

CĂN HỘ

25
m²

NHU CẦU & GIẢI PHÁP

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM - QUÝ 2/2020

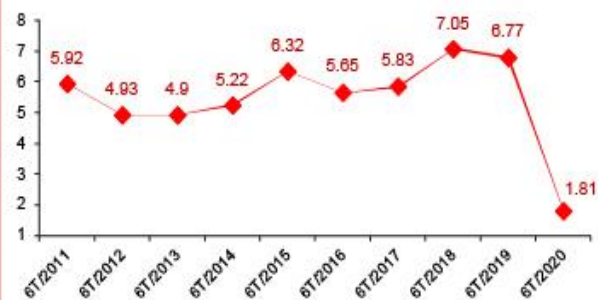


THÔNG TIN CHUNG



KINH TẾ - XÃ HỘI

GDP



CPI



FDI

LĨNH VỰC
BẤT ĐỘNG SẢN
850 triệu USD



(*) Số liệu được so sánh cùng kỳ theo năm
Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí,...

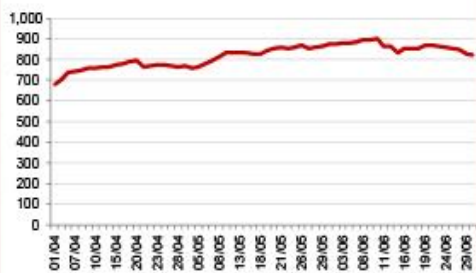
■ CẢ NƯỚC ■ TP. HCM



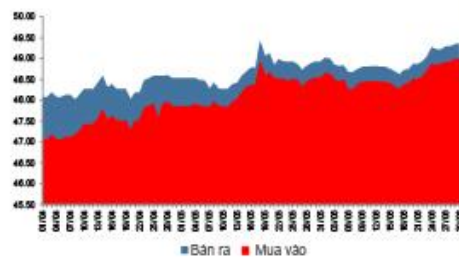
KINH TẾ - XÃ HỘI



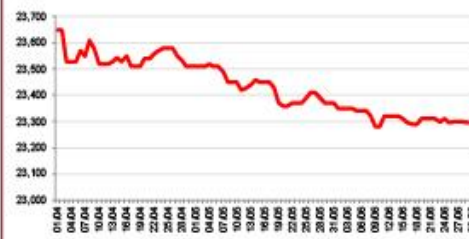
VN - INDEX
825.11 điểm



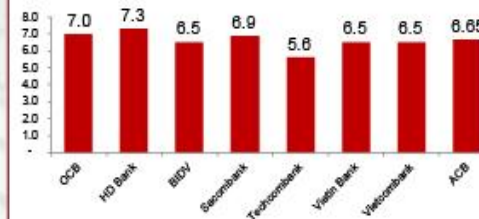
GIÁ VÀNG
48.99 - 49.36
triệu Đồng/lượng



TỶ GIÁ USD/VND
23,300



LÃI SUẤT KỲ HẠN
12 THÁNG
5.6% - 7.3% /năm



(Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí,...)



THÔNG TƯ 21/2019/TT-BXD

Ngày 31/12/2019, Bộ Xây dựng ra Thông tư 21/2019/TT-BXD về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. Theo đó, căn hộ thương mại có diện tích tối thiểu là 25m² và diện tích nhỏ hơn 45m² không vượt quá tỷ lệ 25% tổng số căn của dự án. Thông tư có hiệu lực từ ngày 01/07/2020.

QUYẾT ĐỊNH SỐ 430/QĐ-TTG

Ngày 03/04/2020, TTCP ban hành quyết định 430 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung TP. HCM đến 2020. Theo đó, điều chỉnh quy hoạch tác động lên 3 khu vực: Quận 2, Quận 9, Thủ Đức, tạo điều kiện cho Khu Đông phát triển.

NGHỊ ĐỊNH 41/2020/NĐ-CP

Ngày 08/04/2020, TTCP ban hành Nghị định 41/NĐ-CP về gia hạn thời gian nộp thuế quy định 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. Nghị định có hiệu lực từ ngày 08/04/2020.

NGHỊ QUYẾT SỐ 41/NQ-CP

Ngày 09/04/2020, TTCP ban hành Nghị quyết 41/NQ-CP về việc hỗ trợ an sinh xã hội, phòng chống dịch bệnh, đồng thời thực hiện các giải pháp cho sản xuất kinh doanh. Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 09/04/2020.

(Nguồn: Tổng hợp từ báo chí, Internet,...)



HẠ TẦNG - GIAO THÔNG



Khởi công xây hầm chui nút
giao Nguyễn Văn Linh –
Nguyễn Hữu Thọ



Đấu thầu làm
Cầu Thủ Thiêm 4



Công trình giao thông
trọng điểm tại TP. HCM
sẽ hoàn thành trong
năm 2020



Cao tốc Bắc – Nam



TP. HCM bàn giao mặt
bằng để triển khai tuyến
metro số 2

(Nguồn: Tổng hợp từ báo chí, Internet,...)



SỰ KIỆN M&A ĐIỂN HÌNH



KKR VÀ NHÓM ĐẦU TƯ RỐT 650 TRIỆU USD VÀO VINHOMES

Ngày 16/06/2020, nhóm nhà đầu tư KKR đã đầu tư 15.1 nghìn tỷ Đồng (650 triệu USD), tương đương 6% cổ phần Vinhomes.



LDG GROUP NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN CỦA QUỐC CƯỜNG GIA LAI TẠI THỦ ĐỨC

Ngày 22/06/2020, CĐT LDG Group công bố nhận chuyển nhượng dự án khu căn hộ Sông Đà Riverside từ Công ty Quốc Cường Gia Lai. Theo đó, LDG mua lại 99.9% cổ phần Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc với giá trị 626 tỷ Đồng.

Sau thương vụ, LDG đổi tên dự án thành khu căn hộ LDG River, tổng vốn đầu tư 4,153 tỷ Đồng, quy mô 2.8ha, vị trí đường Quốc lộ 13, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức.

(Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí,...)

An aerial photograph of a city, likely Hanoi, Vietnam, featuring a prominent Gothic-style cathedral with multiple domes and spires in the foreground. The city is densely packed with buildings and greenery. The entire image is overlaid with a semi-transparent red color. The text 'DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG' is centered in the middle of the image in a white, bold, sans-serif font.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG



PHÂN KHÚC
ĐẤT NỀN



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

NGUỒN CUNG

193 NỀN

- ▲ 10% Q-o-Q
- ▶ 66% Y-o-Y

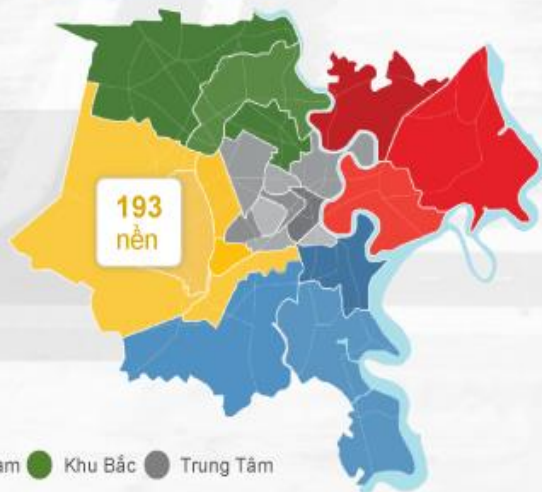
TIÊU THỤ

103 NỀN

- ▶ 73% Q-o-Q
- ▶ 39% Y-o-Y

03 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ **53%**



● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung Tâm

Nguồn: DKRA Vietnam

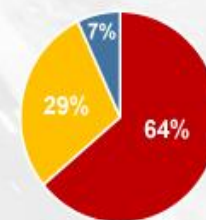
NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



