



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 11/2023



NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T11/2023	
Chỉ số kinh tế	02
Chính sách - Pháp lý	04
Hạ tầng giao thông	05

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T11/2023	
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

T11/2023



Chỉ số kinh tế



Hình ảnh minh họa nguồn internet

FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 11 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt
28.85 tỷ USD
↗ Tăng 14.8% Y-o-Y

TP. HCM đạt
3.08 tỷ USD
↘ Giảm 12.9% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.
Nguồn: FIA, GSO

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/11/2023 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 28.85 tỷ USD, tăng 14.8% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đăng ký cấp mới có 2,865 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 16.41 tỷ USD, tăng 58.1% so với cùng kỳ năm trước về số dự án và tăng 42.4% về số vốn đăng ký.

Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo được cấp phép mới đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn nhất với số vốn đăng ký đạt 14.26 tỷ USD, chiếm 86.9% tổng vốn đăng ký cấp mới; hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 858.4 triệu USD, chiếm 5.2%; các ngành còn lại đạt 1.3 tỷ USD, chiếm 7.9%.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 11 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng
↗ 3.22%

TP. HCM tăng
↗ 3.36%

So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: GSO, PSO

Bình quân 11 tháng năm 2023, CPI tăng 3.22% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4.27%. Chi phí y tế, học phí và giá gạo được xem là những nguyên nhân chính làm tăng chỉ số CPI trong T11/2023.

TP. HCM: Bình quân 11 tháng năm 2023, chỉ số giá tiêu dùng tăng 3.36% so với cùng kỳ (bình quân 11 tháng đầu năm 2022 tăng 2.54%).

Chỉ số kinh tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 30/11 đạt:

1,094.13 Điểm

↗ Tăng 54.47 điểm (5.2%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

Giá vàng

Kết thúc T11/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

72.40 - 73.62 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 4.1% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

Tỷ giá USD/VND

Kết thúc T11/2023, ghi nhận 1 USD bằng

24,430 Đồng

↘ Giảm 320 Đồng (1.3%) so với đầu tháng

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

Lãi suất

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.7% - 5.5% /năm

↘ Giảm 0.2 - 1.2 điểm % so với tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính sách - Pháp lý



01

LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

Ngày 27/11/2023, Luật Nhà ở (sửa đổi) chính thức được Quốc hội biểu quyết thông qua. Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

02

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

Ngày 28/11/2023, Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) chính thức được Quốc hội biểu quyết thông qua. Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

03

NGHỊ QUYẾT 20/2023/NQ-HĐND

Ngày 03/11/2023, HĐND tỉnh Long An ban hành Nghị quyết 20/2023/NQ-HĐND về sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh. Nghị quyết có hiệu lực từ ngày 13/11/2023.

04

THÔNG TƯ 10/VBHN-BTNMT

Ngày 22/11/2023, Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư 10/VBHN-BTNMT về việc quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, thay thế Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009.

05

CÔNG ĐIỆN 1175/CĐ-TTG

Ngày 22/11/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 1175/CĐ-TTG tháo gỡ khó khăn về chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025 của các địa phương nhằm kịp thời đáp ứng nhu cầu cấp thiết sử dụng đất triển khai các dự án, công trình trọng điểm quốc gia, tranh thủ cơ hội thu hút, kêu gọi đầu tư, hồi phục và phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương.

