

Bản tin nội bộ
Tháng 7/2021

BẢN TIN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TP. HCM VÀ VÙNG PHỤ CẬN



MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T7/2021

| | |
|----------------------------------|----|
| Thông tin chung..... | 02 |
| Chính sách - Pháp lý..... | 04 |
| Hạ tầng Giao thông - Xã hội..... | 04 |

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T7/2021

| | |
|--|----|
| Phân khúc Đất nền..... | 06 |
| Phân khúc Căn hộ..... | 07 |
| Phân khúc Nhà phố/Biệt thự..... | 09 |
| BDS Nghỉ dưỡng - Biệt thự biển..... | 11 |
| BDS Nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse biển..... | 12 |
| BDS Nghỉ dưỡng - Condotel..... | 13 |





TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T7/2021





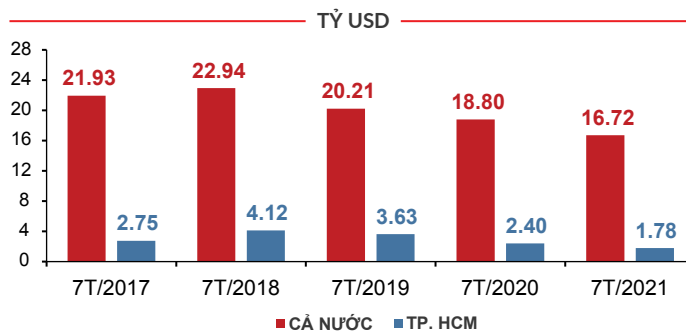
THÔNG TIN CHUNG

FDI

Cả nước đạt 16.72 tỷ USD, bằng 88.9% so với 7T/2020 (đạt 18.80 tỷ USD).

TP. HCM đạt 1.78 tỷ USD, giảm 25.8% so với cùng kỳ năm trước (2.40 tỷ USD), chiếm 10.7% tổng vốn đầu tư của cả nước.

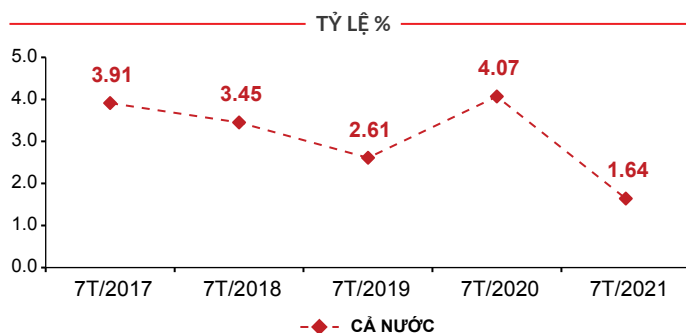
FDI đầu tư vào bất động sản đạt 1.16 tỷ USD, chiếm 6.95% tổng vốn đầu tư.



Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư Việt Nam

CPI

Chỉ số CPI bình quân 7T/2021 cả nước tăng 1.64% so với bình quân cùng kỳ năm 2020.

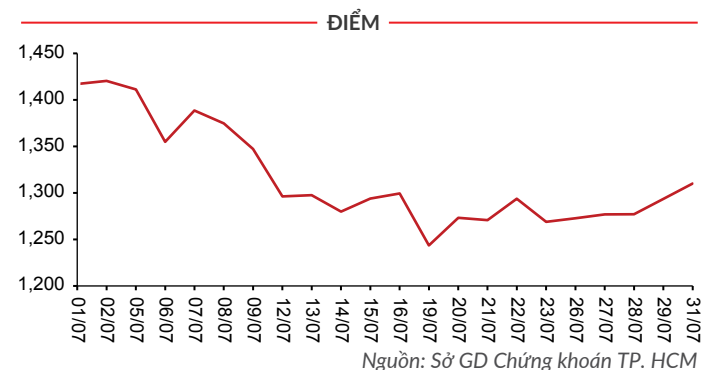


Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam

VN-INDEX

Trong tháng có nhiều biến động mạnh, xu hướng giảm chiếm chủ đạo trong giai đoạn đầu tháng.

Kết thúc tháng VN-Index ghi nhận 1,310.05 điểm, giảm 107.03 điểm (khoảng 7.6%) so với ngày đầu tiên của T7/2021.