QUÝ 2/2020

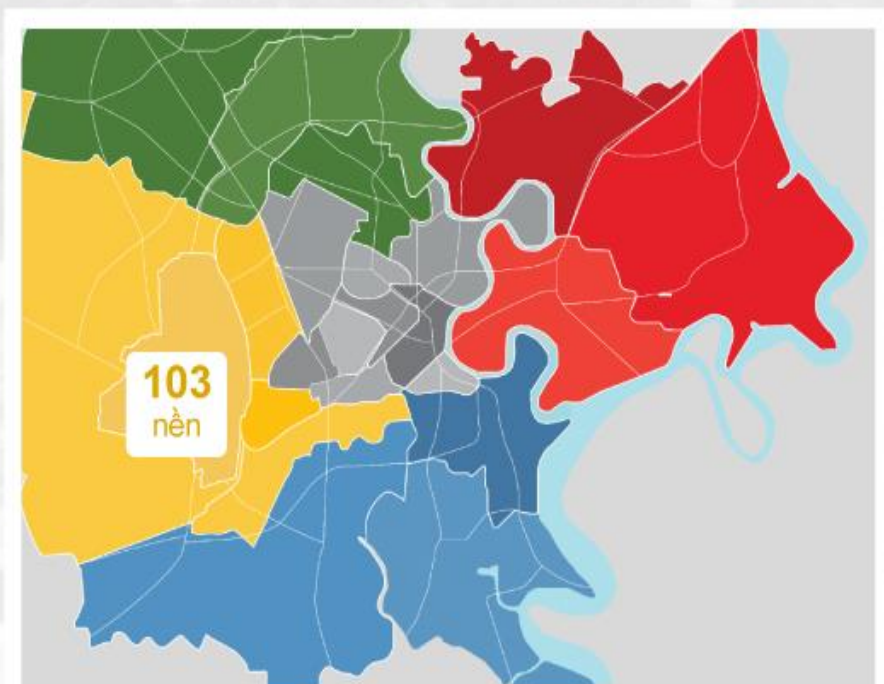


QUÝ 1/2020



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

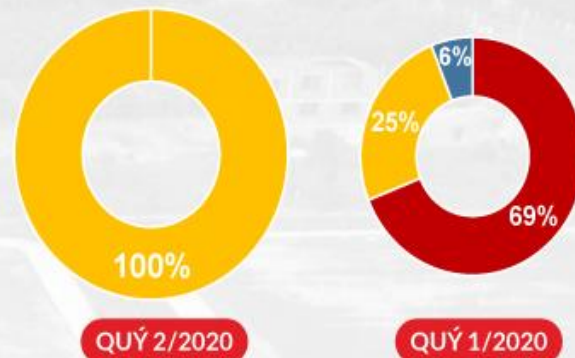
TIÊU THỤ



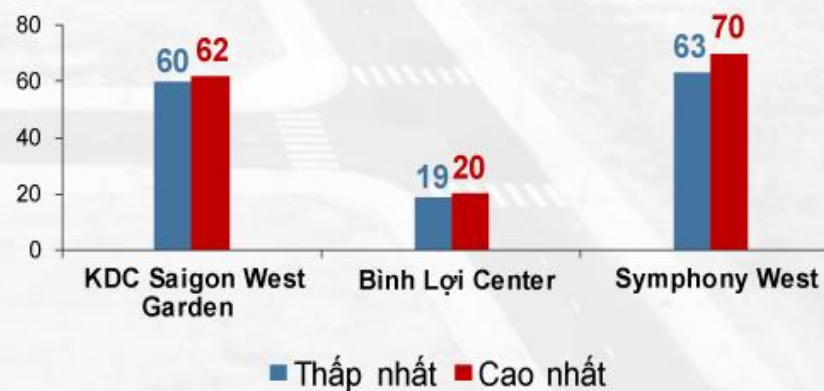
● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung Tâm

Nguồn: DKRA Vietnam
Đơn giá: triệu Đồng/m²

TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC

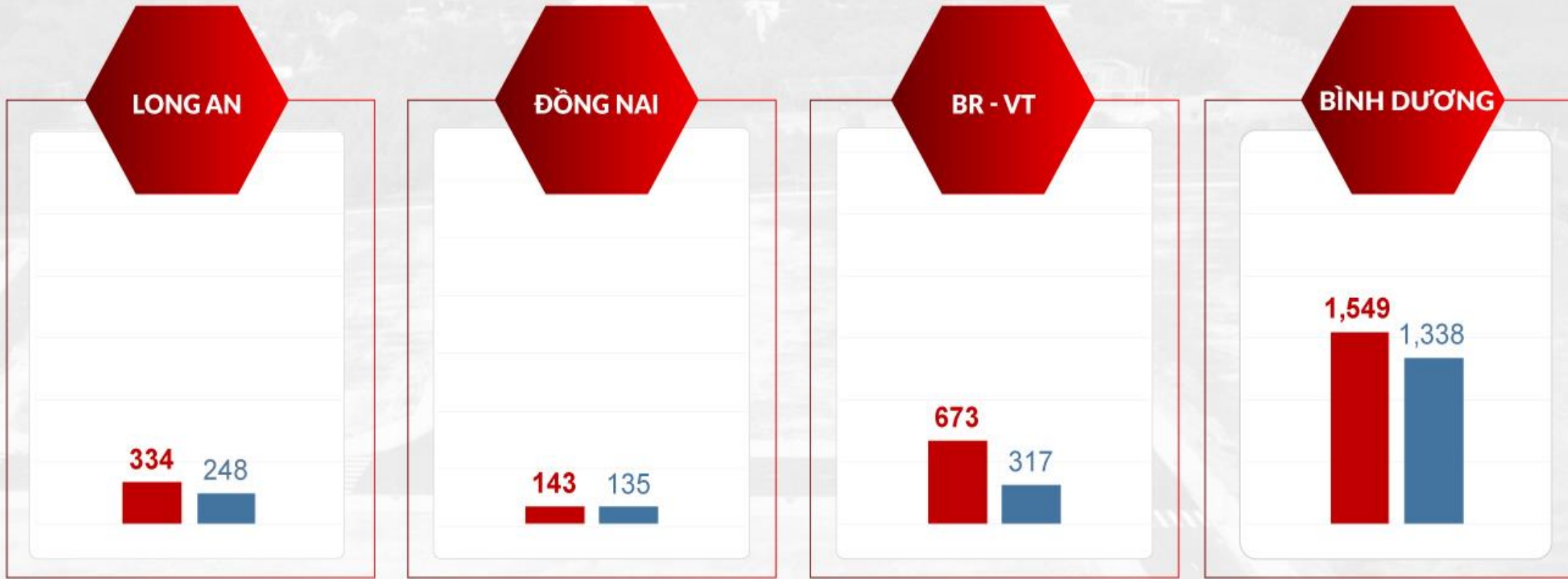


GIÁ BÁN ĐẤT NỀN MỞ BÁN MỚI QUÝ 2/2020





THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN CÁC TỈNH GIÁP RANH TP. HCM



Nguồn: DKRA Vietnam

■ Nguồn cung ■ Tiêu thụ



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

TỔNG KẾT

Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới, các dự án đa phần có quy mô nhỏ.

