

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 TP. HỒ CHÍ MINH

▪ CHUNG CƯ

▪ BIỆT THỰ, LIỀN KỀ

▪ NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

▪ ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT NỀN

4. THỊ TRƯỜNG BĐS MỘT SỐ TỈNH PHÍA NAM

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 **lượng giao dịch, nguồn cung từ các đối tác** (chủ đầu tư, sàn giao dịch, Hiệp hội BĐS Việt Nam...)



2

Phân tích dữ liệu

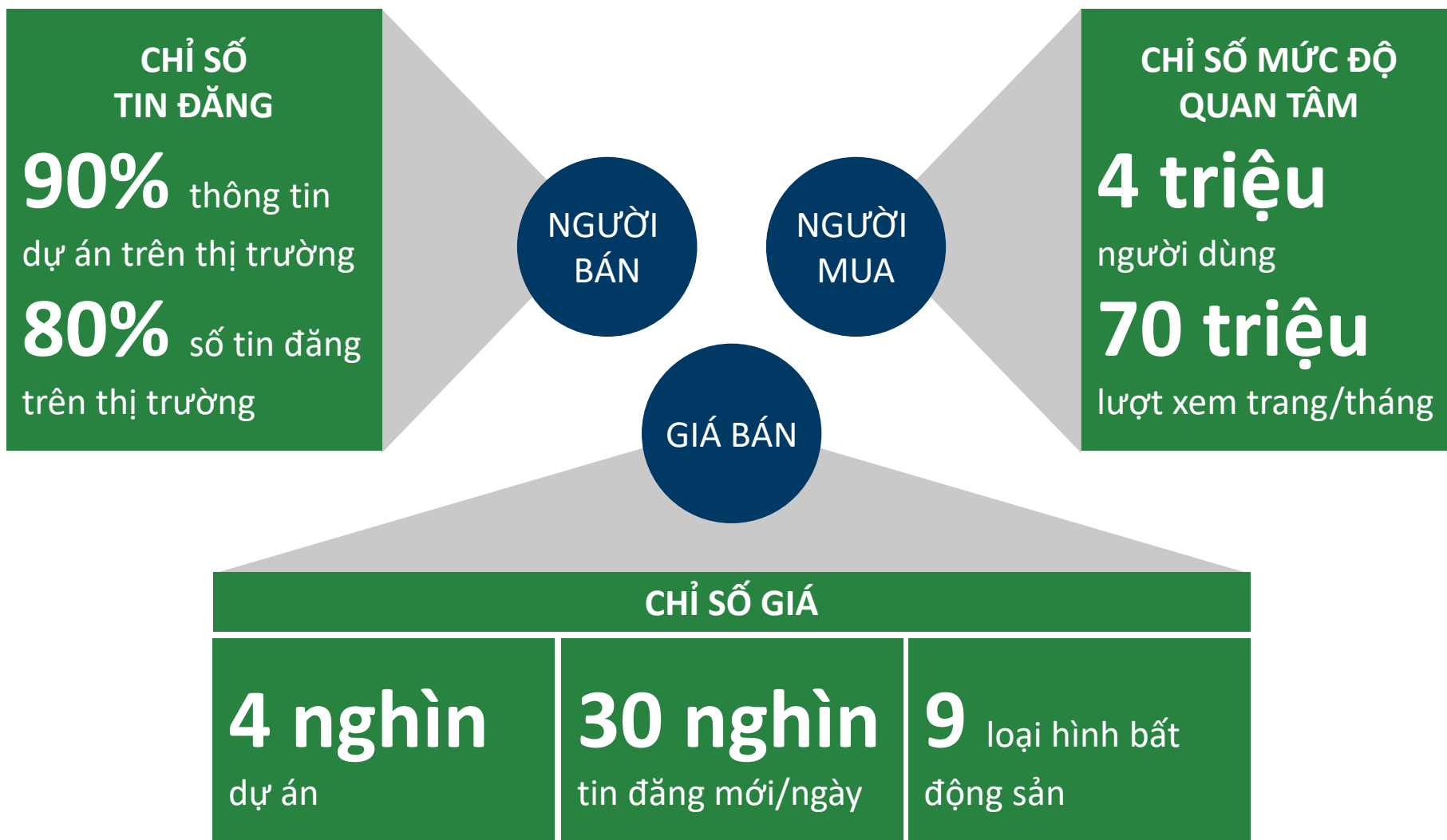
- **Sử dụng phần mềm thống kê (R, Python)** đảm bảo tính chính xác của nghiên cứu
- Cung cấp phân tích chuyên sâu từ các **nhà tư vấn & chuyên gia BĐS** giàu kinh nghiệm



3

Kiểm chứng dữ liệu

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



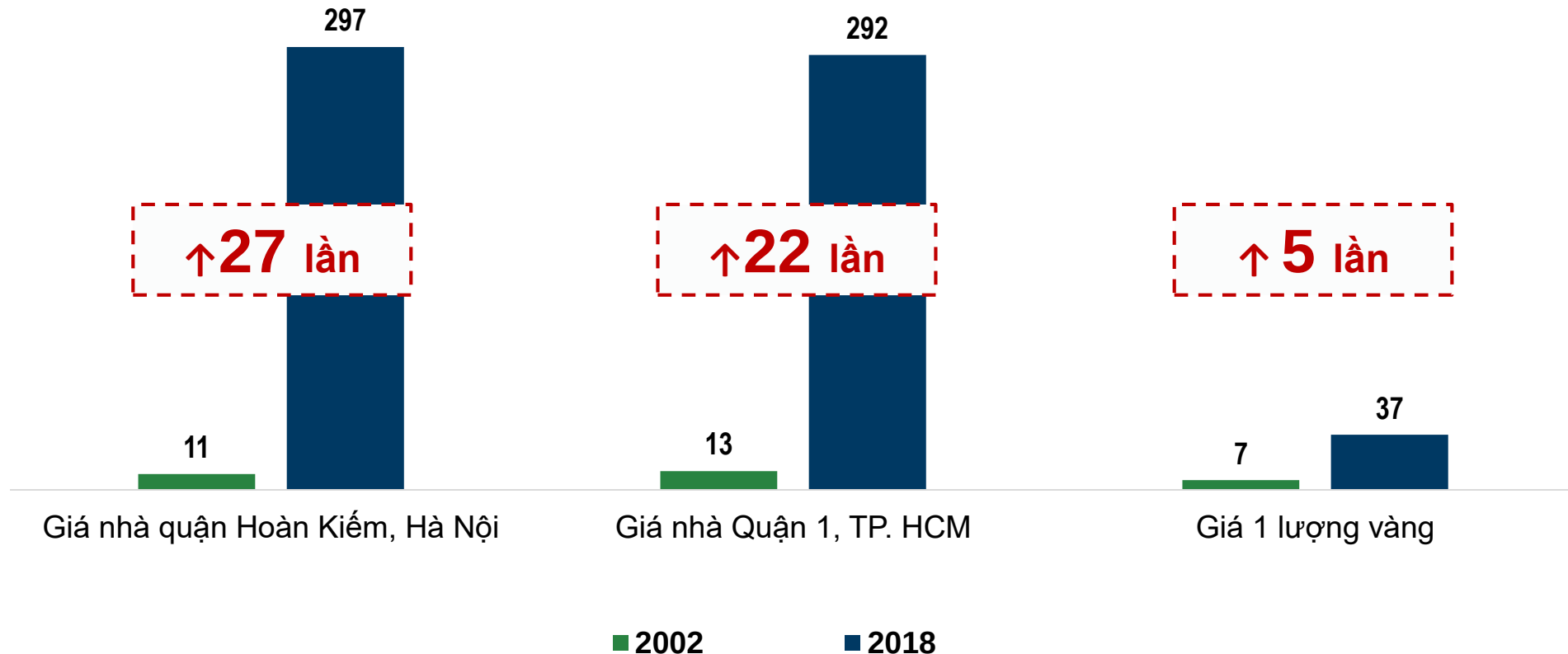


02

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

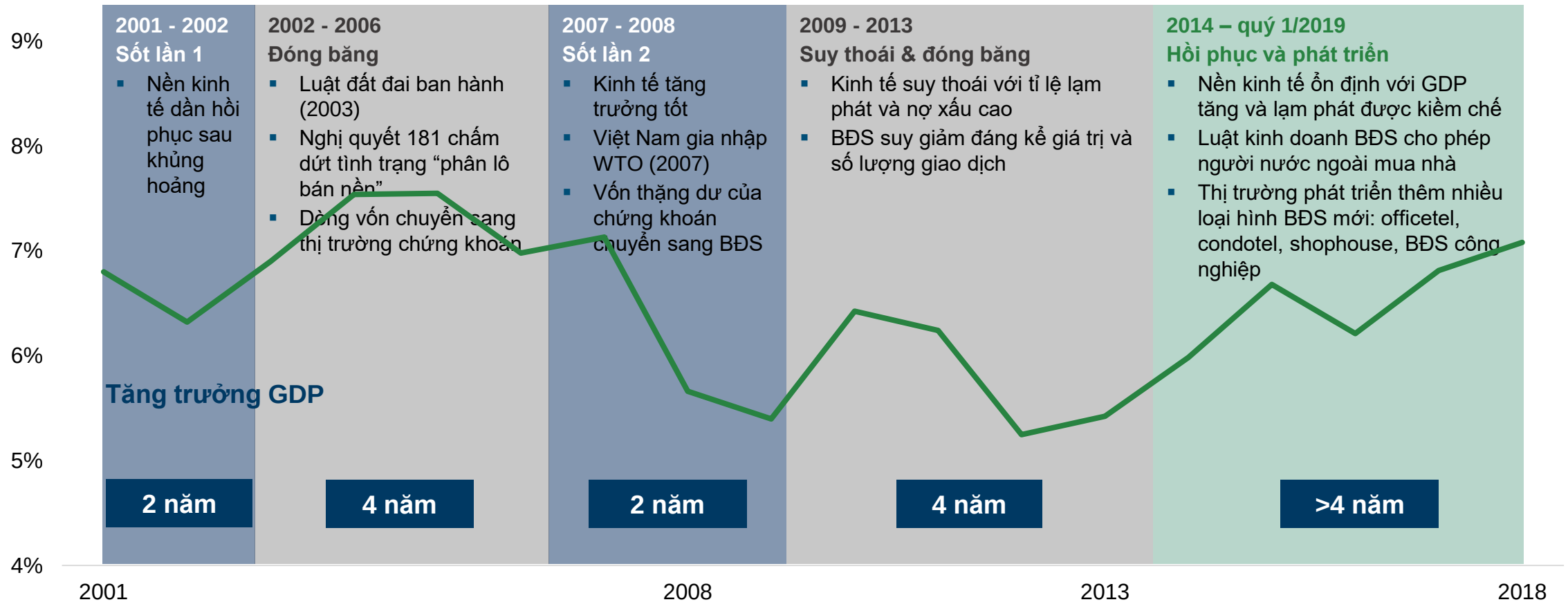
Giá nhà trung bình tại trung tâm Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh từ 2002 tới 2018

