DKRA

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở
TP. HỒ CHÍ MINH & VÙNG PHỤ CẬN QUÝ 1/2022

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

ĐÈN XANH ĐÃ BẬT

www.dkra.vn

MỤC LỤC

01. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ – XÃ HỘI Q1/2022

THÔNG TIN CHUNG 02

CHÍNH SÁCH – PHÁP LÝ 04

HẠ TẦNG GIAO THÔNG 05

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q1/2022

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN 07

PHÂN KHÚC CĂN HỘ 08

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ 10

BĐS NGHỈ DƯỠNG – BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG 12

BĐS NGHỈ DƯỠNG – NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG 13

BĐS NGHỈ DƯỠNG – CONDOTEL 14

03. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q2/2022

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 16

04. CHỦ ĐỀ

"BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - ĐÈN XANH ĐÃ BẬT" 19

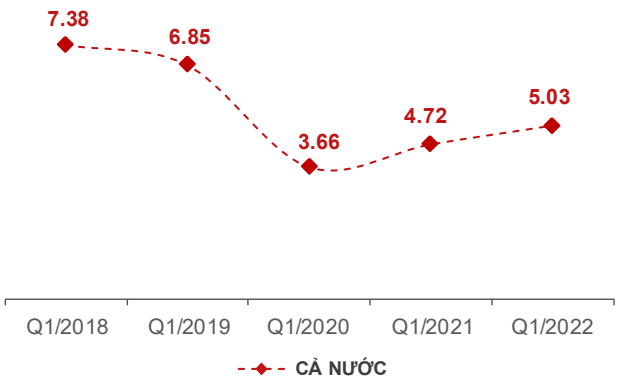
01.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q1/2022

THÔNG TIN CHUNG

GDP

Đvt: Tỷ lệ %

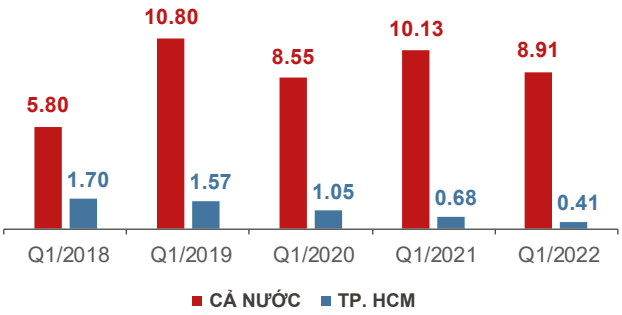


Nguồn: GSO

- GDP của Q1/2022 đạt 5.03%, cao hơn tốc độ tăng của Q1/2021 (4.72%) nhưng vẫn thấp hơn mức tăng trưởng 6.85% của Q1/2019.
- Sự hồi phục của khu vực dịch vụ đã đóng góp nhiều vào tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế.

FDI

Đvt: Tỷ USD

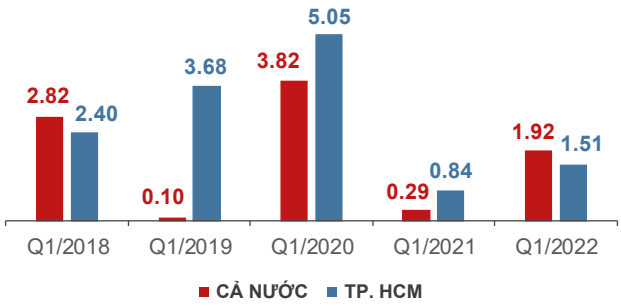


Nguồn: GSO, PSO

- Cả nước: Trong Q1/2022, vốn FDI đăng ký đạt 8.91 tỷ USD, giảm 12.1% so với cùng kỳ năm 2021. Trong khi giải ngân đạt 4.42 tỷ USD, tăng 7.8% so với cùng kỳ năm 2021. Đây là mức giải ngân FDI cao nhất trong 5 năm qua.
- TP. HCM: Thu hút 0.41 tỷ USD trong Q1/2022, giảm 40% so với cùng kỳ 2021.

CPI

Đvt: Tỷ lệ %



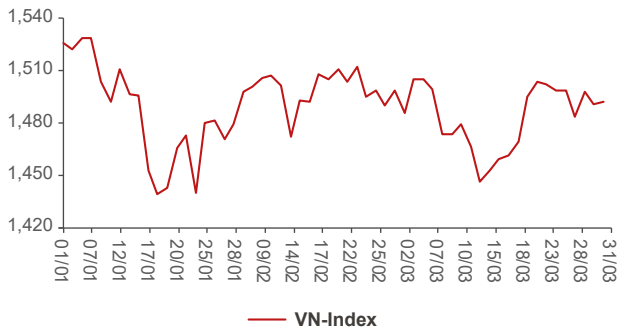
Nguồn: GSO, PSO

- Cả nước: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) Q1/2022 tăng 1.92% so với cùng kỳ năm trước; tính cả Q1/2022 lạm phát đang được kiểm soát tốt.
- TP. HCM: Bình quân Q1/2022 tăng 1.51%. mức tăng cao chủ yếu do giá nhà ở, năng lượng, giá xăng dầu tăng cao.

THÔNG TIN CHUNG

VN-INDEX

Đvt: Điểm

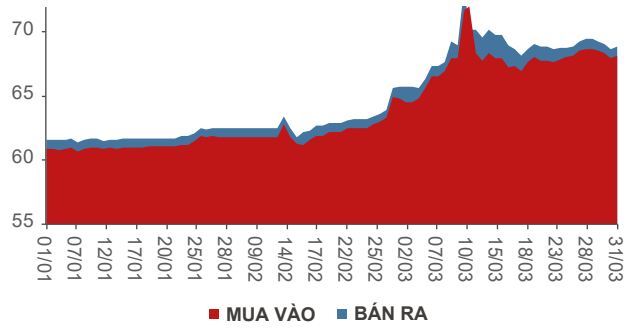


Nguồn: HOSE

- Chỉ số VN-Index biến động mạnh, chinh phục mức đỉnh lịch sử vào đầu quý Q1/2022.
- Cụ thể, VN-Index đạt đỉnh 1,528.57 vào ngày 06/01/2022 sau đó liên tục điều chỉnh, dao động trong vùng 1,480 - 1,517 trong suốt quý.

