



Kênh thông tin số 1 về bất động sản

BÁO CÁO

Nghiên cứu thị trường Q1/2019

Bộ phận Nghiên cứu thị trường
Batdongsan.com.vn

NỘI DUNG

1. DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2. TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

3. THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI

- CHUNG CƯ

- BIỆT THỰ, LIỀN KỀ

- NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

- ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT NỀN

4. THỊ TRƯỜNG BĐS CÁC TỈNH PHÍA BẮC

5. THỊ TRƯỜNG BĐS NGHỈ DƯỠNG

01

DỮ LIỆU VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU



1

Thu thập dữ liệu

Dữ liệu trực tuyến

- Thu thập liên tục **dữ liệu lớn** lên tới 20-30 triệu messages/ngày
- Sử dụng **công nghệ AI** để loại bỏ dữ liệu nhiễu và phân loại trường dữ liệu

Dữ liệu thị trường:

- Thống kê thực tế về **giao dịch, nguồn cung từ các đối tác** (chủ đầu tư, sàn giao dịch, Hiệp hội BĐS Việt Nam,...)



2

Phân tích dữ liệu

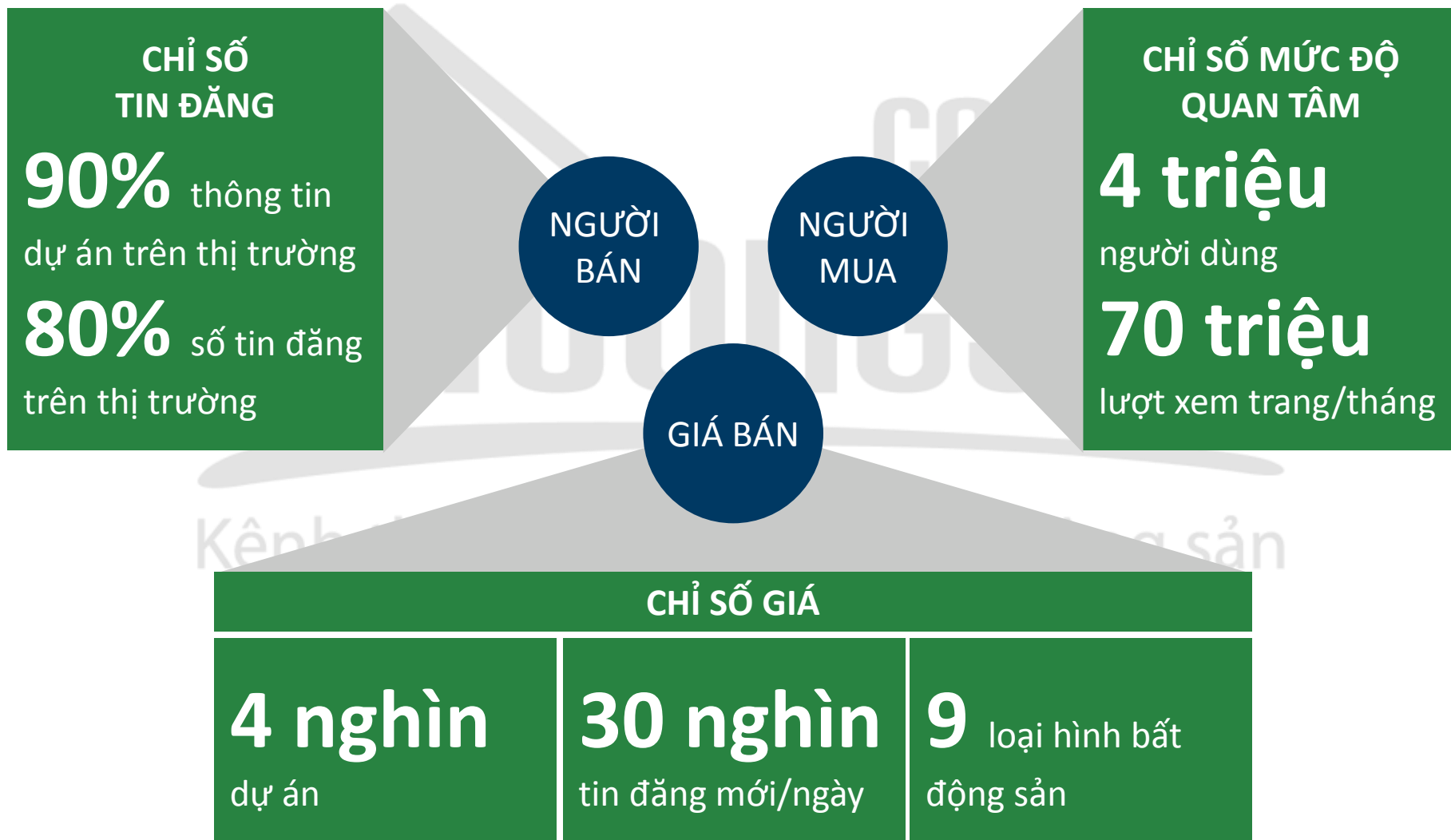
- **Sử dụng phần mềm thống kê (R, Python)** đảm bảo tính chính xác của nghiên cứu
- Kiểm tra dữ liệu từ các **nhà tư vấn & chuyên gia BĐS** giàu kinh nghiệm



3

Kiểm chứng dữ liệu

- Kết quả sau khi tính toán sẽ được kiểm tra chéo định kỳ bởi **đội thị trường** (field work)



