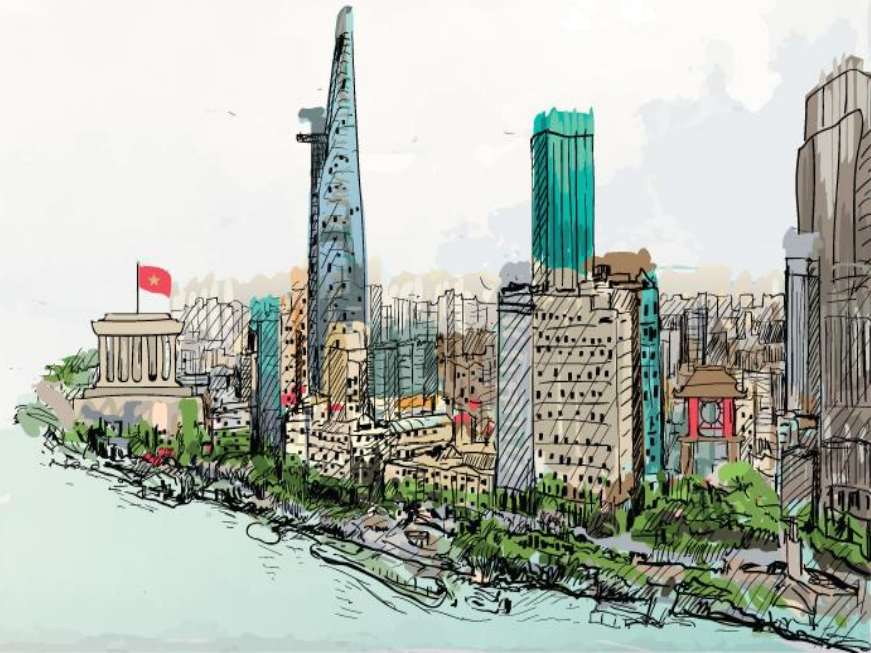


- 1 Lượng tin đăng trên Batdongsan.com.vn tăng trưởng mạnh mẽ trong vòng 3 năm gần đây, đặc biệt TP.HCM và Hà Nội.
- 2 Quý 2/2019 chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ lượng tin đăng ở Hà Nội và TP.HCM. Các tỉnh có mức tăng mạnh có thể kể đến Vũng Tàu và Hải Phòng.
- 3 Nhà trọ cho thuê và biệt thự, liền kề bán là loại hình BĐS tăng trưởng mạnh mẽ nhất trong Q2/2019.
- 4 Chỉ số giá BĐS tiếp tục tăng ở thị trường Hà Nội.

03

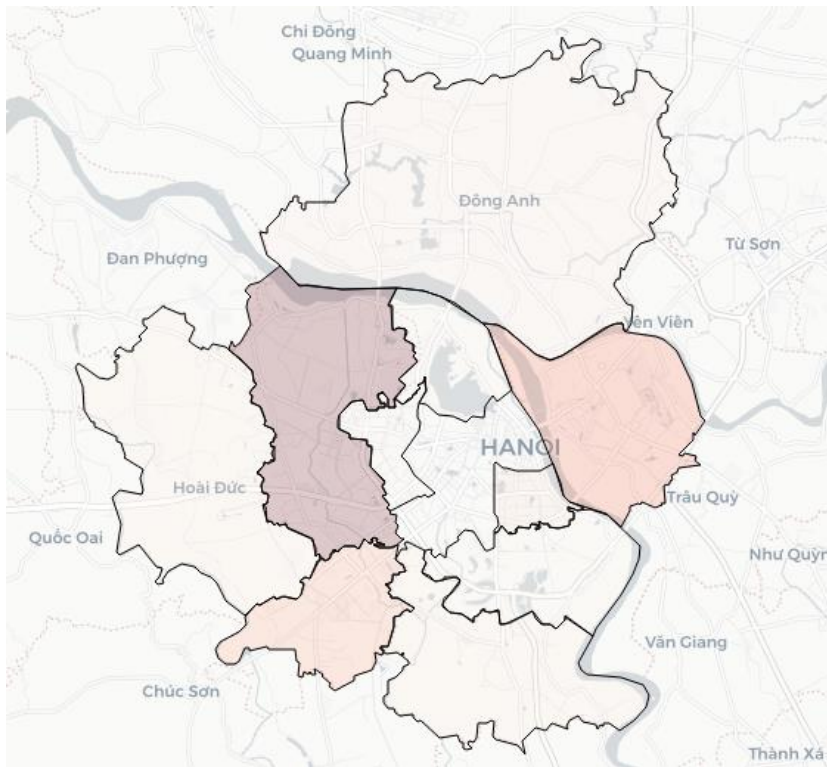
BĐS HÀ NỘI

CHUNG CƯ

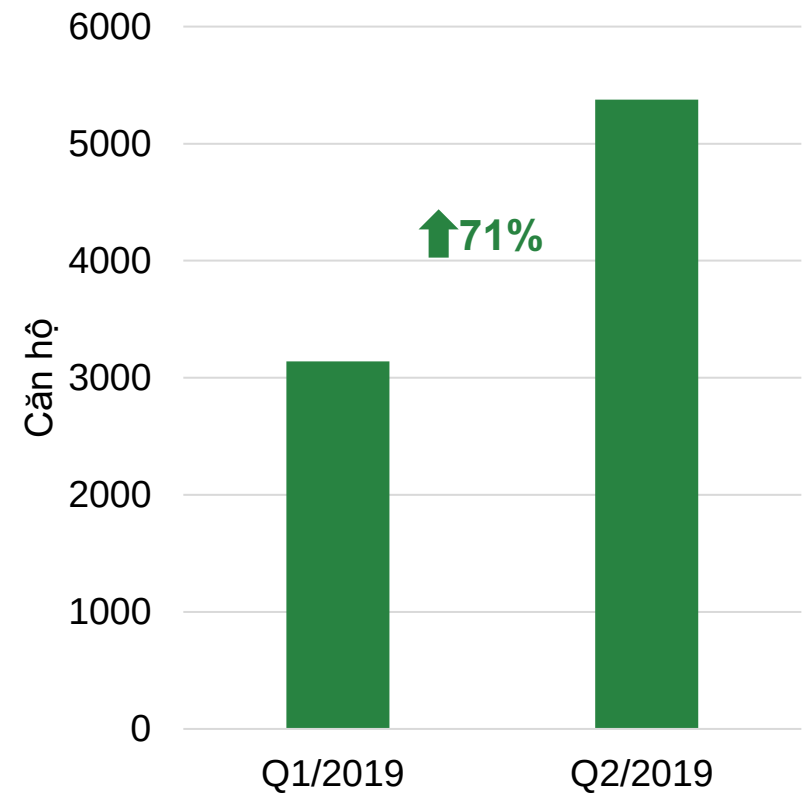


NGUỒN CUNG CHUNG CƯ TẬP TRUNG Ở PHÍA ĐÔNG HÀ NỘI

Phân bố nguồn cung chung cư theo quận



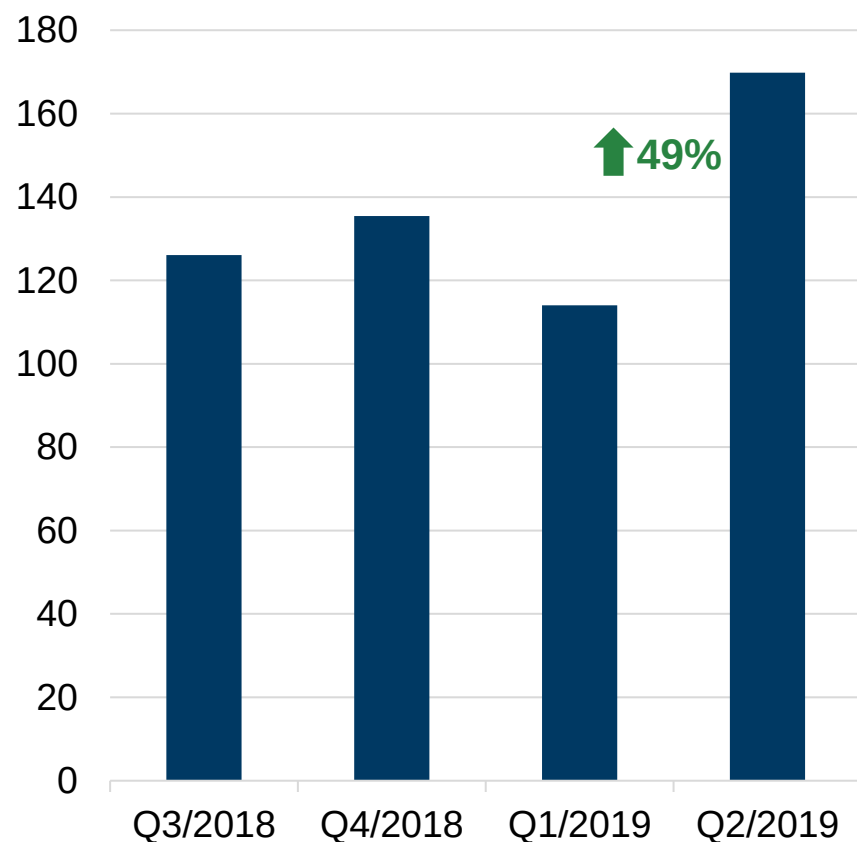
Lượng giao dịch chung cư tại Hà Nội



LƯỢNG TIN ĐĂNG VÀ MỨC ĐỘ QUAN TÂM ĐỀU ĐANG TĂNG TRƯỞNG ẨM TỰỢNG 49% VÀ 35% THEO NĂM

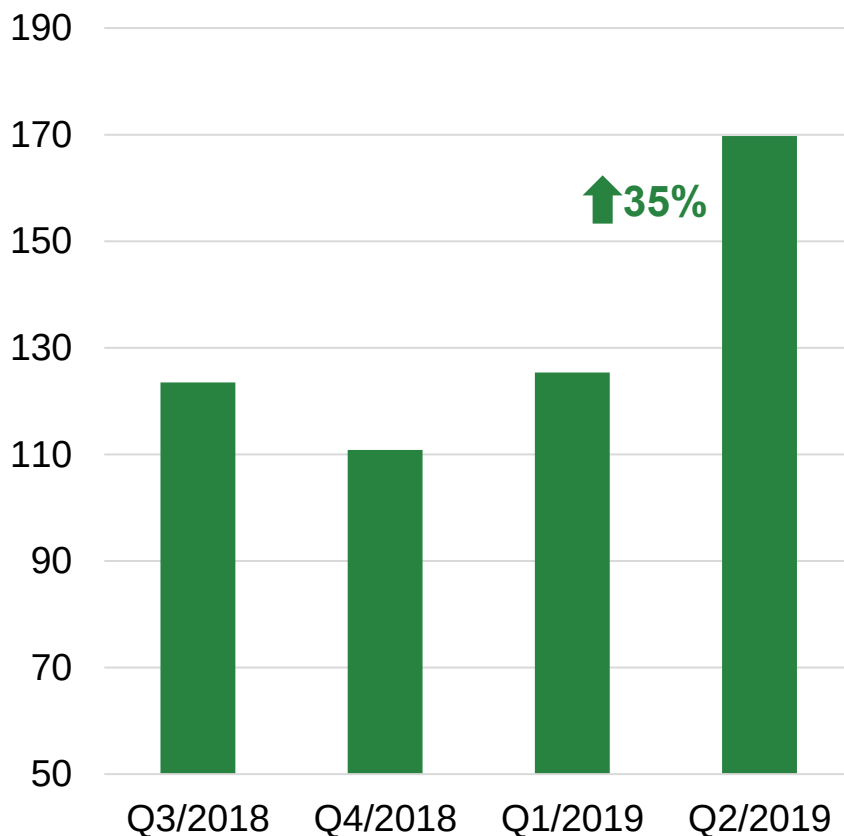
Tăng trưởng lượng tin đăng chung cư tại Hà Nội

