

ĐIỂM NÓNG



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP.HCM

QUÝ 1/2019

MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI QUÝ 1/2019

- 1. Thông tin chung2
- 2. Chính sách - pháp lý3
- 3. Giao thông - Hạ tầng - Xã hội4

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TRONG QUÝ 1/2019

- 1. Phân khúc đất nền6
- 2. Phân khúc căn hộ7
- 3. Phân khúc nhà phố/biệt thự8
- 4. Bất động sản nghỉ dưỡng - biệt thự biển9
- 5. Bất động sản nghỉ dưỡng - condotel10

MỘT SỐ NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG QUÝ 1/2019

- 1. Tóm tắt thị trường Quý 1/2019 12
- 2. Dự báo thị trường Quý 2/2019 12

CHỦ ĐỀ “ĐIỂM NÓNG” 14

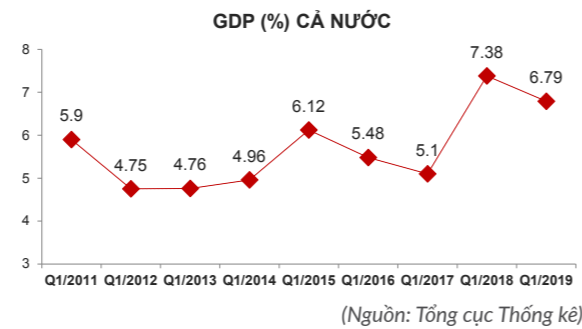


TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

1. THÔNG TIN CHUNG

GDP cả nước Quý 1/2019 đạt mức tăng trưởng khá ở mức 6.79%, tuy thấp hơn mức tăng trưởng của Quý 1/2018 nhưng cao hơn tăng trưởng Quý 1 các năm 2011 - 2017.

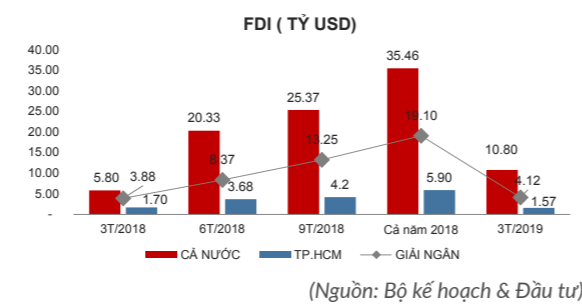
GDP TP. HCM trong Quý 1/2019 ước tính tăng 7.64% so với cùng kỳ năm 2018.



FDI cả nước Quý 1/2019 đạt 10.8 tỷ USD, tăng 86.2% so với cùng kỳ năm 2018.

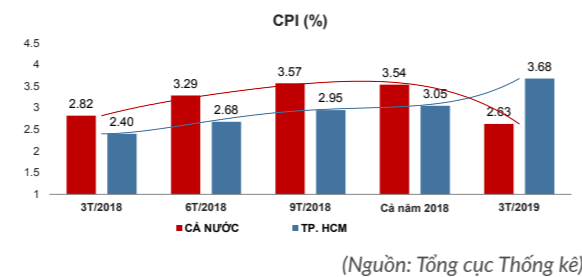
FDI TP. HCM Quý 1/2019 đạt 1.57 tỷ USD, chiếm 14.5% trong tổng số vốn đầu tư đăng ký.

FDI giải ngân Quý 1/2019 đạt khoảng 4.12 tỷ USD, tăng 6.2% so với cùng kỳ năm 2018.

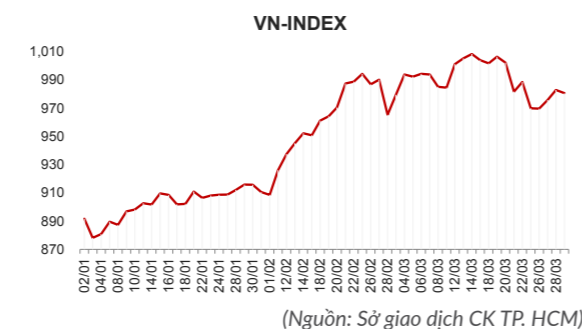


CPI cả nước Quý 1/2019 tăng 2.63% so với bình quân cùng kỳ năm 2018, đây là mức tăng bình quân Quý 1 thấp nhất trong 3 năm trở lại đây.

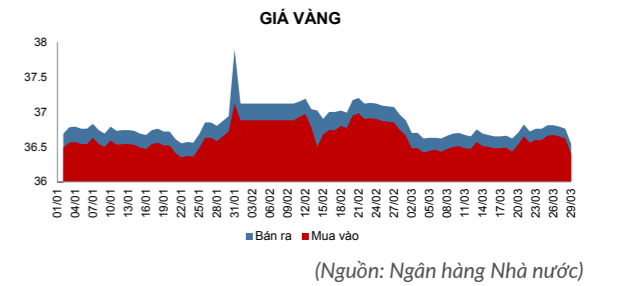
CPI TP. HCM Quý 1/2019 tăng 3.68% so với bình quân cùng kỳ năm 2018.