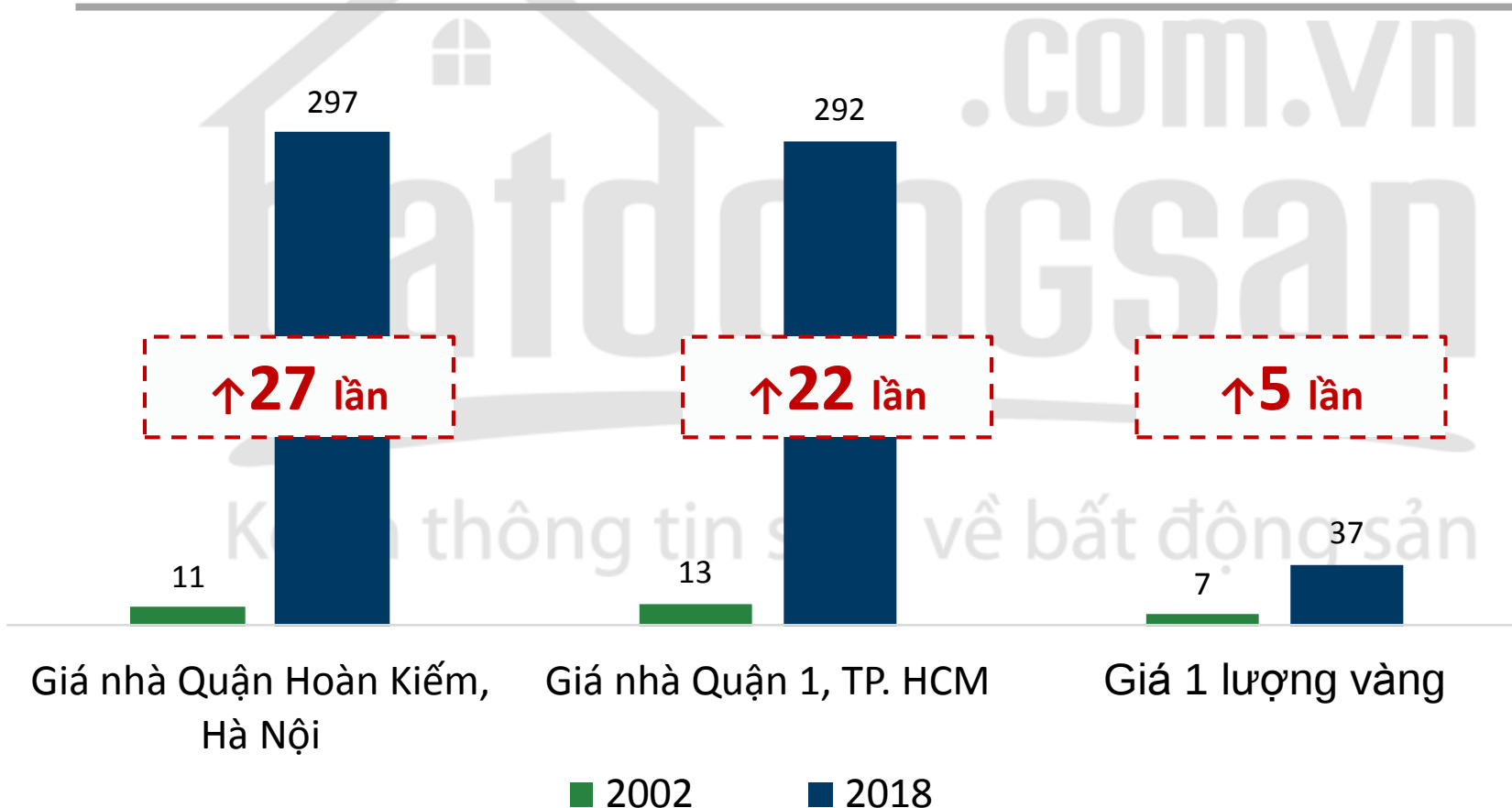
02

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ & THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

BẤT ĐỘNG SẢN LUÔN LÀ MỘT TRONG SỐ NHỮNG KÊNH ĐẦU TƯ HẤP DẪN NHẤT

Giá nhà trung bình tại trung tâm Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh từ 2002 tới 2018

Đơn vị: triệu VND/m²; triệu VND



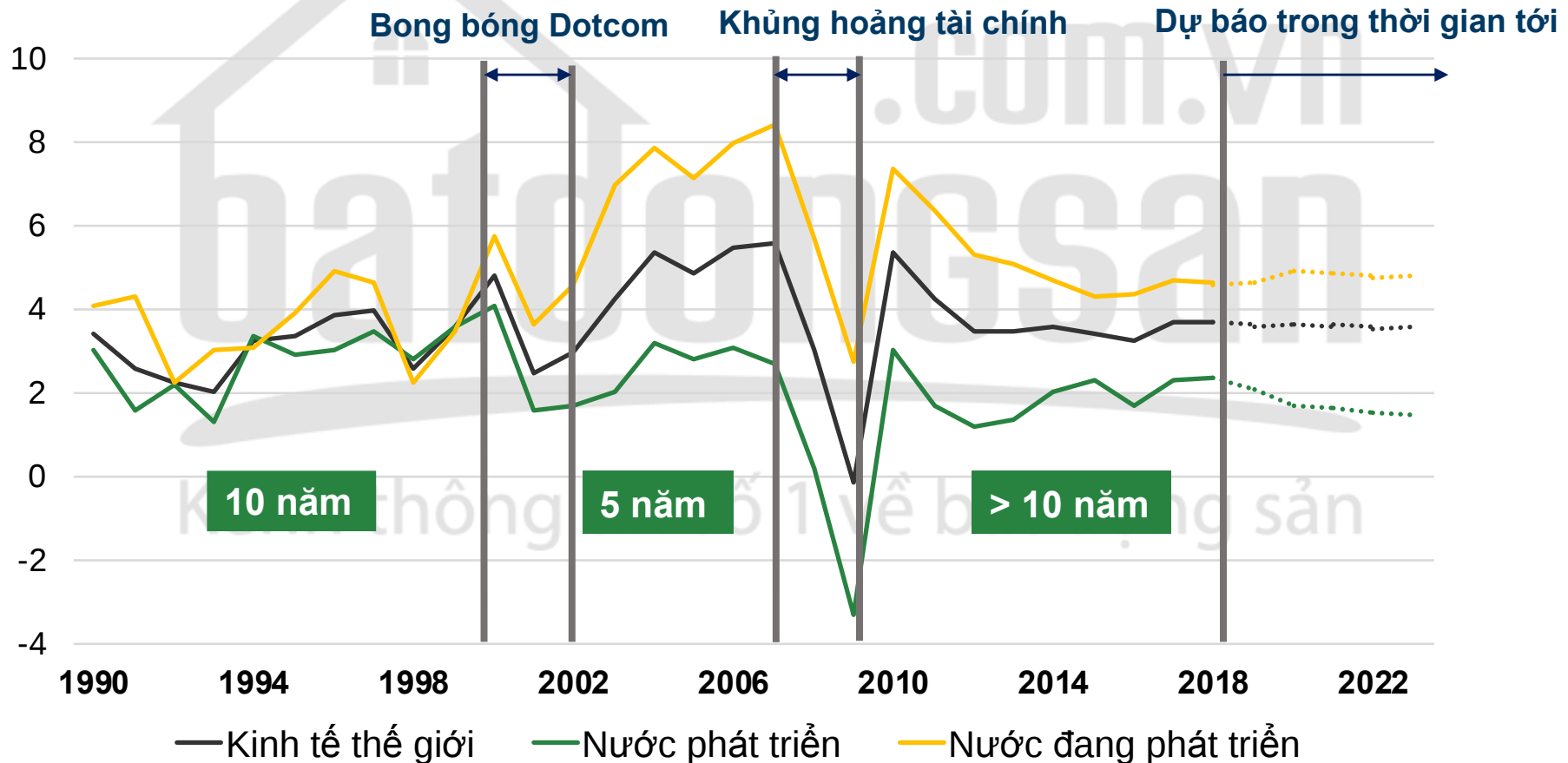
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐANG KẾT THÚC CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG?

