

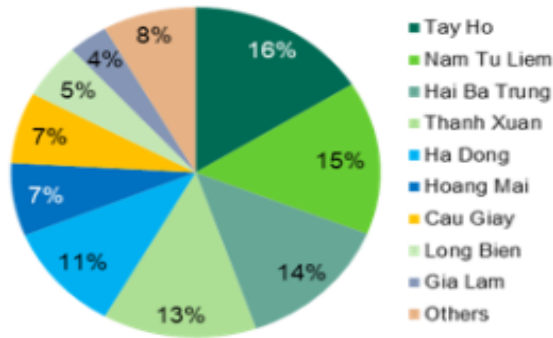
TIN TỨC THỊ TRƯỜNG BĐS Tháng 11.2019

I. DANH SÁCH DỰ ÁN TRÊN THỊ TRƯỜNG

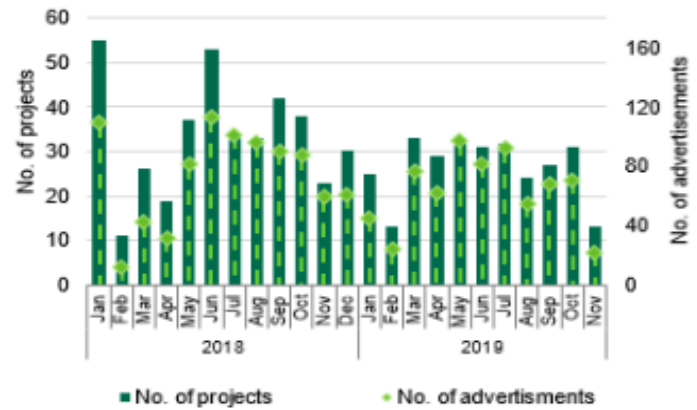
Mới ra mắt	STT	Tên Dự án	Đơn vị	Vị trí	Số lượng sản phẩm (căn)	Diện tích	Kích thước căn (m2)	Giá (triệu/m2)	Note
	1	Le Grand Jardin	HANCO3	Quận Long Biên	1,124	5658 m2	50 - 106 m2	28	Đang cập nhật
	2	The Sóng Vũng Tàu	An Gia - Creed Group	Vũng Tàu	1,654	123424 m2	42-122 m2	Đang cập nhật	Đang cập nhật
	3	Water Point	Nam Long	Long An	1,150	355 ha	Đang cập nhật	Đang cập nhật	Đang cập nhật
		Golden Park Tower	Tây Đô	Quận Cầu Giấy	410	2059 m2	82.6-132.5 m2	39	Chạy lại

Đang quảng cáo	STT	Tên Dự án	Đơn vị	Vị trí	Số lượng sản phẩm (căn)	Diện tích	Kích thước căn (m2)	Giá (triệu/m2)	Note
	1	Kosmo Tây Hồ	WestLake View	Quận Tây Hồ	648	8392 m2	70 - 110	42	
	2	D'. Palais Louis	Tân Hoàng Minh	Quận Cầu Giấy	242	3182 m2	120 -260	100	
	3	Euro River Park	Euro Windows	Huyện Đông Anh	800	42000 m2	63 - 99	19 - 24.5	
	4	Akari City	Nam Long	Quận Bình Tân	4,660	8.5 ha	54-120	20- 22	
	5	Metro Star	CT Land	Quận 9	1,600	18337 m2	51-78	38 -41	
	6	Anland Lake View	AnLand	Quận Hà Đông	606	15766 m2	56-109	27	
	7	Park Kiara	VIDC (Perdana Park)	Quận Hà Đông	432	7301 m2	65-248	40	
	8	Premier Berriver	HANCO 9	Quận Long Biên	216	2650 m2	71.6 - 124.6	33	
	9	Terra An Hưng	Văn Phú Invest	Quận Hà Đông	1,328	35574 m2	68 -96	23	
	10	The Zei	HD Mon Holdings	Mỹ Đình	891	7700 m2	84 - 106	40	
	11	Pandora	VMC	Quận Thanh Xuân	286	41648 m2	79 - 143	27.5	
	12	Golden Park Tower	Tây Đô	Quận Cầu Giấy	368	2059 m2	88-140	40	
	13	Star Lake Tây Hồ Tây	Deawoo E&C	Quận Tây Hồ	603	24775 m2	91-155	60	
	14	Hinode City	Vietracimex	Hai Bà Trưng	1,099	28000 m2	70-206	42	
	15	Sunshine City Tay Ho	Sunshine Group	Tây Hồ	1,791	21702 m2	82.79-109.6	35	
	16	Stellar Garden	Quang Minh JSC	Quận Thanh Xuân	336	6822 m2	91-159	29	
	17	Anland Premium	AnLand	Quận Hà Đông	575	8570 m2	61-96	25	
	18	The Zen Residence	Gamuda	Quận Hoàng Mai	927	141000 m2	52-225	28	