06

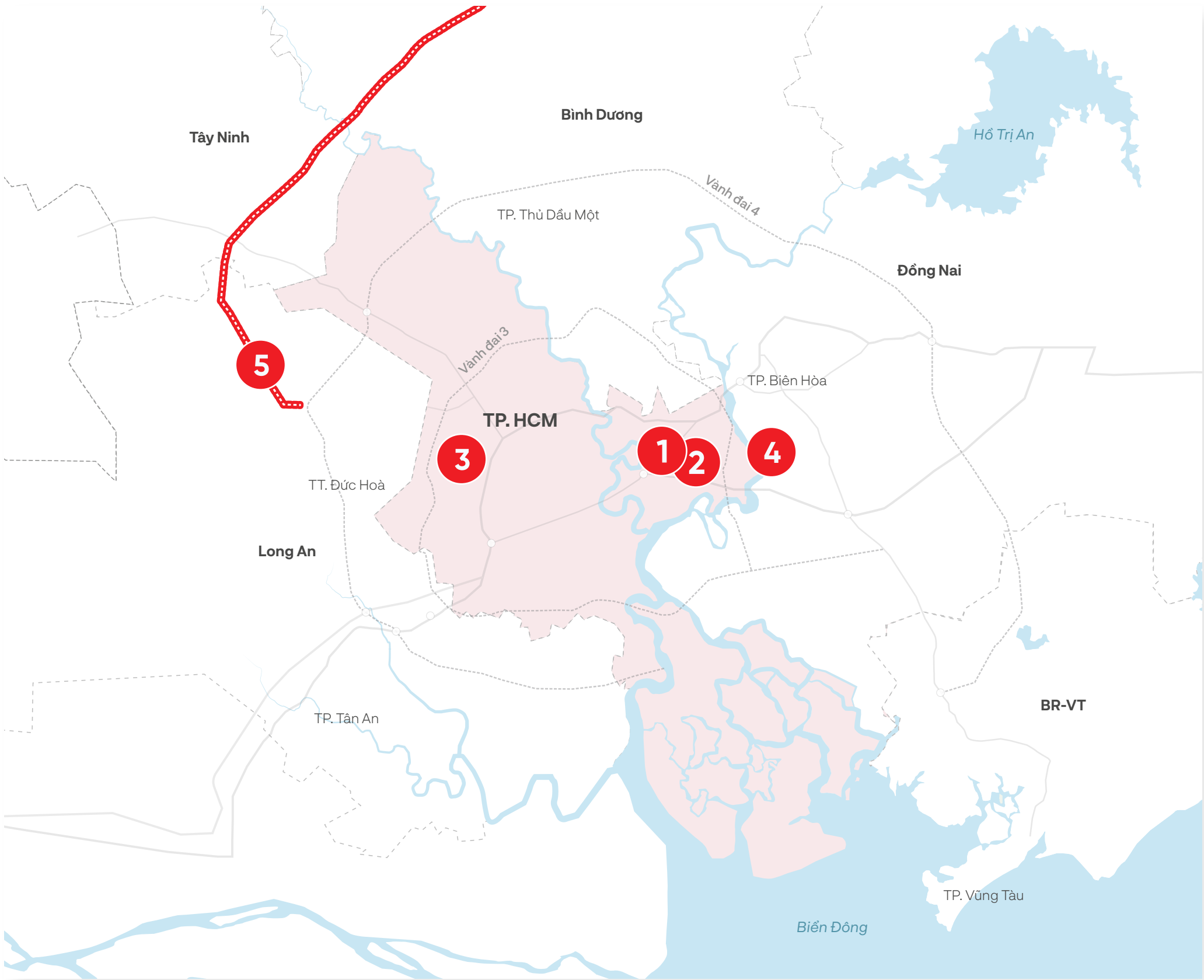
CÔNG VĂN 9208/VPCP-CN

Ngày 23/11/2023, Văn phòng Chính phủ ban hành Công văn 9208/VPCP-CN về chính sách phát triển nhà ở xã hội, qua đó chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước, các Bộ, ngành, địa phương khẩn trương thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ được giao.

Hạ tầng giao thông



- 1 TP. HCM - Hơn 4,500 tỷ Đồng làm đường nối Võ Nguyên Giáp - Phạm Văn Đồng
- 2 TP. HCM - Hợp long cầu Nam Lý vốn đầu tư hơn 900 tỷ Đồng tại TP. Thủ Đức
- 3 TP. HCM - Hơn 4,300 tỷ Đồng mở rộng tuyến đường Vĩnh Lộc qua Q. Bình Tân và H. Bình Chánh
- 4 Đồng Nai - Đồng ý chủ trương xây dựng đường nối cầu Vàm Cái Sút
- 5 Long An - Tái khởi công đường Hồ Chí Minh đoạn qua Bình Phước - Long An



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...
Phòng R&D - DKRA Group

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T11/2023



Phân khúc Đất nền



01 Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
51%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

