

**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 I - 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 04/2018**

## MỤC LỤC

<b>I. PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG.....</b>	<b>2</b>
1. <i>Phạm vi đánh giá.....</i>	2
2. <i>Phương pháp đánh giá.....</i>	2
<b>II. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM QUÝ I NĂM 2018.....</b>	<b>3</b>
1. <i>Thị trường Hà Nội .....</i>	3
2. <i>Thị trường TP.HCM .....</i>	5
3. <i>Thị trường Quảng Ninh.....</i>	7
4. <i>Thị trường BĐS nhà ở tại Đà Nẵng.....</i>	8
5. <i>Thị trường BĐS nhà ở tại Nha Trang.....</i>	9
<b>IV. TÌNH HÌNH BĐS NGHỈ DƯỠNG VÀ CONDOTEL QUÝ I - 2018.....</b>	<b>13</b>
1. <i>Tại Khánh Hòa.....</i>	13
2. <i>Tại Đà Nẵng .....</i>	13
3. <i>Tại Quảng Ninh .....</i>	14
4. <i>Tại Phú Quốc (Kiên Giang).....</i>	14
<b>V. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM QUÝ II - 2018.....</b>	<b>14</b>

## I. 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, 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, Phú Quốc. 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/m<sup>2</sup>
    - Phân khúc trung cấp: từ 25 – dưới 35 triệu đồng/m<sup>2</sup>;
    - Phân khúc cao cấp: từ 35 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên;  
(Trong đó, có phân loại rõ dòng phân khúc chung cư siêu cao cấp có mức giá trên 45 triệu đồng/m<sup>2</sup> 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.

## II. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM QUÝ I NĂM 2018

Các loại hình BĐS	Nguồn cung Quý I - 2018			Lượng giao dịch	
	Hà Nội	TP.HCM	Cả nước	Hà Nội	TP.HCM
<b>Chung cư</b>	<b>6.148</b>	<b>10.431</b>	<b>25.722</b>	<b>5.091</b>	<b>8.946</b>
- Bình dân	1.428	3.357	14.239	2.605	3.333
- Trung cấp	2.633	4.171	5.218	1.888	2.958
- Cao cấp	2.064	2.903	4.148	598	2.655
- Siêu cao cấp	23		2.117		
<b>Biệt thự, Liên kề, Nhà phố</b>	<b>412</b>	<b>1.304</b>	<b>5.010</b>	<b>270</b>	<b>621</b>

Theo trang thương mại điện tử batdongsan.com.vn, lượng tìm kiếm thông tin online về bất động sản quý I/2018 đạt 141,6 triệu lượt, tăng 9,7% so với cùng kỳ quý I/2017. Điều này chứng tỏ nhu cầu về bất động sản của người dân ngày một tăng cao.

## III. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở QUÝ I NĂM 2018 TẠI TỪNG KHU VỰC

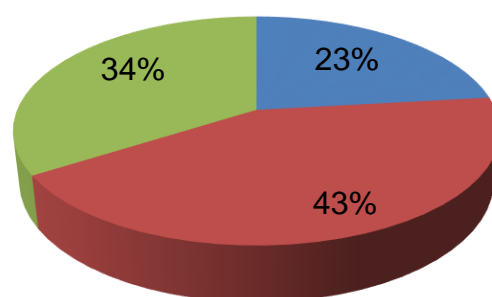
### 1. Thị trường Hà Nội

#### 1.1. Nguồn cung tại Hà Nội

Theo số liệu chính thức của Sở Xây dựng Hà Nội, tính trong quý I/2018, có 6.419 căn hộ chung cư và 955 căn biệt thự, liên kề, nhà phố đủ điều kiện bán hàng. Trong đó, theo thống kê của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, 3 tháng đầu năm 2018, lượng sản phẩm nhà ở mở bán tại Hà Nội là 6.560 sản phẩm, bao gồm 6.148 căn hộ chung cư và 412 căn biệt thự, liên kề, nhà phố. Trong đó, lượng căn hộ chung cư mở bán chiếm đa số vẫn thuộc về phân khúc căn hộ trung cấp, chiếm 42,8% tổng nguồn cung căn hộ toàn Hà Nội. Tiếp đó là căn hộ cao cấp chiếm 34% và căn hộ giá bình dân chiếm 23,2% nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong quý I – 2018.

