

OneHousing

Tổng quan Thị trường Bất động sản Hà Nội Q1/2024 và dự báo 2024-2025

Khu Đông và khu Tây tiếp tục dẫn dắt sự hồi phục Thị trường bất động sản Hà Nội Quý 1-2/2024

Tháng 4/2024

Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - OneHousing

OneHousing

NỘI DUNG

01	Kinh tế vĩ mô
02	Tổng quan thị trường BĐS Hà Nội
03	Thị trường cao tầng
04	Thị trường thổ cư

OneHousing

01

Tổng quan kinh tế vĩ mô Q1/2024

1.1. Tăng trưởng GDP, CPI

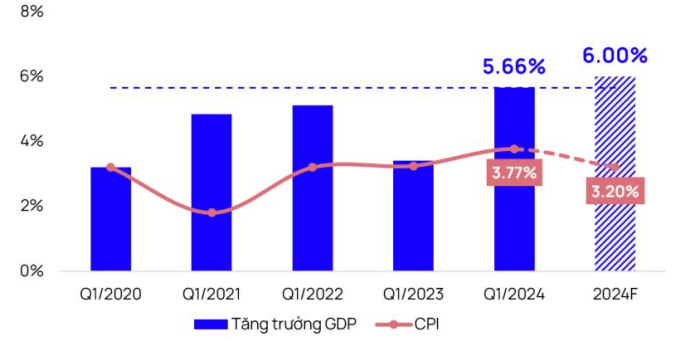
1.2. Lãi suất tiết kiệm và cho vay bất động sản

1.3. Cập nhật cơ sở hạ tầng Hà Nội

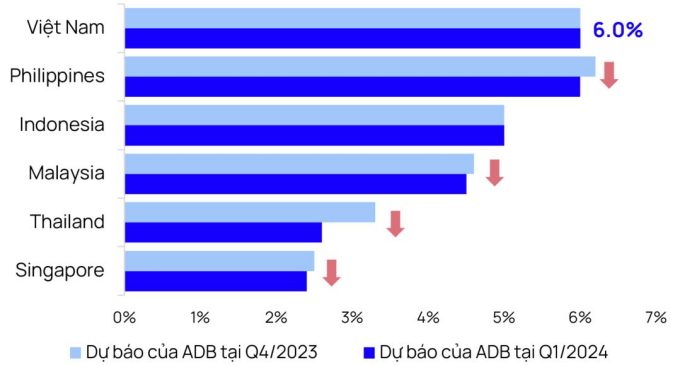
OneHousing

Tăng trưởng GDP Việt Nam Q1/2024 cao nhất trong 5 năm qua, dự báo cả năm 2024 dẫn đầu Đông Nam Á. FDI và vốn đầu tư công được kỳ vọng tiếp tục là động lực tăng trưởng của nền kinh tế.

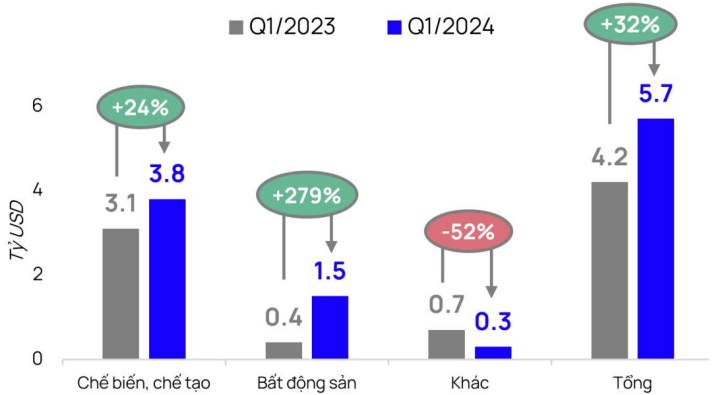
Tăng trưởng GDP, CPI Quý 1 và dự báo cả năm 2024F



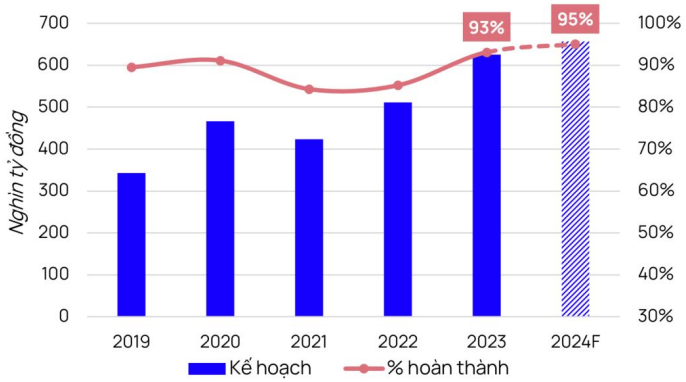
Dự báo tăng trưởng GDP 2024 tại các nước Đông Nam Á



FDI đăng ký theo nhóm ngành 3 tháng đầu năm



Đầu tư công theo kế hoạch và % hoàn thành



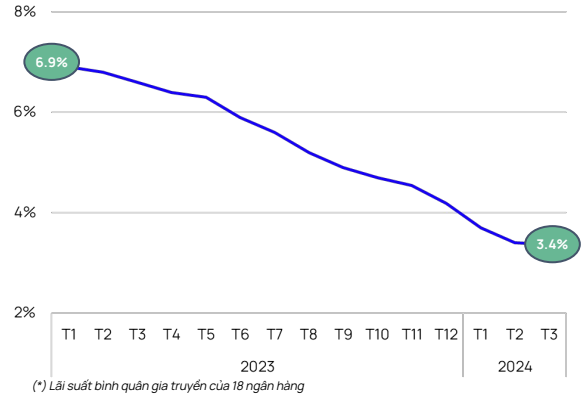
- **GDP Việt Nam Q1/2024** tăng 5.66% YoY, cao hơn tốc độ tăng của Quý 1 các năm 2020-2023. CPI tăng 3.77% YoY, cao hơn cùng kỳ các năm, nhưng vẫn thấp hơn mục tiêu 4-4.5% của Chính phủ.
- **ADB giữ nguyên dự báo GDP Việt Nam cả năm 2024** đạt 6%. cao nhất trong khu vực Đông Nam Á (ĐNA). Trong báo cáo T4/2023, ADB giảm dự báo tăng trưởng của hầu hết các quốc gia ĐNA do lo ngại về lạm phát và suy giảm tăng trưởng toàn cầu, tuy nhiên vẫn giữ nguyên dự báo của Việt Nam nhờ những tín hiệu tích cực từ FDI, kiều hối và tăng trưởng xuất nhập khẩu.
- **FDI đăng ký mới Q1/2024 tiếp tục tăng trưởng cao (32% YoY),** đạt 5.7 tỷ USD. Ngành bất động sản đứng thứ hai về thị phần (26.3%) ghi nhận số vốn đăng ký tăng gần 4 lần so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 1.5 tỷ USD.
- **Giải ngân vốn đầu tư công** năm 2023 là điểm sáng của nền kinh tế khi đạt mức độ giải ngân ~93%. Năm 2024, vốn đầu tư công được kỳ vọng tiếp tục là động lực thúc đẩy nền kinh tế khi Chính phủ tiếp tục đặt mục tiêu giải ngân 95%,

Nguồn: GSO, WB, ADB, TCB, Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing tổng hợp, Q1/2024

OneHousing

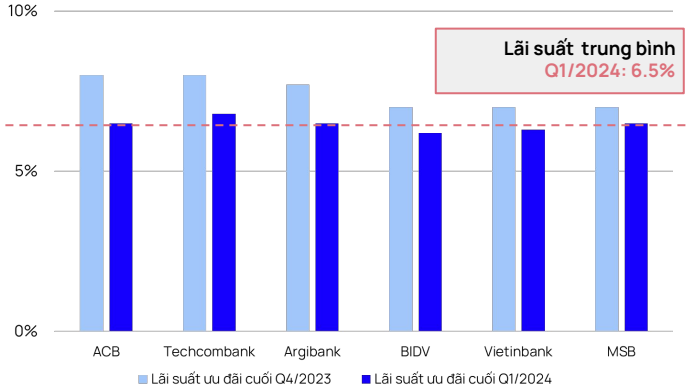
Lãi suất huy động và cho vay bất động sản giảm thấp nhất trong nhiều năm tạo tiền đề cho dòng tiền chảy vào các kênh đầu tư