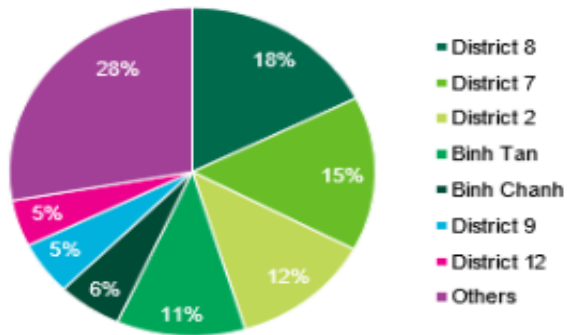
Advertised by District, Hanoi, 2019 YTD



Advertised by Month, Hanoi



Advertised by District, HCMC, 2019 YTD



Advertised by Month, HCMC



Thông tin trên các đầu báo: Dau Tu Bat Dong San, Thoi bao kinh te Vietnam, The gioi thong tin bat dong san, CafeF, Tuoi tre, Tap chi dau tu bat dong san, Vietnamnet, Thi truong Bat dong san & Tai san, Ngoi dua tin, VnExpress

II. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG THEO KHU VỰC

Khu vực	STT	Mảng thị trường	Giá thuê/bán (USD/m ²)	Tăng giá theo năm	Tình trạng	Nhận định
Hồ Chí Minh	1	Văn phòng cho thuê (giá thuê gộp trên m ² GLA/tháng)	28.8	5.9%	Giá thuê tăng	Nhu cầu thuê tốt: Tỷ lệ lấp đầy trung bình hạng A&B tiếp tục tăng đến 96%
						Nguồn cung tăng nhẹ: Trong Q3.19, thị trường văn phòng TP.HCM chào đón 24.000 m ² đến từ một tòa nhà văn phòng hạng B ở Tân Bình và 11.200 m ² đến từ ba tòa nhà hạng C ở Phú Nhuận và Quận 3. Tổng nguồn cung văn phòng TP.HCM đạt 2.266.800 m ² (bao gồm hạng A, hạng B và hạng C).
						Giá thuê hạng A&B tiếp tục xu hướng tăng và đạt 28,8 USD/m ² /tháng, tăng 5,9% theo năm và 0,8% theo quý. Giá thuê trung bình hạng A đạt 44 USD/m ² /tháng, tăng 5,3% theo năm và 1,0% theo năm, trong khi đó, giá thuê trung bình hạng B tăng mạnh hơn với tỷ lệ tăng giá 7% theo năm và 1,1% theo quý
						Trong Q4.19, thị trường dự kiến sẽ chào đón 7 tòa nhà mới đến từ tất cả các phân hạng, đóng góp tổng cộng 115.000 m ² vào tổng nguồn cung. Nguồn cung văn phòng TP.HCM sẽ đạt khoảng 2.38 triệu m ² sản tính đến cuối năm 2019
	2	Trung tâm bán lẻ	45.8	0.2%	Ổn định	Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 89%.
						Các khách thuê kinh doanh các mặt hàng như F&B, chăm sóc sức khỏe và sắc đẹp và thời trang tiêu thụ nhanh thuộc các chuỗi thương hiệu quốc tế và cửa hàng trong nước nhắm vào phân khúc bình dân/trung cấp
						Không có nguồn cung mới nhưng diện tích trống vẫn duy trì ổn định ở cả khu vực Trung tâm và Ngoài trung tâm trong quý khảo sát. Ngoài ra, các khách thuê với nhu cầu trên 1.000 m ² rất khó có thể tìm được một vị trí phù hợp trong các trung tâm bán lẻ hiện tại.
	3	Căn hộ	2,067	23.8%	Tăng nhanh	Giá thuê tăng nhẹ theo quý, tăng 0,2%, tuy nhiên giảm 2,6% theo năm
						Nguồn cầu mạnh ở phân khúc Trung cấp: Lượng bán đạt 17.248 căn trong Q3.19, đến từ 14 dự án
						Nhu cầu cho căn hộ phân khúc cao cấp đang chậm lại, trong bối cảnh người mua đầu tư bắt đầu chuyển dịch xu hướng đầu tư từ căn hộ Cao cấp sang Nhà phố/Biệt thự để đạt tỷ suất sinh lợi cao hơn với cùng một lượng vốn đầu tư tương đương
						Trong khi đó, dự án quy mô lớn Vinhomes Grand Park chiếm tới 60% lượng bán cả quý. Dự án phân khúc Trung cấp này đã bắt đầu tiên mở bán từ cuối năm 2017 và thu hút người mua nhờ chiến lược bán hàng hiệu quả. Nhờ đó, hơn 10.000 căn được ghi nhận bán hết vào thời điểm dự án này được chính thức ký Hợp đồng mua bán trong Q3.19
						Nguồn cung mới vẫn tiếp tục hạn chế Mức giá sơ cấp trung bình toàn thị trường đạt 2.067 USD/sqm, tăng 23,8% theo năm. Phân khúc giá cao đạt ngưỡng giá mới, ở mức 5.320 USD/m ² , tăng 64,9% theo năm. Hiện tượng tăng giá này được giải thích chủ yếu bởi sự khan hiếm nguồn cung mới. Mức tăng giá bán sơ cấp tính trên mỗi dự án đạt mức trung bình 20,6% theo năm, chủ yếu dẫn dắt bởi phân khúc giá cao. Sự thay đổi mặt tích ở các dự án cao cấp là 34,7% theo năm và 16% theo năm ở dự án Bình dân và Trung cấp.

