

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ II/2019

TP. Hồ Chí Minh, 12/7/2019



NỘI DUNG

1. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ

2. THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

3. THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM

▪ CHUNG CƯ

▪ NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

▪ ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT NỀN

4. THỊ TRƯỜNG BĐS MỘT SỐ TỈNH PHÍA NAM

01 TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ



Dự báo GDP 2019*:

2,6%

Thế giới

↓ 0.3 điểm %

1,7%

Nước phát triển

↓ 0.3 điểm %

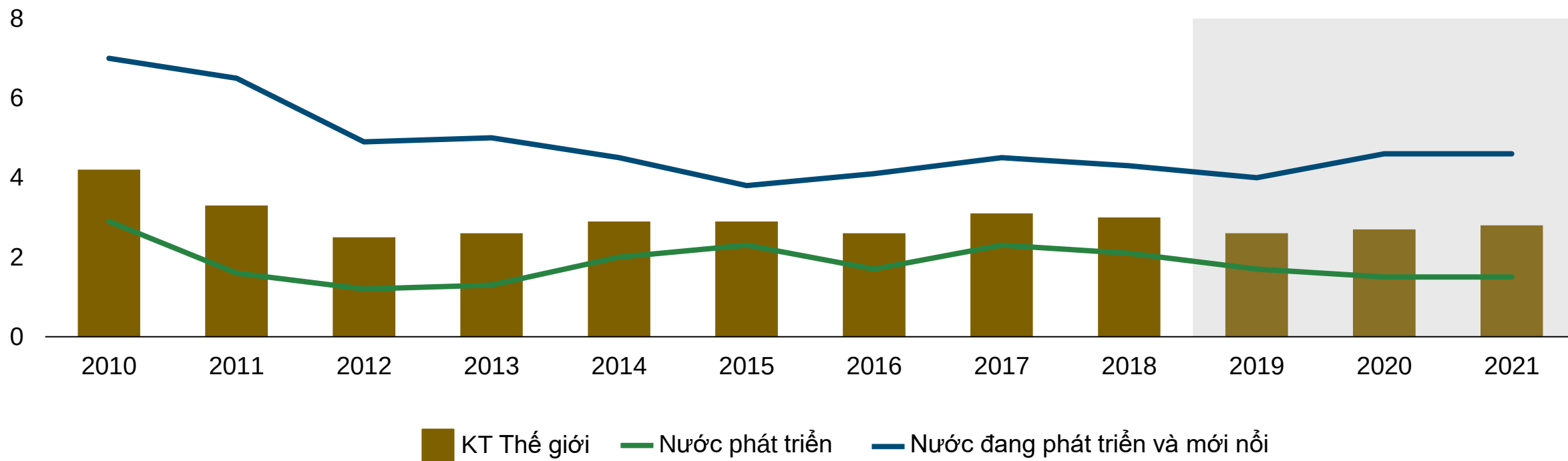
4,0%

Nước mới nổi và đang phát triển

↓ 0.3 điểm %

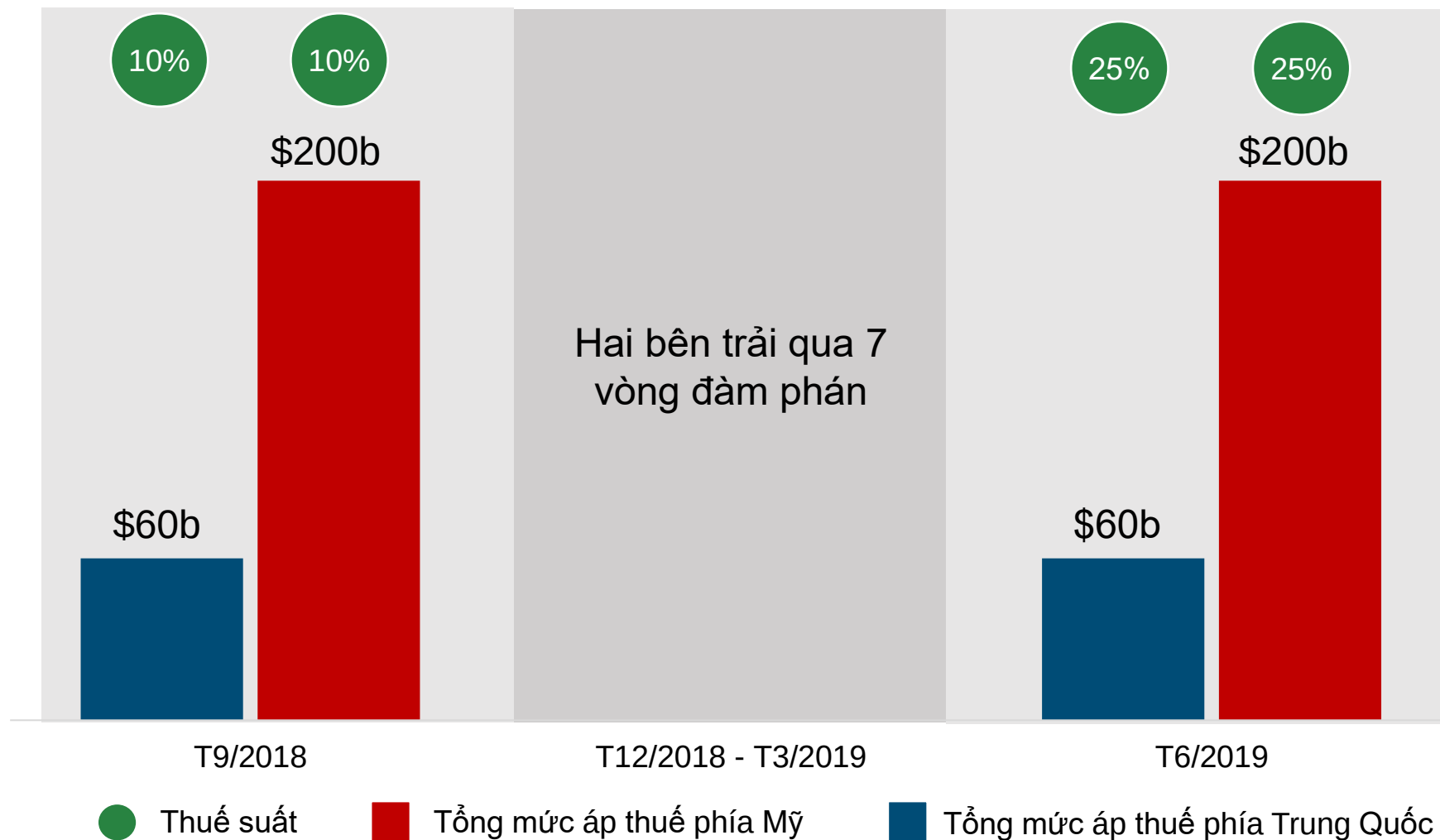
Dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới

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

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



Thuận lợi

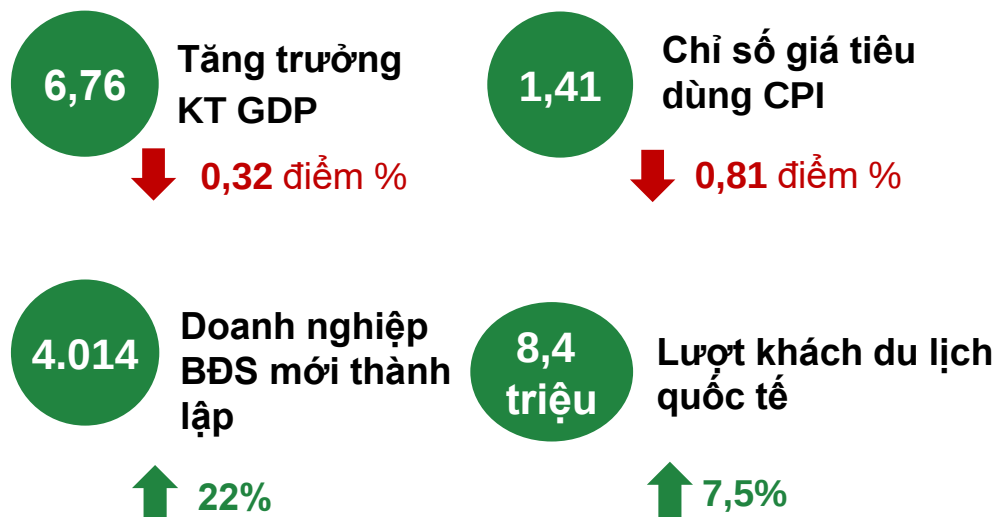
- Cơ sở sản xuất chuyển dịch từ Trung Quốc sang Việt Nam
- Đầu tư FDI và BĐS công nghiệp và nhà ở được hưởng lợi



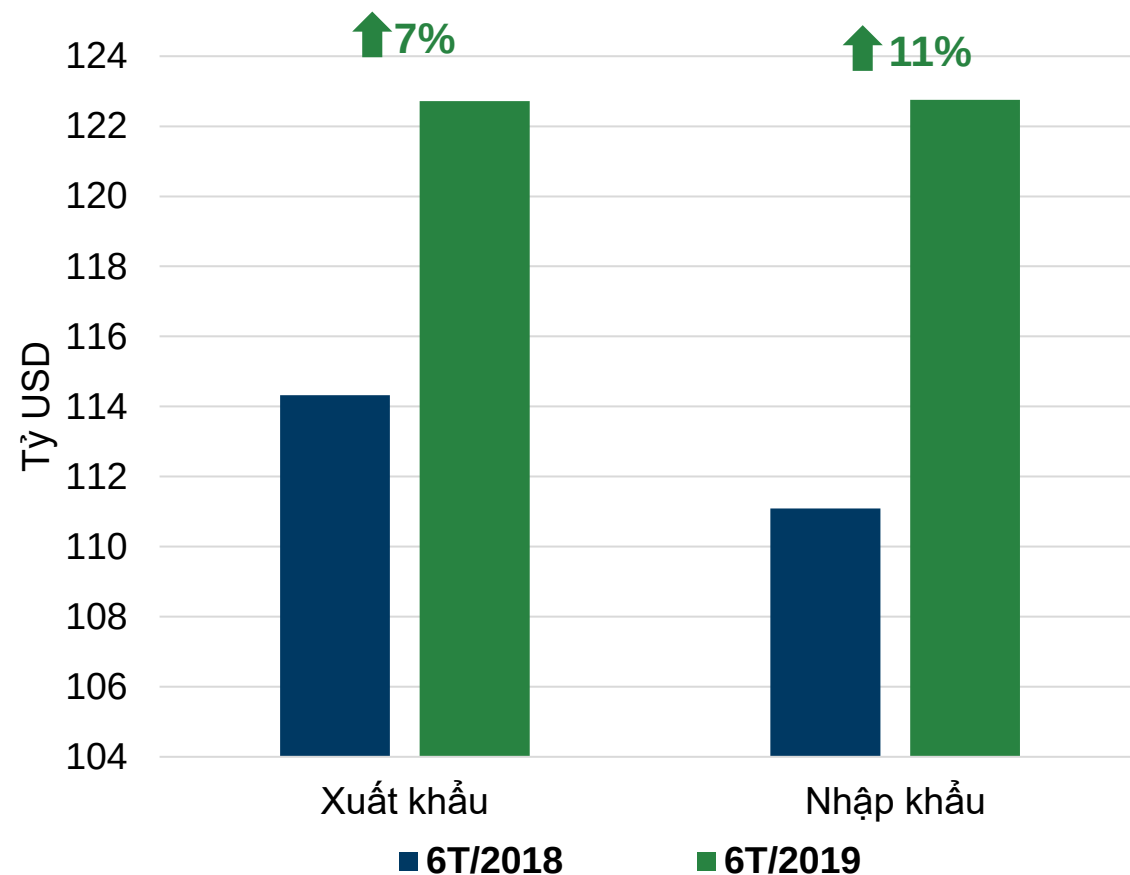
Khó khăn

- 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”.