115 Nền

Giảm 84% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

59 Nền

Giảm 88% Y-o-Y

100%

Nguồn cung mới trong tháng
tập trung tại TX. Bến Cát, Bình Dương



GIÁ BÁN
NGUỒN CUNG MỚI

Cao nhất

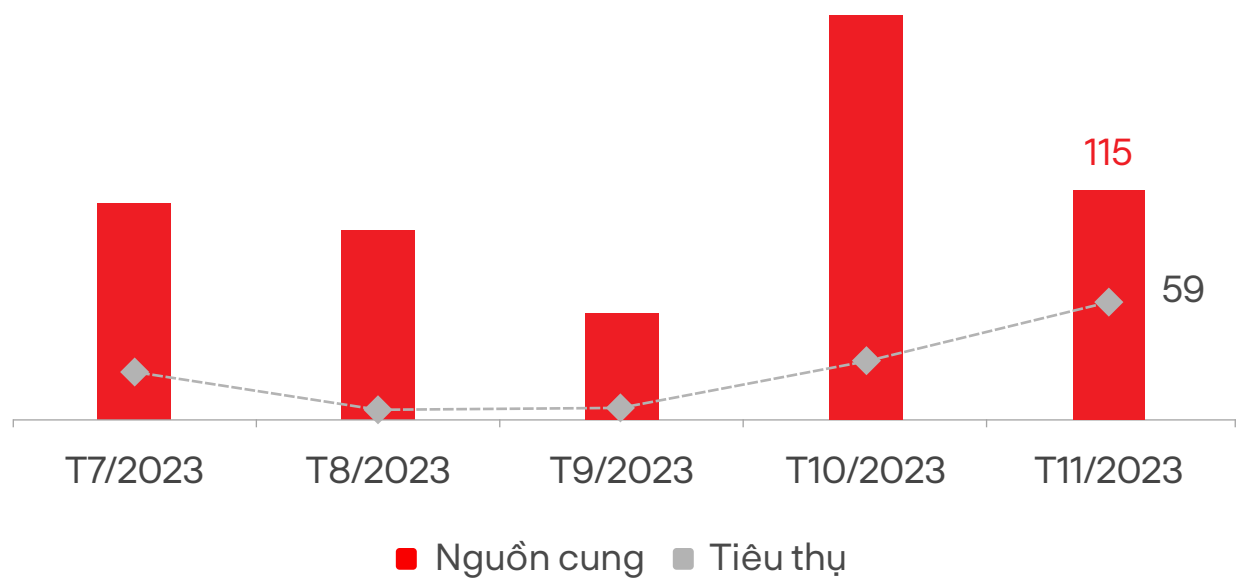
15.5 triệu Đồng/m²

Thấp nhất

12.9 triệu Đồng/m²

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Nguồn cung mới trong tháng vẫn ở mức thấp khi ghi nhận mức giảm lần lượt là 84% và 43% so với cùng kỳ năm trước và tháng trước.
- Nguồn cung mới tập trung tại khu vực Bình Dương, các tỉnh thành còn lại không ghi nhận nguồn cung mới.
- Lượng tiêu thụ mới của thị trường vẫn ở mức thấp với mức giảm đến 88% so với cùng kỳ năm 2022.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 8% - 10% so với lần mở bán trước đó, các chính sách chiết khấu, cam kết lợi nhuận,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, mức giảm tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm có giá trị cao, nhóm dự án chưa hoàn thiện hạ tầng, pháp lý,... thanh khoản thị trường vẫn ở mức trung bình.

