

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM - QUÝ 3/2020

QUẢN LÝ CHUNG CƯ XUNG ĐỘT & GIẢI PHÁP



MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI Q3/2020

1. Thông tin chung2
2. Chính sách - Pháp lý.....3
3. Hạ tầng - Giao thông.....4

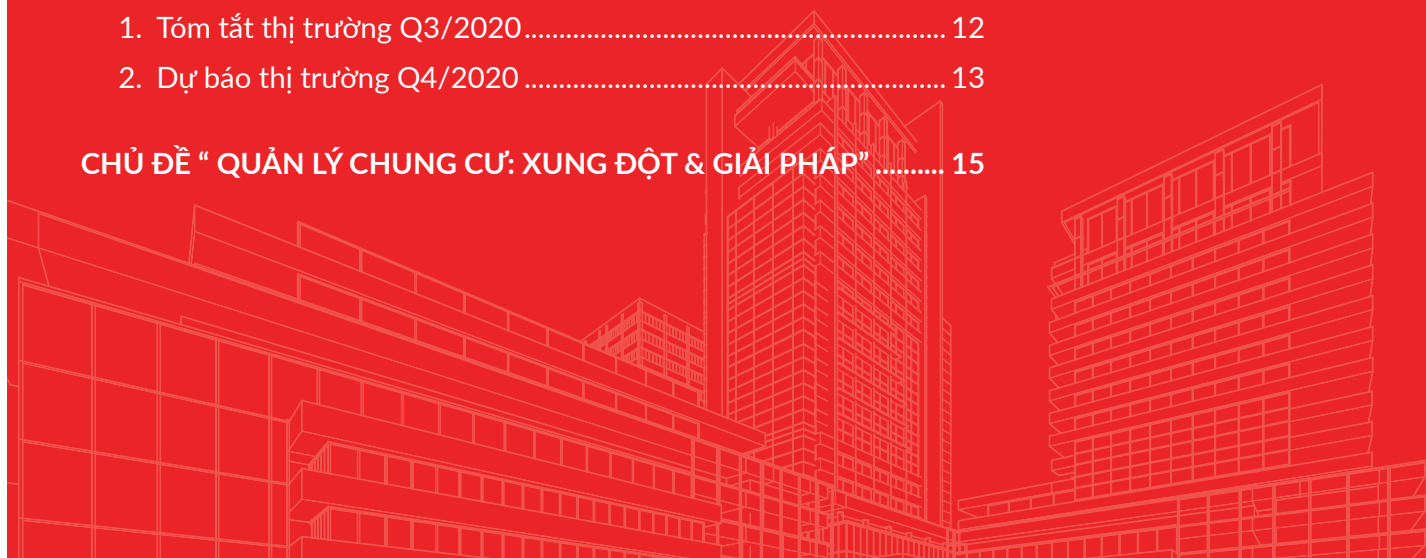
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TRONG Q3/2020

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 Q3/2020

1. Tóm tắt thị trường Q3/2020 12
2. Dự báo thị trường Q4/2020 13

CHỦ ĐỀ “ QUẢN LÝ CHUNG CƯ: XUNG ĐỘT & GIẢI PHÁP” 15

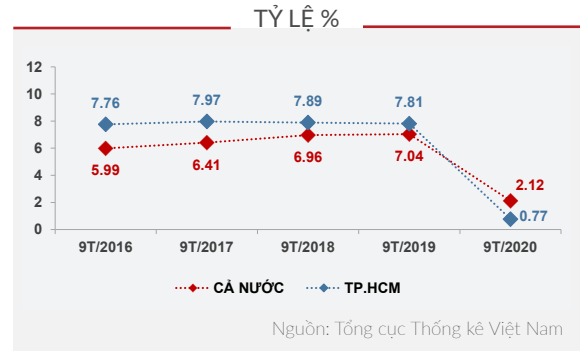


TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI Q3/2020

1. THÔNG TIN CHUNG

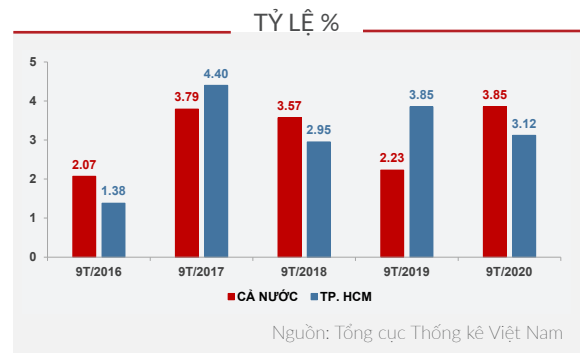
GDP cả nước 9T/2020 ước tính tăng 2.12% so với cùng kỳ năm 2019. Đây là mức tăng thấp nhất của 9 tháng trong vòng 10 năm trở lại đây.

GDP TP. HCM 9T/2020 ước tính tăng 0.77% so với cùng kỳ năm 2019.



CPI bình quân cả nước 9T/2020 tăng 3.85% so với cùng kỳ năm 2019.

