

MỤC LỤC

A. PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ.....	1
A1. Phạm vi đánh giá.....	1
A2. Phương pháp đánh giá.....	1
A3. Các chính sách pháp luật	1
B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ III 2018.....	2
B1. Thị trường BĐS Hà Nội Quý III 2018.....	2
B2. Thị trường BĐS TP.HCM Quý III 2018.....	7
B3. Thị trường BĐS một số tỉnh phía Bắc quý III/2018.....	15
B4. Thị trường BĐS một số tỉnh Miền Trung quý III 2018.....	18
B5. Thị trường BĐS các tỉnh phía Nam Quý III 2018.....	20
B6. Thống kê lượng tìm kiếm thông tin	21
C. THỊ TRƯỜNG CONDOTEL QUÝ III 2018.....	22
D. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS CẢ NƯỚC QUÝ III 2018.....	25
E. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ IV 2018.....	26

A. PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ

• A1. 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 1 số tỉnh thành khác (Thái Nguyên, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Đà Nẵng, Quy Nhơn,...) 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 khác (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 BĐS, còn mở rộng điều tra số liệu mua đi bán lại các sản phẩm đã bán ở các dự án BĐS 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,...

A2. PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ

- Tổng hợp số liệu từ số lượng giao dịch BĐS thực tế của các sàn BĐS 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 bình dân: dưới 25 triệu đồng/m²
 - + Phân khúc trung cấp: từ 25 – dưới 35 triệu đồng/m

A3. CÁC CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT

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 1 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 hạn chế các nhà đầu tư “lướt sóng” đầu tư vào những sản phẩm không đầy đủ pháp lý.

Tuy nhiên, với các khu vực này, các nhà đầu tư dài hạn vẫn tiếp tục đổ vào đây, ở các dự án tiềm năng.

Các địa phương đẩy mạnh chấn chỉnh tình trạng mua bán kinh doanh nhà ở, đất ở chưa đúng quy định của pháp luật.

B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ III 2018

Tổng cung tại thị trường Hà Nội & TP.HCM Quý III 2018

Lượng giao dịch tại thị trường Hà Nội & TP.HCM Quý III 2018

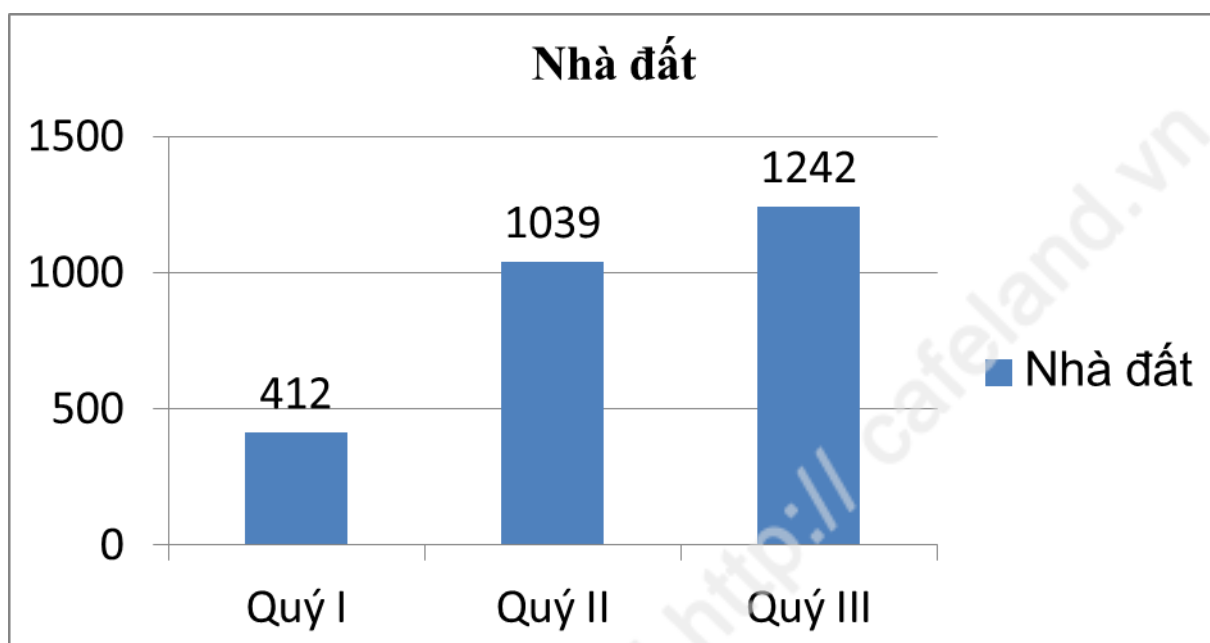
	Thị trường Hà Nội	Thị trường TP.HCM	Tổng
Căn hộ chung cư	5.540	6.662	12.202
Nhà đất	879	709	1.588
Tổng	6.419	7.371	13.790
Tổng	10.536	9.792	20.328

B1. Thị trường BĐS Hà Nội Quý III 2018

- Thống kê lượng cung BĐS nhà ở tại Hà Nội Quý III so với Quý II – 2018

	Quý II		Quý III		Tăng/Giảm	
Chung cư	8.863	100%	9.294	100%	+431	+4,8%
Bình dân	5.151	58.1	4.061	43,6	-1.090	-21,2%
Trung cấp	1.632	18.4	2.071	22,3	+439	+26,9%
Cao cấp	1.965	22.2	1.840	19,8	-125	-6,4%
Siêu cao cấp	115	1.3	1.322	14,3	+1.207	+1005%
Nhà đất	1.039		1.242	203		+19,5%

- Lượng cung Nhà đất trong quý III 2018: 1242



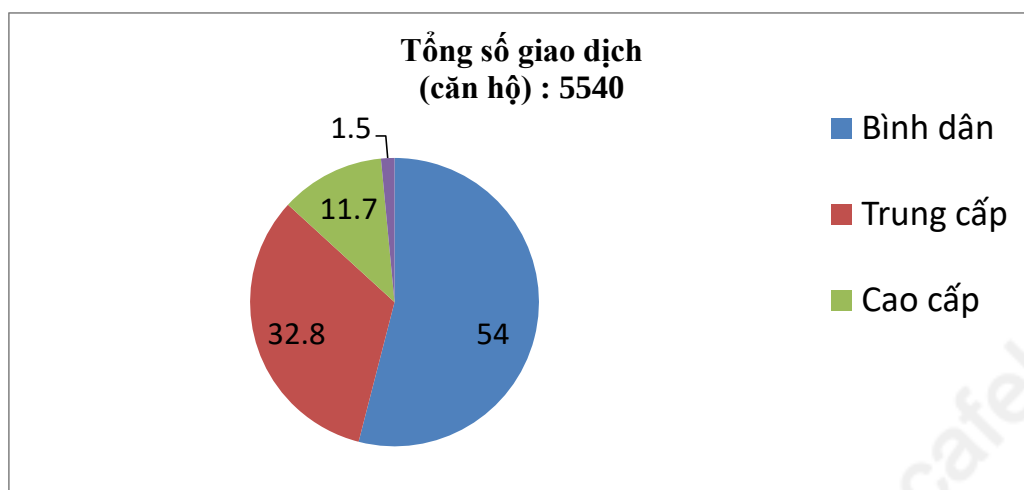
So với số liệu Quý III 2017:

- Lượng cung tăng 86% (lượng cung Quý III 2017 là hơn 5000 sản phẩm)
- Lượng giao dịch tăng 29,5% (lượng giao dịch Quý III 2017 là 4955 giao dịch)

So với Quý I,II 2018:

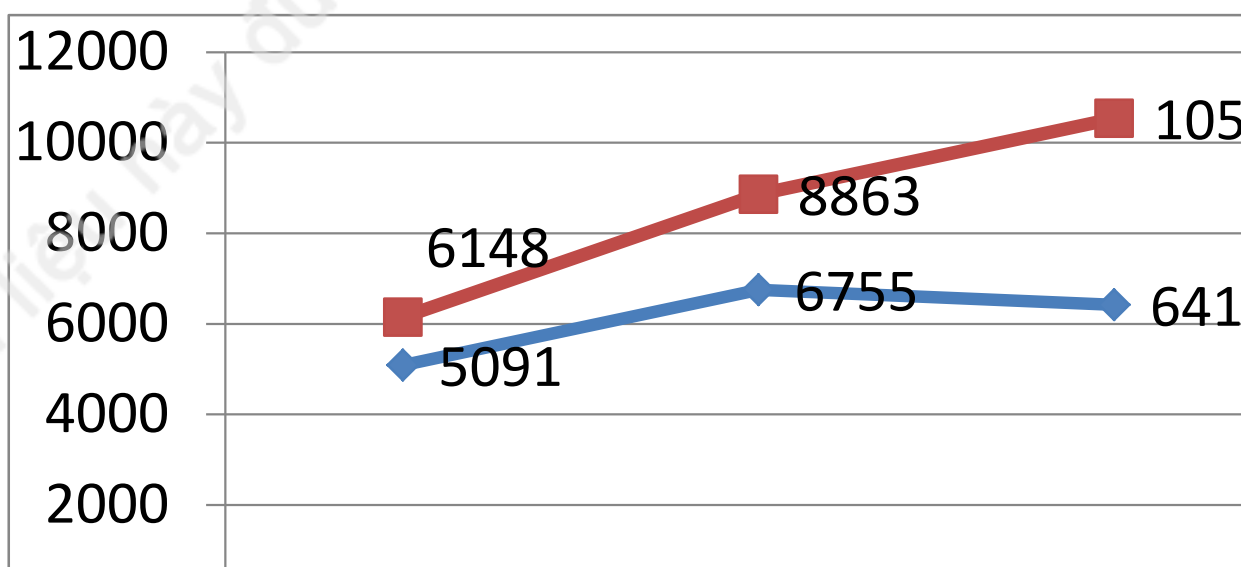
- Lượng cung phát sinh trong Quý III 2018 là 10.536 sản phẩm, tăng 170% so với Quý I và tăng 19% so với Quý II năm 2018, cho thấy lượng cung trong Quý III tăng mạnh nhất.
- Các dự án chào bán mới trong Quý III/2018 cung cấp 10.536 sản phẩm cho thị trường, nâng tổng lượng cung tại Hà Nội tính từ đầu 2018 lên 28.240 sản phẩm.