### Tỷ trọng lượng căn hộ chung cư mở bán tại Hà Nội quý I - 2018

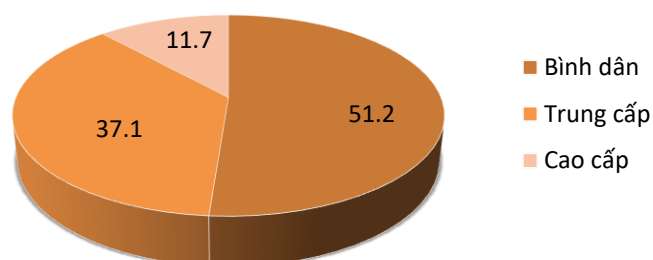
■ Bình dân ■ Trung cấp ■ Cao cấp



1.2. Lượng giao dịch tại Hà Nội

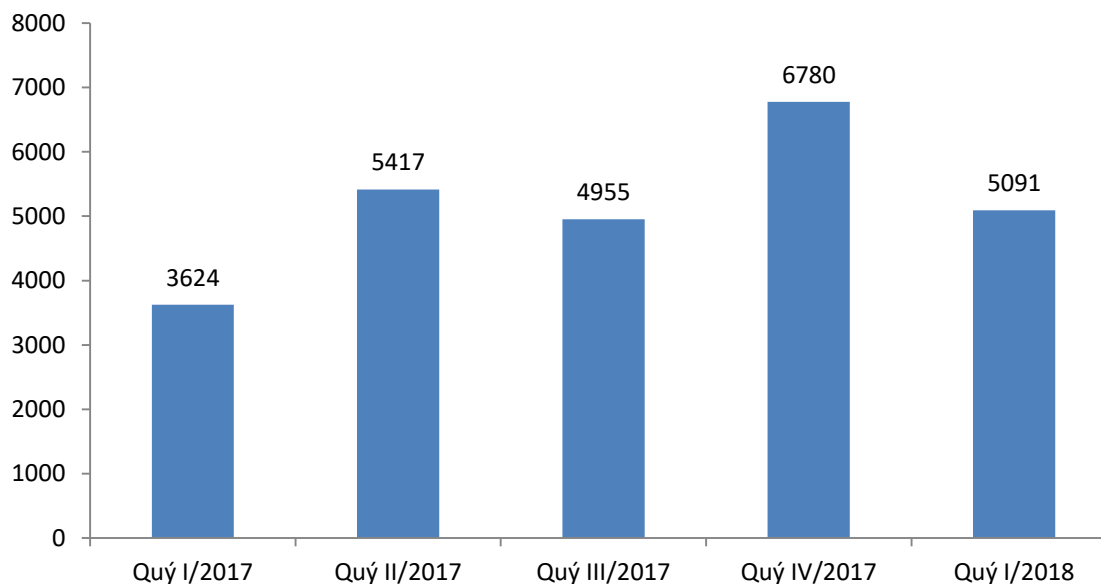
Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư thành công tại thị trường Hà Nội quý I – 2018 đạt 5.091 giao dịch. Trong đó, có 2.605 sản phẩm ở phân khúc giá bình dân, chiếm 51,2%; 1.888 sản phẩm ở phân khúc trung cấp, chiếm 37,1%; 598 sản phẩm ở phân khúc cao cấp, chiếm 11,7% tổng lượng sản phẩm giao dịch tại Hà Nội trong quý I – 2018.

**Tỷ trọng lượng giao dịch các phân khúc căn hộ chung cư tại Hà Nội quý I-2018**



Lượng giao dịch căn hộ chung cư quý I – 2018 giảm khoảng 25% so với quý IV cuối năm 2017 do vào thời điểm các tháng Tết và cận Tết. Tuy nhiên, so với cùng kỳ quý I – 2017 tăng 1.467 giao dịch, tương đương mức tăng 40,5%.

**Biến động lượng giao dịch BĐS tại Hà Nội so với năm 2017**



Các giao dịch phần lớn từ dự án như: Hateco Xuân Phương, Xuân Mai Complex, HH1 Mễ Trì, An bình City, 6<sup>th</sup> Element... tại các quận Từ Liêm, Hoàng Mai, Hà Đông và chủ yếu là các phân khúc giá bình dân và trung cấp với mức giá giao dịch dưới 35 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Quý I – 2018 ghi nhận giao dịch sôi động ở phân khúc nhà ở liền kề. Bắt đầu có làn sóng chuyển từ việc lựa chọn chung cư cao cấp sang các dự án có sản phẩm liền kề ở các quận xung quanh vành đai 3 và 3,5. Quận Hà Đông dẫn đầu với 25% thị phần với nhiều khu đô thị đã và đang triển khai, 19% ở Hoài Đức, và 17% nguồn cung và lượng giao dịch từ quận Bắc và Nam Từ Liêm với nhiều dự án của CĐT Vimefulland, Lã Vọng. Tổng khối lượng giao dịch trên toàn thị trường sơ cấp khoảng 930 căn.

### *1.3. Biến động giá tại Hà Nội*

- Với loại hình chung cư:
  - + Giá bán căn hộ bình dân và trung cấp tăng nhẹ khoảng 1 – 3%, nâng mức giá bình quân của căn hộ bình dân lên 22,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Mức giá căn hộ trung cấp lên mức 29,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
  - + Giá bán căn hộ cao cấp không tăng nhiều, khoảng 0,5%, giá bình quân ở phân khúc này lên mức 36,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
- Loại hình nhà ở liền kề đang được quan tâm nên mức thanh khoản tốt, biên độ tăng giá trong quý đầu năm 2018 khoảng 5 – 10% tùy từng khu vực so với cuối năm 2017.

## **2. Thị trường TP.HCM**

### *2.1. Nguồn cung tại TP.HCM*

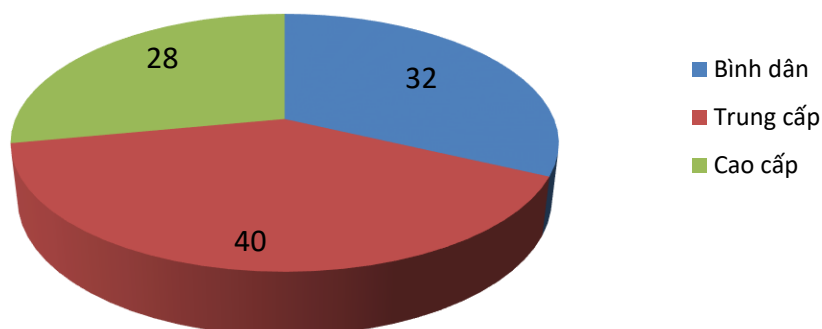
Quý I – 2018 tại thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận nguồn cung căn hộ mở bán đạt 10.431 căn hộ, đất nền đạt 970 nền với nguồn cung chủ yếu ở Củ Chi và Cát Lái, nhà phố, biệt thự có 621 căn với nguồn cung chủ yếu ở khu Đông và khu Nam thành phố.

Thị trường ghi nhận lượng nhà ở chào bán tăng cao trong Quý I được lý giải là do tết năm nay đến muộn và Quý I nối tiếp đà tích cực của thị trường bất động sản quý 4 năm 2017. Về loại hình sản phẩm, nhà ở căn hộ vẫn chiếm tỷ trọng đa số so với đất nền và nhà liền thổ.

Loại hình căn hộ chung cư được ghi nhận nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án nằm ở Khu Tây (chiếm 39%) và Khu Nam (chiếm 30%) tổng lượng cung căn hộ toàn TP.HCM.

Trong đó, lượng căn hộ mức giá bình dân chiếm 32%, căn hộ trung cấp chiếm 40% và căn hộ cao cấp chiếm 28% tổng lượng cung căn hộ mở bán tại TP.HCM trong quý I/2018.