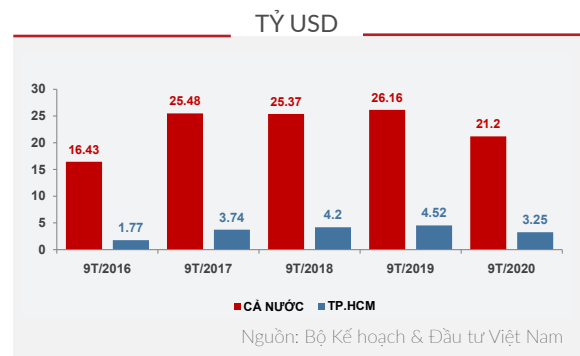
CPI bình quân TP. HCM 9T/2020 tăng 3.12% so với cùng kỳ năm 2019.



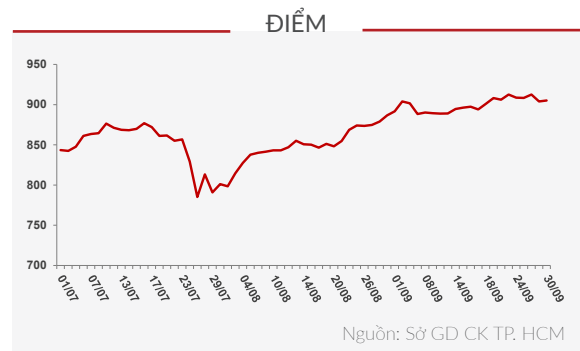
FDI cả nước 9T/2020 đạt 21.2 tỷ USD, bằng 81.1% so với cùng kỳ năm 2019.

FDI TP. HCM 9T/2020 đạt 3.25 tỷ USD, bằng 71.9% so với cùng kỳ năm 2019.

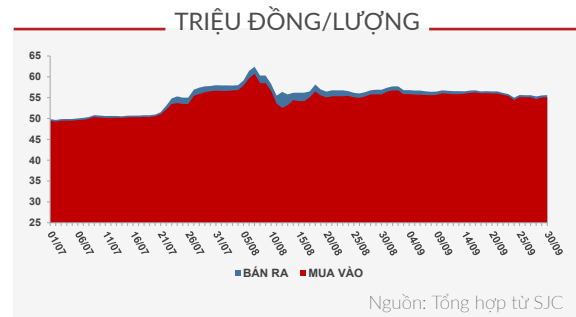
FDI của lĩnh vực kinh doanh bất động sản 9T/2020 đạt 3.20 tỷ USD, tăng 15.5% so với cùng kỳ năm 2019.



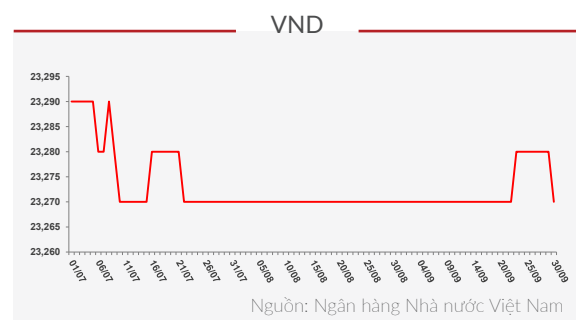
Chỉ số VN-Index kết thúc Q3/2020 đạt 905.21 điểm, tăng 61.72 điểm so với phiên giao dịch đầu tiên của quý, tương ứng mức tăng 7%. VN-Index đạt đỉnh cao nhất trong quý vào ngày 23/9 và 28/9 với 912.5 điểm.



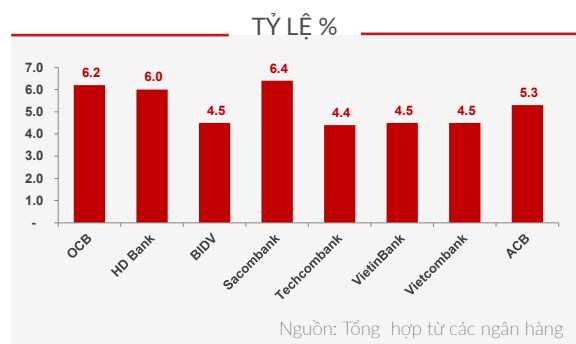
Giá vàng trong Q3/2020 tăng mạnh và xác lập đỉnh vào nửa đầu T8/2020 với mức giá 62.42 triệu Đồng/lượng. Sau đó, xu hướng đi ngang ở khoảng thời gian còn lại của quý. Giá vàng cuối Q3/2020 mua vào – bán ra được giao dịch ở mức: 55.10 – 55.62 triệu Đồng/lượng.



Tỷ giá VND/USD trong Q3/2020 có nhiều biến động, xu hướng giảm ở đầu quý. Kết thúc Q3/2020, tỷ giá USD/VND được ghi nhận: 1USD = 23,270 Đồng, giảm 20 Đồng (tương đương 0.1%) so với đầu quý.



Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng giảm so với quý trước, dao động: 4.4% - 6.4%/năm.



2. CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

NGHỊ QUYẾT 108/NQ-CP

Ngày 17/7/2020, Chính phủ 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.

