



BẢN TIN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HỒ CHÍ MINH

Bộ phận R&D
DKRA VIETNAM

Bản tin nội bộ
Tháng 8/2020



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

THÔNG TIN CHUNG

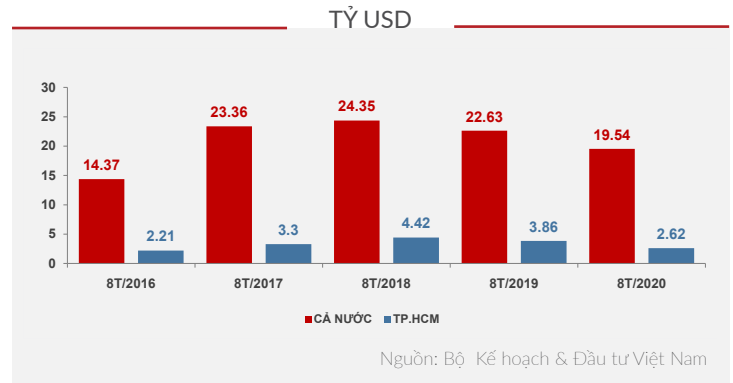
FDI

Lũy kế đến T8/2020:

FDI cả nước đạt 19.54 tỷ USD, bằng 86.3% so với cùng kỳ năm 2019.

FDI TP. HCM đạt 2.62 tỷ USD, bằng 67.9% so với cùng kỳ năm 2019.

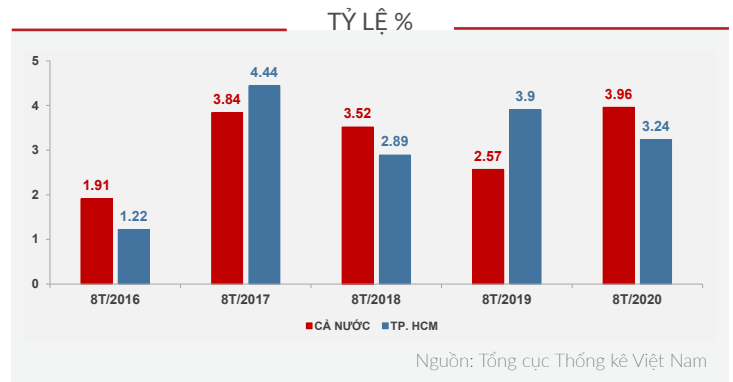
FDI lĩnh vực BĐS đạt 2.87 tỷ USD, tăng 24.2% so với cùng kỳ năm 2019.



CPI

CPI bình quân cả nước 8T/2020 tăng 3.96% so với cùng kỳ năm 2019.

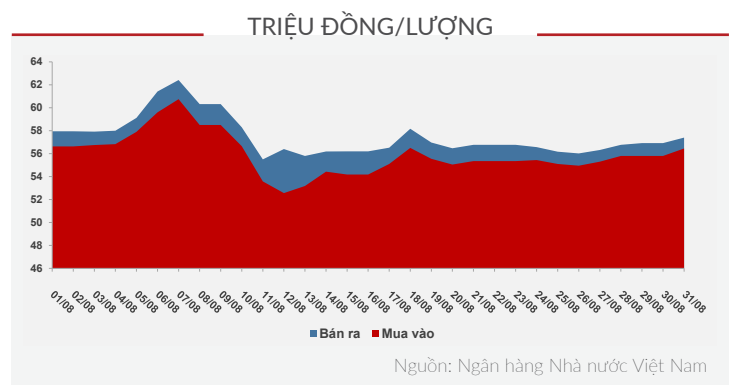
CPI bình quân TP. HCM 8T/2020 tăng 3.24% so với cùng kỳ năm 2019.



GIÁ VÀNG

Trong Tháng 8/2020, giá vàng có nhiều biến động, tiếp tục đà tăng mạnh từ cuối tháng 7 giá vàng xác lập đỉnh ngày 07/08, mua vào - bán ra lần lượt đạt ngưỡng: 60.75 - 62.42 triệu Đồng/lượng.