Kinh tế Việt Nam 6T/2019

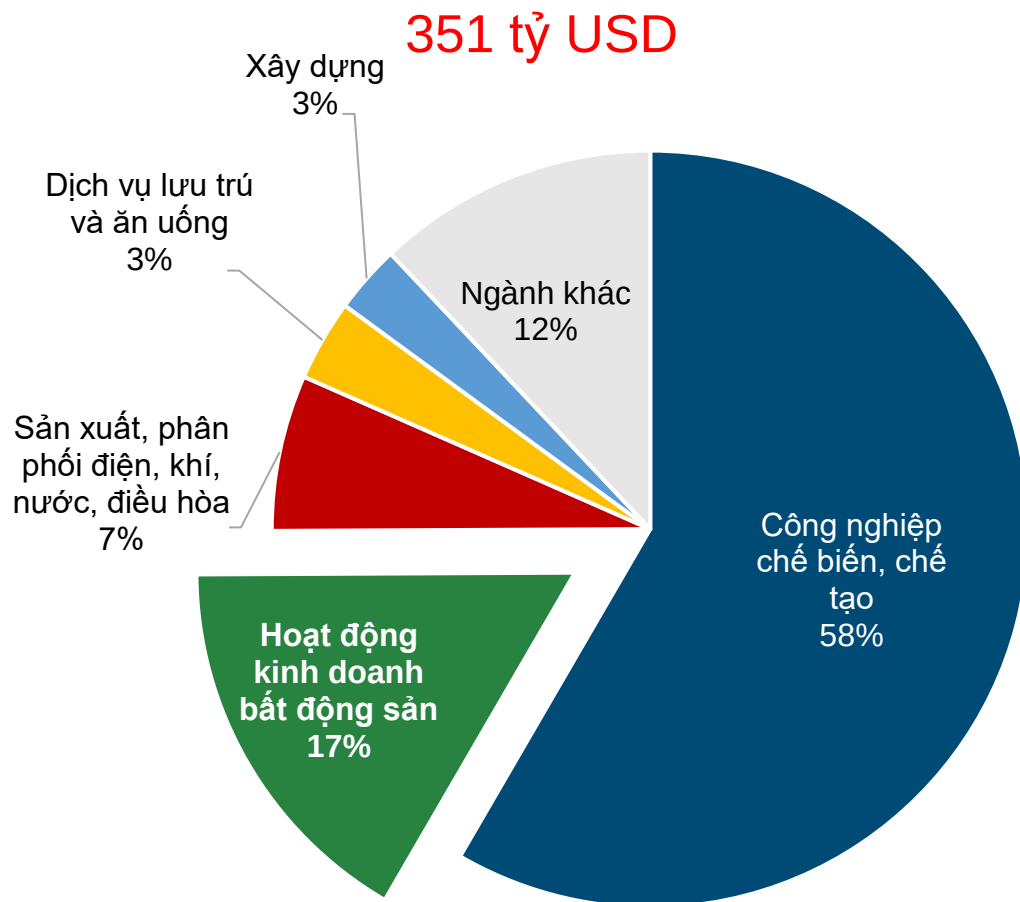


Kim ngạch xuất nhập khẩu 6T/2019

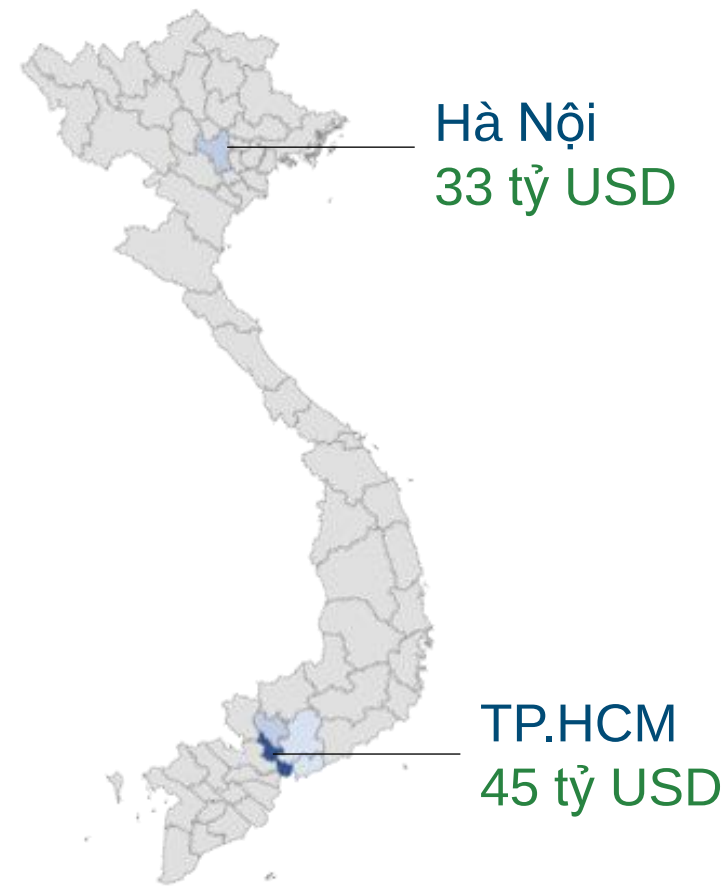


TỔNG VỐN LŨY KẾ FDI VÀO BĐS ĐỨNG THỨ 2 TRONG KHI TP.HCM DẪN ĐẦU VỀ THU HÚT FDI

FDI đăng ký lũy kế theo ngành đến T6/2019



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

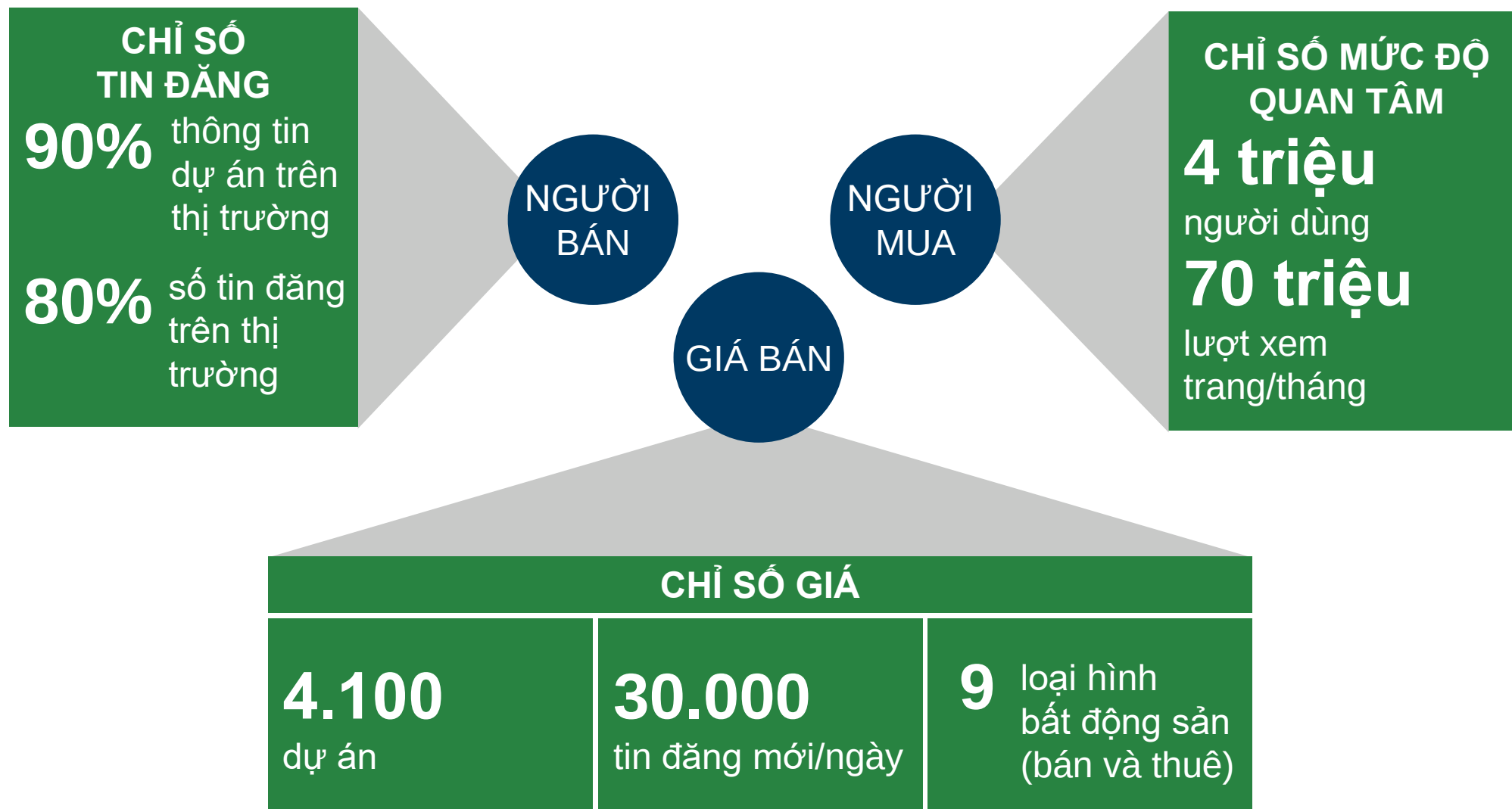


Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch Đầu tư

- 1 **Nền kinh tế toàn cầu** 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.

02 THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

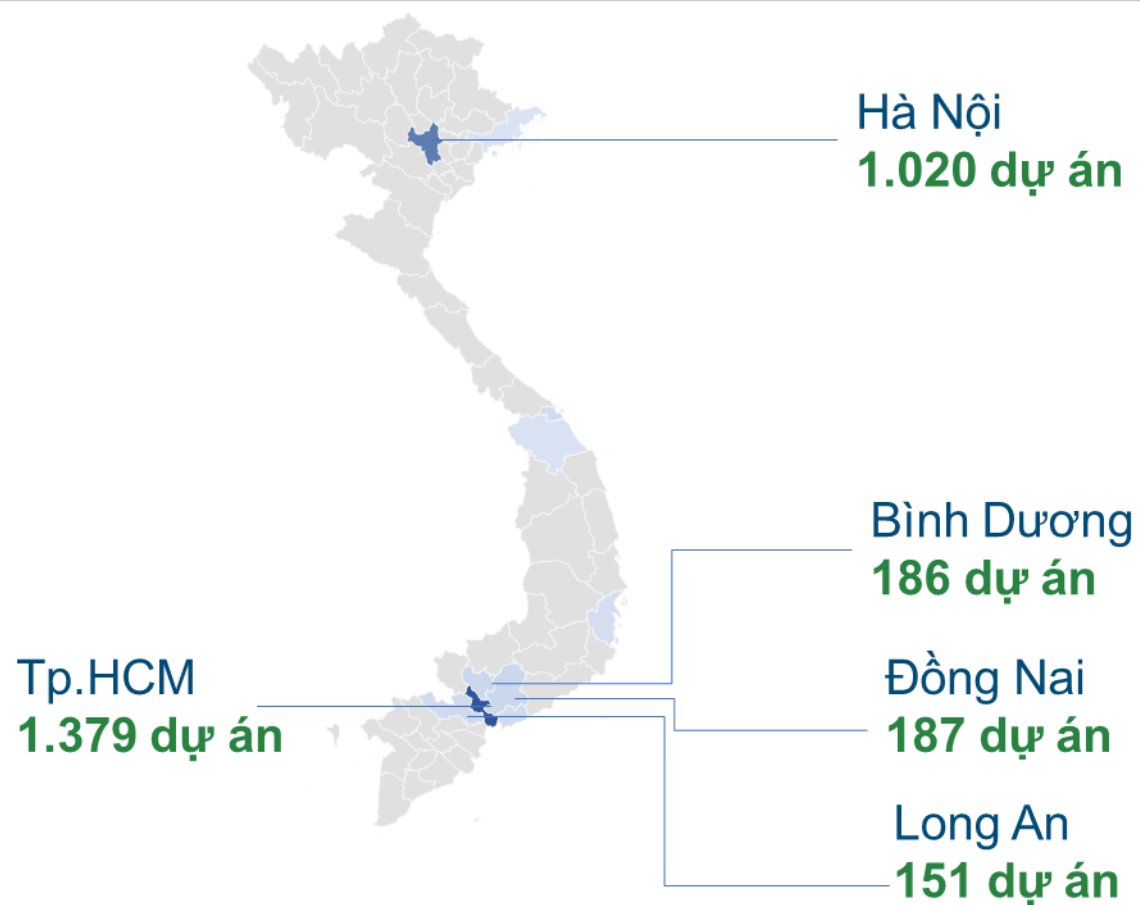




CẢ NƯỚC CÓ HƠN 4.100 DỰ ÁN TẬP TRUNG TẠI TP.HCM VÀ HÀ NỘI

Top các tỉnh thành có nhiều dự án nhất

Đơn vị: dự án



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

CẢ NƯỚC CÓ HƠN 1.100 CHỦ ĐẦU TƯ

TOP 10 chủ đầu tư có nhiều dự án nhất



Tăng trưởng lượng tin đăng trên Batdongsan.com.vn

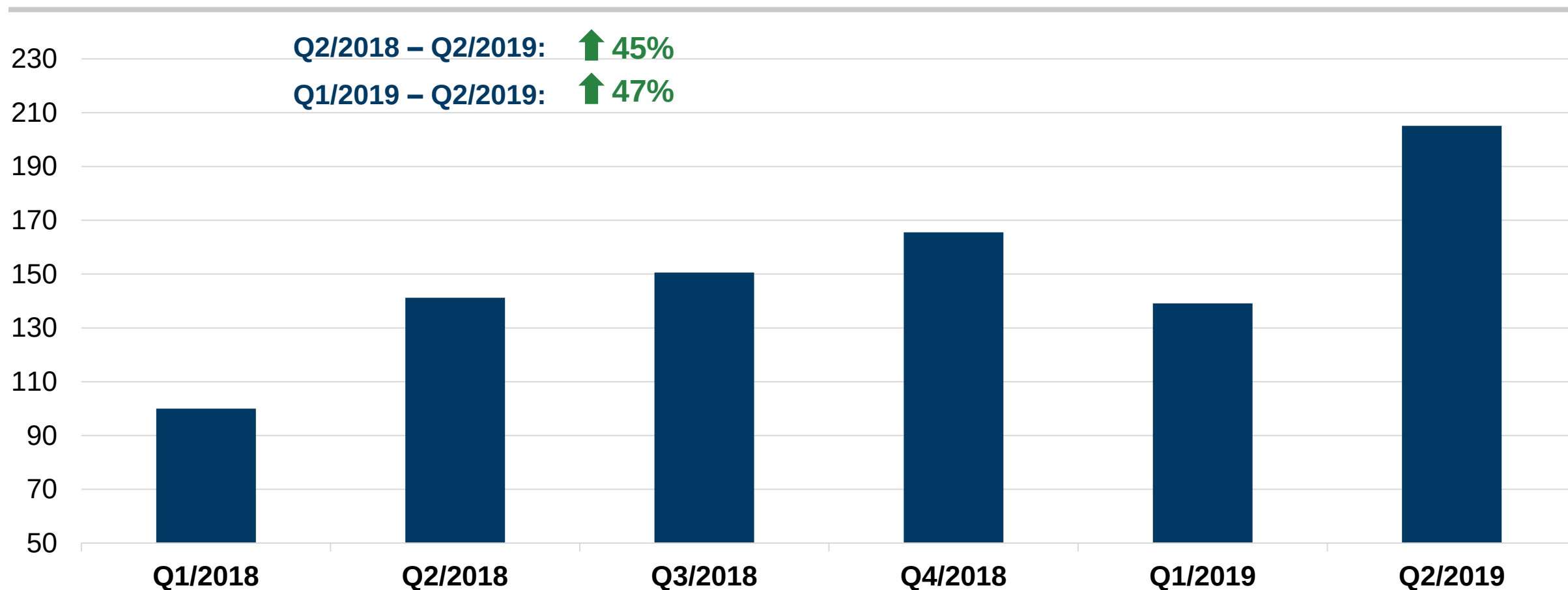
Đơn vị: index, T1/2015=100 điểm



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

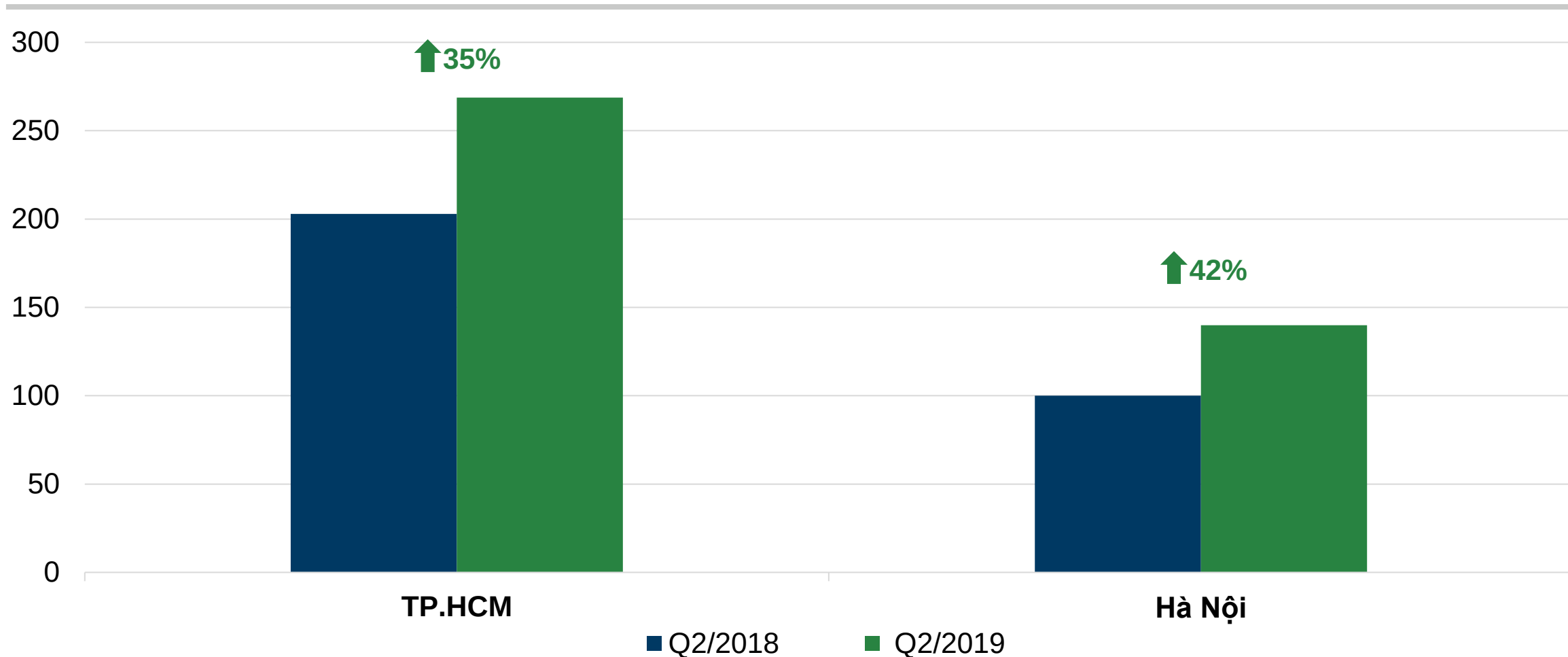
Tăng trưởng lượng tin đăng

Đơn vị: index, Q1/2018 = 100 điểm



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

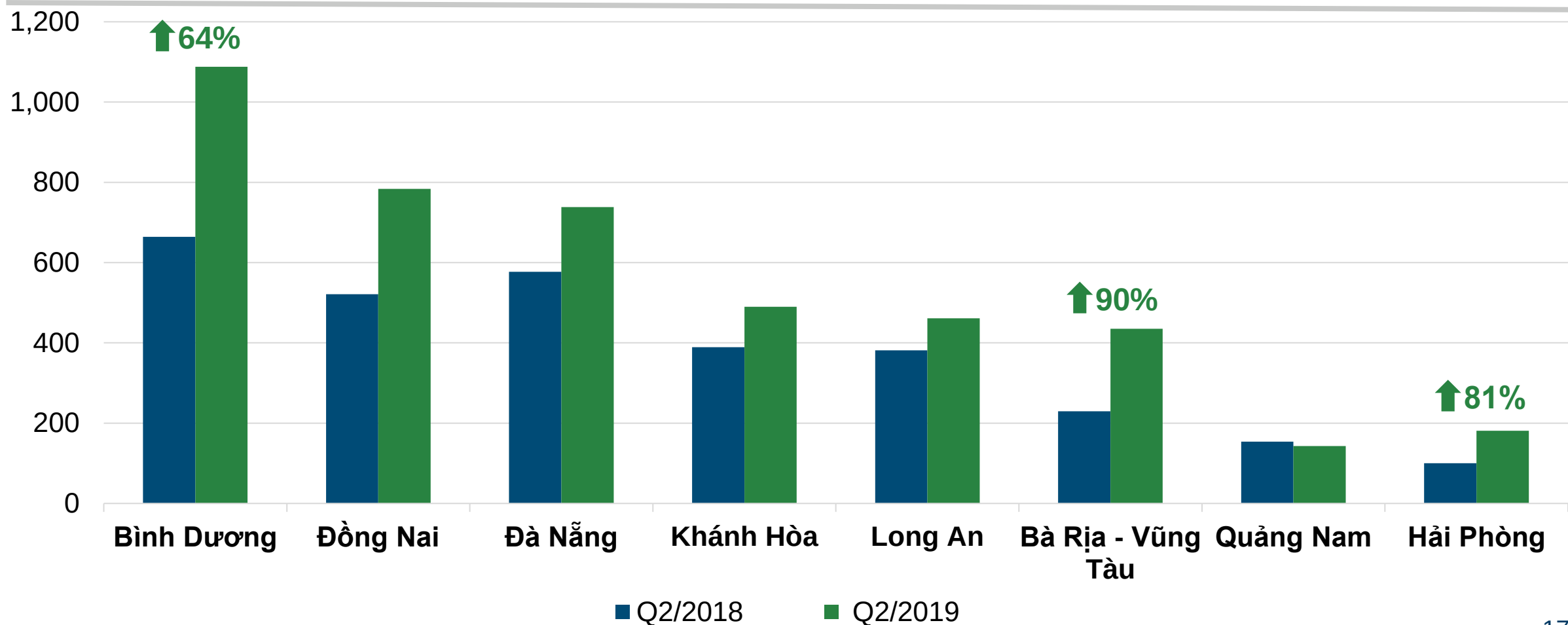
Đơn vị: index, Q2/2018 Hà Nội = 100 điểm