Đơn vị: index, Q1/2018=100 điểm



Tăng trưởng mức độ quan tâm chung cư tại Hà Nội

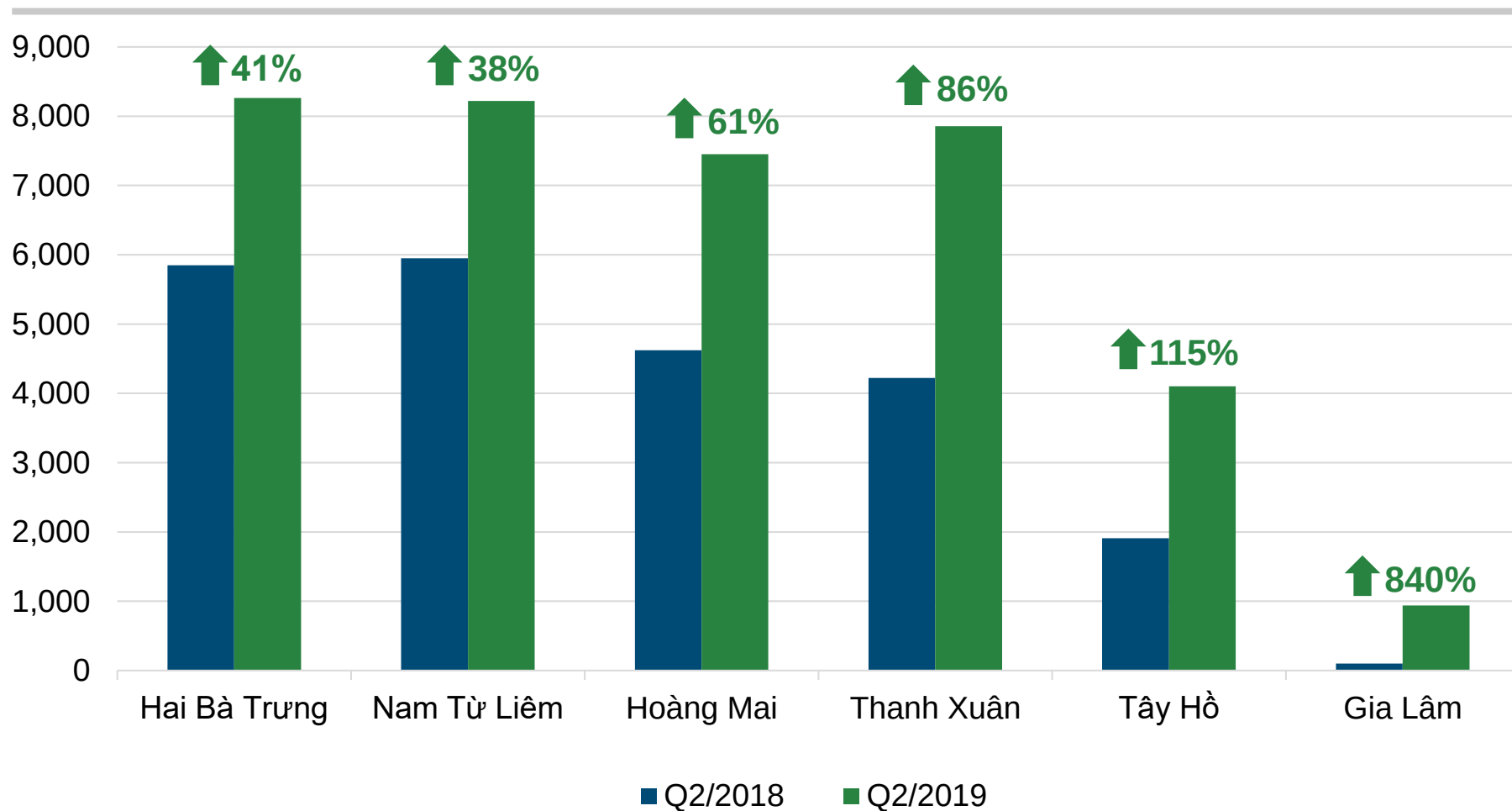
Đơn vị: index, Q1/2018=100 điểm



HAI BÀ TRƯNG, NAM TỪ LIÊM, HOÀNG MAI VÀ THANH XUÂN CÓ LƯỢNG TIN ĐĂNG CHUNG CƯ NHIỀU NHẤT

Tăng trưởng lượng tin đăng tại 1 số quận/huyện chính

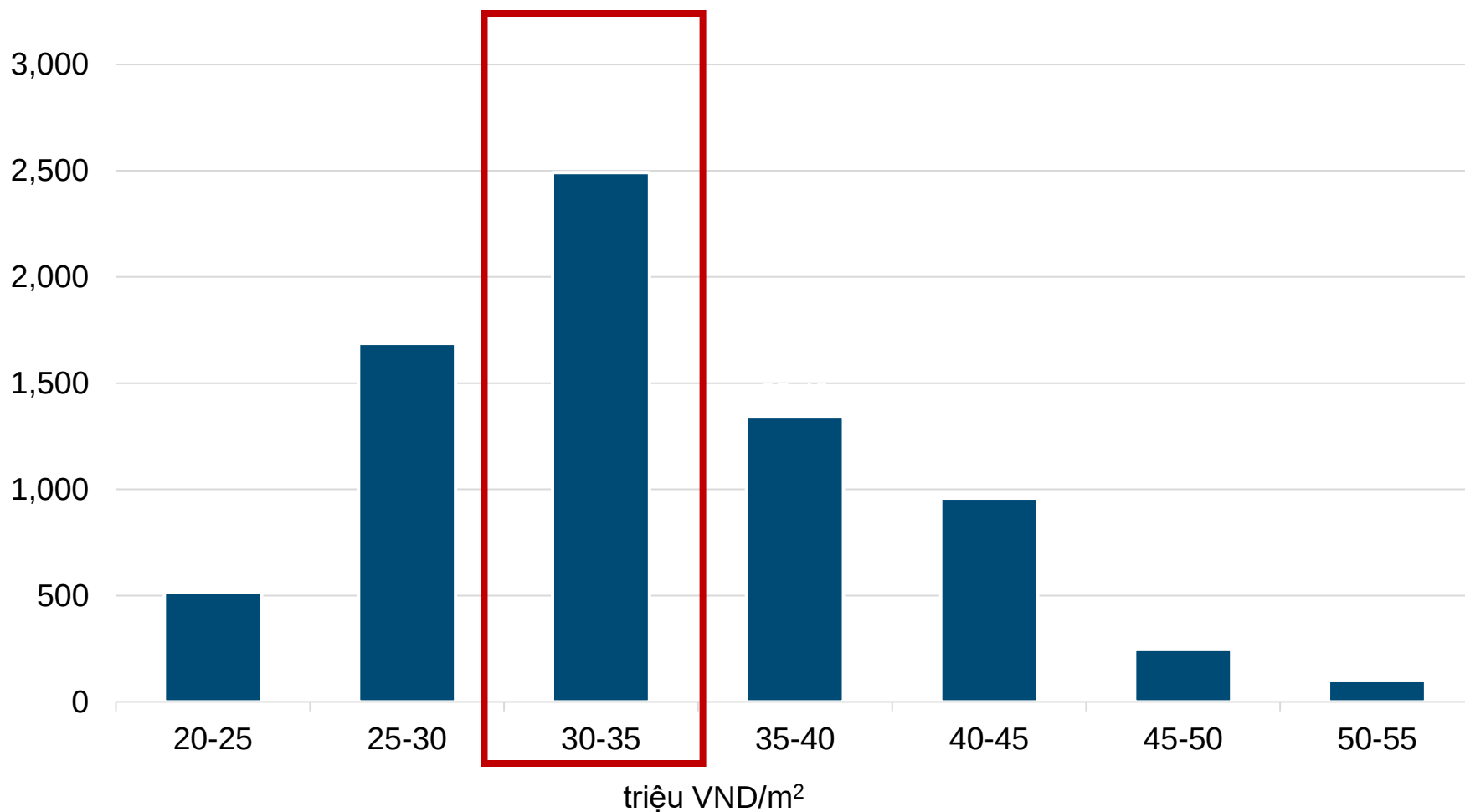
Đơn vị: index



TẠI QUẬN HAI BÀ TRƯNG MỨC GIÁ ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT LÀ 30-35 TRIỆU ĐỒNG/M2

Mức độ quan tâm theo khoảng giá tại quận Hai Bà Trưng trong Q2/2019

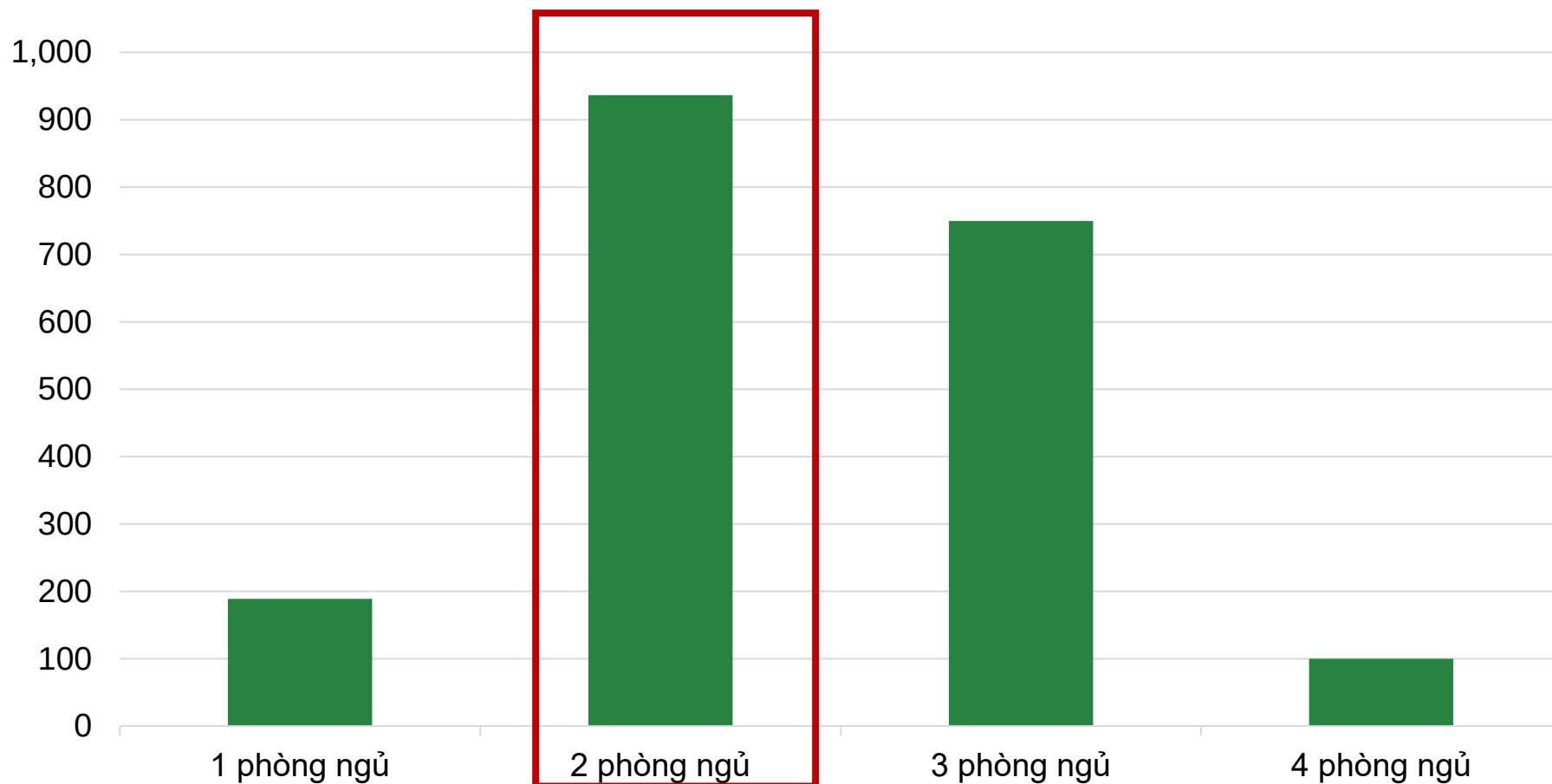
Đơn vị: index



LOẠI HÌNH CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ ĐANG ĐƯỢC QUAN TÂM NHIỀU HƠN SO VỚI CÁC CĂN HỘ KHÁC

Mức độ quan tâm theo số phòng ngủ tại quận Hai Bà Trưng trong Q2/2019

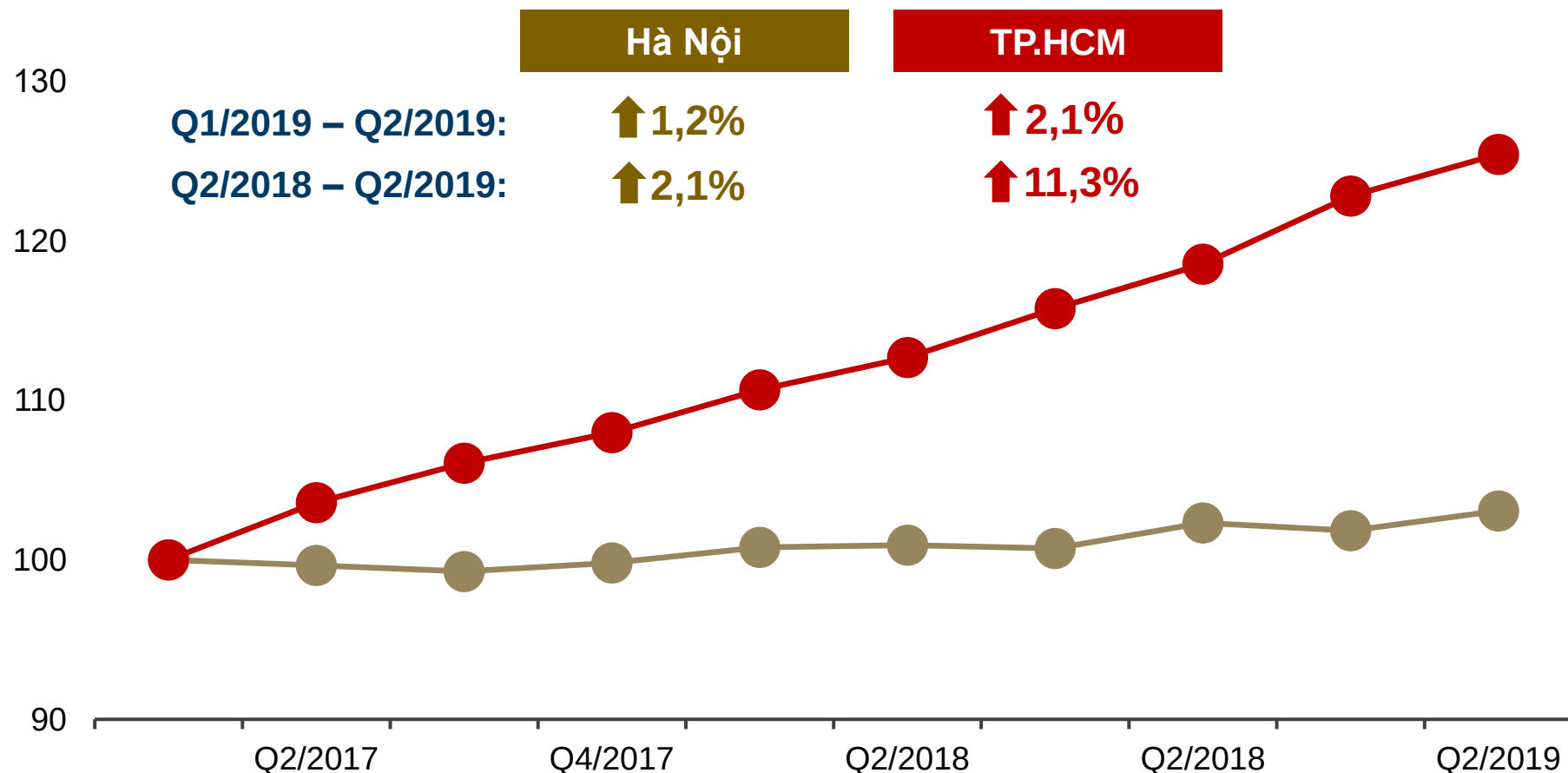
Đơn vị: index



GIÁ CHUNG CƯ TẠI HÀ NỘI TĂNG NHẸ VÀ VẪN ĐANG TRONG XU HƯỚNG ỔN ĐỊNH

Chỉ số giá chung cư

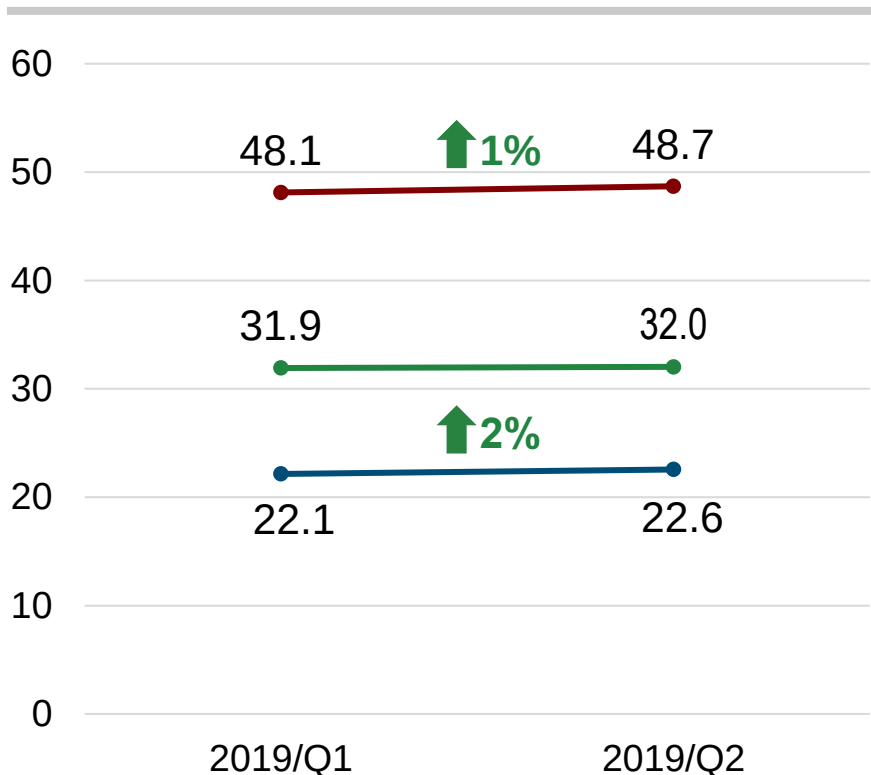
Đơn vị: index, Q1/2017 = 100 điểm



BIẾN ĐỘNG GIÁ THEO PHÂN KHÚC VÀ 1 SỐ DỰ ÁN CHÍNH

Giá rao bán theo phân khúc

Đơn vị: triệu VND/m²



- Cao cấp (35-80 triệu VND/m²)
- Trung cấp (28-35 triệu VND/m²)
- Bình dân (<28 triệu VND/m²)



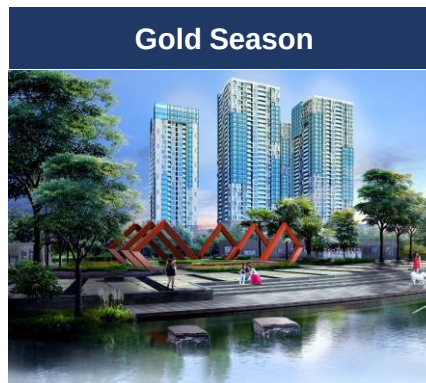