Tăng trưởng kinh tế (GDP) và các chu kỳ của thị trường BĐS Việt Nam từ 2001 tới 2018



KINH TẾ TOÀN CẦU CŨNG ĐANG TRONG CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG KÉO DÀI

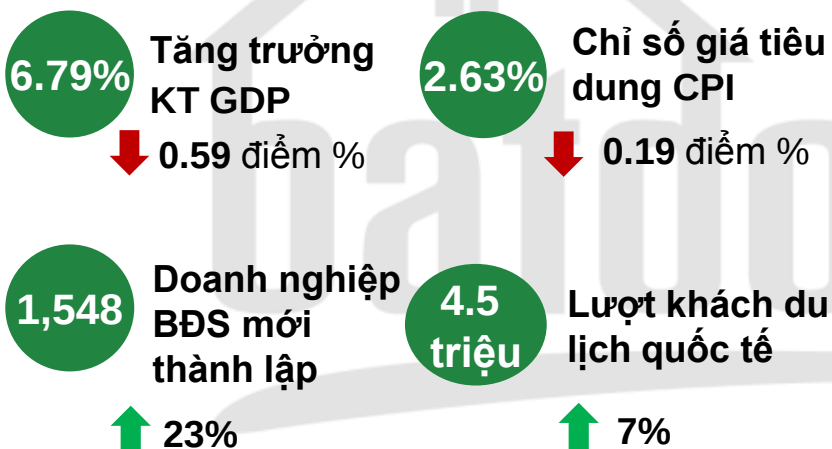
Tốc độ tăng trưởng GDP (%)



