

Báo cáo thị trường bất động sản

Quý 3 - 2023

Chủ đề: **Dịch chuyển**

04/10/2023



KINH TẾ VĨ MÔ

Kinh tế vĩ mô thế giới: Áp lực lãi suất và nợ vẫn tiếp tục hiện hữu

FED thông báo ngừng tăng lãi suất, thị trường BĐS Mỹ vẫn ảm đạm

FED không tăng lãi suất

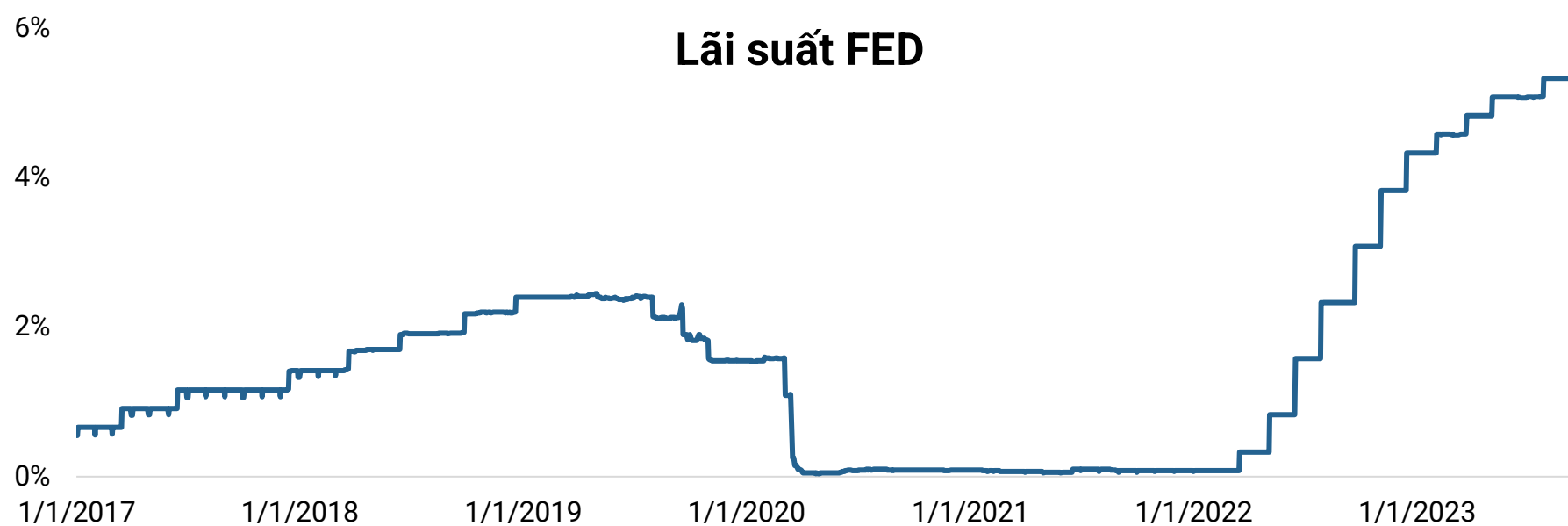
Ngày 20/9, Fed thông báo không nâng lãi suất, đúng với dự báo thị trường từ nhiều bên

Thị trường BĐS nhà ở 'đóng băng' do lãi suất cao

Lãi suất vay thế chấp mua nhà đã đạt mức cao nhất kể từ năm 2001, thị trường nhà ở ảm đạm

Thị trường BĐS văn phòng gặp khó

Xu hướng làm việc tại nhà làm sụt giảm nhu cầu thuê văn phòng. Công ty WeWork¹ từng được định giá ~47 tỷ USD đã giảm xuống 300 triệu USD.



Trung Quốc đối diện với những thách thức mới ở thị trường BĐS, khó đạt mục tiêu tăng trưởng 2023

China Evergrande

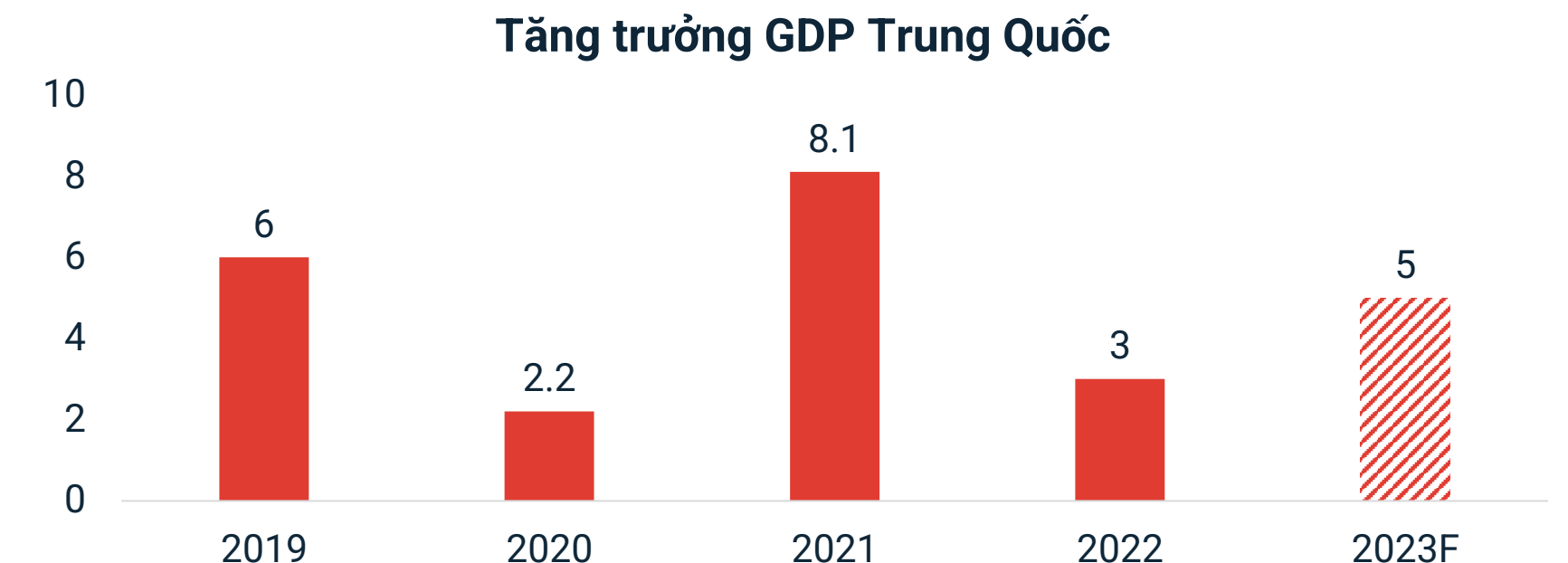
đã nộp đơn xin bảo hộ phá sản ở Mỹ, trong quá trình tái cơ cấu nợ sau vụ vỡ nợ gây chấn động hồi năm 2021.

Country Garden

dự kiến thua lỗ 7,6 tỷ USD nửa đầu 2023; cổ phiếu giảm ~74% giá, và có thể bị loại khỏi chỉ số Hang Seng². Tập đoàn đang trễ hạn thanh toán nợ trái phiếu quốc tế và có thể vỡ nợ.

Sunac China Holdings

Hãng bất động sản lớn thứ 16 Trung Quốc - vừa nộp đơn xin bảo hộ phá sản tại Mỹ.



Kinh tế vĩ mô Việt Nam: Tiếp tục tăng trưởng ổn định

GDP 9T/23

▲ 4,24%

So với cùng kỳ 9T/22

Tổng DT BLHH & DVTD 9T/23

4567,8 nghìn tỷ VND

Tăng 9,7% so với cùng kỳ 9T/22

Khách quốc tế 9T/23

8,9 triệu lượt

Gấp 4,7 lần so với cùng kỳ 9T/22
Chỉ bằng 69% so với cùng kỳ 9T/19

Nguồn: Tổng cục Thống kê

CPI 9T/23

▲ 3,16%

So với cùng kỳ 9T/22

FDI thực hiện 9T/23

▲ 2,2%

So với cùng kỳ 9T/22 (đạt 15,91 tỷ USD)

Chỉ số giá đô la Mỹ 9T/23

▲ 2,29%

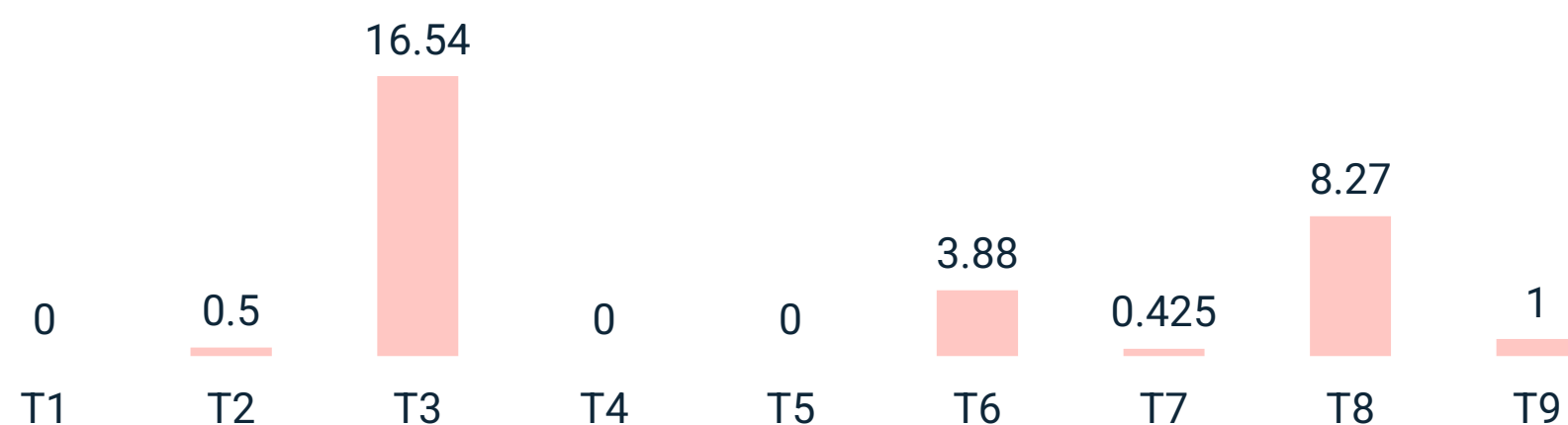
So với cùng kỳ 9T/22

KINH TẾ VĨ MÔ

Thị trường BĐS: Hoạt động doanh nghiệp và trái phiếu phát hành có cải thiện; chính sách mới được đưa ra hỗ trợ cho thị trường

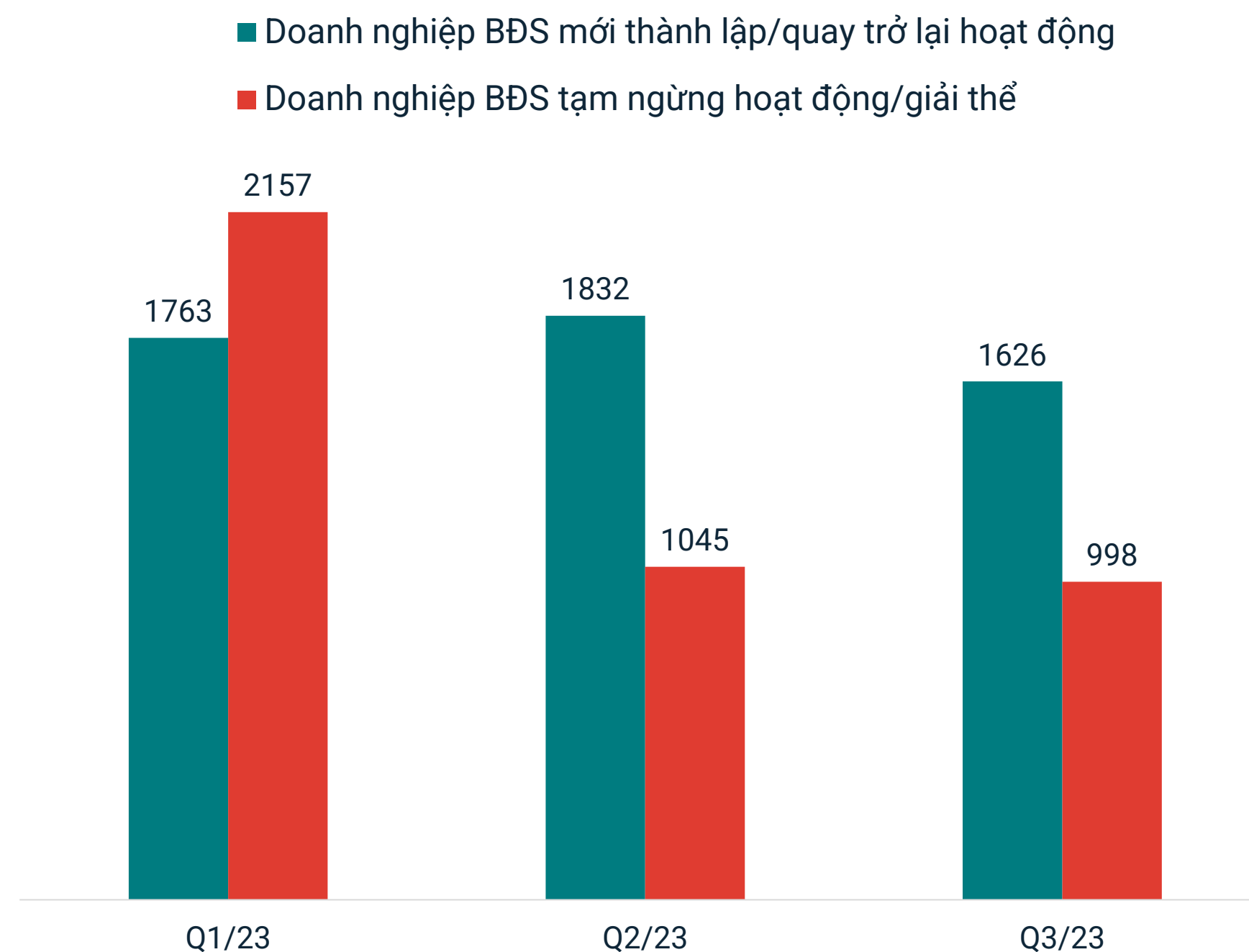
Trái phiếu BĐS phát hành trong 2023 chưa cải thiện rõ rệt

Nghìn tỷ VND



Tình hình hoạt động doanh nghiệp BĐS 9T/2023

Số lượng doanh nghiệp BĐS

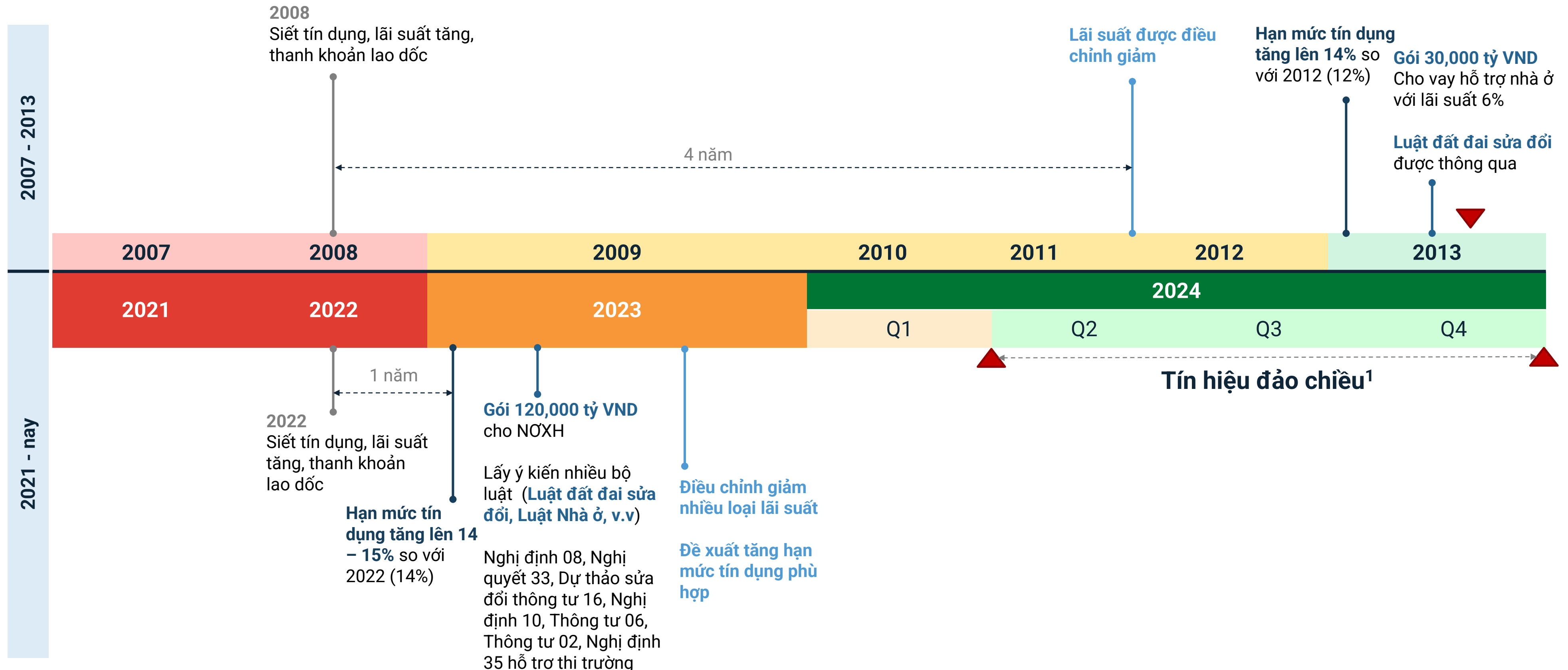


Chính sách mới

Chính sách	Nội dung
Thông tư 06	Các ngân hàng có thể cho khách hàng vay để trả nợ trước hạn khoản vay tại ngân hàng khác (với mục đích phục vụ nhu cầu khác ngoài hoạt động kinh doanh)
Thông báo số 297 (Thủ tướng Chính phủ)	Tiếp tục giảm lãi suất cho vay Tăng hạn mức tín dụng phù hợp Đẩy mạnh giải ngân các gói hỗ trợ

KINH TẾ VĨ MÔ

Dựa trên các chỉ báo vĩ mô, thị trường BĐS dự kiến có thể hồi phục trong khoảng Q2 – Q4/2024



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Tổng quan thị trường Việt Nam qua 3 phần về 3 loại hình BĐS nổi bật



Đất nền



BĐS thấp tầng



Chung cư

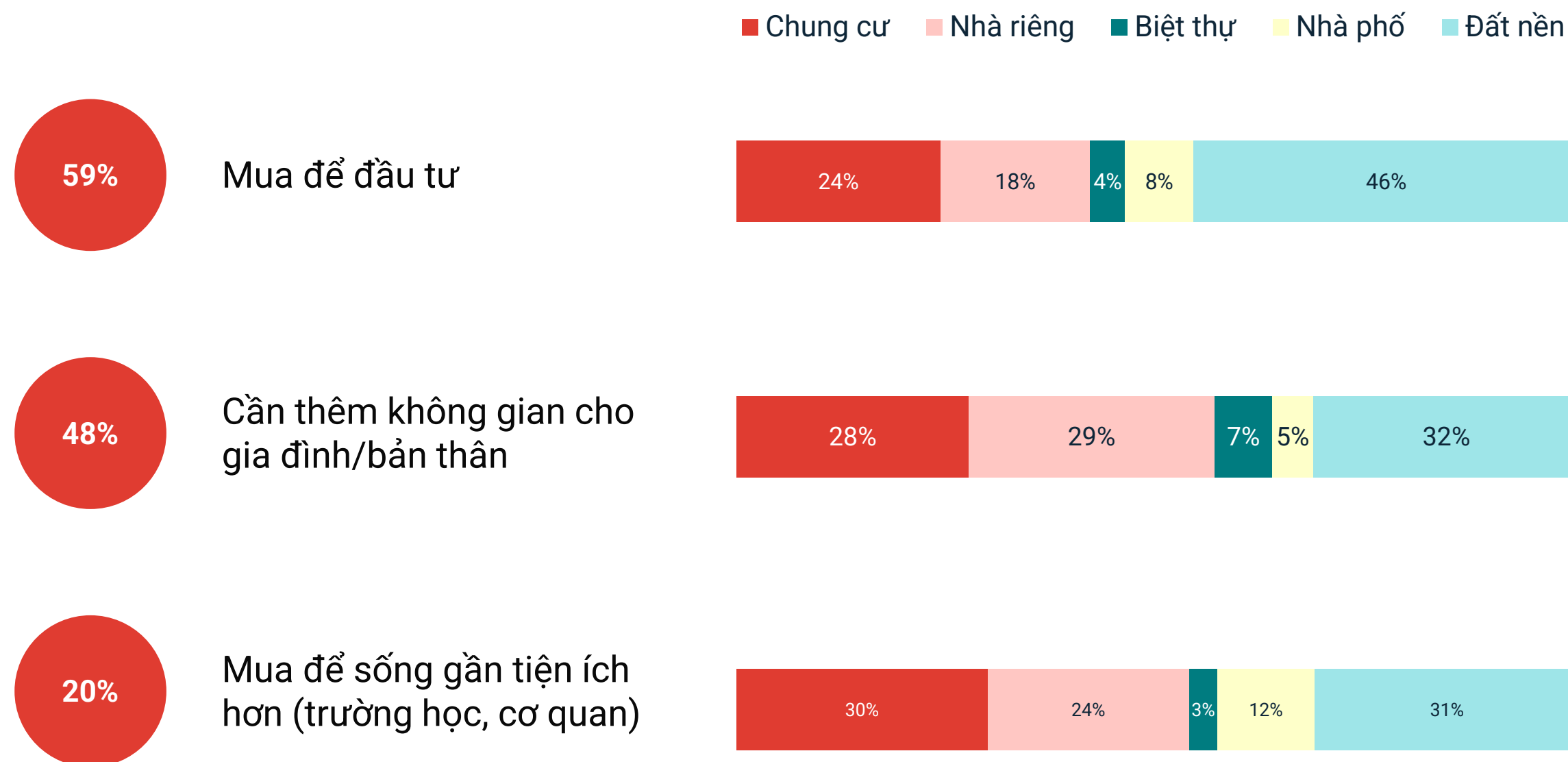
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

Đất nền vẫn luôn là phân khúc thu hút sự quan tâm lớn ở thị trường BĐS Việt Nam

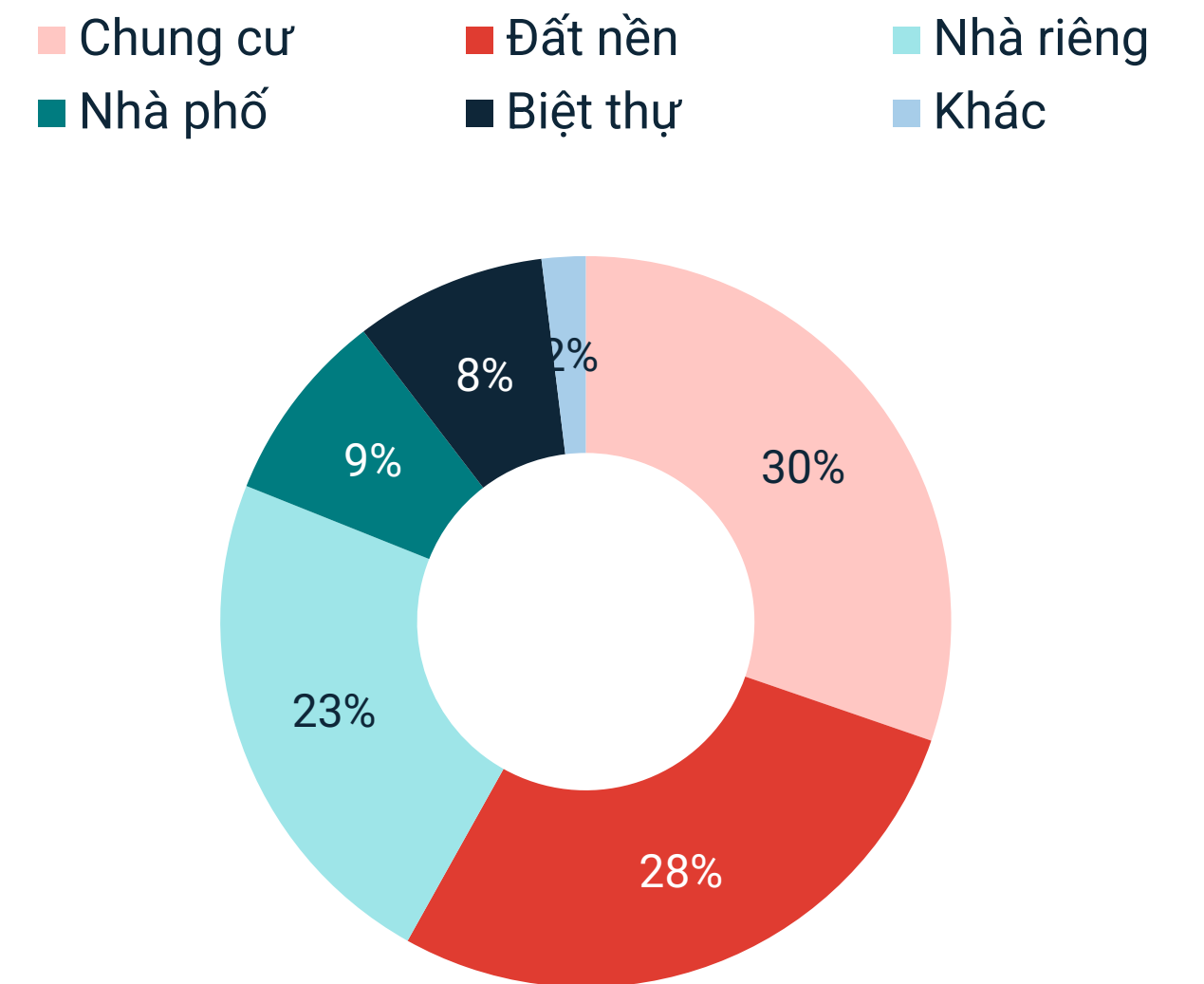
Top 3 lý do và các loại hình BĐS dự định mua

% phản hồi (Khảo sát người tiêu dùng BĐS H1.2023)



Tỷ trọng MĐQT loại hình Đất nền so với các loại BĐS khác trong năm 2023

%

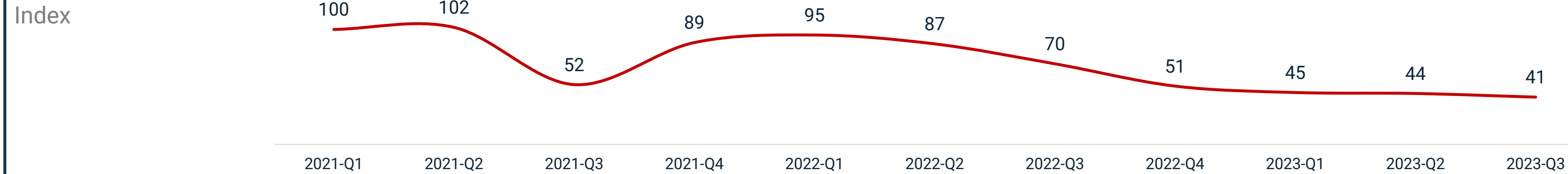


Nguồn: Khảo sát người tiêu dùng BĐS (N = 618) của Batdongsan.com.vn, tháng 6/2023 và Dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn

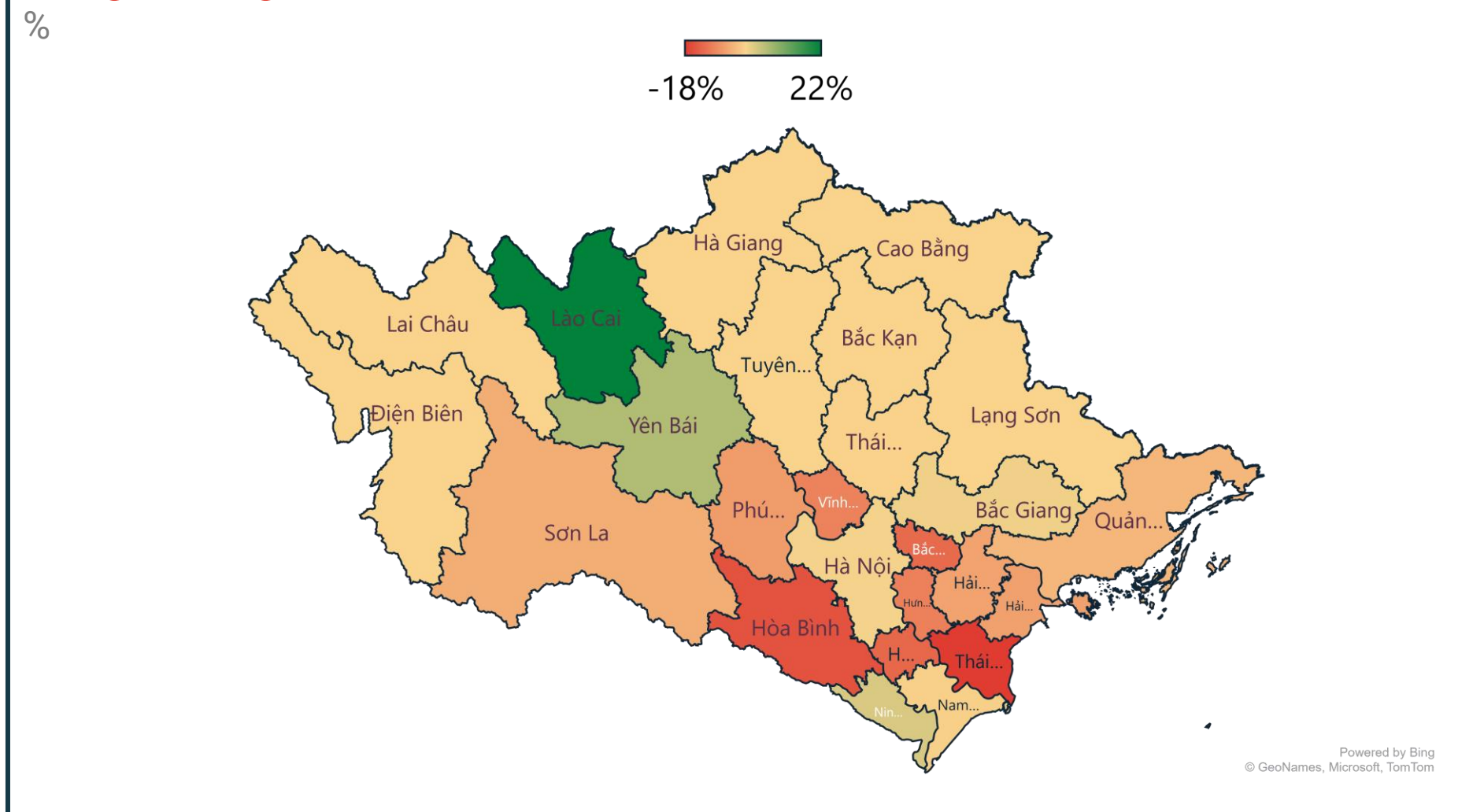
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

MĐQT đất nền cũng có xu hướng giảm liên tục cùng với xu hướng chung của toàn thị trường

