

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

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO  
TÌNH HÌNH GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ II  
VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 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 7/2019**

## MỤC LỤC

<b>A. PHƯƠNG PHÁP TỔ CHỨC, ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG</b>	
1. Phạm vi đánh giá	
2. Phương pháp đánh giá	
<b>B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<b>I. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CẢ NƯỚC.....</b>	<b>4</b>
<b>II. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI HÀ NỘI.....</b>	<b>5</b>
2.1. Lượng cung.....	5
2.2. Lượng giao dịch .....	6
2.3. Tỷ lệ hấp thụ.....	8
2.4. Tương quan Nguồn cung/Lượng giao dịch Căn hộ chung cư tại Hà Nội năm 2018-Quý II/2019.....	8
2.5. Biến động giá căn hộ chung cư tại Hà Nội.....	9
2.6. Nhận định, đánh giá .....	9
<b>III. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI TP. HỒ CHÍ MINH.....</b>	<b>10</b>
3.1. Lượng cung .....	10
3.2. Lượng giao dịch.....	11
3.3. Tỷ lệ hấp thụ.....	13
3.4. Tương quan Nguồn cung/Lượng giao dịch Căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh năm 2018-Quý II/2019.....	13
3.5. Biến động giá căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh .....	14
3.6. Nhận định, đánh giá .....	14
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>14</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL.....</b>	<b>15</b>
<b>DỰ BÁO.....</b>	<b>16</b>
1.1. Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh	
1.2. Tại một số khu vực khác	

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ II VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019

## 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 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).

### 2. Phương pháp đánh giá

Tổng hợp số liệu từ số lượng giao dịch BĐS thực tế của các sản phẩm 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 (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, 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 BĐS nộp báo cáo.

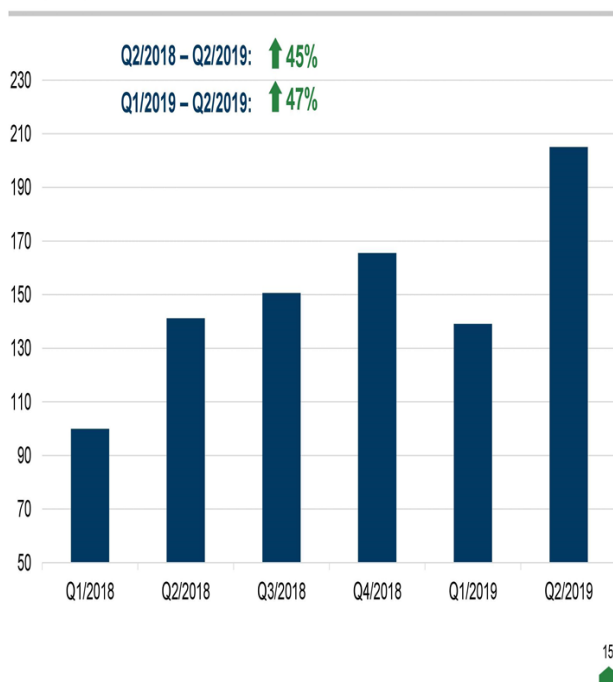
## B. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

### I. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CẢ NƯỚC QUÝ II & 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019

Thời gian	Loại hình BĐS	Hà Nội		TP, HCM		Cả nước	
		Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch
Quý I	Căn hộ	4,654	3,141	3,040	2,613	11,295	7,250
	Thấp tầng	550	142	442	345	9,703	6,868
Quý II	Căn hộ	7,338	5,377	6,559	5,047	19,084	12,520
	Thấp tầng	434	239	674	555	10,203	5,595
<b>Tổng ( 6 tháng)</b>		<b>12,976</b>	<b>8,899</b>	<b>10,715</b>	<b>8,560</b>	<b>50,285</b>	<b>32,233</b>

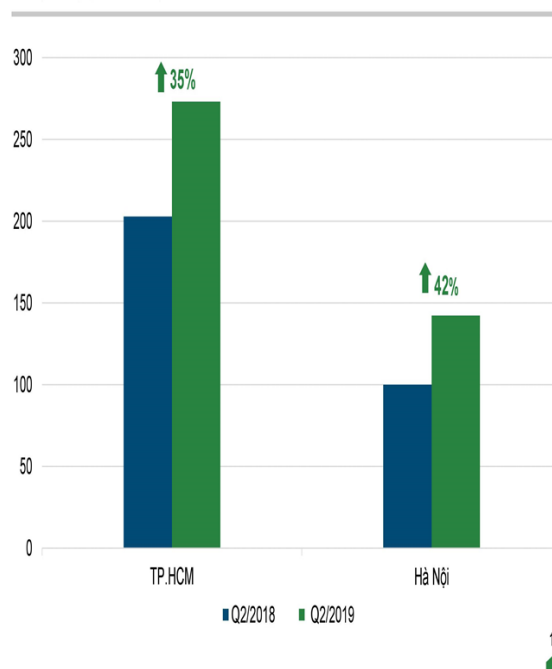
Tăng trưởng lượng tin đăng trên toàn website trong Q2/2019

Đơn vị: index, Q1/2018=100 điểm



Tăng trưởng lượng tin đăng tại Hà Nội và TP.HCM

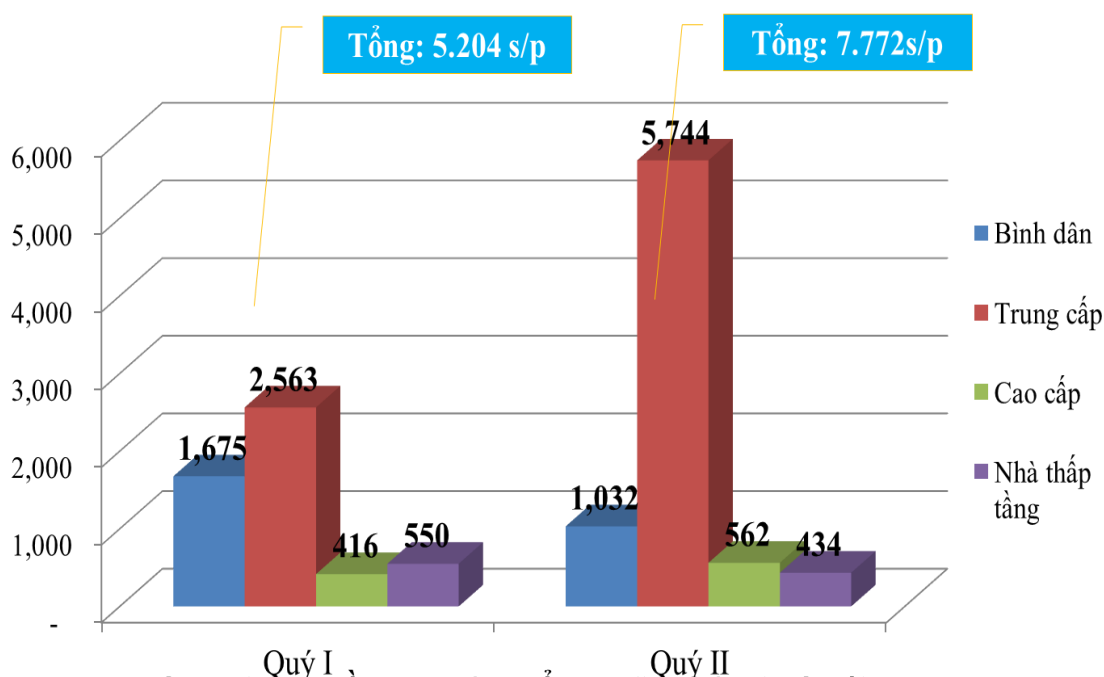
Đơn vị: index, Q2/2018 Hà Nội = 100 điểm