Source: IMF

MỘT SỐ CHỈ SỐ VỀ KINH TẾ VIỆT NAM Q1/2019

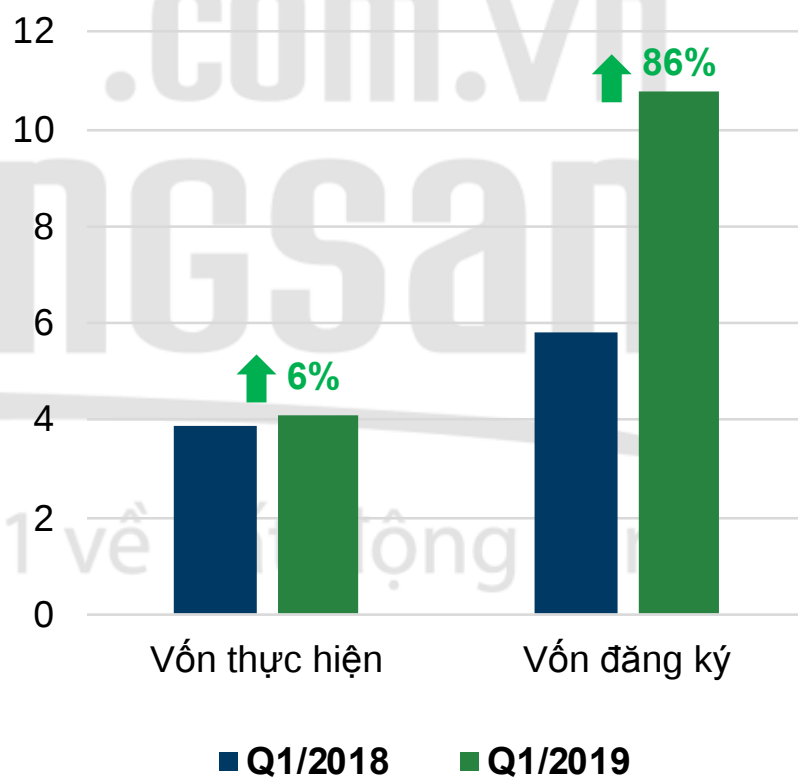
Kinh tế Việt Nam Q1/2019



Ghi chú: so sánh với cùng kì năm 2018

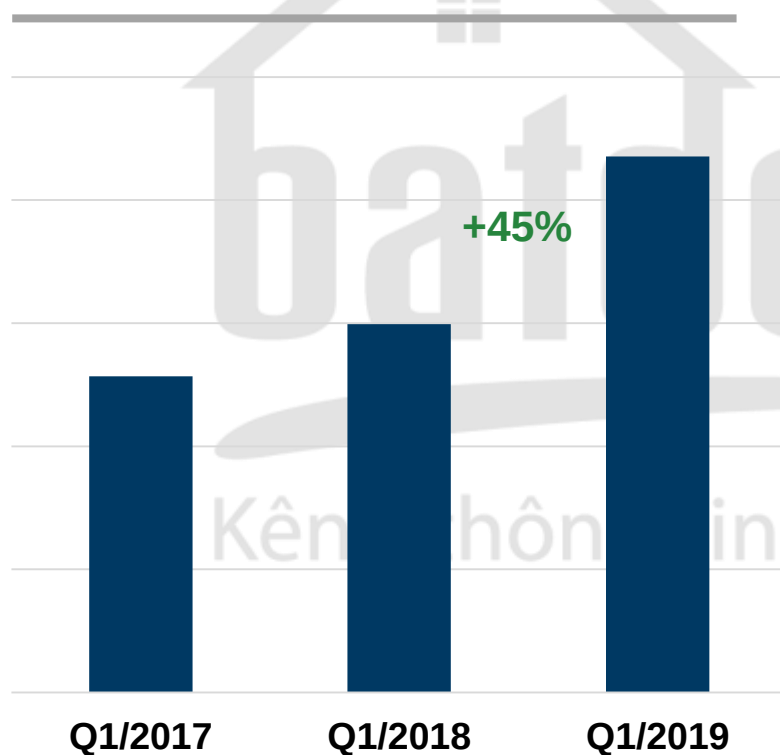
Tổng nguồn vốn FDI vào Việt Nam

Đơn vị: tỷ USD

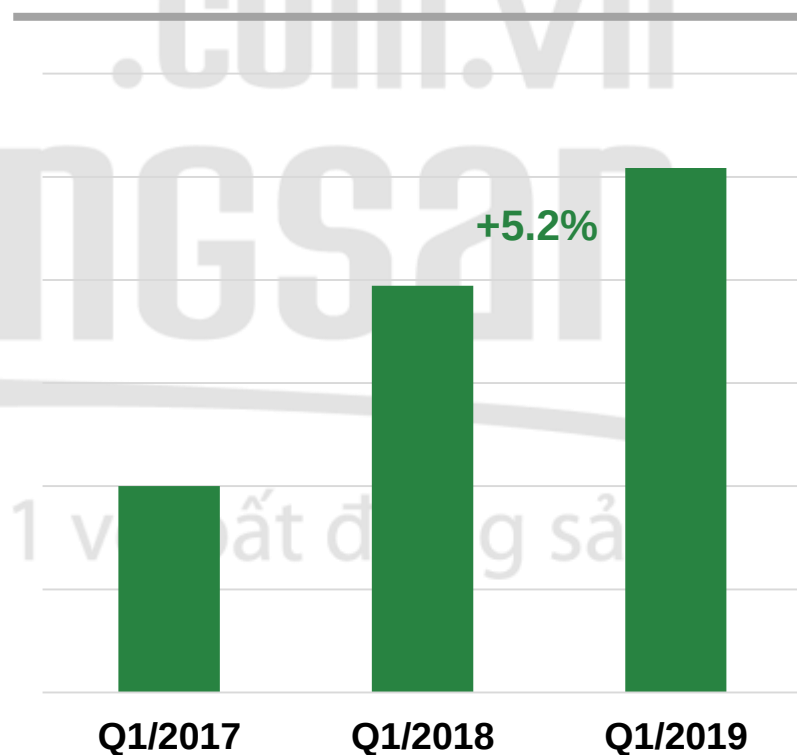


MỨC ĐỘ QUAN TÂM VÀ TIN ĐĂNG BĐS TĂNG TRƯỞNG TÍCH CỰC

Lượng tin đăng các loại hình BĐS Việt Nam



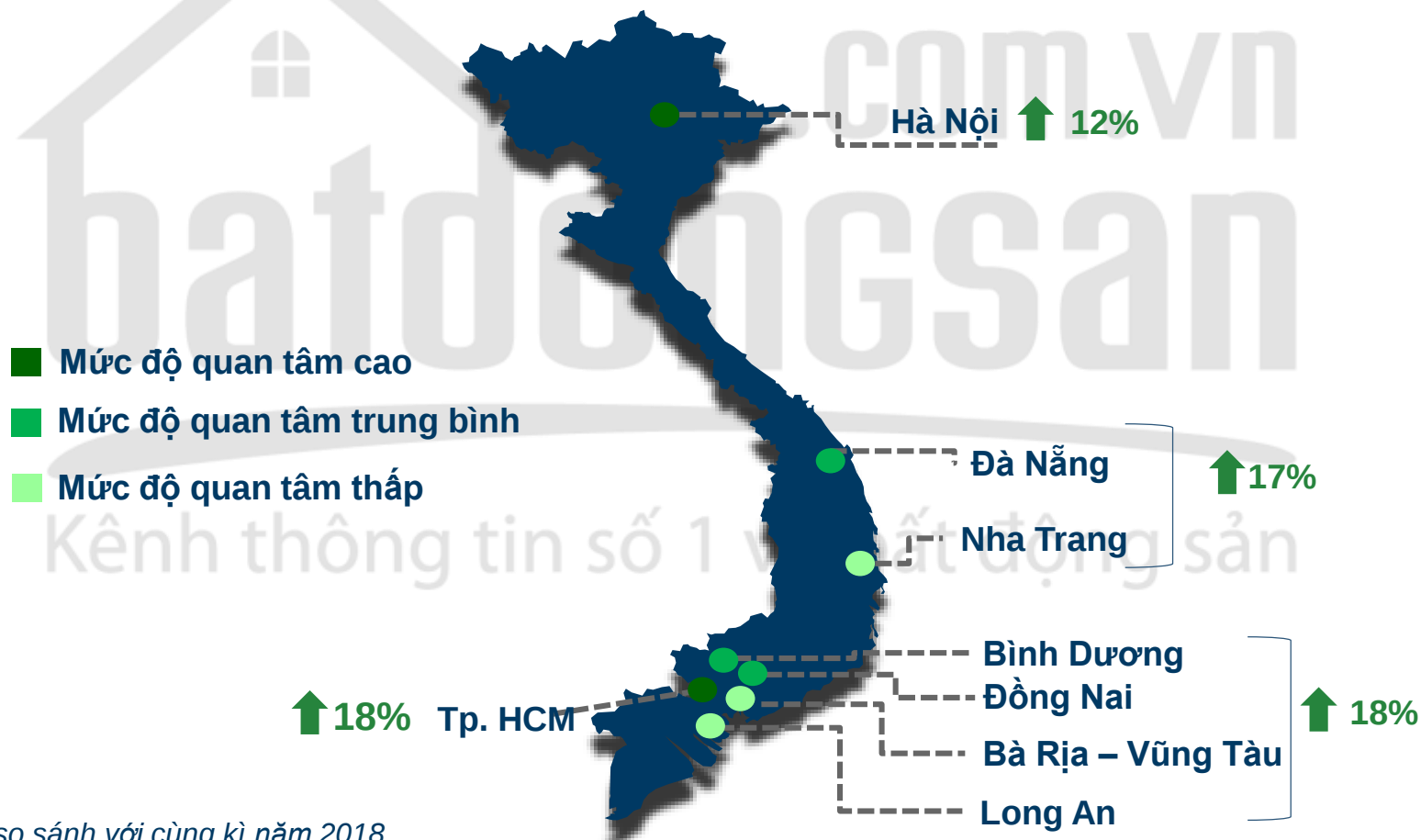
Tăng trưởng mức độ quan tâm đối với Các loại hình BĐS Việt Nam



