



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 10/2023



NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T10/2023

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

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T10/2023

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

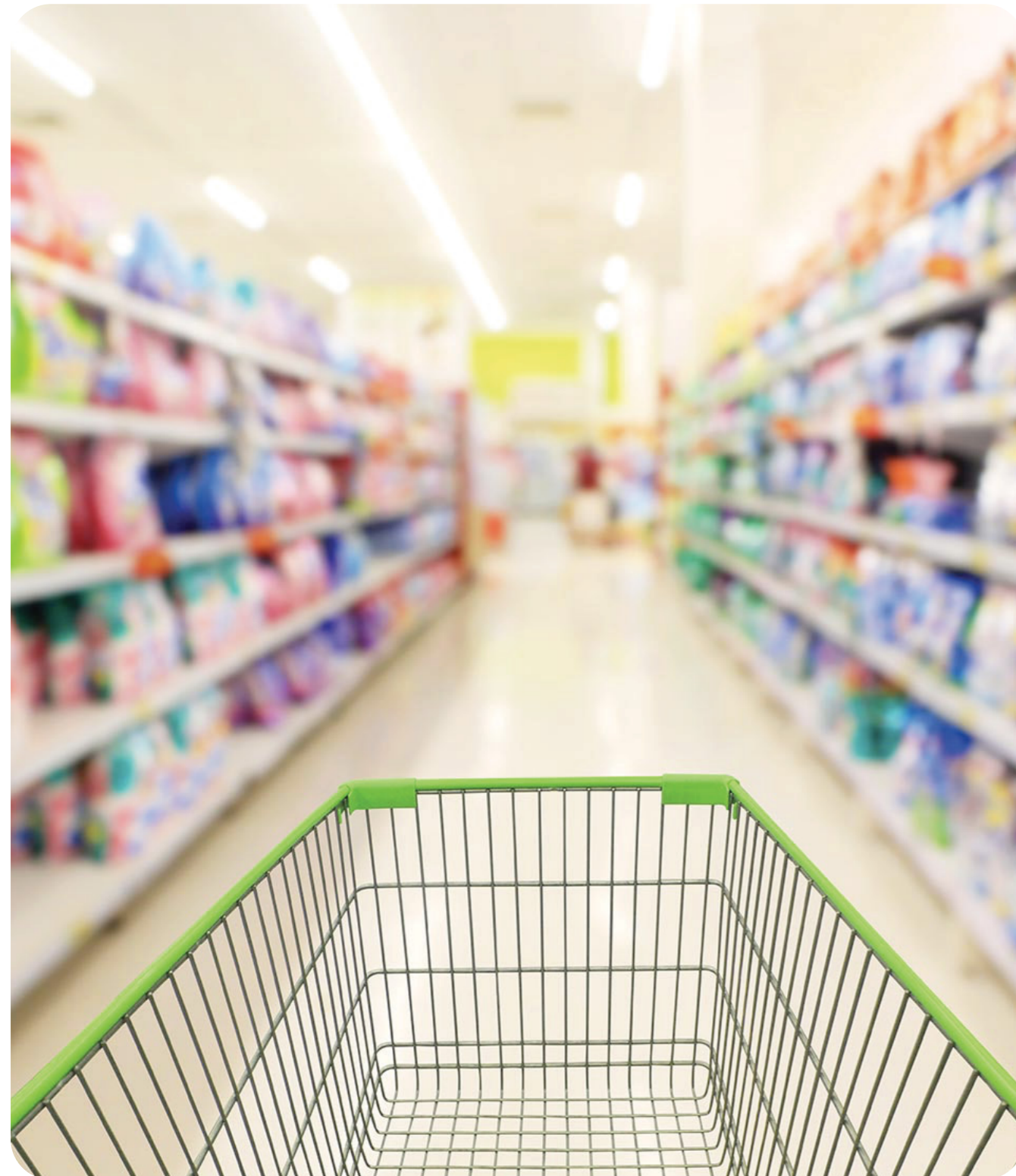
Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành: Bình Dương, Đồng Nai, BR-VT, Long An và Tây Ninh.

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

T10/2023



Chỉ số kinh tế



FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 10 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt **25.76** tỷ USD
↗ 14.7% so với cùng kỳ

Nguồn: FIA

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/10/2023 bao gồm 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 gần 25.76 tỷ USD, tăng 14.7% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đăng ký cấp mới có 2,608 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 15.29 tỷ USD, tăng 66.1% so với cùng kỳ năm trước về số dự án và tăng 54.0% về số vốn đăng ký.

Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt gần 18.84 tỷ USD, chiếm gần 73.1% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng 45.8% so với cùng kỳ. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư gần 2.14 tỷ USD, chiếm hơn 8.3% tổng vốn đầu tư đăng ký, giảm 44.8% so với cùng kỳ.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 10 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng **↗ 3.20%** | TP. HCM tăng **↗ 3.43%**

So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: GSO, PSO

Bình quân 10 tháng đầu năm 2023, CPI cả nước tăng 3.2% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4.38%. Lạm phát cơ bản tăng cao hơn mức tăng CPI bình quân chung nguyên nhân chủ yếu do bình quân giá xăng dầu trong nước 10 tháng đầu năm 2023 giảm 13.24% so với cùng kỳ năm trước, giá gas giảm 8.55% là yếu tố kiềm chế tốc độ tăng của CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

Bình quân 10 tháng đầu năm 2023, CPI TP. HCM tăng 3.43% so với cùng kỳ.

