

Bản tin thị trường

**Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 5/2023**



NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T5/2023

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

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T5/2023

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

T5/2023



Chỉ số kinh tế



FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 5 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt

10.86 tỷ USD

↘ 7.3% Y-o-Y

TP. HCM đạt

1.14 tỷ USD

↘ 13.6% Y-o-Y

Nguồn: FIA

Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt hơn 6.6 tỷ USD, chiếm 61% tổng vốn đầu tư đăng ký. Các nhà đầu tư nước ngoài quy mô vừa và nhỏ tiếp tục quan tâm, tin tưởng vào môi trường đầu tư của Việt Nam và đưa ra các quyết định đầu tư mới. Trong khi đó, các tập đoàn lớn hiện đang cân trọng, xem xét kỹ lưỡng trước các khoản đầu tư lớn.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 5 tháng đầu năm

Cả nước tăng

↗ 3.55%

TP. HCM tăng

↗ 4.01%

So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: GSO, PSO

Nguyên nhân chính làm tăng chỉ số CPI trong 5 tháng đầu năm 2023 chủ yếu do giá điện sinh hoạt tăng 2.59% cũng như giá các mặt hàng thực phẩm tăng 3.8% do nhu cầu tiêu dùng tăng trong các dịp lễ, Tết.

Chỉ số kinh tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/5 đạt:

1,075.17 Điểm

↗ Tăng 34.56 điểm so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

Giá vàng

Kết thúc T5/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

66.45 - 67.05 triệu Đồng/lượng

↘ Giảm nhẹ 0.22% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

Tỷ giá USD/VND

Ngày 31/5, ghi nhận 1 USD bằng

23,665 Đồng

↗ Tăng 0.15% so với đầu tháng

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

Lãi suất

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

6.9% - 8.4% /năm

↘ Giảm 0.2 điểm % so với T4/2023

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



01

QUYẾT ĐỊNH 510/QĐ-BXD

Ngày 19/5/2023, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 510/QĐ-BXD về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

02

QUYẾT ĐỊNH 12/2023/QĐ-UBND

Ngày 15/5/2023, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 12/2023/QĐ-UBND về Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01/6/2023.

03

QUYẾT ĐỊNH 11/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/5/2023, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 11/2023/QĐ-UBND về Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích khu đất công để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

04

QUYẾT ĐỊNH 20/2023/QĐ-UBND

Ngày 19/5/2023, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 20/2023/QĐ-UBND về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về giải quyết tranh chấp đất đai và cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực thi hành trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 06/2018/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND Thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 29/5/2023.

05

QUYẾT ĐỊNH 22/2023/QĐ-UBND

Ngày 19/5/2023, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 22/2023/QĐ-UBND về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện các chương trình, dự án đầu tư công của Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 của UBND Thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 29/5/2023.

06

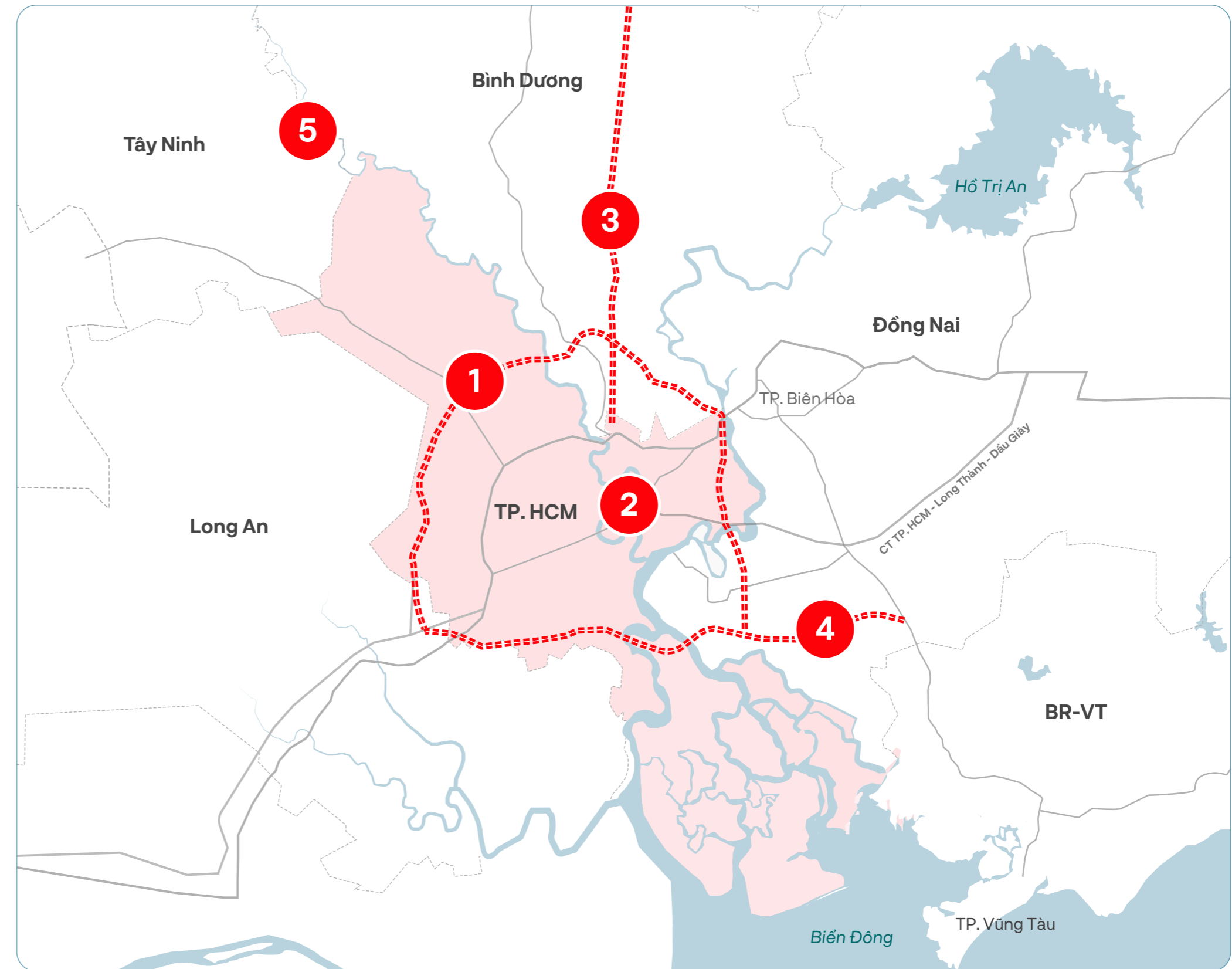
QUYẾT ĐỊNH 24/2023/QĐ-UBND

Ngày 23/5/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 24/2023/QĐ-UBND về việc Bổ sung Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 10/6/2023.

