

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**



BÁO CÁO
TÌNH HÌNH GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
QUÝ II VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

*(Báo cáo chỉ sử dụng nội bộ, các số liệu chỉ mang tính tham khảo,
không phục vụ cho việc nghiên cứu của các tổ chức khác)*

Tháng 07/2018

MỤC LỤC

A. PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG.....	3
1. Phạm vi đánh giá.....	3
2. Phương pháp đánh giá.....	3
I. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS.....	4
1. Các yếu tố kinh tế.....	4
2. Các chính sách pháp luật ảnh hưởng đến thị trường BĐS 6 tháng đầu năm 2018.	4
B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018	5
I. SỐ LIỆU GIAO DỊCH NHÀ Ở THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM.....	5
1. Tổng hợp lượng cung quý II – 2018	5
2. Tổng hợp lượng giao dịch Quý II – 2018	5
3. Sự quan tâm của người tiêu dùng về thị trường nhà ở 6 tháng đầu năm 2018	6
II. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI HÀ NỘI 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018.....	6
1. Nguồn cung quý II – 2018 và 6 tháng đầu năm 2018	6
2. Lượng giao dịch BĐS nhà ở tại Hà Nội trong quý II – 2018	9
3. Biến động giá	11
4. Đánh giá thị trường BĐS Hà Nội 6 tháng đầu năm 2018	11
III. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI TP.HCM 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018	12
1. Nguồn cung quý II và 6 tháng đầu năm 2018	12
2. Lượng giao dịch BĐS tại TP.HCM trong quý II – 2018 và 6 tháng đầu 2018.....	15
3. Biến động giá	16
4. Đánh giá thị trường BĐS TP.HCM 6 tháng đầu năm 2018.....	16

IV. THỊ TRƯỜNG MỘT SỐ TỈNH PHÍA BẮC.....	17
1. Tại Thành phố Thái Nguyên.....	17
2. Tại tỉnh Quảng Ninh.....	18
3. Tại tỉnh Bắc Ninh.....	19
V. THỊ TRƯỜNG MỘT SỐ TỈNH PHÍA NAM.....	19
VI. THỊ TRƯỜNG KHU VỰC MIỀN TRUNG.....	19
1. Đà Nẵng	19
2. Nha Trang.....	20
3. Một số vùng khác của miền Trung.....	21
VII. THỊ TRƯỜNG KHU VỰC ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG	21
VIII. THỊ TRƯỜNG 3 VÙNG DỰ KIẾN LÊN ĐẶC KHU	22
C. TÌNH HÌNH BĐS NGHỈ DƯỠNG	23
1. Quảng Ninh.....	23
2. Đà Nẵng.....	23
3. Nha Trang	23
4. Phú Quốc.....	24
D. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018.....	25
E. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ III VÀ 6 THÁNG CUỐI NĂM 2018.....	26

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ II VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

A. PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG

1. Phạm vi đánh giá

- Tập trung vào các sản phẩm tại các dự án BĐS chào bán lần đầu ra thị trường trên địa bàn Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành khác như: Thái Nguyên, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Long An..., được giao dịch thông qua các sàn giao dịch BĐS là thành viên Hội Môi giới BĐS Việt Nam.
- Các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng được tập trung điều tra đánh giá tại Nha Trang, Đà Nẵng, Quảng Ninh. Và mở rộng điều tra, đánh giá thêm tại các địa phương: Quy Nhơn, Thanh Hóa, Hải Phòng... (số liệu được cung cấp bởi Chủ đầu tư dự án và sàn giao dịch BĐS).
- Tại Đà Nẵng và Nha Trang, ngoài thu thập dữ liệu mở bán sản phẩm nhà ở lần đầu tại các dự án Bất động sản, còn mở rộng điều tra số liệu mua đi bán lại các sản phẩm đã bán ở các dự án bất động sản trước đó.
- Đánh giá tổng quan tình hình thị trường BĐS tại các tỉnh thành như: Bắc Ninh, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Hải Phòng, Quảng Ninh...

2. Phương pháp đánh giá

- Tổng hợp số liệu từ số lượng giao dịch BĐS thực tế của các sàn bất động sản tại các địa bàn tổ chức điều tra. Phương pháp phân tích, tổng hợp và đánh giá như sau:
 - ✓ Phân loại sản phẩm BĐS căn hộ để ở dựa theo các tiêu chí về giá bán:
 - Phân khúc giá bình dân: dưới 25 triệu đồng/m²
 - Phân khúc trung cấp: từ 25 – dưới 35 triệu đồng/m²;
 - Phân khúc cao cấp: từ 35 triệu đồng/m² trở lên;
(Trong đó, có phân loại rõ dòng phân khúc chung cư siêu cao cấp có mức giá trên 45 triệu đồng/m² do lượng cung và lượng giao dịch của loại hình sản phẩm này tại thị trường TP.HCM chiếm tương đối lớn).
 - ✓ Sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng bao gồm: Condotel và Villa (không phân loại).
 - ✓ Giá trị giao dịch được tính trên tổng giá trị sản phẩm BĐS được giao dịch
- Thống kê, tổng hợp tình hình giao dịch BĐS.
- Phân tích, so sánh số liệu nguồn cung của các dự án BĐS tại từng khu vực (điều tra riêng biệt). Đưa ra báo cáo tổng hợp, đánh giá tình hình thị trường BĐS trong kỳ.

Các giao dịch được thống kê là các giao dịch đã được ký hợp đồng mua hoặc đặt cọc mua tại các sàn giao dịch BĐS nộp báo cáo. Trong đó có xác định số lượng giao dịch đã chính thức ký hợp đồng và báo cáo cơ quan quản lý.

I. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS

1. Các yếu tố kinh tế

- Theo Cục Đầu tư nước ngoài thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 6 tháng đầu năm 2018, tổng giá trị góp vốn FDI của nhà đầu tư nước ngoài đạt 20,33 tỷ USD, tăng 5,7% so với cùng kỳ. Trong đó, tỷ trọng của nguồn vốn vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư là 5,54 tỷ USD, chiếm 27,2% tổng lượng FDI đầu tư vào Việt Nam. Nguồn vốn FDI tăng chứng tỏ những tín hiệu tích cực đến với thị trường. BĐS Việt Nam thu hút được sự đầu tư từ nước ngoài, giúp chuẩn hóa thị trường, tạo ra những giá trị theo tiêu chuẩn quốc tế, góp phần nâng tầm thị trường BĐS Việt Nam. Nguồn hàng BĐS theo đó sẽ dồi dào, phong phú và đa dạng.
 - GDP 6 tháng đầu năm 2018 tăng 7,08% so với cùng kỳ năm trước thể hiện nhịp tăng trưởng đều và ổn định của nền kinh tế.
 - Khóa van tín dụng: Ngân hàng nhà nước siết chặt các khoản vay, sẽ ảnh hưởng tới các chủ đầu tư nhỏ lẻ. Dự án có nguồn vốn thấp, chủ đầu tư yếu kém về nguồn lực sẽ khó phát triển dự án và bị thanh lọc dần. Thị trường dành chỗ cho các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính tốt, có chiến lược kinh doanh rõ ràng. Điều này giúp ổn định thị trường, giảm nguy cơ rủi ro cho dự án và các khách hàng, cũng như các nhà đầu tư. Mặt khác, khi lãi suất cho vay tăng cũng khiến cho người tiêu dùng và nhà đầu tư phải gánh mức lãi suất cao, ảnh hưởng đến quyết định mua hàng của họ, điều đó cũng làm cho giao dịch thị trường BĐS giảm đi.
 - Thị trường chứng khoán 3 tháng đầu năm giữ đà tăng trưởng mạnh từ cuối năm 2017 và lập đỉnh vào tháng 3/2018. Từ tháng 4, trước diễn biến xấu từ nền kinh tế thế giới, thị trường vấp phải áp lực bán rất mạnh và liên tục lao dốc. Dòng vốn ngoại có dấu hiệu rút ra khỏi thị trường. Bên cạnh đó, dòng tiền trong những tháng cuối quý II/2018 đứng ngoài thị trường khiến thanh khoản liên tục duy trì ở mức thấp. Dòng tiền vào các doanh nghiệp BĐS vì thế mà cũng giảm đáng kể, ảnh hưởng đến nguồn lực đầu tư cho các dự án. Trước tình trạng này, thị trường BĐS có thể đón nhận nguồn vốn mới từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ, đầu tư ở thị trường chứng khoán, cắt lỗ quay về đầu tư vào BĐS với kỳ vọng có lợi nhuận ổn định trong tương lai.
- ### **2. Các chính sách pháp luật ảnh hưởng đến thị trường BĐS 6 tháng đầu năm 2018**
- Các quyết định, chính sách của các cơ quan chính quyền, địa phương, đặc biệt là quyết định đối với 3 đặc khu hành chính kinh tế can thiệp mạnh vào giao dịch BĐS tại một số địa phương, làm thay đổi cục diện thị trường BĐS (đặc biệt là các vùng đang đề xuất thành đặc khu kinh tế. Các quyết định này đã làm cho các giao dịch ngoài luồng giảm, chắc chắn sẽ giảm rủi ro do hiện tượng sốt đất ảo, gây bong bóng cho thị trường tại các khu vực này.

B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

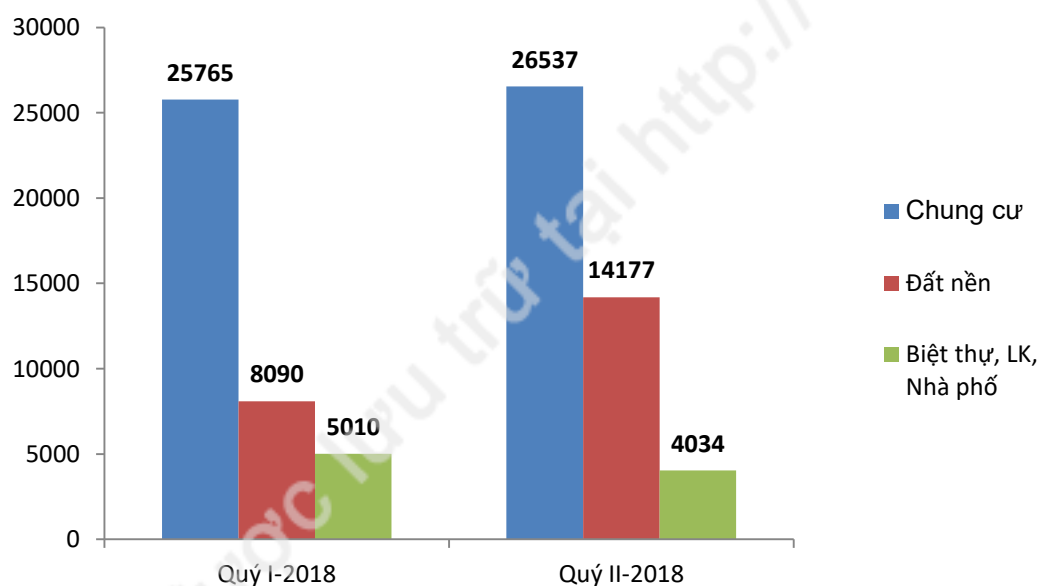
I. SỐ LIỆU GIAO DỊCH NHÀ Ở THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

1. Tổng hợp lượng cung quý II – 2018

Bảng tổng hợp lượng cung BĐS nhà ở trên cả nước trong quý II – 2018.

