



BẢN TIN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HỒ CHÍ MINH

Bộ phận R&D
dkra.vn

Bản tin nội bộ
Tháng 10/2020



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

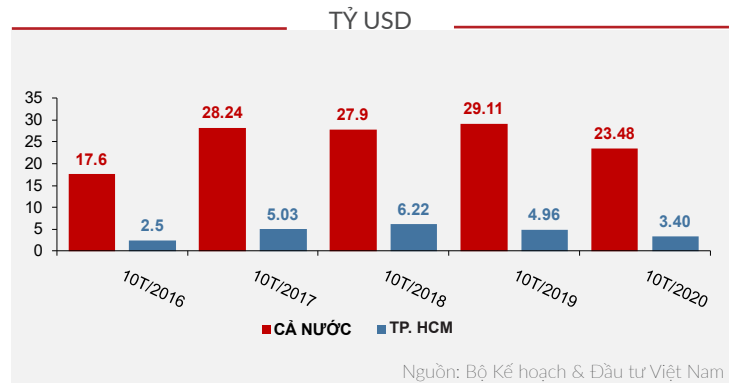
THÔNG TIN CHUNG

FDI

Theo Tổng cục Thống kê, FDI cả nước 10T/2020 đạt 23.48 tỷ USD, bằng 80.6% so với cùng kỳ năm 2019.

FDI TP. HCM 10T/2020 đạt 3.40 tỷ USD, bằng 68.5% so với cùng kỳ năm 2019.

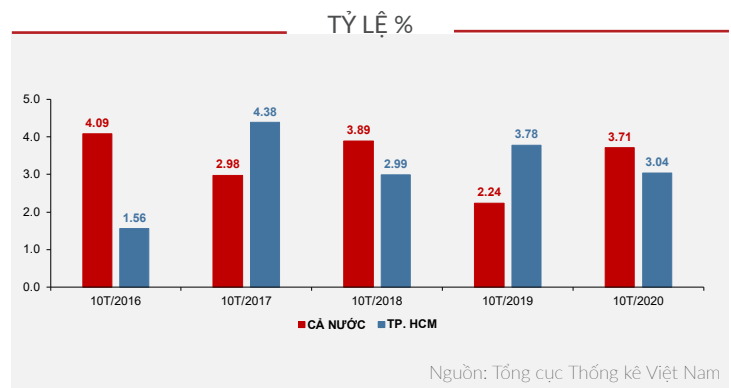
FDI lĩnh vực kinh doanh bất động sản 10T/2020 đạt 3.50 tỷ USD, tăng 17.4% so với cùng kỳ năm 2019.



CPI

CPI bình quân cả nước 10T/2020 tăng 3.71% so với cùng kỳ năm 2019.

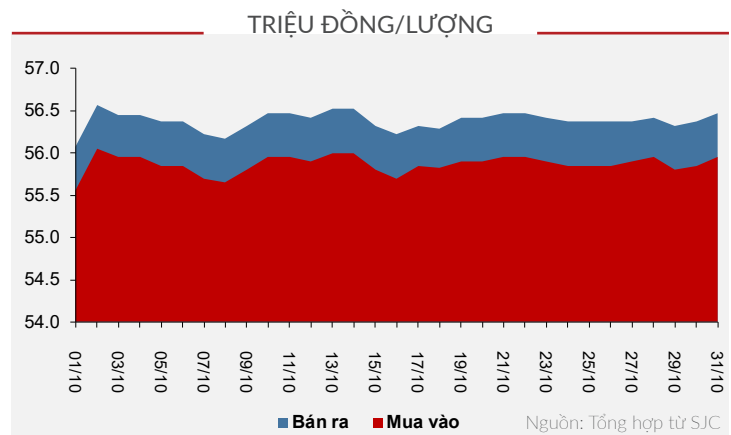
CPI TP. HCM 10T/2020 tăng 3.04% so với cùng kỳ năm 2019.