An Bình City

32 triệu VND/m² ↑ 4%



Imperia Sky Garden

37 triệu VND/m² ↑ 7%



Gold Season

30 triệu VND/m² ↑ 18%



D' Le Pont D'or - Hoàng Cầu

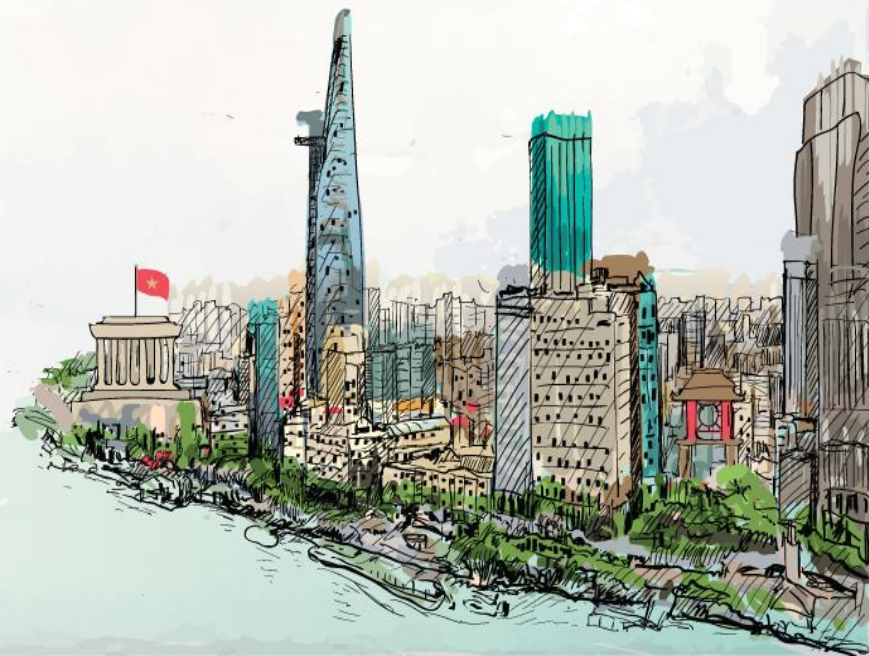
50 triệu VND/m² ↑ 2%

- 1 Nguồn cung Q2/2019 ghi nhận sự ra hàng của các dự án phía Tây và phía Đông Hà Nội với lượng giao dịch tăng đáng kể so với Q1/2019.
- 2 Lượng tin đăng chung cư tăng mạnh trong Q2/2019 với sự gia tăng ở hầu hết các quận huyện chính, đặc biệt là huyện Gia Lâm (tăng 840%).
- 3 Tại Quận Hai Bà Trưng, căn hộ 2 phòng ngủ và căn hộ có mức giá từ 30-35 triệu VND/m² được quan tâm nhiều nhất.
- 4 Giá chung cư Hà Nội trong Q2/2019 giao động vừa phải tại 1 số dự án thuộc quận Bắc Từ Liêm và Hai Bà Trưng.

03

BĐS HÀ NỘI

NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ



Phạm vi nghiên cứu

- Loại hình BĐS: nhà mặt phố, nhà riêng
- Vị trí: 30 quận/huyện trên địa bàn Hà Nội
- Thời gian: T1/2015 đến T12/2018
- Độ lớn dữ liệu: dựa trên 299.304 tổng tin đăng loại hình BĐS này

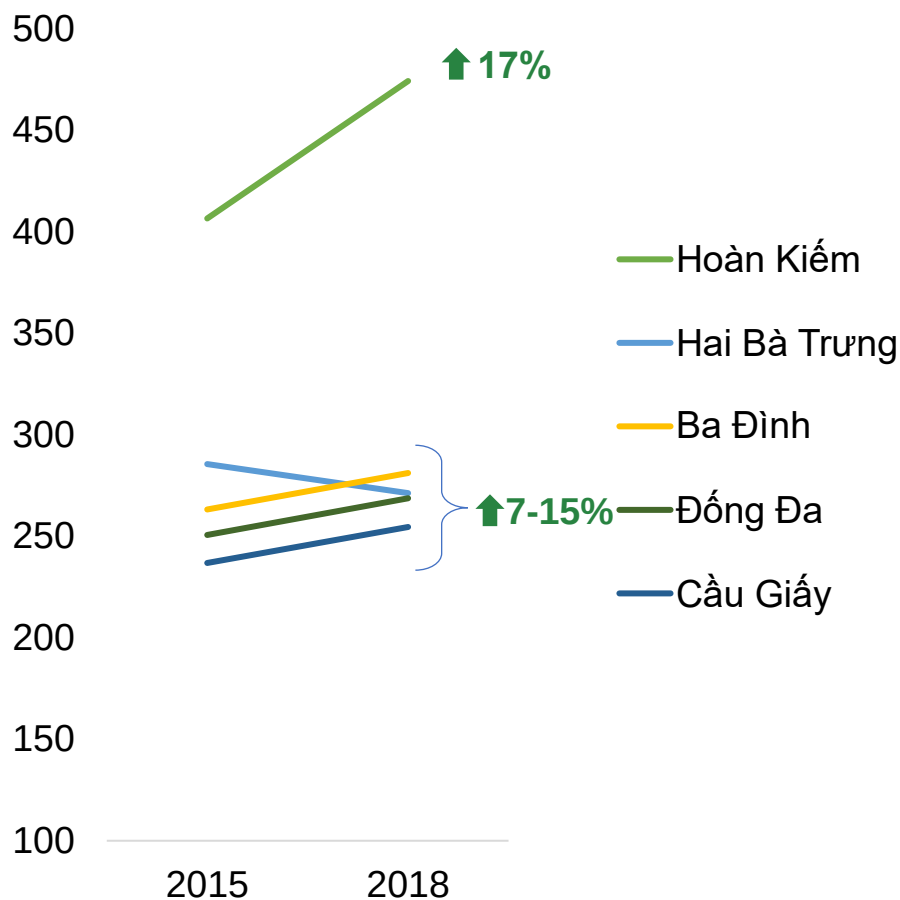
Câu hỏi nghiên cứu

- Các quận trung tâm và ngoài trung tâm có biến động giá như thế nào trong 3 năm qua?
- Mức độ chênh lệch giữa nhà riêng và nhà mặt phố tại các quận trên địa bàn Hà Nội là bao nhiêu?

