

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



**BÁO CÁO  
TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
QUÝ III NĂM 2019**

(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 10-2019**

# 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 trên cả nước có thị trường bất động sản phát triển và có giao dịch tốt và 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, Bình Thuận,... (số liệu được cung cấp bởi Chủ đầu tư dự án và sàn giao dịch BĐS).

# 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;
- ✓ Sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng bao gồm: Condotel (không phân loại).

Phân tích, so sánh số liệu nguồn cung của các dự án BĐS tại từng khu vực (điều tra riêng biệt, có tham khảo thêm số liệu nguồn cung các Dự án đủ điều kiện bán hàng do Sở Xây dựng Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh cấp). 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 Bất động sản nộp báo cáo.





# I. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CẢ NƯỚC QUÝ III/2019



Quý III/2019

	TP. Hà Nội		TP. Hồ Chí Minh		Cả nước	
	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch
<b>Chung cư</b>	<b>5,130</b>	<b>3,105</b>	<b>10,753</b>	<b>10,205</b>	<b>23,175</b>	<b>16,546</b>
<i>Giá thấp</i>	1,575	993	-	-	8,667	4,145
<i>Trung cấp</i>	3,276	1,960	9,325	8,966	12,601	10,926
<i>Cao cấp</i>	279	152	1,428	1,239	1,907	1,475
<b>Thấp tầng</b>	<b>582</b>	<b>306</b>	<b>503</b>	<b>375</b>	<b>16,213</b>	<b>12,128</b>
<b>Tổng</b>	<b>5,712</b>	<b>3,411</b>	<b>11,256</b>	<b>10,580</b>	<b>39,388</b>	<b>28,674</b>





Quý III/2019

## II. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TẠI CÁC TỈNH, THÀNH PHỐ QUÝ III/2019





Quý III/2019

## 2.1. TẠI HÀ NỘI



### Căn hộ Chung cư

- ✓ Lượng Căn hộ đủ Điều kiện bán hàng theo Sở Xây Dựng Hà Nội cấp đạt : **6.569 s/p**
- ✓ Cung mới chào bán : **5.130 s/p**
- ✓ Lượng giao dịch : **3.105 s/p**
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : **60,5 %**

### Thấp tầng

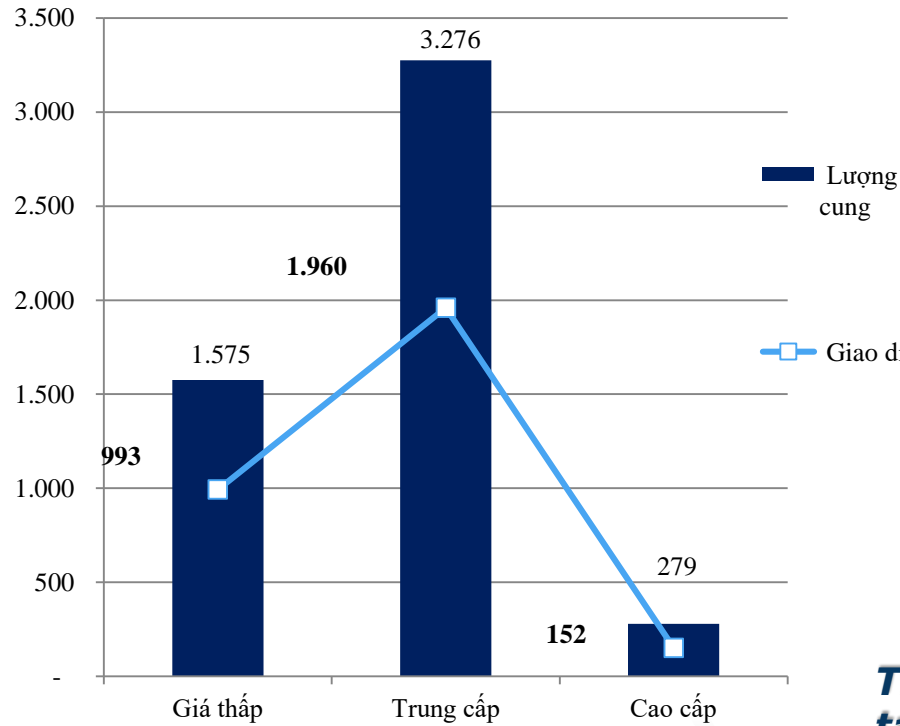
- ✓ Sản phẩm đủ điều kiện bán hàng theo Sở Xây Dựng Hà Nội cấp đạt : **582 s/p**
- ✓ Cung mới chào bán: **582 s/p**
- ✓ Lượng giao dịch : **306 s/p**
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : **52,6 %**





Quý III/2019

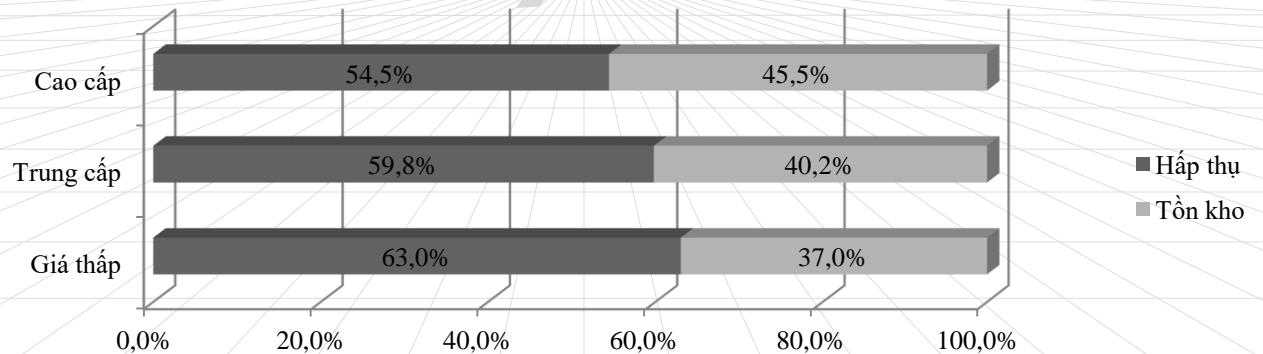
## Lượng cung/giao dịch Chung cư tại Hà Nội Quý III theo phân khúc



