



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TP. HỒ CHÍ MINH

QUÝ 1/2020



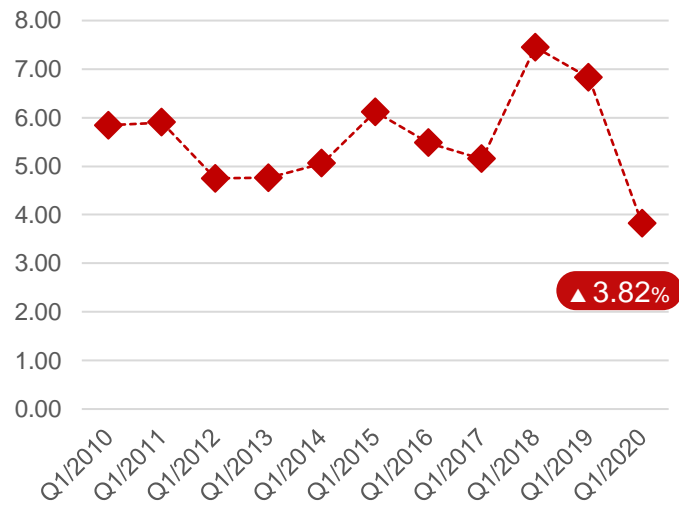
THÔNG TIN CHUNG

KINH TẾ | XÃ HỘI

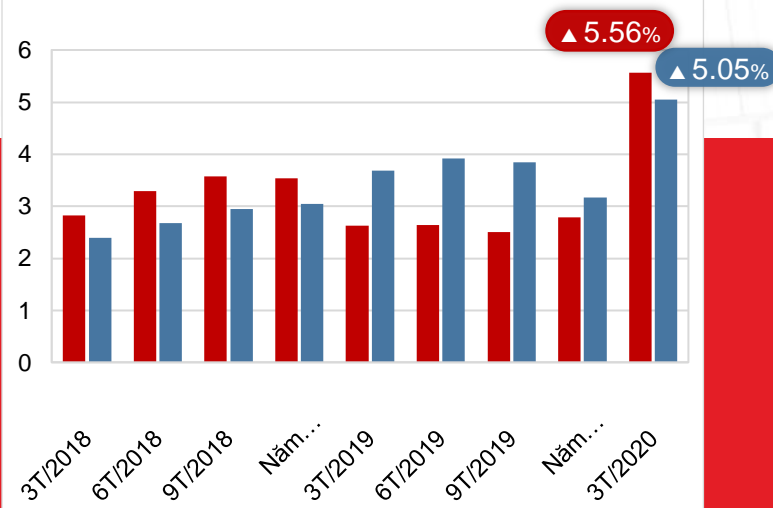


■ Cả nước ■ TP. HCM ■ ĐÃ GIẢI NGÂN

GDP

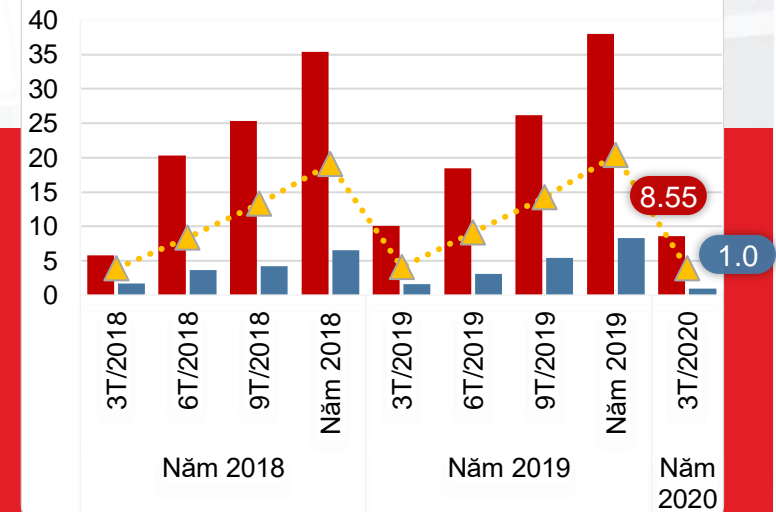


CPI



FDI

LĨNH VỰC
BẤT ĐỘNG SẢN
264 triệu USD



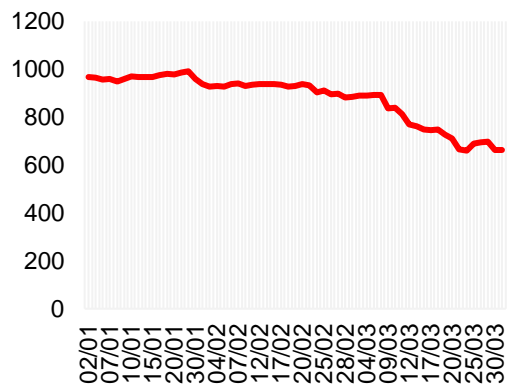
(*) Số liệu được so sánh cùng kỳ theo Quý

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

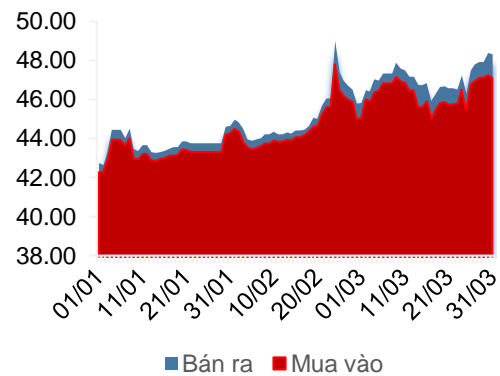
KINH TẾ | XÃ HỘI



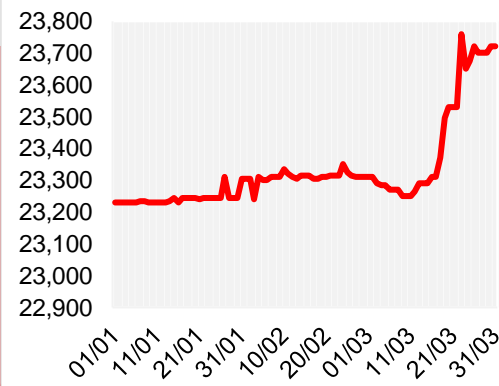
VN – INDEX
622.53 điểm



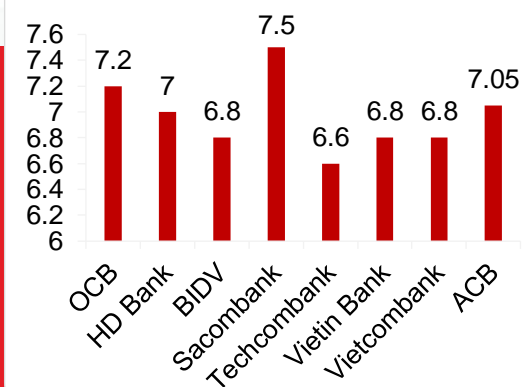
GIÁ VÀNG
47.10 - 48.32
triệu Đồng/lượng



TỶ GIÁ USD/VND
23,720



LÃI SUẤT KỲ HẠN
12 THÁNG
6.6% - 7.5% /năm



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



CHÍNH SÁCH | PHÁP LÝ

NGHỊ ĐỊNH 25/2020/NĐ-CP

Quy định việc thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư. Nghị định hỗ trợ giải quyết một số vấn đề như: nhà đầu tư trúng đấu thầu được phép triển khai ngay sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ tái định cư; được tái khởi động các dự án trúng thầu nhưng chưa triển khai trước đây; cụ thể hóa quy trình đấu thầu - giao đất/cho thuê đất - triển khai dự án.