GIÁ VÀNG

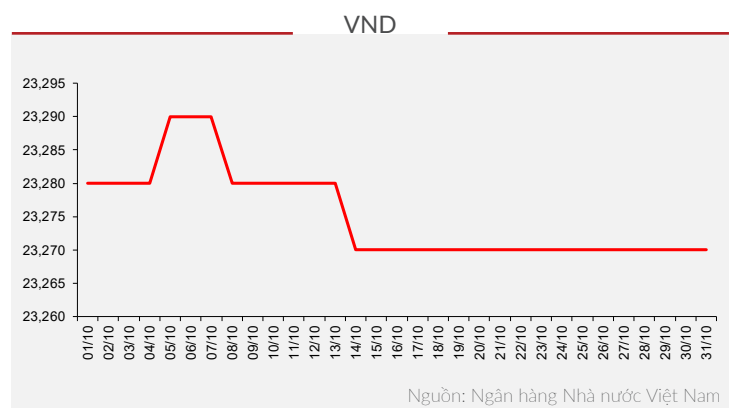
Giá vàng trong T10/2020 có nhiều biến động.

Giá vàng cuối T10/2020 mua vào - bán ra được giao dịch ở mức: 55.95 - 56.47 triệu Đồng/lượng.



TỶ GIÁ

Tỷ giá VND/USD trong T10/2020 có nhiều biến động vào khoảng thời gian đầu tháng và duy trì ổn định với tỷ giá 1 USD = 23,270 Đồng đến kết thúc tháng.



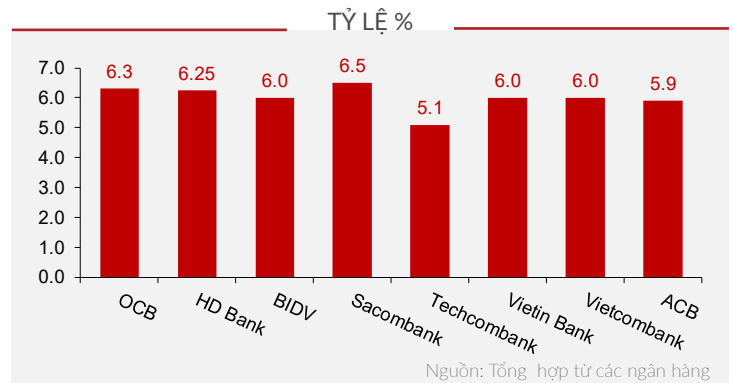


TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

THÔNG TIN CHUNG

LÃI SUẤT

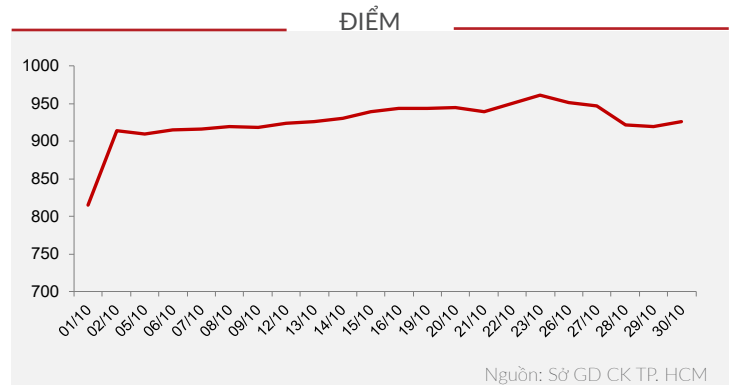
Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng ghi nhận trong khoảng 5.1 – 6.5%/năm.



VN - INDEX

Chỉ số VN-Index trong T10/2020 tăng mạnh, đạt đỉnh cao nhất vào ngày 23/10 tương ứng 961.26 điểm.

VN-Index kết thúc T10/2020 với 925.47 điểm, tăng 110.82 điểm so với đầu tháng (tương ứng tăng 14%).





TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

HẠ TẦNG - GIAO THÔNG

KHAI TRƯƠNG BẾN XE MIỀN ĐÔNG MỚI

Ngày 10/10/2020, Tổng công ty Cơ khí giao thông vận tải Sài Gòn – TNHH kết hợp với sở GT - VT TP. HCM tổ chức lễ khai trương bến xe miền Đông mới (Quận 9 – TP. HCM). Dự án có diện tích 16ha, tổng vốn đầu tư hơn 4,000 tỷ Đồng là bến xe hiện đại lớn nhất Việt Nam hiện nay.



