

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



BÁO CÁO

TÌNH HÌNH GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN 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 12/2018

MỤC LỤC

A.	PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG	3
1.	Phạm vi đánh giá	3
2.	Phương pháp đánh giá	3
B.	TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở NĂM 2018.....	4
I.	THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI HÀ NỘI NĂM 2018.....	4
1.1.	Nguồn cung BĐS nhà ở TP. Hà Nội Quý IV và cả năm 2018	4
1.2.	Lượng giao dịch BĐS nhà ở tại Hà Nội Quý IV và cả năm 2018	5
1.3.	Tương quan giao dịch/nguồn cung căn hộ chung cư tại Hà Nội năm 2018.....	7
1.4.	Tỉ lệ hấp thụ căn hộ Chung cư tại Hà Nội.....	7
1.5.	Biến động giá	7
	Đánh giá chung	8
II.	THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI TP.HCM NĂM 2018	9
2.1.	Nguồn cung BĐS tại TP. Hồ Chí Minh Quý IV và cả năm 2018	9
2.2.	Lượng giao dịch BĐS nhà ở Quý IV và cả năm 2018 tại TP.HCM.....	10
2.4.	Tỉ lệ hấp thụ căn hộ Chung cư tại TP Hồ Chí Minh năm 2018.....	12
	Đánh giá chung:	12
III.	TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS TẠI MỘT SỐ KHU VỰC KHÁC.....	13
IV.	THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2018.....	14
4.1.	Tình hình BĐS Nhà ở năm 2018	14
4.1.1.	Nguồn cung và lượng giao dịch nhà ở năm 2018	14
4.1.2.	Sự quan tâm của người tiêu dùng ở Hà Nội và TP. HCM.....	14
4.2.	Tình hình Bất động sản nghỉ dưỡng (COLDOTEL)	15
	KẾT LUẬN	16
V.	DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2019	17
5.1.	Tại Hà Nội	17
5.2.	Tại TP. Hồ Chí Minh	17
5.3.	Tại một số khu vực khác	17
5.4.	Thị trường Bất động sản nghỉ dưỡng (CONDOTEL)	18

BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 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.

B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở NĂM 2018

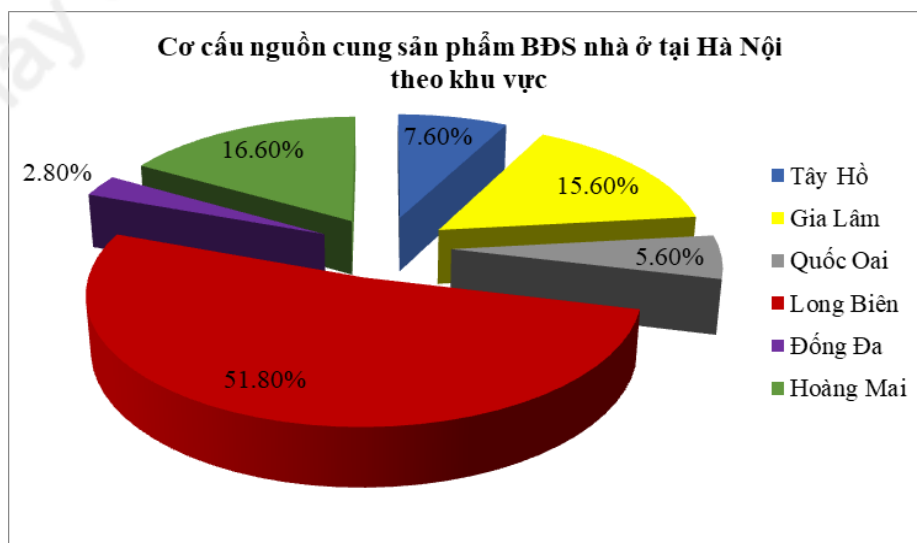
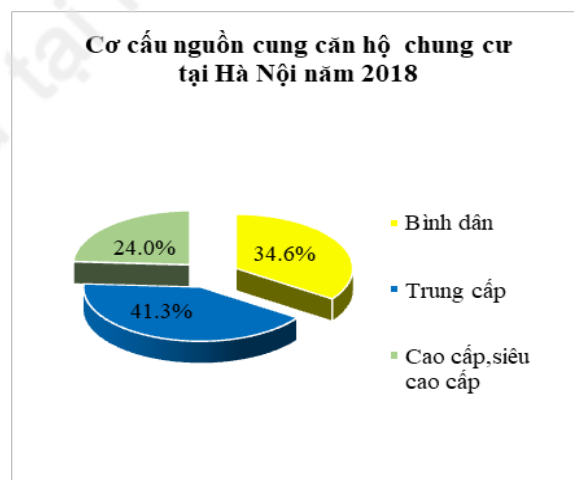
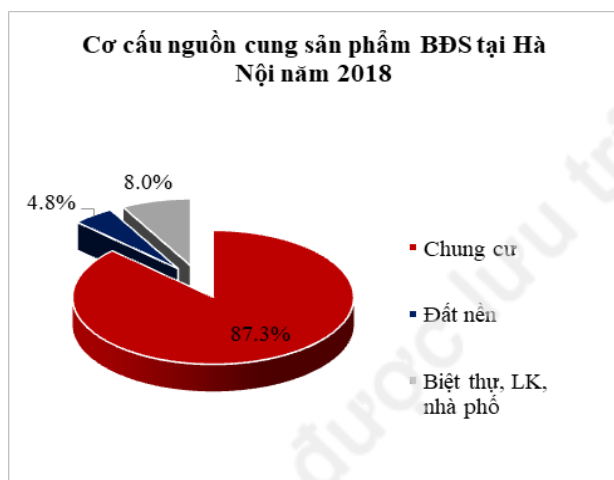
I. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI HÀ NỘI NĂM 2018

1.1. Nguồn cung BĐS nhà ở TP. Hà Nội Quý IV và cả năm 2018

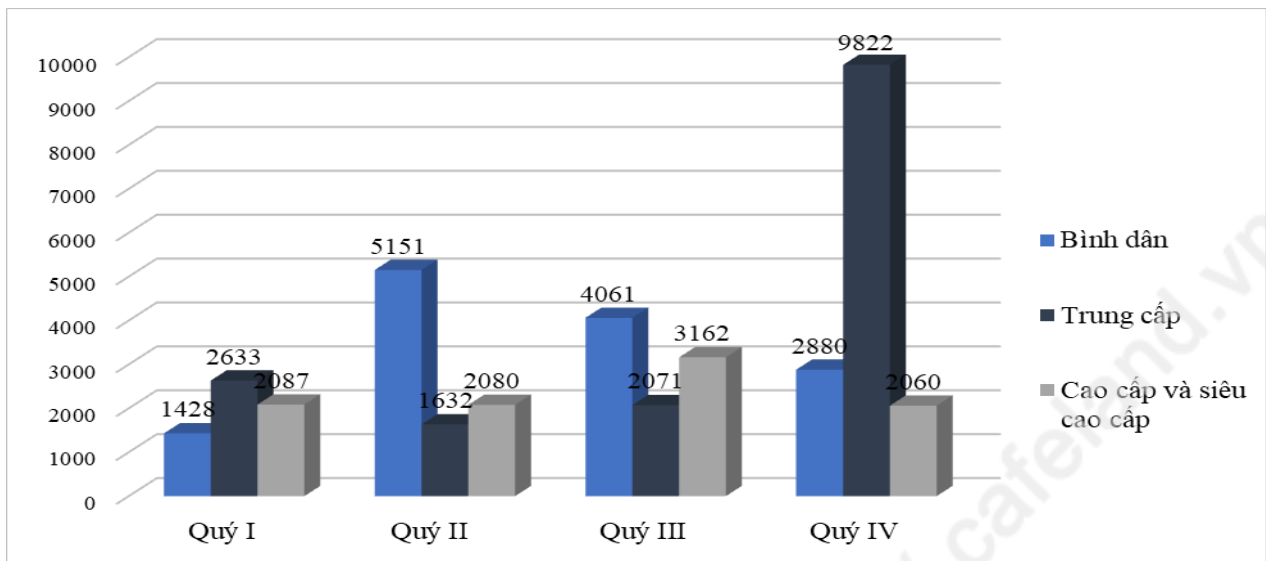
1.1.1. Bảng thống kê lượng cung BĐS nhà ở tại Hà Nội