GIÁ VÀNG

Đvt: Triệu Đồng/lượng

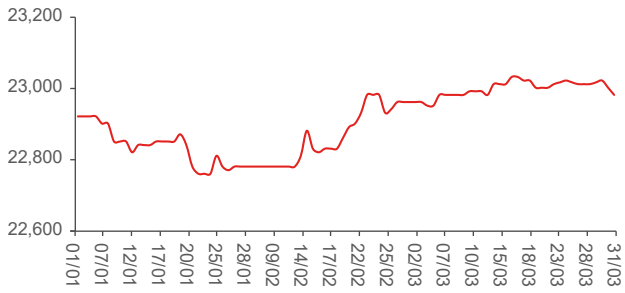


Nguồn: Tổng hợp từ SJC

- Trong Q1/2022, giá vàng trong nước tiếp tục đà tăng trước áp lực lạm phát và những bất ổn chính trị trên toàn thế giới.
- Cuối ngày 31/3, giá vàng SJC tại TP. HCM mua vào-bán ra được niêm yết ở mức 68.15 - 68.85 triệu Đồng/lượng, tăng 11.7% so với ngày đầu quý.

TỶ GIÁ USD/VNĐ

Đvt: VNĐ

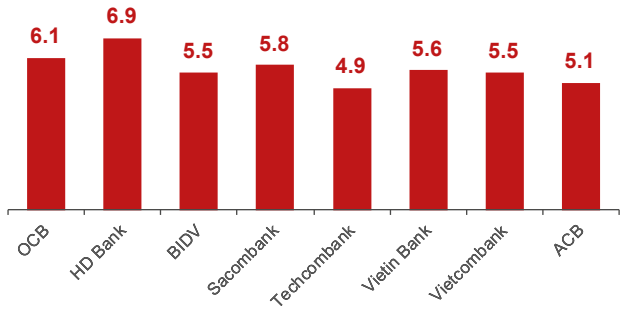


Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

- Tình hình tỷ giá trong Q1/2022 không có nhiều biến động, đạt đỉnh cao nhất ở mức 23,030 VNĐ/USD vào thời điểm giữa Tháng 3.
- Kết thúc Q1/2022, tỷ giá ghi nhận ở mức 22,980 VNĐ/USD, tăng nhẹ 60 Đồng (ứng với 0.26%) so với thời điểm đầu quý.

LÃI SUẤT

Đvt: Tỷ lệ %



Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

- Trong Q1/2022 mặt bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm ở các ngân hàng thương mại có xu hướng điều chỉnh tăng.
- Kết thúc Q1/2022, lãi xuất ghi nhận dao động ở mức 4.9% - 6.9%/năm, tăng 0.2 - 1.25 điểm phần trăm so với thời điểm đầu quý.

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

NGHỊ ĐỊNH SỐ 02/2022/NĐ-CP

Ngày 06/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; thay thế cho Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015. Nghị định chính thức có hiệu lực từ ngày 01/3/2022.

NGHỊ ĐỊNH SỐ 10/2022/NĐ-CP

Ngày 15/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 10/2022/NĐ-CP, quy định một số trường hợp được miễn lệ phí trước bạ nhà, đất; thay thế cho Nghị định 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 và Nghị định 20/2019/NĐ-CP ngày 21/02/2019. Nghị định chính thức có hiệu lực từ ngày 01/3/2022.

NGHỊ ĐỊNH 15/2022/NĐ-CP

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 15/2022/NĐ-CP quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết 43/2022/QH15, trong đó có hướng dẫn giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% từ ngày 01/02/2022 ở một số nhóm hàng hóa, dịch vụ cụ thể, trong đó có lĩnh vực bất động sản.

NGHỊ ĐỊNH SỐ 16/2022/NĐ-CP

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; Nghị định có hiệu lực từ ngày ký và có một số điểm mới đáng chú ý như quy định mức phạt tiền tối đa trong hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà ở,...

THÀNH ỦY TP. HCM SẼ CÓ 2 NGHỊ QUYẾT RIÊNG VỀ PHÁT TRIỂN TP. THỦ ĐỨC VÀ HUYỆN CẦN GIỜ

Ngày 08/01/2022, Thành ủy TP. HCM cho biết sẽ ban hành 2 nghị quyết chuyên đề về TP. Thủ Đức và huyện Cần Giờ nhằm tập trung nguồn lực, đẩy mạnh phân cấp, ủy quyền để 2 địa phương này phát triển và tạo thành động lực tăng trưởng mới cho thành phố trong tương lai. Trong đó, TP. Thủ Đức được kỳ vọng trở thành khu đô thị sáng tạo tương tác cao phía Đông TP. HCM và huyện Cần Giờ được định hướng phát triển thành khu đô thị sinh thái biển, trở thành Quận hoặc Thành phố trực thuộc TP. HCM trong giai đoạn 2025 – 2030.

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

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

THÔNG XE CAO TỐC TRUNG LƯƠNG – MỸ THUẬN

Ngày 19/01/2022, UBND tỉnh Tiền Giang cùng Công ty BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận đã làm lễ thông xe kỹ thuật tuyến chính cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận. Dự án được khởi công vào năm 2009, dài 51 km, tổng vốn đầu tư hơn 12,000 tỷ Đồng.

DỰ KIẾN CHẠY THỬ ĐOẠN ĐẦU TIÊN DỰ ÁN TUYẾN METRO SỐ 1 BẾN THÀNH – SUỐI TIÊN VÀO GIỮA NĂM 2022

Ngày 10/02/2022, trong buổi lễ triển khai thi công metro số 1, đại diện Ban quản lý đường sắt đô thị TP. HCM cho biết, tuyến metro số 1 đã đạt khoảng 89% khối lượng công trình. Theo kế hoạch, giữa năm 2022 sẽ bắt đầu chạy thử đoạn đầu tiên từ depot Long Bình đến ga Bình Thái (TP. Thủ Đức), chạy thử toàn tuyến vào cuối năm 2022 để chính thức đưa vào vận hành từ đầu năm 2023.