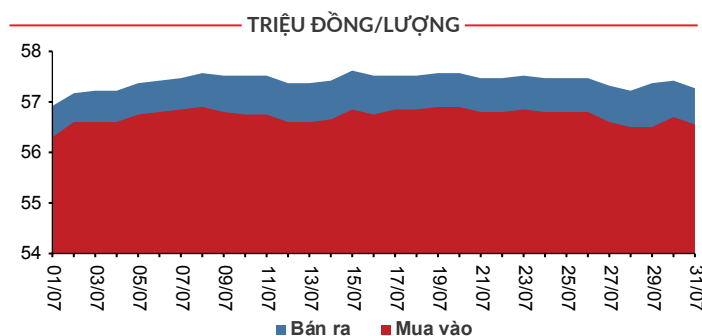


Nguồn: Sở GD Chứng khoán TP. HCM

GIÁ VÀNG

Trong tháng không có nhiều biến động, mức giá "bán ra" ổn định trong khoảng 56.92 - 57.62 triệu Đồng/lượng, theo xu hướng đi ngang và giảm nhẹ vào tuần cuối cùng của tháng.

Kết thúc tháng, giá vàng mua vào - bán ra được ghi nhận 56.55 - 57.27 triệu Đồng/lượng.



Nguồn: Tổng hợp từ SJC

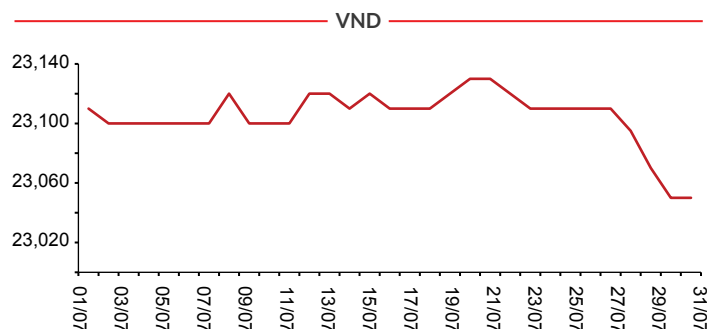


THÔNG TIN CHUNG

TỶ GIÁ VND/USD

Tỷ giá VND/USD có xu hướng giảm mạnh trong những ngày cuối tháng.

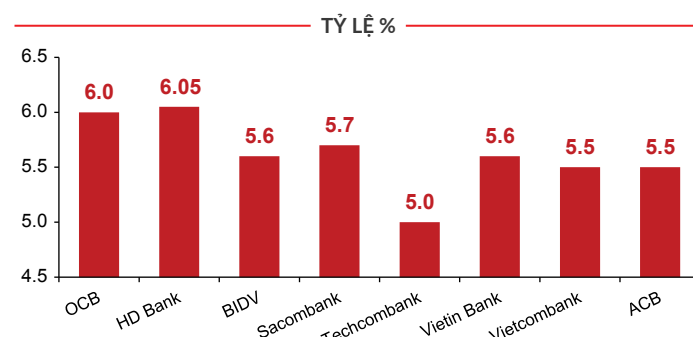
Kết thúc T7/2021, 1USD giảm 60 Đồng (khoảng 0.3%) so với ngày đầu tháng, ghi nhận ở mức 1USD = 23,050 Đồng.



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

LÃI SUẤT

Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của một số ngân hàng có sự điều chỉnh giảm nhẹ (0.1%) so với tháng trước. Mức lãi suất 12 tháng của các ngân hàng được ghi nhận trong khoảng 5.0 – 6.05%/năm.



Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ



THÔNG TƯ 09/2021/TT-BTNMT

Ngày 30/6/2021, Bộ tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2021.



NGHỊ ĐỊNH 69/2021/NĐ-CP

Ngày 15/7/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP về việc "Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư". Nghị định được kỳ vọng sẽ góp phần đẩy nhanh quá trình thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2021 và thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

HẠ TẦNG GIAO THÔNG - XÃ HỘI

TUYẾN ĐƯỜNG NỐI NHƠN TRẠCH VÀ CAO TỐC TP. HCM - LONG THÀNH

Tuyến đường 319 nối dài ở huyện Nhơn Trạch đã hoàn thành, đang chờ các thủ tục cuối cùng để kết nối với cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây. Dự án được khởi công năm 2017 do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO làm chủ đầu tư. Toàn tuyến dài 9.4km - rộng 16m, tổng kinh phí dự án gần 1,000 tỷ Đồng. Dự kiến đưa vào sử dụng vào Q3/2021.



DỰ KIẾN KHỞI CÔNG XÂY DỰNG 2 DỰ ÁN GIAO THÔNG LỚN Ở NHƠN TRẠCH VÀO NĂM 2022

Theo Phó Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, để giải quyết thách thức về giao thông, trong năm 2022 huyện sẽ có 2 dự án giao thông lớn được khởi công là công trình mở rộng Tỉnh lộ 25B (mở lên 80m) và đường 25C kết nối QL 51 và sân bay Long Thành.



Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T7/2021



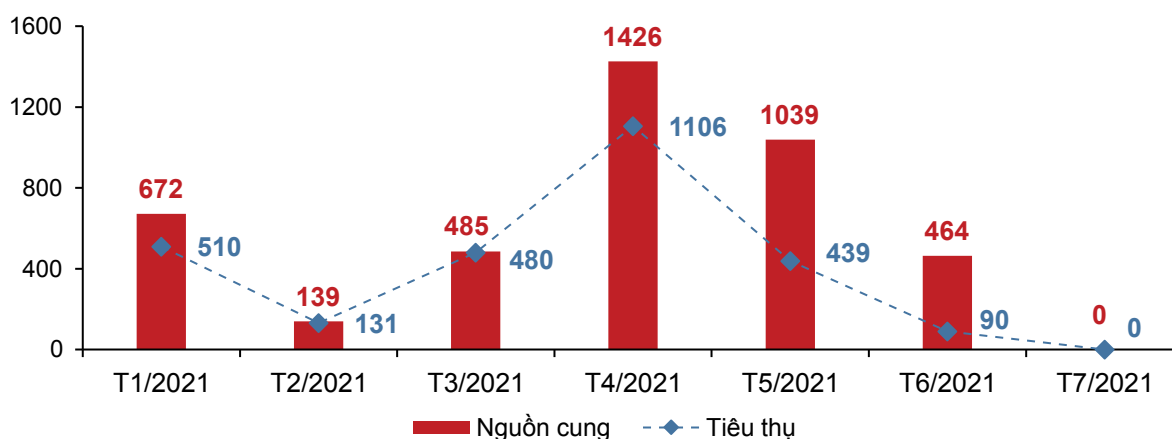


PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Ghi nhận trong T7/2021, thị trường đất nền TP. HCM và các tỉnh giáp ranh không ghi nhận nguồn cung mới được mở bán trong tháng. Đây là lần đầu tiên thị trường thiếu vắng nguồn cung mới.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



- Sức cầu chung toàn thị trường giảm đáng kể, nguyên nhân do tình hình dịch bệnh Covid-19 bùng phát và kéo dài trong thời gian vừa qua đã ảnh hưởng đến tất cả các hoạt động của nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực BĐS.
- Tại thị trường thứ cấp, thanh khoản thị trường giảm mạnh so với giai đoạn trước khi dịch bùng phát. Vào cuối tháng, thị trường xuất hiện một số nhà đầu tư có sử dụng đòn bẩy tài chính, chịu áp lực về lãi vay, họ chấp nhận cắt lỗ, giảm giá bán hoặc giảm một phần lợi nhuận để thu hồi dòng vốn.
- Sự phục hồi của thị trường phụ thuộc vào tình trạng khống chế dịch bệnh ở địa bàn TP. HCM và các tỉnh thành khác.



Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.
Nguồn: DKRA Vietnam



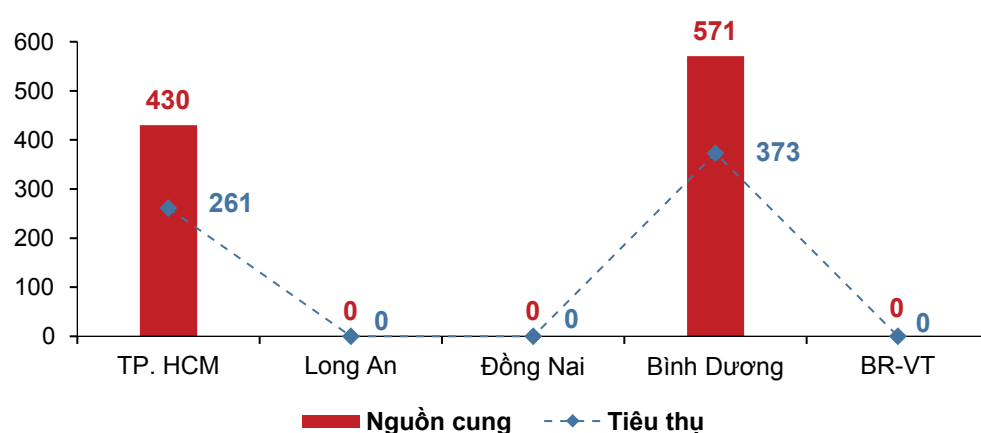
PHÂN KHÚC CĂN HỘ

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

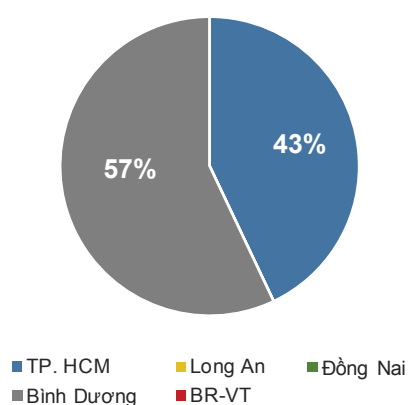
Phân khúc căn hộ tại TP. HCM và các tỉnh giáp ranh trong T7/2021 ghi nhận sự tích cực đáng ngạc nhiên so với tháng trước mặc dù trong giai đoạn giãn cách xã hội, nhiều hoạt động bị ngưng trệ nhưng thị trường vẫn có 5 dự án được mở bán (1 dự án mới và 4 giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường khoảng 1,001 căn, tập trung chủ yếu ở TP. HCM và Bình Dương. Con số nguồn cung mới này chỉ bằng 28% so với T7/2020 (3,613 căn).

Toàn thị trường tiêu thụ được khoảng 634 căn, chiếm tỷ trọng 63% nguồn cung mới, bằng 21% lượng tiêu thụ cùng kỳ năm trước (3,023 căn).

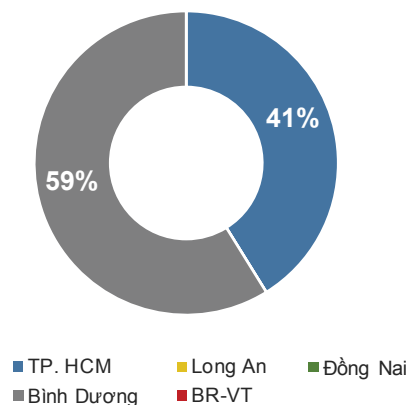
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



Tỷ lệ tiêu thụ mới theo địa phương



- Sức cầu chung toàn thị trường sụt giảm đáng kể do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Các giao dịch chủ yếu dựa trên các giữ chỗ từ trước khi áp dụng chỉ thị 16 và chỉ thị 16+.
- Nhiều CĐT và sàn môi giới tổ chức bán hàng/giới thiệu sản phẩm bằng hình thức online tuy nhiên khó tạo được hiệu ứng như event bán hàng truyền thống.

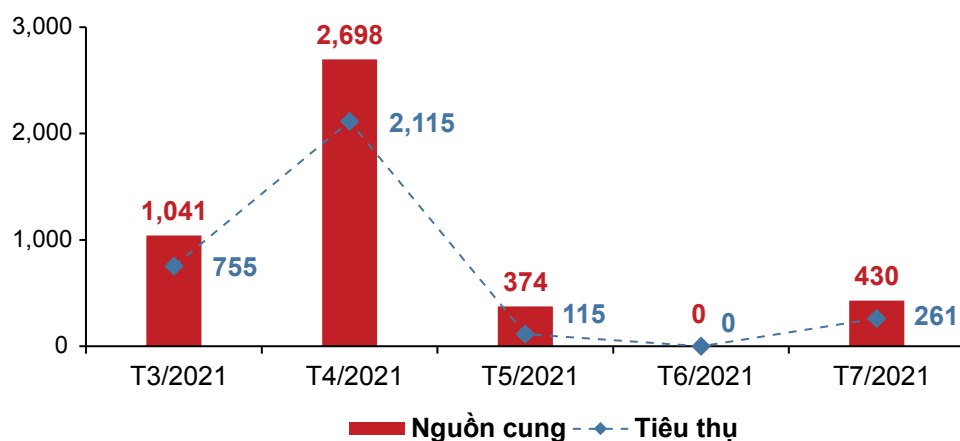


PHÂN KHÚC CĂN HỘ

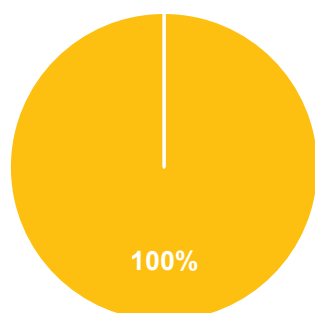
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường BĐS căn hộ TP. HCM trong T7/2021 ghi nhận 2 dự án mở bán (cả 2 đều là giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó) với khoảng 430 căn, nguồn cung mới tuy có sự phục hồi so với T6/2021 nhưng chỉ bằng 13% so với T7/2020 (3,234 căn). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 61% nguồn cung mới với khoảng 261 căn bán được, bằng 10% so với lượng tiêu thụ cùng kỳ năm trước (2,644 căn).