Lãi suất huy động trung bình 6 tháng

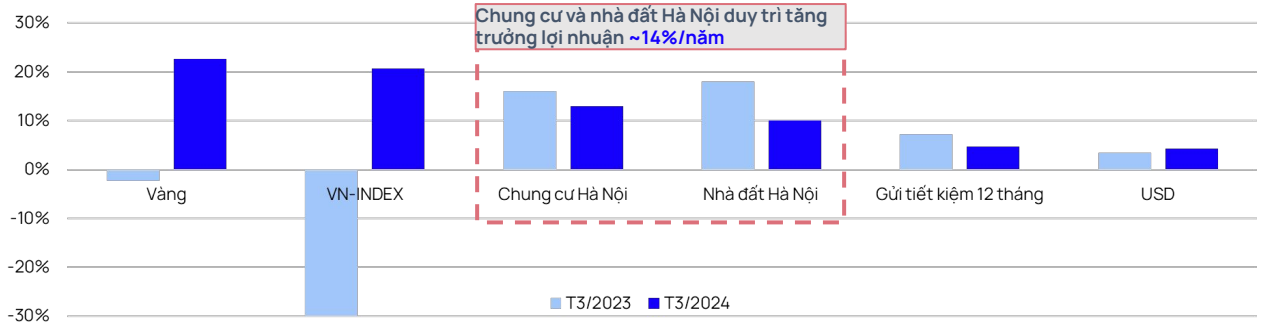


(*) Lãi suất bình quân gia truyền của 18 ngân hàng

Lãi suất cho vay ưu đãi mua nhà của một số NHTM



Tỷ suất lợi nhuận của một số kênh đầu tư theo năm



Nguồn: GSO, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing tổng hợp, Q1/2024
Ghi chú: (1)Tỷ suất lợi nhuận của Vàng, Vn-index và USD được tính bằng chỉ số giá tháng 3 so với cùng kỳ năm trước. (2)Tỷ suất lợi nhuận Chung cư và nhà đất Hà Nội bao gồm tốc độ tăng giá và lợi nhuận cho thuê hàng năm.

- **Lãi suất huy động và cho vay ưu đãi** tiếp tục có xu hướng giảm trong Q1/2024. Lãi suất huy động T3/2024 giảm xuống còn 3.4%, giảm 3.5 điểm phần trăm so với đầu năm 2023. Trong khi đó lãi suất cho vay ưu đãi của các ngân hàng lớn chỉ còn 6.5%/năm, giảm 1 điểm phần trăm so với thời điểm cuối Quý 4/2023.

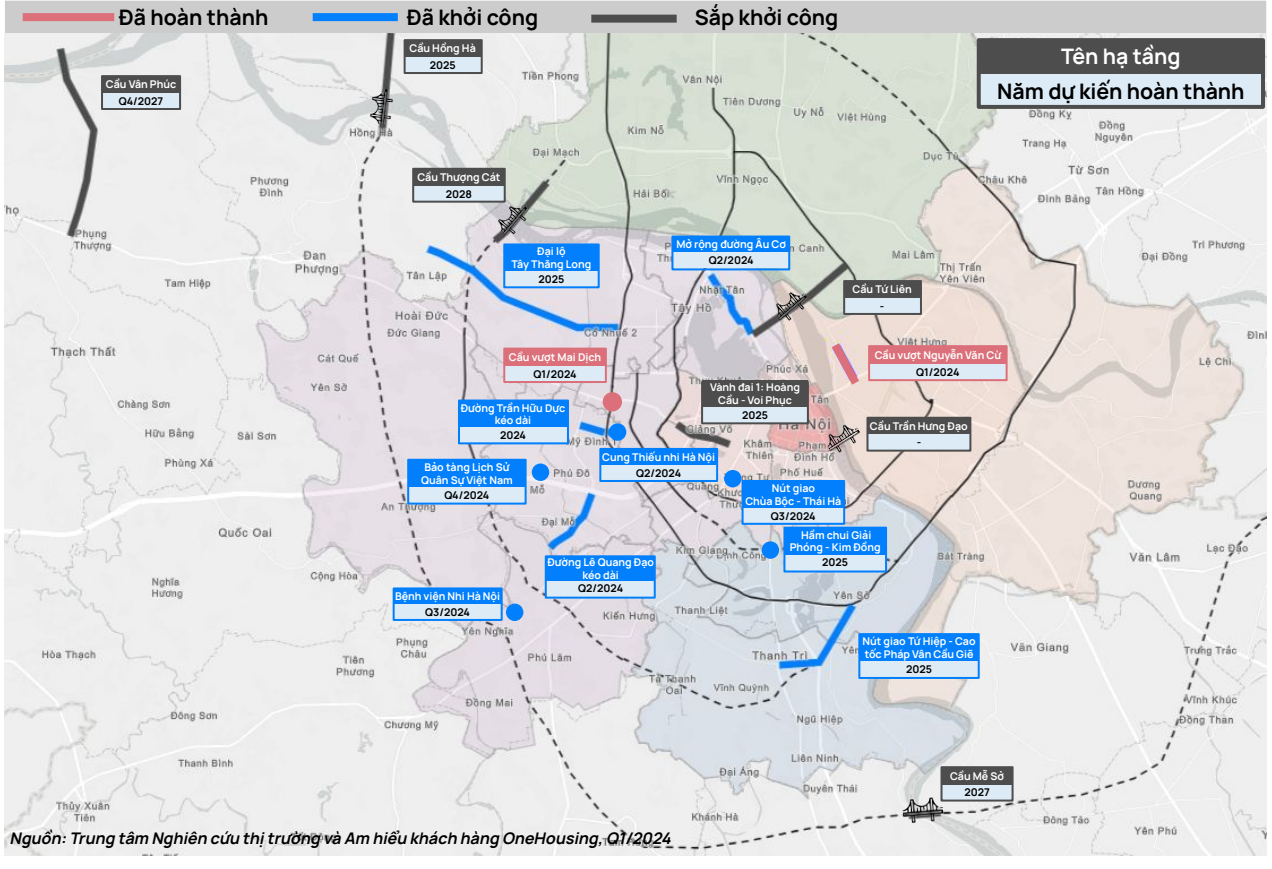
- Việc lãi suất giảm khiến cho **dòng tiền tiếp tục dịch chuyển sang các kênh đầu tư**. Tính đến cuối Quý 1/2024, vàng và chứng khoán là 2 kênh đầu tư có tốc độ tăng giá cao nhất (>20%/năm). Tuy nhiên, đây cũng là 2 kênh này có biên độ giao động lớn khi cùng thời điểm năm 2023, 2 loại hình này có tốc độ tăng trưởng giá âm.

- **Chung cư và nhà đất** lần lượt là 2 loại hình đầu tư có tỷ suất lợi nhuận cao thứ 3 và thứ 4 tại Hà Nội. Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận của 2 loại hình này ổn định trong giai đoạn 2023-2024 khi tốc độ tăng trưởng vẫn duy trì ~10%/năm.

OneHousing

Cơ sở hạ tầng Hà Nội liên tục được nâng cấp với nhiều tuyến giao thông dự kiến hoàn thành năm 2024-2025 tại Nam và Bắc Từ Liêm, khởi công 5 cây kết nối khu Đông và khu Trung Tâm.