**Tỷ trọng lượng căn hộ chung cư mở bán tại TP.HCM quý I/2018**



Trong Quý I, số lượng đất nền và nhà đất liền thổ chào bán rất ít, có nguyên nhân chính là quỹ đất phát triển dự án nhà liền thổ ngày càng khan hiếm nên phần lớn là giao dịch đất thổ cư.

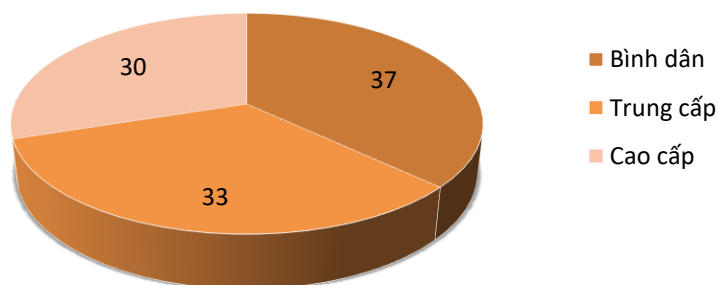
Theo thống kê lượng mở bán nhà liền thổ và đất nền trong Quý I tại các tỉnh Long An, Đồng Nai chủ yếu ở khu vực giáp ranh TP.HCM lần lượt là 2.009 nền và 1.895 nền/nhà phố. Các dự án có quy mô lớn, điển hình như T&T Long Hậu, Lexington Garden (Long An) và Swan Park, Đảo Đại Phước (Đồng Nai).

**2.2. Lượng giao dịch tại TP.HCM**

Tổng lượng giao dịch nhà ở chung cư tại TP.HCM trong quý I năm 2018 đạt khoảng 8.946 giao dịch, giảm 34% so với quý IV/2017 và giảm khoảng 9,5% so với cùng kỳ quý I/2017.

Trong đó, lượng giao dịch căn hộ chung cư cao cấp đạt 2.655 căn chiếm 30%; giao dịch căn hộ trung cấp đạt 2.958 căn chiếm 33%; giao dịch căn hộ ở mức giá bình dân vẫn chiếm tỉ trọng lớn nhất, đạt 37% tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư tại TP.HCM trong quý I/2018.

**Tỷ trọng lượng giao dịch chung cư tại TP.HCM quý I/2018**



Đất nền giao dịch thành công khoảng 807 nền, đạt tỷ lệ hấp thụ cao, lên đến 83%. Tuy nhiên, lượng giao dịch vẫn giảm 38% so với quý IV/2017.

Nhà liền thổ (nhà phố và biệt thự) giao dịch thành công khoảng 392 căn. Sức hấp thụ đạt 63% và chỉ tương đương 61% so với quý IV/2017.

### *2.3. Biến động giá tại TP.HCM*

Ba tháng đầu năm 2018 cũng ghi nhận giá nhà đất liền thổ tiếp tục tăng cao tại các huyện vùng ven:

- Tại Củ Chi, đất nền ở các tuyến đường, hẻm nhỏ có giá 10 – 12 triệu đồng/m<sup>2</sup>; các đường lớn tiếp giáp nội đô có giá 20 – 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>;
- Tại huyện Bình Chánh, giá trung bình khoảng 15 – 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>;
- Tại huyện Cần Giờ, tại các đường nhỏ có mức giá 8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tại các tuyến đường có hạ tầng, giao thông tốt, giá từ 15 – 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Các khu vực ngoại thành này, mức giá bình quân tăng 2 – 5%. Riêng huyện Cần Giờ, do có sự đầu tư của tập đoàn Vingroup nên mức giá trung bình tăng khoảng 5 – 7% so với quý trước.

Do sự khan hiếm đất trong nội thành TP.HCM, đẩy giá đất nền của các tỉnh thành xung quanh tăng giá. Đất tại các dự án phát triển của tỉnh Bình Dương, Long An, Đồng Nai... có mức giá 10 – 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

### *3. Thị trường Quảng Ninh*

Quảng Ninh là thị trường BĐS đang được thu hút. Trong đó có thành phố Hạ Long, Móng Cái, và đặc biệt là Vân Đồn, nơi thu hút khách du lịch và đang được Chính Phủ kiến nghị chuyển đổi thành đặc khu kinh tế.

- TP. Hạ Long: mặc dù hoạt động đầu tư phát triển đô thị của cơ quan thành phố và các chủ đầu tư lớn đang diễn ra rất mạnh. Nhưng trong quý I – 2018 lại vẫn không có nguồn cung mới chào hàng. Nên sản phẩm giao dịch chủ yếu là nguồn hàng được chào báo từ năm 2017. Số liệu thu thập từ các sàn giao dịch BĐS tại đây cho thấy, quý I/2018 đạt 400 giao dịch thành công. Trong đó, sản phẩm căn hộ để ở chiếm trên 50%. Phần còn lại chia đều cho sản phẩm shophouse, biệt thự, nhà liền kề.
- Tại thị trường Vân Đồn, sản phẩm được giao dịch chủ yếu là đất nền và đất thổ cư tại các vị trí trung tâm. Tổng lượng giao dịch loại hình sản phẩm này tính trong 3



tháng đầu năm 2018 đạt 800 giao dịch. Sản phẩm được giao dịch chủ yếu từ các dự án có pháp lý và quy hoạch rõ ràng. Các dự án thuộc huyện Vân Đồn đang được triển khai:

+ KĐT Thống Nhất: 20 – 25 triệu/m<sup>2</sup> đã thanh khoản hơn 90% dự án.

+ KĐT Vương Long: 20 triệu/m<sup>2</sup>, đã thanh khoản đến 75% dự án.

Nhu cầu mua đất thổ cư của các nhà đầu tư tương đối lớn do tâm lý khách hàng và các nhà đầu tư đang chờ đợi chính quyền công bố quy hoạch mới đặc khu nên vẫn còn có sự dè chừng. Trong khi đó, tại đây vẫn đang có nhiều nhà đầu tư thiếu hiểu biết, đi gom đất và sử dụng các môi giới không chuyên đưa thông tin, quy hoạch không chính xác, chào bán và đẩy giá cao. Có thể gây ảnh hưởng không tốt cho thị trường BĐS khu vực.

+ Đất nền tại các dự án có giá giao động từ 20 – 50 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng mạnh so với trước Tết.