THÔNG TƯ 21/2019/TT-BXD

Quy định Quy chuẩn quốc gia về Nhà chung cư. Theo đó, căn hộ chung cư phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh, diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư là 25 m². Đối với nhà ở thương mại phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m² không được vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.

CÔNG VĂN 703/BTNMT-TCQLĐĐ

Hướng dẫn về quy định cấp chứng nhận quyền sở hữu cho căn hộ du lịch (condotel). Tuy được đánh giá mang tính chất văn bản hướng dẫn nghiệp vụ nội bộ, nhưng đây được xem là một bước tiến lớn trong việc công nhận sở hữu hợp pháp đối với loại hình căn hộ du lịch vốn tồn đọng nhiều vấn đề phức tạp như hiện nay.

QUYẾT ĐỊNH 02/2020/QĐ-UBND

UBND ban hành bảng giá đất mới áp dụng trên địa bàn TP.HCM giai đoạn 2020 – 2024, với các mục đích như: Tính tiền sử dụng đất, tính thuế sử dụng đất, tính phí, lệ phí, tính tiền phạt, tính tiền bồi thường, xác định giá đất theo phương pháp tính hệ số, tiền thuê đất trong khu công nghệ cao.

THÔNG TƯ 21/2020/TT-NHNN

Quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch Covid-19.

QUYẾT ĐỊNH 430/QĐ-TTG

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 với 03 trọng tâm: Cập nhật quy mô, hướng tuyến, tiêu chuẩn đường vành đai 3 (TP. HCM); Quy hoạch khu vực phường Long Phước, Quận 9; Quy hoạch khu vực phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9.



HẠ TẦNG | GIAO THÔNG



Tiếp tục nối dài tuyến
cao tốc Bắc Nam



TP. HCM sẽ hoàn thành 53
dự án cầu đường giảm ùn
tắc trong năm nay



Khởi công cầu Mỹ Thuận 2



Metro TP. HCM chuẩn
bị chạy thử



Đồng Nai lập hồ sơ báo cáo
nghiên cứu tiền khả thi dự án
cầu Cát Lái



Đề xuất mở rộng cao tốc
TP. HCM - Dầu Giây lên
10 - 12 làn xe



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG



PHÂN KHÚC **ĐẤT NỀN**



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

NGUỒN CUNG

NGUỒN CUNG

175 nền

▼ 74% Q-o-Q
▼ 32% Q1/2019

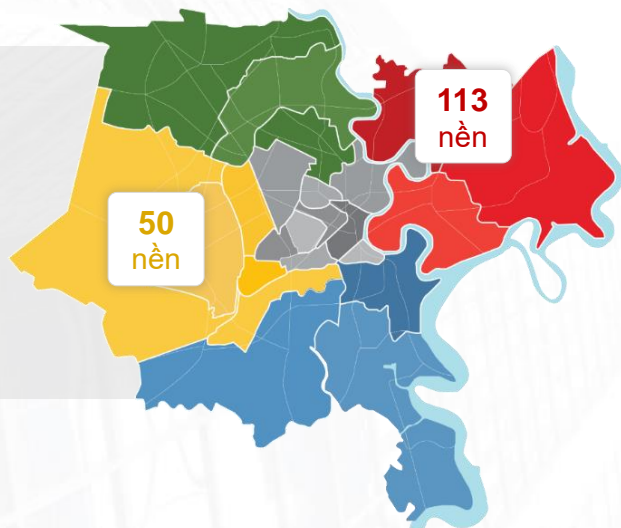
TIÊU THỤ

142 nền

▼ 77% Q-o-Q
▼ 37% Q1/2019

03 dự án

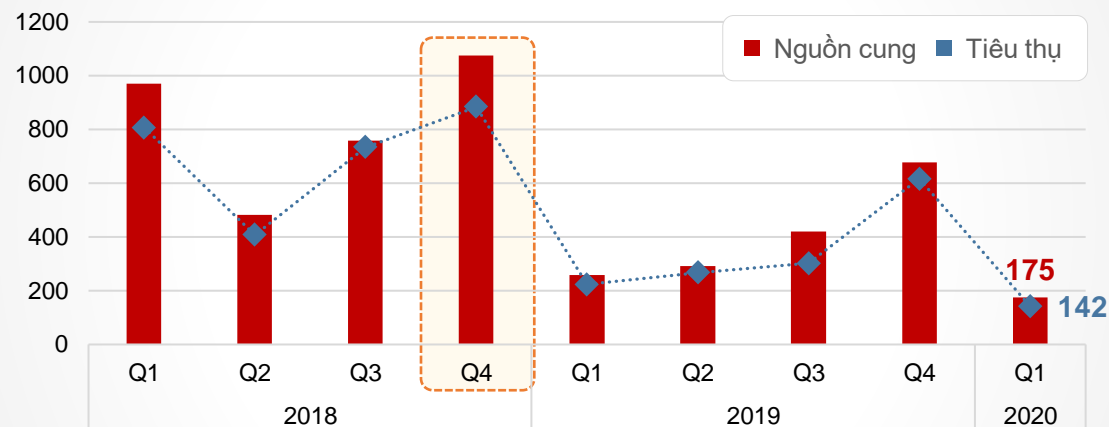
Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **81%**



