DKRA

VỊ THẾ NÀO CHO CĂN HỘ HẠNG C?

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP.HCM

QUÝ 3/2018

MỤC LỤC

TÔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI QUÝ 3/2018

1. Thông tin chung 2
2. Chính sách pháp lý.....3
3. Giao thông - Hạ tầng - Xã hội 4

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TRONG QUÝ 3/2018

1. Phân khúc đất nền 6
2. Phân khúc căn hộ.....7
3. Phân khúc nhà phố/biệt thự.....8
4. Bất động sản nghỉ dưỡng.....9

MỘT SỐ NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2018

1. Tóm tắt thị trường Quý 3/2018 12
2. Dự báo thị trường Quý 4/2018..... 12

VỊ THẾ NÀO CHO CĂN HỘ HẠNG C?

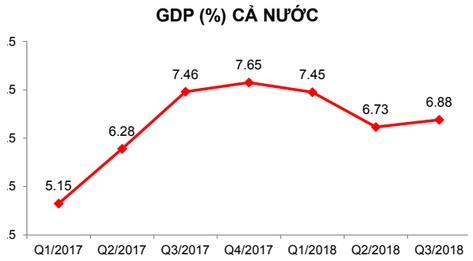
1. Hiện trạng căn hộ hạng C..... 14
2. Một số đề xuất..... 14

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

1. THÔNG TIN CHUNG

GDP cả nước trong Quý 3/2018 đạt 6.88%. GDP 9 tháng đầu năm tăng 6.98%, đây là mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2011.

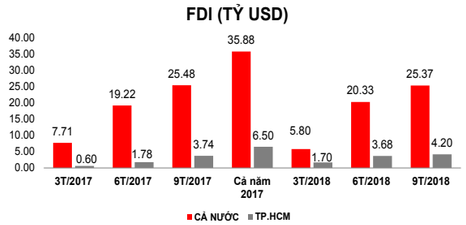
GDP của TP. HCM trong 9 tháng đầu năm 2018 ước tính tăng 7.89% so với cùng kỳ năm trước.



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

FDI 9 tháng đầu năm cả nước đạt 25.37 tỷ USD, bằng 99.6% cùng kỳ năm 2017. Trong đó FDI BĐS đạt 5.8 tỷ USD.

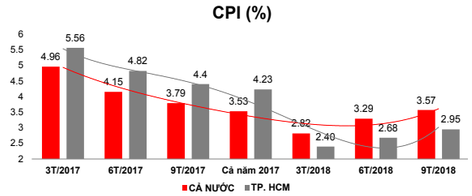
FDI TP. HCM đạt 4.2 tỷ USD, tăng 12% so với cùng kỳ năm 2017.



(Nguồn: Bộ kế hoạch & Đầu tư)

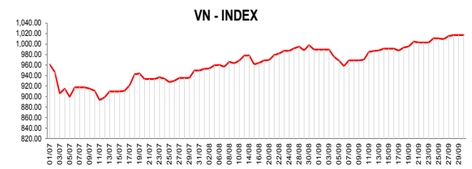
CPI cả nước trong 9 tháng đầu năm tăng 3.57% so với bình quân cùng kỳ năm 2017.

CPI TP. HCM trong 9 tháng đầu năm tăng 2.95% so với bình quân cùng kỳ năm 2017.



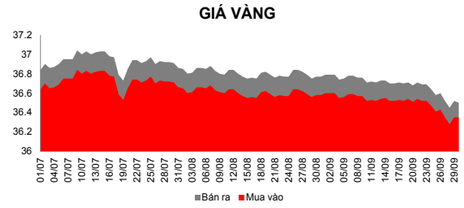
(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Chỉ số VN-Index đến hết tháng 9/2018 đạt 1017.13 điểm, tăng 56.35 điểm, tương ứng tăng 6% so với đầu quý (960.78 điểm).