Đơn vị: triệu VND/m²; triệu VND



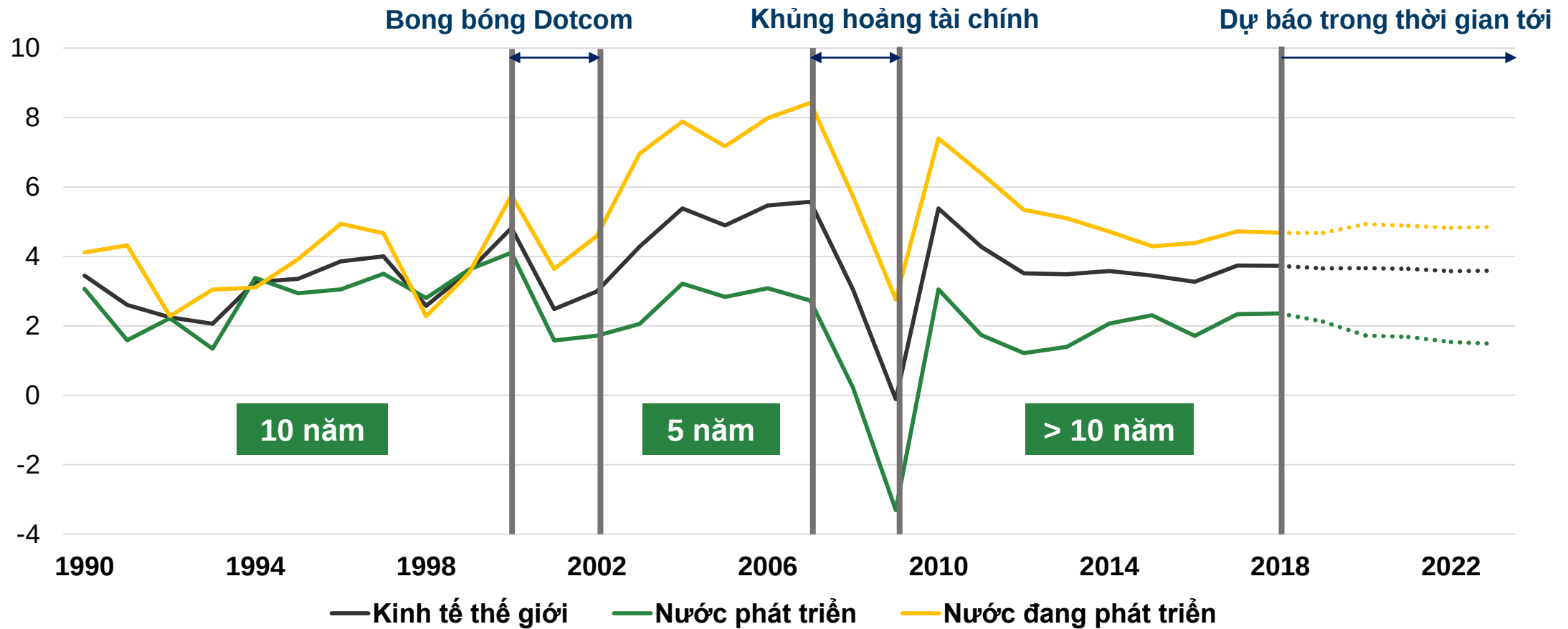
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LIỆU ĐÃ KẾT THÚC CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG?

