



DKRA CONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM  
& Vùng phụ cận Tháng 10/2022

Phòng R&D - DKRA Group | Bản tin lưu hành nội bộ





# NỘI DUNG

---

## Tình hình Kinh tế - Xã hội T10/2022

- 02 Chi số kinh tế
- 03 Chính sách - Pháp lý
- 04 Hạ tầng giao thông

## Diễn biến thị trường T10/2022

- 06 Phân khúc Đất nền
- 07 Phân khúc Căn hộ
- 08 Phân khúc Nhà phố/Biệt thự
- 09 BĐS nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng
- 10 BĐS nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng
- 11 BĐS nghỉ dưỡng - Condotel

Lưu ý: Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành: Bình Dương, Đồng Nai, BR-VT, Long An và Tây Ninh.



# Tình hình Kinh tế - Xã hội

## T10/2022



# Chỉ số kinh tế

## FDI

Lũy kế 10 tháng đầu năm 2022 đạt:

**22.46** tỷ USD    **3.42** tỷ USD

↓ 5.4% Y-o-Y    ↑ 25.3% Y-o-Y

Nguồn: FIA

## CPI

Bình quân 10 tháng đầu năm 2022 tăng

**↑ 2.89%**    **↑ 2.32%**

So với cùng kỳ năm 2021

Nguồn: GSO, PSO

## VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/10 đạt mức

**1,027.94** Điểm

↓ Giảm 58.5 điểm (5.4%) so với ngày đầu tháng

Nguồn: HOSE

## Tỷ giá USD/VNĐ

Kết thúc tháng, ghi nhận 1 USD bằng

**24,879** Đồng

↑ Tăng 869 Đồng (3.6%) so với ngày đầu tháng

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

## Giá vàng

Vàng SJC mua vào - bán ra

**66.1 - 67.1** triệu Đồng/lượng

↑ Tăng gần 1 triệu Đồng (bán ra) so với đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

## Lãi suất

Kỳ hạn 12 tháng dao động ở mức

**6.2% - 7.9%**

↑ Tăng 1.2 - 1.8 điểm phần trăm so với Q3/2022

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

■ Cả nước    ■ TP. HCM



# Chính sách - Pháp lý



## Thông tư số 61/2022/TT-BTC

Ngày 05/10/2022, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 61/2022/TT-BTC hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh, quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Thông tư có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/11/2022.



## Nghị quyết 133/NQ-CP

Ngày 09/10/2022, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 133/NQ-CP về việc thông qua dự thảo báo cáo về hoạt động đầu tư, quản lý, sử dụng vốn Nhà nước tại doanh nghiệp năm 2021 theo đề nghị của Bộ Tài chính tại văn bản số 9858/BTC-TCDN ngày 28/9/2022. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ban hành.



