

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 7/2023



Nội dung

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T7/2023

Chỉ số kinh tế	02
Chính sách - Pháp lý	04
Hạ tầng giao thông	05

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T7/2023

Phân khúc Đất nền	07
Phân khúc Căn hộ	08
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	09
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	12

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

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

T7/2023



Chỉ số kinh tế



FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 7 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt **16.24** tỷ USD
↗ 4.5% Y-o-Y

Nguồn: FIA

Lũy kế 7 tháng đầu năm 2023, vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 16.24 tỷ USD, tăng 4.5% so với cùng kỳ năm trước.

Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu trong thu hút vốn ngoại với tổng vốn đầu tư đạt hơn 10.93 tỷ USD, chiếm hơn 67.3% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng 9.3% so với cùng kỳ. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư hơn 1.61 tỷ USD, chiếm hơn 9.9% tổng vốn đăng ký nhưng giảm 49.8% so với cùng kỳ.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 7 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng	TP. HCM tăng
↗ 3.12%	↗ 3.50%

So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: GSO, PSO

Bình quân 7 tháng đầu năm 2023, CPI cả nước tăng 3.12% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4.65%. Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, nguyên nhân chủ yếu do giá xăng dầu trong nước giảm theo giá thế giới làm cho chỉ số giá nhóm giao thông so với cùng kỳ năm trước liên tục giảm, từ mức giảm 0.18% trong T2/2023 đã giảm mạnh 9.29% trong T7/2023.

TP. HCM: CPI bình quân 7 tháng đầu năm 2023, tăng 3.50% so với cùng kỳ (bình quân 7 tháng đầu năm 2022 tăng 2.12%).

Chỉ số kinh tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/7 đạt:

1,222.9 Điểm

↗ Tăng 97.4 điểm (8.7%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

Giá vàng

Kết thúc T7/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

66.65 - 67.25 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 0.3% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

Tỷ giá USD/VND

Kết thúc T7/2023, ghi nhận 1 USD bằng

23,855 Đồng

↗ Tăng 105 Đồng (0.4%) so với đầu tháng

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

Lãi suất

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

6.3% - 7.4% /năm

↘ Giảm 0.2 - 0.5 điểm % so với Q2/2023

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



01

QUYẾT ĐỊNH 23/2023/QĐ-UBND

Ngày 07/7/2023, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 23/2023/QĐ-UBND về việc bãi bỏ hai Quyết định đã ban hành. Cụ thể:

- Quyết định số 53/2015/QĐ-UBND ngày 04/12/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.
- Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 16/01/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc sửa đổi khoản 2 Điều 4 quy định về việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 53/2015/QĐ-UBND ngày 04/12/2015 của UBND tỉnh Bình Dương.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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

Phòng R&D - DKRA Group

02

QUYẾT ĐỊNH 30/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/7/2023, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 30/2023/QĐ-UBND về việc ban hành Ban hành Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Long An. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/7/2023.



03

NGHỊ QUYẾT 06/2023/NQ-HĐND

Ngày 14/7/2023, HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết 06/2023/NQ-HĐND, quy định mức chi đối với một số nội dung chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2023.