+ Đất thổ cư giá giao dịch từ 3 – 60 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tùy vào vị trí, diện tích và loại đất. Mức giá này cũng tăng nhưng biên độ nhỏ tùy thuộc vào mức độ rõ ràng của quy hoạch tại vị trí đó.

Tuy nhiên, quy hoạch đặc khu kinh tế vẫn chưa được phê duyệt chính thức, các bản quy hoạch trên thị trường hiện tại vẫn chưa đáng tin cậy. Do đó, các nhà đầu tư cần hết sức tỉnh táo, tìm hiểu thông tin từ các bên chính thống và chính quyền địa phương.

- Hội Môi giới BĐS Việt Nam trong tháng 4/2018 sẽ đặt văn phòng đại diện tại khu vực này để kết nối với chính quyền, các chủ đầu tư, các đơn vị - cá nhân môi giới BĐS sẽ hỗ trợ cung cấp thông tin chính xác cho mọi đối tượng.

#### ***4. Thị trường BĐS nhà ở tại Đà Nẵng***

- Đất nền: Thị trường thay đổi phức tạp và khó kiểm soát hơn. Thị trường đất nền Đà Nẵng đang đi vào giai đoạn khan hiếm, quỹ đất tại trung tâm thành phố ngày càng ít đi. Trong khi dân số tăng nhanh nên việc mở rộng quy hoạch đô thị ra các khu vực ven thành phố là điều tất yếu. Khách hàng có nhu cầu mua nhà, đất tại Đà Nẵng tăng trưởng mạnh. Ngoài ra các nhà đầu tư truyền thống đến từ Hà Nội, TP.HCM cũng tăng thêm cả về số lượng cũng như quy mô đầu tư. Đặc biệt là có thêm số lượng các nhà đầu tư mới quan tâm đến thị trường BĐS Đà Nẵng. Số này đến từ các vùng cao nguyên như Gia Lai, Kontum, Buôn Mê Thuột... tạo ra nguồn cầu lớn, trong khi nguồn phát triển dự án mới tại Đà Nẵng đang có dấu hiệu chững lại. Và đây là nguyên nhân chính dẫn đến giá đất tại Đà Nẵng tăng mạnh trong quý I/2018.
- Giao dịch mua bán nhà đất tại Đà Nẵng chủ yếu diễn ra tại các dự án đã chào bán từ trong năm 2017 và trước đó. Trong đó có nhiều giao dịch được thực hiện mua đi

bán lại nhiều lần. Mỗi lần giao dịch mới, giá lại được đẩy thêm lên. Tổng lượng giao dịch từ các dự án BĐS tại thị trường Đà Nẵng đạt trên 5.000 sản phẩm chủ yếu từ các dự án như: Khu dự án Hoài Xuân của Sun Group, Dragon view của Đất Xanh, dự án của Kim Long Nam, dự án nhà máy cao su (đường Hồ Xuân Hương) và một số chủ đầu tư khác (Hòa Bình, Anphanam,...) với sản phẩm chủ yếu là đất nền, nhà phố.

- Căn hộ để ở có nguồn cung quá ít và không có dự án nào ra hàng trong quý I.
- Giá cả tại các dự án có mức độ khác nhau rất lớn.
  - + Dự án Hoài Xuân năm 2017 có giá đất nền 7 - 9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, hiện nay đều tăng lên trên 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>;
  - + Một số dự án tại Sơn Trà tăng từ 30 triệu đồng/m<sup>2</sup> lên khoảng 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> bình quân.
  - + Dự án nhà máy cao su đường Hồ Xuân Hương với khoảng 400 giao dịch có giá bán tăng vọt từ 30 triệu đồng/m<sup>2</sup> lên 50 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

### **5. Thị trường BĐS nhà ở tại Nha Trang**

Nguồn cung Sản phẩm căn hộ Nha Trang gia tăng rất mạnh từ giữa năm 2016 và có chiều hướng gia tăng ở khu vực Phía Tây, Phía bắc và Phía Nam TP Nha Trang.

Căn hộ giá bình dân có mức giá giao động từ 9 – 18 triệu đồng/m<sup>2</sup> chiếm tỷ trọng 20% tổng lượng giao dịch căn hộ trên thị trường. Nhu cầu mua nhà ở xã hội vẫn lớn nhưng phụ thuộc vào gói tín dụng cho vay ưu đãi của ngân hàng nhà nước. Phân khúc này lợi nhuận không cao nên ít nhà đầu tư triển khai thực hiện. Các dự án mới đang được khách địa phương quan tâm trong quý I/2018 như: chung cư K – Homes (300 căn), chung cư VinaTex Nha Trang (500 căn)... đang làm móng được khách địa phương đăng ký rất nhiều. Đây là những sản phẩm rất thiết thực nhưng không được chú trọng đầu tư trong thời gian qua.

Phân khúc căn hộ trung bình có mức giá 18 – 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> có lượng giao dịch chiếm 45% tổng lượng giao dịch căn hộ trên thị trường TP. Nha Trang. Giao dịch mua bán sôi nổi vì tính thanh khoản do nhu cầu đầu tư và sử dụng cao lên đến F3 – F4. Chủ yếu giao dịch qua lại khá mạnh các dự án đã hoàn thiện 50% - 100% dự án Viễn Triều - Mùng Thanh, Nha Trang City Central, Napoleon Castle Nha Trang (1000 căn), CT4,CT5,CT6,CT7 (khoảng 5000 căn KĐT Vĩnh Diễm Trung), CT1 (khoảng 1000 căn KĐT VCN Phước Hải ... giao dịch chuyển dịch mạnh lên đến F3 – F5.