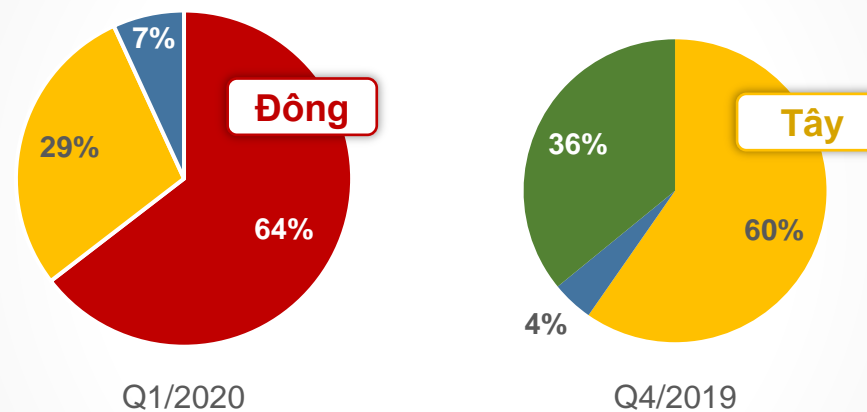
Nguồn: DKRA Vietnam

● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc

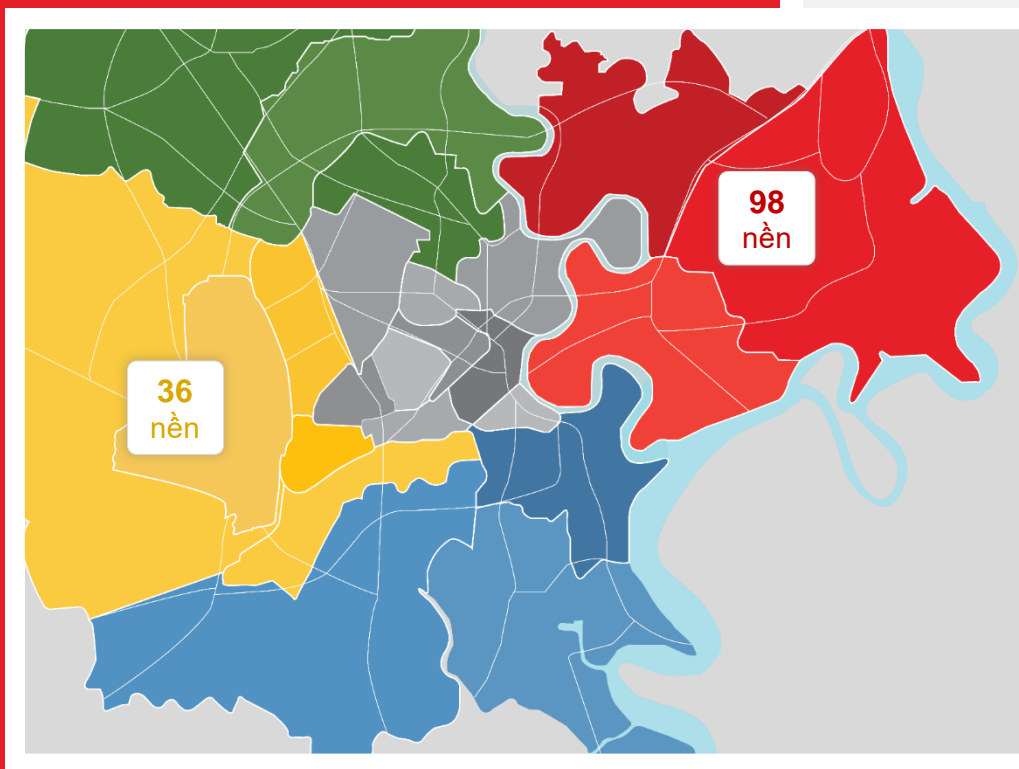
NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



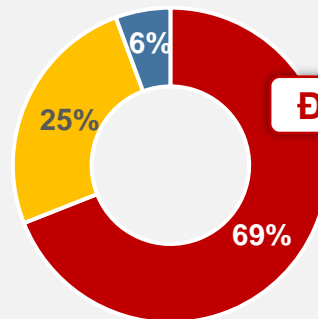
PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN TIÊU THỤ



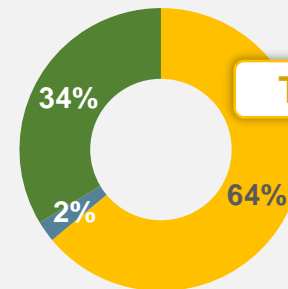
Nguồn: DKRA Vietnam

● Khu Đông
 ● Khu Tây
 ● Khu Nam
 ● Khu Bắc

TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC

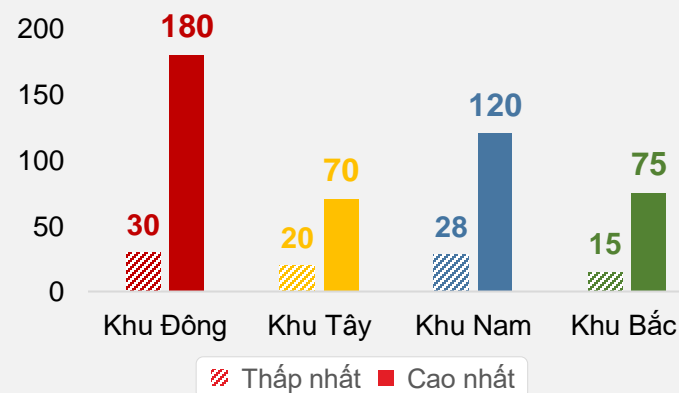


Q1/2020



Q4/2019

GIÁ BÁN THỨ CẤP THEO KHU VỰC



DVT: triệu Đồng/m²
 Giá bán được thu thập từ một số dự án đất nền thứ cấp điển hình trong Quý 1/2020, không đại diện cho toàn thị trường.

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

TỔNG KẾT

1

Mặc dù khan hiếm nguồn cung mới trong Q1/2020 nhưng toàn thị trường, bao gồm các dự án đã mở bán trước đó, không có nhiều tích cực

2

Giao dịch thứ cấp giảm mạnh

3

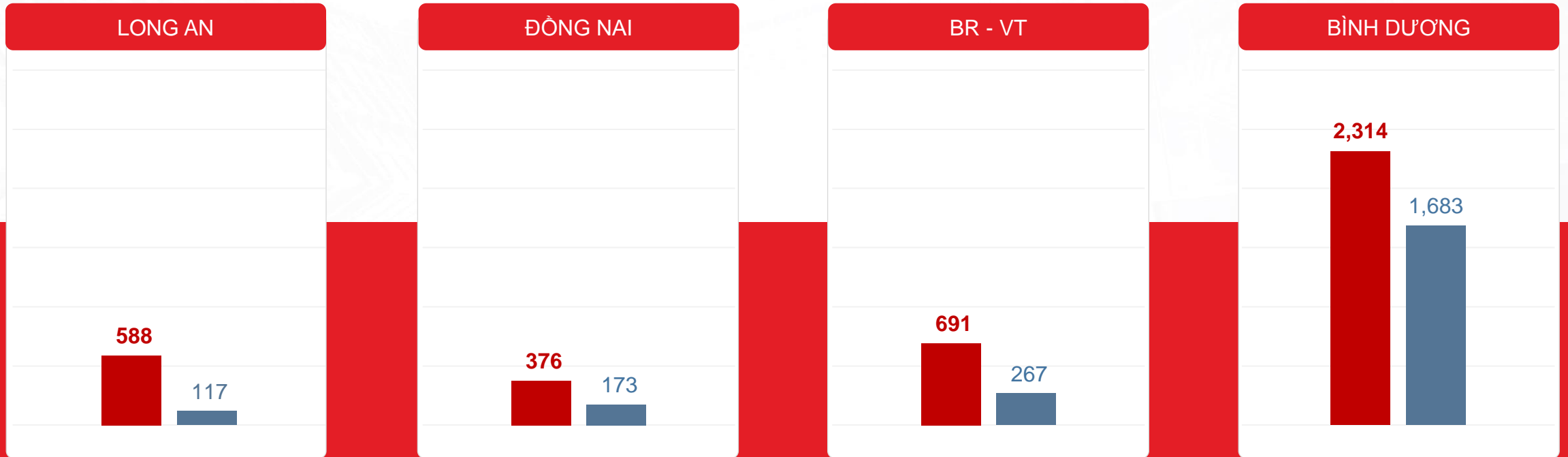
Giá bán thứ cấp có dấu hiệu giảm trong quý





THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN CÁC TỈNH GIÁP RANH TP. HCM

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ QUÝ 1/2020



■ Nguồn cung ■ Tiêu thụ

Nguồn: DKRA Vietnam



PHÂN KHÚC **CĂN HỘ**



PHÂN KHÚC CĂN HỘ

NGUỒN CUNG

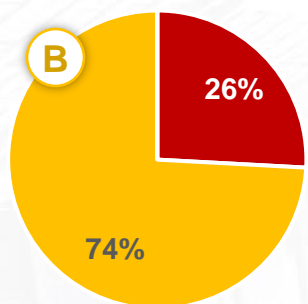
1,547 căn

- ▼ 70% Q-o-Q
- ▼ 47% Q1/2019

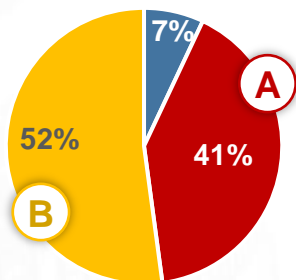
07 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ > **74%**