Hạ tầng giao thông



- 1 TP. HCM - Sẵn sàng khởi công đường vành đai 3 trước ngày 30/6.
- 2 TP.HCM - Vòng xoay Lương Định Của cơ bản hoàn thành.
- 3 Bình Dương - Thống nhất đầu tư dự án đường cao tốc TP. HCM - Chơn Thành và đường vành đai 4.
- 4 Đồng Nai - Thi công trở lại nhiều gói thầu thuộc cao tốc Bến Lức - Long Thành.
- 5 Tây Ninh - Sẽ có thêm 11 cây cầu qua sông Sài Gòn và sông Vàm Cỏ Đông.



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

Phòng R&D - DKRA Group

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T5/2023



Phân khúc Đất nền



04 DỰ ÁN

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

Tỷ lệ tiêu thụ
24%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
572 Nền

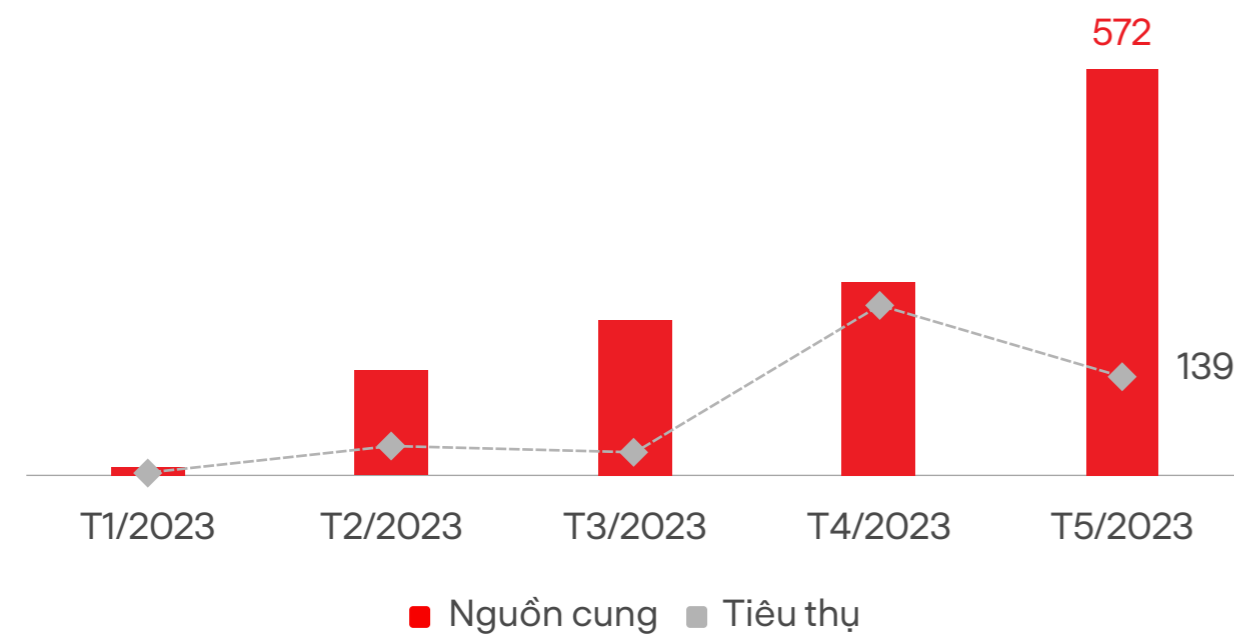
Giảm 36% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
139 Nền