Chỉ số kinh tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/10 đạt:

1,028.19 Điểm

↘ Giảm 127.06 điểm (11%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

Giá vàng

Kết thúc T10/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

69.90 - 70.60 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 2.4% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

Tỷ giá USD/VND

Kết thúc T10/2023, ghi nhận 1 USD bằng

24,730 Đồng

↗ Tăng 270 Đồng (1.1%) so với đầu tháng

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

Lãi suất

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

5.3% - 6.0% /năm

↘ Giảm 0.1 - 0.2 điểm % so với cuối Q3/2023

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



01

CÔNG ĐIỆN 965/CĐ-TTG

Ngày 13/10/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 965/CĐ-TTg về việc tháo gỡ vướng mắc trong thực hiện quản lý, sử dụng đất, giao đất, định giá đất.

02

QUYẾT ĐỊNH 3048/QĐ-BTNMT

Ngày 18/10/2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định 3048/QĐ-BTNMT về việc phê duyệt và công bố kết quả thống kê diện tích đất đai năm 2022.

03

QUYẾT ĐỊNH 47/2023/QĐ-UBND

Ngày 19/10/2023, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 47/2023/QĐ-UBND về việc phân cấp thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/11/2023.

04

CÔNG ĐIỆN 991/CĐ-TTG

Ngày 22/10/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 991/CĐ-TTg về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng và phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ, bảo đảm an toàn, bảo vệ tài sản, sức khỏe, tính mạng của nhân dân.

05

CÔNG ĐIỆN 993/CĐ-TTG

Ngày 24/10/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 993/CĐ-TTg về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

06

QUYẾT ĐỊNH 1105/QĐ-BXD

Ngày 26/10/2023, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 1105/QĐ-BXD về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung; thay thế trong lĩnh vực hoạt động xây dựng thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20/6/2023.

Hạ tầng giao thông



1 TP. HCM - Đề xuất hơn 4,000 tỷ Đồng làm đường ven sông Sài Gòn

2 TP. HCM - Phê duyệt phương án thiết kế cầu đi bộ Thủ Thiêm

3 TP. HCM - Tái khởi động cầu Tăng Long sau 4 năm ngưng trệ

4 TP. HCM - Chi phí bồi thường Vành đai 3 TP. HCM giảm hơn 7,200 tỷ Đồng

5 Long An - Đầu tư 23,000 tỷ Đồng cho 03 công trình giao thông trọng điểm (đường Vành đai TP. Tân An, Quốc lộ 50B và tuyến đường tỉnh 830E)

6 Đồng Nai - Dự kiến đầu tư hơn 18,000 tỷ Đồng xây cao tốc Tân Phú - Bảo Lộc



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

Phòng R&D - DKRA Group Phòng R&D - DKRA Group

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T10/2023



Phân khúc Đất nền



01 Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
14%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
203 Nền

