

# Bản tin thị trường

**Bất động sản nhà ở TP. HCM  
& Vùng phụ cận Tháng 4/2023**



# NỘI DUNG

## TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T4/2023

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

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T4/2023

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

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

## T4/2023



# Chỉ số kinh tế



■ Cả nước ■ TP. HCM

## FDI

Lũy kế 4 tháng đầu năm 2023 đạt

**8.88** tỷ USD    **0.98** tỷ USD

↘ 17.9% Y-o-Y    ↘ 23.4% Y-o-Y

Nguồn: FIA

## CPI

Bình quân 4 tháng đầu năm 2023 tăng

**↗ 3.84%**    **↗ 4.23%**

So với cùng kỳ năm 2022

Nguồn: GSO, PSO

## VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 28/04 đạt mức

**1,049.12** Điểm

↘ Giảm 30.16 điểm (2.8%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

## Tỷ giá USD/VNĐ

Kết thúc T4/2023, ghi nhận 1 USD bằng

**23,630** Đồng

Không thay đổi so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

## Giá vàng

Ngày 30/04, vàng SJC mua vào - bán ra

**66.6 - 67.2** triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 250 nghìn Đồng (bán ra) so với đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

## Lãi suất

Kỳ hạn 12 tháng dao động ở mức

**7.1% - 8.4%**

↘ Giảm 0.2 - 1.3 điểm phần trăm so với đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



## 01

### 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 (office-tel), 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.

## 02

### 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.

## 03

### NGHỊ ĐỊNH 12/2023/NĐ-CP

Ngày 14/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 12/2023/NĐ-CP quy định về việc gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2023.



# Chính sách - Pháp lý



04

## CÔNG VĂN 3292/STNMT-VP

Ngày 20/4/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 3292/STNMT-VP về việc công khai các danh sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức và cá nhân tại dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn TP. HCM.

05

## NGHỊ QUYẾT 02/2023/NQ-HĐND

Ngày 20/4/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết 02/2023/NQ-HĐND về việc bổ sung danh mục các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ năm 2023 tỉnh Đồng Nai (lần 1). Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 01/5/2023.

06

## 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.



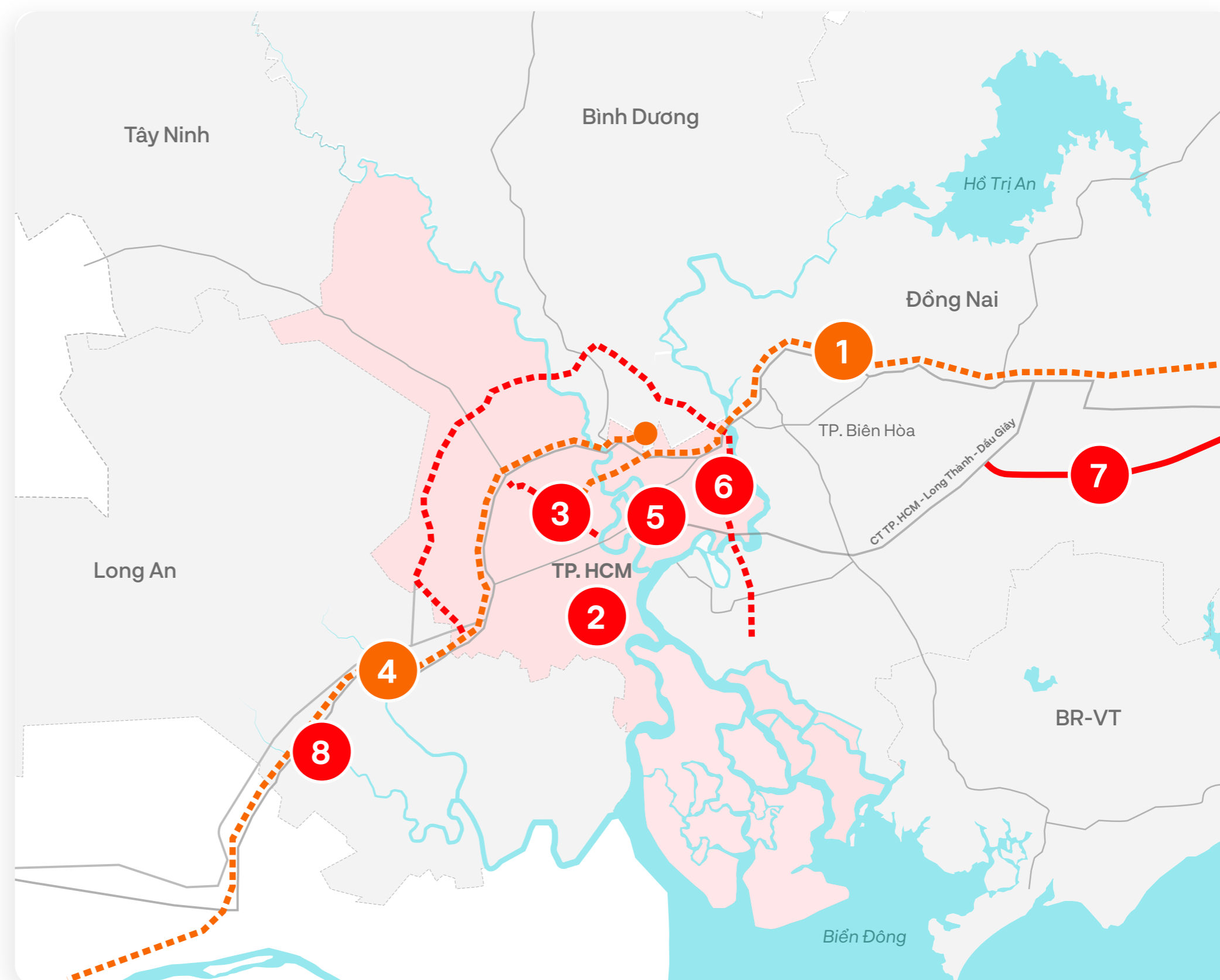
Tổng hợp từ internet, báo chí,...

Phòng R&D - DKRA Group

# Hạ tầng giao thông



- 1 Phê duyệt chủ trương đầu tư đường sắt tốc độ cao Bắc Nam năm 2025
- 2 TP. HCM - Dự kiến hoàn thành cầu Long Kiểng vào T9/2023
- 3 TP. HCM - Gia hạn hoàn thành Metro Bến Thành - Tham Lương đến năm 2030
- 4 TP. HCM - Đề xuất đổi hướng tuyến đường sắt cao tốc TP. HCM - Cần Thơ
- 5 TP. HCM - Hơn 1,100 tỷ Đồng mở rộng đường dẫn cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây
- 6 TP. HCM - Bồi thường Vành Đai 3 TP. HCM cao nhất hơn 73.0 triệu Đồng/m<sup>2</sup>
- 7 Đồng Nai - Khánh thành cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết
- 8 Long An - Thông xe 12 km đường vành đai qua Long An dịp lễ 30/4/2023



Tổng hợp từ internet, báo chí,...