	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Chung cư	6.148	8.863	9.294	14.779	39.084
Bình dân	1.428	5.151	4.061	2.880	13.520
Trung cấp	2.633	1.632	2.071	9.822	16.158
Cao cấp, siêu cao cấp	2.087	2.080	3.162	2.060	9.389
Đất nền	-	600	155	290	2.132
Biệt thự, LK, Nhà phố	412	1.039	1.087	1.034	3.572
Tổng	6.560	10.502	10.536	16.103	44788

1.1.2. Cơ cấu nguồn cung sản phẩm BĐS nhà ở tại Hà Nội



1.1.3. Nguồn cung căn hộ chung cư tại Hà Nội theo Quý năm 2018



1.1.4. Danh mục các dự án tiêu biểu Quý IV/2018 tại Hà Nội

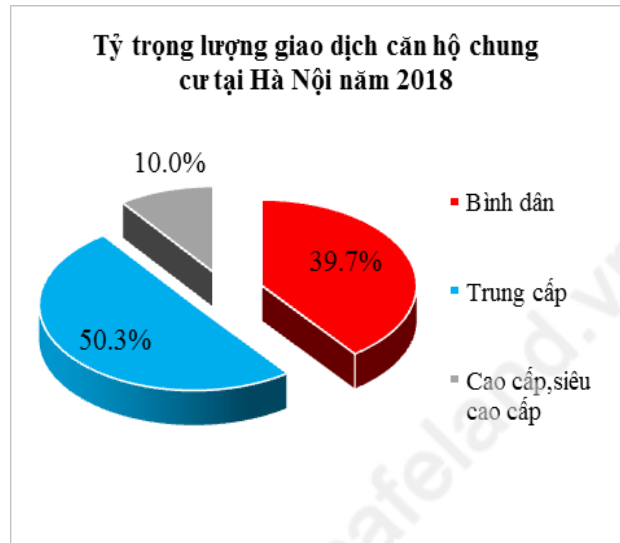
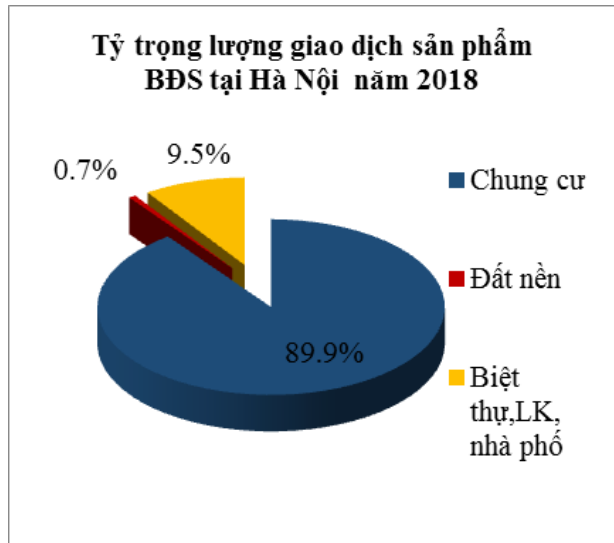
STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	ĐỊA ĐIỂM
1	VinCity Sportia	Tập đoàn Vinhomes	Nam Từ Liêm
2	VinCity Ocean Park	Tập đoàn Vinhomes	Gia Lâm
3	Skyview Plaza	Công ty cổ phần tập đoàn ĐT&TM Thăng Long (Tincom Group)	Thanh Xuân
4	Imperia Sky Garden	Công ty cổ phần Terra Gold Việt Nam	Hai Bà Trưng
5	Hope Residences	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đồng	Long Biên

1.2. Lượng giao dịch BĐS nhà ở tại Hà Nội Quý IV và cả năm 2018

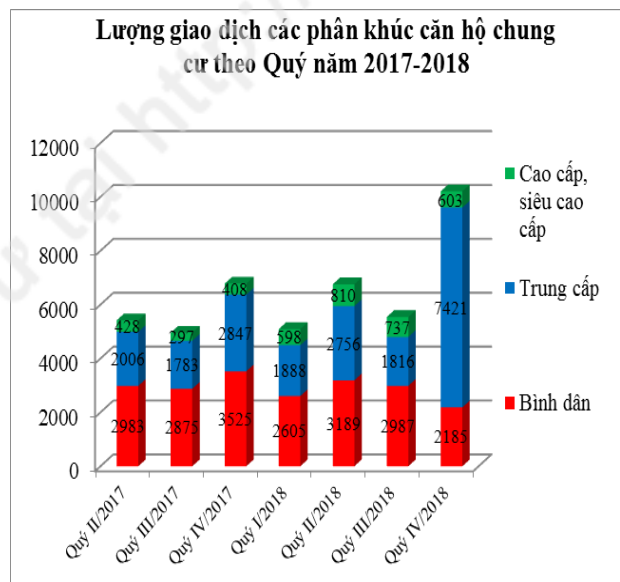
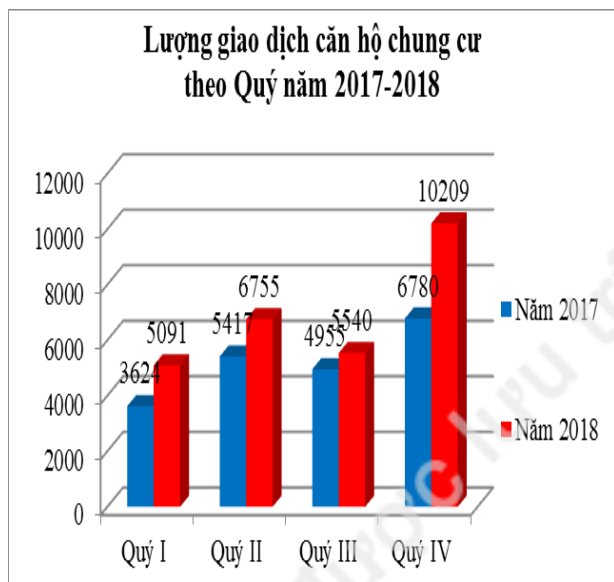
1.2.1. Bảng thống kê lượng giao dịch BĐS nhà ở tại Hà Nội

	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Chung cư	5.091	6.755	5.540	10.209	27.595
Bình dân	2.605	3.189	2.987	2.185	10.966
Trung cấp	1.888	2756	1.816	7.421	13.881
Cao cấp,siêu cao cấp	598	810	737	603	2.748
Đất nền	-	-	-	201	201
Biệt thự, LK, Nhà phố	930	130	879	966	2.905
Tổng	6.021	6.885	6.419	11.376	30.701

