

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 8/2023



NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T8/2023

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

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T8/2023

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

T8/2023



Chỉ số kinh tế



FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 8 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt **18.15** tỷ USD
↗ 8.2% so với cùng kỳ

Nguồn: FIA

Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam đạt gần 18.15 tỷ USD, tăng 8.2% so với cùng kỳ.

Trong đó, có 1,924 dự án đầu tư mới, tăng 69.5% so với cùng kỳ, tổng vốn đăng ký đạt hơn 8.87 tỷ USD, tăng 39.7% so với cùng kỳ.

Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư hơn 1.76 tỷ USD, chiếm hơn 9.7% tổng vốn đầu tư đăng ký, giảm 47.2% so với cùng kỳ.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 8 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng **↗ 3.10%** | TP. HCM tăng **↗ 3.45%**

So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: GSO, PSO

Bình quân 8 tháng đầu năm 2023, CPI tăng 3.1% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4.57%. Giá xăng dầu, giá gạo trong nước tăng theo giá thế giới, giá nhà ở thuê tăng theo nhu cầu là những nguyên nhân chính làm cho chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng.

TP. HCM: CPI TP. HCM bình quân 8 tháng đầu năm 2023 tăng 3.45% so với cùng kỳ.

Chỉ số kinh tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/8 đạt:

1,224.05 Điểm

↗ Tăng 6.49 điểm (0.53%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

Giá vàng

Kết thúc T8/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

67.65 - 68.25 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 1.3% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

Tỷ giá USD/VND

Kết thúc T8/2023, ghi nhận 1 USD bằng

24,240 Đồng

↗ Tăng 308 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

5.3% - 6.6% /năm

↘ Giảm 0.5 - 1.3 điểm % so với tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



01

QUYẾT ĐỊNH 20/2023/QĐ-TTg

Ngày 10/8/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 20/2023/QĐ-TTg quy định về thí điểm phân cấp và trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật TP. HCM. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành.

02

QUYẾT ĐỊNH 32/2023/QĐ-UBND

Ngày 14/8/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 32/2023/QĐ-UBND quy định về 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 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/8/2023.

03

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.

04

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.

05

QUYẾT ĐỊNH 25/2023/QĐ-UBND

Ngày 21/8/2023, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 25/2023/QĐ-UBND quy định việc báo cáo, cung cấp thông tin và thời gian báo cáo kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm của Sở, ban, ngành và UBND cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

