



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 1 & 2/2023

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





NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T1 & T2/2023

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

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

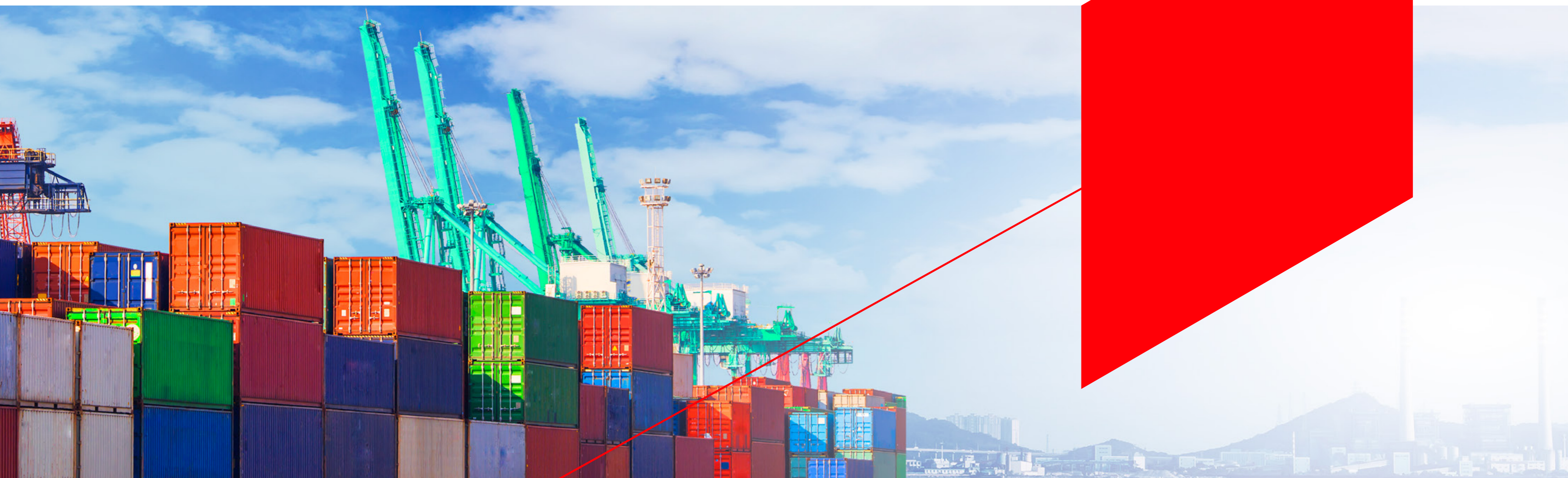
- 07 Phân khúc Đất nền
- 08 Phân khúc Căn hộ
- 09 Phân khúc Nhà phố/Biệt thự
- 10 BĐS nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng
- 11 BĐS nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng
- 12 BĐS nghỉ dưỡng - Condotel

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

T1 & T2/2023





Chỉ số kinh tế

■ Cả nước ■ TP. HCM

FDI

Lũy kế 2 tháng đầu năm 2023 đạt

3.10 tỷ USD **0.33** tỷ USD

↘ 38.0% Y-o-Y ↗ 43.1% Y-o-Y

Nguồn: GSO, PSO

CPI

Bình quân 2 tháng đầu năm 2023 tăng

↗ 4.60% **↗ 4.79%**

So với cùng kỳ năm 2022

Nguồn: GSO, PSO

VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 28/02 đạt mức

1,024.68 Điểm

↘ Giảm 19.22 điểm (1.8%) so với phiên đầu năm

Nguồn: HOSE

Tỷ giá USD/VNĐ

Ngày 28/02, ghi nhận 1 USD bằng

23,940 Đồng

↗ Tăng 210 Đồng (0.9%) so với ngày đầu năm

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

Giá vàng

Ngày 28/02, vàng SJC mua vào - bán ra

66.1 - 66.8 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 200 nghìn Đồng (bán ra) so với đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

Lãi suất

Kỳ hạn 12 tháng dao động ở mức

6.9% - 8.9%

↗ Tăng 0.5 - 0.8 điểm % so với cuối năm 2022

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T1 & T2/2023

Chính sách - Pháp lý

01

QUYẾT ĐỊNH 01/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/01/2023, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 01/2023/QĐ-UBND, quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh năm 2023. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023.

02

QUYẾT ĐỊNH 02/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/01/2023, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 02/2023/QĐ-UBND, sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 của UBND tỉnh quy định giá bồi thường đối với cây trồng và vật nuôi là thủy sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20/01/2023.

03

QUYẾT ĐỊNH 05/2023/QĐ-UBND

Ngày 17/01/2023, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 05/2023/QĐ-UBND, quy định về hệ số điều chỉnh giá đất trong năm 2023 trên địa bàn TP. HCM. Theo đó, hệ số điều chỉnh giá đất thấp nhất là 2.5 lần và cao nhất lên đến 3.5 lần.

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 27/01/2023 và thay thế Quyết định 53/2021/QĐ-UBND ngày 22/12/2021 của UBND TP. HCM quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn thành phố.



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



Chính sách - Pháp lý

04

QUYẾT ĐỊNH 06/2023/QĐ-UBND

Ngày 17/01/2023, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 06/2023/QĐ-UBND, bãi bỏ một số quyết định của UBND TP. HCM gồm:

- Quyết định 10/2020/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND Thành phố về mức hỗ trợ chi phí thuê nhà ở tạm cư cho hộ gia đình, cá nhân trong thời gian chờ bố trí nhà ở, đất ở tái định cư trên địa bàn TP. HCM.
- Quyết định 18/2022/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 10/2020/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND Thành phố.

Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/02/2023.