## Căn hộ Chung cư

- ✓ Chào bán mới : 5.130 s/p
- ✓ Giao dịch : 3.105 s/p
- ✓ Hấp thụ : 60,5 %

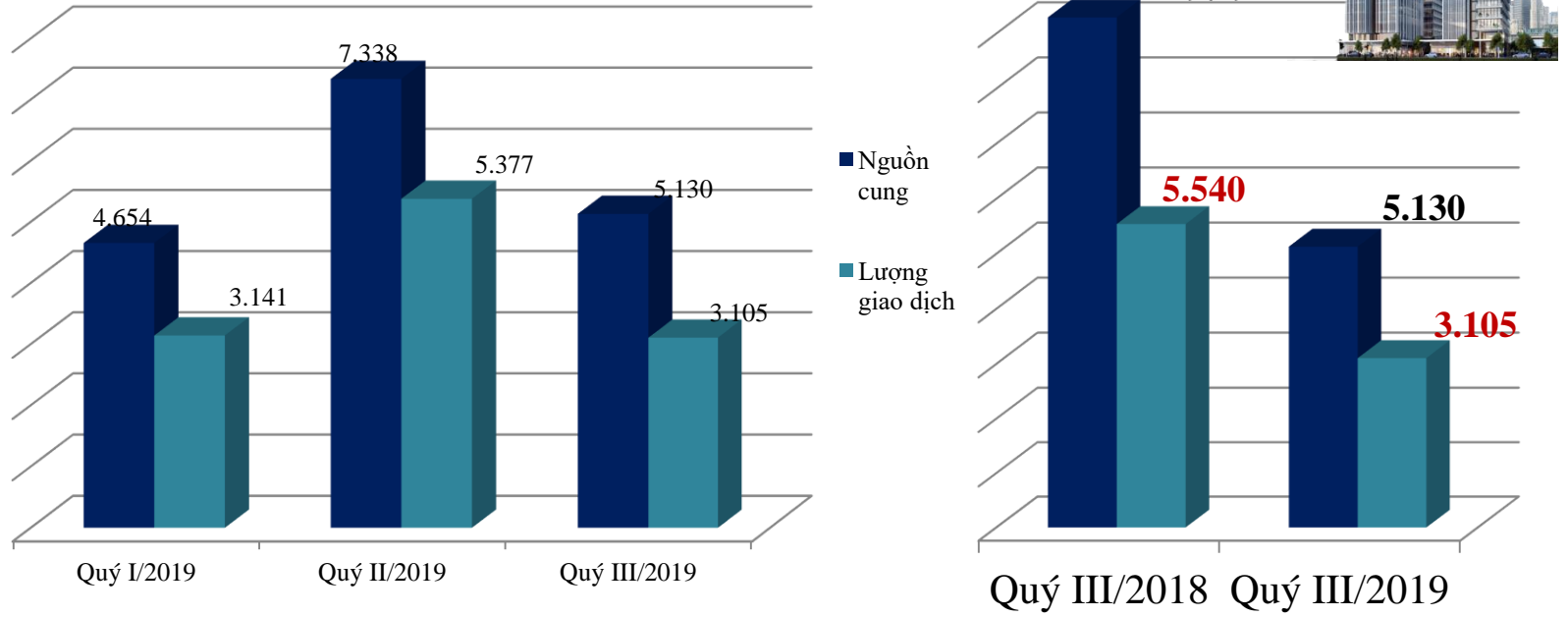
## Tỉ lệ hấp thụ Chung cư tại Hà Nội theo phân khúc





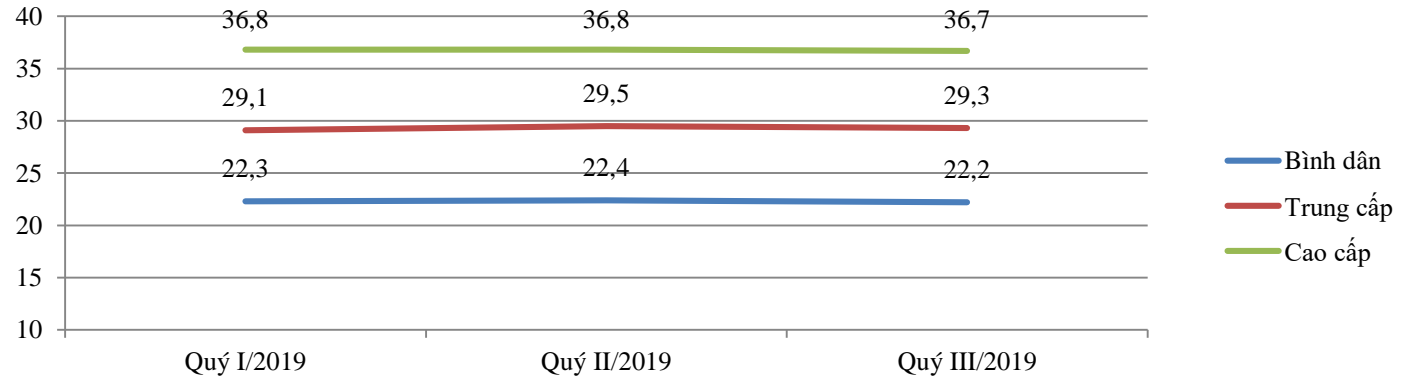
Quý III/2019

## Lượng cung/giao dịch Căn hộ chung tại Hà Nội Quý III so với các giai đoạn khác



## Giá bán căn hộ

(Đơn vị: triệu đồng/m<sup>2</sup>)







Quý III/2019

- Quý III/2019 đánh dấu sự sụt giảm cả về lượng cung và giao dịch so với Quý II và cùng kỳ năm 2018.