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

Tăng trưởng lượng tin đăng tại các tỉnh thành ở Việt Nam

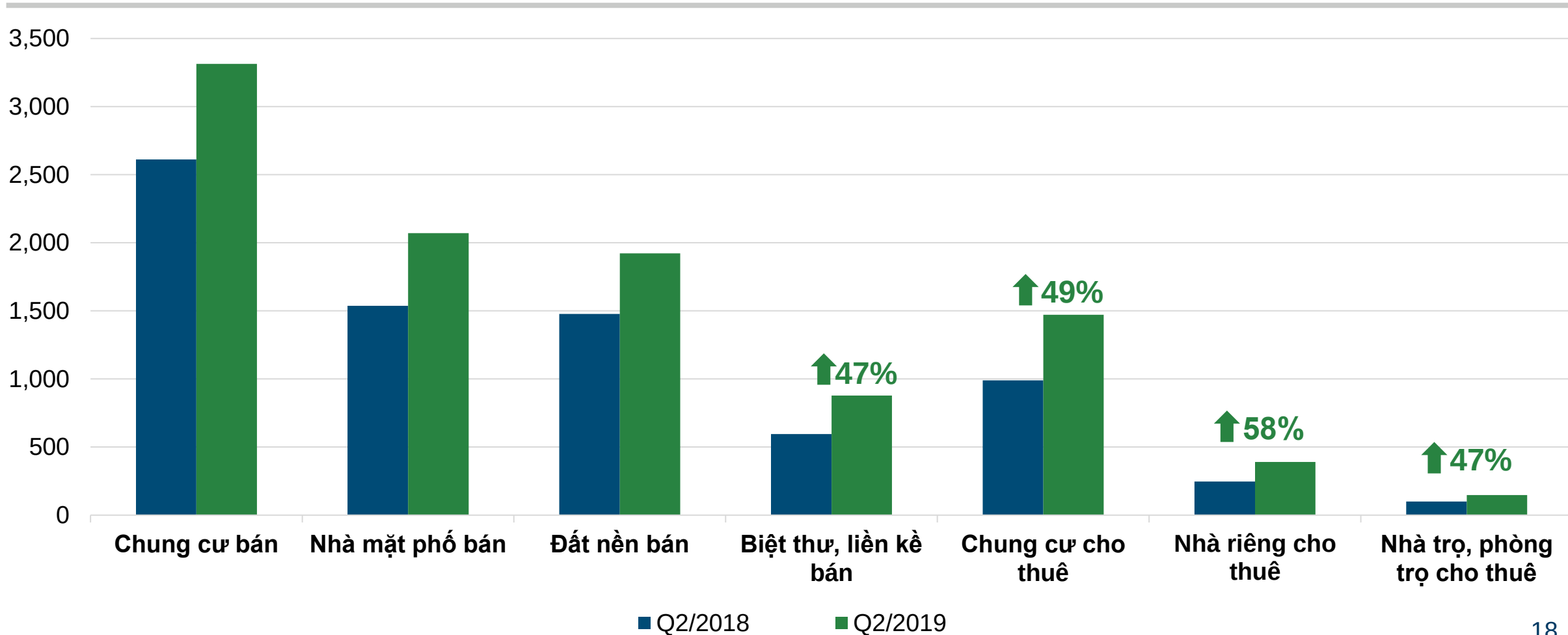
Đơn vị: index



NHÀ RIÊNG CHO THUÊ VÀ BIỆT THỰ, LIỀN KỀ BÁN CÓ LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG NHIỀU NHẤT

Tăng trưởng lượng tin đăng theo loại hình BĐS

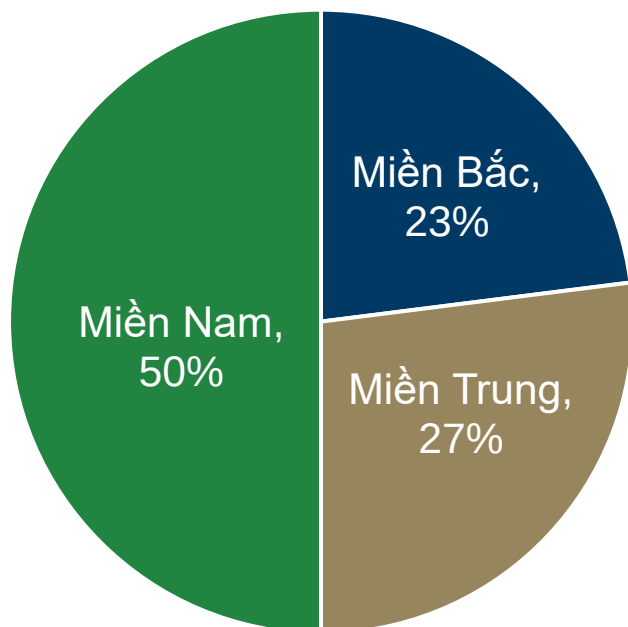
Đơn vị: index



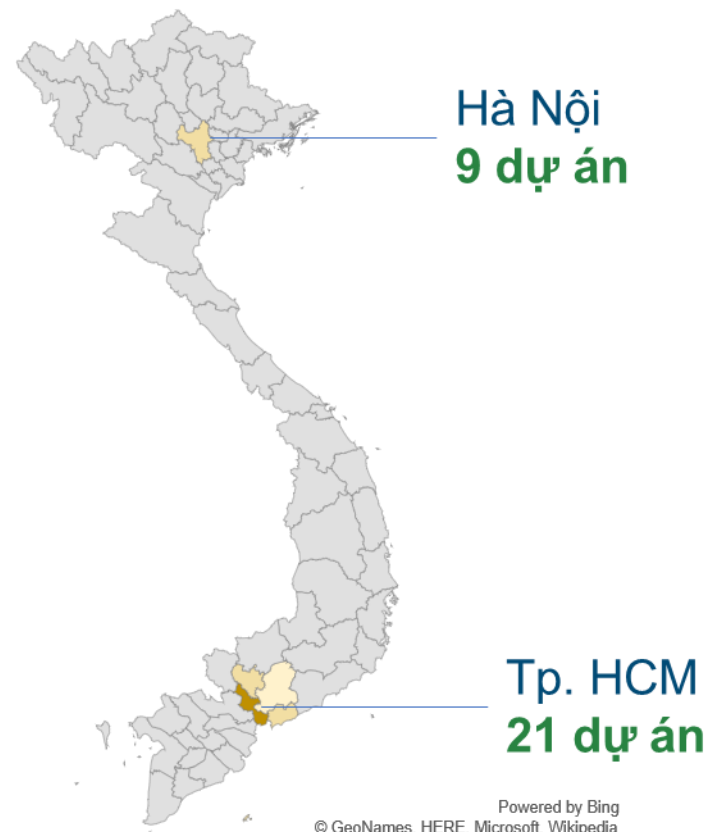
CÁC DỰ ÁN MỚI TẠI TP.HCM TRONG QUÝ 2/2019 CHỦ YẾU LÀ LOẠI HÌNH CHUNG CƯ

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

Đơn vị: %



■ Miền Bắc ■ Miền Trung ■ Miền Nam

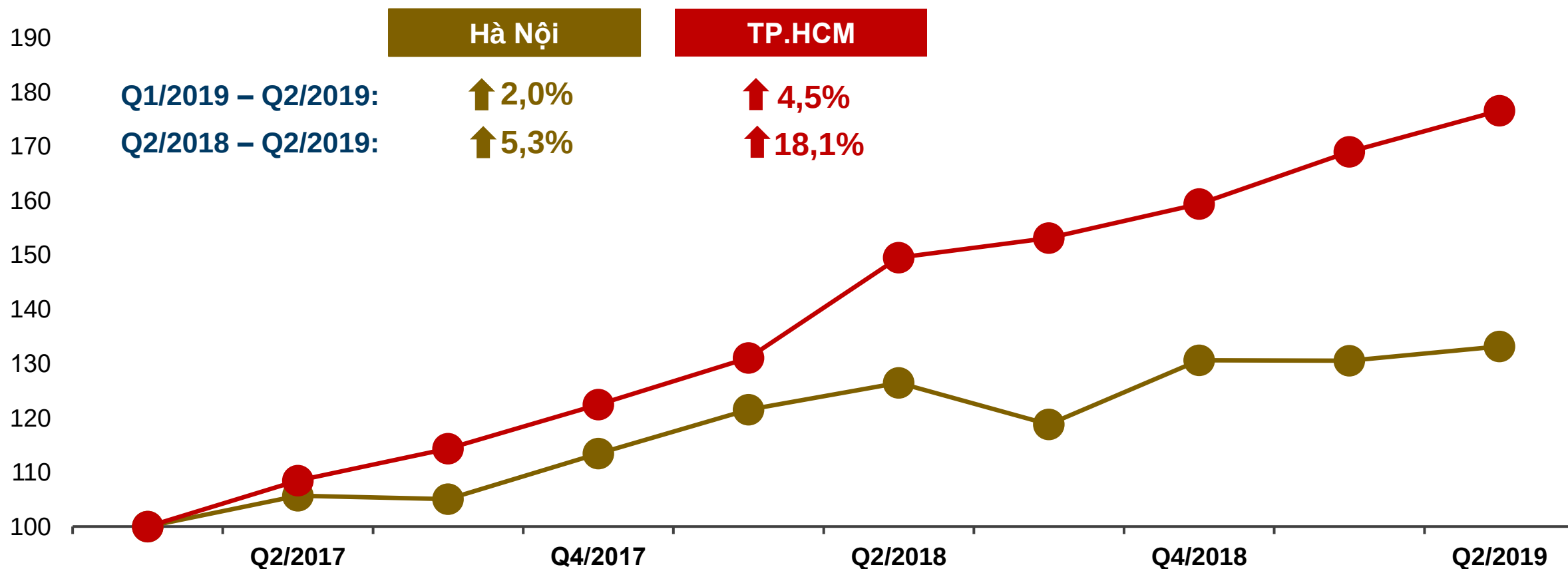


*Ghi chú: dự án mới là các dự án mới có tin đăng trên Batdongsan.com.vn

CHỈ SỐ GIÁ BĐS TP.HCM Q2/2019 TIẾP TỤC TĂNG 18,1% SO VỚI CÙNG KỲ 2018

Chỉ số giá bất động sản

Đơn vị: index, Q1/2017 = 100 điểm



- 1 Lượng tin đăng trên Batdongsan.com.vn vẫn tiếp tục tăng trưởng trong 3 năm qua, chủ yếu tập trung ở Hà Nội và TP.HCM, điều này phản ánh nguồn cung trên thị trường tăng trưởng đều trong 3 năm.
- 2 Quý 2/2019 chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ lượng tin đăng ở Hà Nội và TP.HCM so với Quý 1/2019, một số tỉnh/thành khác như Vũng Tàu, Hải Phòng cũng có sự tăng đáng kể.
- 3 Nhà riêng cho thuê và biệt thự, liền kề bán tăng cao trong Q2/2019
- 4 So với cùng kỳ năm 2018, chỉ số giá BĐS TP.HCM tăng khá cao, điều này phản ánh sự hấp thụ của thị trường tương đối tốt và mặt bằng giá ngày một cao hơn.

03 THỊ TRƯỜNG BĐS TP. HỒ CHÍ MINH

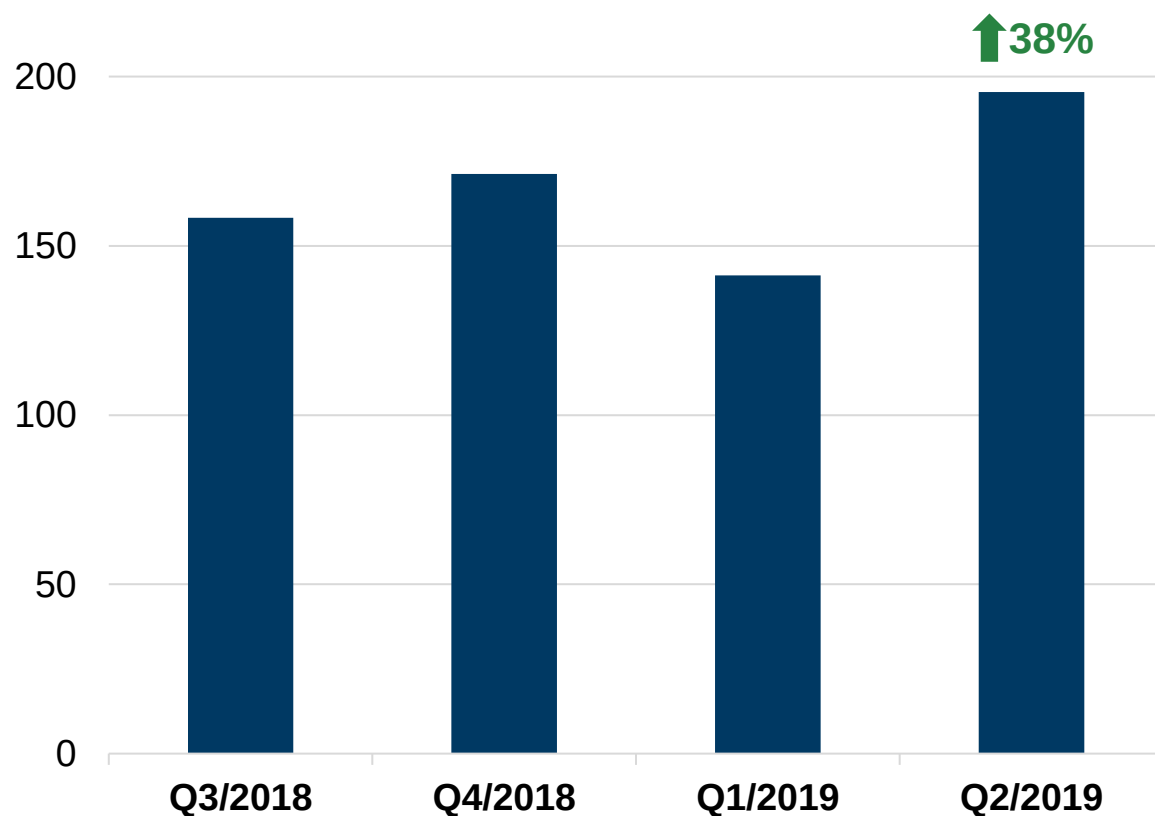
CHUNG CƯ



LƯỢNG TIN ĐĂNG VÀ MỨC ĐỘ QUAN TÂM ĐỀU ĐANG TĂNG TRƯỞNG ẮN TƯỢNG TRONG QUÝ 2/2019

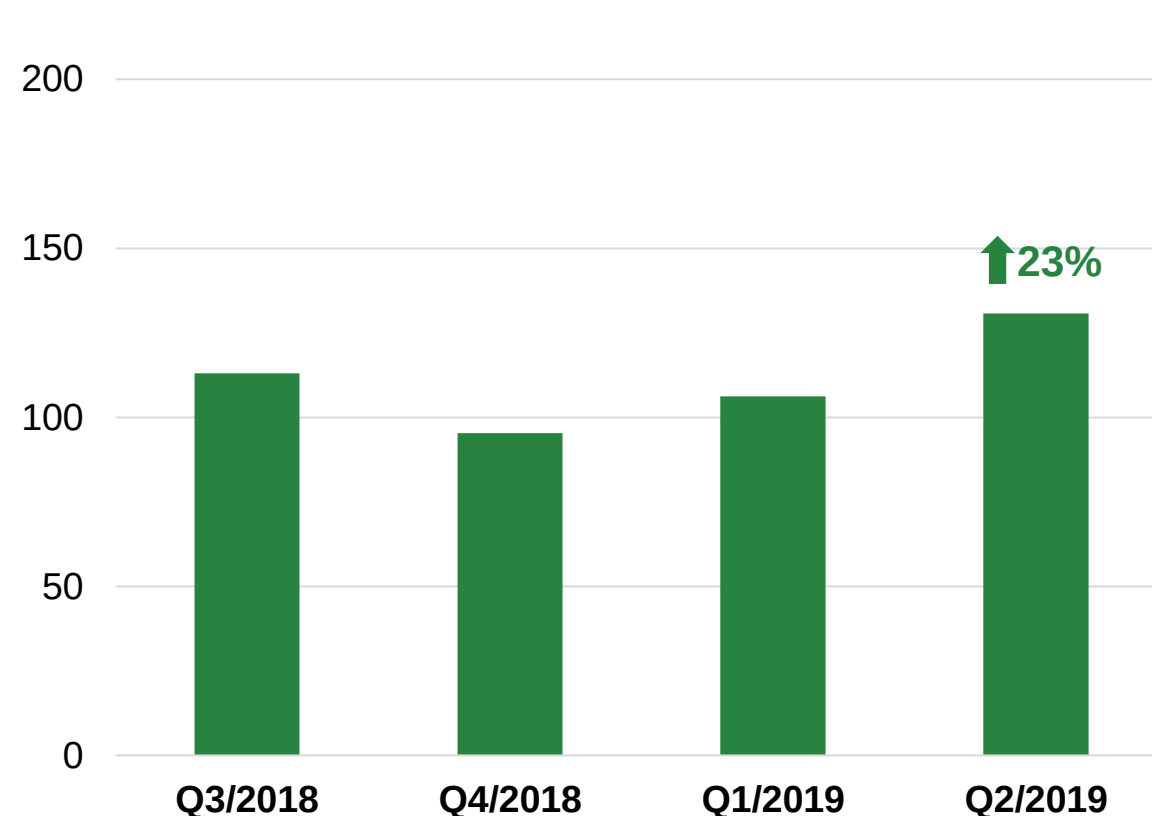
Tăng trưởng lượng tin đăng chung cư TP.HCM

