

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



BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 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 1-2020

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:

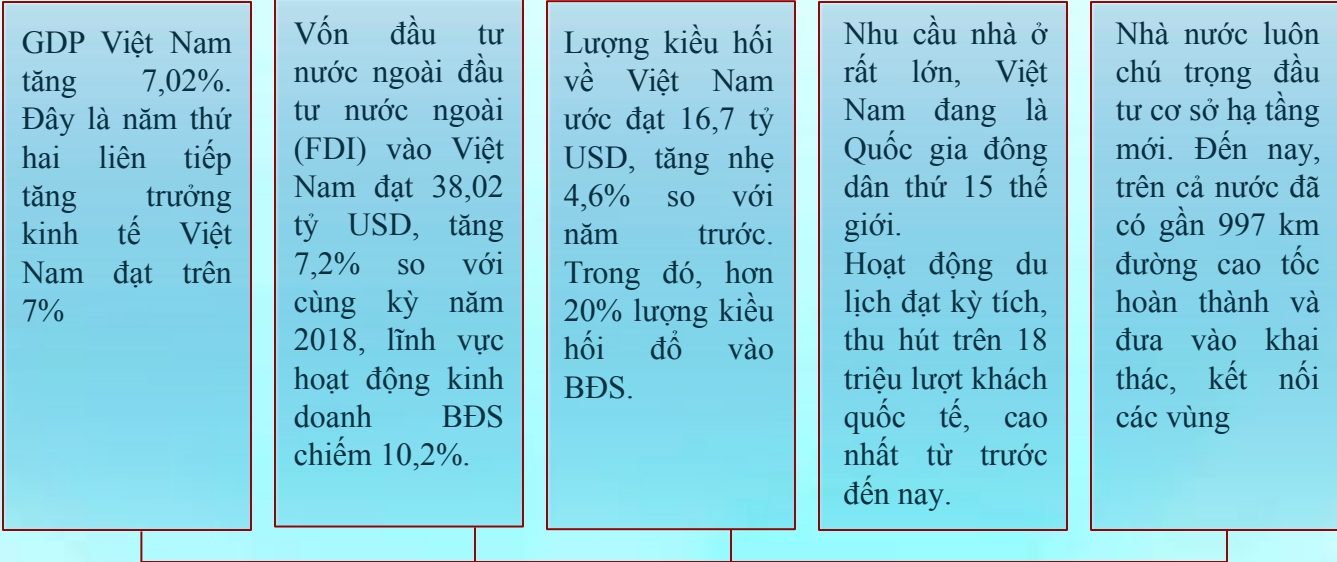
- ✓ Phân loại sản phẩm BĐS căn hộ để ở dựa theo các tiêu chí về giá bán: Phân khúc giá bình dân: dưới 25 triệu đồng/m², Phân khúc trung cấp: từ 25 – dưới 35 triệu đồng/m²; Phân khúc cao cấp: từ 35 triệu đồng/m² trở lên;
- ✓ Sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng bao gồm: Condotel (không phân loại).

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.



CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG



Tích cực

Thị trường BĐS Việt Nam 2019

Tín dụng: Thông tư 36 của Ngân hàng nhà nước đã siết chặt nguồn vốn tín dụng vào BĐS

Thiếu hụt hệ thống thông tin về thị trường bất động sản

Hạn chế

Tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung và vấn đề chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu.

Động thái rà soát, thanh tra, kiểm tra toàn bộ quá trình giao đất, cấp phép xây dựng cho các dự án phát triển BĐS. Quá trình phê duyệt đầu tư, phát triển dự án BĐS được kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ

Hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến Bất động sản còn chưa đồng bộ:

Hàng loạt các Dự án không đáp ứng các yêu cầu pháp lý được rao bán công khai trên thị trường.

Chi phí đầu tư, phát triển Dự án tăng cao: đền bù, giải phóng mặt bằng, nhân công, lãi suất, vật liệu,...



BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CẢ NƯỚC 2019





BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CẢ NƯỚC NĂM 2019



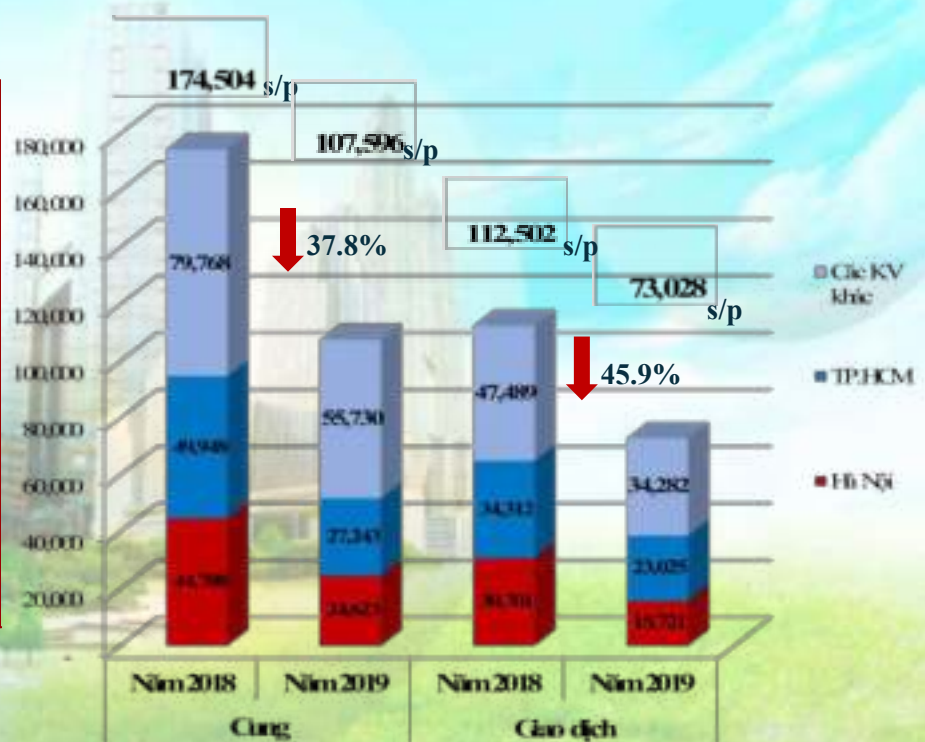
	Gin hộ Chung cư						Thấp tầng	
	Bình dân (<25 triệu/m ²)		Trung cấp (25-35 triệu/m ²)		Cao cấp (>35 triệu/m ²)		Lượng cung	Giao dịch
	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch		
Hà Nội	4.895	3.546	14.528	9.579	3.095	1.977	2.105	999
TP.HCM	618	490	18.580	16.024	5.908	4.835	2.137	1.676
Các KV khác	14.303	7.199	1.876	259	864	141	38.687	26.683
Tổng	19.816	11.235	34.984	25.862	9.867	6.573	42.929	29.358

Thị trường Bất động sản nhà ở cả nước năm 2019 cho thấy sự sụt giảm mạnh mẽ cả về nguồn cung và lượng giao dịch:

✓ Lượng cung năm 2019 đạt 107.284 s/p, chỉ đạt 61,5% so với năm 2018.

✓ Lượng giao dịch đạt 72.828 s/p, chỉ đạt 64,7% so với năm 2018

(Mặc dù năm 2019, Hội môi giới bất động sản Việt Nam đã mở rộng phạm vi nghiên cứu)



BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TẠI CÁC TỈNH/THÀNH PHỐ



TẠI HÀ NỘI

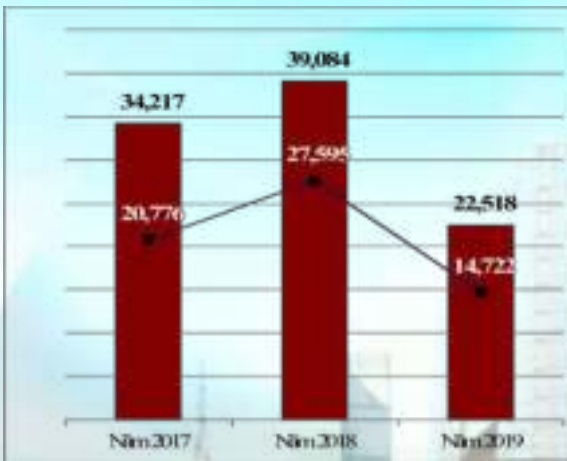
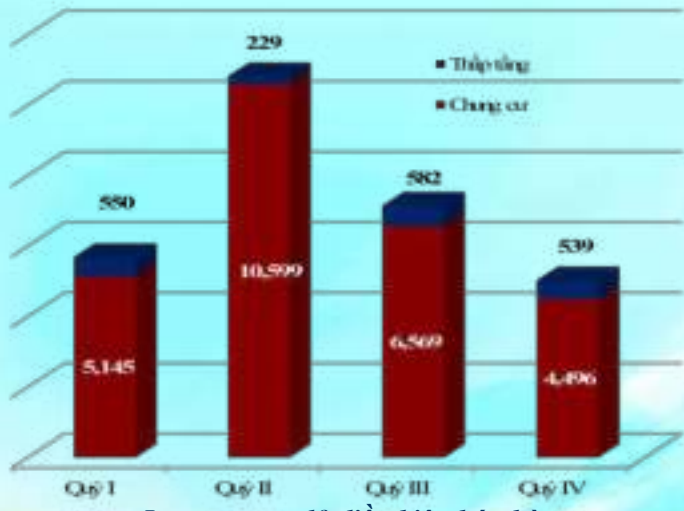
Chung cư

- ✓ Cung mới chào bán : **22,518** s/p
- ✓ Lượng cung đủ ĐKBH: **26,809** s/p
- ✓ Lượng giao dịch : **14,722** s/p
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : **65,4%**

Thấp tầng

- ✓ Cung mới chào bán : **1,900** s/p
- ✓ Lượng cung đủ ĐKBH: **2,105** s/p
- ✓ Lượng giao dịch : **999** s/p
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : **47%**

Năm 2019, Hà Nội có 58 Dự án với 26.809 s/p đủ điều kiện bán hàng.
 ➢ So với năm 2018: giảm 3.019 (69 Dự án, 29.828 s/p)
 ➢ So với năm 2017, lượng sản phẩm chỉ đạt 56,4% (115 Dự án, 47527 s/p)