Giảm 79% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

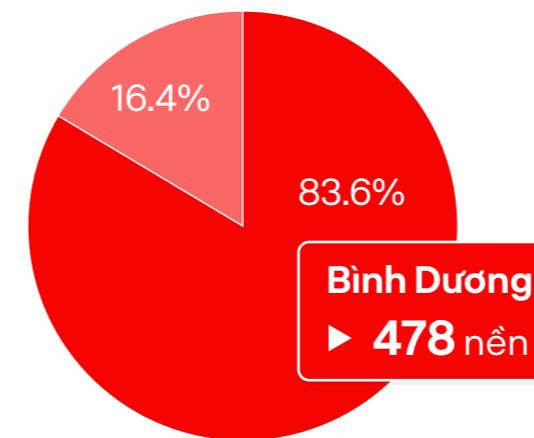
Đvt: Nền



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

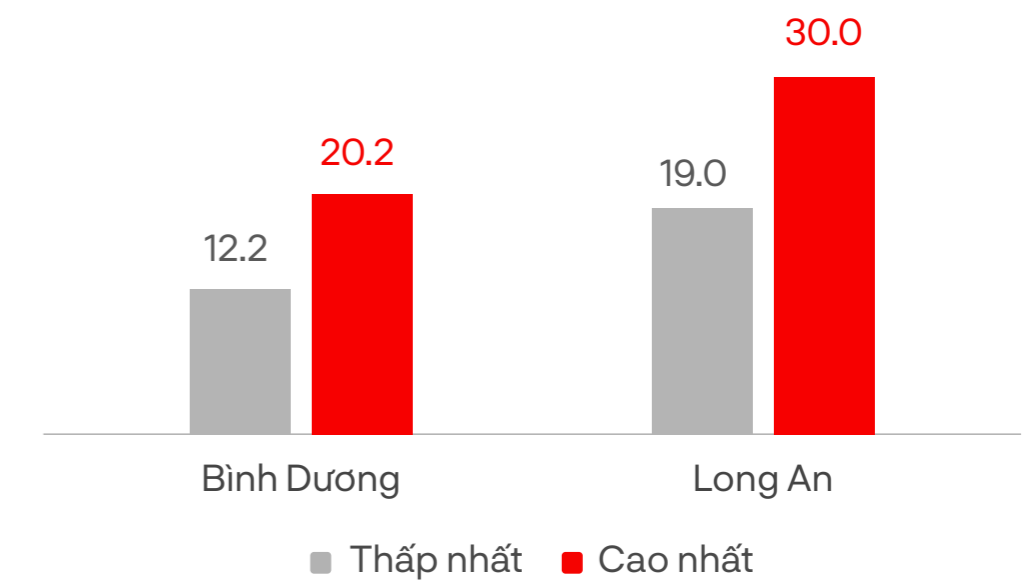
Đvt: Tỷ lệ %

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



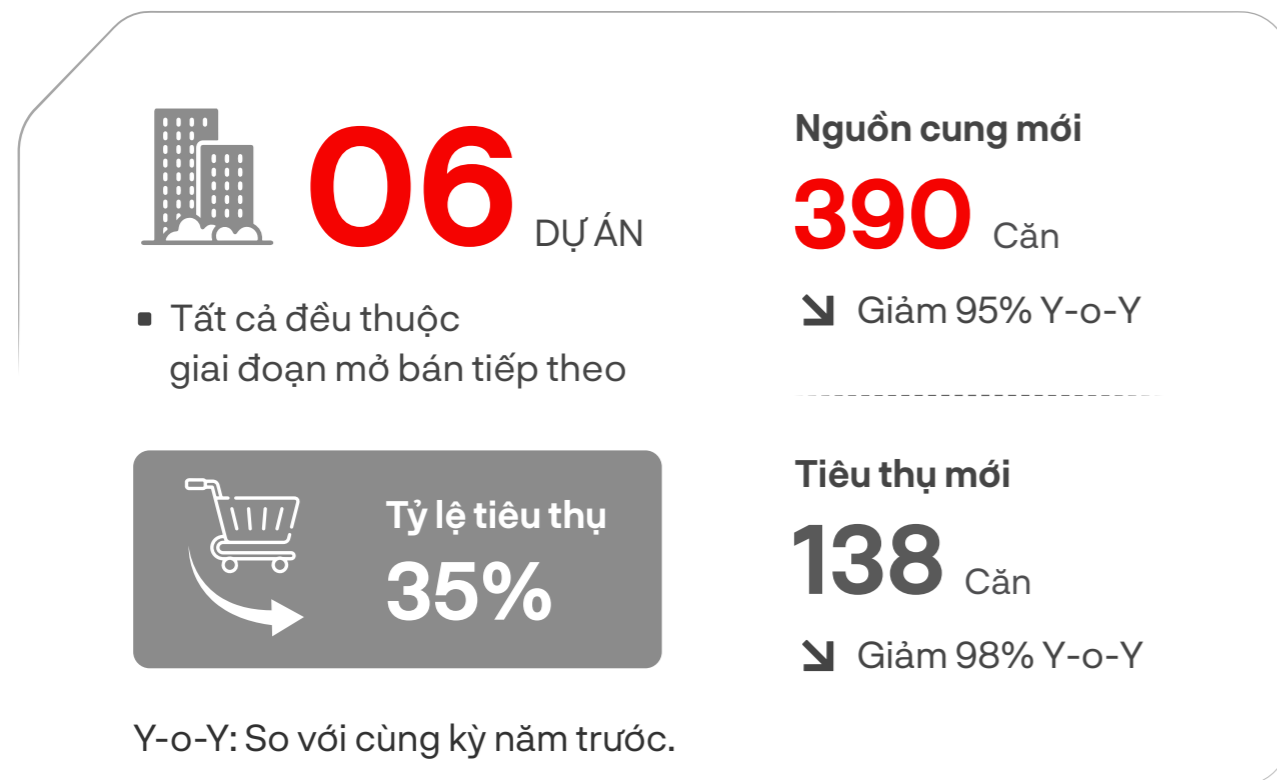
Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



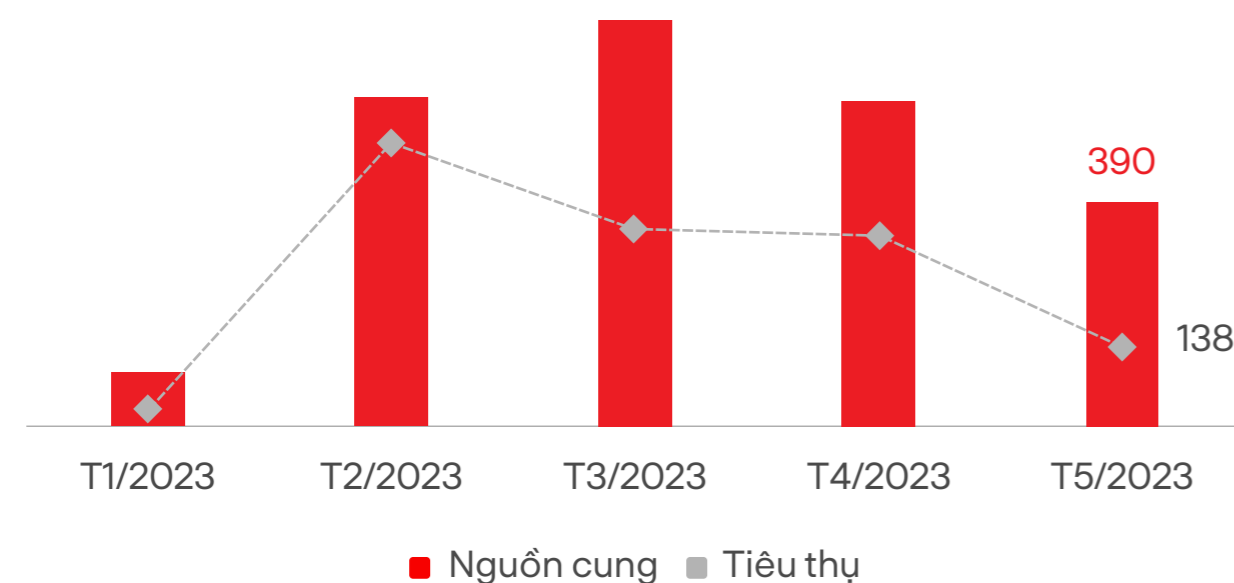
- Nguồn cung mới trong T5/2023 đạt mức cao nhất trong 5 tháng qua, tăng 2.1 lần so với tháng trước, tuy nhiên giảm 36% so với cùng kỳ năm trước. Bình Dương chủ lực về nguồn cung với tỷ lệ đạt 83.6%.
- Lượng tiêu thụ ở mức rất thấp, giảm 79% so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch thành công tập trung chủ yếu ở các sản phẩm có giá trung bình dưới 15 triệu Đồng/m².
- Dự án mở bán trong T5/2023 có mức giá tăng 4% - 8% so với lần mở bán trước đó (thời gian cách nhau 5 - 7 tháng).
- Thị trường thứ cấp có mức giảm trung bình 2% - 10% so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên thanh khoản thị trường vẫn chưa đạt nhiều tín hiệu tích cực.