- Giao dịch thành công chủ yếu vẫn là khách hàng có nhu cầu sử dụng thực

01

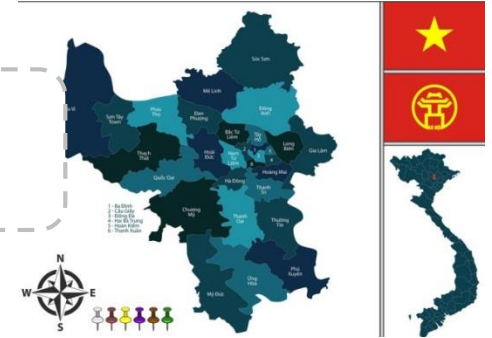
- Đầu tư lướt sóng lãi nhanh từ bất động sản ở Hà Nội giảm mạnh

- Đầu tư để kinh doanh BĐS nhỏ lẻ kém hiệu quả hơn so với TP.HCM

02



## ĐÁNH GIÁ CHUNG Thị trường BĐS Hà Nội



03

- Tỷ lệ hấp thụ ở mức thấp nhất trong vòng 3 năm qua.

04

- Giá bán căn hộ gần như không có biến động so với Quý trước, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2018.

- Giá nhà ở thấp tầng tiếp tục ổn định.



Quý III/2019

## Một số Dự án giao dịch tốt tại Hà Nội

The Vesta

Vinhome Smart City

Roman Plaza

Terra An Hưng

Imperia Sky Garden



Vinhomes Smart City





Quý III/2019

## 2.2. TẠI TP. HỒ CHÍ MINH



Vinhome Grand Park

### Căn hộ Chung cư

- ✓ Lượng Căn hộ đủ Điều kiện bán hàng theo Sở Xây Dựng TP. HCM cấp đạt : **11.797 s/p**
- ✓ Cung mới chào bán : **10.753 s/p**
- ✓ Lượng giao dịch : **10.205 s/p**
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : **95%**

### Thấp tầng

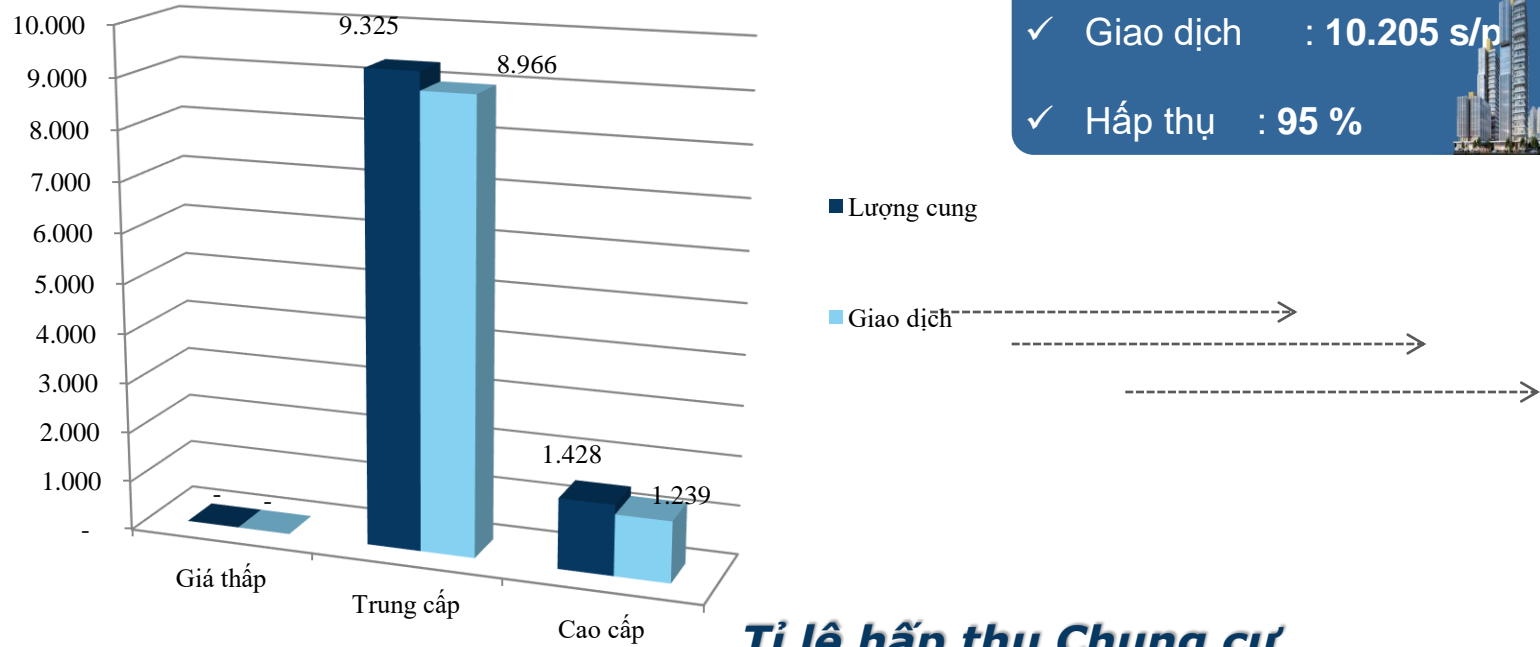
- ✓ Sản phẩm đủ điều kiện bán hàng theo Sở Xây Dựng TP. HCM cấp đạt : **337 s/p**
- ✓ Cung mới chào bán: **503 s/p**
- ✓ Lượng giao dịch : **375 s/p**
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : **74,5 %**