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



Q1/2020



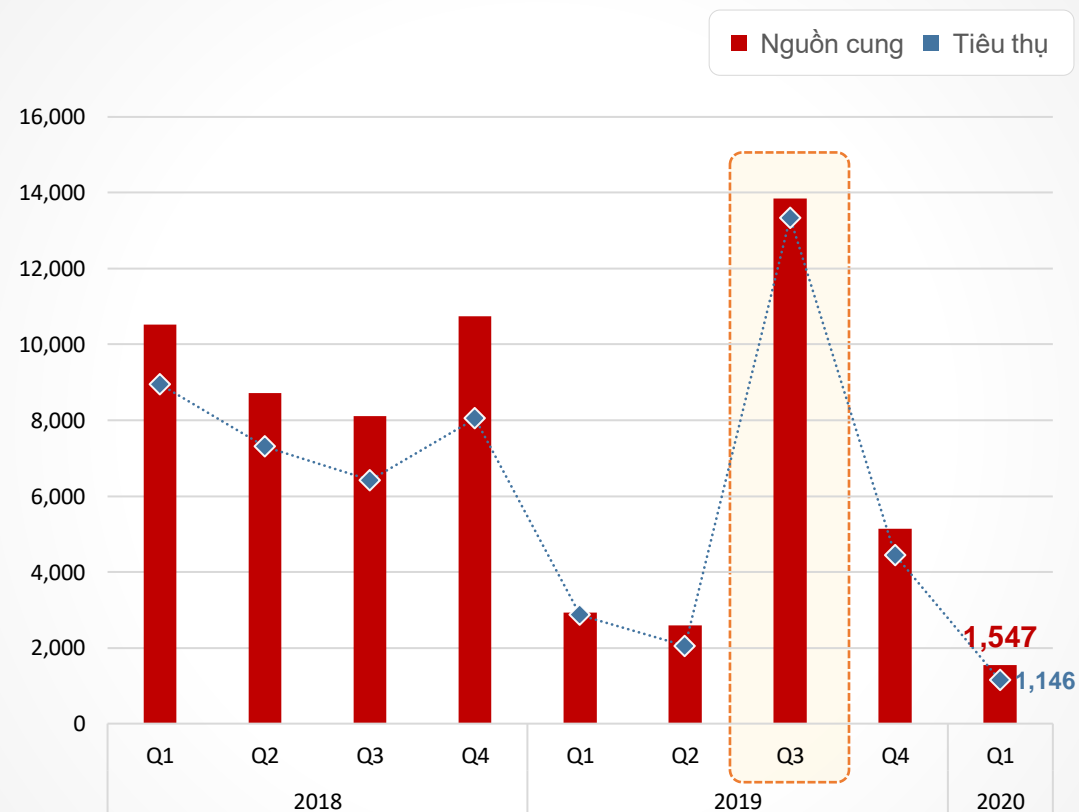
Q4/2019

TIÊU THỤ

1,146 căn

- ▼ 74% Q-o-Q
- ▼ 60% Q1/2019

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO NĂM

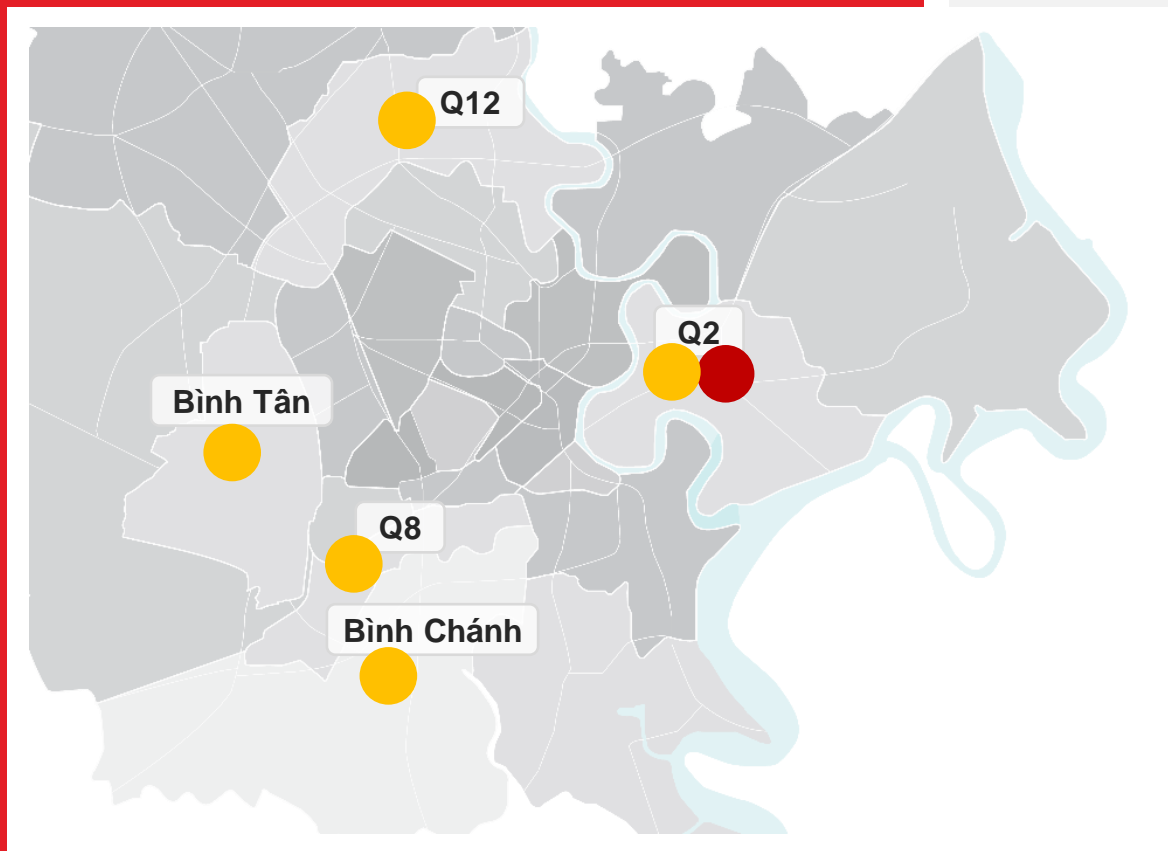


Nguồn: DKRA Vietnam

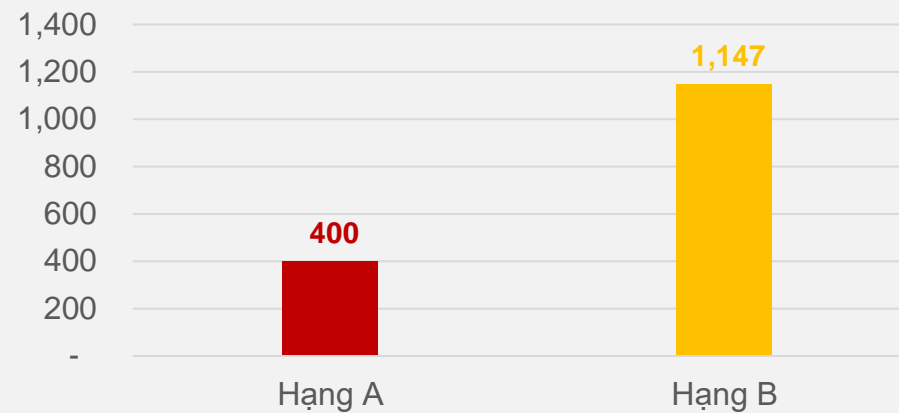
● Hạng sang ● Hạng A ● Hạng B ● Hạng C

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

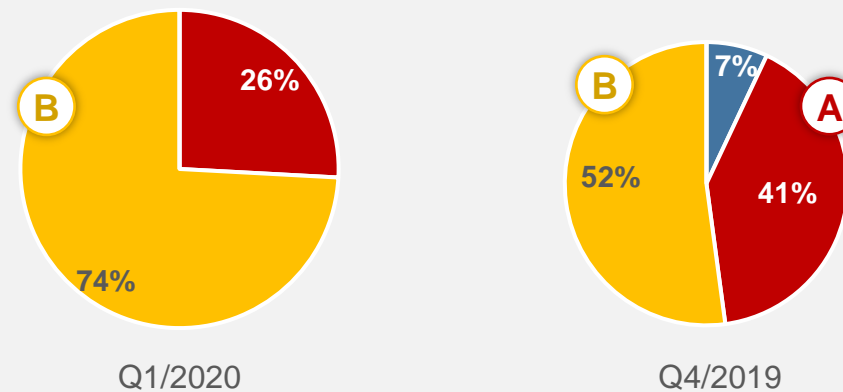
NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO PHÂN KHÚC