Nguồn cung BĐS nhà ở	Cả nước		Hà Nội		TP.HCM	
	Quý I - 2018	Quý II - 2018	Quý I - 2018	Quý II - 2018	Quý I - 2018	Quý II - 2018
Chung cư	25.765	26.537	6.148	8.863	10.431	14.587
Đất nền	8.090	14.177	0	600	0	483
Biệt thự, LK, Nhà phố	5.010	4.034	412	1.039	1.304	626

Lượng cung BĐS nhà ở trên cả nước 6 tháng đầu năm 2018

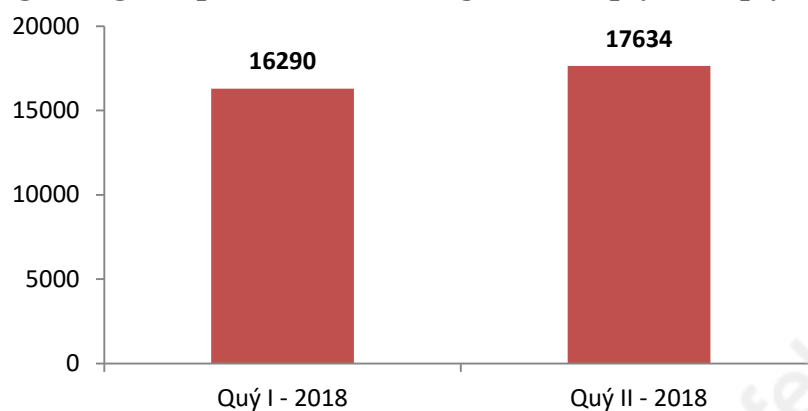


Theo thống kê, tổng lượng cung BĐS về nhà ở chung cư và nhà ở gắn liền với đất trong quý II – 2018 trên cả nước là 44.748 sản phẩm, tăng 15,1% so với quý I – 2018. Trong đó, lượng sản phẩm nhà ở chung cư vẫn chiếm đa số và lượng cung chủ yếu vẫn là tại 2 thị trường lớn là Hà Nội và TP.HCM.

2. Tổng hợp lượng giao dịch Quý II – 2018

Tổng lượng giao dịch ghi nhận được trong quý II – 2018 đạt 17.634 giao dịch, tăng 1.344 giao dịch so với tổng lượng giao dịch Quý I – 2018 là 16.290 giao dịch, tương đương với mức tăng 8,3%.

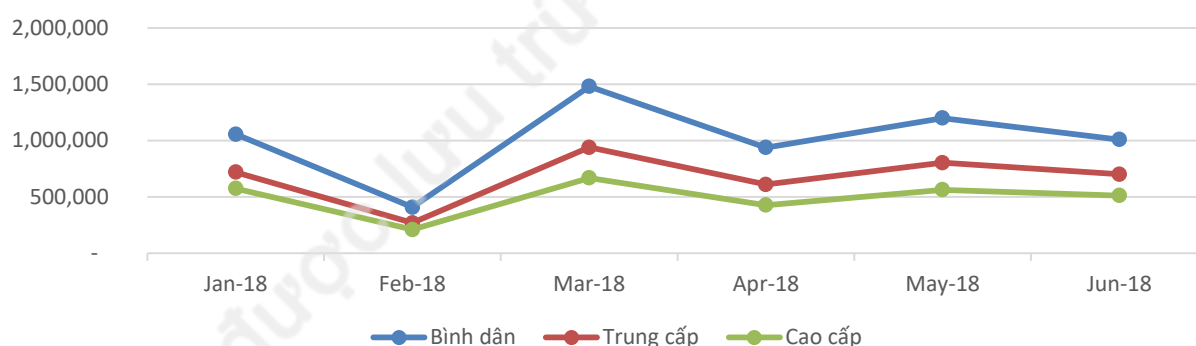
Tổng lượng sản phẩm BĐS nhà ở giao dịch quý I và quý II - 2018



3. Sự quan tâm của người tiêu dùng về thị trường nhà ở 6 tháng đầu năm 2018

Tổng lượt tìm kiếm về căn hộ chung cư tại HN và TP. HCM trong 6 tháng đầu năm 2018 là 13,08 triệu lượt. Trong đó, lượng tìm kiếm căn hộ ở phân khúc bình dân chiếm 46,55% tổng lượng tìm kiếm căn hộ chung cư.

Lượng tìm kiếm tin chung cư bán theo phân khúc
(Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh)



II. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI HÀ NỘI 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

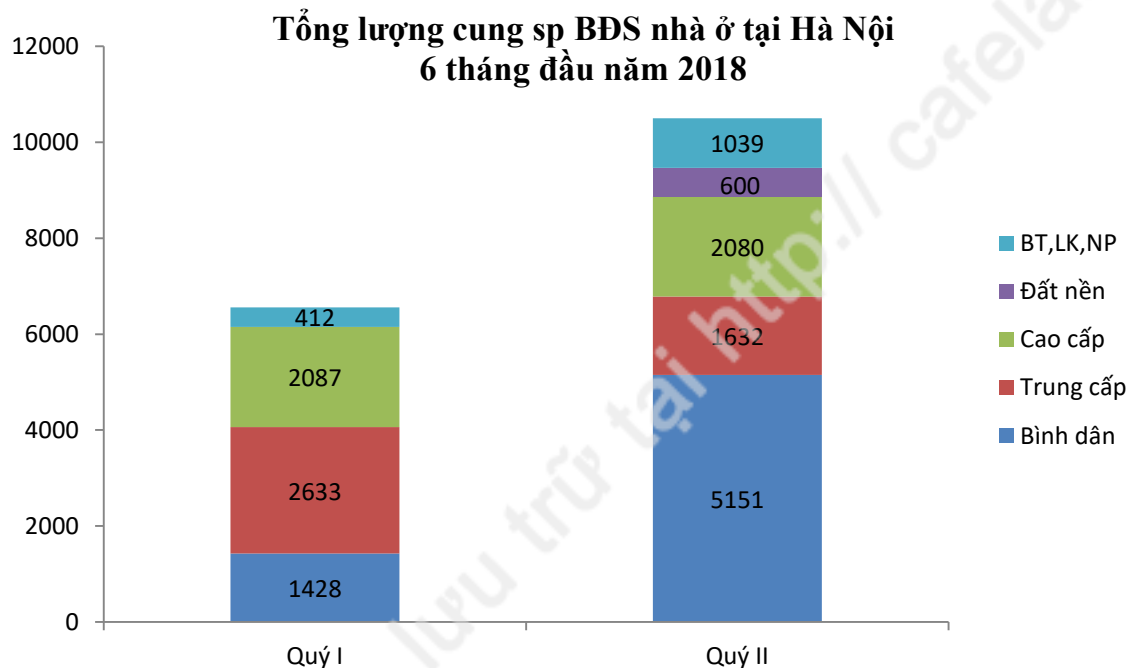
1. Nguồn cung quý II – 2018 và 6 tháng đầu năm 2018

Thống kê lượng cung BĐS nhà ở tại Hà Nội quý II so với quý I – 2018:

	Quý I		Quý II		Tăng/Giảm	
Chung cư	6.148	100%	8.863	100%	+2.715	+44,2%
Bình dân	1.428	23.2	5.151	58.1	+3724	+260,7%
Trung cấp	2.633	42.8	1.632	18.4	-1001	- 38%
Cao cấp	2.064	33.6	1.965	22.2	-99	-4,8%
Siêu cao cấp	23	0.4	115	1.3	+ 92	+400%

Đất nền		600		+600	
Biệt thự, LK, Nhà phố	412	1.039		+627	+152,2%

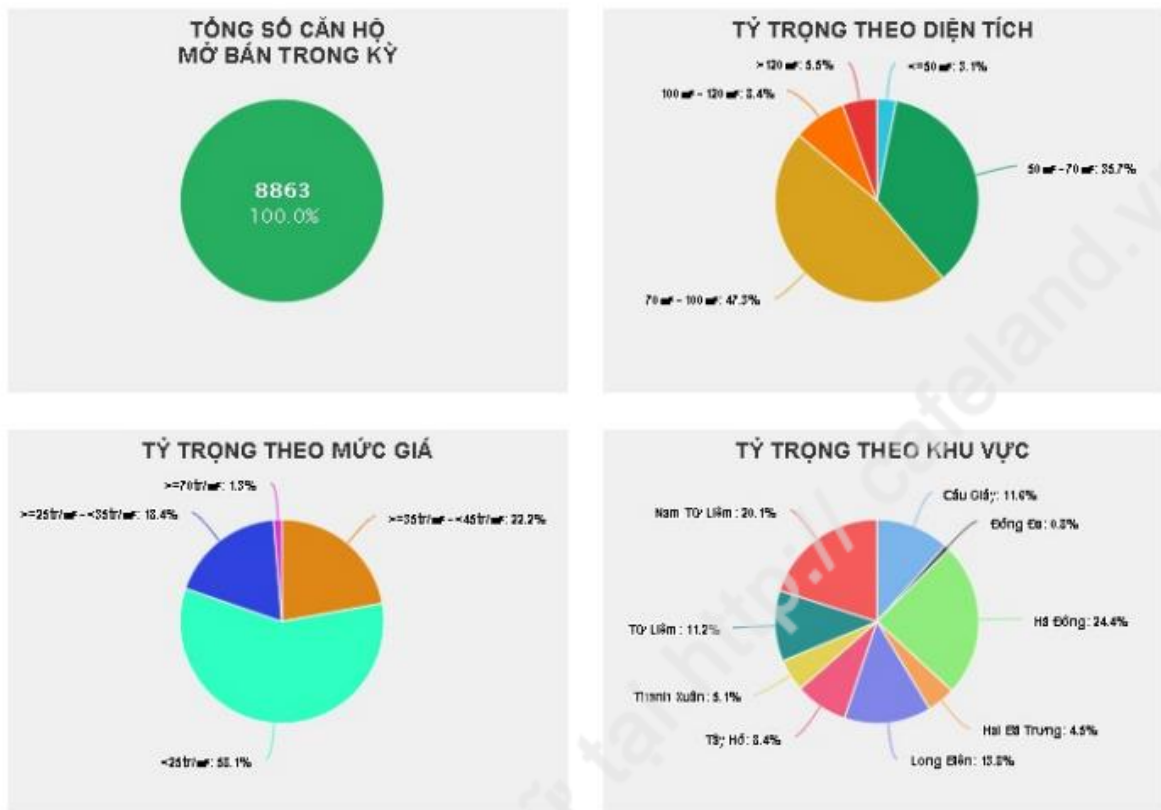
Theo thống kê, trong quý II – 2018 lượng sản phẩm BĐS nhà ở mở bán tại Hà Nội là 9.902 sản phẩm, bao gồm 8.863 căn hộ chung cư và 1.039 căn biệt thự, liền kề, nhà phố. Trong đó, lượng căn hộ chung cư mở bán chiếm đa số vẫn là căn hộ có mức giá bình dân (chiếm 58,1%), tiếp đó là căn hộ cao cấp chiếm 23,5% và cuối cùng là căn hộ trung cấp chiếm 18,4% tổng lượng căn hộ mở bán trong quý II – 2018.



