



BẢN TIN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
TP. HỒ CHÍ MINH

THÁNG 05

2018

THÔNG TIN CHUNG

FDI CẢ NƯỚC

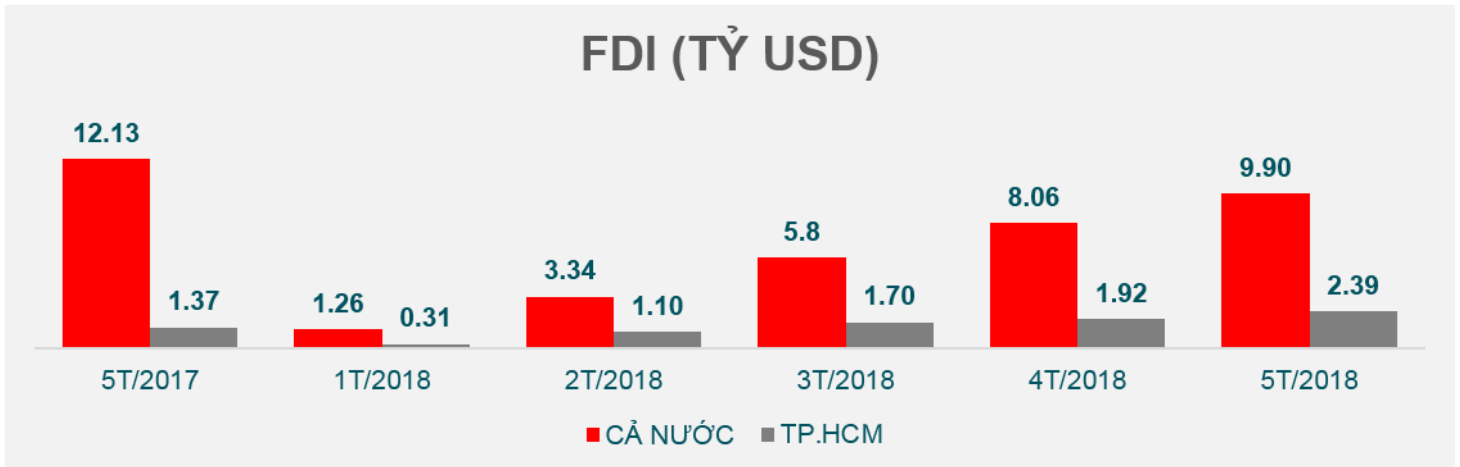
Đạt 9.9 tỷ USD

- ▶ 81.6% so với cùng kỳ năm 2017
- ▶ FDI lĩnh vực BĐS đạt 1.07 tỷ USD

FDI TP. HỒ CHÍ MINH

Đạt 2.4 tỷ USD

- ▶ 24.1% tổng vốn đầu tư

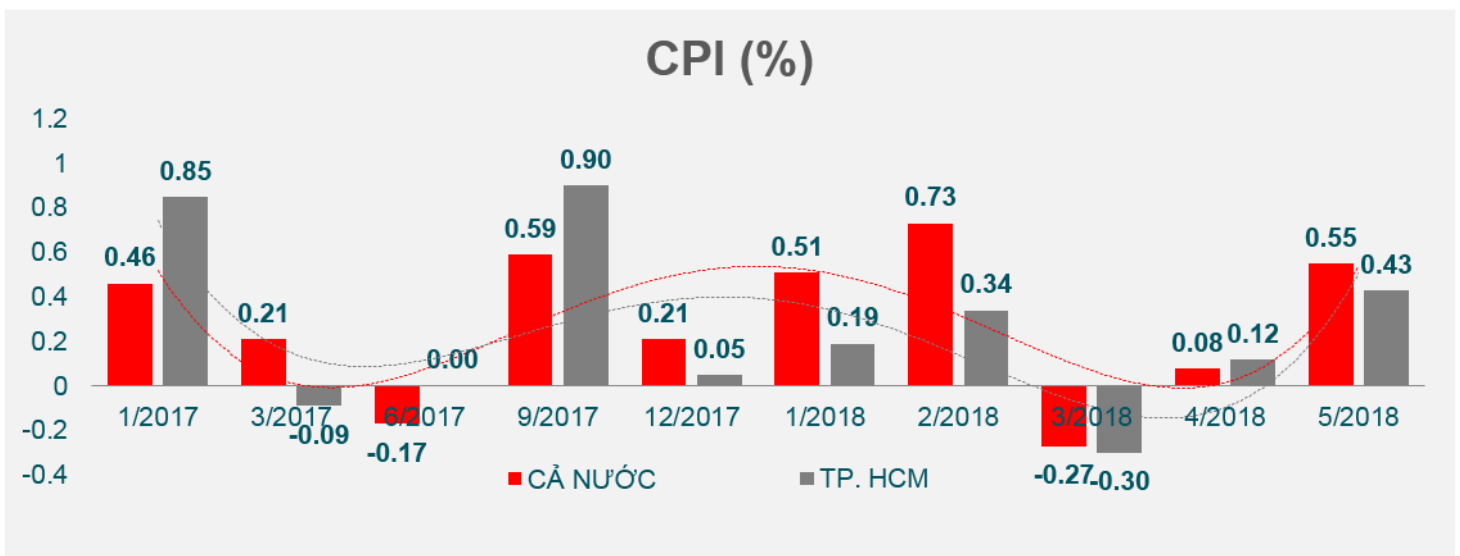


CPI CẢ NƯỚC

- ▲ 0.55% so với THÁNG 05/2018
- ▲ 3.86% so với cùng kỳ năm 2017

CPI TP. HỒ CHÍ MINH

- ▲ 0.43% so với THÁNG 05/2018
- ▲ 2.9% so với cùng kỳ năm 2017



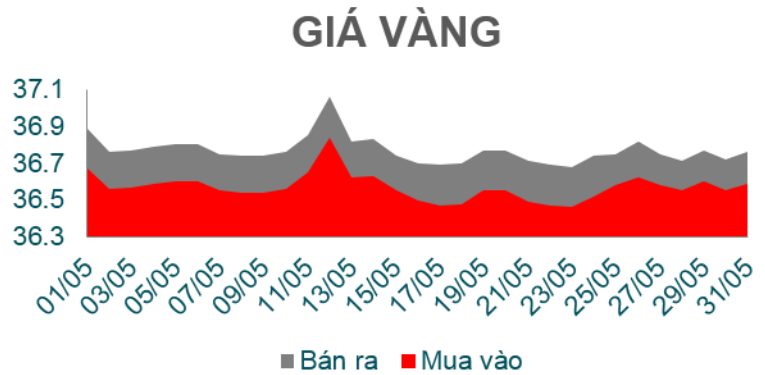
Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