## II. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI HÀ NỘI QUÝ II VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019

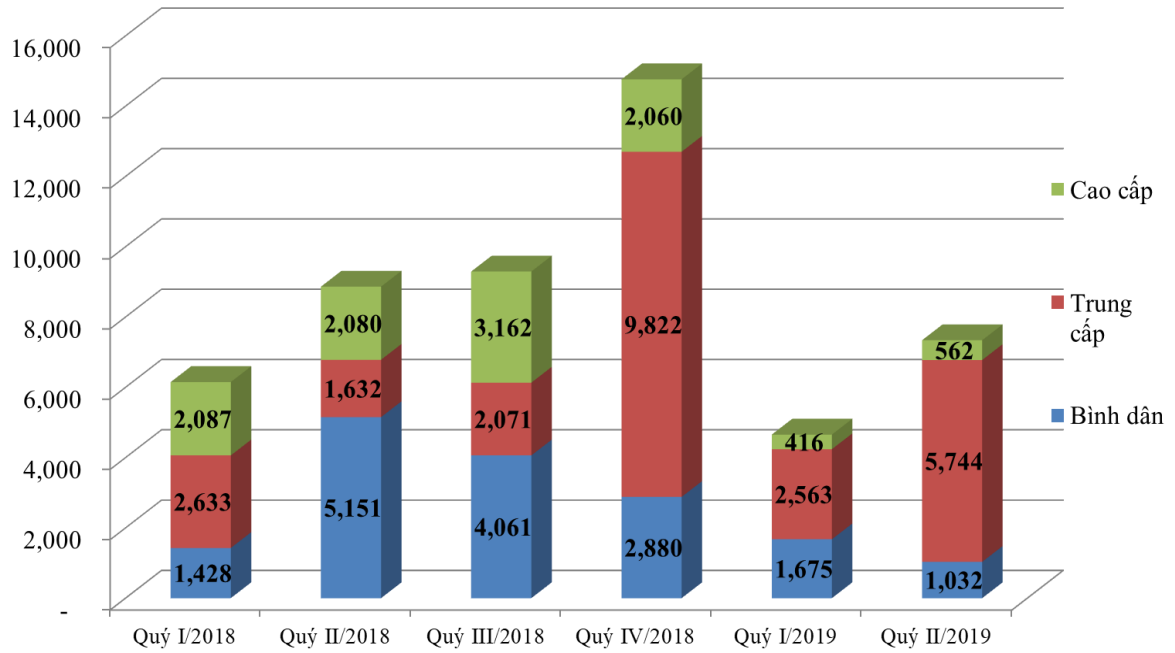
Hà Nội	Căn hộ Chung cư						Nhà thấp tầng	
	Bình dân (<25 triệu/m <sup>2</sup> )		Trung cấp (25 - 35 triệu/m <sup>2</sup> )		Cao cấp (>35 triệu/m <sup>2</sup> )		Lượng cung	Giao dịch
	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch		
<b>Quý I</b>	1,675	1,307	2,563	1,564	416	270	550	142
<b>Quý II</b>	1,032	874	5,744	4,215	562	288	434	239
<b>Tổng</b>	<b>2,707</b>	<b>2,181</b>	<b>8,307</b>	<b>5,779</b>	<b>978</b>	<b>558</b>	<b>984</b>	<b>381</b>

### 2.1. Lượng cung



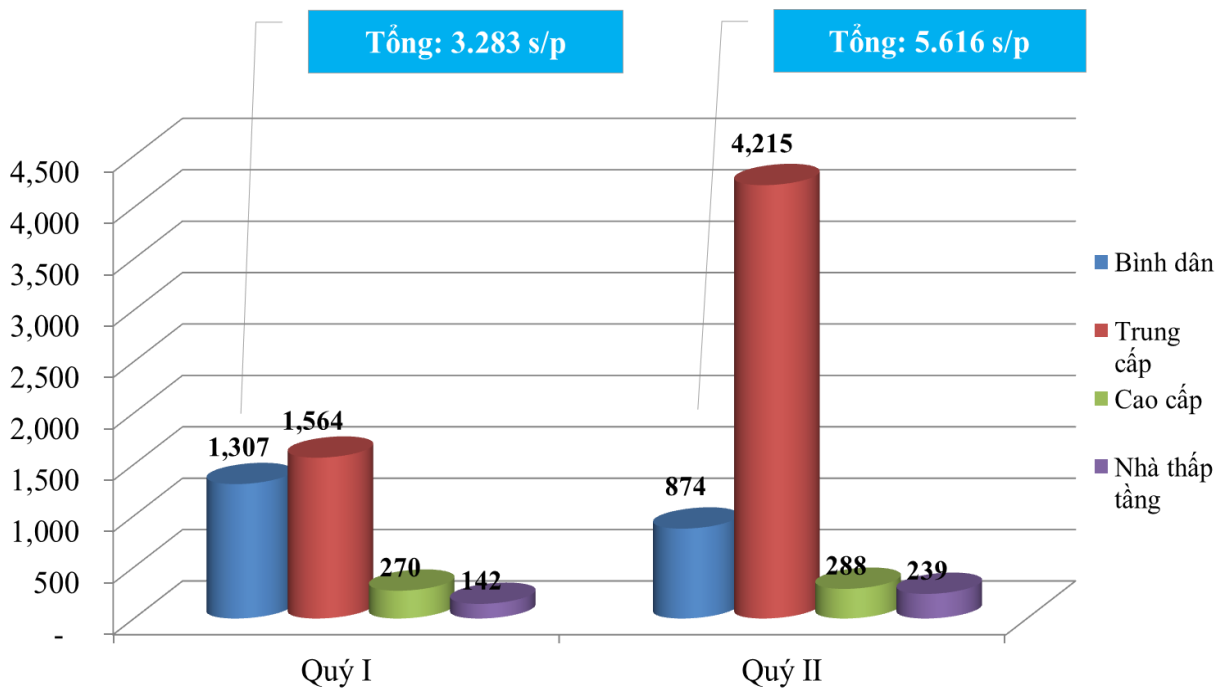
**Hình 2.1.1. Nguồn cung sản phẩm BĐS nhà ở tại Hà Nội  
6 tháng đầu năm 2019**