Phòng R&D - DKRA Group

# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T4/2023





# Phân khúc Đất nền



**04** DỰ ÁN

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

**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**88%**

**Nguồn cung mới**  
**272** Nền

Giảm 83% Y-o-Y

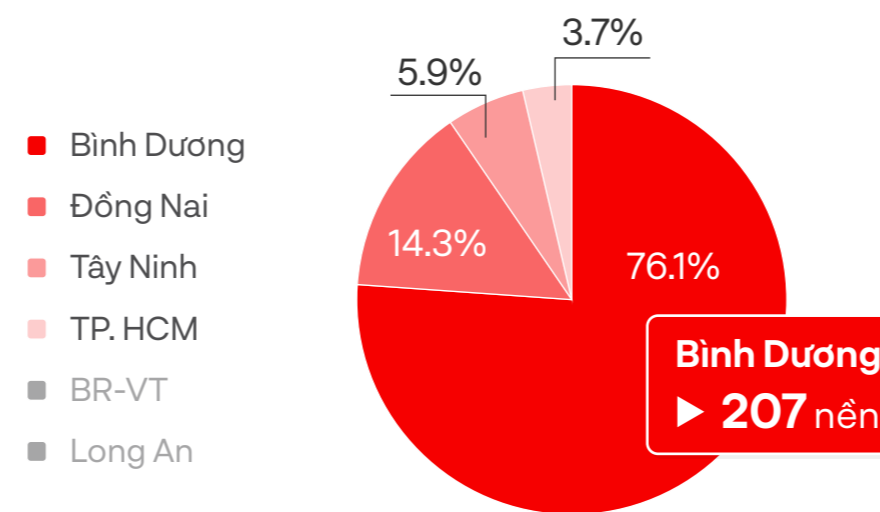
---

**Tiêu thụ mới**  
**238** Nền

Giảm 82% Y-o-Y

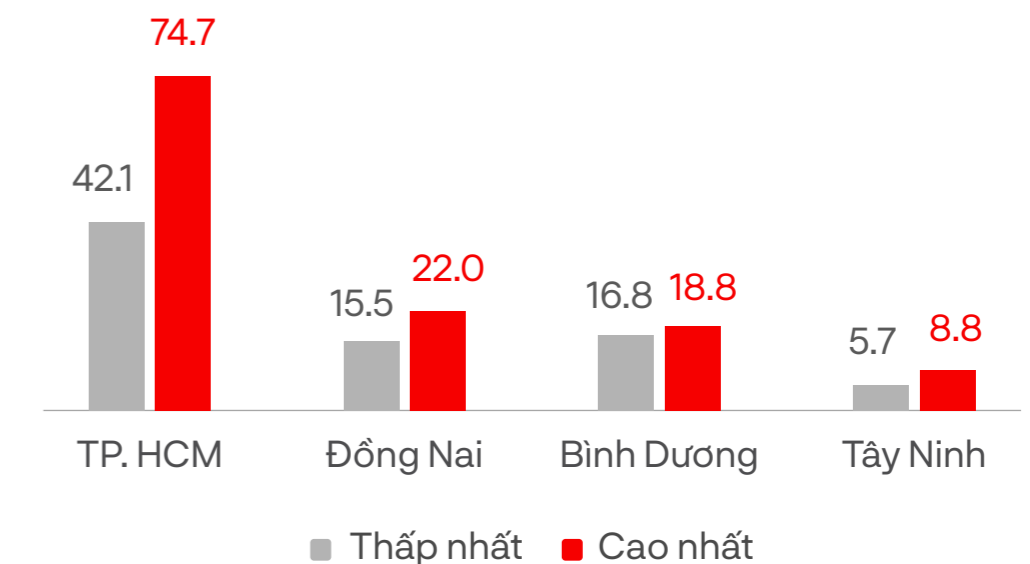
### Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: Tỷ lệ %



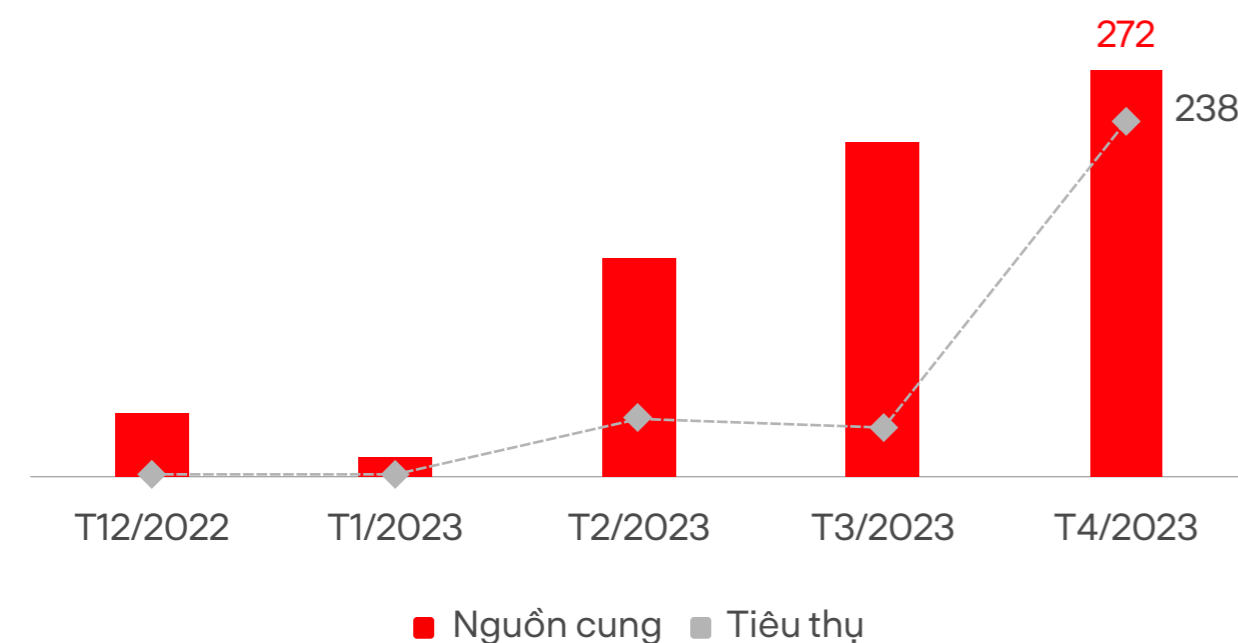
### Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>



### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Nguồn cung mới trong T04/2023 giảm mạnh chỉ tương đương 17% so với cùng kỳ năm 2022. Trong đó, Bình Dương chủ lực về nguồn cung với tỷ lệ đạt 76.1%.
- Sức cầu thị trường ở mức thấp chỉ bằng 18% so với T4/2022, tập trung chủ yếu ở các dự án có mức giá dưới 20 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Các chính sách chiết khấu mạnh tay cho phương án thanh toán nhanh (14% - 20%), hỗ trợ lãi suất/ân hạn nợ gốc,... được nhiều chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Tín hiệu tích cực từ việc ngân hàng có dấu hiệu giảm lãi suất, cùng những chủ trương, chính sách hỗ trợ cho thị trường trong những tháng đầu năm vẫn chưa thể tác động mạnh mẽ đến thanh khoản của thị trường thời gian qua, người mua vẫn trong tâm lý “chờ đáy” bất động sản.
- Mặt bằng giá sơ cấp vẫn đi ngang so với lần mở bán trước đó, thị trường thứ cấp không có nhiều biến động về giá so với tháng trước tuy nhiên thanh khoản vẫn rất trầm lắng.

# Phân khúc Căn hộ



**05** Dự án

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

**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**59%**

**Nguồn cung mới**  
**568** Căn

Giảm 77% Y-o-Y

---

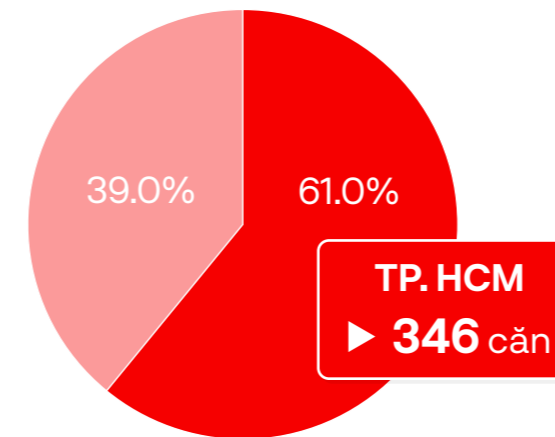
**Tiêu thụ mới**  
**333** Căn

Giảm 84% Y-o-Y

### Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

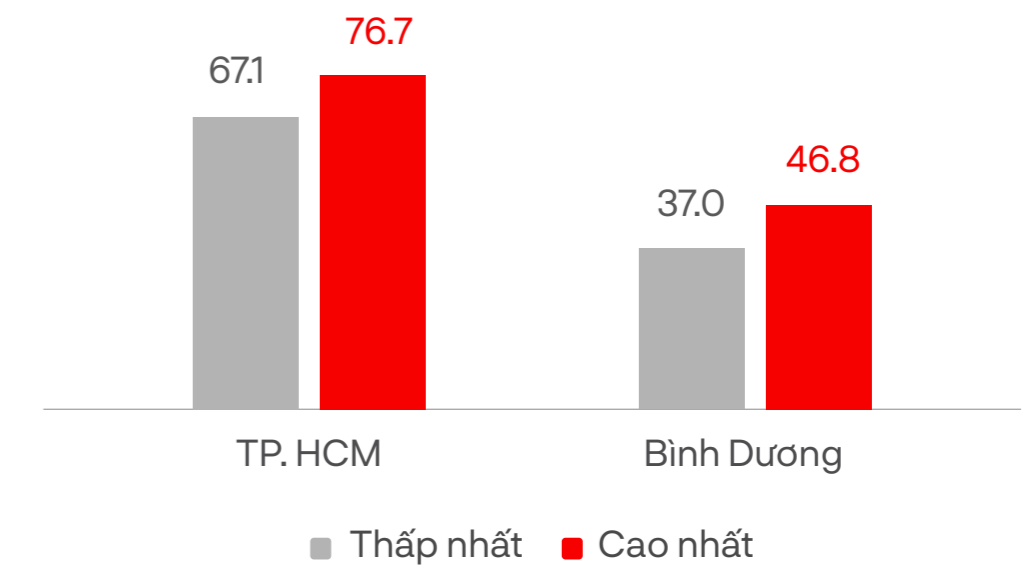
Đvt: Tỷ lệ %

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



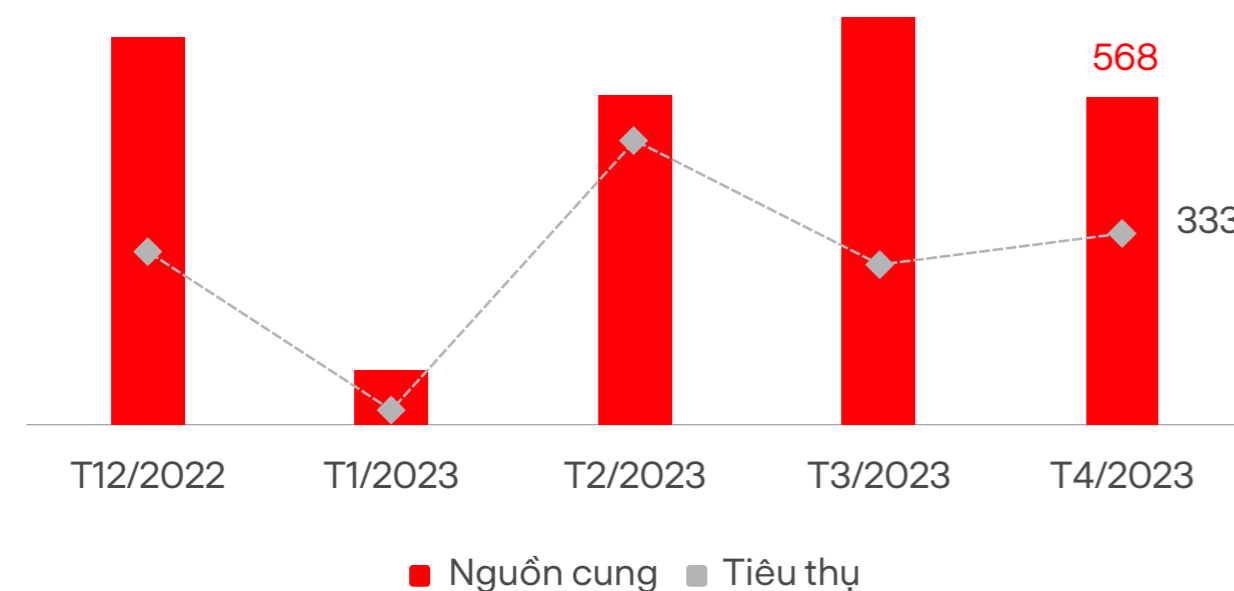
### Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