04

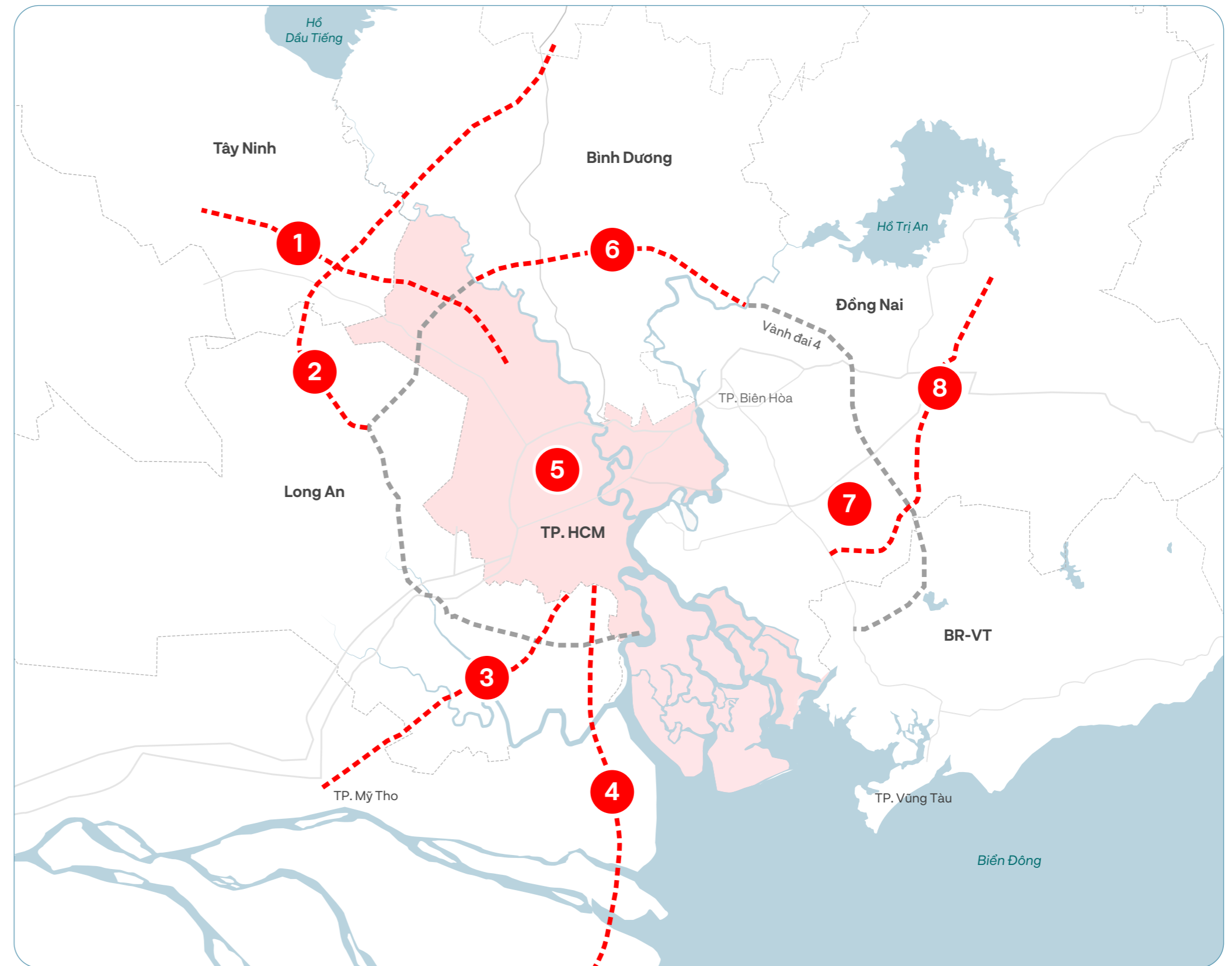
NGHỊ QUYẾT 08/2023/NQ-HĐND

Ngày 14/7/2023, HĐND tỉnh BR-VT ban hành Nghị quyết 08/2023/NQ-HĐND, quy định mức chi đối với một số nội dung chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh BR-VT. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 25/7/2023.

Hạ tầng giao thông



- 1 Tây Ninh - Thống nhất hướng tuyến cao tốc TP. HCM - Mộc Bài
- 2 Long An - Gần 2,300 tỷ Đồng đầu tư đường Hồ Chí Minh đoạn qua Chơn Thành - Đức Hoà
- 3 Long An - Gần 4,800 tỷ Đồng xây 03 cây cầu thuộc tuyến đường ĐT. 827E nối TP. HCM với Long An, Tiền Giang
- 4 TP. HCM - Nghiên cứu tuyến đường ven biển dài 428 km nối TP. HCM với các tỉnh miền Tây
- 5 TP. HCM - Mở thêm 03 tuyến đường sắt đô thị đi sân bay, Cần Giò và Bình Dương
- 6 Bình Dương - Đưa ra kế hoạch thực hiện dự án đường Vành đai 4 TP. HCM đoạn qua địa bàn tỉnh
- 7 Đồng Nai - Khởi công 2 tuyến đường kết nối sân bay Long Thành trị giá 2,630 tỷ Đồng
- 8 Đồng Nai - 8,000 tỷ Đồng mở đường ĐT. 770B đi qua nhiều huyện kết nối sân bay Long Thành



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

Phòng R&D - DKRA Group

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T7/2023



Phân khúc Đất nền



03 Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ
22%

Nguồn cung mới
108 Nền

Giảm 87% Y-o-Y

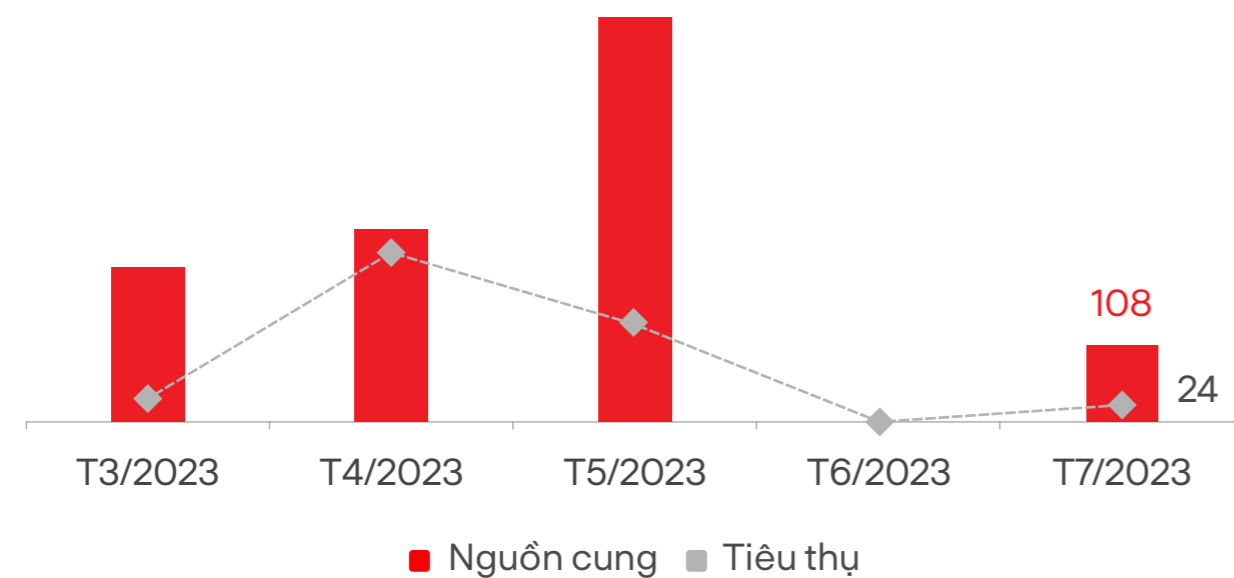
Tiêu thụ mới
24 Nền

Giảm 94% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

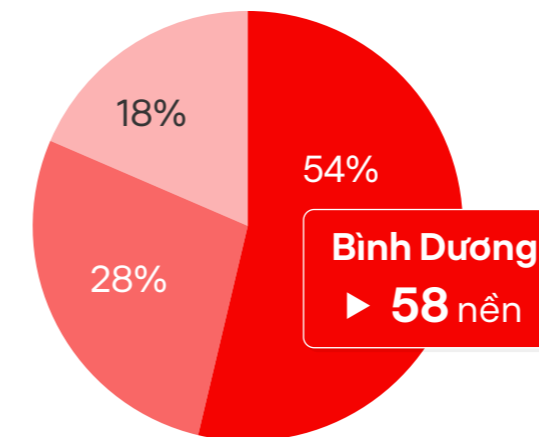
Đvt: Nền



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

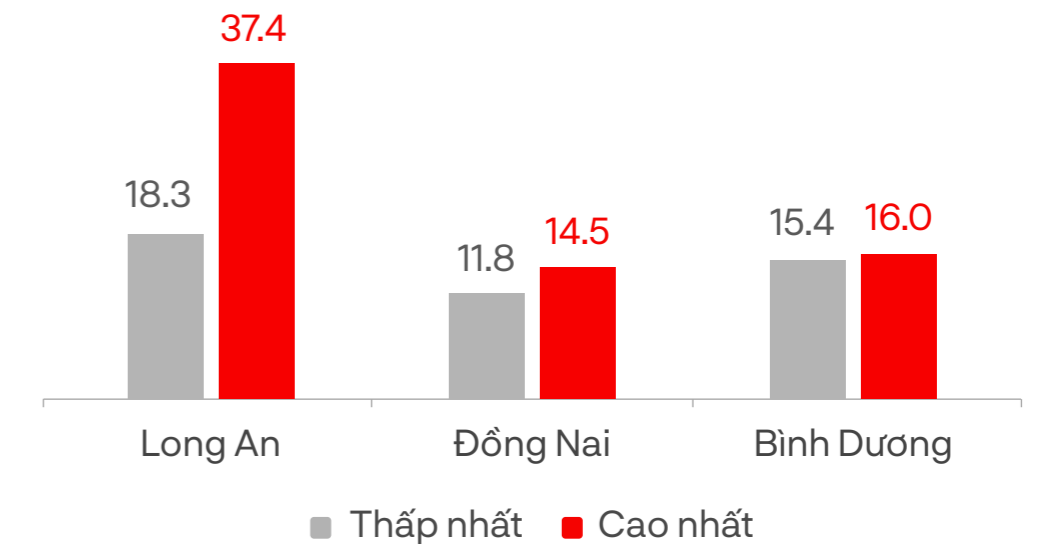
Đvt: Tỷ lệ %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



- Nguồn cung mới có sự khởi sắc so với tháng trước nhưng giảm mạnh 87% so với cùng kỳ năm 2022. Trong đó, Bình Dương dẫn đầu - chiếm 54% tổng nguồn cung toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường ở mức khá thấp, lượng tiêu thụ chỉ bằng 6% so với cùng kỳ, giao dịch tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý với mức giá trung bình dưới 13 triệu Đồng/m².
- Mặt bằng giá sơ cấp giảm trung bình 4% - 6% so với lần mở bán trước đó (3 - 6 tháng). Các chính sách như chiết khấu thanh toán nhanh, cam kết mua lại,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường, mặc dù vậy thanh khoản vẫn rất trầm lắng.
- Giá bán thứ cấp ghi nhận giảm trung bình 2% - 4% so với tháng trước, trong đó những sản phẩm đầy đủ pháp lý "sổ hồng trao tay" được triển khai bởi những chủ đầu tư uy tín,... được khách hàng ưu tiên lựa chọn.
- Trước những tín hiệu tích cực về giảm lãi vay, động thái tháo gỡ khó khăn cho thị trường của Chính phủ,... dự kiến sẽ mang lại những khởi sắc cho thị trường bất động sản nói chung và phân khúc đất nền nói riêng.

Phân khúc Căn hộ



12 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ 67%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới 3,796 Căn

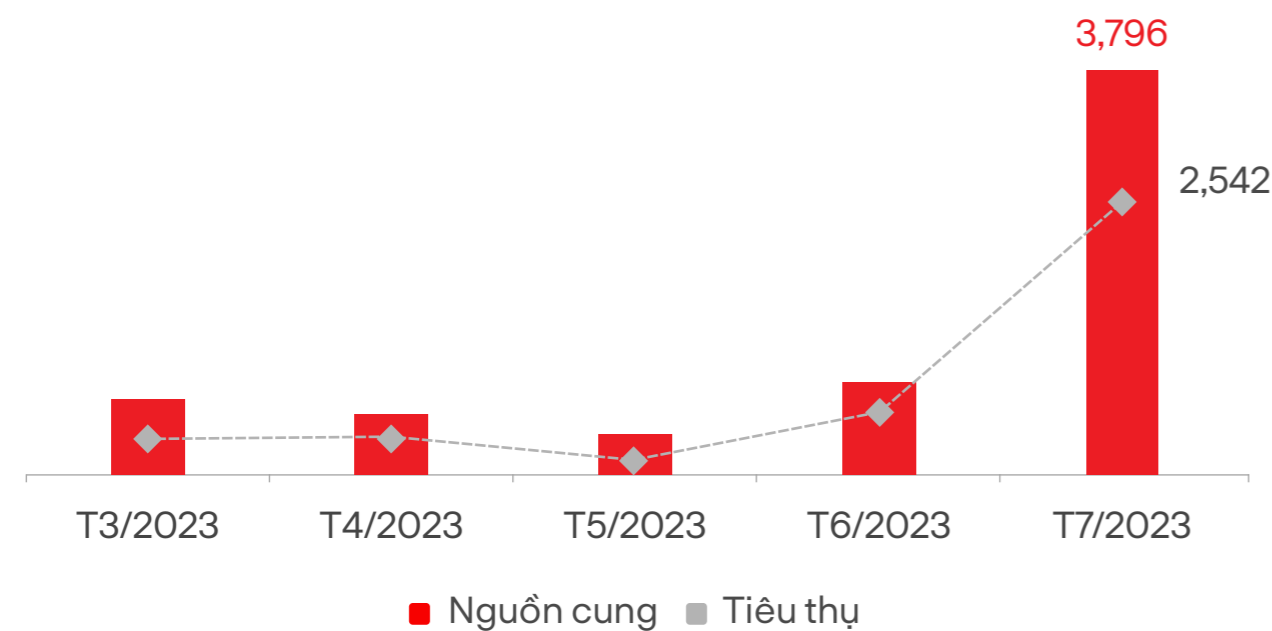
↗ Tăng 53% Y-o-Y

Tiêu thụ mới 2,542 Căn

↗ Tăng 79% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

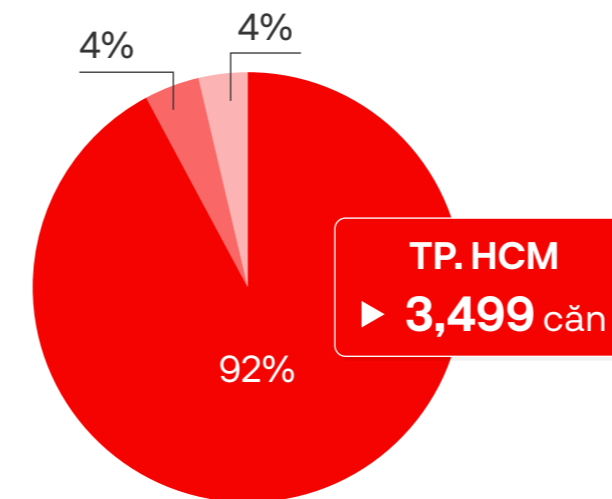
Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