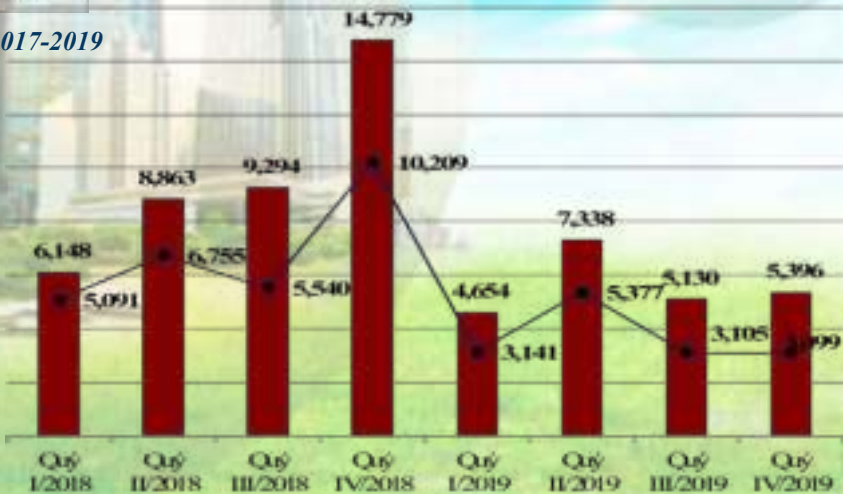
Từ năm 2018-2019
 ➢ Cung giảm: 23,7%
 ➢ Giao dịch giảm: 46,6%

Lượng cung/giao dịch Chung cư năm 2017-2019

Hiện tượng: Lượng cung căn hộ chào bán đang phát triển mất cân đối giữa các vùng.

➢ Tại Long Biên, Gia Lâm, Hà Đông... lượng cung rất lớn cung vượt xa so với nhu cầu sử dụng của khách hàng

➢ Tại một số Quận trung tâm, nhu cầu vẫn rất lớn nhưng lượng cung hạn chế bởi quỹ đất để phát triển dự án gần như không còn.