Giảm 50% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
29 Nền

Giảm 29% Y-o-Y

100%

Nguồn cung mới trong tháng tập trung tại H. Trảng Bom, Đồng Nai

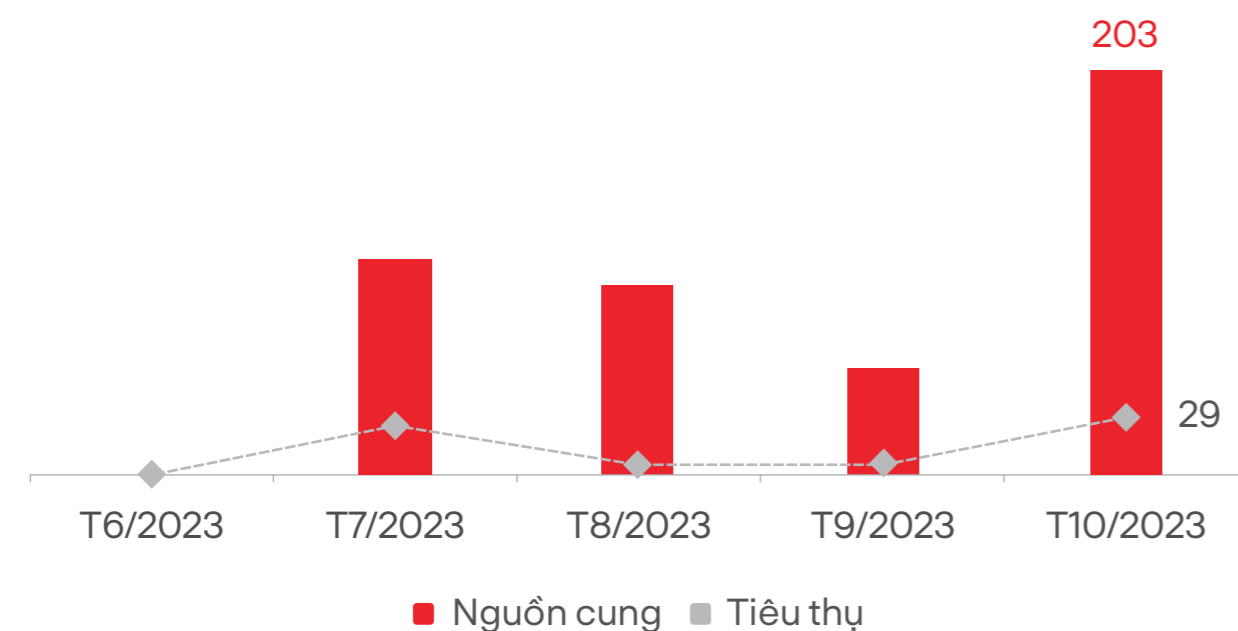
GIÁ BÁN NGUỒN CUNG MỚI

Cao nhất
29.3 triệu Đồng/m²

Thấp nhất
9.2 triệu Đồng/m²

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong T10/2023 ghi nhận tín hiệu khởi sắc, lần lượt gấp 3.8 và 4.8 lần so với tháng trước. Trong tháng, toàn bộ nguồn cung mới tập trung tại Đồng Nai.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với lần mở bán trước đó, phần lớn lượng giao dịch tập trung ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình khoảng 11.2 triệu Đồng/m².
- Các chính sách chiết khấu, cam kết lợi nhuận, cam kết mua lại,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 3% - 5% so với tháng trước, mức giảm tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm có giá trị cao, nhóm dự án chưa hoàn thiện hạ tầng, pháp lý,... thanh khoản thị trường vẫn ở mức trung bình.
- Dự kiến, nguồn cung và lượng tiêu thụ trong những tháng cuối năm duy trì xu hướng đi ngang và tập trung chủ yếu ở thị trường vùng phụ cận như: Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Tây Ninh,...

Phân khúc Căn hộ



08 Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ
57%

Nguồn cung mới
960 Căn

Giảm 67% Y-o-Y

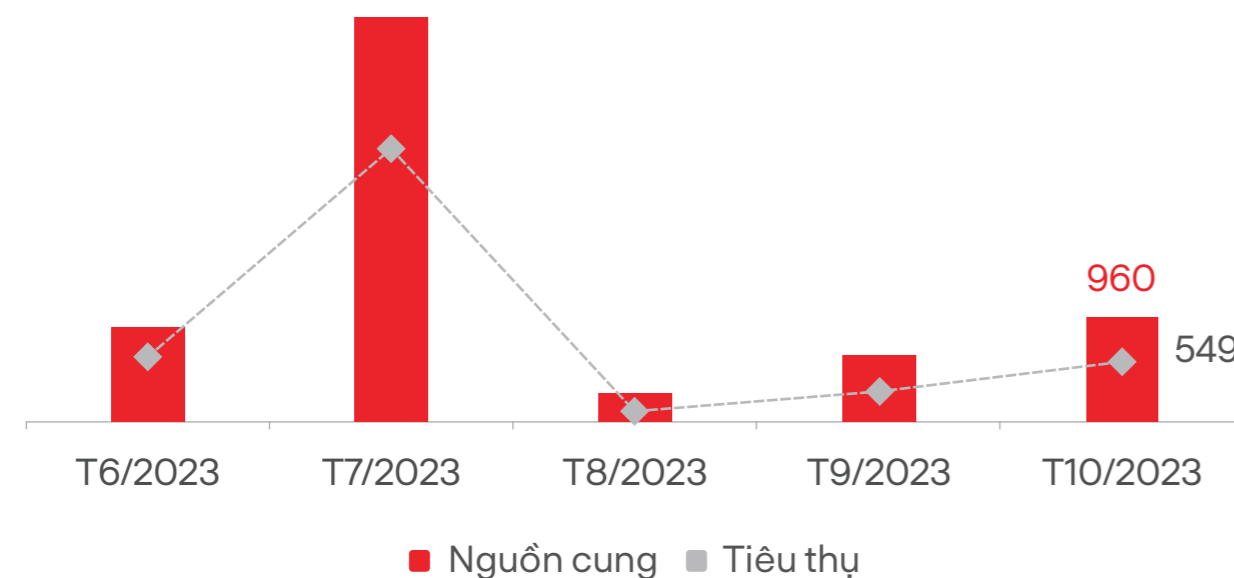
Tiêu thụ mới
549 Căn

Giảm 55% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

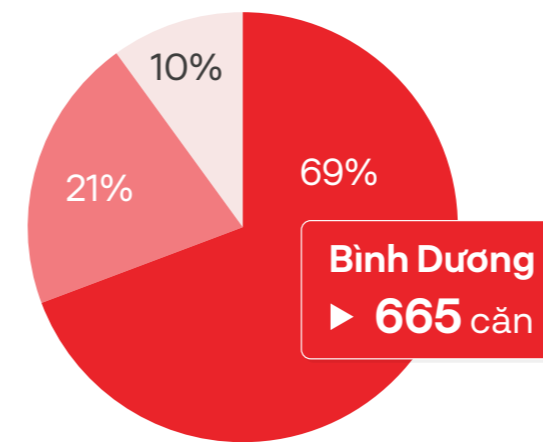
Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

