

Toàn cảnh thị trường BĐS 6 tháng đầu năm 2024: CỨNG CỐ

Nguyễn Quốc Anh
Phó TGD kiêm Giám đốc KD Batdongsan.com.vn



Nội dung tài liệu

1

Kinh tế vĩ mô Việt Nam

2

Toàn cảnh thị trường BĐS

3

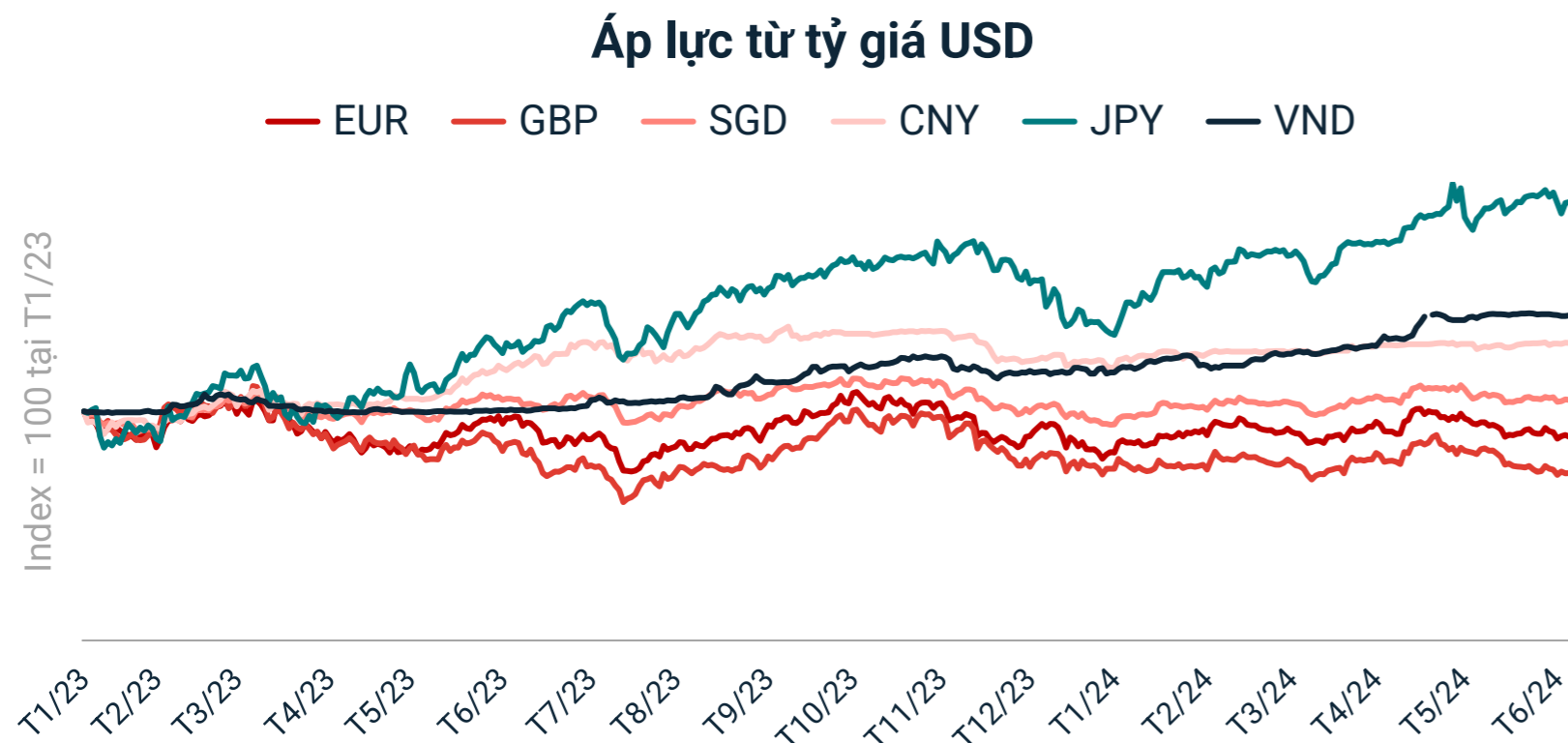
Lộ trình ‘đảo chiều’ theo loại hình BĐS

Kinh tế vĩ mô Việt Nam

Lãi suất: Áp lực tỷ giá và lượng tiền gửi giảm tác động đến lãi suất huy động

Áp lực điều chỉnh lãi suất trong nửa đầu 2024

Index tỷ giá = 100 tại T1/2023



Áp lực từ nguồn tiền gửi giảm mạnh

Kinh doanh 31/03/2024 23:23 GMT+7

Tiền gửi bắt đầu giảm, cả loạt dấu hiệu cho thấy ngân hàng bớt 'thừa tiền'

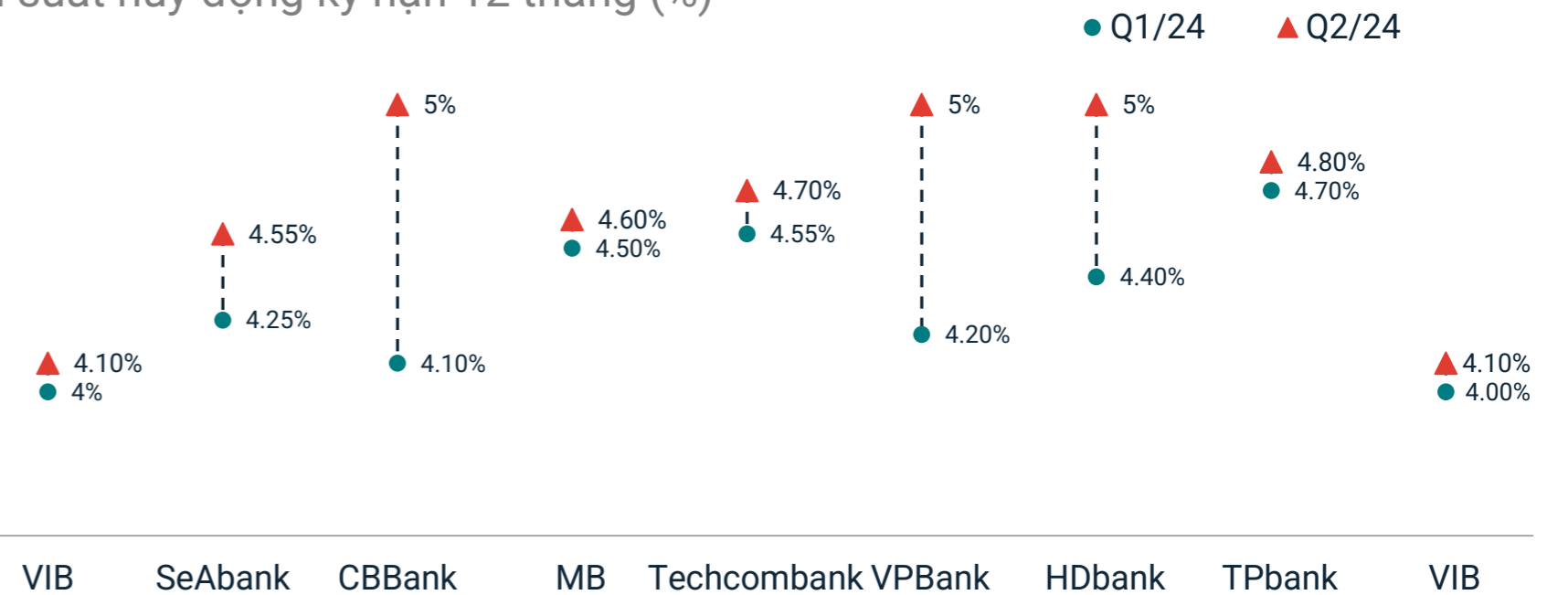
BÌNH KHÁNH

TÀI CHÍNH - THỊ TRƯỜNG

Tiền dân gửi ngân hàng giảm: Chuyên gia dự báo gì về lãi suất?

Hiện tại, nhiều ngân hàng trong nước có động thái tăng lãi suất

Lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (%)

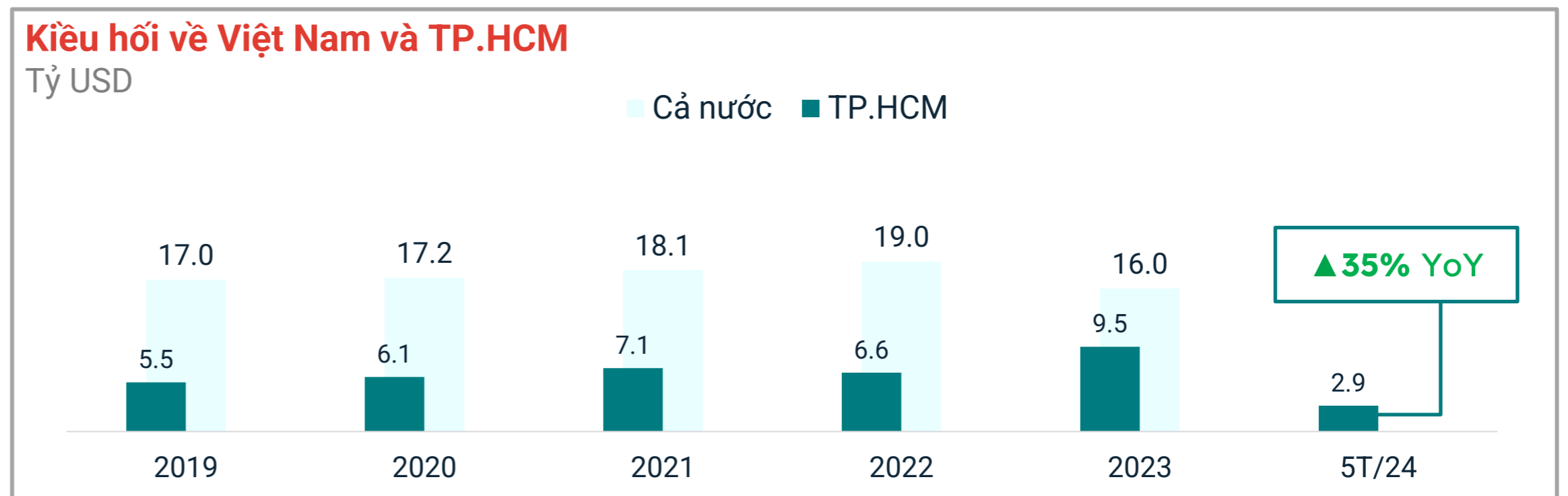
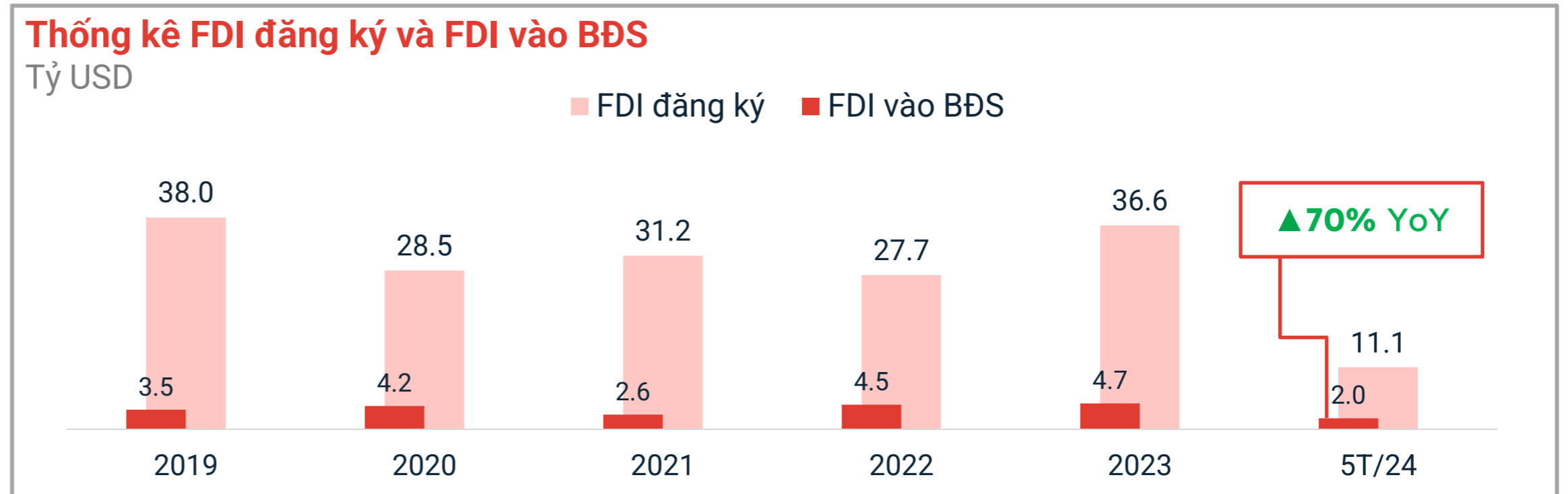
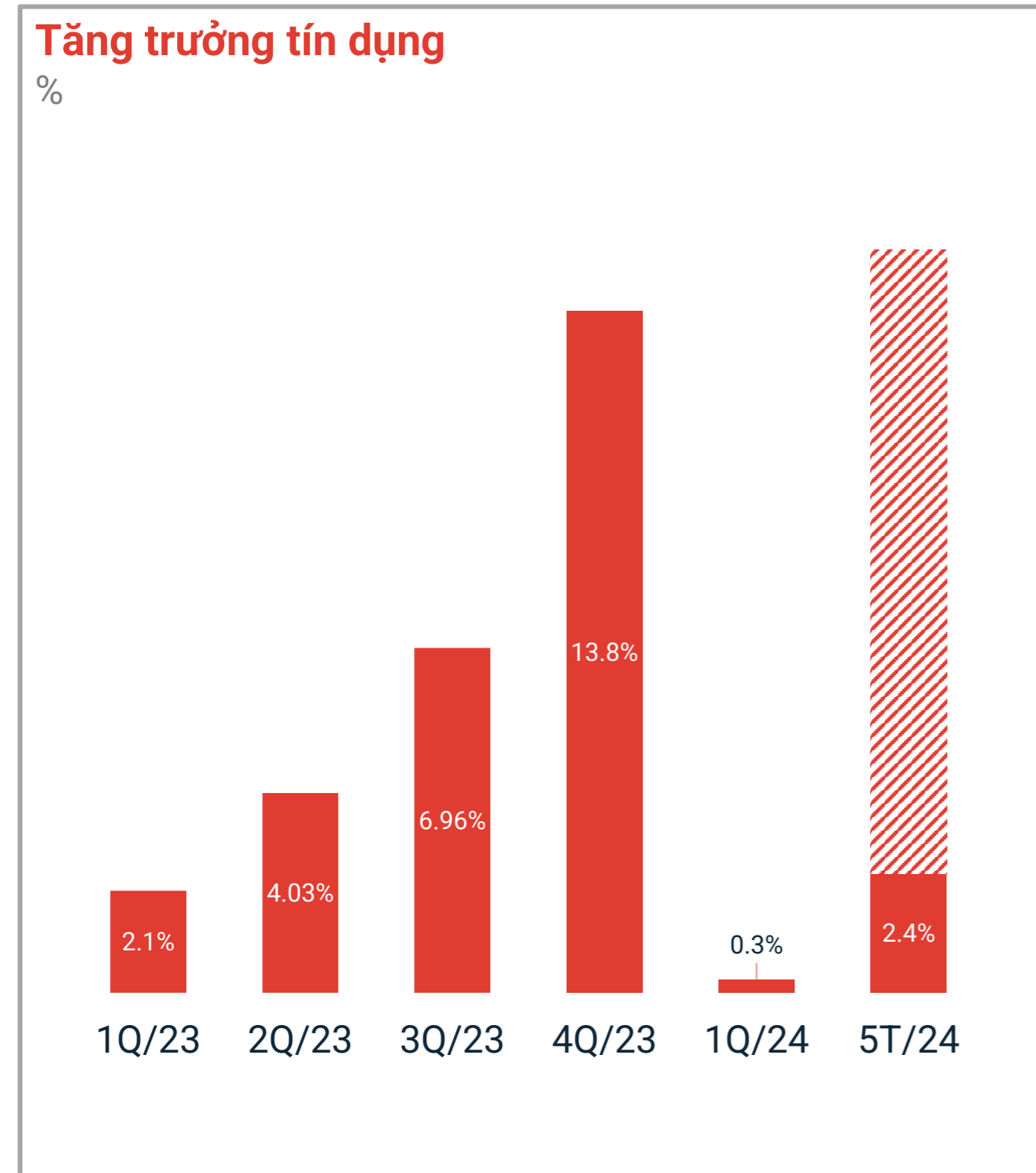


Về dài hạn, động thái giảm lãi suất trên thế giới kỳ vọng bình ổn tỷ giá

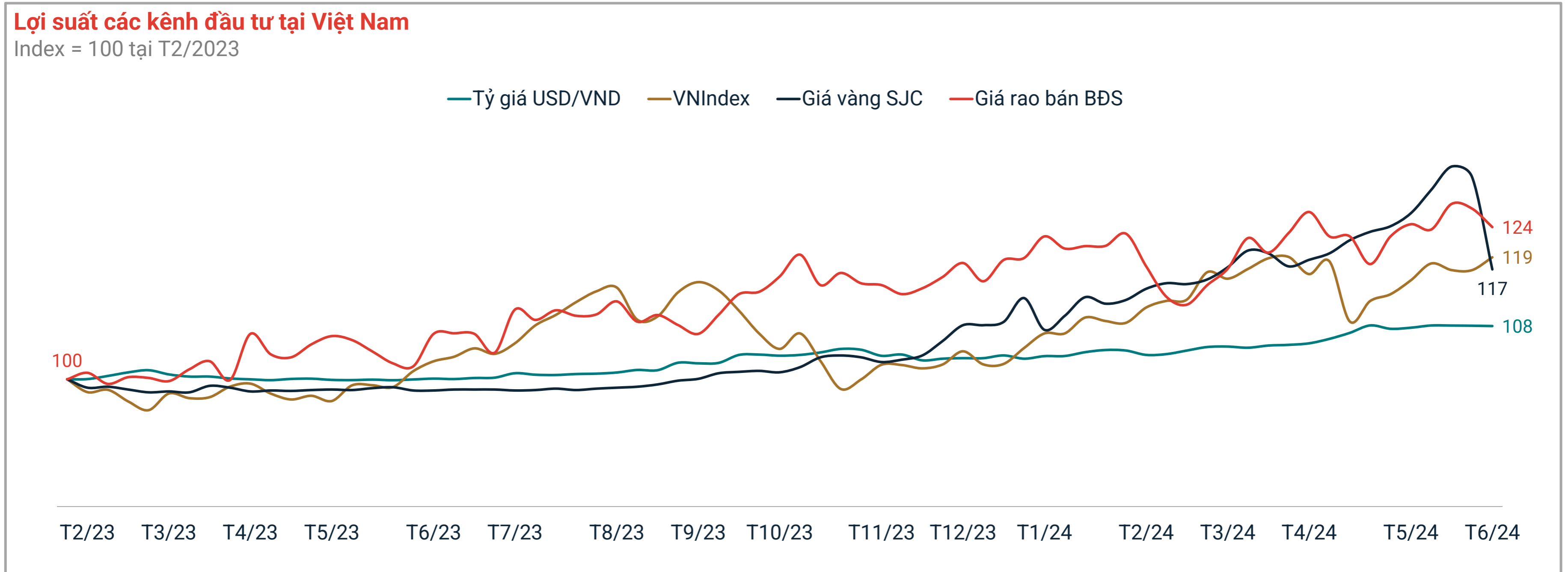
Lãi suất điều hành một số nền kinh tế trong nhóm G7

FED	Ngân hàng Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ	1 đợt giảm trong năm, dự kiến từ T9/24
ECB	Ngân hàng Trung ương Châu Âu	▼ 0,25% (T6/24)
BoC	Ngân hàng Trung ương Canada	▼ 0,25% (T6/24)
BoE	Ngân hàng Trung ương Anh	Dự kiến sẽ có đợt giảm lãi suất sớm

Dòng tiền: Tín dụng dần trở lại, FDI BĐS và kiều hối về TP.HCM là điểm sáng



Đầu tư: Các kênh đầu tư đều ghi nhận dấu hiệu tích cực so với 2023, với lợi suất cao nhất ở kênh BĐS

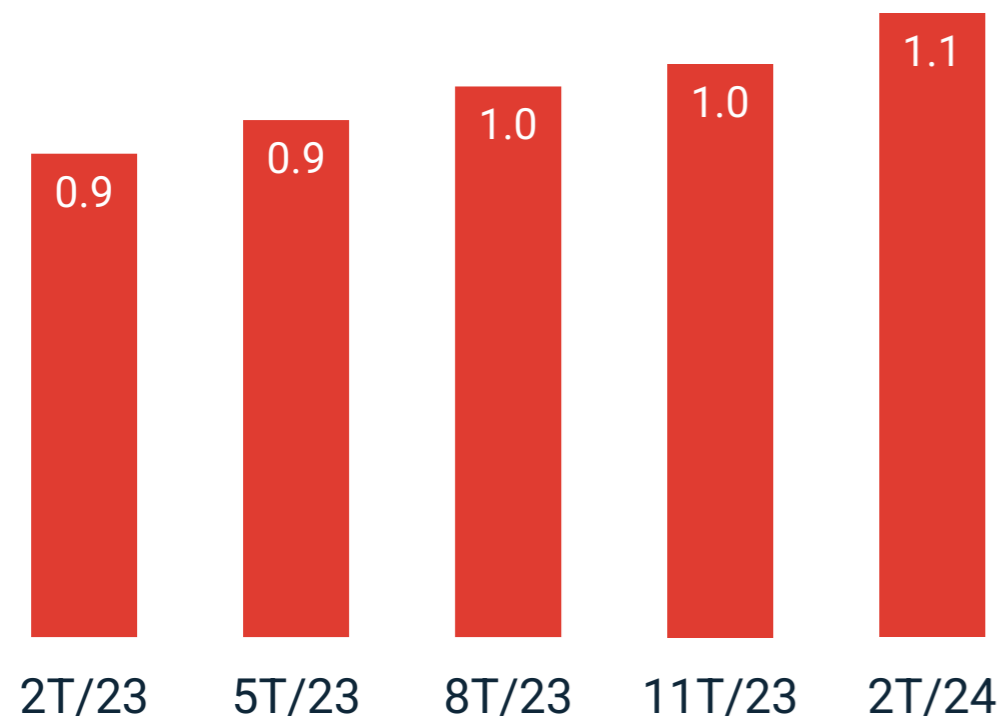


Toàn cảnh thị trường BĐS

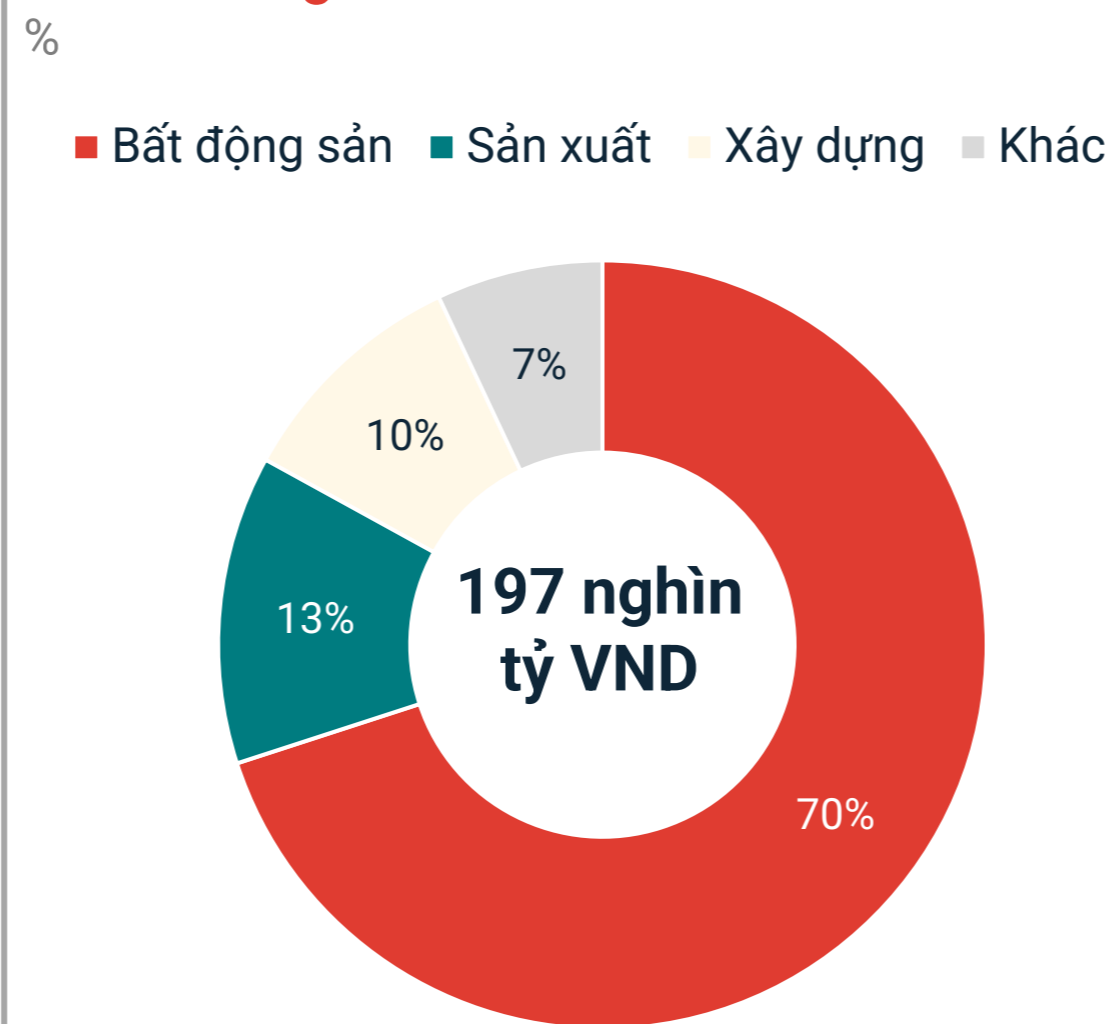
TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS

Tín dụng BĐS tiếp tục tăng, trái phiếu và nợ xấu vẫn là thách thức lớn trong thời gian tới

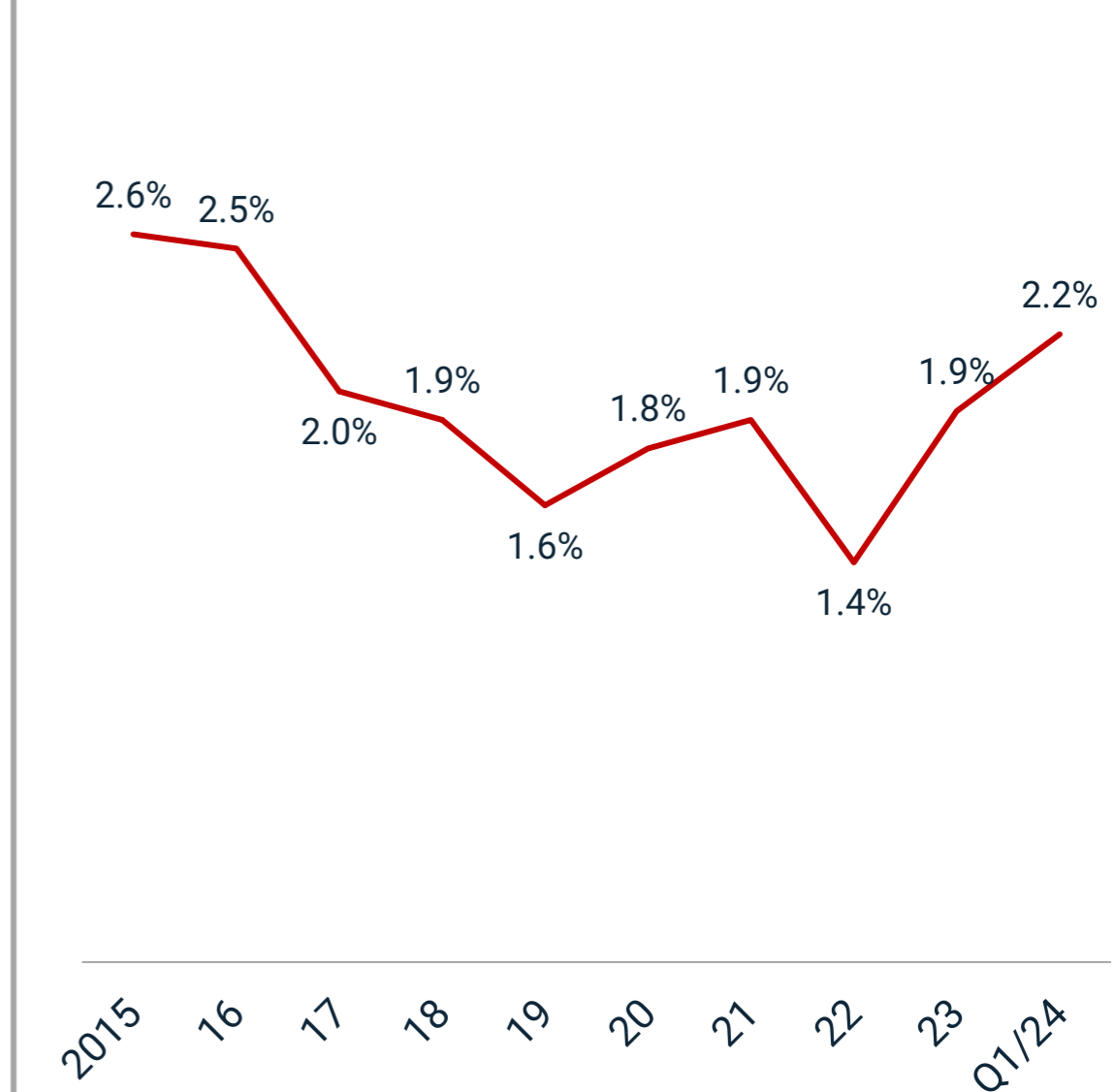
Dư nợ tín dụng BĐS tiếp tục tăng
Triệu tỷ VND