Cơ sở hạ tầng nổi bật cập nhật Q1/2024



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Hạ tầng vành đai 3.5 và vành đai 4



Vành đai 3.5 đoạn giao với QL32:
Đã hoàn thiện nền bê tông



Vành đai 4 đoạn qua Đan Phượng:
Đã phủ nền gần 95% toàn tuyến

OneHousing

02

Tổng quan Thị trường BĐS Hà Nội

2.1. Nhu cầu mua BĐS

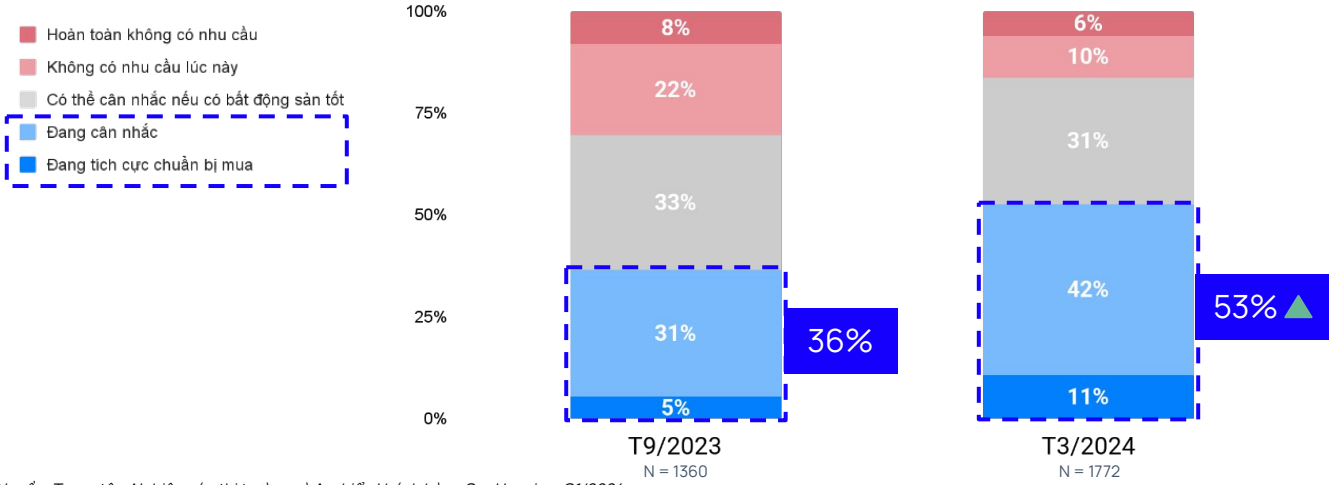
2.2. Tổng quan giao dịch bất động sản tại các quận Hà Nội

OneHousing

Hơn 50% người được hỏi đang cân nhắc và tích cực chuẩn bị mua nhà Q1/2024, tăng 17 điểm phần trăm so với Q3/2023

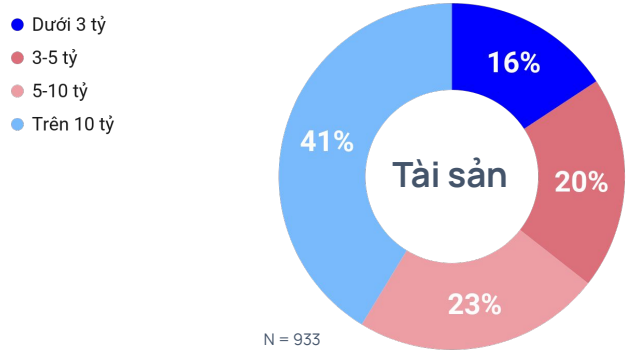
- Khoảng **53% khách hàng được hỏi đang có nhu cầu mua bất động sản**, tăng 17 điểm phần trăm so với Q3/2023. Phần lớn nhóm khách hàng này có thu nhập **Trung lưu cao và Giàu có.**
- Trong đó, có tới **50% khách hàng** dự định mua bất động sản trong 1 năm tới.

Tỷ lệ khách hàng cân nhắc mua BĐS trong thời gian tới

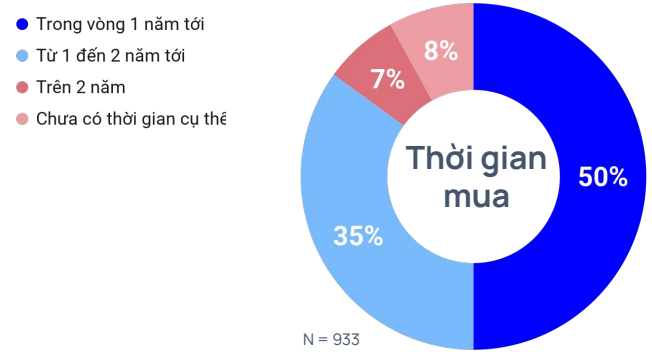


Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Tài sản của những khách hàng cân nhắc, chuẩn bị mua nhà



Thời gian dự định mua nhà



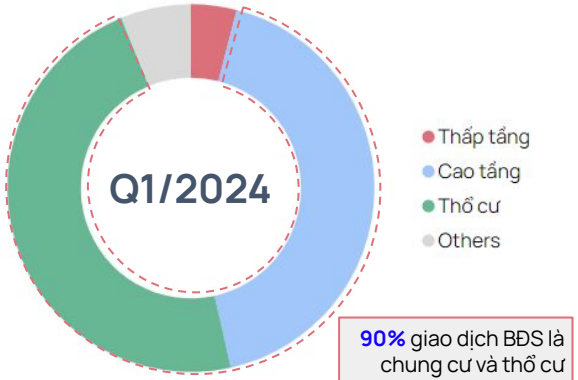
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

OneHousing

Giao dịch bất động sản tại các quận Hà Nội Q1/2024 sôi động với hơn 22 nghìn giao dịch sơ cấp và thứ cấp, chủ yếu là BĐS dưới 5 tỷ.

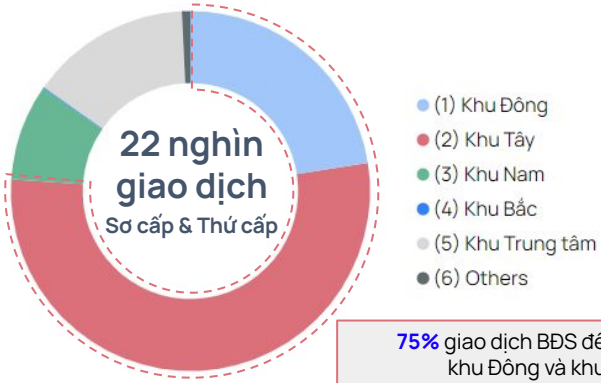
- **90% giao dịch BĐS** tại các Quận tại Hà Nội là giao dịch **chung cư và thổ cư**.
- **75% các giao dịch tập trung ở các quận khu Đông và Khu Tây Hà Nội.**
- **Hơn 60% các giao dịch trên thị trường có giá trị bất động sản dưới 5 tỷ.**

Lượng giao dịch Q1/2024 theo Loại hình sản phẩm



90% giao dịch BĐS là chung cư và thổ cư

Lượng giao dịch Q1/2024 theo Khu vực



75% giao dịch BĐS đến từ khu Đông và khu Tây

Lượng giao dịch theo khoảng giá bất động sản, Q1/2024



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Ghi chú: Giao dịch ghi nhận bao gồm các giao dịch sơ cấp (giao dịch lần đầu giữa người mua và chủ đầu tư) và thứ cấp (giao dịch chuyển nhượng giữa người mua và người bán) tại 12 Quận và Huyện Gia Lâm tại Hà Nội. Giá trị giao dịch bất động sản được ước lượng dựa trên dữ liệu định giá của Sao Mộc và chuyên gia OneHousing
Khu vực: Khu trung tâm: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Đống Đa, Khu Tây: Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Cầu Giấy, Tây Hồ, Hoài Đức Hà Đông, Thanh Xuân, Khu Đông: Long Biên, Gia Lâm, Khu vực khác: Còn lại Others bao gồm các loại hình sản phẩm khác như tập thể,...