Riêng đối với BĐS đất nền trong quý 1 hiện không có dự án mới mở bán nên khan hiếm vì số lượng dự án đủ điều kiện chuẩn chưa nhiều, khả năng sẽ cung cấp ra thị trường nhiều sản phẩm BĐS đất nền hợp lý như: Gói 1,6,8 KĐT Mỹ Gia dự kiến (80 ha 2500 nền),

KĐT Phúc Khánh 1, 2 (60 ha dự kiến 1200 nền), KĐT Đất Lành Vĩnh Thái (50 ha – 1500 nền), KĐT Hòn 1 Vĩnh Thái 25 ha – 500 nền... Điều này minh chứng cho sản phẩm đất nền giá trị vừa và nhỏ có pháp lý và hạ tầng chuẩn có mức giá từ 10 – 18 triệu/m<sup>2</sup> sẽ là giao dịch chủ đạo chiếm lĩnh thị trường trong những tháng tiếp sau của năm 2018 thậm chí vẫn là xu hướng đầu tư ưa thích trong năm 2018 – 2020.

## **6. Một số khu vực khác**

### **6.1. Các tỉnh phía Bắc**

Thị trường các tỉnh lân cận Hà Nội đang cho thấy xu hướng nóng lên trong thời gian cuối năm 2017 và đầu năm 2018:

- *Tại Hưng Yên*, khu vực Phố Nối với sự tham gia của các nhà đầu tư lớn như Hòa Phát, TNR và các nhà đầu tư nhỏ hơn như Lạc Hồng Phúc, Vạn Thuận Phát,.... thị trường khu vực Phố Nối có sự thanh khoản tốt với các dự án đã mở bán hiện tại đều có tỉ lệ thanh khoản 70 – 80% với giá bán trung bình từ 15 – 20 triệu/m<sup>2</sup>. Tại khu vực Văn Giang, với sự thành công của dự án Ecopark và sự đầu tư của Vingroup vào dự án Vincity Hưng Yên với tổng số lượng sản phẩm dự kiến lên đến 5,000 lô đất thấp tầng bao gồm shophouse, liền kề, biệt thự và 30 tòa chung cư. Tuy số lượng cung lớn, nhưng với sự đầu tư bài bản của Vingroup (đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong hệ sinh thái của Vingroup), thị trường khu vực Văn Giang sẽ tăng trưởng cả về nguồn cung và giá. Một số chủ đầu tư nhỏ hơn dự kiến sẽ ra hàng trước Vingroup để đón đầu thị trường.
- *Tại thành phố Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc* với các dự án liên tục ra hàng vào cuối năm 2017 và đầu năm 2018 như An Phú, Mountain View, Nam Vĩnh Yên, thị trường Vĩnh Yên bắt đầu xuất hiện nhiều giao dịch hơn sau một thời gian trầm lắng sau khi các dự án như Sông Hồng Thủ Đô, Nam Đàm Vạc đã hết nguồn cung. Giá trung bình cho 1m<sup>2</sup> đất nền dự án tại thành phố Vĩnh Yên giao động từ 11 – 15 triệu/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, hiện tại chưa nhìn thấy nguồn cung mới của thành phố Vĩnh Yên cho nửa cuối năm 2018 và năm 2019 ngoài nguồn cung từ dự án Fairy Town. Trong quý I/2018, thị xã Phúc Yên, huyện Phúc Yên đã được nâng lên thành Thành phố Phúc Yên, thành phố thứ 2 của tỉnh Vĩnh Phúc cũng giúp cho thị trường bất động sản Phúc Yên nóng lên dù chưa có nhiều dự án. Tỉ lệ giao dịch thành công dự án TMS City Phúc Yên đạt 78% (117/150) chỉ trong 1 tuần mở bán đợt 1 với giá bán giao động từ 9 – 12 triệu/m<sup>2</sup>.
- *Tỉnh Bắc Ninh* với đặc điểm là trung tâm công nghiệp và đầu mối giao thương đi các tỉnh/thành phố như Hà Nội, Lạng Sơn, Hải Phòng – Quảng Ninh luôn là điểm nóng về bất động sản và các dịch vụ đi kèm khu công nghiệp do có nguồn cầu thực,

tỉ lệ tăng dân số co hẹp cao. Thời gian vừa qua Bắc Ninh không có nhiều dự án mới, các dự án đều được tỉnh, thành phố Bắc Ninh đưa ra đấu giá. Tuy nhiên nguồn cung đất nền dự án sẽ tăng thêm trong năm 2018 với kế hoạch ra sản phẩm mới của các chủ đầu tư như Himlam, Nam Hồng...

- Tiếp theo Bắc Ninh là tỉnh *Bắc Giang* với sự tham gia từ một số các công ty lớn, bắt đầu triển khai dự án, triển khai bán hàng đầu năm 2018. Nguồn cung toàn tỉnh khá lớn với hơn 10 dự án hiện đang triển khai và có kế hoạch bán hàng kể từ Quý 2/2018. Các chủ đầu tư tại thành phố Bắc Giang có thể kể đến như Kosy, Bách Việt với giá bán từ 15 – 20 triệu/m<sup>2</sup> tùy thuộc vào vị trí sản phẩm trong dự án. Ngoài khu vực thành phố Bắc Giang, các huyện cũng nhận được nhiều sự quan tâm của các chủ đầu tư cho các khu đô thị mới, giá bán khá hợp lý từ 4 – 10 triệu/m<sup>2</sup>.
- Tại tỉnh *Thái Nguyên*, hiện tại đang có sự đầu tư, phát triển đô thị, đặc biệt là đầu tư của tập đoàn Samsung phát triển khu công nghiệp Samsung tại Thái Nguyên, tạo công ăn việc làm, thu hút nguồn lao động lớn về với tỉnh này. Việc gia tăng dân số dẫn đến nhu cầu về nhà ở tăng cao và các dịch vụ đi kèm phát triển, khiến cho thị trường BĐS tại Thái Nguyên ngày càng sôi động.

Các doanh nghiệp dẫn đầu thị trường BĐS tại Thái Nguyên có thể kể đến như: Tập đoàn Tiến Bộ, Tổng công ty Tecco, Hồng Vũ, Kosy.