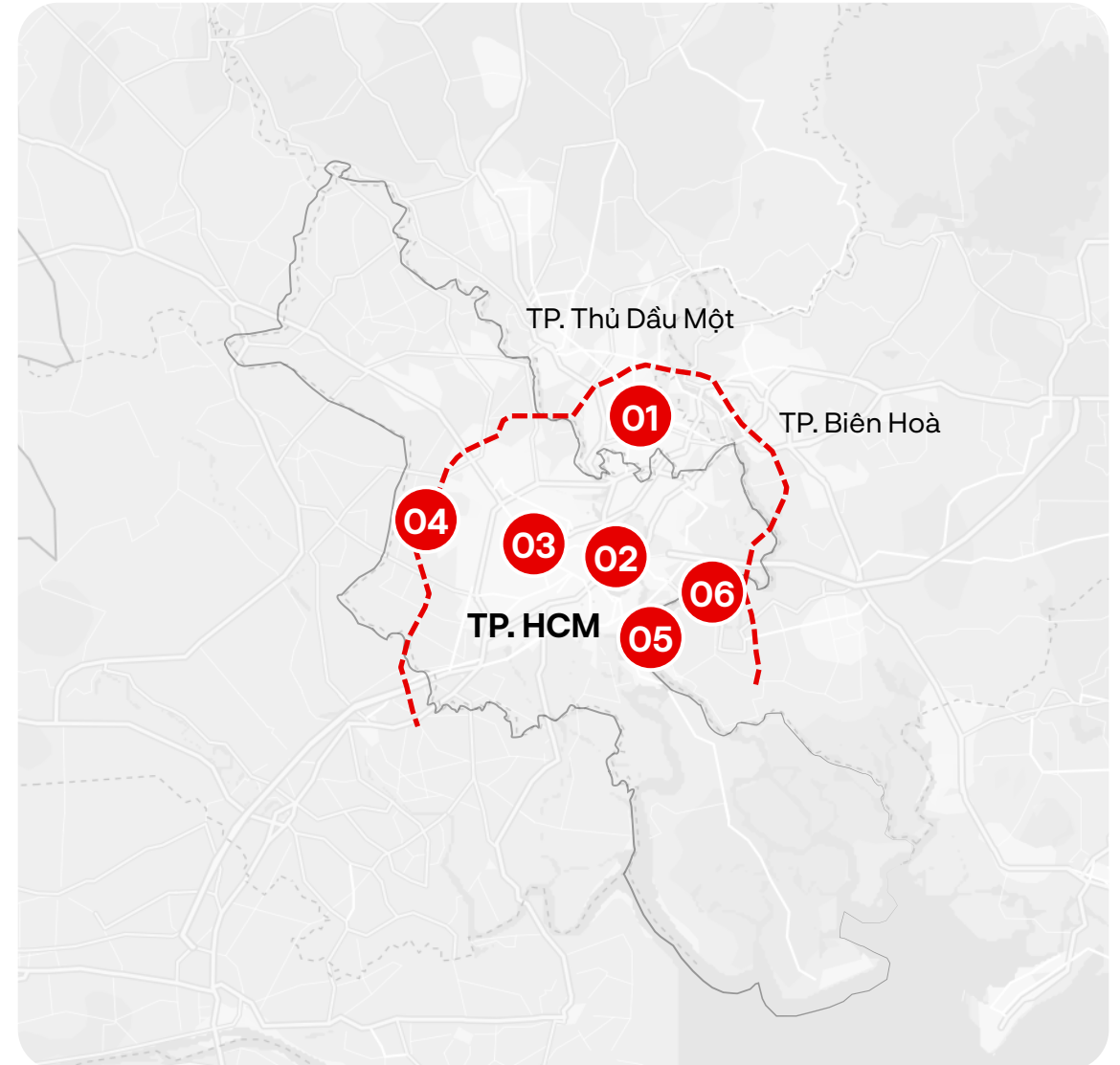
## Quyết định số 32/QĐ-UBND

Ngày 17/10/2022, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 32/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định trách nhiệm về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 27/10/2022.



# Hạ tầng giao thông

- 01 Dự kiến thông xe cầu vượt thép đầu tiên ở tỉnh Bình Dương
- 02 TP. HCM dự kiến hoàn thiện nhà ga Tân Cảng (Metro số 1) trong Q1/2023
- 03 TP. HCM dự kiến khởi công 03 dự án giao thông trọng điểm hơn 10,000 tỷ Đồng vào T11/2022
- 04 Ký kết giao ước thi đua GPMB dự án Vành đai 3 đoạn qua TP. HCM ( dài 45 km)
- 05 TP. HCM đề xuất điều chỉnh hướng tuyến của cầu Cát Lái
- 06 TP. HCM đề xuất bổ sung cầu kết nối với Đồng Nai qua TP. Thủ Đức



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...



