

Báo cáo thị trường bất động sản

Quý 1 - 2023

Chủ đề:
Chủ động đón đầu

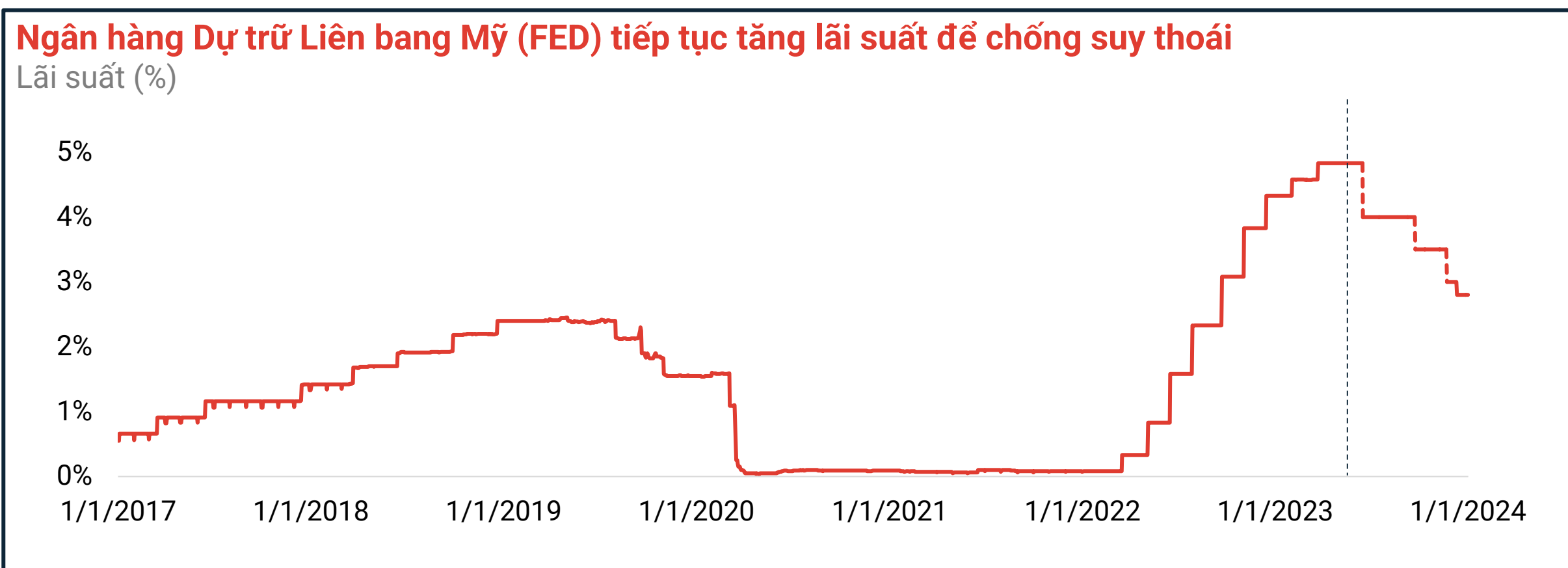
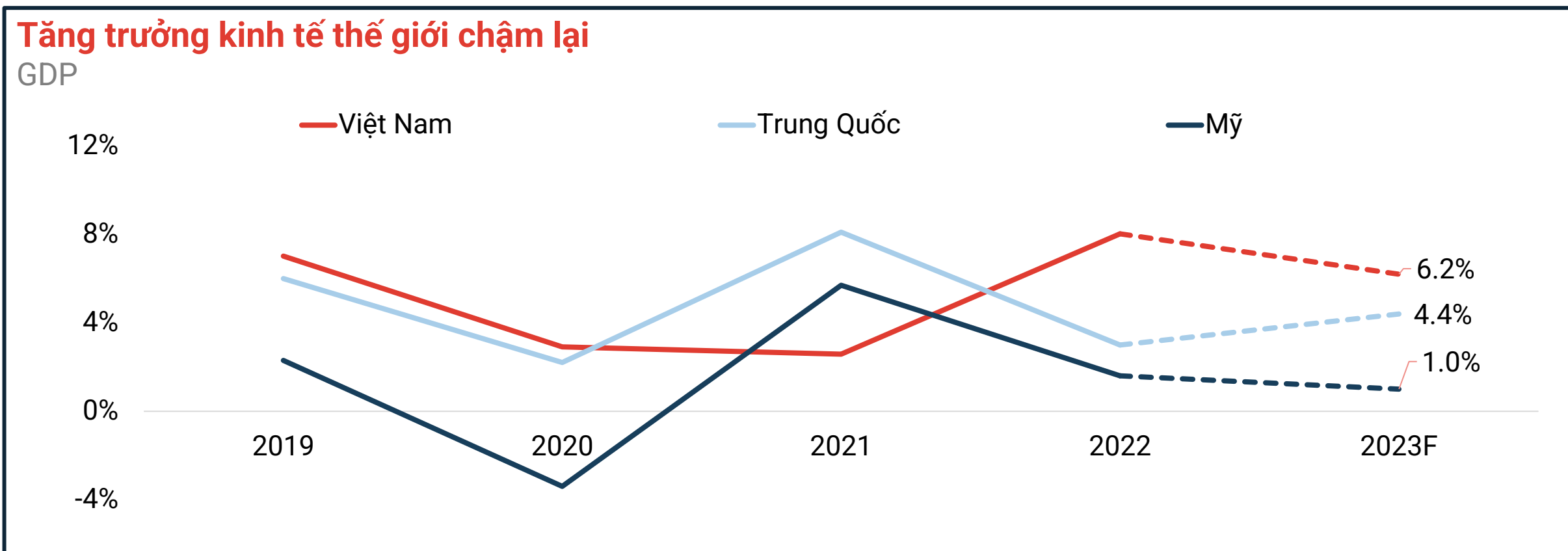
11.04.2023  LIVE



KINH TẾ VĨ MÔ

KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM

Nhìn từ thế giới: Tiếp tục những dấu hiệu bất ổn và suy thoái



SVB sụp đổ: Khởi nguồn cho các vấn đề lớn hơn

2 giờ trước Thích 33

Theo chuẩn mực của Basel III nhưng SVB lại là ngân hàng nhóm IV nên không cần tuân thủ hai tỷ lệ quan trọng trong thanh khoản là LCR (liquidity - ngắn hạn) và NFSR (solvency - dài hạn).

08:40 13/03/2023

Đến lượt ngân hàng tiền ảo khổng lồ Signature Bank bị đóng cửa

Bình Minh - Thích 565 Chia sẻ

Như vậy, chỉ trong vòng chưa đầy 1 tuần, đã có 3 ngân hàng của Mỹ sụp đổ...

Cuộc khủng hoảng chấm dứt 167 năm tồn tại của Credit Suisse

Hàng Nga (Ảnh: Bloomberg) • Thứ ba, 21/3/2023 13:00 (GMT+7)

Hành trình gần 2 thế kỷ của Credit Suisse - gã khổng lồ ngân hàng Thụy Sĩ - đã chính thức khép lại vì không kiểm soát được rủi ro và chậm thay đổi sau khủng hoảng tài chính 2008.

Kinh tế vĩ mô: duy trì tăng trưởng ổn định là điểm sáng nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro

GDP Q1/23

▲ **3,32%**

So với cùng kỳ Q1/22

Tổng DT BLHH & DVTĐ Q1/23

1505,3 nghìn tỷ VND

Tăng 13,9% so với cùng kỳ Q1/22

Khách quốc tế Q1/23

2699,5 nghìn lượt

Gấp 29,7 lần so với cùng kỳ Q1/22

CPI Q1/23

▲ **4,18%**

So với cùng kỳ Q1/22

FDI thực hiện Q1/23

▼ **2,2 %**

So với cùng kỳ Q1/22 (đạt 4,32 tỷ USD)

Lãi suất cho vay

11% – 17%/năm

Tham khảo từ một số ngân hàng tư nhân

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

2

ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

3

ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

Đón đầu chính sách

2

Đón đầu thay đổi

3

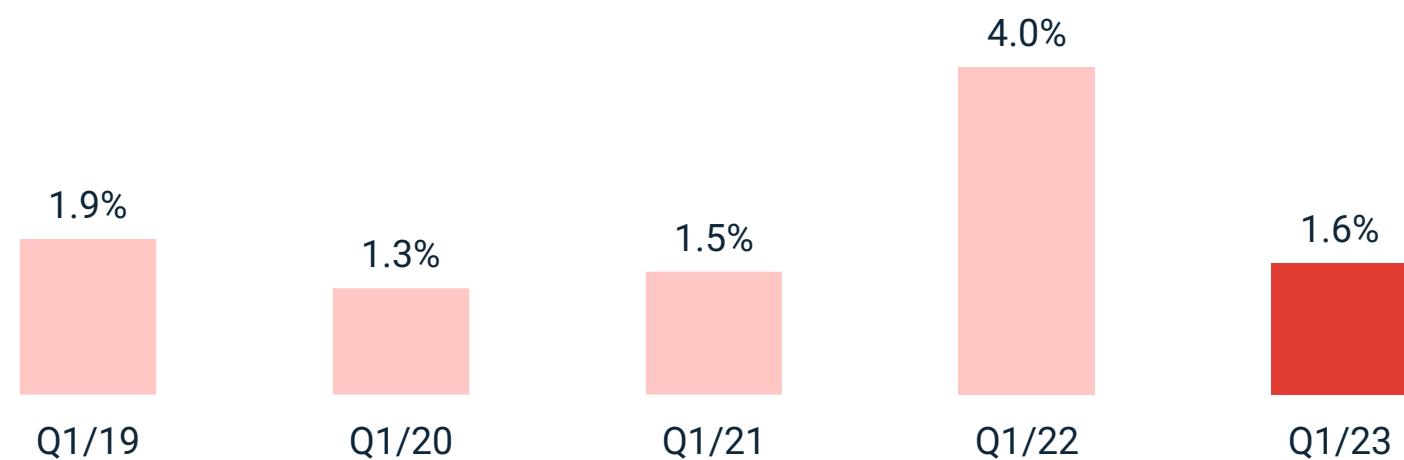
Đón đầu thị trường

01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Vốn vẫn là 'nút thắt' của thị trường BĐS trong ngắn hạn

Tăng trưởng tín dụng giảm mạnh và chưa cho thấy dấu hiệu hồi phục

%



Bộ Xây dựng, NHNN liên tục họp khẩn về tín dụng cho bất động sản

07-02-2023 - 11:15 AM | Bất động sản

Chia sẻ 32

Không dùng tiền ngân sách để hỗ trợ, giải cứu thị trường bất động sản

19-18 - 26/02/2023

(Chinhphu.vn) - Nhà nước không dùng cơ chế, chính sách để hỗ trợ, giải cứu thị trường bất động sản.

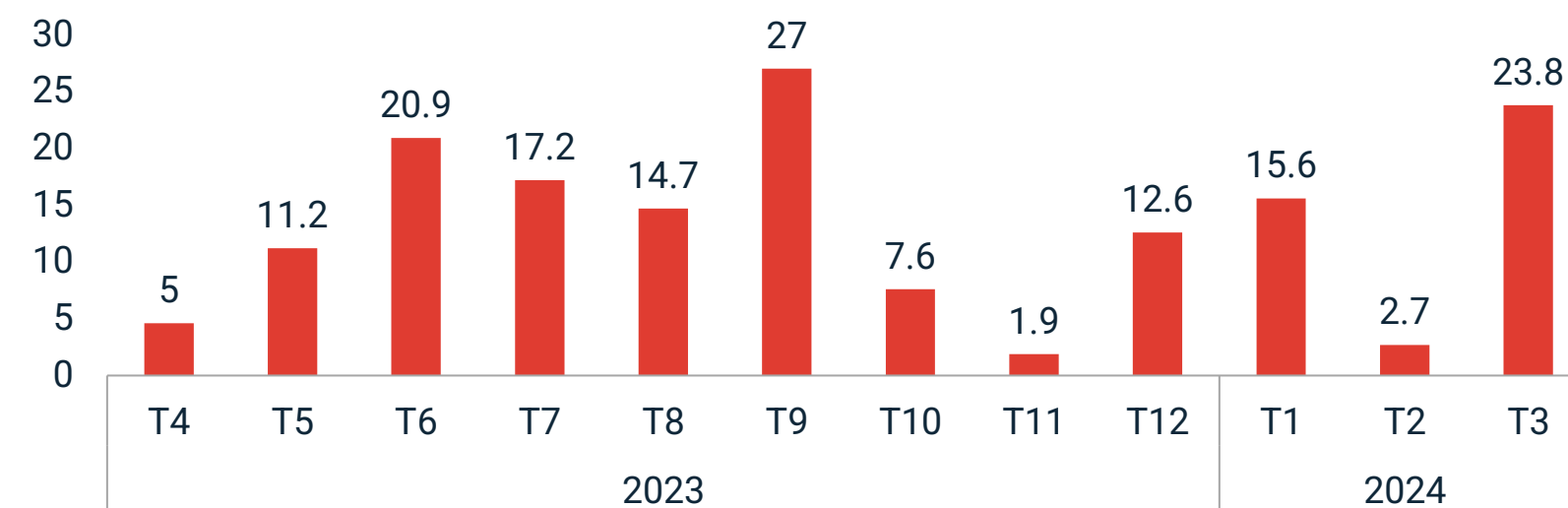
Thủ tướng: Gỡ khó bất động sản trên tinh thần 'không ai giải cứu ai'

Thủ tướng khẳng định, cơ quan quản lý, địa phương và doanh nghiệp cần cùng gỡ khó khăn cho bất động sản để cùng phát triển chứ "không ai giải cứu cho ai".

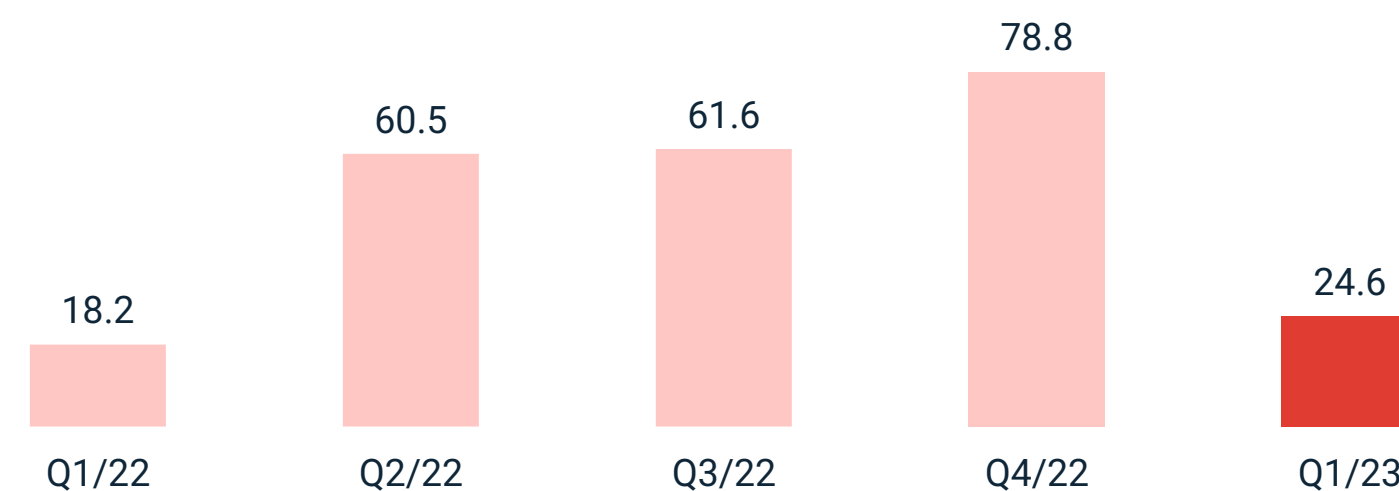
Áp lực trái phiếu BĐS lớn trong năm 2023

Nghìn tỷ VND

Bất động sản



Trái phiếu mua lại thời gian qua

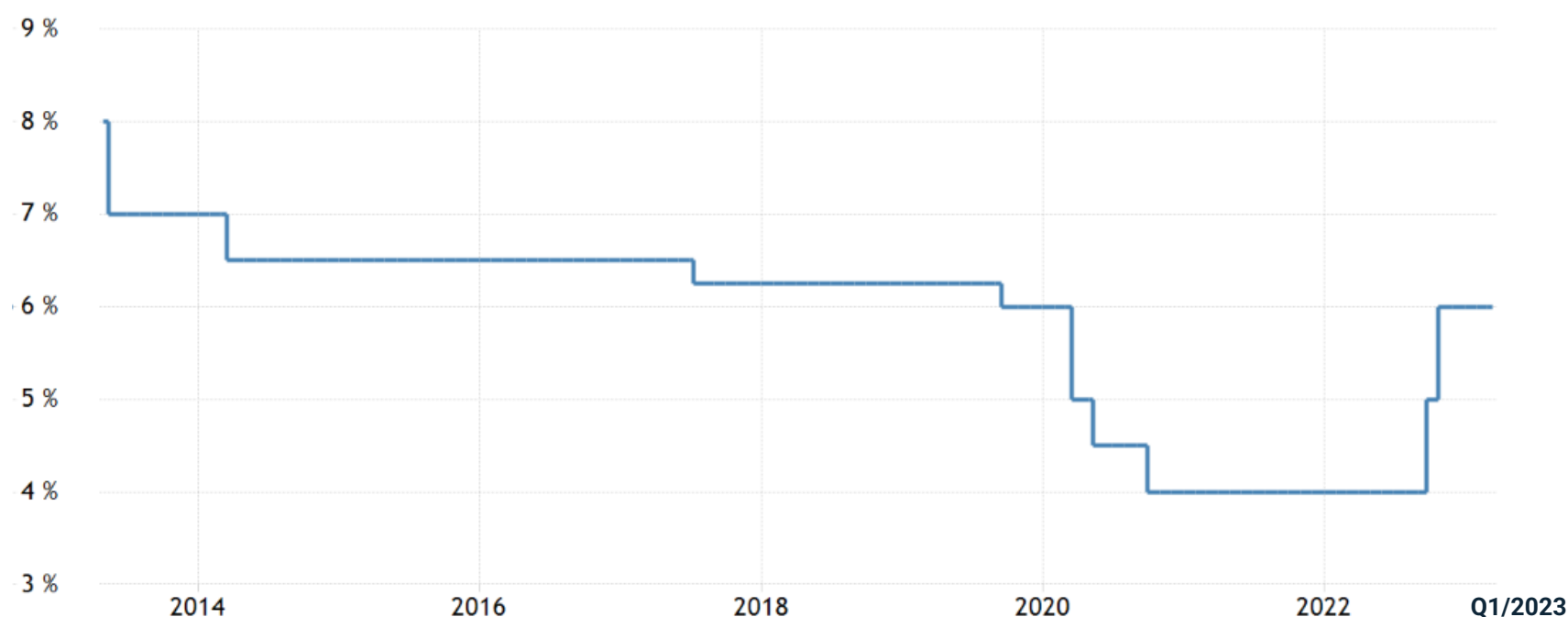


01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Tuy nhiên, thị trường đã có điểm sáng từ động thái chính sách hỗ trợ của chính phủ

Lãi suất điều hành có dấu hiệu hạ nhiệt sau Quyết định 313/QĐ-NHNN

Lãi suất tái cấp vốn (%)



Gói hỗ trợ lãi suất từ NHNN cho nhà ở xã hội

120.000 tỷ VND

Ngân hàng nhà nước

Triển khai gói 120.000 tỷ đồng từ vốn của 4 NHTM

Lãi suất: Thấp hơn từ 1,5-2% lãi suất cho vay bình quân trên thị trường (10 - 12%)

Đối tượng: Cả bên xây dựng và người mua nhà

Nhiều chính sách hỗ trợ được ban hành, hứa hẹn gỡ khó cho thị trường

Nghị định 08

Thanh toán trái phiếu bằng tài sản

Đàm phán, gia hạn thời gian thanh toán

Tạm ngưng một số quy định tại Nghị định 65

Nghị quyết 33

Tiếp tục hoàn thiện thể chế

Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội

Đáp ứng nhu cầu dòng vốn tín dụng phát triển KTXH¹

Thúc đẩy, kiểm soát hoạt động trái phiếu doanh nghiệp

Dự thảo Thông tư 16 (sửa)

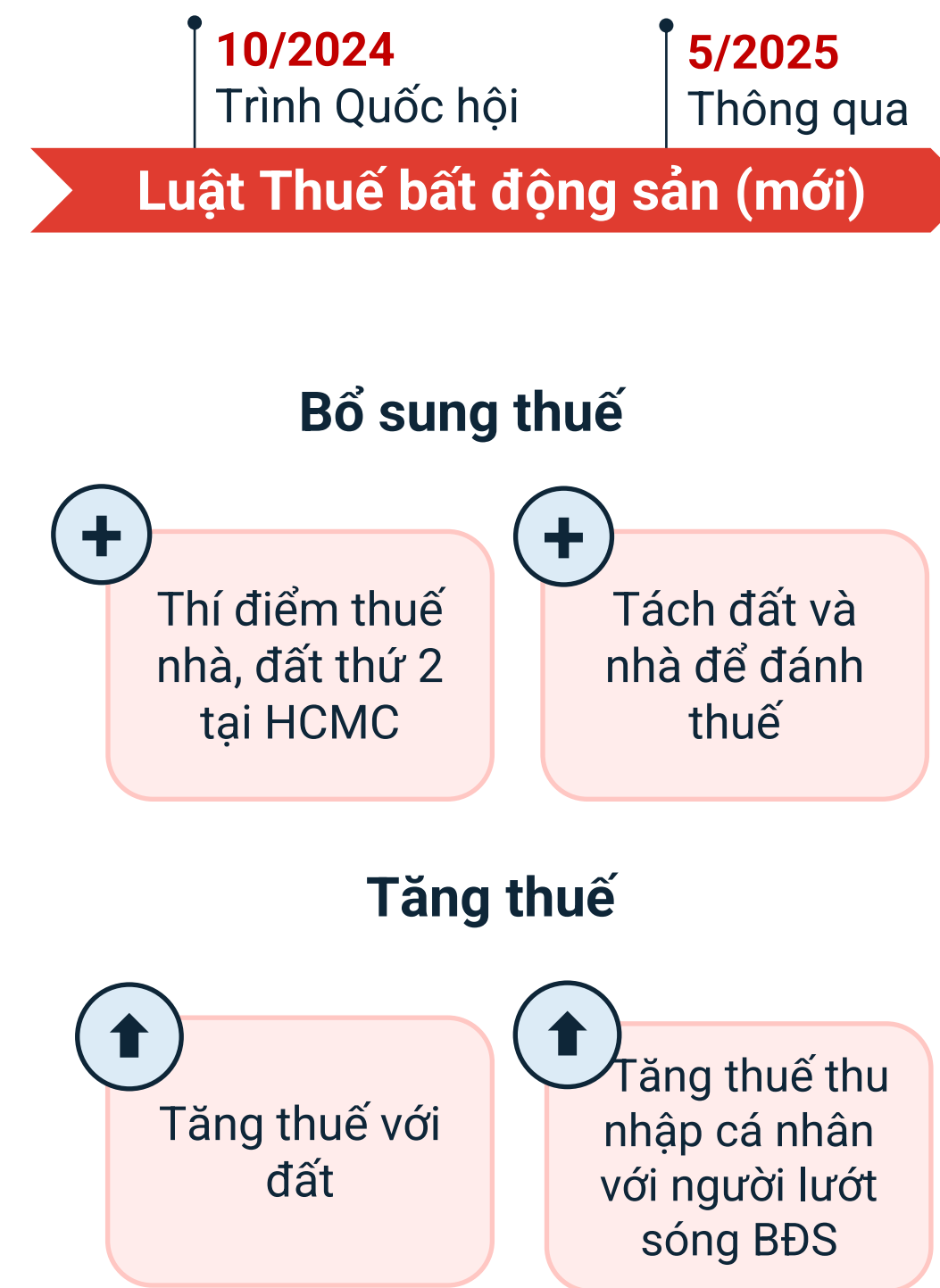
Quy định hoạt động mua bán trái phiếu doanh nghiệp của tổ chức tín dụng, mở ra hy vọng thanh khoản

Nghị định 10

Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

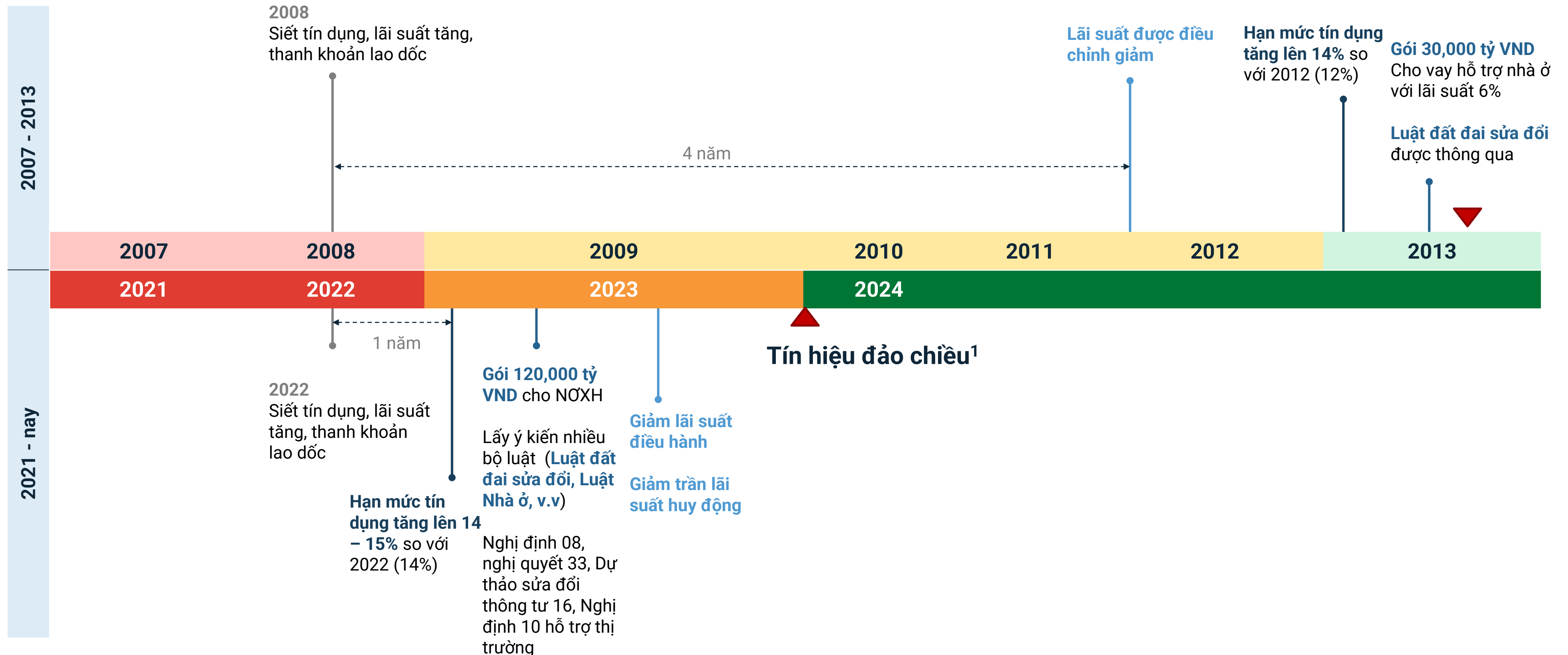
01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Pháp lý: Nhiều bộ luật quan trọng đang sửa đổi, bổ sung sẽ định hình thị trường BĐS trong những năm tới



01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Những động thái về chính sách của chính phủ cho thấy sự chủ động và kì vọng phục hồi nhanh hơn so với chu kì trước



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

Đón đầu chính sách

2

Đón đầu thay đổi

3

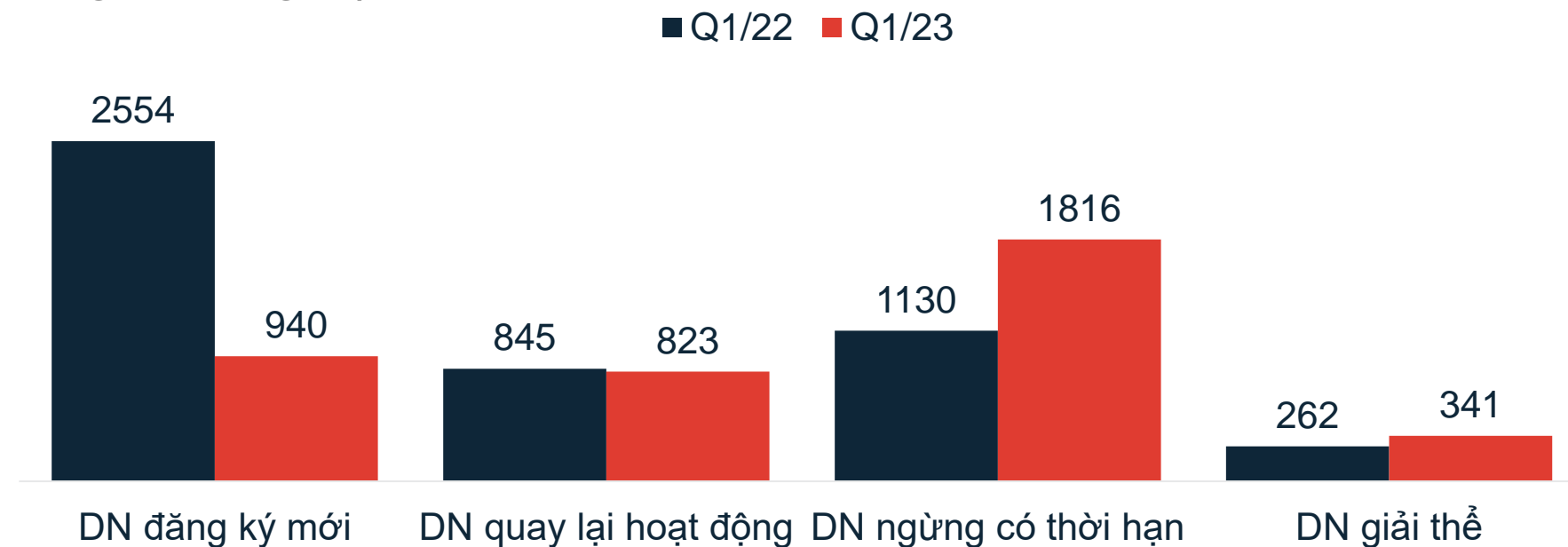
Đón đầu thị trường

02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Doanh nghiệp BĐS vẫn đang tiếp tục đối mặt với thực trạng khó khăn

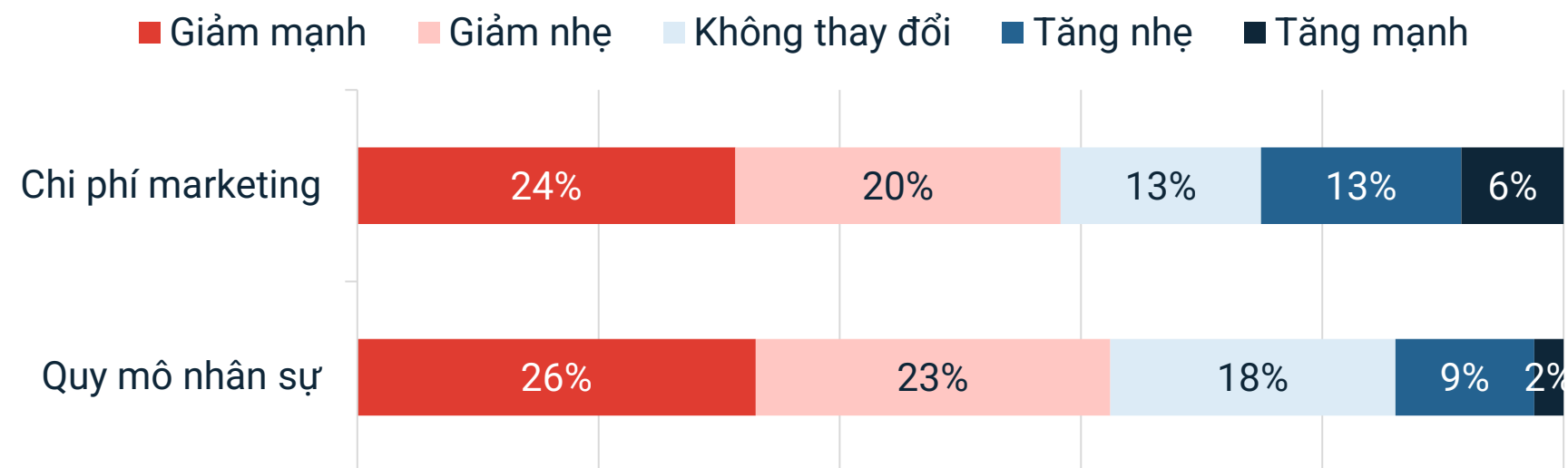
Nhiều doanh nghiệp giải thể trong Q1/23

Số lượng doanh nghiệp



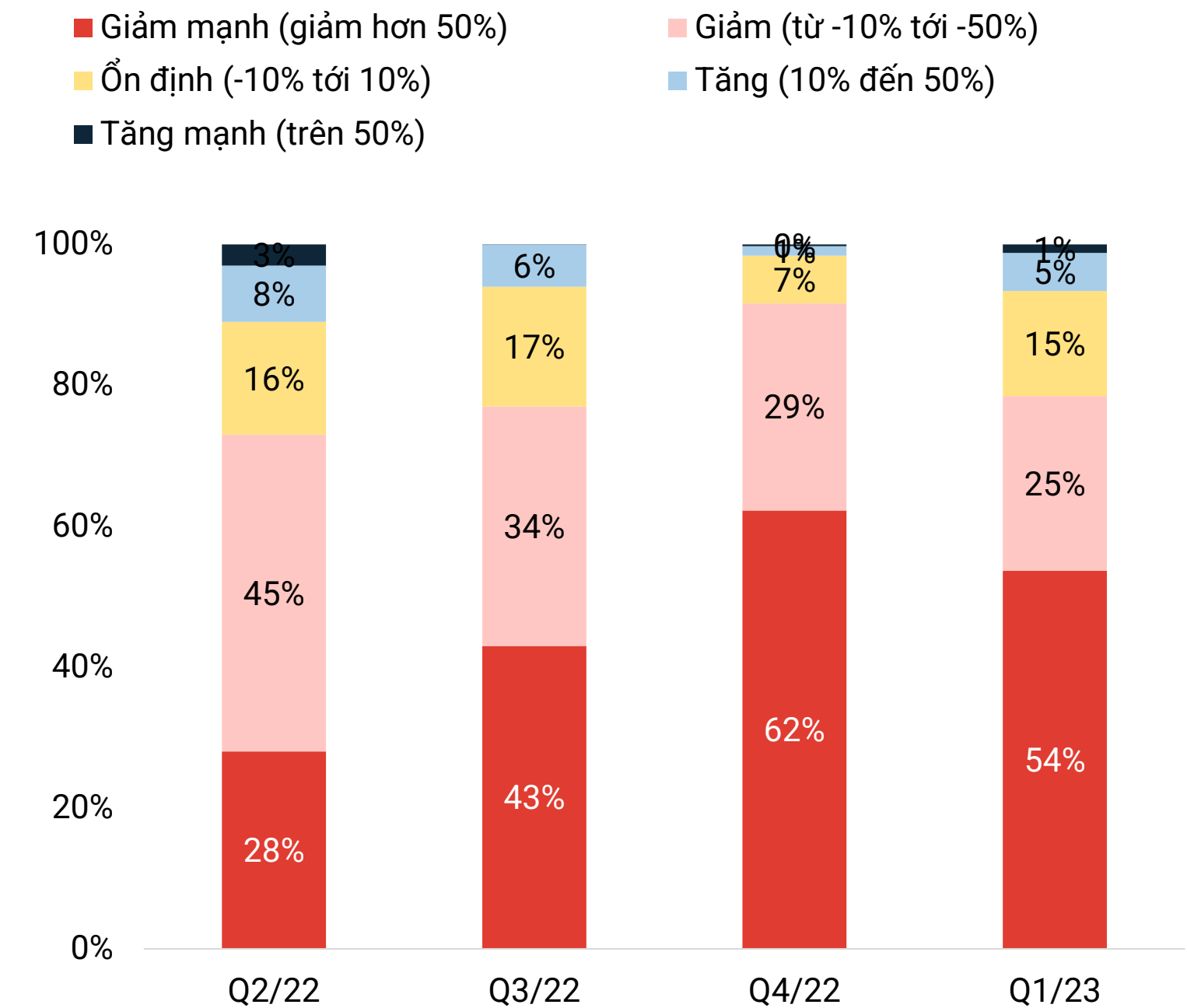
Doanh nghiệp cắt giảm nhân sự, cắt giảm chi phí MKT để tồn tại

Khảo sát môi giới (n = 500)