Phân khúc Căn hộ



02 Dự án

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



Tỷ lệ tiêu thụ
92%

Nguồn cung mới

740 Căn

Tăng 27% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

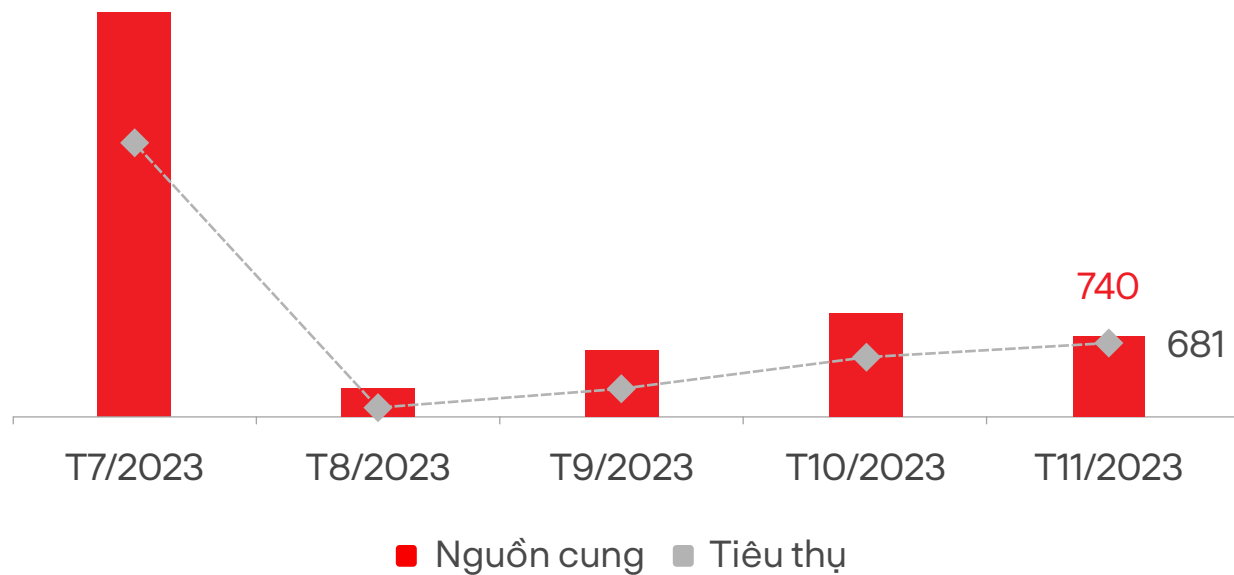
681 Căn

Gấp 3.1 lần Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



100%

Nguồn cung mới trong tháng
tập trung tại khu Tây, TP. HCM



GIÁ BÁN
NGUỒN CUNG MỚI
(gồm VAT)

Cao nhất

57.2 triệu Đồng/m²

Thấp nhất

52.4 triệu Đồng/m²

- Nguồn cung mới ghi nhận giảm 23% so với tháng trước nhưng tăng 27% so với cùng kỳ.
- Nguồn cung mới tập trung tại TP. HCM, các tỉnh giáp ranh không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong tháng.
- Tại TP. HCM nguồn cung mới chủ đạo là phân khúc căn hộ hạng B tại khu Tây với mức giá dao động phổ biến từ 52 - 57 triệu Đồng/m² (gồm VAT).
- Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán, quà tặng mở bán,... tiếp tục được phần lớn chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng nhanh chóng tạo niềm tin nơi người mua.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