GIÁ NHÀ MẶT PHỐ TẠI HÀ NỘI CHỈ TĂNG NHẸ TẠI CÁC QUẬN NỘI THÀNH

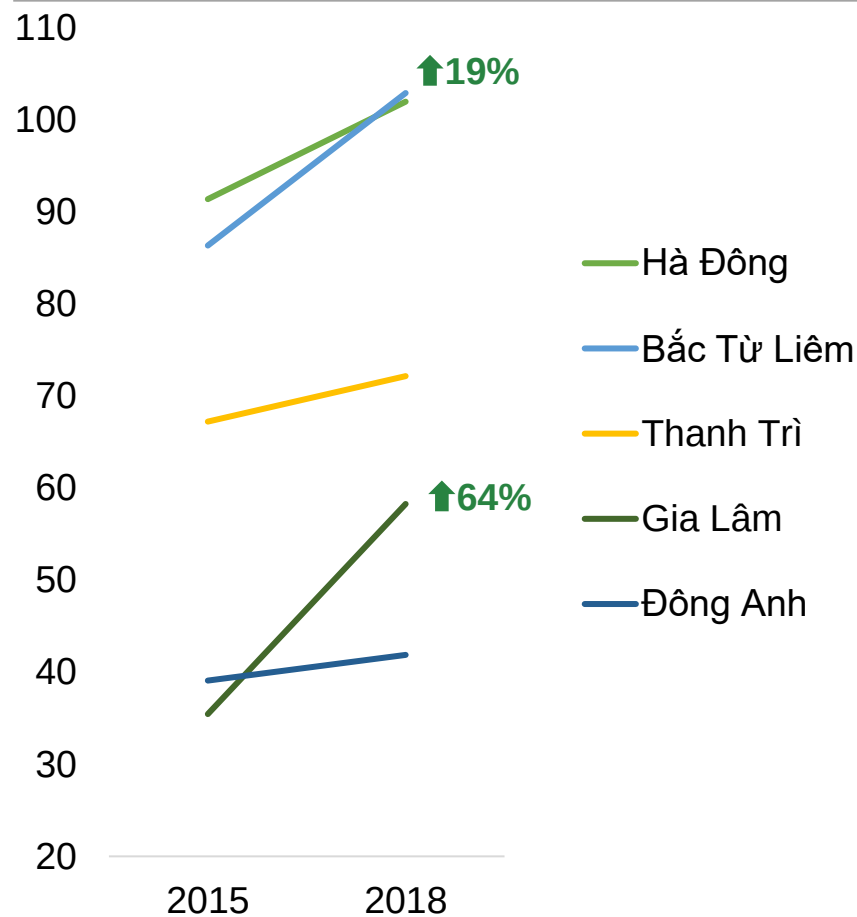
Giá nhà mặt phố tại quận trung tâm

Đơn vị: triệu VND/m²



Giá nhà mặt phố tại quận ngoài trung tâm

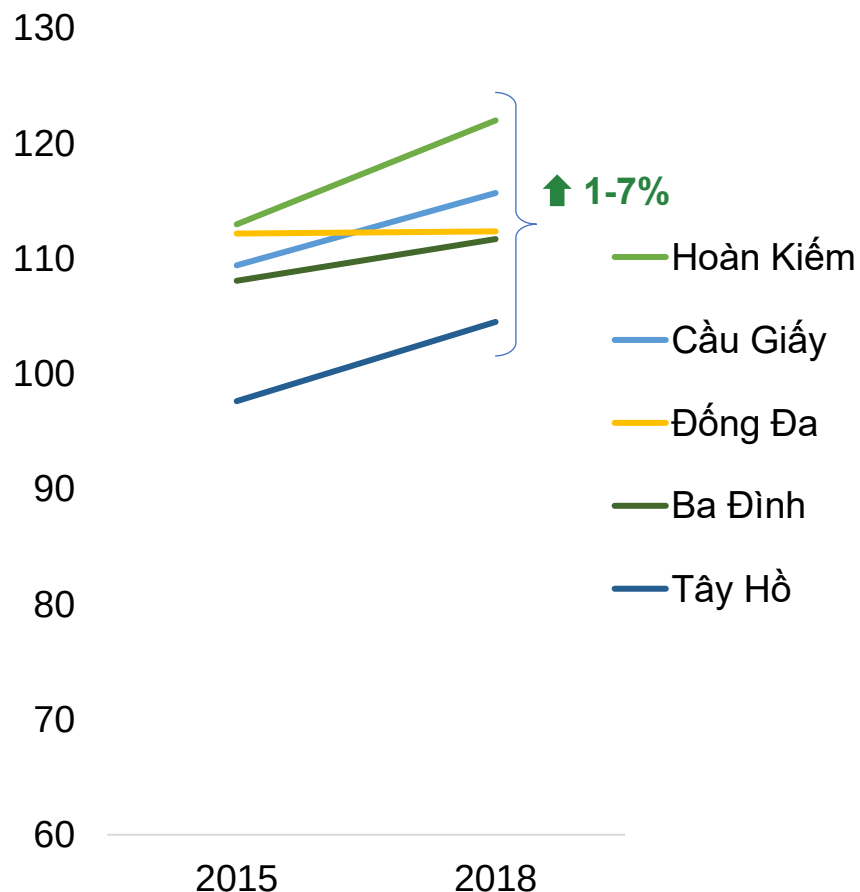
Đơn vị: triệu VND/m²



GIÁ NHÀ RIÊNG TẠI CÁC QUẬN NGOÀI TRUNG TÂM TĂNG MẠNH HƠN CÁC QUẬN TRONG TRUNG TÂM

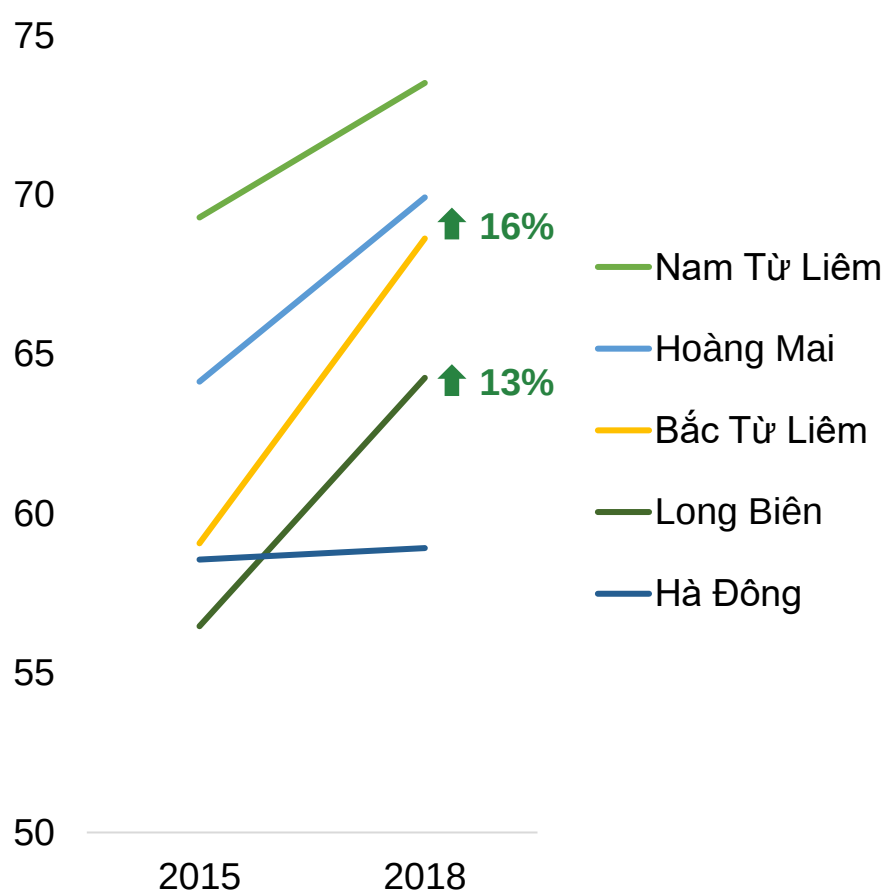
Giá nhà riêng tại quận trung tâm

Đơn vị: triệu VND/m²



Giá nhà riêng tại quận ngoài trung tâm

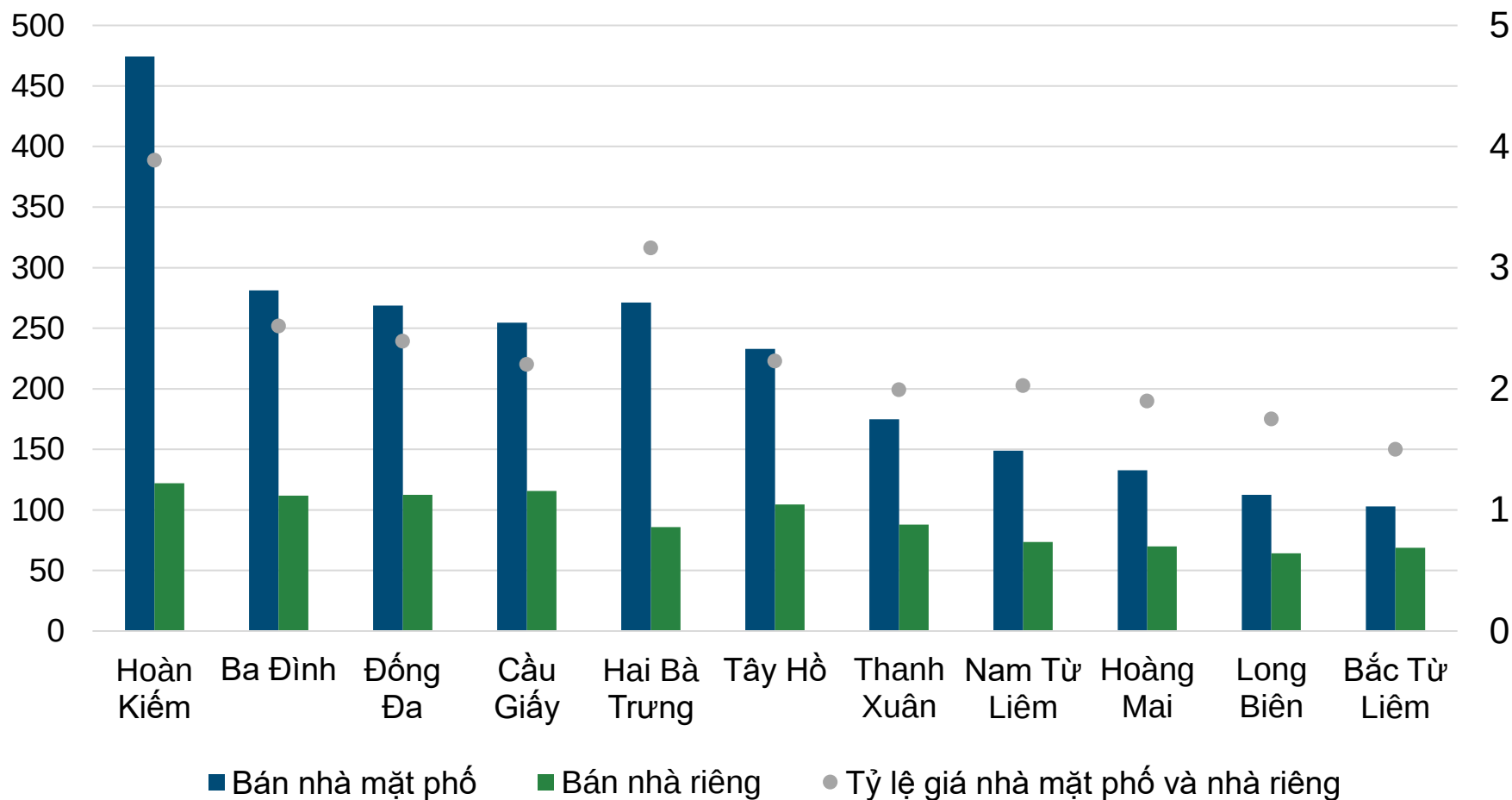
Đơn vị: triệu VND/m²



NHÀ MẶT PHỐ TẠI CÁC QUẬN THƯỜNG ĐẤT HƠN TỪ 1,5 ĐẾN 2,5 LẦN GIÁ NHÀ RIÊNG

