

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

QUÝ II - 2021



NỘI DUNG BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 2/2021

1 Kinh tế vĩ mô VN

1. Kinh tế VN Q2
2. DN bất động sản thành lập mới
3. BĐS Thế Giới

2 Thị trường BĐS VN

1. Sốt đất nền có dấu hiệu hạ nhiệt
2. Thị trường dần thích nghi
3. Triển vọng BĐS Q3

3 Thị trường BĐS TP.HCM

1. Chung cư
2. Nhà riêng, Nhà mặt phố
3. So sánh Chung cư, Nhà riêng

4 Thị trường BĐS Miền Nam

1. Tổng quan thị trường miền Nam
2. Giá rao bán các loại hình BĐS

5 Thị trường BĐS Hà Nội

1. Chung cư
2. Nhà riêng, nhà mặt phố
3. So sánh chung cư, nhà riêng

6 Thị trường BĐS Miền Bắc

1. Tổng quan thị trường miền Bắc



1 ĐIỂM NHANH KINH TẾ VĨ MÔ



① VN: KINH TẾ Q2 CÓ TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GẦN BẰNG THỜI KỲ TRƯỚC COVID-19

6,61%

Tăng trưởng GDP Q2

↑ 6,2 điểm %

1,47%

Chỉ số giá tiêu dùng CPI

15 tỷ USD

Vốn FDI đăng ký

↓ 2,6%

158 tỷ USD

Giá trị xuất khẩu

↑ 28%

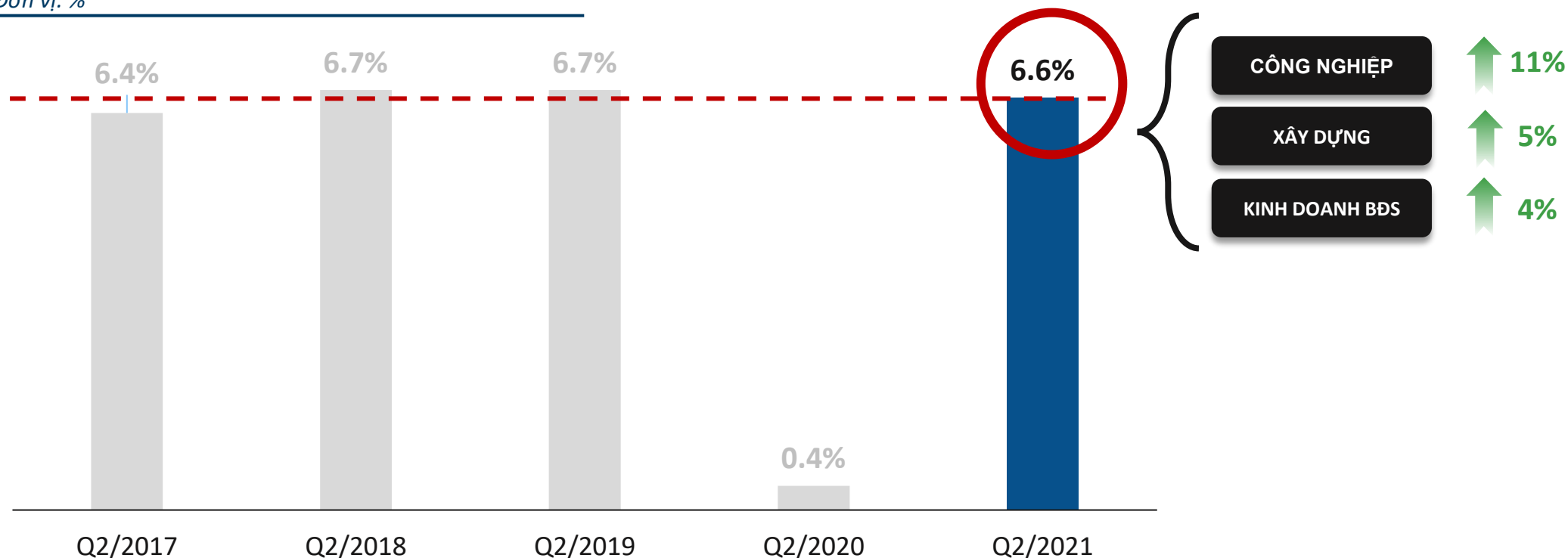
159 tỷ USD

Giá trị nhập khẩu

↑ 36%

Tốc độ tăng trưởng GDP theo quý

Đơn vị: %



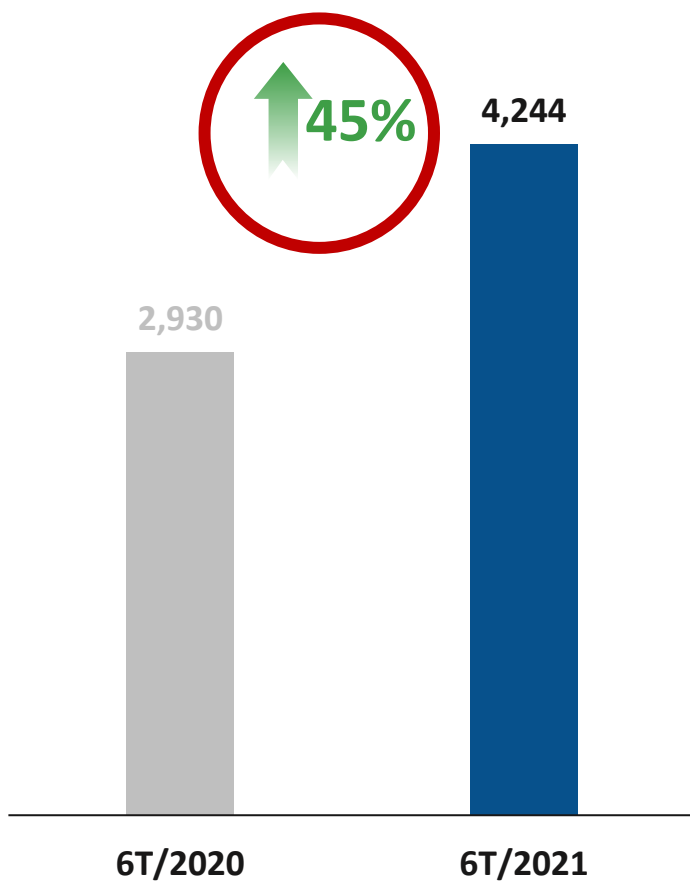
Ghi chú: số liệu CPI, FDI, giá trị xuất nhập khẩu được tính trong 6 tháng đầu năm 2021, so sánh với 6 tháng đầu năm 2020; GDP được tính trong Q2/2021, so sánh với Q2/2020

Nguồn dữ liệu: Tổng cục thống kê

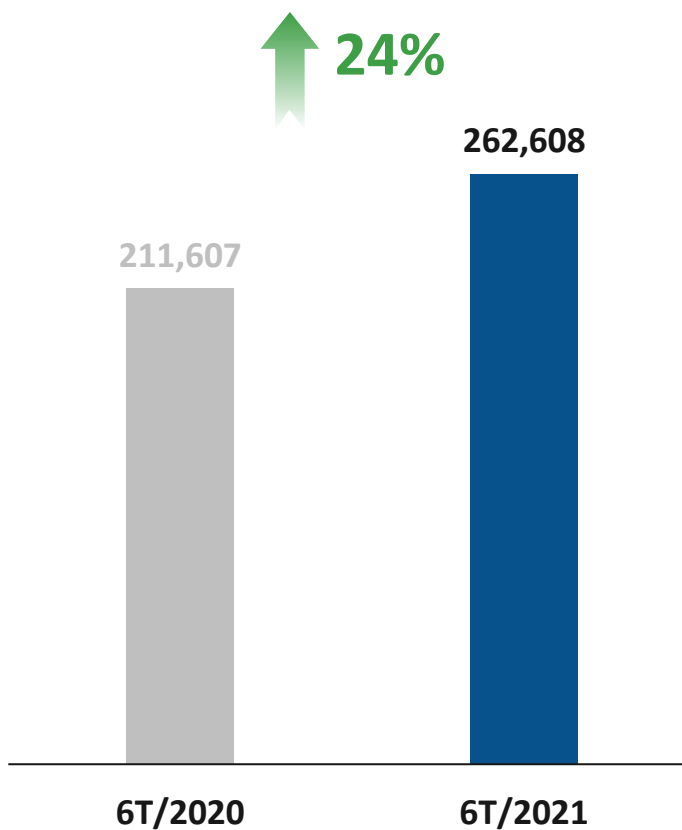
Tình hình thành lập doanh nghiệp kinh doanh BĐS mới trong Q2/2021

Đơn vị: %

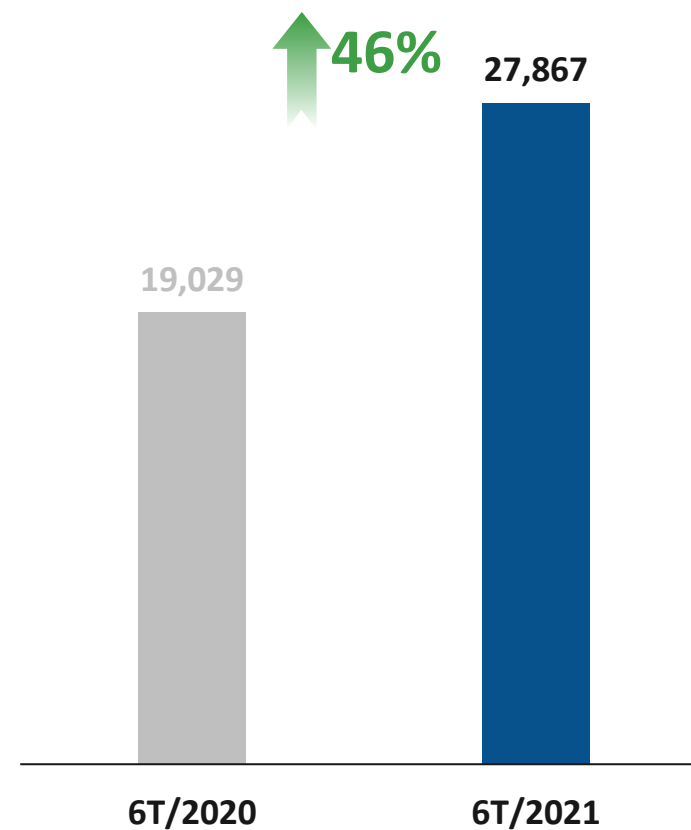
DOANH NGHIỆP MỚI



VỐN ĐĂNG KÝ (TỶ ĐỒNG)



SỐ LAO ĐỘNG

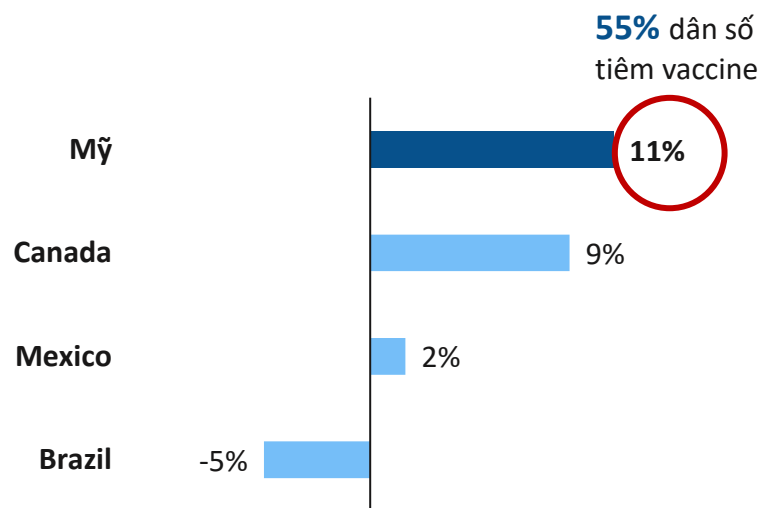


③ THẾ GIỚI: BẤT CHẤP COVID-19 GIÁ BDS TĂNG TẠI NHIỀU QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI

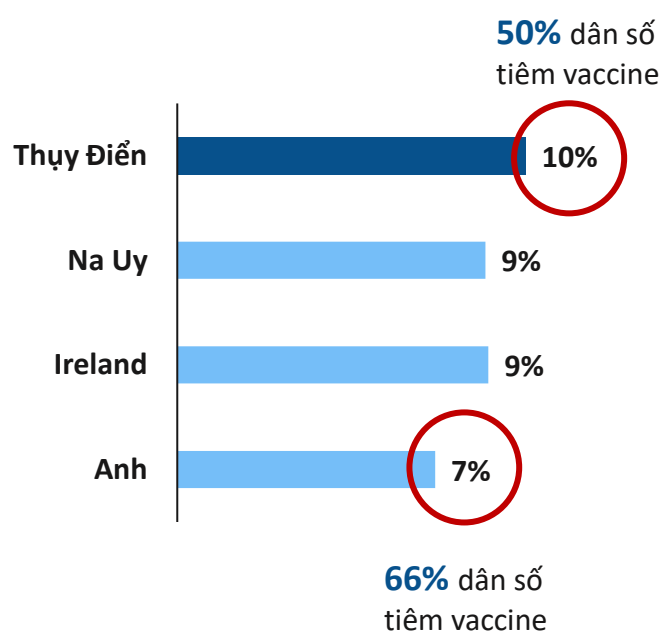
Tốc độ tăng giá BĐS tại một số quốc gia trên thế giới từ Q1/2020 – Q1/2021

Đơn vị: %

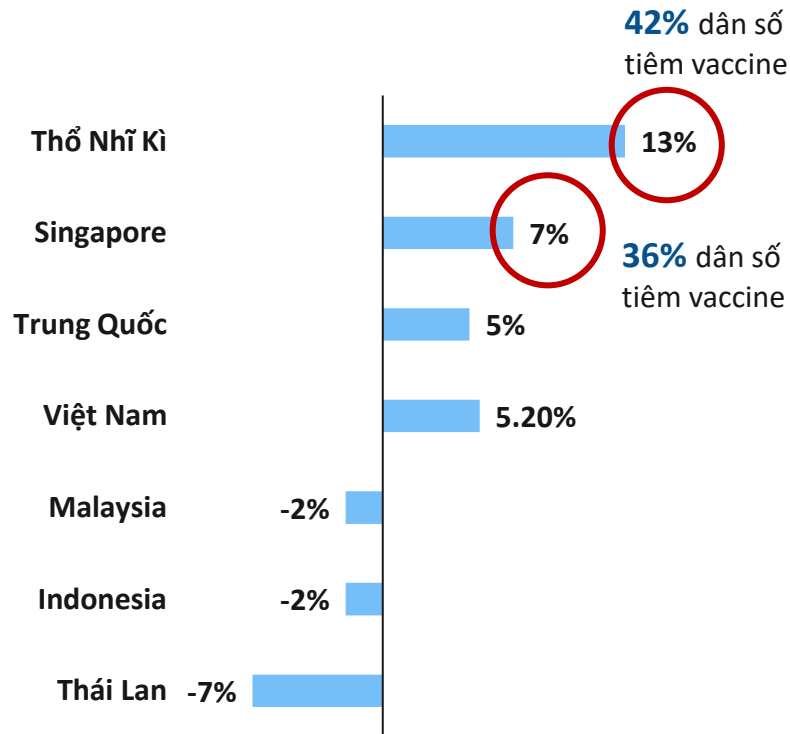
CHÂU MỸ



CHÂU ÂU



CHÂU Á



2 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



CÂU CHUYỆN 1

SỐT ĐẤT NỀN CẢ NƯỚC CÓ DẤU HIỆU
HẠ NHIỆT

CÂU CHUYỆN 2

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN **THÍCH ỨNG**
TRONG MÙA DỊCH COVID 2021

CÂU CHUYỆN 3

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VN
Q3/2021

CÂU CHUYỆN 1

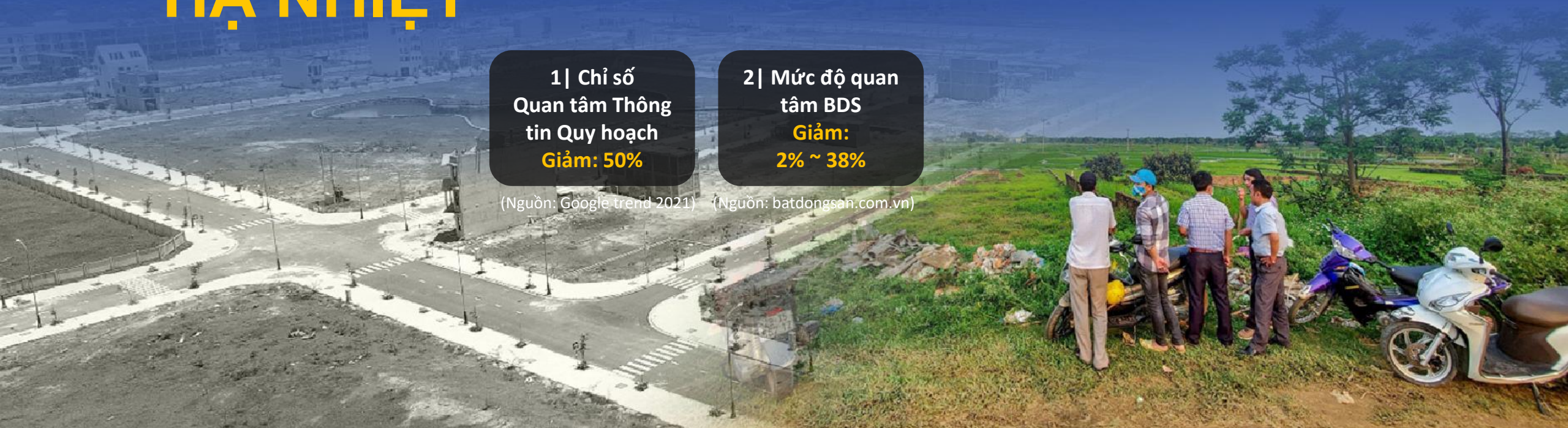
SỐT ĐẤT NỀN CẢ NƯỚC CÓ DẤU HIỆU HẠ NHỊỆT

1| Chỉ số
Quan tâm Thông
tin Quy hoạch
Giảm: 50%

(Nguồn: Google trend 2021)

2| Mức độ quan
tâm BDS
Giảm:
2% ~ 38%

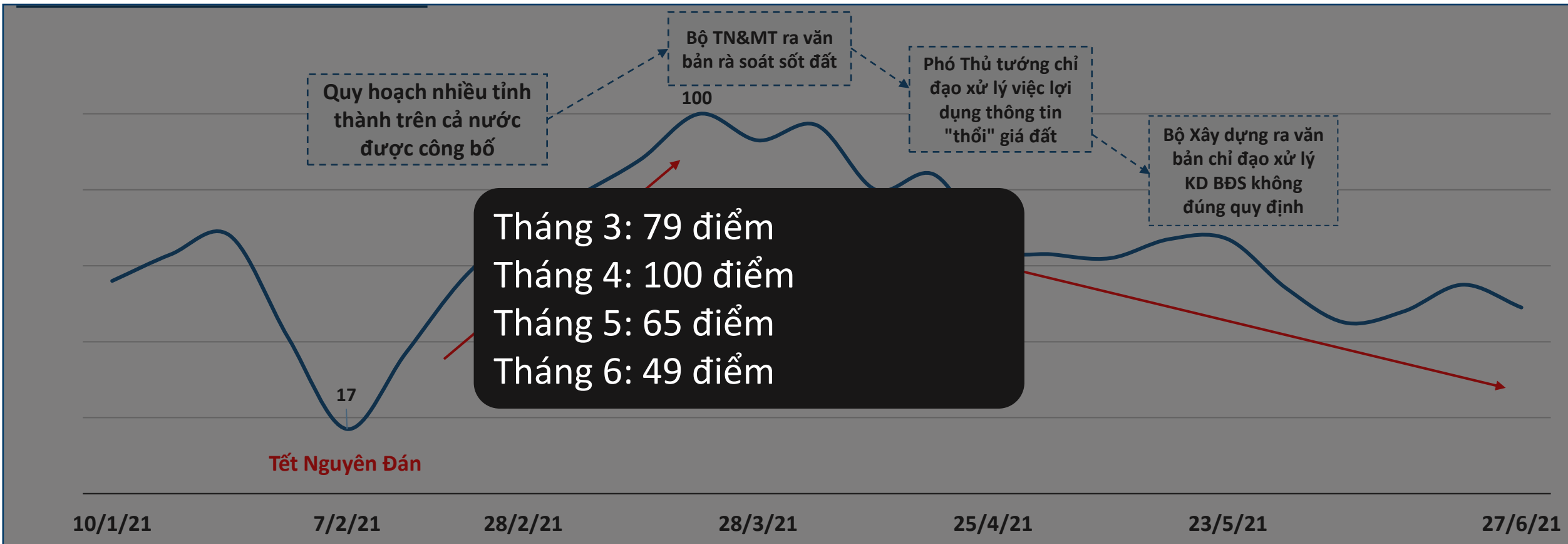
(Nguồn: batdongsan.com.vn)