CAO TỐC BIÊN HÒA - VŨNG TÀU

Ngày 07/10/2020, Tỉnh BR – VT gửi văn bản xin ý kiến Bộ GT – VT về phương án xây dựng tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu. Dự án có chiều dài khoảng 76km, tổng vốn đầu tư 23.700 tỷ đồng là một trong 10 dự án trọng điểm của tỉnh BR - VT sẽ được thực hiện trong giai đoạn 2021 – 2025.



CAO TỐC TP. HCM - MỘC BÀI

Ngày 24/10/2020, TTCP đồng ý kiến nghị của Bộ GTVT về thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng cao tốc TP. HCM – Mộc Bài. Theo đó TP. HCM là cơ quan quyết định chủ trương đầu tư dự án và triển khai các trình tự, thủ tục phê duyệt dự án. Dự án có chiều dài khoảng 53.5km, tổng mức đầu tư giai đoạn 1 khoảng 10,688 tỷ Đồng.



ĐỀ XUẤT MỞ LẠI BOT XA LỘ HÀ NỘI

Sở Giao thông Vận tải (GTVT) TP. HCM vừa trình UBND TP về việc cho phép thu phí dự án mở rộng xa lộ Hà Nội, nhằm hoàn vốn cho dự án mở rộng xa lộ Hà Nội, đoạn đường dài 15.7 km.



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



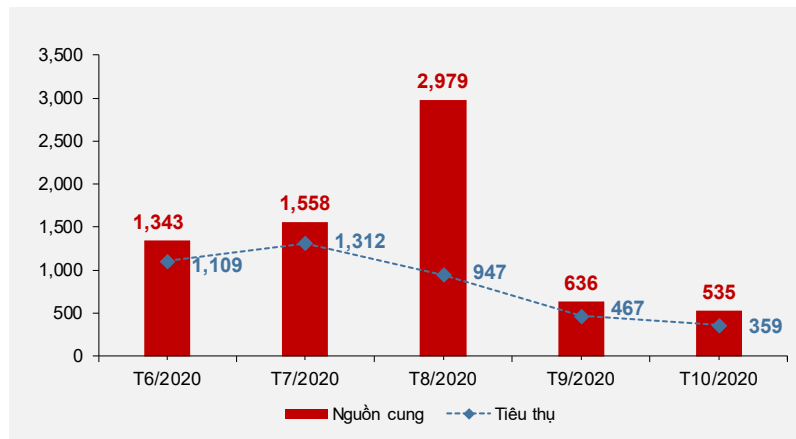
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 10/2020

ĐẤT NỀN DỰ ÁN

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN VÙNG TP. HCM

Trong tháng, toàn thị trường vùng TP. HCM có khoảng 7 dự án mới mở bán, đưa ra thị trường khoảng 535 nền, bằng 84 % so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 67% (359 nền), bằng 77% so với tháng trước.

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG



Nguồn cung mới trong tháng tiếp tục xu hướng giảm từ những tháng trước và tập trung chủ yếu ở Bình Dương, Long An, TP. HCM. Tuy nhiên số lượng nền đưa ra khá khiêm tốn.

- Bình Dương dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 250 nền đến từ 2 dự án, chiếm 47% nguồn cung mới toàn thị trường
- Long An chiếm tỷ lệ 28% nguồn cung mới trên toàn thị trường với khoảng 152 nền.
- TP. HCM bao gồm 2 dự án mở bán, giới thiệu ra thị trường 116 nền, đạt tỷ lệ 22% trên tổng nguồn cung mới.
- BR - VT với 1 dự án mở bán gồm 17 nền, đạt tỷ lệ 3% nguồn cung mới trong T10/2020.
- Đồng Nai đặc biệt không có dự án mở bán mới trong tháng qua.

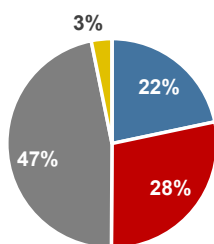
Sức cầu thị trường ở mức khá thấp, lượng tiêu thụ mới trong tháng tập trung tại 2 thị trường Bình Dương và Long An.

