

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở
TP.HCM VÀ VÙNG PHỤ CẬN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

GIÁ GIẢM?



MỤC LỤC

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

CHỈ SỐ KINH TẾ	02
CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ	04
HẠ TẦNG GIAO THÔNG	05

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN	07
PHÂN KHÚC CĂN HỘ	08
PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ	10
BDS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG	12
BDS NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG	13
BDS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL	14

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG CUỐI NĂM 2022

CHỦ ĐỀ “GIÁ GIẢM?”





**TÌNH HÌNH
KINH TẾ - XÃ HỘI**



TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

CHỈ SỐ KINH TẾ

GDP

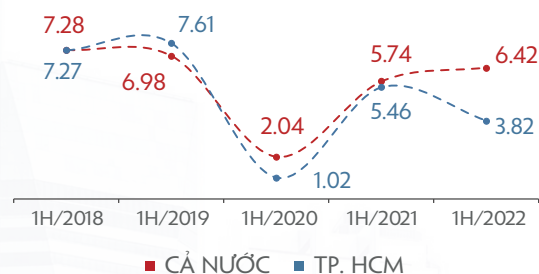
CẢ NƯỚC TĂNG

▲ **6.42%**

TP. HCM TĂNG

▲ **3.82%**

Nguồn: GSO, PSO



FDI

CẢ NƯỚC ĐẠT

14.03 TỶ USD

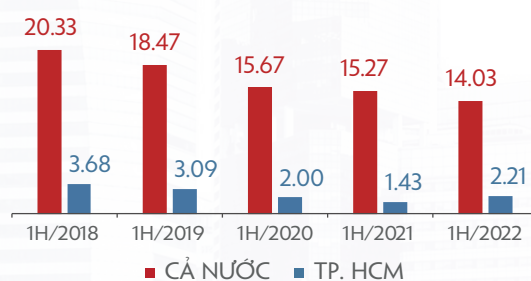
▶ 91.9% Y-O-Y

TP. HCM ĐẠT

2.21 TỶ USD

▲ 54.5% Y-O-Y

Nguồn: FIA



CPI

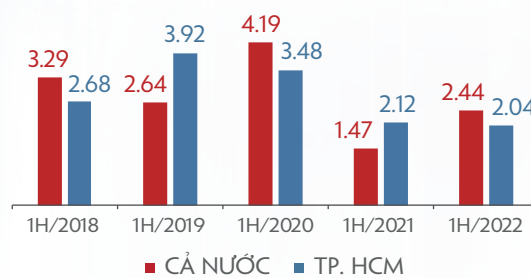
CẢ NƯỚC TĂNG

▲ **2.44%**

TP. HCM TĂNG

▲ **2.04%**

Nguồn: GSO, PSO



*Số liệu được so sánh với cùng kỳ năm 2021



CHỈ SỐ KINH TẾ

VN-INDEX

CHÓT PHIÊN GIAO DỊCH NGÀY 30/6 ĐẠT

1,197.60 ĐIỂM

▼ 21.5% SO VỚI PHIÊN ĐẦU TIÊN CỦA NĂM

Nguồn: HOSE



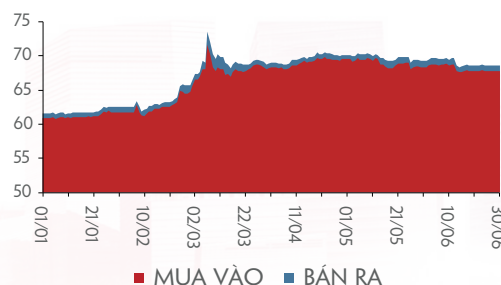
GIÁ VÀNG

NGÀY 30/6, GIÁ VÀNG SJC MUA VÀO - BÁN RA:

68.3 - 68.9 TRIỆU ĐỒNG/LƯỢNG

▲ 11.8% SO VỚI NGÀY ĐẦU NĂM 2022

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



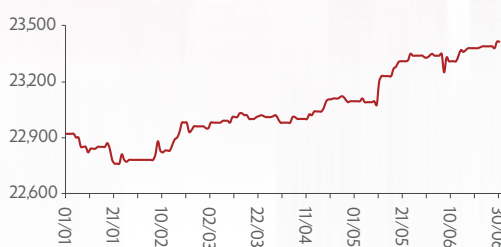
TỶ GIÁ USD/VND

KẾT THÚC T6/2022, GHI NHẬN 1 USD BẰNG

23,415 ĐỒNG

▲ 2.2% SO VỚI NGÀY ĐẦU NĂM 2022

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



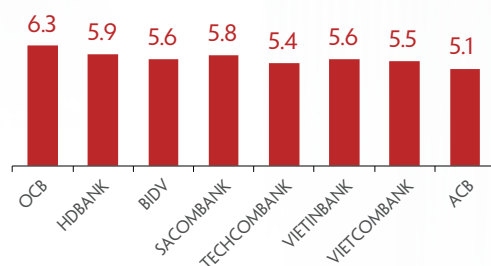
LÃI SUẤT

KỶ HẠN 12 THÁNG, DAO ĐỘNG Ở MỨC

5.1% - 6.3%/NĂM

▲ 0.5 - 1.0 ĐIỂM % SO VỚI THỜI ĐIỂM ĐẦU NĂM

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng





CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

NGHỊ ĐỊNH SỐ 02/2022/NĐ-CP

Ngày 06/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; thay thế Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015, theo đó:

- Bãi bỏ quy định về vốn pháp định.
- Quy định bắt buộc công khai thông tin.
- Áp dụng mẫu hợp đồng chung trong giao dịch bất động sản.
- Bổ sung một số điều kiện mới khi mua bán dự án nhà ở hình thành trong tương lai.