KHỞI ĐỘNG XÂY DỰNG NHÀ GA HÀNH KHÁCH SÂN BAY LONG THÀNH

Ngày 30/3/2022, Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam (ACV) khởi công gói thầu 5, 6 (hạng mục đóng cọc nhà ga) thuộc dự án thành phần 3 của Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Ở giai đoạn 1, quy mô đầu tư gồm 1 đường cất hạ cánh và 1 nhà ga hành khách cùng các hạng mục phụ trợ đồng bộ với công suất 25 triệu hành khách/năm và 1.2 triệu tấn hàng hóa/năm.

17,837 TỶ ĐỒNG ĐẦU TƯ GIAI ĐOẠN 1 CAO TỐC BIÊN HÒA – VŨNG TÀU

Dự án cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 có chiều dài hơn 53 km, quy mô 4 – 6 làn xe, tổng vốn đầu tư dự kiến 17,837 tỷ Đồng. Dự kiến, trong năm 2022 hoàn tất thủ tục đầu tư, khởi công vào năm 2023 và hoàn thành cơ bản năm 2025.

18,600 TỶ ĐỒNG MỞ ĐƯỜNG TỪ TP. HCM ĐI LONG AN VÀ TIỀN GIANG

Quốc lộ 50B (QL50B) kết nối TP. HCM - Long An - Tiền Giang, thuộc quy hoạch mạng lưới giao thông đường bộ giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng phê duyệt. Dự án có tổng chiều dài 55 km, rộng 78 m, điểm đầu tại đường Phạm Hùng (TP. HCM), điểm cuối tại ngã ba Trung Lương (Tiền Giang), tổng vốn đầu tư dự kiến 18,600 tỷ Đồng, dự kiến khởi công trong năm 2022.

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

02.

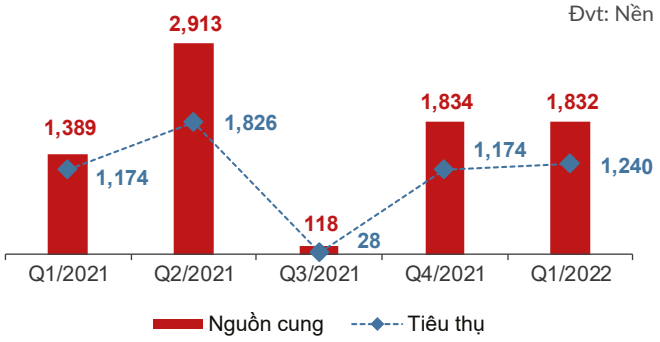
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q1/2022

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

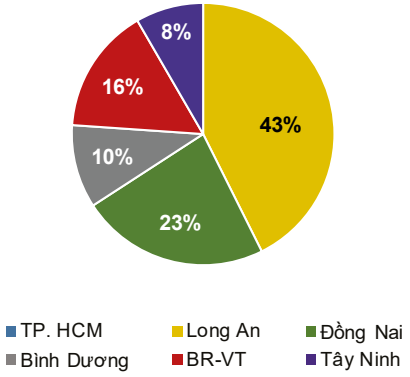
THỊ TRƯỜNG TP. HCM & CÁC TỈNH GIÁP RANH

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D – DKRA Vietnam, trong Q1/2022, toàn thị trường ghi nhận có khoảng 11 dự án mở bán (7 dự án mới và 4 giai đoạn mở bán tiếp theo). Cung cấp ra thị trường khoảng 1,832 nền, tương đương mức ở Q4/2021 (khoảng 1,834 nền), tăng 32% so với cùng kỳ năm 2021. Tỷ lệ tiêu thụ chung toàn thị trường đạt khoảng 68% với khoảng 1,240 nền được thị trường đón nhận, tăng nhẹ 6% so với lượng tiêu thụ của quý trước và cùng kỳ năm 2021 (khoảng 1,174 nền).

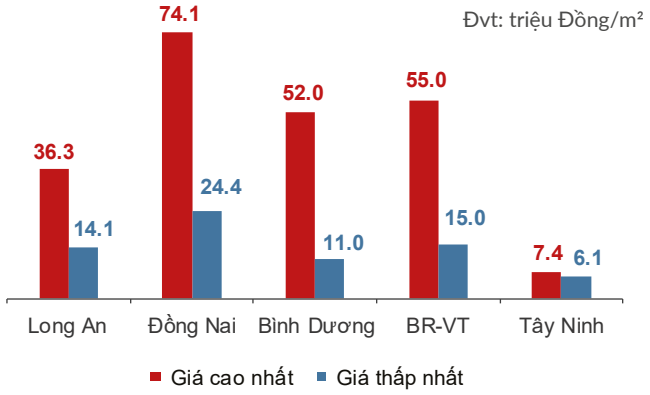
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung mới không có nhiều thay đổi so với Q4/2021. Long An dẫn đầu toàn thị trường, chiếm 43% nguồn cung và 56% lượng tiêu thụ mới trong quý.
- TP. HCM tiếp tục khan hiếm nguồn cung mở bán mới trong quý, các giao dịch trên thị trường chủ yếu là loại hình cá nhân đứng ra phân lô, quy mô nhỏ lẻ, dưới 2 ha.
- Ngoài thị trường Long An và Tây Ninh, nhìn chung sức cầu chung toàn thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp, không có nhiều biến động so với quý trước.
- Các chính sách hỗ trợ chiết khấu, thanh toán vẫn được các chủ đầu tư duy trì giúp nâng cao hiệu quả bán hàng.
- Giá bán sơ cấp, ghi nhận tăng phổ biến ở mức 3% - 7% so với quý trước. Thanh khoản thứ cấp tiếp tục phục hồi, đặc biệt là ở thị trường các tỉnh Long An và BR-VT.

