



**KIRIN CAPITAL**

*Know Vietnam, Long Vietnam*

**BÁO CÁO**

# **THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI 2023**

*KCREF – Kirin Capital Real Estate Fund*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN KIRIN CAPITAL**

# MỤC LỤC



KIRIN CAPITAL



**1. TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI HÀ NỘI**

**2. THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TRUNG VÀ CAO CẤP  
HÀ NỘI 2023**

**3. KINH TẾ XÃ HỘI CÁC QUẬN HUYỆN VÀ  
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ**

01

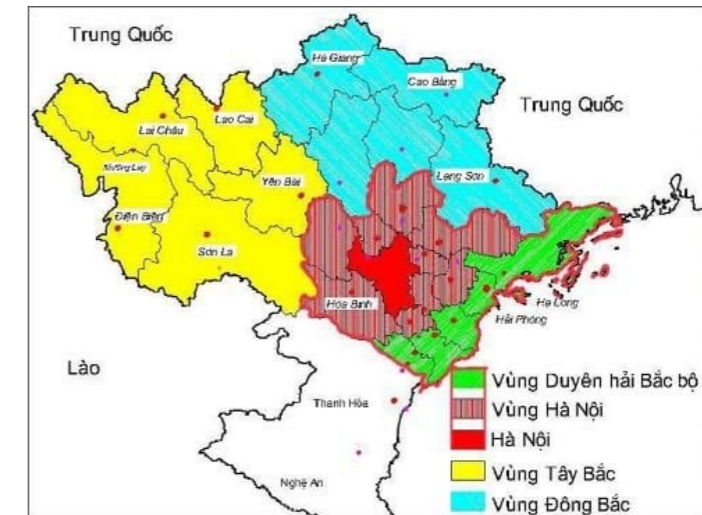
**TỔNG QUAN  
KINH TẾ XÃ HỘI  
HÀ NỘI**



# VỊ TRÍ ĐỊA LÝ THÀNH PHỐ HÀ NỘI



**TỔNG DIỆN TÍCH:**  
3.360 km<sup>2</sup>



**Hà Nội là thủ đô của Việt Nam, là trung tâm Kinh tế của vùng Bắc Bộ**

## LỢI THẾ TỪ VỊ TRÍ

- ✓ Thủ đô Hà Nội là trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, nơi đặt trụ sở của các cơ quan trung ương của Đảng, Nhà nước và các tổ chức chính trị - xã hội, cơ quan đại diện ngoại giao, tổ chức quốc tế.
- ✓ Là trung tâm lớn về văn hóa, giáo dục, khoa học và công nghệ, kinh tế và giao dịch quốc tế của cả nước.

## LỢI THẾ TỰ NHIÊN



Đại bộ phận diện tích Hà Nội nằm trong vùng đồng bằng châu thổ sông Hồng với độ cao trung bình từ 5 đến 20 mét so với mực nước biển. Địa hình của Hà Nội thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông phản ánh rõ nét qua hướng dòng chảy tự nhiên của các con sông chính chảy qua Hà Nội, và có thể chia ra làm hai vùng.

Vùng đồng bằng thấp và khá bằng phẳng, chiếm đại bộ phận diện tích của các huyện thị xã và các quận nội thành, được bồi đắp bởi các dòng sông.

Vùng đồi núi tập trung ở ngoại thành phía bắc và phía tây thành phố, thuộc các huyện Sóc Sơn, Thạch Thất, Ba Vì, Quốc Oai và Mỹ Đức, với các đỉnh núi cao như Ba Vì (1296 m)



Hà Nội nằm trong vùng khí hậu cận nhiệt đới ẩm với 4 mùa rõ rệt, nhiệt độ trung bình 23,3 °C, lượng mưa trung bình hằng năm từ 1.400 đến 1.700 mm



**Với vị trí trung tâm đồng bằng Bắc Bộ, có điều kiện địa hình bằng phẳng, khí hậu ôn hòa là thuận lợi cho thủ đô Hà Nội trong vai trò đầu tàu Kinh tế vùng Bắc Bộ và cả nước.**



# TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI



**Dân số:**

8.418.882 người  
(2022)