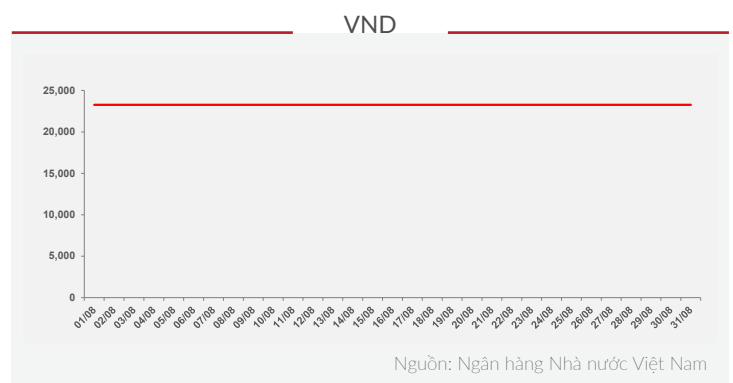
Giá vàng 31/08/2020 được ghi nhận ở mức mua vào - bán ra lần lượt: 56.45 - 57.40 triệu Đồng/lượng.



TỶ GIÁ

Tỷ giá VND/USD không có biến động trong cả Tháng 8/2020.

Tỷ giá USD/VND cuối T8/2020: 1USD = 23,270 Đồng.



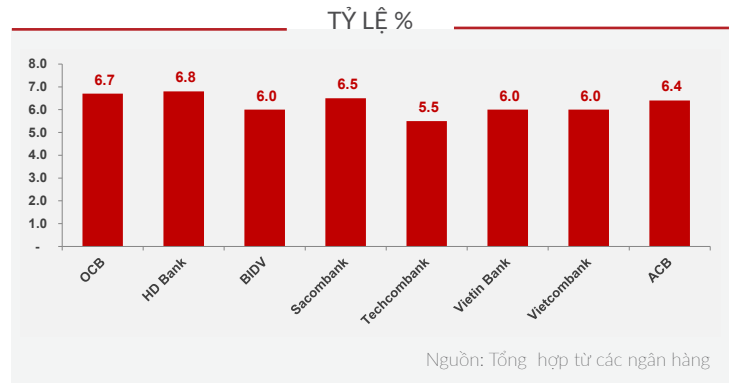


TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

THÔNG TIN CHUNG

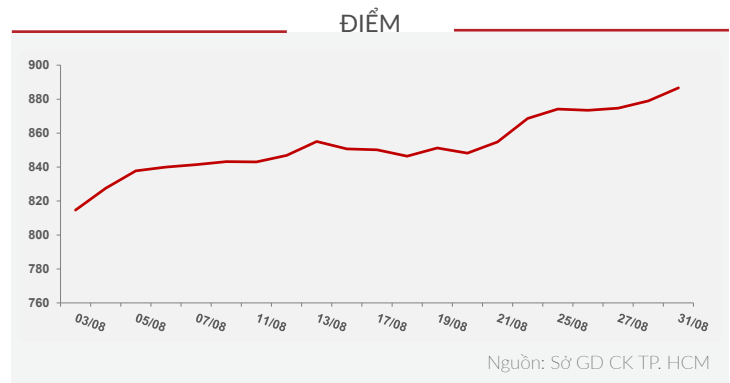
LÃI SUẤT

Mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng dao động 5.5% – 6.8%/năm.



VN - INDEX

VN-Index hồi phục mạnh mẽ trong tháng và đạt đỉnh vào ngày 31/08 với 886.65 điểm, tăng 72 điểm so với phiên giao dịch đầu tiên của tháng, tương ứng 9%.



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

NGHỊ ĐỊNH 91/2020/NĐ-CP

Ngày 14/08/2020, Chính phủ ban hành Nghị định số 91/2020/NĐ-CP, về việc chống tin nhắn rác, thư điện tử rác, cuộc gọi rác. Quy định về quyền, nghĩa vụ và xử lý vi phạm hành chính của cơ quan, tổ chức, cá nhân về quảng cáo bằng tin nhắn, thư điện tử và gọi điện thoại quảng cáo.

QUYẾT ĐỊNH 1232/QĐ-TTg

Ngày 13/08/2020, TTCP ban hành Quyết định số 1232/QĐ-TTg quy định về mức lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý NOXH. Theo đó, mức lãi suất cho vay ưu đãi được giữ nguyên so với năm 2019 là 4.8%/năm.