06

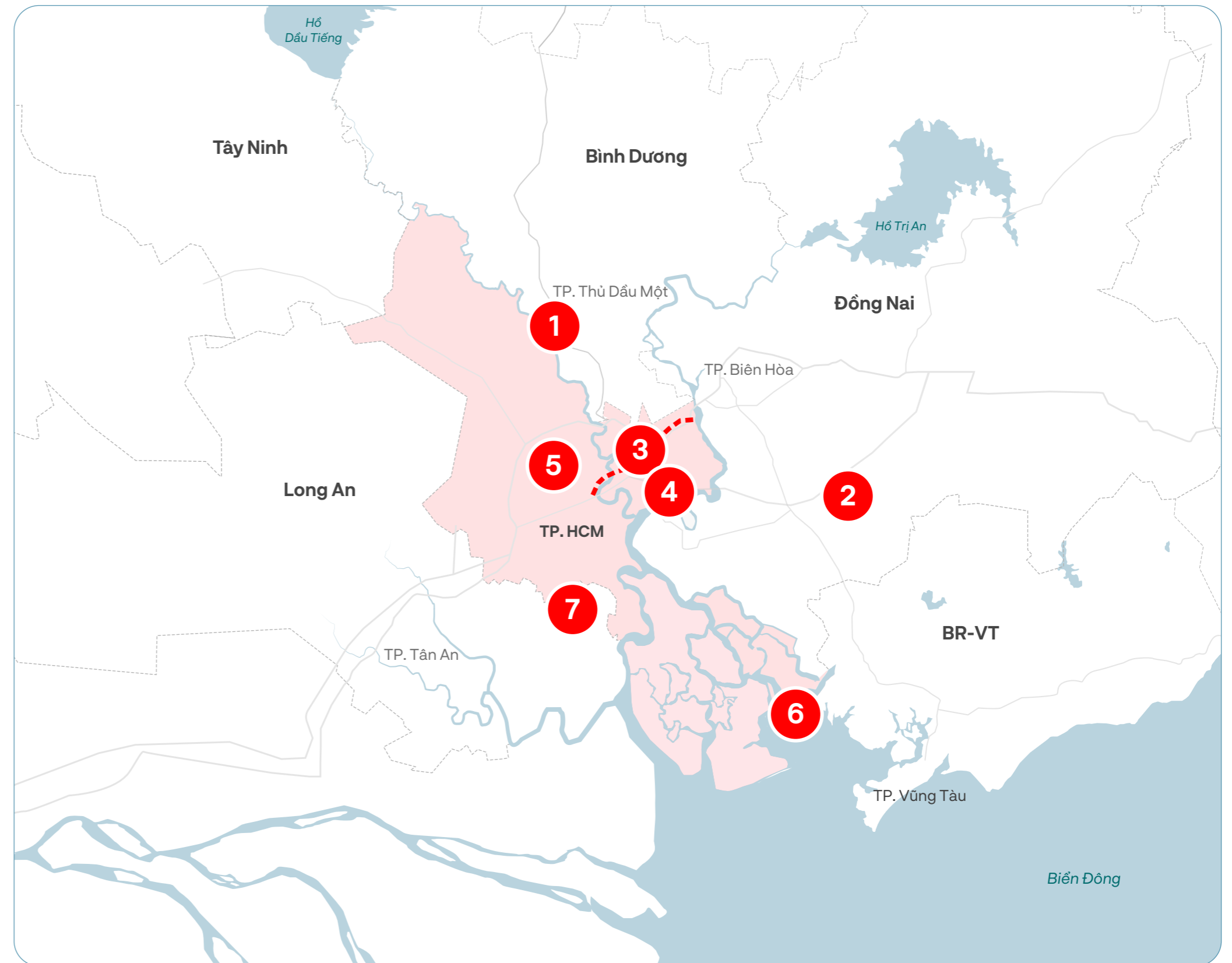
THÔNG TƯ 10/2023/TT-NHNN

Ngày 23/8/2023, Thống đốc NHNN 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).

Hạ tầng giao thông



- 1 Bình Dương - Đầu tư 7,000 tỷ Đồng làm 16 km phố đi bộ ven sông Sài Gòn
- 2 Đồng Nai - Khởi công hai gói thầu thuộc dự án đầu tư xây dựng sân bay Long Thành
- 3 TP. HCM - Tuyến Metro số 1 chạy thử toàn tuyến
- 4 TP. HCM - Thông xe một phần đường Song Hành cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây
- 5 TP. HCM - Khởi công gói thầu nhà ga T3 sân bay Tân Sơn Nhất trong T8/2023
- 6 TP. HCM - Thống nhất chủ trương đề án siêu cảng Cần Giờ hơn 5 tỷ USD
- 7 Long An - Khánh thành cầu 150 tỷ Đồng bắc qua sông Cần Giuộc



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

Phòng R&D - DKRA Group

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T8/2023



Phân khúc Đất nền



02 Dự án

- Tất cả đều thuộc dự án mở bán mới

Tỷ lệ tiêu thụ
5%

Nguồn cung mới
95 Nền

Giảm 58% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
5 Nền

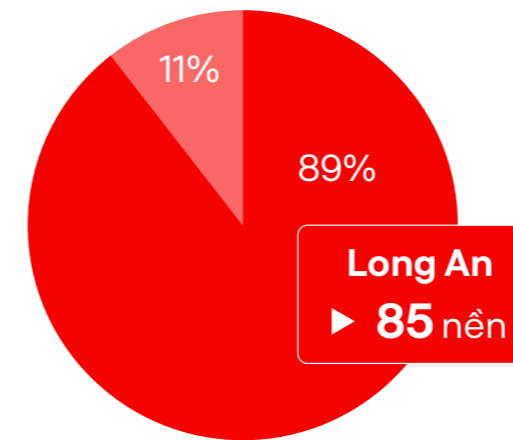
Giảm 94% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