Sức cầu thị trường khá thấp, tình hình giao dịch ở các dự án mới mở bán trong quý kém sôi động.

Các dự án tập trung chủ yếu ở các quận huyện vùng ven như Bình Tân, Củ Chi, Hóc Môn,...

Giá bán thứ cấp không có nhiều biến động, cục bộ ghi nhận giảm nhẹ ở những nhà đầu tư cần bán gấp phục vụ nhu cầu tài chính.

Trước mặt bằng giá bán khá cao của đất nền TP. HCM, nhà đầu tư có xu hướng đa dạng hóa kênh đầu tư, tìm kiếm các sản phẩm đất nền vùng ven với mức giá phải chăng.



PHÂN KHÚC
CĂN HỘ



PHÂN KHÚC CĂN HỘ

NGUỒN CUNG

2,425 CĂN

▲ 56.8% Q-o-Q
▼ 6.3% Y-o-Y

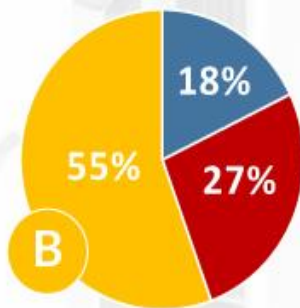
TIÊU THỤ

1,765 CĂN

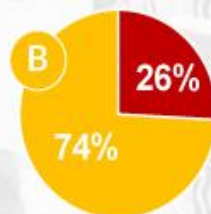
▲ 54% Q-o-Q
▼ 13.8% Y-o-Y

15 dự án
Tỷ lệ tiêu thụ **72.8%**

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



QUÝ 2/2020



QUÝ 1/2020

● Hạng sang ● Hạng A ● Hạng B ● Hạng C

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ

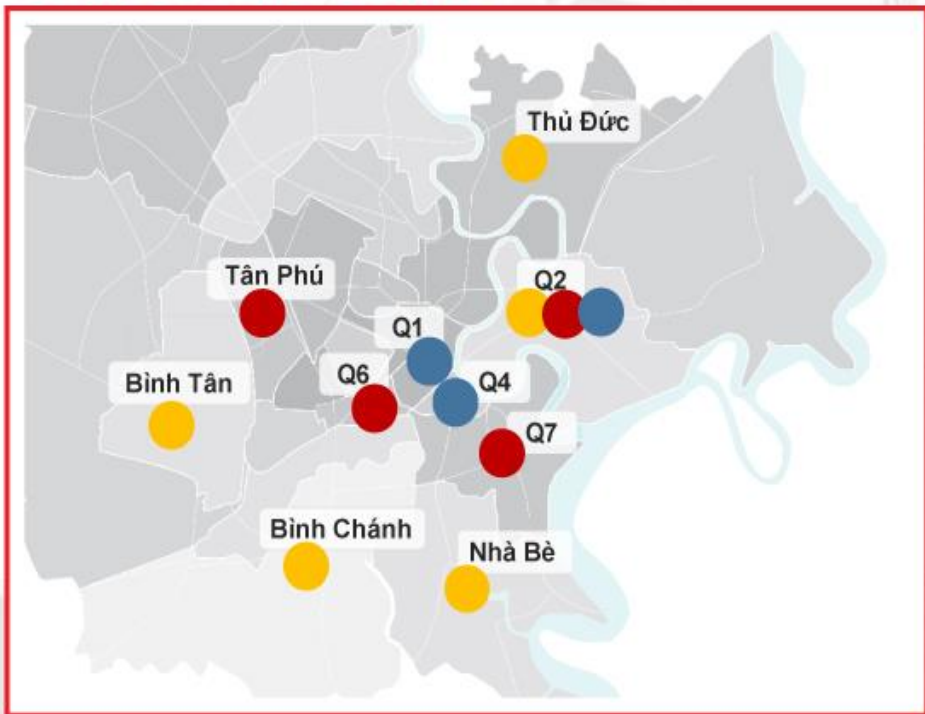


Nguồn: DKRA Vietnam



PHÂN KHÚC CĂN HỘ

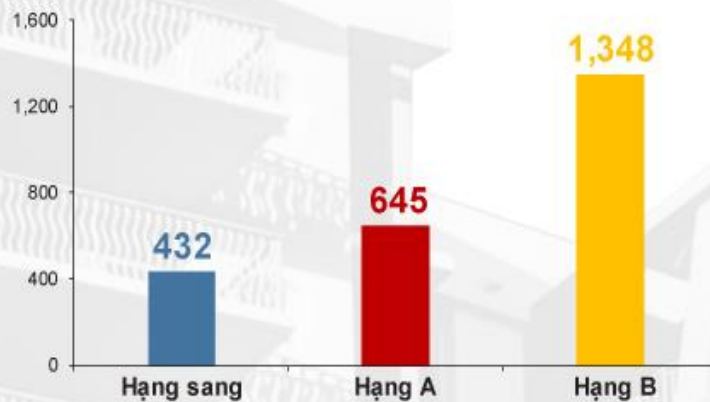
NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



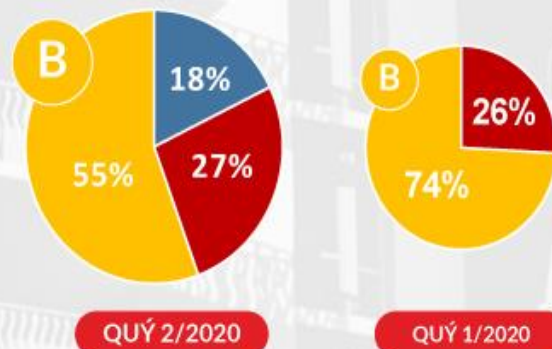
● Hạng sang ● Hạng A ● Hạng B ● Hạng C

Nguồn: DKRA Vietnam

NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



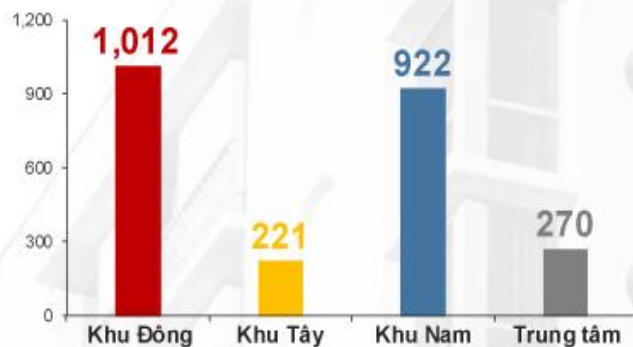
TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



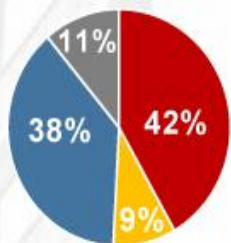


PHÂN KHÚC CĂN HỘ

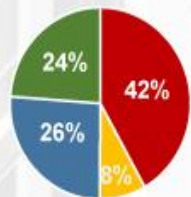
NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