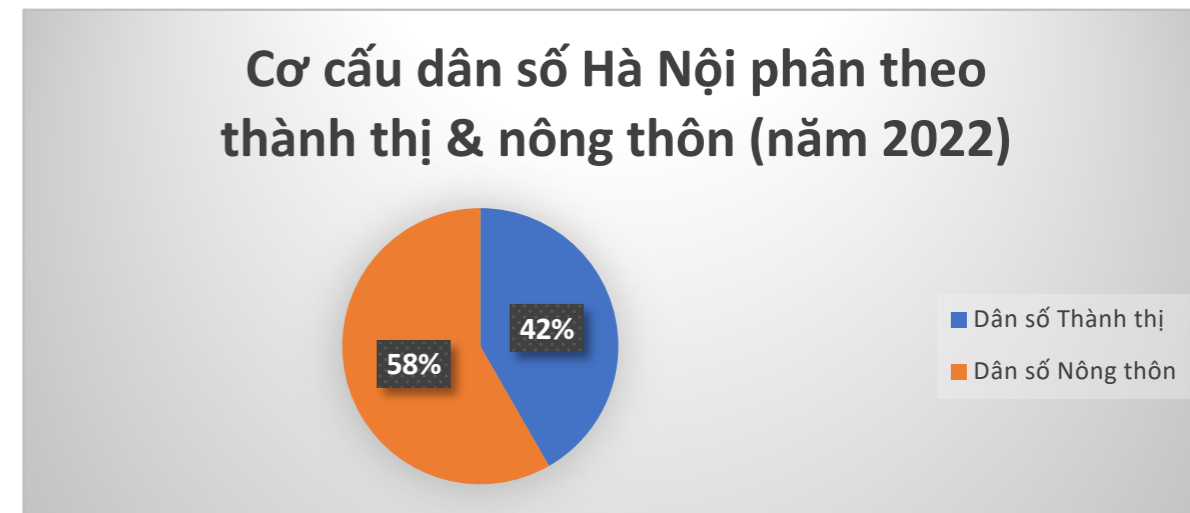
**Dân số thành thị:**

3.510.674 người



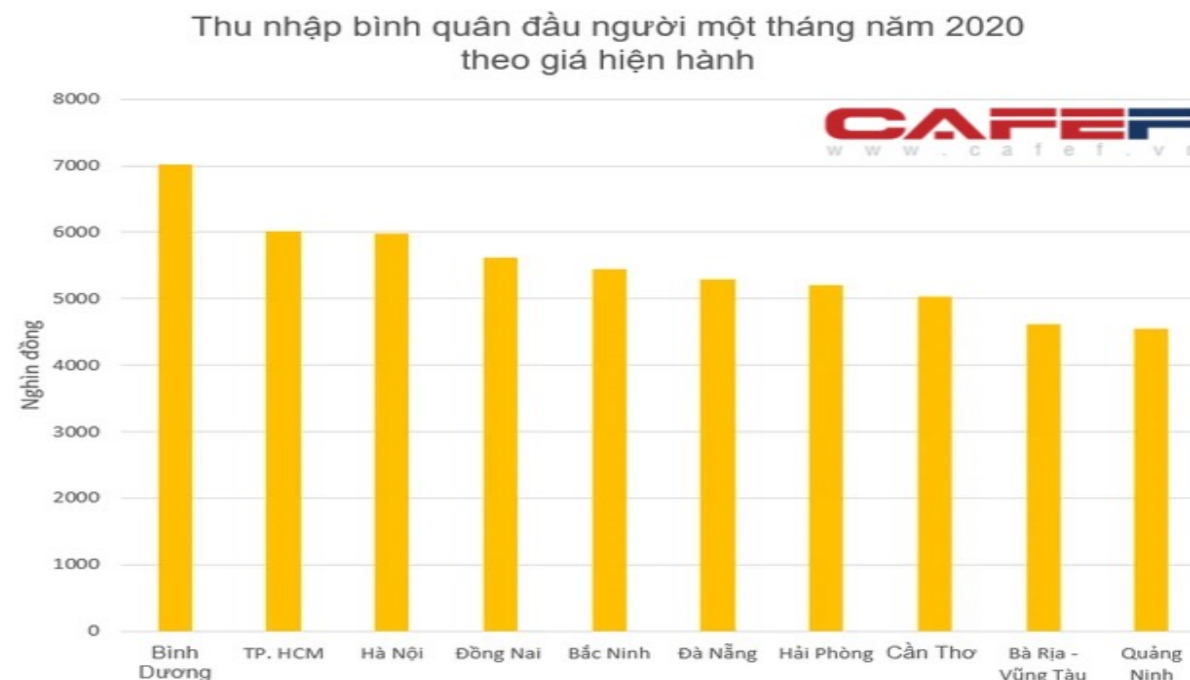
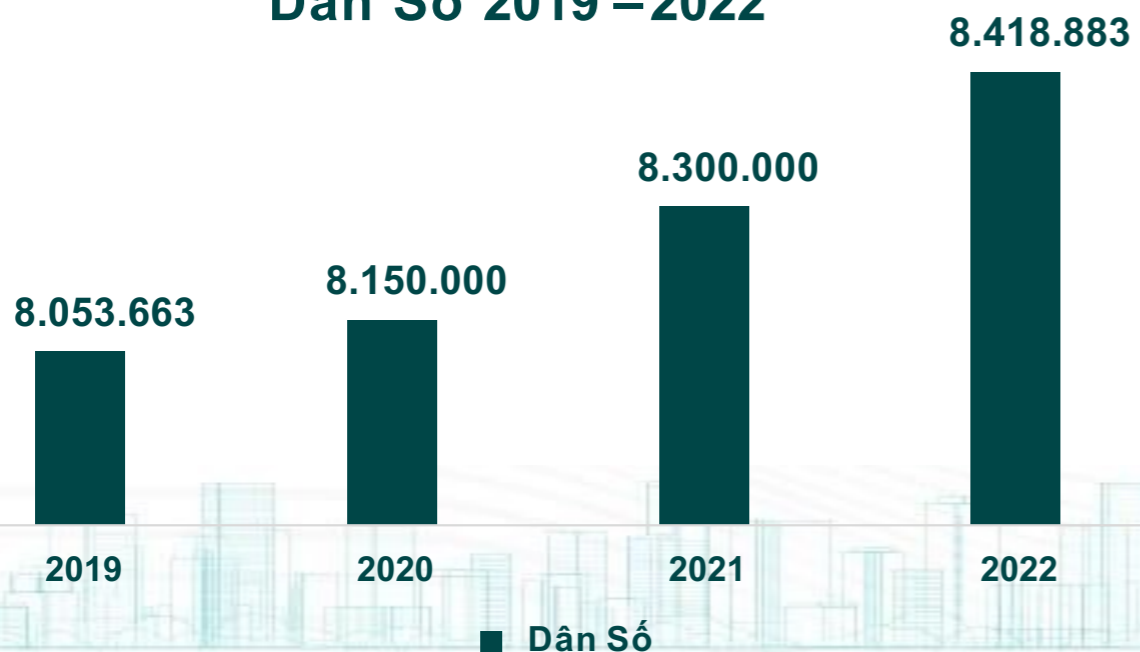
**Dân số nông thôn:**

4.908.209 người.



**HÀ NỘI NẪM TRONG TOP 3 TỈNH THÀNH CÓ THU NHẬP CAO TOÀN QUỐC**

## Dân Số 2019 – 2022



# TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI



**TĂNG TRƯỞNG GRDP  
(2022):  
8,89%/năm**



**Tổng thu ngân sách  
Nhà nước năm 2022:  
332.000 tỷ đồng**



## Chỉ số sản xuất công nghiệp năm 2022

(So với năm trước)



## Vốn đầu tư phát triển trên địa bàn Thành phố năm 2022

(So với năm trước)



## Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài năm 2022

Thu hút tổng số **1.692** triệu USD



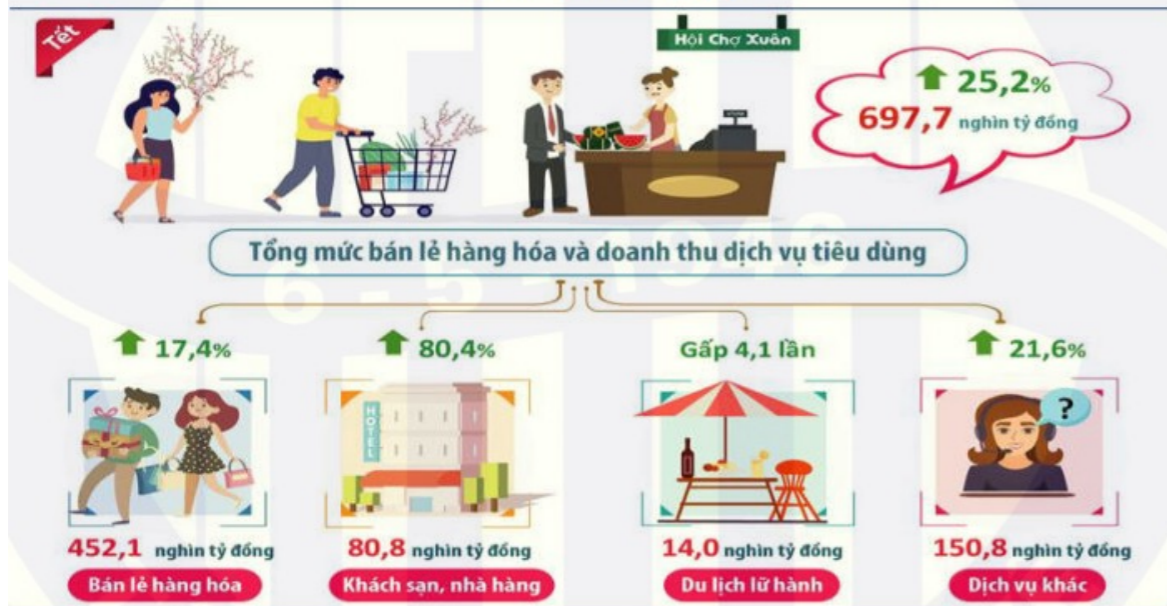
## Tình hình đăng ký doanh nghiệp năm 2022

(So với năm trước)





## Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2022 (So với năm trước)