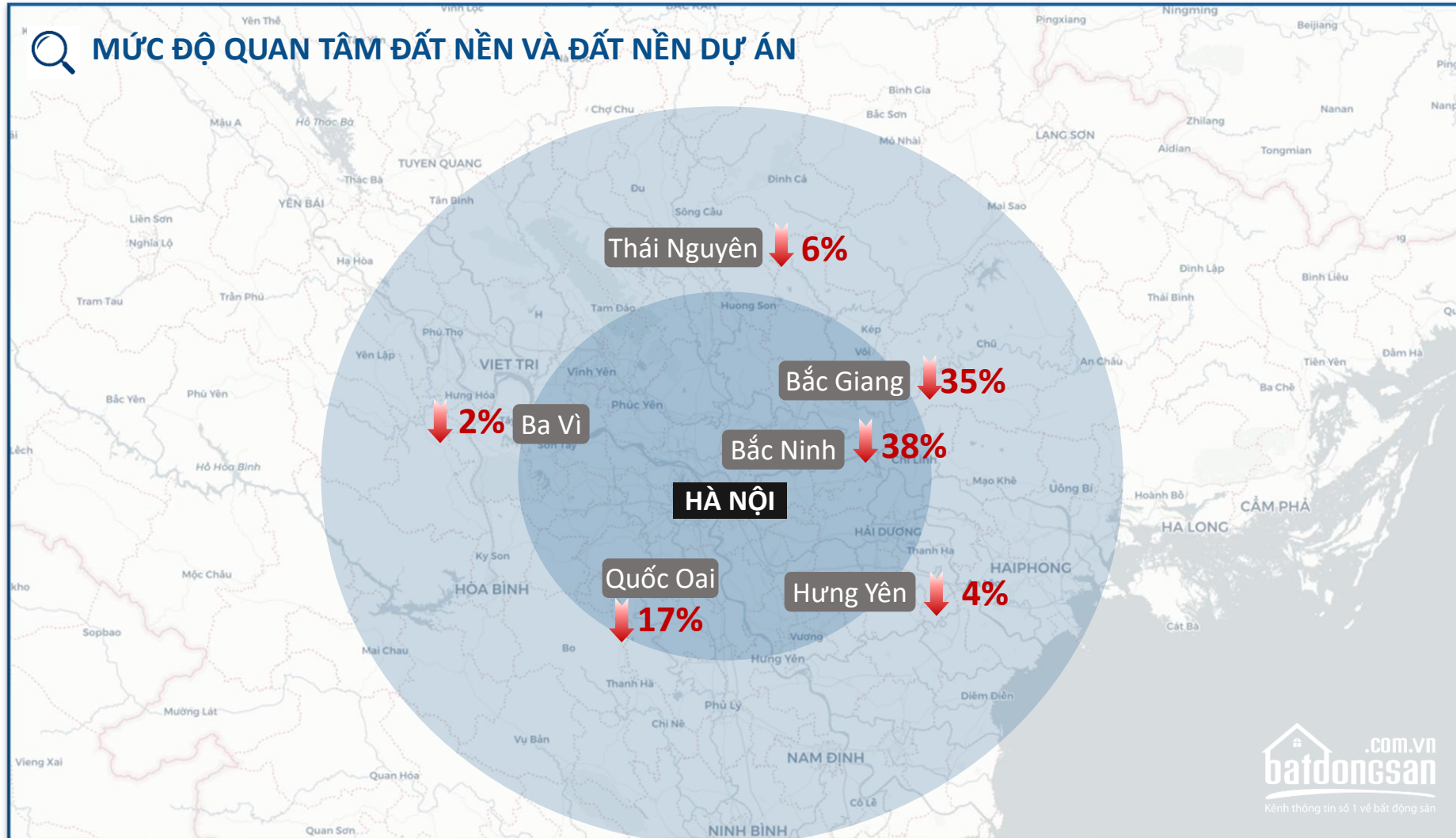
① LƯỢNG TÌM KIẾM THÔNG TIN QUY HOẠCH GIẢM MẠNH (51 ĐIỂM) TỪ ĐẦU T4/2021

Chỉ số mức độ quan tâm quy hoạch

Đơn vị: index



② MỨC ĐỘ QUAN TÂM ĐẤT NỀN GIẢM Ở HẦU HẾT KHU VỰC SỐT ĐẤT TẠI MIỀN BẮC TRONG Q1/2021



- Cách Hà Nội 50 km
- Cách Hà Nội 100 km

Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước. YoY – tăng trưởng so với năm trước

CÂU CHUYỆN 2

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÍCH ỨNG

1| Mức độ
quan tâm
2021 > 2020

2| Lượt hỏi
mua
↑ 54%

3| Dự án mới
đăng tin
+66 Dự án

4| Lượt tin
đăng
↑ 8%

5| Mở bán
Online
Xu hướng

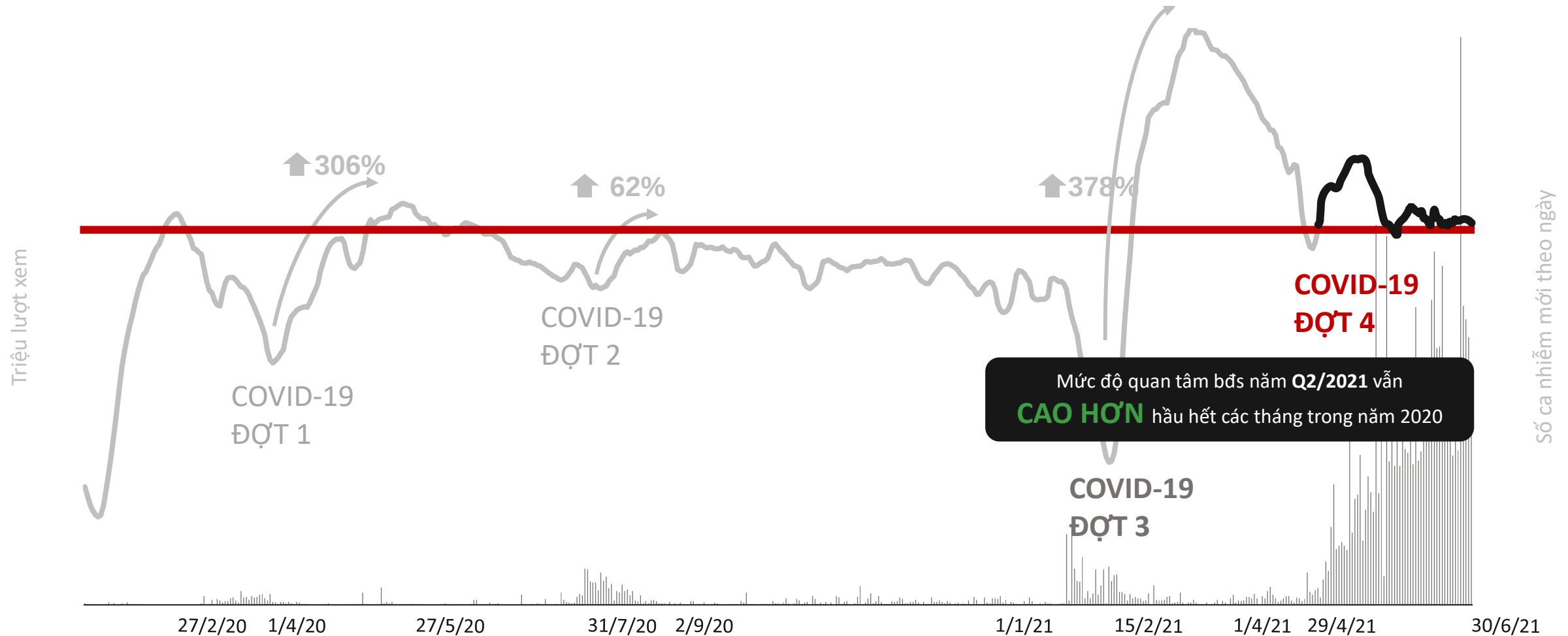
CẦU

CUNG

① MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS SUY GIẢM NHƯNG VẪN CAO HƠN NĂM 2020

Biến động mức độ quan tâm và số ca nhiễm Covid-19 theo ngày

Đơn vị: triệu lượt xem, số ca nhiễm theo ngày



② SỐ LƯỢNG NGƯỜI HỎI MUA/THUÊ VÀ ĐĂNG TIN ĐỀU TĂNG

1| Số lượng **Người hỏi mua/thuê bất động sản***

 **54%**

H1/2020



H1/2021



2| Số lượng **Người đăng tin***

 **3%**

H1/2020

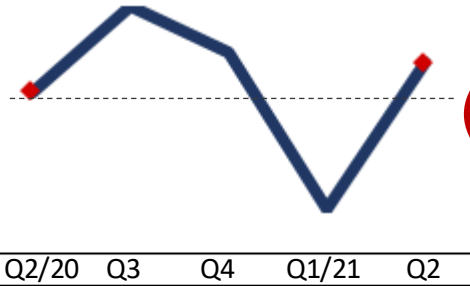
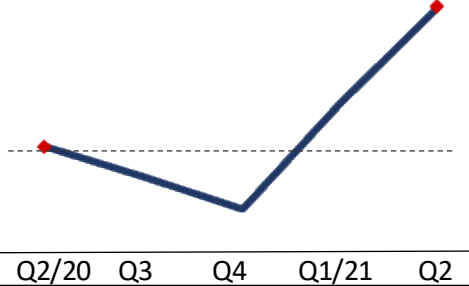
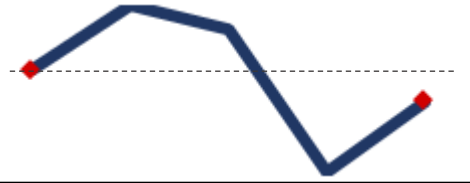
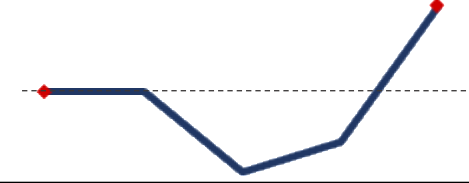
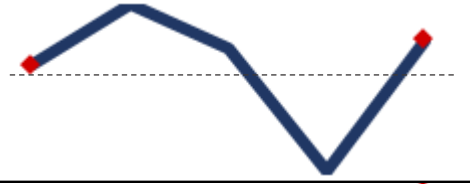
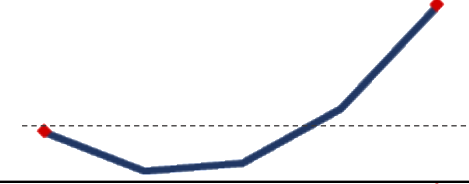
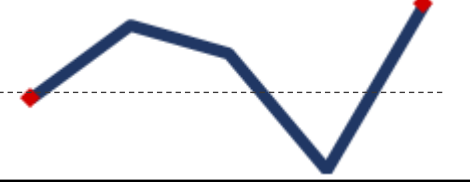
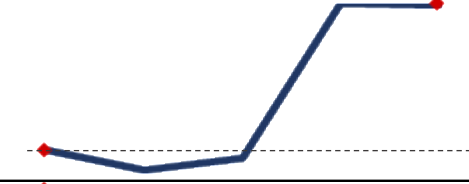
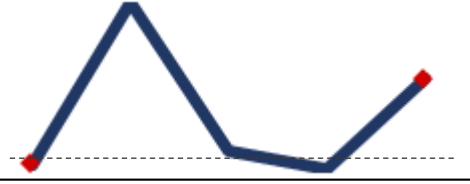
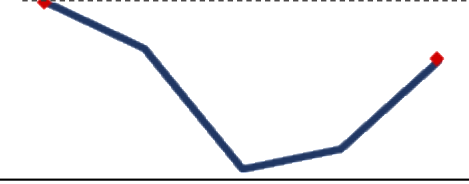


H1/2021



* Nguồn: Batdongsan.com.vn

③ MỨC ĐỘ QUAN TÂM VÀ LƯỢNG TIN ĐĂNG TĂNG SO VỚI CÙNG KỲ 2020

Loại BĐS	Mức độ quan tâm Q2/2021			Lượng tin đăng Q2/2021		
	Xu hướng	QoQ	YoY	Xu hướng	QoQ	YoY
① Toàn trang		 23%	 4%		 8%	 13%
② BĐS dự án		 15%	 -5%		 14%	 8%
③ Thổ cư		 28%	 4%		 12%	 16%
④ Đất nền		 30%	 15%		 0%	 21%
⑤ Khác		 9%	 8%		 13%	 -7%

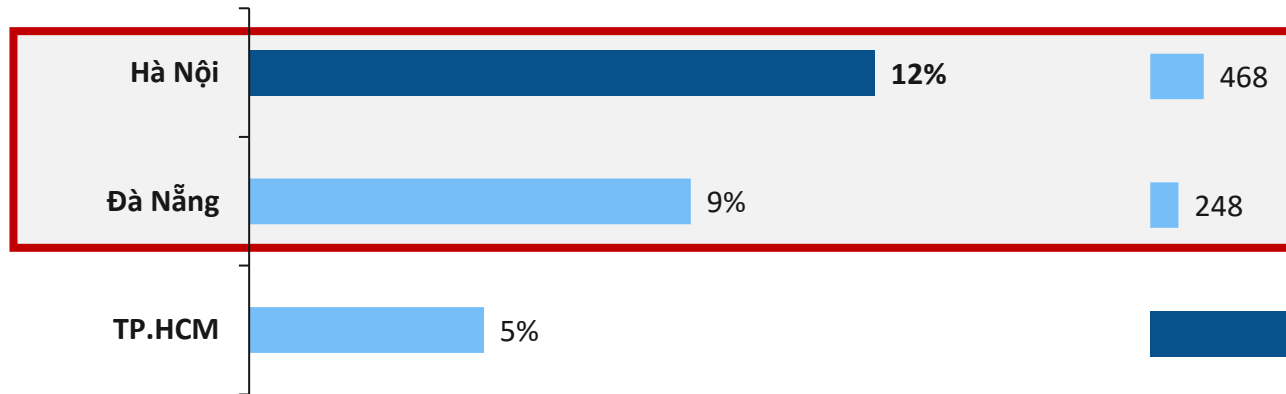
Ghi chú: YoY là tăng trưởng so với cùng kì năm trước, QoQ là tăng trưởng so với cùng kỳ quý trước

④ MỨC ĐỘ QUAN TÂM TĂNG CAO Ở CÁC TỈNH THÀNH CÓ SỐ CA NHIỄM THẤP

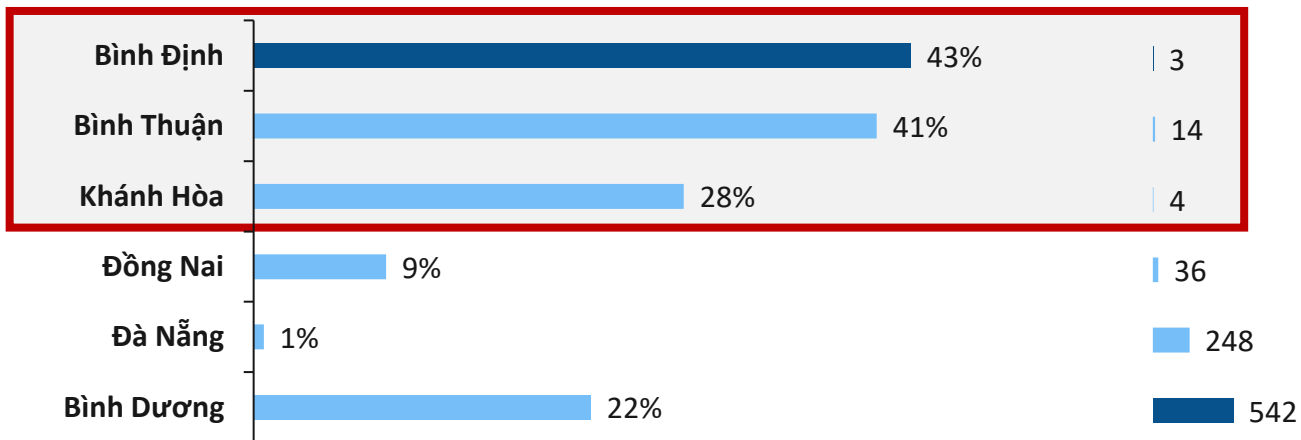
TĂNG TRƯỞNG MỨC ĐỘ QUAN TÂM*

SỐ CA COVID-19

THÀNH
PHỐ
LỚN

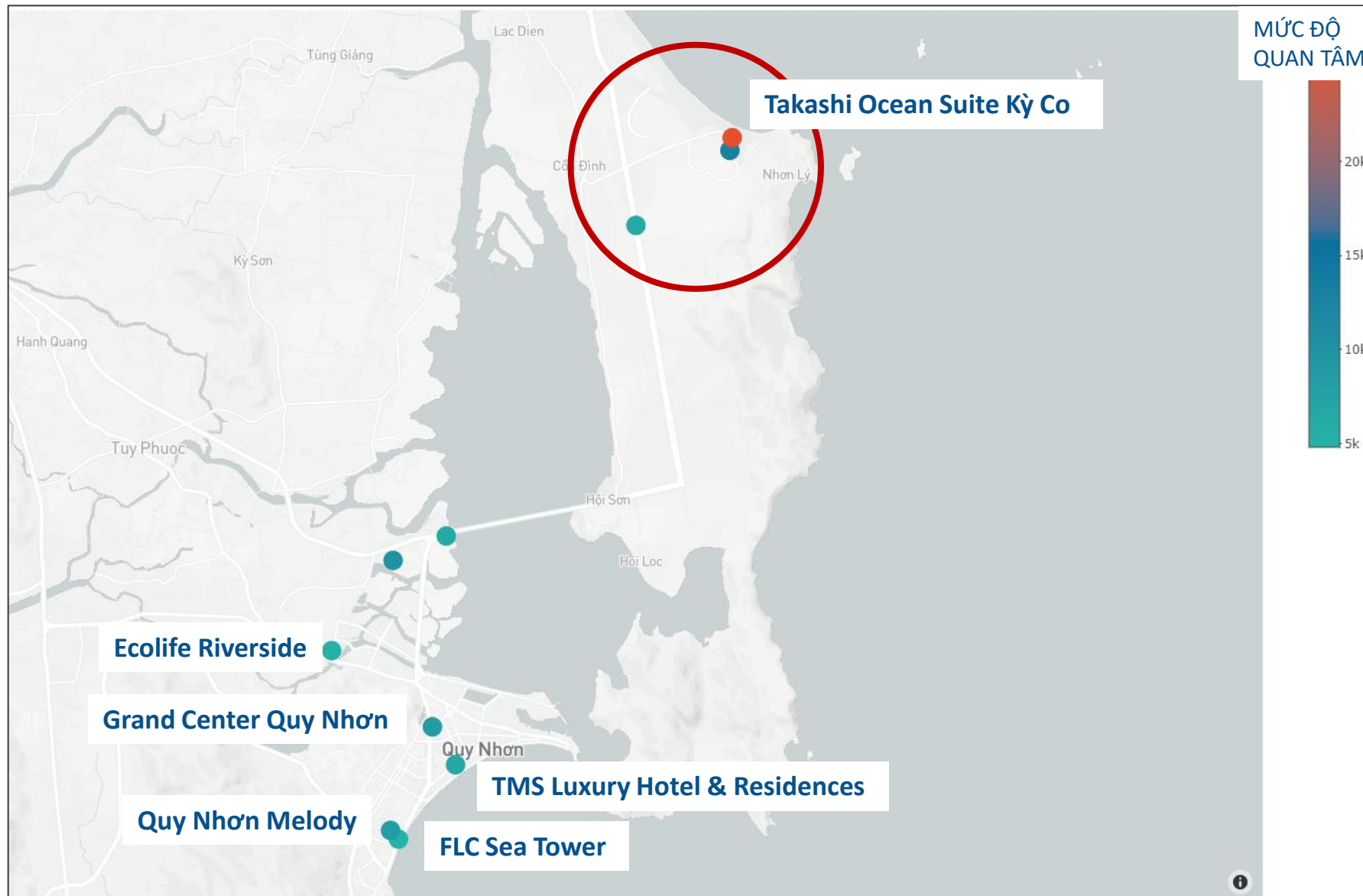


TỈNH
THÀNH
KHÁC



Ghi chú: So sánh mức độ quan tâm Q2/2021 với Q1/2021. Số ca Covid tính đến hết ngày 4/7/2021

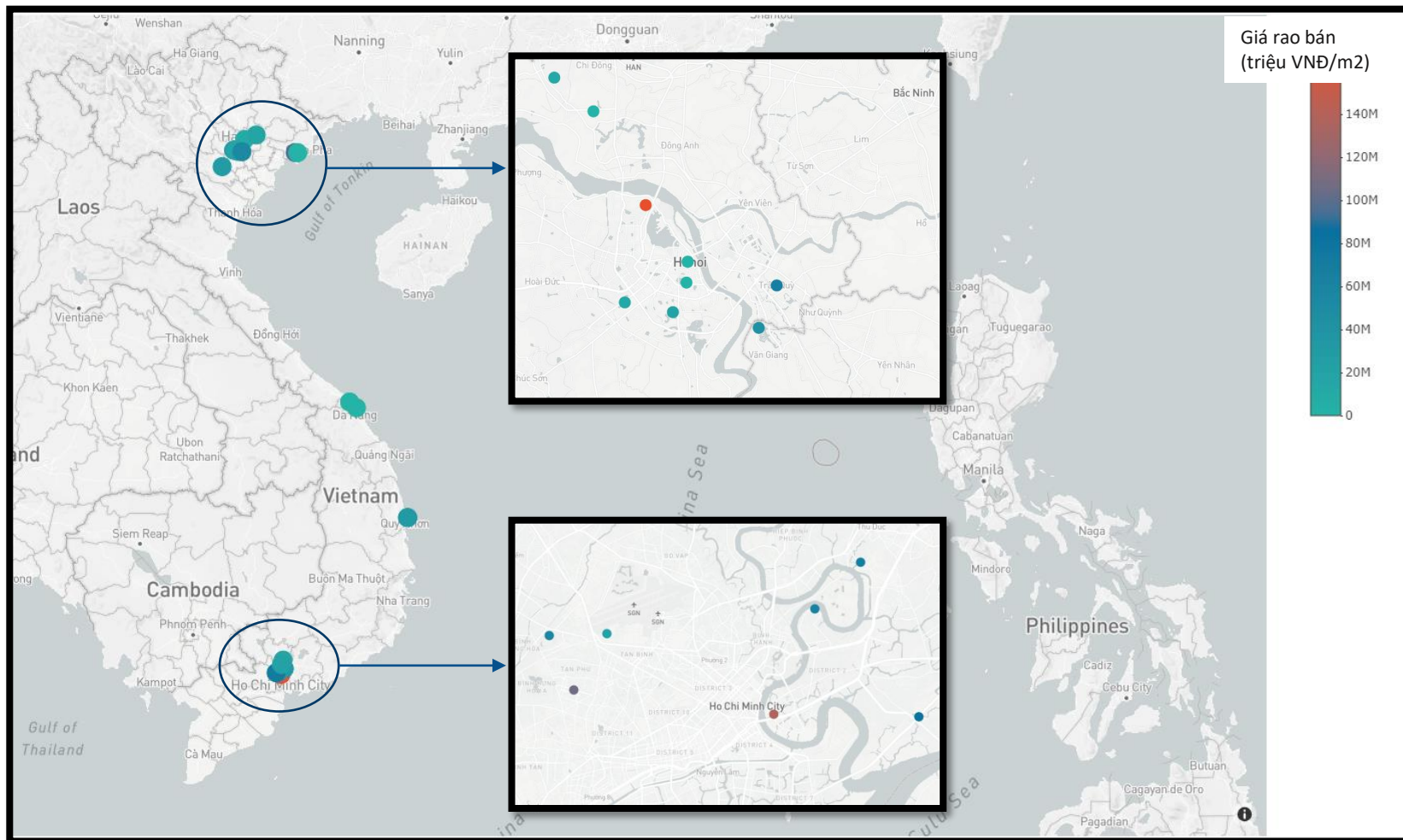
NHỮNG DỰ ÁN ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TẠI BÌNH ĐỊNH