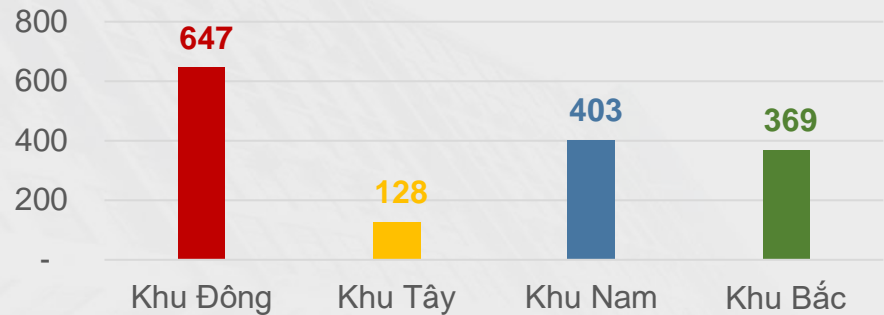
Nguồn: DKRA Vietnam

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

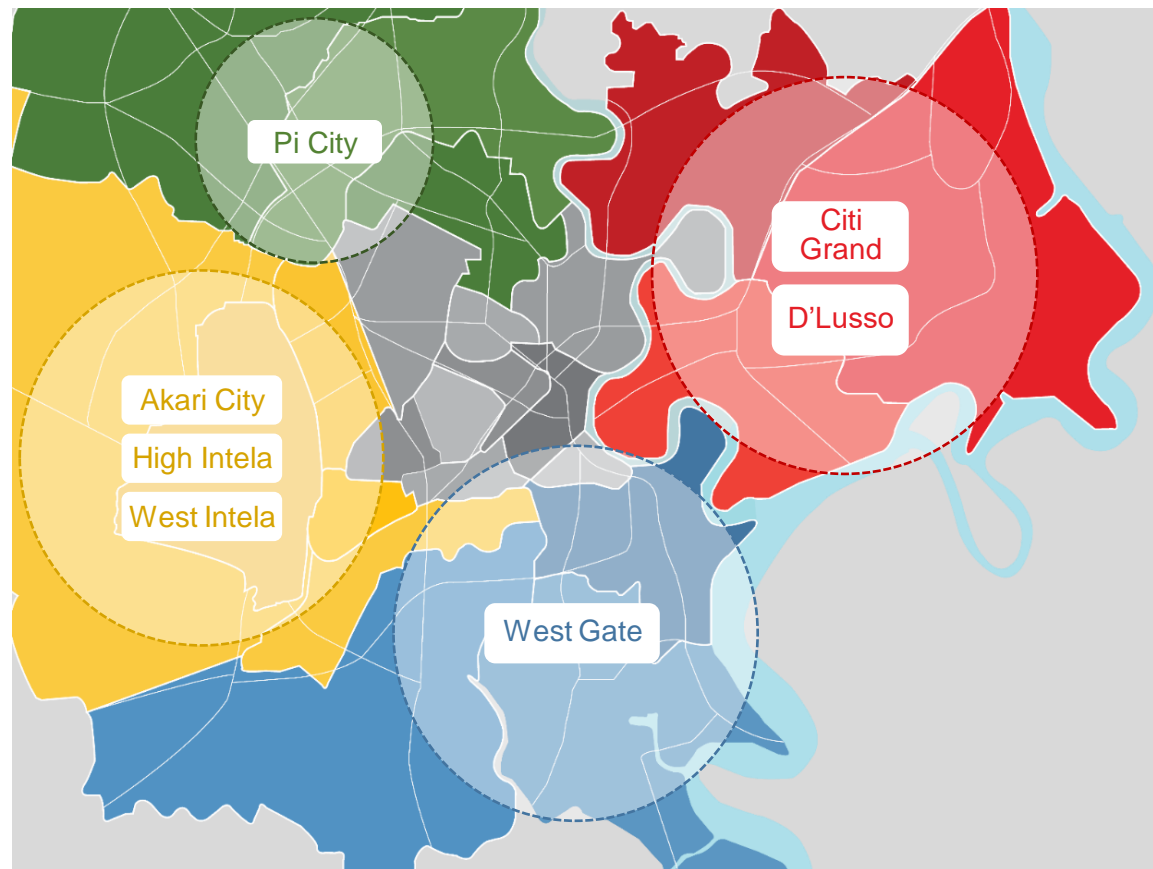
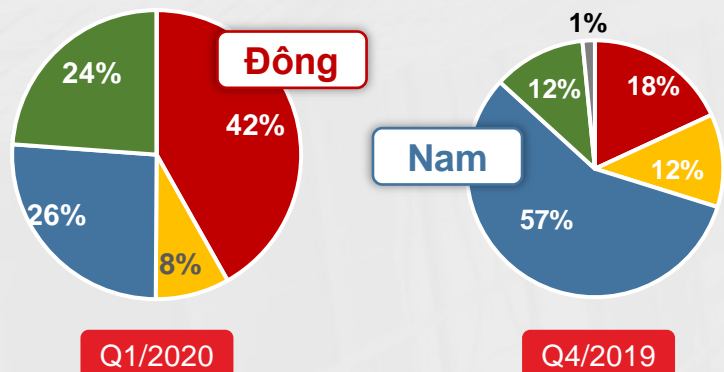


PHÂN KHÚC CĂN HỘ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC

NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



Nguồn: DKRA Vietnam

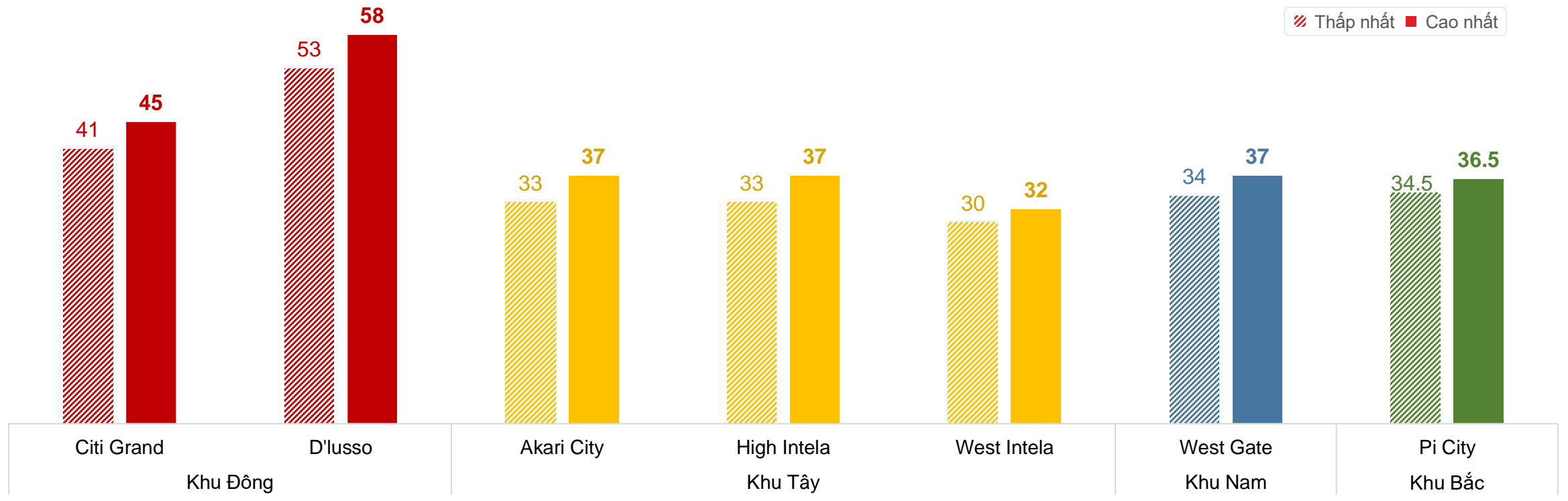
● Khu Đông ● Khu Tây ● Khu Nam ● Khu Bắc ● Trung Tâm