						<p>Dự kiến khoảng 6.000 căn hộ sẽ mở bán chính thức trong Q4.19, giúp tổng lượng mở bán của năm 2019 đạt hơn 31.000 căn. Do chính sách ngày càng thắt chặt của Chính phủ liên quan đến quy trình phê duyệt đất đai và giấy phép xây dựng, nguồn cung tương lai trong năm 2020 sẽ biến động khá mạnh, dao động khoảng 40.000 – 50.000 căn. Nhu cầu và mức tăng giá phần lớn sẽ theo chiều hướng tích cực ở các dự án Bình dân và Trung cấp. Trong khi đó, dự án giá cao sẽ chứng kiến sự tiếp tục sụt giảm trong nguồn cầu, đặc biệt ở nhu cầu mua đầu tư</p>
Hồ Chí Minh	4	Nhà đất	4,689	20.2%	Tăng nhanh	<p>Nhu cầu cao từ phân khúc Bình dân: Lượng bán đạt 229 căn trong Q3.19, mức thấp kỷ lục kể từ khi thị trường phục hồi từ năm 2014, do lượng cung mới rất hạn chế. Nhu cầu tiếp tục rất mạnh đối với các sản phẩm nhà liền thổ Bình dân có khoảng giá từ 170.000- 250.000 USD/căn (tương đương 4-6 tỷ đồng/căn), tập trung vào nhu cầu mua để ở hoặc đầu tư kỳ vọng thu lợi nhuận chênh lệch từ việc bán lại</p>
						<p>Nguồn cung hạn chế: Tương tự thị trường Căn hộ, nguồn cung hạn chế tại thị trường Nhà liền thổ bán đến từ việc tri hoãn trong quy trình xin giấy phép xây dựng và việc chuẩn bị các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện mở bán của các Chủ đầu tư</p>
						<p>Giá bán tiếp tục tăng mạnh: Giá bán sơ cấp trong Q3.19 đạt 4.689 USD/m² đất, tăng 20,2% theo năm, trong khi thay đổi mất xích trên giá của các dự án hiện hữu dao động từ 10%-15% theo năm. Thị trường chứng kiến sự tăng giá bán trên tất cả các phân khúc và loại sản phẩm.</p>
						<p>Lượng mở bán dự kiến đạt hơn 2.000 căn trong năm 2019, chỉ bằng một nửa so với năm 2018. Một lượng lớn nguồn cung tương lai trong năm 2020 sẽ phụ thuộc vào hai dự án quy mô lớn là GS Metro City ở huyện Nhà Bè và Vinhomes Grand Park ở Quận 9. Nhờ tâm lý người mua tốt, phần lớn các dự án hiện hữu sẽ tiếp tục tăng giá, đặc biệt ở phân khúc Nhà liền thổ Bình dân và Trung cấp.</p>

