

FLASHNOTE MỘT SỐ THỐNG KÊ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 3/2024

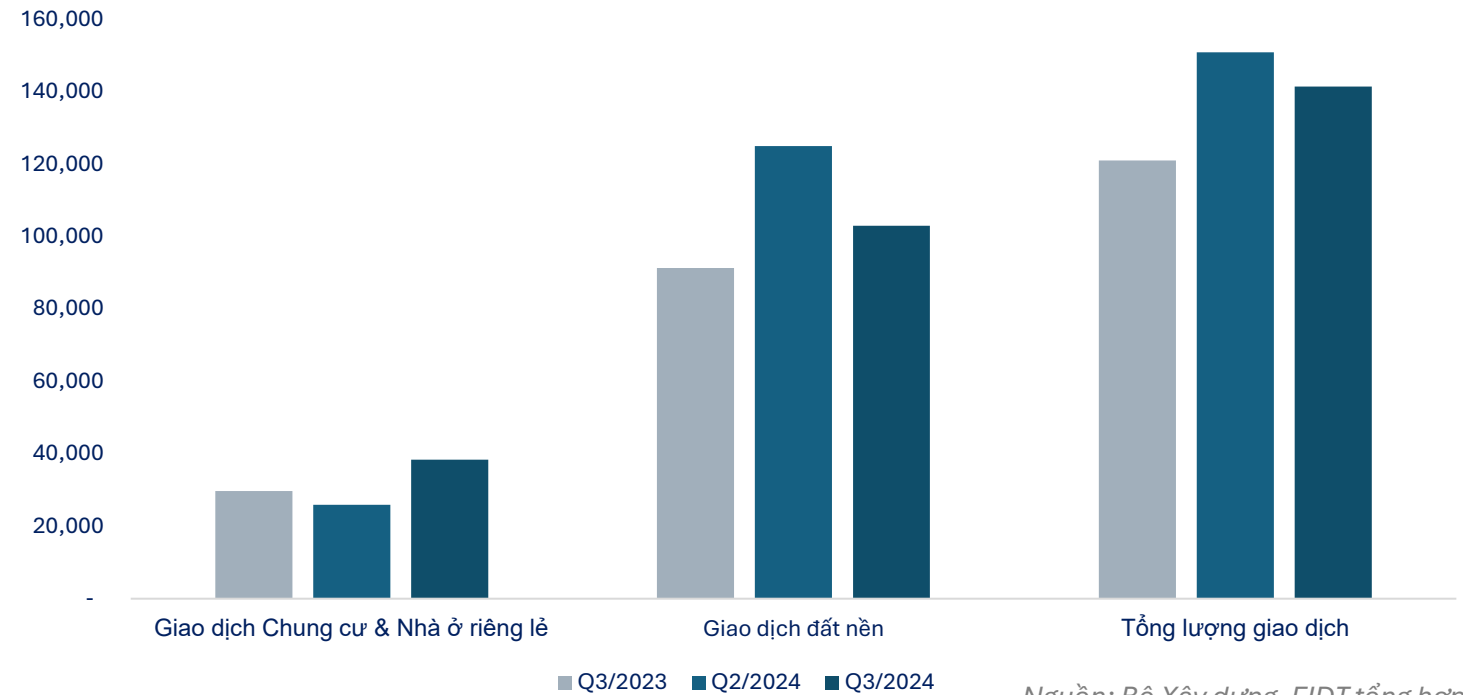
FIDT TỔNG HỢP TỪ BỘ XÂY DỰNG VÀ DXS

Thanh khoản giao dịch

Trong Quý 3, lượng giao dịch bất động sản đã có sự cải thiện, đặc biệt ở phân khúc căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ, trong khi giao dịch đất nền lại có dấu hiệu giảm

- ❖ Lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý 3 có xu hướng tăng so với quý 2/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng giảm (trong quý 2/2024 có 25,885 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 124,991 giao dịch đất nền).
- ❖ Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 148.3% so với quý 2/2024, bằng 129% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 82.3% so với quý 2/2024 và bằng 112.8% so với cùng kỳ năm 2023.