QUÝ 2/2020



QUÝ 1/2020

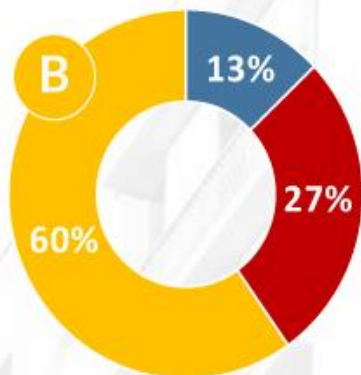


● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung Tâm

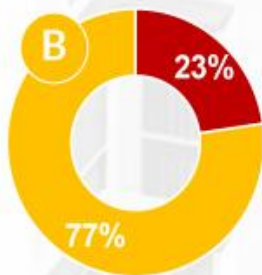


PHÂN KHÚC CĂN HỘ

TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO PHÂN KHÚC



QUÝ 2/2020

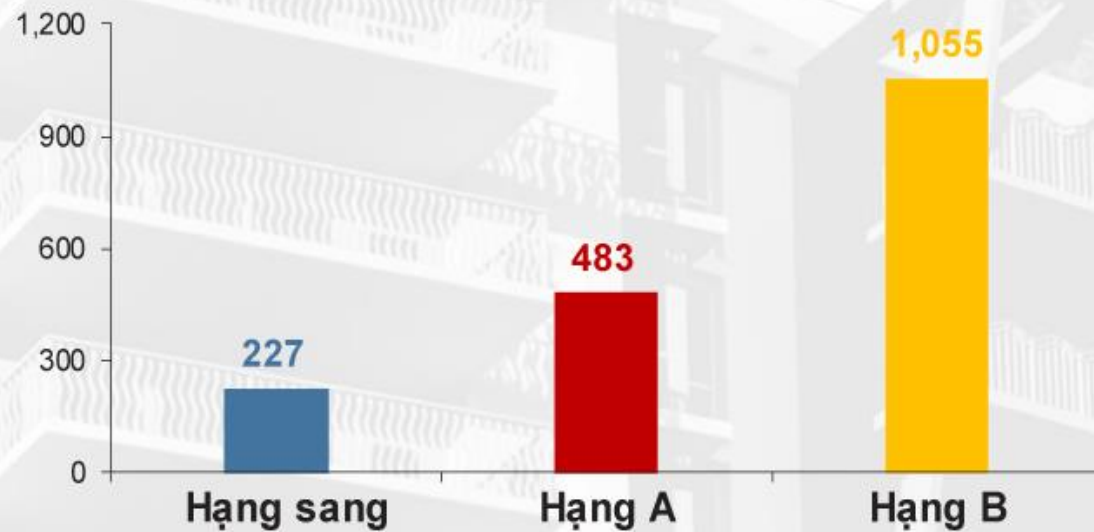


QUÝ 1/2020

● Hạng sang ● Hạng A ● Hạng B ● Hạng C

Nguồn: DKRA Vietnam

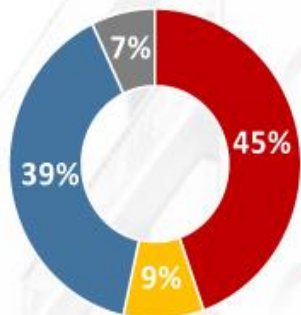
LƯỢNG TIÊU THỤ THEO PHÂN KHÚC



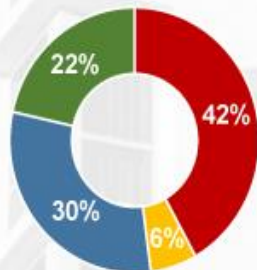


PHÂN KHÚC CĂN HỘ

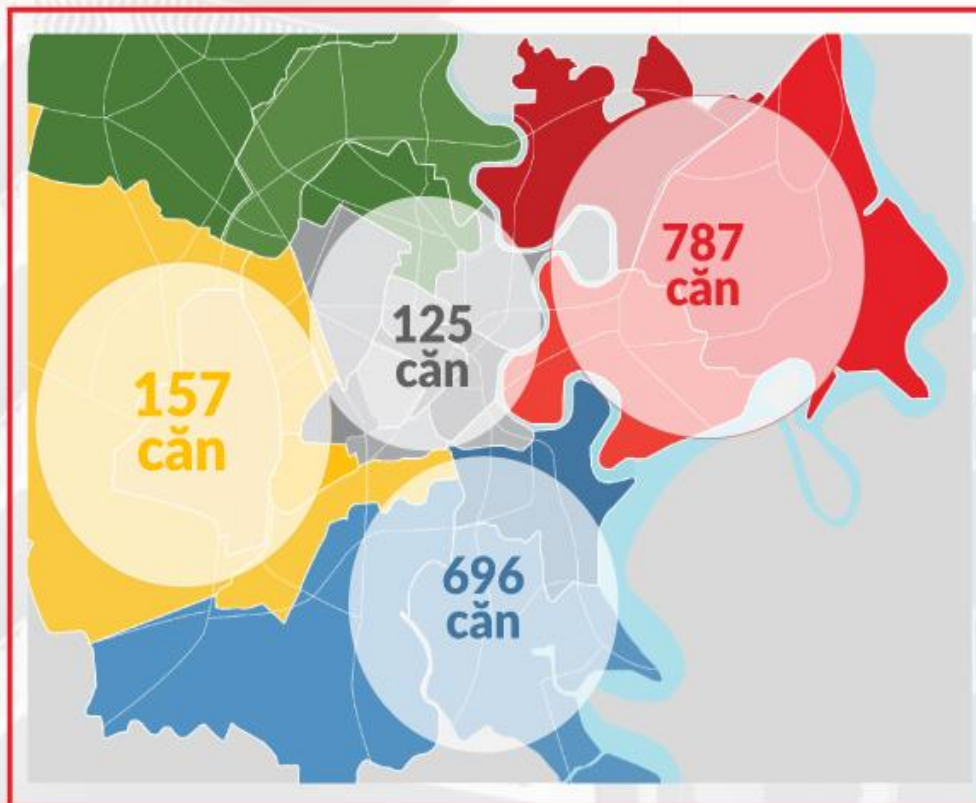
TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