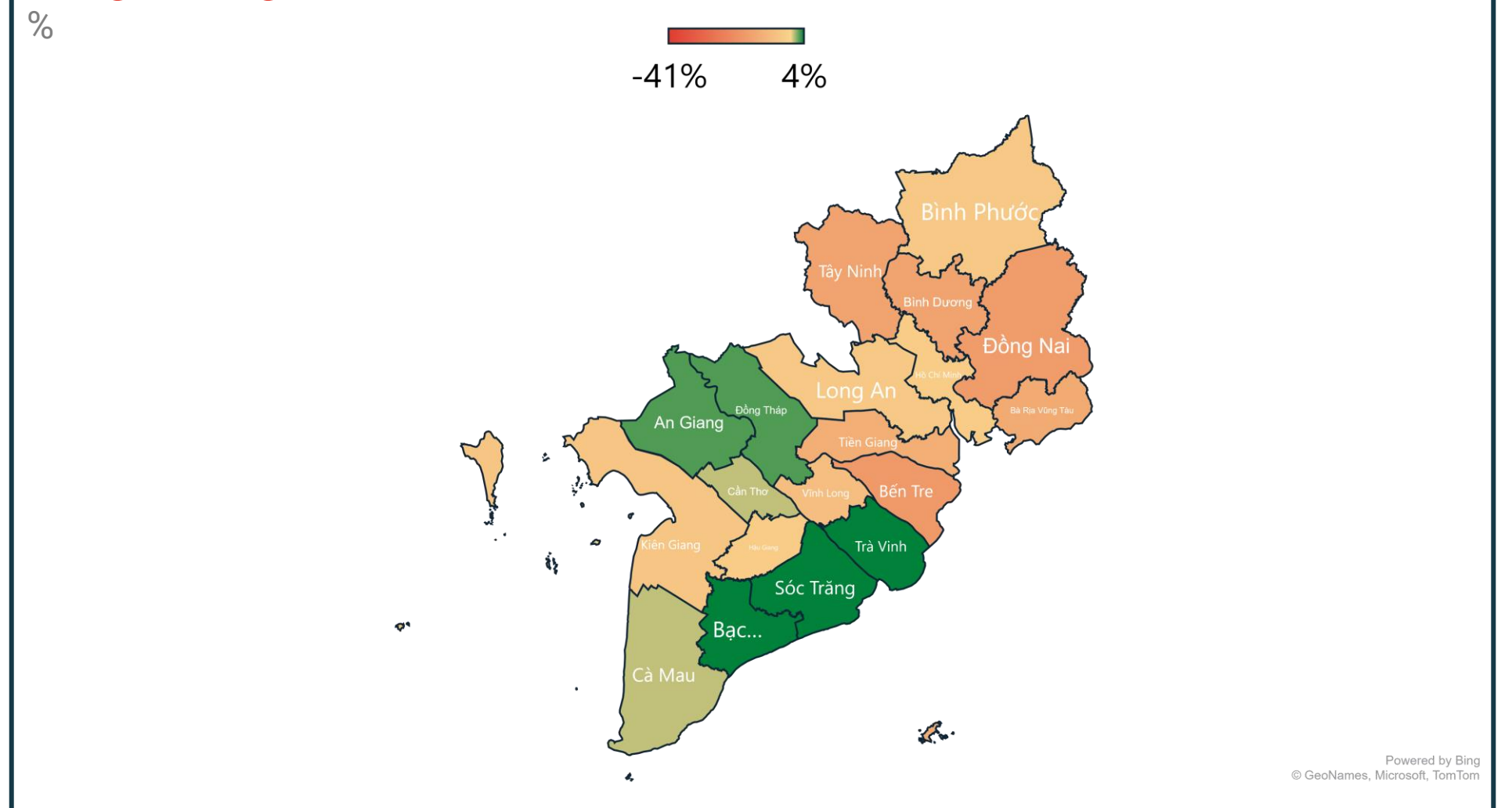
Biến động MĐQT đất nền cả nước



Tăng trưởng MĐQT theo khu vực – Miền Bắc



Tăng trưởng MĐQT theo khu vực – Miền Nam

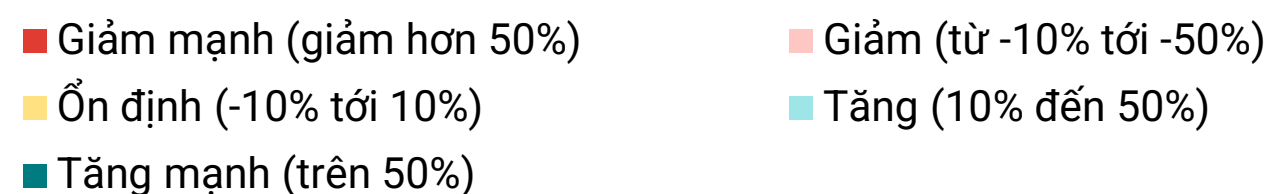


THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

Lượng giao dịch Đất nền vẫn chưa cải thiện, chủ yếu do quan ngại về tính pháp lý và giá bán chưa phù hợp

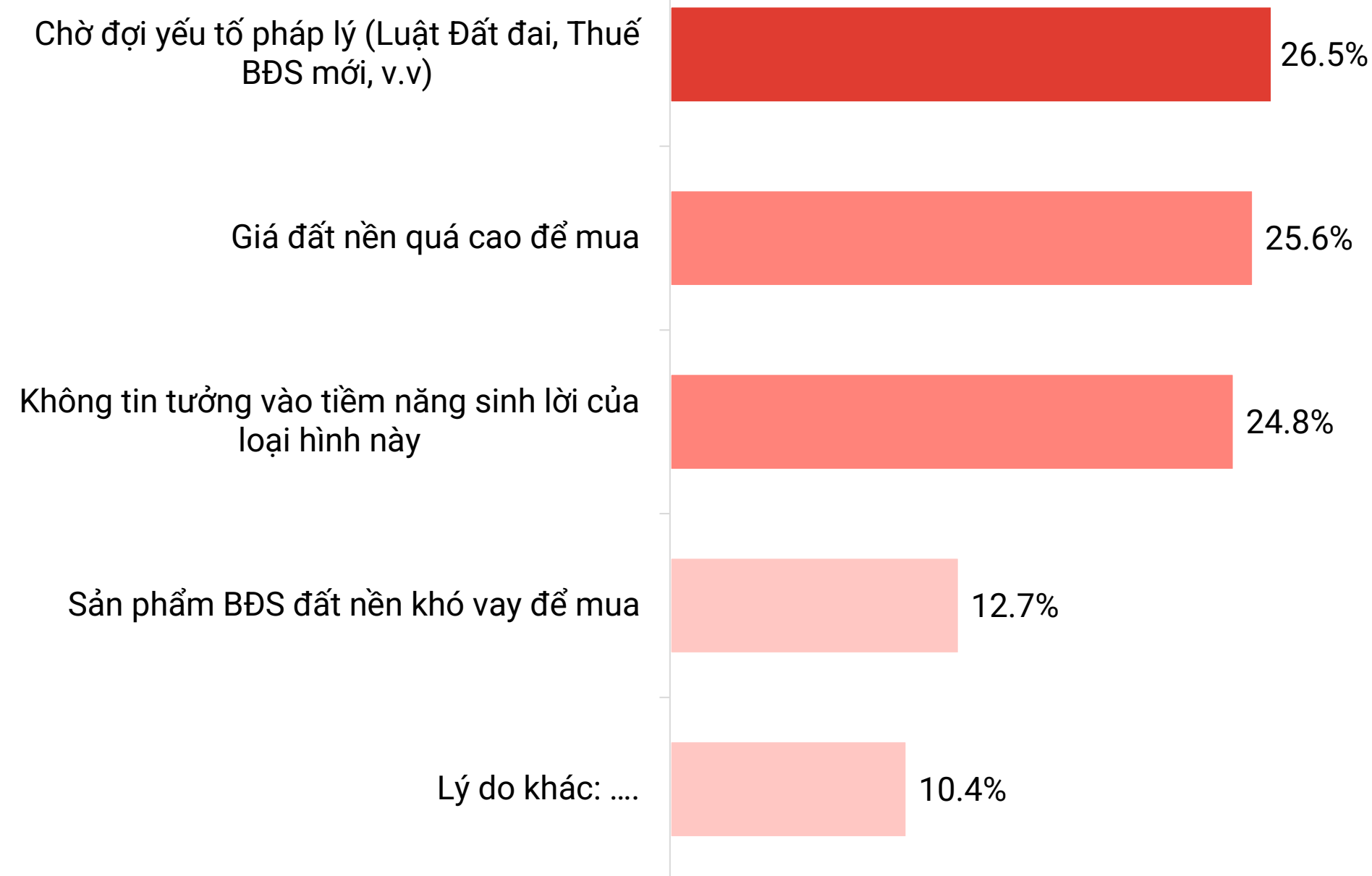
Biến động giao dịch Đất nền QoQ

Khảo sát môi giới bán đất nền¹



Lý do khách hàng quan ngại giao dịch đất nền

Khảo sát môi giới



¹ Khảo sát môi giới bán đất nền Q1/23 (N = 235), Q2/23 (N = 68), Q3/23 (N = 96)

Những yếu tố lớn nhất ảnh hưởng đến thị trường BĐS đất nền

ĐẤT NỀN

1. Tăng trưởng kinh tế

2. Cơ sở hạ tầng – đầu tư công

3. Cơ sở pháp lý

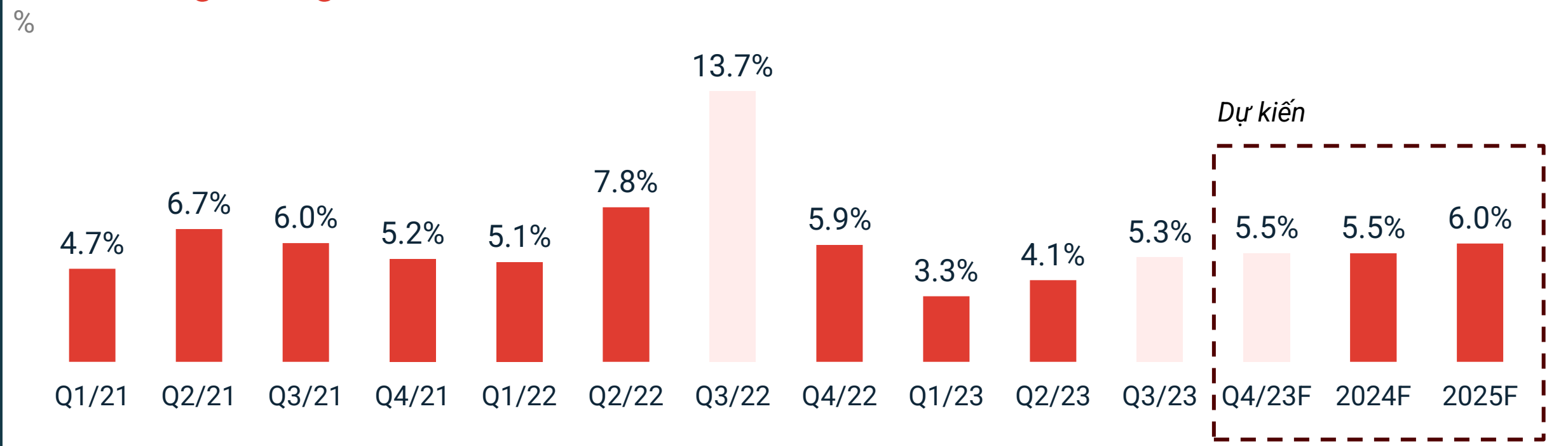
4. Tâm lý thị trường

5. Chỉ số giá (giá rao bán)

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

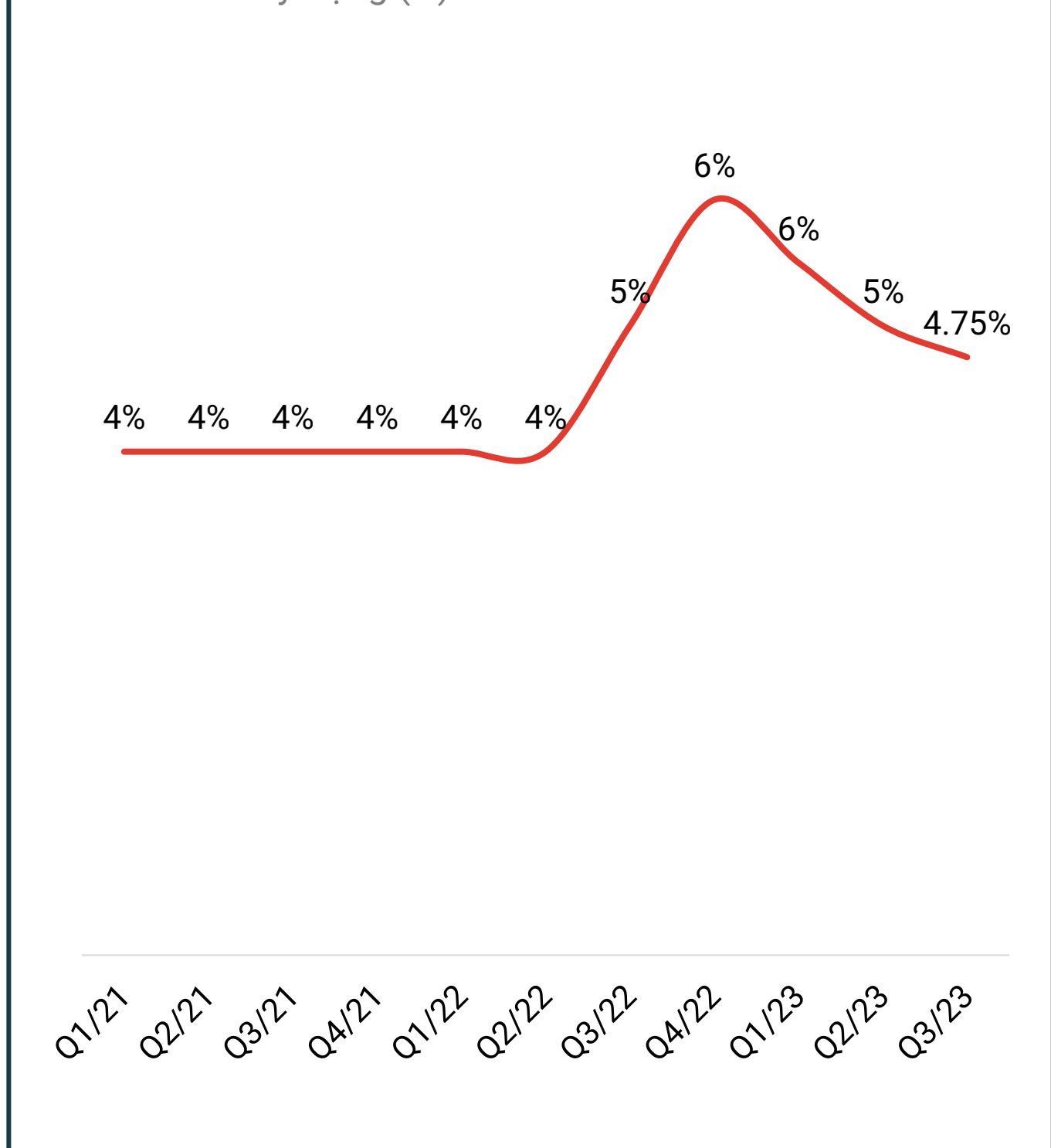
1 Tăng trưởng kinh tế: GDP và tăng trưởng tín dụng khó đạt chỉ tiêu năm 2023, điểm sáng là lãi suất đang dần được điều chỉnh giảm

GDP – Tăng trưởng kinh tế

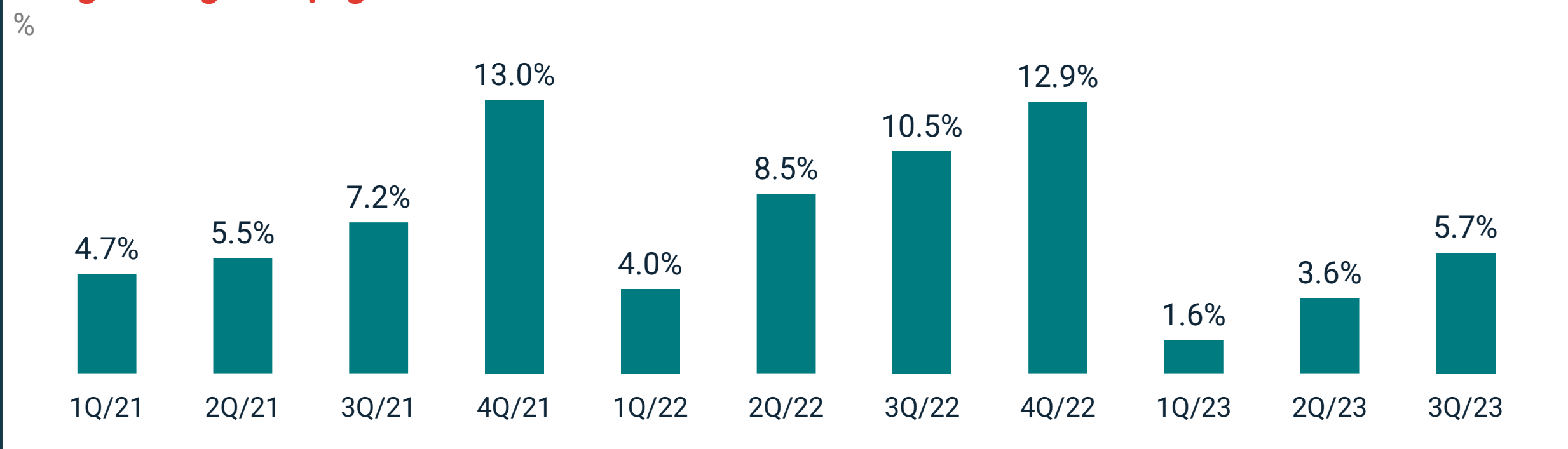


Lãi suất

Trần lãi suất huy động (%)



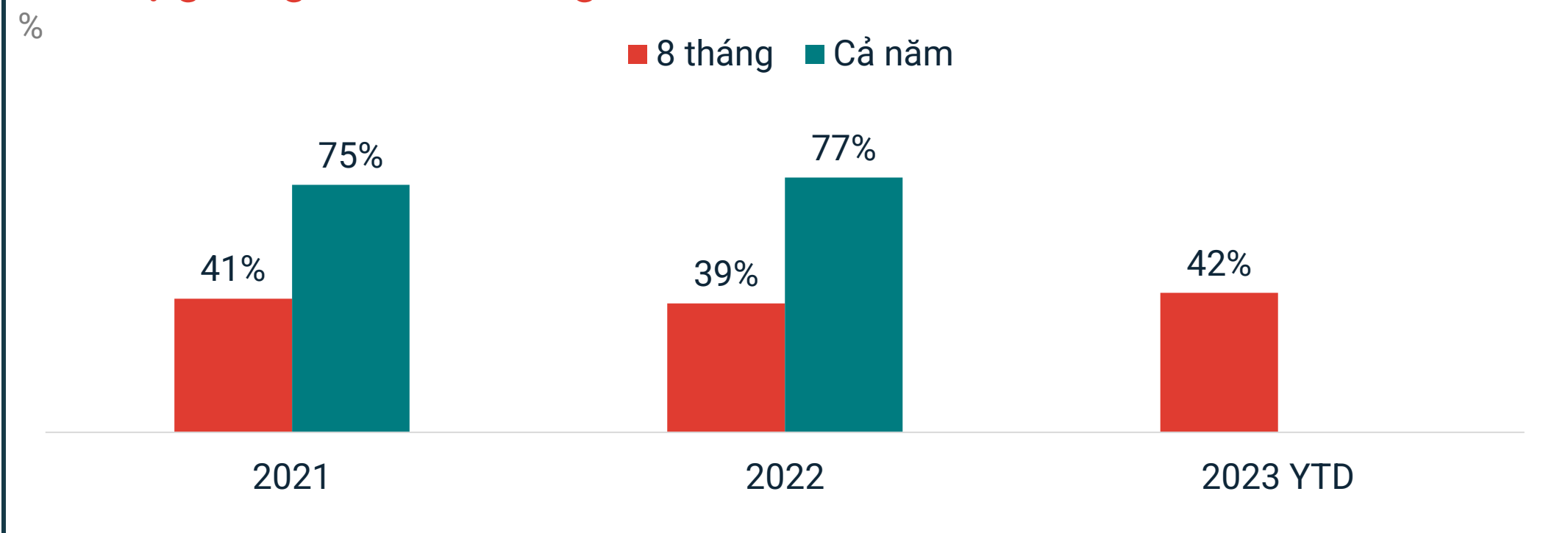
Tăng trưởng tín dụng



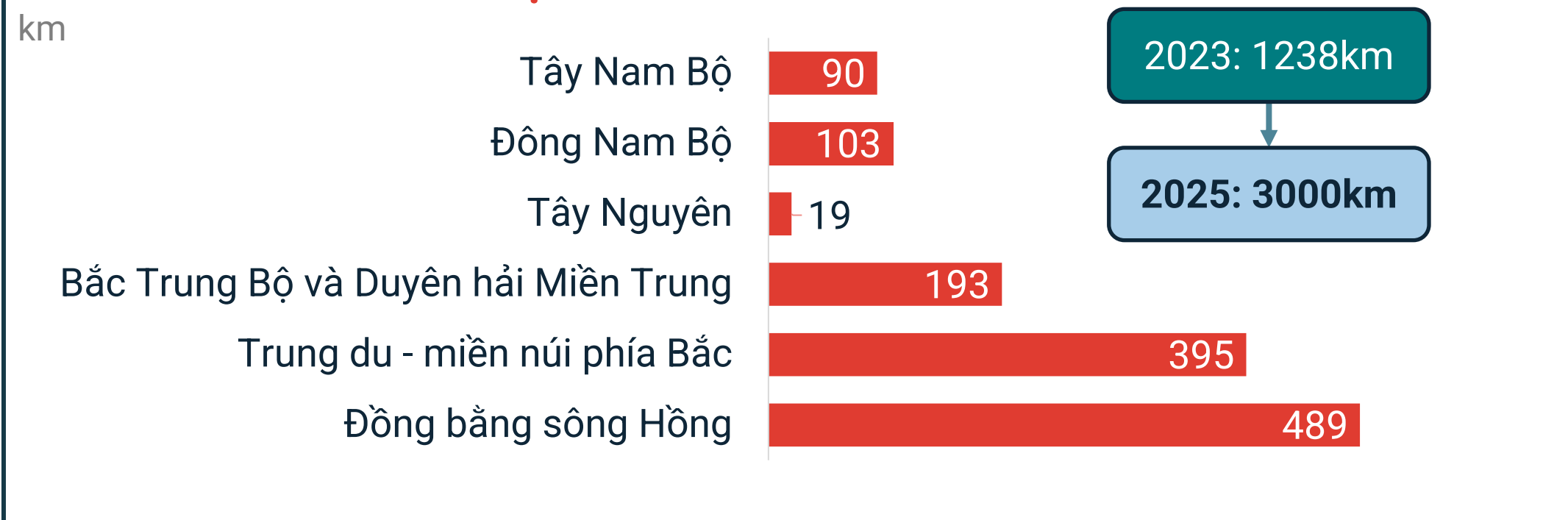
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

② Cơ sở hạ tầng – đầu tư công: Chính phủ đang đẩy nhanh thực hiện các dự án lớn, hướng tới mục tiêu 3.000km cao tốc vào năm 2025

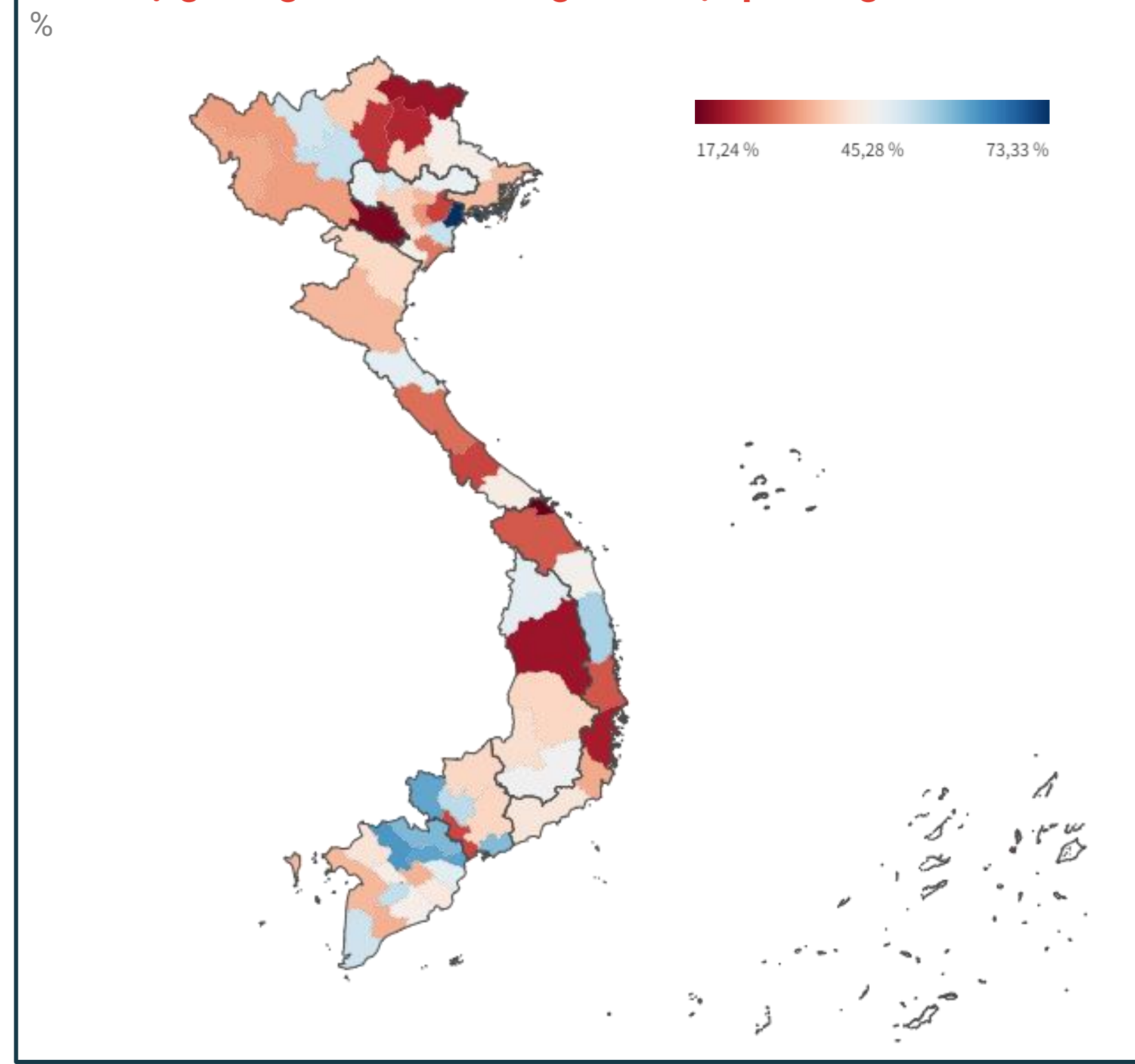
Tiến độ giải ngân đầu tư công so với chỉ tiêu cả năm



Số km cao tốc ở các khu vực



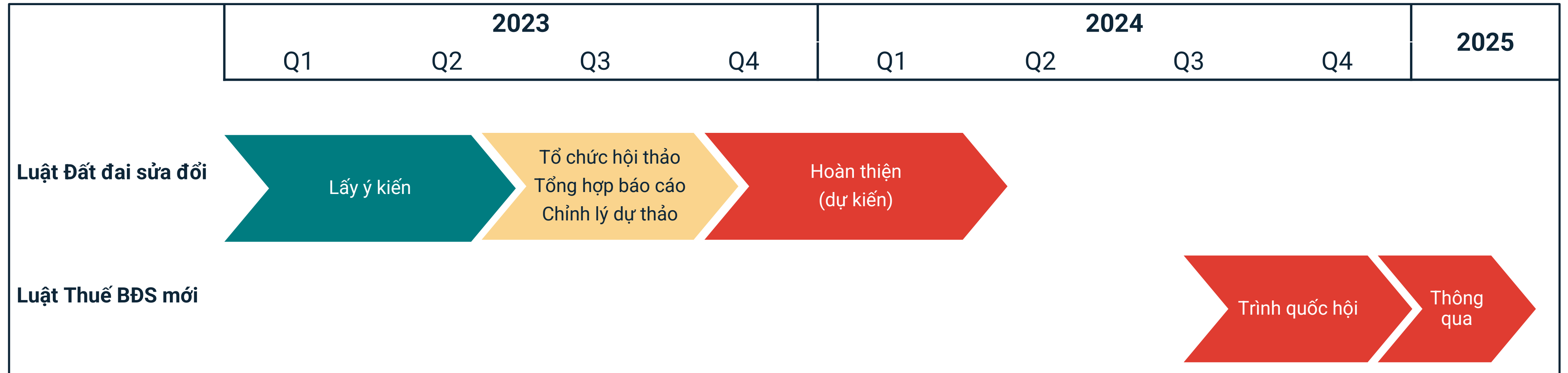
Tiến độ giải ngân đầu tư công theo địa phương



Nguồn: Baohinhphu, VnExpress

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

3 Pháp lý: Dự kiến điều chỉnh & hoàn thiện một số điểm của Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh BĐS



Luật Đất đai 2013 đã có tác động tích cực đối với thị trường bất động sản

Thứ hai, 30/03/2015 13:57 (GMT+7)

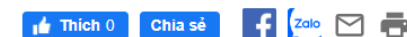


(ĐCSVN) - Theo ông Đào Trung Chính, Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường), sự ra đời của Luật Đất đai 2013 và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật cũng đã có tác động tích cực đối với thị trường bất động sản.

Bên lề Quốc hội:

Đại biểu kỳ vọng Luật Đất đai (sửa đổi) sẽ giải quyết đồng bộ các vướng mắc

Thứ Sáu, 09/06/2023 06:12 | Thời sự



Theo chương trình kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XV, sáng 9/6 các đại biểu nghe Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ trình bày Báo cáo giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); kết quả lấy ý kiến nhân dân về dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và thảo luận tại tổ về dự án Luật này.

CHÍNH TRỊ

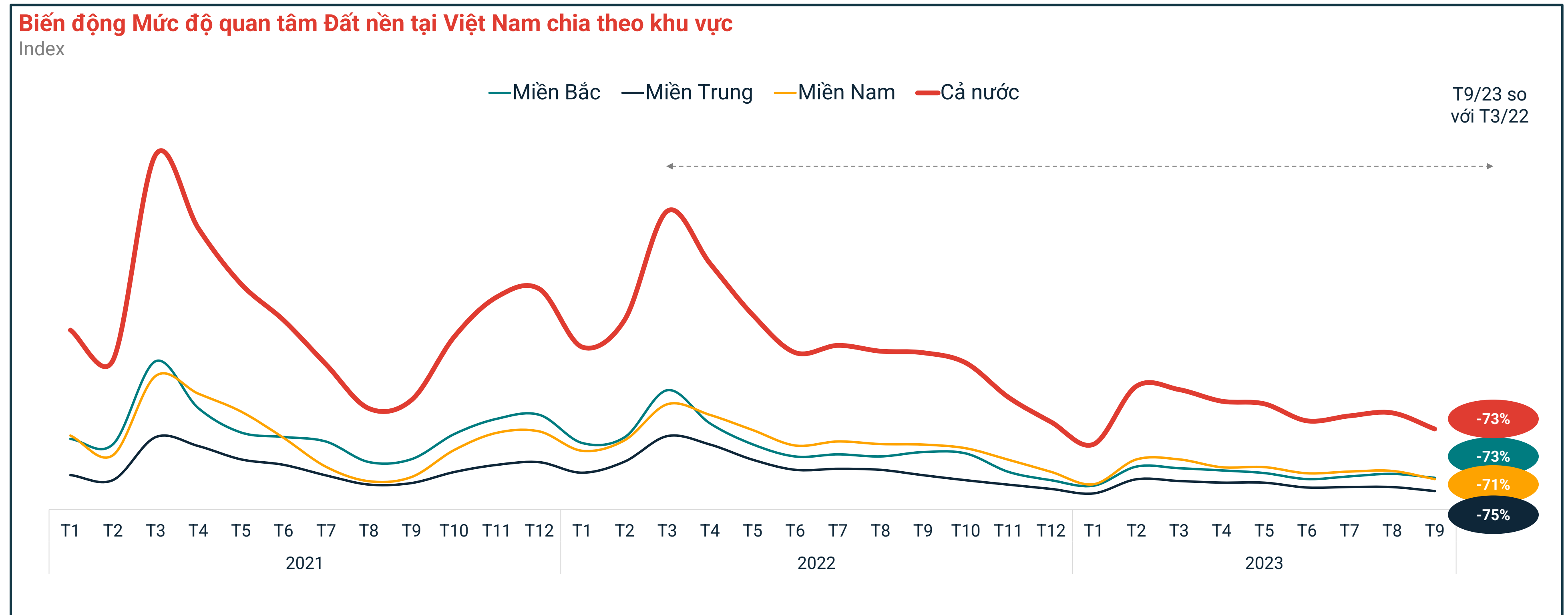
Quốc hội sẽ thông qua Luật Đất đai sửa đổi vào tháng 10/2023

(Chinhphu.vn) - Chiều 13/6, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Nghị quyết về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023; điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022. Theo đó, tại Kỳ họp thứ 6 (tháng 10/2023) sẽ trình Quốc hội thông qua 6 luật gồm Luật Đất đai (sửa đổi)...