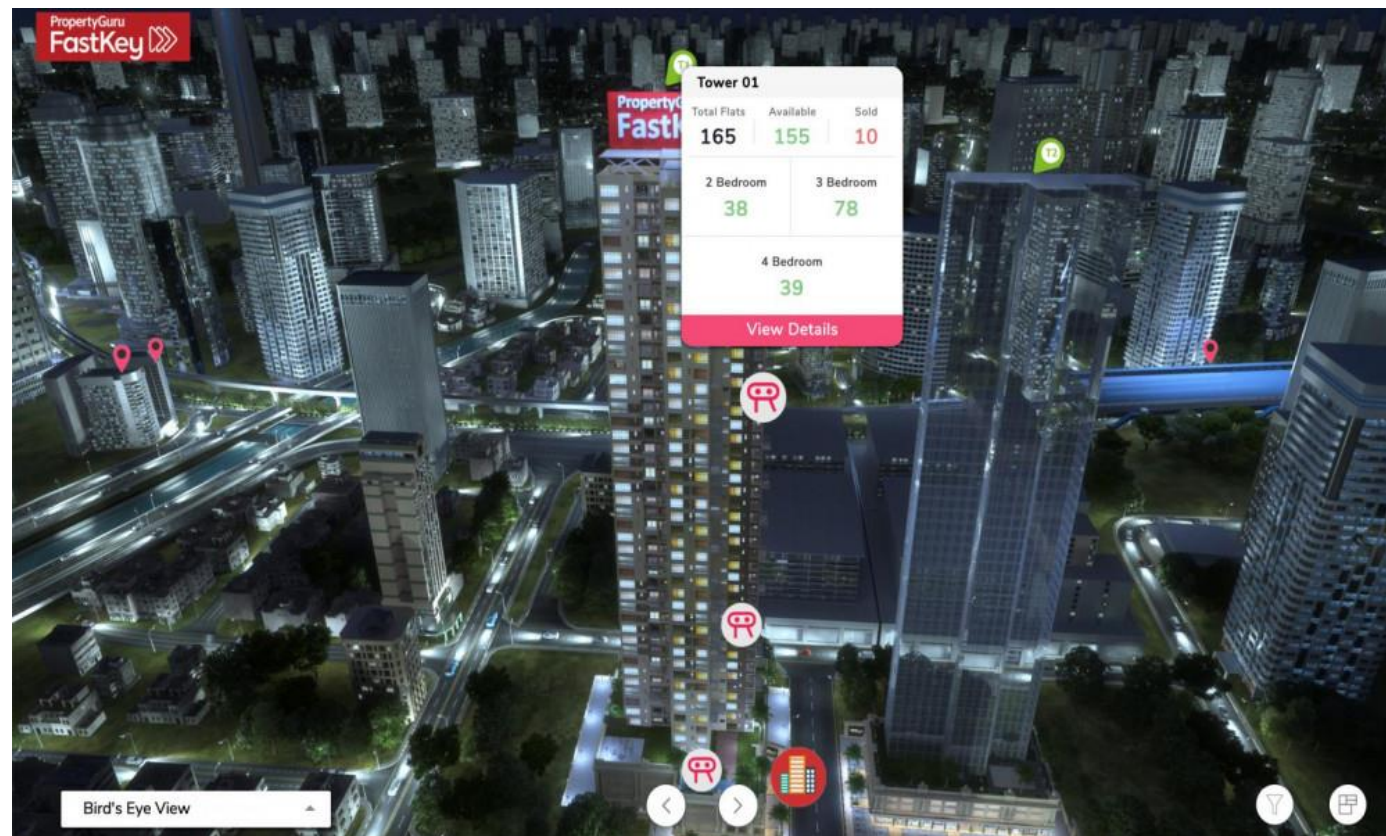
10 Dự án
34 triệu
VNĐ/m²

④ DỰ ÁN MỚI ĐĂNG TIN Q2/2021

Số lượng dự án mới đăng tin



⑤ XU HƯỚNG MỞ BÁN ONLINE



CÂU CHUYỆN 3

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VN Q3/2021

1 | Kiểm soát Covid-19 (Q3)
Tăng cung ứng Vaccine
Quyết liệt 5K, Xét nghiệm

2 | Kinh nghiệm của Mỹ

3 | Dự báo

SỐ LƯỢNG NGƯỜI ĐƯỢC TIÊM VACCINE DỰ KIẾN SẼ TĂNG NHANH TRONG Q3/2021

5K

Biện pháp phòng dịch
của bộ Y tế

10

Chỉ thị giãn cách tại
TP.HCM

16

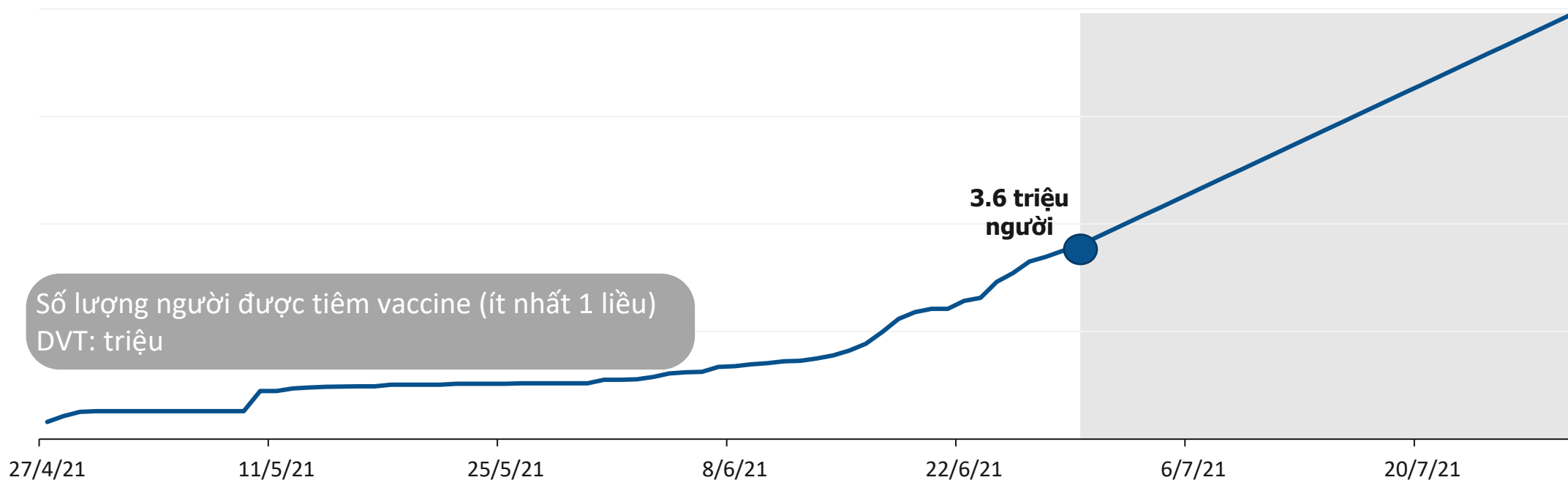
Chỉ thị giãn cách
tại 1 số khu vực

8 TRIỆU

Liều vaccine trong T7
dự kiến về Việt Nam

500 NGHÌN

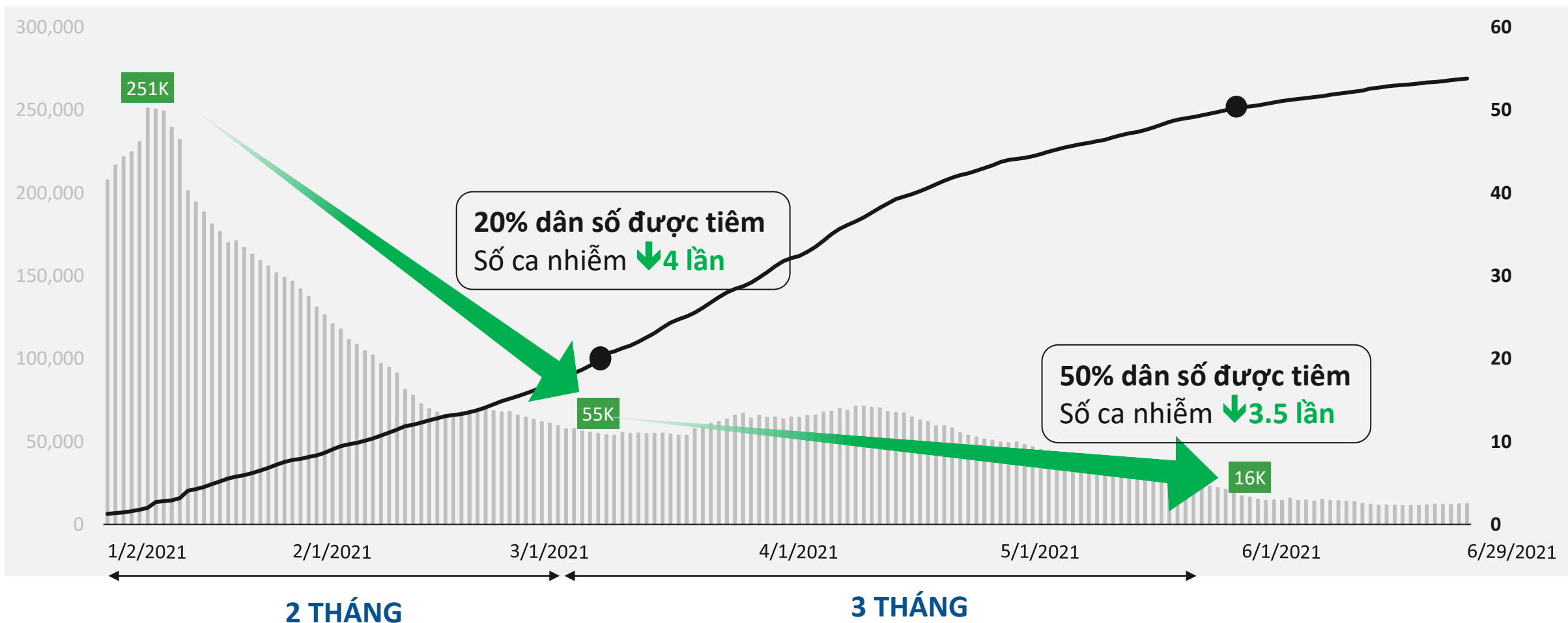
Mẫu xét nghiệm dự
kiến mỗi ngày ở HCM



SỐ CA NHIỄM Ở MỸ GIẢM ĐÁNG KỂ KHI TỈ LỆ DÂN SỐ ĐƯỢC TIÊM VACCINE GIA TĂNG

Số ca nhiễm/ngày

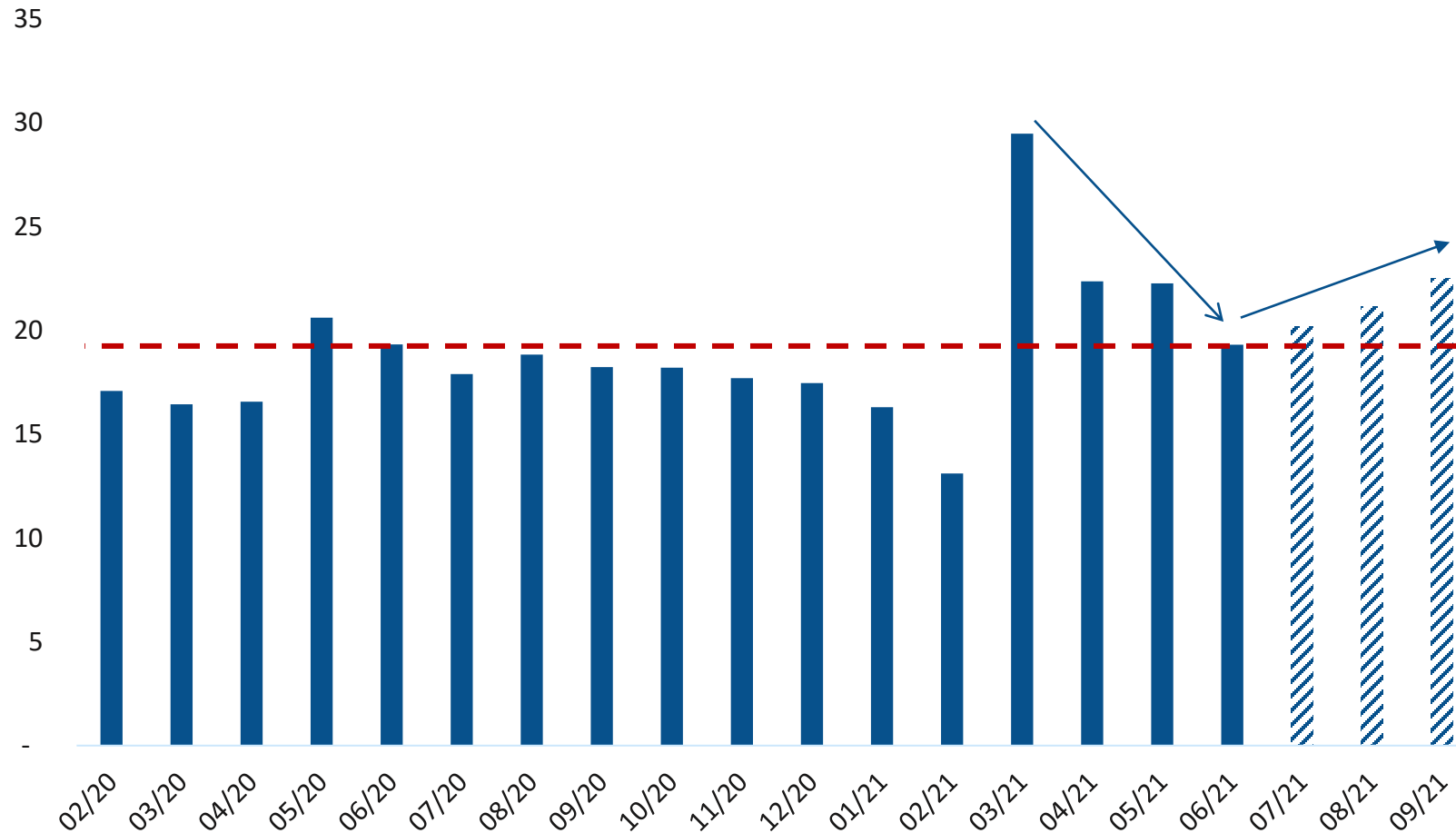
Tỷ lệ dân số
Tiêm vaccine, %



MỨC ĐỘ QUAN TÂM BĐS ĐƯỢC KÌ VỌNG SẼ TĂNG TRƯỞNG TRỞ LẠI KHI DỊCH BỆNH ĐƯỢC KIỂM SOÁT TỐT TRONG NHỮNG THÁNG TỚI

Tăng trưởng mức độ quan tâm toàn trang

Đơn vị: index



- 1 COVID-19 DẦN ĐƯỢC KIỂM SOÁT
- 2 NỀN KINH TẾ TIẾP TỤC THÍCH NGHỊ
- 3 THỊ TRƯỜNG BỊ NÉN LẠI TRONG Q2/2021

TÓM TẮT BĐS VIỆT NAM Q2/2021



• TRIỂN VỌNG Q3/2021

(+)

- 1| Lượng Vaccine cung ứng
- 2| Nền kinh tế thích nghi
- 3| Thị trường bị nén do nhiều tháng không giao dịch

(-)

- 1| Thị trường cần thời gian để hồi phục
- 2| Tháng Ngẫu có thể ảnh hưởng tới sức mua

• KHUYẾN NGHỊ

- 1| BĐS chung cư và nhà riêng tiếp tục nhận được mức độ quan tâm tăng cao
- 2| Những khu vực covid được kiểm soát tiếp tục chứng kiến sự hồi phục của thị trường
- 3| Thị trường cho thuê nhà mặt phố tiếp tục hồi phục chậm

• KINH TẾ VIỆT NAM Q2/2021

Phục hồi & Thích nghi

- 1| GDP: ↑6,6%
- 2| CPI: 1.47%
- 3| Xuất khẩu: ↑28%
- 4| Nhập Khẩu: ↑36%
- 5| Số lượng DN BĐS mới thành lập: ↑45%

① CHUNG CƯ | Phát triển tốt



HÀ NỘI

LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑21%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑21%

TP.HCM

↓3%

↑5%

CÁC TỈNH

↑37%

↑25%

② NHÀ RIÊNG | Ổn định



HÀ NỘI

LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑49%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑17%

TP.HCM

↑14%

↑4%

CÁC TỈNH

↑16%

↑10%

• THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM Q2/2021

1| Đất nền hạ nhiệt

- Mức độ quan tâm: quy hoạch ↓51%; bds ↓2~38%

2| Thị trường thích nghi

- Mức độ quan tâm và lượng tin đăng suy giảm ngắn hạn (do Covid) nhưng vẫn cao hơn trung bình năm 2020
- Dự án mới: +30

③ ĐẤT NỀN | Hạ nhiệt tại miền Bắc



HÀ NỘI

LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑40%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↓9%

TP.HCM

↑6%

0%

CÁC TỈNH

↑38%

↑3%

④ NHÀ MẶT PHỐ | Ổn định



HÀ NỘI

LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑45%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑33%

TP.HCM

↑13%

↑12%

CÁC TỈNH

↑36%

↑14%

3 THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM



BDS TP.HCM Q2/2021

↑ 6%

↑ 5%

LƯỢNG TIN ĐĂNG

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM

1| CHUNG CƯ ↑ 1,4% (QoQ)

2| NHÀ RIÊNG ↑ 4% (QoQ)

3| NHÀ MẶT PHỐ ↑ 2% (QoQ)

2018/Q1 2019/Q1 2020/Q1 2021/Q2

THỊ TRƯỜNG BDS TP.HCM

- 1| **Thị trường chung cư** có mức độ quan tâm tăng ít hơn thị trường Hà Nội và có ít dự án mới.
- 2| **Thị trường nhà riêng, nhà mặt phố** có mức độ quan tâm tăng nhẹ
- 3| **Đất nền** tăng nhẹ trong Q2 nhưng giảm dần mức độ quan tâm trong T6

DANH SÁCH DỰ ÁN MỞ BÁN

- 1| Grand Marina, TP.HCM
- 2| Masterie Center Point, TP.HCM
- 3| The 9 Stellars, TP.HCM
- 4| LDG Sky, Bình Dương
- 5| HT Pearl, Bình Dương
- 6| Astral City, Bình Dương
- 7| Happy One Central, Bình Dương
- 8| Lavita, Bình Dương
- 9| Biên Hòa Universal Complex, Đồng Nai

CHUNG CƯ TP.HCM | khan hiếm dự án mới



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↓ 3%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 5%

ĐẤT NỀN CÁC TỈNH MIỀN NAM | tăng nhẹ



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 35%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 11%

NHÀ RIÊNG TP.HCM | ổn định



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 14%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 4%

NHÀ MẶT PHỐ TP.HCM | ổn định



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 13%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 12%

3 THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM CHUNG CƯ

1| Mức độ
quan tâm
+ 4%

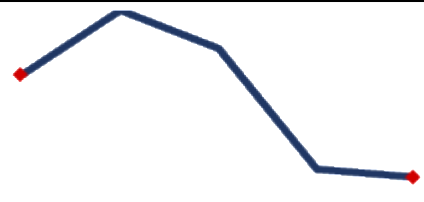
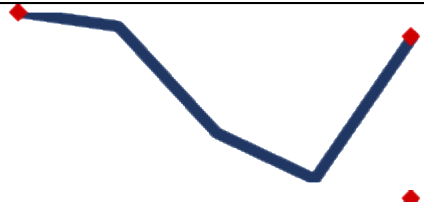
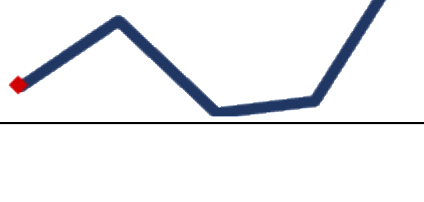
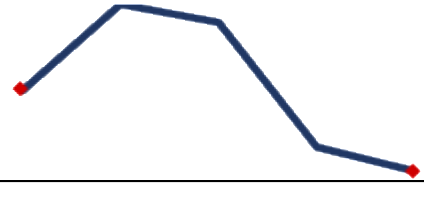
2| Lượng tin
đăng
-2%