- Lượng giao dịch thị trường BĐS Hà Nội Quý III 2018



Phân loại	Giao dịch	Tỷ trọng (%)
Bình dân	2987	54
Trung cấp	1816	32,8
Cao cấp	647	11,7
Siêu cao cấp	90	1,5
Tổng	5540	100%

- Lượng giao dịch phát sinh trong Quý III/2018 là 6.419 giao dịch, tăng 126% so với Quý I, và giảm bằng 95% so với Quý II trước đó.



Tương quan nguồn cung và lượng giao dịch chung cư tại HN Quý I,II,III – 2018

Danh sách dự án chào bán hàng trong Quý III 2018 (HN)

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm
1	Khu DT Lê Trọng Tấn	Geleximco	Hoài Đức
2	Hà Tây Millennium	Tổng công ty TSQ VN	Hà Đông
3	Vinhomes Melodia	Vingroup	Nam Từ Liêm
4	Khu nhà ở I.A 20	Đông Đô – BQP	
5	HUD Sơn Tây	HUD	Thị xã Sơn Tây
6	Khu nhà ở Châu Quỳnh	Hải Phát	Gia Lâm
7	KĐT Phú Lương	C.ty CPĐTXD Trung Việt	Hà Đông
8	Khu nhà ở Tây Hồ Tây	C.ty TNHH THT	Tây Hồ&Bắc Từ Liêm
9	Khu nhà ở 609 Trương Định	C.ty BĐS Toàn Cầu	Hoàng Mai
10	King – Palace	C.ty BĐS Hoa Anh Đào	Thanh Xuân
11	Tòa nhà hỗn hợp	Nam Cường	Hà Đông
12	Khu nhà ở 319 Bờ Đề	C.ty Hùng Cường	Long Biên
13	Khu CC HH2 Xuân La	C.ty CPĐTXD Phú Thanh	Tây Hồ

Nhận xét:

- Nguồn cung sản phẩm căn hộ trong Quý III/2018 tăng mạnh, thể hiện niềm tin vào thị trường của các nhà phát triển BĐS. Trong quý chỉ có 13 dự án phát triển BĐS đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đủ điều kiện bán hàng. Các dự án này cung cấp cho thị trường Hà Nội 4.309 căn hộ và 1242 sản phẩm nhà liền kề, biệt thự,... Nguồn cung còn lại của thị trường đến từ hàng tồn của các dự án mở bán từ trước đó.
- Cơ cấu sản phẩm trong tổng nguồn cung căn hộ: loại sản phẩm có giá trị thấp vẫn tiếp tục chiếm tỷ trọng cao(kể từ Quý II/2018) đạt 44%, sản phẩm có giá trị trung bình đạt 22% và sản phẩm cao cấp đạt 22%. Đặc biệt thị trường đã xuất hiện dòng sản phẩm có giá trị siêu cao, đạt 14% tổng lượng cung toàn TT. Nhận định Quý III có cơ cấu sản phẩm được phân bổ hợp lý nhất từ trước đến nay.

- Quý III/2018 cũng là quý ghi nhận có nhiều dòng sản phẩm nhà liền kề, biệt thự, shophouse đến từ các dự án BĐS được tung ra thị trường nâng tổng nguồn cung sản phẩm mới chào bán trên TT BĐS Hà Nội là 10536 sản phẩm.
- Điểm đáng lưu ý ở thị trường Cầu là tập khách hàng nước ngoài. Họ quan tâm và mua hàng ở hầu hết các dự án cao cấp. Theo điều tra, tất cả các dự án cao cấp đều sử dụng hết room dành cho người nước ngoài.
- Giao dịch trong Quý ghi nhận đạt 897 sản phẩm nhà đất đã giao dịch thành công, tỷ lệ hấp thụ đạt 70% thể hiện nhu cầu thị trường cho dòng sản phẩm này là khá tốt.
- Phân khúc căn hộ giao dịch thành công đạt 5540 sản phẩm, và tính hấp thụ đạt 60%. Được cho là tỷ lệ khá tốt của thị trường Quý III thường niên. Bởi đây là Quý có tháng Ngâu và mùa khai giảng. Thường có tỷ lệ hấp thụ rất thấp. Tỷ lệ hấp thụ của các dòng sản phẩm phản ánh đúng thực trạng nhu cầu thị trường. Trong đó chiếm tỷ trọng cao nhất là dòng sản phẩm có mức giá thấp, đạt 54% và dòng cao cấp đạt 13%. Trong dòng sản phẩm cao cấp còn có dòng sản phẩm với mức giá siêu cao cấp chỉ đạt gần 2%.

Một số dự án có người nước ngoài mua nhiều tại Hà Nội (Q3/2018)

1	Sunshine City	Sunshine
2	Eldorado	Tân Hoàng Minh
3	Sidelake	Hàn Quốc
4	6 th Elements	Bắc Hà
5	Gold Park	Contraxim
6	Iris Garden	Vime Fulland
7	The Sun	TNR
8	Gold Mark	TNR
9	West Point	Vin Group
10	Capital	Tân Hoàng Minh

11	Season Avenue	Capitaland
12	Booyoung Vina	Hàn Quốc

B2. Thị trường BĐS TP.HCM Quý III 2018

Thông kê lượng cung BĐS nhà ở tại TP. Hồ Chí Minh Quý III so với Quý II – 2018

	Quý II		Quý III		Tăng/Giảm	
Chung cư	14.587	100%	9.083	100%	-5.774	-40%
Trung cấp	2.945	20.289	4.864	55.2	+1.919	+65,2%
Cao cấp	5.444	37.321	2.274	25.8	-3.170	-58,2%
Siêu cao cấp	6.198	42.49	1.675	19	-4.523	-73%
Nhà đất (đất nền, biệt thự, Shop House)	1109	100%	709		-400	-36%

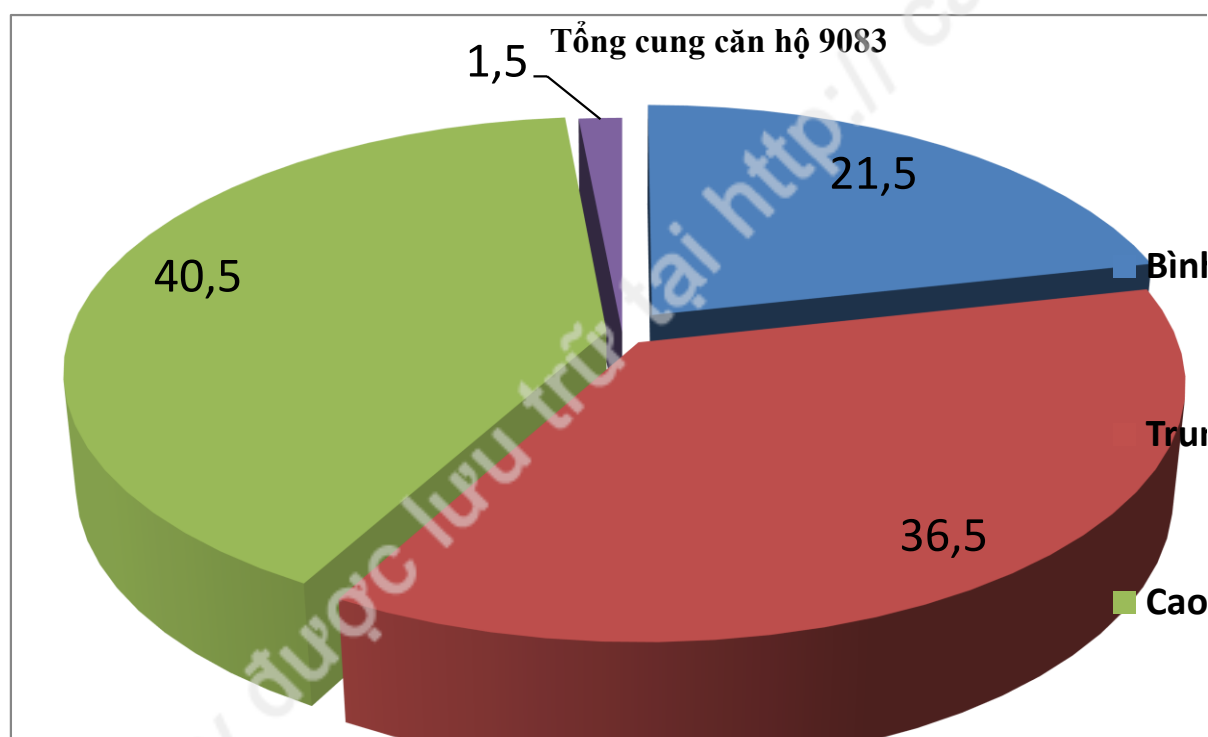
Trong quý III, thị trường TP.HCM ghi nhận 21 dự án BĐS chào bán sản phẩm mới, cung cấp 9083 căn hộ, 662 căn Shop House, 47 căn nhà phố, đất nền và 256 căn Officetel. Nâng tổng mức lũy kế từ đầu 2018 lên 70 dự án với 40342 căn hộ, 1168 căn Shop House, 2472 căn đất nền và 368 căn Officetel.