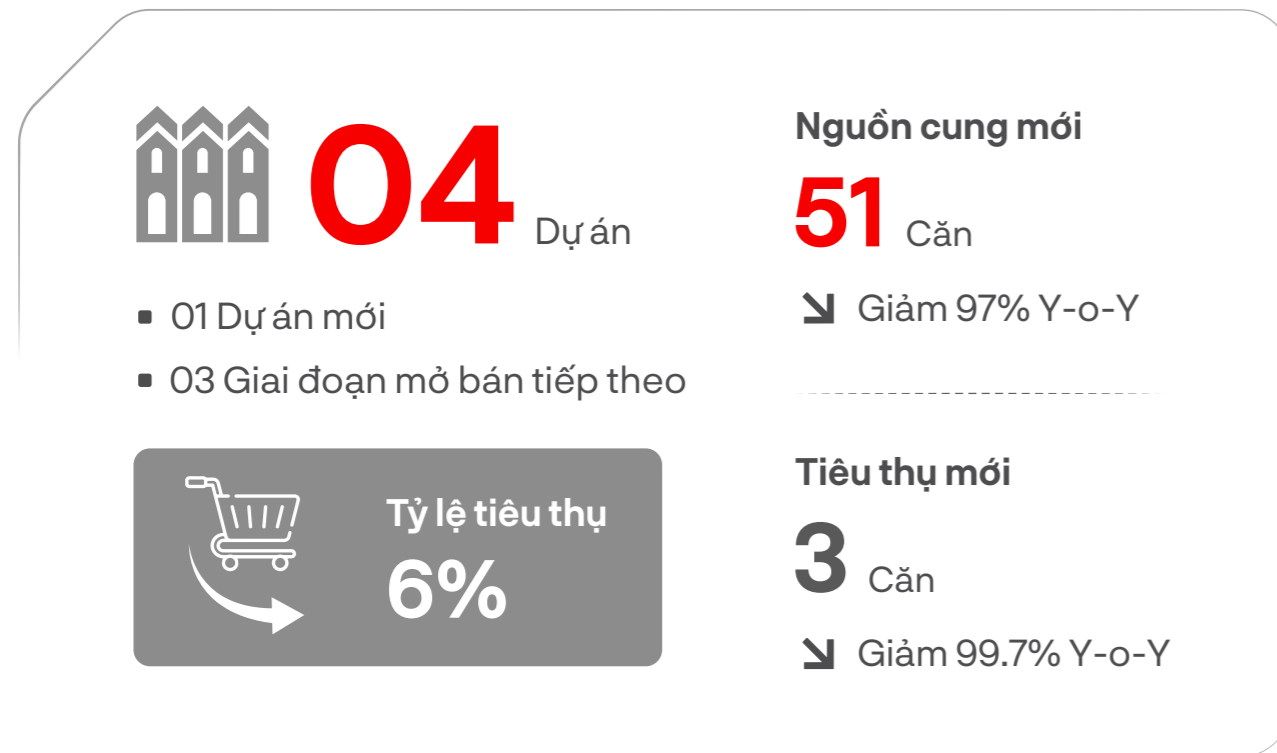
### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong T4/2023 ghi nhận sụt giảm 77% so với cùng kỳ, tập trung phần lớn tại TP. HCM.
- Sức cầu chung thị trường giảm mạnh 84% so với cùng kỳ năm 2022, lượng tiêu thụ tập trung ở một dự án mở bán tại khu Đông - TP. HCM trong khi các dự án tại Bình Dương chỉ hấp thụ được 16% - 21% giỏ hàng mở bán.
- Phân khúc căn hộ hạng A tập trung ở khu Đông - TP. HCM trong khi tại Bình Dương chủ yếu là hạng B và C tại 3 thành phố lớn của tỉnh là Thuận An, Dĩ An, Thủ Dầu Một.
- Chính sách chiết khấu thanh toán nhanh tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng, cục bộ có dự án ghi nhận mức chiết khấu lên đến trên 52% giá bán niêm yết căn hộ.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục neo ở mức cao trước áp lực các chi phí đầu vào, lãi vay, pháp lý,... . Đà giảm trên thị trường thứ cấp chứng lại với thanh khoản phục hồi nhẹ trước thông tin các chính sách gỡ vướng, hạ nhiệt lãi suất ban hành trong tháng.

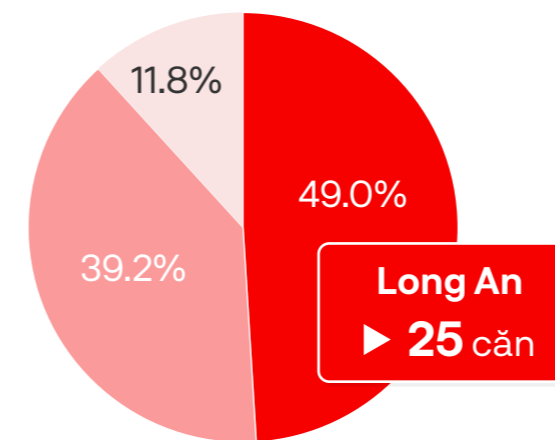
# Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



### Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

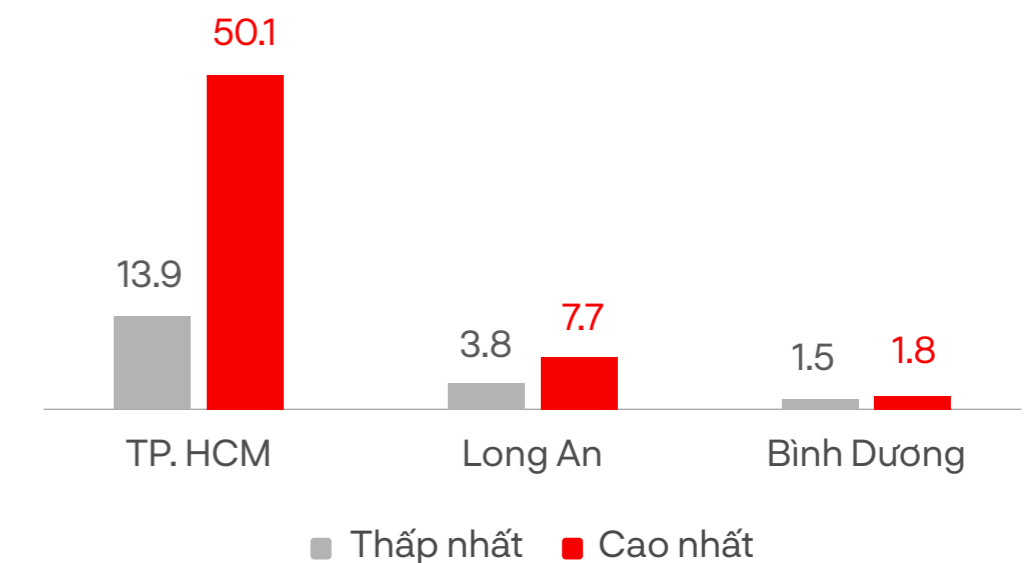
Đvt: Tỷ lệ %

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



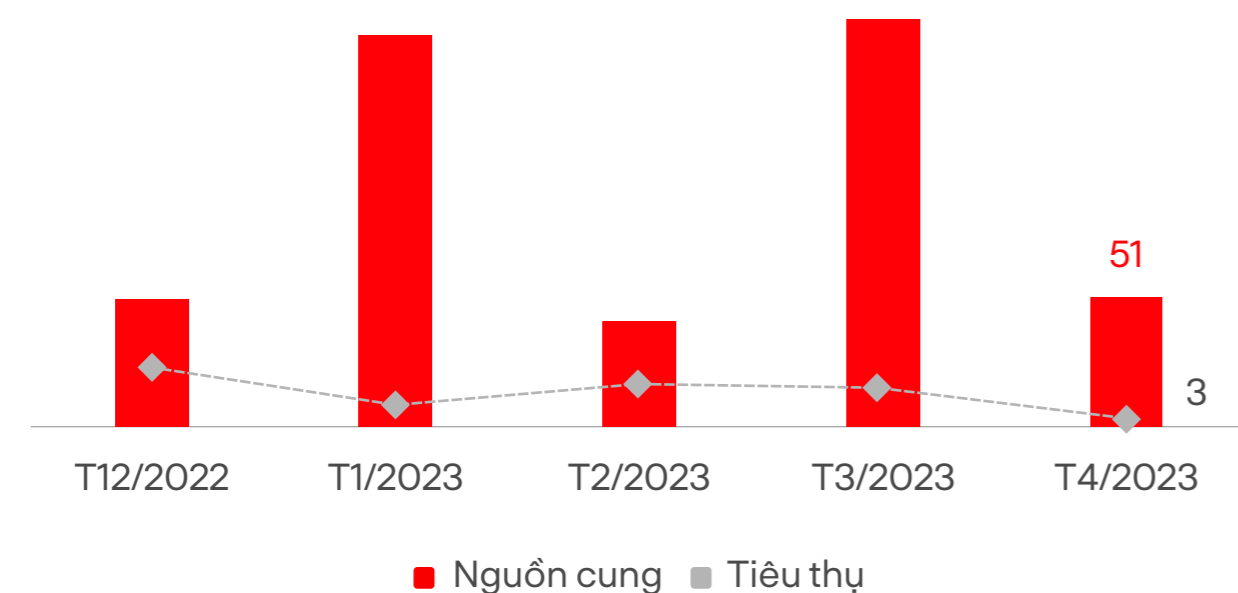
### Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn




- Nguồn cung mới giảm sâu 97% so với cùng kỳ năm 2022, ghi nhận trong T04/2023 nguồn cung tập trung chủ yếu tại Long An và Bình Dương với tỷ lệ lần lượt là 49% và 39.2%.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp chỉ tương đương 0.3% so với T04/2022, trong đó 100% lượng tiêu thụ tập trung tại Long An. Tại TP. HCM và Bình Dương không phát sinh giao dịch trong tháng.
- Dự án mở bán trong T04/2023 có mức giá giảm trung bình 8% - 10% so với lần mở bán trước đó (thời gian cách nhau khoảng 6 tháng).
- Mặt bằng giá thứ cấp không có nhiều khởi sắc so với tháng trước, thị trường vẫn xuất hiện phần lớn các giao dịch “bán huế vốn, cắt giảm lợi nhuận” ở nhóm các nhà đầu tư có sử dụng vốn vay ngân hàng.
- Chính sách chiết khấu lên đến 20%, cam kết thuê lại trong vòng 12 tháng được chủ đầu tư ưu tiên áp dụng nhằm kích cầu thị trường.



# Bất động sản nghỉ dưỡng

## - Biệt thự nghỉ dưỡng



# 02

Dự án

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

**Nguồn cung mới**

# 12

Căn

↘ Giảm 98% Y-o-Y


---

**Tiêu thụ mới**

# 3

Căn

↘ Giảm 98% Y-o-Y

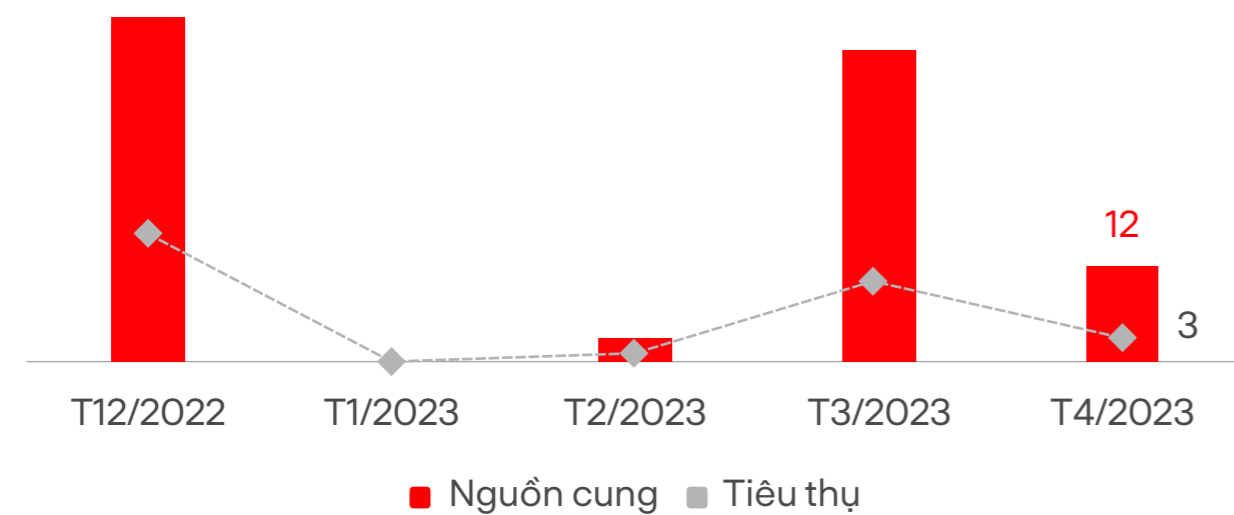


Tỷ lệ tiêu thụ

# 25%

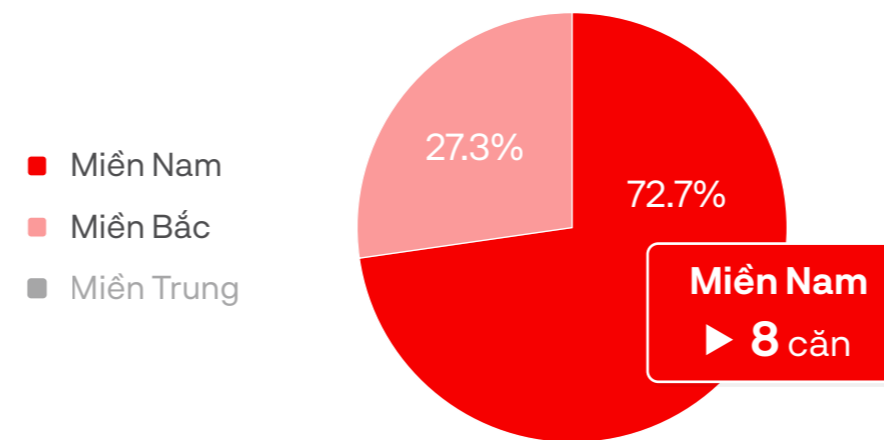
**Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng**