Tính trong 6 tháng đầu năm 2018, tổng lượng căn hộ chung cư ở HN được mở bán là 15.012 căn, trong đó nguồn cung ở phân khúc chung cư có mức giá bình dân vẫn chiếm đa số với 43,8% và lượng hấp thụ ở phân khúc này vẫn chiếm tỉ trọng cao nhất.

Nguồn cung chủ yếu vẫn tập trung ở các quận Hà Đông, Nam Từ Liêm và Long Biên.

PHÂN TÍCH NGUỒN CUNG CẦN HỘ



Danh mục các dự án đủ điều kiện bán hàng trong 6 tháng đầu năm 2018 tại Hà Nội

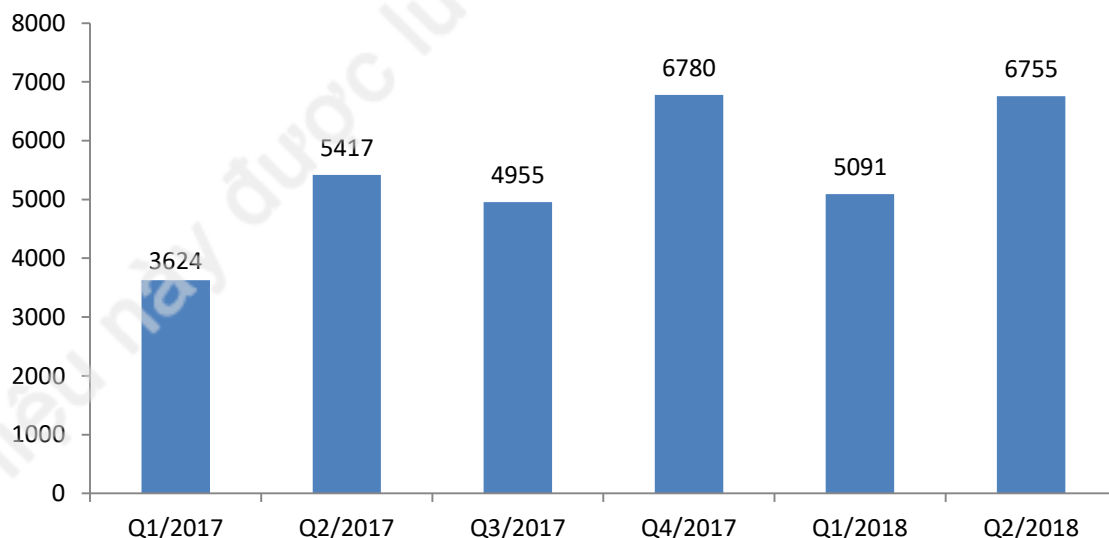
ST T	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	ĐỊA ĐIỂM
1	EcoLife Capitol	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ Đô	Nam Từ Liêm
2	Chung cư Sunshine City	Tập đoàn Sun Group	Tây Hồ
3	Hateco Apollo	Tập đoàn Hateco Group	Nam Từ Liêm
4	Kosmo Tây Hồ	Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ view	Tây Hồ
5	Khai Sơn City	Công ty Cổ phần Khai Sơn	Long Biên
6	HDI Tower	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội (HDI - Handico 7)	Hai Bà Trưng
7	An Khang Villas Dương Nội	Tập đoàn Nam Cường	Hà Đông
8	Golden Park Tower	Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Và Xuất Nhập Khẩu Tây Đô	Cầu Giấy
9	Mipec City View	Công ty cổ phần hoá đầu quân đội Mipec	Hà Đông
10	The Terra	Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú số 2 và Công ty Cổ phần In và Văn hóa phẩm	Đống Đa

11	Florence Mỹ Đình	Công ty CP Phát triển nhà Mỹ Xuân Hà Nội	Nam Từ Liêm
12	TNR Sky Park	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Bất động sản TNR Holdings Việt Nam	Cầu Giấy
13	The Diamond Park	Công ty Cổ phần Đầu Tư Thiết Kế Và Xây Dựng Việt Nam (Videc)	Mê Linh
14	Bohemia Residence	Tổng Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu & Xây Dựng Việt Nam - Vinaconex	Thanh Xuân
15	Khu đô thị Hanssip – Phú Xuyên	Công ty TNHH MTV khai thác khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng N&G	Phú Xuyên
16	Gold Tower	Hoàng Huy Group	Thanh Xuân
17	Amber Riverside	Công ty CP kỹ nghệ và hạ tầng TELIN	Hai Bà Trưng
18	Mỹ Đình Pearl	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn SSG	Từ Liêm
19	D'. El Dorado II	Tan Hoang Minh Group	Tây Hồ
20	Hanoi HomeLand	Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát - Hải Phát Invest	Long Biên

2. Lượng giao dịch BĐS nhà ở tại Hà Nội quý II và 6 tháng đầu năm 2018.

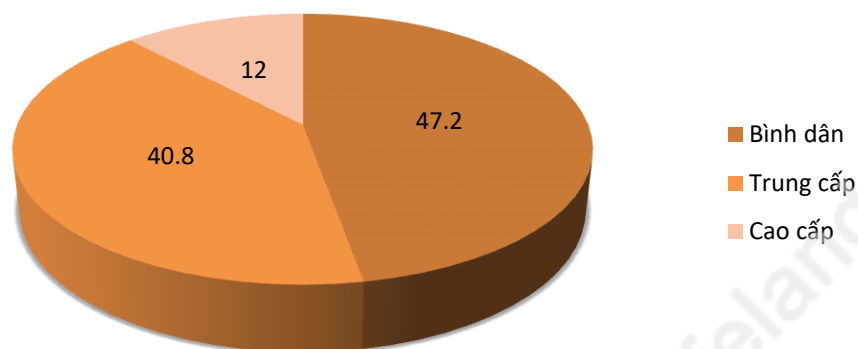
Lượng giao dịch nhà ở chung cư tại Hà Nội tính trong quý II-2018 là 6.755 giao dịch, tăng mạnh khoảng 32,7% so với quý I - 2018 và tăng 24,7% so với cùng kỳ 2017.

Lượng giao dịch chung cư tại Hà Nội từ 2017 đến nay



Lượng sản phẩm được giao dịch chủ yếu vẫn nằm ở phân khúc chung cư có mức giá bình dân, chiếm 47,2% tổng lượng căn hộ chung cư giao dịch trong quý. Tiếp đó là chung cư trung cấp chiếm 40,8% và căn hộ chung cư cao cấp chỉ chiếm 12%.

Tỷ trọng lượng giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội quý II/2018

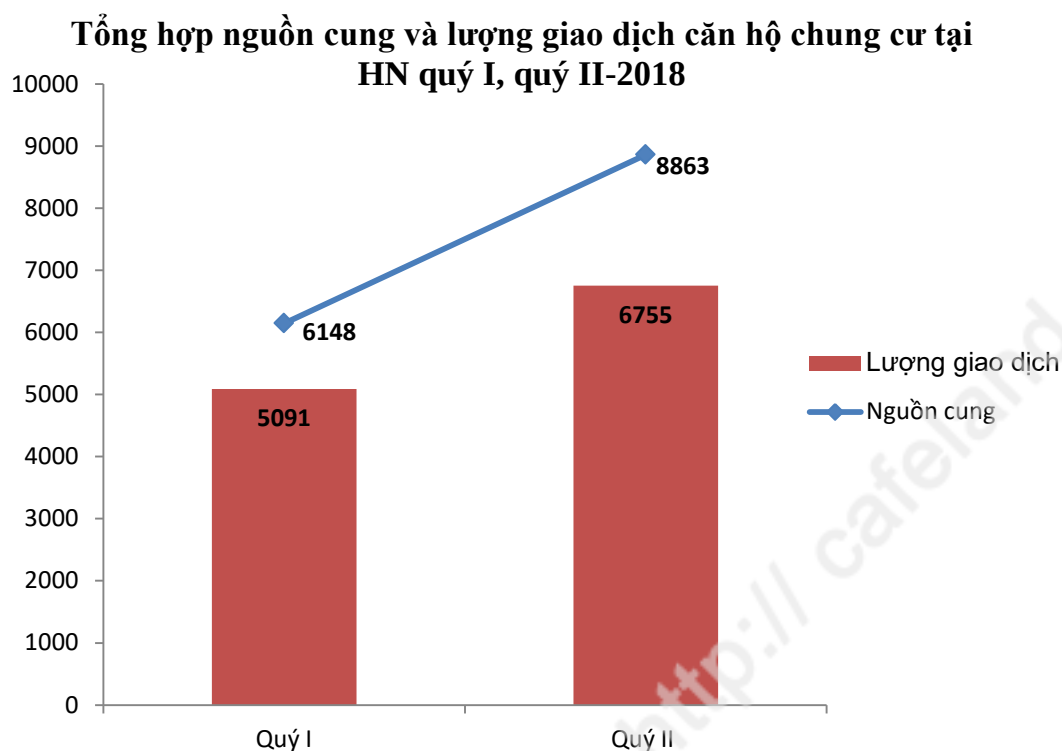


Tính chung cả 6 tháng đầu năm 2018, tổng lượng sản phẩm nhà ở chung cư giao dịch tại Hà Nội là 11.846 giao dịch, tăng 31% so với cùng kỳ 2017 (6 tháng đầu 2017 là 9041 giao dịch).

Danh sách một số dự án bán tốt tại Hà Nội trong 6 tháng đầu năm 2018:

STT	Tên dự án	Địa điểm
1	Hateco Xuân Phương	Nam Từ Liêm
2	Xuân Mai Complex	Hà Đông
3	The K-Park	Hà Đông
4	Gelexia Riverside	Hoàng Mai
5	The Vesta	Hà Đông
6	The Phoenix	Đan Phượng
7	Hanoi Homeland	Long Biên
8	The Sun HH1 Mễ Trì	Nam Từ Liêm
9	Goldmark City	Cầu Giấy
10	6 th Element	Tây Hồ
11	D'El Dorado Phú Thượng	Tây Hồ
12	Gold Season	Thanh Xuân

Tương quan tình hình nguồn cung và lượng giao dịch căn hộ chung cư tại HN trong 6 tháng đầu 2018:



3. Biến động giá

Loại hình căn hộ chung cư bán được nhiều nhất vẫn ở phân khúc giá bình dân, mức giá bán ở các phân khúc có giảm nhẹ và dao động khoảng:

- Căn hộ bình dân bán chạy với mức giá trung bình khoảng 20,5 triệu đồng/m² giảm khoảng 7,6% so với quý I – 2018.
- Căn hộ trung cấp bán chạy có mức giá trung bình khoảng 29,1 triệu đồng/m², không có gì biến động
- Căn hộ cao cấp có mức giá bán trung bình trong quý II/2018 vào khoảng 36,3 triệu đồng/m² giảm nhẹ khoảng 0,5% so với quý trước.