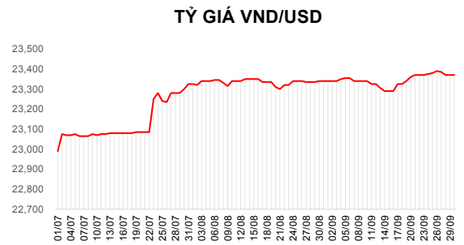
(Nguồn: Sở giao dịch CK TP. HCM)

Giá vàng có xu hướng giảm từ cuối tháng 7. Đến ngày 29/09/2018, giá vàng mua vào đạt 36.28 triệu Đồng/lượng, giá vàng bán ra đạt 36.45 triệu Đồng/lượng.



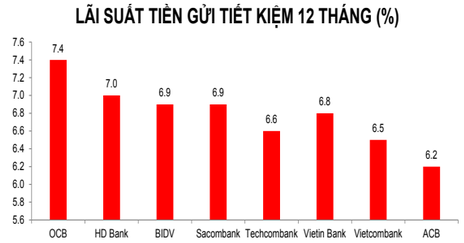
(Nguồn: Ngân hàng Nhà nước)

Tỷ giá VND/USD tăng mạnh vào cuối tháng 7 và chưa có dấu hiệu giảm nhiệt, nguyên nhân do áp lực từ các biến động thương mại và tài chính thế giới. Đến ngày 30/09/2018, tỷ giá VND/USD giao dịch 1 USD = 23,370 VND.



(Nguồn: Ngân hàng Nhà nước)

Lãi suất tiền gửi 12 tháng: 6.2% - 7.4%/năm



(Nguồn: Trang web của các ngân hàng)

2. CHÍNH SÁCH PHÁP LÝ

THÔNG TƯ 06/2018/TT - BXD	Bộ Xây dựng ban hành hệ thống chỉ tiêu thống kê ngành xây dựng bao gồm 33 chỉ tiêu.
QUYẾT ĐỊNH 28/2018/QĐ - UBND	UBND thành phố quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố thay thế cho Quyết định số
CHỈ THỊ SỐ 04/CT - NHNN	Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các đơn vị trong toàn ngành tiếp tục triển khai hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm của ngành ngân hàng trong 6 tháng cuối năm 2018.

3. HẠ TẦNG GIAO THÔNG

THÔNG XE ĐƯỜNG D1

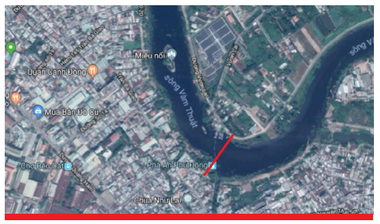
Sáng 15/09, tuyến đường D1 kết nối ĐH Sài Gòn với đường Nguyễn Văn Linh và khu dân cư Him Lam, Quận 7, TP. HCM đã chính thức thông xe. Toàn tuyến dài 830m, rộng 20m đáp ứng 4 làn xe, tổng mức đầu tư hơn 289 tỷ Đồng.

NÂNG CẤP ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH

Theo thông tin từ Sở Giao thông Vận tải (GTVT) TP. HCM, cơ quan này đã giao Khu Quản lý giao thông đô thị số 1 khảo sát và làm thiết kế để nâng cấp tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh (nối quận 1 và quận Bình Thạnh). Tổng vốn đầu tư dự kiến 473 tỷ Đồng.

MỞ RỘNG ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH

UBND TP. HCM yêu cầu Cảng Sài Gòn báo cáo phương án di dời, bàn giao mặt bằng cảng Nhà Rồng - Khánh Hội, bảo đảm thời gian bàn giao mặt bằng trước ngày 31/12/2018. Theo phương án thiết kế đường Nguyễn Tất Thành mở rộng lên 40m.



CẦU NỐI GÒ VẤP VÀ QUẬN 12

UBND TP. HCM chấp thuận đề nghị của Sở Giao thông Vận tải, tiếp tục triển khai dự án xây dựng cầu tạm (kết cấu thép) An Phú Đông: kết nối phường 5, quận Gò Vấp với phường An Phú Đông, Quận 12.