Tỷ lệ giữa giá nhà riêng và giá nhà mặt phố

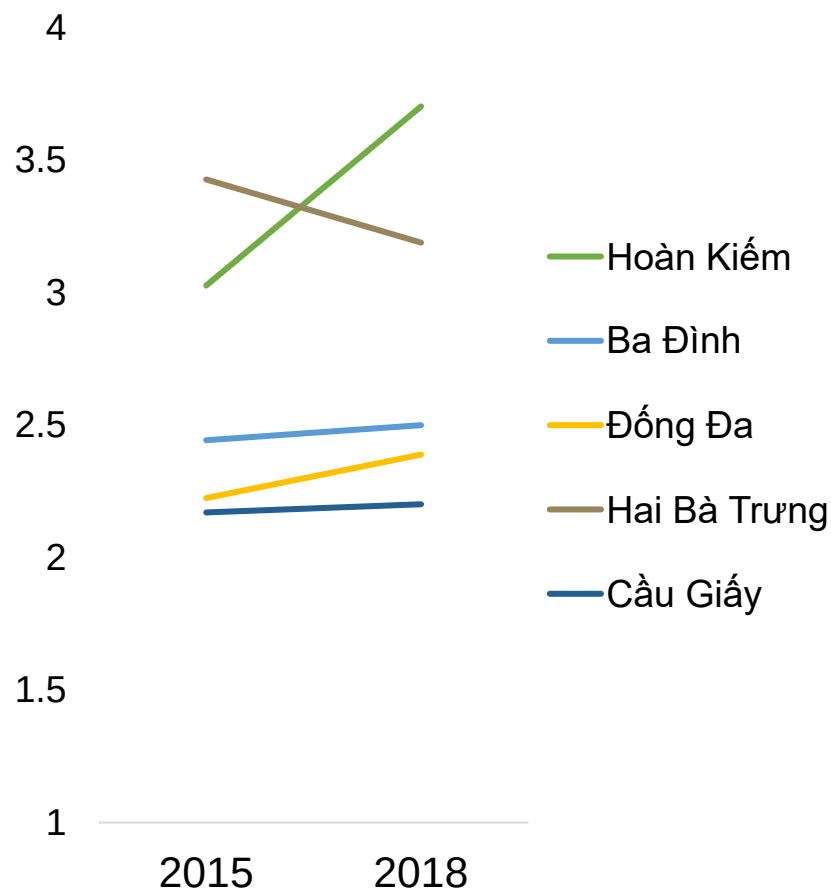
Đơn vị: triệu VND/m², lần



TỶ LỆ NÀY BIẾN ĐỘNG TĂNG MẠNH Ở QUẬN NGOÀI TRUNG TÂM

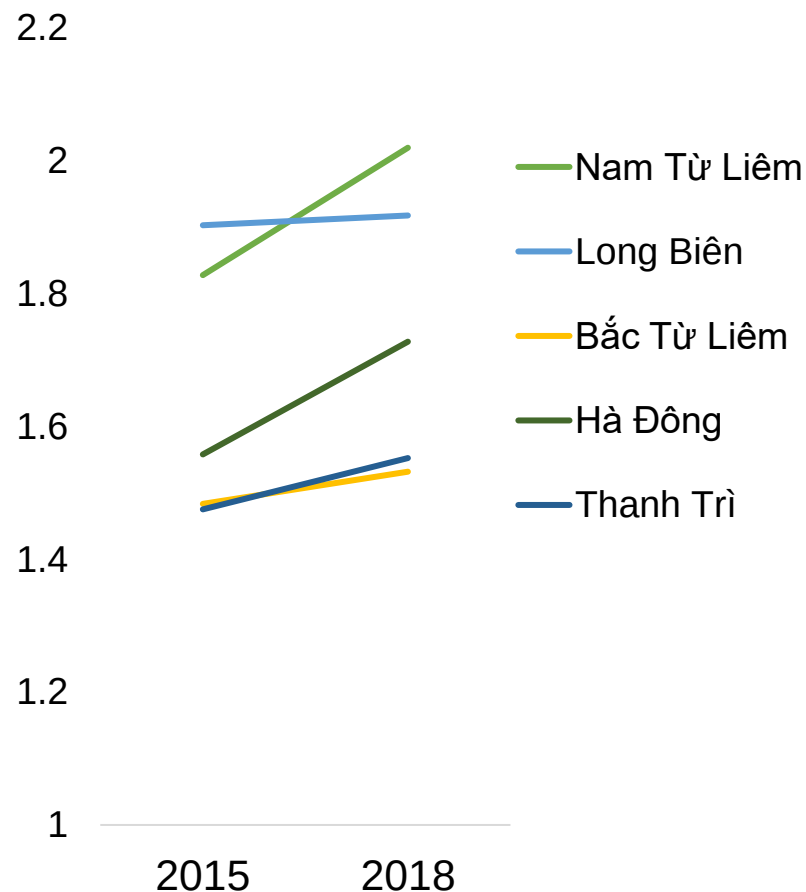
Tỷ lệ giá nhà mặt phố và nhà riêng tại quận trung tâm Hà Nội

Đơn vị: lần



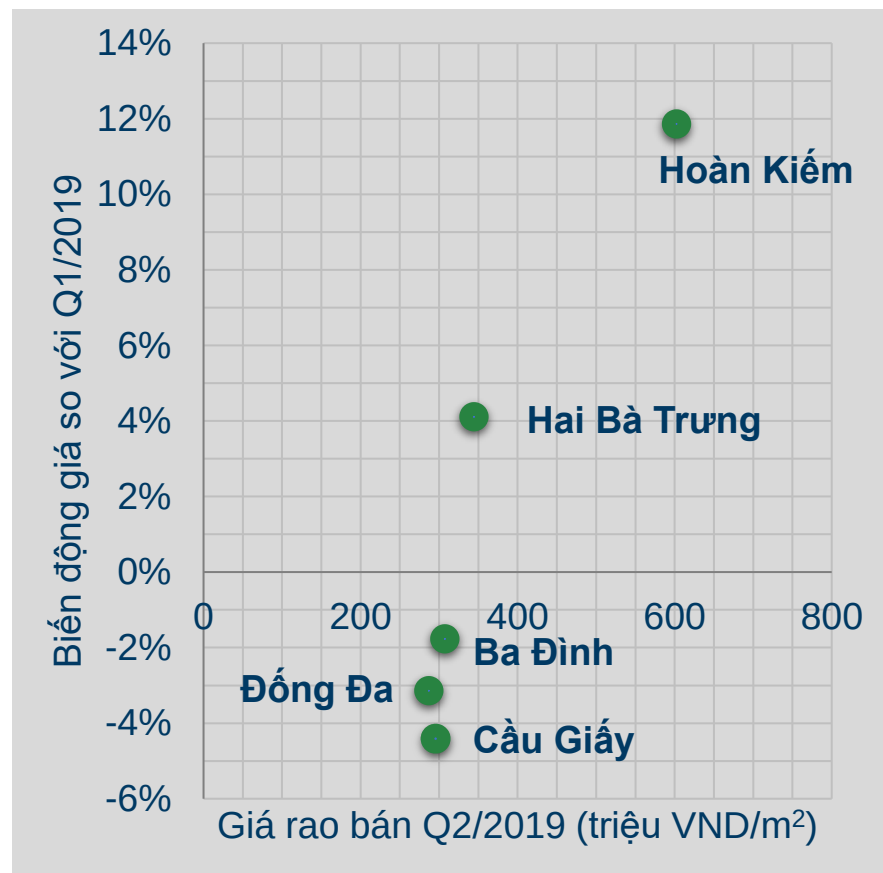
Tỷ lệ giá nhà mặt phố và nhà riêng tại quận ngoài trung tâm Hà Nội

Đơn vị: lần

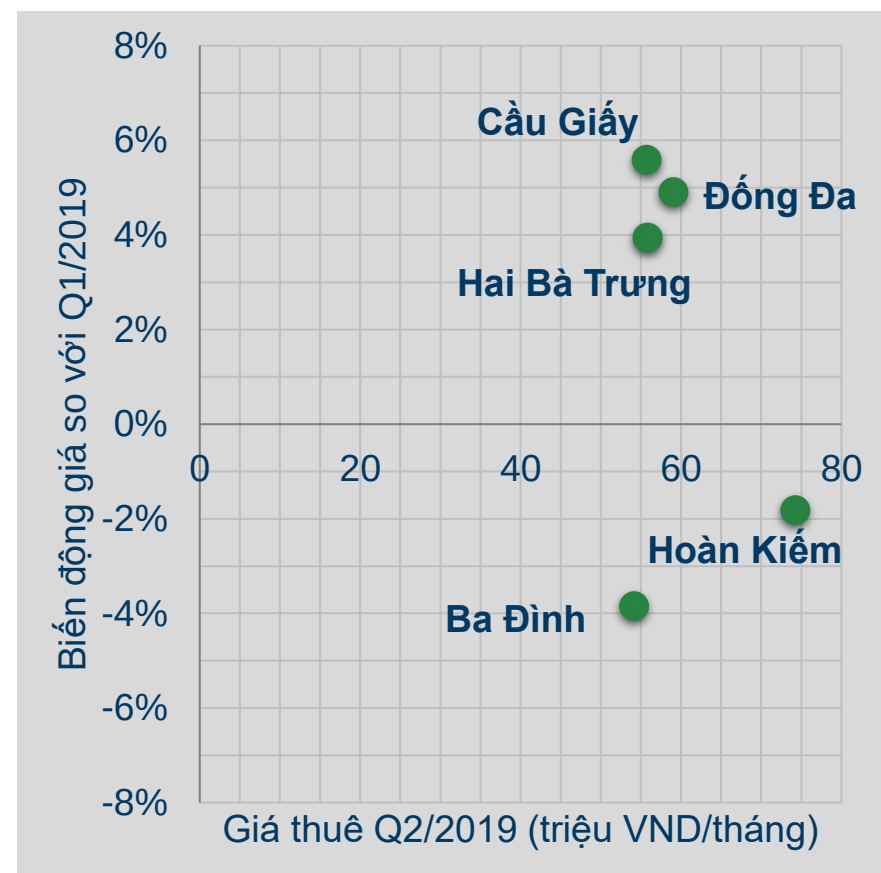


GIÁ NHÀ MẶT PHỐ BIẾN ĐỘNG NHỆ TRONG Q2/2019

Biến động giá rao bán nhà mặt phố tại một số quận Hà Nội Q2/2019



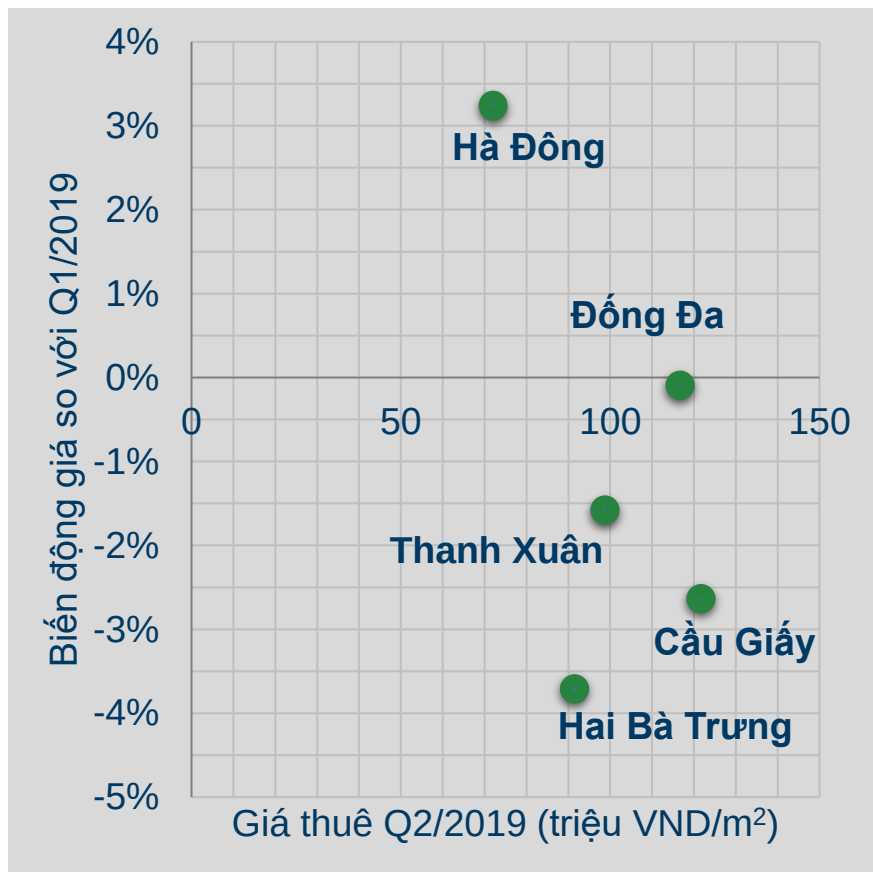
Biến động giá thuê nhà mặt phố tại một số quận Hà Nội Q2/2019