4. Đánh giá thị trường BĐS Hà Nội 6 tháng đầu năm 2018

Chung cư tại Hà Nội cho thấy sự phân bổ hợp lý đã dần xuất hiện. Trong tổng lượng nguồn cung tại các dự án chung cư, nguồn cung căn hộ có giá bình dân đã chiếm tỷ trọng lên đến gần 60% tổng lượng cung chào bán ra thị trường và ngược lại, loại căn hộ siêu cao cấp (có giá bán trên 50 triệu đồng/m²) chỉ chiếm tỷ trọng trên 1%. Cho thấy các chủ đầu tư phát triển dự án BĐS đã có sự nghiên cứu kỹ lưỡng và đánh giá chính xác nhu cầu thị trường.

Xuất phát từ sự hợp lý trong cơ cấu phân khúc sản phẩm của thị trường BĐS HN, cần đến sự hấp thụ của thị trường tốt hơn so với quý II của các năm trước, đạt đến 76% tỷ lệ hấp thụ (6.755

căn/8.863 căn). Trong đó, phân khúc có giá bình dân giao dịch chiếm tỷ trọng trên 47% và phân khúc cao cấp chỉ đạt 12%.

Nhà liền kề và nhà phố là loại sản phẩm ít được ra hàng trong thời gian vài năm trở lại đây. Nhưng đã xuất hiện trong quý II – 2018 với nguồn cung chào bán lên đến 1639 sản phẩm, nằm chủ yếu tại quận Hoàng Mai, Quận Hà Đông, Quận Long Biên và huyện Mê Linh. Đây là loại sản phẩm có giá trị cao, từ 6 – 7 tỷ đồng đến hàng chục tỷ đồng. Chỉ thích hợp với số ít khách hàng, nên khó tiêu thụ. Lượng giao dịch đạt khoảng 130 sản phẩm và tính hấp thụ đạt khoảng 8%.

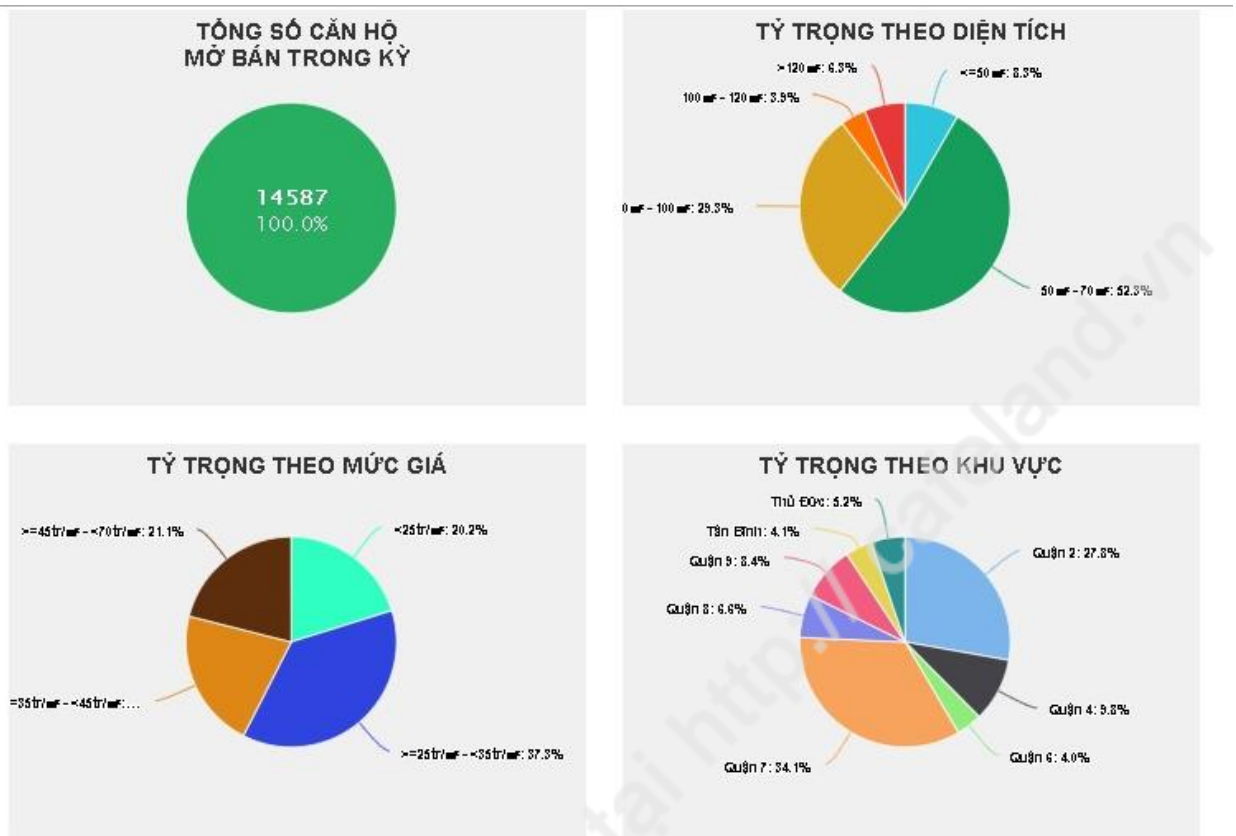
Nhìn chung TT BĐS Hà Nội 6 tháng đầu năm 2018 vẫn đạt số lượng giao dịch rất ấn tượng, tăng hơn 6 tháng đầu năm 2017 là 31%, chủ yếu các giao dịch là người tiêu dùng thực thụ. Tính nhộn nhịp, sôi động mua đi, bán lại trên thị trường của các nhà đầu tư, đầu cơ đã gần như không còn ở Hà Nội nữa. Hầu hết giới đầu tư, đầu cơ đã chuyển hướng đến các thị trường mới nổi tại các tỉnh lẻ trên cả nước, nơi có giá BĐS đang ở mức thấp, có khả năng tăng giá sinh lời. Đây cũng là nguyên nhân làm giá BĐS ở Hà Nội không tăng mạnh, thậm chí một vài phân khúc còn giảm như phân tích ở trên.

III. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI TP.HCM 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

1. Nguồn cung quý II và 6 tháng đầu năm 2018

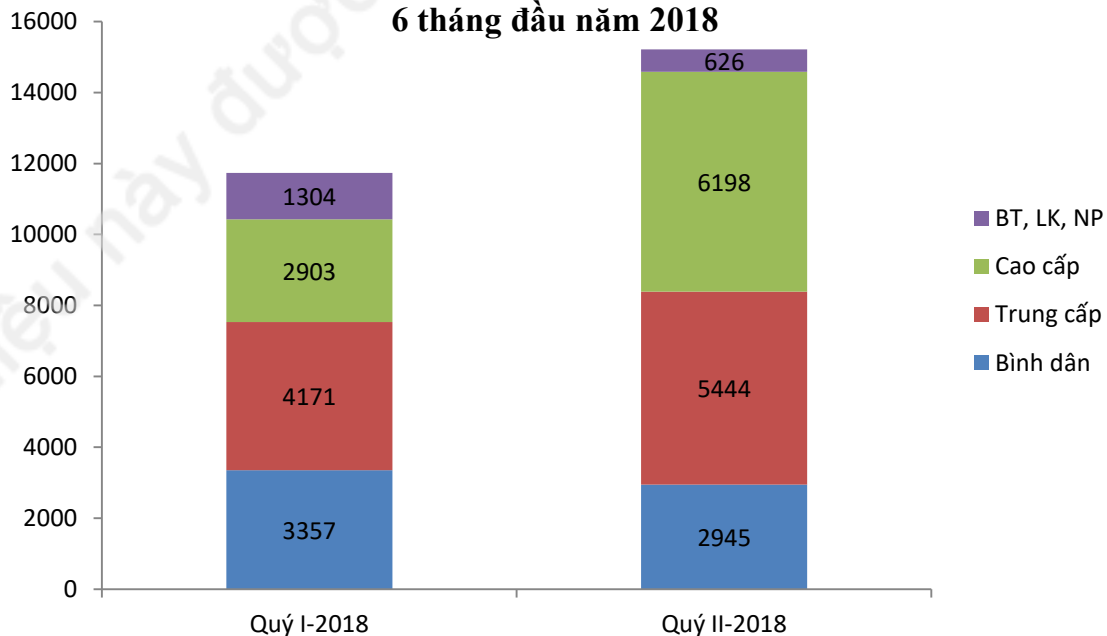
	Quý I - 2018		Quý II – 2018		Tăng giảm	
Chung cư	10.431	100%	14.587	100%	4.156	+39,8%
Bình dân	3.357	32.183	2.945	20.189	- 412	- 12,3%
Trung cấp	4.171	39.987	5.444	37.321	1.273	+30,5%
Cao cấp và Siêu cao cấp	2.903	27.831	6.198	42.49	3.295	+113,5%
Đất nền	0		483		483	
Biệt thự, LK, Nhà phố	1304		626		- 678	- 52%

Theo thống kê, trong quý II – 2018 lượng sản phẩm BĐS nhà ở mở bán tại TP.HCM là 15.213 sản phẩm, bao gồm 14.587 căn hộ chung cư và 626 căn biệt thự, liền kề, nhà phố. Trong đó, lượng căn hộ chung cư mở bán chiếm đa số là căn hộ có mức giá cao cấp (chiếm 42,5%), tiếp đó là căn hộ trung cấp chiếm 37,3% và cuối cùng là căn hộ có mức giá bình dân chiếm 20,2% tổng lượng căn hộ mở bán tại TP.HCM trong quý II – 2018.



Tính trong quý II-2018, lượng sản phẩm nhà ở chung cư mở bán tại TP.HCM đạt 14.587 căn, giảm khoảng 10,7% so với nguồn cung vào quý I - 2018. Nguồn cung chủ yếu tập trung ở phân khúc có mức giá 25 – 35 triệu đồng/m² chiếm 37,3% tổng nguồn cung ra thị trường.

**Tổng lượng cung BĐS nhà ở tại TP.HCM
6 tháng đầu năm 2018**



Tính chung tổng lượng căn hộ chào bán tại TP.HCM trong 6 tháng đầu năm 2018 đạt 25.019 căn, tăng đột biến đến 329% so với cùng kỳ năm 2017 (6 tháng đầu năm 2017 có 9385 căn hộ chào bán mới). Mặc dù việc tăng đột biến lượng căn hộ chào bán nửa đầu năm 2018 tại Tp. Hồ Chí Minh có thể chỉ là sự hội tụ tình cờ khi các dự án đồng loạt tung hàng ra thị trường sau quá trình pháp lý và chuẩn bị đầu tư từ nhiều năm trước chứ không phải xu hướng dư cung bất động sản căn hộ, tuy nhiên việc nguồn cung tăng đột biến khiến cho việc bán hàng của các chủ đầu tư trở nên khó khăn và cạnh tranh hơn, về phía người tiêu dùng giá bán căn hộ sẽ ổn định không tăng quá nhanh như năm 2016-2017.