- Thống kê cho thấy loại hình căn hộ vẫn chiếm tỷ trọng tuyệt đối với 94,2% tổng sản phẩm nhà ở các loại tại các dự án phát triển mới kể từ đầu 2018.
- Số lượng chào bán trong quý III sụt giảm 38% so với quý II, và chỉ bằng 64% số với cùng kỳ 2017 (14175 căn). Tuy nhiên nếu tính lũy kế từ đầu năm 2018, nguồn cung vẫn tăng mạnh 159% so với cùng kỳ 2017.
- Trong 9 tháng đầu 2018, phân khúc giá rẻ (dưới 25tr/m²) chiếm tỷ trọng 34,6%, giảm khá mạnh so với cùng kỳ 2017. Ngược lại nguồn cung phân khúc cao cấp (45-70tr/m²)

lại tăng mạnh, đặc biệt xuất hiện 1 số dự án căn hộ có giá bán 150-200tr/m² (siêu cao cấp) tại các dự án trung tâm và các khu đất vàng của Thành phố được giới thương lưu và khách nước ngoài quan tâm mạnh.

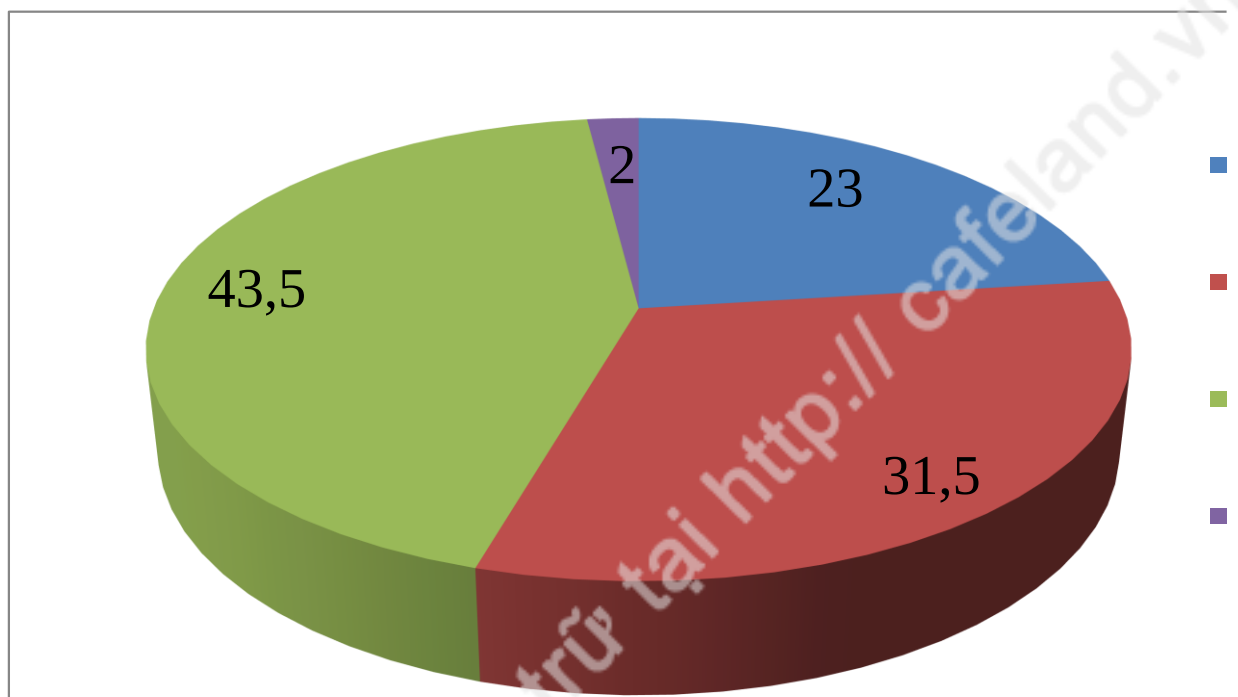
• **Theo khu vực:** Khu Nam Sài Gòn đứng đầu với 48,7% căn hộ mở bán, khu vực khu Đông giảm mạnh. Quận 2 chỉ chiếm 16,5% trong khi quận Thủ Đức chiếm 17,9% căn hộ mở bán. Nguyên nhân do các định hướng quy hoạch mới của TP.HCM trong việc phát triển khu đô thị thông minh, các quy hoạch đầu tư cơ sở hạ tầng mới.

Lượng cung căn hộ tại TP.HCM Quý III – 2018

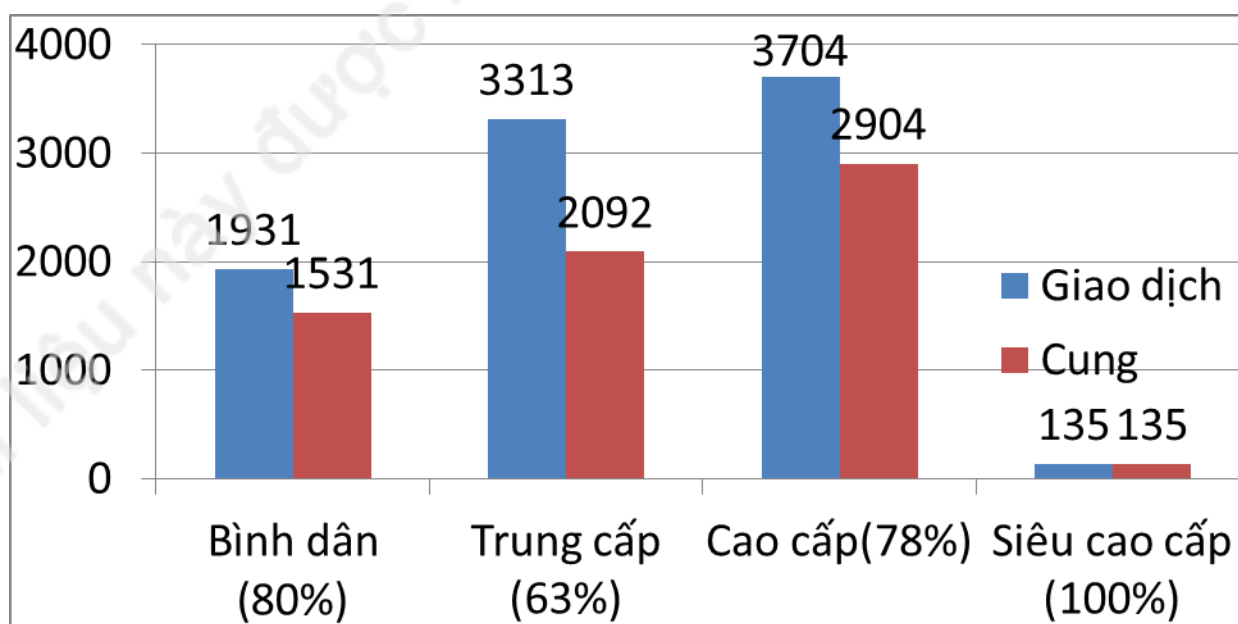


Phân khúc	Lượng cung	Tỷ trọng (%)
Bình dân	1.931	21,5
Trung cấp	3313	36,5
Cao cấp	3.704	40,5
Siêu cao cấp	135	1,5
Tổng	9083	100%