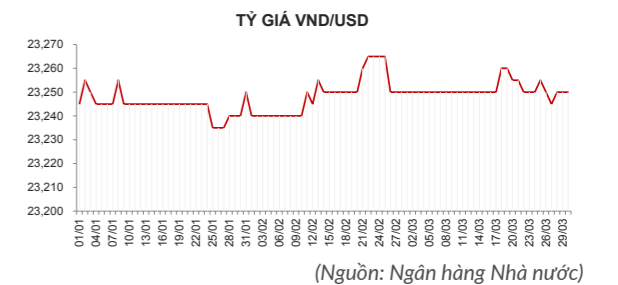
Chỉ số VN-Index Tính đến ngày 28/03/2019 chỉ số VN-Index đạt 980.76 điểm tăng khoảng 10% (89.01 điểm) so với đầu quý (891.75 điểm).



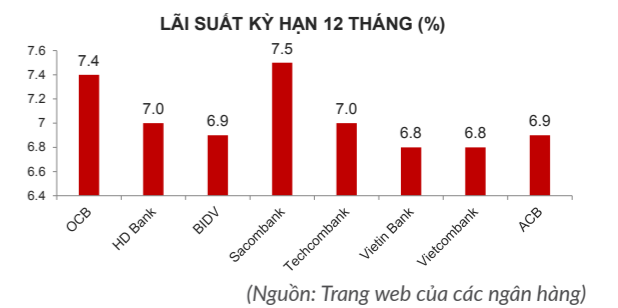
Giá vàng trong Quý 1/2019 có nhiều biến động và có xu hướng tăng mạnh cuối tháng 1, giá vàng cuối quý mua vào 36.4 triệu Đồng/lượng, bán ra 36.54 triệu Đồng/lượng.



Tỷ giá VND/USD trong Quý 1/2019, không có nhiều biến động. Tỷ giá VND/USD ghi nhận tại ngày 30/03/2019: 1 USD = 23,250 VND.



Lãi suất tiền gửi 12 tháng: 6.8% - 7.5%/năm



2. CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

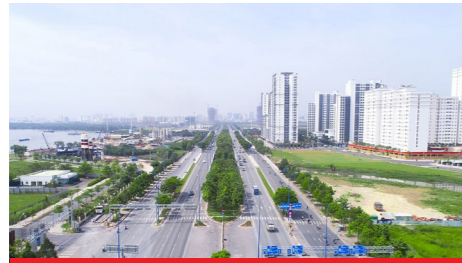
QUYẾT ĐỊNH SỐ 225/QĐ-TTg

Theo đó, mức lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định áp dụng trong năm 2019 đối với dư nợ của các khoản cho vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là 5%/năm.

NGHỊ ĐỊNH SỐ 20/2019/NĐ-CP

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ. Theo đó, Nghị định mới quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ số 23/2015/QĐ - UBND ngày 15/08/2015.

3. HẠ TẦNG GIAO THÔNG



DỰ ÁN GIAO THÔNG TRỌNG ĐIỂM NĂM 2019

Sở Giao thông - Vận tải TP. HCM đưa ra kế hoạch và thông tin về những dự án giao thông thực hiện trong năm 2019. Theo đó, trong tổng số 70 dự án giao thông đường bộ sẽ có 45 dự án nâng cấp, mở rộng, làm mới đường và 23 dự án xây dựng cầu.



KHÁNH THÀNH HÀM CHUI CẦU PHẠM VĂN CHÍ

Ngày 30/01/2019, công trình cải tạo dốc và làm đường hầm chui cầu Phạm Văn Chí, Quận 6 hoàn thành sau một năm thi công. Tổng mức đầu tư dự án là 104 tỷ Đồng. Theo thiết kế, đường hầm dài 150m, rộng 8m, 2 làn xe.



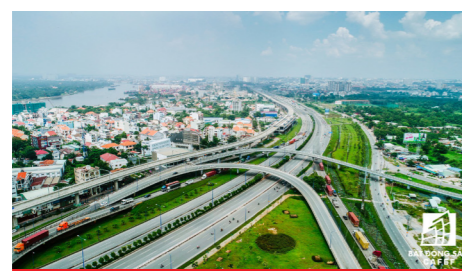
NÂNG CẤP ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH

UBND TP. HCM chấp thuận kế hoạch triển khai dự án sửa chữa đường Nguyễn Hữu Cảnh theo đề xuất của Sở Giao thông vận tải. Theo đó, chiều dài toàn tuyến khoảng gần 3,200 m. Dự kiến, thi công trong khoảng 14 tháng (từ tháng 06/2019 đến tháng 08/2020).



HOÀN CHỈNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI SÂN BAY LONG THÀNH

Bộ trưởng GTVT - Nguyễn Văn Thể đề nghị đến 30/05/2019, đơn vị tư vấn sẽ nộp toàn bộ Báo cáo FS của CHKQT Long Thành cho Bộ GTVT xem xét vào đầu tháng 06/2019 trình Chính phủ.