- Đất nền tại Thái Nguyên phát triển mạnh với những dự án tại Sông Công, Phổ Yên, lượng cung khoảng 2.200 nền; KĐT Kosy cung ra 500 nền, KĐT Hồng Vũ cung ra thị trường thêm 400 nền. Tăng tổng lượng cung mới chào bán tại Thái Nguyên lên trên 3.000 sản phẩm đất nền. Mức giá giao dịch giao động từ 3 – 10 triệu đồng/m<sup>2</sup> trong quý I, tăng so với cùng kỳ năm 2017 là 15%.
- Loại hình căn hộ chủ yếu là khu căn hộ của tập đoàn Tiến Bộ đã chào bán ra thị trường 430 căn/tổng số 2.000 căn của dự án và khoảng 400 căn của Tổng công ty Tecco. Mức giá bán căn hộ bình quân là 11 – 12 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 10 – 15% so với cùng kỳ 2017.

Ngoài các thị trường ở trên các tỉnh tiềm năng như Hải Phòng, Hải Dương, Thái Bình, Thanh Hóa, Nghệ An, Lào Cai không có nhiều dự án mới ra mắt trong quý 1/2018 nhưng đã có tín hiệu các chủ đầu tư đang hoàn thành pháp lý dự án, chuẩn bị công tác giải phóng mặt bằng, triển khai hạ tầng để ra mắt sản phẩm trong quý 2/2018. Đặc biệt là Thanh Hóa với sự tham gia của Vingroup, tập đoàn FLC.

Trừ một số thành phố lớn như Hạ Long, Bắc Ninh, Bắc Giang, Nghệ An có một số dự án chung cư, dự án tại các tỉnh phía Bắc chủ yếu là các khu đô thị mới mà các sản phẩm là đất nền liền kề, shophouse, biệt thự hoặc đất và nhà ở gắn liền trên đất. Với các dự án này, tại các tỉnh có các khu công nghiệp đang hoạt động như Bắc Ninh, Hải Phòng, Vĩnh Yên, ... có tỉ lệ

tăng dân số cơ học hoặc các tỉnh tập trung phát triển du lịch dịch vụ như Hạ Long,..., nhu cầu mua đất/nhà để ở, phát triển kinh doanh cao, thị trường cho thấy có nhu cầu thật, các khu đô thị được đầu tư bài bản hơn với hạ tầng kỹ thuật và xã hội đầy đủ. Một số tỉnh thành khác, số lượng khách hàng mua đầu tư hay các công ty đầu cơ bất động sản đầu tư thứ cấp là khá lớn, khiến cho thị trường có hiện tượng sốt ảo, các KĐT không có người dân vào ở dù đã thanh khoản hết. Ngoài ra, khách hàng cần nghiên cứu kỹ tính pháp lý của dự án, năng lực tài chính, năng lực dự án tuy đã thanh khoản hoàn toàn nhưng khách hàng không được cấp sổ đỏ cho sản phẩm mình đã mua do CĐT không có năng lực hoàn thiện hạ tầng và xây dựng nhà ở cho khách.

## 6.2. Cần Thơ

Sau Tết Nguyên đán, thị trường BĐS tại Cần Thơ tiếp tục sôi động ở phân khúc nhà ở và đất nền riêng lẻ.

Trong 3 tháng đầu năm 2018, các sản phẩm BĐS ở trung tâm TP. Cần Thơ được nhiều khách hàng quan tâm, tập trung ở một số vị trí như Cồn Khương, đường Nguyễn Văn Cừ.

- Đất nền trong dân ở gần Hồ Bún Xáng cũng có dấu hiệu tăng và được nhiều khách hàng tìm mua ở hẻm Lộ Ngân hàng. Một số lô đất tiếp giáp đường mặt tiền quanh hồ Bún Xáng có giá dao động từ 30 – 40 triệu đồng/m<sup>2</sup>, một số tuyến hẻm có giá thấp hơn 10 – 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
- Xuất hiện nhu cầu về nhà và đất mặt tiền ở trung tâm quận Ninh Kiều và tại các trục đường lớn để kinh doanh, xây dựng nhà xưởng, kho hàng hoặc cho thuê lại.
- Khách hàng thường tập trung vào các dự án gần kề các khu vực mở đường, nâng cấp đô thị trên địa bàn thành phố như Dự án Cầu và đường Trần Hoàng Na, Dự án Khu dân cư, tái định cư hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, khu vực Hồ Bún Xáng...
- Đối với TP Cần Thơ, khi có thông tin về chủ trương đầu tư tuyến đường sắt cao tốc từ TP Hồ Chí Minh về Cần Thơ, nên có nhiều nhà đầu tư đang tập trung về thủ phủ miền Tây để đón đầu. Sắp tới, sản phẩm bất động sản tại Cần Thơ không chỉ đơn thuần là dự án đơn lẻ mà chuyển sang các sản phẩm bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, một số chủ đầu tư đang có xu hướng đầu tư vào phân khúc shophouse, condotel tương tự như Nha Trang, Đà Nẵng.

## 6.3. Phú Quốc

Đất nền tại Phú Quốc bị hạn chế do quyết định của Thủ tướng Chính phủ ngưng phân lô bán nền (đất ở có diện tích trên 500m<sup>2</sup> và đất nông nghiệp trên 1000m<sup>2</sup> mới được phân lô); làm cho giao dịch đất nền không sôi động. Nhu cầu thực đối với loại hình này chưa có, chủ yếu vẫn là đầu cơ và lướt sóng. Các dự án quy mô nhỏ có mức giá trung bình từ 4 – 7 triệu

đồng/m<sup>2</sup>. Các dự án có quy hoạch bài bản, quy mô lớn khoảng 10 – 55 ha có mức giá 15 – 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Đất thổ cư được giao dịch nhiều chủ yếu là các mảnh lớn khoảng 3.000 m<sup>2</sup> trở lên. Lượng giao dịch tăng khoảng 30 – 70% tùy từng khu vực. Các khu vực đang có hiện tượng sốt đất là: khu vực Bãi Trường, Ấp Ông Lam, ấp Ba Trại, ấp Khu Tường, Rạch Gió, Suối Đá, Suối Lớn, Suối Mây (Xã Dương Tơ), Ấp 2, Ấp 3, Ấp 4 xã Cửa Cạn. Các giao dịch này chủ yếu là lướt sóng. Với mức giá khác nhau:

- Ở các đường lớn như Dương Đông, Cửa Cạn: 8 – 15 triệu/m<sup>2</sup>,
- Đường Nguyễn Trung Trực nối dài: 5,5 – 9 triệu/m<sup>2</sup>,
- Đường 30/4 nối dài (Tỉnh lộ 46): 8 – 32 triệu/m<sup>2</sup>,
- Đất trong khu đô thị (đường Trần Hưng Đạo): 30 – 70 triệu/m<sup>2</sup>.