GIÁ VÀNG

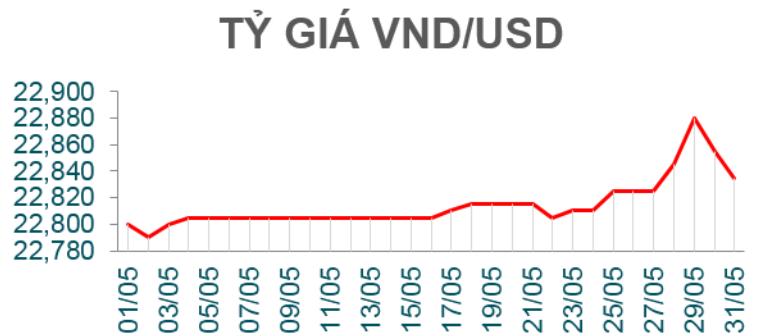
Giá vàng trong tháng giảm nhẹ so với tháng trước và duy trì ở mức:

36.68 – 37.06 triệu Đồng/lượng



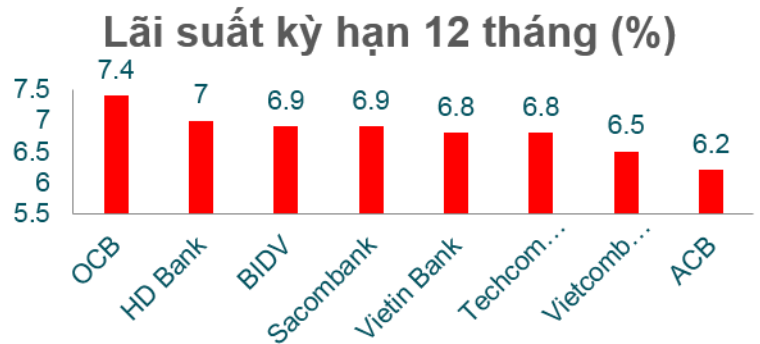
TỶ GIÁ VND/USD

Tỷ giá duy trì ổn định ở mức 22,805 Đ/USD và tăng mạnh ở cuối tháng và chạm đỉnh ở mức 22,880 Đ/USD.



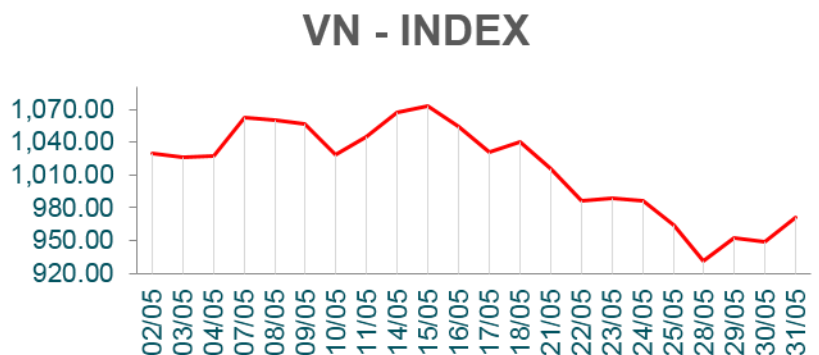
LÃI SUẤT TIỀN GỬI

6.2% - 7.4%/năm



VN-INDEX

Tiếp tục duy trì đà giảm ở tháng trước, chỉ số VN-Index giảm xuống dưới mốc 1,000 điểm vào khoảng giữa tháng. Đến cuối tháng chỉ số VN-Index đạt 971.25 điểm, giảm 6% so với đầu tháng.



CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ** QUYẾT ĐỊNH SỐ 13/2018/QĐ-TTg CÓ HIỆU LỰC TỪ NGÀY 01/05/2018**

Quyết định số 13/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, để được xem xét khoản cấp tín dụng vượt giới hạn, ngoài việc đáp ứng đủ điều kiện cấp tín dụng thì khách hàng phải không có nợ xấu trong 03 năm gần nhất liền trước năm đề nghị cấp tín dụng vượt giới hạn, có hệ số nợ phải trả không quá 03 lần vốn chủ sở hữu được ghi trên báo cáo tài chính quý hoặc báo cáo tài chính năm...

 QUYẾT ĐỊNH SỐ 18/2018/QĐ-TTg

Quyết định 18/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn cấp bù chênh lệch lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP, các khoản cho vay được ngân sách Nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất khi đáp ứng đủ các điều kiện:

- Đã ký hợp đồng tín dụng và đã được giải ngân vốn vay tại các tổ chức tín dụng.
- Đúng đối tượng và khách hàng vay vốn sử dụng vốn vay đúng mục đích.
- Là khoản cho vay trong hạn tại thời điểm cấp bù chênh lệch lãi suất.

(Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí,...)

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

KHÁNH THÀNH CẦU THỜI ĐẠI

Sáng ngày 30/05/2018, Sở Giao thông vận tải TP. HCM tổ chức lễ thông xe cầu qua đảo Kim Cương (Quận 2). Cầu có chiều dài gần 300 m, rộng 22 m, 4 làn xe. Tổng vốn đầu tư gần 500 tỷ Đồng.



CHỐT QUY HOẠCH KHU LIÊN HIỆP TĐTT QUỐC GIA RẠCH CHIẾC

UBND TP. HCM đã chốt “phương án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu liên hiệp TĐTT quốc gia Rạch Chiếc tại phường An Phú , Quận 2” do Công ty tư vấn kiến trúc Sasaki Associates Inc thực hiện. Theo quy hoạch dự án có quy mô khoảng 180.731 ha, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 34,000 tỷ Đồng.



CHẤP THUẬN SÂN BAY MỚI TẠI BR-VT

Ngày 21/05/2018, UBND tỉnh BR-VT đã chấp thuận cho Công ty TNHH Hồ Tràm xây dựng sân bay chuyên dùng Lộc An. Theo thiết kế sân bay có quy mô khoảng 244,33 ha. Tổng vốn đầu tư khoảng 4,250 tỷ Đồng.



NGHIÊN CỨU TIỀN KHẢ THI TUYẾN METRO SỐ 5

Thủ tướng Chính phủ vừa đồng ý chủ trương thuê tư vấn nước ngoài hoặc liên doanh tư vấn trong nước và nước ngoài để thẩm tra nghiên cứu tiền khả thi tuyến Metro số 5 giai đoạn 1 (Ngã tư Bảy Hiền – cầu Sài Gòn). Tổng chiều dài giai đoạn 1 khoảng 8,89 km, tổng vốn đầu tư dự kiến 41.600 tỷ Đồng.



SỰ KIỆN M&A

NOVALAND GÓP VỐN VÀO CÔNG TY CP NOVA NIPPON

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc No Va (Novaland) vừa thông qua việc góp thêm vốn 1.058 tỷ đồng, tương đương với 105.877.970 cổ phần phổ thông tại Công ty cổ phần Nova Nippon. Nâng tỷ lệ sở hữu lên 99.98% vốn điều lệ tại Nova Nippon.

C.T GROUP HỢP TÁC VỚI SOILBUILD PHÁT TRIỂN DỰ ÁN KĐT I-TOWN

Tập đoàn C.T Group vừa ký kết nhiều thỏa thuận quan trọng với đối tác Soilbuild (Singapore). Cụ thể của thỏa thuận ghi nhớ là hợp tác phát triển dự án Khu đô thị I-Town tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh trị giá 350 triệu USD. Dự án này nằm trong định hướng phát triển các khu đô thị vệ tinh của TP.HCM.