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SÂN BAY TÂN SƠN NHẤT

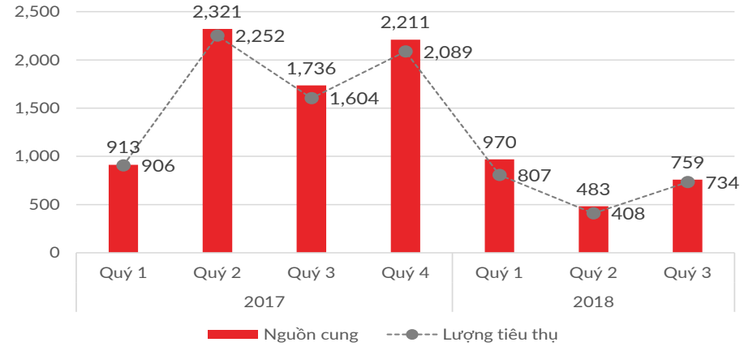
Bộ GTVT vừa phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất (TSN) giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Theo quy hoạch, sân bay TSN có công suất 50 triệu khách/năm; sản lượng vận chuyển hàng hóa khoảng 0.8 - 1.0 triệu tấn hàng hóa/năm. Quy hoạch bổ sung nhà ga T3 ở phía nam với công suất 20 triệu khách/năm.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2018

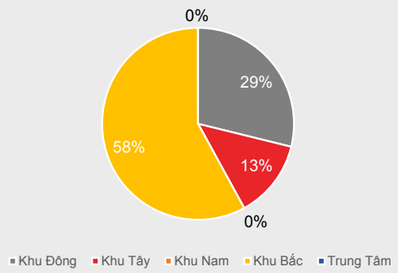
1. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

Trong Quý 3/2018, ghi nhận có khoảng 6 dự án đất nền nổi bật đáng chú ý được mở bán (bao gồm dự án mới và giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó) cung cấp ra thị trường khoảng 759 nền, bằng 157% so với nguồn cung của quý trước (khoảng 483 nền). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt khoảng 97% (734 nền), bằng 180% so với quý trước (khoảng 408 nền).

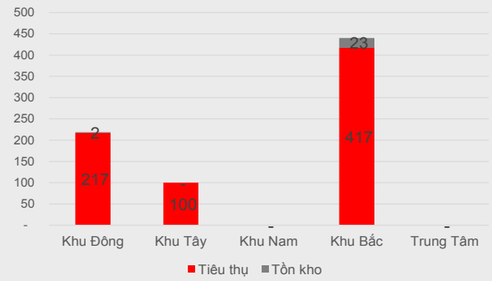
Nguồn cung và tiêu thụ theo quý



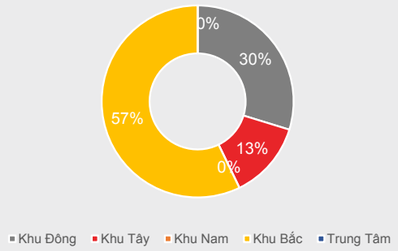
Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



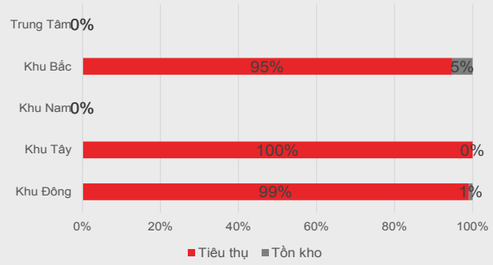
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



Tỷ lệ tiêu thụ dự án mới theo khu vực



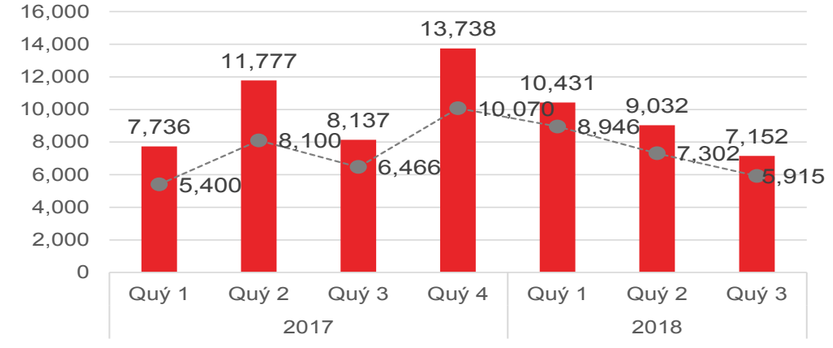
Tỷ lệ hấp thụ theo khu vực



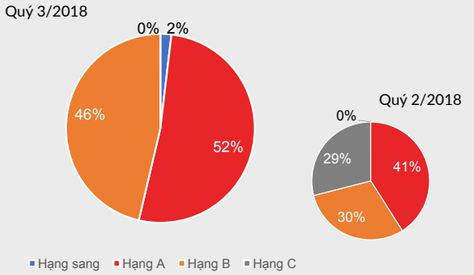
2. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