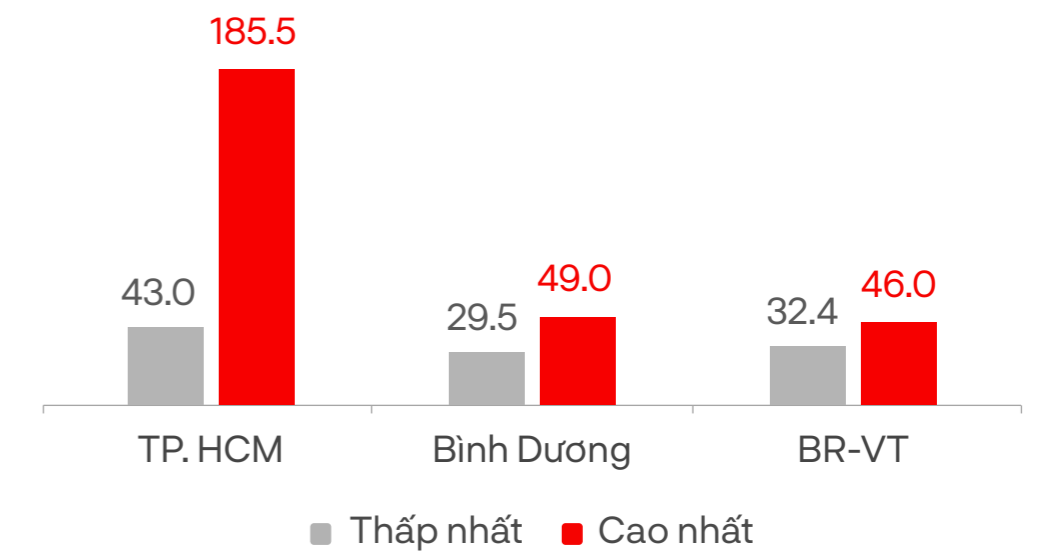
Đvt: Tỷ lệ %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung mới phân khúc căn hộ trong tháng tăng mạnh, gấp 3.4 lần so với tháng trước và tăng 53% so với cùng kỳ T7/2022.
- Phân khúc căn hộ hạng A tại khu Đông - TP. HCM tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới trong tháng, trong khi tại Bình Dương và BR-VT, căn hộ hạng B và C vẫn chiếm vị trí chủ đạo.
- Sức cầu thị trường cải thiện đáng kể so với tháng trước, tuy nhiên, phần lớn lượng tiêu thụ chỉ tập trung tại một dự án đại đô thị thuộc khu Đông - TP. Thủ Đức được mở bán trong tháng.
- Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán, hỗ trợ ân hạn gốc/lãi vay,... tiếp tục được phần lớn chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động. Thanh khoản thị trường thứ cấp vẫn tương đối trầm lắng, các giao dịch tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà, mức giá trên dưới 2.5 tỷ Đồng/căn.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



01 Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
17%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

6 Căn

↘ Giảm 99.6% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

1 Căn

↘ Giảm 99.9% Y-o-Y

100%

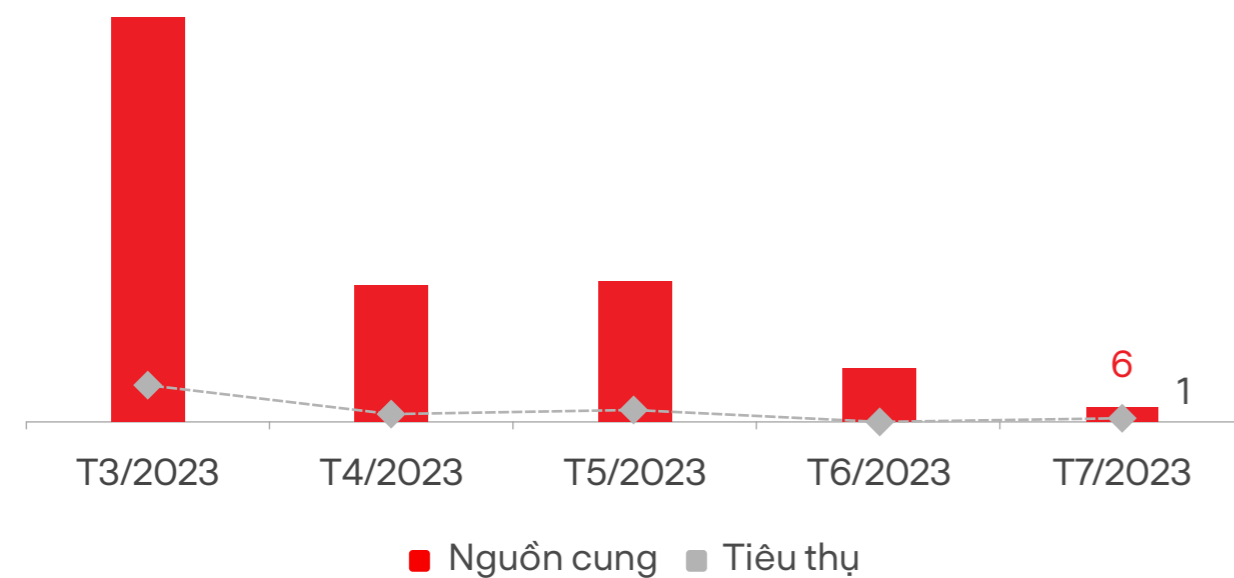
Nguồn cung mới trong tháng
tập trung tại thị trường Long An



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới giảm mạnh chỉ bằng 0.4% so với cùng kỳ, đây là mức thấp nhất kể từ giai đoạn năm 2016 đến nay.
- Lượng tiêu thụ ở mức rất thấp với tỷ lệ đạt khoảng 17% trên tổng cung mới, giảm 99.9% so với T7/2022.
- Giá bán ghi nhận mức giảm đáng kể ở cả thị trường sơ cấp lẫn thứ cấp, dao động ở mức 6% - 8% so với đầu năm 2023. Thanh khoản thị trường vẫn rất trầm lắng, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm dự án đã hoàn thiện pháp lý và đi vào hoạt động.
- Các chính sách chiết khấu cho phương án thanh toán nhanh, bàn giao nhà khi khách hàng thanh toán đủ 30%, miễn phí quản lý trong 3 năm đầu nhận nhà,... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Dự kiến, nguồn cung và lượng tiêu thụ có sự khởi sắc trong tháng tiếp theo. Trong đó, lượng sản phẩm tập trung chủ yếu ở khu vực TP. HCM, Đồng Nai, Long An, Bình Dương,....



Bất động sản nghỉ dưỡng

- Biệt thự nghỉ dưỡng

01 Dự án

- Dự án mới

Nguồn cung mới

40 Căn

↘ Giảm 88% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
3%

Tiêu thụ mới

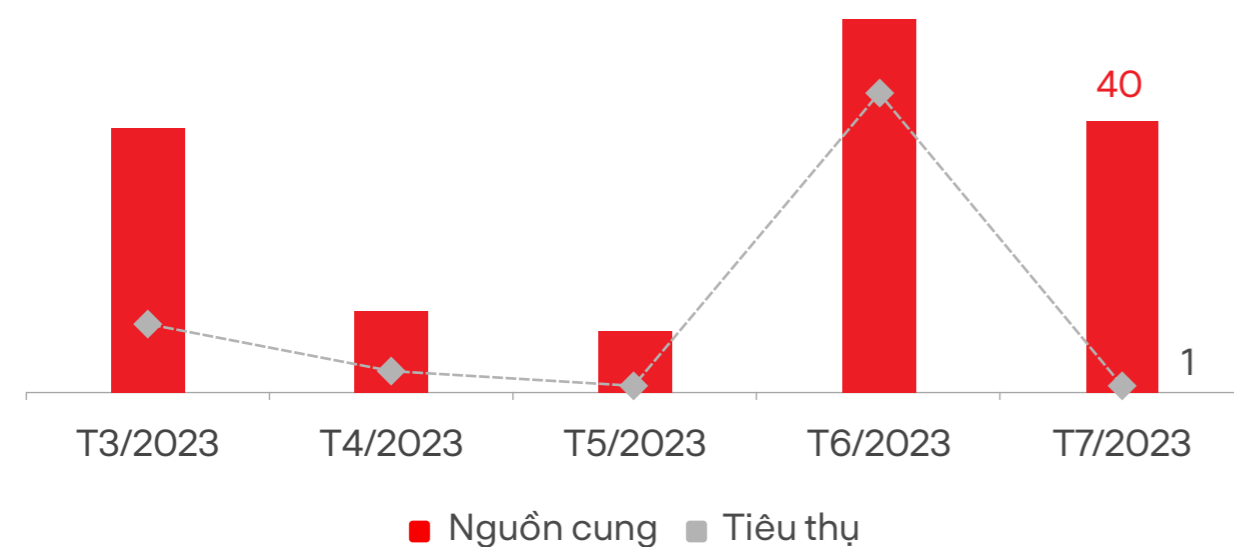
1 Căn

↘ Giảm 99% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới tiếp tục xu hướng giảm từ cuối Q2/2022 đến nay, nhiều dự án liên tục dời thời gian triển khai bán hàng do lượng booking không như kì vọng khiến nguồn cung giảm mạnh - chỉ tương đương 12% so với cùng kỳ.
- Sức cầu thị trường khiêm tốn, lượng tiêu thụ chỉ bằng 1% so với cùng kỳ. Giữa bối cảnh khó khăn của thị trường, mức giá chào bán tương đối cao cùng với đó là tâm lý thận trọng của nhà đầu tư khiến thanh khoản trầm lắng.
- Giá bán sơ cấp không biến động nhiều so với tháng trước. Nhiều chủ đầu tư tiếp tục áp dụng các chương trình hỗ trợ lãi suất, ưu đãi chiết khấu nhanh lên đến 40% - 50%,... nhằm kích cầu khách mua.
- Các yếu tố về pháp lý, lãi suất, sự hồi phục chậm của ngành du lịch cũng là nguyên nhân khiến thị trường nghỉ dưỡng tiếp tục ảm đạm.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường tăng nhẹ so với Tháng 7 nhưng không có nhiều đột biến rõ nét.



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

Phòng R&D - DKRA Group



Bất động sản nghỉ dưỡng

- Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

02 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
1%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
95 Căn