- **Tổng giao dịch phân khúc căn hộ Quý III/2018: 6662**

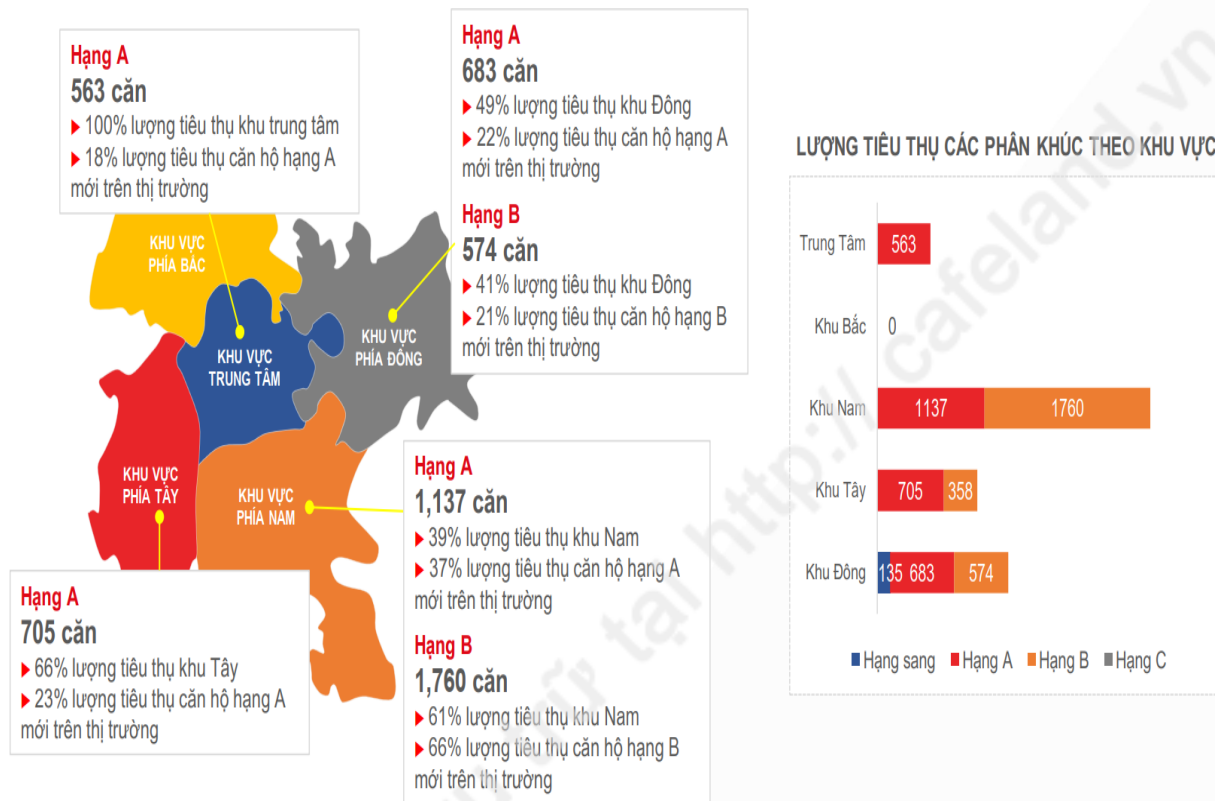


- Tỷ lệ hấp thụ của phân khúc căn hộ

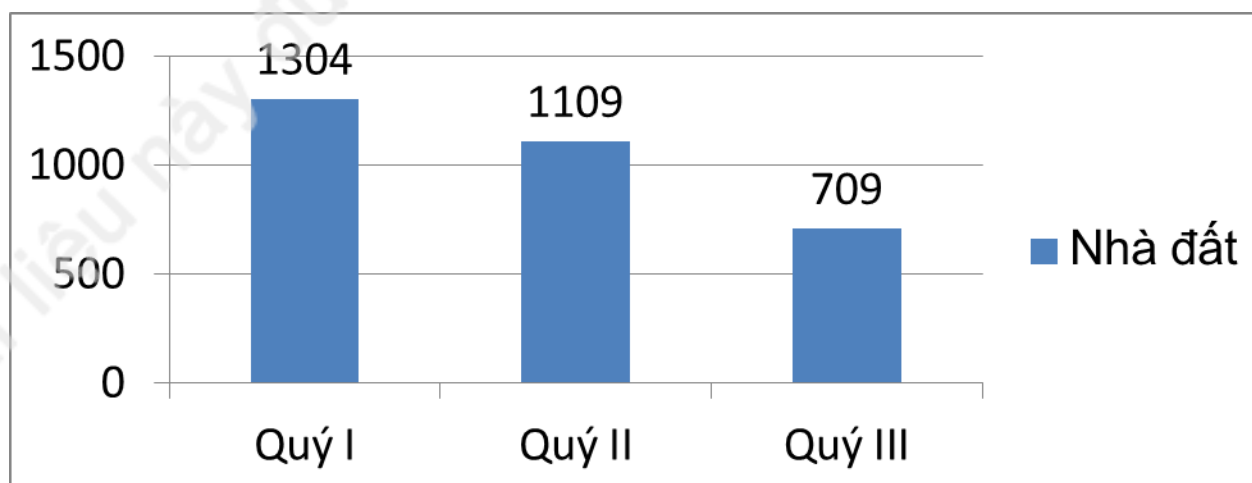


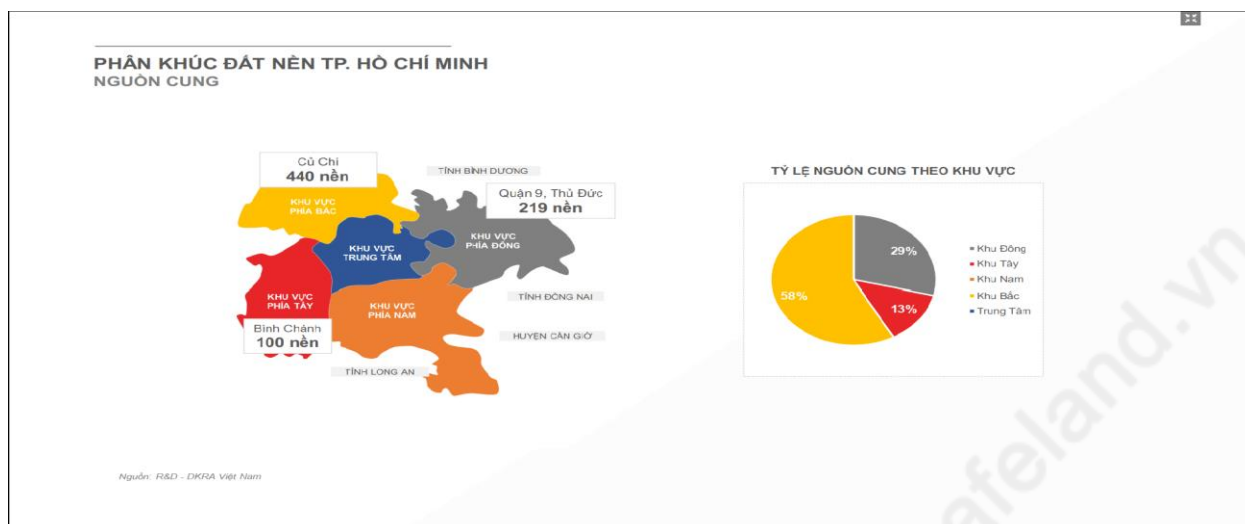
Phân bố tỷ lệ tiêu thụ căn hộ theo khu vực

PHÂN KHÚC CĂN HỘ TIÊU THỤ

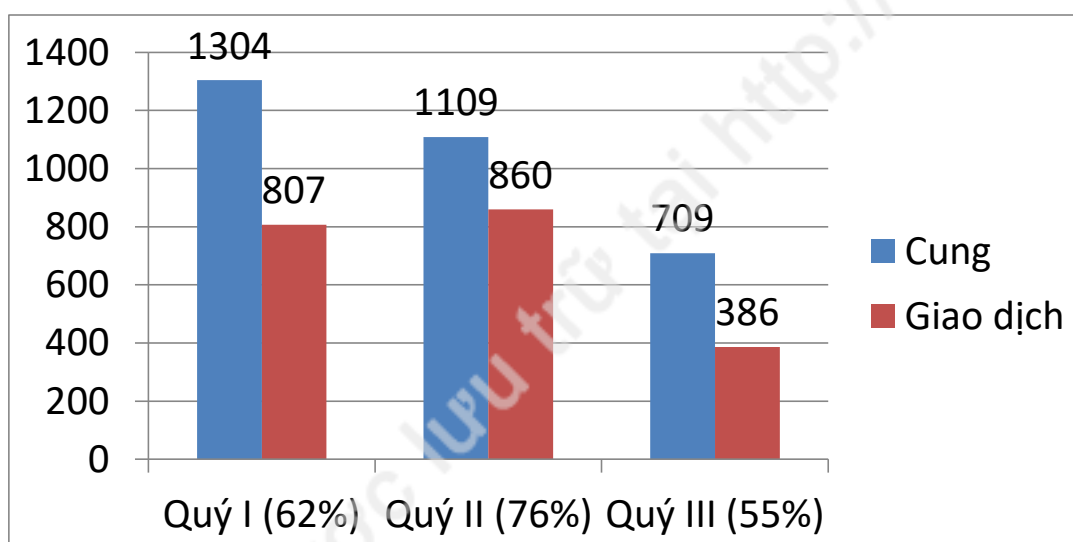


Lượng cung đất nền, Shop House, Biệt thự: 709

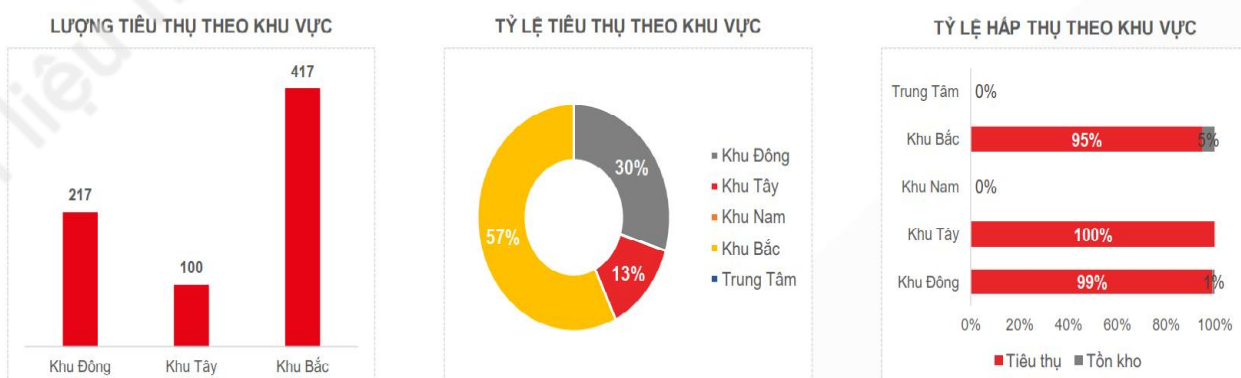




Phân bổ nguồn cung nhà đất tại TPHCM theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ phân khúc Đất nền Quý III-2018