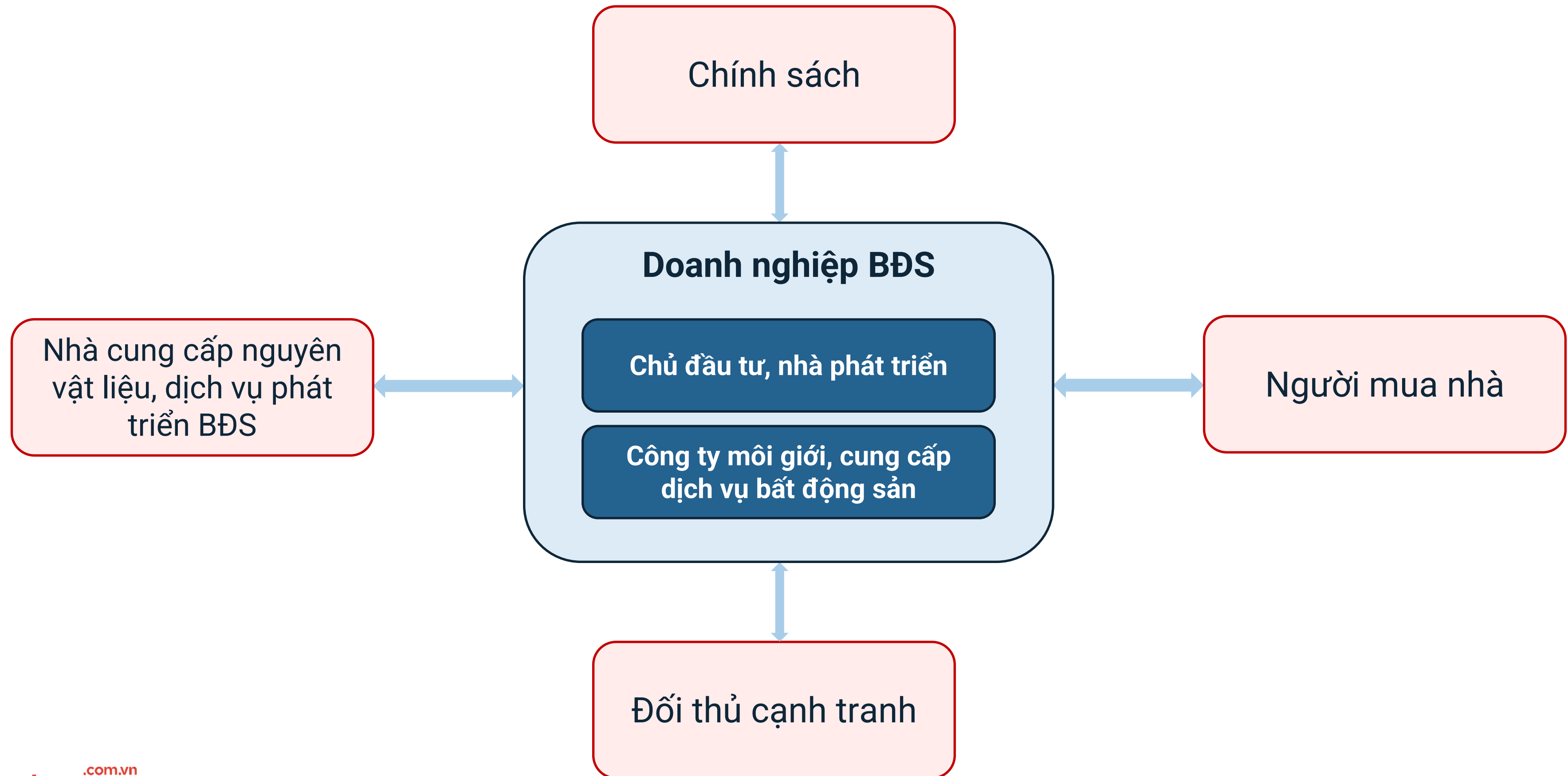
Đánh giá biến động lượng giao dịch của môi giới so với quý trước

Khảo sát môi giới (n = 500)



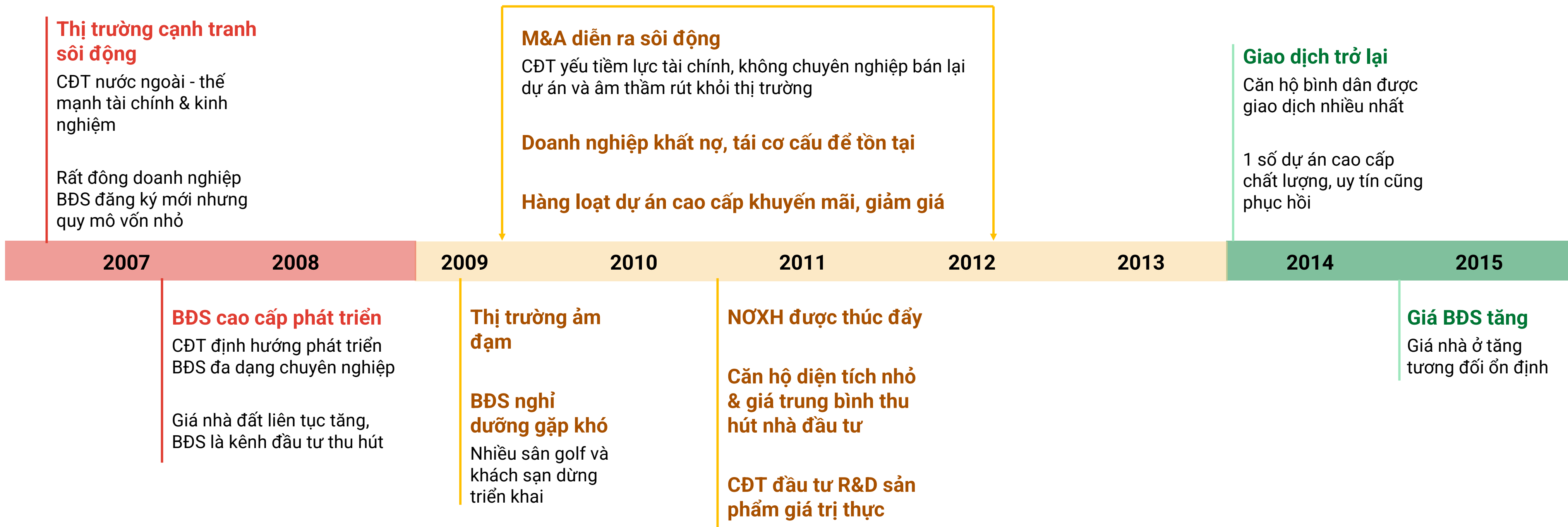
02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Phân tích: Doanh nghiệp chuyển mình



02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Nhìn lại quá khứ: Doanh nghiệp BĐS đã chuyển mình như thế nào



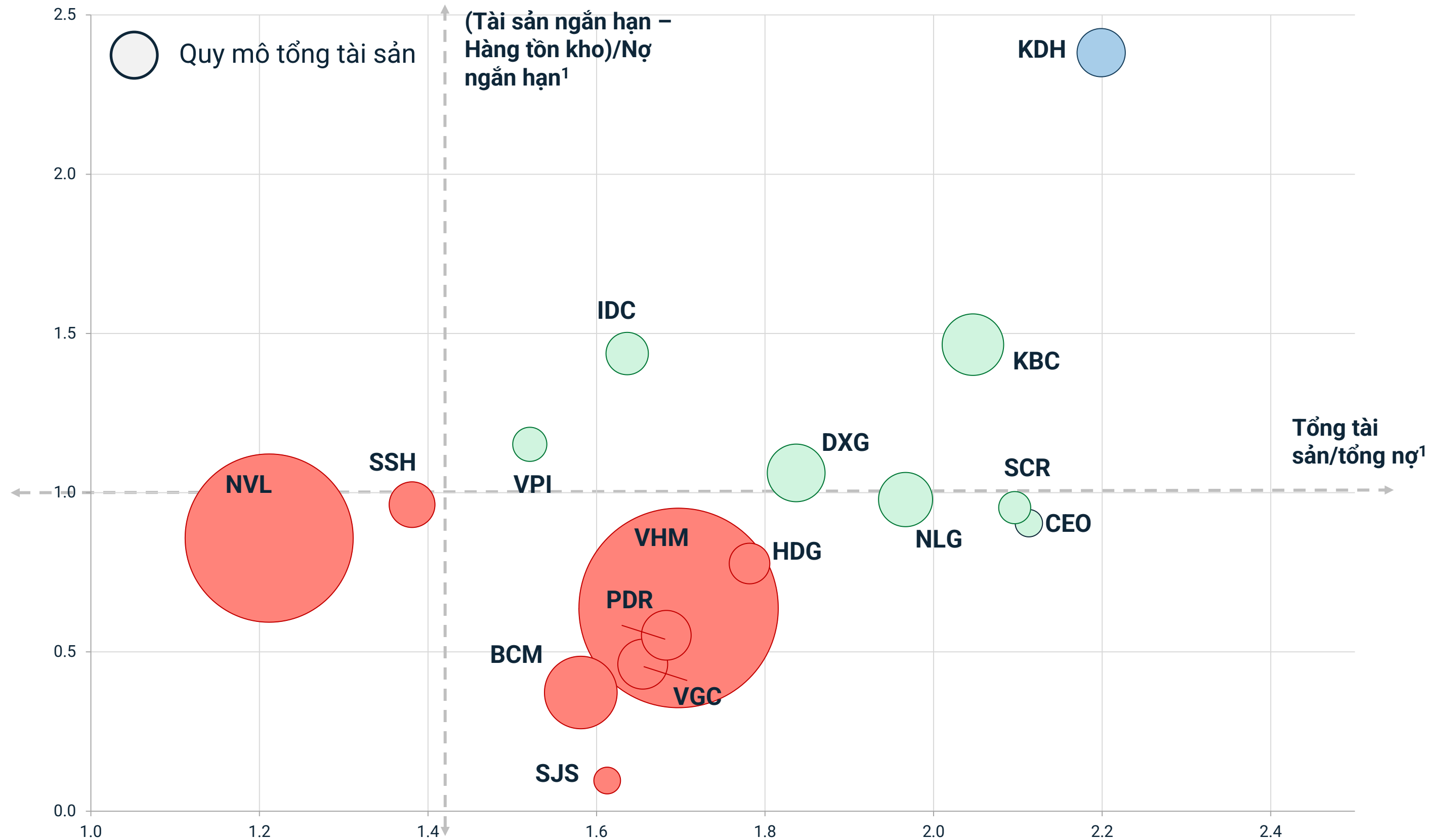
Doanh nghiệp BĐS

Chủ đầu tư, nhà phát triển

Công ty, sàn môi giới

02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Vị thế của một số doanh nghiệp phát triển BĐS điển hình



Rủi ro

Áp lực nợ ngắn hạn và tổng nợ lớn so với quy mô tài sản

Cân bằng

Áp lực nợ và quy mô tài sản ở mức hợp lý

Tiềm lực

Tỷ lệ nợ ngắn hạn và tổng nợ thấp, với quy mô tài sản cao

02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Vị thế khác nhau dẫn đến hướng chuyển mình khác nhau cho mỗi nhà phát triển bất động sản

Rủi ro

Áp lực nợ ngắn hạn và tổng nợ lớn so với quy mô tài sản

THU GỌN ĐỂ CÂN BẰNG

- Tái cơ cấu nợ mạnh mẽ (gia hạn nợ, mua lại trái phiếu, đàm phán trả nợ bằng BĐS)
- Cân bằng dòng tiền bằng việc bán BĐS, giảm giá BĐS hiện tại

Cân bằng

Áp lực nợ và quy mô tài sản ở mức hợp lý

TỐI ƯU & TẬP TRUNG CỐ LỖI

- Tối ưu vận hành & chi phí
- Tập trung thế mạnh sản phẩm lõi để củng cố dòng tiền ổn định
- Ưu tiên tái cơ cấu các khoản nợ rủi ro lớn trong ngắn hạn

Tiềm lực

Tỷ lệ nợ ngắn hạn và tổng nợ thấp, với quy mô tài sản cao

TẬN DỤNG CƠ HỘI MỞ RỘNG QUY MÔ

- Đẩy mạnh BĐS dòng tiền bền vững hiện tại
- Khám phá cơ hội mở rộng với phân khúc/loại hình mới
- Thu mua quỹ đất hợp lý, mở rộng đến khu vực địa lý mới

Người chơi mới

Doanh nghiệp lớn với dòng tiền mạnh tìm kiếm cơ hội thâm nhập thị trường BĐS

THÂM NHẬP NGÀNH

- Tìm kiếm cơ hội M&A, thu mua quỹ đất với những doanh nghiệp BĐS phù hợp
- Tự thành lập doanh nghiệp BĐS để phát triển sản phẩm riêng

Phân tích: Doanh nghiệp chuyển mình

Doanh nghiệp BĐS

Chủ đầu tư, nhà phát triển

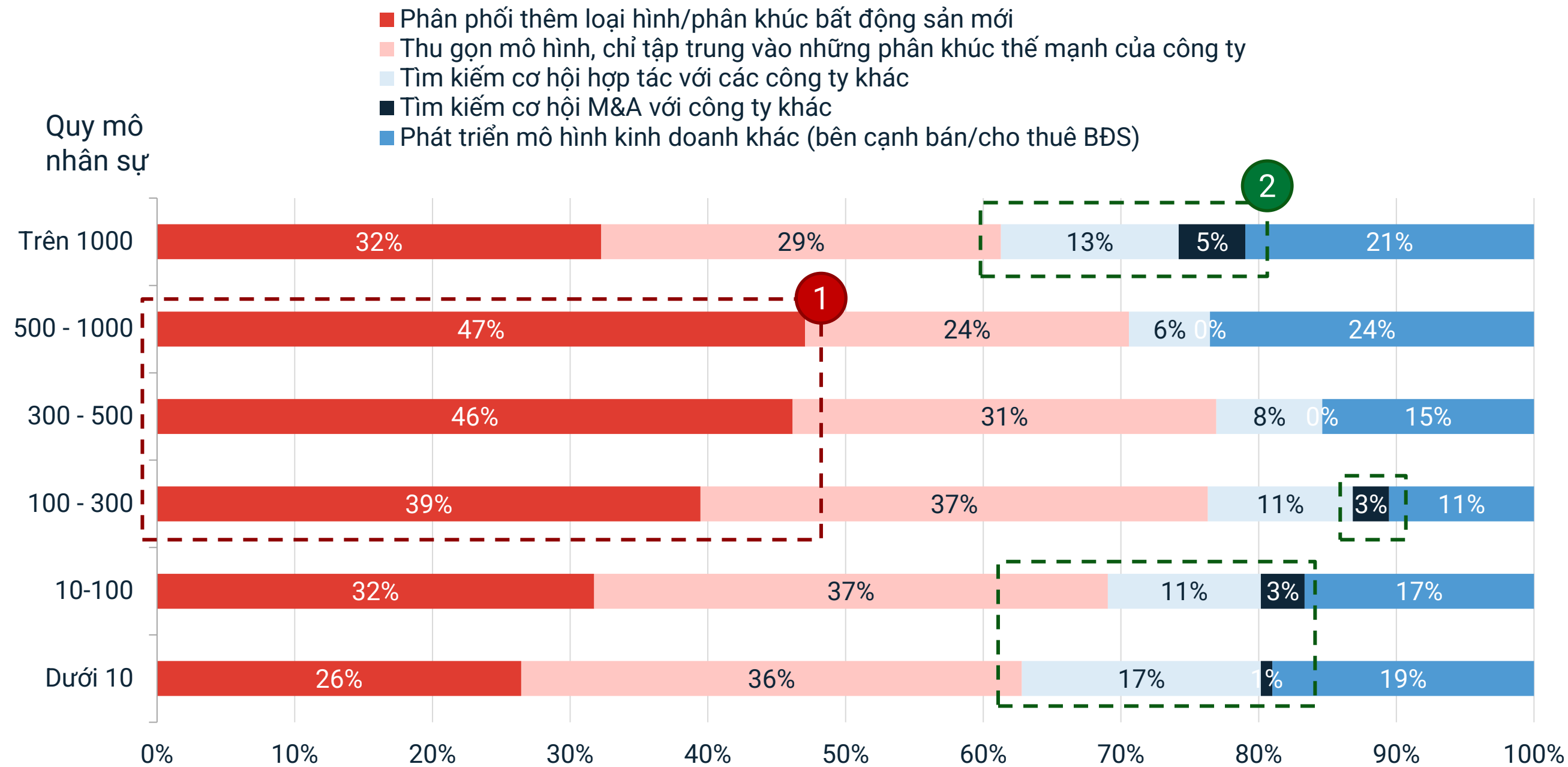
Công ty, sàn môi giới

02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Với công ty môi giới, chiến lược thích ứng phân hóa theo quy mô sàn giao dịch

Chiến lược thích ứng của sàn BĐS trong thời kỳ khó khăn

Khảo sát môi giới (n = 500)

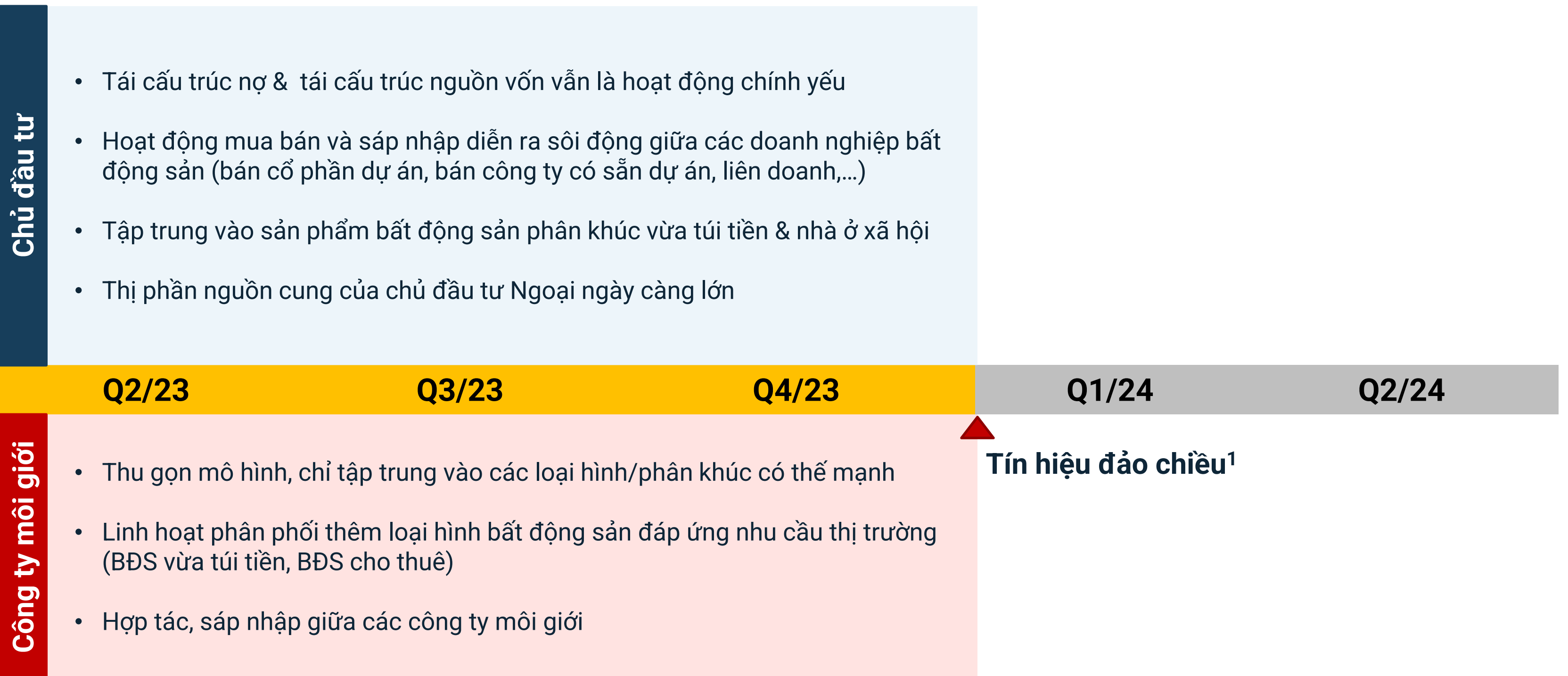


1 Tập trung mở rộng loại hình/phân khúc

2 Tiềm năng M&A, hợp tác

02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Sự chuyển mình của các doanh nghiệp bất động sản tạo những xu hướng lớn cho thị trường trong năm 2023



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

Đón đầu chính sách

2

Đón đầu thay đổi

3

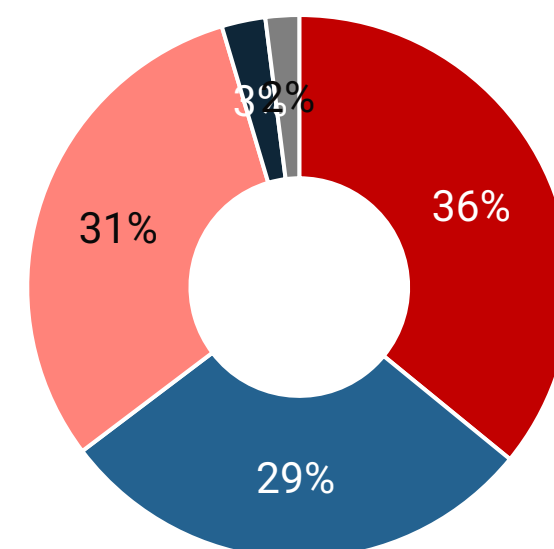
Đón đầu thị trường

03 ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Người mua BĐS phần lớn vẫn ở trong trạng thái chờ đợi

Xu hướng nổi bật của các nhà đầu tư bất động sản trong thời gian qua

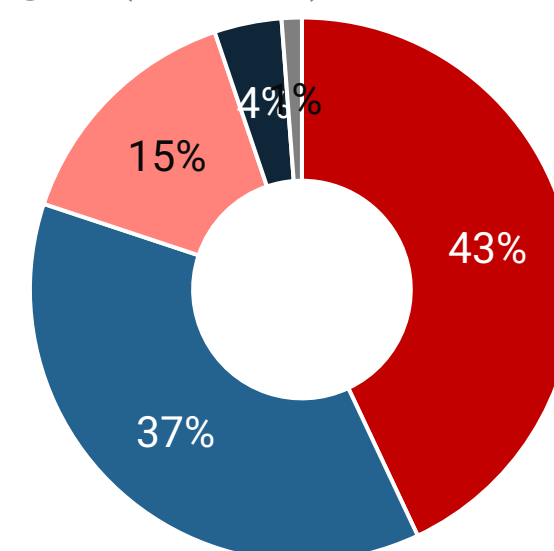
Khảo sát môi giới (n = 500)



- Giữ BĐS, chờ thị trường ổn định
- Ngưng đầu tư, giữ tiền chờ thời
- Hạ giá BĐS bán cắt lỗ
- Bán được giá
- Khác

Xu hướng nổi bật của người có nhu cầu mua ở thực trong thời gian qua

Khảo sát môi giới (n = 500)

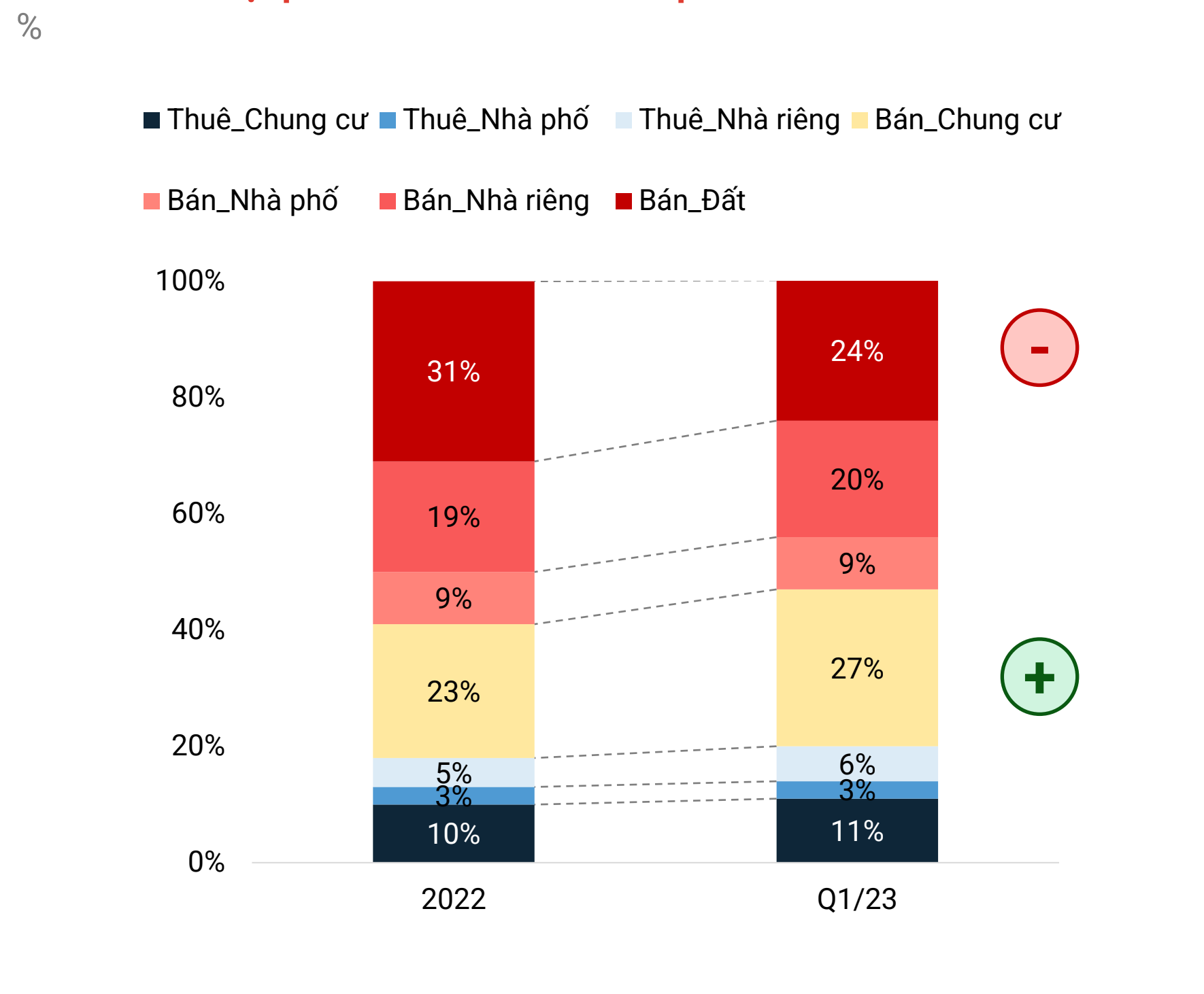


- Tiếp tục chờ BĐS giảm giá để mua
- Mua BĐS cắt lỗ, giảm giá
- Không có đủ tiền/không vay được để mua
- Bỏ kế hoạch mua nhà vì giá vẫn quá cao
- Khác

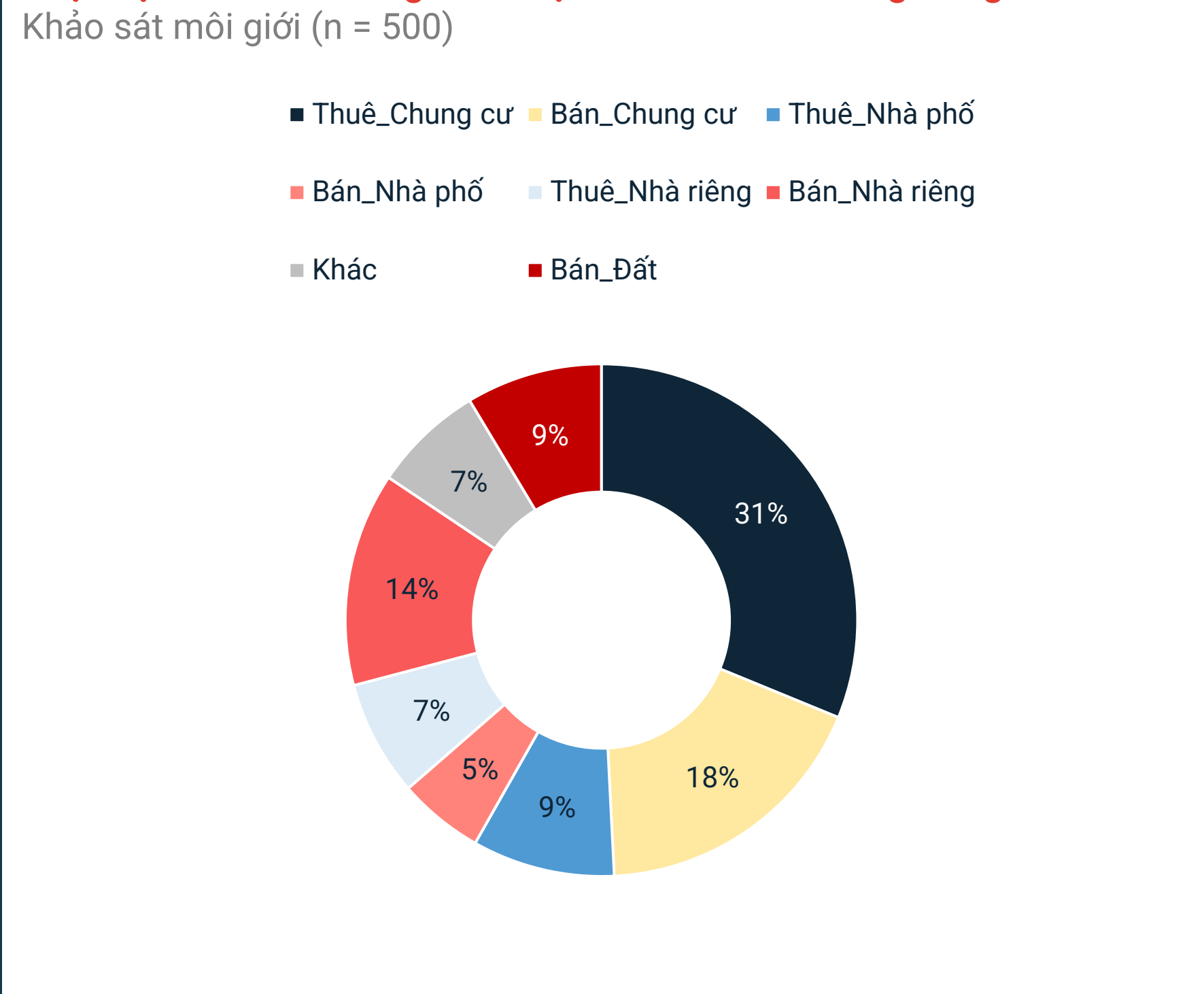
03 ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Xu hướng mức độ quan tâm BĐS cũng dần hướng dần đến những phân khúc BĐS dòng tiền, BĐS ‘thực’

Cơ cấu mức độ quan tâm BĐS trên toàn quốc



Nhận định của nhà môi giới về loại hình BĐS tiềm năng trong 2023

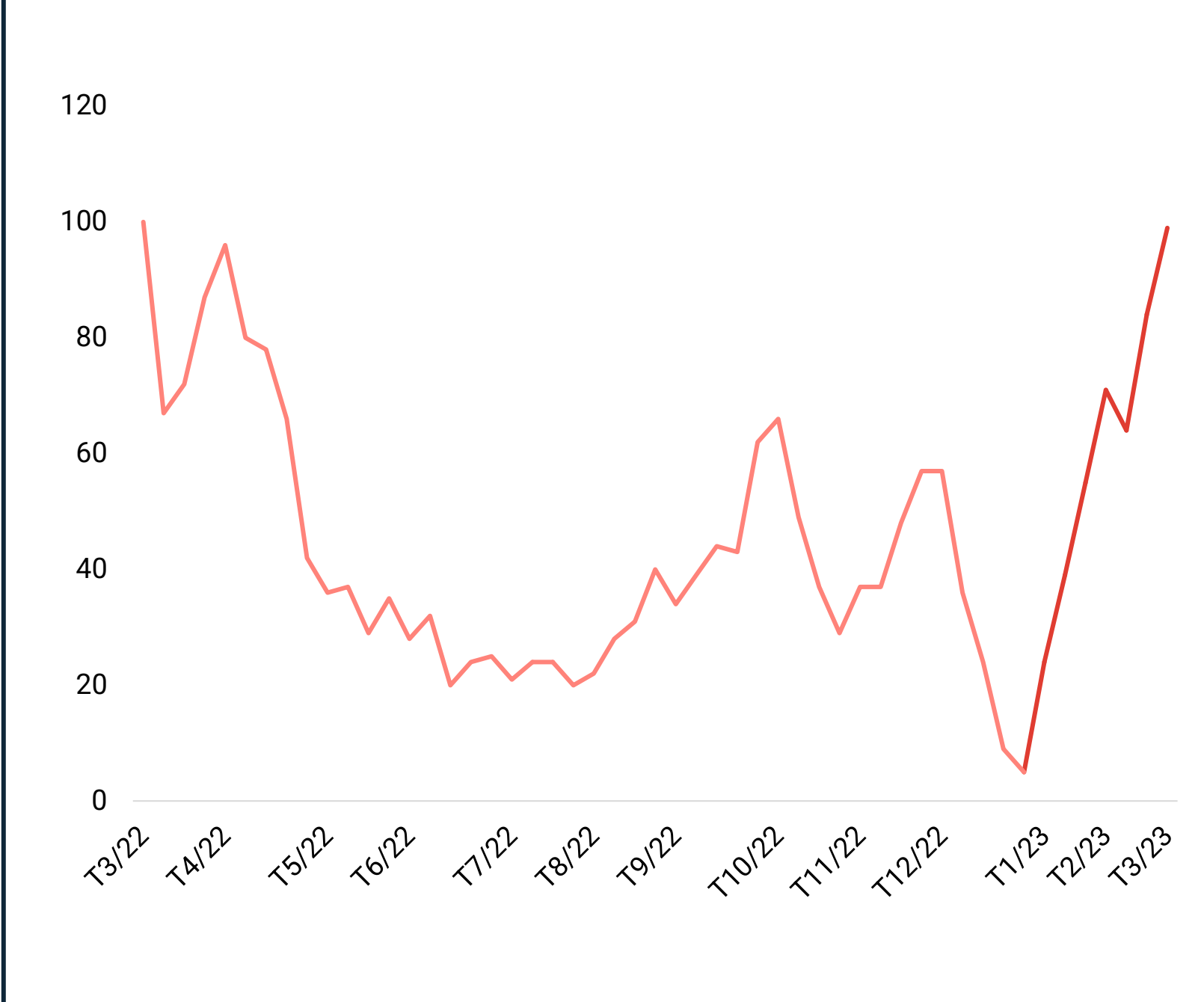


03 ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Nhà ở xã hội/Nhà ở bình dân là một loại hình tiềm năng, hứa hẹn đáp ứng nhu cầu thực lớn của thị trường

Tăng trưởng lượt tìm kiếm từ khóa “Nhà ở xã hội” toàn quốc

Index = 100 (T3/2022)



Cơ hội và thách thức với loại hình Nhà ở xã hội

Cơ hội	Nguồn vốn hỗ trợ <p>Kinh doanh > VI mô Thứ sáu, 3/3/2023, 18:09 (GMT+7)</p> <h3>Sẽ chỉ có gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội</h3> <p>Sau khi Bộ Xây dựng thôi đề xuất gói tín dụng 110.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội, Chính phủ sẽ triển khai gói 120.000 tỷ đồng từ vốn của 4 ngân hàng thương mại.</p>	Nhu cầu thực lớn <p>Nhu cầu nhà ở xã hội rất lớn nhưng nguồn cung hạn hẹp</p> <p>Phát triển nhà ở xã hội: Nhu cầu cấp bách cho công nhân</p> <p>Hiện nay nhà ở phục vụ công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất trong cả nước mới chỉ đáp ứng được khoảng hơn 30% nhu cầu.</p>
Thách thức	Tháo gỡ chính sách <p>Bộ Xây dựng chỉ ra 6 vướng mắc trong phát triển nhà ở xã hội</p> <p>Nhà ở xã hội vẫn gặp khó vì thủ tục rườm rà</p> <p>CAO NGUYỄN - Thứ ba, 13/09/2022 07:26 (GMT+7)</p>	Cân bằng chi phí – giá bán <p>Giá nhà ở xã hội quá cao so với thu nhập người dân</p> <p>Làm sao kéo giảm giá nhà ở xã hội?</p> <p>Với thu nhập thực tế hiện nay, rất nhiều người dân không đủ tiền mua nhà, dù là nhà ở xã hội</p>

03 ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Đầu tư công và FDI sẽ là yếu tố thúc đẩy dài hạn cho thị trường các khu vực tiềm năng

Phân bố khu vực theo FDI đăng ký và dự án đầu tư công



1 Cao tốc Bắc – Nam

4 dự án thành phần (Mai Sơn - QL45; Cam Lộ -La Sơn, Vĩnh Hảo - Phan Thiết, Phan Thiết - Dầu Giây)

2 Metro mới

Hà Nội: Metro Nhổn – Ga HN
HCM: Metro số 1

3 Cao tốc khu vực miền Nam

Cao tốc Khánh Hòa-Buôn Ma Thuột, Tân Phú - Bảo Lộc, Bến Lức - Long Thành, Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu,v.v