Lượng giao dịch thành công của Quý 3/2024 so với Quý 2/2024 và Quý 3/2023



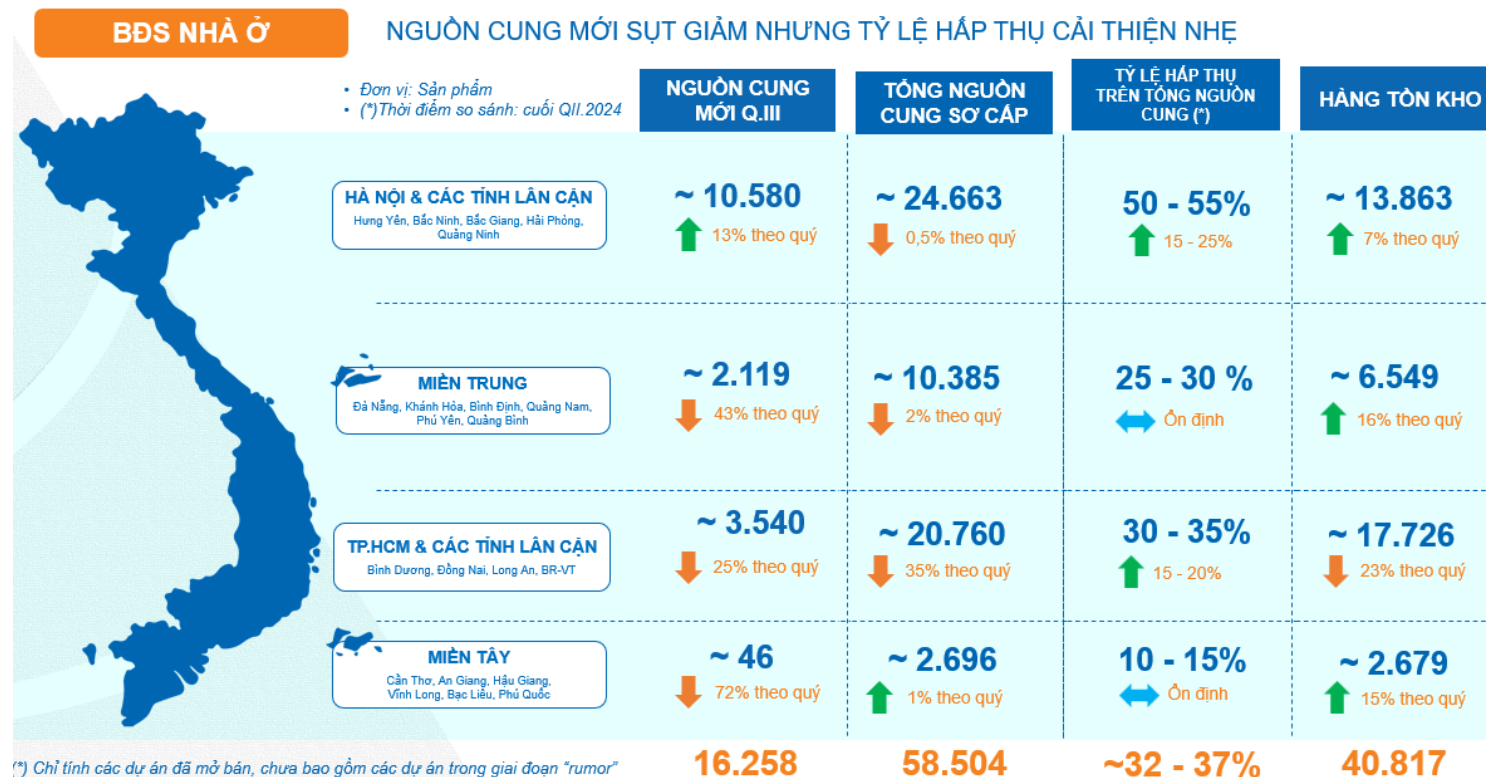
Nguồn: Bộ Xây dựng, FIDT tổng hợp

Trong bối cảnh không thực sự dễ dàng của ngành bất động sản trong quý 3 vừa qua khi quá trình thực thi Luật mới gặp một số rào cản, lượng giao dịch vẫn duy trì tăng là điều được chúng tôi đánh giá cao. Quý 4 và năm 2025, khi các vấn đề pháp lý dần được tháo gỡ và nguồn cung trở nên dồi dào, thị trường bất động sản sẽ sôi động hơn, đặc biệt ở phân khúc căn hộ và nhà phố, và có thể lan tỏa sang các phân khúc khó như đất nền và condotel.