Nguồn: Baochinhpheu, tổng hợp

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

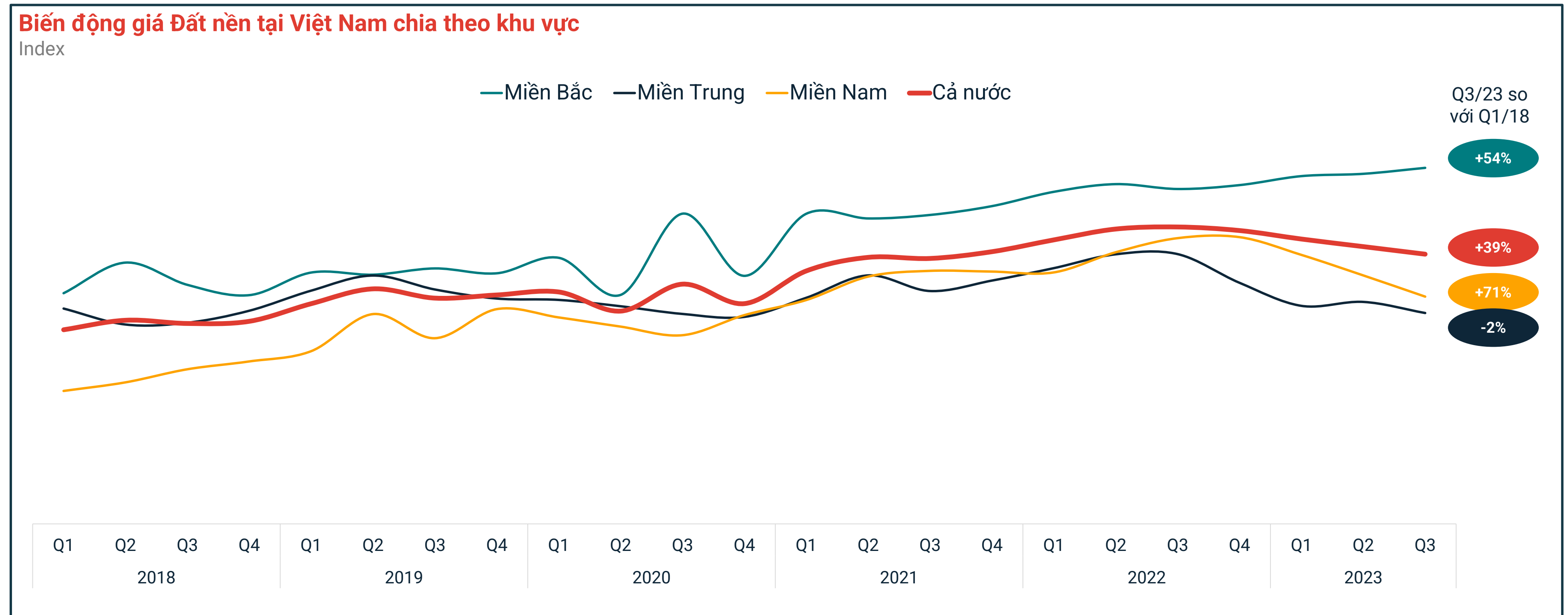
④ Tâm lý thị trường: Mức độ quan tâm giảm mạnh so với đỉnh tháng 3/2022 và chưa có dấu hiệu hồi phục



Nguồn: Dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

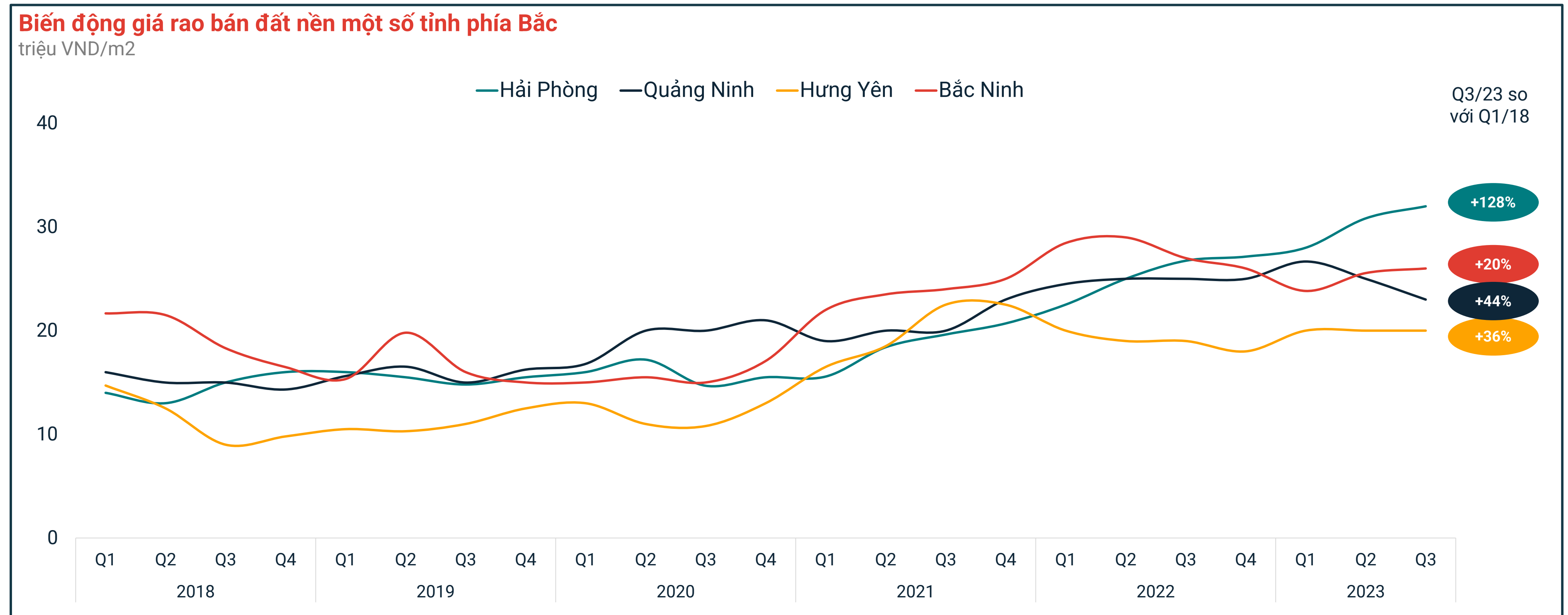
5 Chỉ số giá: Duy trì mức tăng ổn định từ 2018 trên cả nước nhưng có xu hướng phân hóa giữa các vùng & từng giai đoạn trong năm 2023



Nguồn: Dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn dựa trên giá rao bán

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

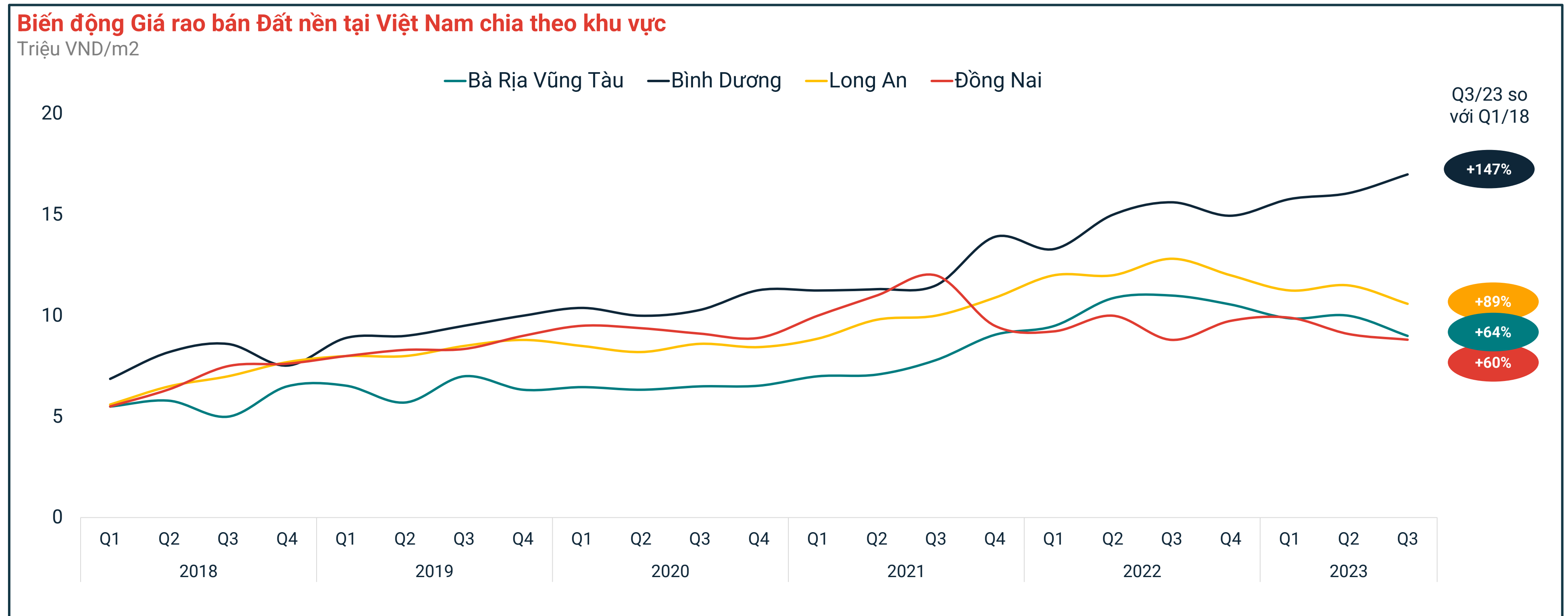
5 Chỉ số giá: Giá đất nền tại miền Bắc có mức tăng ổn định trong thời gian dài (từ 2018 – Q3/2023)



Nguồn: Dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn dựa trên giá rao bán

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

5 Chỉ số giá: Giá đất nền tại miền Nam cũng đã tăng một thời gian dài tuy nhiên, một số tỉnh có suy giảm trong thời gian gần đây



Nguồn: Dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn dựa trên giá rao bán

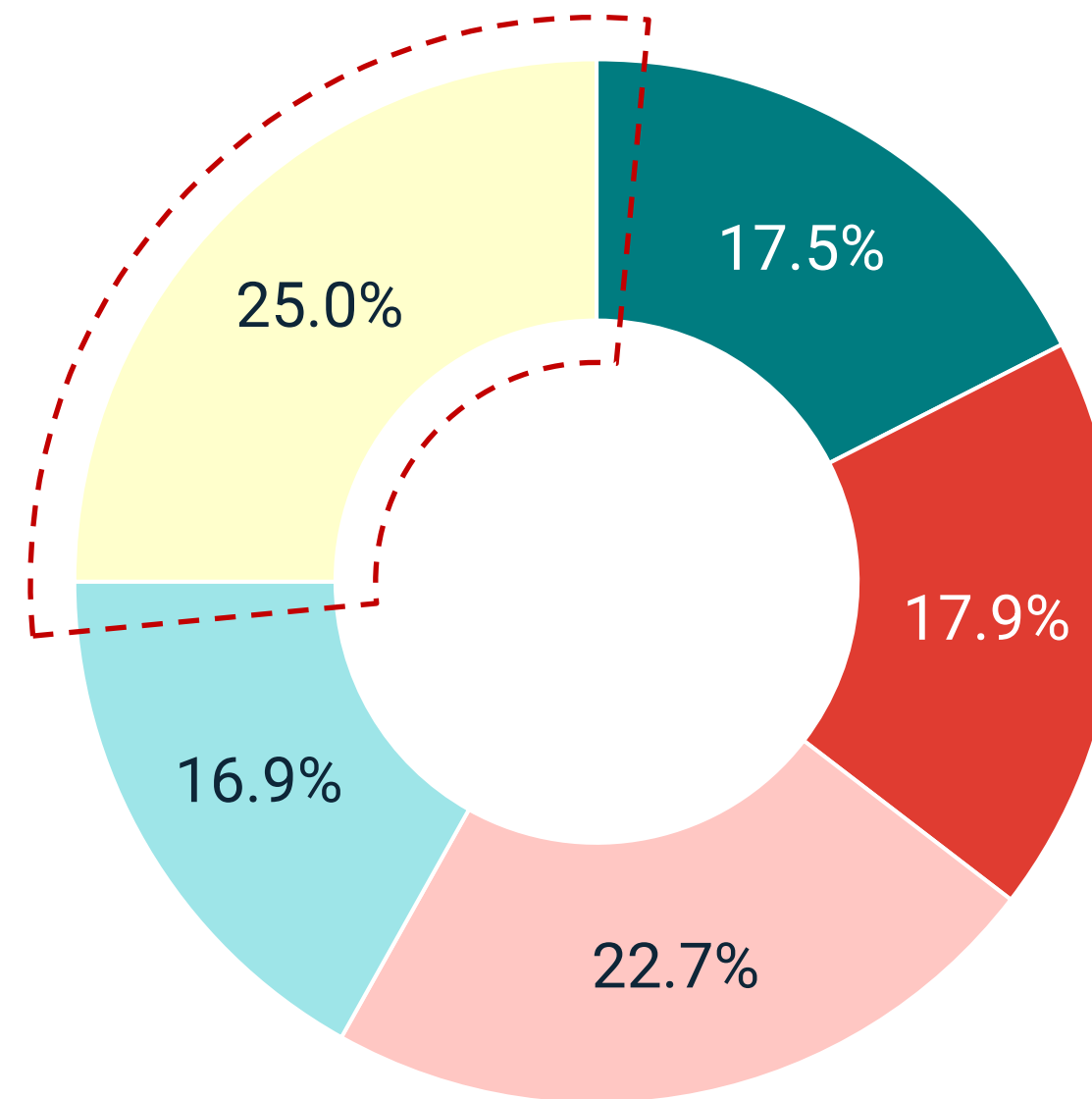
THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN

Đánh giá của các nhà môi giới: Cuối năm 2024 thị trường Đất nền mới có thể hồi phục

Đánh giá của các nhà môi giới về thời điểm đảo chiều thị trường Đất nền

Khảo sát môi giới (N = 480)

- Q4/23
- Q1/24
- Q2/24
- Q3/24
- Q4/24



Nguồn: Khảo sát môi giới bất động sản Q3/23 của Batdongsan.com.vn

THỊ TRƯỜNG BĐS ĐẤT NỀN

Tổng kết: Dự kiến thời điểm hồi phục của loại hình Đất nền có thể chậm hơn so với thị trường BĐS nói chung

	Yếu tố ảnh hưởng	Bối cảnh hiện nay
ĐẤT NỀN	Tăng trưởng kinh tế	GDP chỉ tăng 4,24% 9 tháng đầu năm, dự báo đến 2024 kinh tế mới hồi phục; tín dụng mở mức rất thấp, lãi suất đang giảm dần, với tốc độ giảm hiện tại dự kiến cần 3-4 quý để trở về mức năm 2021
	Cơ sở hạ tầng – đầu tư công	Tốc độ giải ngân đầu tư công tăng, dự kiến tiếp tục được đẩy mạnh hướng tới mục tiêu 2025
	Cơ sở pháp lý	Pháp lý: Luật đất đai và Luật thuế BĐS mới dự kiến hoàn thành vào cuối 2024
	Tâm lý thị trường	Mức độ quan tâm đất nền sụt giảm mạnh nhất, và hồi phục chậm hơn những phân khúc ở thực
	Chỉ số giá rao bán	Chỉ số giá giữ ổn định ở miền Bắc, giảm ở một số khu vực có mật độ dân số thấp

Thị trường đất nền có thể hồi phục chậm hơn các loại hình khác

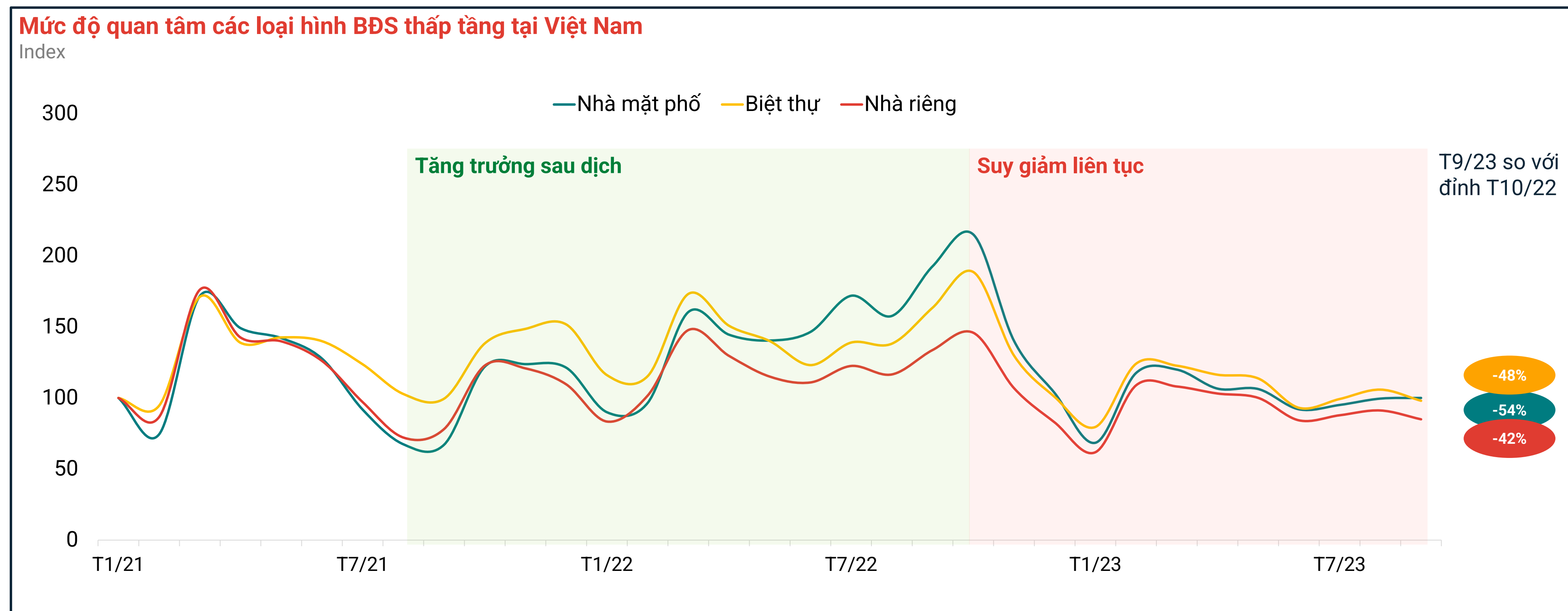


Tín hiệu đảo chiều thị trường BĐS

THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

Thị trường BĐS thấp tầng vẫn đang trầm lắng trong Q3/2023

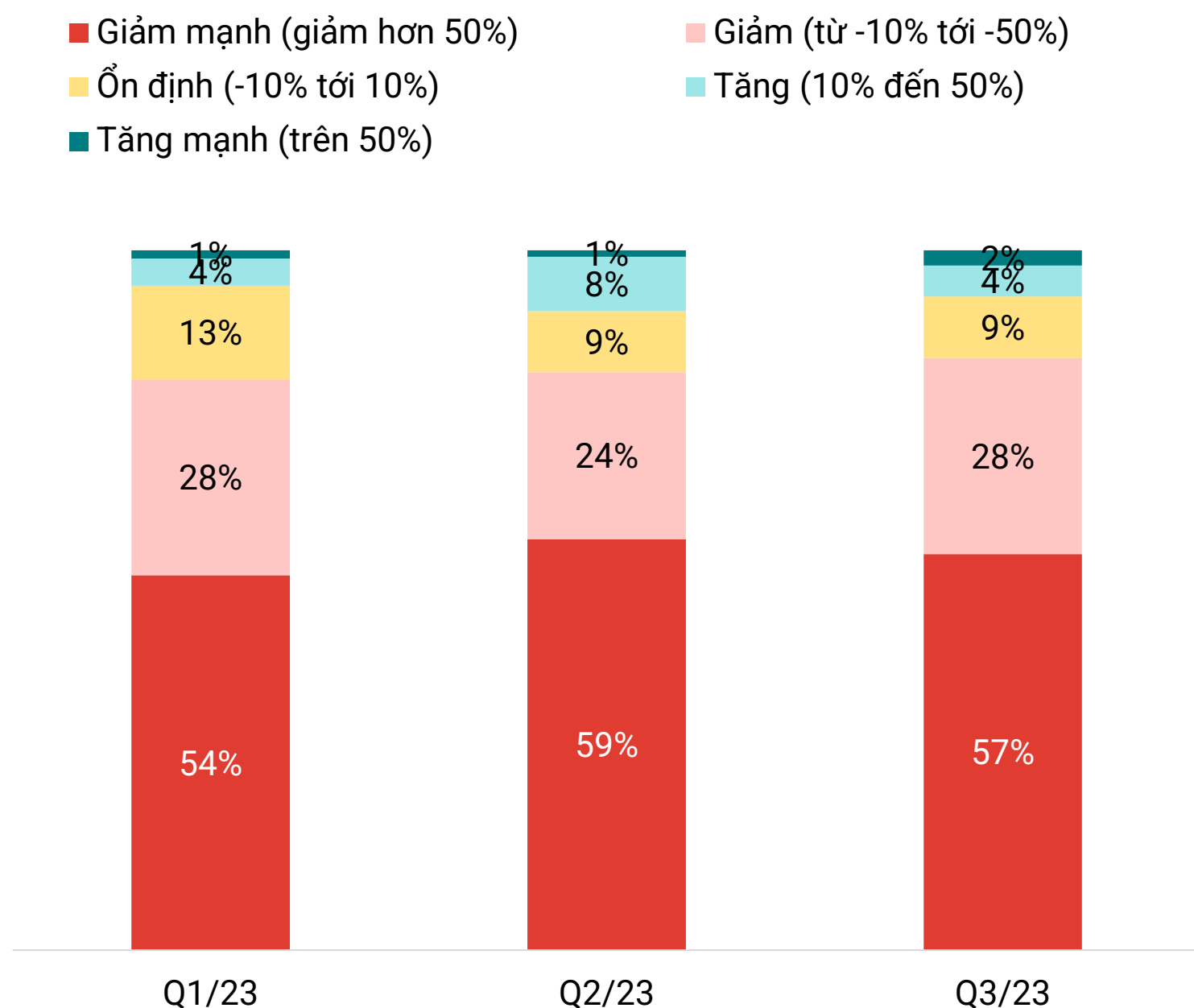


THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

Biến động lượng giao dịch cũng cho thấy thị trường vẫn chưa hồi phục với loại hình này

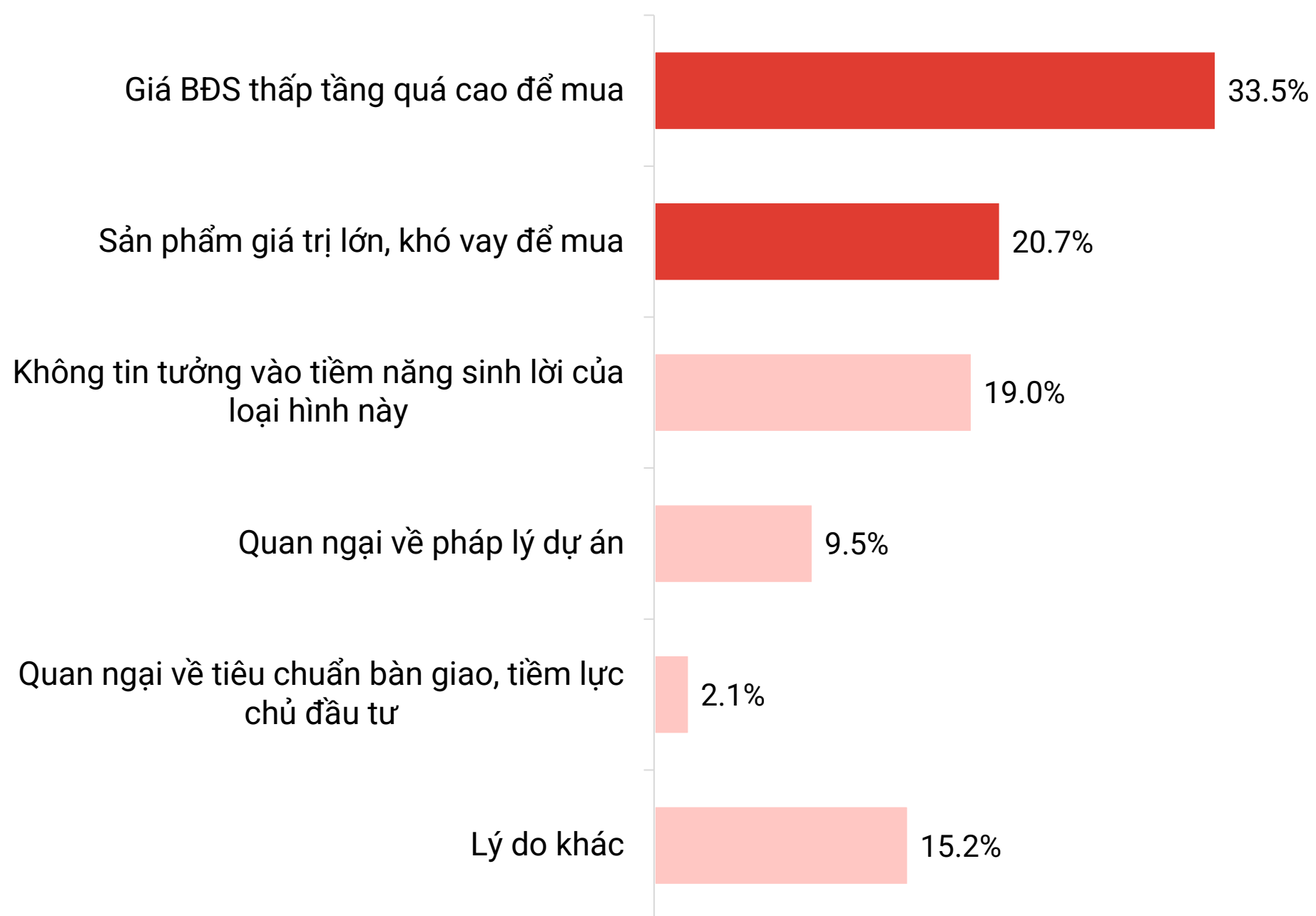
Lượng giao dịch BĐS thấp tầng tiếp tục giảm

Khảo sát môi giới bán BĐS thấp tầng¹



Lý do người mua quan ngại giao dịch

Khảo sát môi giới (N = 480)



¹ Khảo sát môi giới bán BĐS thấp tầng của Batdongsan.com.vn: Q1/23 (N = 336), Q2/23 (N = 218), Q3/23 (N = 182)

Xu hướng và tiềm năng hồi phục có sự phân hóa đối với các phân khúc khác nhau ảnh hưởng bởi các yếu tố:

Nhà phố: Trầm lắng

1. Phát triển thương mại (bán lẻ, dịch vụ)

2. Phát triển du lịch (lượng khách)

3. Lợi suất tăng giá cho thuê

Nhà liền kề, biệt thự vùng ven: Tiềm năng

1. Quy hoạch tiện ích đô thị

2. Hạ tầng kết nối từ trung tâm về vùng ven

Nhà riêng: Ổn định

1. Nhu cầu ở thực người dân (mức độ quan tâm)

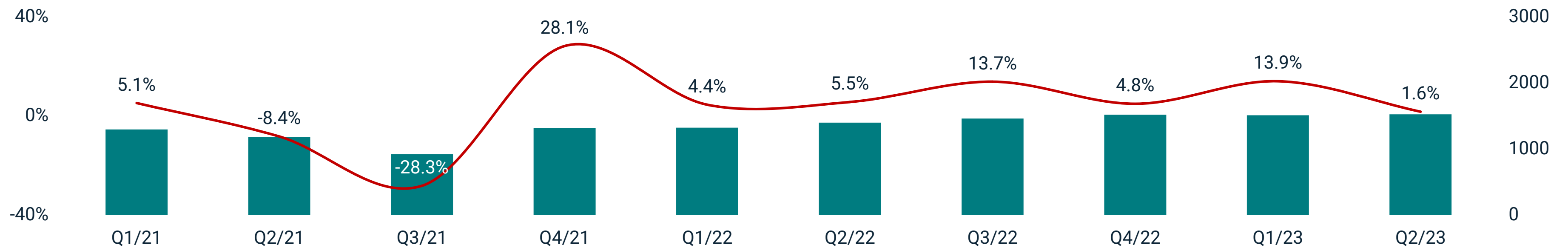
2. Tốc độ tăng giá

THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

1 Nhà phố: Hoạt động du lịch – bán lẻ chưa tăng trưởng mạnh mẽ do ảnh hưởng của kinh tế vĩ mô và hậu covid

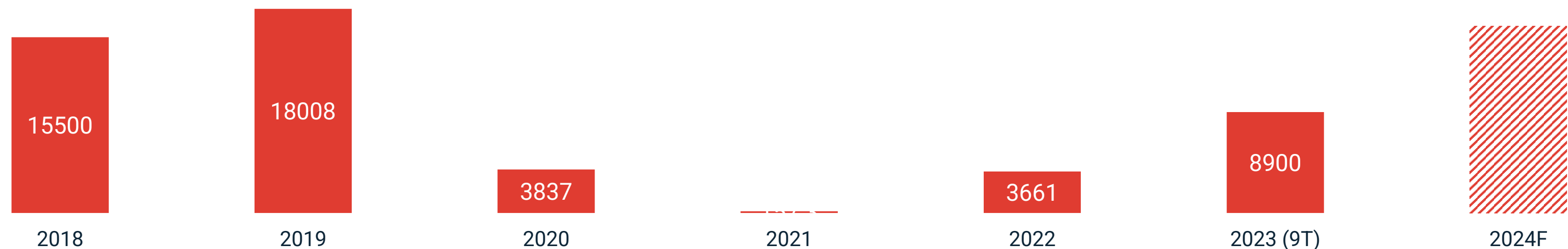
Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng Việt Nam

Nghìn tỷ VND



Tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam

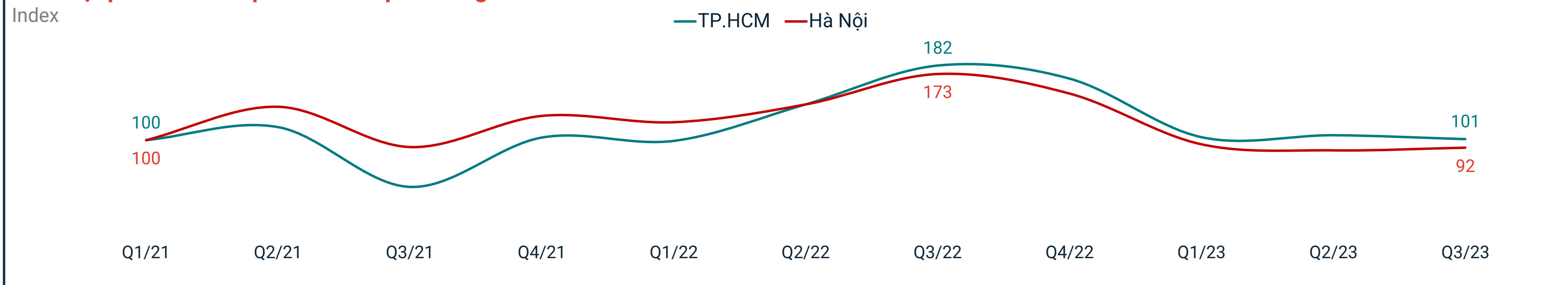
Nghìn lượt người



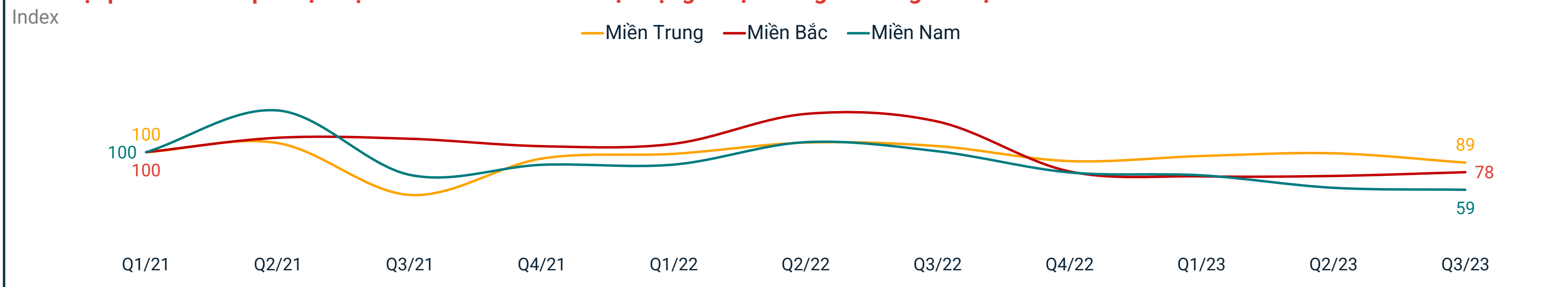
THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

1 Nhà phố: Mức độ quan tâm vẫn đi ngang trên cả nước, gồm cả nhà phố ở các đô thị trung tâm và các tỉnh ven biển

Mức độ quan tâm nhà phố ở thành phố trung tâm



Mức độ quan tâm nhà phố tại một số tỉnh ven biển có hoạt động du lịch – nghỉ dưỡng nổi bật trên cả nước¹