Lượng cung chung cư chào bán/giao dịch theo Quý

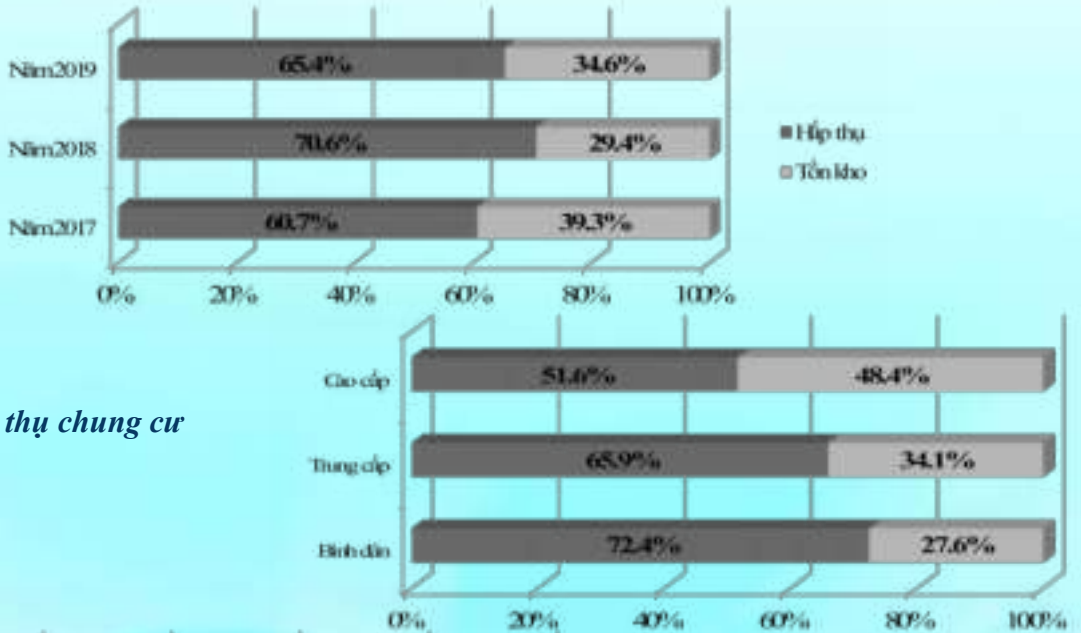




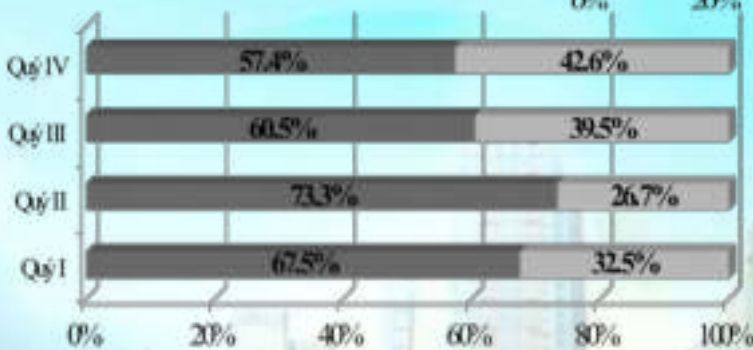
TẠI HÀ NỘI

↓ 5,2%

↑ 9,9%



Tỷ lệ hấp thụ chung cư



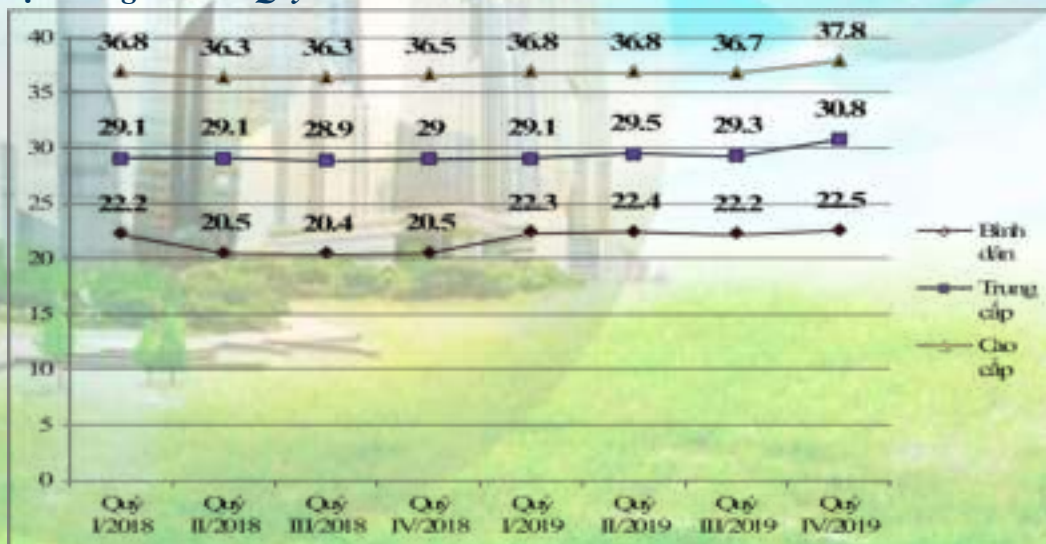
Tỷ lệ hấp thụ Chung cư theo Quý năm 2019

Quý I + II/2019, sự khan hiếm sản phẩm mới đã đẩy tỷ lệ hấp thụ lên mức khá tốt.

Quý IV: tiếp tục khan hiếm sản phẩm mới tỷ lệ hấp thụ giảm mạnh bởi giá BĐS tăng cao.

Đơn vị tính: tr/m²

Sau quãng thời gian dài giá bán căn hộ tương đối ổn định, cuối năm 2019, sự khan hiếm sản phẩm mới trong thời gian dài đã đẩy giá bán căn hộ trung và cao cấp tăng 3-5%



Giá bán căn hộ



TẠI TP.HCM

Chung cư

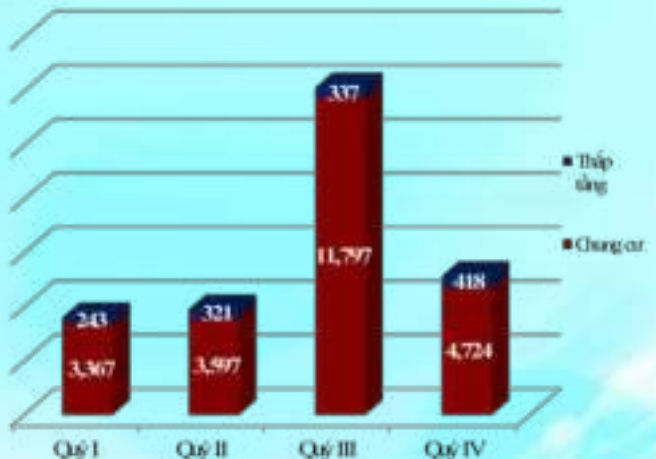
- ✓ Cung mới chào bán : 25,106 s/p
- ✓ Lượng cung đủ ĐKBH : 23,485 s/p
- ✓ Lượng giao dịch : 21,349 s/p
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : 85,0%

Thấp tầng

- ✓ Cung mới chào bán : 2,137 s/p
- ✓ Lượng cung đủ ĐKBH : 1,319 s/p
- ✓ Lượng giao dịch : 1,676 s/p
- ✓ Tỷ lệ hấp thụ : 78,4%

Năm 2019, tại TP.HCM có 47 Dự án được phê duyệt có sản phẩm đủ điều kiện bán hàng

- ✓ Quý I: 12 Dự án
- ✓ Quý II: 13 Dự án
- ✓ Quý III: 7 Dự án
- ✓ Quý IV: 15 Dự án



Lượng cung đủ điều kiện bán hàng (Nguồn: Sở Xây dựng TP.HCM)