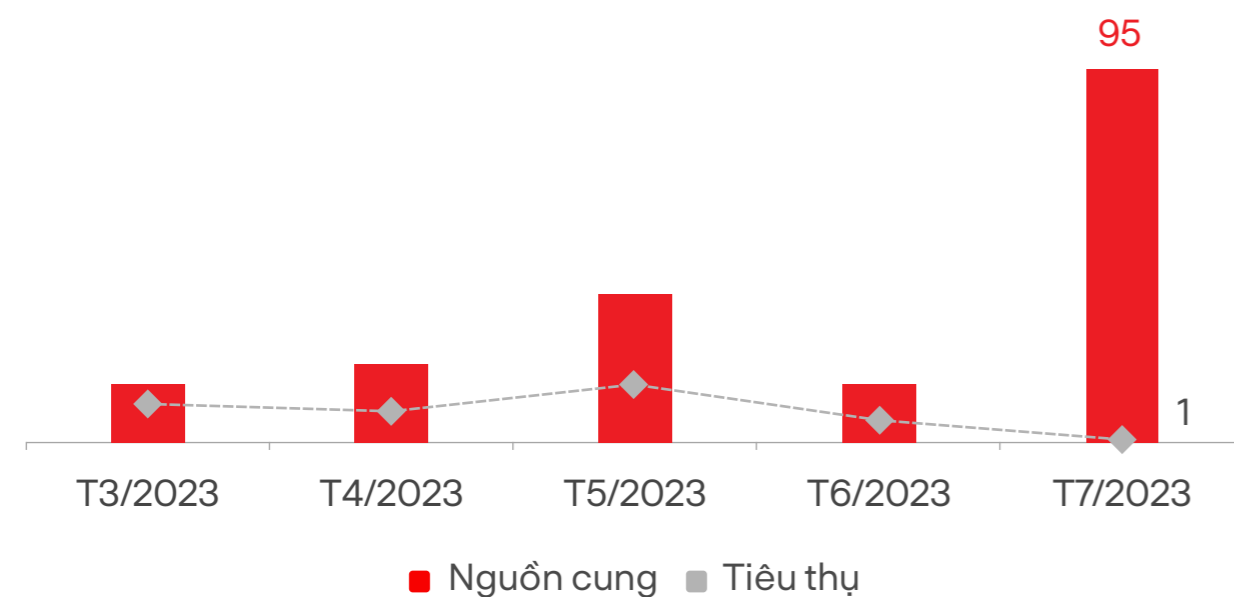
↘ Giảm 75% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
1 Căn

↘ Giảm 99% Y-o-Y

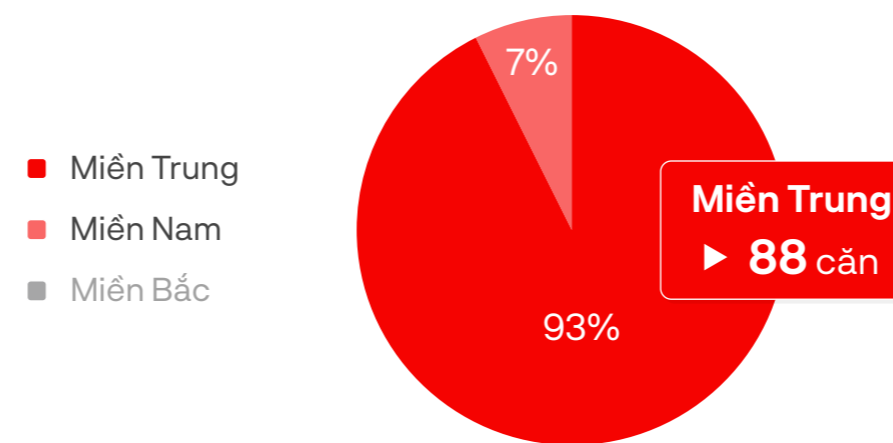
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



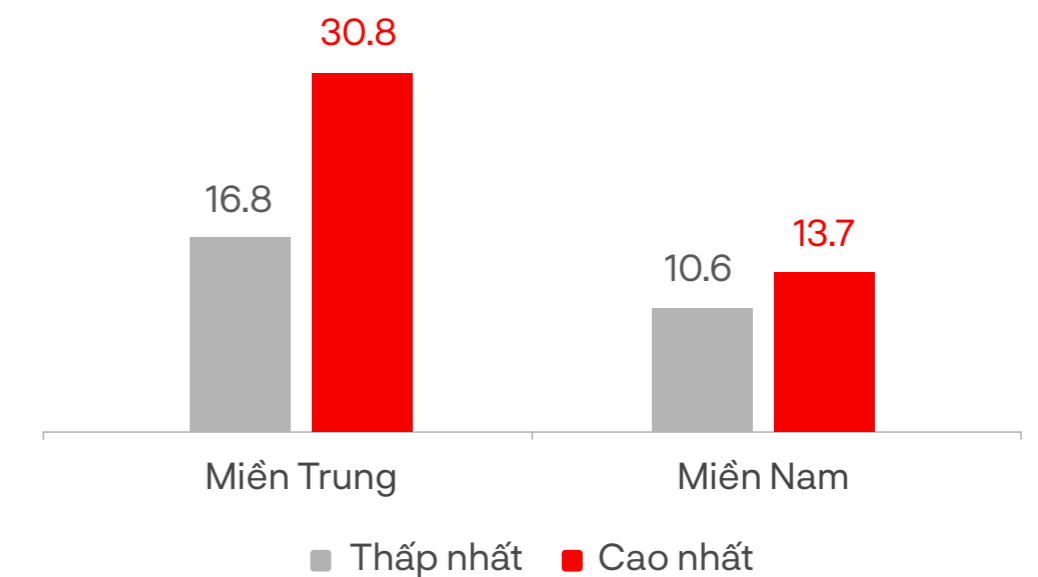
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung mới trong tháng tăng so với giai đoạn 6 tháng đầu năm, tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp - chỉ tương đương 25% so với cùng kỳ.
- Miền Trung và miền Nam tiếp tục là những khu vực dẫn đầu nguồn cung, trong khi đó miền Bắc ghi nhận thiếu vắng dự án mở bán mới.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, lượng tiêu thụ còn hạn chế - bằng 1% so với cùng kỳ năm 2022. Sự hồi phục chưa như kì vọng của ngành du lịch cũng như mặt bằng lãi suất vẫn còn ở mức cao đã ảnh hưởng đến tâm lý khách hàng khiến thanh khoản thị trường liên tục duy trì ở mức thấp.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động rõ nét, các dự án mở bán vẫn tiếp tục áp dụng rộng rãi nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu thanh toán nhanh, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết thuê lại,... nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn chung như hiện nay.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường có sự hồi phục nhưng không đáng kể, chủ yếu tập trung ở Bình Định và Kiên Giang.

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

Phòng R&D - DKRA Group



Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel

03 Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ
28%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

405 Căn

↗ Tăng 52% Y-o-Y

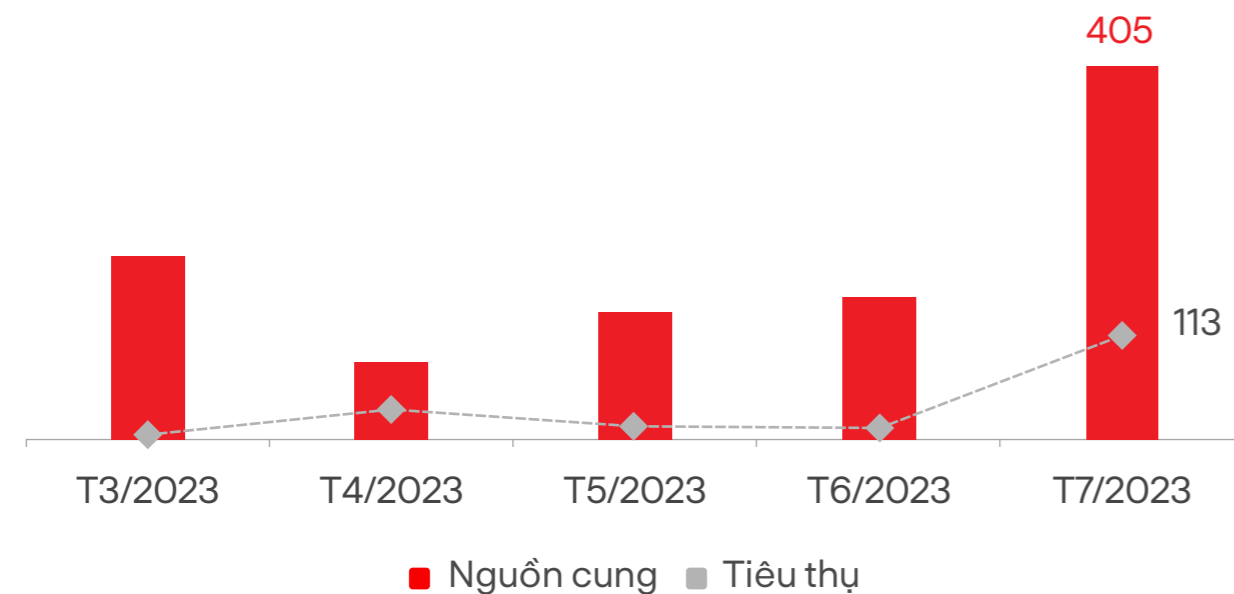
Tiêu thụ mới

113 Căn

↘ Giảm 7% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung ghi nhận tăng xấp xỉ 52% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn khá thấp và tập trung cục bộ 100% tại khu vực miền Trung.
- Sức cầu thị trường trong tháng ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực với lượng tiêu thụ đạt mức cao nhất từ đầu năm đến nay - tương đương 113 căn. Mặc dù vậy, giao dịch chỉ tập trung cục bộ tại 1 dự án, trong khi đó những dự án còn lại có tỷ lệ tiêu thụ khiêm tốn.
- Giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang và không có nhiều biến động, những chương trình ưu đãi, chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... vẫn được áp dụng rộng rãi để thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Những dự án có pháp lý hoàn thiện, được vận hành bởi thương hiệu quốc tế 4* - 5* với mức giá bán dưới 50 triệu Đồng/m² được khách hàng ưu tiên lựa chọn và có tình hình bán hàng tích cực hơn so với mặt bằng chung của thị trường.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường sẽ tiếp tục sự hồi phục nhưng khó có những biến động mạnh mẽ trong ngắn hạn.



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

Phòng R&D - DKRA Group

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 phòng 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.