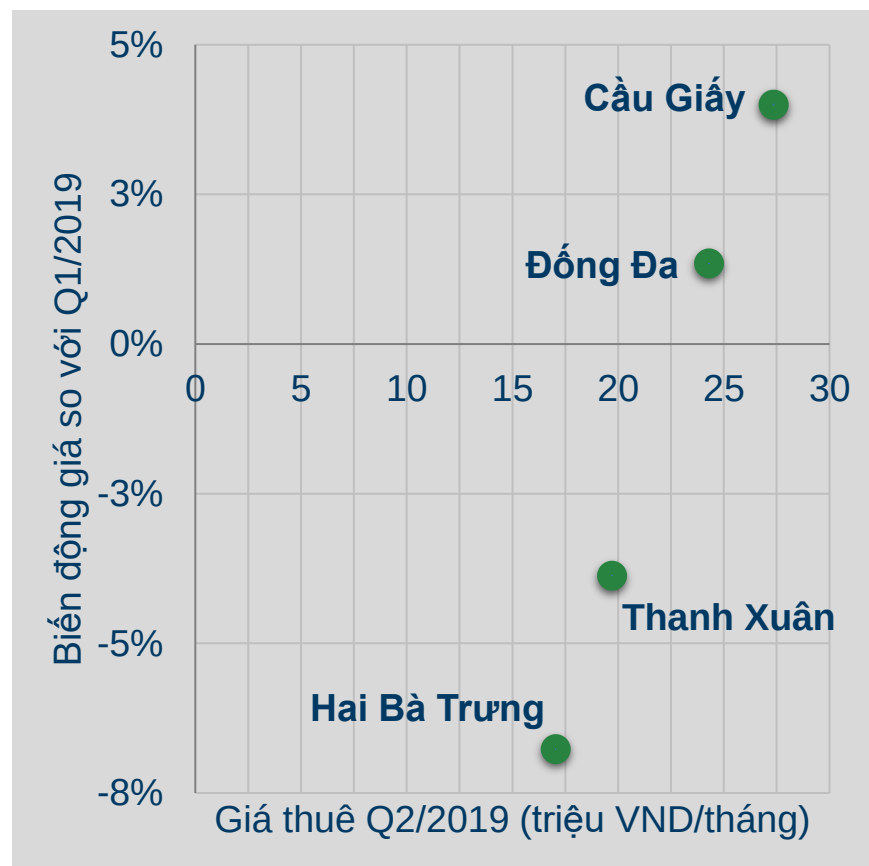
Ghi chú: diện tích nhà là 70m²

GIÁ THUÊ NHÀ RIÊNG BIẾN ĐỘNG ĐÁNG KỂ TẠI MỘT SỐ QUẬN/HUYỆN

Biến động giá rao bán nhà riêng tại một số quận Hà Nội Q2/2019



Biến động giá thuê nhà riêng tại một số quận Hà Nội Q2/2019



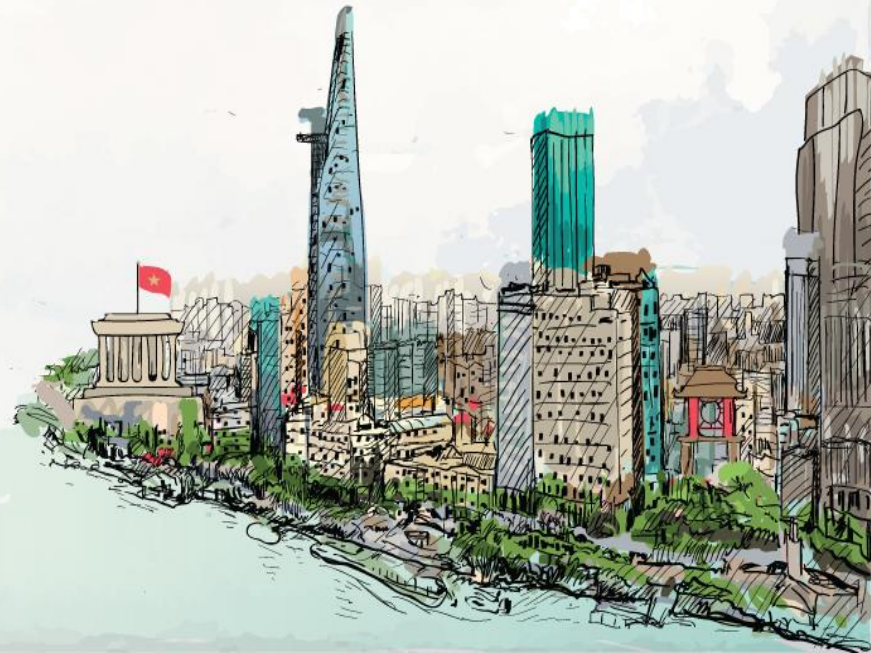
Ghi chú: diện tích nhà là 70m²

- 1 Trừ quận Hoàn Kiếm, nhà mặt phố và nhà riêng tại các quận xa trung tâm thành phố Hà Nội có giá rao bán tăng mạnh hơn các quận trung tâm.
- 2 Trung bình giá nhà mặt phố thường đắt hơn từ 1,5-2,5 lần giá nhà riêng trong cùng 1 quận. Sự chênh lệch này cao nhất tại quận Hoàn Kiếm.
- 3 Trong Q2/2019, nhà mặt phố bán và cho thuê có sự tăng nhẹ ở các quận chính trong khi giá nhà riêng có sự giao động nhẹ tại nhiều quận/huyện.

03

BĐS HÀ NỘI

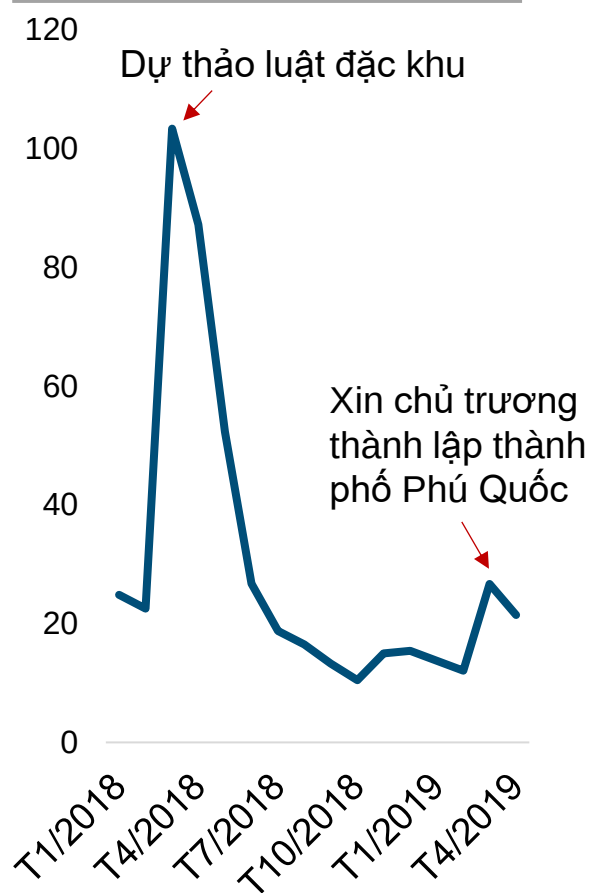
ĐẤT THỔ CƯ



MỖI KHI CÓ “SÓT ĐẤT” LƯỢT TRUY CẬP TRÊN BATDONGSAN.COM.VN TĂNG CAO

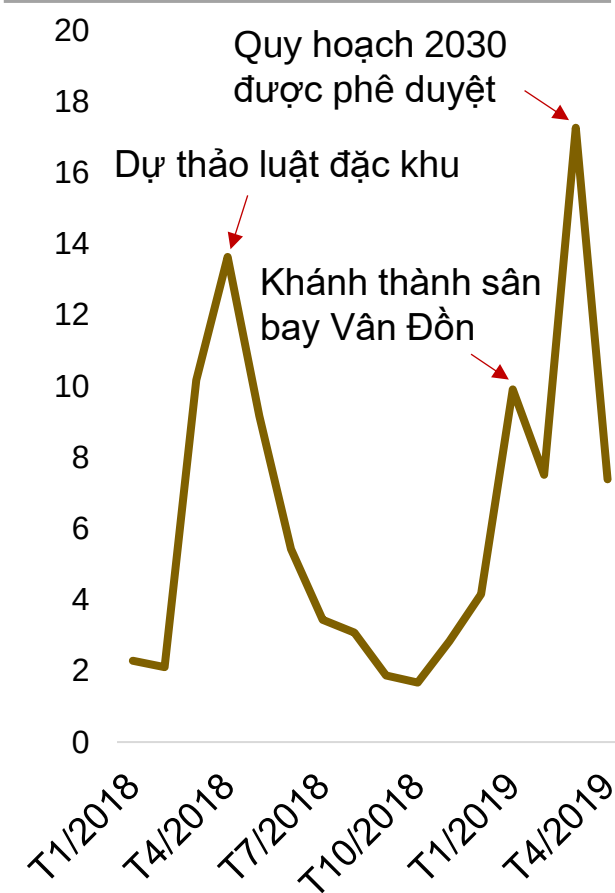
Lượt truy cập tại Phú Quốc

Đơn vị: nghìn lượt truy cập



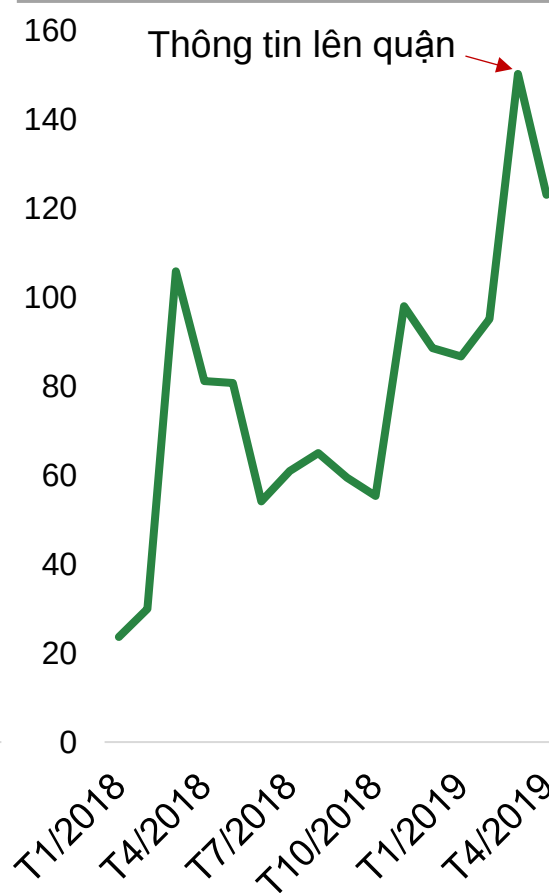
Lượt truy cập tại Vân Đồn

Đơn vị: nghìn lượt truy cập



Lượt truy cập tại Đông Anh

Đơn vị: nghìn lượt truy cập



CÁC ĐỢT TĂNG LƯỢNG TRUY CẬP ĐIỂN RA TRÊN NHIỀU QUẬN/HUYỆN VÀ THƯỜNG Kéo DÀI 1 THÁNG

Q1/2018 – Q1/2019

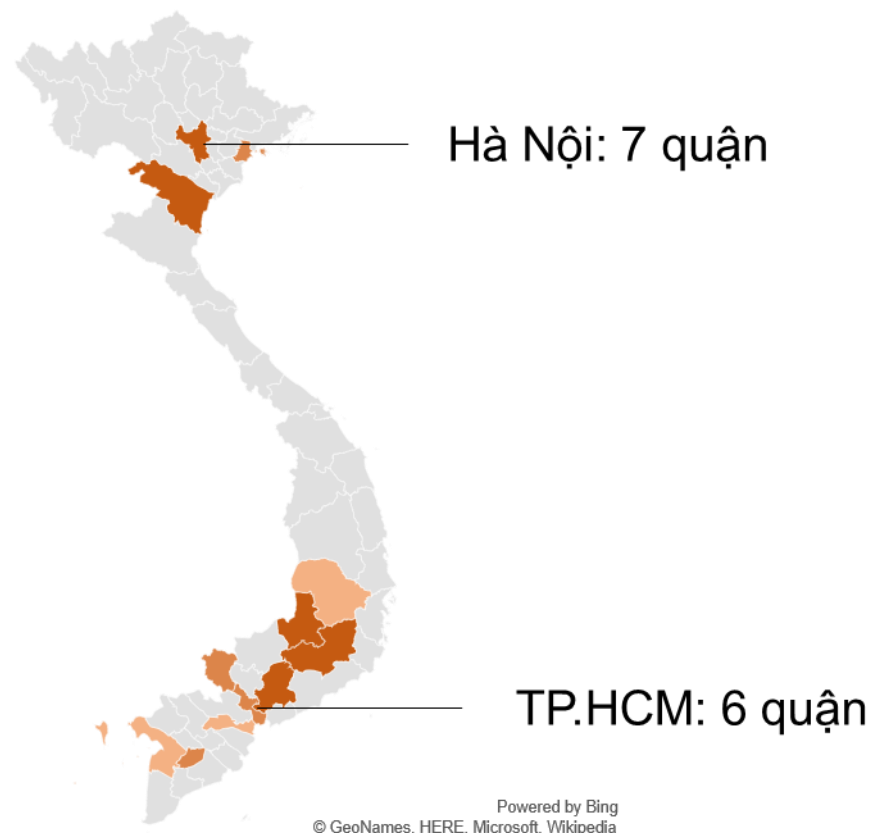
289

Quận/huyện có lượt truy cập đột biến (toàn quốc)

