

Bộ phận Chiến lược

CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG BĐS 8T/2022

01

Tin tức

Thị trường Bất động sản

02

Dữ liệu chi tiết

Thị trường Bất động sản

Tin tức

Thị trường Bất động sản

01

01 Thị trường bất động sản

Kinh tế vĩ mô Việt Nam tiếp tục đà tăng trưởng ổn định: sản xuất phát triển mạnh và giảm nhẹ áp lực lạm phát

Chỉ số kinh tế vĩ mô Việt Nam 8T/2022

GDP dự báo

▲ **7,3 – 7,6%**

cho cả năm 2022

Tăng trưởng tín dụng

▲ **9,91%**

tính đến cuối T8/22

Chỉ số CPI

▲ **2,58%**

8T/22 so với 8T/21

PMI

52,7đ

T8/2022

FDI thực hiện

▲ **10,5%**

12,8 tỷ USD (mức 8T đầu năm cao nhất trong 5 năm qua)

Khách quốc tế

x13,7 lần

8T/22 so với 8T/21, nhưng giảm đến 87.3% SVCK 2019

Tỷ giá USD

▲ **0,37%**

bình quân 8T/22

Tổng mức BLHH

▲ **19.3%**

3.679,2 nghìn tỷ (8T/22)

01 Thị trường bất động sản

Tổng quan thị trường BĐS: Doanh nghiệp kinh doanh BĐS vẫn gặp khó khăn tiếp cận vốn tín dụng và vốn từ huy động trái phiếu

Thông tin BĐS mới tại Việt Nam

Room tín dụng mới khó chảy vào BĐS

NHNN có kế hoạch 'nới room tín dụng' cho 15 ngân hàng, nhưng mức nới không nhiều, phụ thuộc vào năng lực của tổ chức tín dụng. Vì vậy, giải ngân vốn tập trung vào các lĩnh vực thiết yếu.

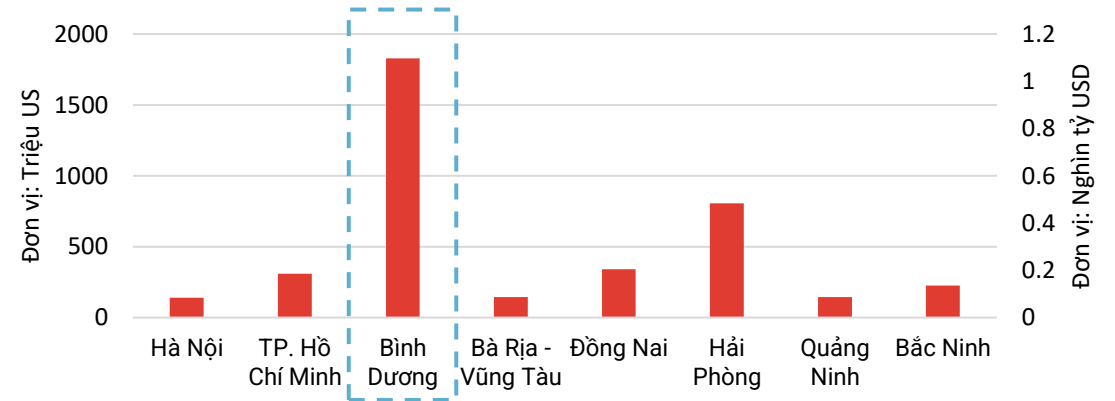
Trái phiếu BĐS phát hành

Trong T8/22, chỉ có 1 doanh nghiệp phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Fuji Nutri Food. Công ty này phát hành 1.000 tỷ đồng trái phiếu kỳ hạn một năm.