- Bình Dương tiêu thụ 218 nền, đạt tỷ lệ 61% trên tổng nguồn cung mới.
- Long An tiêu thụ 106 nền, đạt tỷ lệ 30% trên tổng nguồn cung mới.

Ở thị trường thứ cấp, thanh khoản thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ những tháng trước. Mặt bằng giá tiếp tục giảm, các giao dịch chuyển nhượng tập trung ở các dự án đã hoàn thiện pháp lý và cơ sở hạ tầng, liền kề các khu đô thị lớn.

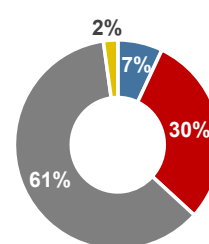
Về trung và dài hạn, đất nền sổ đỏ vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn, thu hút nhiều nhà đầu tư. Tuy nhiên, với tình hình thị trường như hiện nay những dự án có cơ sở hạ tầng đồng bộ và pháp lý hoàn thiện sẽ là lựa chọn hàng đầu.

TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



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

TỶ LỆ TIÊU THỤ MỚI THEO KHU VỰC



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

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 10/2020

CĂN HỘ

Phân khúc căn hộ trong T10/2020 ghi nhận có 5 dự án mở bán (3 dự án mới và 2 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó), cung cấp ra thị trường khoảng 1,788 căn, gấp 1.7 lần so với T9/2020 (1,052 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 68.9% trên nguồn cung mới (1,232 căn), gấp 1.7 lần lượng tiêu thụ ở tháng trước (715 căn).

Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới tăng so với tháng trước, tuy nhiên chỉ tập trung tại phân khúc hạng A với một dự án do Masterise Homes phát triển ở Quận 9. Bên cạnh đó, nguồn cung căn hộ hạng sang ở khu Đông và Trung tâm trong tháng cũng ghi nhận tăng mạnh, vươn lên chiếm khoảng 1/3 tổng nguồn cung toàn thị trường, cụ thể:

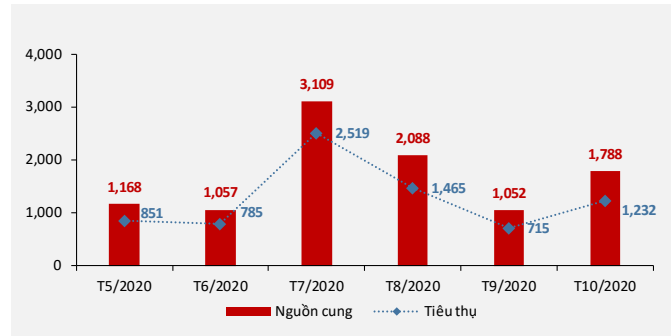
Xét theo phân khúc:

- Hạng A tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, chiếm tỷ trọng xấp xỉ 53.1% (khoảng 950 căn).
- Hạng B chiếm 14.8% với khoảng 264 căn.
- Phân khúc căn hộ hạng sang chiếm 32.1% với khoảng 574 căn.
- Hạng C tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mở bán mới trong tháng.

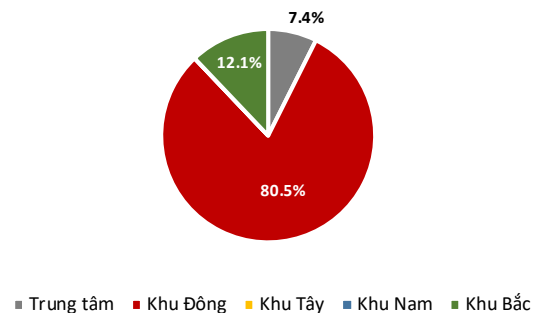
Xét theo khu vực:

- Khu Đông tiếp tục dẫn đầu thị trường, chiếm 80.5% nguồn cung mới với khoảng 1,440 căn mở bán.
- Khu Bắc chiếm tỷ trọng 12.1% với khoảng 216 căn mở bán.
- Khu vực Trung tâm chiếm tỷ trọng 7.4% với khoảng 132 căn mở bán.
- Trong tháng, khu Tây và Nam không ghi nhận có dự án mở bán.