Đvt: Căn



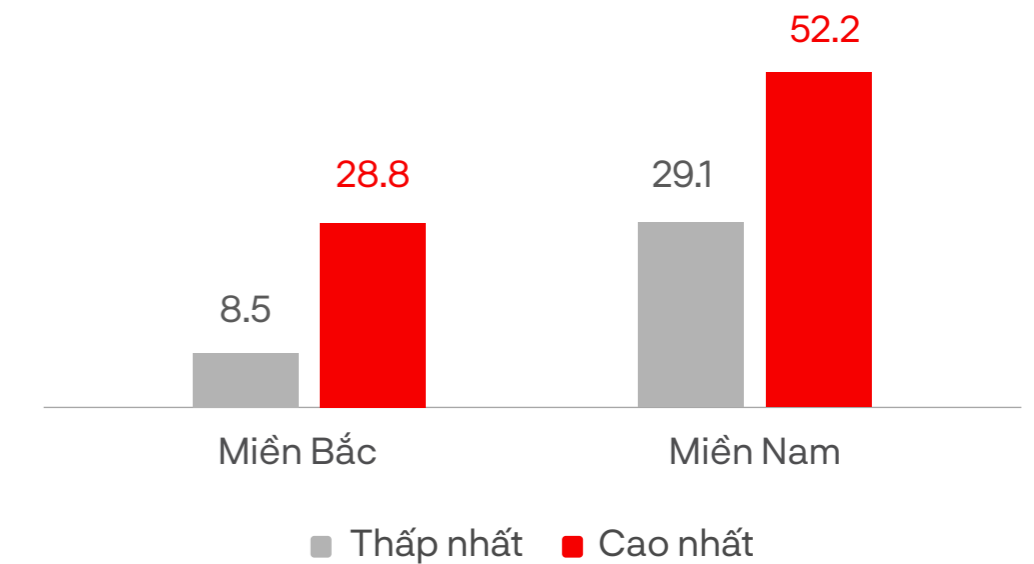
**Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền**

Đvt: Tỷ lệ %



**Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền**

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)




- Nguồn cung tiếp tục xu hướng giảm từ cuối Q2/2022, số lượng dự án đưa ra thị trường khiêm tốn, nguồn cung giảm hơn 69% so với tháng trước và giảm 98% so với cùng kỳ.
- Miền Bắc và miền Nam tiếp tục dẫn đầu nguồn cung toàn thị trường, riêng miền Trung liên tiếp 4 tháng không ghi nhận dự án mới.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, dự án mới có tình hình bán hàng chậm, trong khi đó hơn 60% dự án sơ cấp đóng giỏ hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động so với tháng trước, các chính sách hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... vẫn được nhiều chủ đầu tư áp dụng để hỗ trợ khách mua.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo nguồn cung và sức cầu thị trường có thể tăng nhẹ nhưng không có nhiều biến động rõ nét và tập trung chủ yếu tại Phú Quốc.