OneHousing

03

Tổng quan Thị trường chung cư Hà Nội

3.1. Thị trường chung cư sơ cấp

3.2. Thị trường chung cư thứ cấp

3.3. Biến động giá chung cư sơ cấp và thứ cấp

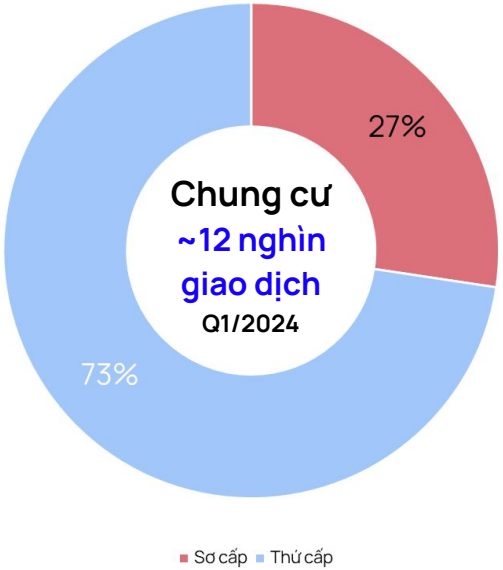
3.4. Giao dịch tại Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City

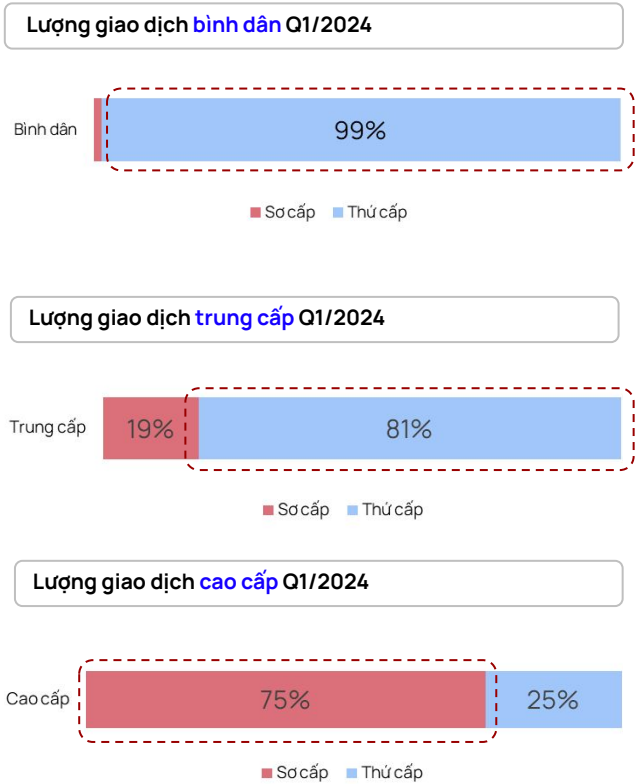
3.5. Dự báo thị trường 2024F-2026F

OneHousing

Giao dịch chung cư sơ cấp và thứ cấp Hà Nội Q1/2024 sôi động với hơn 12 nghìn giao dịch, 27% sơ cấp.

- **Phần lớn các sản phẩm chung cư sơ cấp, mới mở bán trên thị trường từ chủ đầu tư, đều tập trung ở phân khúc Cao cấp.**
- **Trong khi đó, các giao dịch phân khúc sản phẩm chung cư Bình dân và Trung cấp** xuất hiện phần lớn ở thị trường chuyển nhượng (thứ cấp).





Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Ghi chú:

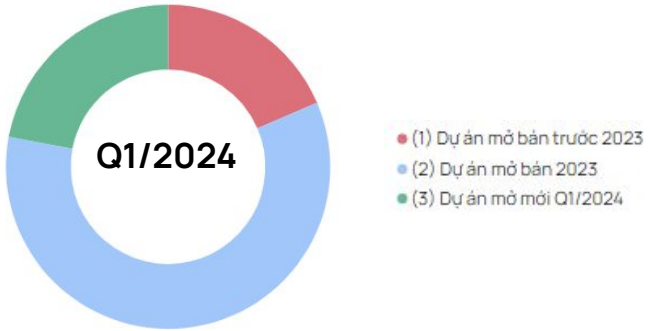
- *Giao dịch ghi nhận bao gồm các giao dịch sơ cấp (giao dịch lần đầu giữa người mua và chủ đầu tư) và thứ cấp (giao dịch chuyển nhượng giữa người mua và người bán) tại 12 Quận và Huyện Gia Lâm tại Hà Nội.*
- *Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>230 triệu đồng/m2); Hạng sang (80 – 230 triệu đồng/m2); Cao cấp (50-80 triệu đồng/m2); Trung cấp (30-50 triệu đồng/m2); Bình dân (<30 triệu đồng/m2). Đơn giá không bao gồm VAT & phí bảo trì*

Giao dịch chung cư sơ cấp Q1/2024 gấp 2.1 lần so với kỳ năm 2023
95% đến từ phân khúc Trung cấp và Cao cấp

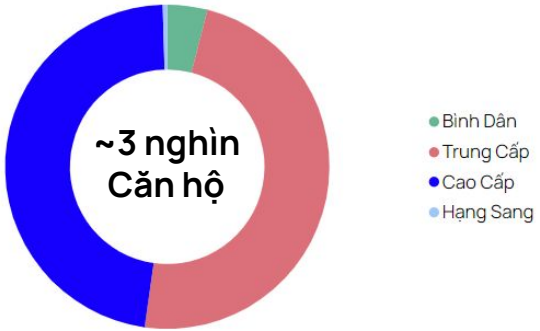
Nguồn cung mở mới và lượng tiêu thụ chung cư sơ cấp Hà Nội, 2021-Q1/2024



Nguồn cung mở mới theo năm mở bán, Q1/2024



Nguồn cung mở mới theo phân khúc, Q1/2024



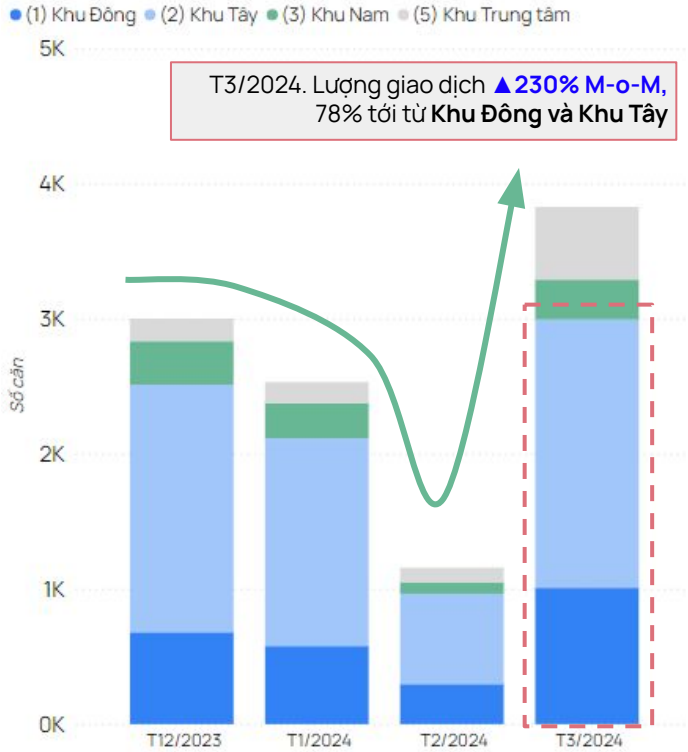
- **Thị trường chung cư sơ cấp Hà Nội tiếp tục ghi nhận sự hồi phục tích cực, tuy nhiên vẫn chưa bằng giai đoạn 2021-2022.** Nguồn cung mở mới và lượng tiêu thụ sơ cấp Q1/2024 đạt ~ 3 nghìn căn hộ, gấp 2.1 lần so với năm 2023, nhưng vẫn chỉ tương đương 80% Quý 1/2022.
- **Hơn 95% nguồn cung mở mới đến từ phân khúc Trung cấp và Cao cấp** từ các dự án tại khu Đông và Khu Tây.
- **Nguồn cung mở mới chủ yếu (~75%) vẫn đến từ các dự án đã mở bán trong và trước năm 2023** và chỉ có 4 tòa chung cư mở bán mới trong Quý 1/2024. Đây cũng là quý thứ 3 liên tiếp nguồn cung mở mới thấp hơn lượng tiêu thụ thể hiện nguồn cung sơ cấp tiếp tục hạn chế tại thị trường Hà Nội.