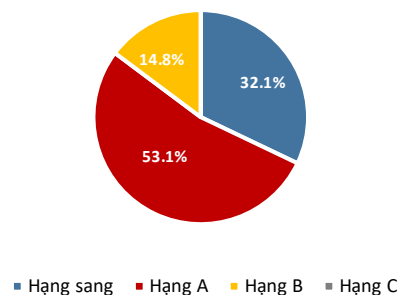
NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG



Tỷ lệ nguồn cung theo khu vực



Tỷ lệ nguồn cung theo phân khúc



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 10/2020

CĂN HỘ

Nhận định chung thị trường trong T10/2020:

- Nguồn cung chào bán mới có sự cải thiện so với tháng trước nhưng chỉ chủ yếu tập trung ở các dự án mở bán thuộc khu Đông và Trung tâm.
- Các dự án mở bán ở khu Đông và Trung tâm tiếp tục thiết lập và khẳng định mặt bằng giá mới cho phân khúc căn hộ hạng A và hạng sang.
- Các CĐT chủ động đưa ra nhiều chính sách thanh toán linh hoạt, hỗ trợ ân hạn nợ gốc/lãi nhằm kích cầu thị trường, hỗ trợ người mua trong việc ra quyết định mua BĐS.
- Tỷ lệ tiêu thụ chung toàn thị trường duy trì ở mức thấp, chiếm khoảng 2/3 số lượng căn mở bán (68.9%), ảnh hưởng bởi tình hình bán hàng kém tích cực của một dự án quy mô lớn khu vực Quận 9.
- Thị trường thứ cấp có dấu hiệu của sự phục hồi nhẹ với lượng giao dịch tích cực tốt hơn so với tháng trước. Một số yếu tố góp phần cho sự tích cực là: Mức giá vẫn duy trì sự giảm nhẹ, lãi suất cho vay của nhiều ngân hàng giảm tạo điều kiện cho người mua nhà, đặc biệt người mua nhà để ở, các dấu hiệu phục hồi tốt của kinh tế vĩ mô, sự duy trì hiệu quả trong khống chế dịch Covid-19 tạo tâm lý yên tâm và tin tưởng,...





DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 10/2020

NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

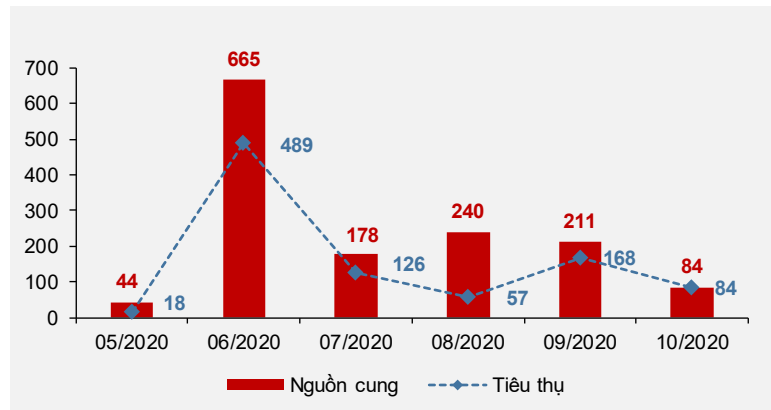
Theo số liệu thống kê, trong T10/2020 phân khúc nhà phố/ biệt thự cung cấp ra thị trường 84 căn đến từ 1 dự án mở bán, bằng 40% so với tháng trước (211 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 100%, bằng 50% lượng tiêu thụ so với T9/2020.

Nguồn cung khan hiếm, trong tháng có 1 dự án mới mở bán tại khu Nam.