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

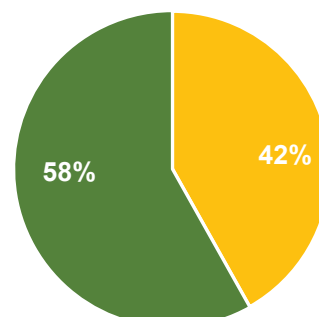


Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



■ Hạng sang ■ Hạng A ■ Hạng B ■ Hạng C

Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



■ Khu Đông ■ Khu Tây ■ Khu Nam
■ Khu Bắc ■ Trung tâm

- Nguồn cung mới có sự phục hồi so với tháng trước nhưng nhìn chung vẫn ở mức khá thấp so với cùng kỳ năm 2020.
- Dịch bệnh diễn biến phức tạp cũng như việc áp dụng Chỉ thị 16 tại TP. HCM gây sức ép lên nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ dự án mới trong tháng.
- Phân khúc căn hộ hạng B, vị trí cách tương đối xa trung tâm thành phố dẫn dắt nguồn cung mới toàn thị trường.
- Tình hình giao dịch thứ cấp có sự sụt giảm đáng kể trong tháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.



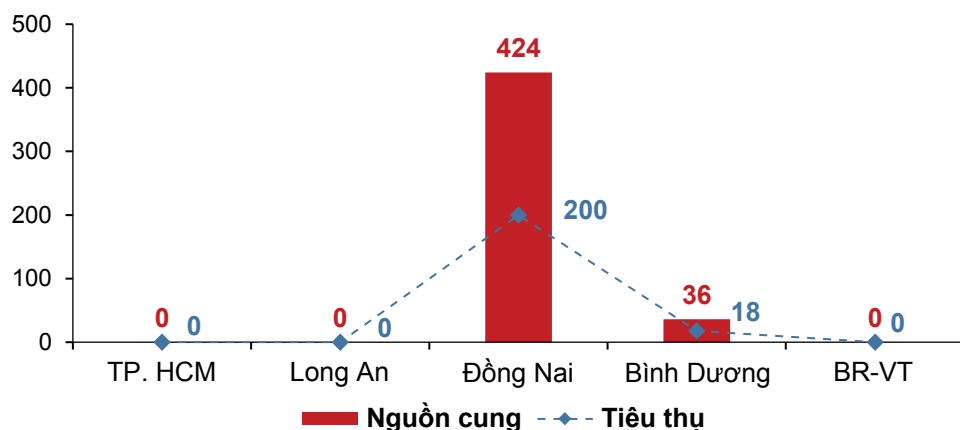


PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

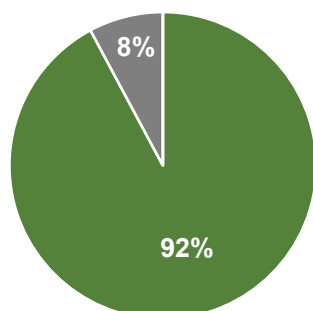
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH VÀ CÁC TỈNH GIÁP RANH

Trong T7/2021, toàn thị trường ghi nhận có 4 dự án mở bán (bao gồm 1 dự án mới và 3 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 460 căn. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 47% (khoảng 218 căn), tăng gấp 2.7 lần so với T6/2021.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo địa phương

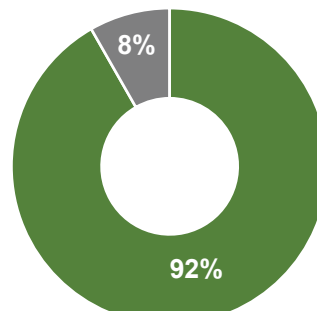


Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



■ TP. HCM ■ Long An ■ Đồng Nai
■ Bình Dương ■ BR-VT

Tỷ lệ tiêu thụ mới theo địa phương



■ TP. HCM ■ Long An ■ Đồng Nai
■ Bình Dương ■ BR-VT

- Đồng Nai vẫn tiếp tục là khu vực chiếm tỷ trọng lớn về nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- Đối với thị trường các tỉnh giáp ranh, những dự án nằm trong các khu đô thị lớn với quy mô hàng trăm hecta, được quy hoạch bài bản thu hút sự quan tâm của khách hàng.