01

Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung mới

34

Căn

- Giảm 88% Y-o-Y

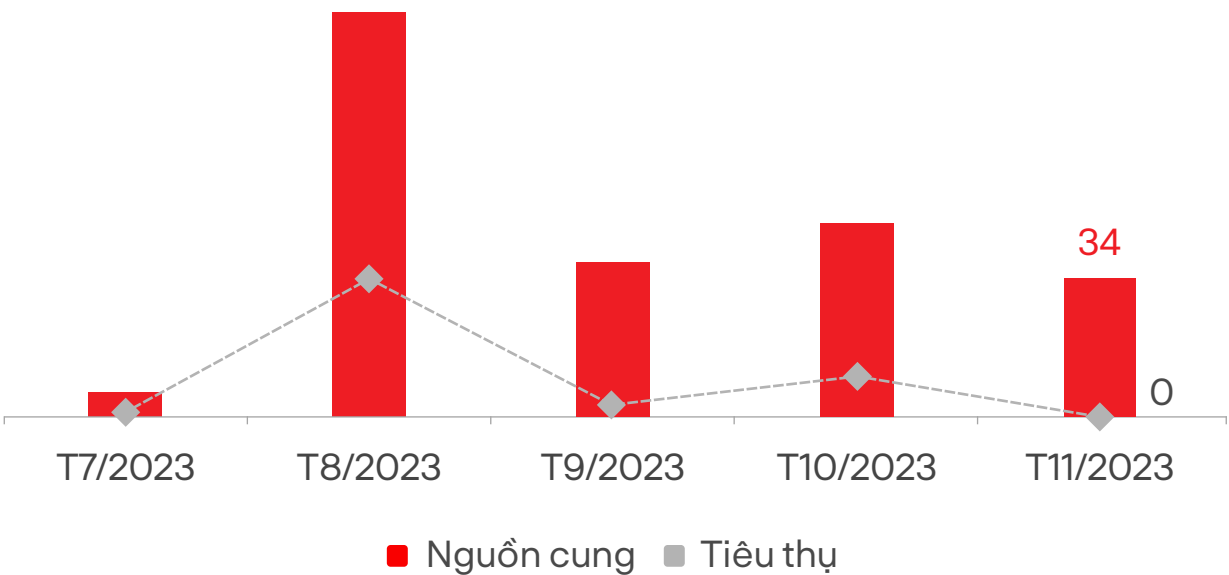


KHÔNG CÓ TIÊU THỤ TRONG THÁNG

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



100%

Nguồn cung mới trong tháng tập trung tại TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương



GIÁ BÁN
NGUỒN CUNG MỚI
(gồm VAT)

Cao nhất

11.4 tỷ Đồng/căn

Thấp nhất

3.6 tỷ Đồng/căn

- Nguồn cung mới sụt giảm đáng kể so với tháng trước và cùng kỳ năm trước, thị trường ghi nhận mức giảm lần lượt là 29% và 88%.
- Khu vực Bình Dương chủ đạo nguồn cung mới, các khu vực còn lại như TP. HCM, Long An, Đồng Nai, BR-VT,... tiếp tục tình trạng khan hiếm nguồn cung.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, các giao dịch phát sinh ở các dự án đã mở bán trước đó.
- Thị trường sơ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 3% - 7% so với cùng kỳ năm 2022, các chính sách chiết khấu, ưu đãi, hỗ trợ ngân hàng,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, thanh khoản thị trường ở mức trung bình.