Lovera Premier của Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thuận Phát. Dự án có quy mô 3ha, mở bán 84 căn với mức giá bán dao động từ 5.4 – 9.1 tỷ Đồng/căn (khoảng 54 – 76 triệu Đồng/m² đất). Dự án có tình hình bán hàng tốt với tỷ lệ tiêu thụ đạt 100% trong ngày mở bán. Nguyên nhân:

- Nằm trong khu dân cư Lovera Park rộng 20ha, được quy hoạch đồng bộ, bài bản.
- Chủ đầu tư có năng lực, uy tín, thành công với các dự án Lovera Park 1,2,3.
- Pháp lý dự án đầy đủ, rõ ràng.

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG



Sức cầu chung toàn thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ những tháng trước. Tình hình giao dịch thứ cấp kém sôi động và tiếp tục xu hướng đi ngang. Các giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án đã bàn giao nhà, cơ sở hạ tầng thuận tiện như: Valora Fuji, Valora Kikyo của Nam Long, Merita của Khang Điền, Villa Park của M.I.K,...

Hiện nay nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông, dự kiến trong những tháng cuối năm nguồn cung sẽ tăng, tuy nhiên rất khó có sự đột biến.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán





DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 10/2020

BIỆT THỰ BIỂN & NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN



BIỆT THỰ BIỂN

Trong T10/2020, phân khúc biệt thự biển đón nhận 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 25 căn, bằng 16% so với tháng trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 60% (15 căn), bằng 25% so với T9/2020.

Nguồn cung và sức cầu thị trường giảm so với tháng trước, chỉ ghi nhận 1 dự án mở bán vào cuối T10/2020 là The Residence Phú Quốc. Dự án có quy mô 3.1ha với tổng cộng 74 căn biệt thự, giai đoạn 1 mở bán 25 căn vào ngày 31/10. Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 60% với mức giá bán trung bình dao động từ 7.0 – 16.5 tỷ Đồng/căn.

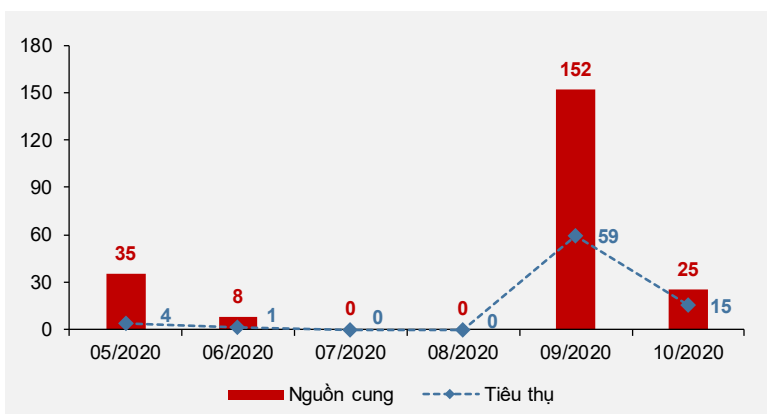
Nguồn cung sơ cấp trên thị trường hiện nay đa số là những dự án mở bán từ trước. Sức cầu thấp, hầu hết các dự án đang kinh doanh đều có tình hình tiêu thụ khá chậm.

NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE BIỂN

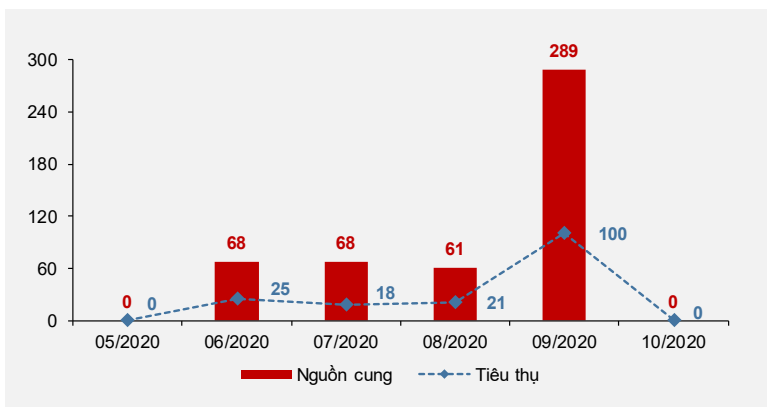
Trong khi đó, nguồn cung nhà phố/shophouse biển T10/2020 không ghi nhận dự án mới mở bán.