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

HẠ TẦNG - GIAO THÔNG

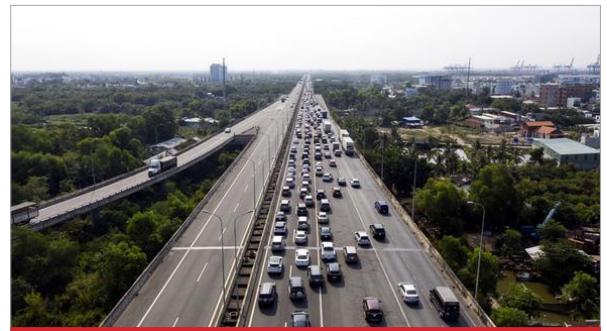
XÂY DỰNG CẦU HANG NGOÀI - GÒ VẤP

Ngày 21/08/2020, BQL dự án đầu tư công trình giao thông TP. HCM cho biết, dự án xây dựng cầu Hang Ngoài (rộng 22.5m, 4 làn xe) sẽ được khởi công trong Tháng 09/2020, tổng vốn đầu tư 400 tỷ Đồng.



MỞ RỘNG CAO TỐC TP. HCM - LONG THÀNH

Ngày 17/08/2020, Bộ trưởng GTVT đồng ý lập dự án mở rộng cao tốc TP. HCM - Long Thành. Trong đó, giai đoạn 2021-2030, đoạn từ nút giao An Phú đến Long Thành sẽ mở rộng 8-10 làn xe. Đoạn còn lại từ Long Thành đến Dầu Giây giữ nguyên 4 làn xe.



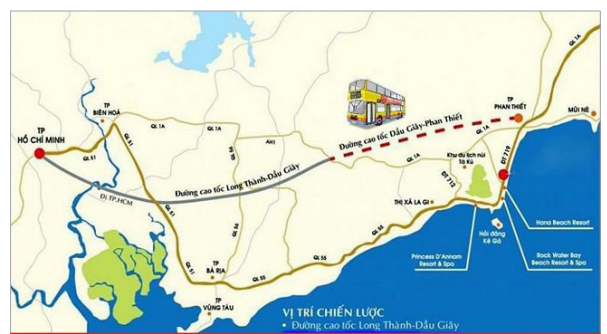
CAO TỐC BẾN LỨC - LONG THÀNH

Ngày 02/08/2020, Bộ GTVT ký quyết định phê duyệt điều chỉnh thời gian hoàn thành Dự án cao tốc Bến Lức - Long Thành đến 31/12/2023. Nguyên nhân do giải phóng mặt bằng bị chậm. Cao tốc dài 47km, tổng vốn đầu tư 31,000 tỷ Đồng.



CAO TỐC DẦU GIÂY PHAN THIẾT

Ngày 11/08/2020, Ban Quản lý dự án Thăng Long (Bộ GT-VT) cho biết dự án cao tốc Dầu Giây Phan Thiết (dài 99Km) dự kiến sẽ được khởi công vào cuối Tháng 09/2020.



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



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG BẤT ĐỘNG SẢN

ĐỒNG Ý CHỦ TRƯỞNG THÀNH LẬP THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Ngày 17/08/2020, Phó TT Trương Hòa Bình đồng ý thực hiện chủ trương thành lập Thành phố Thủ Đức (tên tạm thời) thuộc TP. HCM. Định hướng Thành phố Thủ Đức thành khu đô thị sáng tạo, tương tác cao.



TP. HCM CÔNG BỐ 10 DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỦ ĐIỀU KIỆN HUY ĐỘNG VỐN

Ngày 10/08/2020, Sở xây dựng TP. HCM vừa cập nhật danh sách các dự án đủ điều kiện mở bán, cho thuê, mua nhà ở hình thành trong tương lai. Đa phần các dự án đều nằm ở khu Đông và Trung tâm Thành phố.



TP. HCM ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN NOXH

Theo Sở Xây dựng TP. HCM, cho đến cuối năm 2020, thành phố sẽ hoàn thành việc xây dựng 4,758 căn hộ NOXH.



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



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 8/2020

ĐẤT NỀN DỰ ÁN

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN TP. HCM

Trong T8/2020, thị trường đất nền TP. HCM ghi nhận không có dự án nổi bật mở bán, nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án mở bán trước đó.