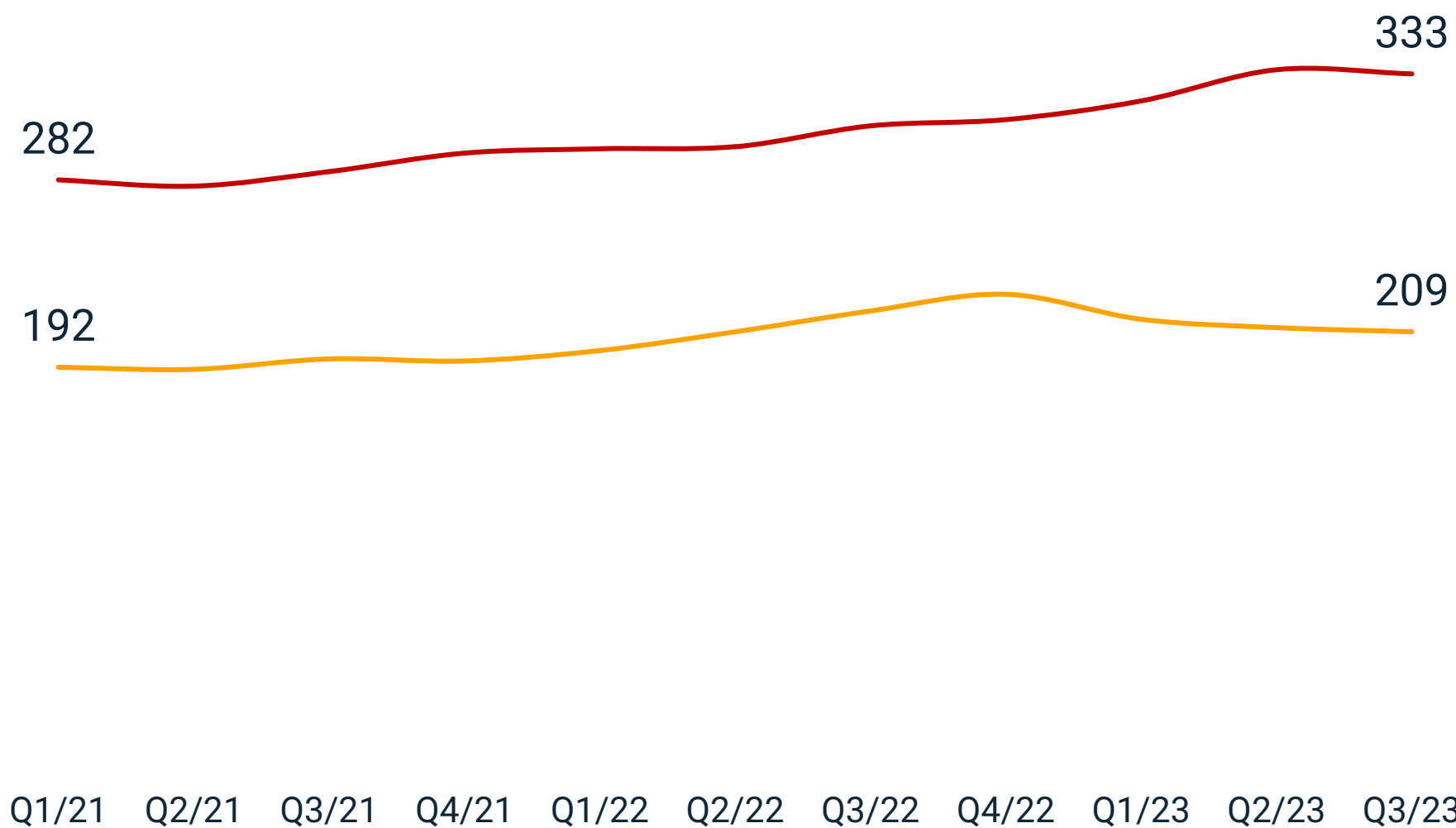
THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

1 Nhà phố: Giá bán & Giá thuê đều không có nhiều biến động

Biến động giá rao bán nhà phố HN – HCMC

Triệu VND/m²

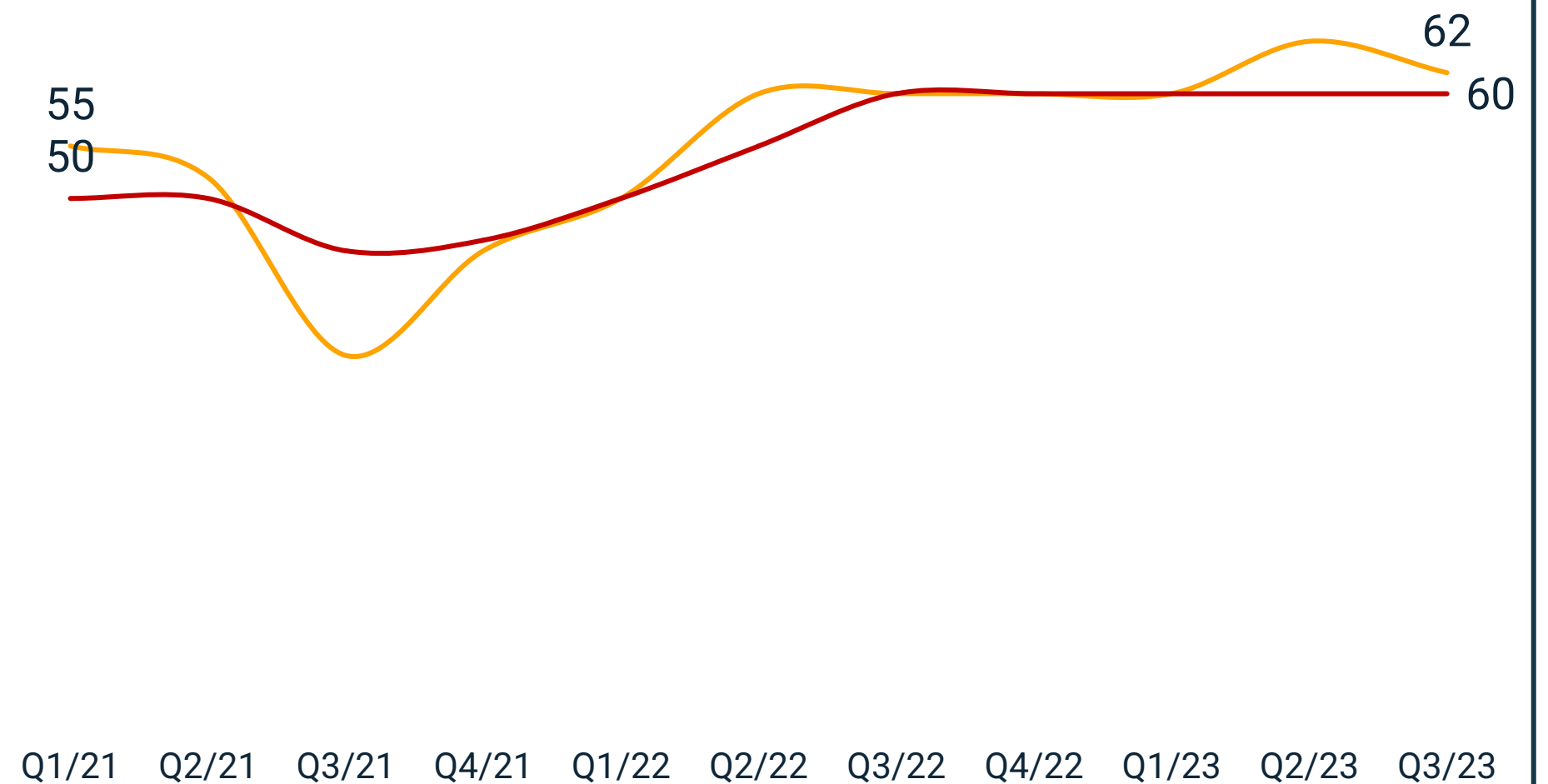
— Hồ Chí Minh — Hà Nội



Biến động giá cho thuê nhà phố HN – HCMC

Triệu VND/m²

— Hồ Chí Minh — Hà Nội



THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

1 Nhà phố: Lợi suất cho thuê ở TP.HCM đã về gần mức trước dịch, trong khi lợi suất ở Hà Nội vẫn thấp do giá tăng cao hơn

Xu hướng trả mặt bằng nhà phố

"Cơ lõi" trả mặt bằng lan tới con phố đắt đỏ bậc nhất TP Hồ Chí Minh

NGỌC LÊ - THANH CHÂN
Thứ hai, 24/07/2023 17:24 (GMT+7)

Đồng loạt trả mặt bằng phố lớn vì giá thuê quá sức chịu đựng

THU GIANG - Thứ hai, 05/06/2023 18:51 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

Nhiều mặt bằng kinh doanh trên các tuyến phố Hà Nội đang bỏ trống hàng loạt khi có không ít nhà đầu tư gặp khó khăn về nguồn vốn, không còn đủ tài

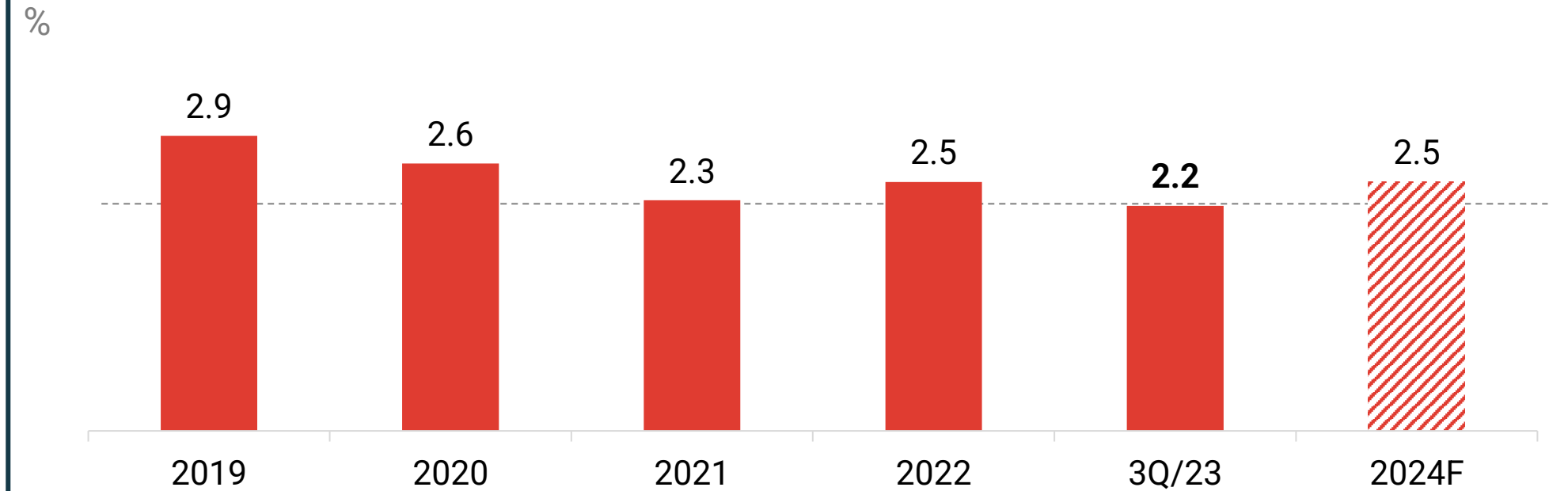
TP.HCM: Nhiều doanh nghiệp trả mặt bằng rời trung tâm thành phố

12:55 | Thứ ba, 23/05/2023

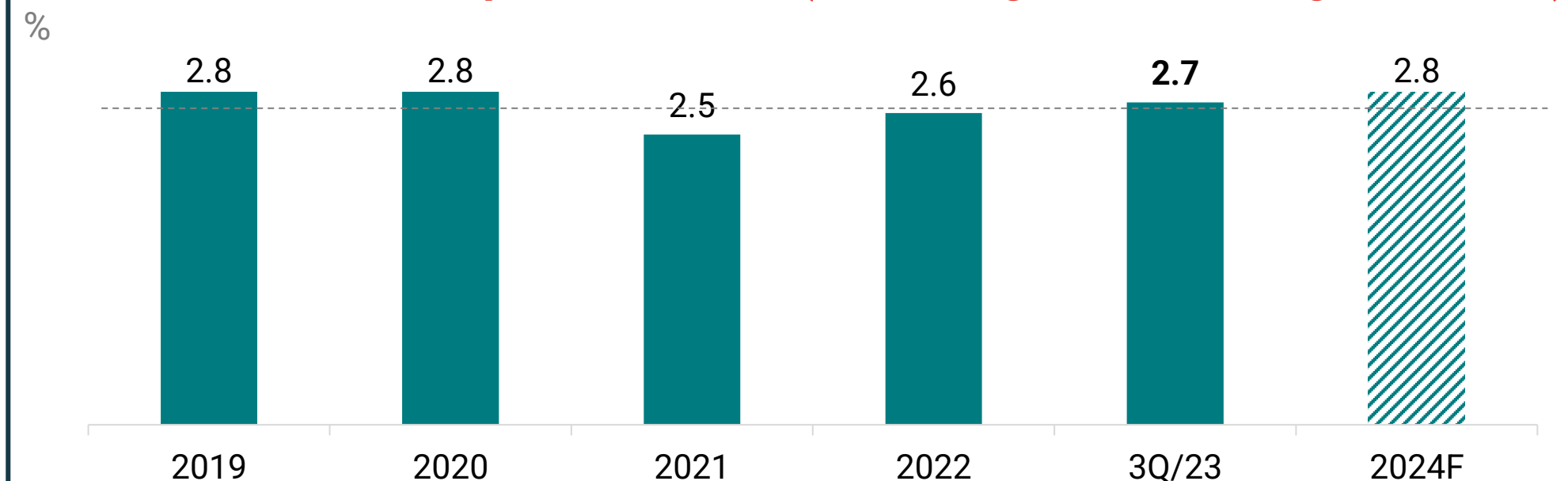
Hàng loạt cửa hàng treo biển cho thuê, sang nhượng mặt bằng nhưng giá cho thuê vẫn cao ngất ngưởng.

- Đẹp 'loạn' quảng cáo thuê nhà
- TP.HCM đứng thứ 6 châu Á - Thái Bình Dương về giá thuê mặt bằng văn phòng

Lợi suất cho thuê nhà phố ở Hà Nội (dựa trên giá rao bán và giá rao thuê)



Lợi suất cho thuê nhà phố ở TP.HCM (dựa trên giá rao bán và giá rao thuê)

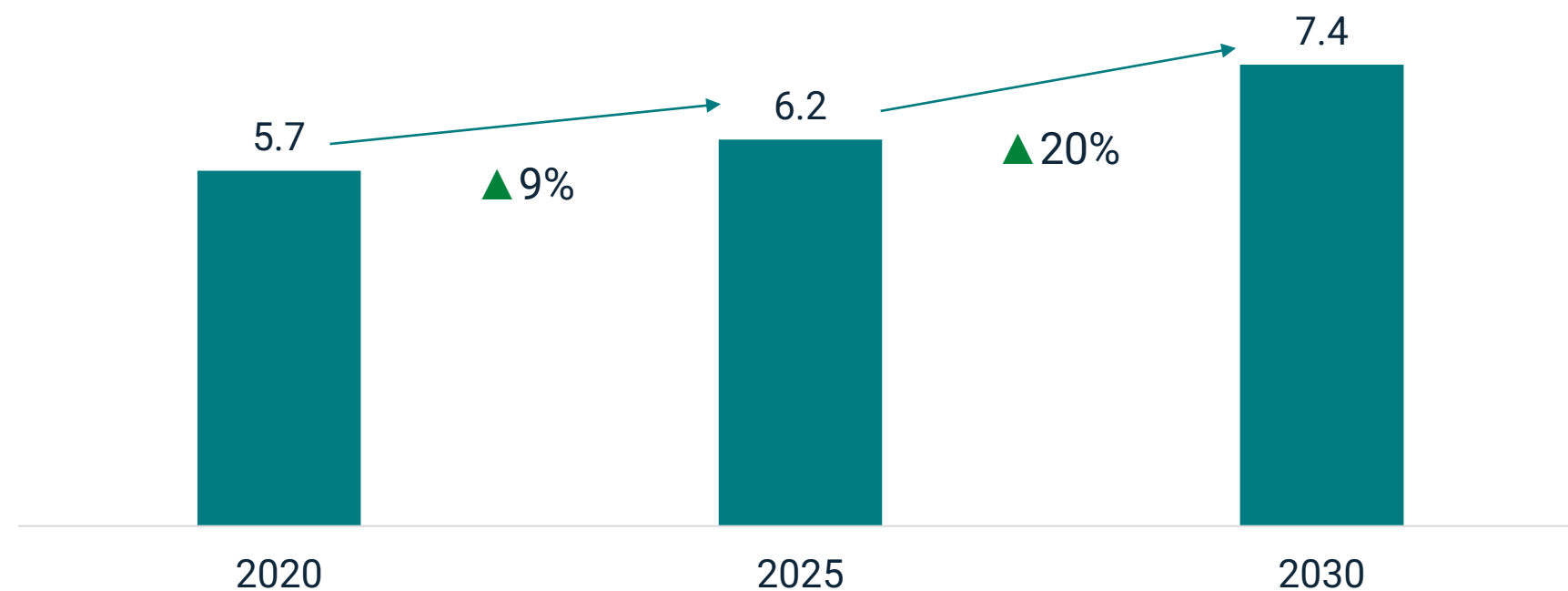


THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

2 Khu đô thị vùng ven: Mạng lưới cơ sở hạ tầng tương lai hỗ trợ cho xu hướng kéo giãn các đô thị ra vùng ven và lân cận

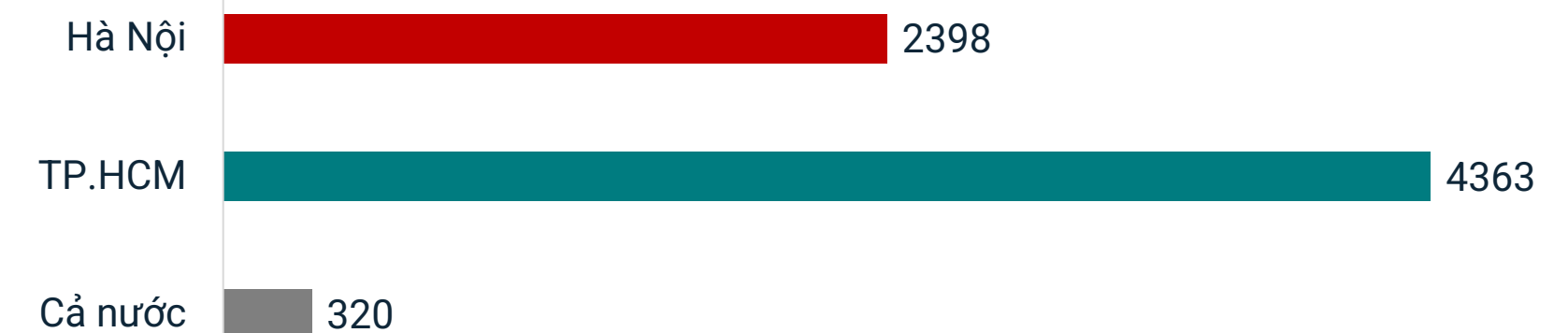
Tỷ lệ người sở hữu oto tại Việt Nam dự kiến tăng trưởng ổn định

%



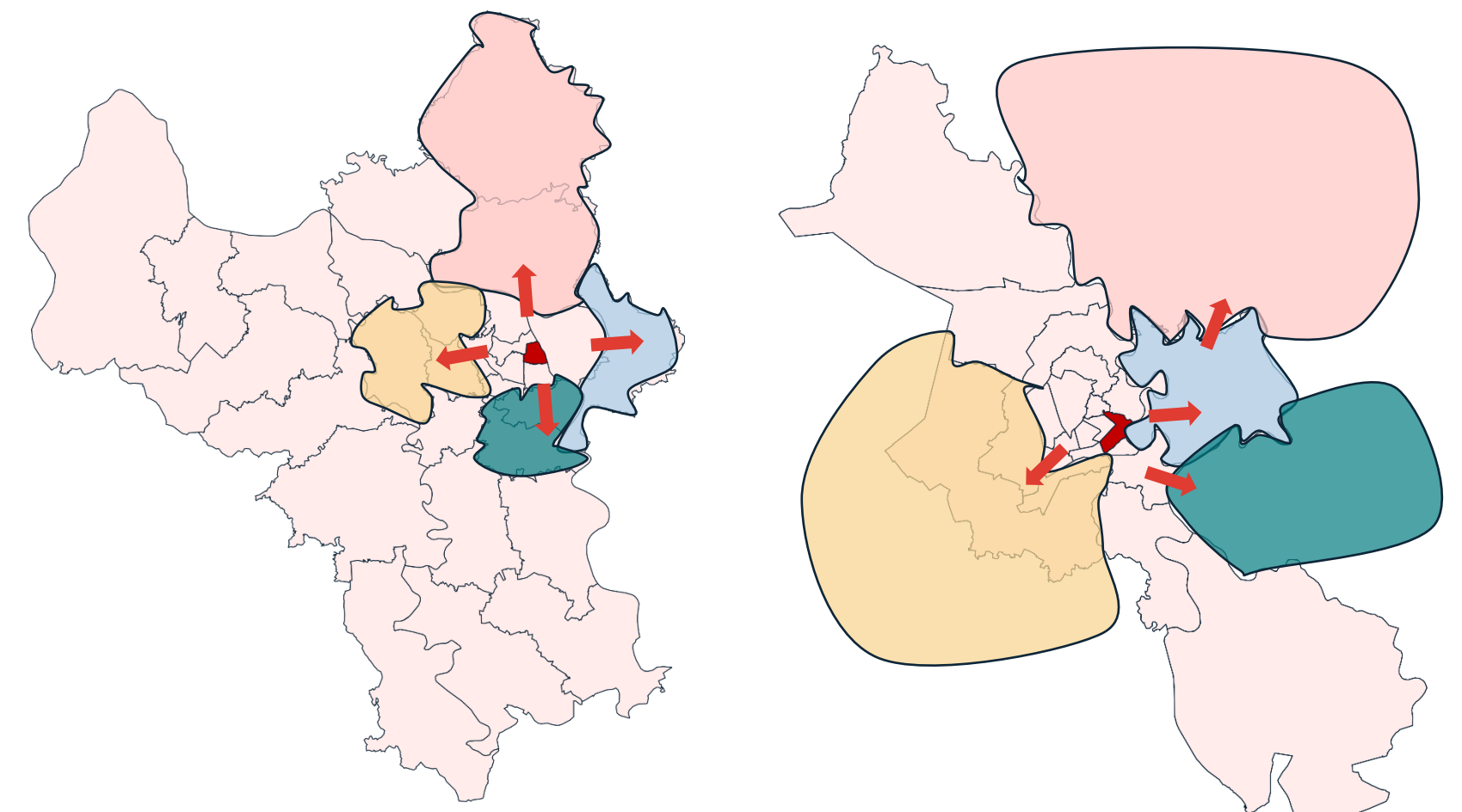
Mật độ dân số đông và định hướng giãn dân

Người/km²



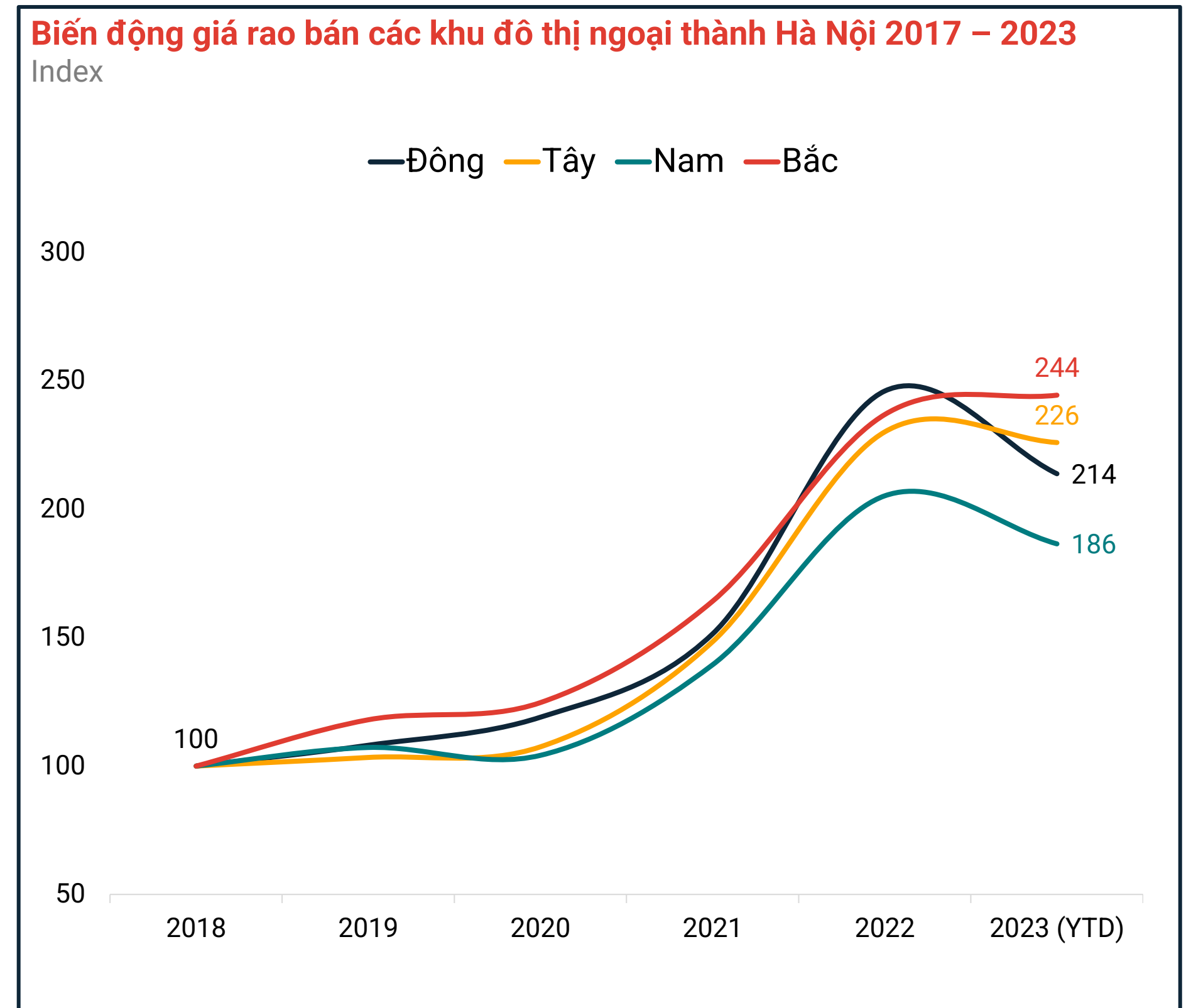
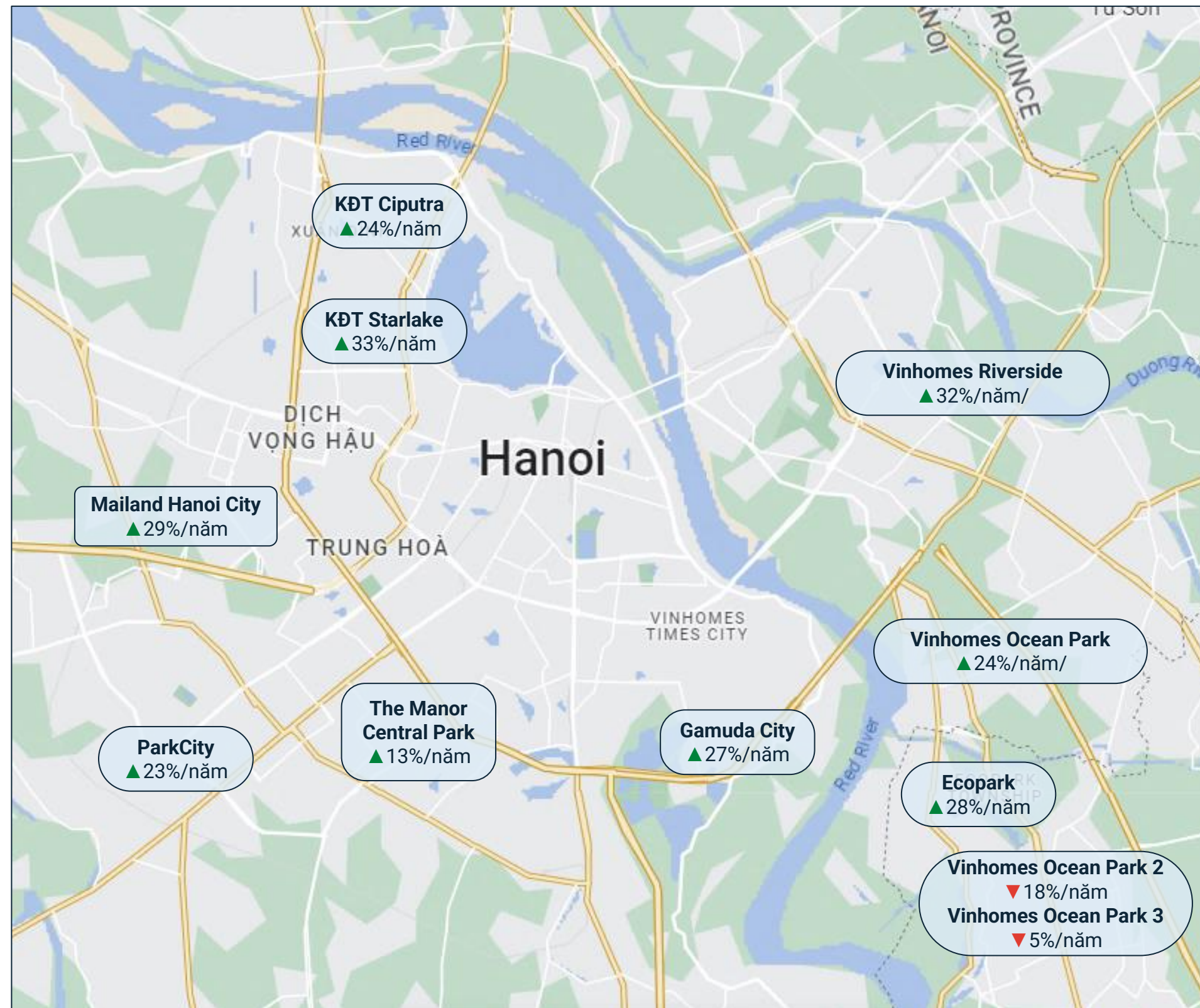
Cơ sở hạ tầng dân được cải thiện

Khu vực	Dự án đường kết nối chính
Hà Nội	Vành đai 3.5 Vành đai 4 Vành đai 5
TP.HCM	Vành đai 2 Vành đai 3 Cao tốc HCM – Trung Lương Cao tốc HCM – Mộc Bài Cao tốc HCM – Chơn Thành Cao tốc HCM – Long Thành – Dầu Giây



THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

② Khu đô thị vùng ven Hà Nội: Các dự án lớn xung quanh Hà Nội đều có tốc độ tăng trưởng giá tốt trong những năm vừa qua



2 Khu đô thị vùng ven Hà Nội: Trong thời gian tới, phía Bắc và phía Đông Hà Nội được kỳ vọng là 2 khu vực tiềm năng nhất

Phía Bắc

- Hưởng lợi từ hệ thống vành đai, cầu qua sông hình thành trong tương lai
- Tập trung nhiều khu đô thị lớn
- Quy hoạch Metro 6 và Metro 2
- Sóc Sơn dự kiến là 1 trong 5 đô thị vệ tinh Hà Nội

Phía Đông

- Quỹ đất & nguồn cung BĐS đa dạng, tập trung nhiều khu đô thị lớn
- Kết nối nhanh vào trung tâm: nhiều cầu qua sông, cao tốc, dự kiến quy hoạch tuyến Metro 1 và Metro 8
- Trung điểm kết nối Hà Nội đến các tỉnh phía Đông

Phía Nam

- Cửa ngõ giao thông quan trọng với Nam Định, Thái Bình, Hà Nam, v.v
- Hưởng lợi từ hệ thống vành đai tương lai
- Tầm nhìn đến 2050, quy hoạch đô thị trung tâm Hà Nội được duyệt mở rộng về phía Nam.