QUÝ 2/2020



QUÝ 1/2020



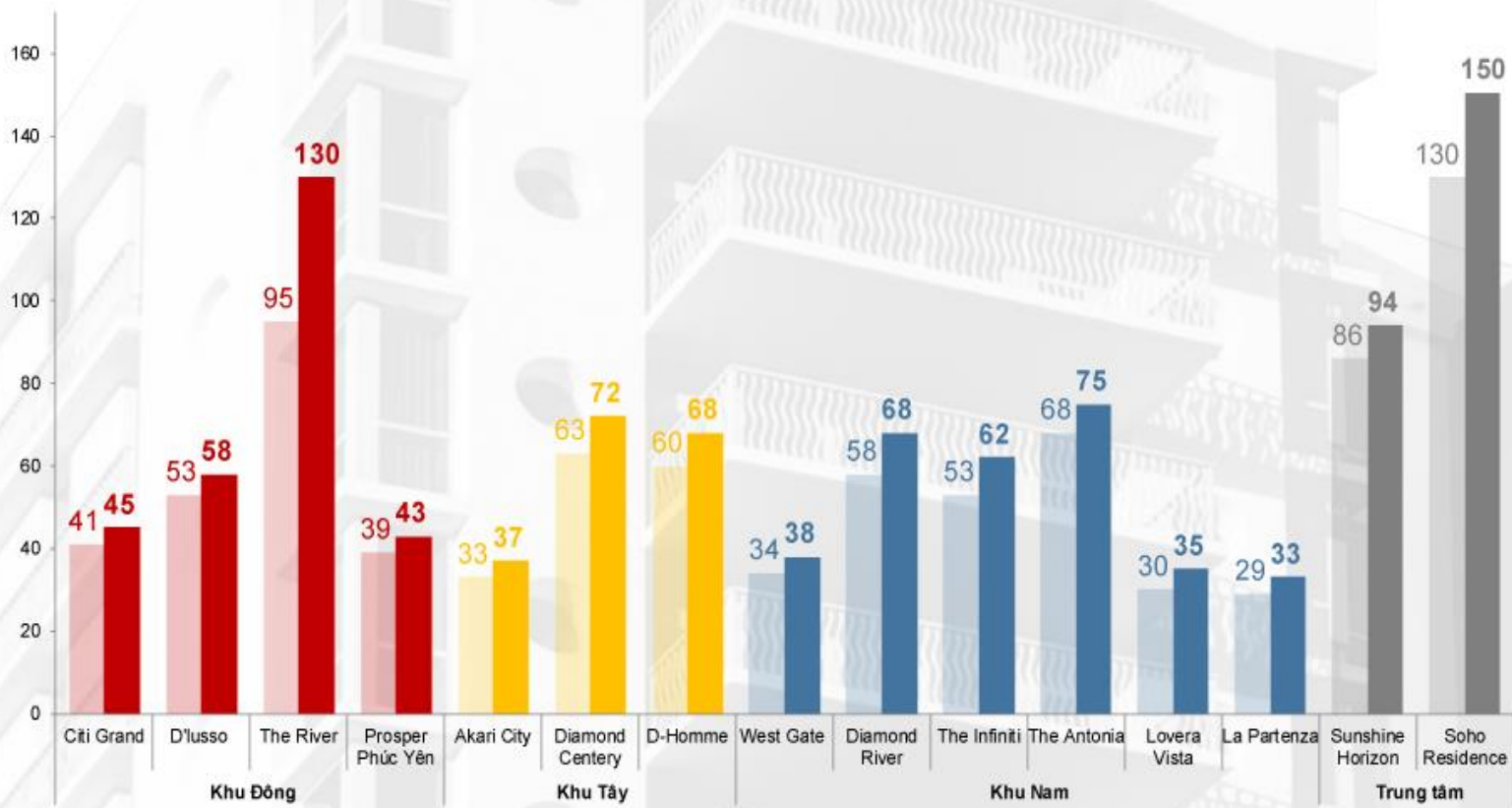
● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung Tâm

Nguồn: DKRA Vietnam



PHÂN KHÚC CĂN HỘ

GIÁ BÁN



● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung Tâm

Nguồn: DKRA Vietnam tổng hợp
Đơn giá: triệu Đồng/m²
Giá bán đã bao gồm VAT, tính trên diện tích tìm kiếm



PHÂN KHÚC CĂN HỘ

TỔNG KẾT

1

Sau đợt sụt giảm mạnh ở quý trước do dịch bệnh, thị trường ghi nhận sự hồi phục tích cực về nguồn cung lẫn tiêu thụ trong bối cảnh dịch bệnh đã cơ bản được kiểm soát.

2

Nguồn cung mới khan hiếm do sự siết chặt cấp phép dự án từ phía cơ quan quản lý Nhà nước.

3

Khu Đông tiếp tục dẫn đầu thị trường, chiếm lần lượt 42% và 45% nguồn cung và tiêu thụ toàn thị trường.

4

Căn hộ hạng B có sự sụt giảm so với quý trước nhưng vẫn là phân khúc chủ đạo dẫn dắt thị trường, lần lượt chiếm tỷ trọng khoảng 56% và 60% nguồn cung và tiêu thụ toàn thị trường.

5

Thị trường thứ cấp vẫn duy trì mức thanh khoản khá thấp.

6

Các CĐT vẫn rất thận trọng trong chiến lược kinh doanh, mở bán. Nhiều chính sách chiết khấu, kéo dài phương thức thanh toán được áp dụng nhằm kích cầu thị trường.



PHÂN KHÚC

NHÀ PHỐ / BIỆT THỰ





PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ / BIỆT THỰ

NGUỒN CUNG MỚI

NGUỒN CUNG

729 CĂN

▼ 3% Q-o-Q
▲ 88% Y-o-Y

08 dự án
Tỷ lệ tiêu thụ **70%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ

TIÊU THỤ

509 CĂN

▲ 42% Q-o-Q
▲ 74% Y-o-Y



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

NGUỒN CUNG

2,130 CĂN

▲ 11% Q-o-Q
▲ 77% Y-o-Y

32 dự án
Tỷ lệ tiêu thụ **31%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ

TIÊU THỤ

670 CĂN

▲ 20% Q-o-Q
▲ 105% Y-o-Y



■ Nguồn cung

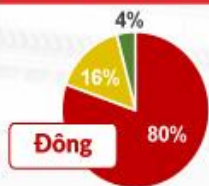
◆ Tiêu thụ



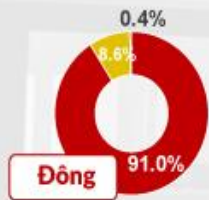
PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ / BIỆT THỰ

NGUỒN CUNG MỚI

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC

● Khu Đông

3 dự án | 586 căn

● Khu Tây

4 dự án | 113 căn

● Khu Bắc

1 dự án | 30 căn

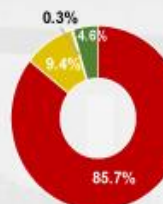


NGUỒN CUNG SƠ CẤP

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC

● Khu Đông

16 dự án | 1,573 căn

● Khu Nam

3 dự án | 248 căn

● Khu Tây

6 dự án | 160 căn

● Khu Bắc

5 dự án | 127 căn

● Khu Trung Tâm

2 dự án | 22 căn





PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



Nguồn cung nhà phố/biệt thự khan hiếm, chủ yếu đến từ dự án The Manhattan của Vingroup, những dự án còn lại nguồn cung không đáng kể.



Sức cầu chung thị trường tăng so với quý trước, tuy nhiên chủ yếu tập trung ở dự án của Vingroup.



Khu Đông vẫn tiếp tục dẫn đầu nguồn cung toàn thị trường, đặc biệt là khu vực Thủ Đức, Quận 9.



Giao dịch thứ cấp kém sôi động và tiếp tục xu hướng giảm ở quý trước.