Khu vực	STT	Mảng thị trường	Giá thuê/bán (USD/m ²)	Tăng giá theo năm	Tình trạng	Nhận định
	1	Văn phòng cho thuê (giá thuê gộp trên m ² GLA/tháng)	17.8	4.0%	Giá thuê tăng	<p>Nhu cầu tiếp tục ổn định: Dù có thêm nguồn cung mới trong quý, tỉ lệ lấp đầy của thị trường văn phòng Hà Nội vẫn được giữ tương đối ổn định, đạt 92,5%. Trong Q3.19, thị trường văn phòng Hạng B tiếp tục sôi động và ghi nhận lượng hấp thụ ròng đạt 37.000m². Đối lập với Hạng B, hấp thụ ròng của thị trường Hạng A giảm xuống mức âm, chủ yếu do một khách thuê chủ chốt chuyển về trụ sở mới do chính họ đầu tư xây dựng</p> <p>Thị trường chào đón nguồn cung Hạng B mới Q3.19 không ghi nhận thêm nguồn cung Hạng A nào mới. Trong khi đó, thị trường Hạng B tiếp tục đón nhận ba tòa nhà mới, giúp tổng nguồn cung văn phòng Hạng A&B của Hà Nội tăng xấp xỉ 2%</p> <p>Giá thuê tăng nhẹ Trong Q3.19, giá thuê trung bình của thị trường văn phòng Hạng A&B, tăng 0,3% so với Q2.19 và 4,0% so với Q3.18, nhờ vào nguồn cầu ổn định Nguyên nhân đáng sau sự tăng trưởng của giá thuê ở thị trường Hạng B là nhờ vào nguồn cung phong phú, chất lượng ổn định và giá thuê phải chăng</p> <p>Trong Q4.19, thị trường sẽ không đón nhận thêm tòa nhà Hạng A nào, nhưng nguồn cung Hạng B sẽ tiếp tục tăng. Tuy hiện tại thị trường vẫn đang được dẫn dắt bởi chủ đầu tư, tâm lý thị trường có thể thay đổi nhanh chóng khi một lượng lớn nguồn cung mới gia nhập vào 2020, đặc biệt khi đi kèm với những dự đoán trái chiều về nền kinh tế trong tương lai gần</p>