3| Giá rao
bán
↑1-2%

4| Tỷ suất lợi
nhuận cho thuê
3,7-4,1%



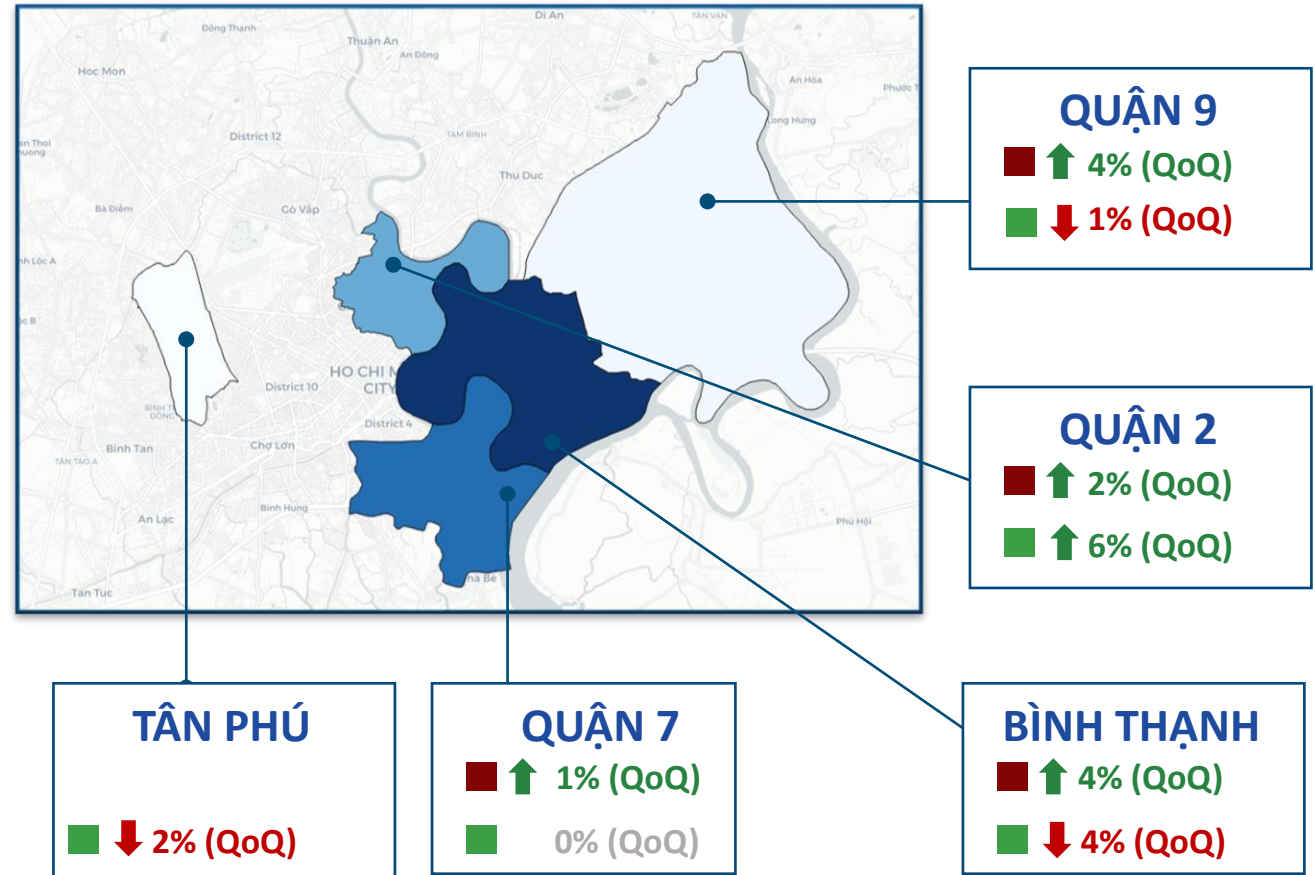
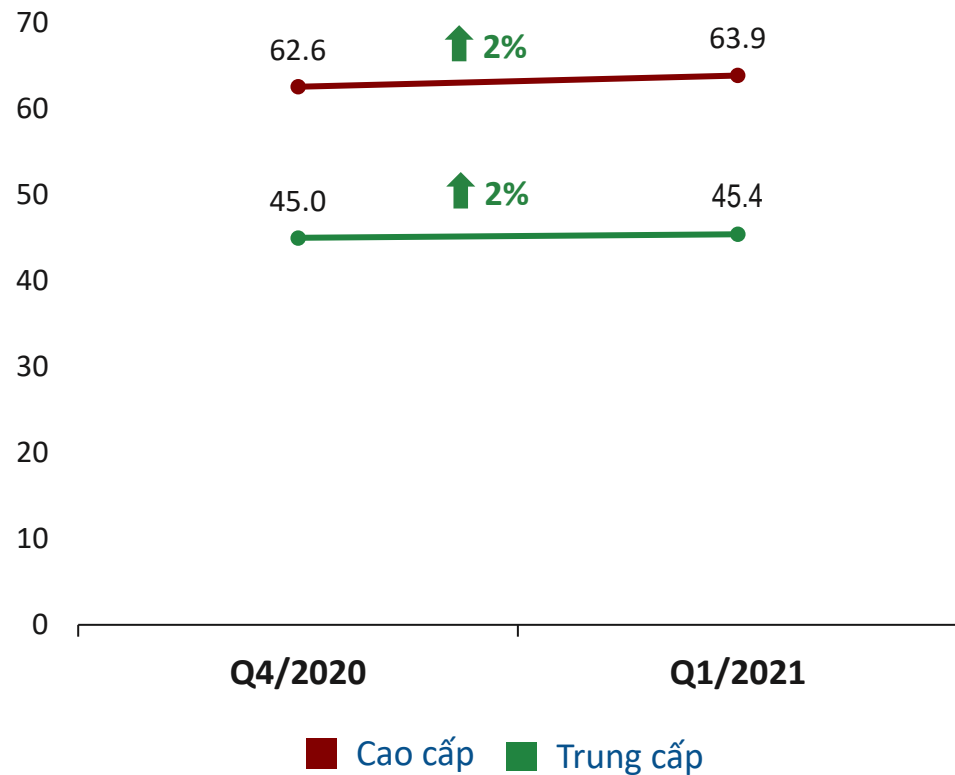
MỨC ĐỘ QUAN TÂM CHUNG CƯ TĂNG 4% SO VỚI Q1/2021

Phân khúc	Mức độ quan tâm Q2/2021			Lượng tin đăng Q2/2021		
	Xu hướng	QoQ	YoY	Xu hướng	QoQ	YoY
① Chung cư TP.HCM		 4%	 -10%		 -2%	 -23%
② Trung cấp		 11%	 -2%		 3%	 -20%
③ Cao cấp		 11%	 10%		 -6%	 -17%

GIÁ RAO BÁN CHUNG CƯ TẠI TP.HCM TĂNG TRONG Q2/2021

Biến động giá rao bán trung bình tại TP.HCM theo phân khúc

Đơn vị: triệu VND/m²

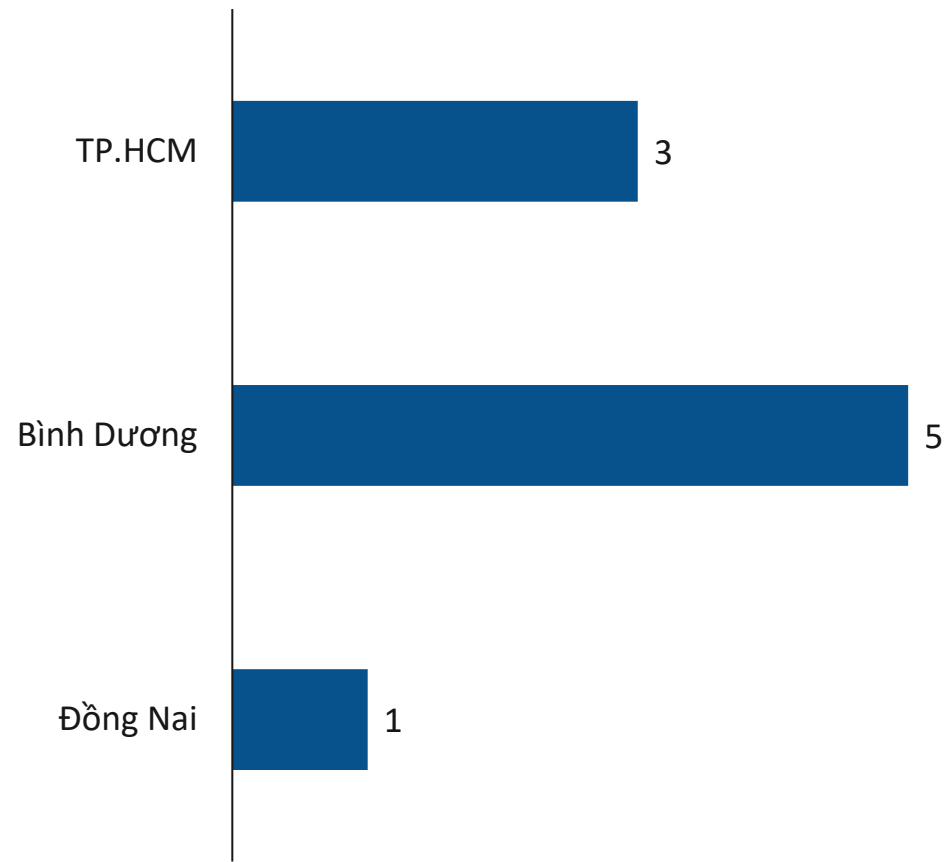


Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước.

CÁC DỰ ÁN MỚI TẬP TRUNG TẠI KHU VỰC BÌNH DƯƠNG VÀ TP.HCM

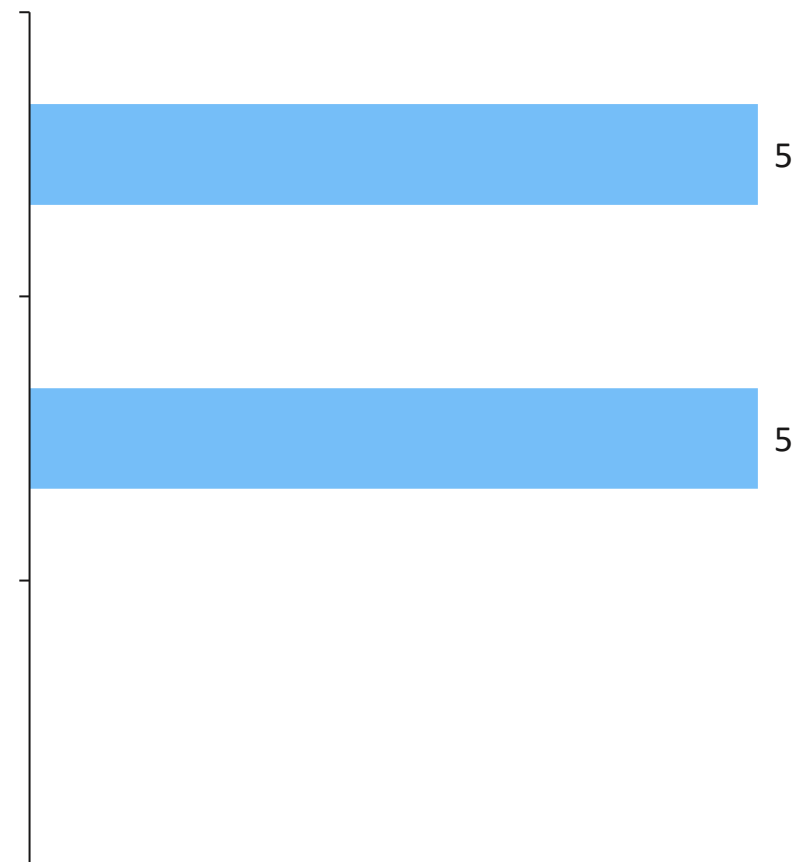
Số lượng dự án **mở bán** trong Q2/2021

Đơn vị: dự án



Số lượng dự án **chuẩn bị mở bán** trong Q3/2021

Đơn vị: dự án



CÂU CHUYỆN 1

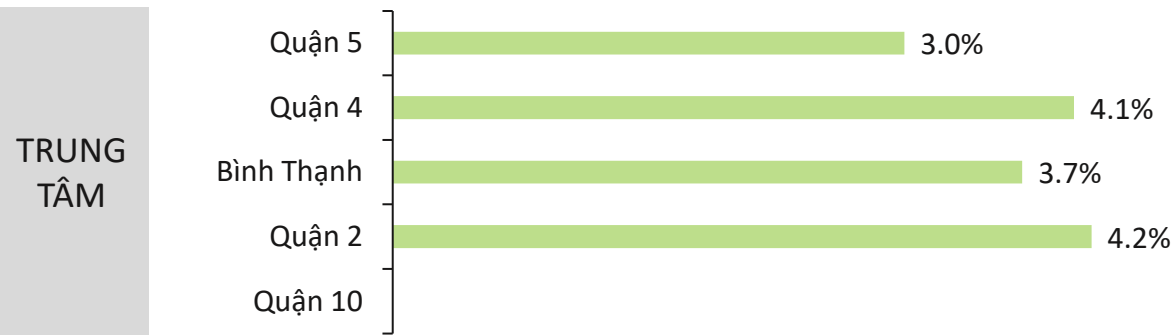
SAU NHIỀU NĂM TỈ SUẤT LỢI NHUẬN CHO THUÊ CHUNG CƯ TP.HCM **CÓ DẤU HIỆU SUY GIẢM**



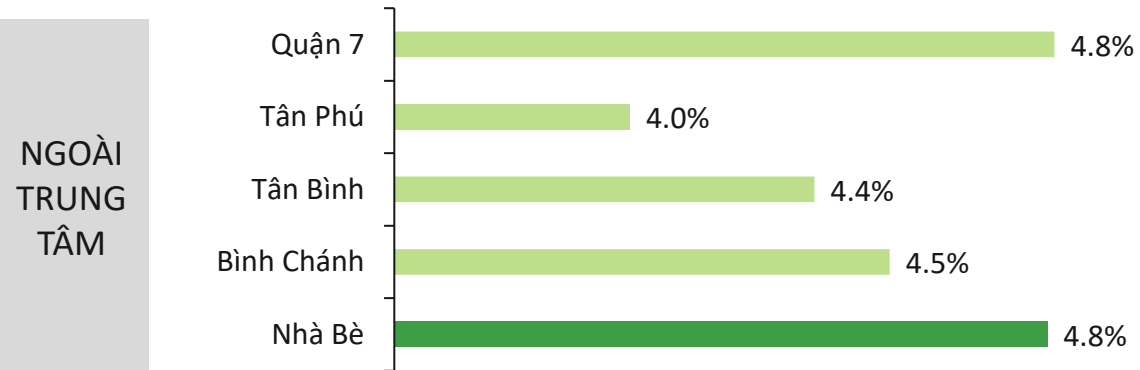
Biến động tỷ suất lợi nhuận cho thuê theo quận và phân khúc

Đơn vị: %

TRUNG CẤP ~ 4.1%

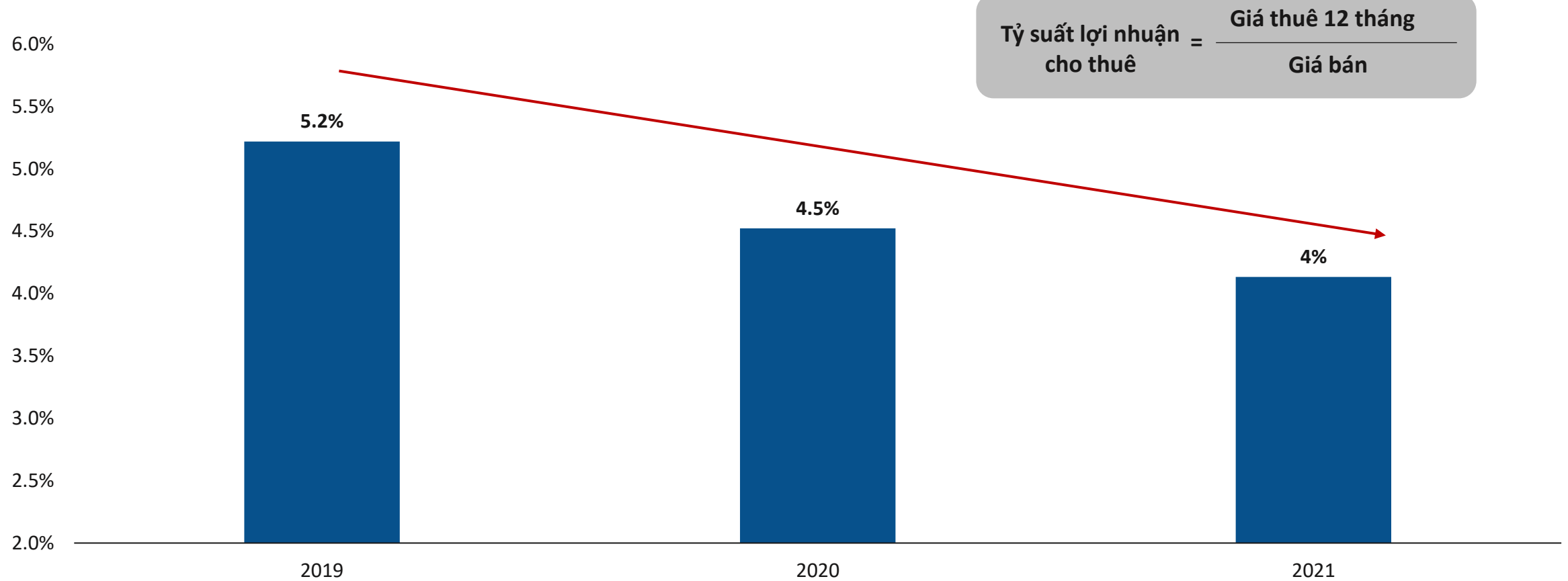


CAO CẤP ~ 3.7%



Biến động tỷ suất lợi nhuận cho thuê hàng năm tại TP.HCM

Đơn vị: %



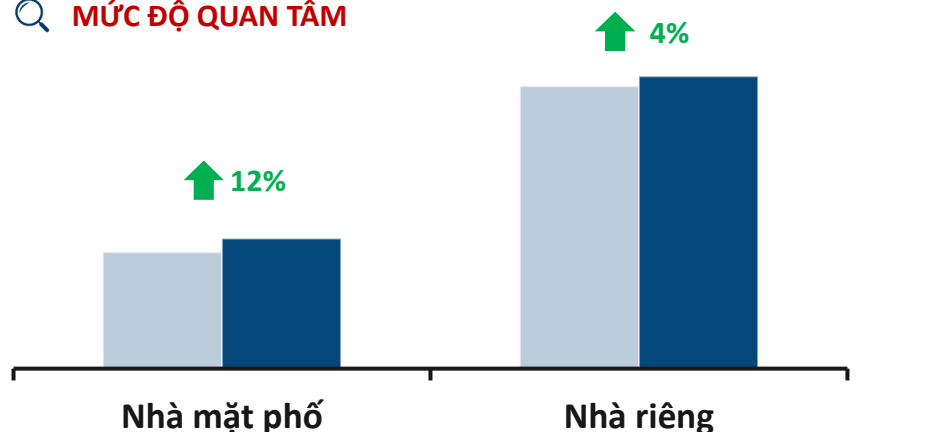
3 THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ



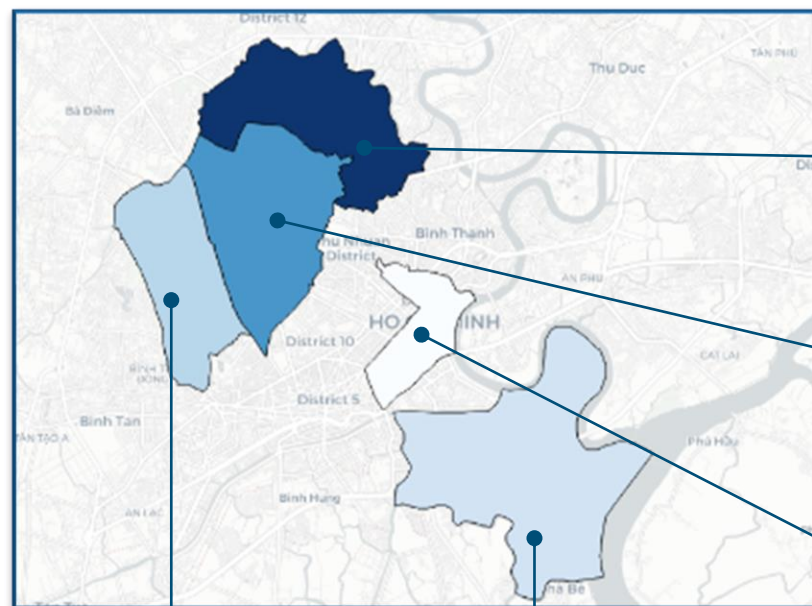
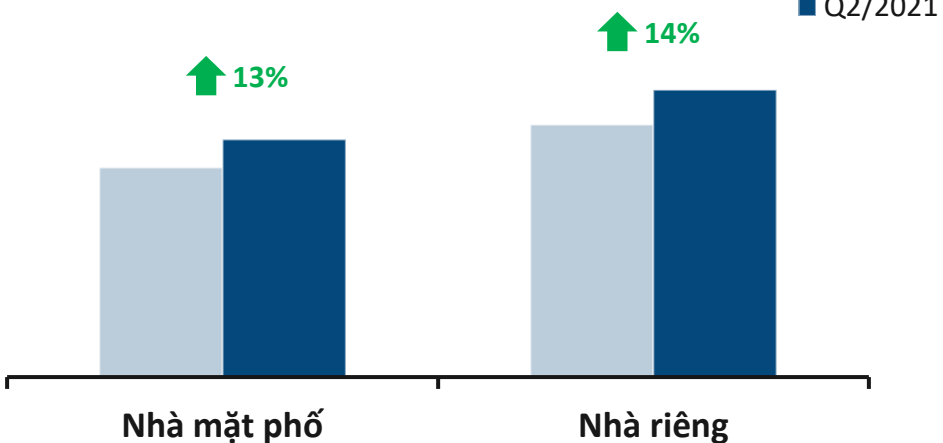
Cập nhật thị trường bán nhà riêng, nhà mặt phố TP.HCM

Đơn vị: index

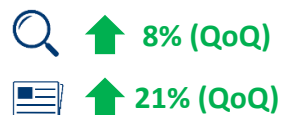
MỨC ĐỘ QUAN TÂM



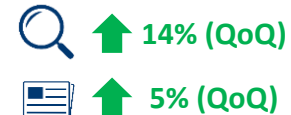
LƯỢNG TIN ĐĂNG



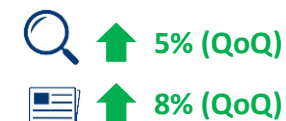
TÂN PHÚ



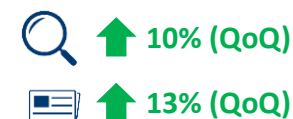
QUẬN 7



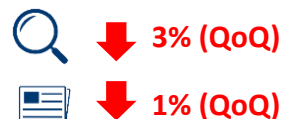
GÒ VẤP



TÂN BÌNH



QUẬN 1

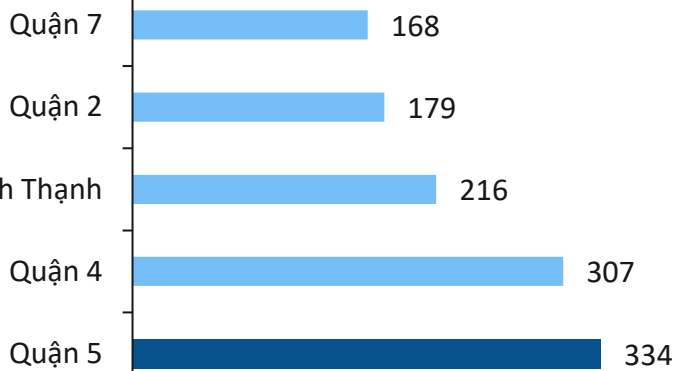


Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước

BIẾN ĐỘNG GIÁ NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ TRONG Q2/2021

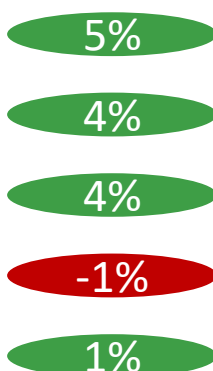
Giá rao bán nhà mặt phố Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng/m²



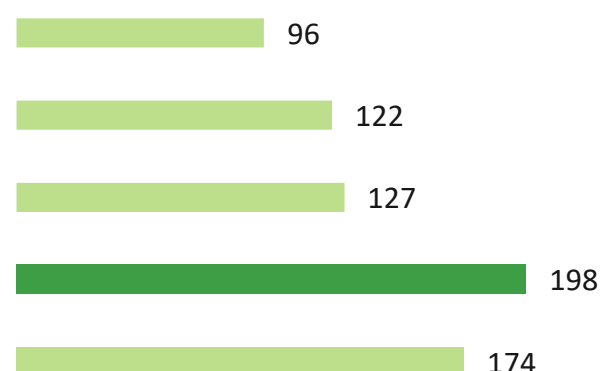
Thay đổi so với Q1

Đơn vị: %



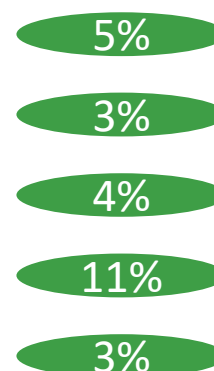
Giá rao bán nhà riêng Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng/m²