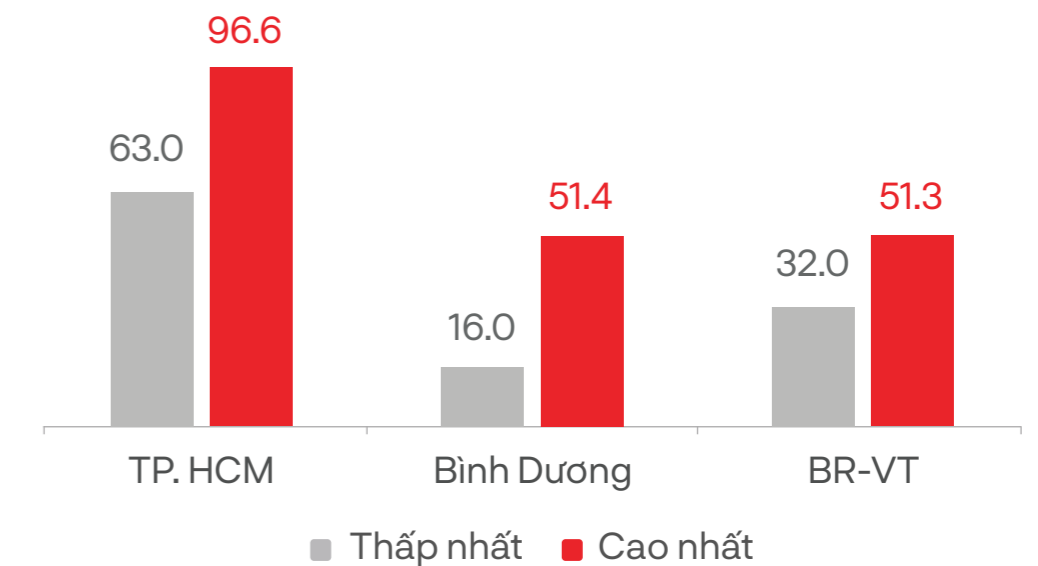
Đvt: Tỷ lệ %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung mới trong T10/2023 tăng 56% so với tháng trước nhưng ghi nhận sụt giảm 67% so với cùng kỳ.
- Bình Dương dẫn đầu về nguồn cung mới, chiếm hơn 2/3 tổng số căn hộ mở bán toàn thị trường trong tháng.
- Phân khúc căn hộ hạng B chiếm 55% nguồn cung và 72% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường, các dự án tập trung tại khu vực TP. Dĩ An và TP. Thủ Dầu Một thuộc Bình Dương.
- Tại TP. HCM nguồn cung mới chủ yếu thuộc phân khúc căn hộ hạng A tại khu Đông, thị trường không ghi nhận nguồn cung căn hộ hạng C mở bán trong 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.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp lẫn thứ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường mặc dù có cải thiện so với tháng trước tuy nhiên vẫn ở mức thấp và khó có đột biến trong ngắn hạn.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