## Doanh thu hoạt động vận tải và bưu chính chuyển phát năm 2022 (So với năm trước)



## Khách du lịch đến Hà Nội năm 2022 (So với năm trước)



## Kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa năm 2022 (So với năm trước)



02

**THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ  
TRUNG VÀ CAO CẤP  
HÀ NỘI NĂM 2023**



### Ba thuận lợi của thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023:

- Thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023 dự kiến được hưởng lợi từ 3 tác động chính: (1) nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng ổn định, (2) cơ sở hạ tầng tiếp tục được chú trọng phát triển (3) hai huyện của thành phố được đầu tư bài bản và đạt đủ điều kiện lên quận sẽ tạo ra những xung lực mới cho thị trường.
- Nền kinh tế Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng tiếp tục tăng trưởng ổn định trong năm nay. Theo đó, nền kinh tế Việt Nam được kỳ vọng tăng trưởng 6,5%, trong khi chỉ tiêu tăng trưởng GRDP của Hà Nội cũng dự kiến đạt mức 7%, tương đương với mức tăng trưởng trong thời gian trước Covid-19. Cùng với đó, giá tiêu dùng của TP. Hà Nội cũng được kỳ vọng ổn định ở mức 4,5%. Hai yếu tố vĩ mô này giúp cho mức thu nhập thực tế của người dân Hà Nội sẽ tiếp tục gia tăng trong năm nay.
- Năm 2023, Hà Nội dự kiến chi 52.600 tỷ đồng đầu tư cơ sở hạ tầng. Nguồn vốn này sẽ tập trung vào việc khởi công và hoàn thiện các tuyến đường vành đai Thủ đô. Theo đó, Vành đai 4 dự kiến được khởi công vào tháng 6/2023.

Chỉ tiêu GDP Việt Nam năm 2023 **6,5%**

Chỉ tiêu GRDP HN năm 2023 **7%**

Dự báo CPI Hà Nội năm 2023 **4,5%**

*(Nguồn: Tổng cục Thống kê và UBND TP.Hà Nội)*

- Đối với tuyến vành đai 3,5, trong tháng 3/2023, HĐND TP. Hà Nội đã thông qua chủ trương đầu tư cầu Thượng Cát, nối tuyến vành đai này với Quốc lộ 32. Tuyến vành đai 2 sẽ được nâng cấp đáng kể với sự khánh thành cầu Vĩnh Tuy giai đoạn 2 vào cuối năm. Việc các tuyến vành đai này được chú trọng năm 2023 tạo tiền đề cho sự phát triển của những khu vực ngoài trung tâm TP. Hà Nội trong thời gian tới. Bên cạnh đó, hai huyện của TP. Hà Nội là Gia Lâm và Đông Anh dự kiến sẽ đạt đủ tiêu chí lên quận vào quý 4/2023. Điều này đánh dấu sự phát triển vượt bậc của hai huyện này trong những năm vừa qua, nhất là khi các chủ đầu tư lớn tham gia phát triển kinh tế, xã hội, xây dựng hạ tầng đô thị, làm thay đổi bộ mặt của những khu vực bờ Đông sông Hồng.

## **Hai khó khăn của thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023:**

- Mặc dù được hưởng lợi nhiều từ yếu tố vĩ mô, thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và thị trường Hà Nội nói riêng đang đứng trước nhiều áp lực lớn từ vấn đề tín dụng và thanh khoản thị trường.
- Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tín dụng bất động sản năm 2022 đã đạt 2,58 triệu tỷ VNĐ, tăng gần 25%, cao nhất trong vòng 5 năm qua. Năm 2023, tín dụng dành cho bất động sản được dự báo sẽ thắt chặt. Bên cạnh đó, đối với các nhà đầu tư nhỏ, việc thanh.
- khoản của thị trường sụt giảm từ cuối năm 2022 khiến họ cũng chịu áp lực tương tự như các chủ đầu tư lớn về dòng tiền ngắn hạn.
- Trước những khó khăn của thị trường, Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo trực tiếp tháo gỡ khó khăn như: Thành lập Tổ công tác chuyên trách, đối thoại với ngân hàng và chủ đầu tư lớn trên thị trường. Mới đây nhất, Nghị quyết số 33/NQ-CP được ban hành về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản, đặc biệt là vấn đề về nguồn vốn.

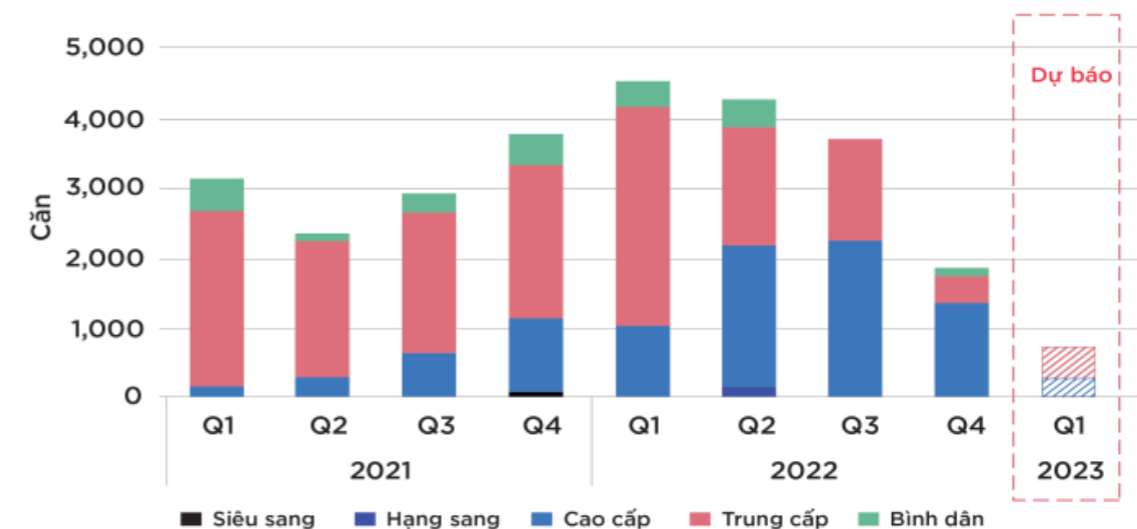
# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TRUNG VÀ CAO CẤP HÀ NỘI CUỐI 2022 ĐẦU 2023

## Nguồn cung sơ cấp hiện hữu tập trung tại khu Tây và khu Đông Hà Nội:

- Nguồn cung căn hộ chung cư trung cấp và cao cấp mở mới tại Hà Nội trong Quý 4/2022 lần lượt giảm 40% và 72% so với quý trước. Những khó khăn về pháp lý và nguồn vốn là 2 nguyên nhân chính dẫn tới nguồn cung căn hộ trong những tháng cuối năm 2022 tiếp tục khan hiếm. Nguồn cung chung cư trung cấp và cao cấp mới trong Quý 1/2023 tại thị trường Hà Nội khoảng 700 căn.
- Các dự án chung cư trung cấp và cao cấp tại Hà Nội hiện hữu trong Quý 4/2022 chủ yếu là các dự án có vị trí gần các tuyến Vành đai 3 và Vành đai 3,5, với khoảng 44% đến từ các quận phía Tây và khoảng 42% đến từ các quận phía Đông. Trong đó, các dự án trong các đại đô thị như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City đóng góp đến gần 60% nguồn cung cả thị trường.