PHÂN KHÚC CĂN HỘ GIÁ BÁN

ĐVT: triệu Đồng/m² - VAT

Thấp nhất Cao nhất



Nguồn: DKRA Vietnam

Khu Đông Khu Tây Khu Nam Khu Bắc

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

TỔNG KẾT

- 1 Nguồn cung và lượng tiêu thụ giảm mạnh trong Quý 1/2020
- 2 Khu Đông vẫn là khu vực dẫn đầu về nguồn cung và tiêu thụ
- 3 Phân khúc hạng B tiếp tục là phân khúc chủ đạo về nguồn cung và tiêu thụ
- 4 Tình hình giao dịch thứ cấp sụt giảm mạnh ở nhiều dự án, thể hiện rõ nét sự trầm lắng của thị trường
- 5 Do tác động của dịch bệnh lên nhiều hoạt động kinh tế và đời sống, sức mua trên thị trường hiện nay rất thận trọng, nhiều dự án gặp khó khăn khi triển khai kế hoạch bán hàng





PHÂN KHÚC **NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ**





PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ | BIỆT THỰ

NGUỒN CUNG MỚI

NGUỒN CUNG

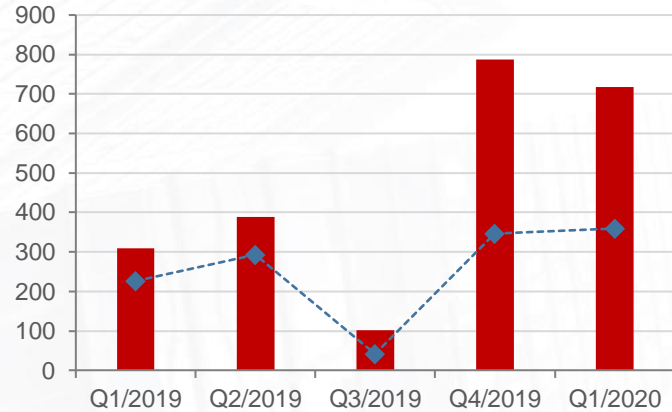
718 căn

▼ 9% Q-o-Q
▲ 132% Q1/2019

08 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **50%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



■ Nguồn cung ■ Tiêu thụ

NGUỒN CUNG SƠ CẤP

NGUỒN CUNG

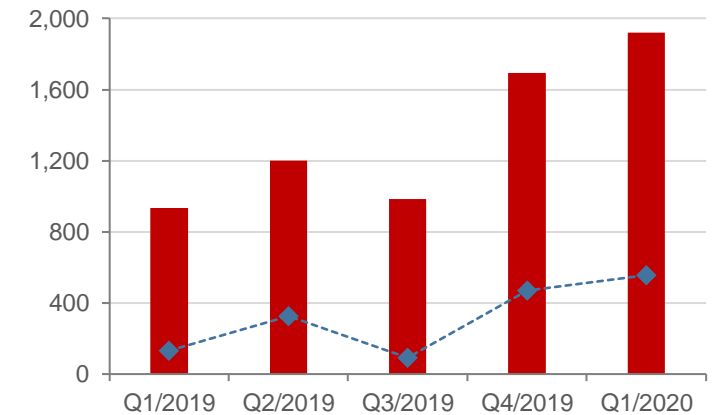
1,919 căn

▲ 13% Q-o-Q
▲ 2 lần Q1/2019

30 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **29%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TIÊU THỤ

557 căn

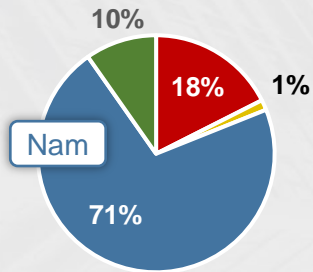
▲ 18% Q-o-Q
▲ 4.2 lần Q1/2019



PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ | BIỆT THỰ

NGUỒN CUNG MỚI

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



● Khu Nam

2 dự án | 512 căn

● Khu Đông

3 dự án | 126 căn

● Khu Bắc

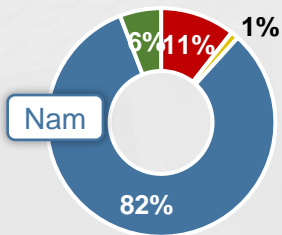
2 dự án | 70 căn

● Khu Tây

1 dự án | 10 căn

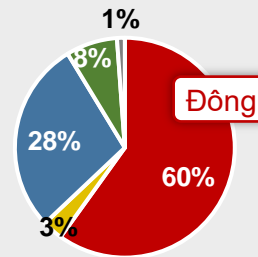
Nguồn cung theo khu vực

TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



● Khu Đông

15 dự án | 1,150 căn

● Khu Nam

4 dự án | 544 căn

● Khu Bắc

5 dự án | 145 căn

● Khu Tây

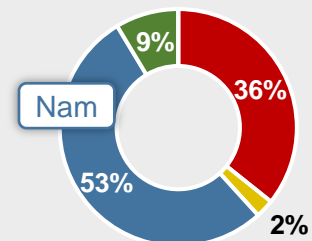
4 dự án | 58 căn

● Khu Trung tâm

2 dự án | 22 căn

Nguồn cung theo khu vực

TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC





PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ | BIỆT THỰ

TỔNG KẾT

1

Nguồn cung mới trong quý giảm nhẹ so với Quý 4/2019 và tập trung chủ yếu ở đầu quý. Hầu hết nguồn cung sơ cấp hiện nay đến từ các dự án mở bán ở những năm trước

2

Lượng tiêu thụ tăng so với quý trước, tuy nhiên tập trung chủ yếu vào những dự án mới mở bán trong tháng 1-2/2020 với giá bán khoảng 15 tỷ Đồng/căn, vị trí đẹp, tiến độ xây dựng tích cực

3

Khu Đông tiếp tục dẫn đầu nguồn cung sơ cấp toàn thị trường

4

Giá bán trong quý không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường khá thấp

5

Giao dịch thứ cấp kém sôi động và có dấu hiệu giảm nhẹ so với quý trước





PHÂN KHÚC **BĐS NGHỈ DƯỠNG**

Biệt thự biển





PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG BIỆT THỰ BIỂN

NGUỒN CUNG MỚI

NGUỒN CUNG

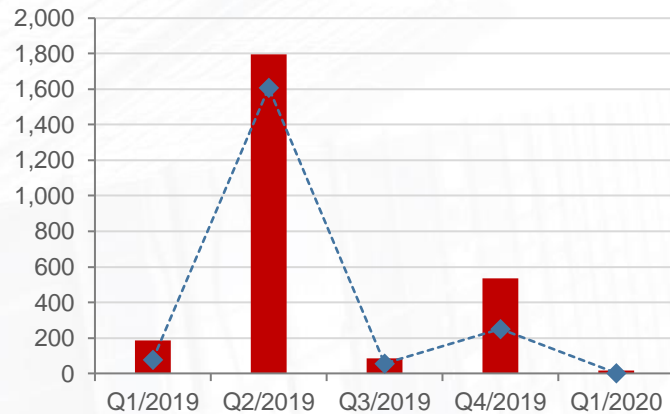
16 căn

- ▶ 3% Q-o-Q
- ▶ 8.5% Q1/2019

01 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **25%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