Thị trường thứ cấp vẫn duy trì mức thanh khoản tương đối thấp. Trước tình hình dịch bệnh kéo dài, giá bán cục bộ một số khu vực có dấu hiệu giảm so với tháng trước do nhiều nhà đầu tư bị áp lực về dòng tiền trong tình hình kinh tế khó khăn như hiện nay.

Nguyên nhân do:

- Tâm lý thận trọng của nhà đầu tư.
- Giá đất nền tăng khá cao trong thời gian qua.
- Tình hình dịch bệnh bùng phát lần 2 kéo dài.
- Làn sóng nhà đầu tư dịch chuyển về các khu vực giáp ranh TP. HCM.

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN CÁC TỈNH GIÁP RANH TP. HCM

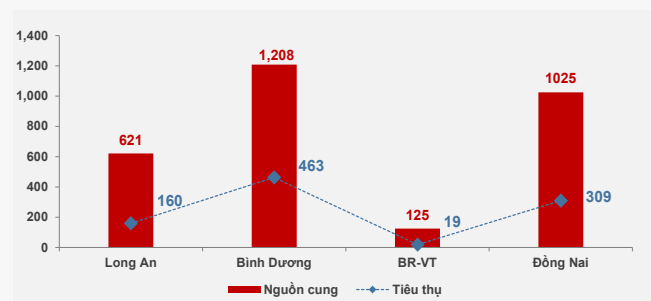
Thị trường đất nền các tỉnh giáp ranh TP. HCM ghi nhận có 18 dự án mở bán (4 dự án mới, 14 dự án giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 2,979 nền, tăng 91% so với tháng trước (1,558 nền). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 32% (951 nền), bằng 72% so với tháng trước.

Sức cầu chung toàn thị trường ở mức khá thấp, giảm đáng kể so với tháng trước. Nguyên nhân do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, các nhà đầu tư ưu tiên việc giữ tiền mặt hoặc tâm lý chờ đợi, chưa thực sự mạnh dạn chuyển tiền vào bất động sản. Tuy nhiên, về lâu dài, đất nền vẫn là kênh đầu tư được ưa chuộng.

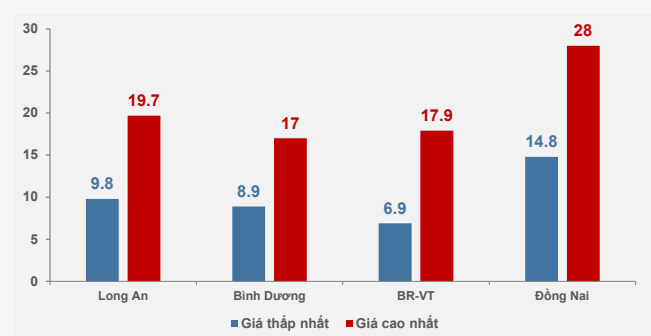
Nguồn cung và lượng tiêu thụ dự án đất nền mới thị trường các tỉnh giáp ranh TP. HCM trong Tháng 8/2020 cụ thể như sau:

- Long An: với 5 dự án mở bán, khoảng 160/621 (26%) nền được tiêu thụ.
- Bình Dương: với 8 dự án mở bán, khoảng 463/1,208 (38%) nền được tiêu thụ.
- BRVT: với 2 dự án mở bán, khoảng 19/125 (15%) nền được tiêu thụ.
- Đồng Nai: với 3 dự án mở bán, khoảng 309/1,025 (30%) nền được tiêu thụ.

NGUỒN CUNG TIÊU THỤ ĐẤT NỀN THEO TỈNH



GIÁ BÁN ĐẤT NỀN DỰ ÁN MỚI TRONG THÁNG



(Đơn vị: Triệu Đồng/m²)

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Ghi chú: Số lượng các dự án nêu trên chỉ mang tính chất điển hình và không bao gồm cho toàn bộ thị trường



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 8/2020

CĂN HỘ



Tháng 8/2020 ghi nhận có 5 dự án mở bán (1 dự án mới và 4 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó), cung cấp ra thị trường khoảng 2,088 căn, bằng 67% so với T7/2020 (3,109 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 70.2% trên nguồn cung mới (khoảng 1,465 căn), bằng 58% lượng tiêu thụ ở tháng trước.