Trong Quý 3/2018 có 18 dự án được mở bán, bao gồm 12 dự án mới và 6 giai đoạn tiếp theo của dự án cũ trước đó, cung cấp ra thị trường khoảng 7,152 căn, bằng 79% so quý trước (9,032 căn), bằng 88% nguồn cung của cùng kỳ năm trước (8,137 căn). Lượng tiêu thụ của nguồn cung mới này ước khoảng 5,915 căn (83% nguồn cung), bằng 81% so với quý trước (7,302 căn) và bằng 91% so với cùng kỳ năm trước (6,466 căn).

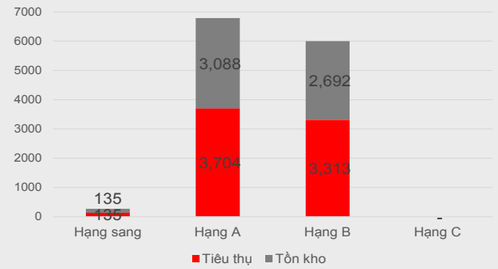
Nguồn cung và tiêu thụ theo quý



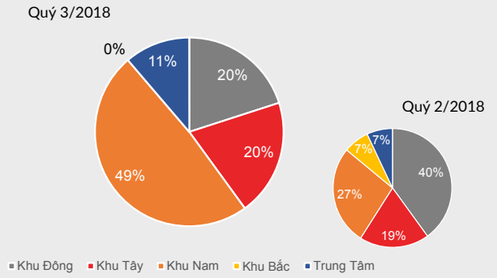
Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



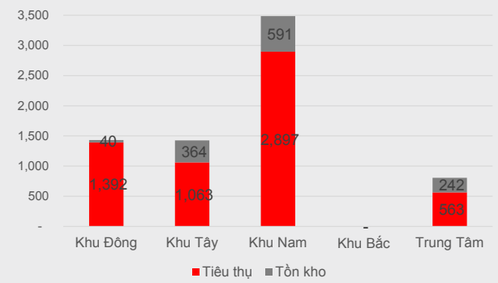
Tiêu thụ dự án mới theo phân khúc



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



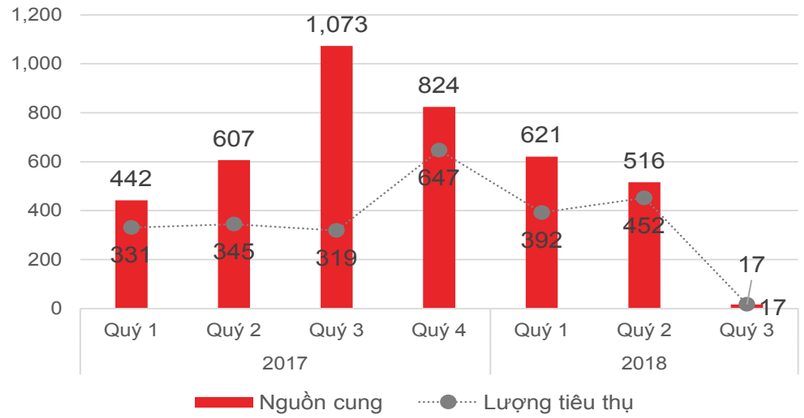
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



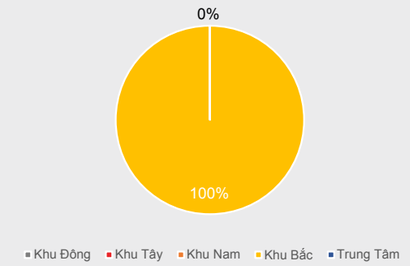
3. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Theo số liệu thống kê của DKRA Vietnam, Quý 3/2018 có 1 dự án đáng chú ý của phân khúc nhà phố/biệt thự được mở bán (thuộc GĐ tiếp theo của dự án mở bán trước đó), cung cấp ra thị trường 17 căn nhà phố/biệt thự, bằng khoảng 3% nguồn cung quý trước (517 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 100% (khoảng 17 căn), bằng 4% so với quý trước (452 căn).