Đơn vị: index, Q1/2018=100 điểm



Tăng trưởng mức độ quan tâm chung cư TP.HCM

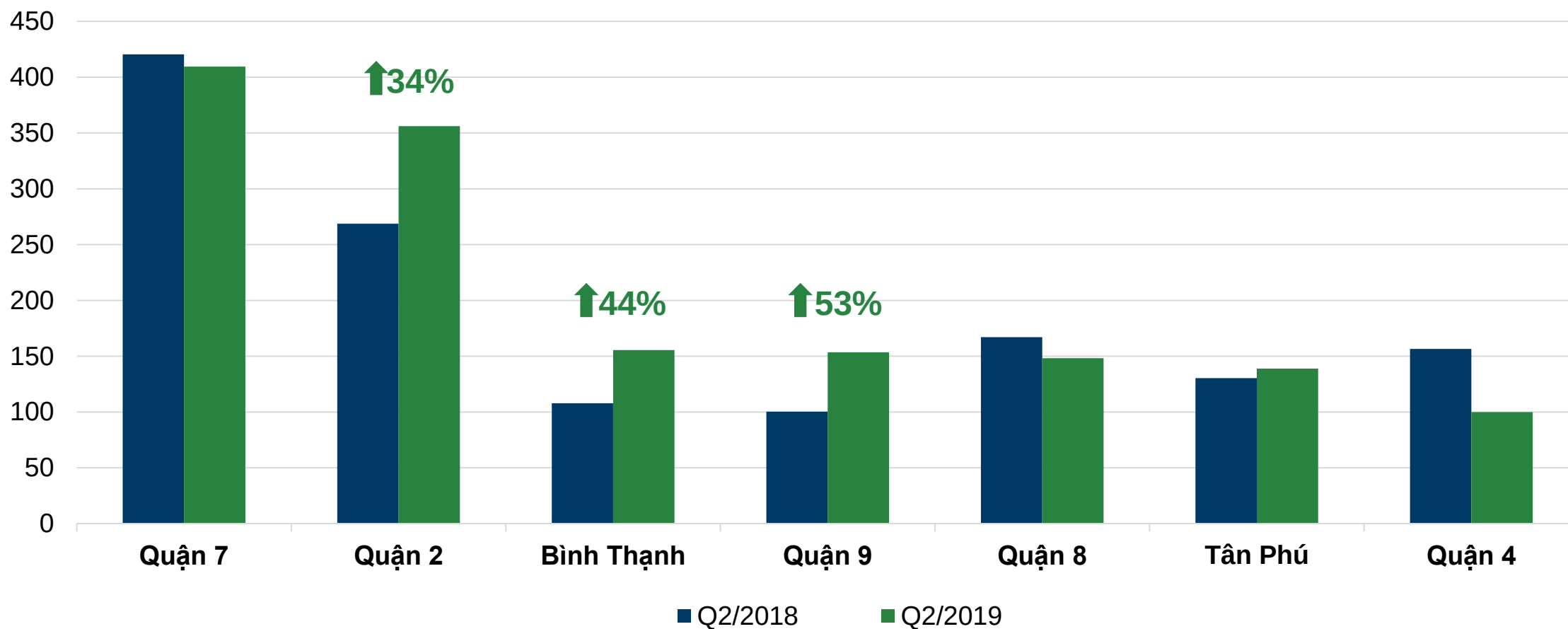
Đơn vị: index, Q1/2018=100 điểm



QUẬN 7, QUẬN 2 VÀ QUẬN BÌNH THẠNH LÀ 3 QUẬN CÓ LƯỢNG TIN ĐĂNG CHUNG CƯ NHIỀU NHẤT TẠI TP.HCM

Tăng trưởng lượng tin đăng tại một số quận/huyện chính trong Q2/2019

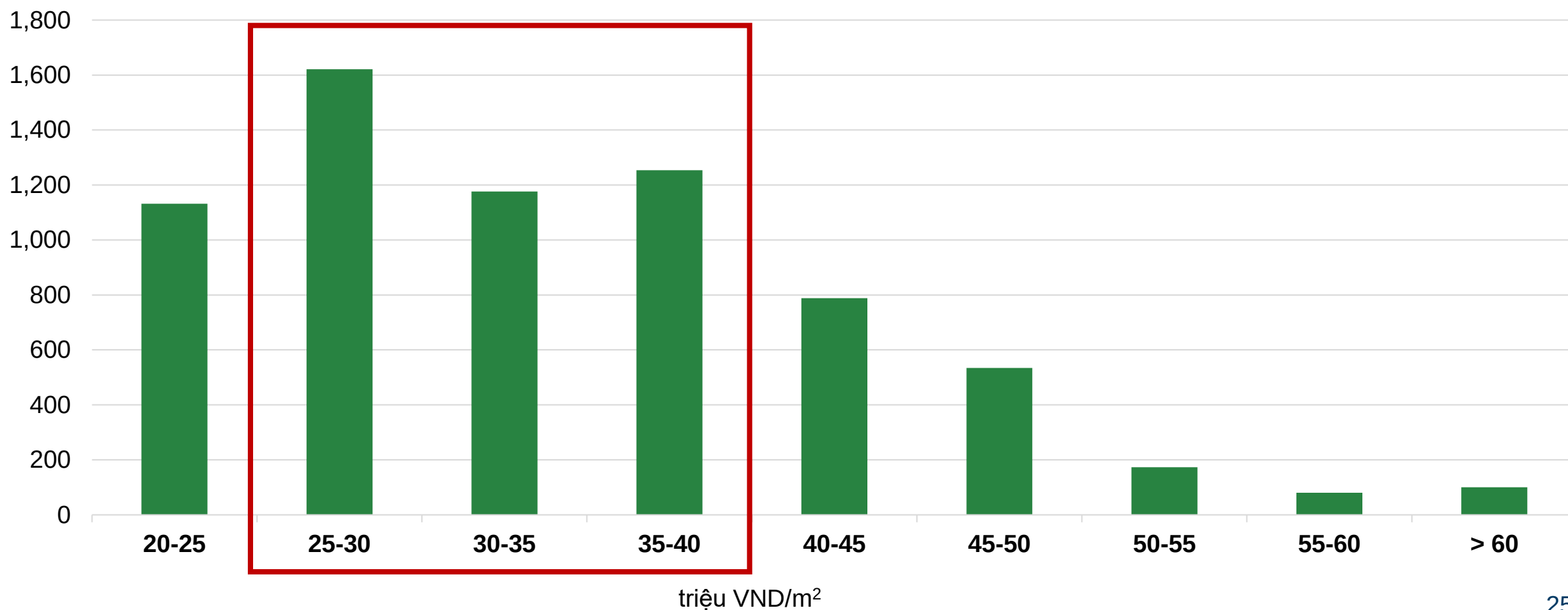
Đơn vị: index



HƠN 50% LƯỢNG QUAN TÂM TẬP TRUNG VÀO KHOẢNG GIÁ TỪ 25 - 40 TRIỆU VND/M²

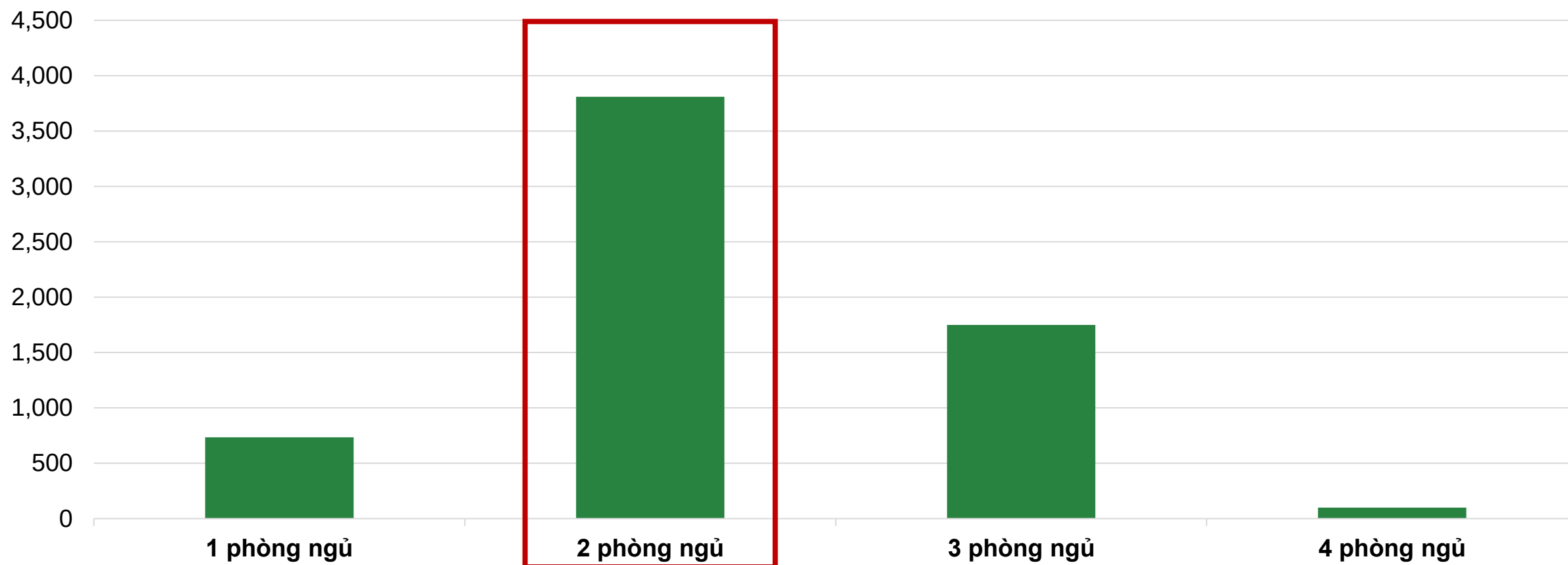
Mức độ quan tâm căn hộ theo khoảng giá tại Quận 7 trong Q2/2019

Đơn vị: index



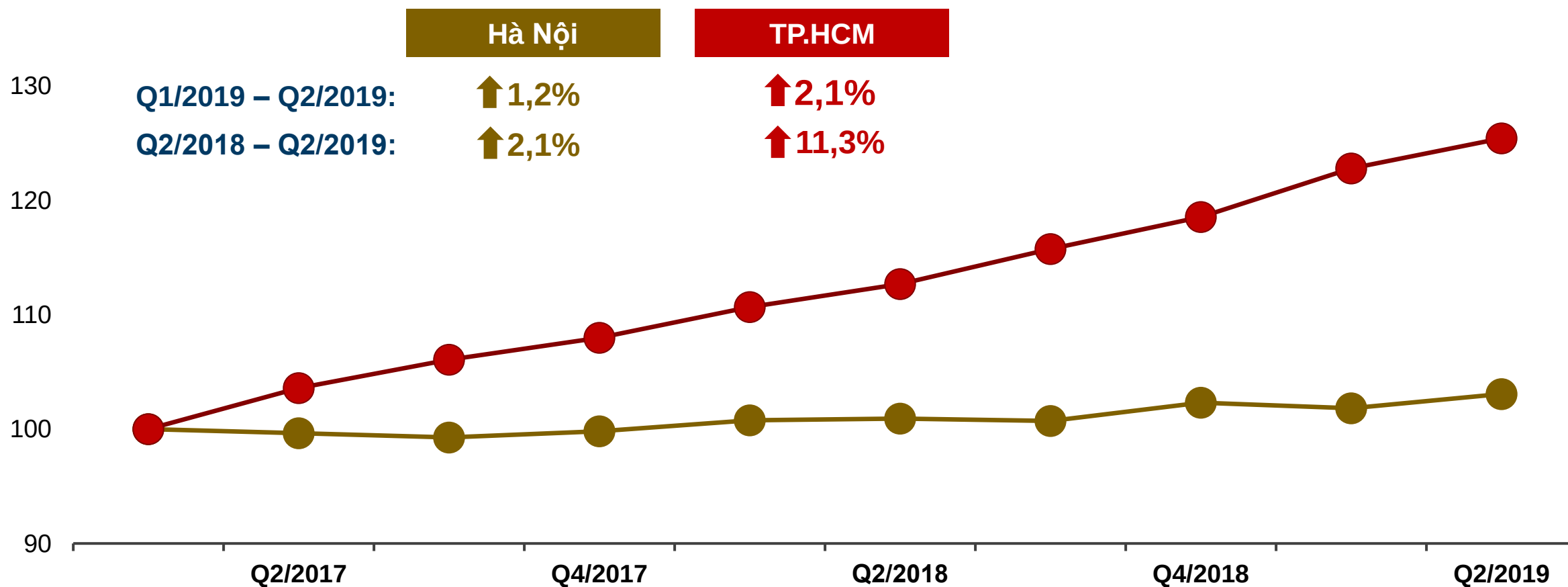
Mức độ quan tâm theo số phòng ngủ tại Quận 7 trong Q2/2019

Đơn vị: index



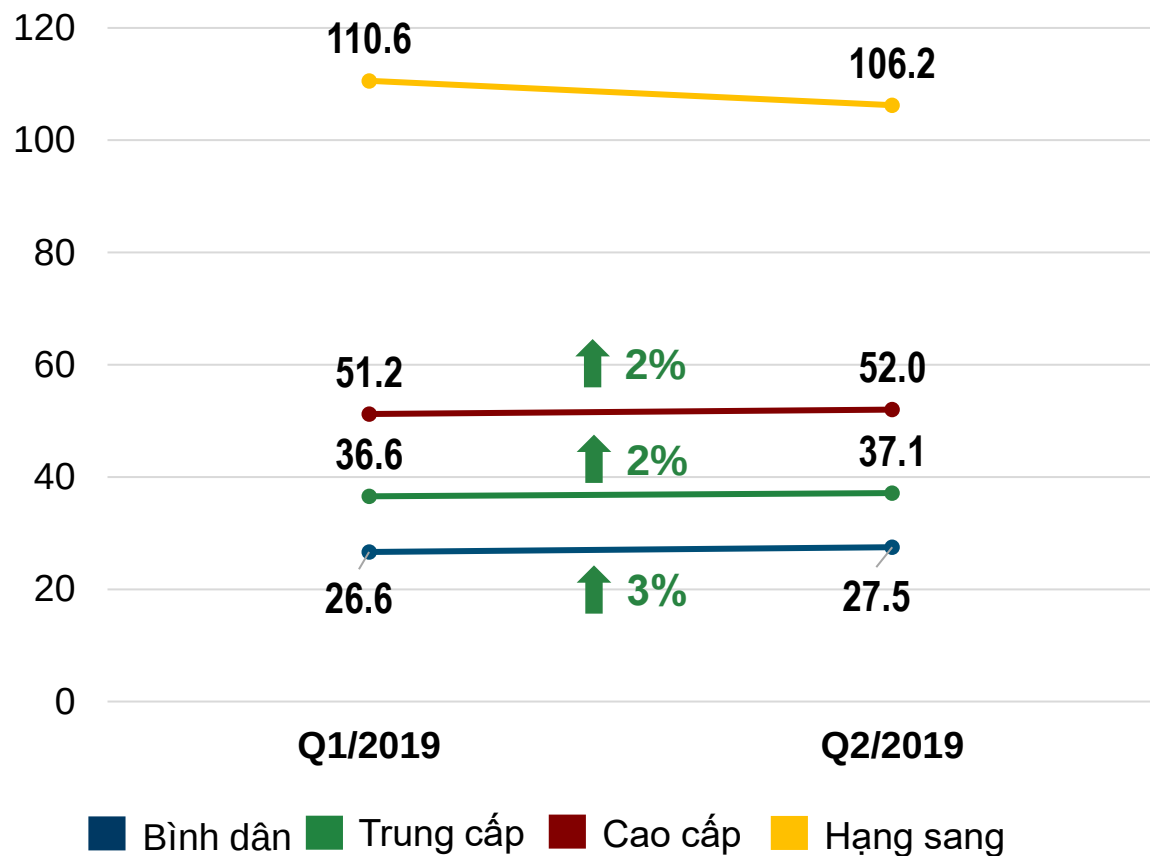
Chỉ số giá chung cư

Đơn vị: index, Q1/2017=100 điểm



Giá rao bán theo phân khúc

Đơn vị: triệu VND/m²



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



Golden Mansion

47 triệu VND/m² ↑ 3%



RichStar

36 triệu VND/m² ↑ 6%



Topaz Elite

27 triệu VND/m² ↑ 2%



Vinhomes Central Park

61 triệu VND/m² ↑ 2%

- 1 Lượng tin đăng chung cư tăng trong Q2/2019 với sự gia tăng ở Quận 2, Quận 9 và quận Bình Thạnh.
- 2 Tại Quận 7, căn hộ 2 phòng ngủ và căn hộ có mức giá từ 25-40 triệu VND/m² được quan tâm nhiều nhất.
- 3 Giá chung cư TP.HCM tiếp tục tăng trong Q2/2019 tại cả 3 phân khúc bình dân, trung cấp và cao cấp.