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

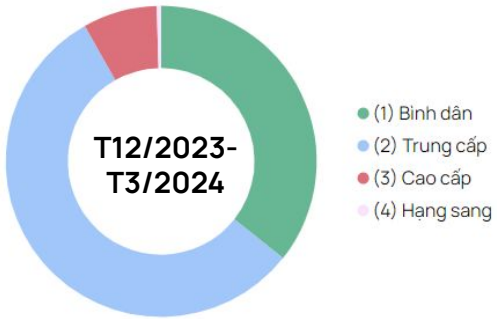
Ghi chú:
- Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>230 triệu đồng/m2); Hạng sang (80 – 230 triệu đồng/m2); Cao cấp (50-80 triệu đồng/m2); Trung cấp (30-50 triệu đồng/m2); Bình dân (<30 triệu đồng/m2). Đơn giá không bao gồm VAT & phí bảo trì

Giao dịch chung cư thứ cấp ấm dần lên sau Tết, lượng giao dịch tăng 230% so với T2/2024, 78% đến từ khu Đông và khu Tây.

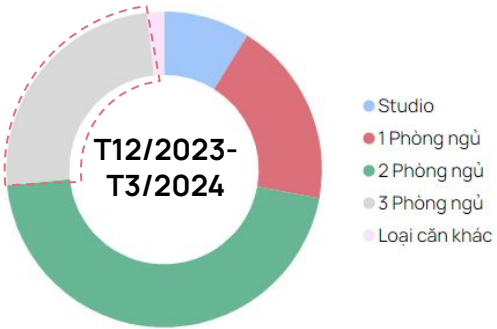
Giao dịch chung cư thứ cấp theo khu vực, T12/2023-T3/2024



Lượng giao dịch theo Phân khúc, T12/2023-T3/2024



Lượng giao dịch theo số phòng ngủ, T12/2023-T3/2024



- **Thị trường chung cư thứ cấp Hà Nội T3/2024 tăng đáng kể sau Tết**. Cụ thể, lượng giao dịch chung cư chuyển nhượng tháng 3 tăng 230% so với tháng 2 và tăng 26% so với thời điểm cuối tháng 12/2023.
- **Giống như thị trường sơ cấp, phần lớn (78%) lượng giao dịch thứ cấp đến từ khu Đông và khu Tây**, tuy nhiên lại chủ yếu tập trung ở phân khúc Bình Dân (35%) và Trung cấp (56%).
- **Phần lớn các giao dịch đến từ loại hình căn 2 phòng ngủ** với ~50%, tiếp đến là căn 3 phòng ngủ với ~25% lượng giao dịch.

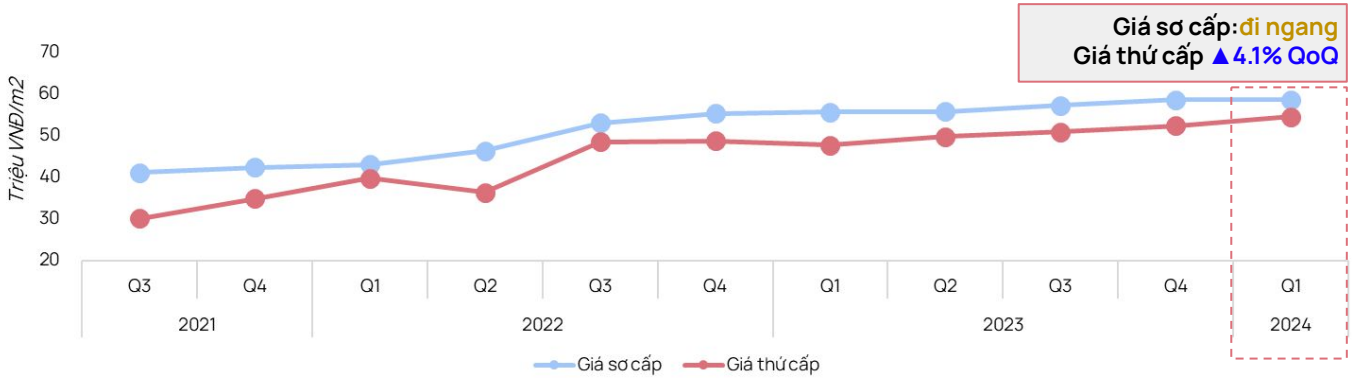
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Ghi chú: Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>230 triệu đồng/m2); Hạng sang (80 – 230 triệu đồng/m2); Cao cấp (50-80 triệu đồng/m2); Trung cấp (30-50 triệu đồng/m2); Bình dân (<30 triệu đồng/m2). Đơn giá không bao gồm VAT & phí bảo trì
- Khu vực: Khu trung tâm: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Đống Đa, Khu Tây: Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Cầu Giấy, Tây Hồ, Hoài Đức Hà Đông, Thanh Xuân, Khu Đông: Long Biên, Gia Lâm, Khu vực khác: Còn lại

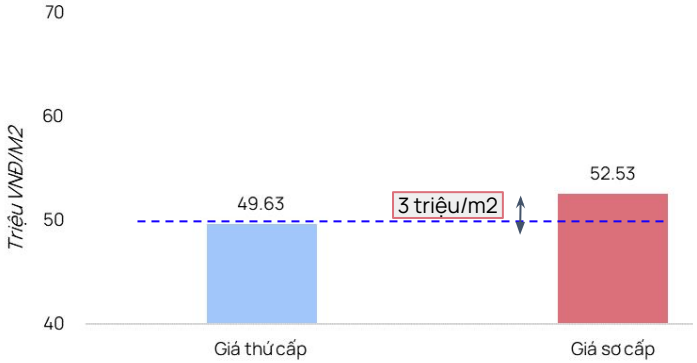
OneHousing

Giá chung cư thứ cấp tăng cao hơn sơ cấp trong Q1/2024, trong đó đơn giá thứ cấp tại khu Đông tiệm cận giá sơ cấp

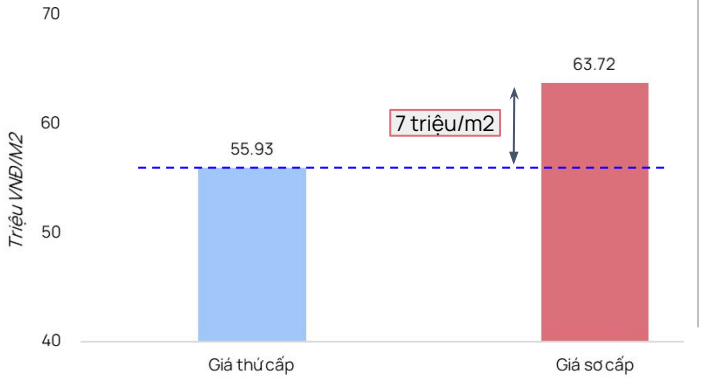
Đơn giá chung cư sơ cấp và thứ cấp, 2021-Q1/2024



Đơn giá chung cư khu Đông, Q1/2024



Đơn giá chung cư khu Tây, Q1/2024

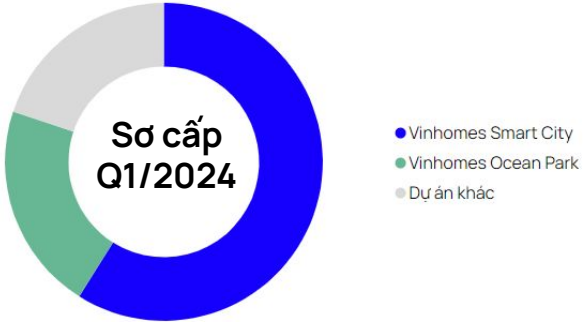


Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024
Ghi chú: Đơn giá sơ cấp đã bao gồm VAT & phí bảo trì

