

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

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



NỘI DUNG

Phần 01 Tình hình kinh tế - xã hội Q2/2023

Chỉ số kinh tế	05
Chính sách - Pháp lý	07
Hạ tầng giao thông	09

Phần 02 Diễn biến thị trường Q2/2023

Phân khúc Đất nền	13
Phân khúc Căn hộ	15
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	17
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	19
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	21
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	23

Phần 03 Dự báo thị trường Q3/2023

Dự báo thị trường	27
-------------------	----

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành: Bình Dương, Đồng Nai, BR-VT, Long An và Tây Ninh.

01.

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q2/2023

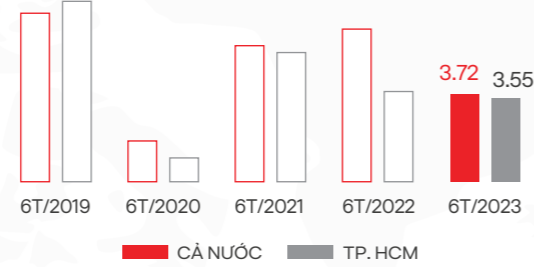
Chỉ số kinh tế	05
Chính sách - Pháp lý	07
Hạ tầng giao thông	09

CHỈ SỐ KINH TẾ

GDP

↗ 3.72%

↗ 3.55%

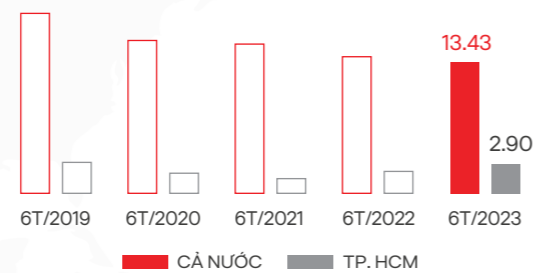


Nguồn: GSO, PSO

FDI

13.43 tỷ USD
→ 95.7% Y-o-Y

2.90 tỷ USD
↗ 30.7% Y-o-Y

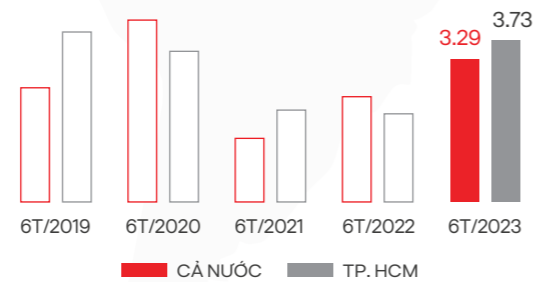


Nguồn: FIA

CPI

↗ 3.29%

↗ 3.73%



Nguồn: GSO, PSO

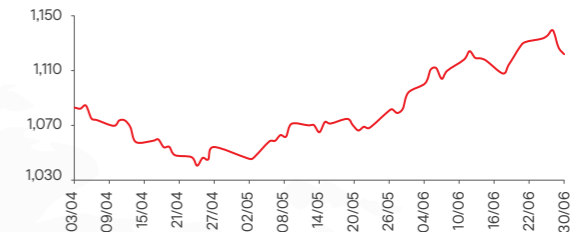
VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 30/06 đạt

1,120.18 Điểm

↗ Tăng 40.9 điểm so với phiên đầu quý

Nguồn: HOSE



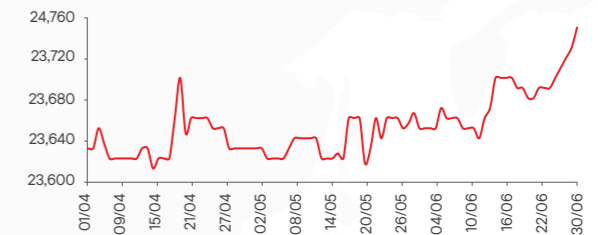
TỶ GIÁ USD/VND

Ngày 30/06, ghi nhận 1 USD bằng

23,750 Đồng

↗ Tăng 120 Đồng so với đầu quý

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



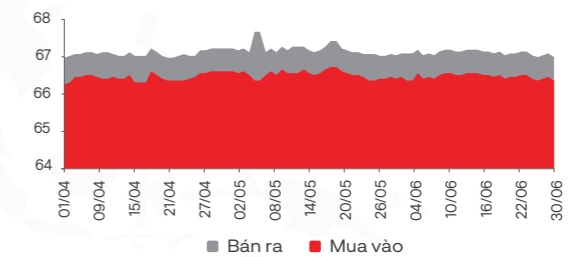
GIÁ VÀNG

Kết thúc Q2/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

66.35 - 66.97 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng nhẹ 0.03% so với ngày đầu quý

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



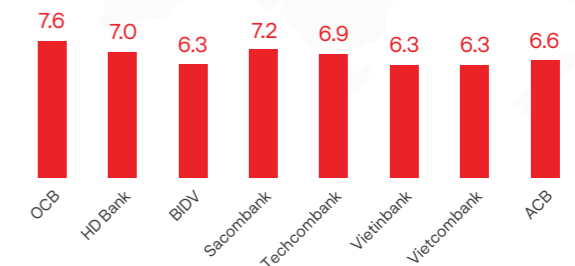
LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

6.3% - 7.6% /năm

↘ Giảm 0.3 - 1.3 điểm % so với cuối năm 2022

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



*Số liệu được so với cùng kỳ năm trước.

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

03/4/2023

NGHỊ ĐỊNH 10/2023/NĐ-CP

Ngày 03/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Nghị định được cho là sẽ tháo gỡ được nút thắt pháp lý cho doanh nghiệp và người mua căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel), văn phòng lưu trú (officetel), biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và những công trình khác phục vụ lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ. Nghị định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/5/2023.

10/4/2023

QUYẾT ĐỊNH 15/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/4/2023, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 15/2023/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 19/2022/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh BR-VT ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20/4/2023.