FRASERS PROPERTY MUA CP CÔNG TY BĐS PHÚ AN KHANG (TRẦN THÁI GROUP)

Frasers Property đã mua lại 24 triệu cổ phần của Công ty CP bất động sản Phú An Khang, thành viên của Trần Thái Group. Giá trị thương vụ dự kiến khoảng 408,6 tỷ Đồng, tương đương 75% cổ phần của Phú An Khang. Hiện tại Phú An Khang đang sở hữu một dự án tại Quận 2, TP. HCM.



(Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí, ...)

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN TP. HCM

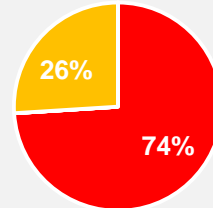
VỀ KHU VỰC TẬP TRUNG DỰ ÁN

Theo thống kê của phòng R&D - Công ty DKRA, trong tháng 05/2018 có 2 dự án mới nổi bật được chào bán tại thị trường TP. HCM, cung cấp ra thị trường khoảng 116 nền. Tham khảo qua các Sàn giao dịch, ước tính tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 50% nguồn cung toàn thị trường.

MỨC GIÁ ĐẤT NỀN PHÂN LÔ

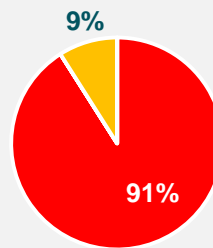
Giá các dự án nêu trên dao động trong khoảng 23.5 – 43.0 triệu Đồng/m².

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



■ Khu Đông ■ Khu Tây ■ Khu Nam ■ Khu Bắc ■ Khu Trung Tâm

TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



■ Khu Đông ■ Khu Tây ■ Khu Nam ■ Khu Bắc ■ Khu Trung Tâm



Ghi chú: Số liệu được cập nhật tại thời điểm cuối tháng 05/2018

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN VÙNG VEN



Tình hình thị trường đất nền vùng ven TP. HCM trong Tháng 05/2018 có dấu hiệu chững lại sau những tháng đầu năm tăng nóng. Các dự án nổi bật như King bay của chủ đầu tư Freeland ở Nhơn Trạch, Trại Yên Riverside của chủ đầu tư Hoàng Hoa Long An ở Cần Giuộc, Cát Tường Phú Hòa của chủ đầu tư Cát Tường Group ở Đức Hòa (Danh sách dự án mới đưa ra trên thị trường tháng 05/2018 xem phần phụ lục).



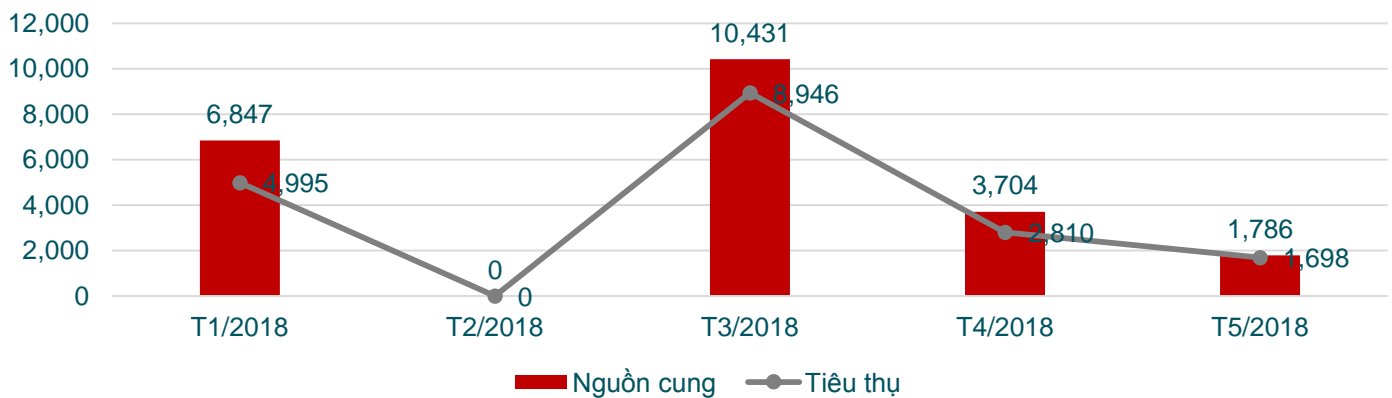
PHÂN KHÚC CĂN HỘ



Trong tháng 05/2018 có 3 dự án căn hộ được chính thức chào bán ra thị trường trong đó có 1 dự án mới và 2 giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó, cung cấp ra thị trường khoảng 1,786 căn, bằng 48% nguồn cung của tháng trước (3,704 căn).

Lượng tiêu thụ khoảng 1,698 căn tương đương 95% nguồn cung mới toàn thị trường, bằng 60% lượng tiêu thụ của quý trước (2,810 căn).
(Danh sách dự án mới đưa ra trên thị trường tháng 05/2018 xem phần phụ lục).