# Bất động sản nghỉ dưỡng

## - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng



# 02

Dự án

- Tất cả đều là dự án mới


**Nguồn cung mới**

# 20

Căn

↘ Giảm 98% Y-o-Y

---



Tỷ lệ tiêu thụ

# 40%

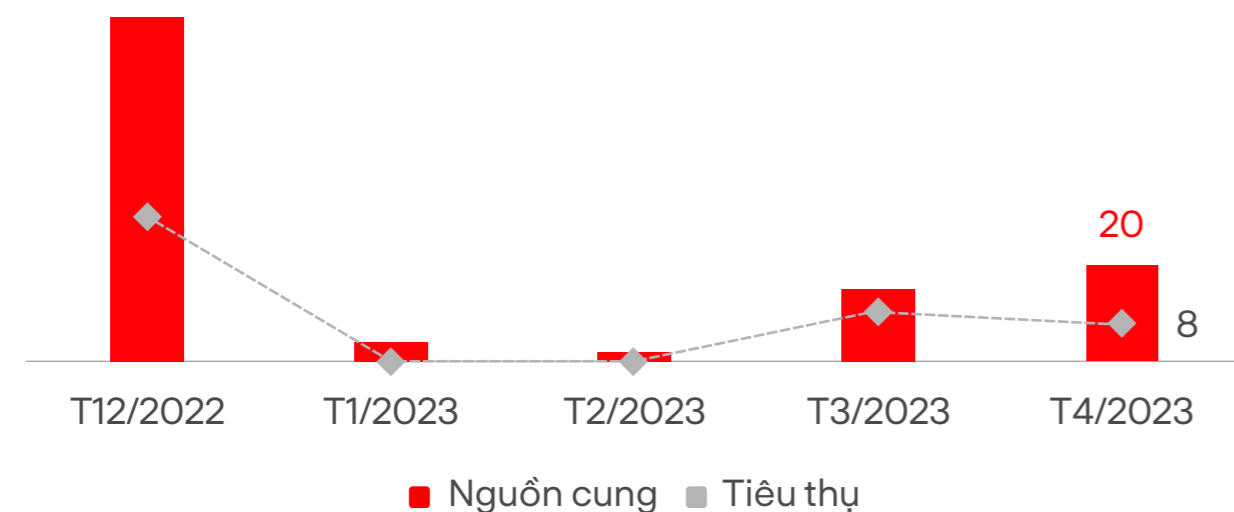
**Tiêu thụ mới**

# 8

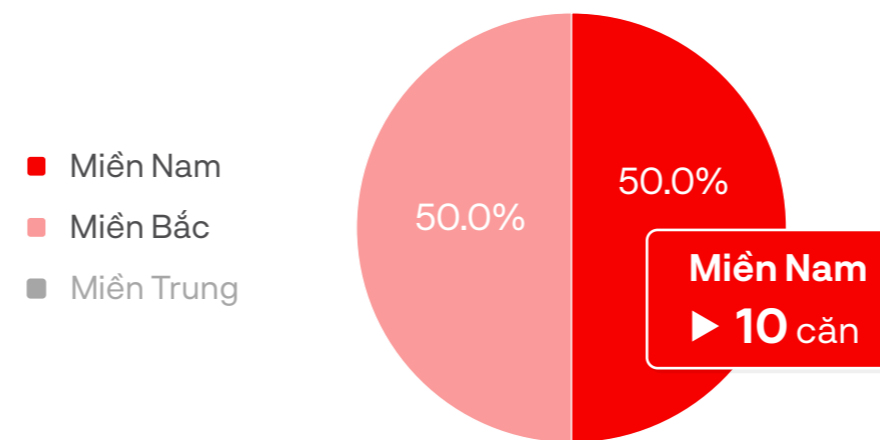
Căn

↘ Giảm 99% Y-o-Y

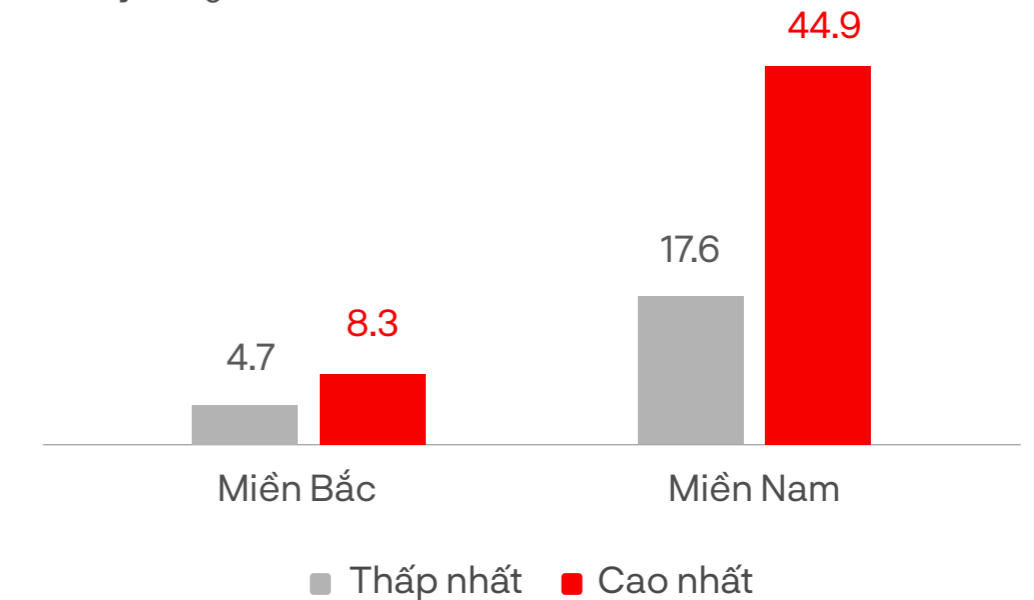
**Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng**  
Đvt: Căn



**Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền**  
Đvt: Tỷ lệ %



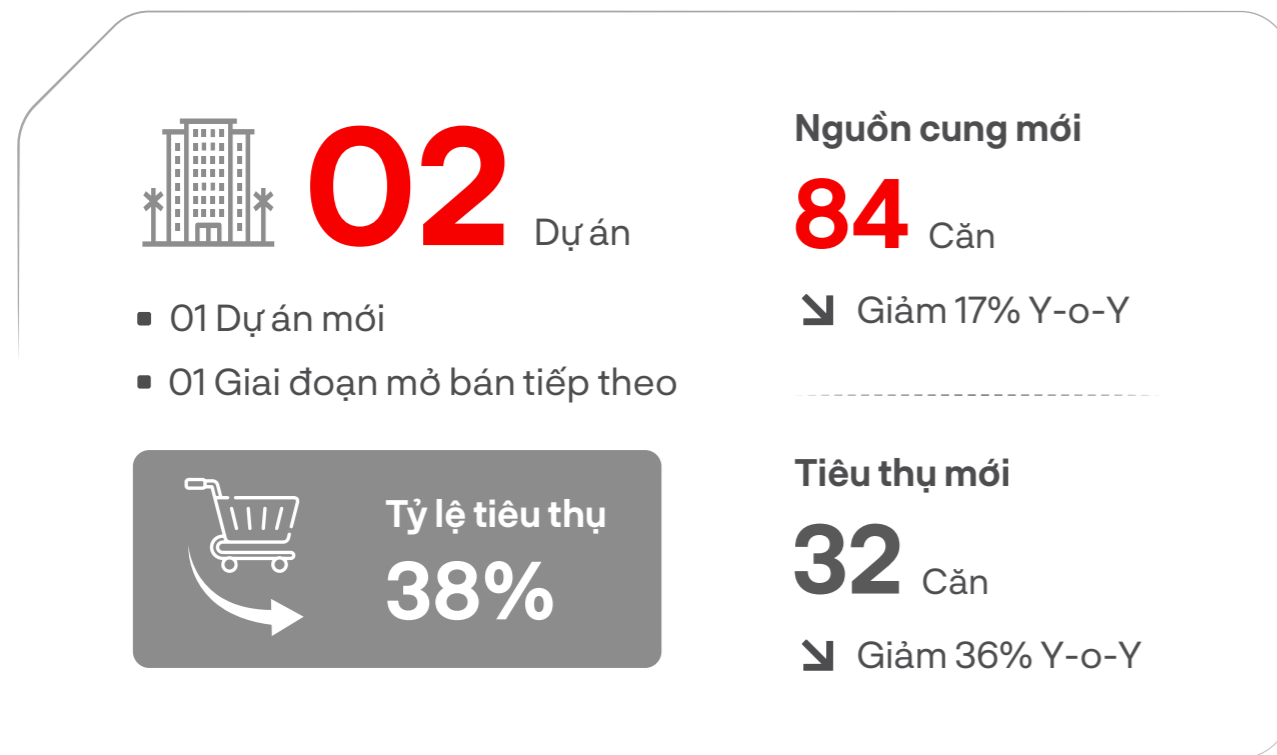
**Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền**  
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung tăng 33% so với tháng trước nhưng vẫn còn ở mức rất thấp không đáng kể, tập trung chủ yếu ở Phú Quốc và Tuyên Quang.
- Miền Bắc và miền Nam vẫn là khu vực dẫn đầu nguồn cung, trong khi đó miền Trung tiếp tục duy trì sự khan hiếm dự án mới.
- Sức cầu thị trường vẫn còn khiêm tốn, chỉ tương đương 1% so với cùng kỳ năm 2022. Các dự án mới đều có tình hình bán hàng chậm, riêng dự án sơ cấp có hơn 60% dự án đóng giờ hàng không ghi nhận giao dịch.
- Giá bán sơ cấp không biến động so với tháng trước, những chính sách chiết khấu 30% - 40% giá bán khi thanh toán nhanh vẫn tiếp tục được áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường sẽ tăng nhẹ, tập trung vào những dự án có pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi những chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh.