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



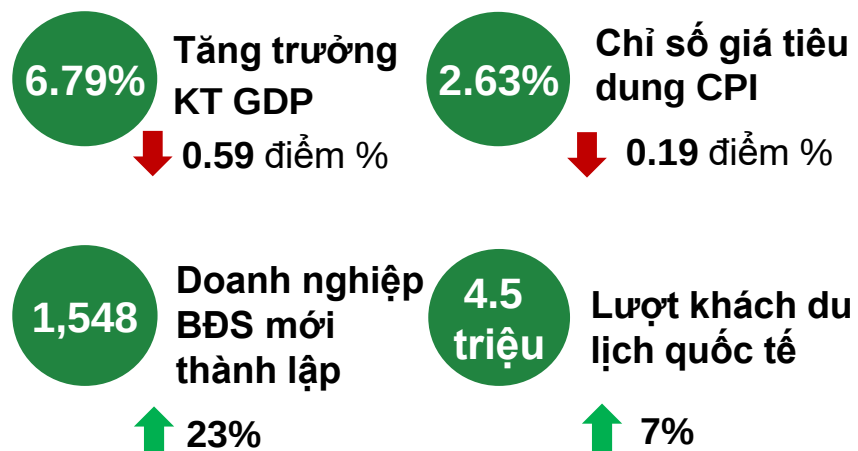
Tốc độ tăng trưởng GDP

Đơn vị: %



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

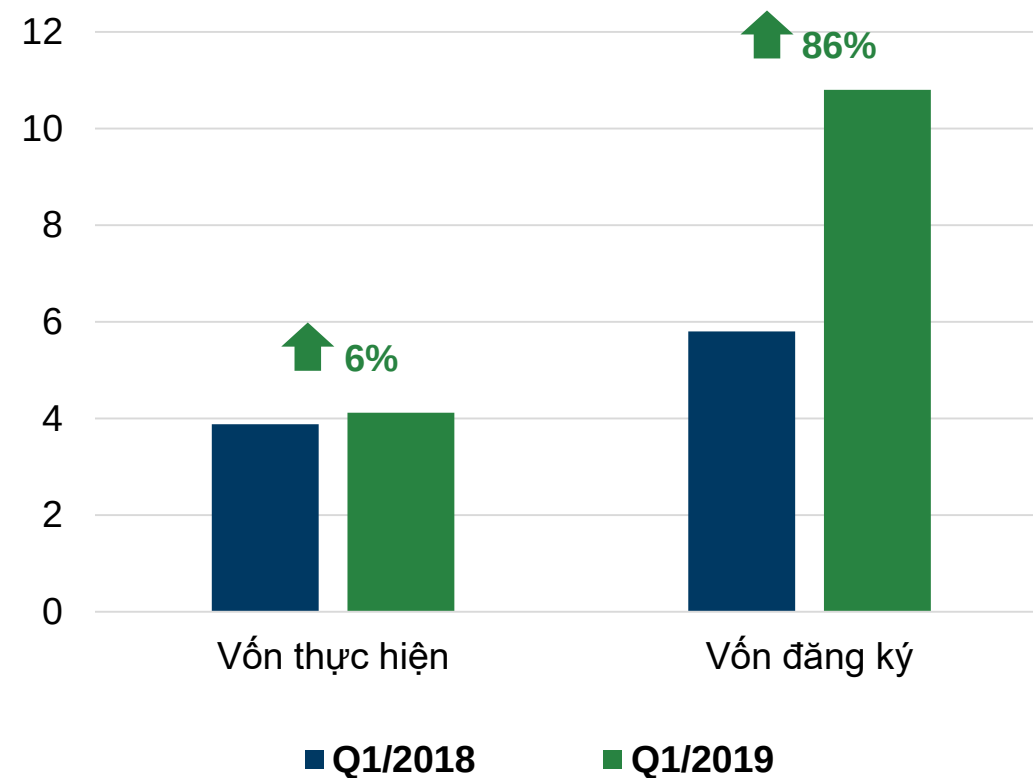
Kinh tế Việt Nam Q1/2019



Ghi chú: so sánh với cùng kì năm 2018

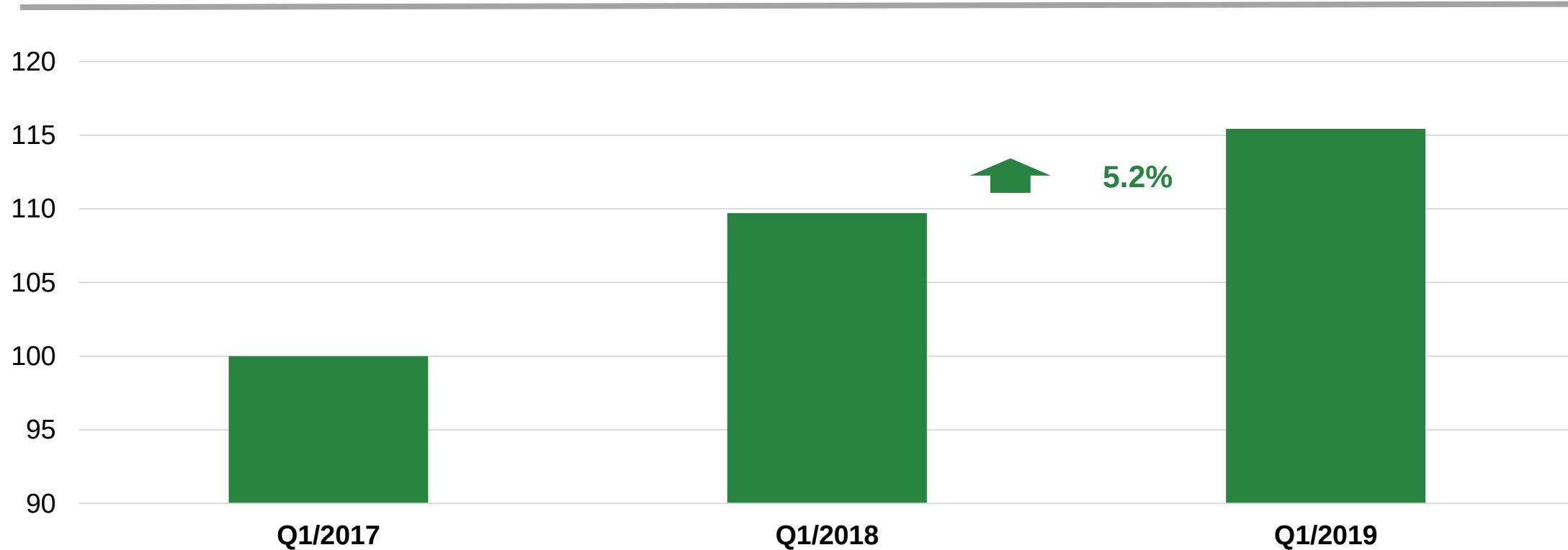
Tổng nguồn vốn FDI vào Việt Nam

Đơn vị: tỷ USD



Tăng trưởng mức độ quan tâm đối với các loại hình BDS Việt Nam

Đơn vị: %

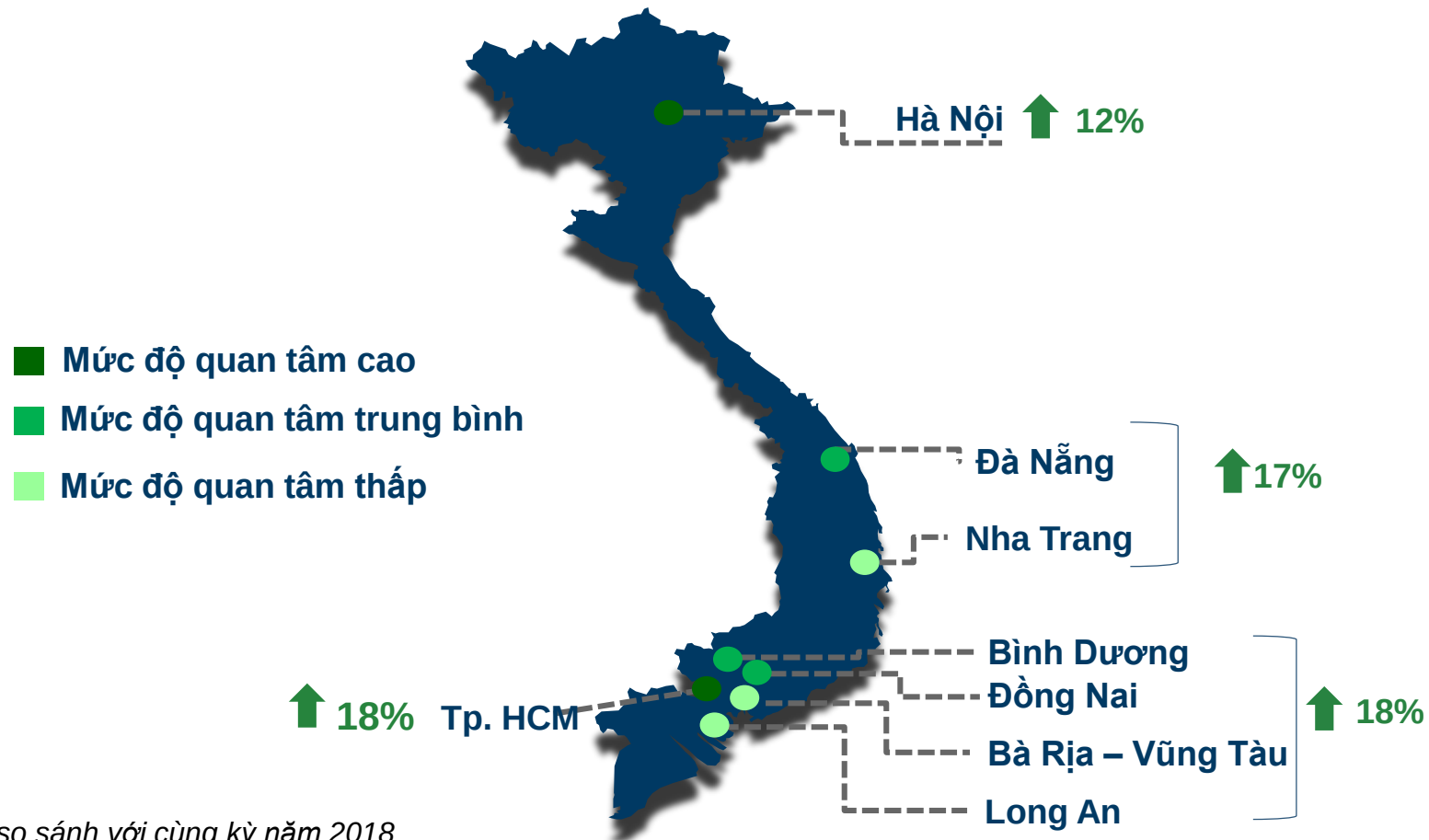


Chỉ số cơ sở Q1/2017 = 100

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

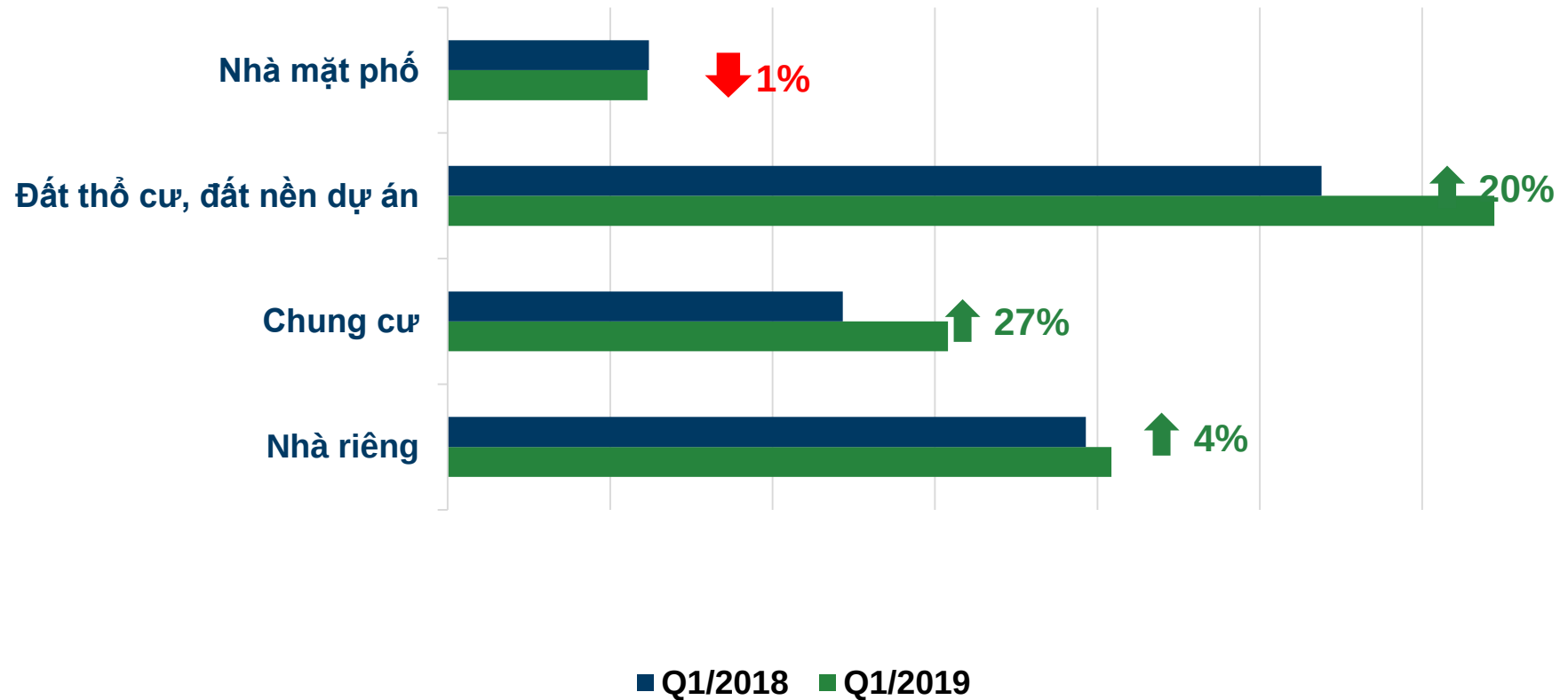
Tăng trưởng mức độ quan tâm theo khu vực địa lý Q1/2019

Đơn vị: %



Ghi chú: so sánh với cùng kỳ năm 2018

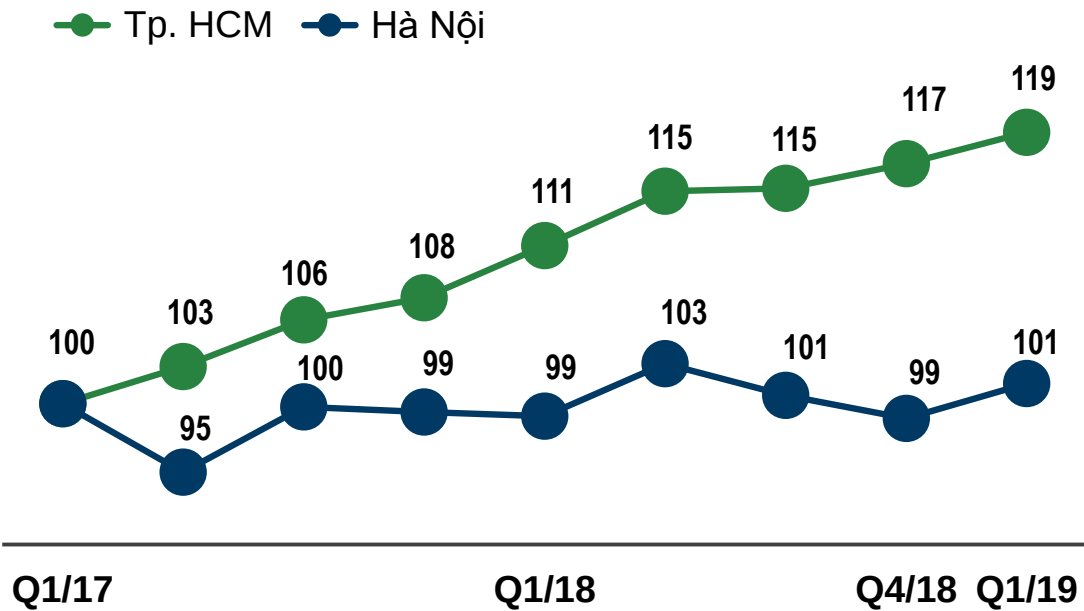
Mức độ quan tâm đối với các loại bất động sản



GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM TĂNG ĐỀU TRONG 3 NĂM QUA

Chỉ số giá bất động sản

Đơn vị: điểm



Chỉ số giá cơ sở Q1/17 = 100 điểm

BDS gồm 4 loại hình:

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

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 **BDS** tăng 5% so với Q1/2018

3

Lượng tin đăng tăng 45% so với Q1/2018

4

Chỉ số giá bất động sản Tp. Hồ Chí Minh tăng đều trong 3 năm qua



03

**THỊ TRƯỜNG BĐS
TP. HỒ CHÍ MINH**



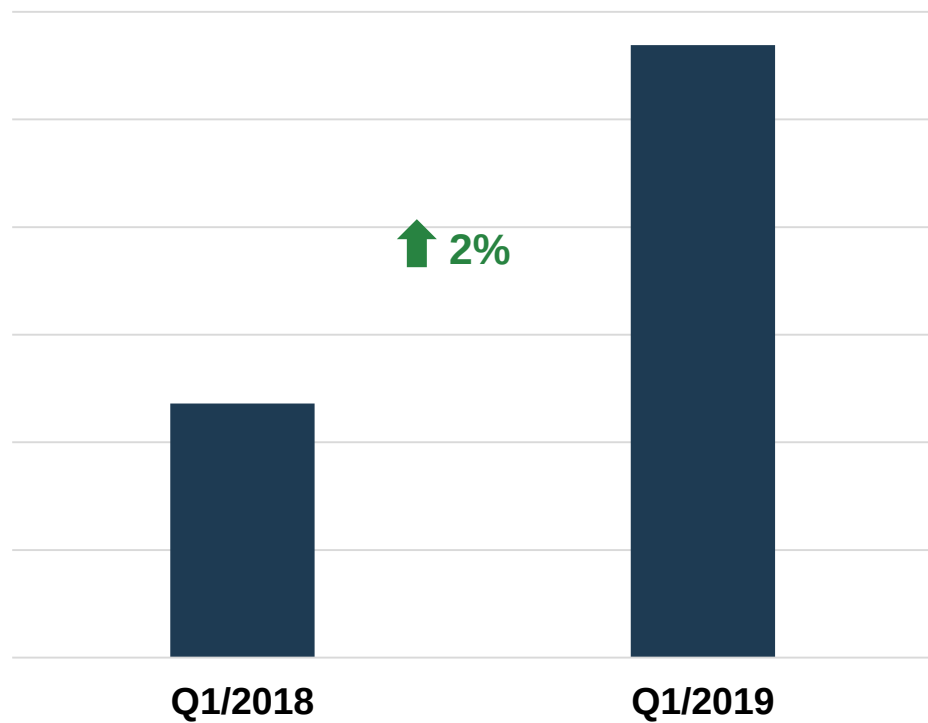
03

**THỊ TRƯỜNG BĐS
TP. HỒ CHÍ MINH**

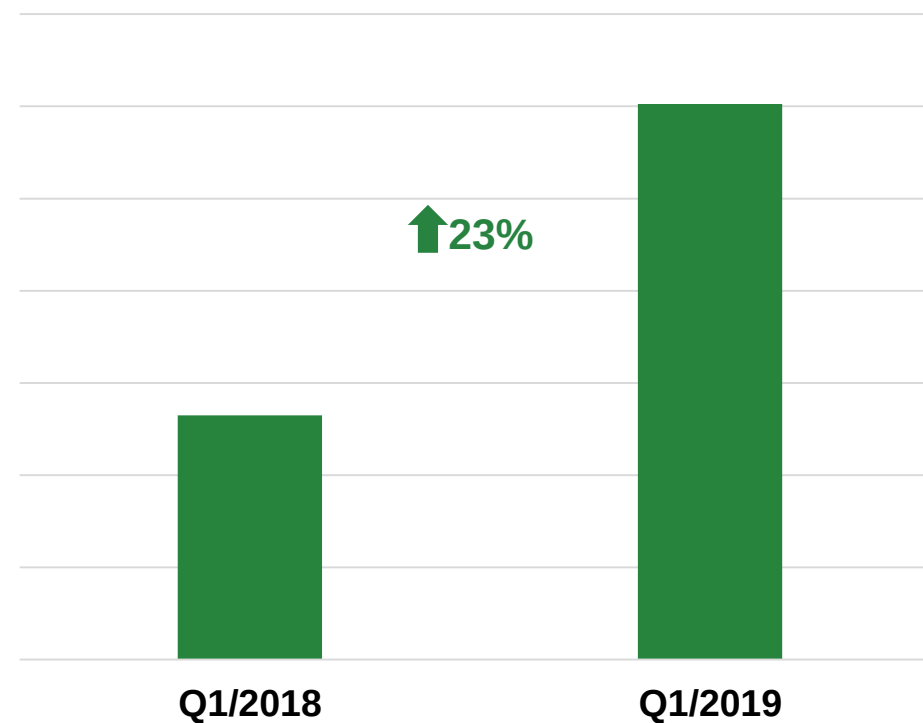
CHUNG CƯ

CHUNG CƯ VẪN THU HÚT LƯỢNG QUAN TÂM LỚN DÙ LƯỢNG TIN ĐĂNG CHỈ TĂNG NHẸ

Lượng tin đăng chung cư Tp. HCM