TẠM ỨNG KINH PHÍ CHO TUYẾN METRO SỐ 1

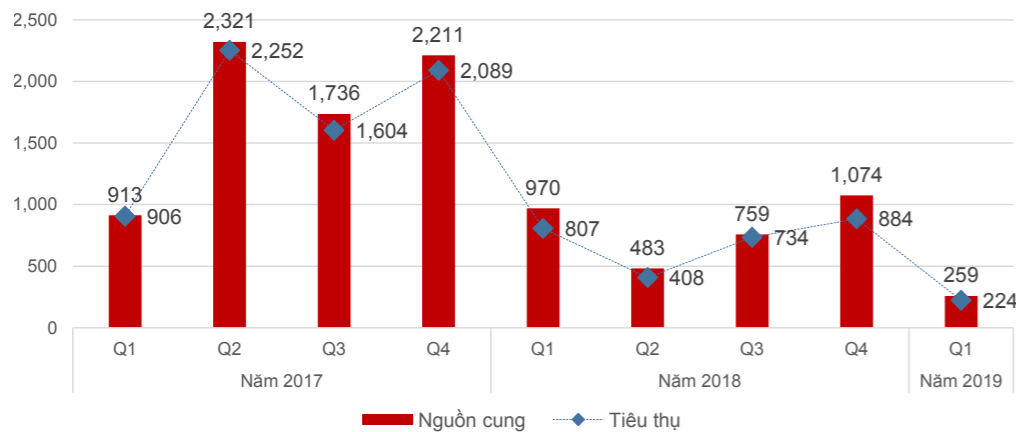
UBND TP. HCM có văn bản chấp thuận đề xuất của Ban Quản lý Đường sắt đô thị (MAUR) về việc tạm ứng đợt 1 năm 2019 từ ngân sách thành phố với số tiền 2,158.5 tỷ Đồng cho dự án xây dựng tuyến Metro số 1. Tổng khối lượng thực hiện dự án tuyến Metro số 1 cho đến nay đạt khoảng 62%.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG QUÝ 1/2019

1. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

Trong Quý 1/2019, ghi nhận có khoảng 2 dự án đất nền mới đáng chú ý mở bán (bao gồm 1 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó) cung cấp ra thị trường khoảng 259 nền, bằng 24% so với nguồn cung của quý trước (khoảng 1,074 nền). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 86% (224 nền), bằng 25% quý trước (khoảng 884 nền).

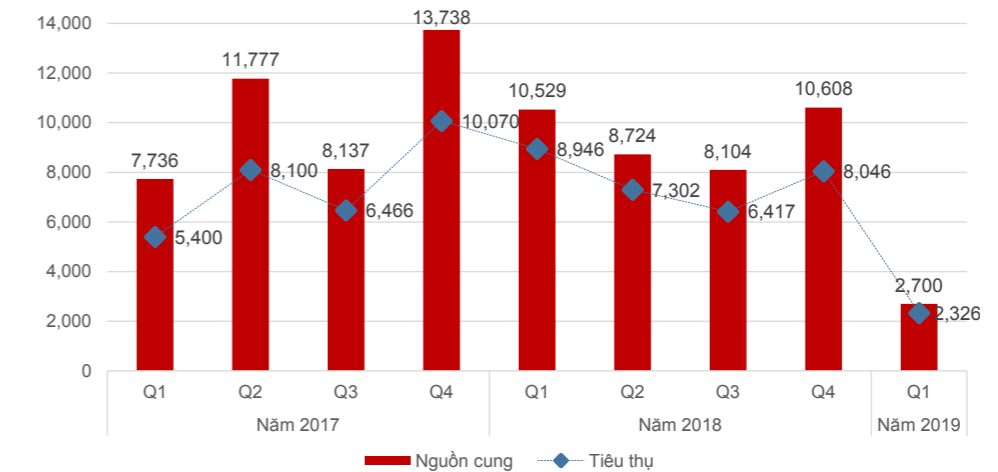
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



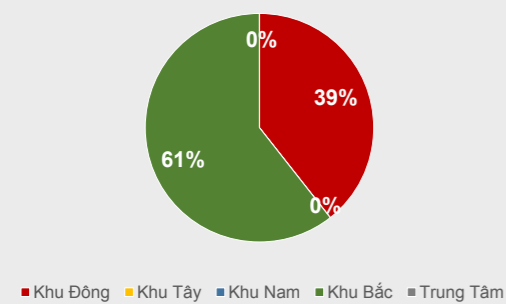
2. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

Trong Quý 1/2019 có 8 dự án bán ra thị trường trong đó có 5 dự án mới và 3 giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó, cung cấp ra thị trường khoảng 2,700 căn, bằng 25% so với quý trước (10,608 căn), bằng 26% cùng kỳ năm trước (10,529 căn). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 2,326 căn, bằng 86% nguồn cung mới, bằng 29% so với quý trước (8,046 căn) và bằng 26% so với cùng kỳ năm trước (8,946 căn).