Phân khúc Căn hộ



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

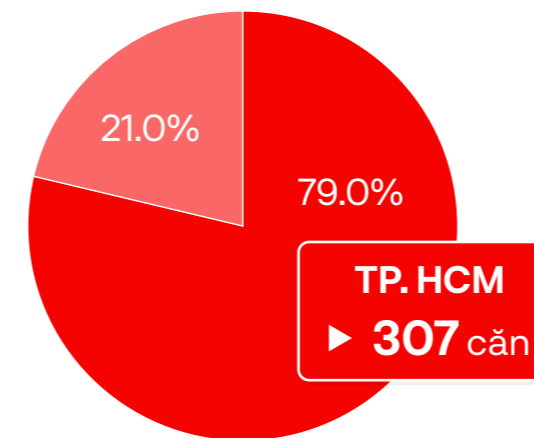
Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

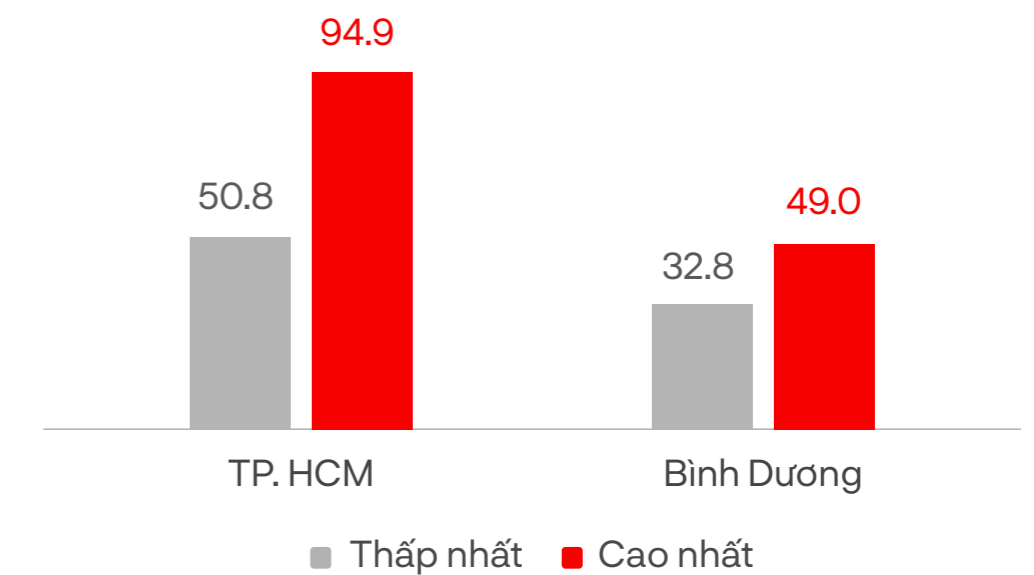
Đvt: Tỷ lệ %

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



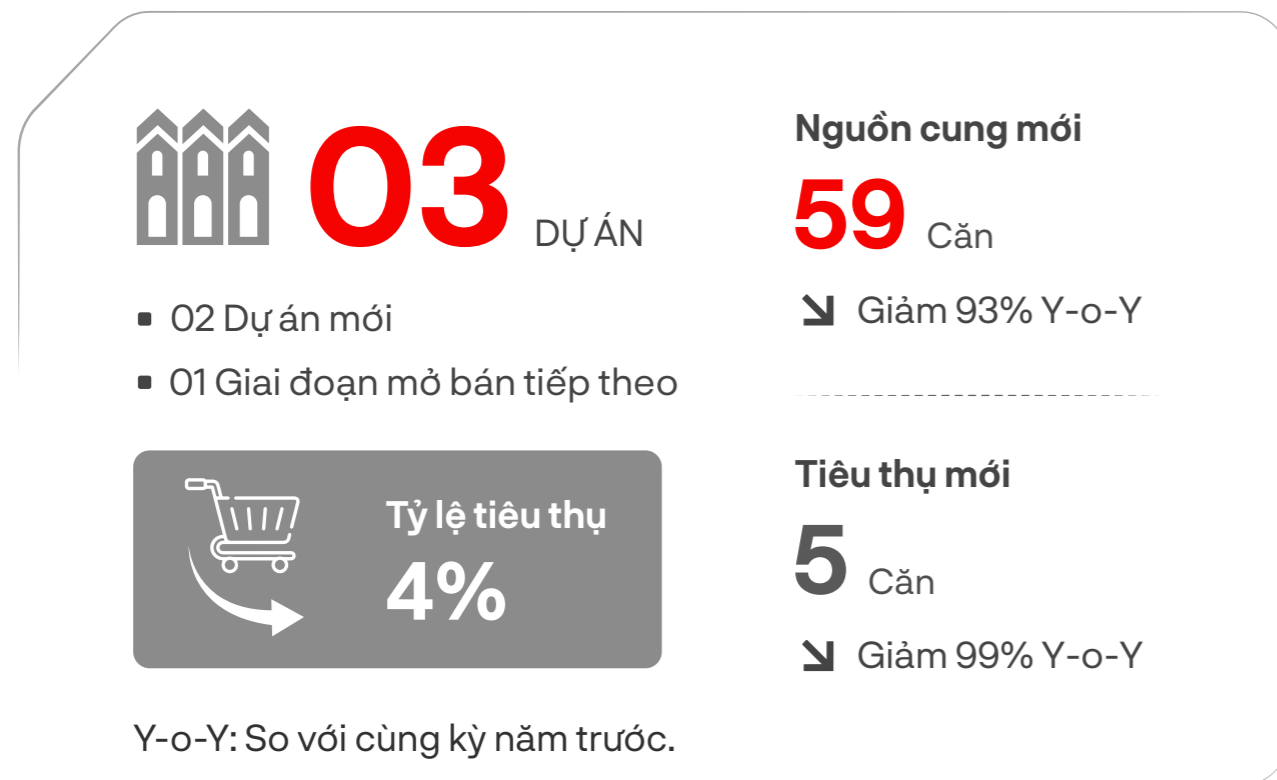
Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