1 tháng

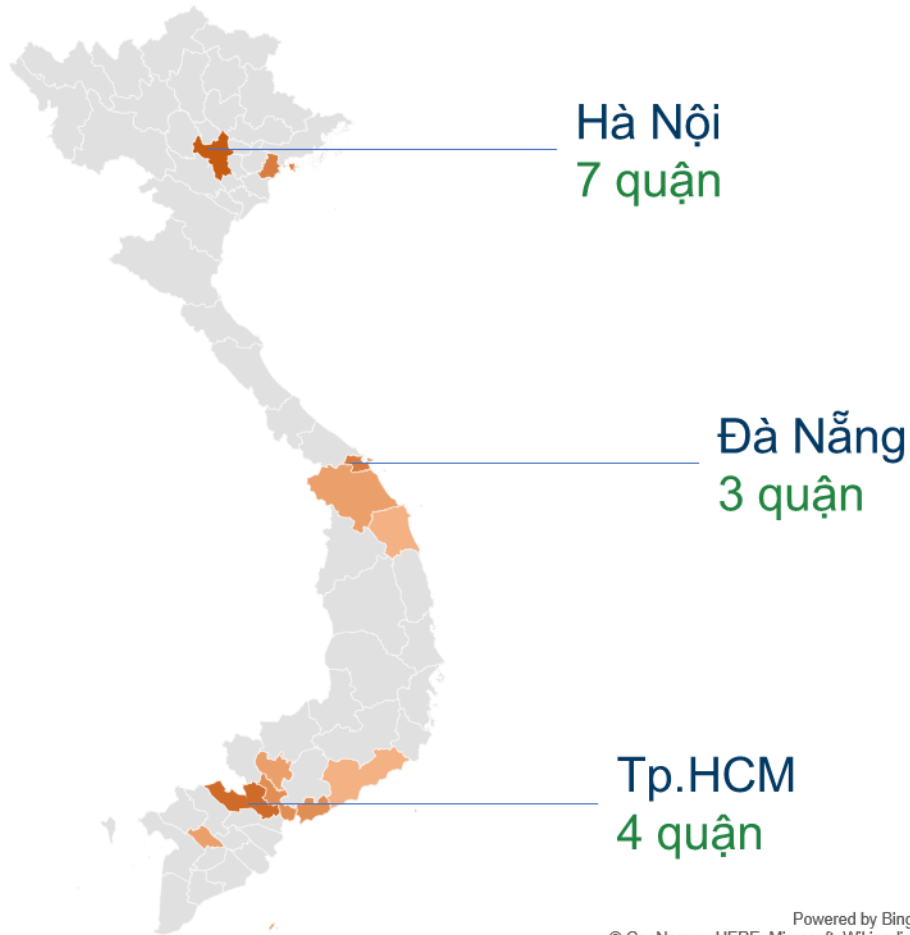
Thời gian tăng lượt truy cập trung bình

Số quận huyện có biến động lượt truy cập từ Q1/2019 đến Q2/2019



GIÁ ĐẤT TĂNG TẠI NHIỀU ĐỊA PHƯƠNG TRÊN CẢ NƯỚC

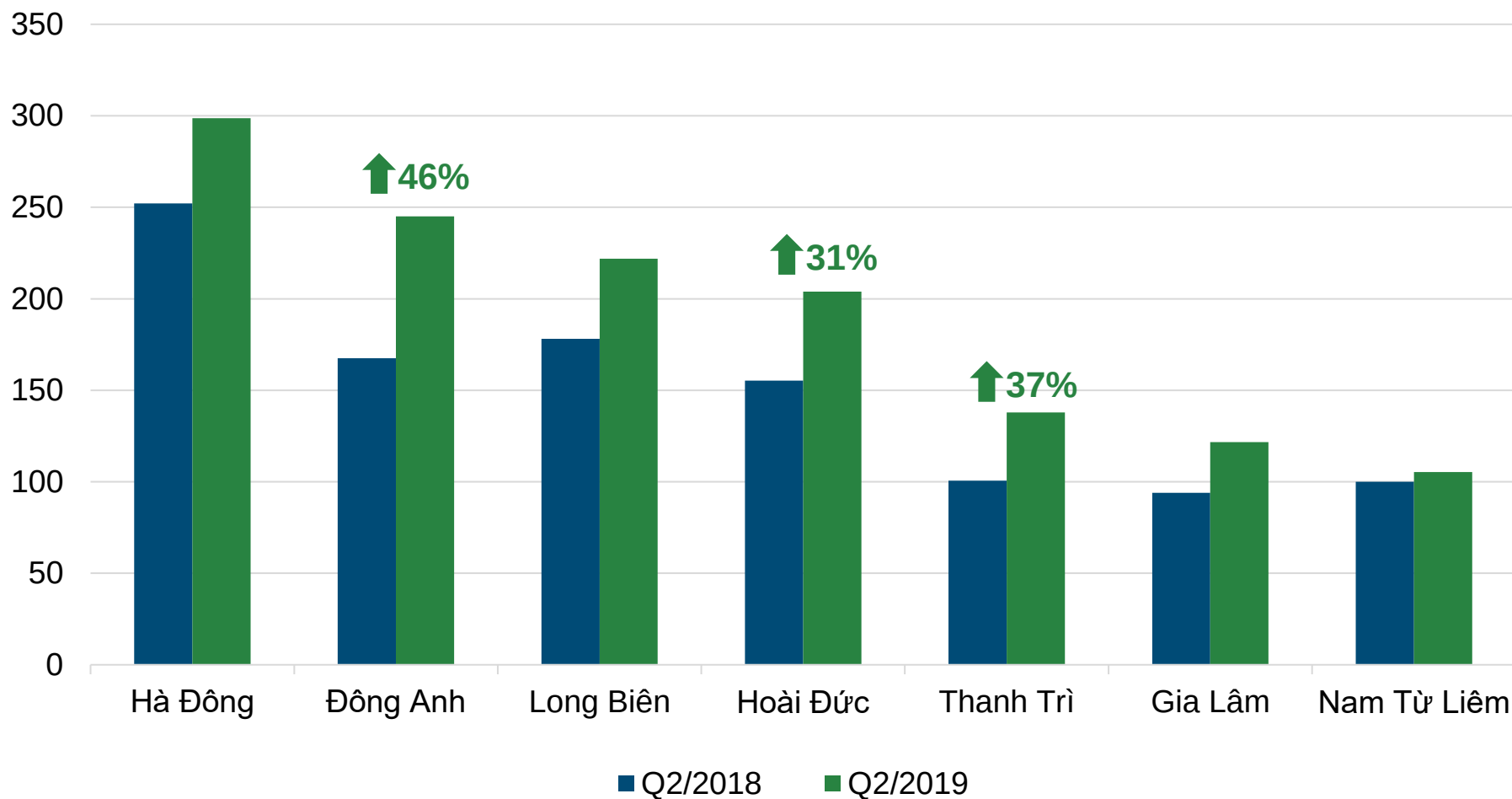
Tỉnh và thành phố có giá rao bán đất nền tăng hơn 20% từ Q2/2018 – Q2/2019
Đơn vị: quận



MỨC ĐỘ QUAN TÂM TIẾP TỤC TĂNG MẠNH TẠI ĐÔNG ANH, HOÀI ĐỨC VÀ THANH TRÌ

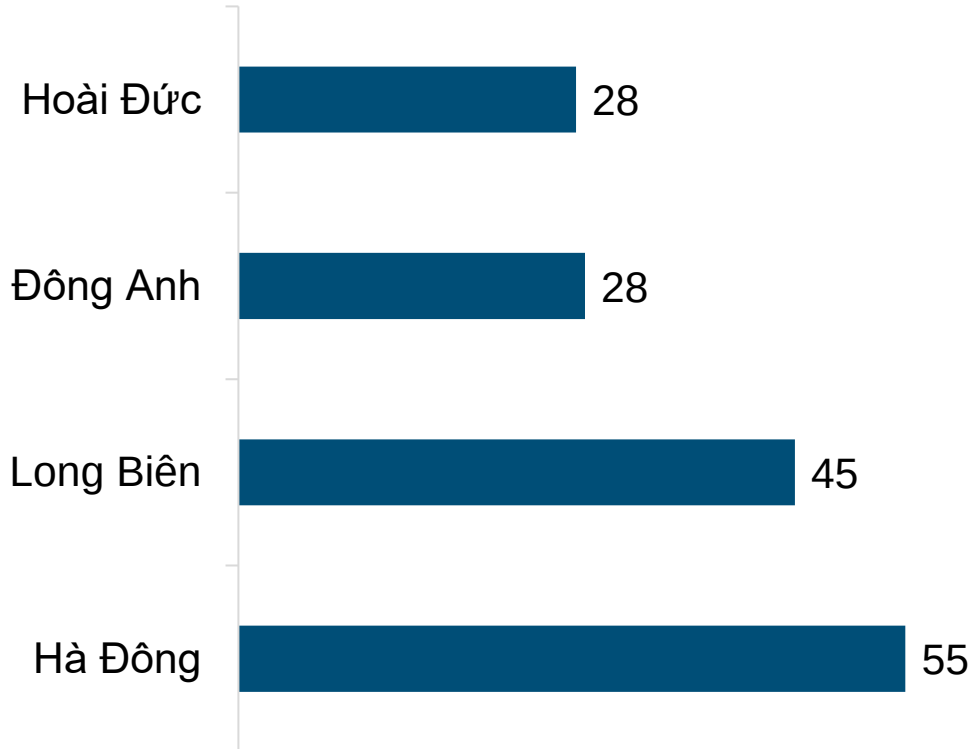
Tăng trưởng mức độ quan tâm tại một số quận/huyện chính

Đơn vị: index



BIẾN ĐỘNG GIÁ TẠI MỘT SỐ QUẬN HUYỆN

Giá rao bán ở một số quận/huyện tại Hà Nội Q2/2019 Đơn vị: triệu VND/m²



Biến động so với với Q1/2019

↑ 1.4%

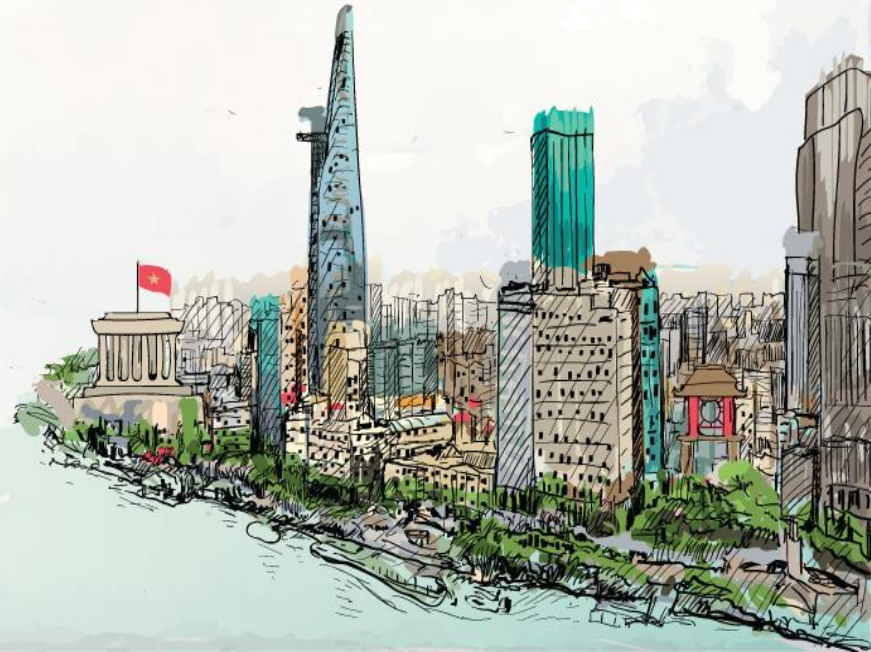
↑ 8.8%

↓ 4.5%

↓ 0.7%

- 1 Biến động về giá đất luôn có mối liên quan đến các điều chỉnh trong chính sách và quy hoạch đất đai.
- 2 Từ năm 2018 đến 2019 có 289 quận huyện có sự gia tăng mạnh về lượng truy cập, thể hiện sự sôi động của thị trường đất nền không chỉ diễn ra ở Hà Nội và TP.HCM mà còn sôi động khắp cả nước.
- 3 Trong Q2/2019, mức độ quan tâm tiếp tục tăng mạnh ở các khu vực Đông Anh, Hoài Đức và Thanh Trì.