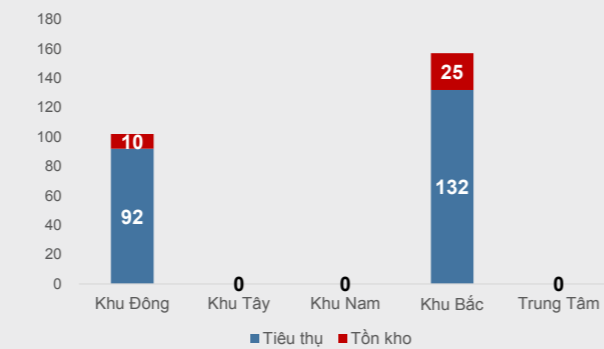
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



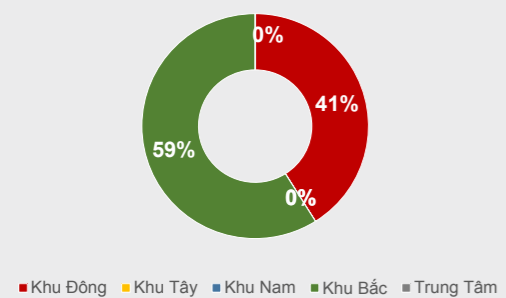
Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



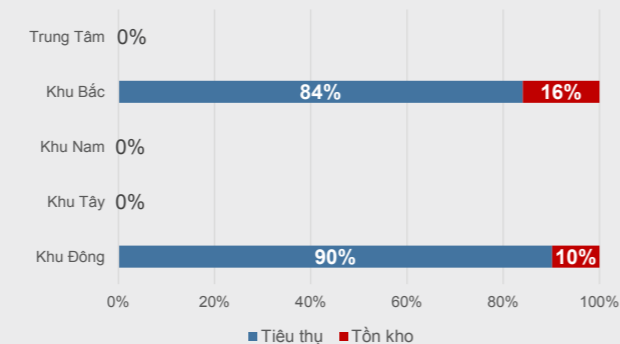
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