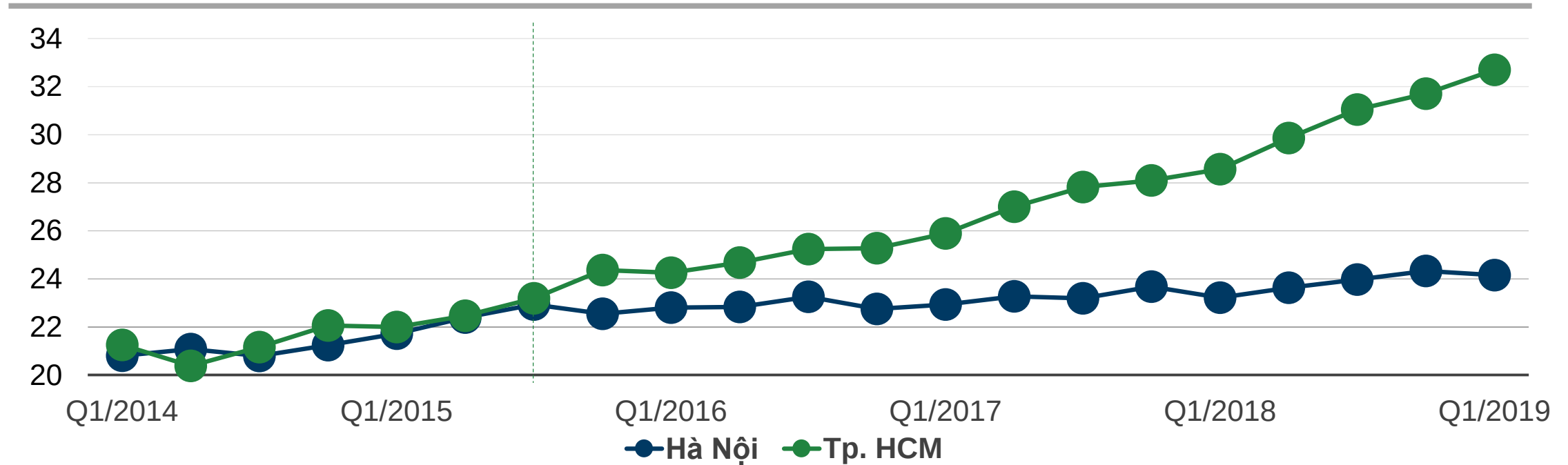
Mức độ quan tâm đến chung cư Tp. HCM



GIÁ CHUNG CƯ TẠI TP. HCM TĂNG MẠNH TỪ NĂM 2014 ĐẾN NAY

Giá rao bán trung bình chung cư

Đơn vị: triệu VND/m²



Q1/2014 - Q1/2019

Hà Nội

+16%

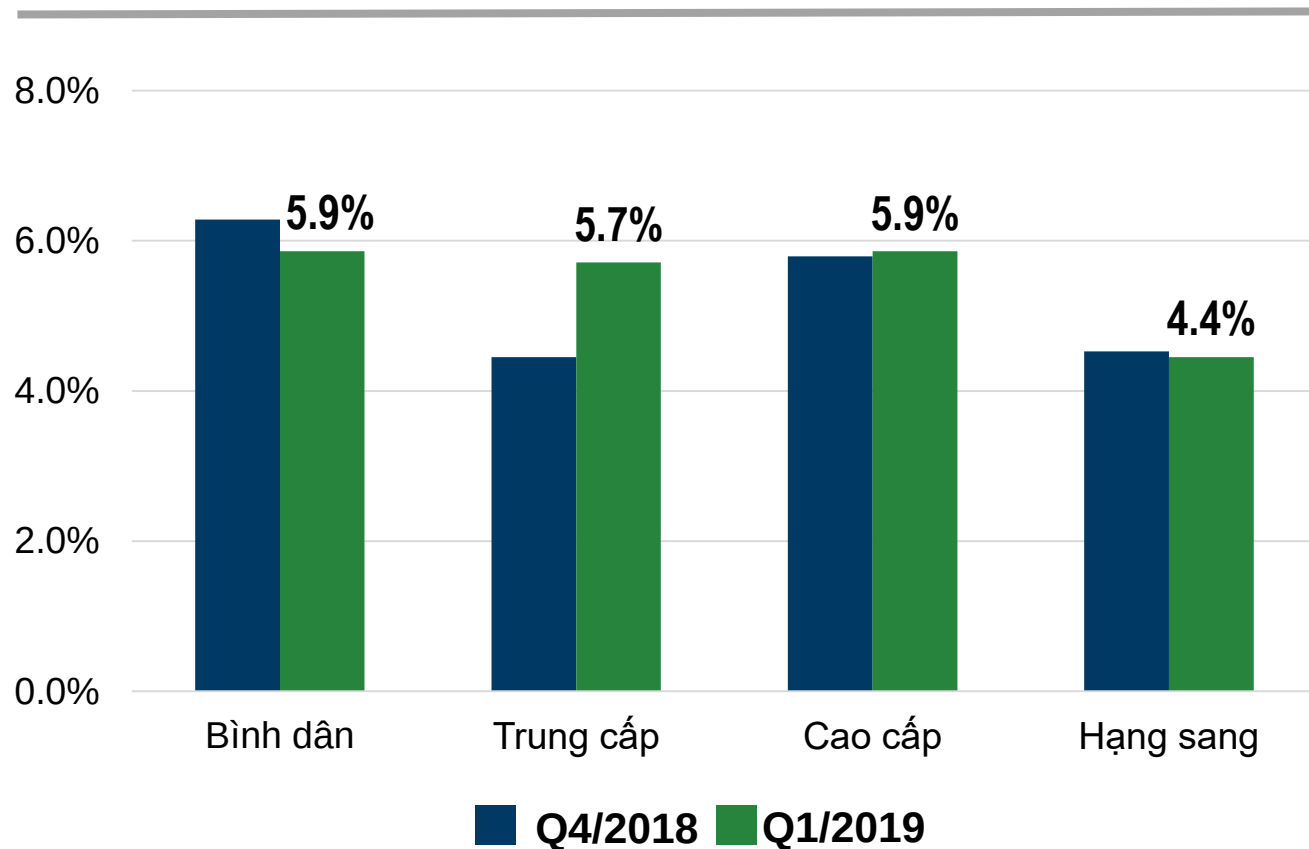
Tp. Hồ Chí Minh

+53%

TỶ SUẤT LỢI NHUẬN ĐANG CÓ XU HƯỚNG TĂNG NHẸ Ở PHẦN KHÚC TRUNG CẤP VÀ CAO CẤP

Biến động tỉ suất lợi nhuận theo phân khúc

Đơn vị: %



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



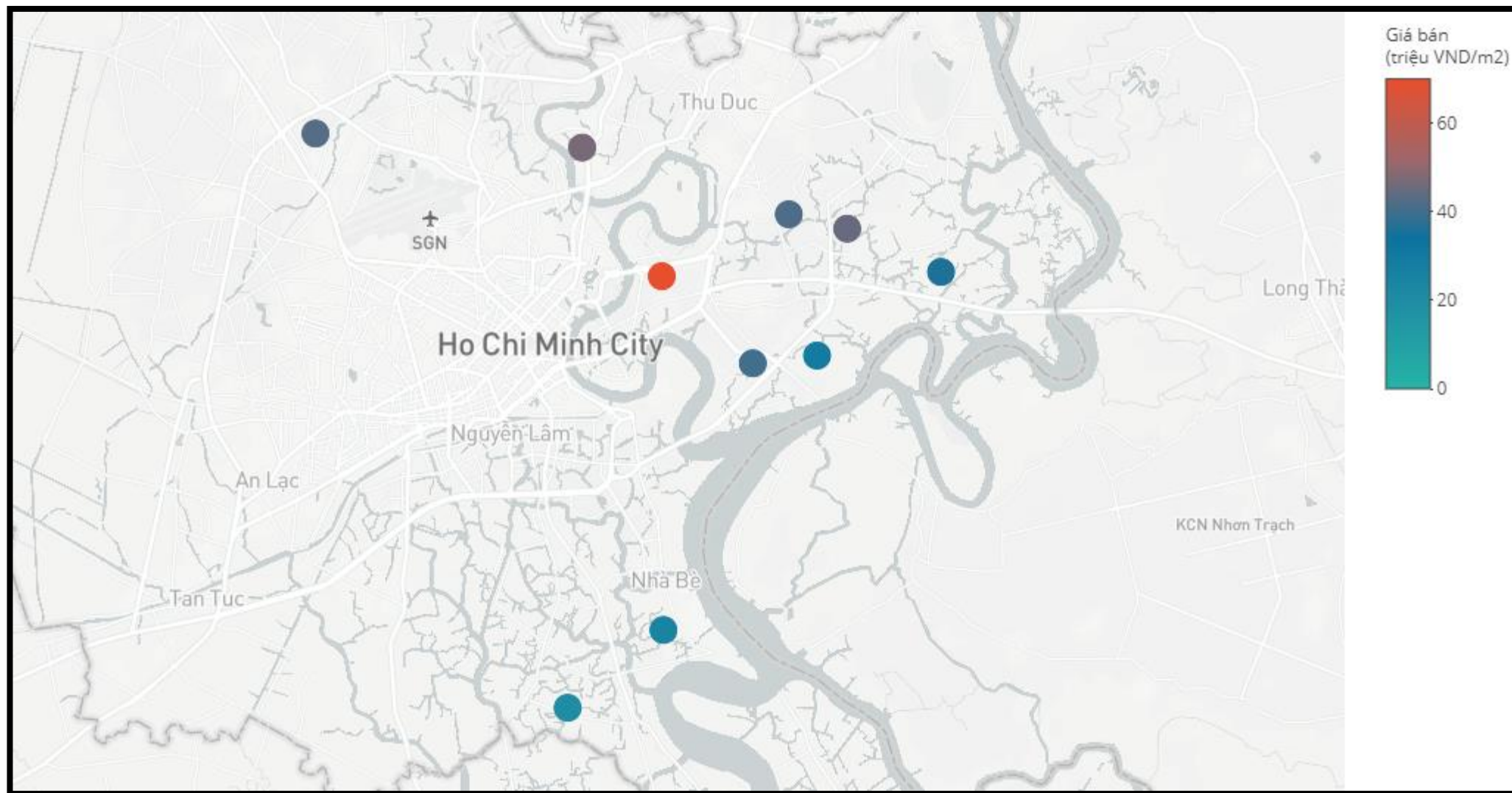
03

**THỊ TRƯỜNG BĐS
TP. HỒ CHÍ MINH**

ĐẤT THỔ CƯ, ĐẤT NỀN



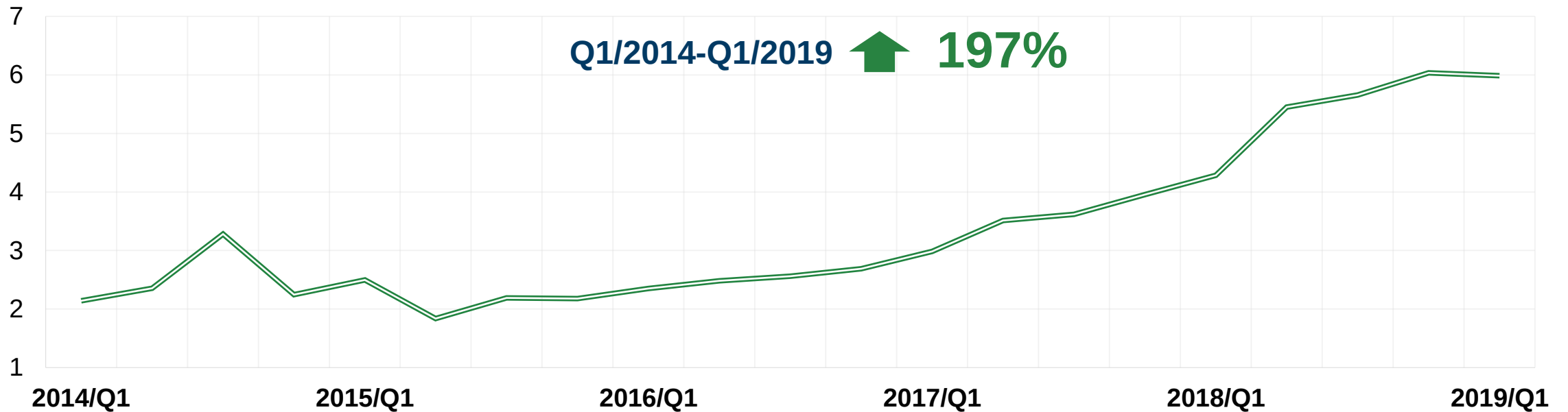
5/10 DỰ ÁN ĐẤT NỀN ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TẬP TRUNG Ở QUẬN 9