# Diễn biến thị trường

## T10/2022



# Phân khúc Đất nền

**06** DỰ ÁN

- 01 Dự án mới
- 05 Giai đoạn mở bán tiếp theo

**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**27%**

**Nguồn cung mới**  
**139** NỀN

↓ 78.6% so với T10/2021

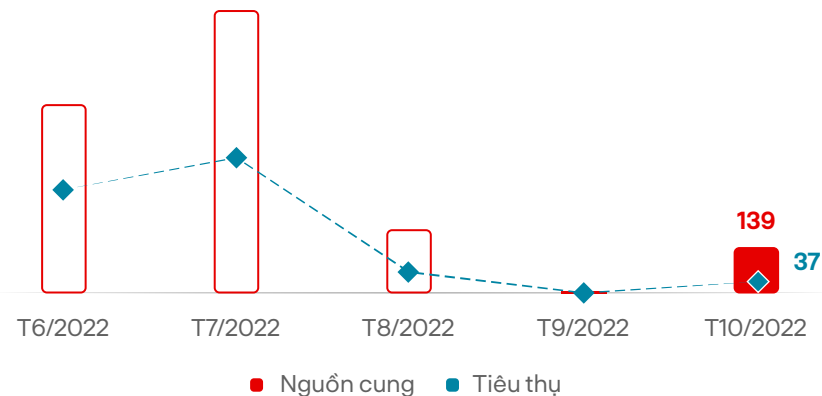
---

**Tiêu thụ mới**  
**37** NỀN

↓ 84.1% so với T10/2021

## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

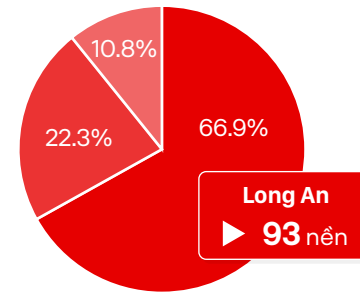
Đvt: Nền



## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

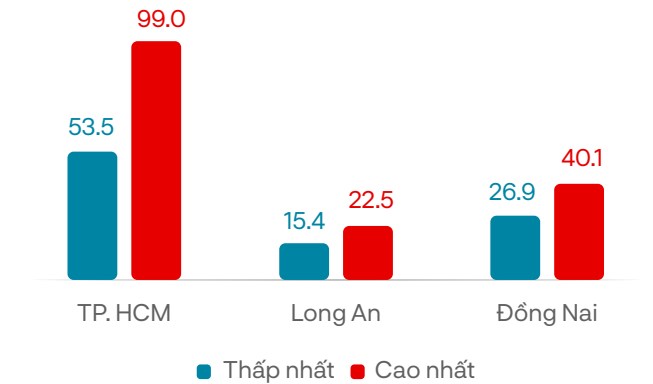
Đvt: %

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



## Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới trong T10/2022 chỉ bằng 21.4% cùng kỳ năm trước, tập trung chủ yếu tại Long An, TP. HCM và Đồng Nai. Long An chiếm 66.9% tổng cung toàn thị trường. Số dự án mở bán trong T10/2022 đa phần đều thuộc giai đoạn mở bán giai đoạn tiếp theo.
- Sức cầu thị trường giảm mạnh, tỷ lệ tiêu thụ toàn thị trường T10/2022 chỉ đạt khoảng 27%, giảm mạnh 84.1% so với cùng kỳ năm trước.
- Các dự án mở bán trong T10/2022 có mặt bằng giá sơ cấp tăng khoảng 0.25% - 8% so với lần mở bán trước đó (thời gian mở bán theo từng đợt 2 tháng - 6 tháng - 12 tháng).
- Tại thị trường thứ cấp, các dự án có mức giá đi ngang hoặc tăng nhẹ chỉ 2% so với tháng trước. Bên cạnh đó, thị trường cũng phát sinh giao dịch cắt lỗ khi khách hàng gặp phải những khó khăn về dòng tiền và áp lực lãi suất ngày càng tăng cao.