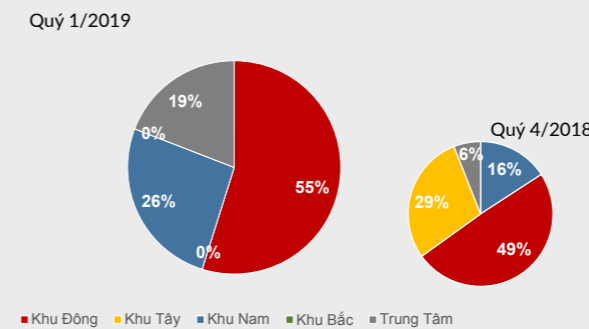
Tỷ lệ tiêu thụ dự án mới theo khu vực



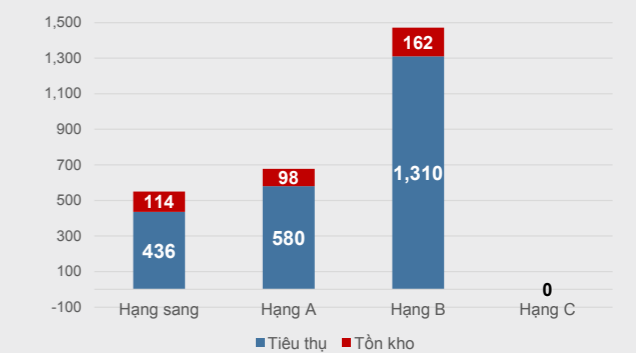
Tỷ lệ hấp thụ dự án mới theo khu vực



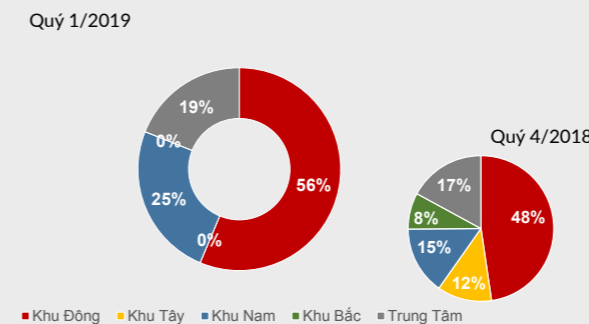
Tỷ lệ nguồn cung mới theo phân khúc



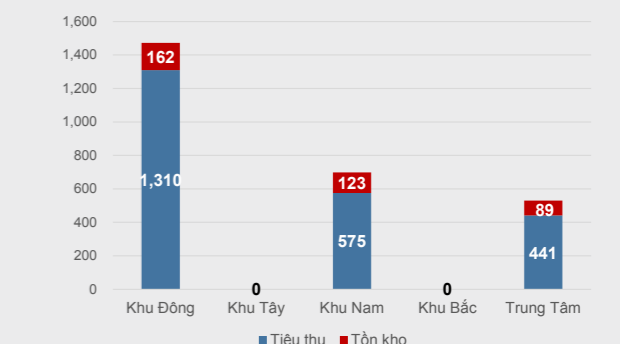
Tiêu thụ dự án mới theo phân khúc



Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



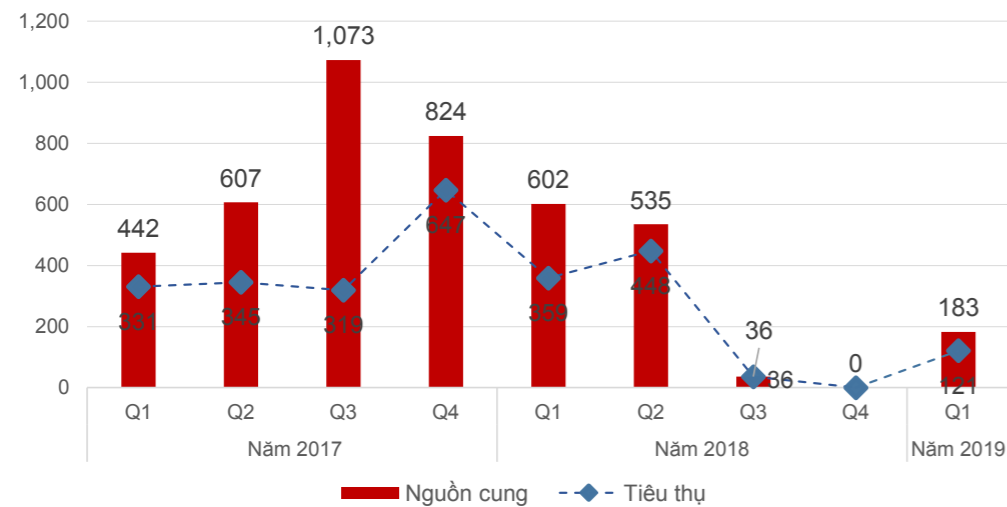
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



3. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Trong Quý 1/2019, có 3 dự án đáng chú ý của phân khúc nhà phố/ biệt thự mới được mở bán (1 dự án mới và 2 giai đoạn tiếp theo dự án trước đó), cung cấp ra thị trường khoảng 183 căn, bằng khoảng 30% so với cùng kỳ năm trước (602 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 66% (khoảng 121 căn), bằng 34% so với cùng kỳ năm trước (359 căn).

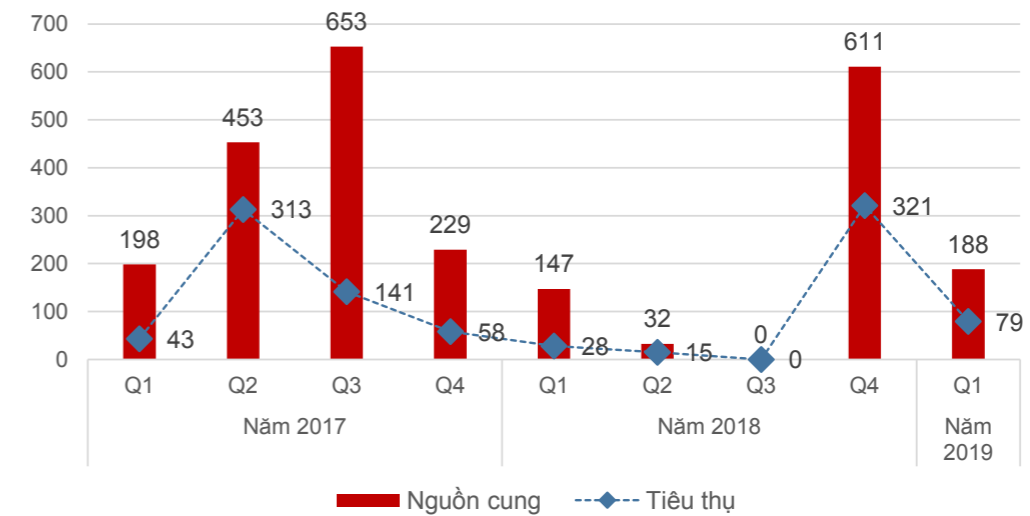
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



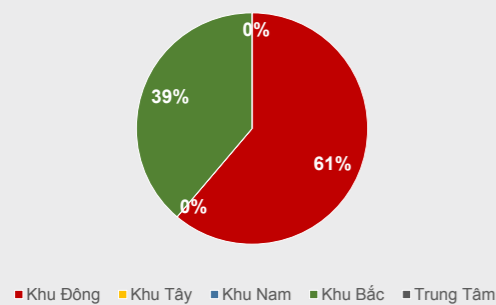
4. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN

Trong Quý 1/2019, thị trường đón nhận 2 dự án mới cung cấp ra thị trường khoảng 188 căn biệt thự biển, bằng 31% quý trước (611 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 42% (khoảng 79 căn), bằng 25% quý trước (321 căn).