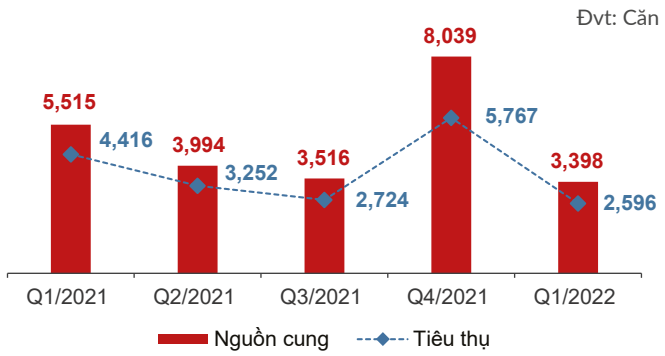
Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

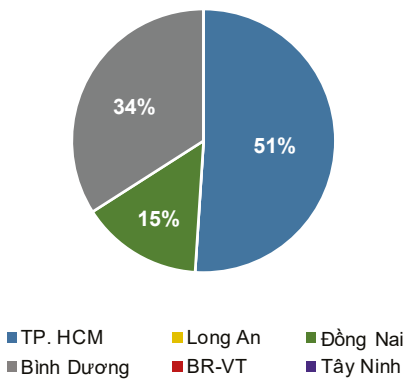
THỊ TRƯỜNG TP. HCM & CÁC TỈNH GIÁP RANH

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D – DKRA Vietnam, trong quý đầu năm 2022, thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 18 dự án mở bán (gồm 2 dự án mới và 16 giai đoạn tiếp theo của các dự án đã mở bán trước đó), cung cấp ra thị trường khoảng 3,398 căn, bằng 42% so với quý trước (8,039 căn), bằng 62% so với cùng kỳ Q1/2021 (5,515 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt xấp xỉ 76% nguồn cung mở bán mới với khoảng 2,596 căn, bằng 45% so với quý trước (5,767 căn) và bằng 59% so với cùng kỳ năm trước (4,416 căn).

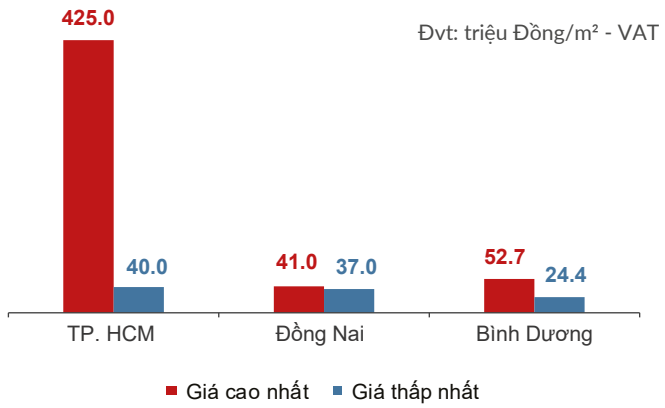
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung và sức cầu chung toàn thị trường sụt giảm so với Q4/2021.
- TP. HCM và Bình Dương tiếp tục dẫn đầu toàn thị trường, chiếm 85% nguồn cung và 82% lượng tiêu thụ mới trong quý.
- Phân khúc căn hộ hạng B chiếm 63% tổng nguồn cung mở bán toàn thị trường trong Q1/2022.
- Nguồn cung mới tại TP. HCM sụt giảm đáng kể. Phân khúc căn hộ hạng B tại khu Tây chiếm vị trí chủ đạo.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp phổ biến tăng từ 2% - 5% so với quý trước, trong khi giá bán trên thị trường thứ cấp không có nhiều biến động.

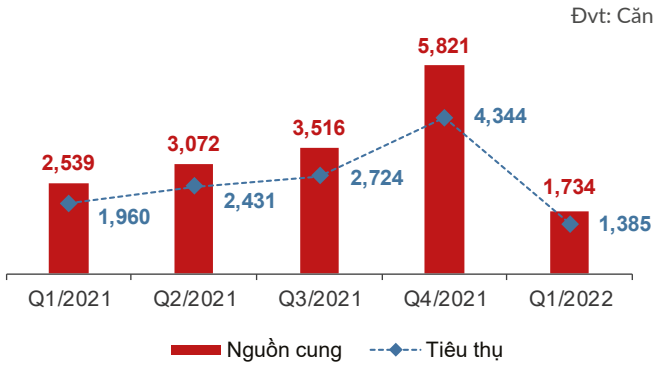
Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

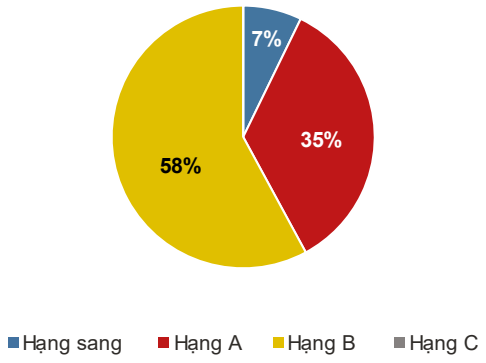
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường bất động sản căn hộ tại TP. HCM trong Q1/2022 ghi nhận có 11 dự án mở bán (1 dự án mới và 10 giai đoạn tiếp theo) với khoảng 1,734 căn, bằng 30% so với quý trước (5,821 căn) hay bằng 68% so với cùng kỳ năm trước (2,539 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 80% trên nguồn cung mở bán mới với khoảng 1,385 căn, bằng 32% so với Q4/2021 (4,344 căn) và bằng 71% so với cùng kỳ Q1/2021 (1,960 căn).

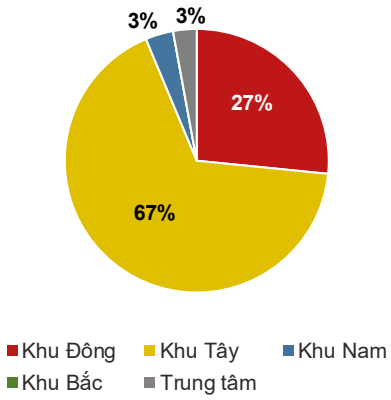
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO PHÂN HẠNG



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



- Nguồn cung mới trong quý ghi nhận sự sụt giảm đáng kể, chỉ bằng xấp xỉ 30% so với Q4/2021.
- Khu Tây vươn lên dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ mới toàn thị trường. Tuy nhiên nguồn cung chỉ tập trung tại một dự án căn hộ hạng B mở bán, chiếm đến 76% nguồn cung mới tại khu vực này trong quý.
- Ngoài ra hầu hết các dự án mở bán tại TP. HCM trong quý đều có số lượng mở bán hạn chế, dao động từ 15 đến 50 căn.
- Phần lớn các dự án dời thời gian mở bán qua T4/2021, kéo dài thời gian truyền thông (rumor), nhận booking giữ chỗ nhằm đảm bảo hiệu quả bán hàng cho event mở bán.