Tỷ trọng giá trị TPDN chậm nghĩa vụ thanh toán theo ngành 5T/24
%



Tỷ lệ nợ xấu
%

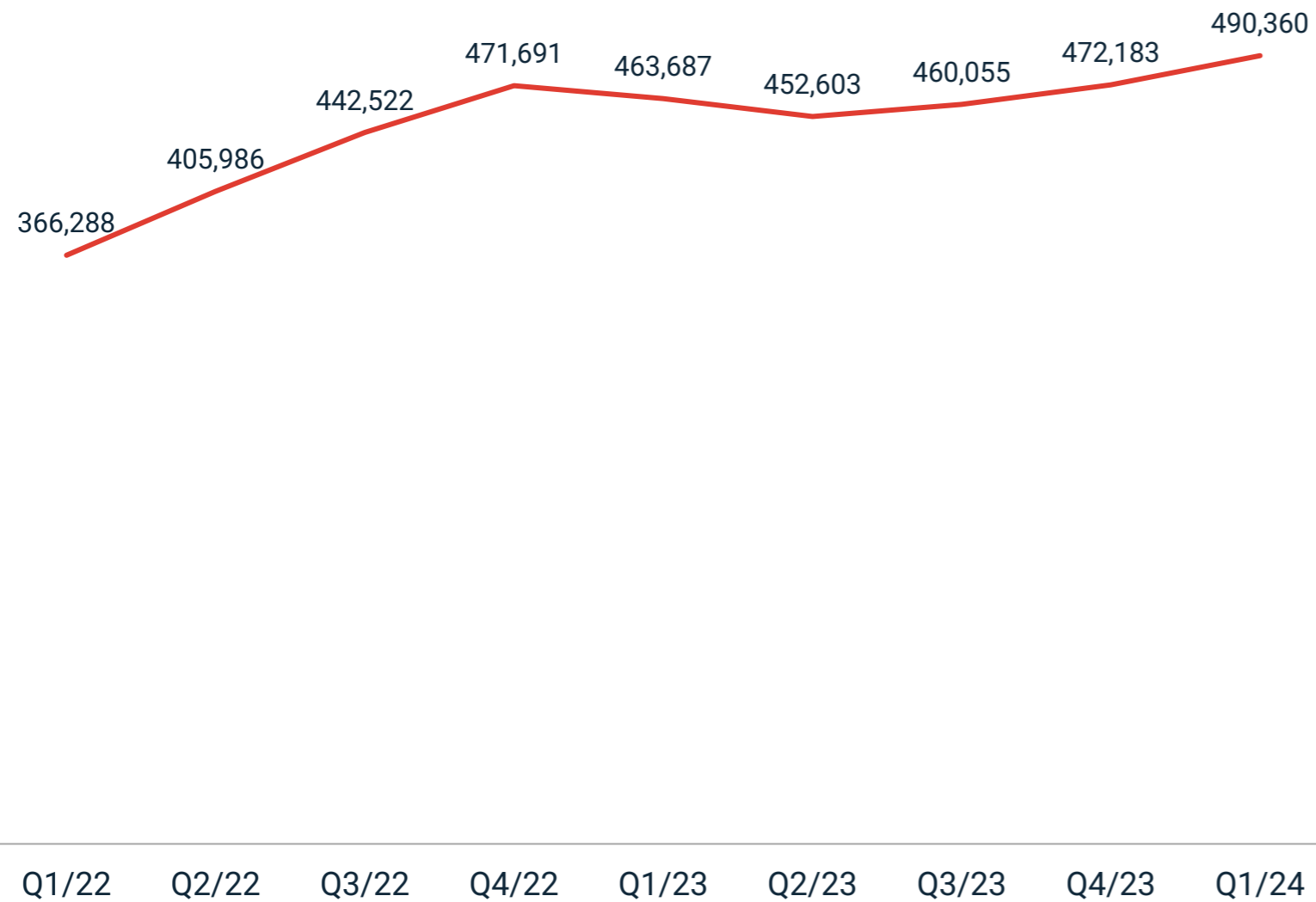


TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS

Doanh nghiệp BĐS vẫn đối mặt với nhiều khó khăn trong thời gian qua

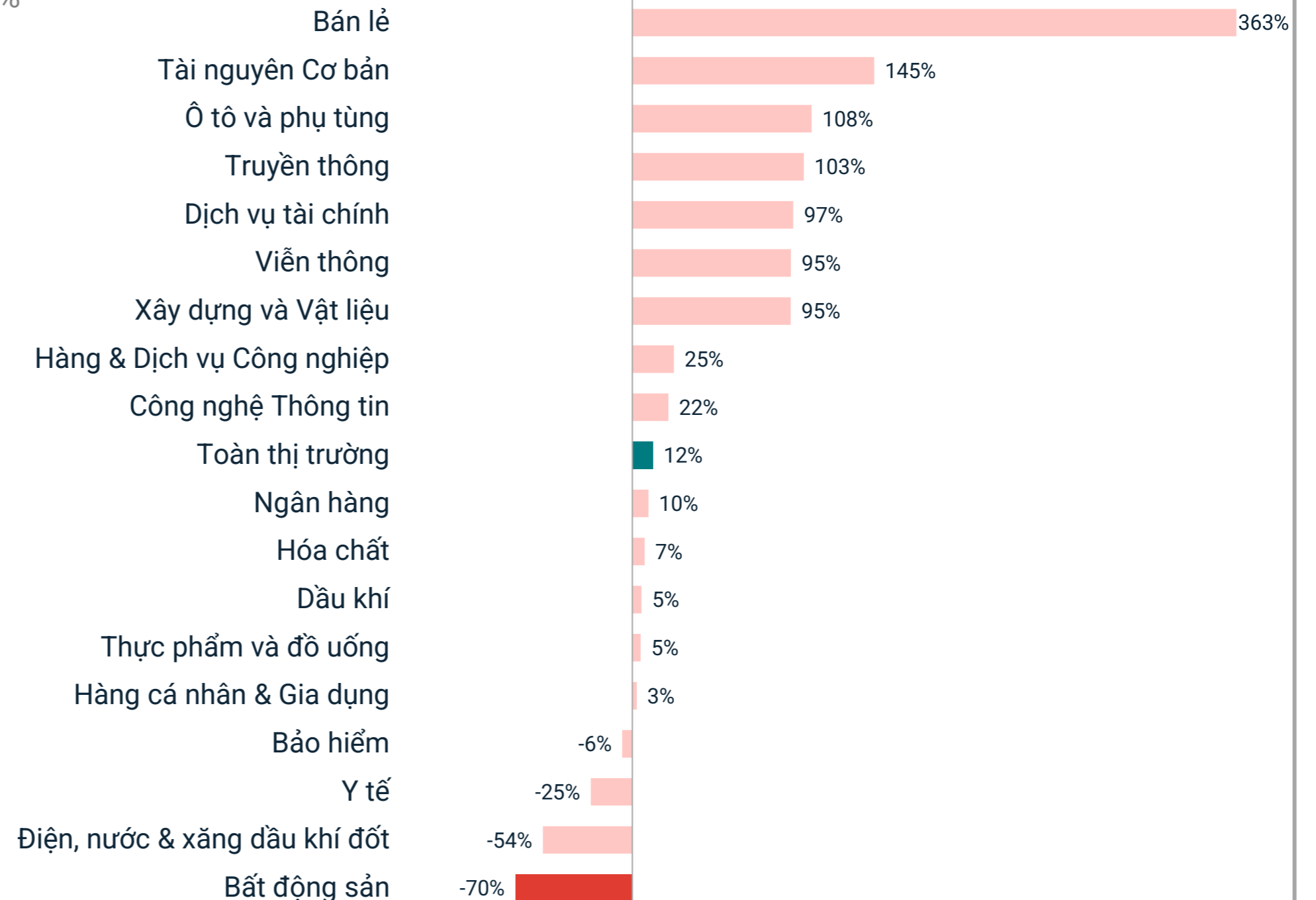
Biến động hàng tồn kho của doanh nghiệp BĐS niêm yết

Tỷ VND



Tăng trưởng YoY Lợi nhuận sau thuế Q1/24 theo nhóm ngành

%



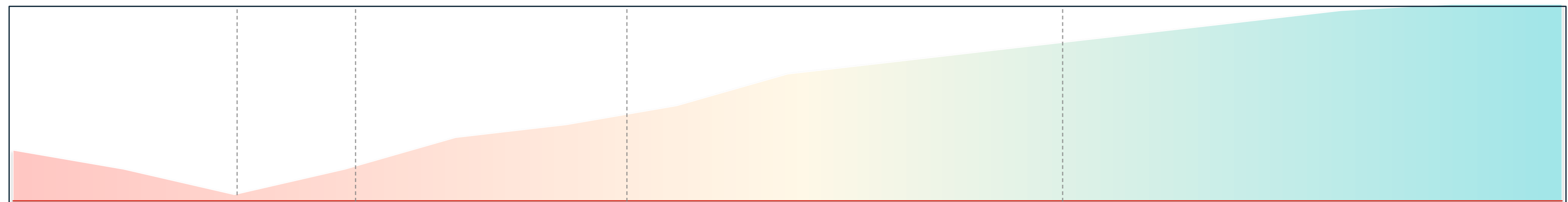
Dự báo Tín hiệu đảo chiều và Lộ trình đảo chiều

Tín hiệu đảo chiều

Tín hiệu đảo chiều	Tín dụng	Lãi suất	Chính sách
Chu kỳ trước (2013)	2013 là năm đầu tiên chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng được điều chỉnh tăng trở lại	Sau các đợt tăng lãi suất liên tục, SBV có động thái hạ trần LS huy động lần đầu từ đầu 2012	<ul style="list-style-type: none"> Luật đất đai (sđ) thông qua năm 2013 Gói hỗ trợ: Năm 2013, gói 30 nghìn tỷ VND lãi suất 6% được đưa ra
Chu kỳ hiện tại (2024)	<ul style="list-style-type: none"> Mục tiêu tín dụng 2024 là 14 – 15% Tín dụng 5T/24 là 2.4%, vẫn ở mức khá thấp nhưng đã cải thiện so với giai đoạn tăng trưởng âm đầu năm. 	<ul style="list-style-type: none"> LS điều hành giảm liên tiếp từ đầu 2023, LS cho vay hiện ở mức 9 – 11% Trong ngắn hạn, áp lực về tỷ giá và lượng tiền gửi khiến LS huy động tăng nhẹ 0.2 – 0.9%/năm. 	3 bộ Luật quan trọng ¹ được thông qua đầu năm 2024 và được áp dụng sớm, ngay từ giữa 2024.

Lộ trình đảo chiều

Điểm đảo chiều	Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Thị trường bắt đầu có dấu hiệu tích cực	Thanh khoản nhỏ lẻ	Nguồn tiền & pháp lý Chính sách tiền tệ	Phát triển kinh tế & đầu tư Khôi phục nguồn cung Tăng trưởng giá	Thanh khoản và giá tăng Đa dạng loại hình



Q1/24 Q2/24 Q3/24 Q4/24 Q1/25 Q2/25 Q3/25 Q4/25 Q1/26 Q2/26 Q3/26 Q4/26

Lộ trình ‘đảo chiều’ theo loại hình BĐS

LỘ TRÌNH 'ĐÀO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

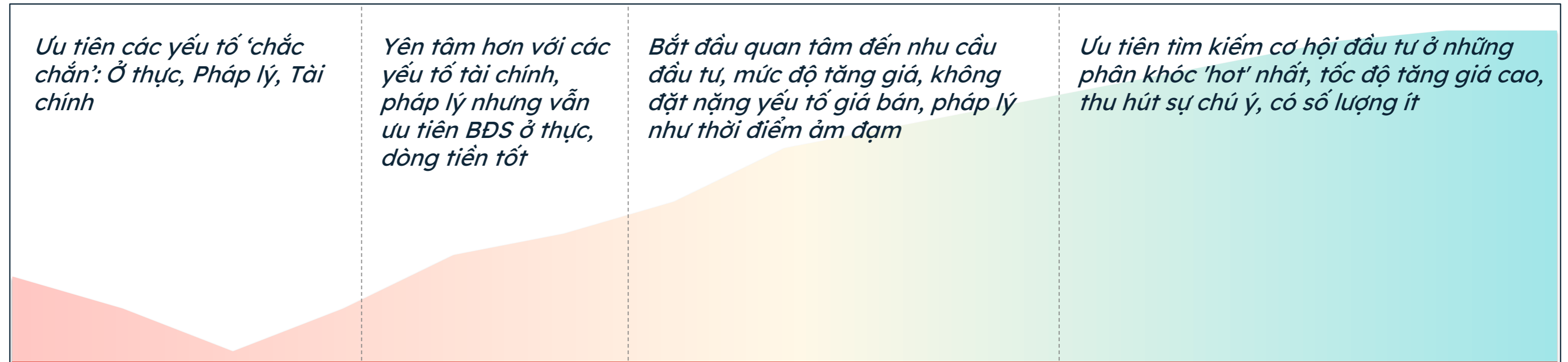
Các dự báo từ Batdongsan.com.vn là giả thiết phù hợp nhất dựa trên dữ liệu lịch sử và các yếu tố cụ thể tại thời điểm phân tích

2024 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong tài liệu này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các tài liệu được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các tài liệu của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc tài liệu này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc tài liệu này.

LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

Mỗi giai đoạn trong chu kỳ phát triển của thị trường BĐS có những đặc điểm khác nhau

	Điểm đảo chiều	Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Đặc điểm thị trường	Thị trường bắt đầu có dấu hiệu tích cực	Thanh khoản nhỏ lẻ	Nguồn tiền & pháp lý Chính sách tiền tệ	Phát triển kinh tế & đầu tư Khôi phục nguồn cung Tăng trưởng giá	Thanh khoản và giá tăng Phát triển đa dạng loại hình

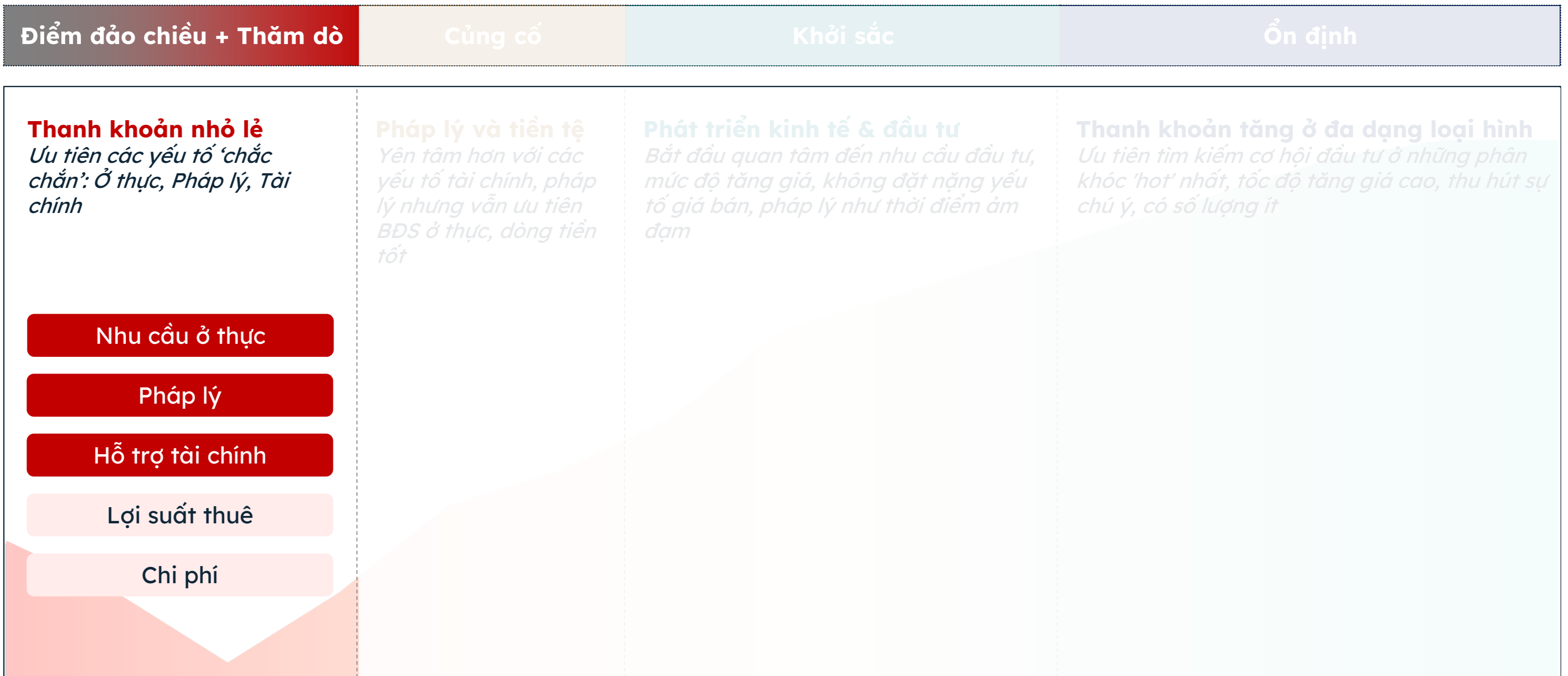


Chu kỳ trước Q1/13 Q2/13 Q3/13 Q4/13 Q1/14 Q2/14 Q3/14 Q4/14 Q1/15 Q2/15 Q3/15 Q4/15 Q1/16 Q2/16

Chu kỳ hiện tại Q1/24 Q2/24 Q3/24 Q4/24 Q1/25 Q2/25 Q3/25 Q4/25 Q1/26 Q2/26 Q3/26 Q4/26

LỘ TRÌNH 'ĐÀO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS



Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

LỘ TRÌNH 'ĐÀO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS

	Điểm đảo chiều + Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Đặc điểm thị trường và Tâm lý người mua	Thanh khoản nhỏ lẻ <i>Ưu tiên các yếu tố 'chắc chắn': Ở thực, Pháp lý, Tài chính</i>	Pháp lý và tiền tệ <i>Yên tâm hơn với các yếu tố tài chính, pháp lý nhưng vẫn ưu tiên BĐS ở thực, dòng tiền tốt</i>	Phát triển kinh tế & đầu tư <i>Bắt đầu quan tâm đến nhu cầu đầu tư, mức độ tăng giá, không đặt nặng yếu tố giá bán, pháp lý như thời điểm ảm đạm</i>	Thanh khoản tăng ở đa dạng loại hình <i>Ưu tiên tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những phân khúc 'hot' nhất, tốc độ tăng giá cao, thu hút sự chú ý, có số lượng ít</i>
Yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS	Nhu cầu ở thực Pháp lý Hỗ trợ tài chính Lợi suất thuê Chi phí	Nhu cầu ở thực Pháp lý Hỗ trợ tài chính Lợi suất thuê		

Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

LỘ TRÌNH 'ĐÀO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

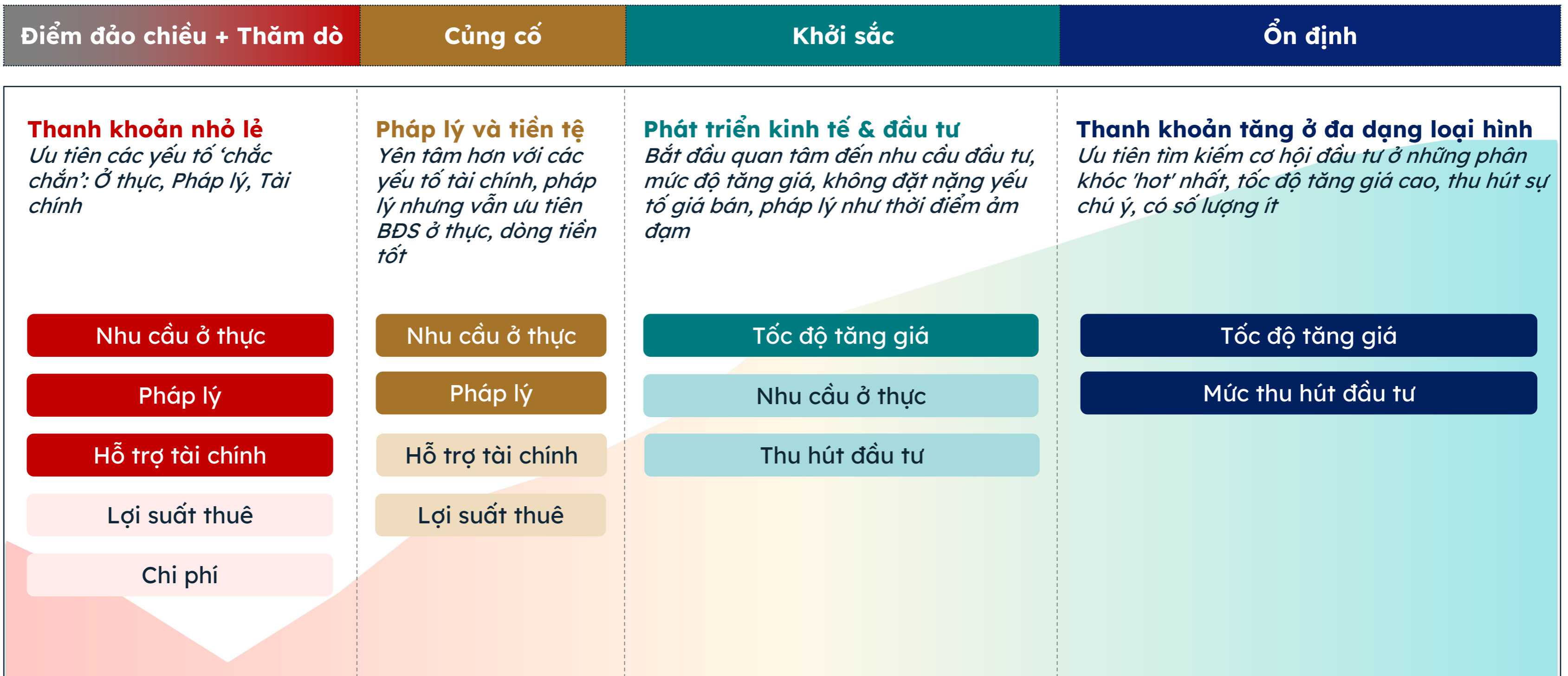
Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS



Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

LỘ TRÌNH 'ĐÀO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS



Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Nhìn lại chu kỳ trước (2013), mỗi loại hình BĐS có ưu – nhược điểm riêng tùy theo yếu tố đánh giá

Chu kỳ trước (2013 – 2016)	Chung cư	Nhà riêng	Nhà phố	Biệt thự	Đất nền	BDS nghỉ dưỡng (Biệt thự)
Chi phí <i>Triệu VND/m², 2015¹</i>	23	51	85	45	9	26 - 45
Nhu cầu ở thực <i>Tiêu chí (Có thể ở, tập trung ở đô thị, có tiện ích cư dân)</i>	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Thu hút đầu tư <i>Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015²</i>	Cao	Cao	Thấp	Trung bình	Cao	Thấp
Tốc độ tăng giá <i>CAGR %, 2007 – 2015²</i>	7,2%	16,5%	16,5%	6%	22%	-
Lợi suất cho thuê <i>%, 2015¹</i>	8%	5,8%	3,4%	-	-	-
Hỗ trợ tài chính <i>Định hướng SBV ưu tiên nhà để ở, 2016³</i>	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Pháp lý <i>Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015²</i>	Trung bình	Cao	Cao	Trung bình	Trung bình	Thấp

LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

① Đảo chiều + Thăm dò: Chung cư hồi phục sớm nhất khi đáp ứng nhiều tiêu chí của người mua

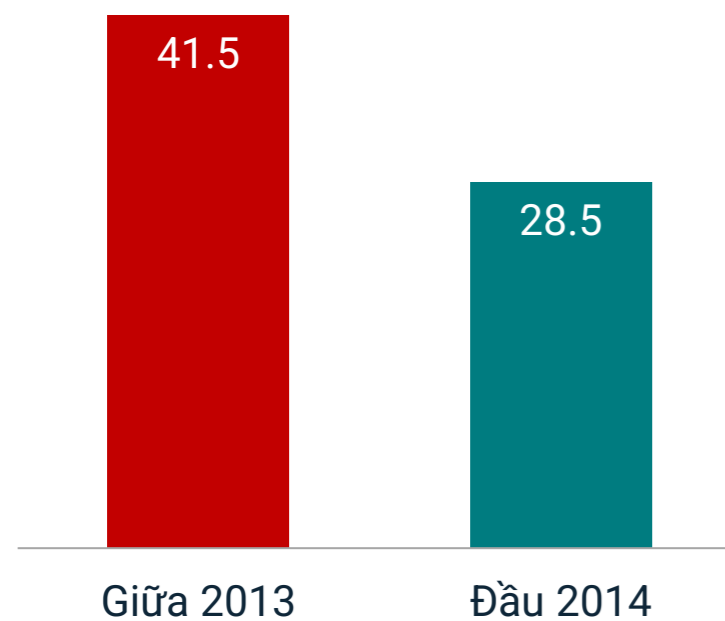
RẤT ƯU TIÊN Ưu tiên Không quá ưu tiên

Đảo chiều + Thăm dò (Từ Q3/2013 – Từ Q3/2024) Thanh khoản nhỏ lẻ: Chung cư hồi phục								
Tiêu chí	Chi phí	NHU CẦU Ở THỰC	Thu hút đầu tư	Tốc độ tăng giá	Lợi suất thuê	HỖ TRỢ TÀI CHÍNH	PHÁP LÝ	
Chung cư	2013	23 tr/m2	Cao	Cao	7,2%	8%	Cao	Trung bình
	2024	45 tr/m2	Cao	Cao	7%	4,4%	Cao	Cao

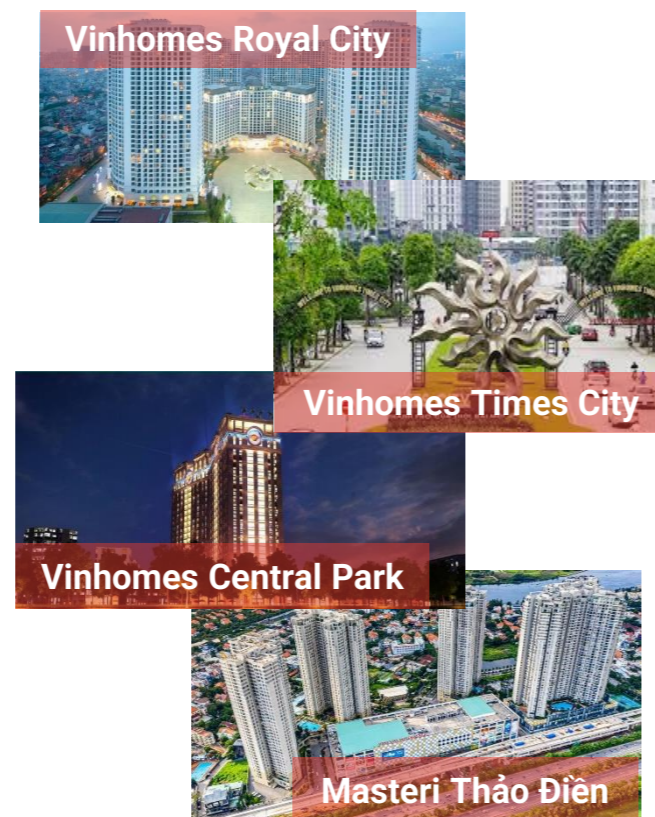
Cuối năm 2013, thị trường ghi nhận một số xu hướng hồi phục trước với chung cư, tương tự đầu 2024