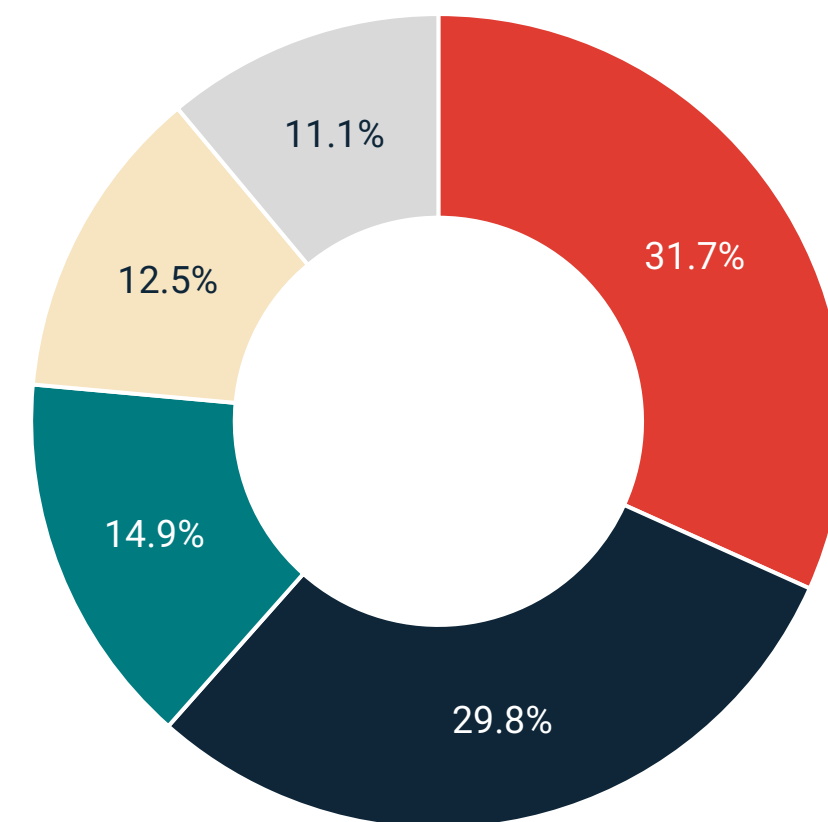
Phía Tây

- Nhiều đô thị vệ tinh trong quy hoạch thành phố sẽ hình thành ở phía Tây (Hòa Lạc, Sơn Tây, Xuân Mai)
- Xu hướng chuyển dịch trường đại học về phía Tây
- Quy hoạch Metro 5 về Hòa Lạc

Nhận định của môi giới về cụm dự án tiềm năng nhất quanh Hà Nội

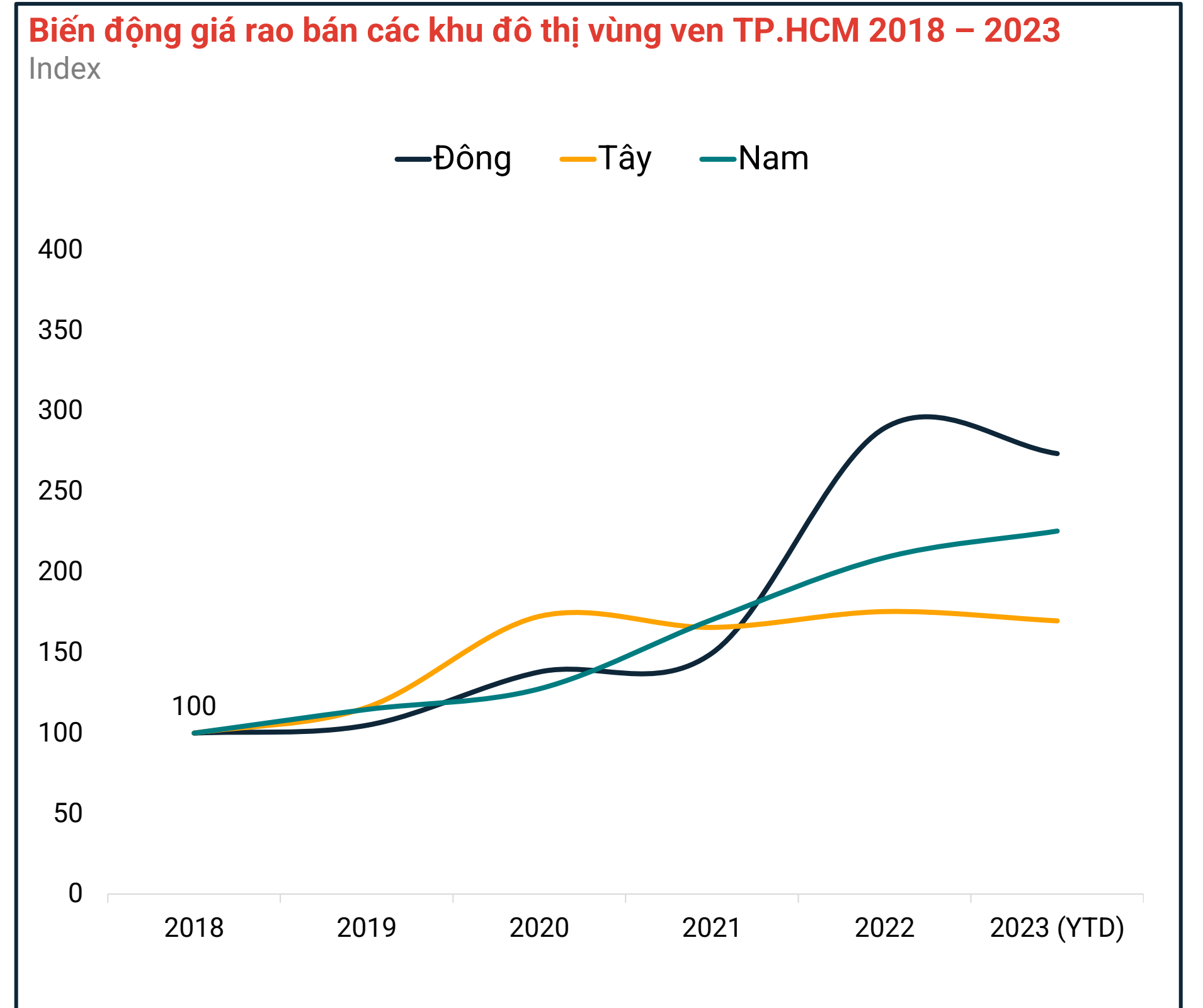
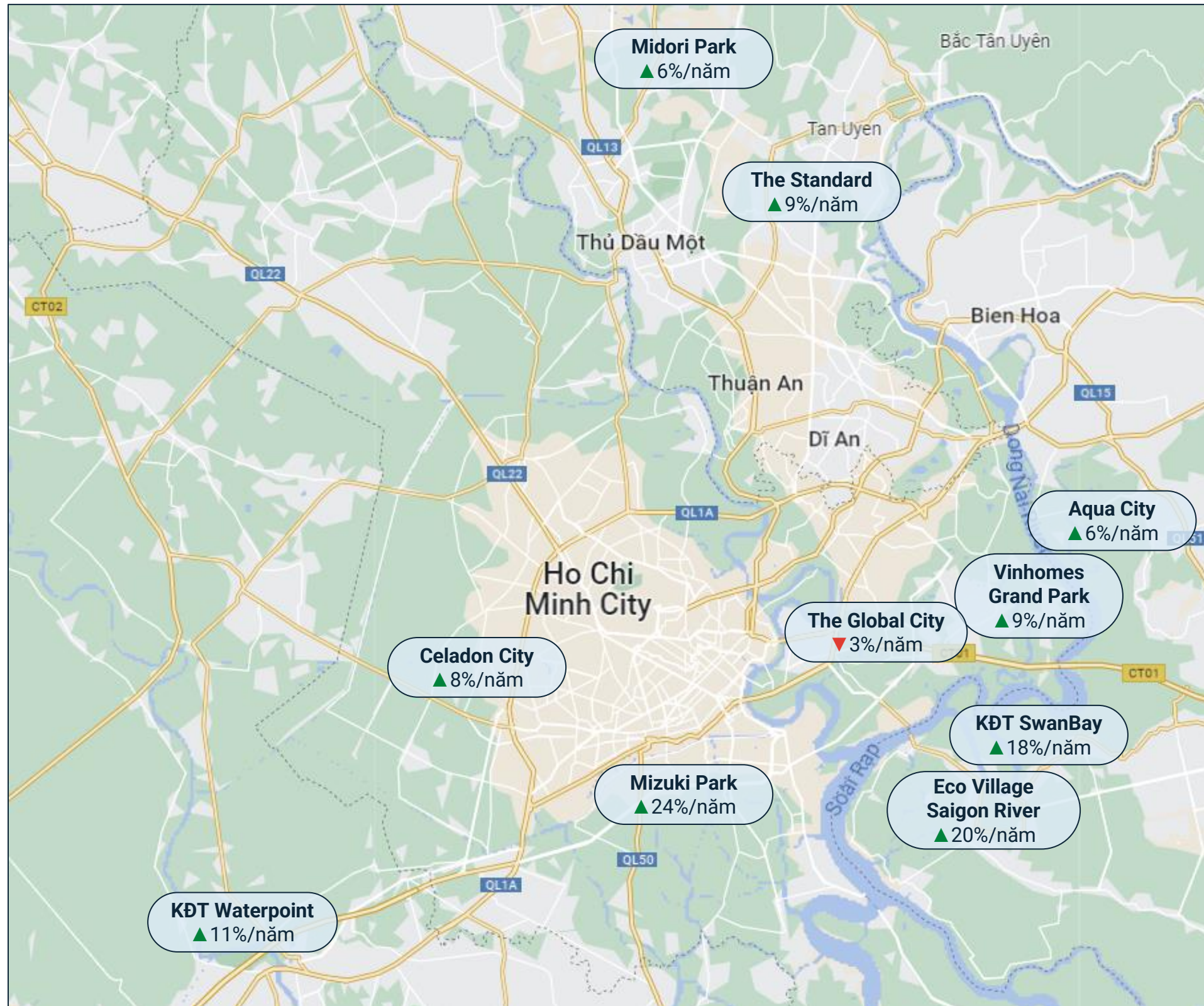
Khảo sát môi giới (N = 480)

- Phía Bắc: Đông Anh – Mê Linh
- Phía Đông: Gia Lâm – Hưng Yên
- Phía Nam: Hoàng Mai – Thanh Trì
- Phía Tây: Hoài Đức – Đan Phượng
- Khu vực khác



THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

② Khu đô thị vùng ven TP. HCM: Khu đô thị quanh TP.HCM cũng có tốc độ tăng giá ổn định, phía Đông là khu vực nổi bật



2 Khu đô thị vùng ven TP. HCM: Phía Đông cũng là khu vực được đánh giá có tiềm năng tốt nhất theo khảo sát

Phía Bắc

- Quỹ đất lớn
- Cao Tốc TP.HCM – Mộc Bài

Phía Đông

- Quỹ đất & nguồn cung BĐS đa dạng
- Kết nối hạ tầng tốt: nhiều cầu qua sông, cao tốc, tiếp cận gần vào trung tâm
- Sân bay Quốc tế Long Thành

Phía Nam

- Cao tốc Bến Lức - Long Thành
- Metro số 4
- Hàm chui Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Hữu Thọ
- Cầu Thủ Thiêm 4

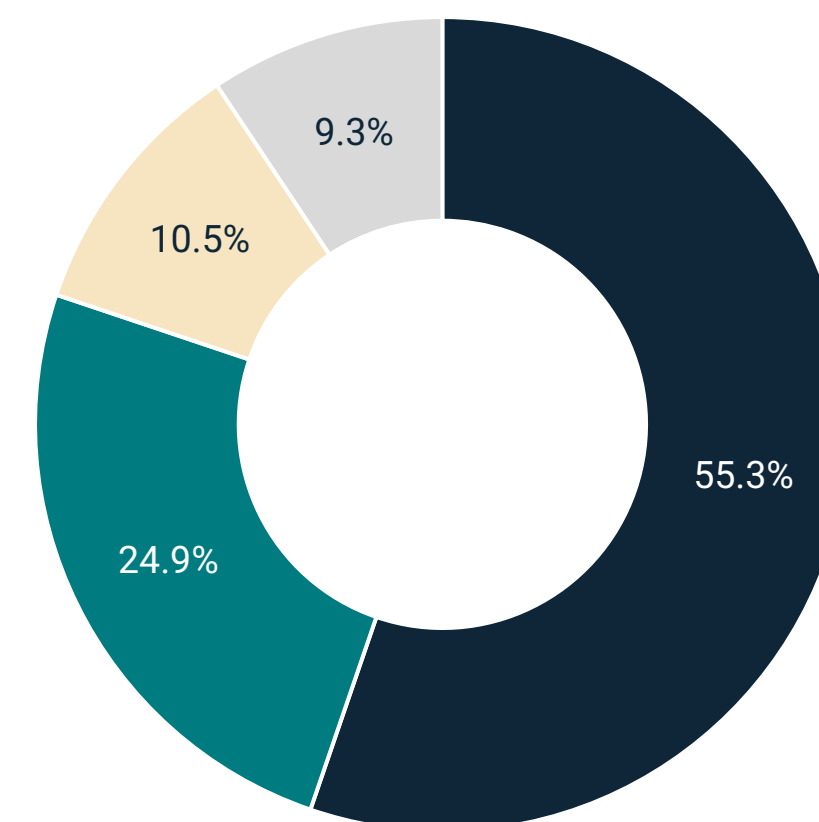
Phía Tây

- Vành đai 3 kết nối phía Tây-Đông Nam Bộ, sân bay quốc tế Long Thành
- Cao tốc TP.HCM – Trung Lương
- Cao tốc cho 13 tỉnh ĐBSCL

Nhận định của môi giới về cụm dự án tiềm năng nhất quanh TP.HCM

Khảo sát môi giới (N = 480)

- Phía Đông: Biên Hòa – Bình Dương
- Phía Nam: Nhơn Trạch
- Phía Tây: Bến Lức
- Khu vực khác

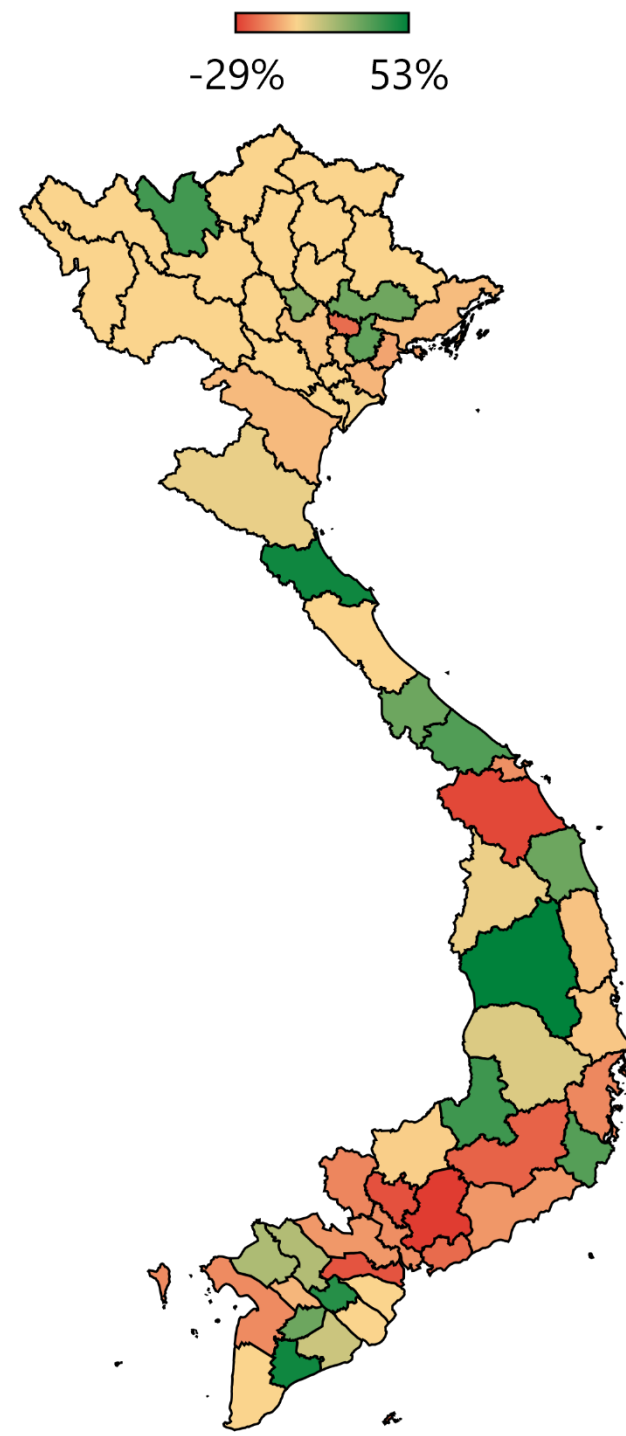


Nguồn: Khảo sát môi giới bất động sản Q3/23 của Batdongsan.com.vn

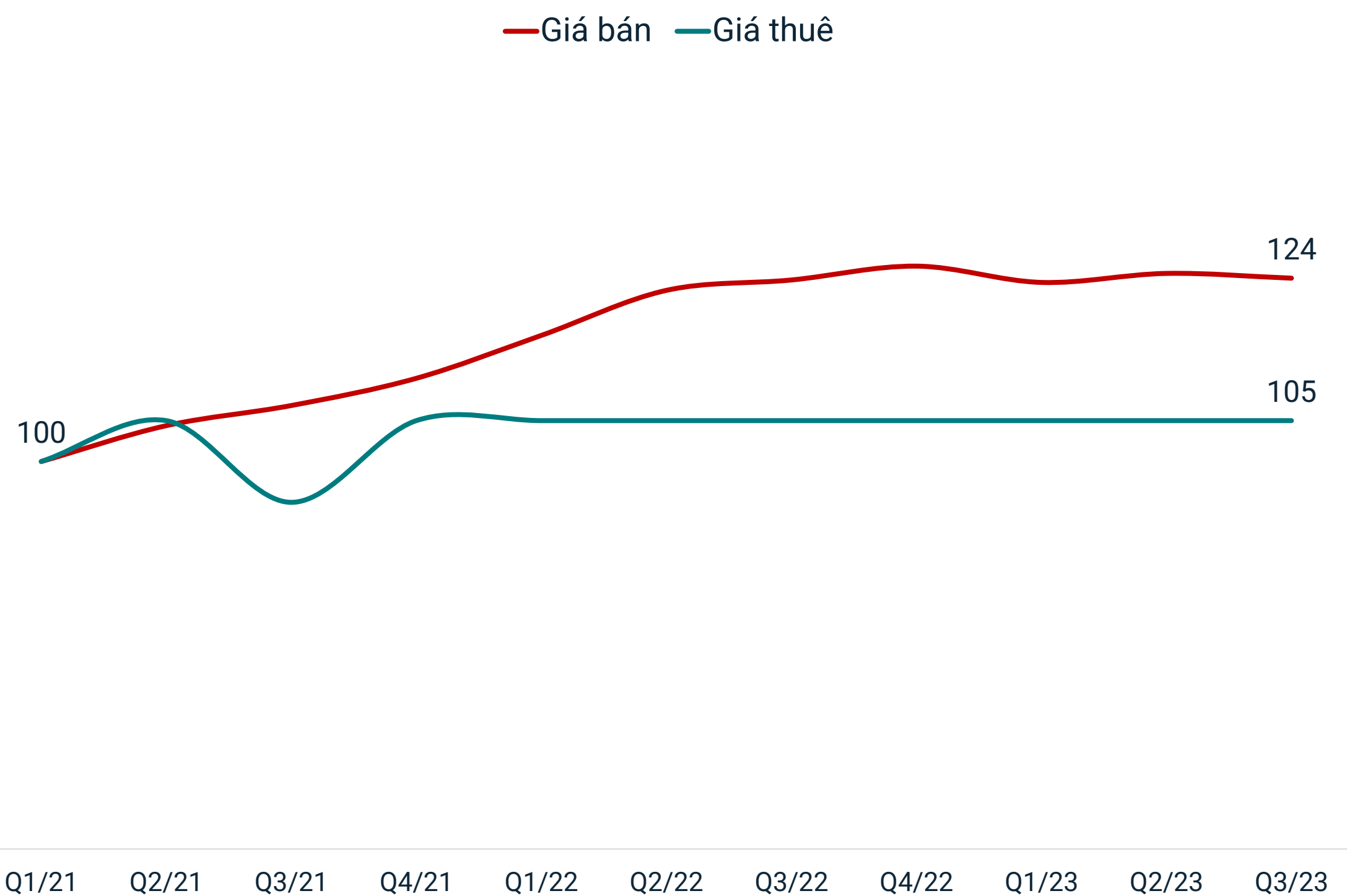
THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

3 Nhà riêng: Mức độ quan tâm giảm nhiều hơn ở phía Nam, giá bán và giá thuê đi ngang

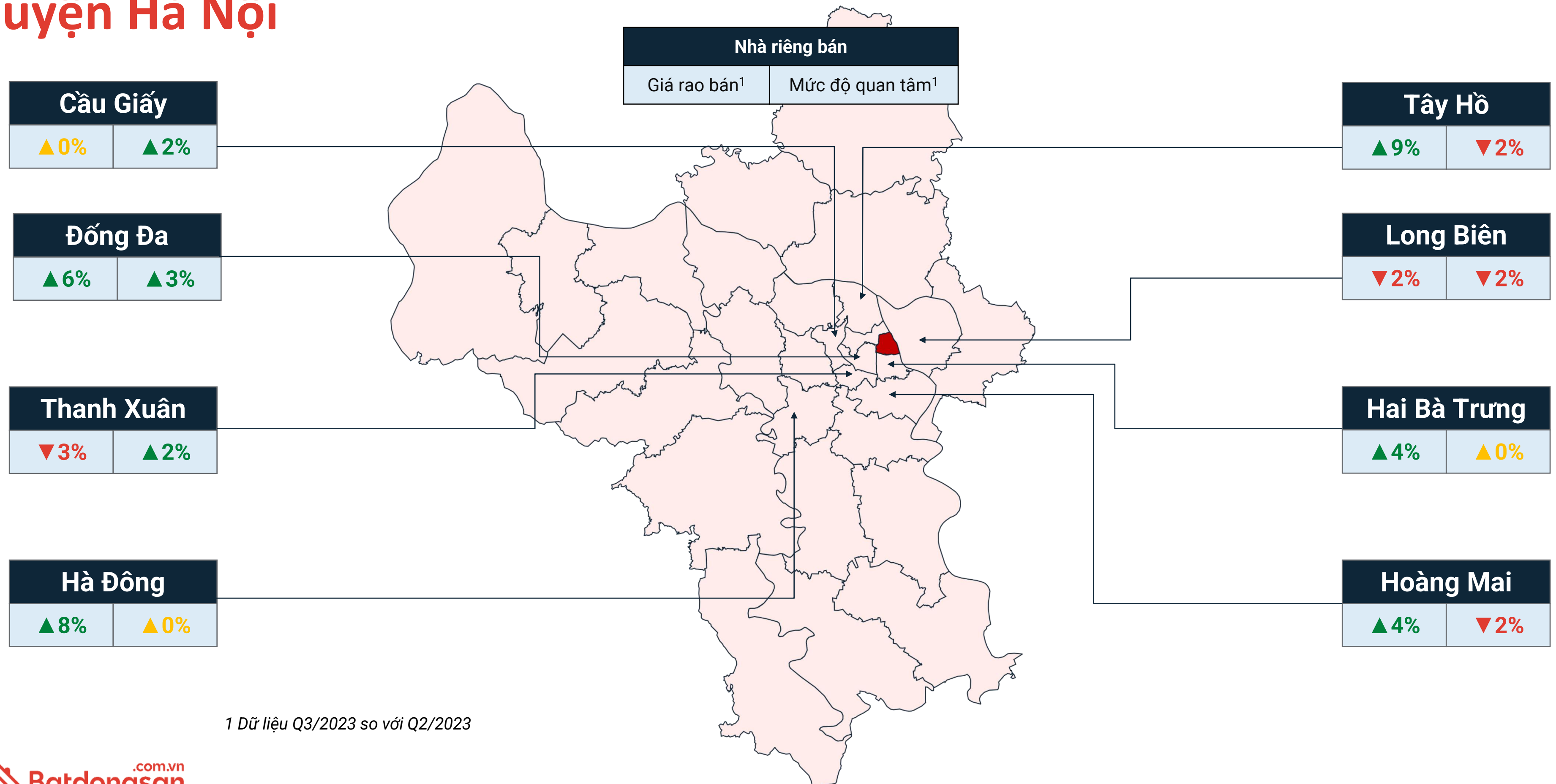
Biến động mức độ quan tâm nhà riêng trên cả nước
Index



Biến động giá rao bán và giá rao thuê nhà riêng 2021 – 2023
Index



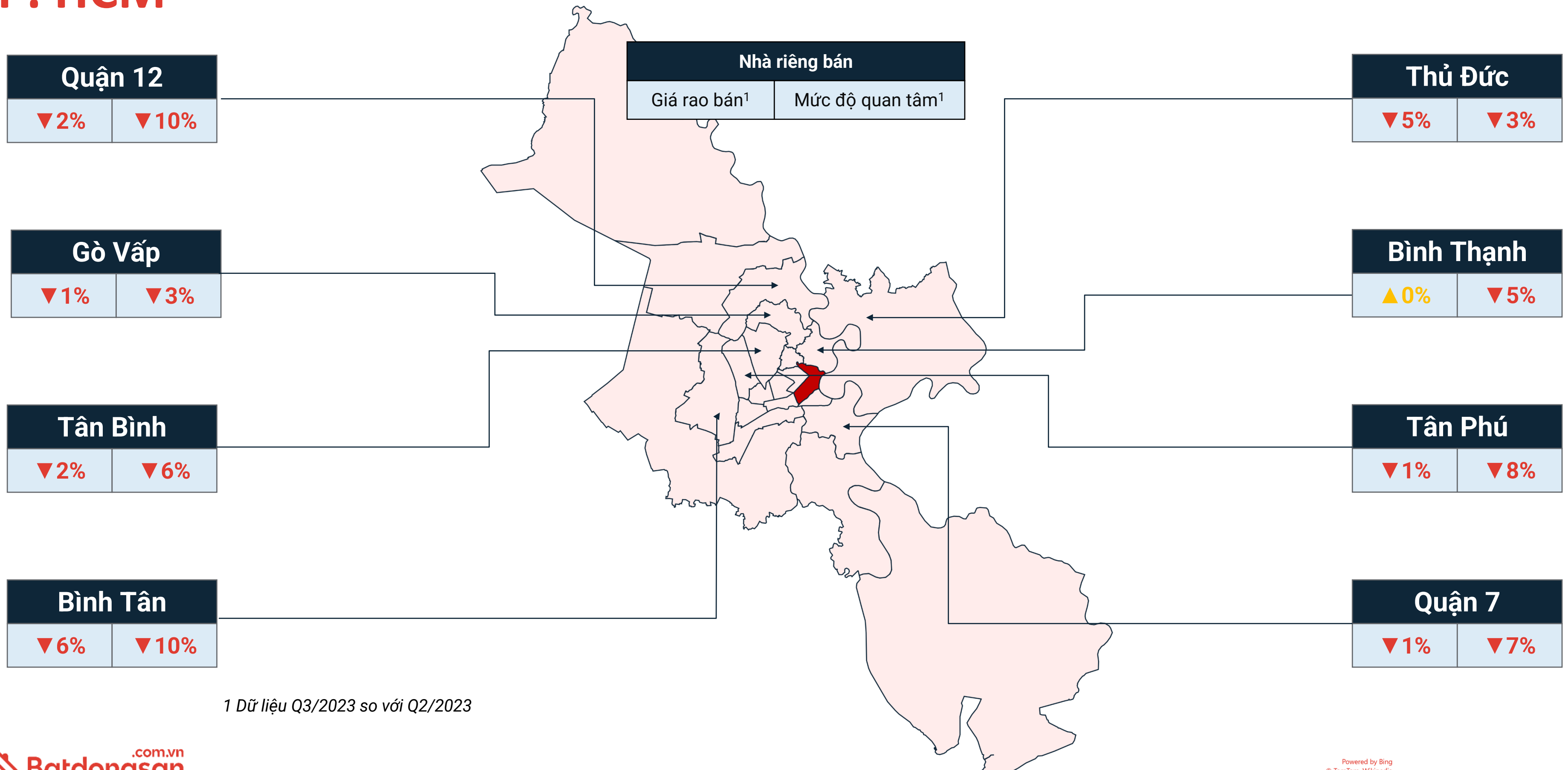
3 Nhà riêng: Giá bán và mức độ quan tâm vẫn tăng nhẹ ở một số quận huyện Hà Nội



1 Dữ liệu Q3/2023 so với Q2/2023

THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

3 Nhà riêng: Mức độ quan tâm và giá nhà riêng vẫn tiếp tục đà giảm ở TP. HCM

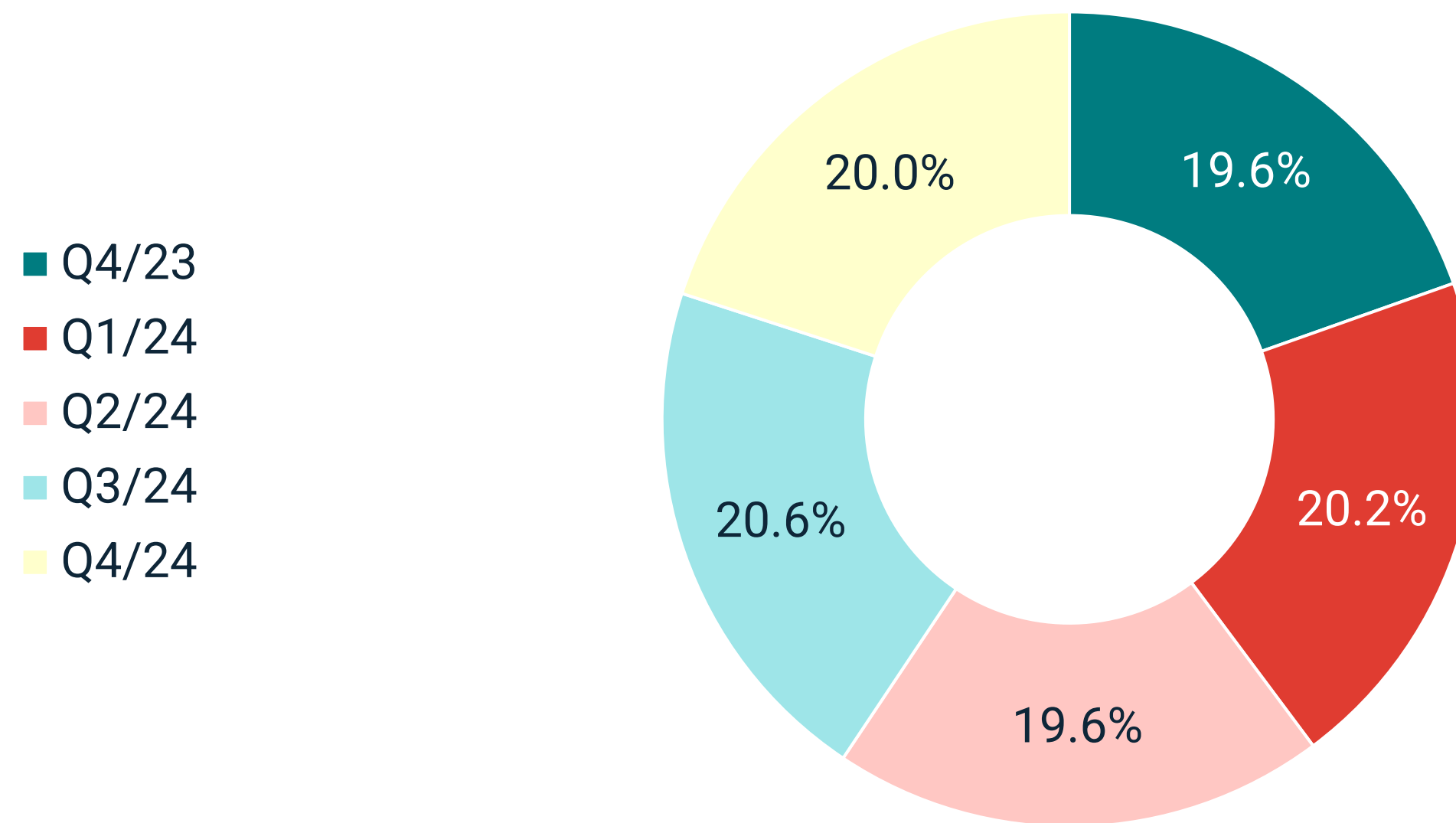


THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

Thị trường BĐS thấp tầng chưa cho thấy dấu hiệu rõ ràng về thời điểm hồi phục dựa trên dự đoán của các môi giới

Dự đoán của môi giới về thời điểm hồi phục thị trường BĐS thấp tầng

Khảo sát môi giới (N = 480)