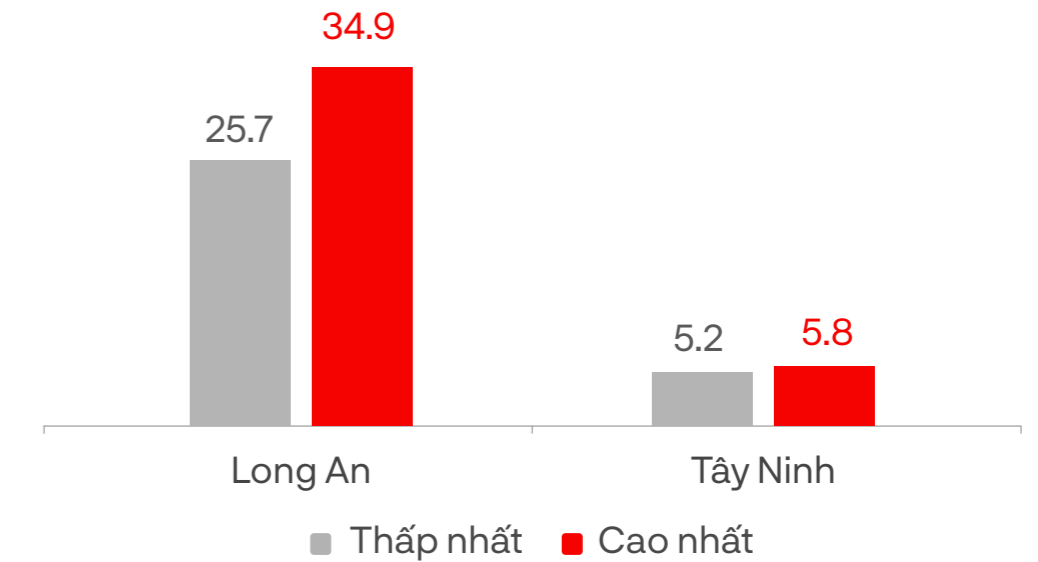
Đvt: Tỷ lệ %

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



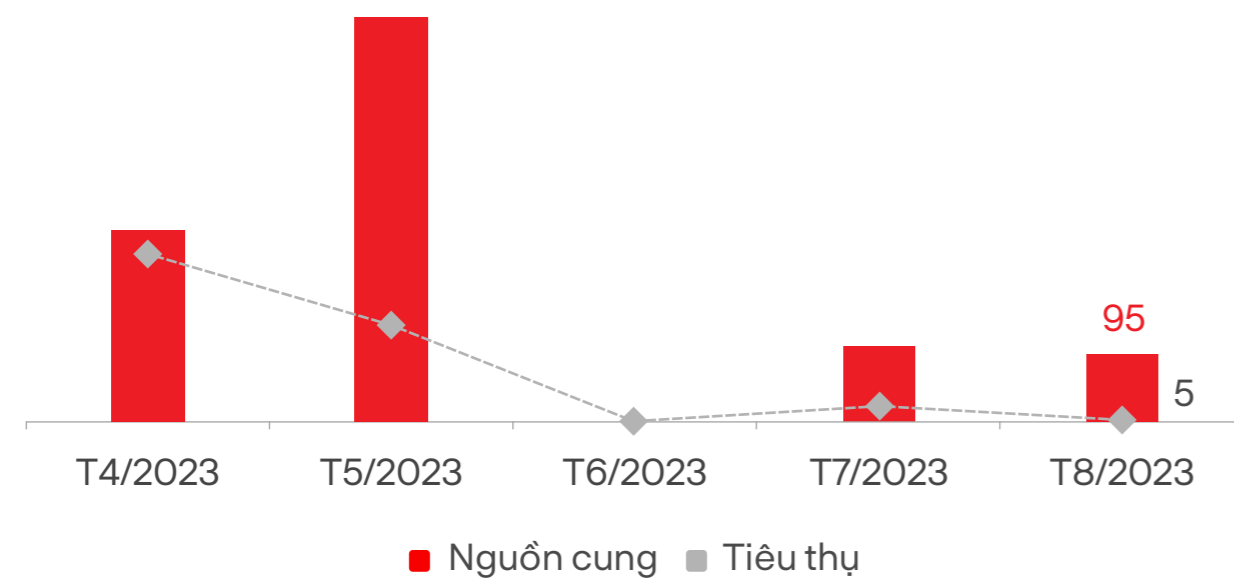
Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong T8/2023 sụt giảm đáng kể so với cùng kỳ năm 2022 với tỷ lệ giảm lần lượt là 58% và 94%.
- Long An chủ lực về nguồn cung mở bán mới trong tháng với tỷ lệ đạt 89% trên tổng cung mới toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp và thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, thanh khoản thị trường chưa có nhiều khởi sắc trong tháng qua.
- Hạn chế quỹ đất sạch, khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn mới, các rủi ro về vấn đề pháp lý,... đã tác động rất lớn đến tình hình khan hiếm nguồn cung mới trong thời gian qua.
- Việc điều chỉnh các chính sách liên quan đến tín dụng bất động sản, tháo gỡ các khó khăn về thủ tục pháp lý dự án,... được kỳ vọng sẽ mang lại những tín hiệu tích cực cho thị trường trong thời gian tới.

Phân khúc Căn hộ



08 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
33%

Nguồn cung mới
253 Căn

Giảm 81% Y-o-Y

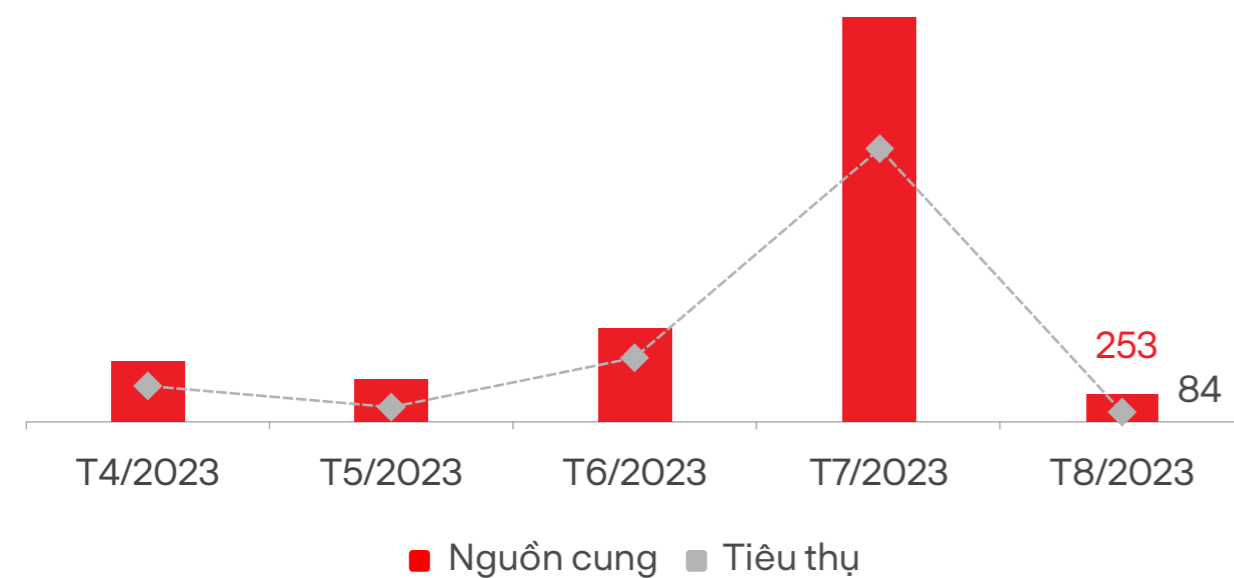
Tiêu thụ mới
84 Căn

Giảm 87% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

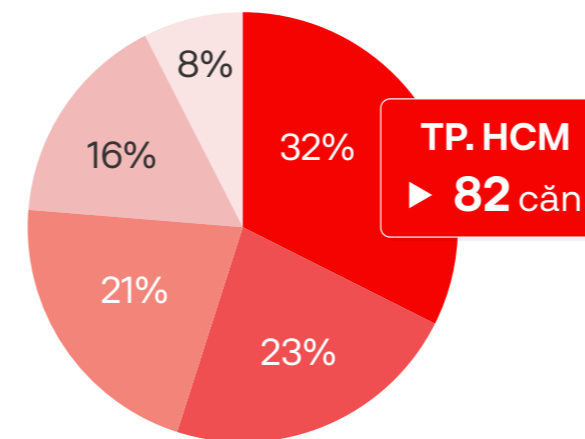
Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

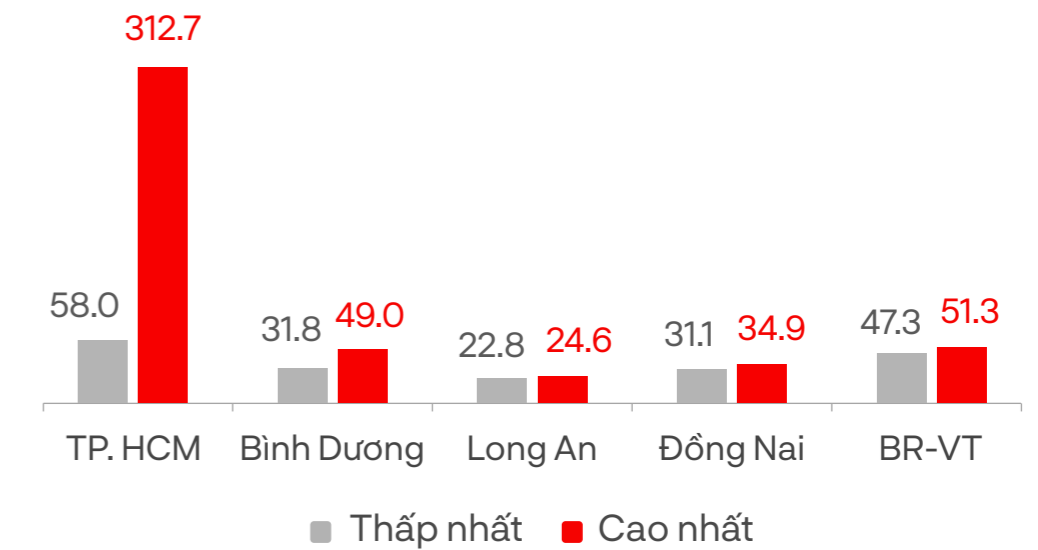
Đvt: Tỷ lệ %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung mới trong T8/2023 ghi nhận sụt giảm, chỉ bằng 19% so với cùng kỳ năm trước. TP. HCM và Đồng Nai dẫn đầu, chiếm 55% tổng nguồn cung mới trong tháng.
- Phân khúc căn hộ hạng A chiếm 25% tổng nguồn cung mới, tập trung tại khu Đông - TP. HCM. Trong khi đó, phân khúc căn hộ hạng B và hạng C giữ vị trí chủ đạo tại các tỉnh giáp ranh.
- 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.
- Sức cầu thị trường thứ cấp quan sát được những tín hiệu khởi sắc so với tháng trước, động thái giảm lãi suất cho vay khiến người mua tự tin hơn trong quyết định mở khoản vay mua bất động sản.
- Mặt bằng giá bán trên thị trường sơ cấp không có nhiều biến động, trong khi đó trên thị trường thứ cấp, một số giao dịch vẫn ghi nhận mức giảm 50 - 150 triệu Đồng/căn, tập trung ở những dự án chậm tiến độ bàn giao, hết thời gian ân hạn gốc/lãi vay.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