Giao dịch chủ yếu đến từ chung cư
Nghìn tỷ VND tồn kho (Bộ Xây Dựng)

Giá trị tồn kho chung cư



Ra mắt các dự án chung cư nổi bật

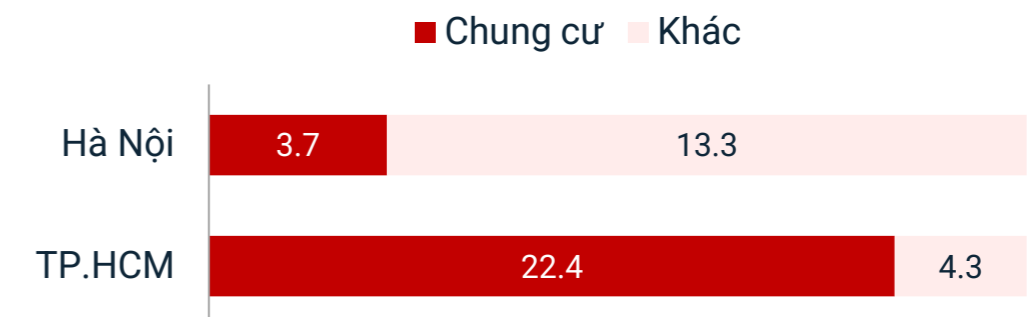


Một số chính sách hỗ trợ chung cư



Xu hướng ngược chiều Bắc – Nam cũng từng diễn ra
Nghìn tỷ VND tồn kho (Bộ Xây Dựng)

Tổng giá trị tồn kho BĐS



Nhiều doanh nghiệp Bắc vẫn chưa "sợ" bất động sản

Từ Nguyên

TP.HCM: Vẫn tồn kho hơn 10.000 căn hộ chung cư và 120,8ha đất nền

© 09:42 | 22/11/2013

LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

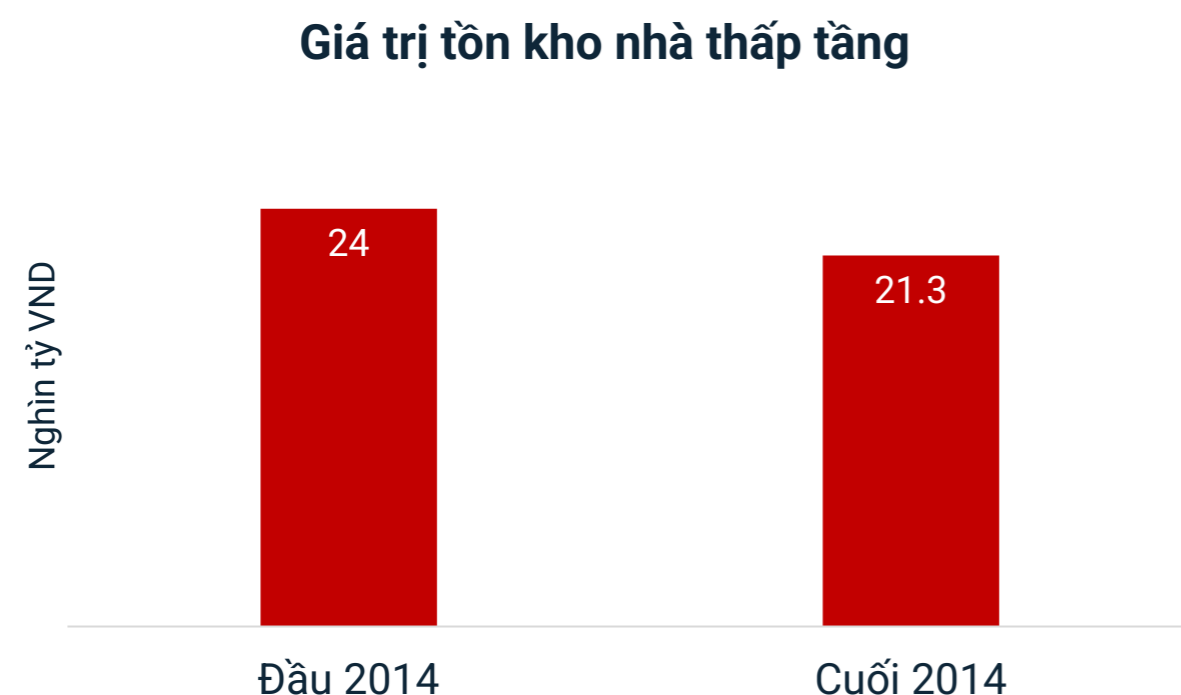
② **Củng cố: Yếu tố tiền tệ thuận lợi hơn, loại hình chi phí cao như Nhà riêng, Nhà phố dần có lợi thế**

RẤT ƯU TIÊN Ưu tiên Không quá ưu tiên

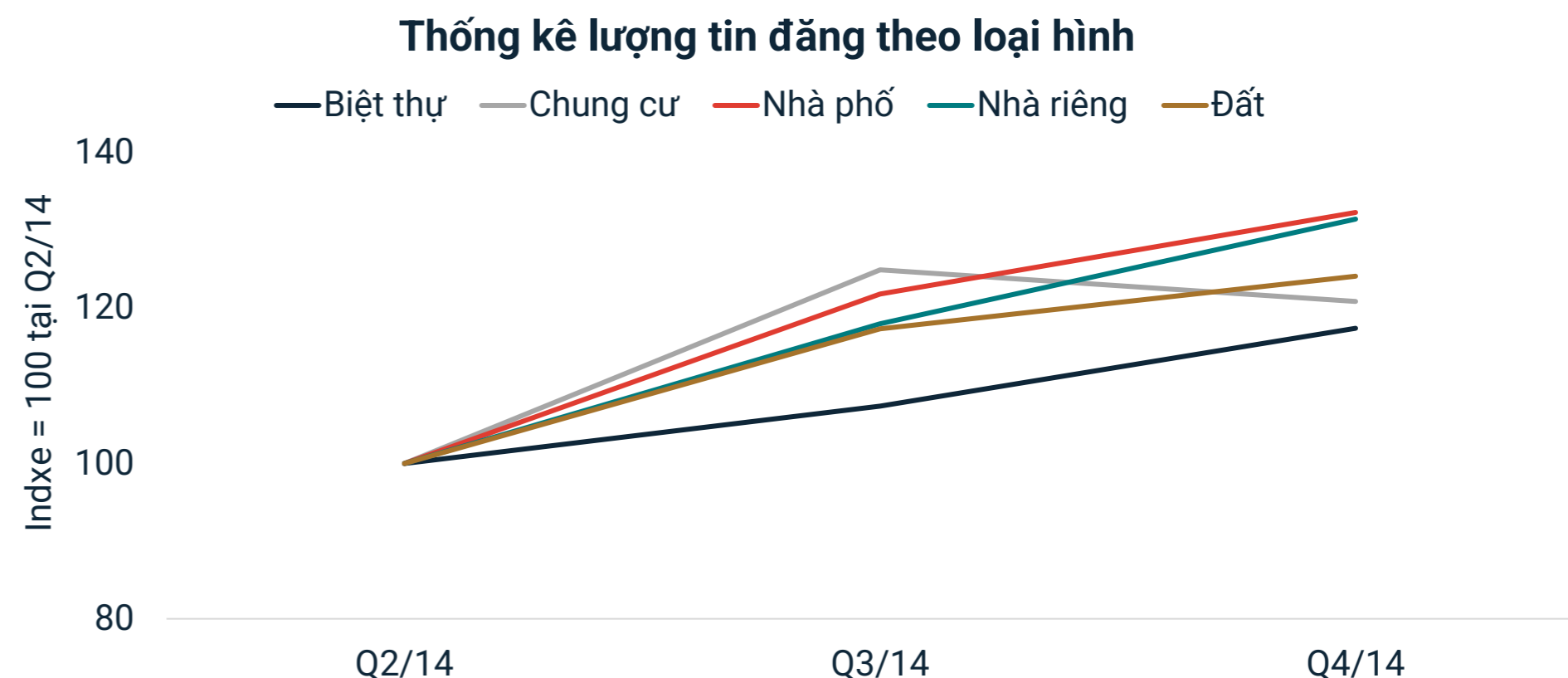
Củng cố								
(Từ đầu 2014 – Từ đầu 2025) Pháp lý và tiền tệ: Nhà riêng, nhà phố hồi phục								
Tiêu chí		Chi phí	NHU CẦU Ở THỰC	Thu hút đầu tư	Tốc độ tăng giá	Lợi suất thuê	HỖ trợ tài chính	PHÁP LÝ
Nhà riêng	2013	51 tr/m2	Cao	Cao	16,5%	5,8%	Cao	Cao
	2024	126 tr/m2	Cao	Cao	8%	3,4%	Cao	Cao
Nhà phố	2013	85 tr/m2	Cao	Thấp	16,5%	3,4%	Cao	Cao
	2024	225 tr/m2	Cao	Thấp	5%	3%	Cao	Cao

Đến nửa đầu 2014, phân khúc Nhà riêng – Nhà phố bắt đầu ghi nhận cải thiện về giao dịch và tin đăng

Giao dịch nhà thấp tầng cải thiện
Giá chung cư một số quận Hà Nội 2013



Đây cũng là 2 phân khúc có lượng tin đăng hồi phục rõ rệt đầu 2014



LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

3 Khởi sắc: Tâm lý tự tin vào kinh tế và mức lợi suất, sản phẩm đất nền, biệt thự được quan tâm

RẤT ƯU TIÊN Ưu tiên Không quá ưu tiên

Khởi sắc (Từ cuối 2014 – Từ giữa 2025) Phát triển kinh tế & đầu tư: Biệt thự, Đất nền hồi phục								
Tiêu chí		Chi phí	Nhu cầu ở thực	Thu hút đầu tư	TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ	Lợi suất thuê	Hỗ trợ tài chính	Pháp lý
Biệt thự	2013	45 tr/m ²	Trung bình	Trung bình	6%	-	Trung bình	Trung bình
	2024	140 tr/m ²	Trung bình	Thấp	10%	2%	Cao	Trung bình
Đất nền	2013	9 tr/m ²	Thấp	Cao	22%	-	Thấp	Trung bình
	2024	25 tr/m ²	Thấp	Cao	11%	-	Trung bình	Trung bình

Đầu 2015 thị trường đón nhận nhiều dự án Biệt thự, Đất nền mới, lượng tin đăng cũng ghi nhận hồi phục tương ứng

Biệt thự, đất nền dần thu hút quan tâm

Tổng hợp thông tin 2015

Trang chủ / Thị Trường / Thị Trường Bất Động Sản

Khách hàng lùng mua dự án đất nền được tự xây

29/05/2015 9:53 AM

Việc Bộ Xây dựng cho phép các dự án đất nền được phân lô, bán nền và được tự xây dựng đã tạo sức hút lớn cho người dân.

Biệt thự, nhà liền kề tại Hà Nội hút khách, giá tăng tới 5%

Wednesday, 04/08/2015 13:07

Ô ạt rao bán đất ven dự án sân bay Long Thành

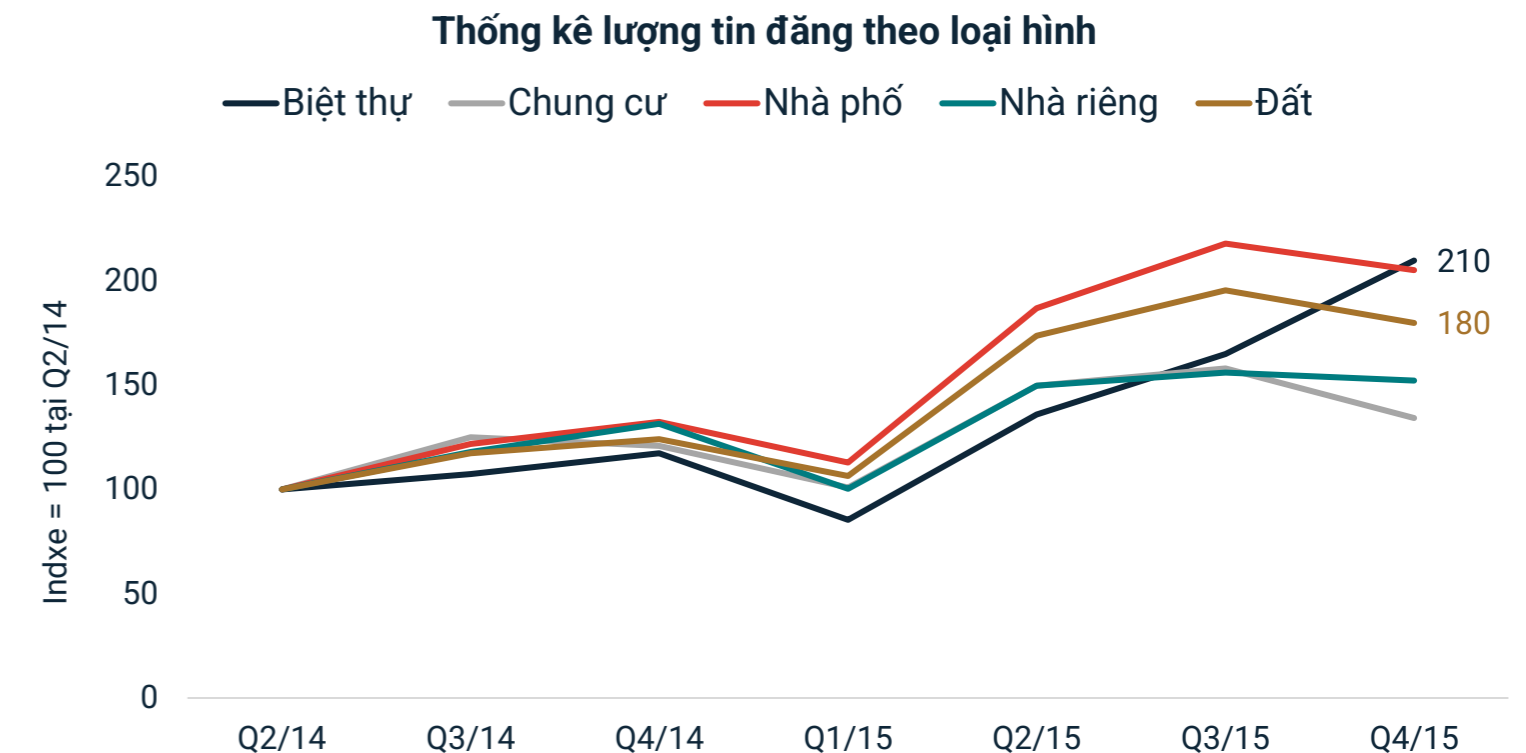
Thứ hai, 06/07/2015 - 10:40

Nhiều dự án khu đô thị mở bán trong 2015

Tổng hợp cả dự án có mở bán mới và giai đoạn mới

Khu vực	Tên dự án nổi bật
HN	Park City (Gđ 2)
	Ecopark Hưng Yên
	The Manor Central Park
	Gamuda Gardnes
	Vinhomes Riverside
	Starlake Tây Hồ Tây
HCM	KĐT Sala
	Vinhomes Central Park
	Melosa Garden

Phân khúc đất nền, biệt thự dự án cũng dần khởi sắc trong 2015



LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

4 Ổn định: Thị trường dần ổn định và ghi nhận sự trở lại/xuất hiện của nhiều loại hình đa dạng

RẤT ƯU TIÊN Ưu tiên Không quá ưu tiên

Ổn định

(Từ giữa 2015 – Từ đầu 2026) Tăng trưởng ở đa dạng loại hình, đặc biệt BĐS thu hút đầu tư và biến động giá lớn

Tiêu chí	Chi phí	Nhu cầu ở thực	THU HÚT ĐẦU TƯ	TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ	Lợi suất thuê	Hỗ trợ tài chính	Pháp lý
----------	---------	----------------	-----------------------	------------------------	---------------	------------------	---------

Khi thị trường ổn định, hầu hết các loại hình BĐS đều sẽ hồi phục

Thứ hai, ngày 4 tháng 1 năm 2016 | 11:0

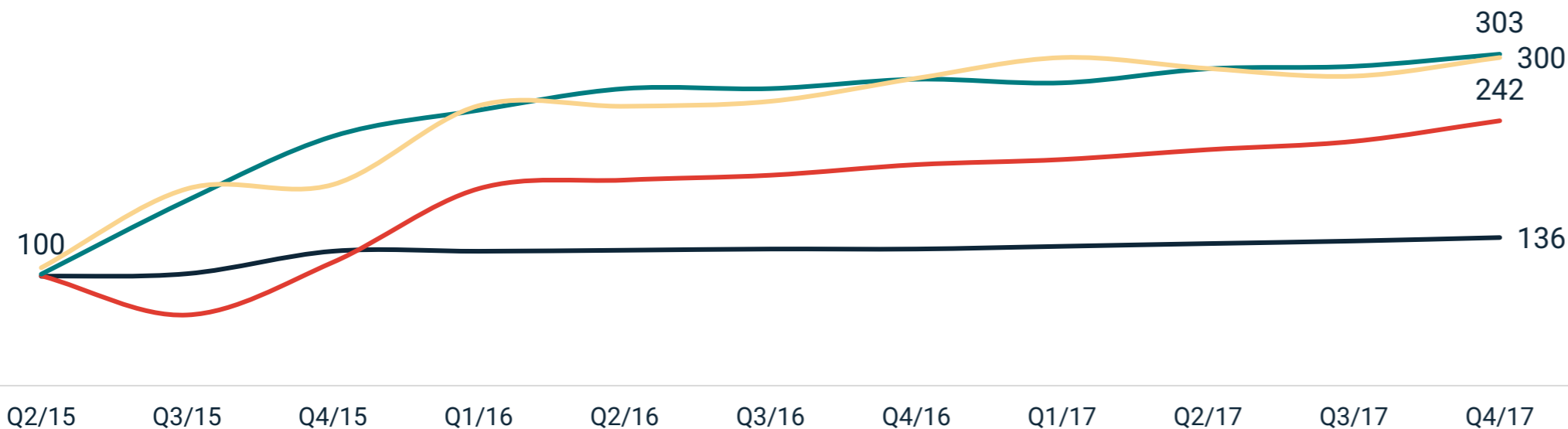
Nhìn lại thị trường bất động sản 2015: Sôi động ở nhiều phân khúc

KTNT - Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA) vừa có báo cáo kết quả hoạt động năm 2015, theo đánh giá của HoREA, nhìn tổng quát, thị

Thị trường bất động sản TP.HCM năm 2015 tăng trưởng mạnh

Giá BĐS từ giai đoạn giữa 2015 trở đi

— Chung cư — Nhà phố — Nhà riêng — Đất



Loại hình	Lượng tin đăng (H2/15 vs H1/15)
BDS nghỉ dưỡng	▲ 93,7%
Officetel, căn hộ dịch vụ, v.v	▲ 68,9%
Nhà phố	▲ 41,1%
Đất nền	▲ 33,9%
Nhà riêng	▲ 23,2%
Chung cư	▲ 16,6%

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

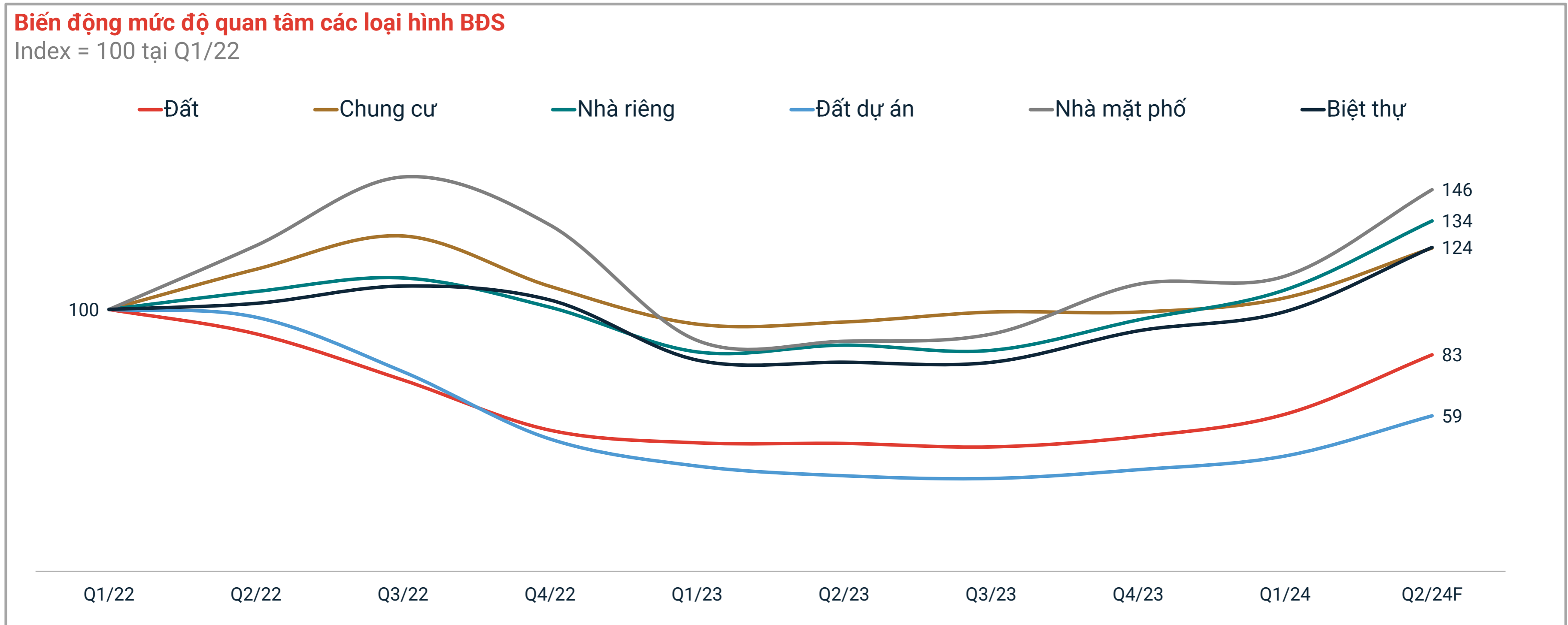
Thời điểm hiện tại (2024), các loại hình hầu như vẫn duy trì đặc điểm như trước đây

Chu kỳ trước (2013 – 2016)	Chung cư	Nhà riêng	Nhà phố	Biệt thự	Đất nền	BDS nghỉ dưỡng (Biệt thự)
Chi phí Triệu VND/m2, 2015 ¹	23	51	85	45	9	26 - 45
Nhu cầu ở thực Tiêu chí (Có thể ở, Gần đô thị, Tiện ích ở)	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Thu hút đầu tư Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015 ²	Cao	Cao	Thấp	Trung bình	Cao	Thấp
Tốc độ tăng giá CAGR %, 2007 – 2015 ²	7,2%	16,5%	16,5%	6%	22%	-
Lợi suất thuê %, 2015 ¹	8%	5,8%	3,4%	-	-	-
Hỗ trợ tài chính Định hướng SBV ưu tiên nhà để ở ³	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Pháp lý Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015 ²	Trung bình	Cao	Cao	Trung bình	Trung bình	Thấp

Chu kỳ hiện tại (2023 – 2026)	Chung cư	Nhà riêng	Nhà phố	Biệt thự	Đất nền	BDS nghỉ dưỡng (Condotel, Biệt thự)
Chi phí Triệu VND/m2, 2024 ¹	45	126	225	140	25	48 - 63
Nhu cầu ở thực Tiêu chí (Có thể ở, Gần đô thị, Tiện ích ở)	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Thu hút đầu tư % nhà đầu tư lựa chọn ⁴	Cao	Cao	Thấp	Thấp	Cao	Thấp
Tốc độ tăng giá CAGR %, 2016 – 2024 ¹	7%	8%	5%	10%	11%	3 – 6%
Lợi suất thuê %, 2024 ¹	4,4%	3,4%	3%	2%	-	2%
Hỗ trợ tài chính Đánh giá mức độ hỗ trợ ⁴	Cao	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp
Pháp lý Đánh giá mức độ bảo đảm ⁴	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Trung bình	Thấp

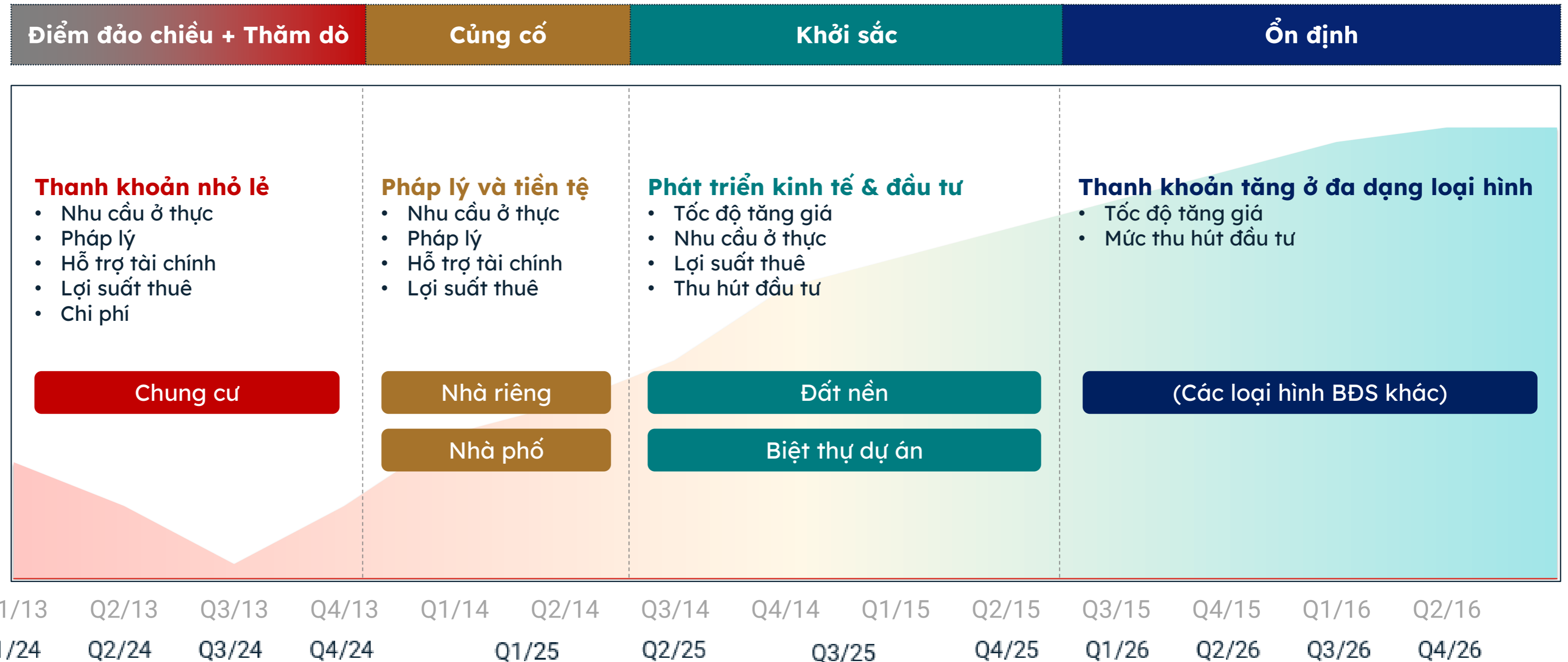
LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ngoài ra, các loại hình BĐS phục vụ nhu cầu ở thực ngày càng chứng minh được vị thế tốt trong thị trường



LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

Dự báo về Lộ trình 'đảo chiều' theo loại hình BĐS

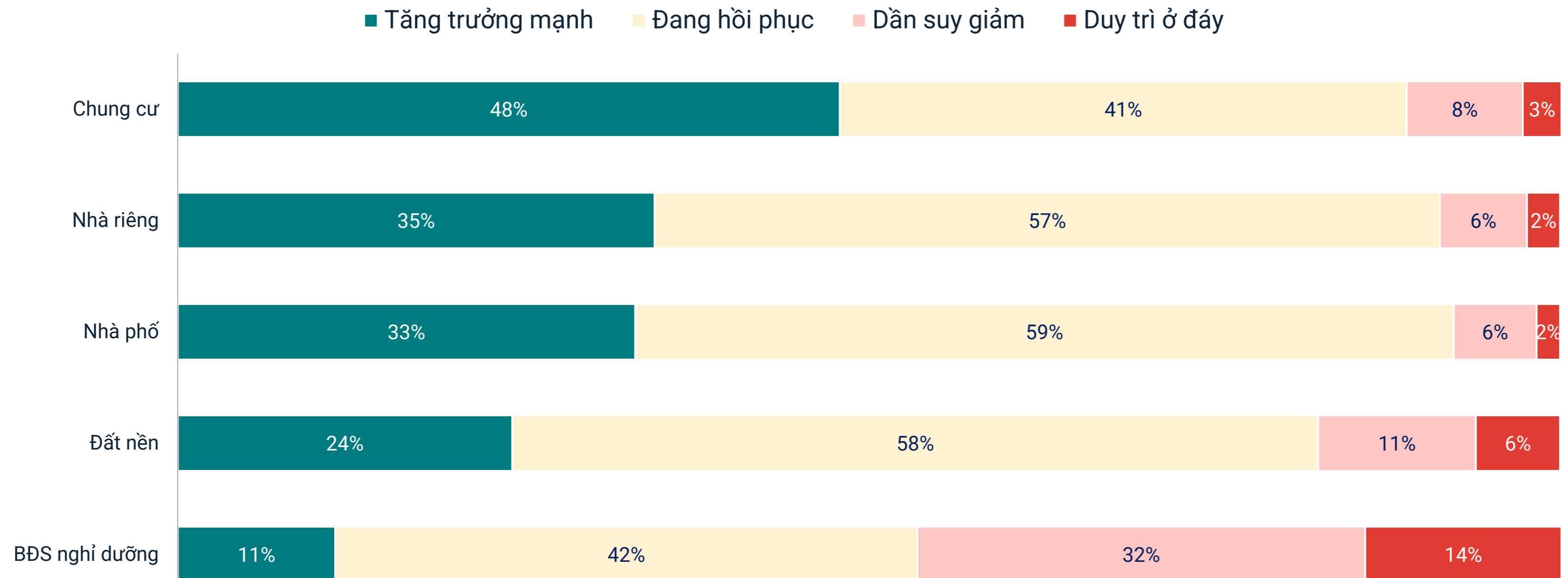


LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

Khảo sát môi giới cũng cho thấy nhận định tương tự theo lộ trình được dự báo

Nhận định về giai đoạn phát triển của các loại hình BĐS hiện tại

Khảo sát môi giới Q2/24 (N = 537)



Toàn cảnh thị trường 6 tháng đầu năm 2024

Chủ đề: **Củng cố**

Thị trường BĐS giai đoạn củng cố
Các loại hình BĐS nổi bật

Đình Minh Tuấn

Giám đốc kinh doanh Batdongsan.com.vn

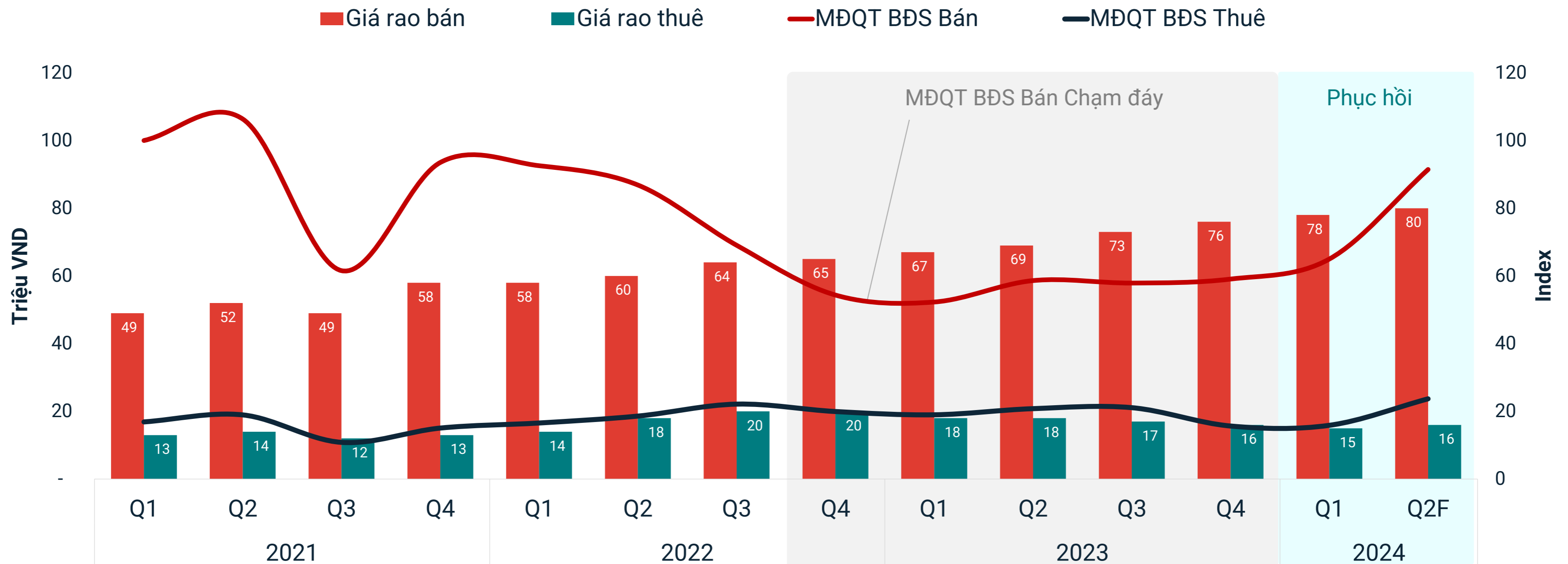


TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

Mức độ quan tâm đang trên đà phục hồi sau khi chạm đáy năm 2023, giá rao bán vẫn liên tục tăng

Biến động mức độ quan tâm và giá rao trên cả nước

MĐQT – Mức độ quan tâm



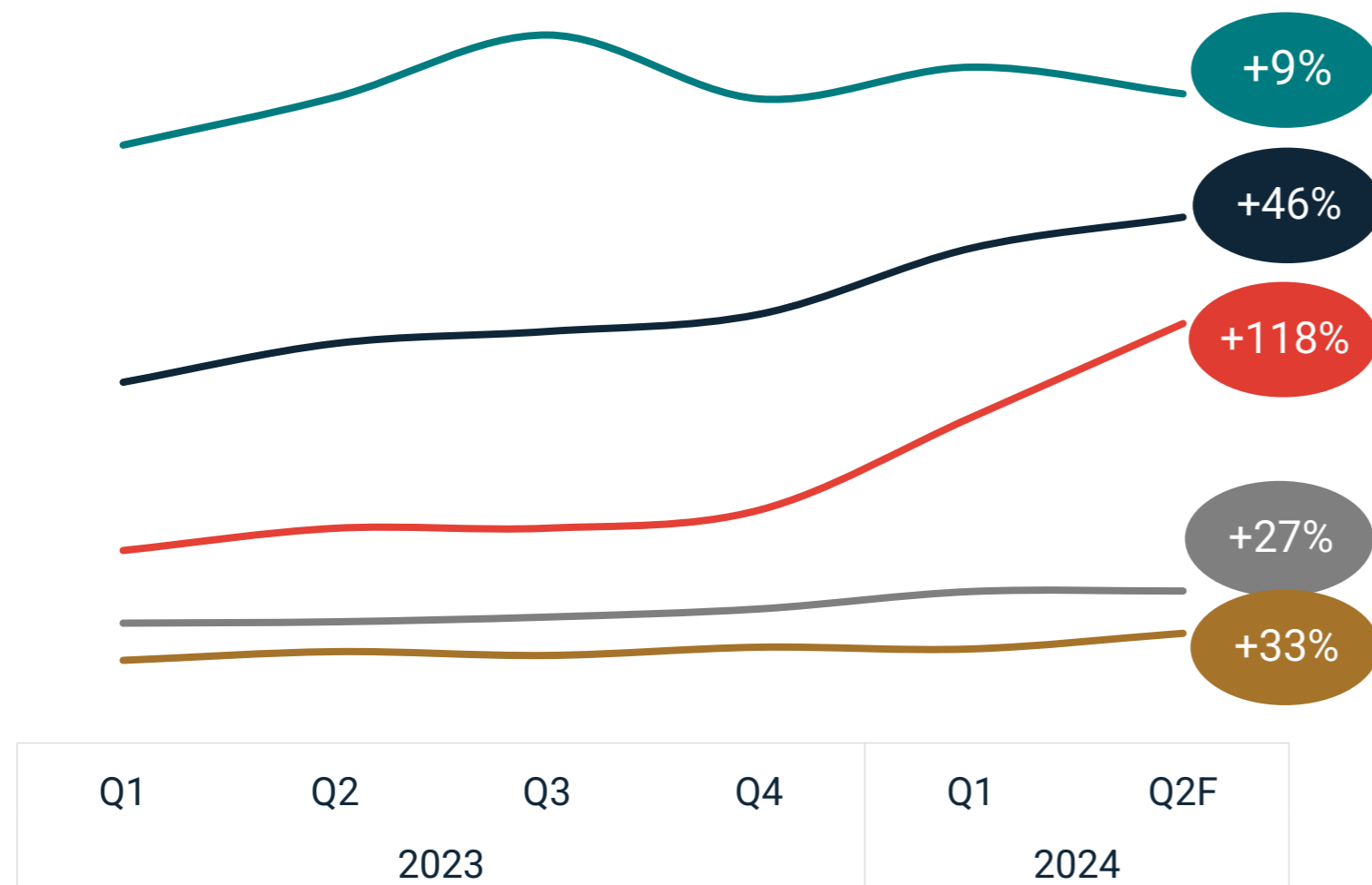
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

Thị trường đã có những dấu hiệu quan tâm tích cực ở tất cả các phân khúc tại 2 thành phố lớn

MĐQT các loại hình tại Hà Nội

Index, Q2/24 so với Q1/23

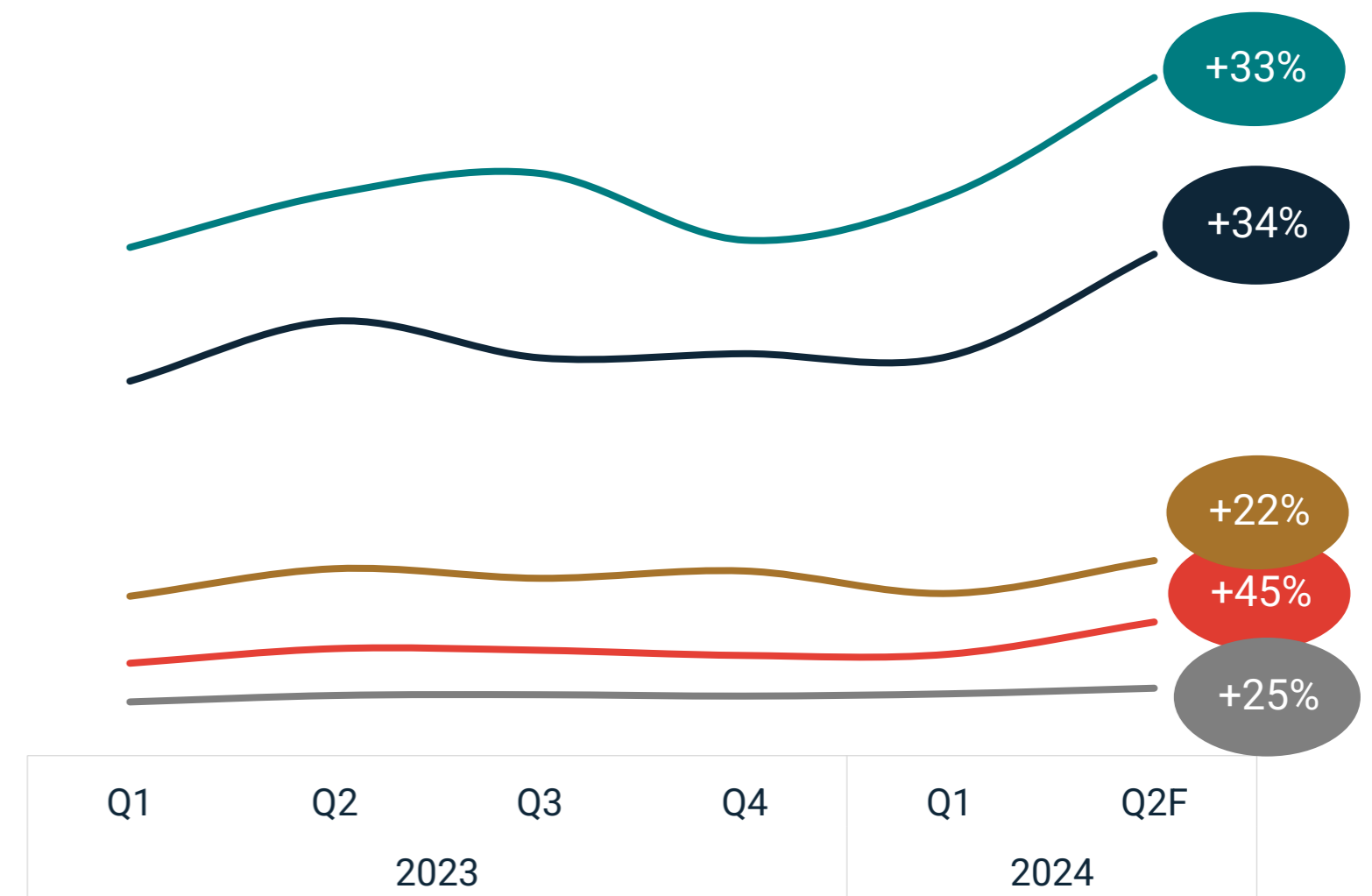
— Chung cư — Đất — Nhà riêng — Nhà phố — Biệt thự



MĐQT các loại hình tại TP.HCM

Index, Q2/24 so với Q1/23

— Chung cư — Đất — Nhà riêng — Nhà phố — Biệt thự



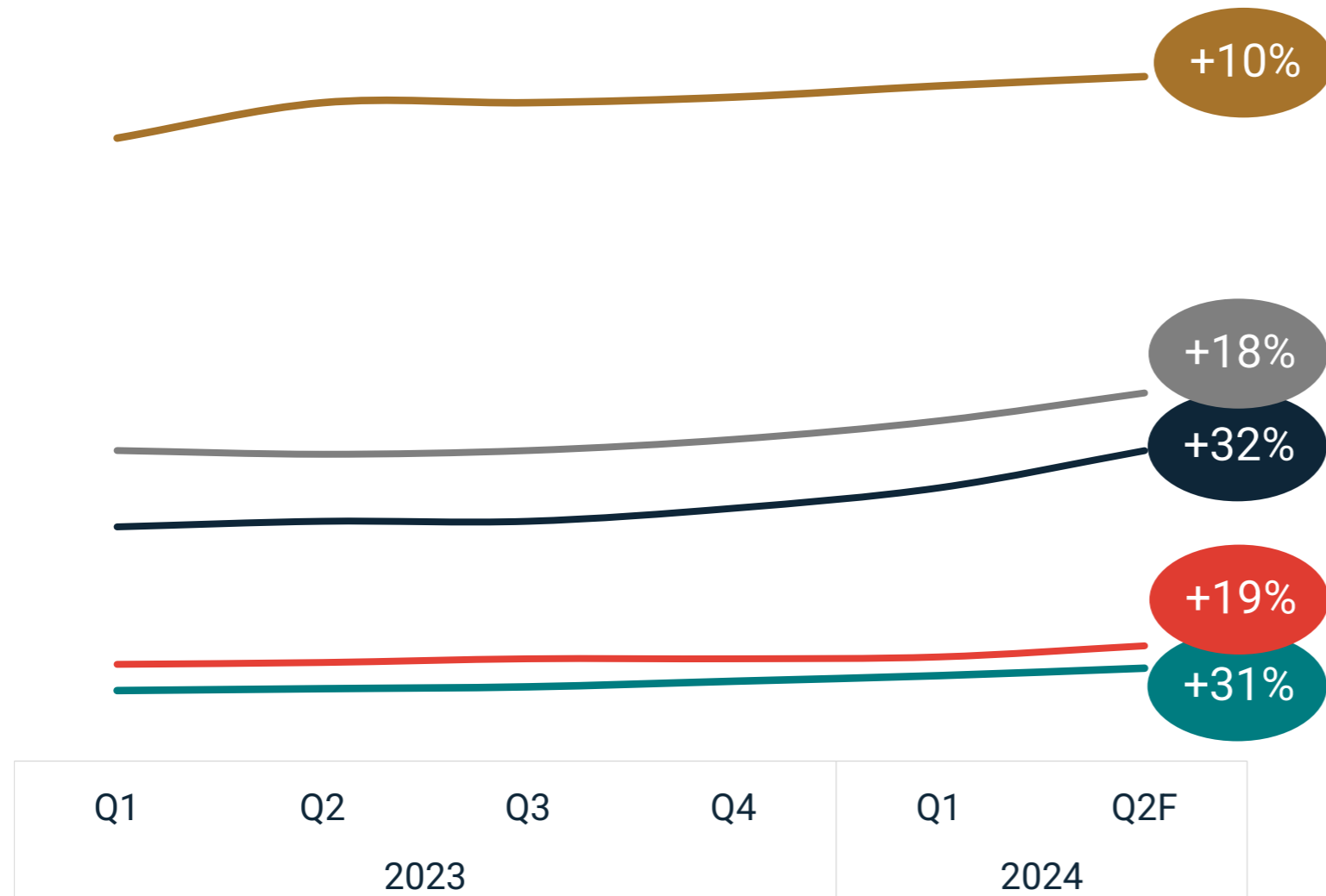
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

Tuy nhiên, giá BĐS lại cho thấy mức tăng trưởng vượt trội ở Hà Nội so với TP.HCM

Biến động giá rao bán các loại hình tại Hà Nội

Triệu VND/m² , Q2/24 so với Q1/23

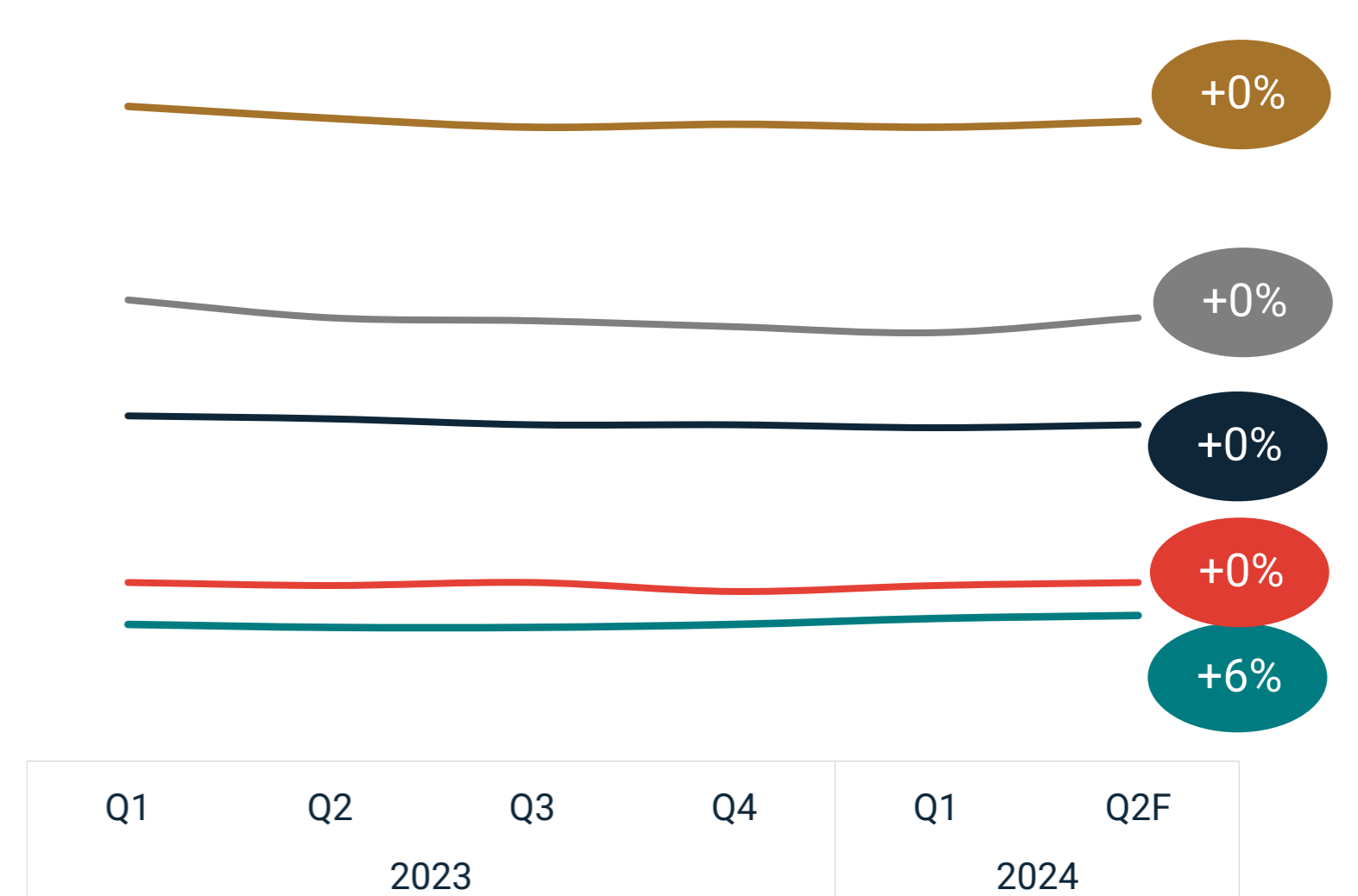
— Chung cư — Đất — Nhà riêng — Nhà phố — Biệt thự



Biến động giá rao bán các loại hình tại TP.HCM

Triệu VND/m² , Q2/24 so với Q1/23

— Chung cư — Đất — Nhà riêng — Nhà phố — Biệt thự



Thị trường BĐS nửa đầu 2024 qua loại hình

1

Chung cư: Hồi phục hay bong bóng?

2

Nhà riêng, đất nền: Cải thiện cục bộ

3

BDS nghỉ dưỡng: Chờ đợi cơ hội

Chung cư Hồi phục hay bong bóng?

CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Chung cư là loại hình tạo động lực hồi phục cho Hà Nội và TP.HCM đầu 2024

MĐQT tại Hà Nội và TP.HCM cải thiện đáng kể đầu năm 2024

Index (%)

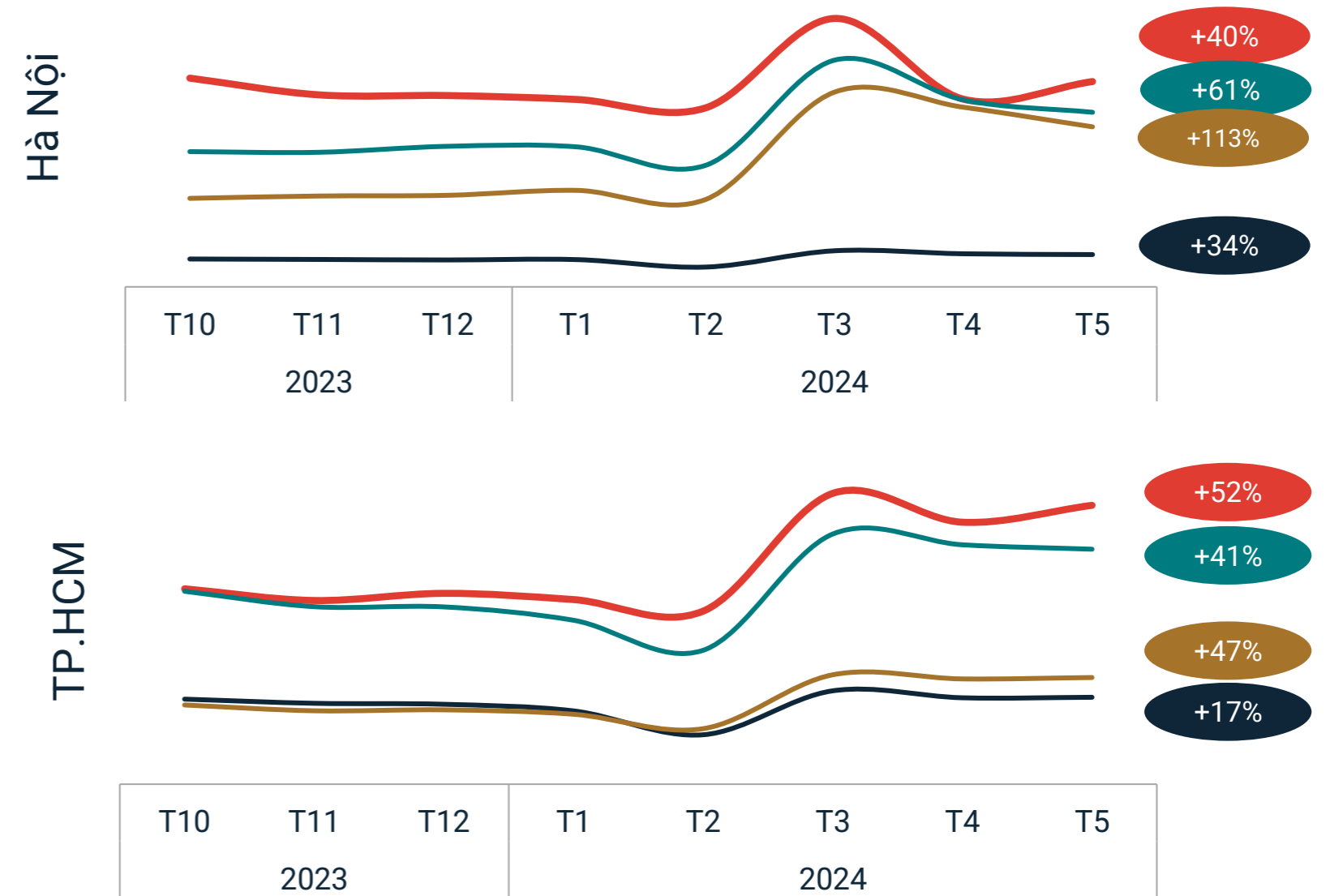
— Hà Nội — TP. HCM



Tại 2 TP lớn, chung cư là một trong những loại hình tăng trưởng tốt nhất

Biến động mức độ quan tâm T3/24 so với T12/23 (%)

— Chung cư — Nhà riêng — Nhà phố — Đất



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Đặc biệt tại khu vực Hà Nội, chung cư là loại hình có tốc độ phát triển nổi bật

“Sốt” chung cư Hà Nội đầu 2024

Giá chung cư tăng mạnh, người dân bất lực không mua nổi

MẠNH CƯỜNG - Thứ năm, 28/03/2024 08:48 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

Đầu năm 2022, anh Nguyễn Văn Hùng (30 tuổi) dự định mua căn chung cư 45m2 tại quận Hà Đông (Hà Nội) với giá 1,4 tỉ đồng. Tuy nhiên, kế hoạch vỡ lở khi số tiền tiết kiệm bị người khác lừa gạt, vụ việc hiện đang được tòa thụ lý. Anh và vợ đành phải tạm hoãn dự định, chờ đến khi lấy lại được số tiền thì mới mua nhà.

Chung cư tăng giá như “lên đồng”, chủ nhà chớp thời cơ chốt lời, chuyển xuống ở nhà mặt đất

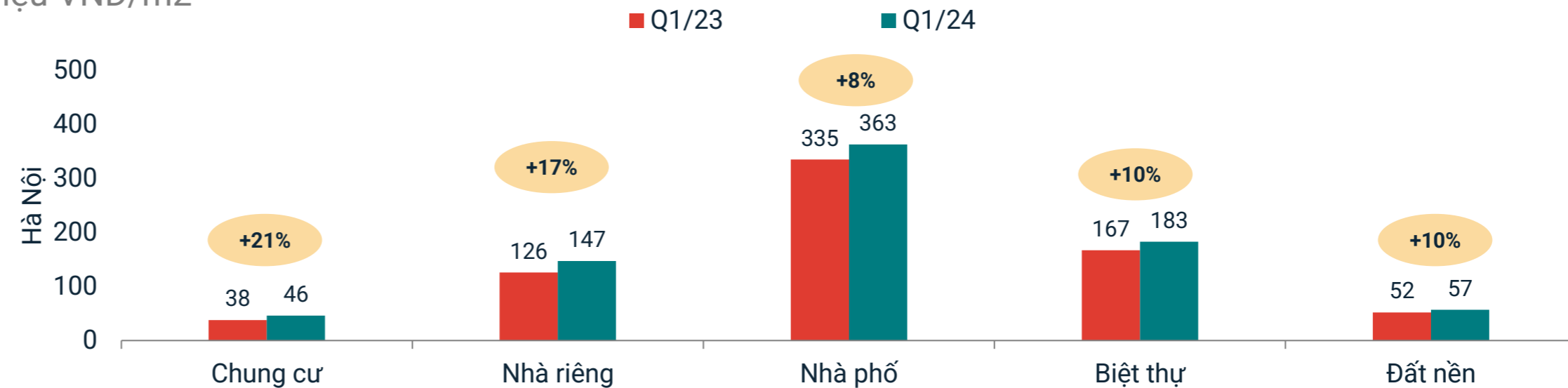
Chị Nguyễn Thị Nguyệt (33 tuổi, Mỹ Đình, Hà Nội) đã bán căn chung cư mua với giá 3,6 tỷ đồng, cách đây 3 năm mua với giá 1,8 tỷ đồng, chốt lời gấp đôi.