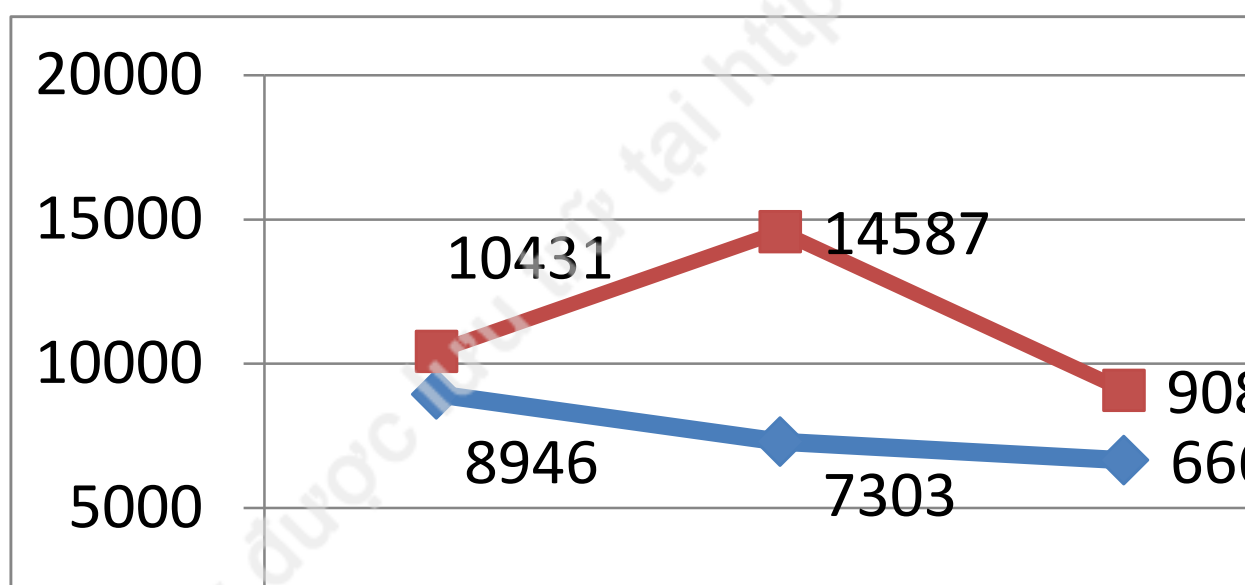
Phân bổ tỷ lệ tiêu thụ đất nền theo khu vực

So với số liệu Quý III 2017:

- Lượng cung tăng gấp đôi 100,9% (tổng lượng cung Quý III 2017 là 4526 căn)
- Lượng giao dịch đạt 84% (lượng giao dịch Quý III 2017 là 7494 giao dịch)

So với Quý I,II 2018:

- Lượng cung trong Quý III/2018 là 9.792 sản phẩm, giảm so với 2 Quý trước đó (tương đương 81% của Quý I, và bằng 62,4% của Quý II).
- Các dự án chào bán mới trong Quý III/2018 cung cấp cho thị trường BĐS TP.HCM 9.792 sản phẩm, nâng tổng lượng cung cả năm 2018 lên 36.740 sản phẩm.
- Lượng giao dịch chung cư phát sinh trong Quý III/2018 là 6.662 giao dịch, tương đương 74,5% lượng giao dịch trong Quý I, và bằng 91% lượng giao dịch trong Quý II.



Tương quan nguồn cung và lượng giao dịch chung cư tại TP.HCM Quý I,II,III – 2018

Các dự án chào bán trong Quý III 2018 (HCM)

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Số căn hộ
1	Evergreen	C.ty TNHH XDSXTM Tài Nguyên	Quận 7	30
2	Dragon Riverside City	C.ty CP địa ốc Phú Long	Quận 5	1199

3	Charmington IRIS	C.ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín - Sacomreal	Quận 4	1442
4	Lavila De Rio (Lavila 3)	C.ty CP Kiến Á	H. Nhà Bè	40
5	Topaz Home 2	C.ty CP DV Nông nghiệp & Thương mại Thuận Kiều	Quận 9	1271
6	South Gate Tower	C.ty CPTM&ĐT Hồng Hà	Quận 7	652
7	La Cosmo Tân Bình	C.ty CP Đầu tư Xây dựng An Gia Hưng	Quận Tân Bình	600
8	Urban Hill	Sàn giao dịch BĐS Phú Mỹ Hưng	Quận 7	164
9	Conic Riverside	C.ty CP XDĐT&PT Linh Phong – Conic	Quận 8	664
10	Fresca Riverside	Sea Holding	Quận Thủ Đức	544
11	Khu nhà phố Thuận Phát	C.Ty TNHH BĐS Thuận Phát	Quận 7	17
12	Sol Villas	C.ty CPĐTXD Sài Gòn (SCC)	Quận 2	101

Các dự án tại TP.HCM được Nhà đầu tư nước ngoài quan tâm 2018

	Tên dự án	Địa điểm	Chủ đầu tư
1	Alpha Hill City	Quận 1	Alpha King (giữ chỗ)
2	The Signature	Quận 1	Phú Mỹ Hưng
3	Hưng Phúc Happy Residence	Quận 7	Phú Mỹ Hưng
4	Urban Hill	Quận 7	Phú Mỹ Hưng
5	Empire City	Quận 2	Kepel Land
6	Palm Garden	Quận 2	Kepel Land

• **Nhận xét thị trường BĐS TP.HCM Quý III/2018**

Trong Quý III/2018 ghi nhận 21 dự án BĐS chào bán sản phẩm mới, cung cấp ra thị trường BĐS 9.083 căn hộ và 709 Shop House, biệt thự, nhà liền kề. Như vậy, tính từ đầu năm, thị trường toàn Thành phố đón nhận 70 dự án đã chào bán với 40.342 căn hộ, 1.168 căn shop house, 2.472 nhà đất liền thổ và 368 căn Officetel.

Trong phân khúc nhà ở, căn hộ vẫn là sự chủ đạo trên thị trường, chiếm 94,2% tổng sản phẩm nhà ở tại các dự án phát triển kể từ đầu năm 2018. Mặc dù lượng cung sụt giảm mạnh so với Quý II/2018, nhưng đánh giá chỉ là yếu tố ngẫu nhiên về thời điểm chào hàng của chủ đầu tư, chứ không thể hiện xu thế giảm sự phát triển đầu tư dự án BĐS. Tuy nhiên ngược lại với thị trường BĐS Hà Nội, tại TP. HCM tỷ trọng phân khúc nhà ở cao và trung cấp lại chiếm nhiều nhất. Cao cấp đạt 40,5% và trung cấp đạt 36,5%.

Đặc biệt có một số dự án siêu cao cấp có giá bán lên đến 150-200 triệu đồng/m². Cho thấy các chủ đầu tư đã đánh giá khả năng phát triển kinh tế tại đây là rất tốt, kỳ vọng số lượng người giàu có tại TP.HCM sẽ tăng mạnh trong thời gian tới. Huy vọng thị trường TP.HCM sẽ trở thành một khu vực phát triển kinh tế mạnh và chắc chắn sẽ thu hút người nước ngoài đến làm việc và sinh sống tại Việt Nam nhiều lên.

Ở phân khúc nhà ở giá thấp (bình dân) lại chiếm tỷ trọng nhỏ (21%). Cho thấy quỹ đất để phát triển loại hình này ở TP.HCM đã khan hiếm. Các dự án loại này hiện chỉ có thể xây dựng được tại các khu vực xa trung tâm thành phố có giá đất rẻ hơn. Nhưng do vị trí quá xa trung tâm và kết nối với giao thông, hạ tầng phát triển xã hội tại các vùng này còn hạn chế. Nên việc tiêu thụ sản phẩm này cũng không thể dễ dàng.

Lượng giao dịch thành công tại TP. Hồ Chí Minh đã thể hiện rõ những quan điểm trên. Ngoài việc phân khúc bình dân có lượng hấp thụ đạt 80%, thể hiện nhu cầu dòng sản phẩm này vẫn rất mạnh. Phân khúc cao cấp có một tỷ trọng giao dịch trên tổng giao dịch thành công đạt 43,5% (2904 căn) và đạt mức hấp thụ lên đến 78% cho riêng dòng sản phẩm này. Đặc biệt nhận thấy dòng sản phẩm hạng sang ra hàng là hết ngay, đạt tỷ lệ hấp thụ 100%.

Dự án có sản phẩm cao cấp và sang trọng đã thu hút lượng khách nước ngoài tham gia rất mạnh. Do nhu cầu của người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam tăng mạnh. Trong khi chúng ta lại giới hạn lượng mua tại từng dự án. Nên đã xuất hiện tình trạng người nước ngoài đầu tư để cho thuê hoặc chuyển nhượng lại cho nhau. Thiết nghĩ, ở một số dự án đặc thù có thể nên mở rộng room cho người nước ngoài.

B3. Thị trường BĐS một số tỉnh phía Bắc quý III/2018

Quý III/2018 tiếp tục là sự sôi động của thị trường BĐS do giá đất ở Hà Nội đẩy lên mức cao gồm các tỉnh như Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh,...