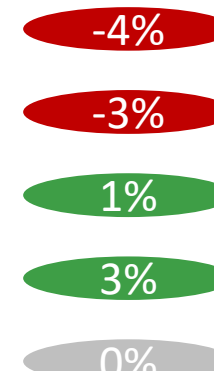
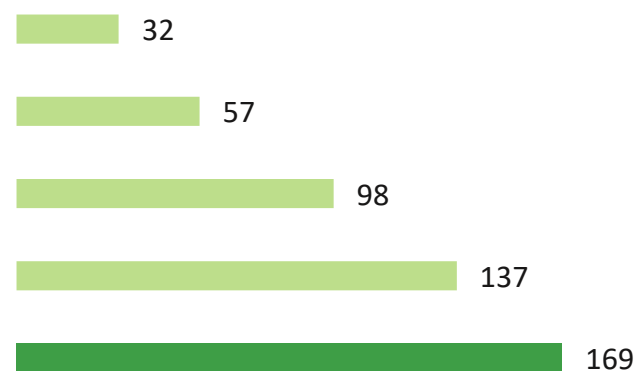
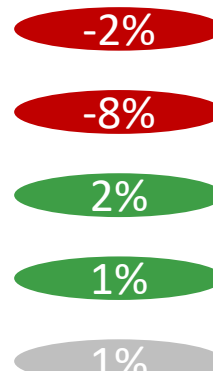
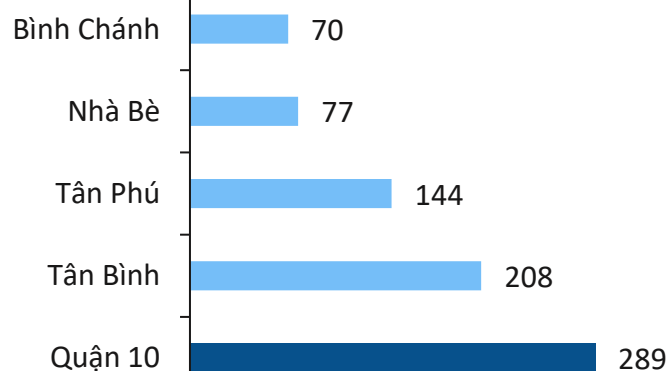
Thay đổi so với Q1

Đơn vị: %



TRUNG
TÂM

NGOÀI
TRUNG
TÂM



CÂU CHUYỆN 2

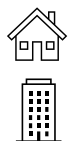
SO SÁNH **CHUNG CƯ** VÀ **NHÀ RIÊNG** TẠI TP.HCM

1 | Giá rao bán

2 | Tốc độ tăng giá

3 | Tỷ suất lợi nhuận cho thuê

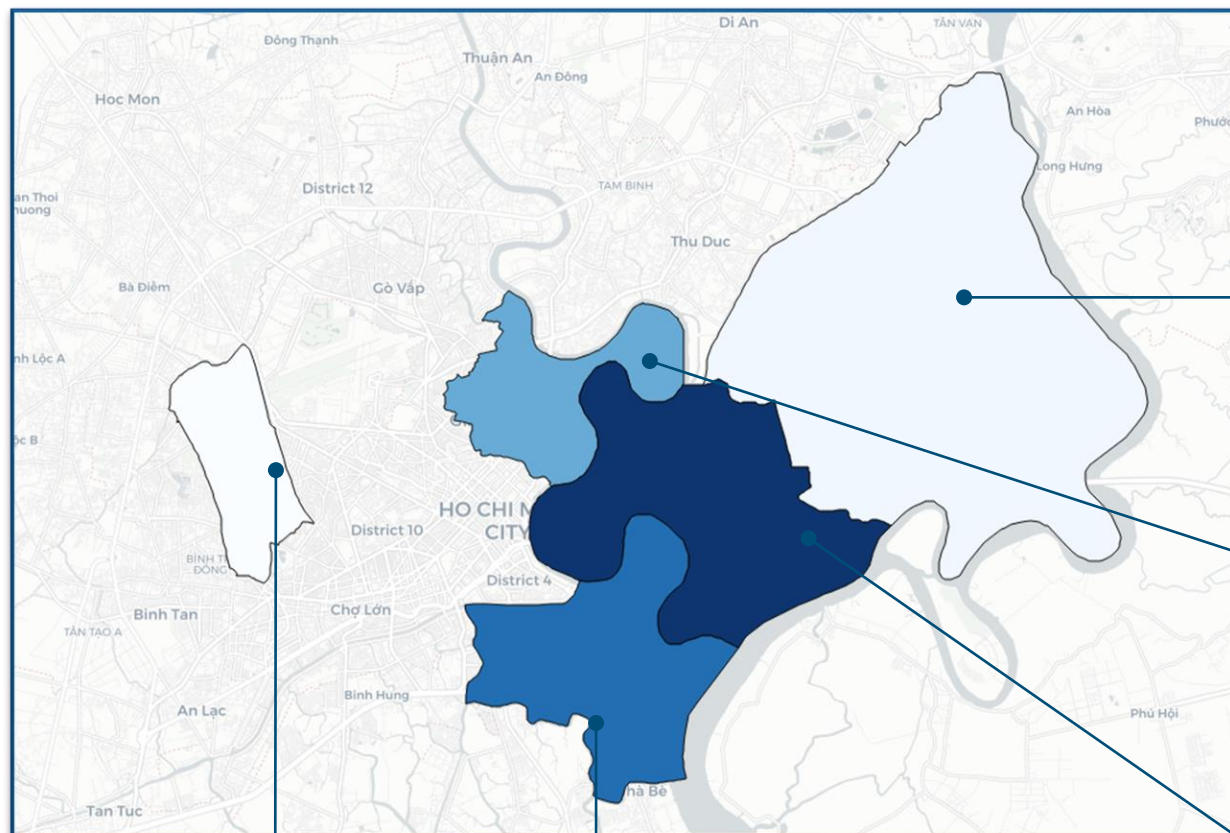
GIÁ NHÀ RIÊNG CAO HƠN 2-3 LẦN GIÁ NHÀ CHUNG CƯ TẠI TP.HCM



Giá rao bán nhà riêng



Giá rao bán chung cư



QUẬN 9



7,0 tỷ đồng



2,3 tỷ đồng

QUẬN 2



21 tỷ đồng



5,7 tỷ đồng

BÌNH THẠNH



10,2 tỷ đồng



4,5 tỷ đồng

TÂN PHÚ



7,0 tỷ đồng



2,5 tỷ đồng

QUẬN 7



8,7 tỷ đồng



4,1 tỷ đồng

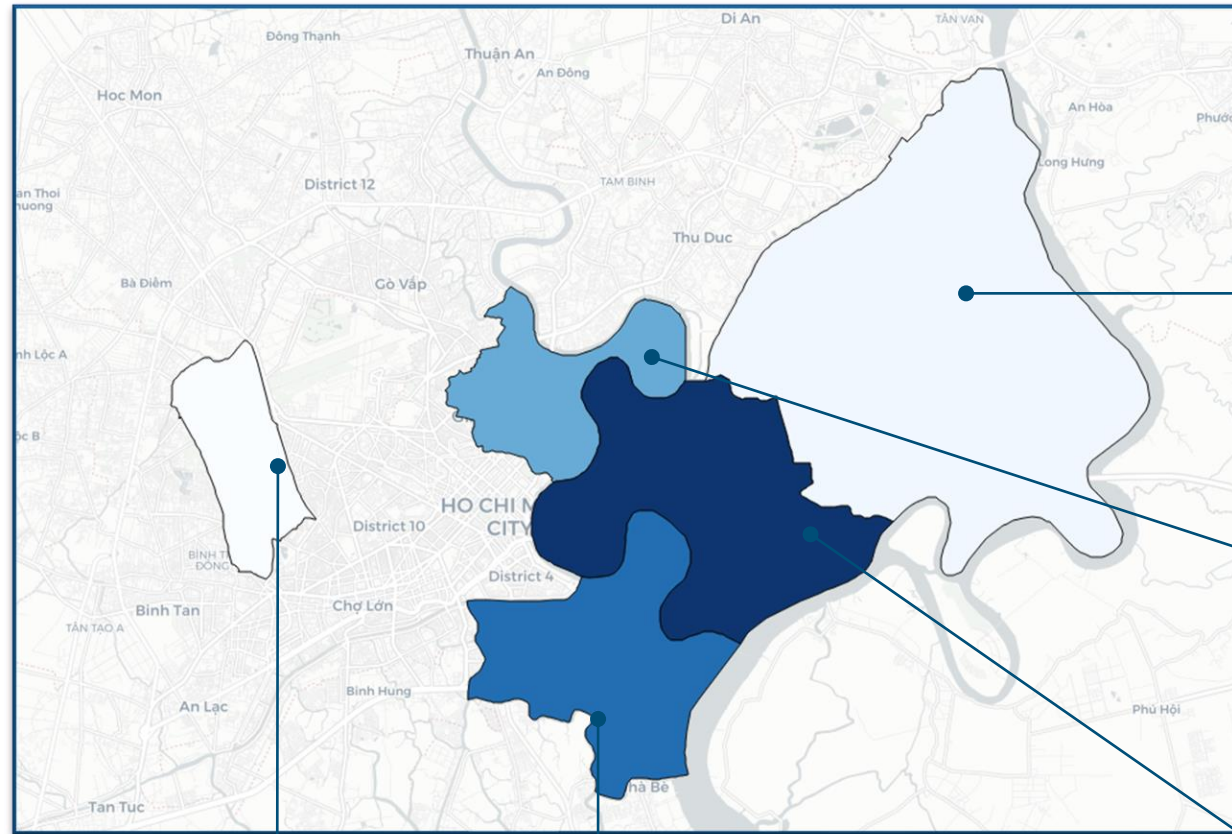
TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ NHÀ RIÊNG TĂNG CAO HƠN TỪ 1-4 LẦN CHUNG CƯ



Tốc độ tăng giá nhà riêng



Tốc độ tăng giá chung cư



QUẬN 9



↑ 8% (QoQ)



↑ 2% (QoQ)

QUẬN 2



↑ 3% (QoQ)



↑ 2% (QoQ)

BÌNH THẠNH



↑ 4% (QoQ)



↑ 2% (QoQ)

TÂN PHÚ



↑ 1% (QoQ)



↓ 1% (QoQ)

QUẬN 7



↑ 5% (QoQ)



↑ 1% (QoQ)

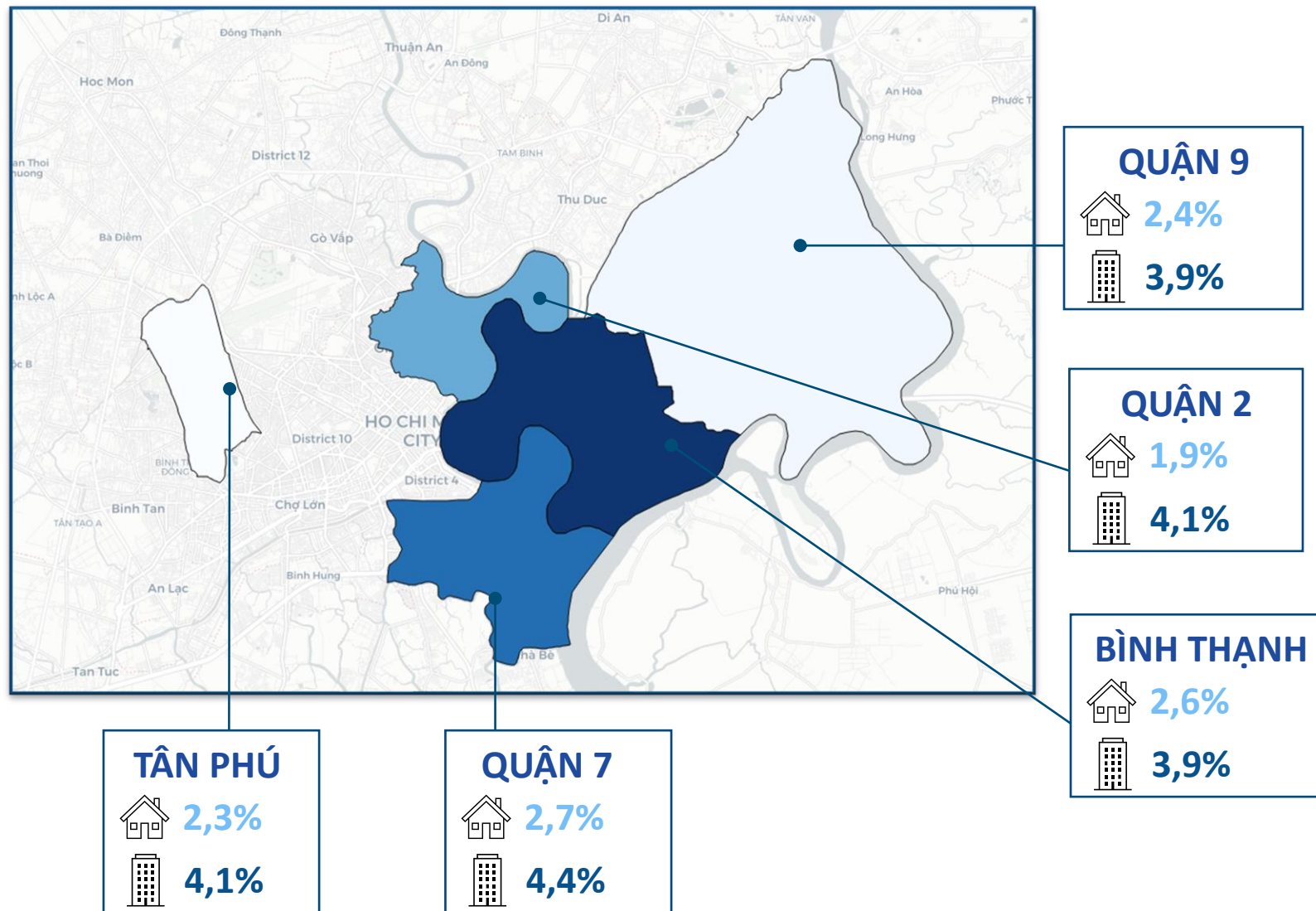
CHUNG CƯ CÓ TỈ SUẤT LỢI NHUẬN CHO THUÊ CAO HƠN GẤP 1.5 LẦN NHÀ RIÊNG



Tỉ suất lợi nhuận cho thuê của nhà riêng



Tỉ suất lợi nhuận cho thuê của chung cư

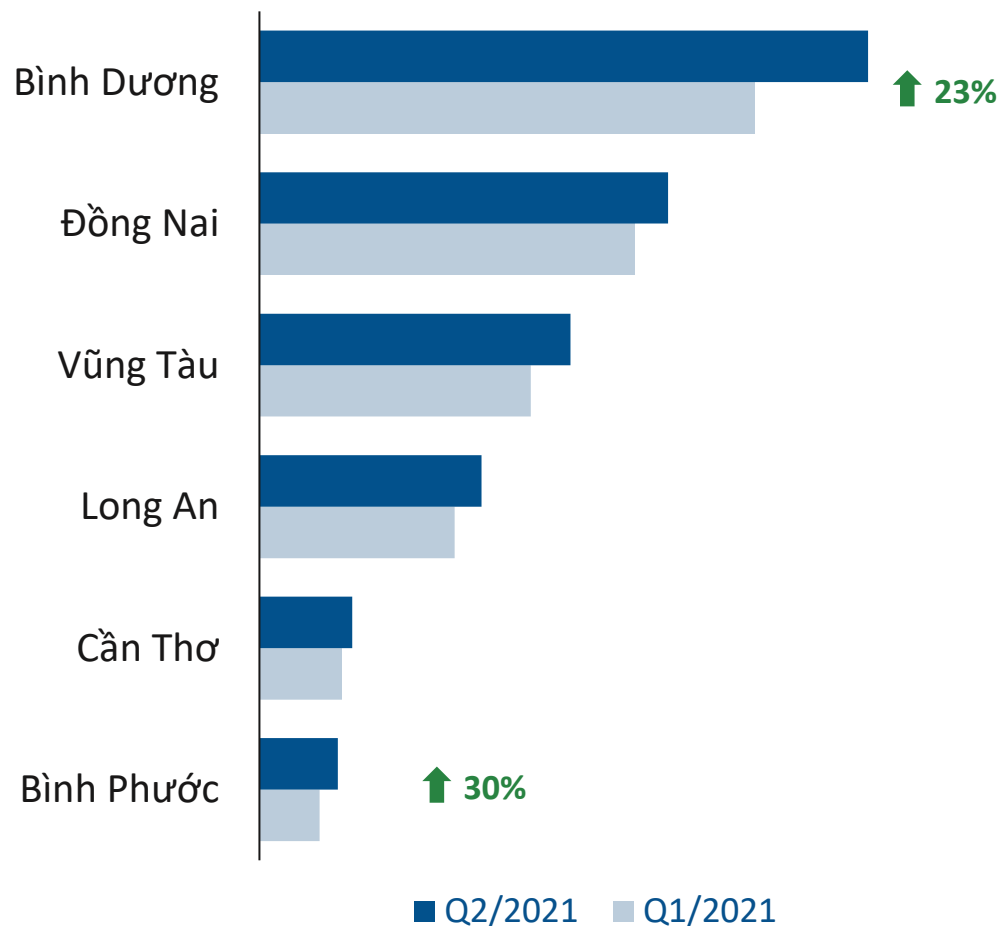


4 THỊ TRƯỜNG BĐS MIỀN NAM



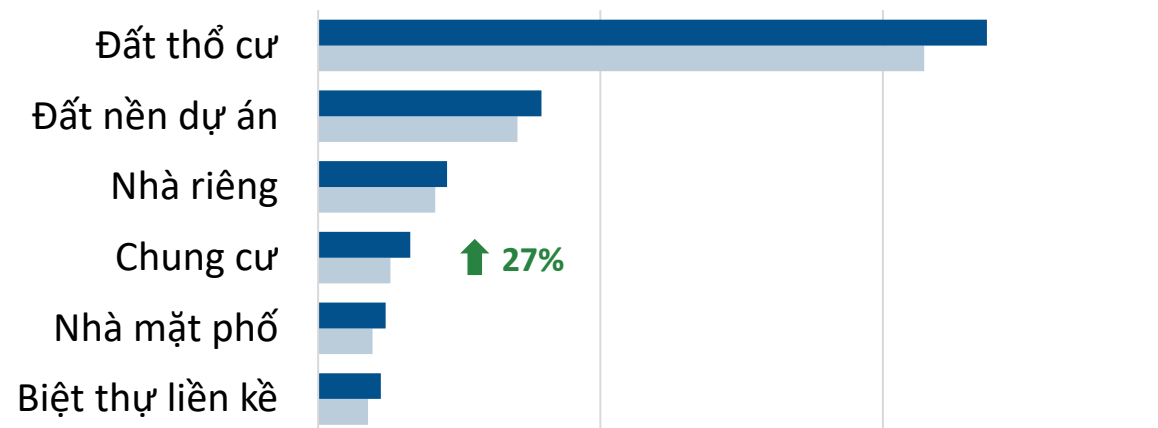
Mức độ quan tâm các tỉnh miền Nam

Đơn vị: index

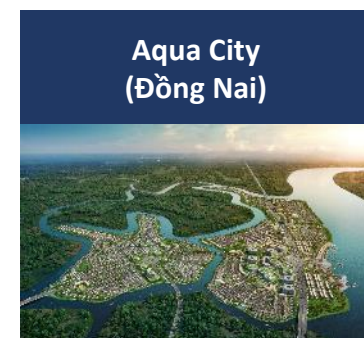
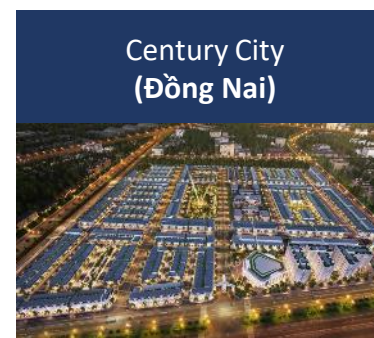


Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS

Đơn vị: index

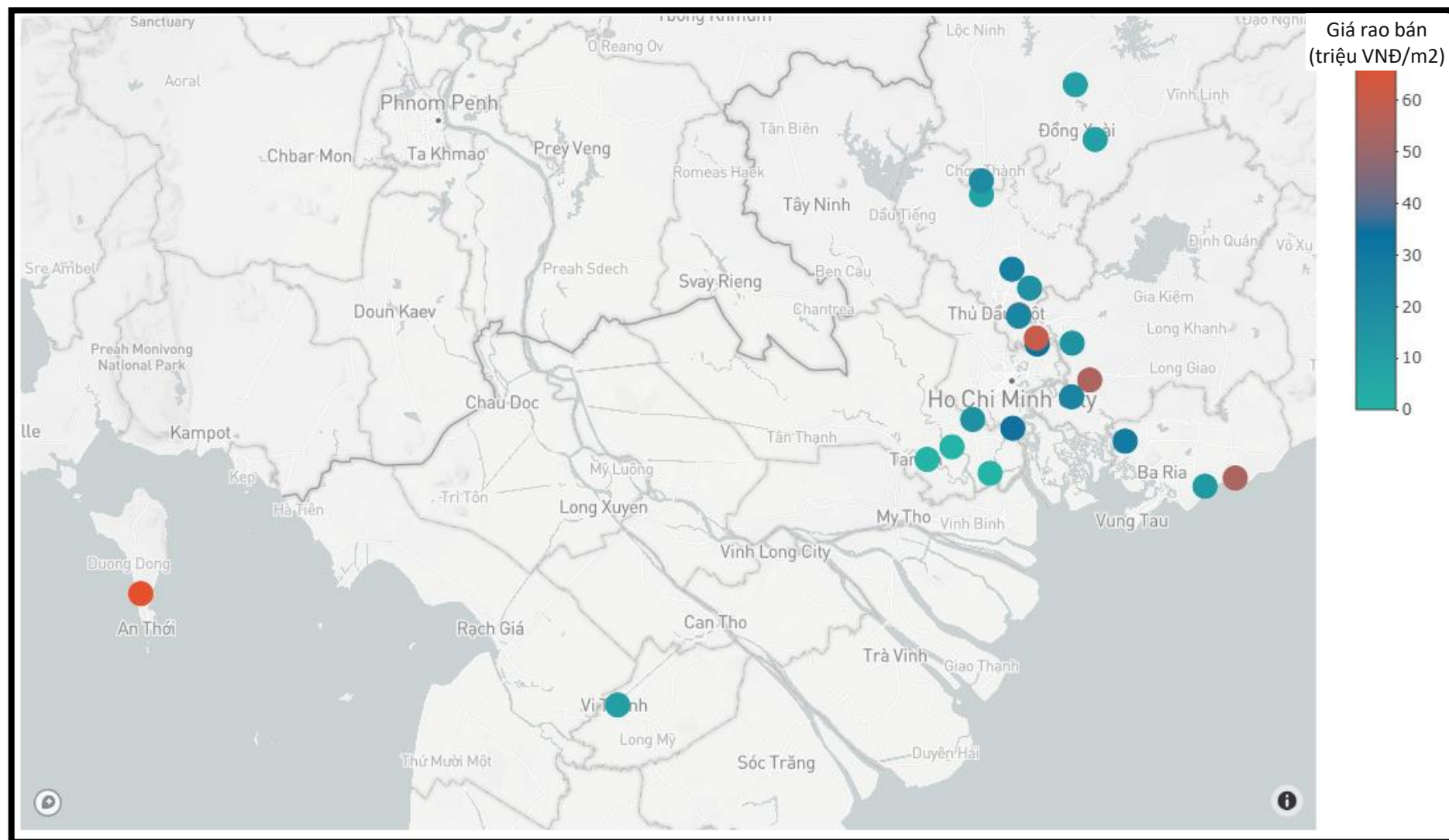


Các dự án có mức độ quan tâm nổi bật trong Q2/2021



*Ghi chú: so sánh Q2/2021 với Q1/2021

24 DỰ ÁN MỚI ĐĂNG TIN TRONG Q2/2021

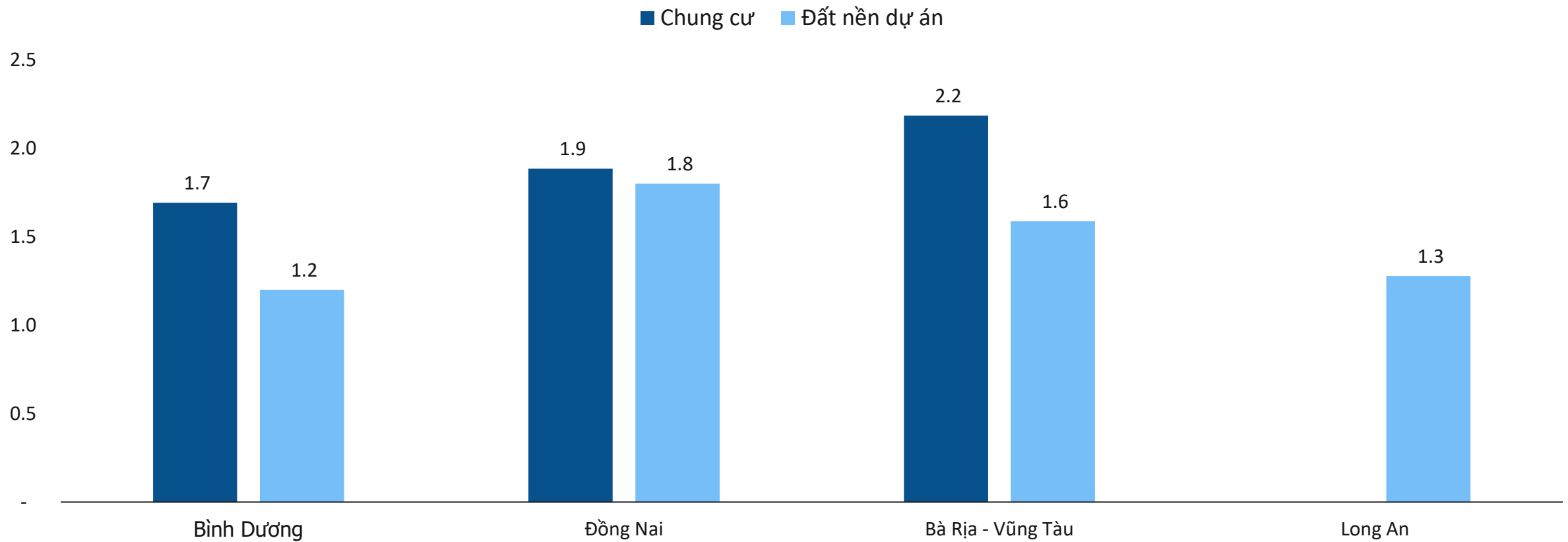


CÂU CHUYỆN 3

ĐẤT NỀN VẪN LÀ LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ CÓ MỨC GIÁ HẤP DẪN

Giá rao bán các loại hình bất động sản trong Q2/2021

Đơn vị: tỷ đồng



Lưu ý: tính toán trung bình trên 1 tin đăng bất động sản

BDS TP.HCM Q2/2021

↑ 6%

↑ 5%

LƯỢNG TIN ĐĂNG

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM

1| CHUNG CƯ ↑ 1,4% (QoQ)

2| NHÀ RIÊNG ↑ 4% (QoQ)

3| NHÀ MẶT PHỐ ↑ 2% (QoQ)

2018/Q1 2019/Q1 2020/Q1 2021/Q2

THỊ TRƯỜNG BDS TP.HCM

- 1| **Thị trường chung cư** có mức độ quan tâm tăng ít hơn thị trường Hà Nội và có ít dự án mới.
- 2| **Thị trường nhà riêng, nhà mặt phố** có mức độ quan tâm tăng nhẹ
- 3| **Đất nền** tăng nhẹ trong Q2 nhưng giảm dần mức độ quan tâm trong T6

DANH SÁCH DỰ ÁN SẼ MỞ BÁN Q3/2021

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1 Celesta Nhà Bè | 6 Legacy City |
| 2 Thao Dien Green | 7 Tecco Felice Home |
| 3 Sài Gon Sport City | 8 Lavela Garden |
| 4 The One Central | 9 The Habitat 2 |
| 5 Asiana | 10 ParkView |

CHUNG CƯ TP.HCM | khan hiếm dự án mới



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↓ 3%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 5%

NHÀ RIÊNG TP.HCM | ổn định



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 14%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 4%

ĐẤT NỀN CÁC TỈNH MIỀN NAM | tăng nhẹ



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 35%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 11%

NHÀ MẶT PHỐ TP.HCM | ổn định



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 13%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 12%

5 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI



BDS HÀ NỘI Q2/2021

↑ 23%

↑ 12%

LƯỢNG TIN ĐĂNG

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

1| CHUNG CƯ ↑ 2,6% (QoQ)

2| NHÀ RIÊNG ↑ 4% (QoQ)

3| NHÀ MẶT PHỐ ↑ 3% (QoQ)

2018/Q1 2019/Q1 2020/Q1 2021/Q2

THỊ TRƯỜNG BDS HÀ NỘI

- 1| Thị trường chung cư phát triển tốt, mức độ quan tâm tăng 21%, trong khi giá tăng 2,6%
- 2| Thị trường nhà riêng, nhà mặt phố bán ổn định
- 3| Đất nền hạ nhiệt tại các tỉnh miền Bắc

DANH SÁCH DỰ ÁN MỚI ĐĂNG TIN MIỀN BẮC

- 1| Sun Grand Marina Town, *Quảng Ninh*
- 2| FLC Premier Parc Đại Mỗ, *Hà Nội*
- 3| Viglacera Yên Phong, *Bắc Ninh*
- 4| Chung Cư X2 Đại Kim, *Hà Nội*
- 5| Swan Lake Onsen Residences, *Hưng Yên*
- 6| APEC Mandala Skye Villas Kim Bôi, *Hòa Bình*
- 7| Diamond Hill, *Bắc Giang*

CHUNG CƯ HÀ NỘI | phát triển tốt



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 21%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 21%

ĐẤT NỀN CÁC TỈNH MIỀN BẮC | hạ nhiệt



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 37%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↓ 21%

NHÀ RIÊNG HÀ NỘI | thị trường bán ảm dần lên



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 49%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 17%

NHÀ MẶT PHỐ HÀ NỘI | thị trường bán ảm dần lên



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 45%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 33%

5 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI CHUNG CƯ

1 | Mức độ
quan tâm
+ 21%

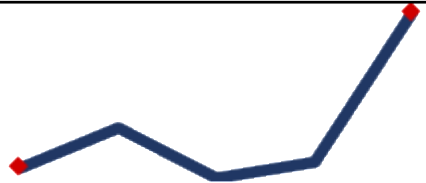
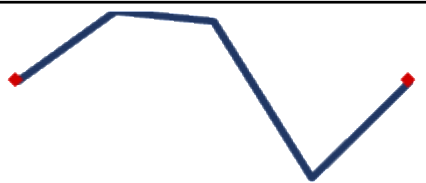
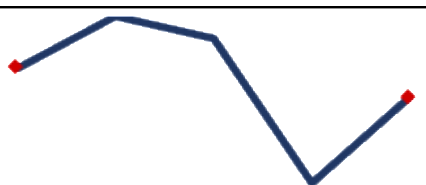
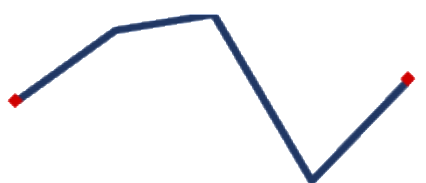
2 | Lượng tin
đăng
+ 22%

3 | Giá rao
bán
↑ 2-3%

4 | Tỷ suất lợi
nhuận cho thuê
4,3% - 4,5%



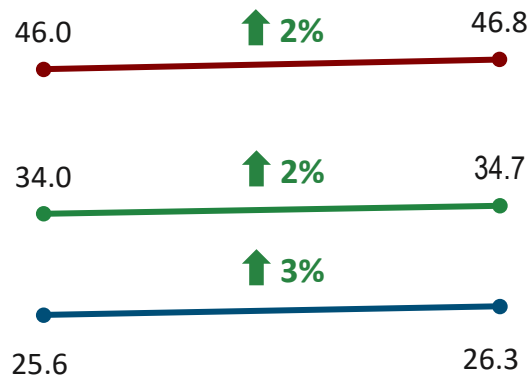
MỨC ĐỘ QUAN TÂM VÀ LƯỢNG TIN ĐĂNG CHUNG CƯ HÀ NỘI TĂNG TRÊN 20% (QoQ)

Phân khúc	Mức độ quan tâm			Lượng tin đăng		
	Xu hướng	QoQ	YoY	Xu hướng	QoQ	YoY
① Chung cư Hà Nội	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 21%	↑ 22%	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 22%	0%
② Bình dân	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 22%	↑ 14%	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 23%	↓ -6%
③ Trung cấp	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 20%	↑ 36%	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 18%	↑ 3%
④ Cao cấp	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 19%	↑ 47%	 Q2/20 Q3 Q4 Q1/21 Q2	↑ 22%	↑ 11%

GIÁ RAO BÁN CHUNG CƯ TẠI HÀ NỘI TĂNG TRONG Q2/2021

Biến động giá rao bán trung bình tại **HÀ NỘI** theo phân khúc

Đơn vị: triệu VND/m²



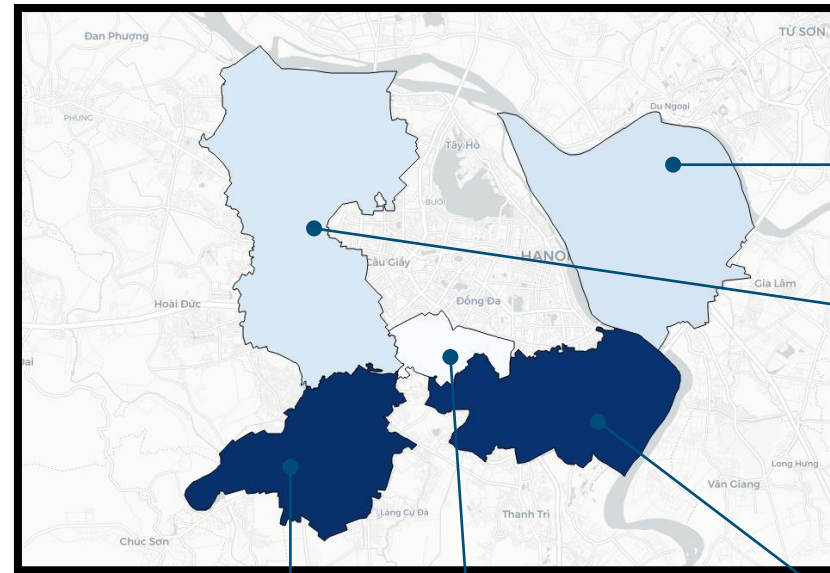
Q4/2020

Q1/2021

■ Cao cấp (35-80 triệu VND/m²)

■ Trung cấp (28-35 triệu VND/m²)

■ Bình dân (<28 triệu VND/m²)



LONG BIÊN

- ↑ 6% (QoQ)
- ↑ 3% (QoQ)
- ↑ 5% (QoQ)

NAM TỪ LIÊM

- ↑ 3% (QoQ)
- ↑ 1% (QoQ)
- ↑ 1% (QoQ)

HÀ ĐÔNG

- ↑ 4% (QoQ)
- ↑ 3% (QoQ)

CẦU GIẤY

- ↓ 3% (QoQ)
- 0% (QoQ)
- ↑ 3% (QoQ)

HOÀNG MAI

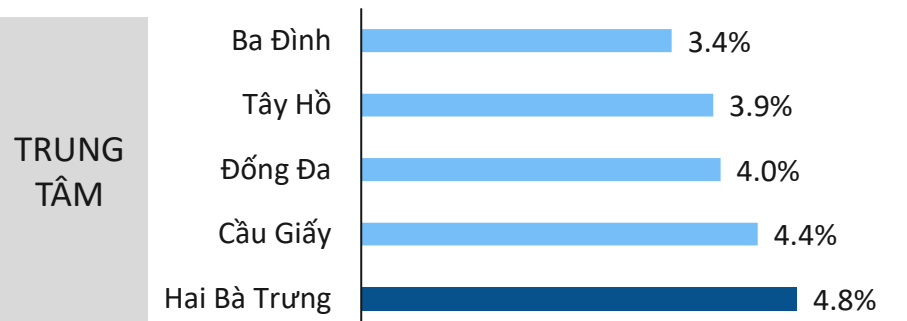
- ↑ 3% (QoQ)
- ↑ 2% (QoQ)

Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước.

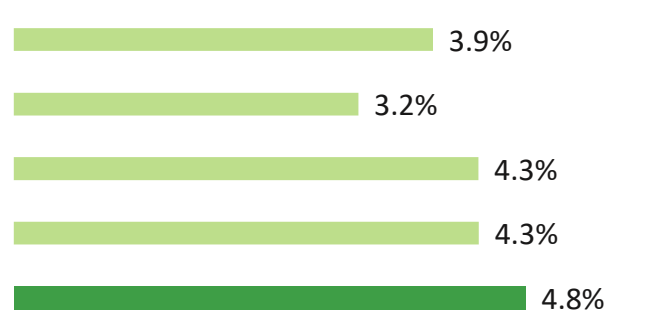
Biến động tỷ suất lợi nhuận cho thuê theo quận và phân khúc

Đơn vị: %

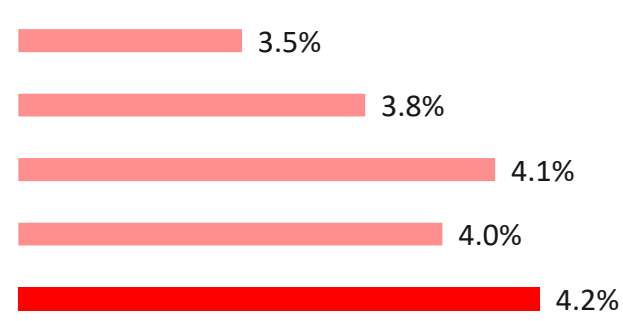
BÌNH DÂN ~ 4,5%



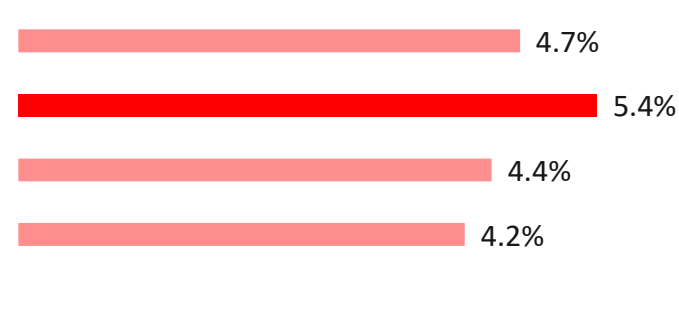
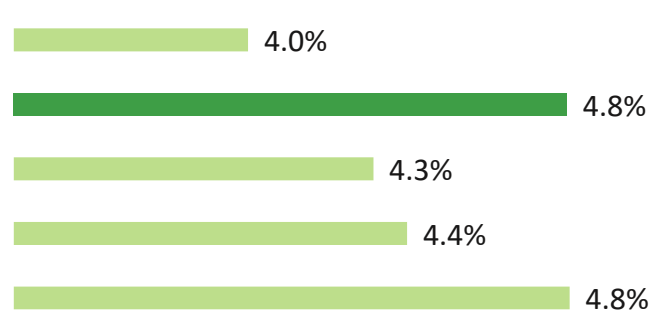
TRUNG CẤP ~ 4,3%



CAO CẤP ~ 4,3%



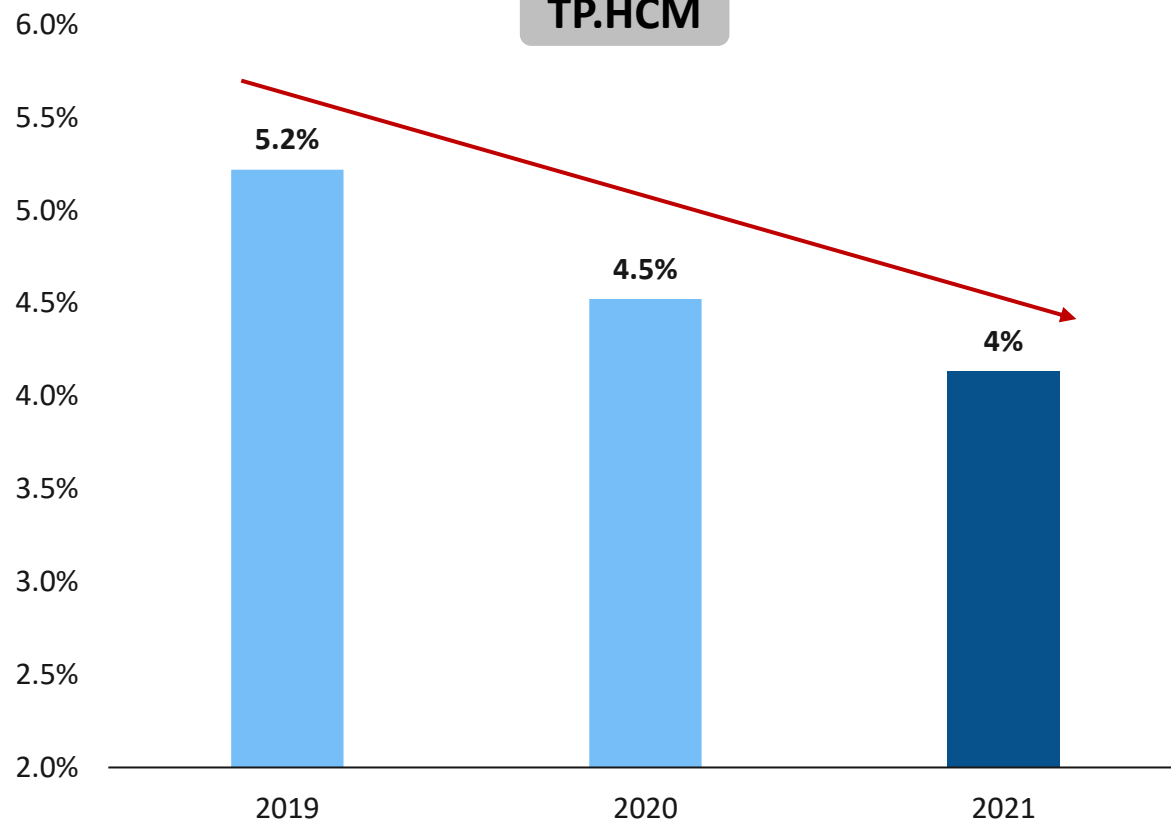
NGOÀI TRUNG TÂM



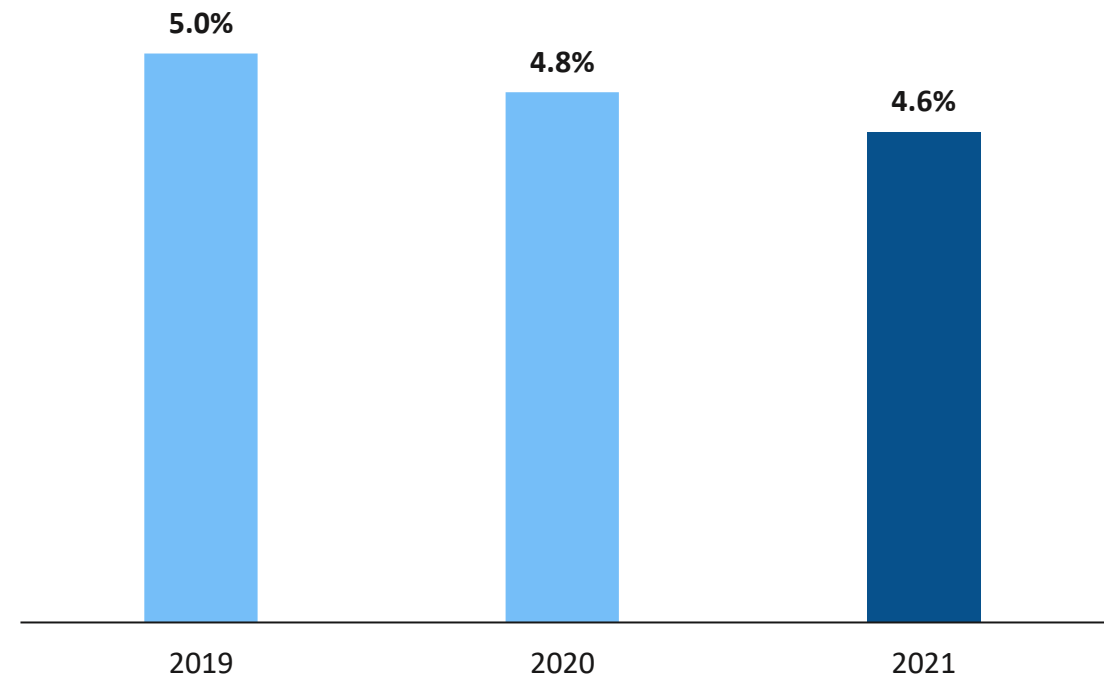
Biến động tỷ suất lợi nhuận cho thuê hàng năm tại Hà Nội và TP.HCM