1.2.2. Tỷ trọng lượng giao dịch BĐS tại Hà Nội năm 2018



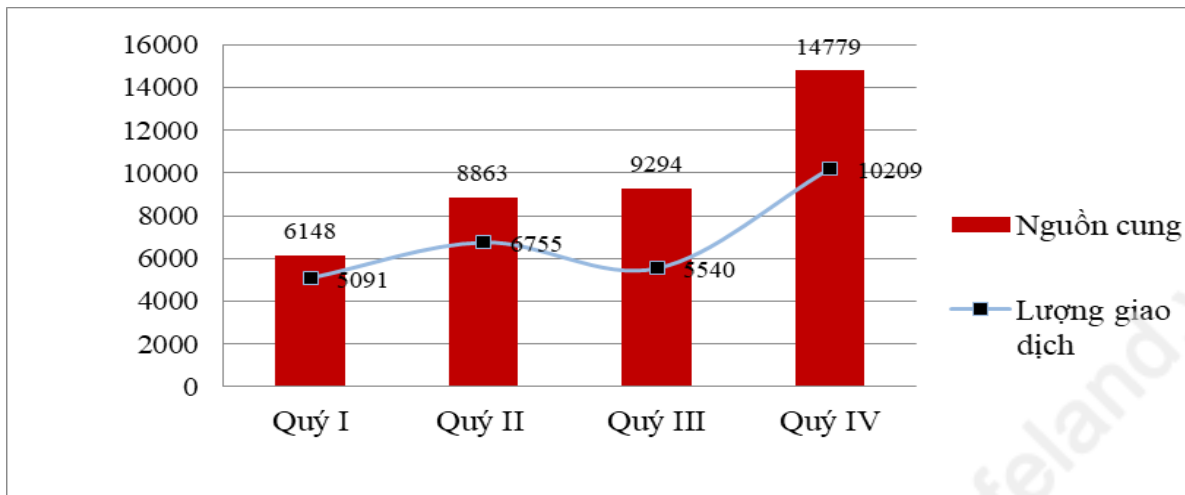
1.2.3. Lượng giao dịch căn hộ chung cư theo Quý năm 2017-2018



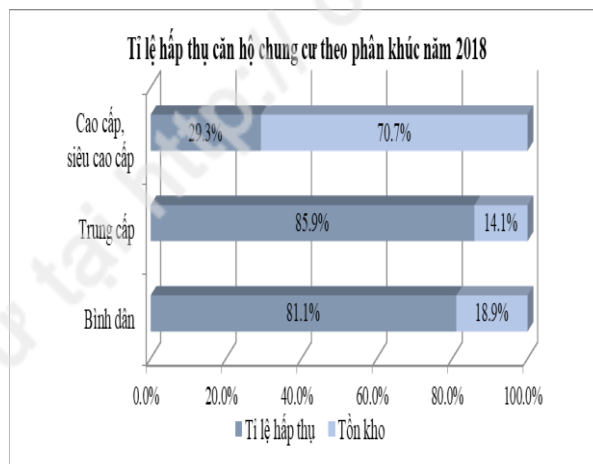
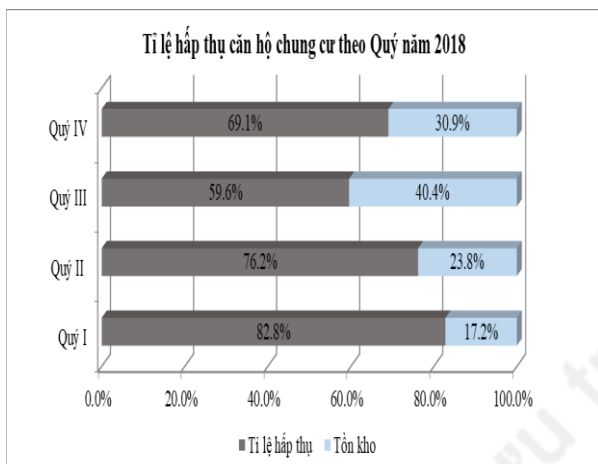
1.2.4. Danh sách một số dự án bán tốt tại Hà Nội trong Quý IV/2018

STT	Tên dự án	Địa điểm
1	Vincity Ocean Park	Huyện Gia Lâm
2	Vincity Sportia	Huyện Từ Liêm
3	Hanoi Homeland	Quận Long Biên
4	Liều Giai Tower	Quận Ba Đình
5	Sun Square	Quận Cầu Giấy
6	Oriental Westlake	Quận Tây Hồ

1.3. Tương quan giao dịch/nguồn cung căn hộ chung cư tại Hà Nội năm 2018

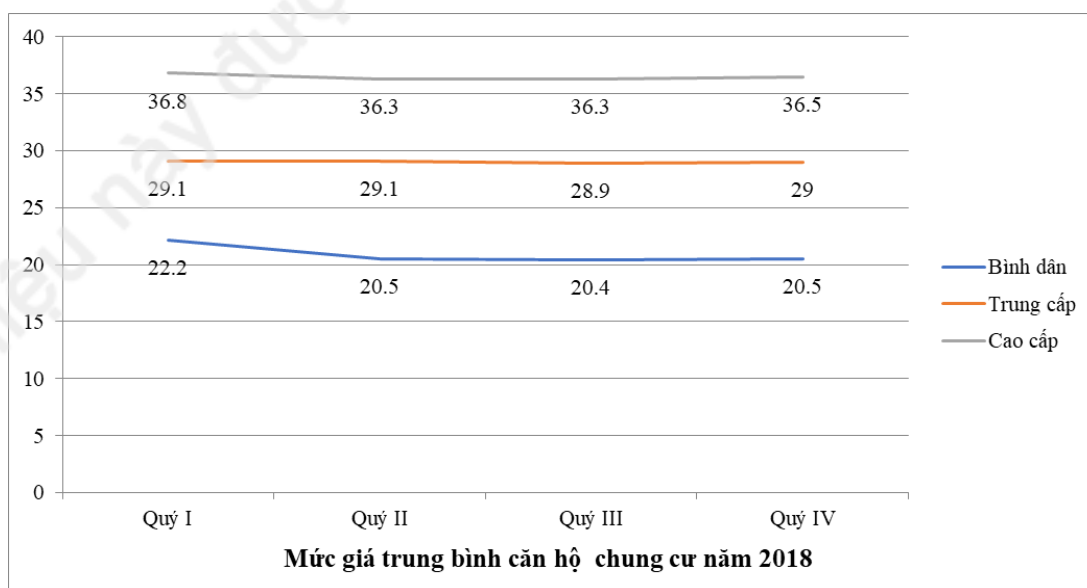


1.4. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ Chung cư tại Hà Nội



1.5. Biến động giá

Đơn vị tính: triệu/m²



Đánh giá chung

➤ Lượng cung Bất động sản TP. Hà Nội năm 2018 đạt 44.788 sản phẩm, tăng 123.7% so với năm 2017 (36.196 sản phẩm). Sản phẩm căn hộ vẫn là chủ đạo, chiếm 87,26% lượng hàng trên toàn thị trường. Trong đó, chung cư vượt 114.2% và sản phẩm Biệt thự, liền kề, nhà phố vượt 2,9 lần.

➤ Cơ cấu phân khúc căn hộ đã có thay đổi nhiều so với 2017 (Bình dân chiếm tỷ trọng lớn: 60.1%). Năm 2018, phân khúc cao và trung cấp lấn át phân khúc bình dân (34,6%), trong đó tỷ trọng lớn nhất là phân khúc trung cấp (41,3%).

➤ Sản phẩm mới trong năm 2018 tại Hà Nội chủ yếu nằm ở phía Đông và Bắc thành phố.

➤ Lượng cung căn hộ chung cư tăng dần qua các Quý, Quý IV/2018 có lượng cung lớn nhất trong năm với 14.779 sản phẩm, gấp 2,4 lần so với Quý I (8.148 sản phẩm).

➤ Cả năm 2018, phân khúc căn hộ Trung cấp chiếm tỉ trọng lớn nhất với 41,3%, tiếp theo là bình dân với 34,6%, còn lại là cao cấp và siêu cao cấp với 24,0%. Đặc biệt, trong Quý IV/2018, lượng cung phân khúc trung cấp chiếm tới 66.5% lượng cung căn hộ chung cư.

➤ Lượng căn hộ chung cư giao dịch thành công năm 2018 tại Hà Nội đạt 27.595 sản phẩm, tăng 132.8% so với năm 2017 (20.776 sản phẩm). Lượng sản phẩm nhà đất giao dịch gấp 3,3 lần so với 2017, đạt ở mức 3.106 sản phẩm.