Sản phẩm đất nền và đất thổ cư nhìn chung có mức giá giao dịch tăng khoảng 8 – 10% so với quý cuối năm 2017.

#### **IV. TÌNH HÌNH BĐS NGHỈ DƯỠNG VÀ CONDOTEL QUÝ I - 2018**

##### **1. Tại Khánh Hòa**

Các căn condotel cao cấp có mức giá từ 36 - 65 triệu đồng/m<sup>2</sup>, full nội thất 4 - 5 sao được chào bán trong quý I-2018 chủ yếu là các đợt kế tiếp của các dự án condotel cũ như: Swissthouches La Luna Resort Nha Trang (2000 căn phía bên du thuyền quốc tế Ana Marina Nha Trang), The Scenia Bay (700 căn đường biển Phạm Văn Đồng), AB Nha Trang Central Square (300 căn), đặc biệt là The Arena (4000 căn Bãi Dài Cam Ranh đang giao dịch tốt nhất quý I hiện nay). Riêng các dự án mới Ocean Gate Nha Trang (500 sản phẩm), căn hộ du lịch Marina suites Nha Trang (500 căn),... đang mở bán mới nhưng tốc độ giao dịch chỉ dừng lại ở F1.

Phân khúc condotel cao cấp chiếm tỷ trọng 35% trên tổng lượng giao dịch căn hộ tại Nha Trang, Khánh Hòa. Tuy nhiên bắt đầu từ Quý 4 người mua F1 khó chuyển nhượng lại vì thanh khoản kém.

##### **2. Tại Đà Nẵng**

Quý I-2018 có thêm 901 căn condotel được chào bán mới chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp. Lượng giao dịch sản phẩm condotel và villa ghi nhận 553 giao dịch. Mức giá biến động không nhiều, thậm chí, phân khúc villa hạng sang, mức giá bán trung bình còn giảm khoảng 5% so với cùng kỳ năm trước.

### **3. Tại Quảng Ninh**

Tại Quảng Ninh, loại hình BĐS nghỉ dưỡng chủ yếu tập trung và tăng trưởng tốt tại Hạ Long, với sự tham gia của các tập đoàn lớn nhất thị trường như Vingroup, SunGroup, FLC, BIMGroup, các sản phẩm condotel và biệt thự nghỉ dưỡng, đất khách sạn có tỉ lệ thanh khoản khá tốt với giá cao cho những dự án ở vị trí đẹp, được đầu tư bài bản, chủ đầu tư uy tín hay có đơn vị quản lý quốc tế:

- Citadines Hạ Long của BIMGroup: có giá từ 25 triệu/m<sup>2</sup>
- Sun Premier Village của SunGroup có giá khoảng hơn 8 tỷ đồng/ căn diện tích 110m<sup>2</sup> bao gồm xây thô mặt ngoài.

Tuy nhiên, ghi nhận trong quý I/2018, tại Hạ Long không có sản phẩm mới nào chào bán nên lượng giao dịch loại sản phẩm Condotel tại đây là không đáng kể.

### **4. Tại Phú Quốc (Kiên Giang)**

Các sản phẩm Condotel và Villa tại Phú Quốc vẫn chủ yếu từ các dự án thuộc các chủ đầu tư lớn như CEO, MIK, Vingroup, Sun Group, BIM. Mức giá của loại hình này không có gì biến động nhiều, giá có tăng nhưng chậm.

Sản phẩm Shophouse được đánh giá cháy hàng tại Phú Quốc, lượng hấp thụ của loại hình này tăng 50 – 80% so với trước đây. Do đó đây cũng là loại hình thu hút được các nhà đầu tư. Mức giá trung bình khoảng 25 – 50 triệu/m<sup>2</sup>, tăng tương đối mạnh, khoảng 5 – 7%/tháng.

## **V. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM QUÝ II - 2018**

### **• Tại Hà Nội**

Dự kiến trong quý II-2018, các chủ đầu tư tiếp tục triển khai, ra mắt các dự án thuộc phân khúc thấp và trung cấp. Các giao dịch mới vẫn tập trung tại các quận Từ Liêm, Thanh Xuân, Hà Đông do quỹ đất nhiều, nguồn cung lớn, các dự án có giá bán hợp lý, phù hợp với thu nhập người dân. Thị trường căn hộ chung cư tại Hà Nội trong quý II dự báo sẽ tăng trưởng về mặt số lượng giao dịch, tuy nhiên giá bán dự kiến sẽ không có sự biến động. Khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, đủ để ở hay đầu tư cũng cần nghiên cứu kỹ về dự án, năng lực, độ tin cậy của chủ đầu tư để đảm bảo được bàn giao căn hộ đúng thời hạn cam kết và dự án có đầy đủ giấy phép an ninh, môi trường và PCCC.

Phân khúc nhà ở liền kề, biệt thự, nhà phố dự kiến trong quý II và quý III/2018 nguồn cung sẽ tăng mạnh do có sự ra mắt của các dự án lớn của các CĐT Vingroup, SunGroup và

Vimefulland. Loại hình sản phẩm này chủ yếu xuất hiện tại các khu vực: Hà Đông, Hoài Đức, Long Biên, Gia Lâm... Lượng cung dự kiến trên 2000 sản phẩm.

- **Tại TP.HCM**

Với đà tích cực của thị trường ghi nhận trong quý I cho thấy năm 2018 sẽ tiếp tục là một năm sôi động của thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh với nguồn cung khá dồi dào, phong phú, tập trung loại hình nhà Chung cư là chủ đạo. Thị trường có xu hướng phát triển nhà chung cư giá rẻ sang các quận huyện vùng ven trong khi giá Căn hộ các khu vực trung tâm tiếp tục tăng cao và nguồn cung hạn chế. Theo ghi nhận cho đến thời điểm cuối quý I số căn hộ được các chủ đầu tư quảng cáo đã và sẽ bán hàng trong năm 2018 đã lên đến 33.998 (19.361 chưa mở bán chính thức) căn hộ. Gần bằng số căn hộ chào bán trong cả năm 2017.