Quý III/2019

## Lượng cung/giao dịch Chung cư tại TP. HCM Quý III theo phân khúc

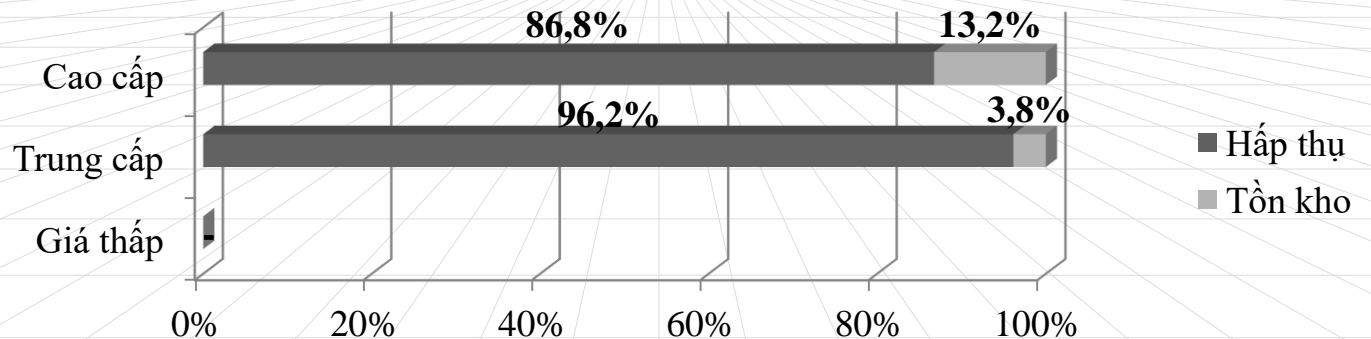


## Căn hộ Chung cư

- ✓ Chào bán mới: 10.753 s/p
- ✓ Giao dịch : 10.205 s/p
- ✓ Hấp thụ : 95 %



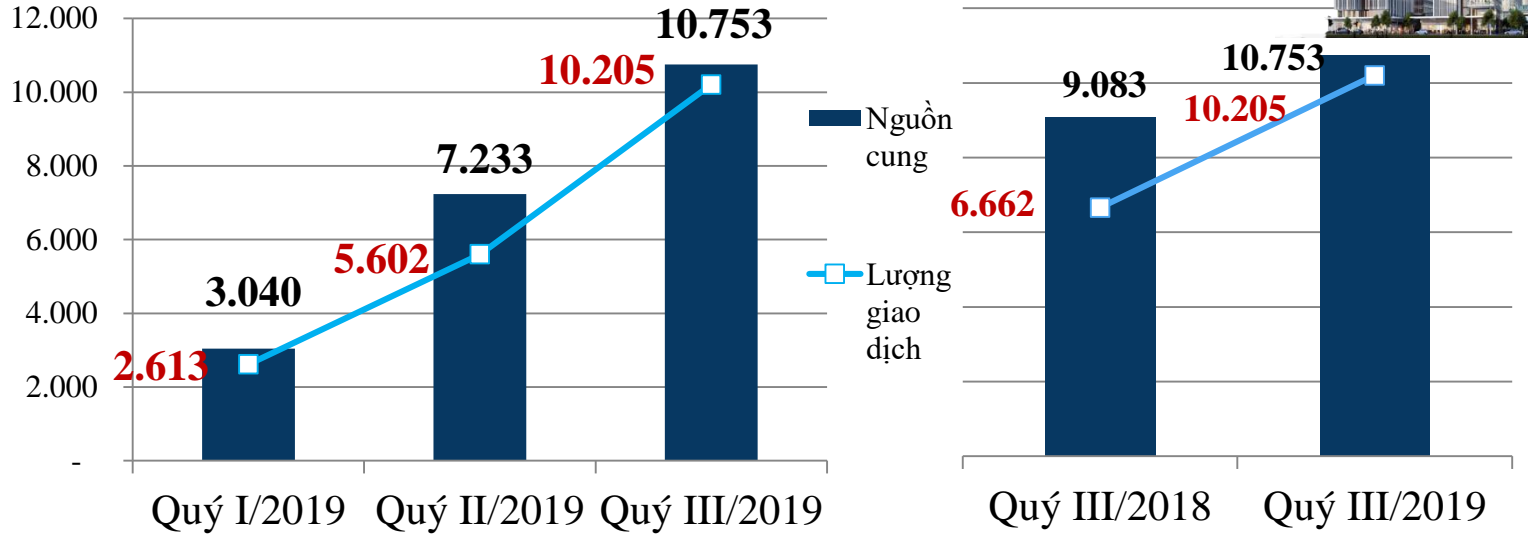
## Tỉ lệ hấp thụ Chung cư tại TP. HCM theo phân khúc