➤ Phân khúc căn hộ chung cư trung cấp trong quý IV có số lượng giao dịch vượt trội đạt 7.421 sản phẩm, chiếm 72,7% tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư. Nhìn chung cả năm 2018 giao dịch ở phân khúc trung cấp chiếm tỉ trọng cao nhất với hơn 50%, bình dân về nhì với tỉ trọng gần 40% và phân khúc cao cấp chỉ đạt 10%.

➤ Tỷ lệ hấp thụ căn hộ chung cư chung cho toàn thị trường Hà Nội đạt 68,5% (30.701/44.788). Trong đó, căn hộ trung cấp có tỉ lệ hấp thụ cao nhất lên tới 85,9%, bình dân 81,1% và thấp nhất là cao cấp và siêu cao cấp với tỉ lệ hấp thụ chỉ đạt 29,3%.

➤ Quý I/2018 có tỉ lệ hấp thụ cao nhất với 82,2%, thấp nhất là Quý III với 76,2%.

➤ Giá đất nền tăng so với 2017 gần 10%, nhưng phân khúc căn hộ thì giá gần như đi ngang, thậm chí ở phân khúc cao cấp có xu hướng giảm nhẹ.

II. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI TP.HCM NĂM 2018

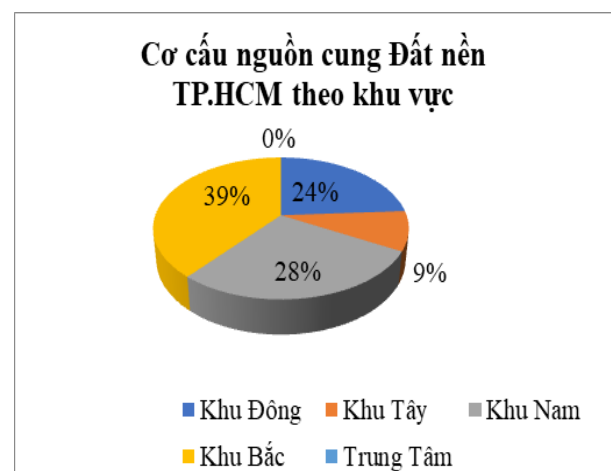
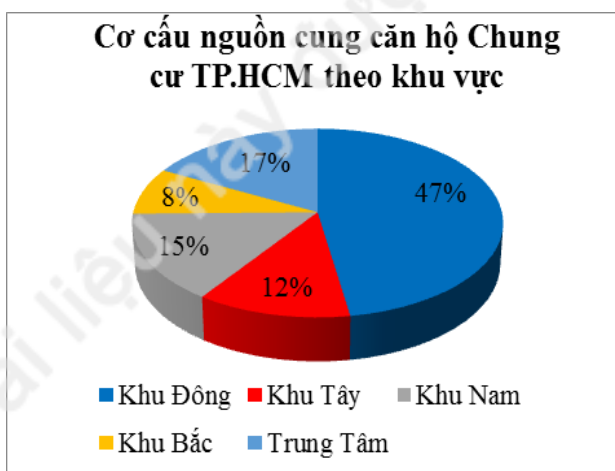
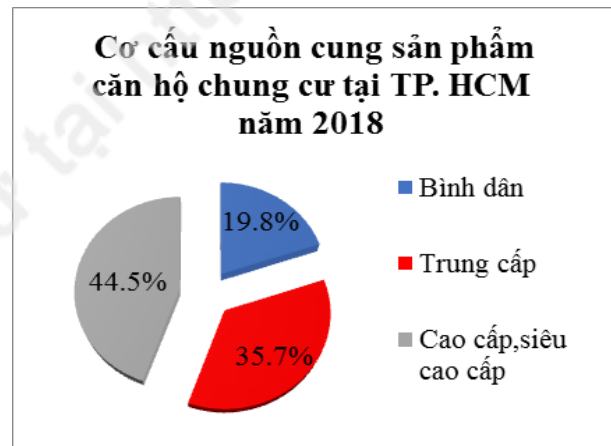
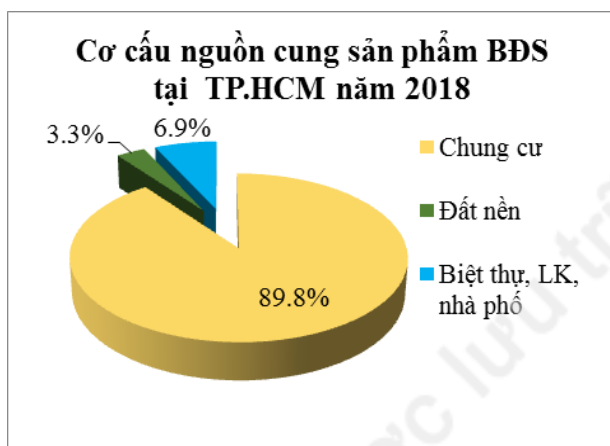
2.1. Nguồn cung BĐS tại TP. Hồ Chí Minh Quý IV và cả năm 2018

2.1.2. Bảng thống kê lượng cung BĐS tại TP. Hồ Chí Minh

	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Chung cư	10.431	14.587	9.083	10.750	44.851
Bình dân	3.357	2.945	1.931	640	8.873
Trung cấp	4.171	5.444	3.313	3.095	16.023
Cao cấp, siêu cao cấp	2.903	6.198	3.839	7.015	19.955
Đất nền	-	483	-	11.44	1.627
Biệt thự, LK, Nhà phố	1304	626	709	831	3.470
Tổng	11.735	15.696	9.792	12.725	49.948

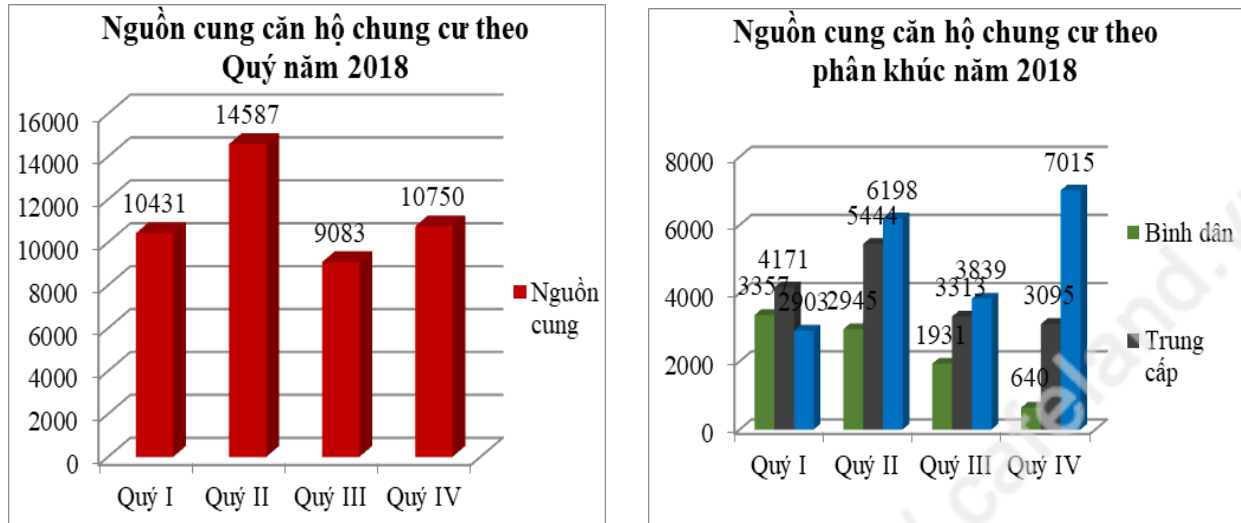
(Nguồn Quý IV: DKRA VietNam)

2.1.2. Cơ cấu nguồn cung sản phẩm Bất động sản tại TP.HCM



(Nguồn: DKRA VietNam)

