

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

09.2019

VIỆT NAM



TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

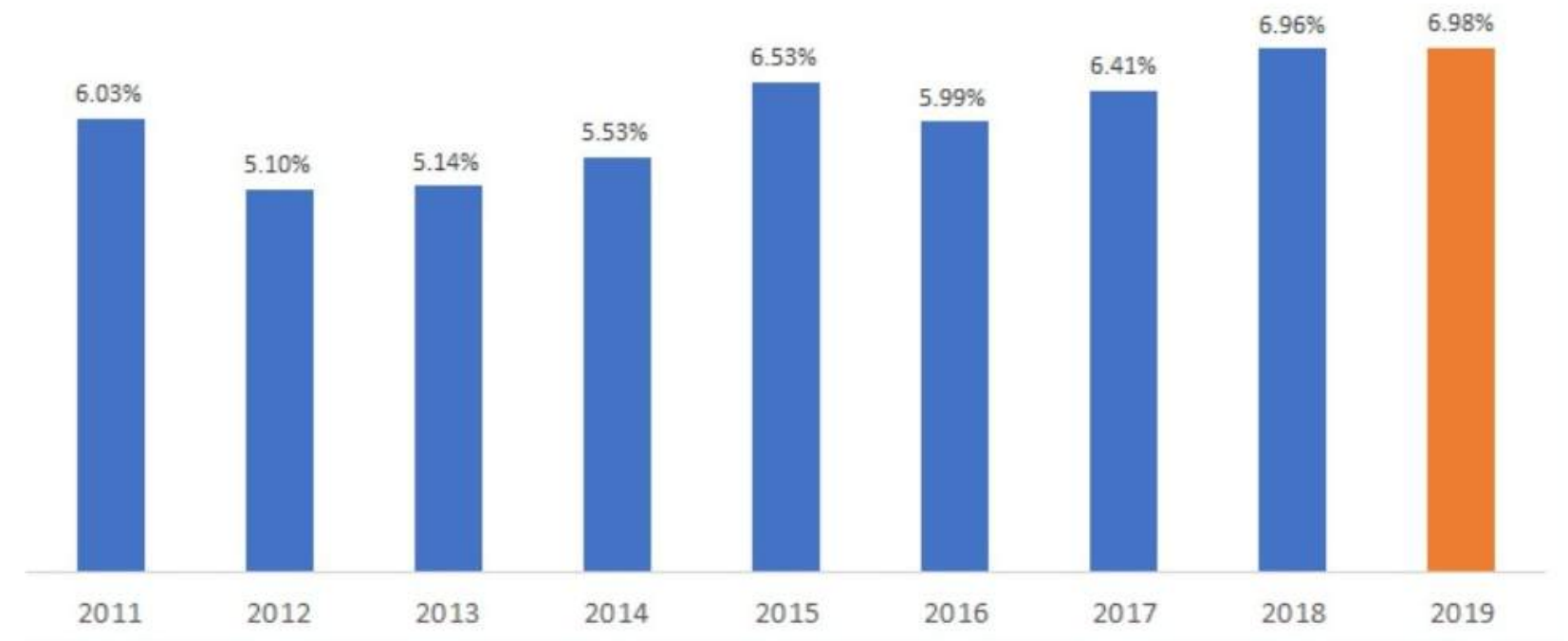
GDP ▲ **7,31%**

- Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2019 ước tính tăng 7,31% so với cùng kỳ năm trước.
- Tổng quan quý III 2019 GDP Việt Nam ước tính tăng 6,98% - mức tăng cao nhất của 9 tháng trong 9 năm gần đây.
- Trong đó, GDP TPHCM tăng 7,81% và GDP Hà Nội tăng 7,35% so với cùng kỳ năm trước.

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI

- Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa 9 tháng năm 2019 ước tính đạt 382,72 tỷ USD, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 194,3 tỷ USD, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm trước.
- Cán cân thương mại hàng hóa 9 tháng ước tính xuất siêu 5,9 tỷ USD.

TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP 2011 - 2019



Cán cân thương mại hàng hóa | 9 tháng năm 2019



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

THỊ TRƯỜNG TP.HCM VÀ CÁC TỈNH LÂN CẬN

NỘI DUNG	CHI TIẾT
Nguồn cung	- Nguồn cung chào bán tháng 9 nói riêng và quý 3 20219 nói chung có sự cải thiện so với 2 quý đầu, tuy nhiên nguồn cung của phân khúc Biệt thự và Nhà phố vẫn có sự thiếu hụt nguồn cung mới. Phân khúc căn hộ có tỷ lệ hấp thụ cực tốt tương đương với 90% nguồn cung mới. Trái lại phân khúc nhà liền thổ, tuy thiếu hụt nguồn cung nhưng tỷ lệ hấp thụ khá thấp khi tỷ lệ bán hàng chỉ đạt gần từ 30-40%. - Nguyên nhân giảm tỷ lệ hấp thụ tại phân khúc nhà liền kề có thể do các dự án mới quy mô nhỏ lẻ và các chủ đầu tư không có danh tiếng dẫn đến tâm lý lo lắng về pháp lý cũng như tâm lý ngại giao dịch trong tháng 7 âm lịch.
Nguồn cầu	- Với tốc độ tăng trưởng dân số được duy trì, nguồn cầu vẫn ổn định trên thị trường, tuy nhiên do thiếu hụt nguồn cung và quỹ đất dẫn đến mức giá vẫn ngoài tầm với của nhiều phân khúc đối tượng khách hàng. - Nguồn cầu vẫn tiếp tục được đánh giá khả quan như các tháng trước và tiếp tục duy trì mức ổn định trong tương lai.
Giá	- Giá bán riêng tại ;loại hình chung cư ghi nhận gia tăng khoảng 17% so với cùng kỳ năm trước, giá chào bán nhà phố liền kề ghi nhận tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ. - Riêng loại hình biệt thự, giá bán thứ cấp ghi nhận tăng khoảng 8,91% so với cùng kỳ năm trước.

NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO

01. NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung mới của thị trường TPHCM ghi nhận có giảm nhẹ so với cùng kỳ năm ngoái, các dự án mới được ra mắt không nhiều không cung cấp cho thị trường nhiều nguồn cung mới.
- Với tâm lý tháng 7 âm lịch của người mua trên thị trường Việt Nam, giao dịch trên thị trường giảm trong quý 3 nói chung tuy nhiên kỳ vọng được cải thiện khi các giao dịch được phát sinh sẽ được bù đắp vào quý 4.
- Trước tình hình kinh tế khá khả quan bất chấp căng thẳng thương mại giữa Trung Quốc và Mỹ, thị trường bất động sản vẫn là thị trường thu hút nguồn vốn đầu tư hàng đầu từ các nhà đầu tư có nguồn tài chính nhà rỗi.

02. DỰ BÁO

- Cuối năm 2019 thị trường kỳ vọng sẽ đón nhận nguồn cung mới tương đương xấp xỉ 45.000 căn do các dự án tại khu Đông và khu Tây TPHCM.
- Với sự ra mắt của các dự án này, dự kiến giá sơ cấp có thể tăng nhẹ, tại phân khúc cao cấp của căn hộ chung cư có thể duy trì mức tăng giá 7% và thị trường nhà ở liên kế vẫn duy trì mức tăng giá như dự báo tương đương 10%/ năm/
- Các dự án mới thuộc Khu Đông TPHCM vẫn đang được chờ đợi từ các chủ đầu tư lớn như Khang Điền, Novaland, GS E&C, các dự án này dự kiến sẽ hâm nóng thị trường ngay khi ra mắt vào khoảng cuối năm 2019 đầu 2020.