LƯỢNG TÌM KIẾM BĐS CÁC TỈNH THÀNH CÓ XU HƯỚNG TĂNG NHẹ

Tăng trưởng mức độ quan tâm theo khu vực địa lý Q1/2019

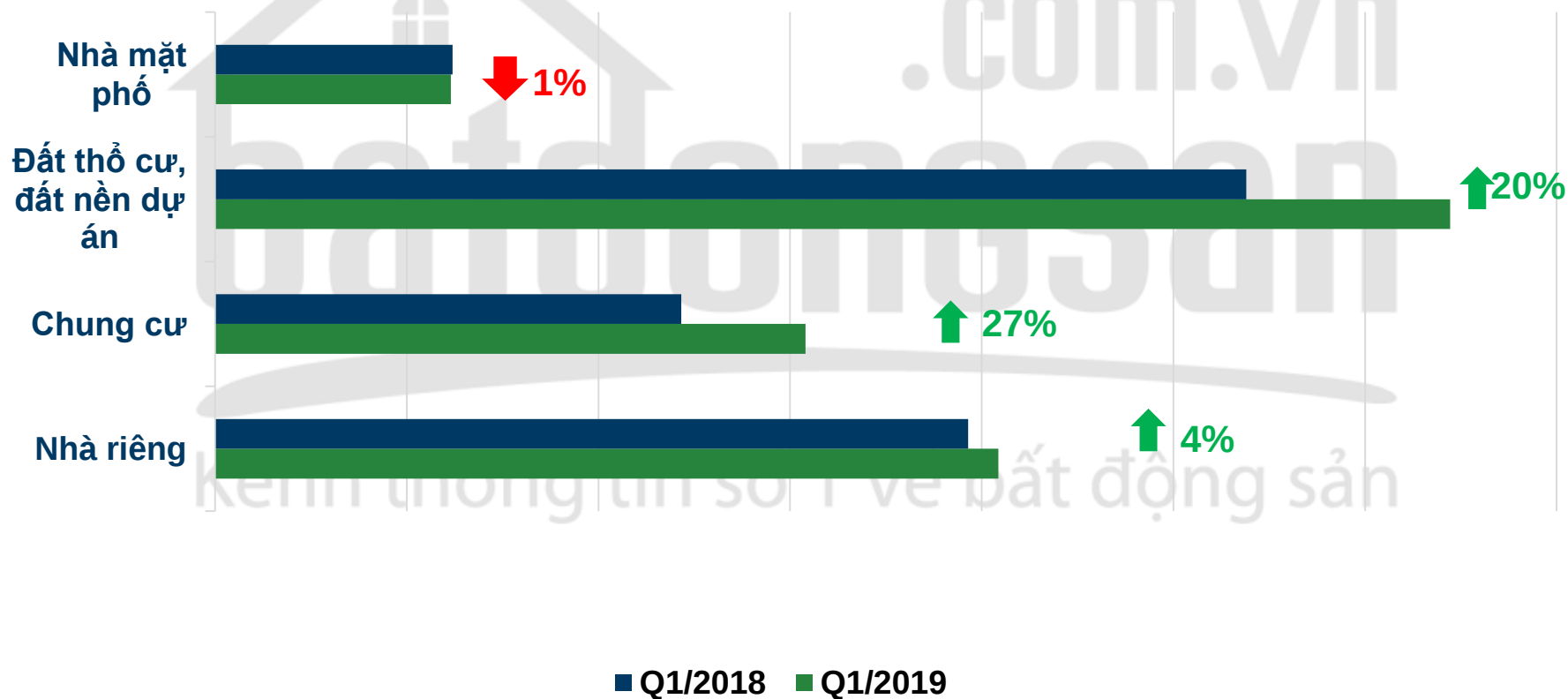
Đơn vị: %



Ghi chú: so sánh với cùng kỳ năm 2018

MỨC ĐỘ QUAN TÂM ĐẾN ĐẤT NỀN, ĐẤT THỔ CƯ VÀ CHUNG CƯ TĂNG NHÉ

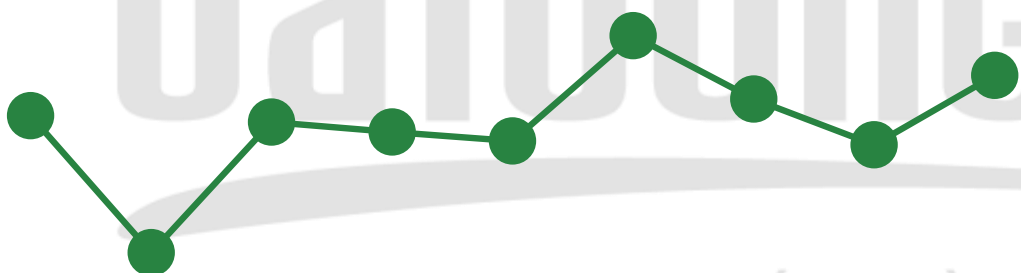
Mức độ quan tâm đối với các loại bất động sản



GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI TĂNG 2.4% TỪ Q4/2018 ĐẾN Q1/2019

Chỉ số giá bất động sản

—●— Hà Nội



BDS gồm 4 loại hình:

- Chung cư
- Biệt thự, liền kề
- Nhà riêng
- Nhà mặt phố

Q1/17

Q1/18

Q4/18 Q1/19

Chỉ số giá cơ sở Q1/17 = 100 điểm

TÓM TẮT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRONG QUÝ 1/2019

1

Tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam vẫn đang trên đà tăng trưởng ổn định