Lượng căn hộ mở bán mới chủ yếu tập trung ở Quận 2, Quận 7, Quận 8.

Danh mục các dự án mở bán tại TP.HCM trong 6 tháng đầu năm 2018:

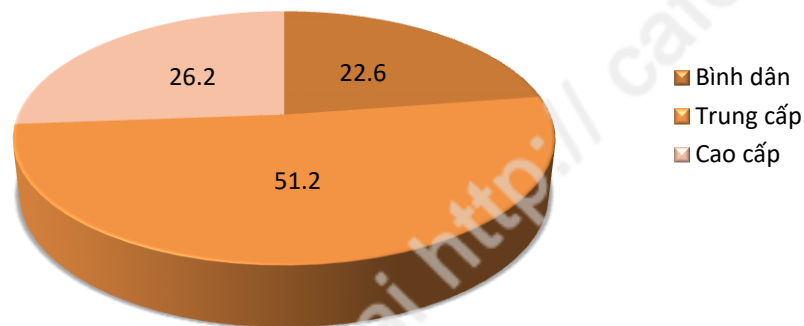
STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	ĐỊA ĐIỂM
1	Viva Riverside	Công ty CP thương mại địa ốc Vietcomreal	Quận 6
2	Căn hộ Gem Riverside	Tập Đoàn Đất Xanh	Quận 2
3	Evergreen	Công ty TNHH Xây dựng - Sản xuất - Thương mại Tài Nguyên	Quận 7
4	Charmington IRIS	Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín - Sacomreal	Quận 4
5	Khu nhà phố Lavila Đông Sài Gòn	Công ty cổ phần Kiến Á	Quận 2
6	Cosmo City	Tập đoàn Bảo Gia (Pau Jar Group)	Quận 7
7	Lancaster Eden	Tập Đoàn Trung Thủy	Quận 2
8	Green Star Sky Garden	Công ty TNHH xây dựng và sản xuất Hưng Lộc Phát	Quận 7
9	Fresca Riverside	Công ty Cổ phần Bất động sản Seaholding	Thủ Đức
10	West Intela	Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (LDG Group)	Quận 8
11	Lavila De Rio (Lavila 3)	Công ty cổ phần Kiến Á	Nhà Bè
12	Saigon Skyview	Công ty CP phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Quận 8
13	Topaz Home 2	Công ty CP DV Nông nghiệp và Thương mại Thuận Kiều	Quận 9
14	Q7 Saigon Riverside	Hưng Thịnh Corp	Quận 7
15	Felisa Riverside	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (CholonRes)	Quận 8
16	Palm Garden	Công ty TNHH Keppel Land Việt Nam	Quận 2
17	Citadel Residence	Tập Đoàn Trung Thủy	Quận 7
18	TDH Riverview	Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	Thủ Đức
19	La Cosmo Tân Bình	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Gia Hưng	Tân Bình
20	Sol Villas	Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)	Quận 2
21	Urban Hill	Sàn giao dịch bất động sản Phú Mỹ Hưng	Quận 7

2. Lượng giao dịch BĐS tại TP.HCM trong quý II – 2018 và 6 tháng đầu 2018

Lượng giao dịch nhà ở chung cư tại TP.HCM tính trong quý II-2018 là 7.303 giao dịch, giảm 18,4 % so với quý I-2018 và giảm 25,5 % so với cùng kỳ quý II - 2017.

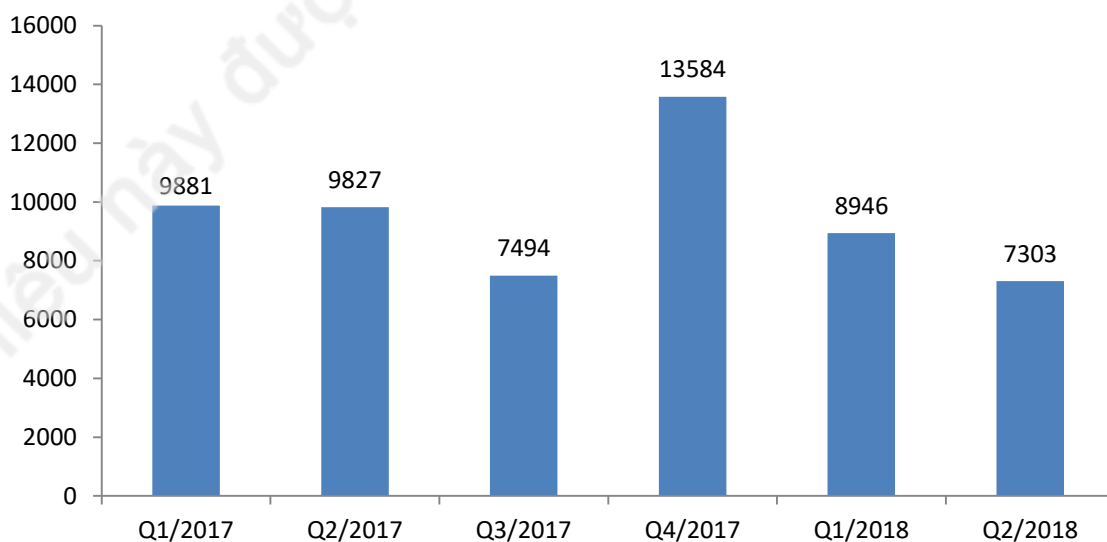
Lượng sản phẩm được giao dịch chủ yếu vẫn nằm ở phân khúc chung cư có mức giá trung cấp, chiếm 51,2% tổng lượng căn hộ chung cư giao dịch trong quý. Tiếp đó là chung cư cao cấp chiếm 26,2% và căn hộ chung cư có mức giá bình dân chỉ chiếm 22,6%.

Tỷ trọng lượng giao dịch căn hộ chung cư tại TP.HCM trong quý II - 2018

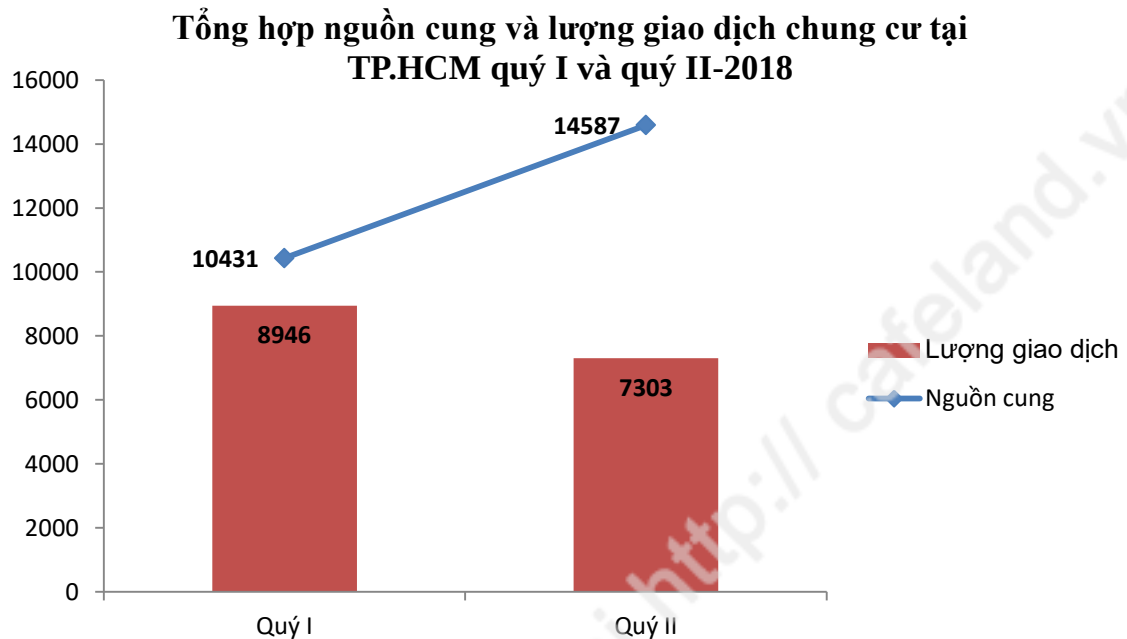


Tính chung cả 6 tháng đầu năm 2018, tổng lượng sản phẩm nhà ở chung cư giao dịch tại TP.HCM là 18.546 giao dịch, giảm 5,9% so với cùng kỳ 2017 (6 tháng đầu 2017 là 19.708 giao dịch).

Lượng giao dịch chung cư tại TP.HCM từ 2017 đến nay



Tương quan tình hình nguồn cung và lượng giao dịch nhà ở chung cư tại TP.HCM 6 tháng đầu năm 2018:



3. Biến động giá

Về giá chào bán, nếu như 6 tháng đầu năm 2017 tỷ trọng căn hộ có mức giá bán dưới 25 triệu/m² chiếm tỷ trọng tới 86,2% tổng lượng chào bán thì tỷ trọng này trong 6 tháng đầu năm 2018 chỉ còn chiếm 37,4%. Lượng căn hộ giá rẻ quá ít là nguyên nhân các sản phẩm này luôn rất Hot trên thị trường khi mới đây dự án căn hộ Phú Đông Primer ở Bình Dương khá xa trung tâm Tp HCM có mức giá bán lên tới 22-24 tr/m² nhưng đã bán hết sạch gần 400 căn hộ trong ngày mở bán đầu tiên.

Đất nền Khu Đông thu hút nhà đầu tư. Giá vẫn lên nhưng lên chậm hơn so với trước đây. Ở giai đoạn này ghi nhận nhu cầu ở thực cũng tăng lên, mặc dù giá bán ra không còn tăng chóng mặt nhưng so với cùng kỳ năm ngoái giá đất nền khu Đông đã tăng ít nhất 40%.

4. Đánh giá thị trường BĐS TP.HCM quý II và 6 tháng đầu năm 2018

Khác với Hà Nội, cơ cấu về sản phẩm chung cư chào bán mới tại thị trường BĐS TP.HCM lại đang có tỷ trọng cao nhất lần lượt thuộc về căn hộ trung cấp (37%), căn hộ cao cấp (21,5%) và siêu cao cấp (21%). Trong khi căn hộ có giá bình dân được chào bán mới có tỷ trọng trong tổng nguồn cung đạt thấp nhất (20%).

Các căn hộ hạng sang được chào bán trong quý II và 6 tháng đầu năm 2018 chủ yếu từ các khu đất vàng nằm ở khu vực trung tâm thành phố. Khu vực trung tâm và khu đông thành phố cũng là nơi cung cấp ra thị trường hầu hết nguồn cung các loại sản phẩm căn hộ cao cấp.

