



DKRA CONSULTING

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

**BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở
TP. HCM & VÙNG PHỤ CẬN NĂM 2022**

www.dkra.vn



Hình ảnh minh họa nguồn internet

NỘI DUNG

Tình hình Kinh tế - Xã hội năm 2022

- 03 Chỉ số kinh tế
- 05 Chính sách - Pháp lý
- 07 Hạ tầng giao thông

Diễn biến thị trường năm 2022

- 11 Phân khúc Đất nền
- 13 Phân khúc Căn hộ
- 15 Phân khúc Nhà phố/Biệt thự
- 17 BĐS nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng
- 19 BĐS nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng
- 21 BĐS nghỉ dưỡng - Condotel

Dự báo thị trường năm 2023

- 25 Dự báo thị trường

01

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2022

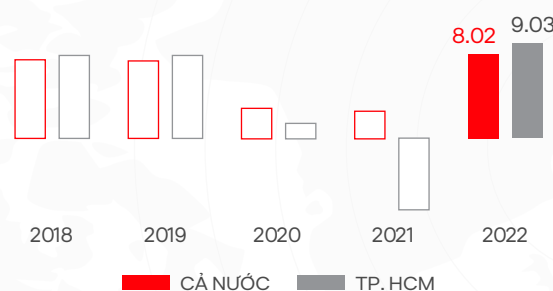
CHỈ SỐ KINH TẾ

GDP

Đvt: Tỷ lệ %

↗ 8.02%

↗ 9.03%



Nguồn: GSO, PSO

FDI

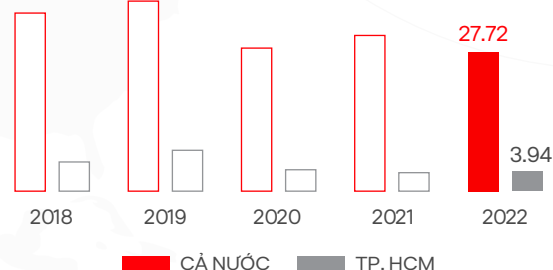
Đvt: Tỷ USD

27.72 tỷ USD

→ 89.0% Y-o-Y

3.94 tỷ USD

↗ 5.4% Y-o-Y



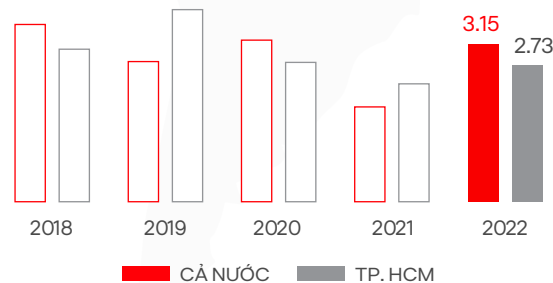
Nguồn: FIA

CPI

Đvt: Tỷ lệ %

↗ 3.15%

↗ 2.73%



Nguồn: GSO, PSO

VN-INDEX

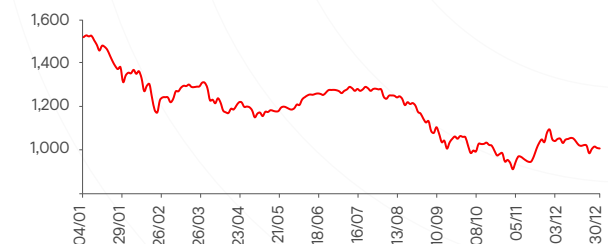
Đvt: Điểm

Chốt phiên giao dịch cuối năm 2022 đạt:

1,007.09 Điểm

↘ Giảm 33.6% so với phiên đầu năm

Nguồn: HOSE



GIÁ VÀNG

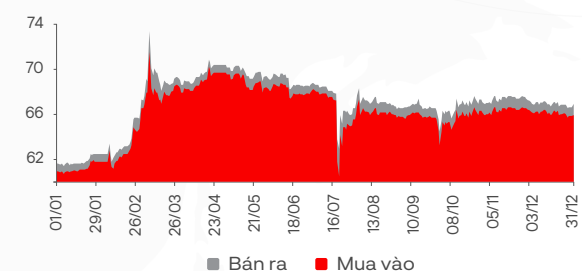
Đvt: triệu Đồng/lượng

Kết thúc năm 2022, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

66.0 - 67.0 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 5.4 triệu Đồng/lượng so với ngày đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



TỶ GIÁ USD/VND

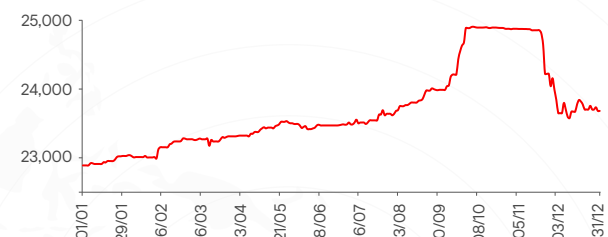
Đvt: Đồng

Ngày 31/12, ghi nhận 1 USD bằng

23,730 Đồng

↗ Tăng 810 Đồng (3.5%) so với đầu năm

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



LÃI SUẤT

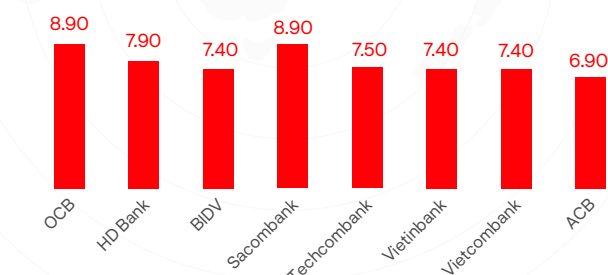
Đvt: Tỷ lệ %

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

6.9% - 8.9% /năm

↗ Tăng 1.3 - 3.6 điểm % so với cuối năm 2021

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



*Số liệu được so với cùng kỳ năm trước.

PHÒNG R&D - DKRA GROUP

DKRA RESEARCH & DEVELOPMENT

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

 28/01/2022

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 hướng dẫn giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% từ ngày 01/02/2022. Những nhóm hàng, dịch vụ được giảm gồm:

- Viễn thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, sản phẩm khai khoáng (không kể khai thác than), than cốc, dầu mỏ tinh chế, sản phẩm hoá chất.
- Sản phẩm hàng hóa và dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt.
- Công nghệ thông tin theo pháp luật về công nghệ thông tin.

 14/4/2022

QUYẾT ĐỊNH 463/QĐ-TTg

Ngày 14/4/2022, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 463/QĐ-TTg, phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Phạm vi quy hoạch bao gồm 6 tỉnh/thành phố là TP. HCM, Đồng Nai, Bình Dương, BR-VT, Bình Phước và Tây Ninh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ban hành.



 16/9/2022

NGHỊ ĐỊNH 65/2022/NĐ-CP

Ngày 16/9/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.



 28/01/2022

NGHỊ ĐỊNH 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 sau:

Mức phạt tiền tối đa được quy định như sau:

- Trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản là 1,000,000,000 Đồng.
- Trong hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà là 300,000,000 Đồng.
- Vi phạm hành chính mức phạt đối với cá nhân bằng 1/2 mức phạt tiền đối với tổ chức.