03 THỊ TRƯỜNG BĐS TP. HỒ CHÍ MINH

NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ



Phạm vi nghiên cứu

- Loại hình BĐS: nhà mặt phố, nhà riêng
- Vị trí: 24 quận/huyện trên địa bàn TP.HCM
- Thời gian: T1/2015 đến T12/2018 (4 năm)
- Độ lớn dữ liệu: hơn 1,7 triệu dòng dữ liệu

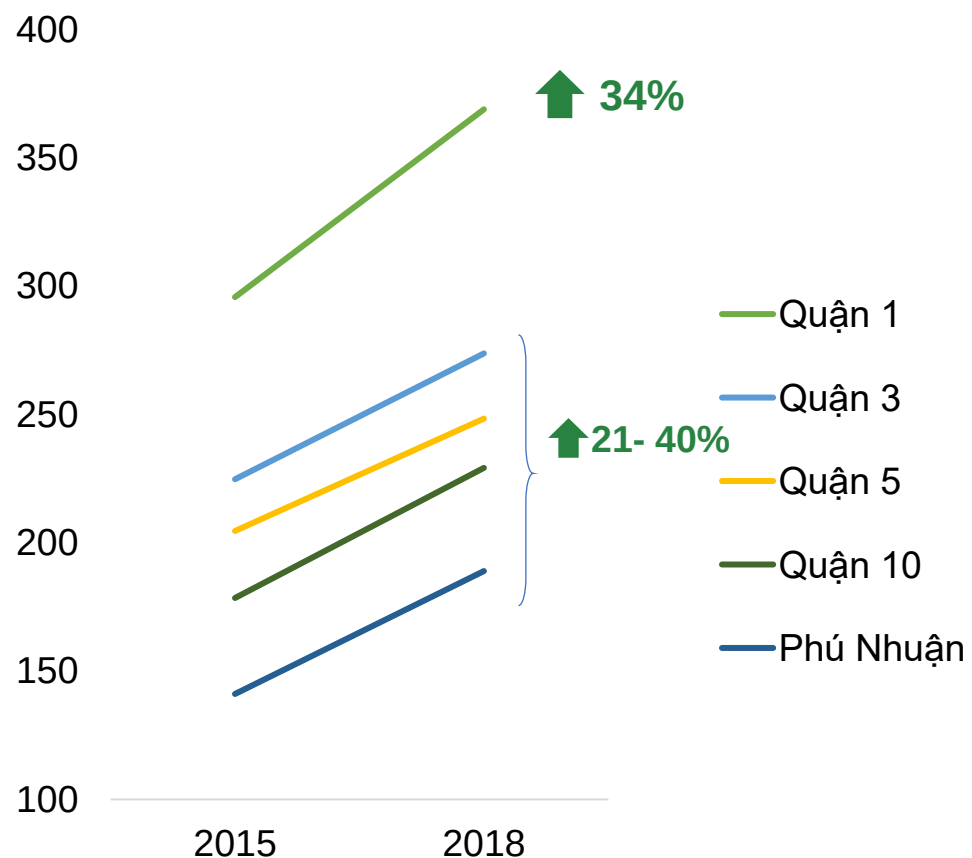
Câu hỏi nghiên cứu

- 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 TP.HCM là bao nhiêu?

GIÁ NHÀ MẶT PHỐ TẠI CÁC HUYỆN CÓ MỨC TĂNG CAO HƠN SO VỚI CÁC QUẬN TRUNG TÂM

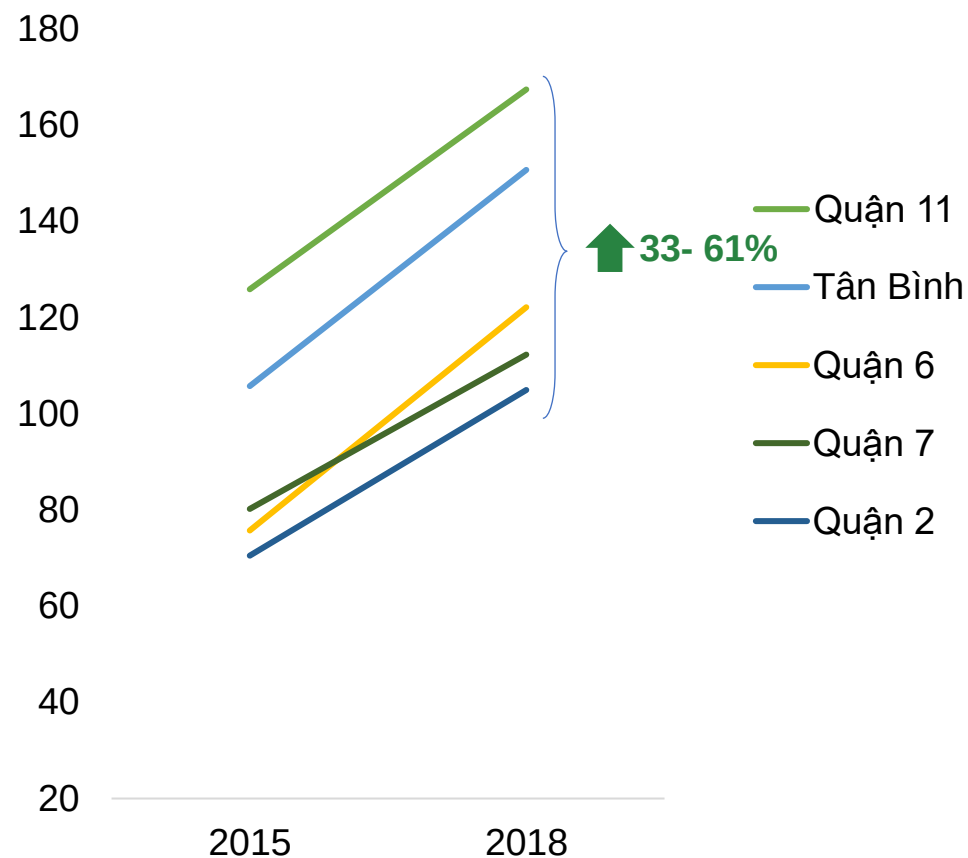
Giá nhà mặt phố tại các quận trung tâm

Đơn vị: triệu VND/m²



Giá mặt phố tại các quận ngoài trung tâm

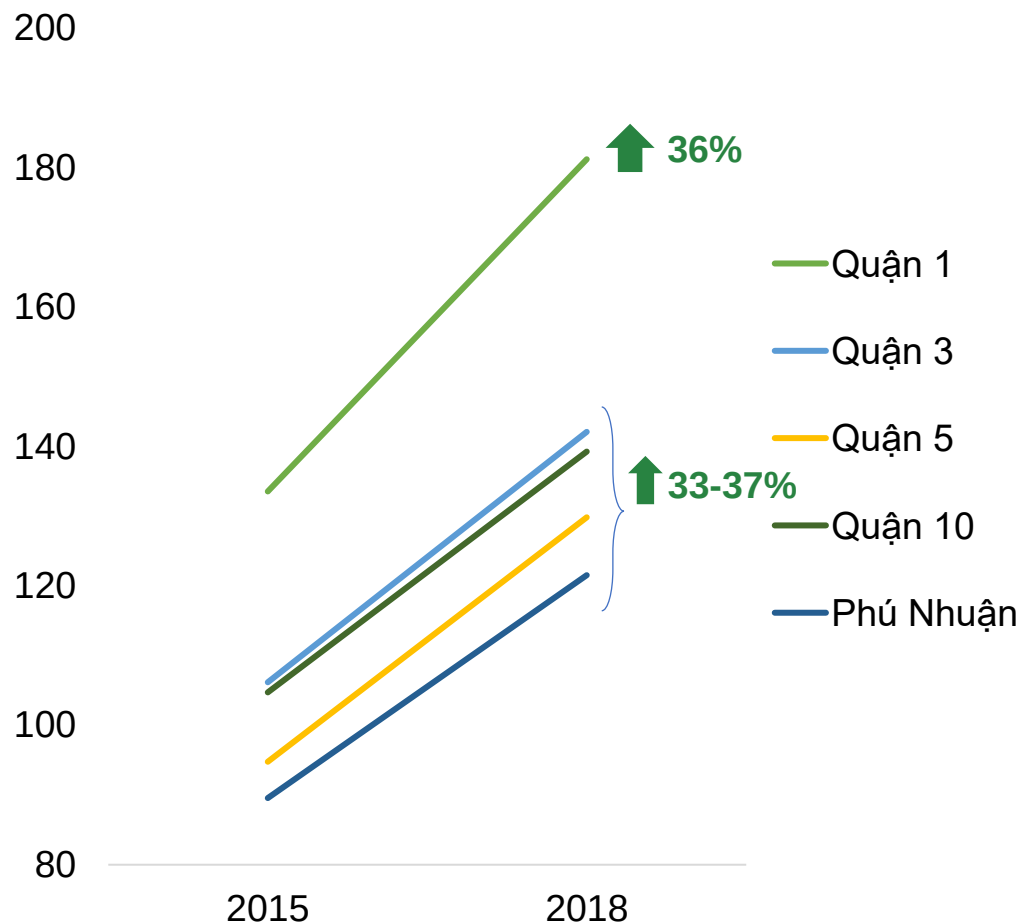
Đơn vị: triệu VND/m²



TƯƠNG TỰ NHÀ MẶT PHỐ, NHÀ RIÊNG Ở CÁC QUẬN NGOÀI TRUNG TÂM CŨNG CÓ TỈ LỆ TĂNG CAO HƠN CÁC QUẬN TRUNG TÂM

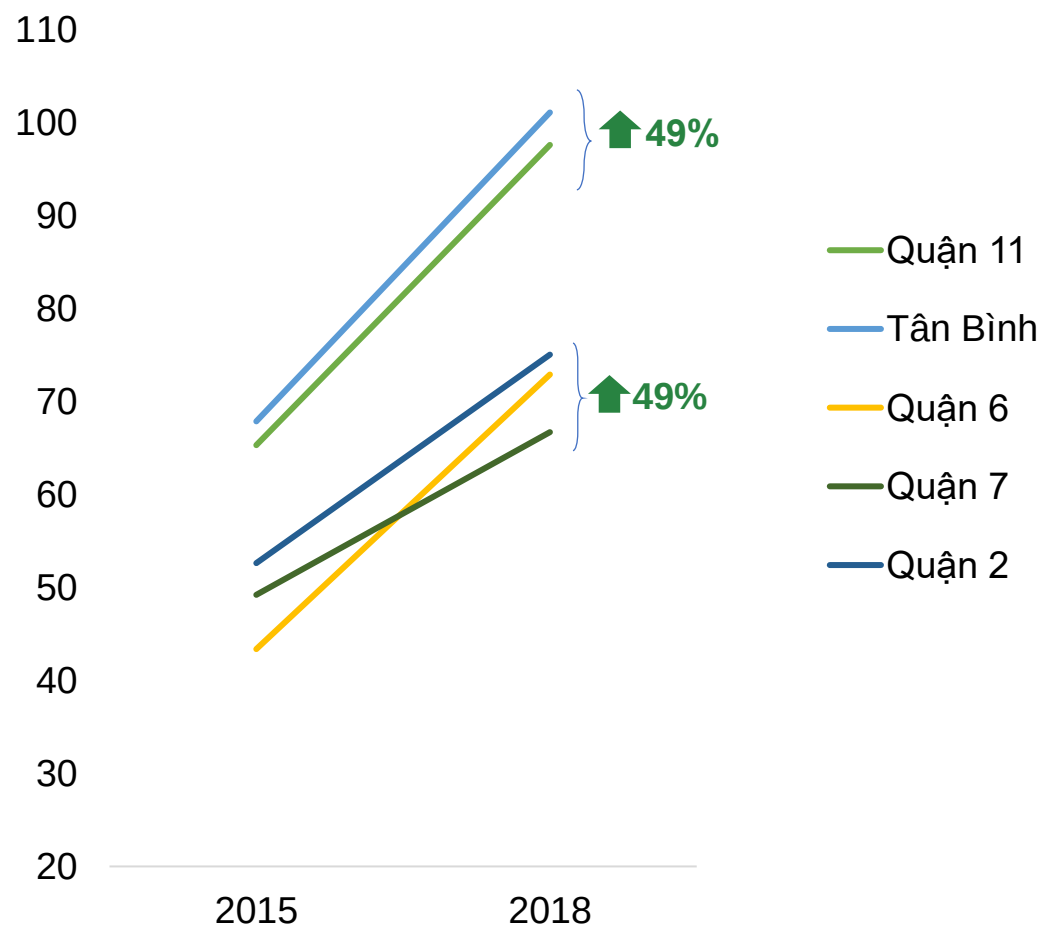
Giá nhà riêng tại các quận trung tâm

Đơn vị: triệu VND/m²



Giá nhà riêng tại các quận ngoài trung tâm

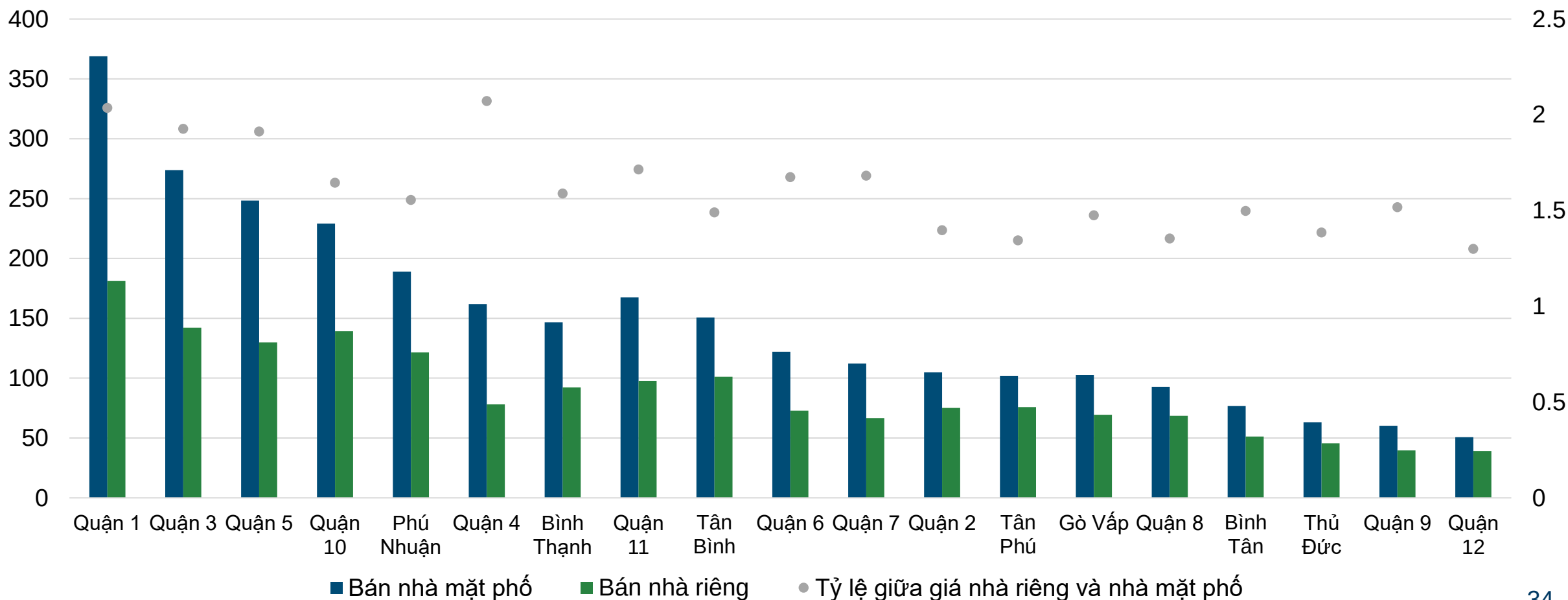
Đơn vị: triệu VND/m²



GIÁ NHÀ MẶT PHỐ TẠI TP.HCM CAO GẤP 1,2-2,2 LẦN GIÁ NHÀ RIÊNG

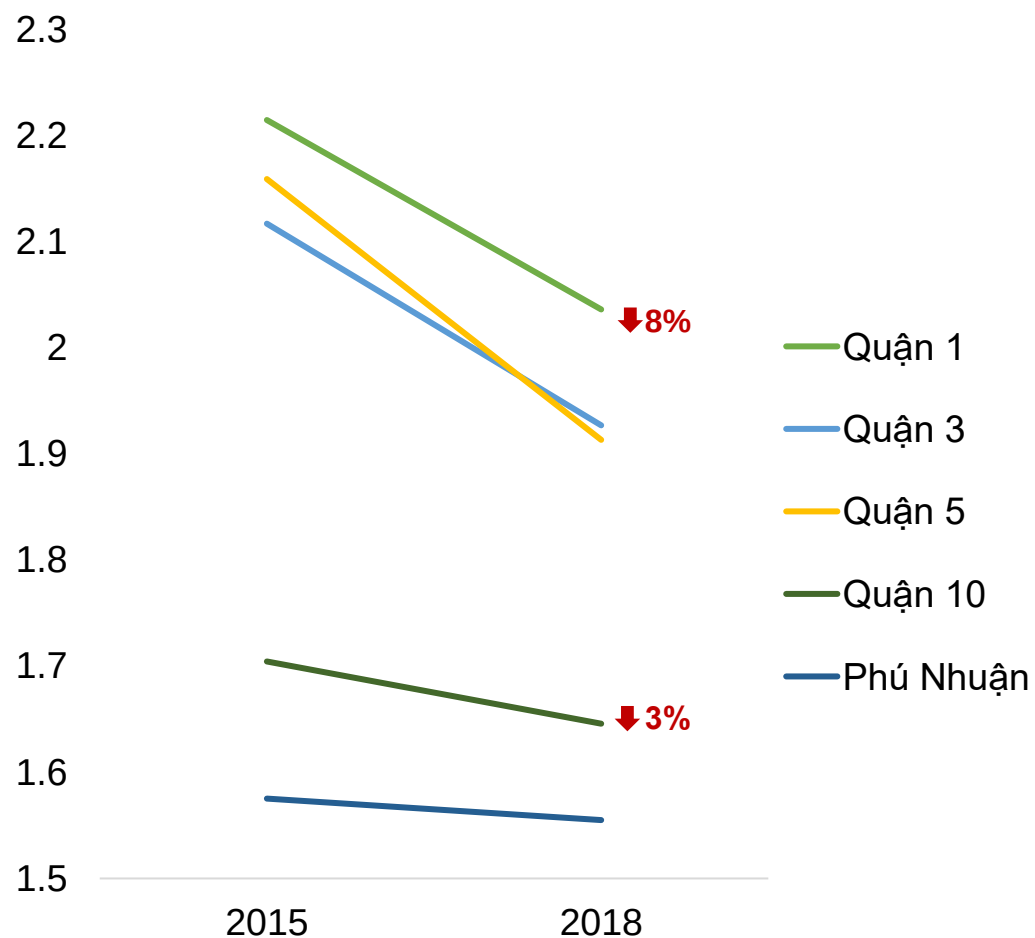
Tỷ lệ giữa giá nhà riêng và giá nhà mặt phố