2

Chỉ số mức độ quan tâm của người mua/đầu tư BĐS tăng 5% so với Q1/2018

3

Lượng tin đăng tăng 45% so với Q1/2018

4

Chỉ số giá bất động sản Hà Nội tăng 2.4% so với Q4/2018



03

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI



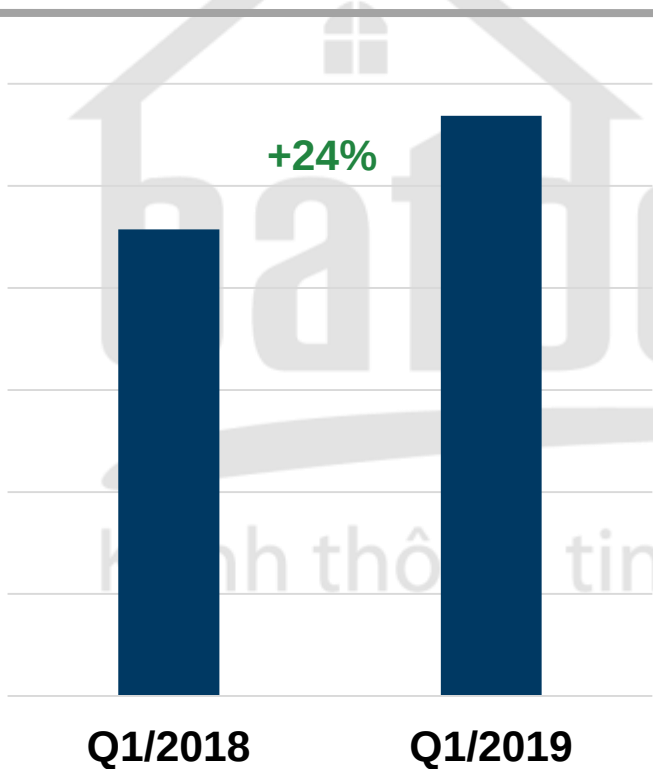
03

**THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI**

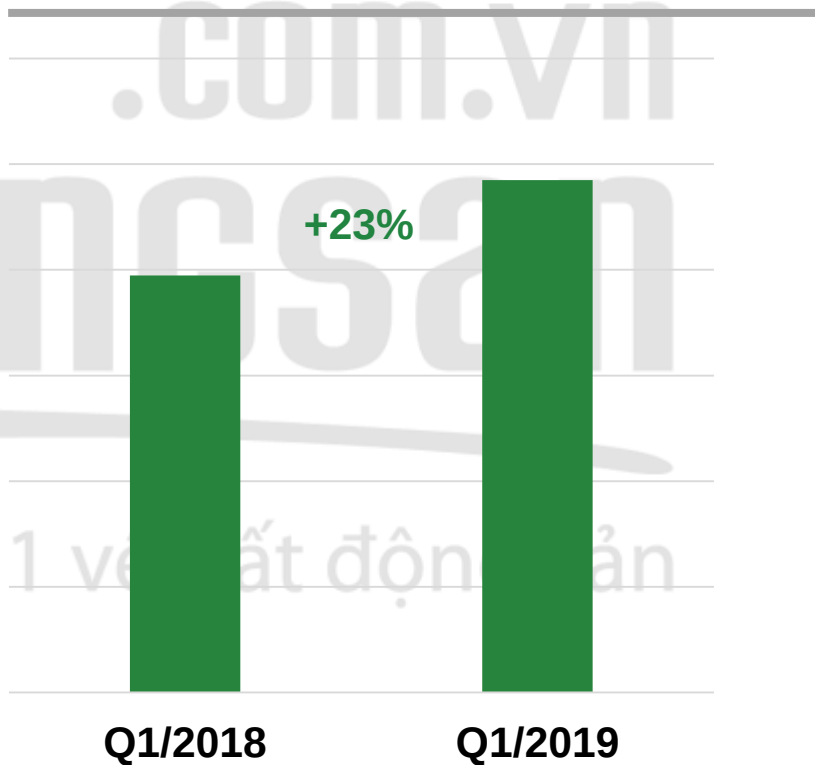
CHUNG CƯ

MỨC ĐỘ QUAN TÂM VÀ LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG ĐỀU SO VỚI CÙNG KÌ NĂM TRƯỚC

Lượng tin đăng chung cư Hà Nội

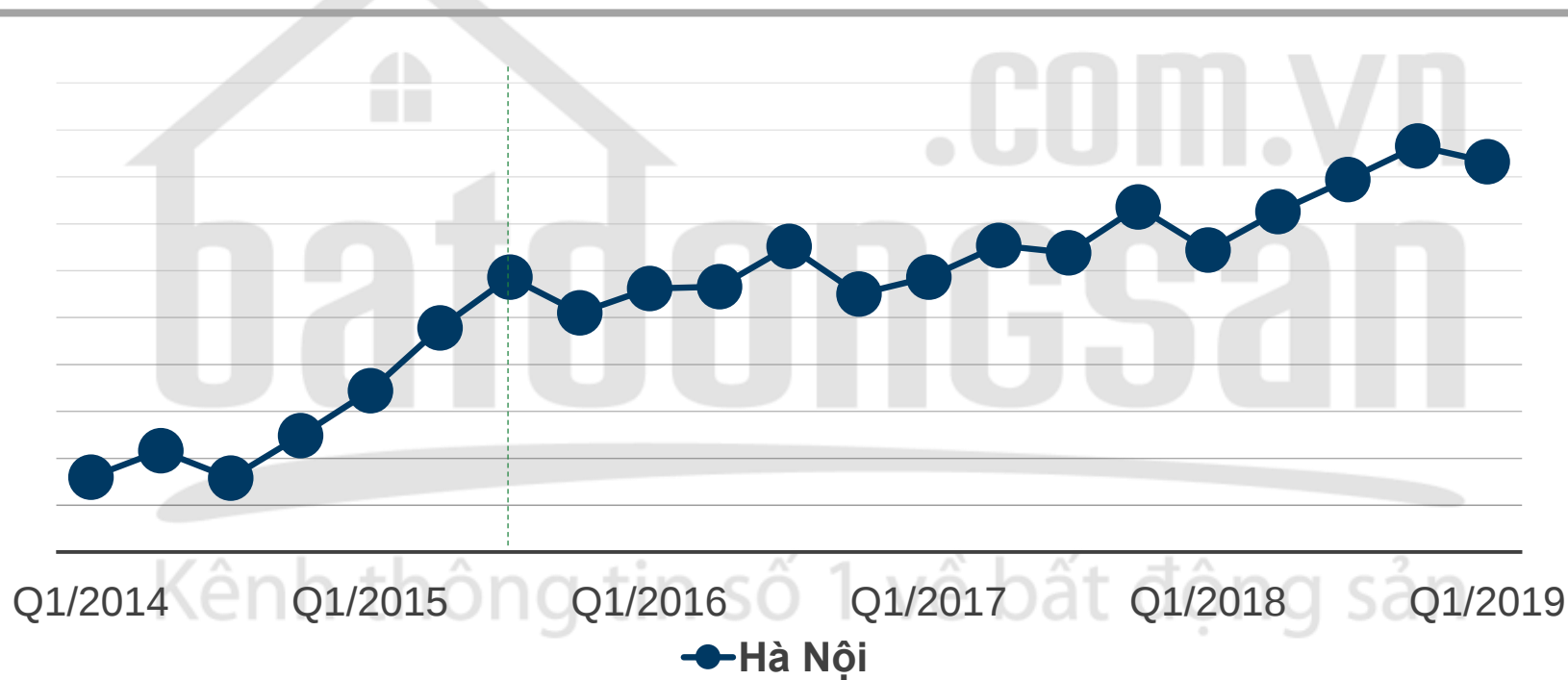


Mức độ quan tâm đến chung cư Hà Nội



GIÁ CHUNG CƯ THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI ỔN ĐỊNH TỪ Q3/2015