Giá chung cư tăng chóng mặt, Hà Nội lọt vào nhóm các thủ đô khó mua nhà ở nhất thế giới

Theo công bố của NetCredit - nền tảng thuộc công ty công nghệ Enova International tại Mỹ vừa đưa ra, Hà Nội lọt vào nhóm các thủ đô khó mua nhà ở nhất thế giới. Đây là năm thứ 2 liên tiếp mà thủ đô Hà Nội có...

Tốc độ tăng giá chung cư Hà Nội mạnh mẽ hơn các loại hình khác

Triệu VND/m2



Top khu vực	Tốc độ tăng giá so với T12/23
Thanh Trì	▲ 56%
Gia Lâm	▲ 26%
Long Biên	▲ 19%
Hà Đông	▲ 18%
Tây Hồ	▲ 17%
Nam Từ Liêm	▲ 16%

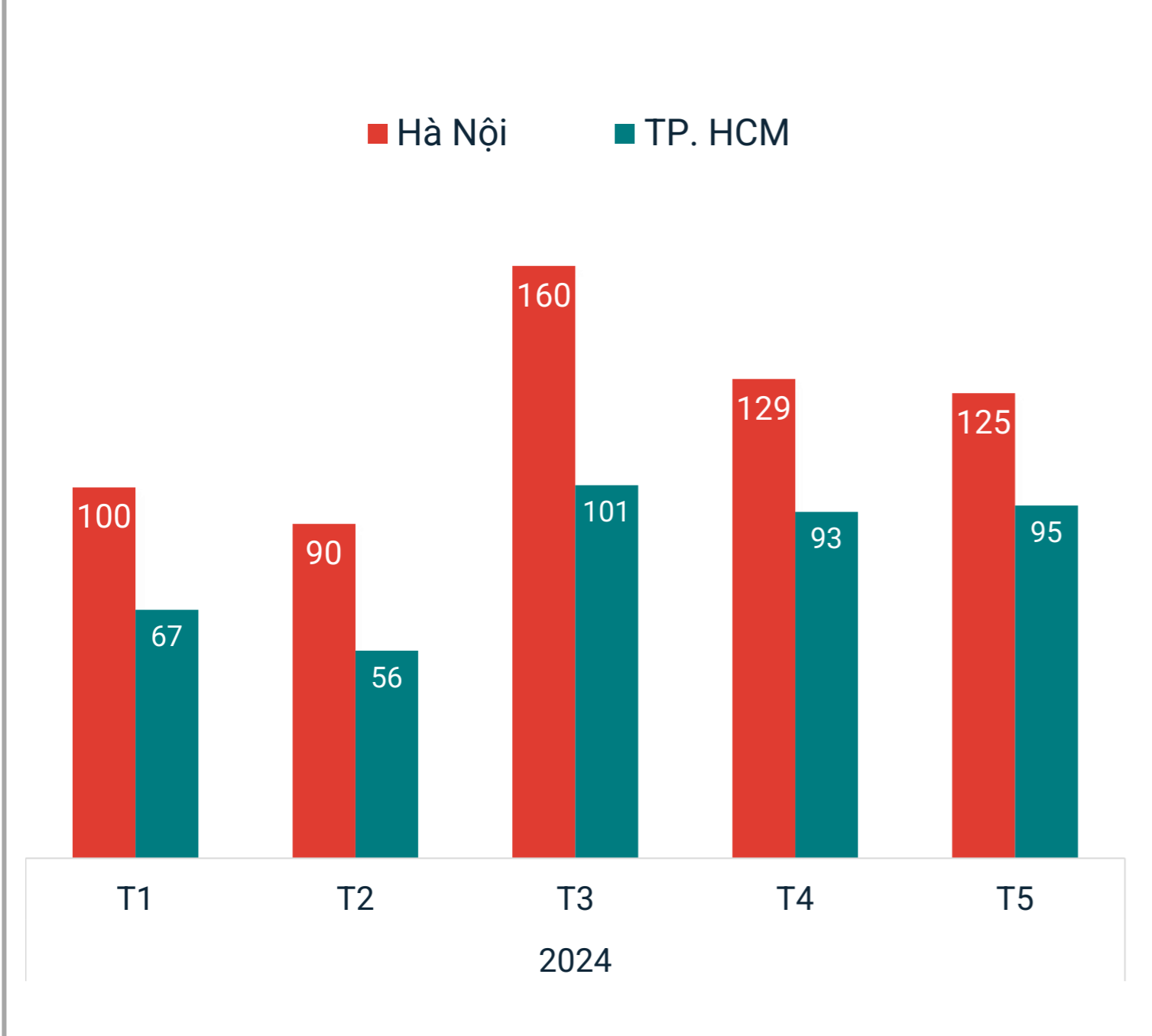
Top dự án	Tốc độ tăng giá so với T12/23
Khai Sơn City	▲ 30%
Khu đô thị mới Sa La	▲ 28%
Khu đô thị Kim Văn - Kim Lũ	▲ 27%
Eco City Việt Hưng	▲ 23%
Times City	▲ 22%
Vinhomes Ocean Park Gia Lâm	▲ 18%

CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Hiện tại loại hình này đã ‘hạ nhiệt’, dù vẫn duy trì là phân khúc có thanh khoản tốt nhất thị trường

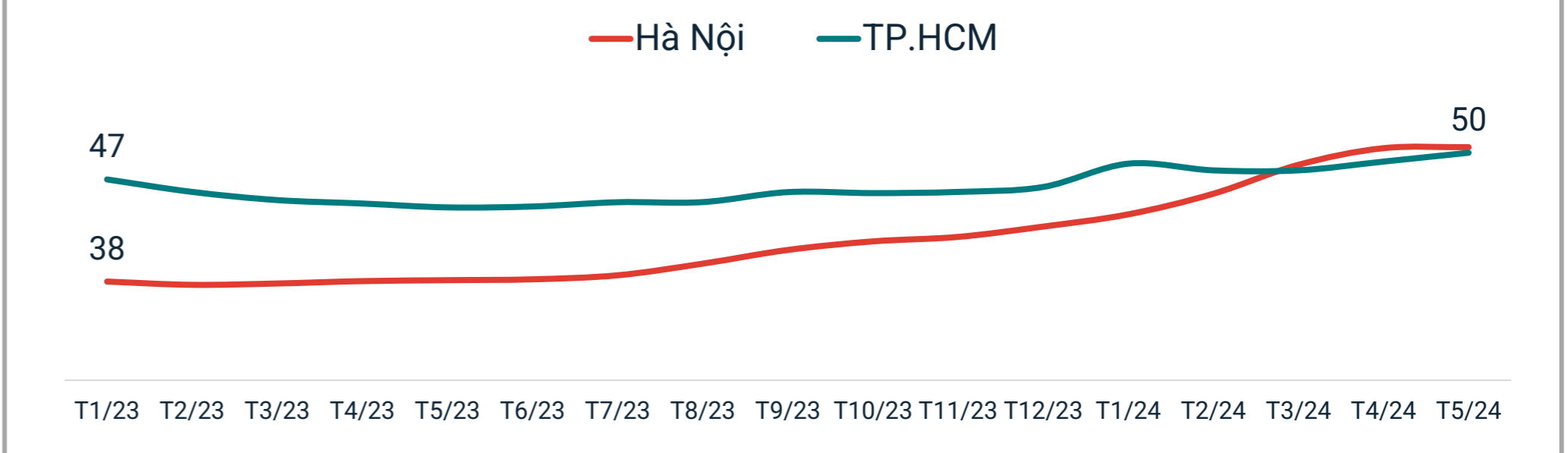
Mức độ quan tâm chung cư

Index = 100 tại Hà Nội T1/24



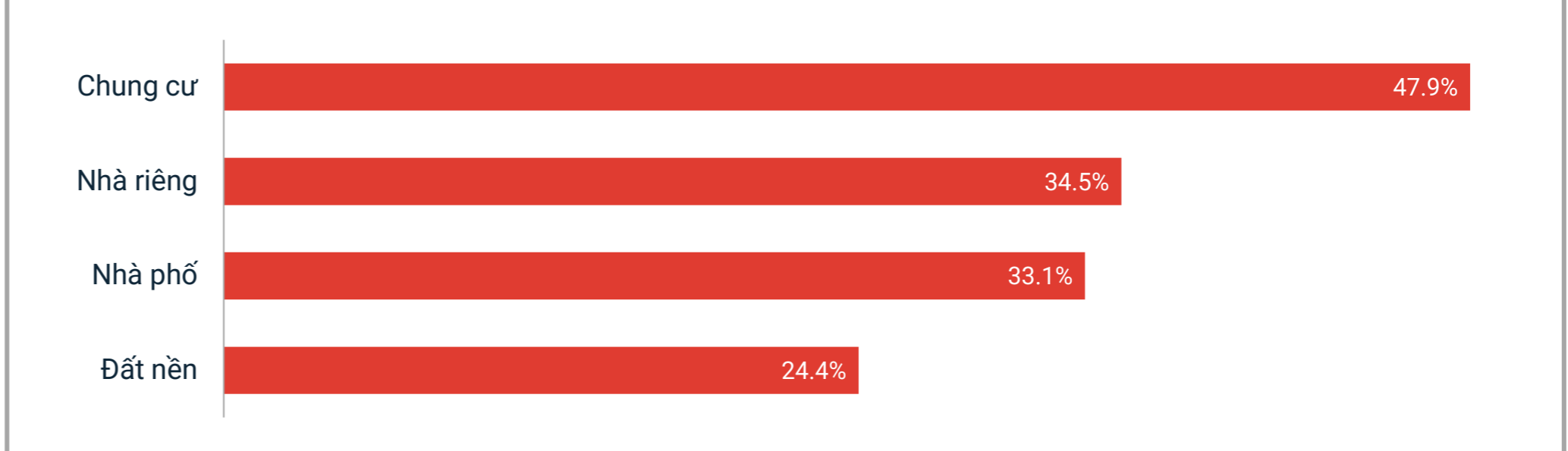
Tốc độ tăng giá rao bán chung cư

Triệu VND/m²



Loại hình đang ở trong giai đoạn tăng trưởng mạnh

Khảo sát môi giới H1/24 (N = 537)



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

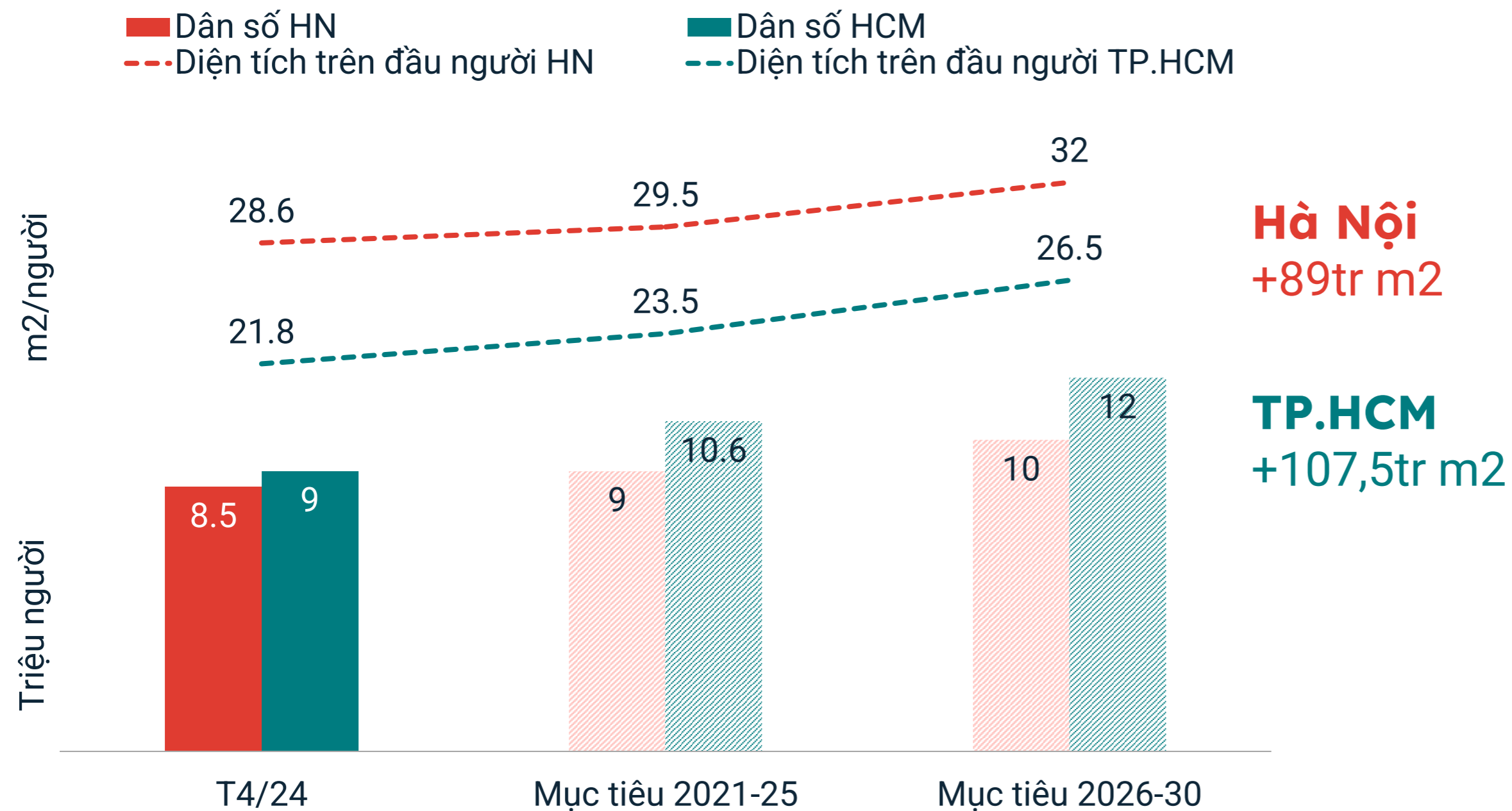
Mức tăng trưởng chung cư là hồi phục hay bong bóng?



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

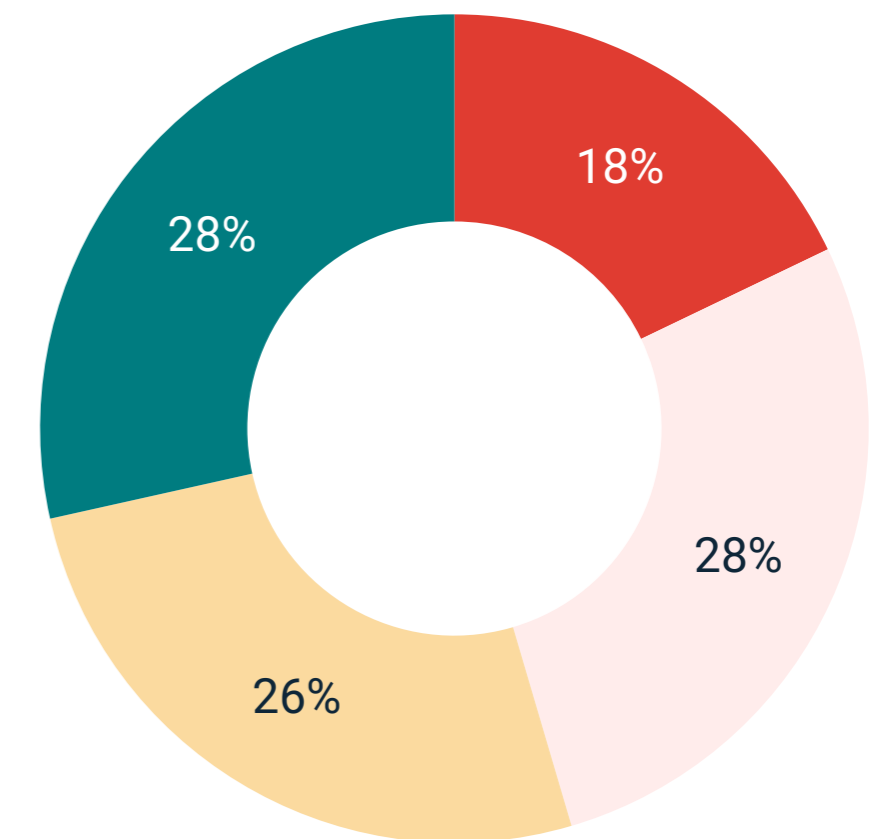
Nhu cầu: Tốc độ tăng dân số tại 2 thành phố lớn cho thấy nhu cầu ở thực của chung cư vẫn rất cao

Mục tiêu diện tích ở trên đầu người, dự báo dân số và diện tích xây dựng nhà ở 2021 – 2030



Tỷ trọng người mua chung cư để ở
Khảo sát môi giới H1/24 (N = 537)

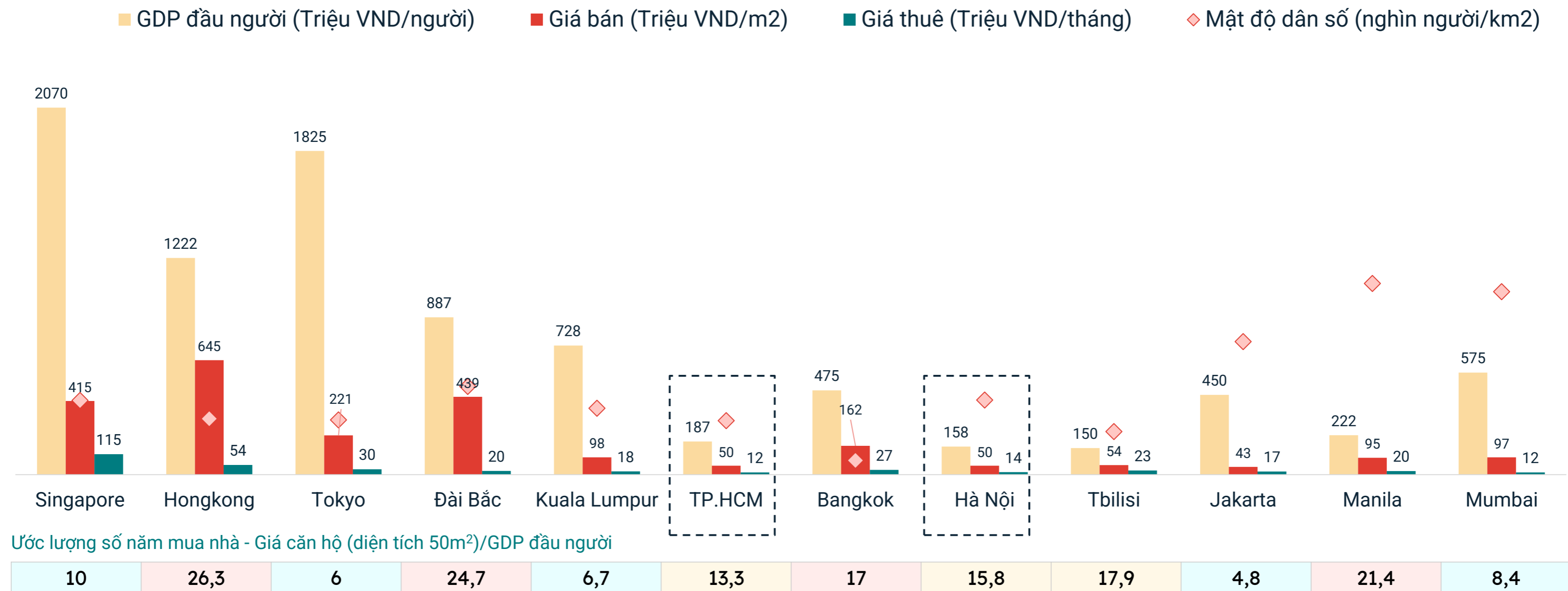
- Rất ít (Dưới 20%)
- Ít (20 - 40%)
- Trung bình (40 - 60%)
- Nhiều (60%+)



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Mức giá: So với các thành phố trên thế giới, mức chênh lệch giá chung cư với GDP Việt Nam vẫn chưa quá cao

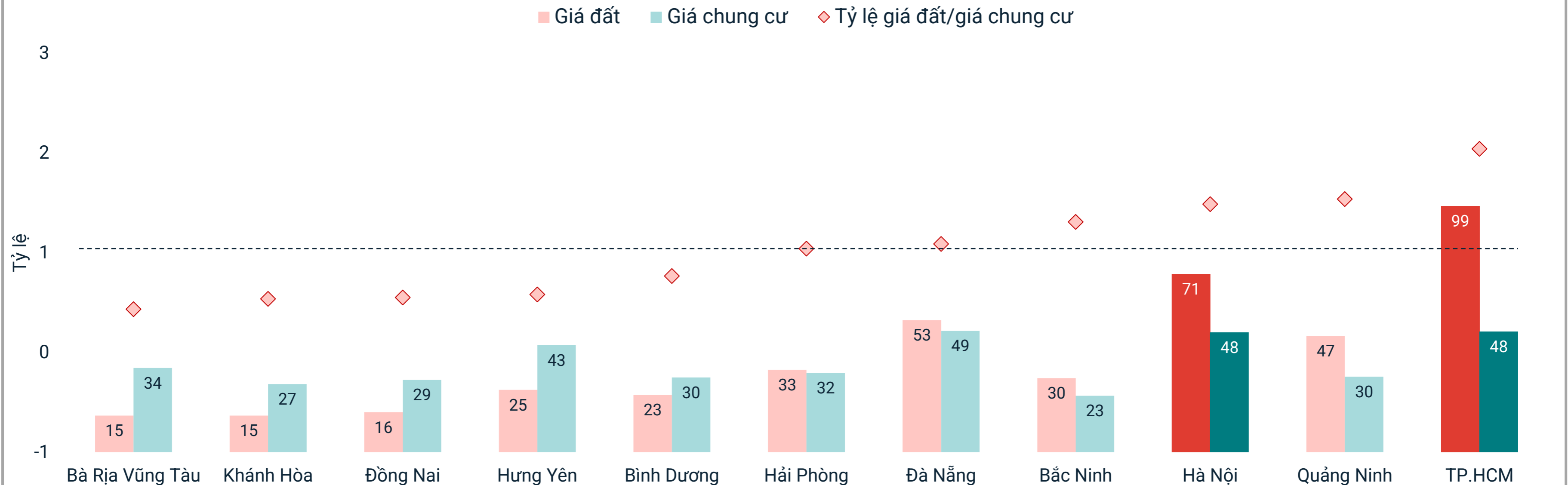
Giá chung cư trong tương quan với các yếu tố của nền kinh tế tại một số thành phố lớn



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Mức giá: Trong nước, giá chung cư Hà Nội và TP.HCM vẫn có tỷ lệ thấp so với giá đất

Tỷ lệ giá rao bán đất/giá rao bán chung cư tại một số thành phố trong nước



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

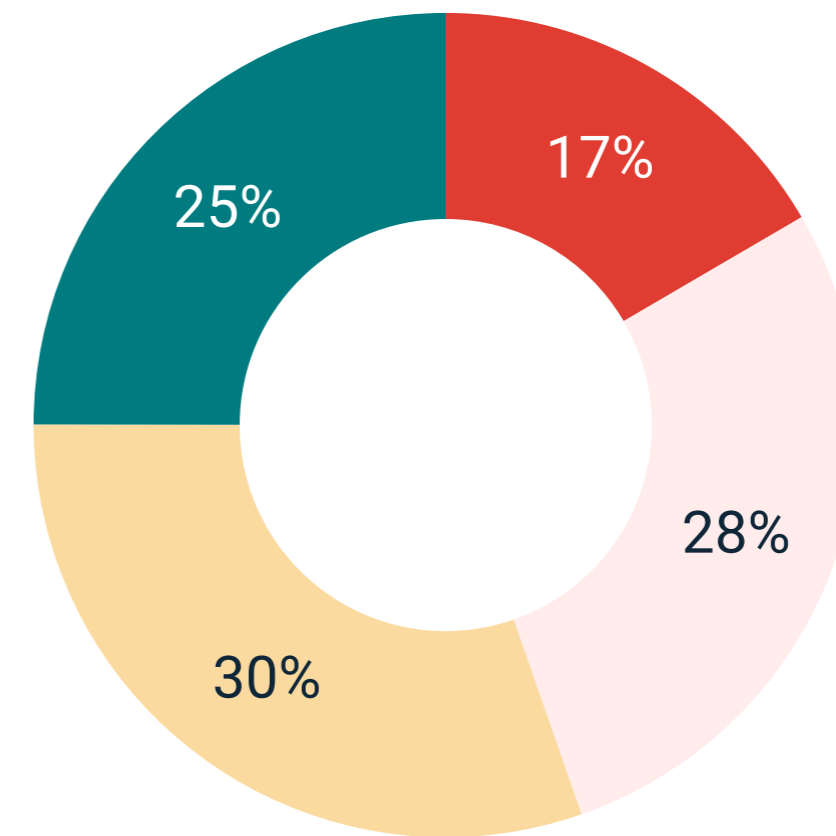
Yếu tố tiên tệ: Lãi suất mua nhà dự kiến chưa về mức thấp khi lãi suất huy động vừa được điều chỉnh tăng

Lãi suất huy động đã được điều chỉnh tăng			
Ngân hàng	Lãi suất vay mua nhà	Lãi suất huy động 12T	Biến động LSHĐ
MB	11%	4,6%	▲ 0,1%
Techcombank	13,5%	4,7%	▲ 0,15%
VPBank	8,9%	5%	▲ 0,8%
HDbank	11,3%	5%	▲ 0,6%
TPbank	11,1%	4,8%	▲ 0,1%
VIB	9,8%	4,1%	▲ 0,1%

Tỷ lệ giao dịch chung cư có vay trong H1/24

Phỏng vấn môi giới H1/24 (N = 537)

- Rất ít (Dưới 20%)
- Ít (20-40%)
- Trung bình (40 - 60%)
- Nhiều (Trên 60%)

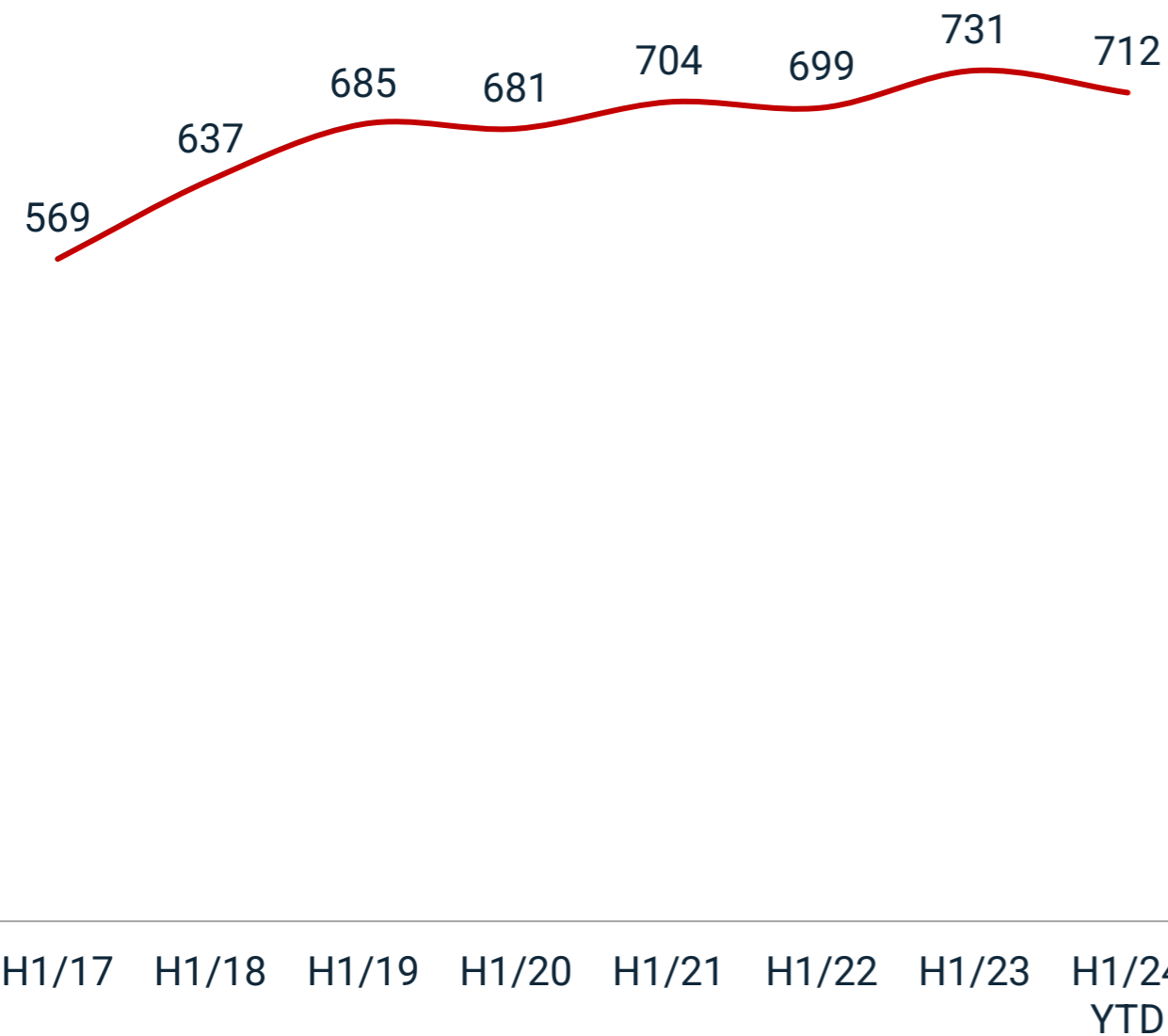


CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Nguyên nhân chính: Thực tế, nguồn cung trung tâm hạn chế, giá mở bán cao đã gây ra đợt tăng trưởng mạnh