Quý II – 2018 là thời điểm chứng kiến rất nhiều dự án BĐS được bắt đầu chuẩn bị đầu tư (sau thời điểm khủng khoảng 2013 – 2014) đã đủ điều kiện để đưa sản phẩm ra thị trường. Thể hiện ở con số ấn tượng nhất về nguồn cung từ trước đến nay trong một quý: 15.696 căn hộ mới, trong đó có 626 căn nhà phố, biệt thự, liền kề và 483 nền đất)

Quý II – 2018, lượng giao dịch đạt 7.303 căn hộ các loại; 452 căn biệt thự, nhà phố và 408 nền đất, tạo ra lượng giao dịch cho 6 tháng đầu năm 2018 đạt 8.163 sản phẩm và đạt 83% so với cùng kỳ năm 2017. Lượng giao dịch trên chủ yếu được thực hiện ở thời gian đầu quý II (tháng 4, tháng 5) và tháng 6, thị trường có xu hướng chững lại, giao dịch ít hơn hẳn các tháng trước đó.

Trong tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, chúng ta thấy sản phẩm cao cấp được ra hàng nhiều nhưng lượng giao dịch chiếm tỷ trọng không lớn. Đây là kết quả của phong trào đầu tư mạnh mẽ từ quý I – 2018 vẫn còn lan tỏa sang đầu quý II. Các sản phẩm cao cấp bán được chủ yếu từ các dự án ra hàng từ quý I – 2018 còn tồn, chuyển sang quý II bán tiếp. Ngược lại căn hộ có giá bình dân, mặc dù có nhu cầu cao, ra hàng đến đâu gần như hấp thụ hết tới đó thì lại rất khan hàng. Nguồn cung về sản phẩm này trong quý II – 2018 hầu như đều mới ra hàng vào thời điểm cuối quý và có tỷ lệ hấp thụ đều đạt trên 80%. Điều này cho chúng ta thấy nguồn hàng tồn các sản phẩm thuộc phân khúc cao cấp trong quý II là rất lớn. Chắc chắn sẽ gặp nhiều khó khăn về tiêu thụ trong 6 tháng cuối năm 2018.

IV. THỊ TRƯỜNG MỘT SỐ TỈNH PHÍA BẮC

Đất nền tại các tỉnh phía Bắc bắt đầu được quan tâm từ cuối 2016, tuy nhiên, đến đầu năm 2018 thì thị trường thực sự phát triển mạnh mẽ. Xuất hiện hiện tượng sốt đất tại một số các tỉnh phía bắc như Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh... Các tỉnh thành này có sự điều chỉnh giá mạnh so với các năm trước đây.

Lý giải cho nguyên nhân này, có thể nói đến do giá đất ở Hà Nội bị đẩy lên mức giá cao, tạo ra xu hướng dịch chuyển sang các tỉnh thành lân cận của các doanh nghiệp và nhà đầu tư, tại đây, doanh nghiệp sẽ dễ phát triển dự án hơn vì nguồn vốn đầu tư không quá lớn.

1. Tại Thành phố Thái Nguyên

Ghi nhận lượng cung ở các sản phẩm cả chung cư, biệt thự liền kề và đất nền. Theo thống kê có tới gần 3000 căn chung cư, gần 2000 nền đất và khoảng 400 căn biệt thự liền kề được chào bán. Tỷ lệ hấp thụ cũng tương đối lớn.

Tính chung 6 tháng đầu năm ghi nhận có 778 căn chung cư, 912 sản phẩm đất nền và 466 sản phẩm biệt thự, nhà liền kề được giao dịch trên địa bàn thành phố Thái Nguyên. Trong đó, các sản phẩm giao dịch chủ yếu thuộc các dự án: TBCO riverside, Tecco Thái Nguyên, KĐT Cosy Gia Sàng... Mức giá bán căn hộ chung cư giao động từ 8 – 14 triệu đồng/m²

Sau hội nghị xúc tiến thương mại ngày 1/7/2018 Thái Nguyên đã thu hút được hơn 46 nghìn tỷ để đầu tư vào Thái Nguyên, trong đó có nhiều dự án được đầu tư vào thị trường BĐS đặc biệt là BĐS nghỉ dưỡng như :

- Dự án Quần thể du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và đô thị FLC Thái Nguyên, tại Khu đô thị phía Tây, thành phố Thái Nguyên; Dự án Khu đô thị mới FLC Thái Nguyên, tại Phía Đông Bắc, thành phố Thái Nguyên;
- Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng: Dự án Khu tổ hợp thương mại dịch vụ, trường học và nhà ở Thái Hưng Eco City, tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên; Dự án Công viên giáo dục trải nghiệm Thái Hưng, tại thành phố Thái Nguyên. Tổng vốn đầu tư 2 dự án là 2.515 tỷ đồng.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ: Dự án bất động sản khu chung cư Gang Thép, thuộc phường Trung Thành, thành phố Thái Nguyên, với tổng vốn đầu tư 800 tỷ đồng.

2. Tại tỉnh Quảng Ninh

Do bắt đầu vào mùa du lịch nên thị trường BĐS quý II cũng đã có những khởi sắc hơn so với Quý I. Số lượng giao dịch như thường lệ vẫn tập trung vào ba khu vực chính là Thành phố Hạ Long, Thành phố Móng Cái và Vân Đồn. Bên cạnh đó những thành phố “mới” như Cẩm Phả, Uông Bí số lượng giao dịch đất nền cũng đang gia tăng.

- Tại Thành phố Hạ Long:

Nguồn cung của thị trường đã được cải thiện sau Quý I trầm lắng, các sản phẩm nổi bật được chào mới trong Quý gồm có: Marina Square với 88 căn Shophouse 8 tầng; Dragon Hill City gồm 147 căn Shophouse, liền kề. Một số dự án tuy đã được giới thiệu trước đó nhưng đã “tái khởi động bán hàng” trong Quý như: Hạ Long Bay View, Beverly Hill, Đồi Monaco. Theo báo cáo từ các Sàn giao dịch BĐS trên địa bàn, tổng số giao dịch thành công trong Quý đã lên đến hơn 1.000 trong đó điểm sáng là dự án Dragon Hill City đã bán thành công 95% lượng hàng trong Quý. Số lượng sản phẩm chung cư giao dịch thành công khoảng 300 căn, 200 căn đất nền đã được giao dịch, còn lại là các sản phẩm Shophouse, biệt thự, liền kề ...

Giá chung cư theo ghi nhận vẫn không có biến động so với Quý trước.

Giá đất nền tại Thành phố Hạ Long có tăng nhẹ khoảng 3% tại các dự án có tiềm năng cao và đồng bộ.

3. Tại tỉnh Bắc Ninh

Có các dự án BĐS với hơn 10.000 sản phẩm nhà ở liền kề được phát triển tập trung tại các khu vực được đầu tư mạnh về hạ tầng đô thị, khu công nghiệp và các khu hành chính mới như: thành phố Bắc Ninh, Từ Sơn, Thuận Thành, Tiên Du, Quế Võ, Yên Phong.

Lực hấp thụ tại các dự án hiện nay khá tốt, thường đạt trên 60% lượng giao dịch cho mỗi đợt ra hàng.

Các tỉnh ở khu vực phía bắc khác như Thanh Hóa, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Nghệ An...đều xuất hiện nhiều dự án phát triển nhà ở và có lượng giao dịch rất sôi động.

V. THỊ TRƯỜNG MỘT SỐ TỈNH PHÍA NAM

Theo số liệu do các sàn địa phương cung cấp, ghi nhận tại Đồng Nai trong quý II – 2018 có tổng lượng cung từ các dự án là 3.794 nền đất. Sức tiêu thụ đạt trên 90% và đạt 3.586 sản phẩm được giao dịch thành công

Tại Long An, có lượng cung mới tung ra thị trường là 2751 sản phẩm đất nền. Lượng giao dịch thành công đạt 2250 sản phẩm, xác lập tỷ lệ tiêu thụ đạt trên 80%.

Một số tỉnh khác như Bình Dương, Biên Hòa,... cũng đạt những giao dịch rất sôi động. Ngoài sản phẩm đất nền tại các khu vực này cũng đã xuất hiện nhiều dự án chung cư có giá không thua kém các sản phẩm tương đương tại TP.HCM. Và tỷ lệ hấp thụ đều đạt từ 60 – 80% giao dịch thành công cho mỗi đợt ra hàng.

VI. THỊ TRƯỜNG KHU VỰC MIỀN TRUNG

1. Đà Nẵng

Thị trường BĐS Đà Nẵng những tháng đầu năm 2018 trầm lắng, nhất là với phân khúc nhà ở chung cư do không có nguồn cung với loại hình này ra thị trường. Có nhiều dự án được phê duyệt nhưng không được triển khai do gặp vấn đề pháp lý, chính quyền không tháo gỡ được tạo hiện tượng khan hiếm hàng hóa trên thị trường.

Các dự án quý I được bán chạy thì đến nay do thiếu nguồn hàng, bị môi giới đẩy giá ảo, xuất hiện bong bóng. Khi bắt đầu có các chính sách thắt chặt về mặt pháp lý, làm cho giới đầu cơ tháo chạy, khiến khối lượng giao dịch, mua bán giảm dần.

Không có dự án phát triển nhà ở nào mới được tung ra bán trong suốt 6 tháng đầu năm 2018 (kể cả đất nền và căn hộ chung cư). Trong quý I – 2018, do hiện tượng sốt đất ảo xuất hiện, các nhà đầu tư nhảy vào mua đi bán lại đẩy giá lên cao (Báo cáo quý I – 2018 đã nêu). Trong quý

II – 2018, hiện tượng này đã giảm rõ rệt. Nhưng giá BĐS thì hầu như vẫn đứng yên, không sụt giảm.

Giá đất tại khu vực ven biển dọc theo trục đường Võ Nguyên Giáp, mặt đường được xác định khoảng 300 triệu đồng/m² (tăng gấp đôi so với cùng kỳ 2017), nhưng không có giao dịch nào xuất hiện. Các trục đường lớn lớp trong có mức giá khoảng 200 triệu đồng/m² và các đường nhỏ từ trên 100 triệu đồng đến 150 triệu đồng/m² tùy vị trí. Chủ yếu là mua đi bán lại và giao dịch không nhiều.

Đất dự án đô thị tại một số quận ven đô có giá giao dịch bình quân từ 10 – 15 triệu đồng/m², tăng so với cùng kỳ 2017 khoảng trên 30%. Đánh giá đây là mức giá phù hợp trong điều kiện thành phố Đà Nẵng đã và đang đẩy mạnh đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ, hiện đại, và tăng trưởng kinh tế của thành phố này ở mức cao vào ổn định.