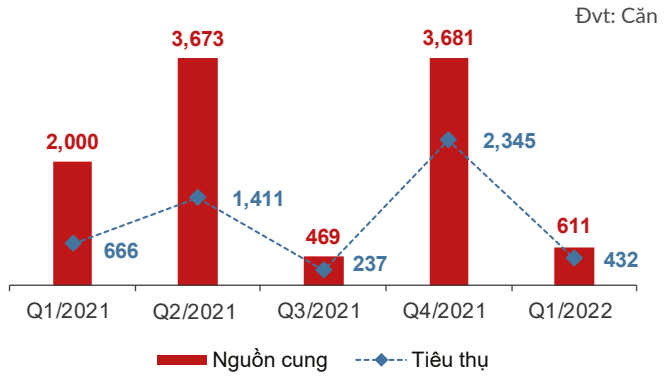
Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

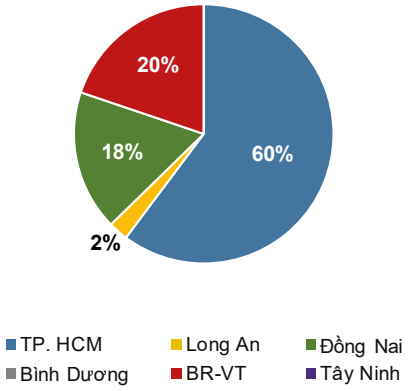
THỊ TRƯỜNG TP. HCM & CÁC TỈNH GIÁP RANH

Lũy kế 3 tháng đầu năm 2022, thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 611 căn mở bán đến từ 12 dự án (bao gồm 8 dự án mới và 4 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), bằng 17% so quý trước và bằng 31% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 71% tương đương 432 căn, bằng 18% so với Q4/2021 và bằng 65% so với cùng kỳ năm 2021.

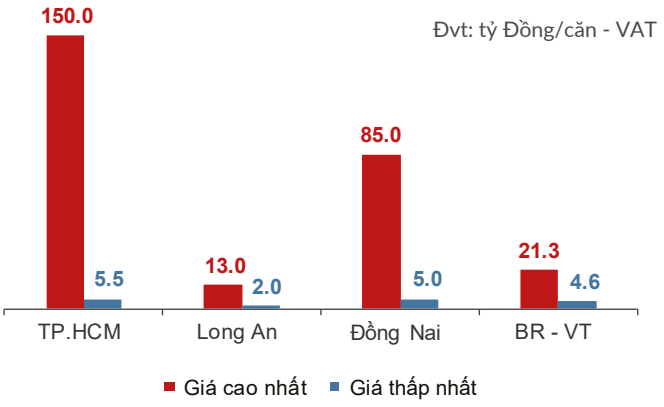
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung mới trong quý sụt giảm mạnh, chỉ bằng 31% so với cùng kỳ năm trước.
- Lượng tiêu thụ trong quý thấp, chỉ bằng 65% so với cùng kỳ năm trước, tập trung chủ yếu vào những dự án có quy mô lớn và chủ đầu tư uy tín.
- Nguồn cung và lượng tiêu thụ tập trung chủ yếu tại TP. HCM, chiếm 60% nguồn cung mới toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng 3% - 5% do chi phí đầu vào tăng. Riêng Đồng Nai ghi nhận mức giá bán sơ cấp tăng 8% - 12% so với quý trước.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức trung bình, tập trung chủ yếu vào những dự án tại TP.HCM đã bàn giao nhà, hạ tầng giao thông kết nối thuận tiện và có mức giá bán dưới 10 tỷ Đồng/căn. Đối với các tỉnh giáp ranh chưa ghi nhận giao dịch thứ cấp.
- Các sản phẩm nằm trong các khu đô thị quy mô lớn, nhiều tiện ích, được quy hoạch đồng bộ, bài bản và được phát triển bởi những chủ đầu tư lớn, uy tín tiếp tục thu hút sự quan tâm của thị trường.

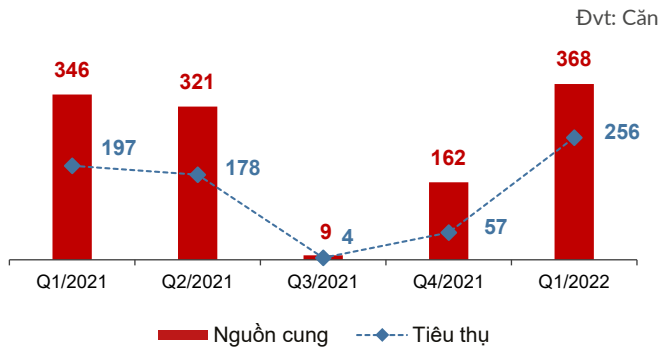
Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

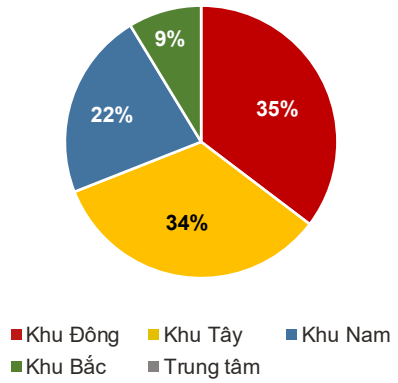
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Theo thống kê trong Q1/2022, thị trường TP. HCM đón nhận 368 căn mở bán đến từ 9 dự án (bao gồm 7 dự án mới và 2 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), gấp 2.3 lần so với quý trước và tăng 6.4% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới xấp xỉ 70% tương đương 256 căn, gấp 4.5 lần so với Q4/2021 và tăng gần 30% so với cùng kỳ năm 2021.