Nguồn: Khảo sát môi giới bất động sản Q3/23 của Batdongsan.com.vn

THỊ TRƯỜNG BĐS THẤP TẦNG

Tổng kết: Thị trường BĐS thấp tầng dự kiến còn nhiều biến động cần quan sát trong thời gian tới

Yếu tố ảnh hưởng

Bối cảnh hiện nay

Yếu tố ảnh hưởng	Bối cảnh hiện nay
NHÀ PHỐ <ul style="list-style-type: none">Phát triển thương mại (bán lẻ, dịch vụ)Phát triển du lịch (lượng khách)Lợi suất tăng giá cho thuê	<ul style="list-style-type: none">Áp lực hồi phục hậu dịch và suy thoái kinh tế khiến hoạt động phát triển thương mại và dịch vụ tại Việt Nam vẫn khó khănLợi suất cho thuê vẫn đang dần hồi phục về mức trước dịch
KHU ĐÔ THỊ VÙNG VEN <ul style="list-style-type: none">Phát triển thương mại (bán lẻ, dịch vụ)Phát triển du lịch (lượng khách)Lợi suất tăng giá cho thuê	<ul style="list-style-type: none">Các dự án cơ sở hạ tầng kết nối đang dần hình thànhHN và HCM đều có quy hoạch thành phố vệ tinh
NHÀ RIÊNG <ul style="list-style-type: none">Nhu cầu ở thực người dân (mức độ quan tâm)Tốc độ tăng giá	<ul style="list-style-type: none">Dù mức độ quan tâm có sụt giảm và chưa hồi phục do nhu cầu thị trường, giá bán nhà riêng vẫn tăng nhẹ ở một số khu vực, và giá thuê giữ mức ổn định

Thị trường BĐS thấp tầng vẫn đang chờ đợi tín hiệu hồi phục



THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

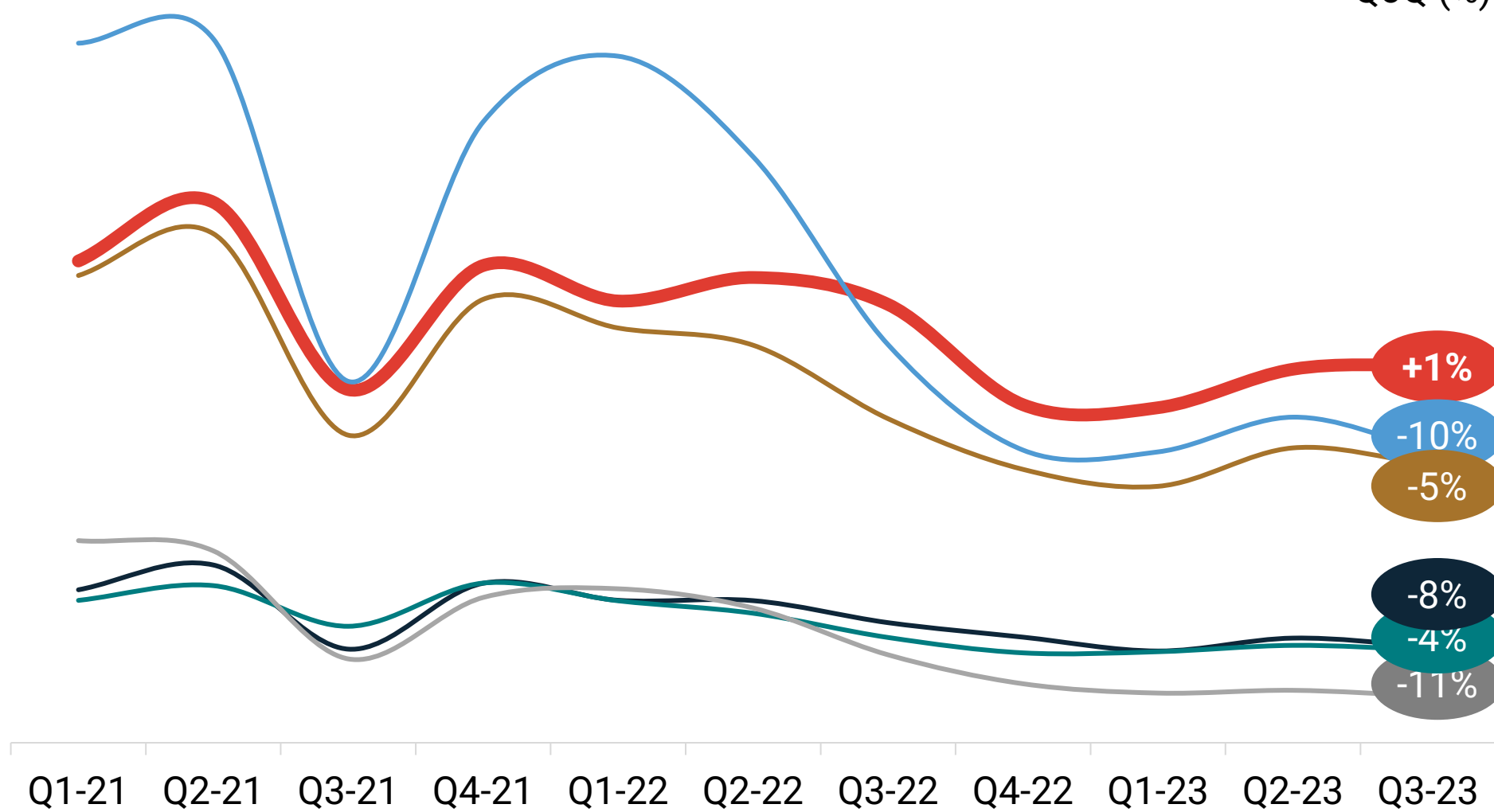
MĐQT tới chung cư ít bị ảnh hưởng nhất trong các loại hình BĐS do phục vụ nhu cầu ở thực

MĐQT các loại hình BĐS bán trên cả nước

Index

Chung cư Nhà riêng Nhà mặt phố Biệt thự Đất nền Đất dự án

Tăng trưởng QoQ (%)

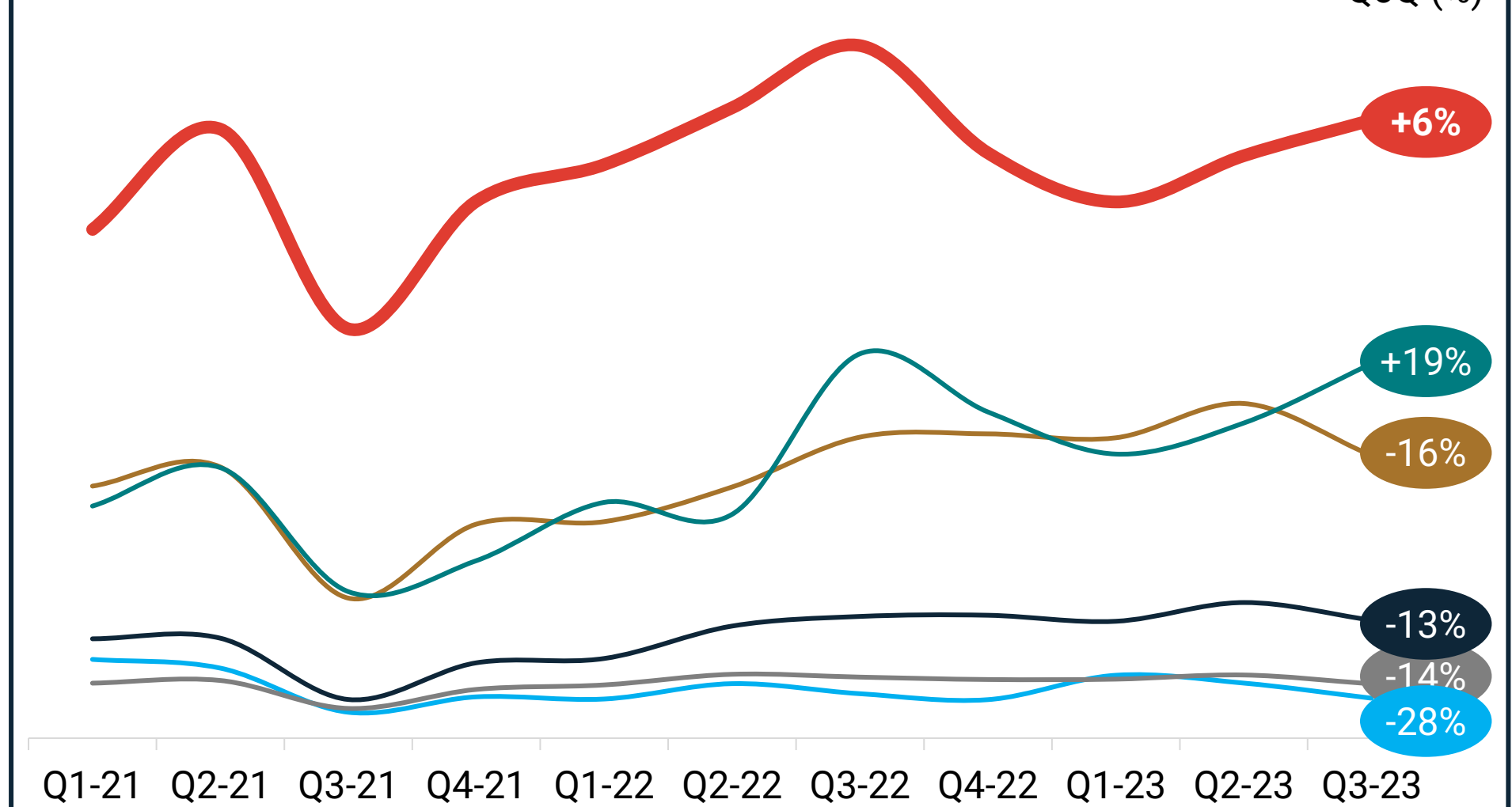


MĐQT các loại hình BĐS cho thuê trên cả nước

Index

Chung cư Nhà riêng Nhà mặt phố Nhà trọ Cửa hàng Văn phòng

Tăng trưởng QoQ (%)

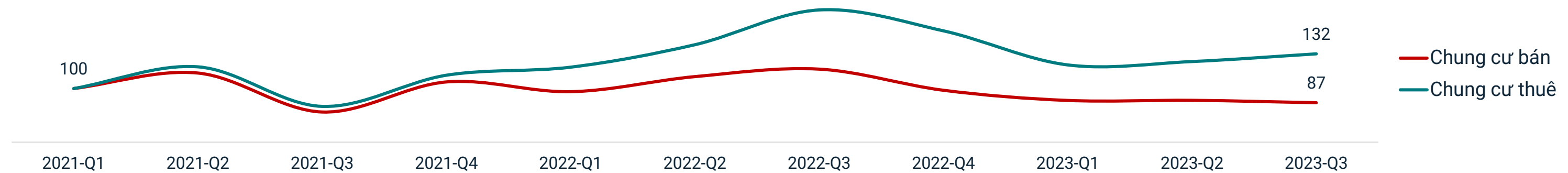


THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

Với chung cư bán, sản phẩm trong khoảng giá 2 – 4 tỷ VND vẫn chiếm phần lớn sự quan tâm

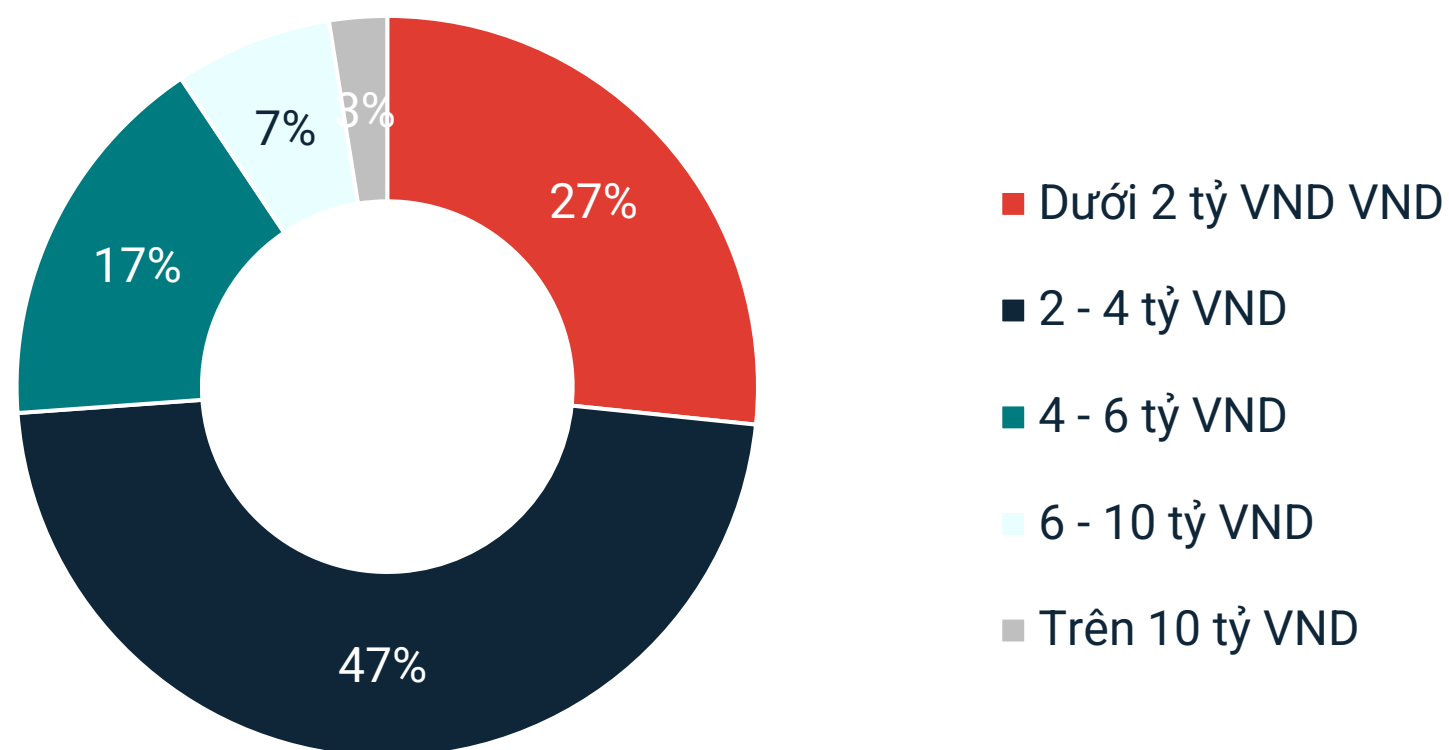
Biến động MĐQT chung cư bán

Index



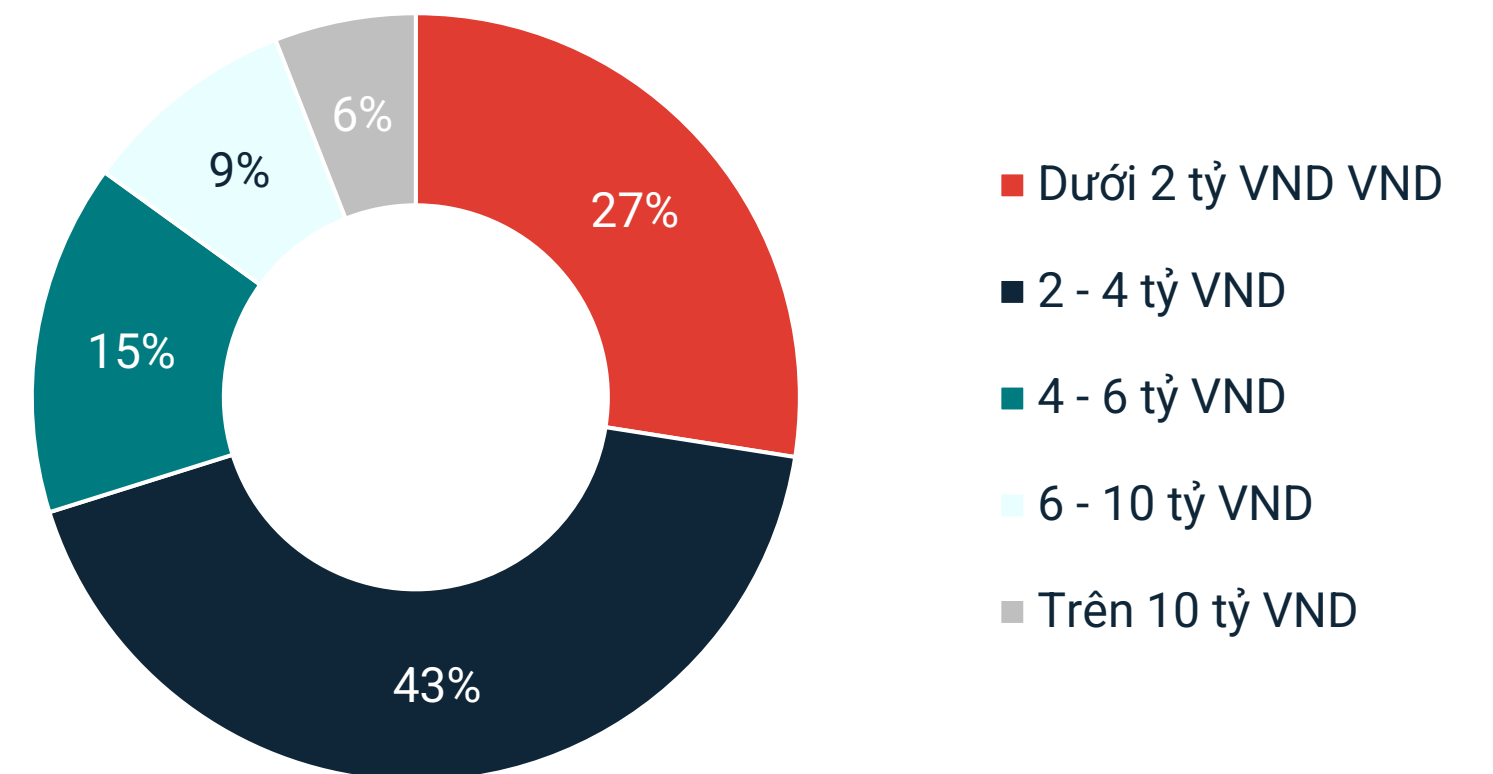
Cơ cấu MĐQT theo khoảng giá 2023 – Chung cư miền Bắc

%



Cơ cấu MĐQT theo khoảng giá 2023 – Chung cư miền Nam

%



THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

Có 4 nhóm yếu tố chính sẽ có ảnh hưởng đến thị trường BĐS chung cư trong tương lai

CHUNG CƯ

1. Giá và khả năng sinh lời

2. Pháp lý và chủ đầu tư

3. Vị trí và cơ sở hạ tầng

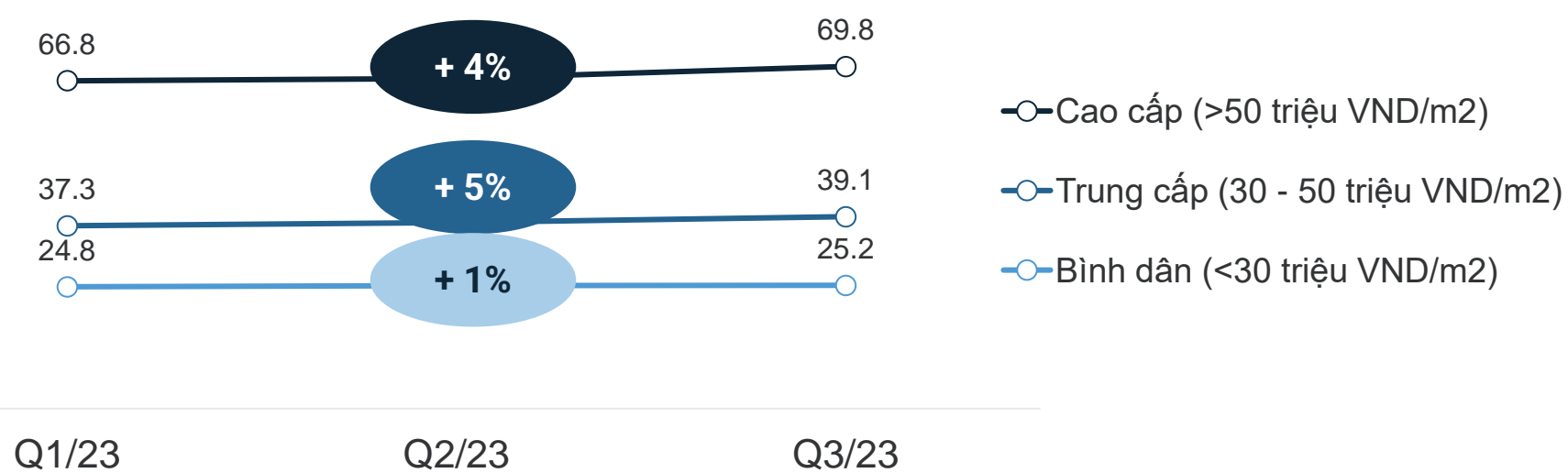
4. Tâm lý thị trường

THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

1 Giá và khả năng sinh lời: Giá rao bán không tăng mạnh nhưng vẫn đang ở mức rất cao

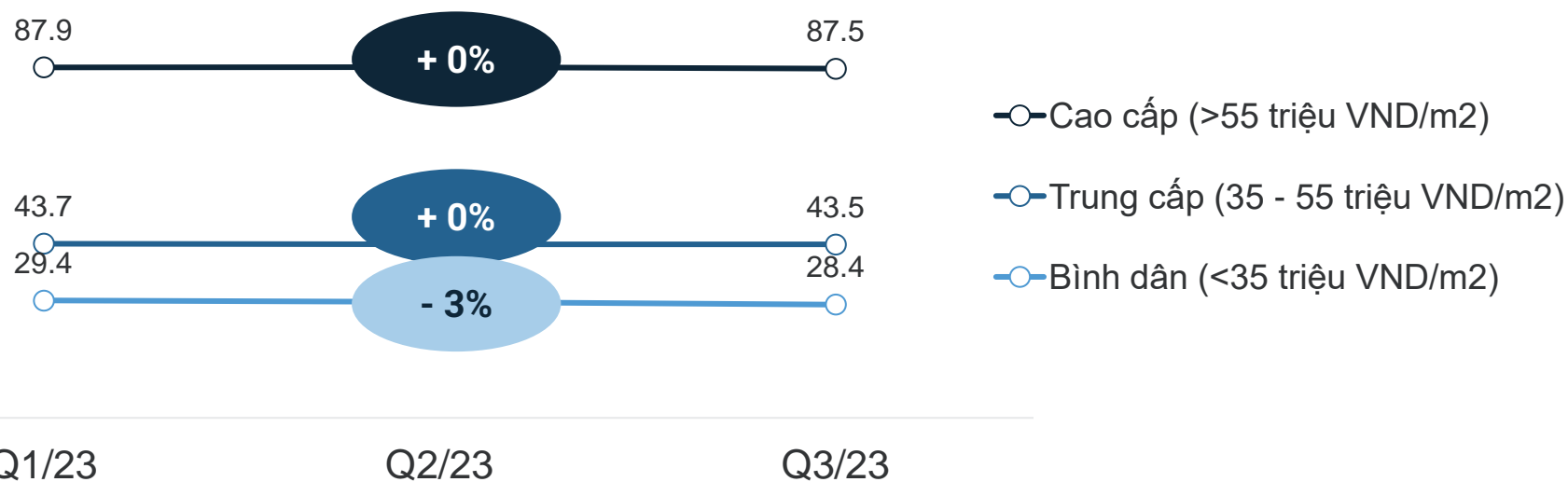
Biến động giá rao bán chung cư Hà Nội

So sánh dữ liệu Q3/23 với Q1/23 (%)



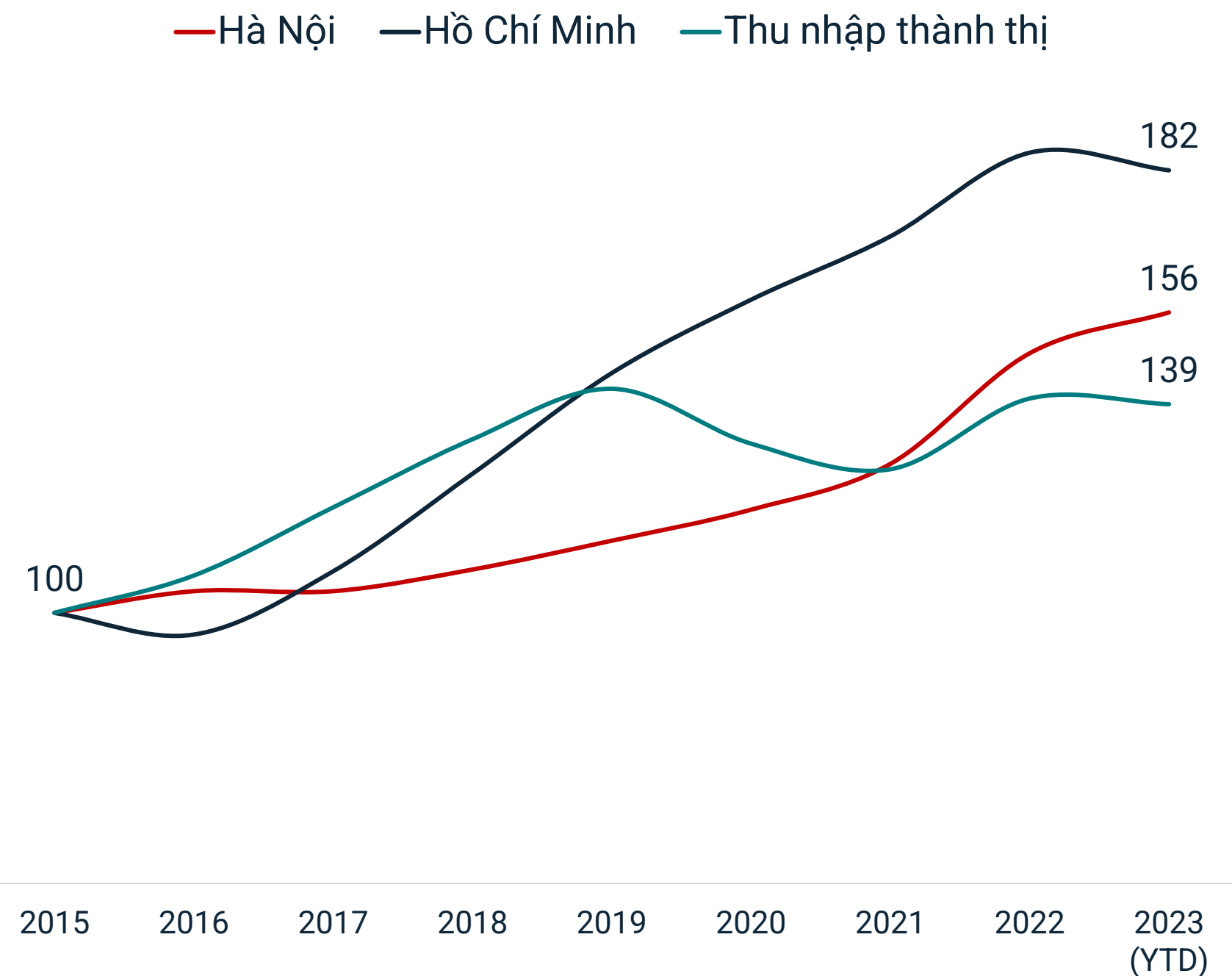
Biến động giá rao bán chung cư TP.HCM

So sánh dữ liệu Q3/23 với Q1/23 (%)