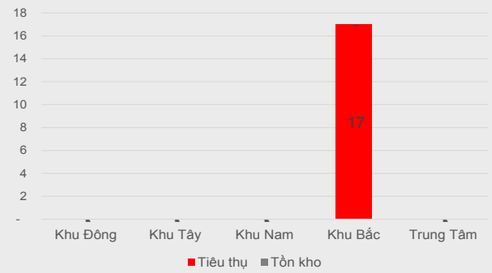
Nguồn cung và tiêu thụ theo quý



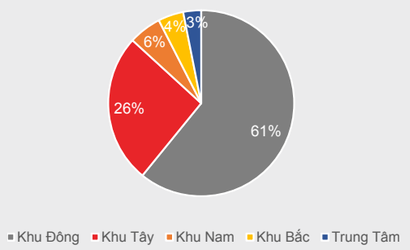
Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



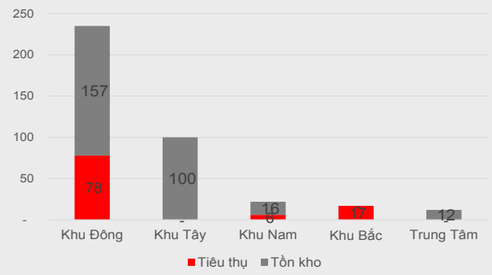
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



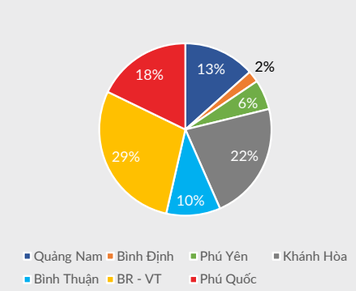
Tiêu thụ dự án sơ cấp theo khu vực



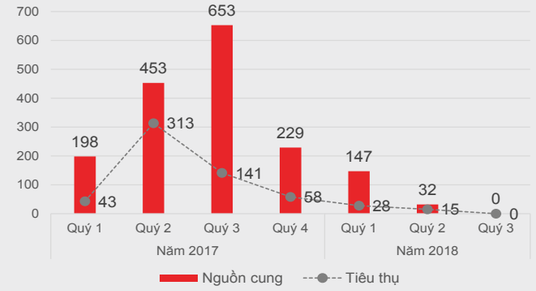
4. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Trong Quý 3/2018, DKRA Vietnam không ghi nhận dự án biệt thự nghỉ dưỡng mới mở bán trên thị trường.

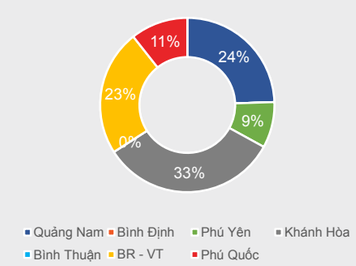
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



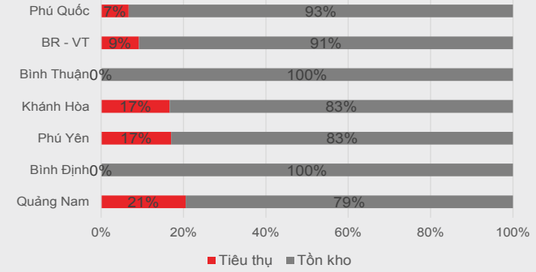
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ theo khu vực



- Thị trường trải qua một quý giảm khá sâu cả cung và cầu. Nguyên nhân do các chủ đầu tư đang điều chỉnh kế hoạch ra hàng cùng với sự quản lý chặt chẽ của cơ quan chức năng nhà nước trong việc cấp phép thủ tục pháp lý.