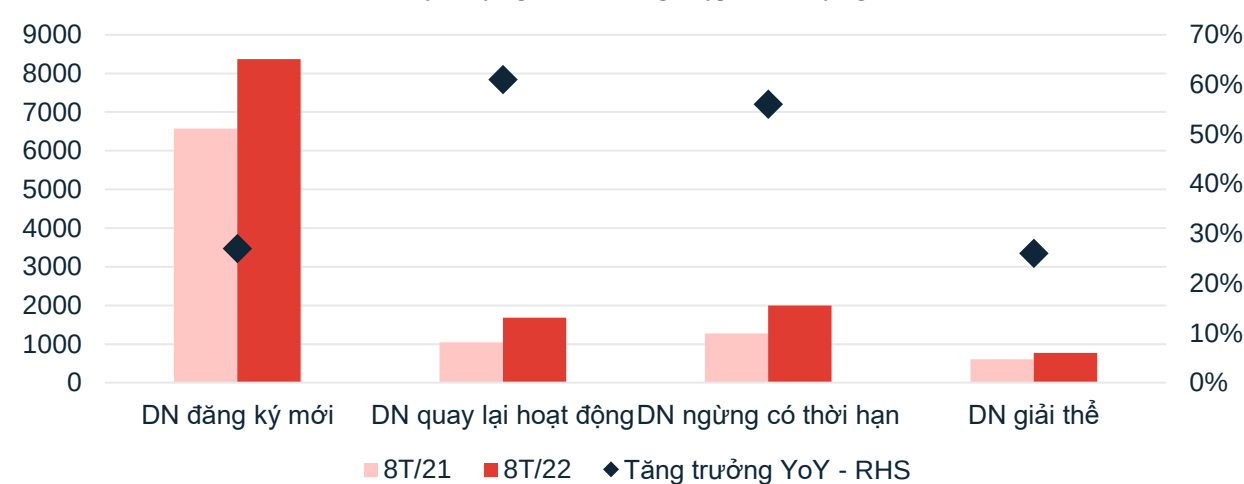
FDI vào ngành BĐS

Trong 8T/22, riêng vốn FDI rót vào ngành kinh doanh bất động sản (BDS) lại tăng vọt với hơn 3,3 tỉ USD.

Tổng vốn đầu tư FDI đăng ký theo tỉnh 8T/2022



Tình hình hoạt động doanh nghiệp bất động sản 8T/22



01 Thị trường bất động sản

Thông tin quy hoạch miền Bắc

Hà Nội

Lập quy hoạch phân khu các đô thị vệ tinh Hà Nội

Trong tổng số 31 QHPK thuộc 5 đô thị vệ tinh đang được tổ chức lập quy hoạch (phủ kín 100% diện tích nghiên cứu), 6 QHPK tại hai đô thị vệ tinh Phú Xuyên và Xuân Mai có khả năng hoàn thành sớm nhất, hiện đã trình UBND TP xem xét phê duyệt trong năm nay.

Trung du & miền núi phía Bắc

Đến 2030, trung du và miền núi phía Bắc là vùng phát triển xanh, bền vững

Ban hành Chương trình hành động triển khai Nghị quyết số 11-NQ/TW về phương hướng phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng trung du và miền núi Bắc Bộ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Trong đó, Thái Nguyên, Bắc Giang, Lào Cai, Sơn La, Lạng Sơn là cực tăng trưởng, trung tâm kinh tế vùng.

Bắc Giang

Bắc Giang điều chỉnh quy hoạch loạt khu dân cư và khu đô thị theo hướng tăng tầng

02 lô đất I-OXM-06, I-OXM-09: Điều chỉnh hệ số sử dụng đất từ 3,5 lần lên nhỏ hơn hoặc bằng 5 lần. Điều chỉnh mật độ xây dựng từ 70% thành 88%. 02 lô đất I-HH-17, I-HH-18: Điều chỉnh quy mô dân số tối đa khoảng 5.600 người. Điều chỉnh tầng cao từ 25 tầng lên thấp hơn hoặc bằng 28 tầng.

Sơn La

Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện dọc lòng hồ sông Đà

Theo đánh giá, đây sẽ là vùng sản xuất năng lượng điện, vùng kinh tế nông, lâm, thủy sản hữu cơ, ứng dụng công nghệ cao gắn với chế biến sâu, vùng du lịch khám phá và nghỉ dưỡng mới lạ, sáng tạo hấp dẫn của miền Bắc. Đây cũng sẽ là vùng bảo tồn và dự trữ đa dạng sinh học, phòng chống thiên tai quan trọng hàng đầu của Bắc bộ gắn với thượng nguồn sông Đà, có vị thế quan trọng về chính trị, an ninh quốc phòng.