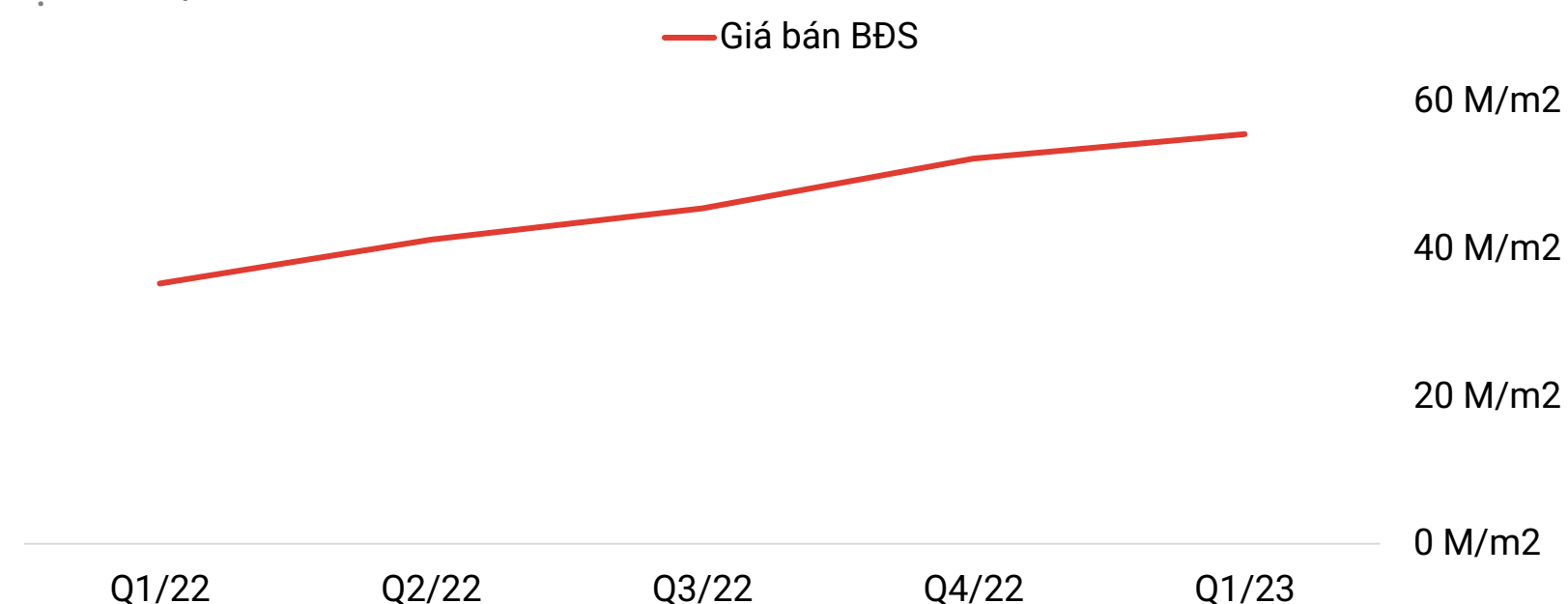
4 Tuyến đường kết nối từ HCMC

Vành đai 2, Đường kết nối Bình Dương – Bình Phước

Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

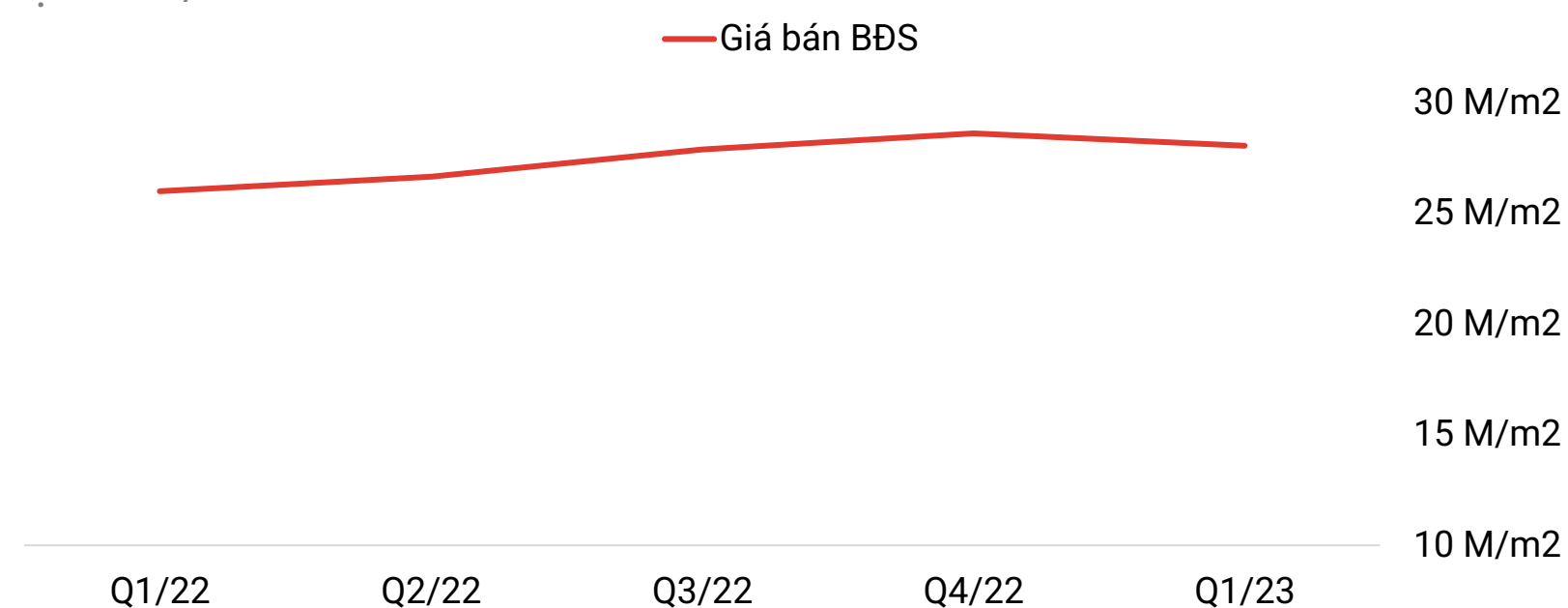
Giá rao bán BĐS Hải Phòng

Triệu VND/m²



Giá rao bán BĐS Bình Dương

Triệu VND/m²



CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Nguồn vốn

Lãi suất điều chỉnh

Gói hỗ trợ tín dụng

Nghị định 08

Nghị quyết 33

Dự thảo Thông tư 16 (sđ)

Nghị định 10

Pháp lý

Luật Đất đai (sđ)

Luật Thuế BĐS (mới)

ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

4 nhóm doanh nghiệp bất động sản

Rủi ro

Cân bằng

Tiềm lực

Người chơi mới

Những xu hướng từ sự chuyển mình của các doanh nghiệp bất động sản

1. Tái cấu trúc nợ, nguồn vốn; thu gọn mô hình
2. Hoạt động hợp tác, M&A diễn ra giữa các doanh nghiệp bất động sản
3. Tập trung vào sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thực thị trường
4. Tăng trưởng thị phần nguồn cung của chủ đầu tư Ngoại

ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Loại hình bất động sản tiềm năng

Nhà ở xã hội/Nhà ở bình dân

Khu vực tiềm năng

FDI và đầu tư công

THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI VÀ CÁC TỈNH MIỀN BẮC

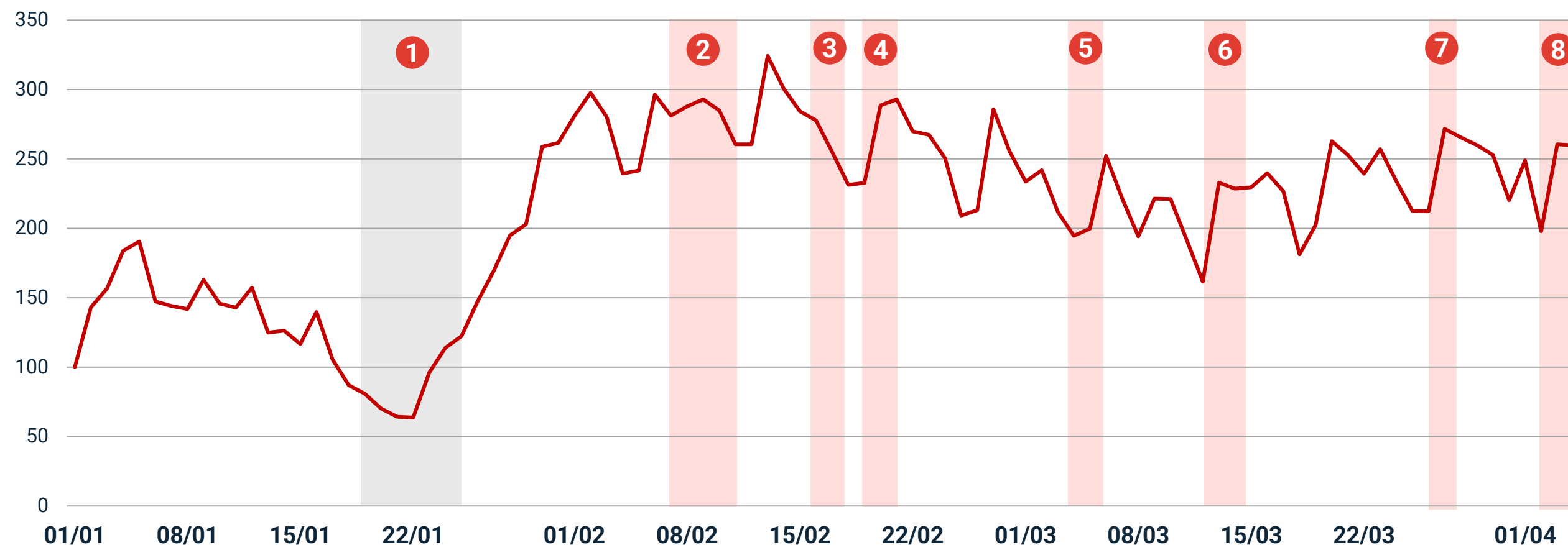
THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Mức độ quan tâm biến động với nhiều chính sách mới trong quý, sụt giảm ở cả BĐS bán và BĐS thuê

Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội trong Q1/23 biến động mạnh với nhiều chính sách mới

Index = 100 ngày 01/01/2023

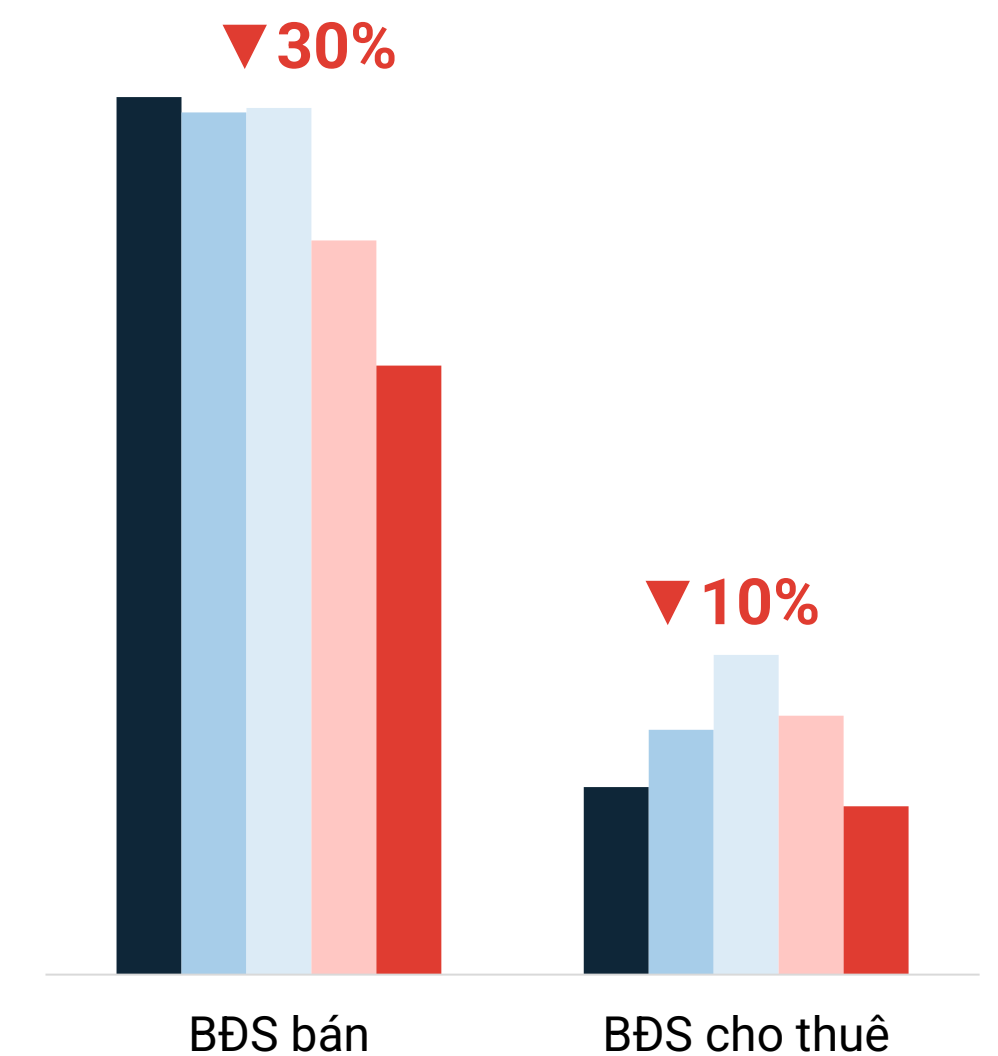
- 1 Nghỉ Tết Nguyên Đán 2023
- 2 Bộ Xây dựng, NHNN liên tục họp khẩn về tín dụng nhưng chưa có kết quả khả quan
- 3 Thủ tướng: Gỡ khó bất động sản trên tinh thần 'không ai giải cứu ai'
- 4 Thống đốc: Sẽ có gói tín dụng 120.000 nghìn tỷ VND cho NOXH
- 5 Nghị định 08/2023 được Chính phủ ban hành
- 6 Nghị quyết 33 tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS
- 7 Dự thảo Thông tư 16 (sđ) gỡ khó trái phiếu doanh nghiệp
- 8 Nghị định 10/2023 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai



Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội

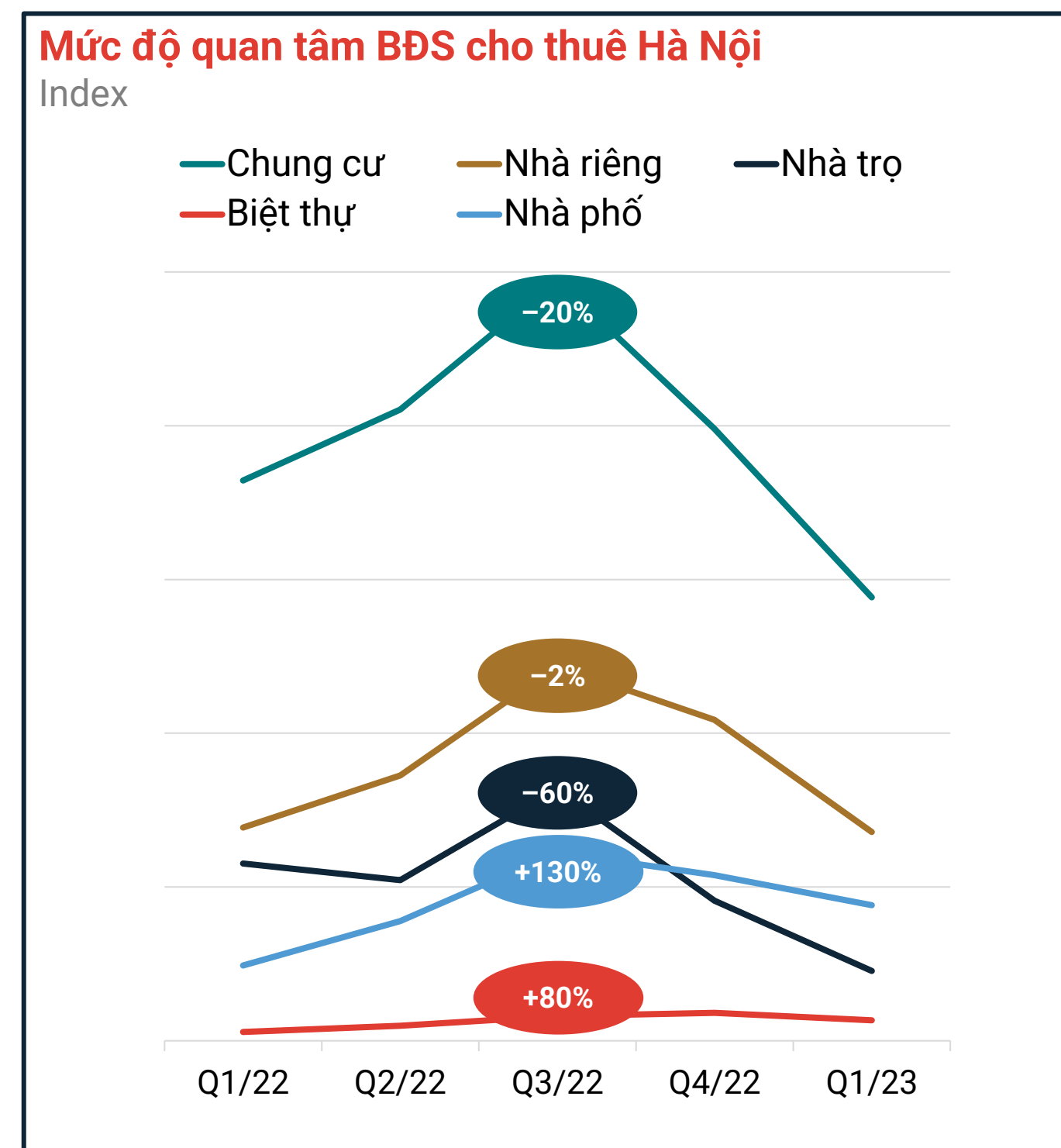
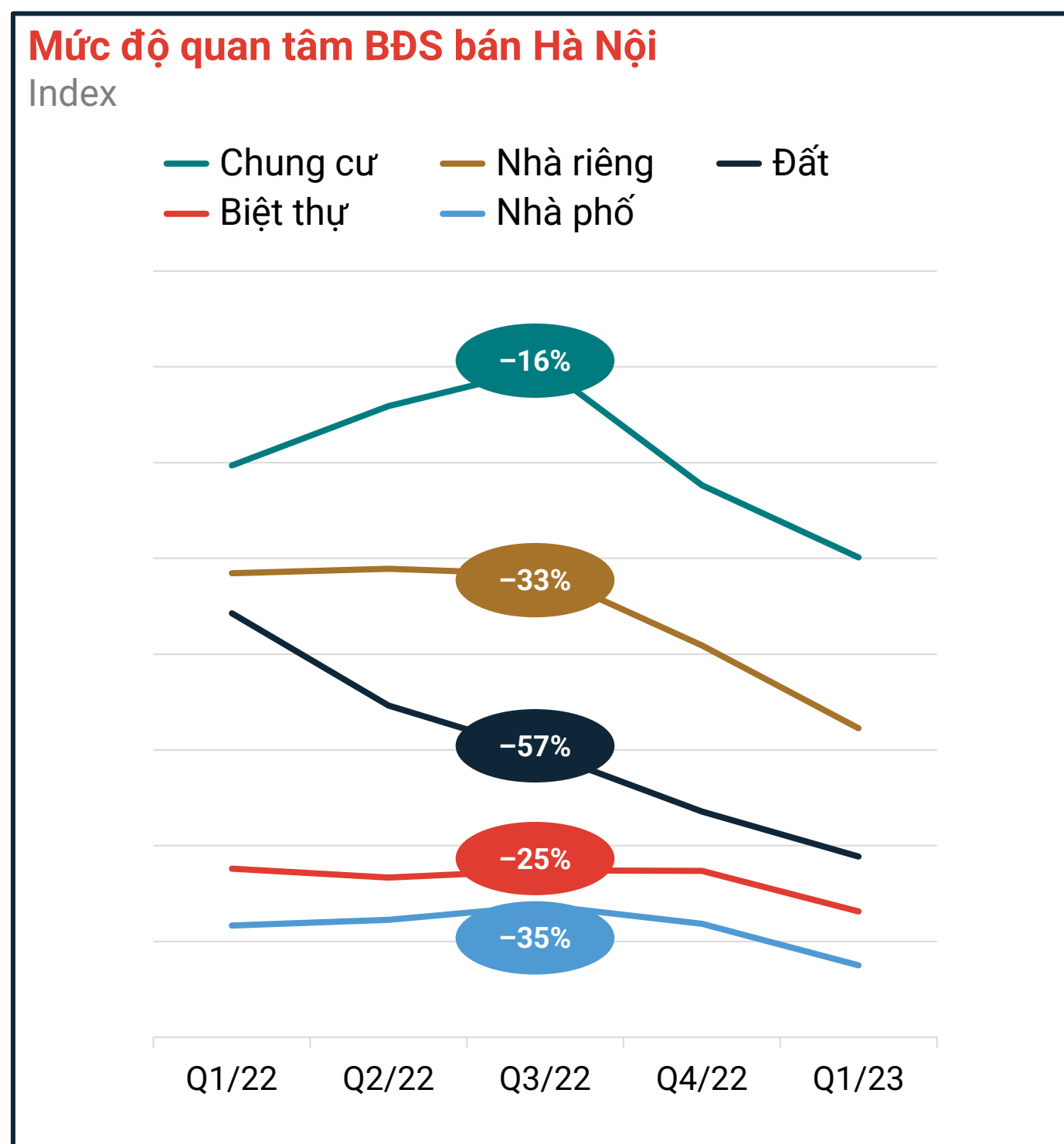
So sánh dữ liệu Q1/23 với Q1/22 (index)

■ Q1/22 ■ Q2/22 ■ Q3/22 ■ Q4/22 ■ Q1/23



THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

BĐS Hà Nội: Mức độ quan tâm sụt giảm mạnh ở nhiều loại hình so với Q1/22



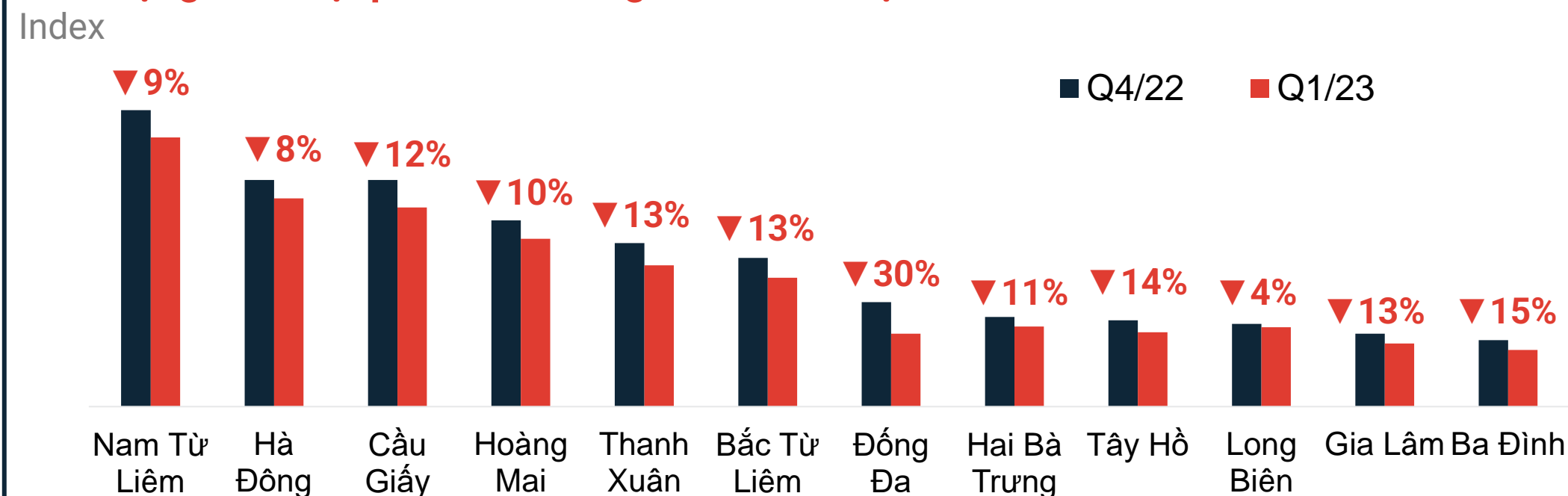
CHUNG CƯ

LOẠI HÌNH BĐS CHUNG CƯ TẠI HÀ NỘI

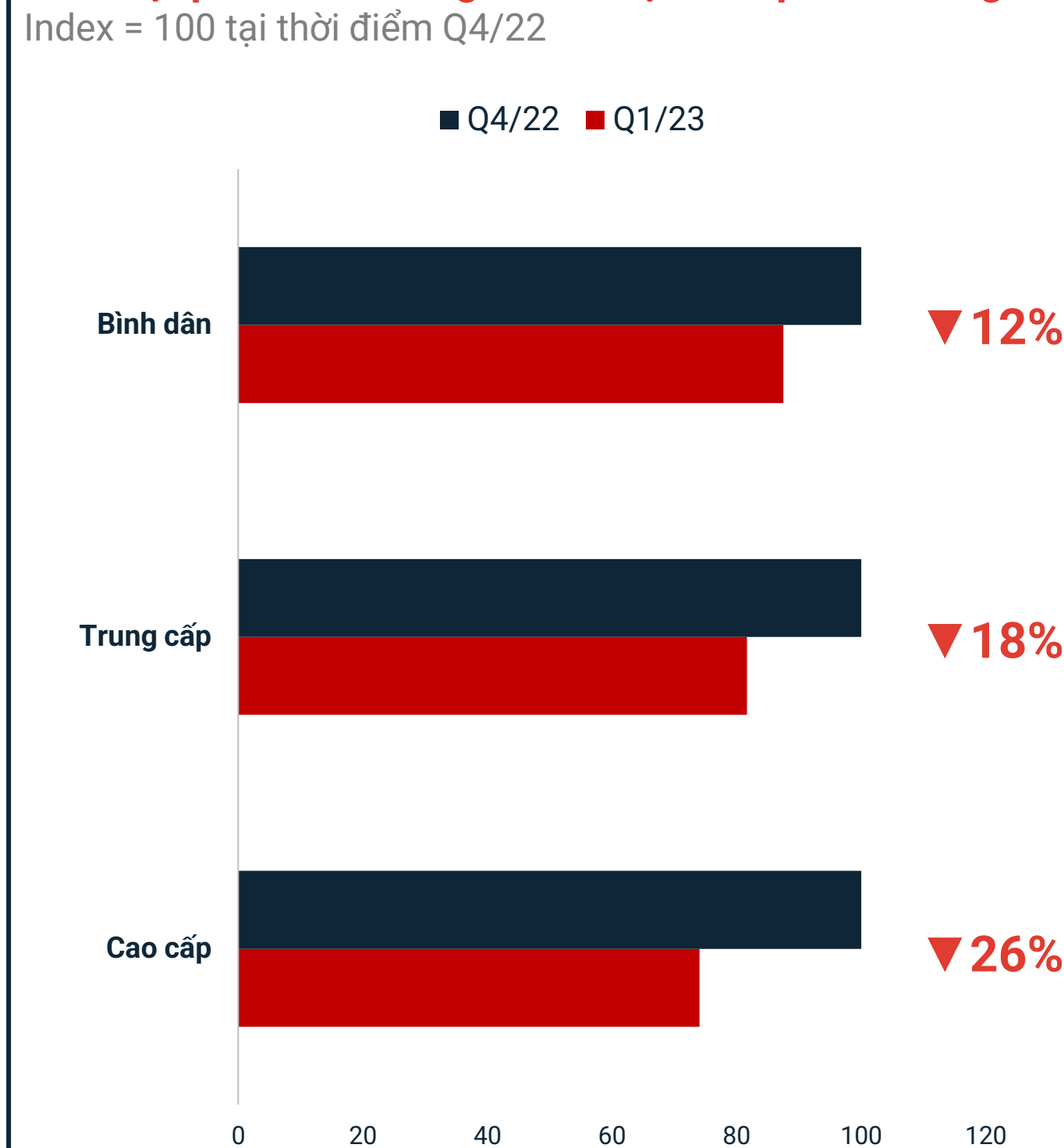
THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Chung cư bán: phân khúc chung cư cao cấp bị ảnh hưởng mạnh nhất về cả giá bán và mức độ quan tâm

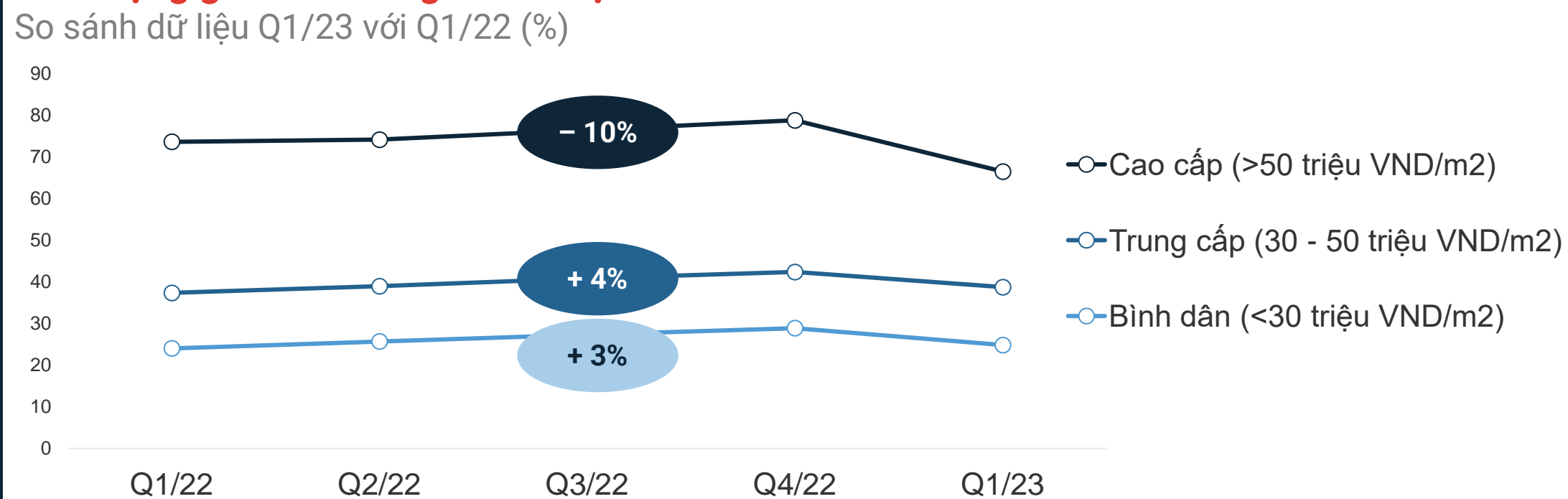
Biến động mức độ quan tâm chung cư bán Hà Nội



Mức độ quan tâm chung cư Hà Nội theo phân khúc giá

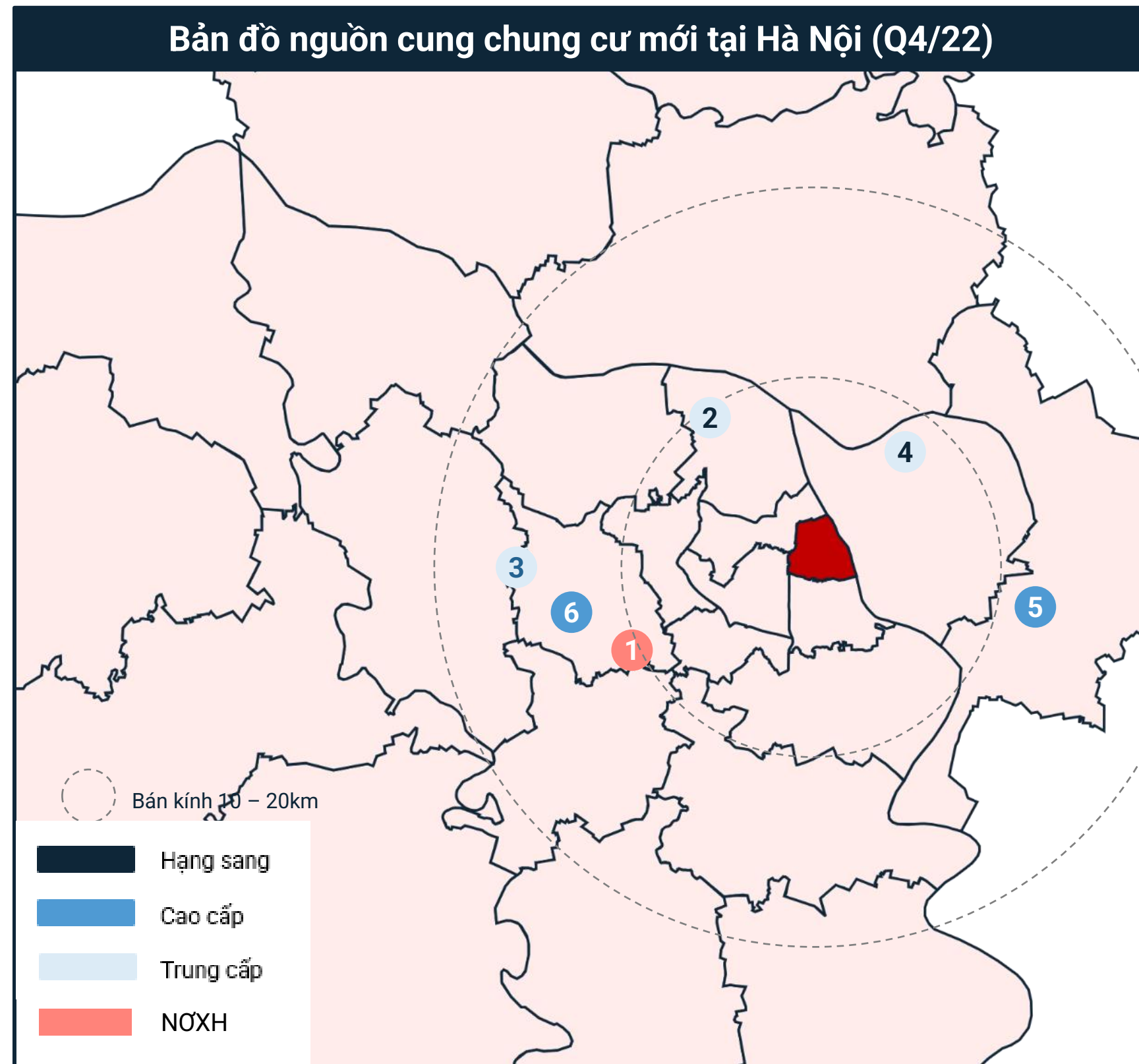


Biến động giá bán chung cư Hà Nội



THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Nguồn cung chung cư mới cũng tập trung nhiều ở phân khúc trung cấp, giá rẻ và ở các dự án ngoài trung tâm