# Phân khúc Căn hộ

**12** DỰ ÁN

- 03 Dự án mới
- 09 Giai đoạn mở bán tiếp theo

**2,911** CĂN

↑ Gấp 3.7 lần so với T10/2021

---

**Tỷ lệ tiêu thụ**

**42%**

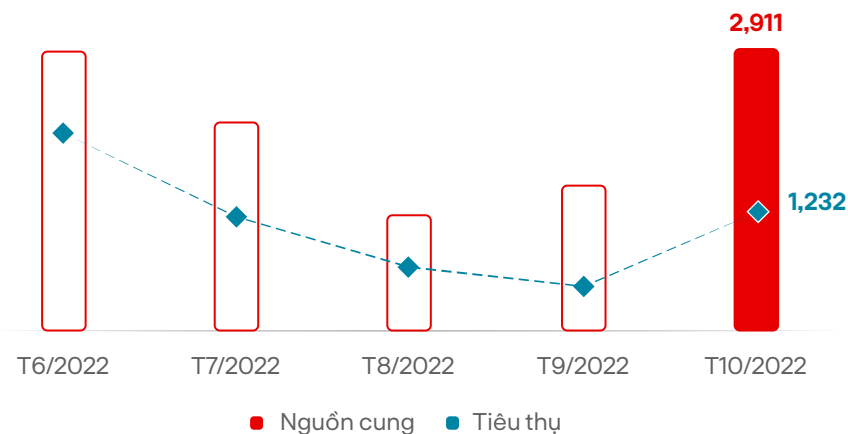
**Tiêu thụ mới**

**1,232** CĂN

↑ Gấp 3.2 lần so với T10/2021

## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

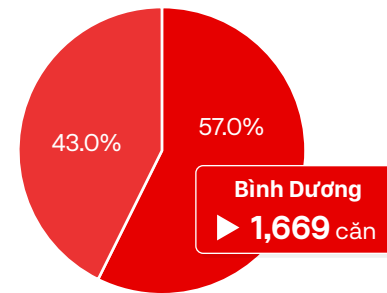
Đvt: Căn



## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

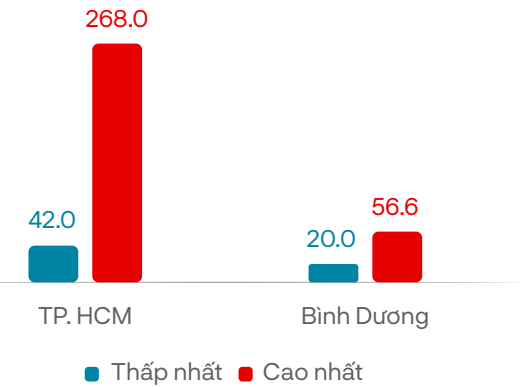
Đvt: %

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



## Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)




## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới trong tháng ghi nhận tăng đáng kể, gấp 3.7 lần so với cùng kỳ năm trước. Bình Dương vươn lên dẫn đầu, chiếm 57% tổng nguồn cung mới mở bán trong tháng, các dự án tập trung tại TP. Thuận An, Dĩ An và H. Bến Cát.
- Nguồn cung tại TP. HCM tiếp tục phân bổ chủ yếu thuộc khu Đông. Phân khúc căn hộ hạng A và hạng sang chiếm đến 84% tổng nguồn cung mới trong tháng.
- Thanh khoản thị trường sơ cấp tiếp tục ở mức thấp với tỷ lệ hấp thụ ở các dự án chỉ dao động phổ biến từ 20% - 60% lượng sản phẩm mở bán.
- Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng 4% - 10% so với đầu năm, tuy nhiên nhiều chính sách ưu đãi thanh toán nhanh được các chủ đầu tư áp dụng với mức chiết khấu lên đến 40% - 50% giá trị bất động sản nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản thứ cấp tiếp tục sụt giảm với giá bán ghi nhận giảm cục bộ ở những nhà đầu tư cần bán gấp phục vụ nhu cầu tài chính cá nhân cũng như giảm áp lực lãi vay giữa bối cảnh lãi suất tăng cao.



# Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



## 09

DỰ ÁN

- 01 Dự án mới
- 08 Giai đoạn mở bán tiếp theo

**Nguồn cung mới**

## 284

CĂN

↓ 72.0% so với T10/2021


---

**Tiêu thụ mới**

## 38

CĂN

↓ 89.0% so với T10/2021

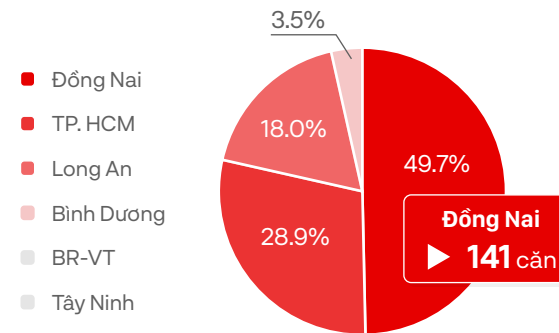


Tỷ lệ tiêu thụ

## 13%

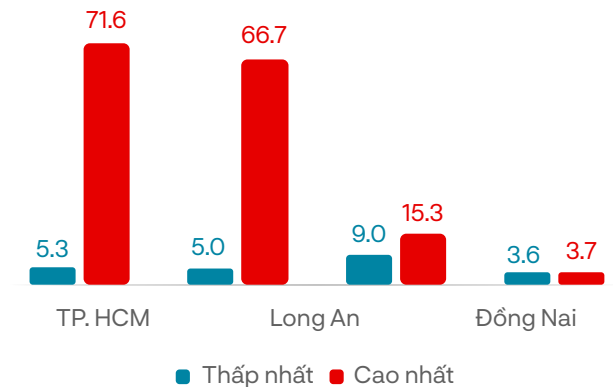
### Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