01 Thị trường bất động sản

Thông tin quy hoạch miền Trung – miền Nam

Miền Trung & Tây Nguyên

Gấp rút hoàn thiện Đồ án Quy hoạch đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

Vấn đề hiện nay đối với Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung nói riêng và khu vực miền Trung - Tây Nguyên nói chung là chưa có sự liên kết chặt chẽ, chưa có sự thống nhất mang tính đồng bộ để xây dựng đồ án quy hoạch chung cho vùng. Hơn 100.000 tỷ đồng vốn đầu tư được bung ra trong giai đoạn 2021-2025 để mở rộng mạng lưới đường cao tốc cho khu vực.

TP.HCM

Áp dụng mô hình "kinh tế giao thông" để đẩy nhanh các dự án trọng điểm

Hiện tại, hạ tầng giao thông TP.HCM chỉ mới đạt 35% quy hoạch. Chủ tịch UBND TP.HCM chủ trương đầu tư các dự án giao thông trên tinh thần "kinh tế giao thông": Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất nhằm phát triển đô thị, quỹ đất dọc các tuyến vành đai, cao tốc, tạo nguồn lực đầu tư hạ tầng giao thông khu vực...

Đồng Nai

Tập trung phát triển 5 đô thị lớn

Theo lãnh đạo tỉnh, trong giai đoạn 2021-2025, Đồng Nai sẽ tập trung phát triển 5 đô thị trên địa bàn tỉnh bao gồm: TP.Biên Hòa, TP.Long Khánh, H.Nhơn Trạch, H.Trảng Bom và H.Long Thành.

Hậu Giang

Hậu Giang chia 4 vùng liên kết huyện để định hướng phát triển

Châu Thành và huyện Châu Thành A: phát triển kinh tế về công nghiệp, đồng thời phát triển đô thị gắn với các đầu mối giao thông trọng tâm, nhất là tuyến đường cao tốc, cảng đường biển.

TP.Vị Thanh – H.Vị Thủy: tập trung phát triển thương mại - dịch vụ, du lịch sinh thái và cộng đồng.

Vùng liên huyện Long Mỹ - TX. Long Mỹ: phát triển sinh thái miệt vườn, du lịch tâm linh, ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất.

01 Thị trường bất động sản

Danh sách dự án nổi bật mở bán trong T8/2022

The Meraki

- Chủ đầu tư: Ecopark
- Loại hình: Chung cư
- Giá bán: 50 – 60 triệu VND/m²

Grand Sunlake Văn Quán

- Chủ đầu tư: HESCO
- Loại hình: Chung cư
- Số lượng mở bán: 14
- Giá bán: 30 – 35 triệu VND/m²

Celesta Avenue

- Chủ đầu tư: Phu Long
- Loại hình: Nhà liền kề
- Số lượng mở bán: 14
- Giá bán: 180 – 190 triệu VND/m²

Venezia Beach

- Chủ đầu tư: Hưng Vượng
- Loại hình: Chung cư

The9Stellar

- Chủ đầu tư: Son Kim Land
- Loại hình: Chung cư
- Số lượng mở bán: 250
- Giá bán: 65 – 70 triệu VND/m²

The Global City

- Chủ đầu tư: Masterise Homes
- Loại hình: Nhà liền kề
- Số lượng mở bán: 150
- Giá bán: 410 – 420 triệu VND/m²

Dữ liệu chi tiết

Thị trường Bất động sản

02

02 Dữ liệu chi tiết

BĐS bán: Mức độ quan tâm cải thiện so với cùng kỳ, lượng tin đăng tăng mạnh ở tất cả loại hình

Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021

Mức độ quan tâm
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 0.3%

(so với 8T/2021)

Lượng tin đăng
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 38%

(so với 8T/2021)

Dữ liệu tháng 08/2022 so với tháng 08/2021

Mức độ quan tâm
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 61%

(so với T8/2021)

Lượng tin đăng
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 273%

(so với T8/2021)