Đơn vị: triệu VND/m²

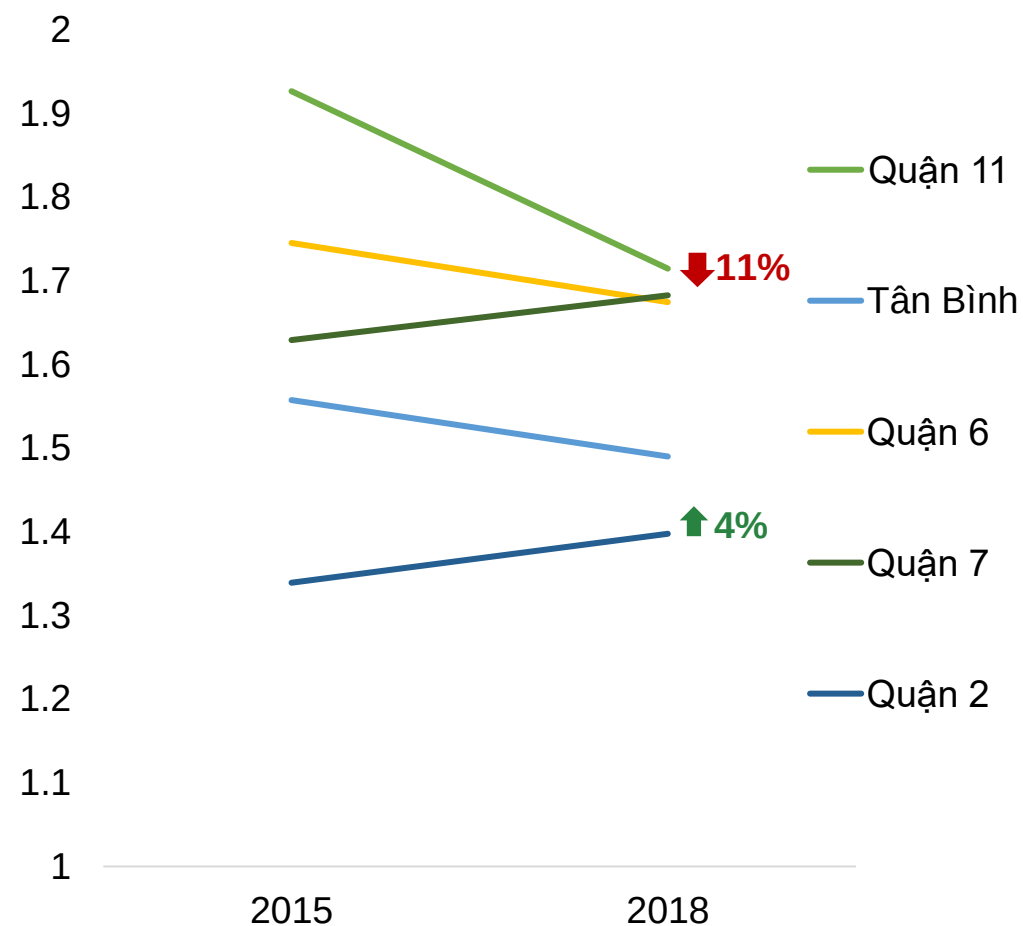


TỶ LỆ CHÊNH LỆNH GIÁ NHÀ RIÊNG VÀ NHÀ MẶT PHỐ TẠI CÁC QUẬN CÓ XU HƯỚNG GIẢM TỪ NĂM 2015 - 2018

Tỷ lệ giá nhà mặt phố và nhà riêng tại quận trung tâm TP.HCM



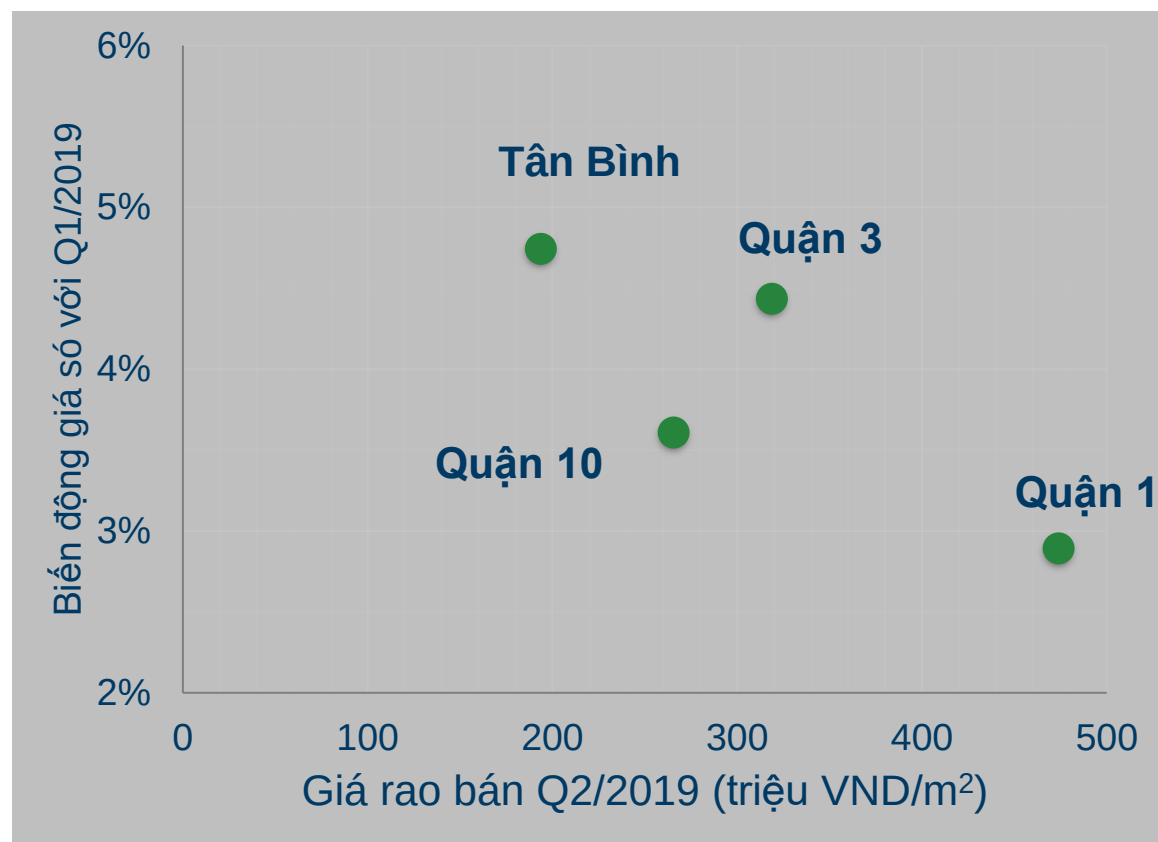
Tỷ lệ giá nhà mặt phố và nhà riêng tại quận ngoại trung tâm TP.HCM



GIÁ BÁN NHÀ MẶT PHỐ CÓ XU HƯỚNG TĂNG NHẸ TRONG Q2/2019

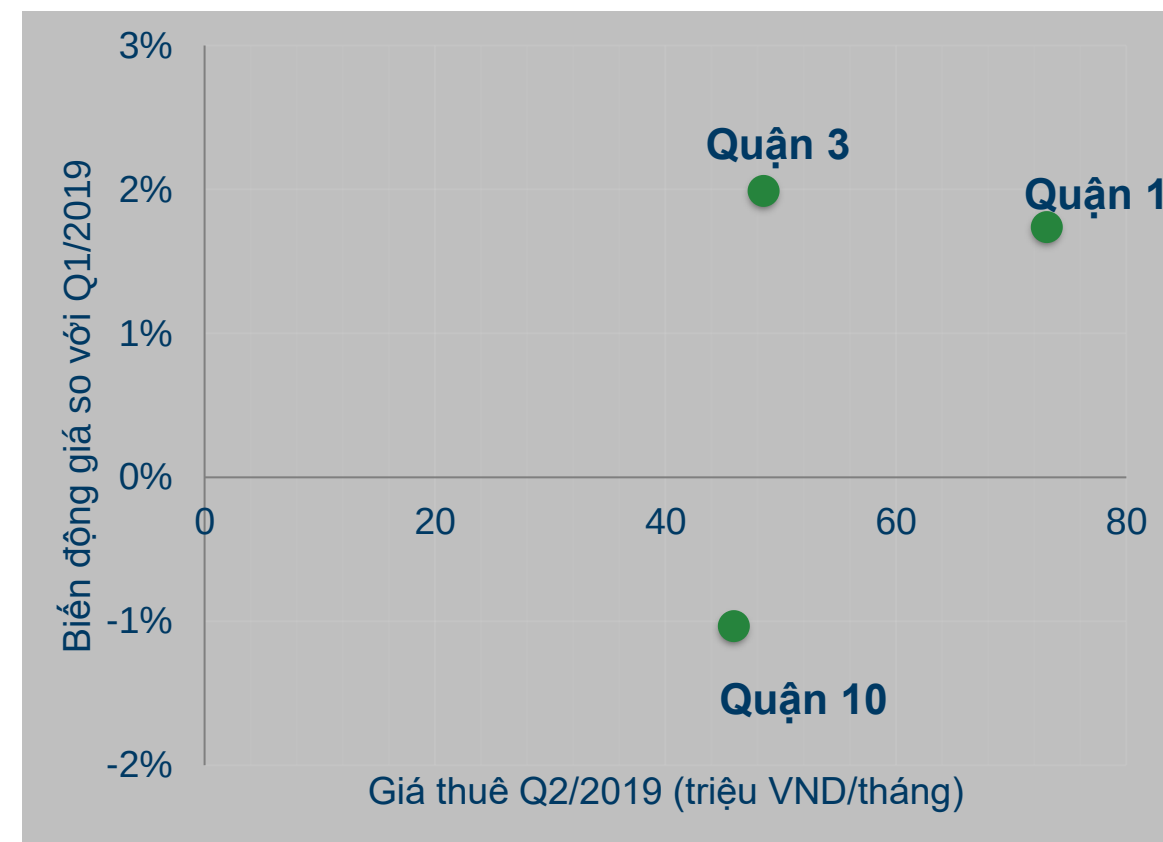
Biến động giá rao bán nhà mặt phố tại một số quận TP.HCM

Đơn vị: triệu VND/m², %



Biến động giá thuê* nhà mặt phố tại một số quận TP.HCM

Đơn vị: triệu VND/tháng, %

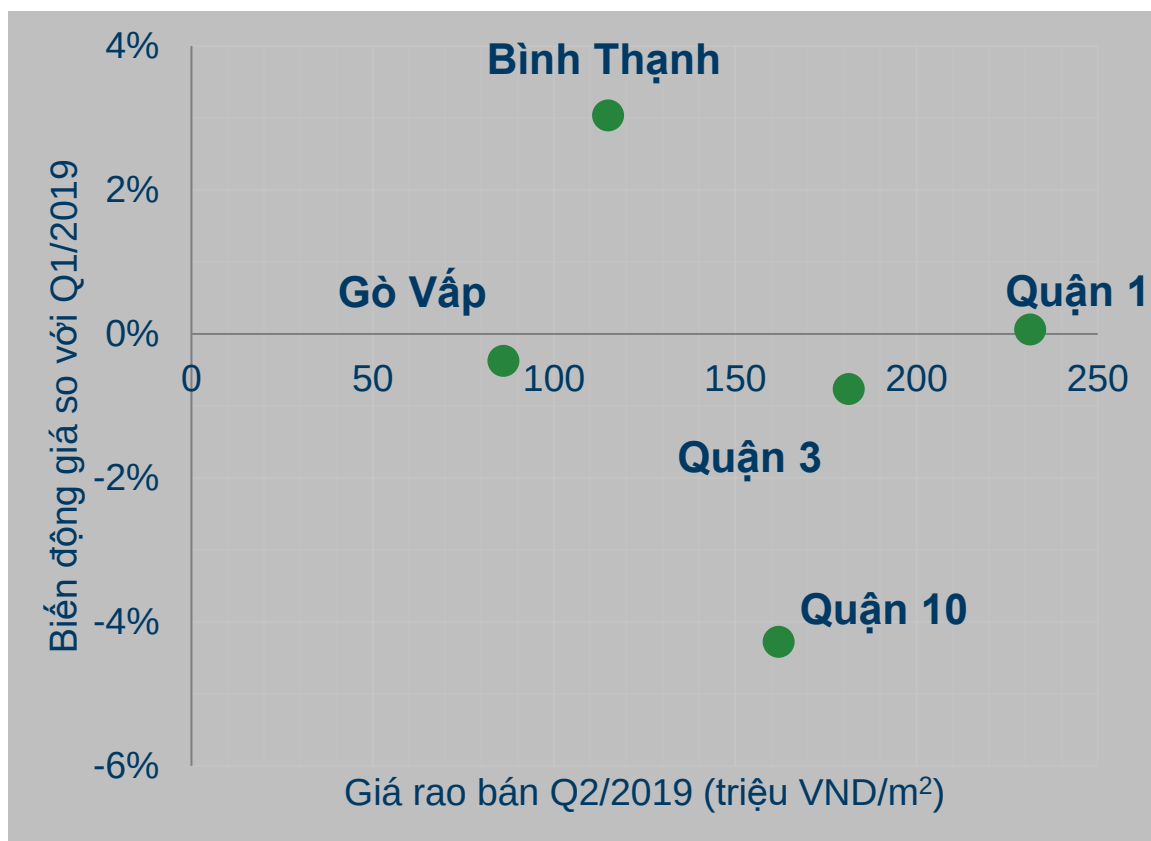


Ghi chú: * diện tích nhà ở cho thuê là 70m²

GIÁ BÁN VÀ GIÁ THUÊ NHÀ RIÊNG BIẾN ĐỘNG NHẸ TRONG Q2/2019

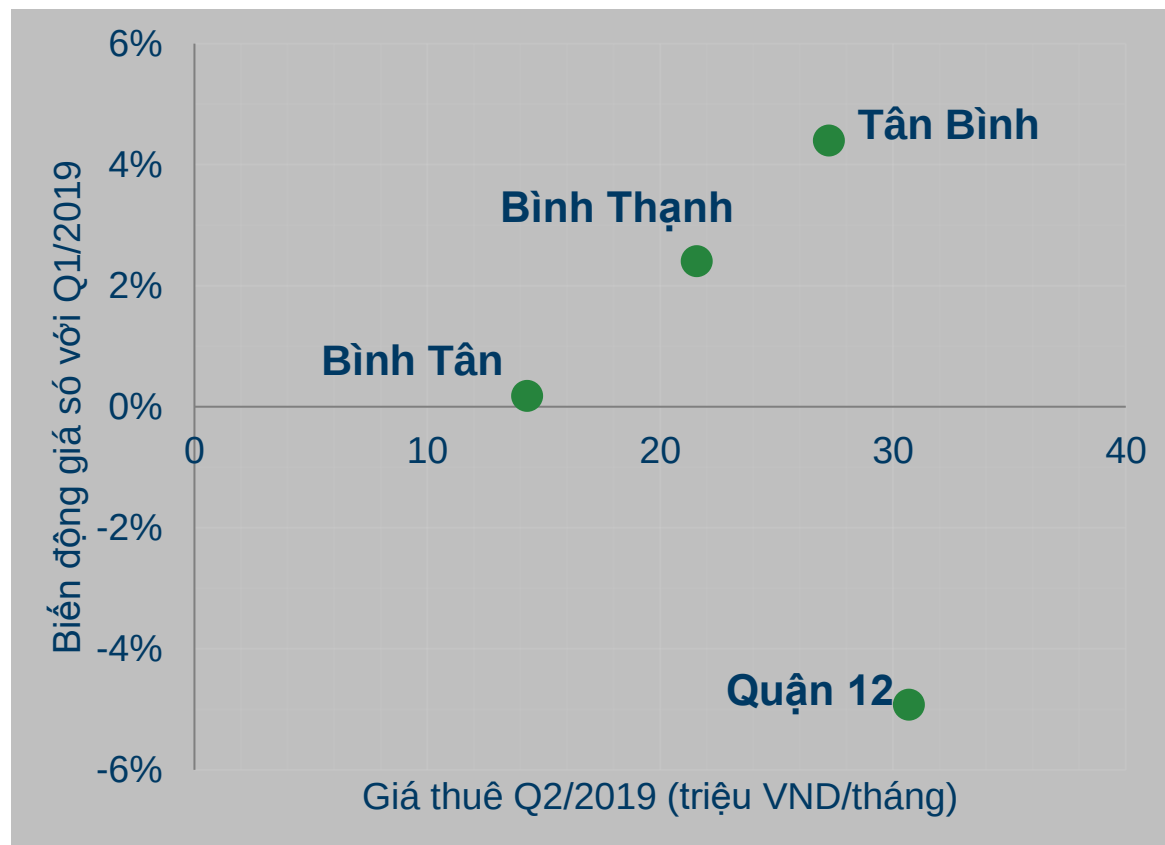
Biến động giá rao bán nhà riêng tại một số quận TP.HCM

Đơn vị: triệu VND/m², %



Biến động giá thuê* nhà riêng tại một số quận TP.HCM

Đơn vị: triệu VND/tháng, %



Ghi chú: * diện tích nhà ở cho thuê là 70m²

- 1** Giá nhà mặt phố và nhà riêng tại TP.HCM tăng cao và tăng đều từ năm 2015-2018. Giá nhà các quận/huyện ngoài trung tâm thường có tốc độ tăng giá cao hơn các quận trong trung tâm.
- 2** Giá trung bình của nhà mặt phố thường cao hơn từ 1,2-2,2 lần giá nhà riêng (nhà trong hẻm) trong cùng 1 quận. Tỷ lệ này có xu hướng giãn rộng hơn tại các quận ngoài trung tâm.
- 3** Trong Q2/2019, giá nhà mặt phố, nhà riêng không có nhiều biến động, chỉ tăng nhẹ tại các quận/huyện gần với trung tâm.