Sản phẩm căn hộ chung cư thương mại tại thành phố Đà Nẵng trong 6 tháng đầu năm có nguồn cung khoảng 800 căn. Trong đó, sản phẩm cao cấp từ dự án Rise Marine có trên 300 căn, với giá bán từ 40 triệu – 70 triệu đồng/m². Dự án trung cấp Monarchy (giai đoạn 2) cung cấp 400 căn có giá cho 3 đợt bán trong năm bình quân ở mức 32 triệu đồng/m². Dự án hạng sang Bạch Đằng Complex có giá bán 80 triệu đồng/m² và một số dự án khác. Tính hấp thụ của các dự án này đều đạt 80% trong 6 tháng đầu năm 2018.

Các chủ đầu tư dự án vẫn kỳ vọng vào thị trường nên vẫn có các dự án mới chuẩn bị đầu tư. Nhiều dự án bị đắp chiếu lâu do pháp lý hoặc do năng lực của chủ đầu tư yếu kém sau thời gian ngừng triển khai, xuất hiện “làn sóng” đầu tư mới thông qua thay đổi chủ đầu tư. Việc Đà Nẵng vừa thông qua điều chỉnh quy hoạch và thiết kế kiến trúc cho một số dự án sẽ tạo cơ sở pháp lý cho nhà đầu tư mới triển khai đầu tư xây dựng để xóa dự án “treo” tồn tại nhiều năm nay ở trung tâm thành phố.

2. Nha Trang

Nha Trang trong 6 tháng đầu năm và quý II – 2018 có lượng căn hộ chung cư được chào bán từ 4 dự án (K – Home, Vinatex,...) là khoảng 1000 căn. Giá chào bán không thay đổi so với quý I. Giá giao động từ 18 triệu – 25 triệu đồng/m². Duy nhất có dự án K – Home là có lượng hấp thụ 80%, các dự án còn lại tiêu thụ chậm đạt khoảng 30%. Tổng lượng giao dịch đạt 400 căn.

Thị trường đất nền và nhà liền kề tại Nha Trang trong quý II – 2018 chào hàng khoảng 2000 sản phẩm, chiếm tỷ trọng bán tốt nhất, đặc biệt là phân khúc đất nền 1 – 2 tỷ đồng/nền đã hoàn thiện pháp lý, hạ tầng và có sổ đỏ, lượng giao dịch đạt 650 căn. Đây là kênh đầu tư ưa thích của nhà đầu tư Bắc và Nam nên huy động được nhiều nhà đầu tư thứ cấp tham gia tốt nhất hiện nay. Đang là các giao dịch chiếm tỷ lệ giao dịch thành công cao nhất thị trường quý II/2018. Giá

bán ở phân khúc này giảm nhiệt so với quý I -2018, mức giá bình quân từ 10 – 15 triệu đồng/m² và tương đương cùng kỳ của năm 2017.

Trong 3 tháng vừa qua, thị trường BĐS Nha Trang có dấu hiệu chững lại. Tần suất giao dịch từ các sàn BĐS giảm hẳn, bớt sôi động trong khi giá cũng bắt đầu giảm nhẹ. Nhiều sàn BĐS vẫn tiếp tục đẩy mạnh bán hàng, tuy không có sản phẩm mới các giao dịch được duy trì từ các kênh F2, F3.... Tuy nhiên trong vai một người muốn đầu tư đất nền “Giá đất hiện nay đã giảm đôi chút, rất thuận lợi để các nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội vì dự kiến cuối năm nay sẽ lên lại”.

3. Một số vùng khác của miền Trung

Hiệu ứng sôi động của thị trường BĐS Đà Nẵng và Nha Trang cũng đã lan tỏa ra các tỉnh khác của khu vực này như Bình Định, Quảng Nam, Quảng Ngãi đã bắt đầu sôi động từ năm 2017, năm 2018 là tại Phú Yên, Huế, Quảng Trị, Quảng Bình, Bình Thuận... Thị trường BĐS cũng bắt đầu sôi nổi, kéo theo hàng loạt các nhà đầu tư phát triển dự án BĐS (trong đó có nhiều thương hiệu lớn) vào nghiên cứu và thực hiện đầu tư các dự án BĐS có quy mô lớn.

Tuy nhiên, ở các tỉnh thành khác của Miền Trung, các nhà đầu tư đã chuyển dòng vốn của mình sang các tỉnh khác như Quảng Nam, Quảng Bình, Phú Yên, Bình Định...là những địa phương có tiềm năng và lợi thế rất lớn để phát triển du lịch, là các thị trường mới nổi để phát triển bất động sản.

VII. THỊ TRƯỜNG KHU VỰC ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

Sau Tết Nguyên đán, thị trường BĐS khu vực đồng bằng Sông Cửu Long và đặc biệt là tại Cần Thơ tiếp tục sôi động ở phân khúc nhà ở và đất nền riêng lẻ. Những tháng gần đây, Cần Thơ là một trong những thị trường được giới đầu tư ở phân khúc đất nền chú ý, nhiều nơi đất nền dự án tại TP.Cần Thơ tăng giá chóng mặt.

Những khách hàng có nhu cầu nhà ở thực cũng tăng rõ rệt đã làm tăng mật độ dân cư, mật độ xây dựng ở các KĐT mới. Vì thế, thị trường BĐS Cần Thơ dự báo sẽ tăng trưởng lành mạnh, đáp ứng nhu cầu ở và đầu tư của người dân.

Nếu trước đó, NĐT chủ yếu tìm kiếm đất thổ cư tại Q.Ninh Kiều để đầu tư thì hiện tại do nhu cầu mua thực tăng cao, NĐT có xu hướng đổ về vùng ven một số quận như Q.Cái Răng, Bình Thủy, Ô Môn...có giá đất "mềm" hơn để đầu tư kiếm lời. Do đó, giao dịch đất nền ngoại ô Cần Thơ "tăng nhiệt" rõ nét từ cuối năm 2017 đến nay.

Từ thời điểm Tết đến nay, giá đất Cần Thơ tăng ít nhất 20%. Nếu so với tháng trước, giá đất không còn nóng sốt vì đây là mùa mưa nên ít có giao dịch. Người dân mua đất nhiều vào tháng 4 đến trước Lễ tháng 5. Giá tăng 30 – 40% trong vòng vài tháng. Ngoài ra, ngân hàng siết chặt cho vay cũng ảnh hưởng phần nào đến giao dịch của thị trường.

Hiện nay hầu hết các dự án ở Cần Thơ là những dự án cũ, nhà đầu tư thứ cấp sau một thời gian dài ôm hàng đã bán ra gần hết. Hiện tại, chủ yếu là người mua thực để ở, tỉ lệ là 6/4 (60% mua ở thực, 40% đầu tư).

Ở một số dự án như khu dân cư Nam Long, khu dân cư Hồng Loan thuộc Nam Sông Cần Thơ (Q.Cái Răng) chào bán giai đoạn 2 nên chủ yếu là nhà đầu tư tham gia mua "lướt sóng". Giá bán vì thế cũng bị CĐT và môi giới đẩy lên cao so với mặt bằng chung của thị trường. Hiện tại, TP.Cần Thơ có tổng 18 dự án phát triển nhà ở đang thực hiện, tạo nguồn cung phong phú cho thị trường.

Giá giao dịch trung bình tại các dự án này dao động từ 12 – 16 triệu đồng/m². Ở các vị trí đẹp, đường lớn giá có thể lên đến 15 – 22 triệu đồng/m². Tức tăng khoảng 25 – 30% so với 6 tháng trước, từ 50 – 60% so với cùng kỳ năm ngoái.

Riêng các khu vực lân cận Cần Thơ như Hậu Giang, Kiên Giang, An Giang giá bán nền khá mềm từ 5 – 7 triệu đồng/m² nên hiện nhiều NĐT có xu hướng về đây "săn đất" bán chênh. Đặc biệt, các dự án gần các khu công nghiệp đông đúc ra hàng, lướt sóng khá dễ.

VIII. THỊ TRƯỜNG 3 VÙNG DỰ KIẾN LÊN ĐẶC KHU

Sự kiện Quốc Hội dùng thông qua Luật đặc khu được xem là cơ hội để sàng lọc nhà đầu tư, sàng lọc thị trường, giúp môi trường kinh doanh bất động sản ở các vùng dự kiến lên đặc khu chuyên nghiệp hơn. Các giao dịch ở 3 vùng này bị ảnh hưởng tương đối mạnh. Giao dịch tại Vân Đồn và Bắc Vân Phong gần như bị đóng băng hoàn toàn, gần như không có giao dịch nào được thực hiện kể từ khi có quyết định; thị trường BĐS Phú Quốc thì bị ảnh hưởng ít hơn.

- Những tháng đầu năm 2018, *thị trường BĐS Phú Quốc* sôi động bởi các nhà đầu tư TP.HCM và Hà Nội đổ xô về gom đất khiến giá đất tăng nhanh chóng. Với tốc độ di dân từ các vùng ra Phú Quốc như hiện nay, nhu cầu đất nền vẫn rất nóng. Tuy nhiên, đó là những khu phân lô phù hợp quy hoạch, chuẩn mực về pháp lý, hạ tầng.

Giao dịch đất nền trong các khu dân cư 67,5 ha, 10 ha, Khu dân cư Suối Lớn vẫn diễn ra tương đối, giá giao dịch vẫn tăng nhẹ. Các khu phân lô tự phát, không được phê duyệt dự án thì đóng băng, ít giao dịch.

Đất công, đất đô thị có quy hoạch tốt, vị trí đắc địa thì giá vẫn tăng nhưng chậm lại. Giao dịch không đáng kể, hầu như bị chững lại so với quý I – 2018, tuy nhiên chỉ với diện tích vừa và nhỏ.

- *Tại Vân Đồn:*

Vào đầu Quý II, thị trường BĐS tại Vân Đồn vẫn tiếp tục giao dịch sôi động ở cả phân khúc đất dự án lẫn đất thổ cư trong dân. Số lượng Sàn giao dịch BĐS và nhân viên môi giới tự do tăng lên đột biến, lượng nhà đầu tư từ Hà Nội và các tỉnh phía Bắc đến Vân Đồn để đầu tư, lướt sóng cũng được ghi nhận tăng kỷ lục.

Tuy nhiên với việc kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa 8 chưa thông qua Dự án luật Đơn vị hành chính – kinh tế đặc biệt Vân Đồn, Bắc Vân Phong và Phú Quốc ngày 15/6/2018 dẫn tới sau thời điểm này giao dịch BĐS ở đây gần như “đóng băng” và các nhà đầu tư, nhân viên môi giới có một cuộc tháo chạy ồ ạt khỏi thị trường này. Hiện tại giá đất tại khu vực vẫn giữ ở mức cao nhưng thanh khoản rất thấp.

C. TÌNH HÌNH BĐS NGHỈ DƯỠNG

1. Quảng Ninh

Trong Quý I, tại Hạ Long không ghi nhận dự án Condotel mới nào được chào bán ra thị trường. Các sản phẩm được chào bán năm 2017 hiện đã đi vào giai đoạn cuối và hàng còn lại là các căn hộ diện tích lớn nên giao dịch rất chậm. Một số dự án như Easting Phát Linh của Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Tân Hoa Lư hay dự án Doubletree by Hilton HaLong Bay Hotel của Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Khách sạn Trí Đức,... hiện đang trong quá trình làm móng và dự kiến sẽ được mở bán trong Quý III/2018.