GIÁ ĐẤT NỀN TRUNG BÌNH TẠI HUYỆN CỬ CHI TĂNG GẤP 3 LẦN TRONG 5 NĂM

Giá rao bán đất nền tại huyện Củ Chi

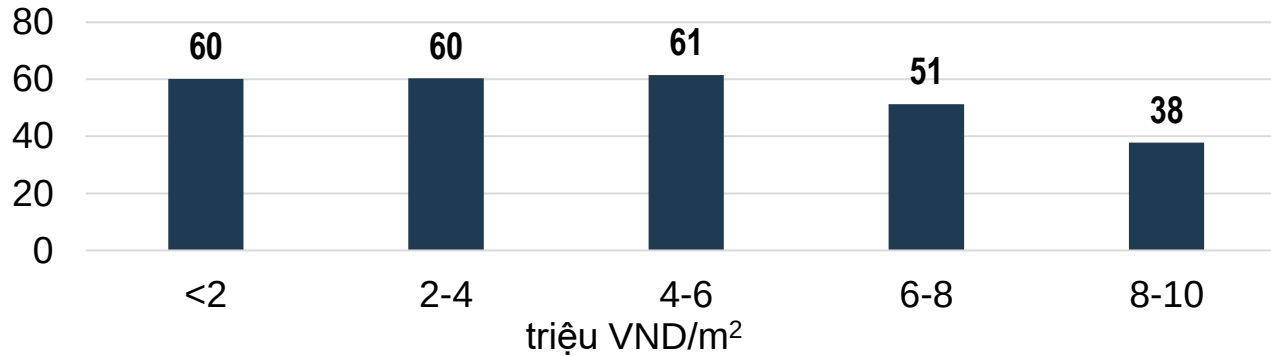
Đơn vị: triệu VND/m²



SỞ THÍCH TÌM KIẾM ĐẤT NỀN HUYỆN CỬ CHI

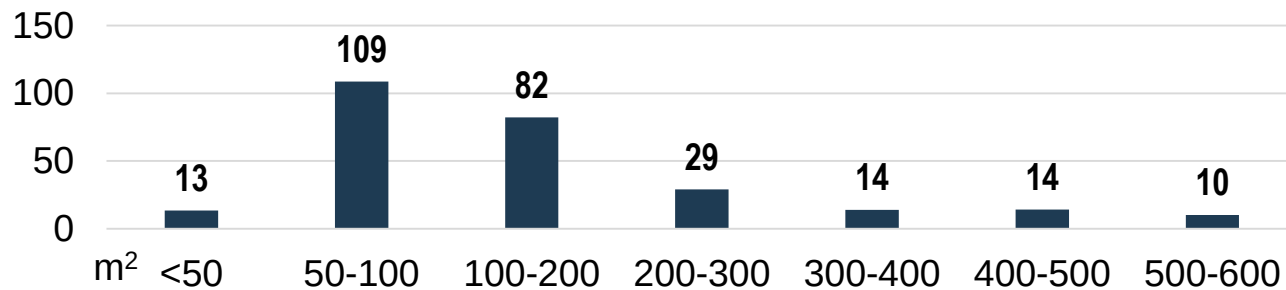
Mức giá được quan tâm nhất Q1/2019

Đơn vị: nghìn lượt tìm kiếm

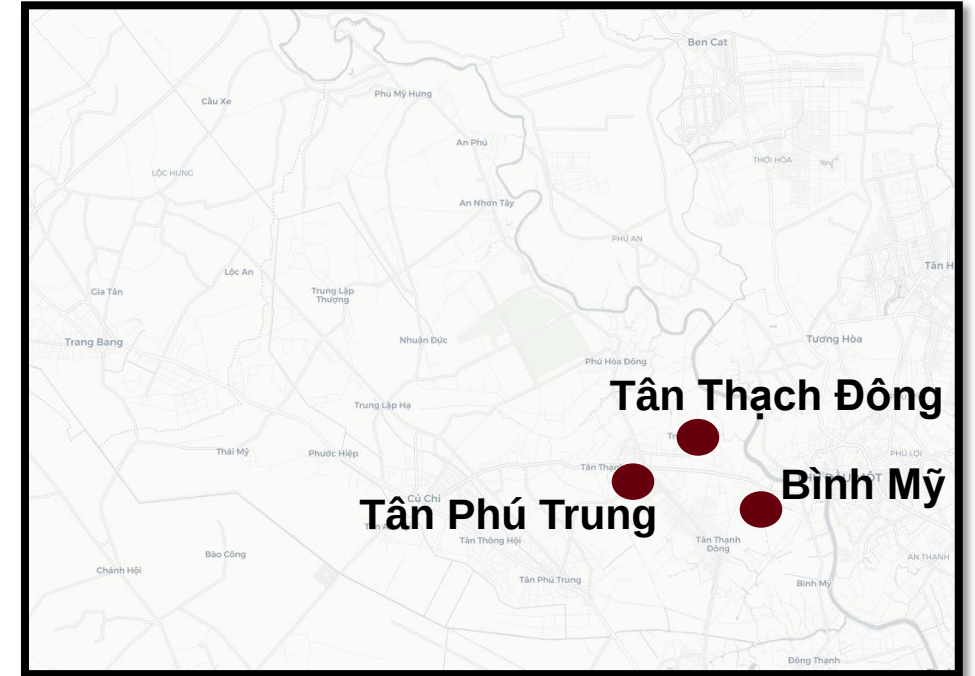


Mức diện tích được quan tâm nhất Q1/2019

Đơn vị: nghìn lượt tìm kiếm



Khu vực được quan tâm nhất tại huyện Cử Chi Q1/2019



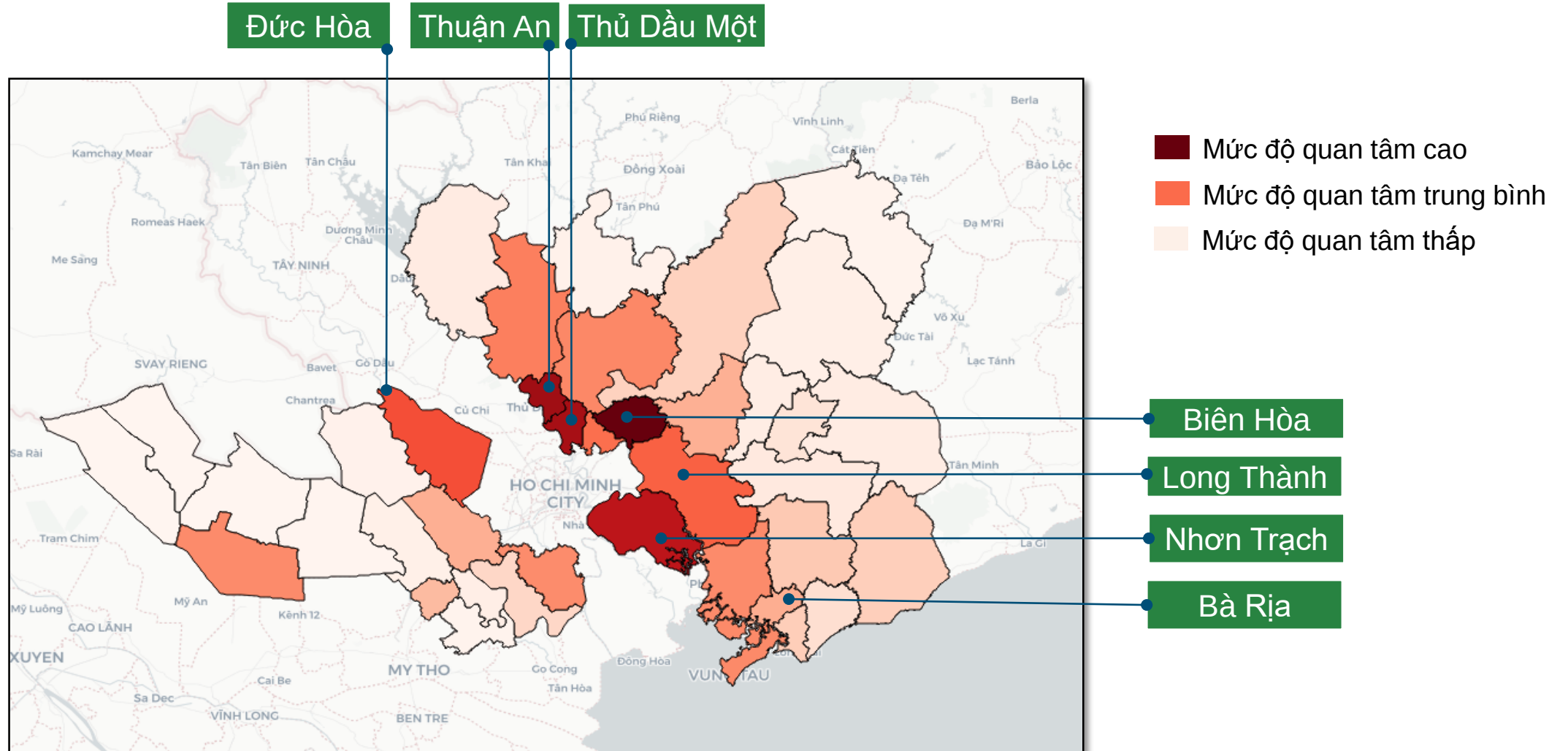
■ Mức độ quan tâm cao



04

**THỊ TRƯỜNG BĐS MỘT SỐ
TỈNH PHÍA NAM**

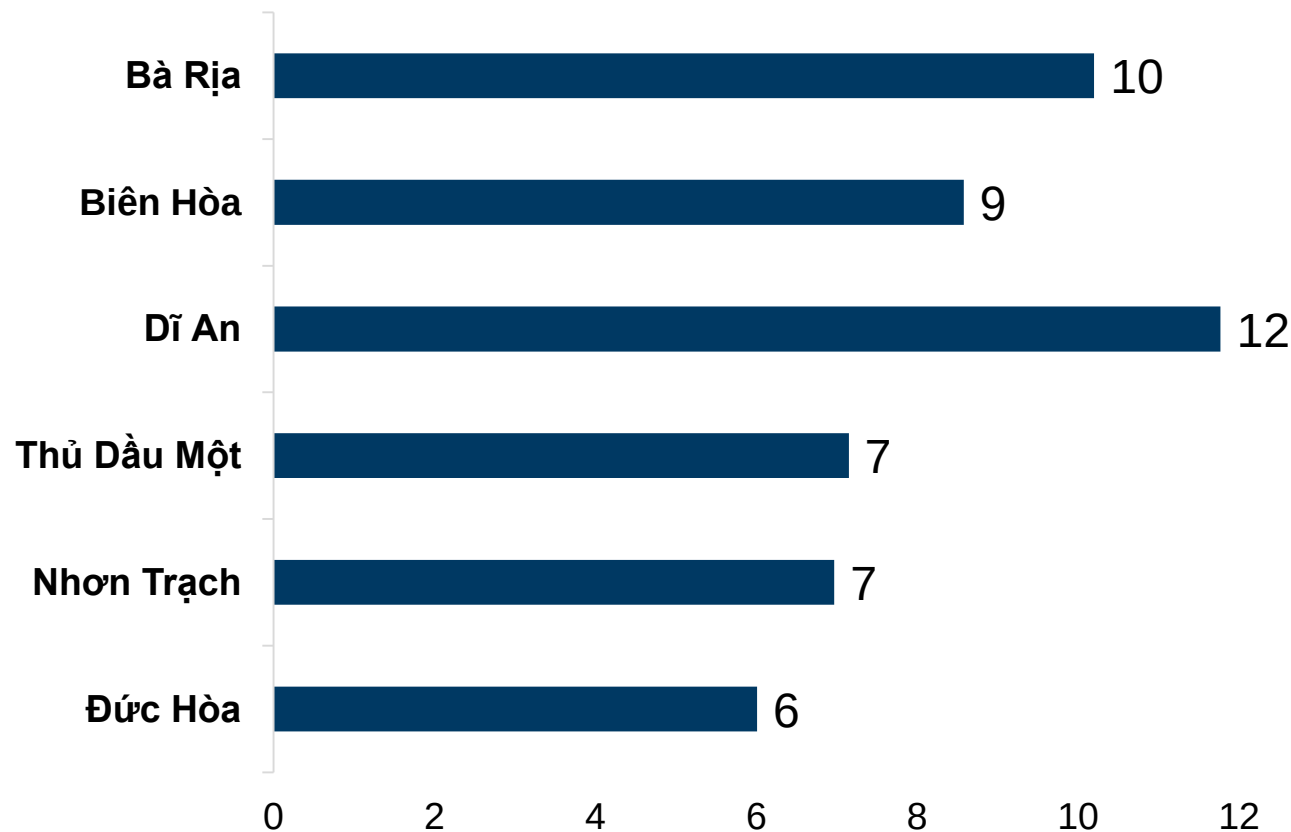
BIÊN HOÀ, THỦ DẦU MỘT VÀ THUẬN AN LÀ 3 KHU VỰC ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT TRONG Q1/2019