Bất động sản nghỉ dưỡng

- Biệt thự nghỉ dưỡng

 **02** Dự án

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

 Tỷ lệ tiêu thụ **30%**

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

46 Căn

↘ Giảm 73% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

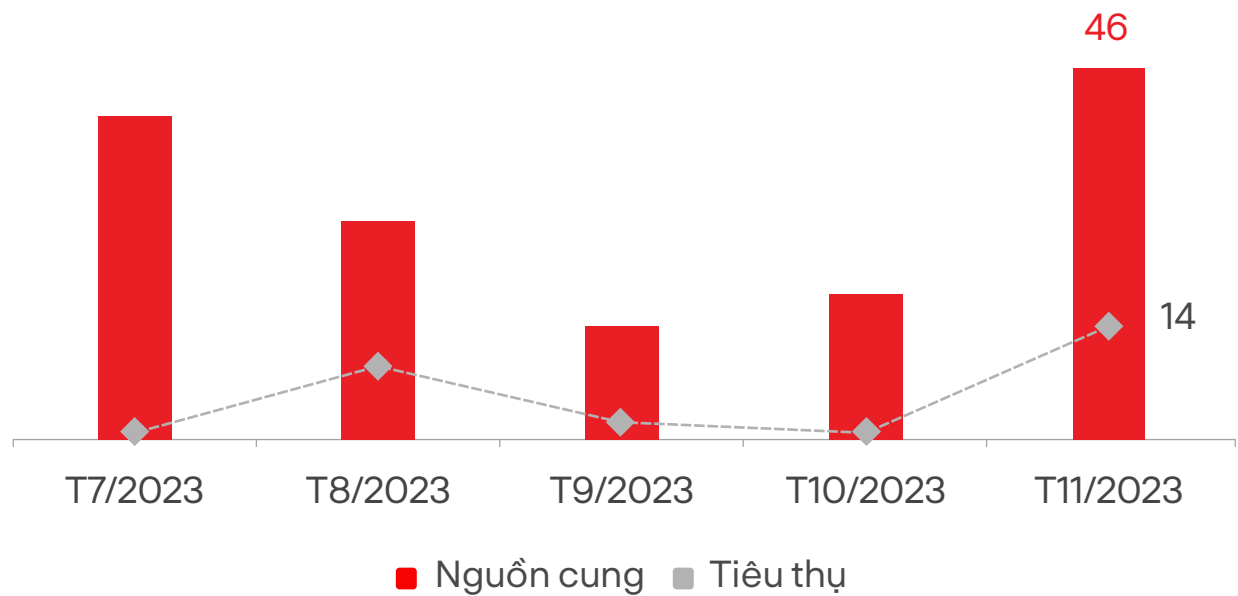
14 Căn

↘ Giảm 67% Y-o-Y

- Nguồn cung tăng nhẹ so với tháng trước nhưng vẫn ở mức rất thấp, chỉ tương đương 27% so với cùng kỳ năm 2022.
- Miền Bắc tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, trong khi đó miền Nam và miền Trung không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu thị trường khiêm tốn, lượng tiêu thụ bằng 33% so với cùng kỳ. Thanh khoản sụt giảm đáng kể, hơn 80% dự án sơ cấp đóng gói hàng để điều chỉnh giá bán và chính sách bán hàng.
- Giá bán sơ cấp không biến động so với tháng trước. Nhiều chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng các chương trình hỗ trợ lãi suất, ưu đãi chiết khấu nhanh lên đến 40% - 50%,... nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức khi giao dịch còn khá trầm lắng, du lịch phục hồi chưa như kỳ vọng cũng như áp lực đáo hạn trái phiếu những tháng cuối năm vẫn còn nan giải.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

Phòng R&D - DKRA Group



Bất động sản nghỉ dưỡng

- Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng



**Không ghi nhận dự án
mở bán mới trong tháng**

- Thị trường không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong tháng qua. Nhiều dự án trong khu vực liên tục dời thời gian triển khai bán hàng do chưa đạt lượng booking như kỳ vọng.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, lượng giao dịch khiêm tốn, tập trung chủ yếu ở những sản phẩm có pháp lý hoàn thiện với mức giá dao động dưới 15 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, các dự án 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.
- Trong những tháng cuối năm, dự kiến nguồn cung và sức cầu thị trường có thể tăng nhưng không đáng kể, chủ yếu tập trung ở Kiên Giang.