05

QUYẾT ĐỊNH 02/2023/QĐ-UBND

Ngày 19/01/2023, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 02/2023/QĐ-UBND, quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/02/2023; thay thế Quyết định 01/2022/QĐ-UBND ngày 06/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

06

QUYẾT ĐỊNH 01/2023/QĐ-TTg

Ngày 31/01/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 01/2023/QĐ-TTg, quy định về giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi Covid-19. Theo đó, quy định giảm 30% tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp của năm 2022 đối với người thuê đất, thuê mặt nước. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

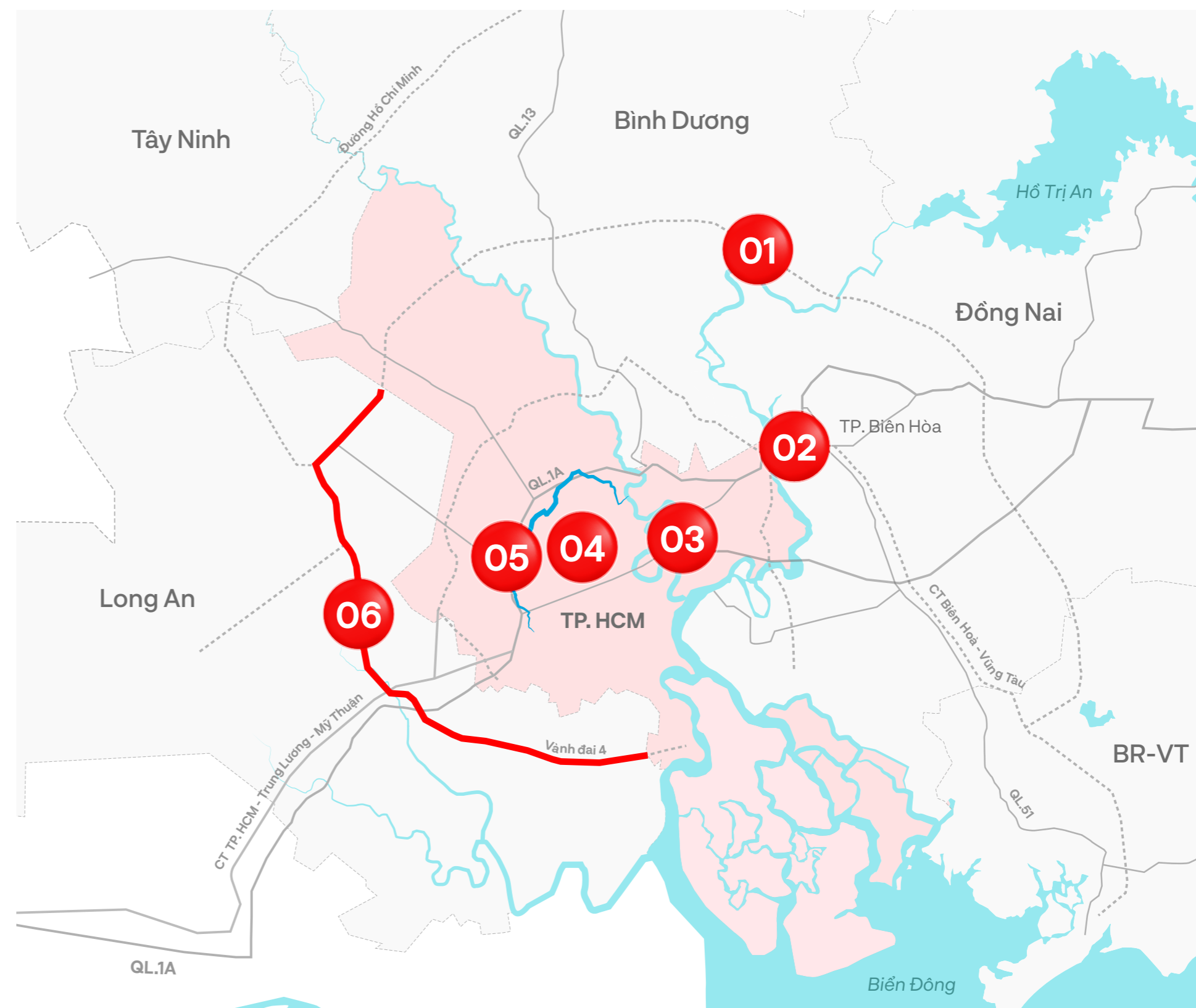


Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...



Hạ tầng giao thông

- 01 Bình Dương - 1,500 tỷ Đồng nâng cấp đường kết nối Vành đai 4 TP. HCM
- 02 Đồng Nai - Khởi công dự án trục đường trung tâm TP. Biên Hòa
- 03 TP. HCM - Khởi công nút giao An Phú
- 04 TP. HCM - Khởi công nhà ga T3 sân bay Tân Sơn Nhất
- 05 TP. HCM - 8.200 tỷ Đồng cải tạo kênh Tham Lương - Bến Cát - rạch Nước Lên
- 06 Long An - 3,600 tỷ Đồng làm Vành đai 4 TP. HCM đoạn qua tỉnh Long An

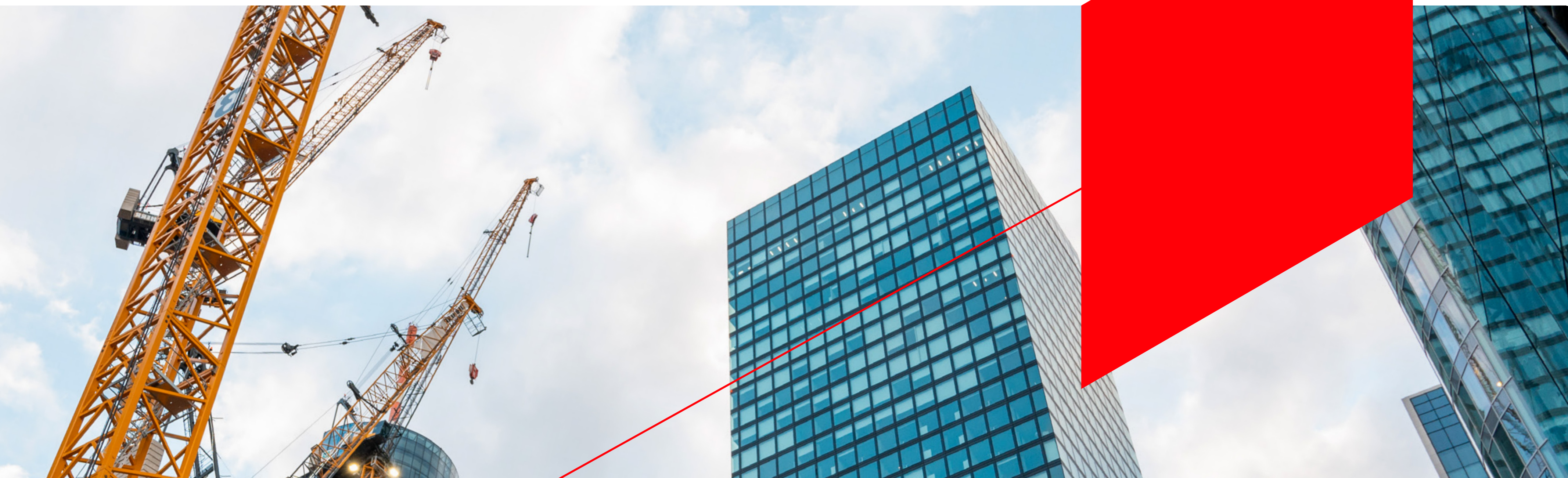


Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...