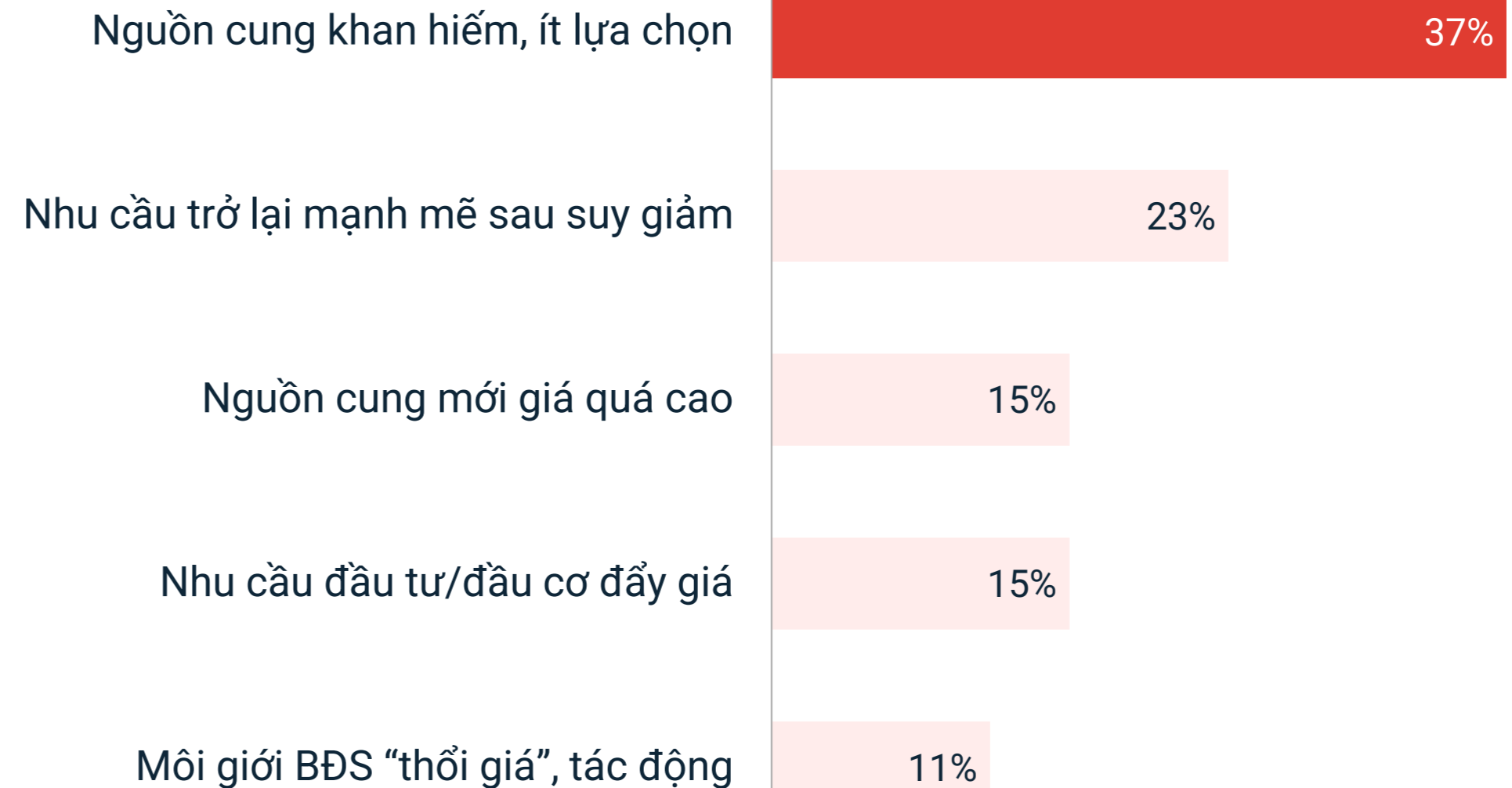
Số lượng dự án mở bán trên Batdongsan.com.vn

Số lượng dự án



Nhận định của môi giới về nguyên nhân của đợt "sốt" chung cư đầu 2024

Khảo sát môi giới H1/24 (N = 537)



CHUNG CƯ: HỒI PHỤC HAY BONG BÓNG?

Tốc độ giãn dân chậm không chỉ đến từ yếu tố hạ tầng, mà còn là tiện ích đời sống và cơ hội việc làm cho cư dân

	Hà Nội	TP.HCM
Giá rao bán chung cư <i>Triệu VND/m² – H1/24</i>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>
Mật độ dân số <i>Nghìn người/km² – NGTK 2022</i>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>
Cơ sở hạ tầng vào trung tâm <i>Phút/km – Google Maps T5/24</i>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>
Tiện ích y tế <i>Số giường bệnh viên/km² – NGTK 2022</i>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>
Tiện ích giáo dục <i>Số trường học/km² – NGTK 2022</i>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>
Công việc <i>Tin đăng tuyển việc/quận – TopCV T5/24</i>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>	<p>■ Cận trung tâm ■ Trung tâm</p>

NGTK: Niên giám thống kê 2022

Hà Nội: Trung tâm (Ba Đình, Hoàn Kiếm, Tây Hồ, Cầu Giấy, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Thanh Xuân, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm); Cận trung tâm (Long Biên, Hà Đông, Đan Phượng, Đông Anh, Gia Lâm, Hoài Đức, Mê Linh, Thanh Trì)

TP.HCM: Trung tâm (Quận 1, Quận 2, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 10, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình); Cận trung tâm (Quận 6, Quận 7, Quận 8, Quận 9, Quận 11, Quận 12, Thủ Đức, Tân Phú, Bình Tân, Nhà Bè, Hóc Môn, Bình Chánh)

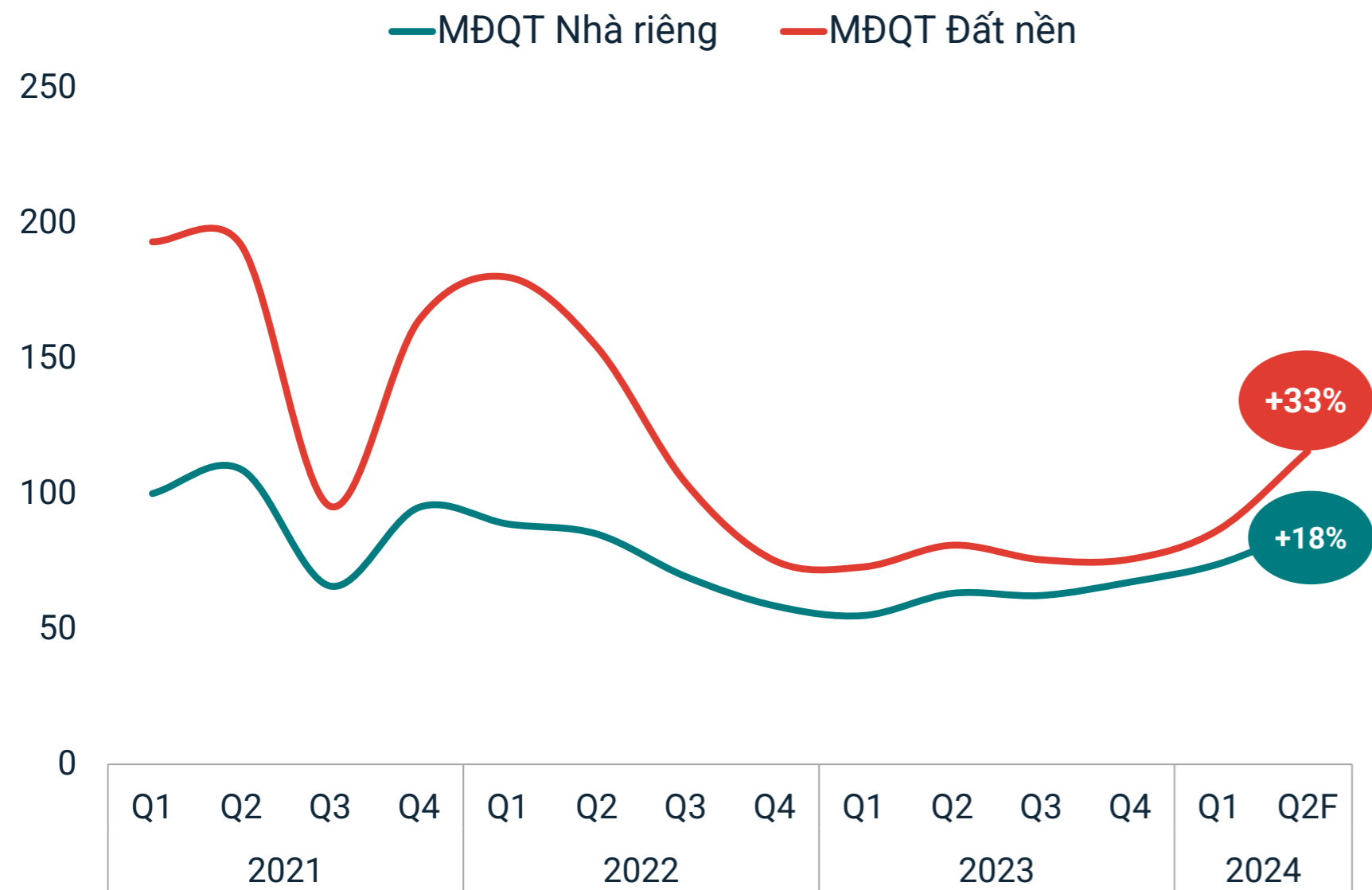
Nhà riêng, đất nền Cải thiện cục bộ

NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Mức độ quan tâm & giao dịch nhà riêng và đất nền nhìn chung có cải thiện trong nửa đầu 2024

Mức độ quan tâm nhà riêng & đất nền

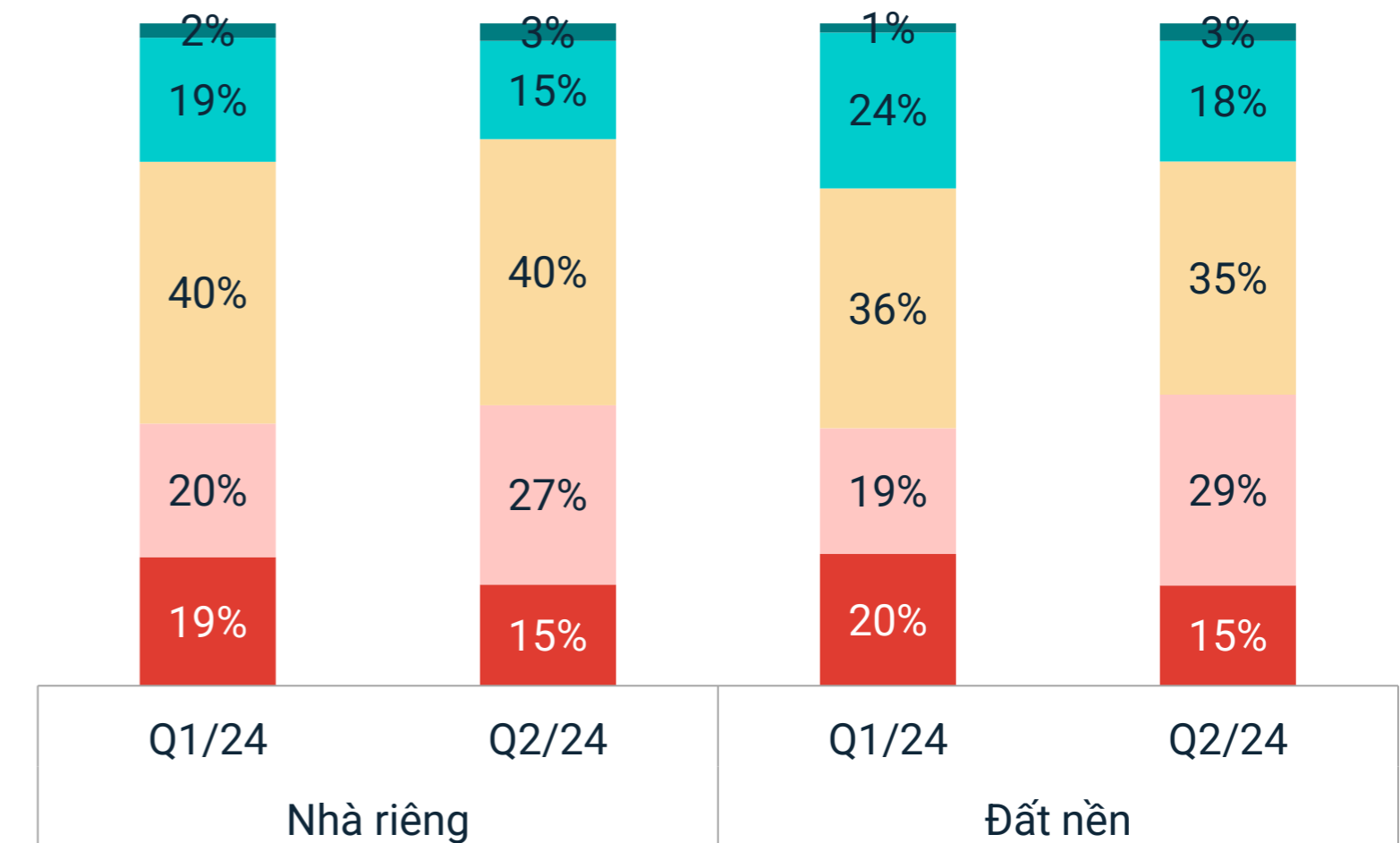
Index = 100 với Nhà riêng tại Q1/21 (Tăng trưởng QoQ)



Tăng trưởng giao dịch nhà riêng & đất nền

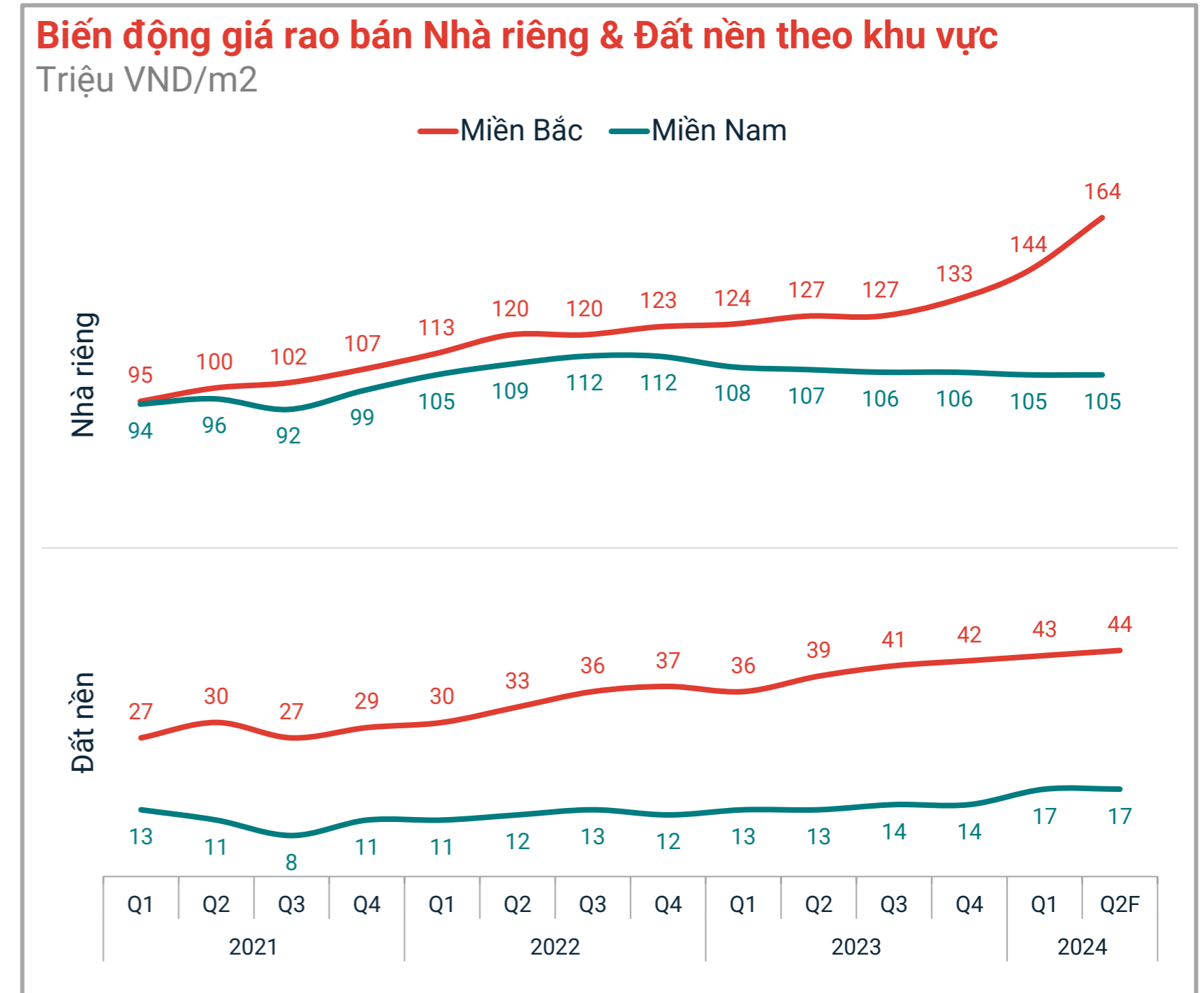
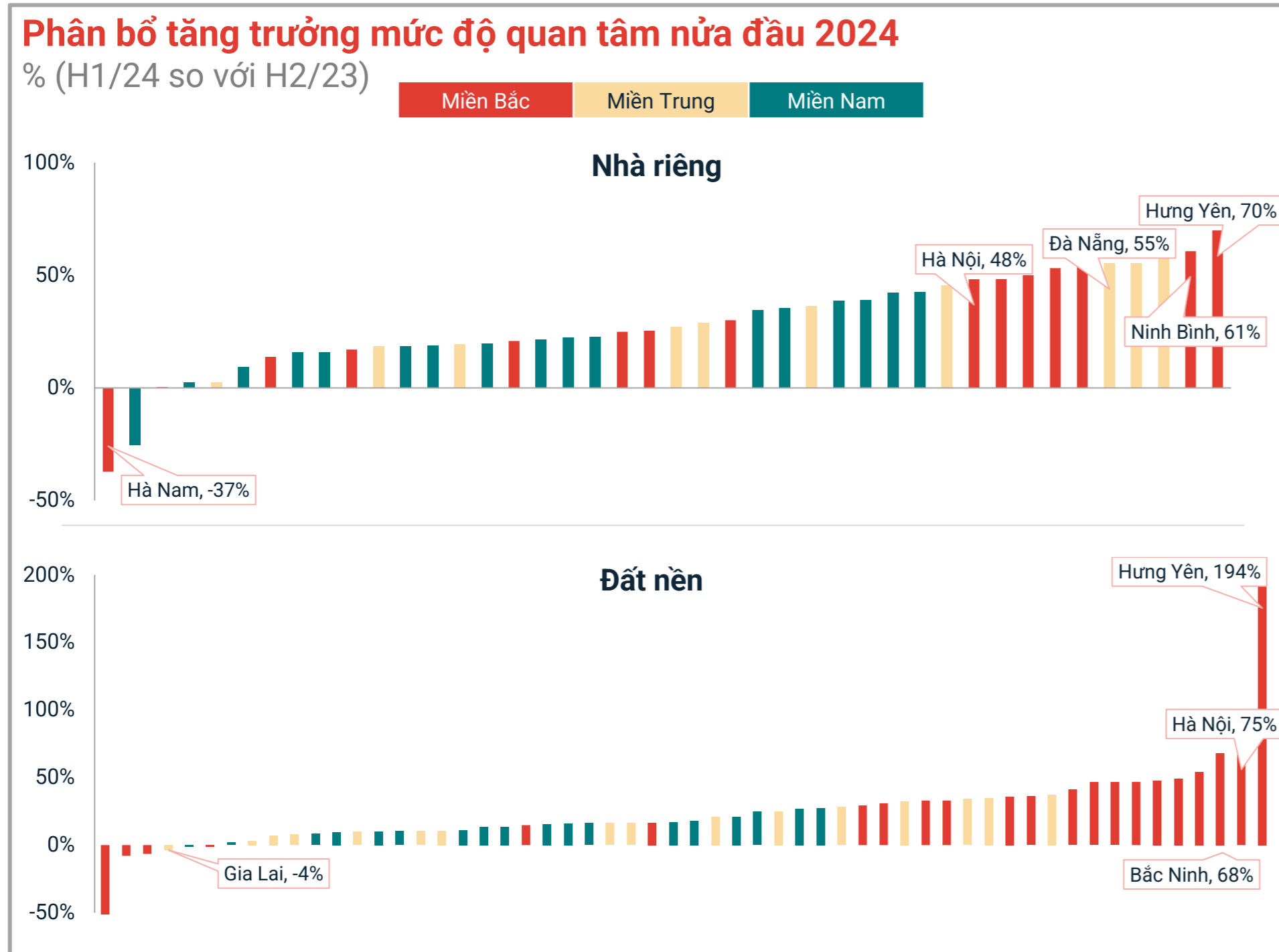
Khảo sát môi giới bán nhà riêng & đất nền (N = 325)

- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Ổn định (-10% tới +10%)
- Tăng mạnh (tăng hơn 50%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Tăng (+10% tới +50%)



NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIẾN CỤC BỘ

Tuy nhiên đây chỉ là sự cải thiện cục bộ tại một số khu vực, đặc biệt là các tỉnh miền Bắc



NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIÊN CỤC BỘ

Bức tranh 3 miền cho thị trường Nhà riêng – Đất nền

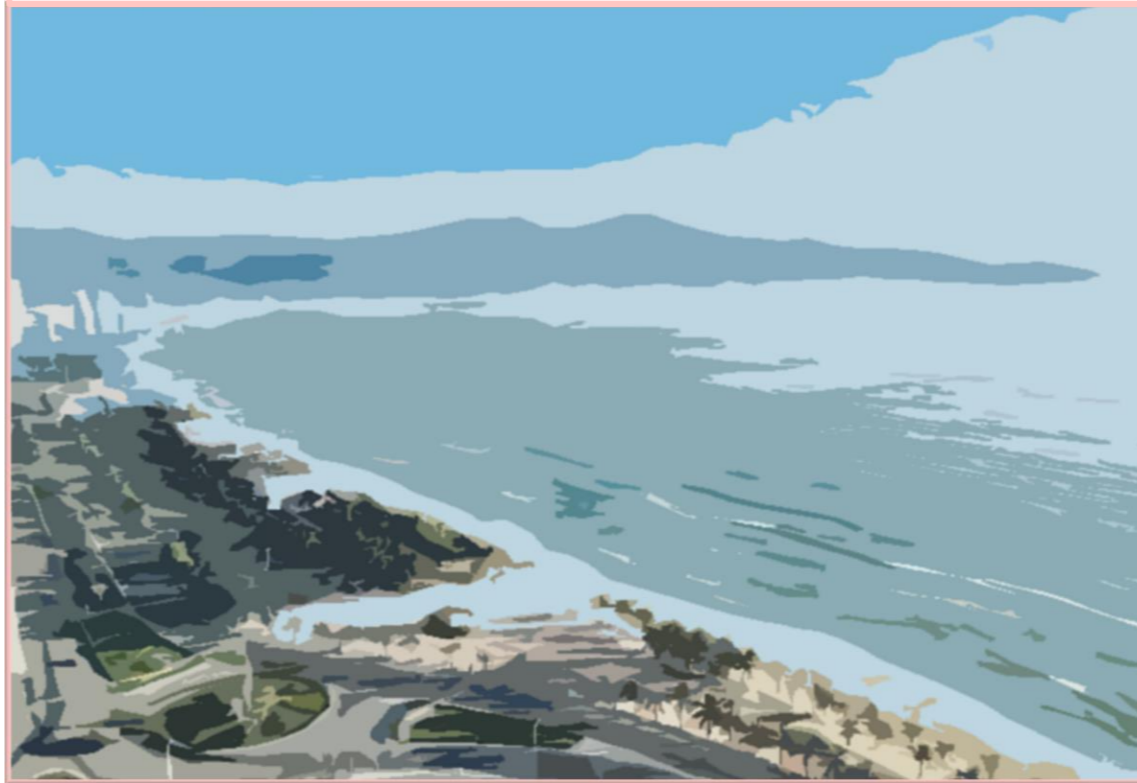
Miền Bắc

Sốt đất cục bộ vùng ven HN



Miền Trung

Đất nền, nhà riêng Đà Nẵng thu hút sự quan tâm



Miền Nam

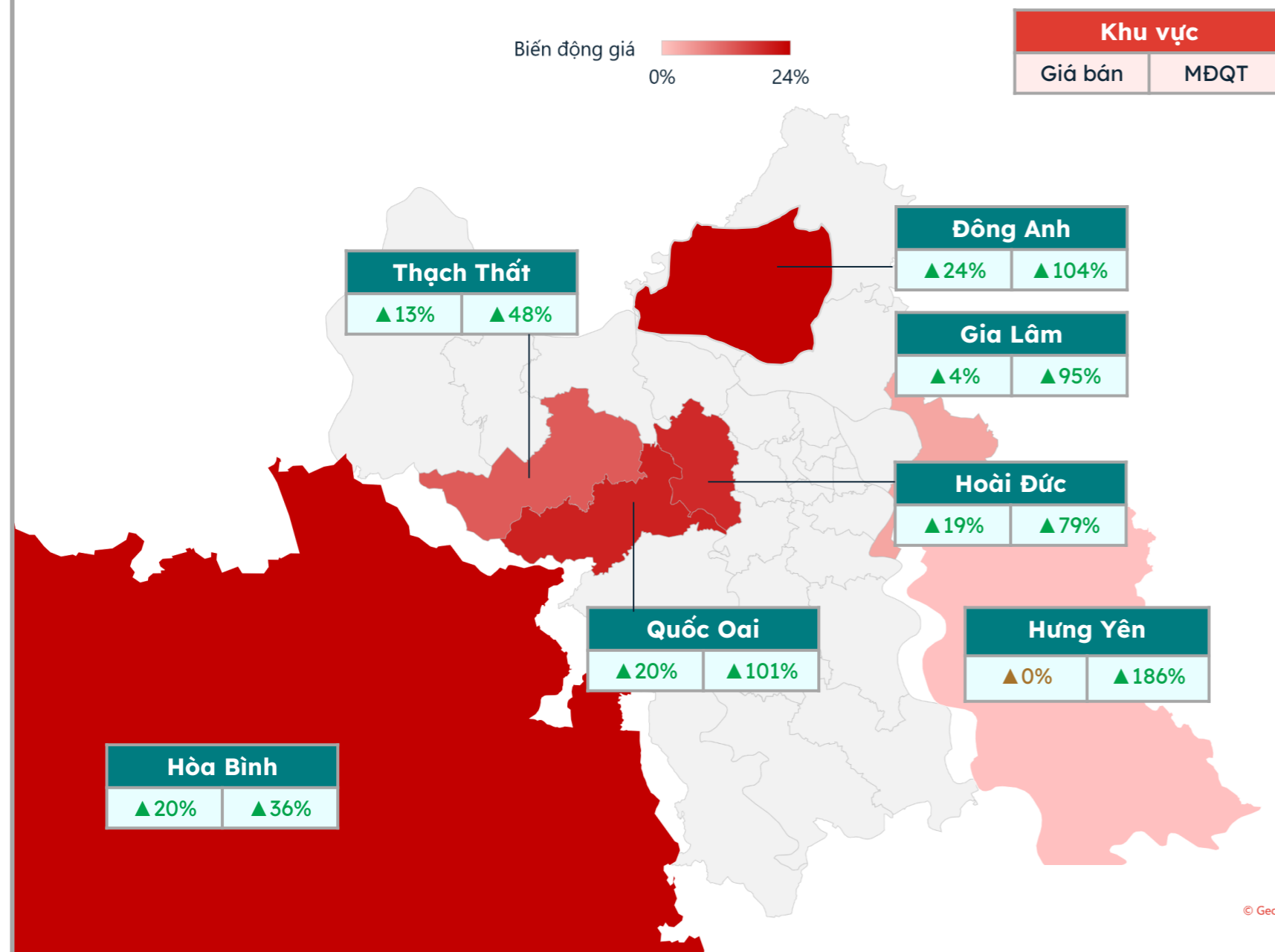
Thị trường dần cải thiện sau đợt điều chỉnh giá



NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Miền Bắc: MĐQT và giá tăng mạnh ở khu vực vùng ven Hà Nội nhờ yếu tố quy hoạch và hoạt động đấu giá

Mức độ quan tâm đất nền so với mặt bằng chung cả nước và miền Bắc
MĐQT H1/24 so với H2/23



Thông tin quy hoạch mới tại Hà Nội thúc đẩy tăng trưởng giá tại các khu vực phía Bắc + phía Tây

Hà Nội: Đưa Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trở thành thành phố khoa học thông minh

Hồng Hạnh - 10/05/2024 16:30

Chiều 10/5/2024, UBND TP. Hà Nội tổ chức Hội thảo hoạt động công nghệ cao tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, thảo luận về các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư.