2.1.3. Nguồn cung sản phẩm căn hộ chung cư theo Quý tại TP.HCM năm 2018



2.1.4. Danh mục dự án đủ điều kiện bán hàng tiêu biểu Quý IV/2018 tại TP.HCM

STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	ĐỊA ĐIỂM
1	AlphaCity Apartmen	Công ty CP phát triển BĐS Alpha King	Quận 1
2	Rome by Diamond lotus	Công ty CP ĐTXD Phúc Khang	Quận 2
3	The Grand Manhattan	Tập đoàn NovaLand	Quận 1
4	The Peak	Sàn giao dịch BĐS Phú Mỹ Hưng	Quận 7
5	D-ONE Sài Gòn	Công ty TNHH MTV DHA	Quận Gò Vấp

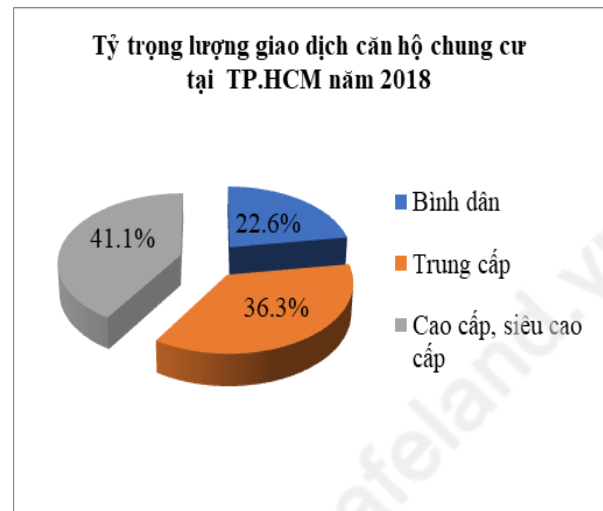
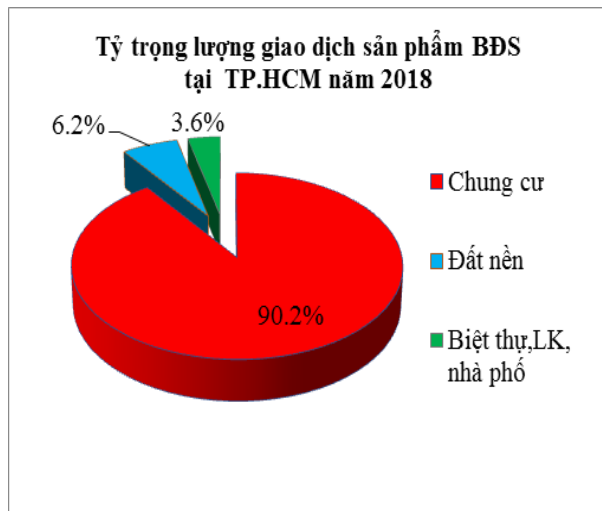
2.2. Lượng giao dịch BĐS nhà ở Quý IV và cả năm 2018 tại TP.HCM

2.2.1. Bảng thống kê lượng giao dịch BĐS nhà ở tại TP.HCM

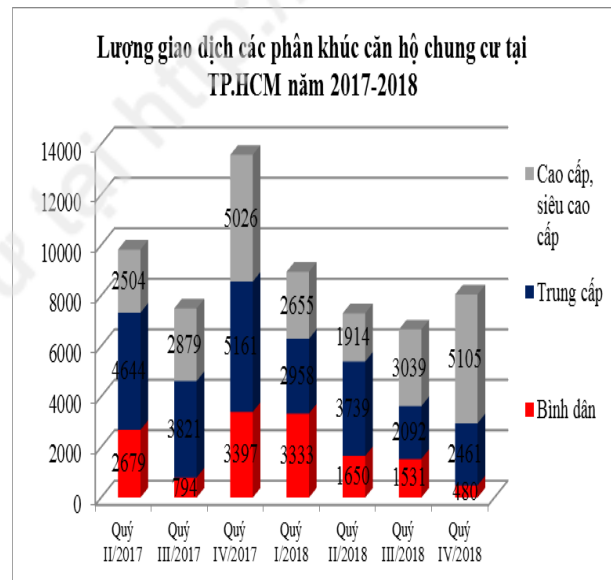
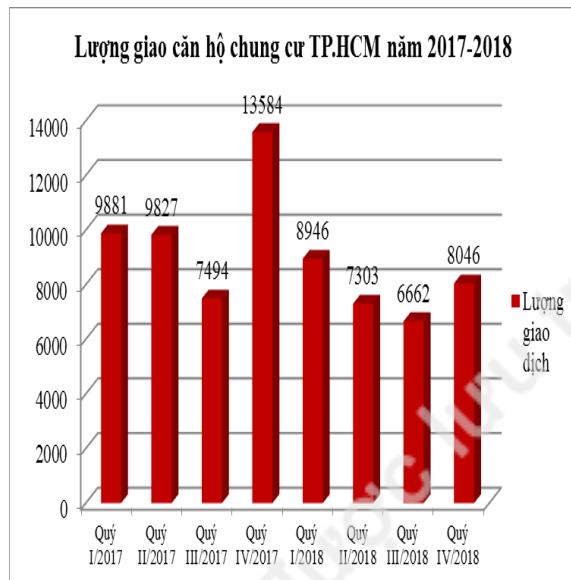
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Chung cư	8.946	7.303	6.662	8.046	30.957
Bình dân	3.333	1.650	1.531	480	6.994
Trung cấp	2.958	3.739	2.092	2.461	11.250
Cao cấp, siêu cao cấp	2.655	1.914	3.039	5.105	12.713
Đất nền	807	452	-	884	2.143
Đất nền, Biệt thự, LK, Nhà phố	392	408	386	26	1.212
Tổng	10.145	8.163	7.048	8.956	34.312

(Nguồn Quý IV: DKRA VietNam)

2.2.2. Tỷ trọng lượng giao dịch căn hộ chung cư tại TP.HCM năm 2018



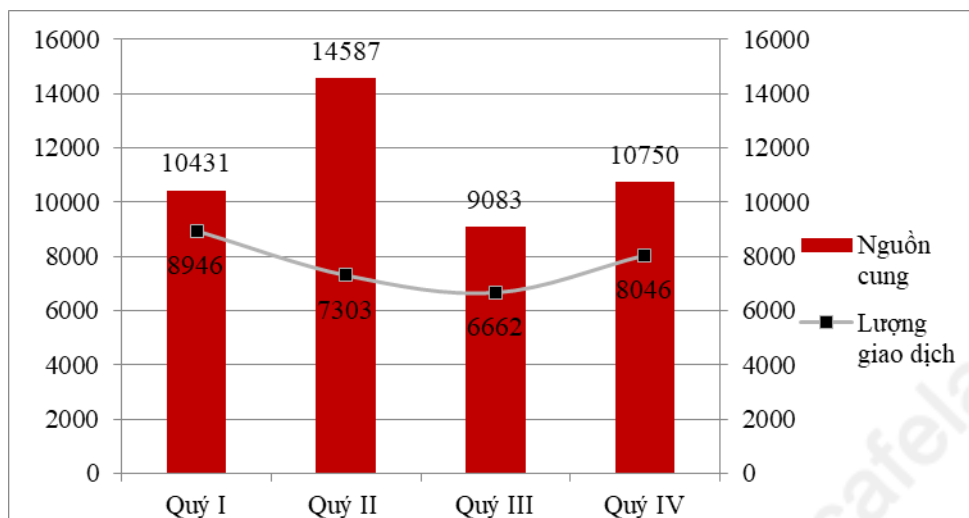
2.2.3. Lượng giao dịch căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí năm 2017-2018