- **Thái Nguyên:**

Mặc dù không có dự án mới xuất hiện so với quý II tuy nhiên các dự án đô thị được mở bán liên tục các đợt trong Quý. Lượng giao dịch trong Quý đạt khoảng 828 sản phẩm, mức giá được duy trì không tăng so với Quý II, dao động từ 8-14tr/m².

Ngoài sản phẩm đất nền, tại Thái Nguyên hiện có 4 dự án chung cư đã triển khai trong Quý III như: TBCo Riverside, Green Pearl, Tecco Complex, TNG sẽ cho ra thị trường khoảng 2000 căn hộ với giá bán dự kiến 11-13 tr

STT	Dự án	Địa điểm	Giao dịch
1	Chung cư TbcO riverside	P. Quang Vinh, TP. Thái Nguyên	178
2	Tecco Thái Nguyên	P. Thịnh Đán, TP. Thái Nguyên	120
3	TNG Thái Nguyên	P. Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên	105
4	Đại Nam	TP. Thái Nguyên	30
5	Cosy Gia Sàng	Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên	250
6	Min House	Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên	68
7	Thịnh Đán	Phường Thịnh Đán, TP. Thái Nguyên	50
8	Vin Home	Phường Đồng Quang, TP. Thái Nguyên	25

- **Quảng Ninh:**

Nguồn cung: Tiếp tục tăng cả về số lượng lẫn chủng loại, trong đó nổi bật là các dự án: Bervely Hill (160 căn), Green Bay Garden (833 căn), chung cư,...

Lượng giao dịch tổng cộng trong Quý:

- + Chung cư: khoảng 200 căn
- + Đất nền: 500 căn (chủ yếu liền kề, biệt thự Shop House)
- Lượng giao dịch tập trung ở 2 Thành phố Hạ Long & Móng Cái.

Biến động giá:

- Giá đất ở TP. Hạ Long tăng khoảng 5%
- Giá đất ở một số vùng khác tăng khoảng 10%

• **Vĩnh Phúc:**

- Thành phố Vĩnh Yên: Được chào bán 3 dự án đô thị với gần 2000 sản phẩm đất nền.
- Thành phố Phúc Yên cũng với 3 dự án được chào bán trong Quý (dự án Xuân Hòa, Xây Lấp Hà Nội, dự án TMS) cung cấp ra thị trường hơn 1000 nền đất.
- Lượng giao dịch cho các đợt mở bán trong Quý đạt khoảng 200 nền.
- Giá giao dịch khoảng 13tr/m² tăng khoảng 5-8% so với Quý trước.

• **Hưng Yên:**

- Đối với tỉnh Hưng Yên ngoài KĐT Ecopark cũng có 1 số dự án đất nền xuất hiện ở Phố Nối, thị trấn Bần, Huyện Mỹ Hào cũng được chào bán ra thị trường gần 1000sp.
- Giá bán đất tại các dự án này dao động từ 18-20tr/m², không tăng so với quý trước.

• **Lạng Sơn**

Thị trường BDS Lạng Sơn đang có những bước tiến mạnh mẽ với sự ra đời hàng loạt các dự án mới: tháng 8/2018 khai trương Vinparl Lạng Sơn, Vincom, nhà phố Shophouse. Các dự án đất nền tập trung đông ở khu trung tâm thành phố giá giao động từ 7tr-15tr/m².

Hiện tại có 4 dự án đang triển khai như dự án của Công ty cổ phần quốc tế Lạng Sơn, ngoài các chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, doanh nghiệp đã tập trung đầu tư phân kết cấu hạ tầng và khu căn hộ thương mại, hoàn thành trên 80% giá trị xây lắp của khu nhà thương mại, với tổng giá trị khoảng 500 tỷ đồng (tương đương 25 triệu USD). Dự án Nam Hoàng Đồng I - Thành phố Lạng Sơn - (diện tích 57,17 ha) đang triển khai đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như san nền, thi công đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp điện hạ thế, chiếu sáng.

- Với 22 dự án đô thị được triển khai đồng bộ tại 1 số Thành phố, Thị xã tại tỉnh Bắc Giang, lượng cung mới ra cho thị trường khoảng 3000 căn hộ và 600 căn đất nền.

STT	Dự án	CDT	Diện tích(m2)	Giá (tr/m2)
1	Chung cư Green city	Tập đoàn Tiến Bộ	35-80	14 -18
2	CC AQUA PARK	APEC GROUP	50-90	20tr
3	SAIGONTEL	Cty Công nghệ viễn thông	42-102	17tr-20tr
4	Dream town	CTY Nam Giang	60-75	10,5-13

- Lượng hấp thụ của 2 dòng này đều đạt khoảng 60% số lượng mở bán từng đợt với lượng căn hộ đạt trên 1000 giao dịch thành công và đất nền đạt trên 400 giao dịch thành công.

- Giá bán căn hộ có chất lượng tốt ở Bắc Giang dao động từ 12-18tr/m²; Đất nền có giá dao động từ 4,5-15 trđ/m².

- Giá bán đất nền dao động từ 10-13tr/m².

Một số dự án chung cư tại Bắc Giang được quan tâm nhất và có lượng giao dịch tốt

- **Bắc Ninh**

- Trong Quý III/2018 chúng kiến chào hàng sôi động từ 43 Dự án BĐS (Bao gồm cả nhà đất và căn hộ). Tăng gấp đôi lượng dự án so với Quý I/2018. Trong đó phải kể đến các tên tuổi của làng phát triển BĐS như: Vin Home, HUD, FLC, Him Lam,... Cho thấy sẽ xuất hiện sự cạnh tranh mạnh tại thị trường BĐS khu vực này. Do nguồn cung sản phẩm tăng rất mạnh. Chắc chắn những dự án có sản phẩm chất lượng tốt và giá bán thấp, tổng giá trị giao dịch nhỏ sẽ chiếm ưu thế.

- Ghi nhận từ các Sàn giao dịch BĐS khu vực: có khoảng gần 1000 sản phẩm căn hộ và khoảng 500 sản phẩm đất nền được giao dịch thành công trong Quý III/2018.

Giá bất động sản được chào bán lần đầu tại các dự án BĐS trong Quý III không thay đổi so với Quý II/2018. Tuy nhiên các giao dịch thứ cấp (mua đi bán lại) cũng chỉ tăng nhẹ khoảng 20%

- **Một số tỉnh thành khác**

Khu vực miền Bắc còn có sự sôi động của thị trường BĐS, với nhiều giao dịch thành công từ các dự án BĐS tại các tỉnh thành như: Thanh Hóa, Nghệ An, ..

B4. Thị trường BĐS một số tỉnh Miền Trung Quý III 2018

- **Thị trường BĐS Đà Nẵng**

Quý III tiếp tục hầu như không có dự án mới được chào bán. Ngoài một số sản phẩm đất nền của Tập đoàn Sun Group chào bán mới trong Quý tại Dự án Hoa Xuân. Các dự án được giao dịch phần lớn vẫn là những dự án đã chào bán từ các Quý trước và mua đi bán lại.

- 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 thiếu 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.

- Giá giao dịch không có biến động, mức tăng trưởng được duy trì như Quý II/2018, các dự án tại một số quận ven đô vẫn giữ mức giá từ 10-15tr/m² đất nền.

- Nhìn chung Thị trường BĐS Đà Nẵng vẫn rất tiềm năng, nhưng do khan hiếm nguồn hàng từ các dự án phát triển BĐS mới nên rơi vào tình trạng trầm lắng. Rất mong Chính quyền TP. Đà Nẵng sớm có giải pháp để tạo điều kiện cho các dự án BĐS tại đây được tiếp tục phát triển, cung cấp hàng hóa cho thị trường và làm thị trường sôi động trở lại.

- **Thị trường BĐS Nha Trang**

- Cũng như Thành phố Đà Nẵng, thị trường BĐS Nha Trang sau nhiều năm sôi động, phát triển nóng, hiện tại cũng đang cảm nhận sự chững lại của cả nghìn cung Dự án mới và các giao dịch hàng hóa BĐS.

- Trong Quý III 2018, không ghi nhận nguồn cung mới nào từ các Dự án phát triển BĐS. Lượng giao dịch các căn hộ, chung cư là 402 sản phẩm và gần 5000 sản phẩm đất nền, chủ yếu ở các sản phẩm có tổng giá trị từ 1 tỷ đồng đến dưới 2 tỷ đồng

- Giá chung cư ổn định như Quý II/2018 từ 18-25tr/m².

- Giá đất nền tùy vị trí dao động từ 15-50tr/m² và giảm khoảng từ 3-5% so với Quý II/2018.