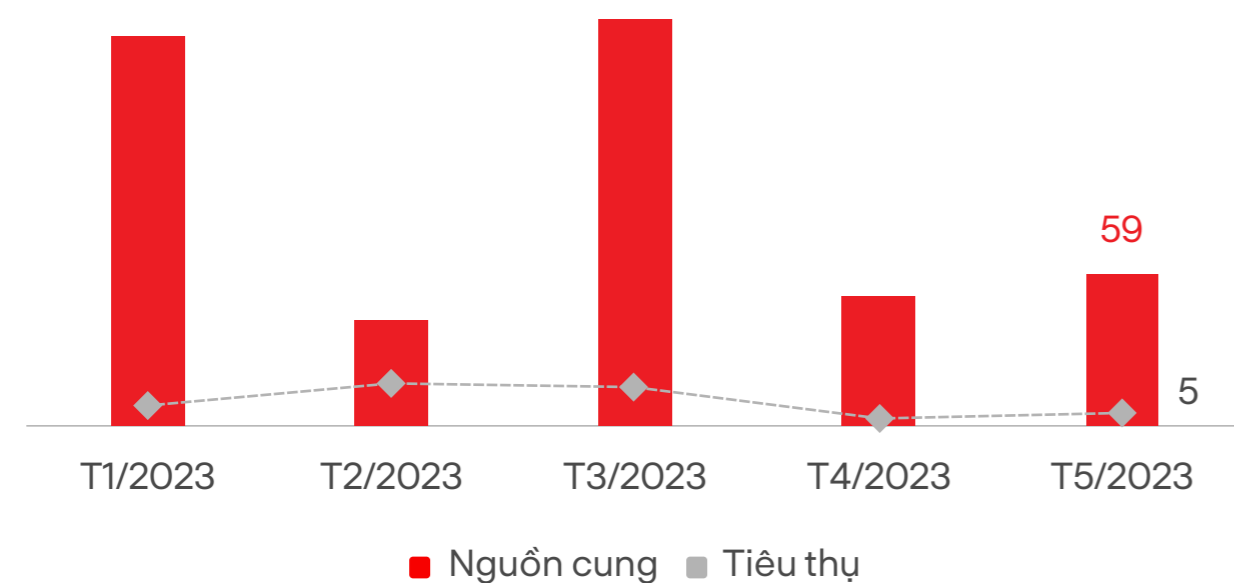
- Nguồn cung mới căn hộ tại TP. HCM và các tỉnh giáp ranh trong T5/2023 ghi nhận sụt giảm mạnh 95% so với cùng kỳ T5/2022, các dự án mở bán tập trung tại TP. HCM và Bình Dương.
- Sức cầu chung toàn thị trường giảm mạnh 98% so với cùng kỳ với tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt 35% nguồn cung mở bán mới trong tháng.
- Phân khúc căn hộ hạng A tại khu Đông - TP. HCM tiếp tục dẫn dắt nguồn cung mới trong tháng trong khi tại Bình Dương chủ yếu là hạng B và hạng C tại TP. Thuận An và Thủ Dầu Một.
- Các chính sách chiết khấu “khủng” đối với phương thức thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán,... tiếp tục được phần lớn chủ đầu tư áp dụng để kích cầu người mua giữa bối cảnh thị trường khó khăn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục neo ở mức cao trước áp lực các chi phí đầu vào, lãi vay, pháp lý,...
- Số lượng các giao dịch chào bán “cắt lỗ” thứ cấp giảm mạnh, phần lớn nhờ vào các tín hiệu tích cực đến từ việc giảm lãi suất cũng như chỉ đạo gỡ vướng pháp lý dự án trong tháng.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

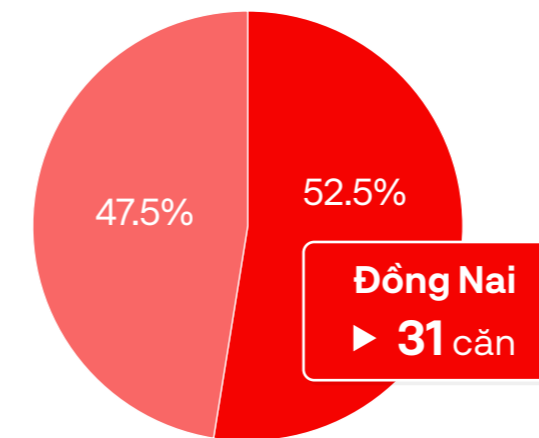
Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

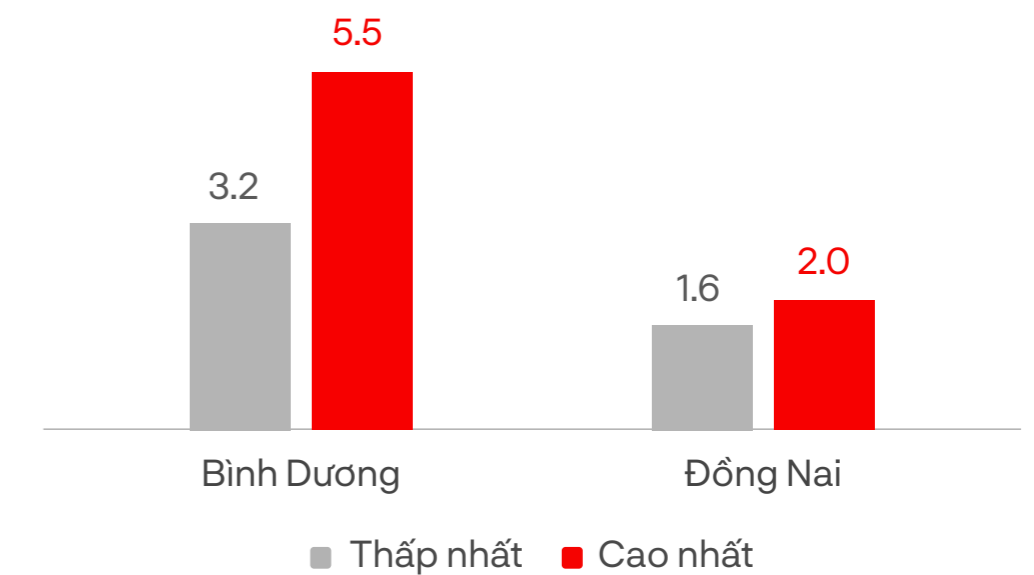
Đvt: Tỷ lệ %

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



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)




- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong T5/2023 sụt giảm đáng kể so với cùng kỳ năm 2022 với tỷ lệ giảm lần lượt là 93% và 99%.
- Nguồn cung mới trong T5/2023 tập trung chủ yếu tại Đồng Nai và Bình Dương, các khu vực còn lại không phát sinh dự án mở bán mới.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, chỉ tương ứng 1% so với cùng kỳ năm trước.
- Sản phẩm tồn kho được mở bán lại trong T5/2023 không biến động so với lần mở bán trước đó, trong khi đó giá thứ cấp tiếp tục đà giảm 5% - 10% so với thời điểm đầu năm, tập trung chủ yếu ở nhóm khách hàng sử dụng đòn bẩy tài chính.
- Trước những khó khăn của nền kinh tế, dự kiến thị trường bất động sản khó đạt được những tín hiệu tích cực trong ngắn hạn.