PHÂN KHÚC

BĐS NGHỈ DƯỠNG

BIỆT THỰ BIỂN



PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

NGUỒN CUNG MỚI

NGUỒN CUNG

128 CĂN

- ▲ 8 lần Q-o-Q
- ▶ 7% Y-o-Y

04 dự án
Tỷ lệ tiêu thụ **10%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ

TIÊU THỤ

13 CĂN

- ▲ 3.25 lần Q-o-Q
- ▶ 1% Y-o-Y



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

NGUỒN CUNG

1,084 CĂN

- ▲ 10% Q-o-Q
- ▶ 48% Y-o-Y

29 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ **2%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ

TIÊU THỤ

25 CĂN

- ▼ 38% Q-o-Q
- ▶ 2% Y-o-Y



■ Nguồn cung ◆ Tiêu thụ

(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Thừa Thiên Huế đến Phú Quốc
Nguồn: DKRA Vietnam



PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

NGUỒN CUNG MỚI

Sau thời gian gỡ bỏ lệnh giãn cách xã hội, nguồn cung mới có dấu hiệu tăng tuy nhiên lượng tăng không đáng kể, tập trung chủ yếu ở khu vực Quảng Nam, Khánh Hòa và Phú Quốc

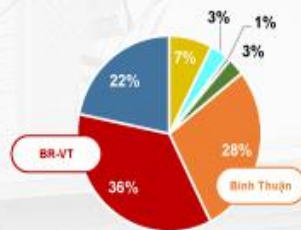


NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC

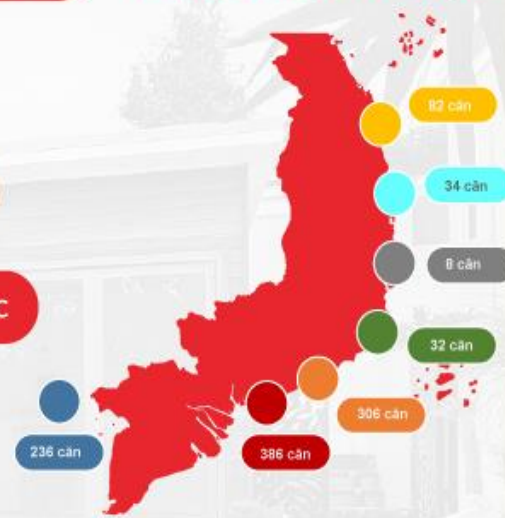


NGUỒN CUNG SƠ CẤP

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



- Quảng Nam
- Bình Định
- Phú Yên
- Khánh Hòa
- Bình Thuận
- BR-VT
- Phú Quốc

(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Thừa Thiên Huế đến Phú Quốc
Nguồn: DKRA Vietnam



PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

01

Nguồn cung tương đối khan hiếm chủ yếu là những dự án mở bán trước đó, tuy nhiên số lượng sản phẩm còn lại khá ít, có giá trị lớn.

02

Sức cầu toàn thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ sơ cấp trong quý chỉ đạt 25 căn đây là mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây.

03

Phân khúc nhà phố/ shophouse biển trong khu phức hợp bắt đầu có dấu hiệu khôi phục khi ghi nhận 3 dự án mới được ra thị trường với khoảng 115 căn.

04

Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước.



PHÂN KHÚC

BĐS NGHỈ DƯỠNG

CONDOTEL



PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

NGUỒN CUNG MỚI

NGUỒN CUNG

158 CĂN

- ▲ 93% Q-o-Q
- ▶ 4% Y-o-Y

2 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ **20%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TIÊU THỤ

31 CĂN

- ▲ 24% Q-o-Q
- ▶ 1% Y-o-Y

NGUỒN CUNG SƠ CẤP

NGUỒN CUNG

5,089 CĂN

- ▼ 6% Q-o-Q
- ▼ 43% Y-o-Y

30 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ **9%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TIÊU THỤ

454 CĂN

- ▼ 23% Q-o-Q
- ▶ 11% Y-o-Y

■ Nguồn cung ◆ Tiêu thụ

(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Thừa Thiên Huế đến Phú Quốc
Nguồn: DKRA Vietnam



PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

NGUỒN CUNG MỚI

Sức cầu thị trường thấp, tình hình bán hàng của dự án mới khá chậm, chỉ đạt khoảng 20%.

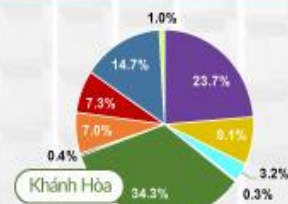


NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC

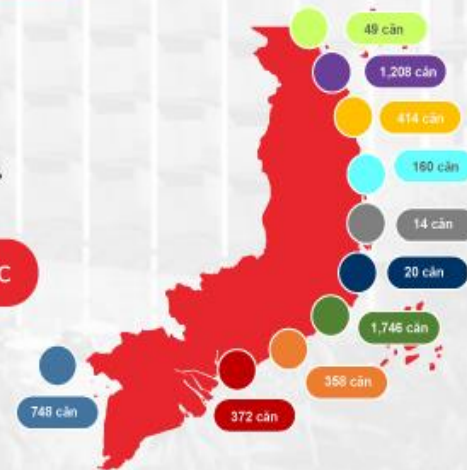


NGUỒN CUNG SƠ CẤP

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Thừa Thiên Huế đến Phú Quốc
Nguồn: DKRA Vietnam



PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

01

Nguồn cung khan hiếm sức cầu ở mức rất thấp, thị trường gần như đóng băng trong thời gian vừa qua.

02

Lượng tiêu thụ sơ cấp trong quý chỉ đạt 454 căn, mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây.

03

20/30 dự án không phát sinh giao dịch trong quý với khoảng 3,309 căn tồn kho.

04

Những khu vực thường xuyên dẫn đầu về lượng tiêu thụ như Bình Thuận, Phú Quốc, BR - VT,... có tình hình bán hàng ở mức rất thấp, hầu như không phát sinh giao dịch trong quý.

SỰ SỤT GIẢM TOÀN THỊ TRƯỜNG NGUYÊN NHÂN DO:

- Chưa có khung pháp lý rõ ràng dành cho Condotel
- Ảnh hưởng của dịch bệnh và lệnh giãn cách xã hội
- Sự vỡ cam kết ở một vài dự án khiến khách hàng có tâm lý e ngại, mất niềm tin

An aerial photograph of a city skyline, likely San Francisco, featuring prominent skyscrapers like the Transamerica Pyramid. The image is overlaid with a strong red color and a semi-transparent dark red filter. The text is centered over the city.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

QUÝ 3/2020



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 3/2020

1 PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- ▶ Nguồn cung mới tiếp tục duy trì sự khan hiếm khi không có nhiều dự án mới mở bán.
- ▶ Các dự án tập trung chủ yếu ở những khu vực vùng ven như Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn, Quận 9,... nhưng chủ yếu là những dự án quy mô nhỏ.
- ▶ Thị trường có những hồi phục tích cực sau khi dịch bệnh được kiểm soát cũng như tình hình kinh tế hồi phục và phát triển. Về tổng thể đất nền vẫn là kênh lựa chọn hàng đầu của NĐT.

2 PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- ▶ Nguồn cung có thể sẽ tăng so với Quý 2, dao động ở mức 4,000 - 5,000 căn.
- ▶ Khu Đông và Khu Nam tiếp tục duy trì tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới mở bán.
- ▶ Sức cầu chung của thị trường có thể tiếp tục duy trì xu hướng tăng ở Quý 2 khi tình hình dịch bệnh cơ bản đã được kiểm soát tốt và các hoạt động kinh tế hoàn toàn bình thường trở lại với những dấu hiệu tăng trưởng tích cực.
- ▶ Phân khúc hạng B và hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung mới mở bán. Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung căn hộ hạng C.