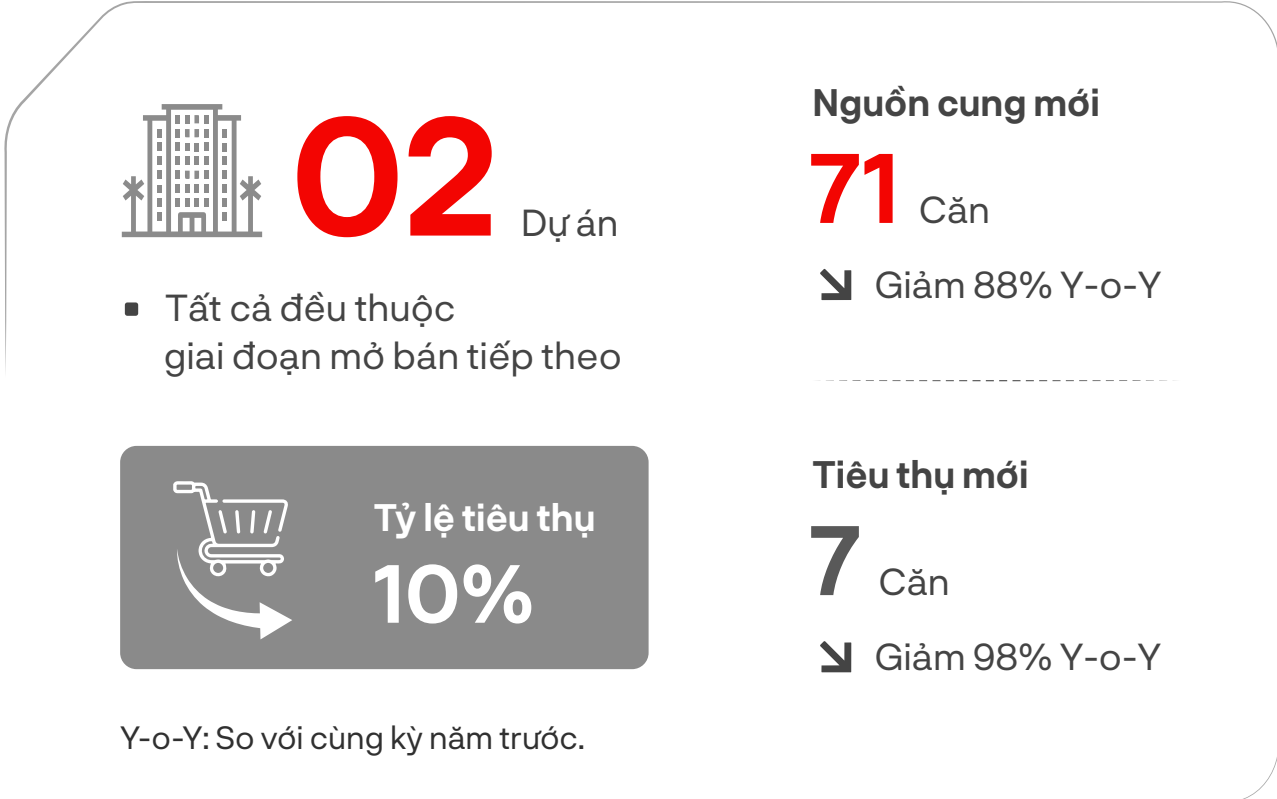


Hình ảnh minh họa nguồn internet

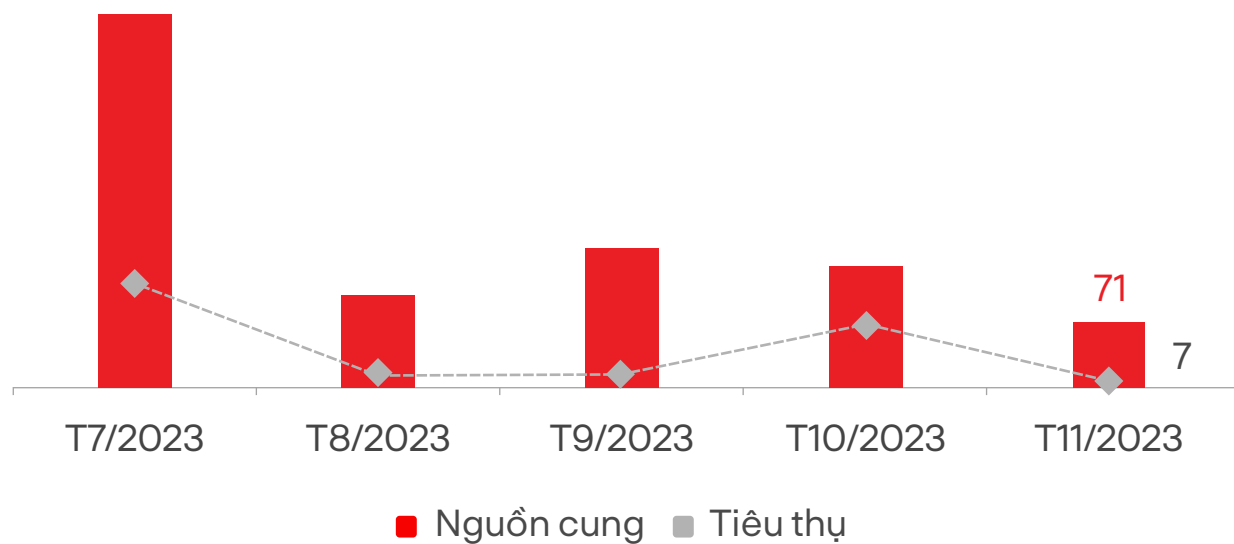
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