Đơn vị: %

TP.HCM



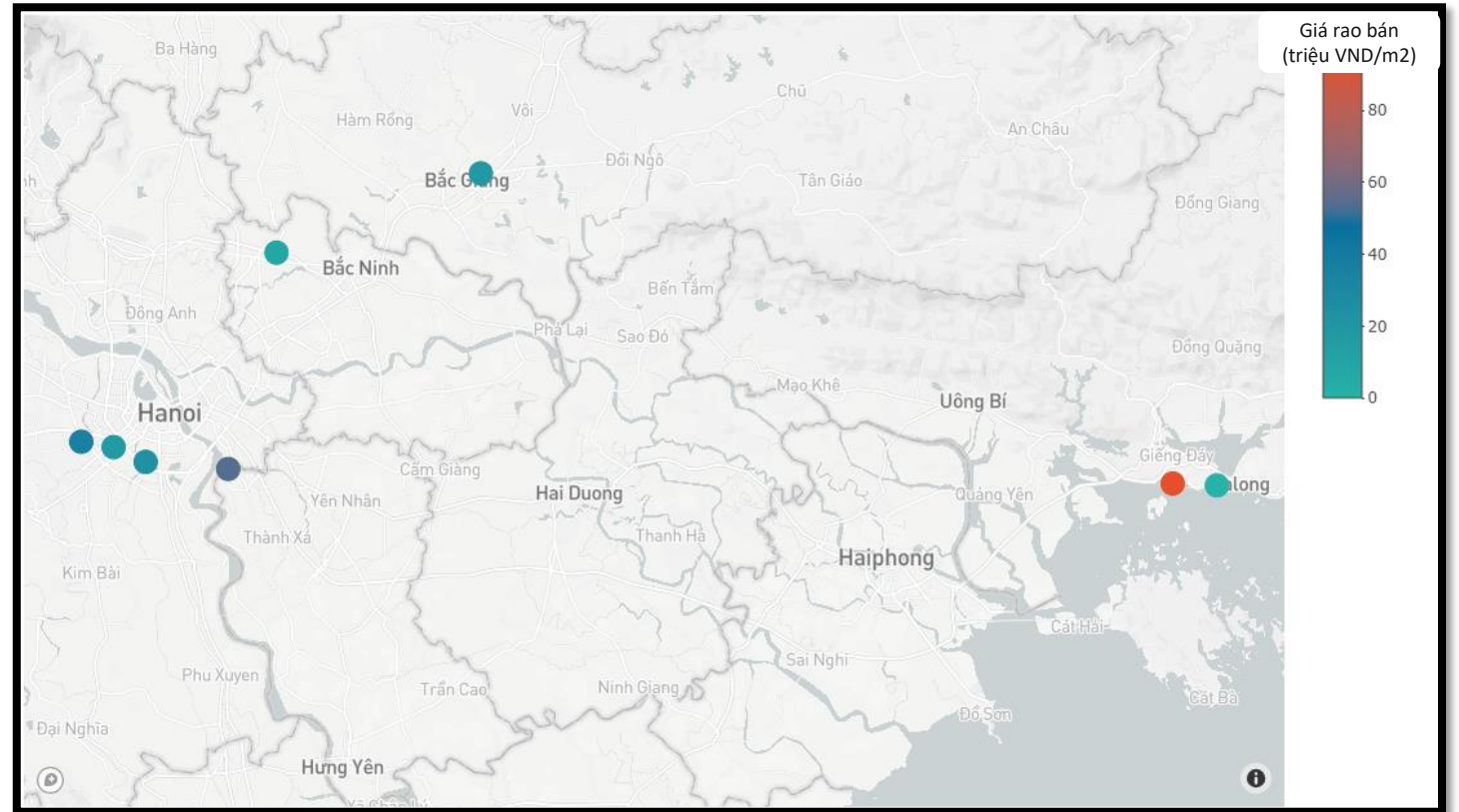
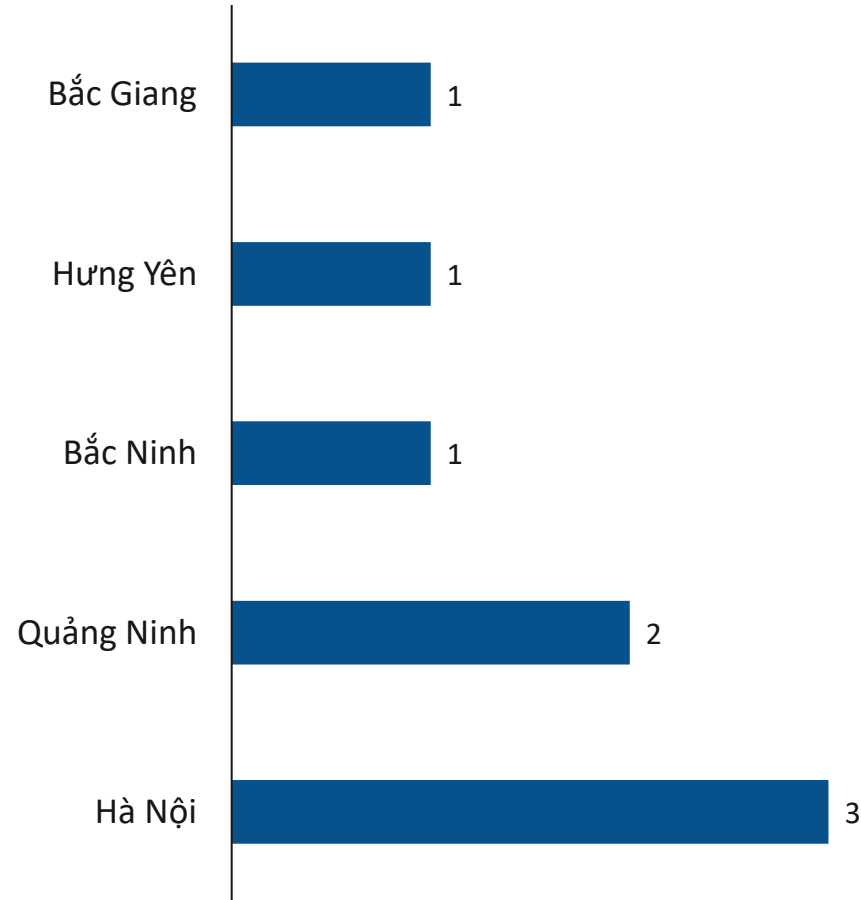
HÀ NỘI



DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ MỞ BÁN TẠI MIỀN BẮC

Số lượng dự án chung cư chuẩn bị mở bán trong Q2/2021

Đơn vị: dự án



CÂU CHUYỆN

SẢN PHẨM CHUNG CƯ ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT Q2/2021

1 | Dự án

2 | Khoảng giá

3 | Diện tích & số phòng ngủ

TOP 10 dự án chung cư tại Hà Nội có mức độ quan tâm cao nhất trong Q2/2021

Đơn vị: index

Bình dân (<28 triệu VNĐ/m²)

- 1 The Pride
- 2 Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính
- 3 Khu đô thị Thanh Hà Mường Thanh
- 4 Khu đô thị mới Xa La
- 5 Khu đô thị mới Linh Đàm
- 6 Khu đô thị mới Dương Nội
- 7 Khu đô thị Kim Văn - Kim Lũ (Golden Silk)
- 8 Green Park Trần Thủ Độ
- 9 Golden Palace
- 10 Ecohome 3

Trung cấp (28-35 triệu VNĐ /m²)

- 1 Vinhomes Smart City Đại Mỗ
- 2 Vinhomes Ocean Park Gia Lâm
- 3 Mulberry Lane
- 4 Khu Ngoại Giao Đoàn
- 5 Khu đô thị mới Dịch Vọng
- 6 Green Stars
- 7 Goldmark City
- 8 Eco Green City
- 9 An Bình City
- 10 A10-A14 Nam Trung Yên

Cao cấp (>35 triệu VNĐ /m²)

- 1 Vinhomes West Point
- 2 Vinhomes Times City - Park Hill
- 3 Vinhomes Skylake
- 4 Vinhomes Metropolis - Liễu Giai
- 5 Vinhomes Green Bay Mễ Trì
- 6 Vinhomes Gardenia
- 7 Vinhomes D'Capitale
- 8 Times City
- 9 Royal City
- 10 Imperia Garden

Phân khúc giá được quan tâm nhiều nhất

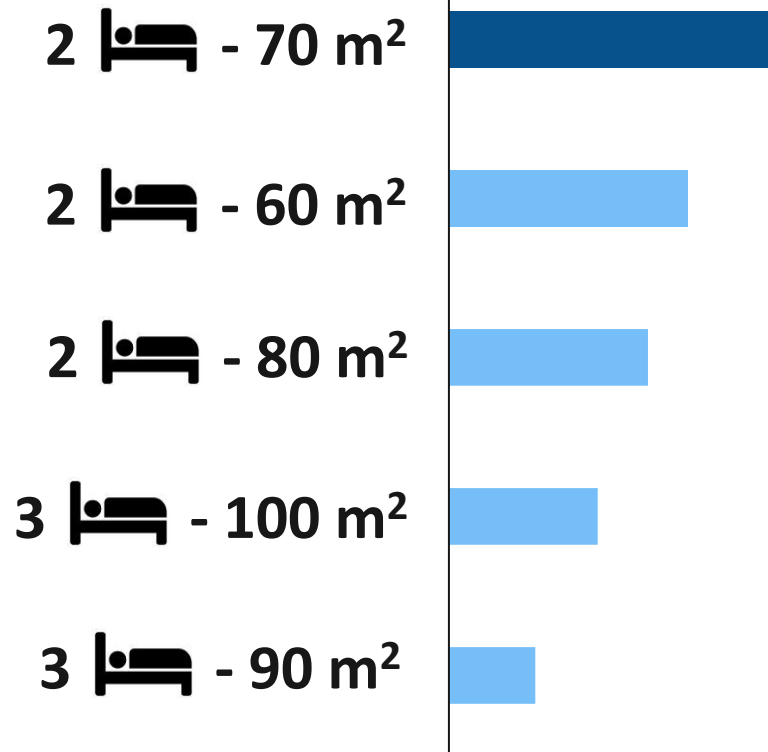
Đơn vị: %

Khoảng giá	Bình dân	Trung Cấp	Cao cấp
Dưới 1 tỷ	17%	0%	0%
1 - 2 tỷ	41%	10%	7%
2 - 3 tỷ	28%	33%	15%
3 - 5 tỷ	13%	38%	36%
5- 8 tỷ	1%	6%	18%
8 - 10 tỷ	0%	1%	4%
10 - 13 tỷ	0%	0%	3%
13 - 16 tỷ	0%	0%	1%
16 - 20 tỷ	0%	0%	1%
Trên 20 tỷ	0%	0%	1%

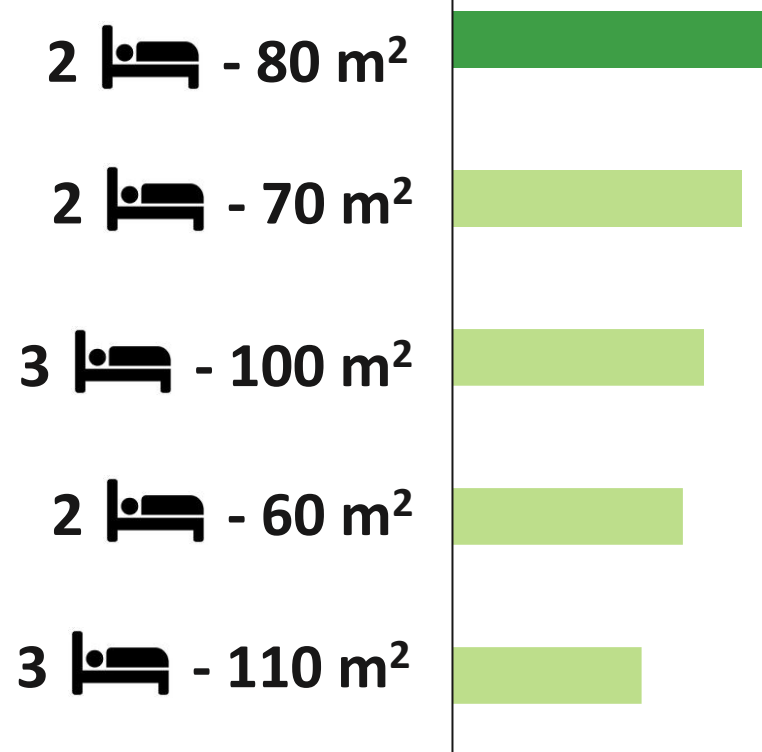
Số lượng phòng ngủ và diện tích được quan tâm nhất

Đơn vị: triệu VNĐ/m²

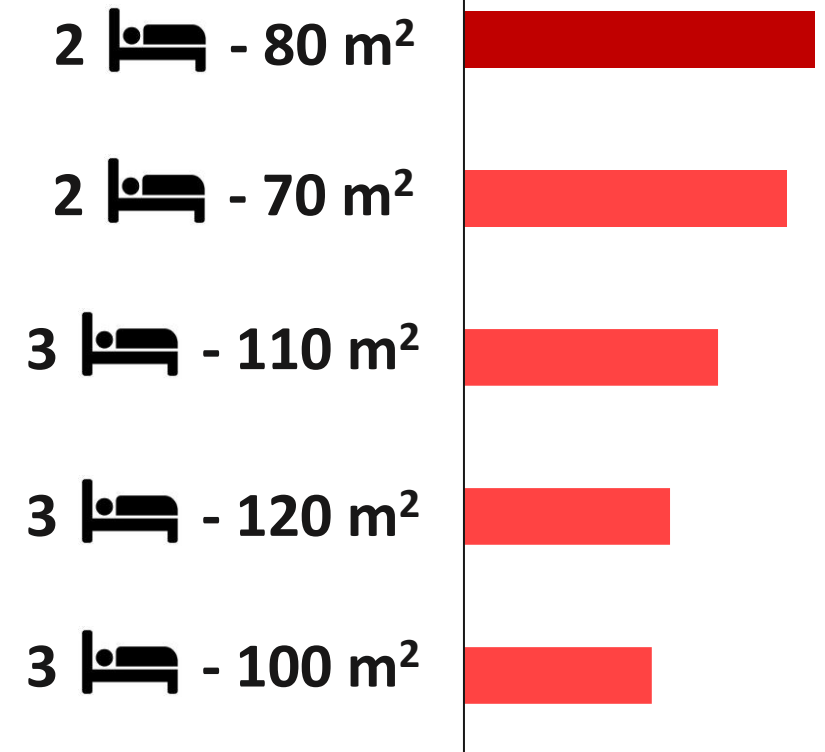
BÌNH DÂN



TRUNG CẤP



CAO CẤP



5 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

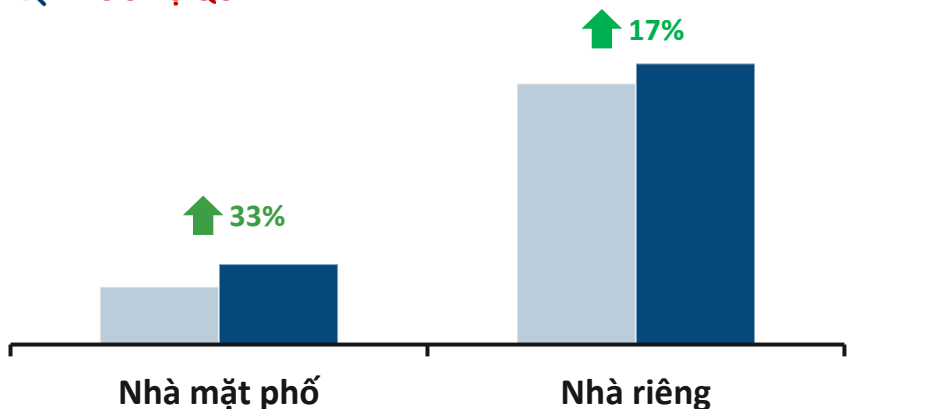


MỨC ĐỘ QUAN TÂM NHÀ RIÊNG TẠI MỘT SỐ QUẬN TĂNG LÊN TRONG Q2/2021

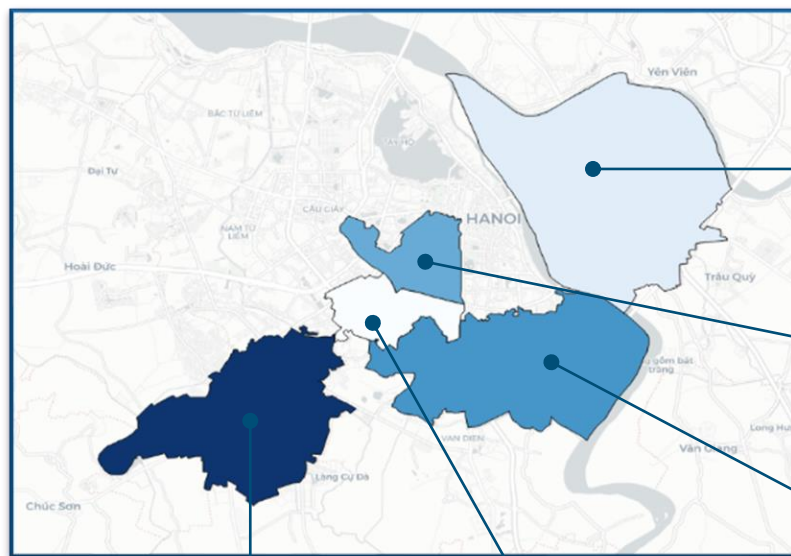
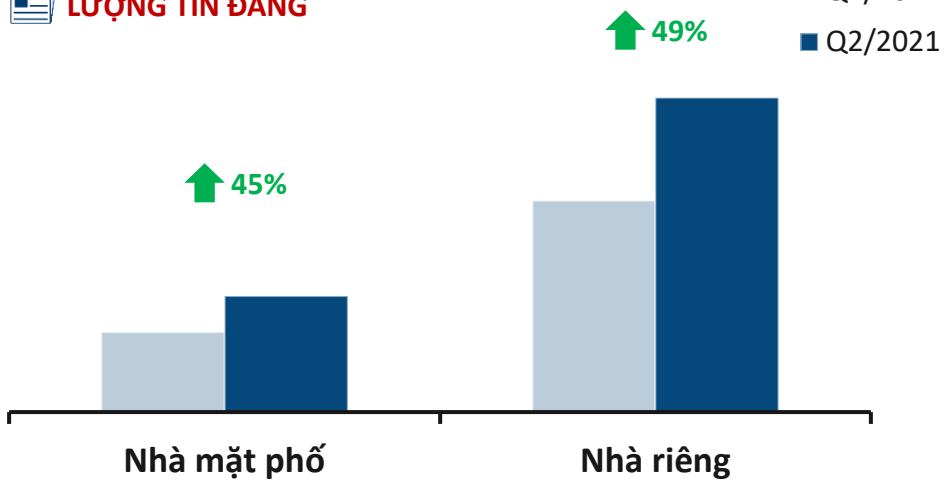
Cập nhật thị trường bán nhà riêng, nhà mặt phố **HÀ NỘI**

Đơn vị: index

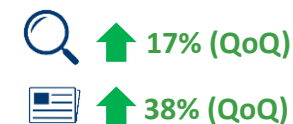
MỨC ĐỘ QUAN TÂM



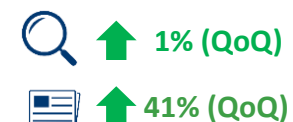
LƯỢNG TIN ĐĂNG



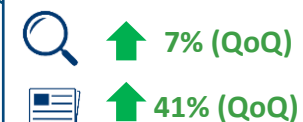
LONG BIÊN



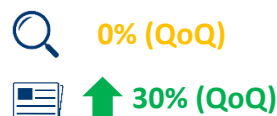
ĐỐNG ĐA



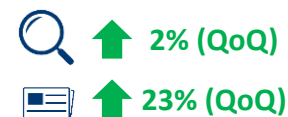
HOÀNG MAI



HÀ ĐÔNG



THANH XUÂN



Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước

BIẾN ĐỘNG GIÁ NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ TRONG Q2/2021

Giá rao bán nhà mặt phố Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng/m²