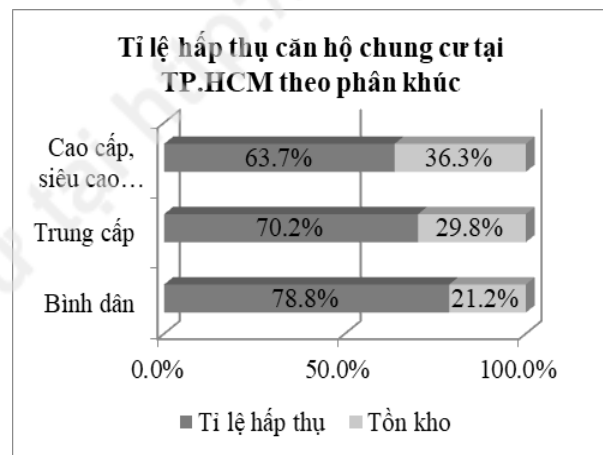
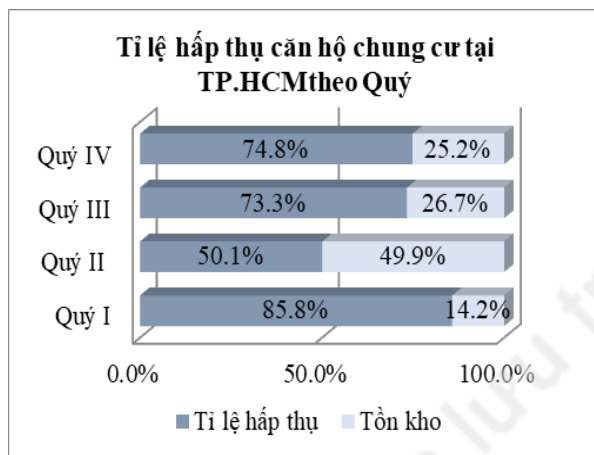
2.2.4. Danh sách một số dự án bán tốt tại TP.HCM trong Quý IV/2018

STT	Tên dự án	Địa điểm
1	The Metropole Thủ Thiêm	Quận 2
2	Alpha City Apartment	Quận 1
3	The Grand Manhattan	Quận 1
4	The Peak	Quận 7
5	D-One Sài Gòn	Quận Gò Vấp

2.3. Tương quan giao dịch/nguồn cung căn hộ chung cư tại TP.HCM năm 2018



2.4. Tỷ lệ hấp thụ căn hộ Chung cư tại TP Hồ Chí Minh năm 2018



Đánh giá chung

➤ Lượng cung Bất động sản năm 2018 đạt 49.948 sản phẩm, tăng 116.2% so với năm 2017 (43.004 sản phẩm). Sản phẩm căn hộ vẫn là chủ đạo với 44.451 sản phẩm, tăng 120.97% so với năm 2017 (37.076 sản phẩm), chiếm xấp xỉ 90% lượng hàng trên toàn thị trường TP. HCM.

➤ Năm 2018, cơ cấu nguồn cung phân khúc căn hộ đã có thay đổi nhiều so với 2017 (Căn hộ bình dân chiếm tỷ trọng lớn, chiếm 54.7%), càng về cuối năm 2018, phân khúc cao cấp, siêu cao cấp càng lấn át phân khúc bình dân. Cả năm 2018, tỷ trọng lớn nhất là phân khúc cao cấp và siêu cao cấp (44,5%), trung cấp là: 35.7%, phân khúc bình dân có tỷ trọng nhỏ nhất với: 19,8%

➤ Tỷ lệ hấp thụ chung cho toàn thị trường TP.HCM đạt 68,7% (34.312/49.948)

➤ Lượng chung cư giao dịch thành công đạt 30.957, chỉ bằng 75,9% so với năm 2017.

➤ Phân khúc căn hộ cao cấp và siêu cao cấp trong quý IV có số lượng giao dịch lớn nhất quý IV (63,4%) và cả năm 2018 (41,1%), trung cấp về nhì với tỷ trọng hơn 36% và phân khúc bình dân chỉ đạt hơn 22%.

III. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS TẠI MỘT SỐ KHU VỰC KHÁC

❖ Các dự án phát triển BĐS mới được triển khai rất mạnh tại nhiều tỉnh trên cả nước như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Thanh Hoá, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Khánh Hoà, Bình Thuận, Đồng Nai, Biên Hoà, Bình Dương, Long An, Kiên Giang và một số tỉnh thuộc Miền Tây Nam Bộ đã phá thế độc tôn về đầu tư và phát triển dự án BĐS của Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Nha Trang.

❖ Sản phẩm chủ đạo tại các tỉnh là nhà đất và đất nền. Sản phẩm căn hộ phát triển chưa mạnh, chủ yếu là căn hộ thuộc nhà ở xã hội và giá rẻ.

❖ Lượng cung mới tại các tỉnh ước đạt 100.000 sản phẩm.

❖ Lượng giao dịch thành công (phạm vi điều tra khoảng 80% số dự án tại các tỉnh này) đạt gần 50.000 sản phẩm.

❖ Tỷ lệ hấp thụ bình quân tại các dự án ở các tỉnh trong năm 2018 đạt trên 60% lượng hàng mỗi đợt chào bán ra thị trường, được đánh giá là tốt hơn so với năm 2017

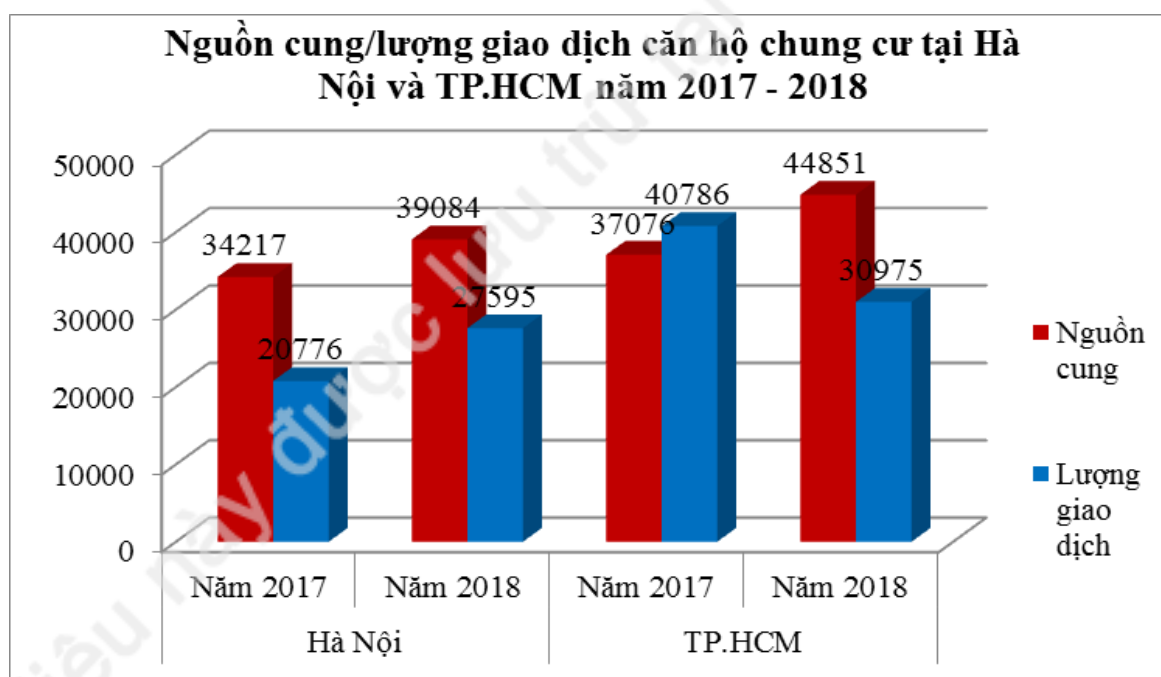
❖ Giá nhà đất tại các tỉnh trong năm 2018 có biến động tăng bình quân khoảng 10%.

IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2018

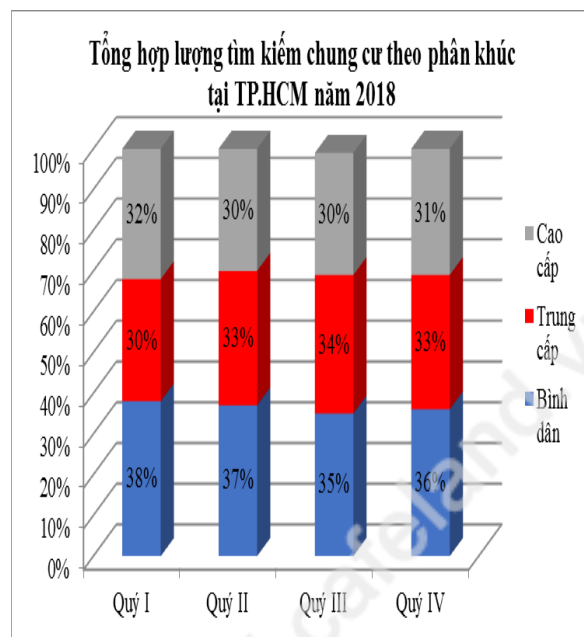
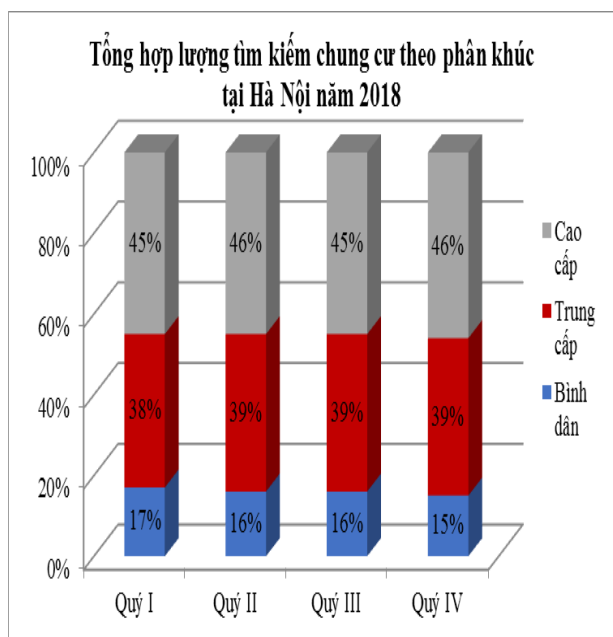
4.1. Tình hình BĐS Nhà ở năm 2018

4.1.1. Nguồn cung và lượng giao dịch nhà ở năm 2018

	Nguồn cung			Lượng giao dịch		
	Hà Nội	TP. HCM	Cả nước	Hà Nội	TP. HCM	Cả nước
Chung cư	39.084	44.851	108.305	27.595	30.957	72.176
Đất nền	2.132	1.627	40.182	2.01	2.143	25.116
Biệt thự, LK, Nhà phố	3.572	3.470	26.017	2905	1.212	15.210
Tổng	44.788	49.948	174.504	30.701	34.312	112.502



4.1.2. Sự quan tâm của người tiêu dùng về căn hộ chung cư Hà Nội và TP. HCM

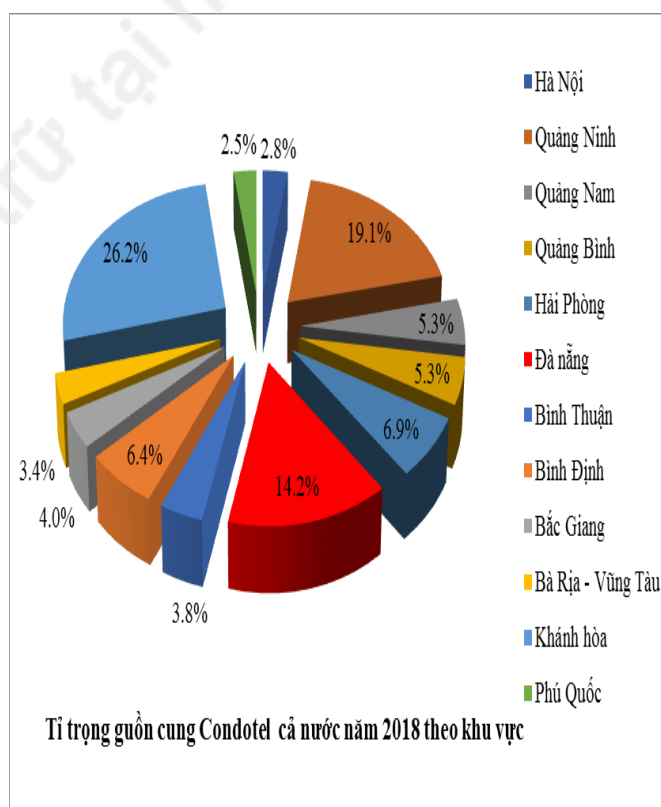


(Nguồn: batdongsan.com.vn)

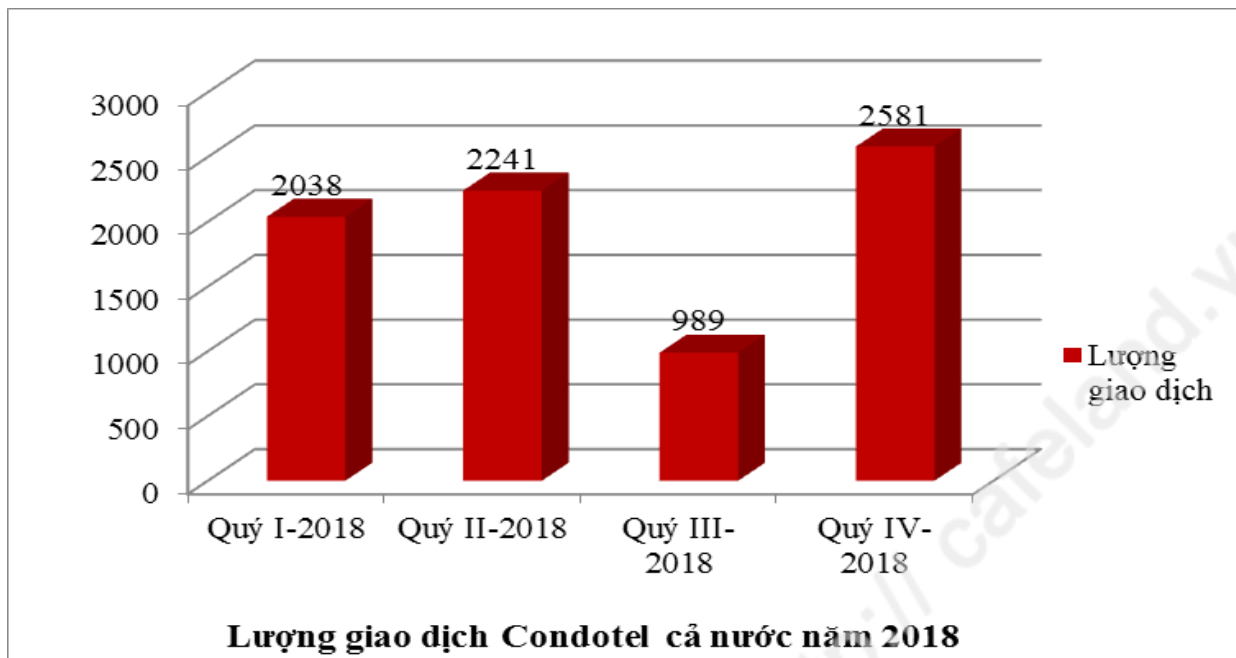
4.2. Tình hình Bất động sản nghỉ dưỡng (COLDOTEL)

4.2.1. Nguồn cung Condotel

Khu vực	Số lượng	Tỉ trọng
Hà Nội	236	2.8%
Quảng Ninh	1.621	19.1%
Quảng Nam	452	5.3%
Quảng Bình	451	5.3%
Hải Phòng	589	6.9%
Đà Nẵng	1.211	14.2%
Bình Thuận	323	3.8%
Bình Định	543	6.4%
Bắc Giang	344	4.0%
Bà Rịa - Vũng Tàu	291	3.4%
Khánh hòa	2.231	26.2%
Phú Quốc	215	2.5%



4.2.2. Lượng giao dịch Condotel



KẾT LUẬN

Thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2018 nhìn chung ổn định, phát triển đồng đều trên mọi phân khúc.