Riêng trong quý II/2018 sẽ có khoảng 10.000 căn hộ chào bán chính thức. Trong đó, khu Đông và khu Nam thành phố chiếm tỷ trọng lớn về nguồn cung; phân khúc căn hộ bình dân và trung cấp sẽ vẫn là chủ đạo trong thị trường. Nguồn cung nhà phố, biệt thự có dấu hiệu suy giảm nguồn.

Một số yếu tố có thể tác động đến nguồn cung căn hộ chào bán trong Quý II tại thành phố HCM là sự kiểm soát tín dụng nhất định của Ngân hàng Nhà nước khi lạm phát có dấu hiệu nhích lên và sự kiện cháy Chung cư Carina gây tâm lý lo ngại nhất định cho người mua. Một số nhà đầu tư nhà đất liền thổ đã nhân cơ hội này đẩy mạnh truyền thông, quảng bá cho phân khúc nhà ở liền thổ khiến cho phân khúc này càng trở nên sôi động hơn mặc dù khả năng đáp ứng nhu cầu ở thực sự của phân khúc này chưa cao do bất tiện đi lại và hạ tầng chưa đáp ứng được nhu cầu.

- **Tại Phú Quốc**

Hiện tại, có các thông tin rằng các nhà đầu tư tháo chạy khỏi Phú Quốc do thị trường BĐS ở Phú Quốc suy giảm. Nhưng đây chỉ là những lời đồn. Chỉ là hệ quả từ độ trễ của quyết định lên đặc khu, làm các nhà đầu tư chững lại một chút dẫn đến việc giao dịch đất nền chững lại. Nhưng niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường BĐS tại Phú Quốc vẫn không hề suy giảm.

Dự báo nhu cầu về BĐS tại Phú Quốc sẽ tăng mạnh trong thời gian tới do:

- Phú Quốc dự tính sẽ trở thành đặc khu kinh tế nếu được Quốc Hội thông qua vào tháng 10/2018, sẽ được dành nhiều chính sách ưu đãi trong đầu tư.
- Lượng khách du lịch đến với Phú Quốc ngày càng lớn, tỷ lệ lấp đầy các phòng khách sạn cho thuê luôn cao và dần trải đều ở tất cả các tháng trong năm.
- Các tuyến đường lớn tại Phú Quốc được mở rộng như: đường Dương Long, đường Cửa Cạn, Tỉnh lộ 47.



- Casino tại Corona Resort and Casino cùng với Cảng du thuyền quốc tế của tập đoàn Vingroup sắp được khai trương

Đây chính là những điều kiện lớn thúc đẩy các nhà đầu tư đến với Phú Quốc, thúc đẩy thị trường BĐS tại Phú Quốc sôi động.

- **Khánh Hòa**

Cùng với Vân Đồn (Quảng Ninh), Phú Quốc (Kiên Giang), Bắc Vân Phong (tỉnh Khánh Hòa) là một trong 3 đặc khu kinh tế đang được nhiều Đại biểu Quốc hội ủng hộ thành lập. Trong quý 1/2018 đã xuất hiện nhiều nhà đầu tư lớn và cá nhân nhà đầu tư Hà Nội, Sài Gòn, Hạ Long và người dân Nha Trang đi tham khảo hiện trạng và giao dịch mạnh tại các khu vực đất thuộc Đặc khu kinh tế Vân Phong. Theo giới chuyên gia phân tích, nếu đề xuất thành lập đặc khu kinh tế Bắc Vân Phong được Quốc hội thông qua thì đây sẽ trở thành vùng kinh tế trọng điểm Trung bộ và là một đầu mối giao lưu quốc tế, trung tâm du lịch quan trọng của Việt Nam. Nút thắt của thị trường BĐS Khánh Hòa tập trung vào việc hoàn thành cam kết các kết nối giao thông chính các trục Phía Tây (đường Cầu Lùng Cao Bá Quát 60m nối Tp. Đà Lạt đi Nha Trang còn 02h đồng hồ) & hoàn thiện trục kết nối chính của trung tâm hành chính mới của Tỉnh vào khu vực Phía Đông dự án Piania City (Khu trung tâm đô thị Thương mại – Dịch vụ - Tài chính – Du lịch Nha Trang) đường Trần Phú Nha Trang.

### **ĐÁNH GIÁ CHUNG THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM**

Nhìn chung, tình hình thị trường BĐS cả nước đều có dấu hiệu ổn định và giao dịch tốt ở mọi loại hình và các phân khúc nhà ở. Số lượng giao dịch đều cao hơn so với cùng kỳ năm 2017.

Trong quý II/2018, dự báo sẽ tăng cao hơn quý I về lượng GD. Các loại hình nhà ở, sản phẩm căn hộ chung cư, do có sự cố cháy tại chung cư Carina, chắc chắn sẽ gây tâm lý e ngại đối với người mua nhà. Nhưng do nhu cầu lớn về loại hình này và dòng sản phẩm hợp túi tiền và đáp ứng điều kiện sống của đại bộ phận dân cư nên vẫn thu hút sự quan tâm của thị trường. Hơn nữa, động thái vào cuộc quyết liệt của các cơ quan chức năng gần đây, ý thức về PCCC của các chủ đầu tư tốt hơn. Chắc chắn sẽ tạo tâm lý tin tưởng hơn cho khách hàng lựa chọn căn hộ chung cư.

BDS nghỉ dưỡng nhìn chung vẫn tiếp tục ổn định về lượng giao dịch. Tuy nhiên, sẽ xuất hiện sự cạnh tranh mạnh giữa các dự án condotel. Do tốc độ phát triển mới dòng sản phẩm này rất mạnh. Những dự án do các chủ đầu tư năng lực tốt, uy tín và cam kết mang lại lợi nhuận tốt sẽ có lợi thế cạnh tranh cao hơn.

## 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 BĐS Việt Nam năm 2017**:

- ❖ 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.
- ❖ Các Sàn giao dịch BĐS thành viên và đơn vị hợp tác:

