

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 3/2020

CHUYỂN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VÀ BỨC TRANH BĐS CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM SAU LẦN SỐNG COVID-19 THỨ HAI

HÀ NỘI, NGÀY 06 THÁNG 10 NĂM 2020



- 01 TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ
- 02 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM
- 03 THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI
- 04 THỊ TRƯỜNG BĐS CÁC TỈNH PHÍA BẮC
- 05 DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 3 THÁNG CUỐI NĂM 2020



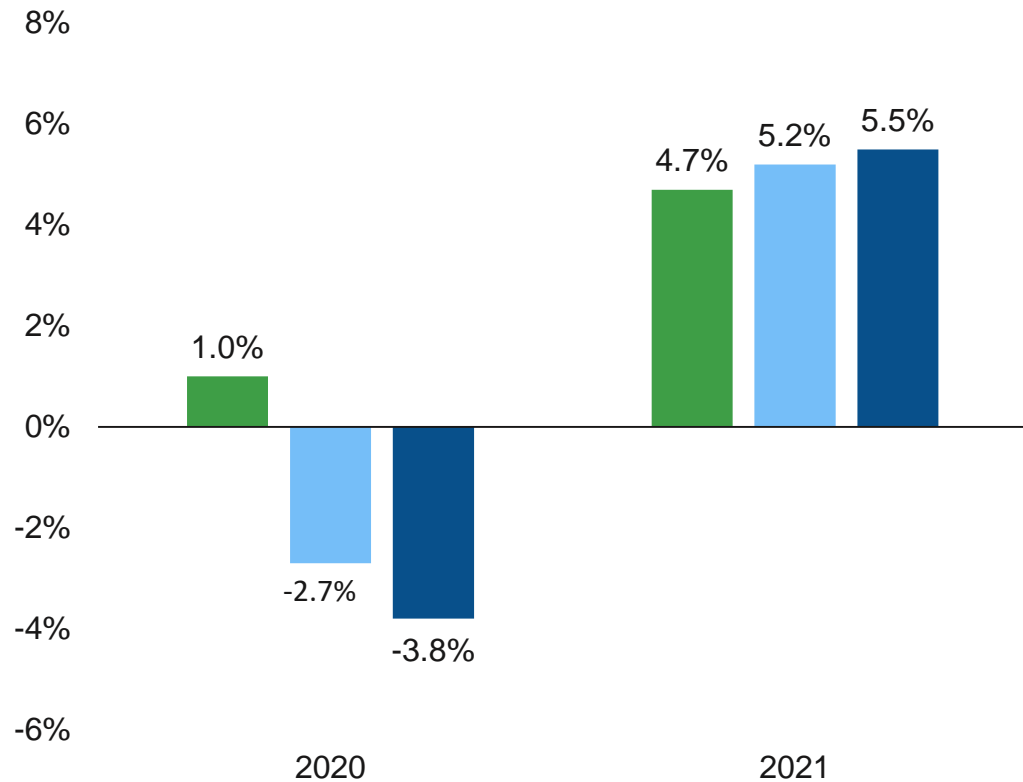
01

| TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ

KINH TẾ Ở CÁC NƯỚC CHÂU Á ĐƯỢC DỰ BÁO SUY GIẢM NẶNG HƠN TRONG NĂM 2020 VÀ HỒI PHỤC CAO HƠN TRONG NĂM 2021

Dự báo tăng trưởng kinh tế GDP Đông Nam Á

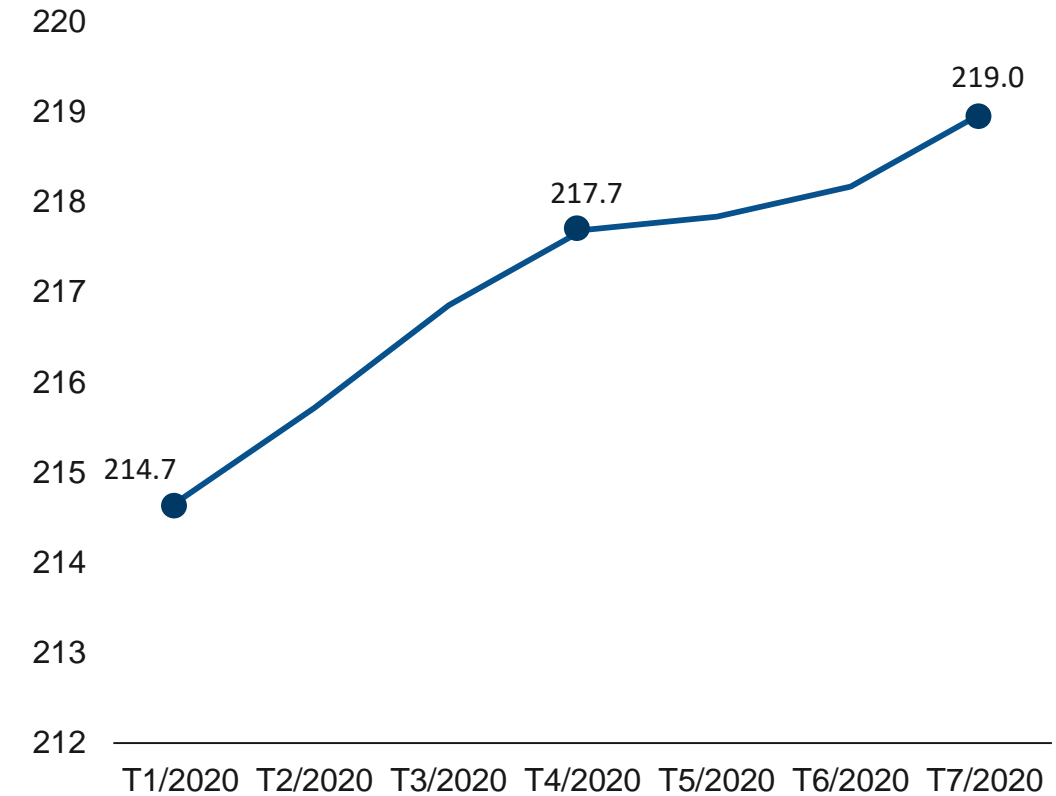
Đơn vị: %



■ Dự báo T4/2020
 ■ Dự báo T6/2020
 ■ Dự báo T9/2020

Chỉ số giá BĐS tại Mỹ

Đơn vị: index



Nguồn: Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB), Ngân hàng St. Louis (Federal Reserve Bank of St. Louis)

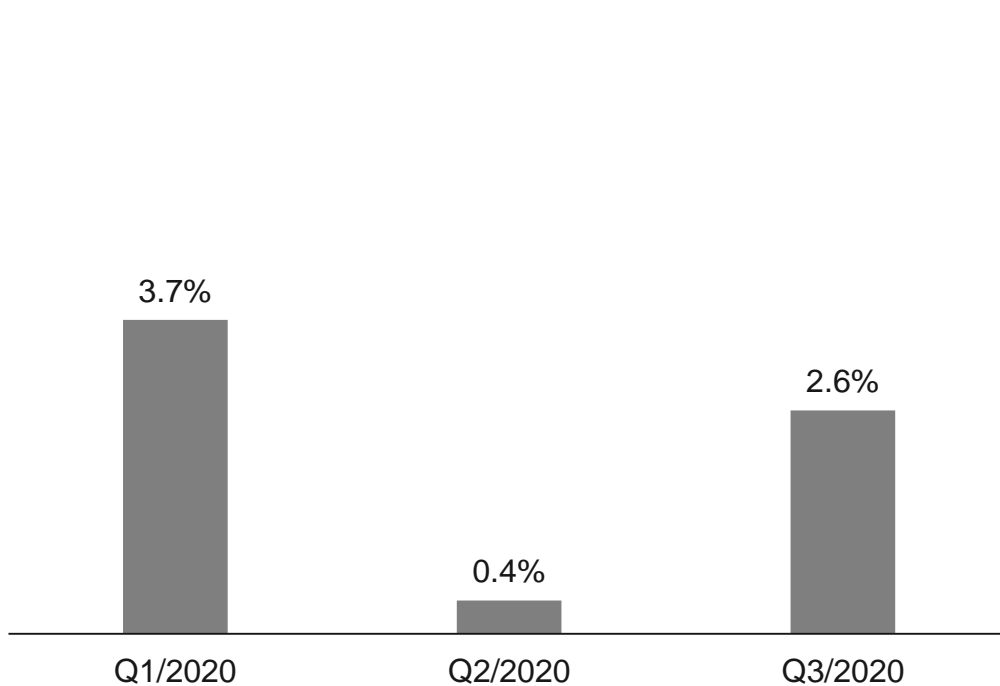
CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ VIỆT NAM Q3/2020



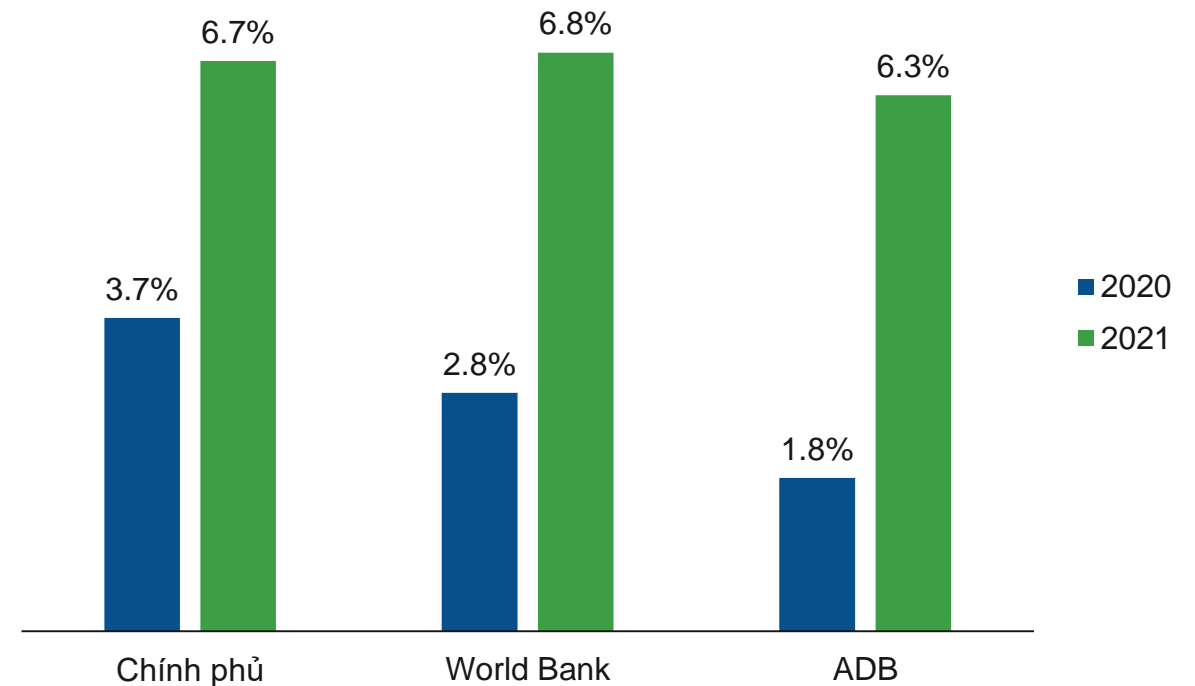
Tốc độ tăng trưởng GDP theo quý và dự báo

Đơn vị: %

9 tháng đầu năm 2020



Dự báo cả năm 2020 và 2021



Ghi chú: số liệu CPI, FDI, giá trị xuất nhập khẩu, lượng khách du lịch quốc tế được tính trong 9 tháng đầu năm 2020, so sánh với 9 tháng đầu năm 2019

SỐ KCN ĐÃ THÀNH LẬP

336 ↑ 1 KCN (QoQ)

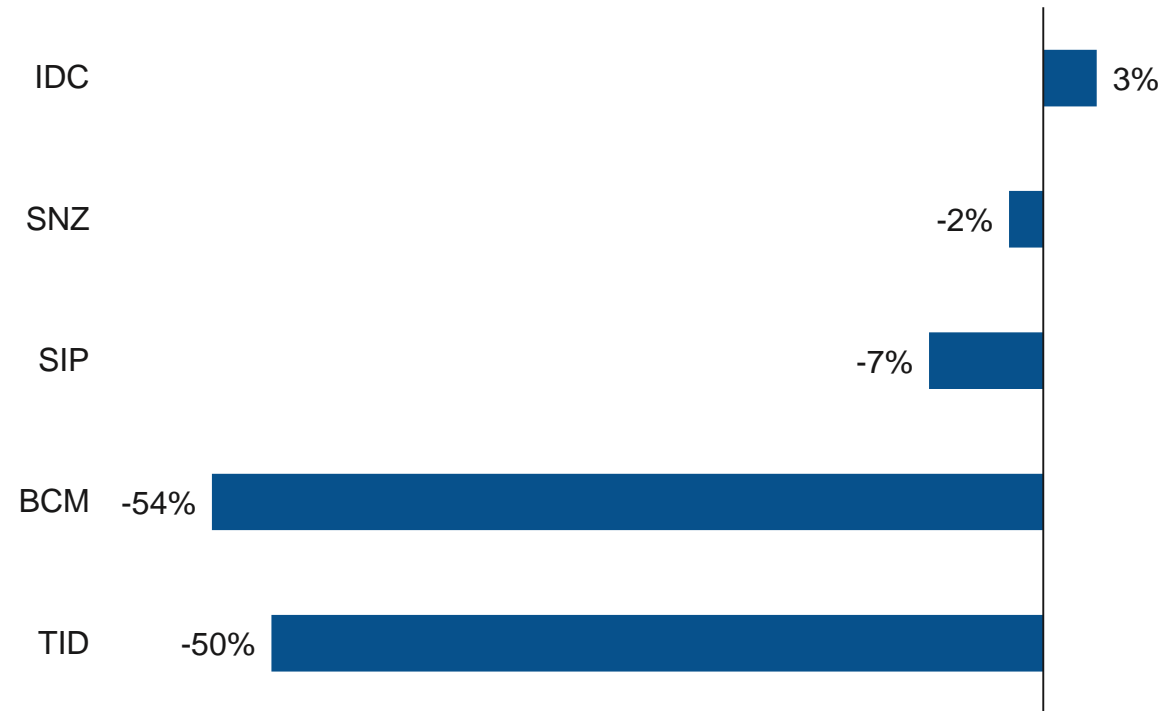
SỐ KCN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG

261 ↑ 1 KCN (QoQ)

DIỆN TÍCH KCN HOẠT ĐỘNG

29,1 nghìn Ha

Tăng trưởng lợi nhuận các doanh nghiệp cho thuê BĐS Công nghiệp
Đơn vị: %



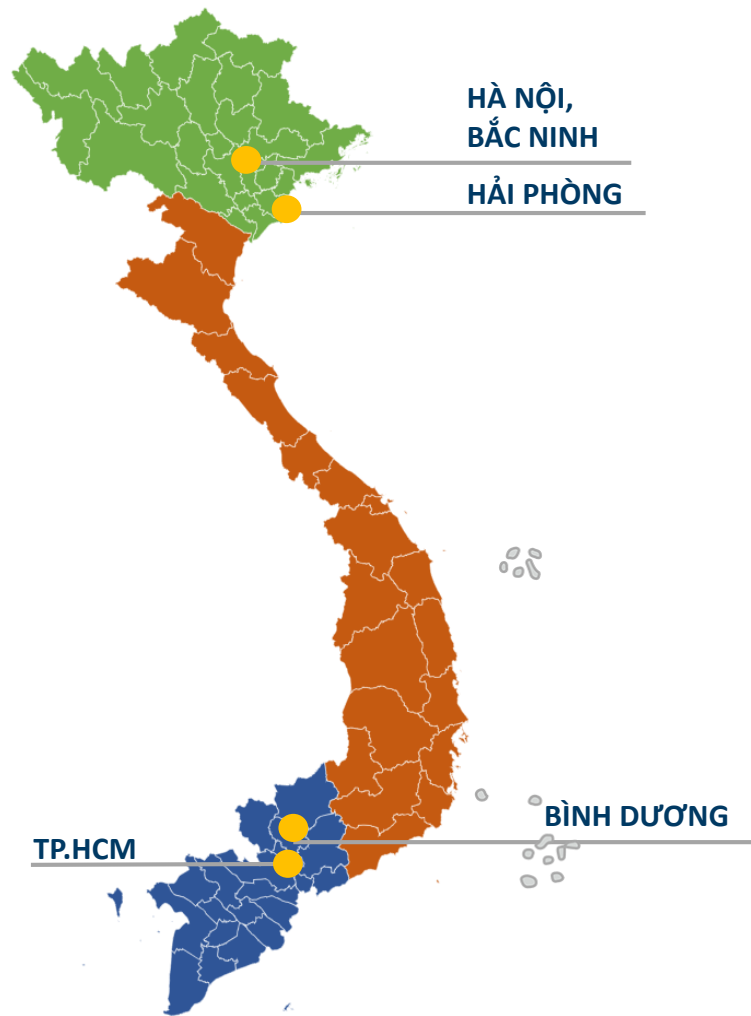
■ 6T/2020 so với 6T/2019

Ghi chú:

- Số liệu KCN, KKT 6T/2020 so sánh với 3T/2020 lấy từ báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư
- QoQ – tăng trưởng so với quý trước.

CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐƯỢC TÌM KIẾM NHIỀU NHẤT

Khu vực có KCN được quan tâm nhiều nhất



KCN Quang Minh (Hà Nội)



LƯỢNG TÌM KIẾM

↑ 22% (QoQ)

KCN Yên Phong (Bắc Ninh)



LƯỢNG TÌM KIẾM

↑ 53% (QoQ)

KCN Hiệp Phước (TP.HCM)



LƯỢNG TÌM KIẾM

↑ 23% (QoQ)

KCN Tân Tạo (TP.HCM)



LƯỢNG TÌM KIẾM

↑ 37% (QoQ)

KCN VSIP (6 tỉnh thành)



LƯỢNG TÌM KIẾM

↑ 22% (QoQ)

KCN Mỹ Phước 3 (Bình Dương)



LƯỢNG TÌM KIẾM

↑ 19% (QoQ)

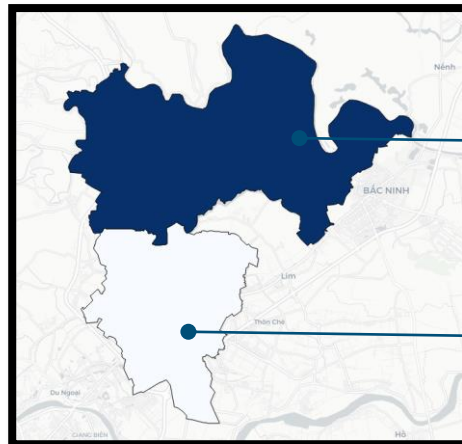
BÌNH DƯƠNG



BẾN CÁT
↓ 1% (QoQ)

THUẬN AN
↓ 4% (QoQ)

BẮC NINH

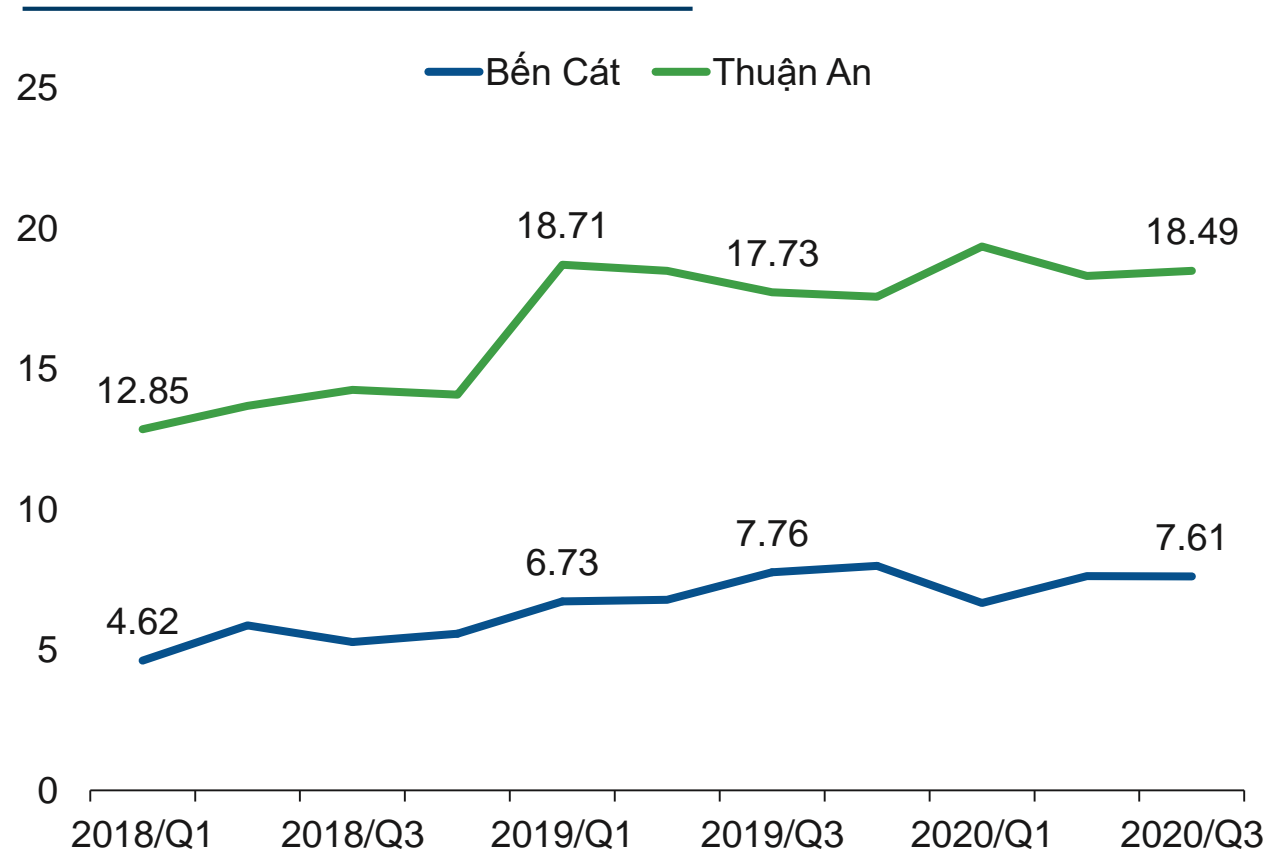


YÊN PHONG
↑ 1% (QoQ)

TỪ SƠN
↑ 1% (QoQ)

Giá rao bán đất nền tại Bình Dương

Đơn vị: triệu VND/m²





02

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM





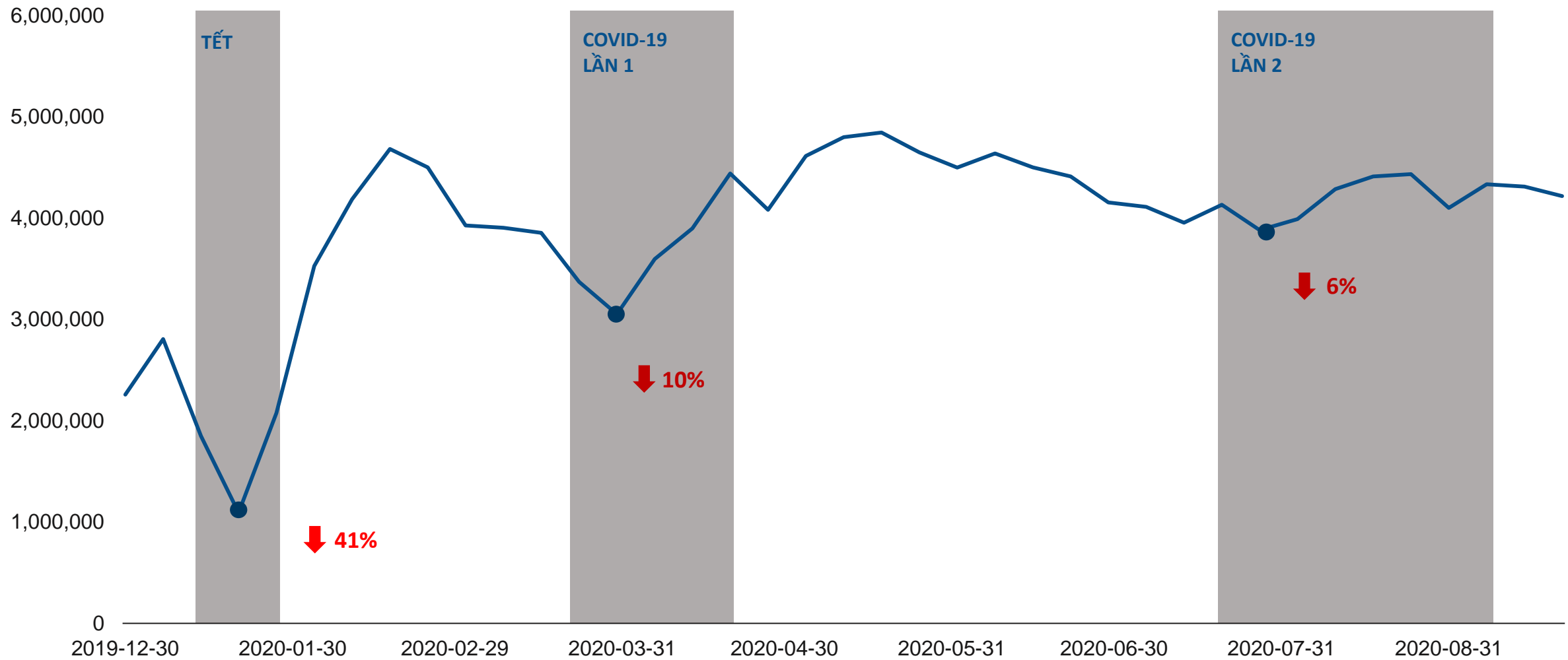
BƯỚC TRANH THỊ TRƯỜNG BĐS SAU COVID LẦN 2 VÀ THÁNG NGÂU

▲ 2019

▼ 2020

▲ 2021

Mức độ quan tâm theo tuần



Lượng tin đăng

Đơn vị: index



Mức độ quan tâm

Đơn vị: index



Lượt hỏi mua/thuê nhà

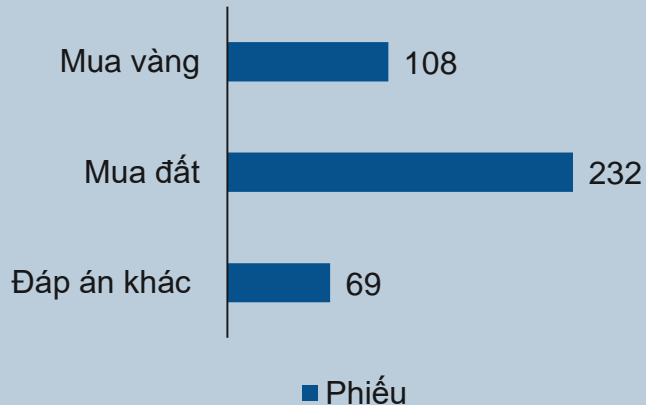
Đơn vị: index



Q. Thời điểm này, bạn chọn mua vàng hay mua đất?

57%

chọn phương án đầu tư vào đất



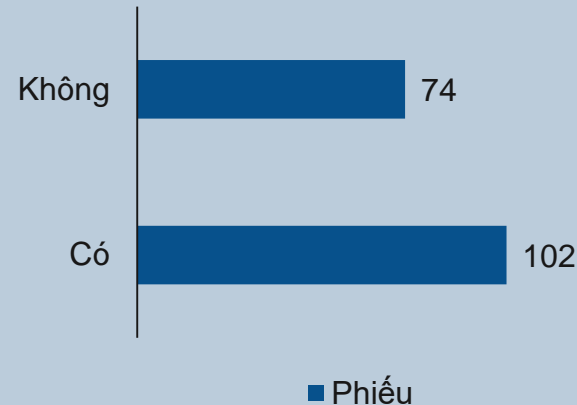
Dựa trên tổng số lượt phản hồi: 409

Nguồn: Khảo sát của Batdongsan.com.vn

Q. Bạn có mua bất động sản trong tháng 7 âm lịch?

58%

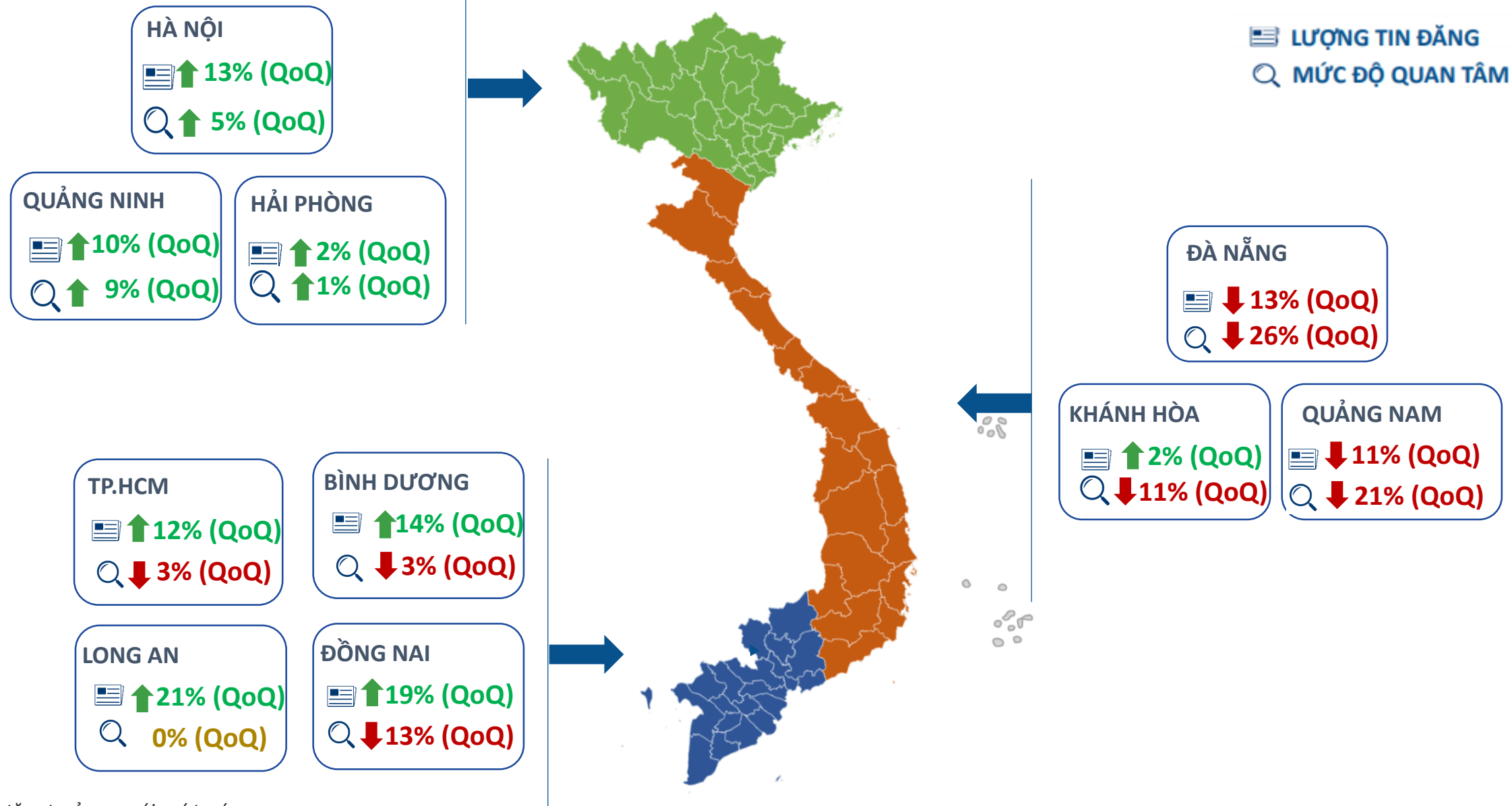
chọn mua bất động sản trong tháng 7 Âm lịch



Dựa trên tổng số lượt phản hồi: 176

Nguồn: Khảo sát của Batdongsan.com.vn

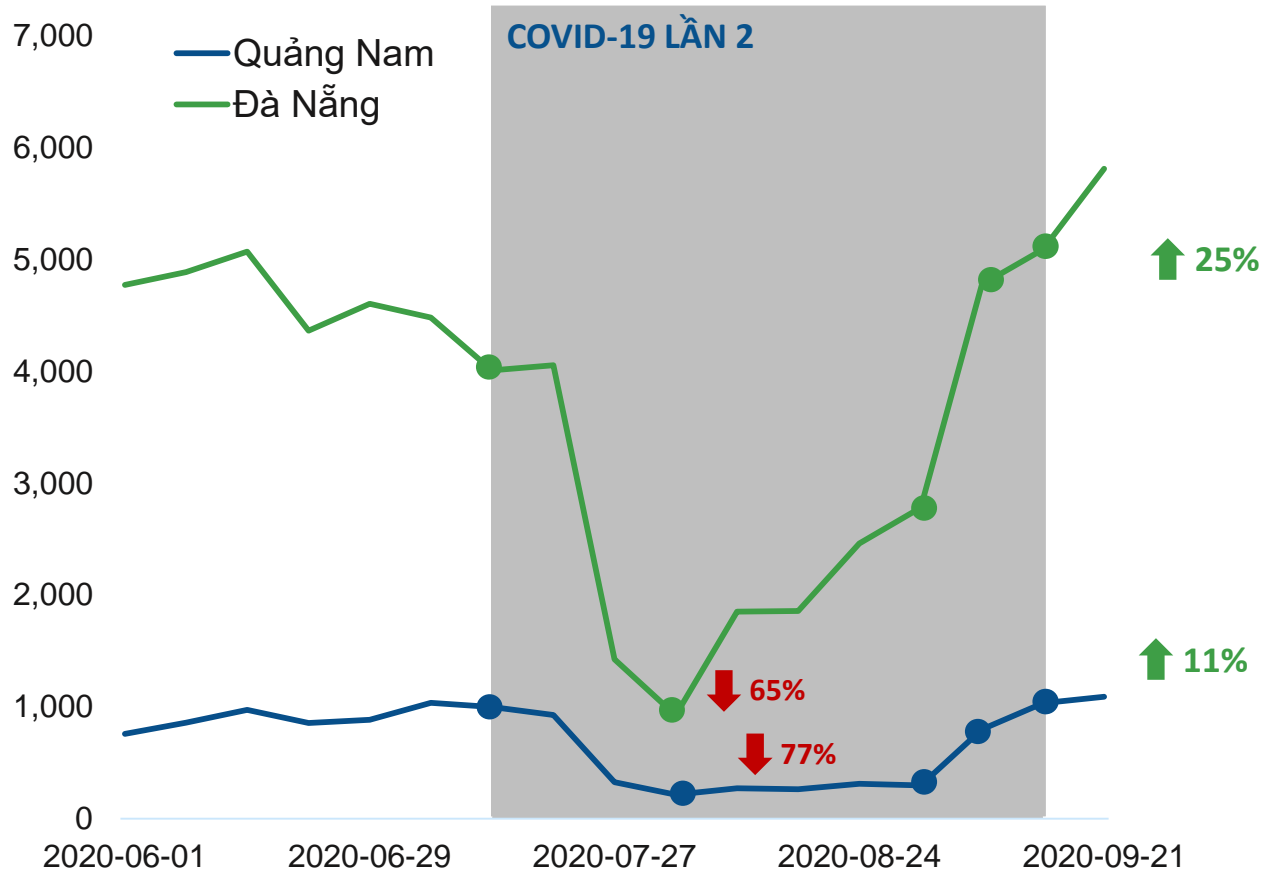
LƯỢNG TIN ĐĂNG VÀ MỨC ĐỘ QUAN TÂM CÓ SỰ KHÁC BIỆT GIỮA CÁC MIỀN



Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước.

Lượng tin đăng theo tuần

Đơn vị: tin đăng



PHẢN ỨNG CỦA CÁC DOANH NGHIỆP (SÀN GIAO DỊCH)

1 THAY ĐỔI ĐỂ THÍCH NGHI

- Chuyển đổi sản phẩm và dịch vụ (phân khúc rẻ hơn, đa dạng sản phẩm)
- Chuyển thị trường mục tiêu sang các khu vực ngoài Đà Nẵng
- Cắt giảm nhân sự

2 CHUẨN BỊ NGUỒN HÀNG CHO TƯƠNG LAI

- Mua lại dự án, quỹ đất sạch
- Thu mua BĐS cất lỗ
- Tìm kiếm các dự án mới để phân phối trong tương lai



CHUNG CƯ DUY TRÌ MỨC ĐỘ QUAN TÂM ỔN ĐỊNH TRONG Q3/2020

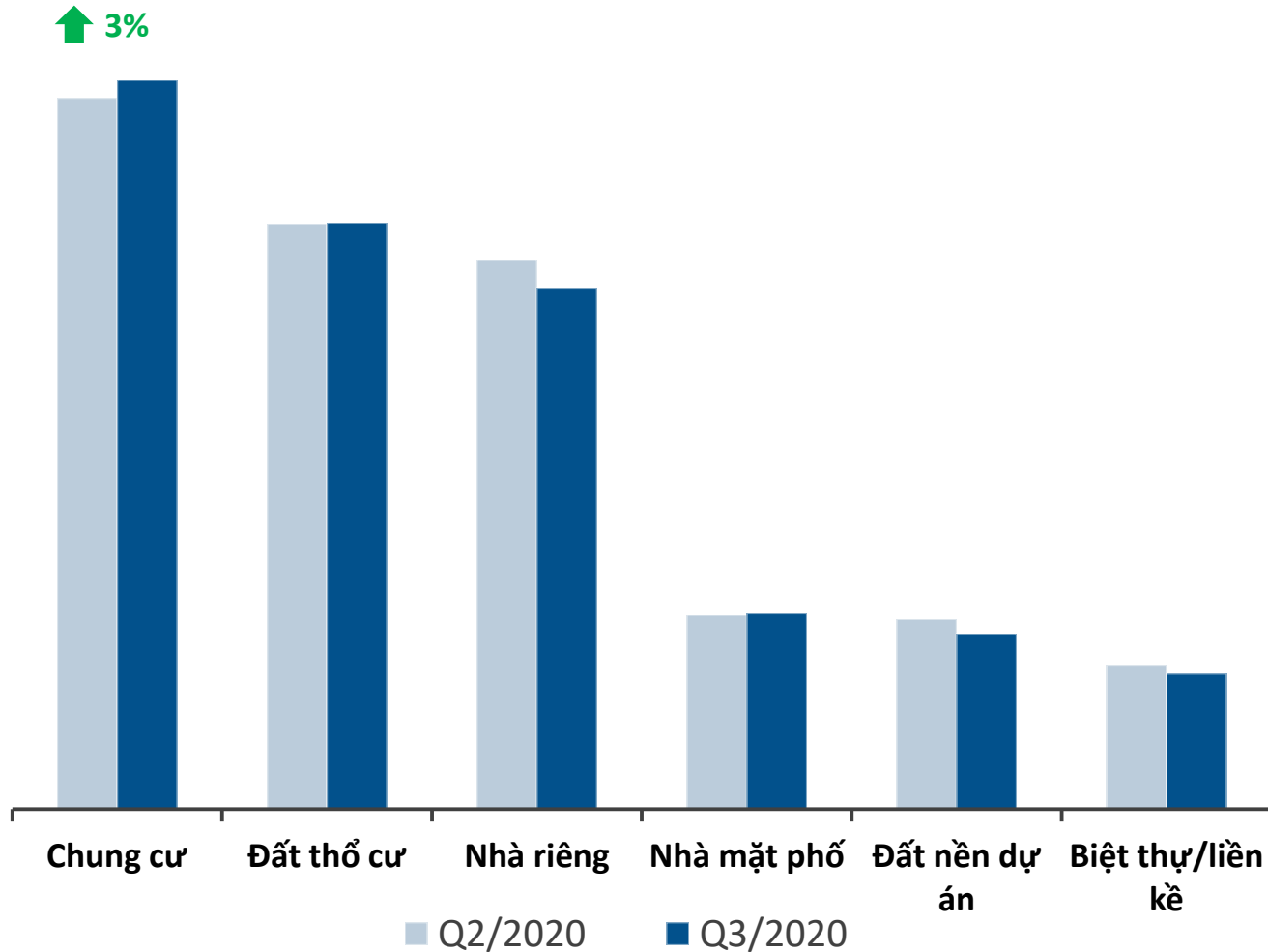
▲ 2019

▼ 2020

▲ 2021

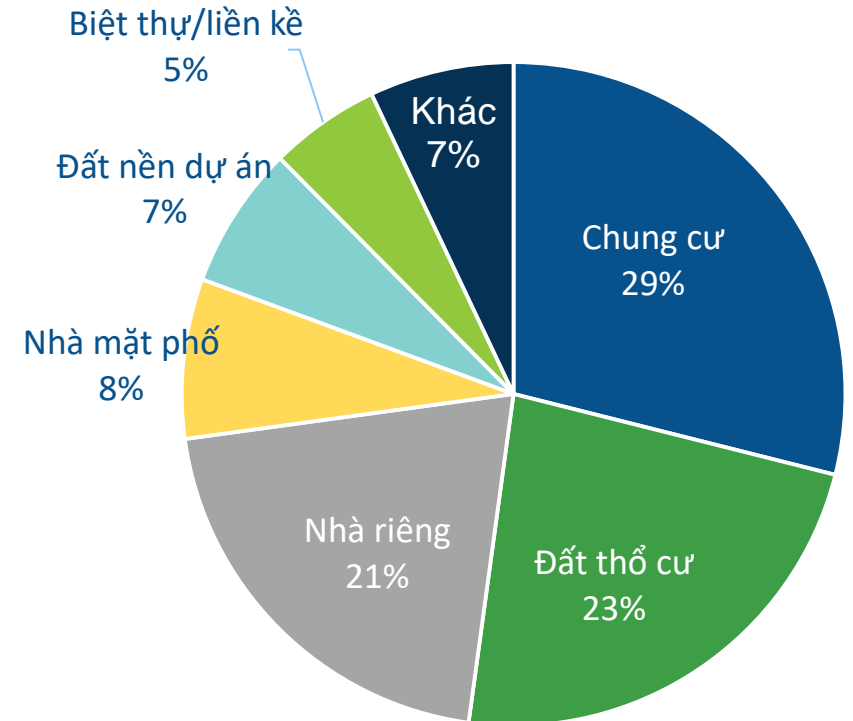
Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS

Đơn vị: index



Tỷ lệ mức độ quan tâm theo loại hình BĐS

Đơn vị: %





CHÍNH SÁCH

SAU COVID ĐỢT 1

1. Giảm hạn mức thanh toán theo kỳ
2. Gia hạn thời hạn thanh toán
3. Tặng Voucher

SAU COVID ĐỢT 2

1. Hỗ trợ vay vốn
2. Giảm tỉ lệ thanh toán theo đợt
3. Kéo dài thời gian thanh toán
4. Tăng tỉ lệ chiết khấu
5. Cam kết mua lại



SỐ LƯỢNG DOANH NGHIỆP

~ **5** doanh nghiệp lớn

~ **10** doanh nghiệp lớn



SỐ LƯỢNG DỰ ÁN

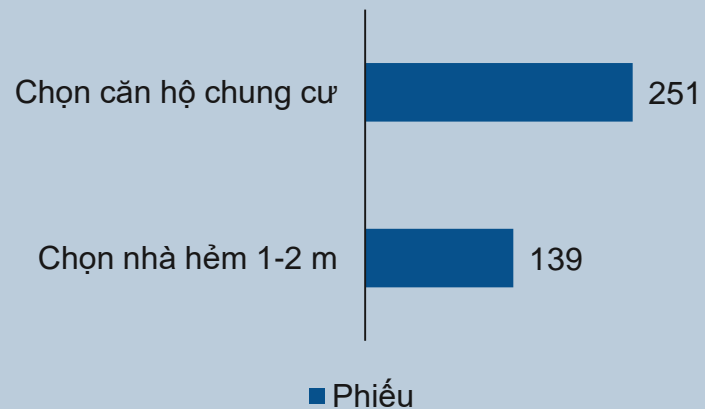
~ **5** dự án

~ **20** dự án lớn

Q. Nếu không đủ tiền mua nhà hẻm lớn, bạn sẽ chọn mua nhà hẻm nhỏ hay mua chung cư?

64%

ưa thích căn hộ chung cư hơn hẻm nhỏ



Dựa trên tổng số lượt phản hồi: 397

Nguồn: Khảo sát của Batdongsan.com.vn

Q. Khi mua chung cư, ngoài yếu tố giá thì bạn quan tâm yếu tố nào nhất?

41%

quan tâm tới pháp lý dự án

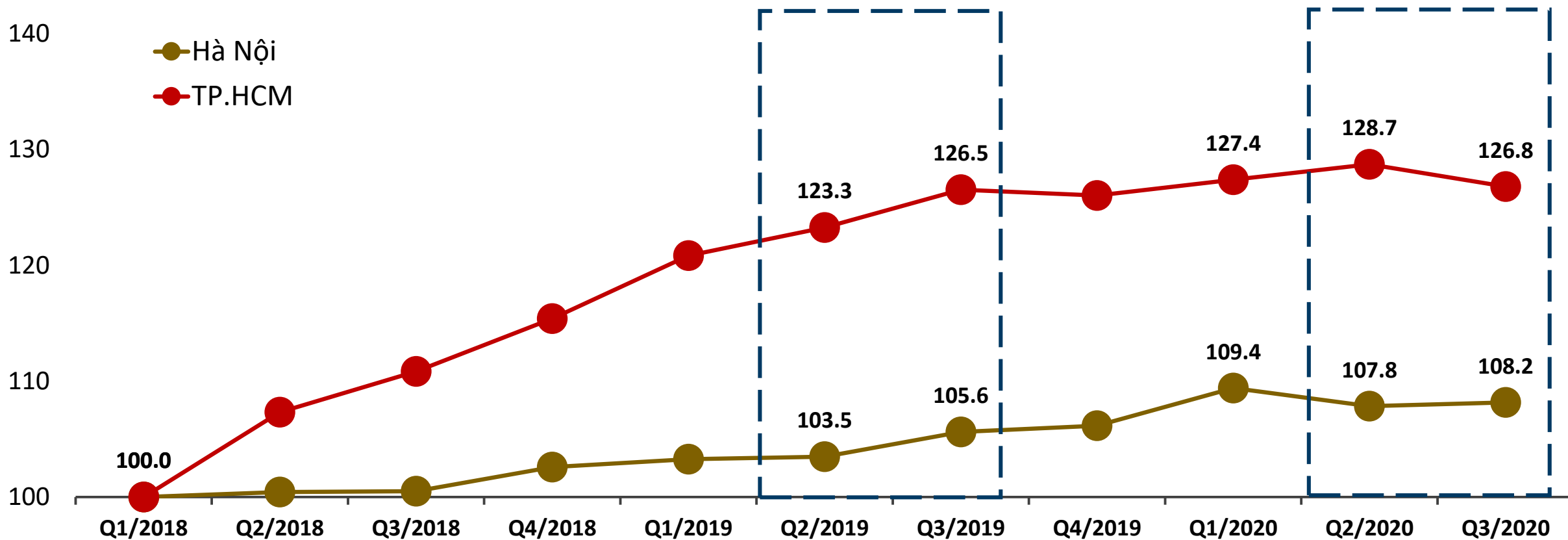


Dựa trên tổng số lượt phản hồi: 148

Nguồn: Khảo sát của Batdongsan.com.vn

Chỉ số giá BĐS tại Hà Nội và TP.HCM

Đơn vị: index



MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT TRONG QUÝ 3/2020

1. Thị trường bị ảnh hưởng bởi Covid-19 lần 2 nhưng cũng nhanh chóng phục hồi vào tháng 9. Đà Nẵng và Quảng Nam là 2 thị trường ảnh hưởng nặng nhất nhưng cũng bắt đầu phục hồi và có giao dịch trở lại.
2. Thị trường chung cư luôn duy trì được mức độ quan tâm và nguồn cung ổn định.
3. Giá BĐS vẫn duy trì mức độ ổn định. Tại thị trường Hà Nội có tăng không đáng kể và TP. HCM giảm nhẹ khoảng 1,5% theo quý, chủ yếu giảm ở loại hình BĐS nhà riêng.



03

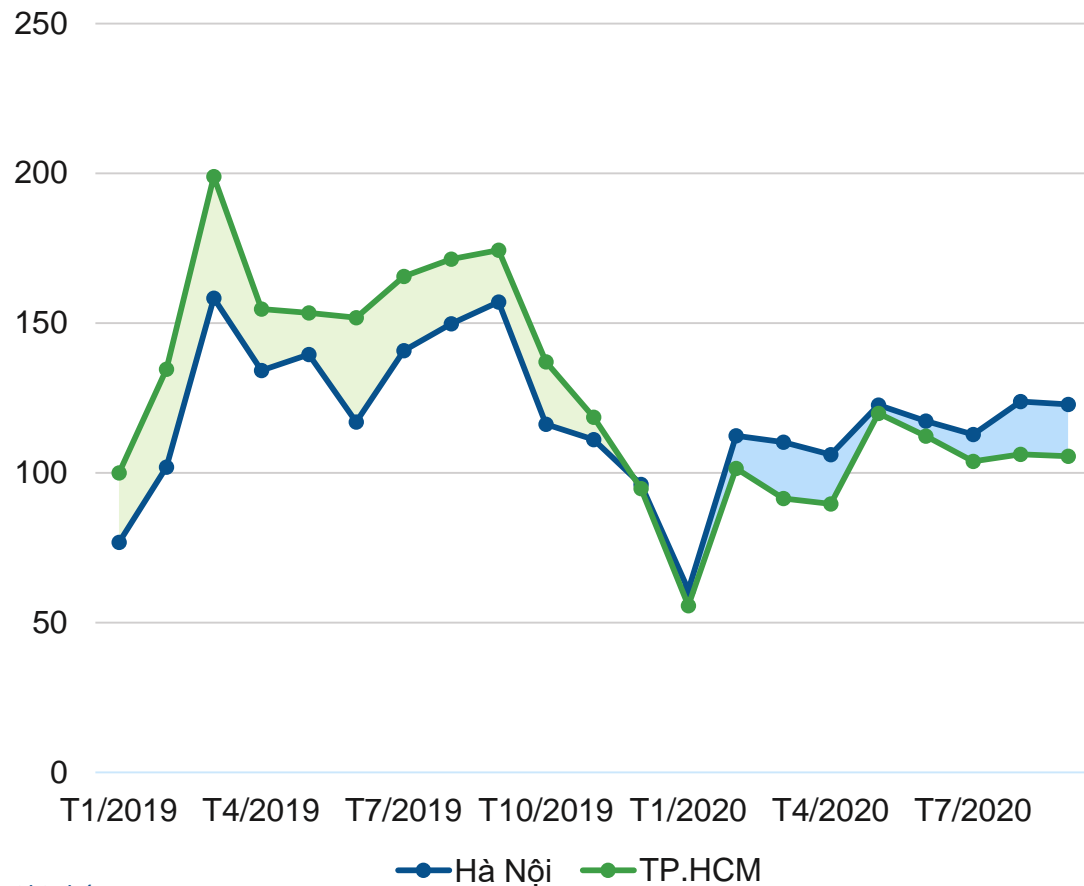
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI



Mức độ quan tâm bất động sản

Đơn vị: index

BDS THỔ CƯ

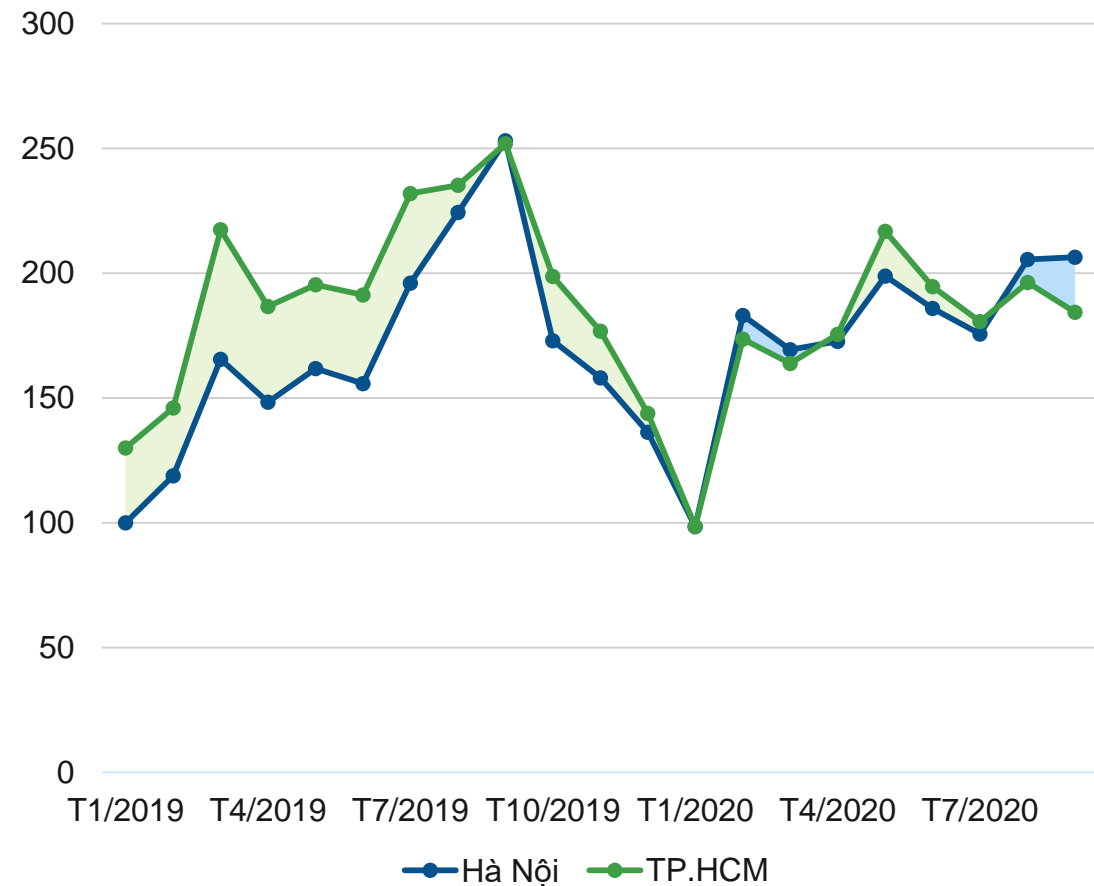


Ghi chú:

BDS dự án bao gồm các loại hình chung cư, biệt thự, liền kề, đất nền dự án.

BDS thổ cư bao gồm nhà riêng, nhà mặt phố, đất nền

BDS DỰ ÁN



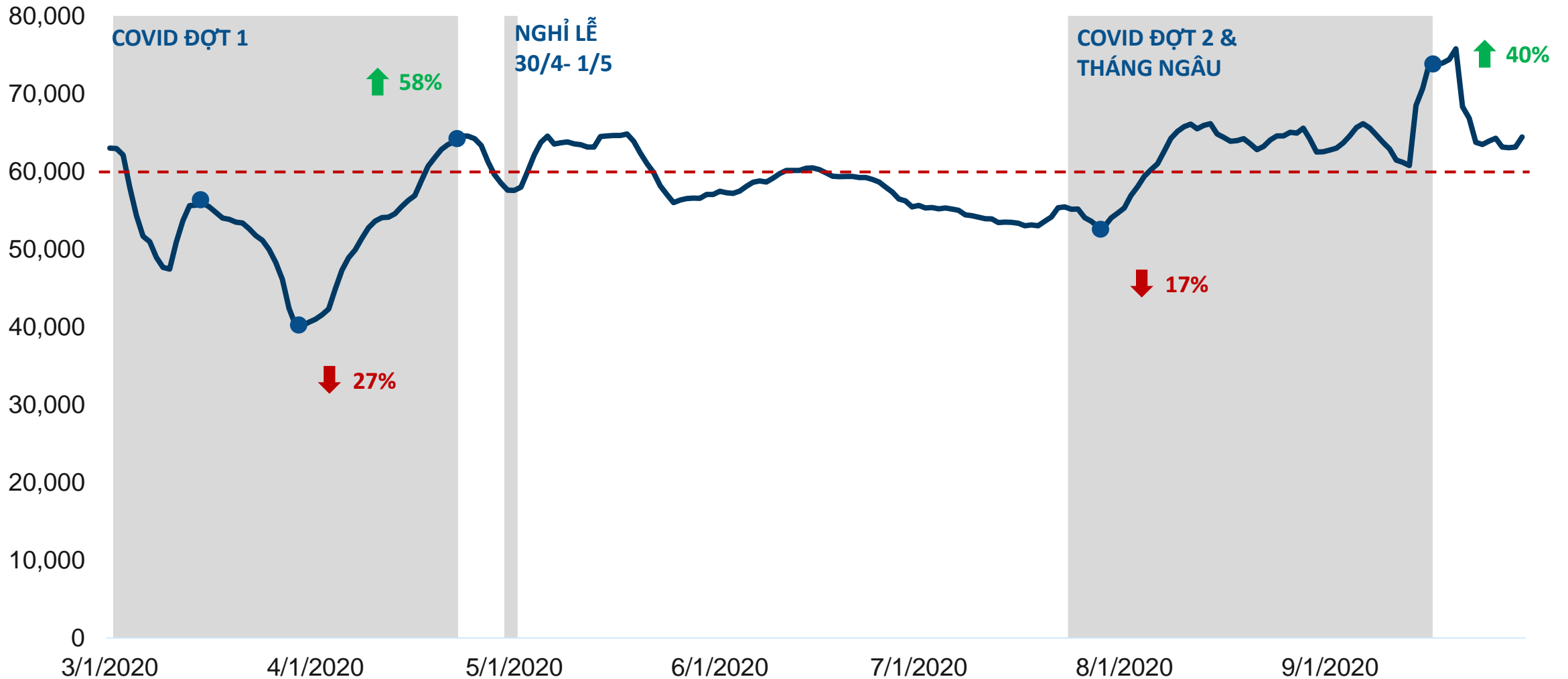


THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI: LƯỢT QUAN TÂM VÀ HỎI MUA ỔN ĐỊNH



Mức độ quan tâm loại hình chung cư trước và sau 2 đợt Covid-19

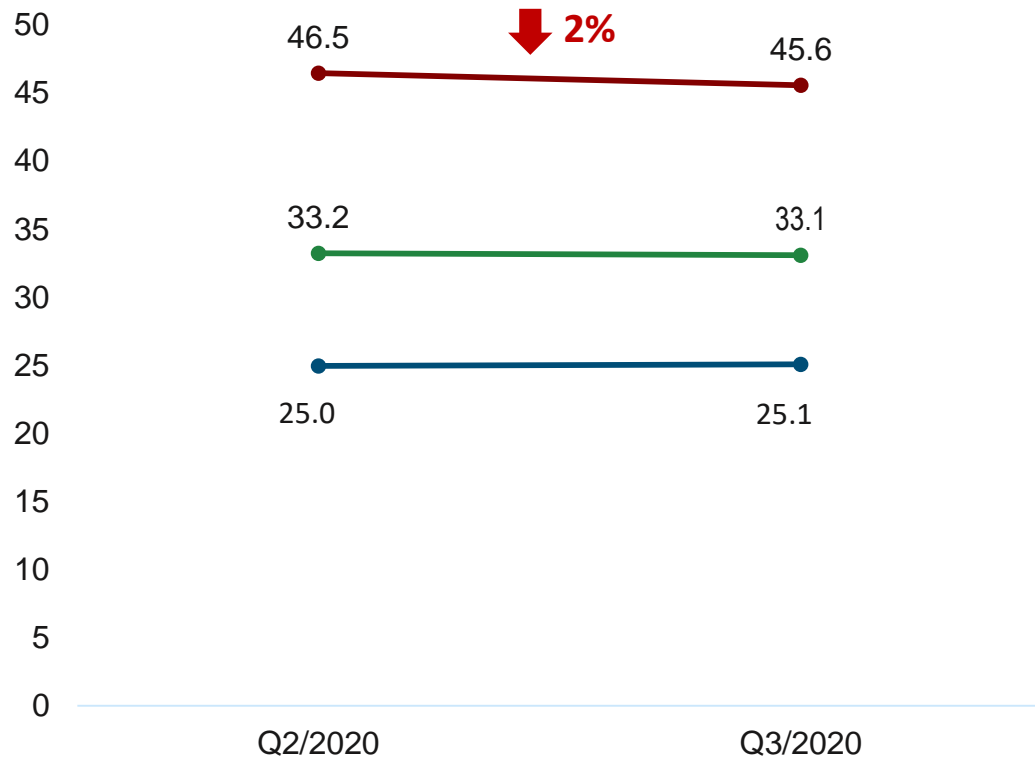
Đơn vị: lượt xem trang



CHỈ SỐ GIÁ BĐS CHUNG CƯ GIẢM TẠI PHÂN KHÚC CAO CẤP

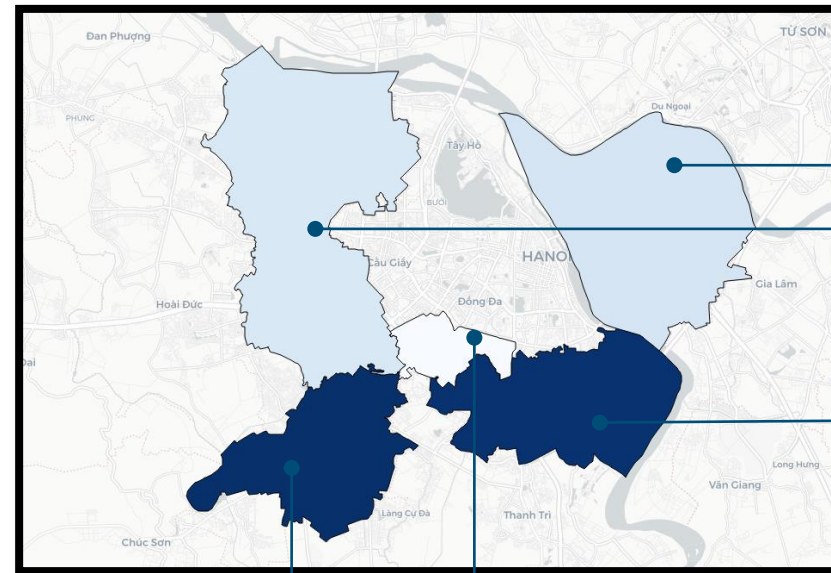
Biến động giá rao bán trung bình tại HÀ NỘI theo phân khúc

Đơn vị: triệu VND/m²



- Cao cấp (35-80 triệu VND/m²)
- Trung cấp (28-35 triệu VND/m²)
- Bình dân (<28 triệu VND/m²)

Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước.



LONG BIÊN
↑ 3% (QoQ)

NAM TỪ LIÊM
↓ 1% (QoQ)

HOÀNG MAI
↑ 1% (QoQ)

HÀ ĐÔNG
↑ 1% (QoQ)

CẦU GIẤY
↓ 1% (QoQ)

Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước.

CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC HỎI MUA NHIỀU NHẤT TRONG Q3/2020





THỊ TRƯỜNG NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ: NHÀ DIỆN TÍCH NHỎ, VỪA TIỀN CÓ NHIỀU GIAO DỊCH

▲ 2019

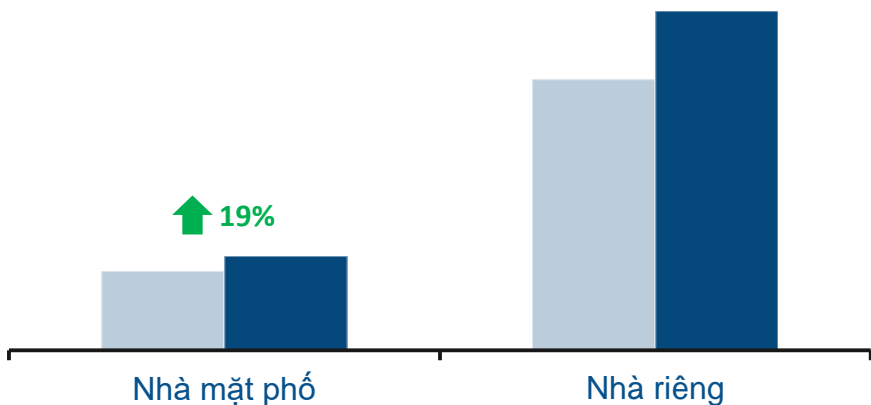
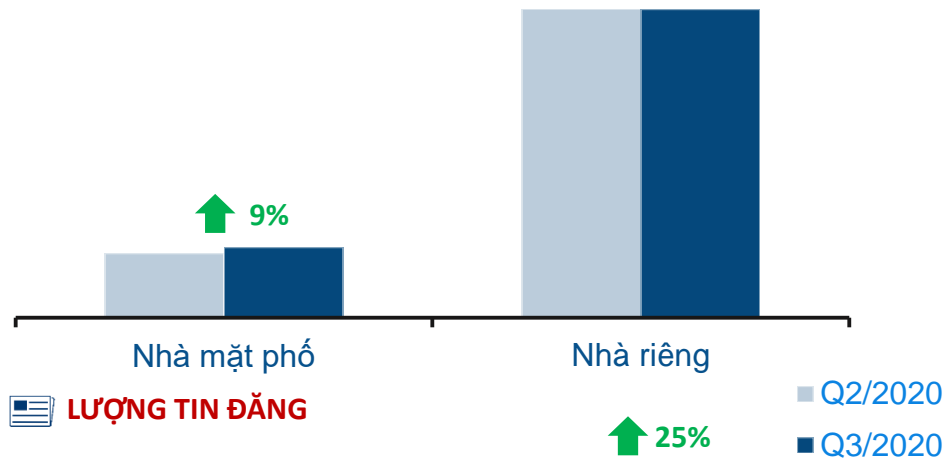
▼ 2020

▲ 2021

Cập nhật thị trường **BÁN** nhà riêng, nhà mặt phố tại Hà Nội

Đơn vị: index

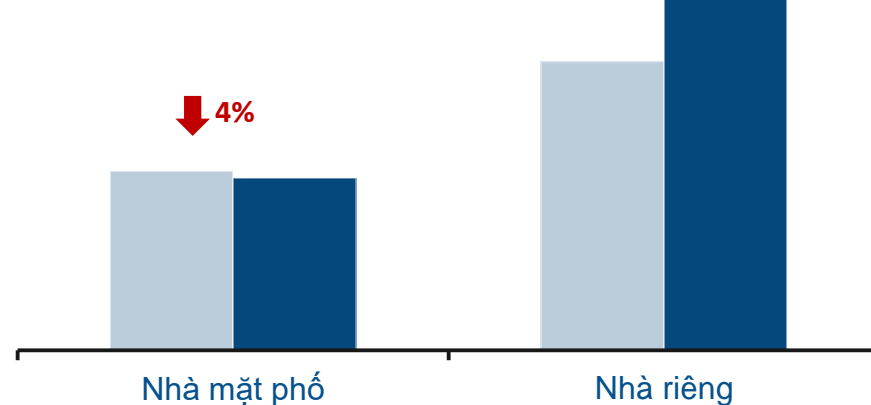
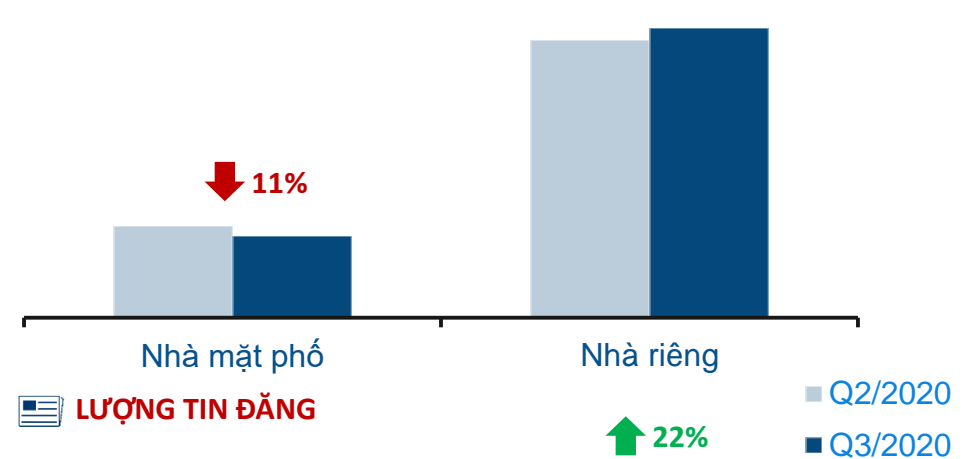
🔍 MỨC ĐỘ QUAN TÂM



Cập nhật thị trường **CHO THUÊ** nhà riêng, nhà mặt phố tại Hà Nội

Đơn vị: index

🔍 MỨC ĐỘ QUAN TÂM

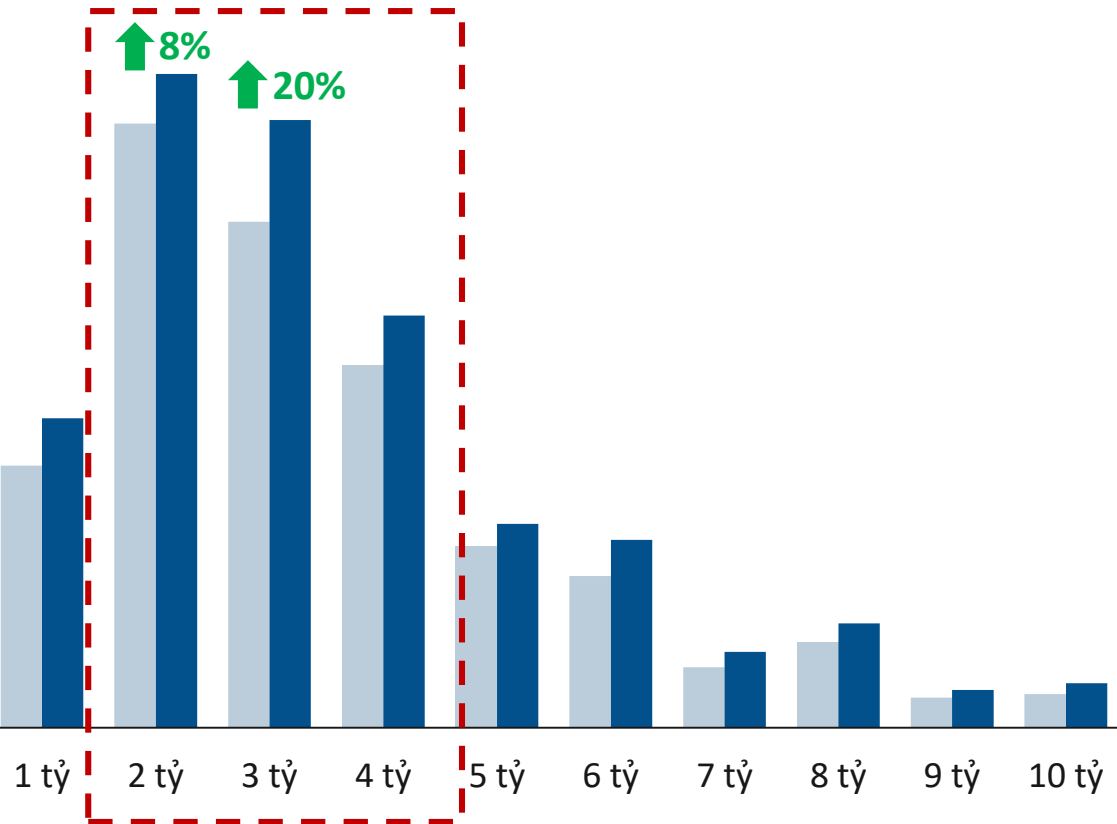


CÁC CĂN NHÀ RIÊNG CÓ GIÁ TỪ 2-4 TỶ VÀ NHÀ MẶT PHỐ 5-8 TỶ ĐƯỢC HỎI MUA NHIỀU NHẤT

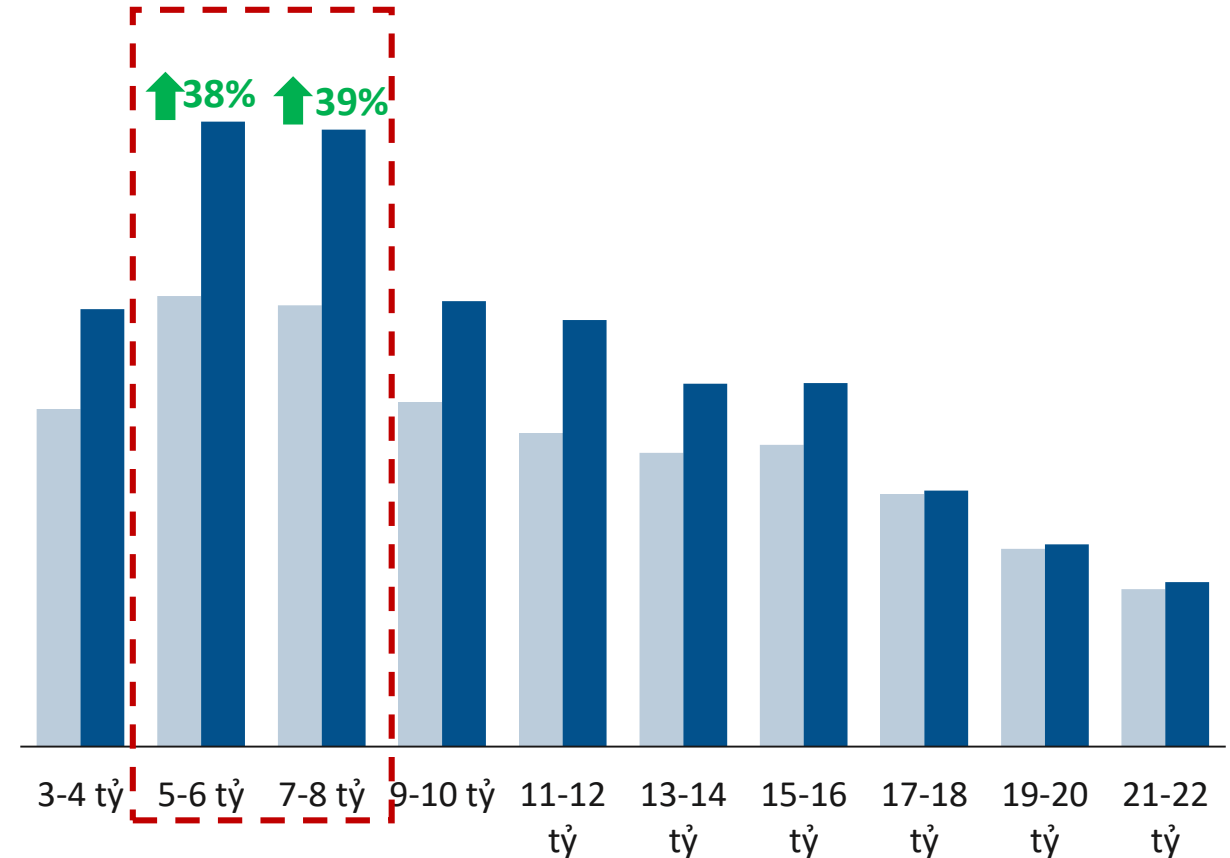
Mức giá rao bán được hỏi mua nhiều nhất tại Hà Nội

Đơn vị: index

NHÀ RIÊNG



NHÀ MẶT PHỐ

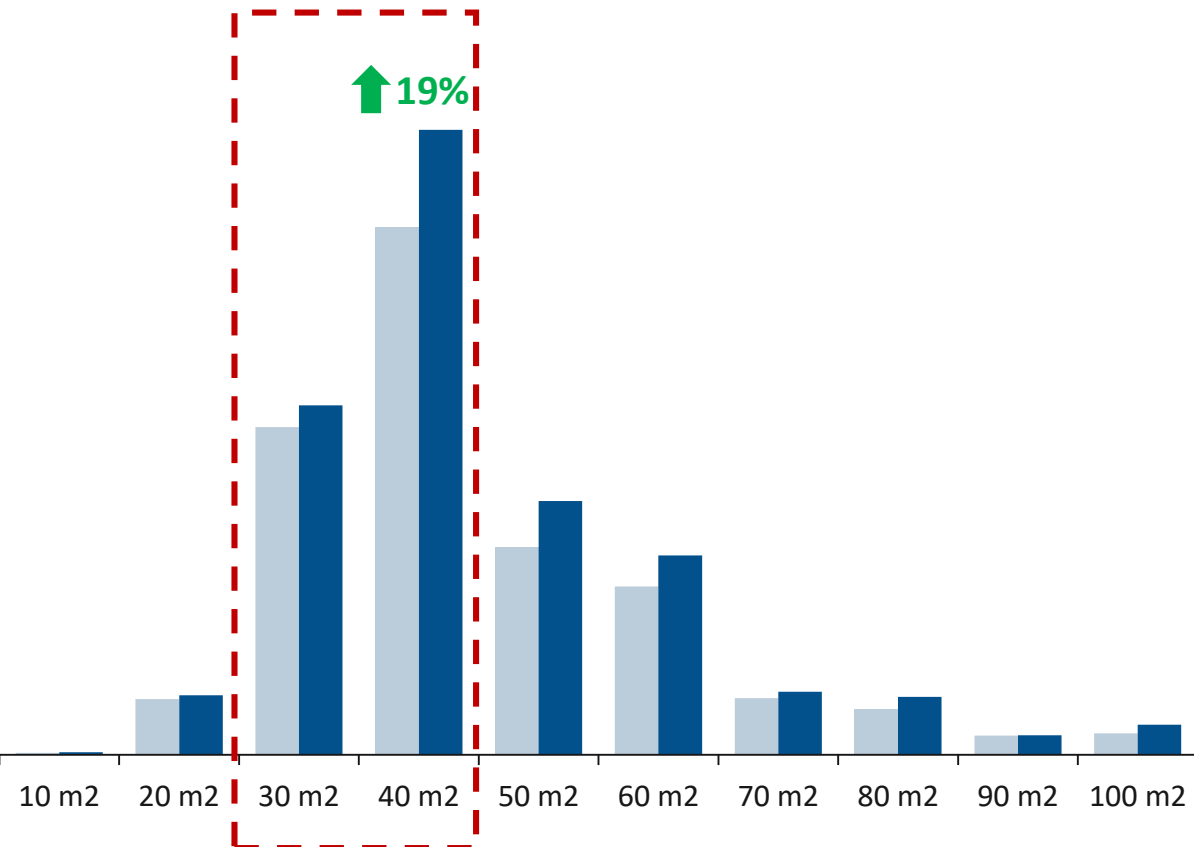


■ Q2/2020 ■ Q3/2020

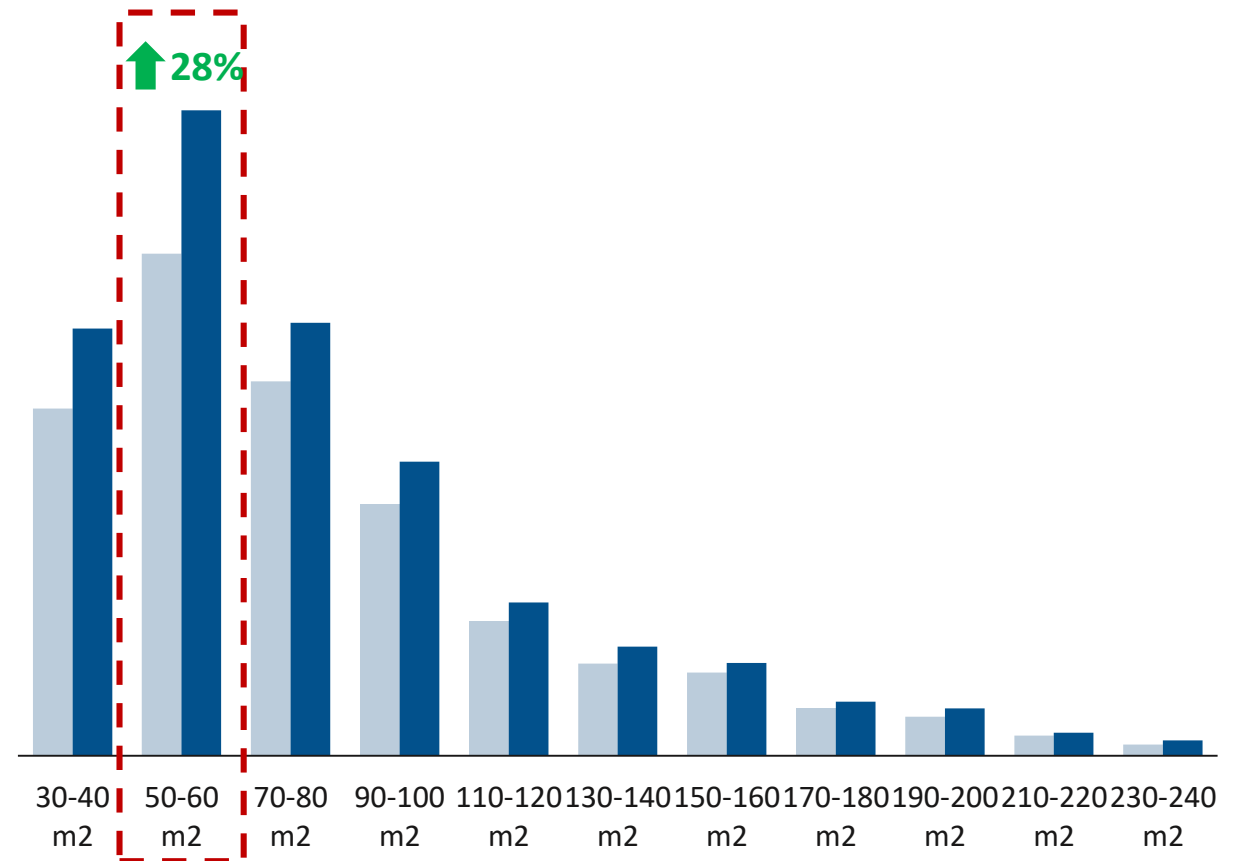
Mức diện tích được hỏi mua nhiều nhất tại Hà Nội

Đơn vị: index

NHÀ RIÊNG



NHÀ MẶT PHỐ



■ Q2/2020 ■ Q3/2020

Lượt hỏi mua theo khoảng giá và diện tích tại quận Long Biên

Đơn vị: index

NHÀ RIÊNG

40 m²

Khoảng diện tích được quan tâm nhất

2-3 tỷ

Mức giá được quan tâm nhất

NHÀ MẶT PHỐ

40 m²

Khoảng diện tích được quan tâm nhất

6-8 tỷ

Mức giá được quan tâm nhất

Top các tuyến phố có mức độ quan tâm lớn



TỔNG KẾT PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

1.

CHUNG CƯ

- Ổn định với nguồn cung mới hạn chế
- Giá chung cư phân khúc cao cấp giảm
- Nhiều dự án cũ ở phía Tây Hà Nội tiếp tục được hỏi mua nhiều

2.

NHÀ RIÊNG, NHÀ MẶT PHỐ

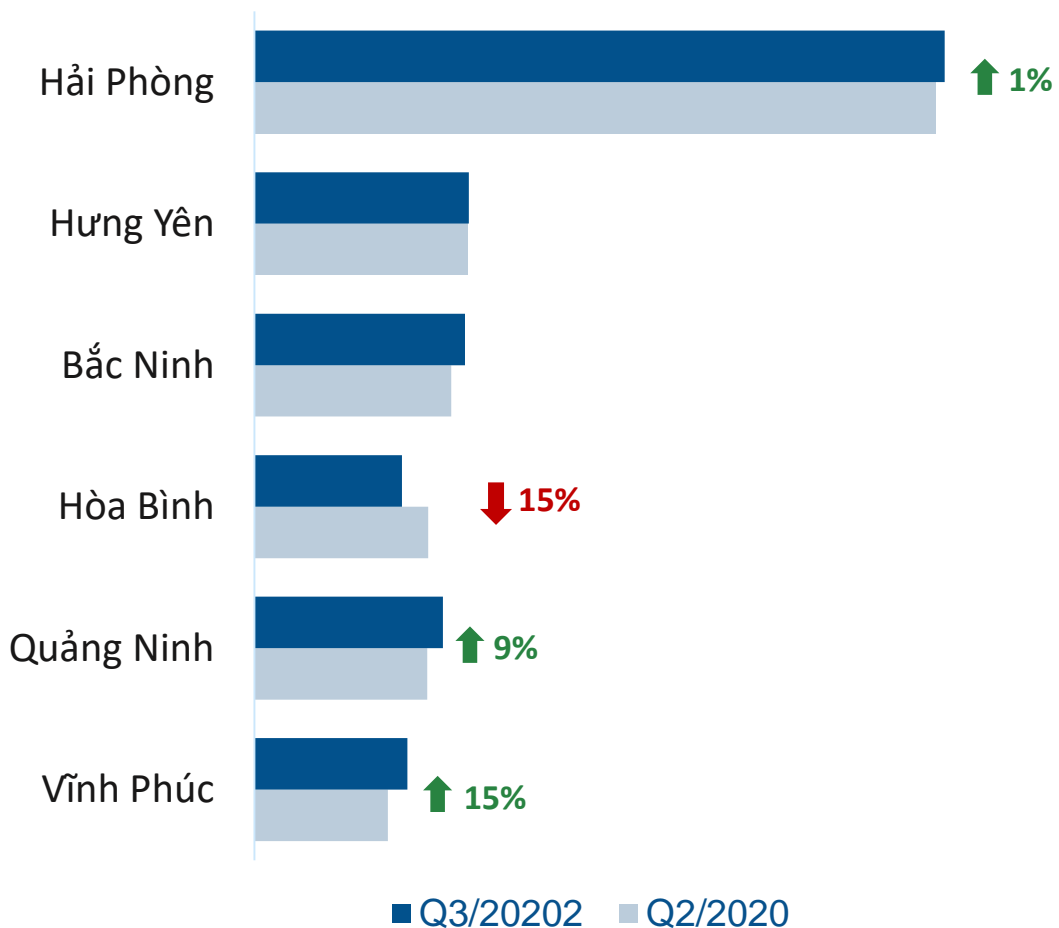
- Lượng tin đăng, mức độ quan tâm, lượng hỏi mua tăng
- Lượng hỏi mua các căn nhà nhỏ, giá thấp gia tăng

04

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS CÁC TỈNH PHÍA BẮC

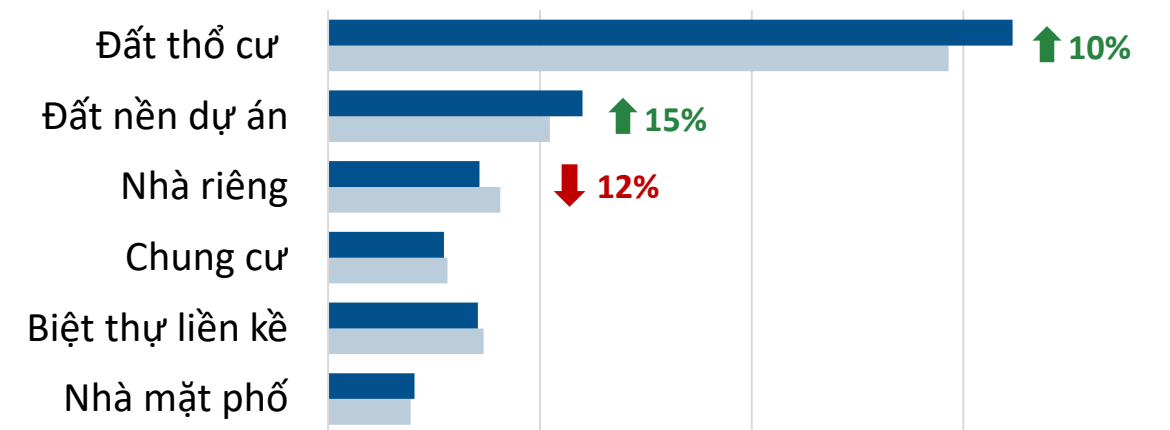
Mức độ quan tâm các tỉnh miền Bắc

Đơn vị: index



Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS

Đơn vị: index



Các dự án mới đăng tin trong Q3/2020 có mức độ quan tâm nổi bật

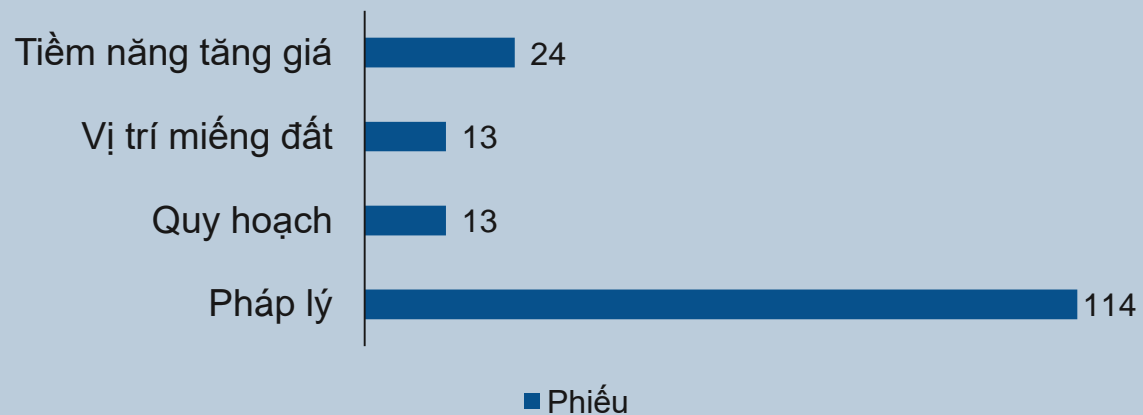


*Ghi chú: so sánh Q3/2020 với Q2/2020

Q. Khi đầu tư đất thổ cư, đâu là yếu tố quan trọng nhất với bạn?

70%

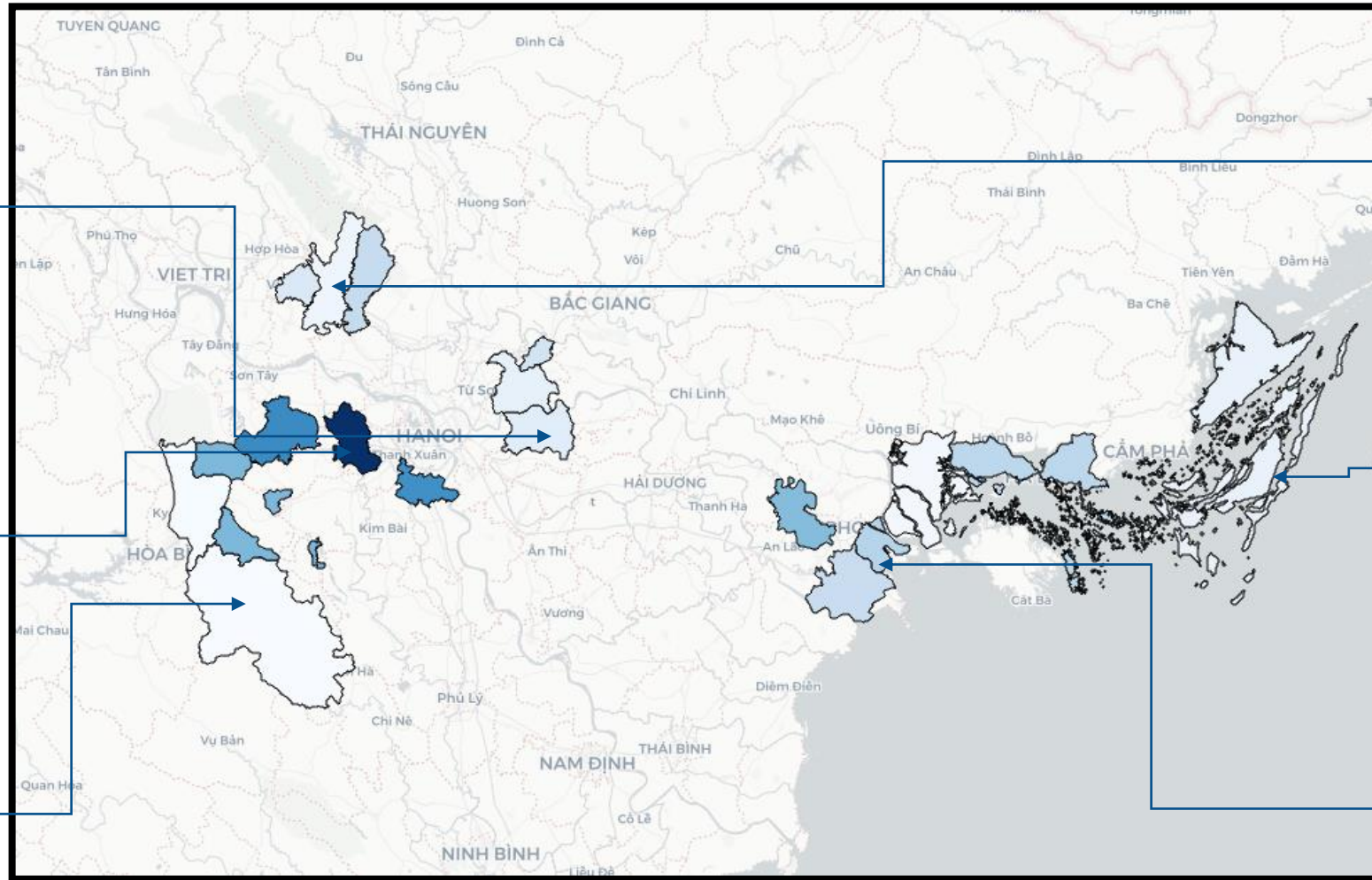
Đánh giá pháp lý là yếu tố quan trọng nhất khi mua đất thổ cư