NGUỒN CUNG

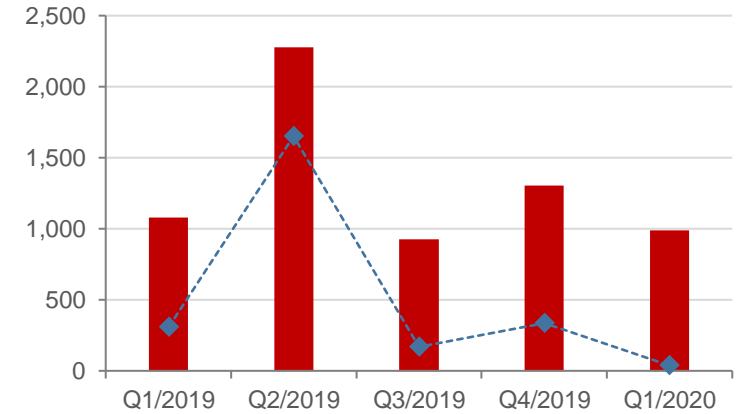
988 căn

- ▼ 24.3% Q-o-Q
- ▼ 8.4% Q1/2019

25 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **4%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TIÊU THỤ

4 căn

- ▶ 1.6% Q-o-Q
- ▶ 5% Q1/2019

TIÊU THỤ

40 căn

- ▶ 12% Q-o-Q
- ▶ 13% Q1/2019

(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Huế đến Phú Quốc

Nguồn: DKRA Vietnam

■ Nguồn cung ■ Tiêu thụ



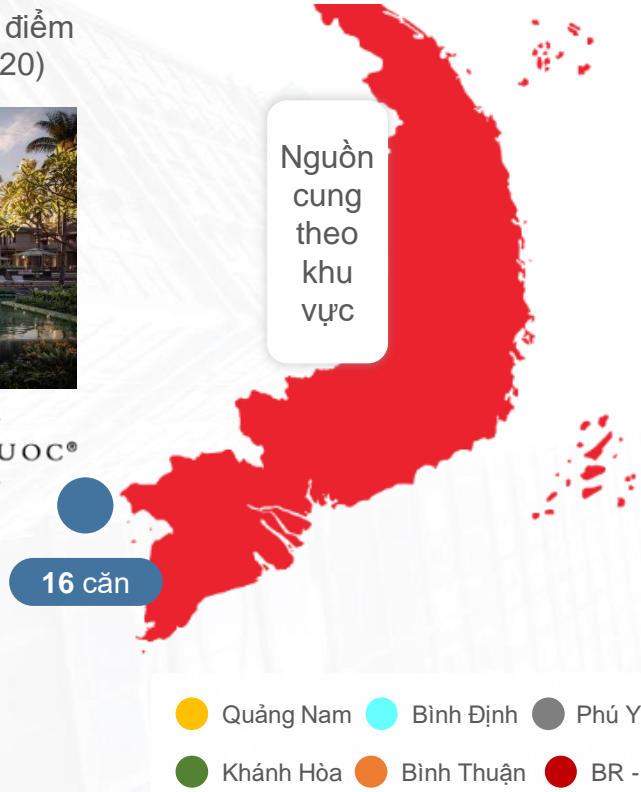
PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG BIỆT THỰ BIỂN

NGUỒN CUNG MỚI

1 dự án mở bán thời điểm trước tết Âm lịch (T1/2020)

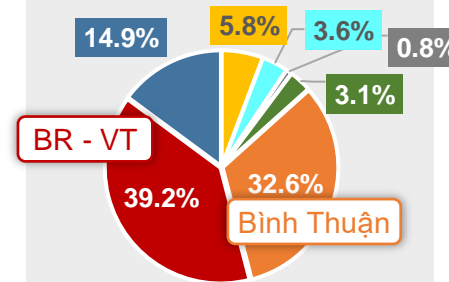


PARK HYATT PHU QUOC®

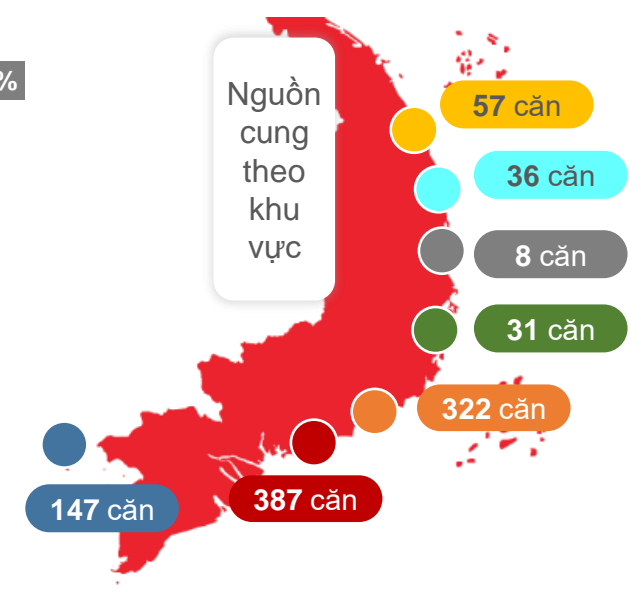
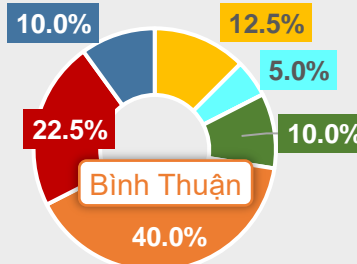


NGUỒN CUNG SƠ CẤP

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Huế đến Phú Quốc

Nguồn: DKRA Vietnam

PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG BIỆT THỰ BIỂN

1

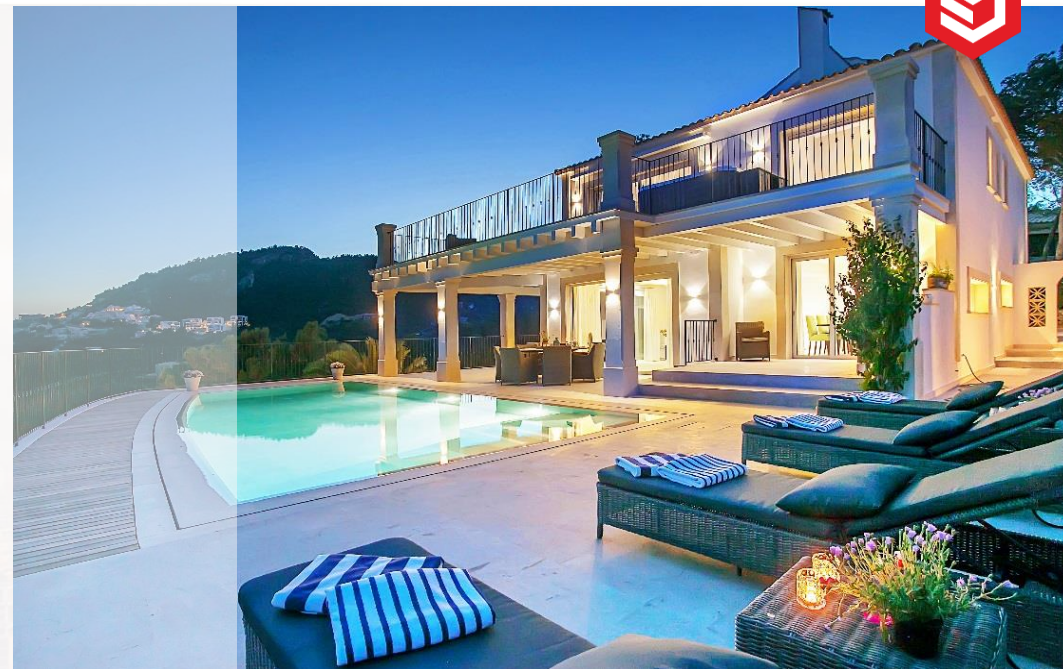
Nguồn cung sơ cấp trên thị trường hiện nay khá thấp, chủ yếu là những dự án mở bán từ những năm trước