02 Dự án

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

Nguồn cung mới
100 Căn

Giảm 67% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
34%

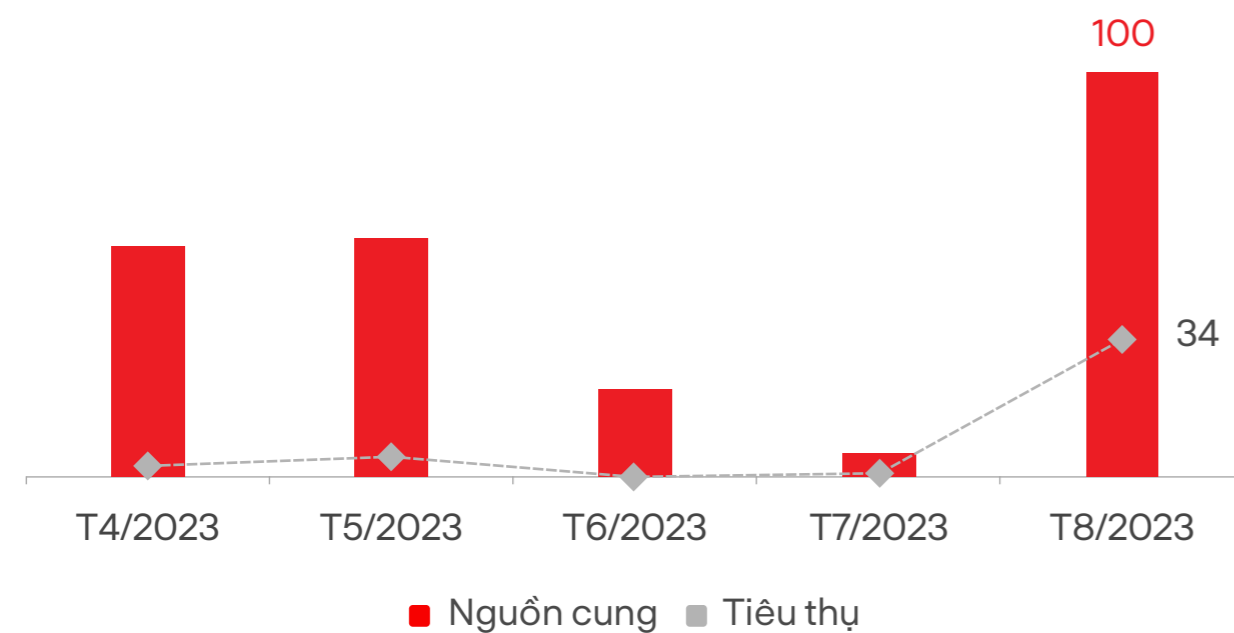
Tiêu thụ mới
34 Căn

Giảm 41% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

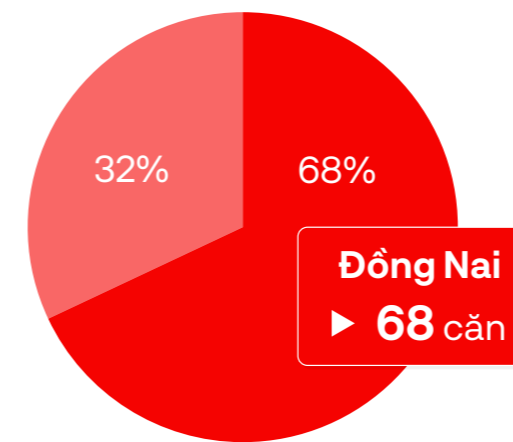
Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

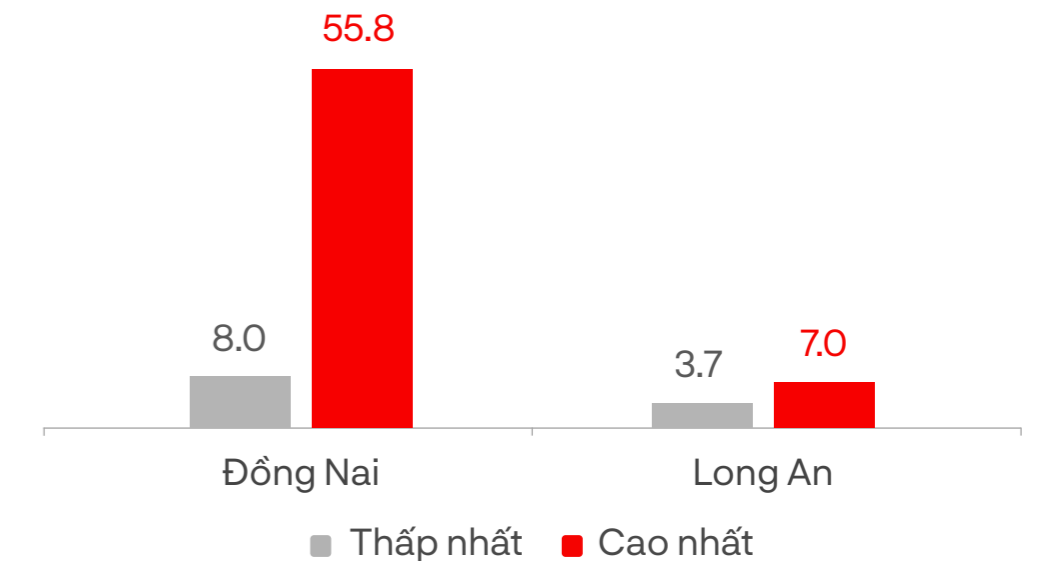
Đvt: Tỷ lệ %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung mới khởi sắc so với tháng trước (tăng hơn 16 lần), tuy nhiên chỉ bằng khoảng 33% so với cùng kỳ năm 2022. Trong đó, Đồng Nai dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường (chiếm 68%).
- Lượng tiêu thụ có nhiều cải thiện so với tháng trước tuy nhiên vẫn còn khá thấp so với cùng kỳ (bằng khoảng 59%). Trong đó, phần lớn giao dịch tập trung tại dự án thuộc tỉnh Đồng Nai được mở bán trong tháng.
- Các chính sách chiết khấu cho phương án thanh toán nhanh, giãn tiến độ thanh toán, ân hạn nợ gốc/lãi vay ngân hàng,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp và thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, thanh khoản thị trường ở mức trung bình và tập trung chủ yếu ở các sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, đã đi vào hoạt động.
- Các tín hiệu tích cực từ tốc độ giải ngân vốn đầu tư công, thu hút FDI bất động sản đứng thứ 2 trong 8T/2023 cùng các chính sách hỗ trợ từ Ngân hàng Nhà nước về tiếp cận vay vốn,... được kỳ vọng là động lực quan trọng thúc đẩy phục hồi tăng trưởng kinh tế - xã hội nói chung cũng như thị trường bất động sản nói riêng.



Bất động sản nghỉ dưỡng

- Biệt thự nghỉ dưỡng

01 Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
33%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

27 Căn

↘ Giảm 88% Y-o-Y

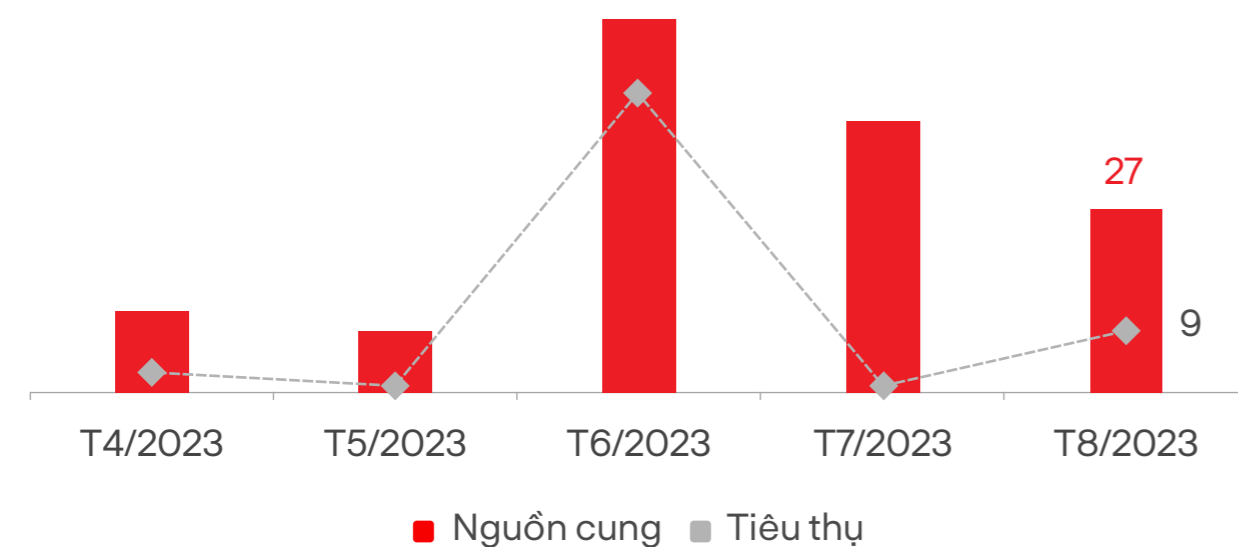
Tiêu thụ mới

9 Căn

↘ Giảm 85% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới tiếp tục xu hướng giảm từ cuối Q2/2022 đến nay, trước bối cảnh trầm lắng như hiện nay, các chủ đầu tư thận trọng hơn trong việc đưa sản phẩm ra thị trường khiến nguồn liên tục giảm mạnh.
- Sức cầu thị trường khiêm tốn, lượng tiêu thụ chỉ bằng 15% so với cùng kỳ. Phần lớn giao dịch trong tháng tập trung chủ yếu ở những sản phẩm có mức giá dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không biến động so với tháng trước. Nhiều chủ đầu tư vẫn 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.
- Việc nhiều chủ đầu tư tập trung tái cơ cấu hoạt động kinh doanh sau thời gian chịu tác động bởi những bất ổn kinh tế cũng như sức ép đáo hạn trái phiếu giai đoạn cuối năm dự kiến sẽ tiếp tục gây áp lực lên thị trường trong thời gian tới.