BĐS bán	Chung cư	Nhà riêng	Nhà mặt phố	Biệt thự	Đất nền	Đất dự án
MĐQT	+6.5%	-5.2%	+10.6%	+5.4%	+0.2%	-16%
Lượng tin đăng	+19%	+41%	+48%	+31%	+56%	+10%

(Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021)

02 Dữ liệu chi tiết

BĐS thuê: Phục hồi mạnh mẽ ở tất cả loại hình, đặc biệt là thuê nhà mặt phố và văn phòng

Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021

Mức độ quan tâm
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 38%

(so với 8T/2021)

Lượng tin đăng
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 63%

(so với 8T/2021)

Dữ liệu tháng 08/2022 so với tháng 08/2021

Mức độ quan tâm
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 229%

(so với T8/2021)

Lượng tin đăng
toàn trang,
đơn vị: index

↑ 444%

(so với T8/2021)

BĐS thuê	Chung cư	Nhà riêng	Nhà mặt phố	Nhà trọ	Cửa hàng	Văn phòng
MĐQT	+37%	+25%	+75%	+16%	+11%	+118%
Lượng tin đăng	-12%	+20%	+51%	-15%	-20%	+19%

(Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021)

02 Dữ liệu chi tiết

Thị trường Hà Nội: Mức độ quan tâm chủ yếu tăng ở BĐS thuê, giảm ở các loại hình BĐS bán thấp tầng

Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội, đơn vị: index

↑ 4% (so với 8T/2021)

Lượng tin đăng BĐS Hà Nội, đơn vị: index

↑ 21% (so với 8T/2021)

BDS bán	Chung cư	Nhà riêng	Nhà mặt phố	Biệt thự	Đất nền	Đất dự án
MĐQT	+9%	-10%	+2%	-3%	-14%	-30%
Lượng tin đăng	+17%	+32%	+34%	+12%	+39%	-30%

(Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021)

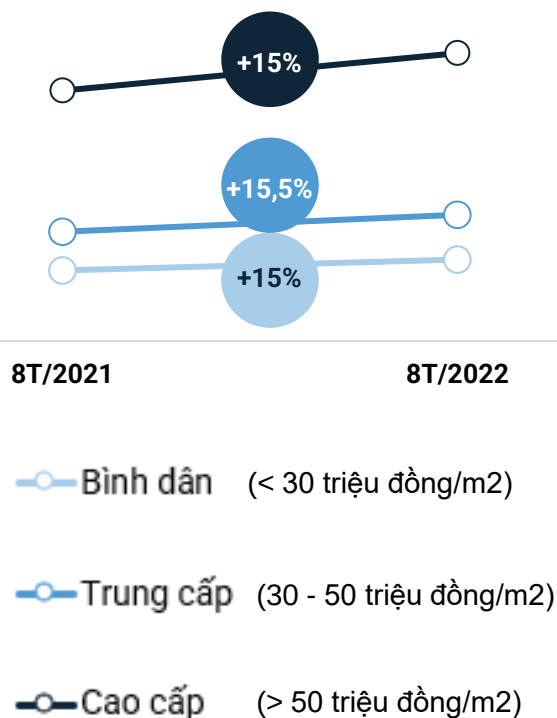
BDS thuê	Chung cư	Nhà riêng	Nhà mặt phố	Nhà trọ	Cửa hàng	Văn phòng
MĐQT	+25%	+32%	+88%	+14%	+57%	+112%
Lượng tin đăng	-26%	+11%	+24%	-22%	-34%	+16%

(Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021)