Phòng R&D - DKRA Group

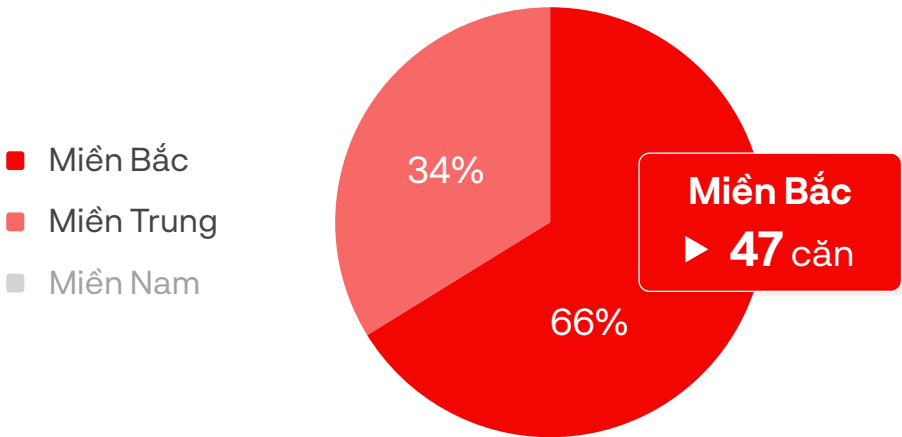
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel



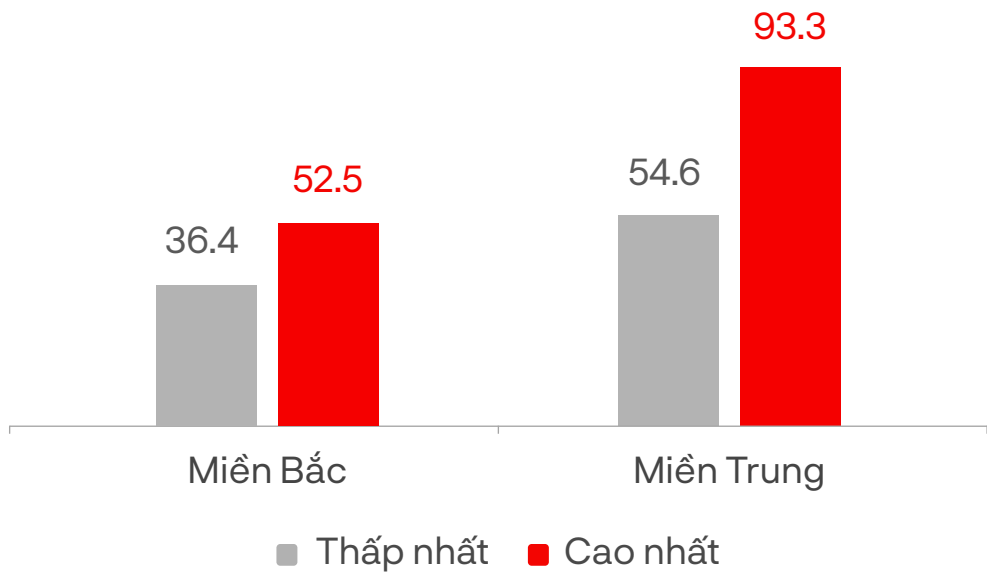
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng
Đvt: Căn



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



Giá bán nguồn cung mới theo miền
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung mới giảm đáng kể, tương đương 54% so với tháng trước và bằng 12% so với cùng kỳ.
- Miền Bắc tiếp tục dẫn đầu, chiếm 66% tổng nguồn cung mới cả nước. Riêng miền Nam không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu giảm mạnh, thanh khoản ở mức thấp, lượng tiêu thụ ghi nhận giảm hơn 90% so với tháng trước và giảm xấp xỉ 98% so với cùng kỳ.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước và vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao do chi phí vốn hiện nay vẫn khá cao. Các 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 vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ, du lịch chưa khởi sắc như kỳ vọng, mặt bằng giá bán neo ở mức cao trong khi sức cầu chưa cải thiện là những nguyên nhân chính khiến thị trường tiếp tục gặp nhiều thách thức trong thời gian tới.

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.