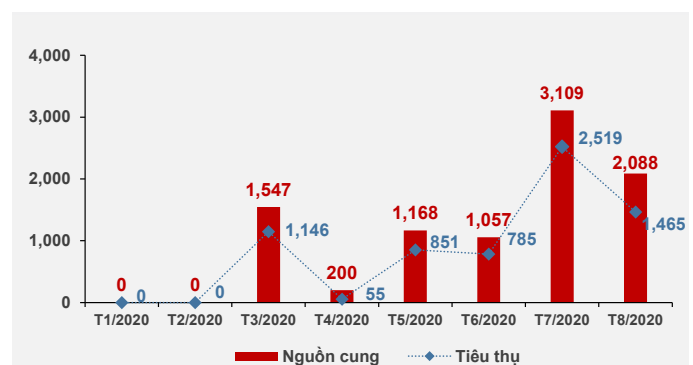
Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới sụt giảm, ngoài The Origami – Vinhomes Grand Park ở Quận 9 tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn, các dự án còn lại hầu hết chỉ mở giỏ hàng “nhỏ giọt” với số lượng căn mở bán rất hạn chế.

Nguồn cung mới trong tháng tiếp tục tập trung ở các sản phẩm căn hộ hạng A.

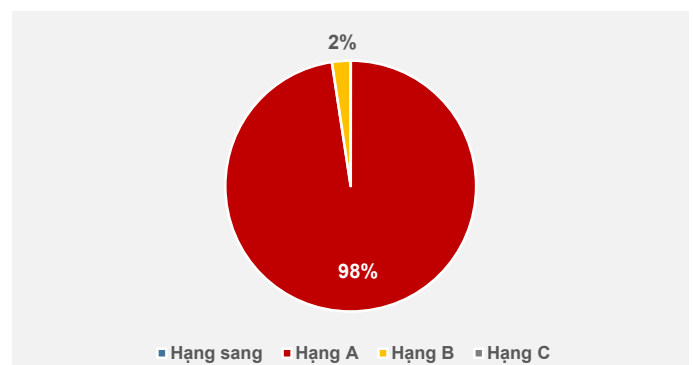
Trong tháng:

- Hạng A dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, chiếm tỷ trọng xấp xỉ 98% (khoảng 2,038 căn).
- Hạng B chiếm khoảng 2% với khoảng 50 căn.
- Phân khúc căn hộ hạng sang và hạng C không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong tháng.