Giá đất nền Đông Anh tăng "nóng" do "hiệu ứng" sắp lên quận, chuyên gia cảnh báo rủi ro

Thái Nguyên | Thứ ba, ngày 21/05/2024 17:20 PM (GMT+7)

Thông tin sắp lên quận khiến giá đất Đông Anh năm 2024 liên tục tăng mạnh. Xu thế tăng giá đất cũng xuất hiện tại các huyện sắp lên quận như Gia Lâm, Hoài Đức, Đan Phượng. Điều này khiến nhà đầu tư bất động sản "đua nhau" gom đất nền, tuy nhiên, chuyên gia khuyến cáo cần tìm hiểu kỹ trước khi "xuống tiền".

Hoạt động đấu giá sau Tết cũng đồng thời thu hút sự quan tâm lớn

BẤT ĐỘNG SẢN > THỊ TRƯỜNG

Hưng Yên đấu giá hơn trăm suất đất, khởi điểm từ 10,2 triệu đồng/m2

Nguyễn Lê

Theo dõi VietNamNet trên Google News

109 suất đất tại các huyện Phú Cừ và Kim Động, tỉnh Hưng Yên sẽ được tổ chức đấu giá trong tháng 4 này. Giá khởi điểm từ 10,2 triệu đồng/m2, cao nhất 29,2 triệu đồng/m2.

KINH TẾ | Đầu tư | Tài chính - Chứng khoán | Doanh nghiệp | Thị trường | Giám

'Nóng' đấu giá đất ở vùng ven Hà Nội

10/03/2024 | 05:31

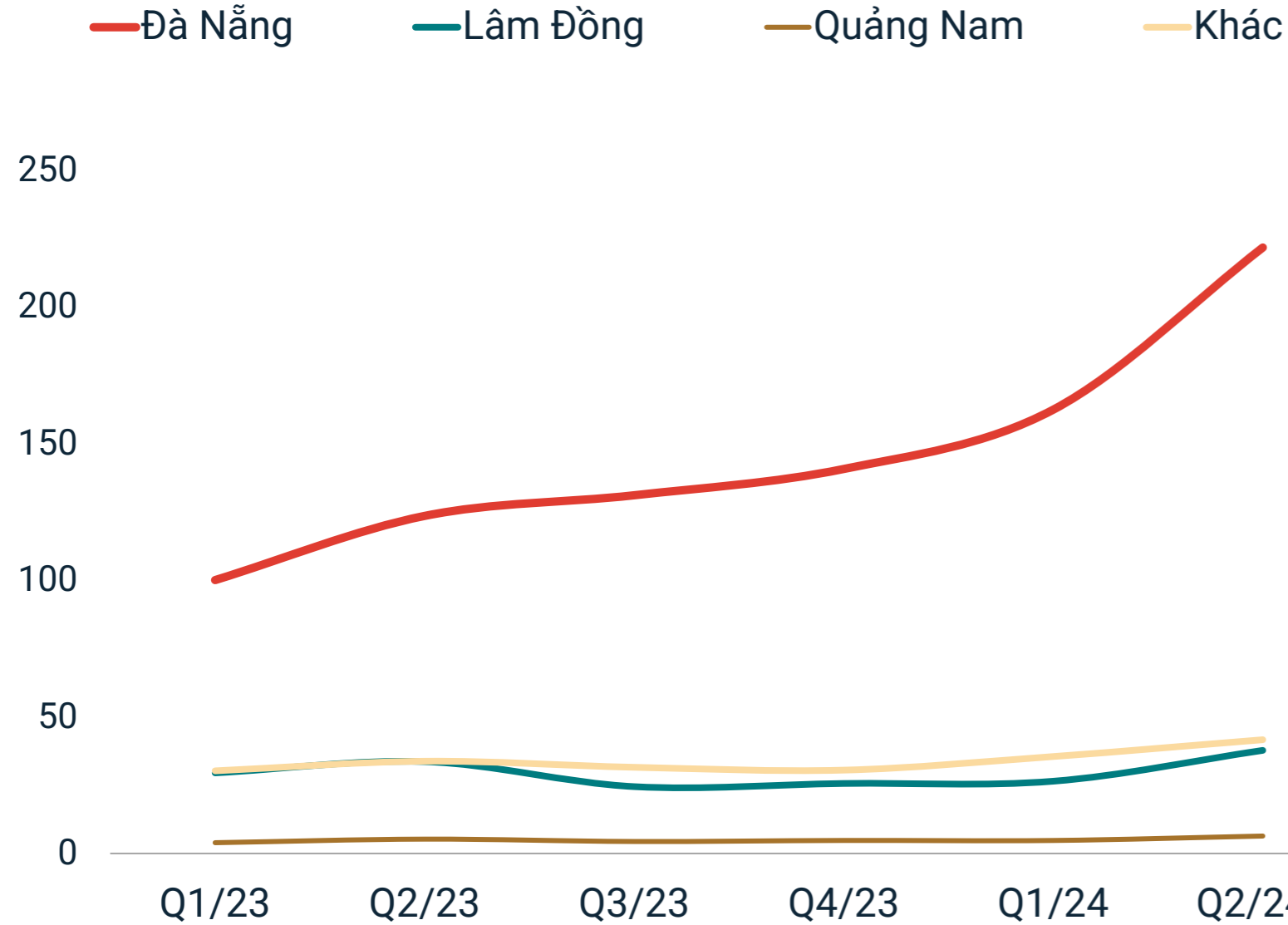
TPO - Từ sau Tết Nguyên đán, thị trường đất đấu giá ở Hà Nội bắt ngở sôi động khi nhiều cuộc đấu giá đất ở ngay trong quý I này thu hút được nhiều người quan tâm.

NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Miền Trung: Mức độ quan tâm và giá bán tăng với thị trường Đà Nẵng

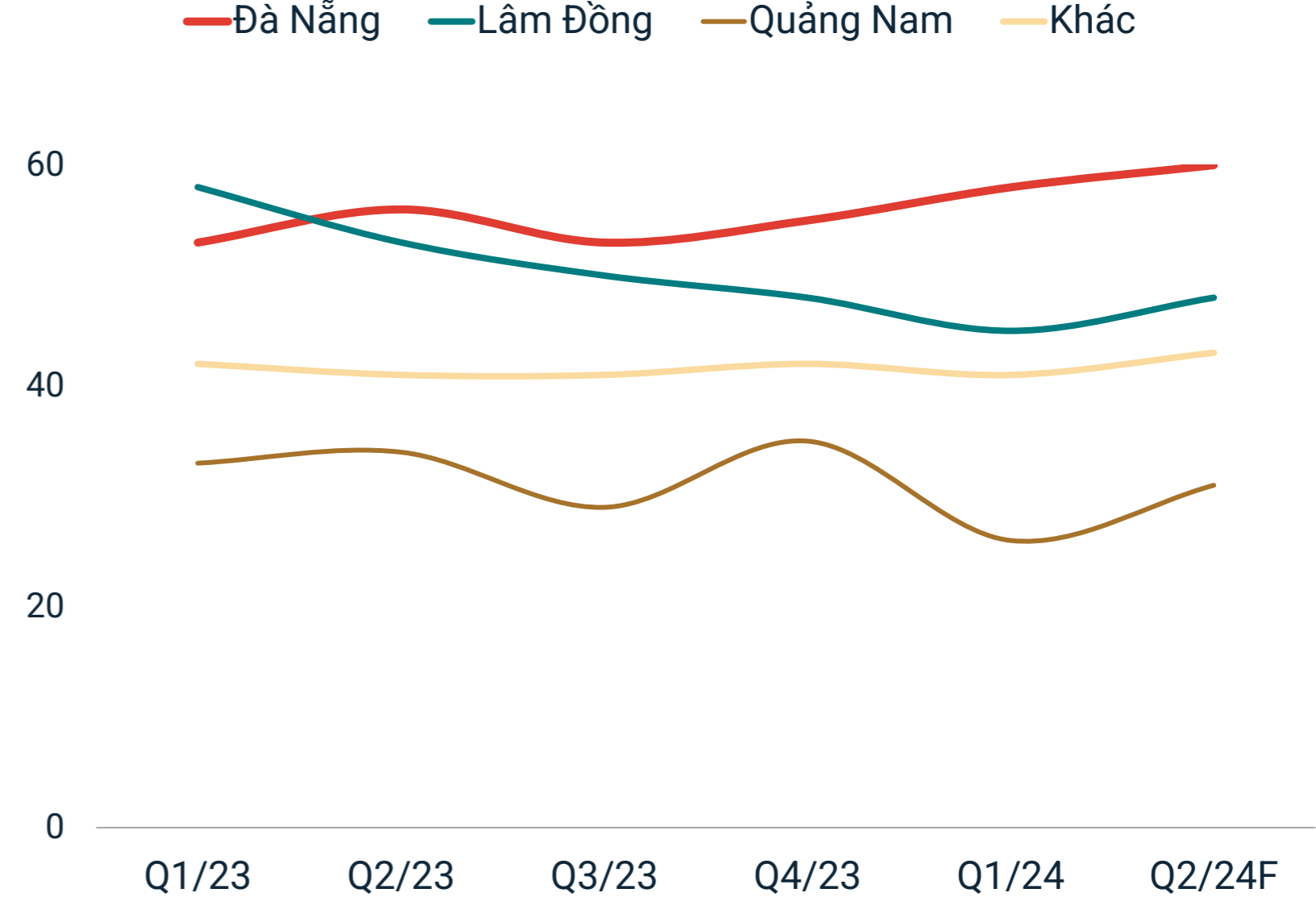
Mức độ quan tâm một số thị trường lớn ở miền Trung

Index = 100 tại Đà Nẵng Q1/23



Biến động mức giá rao bán tại một số thị trường lớn ở miền Trung

Triệu VND/m²

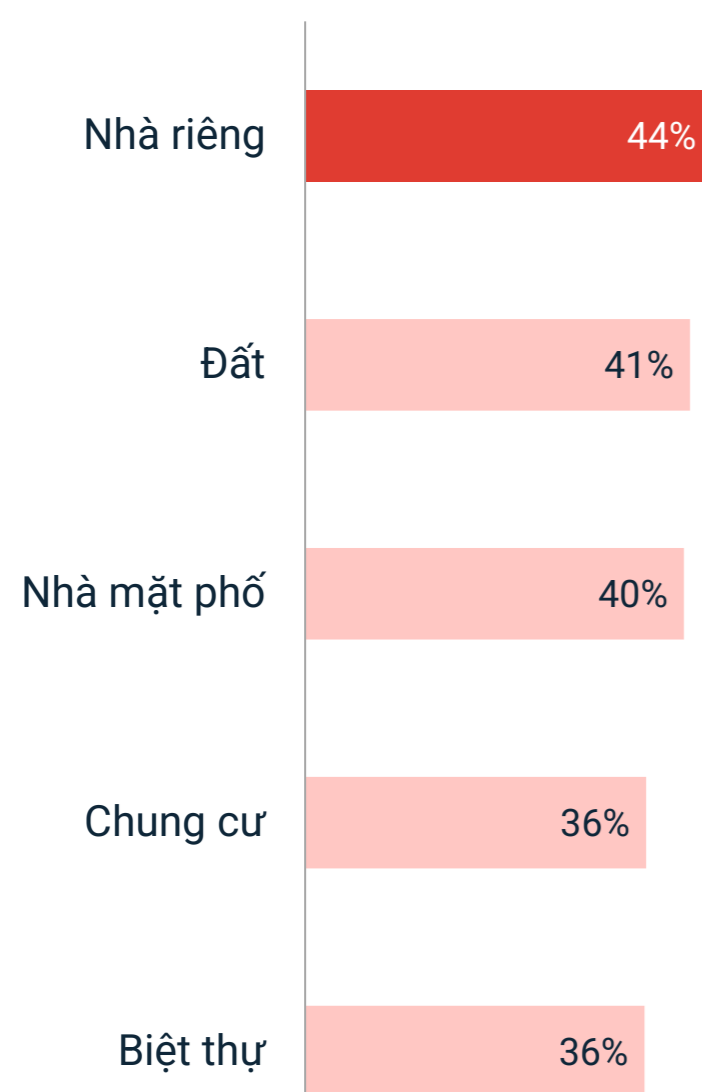


NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIẾN CỤC BỘ

Miền Trung: Nhà riêng là loại hình tăng trưởng mạnh, đặc biệt ở phân khúc giá trên 4 tỷ VND

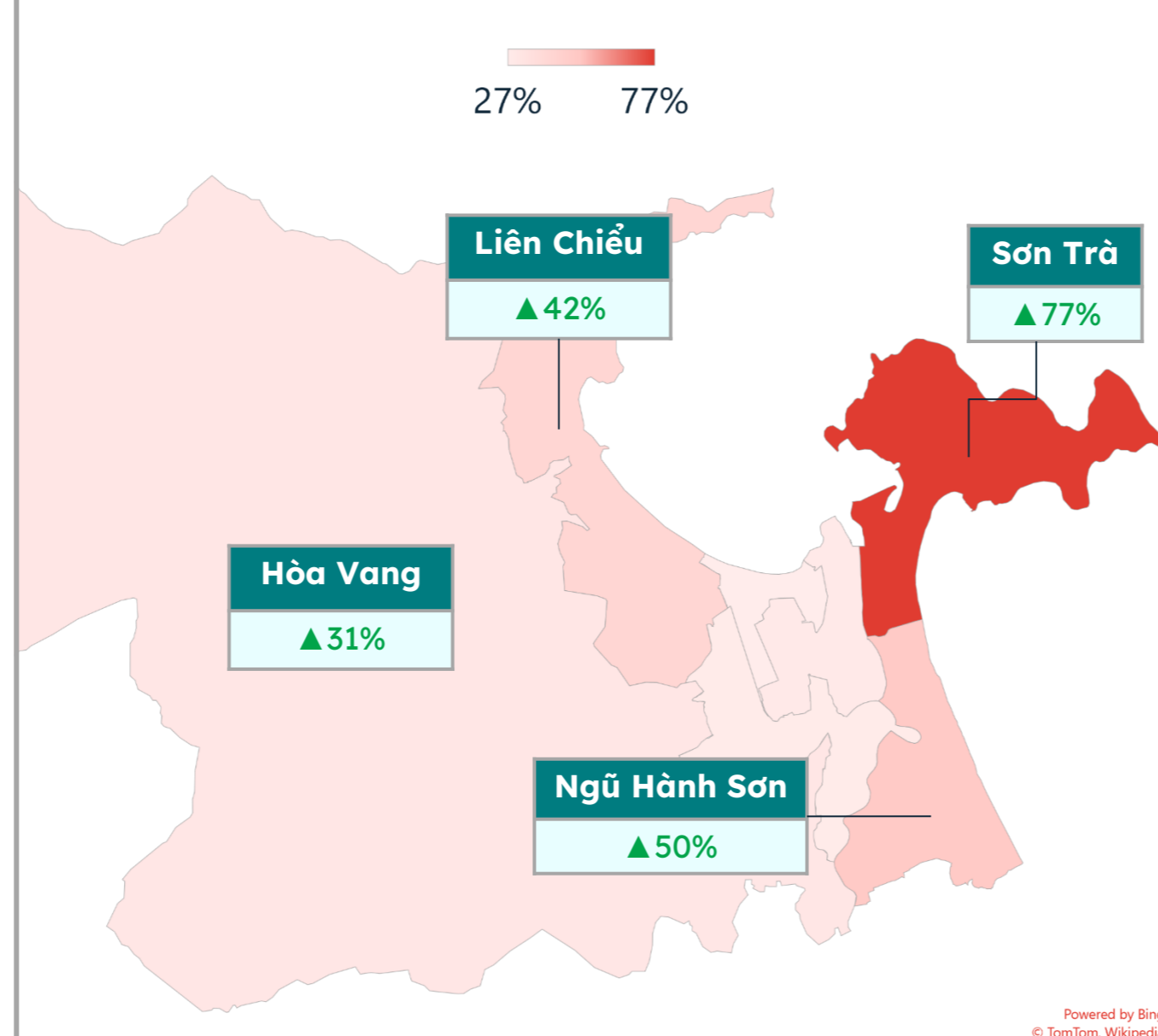
MĐQT theo loại hình ở Đà Nẵng

MĐQT H1/24 so với H2/23



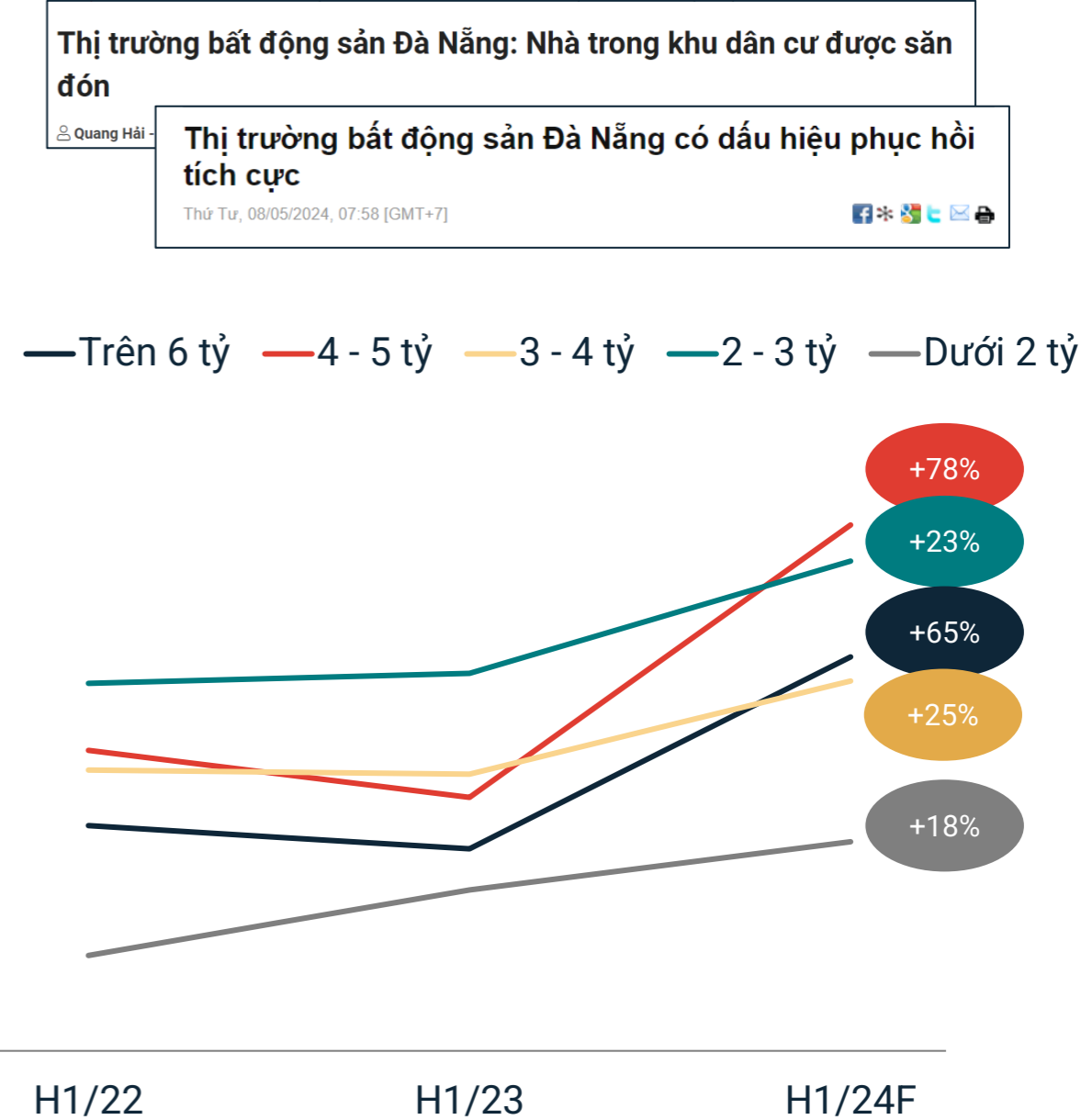
MĐQT nhà riêng và đất nền tại Đà Nẵng

MĐQT H1/24 so với H2/23



Khoảng giá nhà riêng & đất được quan tâm

MĐQT H1/24 so với H2/23

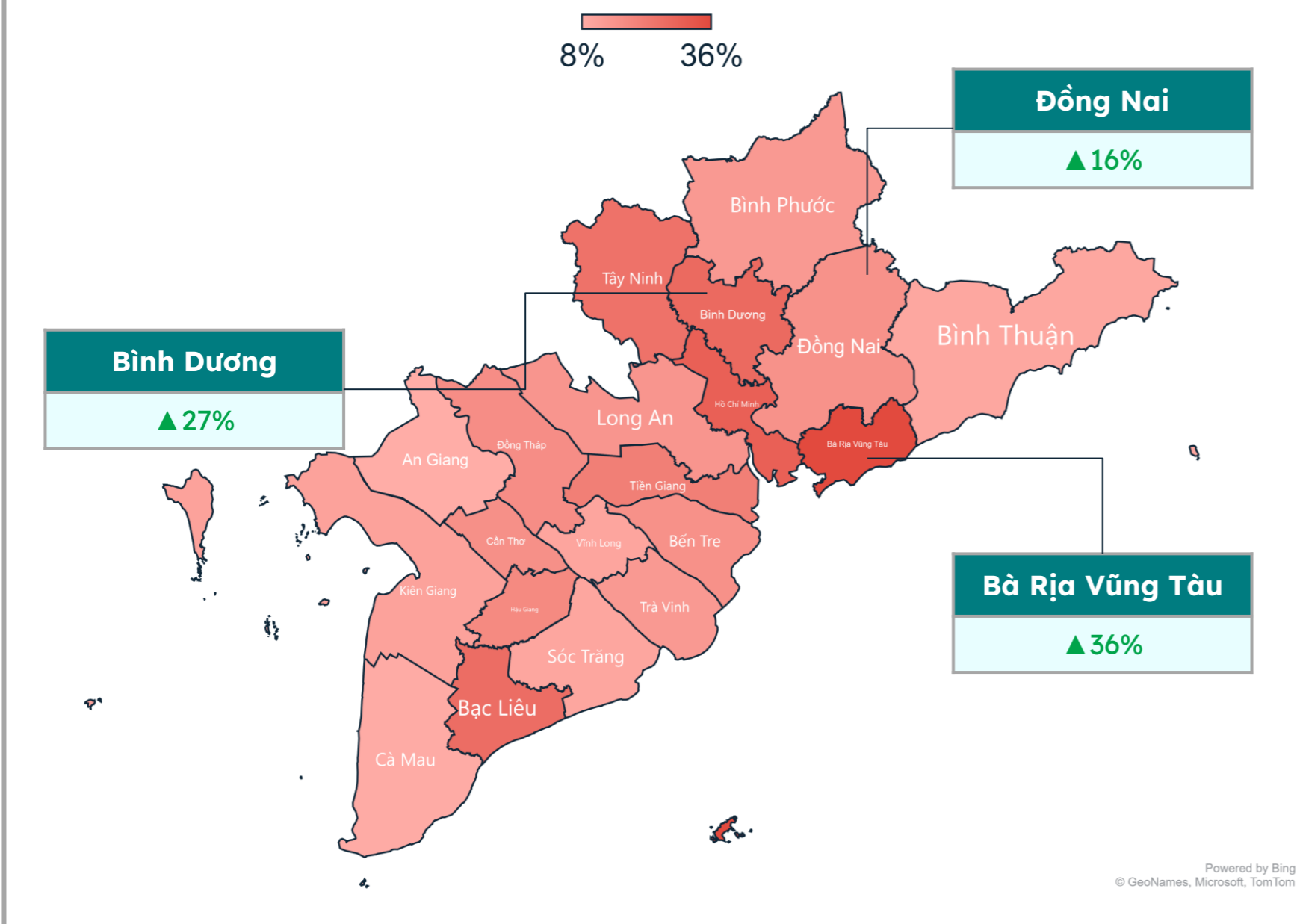


NHÀ RIÊNG ĐẤT NỀN: CẢI THIỆN CỤC BỘ

Miền Nam: Mức độ quan tâm trở lại sau đợt điều chỉnh nhưng vẫn chưa ghi nhận tăng trưởng giá tốt

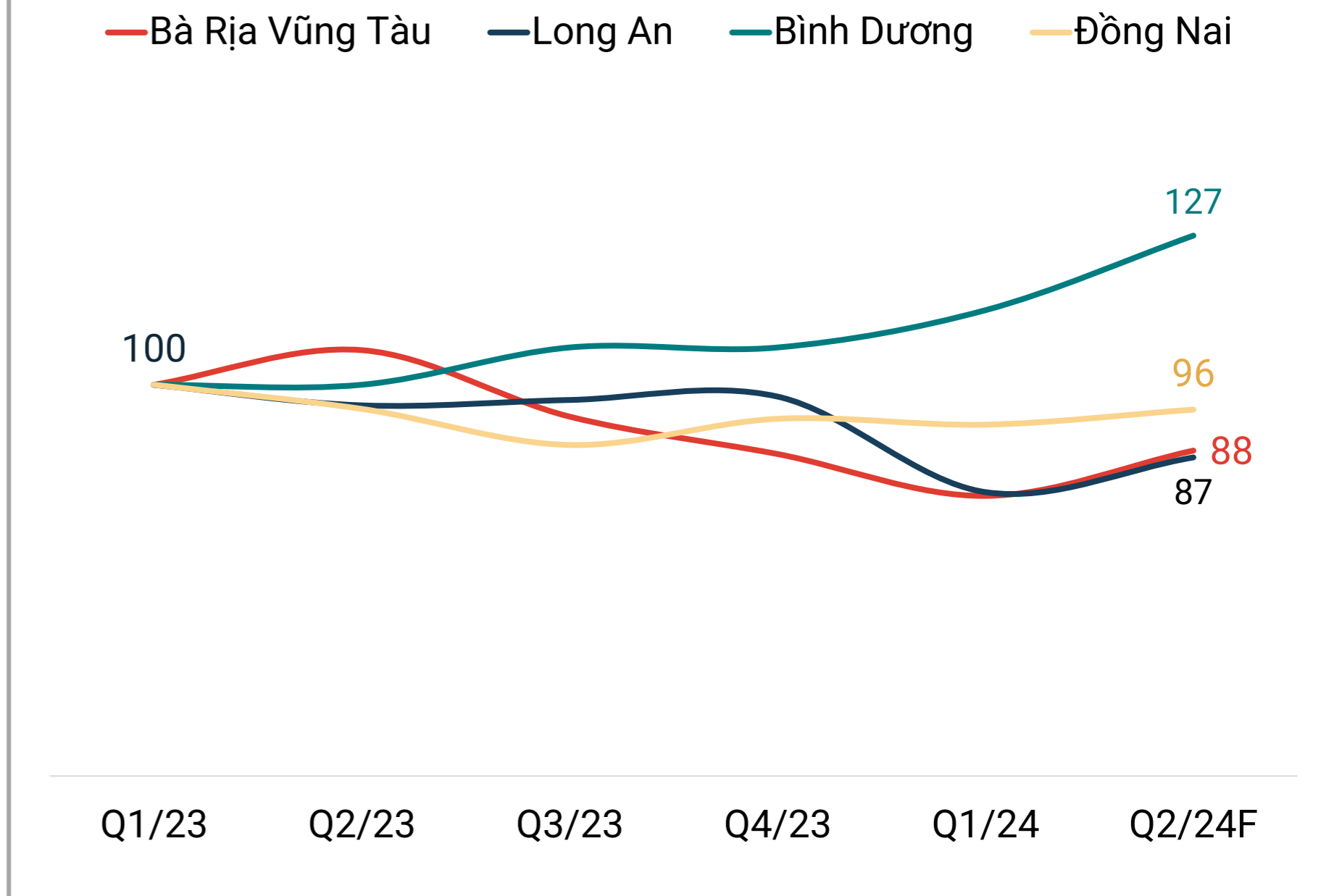
Mức độ quan tâm đất nền khu vực Đông Nam Bộ