03 Dự án

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

Nguồn cung mới

48 Căn

Giảm 81% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

21%

Tiêu thụ mới

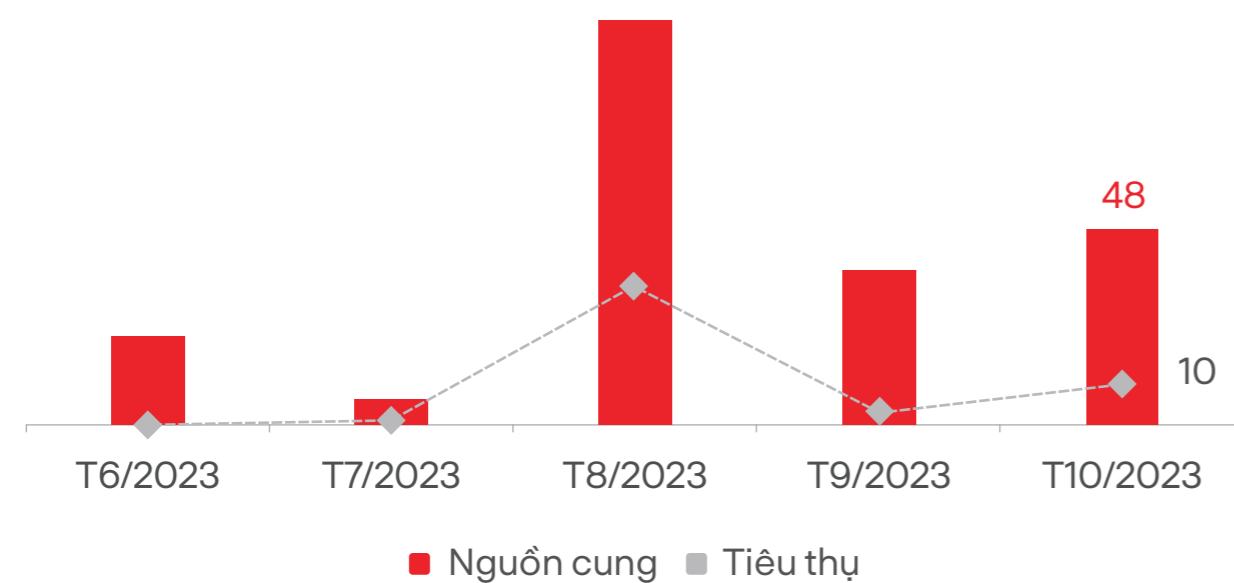
10 Căn

Giảm 67% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

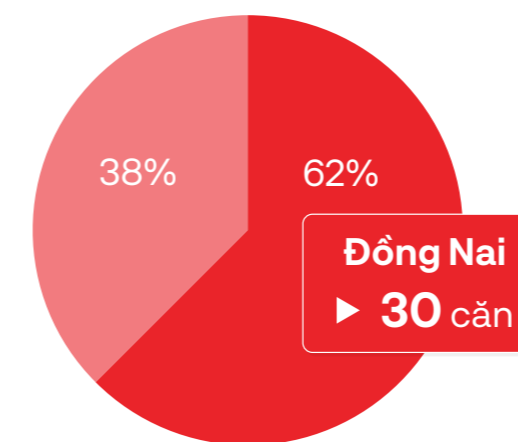
Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

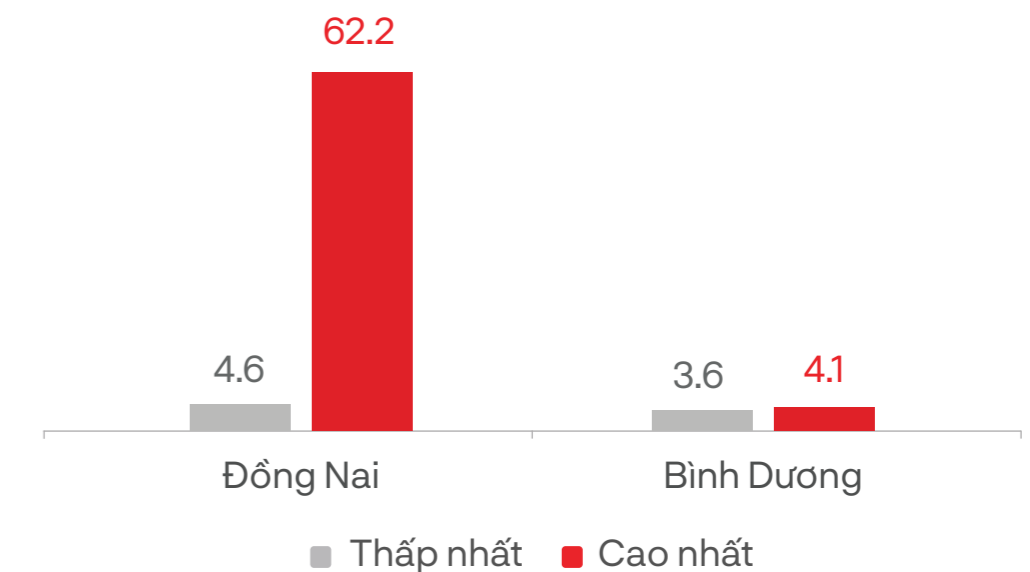
Đvt: Tỷ lệ %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong tháng ghi nhận mức tăng 26% và 3.3 lần so với tháng trước tuy nhiên vẫn sụt giảm đáng kể so với cùng kỳ năm 2022 với tỷ lệ giảm lần lượt là 81% và 67%.
- Thị trường Đồng Nai chiếm khoảng 62% tỷ trọng nguồn cung và 100% lượng tiêu thụ mới trong tháng.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 3% - 7% so với cùng kỳ năm 2022, các chính sách chiết khấu, ưu đãi, hỗ trợ ngân hàng,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 4% - 8% so với tháng trước, mức giảm tập trung ở nhóm dự án chưa hoàn thiện hạ tầng - pháp lý và nhóm khách hàng sử dụng vốn vay ngân hàng. Tuy nhiên, thanh khoản thị trường chỉ ở mức trung bình.



Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng

01 Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
6%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