BÀ RỊA VÀ NHƠN TRẠCH LÀ 2 ĐỊA PHƯƠNG CÓ MỨC TĂNG LỚN NHẤT TRONG Q1/2019

Giá bán đất nền tại một số huyện/thành phố trong Q1/2019

Đơn vị: triệu VND/m²



Biến động so với Q4/2018, %

↑ 36%

↓ 2%

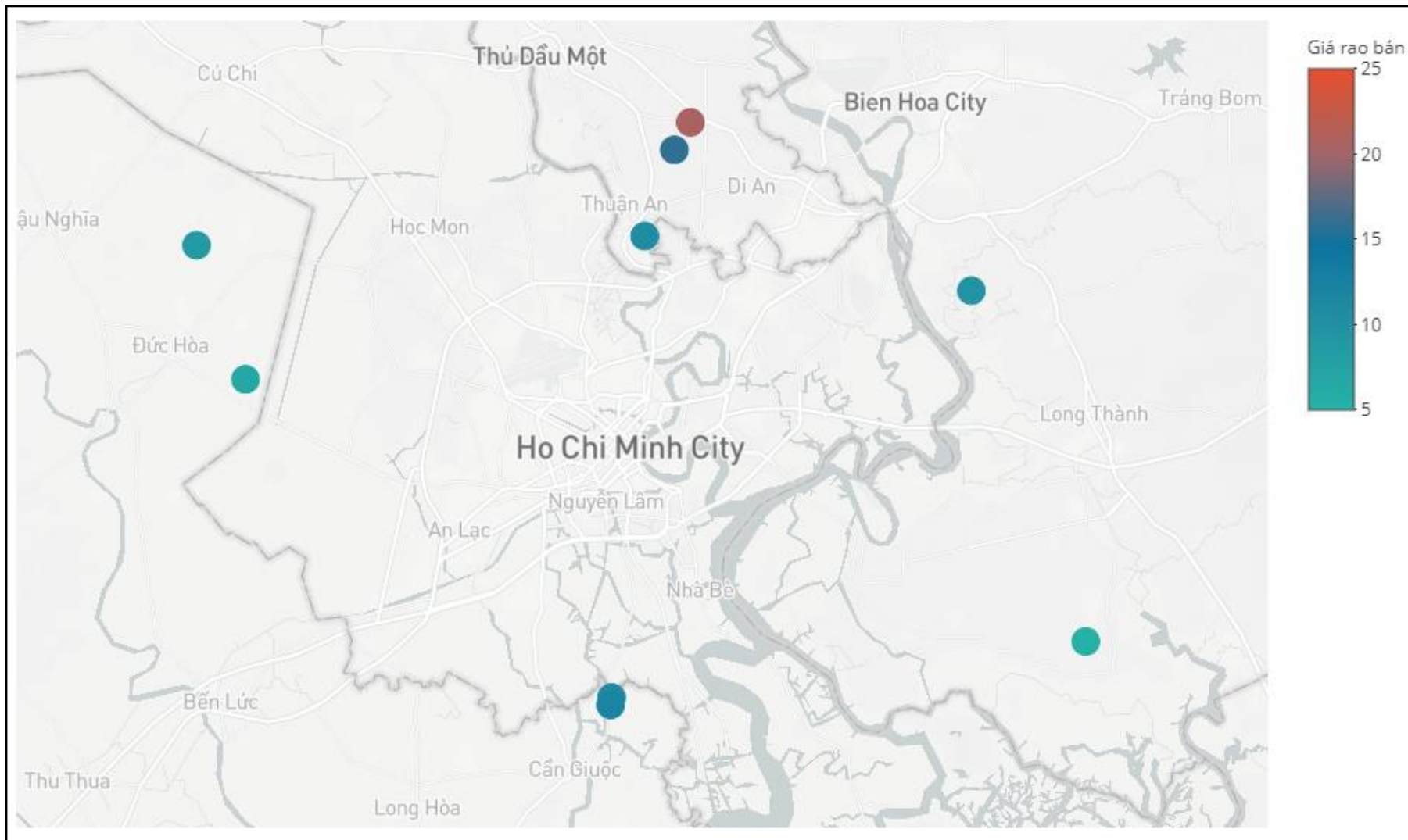
↑ 5%

↓ 4%

↑ 17%

↑ 3%

CÁC DỰ ÁN ĐẤT NỀN ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT NẪM Ở CÁC VÙNG GIÁP RANH VỚI TP. HCM





05

**THỊ TRƯỜNG BĐS
NGHỈ DƯỠNG**

CÁC ĐỊA PHƯƠNG CÓ BĐS NGHỈ DƯỠNG ĐƯỢC QUAN TÂM NHẤT



>130

Dự án condotel, biệt thự biển, nhà phố thương mại

>10

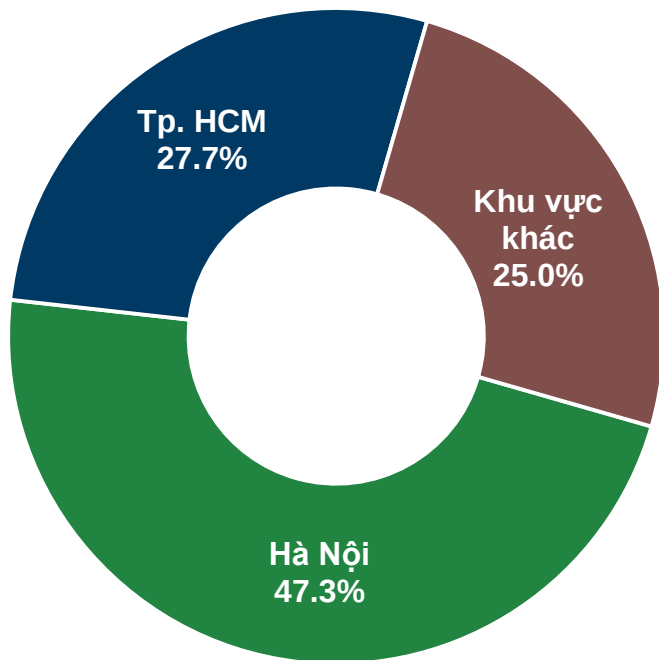
Tỉnh/thành phố

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

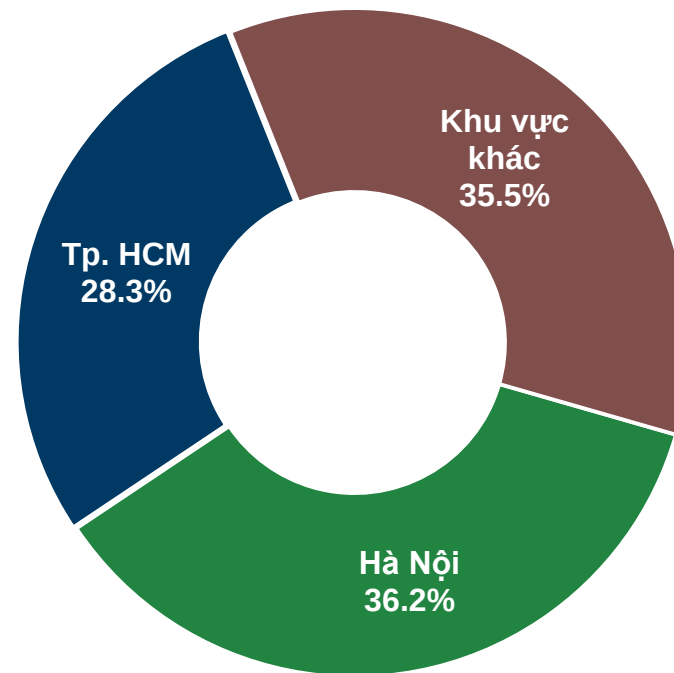
Phú Quốc, Đà Nẵng và Nha Trang vẫn là 3 địa phương dẫn đầu về mức độ quan tâm của người tìm kiếm bất động sản và số lượng dự án bất động sản nghỉ dưỡng trên cả nước.