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ THEO THÁNG



Ghi chú: Số liệu được cập nhật tại thời điểm cuối tháng 05/2018

Nguồn: Thống kê phòng R&D - DKRA

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

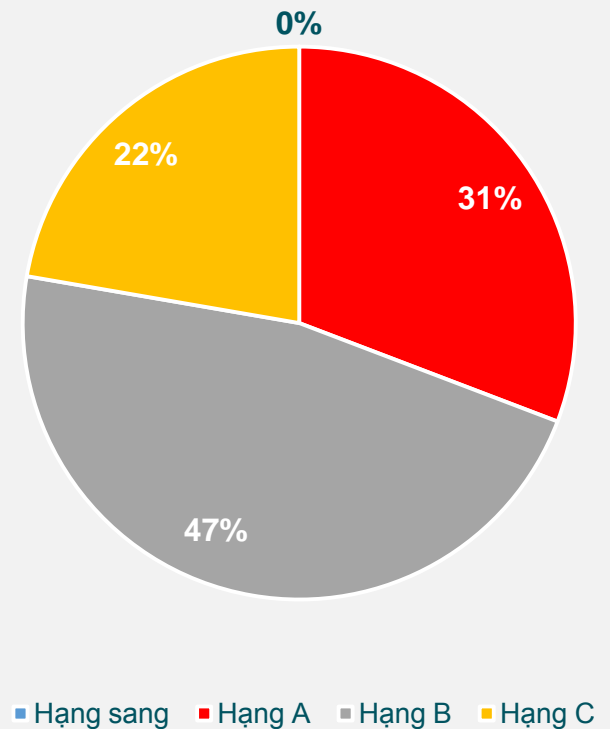


Nhìn chung thị trường căn hộ đang có dấu hiệu giảm cả CUNG và CẦU và tình hình có thể kéo dài qua những tháng tiếp theo. Một số nguyên nhân chính như sau:

- Việc quản lý chặt chẽ hơn của cơ quan quản lý nhà nước về việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong thời gian qua
- Việc chỉ đạo siết chặt tín dụng cho vay BĐS của Ngân hàng nhà nước đã phần nào ảnh hưởng đến trực tiếp đến nguồn cầu của toàn thị trường
- Giá căn hộ một số khu vực tăng khá cao so với mặt bằng chung của thị trường trong thời gian qua

Nguồn cung căn hộ hạng B chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung mới toàn thị trường khoảng 47% (838 căn). Xếp vị trí thứ 2 và thứ 3 lần lượt là nguồn cung căn hộ hạng A khoảng 31% (550 căn) và căn hộ hạng C khoảng 22% (398 căn).

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO
PHÂN KHÚC



Ghi chú: Số liệu được cập nhật tại thời điểm cuối tháng 05/2018

Nguồn: Thống kê phòng R&D - DKRA

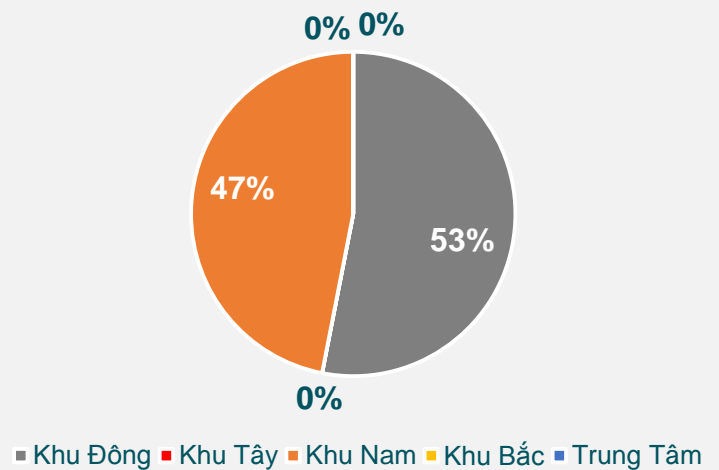
PHÂN KHÚC CĂN HỘ



☒ Nguồn cung căn hộ mới tập trung chủ yếu ở khu Đông hiếm khoảng 53% (948 căn) nguồn cung căn hộ mới toàn thị trường. Một số dự án mới mở bán trong tháng ở khu Đông như Gem Riverside của Đất Xanh ở Quận 2, Fresca Riverside của Sea holding ở Thủ Đức.

☒ Nguồn cung Nam chiếm khoảng 47% (838 căn). Dự án mới mở bán mở bán trong tháng: Q7 Sài Gòn Riverside Complex của Hưng Thịnh ở Quận 7.