2

Chủ đầu tư không tổ chức truyền thông bán hàng, hầu hết những dự án trên có tình hình bán hàng khá chậm

3

Sức cầu chung của thị trường rất thấp





PHÂN KHÚC **BĐS NGHỈ DƯỠNG**

Condotel





PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG CONDOTEL

NGUỒN CUNG MỚI

NGUỒN CUNG

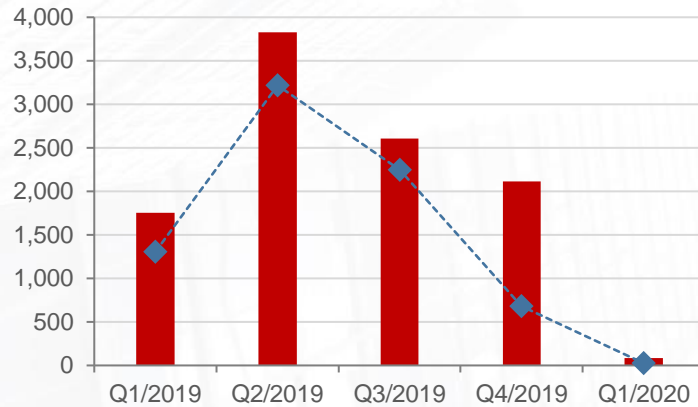
82 căn

- ▶ 3.9% Q-o-Q
- ▶ 4.7% Q1/2019

01 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **30%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TIÊU THỤ

25 căn

- ▶ 3.7% Q-o-Q
- ▶ 2% Q1/2019

NGUỒN CUNG SƠ CẤP

NGUỒN CUNG

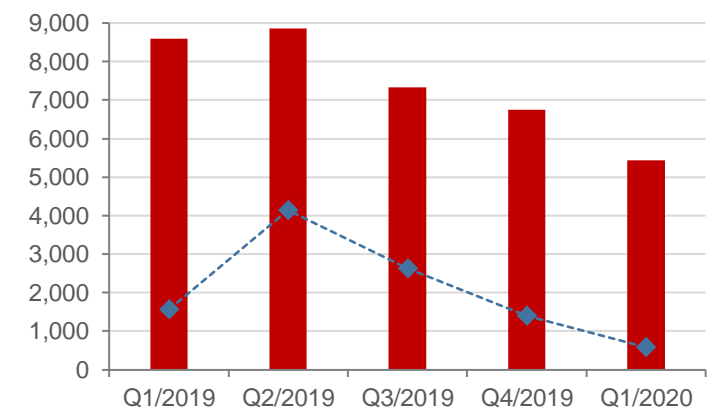
5,430 căn

- ▶ 81% Q-o-Q
- ▶ 63% Q1/2019

30 dự án

Tỷ lệ tiêu thụ ▶ **11%**

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ THEO QUÝ



TIÊU THỤ

589 căn

- ▶ 42% Q-o-Q
- ▶ 38% Q1/2019

(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Huế đến Phú Quốc

Nguồn: DKRA Vietnam

■ Nguồn cung ■ Tiêu thụ



PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG CONDOTEL

NGUỒN CUNG MỚI

Nguồn
cung
theo
khu
vực

82 căn

1 dự án mở bán thời điểm trước tết Âm lịch (T1/2020)



SHANTIRA
BEACH RESORT & SPA

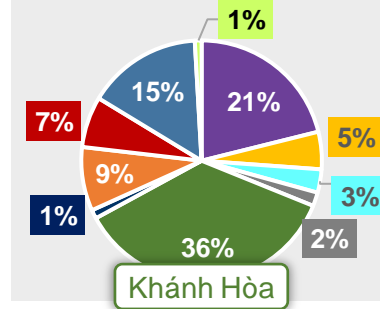
- Đà Nẵng
- Quảng Nam
- Bình Định
- Phú Yên
- Khánh Hòa
- Bình Thuận
- BR - VT
- Phú Quốc
- Ninh Thuận
- Huế

(*) Các dự án BĐS nghỉ dưỡng được thống kê từ Huế đến Phú Quốc

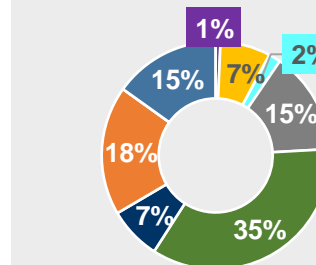
Nguồn: DKRA Vietnam

NGUỒN CUNG SƠ CẤP

TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



Nguồn
cung
theo
khu
vực

49 căn

1,147 căn

273 căn

170 căn

100 căn

1,952 căn

64 căn

466 căn

837 căn

372 căn

PHÂN KHÚC BĐS NGHỈ DƯỠNG CONDOTEL

1

Nguồn cung mới rất hiếm, nguồn cung hiện có trên thị trường tập trung vào các dự án đã mở bán trước đó

2

Sức cầu chung thị trường tiếp tục suy giảm từ 2019 và hiện nay ở mức rất thấp

3

Dự kiến trong thời gian tới thị trường sẽ khả quan hơn nhưng rất khó để có thể hồi phục như giai đoạn trước năm 2019





DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

QUÝ 2/2020



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 2/2020

Nguồn cung đất nền mới tiếp tục duy trì sự khan hiếm khi không nhiều dự án mới mở bán.

Trước sự phức tạp và tác động của dịch bệnh lên các hoạt động kinh tế và đời sống, sức cầu sẽ tiếp tục suy giảm và có thể kéo dài do tâm lý đầu tư thận trọng cũng như áp lực về tài chính.

01



Nguồn cung căn hộ có thể sẽ tăng nhẹ so với Quý 1, dao động ở mức 2,000 - 2,500 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 giảm ở Quý 1.

Phân khúc hạng B và hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nguồn cung mới mở bán.

02



Nguồn cung nhà phố/biệt thự có thể giảm so với Quý 1, dao động ở mức 400 - 500 căn.

Khu Đông và Khu Nam chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới toàn thị trường.

Sức cầu chung toàn thị trường có thể sẽ duy trì xu hướng giảm từ cuối quý.

Những dự án có giá trị dao động trong vùng giá 10 tỷ Đồng/căn sẽ được thị trường ưu tiên lựa chọn.

03



Nguồn cung mới condotel có thể sẽ tăng so với Quý 1, dao động ở vào khoảng 600 - 800 căn. Các dự án tập trung ở thị trường Bình Thuận, Khánh Hòa và Phú Quốc.

Nguồn cung mới biệt thự biển có thể sẽ tăng so với Quý 1/2020, dao động ở mức 200 - 300 căn. Các dự án tập trung chủ yếu ở thị trường Phú Quốc, BR - VT và Đà Nẵng.

Sức cầu chung thị trường tiếp tục suy giảm từ 2019 và duy trì ở mức rất thấp ở Quý 2.

04



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