Biến động Giá chung cư theo khu vực

Index

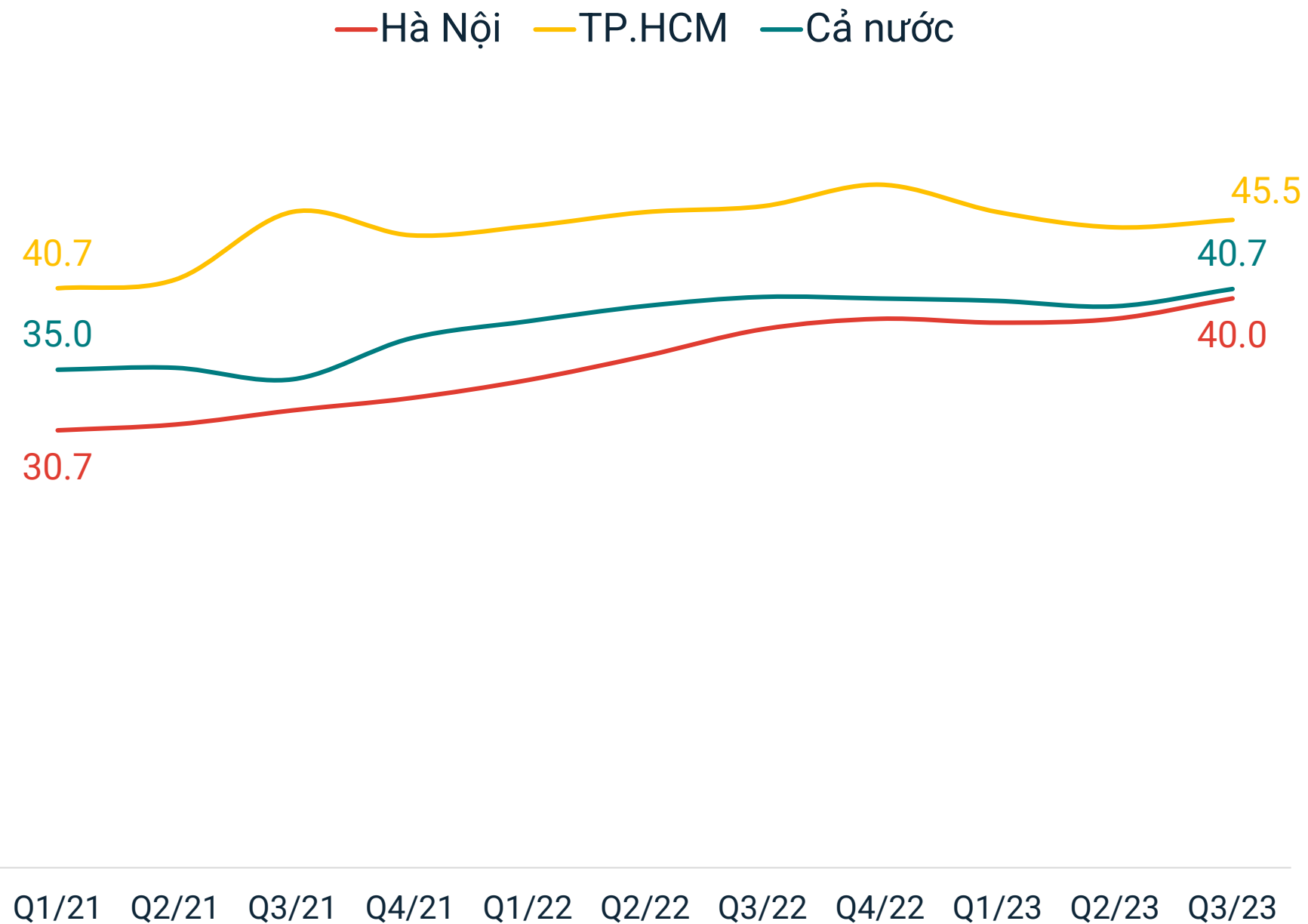


THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

1 Giá và khả năng sinh lời: Giá bán chung cư vẫn tiếp tục tăng và lợi suất cho thuê duy trì ổn định

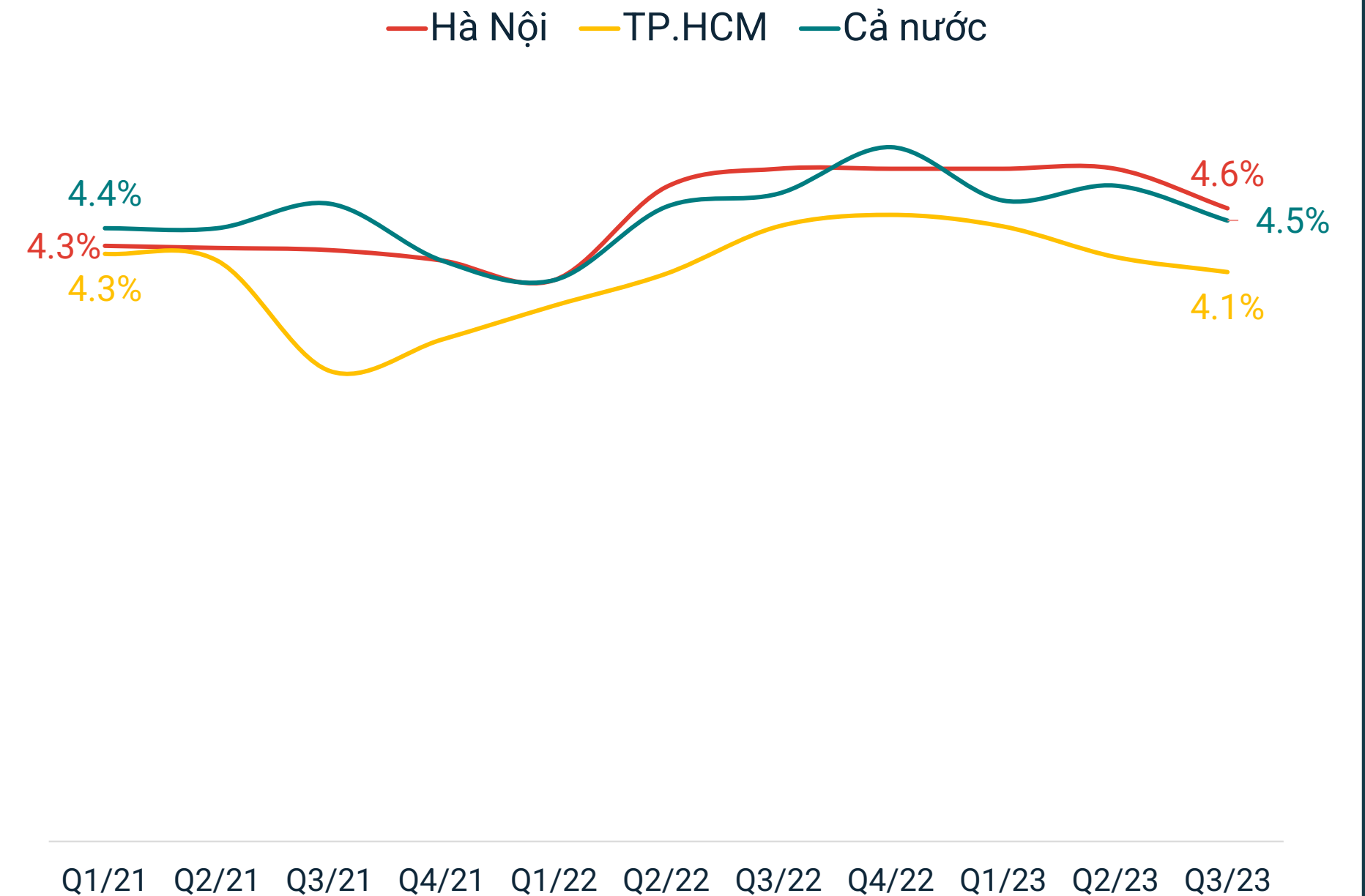
Biến động chỉ số giá bán

Triệu VND/m²



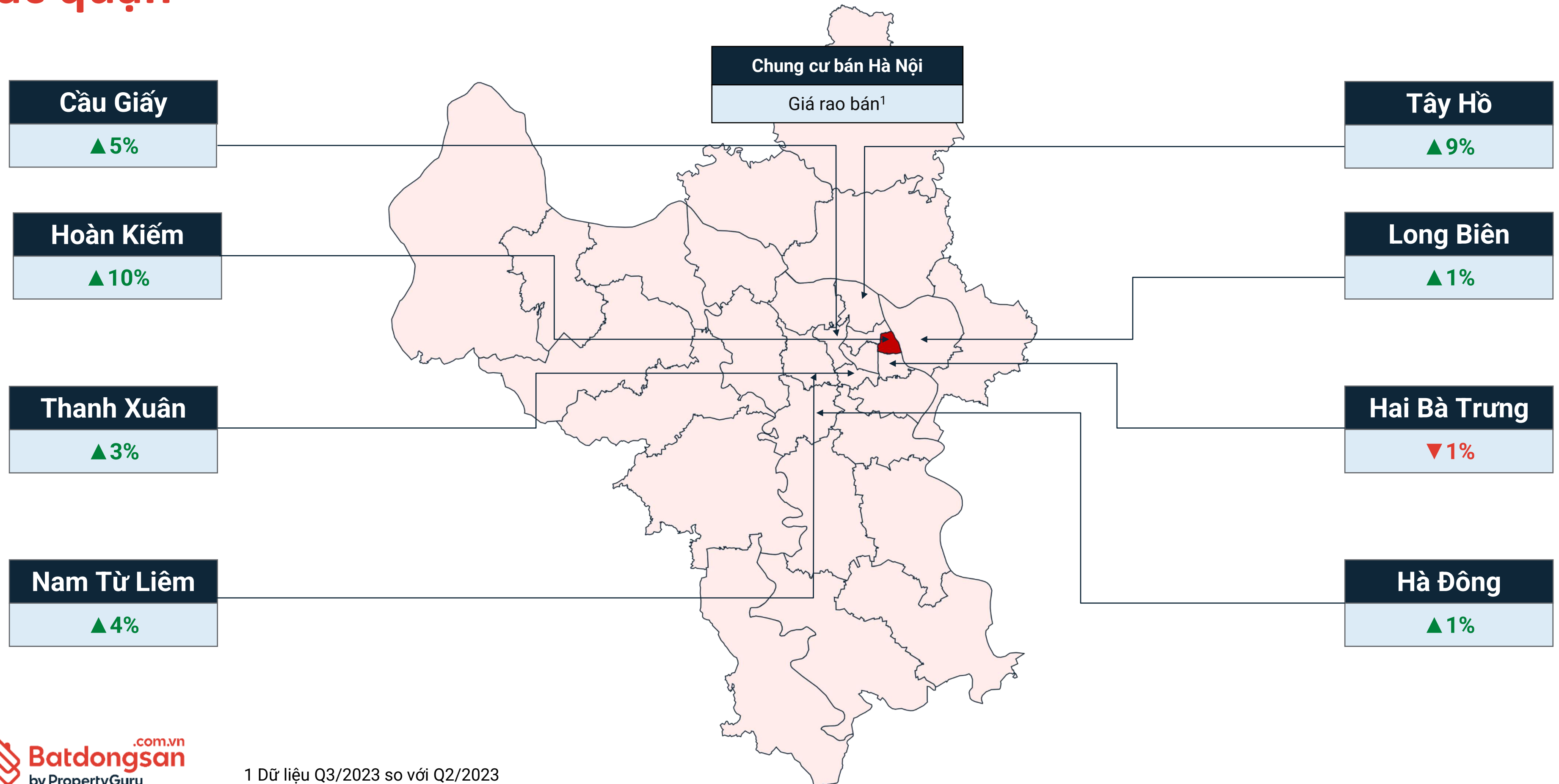
Biến động lợi suất cho thuê

Index



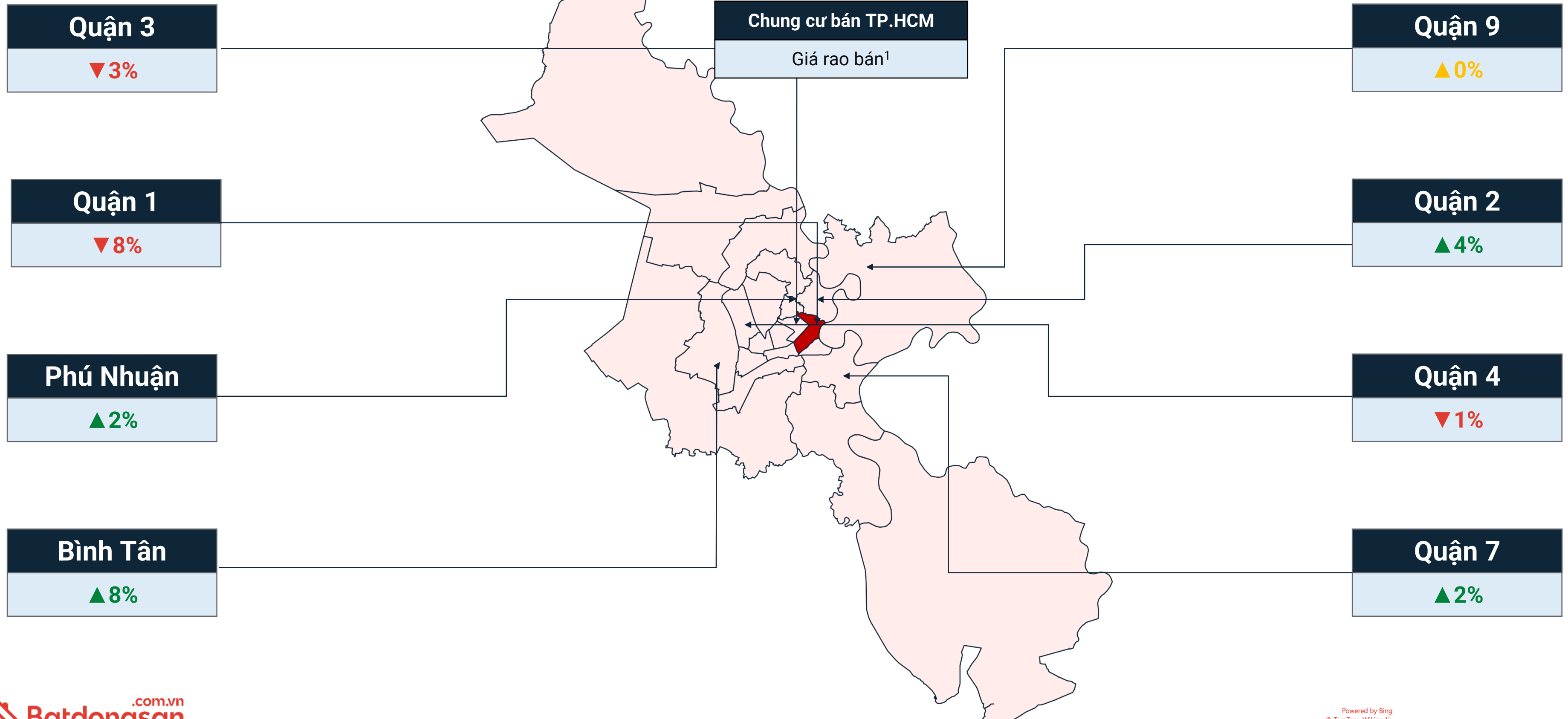
THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

1 Giá và khả năng sinh lời: Giá bán chung cư Hà Nội tăng ở hầu hết các quận



THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

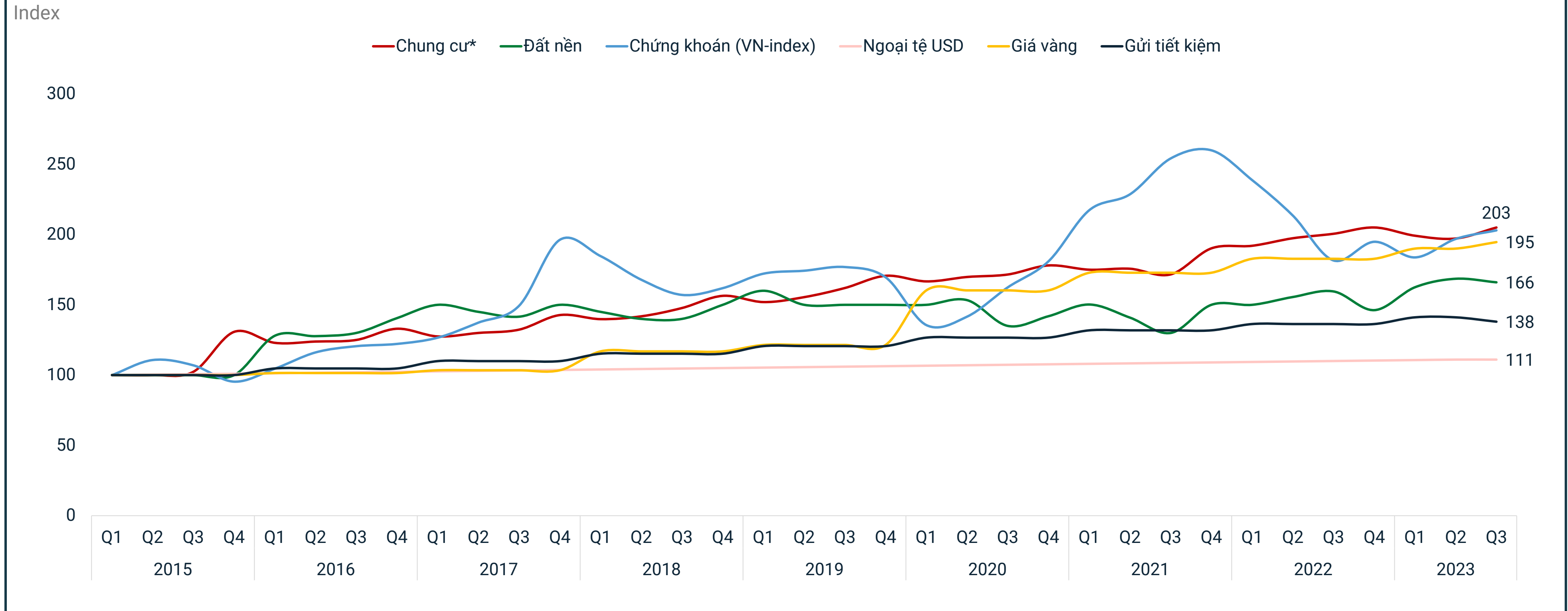
1 Giá và khả năng sinh lời: Biến động giá chung cư TP.HCM phân hóa, giá tăng nhẹ ở một số quận ngoài trung tâm



THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

1 Giá và khả năng sinh lời: Tỷ suất lợi nhuận gộp lên tới ~12.5%/năm, gồm phần tăng thêm từ giá bán và lợi suất cho thuê

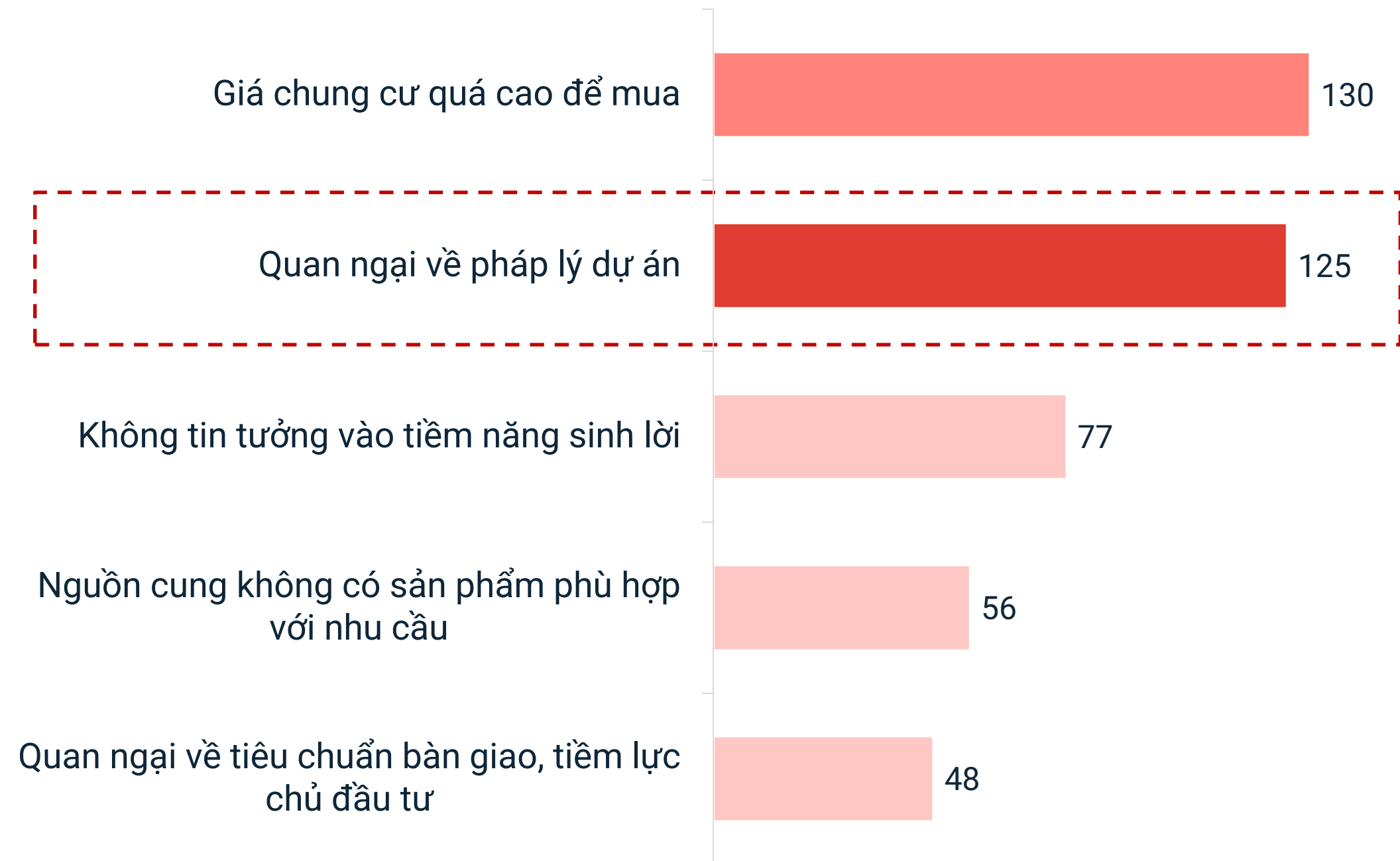
Tỷ suất lợi nhuận của một số kênh đầu tư tại Việt Nam giai đoạn 2015 – 2023



② Pháp lý và Chủ đầu tư: Pháp lý là một trong các quan ngại hàng đầu của người mua và đang dần được tháo gỡ

Pháp lý là quan ngại lớn của người mua nhà hiện nay (bên cạnh giá bán)

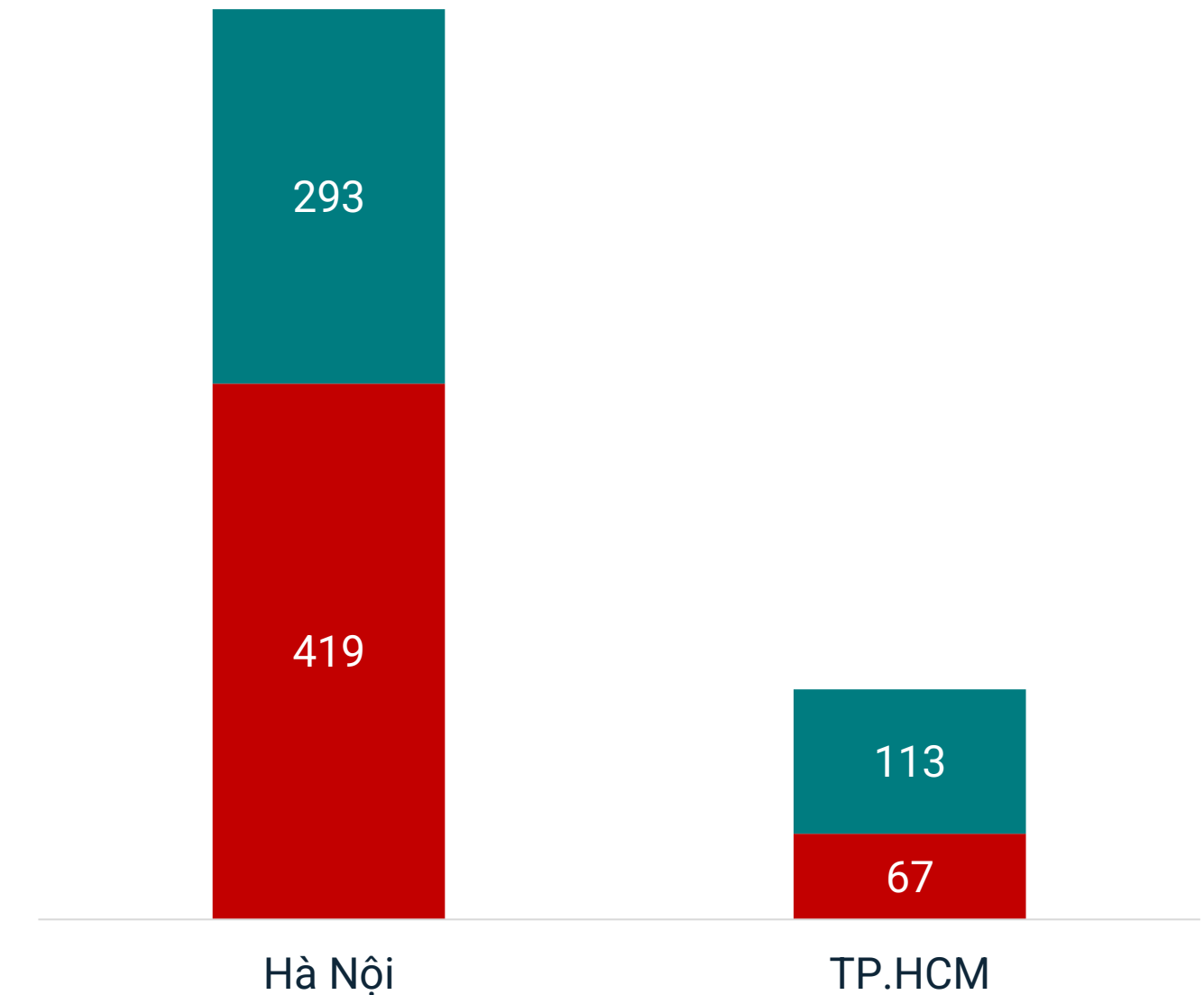
Khảo sát môi giới (N = 480)



Tiến độ rà soát & gỡ vướng dự án của Chính phủ

Số lượng dự án

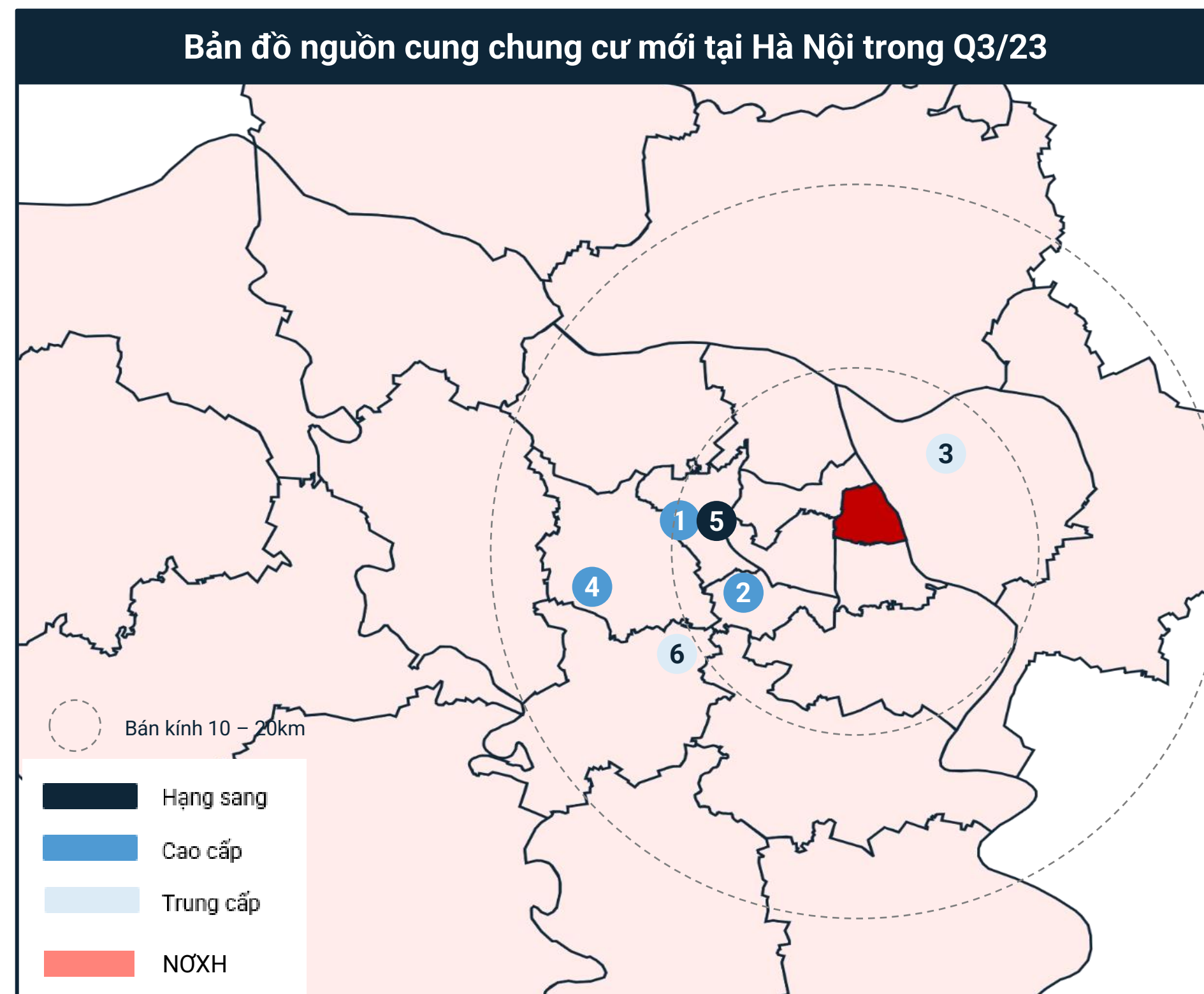
■ Đã giải quyết ■ Đang tiếp tục giải quyết



Nguồn: Báo cáo tại hội nghị đánh giá kết quả thực hiện nghị quyết số 33/NQ-CP và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản T8/2023, Khảo sát môi giới Q3/23 từ Batdongsan.com.vn

THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

② Pháp lý và Chủ đầu tư: Nguồn cung căn hộ cũng có xu hướng phục hồi trở lại ở cả Hà Nội và TP. HCM



1 **Capital Elite**
55 – 65 triệu VND/m²



2 **Viha Leciva**
60 – 70 triệu VND/m²



3 **Khai Sơn City**
35 – 50 triệu VND/m²



4 **The Canopy Residences**
50 – 60 triệu VND/m²



5 **Epic Tower**
80 – 100 triệu VND/m²

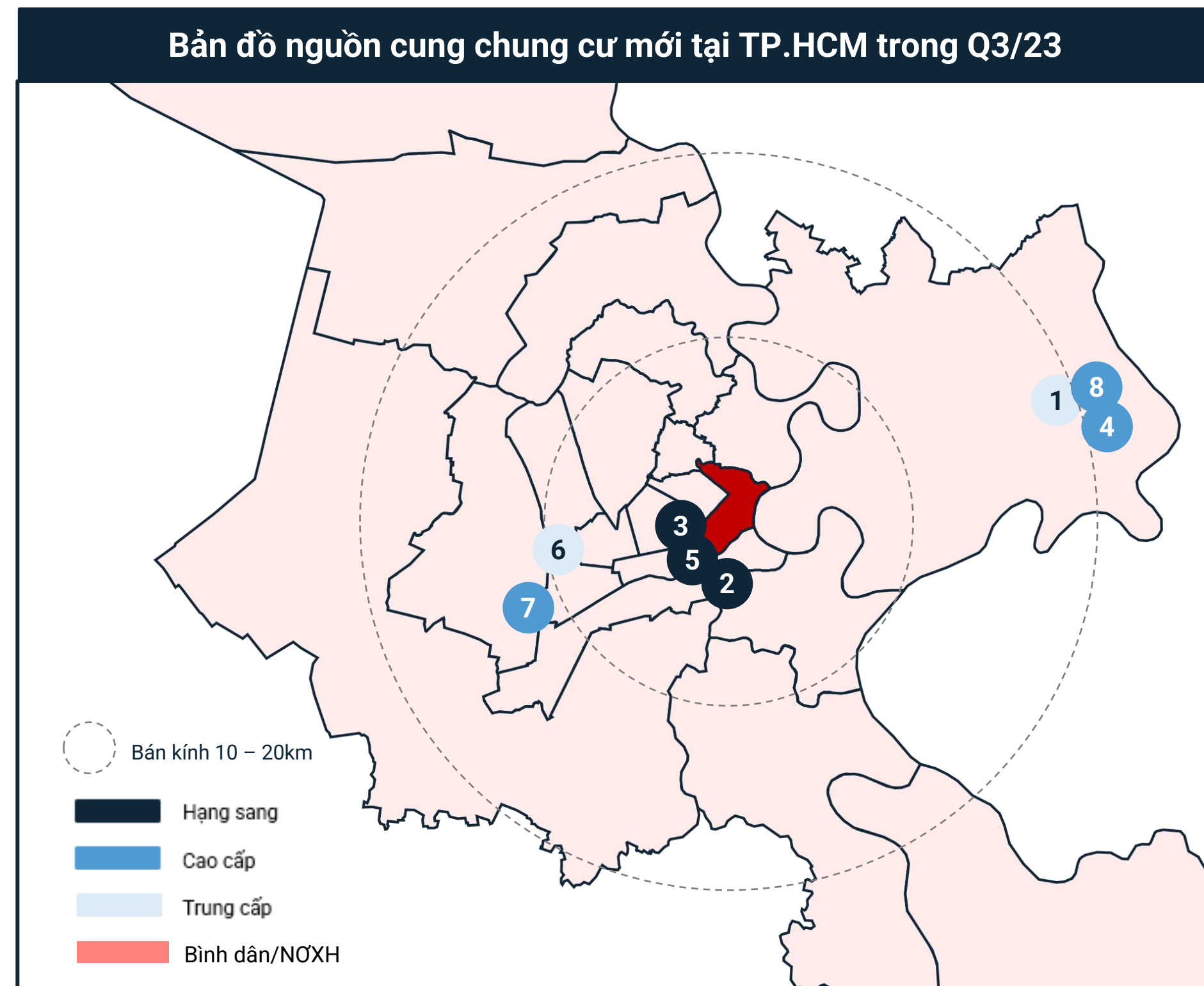


6 **Grand Sunlake**
30 – 36 triệu VND/m²

Nguồn: Batdongsan.com.vn tổng hợp

THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

② Pháp lý và Chủ đầu tư: Nguồn cung căn hộ cũng có xu hướng phục hồi trở lại ở cả Hà Nội và TP. HCM



Nguồn: Batdongsan.com.vn tổng hợp



1 Elysian Thủ Đức
52 – 55 triệu VND/m²



2 De La Sol
73 - 115 triệu VND/m²



3 Lancaster Legacy
160 – 220 triệu VND/m²



4 Glory Heights – VHGP
45 – 85 triệu VND/m²



5 Zenity
110 – 230 triệu VND/m²



6 Akari City (Giai đoạn 2)
50 – 55 triệu VND/m²



7 The Privia Khang Điền
55 – 60 triệu VND/m²



8 Masteri Centre Point
60 - 75 triệu VND/m²

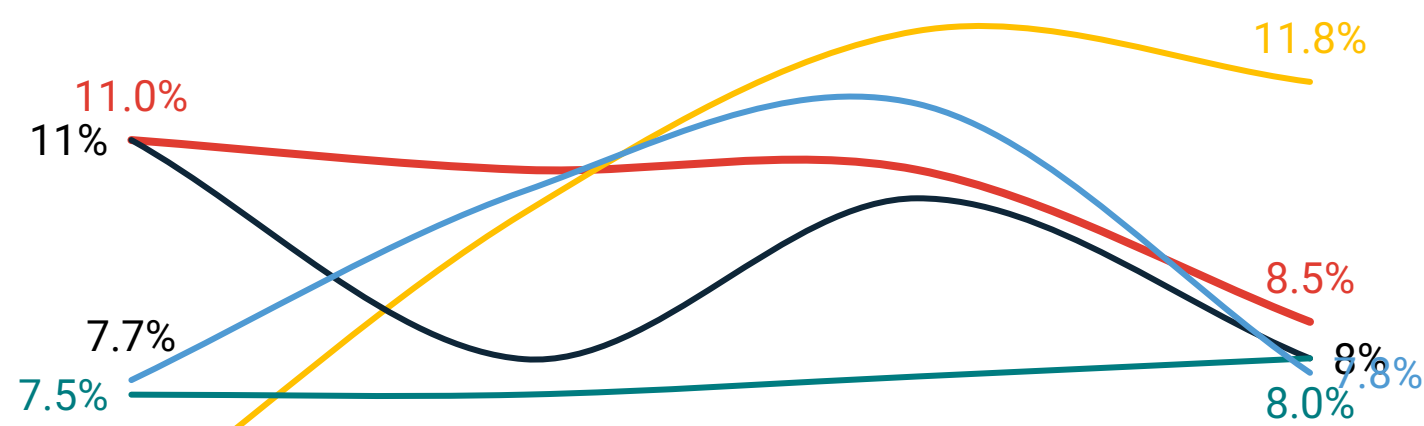
THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

② Pháp lý và Chủ đầu tư: Các chính sách thanh toán hấp dẫn để thu hút khách hàng ra mắt trong bối cảnh lãi suất giảm