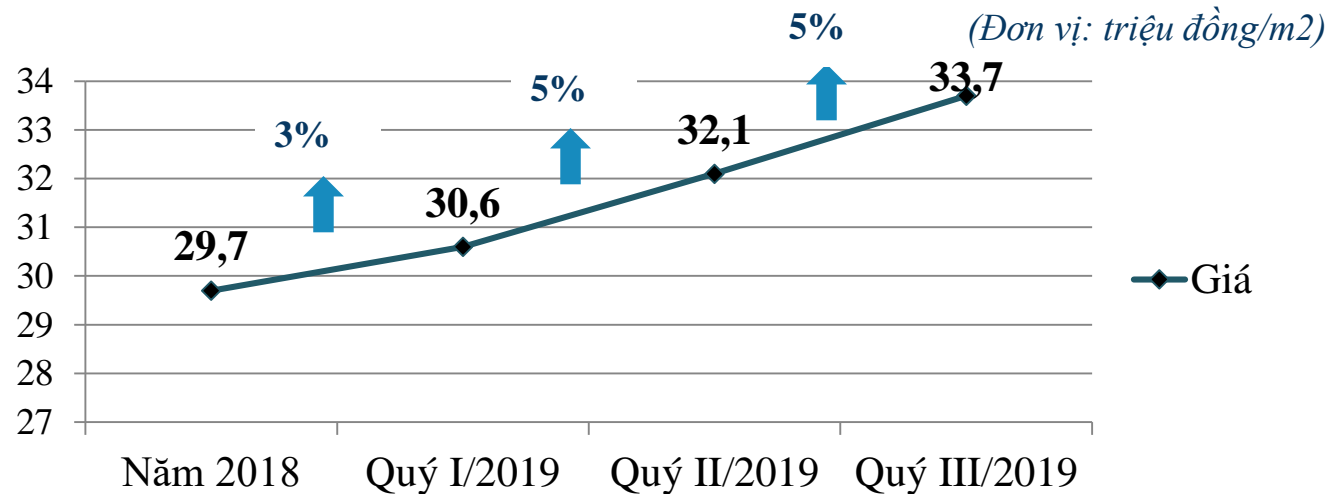


Quý III/2019

## Lượng cung/giao dịch Căn hộ chung cư Tại TP. HCM Quý III so với các giai đoạn khác



## Giá bán căn hộ trung cấp tại TP. HCM





Quý III/2019

## Một số Dự án giao dịch tốt tại TP. Hồ Chí Minh

Vinhome Grand Park

Akari City

Eco Green

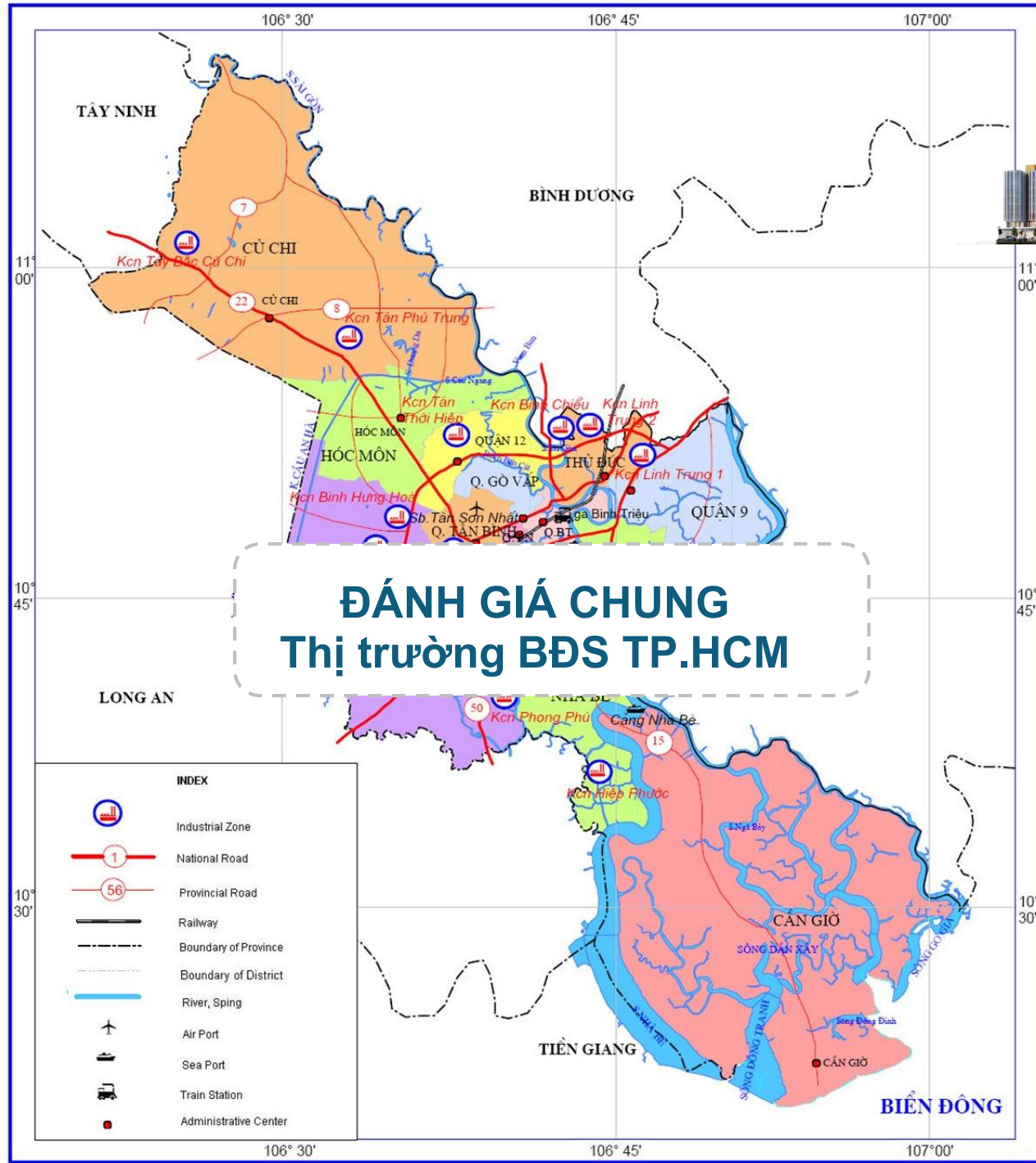
The Peak

Saigon Asiana





Quý III/2019





Quý III/2019



## Cung, giao dịch

- Trong Quý III/2019 lượng cung và giao dịch BĐS nhà ở tại TP. HCM tăng mạnh
- Lượng cung chung cư Quý III tăng xấp xỉ 3,5 lần so với Quý I, 1,2 lần so với cùng kỳ năm 2018.
- Giao dịch chung cư Quý III tăng xấp xỉ 3,9 lần so với Quý I, 1,5 lần so với cùng kỳ năm 2018.

## Tỉ lệ hấp thụ

- Tỉ lệ hấp thụ BĐS nhà ở tại TP. HCM đạt mức cao nhất trong vòng 3 năm qua, xấp xỉ 95 %.
- Căn hộ chung cư Trung cấp có tỉ lệ hấp thụ cao nhất, hơn 97%
- Lượng cung và giao dịch chủ yếu nằm ở đại dự án Vinhomes Grand Park - Quận 9, chiếm hơn 85% toàn bộ thị trường.