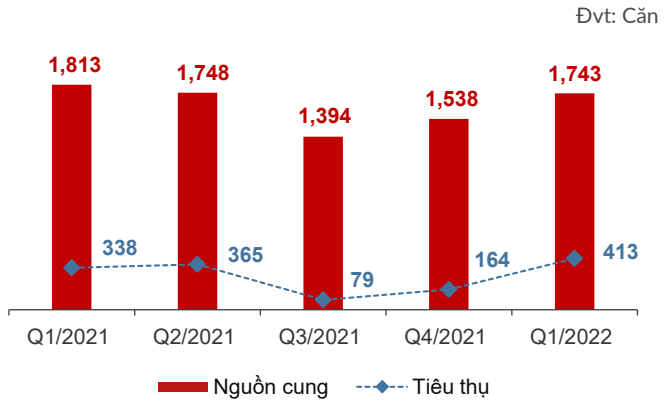
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ SƠ CẤP THEO QUÝ



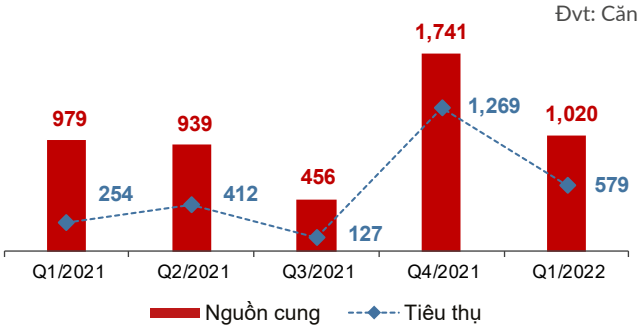
- Nguồn cung và sức cầu thị trường tăng gấp 2.3 lần so với nguồn cung Q4/2021 và gấp 4.5 lần so với lượng tiêu thụ Q4/2021.
- Khu Đông vẫn là khu vực dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ, tuy nhiên tỷ trọng ngày càng giảm dần. Thị trường có xu hướng dịch chuyển về khu Bắc và khu Tây – những khu vực có quỹ đất rộng và mức giá bán vẫn còn thấp so với các khu vực còn lại.
- Số lượng dự án đưa ra thị trường ngày càng tăng, tuy nhiên chủ yếu là những dự án quy mô nhỏ với số lượng căn hạn chế.
- Giá bán sơ cấp tăng 3% - 5% so với giai đoạn mở bán trước. Tuy nhiên, nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất,... được các chủ đầu tư áp dụng để hỗ trợ người mua.
- Giao dịch thứ cấp ở mức trung bình, tập trung chủ yếu ở những dự án đã bàn giao nhà với mức giá bán trên dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Những dự án có quy mô lớn, tiện ích nội khu đa dạng và vị trí kết nối thuận tiện có tỷ lệ giao dịch thành công cao.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam.

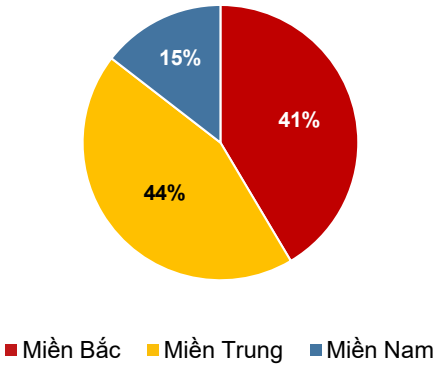
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Tính chung 3 tháng đầu năm 2022, phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng ghi nhận 12 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 1,020 căn, bằng 59% so với quý trước nhưng tăng 4% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 57% (khoảng 579 căn), bằng 46% so với Q4/2021 nhưng tăng gấp 2.3 lần so với cùng kỳ năm 2021.

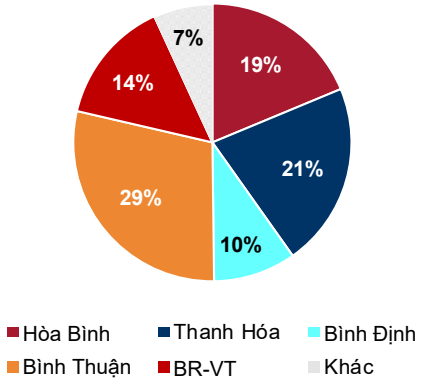
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



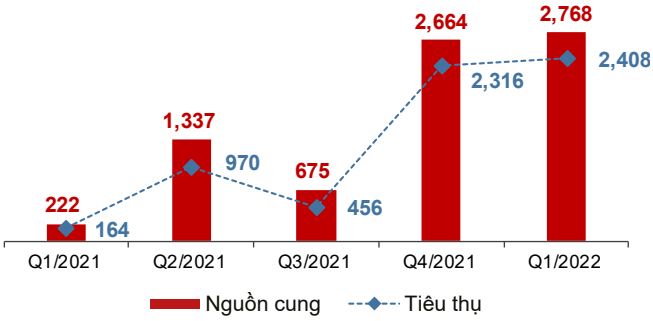
- Nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước, tập trung chủ yếu vào T3/2022 (chiếm 65%) tổng nguồn cung mới trong quý.
- Có sự phân bổ không đồng đều về nguồn cung và sức cầu thị trường giữa các dự án và khu vực, tập trung phần lớn tại một số khu vực phát triển mạnh về nghỉ dưỡng.
- Thanh Hóa và Hòa Bình trong hai năm gần đây trở thành tâm điểm dẫn dắt thị trường khi liên tục ghi nhận nguồn cung và lượng tiêu thụ đứng đầu cả nước.
- Loại hình khoáng nóng Onsen được thị trường đón nhận tích cực, các dự án phát triển mô hình Onsen ghi nhận lượng tiêu thụ cao với tỷ lệ tiêu thụ trên 80%, thời gian booking bán hàng khoảng 2 - 3 tháng.
- Giá bán sơ cấp miền Bắc và miền Nam không có nhiều biến động so với quý trước. Riêng miền Trung ghi nhận tăng từ 10% - 17% so với quý trước.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

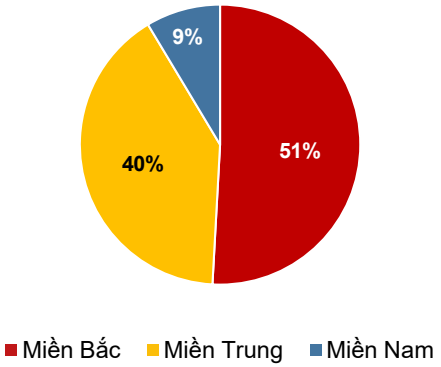
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG

Phân khúc nhà phố/shophouse trong khu phức hợp ghi nhận 13 dự án mở bán trong Q1/2022 (2 dự án mới và 11 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 2,768 căn, tăng 4% so với quý trước và gấp 12.4 lần so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt xấp xỉ 87%, tương đương 2,408 căn, tăng 4% so với Q4/2021 và gấp 14.7 lần so với cùng kỳ năm 2021.