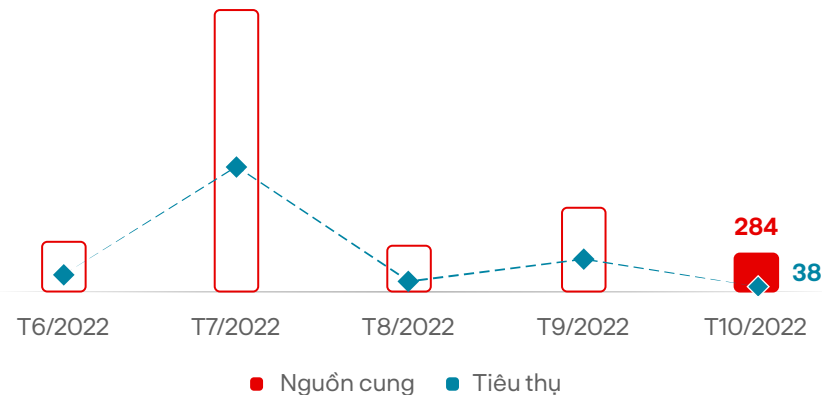
### Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



### NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

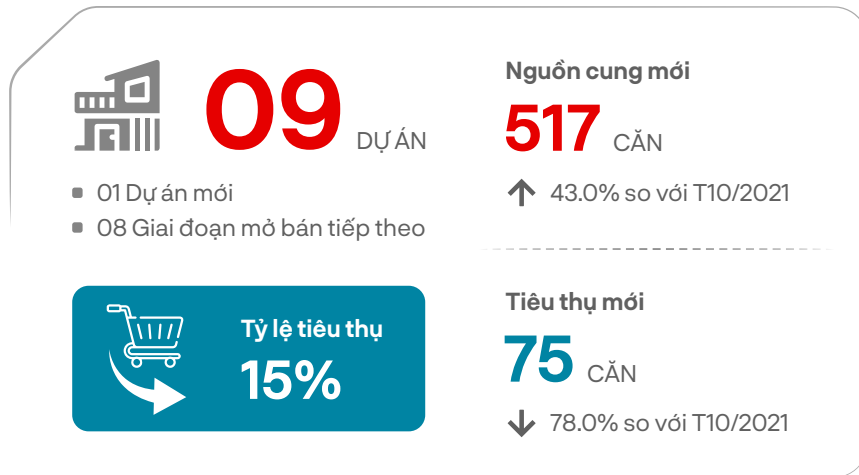
- Nguồn cung tại TP. HCM và các tỉnh vùng ven giảm mạnh (giảm 72% so với cùng kỳ năm 2021). Trong đó, nguồn cung tập trung chủ yếu tại Đồng Nai khi chiếm 49.7% tổng nguồn cung toàn thị trường. Khu vực BR-VT và Tây Ninh tiếp tục chuỗi ngày khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức cầu thị trường rất khiêm tốn, chỉ bằng 11% so với cùng kỳ năm trước và đạt 13% tổng nguồn cung toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với T9/2022, ngoại lệ có một số trường hợp chủ đầu tư áp dụng chính sách chiết khấu lên đến 50% cho khách hàng thanh toán nhanh nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với tháng trước, trên thị trường cũng xuất hiện những giao dịch cắt lỗ (200 - 500 triệu Đồng/căn) ở những khách hàng gặp khó khăn về dòng tiền. Thanh khoản vẫn rất trầm lắng.
- Nguồn cung mới trong 2 tháng cuối năm có thể dao động trong khoảng 1,750 - 1,900 căn và tập trung chủ yếu tại Đồng Nai. BR-VT và Tây Ninh tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.