## ĐÁNH GIÁ CHUNG Thị trường BĐS TP.HCM

### Giá Căn hộ

- Căn hộ giá thấp khan hiếm nguồn hàng. Nguyên nhân: Căn hộ giá thấp đã bị đẩy giá vượt mức 25tr/m<sup>2</sup> và trở thành phân khúc Trung cấp (theo nguyên tắc Báo cáo). Bởi vậy tại TP.HCM Quý III không còn căn hộ giá thấp.
- Giá Căn hộ Trung cấp tiếp tục tăng khoảng 5% so với Quý II.
- Ở phân khúc cao cấp có sự chênh lệch lớn về giá bán.
  - Các Dự án tại khu trung tâm: giá từ 100tr/m<sup>2</sup>, có những Dự án lên tới 200-300tr/m<sup>2</sup>.
  - Các Dự án tại Quận 7, Quận 2: dao động ở mức 60-75tr/m<sup>2</sup>







Quý III/2019

## 2.2. TẠI CÁC KHU VỰC KHÁC

Quảng Nam, Đà Nẵng,  
Nha Trang



Tất cả các loại hình bất động sản nhà ở trên địa bàn tiếp tục cho thấy sự chững lại và trầm lắng, liên tiếp đối mặt với nhiều khó khăn.



Thị trường khan hiếm sản phẩm mới. Giao dịch hạn chế, đến từ một số Dự án như: Movenpick Han River Da Nang, Golden Sea Hoi An, Đất nền Khu nhà ở gia đình quân đội ACC Vĩnh Hòa,...



Bên cạnh đó, các dự án có căn hộ chung cư đã mở bán trước đó mặc dù tỉ lệ hàng tồn còn khá lớn nhưng không có nhiều giao dịch trong Quý III năm 2019  
Giá bất động sản Khánh Hòa có xu hướng giảm mạnh



Nguyên nhân: Nguồn vốn tín dụng bất động sản siết chặt, trình tự thủ tục đầu tư quy định tại các văn bản pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng còn chồng chéo, chưa thống nhất dẫn đến chậm trễ trong việc thẩm định cấp phép phát triển dự án



Quý III/2019

## 2.2. TẠI CÁC KHU VỰC KHÁC



### Thái Nguyên Bắc Giang, Bắc Ninh



Trong Quý III, tại khu vực không xuất hiện thêm dự án mới, Đặc biệt có một số dự án phải dừng hoạt động xây dựng



Lượng cung BĐS ít, toàn vùng ghi nhận hơn 900 giao dịch thành công (chủ yếu là Đất nền). Tỷ lệ hấp thụ căn hộ thấp do các chính sách lãi xuất ngân hàng cao.



Giá bán không tăng, dao động >10tr/m<sup>2</sup>



Thị trường Đất nền Bắc Giang có những thời điểm tăng giá ảo, tiềm ẩn nguy cơ bong bóng và dẫn tới hệ lụy xấu tuy nhiên đã được kiểm soát.

### Thanh Hóa, Nghệ An



- Trong Quý III/2019, thị trường Bất động sản Thanh Hóa sôi động bởi các Dự án đô thị và đấu giá Đất nền với hàng nghìn sản phẩm. Tỷ lệ hấp thụ đạt 90%. Giá Đấu giá dao động từ 3-10tr/m<sup>2</sup>, giá Đất Đô thị: 8-10tr/m<sup>2</sup>
- Lượng giao dịch Căn hộ chung cư tại 2 tỉnh đạt hơn 400 sản phẩm. Giá dao động từ 10-16tr/m<sup>2</sup>. Một số Chung cư tiêu biểu có thể kể đến như: Chung cư Xuân Mai Tower Thanh Hóa, Chung cư Ruby Tower, ...
- Hiện nay, trên địa bàn khu vực có các Chủ đầu tư đang đầu tư mạnh mẽ như FLC, VinGroup, Sun, Flamingo, Euro Window, ...



Quý III/2019

## 2.2. TẠI CÁC KHU VỰC KHÁC



### Quảng Ninh



Hiện nay, chính quyền tỉnh các địa phương đang quản lý và kiểm soát rất chặt chẽ việc chào bán sản phẩm BĐS. Đó là nguyên nhân chính dẫn tới việc lượng cung ra thị trường rất hạn chế.



Trong Quý III/2019 có gần 300 sản phẩm mới đến từ 2 Dự án gồm: Ka Long center city (Đất nền) và Grand bay Hạ Long (Biệt thự, liền kề) được chào bán ra thị trường. Tỷ lệ hấp thụ đạt xấp xỉ 50%.



Lượng giao dịch trong Quý đến từ các Dự án đã chào bán từ các Quý trước đạt 1.246 sản phẩm.



Một số Dự án có giao dịch tốt như: Chung cư Grand bay Hạ Long, Biệt thự, Shophouse Ưng Bí New City, Đất nền Đảo Hoa, Đất nền Green park Cẩm Phả.



Tại Vân Đồn: Quý III/2019 ghi nhận không có sản phẩm mới chào bán. Thị trường BĐS chững lại, không có giao dịch tại các Dự án.



### Đồng bằng Sông Cửu Long

- Thị trường bất động sản khu vực trong Quý III/2019 tuy không còn sôi động như 6 tháng đầu năm nhưng vẫn duy trì được sức mua và dành được sự quan tâm rất lớn từ các Chủ đầu tư. Dòng sản phẩm chủ đạo vẫn là đất nền, giá dao động 17-25tr/m<sup>2</sup>
- Một số Dự án tiêu biểu mở bán trong Quý III/2019 như: 350 căn Shophouse FLC La Vista SADEC Đồng Tháp, 2000 Đất nền Stella Mega City Cần Thơ, 500 Đất nền Khu Đô thị An Bình. Tỷ lệ hấp thụ trên khoảng 50%.



Quý III/2019

## 2.2. TẠI CÁC KHU VỰC KHÁC



### Quy Nhơn - Bình Định



Trong Quý III/2019 có 3.258 sản phẩm Đất nền từ Dự án Phân khu 2 và Phân khu 4 được chào bán ra thị trường. Tỷ lệ hấp thụ ở mức rất cao, xấp xỉ 88%.