18 Căn

↘ Giảm 97% Y-o-Y

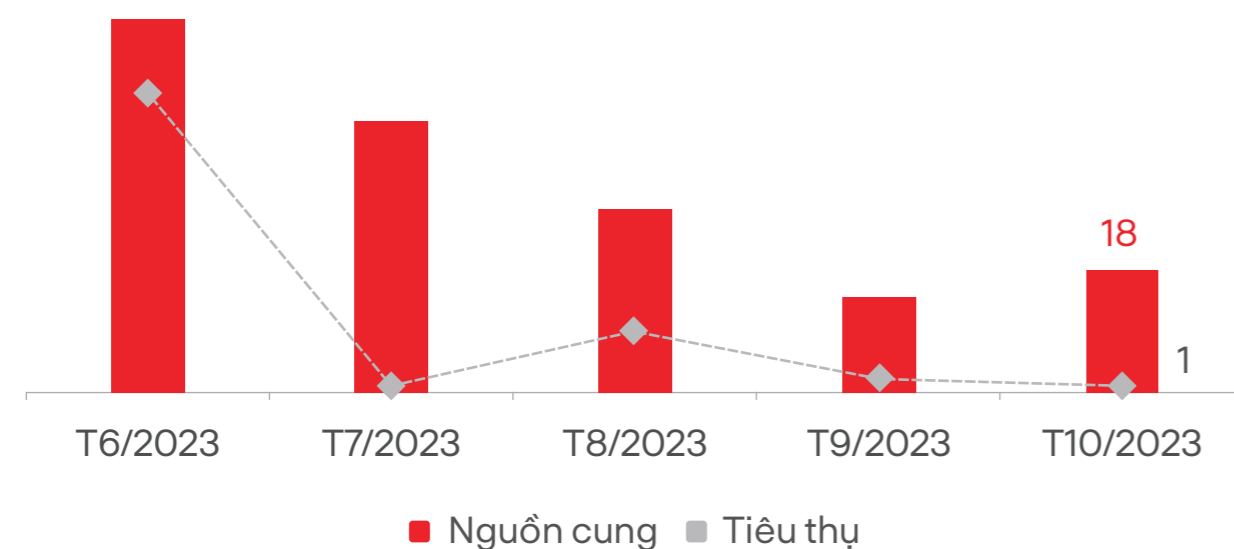
Tiêu thụ mới

1 Căn

↘ Giảm 99% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung tăng nhẹ so với tháng trước nhưng vẫn ở mức rất thấp, chỉ tương đương 3% so với cùng kỳ năm 2022.
- Miền Bắc tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, trong khi đó miền Nam và miền Trung không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu thị trường khiêm tốn, lượng tiêu thụ chỉ bằng 1% so với cùng kỳ. Thanh khoản sụt giảm đáng kể, hơn 80% dự án sơ cấp đóng giờ hàng để điều chỉnh giá bán và chính sách bán hàng.
- 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 thị trường.
- Thị trường tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức khi giao dịch còn khá trầm lắng, du lịch phục hồi chưa như kỳ vọng cũng như áp lực đáo hạn trái phiếu những tháng cuối năm vẫn còn nan giải.



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

Nguồn cung mới

50 Căn

↘ Giảm 75% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ

10%

Tiêu thụ mới

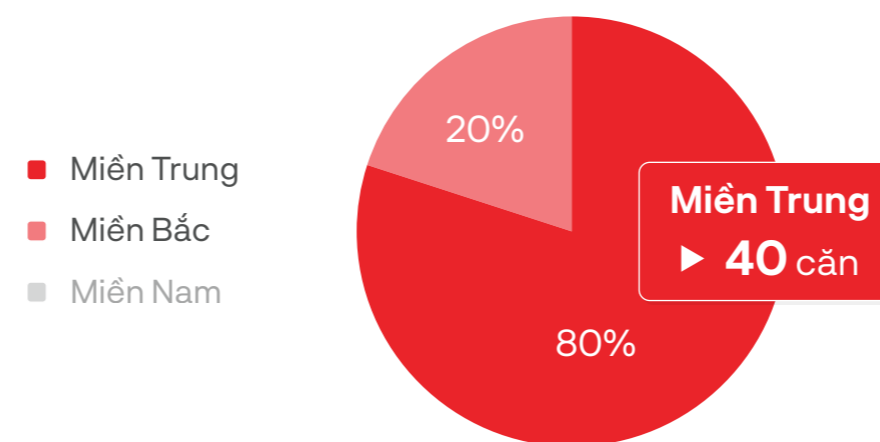
5 Căn

↘ Giảm 83% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

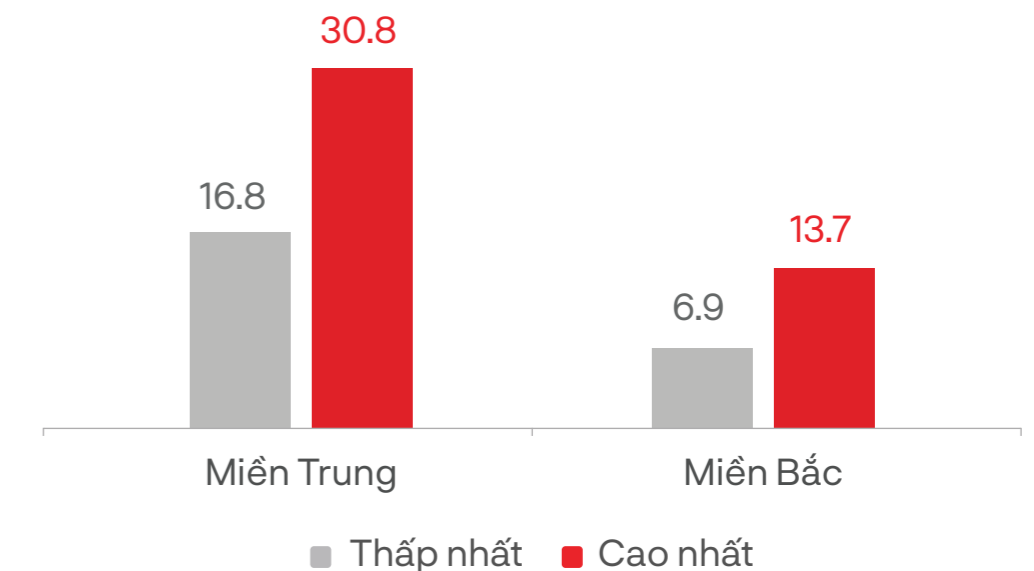
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