NGƯỜI QUAN TÂM ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG CHỦ YẾU ĐẾN TỪ HÀ NỘI VÀ TP. HCM

Mức độ quan tâm condotel theo khu vực địa lý,
Q1/2019

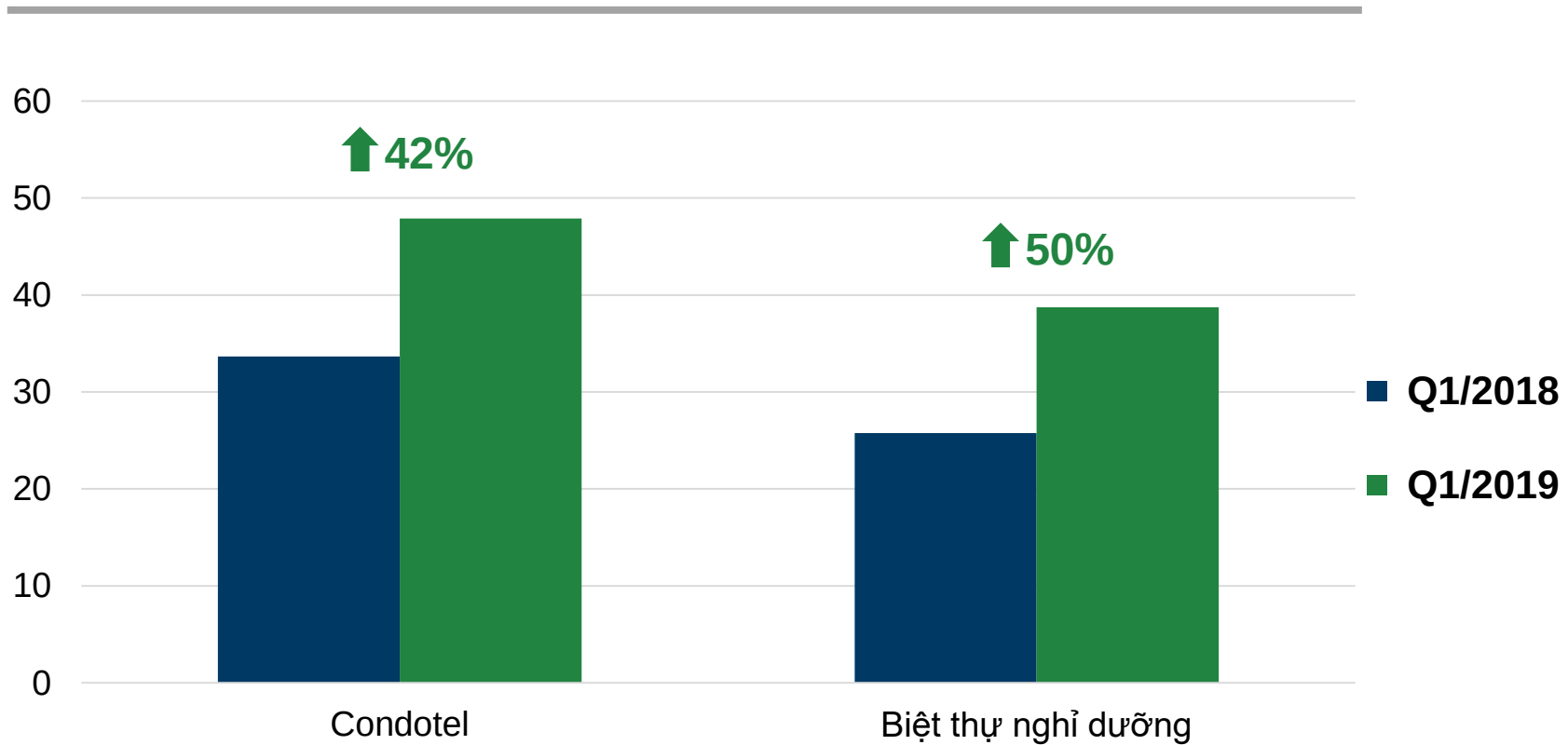


Mức độ quan tâm biệt thự, liền kề ven biển
theo khu vực địa lý, Q1/2019



CONDOTEL CÓ MỨC ĐỘ QUAN TÂM CAO HƠN BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS nghỉ dưỡng

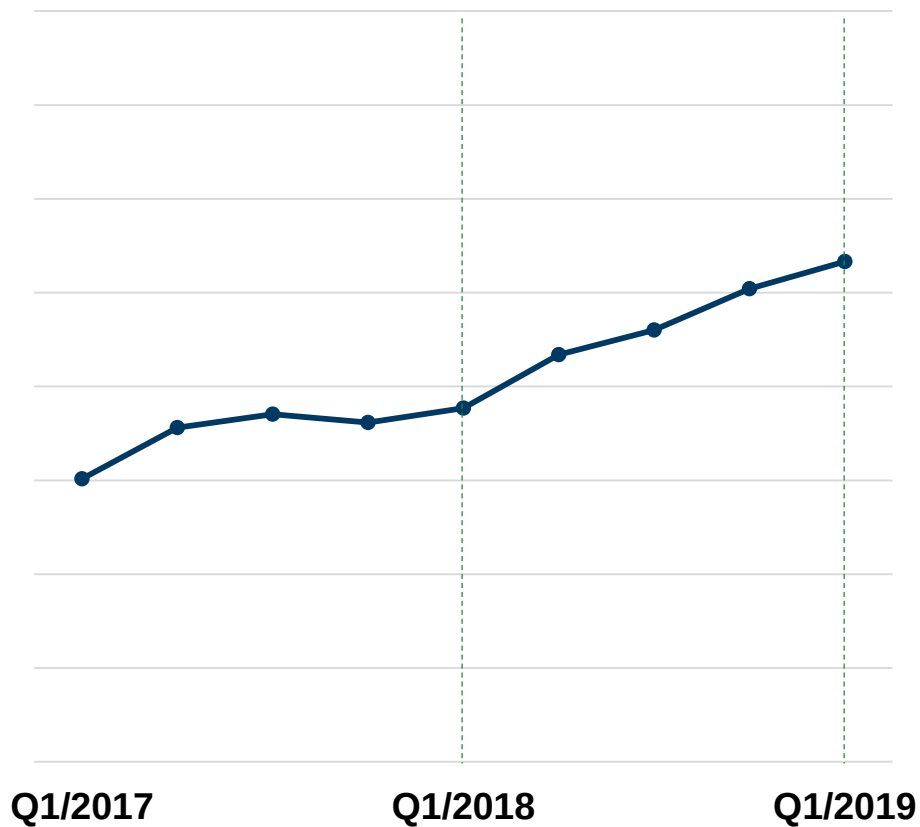


GIÁ RAO BÁN CONDOTEL VÀ BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG TĂNG ĐỀU QUA CÁC QUÝ

Biến động giá condotel

Đơn vị: triệu VND/m²

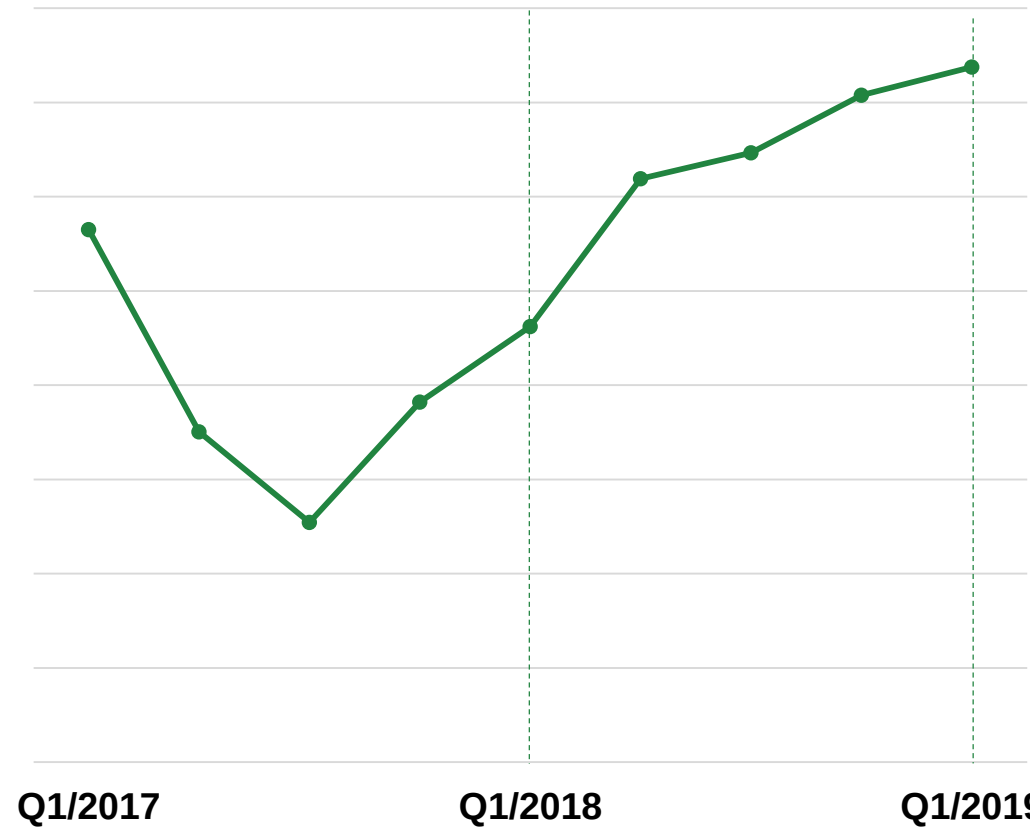
Q1/2018-Q1/2019 ↑ 12%



Biến động giá biệt thự, liền kề ven biển

Đơn vị: triệu VND/m²

Q1/2018-Q1/2019 ↑ 9%



- 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 Tp. HCM** có mức giá tăng nhẹ so với Q4/2018. Lượng tin đăng không tăng nhưng mức độ quan tâm tăng đáng kể. 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 Quận 2, Quận 7 và Quận 9.
- 4 **Thị trường nhà riêng, nhà mặt phố** có mức giá rao bán và giá thuê tăng nhẹ.
- 5 **Thị trường đất thổ cư, đất nền** sôi động tại nhiều khu đô thị vệ tinh. Giá đất nền trung bình tại Củ Chi tăng gần 200% vòng 5 năm qua.
- 6 **Thị trường các tỉnh miền Nam** sôi động nhất tại các tỉnh tiếp giáp với khu phía Đông và phía Bắc của Tp. HCM. Giá ở một số địa phương tăng mạnh so với Q4/2018.
- 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



©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.