Chung cư giá rẻ và nhà ở xã hội ra hàng khoảng hơn 200 căn đều được bán hết ngay trong Quý. Giá bán dao động từ 15-20tr/m<sup>2</sup>



Một số Dự án Chung cư, Biệt thự, liền kề được chào bán trước Quý III cũng xuất hiện giao dịch nhưng không nhiều như: Altara, Thịnh Phát Tower, The Canava, Miami



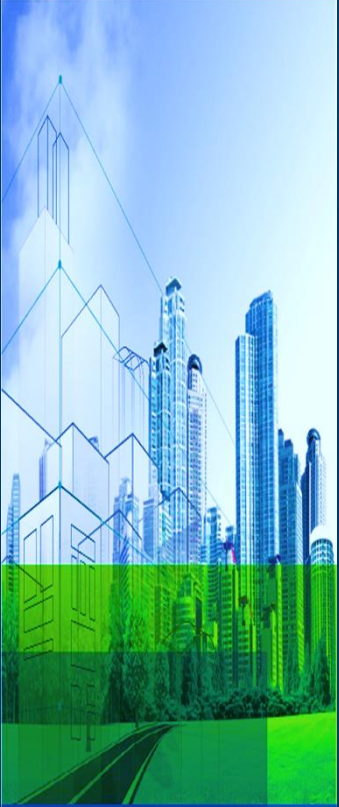
Giá bán trung bình Đất nền dao động từ 10 - 20tr/m<sup>2</sup>

### Thị trường mới

- Kinh tế Việt Nam hiện nay phát triển ổn định nên nhiều vùng miền trước đây còn khó khăn thì nay cũng đã và đang có xu hướng phát triển kinh tế mạnh mẽ, kéo theo sự phát triển hạ tầng đô thị và nhà ở.
- Một số thị trường mới có thể kể đến trong thời gian vừa qua như Hòa Bình, Yên Bái, Lào Cai, Lâm Đồng, Đắk Lắk, Gia Lai,...
- Chủ đạo là sản phẩm đất nền, giá dao động 3-10tr/m<sup>2</sup>



Quý III/2019



## KẾT LUẬN

### Thị trường bất động sản nhà ở cả nước Quý III-2019



- Tại Hà Nội nguồn cung/ lượng giao dịch, tỉ lệ hấp thụ giảm mạnh, tại TP.HCM tỉ lệ hấp thụ, giá tiếp tục tăng cao. Căn hộ chung cư Trung cấp vẫn là dòng sản phẩm chủ đạo. Lượng Dự án có sản phẩm mới chào bán ra thị trường hạn chế. Giá bán căn hộ tại Hà Nội ổn định, tại TP.HCM tăng mạnh.
  - Thị trường Căn hộ chung cư tiếp tục cho thấy sự phát triển mất cân đối giữa các phân khúc, thiếu nhà giá rẻ, nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp.
  - Một số vùng có thị trường bất động sản đã phát triển mạnh trong một vài năm trở lại đây như Đà Nẵng, Nha Trang, Quảng Nam và một số tỉnh thành khác trên cả nước tiếp tục có dấu hiệu suy giảm bởi các vấn đề về chính sách và vốn tín dụng, lãi suất ngân hàng. Nguồn cung hạn chế, giao dịch chủ yếu đến từ các Dự án đã chào bán trước đó. Xảy ra tình trạng một số Dự án đóng băng hàng, ngừng giao dịch do điều kiện pháp lý chưa đảm bảo hoặc không bán được hàng.
  - Một số thị trường mới như Hòa Bình, Yên Bái, Lâm Đồng,... dành được nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư. Tuy nhiên, hiện các Dự án phát triển tại các khu vực này đều trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên chưa có sản phẩm chào bán ra thị trường.
- ➔ ~~Thị trường Bất động sản nhà ở cả nước Quý III/2019 tiếp tục cho thấy sự sụt giảm so với cùng kỳ năm 2018, có dấu hiệu phát triển không ổn định. Vì vậy cần theo dõi sát sao và có biện pháp bình ổn nếu cần thiết.~~

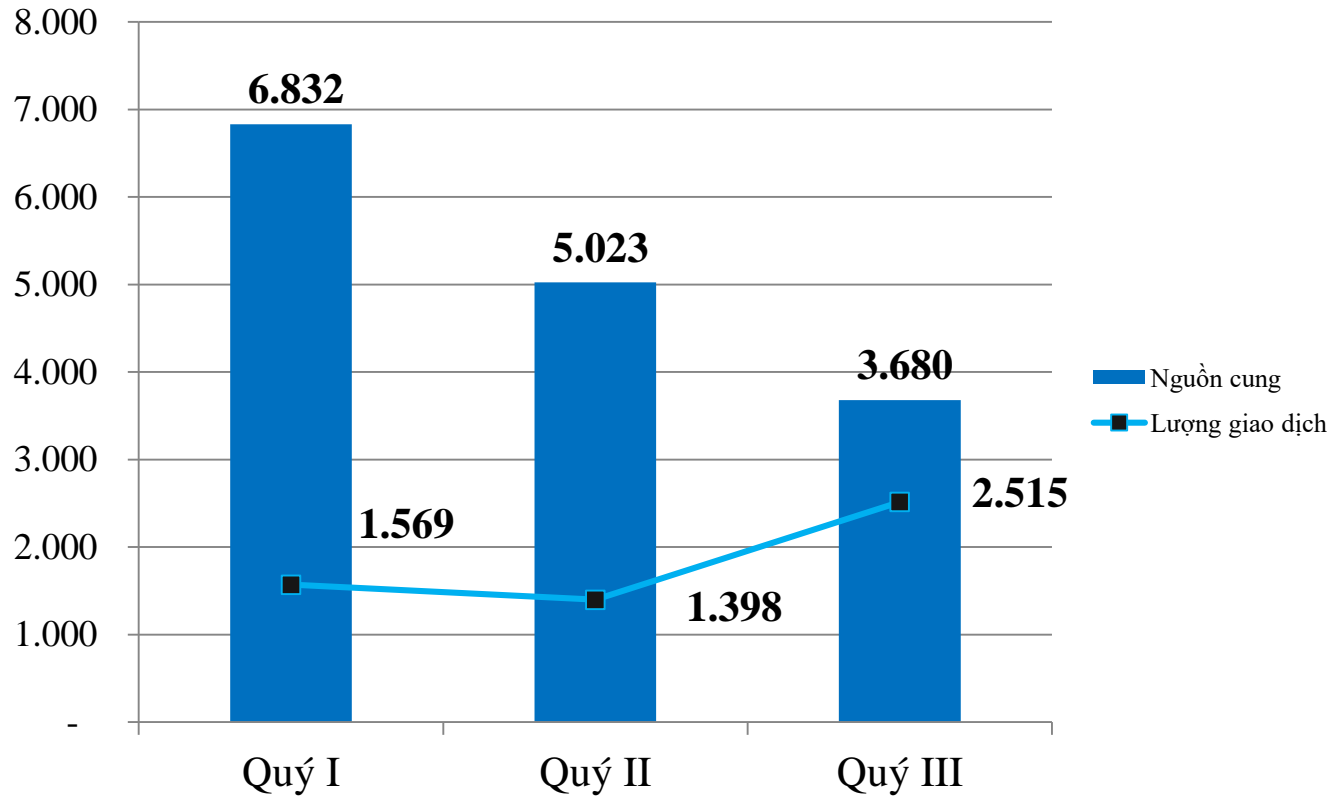
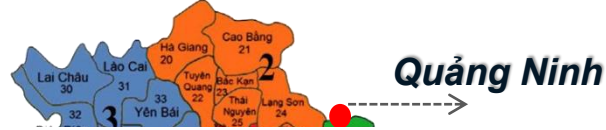