Nguồn cung mới

Nguồn cung bất động sản gia tăng, nhưng chủ yếu là căn hộ cao cấp và hạng sang

- ❖ Thị trường BĐS nhà ở tiếp tục ghi nhận nguồn cung đạt mức 22,412 sản phẩm được chào bán trên thị trường, với khoảng 14,750 sản phẩm mở bán mới, giảm 25% so với quý trước, nhưng đã tăng 60% so với cùng kỳ năm 2023.
- ❖ Về khu vực, miền Bắc dẫn đầu nguồn cung mới với 46%, theo sau là miền Trung với 29% và miền Nam là 25%.
- ❖ Mặc dù có sự sụt giảm về số lượng theo thống kê, nhưng nguồn cung quý 3 vẫn cho thấy sự “tăng trưởng” khi xuất hiện một số dự án mới, đặc biệt có sự góp mặt của dự án quy mô lớn bắt đầu triển khai chạy rumor thị trường, giúp thị trường trở nên “náo nhiệt” hơn.



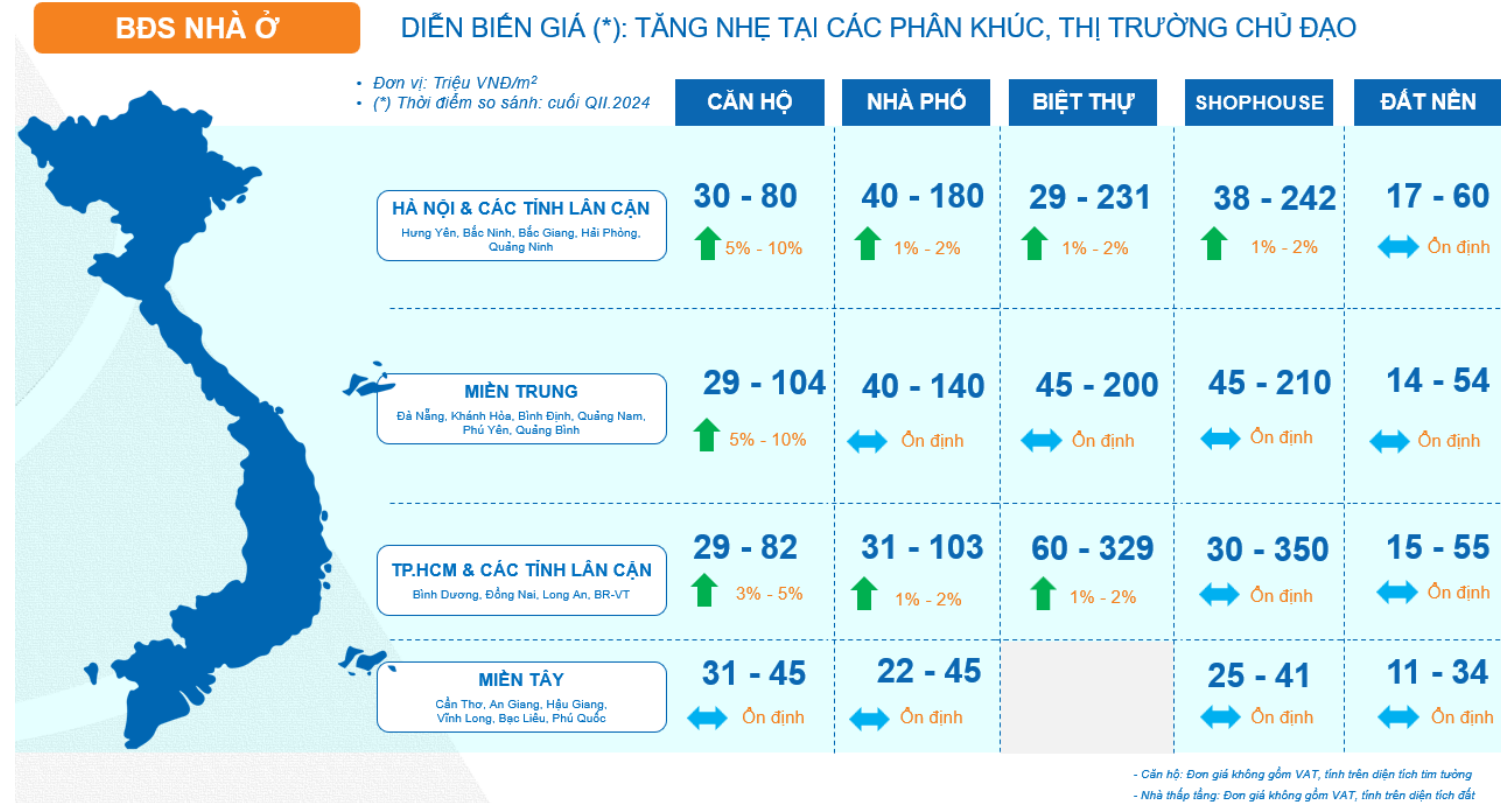
Nguồn: DXS-FERI

Nguồn cung bất động sản gia tăng, tuy nhiên vẫn còn có sự chênh lệch lớn giữa nguồn cung và nhu cầu, đặc biệt là phân khúc trung cấp. Điều này cho thấy thị trường vẫn cần thêm các dự án phù hợp hơn với nhu cầu thực tế của người mua. Thời điểm quý 4/2024 và quý 1/2025, khi hàng loạt dự án tại miền Nam mở bán, chúng tôi cho rằng tỷ lệ hấp thụ sẽ tốt với bức tranh nguồn cung hạn chế hiện tại.

Giá bất động sản

Giá bán tiếp tục duy trì đà tăng, đặc biệt là phân khúc căn hộ và lan tỏa ra các phân khúc khác