Bất động sản nghỉ dưỡng

- Biệt thự nghỉ dưỡng



02

DỰ ÁN


Nguồn cung mới

9

Căn

↘ Giảm 98.4% Y-o-Y

▪ Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ

11%

Tiêu thụ mới

1

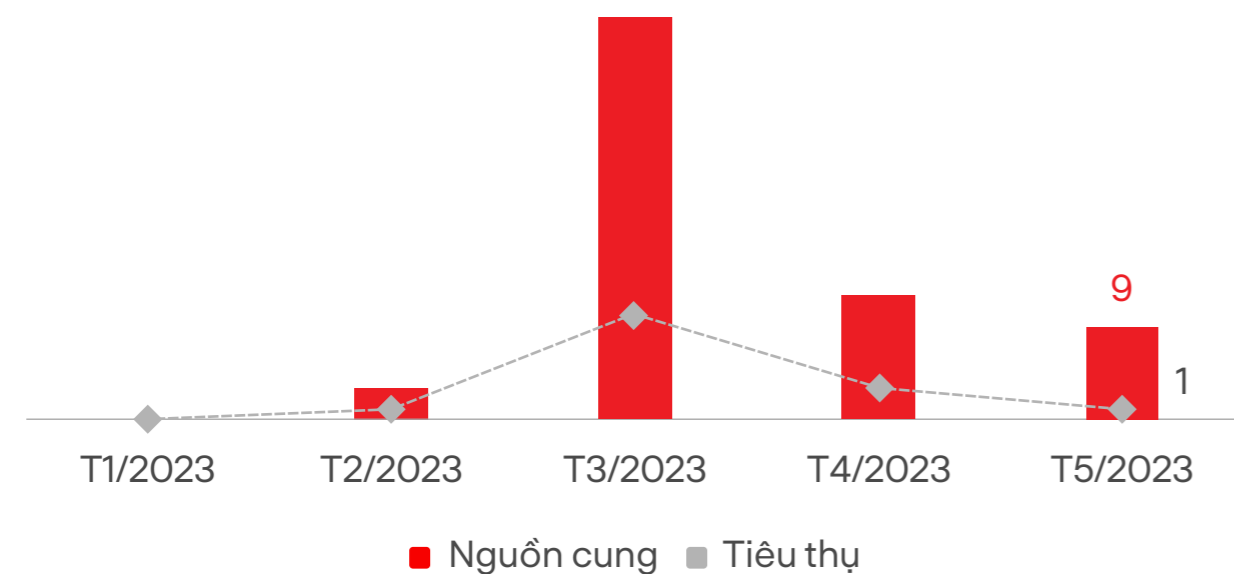
Căn

↘ Giảm 99.6% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

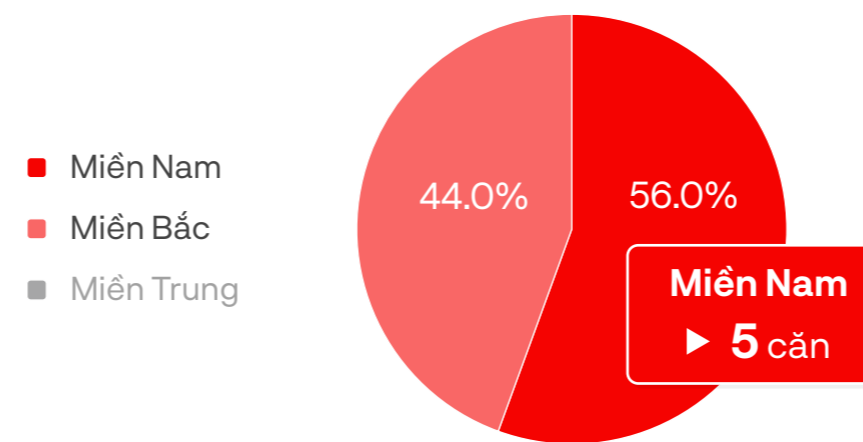
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



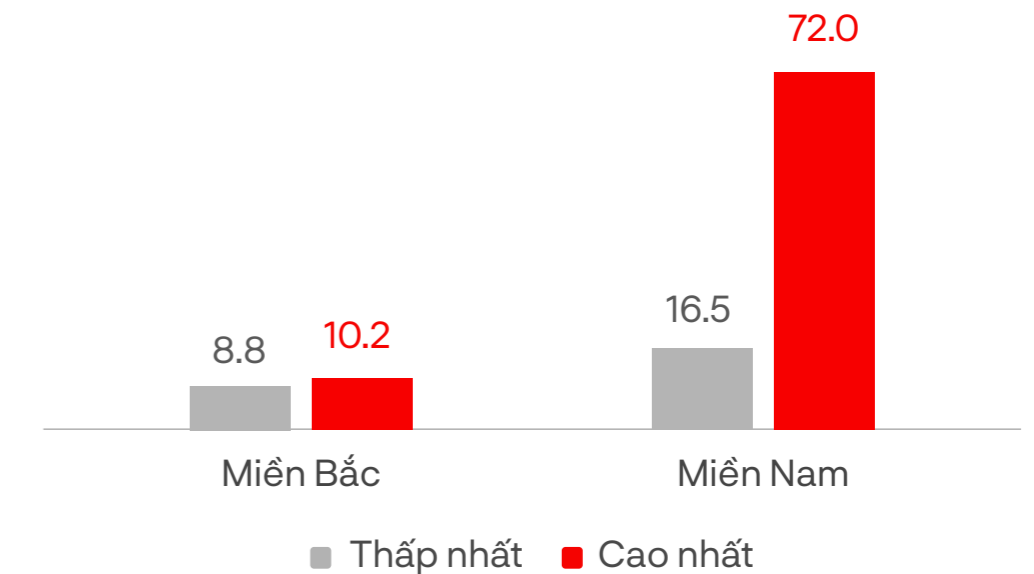
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)




- 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 1.6% so với cùng kỳ.
- Sức cầu thị trường khiêm tốn, bằng 0.4% so với cùng kỳ, các dự án mới có tình hình bán hàng chậm trong khi đó dự án sơ cấp gần như đóng giò hàng hoặc tạm ngưng giao dịch trước bối cảnh khó khăn của thị trường.
- 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 rơi vào trầm lắng.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường tăng nhẹ so với tháng 5 nhưng không có nhiều đột biến rõ nét.