Hà Nội	2	Trung tâm bán lẻ	29.3	2.8%	Ổn định	<p>Tỉ lệ lấp đầy trong Q3.19 giảm còn 90,3%, do một số TTTM bắt đầu nâng cấp và thay đổi chiến lược lựa chọn ngành hàng cho thuê. Những mặt bằng bán lẻ đầu tư vào hình ảnh và thương hiệu, cũng như có chiến lược cho thuê tốt vẫn tiếp tục ghi nhận tỉ lệ lấp đầy cao lên đến 95%</p> <p>Trong Q3.19, nguồn cung bán lẻ của thị trường Hà Nội không tăng thêm. Quận Thanh Xuân và Hai Bà Trưng tiếp tục giữ vững vị trí thứ nhất và thứ hai về tổng diện tích bán lẻ, nhờ có hai đại trung tâm thương mại ở Royal City và Times City</p> <p>Giá thuê trung bình của thị trường giữ ở mức 29,3/m2/tháng, tương đương với mức tăng 2,8% theo năm</p> <p>Giá thuê được dự đoán sẽ đi ngang hoặc vẫn sẽ tăng, tuy không nhiều, trong thời gian tới, nhờ ảnh hưởng tích cực của tình hình kinh tế hiện tại lên nhu cầu và sức mua của người tiêu dùng. Thị trường bán lẻ Hà Nội sẽ đón nhận một lượng nguồn cung lớn vào Q4.19 và 2020.</p>
	3	Căn hộ	1,473	6.5%	Tăng chậm	<p>Nguồn cầu vượt cung trong Q3.19 cho thấy tâm lý lạc quan của người mua đã quay trở lại trên thị trường. Lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội tăng 67% so với quý trước, dẫn dắt bởi nguồn cầu mua ở thực. Những căn hộ có diện tích nhỏ, giá trị thấp ghi nhận tốc độ bán hàng tốt nhất thị trường. Ngoài ra, các bất động sản nằm trong khu vực có dự án quy hoạch hạ tầng và tiện ích đồng bộ cũng thu hút được sự quan tâm tìm kiếm lớn với cả nhà đầu tư và người mua để ở nhờ tiềm năng gia tăng giá trị trong tương lai và sự thuận tiện.</p> <p>Khu vực phía Tây thành phố dẫn dắt thị trường về số lượng căn hộ tiêu thụ, tăng gấp 4 lần so với quý trước</p> <p>Nguồn cung hạn chế ở phân khúc cao cấp: Trong Q3.19 có khoảng 6.400 căn hộ được chào bán trên thị trường, tăng 8,7% theo quý. Trong số đó, chỉ có 850 căn đến từ bốn dự án hoàn toàn mới lần đầu được giới thiệu đến thị trường</p> <p>Giá bán sơ cấp tăng nhẹ: Mức giá sơ cấp toàn thị trường đạt 1.473 USD/m2, tăng 3,5% theo quý. Trong khi đó, giá bán tính trên mỗi dự án chỉ tăng nhẹ 0,8% so với quý trước</p> <p>Một số dự án mới với quy mô hơn 1.000 căn dự kiến sẽ được tung ra thị trường vào cuối năm nay, tập trung chủ yếu tại các khu vực ngoài trung tâm với sự góp mặt của các chủ đầu tư lớn như Vingroup và BRG Group. Trong bối cảnh nguồn cầu mua để ở sẽ dẫn dắt sự tăng trưởng bền vững, chủ đầu tư cần chú trọng cạnh tranh bằng chất lượng sản phẩm thay vì phát triển ồ ạt.</p> <p>Nửa cuối năm 2019 dự kiến có khoảng 23.100 căn hộ được hoàn thành, 93% trong số đó đã được giao dịch thành công. Điều này cho thấy thị trường bất động sản vẫn đang diễn biến khá sôi động. Giá bán căn hộ được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng ổn định từ giờ đến cuối năm 2019</p>
						<p>Đến Q3.19, tỉ lệ lấp đầy trung bình ghi nhận ở tất cả các KCN hoạt động tại năm thành phố/tỉnh năng động nhất Vùng kinh tế trọng điểm Miền Bắc (KTTĐMB) đạt 69%, tăng 200 đpt so với chu kỳ giá tại Q1.19. Tỉ lệ cao nhất thuộc về Hà Nội, Hưng Yên.</p> <p>Tại KTTĐMB, số lượng lớn nhu cầu gia tăng hiện nay đến từ các nhà sản xuất muốn rời khỏi Trung Quốc, là những doanh nghiệp chịu ảnh hưởng nặng nề từ cuộc chiến thương mại kéo dài và cả những doanh nghiệp có nhu cầu đa dạng hóa danh mục sản xuất. Sở hữu vị trí chiến lược, hệ thống hạ tầng đồng bộ, v.v</p> <p>Đến cuối Q3.19, tổng diện tích đất công nghiệp cho thuê vẫn ở mức 9.371 ha. Bắc Ninh và Hải Phòng - hai thị trường công nghiệp hàng đầu vẫn có đủ đất trống để chào đón các nhà đầu tư</p>

	4	Khu công nghiệp	95	6.7%	Tăng nhanh	<p>Giá thuê đất tăng cao Giá thuê đất trung bình trong Q3.19 đạt 95 USD/m2/chu kỳ thuê, tăng 6,7% so với cùng kỳ. Ngoài Hà Nội là trung tâm kinh tế do đó có giá cao nhất, Bắc Ninh và Hải Phòng vẫn có mức giá thuê dẫn đầu thị trường nhờ nền tảng công nghiệp mạnh và danh mục khách thuê hiện hữu lớn. Đây cũng là hai tỉnh có vị trí chiến lược và hệ thống hạ tầng đồng bộ được thiết lập tốt. Hải Dương và Hưng Yên vẫn có mức giá vừa phải. Giá thuê trung bình hàng tháng cho nhà máy dao động từ 4.0-5.0 USD trên m2/ tháng tại khu vực miền Bắc</p> <p>Các nhà đầu tư mới - phần lớn từ châu Á như Nhật Bản, Hàn Quốc hay Trung Quốc sẽ vẫn quan tâm đến bất động sản công nghiệp của Việt Nam, do làn sóng các nhà sản xuất rời khỏi Trung Quốc vẫn không có dấu hiệu hạ nhiệt và Việt Nam dự kiến sẽ tiếp tục thu hút các nhà đầu tư. Dựa trên thông tin được cung cấp, chỉ có khoảng 615 ha đất công nghiệp cho thuê được lên kế hoạch đưa vào thị trường trong vòng 12 tháng tới. Trong khi đó, giá đất được dự kiến sẽ liên tục tăng trưởng đến cuối năm 2019 do nhu cầu mạnh mẽ từ các nhà đầu tư.</p>
--	---	-----------------	----	------	------------	---