Diễn Biến Thị Trường

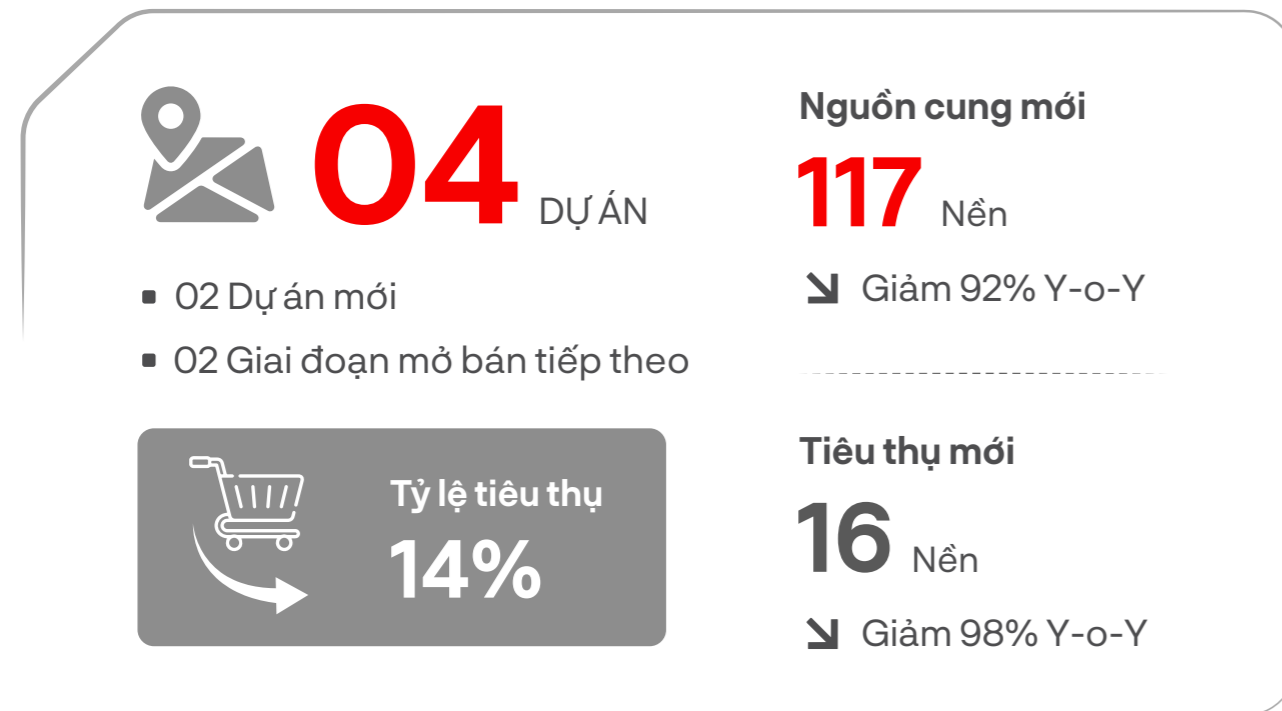
T1 & T2/2023





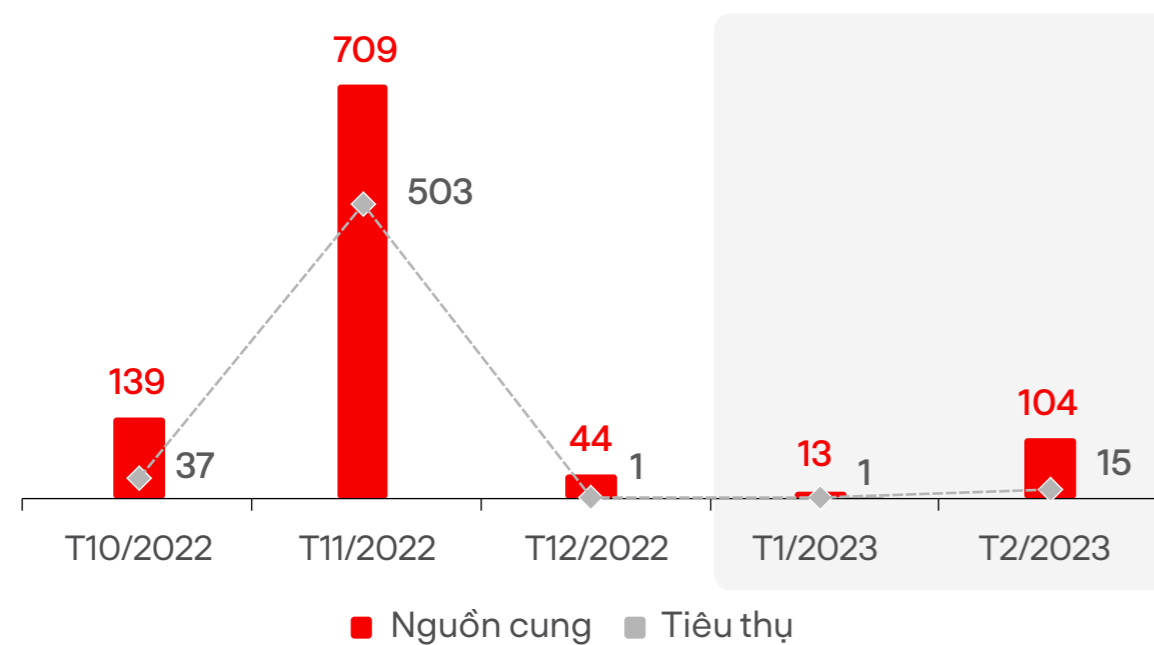
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