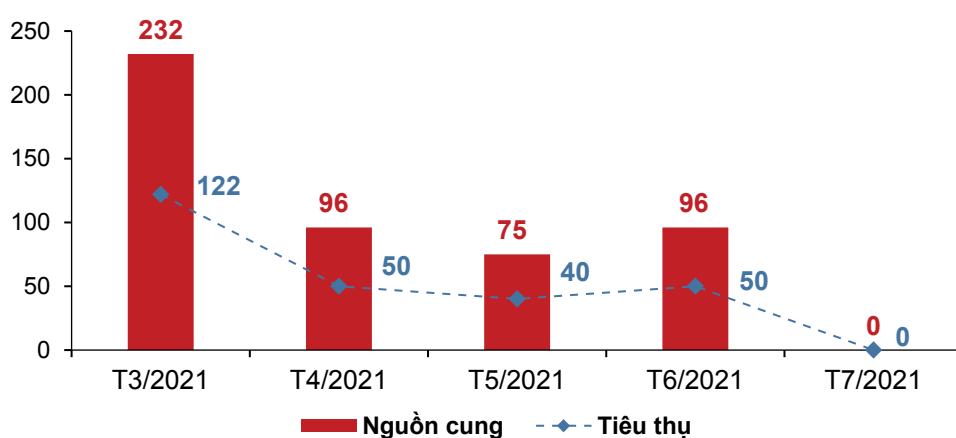
PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH



Theo số liệu thống kê, trong T7/2021 thị trường TP. HCM không ghi nhận có dự án mới mở bán.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



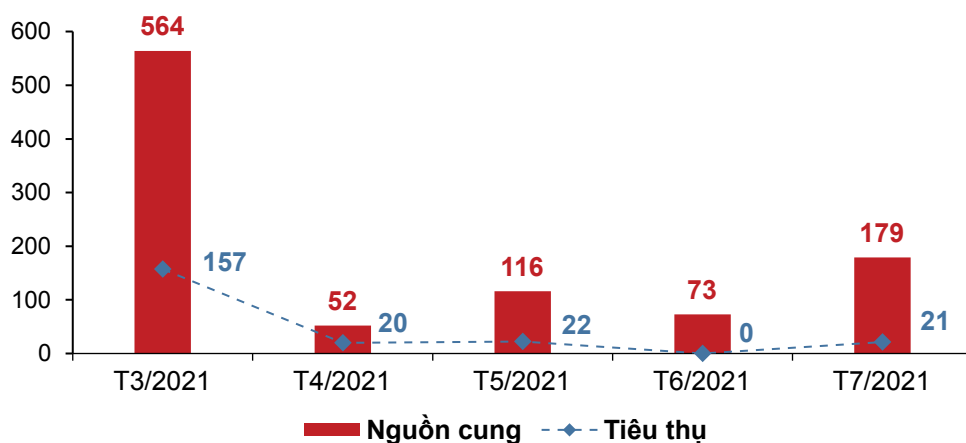
- Tình hình dịch bệnh bùng phát mạnh tại TP. HCM đã tác động tiêu cực đến thị trường. Nhiều chủ đầu tư phải thay đổi kế hoạch, thời gian bán hàng để phù hợp với lệnh giãn cách xã hội của Thành phố.
- Giao dịch thứ cấp kém sôi động và tiếp tục xu hướng giảm do ảnh hưởng của việc tái bùng phát dịch bệnh tại TP. HCM.

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.
Nguồn: DKRA Vietnam

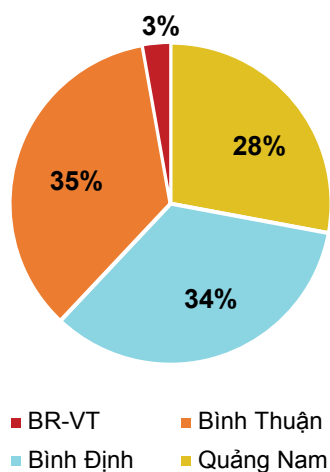
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D-DKRA Vietnam, trong T7/2021 phân khúc biệt thự biển ghi nhận 4 dự án mở bán (bao gồm 1 dự án mới và 3 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 179 căn, tăng 2.5 lần so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 12% (khoảng 21 căn).