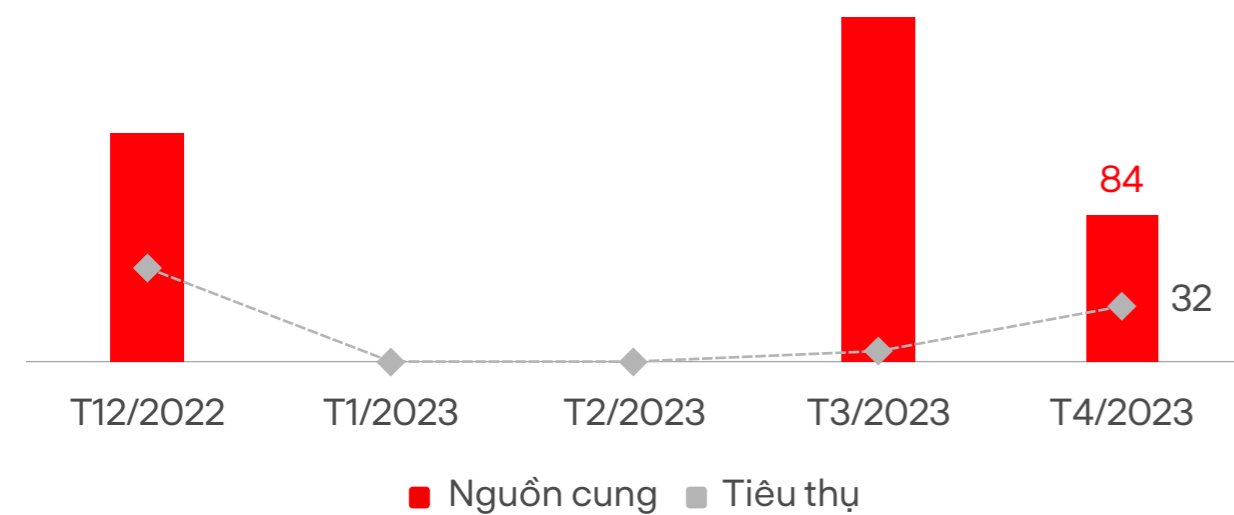


# Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel



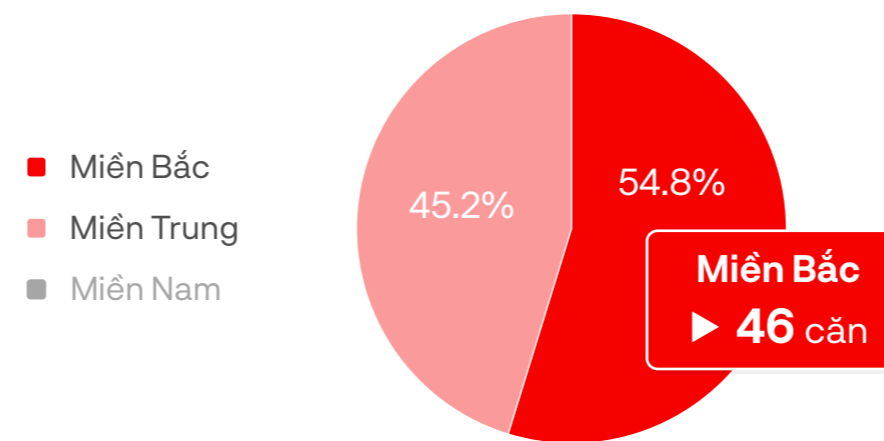
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



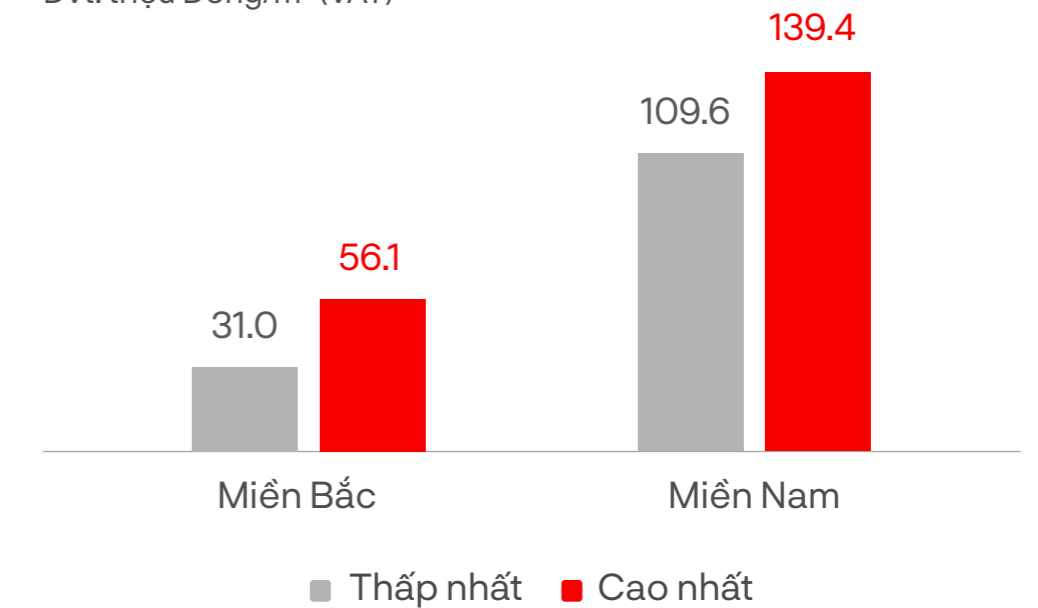
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



## Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



- Nguồn cung vẫn còn ở mức rất thấp, giảm hơn 58% so với tháng trước và giảm xấp xỉ 17% so với cùng kỳ.
- Miền Bắc và miền Trung vẫn là khu vực dẫn đầu nguồn cung. Riêng miền Nam tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới trong 4 tháng liên tiếp.
- Sức cầu thị trường mặc dù có sự hồi phục nhưng không đáng kể, tỷ lệ tiêu thụ chỉ tương đương 38% nguồn cung mới. Lượng tiêu thụ tập trung chủ yếu tại khu vực miền Trung - chiếm 94% lượng tiêu thụ cả nước.
- Giá bán sơ cấp 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 đầy đủ, được vận hành bởi thương hiệu quốc tế 4\* - 5\* vẫn được thị trường 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 nhờ những thông tin tích cực từ Chính phủ, tuy nhiên sẽ không có nhiều đột biến trong ngắn hạn.

## 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.*