



BẢN TIN

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

Bộ phận R&D
dkra.vn

Bản tin nội bộ
Tháng 7/2020



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

THÔNG TIN CHUNG

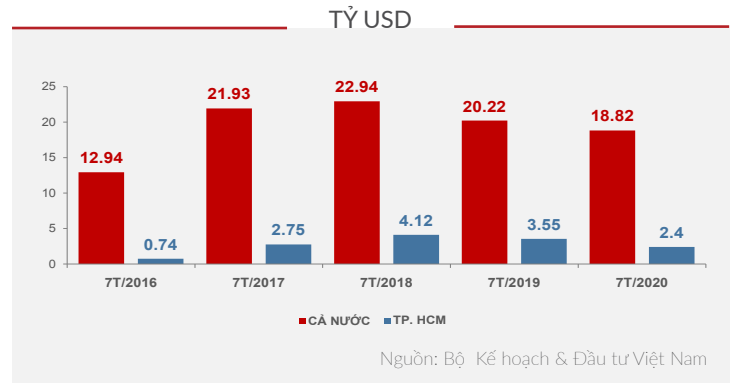
FDI

Lũy kế đến T7/2020:

FDI cả nước đạt 18.82 tỷ USD, bằng 93.1% so với cùng kỳ năm 2019.

FDI TP.HCM đạt 2.4 tỷ USD, bằng 67.6% so với cùng kỳ năm 2019.

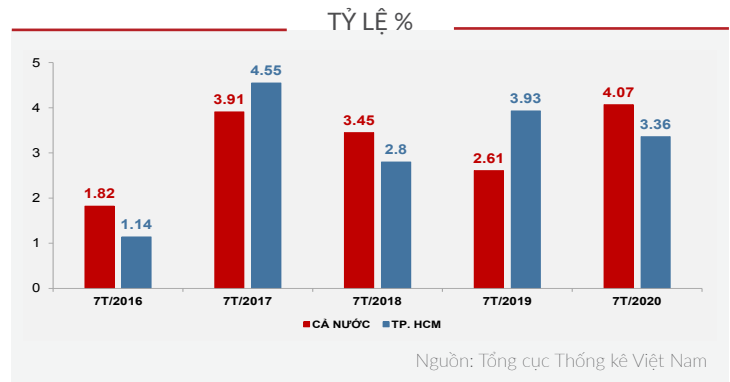
FDI lĩnh vực BĐS đạt 2.82 tỷ USD, tăng 91.8% so với cùng kỳ năm 2019.



CPI

CPI bình quân cả nước 7T/2020 tăng 4.07% so với cùng kỳ năm 2019.

CPI bình quân TP.HCM 7T/2020 tăng 3.36% so với cùng kỳ năm 2019.

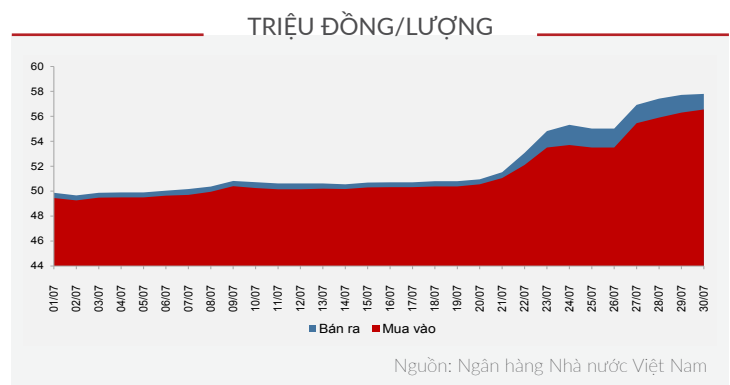


GIÁ VÀNG

Giá vàng có nhiều biến động, xác lập đỉnh ở mức 58 triệu Đồng/lượng.