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương



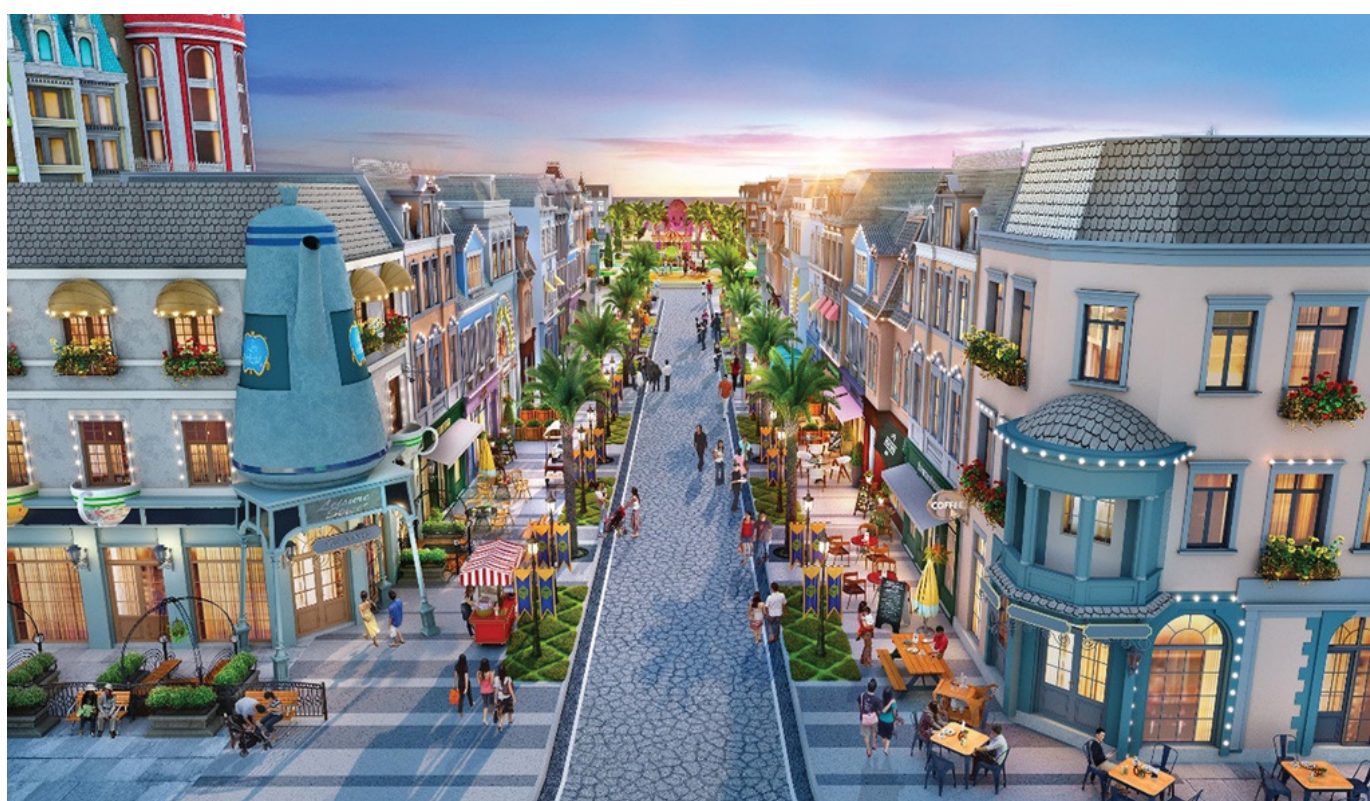
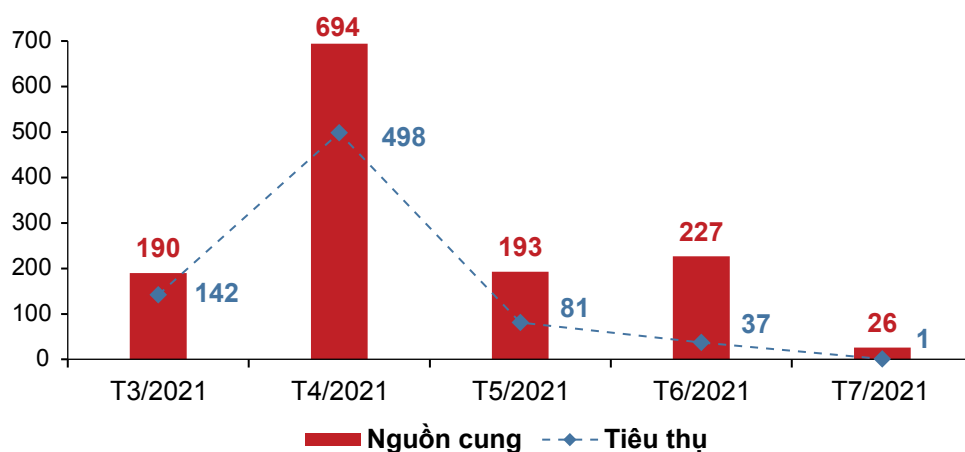
- Lượng tiêu thụ mới tăng tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp, chủ yếu tập trung tại khu vực Bình Định (chiếm 67% tổng lượng tiêu thụ toàn thị trường).
- Hiện nay nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông chuẩn bị, dự kiến sang Tháng 8 nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát, nguồn cung và sức cầu sẽ tăng và tập trung chủ yếu ở khu vực BR -VT, Bình Thuận.