- ❖ Giá bán căn hộ tại cả Hà Nội và TPHCM đều có xu hướng tăng ở hầu hết phân khúc. Tại Hà Nội, căn hộ hạng B và A+ ghi nhận mức tăng giá cao nhất, lên tới 20 - 35% so với cùng kỳ năm trước. Tại TPHCM, căn hộ hạng A có mức tăng giá mạnh nhất, đạt 15 - 20% so với cùng kỳ năm trước.
- ❖ Giá bán thứ cấp đã không còn tình trạng bán cắt lỗ giảm mạnh, thay vào đó bắt đầu ghi nhận sự chênh lệch giá bán ở loại hình căn hộ từ 10 - 20%. Giá thuê nhà ở tiếp tục tăng trong biên độ từ 10 - 20%.



Nguồn: DXS-FERI

Dù ngành bất động sản đang đối mặt với nhiều thách thức, giá của các phân khúc căn hộ và nhà phố vẫn có xu hướng tăng, cho thấy nhu cầu cao và khả năng giữ giá tốt của các phân khúc này. Đây được xem là cơ sở để các doanh nghiệp bất động sản kỳ vọng vào khả năng hấp thụ tốt cho các dự án sắp mở bán.

Ảnh hưởng của bảng giá đất mới

Giá nhà đất khả năng còn tăng cao sau khi các bảng giá đất sửa đổi được áp dụng tại các địa phương

- ❖ Bảng giá đất mới đều tăng mạnh bằng lần so với bảng giá năm 2020. Như tại TP.HCM, giá đất tại bảng điều chỉnh tăng bình quân từ 4-35 lần. Điều này tác động mạnh đến giá của hầu hết các loại hình bất động sản.
- ❖ Trong khi đó, giá thuê đất thương mại dịch vụ của TPHCM dự kiến tăng trung bình từ 18-53%, theo dự thảo mới của Sở Tài chính.