Nguồn cung năm 2018 tăng trưởng tốt thể hiện niềm tin vào thị trường của các nhà phát triển Bất động sản.

Lượng giao dịch tăng cao, tỉ lệ hấp thụ tốt. Nhu cầu mua nhà chủ yếu là nhu cầu thật.

Giá Bất động sản không có nhiều biến động, không xuất hiện hiện tượng thị trường ảo hoặc bong bóng.

V. DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2019

5.1. Tại Hà Nội

Nguồn cung chủ đạo tiếp tục là dòng sản phẩm căn hộ. Trong đó phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm tỉ trọng lớn nhất, tiếp theo là phân khúc bình dân, phân khúc cao cấp và siêu cao cấp sẽ khan hiếm hơn.

Nguồn cung sản phẩm Bất động sản phần lớn từ các Dự án tại khu vực Hà Đông, Gia Lâm, Long Biên, Đông Anh và Từ Liêm.

Sản phẩm Đất nền sẽ bùng nổ mạnh hơn so với năm 2018. Chủ yếu từ khu vực Hà Đông, Gia Lâm và Đông Anh.

Nền kinh tế Thủ đô tiếp tục ổn định và phát triển tốt nên nhu cầu mua và đầu tư dự án Bất động sản vẫn duy trì ở mức cao. Tỉ lệ hấp thụ các dự án Bất động sản năm 2019 có thể cao hơn năm 2018.

Giá tổng thể căn hộ ở mọi phân khúc nhỏ hơn 2 tỷ/căn hộ sẽ chiếm tỉ trọng giao dịch thành công lớn nhất.

Giá nhà đất:

+ Giá đất ở dự kiến sẽ tăng trên 10% so với năm 2018.

+ Giá căn hộ ở phân khúc trung cấp và bình dân có thể tăng 3-5%, phân khúc cao cấp do lượng cung khan hiếm sẽ tăng trên 5%.

5.2. Tại TP. Hồ Chí Minh

Năm 2019, hạ tầng giao thông đô thị tiếp tục được đầu tư, phát triển mạnh. Đặc biệt là phát triển các tuyến đường liên kết các vùng ngoại thành với nhau, các vùng với trung tâm thành phố,... kéo theo đó là sự phát triển của thị trường BĐS. Tuy nhiên hiện nay, TP Hồ Chí Minh đang trong quá trình rà soát lại việc phê duyệt các dự án trước đây. Bởi vậy, nguồn cung từ các dự án đã hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư bị hạn chế trong ngắn hạn. Dự báo 6 tháng đầu năm 2019, nguồn cung BĐS ra thị trường hạn chế, không có nhiều sản phẩm, 6 tháng cuối năm nguồn cung tăng mạnh trở lại, nâng tổng lượng cung cả năm xấp xỉ năm 2018.

Với các dự án đủ điều kiện bán hàng, nguồn cung tại TP.HCM năm 2019 phần lớn nằm ở phân khúc trung cấp, phân khúc bình dân dần khan hiếm, đặc biệt là cao cấp, siêu cao cấp do các dự án ở trung tâm bị rà soát, thu hồi. Mức giá căn hộ có thể tăng nhẹ.

Quỹ đất ngoại thành TP.HCM hiện nay vẫn còn khá nhiều và phong phú nên lượng cung đất nền cho TP.HCM năm 2019 tiếp tục ổn định, giá dự kiến tăng 10-15% so với năm 2018.

Nền kinh tế TP.HCM năm 2019 tiếp tục phát triển, nhu cầu mua nhà có xu hướng tăng so với năm 2018. Do nguồn cung hạn chế nên tỉ lệ hấp thụ có thể tăng, đạt trên 80%. Các căn hộ có diện tích vừa phải (từ 55-75m²) ở bất kì phân khúc nào sẽ là sự lựa chọn của đông đảo khách hàng.

5.3. Tại một số khu vực khác

Các tỉnh khu vực xung quanh Hà Nội và TP.HCM, các tỉnh miền Trung từ Thanh Hoá đến Bình Thuận đều đang trong thời kỳ đầu tư phát triển kinh tế, phát triển công nghiệp và đô thị rất mạnh mẽ. Nên chắc chắn vẫn sẽ tiếp tục ổn định và phát triển thị trường BĐS trong năm 2019.

Các tỉnh cần xem xét phân bổ hợp lý theo giai đoạn việc phê duyệt phát triển mới các dự án BĐS, tránh phê duyệt ồ ạt, tạo dư thừa lớn nguồn cung BĐS tại một số địa phương.

Ngược lại với tình trạng trên, ở một vài địa phương khác, do tâm lý e ngại thanh tra, nên dừng và hạn chế phê duyệt hồ sơ thủ tục phát triển dự án BĐS. Làm mất cân đối cung cầu thị trường BĐS địa phương. Hai trạng thái trên sẽ xảy ra ở một số địa phương trong năm 2019. Làm ảnh hưởng không tốt cho thị trường BĐS tại một số khu vực.

Đất nền tại các địa phương tiếp tục là sản phẩm chủ đạo. Một số địa phương có đầu tư hạ tầng đô thị tốt, sẽ xuất hiện cả sản phẩm shophouse. Căn hộ thương mại có giá rẻ và nhà ở xã hội sẽ vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong dòng sản phẩm căn hộ tại các địa phương.

Giá đất nền tại các tỉnh sẽ tăng trong biên độ từ 10 – 15% trong năm 2019. Giá căn hộ thương mại tại các tỉnh, thành phố không thuộc diện đô thị đặc biệt chỉ giao động từ 10 -15 triệu đồng/m².

Tiếp tục xuất hiện các hiện tượng tự san lấp đất nông nghiệp, đất rừng. Nhằm lập các dự án phân lô bán nền trái quy định. Chính quyền các địa phương cần phải giám sát và xử lý ngăn chặn. Các nhà đầu tư phải hết sức cảnh giác và không nên tham gia.

Khu vực Phú Quốc, Vân Đồn sẽ không còn hiện tượng sốt nóng, ảo, bong bóng. Nhưng sẽ tăng trưởng rất tốt nhờ có những yếu tố thuận lợi cho phát triển du lịch và nhiều điểm cộng vì đã có sự đầu tư rất mạnh vào hệ thống hạ tầng của cả nhà nước, của cộng đồng Doanh nghiệp.

Năm 2019 xuất hiện nhiều hơn các thương vụ mua bán, chuyển đổi chủ đầu tư các dự án BĐS.

5.4. Thị trường Bất động sản nghỉ dưỡng (CONDOTEL)

✓ Đà Nẵng và Nha Trang sẽ giảm nhiệt phát triển mới các dự án BĐS nghỉ dưỡng do đã phê duyệt nhiều nguồn cung và đang có hoạt động thanh tra, rà soát của chính phủ.

✓ Nhiều dự án BĐS nghỉ dưỡng mới sẽ tiếp tục được phát triển và đưa ra thị trường nhiều nguồn hàng. Trong đó phân bổ đều cho 2 dòng hàng là căn hộ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng. Những vùng có tỷ trọng hàng mới nhiều nhất là Phú Quốc, Quảng Ninh và Bình Thuận.

✓ Do Việt Nam đang là quốc gia có lợi thế và cơ hội phát triển du lịch thuộc nhóm tốt nhất thế giới, thực tế tăng trưởng khách du lịch rất mạnh hằng năm, đặc biệt là du khách quốc tế vào Việt Nam. Nên chắc chắn sẽ tạo niềm tin và thúc đẩy hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Lượng giao dịch thành công năm 2019 về sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng sẽ vượt năm 2018 khoảng trên 50%.



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 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:



Gia tăng niềm tin - Hợp tác phát triển



Thái Thiên Phú



Chi nhánh Văn Đồn Real Living



UY TÍN ĐỂ TRƯỞNG TỒN