Nguồn cung căn hộ mở bán mới tại Hà Nội theo quý





## Lượng tiêu thụ tương đương nguồn cung mới:

- Dù nguồn cung mới suy giảm, thị trường bất động sản Hà Nội vẫn ghi nhận khoảng 700 căn trung cấp và khoảng 1.600 căn cao cấp tiêu thụ trong 3 tháng cuối năm 2022. Số lượng căn tiêu thụ sơ cấp cao hơn số lượng căn mở bán mới không chỉ thể hiện những căn mới ra có tỷ lệ hấp thụ cao mà lượng hàng còn lại của quý trước cũng được tiêu thụ trong thời gian này. Bên cạnh đó, nhiều chủ đầu tư tung ra nhiều mức chiết khấu, lãi suất ưu đãi và quà tặng hấp dẫn trong thời điểm cuối năm cũng thu hút lượng lớn những người mua nhà ở thực.
- Lượng giao dịch Q4/2022 tập trung tại khu Đông và khu Tây Hà Nội. Hai đại dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tiếp tục chiếm đến 66% giao dịch căn hộ trung cấp và cao cấp trên toàn thị trường. Đối với khu Nam và khu Trung tâm, các chủ đầu tư đẩy mạnh bán nốt quỹ hàng đã mở bán trước đó thay vì ra mắt quỹ hàng mới. Trong Quý 1/2023, số lượng bán cả thị trường Hà Nội dự báo đạt khoảng 1.700 căn cho phân khúc trung và cao cấp do các chủ đầu tư chủ yếu tiếp tục tiêu thụ nốt quỹ hàng hiện hữu trước đó.

Số lượng Căn hộ Cao cấp tiêu thụ trong Quý 4/2022 xấp xỉ **1.600** căn giảm 52% so với quý trước

Số lượng Căn hộ trung cấp tiêu thụ trong quý 4/2022 xấp xỉ **700** căn giảm 45% so với quý trước

Giá bán căn hộ Cao cấp quý 4/2022 xấp xỉ trung bình

**60,4** triệu/m<sup>2</sup>

Tăng 2,2% so với quý trước, tăng 16,6% so với năm trước

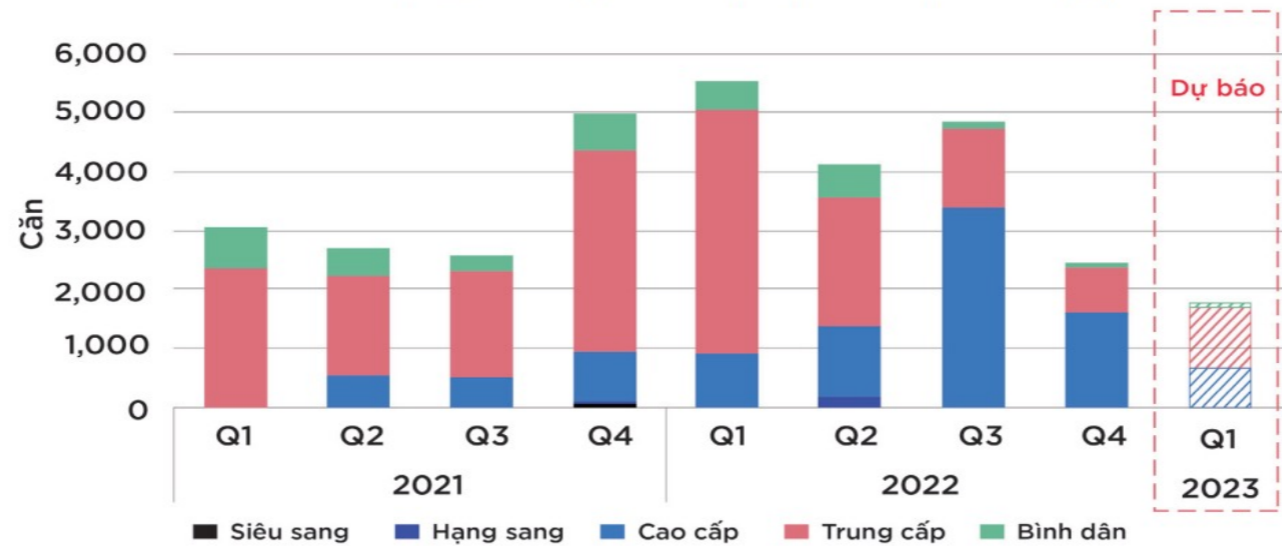
Giá bán căn hộ Trung cấp quý 4/2022 trung bình

**45,1** triệu/m<sup>2</sup>

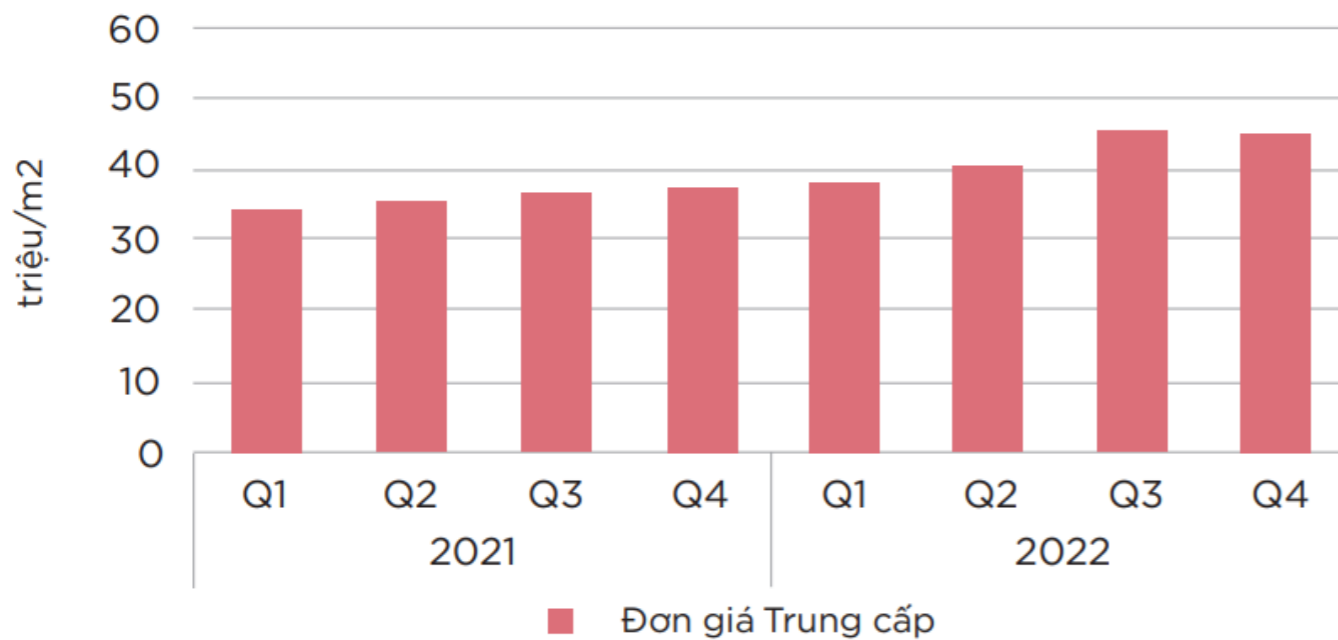
Tăng 0,1% so với quý trước, tăng 21,4% so với năm trước

# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TRUNG VÀ CAO CẤP HÀ NỘI CUỐI 2022 ĐẦU 2023

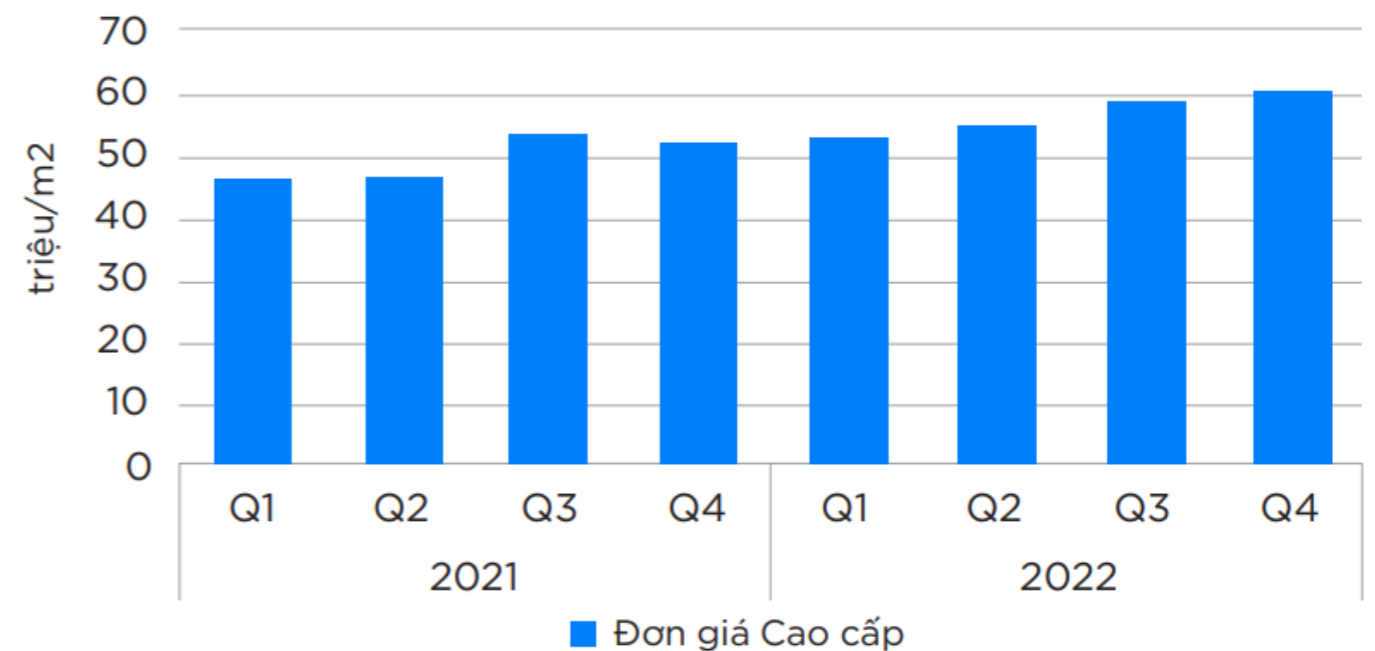
Số lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội theo quý



Hình 9: Diễn biến giá sơ cấp phân khúc trung cấp



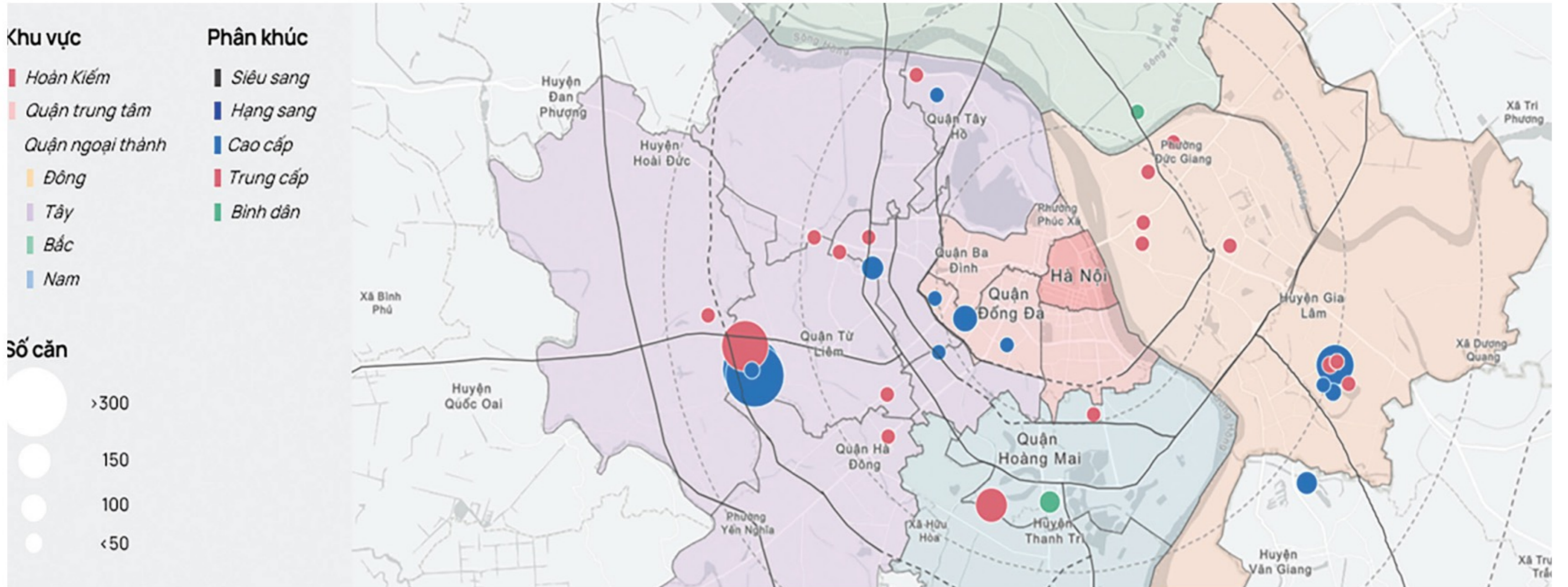
Diễn biến giá sơ cấp phân khúc cao cấp





# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TRUNG VÀ CAO CẤP HÀ NỘI CUỐI 2022 ĐẦU 2023