Dựa trên tổng số lượt phản hồi: 164

Nguồn: Khảo sát của Batdongsan.com.vn

CÁC KHU VỰC ĐẤT THỔ CƯ CÓ MỨC ĐỘ QUAN TÂM TĂNG NỔI BẬT TRONG Q3/2020



THUẬN THÀNH
(Bắc Ninh)
🔍 ↑ 52% (QoQ)
↑ 2% (YoY)

HOÀI ĐỨC
(Hà Nội)
🔍 ↑ 9% (QoQ)
↓ 4% (YoY)

KIM BÔI
(Hòa Bình)
🔍 ↑ 12% (QoQ)
↑ 61% (YoY)

BÌNH XUYÊN
(Vĩnh Phúc)
🔍 ↑ 30% (QoQ)
↑ 87% (YoY)

VÂN ĐỒN
(Quảng Ninh)
🔍 ↑ 111% (QoQ)
↑ 66% (YoY)

DƯƠNG KINH
(Hải Phòng)
🔍 ↑ 25% (QoQ)
↑ 19% (YoY)

Ghi chú: QoQ – tăng trưởng so với quý trước.



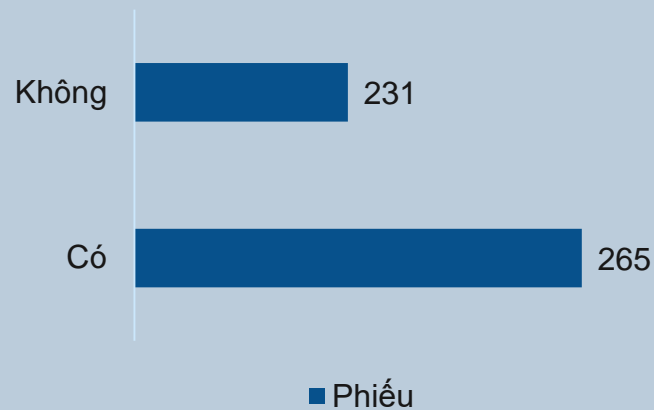
05

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS 3 THÁNG CUỐI NĂM 2020

Q. Theo bạn, giá BĐS trong 3 tháng cuối năm có giảm không?

45%

Cho rằng giá BĐS cuối năm sẽ không giảm



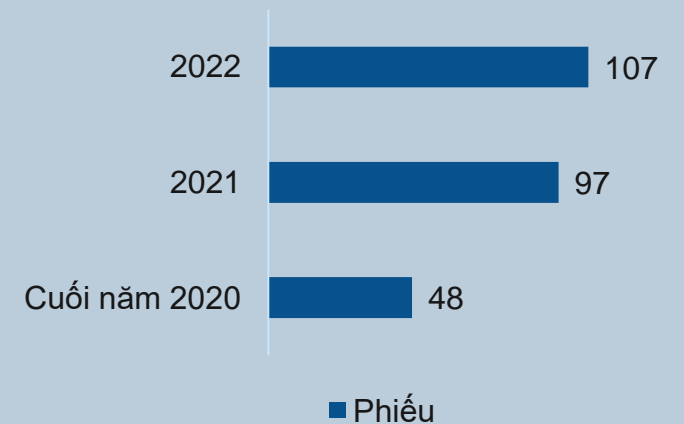
Dựa trên tổng số lượt phản hồi: 478

Nguồn: Khảo sát của Batdongsan.com.vn

Q. Theo anh / chị, thị trường BĐS khi nào sẽ khởi sắc trở lại?

81%

Cho rằng thị trường sẽ khởi sắc vào năm 2021-2022

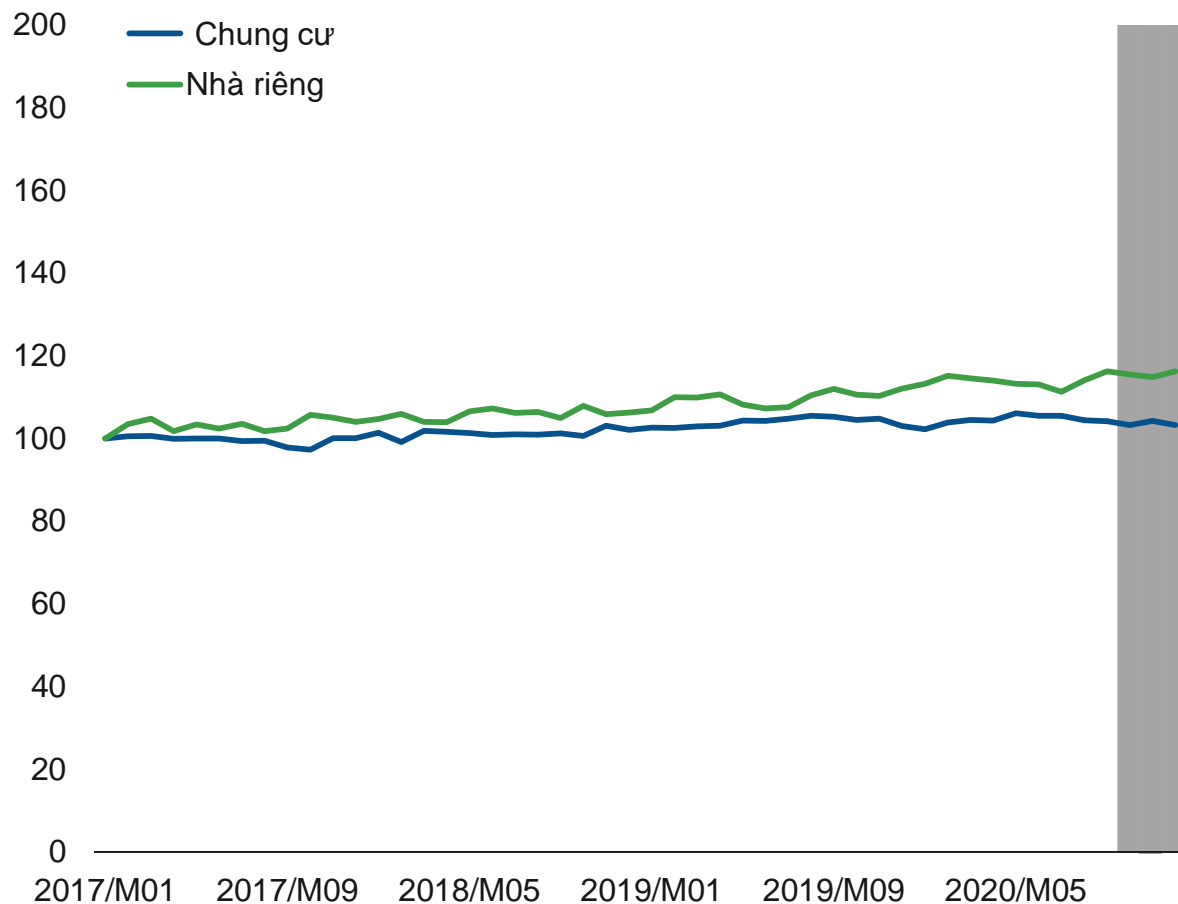


Dựa trên tổng số lượt phản hồi: 253

Nguồn: Khảo sát của Batdongsan.com.vn

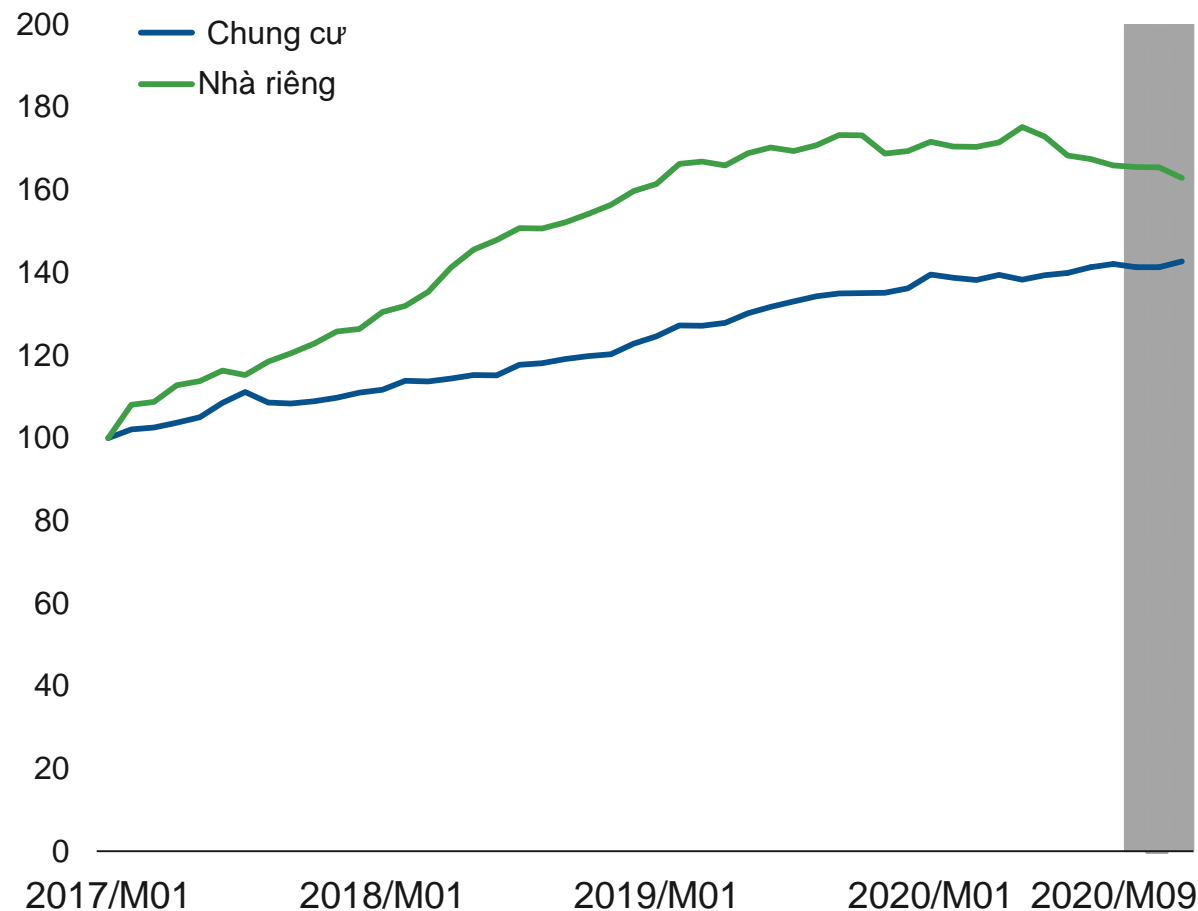
Dự báo giá BĐS tại Hà Nội 3 tháng cuối năm 2020

Đơn vị: index



Dự báo giá BĐS tại TP.HCM 3 tháng cuối năm 2020

Đơn vị: index



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 3 THÁNG CUỐI NĂM 2020

1.

CHUNG CƯ

- Nguồn cung được dự báo sẽ tăng thêm nếu tình hình dịch bệnh và kinh tế vĩ mô thuận lợi hơn
- Giá chung cư ổn định tại Hà Nội và TP. HCM

2.

NHÀ ĐẤT

- Nhà đất tiếp giảm giá ở các khu vực trung tâm
- Các căn nhà có tầm giá vừa phải sẽ tiếp tục giao dịch tốt

3.

ĐẤT NỀN

- Tiếp tục có nhiều lượt hỏi mua ở những BĐS dưới 1 tỷ đồng
- Thị trường Miền Bắc sẽ có lượng quan tâm cao hơn thị trường miền Nam

Thank you!



Thông tin liên hệ

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG

Email: research@batdongsan.com.vn

Điện thoại: +84 868 100 601

Địa chỉ: tầng 31, Keangnam Landmark 72,
Phạm Hùng, Hà Nội

©2019 Batdongsan.com.vn. Tất cả tư liệu trình bày trong ấn phẩm này, trừ khi có ghi chú cụ thể, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Độc giả có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và độ cập nhật của những thông tin trong ấn phẩm này. Ấn phẩm này chỉ nhằm mục đích duy nhất là mang đến thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước từ Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.