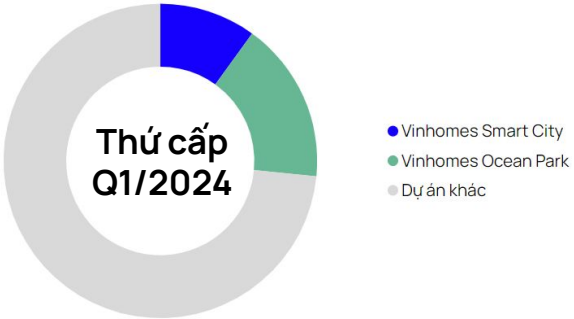
- **Giá sơ cấp** Quý 1/2024 đi ngang ~58.5 triệu/m2, do nhiều phân khu tại các đại đô thị lớn giữ nguyên mức giá, đặc biệt một số tòa mở bán mới còn có giá thấp hơn các tòa trước đó.
- **Giá thứ cấp** tăng đáng kể ~4.1% đạt ~55 triệu/m2, tiệm cận giá sơ cấp của chủ đầu tư. Giá thứ cấp ghi nhận tăng tại hầu hết tất cả các dự án tại khu Đông và khu Tây.
- **Tại khu Đông,** mặt bằng giá thứ cấp tiệm cận giá sơ cấp khi giá thứ cấp tăng đáng kể trong Quý 1 tại các phân khu giá rẻ.
- Trong khi đó, **giá thứ cấp khu Tây** vẫn thấp hơn ~7 triệu/m2 so với giá sơ cấp do nhiều dự án cao cấp tiếp tục ra hàng trong Quý 1/2024.

Giao dịch sơ cấp và thứ cấp tại Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tiếp tục là tâm điểm của thị trường chung cư Hà Nội

Lượng giao dịch chung cư sơ cấp theo dự án, Q1/2024



Lượng giao dịch chung cư thứ cấp theo dự án, Q1/2024



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Cập nhật Cơ sở hạ tầng, tiện ích tại Vinhomes Ocean Park 1-2-3 và Vinhomes Smart City, Q1/2024

Vinhomes Ocean Park



Sự kiện Tết tại Ocean Park được xác nhận Hội chợ Xuân quy mô bậc nhất Việt Nam 2024



Nhiều phố tại Hưng Yên tắc đường khi Mega Grand World tổ chức bắn pháo hoa hàng đêm

Vinhomes Smart City



Thông xe từ Vinhomes Smart City sang Lê Trọng Tấn



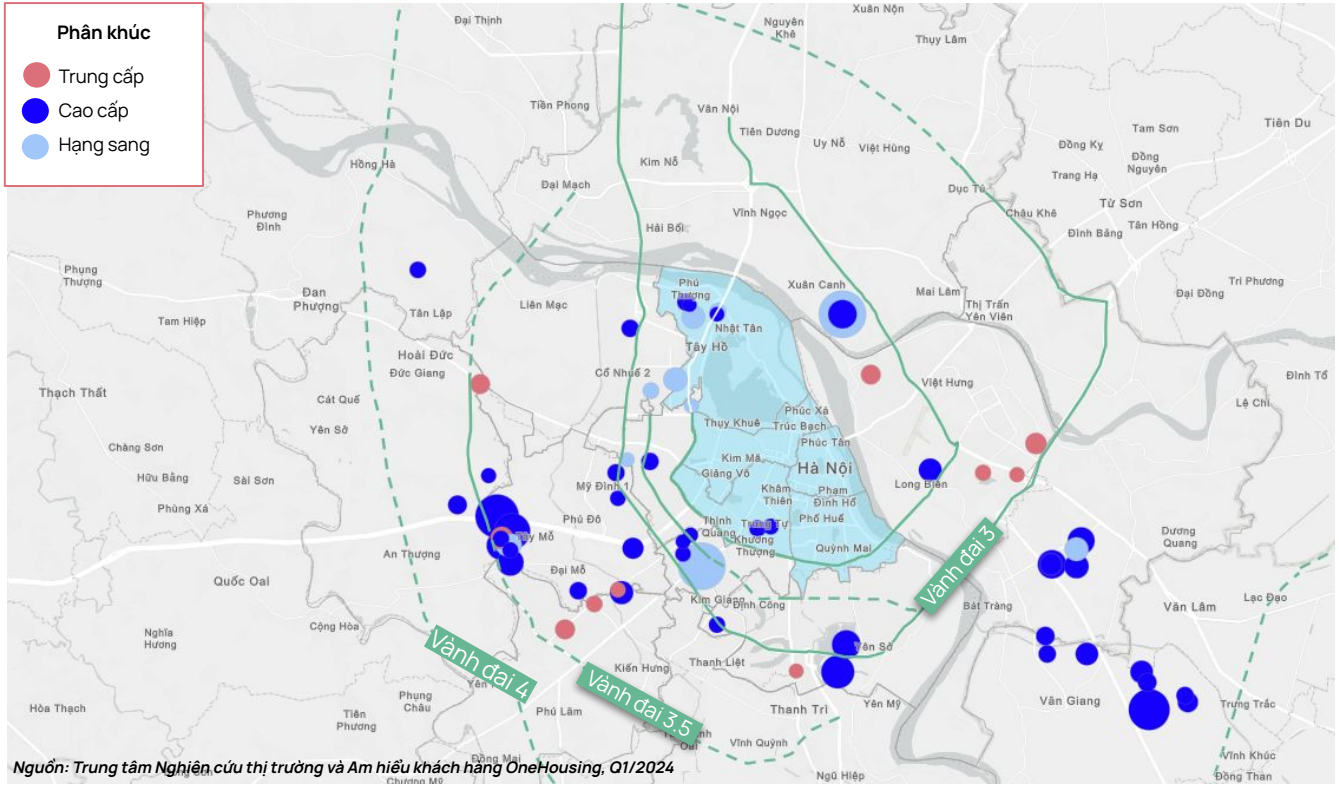
Đường Lê Quang Đạo kéo dài dự kiến thông xe sang Smart City Q2/2024

- Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City vẫn là **tâm điểm của thị trường sơ cấp và thứ cấp Hà Nội** trong Q1/2024 khi chiếm ~75% thị phần sơ cấp và hơn 25% thị phần giao dịch thứ cấp.
- Tại **Vinhomes Ocean Park,** nhờ mặt bằng giá chung cư thấp và chủ đầu tư liên tiếp tổ chức nhiều hoạt động thúc đẩy sức sống khu đô thị, **giao dịch cả sơ cấp và thứ cấp tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn**. Đặc biệt trong Quý 1/2024, lượng giao dịch thứ cấp tại Vinhomes Ocean Park gấp 1.5 lần Vinhomes Smart City.
- **Vinhomes Smart City chiếm gần 50% lượng giao dịch chung cư sơ cấp toàn thị trường Hà Nội trong Quý 1/2024.** Với hạ tầng đồng bộ và nhiều tuyến đường tiếp cận dự án đang dần hoàn thiện, dự án đang trở thành một trong những khu đô thị đáng sống nhất tại khu Tây.

OneHousing

Nguồn cung cao tầng tương lai 2024F-2026F tiếp tục dẫn dắt bởi các khu đô thị tại khu Đông và khu Tây.