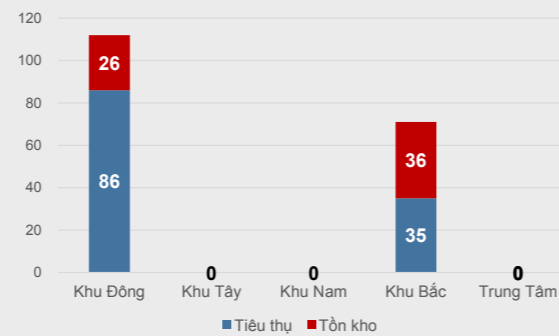
Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý



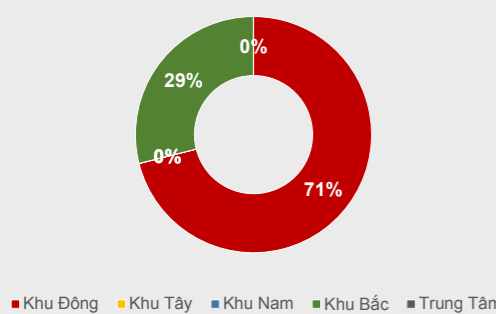
Tỷ lệ nguồn cung mới theo khu vực



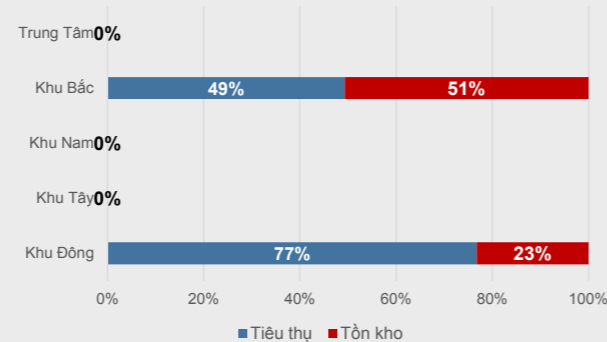
Tiêu thụ dự án mới theo khu vực



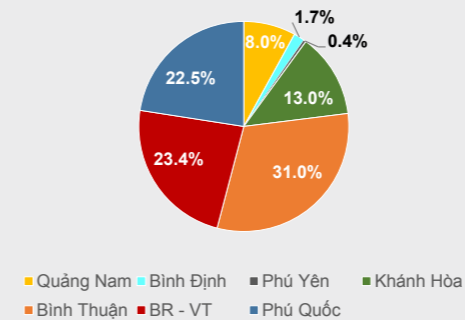
Tỷ lệ tiêu thụ dự án mới theo khu vực



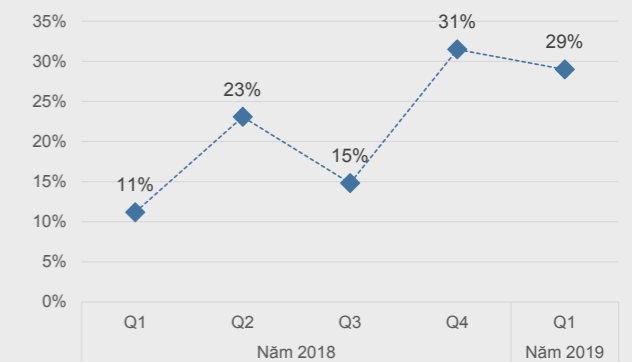
Tỷ lệ hấp thụ dự án mới theo khu vực



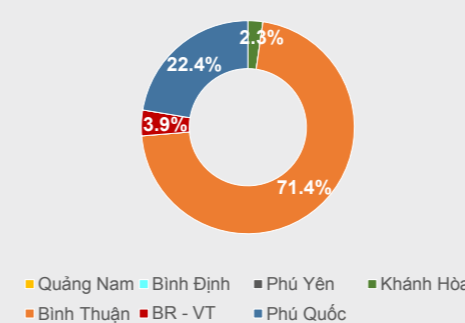
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



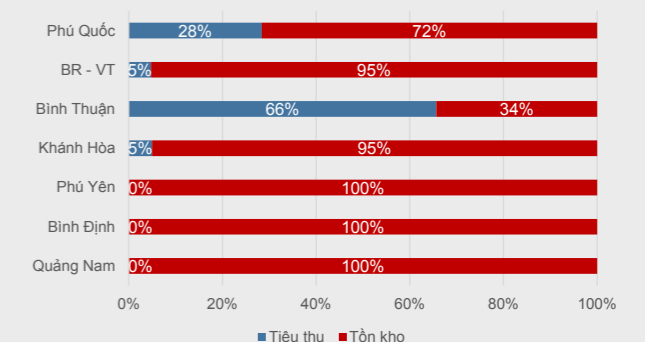
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo quý