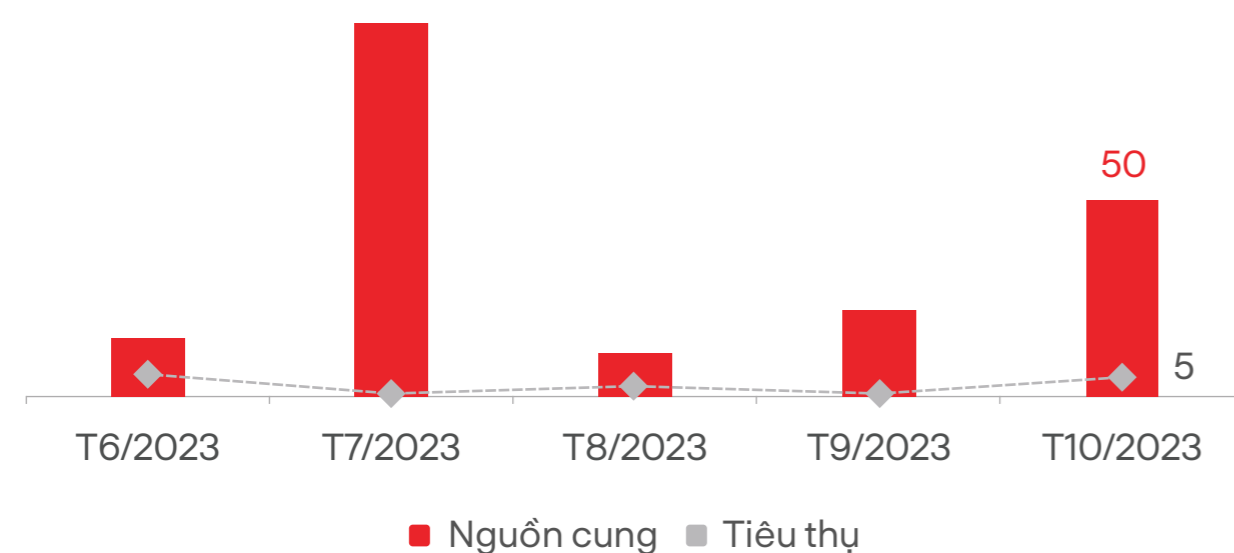
Giá bán nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới tiếp tục xu hướng giảm, giảm xấp xỉ 75% so với cùng kỳ. Nguồn cung tập trung cục bộ tại khu vực miền Trung và miền Bắc. Riêng miền Nam không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu thị trường khiêm tốn, lượng tiêu thụ còn hạn chế, bằng 17% so với cùng kỳ năm 2022. Thanh khoản thị trường còn thấp, giao dịch tập trung chủ yếu ở những sản phẩm có pháp lý hoàn thiện với mức giá dao động từ 16.0 - 18.0 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, 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 cuối năm, nguồn cung và sức cầu thị trường có sự hồi phục nhưng không đáng kể, chủ yếu tập trung ở 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

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
52%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
131 Căn

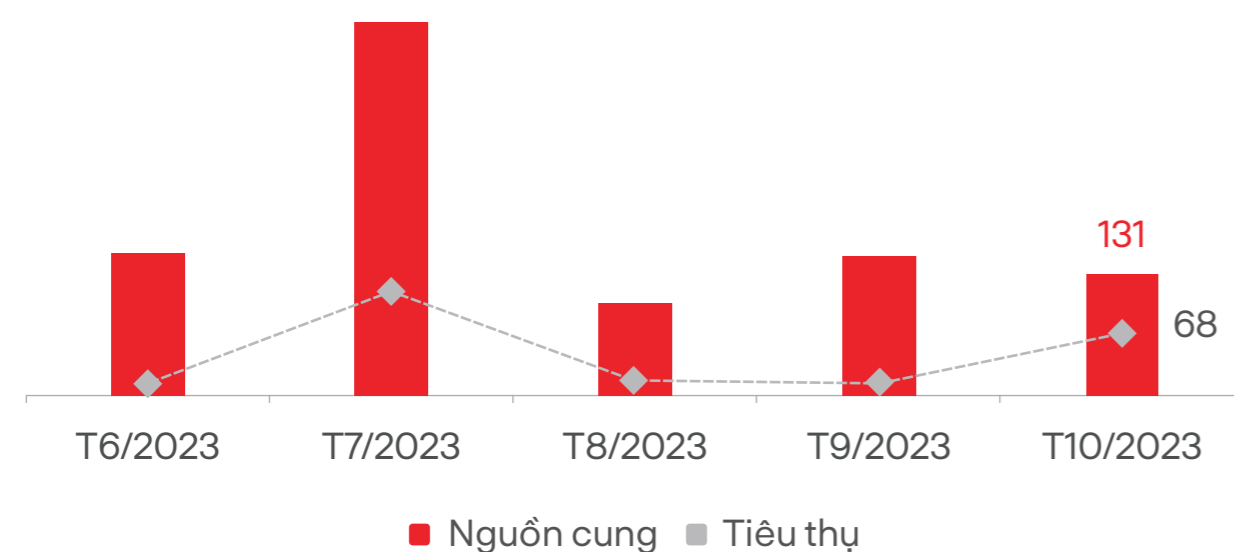
Giảm 80% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
68 Căn