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



01 Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
27%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

11 Căn

↘ Giảm 99% Y-o-Y

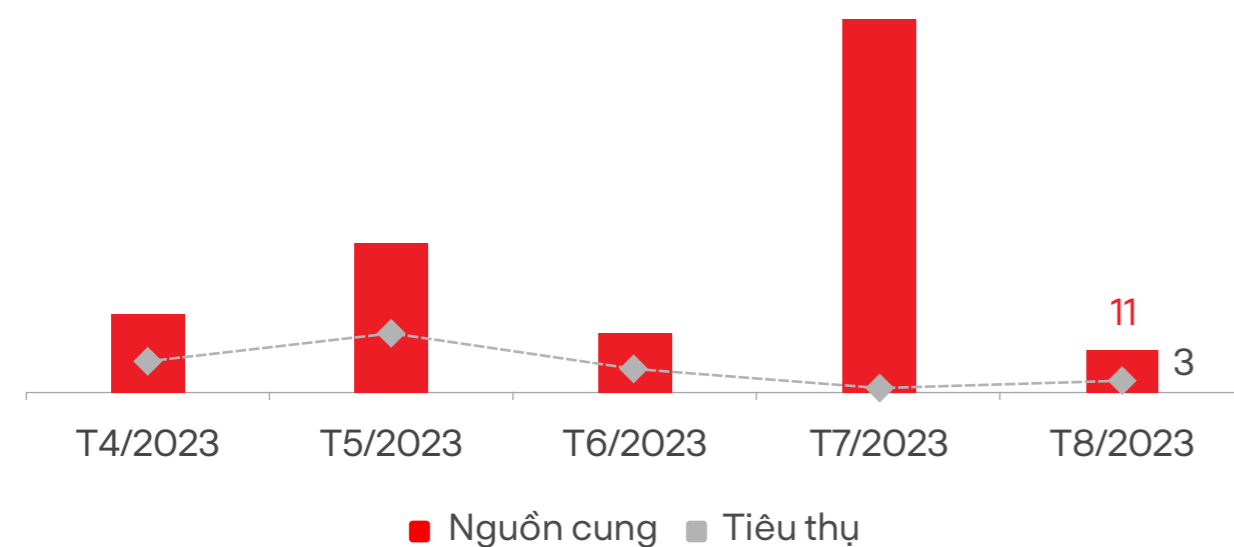
Tiêu thụ mới

3 Căn

↘ Giảm 99% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới tiếp tục xu hướng giảm, giảm xấp xỉ 99% so với cùng kỳ và tập trung cục bộ tại khu vực miền Nam. Riêng miền Bắc và miền Trung vẫn vắng bóng 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 ảm đạm của thị trường cùng với đó là tốc độ phục hồi du lịch chưa đạt kỳ vọng khiến thanh khoản thị trường khá 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 những tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường có sự hồi phục nhưng không đáng kể, chủ yếu tập trung ở Kiên Giang và Bình Thuận.



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 - Condotel

02 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
17%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
100 Căn

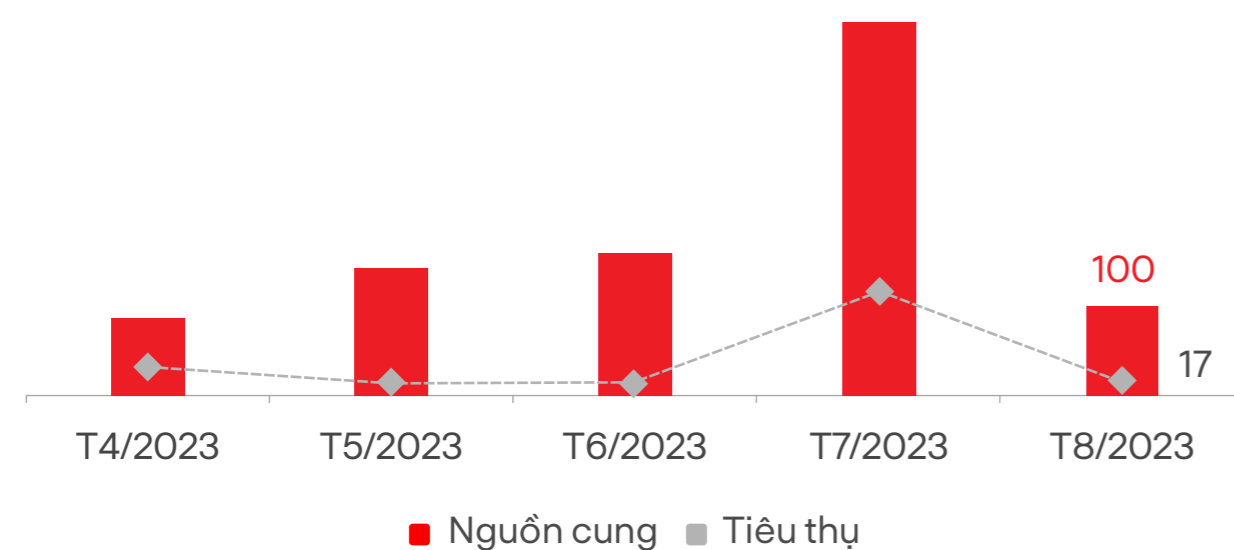
Giảm 77% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
17 Căn

Giảm 86% Y-o-Y

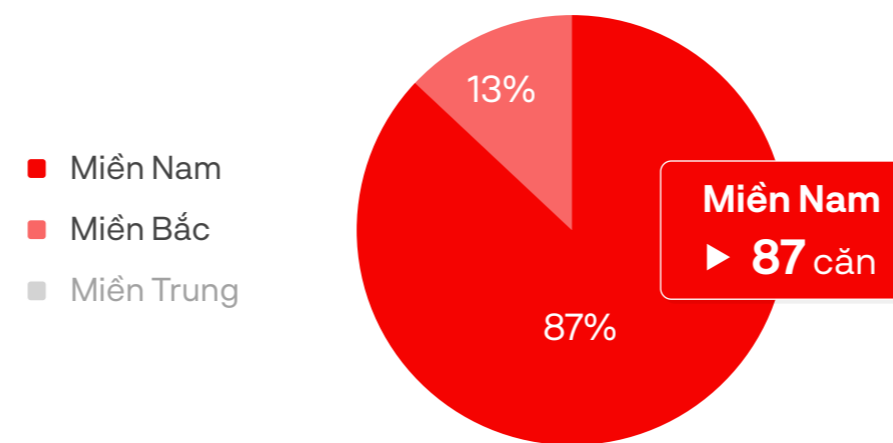
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



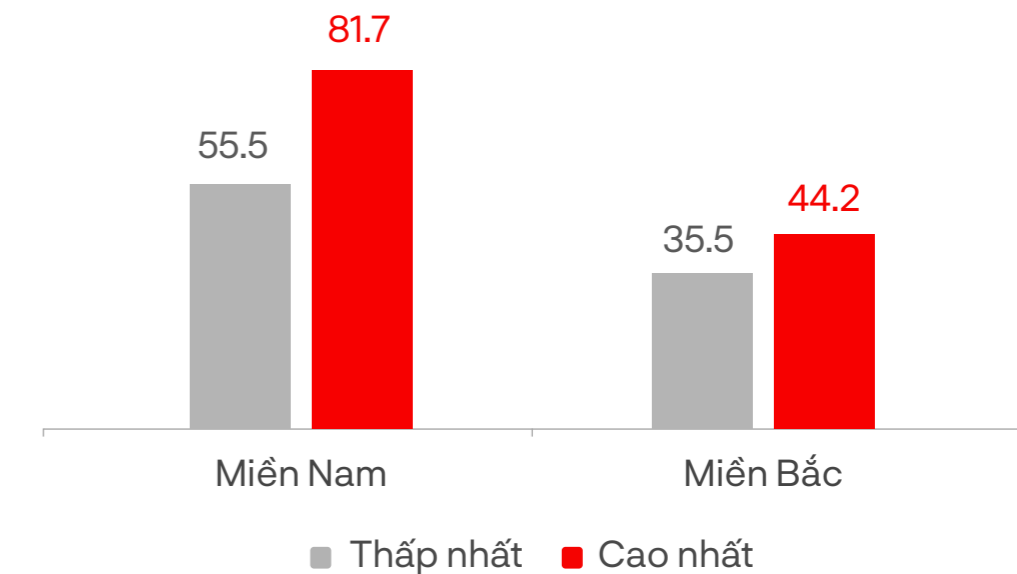
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung ghi nhận sụt giảm hơn 75% so với tháng trước và giảm hơn 77% so với cùng kỳ, tập trung chủ yếu ở khu vực miền Nam và miền Bắc. Riêng miền Trung tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mở bán mới.
- Sức cầu thị trường vẫn còn khá thấp, chỉ tương đương 14% so với cùng kỳ năm 2022. Những bất ổn kinh tế vĩ mô cũng như tình hình âm ảm của thị trường khiến người mua trở nên thận trọng hơn khi đưa ra quyết định đầu tư.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước và vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao do chi phí vốn hiện nay vẫn khá cao. Các 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.
- Thị trường duy trì trạng thái trầm lắng kéo dài. Giữa bối cảnh kinh tế vĩ mô đối mặt với nhiều thách thức, du lịch chưa hồi phục như kỳ vọng chính là những yếu tố khiến tình hình giao dịch kém khả quan.

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.