Quy định mức phạt tiền tối đa lên đến 120,000,000 Đồng cho hành vi quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định; Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung;...

 16/6/2022

NGHỊ QUYẾT 18-NQ/TW

Ngày 16/6/2022, Ban chấp hành Trung ương ban hành Nghị quyết 18-NQ/TW, quy định một số nội dung chính liên quan đến:

- Hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và các luật khác có liên quan đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.
- Bỏ khung giá đất, có phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường.
- Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang.
- Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá, đấu thầu.

 05/10/2022

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.



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

DKRA RESEARCH & DEVELOPMENT

HẠ TẦNG GIAO THÔNG



8

Dự án giao thông nổi bật trong năm 2022

- 01 17,837 tỷ Đồng đầu tư giai đoạn 1 cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu
- 02 Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án cao tốc Dầu Giây - Tân Phú
- 03 Thông xe cầu Thủ Thiêm 2
- 04 Thông xe dự án mở rộng đại lộ Nguyễn Văn Linh
- 05 Dự án đường Vành đai 3 và Vành đai 4 hơn 160,000 tỷ Đồng được Quốc hội duyệt đầu tư
- 06 TP. HCM đề xuất điều chỉnh hướng tuyến cầu Cát Lái
- 07 Lên kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án đầu tư xây dựng cầu Cần Giò
- 08 1,500 tỷ Đồng mở rộng Quốc lộ 50 - tuyến đường huyết mạch ở cửa ngõ phía Nam TP. HCM

02

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2022

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



45 Dự án

- 27 Dự án mới
- 18 Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ 67%

Nguồn cung mới

6,806 Nền

↗ Tăng 9% so với năm 2021

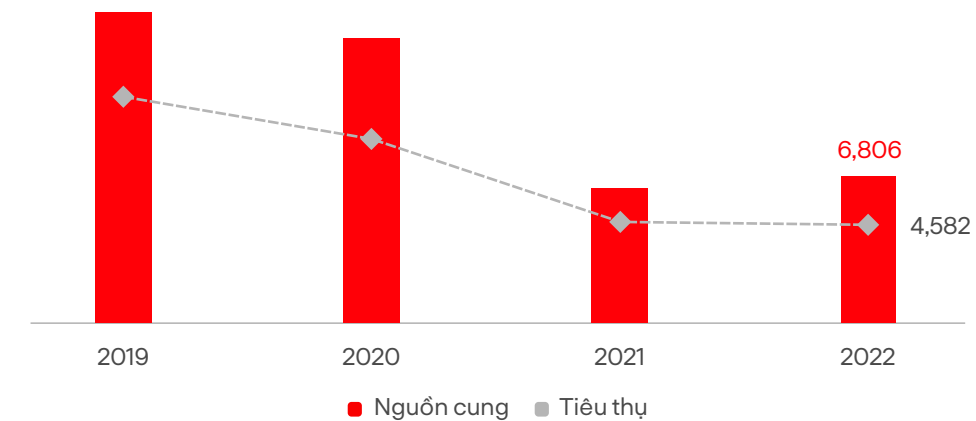
Tiêu thụ mới

4,582 Nền

↘ Giảm 2% so với năm 2021

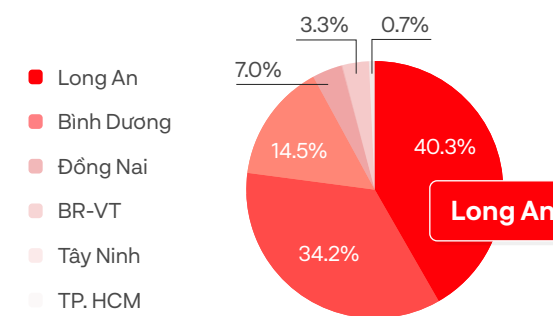
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo năm

Đvt: Nền



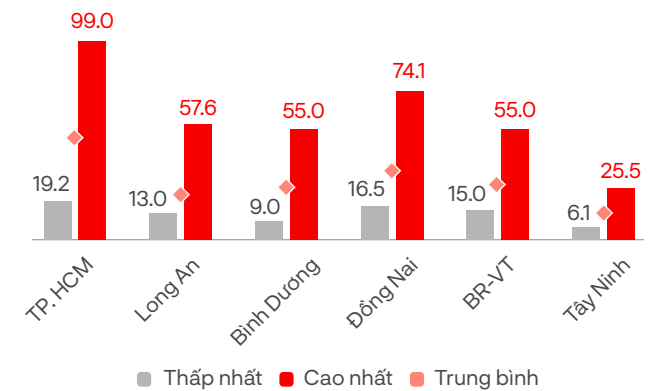
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới tăng 9% so với năm 2021, trong đó 2 tỉnh Long An và Bình Dương chiếm khoảng 74.5% tổng cung toàn thị trường. Trong năm 2022, nguồn cung tập trung chủ yếu vào 6 tháng đầu năm (khoảng 4,561 sản phẩm), gấp 2 lần nguồn cung 6 tháng cuối năm (khoảng 2,245 sản phẩm). Riêng Q4/2022, chỉ đạt khoảng 14% tổng nguồn cung của năm.
- Sức cầu chung toàn thị trường giảm nhẹ, lượng tiêu thụ ghi nhận giảm khoảng 2% so với năm 2021, riêng hai tỉnh Long An và Bình Dương chiếm gần 85% lượng tiêu thụ toàn thị trường. Sức cầu thị trường bắt đầu giảm mạnh từ giữa năm kéo dài đến hết Quý 4 và chưa có dấu hiệu cho thấy có sự thay đổi lớn trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động và duy trì xu hướng đi ngang trong năm. Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn của thị trường 6 tháng cuối năm nhiều chủ đầu tư đưa ra chính sách chiết khấu (6% - 16%) đối với phương thức thanh toán nhanh, chương trình cam kết mua lại,... để kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp có nhiều biến động trong năm, thanh khoản giảm mạnh vào nửa cuối năm 2022. Mặt bằng giá thứ cấp giảm mạnh so với năm 2021, mức giảm ghi nhận dao động trung bình 12% - 20%, nhiều nhà đầu tư chấp nhận giảm giá bán, cắt giảm một phần lợi nhuận nhằm mục đích thu hồi dòng vốn, giảm áp lực tài chính khi lãi suất vay tăng cao. Tuy nhiên với tâm lý chờ “bắt đáy”, “săn giá tốt” của người mua nên giao dịch thành công khá khiêm tốn.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ



72 Dự án

- 22 Dự án mới
- 50 Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ 78%

Nguồn cung mới

26,681 Căn

↗ Tăng 22% so với năm 2021

Tiêu thụ mới

20,713 Căn

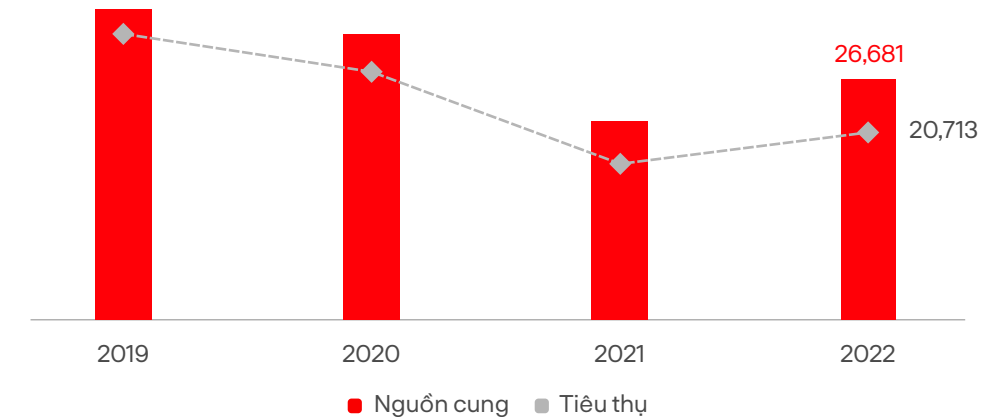
↗ Tăng 19% so với năm 2021

Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

PHÒNG R&D - DKRA GROUP

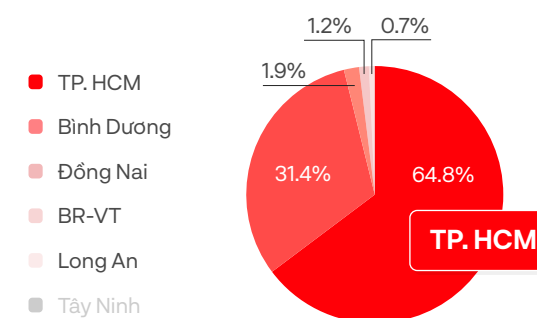
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo năm

Đvt: Căn



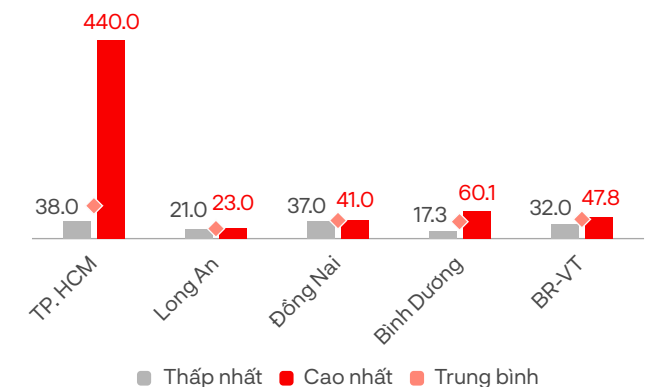
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận tăng 22% so với năm 2021 nhưng vẫn ở mức thấp so với giai đoạn 2019 trở về trước. TP. HCM và Bình Dương dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, lần lượt chiếm 64.8% và 31.4% tổng lượng sản phẩm mở bán trong năm.
- Phân khúc căn hộ hạng A và hạng B là hai phân khúc chủ đạo dẫn dắt thị trường, lần lượt chiếm 48.4% và 29.8% nguồn cung mới.
- Nguồn cung tại Bình Dương hầu hết là căn hộ hạng B và hạng C, tập trung phân bố tại TP. Thuận An, Dĩ An, dọc theo trục đường Quốc lộ 13 và vào cuối năm có xu hướng mở rộng ra các huyện vùng ven như Bến Cát, Tân Uyên với mức giá dao động từ 17 - 25 triệu Đồng/m² thu hút khá tốt sự quan tâm của thị trường.
- Phân khúc căn hộ hạng A chiếm đến 74.8% tổng nguồn cung mở bán tại TP. HCM trong năm, hầu hết các dự án phân bố tập trung tại khu Đông.
- Sức cầu chung toàn thị trường ở mức thấp, sụt giảm vào nửa cuối năm 2022 trước động thái tăng cường kiểm soát tín dụng, trái phiếu bất động sản, hầu hết các dự án chỉ hấp thụ được từ 30% - 65% giỏ hàng mở bán.
- Một số chủ đầu tư áp dụng chính sách chiết khấu thanh toán nhanh lên đến trên 40% giá niêm yết nhằm kích cầu thị trường cũng như nhanh chóng thu hồi dòng tiền, đảm bảo hoạt động vận hành doanh nghiệp.
- Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 2% - 4% so với cuối năm 2021 trước áp lực các chi phí đầu vào tuy nhiên thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm giá từ 3% - 8% với thanh khoản giảm mạnh từ đầu Q3/2022, tập trung ở các dự án chưa hoàn thiện pháp lý, chậm tiến độ thi công, hết thời gian hỗ trợ ân hạn nợ gốc - lãi vay hay ở những nhà đầu tư cần thu hồi dòng tiền trước áp lực lãi vay leo thang.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



55 Dự án

- 31 Dự án mới
- 24 Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
59%

Nguồn cung mới

7,017 Căn

↘ Giảm 29% so với năm 2021

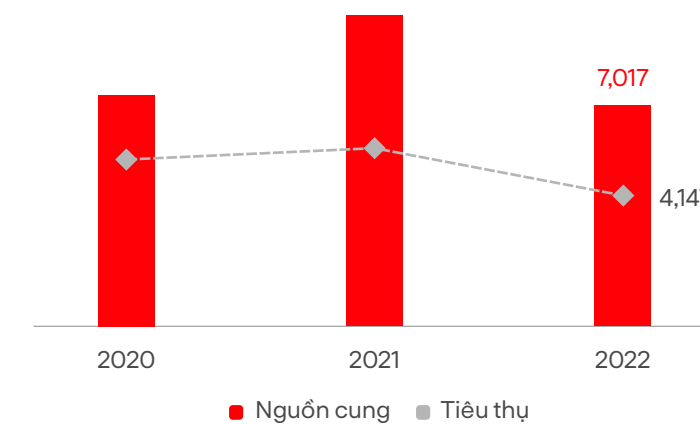
Tiêu thụ mới

4,147 Căn

↘ Giảm 42% so với năm 2021

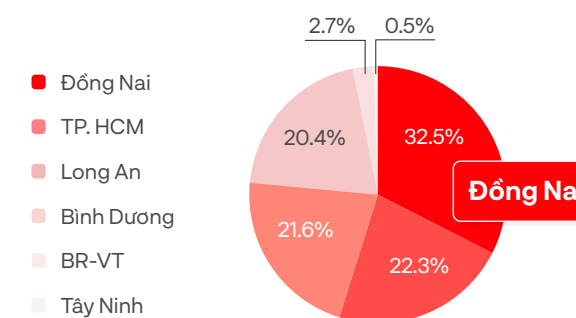
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo năm