Lượng cung/giao dịch Chung cư từ năm 2017-2019

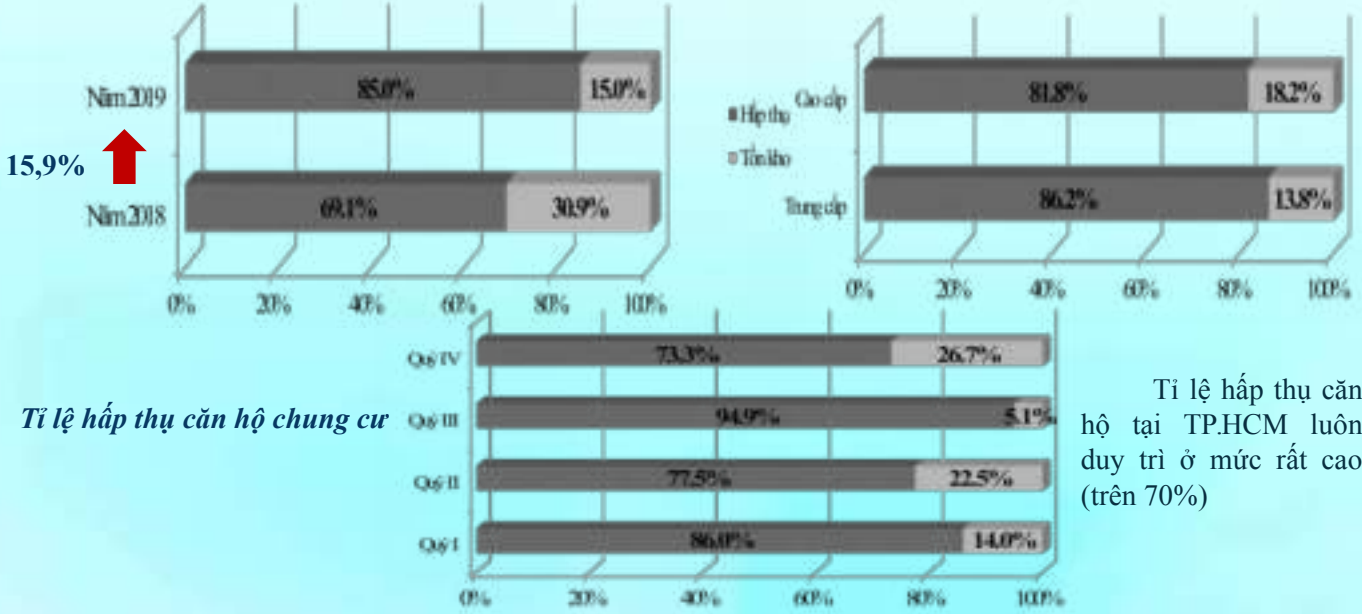
Từ năm 2018-2019:
 ➤ Cung giảm: 44.03%
 ➤ Giao dịch giảm: 33.1%



Lượng cung chung cư chào bán/giao dịch theo Quý

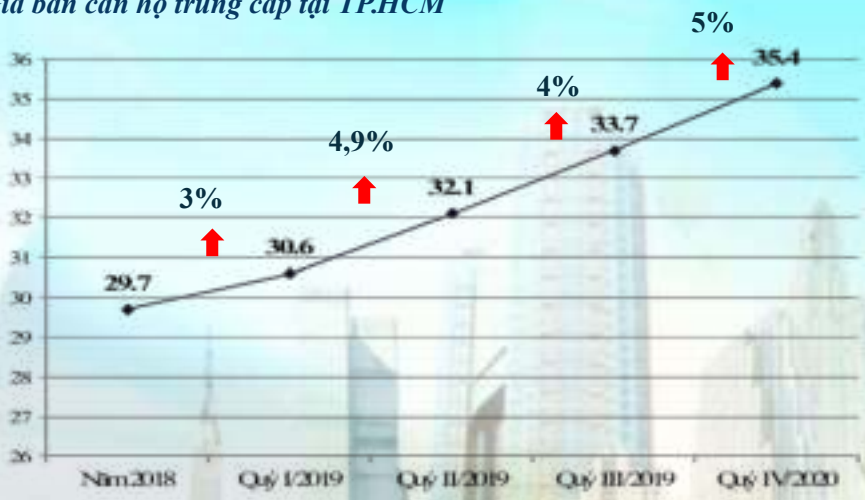


TẠI TP.HCM



Tỉ lệ hấp thụ căn hộ tại TP.HCM luôn duy trì ở mức rất cao (trên 70%)

Giá bán căn hộ trung cấp tại TP.HCM



Đơn vị tính: tr/m2

Ở TP.HCM từ Quý II/2019 không còn căn hộ giá thấp bởi sự tăng giá.
 Giá căn hộ trung cấp tăng 3-5% qua các Quý.
 Giá bán căn hộ cao cấp tại các Dự án có sự chênh lệch rất lớn, một số Dự án cao cấp giá lên tới 250tr/m2.