QUYẾT ĐỊNH SỐ 1232/QĐ-TTg

Ngày 13/8/2020, 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.

NGHỊ ĐỊNH 91/2020/NĐ-CP

Ngày 14/8/2020, 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.

3. HẠ TẦNG - GIAO THÔNG



KHÁNH THÀNH NÚT GIAO AN SƯƠNG

Ngày 19/9/2020, Ban QLDA công trình giao thông TP. HCM đã chính thức khánh thành toàn bộ nút giao thông An Sương. Dự án có tổng vốn đầu tư 517 tỷ Đồng, được khởi công vào T01/2017.



CẦU THỦ THIÊM 2

Ngày 22/7/2020, 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 09/9/2021. Nguyên nhân do ảnh hưởng của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.



CAO TỐC BẾN LỨC - LONG THÀNH

Ngày 02/8/2020, 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 chậm trễ giải phóng mặt bằng. Cao tốc dài 47km, tổng vốn đầu tư 31,000 tỷ Đồng.



NÚT GIAO NGUYỄN VĂN LINH - NGUYỄN HỮU THỌ

Ngày 24/9/2020, dự án hầm chui Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ bắt đầu thi công sau 5 tháng khởi công, mỗi hầm có tổng chiều dài khoảng 456m, giai đoạn 1 có tổng vốn đầu tư 830 tỷ Đồng. Dự kiến hoàn thành vào năm 2022.



MỞ RỘNG CAO TỐC TP. HCM - LONG THÀNH

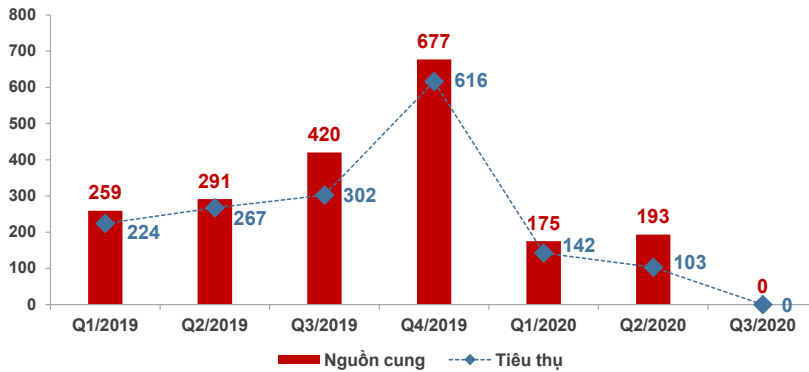
Ngày 17/8/2020, Bộ trưởng GTVT đồng ý lập dự án mở rộng cao tốc TP. HCM - Long Thành. Trong đó, giai đoạn 2021 - 2030, đoạn từ nút giao An Phú đến Long Thành sẽ mở rộng 8 - 10 làn xe. Đoạn còn lại từ Long Thành đến Dầu Giây giữ nguyên 4 làn xe.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q3/2020

1. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

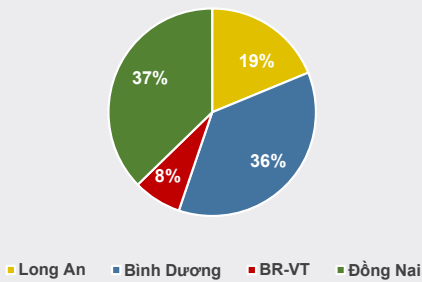
Trong Q3/2020, thị trường đất nền TP. HCM không ghi nhận có dự án mở bán, nguồn cung trên thị trường chủ yếu đến từ các dự án mở bán trước đó hoặc các dự án có quy mô nhỏ, sở hữu cá nhân.

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới tại TP. HCM

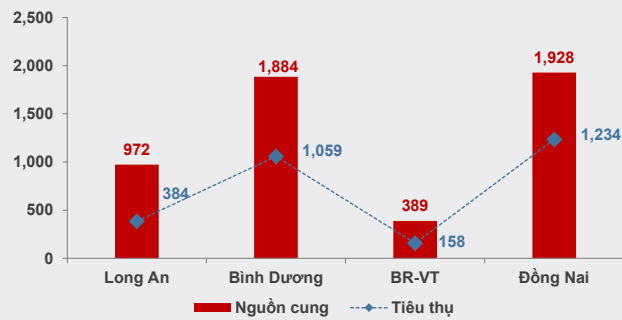


Thị trường đất nền các tỉnh giáp ranh TP. HCM ghi nhận có 35 dự án mở bán (11 dự án mới và 24 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 5,173 nền, gấp 1.9 lần so với Q2/2020 (2,699 nền). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 55% (khoảng 2,835 nền), gấp 1.4 lần so với quý trước (2,038 nền).