Khu vực	STT	Mảng thị trường	Giá thuê/bán	Tăng giá theo	Tình trạng	Nhận định
CÁC ĐỊA PHƯƠNG KHÁC	1	ABC	-	100.0%	TBA	N/A N/A N/A N/A

3. NHẬN ĐỊNH & PHÂN TÍCH

Thị trường biến động về nguồn cung

- ➔ Thị trường bất động sản đã không xuất hiện hiện tượng “bong bóng bất động sản” và vẫn còn trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch.
- ➔ Thị trường bất động sản Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có sự sụt giảm về lượng cung và lượng giao dịch. Về sản phẩm bất động sản loại hình condotel trong quý II/2019 chỉ ghi nhận hơn 5.000 sản phẩm mới đưa ra thị trường, giao dịch thành công chỉ gần 1.400 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ thấp đạt hơn 27%. Nguyên nhân là do nguồn cung mới hạn chế, việc chậm triển khai các thủ tục dự án, các sản phẩm condotel hiện có giá tương đối cao cũng ảnh hưởng đến lượng giao dịch và chưa có nhiều chính sách tạo điều kiện phát triển dòng sản phẩm này.
- ➔ Sự khan hiếm hàng hóa thúc đẩy giá nhà tăng, nâng mặt bằng giá trung bình thị trường lên mức mới cao hơn trước đây. Mức giá sơ cấp trung bình toàn thị trường đạt 2.009 USD/m2, tăng 21,6% theo năm. Trong khi đó, phân khúc cao cấp tăng 52,9% theo năm, ở mức 4.569 USD/m2 trong quý II/2019 nhờ sự tham gia của một số dự án hạng sang ở khu vực trung tâm.
- ➔ Bên cạnh lý do quỹ đất ở khu vực trung tâm ngày càng cạn kiệt thì nguyên nhân chính khiến nguồn cung căn hộ giảm là do thủ tục pháp lý bị trì hoãn, trong đó có thủ tục phê duyệt xây dựng kéo dài khiến chủ đầu tư phải thay đổi lộ trình bán hàng dẫn đến nguồn cung mới trong giai đoạn này bị hạn chế. Giới chuyên gia cho rằng, nguyên nhân của các đợt sốt đất là do thông tin về thị trường bất động sản chưa đầy đủ và thiếu tính thống nhất, từ các cơ quan quản lý đến những đơn vị nghiên cứu thị trường. Việc thiếu thông tin chính là kẽ hở để các nhà đầu tư gom nhà, đất nhằm đầu cơ...

Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới

- ➔ **Đầu tiên** phải kể đến việc chính quyền các thành phố lớn, các địa phương đang chú trọng rà soát toàn bộ các dự án sai phạm để sớm cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển và mở bán vào cuối năm 2019. Nhiều doanh nghiệp cũng đang khắc phục những sai phạm trước đây để thị trường dần ổn định trở lại.
- ➔ Do đó, giới chuyên gia nhận định cuối năm 2019 và đầu 2020 thị trường bất động sản có những biến chuyển tích cực. Có thể cuối năm 2019 và sang năm 2020 thị trường sẽ có những hoạt động sôi động mới, phát triển tốt hơn
- ➔ **Thứ hai** là việc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) siết tín dụng vào bất động sản. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống mức 45% và chỉ còn 40% kể từ ngày 1/1/2019. Lộ trình sửa đổi Thông tư 36 gồm 3 giai đoạn đến năm 2022, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn sẽ xuống còn 30%.