Dẫn đầu mảng nghỉ dưỡng tại Quảng Ninh hiện tại vẫn đang là dự án Sun Premier Village của Sun Group đang chuẩn bị hoàn thành phần Shophouse và biệt thự biển với mức giá từ 14 – 60 tỷ/căn biệt thự biển có cam kết lợi nhuận. Ngoài ra, trong Quý cũng ghi nhận sự chuyển dịch từ sản phẩm căn hộ chung cư thuần túy sang căn hộ chung cư có cam kết thuê lại của Chủ đầu tư để mở rộng đối tượng khách hàng đầu tư và cũng tạo nguồn cung đáp ứng cho lượng khách du lịch đến Hạ Long đang tăng mạnh.

2. Đà Nẵng

Theo ghi nhận, lượng giao dịch BĐS nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng trong quý II – 2018 chủ yếu tập trung ở phân khúc Condotel. Không có nguồn cung condotel hay biệt thự nghỉ dưỡng nào được chào bán mới ra thị trường. Lượng giao dịch biệt thự cũng chững lại, không xuất hiện thêm giao dịch nào của quý II – 2018. Chỉ có khoảng 300 căn condotel được giao dịch trong thời gian này.

Cũng có không ít các dự án không đủ pháp lý hoặc do chủ đầu tư không đủ năng lực thi công, nằm bất động và đang dần được mua bán lại nhờ các thương vụ M&A để chuyển giao sang cho chủ đầu tư khác có năng lực phát triển tốt hơn.

3. Nha Trang

Theo thống kê sơ bộ, sản phẩm BĐS ở tất cả các phân khúc, kể cả condotel đều chứng hoặc giảm giá.

- Phân khúc condotel cao cấp với nội thất 4 – 5 sao: nguồn cung chủ yếu đều từ các dự án cũ, mở bán các đợt hàng mới như: Swissthouches La Luna Resort Nha Trang (1000 căn phía bên du thuyền quốc tế Ana Marina Nha Trang), The Scenia Bay (350 căn đường biển Phạm Văn Đồng), The Arena (2000 căn Bãi Dài Cam Ranh), AB Nha Trang Central Square (150 căn)... Riêng các dự án mới Ocean Gate Nha Trang (200 sản phẩm), Căn Hộ du lịch Marina suites Nha Trang (250 căn),... đang mở bán mới với mức giá giao động trong khoảng 36 – 65 triệu đồng/m².

Ngoài dự án The Arena có tỷ lệ hấp thụ tốt nhất, đạt 40%, các dự án nghỉ dưỡng khác tại Nha Trang đều có tỷ lệ hấp thụ rất thấp trong quý II – 2018, chỉ đạt bình quân khoảng 20 – 25% lượng giao dịch thành công.

- Phân khúc condotel trung cấp với nội thất cơ bản: Chủ yếu giao dịch qua lại khá mạnh các dự án đã hoàn thiện 50% - 100% như: dự án Viễn Triều - Mường Thanh, Nha Trang City Central, Napoleon Castle Nha Trang (500 căn), CT4,CT5,CT6,CT7 (khoảng 2000 căn KDT Vĩnh Diễm Trung), CT1 (khoảng 500 căn KDT VCN Phước Hải), CT2, CT3 VCN Phước Hải Nha Trang (2000 căn hộ)

Các dự án ở phân khúc này có tỷ lệ hấp thụ cao hơn với khoảng 30% giao dịch thành công

Tổng lượng sản phẩm condotel giao dịch trong quý II- 2018 tại Nha Trang đạt khoảng 1.500 căn.

Theo thông tin, hầu hết các sàn giao dịch BĐS đều giảm lượng giao dịch. Nhà đầu tư, Khách hàng không dám đưa ra quyết định đầu tư, cần cân nhắc bài toán dòng tiền. Nguyên nhân do chính sách thay đổi, Ngân hàng Nhà nước đã siết chặt cho vay các dự án BĐS, trong khi gói cho vay ưu đãi mới vẫn chưa đến tay người mua nhà. Bên cạnh đó, tại Khánh Hòa, khu vực Đặc khu Hành chính - Kinh tế Bắc Vân Phong đã bị hạn chế giao dịch để chờ thông qua luật đã ảnh hưởng không nhỏ đến tâm lý các nhà đầu tư. Tại TP. Nha Trang, từ đầu năm đến nay cũng không có dự án mới nào được mở bán khiến thị trường giảm bớt sự sôi động.

4. Phú Quốc

Đất thương mại dịch vụ du lịch chủ yếu tập trung ở các khu vực:

- Bãi Trường: giao dịch tương đối tốt đặc biệt là sản phẩm Shophouse (BIM Group), Condotel (CEO Group) và các thửa đất từ 500 – 2000m² (để xây khách sạn, villas)...
- Bãi Khem (Sun Group): Condotel và shophouse Địa Trung Hải giao dịch chậm (do giá và chính sách cam kết chưa hấp dẫn).

- Bãi Dài (Vin Group): chủ yếu bán Villas nghỉ dưỡng.

D. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

Nhìn chung thị trường BĐS VN trong 6 tháng đầu năm 2018 vẫn cho thấy một gam màu đẹp với những con số khá ấn tượng về cả lượng cung và cầu. TT BĐS đầu tàu là Hà Nội và TP.HCM khá ổn định và triển vọng. Nguồn cung dồi dào, phong phú. Nhu cầu thực chất sử dụng BĐS ngày càng tăng rõ rệt cho thấy dấu hiệu của thị trường bền vững và phát triển. Tại hai thành phố này, hiếm dần các hoạt động mua đi bán lại nhộn nhịp, sôi động của các nhà đầu tư thứ cấp, các nhà đầu cơ. Do giá cả BĐS ở đây gần như không có tỷ lệ tăng cao như vài năm trước đây. Thậm chí, có nhiều dự án còn giảm giá bán bằng nhiều hình thức khác nhau.

Do không còn sức hấp dẫn ở hai TT BĐS lớn của VN nên các nhà đầu tư thứ cấp, đầu cơ và thậm chí là cả các nhà đầu tư phát triển BĐS có quy mô nhỏ và vừa đã dịch chuyển hoạt động đến những thị trường mới tại các tỉnh lẻ trên cả nước có sức hấp dẫn hơn do giá cả và các ưu đãi đầu tư và đặc biệt là có sự đầu tư mạnh của chính nhà nước vào hệ thống hạ tầng giao thông đô thị. Những đối tượng này thực sự đã làm thay đổi, làm sôi động TT BĐS tại các khu vực mới này.

TT BĐS từ 2017 đến nay đã không còn là sự độc tôn của các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Nha Trang. Mà đã thấy sự sôi động trên hầu hết các vùng miền, lan tỏa cả đến những vùng sâu xa hẻo lánh như Tây Nguyên, Tây Bắc,...

Thị trường BĐS nghỉ dưỡng 6 tháng đầu năm cũng cho thấy sự giảm sút về lượng giao dịch. Bởi những nguyên nhân chính:

- Các quy định về condotel của nhà nước vẫn còn tồn tại vướng mắc, chưa được điều chỉnh theo kiến nghị của Đà Nẵng.
- Giá bán được đẩy lên cao không phù hợp với các nhà đầu tư và không còn hấp dẫn các nhà đầu tư nữa.
- Khách hàng chỉ lựa chọn các dự án có chủ đầu tư uy tín, chất lượng và khả năng điều hành, khai thác, kinh doanh dự án sau đầu tư hiệu quả. Như vậy mới đảm bảo an toàn nguồn vốn và khả năng sinh lợi cao, bền vững cho họ.
- Quan điểm hiện tại của các nhà đầu tư thứ cấp chắc chắn sẽ tạo nhiều thay đổi đối với các dự án nghỉ dưỡng. Thứ nhất, sẽ tạo sự thanh lọc. Các chủ đầu tư dự án yếu kém sẽ phải chuyển giao dự án lại cho các chủ đầu tư có năng lực thực sự khác. Thứ hai, sẽ tạo tính cạnh tranh mạnh hơn giữa các chủ đầu tư có năng lực để thu hút khách hàng.

Tuy nhiên, TT BĐS VN cũng cho thấy sự chững lại ở tháng 6 cuối quý II – 2018. Nguyên nhân chính là thời điểm của thi cử, nghỉ hè, du lịch, các gia đình thường lo cho con cái, gia đình nên sức mua giảm. Thông thường, các năm đều xuất hiện tình trạng tương tự vào thời điểm này.

E. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ III VÀ 6 THÁNG CUỐI NĂM 2018

Nếu tình hình kinh tế Việt Nam tiếp tục ổn định, các chỉ tiêu kinh tế tiếp tục đà tăng trưởng duy trì như 6 tháng đầu năm, thị trường chứng khoán không sụt giảm sâu, ổn định và tăng trưởng, Ngân hàng nhà nước không đưa ra thêm các chính sách mới làm ảnh hưởng xấu đến thị trường BĐS.

- Cơ quan quản lý nhà nước duy trì tốt các hoạt động kiểm soát trong đầu tư xây dựng, kinh doanh và dịch vụ BĐS...phản ứng nhanh và hiệu quả, xử lý mọi hiện tượng không tích cực của thị trường.

Dự báo trong quý III thị trường giữ nhịp như quý II, lượng giao dịch có thể giảm, nhưng không đáng kể (do tính thời vụ, thời tiết không thuận lợi, tháng ngâu...). Quý IV sẽ sôi động hơn, lượng giao dịch có thể không đạt được như quý IV – 2017, giá BĐS không tăng nhiều, dự kiến tăng khoảng 3% đến 5% so với 2017.

Nguồn hàng đặc biệt là phân khúc nhà ở giá bình dân sẽ ra hàng nhiều hơn và phân khúc cao cấp sẽ có sự cạnh tranh khốc liệt hơn ở giai đoạn 6 tháng cuối năm 2018.

Tuy nhiên, nhìn chung 6 tháng cuối năm 2018, thị trường cũng phải nói là tương đối khó khăn, do tình hình kinh tế vĩ mô, kinh tế thế giới không ổn định, quản lý chặt tín dụng BĐS... Vì vậy, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần phải có kế hoạch phát triển phù hợp, cung sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và giảm chi phí để giảm giá bán.

LỜI CẢM ƠN

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam xin gửi lời cảm ơn trân thành tới các đơn vị đóng góp số liệu cho **Báo cáo Thị trường giao dịch BĐS Việt Nam quý II năm 2018**:

- ❖ Các văn phòng đại diện Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hòa, Đà Nẵng, Đồng bằng Sông Cửu Long, khu vực Tây Bắc, ...
- ❖ Các Sàn giao dịch BĐS thành viên và đơn vị hợp tác:



A member of LANDORA.