Nguồn cung tương lai cao tầng sơ cấp, 2024F-2026F



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>230 triệu đồng/m2); Hạng sang (80 – 230 triệu đồng/m2); Cao cấp (50-80 triệu đồng/m2); Trung cấp (30-50 triệu đồng/m2); Bình dân (<30 triệu đồng/m2). Đơn giá không bao gồm VAT & phí bảo trì

- **Giai đoạn 3 năm tiếp theo 2024F-2026F, nguồn cung chung cư sơ cấp** vẫn được dự báo phần lớn đến từ khu vực phía Đông và phía Tây Hà Nội - nơi có các dự án mở mới với quy mô lớn.
- **Phân khúc sản phẩm Cao cấp và Hạng sang sẽ chiếm ưu thế** so với tổng nguồn cung toàn thị trường. Trong khi đó, nguồn cung phân khúc Bình dân và Trung cấp giảm dần.

OneHousing

04

Thị trường thổ cư Hà Nội Q1/2024

4.1. Thị trường BĐS thổ cư Hà Nội

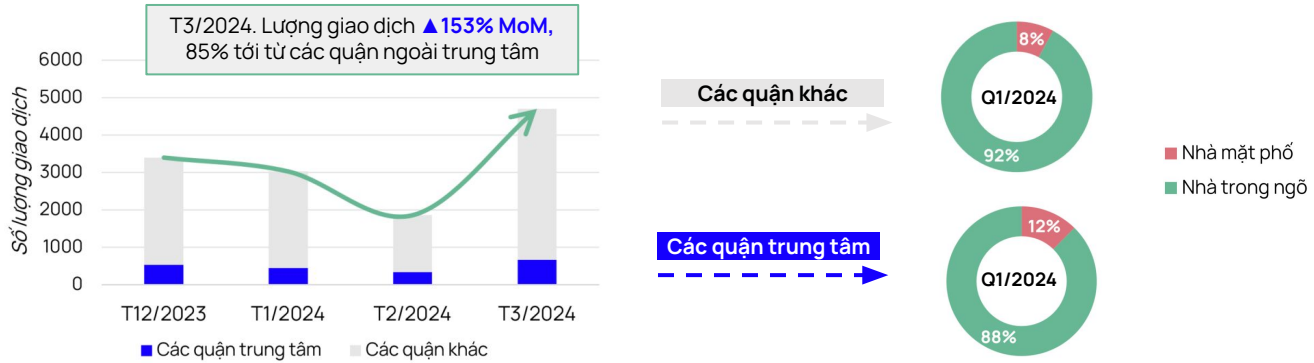
4.2. Thị trường nhà mặt phố Hà Nội

4.3. Thị trường nhà trong ngõ Hà Nội

OneHousing

Giao dịch bất động sản thổ cư sôi động trở lại sau Tết, chủ yếu là nhà trong ngõ tại các quận ngoài trung tâm.

Lượng giao dịch nhà mặt phố và nhà trong ngõ tại Hà Nội, Q1/2024



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Các quận ghi nhận nhiều giao dịch nhất, Q1/2024

Các quận trung tâm



Q. Hai Bà Trưng

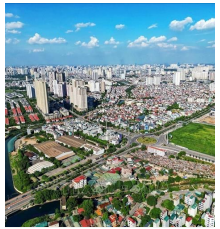


Q. Ba Đình



Q. Đống Đa

Các quận khác



Q. Hà Đông



Q. Long Biên



Q. Nam Từ Liêm

Khu trung tâm: Q. Hoàn Kiếm, Q. Ba Đình, Q. Hai Bà Trưng, Q. Đống Đa

- **Tổng lượng giao dịch T3/2024** đạt ~5,000 căn, tăng 153% so với T2/2024 và tăng 38% so với T12/2023, cho thấy **thị trường thổ cư có dấu hiệu sôi động trở lại sau Tết.**
- **Lượng giao dịch T3/2024 chủ yếu đến từ nhà trong ngõ tại các quận ngoài trung tâm** như Hà Đông, Long Biên, Nam Từ Liêm. Số lượng giao dịch tại nhóm quận này tăng 176% so với T2/2024.
- **Giao dịch tại các quận trung tâm** cũng tăng gấp đôi so với T2/2024, tập trung tại các quận Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa.

OneHousing

Giao dịch nhà trong ngõ tập trung nhiều hơn tại các quận ngoài trung tâm như Hà Đông, Long Biên, Nam Từ Liêm.

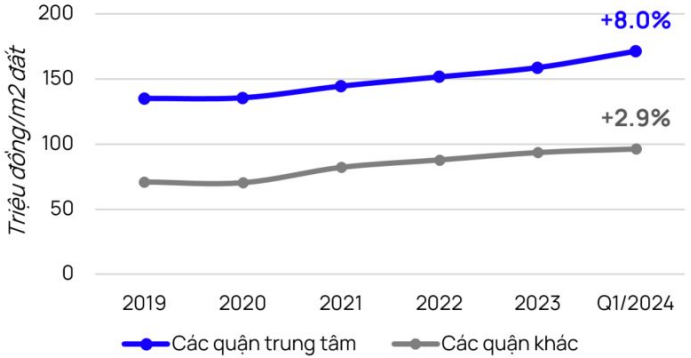
Lượng giao dịch nhà trong ngõ theo khu vực, Q1/2024



Khu trung tâm: Q. Hoàn Kiếm, Q. Ba Đình, Q. Hai Bà Trưng, Q. Đống Đa

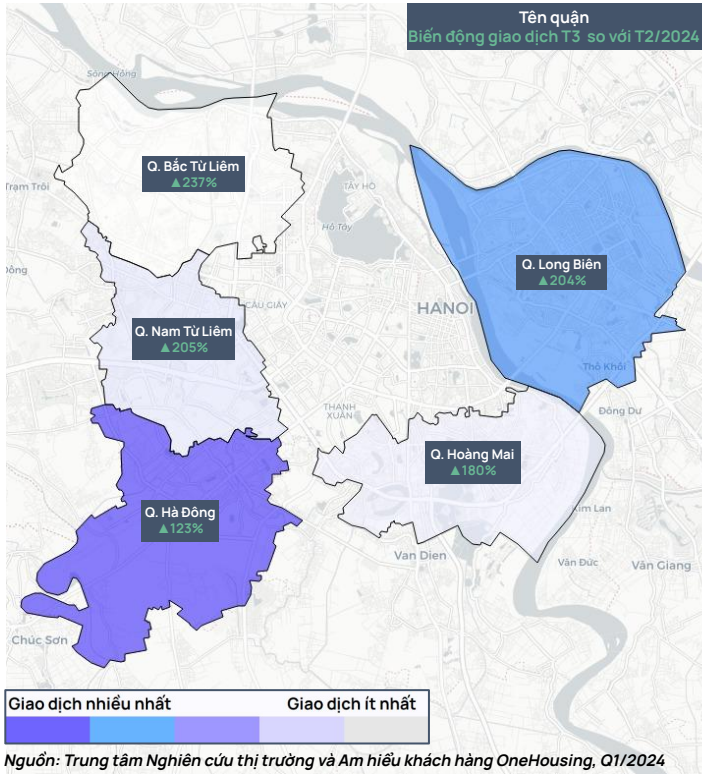
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Biến động đơn giá đất nhà trong ngõ tại các quận, 2019-Q1/2024



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Biến động giao dịch nhà trong ngõ tại 1 số quận nổi bật, T3/2024



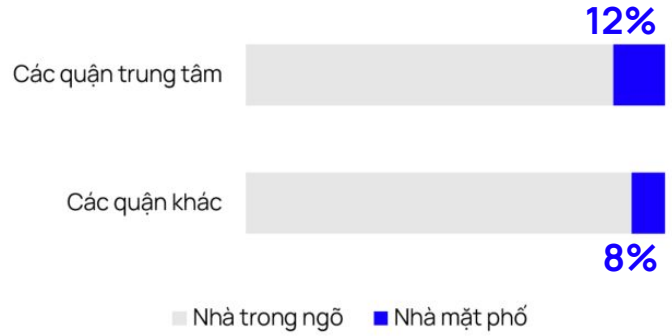
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

- **Tổng lượng giao dịch nhà trong ngõ Q1/2024** đạt ~9,000 căn, trong đó khu vực ngoài trung tâm chiếm ~92% do mặt bằng giá trung bình chỉ tương đương ~50% so với các quận trung tâm.
- **Đơn giá đất nhà trong ngõ ghi nhận xu hướng tăng trung bình 2.9%-8.0% từ 2020 đến nay**. Trong Q1/2024 đã đạt mức ~170 triệu đồng/m2 đối với khu vực trung tâm, và ~100 triệu đồng/m2 đối với khu vực ngoài trung tâm.
- **Lượng giao dịch nhà trong ngõ T3/2024 tập trung nhiều nhất tại các quận Hà Đông, Long Biên, Nam Từ Liêm**. So với T2/2024, Q. Bắc Từ Liêm ghi nhận mức tăng lượng giao dịch mạnh nhất (chủ yếu tại các phường Xuân Đỉnh, Thạch Bàn, Phú Diễn), theo sau là Q. Nam Từ Liêm (chủ yếu tại các phường Tây Mỗ, Đại Mỗ, Mỹ Đình 1).