04 THỊ TRƯỜNG BĐS CÁC TỈNH MIỀN BẮC



LƯỢNG TIN ĐĂNG CỦA CÁC TỈNH MIỀN BẮC TĂNG HƠN 20 LẦN TRONG 3 NĂM QUA

Tăng trưởng lượng tin đăng tại 6 tỉnh thành lớn phía Bắc

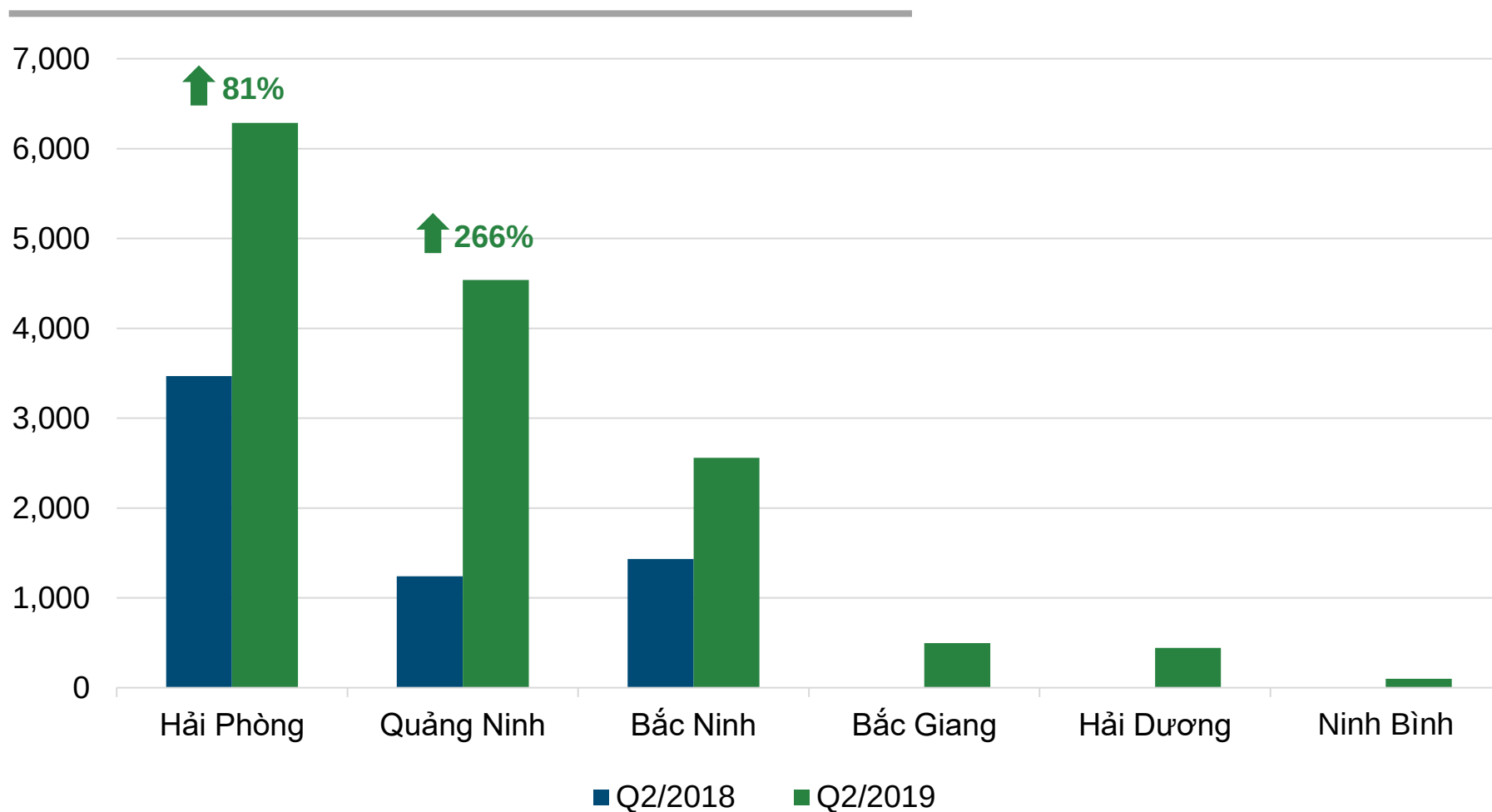
Đơn vị: index, T1/2015 = 100 điểm



HẢI PHÒNG CÓ LƯỢNG TIN ĐĂNG LỚN NHẤT CÁC TỈNH MIỀN BẮC

Tăng trưởng lượng tin đăng tại 1 số tỉnh/thành chính

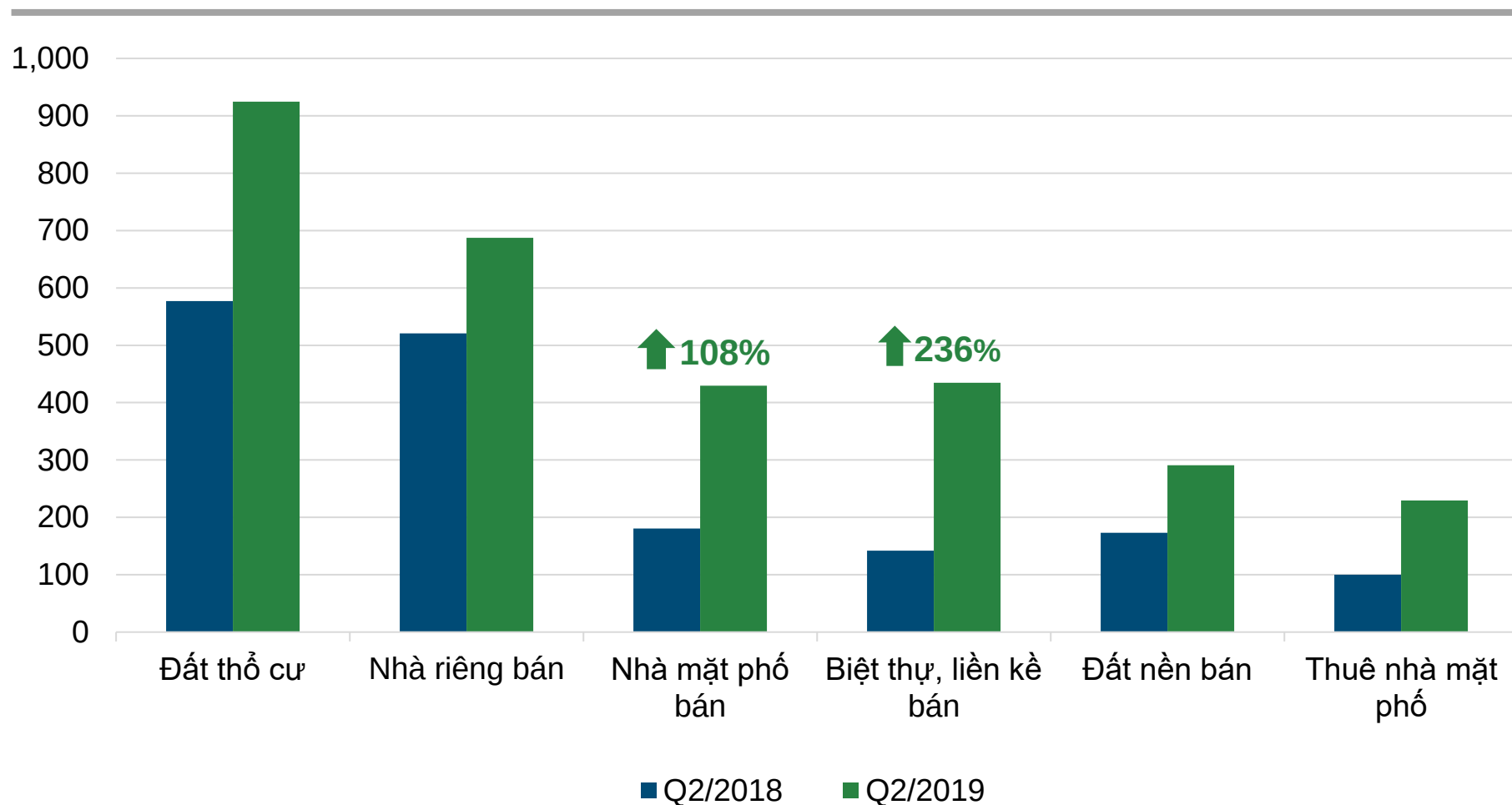
Đơn vị: index



BIỆT THỰ, LIỀN KÈ VÀ NHÀ MẶT PHỐ BÁN LÀ NHỮNG LOẠI HÌNH CÓ MỨC ĐỘ QUAN TÂM TĂNG CAO NHẤT

Tăng trưởng mức độ quan tâm theo các loại hình BĐS tại Hải Phòng

Đơn vị: index

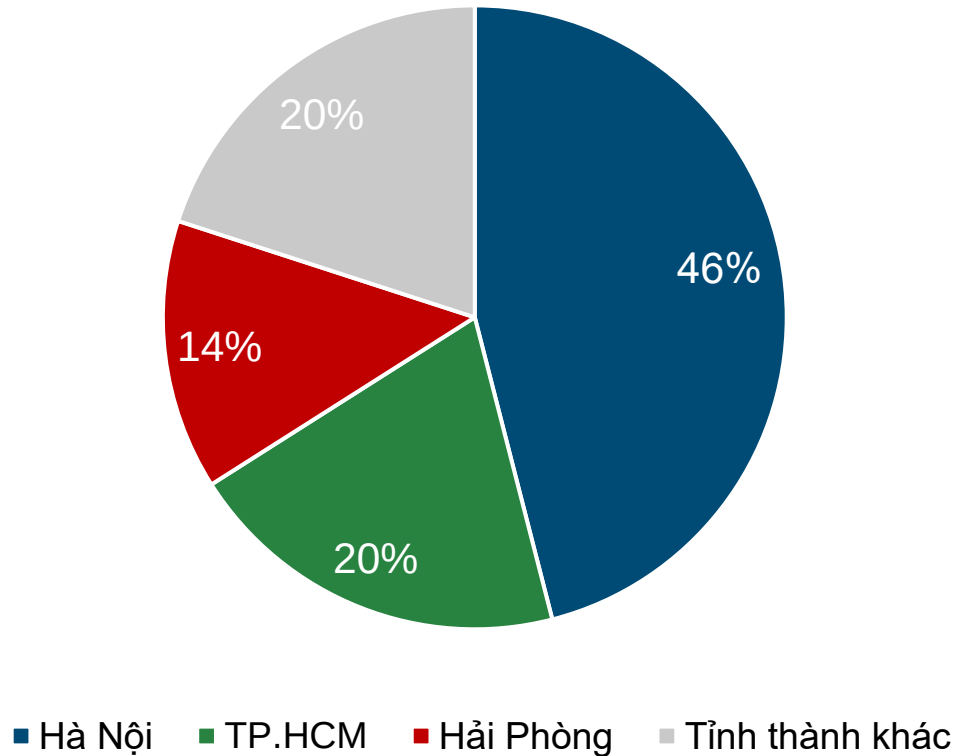


DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT



NGƯỜI TÌM KIẾM BIỆT THỰ, LIỀN KÈ TẠI HẢI PHÒNG ĐẾN TỪ ĐÂU?

Mức độ quan tâm biệt thự, liền kề tại Hải Phòng theo vị trí người tìm kiếm
Đơn vị: %



- 1** **Nền kinh tế toàn cầu** đang tiềm ẩn nhiều rủi ro trong khi nền kinh tế Việt Nam tận dụng được cơ hội, tăng trưởng ổn định, xuất phát từ chính nội lực của mình. Những diễn biến khó lường của nền kinh tế toàn cầu vẫn sẽ luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro khi mà Trung Quốc và Mỹ là 2 đối tác thương mại và đầu tư lớn của Việt Nam.
- 2** **Thị trường BĐS Việt Nam** tiếp tục chứng kiến sự gia tăng mạnh lượng tin đăng trong Q2/2019 không chỉ ở các thành phố lớn mà trên nhiều tỉnh thành trên cả nước.
- 3** **Chỉ số giá BĐS** nói chung tại Hà Nội và TP.HCM tiếp tục tăng trong Q2/2019, nhưng mức tăng rõ rệt ở TP.HCM và đặc biệt ở loại hình chung cư.
- 4** **Thị trường BĐS Hà Nội** có sự gia tăng đáng kể lượng tin đăng ở loại hình chung cư. Số lượng tin đăng tăng lên từ cả các dự án đã bàn giao nhiều hơn các dự án sắp bàn giao. Giá nhà mặt phố có sự tăng. Lượng quan tâm đất thổ cư tại nhiều quận huyện mới phát triển tiếp tục gia tăng.
- 5** **Thị trường BĐS miền Bắc** có lượng tin đăng tăng trưởng ấn tượng trong 3 năm qua. Tại TP. Hải Phòng, nhà mặt phố và biệt thự, liền kề là hai loại hình BĐS 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.