Giá rao bán trung bình chung cư

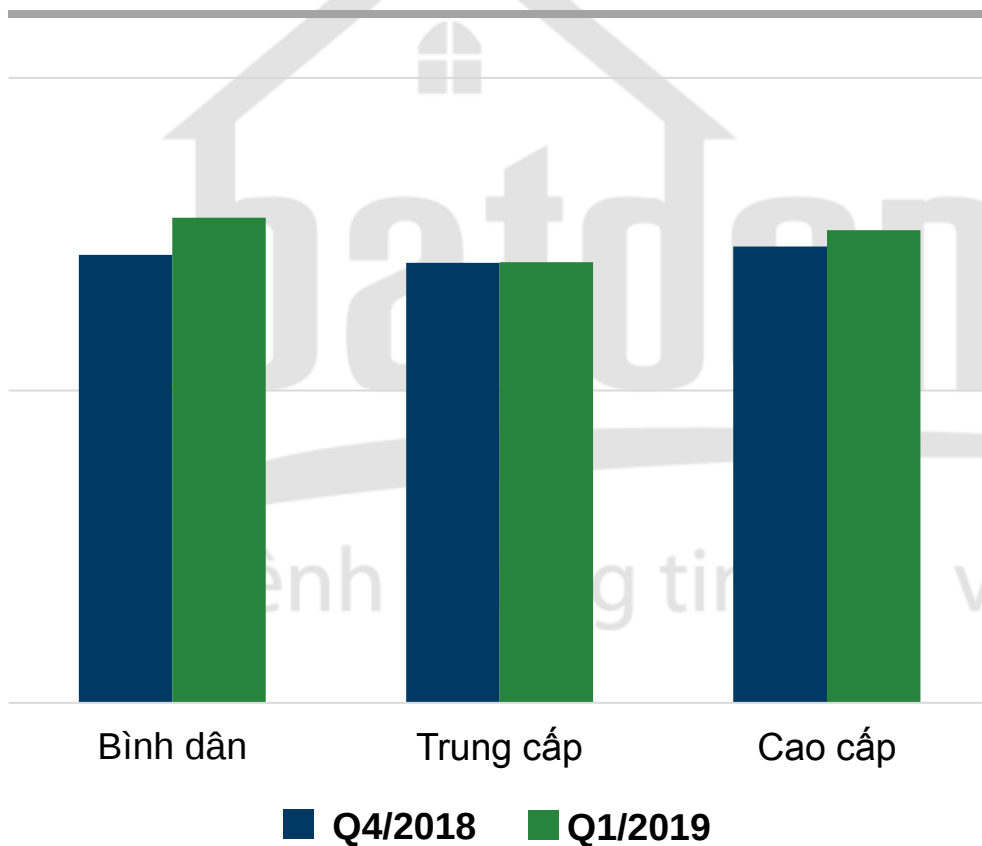


Hà Nội

Q1/2014 - Q1/2019: **+16%**

TỶ SUẤT LỢI NHUẬN ÍT BIẾN ĐỘNG Ở CẢ 3 PHÂN KHÚC, DAO ĐỘNG KHOẢNG 5.4%-5.6%

Biến động tỷ suất lợi nhuận theo phân khúc



$$\text{Tỷ suất lợi nhuận} = \frac{\text{Giá thuê chung cư 1 năm}}{\text{Giá bán chung cư}}$$