1 NHS Trung Văn
18 – 20 triệu VND/m²



2 The Melody Residence
40 – 50 triệu VND/m²



3 Moonlight I – An Lạc Green Symphony
45 – 50 triệu VND/m²



4 Imperia River View
43 – 45 triệu VND/m²



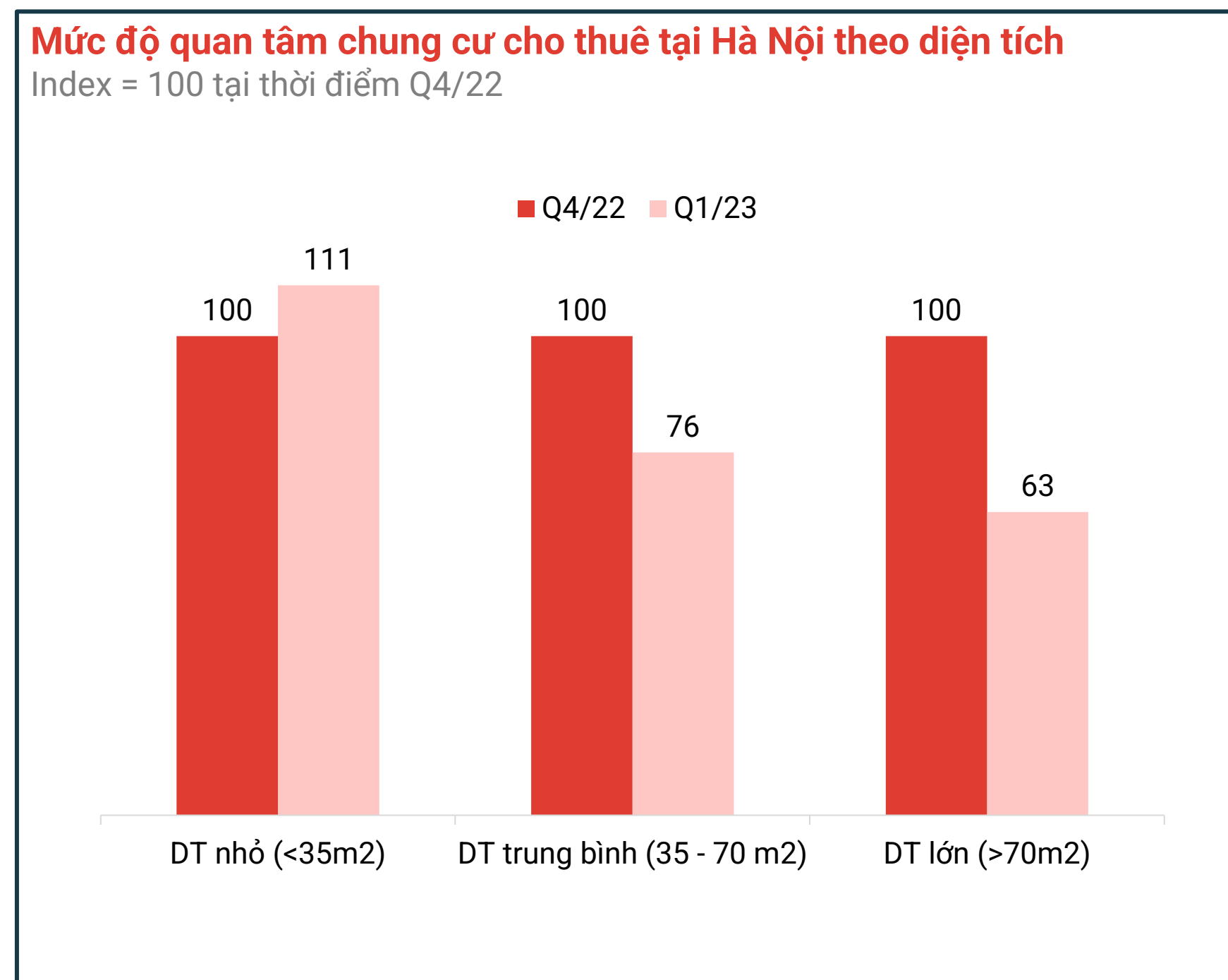
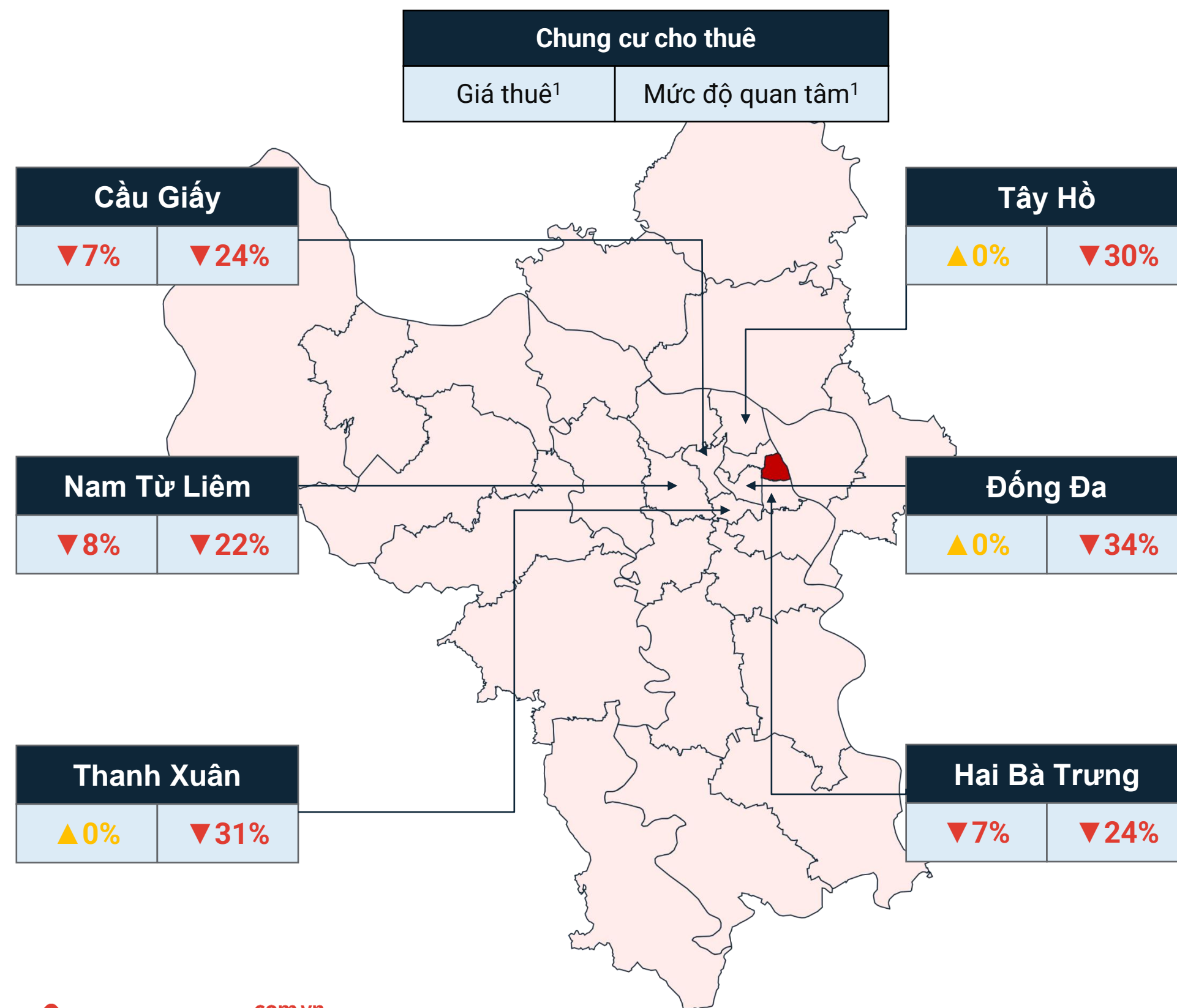
5 The Zurich – VHOP
50 – 60 triệu VND/m²



6 Masteri West Heights
60 – 80 triệu VND/m²

THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Chung cư cho thuê: Mức độ quan tâm giảm, dịch chuyển dần về sản phẩm có diện tích nhỏ



THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Xu hướng mới: Chung cư nhỏ, giá vừa túi tiền thu hút sự quan tâm nhờ lợi thế dòng tiền

Kinh doanh căn hộ dành cho người độc thân hút khách

THU GIANG - Thứ sáu, 17/03/2023 11:09 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

Với mức giá thuê hợp lý, xu hướng kinh doanh căn hộ chung cư diện tích nhỏ dành cho người độc thân đang thu hút sự quan tâm của nhiều sinh viên, nhân viên văn phòng tại TP.Hà Nội.

Căn hộ trong khu tập thể cũ được cải tạo lại đẹp hút hồn

Thứ ba, 15:22 21/03/2023 | Ở

Nghe đọc bài 2:49

1x

Theo dõi Gia đình và Xã hội trên Google News

Màu của gỗ, chất của gỗ, hương của gỗ được kết hợp một cách khéo léo, để mang đến vẻ đẹp bình yên, dịu dàng cho từng góc nhỏ trong căn hộ ở khu tập thể lâu đời này.

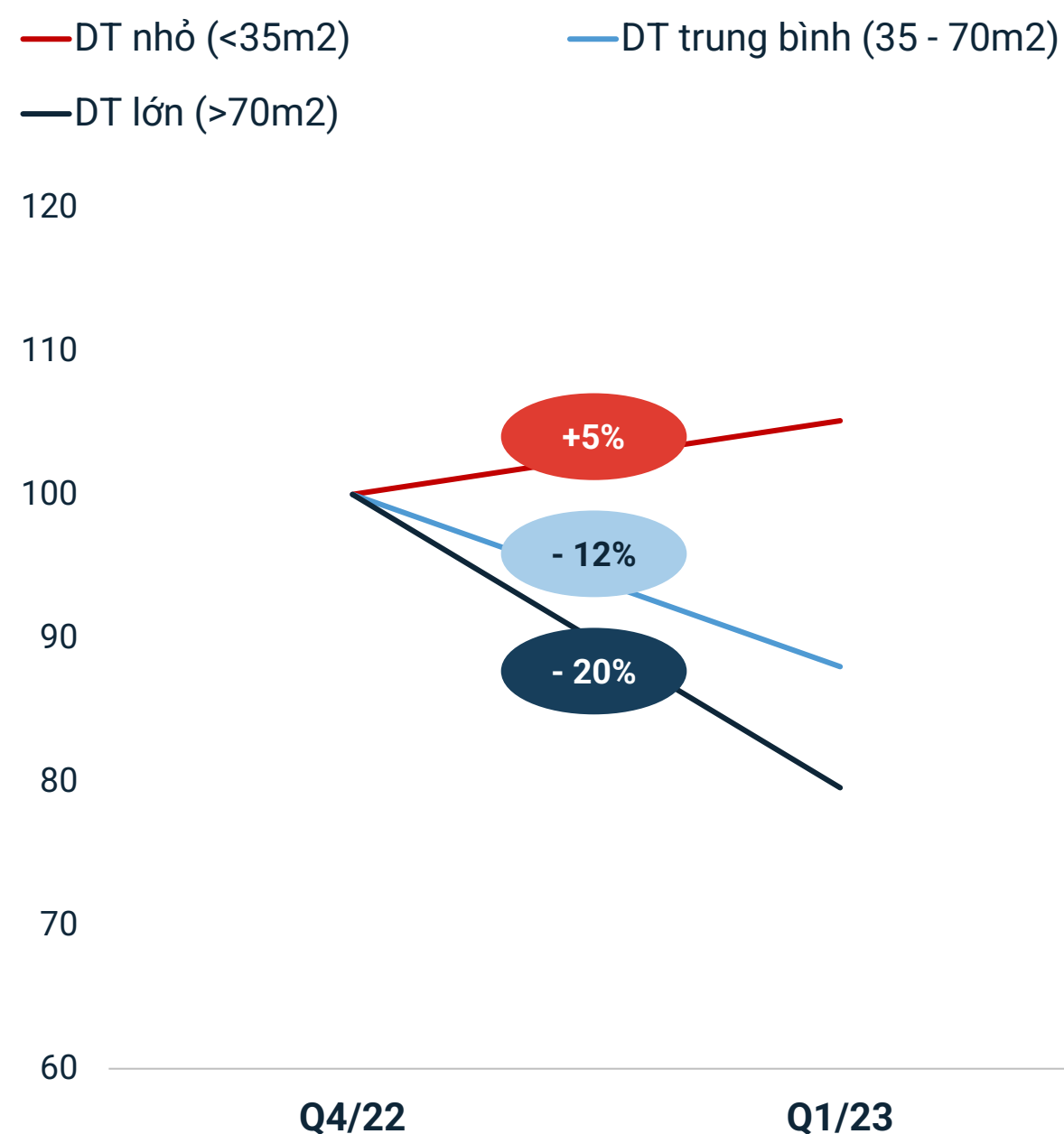
Kinh doanh > Bất động sản

Thứ tư, 1/2/2023, 09:00 (GMT+7)

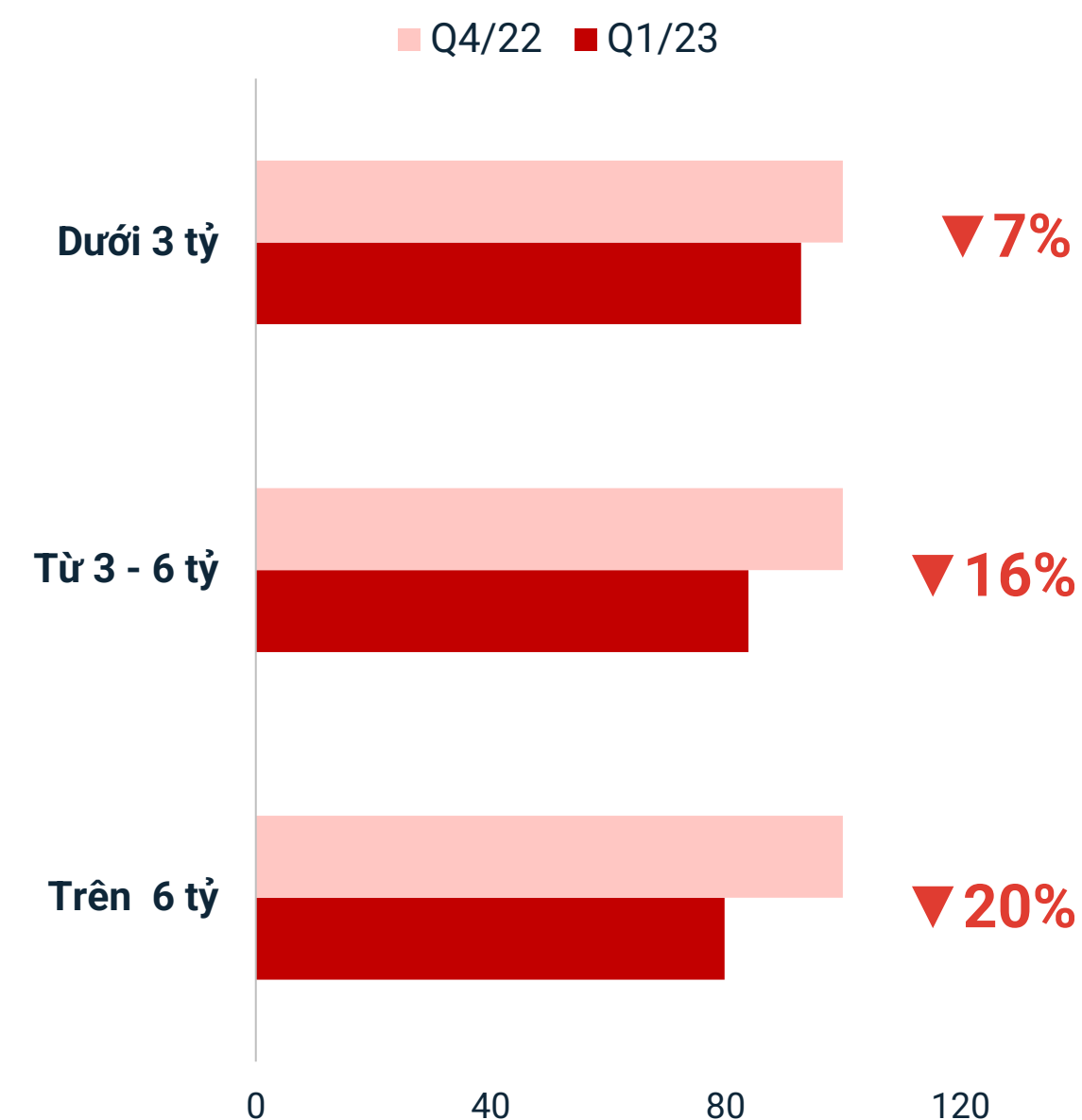
Căn hộ dịch vụ cỡ lớn ế khách thuê

TP HCM- Các căn hộ dịch vụ cỡ nhỏ 28-45 m2, một phòng ngủ, có tỷ lệ lấp đầy 90-95% trong khi loại 90-110 m2 thường xuyên vắng khách thuê.

Diện tích: Chung cư diện tích nhỏ thu hút lượt quan tâm
Index = 100 tại thời điểm Q4/22



Khoảng giá: Chung cư dưới 3 tỷ là phân khúc có mức độ quan tâm ổn định nhất trong thời điểm hiện tại
Index = 100 tại thời điểm Q4/22

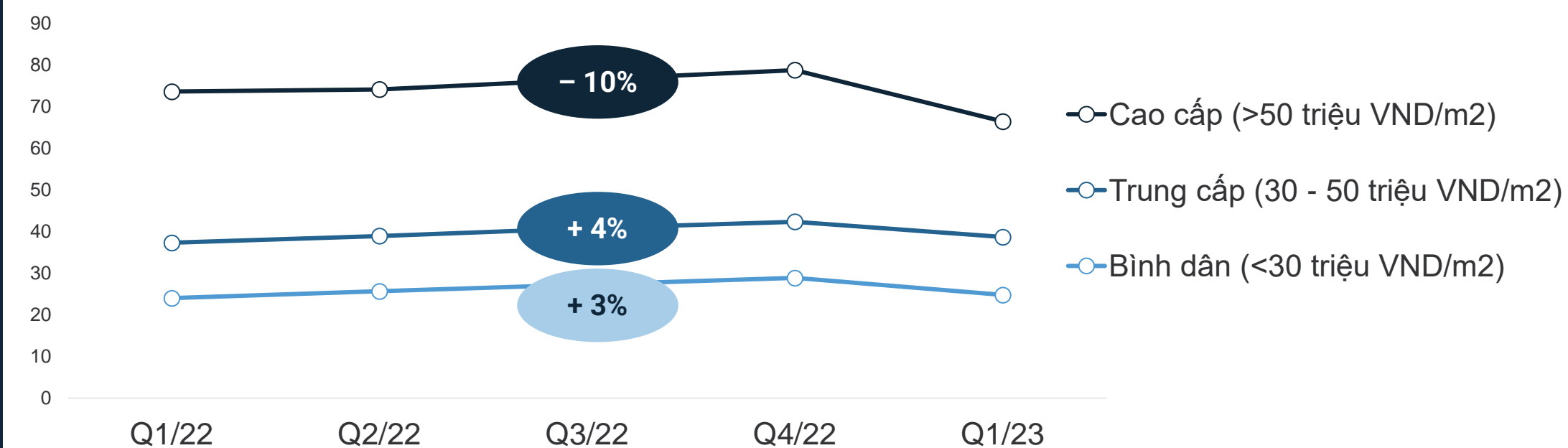


THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Xu hướng chung cư ở cả 2 TP đều là giá bán chững lại, lợi suất cho thuê tiếp tục phục hồi

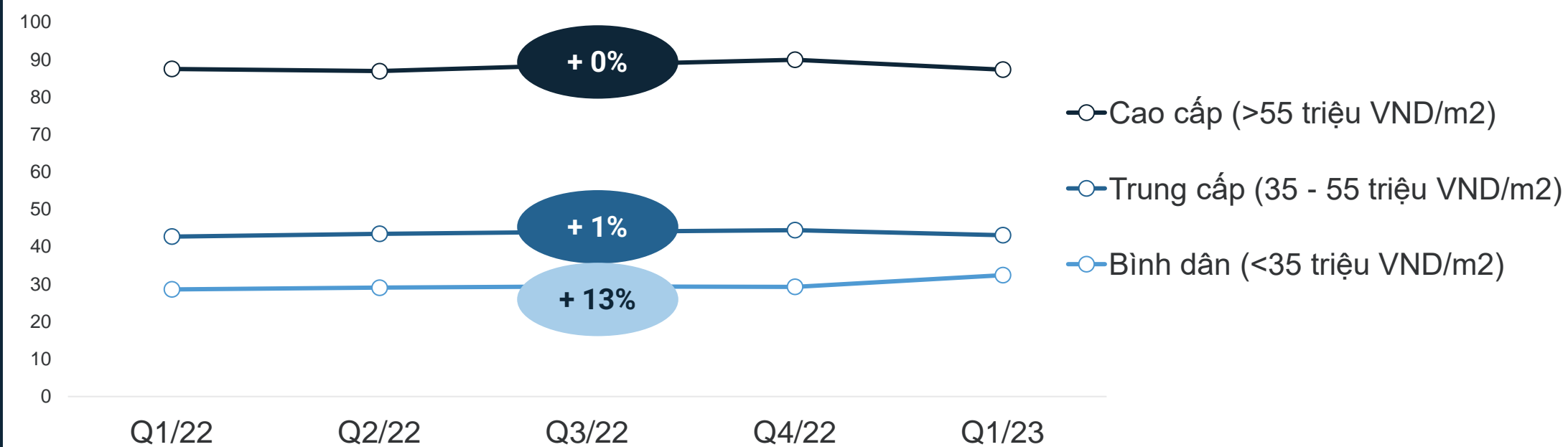
Biến động giá bán chung cư Hà Nội

So sánh dữ liệu Q1/23 với Q1/22 (%)



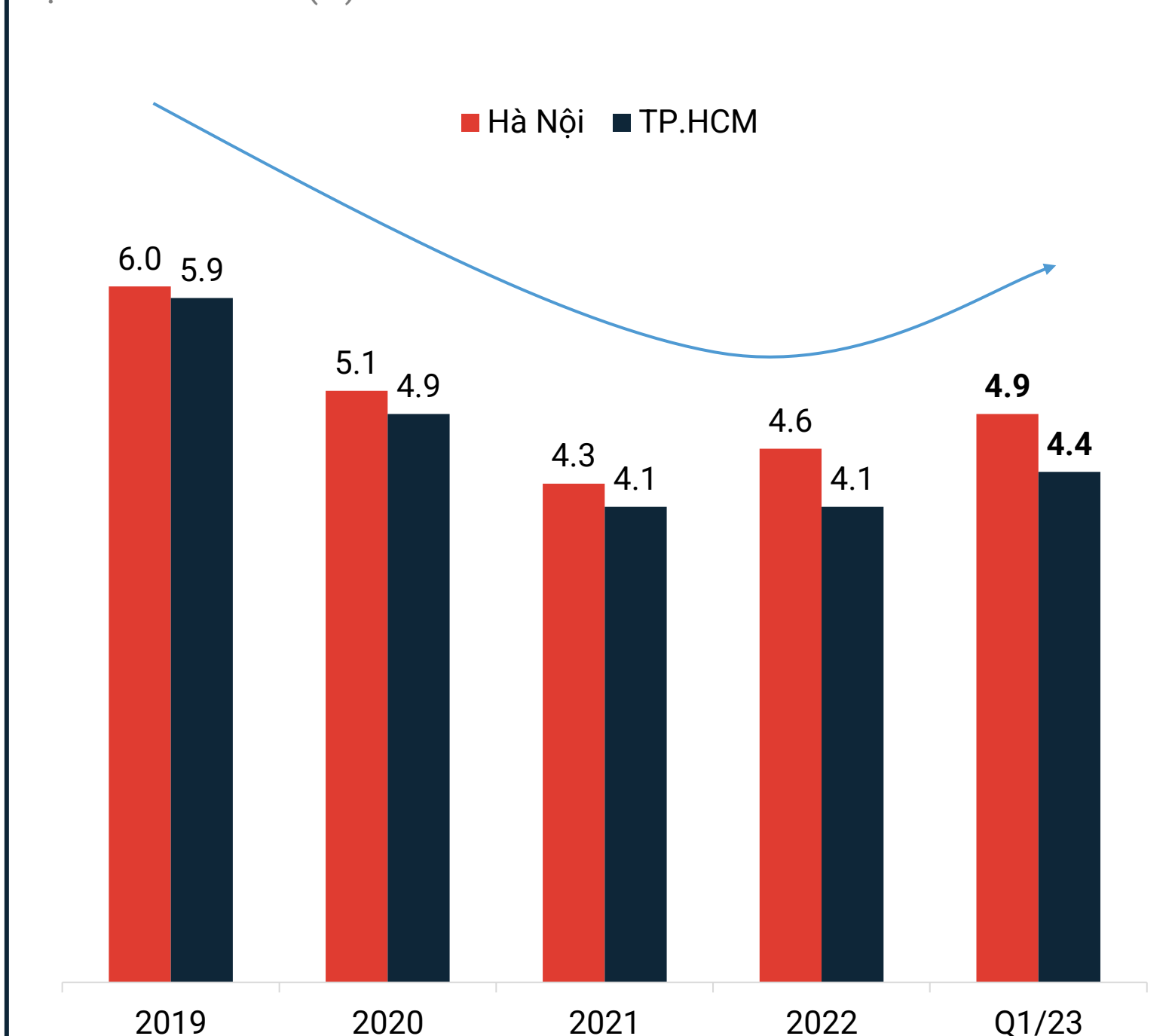
Biến động giá bán chung cư TP.HCM

So sánh dữ liệu Q1/23 với Q1/22 (%)



Lợi suất cho thuê chung cư tại 2 thành phố lớn

Lợi suất cho thuê (%)

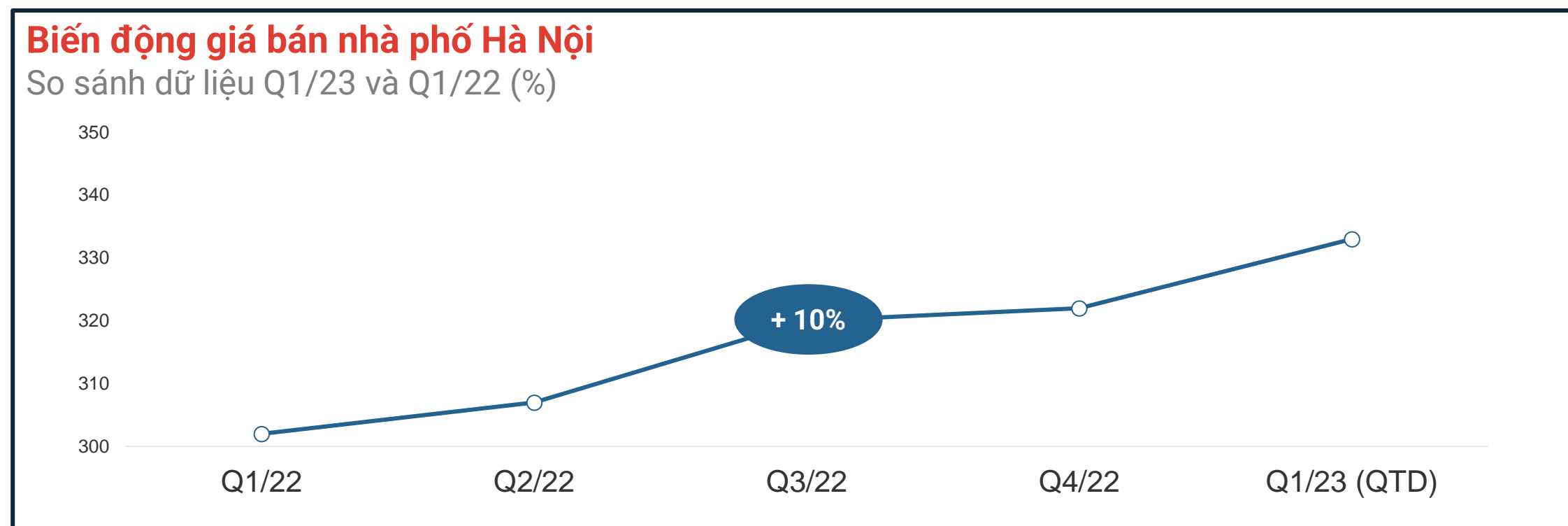
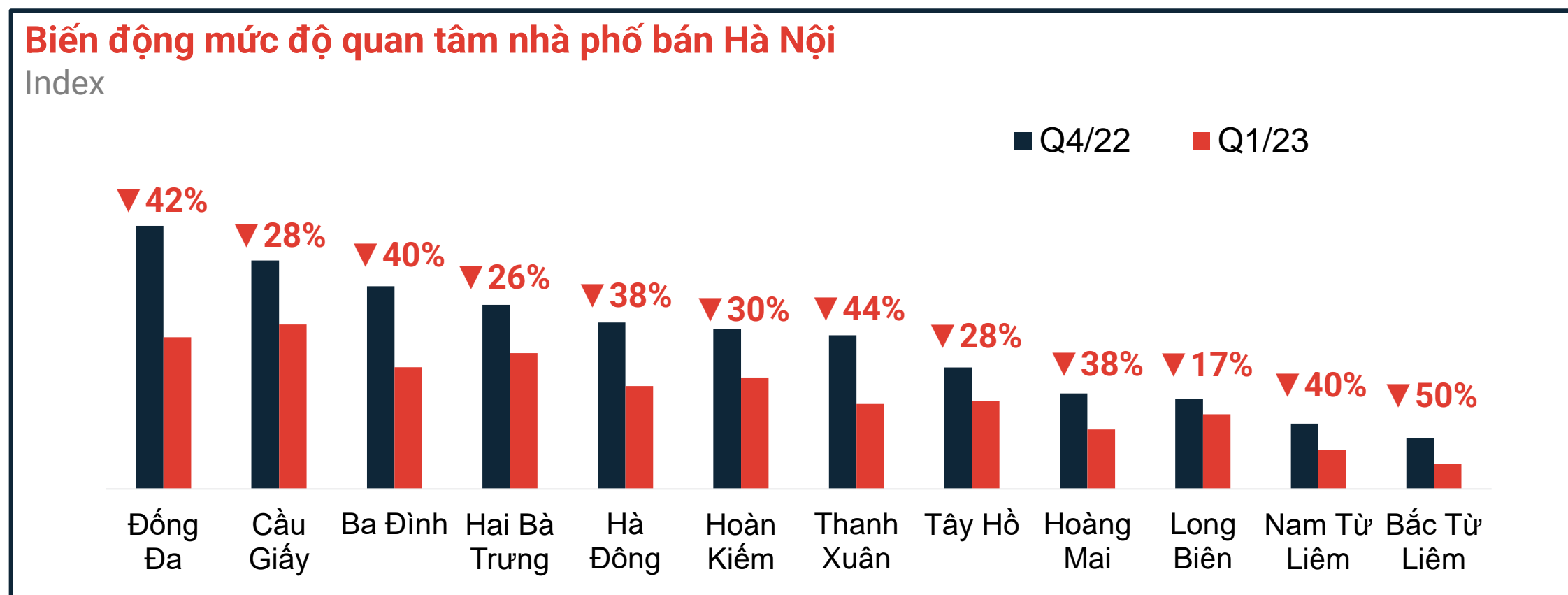


NHÀ PHỐ

LOẠI HÌNH BĐS NHÀ PHỐ TẠI HÀ NỘI

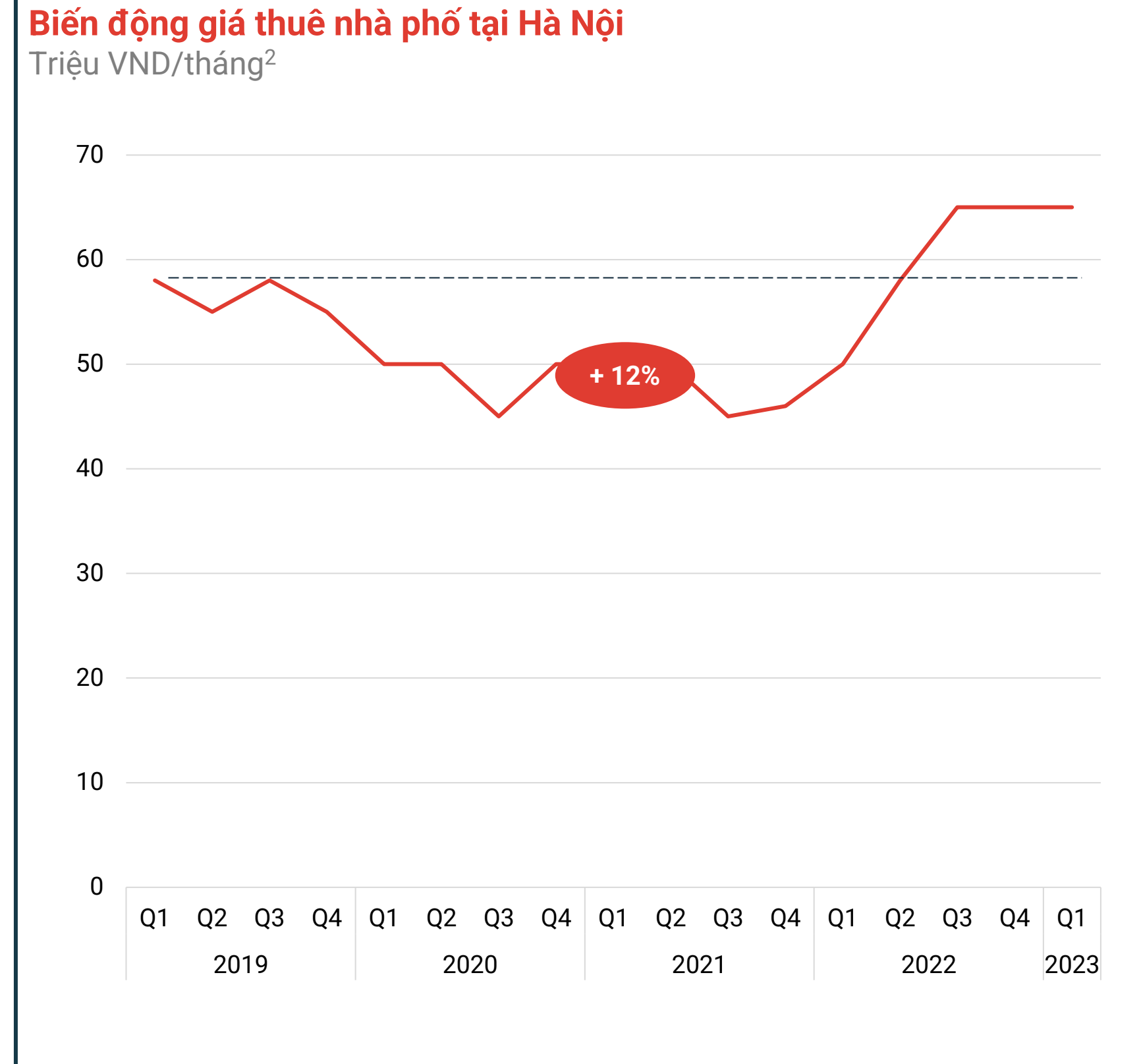
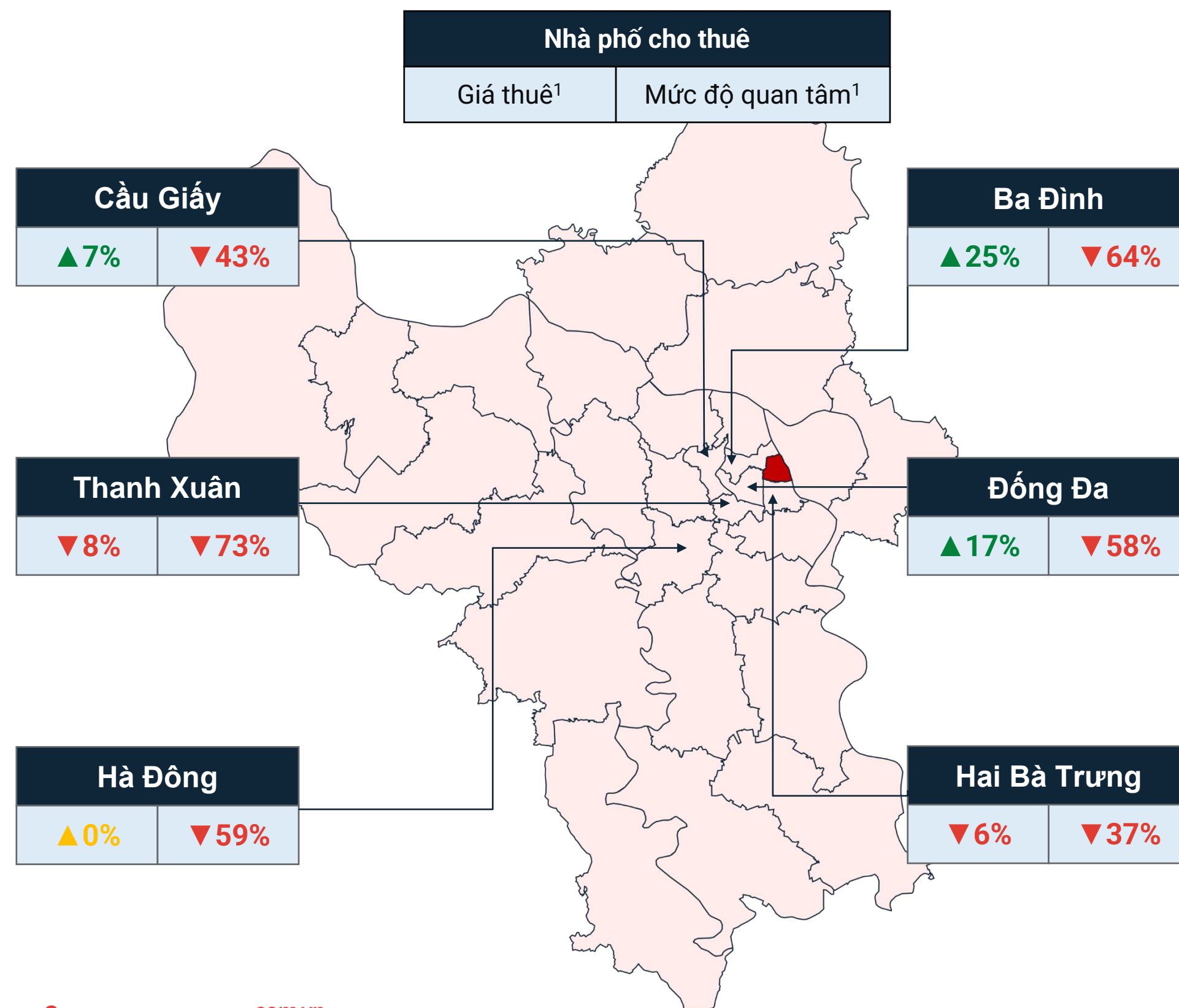
THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Nhà phố bán: giá bán vẫn tiếp tục đà tăng trưởng dù mức độ quan tâm giảm mạnh ở nhiều quận



THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Nhà phố cho thuê: Mức độ quan tâm giảm, giá thuê đã vượt ngưỡng trước dịch và bắt đầu đi ngang

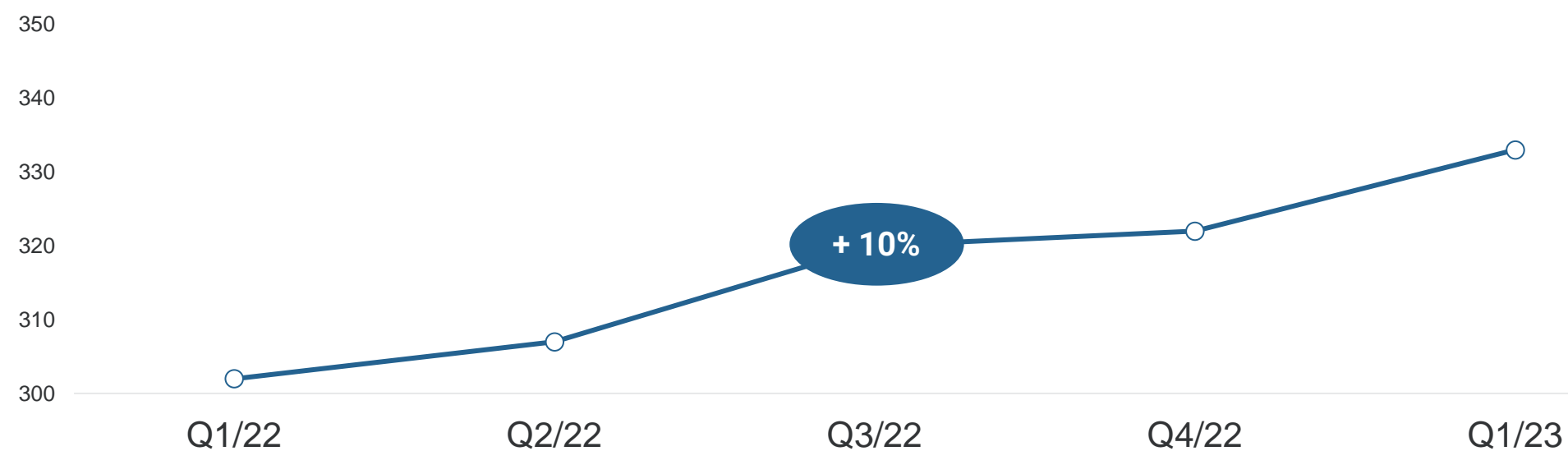


THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Giá bán nhà phố tại cả HN và HCM đều tăng ~10% sau 1 năm, tuy nhiên lợi suất cho thuê vẫn ở mức thấp

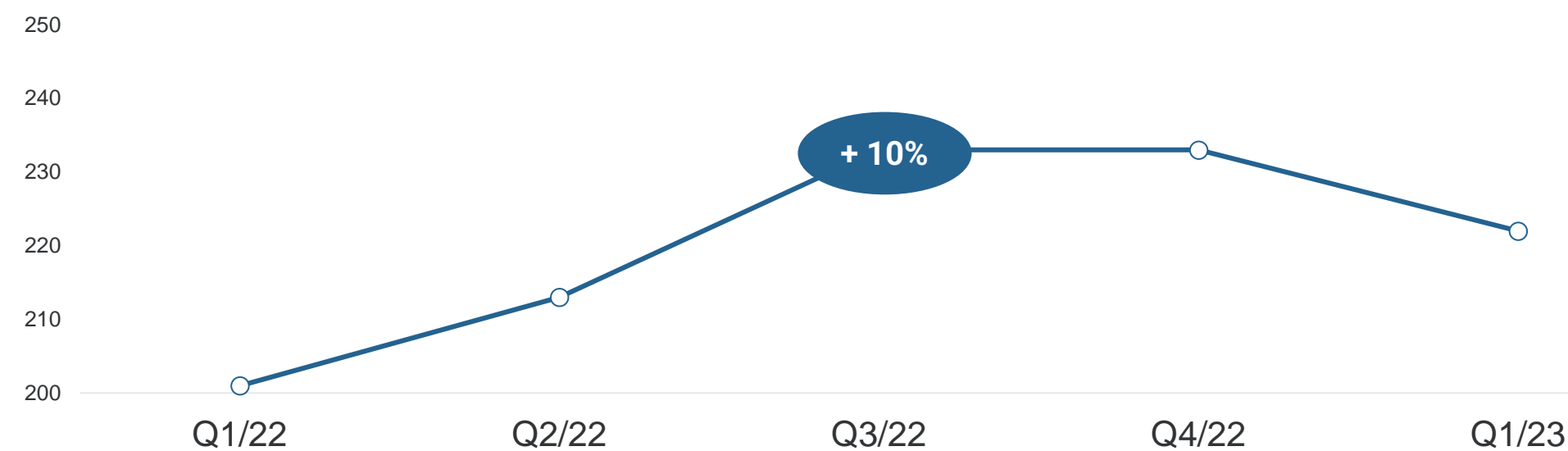
Biến động giá bán nhà phố Hà Nội

So sánh dữ liệu Q1/23 và Q1/22 (%)



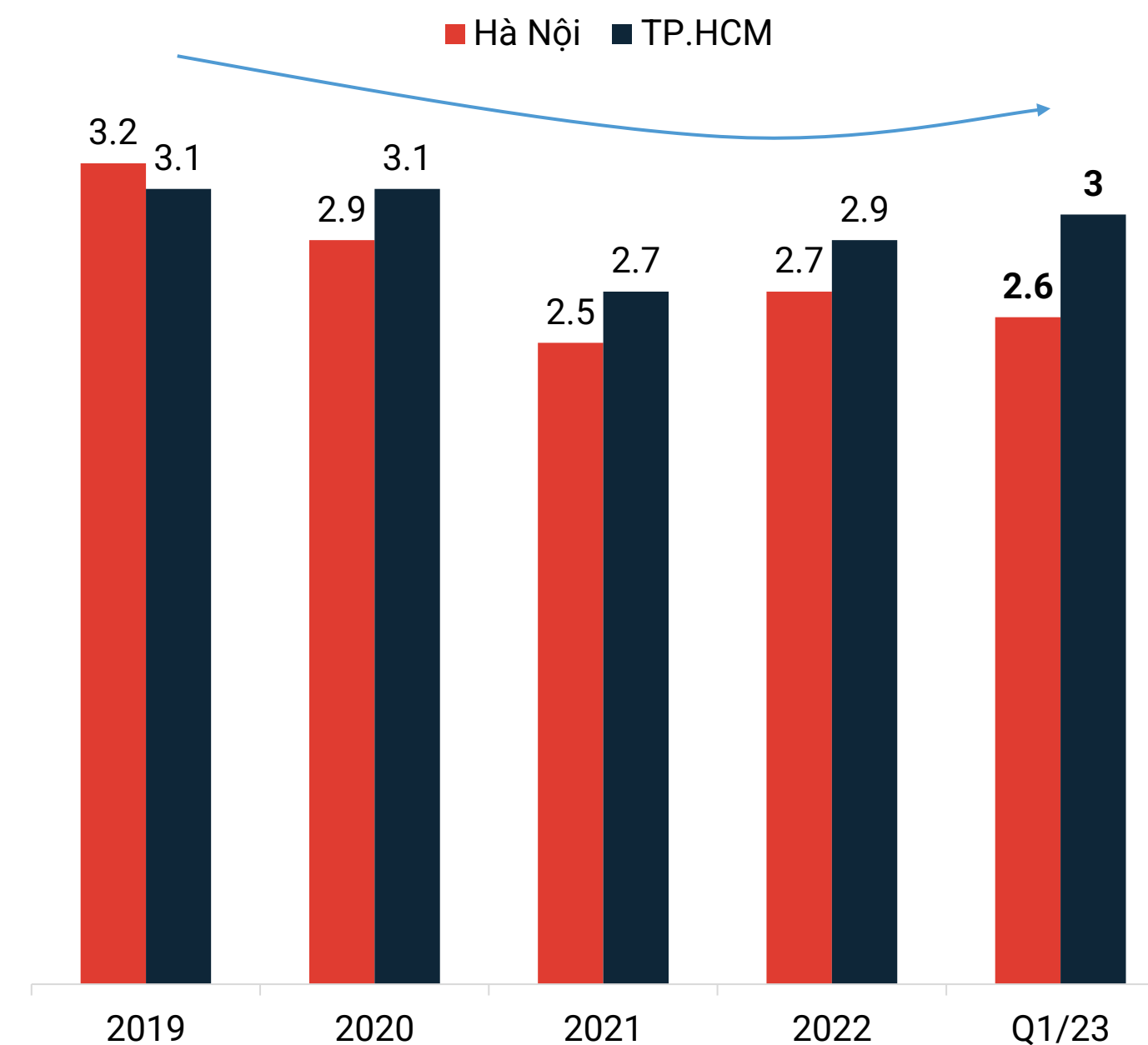
Biến động giá bán nhà phố TP.HCM

So sánh dữ liệu Q1/23 và Q1/22 (%)



Lợi suất cho thuê nhà phố tại 2 thành phố lớn

Lợi suất cho thuê (%)

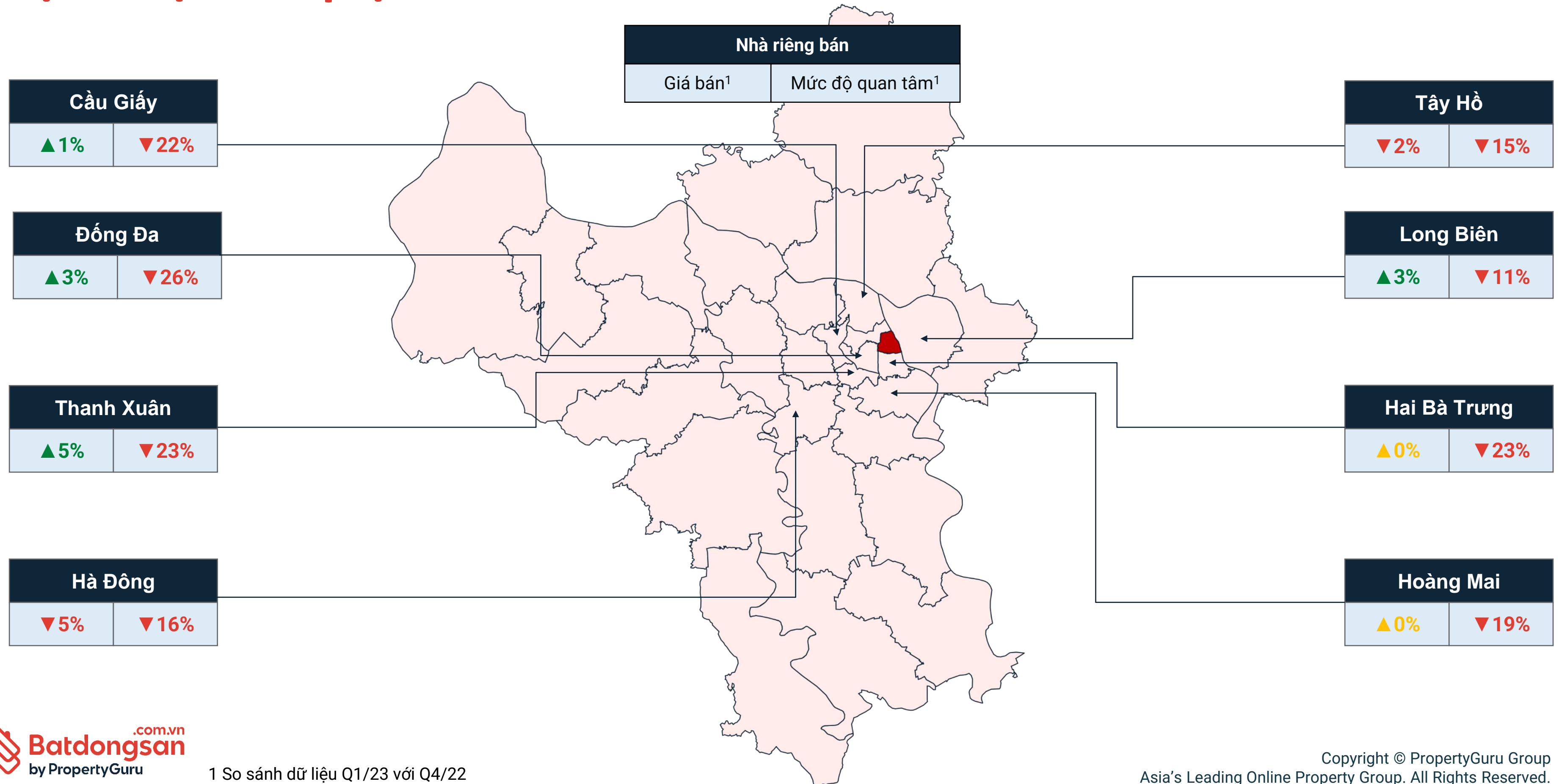


NHÀ RIÊNG & ĐẤT NỀN

LOẠI HÌNH BĐS NHÀ RIÊNG & ĐẤT NỀN TẠI HÀ NỘI

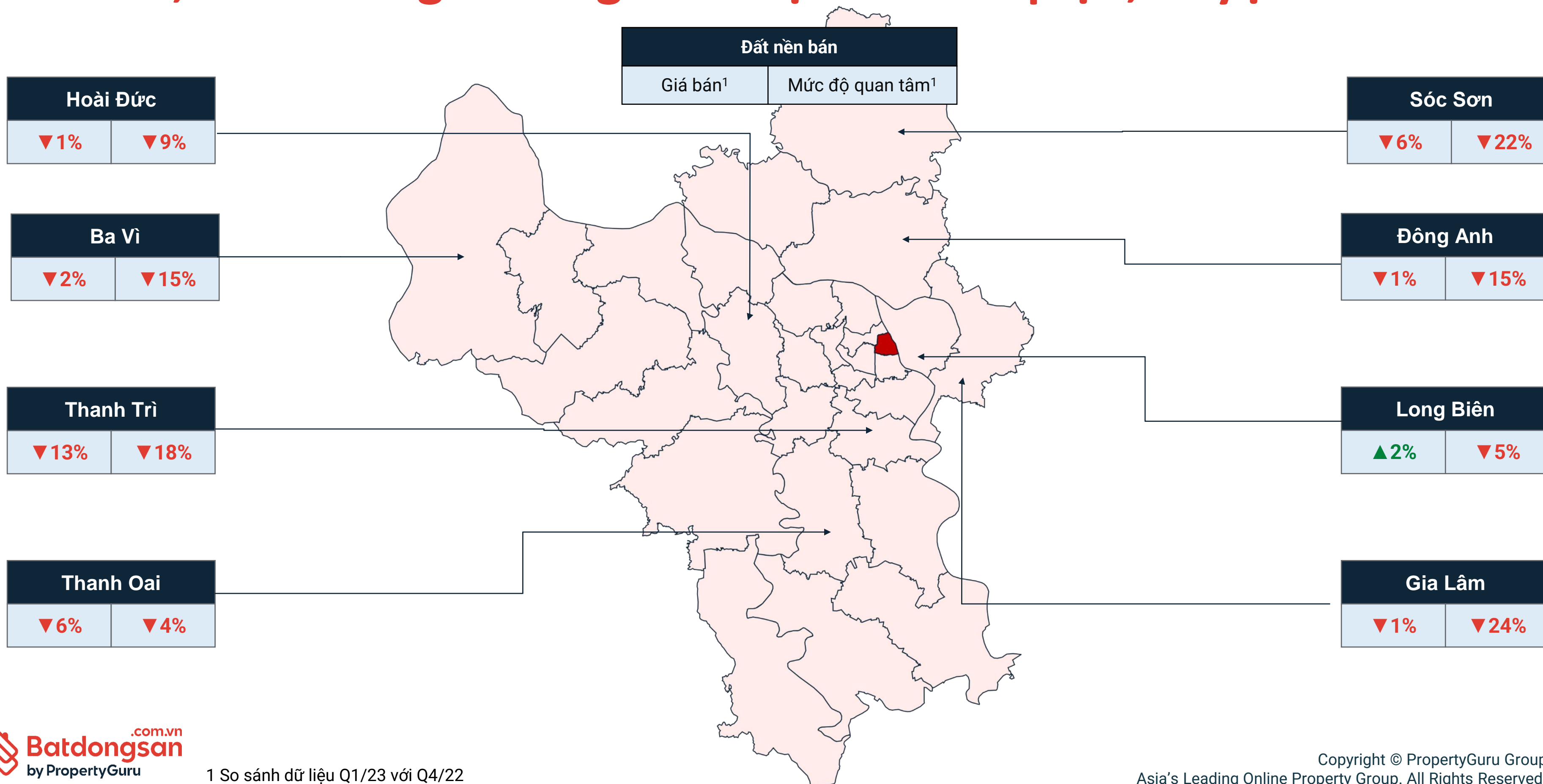
THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Nhà riêng: mức độ quan tâm giảm ở nhiều khu vực, giá bán chỉ tăng nhẹ ở một vài quận



THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Đất nền: mức độ quan tâm ảm đạm, không xuất hiện sốt đất trong quý đầu năm, dẫn theo giá bán giảm nhẹ ở nhiều quận, huyện



THỊ TRƯỜNG BĐS MIỀN BẮC

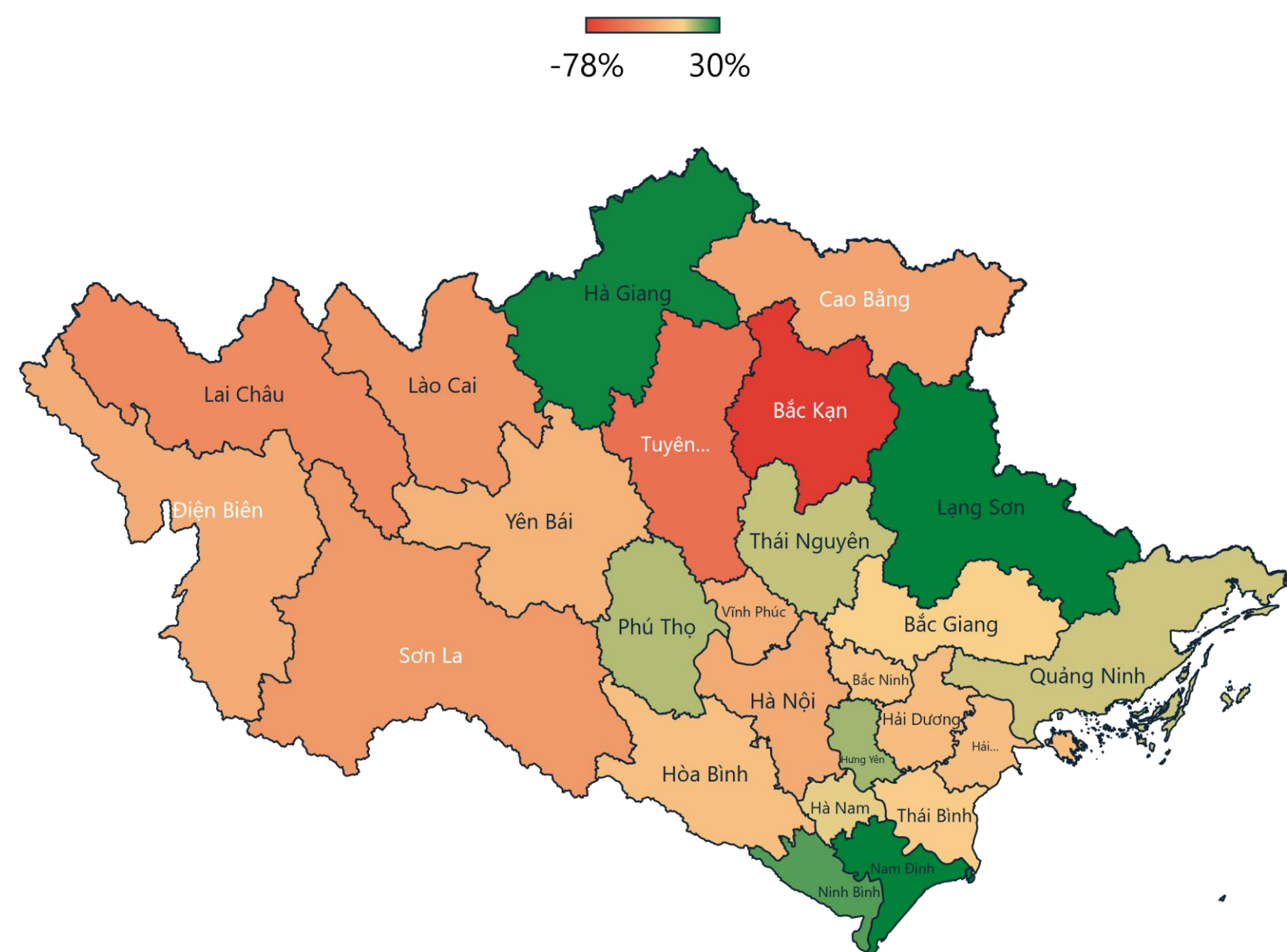
LOẠI HÌNH BĐS NHÀ RIÊNG & ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Giá bán nhà riêng chỉ ghi nhận tăng trưởng nhẹ ở một số khu vực, mức độ quan tâm vẫn diễn biến trầm lắng

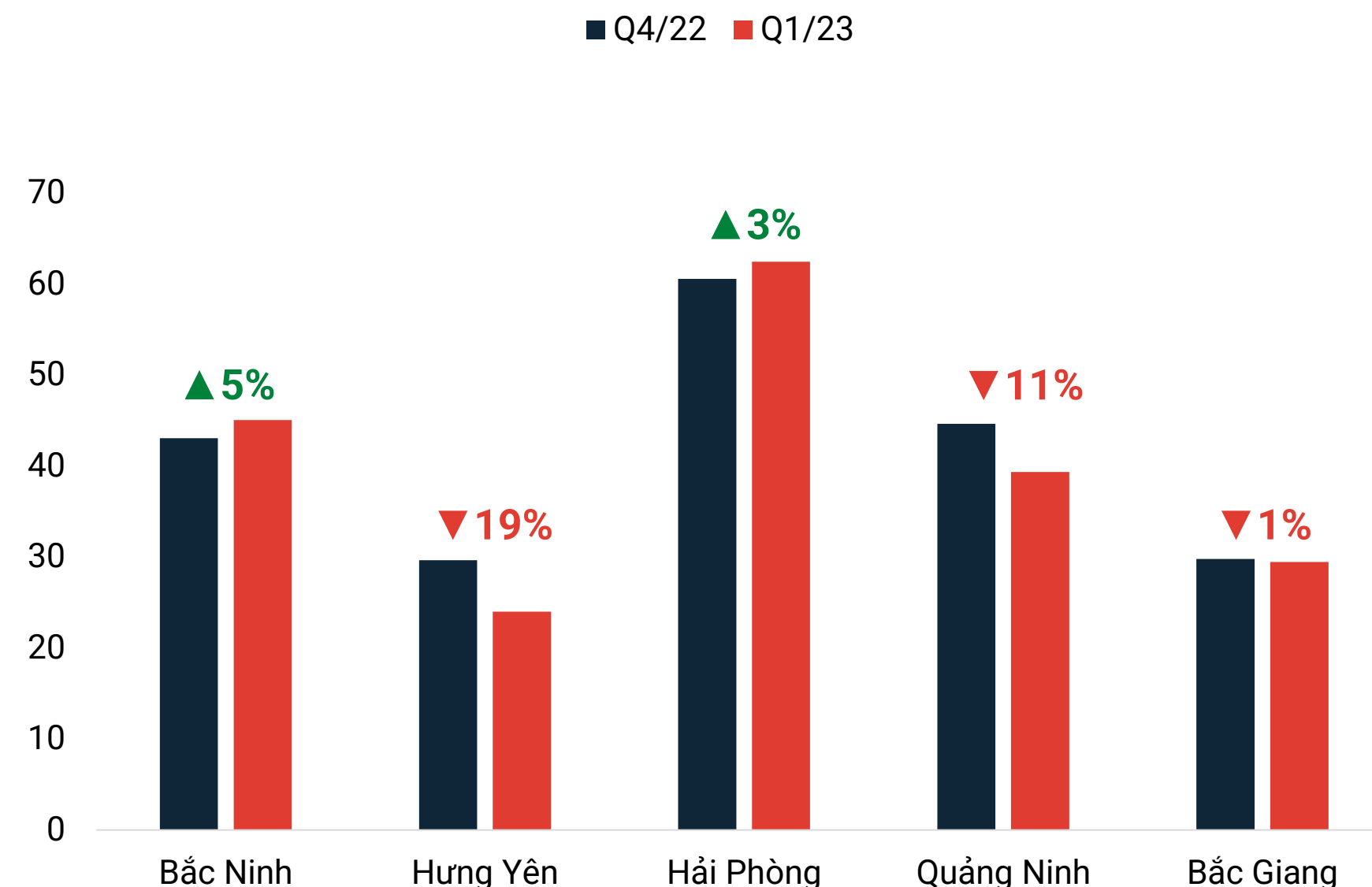
Biến động mức độ quan tâm nhà riêng tại các tỉnh miền Bắc

So sánh dữ liệu Q1/23 với Q4/22



Biến động giá bán nhà riêng tại một số tỉnh miền Bắc

Triệu VND/m²

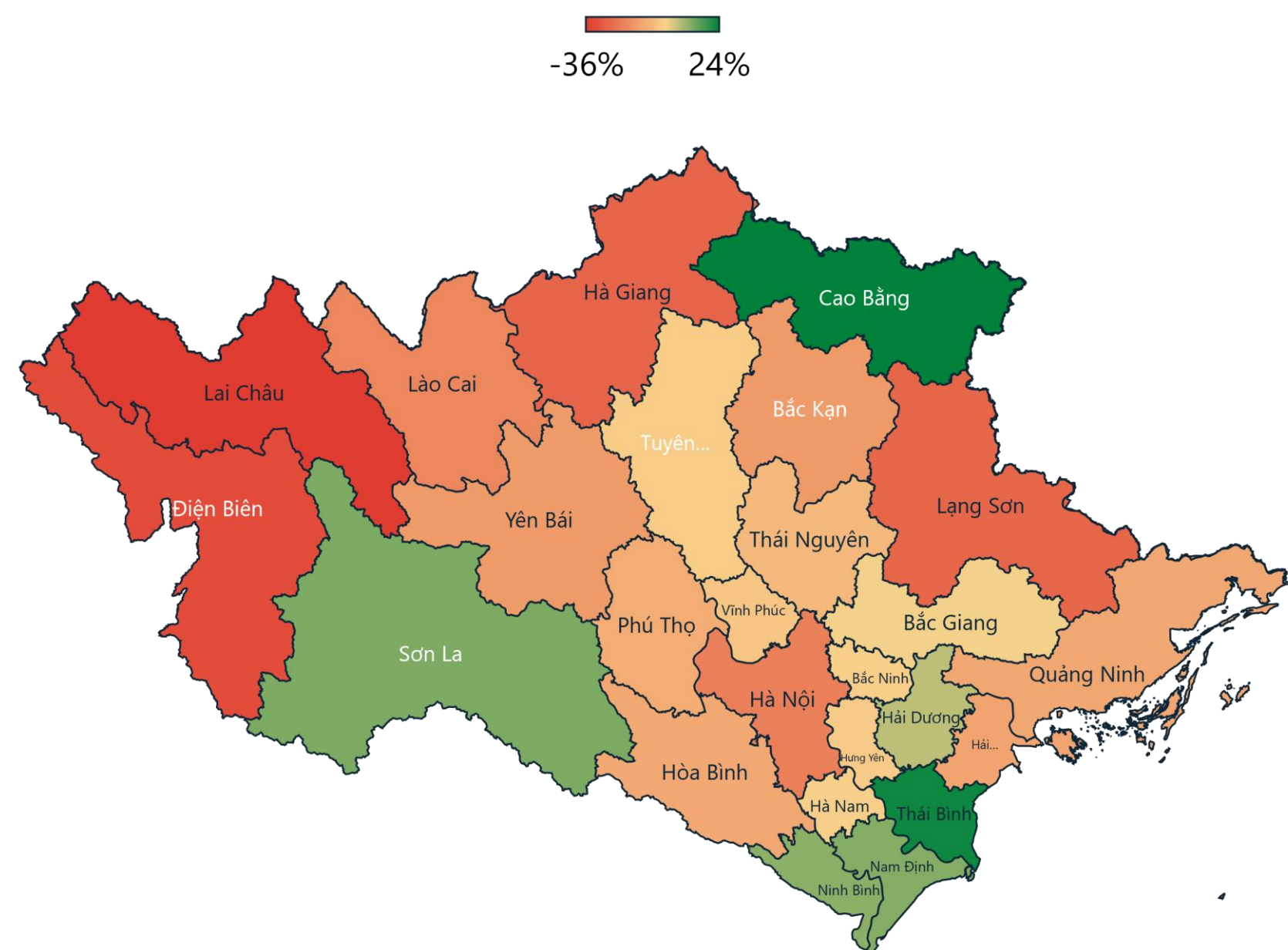


THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Giá bán đất nền vẫn tăng trưởng tốt ở một số tỉnh miền Bắc, dù mức độ quan tâm giảm nhẹ

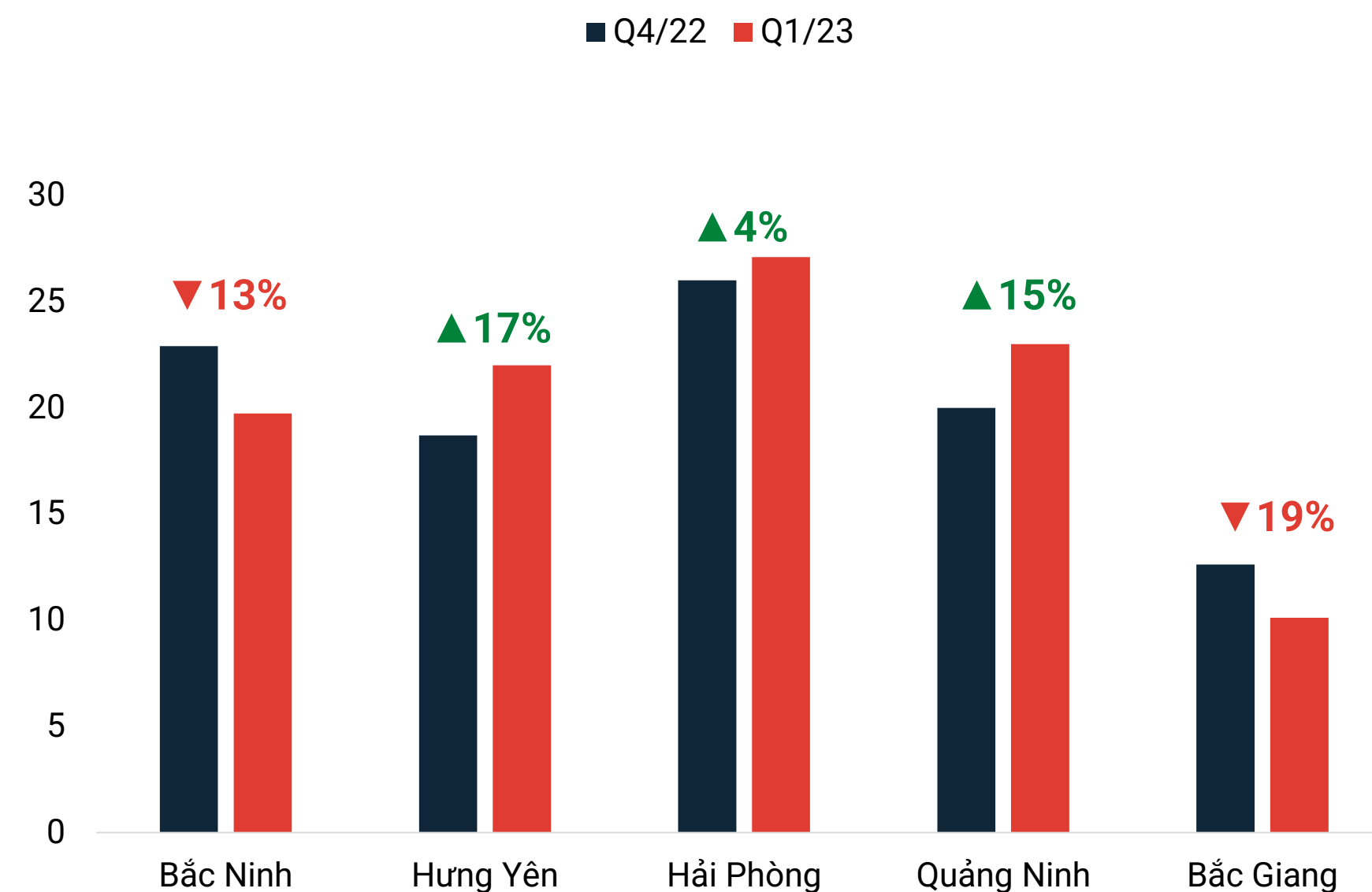
Biến động mức độ quan tâm đất nền tại các tỉnh miền Bắc

So sánh dữ liệu Q1/23 với Q4/22



Biến động giá bán đất nền tại một số tỉnh miền Bắc

Triệu VND/m²

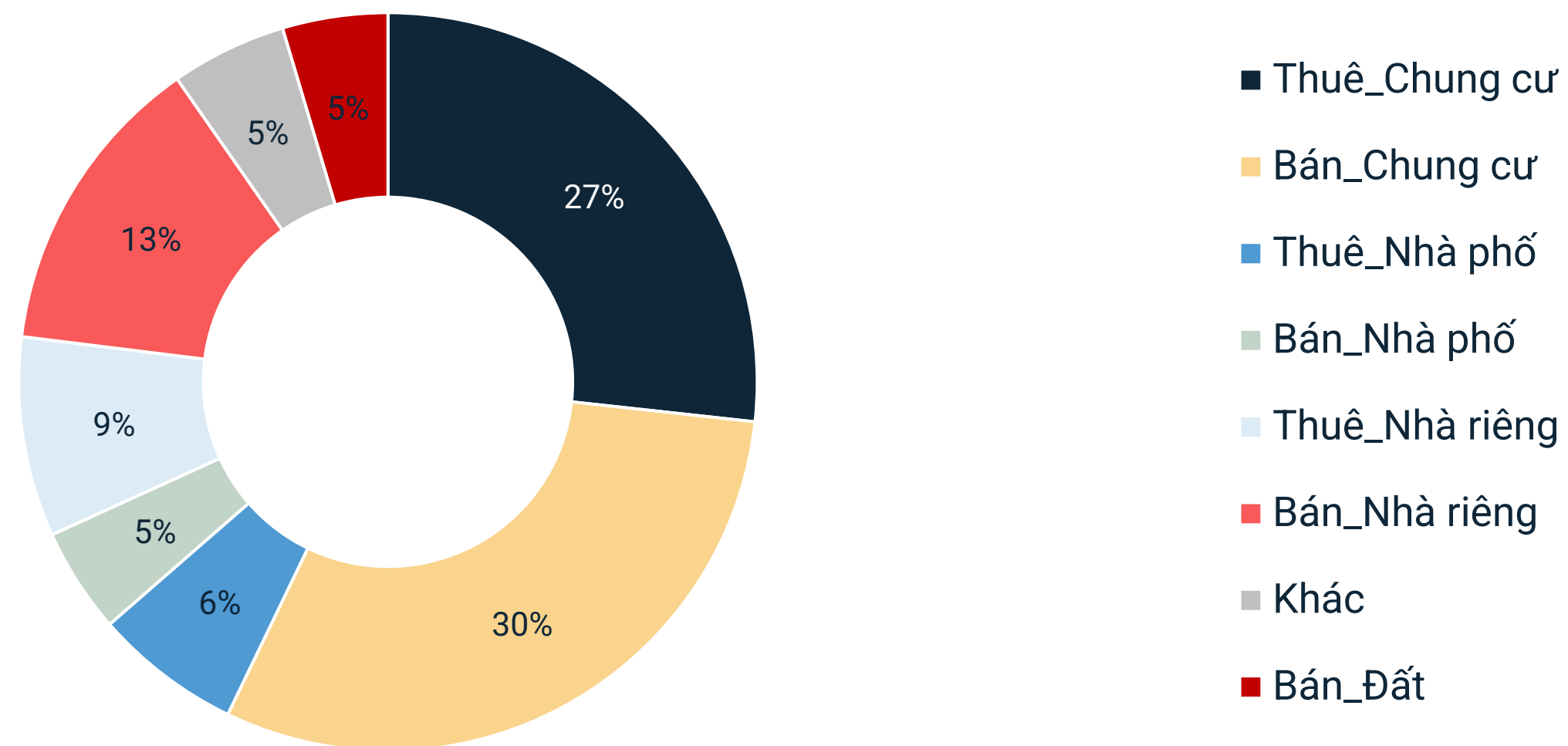


THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Chung cư được dự đoán là loại hình BĐS tiềm năng nhất trong thời gian tới