3 NHÀ PHỐ BIỆT THỰ

- ▶ Nguồn cung nhà phố/biệt thự có thể giảm nhẹ so với Quý 2, số lượng dự án mới đưa ra thị trường không nhiều, dao động ở mức 400 - 600 căn.
- ▶ Khu Đông chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.
- ▶ Sức cầu chung toàn thị trường có thể sẽ duy trì xu hướng hồi phục từ cuối Quý 2. Tuy nhiên, thị trường khó có những đột biến trong ngắn hạn.
- ▶ Những dự án có giá trị dao động trong vùng giá 10 tỷ Đồng/căn sẽ được thị trường ưu tiên lựa chọn.

4 BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- ▶ Nguồn cung mới Condotel có thể sẽ tăng so với Quý 2, tuy nhiên số lượng khá thấp dao động khoảng 1,000-1,500 căn. Các dự án tập trung ở thị trường Bình Thuận, BR - VT và Quảng Nam.
- ▶ Nguồn cung mới biệt thự biển có thể sẽ duy trì mức tương đương so với Quý 2/2020, dao động khoảng 100 - 200 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường Phú Quốc, BR - VT và Đà Nẵng.
- ▶ Sức cầu chung toàn thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp. Trong ngắn hạn chưa có nhiều dấu hiệu tích cực để có những thay đổi đột biến. Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán.

CĂN HỘ

25
m²

NHU CẦU & GIẢI PHÁP

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM - QUÝ 2/2020



BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG

Căn hộ hạng C thiếu vắng nguồn cung, nhà ở xã hội không đủ đáp ứng nhu cầu về bản chất của sản phẩm...



Nghị quyết 10/2018 – UBND TP. HCM CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TP. HCM

2016 - 2025

2025

Diện tích nhà ở bình quân đầu người: 22.8m².

2021 - 2025

Dự kiến tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm: 45 triệu m² sàn.

2020

Diện tích nhà ở bình quân đầu người của TP tối thiểu là 19.8m²/người.

2016 - 2020

Mục tiêu là tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm tối thiểu là 40 triệu m² sàn.

BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG

Chương trình chỉnh trang đô thị giải tỏa nhà chung cư cũ nát, nhà ổ chuột ven kênh rạch



TP. HCM có 2,953 tuyến sông, kênh, rạch. Đa số bị người dân lấn chiếm để xây dựng nhà cửa.



Có 21,851 nhà ở trên sông, kênh, rạch, tập trung ở Q.8 (gần 10,000 căn), Q.Bình Thạnh (hơn 1,800 căn), Q.7 (hơn 1,700 căn), Q.4 (hơn 1,600 căn),...



2016 - 2020 di dời hơn 20,000 căn nhà trên và ven kênh, rạch, tổ chức lại cuộc sống dân cư tốt hơn, gắn với chỉnh trang đô thị dọc hai bên bờ kênh, rạch.

Thông tư 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về quy chuẩn căn hộ thương mại không thấp hơn 25m² với số lượng không quá 25% (sau đây gọi tắt là Căn hộ 25m²).

CĂN HỘ

25 m²

(Nguồn: Tổng hợp từ báo chí, Internet,...)



Ý KIẾN THỊ TRƯỜNG VỀ THÔNG TIN CĂN HỘ 25M²



Ý kiến ủng hộ:

Đáp ứng nhu cầu người dân, phù hợp nhu cầu người mua.

Đảm bảo về quyền nhà ở của người dân và việc đô thị hóa tốt hơn.

Kích thích thị trường BĐS tích cực hơn...



Ý kiến không ủng hộ:

Những tổ ong, ổ chuột cao tầng.

Tăng số lượng căn hộ là tăng dân số, tăng áp lực lên hạ tầng kỹ thuật, vận hành quản lý, ô nhiễm, ...

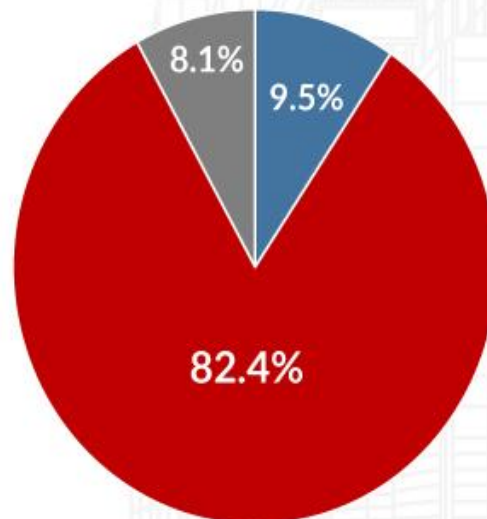


HIỆN TRẠNG DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ BÁN - NHÀ TRỢ CHO THUÊ

CƠ CẤU SỐ PHÒNG NGỦ CĂN HỘ KHÁCH CHỌN MUA

Khảo sát tại DKRA năm 2019

- Loại căn hộ 2PN với diện tích 60 - 75m², chiếm khoảng **82.4%**
- Loại căn hộ 1PN với diện tích 50 - 60m², chiếm khoảng **9.5%**
- Loại căn hộ 3PN với diện tích 75 - 90m², chiếm khoảng **8.1%**
- Đối với loại căn trên 3PN (>90m²) có tỷ lệ giao dịch rất ít



- 1PN (50 - 60m²)
- 2PN (60 - 75m²)
- 3PN (75 - 90m²)
- Trên 3PN (>90m²)

(Nguồn: Khảo sát dựa trên các giao dịch tại DKRA Vietnam)



HIỆN TRẠNG DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ BÁN - NHÀ TRỢ CHO THUÊ

BẢNG THỐNG KÊ TỶ LỆ LOẠI DIỆN TÍCH CĂN HỘ CÁC DỰ ÁN MỞ BÁN 2018 - 2019

LOẠI HÌNH CĂN HỘ	NỘI DUNG	HẠNG C	HẠNG B	HẠNG A	HẠNG SANG
1 PN	Diện tích	49 - 56m ²	44 - 55m ²	54 - 55m ²	55 - 60m ²
	Tỷ lệ	22 - 35%	11 - 27%	12 - 22%	5 - 10%
2 PN	Diện tích	58 - 70m ²	61 - 73m ²	71 - 79m ²	76 - 88m ²
	Tỷ lệ	74 - 100%	44 - 88%	62 - 79%	50 - 64%
3 PN	Diện tích	80 - 82m ²	86 - 96m ²	97 - 106m ²	104 - 108m ²
	Tỷ lệ	9 - 22%	12 - 41%	8 - 36%	36 - 50%

Ghi Chú

*Lựa chọn năm 2018 - 2019 vì có nhiều dự án căn hộ hạng C và hạng B và đã bán thành công



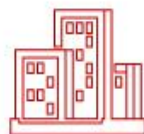
HIỆN TRẠNG DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ BÁN - NHÀ TRỢ CHO THUÊ

LOẠI HÌNH CĂN HỘ - NHÀ CHO THUÊ



NHÀ TRỢ TRONG KDC, diện tích 25m² - 30m² cơ sở vật chất không đảm bảo với mức giá thuê khoảng từ 2-5 triệu Đồng/căn.

Đối tượng khách là ai? Đa số là công nhân lao động, người thu nhập thấp, buôn bán tự do.



Loại hình **CĂN HỘ STUDIO** 20 - 30m² cho thuê (một căn nhà phố xây 1 trệt - 4 lầu, có khoảng 8-12 phòng, giá thuê khoảng từ 3.5 triệu - 5 triệu Đồng/phòng tùy theo diện tích, tùy theo vị trí...).