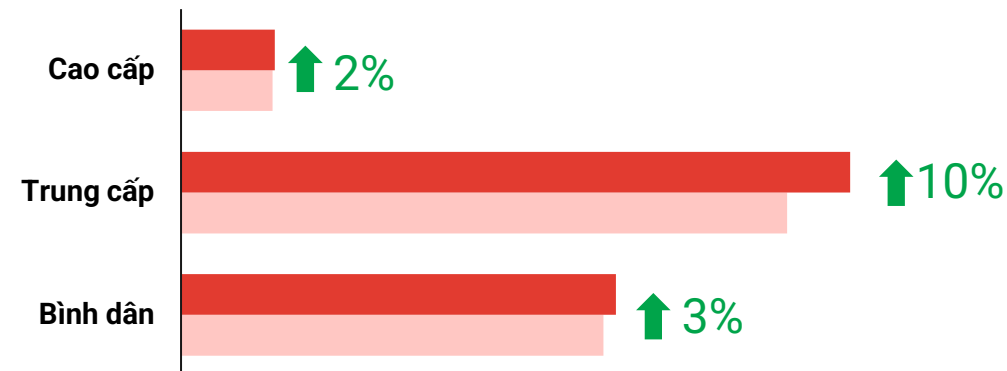
02 Dữ liệu chi tiết

Thị trường chung cư Hà Nội: Giá chung cư tăng đều mọi phân khúc, mức độ quan tâm tăng mạnh nhất ở sản phẩm trung cấp

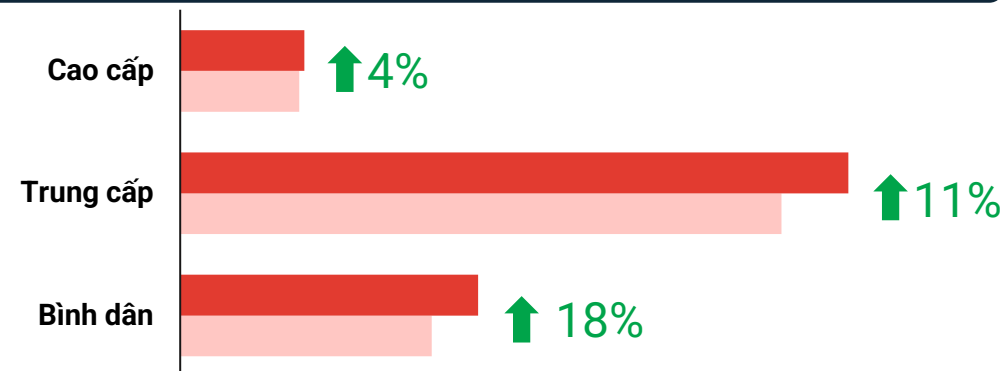
Mặt bằng giá rao bán trung bình chung cư Hà Nội, đơn vị: index



Mức độ quan tâm chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



Lượng tin đăng chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



02 Dữ liệu chi tiết

Thị trường TP.HCM: Mức độ quan tâm tăng trưởng tốt ở hầu hết loại hình BĐS, tăng mạnh hơn ở BĐS thuê

Mức độ quan tâm BĐS TP.HCM, đơn vị: index

↑ 17% (so với 8T/2021)

Lượng tin đăng BĐS TP.HCM, đơn vị: index

↑ 39% (so với 8T/2021)

BDS bán	Chung cư	Nhà riêng	Nhà mặt phố	Biệt thự	Đất nền	Đất dự án
MĐQT	+4%	+4%	+31%	+15%	+8%	-10%
Lượng tin đăng	+25%	+55%	+61%	+40%	+70%	+35%

(Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021)

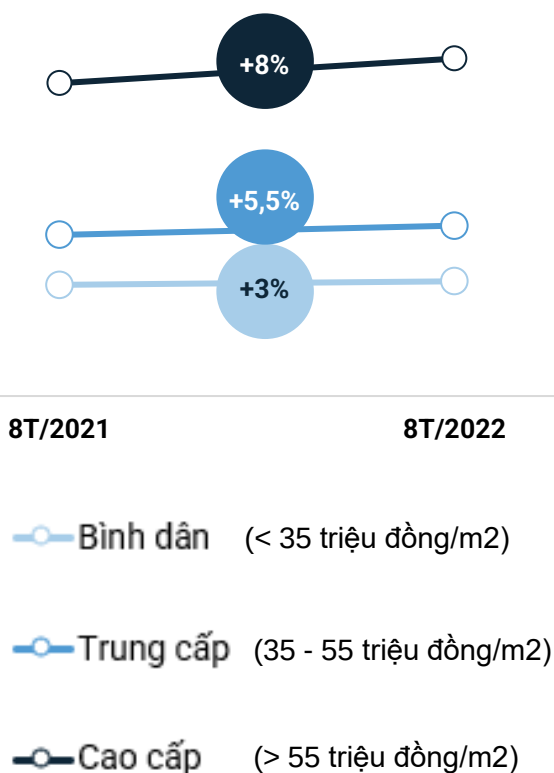
BDS thuê	Chung cư	Nhà riêng	Nhà mặt phố	Nhà trọ	Cửa hàng	Văn phòng
MĐQT	+48%	+31%	+85%	+25%	-18%	+144%
Lượng tin đăng	-8%	+37%	+66%	-10%	-12%	+26%