## Bản đồ dự án căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội quý I/2023

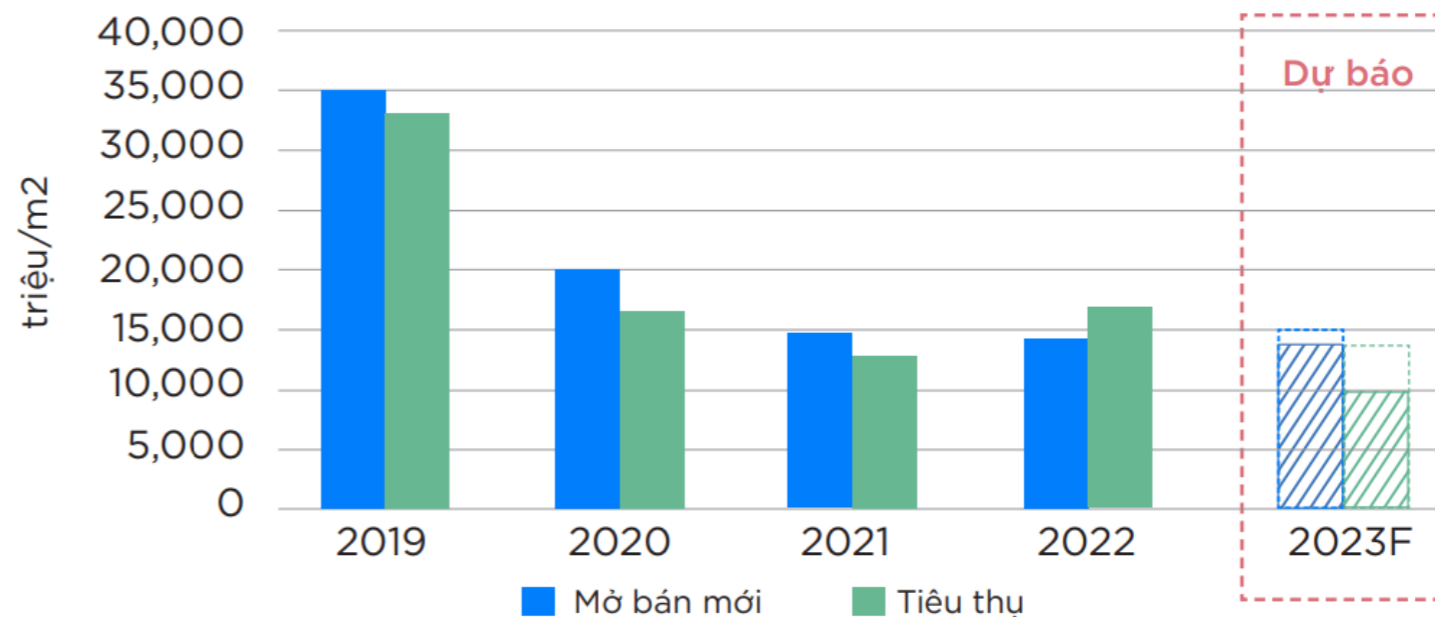


# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TRUNG VÀ CAO CẤP HÀ NỘI NĂM 2023

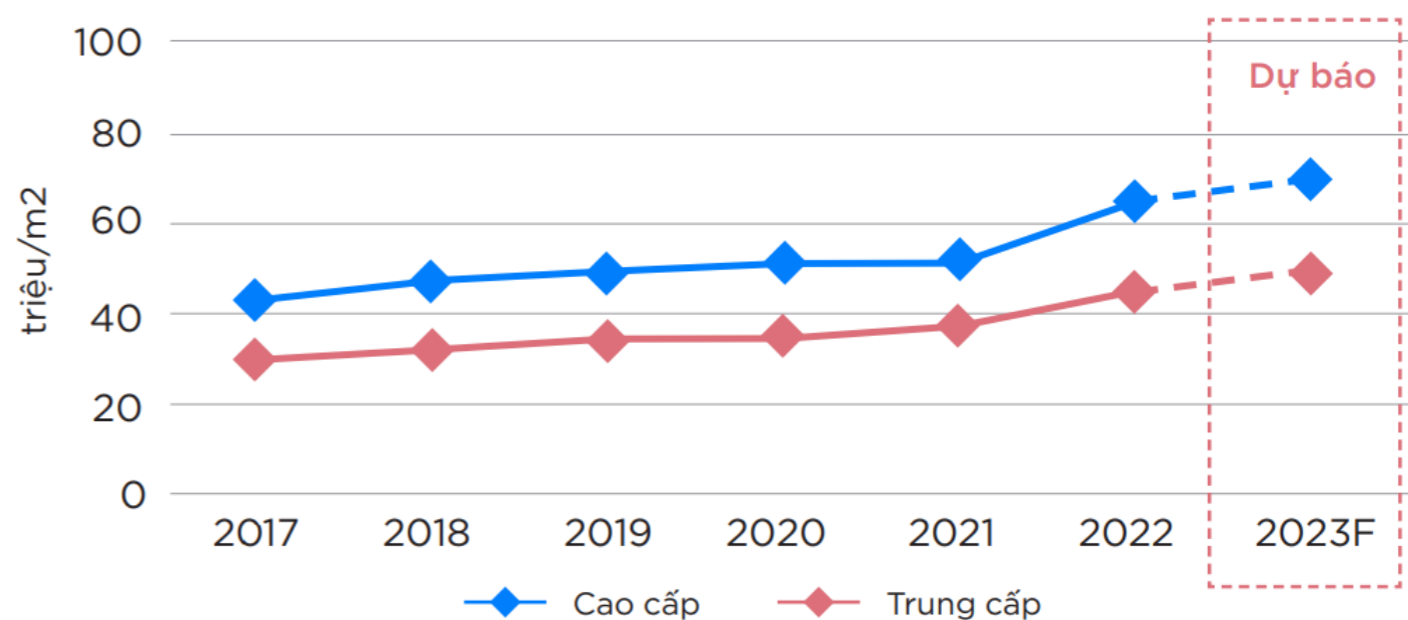
## Nguồn cung, thanh khoản, giá cả:

- Dự kiến trong năm 2023, nguồn cung sơ cấp cả thị trường Hà Nội tương đương giai đoạn 2020 - 2022, đạt xấp xỉ 14.000 – 15.000 căn hộ sơ cấp. Trong đó, 80% nguồn cung này chủ yếu đến từ các dự án phía Tây và phía Đông và 50% đến từ các đại đô thị tại 2 khu này.
- Lượng căn tiêu thụ dự báo vẫn tiếp tục dao động khoảng 10.000 – 12.000 căn, giảm nhẹ so với giai đoạn 2020- 2022. Tỷ lệ người mua để ở sẽ có xu hướng gia tăng trong năm 2023. Các dự án có tầm giá hợp lý, được đầu tư bởi các chủ đầu tư uy tín, có nhiều tiện ích sống và gần các trục đường lớn sẽ tiếp tục thu hút được người mua nhà ở thực trong năm 2023.
- Giá bán chung cư trung và cao cấp sẽ không giảm và có xu hướng tăng nhẹ trong năm 2023. Tốc độ tăng giá sẽ chậm lại so với giai đoạn 2020 - 2022. Nhiều chủ đầu tư sẽ tiếp tục đưa ra nhiều chính sách ưu đãi hấp dẫn, có lợi cho dòng tiền của những người mua nhà ở trong năm 2023.

Dự báo nguồn cung căn hộ tương lai



Dự báo giá sơ cấp phân khúc trung & cao cấp



## Tâm lý và nhu cầu đầu tư vào thị trường chung cư trung và cao cấp Hà Nội:

- Dưới góc nhìn của nhà đầu tư trong nước Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam đã tiến hành khảo sát 3.000 nhà đầu tư trên thị trường bất động sản Việt Nam... Kết quả thu về khẳng định tâm lý tích cực và nhu cầu mua và thuê chung cư trung, cao cấp vẫn ở mức rất cao.