Đvt: Căn



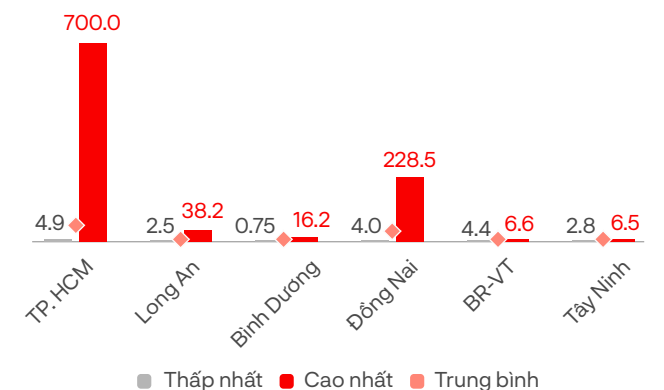
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung giảm mạnh bằng khoảng 71% so với năm 2021, các dự án tập trung chủ yếu ở Đồng Nai và TP. HCM chiếm gần 55% nguồn cung mới toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường giảm mạnh, lượng tiêu thụ mới ghi nhận giảm 42% so với năm 2021. Trong đó, thị trường Đồng Nai ghi nhận lượng tiêu thụ giảm mạnh nhất với mức giảm khoảng 73% so với năm trước.
- Mặt bằng giá sơ cấp có nhiều biến động trong năm, giá bán đảo chiều ghi nhận giảm giá ở một số dự án ở nửa cuối năm 2022 khi thị trường gặp khó khăn. Nhằm kích thích nhu cầu thị trường, nhiều chủ đầu tư đưa ra chính sách bán hàng có mức chiết khấu hấp dẫn, linh hoạt về phương thức thanh toán cho các nhà đầu tư, nổi bật có chủ đầu tư chiết khấu lên đến 50% cho khách hàng chọn thanh toán 95% giá trị sản phẩm, tuy nhiên thanh khoản ở mức trung bình.
- Ở thị trường thứ cấp, các nhà đầu tư bị áp lực về tài chính chấp nhận hạ giá bán, cắt giảm lợi nhuận, sẵn sàng chiết khấu thêm cho khách hàng giao dịch nhanh chóng, mức giảm phổ biến 10% - 18% so với cùng kỳ năm 2021, tuy nhiên rất khan hiếm giao dịch thành công.
- Việc thanh tra dự án, tắc nghẽn dòng tiền, lãi suất tăng cao,... đã tạo ra rất nhiều khó khăn và thử thách cho chủ đầu tư cũng như các nhà đầu tư trong năm 2022.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG



42 Dự án

- 15 Dự án mới
- 27 Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ 65%

Nguồn cung mới

4,795 Căn

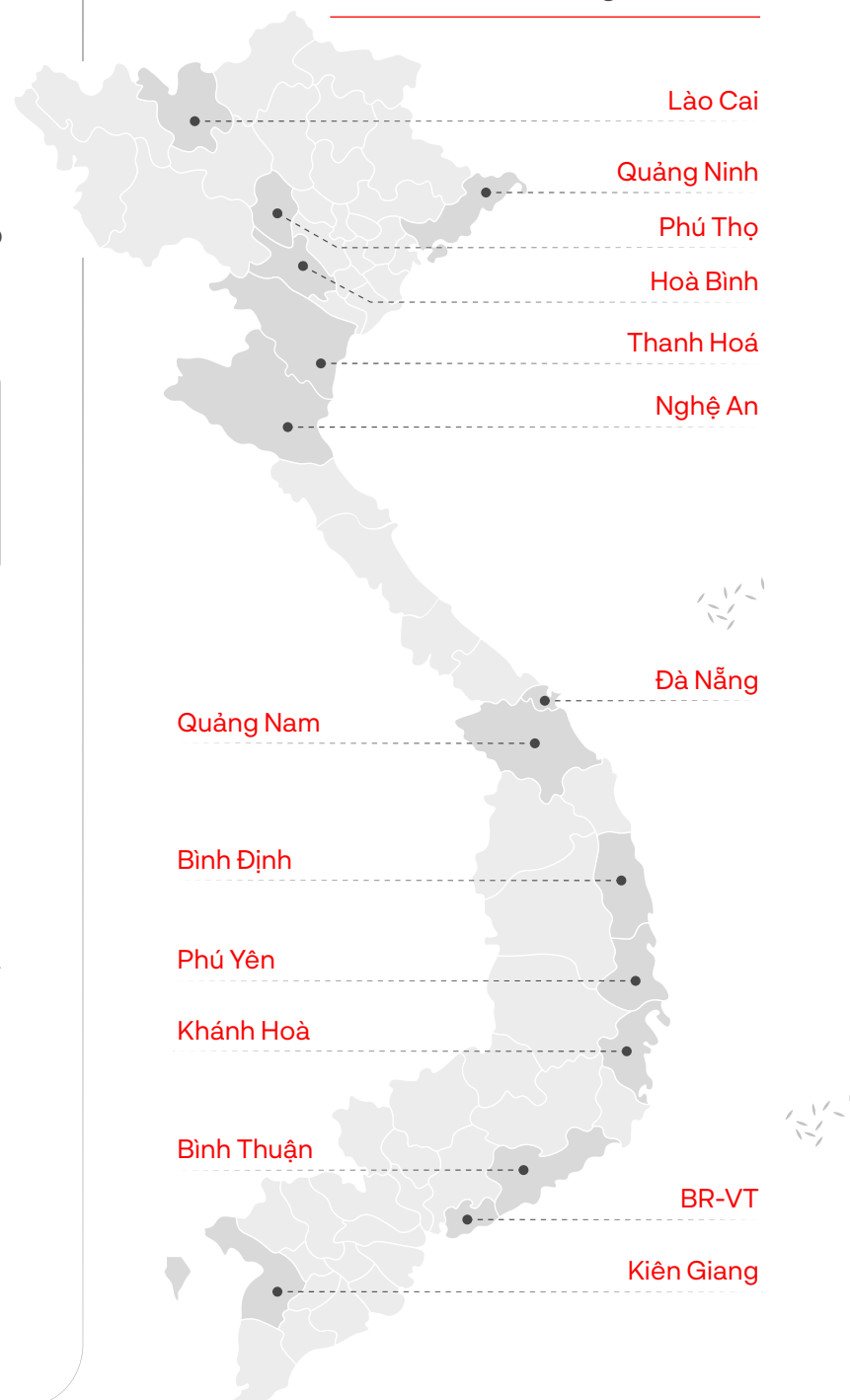
↗ Tăng 20% so với năm 2021

Tiêu thụ mới

3,124 Căn

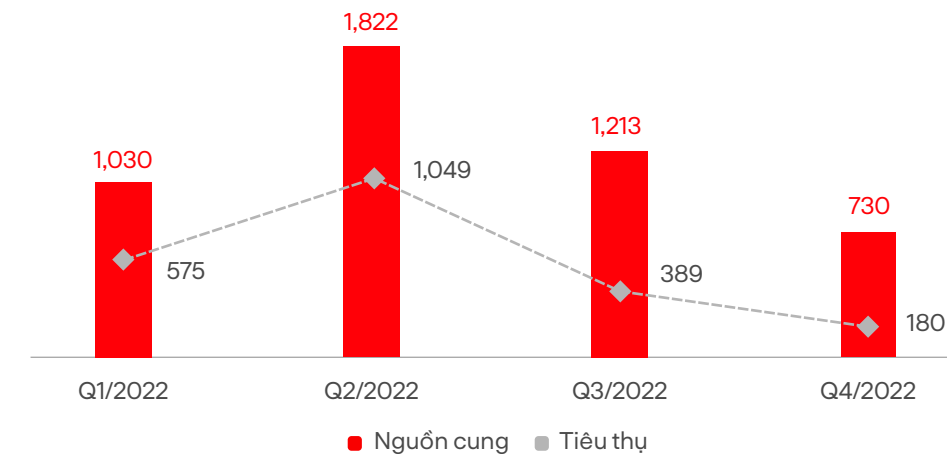
↗ Tăng 9% so với năm 2021

Địa phương có nguồn cung mới
trong năm 2022



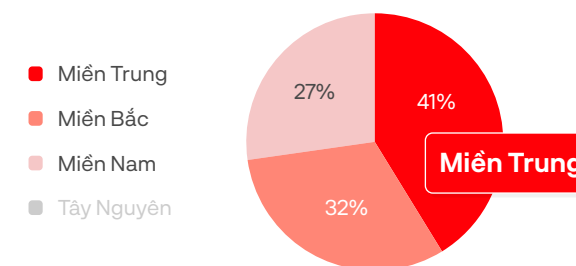
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



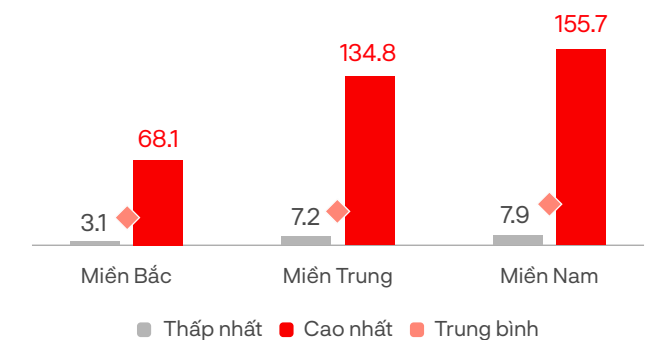
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung thị trường có sự hồi phục so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, việc tăng cường kiểm soát tín dụng và trái phiếu khiến nguồn cung sụt giảm đáng kể trong giai đoạn 6 tháng cuối năm.
- Sức cầu thị trường tăng so với cùng kỳ, tuy nhiên chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án mở bán giai đoạn 6 tháng đầu năm. Trong khi đó, giai đoạn từ Q3/2022 đến nay, sức cầu ghi nhận sụt giảm mạnh.
- Những khu vực phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Bình Thuận, BR-VT tiếp tục là khu vực đóng góp tỷ trọng khá lớn, chiếm hơn 50% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ cả nước.
- Miền Bắc và miền Trung chiếm lĩnh thị trường với hơn 70% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ cả nước.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng cao, trung bình từ 16% - 19% so với cùng kỳ năm trước. Việc các chủ đầu tư áp dụng những chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc... cũng là một phần nguyên nhân khiến giá bán ở mức cao. Bên cạnh đó, trước áp lực về dòng tiền, nhiều dự án ghi nhận mức chiết khấu lên đến 30% - 40% khi thanh toán nhanh nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh đầy khó khăn như hiện nay.
- Động thái nới room tín dụng vào những tháng cuối năm vẫn chưa giải quyết được nhu cầu về nguồn vốn của thị trường. Giai đoạn 6 tháng cuối năm thị trường gặp khó khăn, nhiều dự án liên tục dời thời gian triển khai bán hàng do chưa đạt lượng giữ chỗ như kỳ vọng, số lượng tin rao cũng như lượt tìm kiếm dự án ghi nhận sụt giảm đáng kể hơn 40% so với cùng kỳ.
- Xu hướng chia sẻ doanh thu dần thay thế hình thức chia sẻ lợi nhuận. Những dự án áp dụng hình thức chia sẻ doanh thu cũng dần thu hút được sự quan tâm của khách hàng bởi tính minh bạch về dòng tiền.