Phân khúc Đất nền



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

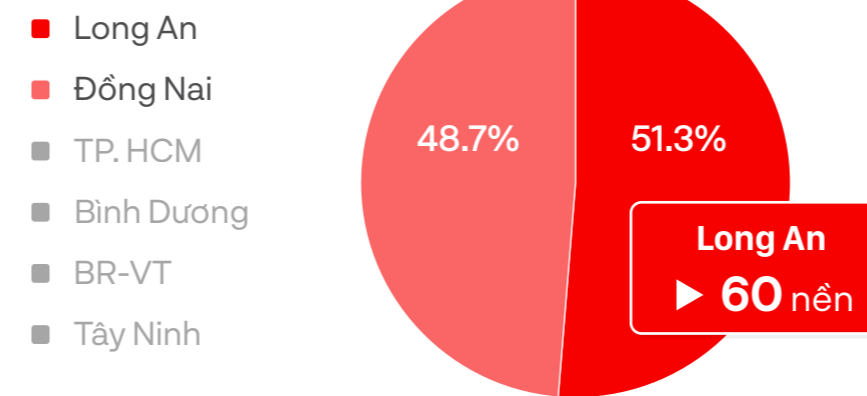
Đvt: Nền



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

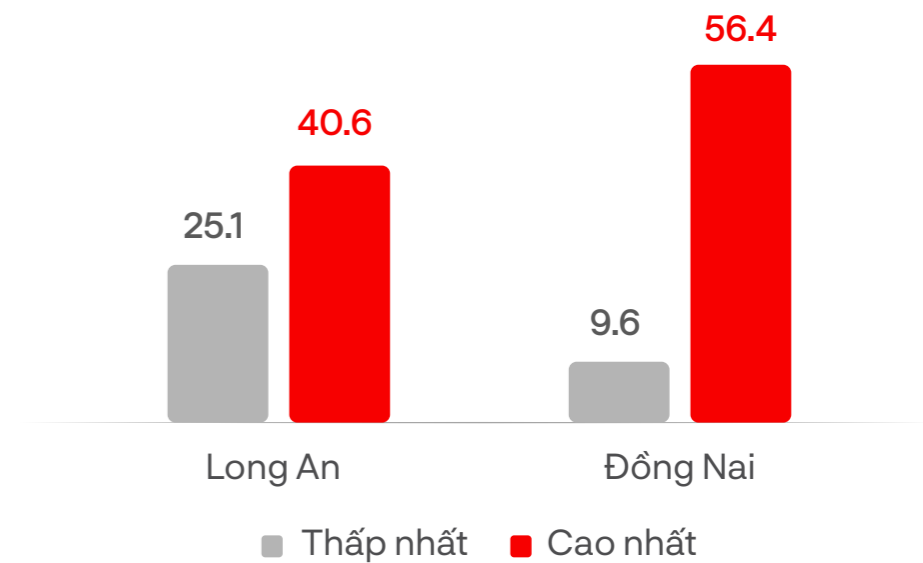
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ lệ %



Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

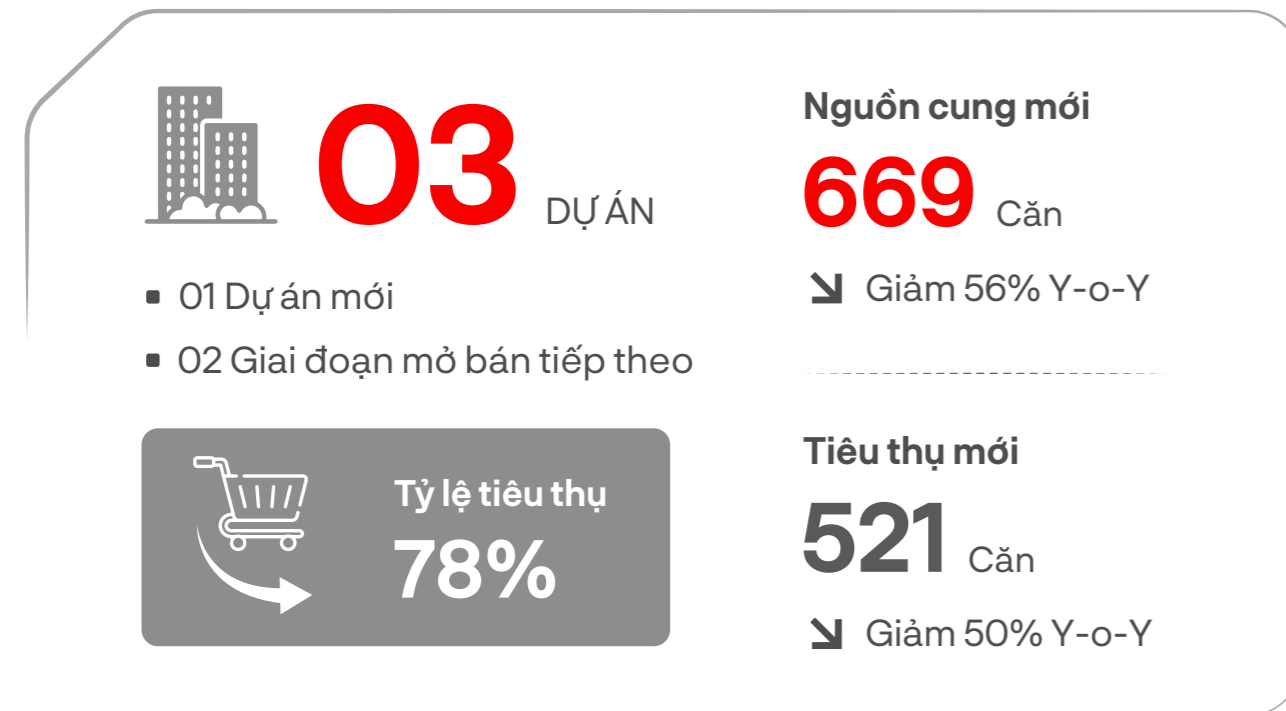
Đvt: triệu Đồng/m²



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong 2 tháng đầu năm 2023 lần lượt giảm mạnh 92% và 98% so với cùng kỳ năm trước.
- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới 2 tháng đầu năm 2023 tập trung chủ yếu tại Đồng Nai và Long An, những tỉnh thành còn lại không ghi nhận nguồn cung mới.
- Sức cầu chung của thị trường giảm mạnh, lượng giao dịch phát sinh đặc biệt khiêm tốn, xu hướng giảm kéo dài từ thời điểm giữa năm 2022 và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá thứ cấp trong 2 tháng đầu năm 2023 giảm 10% - 23% so với thời điểm cuối năm 2022, mức giảm phổ biến 100 - 690 triệu Đồng/nền, hoặc lên đến 1 tỷ Đồng/nền và tập trung chủ yếu ở nhóm các nhà đầu tư có sử dụng đòn bẩy tài chính - đặc biệt có sử dụng chương trình ưu đãi lãi suất, ân hạn nợ gốc giai đoạn 2018 - 2022 của các chủ đầu tư.
- Trước tình hình lãi suất ở mức cao, các vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, khó khăn trong việc thu xếp dòng vốn đảo hạn trái phiếu, nếu không có những hướng xử lý cụ thể, thanh khoản thị trường khó có thể chuyển biến tích cực trong thời gian tới.