Dự đoán về loại hình BĐS triển vọng nhất

Khảo sát môi giới Hà Nội và miền Bắc



THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ MIỀN BẮC

Tổng kết xu hướng



Chung cư: Trở về nhu cầu cốt lõi



Nhà phố: Giá bán tăng, nhu cầu thuê chững lại



Đất nền: Hà Nội ảm đạm, các tỉnh ven tăng giá nhẹ

THỊ TRƯỜNG TP.HCM VÀ CÁC TỈNH MIỀN NAM

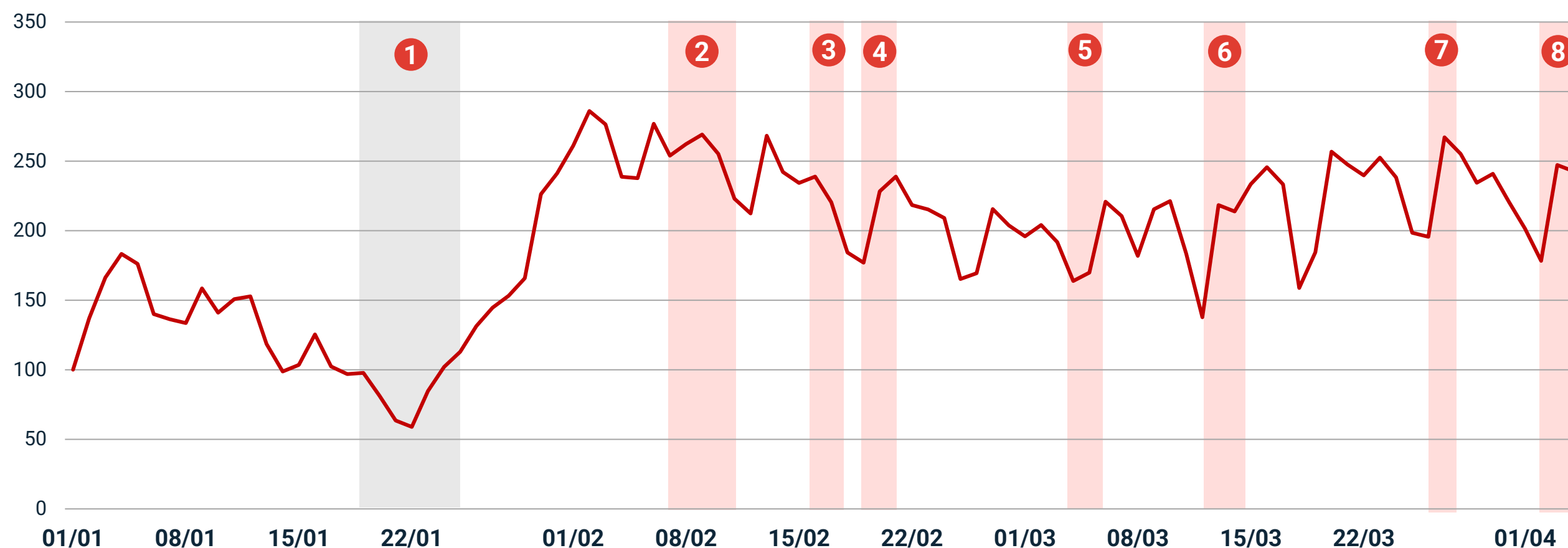
THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Mức độ quan tâm biến động với nhiều chính sách mới trong quý, giảm mạnh với BĐS bán

Mức độ quan tâm BĐS TP.HCM trong Q1/23 biến động mạnh với nhiều chính sách mới

Index = 100 ngày 01/01/2023

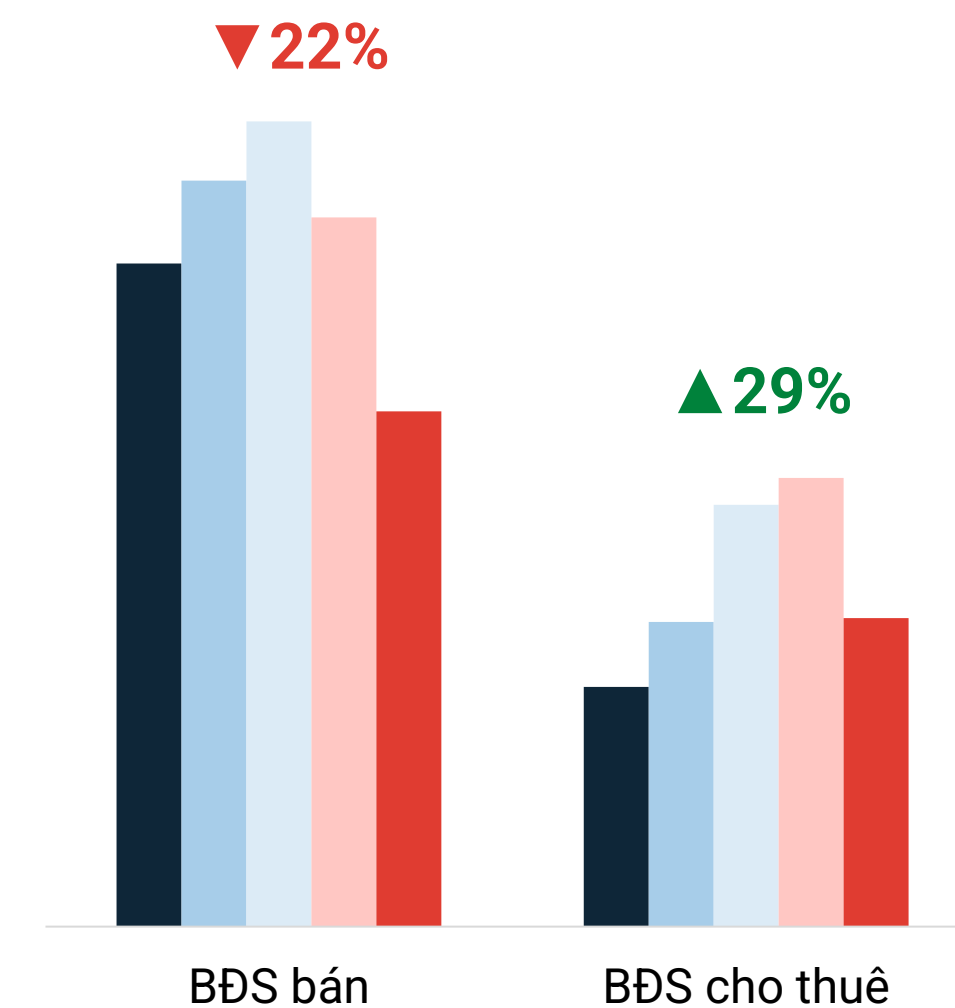
- 1 Nghỉ Tết Nguyên Đán 2023
- 2 Bộ Xây dựng, NHNN liên tục họp khẩn về tín dụng nhưng chưa có kết quả khả quan
- 3 Thủ tướng: Gỡ khó bất động sản trên tinh thần 'không ai giải cứu ai'
- 4 Thống đốc: Sẽ có gói tín dụng 120.000 nghìn tỷ VND cho NOXH
- 5 Nghị định 08/2023 được Chính phủ ban hành
- 6 Nghị quyết 33 tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS
- 7 Dự thảo Thông tư 16 (sđ) gỡ khó trái phiếu doanh nghiệp
- 8 Nghị định 10/2023 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai



Mức độ quan tâm BĐS TP.HCM

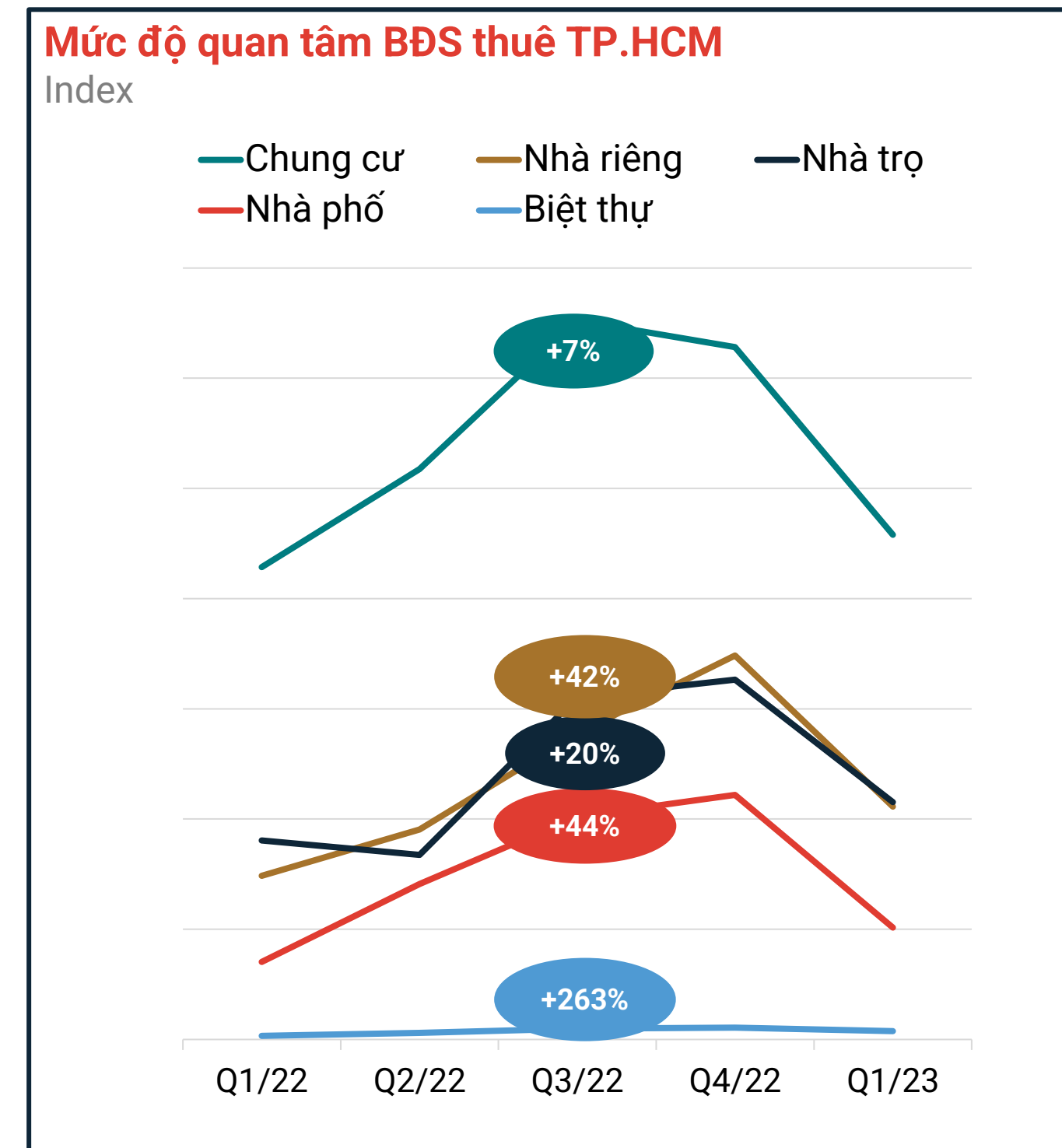
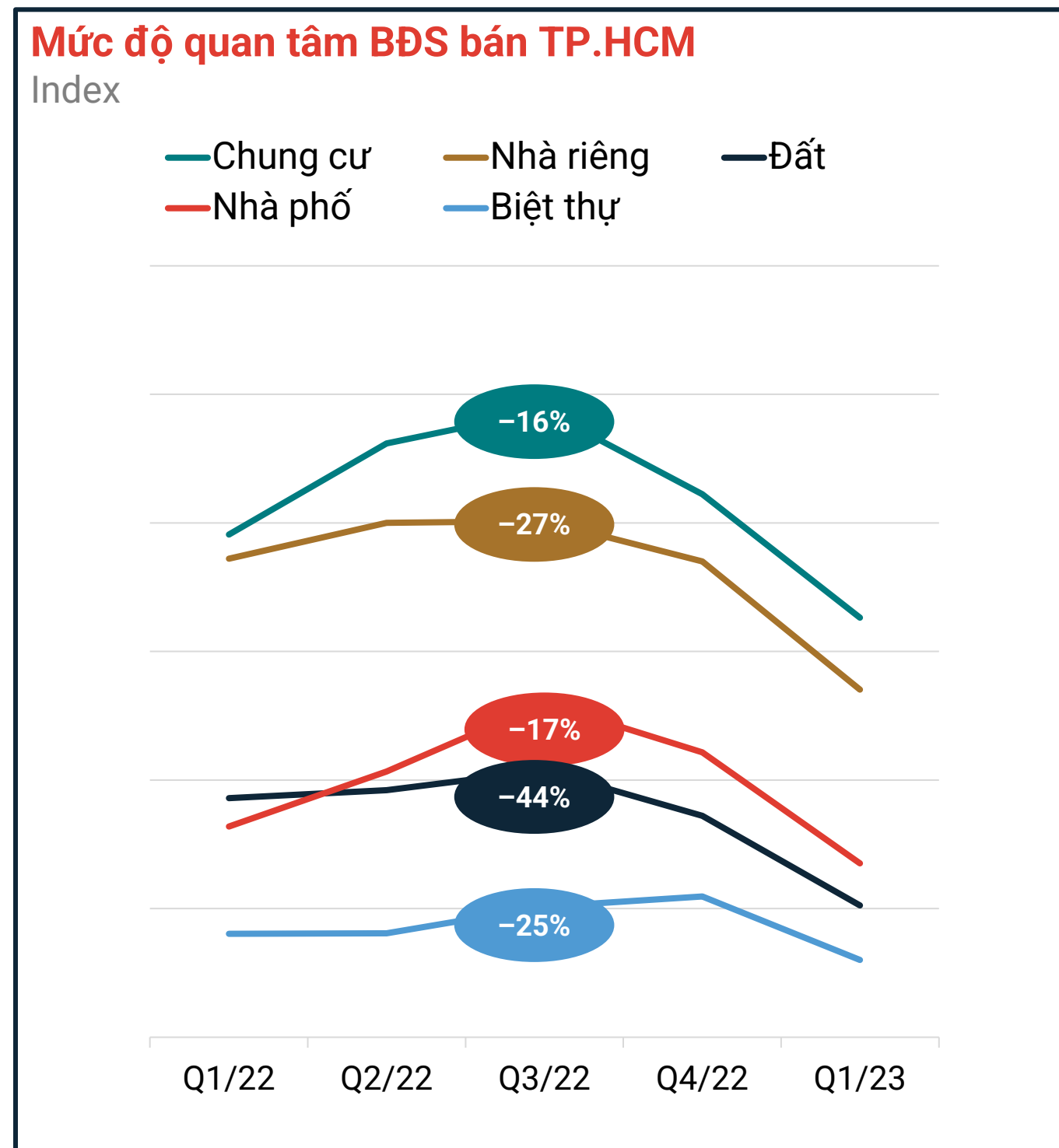
So sánh dữ liệu Q1/23 với Q1/22 (index)

■ Q1/22 ■ Q2/22 ■ Q3/22 ■ Q4/22 ■ Q1/23



THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Thị trường BĐS bán sứt giảm mức độ quan tâm, BĐS thuê chỉ tăng trưởng nhẹ so với cùng kỳ năm 2022

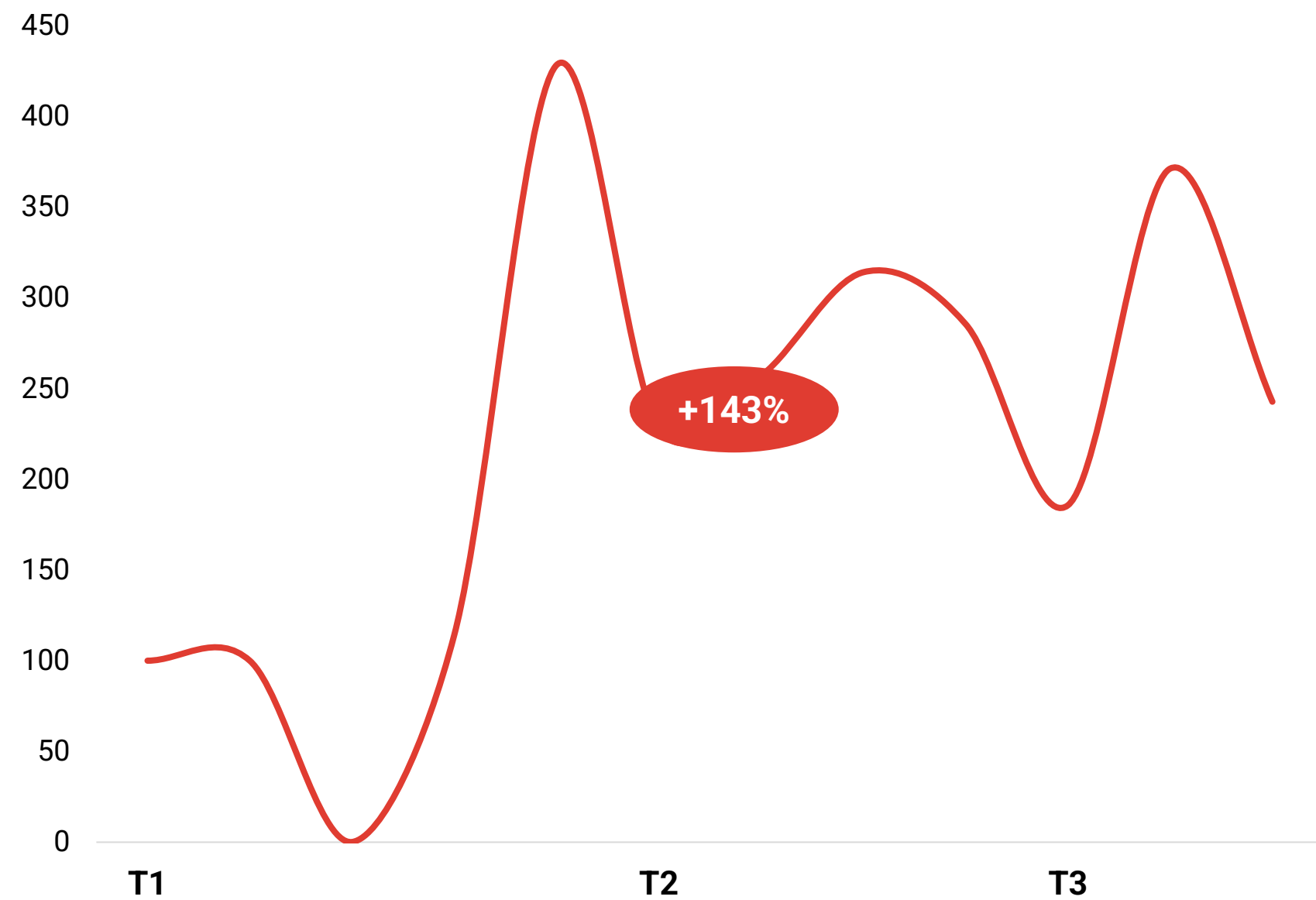


THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Căn hộ dịch vụ và Nhà ở xã hội thu hút sự quan tâm tại TP.HCM

Tăng trưởng lượt tìm kiếm từ khóa “Căn hộ dịch vụ” tại TP.HCM – Q1/23

Index = 100 (01/01/2023)



Tăng trưởng lượt tìm kiếm từ khóa “Nhà ở xã hội” tại TP.HCM – Q1/23

Index = 100 (01/01/2023)



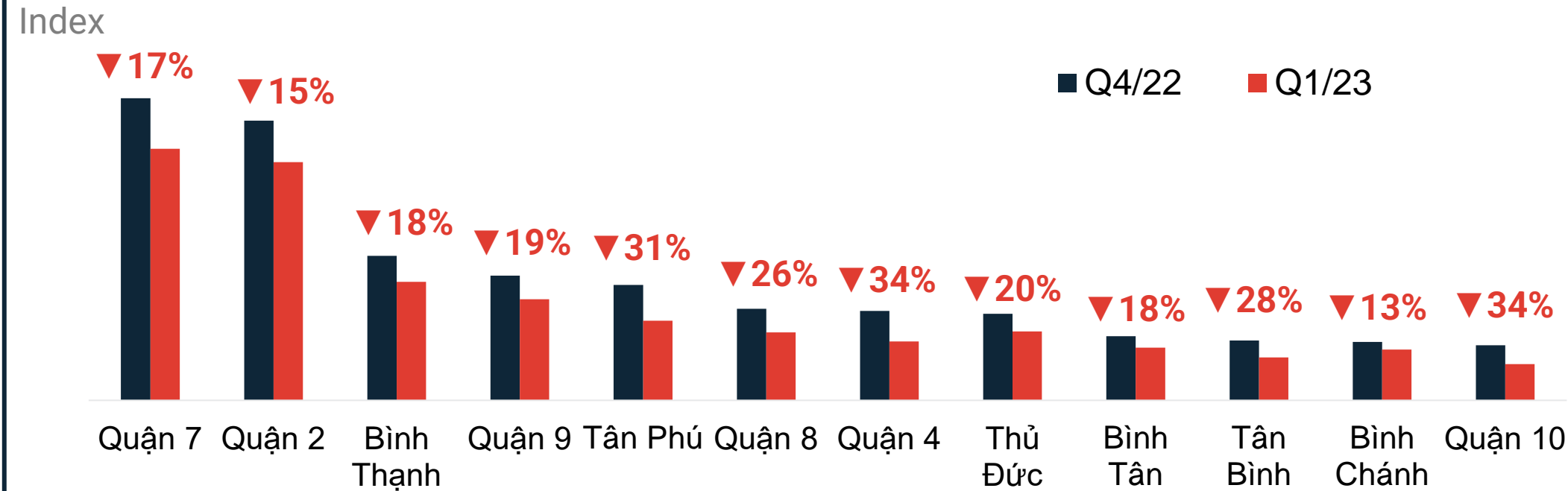
CHUNG CƯ

LOẠI HÌNH BĐS CHUNG CƯ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

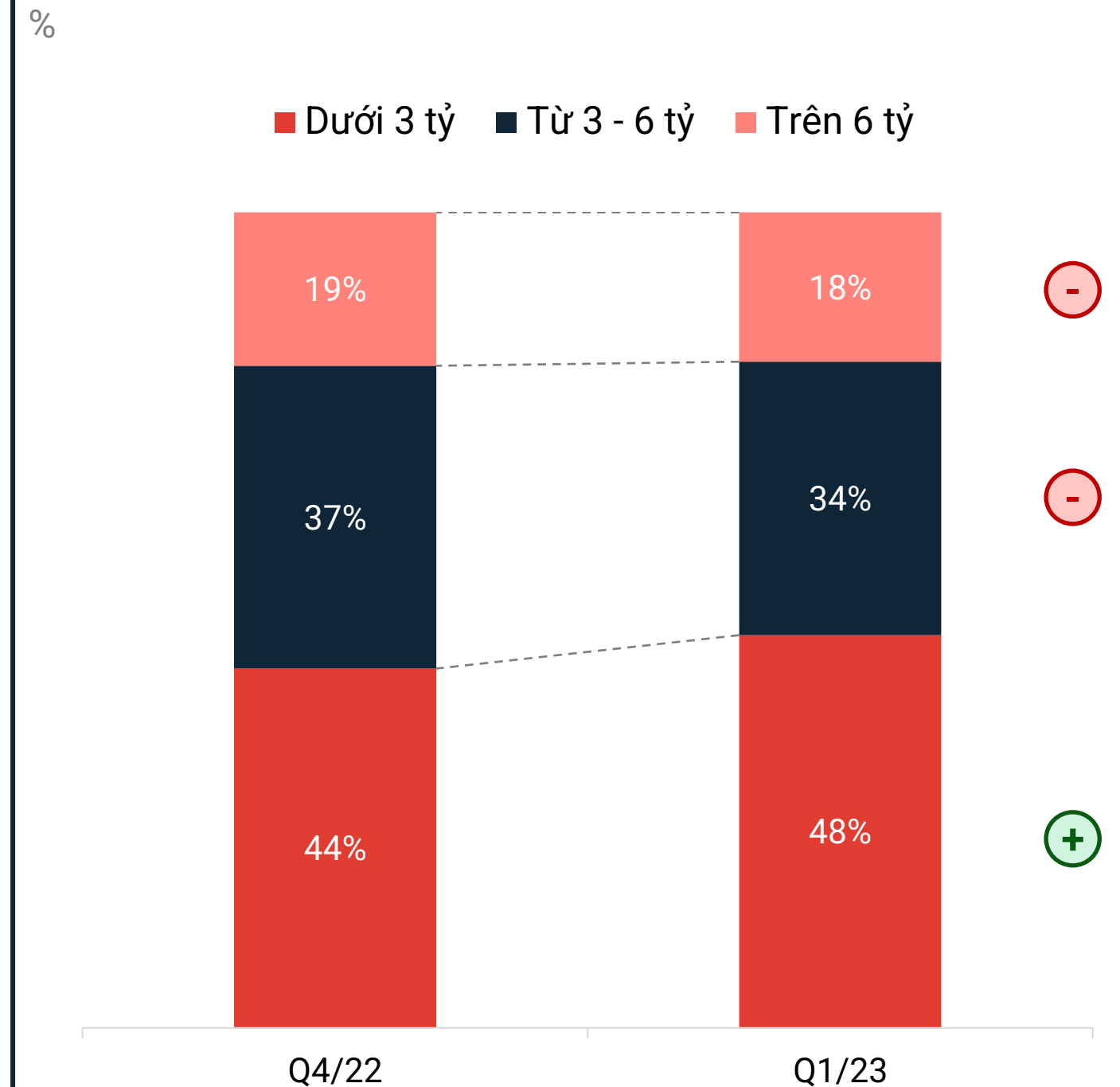
THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Chung cư bán: Giá bán đi ngang, mức độ quan tâm giảm và dịch chuyển đến phân khúc căn hộ giá rẻ

Biến động mức độ quan tâm chung cư bán TP.HCM

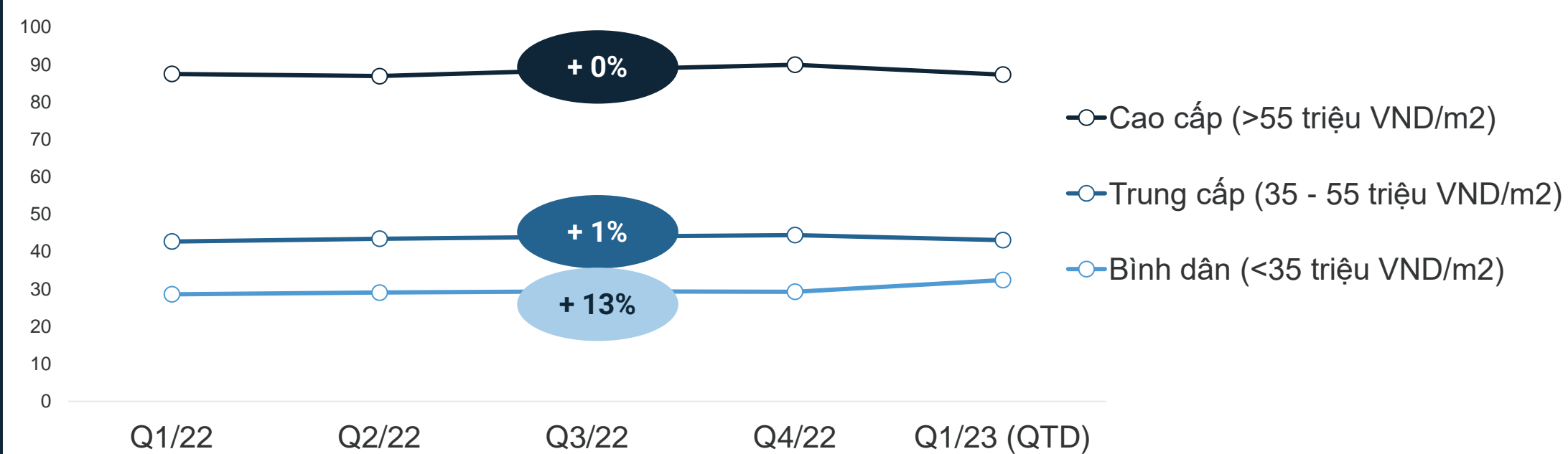


Cơ cấu mức độ quan tâm chung cư bán TP.HCM theo khoảng giá căn hộ



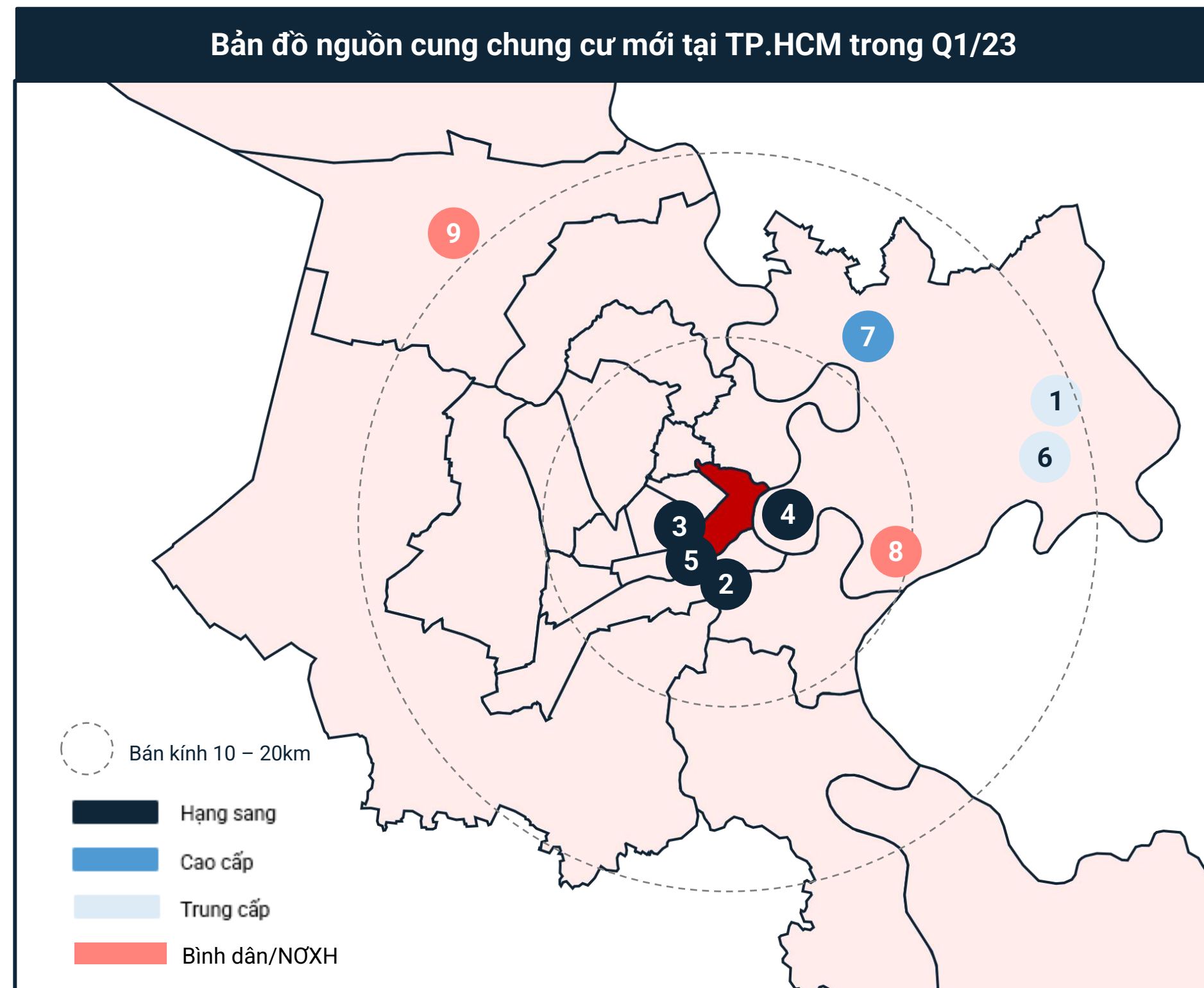
Biến động giá bán chung cư TP.HCM

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Nguồn cung mới chủ yếu là các dự án mở bán tiếp quỹ căn, và có xuất hiện thêm các dự án trung cấp, bình dân



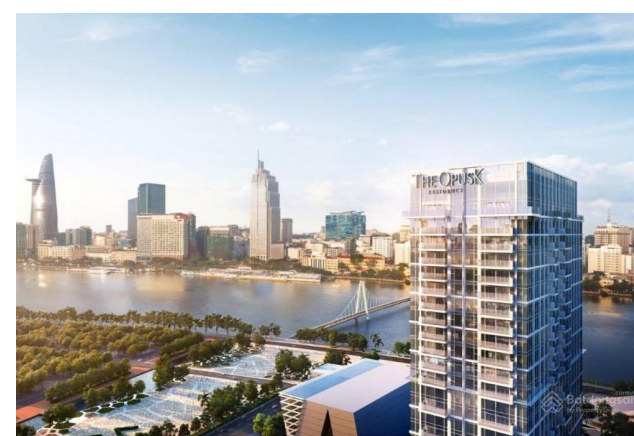
1 Elysian Thủ Đức
52 - 55 triệu VND/m²



2 De La Sol
73 - 115 triệu VND/m²



3 Lancaster Legacy
160 - 220 triệu VND/m²



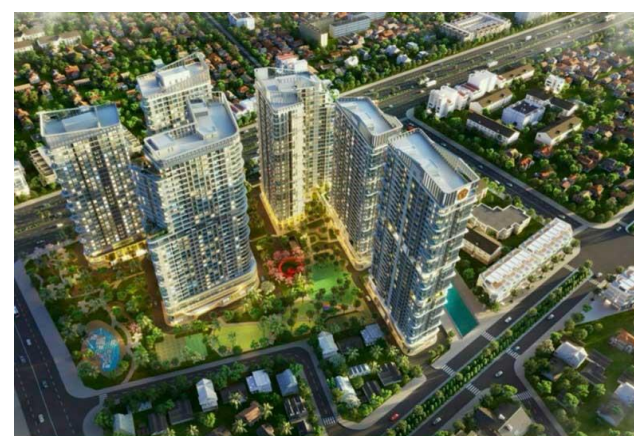
4 The OpusK Residence
160 - 250 triệu VND/m²