### Thứ nhất, về nhu cầu tìm mua, thuê chung cư trong Quý 1/2023 so với Quý 3 và Quý 4/2022

#### • Nhu cầu tìm mua

- <b>Chung thị trường:</b>	↑ 51%
<b>Siêu sang</b> (230 triệu/m <sup>2</sup> ):	↓ 5%
<b>Hạng sang</b> (80-230 triệu/m <sup>2</sup> ):	↓ 1%
<b>Cao cấp</b> (50-80 triệu/m <sup>2</sup> ):	↑ 70%
<b>Trung cấp</b> (30-50 triệu/m <sup>2</sup> ):	↑ 45%
<b>Bình dân</b> (<30 triệu/m <sup>2</sup> ):	↑ 65%

#### • Nhu cầu tìm thuê

- <b>Chung thị trường:</b>	↑ 75%
<b>Siêu sang</b> (230 triệu/m <sup>2</sup> ):	↓ 3%
<b>Hạng sang</b> (80-230 triệu/m <sup>2</sup> ):	↑ 2%
<b>Cao cấp</b> (50-80 triệu/m <sup>2</sup> ):	↑ 75%
<b>Trung cấp</b> (30-50 triệu/m <sup>2</sup> ):	↑ 89%
<b>Bình dân</b> (<30 triệu/m <sup>2</sup> ):	↑ 82%

### Thứ hai, về mức độ quan tâm theo địa bàn trong Quý 1/2023 so với Quý 3 và Quý 4/2022

Đông Anh:	↑ 51%
Gia Lâm:	↑ 61%
Hoàng Mai:	↑ 25%
Long Biên:	↑ 44%

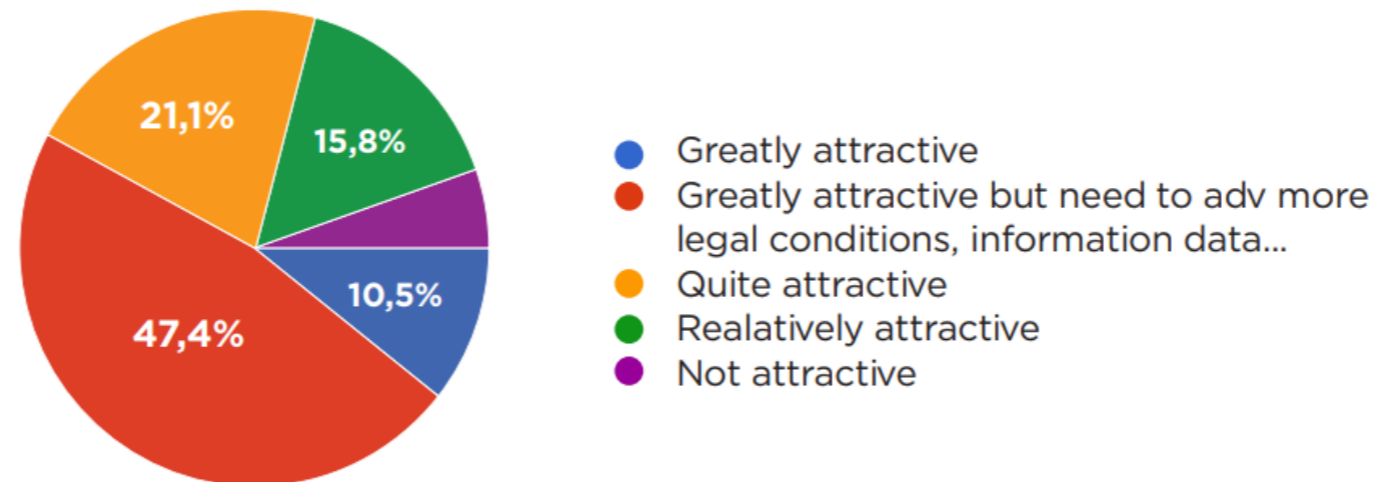
Nam Từ Liêm:	↑ 47%
Hà Đông:	↑ 47%
Cầu Giấy:	↑ 35%
Thanh Xuân:	↑ 17%

## Dưới góc nhìn của nhà đầu tư quốc tế:

- Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam đã tiến hành khảo sát 300 nhà đầu tư lớn đến từ 10 tổ chức xã hội nghề nghiệp của doanh nghiệp, nhà đầu tư bất động sản các quốc gia có thị trường bất động sản phát triển trên thế giới như Hiệp hội Bất động sản Hoa Kỳ, Hiệp hội Bất động sản Hàn Quốc, Hiệp hội Bất động sản Singapore,... Kết quả thu về khẳng định tâm lý tích cực và nhu cầu đầu tư rất cao vào thị trường chung cư trung cấp và cao cấp của Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.
- Thứ nhất, giá bất động sản Việt Nam rất hấp dẫn các nhà đầu tư đến từ nước ngoài, nhưng cần tiếp tục cải thiện thêm các điều kiện về pháp lý, thông tin, dữ liệu... để tạo thuận lợi nhất cho người nước ngoài đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam. Có 10,5% nhà đầu tư đánh giá thị trường bất động sản và giá bất động sản ở Việt Nam ở mức rất hấp dẫn; 47,4% đánh giá ở mức rất hấp dẫn nhưng cần cải thiện thêm các điều kiện về pháp lý, thông tin, dữ liệu...; 21,1% đánh giá ở mức khá hấp dẫn; 15,8% đánh giá ở mức tương đối hấp dẫn. Chỉ có 5,3% nhà đầu tư đánh giá ở mức chưa thực sự hấp dẫn.

Đánh giá mức độ hấp dẫn của thị trường bất động sản Việt Nam

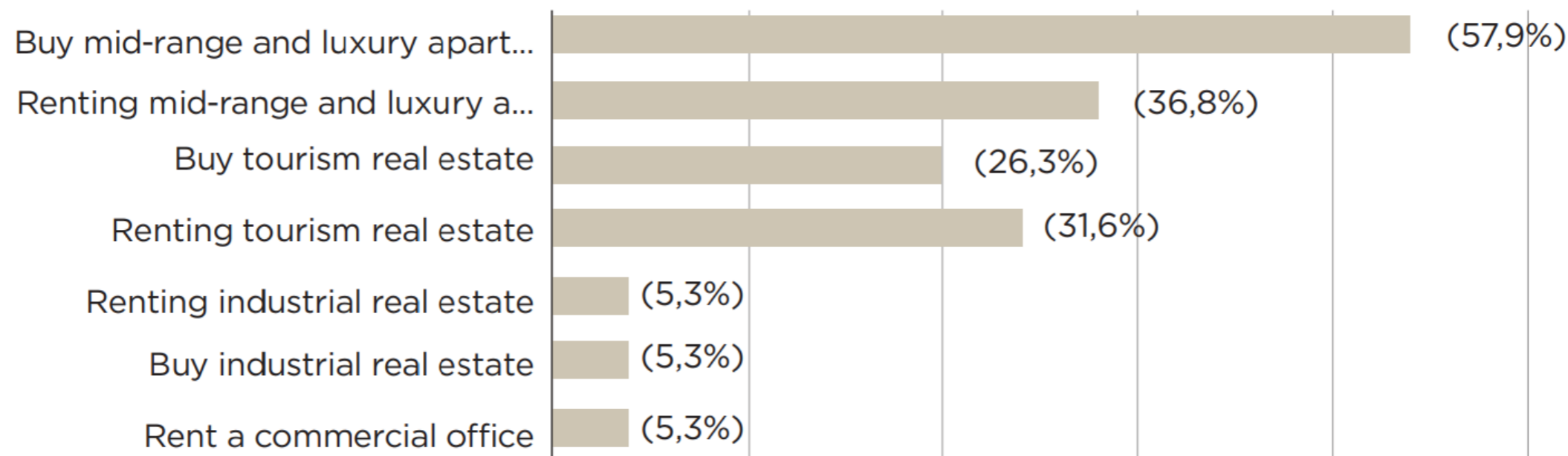
1. Is Vietnam's real estate market, especially its prices, attractive to investors from your country?