Giảm 24% Y-o-Y

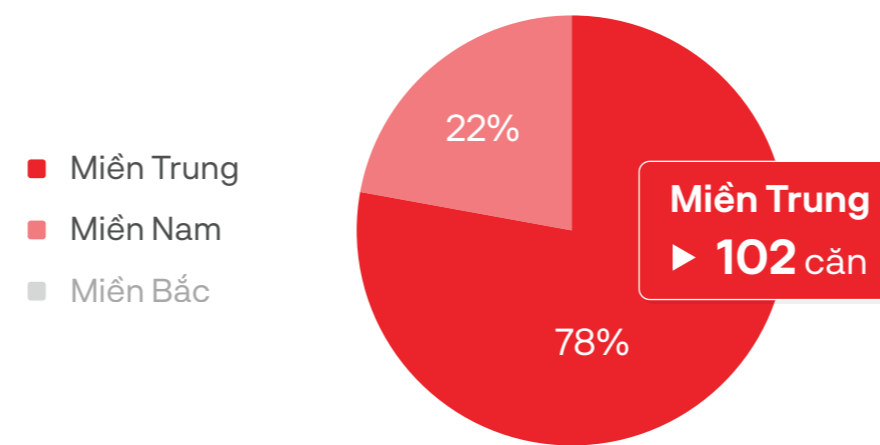
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



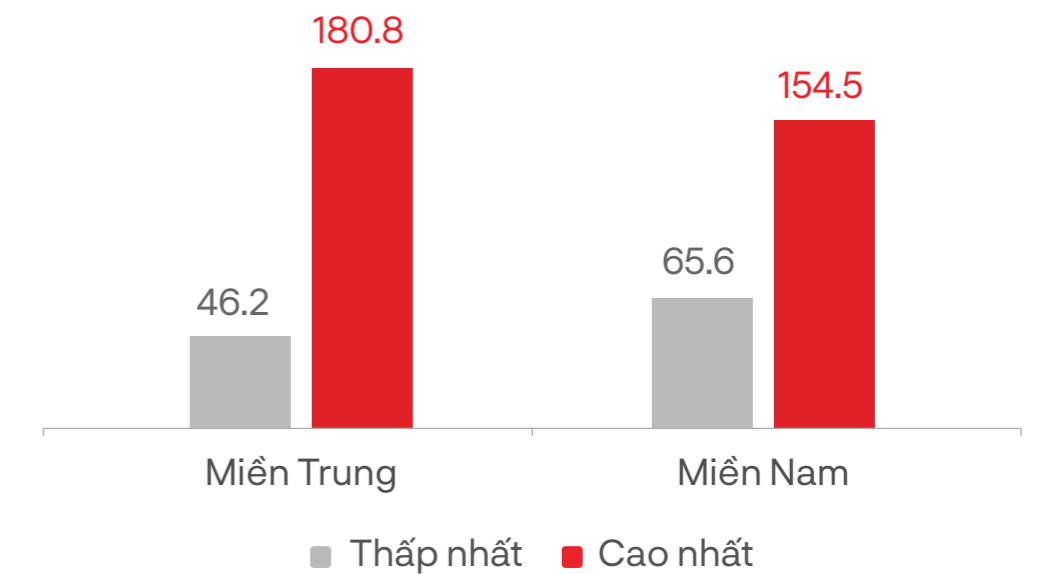
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung mới ghi nhận sụt giảm hơn 13% so với tháng trước và giảm xấp xỉ 80% so với cùng kỳ.
- Miền Trung tiếp tục dẫn đầu, chiếm 78% tổng nguồn cung mới cả nước. Riêng miền Bắc không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu thị trường tăng so với tháng trước nhưng vẫn ở mức thấp, lượng tiêu thụ tương đương 76% so với cùng kỳ và tập trung cục bộ tại một dự án mở bán ở khu vực miền Trung.
- 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.
- Những vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ, du lịch chưa khởi sắc như kỳ vọng, mặt bằng giá bán neo ở mức cao trong khi sức cầu chưa cải thiện là những nguyên nhân chính khiến thị trường sẽ tiếp tục gặp nhiều thách thức trong thời gian tới.

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.