5 Zenity
110 - 230 triệu VND/m²



6 MT Eastmark City
40 - 43 triệu VND/m²



7 Avatar Thủ Đức
65 - 70 triệu VND/m²



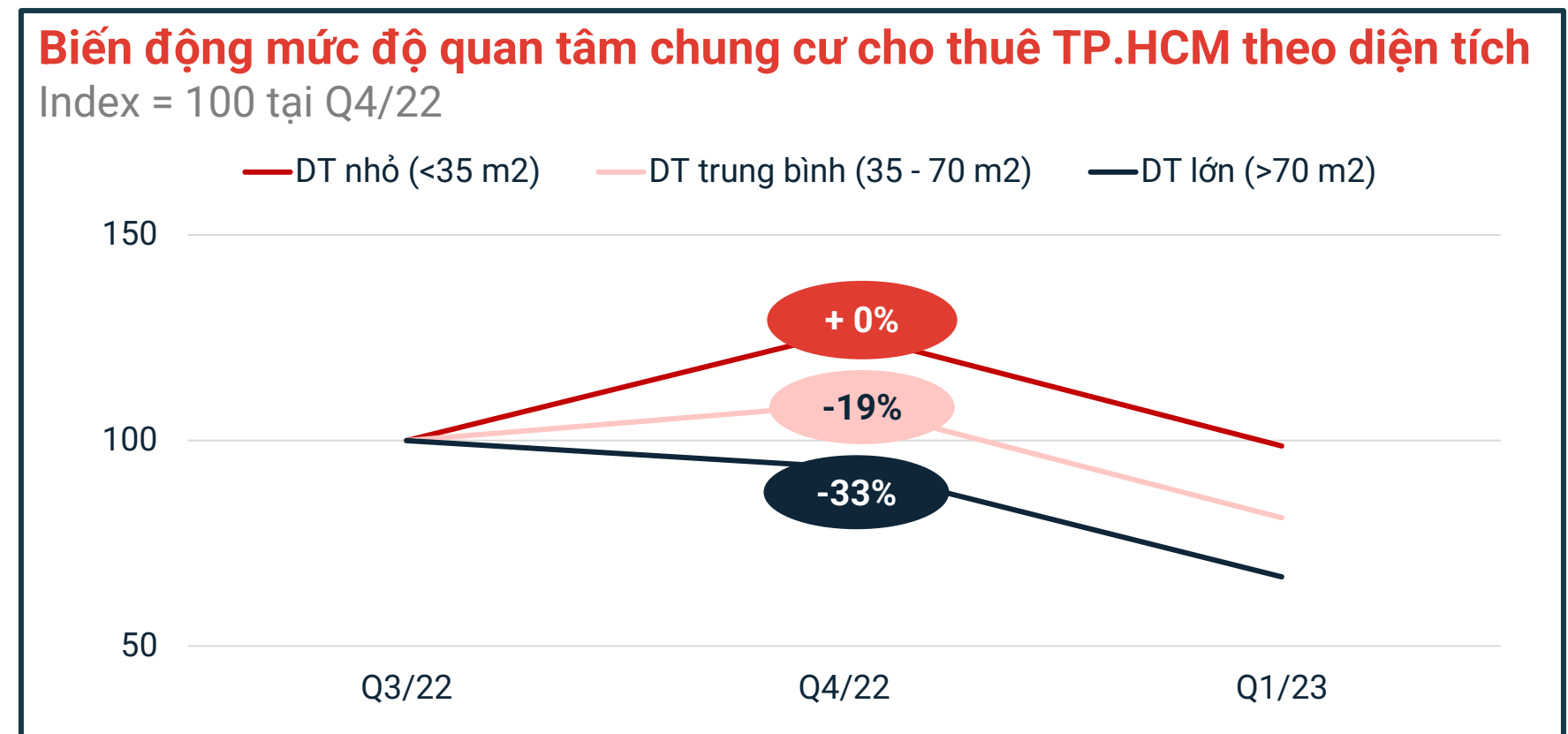
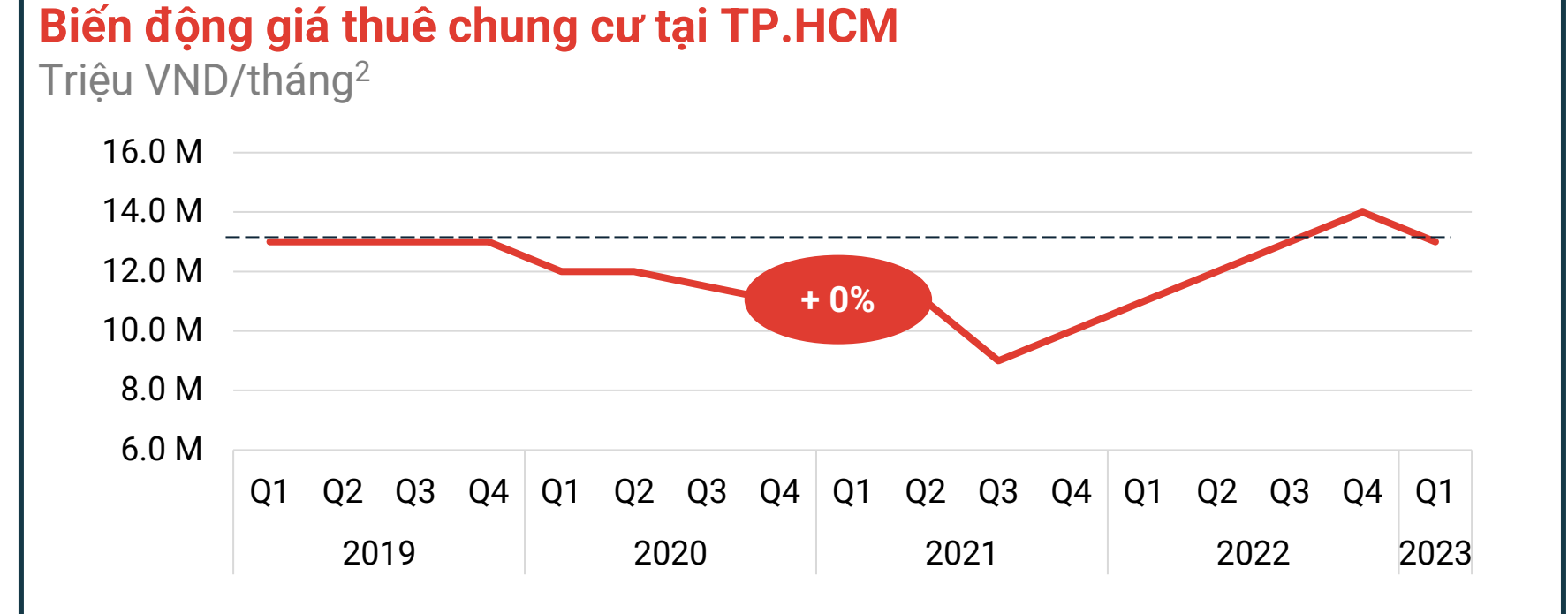
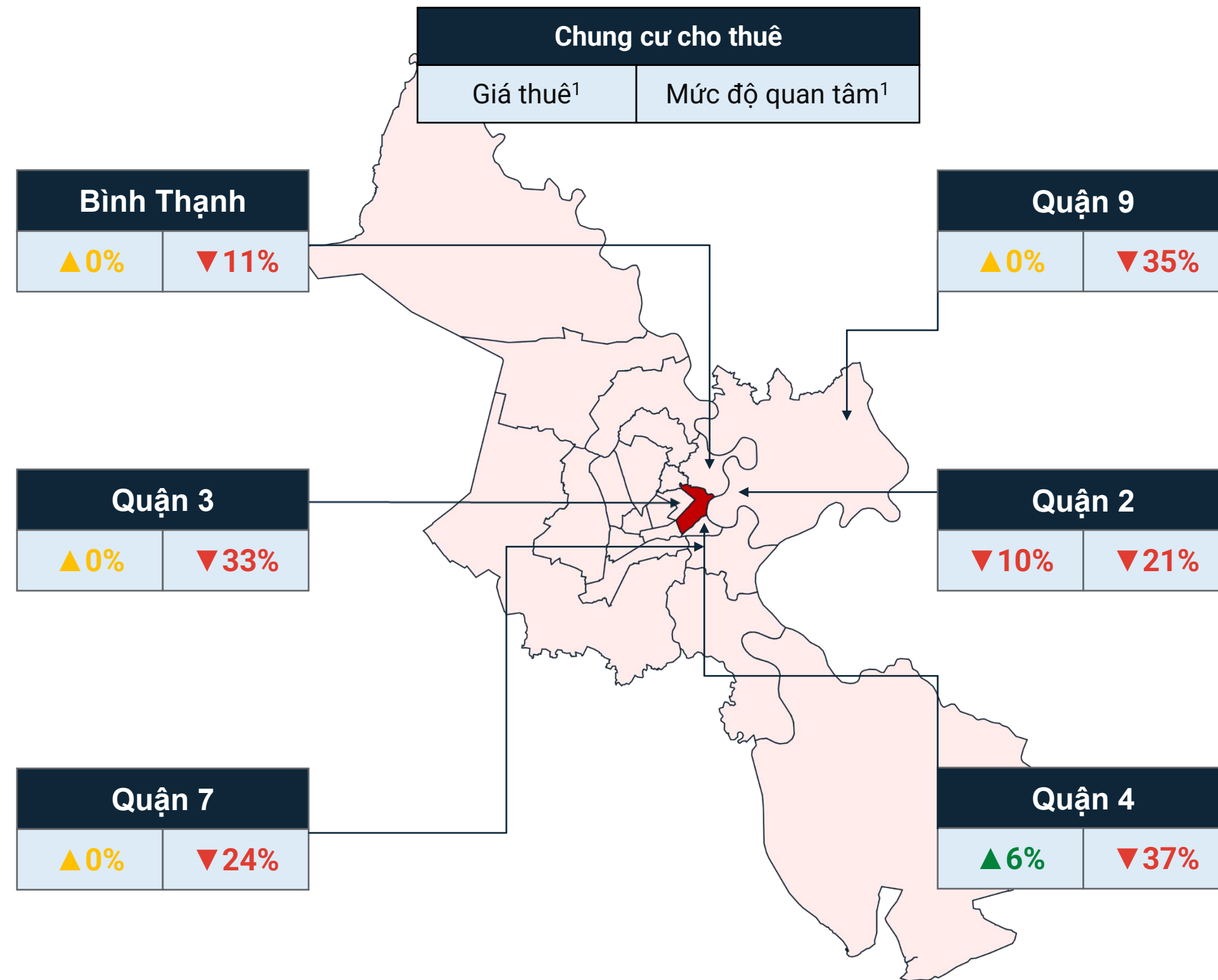
8 Thu Thiem Green House
25 - 28 triệu VND/m²



9 9x An Sương
30 - 36 triệu VND/m²

THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Chung cư cho thuê: Giá thuê đi ngang, mức độ quan tâm giảm mạnh nhất ở phân khúc căn hộ diện tích lớn

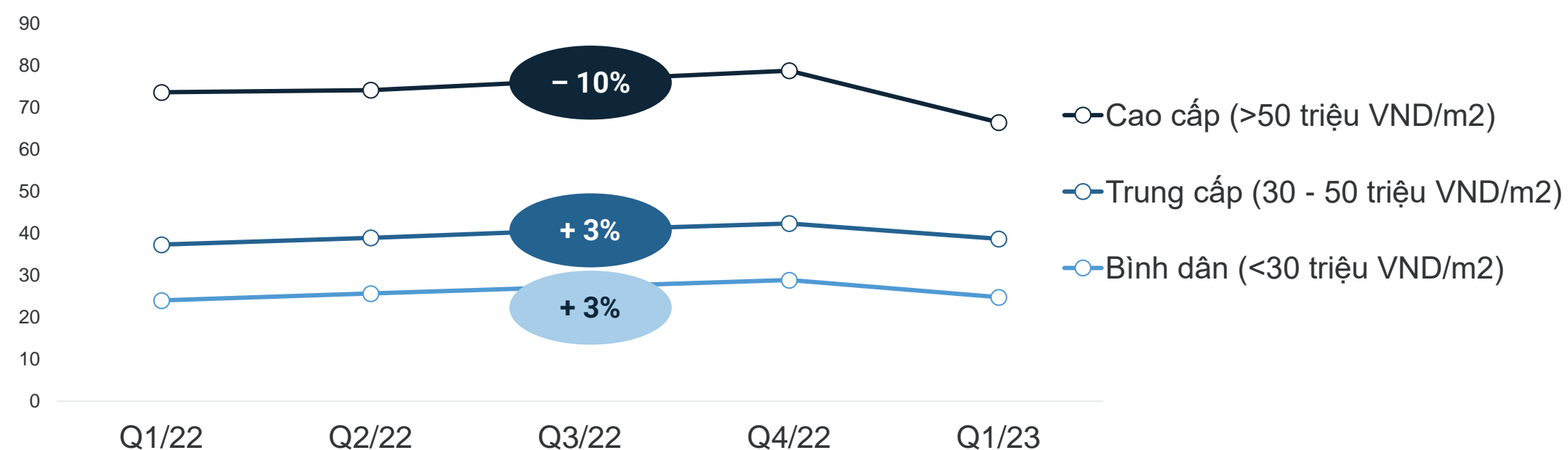


THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Giá chung cư ở cả 2 thành phố lớn chững lại, nhưng lợi suất cho thuê vẫn tiếp tục đà hồi phục

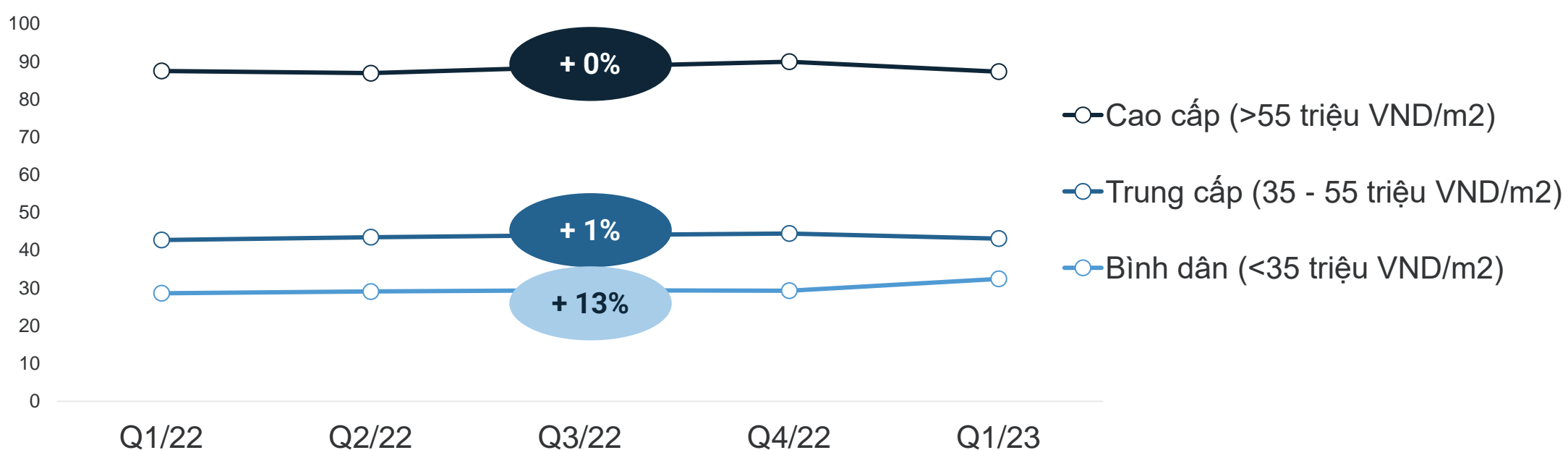
Biến động giá bán chung cư Hà Nội

So sánh dữ liệu Q1/23 và Q1/22 (%)



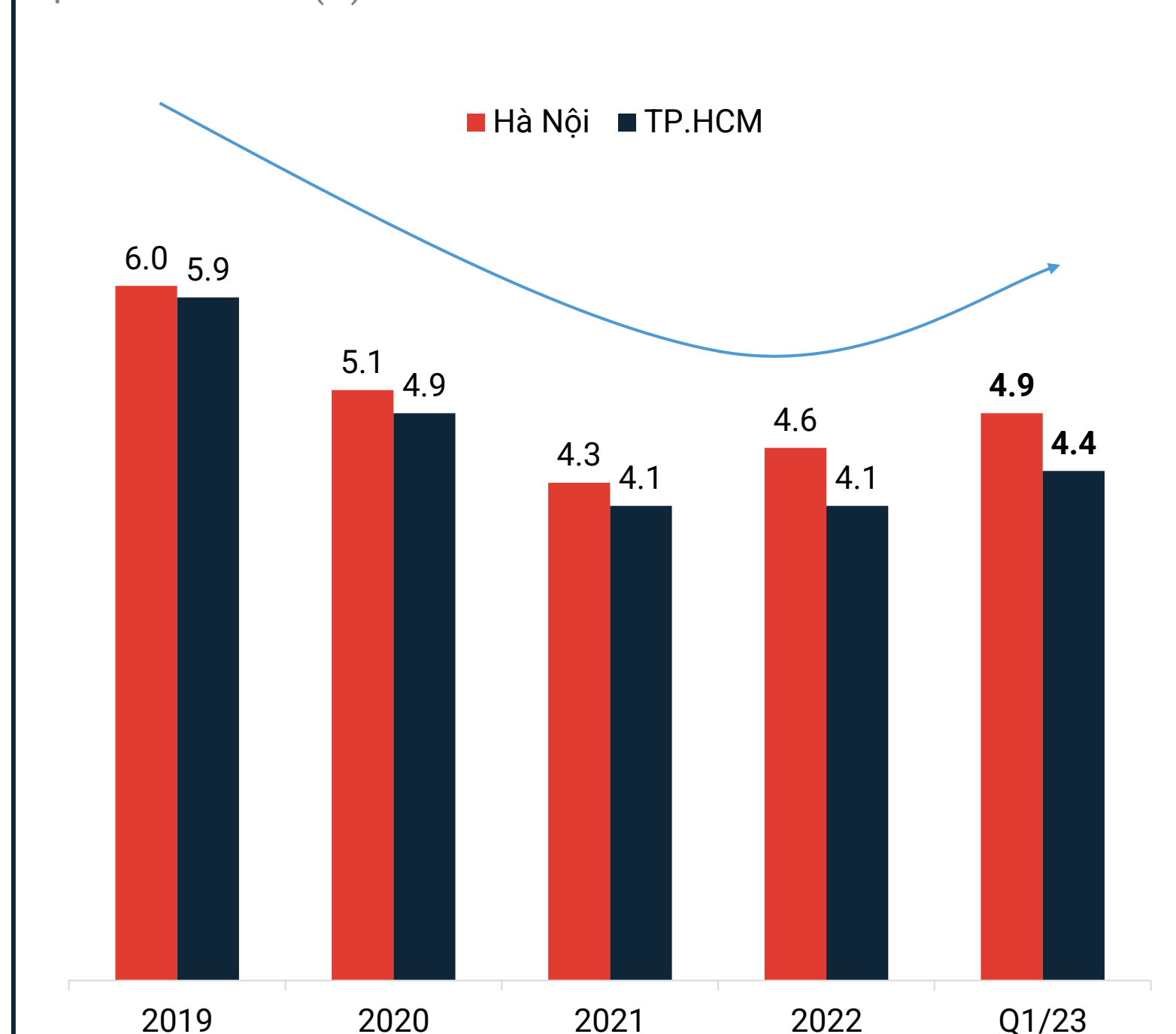
Biến động giá bán chung cư TP.HCM

So sánh dữ liệu Q1/23 và Q1/22 (%)



Lợi suất cho thuê chung cư tại 2 thành phố lớn

Lợi suất cho thuê (%)

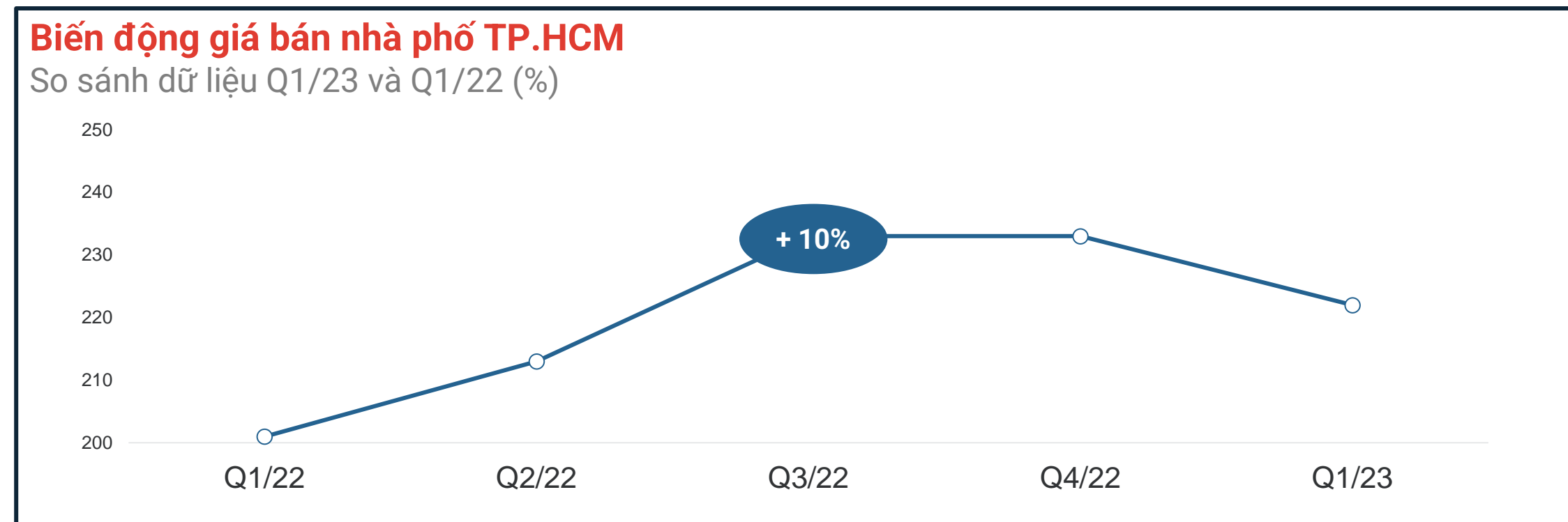
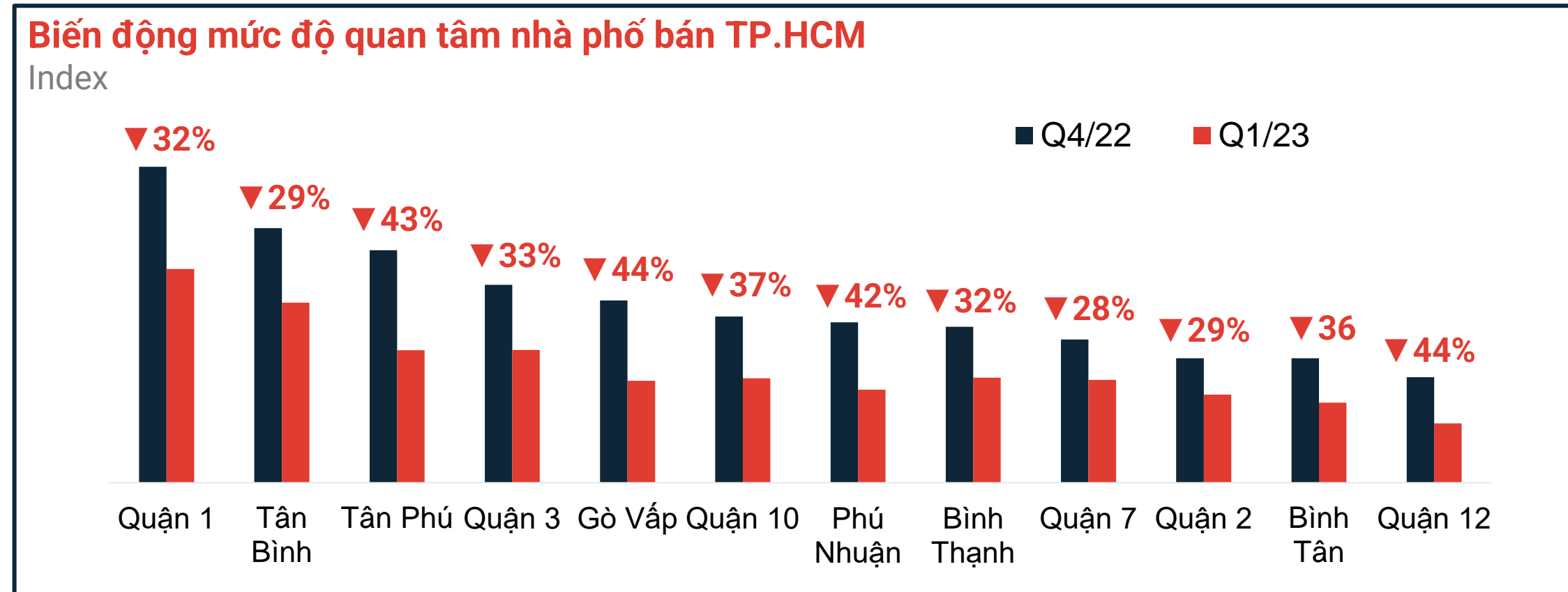


NHÀ PHỐ

LOẠI HÌNH BĐS NHÀ PHỐ TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

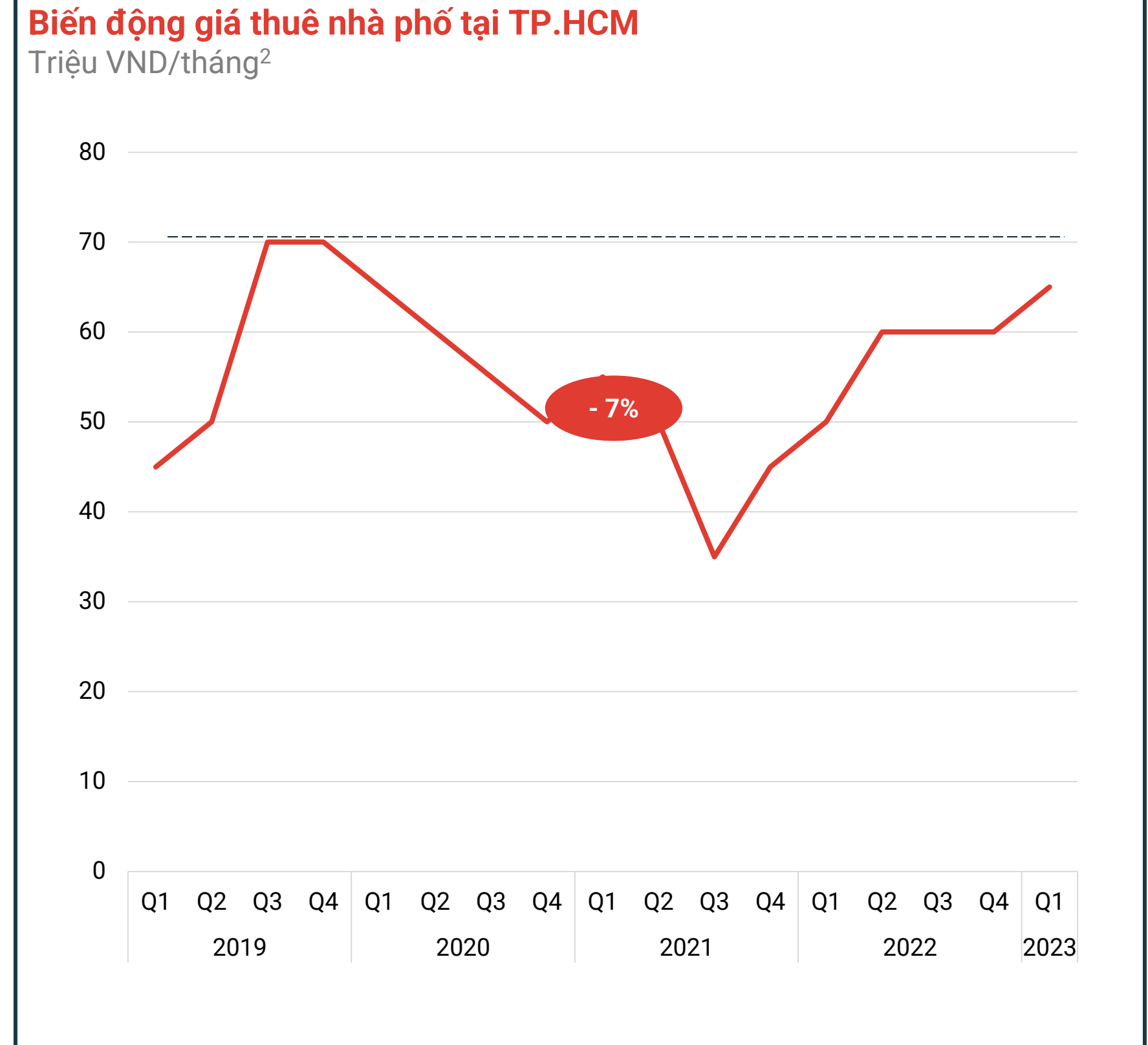
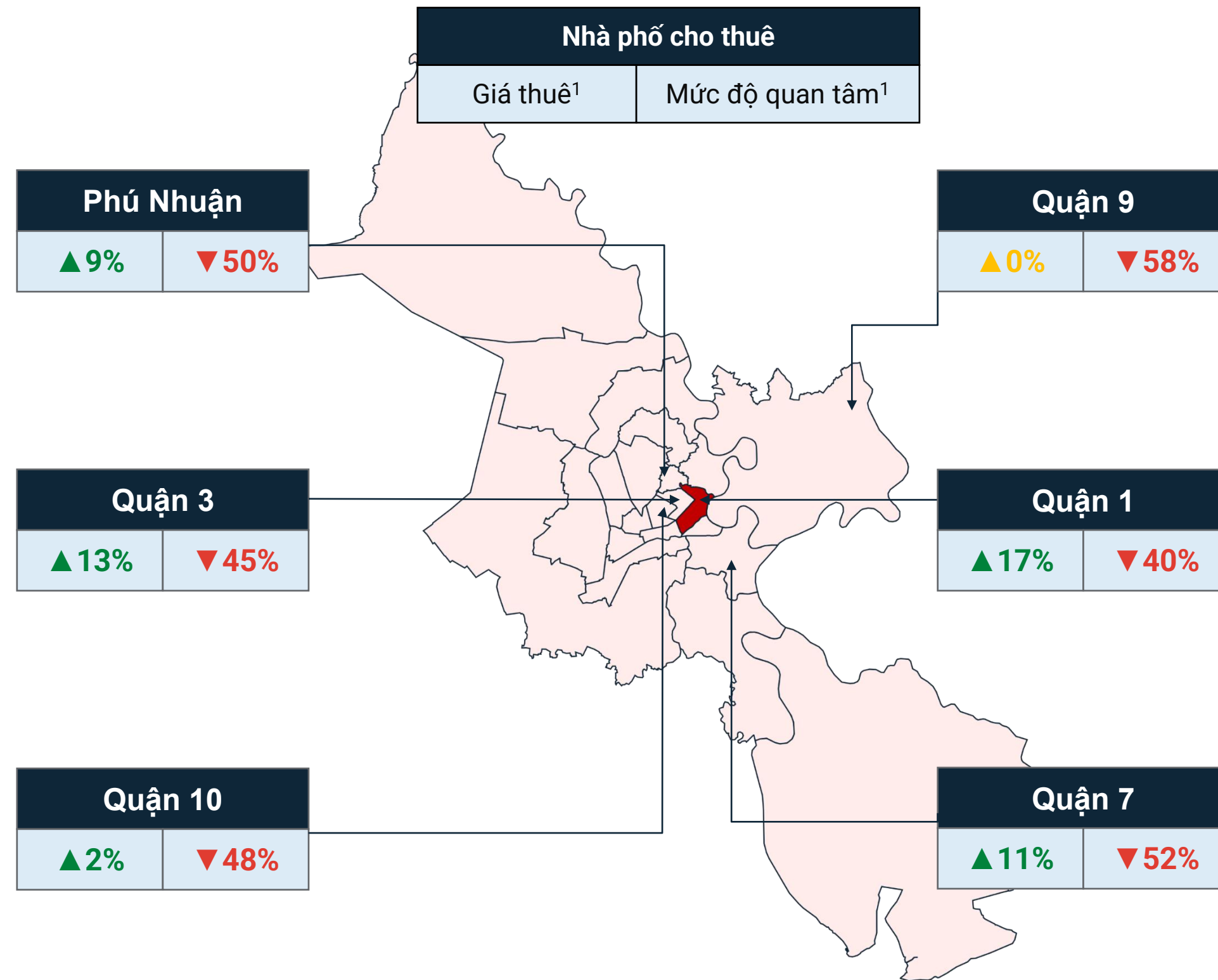
THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Nhà phố bán: Mức độ quan tâm và giá rao bán giảm so với quý trước



THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Nhà phố cho thuê: Mức độ quan tâm giảm nhưng giá thuê tiếp tục đà tăng tốt

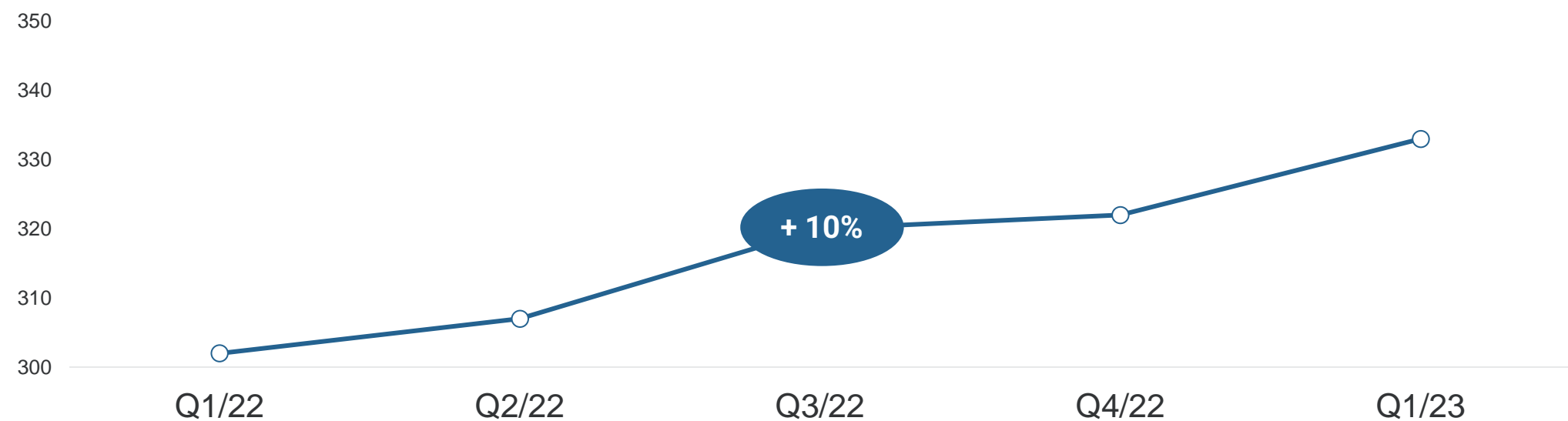


THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Giá bán nhà phố tại cả HN và HCM đều tăng ~10% sau 1 năm, lợi suất cho thuê tại TP.HCM đang hồi phục tốt hơn

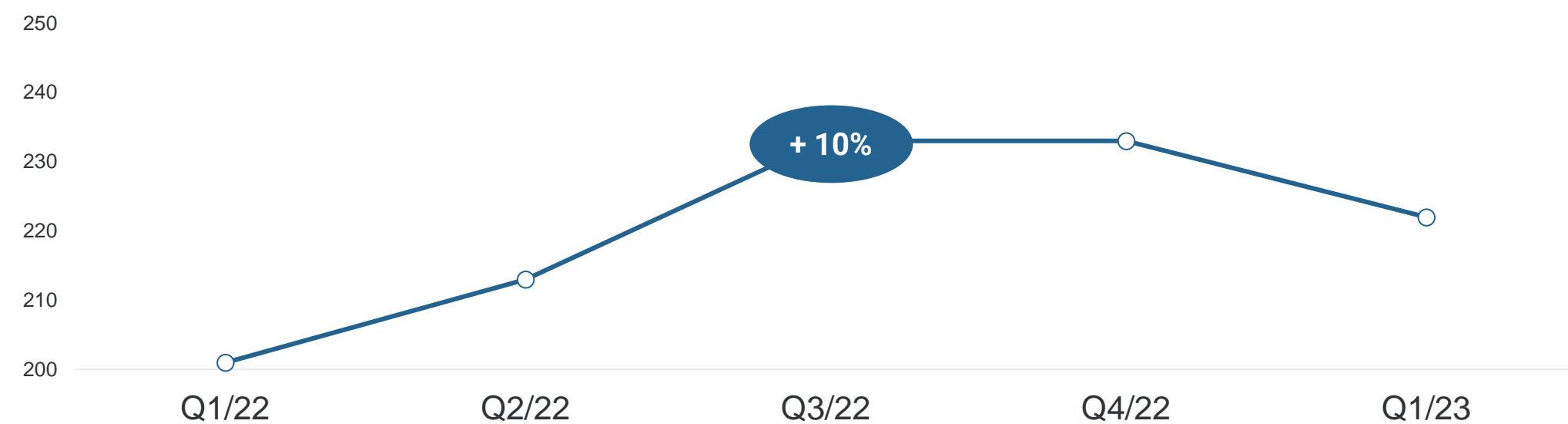
Biến động giá bán nhà phố Hà Nội

So sánh dữ liệu Q1/23 và Q1/22 (%)



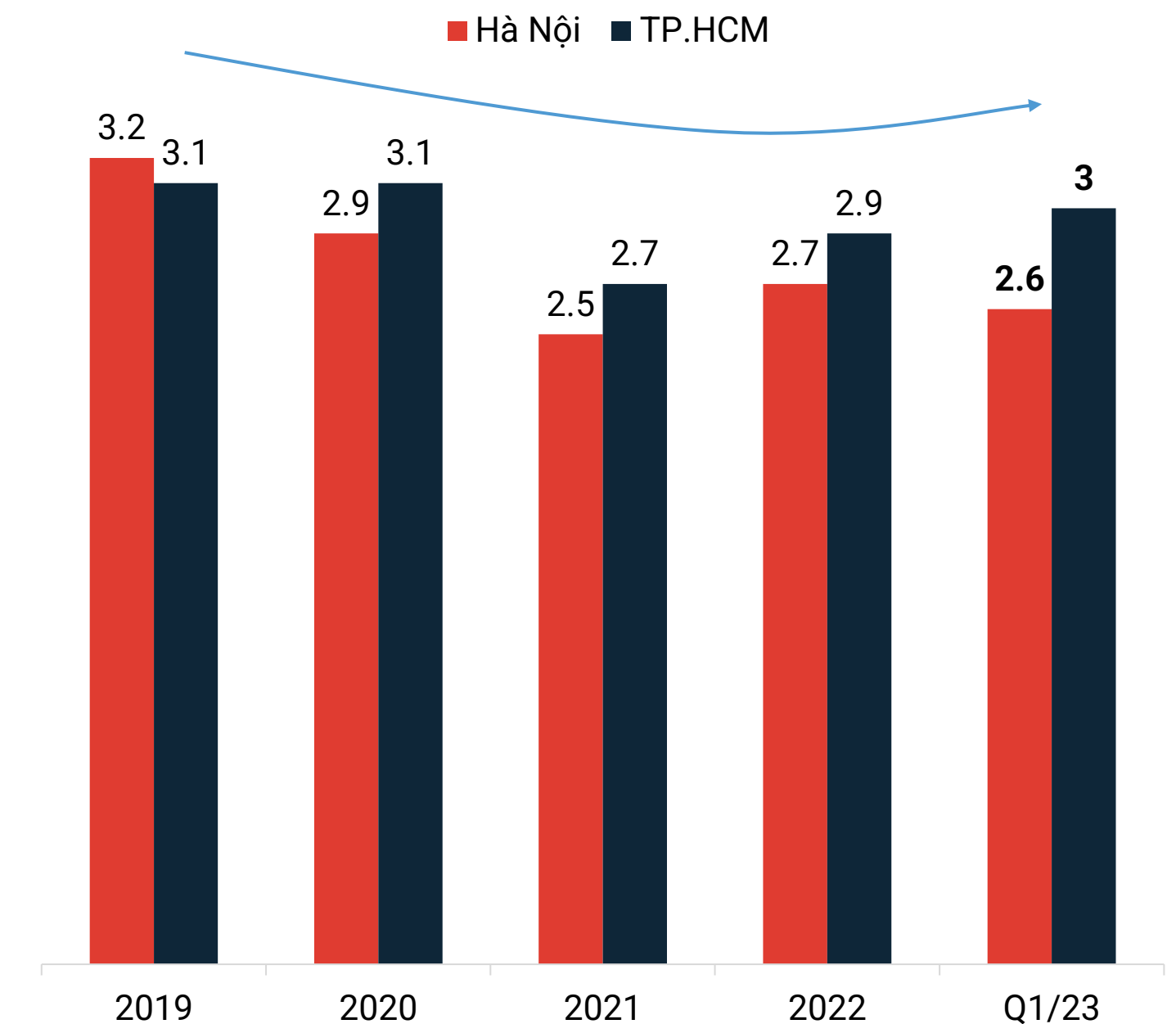
Biến động giá bán nhà phố TP.HCM

So sánh dữ liệu Q1/23 và Q1/22 (%)