MĐQT H1/24 so với H2/23



Biến động giá rao bán đất nền tại một số tỉnh

Index = 100 tại Q1/23



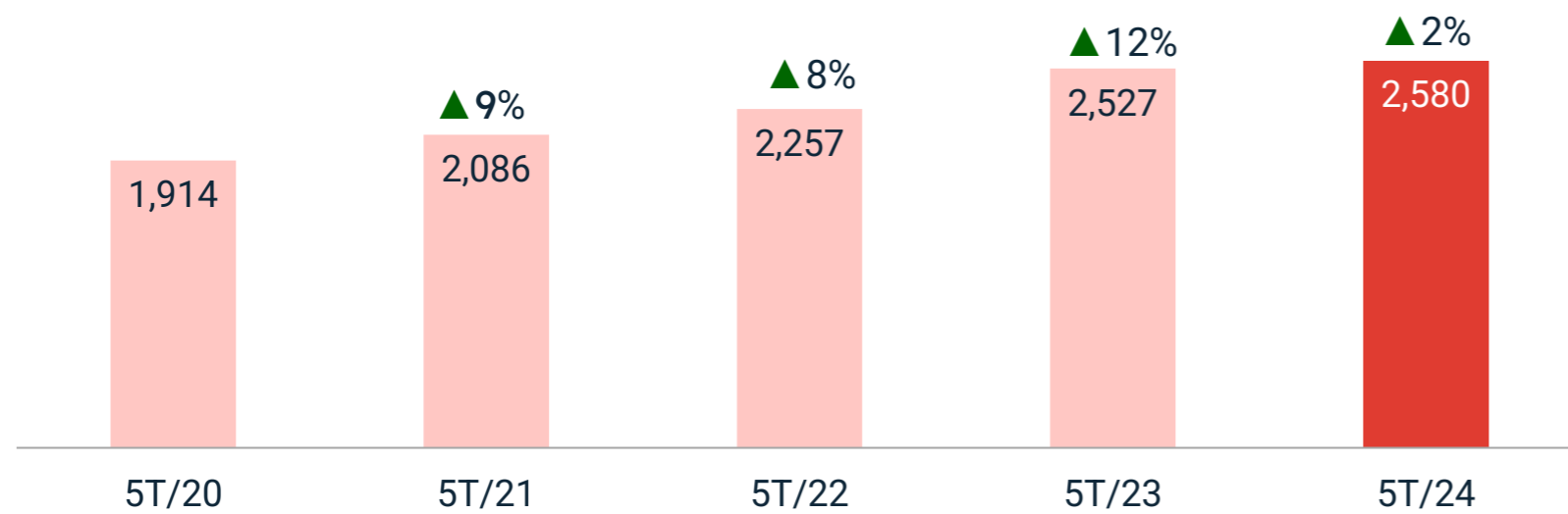
BDS nghỉ dưỡng Chờ đợi cơ hội

BDS NGHỈ DƯỠNG: CHỜ ĐỢI CƠ HỘI

Các yếu tố vĩ mô về du lịch, bán lẻ đều có dấu hiệu hồi phục tích cực đầu 2024

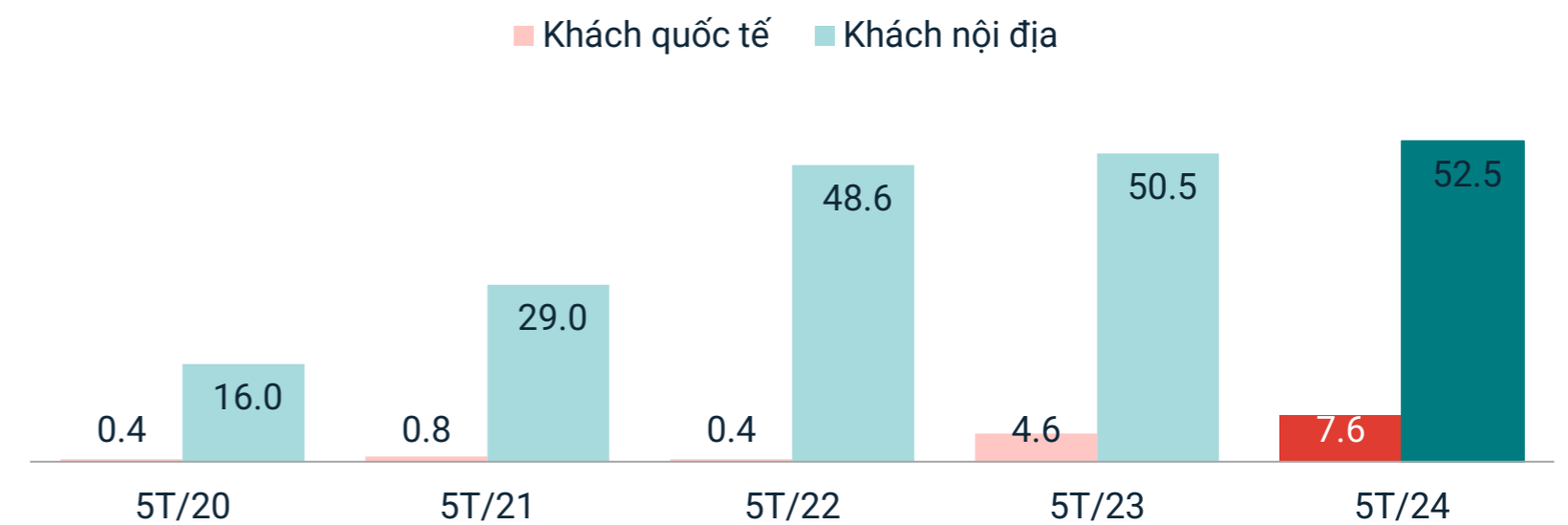
Tổng doanh thu bán lẻ và tiêu dùng

Nghìn tỷ VND



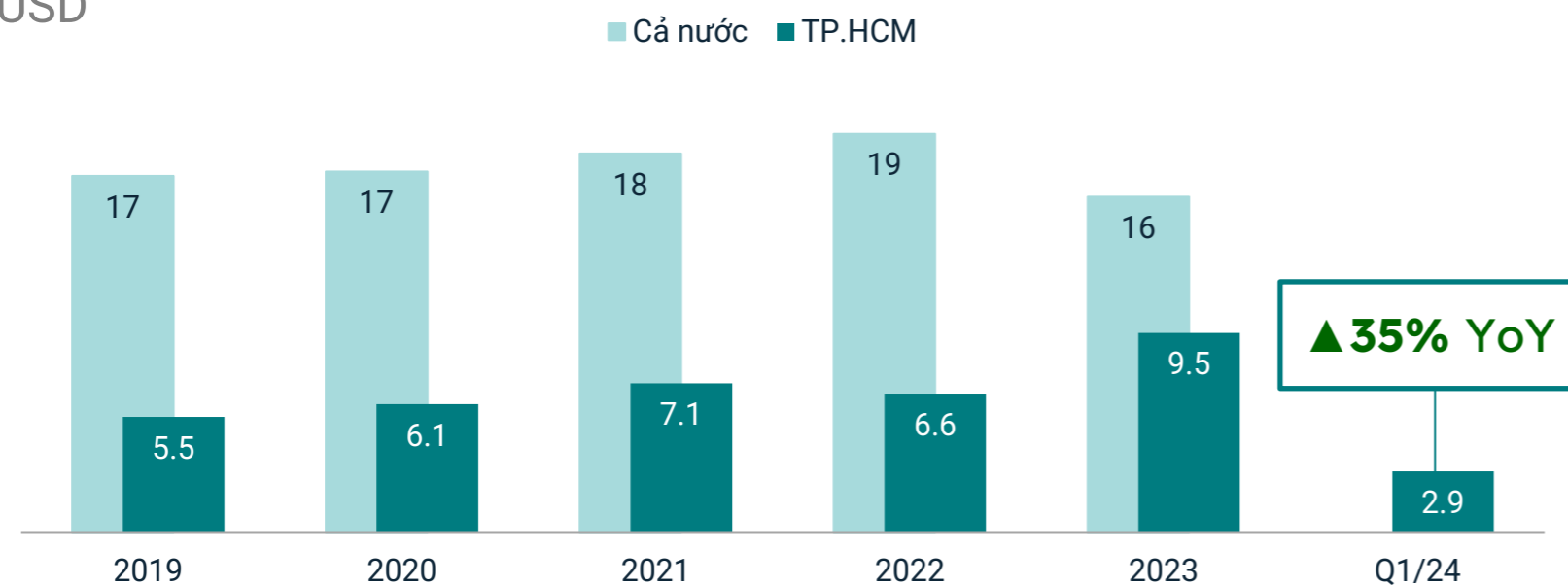
Số liệu khách du lịch

Triệu lượt người



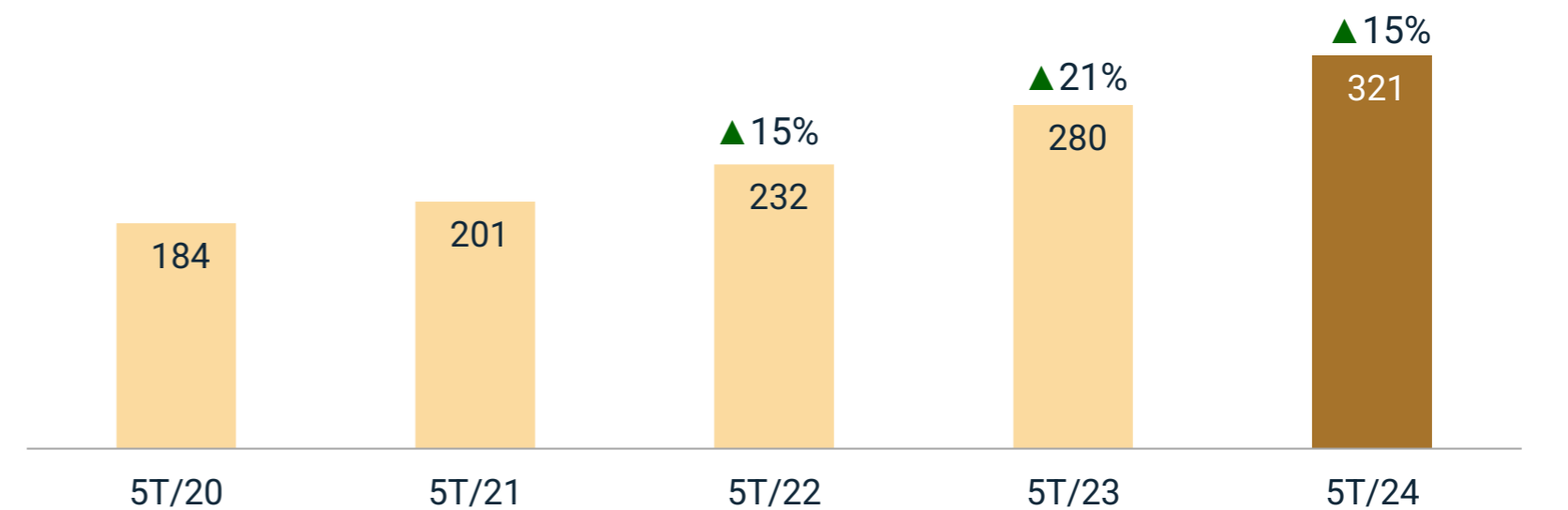
Kiều hối vào Việt Nam có dấu hiệu tăng tích cực

Tỷ USD



Doanh thu lưu trú, dịch vụ ăn uống

Nghìn tỷ VND

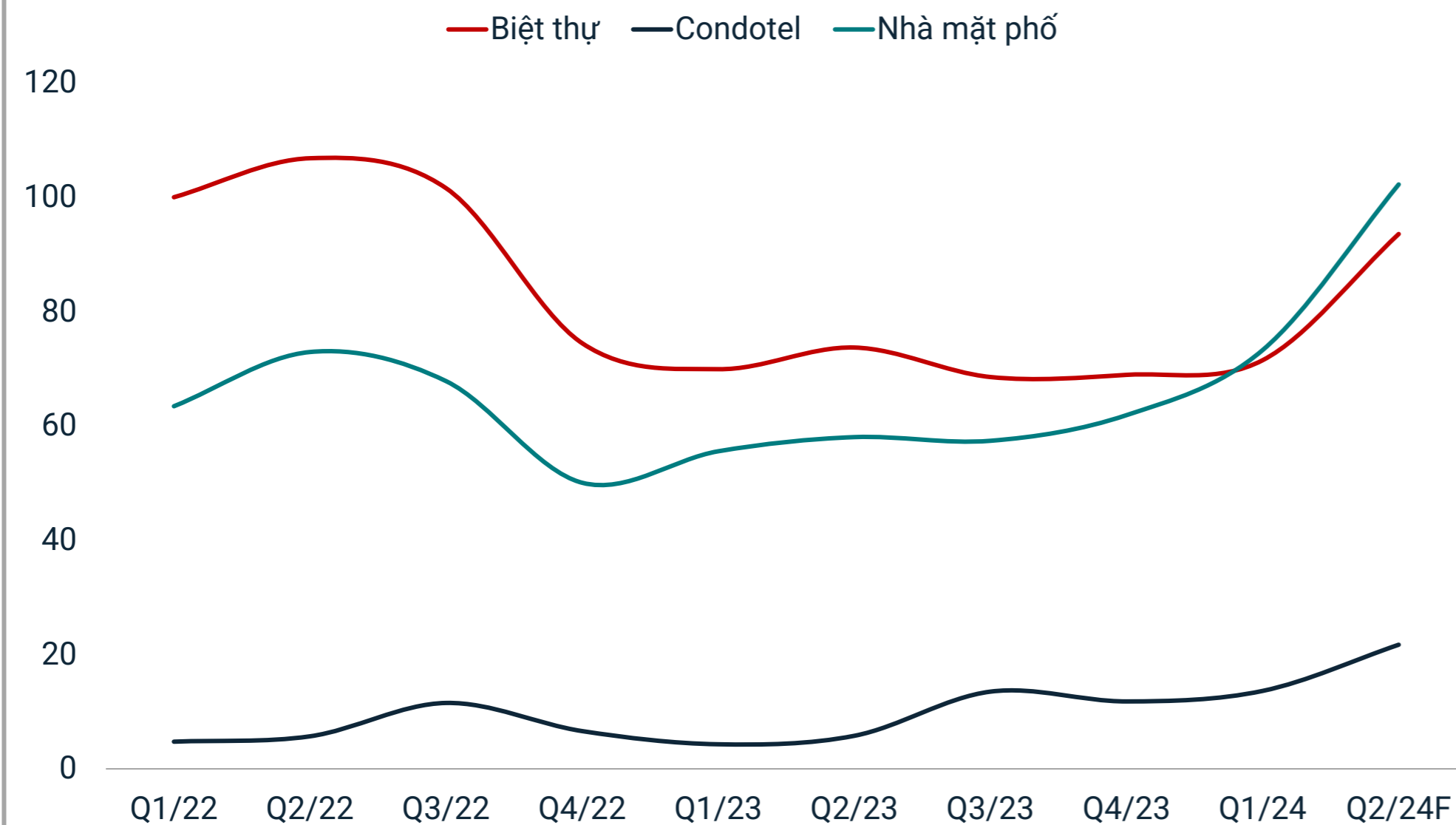


BDS NGHỈ DƯỠNG: CHỜ ĐỢI CƠ HỘI

Mức độ quan tâm với các loại hình BĐS đã dần có sự cải thiện trong Q2/24

Biến động MĐQT condotel, nhà phố, biệt thự nghỉ dưỡng

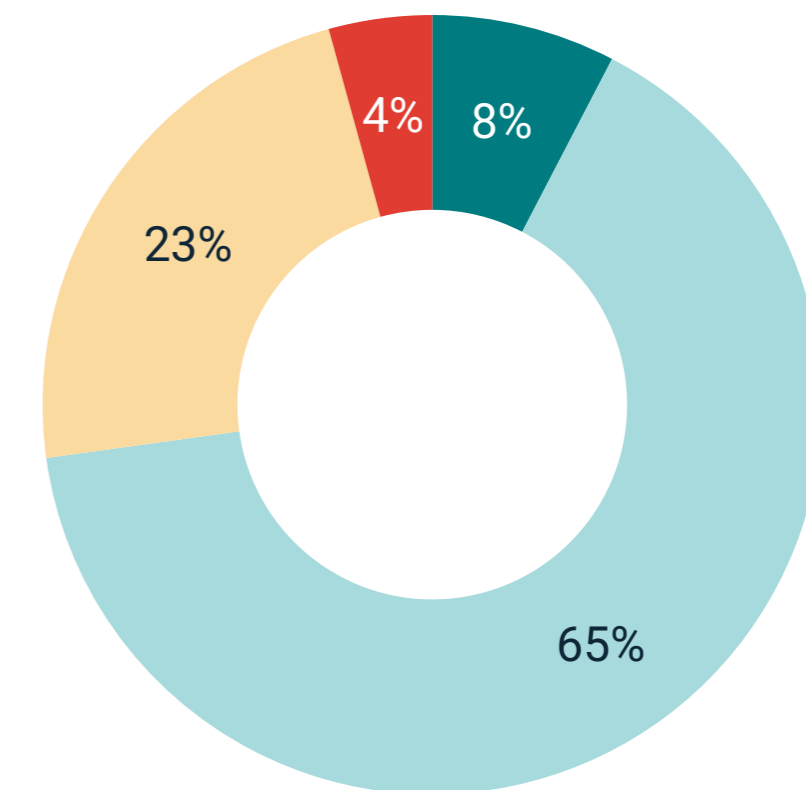
Index = 100 với Biệt thự tại Q1/22



Nhà phố cho thuê là phân khúc được đánh giá có hồi phục

Khảo sát môi giới (N = 537)

- Đã hoàn toàn hồi phục
- Đã có khởi sắc
- Chưa thay đổi
- Diễn biến tệ hơn

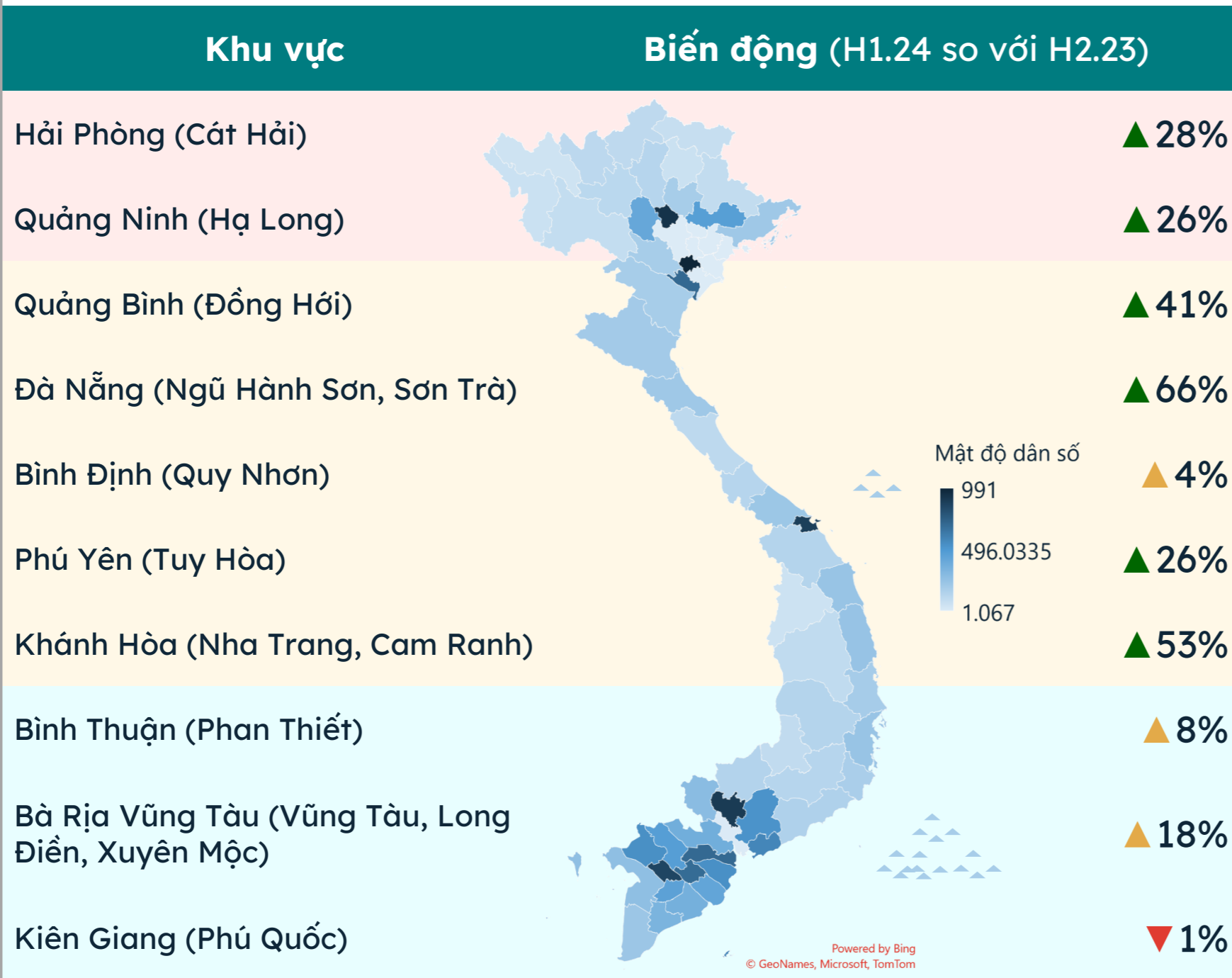


BDS NGHỈ DƯỠNG: CHỜ ĐỢI CƠ HỘI

MĐQT BDS nghỉ dưỡng tập trung hơn ở các tỉnh phía Bắc, và dự kiến phát triển theo du lịch đường bộ

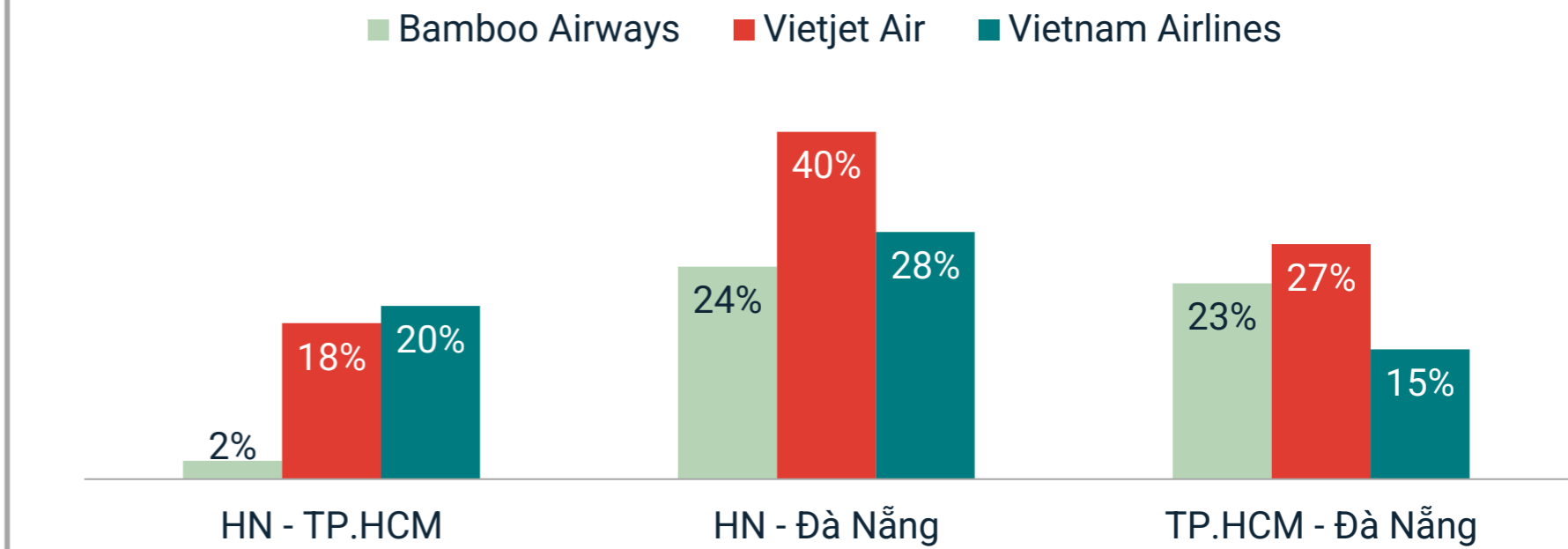
Biến động MQDT BDS nghỉ dưỡng tại các thành phố lớn

MQDT H1/24 so với H2/23



Mức tăng giá vé máy bay tăng mạnh trong 4T/24 so với 4T/23

Mức tăng giá vé máy bay



KINH TẾ

• THỊ TRƯỜNG • TÀI CHÍNH - CHỨNG KHOÁN • DU LỊCH - ẨM THỰC • HÀNG VIỆT • NÔNG THÔN MỚI

Giá vé máy bay tăng cao, du lịch đường bộ hút khách

Lê Nam 14:42 23/05/2024

Chia sẻ

Theo dõi Kinh tế đô thị trên Google News

Kinhtedothi - Giá vé máy bay tăng cao nên người dân có xu hướng sử dụng phương tiện đường sắt, đường bộ trong mùa du lịch hè. Bắt kịp xu hướng này, các doanh nghiệp du lịch mới lạ, giá thành hấp dẫn.

Du lịch 21/04/2024 11:05 GMT+7

Giá vé máy bay cao khiến du khách phía Bắc đến Nha Trang - Khánh Hòa giảm

MINH CHIẾN Nghe đọc bài 2:36 Tuổi Trẻ trên Google News

Sắp đến kỳ nghỉ lễ 30-4, 1-5, tuy nhiên nguồn khách nội địa từ phía Bắc đến Khánh Hòa rất hạn chế vì giá vé máy bay cao. Sau một số vụ ngộ độc, tỉnh này tăng cường kiểm tra các cơ sở thực phẩm, quán ăn để đảm bảo an toàn trước dịp nghỉ lễ.

Tóm tắt tài liệu

Chung cư



- Chung cư là loại hình có tăng trưởng tốt nhất nửa đầu năm, và chưa có các yếu tố tạo thành “bong bóng”.
- Vấn đề nguồn cung dẫn đến những “cơn sốt giá” tại Hà Nội gần đây
- Nhìn chung, chung cư vẫn là loại hình thu hút tốt nhu cầu ở thực

Nhà riêng – Đất nền



Mức độ quan tâm nhà riêng – đất nền cải thiện cục bộ theo khu vực:

- Miền Bắc: ghi nhận phục hồi mạnh mẽ ở nhiều khu vực, đặc biệt cạnh Hà Nội
- Miền Trung: Đà Nẵng là thị trường tăng trưởng nổi bật
- Miền Nam: Các tỉnh Đông Nam Bộ có hồi phục sau đợt điều chỉnh giá

Nghỉ dưỡng



- Thị trường nghỉ dưỡng có dấu hiệu tích cực hơn nhờ các yếu tố bán lẻ - du lịch cải thiện
- Tuy nhiên, phân khúc nghỉ dưỡng còn cần chờ đợi tháo gỡ thêm để thực sự khởi sắc.

Gói Hội viên

Tiết kiệm đăng tin Nhân liền hiệu quả

- **Tiết kiệm tới 30%** so với đăng/ đẩy tin lẻ
- Thành thạo đăng/ đẩy tin không lo biến động giá
- Quản lý ngân sách dễ dàng và hiệu quả
- Sử dụng các tính năng dành riêng cho Hội viên



Tóm tắt quyền lợi mỗi tháng

Gói Cơ bản	Gói Tiêu chuẩn	Gói Cao cấp
15 Tin thường 15 Lượt đẩy tin	1 Tin VIP Bạc 30 Tin thường 30 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao	1 Tin VIP Vàng 2 Tin VIP Bạc 50 Tin thường 50 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao

Giá Gói Hội viên	Gói Cơ bản (VNĐ)	Gói Tiêu chuẩn (VNĐ)	Gói Cao cấp (VNĐ)
Gói 3 tháng	1.800.000 (-5%)	4.700.000 (-15%)	10.000.000 (-18%)
Gói 6 tháng	3.100.000 (-20%)	8.300.000 (-25%)	17.000.000 (-30%)

(*) Giá chưa bao gồm VAT

Đăng Ký Ngay

Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2024 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong tài liệu này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các tài liệu được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các tài liệu của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc tài liệu này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc tài liệu này.