Thay đổi so với Q1

Đơn vị: %

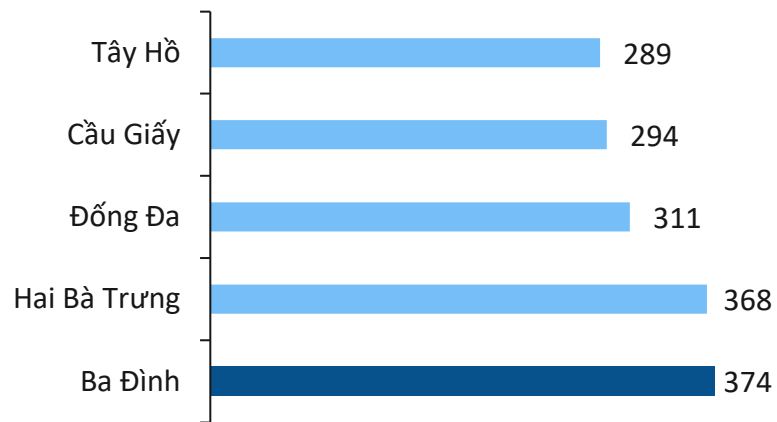
Giá rao bán nhà riêng Q2/2021

Đơn vị: triệu đồng/m²

Thay đổi so với Q1

Đơn vị: %

NỘI THÀNH



4%

-1%

5%

4%

10%

143

159

139

118

144

5%

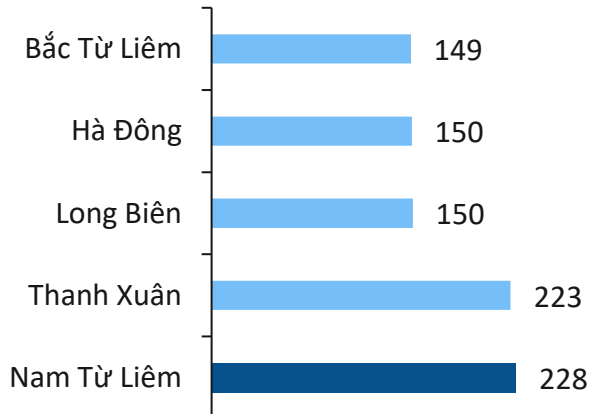
7%

6%

8%

0%

NGOẠI THÀNH



-7%

3%

4%

5%

0%

87

79

84

120

100

3%

4%

6%

4%

3%

CÂU CHUYỆN

SO SÁNH CHUNG CƯ VÀ NHÀ RIÊNG TẠI HÀ NỘI

1 | Giá rao bán

2 | Tốc độ tăng giá

3 | Tỷ suất lợi nhuận cho thuê

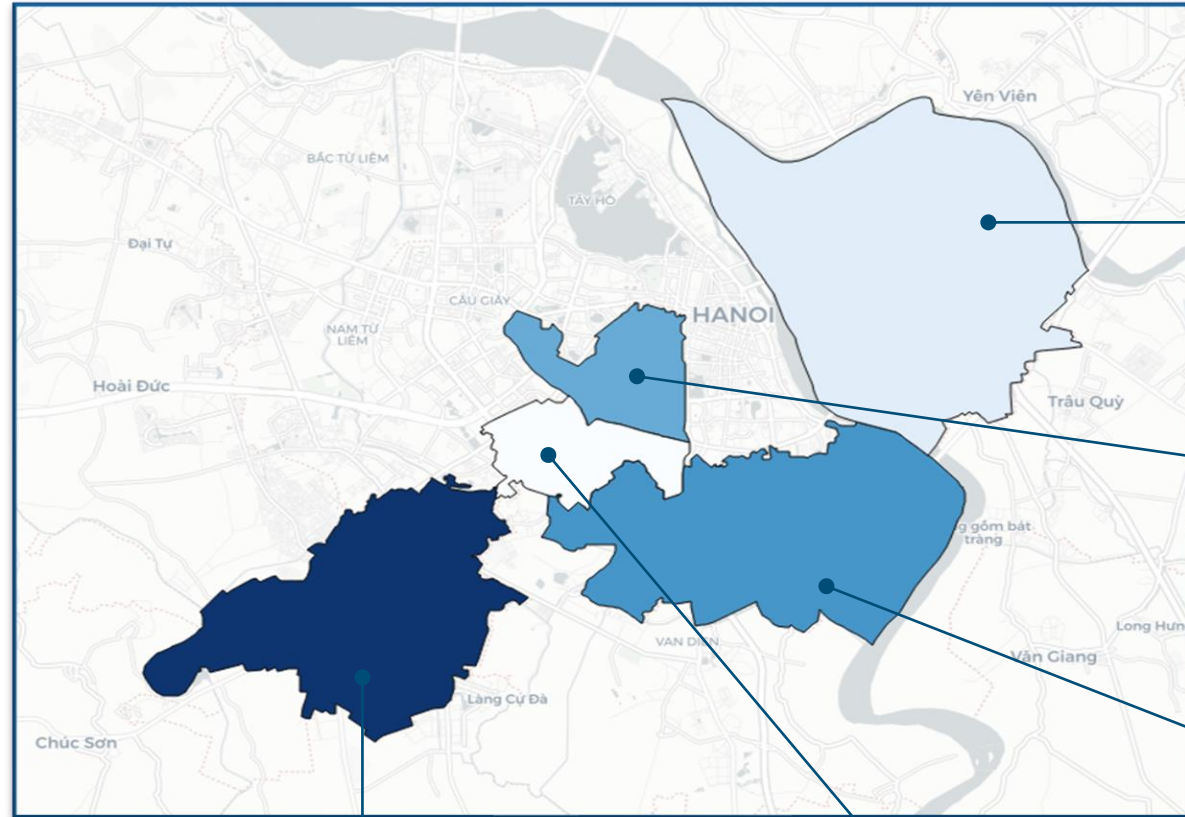
NHÀ RIÊNG THƯỜNG CÓ GIÁ CAO HƠN 2 LẦN SO VỚI CHUNG CƯ



Giá rao bán nhà riêng



Giá rao bán chung cư



LONG BIÊN



5,0 tỷ đồng



2,3 tỷ đồng

ĐỐNG ĐA



7,2 tỷ đồng



4,3 tỷ đồng

HOÀNG MAI



4,3 tỷ đồng



2,0 tỷ đồng

HÀ ĐÔNG



3,5 tỷ đồng



2,0 tỷ đồng

THANH XUÂN



6,8 tỷ đồng



3,5 tỷ đồng

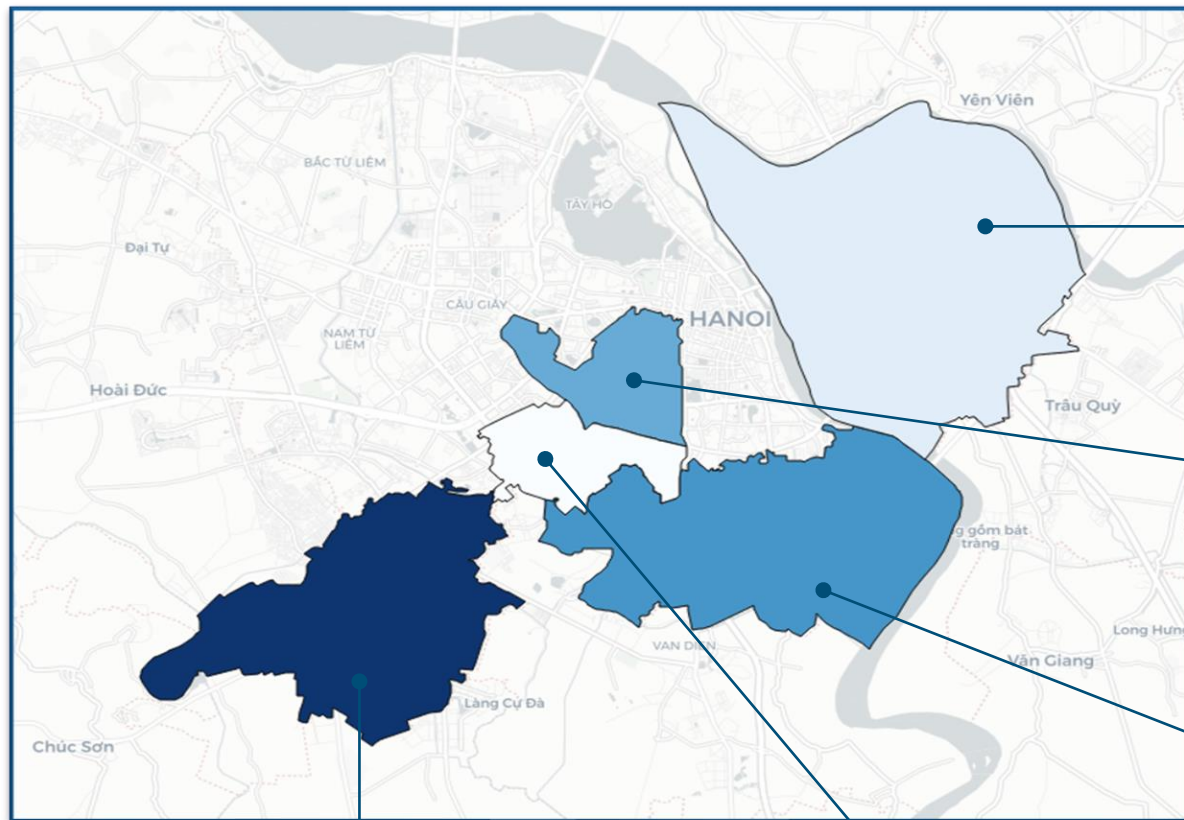
NHÀ RIÊNG CÓ TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ CAO HƠN CHUNG CƯ



Tốc độ tăng giá nhà riêng



Tốc độ tăng giá chung cư



LONG BIÊN



↑ 5% (QoQ)



↑ 5% (YoY)

ĐỐNG ĐA



↑ 6% (QoQ)



↑ 2% (QoQ)

HOÀNG MAI



↑ 5% (QoQ)



↑ 2% (QoQ)

HÀ ĐÔNG



↑ 4% (QoQ)



↑ 4% (QoQ)

THANH XUÂN



↑ 4% (QoQ)



↑ 2% (QoQ)

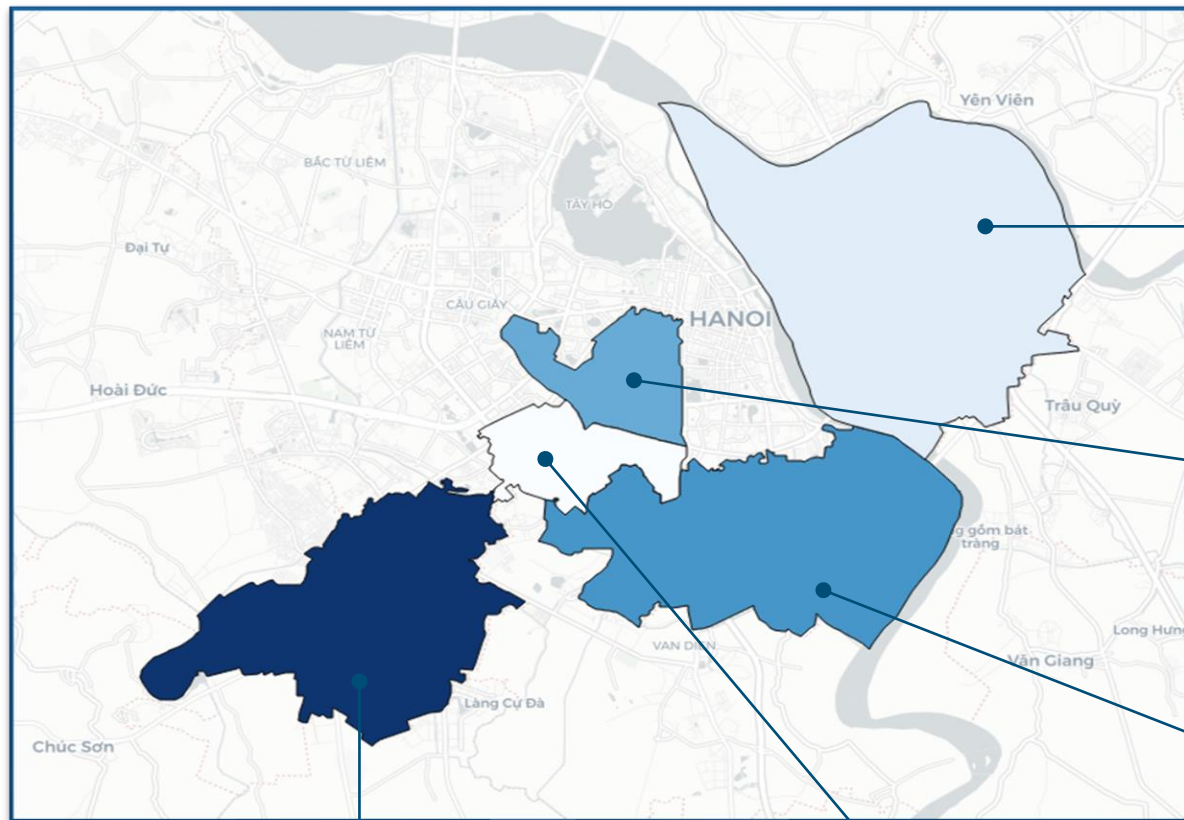
TỈ SUẤT LỢI NHUẬN CHO THUÊ NHÀ RIÊNG THẤP HƠN CHUNG CƯ



Tỉ suất lợi nhuận cho thuê của nhà riêng



Tỉ suất lợi nhuận cho thuê của chung cư



LONG BIÊN



2,8%



4,8%

ĐỐNG ĐA



2,5%



4,1%

HOÀNG MAI



2,6%



4,9%

HÀ ĐÔNG



2,8%



5,1%

THANH XUÂN



2,3%



4,6%

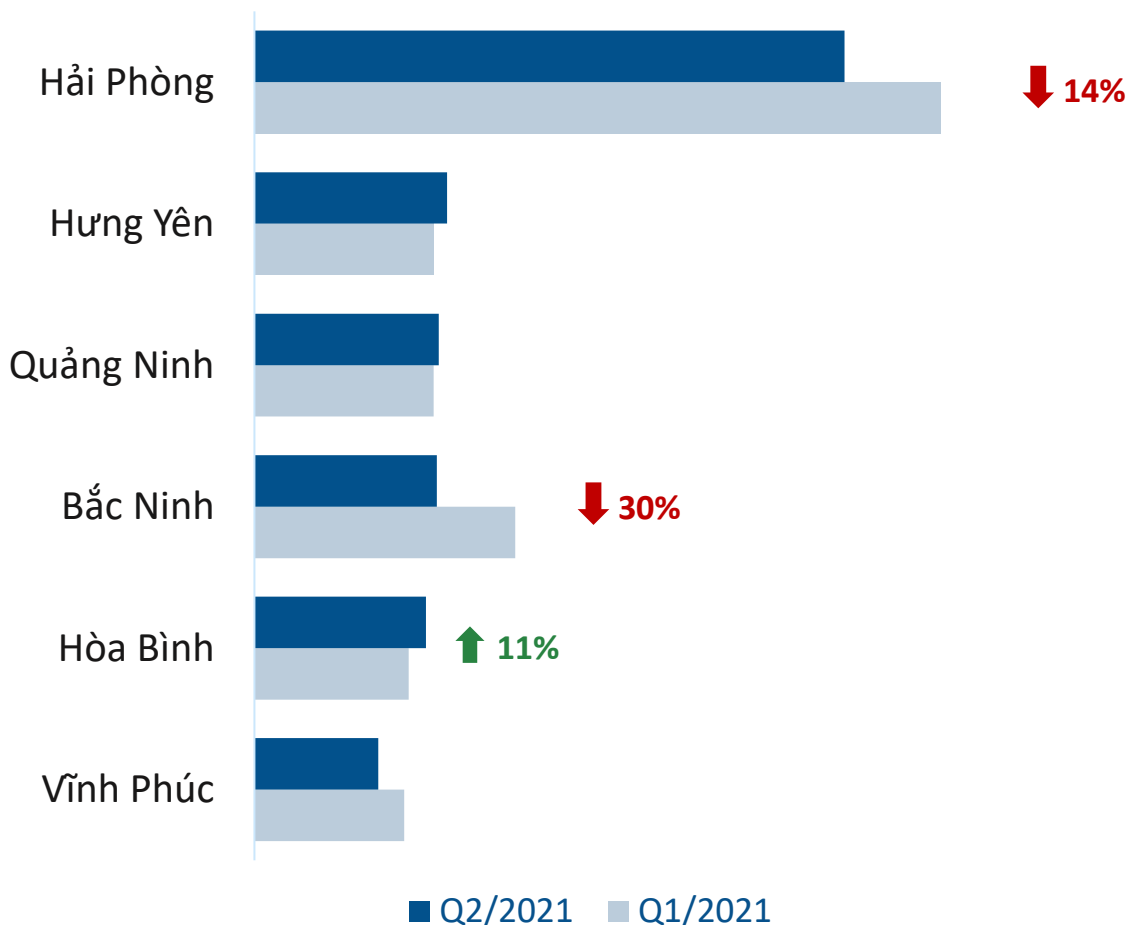
6 THỊ TRƯỜNG BĐS MIỀN BẮC



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CÁC TỈNH THÀNH MIỀN BẮC

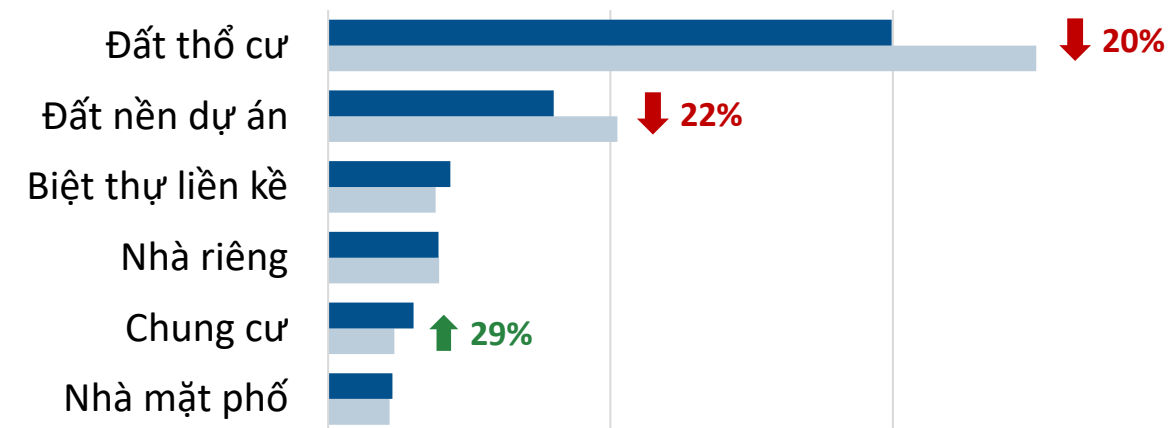
Mức độ quan tâm các tỉnh miền Bắc

Đơn vị: index



Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS

Đơn vị: index

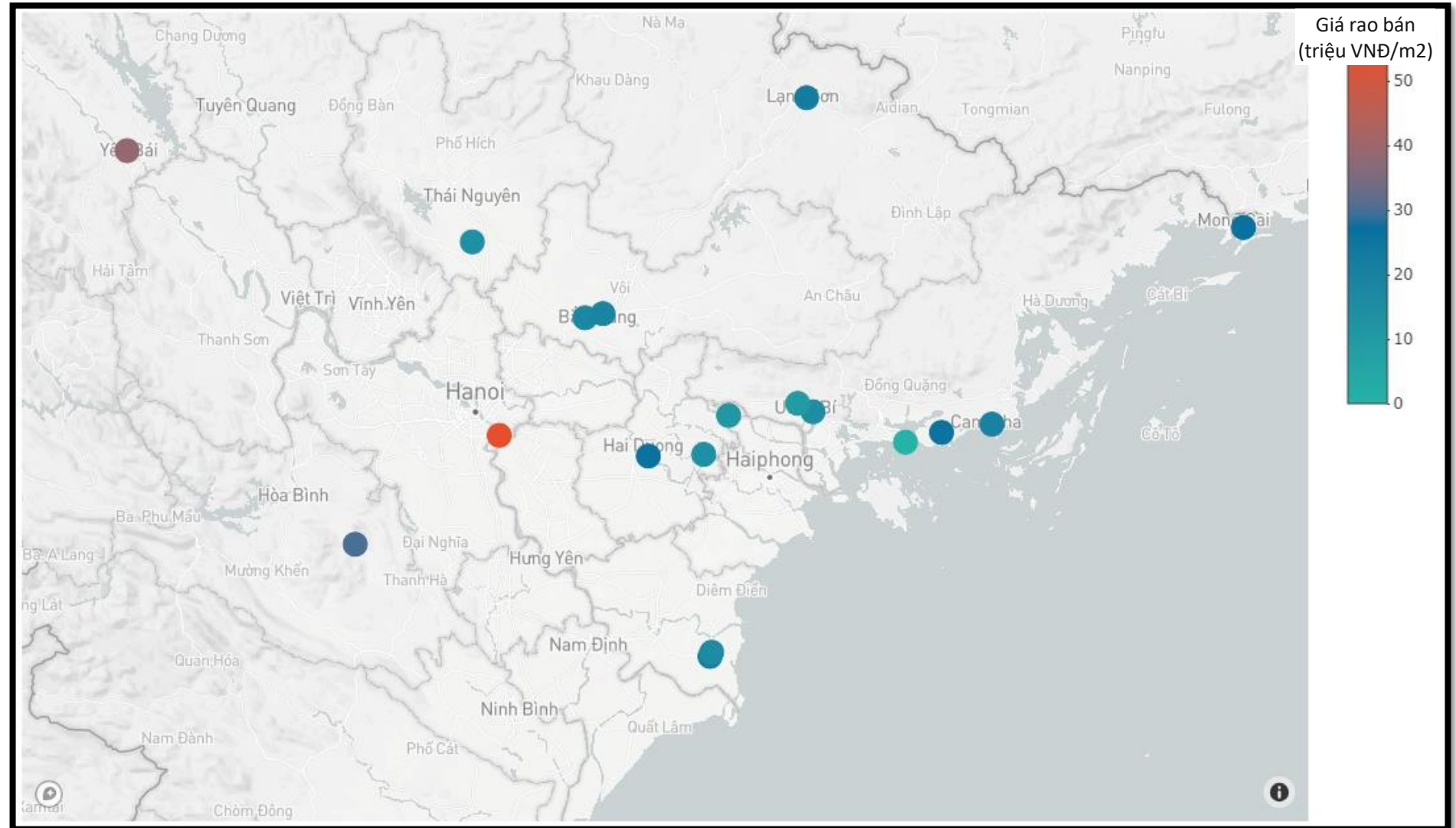


Các dự án có mức độ quan tâm nổi bật trong Q2/2021



*Ghi chú: so sánh Q2/2021 với Q1/2021

18 DỰ ÁN MỚI ĐĂNG TIN TRONG Q2/2021



BDS HÀ NỘI Q2/2021

↑ 23%

↑ 12%

LƯỢNG TIN ĐĂNG

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

1| CHUNG CƯ ↑ 2,6% (QoQ)

2| NHÀ RIÊNG ↑ 4% (QoQ)

3| NHÀ MẶT PHỐ ↑ 3% (QoQ)

2018/Q1 2019/Q1 2020/Q1 2021/Q2

THỊ TRƯỜNG BDS HÀ NỘI

- 1| Thị trường chung cư phát triển tốt, mức độ quan tâm tăng 21%, trong khi giá tăng 2,6%
- 2| Thị trường nhà riêng, nhà mặt phố bán ổn định
- 3| Đất nền hạ nhiệt tại các tỉnh miền Bắc

DANH SÁCH DỰ ÁN MỚI ĐĂNG TIN MIỀN BẮC

- 1| Sun Grand Marina Town, *Quảng Ninh*
- 2| FLC Premier Parc Đại Mỗ, *Hà Nội*
- 3| Viglacera Yên Phong, *Bắc Ninh*
- 4| Chung Cư X2 Đại Kim, *Hà Nội*
- 5| Swan Lake Onsen Residences, *Hưng Yên*
- 6| APEC Mandala Skye Villas Kim Bôi, *Hòa Bình*
- 7| Diamond Hill, *Bắc Giang*

CHUNG CƯ HÀ NỘI | phát triển tốt



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 21%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 21%



NHÀ RIÊNG HÀ NỘI | thị trường bán ảm lên



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 49%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 17%



ĐẤT NỀN CÁC TỈNH MIỀN BẮC | hạ nhiệt



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 37%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↓ 21%



NHÀ MẶT PHỐ HÀ NỘI | thị trường bán ảm lên



LƯỢNG TIN ĐĂNG

↑ 45%

MỨC ĐỘ QUAN TÂM

↑ 33%



Thank you!



BAN NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG
BATDONGSAN.COM.VN

Tel: +84 868 100 601

Email: research@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 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. 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.