03 THỊ TRƯỜNG BĐS TP. HỒ CHÍ MINH

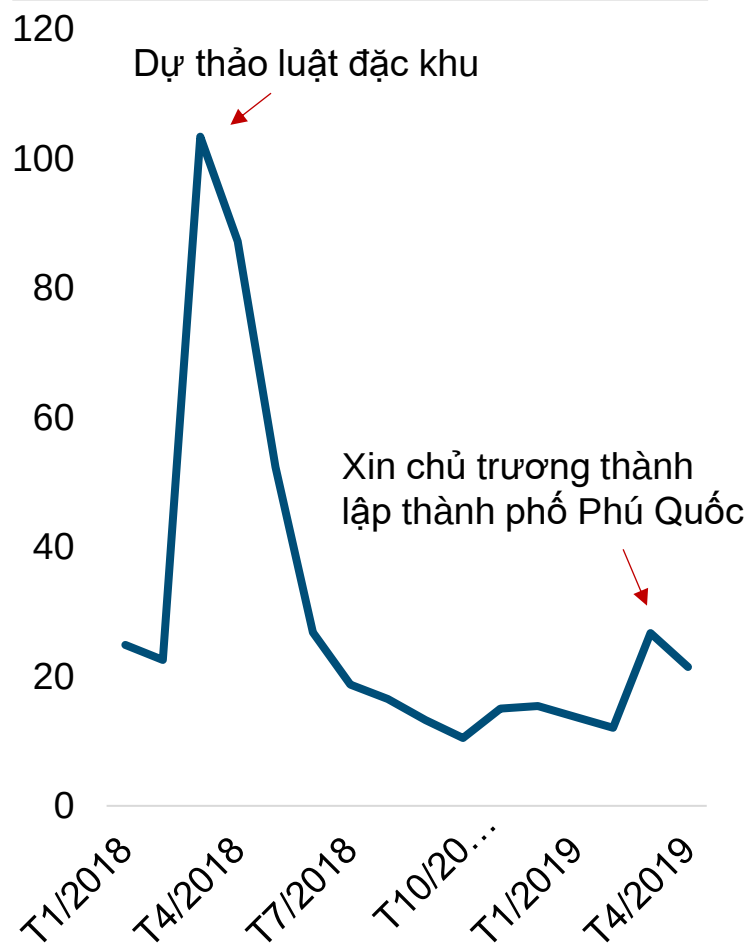
ĐẤT NỀN



LƯỢT TRUY CẬP TRÊN BATDONGSAN.COM.VN TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG CÓ “SÓT ĐẤT” THƯỜNG TĂNG CAO