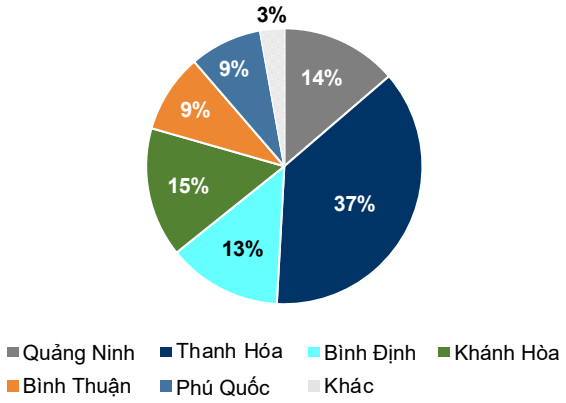
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



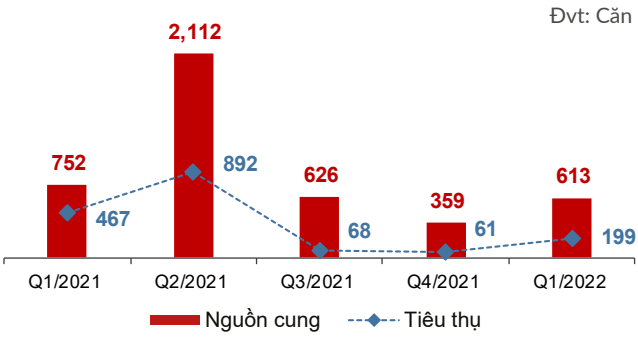
- Nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực miền Bắc (chiếm hơn 50%), trong đó Thanh Hóa tiếp tục là điểm sáng dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- Lượng tiêu thụ ở mức cao, hầu hết các dự án đều có tình hình bán hàng ấn tượng với tỷ lệ tiêu thụ trên 80%. Những dự án có mức giá bán dao động trên dưới 20 tỷ.Đ/căn có tỷ lệ giao dịch cao.
- Giá bán sơ cấp khu vực miền Bắc và miền Nam không có nhiều biến động so với quý trước, riêng khu vực miền Trung ghi nhận tăng từ 15% - 17% so với quý trước. Nhiều chính sách bán hàng ưu đãi như hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, miễn phí quản lý,... được các chủ đầu tư đưa ra để hỗ trợ khách mua.
- Thị trường thứ cấp kém sôi động, tập trung chủ yếu ở Quảng Ninh, Phú Quốc.
- Phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng tiếp tục là điểm sáng trong loại hình bất động sản nghỉ dưỡng nhờ tiềm năng tăng giá và tính thanh khoản cao.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

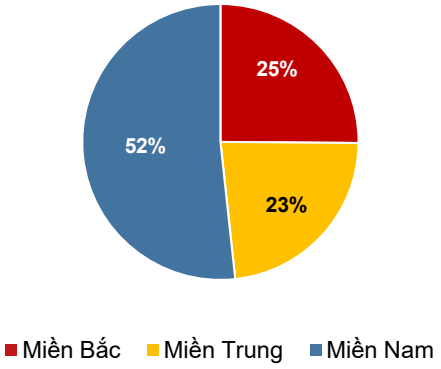
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D – DKRA Vietnam, trong Q1/2022 thị trường đón nhận 613 căn mở bán đến từ 4 dự án, tăng 71% so với quý trước nhưng giảm 18% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 32% nguồn cung mới, tương đương 199 căn, gấp 3.3 lần so với Q4/2021 nhưng chỉ bằng 43% so với cùng kỳ năm 2021.

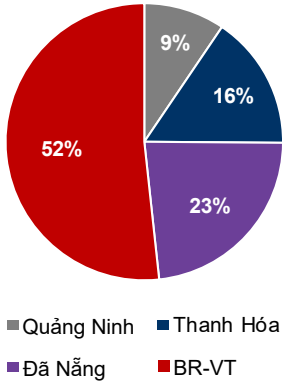
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng so với quý trước, tuy nhiên vẫn còn ở mức thấp và tập trung chủ yếu vào T1/2022 – giai đoạn trước Tết Âm lịch.
- Lượng tiêu thụ trong quý ghi nhận ở mức rất thấp. Những khu vực phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Quảng Ninh, Đà Nẵng, BR-VT đều ghi nhận lượng giao dịch khiêm tốn, các dự án mới mở bán có tình hình bán hàng khá chậm, tỷ lệ tiêu thụ dưới 50%, thời gian truyền thông bán hàng kéo dài 3 – 4 tháng.
- Mức giá chào bán ghi nhận tăng 5% - 8% so với quý trước. Tuy nhiên, chủ đầu tư đã đưa ra các ưu đãi nhằm kích cầu.
- Các dự án được vận hành quản lý bởi đơn vị quốc tế ghi nhận mức giá bán cao hơn khoảng 23% so với các dự án được vận hành bởi đơn vị trong nước. Đối với các dự án do đơn vị quốc tế vận hành có tỷ lệ giao dịch thành công cao, chiếm 86% tổng lượng tiêu thụ trong quý với thời gian truyền thông bán hàng kéo dài 3 – 4 tháng.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