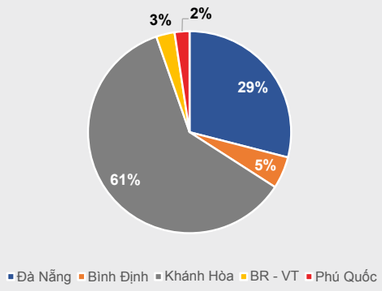
- Với diễn biến của thị trường hiện nay, tình hình trầm lắng có thể kéo dài hết năm 2018. Trong thời gian tới, ngoài những địa phương có thị trường BĐS nghỉ dưỡng phát triển mạnh như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Phú Quốc thì một vài địa phương như BR - VT, Bình Thuận...sẽ sôi động, khi mà hiện nay các CĐT lớn đang chuẩn bị những quỹ đất cũng như các công tác liên quan đến việc triển khai dự án

(Ghi chú: Các dự án biệt thự nghỉ dưỡng được phòng R&D DKRA Vietnam thống kê từ Đà Nẵng đến Phú Quốc)

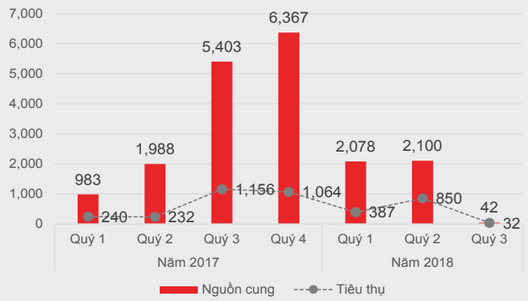
5. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Trong Quý 3/2018 thị trường đón nhận 1 dự án condotel mới mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 42 căn condotel, bằng khoảng 2% so với quý trước (2,100 căn). Nguồn cung mới trong quý có tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 76% (khoảng 32 căn), bằng 4% so với quý trước (850 căn).

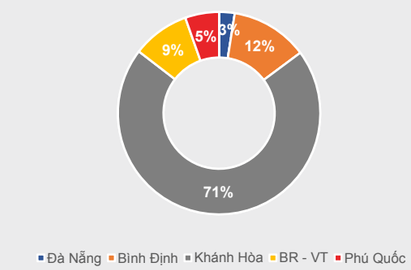
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



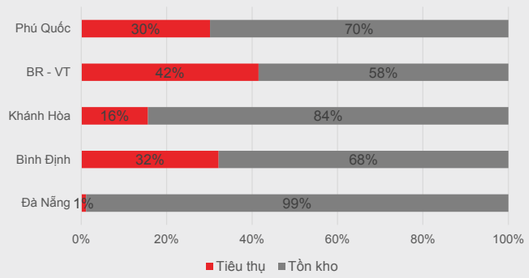
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ theo khu vực



- Nguồn cung giảm mạnh, không có nhiều dự án mới mở bán, những dự án đang bán hàng hiện nay trên thị trường đa phần là dự án cũ trước đó. Sức cầu của thị trường khá thấp, ngoại trừ một số dự án ở Khánh Hòa.
- Trong số 24 dự án condotel đang bán trên thị trường, riêng 2 dự án The Arena Cam Ranh và Swisstouches La Luna chiếm khoảng 60% lượng tiêu thụ trong quý.

(Ghi chú: Các dự án condotel được phòng R&D DKRA Vietnam thống kê từ Đà Nẵng đến Phú Quốc)

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2018

1. Tóm tắt tình hình thị trường Quý 3/2018

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

Nguồn cung tăng nhẹ so với quý trước, những dự án mới đưa ra có tỷ lệ tiêu thụ tốt.
Giao dịch thứ cấp có dấu hiệu giảm so với quý trước.
Giá bán nhiều khu vực không có nhiều biến động và có xu hướng đi ngang.
Khách hàng thận trọng hơn khi đưa ra quyết định đầu tư.
Nguồn cung mới trong quý tập trung chủ yếu ở khu vực phía Bắc (khoảng 58%).