SO SÁNH LƯỢNG CUNG VÀ TIÊU THỤ THEO THÁNG



NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC

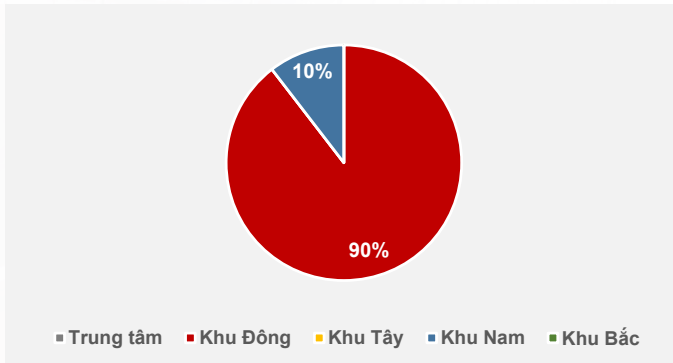




DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 8/2020

CĂN HỘ

NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



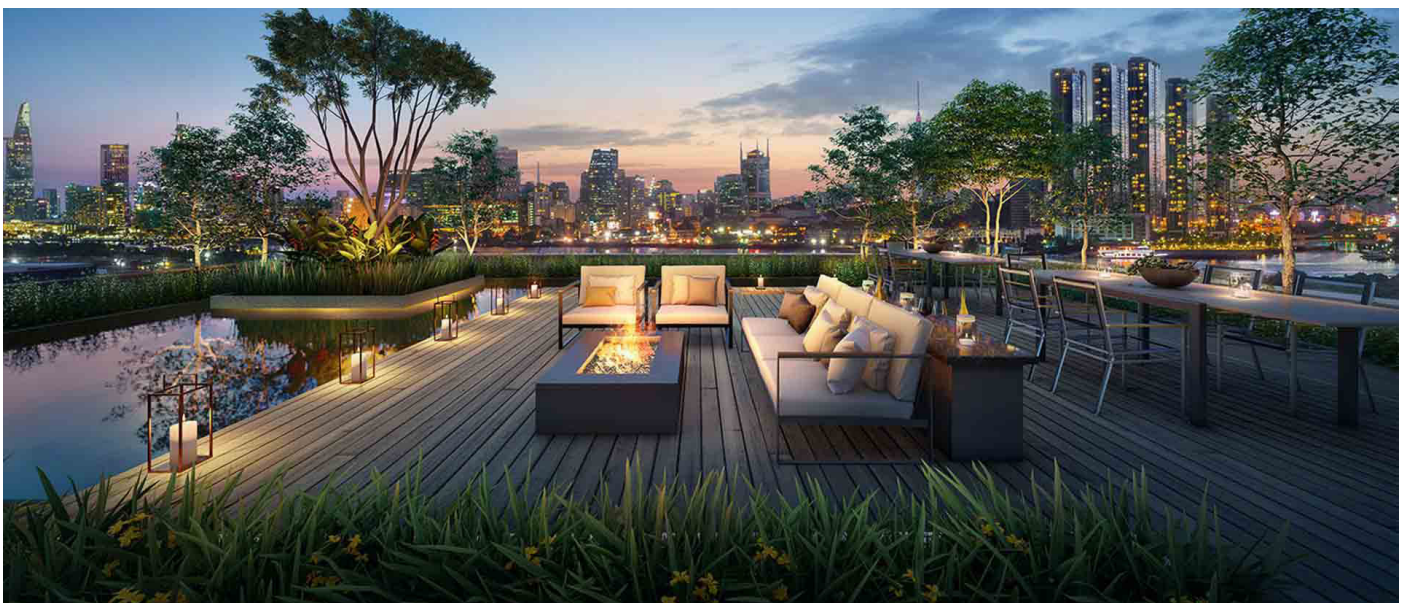
Xét theo khu vực:

- Khu Đông dẫn đầu thị trường, chiếm khoảng 90% nguồn cung mới với khoảng 1,870 căn mở bán.
- Khu Nam chiếm tỷ trọng khoảng 10% với khoảng 218 căn.
- Trong tháng, các khu vực còn lại (khu Tây, khu Bắc và Trung tâm) không ghi nhận có nguồn cung mở bán mới.

Sức cầu toàn thị trường (cả sơ cấp và thứ cấp) giảm đáng kể so với tháng trước. Nguyên nhân, do tình hình dịch bệnh bùng phát lần 2 kéo dài đã ảnh hưởng đến sự phục hồi của nền kinh tế, đồng thời tác động tâm lý tháng 7 âm lịch phần nào ảnh hưởng người mua, nhất là những dự án căn hộ đã bàn giao.

Trong T9/2020, nguồn cung căn hộ mới có thể sẽ tăng nhẹ, sức cầu chung toàn thị trường có thể sẽ tăng nhưng khó có sự đột biến. Một số điểm sáng tích cực:

- Đợt bùng phát dịch trở lại ở TP. HCM cơ bản được kiểm soát, khả năng dỡ bỏ lệnh hạn chế tập trung.
- Các CĐT đưa sản phẩm ra thị trường nhằm tranh thủ làn sóng khách hàng có nhu cầu tìm mua nhà vào dịp cuối năm.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 8/2020

NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



Theo số liệu thống kê, trong T8/2020 có 240 căn phân khúc nhà phố/biệt thự mở bán, đến từ 4 dự án (bao gồm 1 dự án mới và 3 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), tăng 35% so với tháng trước.

Nguồn cung tập trung phần lớn ở khu Đông và Khu Bắc, chủ yếu là các Quận 9, Quận 12, Gò Vấp và Thủ Đức. Trong đó:

- Khu Bắc với 136 căn mở bán đến từ 2 dự án là City Land Park Hills và Laimian Shophouse, chiếm 57% nguồn cung toàn thị trường.
- Khu Đông với 2 dự án mở bán là The Manhattan Glory và Sunlake Villas, cung cấp khoảng 104 căn ra thị trường, chiếm 43% tổng nguồn cung.

Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 24% (khoảng 57 căn), bằng 45% so với T7/2020. Sức cầu toàn thị trường (cả sơ cấp và thứ cấp) giảm đáng kể so với tháng trước. Nguyên nhân, do tình hình dịch bệnh bùng phát lần 2 kéo dài đã ảnh hưởng đến sự phục hồi của nền kinh tế, đồng thời tác động tâm lý tháng 7 âm lịch phần nào ảnh hưởng người mua.