\*\*\*Theo số liệu thống kê của Sở Xây dựng Hà Nội, trong 6 tháng đầu năm 2019, tại Hà Nội có 19.567 sản phẩm đủ điều kiện chào bán ra thị trường

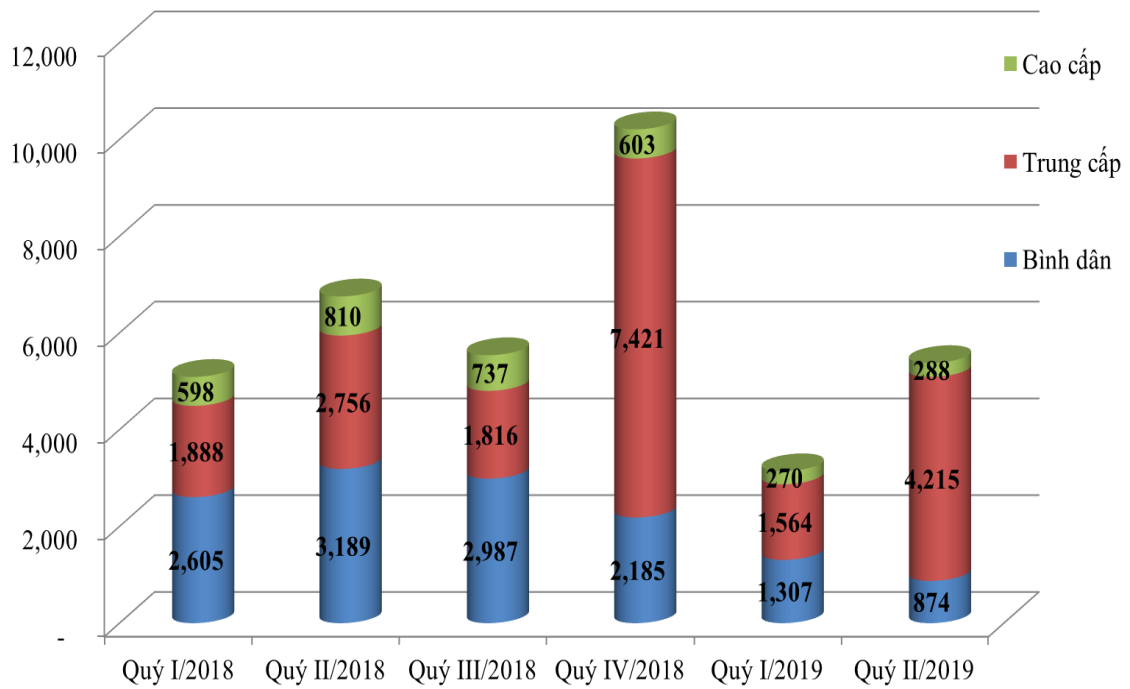


Hình 2.1.2. Nguồn cung căn hộ chung cư theo Quý năm 2018-Quý II/2019

## 2.2. Lượng giao dịch



Hình 2.2.1. Lượng giao dịch sản phẩm BĐS nhà ở tại Hà Nội 6 tháng đầu năm 2019



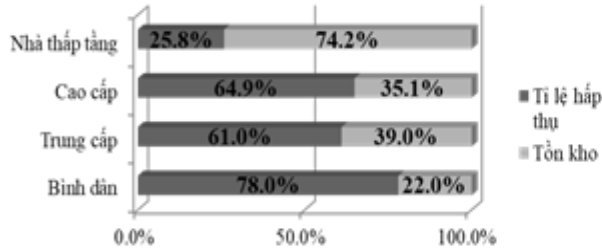
Hình 2.2.2. Lượng giao dịch căn hộ chung cư tại Hà Nội năm 2018-Quý II/2019

**Danh sách một số Dự án phân phối điển hình tại Hà Nội Quý II/2019**

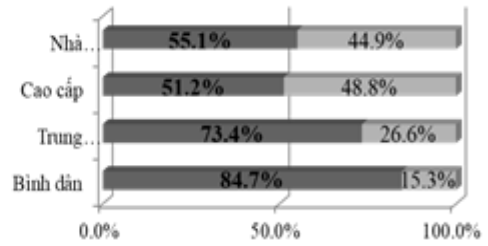
<b>Vinhomes Smart City</b>
<b>Vincity Ocean Park</b>
<b>Imperia Sky Garden</b>
<b>Shunshine City</b>
<b>Roman Plaza</b>