(Dữ liệu 8T đầu năm 2022 so với 8T đầu năm 2021)

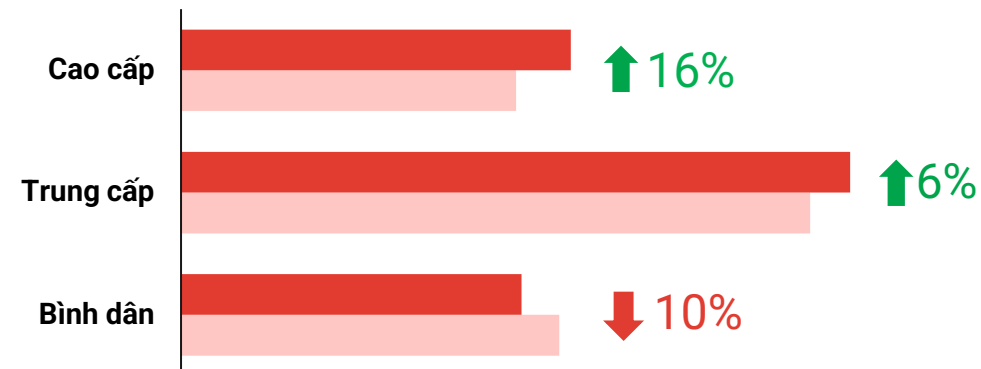
02 Dữ liệu chi tiết

Thị trường chung cư TP.HCM: Chung cư cao cấp có mức độ quan tâm, tăng giá và lượng tin đăng cao nhất

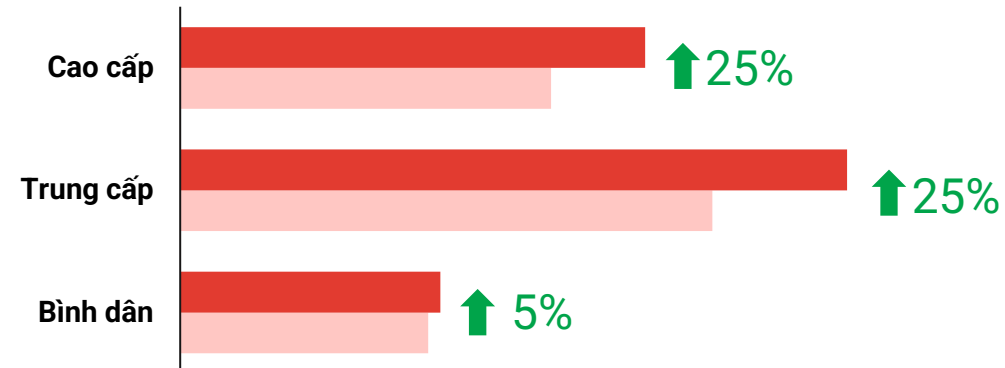
Mặt bằng giá rao bán trung bình chung cư TP.HCM, đơn vị: index