TRONG 6 THÁNG ĐẦU NĂM

HÀ NỘI

TP.HCM



Xu hướng thị trường bất động sản năm 2020

- ➡ **Thứ nhất**, hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản đang ngày càng hoàn thiện theo hướng phát triển ổn định, bền vững. Do đó, năm 2020, thị trường sẽ tiếp tục phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra “bong bóng bất động sản”; nhà đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội và đổ mạnh đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam. Tuy nhiên, thị trường có thể tiếp tục xảy ra tình trạng tăng giá đất nền tại các khu vực có quy hoạch trở thành các đặc khu, các khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tình trạng sốt nóng cục bộ tại một số dự án nhà ở trong khu vực trung tâm đô thị có tiến độ thi công nhanh, hạ tầng đồng bộ, chủ đầu tư có uy tín, giá cả phù hợp.
- ➡ **Thứ hai**, nhà ở bình dân lên ngôi. Thị trường nhà ở Việt Nam sẽ có sự chuyển đổi sang mô hình phát triển dự án căn hộ từ xu thế thị trường sang phát triển bền vững hơn. Tức là xu hướng chuyển dịch lớn tới các căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và thấp, hay nhà ở xã hội. Chính phủ Việt Nam đang hạn chế tài chính cho nhà ở, nên nhà đầu tư sẽ chọn lựa thị trường trung cấp nhiều hơn. Các nhà phát triển bất động sản, các dự án hiện sẽ tập trung nhiều vào phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình, phục vụ khách hàng có nhu cầu thực về căn hộ thay vì chạy theo xu hướng của nhà đầu tư.
- ➡ **Thứ ba**, căn hộ nhỏ và siêu nhỏ lên ngôi. Sự gia tăng của các căn hộ nhỏ và siêu nhỏ tại các dự án cao cấp và trung cấp cũng là xu hướng tất yếu trong năm 2019. Khoảng 10 năm trước đây, các dự án nhà cao tầng xây dựng căn hộ 2 phòng thường có diện tích 120m², nhưng hiện nay không còn căn hộ nào 2 phòng mà trên 100m². Như vậy, nhu cầu về kích thước căn hộ của bên mua và bên phát triển đã thay đổi. Bên cạnh đó, căn hộ đa năng đang là xu hướng tại các đô thị lớn, xu hướng này sớm muộn cũng tác động đến thị trường Việt Nam, thị trường mà người trẻ mua nhà ngày càng nhiều. Tuy nhiên, bất động sản luôn đi theo hạ tầng, vận tải, đầu tư theo hạ tầng sẽ luôn mang lại lợi nhuận.
- ➡ **Thứ tư** là hướng đến đô thị thông minh. Việt Nam cũng đang hướng đến xu hướng phát triển các thành phố, khu đô thị tích hợp. Cuộc Cách mạng Công nghiệp 4.0 với sự tiến bộ vượt bậc về công nghệ đã, đang tác động mạnh mẽ đến hầu hết các lĩnh vực, ngành nghề. Nền tảng số hóa và trí tuệ nhân tạo, đô thị thông minh đang trở thành một xu hướng mới của nhân loại. Việc xây dựng thành công mô hình đô thị thông minh sẽ tạo ra giải pháp cho những vướng mắc tồn tại và giúp Việt Nam bắt kịp với xu hướng phát triển đô thị bền vững trên thế giới.
- ➡ **Thứ năm** là sự bùng nổ của bất động sản thương mại. Sự bùng nổ bất động sản thương mại cũng là yếu tố nổi bật được dự đoán trong năm 2019. Việc xuất hiện ngày càng nhiều các công ty công nghệ sẽ tác động mạnh mẽ đến thị trường bất động sản cho thuê tại Việt Nam. Các công ty công nghệ đang dần xuất hiện tại Việt Nam và đây là một điều rất tốt, cho thấy Việt Nam đang đi lên trong chuỗi giá trị bất động sản. Xét về cầu, Việt Nam đang vươn lên so với nhiều quốc gia khác trong khu vực về tốc độ phát triển không gian văn phòng cho thuê. Bên cạnh đó, thương mại điện tử sẽ trở thành xu hướng ảnh hưởng lớn nhất đến bất động sản bán lẻ của Việt Nam trong những năm tới đây.