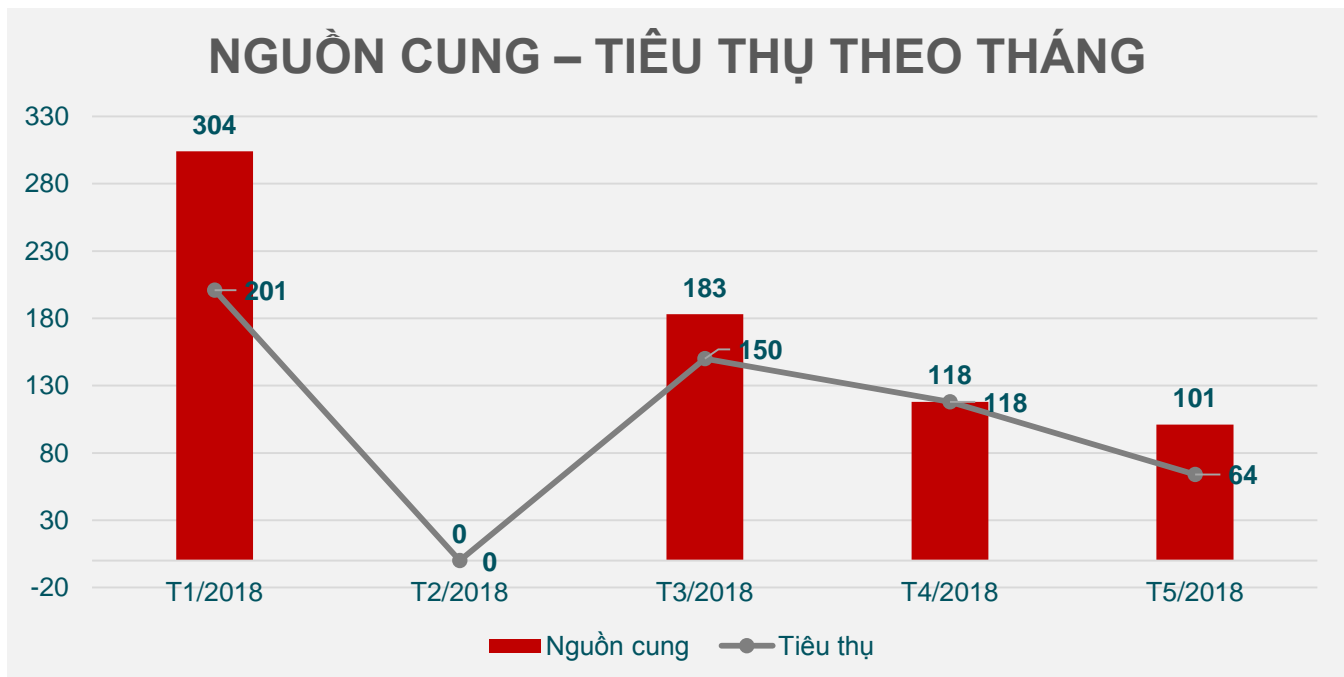
TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



Ghi chú: Số liệu được cập nhật tại thời điểm cuối tháng 05/2018

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Tháng 5/3018 có 1 dự án mở bán cung cấp ra thị trường 101 căn nhà phố/biệt thự. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 63% (64 căn).
- Nguồn cung mới hạn chế và các dự án mới trong tháng tập trung ở Quận 2.
- Nguồn cung sơ cấp trên thị trường giảm đáng kể so với những tháng đầu năm 2018. Sức cầu của thị trường duy trì ở mức ổn định.
- Hoạt động giao dịch thứ cấp diễn ra khá tốt nhất là những dự án có quy mô lớn, chủ đầu tư uy tín và đã bàn giao nhà như Lavila của Kiến Á ở Nhà Bè, Lake View City của Novaland ở Quận 2, Palm City của Keppel Land ở Quận 2, Villa Park và Park Riverside của M.I.K ở Quận 2,.....
- Giao dịch trên thị trường thứ cấp không có nhiều biến động, giá bán tăng khoảng 20% – 30% so với giá gốc ban đầu của CĐT. Đơn lẻ một số dự án ở khu vực ở Quận 2 mức tăng có thể lên đến 40% – 50%. Một số dự án điển hình như Lavila ĐSG của Kiến Á ở Quận 2, NineSouth Estate của Vinacapital ở Nhà Bè,.....