Với nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông, booking, dự kiến trong ngắn hạn nguồn cung và sức cầu thị trường biệt thự biển và nhà phố/ shophouse biển sẽ tăng, tuy nhiên khó có sự đột biến như năm 2019 và tập trung chủ yếu ở các khu vực như Phú Quốc, Bình Thuận và BR – VT.

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI THEO THÁNG



NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI THEO THÁNG



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 10/2020

CONDOTEL

Theo số liệu thống kê, trong T10/2020 không có dự án Condotel mới mở bán.

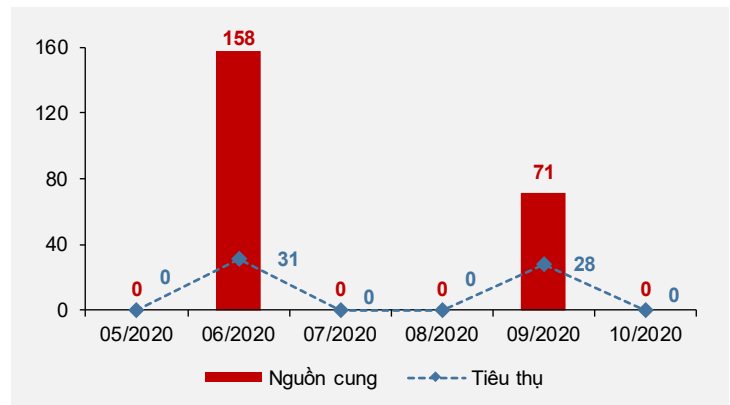
Thị trường Condotel sụt giảm mạnh từ cuối năm 2019, thanh khoản thị trường ở mức rất thấp. Nguyên nhân:

- Khung pháp lý cho loại hình này vẫn chưa rõ ràng.
- Ảnh hưởng của dịch bệnh khiến ngành du lịch nghỉ dưỡng gần như đóng băng.

Tâm lý e ngại, mất niềm tin vì một số dự án du lịch nghỉ dưỡng không đảm bảo lợi nhuận như cam kết.

Theo quan sát của chúng tôi, nguồn cung và sức cầu thị trường tiếp tục xu hướng giảm từ năm 2019, xu hướng này có thể kéo dài đến hết năm 2020.

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI THEO THÁNG



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán



DKRA Vietnam - Nhà cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực dịch vụ Bất động sản.

Với hoài bão trở thành thương hiệu dịch vụ Bất động sản được tin tưởng lựa chọn đầu tiên ở Việt Nam, cùng giá trị hoạt động cốt lõi Tín - Trí - Đức, **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu thị trường, tư vấn phát triển - tiếp thị - phân phối - quản lý, vận hành dự án; cũng như chuyên nghiệp hơn trong dịch vụ hướng đến khách hàng cao cấp; không ngừng gia tăng giá trị, lợi ích mang lại cho khách hàng và đối tác.

Qua hơn 9 năm hình thành và phát triển, **DKRA Vietnam** hiện có 5 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Da Nang, DKRA Capella**), 6 sàn giao dịch với hơn 300 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

Bằng sự am hiểu thị trường sâu sắc cùng lực lượng nhân lực chuyên nghiệp, **DKRA Vietnam** cam kết mang lại giá trị thiết thực và lợi ích hài hòa cho các bên khách hàng, cổ đông và nhân viên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

R&D - DKRA VIETNAM 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

Ông **Nguyễn Hoàng** (Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển DKRA Vietnam)

M: (+84) 903 338 699 | **E:** nguyenhoang@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA VIỆT NAM

63 - 67 An Điền, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | **T:** 0888 108899 | **W:** www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bảng báo cáo này được chuẩn bị với mục đích duy nhất là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và đối tác của DKRA, thông tin trong báo cáo này được phòng R&D DKRA thu thập từ nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy, tuy nhiên DKRA sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất trực tiếp hay hậu quả phát sinh đến việc sử dụng nội dung trong báo cáo và không chịu pháp lý có liên quan. Bảng báo cáo này thuộc tài sản của DKRA. 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 đều trái pháp luật.