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



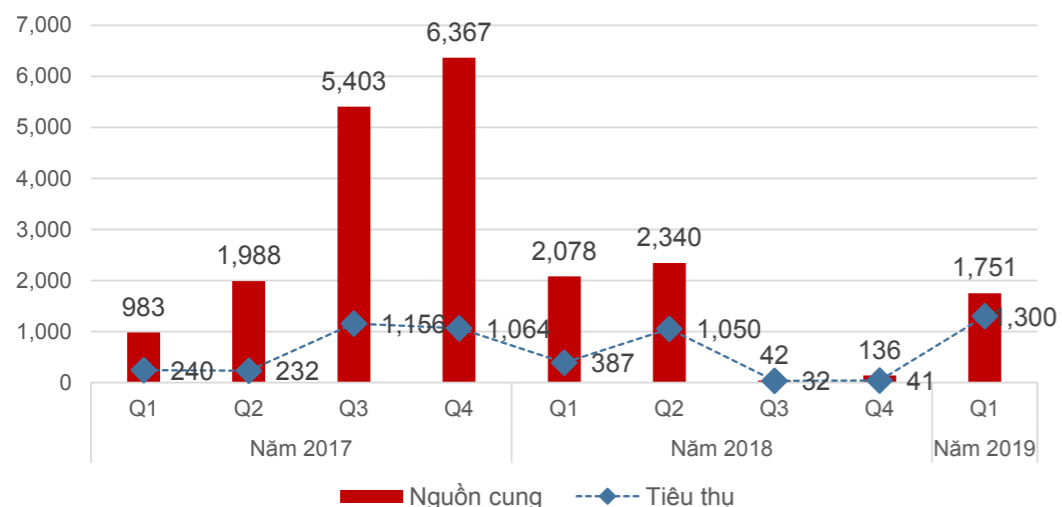
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



5. BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

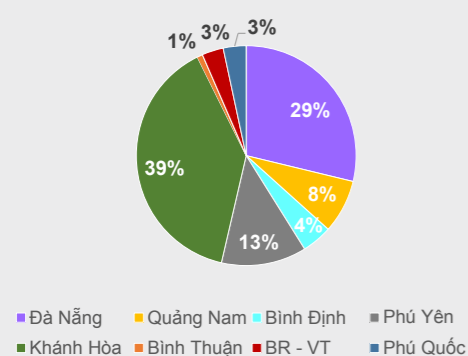
Trong Quý 1/2019, có khoảng 2 dự án condotel mới mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 1,751 căn condotel, hơn 12 lần so với quý trước (136 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 74% (khoảng 1,300 căn), hơn 31 lần so với quý trước (41 căn).

Nguồn cung và tiêu thụ dự án mới theo quý

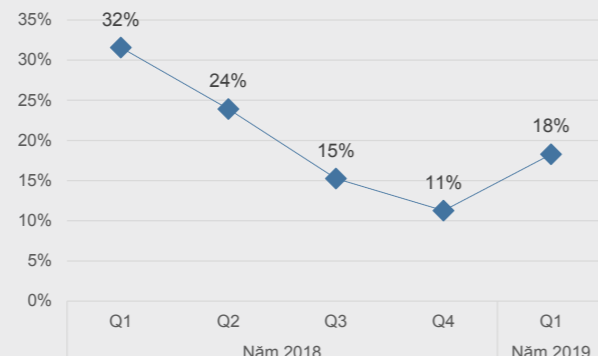


NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG QUÝ 1/2019

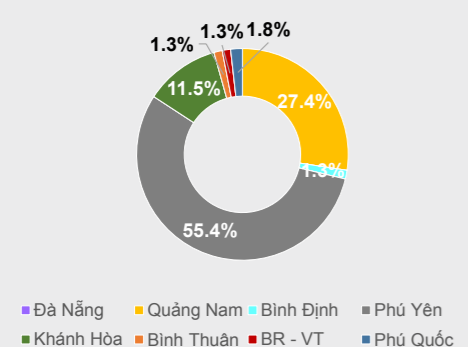
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



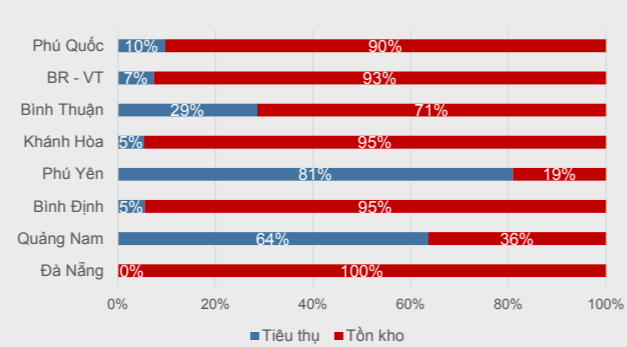
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp theo khu vực



Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung sơ cấp theo khu vực



Nguồn: DKRA Vietnam

1. Tóm tắt tình hình thị trường Quý 1/2019

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

Thị trường giảm nhiệt cả cung và cầu.

Nguồn cung đất nền mới tập trung chủ yếu ở Quận 9 của khu Đông và huyện Củ Chi của khu Bắc.

Giá bán đất nền tiếp tục duy trì xu hướng đi ngang từ giữa cuối năm 2018.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

Nguồn cung và sức tiêu thụ của thị trường giảm mạnh trong quý, đây là mức thấp nhất từ năm 2016.