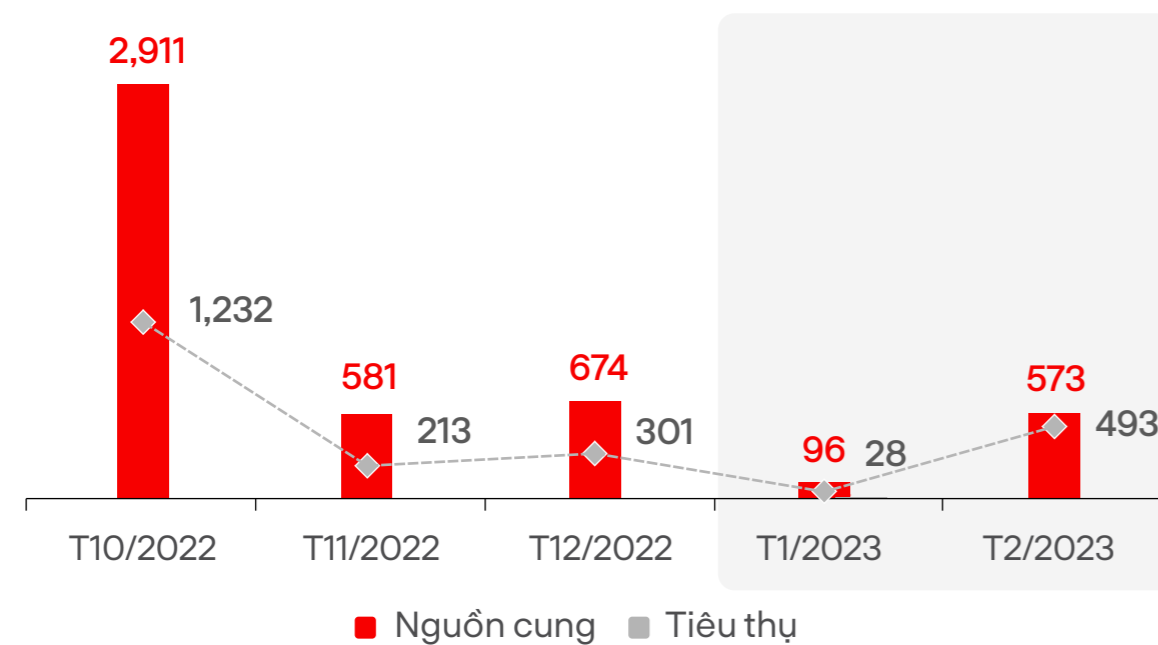


Phân khúc Căn hộ



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

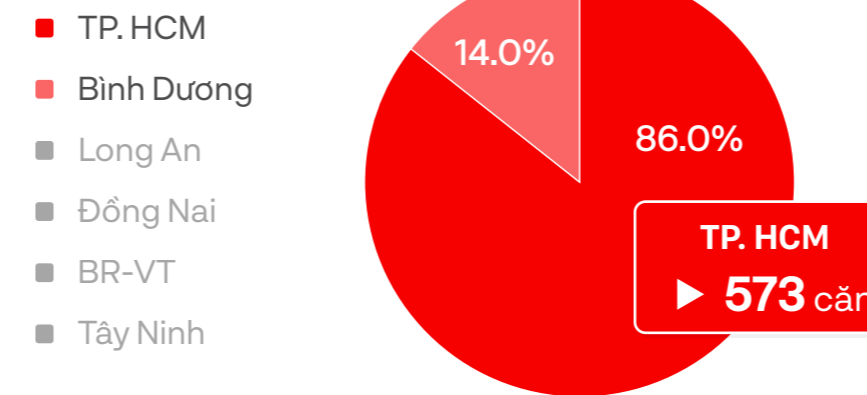
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

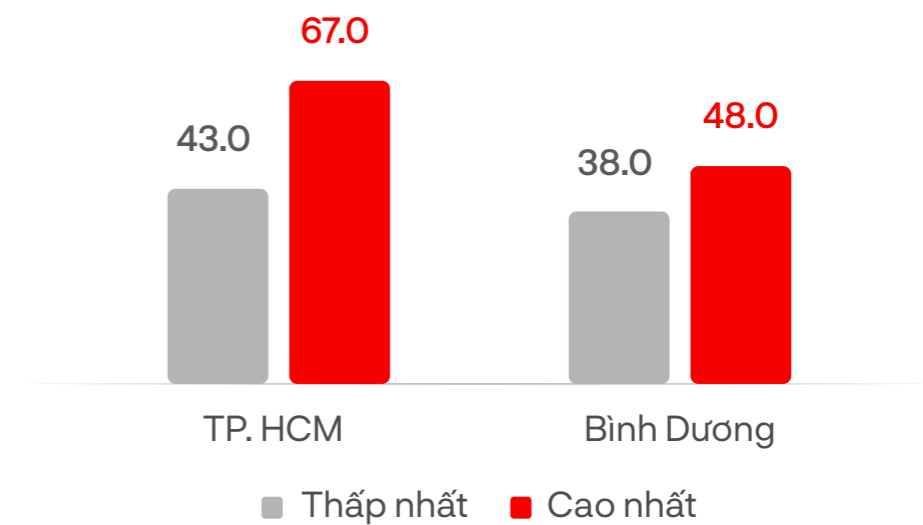
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ lệ %



Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung mới 2 tháng đầu năm sụt giảm, chỉ bằng 44% so với cùng kỳ, tập trung hầu hết tại TP. HCM.
- Sức cầu chung thị trường sụt giảm, chỉ bằng một nửa so với cùng kỳ năm 2022, tập trung ở một dự án mở bán tại khu Bắc - TP. HCM, các dự án còn lại chỉ phổ biến đạt từ 30% - 60% giờ hàng mở bán.
- Tại TP. HCM, căn hộ hạng B tại khu Bắc chiếm 88% tổng nguồn cung toàn thành, dòng sản phẩm căn hộ dưới 2 tỷ Đồng/căn thu hút tốt sự quan tâm của người mua.
- Bên cạnh mạnh tay chiết khấu cho phương thức thanh toán nhanh, các chủ đầu tư còn có xu hướng kéo giãn lịch thanh toán nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn chung.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp vẫn neo ở mức cao trong khi giá và thanh khoản thứ cấp sụt giảm, giá bán thứ cấp ghi nhận giảm 1% - 6% so với cuối năm 2022. Cá biệt ở một số dự án hết thời gian ân hạn gốc/lãi vay, mức giảm ghi nhận lên đến 15% - 20% so với giá hợp đồng.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

03 DỰ ÁN

Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
5%

Nguồn cung mới
162 Căn

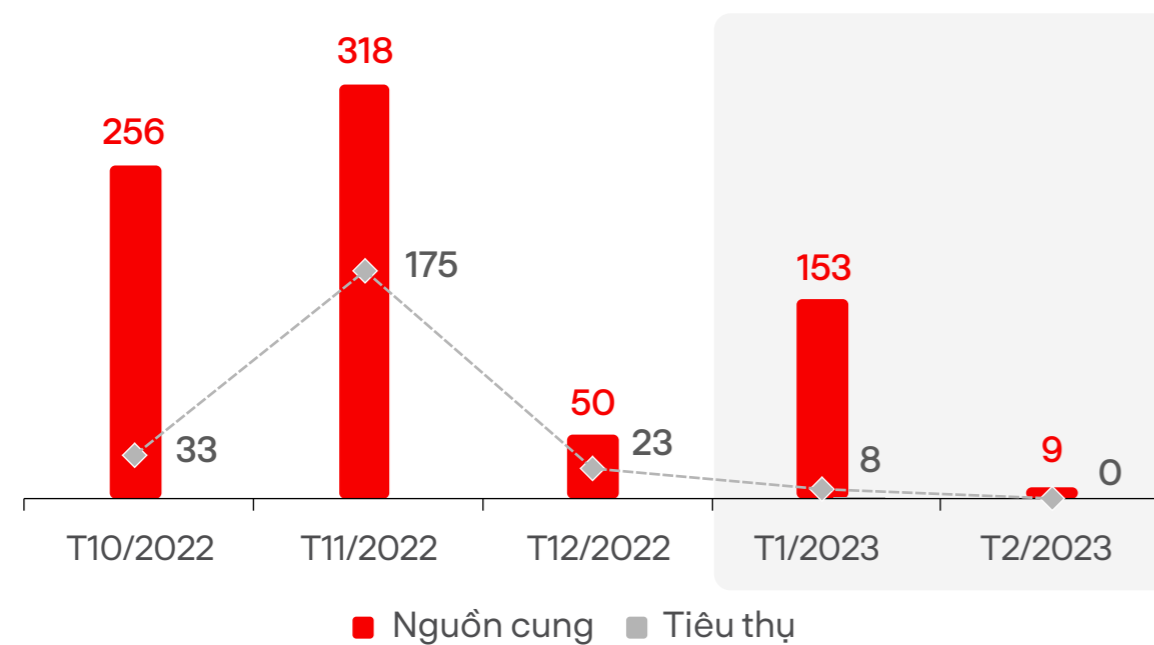
Giảm 57% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
8 Căn

Giảm 97% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

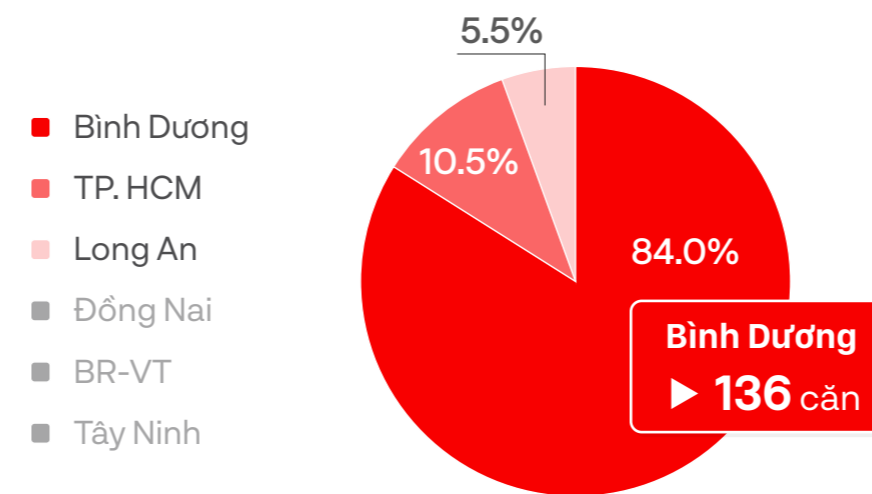
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

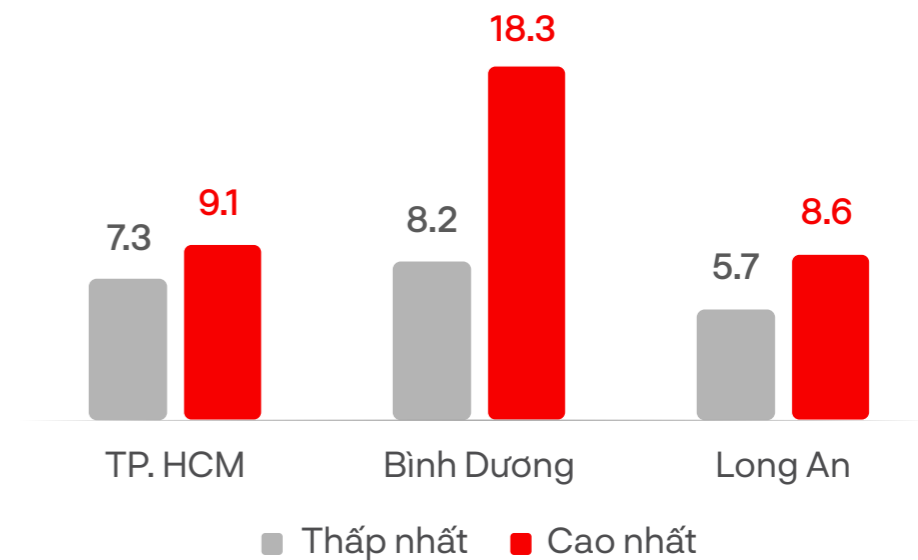
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ lệ %



Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung mới giảm mạnh bằng 43% so với cùng kỳ năm 2022, tập trung chủ yếu ở Bình Dương - chiếm 84% tổng nguồn cung.
- Sức cầu thị trường giảm mạnh, tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt 5%. Đây là mức thấp nhất trong vòng 10 năm trở lại đây.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp giảm mạnh, mặt bằng giá ghi nhận giảm 3% - 7% so với cuối năm 2022, đáng chú ý khu vực Đồng Nai cá biệt có dự án ghi nhận mức giảm cao nhất lên đến 32%.
- Với tình hình thị trường khó khăn như hiện nay, lãi suất cho vay tăng cao, tình hình bất ổn địa chính trị, pháp lý chưa được tháo gỡ,... dự kiến nguồn cung và sức cầu thị trường khó có những đột biến trong ngắn hạn.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng

01 DỰ ÁN

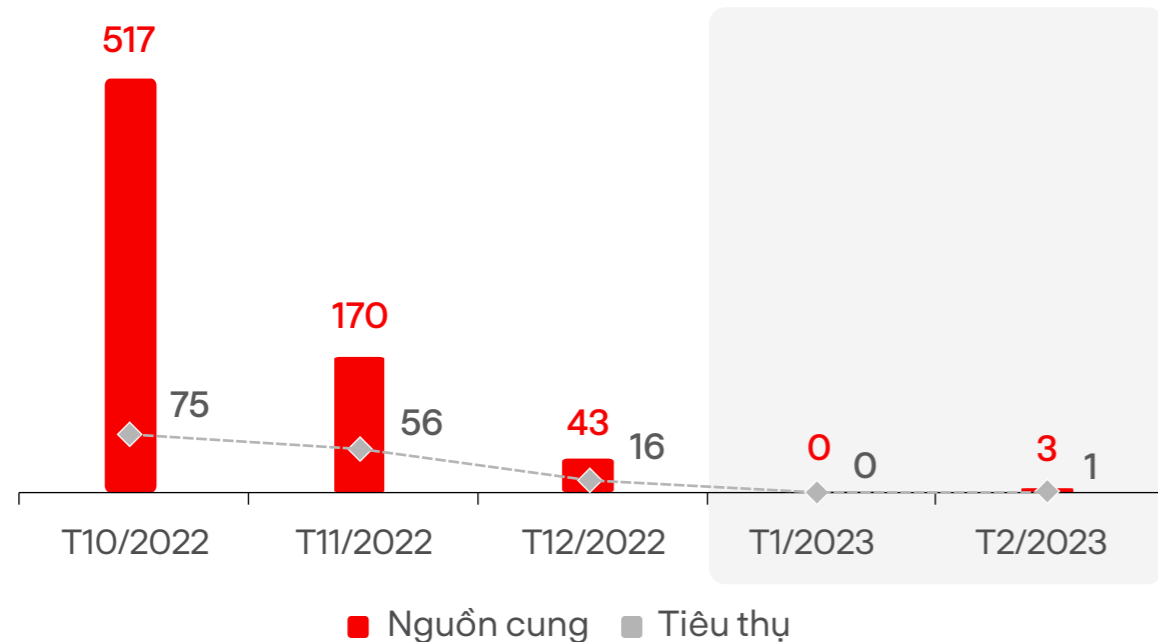
Nguồn cung mới
3 Căn
↘ Giảm 99.2% Y-o-Y

▪ Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Ghi nhận 1 căn được giao dịch

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

- Nguồn cung và sức cầu giảm mạnh so với cùng kỳ, thị trường “ngủ đông” trong 2 tháng vừa qua khi hàng loạt dự án đóng giò hàng và dời thời gian triển khai bán hàng giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.
- Thanh khoản thị trường ở mức rất thấp, lượng giao dịch ghi nhận mức thấp nhất trong 10 năm qua. Các dự án sơ cấp lần dự án mới đều có tình hình bán chậm.
- Mức giá bán sơ cấp không biến động nhiều so với tháng trước. Những chính sách như hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... vẫn tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng để hỗ trợ khách hàng.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo nguồn cung và sức cầu thị trường tăng nhẹ, tuy nhiên sẽ không có nhiều biến động rõ nét và tập trung chủ yếu tại Quảng Ninh.



Hình ảnh minh họa nguồn internet

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



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

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



02 DỰ ÁN

Nguồn cung mới

6 Căn

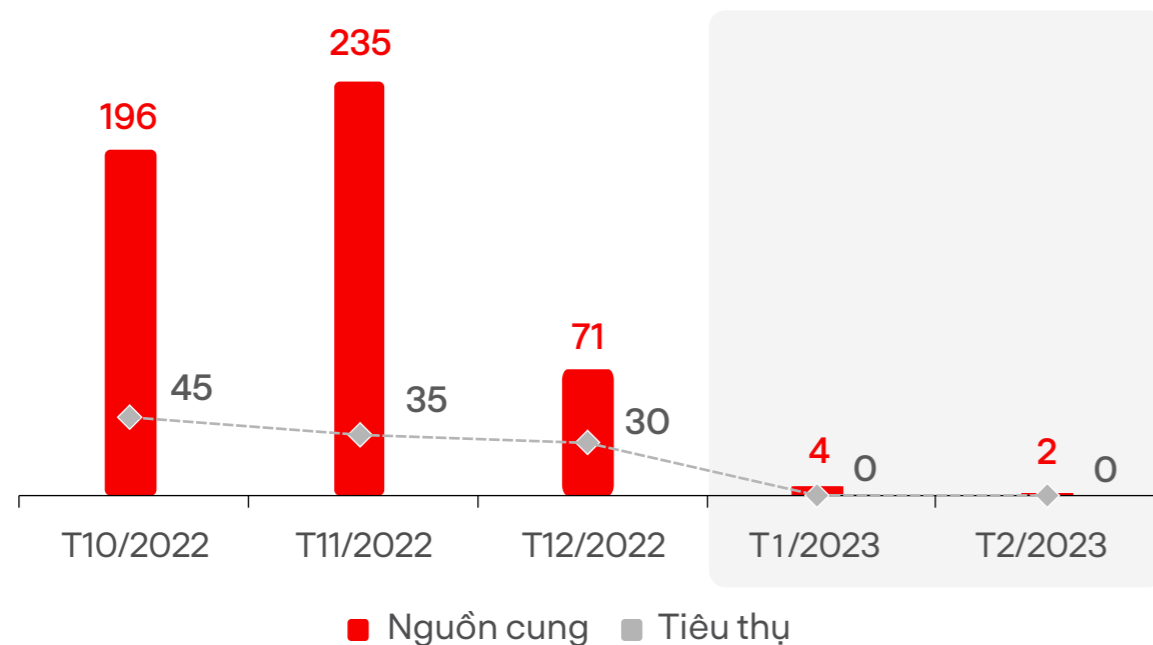
- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Giảm 99.6% Y-o-Y