Lợi suất cho thuê nhà phố tại 2 thành phố lớn

Lợi suất cho thuê (%)

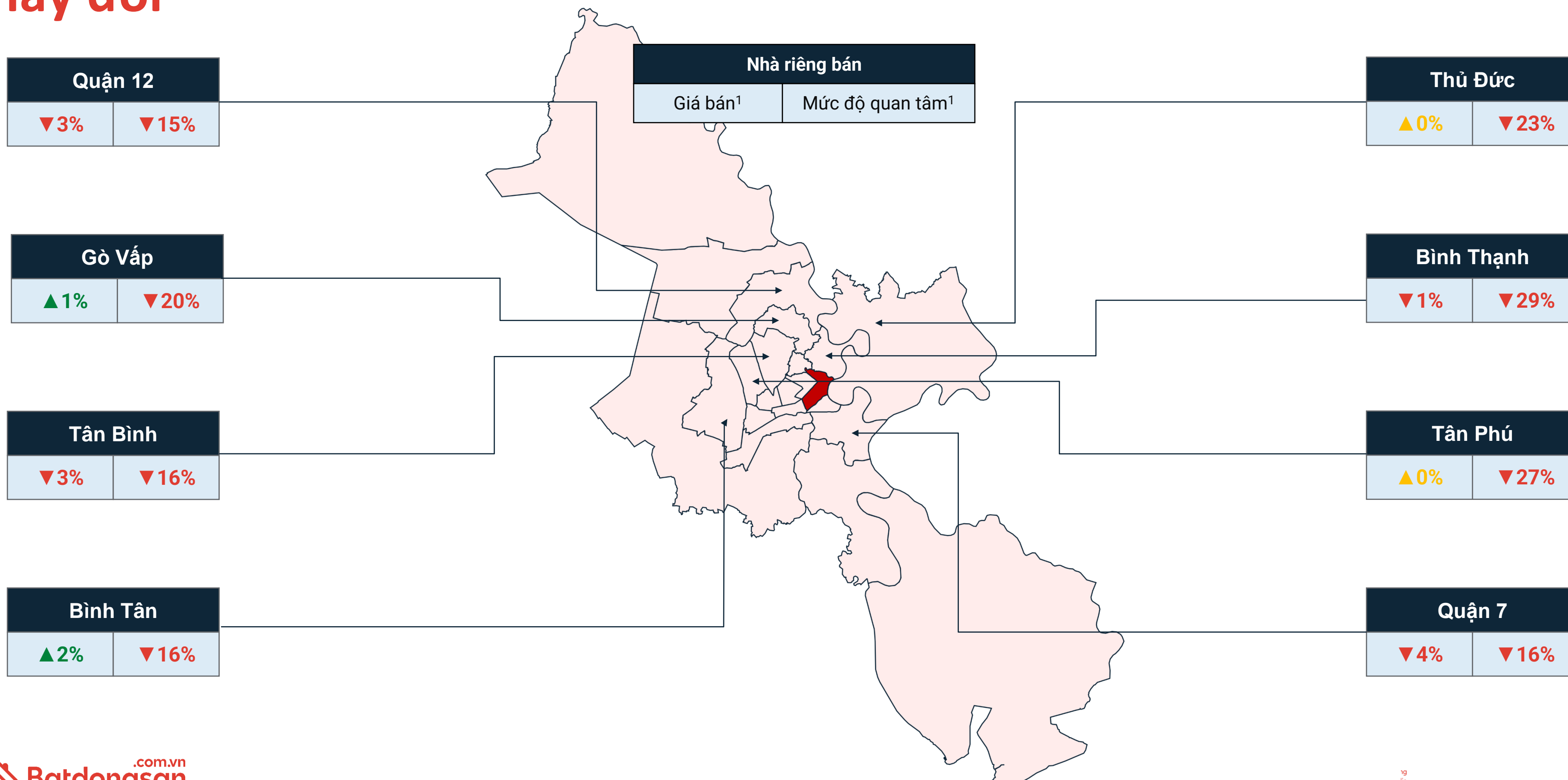


NHÀ RIÊNG & ĐẤT NỀN

LOẠI HÌNH BĐS NHÀ RIÊNG & ĐẤT NỀN TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

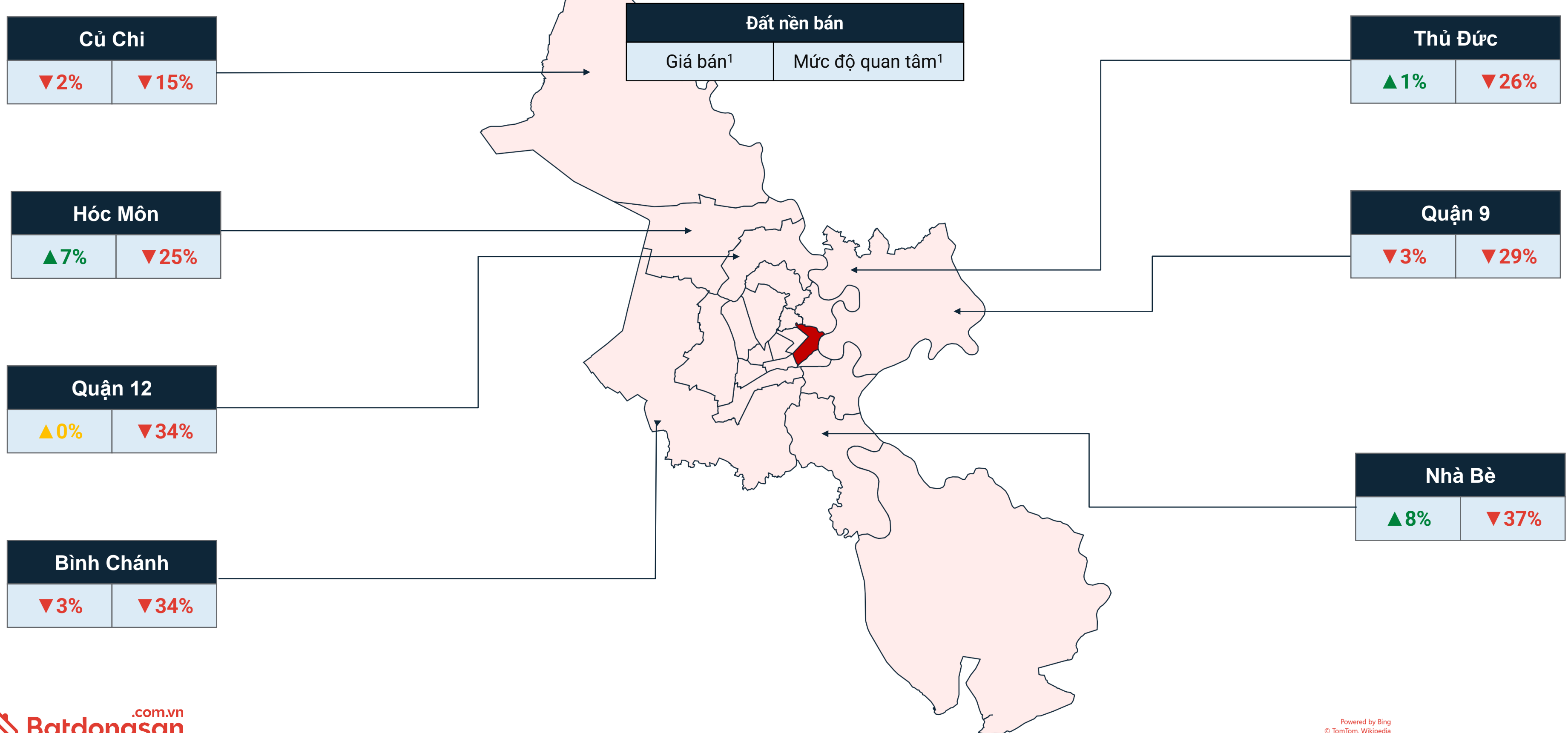
THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Nhà riêng: mức độ quan tâm giảm mạnh, giá hầu như không có nhiều thay đổi



THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Đất nền: nhìn chung mức độ quan tâm giảm tại nhiều quận, giá bán không có nhiều biến động



THỊ TRƯỜNG BĐS MIỀN NAM

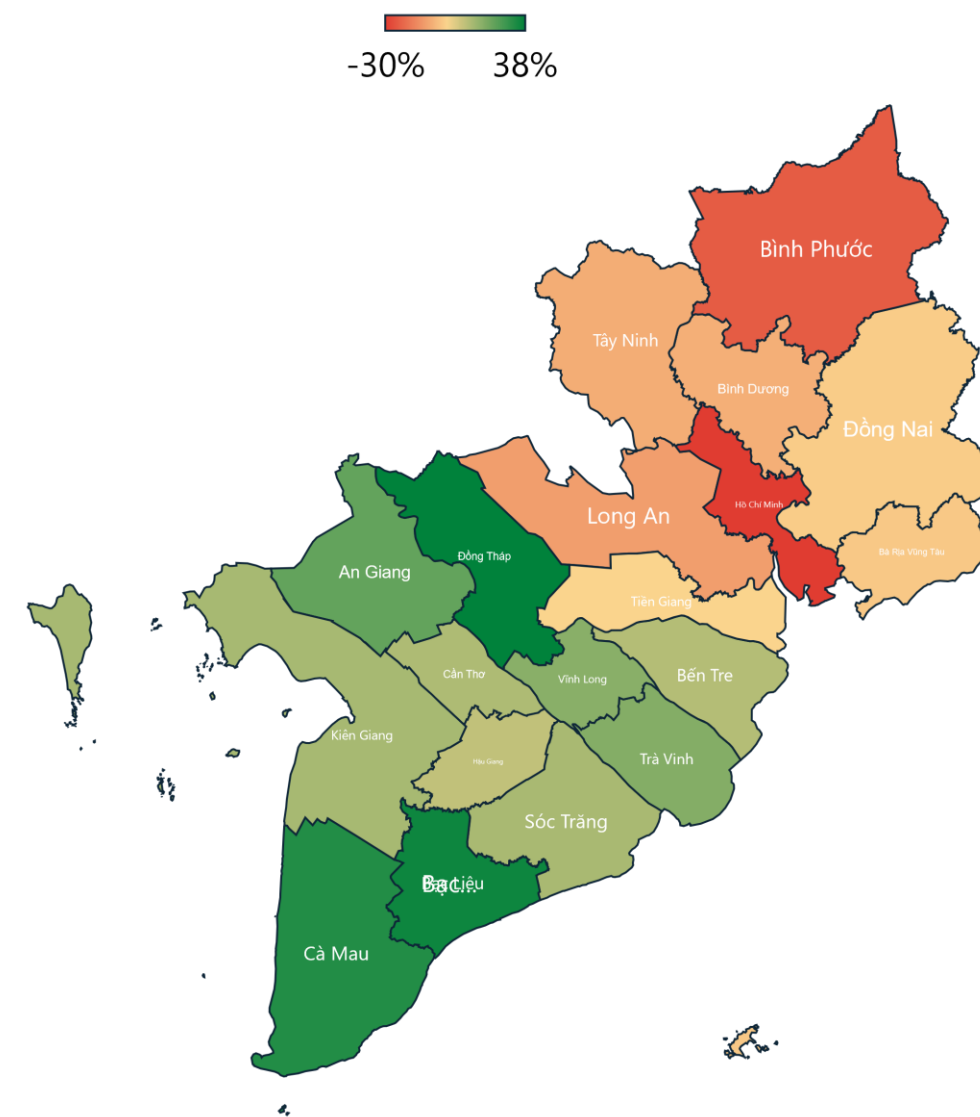
LOẠI HÌNH BĐS NHÀ RIÊNG & ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Khu vực Tây Nam bộ thu hút mức độ quan tâm tốt, giá rao bán tại một số tỉnh ven TP.HCM không có biến động mạnh

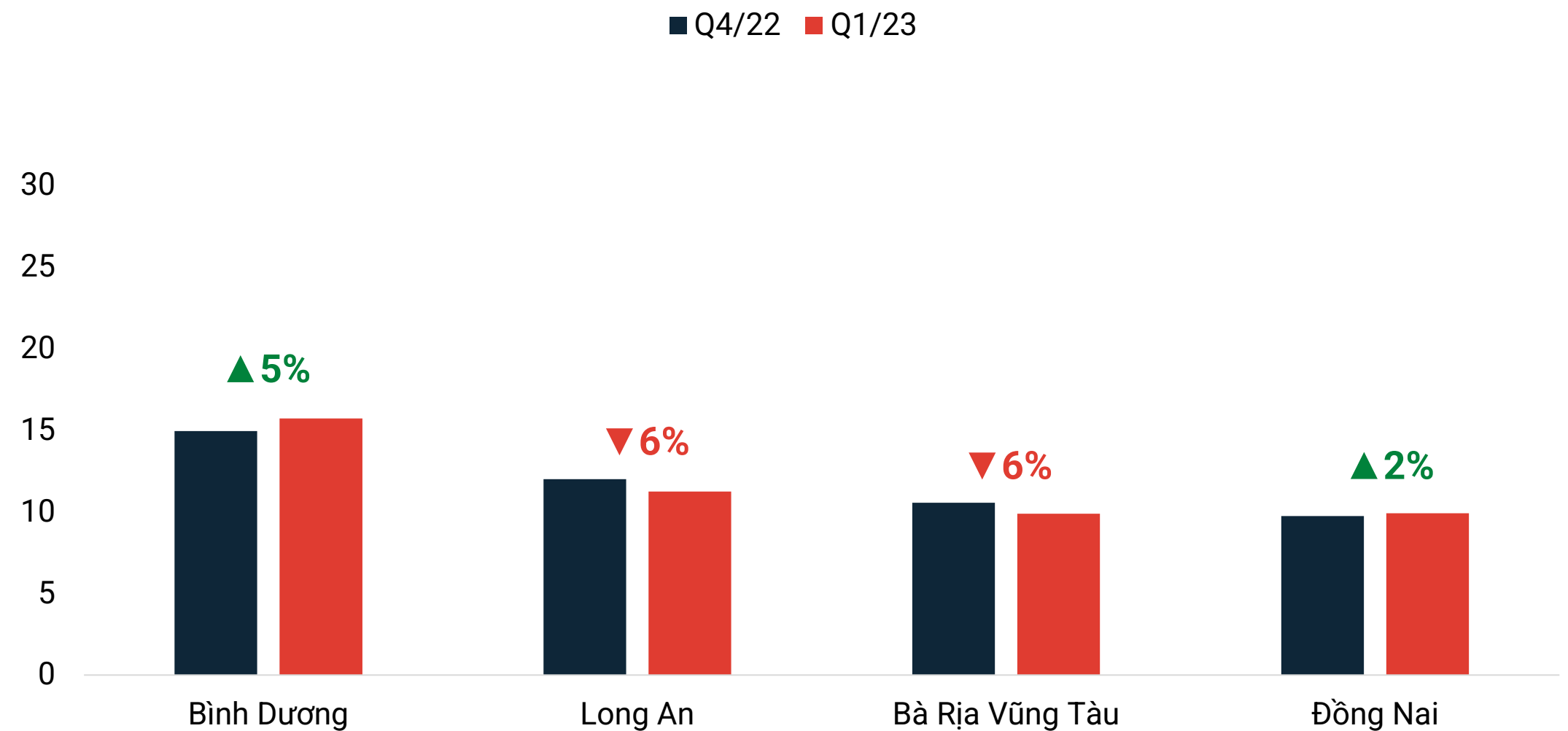
Biến động mức độ quan tâm đất nền tại các tỉnh miền Nam

So sánh dữ liệu Q1/23 với Q4/22



Biến động giá bán đất nền tại một số tỉnh miền Nam

Triệu VND/m²

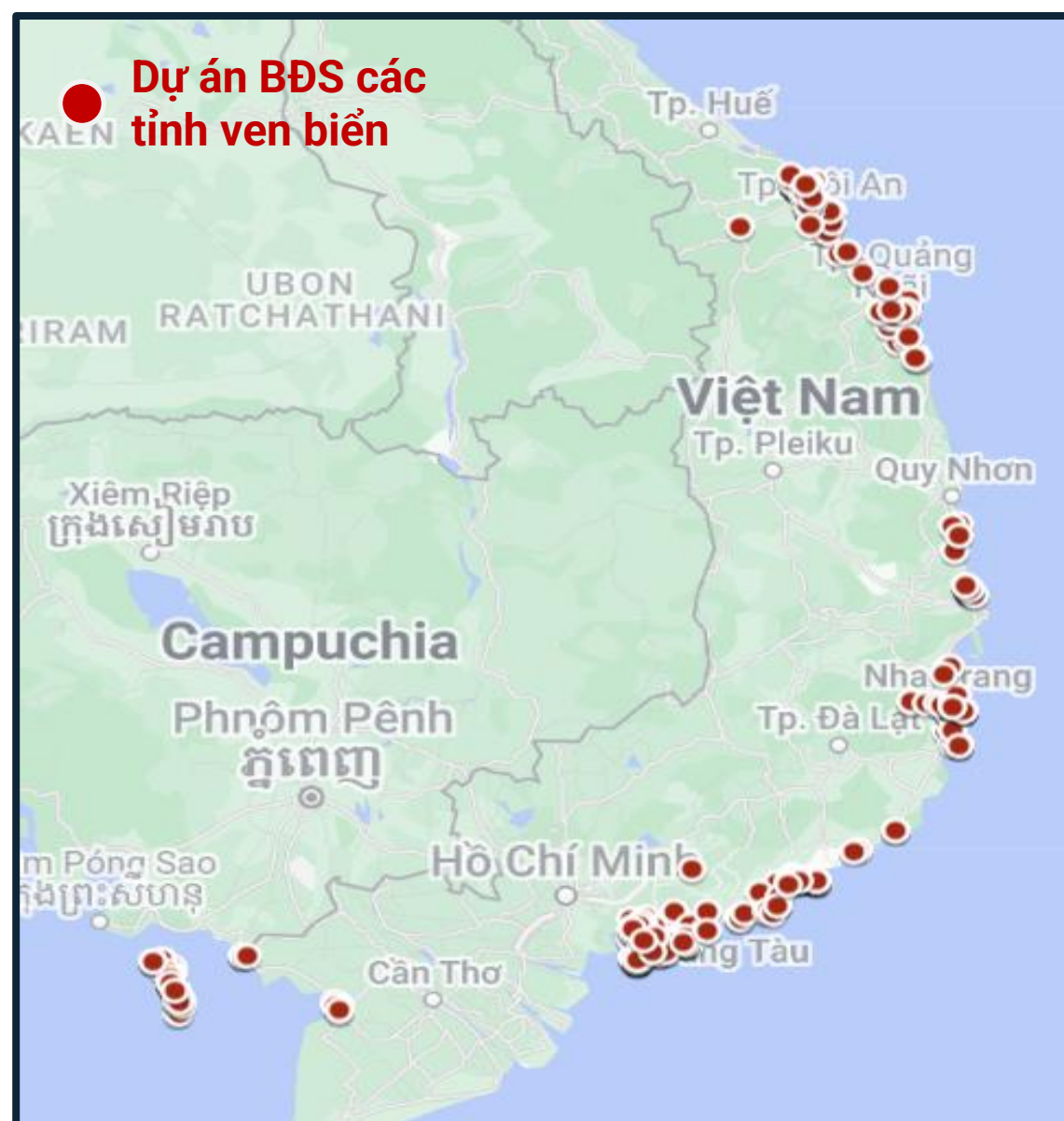
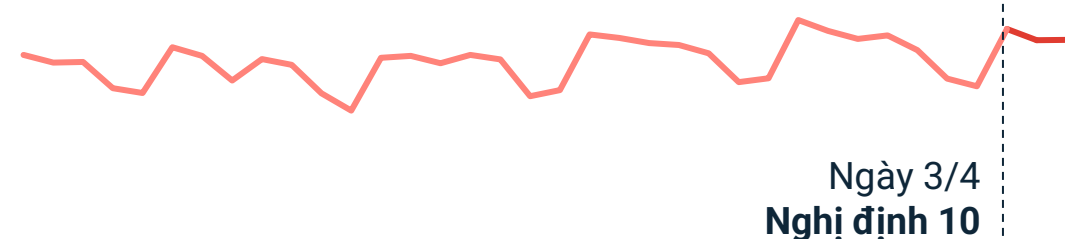


THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Thị trường BĐS các tỉnh ven biển giảm nhẹ về cả mức độ quan tâm và giá bán

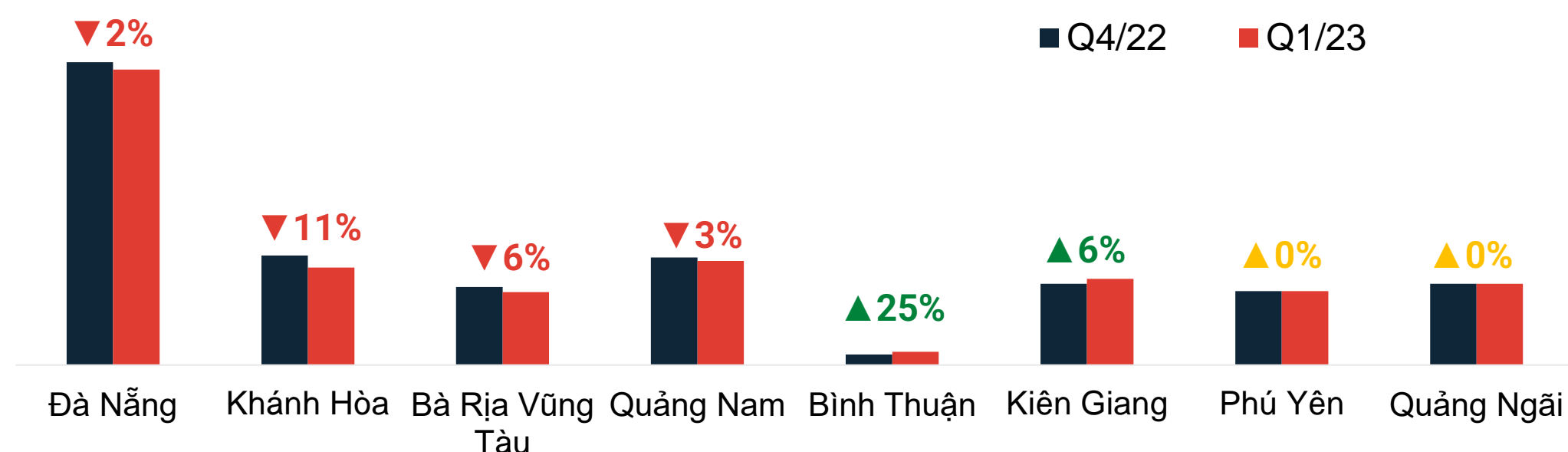
Mức độ quan tâm đất nền tại thị trường ven biển

Index = 100 ngày 01/03/2023



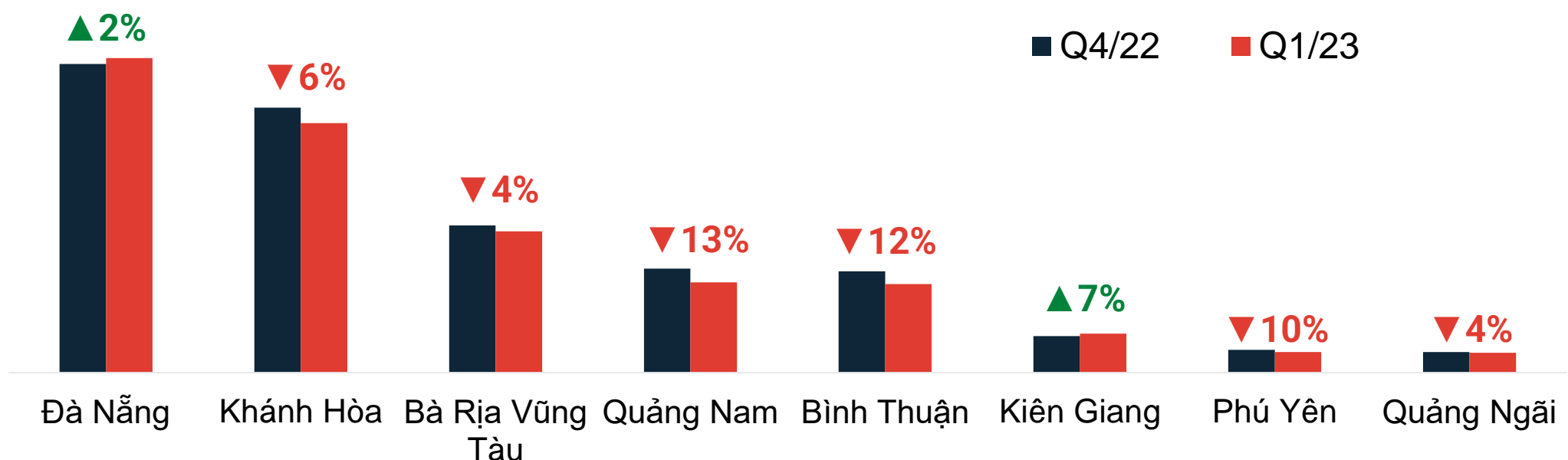
Biến động giá rao bán đất nền tại một số thị trường ven biển

Triệu VND/m²



Biến động mức độ quan tâm đất nền tại một số thị trường ven biển

Index



THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Tổng kết xu hướng



Chung cư: Giá bán đi ngang



Nhà phố: Sụt giảm nhu cầu và giá bán

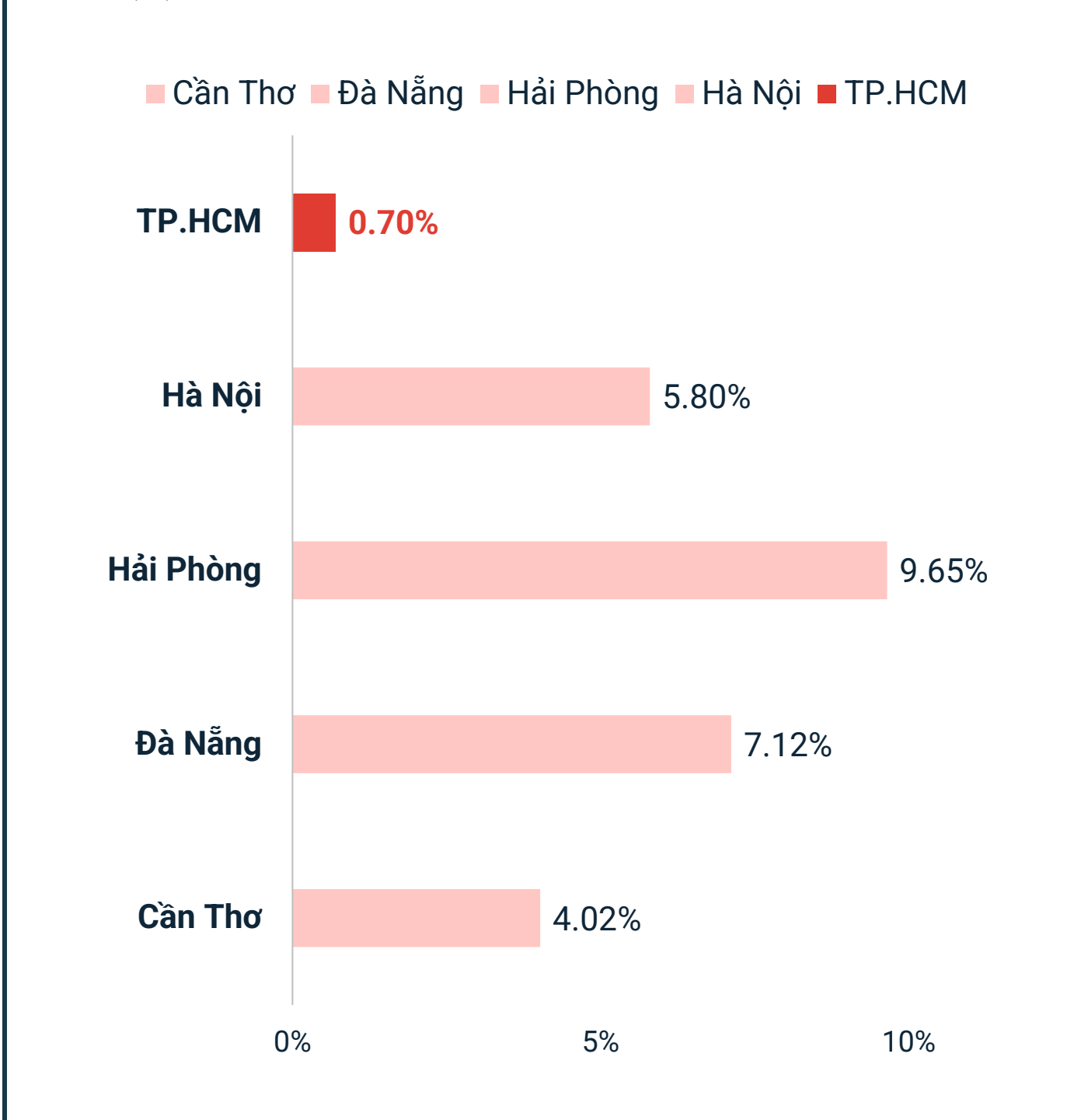


Đất nền: Chưa có dấu hiệu hồi phục

THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Góc nhìn tương lai: Bất chấp những khó khăn kinh tế trước mắt, TP.HCM vẫn có tiềm năng tăng trưởng về trung & dài hạn

TP.HCM đạt tăng trưởng thấp do ảnh hưởng suy thoái GRDP (%)

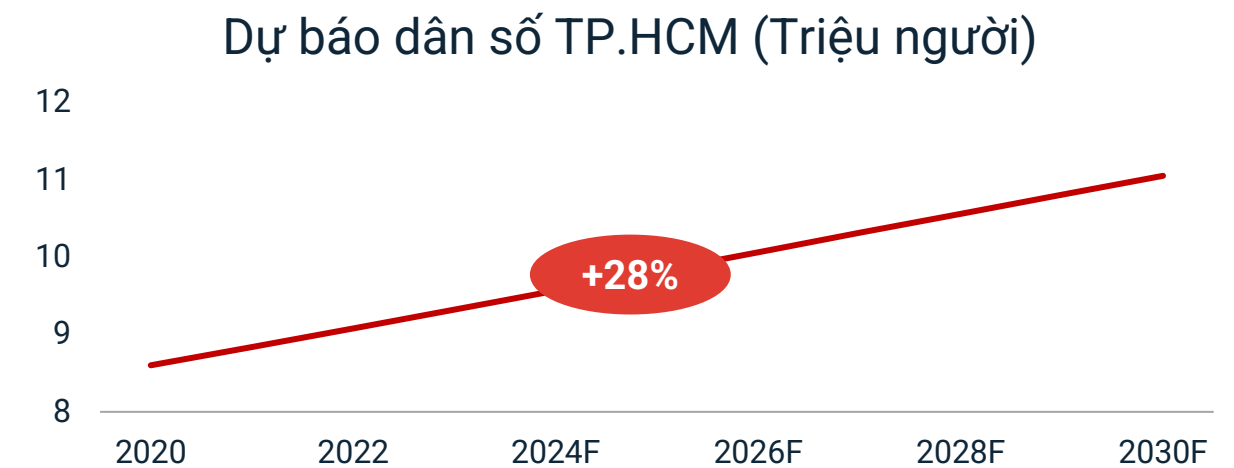


Yếu tố tiềm năng tăng trưởng thị trường BĐS trung & dài hạn

Nhu cầu thực từ áp lực dân số và đô thị hóa

Cơ sở hạ tầng được chú trọng đầu tư

Nguồn vốn FDI mạnh mẽ¹



Loạt dự án giao thông nghìn tỷ TPHCM tập trung triển khai trong năm 2023

'Thần tốc' mở đường cao tốc ở phía Nam

Hơn 5.000 tỷ đồng đầu tư đường nối Bình Dương và TPHCM

240
dự án đăng ký

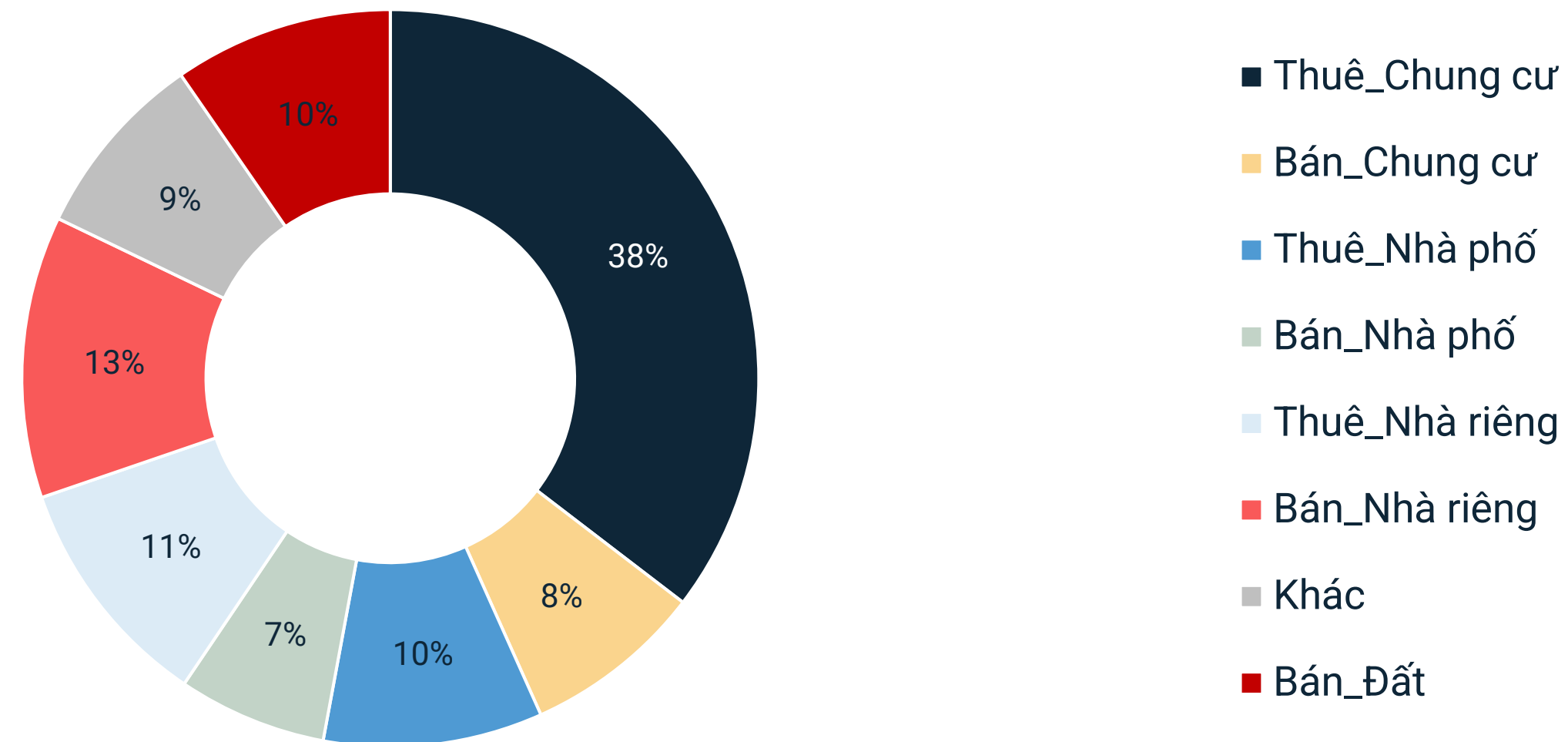
477 triệu USD
Vốn đăng ký đứng T3 cả nước

THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HCM VÀ MIỀN NAM

Chung cư cho thuê là phân khúc được kỳ vọng tiềm năng nhất trong thời gian tới

Dự đoán về loại hình BĐS triển vọng nhất

Khảo sát môi giới TP.HCM và miền Nam



Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Nghiên cứu thị trường

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2022 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.