SƠ SÁNH



	HÀ NỘI	TP.HCM
Số Dự án được phê duyệt đủ DKBH	58	47
Luợng sản phẩm đủ DKBH	28,709	24,804
Luợng cung chào bán trên TT	24,623	27,243
Luợng giao dịch	15,721	23,025
Tỉ lệ hấp thụ	63.8%	84.9%
Biến động giá (căn hộ trung cấp)	Tăng 3-5% (Quý IV/2019)	Tăng 15-17% (Nếu Quý tăng 3-5%)



TẠI CÁC KHU VỰC KHÁC



Kv Đông Bắc

- Lượng cung giảm, giao dịch chậm, sản phẩm chủ yếu là đất nền.
- Phân khúc căn hộ chưa dành được nhiều sự quan tâm của khách hàng và các nhà đầu tư nhỏ, lẽ bởi nhu cầu sử dụng không cao.



Quảng Ninh, Hải Phòng

- Xuất hiện nhiều thị trường mới đòi hỏi đầu tư phát triển hạ tầng, giao thông và đô thị rất mạnh.
- Chịu sự kiểm soát chặt chẽ của QLNN nên mặc dù bùng nổ nhiều Dự án mới song thị trường BĐS vẫn ổn định, bền vững.



Thanh Hóa, Nghệ An

- Sôi động nhất cả nước năm 2019
- Các Dự án đầu giá Đất nền có tỉ lệ hấp thụ cao, trên 70%
- Quý IV xuất hiện tăng giá mạnh, làm giảm nhịp thị trường



Đà Nẵng, Nha Trang

- Giá nhà đất được bình ổn ở mức hợp lý
- Khan hiếm sản phẩm mới, giao dịch chậm, tỉ lệ hấp thụ khoảng 20-25% mỗi đợt chào bán
- Lượng sản phẩm chào bán trên thị trường chủ yếu là hàng tồn kho.
- Phần lớn các Dự án đều vướng các quy định pháp luật dẫn đến tâm lý e ngại từ các nhà đầu tư, khách hàng



Quảng Nam, Quảng Ngãi

- Những năm gần đây được đầu tư hạ tầng mạnh mẽ, thu hút hàng nghìn nhà đầu tư trên cả nước nhưng do quản lý chưa tốt đã làm bùng nổ giá đất, tạo sốt ảo.
- Năm 2019, giá đất đã bình ổn (giảm khoảng 50%) nhưng các nhà đầu tư vẫn đang mong chờ những động thái tích cực hơn từ phía các cơ quan QLNN.



Miền Đông Nam Bộ

- Tận dụng rất tốt cơ hội từ đầu tư kết nối hạ tầng phát triển kinh tế vùng và sự sụt giảm nguồn cung của TP.HCM. Tại đây đã bùng nổ rất nhanh các Dự án BĐS nhà ở.
- Sự buông lỏng trong QLNN tại đây đã tạo cơ hội phát triển nhiều nhất các DA không phù hợp quy định PL, gây ảnh hưởng xấu đến thị trường và niềm tin từ các nhà đầu tư, khách hàng.
- Hiện tại đang bị siết chặt hoạt động đầu tư nên giao dịch giảm tốc.



Đồng bằng Sông Cửu Long

- Ghi nhận sự phát triển của các Dự án BĐS nhà ở, lượng hấp thụ tại các Dự án được đầu tư hạ tầng đồng bộ đạt trên 50%
- Một số tỉnh như Vĩnh Long, Hậu Giang, Sóc Trăng đang dành được rất nhiều sự quan tâm từ các nhà đầu tư bởi còn nhiều dư địa về giá đất (7-10tr/m2)

Các Khu vực khác

Tại các khu vực khác như Bình Định, Ninh Thuận, Bình Thuận, Lâm Đồng,... lượng cung và giao dịch cũng có sự sụt giảm mạnh mẽ, tỉ lệ hấp thụ thấp bởi các vấn đề về tín dụng, thanh tra, kiểm tra việc cấp phép phát triển dự án. Đặc biệt là tâm lý e ngại từ khách hàng sau hàng loạt những sai phạm trong quá trình cấp phép đầu tư phát triển Dự án