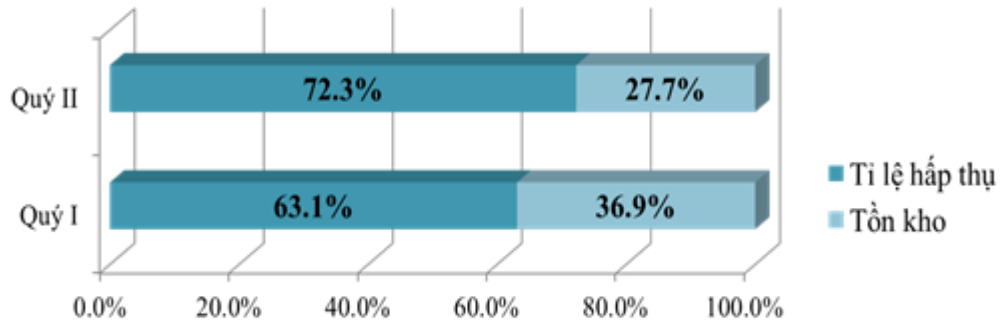
### 2.3. Tỷ lệ hấp thụ



Hình 2.3.1 Tỷ lệ hấp thụ các dòng sản phẩm BĐS nhà ở tại Hà Nội Quý I/2019

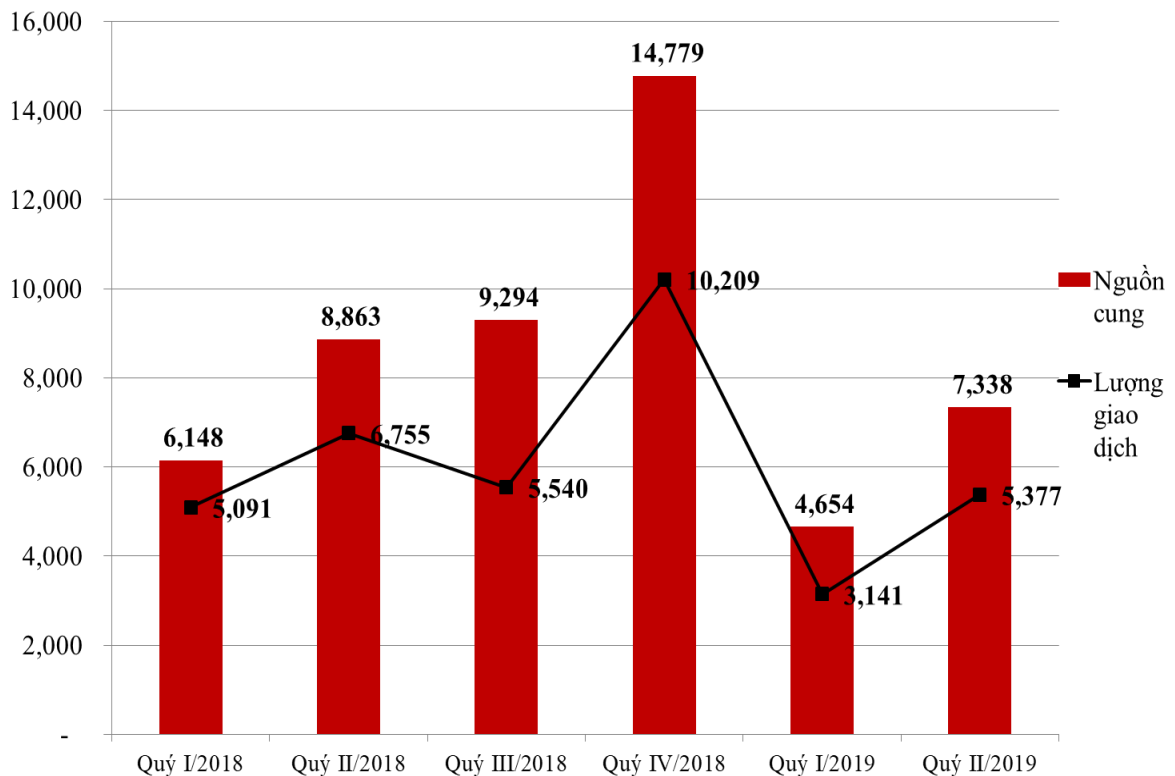


Hình 2.3.2 Tỷ lệ hấp thụ các dòng sản phẩm BĐS nhà ở tại Hà Nội Quý II/2019



Hình 2.3.3. Tỷ lệ hấp thụ trung bình sản phẩm BĐS nhà ở tại Hà Nội 6 tháng đầu năm 2019

### 2.4. Tương quan Nguồn cung/Lượng giao dịch Căn hộ chung cư tại Hà Nội năm 2018-Quý II/2019

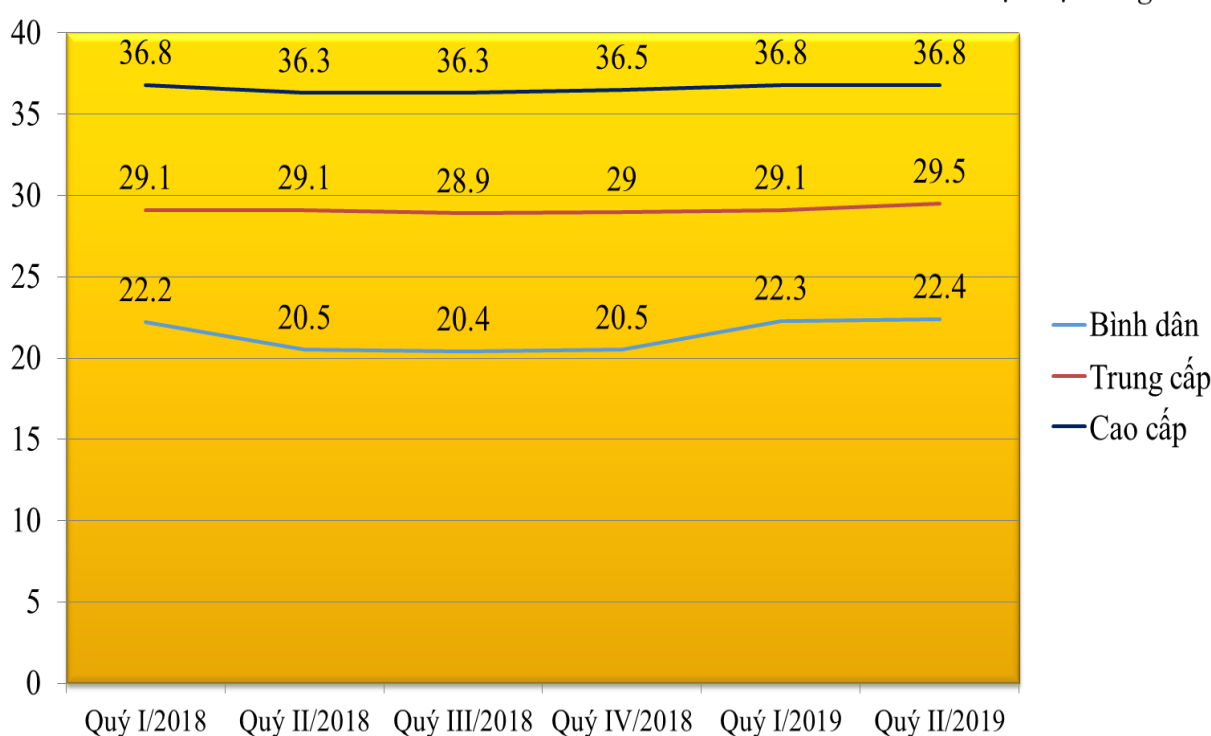


Hình 2.4. Tương quan Nguồn cung/Lượng giao dịch Căn hộ chung cư tại Hà Nội năm 2018-Quý II/2019



## 2.5. Biến động giá căn hộ chung cư tại Hà Nội

Đơn vị: triệu đồng/m<sup>2</sup>



## 2.6. Nhận định, đánh giá

Nhìn chung 6 tháng đầu năm 2019, thị trường BĐS Hà Nội đánh dấu sự sụt giảm cả về nguồn cung và lượng giao dịch của thị trường

+ Lượng cung bất động sản nhà ở Quý II đạt 7.772 sản phẩm, tăng 49,3% so với Quý I/2019. Tính chung cả 6 tháng đầu năm 2019 lượng cung bất động sản nhà ở đạt 12.976 sản phẩm, bằng 76,05% so với cùng kỳ năm 2018.

+ Lượng giao dịch bất động sản nhà ở Quý II đạt 5.616 sản phẩm, tăng 71% so với Quý I/2019. Tính chung cả 6 tháng đầu năm 2019 lượng giao dịch bất động sản nhà ở đạt 8.899 sản phẩm, bằng 68,9% so với cùng kỳ năm 2018.

+ Tỷ lệ hấp thụ bất động sản nhà ở 6 tháng đầu năm đạt 68,6%. Đặc biệt, trong Quý II/2019 tỷ lệ hấp thụ căn hộ bình dân lên tới 84,7%.

=> Một trong những nguyên nhân chính của sự sụt giảm là do chính sách giảm tín dụng bất động sản của Ngân hàng Nhà nước bắt đầu ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS.

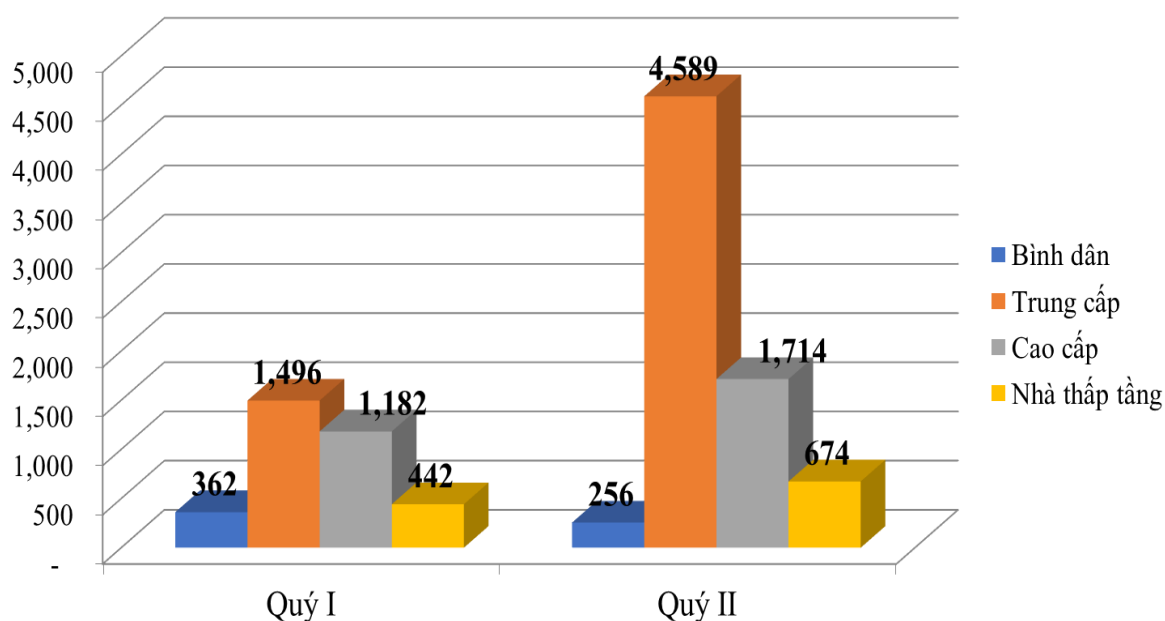
=> Chiếm tỉ trọng lớn trong lượng cung và giao dịch là sản phẩm nằm trong các đại dự án của Tập đoàn Vin Group.

Giá bán căn hộ chung cư Quý II/2019 tiếp tục có sự tăng nhẹ.

### III. THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TẠI TP. HỒ CHÍ MINH QUÝ II VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019

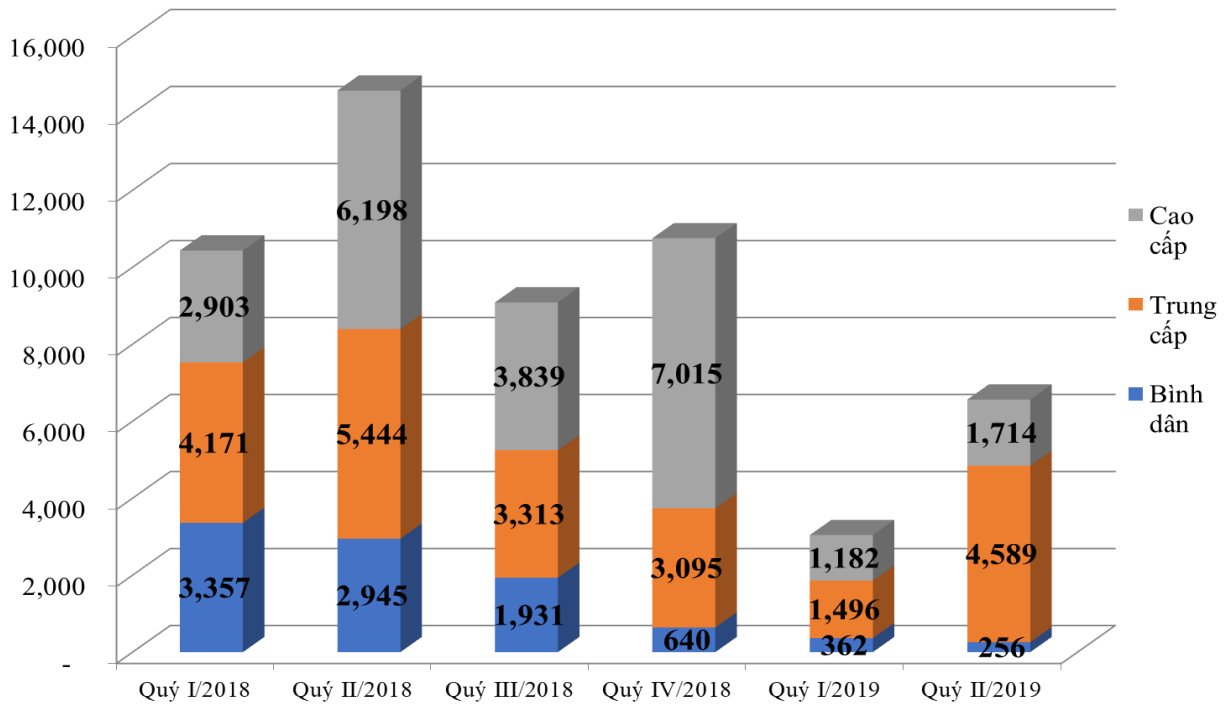
TP.HCM	Căn hộ Chung cư						Nhà thấp tầng	
	Bình dân (<25 triệu/m <sup>2</sup> )		Trung cấp (25 - 35 triệu/m <sup>2</sup> )		Cao cấp (>35 triệu/m <sup>2</sup> )		Lượng cung	Giao dịch
	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch		
<b>Quý I</b>	362	293	1,496	1,342	1,182	978	442	345
<b>Quý II</b>	256	197	4,589	3,457	1,714	1,393	674	555
<b>Tổng</b>	<b>618</b>	<b>490</b>	<b>6,085</b>	<b>4,799</b>	<b>2,896</b>	<b>2,371</b>	<b>1,116</b>	<b>900</b>

#### 3.1. Lượng cung



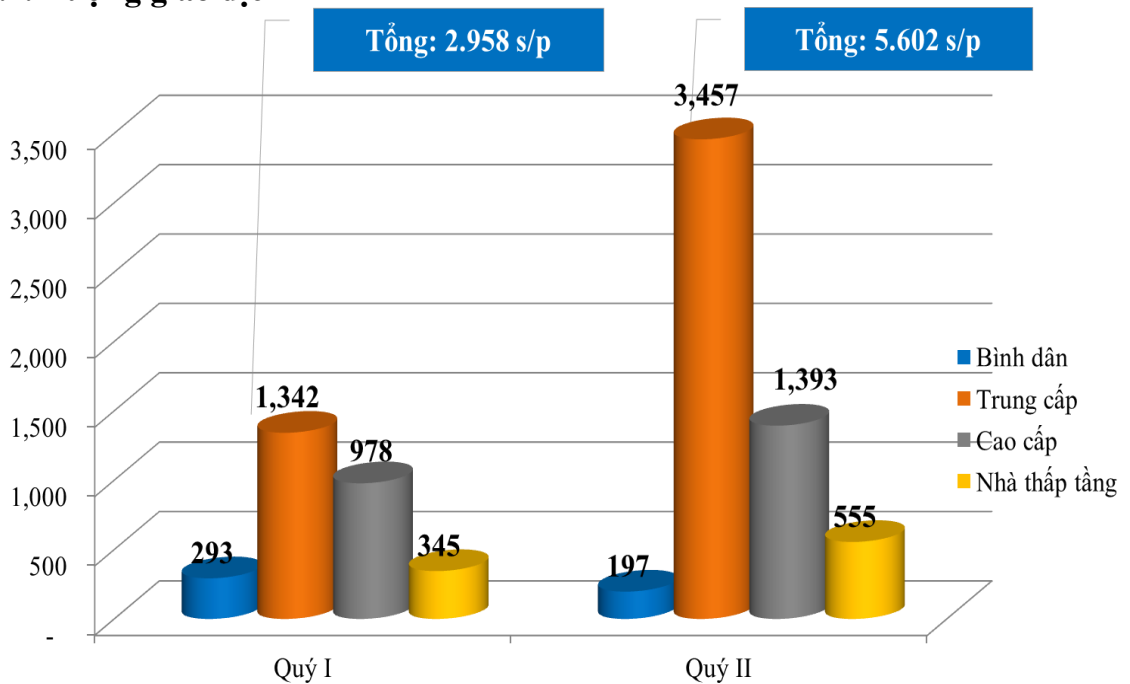
#### 3.1.1. Nguồn cung sản phẩm BĐS nhà ở tại TP. HCM 6 tháng đầu năm 2019

\*\*\*Theo số liệu thống kê của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh, trong 6 tháng đầu năm 2019, tại TP. Hồ Chí Minh có 11.964 sản phẩm đủ điều kiện chào bán ra thị trường

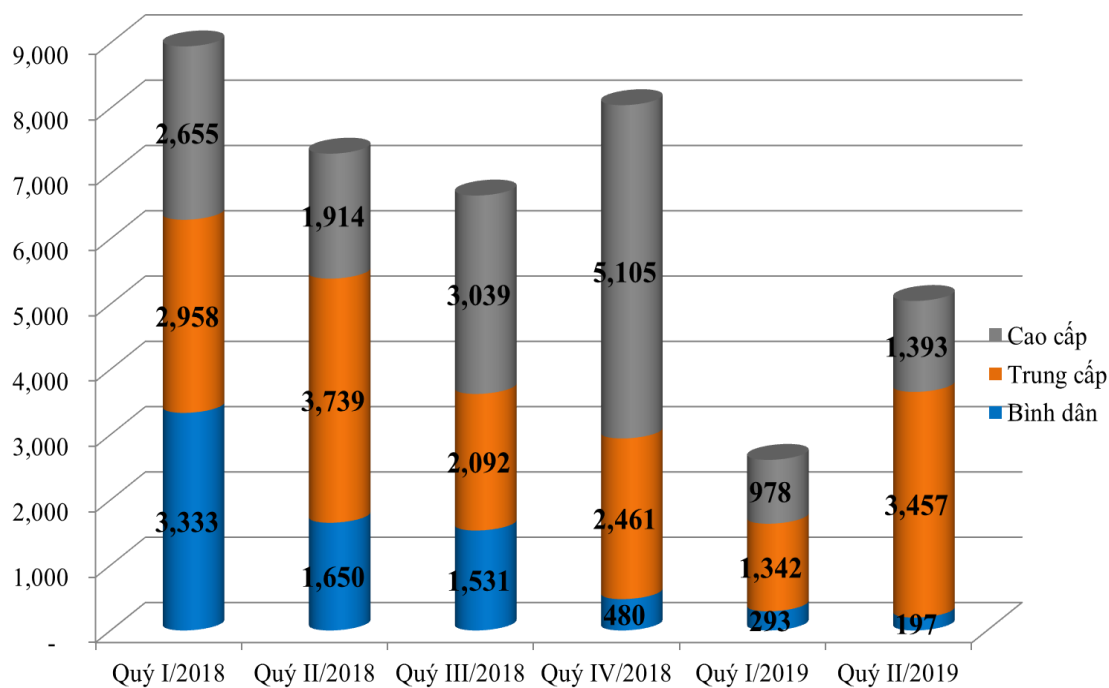


Hình 3.1.2. Nguồn cung căn hộ chung cư tại TP. HCM năm 2018 - Quý II/2019

### 3.2. Lượng giao dịch



Hình 3.2.1. Lượng giao dịch sản phẩm BĐS nhà ở tại TP. HCM 6 tháng đầu năm 2019



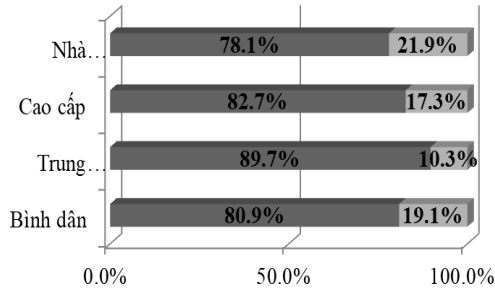
Hình 3.2.2. Lượng giao dịch căn hộ chung cư tại TP.HCM năm 2018-Quý II/2019

**Danh sách một số dự án phân phối điển hình tại TP. HCM Quý II/2019**

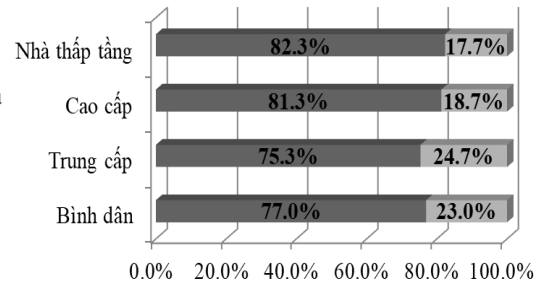
<b>Vinhomes Grand Park</b>	
<b>Shunshine City Sài Gòn</b>	
<b>Alpha King</b>	
<b>Manhattan</b>	



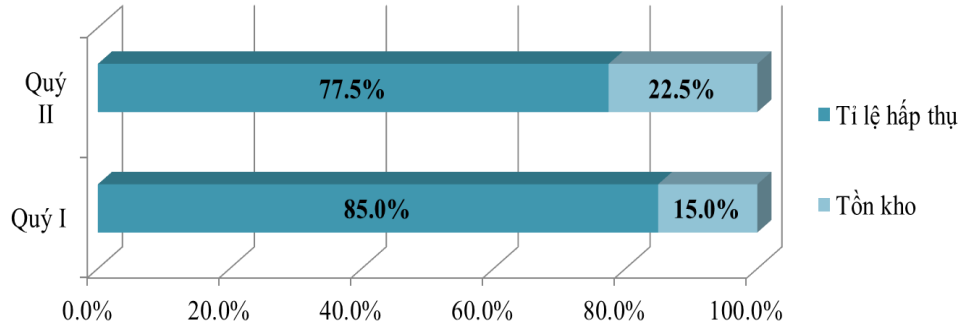

### 3.3. Tỷ lệ hấp thụ



Hình 3.3.1 Tỷ lệ hấp thụ BĐS nhà ở tại TP. HCM Quý I/2019

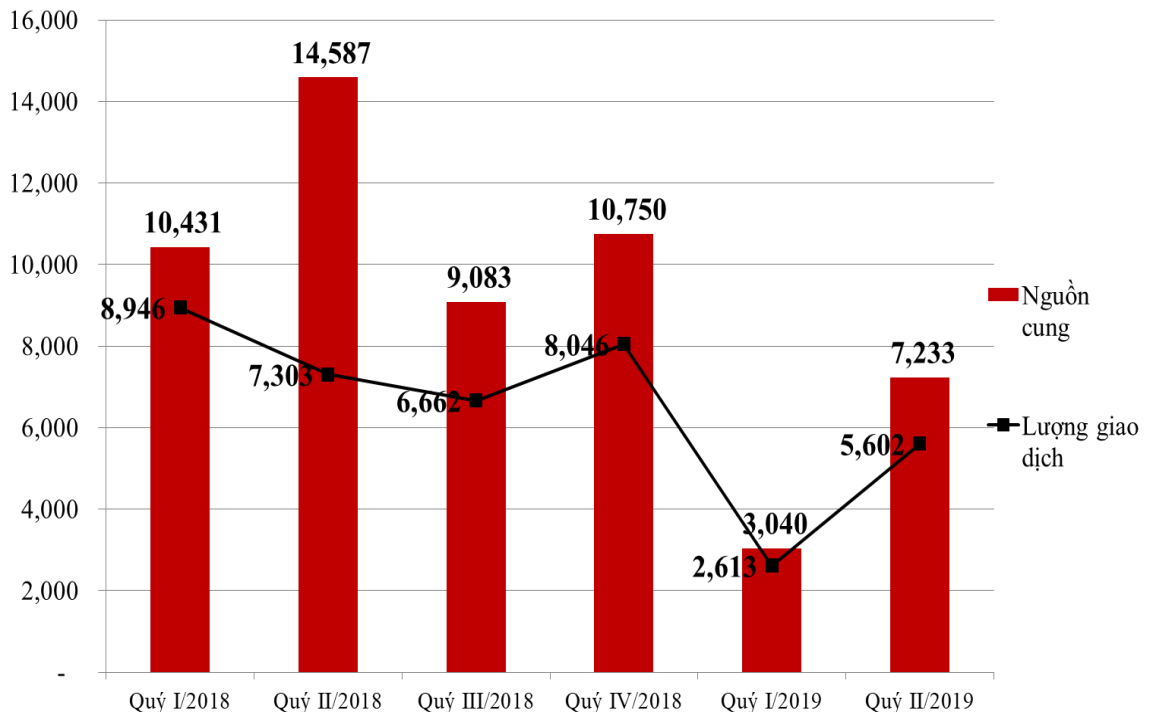


Hình 3.3.2. Tỷ lệ hấp thụ BĐS nhà ở tại TP.HCM Quý II/2019



Hình 3.3.3. Tỷ lệ hấp thụ trung bình sản phẩm BĐS nhà ở tại TP. HCM 6 tháng đầu năm 2019

### 3.4. Tương quan Nguồn cung/Lượng giao dịch Căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh năm 2018-Quý II/2019