Giá bán sơ cấp dự án mới trong tháng dao động khoảng từ 10 tỷ Đồng/căn đến 52 tỷ Đồng/căn.

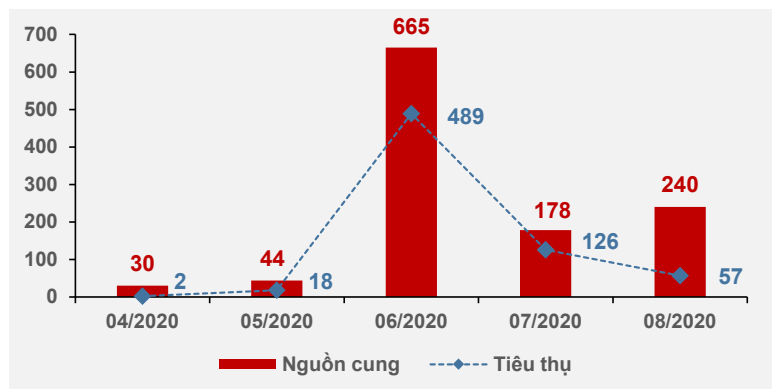
Các giao dịch thứ cấp tập trung chủ yếu ở những dự án đã bàn giao nhà, cơ sở hạ tầng thuận tiện như: Valora Fuji, Valora Kikyo của Nam Long, Merita của Khang Điền, Villa Park của M.I.K.

Hiện tại nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông, dự kiến trong thời gian tới khi lệnh hạn chế tập trung đông người được gỡ bỏ nguồn cung và tiêu thụ sẽ tăng, tuy nhiên mức tăng không đáng kể.

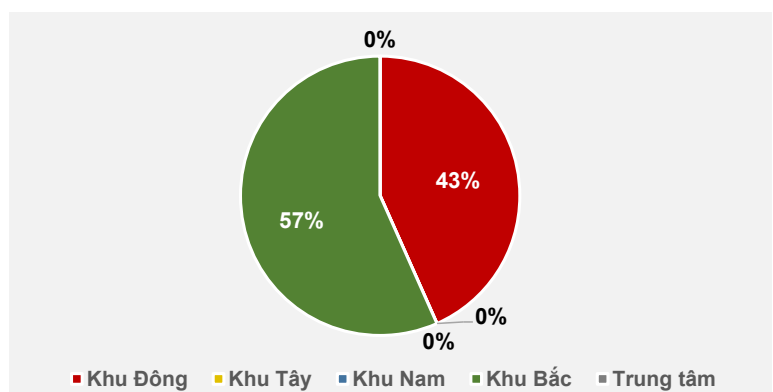
Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI THEO THÁNG



NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC





DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 8/2020

BIỆT THỰ BIỂN



BIỆT THỰ BIỂN

Phân khúc biệt thự biển trong T8/2020 không ghi nhận có dự án mới mở bán.

Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới, sức cầu thị trường ở mức thấp, hầu như không phát sinh giao dịch do không có dự án mới mở bán.

NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN

Phân khúc nhà phố/shophouse biển trong T8/2020 ghi nhận 1 dự án mở bán, 61 căn, giảm 10% so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 34% (khoảng 21 căn), tăng 17% so với T7/2020.

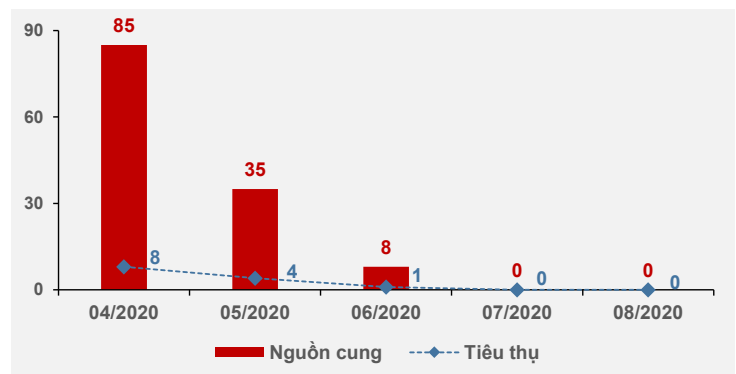
Nguồn cung và sức cầu thị trường thấp, chỉ có một dự án mở bán là Novaworld Hồ Tràm (phân khu Happy Beach Villas) của CĐT Novaland. Dự án có quy mô 11.35 ha gồm 333 căn, giai đoạn 1 mở bán 61 căn với mức giá dao động từ 8.6 – 9.1 tỷ Đồng/căn.