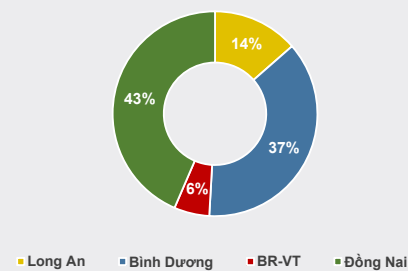
Tỷ lệ nguồn cung mới theo tỉnh



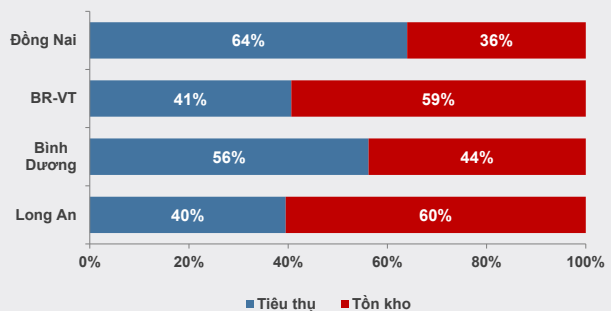
Tiêu thụ dự án mới theo tỉnh



Tỷ lệ tiêu thụ dự án mới theo tỉnh



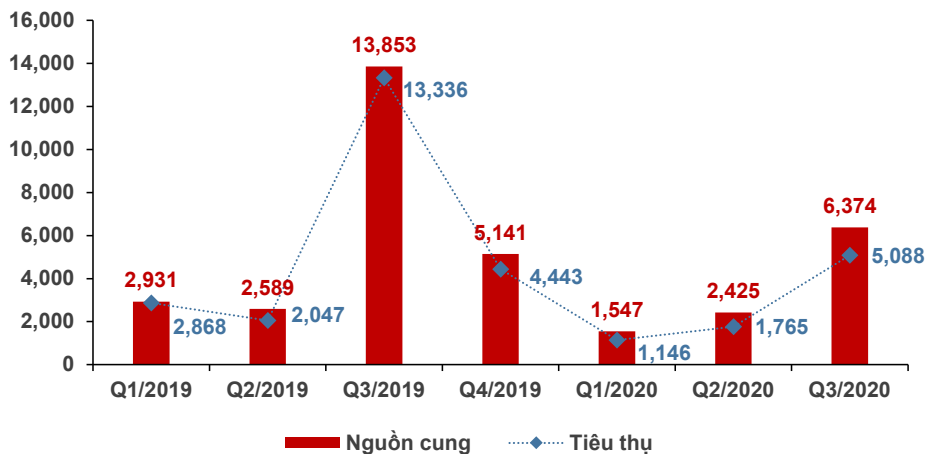
Tỷ lệ hấp thụ dự án mới theo tỉnh



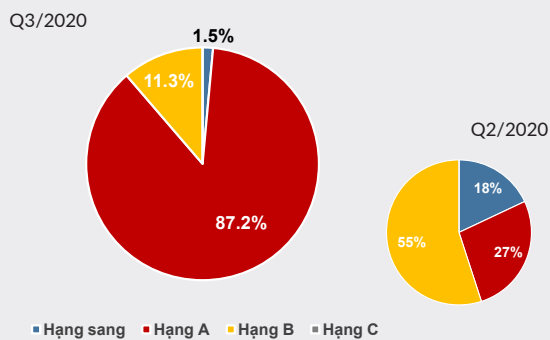
2. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

Trong Q3/2020 ghi nhận có 15 dự án mở bán (03 dự án mới và 12 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó) với khoảng 6,374 căn, gấp 2.6 lần quý trước (2,425 căn), bằng 46.0% cùng kỳ năm trước (13,853 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 79.8% (5,088 căn) trên nguồn cung mới, gấp 2.9 lần quý trước (1,765 căn), bằng 38.2% cùng kỳ năm trước (13,336 căn).

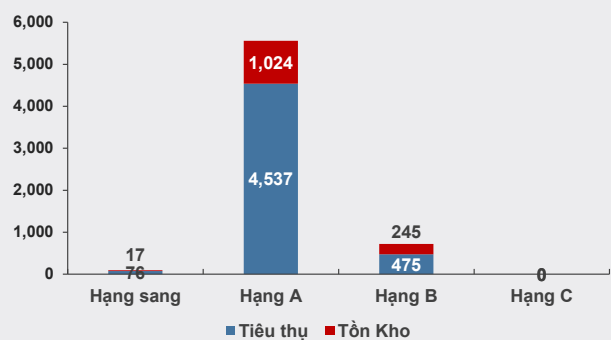
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới



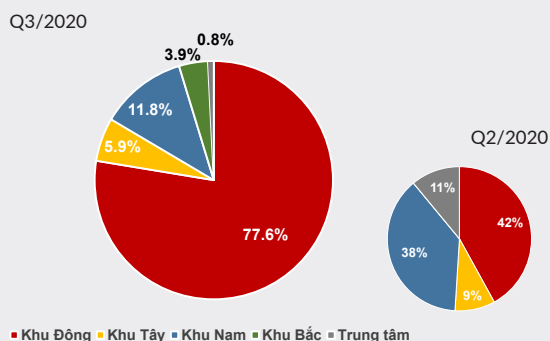
Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



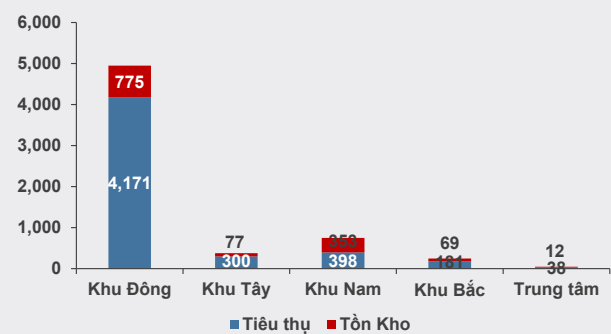
Tiêu thụ dự án mới theo phân khúc



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



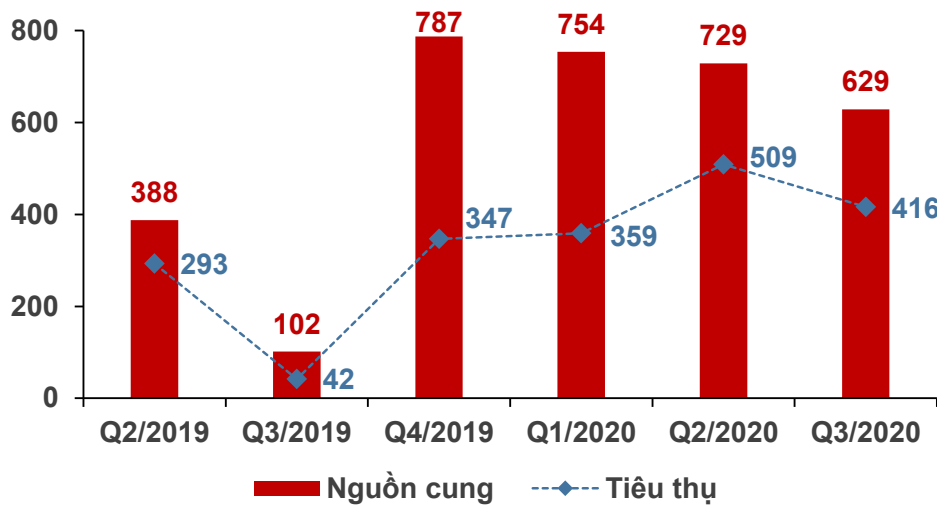
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



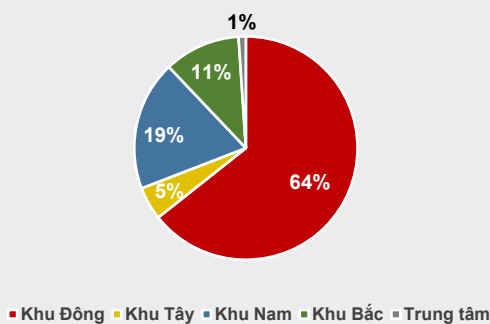
3. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Trong Q3/2020 ghi nhận 629 căn được cung cấp ra thị trường đến từ 6 dự án, giảm 14% so với quý trước nhưng tăng gấp 6 lần so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 66% (khoảng 416 căn), giảm 18% so với Q2/2020 nhưng tăng gần 10 lần so với cùng kỳ năm 2019.

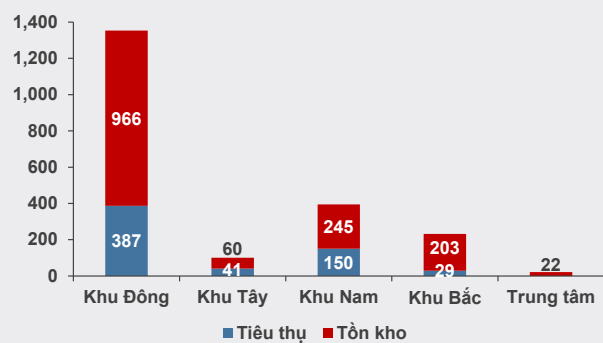
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới



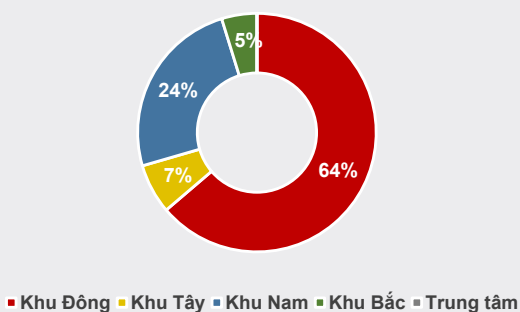
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



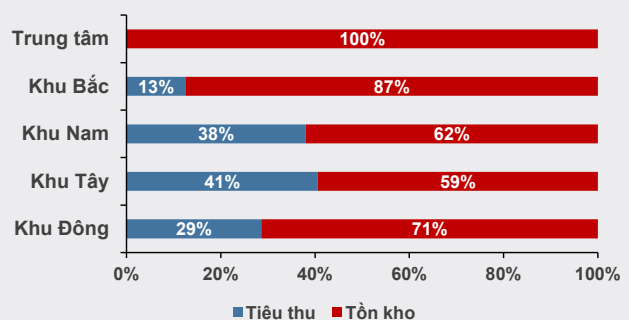
Tiêu thụ dự án sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ tiêu thụ dự án sơ cấp theo khu vực



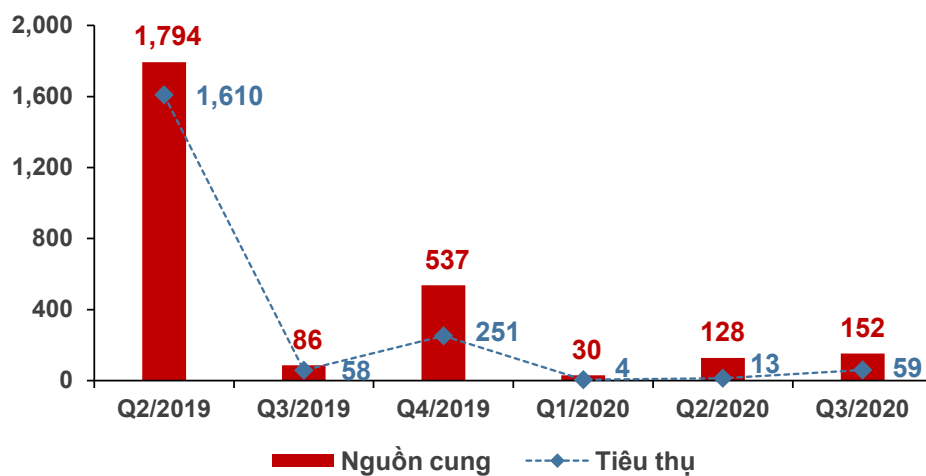
Tỷ lệ hấp thụ dự án sơ cấp theo khu vực



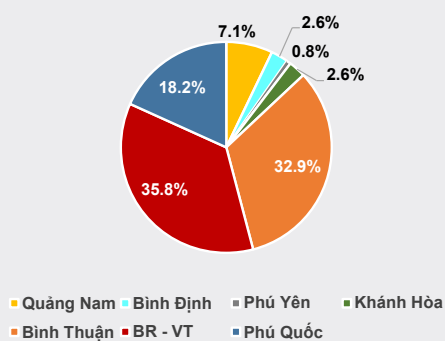
4. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

Theo ghi nhận, trong Q3/2020 phân khúc biệt thự biển có 3 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 152 căn, tăng 19% so với quý trước và tăng 77% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 39% (khoảng 59 căn), tăng 4.5 lần so với Q2/2020 và tăng 2% so với cùng kỳ năm 2019.

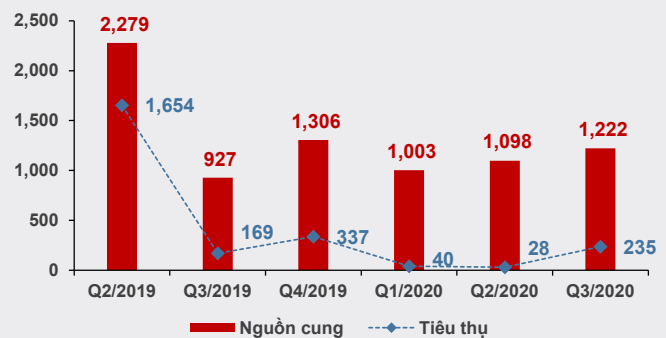
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới



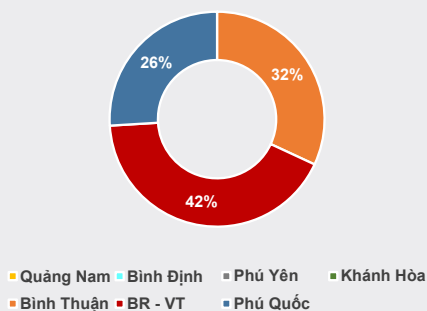
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



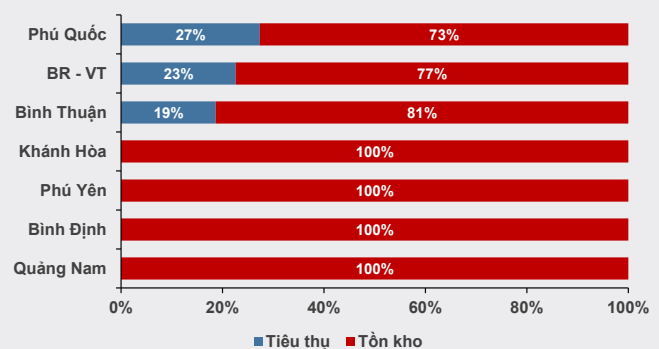
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



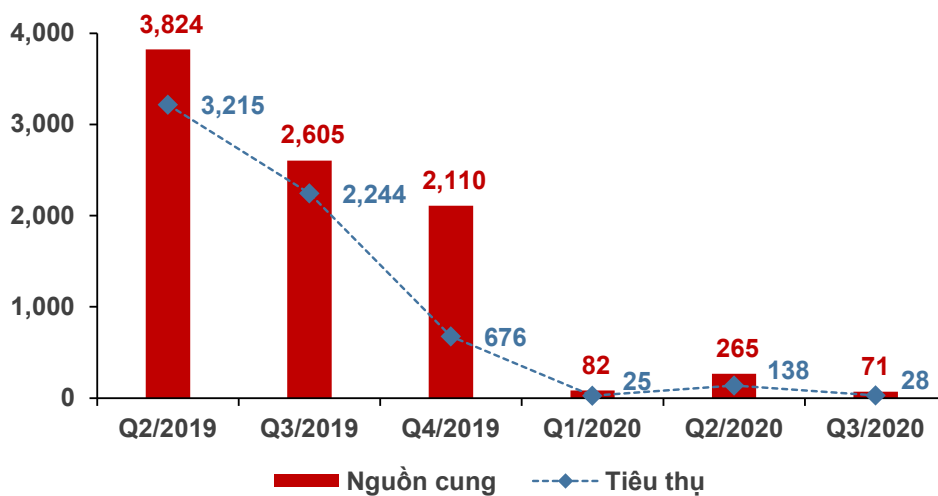
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



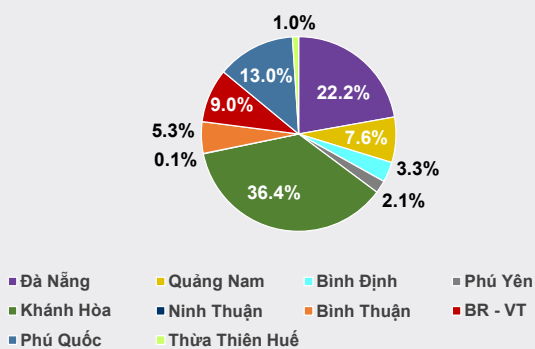
5. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Theo thống kê, trong Q3/2020, thị trường ghi nhận 71 căn mở bán đến từ 1 dự án, bằng 27% so với quý trước và bằng 3% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 39% (khoảng 28 căn), bằng 20% so với Q2/2020 và bằng 1% so với cùng kỳ năm 2019.

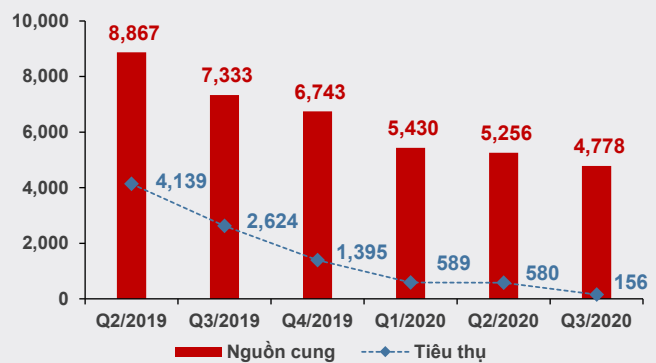
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới



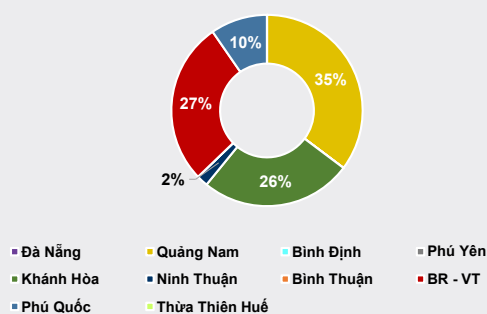
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



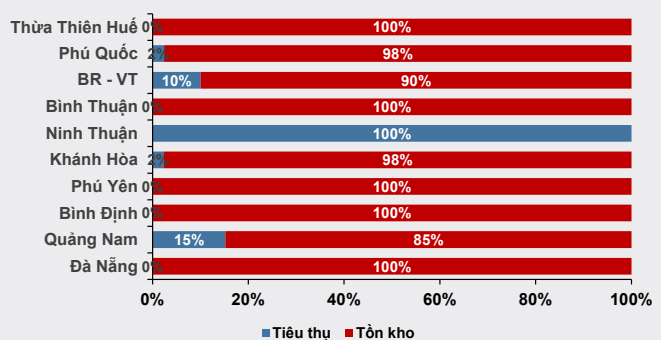
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG Q3/2020

1. Tóm tắt tình hình thị trường Q3/2020

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Thị trường khan hiếm nguồn cung mới, trong quý thị trường gần như không có dự án mới mở bán.
- Thanh khoản thị trường khá thấp, giao dịch sụt giảm mạnh trong đợt bùng phát dịch bệnh Covid 19 lần 2 vào cuối Tháng 7.
- Mặt bằng giá thứ cấp có sự sụt giảm ở nhiều khu vực, mức giảm ghi nhận trung bình dao động khoảng 3% - 5%.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Thị trường có sự phục hồi so với quý trước cả về nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ dự án mới trong quý.
- Các dự án tập trung chủ yếu ở khu Đông chiếm khoảng 77.6% nguồn cung mới toàn thị trường.
- Phân khúc căn hộ hạng A vươn lên dẫn đầu thị trường, chiếm 87.2% nguồn cung và 89.2% lượng tiêu thụ toàn thị trường. Thị trường tiếp tục thiếu vắng nguồn cung căn hộ hạng C trong Q3/2020.
- Giá chào bán sơ cấp tại một số khu vực ghi nhận mức tăng khá cao, trung bình dao động từ 10% - 15% so với thời điểm đầu năm 2020.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp khá thấp, mặt bằng giá có sự sụt giảm, mức giảm dao động trung bình 2% - 3% so với quý trước.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung nhà phố/biệt thự trong quý giảm nhẹ so với Q2/2020.
- Nguồn cung chủ yếu tập trung ở khu Đông với khoảng 64% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Sức cầu chung thị trường giảm, giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án mới mở bán trong quý.
- Giao dịch thứ cấp giảm, chủ yếu tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà và có hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi.
- Mặt bằng giá bán thứ cấp có sự sụt giảm đáng kể so với quý trước, mức giảm dao động trung bình 1.5% - 2%, cục bộ một vài dự án mức giảm đến 4% - 5%.

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

Biệt thự biển

- Nguồn cung tăng nhẹ so với quý trước tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp và tập trung ở một số dự án.
- Sức cầu thị trường tăng nhẹ trong quý, tuy nhiên mức tăng không đáng kể. Các giao dịch chủ yếu tập ở những dự án mới mở bán trong quý.
- Phân khúc nhà phố/shophouse biển trong khu phức hợp dần hồi phục và tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng.

Condotel

- Nguồn cung khan hiếm, thị trường gần như đóng băng trong thời gian vừa qua.
- Sức cầu chung thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ cuối Q2/2019 đến nay.

2. Dự báo thị trường Q4/2020

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Nguồn cung mới 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.
- Thị trường hồi phục tích cực khi tình hình kinh tế hồi phục và phát triển vào cuối năm. Về tổng thể đất nền vẫn là kênh lựa chọn hàng đầu của NĐT.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung có thể sẽ duy trì mức tương đương so với Quý 3, dao động ở mức 6,500 – 7,000 căn.
- Khu Đông và khu Nam chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới mở bán.
- Sức cầu chung của thị trường có thể tiếp tục duy trì xu hướng tăng ở Quý 3 khi các hoạt động kinh tế hoàn toàn bình thường trở lại với những dấu hiệu tăng trưởng tích cực.
- Phân khúc hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung mới mở bán. Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung căn hộ hạng C.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung nhà phố/biệt thự có thể tăng so với Quý 3, số lượng dự án mới đưa ra thị trường không nhiều, dao động ở mức 800 – 1,000 căn.
- Khu Đông chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.
- Sức cầu chung toàn thị trường có thể sẽ tăng nhẹ so với Quý 3. Tuy nhiên, thị trường khó có những đột biến trong ngắn hạn.
- Những dự án có giá trị dao động trong vùng giá 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 tăng so với Quý 3, tuy nhiên số lượng sẽ khá thấp dao động khoảng 700 – 800 căn. Các dự án tập trung ở thị trường Bình Thuận, BR - VT và Quảng Nam.
- Nguồn cung mới biệt thự biển có thể tăng trong Q4/2020, dao động khoảng 600 – 800 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường Bình Thuận, BR – VT và Phú Quốc.
- Sức cầu chung toàn thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp. Trong ngắn hạn chưa có nhiều dấu hiệu tích cực để có những thay đổi đột biến. Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán.
- Loại hình nhà phố/shophouse biển có thể hồi phục tích cực trong thời gian tới.

QUẢN LÝ CHUNG CƯ

XUNG ĐỘT & GIẢI PHÁP

Thị trường bất động sản Nhà ở với loại hình căn hộ chung cư đang ngày càng phát triển và trở thành xu thế tất yếu không chỉ ở TP. HCM mà còn trên cả nước. Riêng tại TP. HCM, mỗi năm có đến hàng trăm dự án với hàng chục ngàn căn hộ hoàn thành, được bàn giao và đưa vào sử dụng. Cùng lúc đó là rất nhiều vấn đề nảy sinh trong quá trình cư dân sinh sống tại khu căn hộ, dù là căn hộ hạng C, hạng B hay hạng A.

Đáng chú ý, một trong những vấn đề nổi cộm nhất và có dấu hiệu ngày càng trầm trọng là mâu thuẫn lợi ích giữa các bên liên quan khi sử dụng, quản lý, vận hành căn hộ chung cư. Vậy làm thế nào để HẠN CHẾ - NGĂN NGỪA - GIẢI QUYẾT những xung đột này?

- 1 TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở CHUNG CƯ TẠI TP. HCM
- 2 ĐI TÌM NGUYÊN NHÂN CỦA CÁC XUNG ĐỘT
- 3 HIỆN TRẠNG CÁC VẤN ĐỀ XUNG ĐỘT THƯỜNG GẶP
- 4 MỘT SỐ KIẾN NGHỊ & GIẢI PHÁP CỦA DKRA VIETNAM



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 08/10/2020.

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 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**), 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...

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.