Khu tái định cư Long Sơn - TP. Vũng Tàu

15/5/2023

QUYẾT ĐỊNH 12/2023/QĐ-UBND

Ngày 15/5/2023, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 12/2023-UBND về Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01/6/2023.

10/5/2023

QUYẾT ĐỊNH 11/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/5/2023, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 11/2023/QĐ-UBND về Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích khu đất công để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 20/5/2023.

23/4/2023

THÔNG TƯ 02/2023/TT-NHNN

Ngày 23/4/2023, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 02/2023/TT-NHNN quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn. Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 24/4/2023.

19/5/2023

QUYẾT ĐỊNH 510/QĐ-BXD

Ngày 19/5/2023, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 510/QĐ-BXD về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

16/6/2023

QUYẾT ĐỊNH 1123/QĐ-NHNN

Ngày 16/6/2023, Ngân hàng Nhà nước ban hành Quyết định 1123/QĐ-NHNN về lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 19/6/2023.

20/6/2023

NGHỊ ĐỊNH 35/2023/NĐ-CP

Ngày 20/6/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 35/2023/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

09

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật trong Q2/2023



- 1 Tây Ninh - Sẽ có thêm 11 cây cầu qua sông Sài Gòn và sông Vàm Cỏ Đông
- 2 Bình Dương - Thống nhất đầu tư dự án đường cao tốc TP. HCM - Chơn Thành và đường Vành đai 4
- 3 Bình Dương - Động thổ nút giao dự án Vành đai 3 TP. HCM đoạn qua Bình Dương
- 4 TP. HCM - Khởi công gói thầu đầu tiên tuyến Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương
- 5 Long An - Thông xe 12 km đường Vành đai qua Long An dịp lễ 30/4
- 6 Đồng Nai - Khởi công dự án cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu
- 7 Đồng Nai - Thi công trở lại nhiều gói thầu cao tốc Bến Lức - Long Thành
- 8 BR-VT - Khởi công dự án cầu Phước An kết nối với Đồng Nai
- 9 BR-VT - Khởi công dự án nâng cấp, mở rộng đường ven biển Vũng Tàu - Bình Thuận



02.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q2/2023

Phân khúc Đất nền	13
Phân khúc Căn hộ	15
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	17
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	19
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	21
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	23

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



08

Dự án

- 03 Dự án mới
- 05 Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ

44%

Nguồn cung mới

867

Nền

↘ Giảm 68% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

378

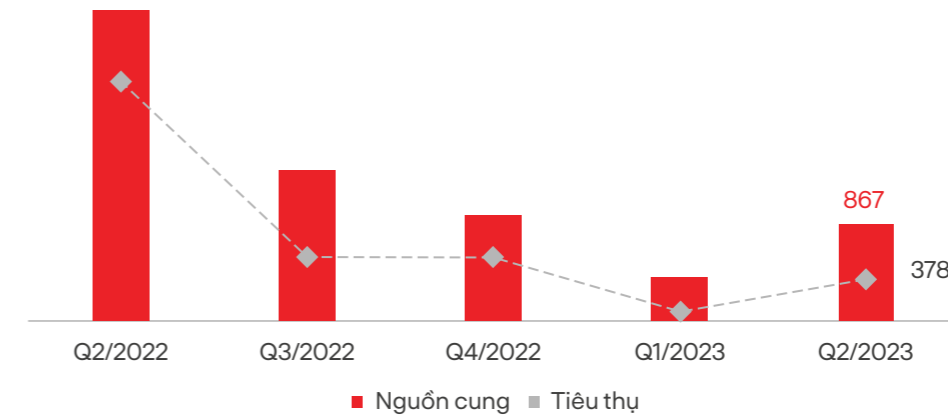
Nền

↘ Giảm 82% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

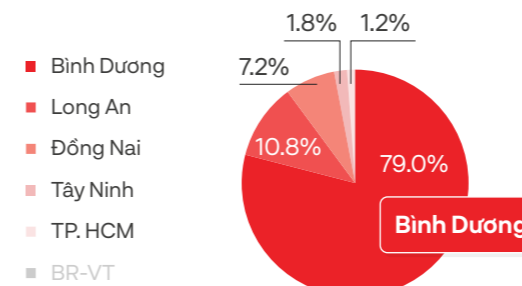
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Nền



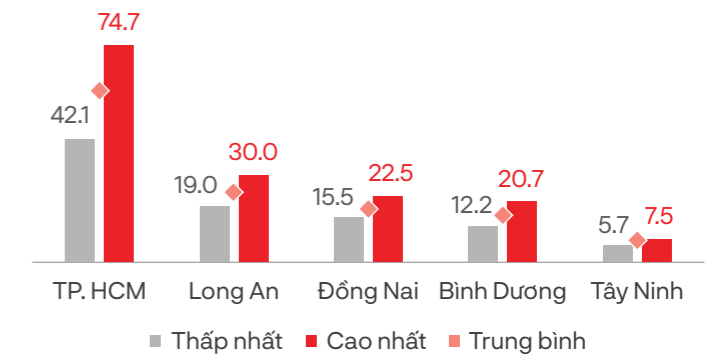
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng đáng kể so với quý trước, tăng lần lượt là 2.3 lần và 4.8 lần.
- Binh Dương tiếp tục là địa phương dẫn đầu khi chiếm 79% tổng nguồn cung và 87.6% tổng lượng tiêu thụ mới của khu vực TP. HCM và vùng phụ cận.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước, các giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giá giảm 10% - 12% so với cùng kỳ, thanh khoản khá thấp, phần lớn tập trung ở nhóm dự án chưa hoàn thiện pháp lý.
- Trước những động thái tháo gỡ vướng mắc từ Nhà nước về chính sách pháp lý, giảm lãi suất cũng như tăng cường giải ngân trong thời gian qua được xem là tín hiệu tích cực đẩy nhanh tốc độ hồi phục cho thị trường bất động sản nói chung và phân khúc đất nền nói riêng trong thời gian tới.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ



15 Dự án

- 04 Dự án mới
- 11 Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
65%

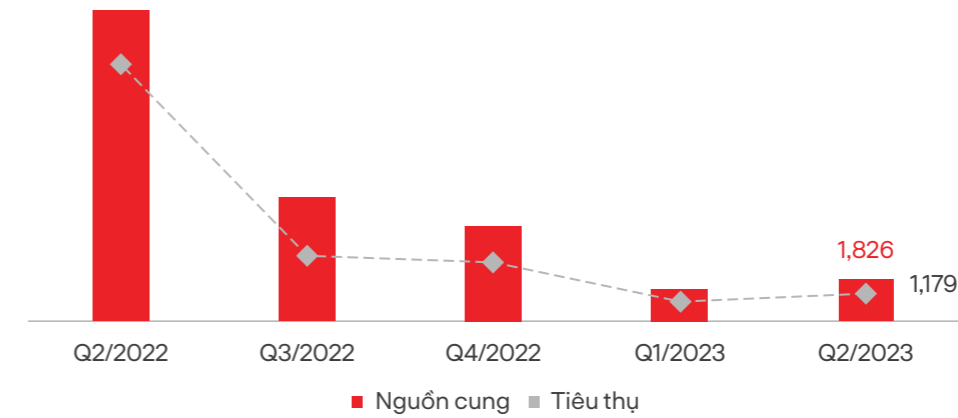
Nguồn cung mới
1,826 Căn
↘ Giảm 87% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
1,179 Căn
↘ Giảm 90% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

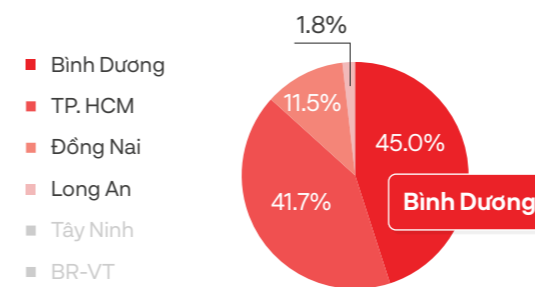
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



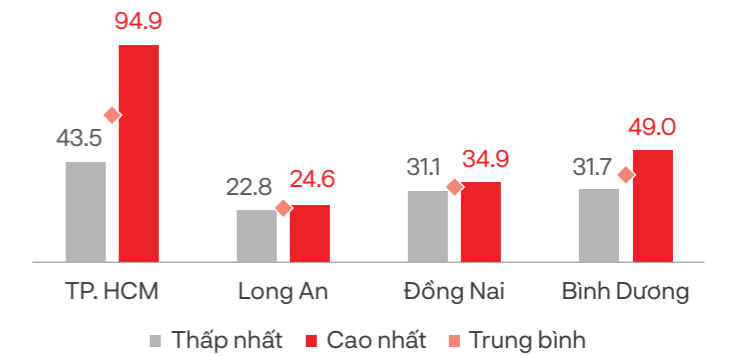
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²(VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới tại TP. HCM và các tỉnh giáp ranh trong Q2/2023 ghi nhận tăng 33% so với quý trước nhưng sụt giảm 87% so với cùng kỳ. Trong đó, TP. HCM và Binh Dương chiếm gần 90% nguồn cung mở bán mới trong quý.
- Tỷ trọng phân khúc căn hộ hạng C gia tăng đáng kể, chiếm 39% nguồn cung mới toàn thị trường, phân bố chủ yếu tại 3 thành phố trực thuộc tỉnh Binh Dương là Thuận An, Dĩ An và Thủ Dầu Một.
- Riêng tại TP. HCM, phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục dẫn đầu, chiếm 91% nguồn cung mở bán mới trong quý, các dự án tập trung tại khu Đông - TP. Thủ Đức.
- Sức cầu chung toàn thị trường tăng so với Quý 1 nhưng vẫn ở mức thấp so với cùng kỳ, lượng tiêu thụ nguồn cung mới chỉ đạt khoảng 10% so với Q2/2022.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động trong khi giá thứ cấp tiếp tục sụt giảm, mặt bằng giá bán thứ cấp ghi nhận giảm phổ biến 3% - 7% so với quý trước, tuy nhiên thanh khoản vẫn ở mức thấp.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



11 Dự án

- 04 Dự án mới
- 07 Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
12%

Nguồn cung mới

155 Căn

↘ Giảm 94% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

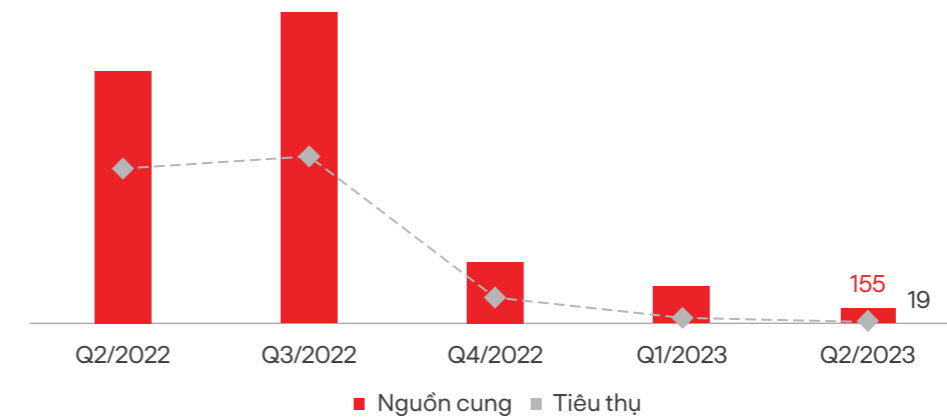
19 Căn

↘ Giảm 99% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

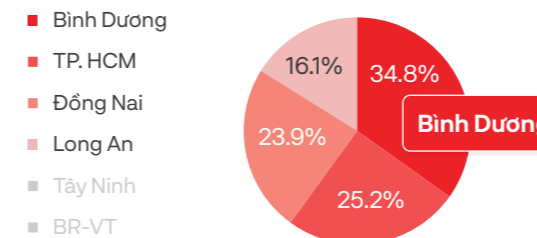
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