KẾT LUẬN THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở



- Tại các đô thị lớn (Hà Nội, TP HCM, Đà Nẵng, Nha Trang) và nhiều tỉnh thành trên cả nước, nguồn cung mới từ các dự án BĐS đô thị và nhà ở sụt giảm mạnh. Trong đó nguyên nhân chính được xác định là việc rà soát, thanh kiểm tra việc tuân thủ quy định Pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai... tại các dự án.
- Lượng giao dịch cũng sụt giảm mạnh bởi nguyên nhân: Hệ lụy từ lượng cung sụt giảm, giá BĐS có chiều hướng tăng, tín dụng cho vay kinh doanh BĐS bị siết mạnh làm giảm lượng giao dịch từ các nhà đầu tư thứ cấp, đầu cơ; Tâm lý e ngại lo sợ từ các nhà đầu tư, người tiêu dùng khi thị trường BĐS xuất hiện nhiều dự án BĐS không phù hợp với quy định pháp luật. Trong khi đó nguồn thông tin từ các cơ quan quản lý nhà nước gần như không có để giúp họ kiểm chứng.
- Khan hiếm nguồn cung trong bối cảnh lực cầu mạnh tại đô thị đang là nguyên nhân chính làm tăng giá căn hộ chung cư tại Hà Nội, TP.HCM. Tuy nhiên, khan hiếm nguồn cung không phải do không còn dư địa phát triển nguồn mà là do tạm thời ngưng phát triển từ các cơ quan quản lý nhà nước. Vì vậy, việc tăng giá mạnh khó được thị trường chấp nhận thể hiện ở một số hiện tượng: Đầu cơ sụt giảm, phân khúc cao có mức giá > 50trđ/m² có tỷ lệ hấp thụ thấp (đặc biệt là những dự án đẩy giá với biên độ lớn)....
- Sự lệch pha cung - cầu có biểu hiện mạnh, đặc biệt là tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM ngày càng khan hiếm nhà ở cho phân khúc giá rẻ, bình dân. Phân khúc cao cấp phát triển mạnh và phù hợp nhóm đối tượng khách nước ngoài nhưng lại bị giới hạn tiêu thụ bởi quy định lượng sản phẩm cho người nước ngoài. Tại một số địa phương mới phát triển, chủ trương phát triển nhà ở đô thị dành cho các chuyên gia, công nhân, lao động dịch chuyển không được quan tâm bằng chủ trương phát triển các dự án phân lô, bán đất nền.
- Lực cầu trong năm luôn duy trì ở mức cao. Đặc biệt những dự án có pháp lý đầy đủ, được đầu tư đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ và được thực hiện bởi những nhà phát triển có uy tín, giá bán phù hợp... Tỷ lệ hấp thụ thường đạt 70 - 80%. Đây là điểm sáng, điểm mạnh của thị trường BĐS Việt Nam và là yếu tố tích cực vẫn thu hút các nhà đầu tư trong năm 2020.

- Ở một số địa phương giá đất được đẩy lên quá cao, nhanh hơn tốc độ phát triển kinh tế và hạ tầng đô thị đã tạo giá ảo. Hiện tượng này dẫn đến hệ lụy: Cơ quan Nhà nước điều chỉnh thuế đất, người dân đòi tăng tiền đền bù giải phóng mặt bằng, dẫn đến
 - Sụt giảm hoạt động đầu tư phát triển đô thị.
 - Giá ảo khiến các nhà đầu tư rời khỏi thị trường, làm suy giảm phát triển kinh tế địa phương và thị trường bất động sản.

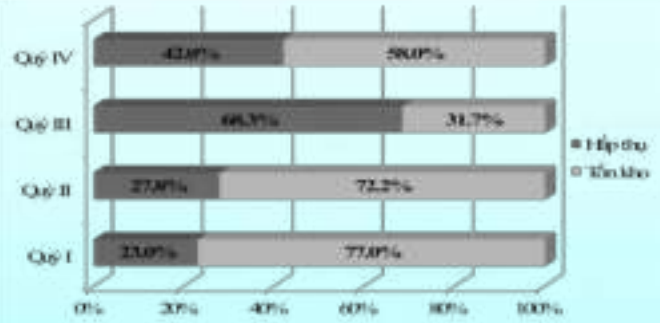
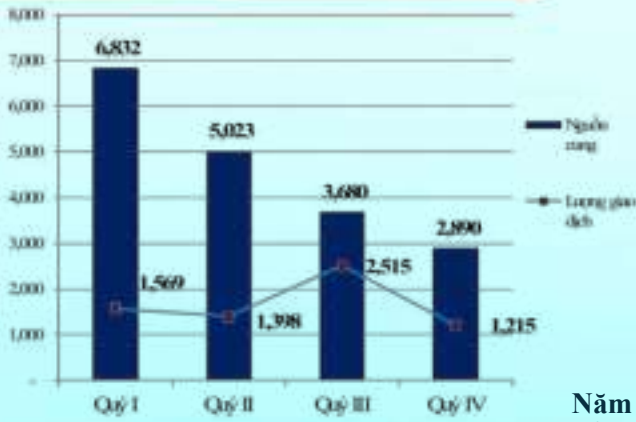




Phủ Yên



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG



Tỉ lệ hấp thụ

Năm 2019:

Tổng cung : 18.425 s/p

Giao dịch : 6.697 s/p

Tỉ lệ hấp thụ: 36,3%

NHẬN ĐỊNH, ĐÁNH GIÁ

Sản phẩm BĐS du lịch thực chất đã sụt giảm từ năm 2018 vì một số nguyên nhân như đã chỉ ra trong Báo cáo năm 2018:

- Pháp lý cho dòng sản phẩm này chưa rõ ràng
- Giá bán bị đẩy cao, khả năng thanh khoản thấp nên kém hấp dẫn các nhà đầu tư.
- Nhiều Dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng bị tạm dừng để thanh, kiểm tra.
- Dòng tiền tin dụng bị siết chặt.
- Người nước ngoài chưa được tham gia mua dòng sản phẩm này như nhà ở.

Năm 2019, các Dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng có quy mô lớn với tổ hợp dịch vụ khép kín, tiêu chuẩn quốc tế và được thực hiện bởi các Chủ đầu tư uy tín, thương hiệu vẫn thu hút được nhiều các nhà đầu tư tham gia, tỉ lệ hấp thụ trong các Dự án đó tương đối tốt.