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN

Theo ghi nhận của Bộ phận R&D-DKRA Vietnam, phân khúc nhà phố/shophouse biển trong T7/2021 có 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 26 căn, bằng 11% so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 4%, bằng 3% so với T6/2021.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



- Nhiều dự án phải tạm ngừng triển khai, khóa giờ hàng do dịch bệnh bùng phát khiến nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong tháng sụt giảm mạnh so với tháng trước. Mặc dù vậy, phân khúc nhà phố/shophouse biển vẫn là phân khúc thu hút nhiều sự quan tâm của khách hàng.

Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.
Nguồn: DKRA Vietnam

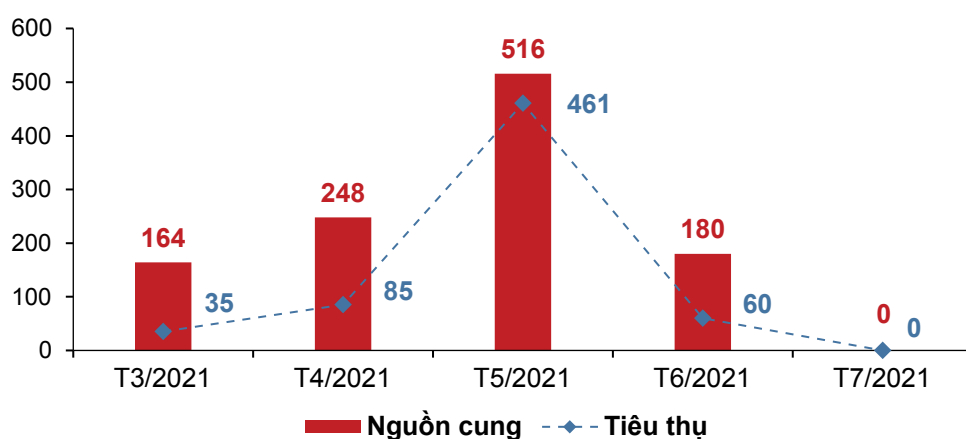


BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL



Trong T7/2021, phân khúc Condotel không ghi nhận dự án mới mở bán.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng



- Trước ảnh hưởng của dịch bệnh, thị trường rơi vào trạng thái trầm lắng, nhiều chủ đầu tư phải khóa giỏ hàng, điều chỉnh chính sách bán hàng cho phù hợp khiến nguồn cung mới khan hiếm.
- Dự kiến, trong Tháng 8, nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát, nguồn cung và sức cầu phân khúc Condotel có thể dần hồi phục, tuy nhiên khó có sự đột biến và tập trung chủ yếu ở khu vực Bình Thuận.

Ghi chú: Đối với phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê từ Thừa Thiên Huế vào đến Phú Quốc
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.
Nguồn: DKRA Vietnam



DKRA Vietnam - Nhà cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực dịch vụ Bất động sản.

Với hoài bão trở thành thương hiệu dịch vụ Bất động sản được tin tưởng lựa chọn đầu tiên ở Việt Nam, cùng giá trị hoạt động cốt lõi Tín - Trí - Đức, hệ thống **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu - phát triển thị trường, tư vấn đầu tư và quản lý phát triển đầu tư, tư vấn phát triển dự án, tiếp thị - phân phối - quản lý và vận hành bất động sản; cũng như chuyên nghiệp hơn trong dịch vụ hướng đến khách hàng cao cấp; không ngừng gia tăng giá trị, lợi ích mang lại cho khách hàng và đối tác.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống **DKRA Vietnam** hiện có 6 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Danang, DKRA Capella, DKRA Rigel**), 14 sàn giao dịch với hơn 600 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

Bằng sự am hiểu thị trường sâu sắc cùng lực lượng nhân lực chuyên nghiệp, **DKRA Vietnam** cam kết mang lại giá trị thiết thực và lợi ích hài hòa cho các bên khách hàng, cổ đông và nhân viên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

R&D - DKRA VIETNAM CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường Định Kỳ

Tư Vấn Phát Triển Dự Án

Tư Vấn Tiếp Thị Và Bán Hàng

Thẩm Định Giá Bất Động Sản

Các Nghiên Cứu Thị Trường Chuyên Biệt

Ông Nguyễn Hoàng (*Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển DKRA Vietnam*)

M: (+84) 903 338 699 | **E:** nguyenhoang@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA VIỆT NAM

63 - 67 An Điền, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | **T:** 0888 108899 | **W:** www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Vietnam. Thông tin trong báo cáo này được phòng R&D công ty DKRA Vietnam thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Vietnam 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, DKRA Vietnam 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.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Vietnam. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Vietnam đều là trái pháp luật.