Hoặc là những căn hộ diện tích nhỏ 45 - 50m² tại các chung cư mới xây dựng trong khoảng 10 - 15 triệu Đồng/phòng.

Đối tượng khách hàng? Sinh viên mới ra trường, người làm công sở,...



Loại hình **CĂN HỘ OFFICETEL VÀ CONDOTEL**: Khách mua để đầu tư, để làm văn phòng kinh doanh/ cho thuê,...



CĂN HỘ NHỎ 25M² VÀ CÁC VẤN ĐỀ ĐẶT RA

LỢI ÍCH



Giải quyết nhu cầu nhà ở của khách hàng có tài chính ít



Về quy hoạch: Hạn chế được sự phát triển tự phát của loại hình nhà ở tạm bợ thiếu quy hoạch



Về thị trường BĐS và đối với CĐT: Căn hộ nhỏ dễ bán



CĂN HỘ NHỎ 25M² VÀ CÁC VẤN ĐỀ ĐẶT RA

NHỮNG VẤN ĐỀ NÀY SINH

AI CẦN VÀ THỰC SỰ SỬ DỤNG (Ở THỰC) CĂN HỘ NHỎ?

- ▶ Người độc thân, vợ chồng mới cưới, người có chưa có đủ tài chính mua căn hộ diện tích thông thường (từ 50m² trở lên).
- ▶ Người đi thuê nhà ở tạm, sinh viên, người mới đi làm, CBCNV các khu công nghiệp, người về hưu ...

NHỎ 25M² HOẶC BAO NHIÊU LÀ ĐỦ?

- ▶ Loại hình studio thường từ 25 - 35m².
- ▶ Loại hình Condotel - Officetel vốn có diện tích nhỏ để phục vụ cho mục đích thương mại vừa để lưu trú qua đêm như khách sạn, vừa để làm văn phòng hoặc ở.

CĂN HỘ NHỎ Ở KHU VỰC NÀO?

- ▶ Chưa có quy hoạch chung, ở đâu thì được diện tích nhỏ, ở đâu thì hạn chế.
- ▶ Khu trung tâm thành phố như Quận 1, Quận 3.
- ▶ Các khu công nghiệp, trường đại học thuận tiện cho việc cho thuê.



CĂN HỘ NHỎ 25M² VÀ CÁC VẤN ĐỀ ĐẶT RA

NHỮNG VẤN ĐỀ NÀY SINH

CĂN HỘ NHỎ 25M² VÀ MỤC TIÊU DIỆN TÍCH NHÀ Ở BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI?

- ▶ Theo số liệu của Tổng cục Thống kê trong cuộc Tổng điều tra Dân số và Nhà ở Tháng 4/2019 và được công bố Tháng 12/2019 thì bình quân 1 hộ dân ở Việt Nam là 3.6 người/hộ.
- ▶ Khi căn hộ nhỏ 25m² thì thực sự có 1 người ở hay sẽ là từ 2 người trở lên? Từ đó liên quan đến việc có đảm bảo mục đích tăng diện tích nhà ở bình quân đầu người lên 22.8m²/người vào năm 2025 hay không?

MẬT ĐỘ DÂN SỐ VÀ VẤN ĐỀ QUẢN LÝ

- ▶ Khi số lượng căn hộ gia tăng thì kéo theo dân số trong một tòa chung cư, một khu dân cư tăng theo.
- ▶ Áp lực về hạ tầng giao thông, kỹ thuật, tiện ích cho dự án và cả khu dân cư...

KHÔNG CHỈ LÀ DIỆN TÍCH, CÁC TIỆN ÍCH ĐI KÈM?

- ▶ Nhà trẻ, trường học, siêu thị, cửa hàng, y tế, vui chơi thể thao, giải trí...
- ▶ Vẫn phải đầy đủ các tiện ích cần thiết như khu dân cư thông thường.
- ▶ Cảnh quan môi trường.



TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS RA SAO?

Từ 01/07/2020, Thông tư 21/2019/TT-BXD này có hiệu lực và liệu rằng từ đây sẽ có những vấn đề:

Các chủ đầu tư có chạy đua để đầu tư xây dựng loại hình căn hộ nhỏ không?

Nguồn cung căn hộ có được dồi dào hơn không?

Người mua thực sự để ở hay để đầu tư cho thuê?

Có làm cho thị trường BĐS sôi động hơn không?

Thực sự mức giá căn hộ có bớt áp lực cho người mua hay không hay là thực tế những căn diện tích nhỏ lại có đơn giá bán cao hơn diện tích lớn, từ đó làm cho mặt bằng giá căn hộ không giảm nhiệt đi?



KIẾN NGHỊ - ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP DUNG HÒA?

Quy hoạch khu vực được phép xây dựng căn hộ dưới 45m²

- Xem xét loại hình căn hộ ở các khu vực KCN, ký túc xá, một số nơi phù hợp với căn hộ có diện tích 25m², nhưng đảm bảo chất lượng, tiện ích sinh hoạt xã hội phục vụ đời sống.
- Loại hình dưới 45m² phục vụ cho Condotel/Officetel ở khu vực trung tâm vốn có quỹ đất hạn hẹp và căn cứ vào hệ số sử dụng đất theo quy hoạch 1/2000 của từng khu vực.
- Những khu vực quy hoạch dân cư khác.

Tỷ lệ cho loại hình căn hộ thương mại khi có căn hộ dưới 45m² ?

- Tỷ lệ 10% - 15% - 20% - 25% sao cho phù hợp với mật độ dân cư, hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đi kèm.

Tầm nhìn chiến lược lâu dài cho sản phẩm căn hộ 25m²

- Trên cơ sở chương trình Nhà ở Xã hội đổi mới hoặc nâng cấp thành một Chương trình nhà ở quốc gia (đặc biệt dành cho người mua nhà lần đầu) mang tính lâu dài, quy hoạch bài bản bền vững hơn, quy trình thủ tục đơn giản hơn nhưng quản lý thông tin tốt hơn.
- Có được chương trình lâu dài và cơ bản này thì việc người đầu tư, đầu cơ BĐS sẽ giảm bớt, từ đó nguy cơ rủi ro về những bong bóng BĐS cũng giảm bớt nhiều.
- Liên quan đến chương trình Nhà ở quốc gia lâu dài là xem xét nâng cao trình độ, nghiêm túc trong quy hoạch đô thị tầm nhìn 50 năm.

DỊCH VỤ CỦA CHÚNG TÔI



NGHIÊN CỨU
THỊ TRƯỜNG ĐỊNH KỲ



NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG
CHUYÊN BIỆT



TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
DỰ ÁN



TƯ VẤN TIẾP THỊ
& PHÂN PHỐI



THẨM ĐỊNH GIÁ
BẤT ĐỘNG SẢN



TƯ VẤN
DỊCH VỤ M&A

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

GIẢI THƯỞNG QUỐC GIA:
SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
XUẤT SẮC NHẤT VIỆT NAM



NHÀ PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU



TOP 10 SÀN GIAO DỊCH
BẤT ĐỘNG SẢN XUẤT SẮC NHẤT



VIETNAM'S BEST
REAL ESTATE AGENCIES



Thông tin liên hệ:

DKRA Vietnam
Bộ phận R&D

Ông Nguyễn Hoàng (Giám đốc Bộ phận R&D)

M | (+84) 903 338 699



E | nguyenhoang@dkra.vn

DKRA Research & Development

CẢM ƠN