Diễn biến thị trường T10/2022

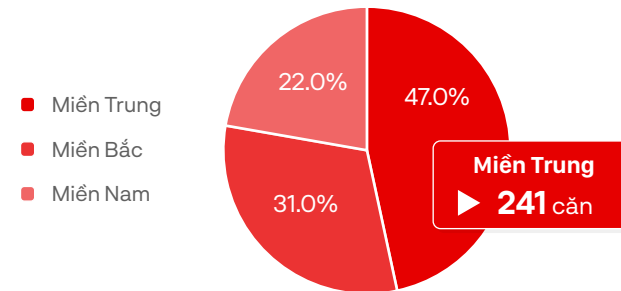
# Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.



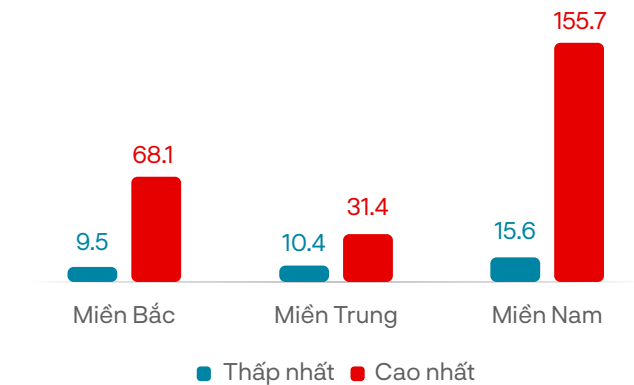
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



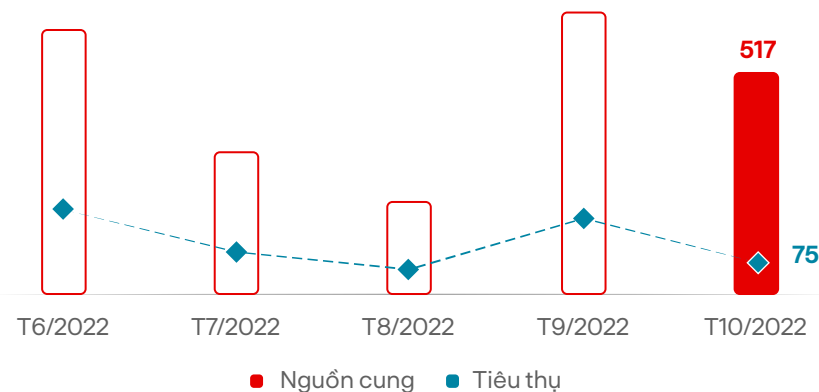
Mức giá bán sơ cấp theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG


- Nguồn cung sụt giảm mạnh so với tháng trước, tập trung cục bộ tại một dự án quy mô lớn ở Bình Thuận - chiếm xấp xỉ 50% tổng nguồn cung mới toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường giảm đáng kể, tỷ lệ tiêu thụ ghi nhận mức thấp nhất từ đầu năm đến nay - 15%. Thanh khoản thị trường chững lại, 33% số lượng dự án mới không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Mức giá bán sơ cấp tăng so với tháng trước, dao động từ 9% - 10%. Tuy nhiên, thị trường cũng ghi nhận nhiều dự án được các chủ đầu tư chiết khấu lên đến 30% - 40% cũng như ban hành các chính sách cam kết mua lại, thuê lại,... nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.
- Dự kiến, trong những tháng cuối năm nguồn cung cũng như sức cầu thị trường sẽ tiếp tục xu hướng giảm. Tuy nhiên mức giá bán sơ cấp sẽ vẫn duy trì mức tăng do chi phí đầu vào, lạm phát, lãi suất tăng cao.



Diễn biến thị trường T10/2022

# Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.