Không ghi nhận phát sinh giao dịch

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

- Nguồn cung sụt giảm mạnh và ghi nhận mức thấp nhất từ trước đến nay. Trước tình hình khó khăn của thị trường cũng như những bất ổn kinh tế - địa chính trị, các chủ đầu tư liên tục dời thời gian triển khai bán hàng khiến nguồn cung đưa ra thị trường hạn chế.
- Thanh khoản thị trường rất thấp, thị trường gần như rơi vào trạng thái “ngủ đông”.
- Mức giá bán sơ cấp không biến động nhiều so với tháng trước, tuy nhiên đáng chú ý một số chủ đầu tư đưa ra chính sách chiết khấu lên đến 30% - 40% giá bán nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo nguồn cung cũng như sức cầu thị trường sẽ tăng nhẹ, tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh.




Hình ảnh minh họa nguồn internet

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



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel

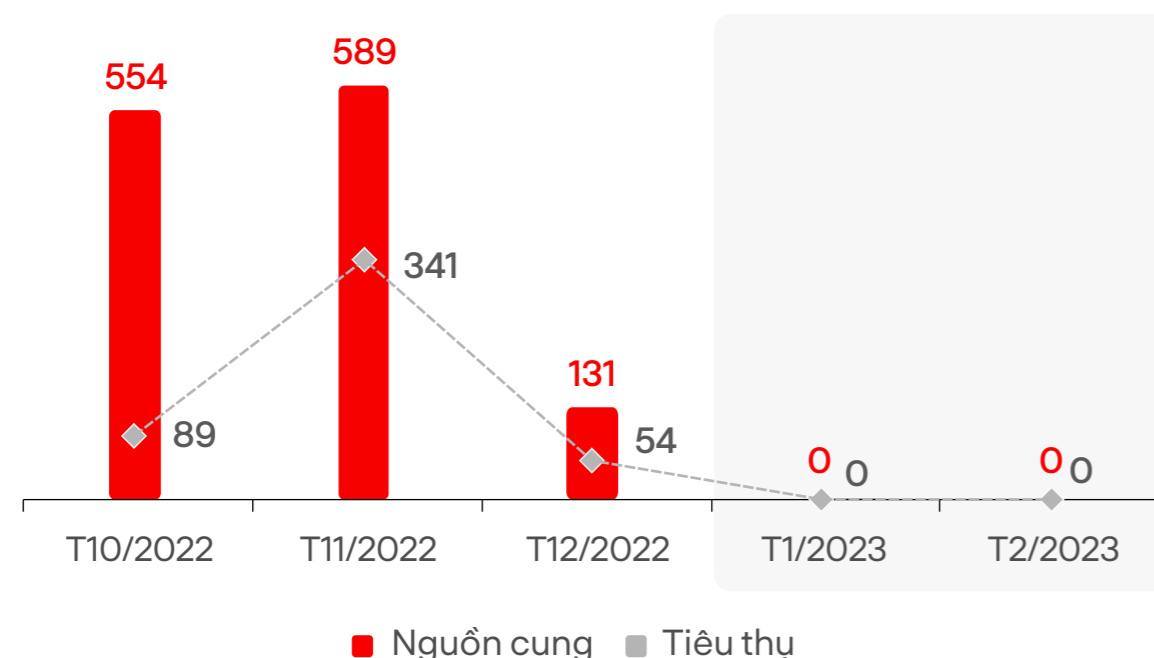


Không ghi nhận nguồn cung mới mở bán

- Theo số liệu thống kê trong 2 tháng đầu năm 2023, phân khúc condotel không ghi nhận dự án mở bán mới. Thị trường gần như “đóng băng” sau những tín hiệu hồi phục tích cực giai đoạn đầu năm 2022.
- Trước áp lực về lạm phát, lãi suất cũng như nguồn vốn tín dụng bị thắt chặt chưa được tháo gỡ, nhiều chủ đầu tư có tâm lý thận trọng khi đưa sản phẩm ra thị trường và liên tục dời thời gian triển khai bán hàng do chưa đạt lượng booking như kì vọng cũng là nguyên nhân khiến thị trường trầm lắng như hiện nay.
- Dự kiến, trong tháng tới nguồn cung và sức cầu thị trường tăng nhẹ so với 2 tháng đầu năm, tuy nhiên mức tăng không đáng kể và tập trung chủ yếu tại khu vực BR-VT và Quảng Ninh.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

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

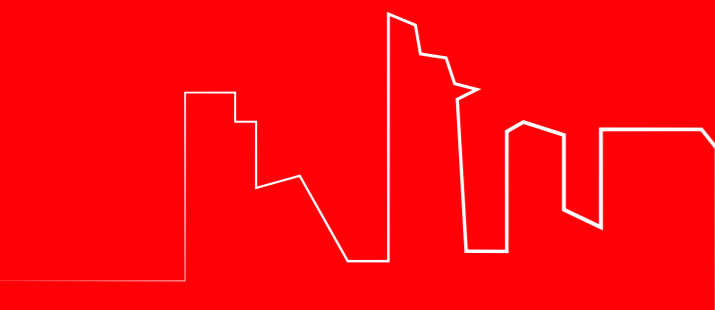
PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

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 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.

*Thank
you!*