Tên đường	Quận, huyện	Giá đất theo quyết định 02/2020	Giá đất mới điều chỉnh	Chênh lệch (số lần)
Đông Khởi	Quận 1	162.0	687.2	4
Nguyễn Huệ	Quận 1	162.0	687.2	4
Song hành quốc lộ 22 (đoạn Lý Thường Kiệt đến NMN Tân Hiệp)	Hóc Môn	0.8	32.3	41
Đặng Công Bình	Hóc Môn	0.6	18.5	31
Đường 23, phường Long Thạnh Mỹ (Nguyễn Xiển đến cuối đường)	Thủ Đức	1.5	34.5	23
Trần Đại Nghĩa (kênh C đến kênh B)	Bình Chánh	1.7	32.9	19
Phạm Hùng (ranh huyện Bình Chánh đến cuối đường)	Nhà Bè	3.0	56.3	19

Nguồn: Sở Xây dựng TPHCM

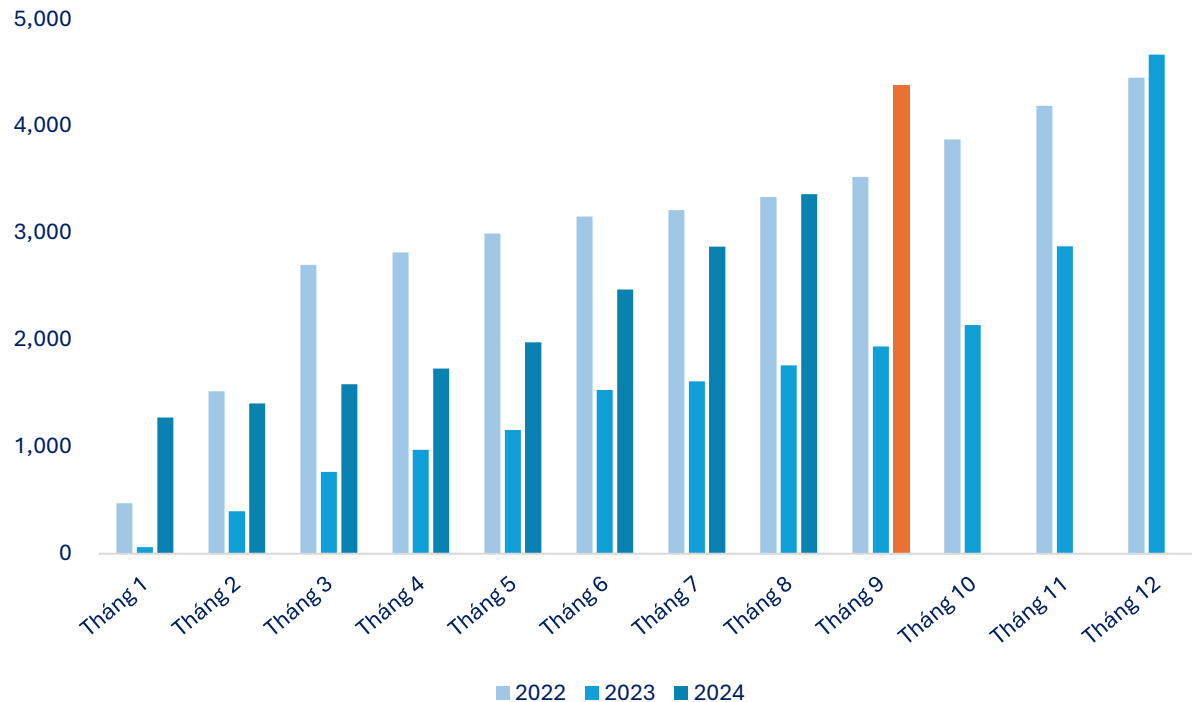
Việc bảng giá đất tăng bằng lần một phần hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản, tuy nhiên theo chiều hướng khác, chi phí cho các nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp phát triển bất động sản sẽ tăng lên, dẫn đến việc thiết lập một mặt bằng giá mới sau khi bảng giá này được áp dụng.