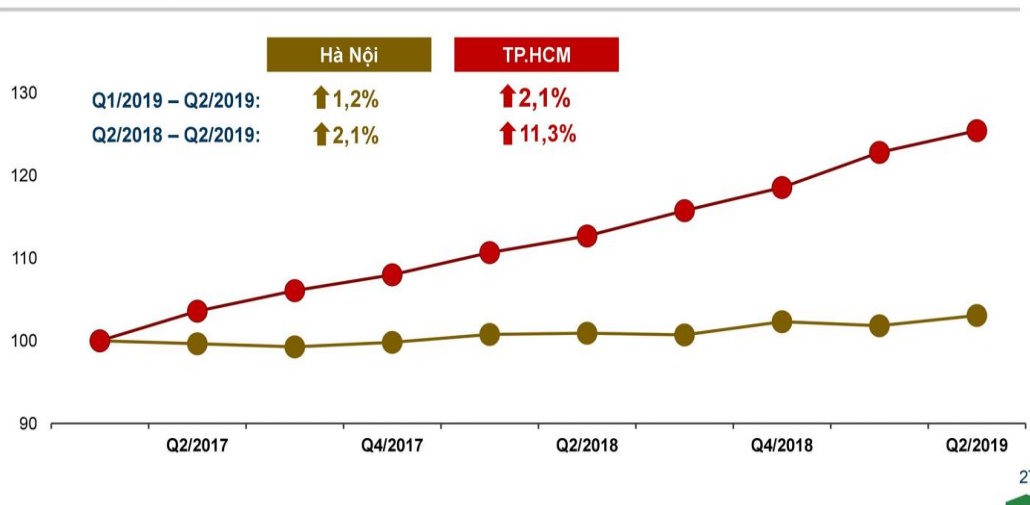


Hình 3.4. Tương quan Nguồn cung/lượng giao dịch căn hộ chung cư tại TP.HCM năm 2018- Quý II/2019

### 3.5. Biến động giá căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh

Chỉ số giá chung cư

Đơn vị: index, Q1/2017=100 điểm



Nguồn: batdongsan.com.vn

### 3.6. Nhận định, đánh giá

Cũng giống như thị trường bất động sản Hà Nội, thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh 6 tháng đầu năm 2019 cho thấy sự sụt giảm mạnh cả về nguồn cung và lượng giao dịch của thị trường

+ Tính chung 6 tháng đầu năm 2019 lượng cung bất động sản nhà ở tại TP.HCM đạt 10.715 sản phẩm, bằng 39,1% so với cùng kỳ năm 2018.

+ Lượng giao dịch bất động sản nhà ở 6 tháng đầu năm 2019 đạt 8.560 sản phẩm, bằng 46.8% so với cùng kỳ năm 2018

+ Tỷ lệ hấp thụ bất động sản nhà ở 6 tháng đầu năm đạt 79,9%.

Giá bán:

+ Giá bán căn hộ chung cư Quý II/2019 tăng khoảng 5% so với Quý trước

+ Giá Đất nền Quý II/2019 tăng 2-3% so với Quý trước.

## KẾT LUẬN THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019

Thị trường BĐS Hà Nội và TP Hồ Chí Minh mặc dù có sự sụt giảm về lượng cung và lượng giao dịch nhưng tỉ lệ hấp thụ vẫn ở mức tương đối cao. Điều này cho thấy lực cầu tại 2 khu vực này vẫn rất mạnh. Giá bất động sản nhà ở có chiều hướng tăng nhẹ nhưng không sốt, thị trường duy trì ở mức ổn định. Vì vậy, không xuất hiện bong bóng BĐS.

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 Ninh, Bình Dương, Đồng Nai,... cũng cho thấy sự giảm tốc về cả nguồn cung mới và lượng giao dịch bởi sự rà soát các dự án từ chính quyền địa phương.

Ở hầu hết các tỉnh thành khác trên cả nước đều ghi nhận sự phát triển của thị trường Bất động sản và thu hút các nhà đầu tư bởi các Thành phố lớn không còn nhiều cơ hội đầu tư. Chủ đạo vẫn là dòng sản phẩm đất nền, giá cả tăng trưởng ổn định. Trong 6 tháng đầu năm 2019, xuất hiện một số thị trường bất động sản mới như: Hòa Bình, Yên Bái, Bình Định, Phú Yên, Bình Thuận, ...

## IV. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG CONDOTEL

CONDOTEL	Nguồn cung	Lượng giao dịch	Tỉ lệ hấp thụ
Quý I-2019	6,832	1,569	22.9%
Quý II-2019	5,023	1,398	27,3%
<b>Tổng</b>	<b>11,855</b>	<b>2,967</b>	<b>25%</b>

### Nhận định, đánh giá:

- Nguồn cung mới sản phẩm Condotel trong 6 tháng đầu năm tương đối thấp, sản phẩm chào bán chủ yếu từ các dự án năm 2018 được tiếp tục chào bán. Tính hấp thụ chỉ đạt 25.02%.
- Nguồn cung mới hạn chế với việc chậm triển khai các thủ tục dự án và chưa có nhiều chính sách tạo điều kiện phát triển dòng sản phẩm này.
- Khách hàng, các nhà đầu tư chưa thật sự yên tâm để quyết định đầu tư do các chính sách cũng như việc quản lý, vận hành, khai thác kinh doanh Condotel. Khách hàng chủ yếu đầu tư vào các dự án của các chủ đầu tư lớn, có uy tín, kinh nghiệm trong việc quản lý, kinh doanh đạt hiệu quả cao.
- Việc siết chặt các nguồn vốn và tính thanh khoản của các sản phẩm Coldotel chậm bởi giá tương đối cao và tỉ lệ hấp thụ thấp.
- Các khu vực có lợi thế về du lịch và hệ thống giao thông thuận tiện, đặc biệt có kết nối bằng đường hàng không như Phú Quốc, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Quảng Ninh tiếp tục được đánh giá là các khu vực có tiềm năng phát triển mạnh về Bất động sản nghỉ dưỡng Condotel. Ngoài ra một số khu vực có tiềm năng phát triển BĐS nghỉ dưỡng khác như: Thanh Hóa, Quảng Bình, Quy Nhơn, Phú Yên, Bình Thuận, Vũng Tàu,...đang được sự quan tâm mạnh mẽ từ các nhà đầu tư trên cả nước.

## **DỰ BÁO**

### **TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2019**

#### **1.1. Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh**

Đối với thị trường Hà Nội, 6 tháng cuối năm 2019 nguồn cung bất động sản chào bán ra thị trường và lượng giao dịch dự kiến tăng mạnh. Giá bán không có nhiều biến động lớn (dao động dưới 5%) Tính hấp thụ tiếp tục duy trì ở mức cao.

Đối với thị trường TP HCM, với hàng loạt các động thái mang tính tích cực từ chính quyền thành phố hứa hẹn sự phát triển mạnh về lượng cung và lượng giao dịch. Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục duy trì ở mức cao. Giá dự kiến tăng mạnh, bởi vậy sẽ kích thích các hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ trong 6 tháng cuối năm

#### **1.2. Tại một số khu vực khác**

Tại các khu vực Nha Trang, Đà Nẵng, Quảng Ninh,... nếu không có sự chuyển biến tích cực từ phía chính quyền địa phương thì thị trường BĐS 6 tháng cuối năm không có biến động so với 6 tháng đầu năm 2019

Trong 6 tháng cuối năm 2019, tiếp tục xuất hiện nhiều dự án mới tại các khu vực có thị trường BĐS mới đang phát triển.





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