- Thứ hai, trong các phân khúc của thị trường bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài quan tâm nhất đến mua chung cư trung cấp và cao cấp.
- Có 57,9% nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến mua chung cư trung và cao cấp; nhu cầu thuê sản phẩm của phân khúc này chiếm 36,8%. Nhu cầu mua bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và thuê bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cũng ở mức tương đối cao, lần lượt là 26,3% và 31,6%. Nhu cầu thuê bất động sản khu công nghiệp, mua bất động sản khu công nghiệp và thuê văn phòng thương mại nhu cầu chỉ chiếm khoảng 5,3%.

Phân khúc bất động sản ưa thích trong lựa chọn của nhà đầu tư nước ngoài

2. Which product are you most interested in in the Vietnam real estate market?  
(Multiple choices, please choose maximum 2 options)

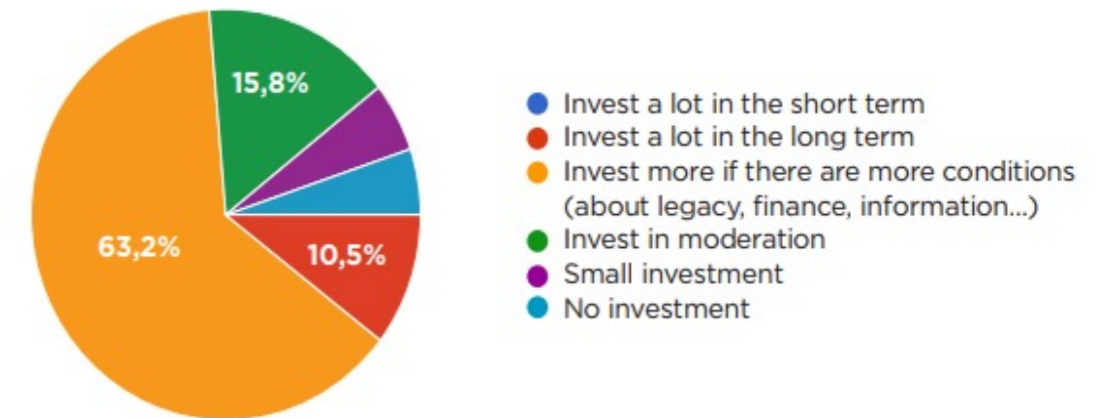


# TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TRUNG VÀ CAO CẤP HÀ NỘI NĂM 2023

- Thứ ba, về thời điểm và phương thức đầu tư
- Có 63,2% nhà đầu tư khẳng định sẽ đầu tư nhiều nếu có thêm các điều kiện (pháp lý, tài chính, thông tin...); tiếp đó, ở phương thức đầu tư ở mức độ vừa phải, chiếm 15,8%; có 10,5% nhà đầu tư sẽ đầu tư nhiều trong dài hạn.
- Thứ tư, về sản phẩm và khu vực đầu tư
- Có đến 78,9% nhà đầu tư lựa chọn sản phẩm chung cư trung, cao cấp trong các đại đô thị lớn, mới (khu đô thị mới cách trung tâm khoảng 10km, có kết nối hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng, tiện ích xã hội, ứng dụng công nghệ thông minh, thiết kế xanh); tiếp đó, có 36,8% lựa chọn chung cư trung, cao cấp ở khu trung tâm đô thị (diện tích nhỏ hơn, giá rất cao và ít tiện ích hơn nhưng gần lõi đô thị). Chỉ có 21,1% nhà đầu tư lựa chọn sản phẩm trong các tòa chung cư trung, cao cấp riêng lẻ, độc lập (1-2 tòa nhà, không nhất thiết phải đủ hạ tầng, tiện ích xã hội).

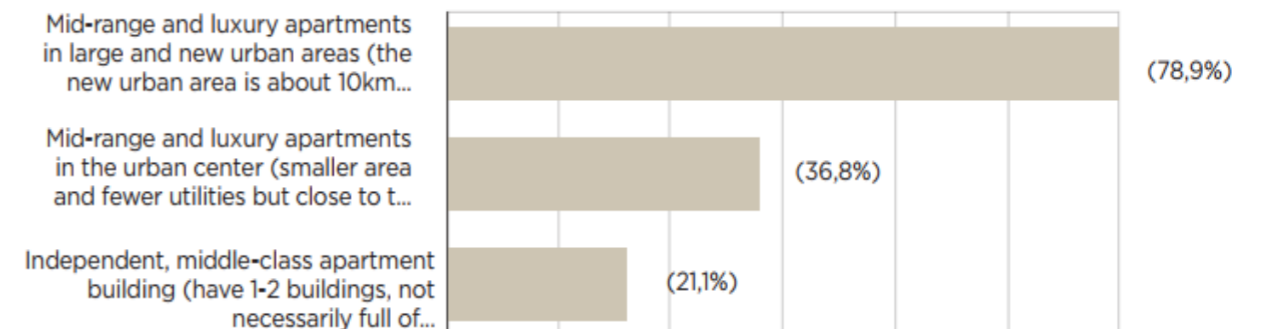
Thời điểm và phương thức đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường căn hộ chung cư trung, cao cấp Việt Nam

3. What is your demand for investing in mid-range and luxury apartments in Vietnam?



Sản phẩm và khu vực đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường căn hộ chung cư trung, cao cấp Việt Nam

4. If you invest in mid-range and luxury apartments in Vietnam, how will you choose the product? (Multiple choices, please choose maximum 2 options)



Trên đây chỉ là một phần trong Báo cáo Thị trường căn hộ Hà Nội năm 2023 do **Quỹ Bất Động Sản của Kirin Capital** thực hiện. Để xem bản báo cáo đầy đủ hoặc có nhu cầu hợp tác, đầu tư, xin vui lòng liên hệ:

## **ĐỘI NGŨ NGHIÊN CỨU**

**K C R E F**

KIRIN CAPITAL REAL ESTATE FUND



**- NGÔ DUNG -**

Giám đốc điều hành quỹ  
dungnt@kirincapital.vn  
+84 977 944 999



**- BÙI VIẾT DŨNG -**

Chuyên viên phân tích  
dungbv@kirincapital.vn  
+84 973 669 550



KIRIN CAPITAL

# TRÂN TRỌNG CẢM ƠN

---

## LIÊN HỆ

**Địa chỉ:** Tầng 12A Floor, Tòa nhà TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

**Hotline:** +84 243 976 0666

**Email:** [kirincapitalcompany@kirincapital.vn](mailto:kirincapitalcompany@kirincapital.vn)

**Website:** <https://kirincapital.vn>