Trong ngắn hạn, nguồn cung và sức cầu thị trường biệt thự biển và nhà phố/shophouse biển có thể tăng, tuy nhiên mức tăng không đáng kể.

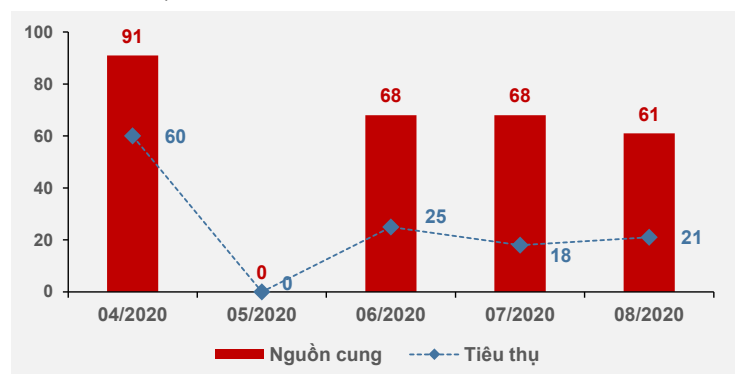
Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN BIỆT THỰ BIỂN MỚI



NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN MỚI





DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 8/2020

CONDOTEL

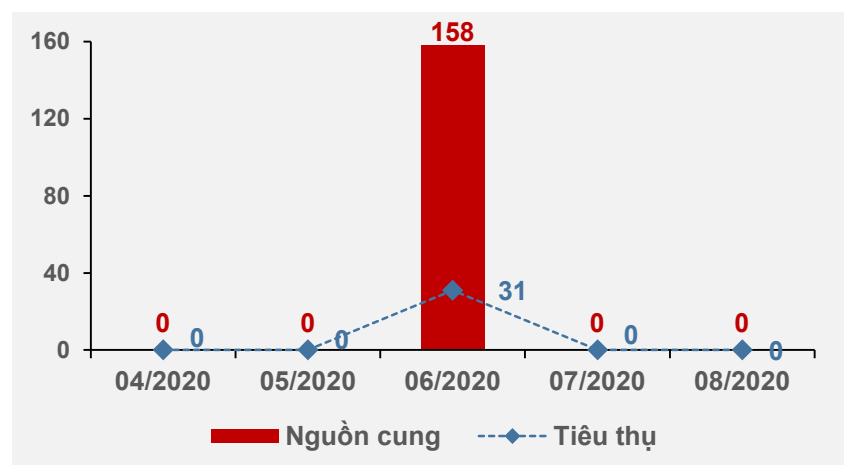


Theo ghi nhận, trong T8/2020, thị trường không có dự án mới mở bán.

Thị trường vốn khó khăn do vỡ cam kết của một số dự án nay lại khó khăn hơn do ảnh hưởng của dịch bệnh. Nguồn cung tiếp tục khan hiếm, sức cầu ở mức thấp hầu như không phát sinh giao dịch do không có dự án mở bán.

Theo quan sát của R&D DKRA Vietnam, nguồn cung và sức cầu thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ cuối năm 2019. Trước tình hình dịch bệnh như hiện nay, xu hướng giảm có thể kéo dài đến hết năm 2020.

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI THEO THÁNG



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

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 hơn 9 năm hình thành và phát triển, **DKRA Vietnam** hiện có 5 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Da Nang, DKRA CAPELLA**), 11 sàn giao dịch với hơn 500 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

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 Điền, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | **T:** 0888 108899 | **W:** www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bảng báo cáo này được chuẩn bị với mục đích duy nhất là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và đối tác của DKRA, thông tin trong báo cáo này được phòng R&D DKRA thu thập từ nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy, tuy nhiên DKRA sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất trực tiếp hay hậu quả phát sinh đến việc sử dụng nội dung trong báo cáo và không chịu pháp lý có liên quan. Bảng báo cáo này thuộc tài sản của DKRA. 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 đều trái pháp luật.