03.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q2/2022

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Long An tiếp tục là thị trường chủ đạo của phân khúc đất nền, tập trung tại H. Đức Hòa, Cần Giuộc,... . Những thị trường còn lại tiếp tục khan hiếm nguồn cung mở bán mới.
- Nguồn cung mới tại TP. HCM quay trở lại thị trường, tập trung chủ yếu tại các huyện vùng ven phía Nam thành phố.
- Sức cầu chung thị trường có thể tăng so với Q1/2022 nhưng khó có nhiều đột biến trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá bán tiếp tục duy trì ổn định, những dự án pháp lý hoàn thiện, hạ tầng giao thông kết nối đồng bộ nhận được nhiều sự quan tâm từ người mua, nhà đầu tư.
- Đất nền tiếp tục là kênh đầu tư được lựa chọn hàng đầu.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung TP. HCM tăng, đạt khoảng 5,500 căn. Bình Dương khoảng 1,200 căn, các tỉnh thành khác khan hiếm nguồn cung mở bán mới ra thị trường.
- Sức cầu chung cũng như thanh khoản thị trường có thể bị ảnh hưởng nếu động thái siết tín dụng bất động sản của ngân hàng được đẩy mạnh.
- Phân khúc căn hộ hạng A và hạng B chiếm vị trí chủ đạo. Thị trường TP. HCM khan hiếm nguồn cung căn hộ hạng C.
- Dưới áp lực chi phí, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, mặt bằng giá bán sơ cấp có thể sẽ tăng trong khi giá bán thứ cấp không có nhiều biến động so với Q1/2022.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung mới có thể tăng so với Q1/2022, dao động khoảng 1,900 căn tập trung tại một số địa phương như TP. HCM và Đồng Nai. Trong đó:
  - Đồng Nai dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 800 căn dự kiến mở bán.
  - TP. HCM nguồn cung mới có thể tăng so với Q1/2022 với khoảng 500 căn.
  - Bình Dương nguồn cung tăng nhẹ với khoảng 300 căn cung cấp ra thị trường.
  - Long An dao động ở mức 200 căn và BR-VT khoảng 100 căn.
  - Riêng Tây Ninh tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức cầu thị trường dự kiến tăng so với Q1/2022. Các dự án được phát triển bởi những chủ đầu tư lớn, uy tín, tiềm lực tài chính mạnh tiếp tục nhận được sự quan tâm của khách hàng.
- Mặt bằng giá sơ cấp có thể sẽ tiếp tục xu hướng tăng do chi phí đầu vào tăng (giá đất, nguyên vật liệu, nhân công,...).
- Thị trường thứ cấp ổn định, trong ngắn hạn sẽ khó có những đột biến về thanh khoản.
- Tại TP. HCM, khu Đông tiếp tục dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường. Các dự án đưa ra thị trường chủ yếu có quy mô vừa và nhỏ với số lượng căn hạn chế khoảng vài chục căn.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung condotel dự kiến tăng so với Q1/2022 với khoảng 1,000 căn được đưa ra thị trường. Các dự án tập trung chủ yếu tại BR-VT, Đà Nẵng và Quảng Nam.
- Nguồn cung mới biệt thự nghỉ dưỡng tăng, dao động khoảng 1,700 căn, tập trung chủ yếu tại những địa phương quen thuộc như Bình Thuận, Thanh Hóa, BR-VT,...
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tương đương Q1/2022 với khoảng 2,700 căn, tập trung chủ yếu ở Bình Thuận, Thanh Hóa, Quảng Ninh, BR-VT và Bình Định.
- Sức cầu chung thị trường dự kiến tăng nhẹ so với Q1/2022, giao dịch tập trung chủ yếu vào phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng và tập trung vào những dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn, uy tín.
- Mô hình khu nghỉ dưỡng phức hợp (Integrated Resort) tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

04.

CHỦ ĐỀ

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - ĐÈN XANH ĐÃ BẬT

Sau 2 năm chịu tác động nặng nề từ dịch bệnh Covid-19, từ cuối năm 2021 thị trường du lịch bắt đầu bước vào đà hồi phục mạnh mẽ vào những tháng đầu năm 2022, một số điểm sáng như việc mở cửa lại đường bay quốc tế từ ngày 15/3/2022, chương trình "Hộ chiếu Vaccine" kỳ vọng thu hút lượng lớn khách quốc tế, góp phần thúc đẩy sự hồi phục của du lịch Việt Nam.

Bên cạnh đó, theo số liệu thống kê của DKRA Vietnam, trong Q1/2022 loại hình bất động sản nghỉ dưỡng chứng kiến sự sôi động trở lại ở một số phân khúc như Biệt thự nghỉ dưỡng, Nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng với nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Cùng với sự hồi phục kinh tế, khởi sắc du lịch, đây được xem là tiền đề cho sự phục hồi của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong năm 2022 cũng như tạo động lực cho sự tăng trưởng của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong những năm tiếp theo.

CHÚ Ý: Chi tiết nội dung của mục này được thể hiện và thảo luận trong buổi báo cáo Toàn cảnh thị trường bất động sản nhà ở TP. HCM & Vùng phụ cận được phát sóng online trên fanpage DKRA Vietnam và DKRA Research & Development vào ngày 12/4/2022.

DKRA VIETNAM - NHÀ CUNG CẤP GIẢI PHÁP HIỆU QUẢ TRONG LĨNH VỰC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống DKRA Vietnam hiện có 7 công ty thành viên, 15 sàn giao dịch với hơn 600 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN
THƯƠNG MẠI
TỐT NHẤT VIỆT NAM
2021 - 2022

HỆ THỐNG
PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN
XUẤT SẮC NHẤT
VIỆT NAM 2021 - 2022

ĐƠN VỊ
TƯ VẤN TIẾP THỊ
BẤT ĐỘNG SẢN
TỐT NHẤT
VIỆT NAM

NHÀ PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN
TIÊU BIỂU
NĂM 2021

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
TỐT NHẤT VIỆT NAM
NĂM 2021

NHÀ PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN TỐT
NHẤT VIỆT NAM
NĂM 2021

ĐƠN VỊ PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN
XUẤT SẮC VIỆT NAM
NĂM 2021

TOP 10
SÀN GIAO DỊCH
BẤT ĐỘNG SẢN
TỐT NHẤT NĂM 2021

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

Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển - DKRA Vietnam

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

Công ty Cổ phần DKRA Vietnam
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.