Lãi suất đã dần được điều chỉnh giảm, dù vẫn ở mức cao hơn so với trước đây

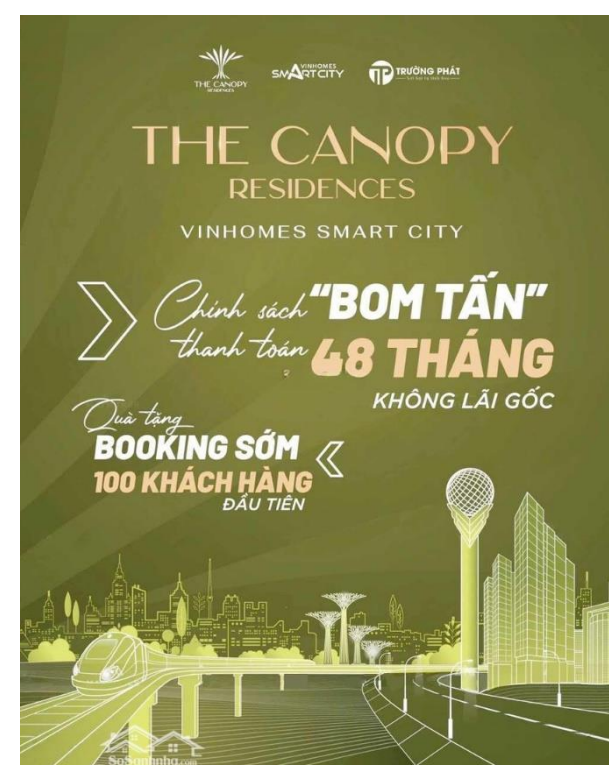
Lãi suất cho vay ưu đãi (%)

— Techcombank — Vpbank — Vietcombank — Agribank — BIDV



Cuối 2022 Cuối Q1/23 Cuối Q2/23 Cuối Q3/23

Chương trình giãn thanh toán tiến độ của CĐT



Giữa lúc lãi suất vay mua nhà bấp bênh, chủ đầu tư ồ ạt tung chiêu cố định lãi suất xoa dịu nỗi lo người mua nhà

18-08-2023 - 09:22 AM | Bất động sản

Chia sẻ Thích 9

Nghe đọc bài 4:58

BẤT ĐỘNG SẢN

• THỊ TRƯỜNG • TƯ VẤN ĐẦU TƯ • DỰ ÁN • PHONG THỦY • KIẾN TRÚC - NỘI THẤT • ĐÔ THỊ & CUỘC SỐNG

Bất động sản: Giãn tiến độ thanh toán để bán hàng

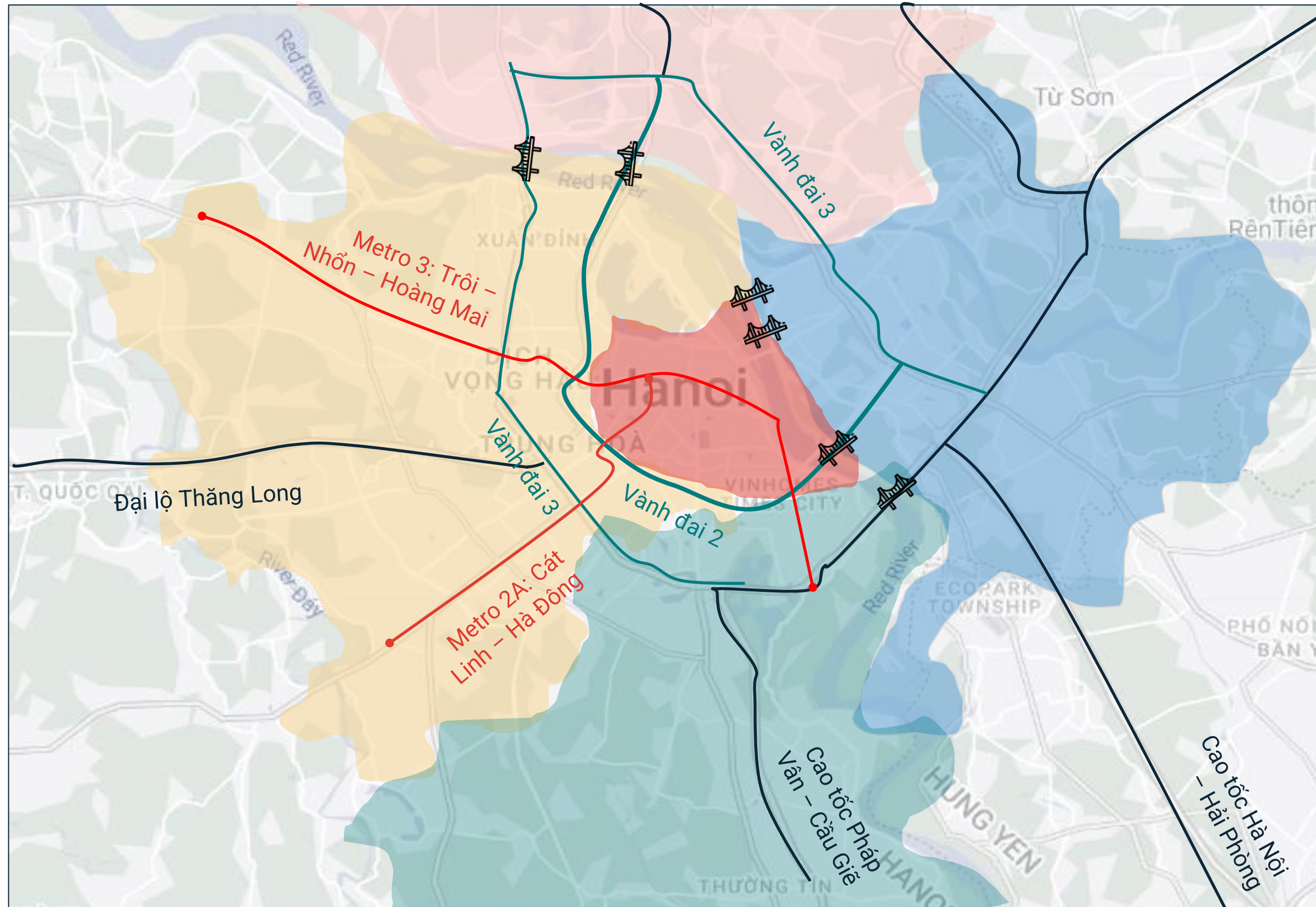
16:47 21/10/2010

Chia sẻ



THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

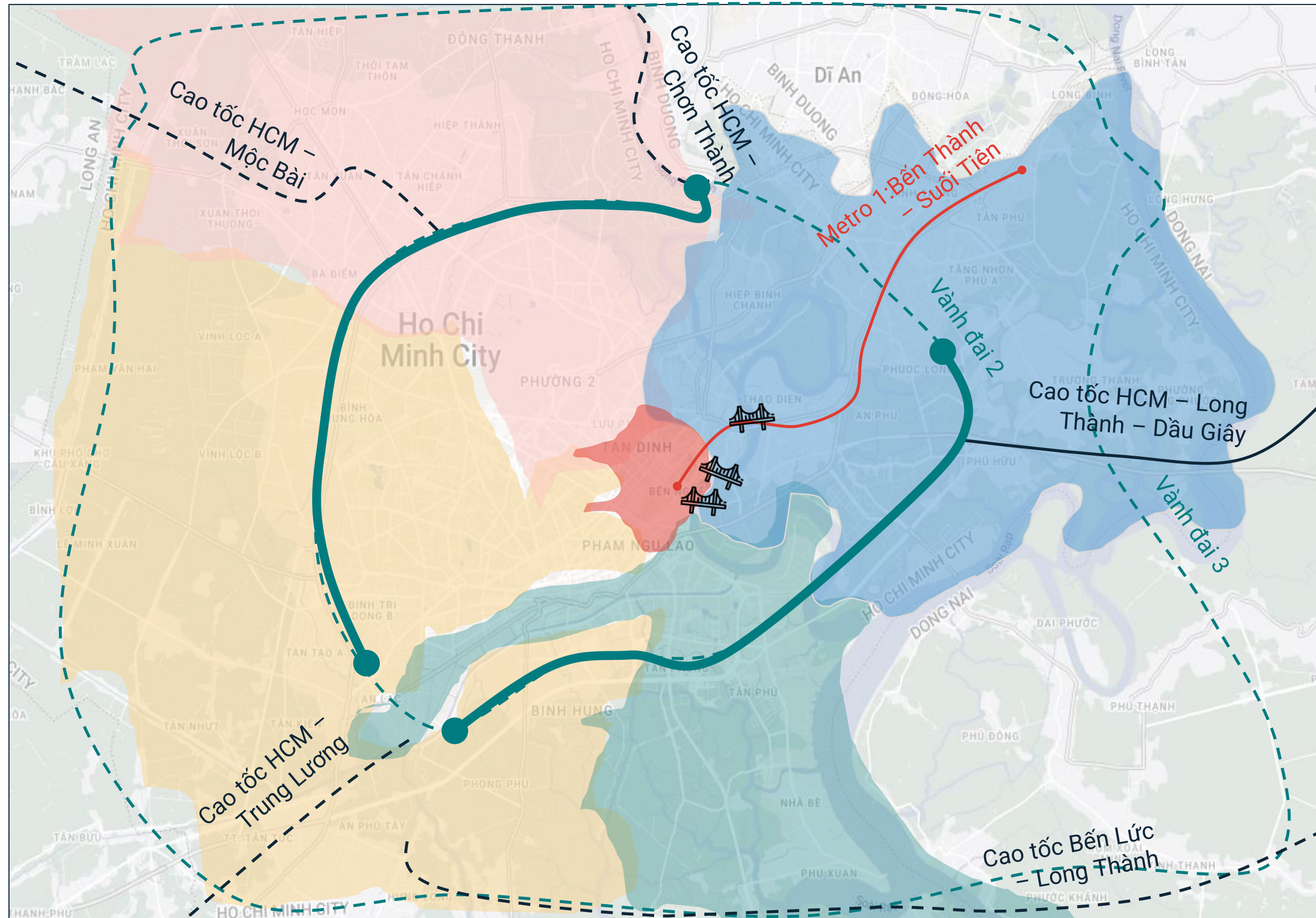
3 Vị trí và CSHT: Hạ tầng giao thông sẽ hỗ trợ cho xu hướng giãn dân ở cả đô thị miền Bắc và miền Nam (1)



Khu vực	Cơ sở hạ tầng kết nối
Đông	Cầu Vĩnh Tuy
	Cầu Thanh Trì
	Cầu Long Biên
	Cầu Chương Dương
	Cầu Trần Hưng Đạo (dự kiến)
	Vành đai 2
	Vành đai 3
Tây	Đại lộ Thăng Long
	Metro 3: Trôi - Nhổn - Hoàng Mai
	Metro 2A: Cát Linh - Hà Đông
Nam	Cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ
Bắc	Cầu Nhật Tân
	Cầu Thăng Long
	Vành đai 2
	Vành đai 3
	Cầu Tứ Liên (dự kiến)

THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

3 Vị trí và CSHT: Hạ tầng giao thông sẽ hỗ trợ cho xu hướng giãn dân ở cả đô thị miền Bắc và miền Nam (2)



Khu vực	Cơ sở hạ tầng kết nối
Đông	Vành đai 2
	Metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên)
	Cầu Cát Lái
	Vành đai 3
Tây	Metro số 2
	Metro số 4
	Vành Đai 3
Nam	Cầu Thủ Thiêm 4
	Cầu Cần Giờ
	Hầm chui Nguyễn Văn Linh
	Metro 4
Bắc	Cao tốc HCM-Mộc Bài
	Metro số 2
	Hầm chui An Sương
	Vành Đai 3

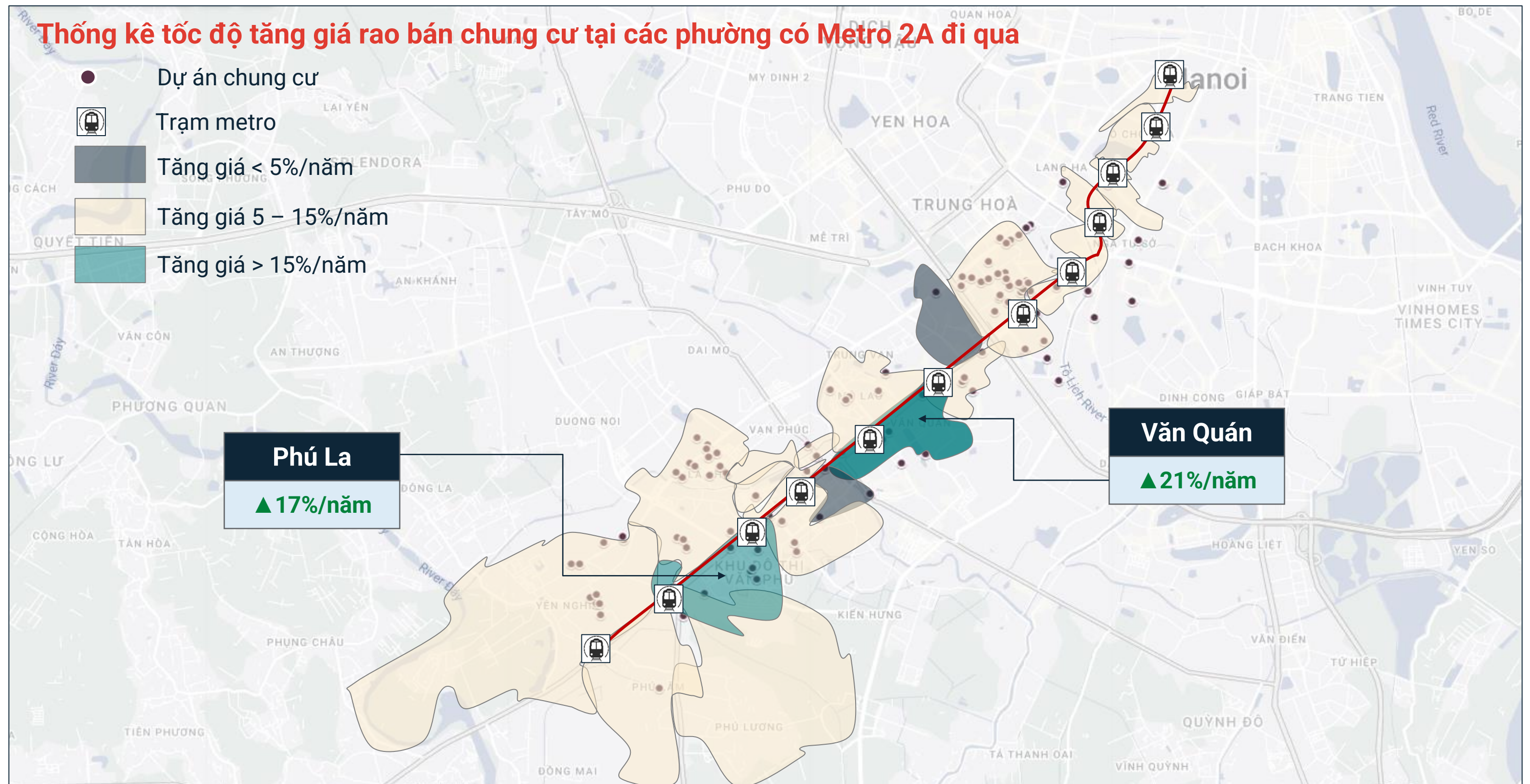
THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

3 Vị trí và CSHT: Các khu vực xung quanh những CSHT này có tiềm năng tăng giá tốt

Metro 2A

Ngày vận hành
06/11/2021

Lượng khách hàng ngày
32 nghìn người



THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

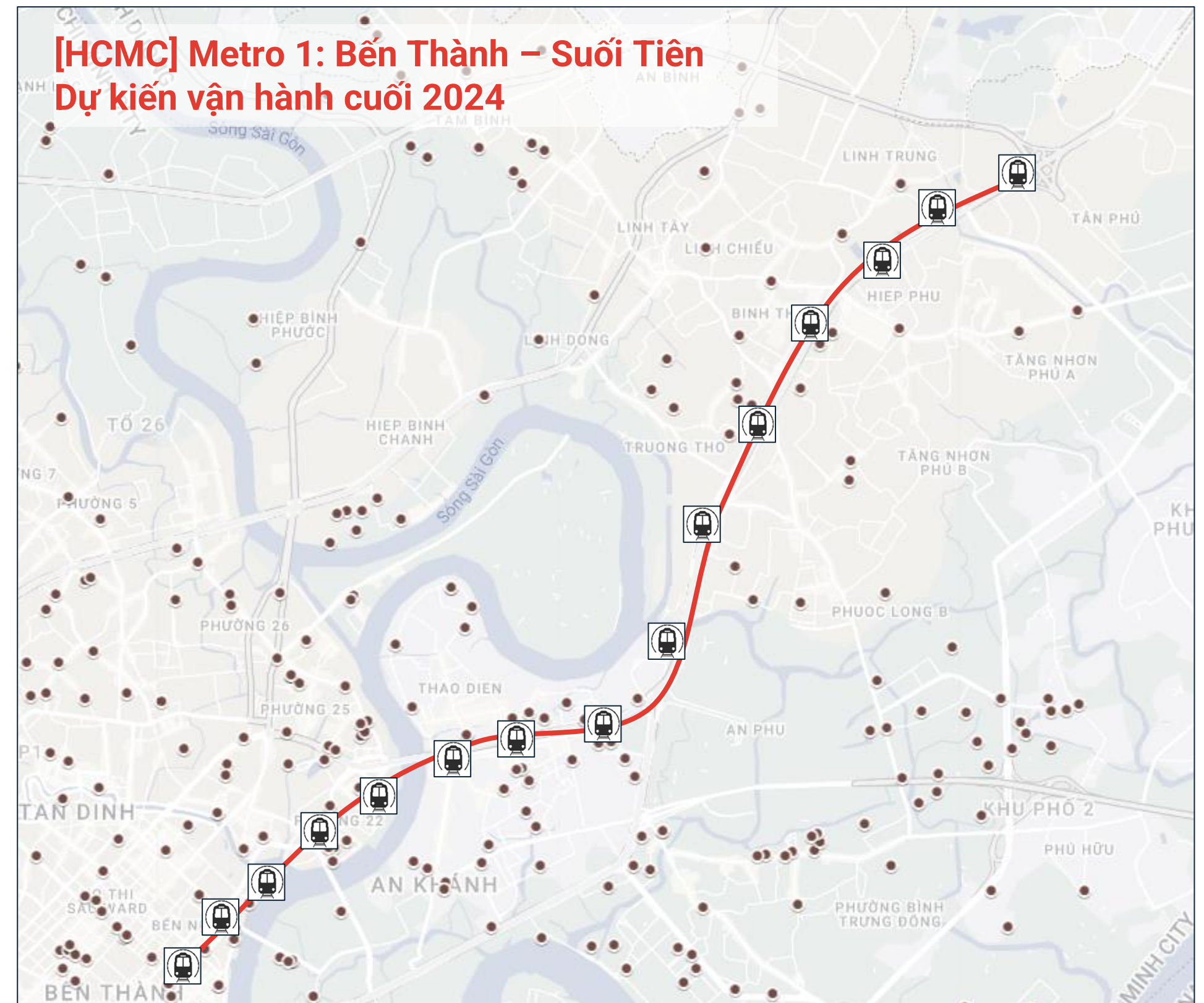
3 Vị trí và CSHT: Những tuyến metro mới được vận hành trong tương lai kỳ vọng sẽ tiếp tục tác động đến BĐS khu vực xung quanh

● Dự án chung cư

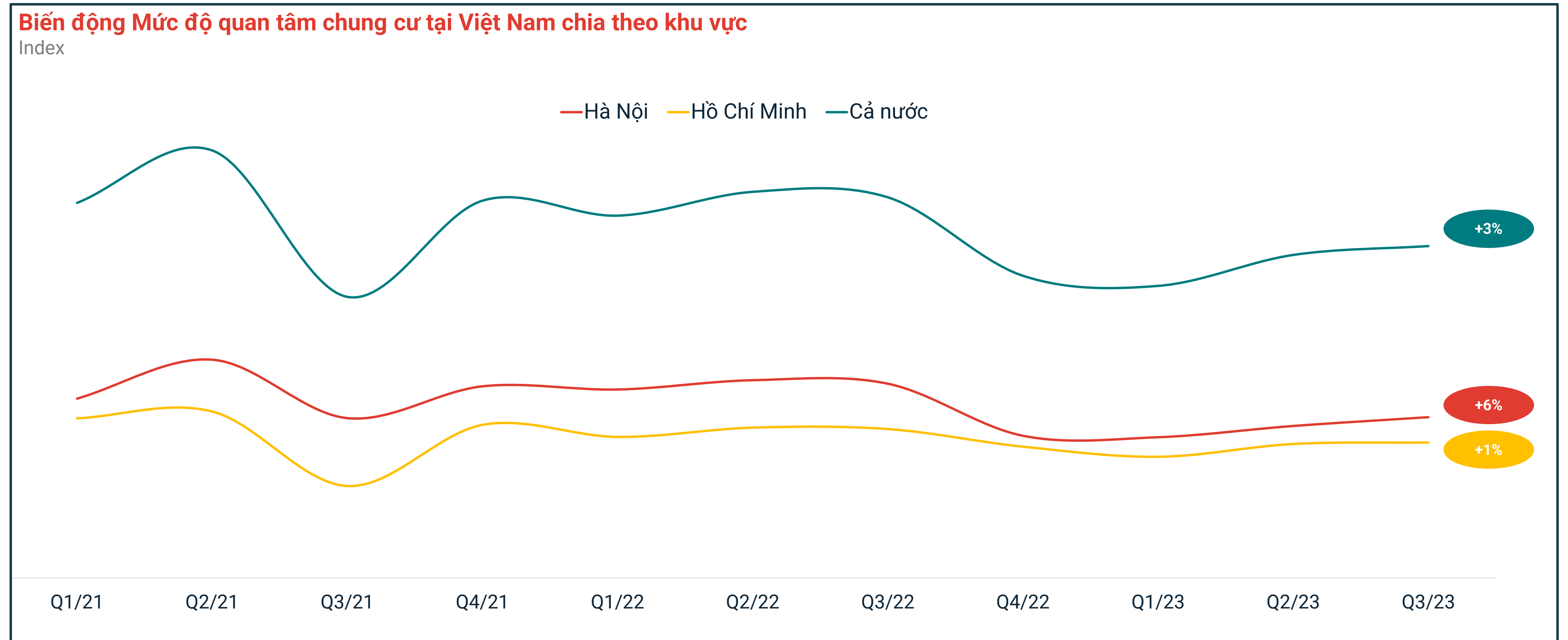
[Hà Nội] Metro 3: Trôi – Nhõn – Hoàng Mai
Dự kiến vận hành cuối 2023



[HCMC] Metro 1: Bến Thành – Suối Tiên
Dự kiến vận hành cuối 2024



4 Tâm lý thị trường: MĐQT đang dần hồi phục trên cả nước

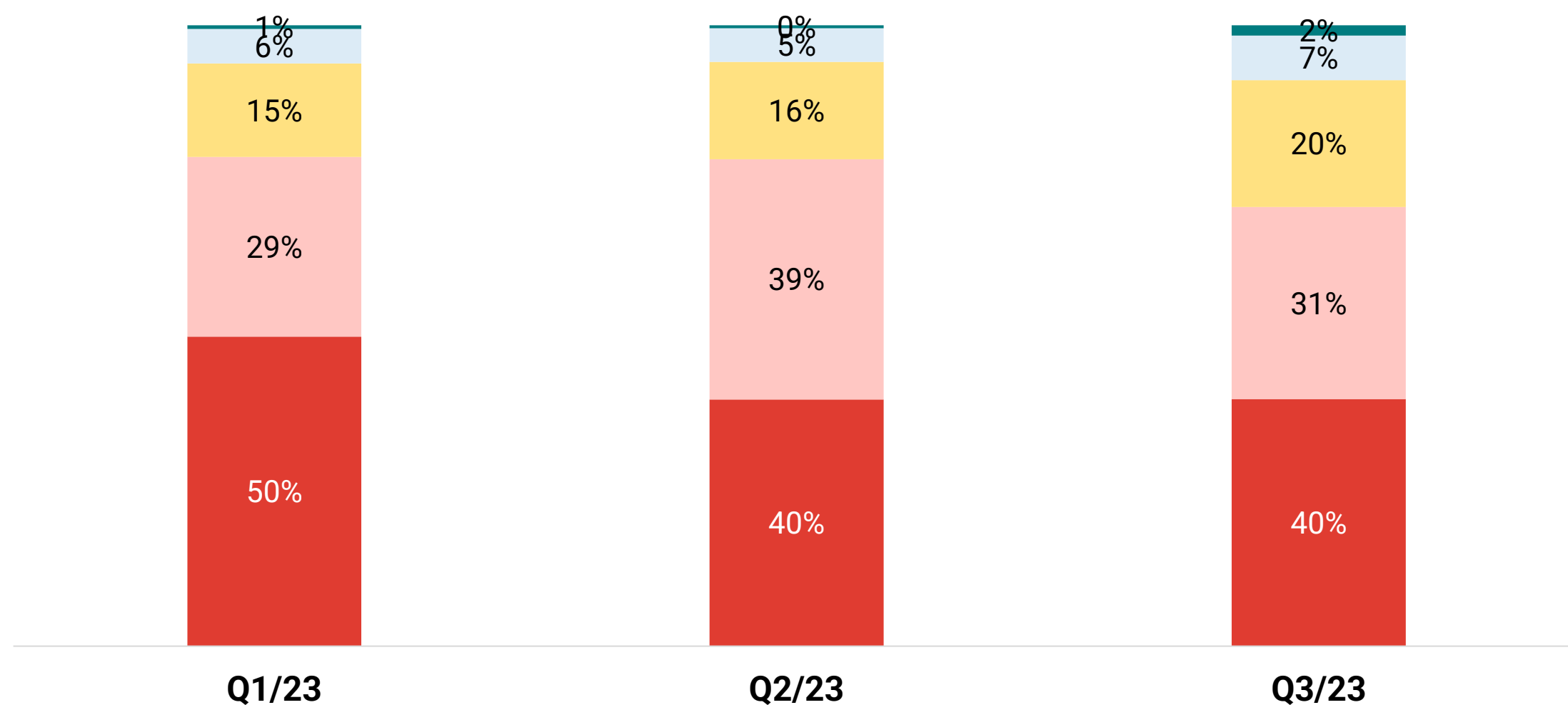


4 Tâm lý thị trường: Lượng giao dịch chung cư có dấu hiệu cải thiện, đây cũng là loại hình được kỳ vọng hồi phục tốt

Biến động giao dịch Chung cư QoQ

Khảo sát môi giới bán chung cư¹

- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Ổn định (-10% tới 10%)
- Tăng (10% đến 50%)
- Tăng mạnh (trên 50%)

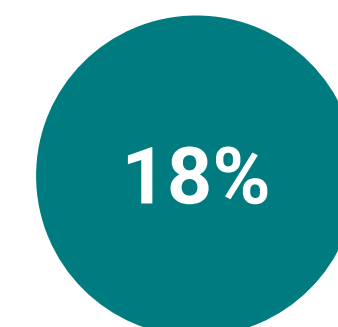


Đánh giá phân khúc BĐS có triển vọng tích cực nhất nửa cuối 2023

Khảo sát môi giới Q2/23 (N = 500)



Cho thuê chung cư



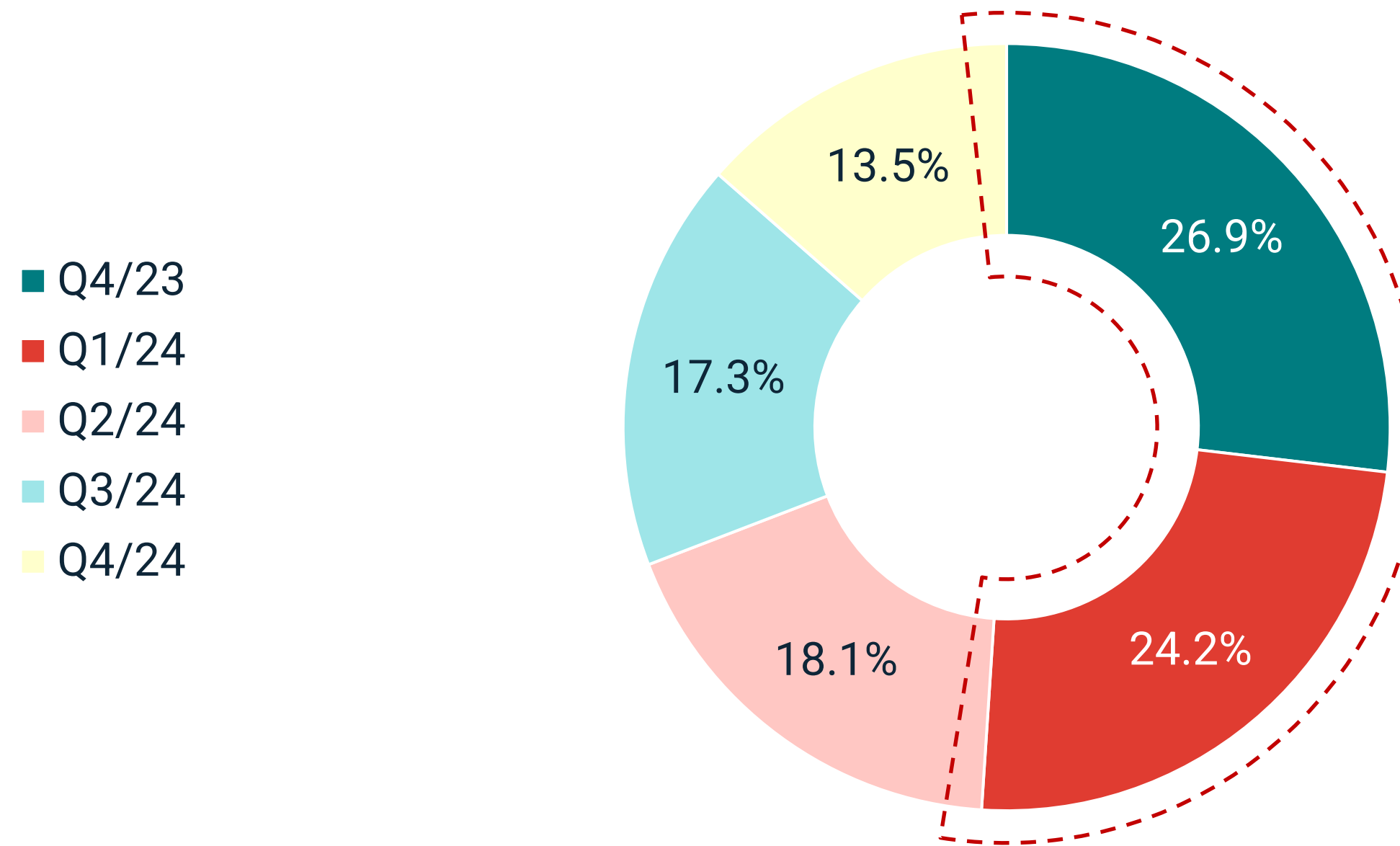
Bán chung cư

¹ Khảo sát môi giới bán chung cư là Q1/23 (N = 325), Q2/23 (N = 204), Q3/23 (N = 181)

Dự đoán của môi giới về thời điểm phục hồi thị trường BĐS chung cư

Dự đoán của môi giới về thời điểm hồi phục của thị trường Chung cư

Khảo sát môi giới (n = 480)



Nguồn: Khảo sát môi giới bất động sản Q3/23 của Batdongsan.com.vn

THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ

Tổng kết: Dự kiến thời điểm hồi phục của loại hình Chung cư có thể sớm hơn so với thị trường BĐS

	Yếu tố ảnh hưởng	Bối cảnh hiện nay
CHUNG CƯ	Giá và khả năng sinh lời	Giá rao bán không có tăng trưởng mạnh trong năm, nhưng vẫn đang ở mức cao Lợi suất cho thuê chung cư duy trì ổn định
	Pháp lý và chủ đầu tư	Vấn đề pháp lý ở các dự án ở thành phố lớn đang dần được tháo gỡ, đưa nguồn cung trở lại
	Vị trí và cơ sở hạ tầng	Hạ tầng giao thông đang được đầu tư để hỗ trợ cho xu hướng giãn dân ở cả Hà Nội và TP.HCM
	Tâm lý thị trường	MĐQT đang dần hồi phục ở các khu vực, và lượng giao dịch đang cho thấy dấu hiệu cải thiện

Thị trường chung cư có thể hồi phục nhanh hơn các loại hình khác



Tín hiệu đảo chiều thị trường BĐS

Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2023 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo này.