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

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG



27

Dự án

- 10 Dự án mới
- 17 Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ

69%

Nguồn cung mới

7,647

Căn

↗ Tăng 34% so với năm 2021

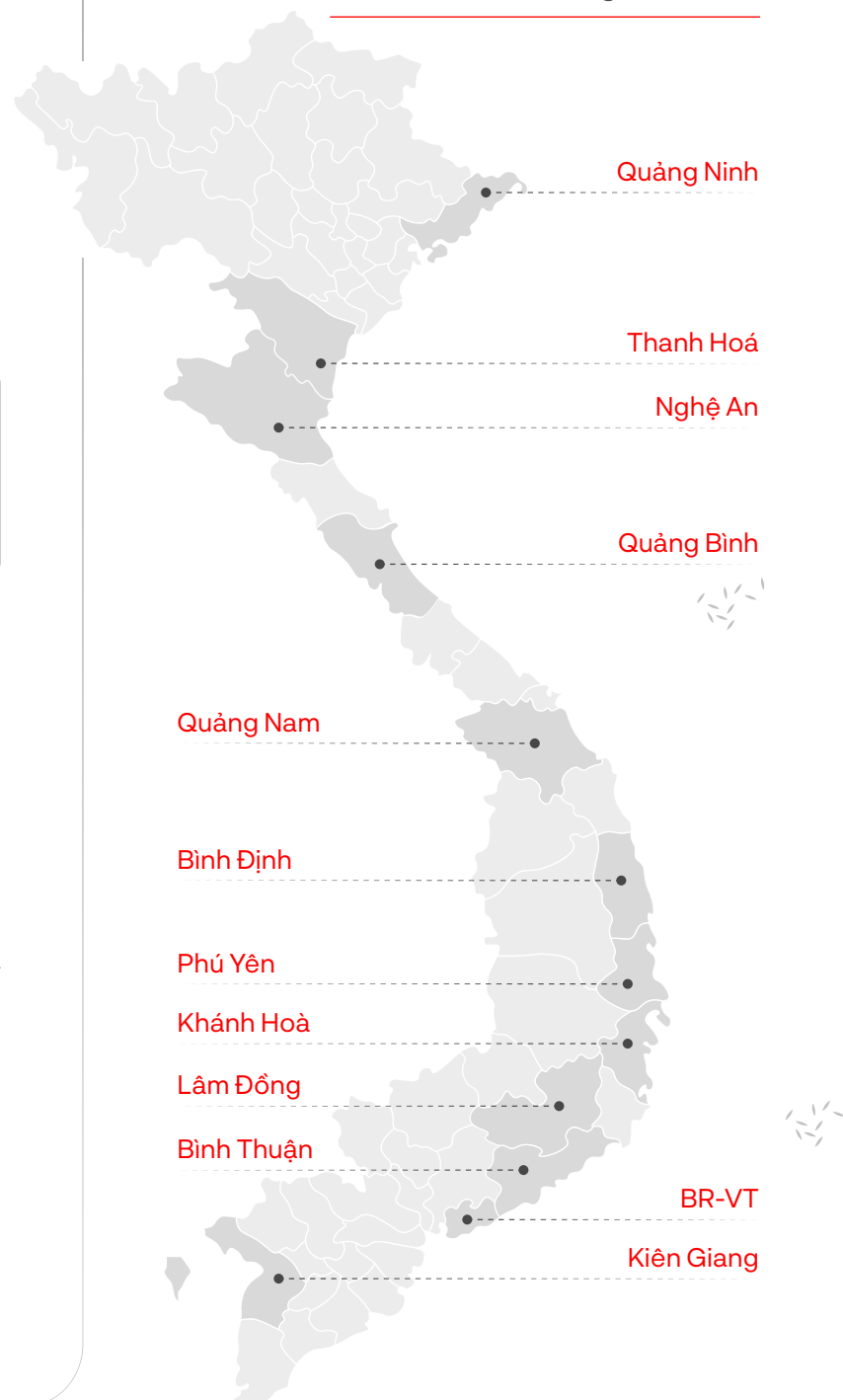
Tiêu thụ mới

5,296

Căn

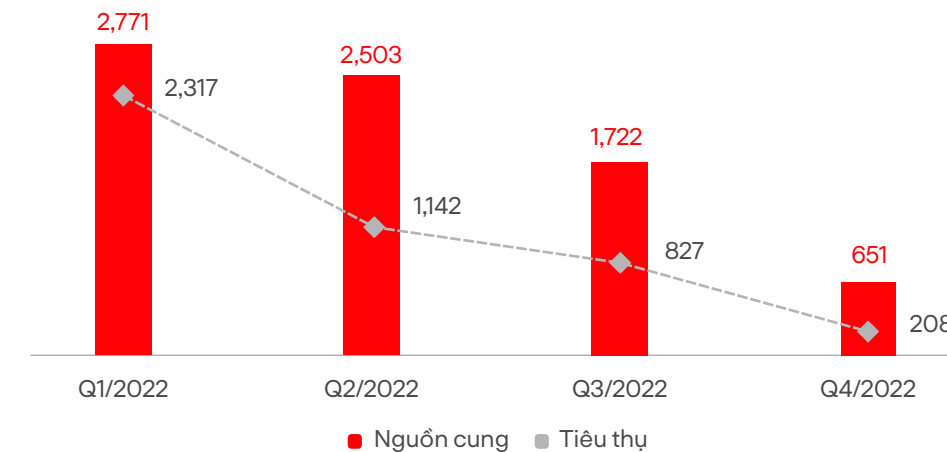
↗ Tăng 6% so với năm 2021

Địa phương có nguồn cung mới trong năm 2022



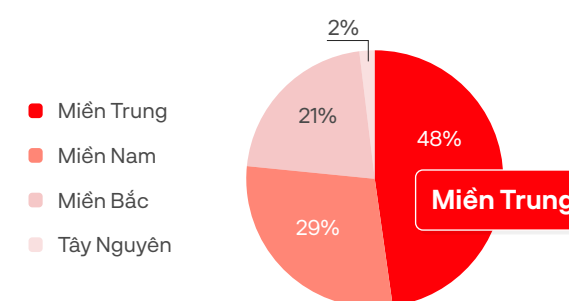
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



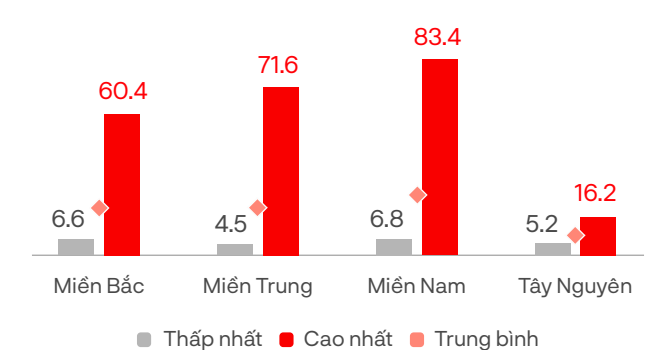
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung tăng đáng kể so với cùng kỳ, tuy nhiên ghi nhận sự sụt giảm mạnh trong giai đoạn 6 tháng cuối năm trước những diễn biến tiêu cực của thị trường khi Nhà nước tăng cường kiểm soát tín dụng và kênh huy động trái phiếu.
- Sức cầu thị trường ở mức cao so với các phân khúc nghỉ dưỡng khác, tuy nhiên chỉ tập trung cục bộ trong 2 quý đầu năm và sụt giảm rõ rệt vào 2 quý cuối năm.
- Những khu vực quen thuộc như Bình Thuận, Kiên Giang, Thanh Hóa vẫn là địa phương dẫn đầu về nguồn cung cũng như lượng tiêu thụ cả nước - chiếm hơn 60%.
- Miền Trung tiếp tục giữ vững vị trí dẫn đầu - chiếm lần lượt 48% tổng nguồn cung và 46% tổng lượng tiêu thụ cả nước. Thị trường cũng đón nhận nguồn cung mới tại khu vực Tây Nguyên sau nhiều năm khan hiếm nguồn cung.
- Mức giá bán sơ cấp tăng cao, dao động từ 25% - 30% so với cùng kỳ kèm theo những chính sách cam kết mua lại, thuê lại, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp dụng nhằm hỗ trợ khách mua. Bên cạnh đó, giữa các đợt bán hàng cũng ghi nhận sự chênh lệch giá bán rõ rệt, mức tăng dao động từ 7% - 10% (mỗi đợt cách nhau 4 - 6 tháng).
- Giữa tình hình thị trường nhiều biến động, các chủ đầu tư áp dụng những chính sách chiết khấu lên đến 40% khi thanh toán nhanh nhằm nhanh chóng thu hồi dòng tiền cũng như kích cầu thị trường.
- Phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng vẫn là điểm sáng thu hút tốt sự quan tâm của thị trường so với các phân khúc khác trong loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, đặc biệt là những dự án được sở hữu lâu dài thường ghi nhận tình hình bán hàng khả quan hơn so với mặt bằng chung của thị trường.

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

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL



20 Dự án

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



Tỷ lệ tiêu thụ
65%

Nguồn cung mới

4,357 Căn

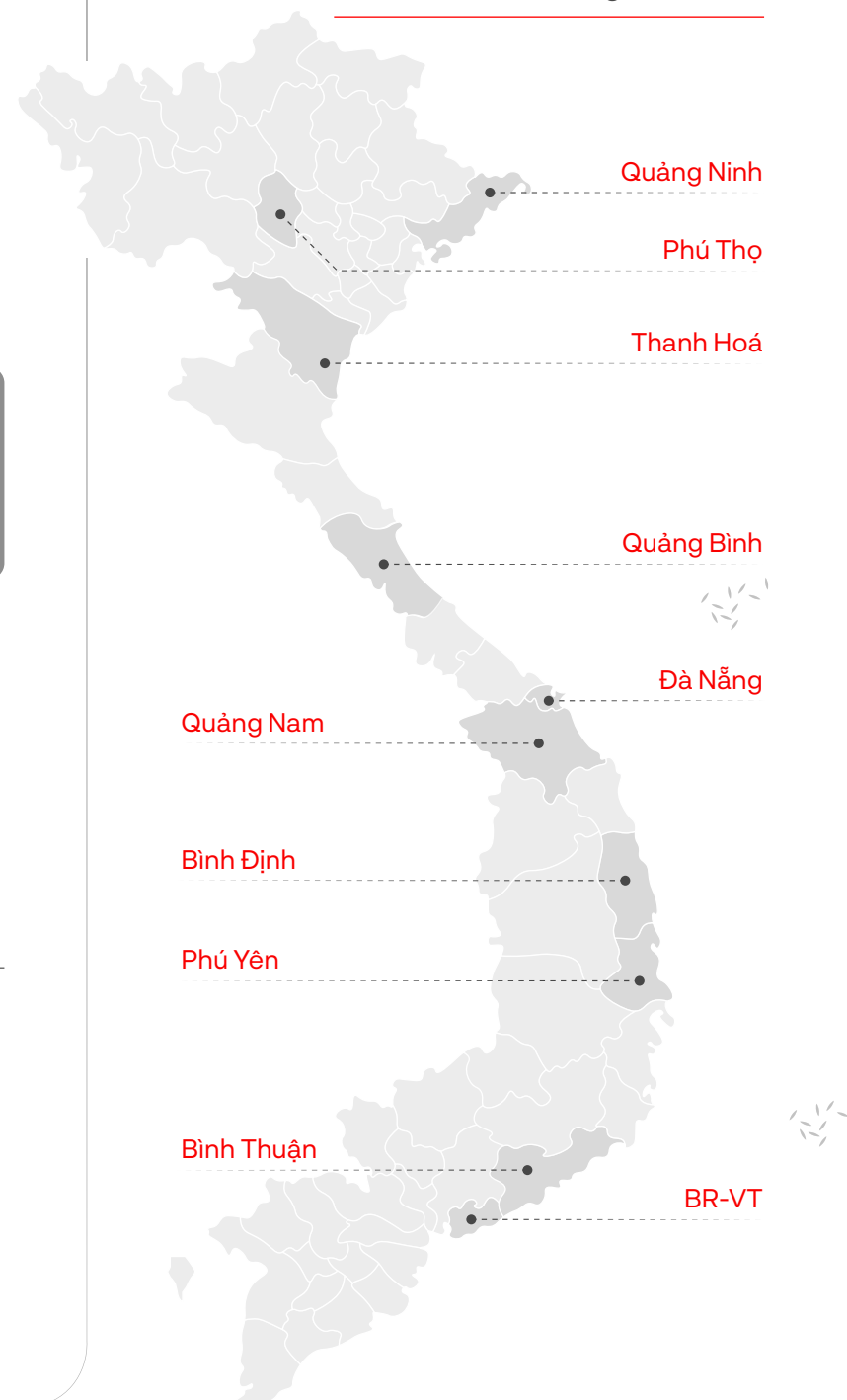
↗ Tăng 14% so với năm 2021

Tiêu thụ mới

2,849 Căn

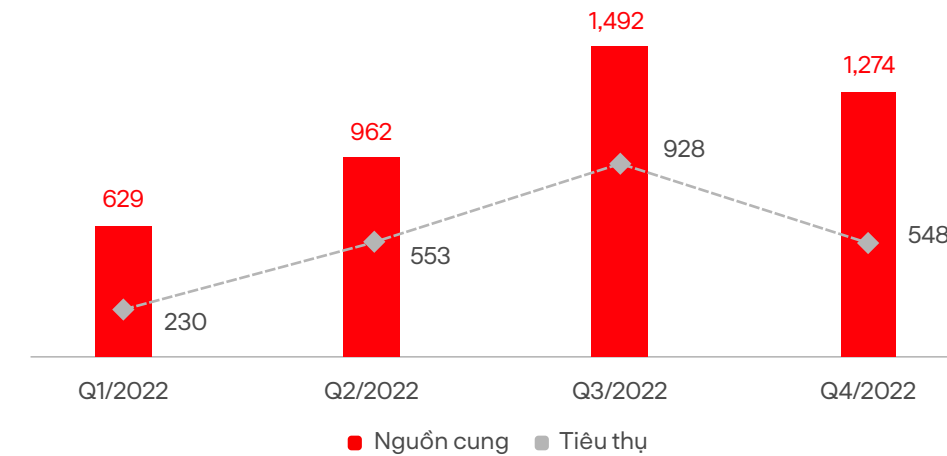
↗ Tăng 28% so với năm 2021

Địa phương có nguồn cung mới
trong năm 2022



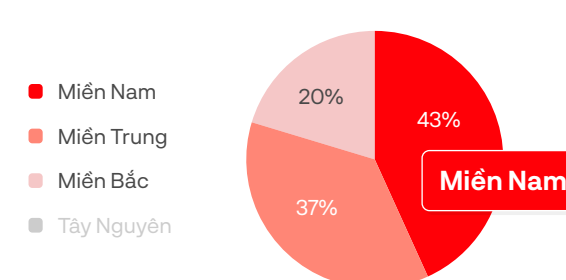
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



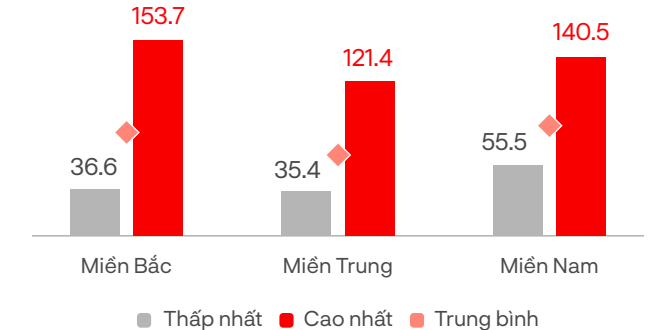
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung ghi nhận sự phục hồi so với cùng kỳ, tuy nhiên mức tăng vẫn còn khá thấp so với giai đoạn hoàng kim năm 2019.
- Nguồn cung tập trung cục bộ tại một số dự án ở các khu vực nhất định như BR-VT, Bình Định, Quảng Ninh và Quảng Nam - chiếm 75% tổng nguồn cung mới cả nước.
- Sức cầu thị trường tăng so với cùng kỳ, tuy nhiên lượng tiêu thụ chỉ tập trung chủ yếu trong 9 tháng đầu năm và sức cầu có dấu hiệu sụt giảm đáng kể trong 3 tháng cuối năm. Phần lớn lượng giao dịch ghi nhận tại những dự án có chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận hấp dẫn cũng như được quản lý vận hành bởi các thương hiệu quốc tế 4* - 5*.
- Khu vực miền Nam và miền Trung tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường, chiếm khoảng 80% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ cả nước.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục duy trì ở mức cao trước áp lực chi phí đầu vào tăng, mức tăng ghi nhận từ 12% - 20% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, việc tăng giá phần lớn sẽ kèm theo những chính sách hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết cho thuê,... Bên cạnh đó, giữa các đợt mở bán khác nhau của một dự án cũng có sự chênh lệch giá bán rõ rệt và mức tăng dao động từ 2% - 4% (mỗi đợt cách nhau 3 - 4 tháng).
- Thị trường có xu hướng dịch chuyển từ hình thức chia sẻ lợi nhuận sang chia sẻ doanh thu, khoảng 9/20 dự án áp dụng hình thức này đang thu hút tốt sự quan tâm của khách hàng hơn những dự án còn lại. Việc chia sẻ doanh thu giúp khách hàng an tâm về sự minh bạch của dòng tiền thông qua việc kiểm soát được các hoạt động kinh doanh.
- Hầu hết các dự án đều có sự tham gia của đơn vị vận hành quốc tế 4* - 5*. Đối với những dự án do đơn vị quốc tế khai thác vận hành thường có giá bán cao hơn khoảng 25% so với các dự án được vận hành bởi đơn vị trong nước.