## 04

DỰ ÁN

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

**Nguồn cung mới**

## 196

CĂN

↓ 67.0% so với T10/2021


---

**Tiêu thụ mới**

## 45

CĂN

↓ 92.0% so với T10/2021

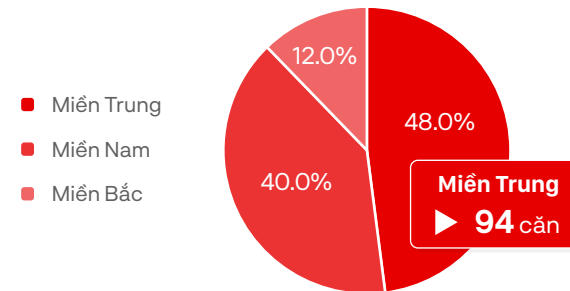


Tỷ lệ tiêu thụ

## 23%

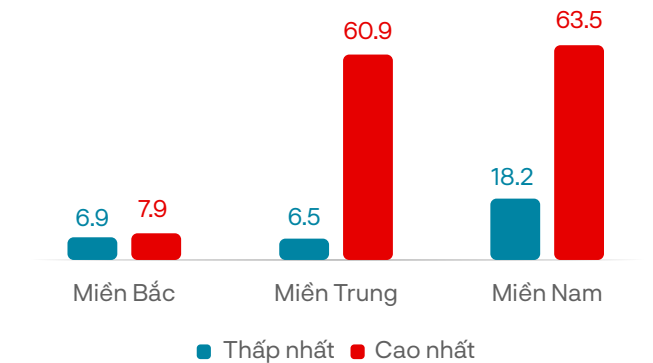
### Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



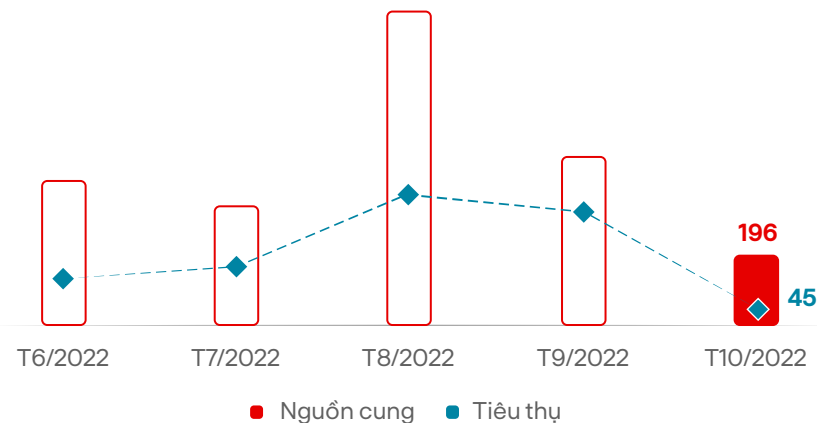
### Mức giá bán sơ cấp theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



### NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG


- Nguồn cung sụt giảm đáng kể, giảm xấp xỉ 60% so với tháng trước. Trước tình hình khó khăn chung của thị trường, việc các chủ đầu tư kéo dài thời gian truyền thông, booking nhằm tối ưu hiệu quả bán hàng cũng là nguyên nhân khiến nguồn cung trong tháng giảm mạnh.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, thấp hơn 40% so với lượng tiêu thụ phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng, thấp hơn gần 50% so với phân khúc condotel và ghi nhận mức thấp nhất từ đầu năm đến nay. Hầu hết các dự án đều có tình hình bán hàng chậm, lượng hàng tồn kho nhiều.
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng 5% - 9% so với giai đoạn mở bán trước đó (mỗi giai đoạn cách nhau 1 - 2 tháng). Tuy nhiên, các chủ đầu tư cũng kèm theo những chính sách như chiết khấu 30% - 40%, cam kết thuê lại, hỗ trợ lãi suất,... nhằm kích cầu.
- Dự kiến trong những tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường tiếp tục xu hướng giảm, tập trung tại những thị trường quen thuộc như Bình Thuận, BR-VT và Thanh Hóa.



Diễn biến thị trường T10/2022

# Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.