Mức độ quan tâm chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



Lượng tin đăng chung cư theo phân khúc, đơn vị: index

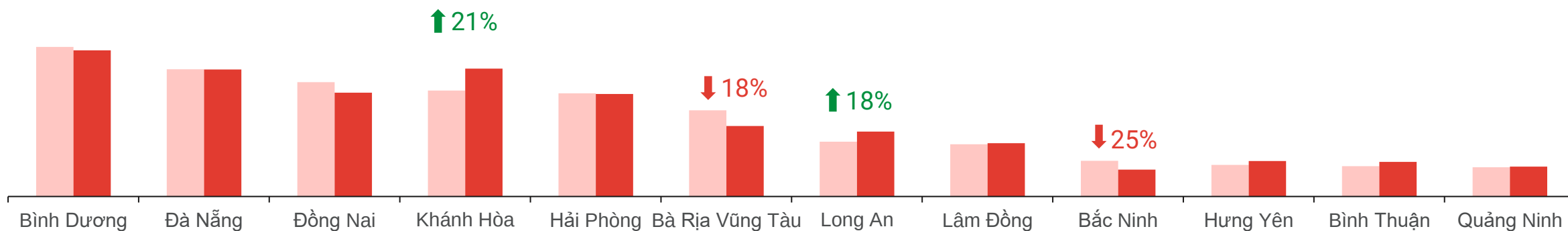


02 Dữ liệu chi tiết

Thị trường các tỉnh: Lượng tin đăng tăng trưởng tốt, dù mức độ quan tâm giảm hoặc chỉ tăng nhẹ ở hầu hết các tỉnh

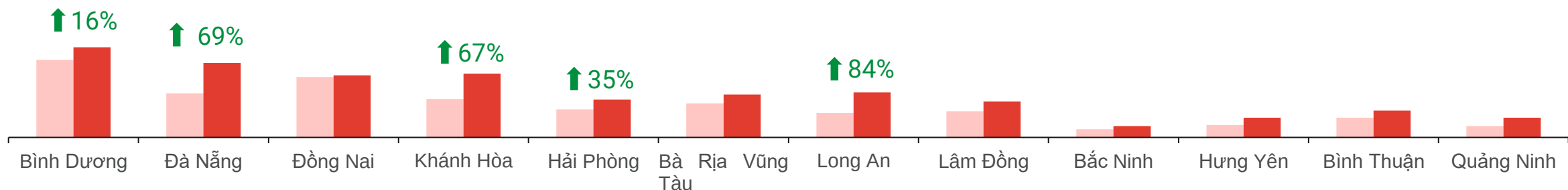
Biến động **mức độ quan tâm** tại các thị trường chính, đơn vị: index

8T/2021 8T/2022



Biến động **lượng tin đăng** tại các thị trường chính, đơn vị: index

8T/2021 8T/2022



02 Dữ liệu chi tiết

Tổng kết

Tổng quan BĐS Việt Nam 8T/2022

Lượng tin
đăng

↑ 33%

Mức độ
quan tâm

↑ 6,5%

So với 8T/2021

Kinh tế 8T/2022

- GDP 2022 dự báo tăng trưởng khoảng 7.3 – 7.6%
- FDI thực hiện tại Việt Nam 8T/22 tăng 10,5% so với cùng kỳ năm trước.
- CPI: Bình quân 8T/22, CPI tăng 2,58% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 1,64%.

Thị trường BĐS: cho thuê phục hồi mạnh mẽ

- Mức độ quan tâm tăng mạnh hơn tại TP.HCM
- Mức độ quan tâm tăng đối với tất cả loại hình BĐS cho thuê
- Loại hình chung cư: Giá tăng ở tất cả phân khúc, mức độ quan tâm ở HN tăng với phân khúc Trung cấp, ở TP.HCM tăng với cao cấp.

Hà Nội: tổng quan thị trường 8T/2022



NHÀ RIÊNG

CHUNG CƯ

ĐẤT

Lượng tin
đăng

↑ 30%

↑ 4%

↑ 39%

Mức độ
quan tâm

↓ 5%

↑ 13%

↓ 14%

TP. HCM: tổng quan thị trường 8T/2022



NHÀ RIÊNG

CHUNG CƯ

ĐẤT

Lượng tin
đăng

↑ 53%

↑ 12%

↑ 70%

Mức độ
quan tâm

↑ 9%

↑ 17%

↑ 8%

Các thị trường chính: tổng quan thị trường 8T/2022



KHÁNH HÒA

BÌNH DƯƠNG

HẢI PHÒNG

Lượng tin
đăng

↑ 67%

↑ 16%

↑ 35%

Mức độ
quan tâm

↑ 21%

↓ 2%

↓ 1%

Ghi chú: Số liệu cho cả BĐS bán và BĐS thuê

Xin cảm ơn