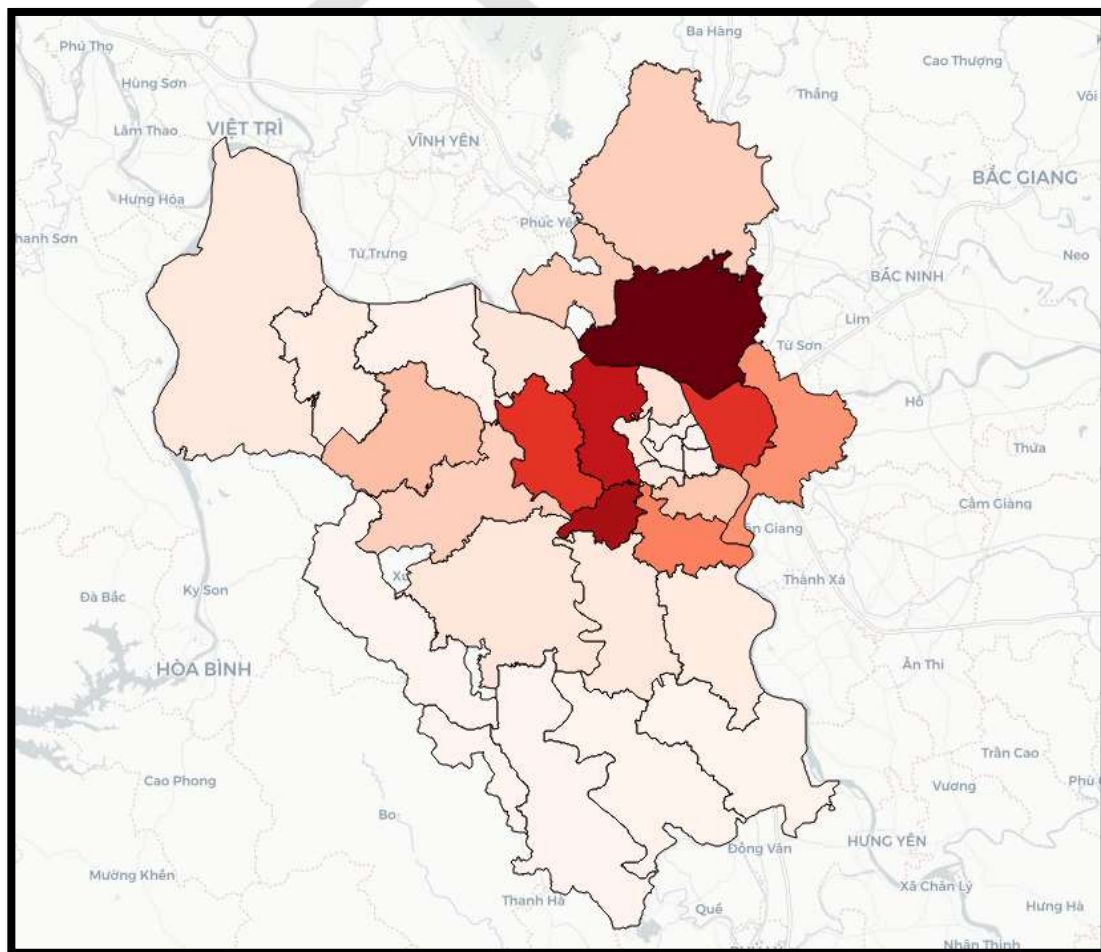


03

**THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG
SẢN HÀ NỘI**

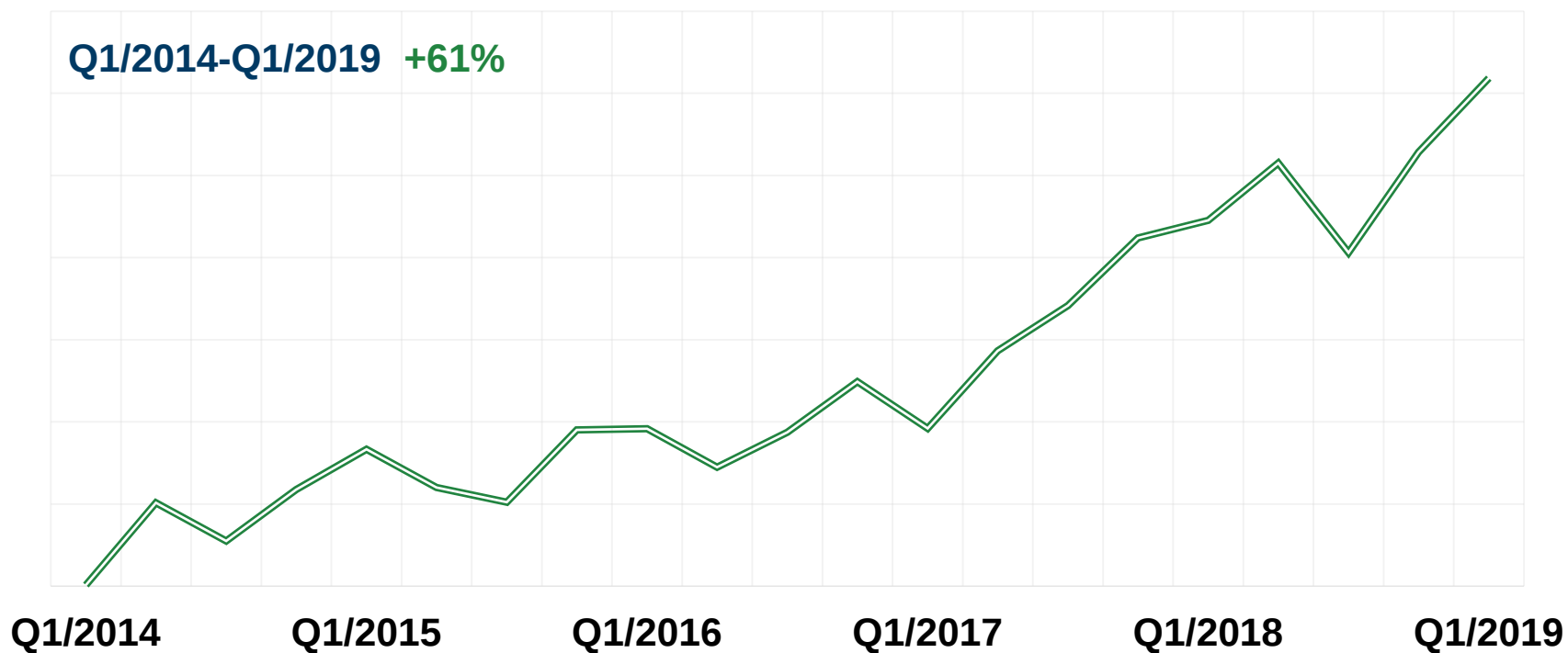
ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT NỀN

ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT NỀN HUYỆN ĐÔNG ANH ĐANG CÓ MỨC ĐỘ QUAN TÂM LỚN NHẤT



- Mức độ quan tâm cao
- Mức độ quan tâm trung bình
- Mức độ quan tâm thấp

Giá rao bán đất thổ cư tại huyện Đông Anh



- 1 **Thị trường BĐS Việt Nam** phát triển ổn định trong Q1/2019 nhờ những yếu tố vĩ mô và vi mô. Giá nhà đã tăng mạnh từ năm 2002-2018, chứng minh sức hấp dẫn trong đầu tư BĐS đối với các loại hình đầu tư khác.
- 2 **Thị trường chung cư Hà Nội** có mức giá ổn định so với Q4/2018, và người mua vẫn quan tâm nhiều tới loại BĐS này. Cách đây 5 năm, giá chung cư tại Hà Nội cao hơn Tp. HCM, nhưng hiện nay thì ngược lại.
- 3 **Thị trường biệt thự, liền kề** sôi động với những dự án ở phía Tây và Đông của thành phố.
- 4 **Thị trường nhà riêng, nhà mặt phố** có mức giá và lượng quan tâm ổn định trong Q1/2019 trong đó giá thuê nhà riêng tăng nhẹ.
- 5 **Thị trường đất thổ cư, đất nền** sôi động tại nhiều quận/huyện trong đó huyện Đông Anh được quan tâm nhiều nhất với mức giá trung bình tăng trong Q1/2019.
- 6 **Thị trường các tỉnh miền Bắc** sôi động nhất với các loại hình đất thổ cư, đất nền dự án và nhà riêng tại Bắc Ninh, Hải Phòng và Quảng Ninh.
- 7 **Thị trường BĐS nghỉ dưỡng** với nhiều dự án trải dài khắp các tỉnh thành được quan tâm nhiều nhất bởi người tìm kiếm đến từ Hà Nội và Tp. HCM.

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



Kênh thông tin số 1 về bất động sản

©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.