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

Thị trường có dấu hiệu giảm cung và cầu.
Khu Nam dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường (khoảng 49%).
Các dự án tập trung chủ yếu ở phân khúc hạng A và B (chiếm khoảng 98%), trong quý không ghi nhận dự án căn hộ hạng C mới mở bán.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Nguồn cung mới giảm mạnh trong quý (bằng 3% nguồn cung quý trước), sức cầu của thị trường giảm đáng kể.
Nguồn cung sơ cấp hiện nay đa phần thuộc phân khúc hạng sang với giá trị trên 15 tỷ Đồng/căn.
Nguồn cung sơ cấp tập trung chủ yếu ở Khu Đông, chiếm khoảng 61% nguồn cung mới toàn thị trường.

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

Nguồn cung sơ cấp giảm mạnh, sức cầu của thị trường khá thấp. Riêng một số dự án một số dự án condotel ở Khánh Hòa có tình hình bán hàng tương đối tốt do có những lợi thế và chính sách bán hàng hấp dẫn.

2. Dự báo thị trường Quý 4/2018

- Đất nền tiếp tục là kênh lựa chọn đầu tư hàng đầu mặc dù thị trường trong thời gian qua giảm nhiệt so với đầu năm. Khách hàng thận trọng hơn trong quyết định đầu tư. Nguồn cung mới có thể sẽ không tăng.
- Nguồn cung căn hộ dao động ở mức 8,000 - 10,000 căn. Sức cầu của thị trường có thể tăng nhẹ so với Quý 3 do tâm lý mua nhà của người Việt vào giai đoạn cuối năm. Nguồn cung khu Đông có xu hướng tăng lên và chiếm tỷ trọng lớn. Phân khúc căn hộ hạng A và B tiếp tục dẫn dắt thị trường, nguồn cung căn hộ hạng C khan hiếm khi chưa có nhiều dự án mới sẵn sàng ra thị trường.
- Nguồn cung nhà phố không có nhiều đột biến. Khu Đông tiếp tục duy trì tỷ trọng lớn trong nguồn cung phân khúc này. Dự báo nguồn cung dao động 200 – 300 căn. Sức cầu thị trường có thể vẫn duy trì xu hướng như những quý trước.
- BĐS Nghỉ dưỡng trong ngắn hạn chưa có nhiều khởi sắc, sức cầu của thị trường không có nhiều thay đổi. Nguồn cung condotel và biệt thự nghỉ dưỡng có thể sẽ không có nhiều biến động lớn trong thời gian tới và tập trung chủ yếu ở những thị trường quen thuộc như Đà Nẵng và Khánh Hòa, Phú Quốc, Bình Thuận.
- Khách nước ngoài Singapore, Hong Kong, Hàn Quốc, Trung Quốc,... tiếp tục tìm đến thị trường BĐS Việt Nam, đây là một trong những động lực quan trọng để phát triển các dự án cao cấp, hạng sang và Bất động sản nghỉ dưỡng.

VỊ THẾ NÀO CHO CĂN HỘ HANG C?

Từ giữa năm 2017 đến nay, phân khúc căn hộ hạng C có mức suy giảm mạnh, thậm chí có những tháng DKRA Vietnam không ghi nhận dự án mới mở bán. Một số ý kiến cho rằng đây là biểu hiện của sự lệch pha cung - cầu, vì trên thực tế, căn hộ hạng C phải là phân khúc dẫn đầu thị trường về nguồn cung để đáp ứng phần lớn nhu cầu nhà ở của khách mua.

Hiện trạng của căn hộ hạng C

Triển vọng nào cho căn hộ hạng C

Một số đề xuất

Ghi chú: *Chi tiết nội dung của mục này được thể hiện và thảo luận trong buổi báo cáo thị trường BĐS nhà ở TP. HCM ngày 05/10/2018.*

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, **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu thị trường, tư vấn phát triển – tiếp thị - phân phối – quản lý, vận hành dự án; 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 7 năm hình thành và phát triển, **DKRA Vietnam** hiện có 3 công ty thành viên **(DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management)**, 6 sàn giao dịch với hơn 250 nhân sự hoạt động rộng khắp các tỉnh thành gồm TP.HCM, Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Bình Thuận, Bà Rịa – Vũng Tàu...

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 Điềm, 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.