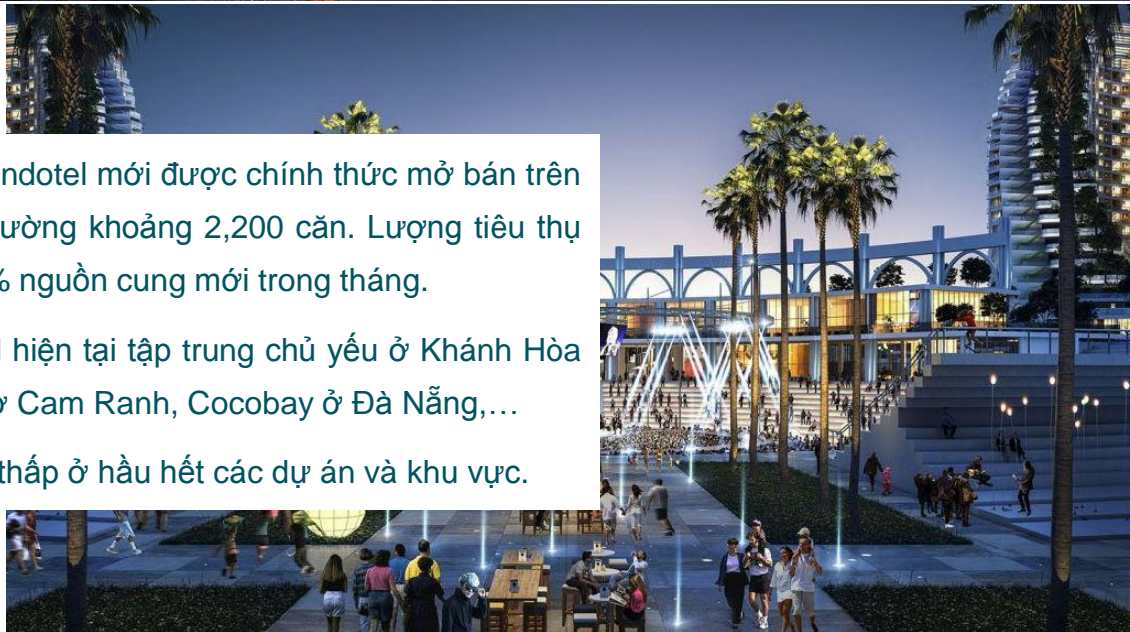


Ghi chú: Số liệu được cập nhật tại thời điểm cuối tháng 05/2018

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL



- Trong 05/2018 có 1 dự án condotel mới được chính thức mở bán trên thị trường, cung cấp ra thị trường khoảng 2,200 căn. Lượng tiêu thụ khoảng 600 căn, khoảng 27% nguồn cung mới trong tháng.
- Nguồn cung sơ cấp condotel hiện tại tập trung chủ yếu ở Khánh Hòa và Đà Nẵng như The Arena ở Cam Ranh, Cocobay ở Đà Nẵng,...
- Sức mua của thị trường khá thấp ở hầu hết các dự án và khu vực.



Ghi chú: Số liệu được cập nhật tại thời điểm cuối tháng 05/2018

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

- ❑ Trong tháng 5/2018 không có dự án biệt thự nghỉ dưỡng mới mở bán trên thị trường.
- ❑ Nguồn cung sơ cấp hiện nay tập trung chủ yếu ở Khánh Hòa và Phú Quốc và chủ yếu là những dự án mở bán ở năm trước như Sun Premier Village Kem Beach của SunGroup ở Phú Quốc, Movenpick Cam Ranh của Eurowindow ở Cam Ranh – Khánh Hòa, Vogue Resort của Bảo Long Land & Newcity Group ở Cam Ranh – Khánh Hòa,...
- ❑ Sức mua của thị trường khá thấp ở hầu hết các dự án và khu vực.



PHỤ LỤC

DANH SÁCH DỰ ÁN ĐẤT NỀN MỚI TẠI TP. HCM CHÀO BÁN TRONG THÁNG 05/2018

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô	Số nền mở bán	Giá bán (trĐ/m ² - VAT)	Tỷ lệ bán (*)
1	Khu dân cư An Phú	An Phú	Quận 12	0.8 ha	30	39.0 - 43.0	23.3%
2	Rio Verde_GĐ1	Điền Phúc Thành	Đức Hòa, Long An	20 ha	86	23.5 - 24.0	82.5%
	TỔNG				116		

DANH SÁCH DỰ ÁN ĐẤT NỀN MỚI TẠI VÙNG VEN CHÀO BÁN TRONG THÁNG 05/2018

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô	Số nền mở bán	Giá bán (trĐ/m ² - VAT)	Tỷ lệ bán (*)
1	Trị Yên Riverside_Đợt 1	Hoàng Hoa Long An	Cần Giuộc, Long An	4.9 ha	145	13.0 - 15.0	51.7%
2	KDC Đất xanh Mỹ Hạnh	Hưng Thịnh	Đức Hòa, Long An	30 ha	35	7.0 - 9.0	91.4%
3	Cát Tường Phú Hòa	Cát Tường Group	Đức Hòa, Long An	15 ha	117	12.0 - 16.0	85.5%
4	Nam Phong Lotus Garden GĐ1	Nam Phong Sài Gòn	Cần Đước, Long An	23 ha	400	8.0 - 10.0	100%
5	King bay_Đợt 2	Freeland	Nhơn Trạch, Đồng Nai	125 ha	145	16.0 - 18.0	71.7%
	TỔNG				842		