Tổng hợp lượng giao dịch theo các Quý năm 2019 không có biến động mạnh. Cuối năm bị chững lại do hiện tượng COCO BAY tạo tâm lý các nhà đầu tư e ngại. Giao dịch Quý IV/2019 ở mức thấp nhất trong năm.

Những địa phương có số lượng giao dịch tốt trong năm được ghi nhận như: Quy Nhơn, Đà Nẵng, Bình Thuận, Ninh Thuận,...

Thị trường nghỉ dưỡng đang được hưởng lợi do tăng trưởng mạnh mẽ về số lượng khách du lịch trong và ngoài nước, cũng như sự tăng trưởng về số lượng đường bay thẳng quốc tế. Bởi vậy, những vùng đất sáng giá về du lịch vẫn tạo hấp lực mạnh với những nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn.

BDS Du lịch (CONDOTEL)

DỰ BÁO

- Dự án Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng vẫn tiếp tục thu hút các nhà phát triển bất động sản bởi tiềm năng phát triển kinh tế du lịch và khả năng sinh lợi tốt
- Giao dịch có thể không tăng so với năm 2019.
- Giao dịch có thể sẽ tập chung ở những dự án có khả năng khai thác kinh doanh du lịch tốt và được thực hiện bởi các Chủ đầu tư, đơn vị khai thác vận hành uy tín, có nhiều kinh nghiệm.
- Một số vùng có thể có lượng giao dịch tốt gồm: Quảng Ninh, Đà Nẵng, Quy Nhơn, Bình Thuận, Ninh Thuận.
- Pháp lý dành cho loại hình sản phẩm có thể sẽ được quy định cụ thể trong năm 2020, tạo tâm lý tốt cho các nhà đầu tư.





**DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN
2020**

DỰ BÁO BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở 2020

- Kinh tế Việt Nam tiếp tục ổn định và duy trì đà tăng trưởng Lực cầu về đầu tư và mua sắm nhà ở sẽ tiếp tục được duy trì.
- Nguồn cung tại Hà Nội và TP.HCM có thể không suy giảm so với 2019 bởi một vài dự án lớn ở các đô thị này vẫn còn lượng hàng khá lớn chưa được tung ra thị trường.

Lượng dự án BĐS đủ điều kiện đưa sản phẩm vào thị trường sẽ giảm mạnh bởi ở cả 2 địa phương này vẫn chưa cho thấy động thái cải thiện xem xét phê duyệt cấp phép cho các dự án BĐS mới.

- Giá nhà ở và đất đai có thể sẽ tiếp tục tăng. Nhưng lực tăng sẽ không mạnh vì sự khan hiếm chỉ là tạm thời.



- Động thái siết chặt hơn tín dụng vào BĐS chắc chắn sẽ làm giảm lực đầu tư từ các doanh nghiệp BĐS nhỏ và vừa bởi hoạt động kinh doanh của các Doanh nghiệp này phụ thuộc phần lớn vào nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng. Hoạt động mua bán chuyển nhượng dự án (M&A) sẽ diễn ra sôi động trong năm 2020.
- Mất cân đối cung cầu tiếp tục xuất hiện trong năm 2020, nguồn nhà ở có giá thấp và nhà ở xã hội tiếp tục khan hiếm.
- Đầu tư đất nền vẫn là lựa chọn hàng đầu của các nhà đầu tư tại thị trường các địa phương mới phát triển.
- Địa phương nào sớm hoàn thành công cuộc rà soát, thanh kiểm tra việc phát triển các dự án BĐS chắc chắn sẽ tận dụng tốt cơ hội để thu hút mạnh các nhà đầu tư trên cả nước về với địa phương mình và ngược lại.
- Sự thanh lọc thị trường sẽ diễn ra rất mạnh, thị trường chỉ còn tồn tại những Doanh nghiệp BĐS lớn mạnh, có tiềm năng thực sự.
- Năm 2020, nguồn cung khan hiếm sẽ tạo ra cuộc cạnh tranh khốc liệt giữa các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động môi giới BĐS. Có thể sẽ có nhiều doanh nghiệp và môi giới BĐS không thể trụ lại với nghề nghiệp.
- Sự giảm thiểu nguồn cung và việc các cơ quan QLNN tại các địa phương nếu như không có các biện pháp quản lý, kiểm soát chặt chẽ, các giải pháp công bố minh bạch thông tin dự án có thể dẫn đến tiếp tục tái diễn việc các dự án BĐS không phù hợp quy định Pháp luật lại được chào bán ra trên thị trường.

*****Tóm lại: Thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2020 nhìn chung tiếp tục có sự giảm tốc, nhưng thực chất hơn, không xuất hiện khủng hoảng thị trường ảo hay bong bóng. Nghịch lý duy nhất của thị trường Bất động sản 2020 là dù nhu cầu mua vẫn ở mức cao mà không thể đẩy mạnh đầu tư phát triển.**





LỜI CẢM ƠN

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam xin gửi lời cảm ơn chân thành tới các đơn vị luôn đồng hành, hỗ trợ các hoạt động Hội, đặc biệt là các đơn vị đóng góp số liệu cho Báo cáo Thị trường Bất động sản 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.



PHU QUY LAND



GRAND HOMES International

A member of LANDORA

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN KHÁNH HÒA