Một số dự án đất nền đang chào bán trong quý III năm 2018 tại Nha Trang

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích	Giá (triệu/m2)
1	Khu đô thị Nam Vĩnh Hải	APROMACO	P. Vĩnh Hải, Nha Trang	32.8	15
2	Khu đô thị VCN Phước Long	Cty CP Đầu tư VCN	P. Phước Long, Nha Trang	17.54	38
3	Khu đô thị An Bình Tân	Cty CP xây lắp vật tư kỹ thuật	P. Phước Long, Nha Trang	71	26
4	Khu đô thị Mỹ Gia	Cty CP Phát triển đô thị Vĩnh Thái	Khu vực phía Tây Nha Trang	182	22
5	Khu đô thị VCN Phước Hải	Cty CP Đầu tư VCN	P. Phước Hải, Nha Trang	29	49
6	Khu đô thị Lê Hồng Phong 1	Hà Quang Land	P. Phước Hải, Nha Trang	35	31
7	Khu đô thị Lê Hồng Phong 2	Hà Quang Land	P. Phước Hải, Nha Trang	40	28

• **Thị trường BĐS Quảng Nam quý III/2018**

- Đây là 1 thị trường mới nổi lên và thu hút được rất nhiều các nhà đầu tư do sự khan hiếm đất đai tại thị trường thành phố Đà Nẵng.
- Trong Quý III/2018 nguồn cung được chào bán từ các Dự án BĐS mới ghi nhận khoảng 3000 sản phẩm và tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 70%.
- Ngoài ra thị trường BĐS tại một số tỉnh của khu vực miền Trung như Bình Định, Quảng Ninh, Phú Yên, Huế, Quảng Trị, Quảng Bình, Bình Thuận cũng đang nóng dần lên bởi hàng loạt các dự án BĐS của các nhà đầu tư trên cả nước đổ về.

B5. Thị trường BĐS các tỉnh phía Nam Quý III 2018

- **Thị trường BĐS các tỉnh phía Nam (xung quanh TP.HCM)**

Do lượng cung hạn chế và giá cao nên thị trường BĐS, đất nền tại các tỉnh xung quanh TP.HCM tăng rất mạnh như: Bình Dương, Biên Hòa, Đồng Nai, Long An,... Ghi nhận tại tỉnh Đồng Nai, lượng cung trong Quý III/2018 là 2.812 sản phẩm, lượng giao dịch thành công đạt 1.522 sản phẩm, mức hấp thụ đạt 54%. Tại Long An ghi nhận 1.633 sản phẩm được chào bán trên thị trường trong Quý, lượng giao dịch đạt 1.398 sản phẩm, nâng tỷ lệ hấp thụ lên đến 85%.

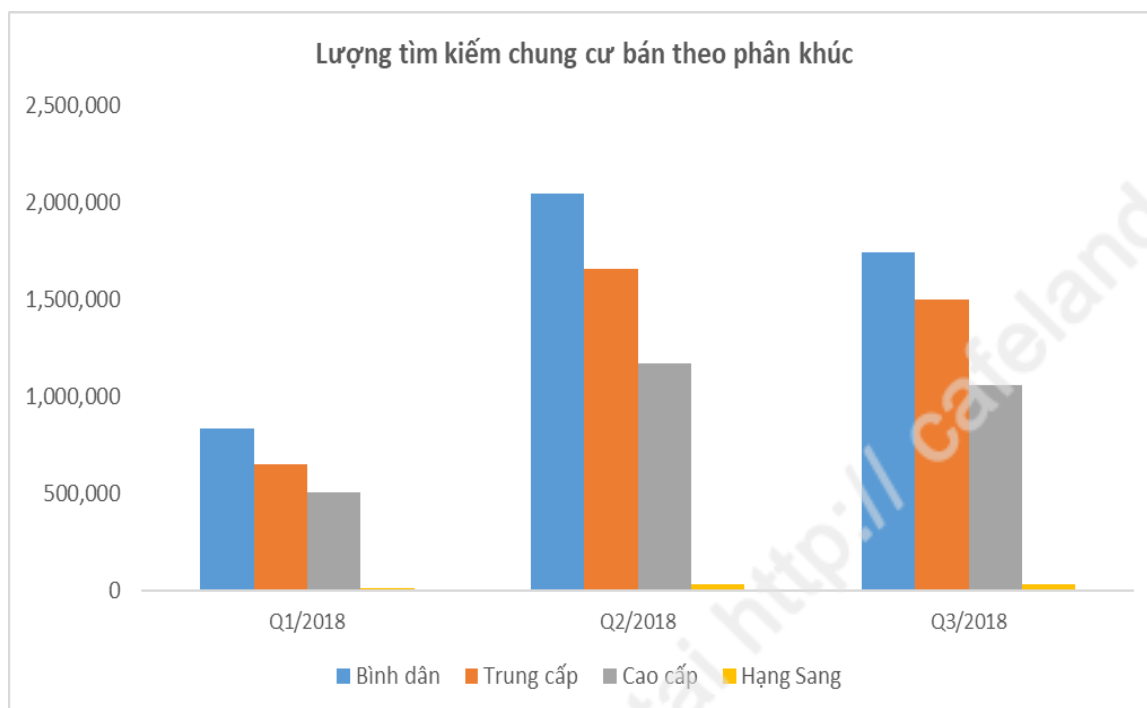
- **Thị trường BĐS Đồng Bằng Sông Cửu Long**

- Tiếp đà từ Quý II/2018, trong Quý II có thể nhận thấy sự sôi động tăng lên rõ rệt của thị trường BĐS tại khu vực này, thị trường BĐS tại An Giang, Kiên Giang, Vĩnh Long, đặc biệt là tại Cần Thơ mua bán giao dịch BĐS rất sôi động. Ở Cần Thơ, ngoài việc sôi động mua bán đất trong dân, tại các dự án phát triển nhà ở đây có mức độ giao dịch rất tốt, gần như các dự án mới chào hàng đến thì tỷ lệ hấp thụ luôn đạt trên 80%, giá đất tại các dự án bình quân đạt từ 15-20tr/m², tăng từ 5-10% so với Quý II/2018.
- Các giao dịch phần lớn là nhu cầu thực của người dân địa phương, tỷ lệ tham gia đầu tư của các Nhà đầu tư rất thấp.

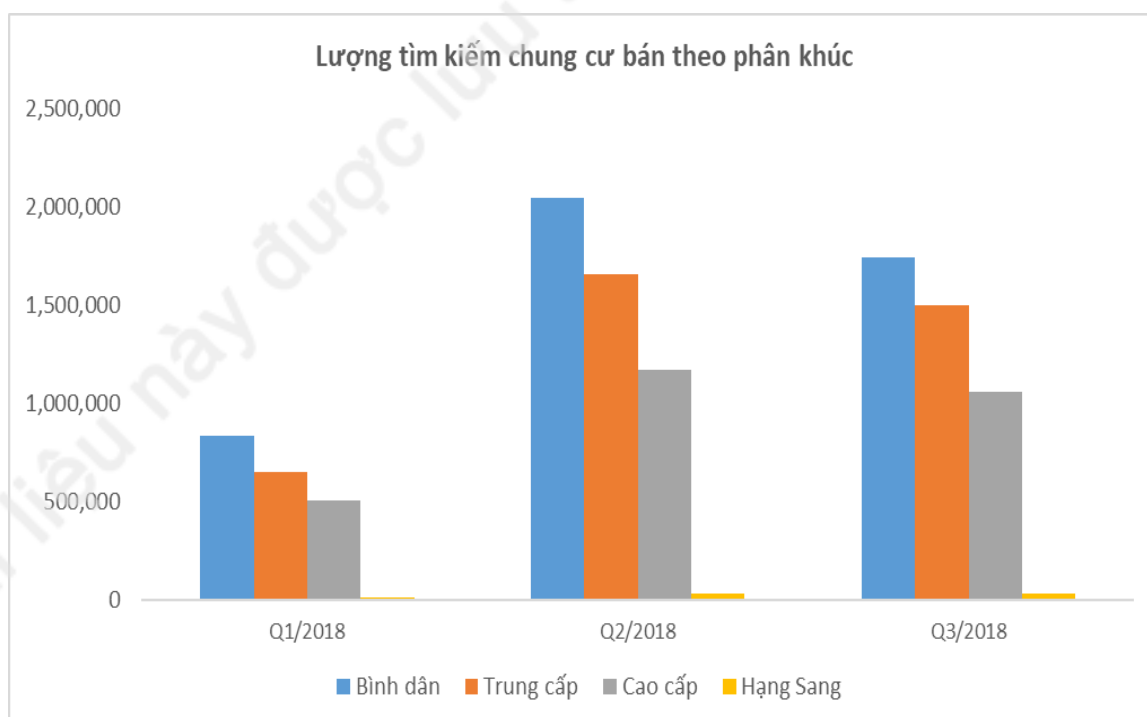
- **Thị trường BĐS Phú Quốc**

- Giao dịch đất ở giảm mạnh so với các Quý trước đó, chủ yếu giao dịch các ô đất có diện tích nhỏ, dưới 150m². Tỷ lệ giao dịch không nhiều, tập trung các giao dịch ở các khu vực: Búng Gội, Tuyền Tránh, Suối Đá,..
- Ngoài ra các sản phẩm Shop House tại các dự án có thương hiệu cũng được bán tốt, điển hình là các dự án của: Vin Group, Sun Group, CEO, Bim,...

B6. THỐNG KÊ LƯỢNG TÌM KIẾM THÔNG TIN



Nguồn: batdongsan.com.vn



Nguồn: batdongsan.com.vn

C. THỊ TRƯỜNG CONDOTEL QUÝ III 2018

• Đà Nẵng

- Hiện tại số lượng sản phẩm đang chào bán ra thị trường BĐS là 8061 sản phẩm bao gồm cả các sản phẩm đã chào bán từ các Quý trước và các năm trước. Trong đó tập trung tại các dự án của các chủ đầu tư như: Hyatt Regency Da Nang, Ocean Suite, Olalani, Coco Bay, Mường Thanh, Anfanam, Hòa Bình, Furama,...