Phiên giao dịch ngày 31/07/2020, giá mua vào - bán ra lần lượt ở mức:

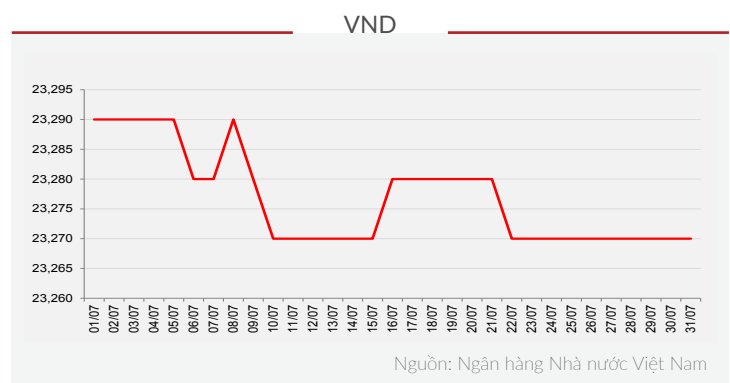
56.68 - 58.00 triệu Đồng/lượng.



TỶ GIÁ

Tỷ giá USD có nhiều biến động, xu hướng giảm chiếm chủ đạo trong tháng.

Tỷ giá USD/VND cuối T7/2020: 1USD = 23,270 Đồng, giảm 20 Đồng (0.1%) so với đầu tháng.



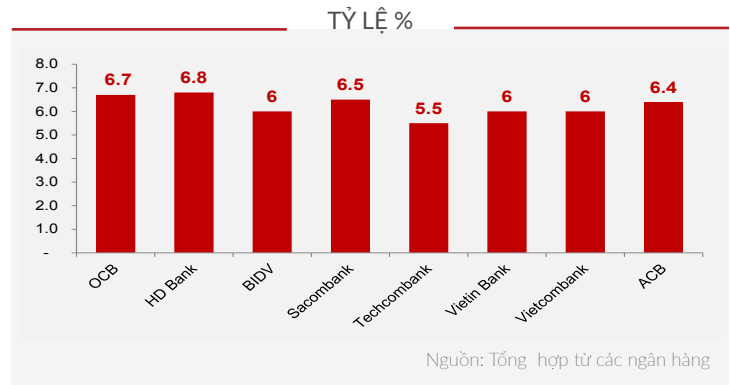


TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

THÔNG TIN CHUNG

LÃI SUẤT

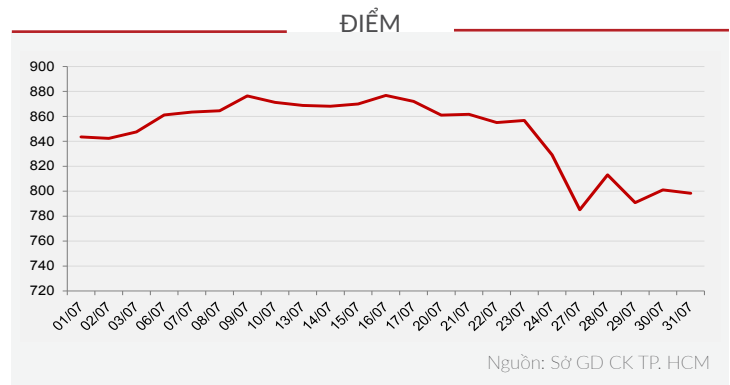
Mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng dao động 5.5% – 6.8%/năm.



VN - INDEX

VN-Index hồi phục mạnh mẽ trong phiên giao dịch 06/07 – 21/07. Đạt đỉnh cao nhất vào ngày 16/07 - 876.83 điểm.

Cuối tháng, thị trường giảm mạnh do dịch bệnh Covid-19 bùng phát trở lại. Chốt phiên giao dịch cuối ngày 31/07/2020, chỉ số VN-Index đạt 798.39 điểm.



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

NGHỊ QUYẾT 108/NQ-CP

Ngày 17/07/2020, CP ban hành Nghị quyết số 108/NQ-CP về một số nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai Nghị định số 68/2019/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.





TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

HẠ TẦNG - GIAO THÔNG

THÔNG XE NHÁNH N2 HẦM CHUI AN SƯƠNG

Ngày 15/07/2020, nhánh N2 (dài 385m) dự án hầm chui An Sương chính thức thông xe.



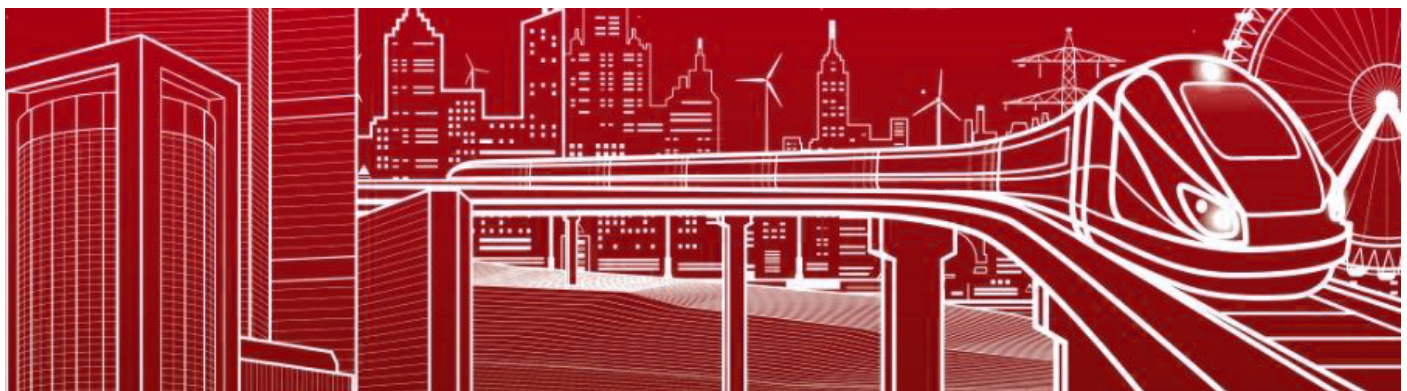
ĐỀ XUẤT KÉO DÀI ĐƯỜNG VÕ VĂN KIỆT

Ngày 22/07/2020, Sở GTVT TP. HCM đề xuất kéo dài đường Võ Văn Kiệt tới huyện Đức Hòa, Long An với tổng chiều dài toàn tuyến hơn 18 km.



CẦU THỦ THIÊM 2

Ngày 26/07/2020, theo đề xuất của Sở KH - ĐT, UBND TP. HCM chấp thuận chủ trương gia hạn thời gian hoàn thành dự án cầu Thủ Thiêm 2 (tổng chiều dài: 1,465m) đến ngày 09/09/2021. Nguyên nhân do ảnh hưởng của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.



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



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG BẤT ĐỘNG SẢN

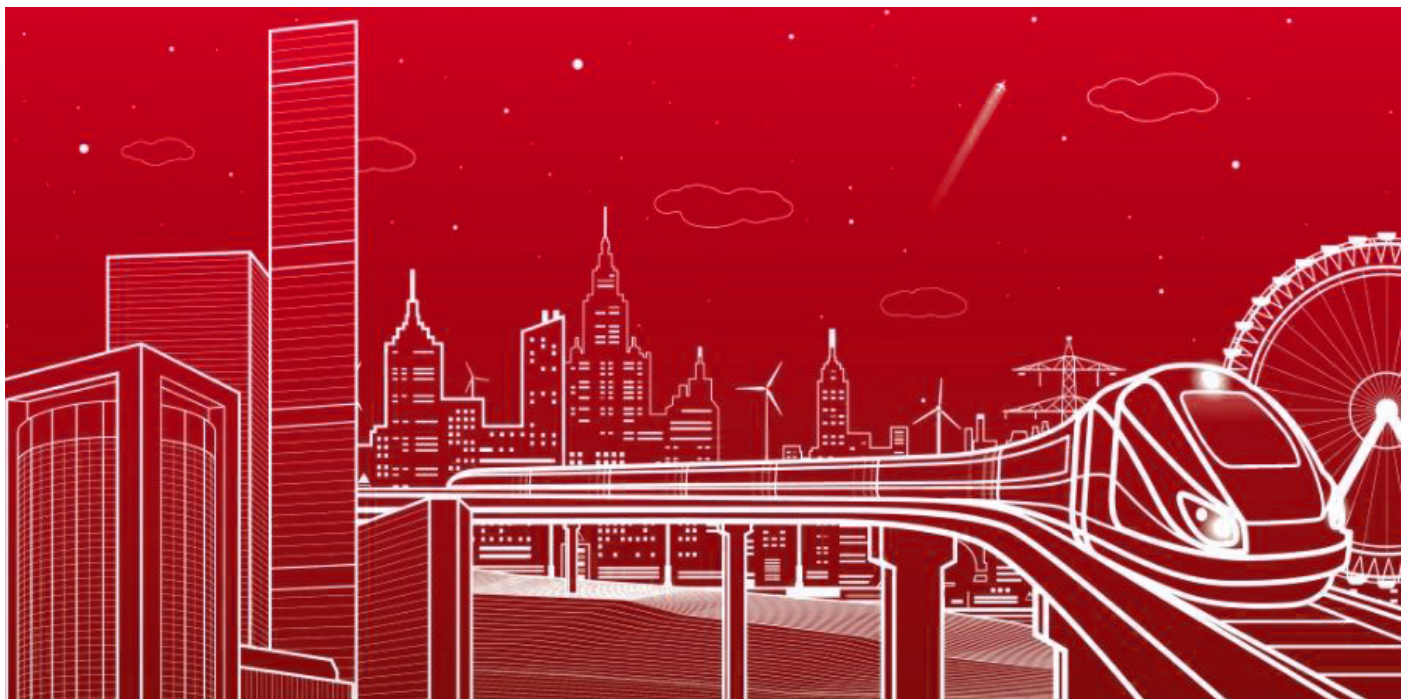
THÀNH PHỐ PHÍA ĐÔNG SẼ TẠM THỜI CÓ TÊN GỌI LÀ TP THỦ ĐỨC

TP phía Đông được hợp nhất bởi 3 quận: Quận 2, Quận 9, và Thủ Đức. Khu vực này sẽ có diện tích đất 22,000ha, bằng 1/10 diện tích TP. HCM, dân số trên 1 triệu người. Sau khi hợp nhất, sẽ tạm lấy tên là TP Thủ Đức.



TP. HCM RÀ SOÁT TỔNG THỂ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH KDC PHƯỚC KIẾN NHÀ BÈ

Ngày 06/07/2020, UBND TP. HCM giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc phối hợp với UBND huyện Nhà Bè thực hiện rà soát tổng thể đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Kiến (Nam Sài Gòn giai đoạn 3), huyện Nhà Bè để đánh giá hiện trạng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.



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



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 7/2020

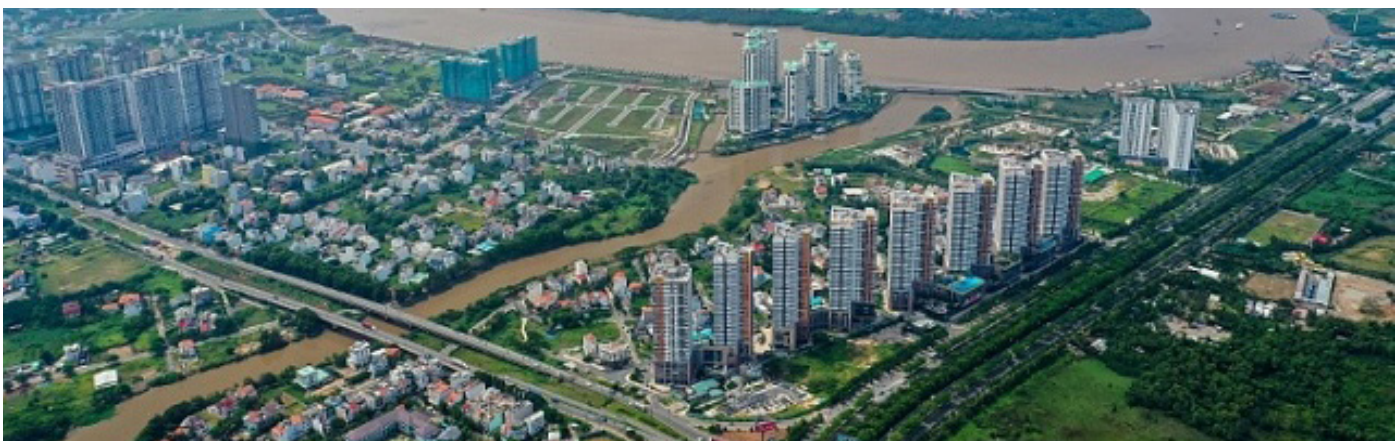
ĐẤT NỀN DỰ ÁN

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN TP. HCM

Trong T7/2020, 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 khan hiếm nguồn cung mới, tuy nhiên trên thị trường thứ cấp vẫn duy trì mức thanh khoản tương đối thấp.

Nguyên nhân do:

- Tâm lý thận trọng của NĐT.
- Giá đất nền tăng khá cao trong thời gian qua.
- Tình hình dịch bệnh có nguy cơ bùng phát trở lại tại TP. HCM.
- 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 15 dự án mở bán (3 dự án mới – 12 dự án giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 1,558 nền. Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 84% (1,312 nền).

Nguồn cung đất nền thị trường vùng ven trong T7/2020:

- Long An với 1 dự án mở bán, khoảng 20/112 (18%) nền được tiêu thụ.
- Bình Dương với 10 dự án mở bán, khoảng 371/405 (92%) nền được tiêu thụ.
- BR-VT với 2 dự án mở bán, khoảng 101/138 (73%) nền được tiêu thụ.
- Đồng Nai với 3 dự án mở bán, khoảng 820/903 (91%) nền được tiêu thụ.

Theo quan sát của Bộ phận R&D - DKRA Vietnam, thị trường đất nền vùng ven trong T7/2020 khan hiếm nguồn cung mới, phần lớn sản phẩm đưa ra thị trường tập trung vào các dự án đã mở bán trước đó, tỉnh Đồng Nai dẫn đầu thị trường về nguồn cung và tiêu thụ trong tháng. Nhìn chung đất nền vẫn là một kênh đầu tư tiềm năng cho các nhà đầu tư có chiến lược dài hạn.

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 7/2020

CĂN HỘ



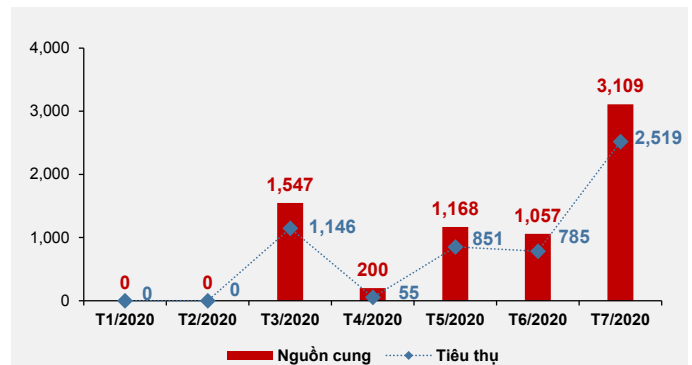
Phân khúc căn hộ trong T7/2020 ghi nhận có 10 dự án mở bán (2 dự án mới và 8 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó), cung cấp ra thị trường khoảng 3,109 căn, gấp gần 3 lần so với T6/2020 (1,057 căn). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt khoảng 81% (khoảng 2,519 căn), gấp 3.2 lần so với tháng trước.

Thị trường có sự cải thiện đáng kể về nguồn cung và lượng tiêu thụ so với tháng trước. Tuy nhiên phần lớn chỉ tập trung tại dự án của Vingroup.

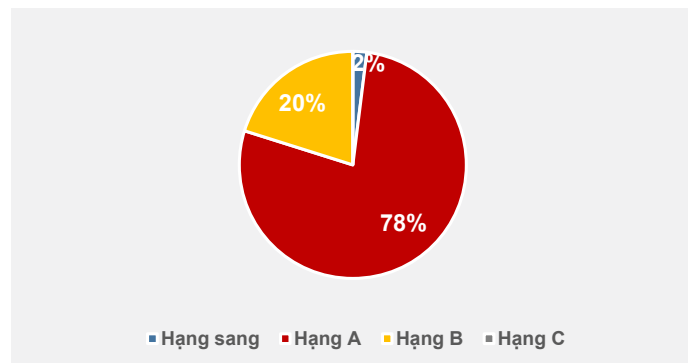
Trong tháng:

- Hạng A dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 2,436 căn (khoảng 78%).
- Hạng B chiếm khoảng 20% với khoảng 630 căn.
- Hạng sang chiếm khoảng 2% với khoảng 43 căn.
- Trong tháng thị trường không ghi nhận nguồn cung hạng C mở bán. Tình trạng kéo dài từ năm 2019 đến nay chưa có dấu hiệu cải thiện.

SO SÁNH LƯỢNG CUNG VÀ TIÊU THỤ THEO THÁNG



NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC

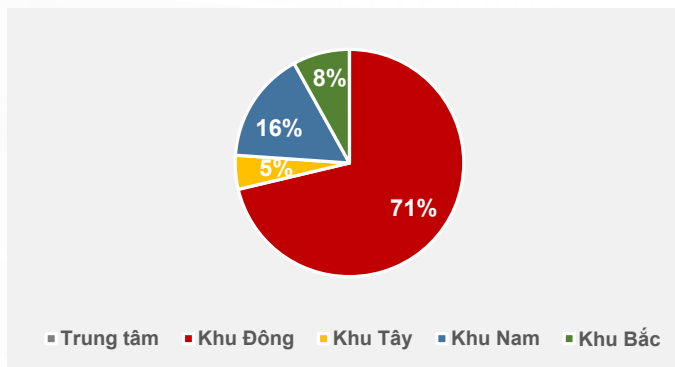




DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 7/2020

CĂN HỘ

NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC

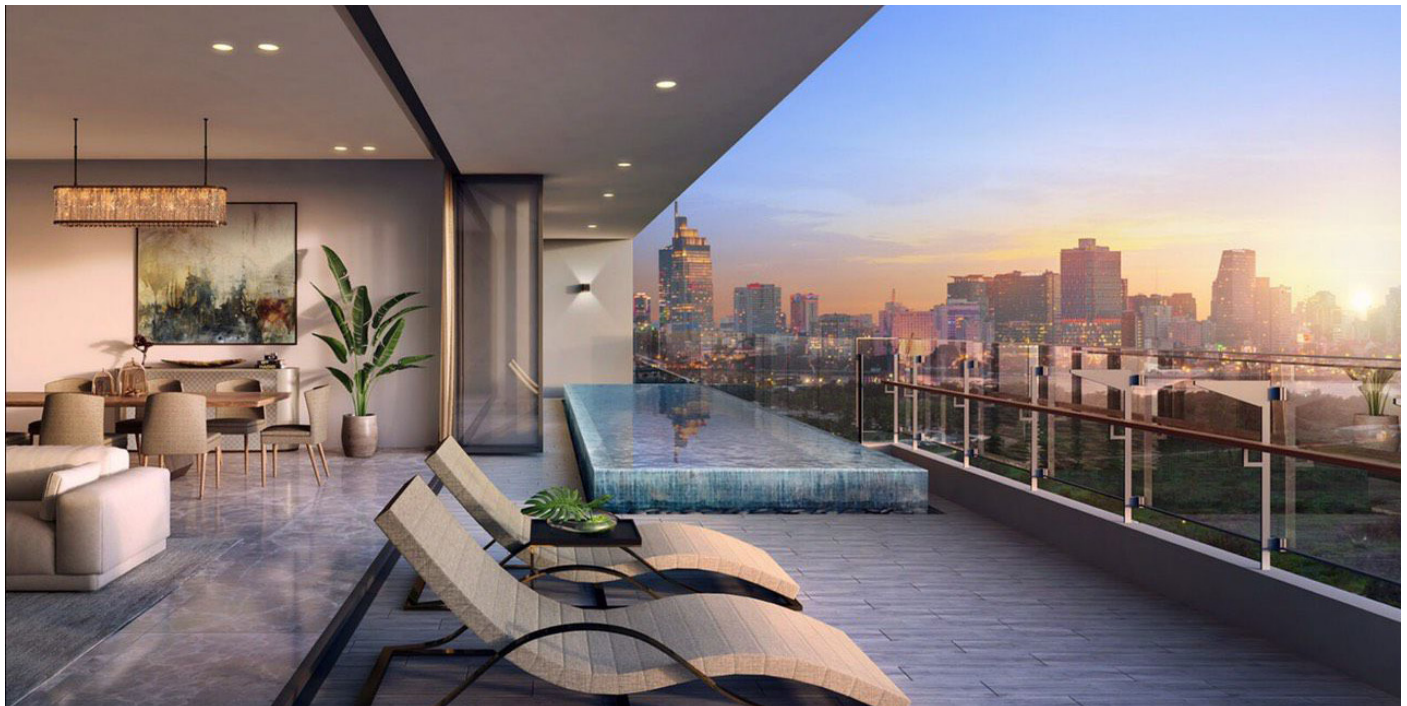


Xét theo khu vực:

- Khu Đông dẫn đầu khi chiếm 71% tổng nguồn cung mới của toàn thị trường với khoảng 2,216 căn.
- Khu Nam chiếm 16% với khoảng 493 căn.
- Khu Bắc chiếm 8% với khoảng 250 căn.
- Khu Tây chiếm 5% với khoảng 150 căn.
- Khu vực trung tâm không ghi nhận nguồn cung mới bán trong tháng.

Ghi nhận ở thị trường thứ cấp, thanh khoản chung thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ cuối năm 2019. Trước nguy cơ đợt dịch lần thứ 2 có thể sẽ tác động đến kinh tế xã hội, làm cho khách hàng thận trọng hơn khi ra quyết định đầu tư BĐS lúc này.

Trong Tháng 8, do yêu cầu của Chính quyền thành phố về việc hạn chế tập trung đông người, nhiều dự án phải hoãn, hủy hoặc thay đổi kế hoạch cho các sự kiện mở bán, nên nguồn cung mới và lượng tiêu thụ có thể sẽ giảm mạnh.



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 7/2020

NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

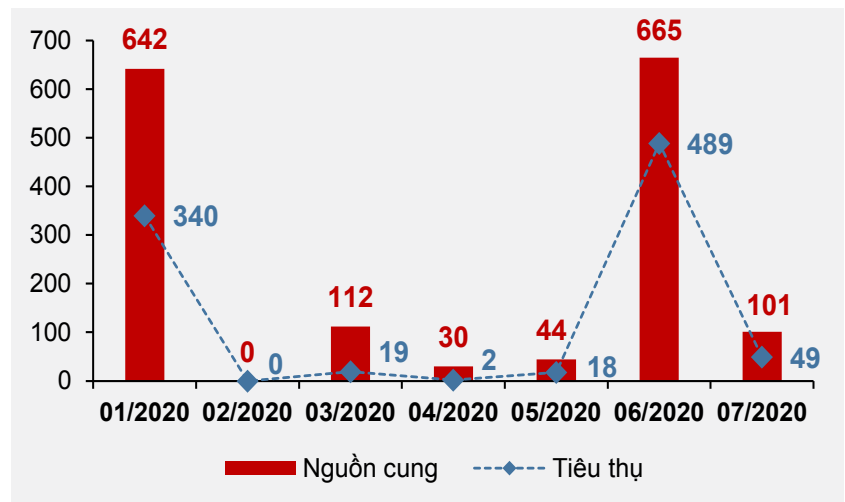


Trong T7/2020, phân khúc nhà phố/biệt thự ghi nhận 2 dự án mới mở bán, cung cấp ra thị trường 101 căn, bằng 15% so với tháng trước (665 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 49% (khoảng 49 căn), bằng 10% so với T6/2020.

Nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu Đông, đặc biệt là Quận 2 và Quận 9 với 2 dự án là Phố Đông Village của CĐT SCC ở Quận 2 và The Manhattan Glory của CĐT Vingroup ở Quận 9.

Sức cầu thị trường thấp, tỷ lệ tiêu thụ ở mức trung bình, tình hình bán hàng của các dự án mới còn chậm, chủ yếu do mức giá bán khá cao khiến khách hàng không có nhiều sự lựa chọn.

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI THEO THÁNG



Tình hình giao dịch thứ cấp kém sôi động và có dấu hiệu giảm nhiệt. Các giao dịch 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.

Trong thời gian tới, nếu tình hình dịch bệnh Covid 19 được kiểm soát tốt, dự kiến nguồn cung và sức cầu thị trường 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



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 7/2020

BIỆT THỰ BIỂN



BIỆT THỰ BIỂN

Phân khúc biệt thự biển trong T7/2020 không ghi nhận có dự án mới mở bán.

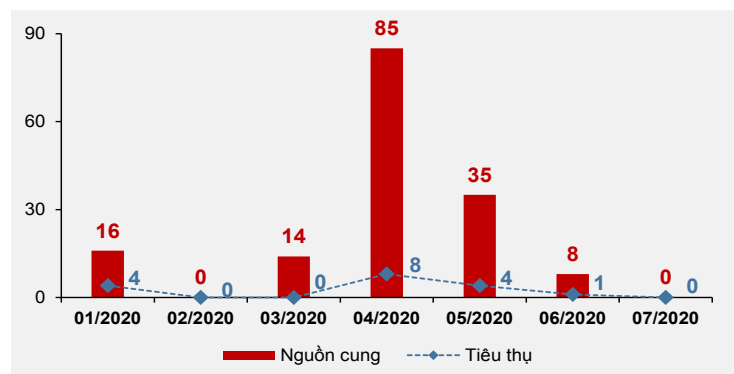
Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới, sức cầu thị trường ở mức thấp, hầu như không phát sinh giao dịch do không có dự án mới mở bán.

NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN

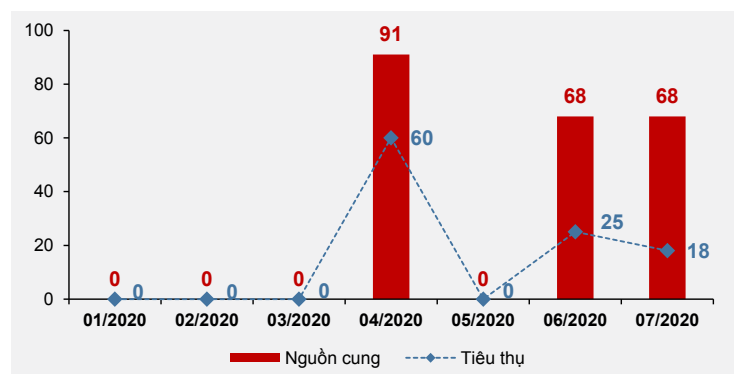
Phân khúc nhà phố/shophouse biển trong T7/2020 ghi nhận 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 68 căn, tương đương với nguồn cung tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 26% (khoảng 18 căn), giảm 28% so với T6/2020.

Nguồn cung và sức cầu thị trường thấp, chỉ có 1 dự án mở bán là Para Grus của Công ty TNHH KN Cam Ranh. Dự án có quy mô 39 ha, giai đoạn 1 mở bán khoảng 68 căn với mức giá dao động từ 5.5 – 7.4 tỷ Đồng/căn.

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI BIỆT THỰ BIỂN



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



Trong ngắn hạn, nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát tốt, nguồn cung và sức cầu thị trường biệt thự biển và nhà phố/shophouse biển có thể tăng, tuy nhiên sức 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



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 7/2020

CONDOTEL

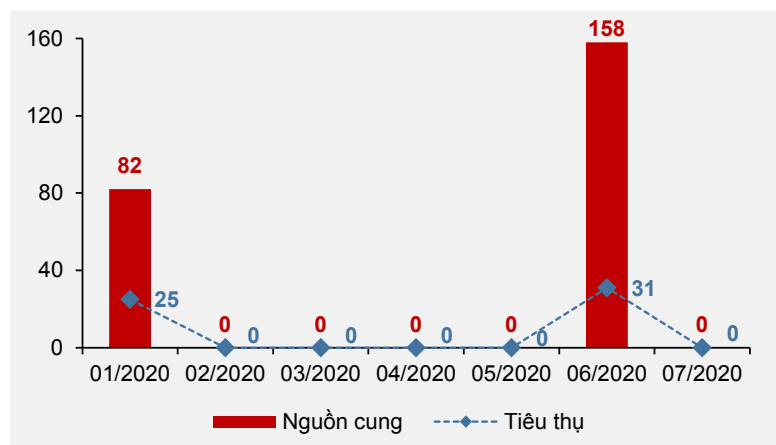


Theo ghi nhận, trong T7/2020, thị trường không có dự án mới mở bán.

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 chúng tôi, 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 4 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Da Nang**), 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.