OneHousing

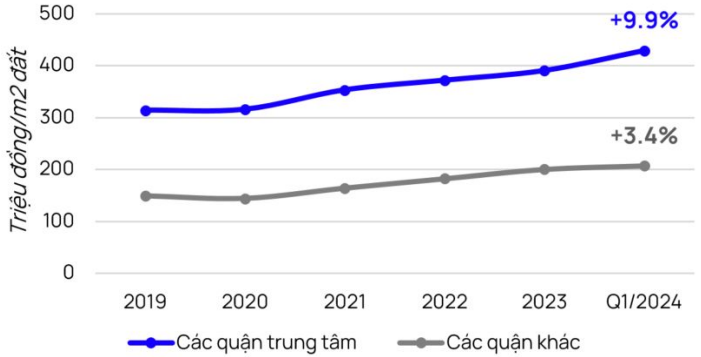
Giao dịch nhà mặt phố tăng tại nhiều quận, đặc biệt tại Long Biên và Ba Đình.

Lượng giao dịch nhà mặt phố tại các quận, Q1/2024



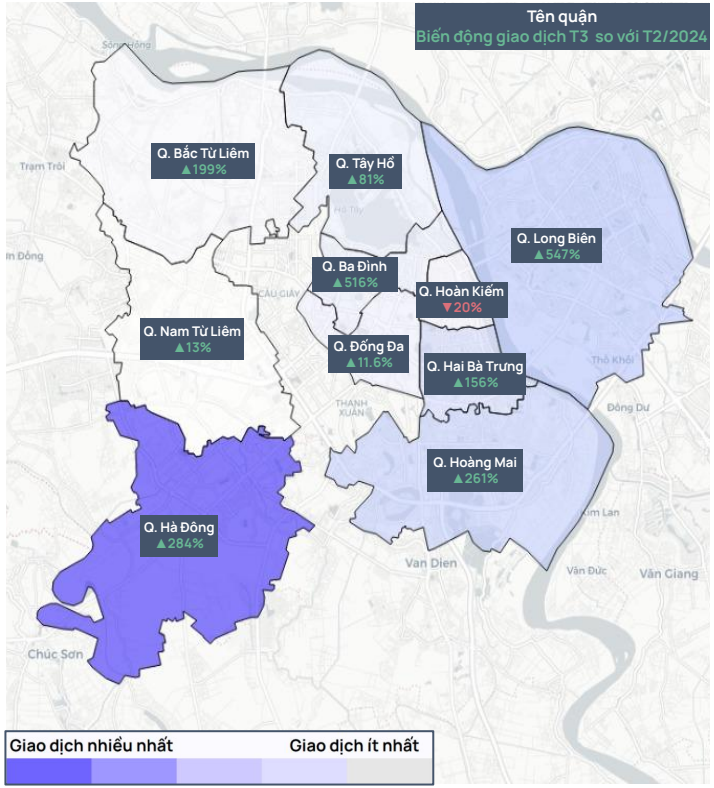
Khu trung tâm: Q. Hoàn Kiếm, Q. Ba Đình, Q. Hai Bà Trưng, Q. Đống Đa
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Biến động đơn giá đất nhà mặt phố tại các quận , 2019-Q1/2024



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q1/2024

Biến động giao dịch nhà mặt phố tại 1 số quận nổi bật, T3/2024



- **Tổng lượng giao dịch nhà mặt phố Q1/2024** đạt ~900 căn, chủ yếu ghi nhận nhiều hơn tại các quận trung tâm do lợi thế kinh doanh.
- **Đơn giá đất nhà mặt phố** ghi nhận xu hướng tăng từ 2020 đến nay, hiện trong Q1/2024 đã đạt mức ~400 triệu đồng/m2 đất đối với khu vực trung tâm, gấp khoảng 2 lần so với khu vực ngoài trung tâm.
- **Lượng giao dịch nhà mặt phố T3/2024** vẫn tập trung tại 3 quận: Hà Đông, Long Biên, Hoàng Mai. Trong đó Q. Long Biên (chủ yếu tại các phường Thạch Bàn, Long Biên, Ngọc Thụy) và Q. Ba Đình (các phường Vĩnh Phúc, Ngọc Hà, Kim Mã) ghi nhận mức tăng giao dịch nhiều nhất từ T2/2024 đến T3/2024.

Tổng kết tín hiệu thị trường Hà Nội và Dự báo 2024

Điểm sáng Q1/2024

- **Tăng trưởng GDP Việt Nam Q1/2024** cao nhất trong 5 năm qua, dự báo cả năm 2024 dẫn đầu khu vực Đông Nam Á.
- **FDI và vốn đầu tư công** được kỳ vọng tiếp tục là động lực tăng trưởng của nền kinh tế.
- **Giao dịch chung cư Hà Nội sôi động** khi giao dịch sơ cấp Quý 1/2024 gấp 2.1 lần cùng kỳ 2023 và giao dịch thứ cấp tháng 3 tăng 78% so với thời điểm tháng 12 năm ngoái.
- **Giao dịch thổ cư** nhộn nhịp sau Tết khi số lượng giao dịch Tháng 3/2024 tăng 38% so với tháng 12/2023.

Khó khăn Q1/2024

- Mặc dù cả nền kinh tế và thị trường BĐS Hà Nội trong Quý 1 đều ghi nhận những tín hiệu khởi sắc so với 2023, tuy nhiên lượng giao dịch chung cư sơ cấp vẫn thấp hơn 2022, thể hiện **thị trường mới đang dần hồi phục** và chưa thể quay trở lại mức tương đương với giai đoạn trước và trong Covid-19.

Dự báo thị trường 2024

- **Nền kinh tế Việt Nam** 2024 dự kiến tăng trưởng 5.5-6%, cao hơn 2023.
- **Việc giá vàng, tỷ giá USD/VND** đang biến động mạnh, cùng với những **bất ổn địa chính trị thế giới** có thể ảnh hưởng tới tính ổn định của nền kinh tế Việt Nam 2024.
- **Thị trường bất động sản Hà Nội** sẽ tiếp tục hồi phục dần, với lượng giao dịch chung cư và thổ cư tập trung chủ yếu ở những quận/huyện ngoài trung tâm tại khu Tây và khu Đông.

Thank you!

For more information or feedback, please contact us at:

Quang Đoàn
OneHousing (OMRE)
One Mount Group
quang.doan@onemount.com

Nam Phạm
OneHousing (OMRE)
One Mount Group
nam.pham5@onemount.com

Thảo Nguyễn
OneHousing (OMRE)
One Mount Group
thao.nguyen26@onemount.com

Hiếu Nguyễn
OneHousing (OMRE)
One Mount Group
hieu.nguyen28@onemount.com

Tiến Trần
OneHousing (OMRE)
One Mount Group
tien.tran@onemount.com

Báo cáo này thuộc tài sản của OneHousing. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của OneHousing đều là trái pháp luật. Thông tin trong báo cáo này được Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng công ty OneHousing thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên OneHousing sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, OneHousing không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.