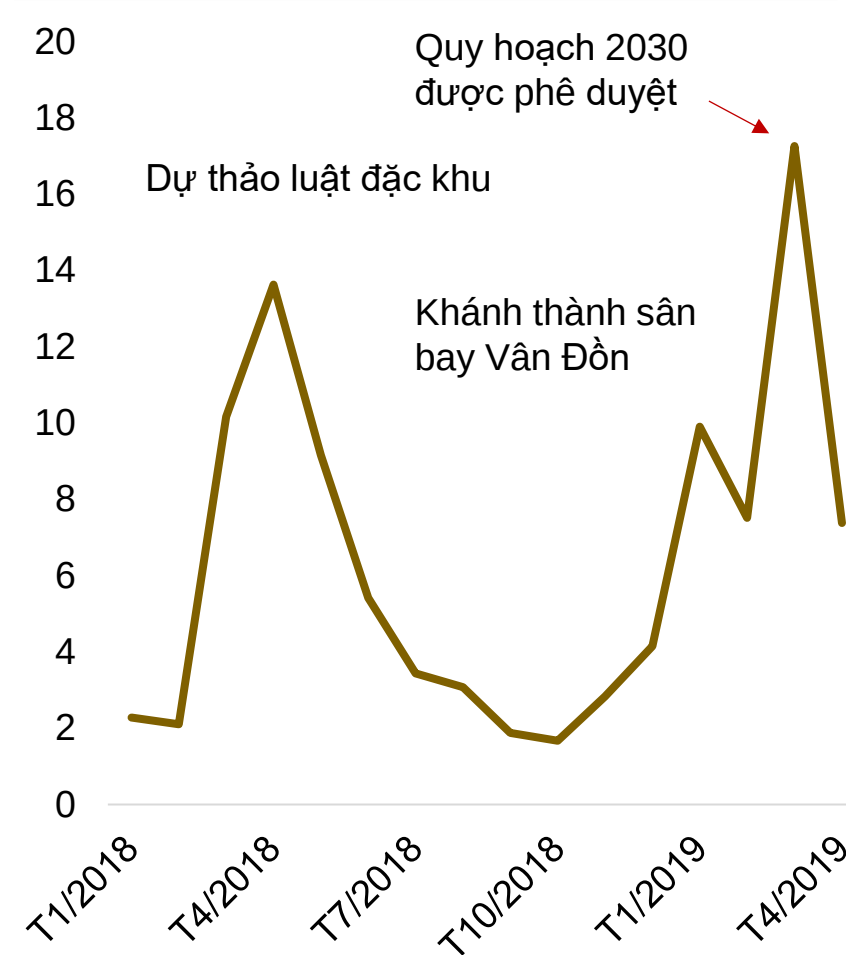
Lượt truy cập tại Phú Quốc

Đơn vị: nghìn lượt truy cập



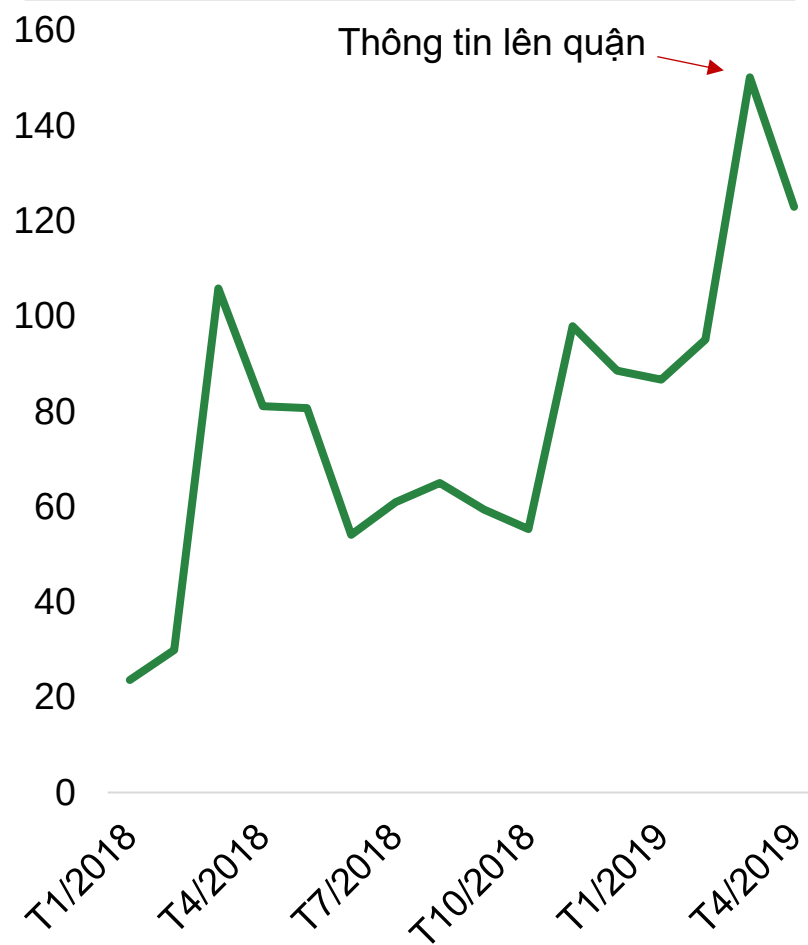
Lượt truy cập tại Vân Đồn

Đơn vị: nghìn lượt truy cập



Lượt truy cập tại Đông Anh

Đơn vị: nghìn lượt truy cập



CÁC ĐỢT TĂNG LƯỢNG TRUY CẬP THƯỜNG KÉO DÀI 1 THÁNG

Q1/2018 – Q1/2019

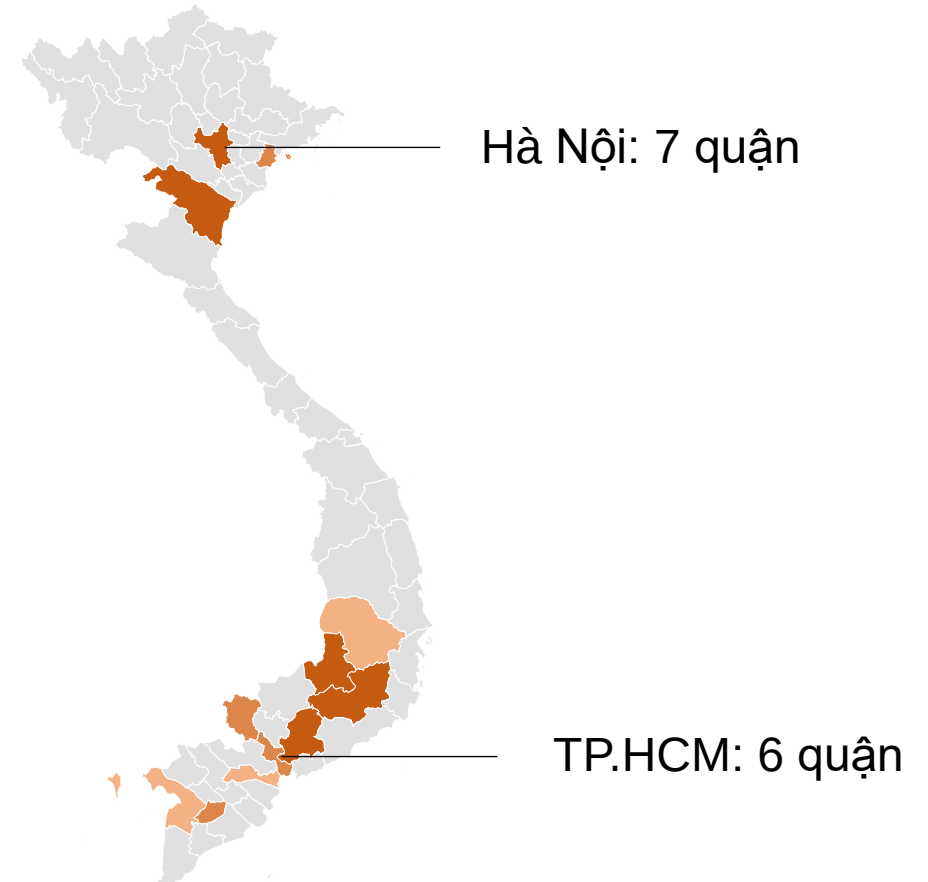
289

Quận/huyện trên toàn quốc
có lượt truy cập tăng đột biến

1 tháng

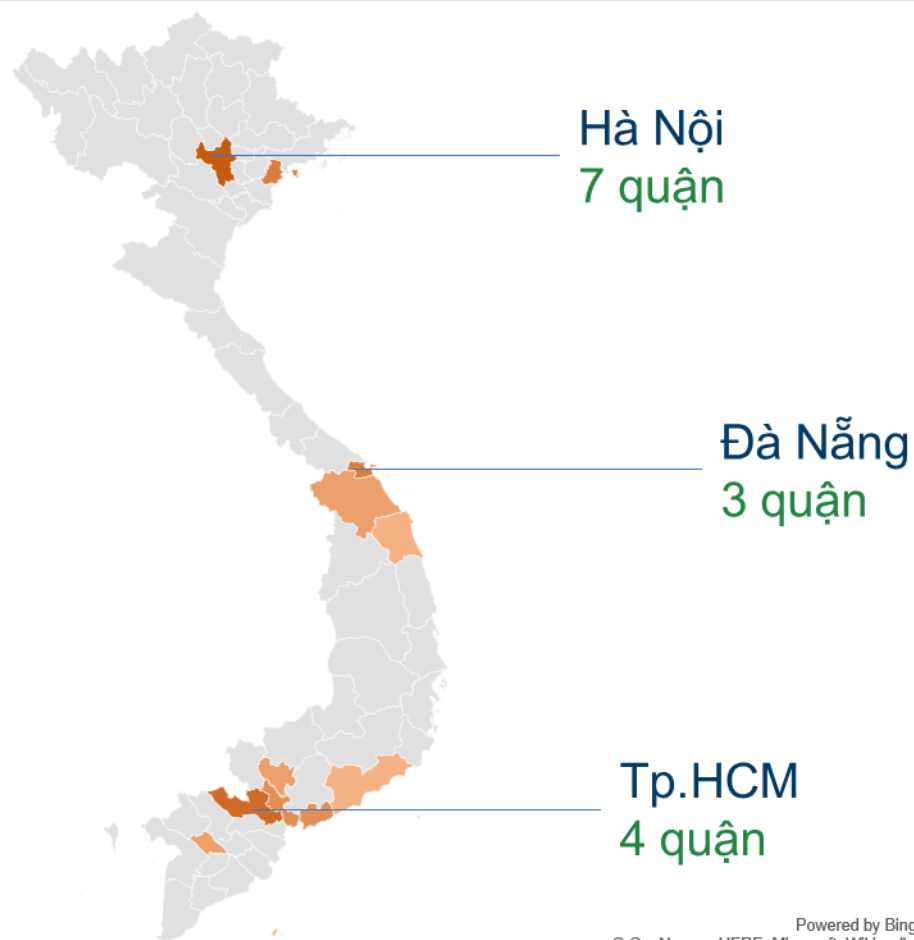
Thời gian tăng lượt truy cập
trung bình

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



Tỉnh/thành phố có giá rao bán đất nền tăng hơn 20% từ Q2/2018 – Q2/2019

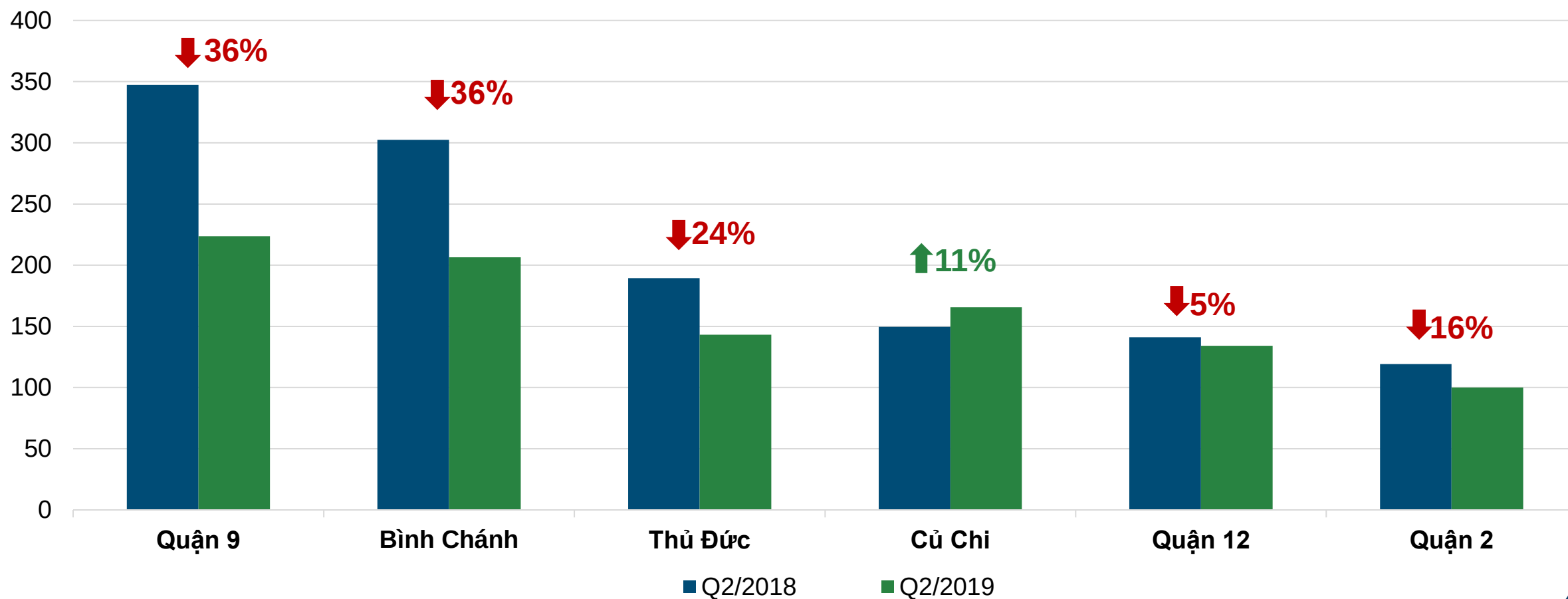
Đơn vị: quận



Powered by Bing
© GeoNames, HERE, Microsoft, Wikipedia

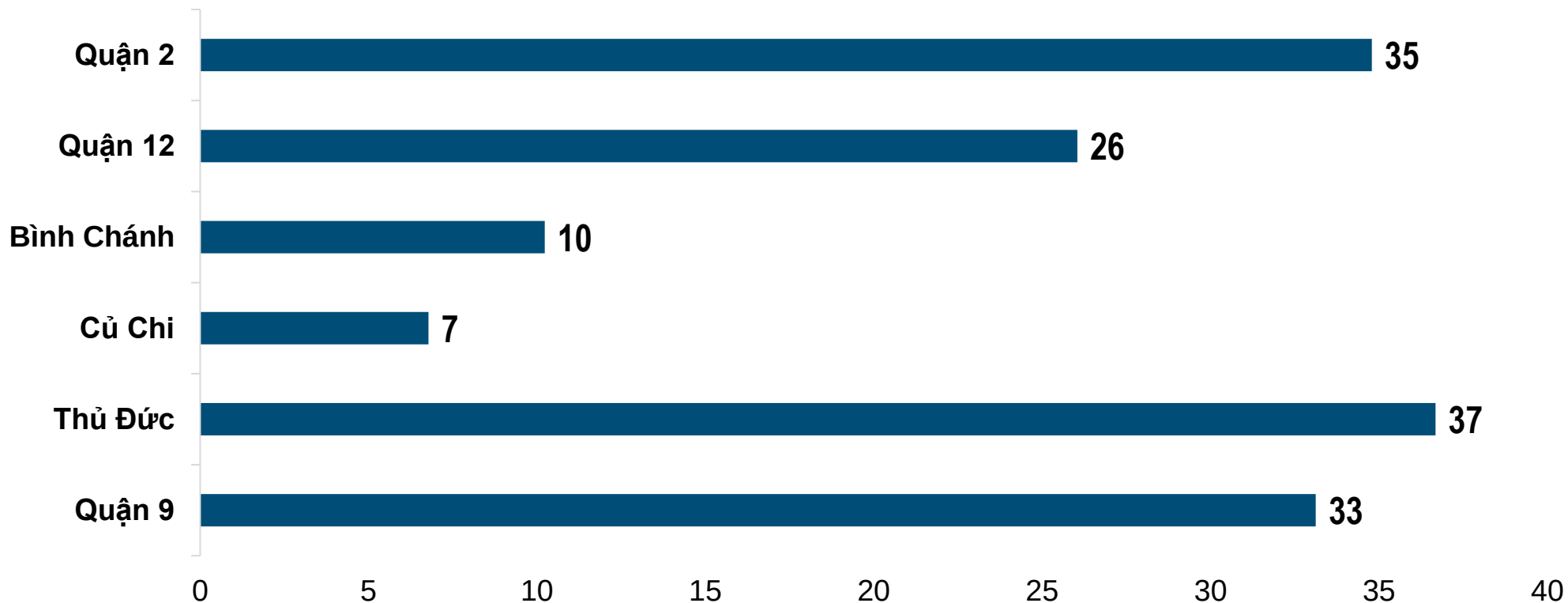
Mức độ quan tâm đến đất nền tại 1 số quận/huyện chính

Đơn vị: index



Giá rao bán ở một số quận/huyện tại TP.HCM Q2/2019

Đơn vị: triệu VND/m²



- 1 Biến động về giá đất thường xảy ra khi có các điều chỉnh trong chính sách, quy hoạch đất đai và mỗi khi có “sốt” đất tại đâu thì lượng truy cập trên Batdongsan.com.vn tại địa phương đó tăng đột biến.
- 2 Từ năm 2018 đến 2019, có 298 quận/huyện có sự tăng đột biến lượng truy cập khi đất nền vẫn là loại hình BĐS được người dân ưa thích mua để ở, để tích lũy và bảo toàn tài sản, để đầu tư.
- 3 Trong Q2/2019, lượng quan tâm đất nền giảm tại nhiều quận/huyện trên địa bàn TP.HCM trong khi giá rao bán đất nền không có nhiều biến động.

04 THỊ TRƯỜNG BĐS CÁC TỈNH PHÍA NAM



Tăng trưởng lượng tin đăng tại các tỉnh thành phía Nam

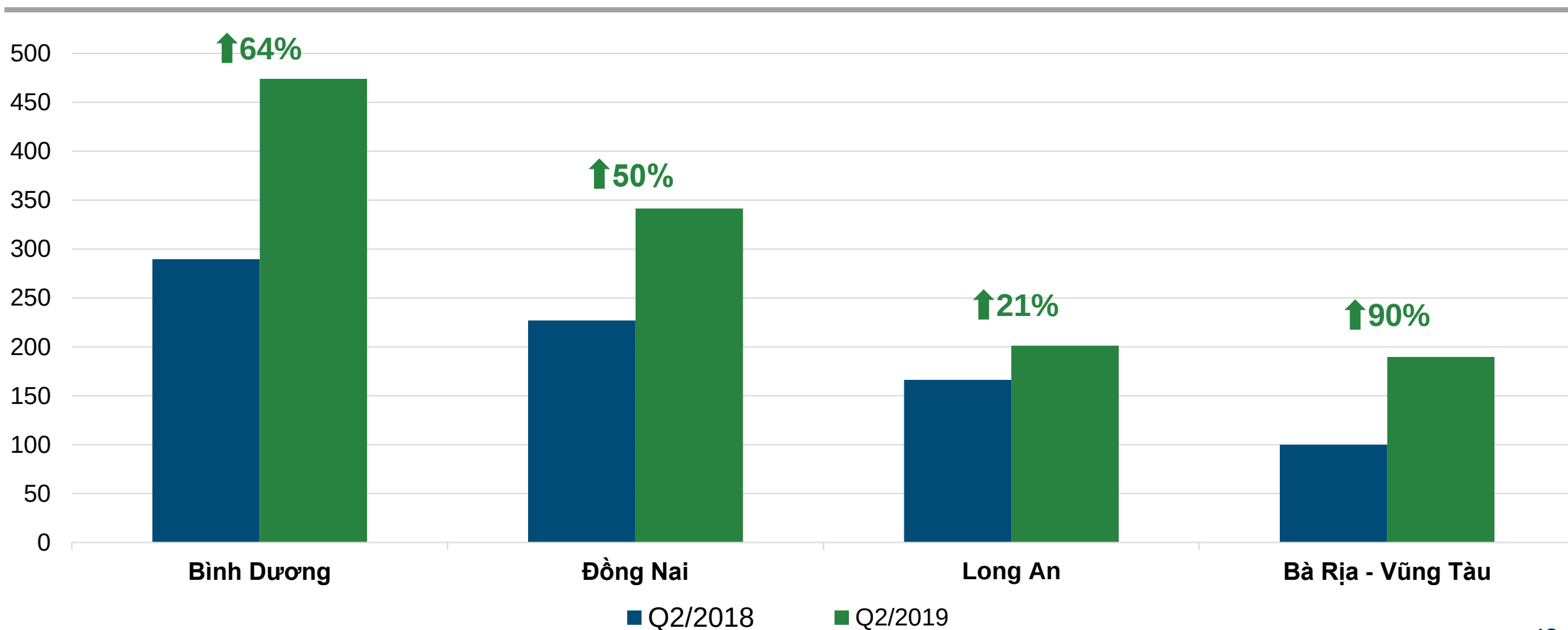
Đơn vị: index, T1/2015=100 điểm



BÀ RỊA-VŨNG TÀU CÓ MỨC TĂNG TRƯỞNG LỚN NHẤT TRONG CÁC TỈNH ĐÔNG NAM BỘ TRONG Q2/2019

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

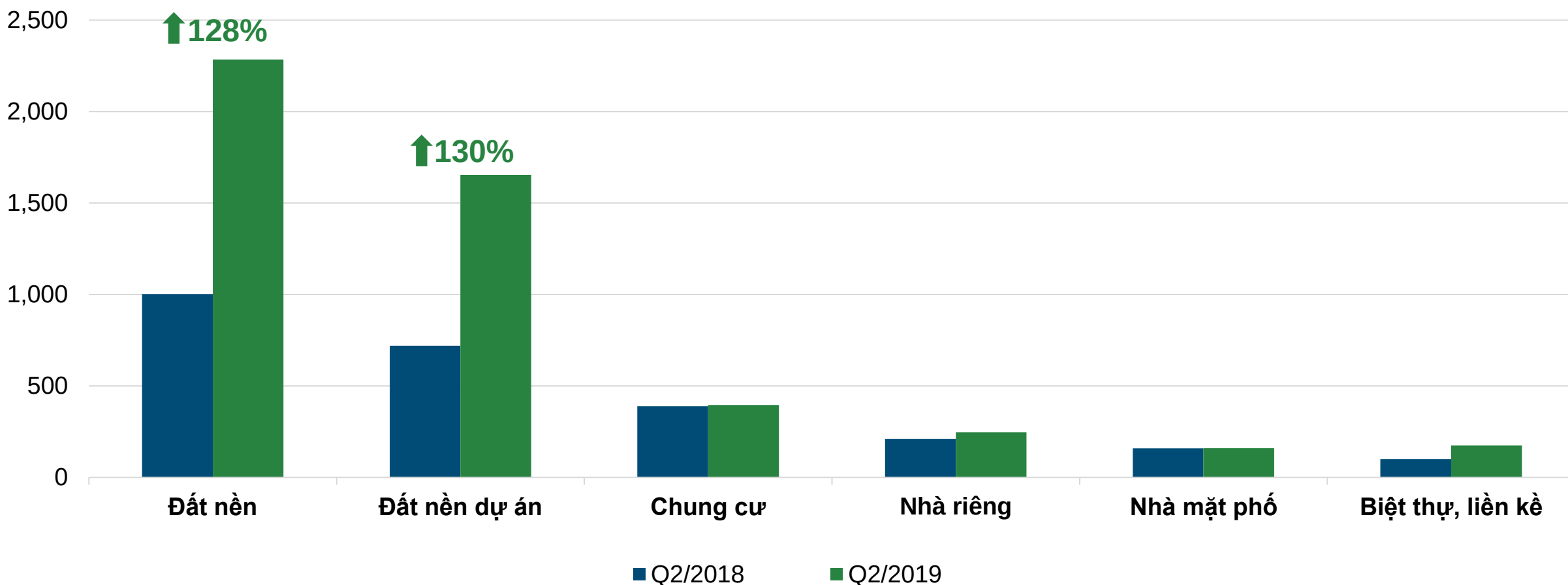
Đơn vị: index, Q2/2018 = 100 điểm



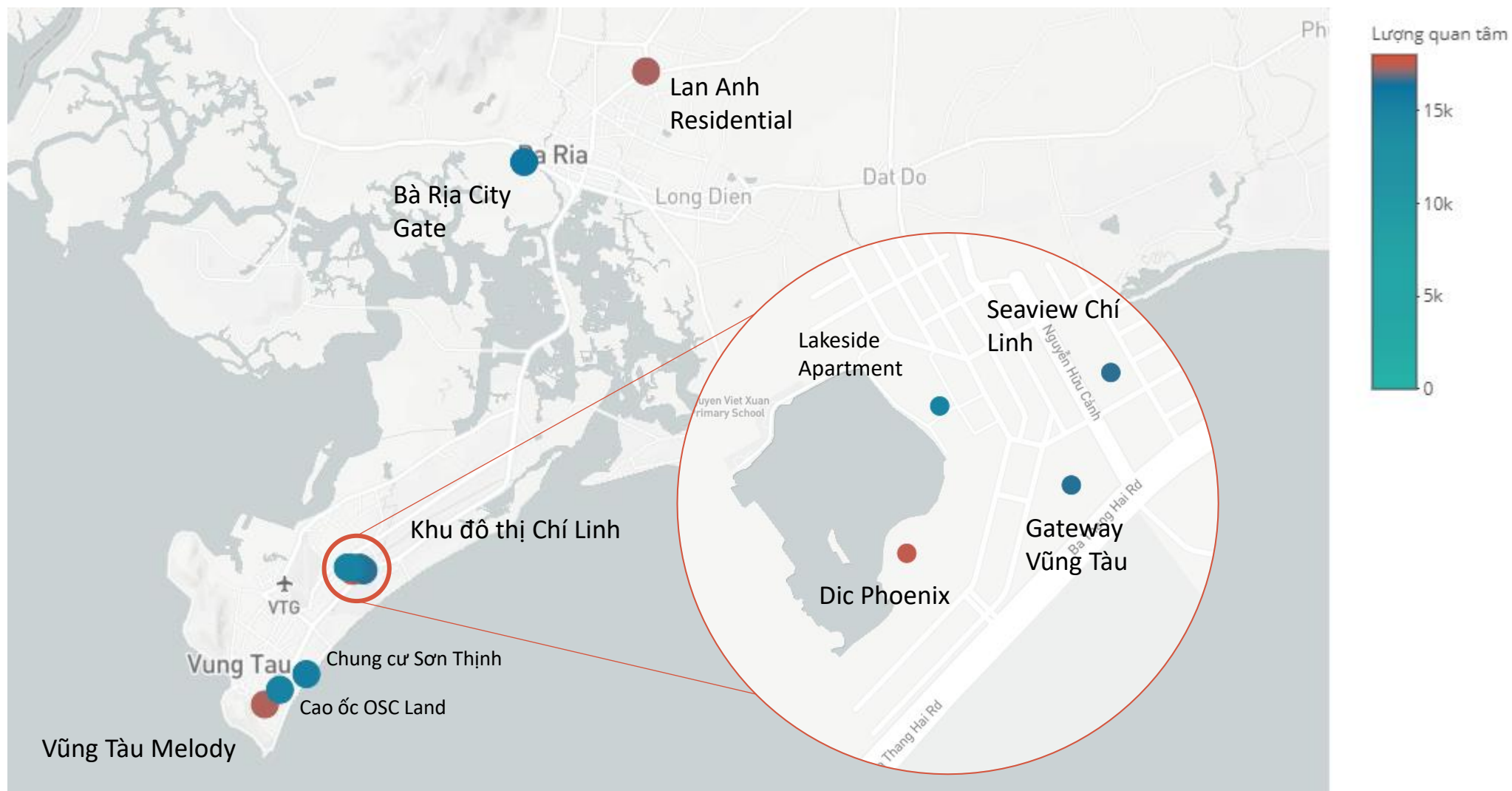
LOẠI HÌNH BĐS CÓ MỨC TĂNG TRƯỞNG LƯỢNG QUAN TÂM LỚN NHẤT TẠI BÀ RỊA - VŨNG TÀU LÀ ĐẤT NỀN VÀ ĐẤT NỀN DỰ ÁN

Các loại BĐS được quan tâm nhất tại Bà Rịa - Vũng Tàu

Đơn vị: index



CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TẠI BÀ RỊA-VŨNG TÀU



- 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. Nhưng 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 tăng trưởng lượng tin đăng trong Q2/2019 ở hầu hết các 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 cao nhất ở loại hình chung cư.
- 4** **Thị trường BĐS TP.HCM:** chung cư vẫn là loại BĐS có nguồn cung nhiều nhất ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp và vẫn là loại BĐS được nhiều người quan tâm nhất. Lượng quan tâm đất nền tại nhiều quận/huyện đã từng “nóng” trên thị trường suy giảm trong Q2/2019.
- 5** **Thị trường BĐS phía Nam:** lượng tin đăng tăng trưởng đều trong 3 năm qua, phản ánh nguồn cung ngày càng tăng với sự dịch chuyển của nhiều chủ đầu tư cả trong Nam lẫn ngoài Bắc vào các tỉnh phía Nam.

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.