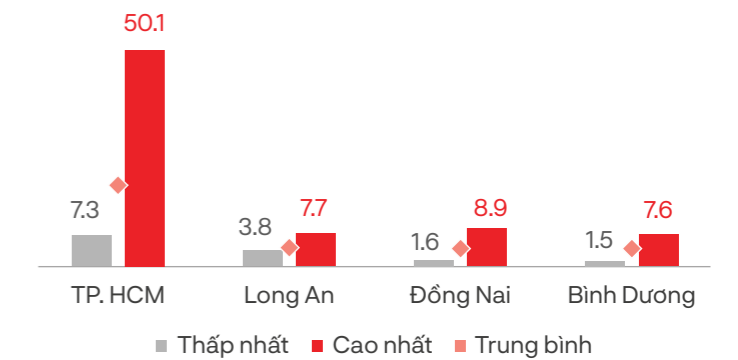
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn(VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới sụt giảm mạnh bằng 6% so với cùng kỳ năm 2022, bằng 41% so với Q1/2023.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, lượng tiêu thụ ghi nhận bằng khoảng 1% so với cùng kỳ, giao dịch tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm dưới 5 tỷ Đồng/căn.
- Thị trường sơ cấp ghi nhận mức giảm 5% - 7%, thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm 9% - 11% so với đầu năm, tuy nhiên thanh khoản thị trường ở mức khá thấp.
- Các chính sách cam kết thuê lại, chiết khấu 20% - 30% cho phương án thanh toán nhanh (70% - 95%) được một số chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Lãi suất cho vay bất động sản có dấu hiệu hạ nhiệt, cùng với việc đẩy nhanh giải ngân nguồn vốn đầu tư công,... được kỳ vọng sẽ mang lại những tín hiệu tích cực cho thị trường bất động sản trong trung và dài hạn.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

05 Dự án

- 01 Dự án mới
- 04 Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
66%

Nguồn cung mới

76 Căn

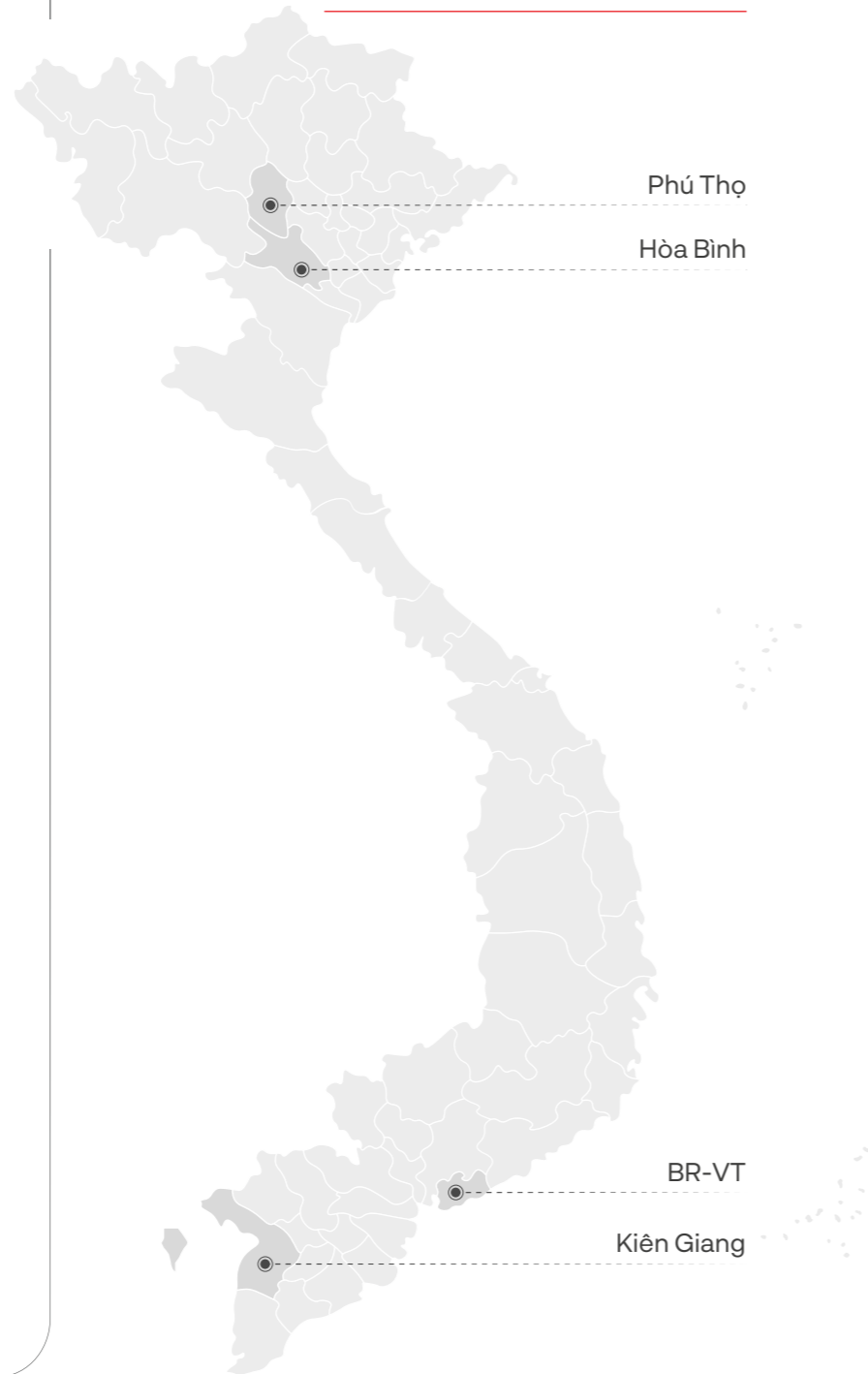
↘ Giảm 96% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

50 Căn

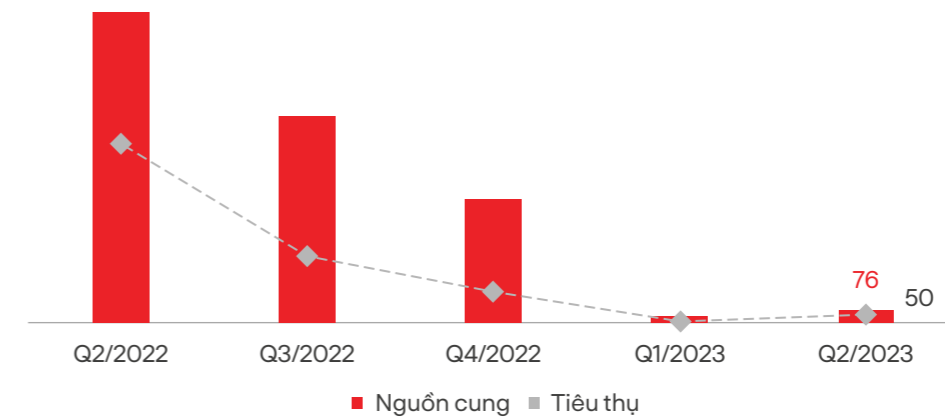
↘ Giảm 95% Y-o-Y

Địa phương có nguồn cung mới trong Q2/2023



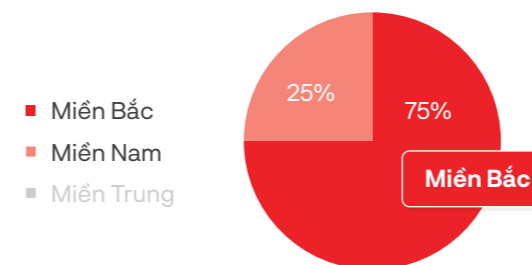
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



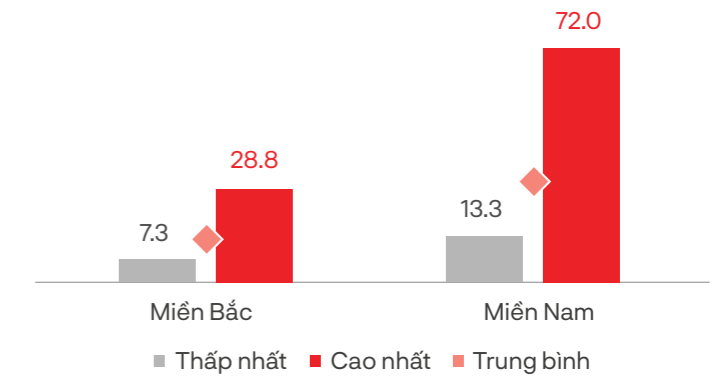
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn(VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mặc dù tăng so với quý trước nhưng vẫn ở mức rất thấp, chỉ bằng 4% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư còn khá thận trọng trong việc đưa sản phẩm ra thị trường khiến nguồn cung tiếp tục duy trì xu hướng giảm từ giữa cuối Q2/2022 đến nay.
- Sức cầu thị trường tăng nhưng không đáng kể, chỉ tương đương 5% so với cùng kỳ. Các dự án mới có tình hình giao dịch khá chậm, lượng giao dịch tập trung cục bộ tại một dự án nhất định.
- Miền Bắc tiếp tục là khu vực dẫn đầu khi chiếm 75% tổng nguồn cung và 94% lượng tiêu thụ cả nước. Riêng miền Trung không ghi nhận dự án mở bán mới.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước nhưng ghi nhận tăng nhẹ 1% - 2% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu nhằm tăng thanh khoản.
- Trước tình hình khó khăn chung của thị trường, ngành du lịch chưa phục hồi như kỳ vọng, những biến động tình hình kinh tế vĩ mô cũng tác động đến tâm lý khách hàng trong thời gian qua, phần nào khiến thanh khoản thị trường gặp nhiều khó khăn.

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.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG



04 Dự án

- 02 Dự án mới
- 02 Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
44%

Nguồn cung mới

75 Căn

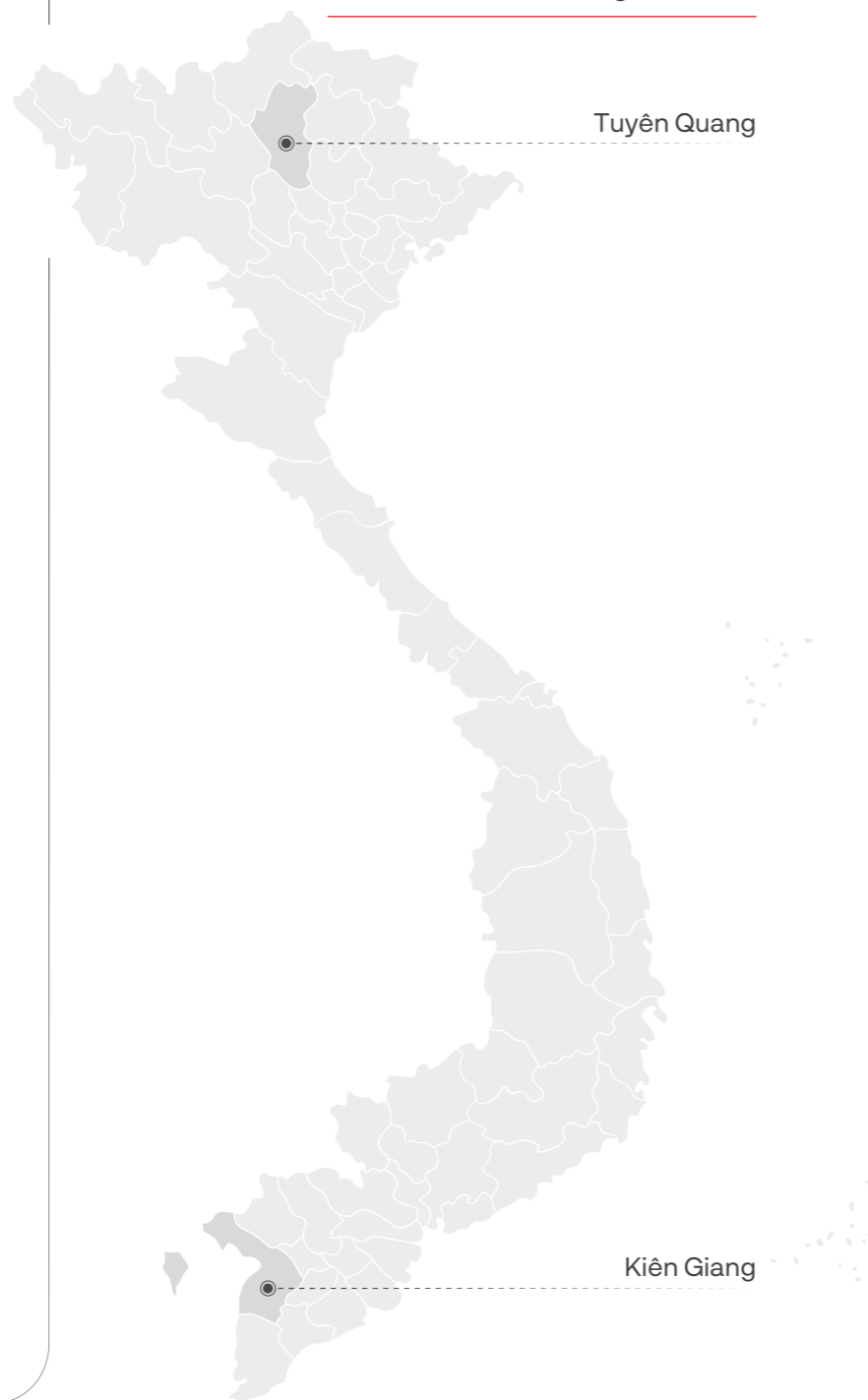
↘ Giảm 97% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

33 Căn

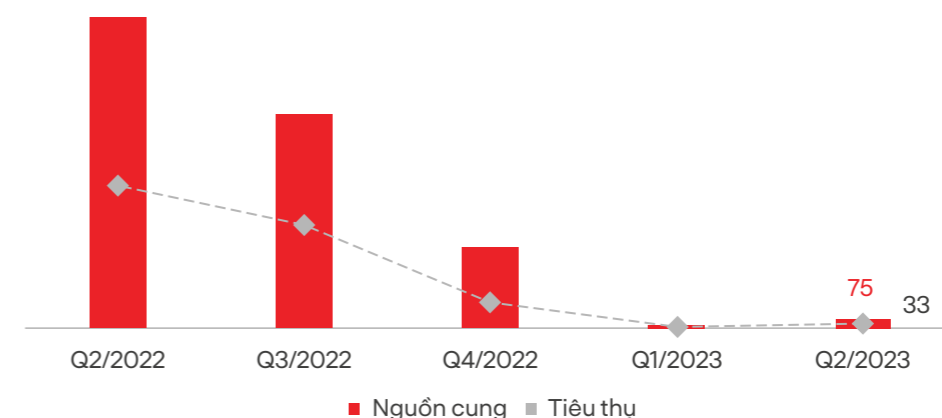
↘ Giảm 97% Y-o-Y

Địa phương có nguồn cung mới trong Q2/2023



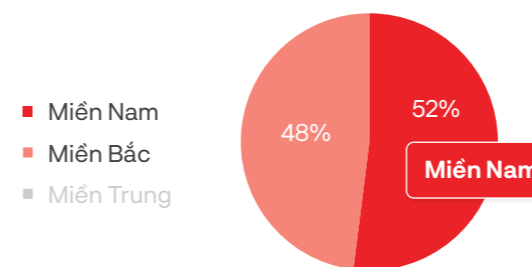
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



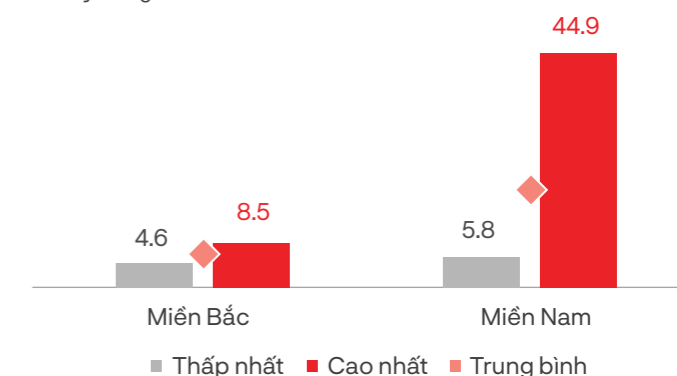
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn(VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Giữa bối cảnh trầm lắng của thị trường trong thời gian qua, nguồn cung trong Q2/2023 tiếp tục duy trì xu hướng giảm, chỉ tương đương 3% so với cùng kỳ năm 2022.
- Sức cầu thị trường tăng so với quý trước nhưng vẫn còn rất thấp, giảm hơn 97% so với cùng kỳ. Hơn 80% dự án sơ cấp đóng giờ hàng để điều chỉnh lại giá bán và chính sách bán hàng phù hợp.
- Miền Nam vẫn là khu vực dẫn đầu khi chiếm 52% tổng nguồn cung và 58% tổng lượng tiêu thụ cả nước. Riêng miền Trung tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ. Những chính sách cam kết thuê lại, mua lại, hỗ trợ lãi suất,... được áp dụng rộng rãi nhưng không đạt hiệu quả như kỳ vọng.
- Trước áp lực về dòng tiền, nhiều chủ đầu tư đưa ra mức chiết khấu lên đến 40% - 50% khi thanh toán nhanh nhằm nhanh chóng thu hồi vốn cũng như giúp tăng thanh khoản giữa tình hình thị trường bất động sản khó khăn như hiện nay.

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.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL



03 Dự án

- 02 Dự án mới
- 01 Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
32%

Nguồn cung mới

378 Căn

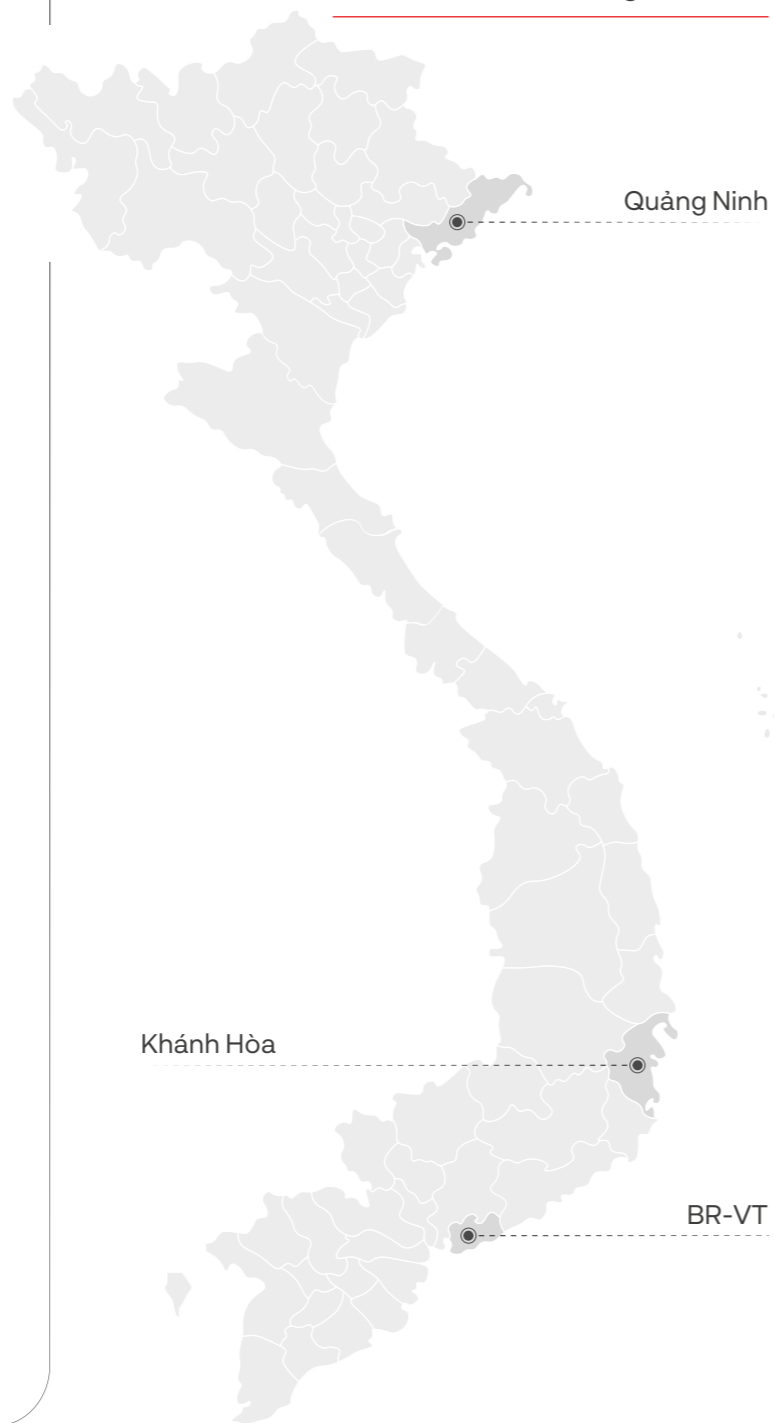
↘ Giảm 61% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

122 Căn

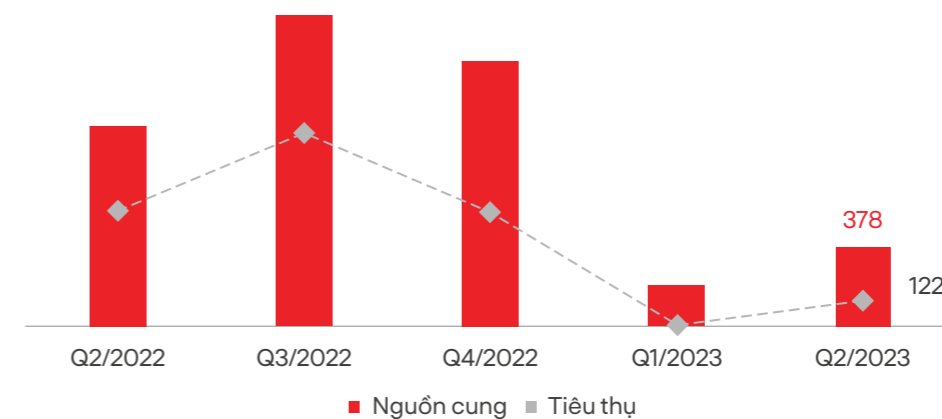
↘ Giảm 78% Y-o-Y

Địa phương có nguồn cung mới trong Q2/2023



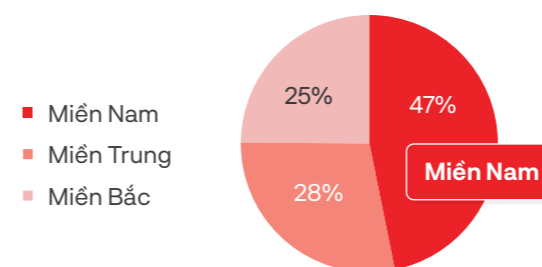
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



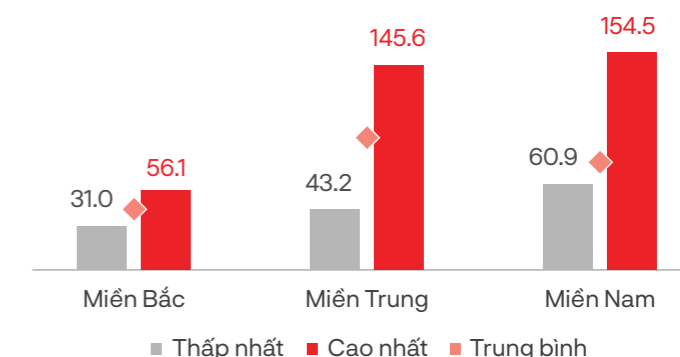
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu Đồng/m²(VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung tăng mạnh so với quý trước nhưng vẫn còn ở mức thấp, chỉ tương đương 39% so với cùng kỳ. Những thông tin khả quan của Chính phủ về quy định cấp sổ hồng cho condotel được xem là một cú hích tâm lý, giúp các chủ đầu tư được tiếp thêm động lực cũng như góp phần giúp phân khúc condotel bắt đầu có những tín hiệu tích cực.
- Sức cầu thị trường có sự tăng trưởng so với quý trước, tuy nhiên vẫn còn ở mức thấp, thấp hơn 78% so với cùng kỳ. Phần lớn lượng giao dịch trong quý tập trung vào những dự án có pháp lý hoàn thiện, được ngân hàng bảo lãnh và được vận hành bởi đơn vị quốc tế 4* - 5*.
- Mức giá chào bán không có nhiều biến động so với quý trước nhưng ghi nhận tăng 2% - 4% so với cùng kỳ, đây cũng là mức tăng thấp nhất trong 5 năm qua. Tuy nhiên, việc tăng giá cũng kèm theo nhiều chính sách bán hàng, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết/chia sẻ doanh thu/lợi nhuận,... nhằm kích cầu thị trường.
- Xu hướng dịch chuyển từ hình thức chia sẻ lợi nhuận sang chia sẻ doanh thu tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng rộng rãi, hình thức chia sẻ doanh thu giúp khách hàng có thể quản lý được hiệu quả kinh doanh cũng như an tâm về sự minh bạch của dòng tiền.
- Mặc dù, phân khúc condotel tăng trưởng so với quý trước, tuy nhiên vẫn khó có nhiều đột biến. Giữa bối cảnh thị trường vẫn còn trầm lắng, mặt bằng lãi suất dù hạ nhiệt nhưng vẫn còn cao, du lịch chưa phục hồi như kỳ vọng, vì vậy thanh khoản phân khúc này dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn.

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.

03.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q3/2023

Dự báo thị trường

27

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Nguồn cung có sự khởi sắc so với Q2/2023, dao động ở mức 750 - 900 sản phẩm.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu ở các tỉnh vùng ven như: Bình Dương, Đồng Nai, Long An,... các khu vực còn lại tiếp tục tình trạng khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức cầu chung của thị trường dự kiến tăng nhẹ so với Q2/2023, tuy nhiên khó có những đột biến trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá sơ cấp không biến động so với 6T/2023, các chính sách chiết khấu cho phương án thanh toán nhanh được áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức trung bình, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm dự án đã hoàn thiện hạ tầng và pháp lý.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung mới tại TP. HCM có thể sẽ tăng, dao động từ 1,200 - 1,500 căn, Bình Dương dao động từ 500 - 800 căn, Đồng Nai với khoảng 150 căn hay BR-VT với khoảng 250 căn hộ được dự kiến mở bán mới trong Q3/2023.
- Căn hộ hạng A tiếp tục giữ vững vị thế chủ đạo tại TP. HCM trong khi phân khúc căn hộ hạng B và C dẫn dắt nguồn cung mới các tỉnh giáp ranh.
- Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn lịch thanh toán, ân hạn gốc, lãi vay,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động. Giá bán tiếp tục chịu áp lực từ các chi phí đầu vào phát triển dự án, thời gian hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án kéo dài, lãi vay,....
- Giá cũng như thanh khoản thứ cấp có thể sẽ cải thiện so với Q2/2023, tập trung ở phân khúc nhà ở vừa túi tiền, đầy đủ pháp lý, mức giá dưới 40 triệu Đồng/m².



Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung mới nhà phố/biệt thự dự kiến tăng so với Q2/2023, dao động ở mức 350 - 450 căn.
- Nguồn cung mới tập trung ở khu vực Đồng Nai, Bình Dương, Long An và TP. HCM. Tây Ninh và BR-VT tiếp tục tình trạng khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức cầu chung của thị trường dự kiến tăng nhẹ so với Q2/2023, nhưng khó có những đột biến trong ngắn hạn, các sản phẩm có mức giá dưới 5 tỷ Đồng/căn thu hút sự quan tâm từ khách hàng.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với 6 tháng đầu năm. Thị trường thứ cấp tiếp tục xu hướng giảm, tập trung ở các nhóm khách hàng có sử dụng vốn vay ngân hàng và những dự án chưa hoàn thiện pháp lý.
- Các chính sách chiết khấu cho phương án thanh toán nhanh, cam kết thuê lại,... được các chủ đầu tư áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thị trường.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung condotel dự kiến tăng so với Q2/2023, dao động khoảng 400 - 500 căn sẽ được đưa ra thị trường. Nguồn cung tập trung phần lớn tại BR-VT, Bình Định và Quảng Ninh.
- Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng có thể tăng nhẹ so với Q2/2023, dao động khoảng 100 - 150 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Kiên Giang và Bình Định.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tăng, dao động ở mức 150 - 200 căn, chủ yếu ở Kiên Giang.
- Sức cầu chung thị trường tăng nhẹ so với Q2/2023, tuy nhiên không có nhiều đột biến và chưa có dấu hiệu cho thấy sự hồi phục của loại hình này trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động mạnh về giá. Các chính sách chiết khấu, giảm giá tập trung ở phương thức thanh toán nhanh bằng vốn tự có sẽ tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong Q3/2023.
- Chương trình chia sẻ doanh thu tiếp tục được áp dụng trên thị trường thay cho chương trình chia sẻ lợi nhuận như trước đây.

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 (VARIS)



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 Diễm, 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 bộ phận 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.