(*) Tỷ lệ bán được cập nhật vào thời điểm cuối Tháng 05/2018

Nguồn: Thống kê phòng R&D - DKRA

PHỤ LỤC

DANH SÁCH DỰ ÁN CĂN HỘ MỚI CHÀO BÁN TRONG THÁNG 05/2018

STT	Tên Dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô	Số block mở bán	Số căn mở bán	Giá bán (Triệu/m ²)	Tỷ lệ bán (*)
1	Q7 Sài Gòn Riverside Complex	Hưng Thịnh	7.52 ha	Quận 7	2 block (Mercury)	838	30 - 35	100%
2	Fresca Riverside	Sea Holding	6,748 m ²	Thủ Đức	2 Block	398	21 - 25	95%
3	Gem Riverside	Đất Xanh	6.7 ha	Quận 2	2 Block 6, 8	550	35 - 45	87.6%
TỔNG						1,786		

(*) Tỷ lệ bán được cập nhật vào thời điểm cuối Tháng 05/2018

Nguồn: Thống kê phòng R&D - DKRA

PHỤ LỤC

DANH SÁCH DỰ ÁN NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ CHÀO BÁN TRONG THÁNG 05/2018

STT	Tên Dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô	Số căn mở bán	Giá bán (Tỷ Đồng)	Tỷ lệ bán (*)
1	Sol Villas	SCC	Quận 2	4.5 ha	101	20 - 27	63.4%
	Tổng				101		

(*) Tỷ lệ bán được cập nhật vào thời điểm cuối Tháng 05/2018

Nguồn: Thống kê phòng R&D - DKRA

PHỤ LỤC

DANH SÁCH DỰ ÁN CONDOTEL CHÀO BÁN TRONG THÁNG 05/2018

STT	Tên Dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô	Số căn mở bán	Giá bán (Tỷ Đồng)	Tỷ lệ bán (*)
1	The Arena Cam Ranh	Vịnh Nha Trang	Cam Ranh, Khánh Hòa	29 ha	2,200	40 - 48	27.3%
	Tổng				2,200		

(*) Tỷ lệ bán được cập nhật vào thời điểm cuối Tháng 05/2018

Nguồn: Thống kê phòng R&D - DKRA

Được thành lập từ 2011, trải qua 6 năm phát triển, chúng tôi tự hào khi được tin tưởng tư vấn giúp cho nhiều người Việt Nam lựa chọn được những mái ấm vừa ý cũng như làm hài lòng nhiều nhà đầu tư và đối tác.

Tại DKRA con người là giá trị cốt lõi, ý thức, tư duy sáng tạo với giải pháp kinh doanh luôn đổi mới và thể hiện tính nhân văn cao. Với đội ngũ am hiểu thị trường chúng tôi luôn nỗ lực cải thiện chất lượng dịch vụ cũng như cam kết, đề cao tính trách nhiệm trong các hoạt động của mình.

Trong phạm vi dịch vụ của chúng tôi, ngoài dịch vụ nền tảng tư vấn, tiếp thị & phân phối các loại hình nhà ở thì chúng tôi còn mở rộng và chuyên nghiệp trong các dịch vụ như tư vấn phát triển dự án, dịch vụ nghiên cứu thị trường, dịch vụ tư vấn mua bán sáp nhập, lĩnh vực cho thuê nhà ở,...

DKRA mong muốn mang lại “sự yên tâm” trong việc ở hoặc đầu tư cho người Việt Nam. Chúng tôi luôn lắng nghe những góp ý của khách hàng, đối tác để có thể cung cấp dịch vụ ngày càng tốt hơn nữa, tin cậy hơn nữa cho khách hàng. DKRA chân thành cảm ơn sự tin cậy của các khách hàng, đối tác trong thời gian vừa qua và hy vọng trong tương lai sẽ tiếp tục nhận được sự ưu ái của quý khách hàng và đối tác

R&D – DKRA CUNG CẤP DỊCH VỤ

**Nghiên Cứu
Thị Trường
Định Kỳ**



**Nghiên Cứu
Thị Trường
Chuyên Biệt**



**Tư Vấn Phát
Triển Dự Án**



**Tư Vấn Tiếp Thị
Và Bán Hàng**



**Thẩm Định Giá
Bất Động Sản**





BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU VIỆT NAM 2017

06 NĂM

Công ty DKRA được thành lập năm 2011 bởi các chuyên gia đầy kinh nghiệm và nhiệt huyết trong lĩnh vực bất động sản.

200 NHÂN VIÊN

Đội ngũ CVTV trẻ, nhiệt tình, tận tâm và chuyên nghiệp được chia thành các Sàn GD tại 2 văn phòng

HƠN **4000**

Sản phẩm bất động sản được giao dịch thành công trong giai đoạn 2016 - 2017

Phòng Nghiên cứu & Phát triển

Nguyễn Hoàng
Giám đốc bộ phận
0903 338 699
nguyenhoang@dkra.vn

**NHỊP CẦU
ĐẦU TƯ**



DKRA