

NGƯỜI TRẺ LÀM SAO MUA NHÀ



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP.HCM

QUÝ 3/2019



MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI QUÝ 3/2019

- 1. Thông tin chung2
- 2. Chính sách - Pháp lý.....3
- 3. Giao thông - Hạ tầng - Xã hội4

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TRONG QUÝ 3/2019

- 1. Phân khúc đất nền6
- 2. Phân khúc căn hộ.....7
- 3. Phân khúc nhà phố/biệt thự.....8
- 4. Bất động sản nghỉ dưỡng.....9

MỘT SỐ NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2019

- 1. Tóm tắt thị trường Quý 3/2019 12
- 2. Dự báo thị trường Quý 4/2019..... 13

CHỦ ĐỀ “ NGƯỜI TRẺ LÀM SAO MUA ĐƯỢC NHÀ?” 15

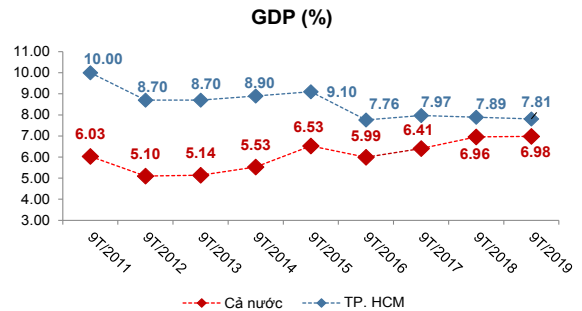


TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

1. THÔNG TIN CHUNG

GDP cả nước Quý 3/2019 đạt 7.31%, tính chung 9 tháng năm 2019 ước tính tăng 6.98% so với cùng kỳ năm trước. Tăng 0.02 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm 2018.

GDP TP. HCM 9 tháng năm 2019 ước tính tăng 7.81% so với cùng kỳ năm 2018. Giảm 0.08 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm 2018.

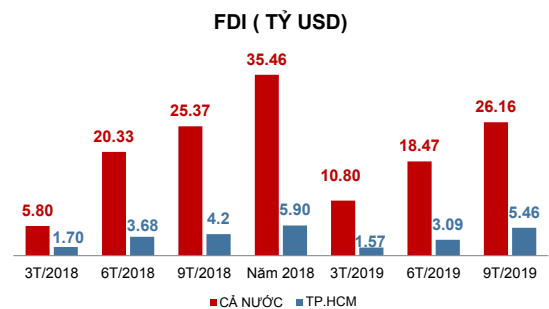


(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

FDI cả nước tính từ đầu năm đến hết Q3/2019 đạt khoảng 26.16 tỷ USD, bằng 90.8% so với cùng kỳ năm 2018.

FDI TP. HCM tính từ đầu năm đến hết Q3/2019 đạt 5.46 tỷ USD, chiếm 20.87% FDI của cả nước.

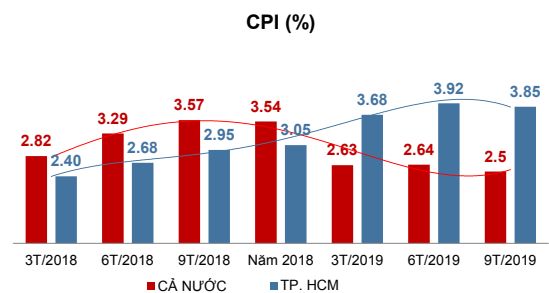
FDI giải ngân tính từ đầu năm đến hết Q3/2019 đạt khoảng 14.2 tỷ USD, tăng gần 7.2% so với cùng kỳ năm 2018.



(Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư)

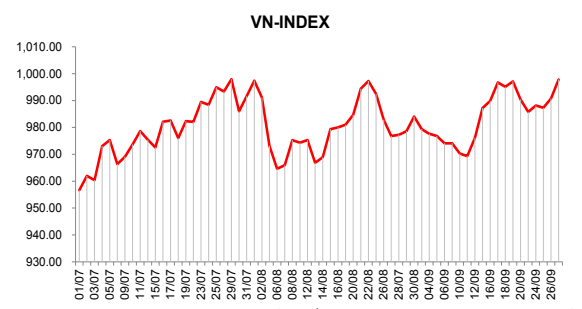
CPI cả nước 9 tháng năm 2019 tăng 2.5% so với bình quân cùng kỳ năm 2018.

CPI TP. HCM 9 tháng năm 2019 tăng 3.85% so với bình quân cùng kỳ năm 2018.



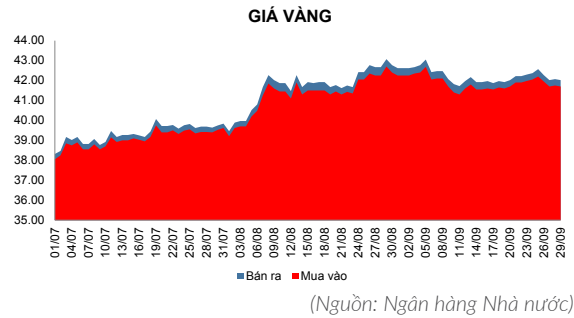
(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Chỉ số VN-Index Tính đến ngày 27/09/2019 chỉ số VN-Index đạt 997.84 điểm, tăng khoảng 4% (41.23 điểm) so với đầu quý (956.61 điểm).

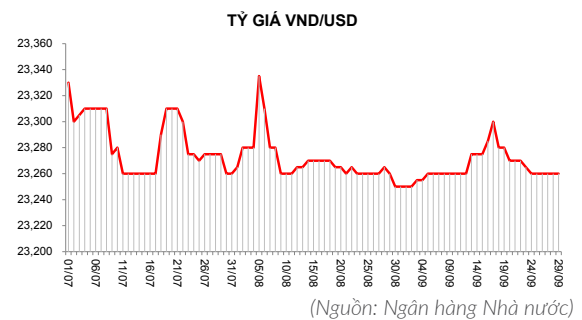


(Nguồn: Sở Giao dịch CK TP. HCM)

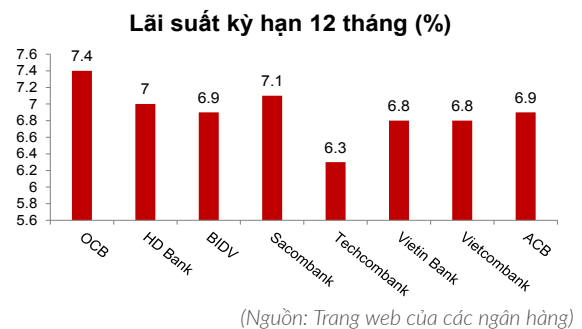
Giá vàng trong Quý 3/2019 có nhiều biến động và tăng mạnh cuối tháng 8 khi đạt đỉnh ở mức 43.07 triệu Đồng/lượng. Tính đến ngày 29/09/2019, giá vàng mua vào 41.70 triệu Đồng/lượng, bán ra 42.02 triệu Đồng/lượng.



Tỷ giá VND/USD có nhiều biến động trong Tháng 7, chạm đỉnh tại mức 23,335 VND/USD vào đầu Tháng 08/2019. Ghi nhận tại ngày 29/09/2019, giao dịch 1 USD = 23,260 VND.



Lãi suất tiền gửi 12 tháng: 6.3% - 7.4%/năm, có dấu hiệu giảm nhẹ ở một vài ngân hàng.



2. CHÍNH SÁCH PHÁP LÝ

QUYẾT ĐỊNH 18/2019/QĐ-UBND

Ngày 12/08/2019, UBND TP. HCM ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) năm 2019 trên địa bàn TP. HCM. Theo đó, hệ số K năm 2019 tăng bình quân 0.4 lần so với hệ số năm 2018 ở tất cả các nhóm và khu vực.

QUYẾT ĐỊNH 22/2019/QĐ-UBND

Ngày 30/08/2019, UBND TP. HCM ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới để tính lệ phí trước bạ; tính giá chuẩn nhà ở xây dựng mới để thực hiện công tác bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước.

CÔNG VĂN Số 3122/TCT-TTKT

Ngày 08/08/2019, Tổng cục Thuế yêu cầu cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn số 3841/TCT-TTr, ngày 09/10/2018 của Tổng cục Thuế về tính thuế TNCN đối với bất động sản hình thành trong tương lai.

3. HẠ TẦNG GIAO THÔNG



XÂY DỰNG CẦU CÁT LÁI

Thủ tướng Chính phủ vừa đồng ý giao UBND tỉnh Đồng Nai triển khai thực hiện dự án cầu Cát Lái. Dự kiến, cầu Cát Lái sẽ khởi công trong năm 2020 có phần cầu chính dài 650m, rộng 37.7m gồm 6 làn cơ giới và 3 làn xe thô sơ với tổng mức đầu tư gần 7,200 tỷ Đồng.



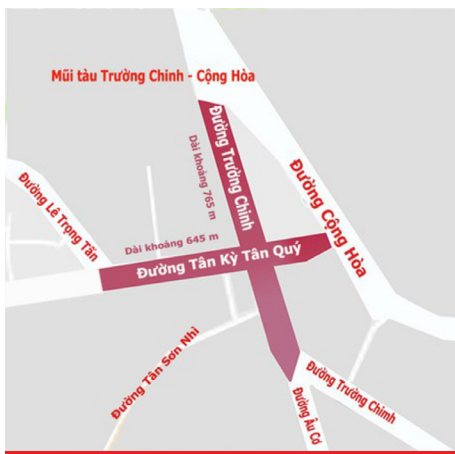
DỰ ÁN HẦM CHUI 3 TẦNG KHU NAM SÀI GÒN

UBND TP. HCM vừa đồng ý cấp vốn hơn 830 tỉ Đồng để xây dựng dự án hầm chui nút giao thông Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ. Theo thiết kế dự án, sẽ xây đảo tròn trung tâm (đường kính 60m) và 2 hầm chui cùng các nhánh trên đường Nguyễn Văn Linh dài khoảng 480m.



XÂY 2 CẦU VƯỢT TRƯỚC BẾN XE MIỀN ĐÔNG MỚI

Ngày 31/07/2019, UBND TP vừa cấp vốn cho dự án “Xây cầu vượt trước Bến xe Miền Đông mới” Quận 9, TP. HCM. Dự án gồm xây dựng đường chui trên phần đường song hành trái Quốc lộ 1 rộng 8m, dài 350m, tổng vốn đầu tư hơn 437 tỷ Đồng, dự kiến khởi công vào Tháng 11 năm nay.



MỞ RỘNG ĐƯỜNG TRƯỜNG CHINH VÀ TÂN KỶ TÂN QUÝ

Theo thông tin từ Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông TP.HCM:

Dự án mở rộng đường Tân Kỳ Tân Quý đoạn từ đường Lê Trọng Tấn đến đường Cộng Hòa dài 644.5m, mở rộng lên thành 30 m với sáu làn xe, tổng mức đầu tư 742.1 tỷ Đồng.

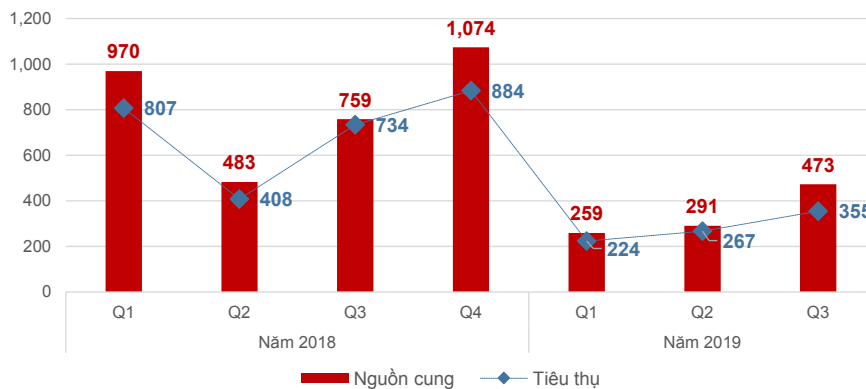
Dự án nâng cấp, mở rộng đường Trường Chinh đoạn từ đường Cộng Hòa đến Âu Cơ dài 904m, mở rộng thành 60m cho 10 - 12 làn xe. Tổng mức đầu tư là 2,147 tỷ Đồng.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2019

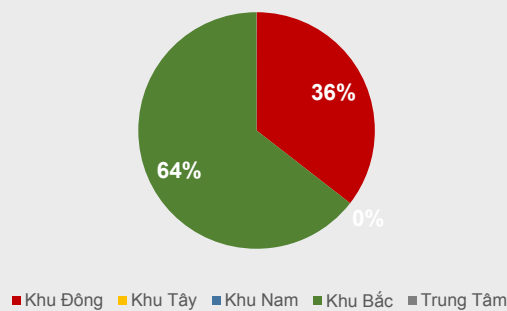
1. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

Theo ghi nhận bộ phận R&D - DKRA Vietnam, trong Quý 3/2019 có 3 dự án đáng chú ý (cả 3 dự án đều là dự án mới), cung cấp ra thị trường khoảng 473 nền, tăng 63% so với nguồn cung quý trước (khoảng 291 nền), bằng 62% cùng kỳ năm trước (759 nền). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt khoảng 75% (355 nền), tăng 33% so với quý trước (267 nền), bằng 48% cùng kỳ năm trước (734 nền).

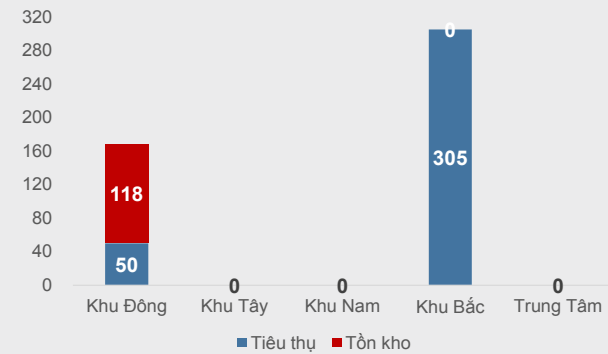
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



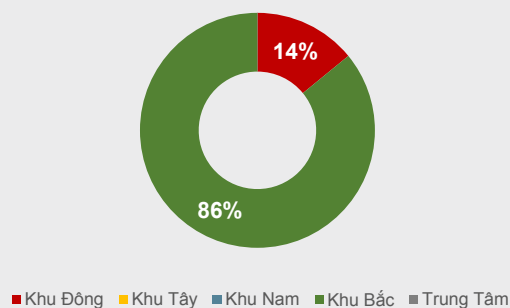
Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



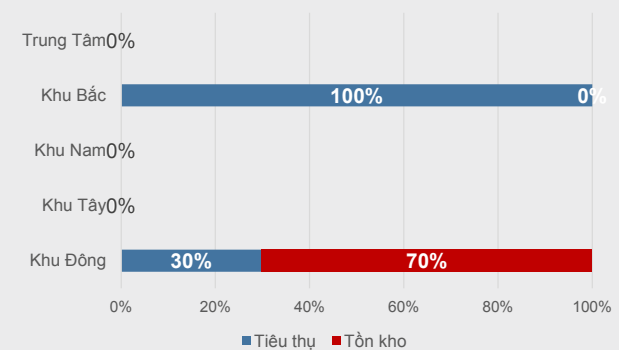
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



Tỷ lệ tiêu thụ dự án mới theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ dự án mới theo khu vực

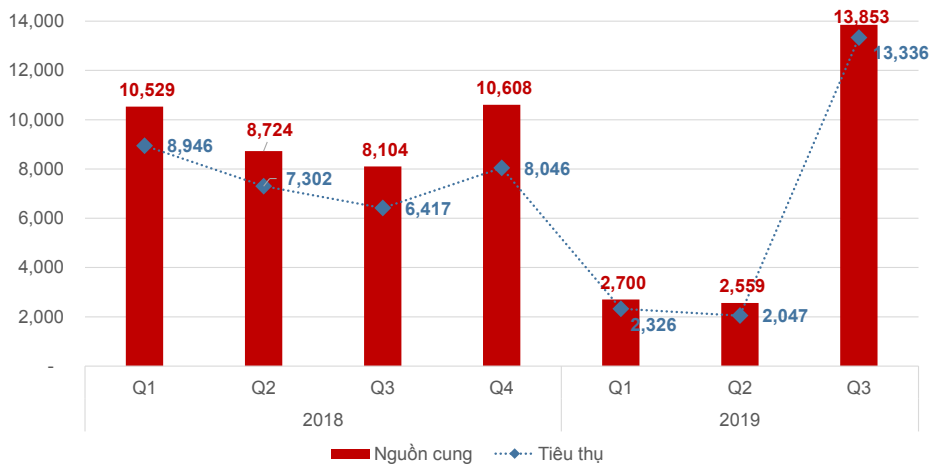


Nguồn: DKRA Vietnam

2. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

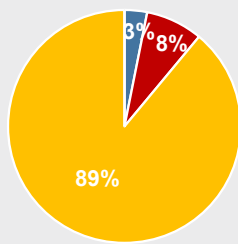
Theo số liệu thống kê của bộ phận R&D – DKRA Vietnam, trong Quý 3/2019 có khoảng 13,853 căn hộ mới mở bán đến từ 8 dự án (4 dự án mới, 4 giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), tăng gấp 5.4 lần so với quý trước (2,559 căn), tăng khoảng 71% so với cùng kỳ năm 2018 (8,104 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 96% (13,336 căn), tăng 6.5 lần so với quý trước (2,047 căn), tăng 2.1 lần so với cùng kỳ năm trước (6,417 căn).

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



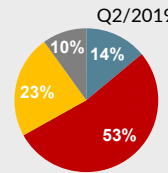
Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc

Q3/2019

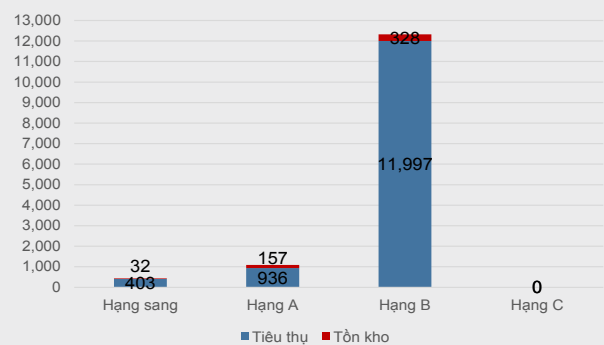


■ Hạng sang ■ Hạng A ■ Hạng B ■ Hạng C

Q2/2019

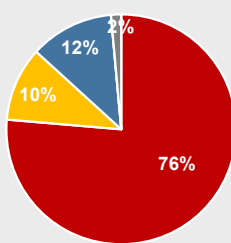


Tiêu thụ dự án mới theo phân khúc



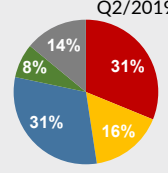
Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực

Q3/2019

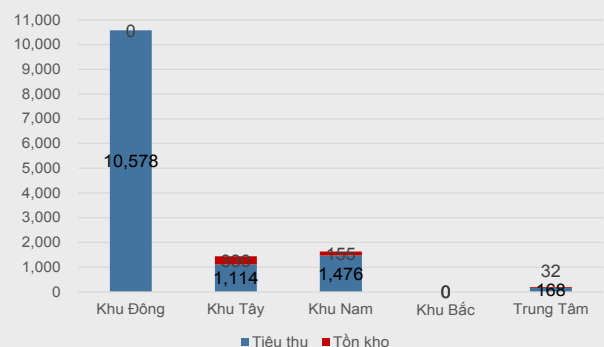


■ Khu Đông ■ Khu Tây ■ Khu Nam ■ Khu Bắc ■ Trung tâm

Q2/2019



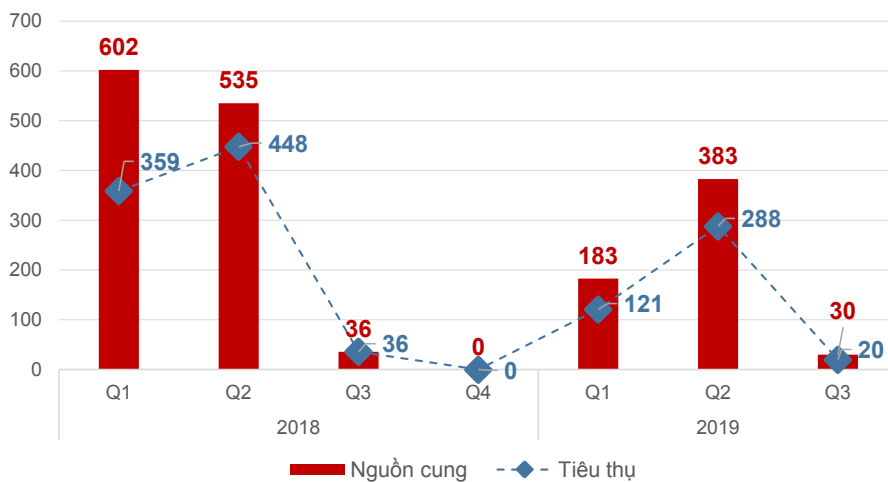
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



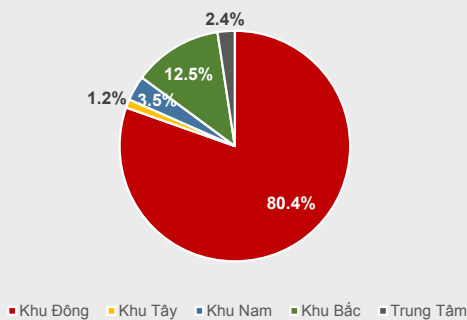
3. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Theo ghi nhận của bộ phận R&D - DKRA Vietnam, trong Quý 3/2019 có 1 dự án mới đáng chú ý được mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 30 căn, bằng khoảng 8% quý trước (383 căn), bằng 83% cùng kỳ năm trước (36 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 67% (khoảng 20 căn), bằng 7% so với quý trước (288 căn), bằng 56% so với cùng kỳ năm trước (36 căn).

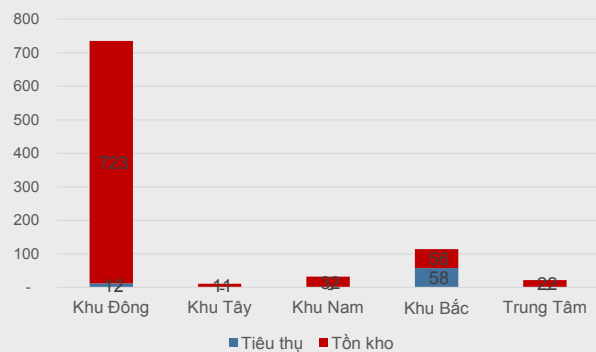
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



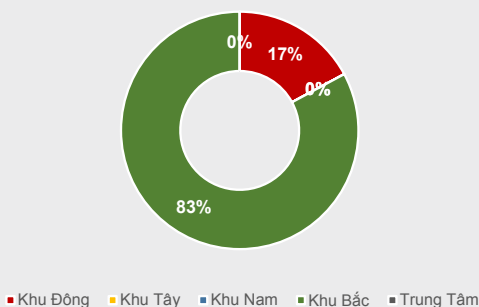
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



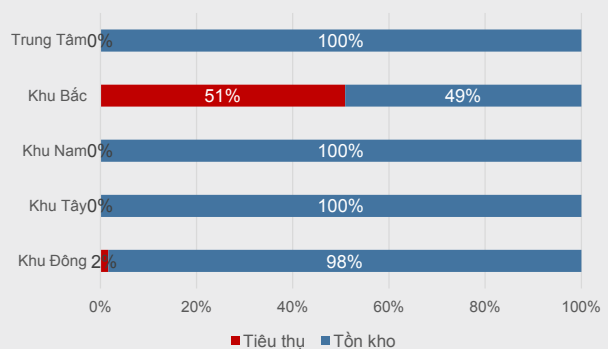
Tiêu thụ dự án sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ tiêu thụ dự án sơ cấp theo khu vực



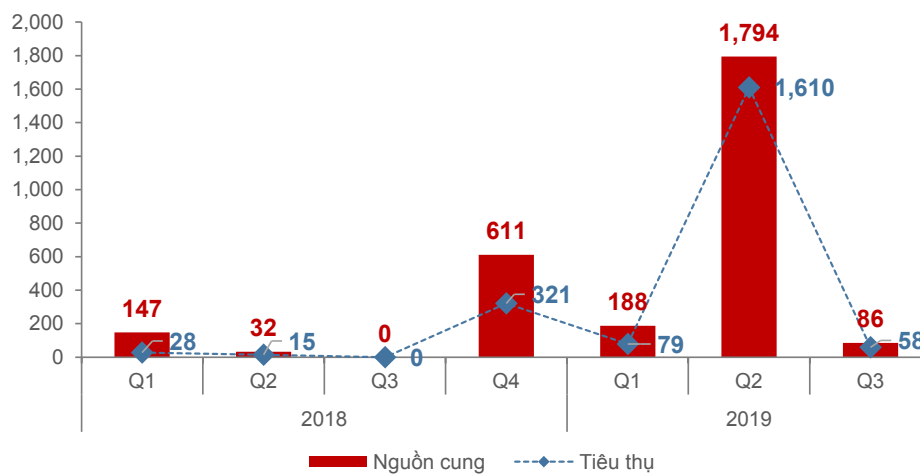
Tỷ lệ hấp thụ dự án sơ cấp theo khu vực



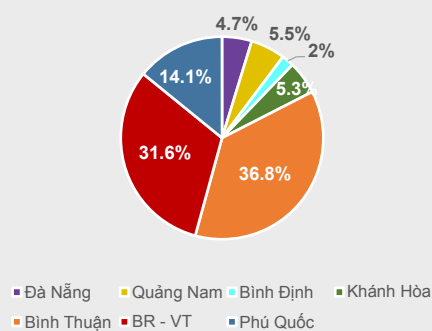
4. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

Trong Quý 3/2019 thị trường đón nhận 3 dự án mới mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 86 căn biệt thự nghỉ dưỡng, bằng 5% quý trước (khoảng 1,794 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 67% (khoảng 58 căn), bằng 4% so với quý trước (1,610 căn).

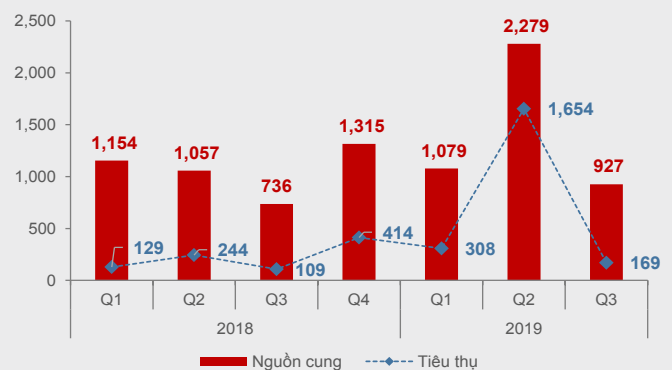
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



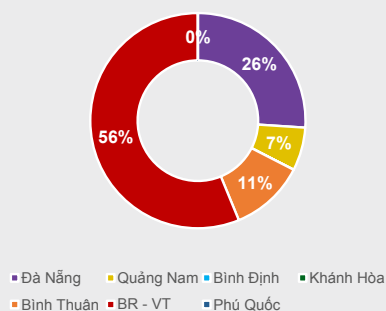
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



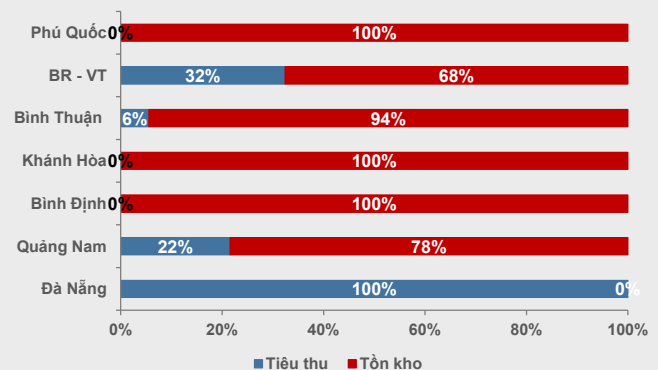
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



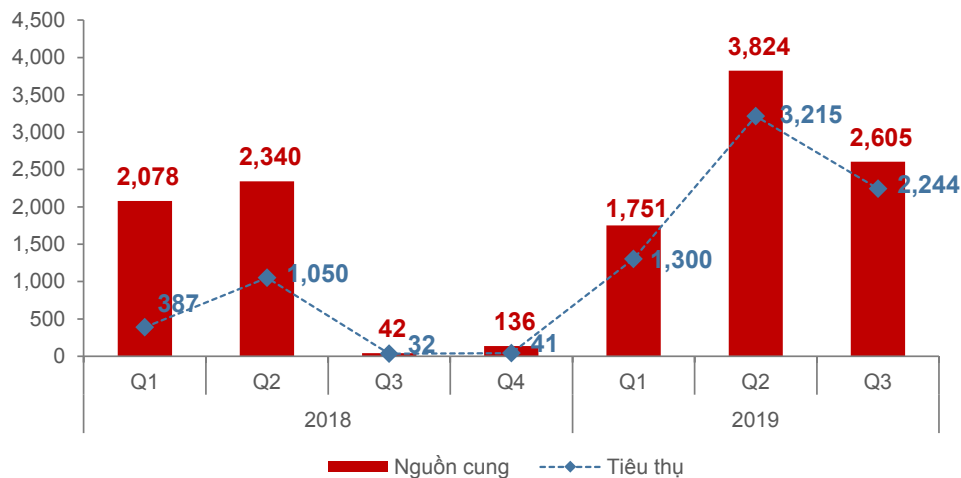
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



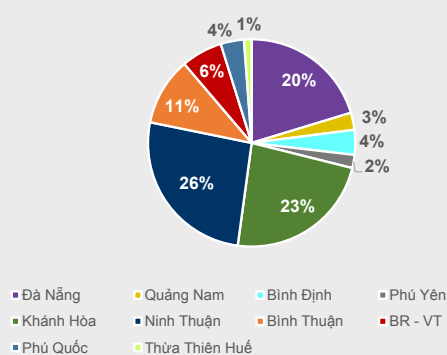
5. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Trong Quý 3/2019, thị trường có 6 dự án mới mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 2,605 căn, bằng 68% so với quý trước (3,824 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 86% (khoảng 2,244 căn), bằng 70% so với quý trước (3,215 căn).

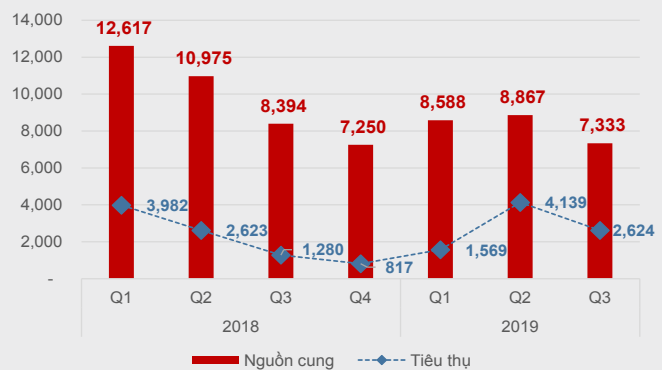
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



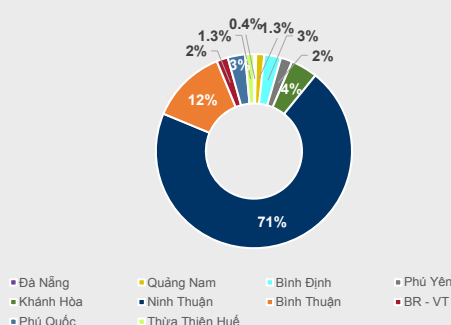
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



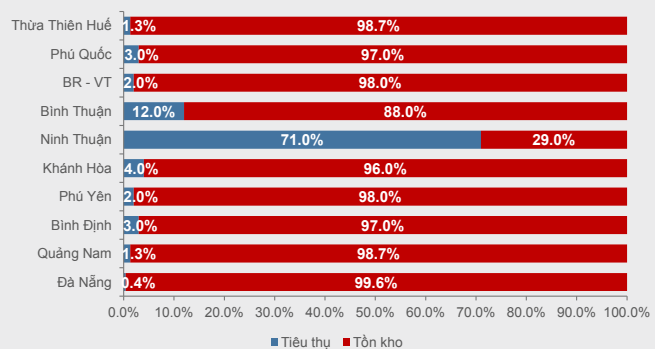
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2019

1. Tóm tắt tình hình thị trường Quý 3/2019

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Nguồn cung đất nền dự án mới khan hiếm, mặc dù tăng so với quý trước tuy nhiên còn khá thấp so với cùng kỳ những năm trước (2015 - 2018).
- Các dự án mới tập trung chủ yếu ở những khu vực quận/huyện vùng ven như Củ Chi, Quận 9,....
- Giá bán trong quý không có nhiều biến động và có hướng đi ngang, mức tăng dao động 0.5% - 1% so với quý trước, tuy nhiên thanh khoản khá thấp.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ dự án mới tăng mạnh trong Quý 3. Tuy nhiên việc tăng đột biến do thị trường đón nhận nguồn cung lớn từ dự án Vinhomes Grand Park của Vingroup ở Quận 9 với hơn 10,346 căn. Đây cũng là nguyên nhân đẩy nguồn cung khu Đông và Phân khúc Hạng B dẫn đầu thị trường trong Quý.
- Căn hộ hạng B dẫn đầu cả nguồn cung và tiêu thụ khi chiếm khoảng 89% nguồn cung mới toàn thị trường. Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung căn hộ hạng C.
- Khu Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới mở bán chiếm 76% nguồn cung toàn thị trường trong quý.
- Tình hình giao dịch thứ cấp có dấu hiệu giảm nhẹ so với quý trước, giá bán trong Quý 3 không có nhiều biến động, mức tăng trung bình dao động 0.5% - 1% so với quý trước, tuy nhiên thanh khoản của thị trường giảm không có nhiều sôi động như Quý 1 và Quý 2.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung và sức cầu thị trường giảm mạnh trong quý. Thị trường khan hiếm nguồn cung mới. Hầu hết nguồn cung sơ cấp hiện nay trên thị trường đến từ những dự án mở bán từ những năm trước.
- Khu Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, các dự án tập trung chủ yếu ở các quận như Quận 9, Quận 2.
- Giao dịch thứ cấp có dấu hiệu giảm nhẹ so với quý trước, các giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà, giao thông kết nối trung tâm thuận lợi có giá bán trên dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá bán trong quý không có nhiều biến động mức tăng trung bình dao động vào khoảng 0.5% - 1%. Tuy nhiên, thanh khoản thị trường khá thấp.

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

Biệt thự biển

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ giảm mạnh, các dự án tập trung chủ yếu ở Bình Thuận và BR - VT.
- Sức cầu của thị trường giảm đáng kể so quý trước. Tuy nhiên, đối với những dự án được phát triển bởi những CĐT lớn, đơn vị vận hành quốc tế uy tín thì có tình hình kinh doanh tốt hơn so với mặt bằng chung của thị trường.

Condotel

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ trong quý giảm so với quý trước.
- Nguồn cung sơ cấp condotel tập trung chủ yếu ở Ninh Thuận, Khánh Hòa và Đà Nẵng.

2. Dự báo thị trường Quý 4/2019

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Nguồn cung mới trong quý tiếp tục duy trì sự khan hiếm khi không nhiều dự án mới mở bán.
- Các dự án tập trung chủ yếu ở những khu vực vùng ven như Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn, Quận 9,...nhưng chủ yếu là những dự án có quy mô nhỏ.
- Đất nền tiếp tục là kênh lựa chọn đầu tư hàng đầu mặc dù thị trường trong thời gian gần đây có xu hướng giảm nhiệt.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung căn hộ giảm mạnh trong Quý 4/2019 dao động ở mức khoảng 5,000 – 6,000 căn.
- Sức cầu của thị trường có thể sẽ tăng nhẹ so với Quý 3 và khó có đột biến lớn.
- Nguồn cung khu Đông, khu Nam tiếp tục duy trì tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới mở bán.
- Phân khúc căn hộ hạng A và B tiếp tục dẫn dắt thị trường, nguồn cung căn hộ hạng C khan hiếm khi không có nhiều dự án mới.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung nhà phố/biệt thự có thể sẽ tăng trong Quý 4/2019 dao động khoảng 400 – 600 căn.
- Khu Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung của phân khúc này.
- Sức cầu chung của thị trường có thể tăng nhẹ vào cuối năm, tuy nhiên rất khó có sự tăng đột biến trong ngắn hạn.
- Những dự án có giá trị dao động trong vùng giá trên dưới 10 tỷ Đồng/căn sẽ được thị trường ưu tiên lựa chọn.

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung mới condotel có thể sẽ giảm nhẹ, dao động khoảng 1,500 – 2,000 căn. Các dự án tập trung ở thị trường Bình Thuận, Khánh Hòa và BR _ VT.
- Nguồn cung mới biệt thự biển có thể sẽ tăng, ở mức 400 – 600 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường Bình Thuận và BR – VT.
- Trong ngắn hạn nguồn cung mới chưa có nhiều dấu hiệu thay đổi. Hiện nay, nhiều dự án BĐS nghỉ dưỡng đang trong giai đoạn chuẩn bị, tuy nhiên vấn đề hoàn thiện thủ tục pháp lý là rào cản lớn để những dự án này có thể được phép đưa ra thị trường.
- Sức cầu thị trường duy trì xu hướng đi ngang chưa có nhiều dấu hiệu tích cực để có những thay đổi đột biến trong ngắn hạn. Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán.
- Mô hình khu nghỉ dưỡng phức hợp (Integrated Resort) tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng. Loại hình nhà phố/shophouse trong những khu nghỉ dưỡng tích hợp được thị trường đón nhận khá tốt.

**NGƯỜI TRẺ LÀM SAO
MUA ĐƯỢC NHÀ?**

“ Trong 5 năm trở lại đây, thị trường Bất động sản phát triển sôi động, song bên cạnh những mặt tích cực, thị trường cũng bộc lộ nhiều thách thức. Đáng chú ý, giá nhà tăng cao, vượt xa mức tăng thu nhập bình quân đầu người và liên tục lập chuẩn mặt bằng giá mới cho mỗi phân khúc.

Nguồn cung phân khúc nhà ở có mức giá trung bình ngày càng khan hiếm khi các chủ đầu tư tập trung phát triển bất động sản hạng B và hạng A. Điều này dẫn đến việc sở hữu nhà ở cho những người có thu nhập trung bình, đặc biệt là người trẻ, ngày càng trở nên khó khăn hơn.

Cùng với những biến động không ngừng của thị trường, người trẻ làm thế nào để mua được nhà trong khi an cư là nhu cầu chính đáng và cơ bản của bất kỳ ai? ”



Ghi chú: Chi tiết nội dung của mục này được thể hiện và thảo luận trong buổi báo cáo thị trường BĐS nhà ở TP. HCM ngày 03/10/2019.

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 8 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**), 6 sàn giao dịch với hơn 300 nhân sự hoạt động rộng khắp các tỉnh thành gồm TP.HCM, Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đà Nẵng...

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

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.