## 05

DỰ ÁN

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

**Nguồn cung mới**

## 554

CĂN

↑ Gấp 2.1 lần so với T10/2021


---

**Tiêu thụ mới**

## 89

CĂN

↑ Gấp 2.0 lần so với T10/2021

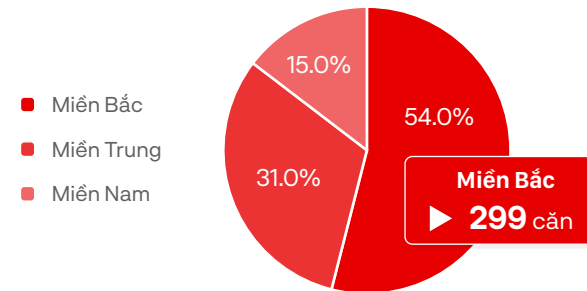


Tỷ lệ tiêu thụ

## 16%

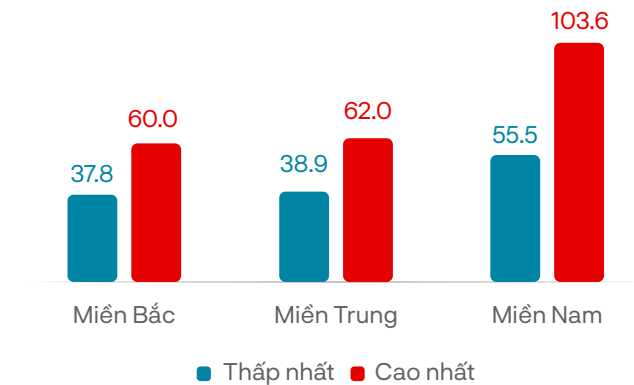
### Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



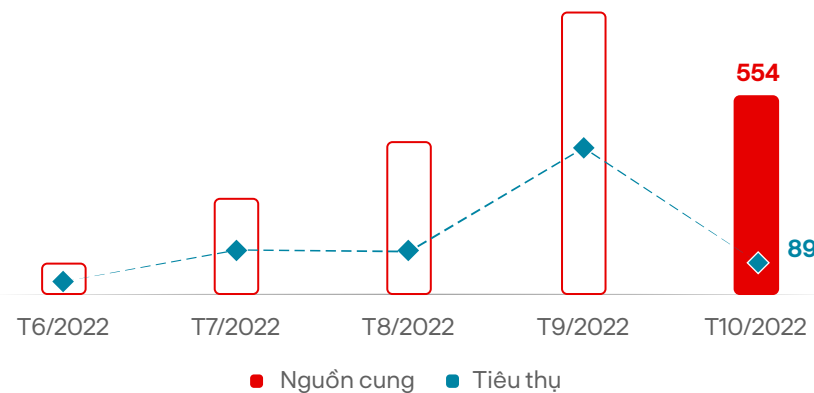
### Mức giá bán sơ cấp theo miền

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



### NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung ghi nhận sự sụt giảm đáng kể - khoảng 29% so với tháng trước và tập trung chủ yếu tại Miền Bắc, chiếm 54% tổng nguồn cung cả nước.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp - chỉ đạt 16%. Lượng tiêu thụ tập trung chủ yếu tại BR-VT, chiếm 57% tổng lượng tiêu thụ cả nước. Các dự án đều có tình hình bán hàng chậm, lượng tin rao sụt giảm mạnh so với tháng trước.
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng 1% - 3% so với giai đoạn mở bán trước đó (mỗi giai đoạn cách nhau 1 - 2 tháng). Tuy nhiên, việc tăng giá sẽ kèm theo các chính sách bán hàng linh hoạt, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết lợi nhuận... của chủ đầu tư nhằm hỗ trợ khách hàng giữa bối cảnh khó khăn của thị trường
- Dự kiến trong những tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường tiếp tục xu hướng giảm, tập trung chủ yếu tại khu vực BR-VT và Bình Thuận.



## DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.

Qua hơn 10 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 7 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam năm 2018, 2019 & 2020  
Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS)



Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất năm 2019 & 2020  
Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes)



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á năm 2019 & 2020  
Dot Property Southeast Asia Awards



Top 5 Công ty tư vấn và Môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2019 & 2020  
Vietnam Report



Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á năm 2020  
Dot Property Southeast Asia Awards



Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu năm 2017, 2018, 2019 & 2020  
Nhịp cầu đầu tư và hội đồng các chuyên gia uy tín



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam năm 2019 & 2020  
Dot Property Vietnam Awards



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam năm 2018  
Bộ Xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)



Hệ thống phân phối Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023

### R&D - DKRA GROUP 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

### PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

M: (+84) 081 821 3355  
E: research@dkra.vn

### CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diễm, P.10, Q.5, TP. Hồ Chí Minh

T: 0888 108899  
W: www.dkra.vn

# Thank You!



## **KHUYẾN CÁO**

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