Căn hộ hạng B dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, không có dự án căn hộ hạng C mở bán, căn hộ cao cấp tiếp tục duy trì tỷ trọng lớn trong nguồn cung.

Khu Đông dẫn đầu nguồn cung căn hộ mới trong quý.

Giá bán căn hộ trong quý duy trì xu hướng đi ngang từ giữa năm 2018.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

Thị trường có sự tăng trưởng nhẹ cả cung và cầu so với quý trước.

Nguồn cung tập trung chủ yếu ở Khu Đông với các quận như Quận 9, Quận 2.

Tình hình giao dịch thứ cấp có sự tăng nhẹ so với 6 tháng cuối năm 2018.

Giá bán không nhiều biến động và có xu hướng đi ngang.

PHÂN KHÚC BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

Biệt thự biển:

Nguồn cung và sức cầu của thị trường giảm so với quý trước.

Nguồn cung sơ cấp trên thị trường hiện nay chủ yếu tập trung ở khu vực Bình Thuận, BR - VT.

Condotel:

Thị trường đang có dấu hiệu tăng nhẹ cả cung và cầu sau hơn một năm giảm mạnh.

Nguồn cung sơ cấp condotel tập trung chủ yếu ở Khánh Hòa và Đà Nẵng.

2. Dự báo thị trường Quý 2/2019

- Nguồn cung mới phân khúc đất nền có thể sẽ tăng mạnh so với Quý 1/2019, tuy nhiên không vượt qua những năm trước. Đất nền tiếp tục là kênh lựa chọn đầu tư hàng đầu mặc dù thị trường trong thời gian gần đây có xu hướng giảm.
- Nguồn cung căn hộ có thể tăng so với Quý 1/2019 và dao động ở mức 5,000 - 7,000 căn. Sức cầu của thị trường có thể tăng nhẹ so với quý trước. Khu Đông và khu Nam chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung. Phân khúc căn hộ hạng A và B tiếp tục dẫn dắt thị trường, nguồn cung căn hộ hạng C khan hiếm khi chưa có nhiều dự án mới sẵn sàng ra thị trường.
- Nguồn cung nhà phố/biệt thự không có nhiều biến động và dao động ở mức 200 - 300 căn. Khu Đông và khu Nam chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung. Sức cầu thị trường có thể sẽ duy trì xu hướng đi ngang.
- Trong ngắn hạn thị trường BĐS nghỉ dưỡng chưa có nhiều khởi sắc, sức cầu của thị trường không có nhiều thay đổi. Theo quan sát của DKRA Vietnam, nguồn cung condotel và biệt thự nghỉ dưỡng có thể sẽ tăng trong thời gian tới và tập trung chủ yếu ở những thị trường quen thuộc như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Phú Quốc và Bình Thuận.
- Khách nước ngoài: Singapore, Hong Kong, Hàn Quốc, Trung Quốc,... tiếp tục tìm đến thị trường BĐS Việt Nam, đây là một trong những động lực quan trọng để phát triển các dự án cao cấp, hạng sang và BĐS nghỉ dưỡng.

ĐIỂM NÓNG

Khi nhắc về thị trường Bất động sản TP. HCM, từ lâu đã không còn gói gọn trong địa giới hành chính thành phố mà đã bao gồm các khu vực giáp ranh như Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu,... Không chỉ sôi động trong giai đoạn Bất động sản sốt nóng 2005 - 2007, ngay cả thời điểm thị trường đóng băng 2009 - 2012, việc đầu tư (chủ yếu là đất nền) tại các khu vực trên luôn được quan tâm.

Từ khi Bất động sản thoát khỏi khủng hoảng và trở nên ngày càng sôi động trong giai đoạn 2014 - 2018, các tỉnh lân cận, giáp ranh TP. HCM cũng là tâm điểm chú ý không riêng ở phân khúc đất nền mà còn ở các phân khúc khác như nhà phố/biệt thự, căn hộ. Hoạt động giao dịch, đầu tư Bất động sản tại những khu vực này trong thời gian qua đã có nhiều điểm nóng đáng kể.

Vậy tình hình hiện nay tại các khu vực giáp ranh TP. HCM ra sao?

Nguyên nhân lý giải cho tình hình này?

Sự tỏa nhiệt tại thị trường Bất động sản những nơi này có đặc điểm và ý nghĩa gì?

Cơ hội và thách thức cho các khu vực kể trên?

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 7 năm hình thành và phát triển, **DKRA Vietnam** hiện có 3 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management**), 6 sàn giao dịch với hơn 250 nhân sự hoạt động rộng khắp các tỉnh thành gồm TP.HCM, Long An, Bình Dương, Đồng Nai, Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu...

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

Ghi chú: Chi tiết nội dung của mục này được thể hiện và thảo luận trong buổi báo cáo thị trường BĐS nhà ở TP. HCM ngày 04/04/2019.



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Vietnam. Thông tin trong báo cáo này được phòng R&D công ty DKRA Vietnam thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Vietnam 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 Vietnam 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 Vietnam. 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 Vietnam đều là trái pháp luật.