Tín dụng Bất động sản và FDI

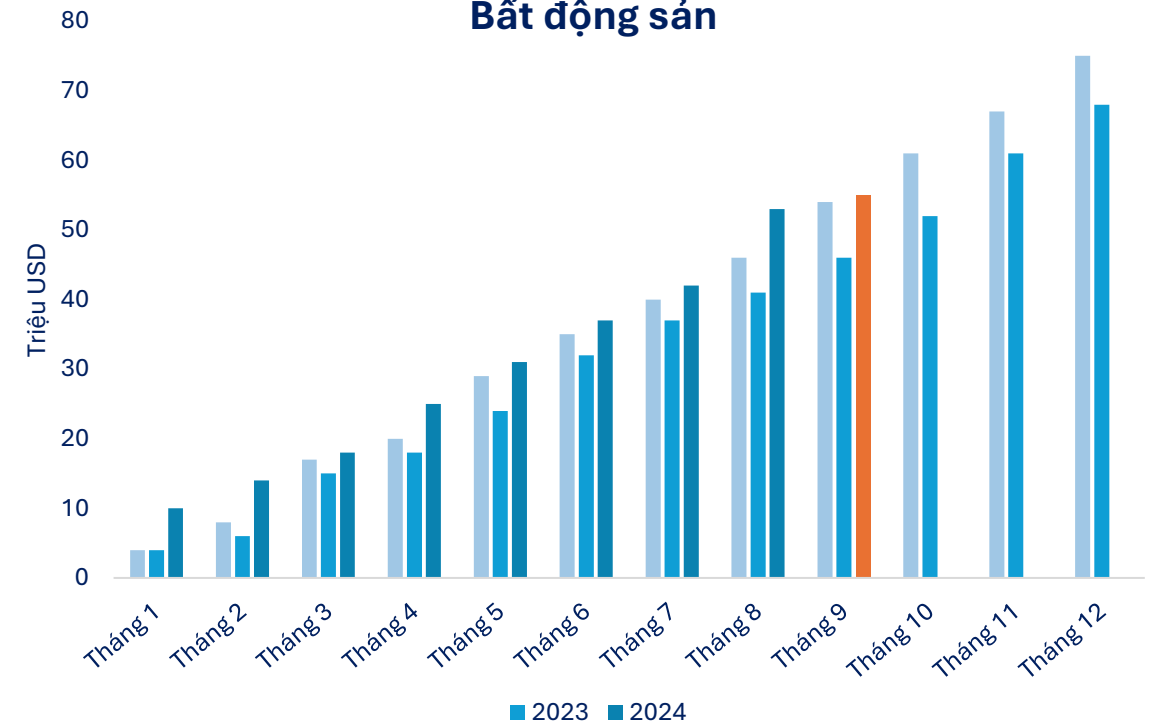
Tín dụng bất động sản ghi nhận mức tăng ổn định, cùng với dòng vốn mạnh mẽ từ FDI vào bất động sản kỳ vọng hỗ trợ cho sự phục hồi của ngành trong quý 4/2024 và năm 2025

- ❖ Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước, tín dụng cho lĩnh vực bất động sản đến hết quý 3/2024 tăng 9.15% so với đầu năm, tiếp tục đạt mức cao hơn tăng trưởng tín dụng chung toàn nền kinh tế là 9%, chiếm khoảng trên 20% tổng dư nợ chung của nền kinh tế.
- ❖ FDI đầu tư vào ngành Bất động sản tăng 126% so với cùng kỳ trong 9 tháng đầu năm 2024.

FDI đầu tư vào ngành Bất động sản



Số lượng dự án FDI đăng ký đầu tư ngành Bất động sản



Kết luận

- *FIDT cho rằng bất động sản Việt Nam trong quý 3/2024 đang có dấu hiệu hồi phục nhờ lượng giao dịch tăng, cầu phục hồi và các yếu tố hỗ trợ từ tín dụng, FDI. Với việc pháp lý đã dần khơi thông, nguồn cung phân khúc còn hạn chế và nhu cầu cao hiện tại, chúng tôi đánh giá các sản phẩm bất động sản ra hàng vào quý 4/2024 và năm 2025 sẽ có mức độ hấp thụ tốt, dẫn sóng cho một chu kỳ phục hồi sắp tới của ngành.*
- *Và như đánh giá trước đây của chúng tôi, bất động sản là ngành có triển vọng lớn cho năm 2025 với mức tăng trưởng EPS cao bậc nhất trong số các ngành, quanh mức 30-50% so với cùng kỳ thấp điểm của năm 2024.*