- Số lượng bán trong Quý III : 294 sản phẩm

Tập trung tại các dự án điển hình:

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Số lượng căn	Giá (triệu/m ²)
1	Hyatt Regency Da Nang	Cty TNHH Indochina Land	Trường Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	183	79.5
2	Ocean Suite	Vinacapital	Trường Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	116	42
3	Coco Bay Ocean	Empire Group	Trường Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	520	35
4	Ariyana	Cty Cp Ariyana (Sovico Holding)	Võ Nguyên Giáp, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	960	53.7
5	Hòa Bình Green	Cty TNHH Hòa Bình	Lê Văn Duyệt, Sơn Trà, Đà Nẵng	950	51.2
6	Coco Wonderland	Empire Group	Trường Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	706	43
7	Coco Musica	Empire Group	Trường Sa, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	746	46.3
8	Vinpearl Condotel Riverfront Da Nang	VinGroup	Trần Hưng Đạo, Sơn Trà, Đà Nẵng	714	50

• **Nha Trang**

Quý III tiếp tục ghi nhận nguồn cung chào hàng mới từ các dự án Hudbuilding Nha Trang, Ariyana, Panarama,... mở chào bán mới khoảng trên 1000 căn nâng tổng số nguồn hàng Condotel Nha Trang lên 12000 căn. Tỷ lệ hấp thụ từ các dự án mới được chào bán trong Quý III/2018 chỉ đạt khoảng 20%.

Lượng giao dịch của sản phẩm Condotel tại Khánh Hòa đạt 789 sản phẩm, giảm mạnh so với Quý I và Quý II/2018

Một số dự án căn hộ Condotel đang chào bán tại Nha Trang trong Quý III/2018

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Năm hoàn thành	Số căn hộ	Giá bán (triệu/m ²)
1	Scenia Bay Nha Trang	Cty CP Nam Tiến Lào Cai	Phạm Văn Đồng, Nha Trang	2020	704	44
2	The Arena	Cty CP Đầu tư XD Vịnh Nha Trang	Bãi Dài, Can Lâm	2019	5025	57
3	HUD Building Nha Trang	Tổng Cty ĐTPT Nhà & Đô Thị HUD	4 Nguyễn Thiện Thuật, Nha Trang	2019	490	33
4	AB Central Square Nha Trang	A&B Development Corp	44 Trần Phú, Nha Trang	2019	484	59
5	Nha Trang City Central	Cty TNHH Lan Anh	29 Phan Chu Trinh, Nha Trang	2019	209	30
6	Virgo Hotel Nha Trang	Vinaland Group	Nguyễn Thị Minh Khai, Nha Trang	2019	209	30
7	Ariyana Smart Condotel	Cty CP Du lịch Nhật Minh	18 Trần Hưng Đạo, Nha Trang	2018	394	50
8	Panorama Nha Trang	Cty CP Vịnh Nha Trang	2 Nguyễn Thị Minh Khai, Nha Trang	2019	1112	60

9	Goldcoast Nha Trang	Cty CP Thanh Yên	1 Trần Hưng Đạo, Nha Trang	2019	920	49
10	Mường Thanh Viễn Triều	Cty CP ĐT Viễn Triều Nha Trang	3 Phạm Văn Đồng, Nha Trang	2019	1000	26
11	PH Complex Nha Trang	Cty CPĐT P.H	Tô Hiệu, Nha Trang	2019	1400	14
12	K-Home Nha Trang	Cty CP Tập đoàn Đầu tư Nông Nghiệp K-Home	40 đường 2/4, Vĩnh Hải, Nha Trang	2019	160	17

• **Đánh giá TT Condotel cả nước**

Nhìn chung TT BĐS nghỉ dưỡng trong đó đặc biệt là dòng sản phẩm Condotel ghi nhận sự chững lại của cả nguồn cung và giao dịch thành công, trong Quý III/2018 hầu hết ở các vùng phát triển mạnh về BĐS nghỉ dưỡng đều không có nguồn cung mới chào hàng, ngoại trừ ở Nha Trang có dự án Lanuna mở bán lần đầu ra thị trường. Lượng giao dịch cả nước về sản phẩm Condotel chỉ đạt khoảng 1000 sản phẩm.

- **Lý giải cho hiện tượng này bởi những nguyên nhân sau:**

- + Hiện nhà nước đã siết chặt vốn nên dòng vốn đầu tư đặc biệt là dòng vốn về BĐS nghỉ dưỡng bị siết chặt.
- + Các chính sách của nhà nước về pháp lý cho các sản phẩm Condotel vẫn chưa được tháo gỡ gây tâm lý e ngại cho các nhà đầu tư.
- + Năng lực phát triển dự án loại hình BĐS nghỉ dưỡng còn hạn chế, đặc biệt là năng lực khai thác kinh doanh sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng của các chủ đầu tư VN còn yếu và hạn chế. Dẫn đến sự ngờ vực của các nhà đầu tư khi đầu tư vào loại hình này cảm nhận thấy không đảm bảo cho hiệu quả đầu tư của họ lâu dài. Hiện nay các nhà đầu tư nhỏ lẻ rất thận trọng trong chọn lựa dự án BĐS nghỉ dưỡng .
- + Giá bán của sản phẩm nghỉ dưỡng hiện đã được các chủ dự án đẩy lên ở mức cao, bình quân từ 35 – 50 tr/m² thậm chí có những dự án có giá trên 70tr/m². Ở mức giá cao này nhà đầu tư khó tạo thanh khoản khi có nhu cầu chuyển nhượng

- **D. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS CẢ NƯỚC QUÝ III 2018**
- Sự phát triển bền vững và tốc độ ổn định ở 2 thị trường lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Các dự án Bất động sản vẫn tiếp tục được đầu tư mạnh và liên tục cung cấp ra thị trường. Chỉ tính riêng trong Quý III/2018, 2 địa phương này đã đưa vào thị trường Bất động sản đạt 20328 sản phẩm mới. Cơ cấu sản phẩm rất hợp lý.
- Giá Bất động sản tại 2 khu vực này không tăng, ổn định so với Quý II/2018. Giao dịch thành công đạt 12720 sản phẩm, nâng tỷ lệ hấp thụ đạt 63,5% (mặc dù trong Quý có tháng ngâu và mùa khai giảng). Người mua nhà phần lớn từ nhu cầu thực. Cho thấy không có biểu hiện của thị trường ảo hoặc bong bóng Bất động sản.
- Ngoài sự ổn định và phát triển bền vững từ 2 thị trường lớn. Phát triển Bất động sản mạnh mẽ còn được cảm nhận đến từ hầu hết các địa phương trên cả nước. Từ Miền Bắc, qua Miền Trung, đến Miền Nam. Mỗi tỉnh thành như: Lạng Sơn, Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Nghệ An, Quảng Bình, Quảng Trị, Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Bình Thuận, Đồng Nai, Bình Dương, Long An, và hầu hết các tỉnh ĐBSCL... đều xuất hiện ít nhất không dưới 10 dự án phát triển Bất động sản.
- Theo số liệu báo cáo từ các SGD Bất động sản là thành viên Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, chỉ tính riêng trong Quý III/2018 tại các địa phương, con số giao dịch thành công tại các dự án Bất động sản đạt trên 10.000 sản phẩm. Thị trường Bất động sản nghỉ dưỡng trong Quý III/2018 ghi nhận sự sụt giảm của cả nguồn cung và lượng giao dịch. Khuyến nghị đã đến thời điểm nên tạm dừng phát triển mới các dự án Bất động sản nghỉ dưỡng. Các dự án đã và đang triển khai, cần tập trung để hoàn thành dự án. Tập trung đưa dự án vào khai thác kinh doanh, đáp ứng các mục tiêu của Nhà nước và doanh nghiệp đã đặt ra ban đầu. Là tạo các cơ sở hạ tầng du lịch, tạo cơ sở lưu trú phục vụ cho phát triển kinh tế du lịch ở Việt Nam. Mang lại hiệu quả kinh tế cao cho đất nước, doanh nghiệp và nhà đầu tư. Như vậy mới tạo niềm tin cho các nhà đầu tư.

E. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ IV 2018

Trong Quý III/2018, nền kinh tế Việt Nam được dự đoán tiếp tục ổn định và tăng trưởng tốt. Nguồn vốn FDI có thể sẽ được đổ vào Việt Nam tốt hơn, bởi các nhà đầu tư kinh tế đang rút khỏi thị trường Trung Quốc (lo ngại về cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung). Thời điểm này cũng là thời điểm Việt Nam nhận được nguồn vốn kiều hối mạnh nhất trong năm. Trong khi tương quan so sánh giữa các hình thức đầu tư (Chứng khoán, vàng, ngoại tệ, tiền gửi Ngân hàng,...) thì BĐS vẫn là kênh đầu tư tốt nhất.

Đối với thị trường BĐS, Quý IV/2018 vẫn tiếp tục đưa ra thị trường đa dạng các chủng loại sản phẩm. Nhu cầu về nhà ở và đầu tư vẫn đang ở mức tốt.

Do vậy, nhận định Quý IV/2018, thị trường BĐS cả nước sẽ đón nhận nhiều lượng hàng hóa mới từ các dự án phát triển BĐS trên cả nước. Đồng thời lượng giao dịch cũng được dự báo sẽ tăng mạnh nhất trong năm và nhiều hơn so với Quý IV/2017.

Giá cả hàng hóa cũng sẽ không biến động nhiều, dự báo tăng so với Quý III/2018 khoảng từ 0,5% đến 1%.

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 III 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.