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

03

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2023

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Dự báo nguồn cung đất nền trong năm 2023 giảm nhẹ so với năm 2022, dao động khoảng 6,200 nền.
- Nguồn cung chủ yếu tập trung tại các dự án đã mở bán trước đó, phân bổ phần lớn tại hai địa phương là Long An và Bình Dương. Trong đó, Long An dự kiến khoảng 3,100 nền, Bình Dương khoảng 1,200 nền được đưa ra thị trường. Việc các địa phương ngày càng mạnh tay trong việc siết chặt quản lý phân lô bán nền là nguyên nhân chính ảnh hưởng đến nguồn cung mới trong thời gian tới.
- Sức cầu chung toàn thị trường dự báo giảm nhẹ so với năm 2022, xu hướng giảm kéo dài đến hết Quý 3 trước khi có những hồi phục nhất định vào Quý 4. Thị trường tập trung ở những dự án pháp lý hoàn thiện và hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi với TP. HCM.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì mức ổn định, khó có những sự tăng giá đột biến trong năm 2023.
- Thị trường thứ cấp duy trì thanh khoản ở mức trung bình, giao dịch tập trung ở những dự án đã có sổ hồng và nằm gần khu dân cư. Mặt bằng giá bán thứ cấp dự báo sẽ giảm nhẹ, nhất là trong những tháng đầu năm 2023.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung mới dự kiến giảm mạnh, bằng khoảng 75% so với năm 2022, dao động ở mức 20,000 căn. Trong đó, tập trung ở 2 địa phương chính: TP. HCM khoảng 12,000 căn, Bình Dương khoảng 7,000 căn, các tỉnh thành khác khan hiếm nguồn cung mở bán mới ra thị trường.
- Sức cầu chung thị trường tiếp tục duy trì đà giảm từ giữa năm 2022, có thể sẽ có những khởi sắc nhất định vào cuối Quý 4 khi những vướng mắc về pháp lý và tín dụng vào bất động sản được tháo gỡ một phần.
- Thanh khoản thị trường tập trung ở những dự án nhà ở vừa túi tiền phục vụ cho nhu cầu ở thực với mức giá dưới 50 triệu Đồng/m² tại TP. HCM và dưới 35 triệu Đồng/m² tại Bình Dương. Bên cạnh đó NOXH là điểm sáng thị trường năm 2023 mặc dù nguồn cung khó có những đột biến.
- Phân khúc căn hộ hạng A duy trì vị thế chủ đạo dẫn dắt nguồn cung mới toàn thị trường, nhất là thị trường TP. HCM.
- Thị trường chứng kiến sự gia tăng đáng kể căn hộ hạng C và NOXH trong năm 2023, các dự án có xu hướng dịch chuyển ra các tỉnh lân cận TP. HCM trong đó Bình Dương đóng vai trò chủ đạo.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp khó có những biến động tăng giá trong năm 2023, tuy nhiên, các chính sách chiết khấu khi khách hàng chọn thanh toán nhanh sẽ được đẩy mạnh.
- Thanh khoản thị trường và mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục đà giảm từ giữa năm 2022 và có thể kéo dài đến hết Q3/2023 trước khi có những chuyển biến đáng chú ý. Giao dịch thứ cấp tập trung tại những dự án được phát triển bởi những chủ đầu tư lớn, pháp lý hoàn thiện thu hút sự quan tâm của người mua.



Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung mới có thể giảm mạnh so với năm 2022 dự kiến khoảng 5,500 căn. Đồng Nai tiếp tục dẫn đầu nguồn cung với khoảng 1,700 căn, theo sau là Long An dao động khoảng 1,400 căn, Bình Dương khoảng 1,200 và TP. HCM dao động khoảng 700 căn.
- Sức cầu thị trường giảm nhẹ so với năm 2022, xu hướng giảm duy trì đến hết Quý 3 trước khi có những tín hiệu tích cực. Các dự án được phát triển bởi những chủ đầu tư uy tín, tiềm lực tài chính mạnh tiếp tục nhận được sự quan tâm của khách hàng.
- Tại TP. HCM nguồn cung tập trung ở khu Đông, đây là khu vực dẫn dắt nguồn cung và lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì mức ổn định trong năm 2023, các chính sách chiết khấu hướng đến khách hàng thanh toán nhanh.
- Thị trường thứ cấp tiếp tục đà giảm về thanh khoản và giá bán từ giữa năm 2022. Giao dịch tập trung tại các dự án đã bàn giao và có sổ hồng, nằm gần khu dân cư.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung Condotel dự kiến giảm so với năm 2022, dao động khoảng 3,700 căn sẽ được đưa ra thị trường. Nguồn cung tập trung phần lớn tại BR-VT, Bình Định và Quảng Bình.
- Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng có thể giảm mạnh so với năm 2022, dao động khoảng 3,100 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Bình Thuận, Thanh Hóa và Hòa Bình.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến giảm mạnh so với năm 2022, dao động ở mức 4,000 căn, chủ yếu ở hai tỉnh Bình Thuận và Kiên Giang với nguồn cung chủ yếu từ các đợt mở bán tiếp theo của các dự án hiện hữu.
- Sức cầu chung thị trường giảm mạnh so với năm 2022, đà giảm có thể kéo dài đến hết năm 2023, chưa có dấu hiệu cho thấy sự hồi phục của loại hình này trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động mạnh về giá trong năm 2023. Các chính sách chiết khấu, giảm giá tập trung ở phương thức thanh toán nhanh bằng vốn tự có sẽ được áp dụng rộng rãi trong năm 2023.
- Chương trình chia sẻ doanh thu tiếp tục được áp dụng rộng rãi trên thị trường thay cho chương trình chia sẻ lợi nhuận như trước đây.
- Mô hình khu nghỉ dưỡng phức hợp (Integrated Resort) tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng.



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



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)

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.



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

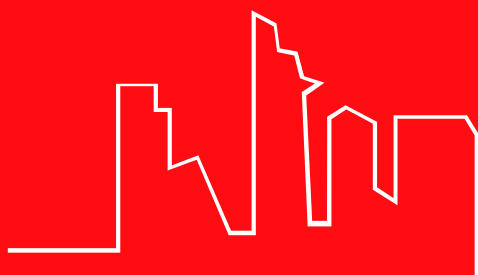
PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diêm, 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 Group và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Group. Thông tin trong báo cáo này được bộ phận 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.