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

38

Căn


↘ Giảm 96% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

15

Căn

↘ Giảm 97% Y-o-Y



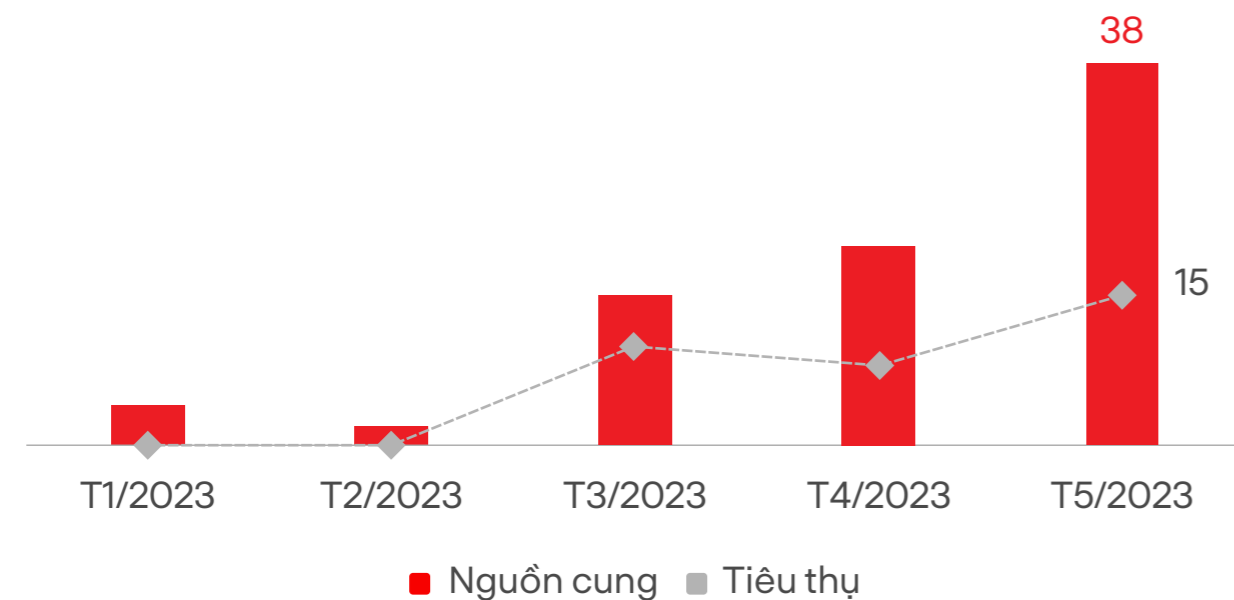
Tỷ lệ tiêu thụ

39%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

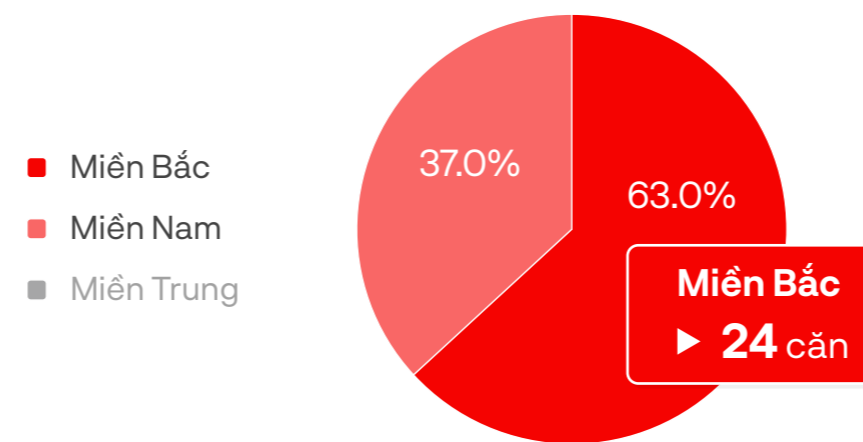
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



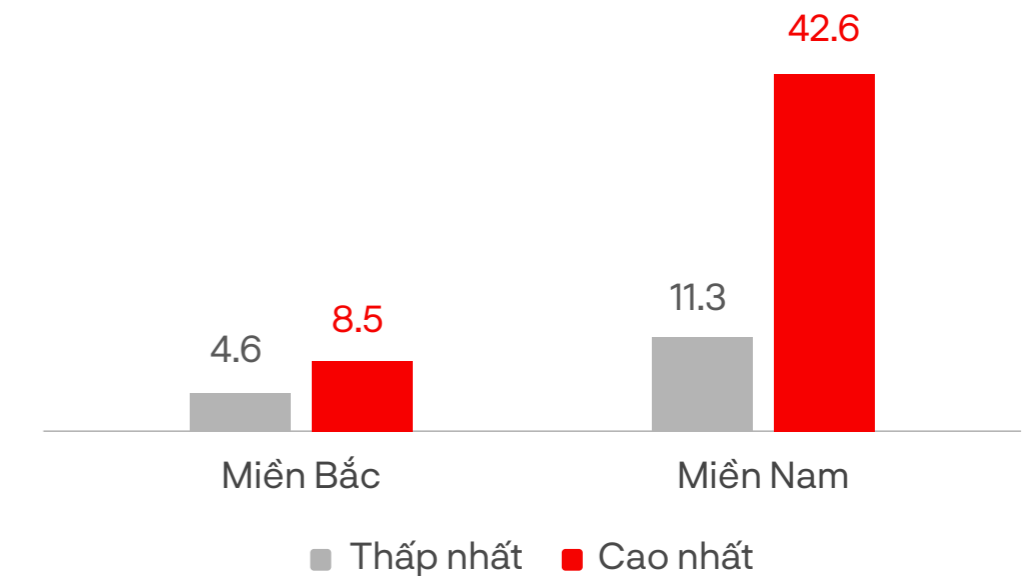
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền


Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung mới trong tháng tăng so với giai đoạn 4 tháng đầu năm, tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp chỉ tương đương 4% so với cùng kỳ.
- Miền Bắc và miền Nam tiếp tục là những khu vực dẫn đầu nguồn cung, trong khi đó miền Trung vẫn duy trì sự khan hiếm dự án mở bán mới.
- Sức cầu thị trường mặc dù tăng nhưng không đáng kể, lượng tiêu thụ còn hạn chế, bằng 3% 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 Kiên Giang và Tuyên Quang.



Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel



02

DỰ ÁN

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung mới

139

Căn


↘ Giảm 82% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

15

Căn

↘ Giảm 96% Y-o-Y



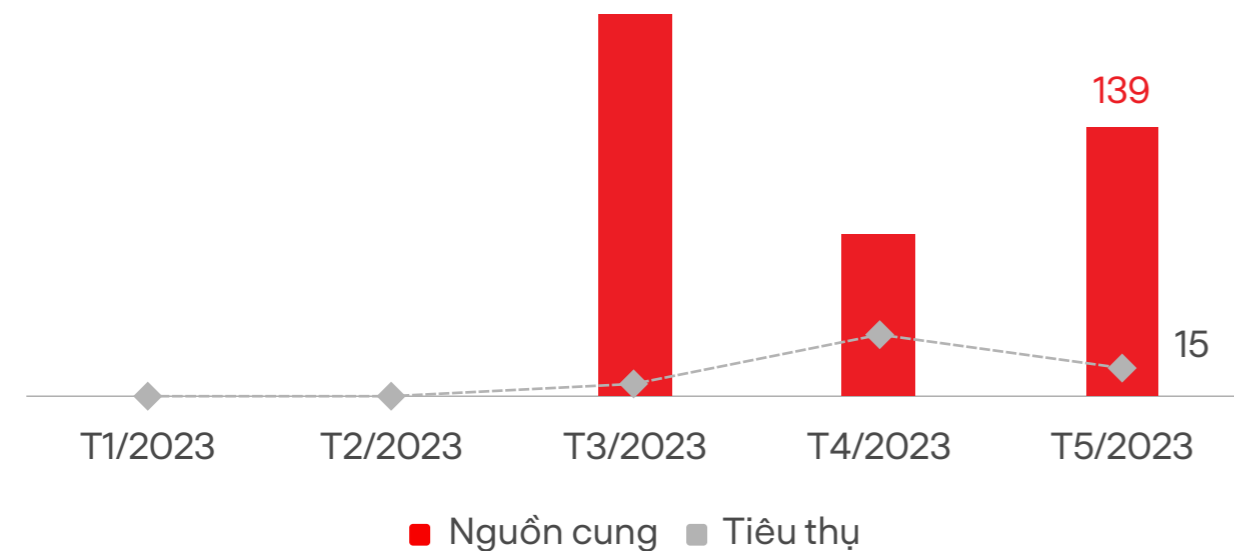
Tỷ lệ tiêu thụ

11%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

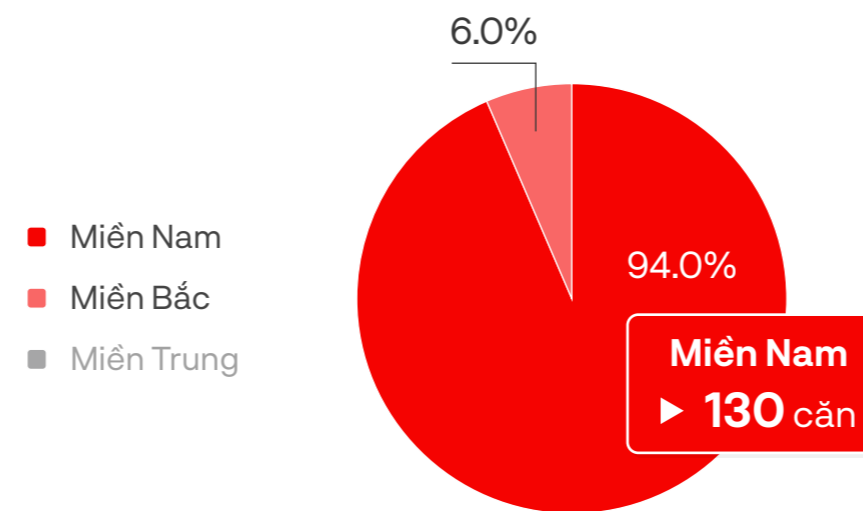
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



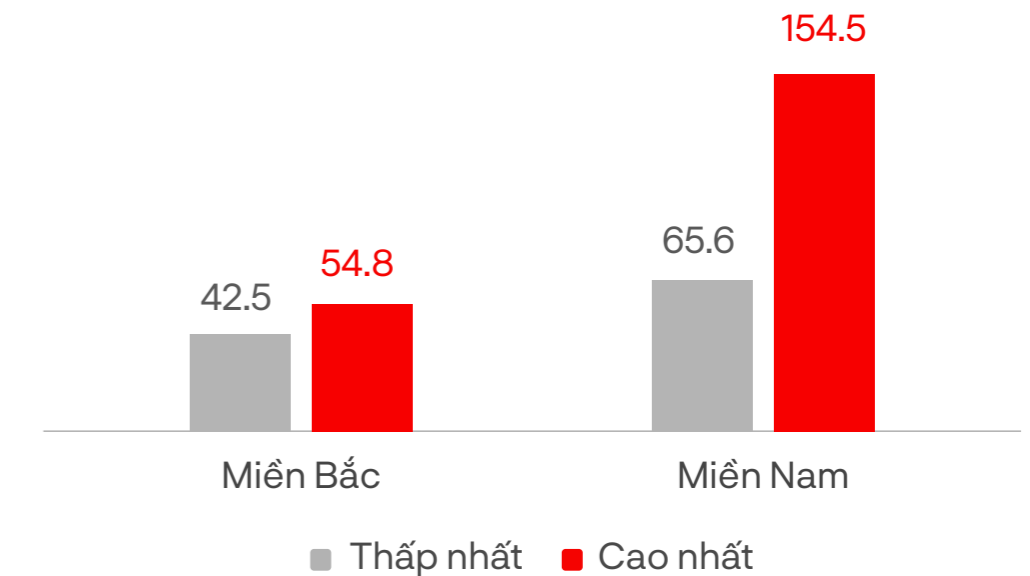
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo miền

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung vẫn còn ở mức rất thấp, mặc dù có sự hồi phục so với tháng trước nhưng sụt giảm hơn 80% so với cùng kỳ.
- Miền Nam và miền Bắc vẫn là khu vực dẫn đầu nguồn cung. Riêng miền Trung ghi nhận khan hiếm nguồn cung mới mở bán.
- Sức cầu thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ giữa Q2/2022 đến nay do những ảnh hưởng chung của thị trường. Giao dịch tập trung chủ yếu tại khu vực Miền Nam, chiếm 94% tổng lượng tiêu thụ mới cả nước.
- 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 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.