Quý III/2019



# III. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL





Quý III/2019



## CONDOTEL



Trong Quý III/2019, lượng cung Condotel mới ra thị trường đạt 3.680 sản phẩm. Giao dịch đạt 2.515 sản phẩm. Tỷ lệ hấp thụ: 68,3%



Lượng cung mới Condotel Quý III giảm mạnh nhưng tỷ lệ hấp thụ có chiều hướng tăng cao. Một số thị trường Condotel phát triển mạnh hiện nay đó là: Bình Thuận, Ninh Thuận, Quảng Nam,...



Một số thị trường Condotel bùng nổ mạnh mẽ thời gian trước như tại Quảng Ninh, Đà Nẵng và Nha Trang đi vào trầm lắng. Nguyên nhân trầm lắng không phải đến từ các nhà đầu tư mà do sự rà soát, thanh tra, kiểm tra chặt chẽ từ các cơ quan quản lý nhà nước.



Tại các thị trường trước đây bùng nổ quá mức như Vân Đồn, Phú Quốc khiến chính quyền nhà nước phải kiểm soát chặt chẽ dẫn tới sự e ngại từ các nhà đầu tư. Các Dự án luôn được xem xét kỹ lưỡng, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu pháp lý trước khi mở bán.



Tín dụng tiếp tục được thắt chặt, phần lớn các nhà đầu tư phụ thuộc dòng vốn này không thể có vốn để đầu tư vào BĐS nghỉ dưỡng.

Hầu hết các Dự án Condotel tiêu thụ tốt được đầu tư bởi các Chủ đầu tư uy tín và nhiều kinh nghiệm



Quý III/2019

# IV. DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ IV/2019







Quý III/2019



## DỰ BÁO Quý IV/2019



## Tại Hà Nội, TP. HCM

### Tại Hà Nội:

- Thị trường tiếp tục phát triển ổn định, có tính chất bền vững.
- Nguồn cung có thể không tăng (tương đương Quý III). Trong đó tỉ trọng các phân khúc nhà ở không có nhiều thay đổi.
- Giao dịch có thể vượt Quý III/2019 nhưng không để đạt mức cùng kỳ năm 2018.
- Giá cả không có biến động lớn, ước tăng 1-2%



### Tại TP. Hồ Chí Minh

- Với tình hình không có nhiều thay đổi từ cơ chế, chính sách, nguồn hàng mới từ các Dự án sẽ tiếp tục khan hiếm và có chiều hướng sụt giảm so với Quý III/2019. Đặc biệt là thiếu hẳn phân khúc nhà ở giá thấp.
- Giao dịch vẫn tiếp tục với tỉ lệ hấp thụ cao, duy trì ở mức trên 90%.
- Giá tiếp tục tăng từ 3-5%.





Quý III/2019



## Tại một số khu vực khác

- Nguồn cung và lượng giao dịch các tỉnh Miền Đông Nam Bộ có thể sụt giảm mạnh từ vụ việc của Công ty Alibaba. Chính quyền quản lý chặt chẽ hơn, khó có Dự án mới ra hàng. Nhà đầu tư và người tiêu dùng đều e ngại việc mua – bán bất động sản.
- Tại Đà Nẵng, Nha Trang, Quảng Nam, Quảng Ngãi tiếp tục trầm lắng, không có nhiều thay đổi bởi gần như chưa thấy có dấu hiệu về việc cải thiện môi trường đầu tư, đẩy mạnh phát triển dự án trở lại.
- Tại các tỉnh Đông Bắc Bộ như Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên,... có thể khởi sắc hơn Quý III với nhu cầu đầu tư mạnh dịp cuối năm của các nhà đầu tư nhỏ lẻ.
- Thị trường các tỉnh Tây Bắc Bộ trong Quý IV sẽ chưa có biến động gì vì mặc dù là thị trường tiềm năng nhưng hầu hết các Dự án tại khu vực này đều ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chưa có sản phẩm đủ điều kiện bán hàng đưa ra thị trường.
- Tại Nghệ An, Thanh Hóa sẽ là thị trường sôi động trong Quý IV/2019 bởi việc phát triển các Dự án tại đây đang diễn ra rất mạnh.





## LỜI CẢM ƠN

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

- 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, KV Đông Bắc, Vân Đồn,...
- Các Sàn giao dịch BĐS thành viên và đơn vị hợp tác:

