

# **BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG**

**BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM  
& VÙNG PHỤ CẬN QUÝ 3/2023**



# MỤC LỤC

## PHẦN 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q3/2023

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

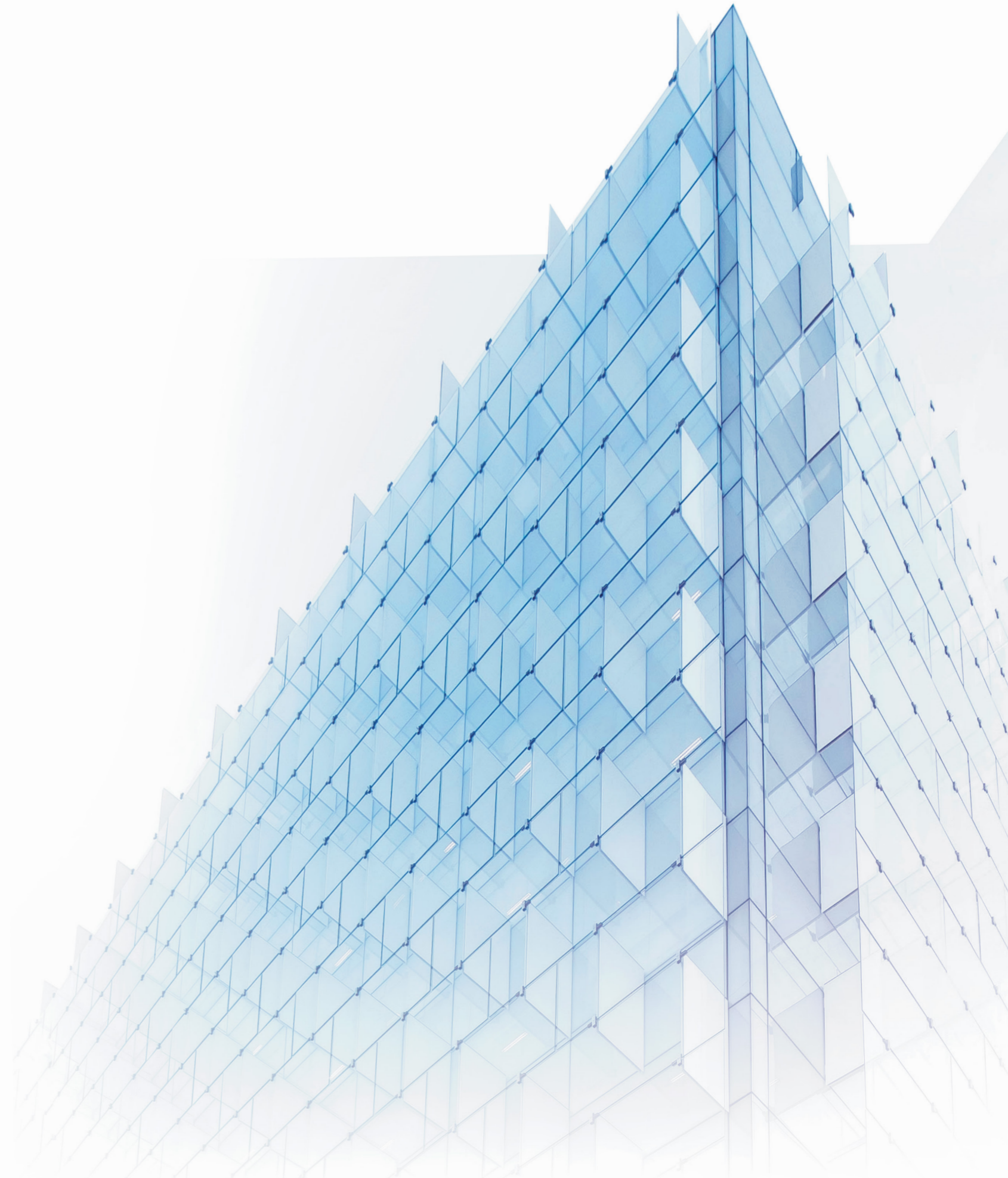
## PHẦN 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q3/2023

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 Q4/2023

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 Q3/2023

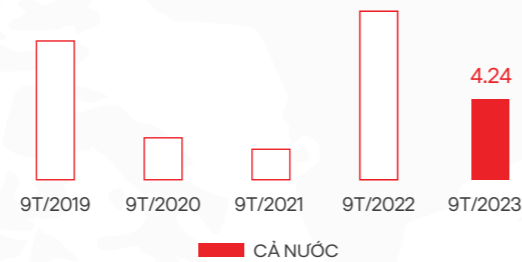
Chỉ số kinh tế	05
Chính sách - Pháp lý	07
Hạ tầng giao thông	09

# CHỈ SỐ KINH TẾ

## GDP

**↗ 4.24%**

Chỉ cao hơn tốc độ tăng của 9 tháng đầu năm 2020 (2.19%) và 2021 (1.57%) trong giai đoạn từ năm 2011 - 2023.

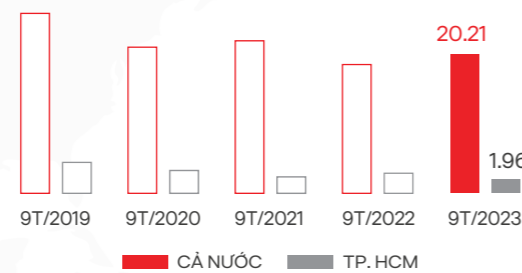


Nguồn: GSO, PSO

## FDI

**20.21** tỷ USD  
↗ 7.7% Y-o-Y

**1.96** tỷ USD  
↘ 34.1% Y-o-Y

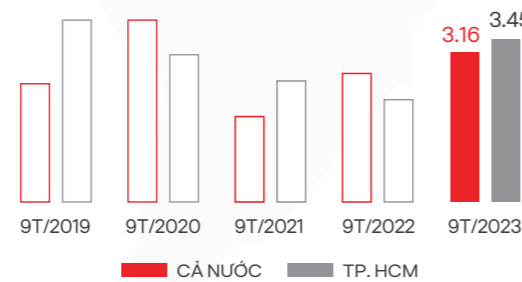


Nguồn: GSO, PSO

## CPI

**↗ 3.16%**

**↗ 3.45%**



Nguồn: GSO, PSO

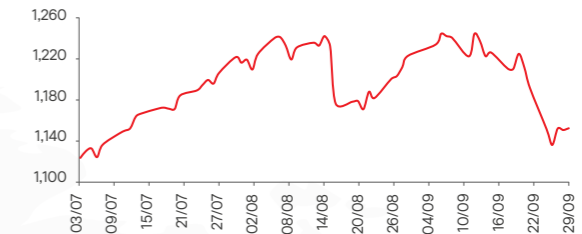
## VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 29/09 đạt

**1,154.15** Điểm

↗ Tăng 28.65 điểm (2.5%) so với phiên đầu quý

Nguồn: HOSE



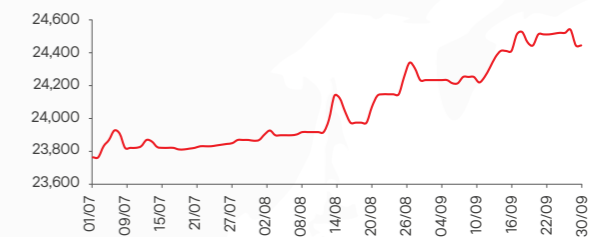
## TỶ GIÁ USD/VND

Ngày 30/09, ghi nhận 1 USD bằng

**24,460** Đồng

↗ Tăng 720 Đồng (3.0%) so với đầu quý

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



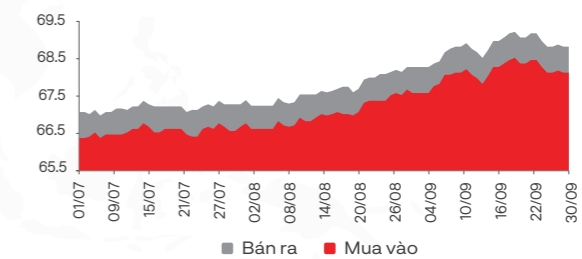
## GIÁ VÀNG

Kết thúc Q3/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

**68.10 - 68.80** triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 2.6% so với ngày đầu quý

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



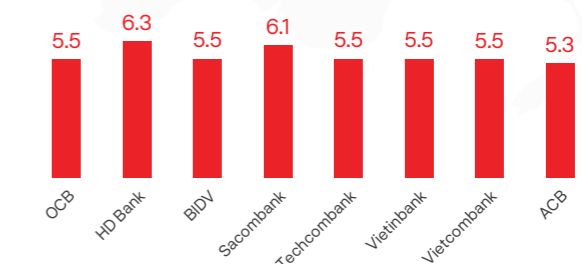
## LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

**5.3% - 6.3%** /năm

↘ Giảm 0.7 - 2.1 điểm % so với cuối Q2/2023

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



\*Số liệu được so sánh với cùng kỳ năm trước.



# CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

7/8/2023

## QUYẾT ĐỊNH 3279/QĐ-UBND

Ngày 07/8/2023, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 3279/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của H. Cần Giò. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

18/8/2023

## CÔNG ĐIỆN 749/CĐ-TTG

Ngày 18/8/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện số 749/CĐ-TTG về việc chỉ đạo các sở ban ngành liên quan đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công những tháng cuối năm 2023.

18/9/2023

## QUYẾT ĐỊNH 28/2023/QĐ-UBND

Ngày 18/9/2023, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 28/2023/QĐ-UBND quy định đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01/10/2023.

14/8/2023

## QUYẾT ĐỊNH 32/2023/QĐ-UBND

Ngày 14/8/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 32/2023/QĐ-UBND, quy định tiêu chuẩn, điều kiện và trình tự thủ tục giải quyết tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/8/2023.

23/8/2023

## THÔNG TƯ 10/2023/TT-NHNN

Ngày 23/8/2023, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 10/2023/TT-NHNN về việc ngưng hiệu lực thi hành một số nội dung của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được bổ sung tại Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023).

18/9/2023

## QUYẾT ĐỊNH 43/2023/QĐ-UBND

Ngày 18/9/2023, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 43/2023/QĐ-UBND, quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 02/10/2023.

14/8/2023

## CÔNG VĂN 6385/NHNN/CSTT

Ngày 14/8/2023, Ngân hàng Nhà nước ban hành Công văn 6385/NHNN/CSTT về giảm lãi suất cho vay, trong đó yêu cầu giảm lãi suất cho vay từ 1.5% - 2%/năm theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân phục hồi và phát triển sản xuất, kinh doanh.



19/9/2023

## QUYẾT ĐỊNH 44/2023/QĐ-UBND

Ngày 19/9/2023, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 44/2023/QĐ-UBND, quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 02/10/2023.

# HẠ TẦNG GIAO THÔNG

08

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật trong Q3/2023

- 1 TP. HCM - Khởi công gói thầu nhà ga T3 sân bay Tân Sơn Nhất
- 2 TP. HCM - cầu Long Kiểng chính thức thông xe sau 22 năm
- 3 TP. HCM - Thông xe một phần đường song hành cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây
- 4 TP. HCM - Thông xe cầu Vàm Sát 2 vốn đầu tư gần 350 tỷ Đồng
- 5 Đồng Nai - Khởi công 2 tuyến đường kết nối sân bay Long Thành trị giá khoảng 2,630 tỷ Đồng
- 6 Đồng Nai - 8,000 tỷ Đồng mở đường ĐT. 770B đi qua nhiều huyện kết nối sân bay Long Thành
- 7 Bình Dương - Đầu tư 7,000 tỷ Đồng làm 16 km phố đi bộ ven sông Sài Gòn
- 8 Long An - Đẩy nhanh tiến độ thi công ĐT. 823D, vốn đầu tư hơn 1,100 tỷ Đồng



# 02.

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q3/2023

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



**06** Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ  
**25%**

Nguồn cung mới

**271** Nền

↘ Giảm 79% Y-o-Y

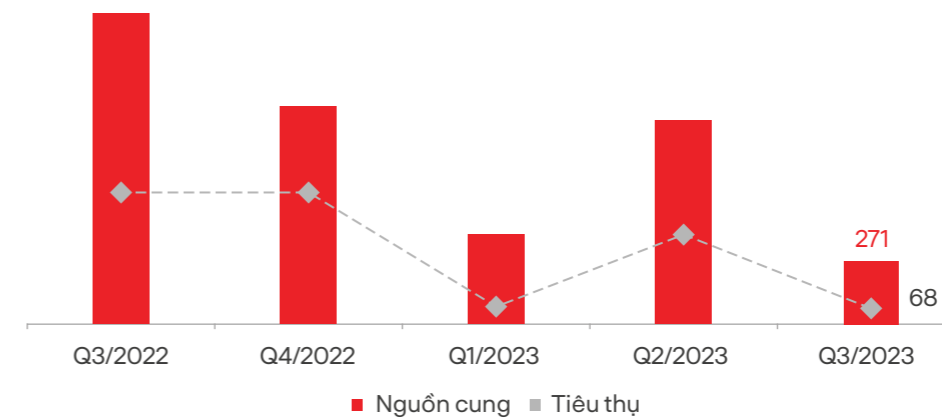
Tiêu thụ mới

**68** Nền

↘ Giảm 88% Y-o-Y

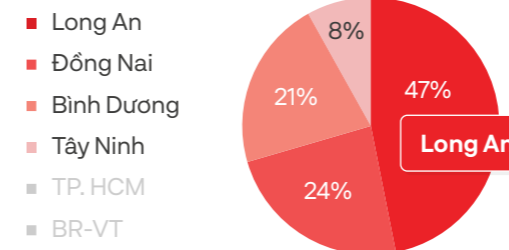
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Nền



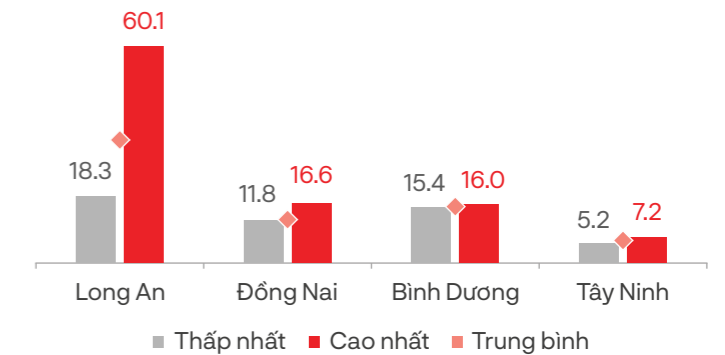
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



## Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới trong quý ghi nhận giảm mạnh chỉ tương đương 21% so với cùng kỳ năm 2022.
- Lượng tiêu thụ mới của thị trường ghi nhận mức giảm lần lượt là 82% và 88% so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Giao dịch tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá dưới 20 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Long An dẫn đầu thị trường Q3/2023 khi chiếm khoảng 47% tỷ trọng nguồn cung và 57% lượng tiêu thụ mới.
- Mặt bằng giá sơ cấp không biến động so với lần mở bán trước đó nhưng ghi nhận mức tăng 1% - 3% so với cùng kỳ. Các chính sách ưu đãi, chiết khấu,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Các sản phẩm thứ cấp có mức giảm trung bình 8% - 12% so với đầu năm 2023. Giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý.

# PHÂN KHÚC CĂN HỘ



**17** Dự án

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

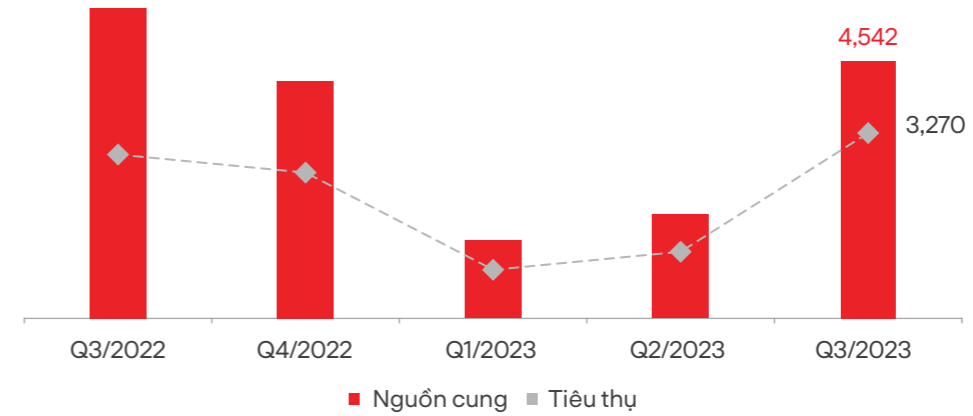
Tỷ lệ tiêu thụ  
**72%**

Nguồn cung mới  
**4,542** Căn  
↘ Giảm 17% Y-o-Y

Tiêu thụ mới  
**3,270** Căn  
↗ Tăng 13% Y-o-Y

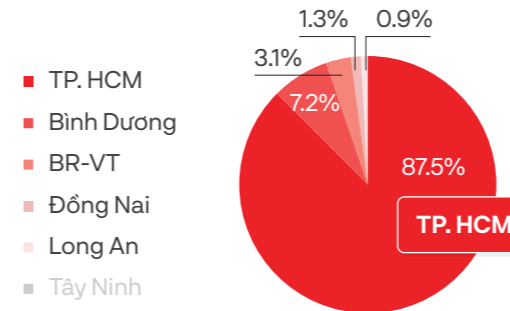
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



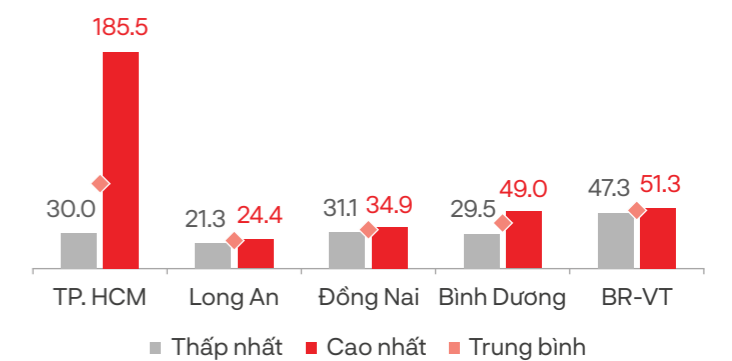
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



## Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>(VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới trong Q3/2023 gấp 2.5 lần so với quý trước nhưng chỉ bằng 83% so với cùng kỳ. Trong đó, tính riêng tại TP. HCM đã chiếm gần 90% nguồn cung mở bán mới toàn thị trường.
- Tại TP. HCM, phân khúc hạng A chiếm 2/3 nguồn cung mới mở bán trong quý, các dự án tập trung phần lớn tại khu Đông, phân khúc hạng C quay trở lại sau thời gian dài vắng bóng, tuy nhiên chỉ chiếm khoảng 4% tổng nguồn cung mới.
- Thị trường ghi nhận tín hiệu khởi sắc so với Q2/2023, tỷ lệ tiêu thụ nguồn cung mới đạt 72% với lượng tiêu thụ gấp 2.8 lần quý trước hay tăng 13% so với cùng kỳ.
- Thời gian booking các dự án mở bán trong quý bình quân kéo dài từ 3 - 5 tháng. Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán, quà tặng mở bán,... tiếp tục được phần lớn chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường thứ cấp hồi phục với giá bán ghi nhận tăng nhẹ từ 1% - 3% so với Quý 2 trước động thái hạ lãi suất cho vay ở các ngân hàng thương mại thời gian qua.

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



# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



**04** Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ  
**28%**

Nguồn cung mới

**144** Căn

↘ Giảm 95% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

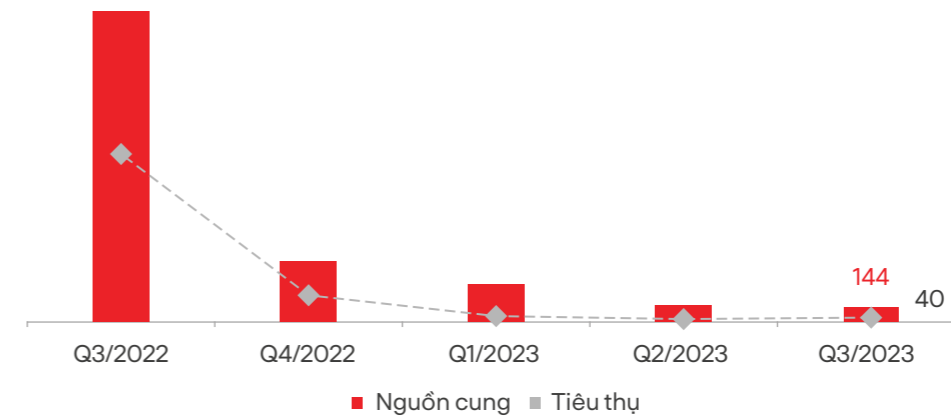
**40** Căn

↘ Giảm 98% 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

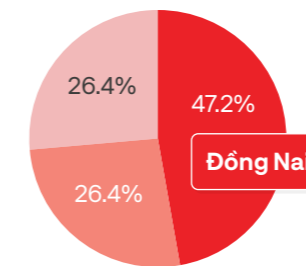
Đvt: Căn



## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

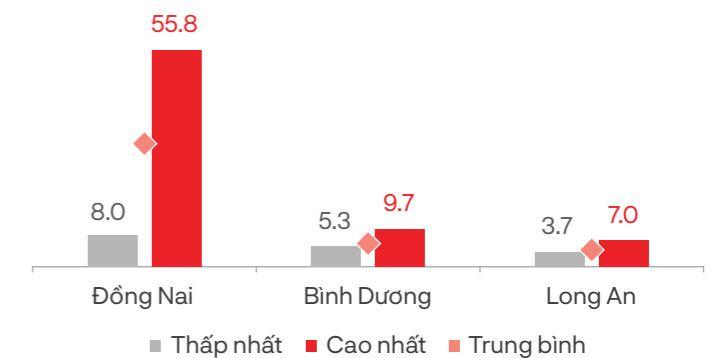
Đvt: %

- Đồng Nai
- Bình Dương
- Long An
- TP. HCM
- BR-VT
- Tây Ninh



## Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn(VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới giảm nhẹ tương đương khoảng 93% so với quý trước, bằng khoảng 5% so với cùng kỳ năm 2022.
- Sức cầu thị trường tăng nhẹ ghi nhận những tín hiệu tích cực so với Q2/2023, tuy nhiên vẫn còn khá thấp chỉ bằng khoảng 2% so với cùng kỳ năm trước.
- Đồng Nai chiếm tỷ trọng lớn về nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong quý với tỷ lệ lần lượt là 47.2% và 88.0%. Riêng TP. HCM lần đầu tiên không phát sinh nguồn cung mở bán mới trong quý.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước. Các chính sách ưu đãi, chiết khấu, cam kết thuê bất động sản,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức trung bình, mặt bằng giá ghi nhận mức giảm trung bình 11% - 15% so với đầu năm 2023. Trước bối cảnh thanh khoản thị trường sụt giảm, áp lực lãi vay,... khiến các nhà đầu tư phải cắt giảm lợi nhuận/giá bán nhằm thu hồi dòng tiền.



# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

**03** Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ  
**10%**

Nguồn cung mới

**81** Căn

↘ Giảm 93% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

**8** Căn

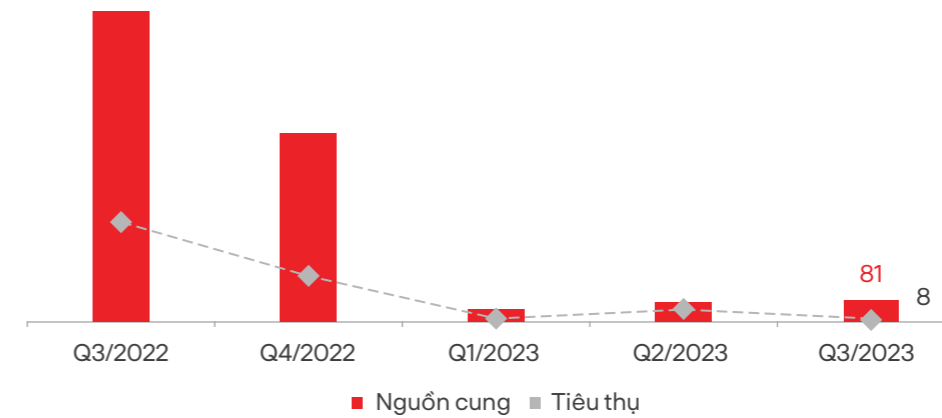
↘ Giảm 98% Y-o-Y

Địa phương có nguồn cung mới trong Q3/2023



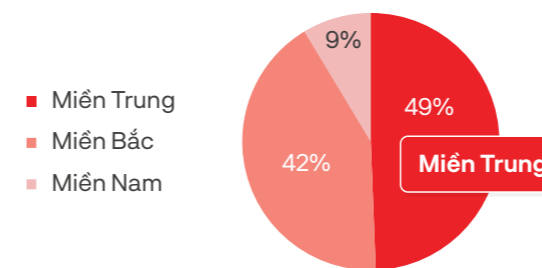
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



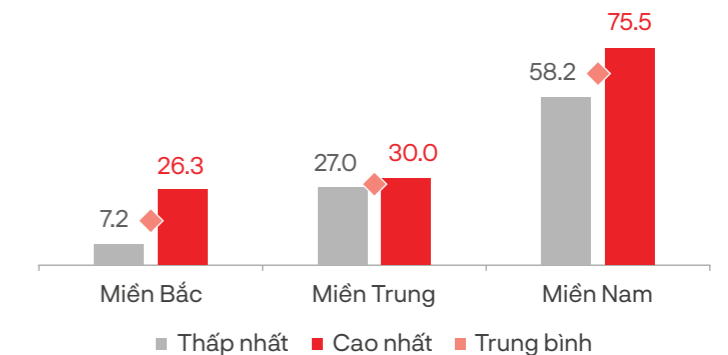
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

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, bằng 7% 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 ở mức thấp, lượng tiêu thụ tương đương 2% so với cùng kỳ. Các dự án mới có tình hình bán hàng khá chậm, phần lớn giao dịch tập trung ở những sản phẩm có mức giá dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước. Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu nhằm tăng thanh khoản.
- Sự khó khăn chung của thị trường cùng với đó là sự phục hồi chưa như kỳ vọng của ngành du lịch đã tác động đến tâm lý khách hàng trong thời gian qua khiến thanh khoản thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp.

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

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ  
**6%**

Nguồn cung mới

**128** Căn

↘ Giảm 93% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

**8** Căn

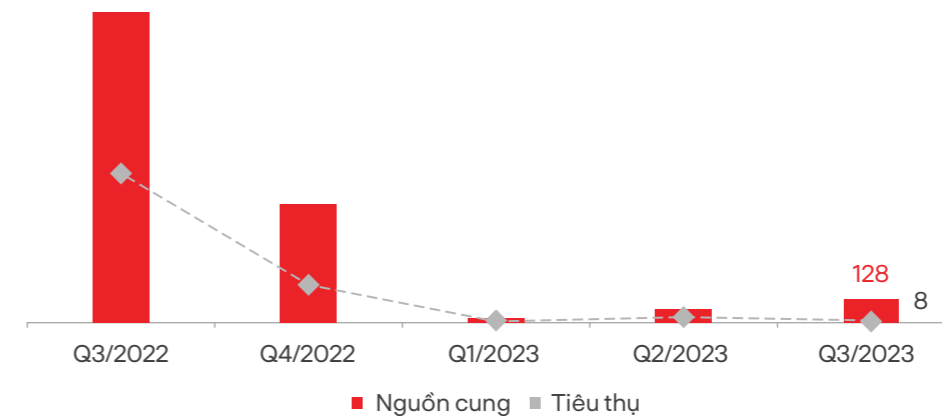
↘ Giảm 99% Y-o-Y

Địa phương có nguồn cung mới trong Q3/2023



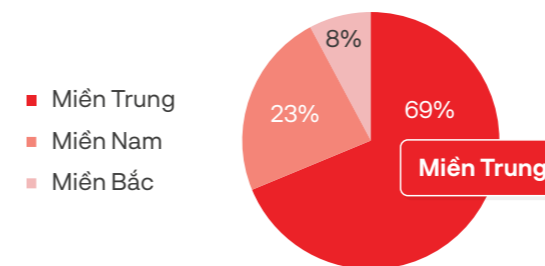
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



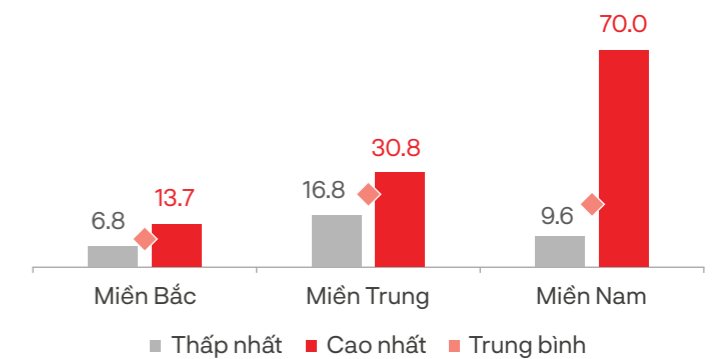
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn(VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới tăng so với quý trước nhưng vẫn còn ở mức rất thấp, tương đương 7% so với cùng kỳ.
- Sức cầu thị trường sụt giảm đáng kể, lượng tiêu thụ ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm qua, chỉ bằng 1% so với cùng kỳ năm trước, giao dịch trong quý tập trung chủ yếu ở những dự án có pháp lý hoàn thiện với mức giá dưới 10 tỷ Đồng/căn. Bên cạnh đó, đa số dự án sơ cấp đóng gói hàng với số lượng tồn kho lên đến 3,000 căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ và vẫn duy trì ở mức cao, dao động từ 6.8 - 70.0 tỷ Đồng/căn. Những chính sách cam kết thuê lại, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhưng không đạt hiệu quả như kỳ vọng.
- Nền kinh tế vĩ mô vẫn còn nhiều thách thức, dòng vốn khó cũng như phải phụ thuộc vào sự tăng trưởng của ngành du lịch khiến thị trường nghỉ dưỡng nói chung và phân khúc nhà phố/shophouse nói riêng dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn trong thời gian tới.

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

**06** Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ  
**31%**

Nguồn cung mới

**656** Căn

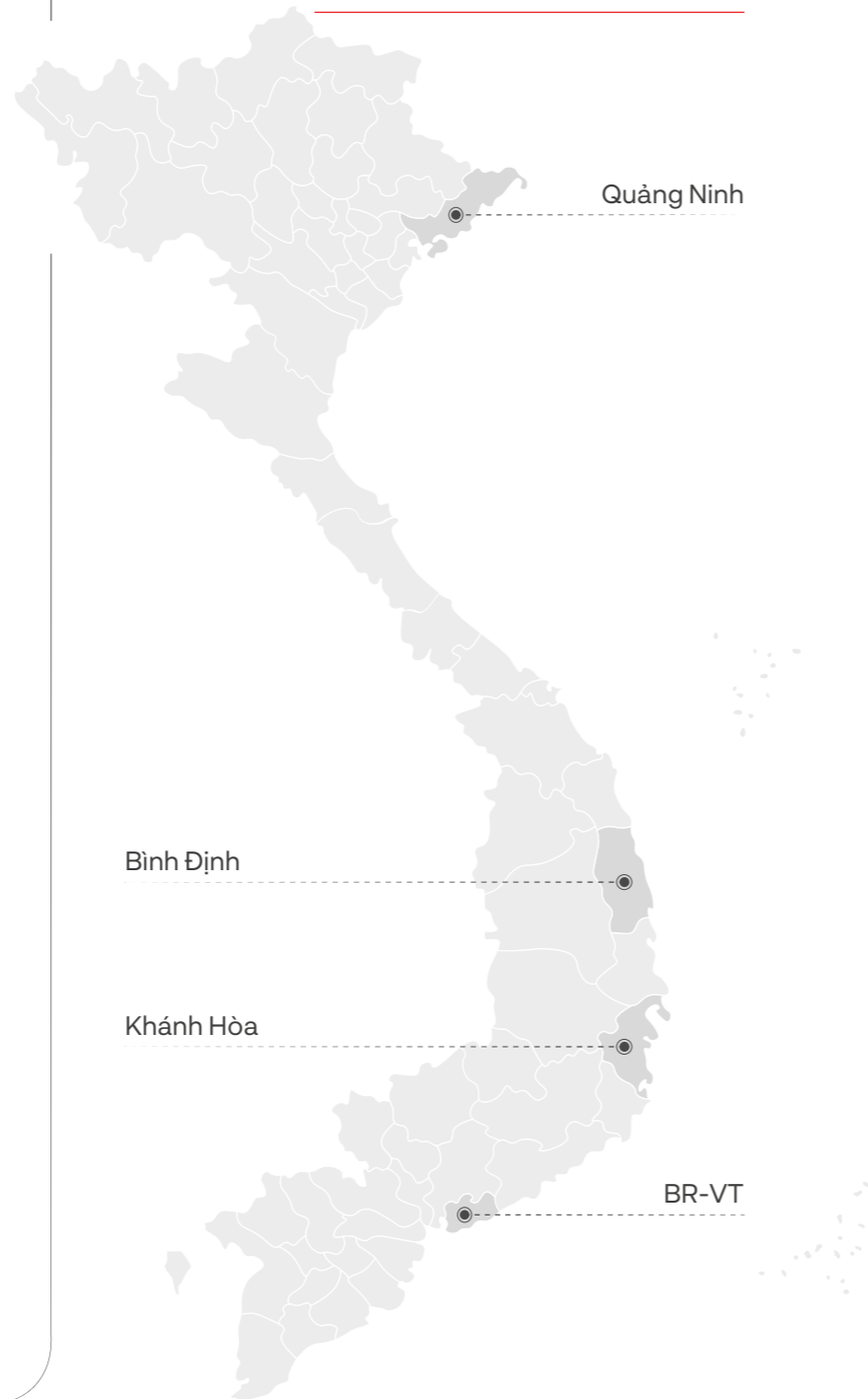
↘ Giảm 56% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

**203** Căn

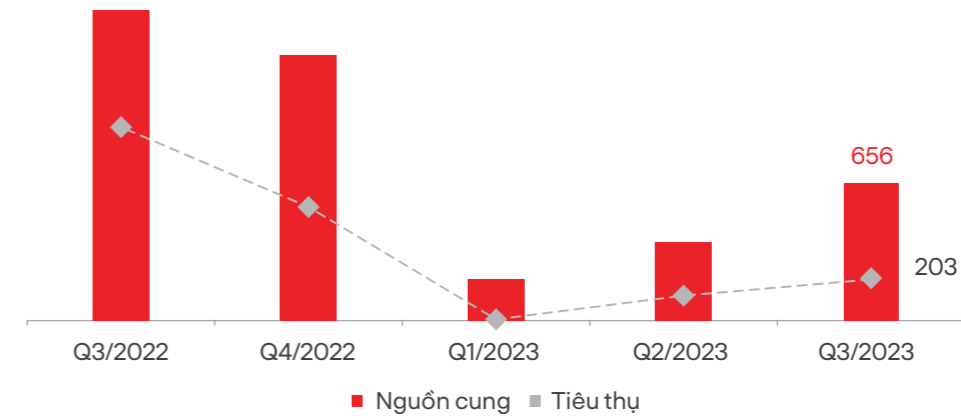
↘ Giảm 78% Y-o-Y

Địa phương có nguồn cung mới trong Q3/2023



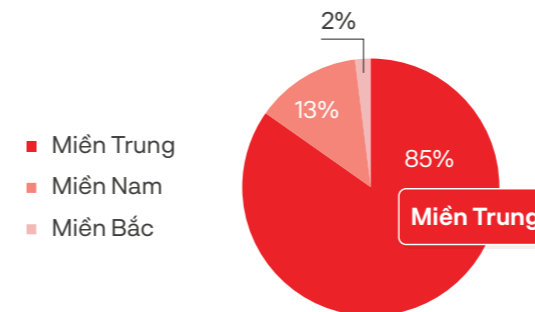
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



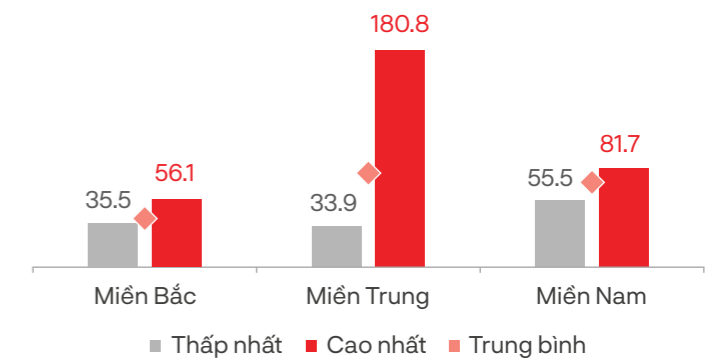
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>(VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung tăng mạnh so với quý trước nhưng chỉ tập trung cục bộ tại một số dự án nhất định. So với cùng kỳ năm 2022, nguồn cung vẫn còn ở mức thấp, chỉ tương đương 44%.
- Sức cầu thị trường có sự tăng trưởng so với quý trước, nhưng không đáng kể, lượng tiêu thụ vẫn còn thấp, bằng 22% so với cùng kỳ. Phần lớn 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\*.
- Bình Định dẫn đầu nguồn cung và lượng tiêu thụ trong quý, riêng những thị trường phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Đà Nẵng, Phú Quốc,... tiếp tục vắng bóng trên thị trường.
- Mức giá chào bán tăng 6% - 8% so với quý trước do chi phí vốn vẫn neo ở mức cao. Tuy nhiên, việc tăng giá cũng kèm theo nhiều chính sách bán hàng như 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.

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  
Q4/2023**

-----  
Dự báo thị trường

27  
-----

# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

## PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Nguồn cung quý 4 dự báo tăng nhẹ so với quý 3, dao động ở mức 350 - 420 sản phẩm.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu ở vùng phụ cận TP. HCM như: Đồng Nai, Long An, Bình Dương, Tây Ninh,... 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 có nhiều biến động, các chính sách ưu đãi, chiết khấu tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp vẫn ở mức trung bình, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm dự án hoàn thiện hạ tầng, pháp lý.

## PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong quý cuối năm có thể sẽ giảm so với Q3/2023. Theo đó, TP. HCM dao động từ 1,200 - 1,600 căn mở bán trong khi Bình Dương dao động khoảng 700 - 900 căn, Đồng Nai với khoảng 200 căn hay BR-VT với khoảng 150 căn hộ dự kiến mở bán mới.
- Căn hộ hạng A tiếp tục giữ 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 giao dịch tập trung ở những dự án có đầy đủ pháp lý, chủ đầu tư có tiềm lực tài chính cũng như tiến độ thi công xây dựng nhanh chóng.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục neo ở mức cao trước áp lực các chi phí đầu vào, tuy nhiên người mua được hưởng lợi từ các chính sách thanh toán giãn cách, chiết khấu thanh toán vượt tiến độ, hỗ trợ vay ngân hàng từ phía chủ đầu tư nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá cũng như thanh khoản thứ cấp có thể sẽ tiếp tục đà phục hồi ở Q3/2023 nhờ vào động thái giảm lãi suất cũng như tâm lý mua bất động sản vào dịp cao điểm cuối năm.



## PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung mới Nhà phố/biệt thự dự kiến tăng so với Q3/2023, dao động ở mức 350 - 450 căn.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở khu vực Đồng Nai, Bình Dương, Long An và TP. HCM. Riêng Tây Ninh và BR-VT tiếp tục tình trạng khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức cầu chung của thị trường dự kiến chỉ tăng nhẹ so với quý trước, tuy nhiên khó có những đột biến trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với lần mở bán trước đó, các chính sách chiết khấu, ưu đãi,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp tiếp tục xu hướng giảm so với đầu năm 2023, tập trung ở nhóm khách hàng sử dụng vốn vay ngân hàng và dự án vướng mắc pháp lý.

## BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung condotel dự kiến tăng so với Q3/2023, dao động khoảng 400 - 500 căn sẽ được đưa ra thị trường. Nguồn cung tập trung phần lớn tại Kiên Giang và BR-VT.
- Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng có thể tăng nhẹ so với Q3/2023, dao động khoảng 100 - 150 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Kiên Giang và Thanh Hóa.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tương đương Q3/2023, dao động ở mức 100 - 150 căn, chủ yếu ở Kiên Giang.
- Sức cầu chung thị trường tăng nhẹ so với Q3/2023, 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 Q4/2023.
- 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

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) 2018, 2019, 2020 & 2021



### Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất

Tạp chí điện tử BĐS Việt Nam (Realtimes) 2019 & 2020



### Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2019 & 2020



### Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Việt Nam Report 2019 & 2020



### Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2020



### Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu

Nhịp cầu đầu tư và Hội đồng các chuyên gia uy tín 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 & 2022



### Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards 2019 & 2020



### Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam

Bộ xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) 2018

Qua hơn 11 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 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  
2023 - 2024



### Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024



### Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024

### 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.