Nghị định chính thức có hiệu lực từ ngày 01/3/2022.

NGHỊ ĐỊNH 16/2022/NĐ-CP

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; Nghị định có hiệu lực từ ngày ký và có một số điểm mới đáng chú ý như quy định mức phạt tiền tối đa trong hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà,...

NGHỊ QUYẾT 18-NQ/TW

Ngày 16/6/2022, Ban chấp hành Trung ương ban hành Nghị quyết 18-NQ/TW, quy định một số nội dung chính liên quan đến:

- Hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và các luật khác có liên quan đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.
- Bỏ khung giá đất, có phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường.
- Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang.
- Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá, đấu thầu.



QUYẾT ĐỊNH 463/QĐ-TTg

Ngày 14/4/2022, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 463/QĐ-TTg, phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Phạm vi quy hoạch bao gồm 6 tỉnh/thành phố là TP. HCM, Đồng Nai, Bình Dương, BR-VT, Bình Phước và Tây Ninh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

CÔNG VĂN SỐ 437/TTGSNH-TTRL

Ngày 25/4/2022, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh TP. HCM đã có công văn gửi các các tổ chức tín dụng trên địa bàn TP. HCM, qua đó đề nghị tăng cường quản lý chặt chẽ việc cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là phân khúc cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng và các hoạt động đầu cơ bất động sản.

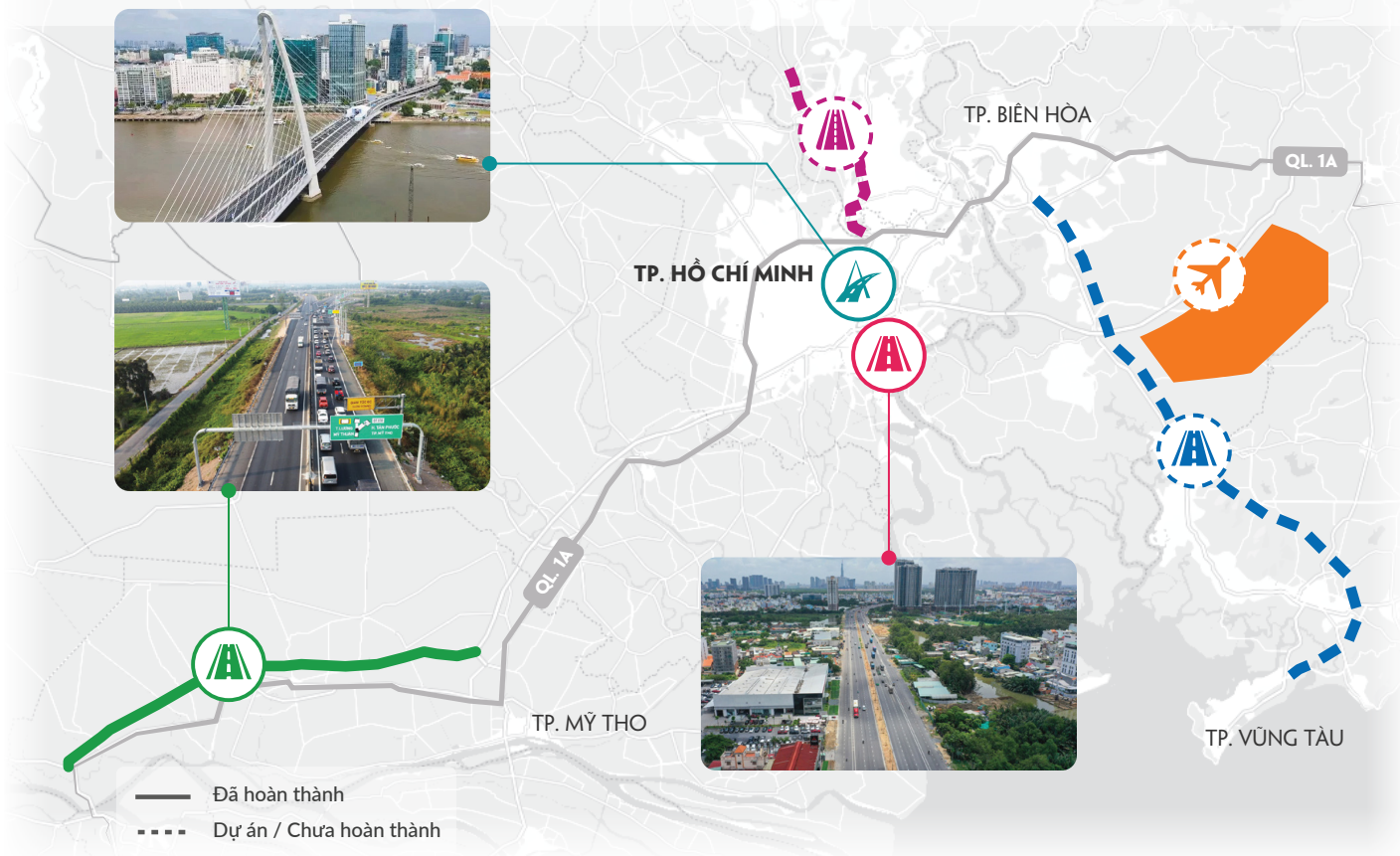




TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

CÁC DỰ ÁN GIAO THÔNG NỔI BẬT TRONG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022



TP. HỒ CHÍ MINH, KHÁNH THÀNH CẦU THỦ THIÊM 2



THÔNG XE CAO TỐC TRUNG LƯƠNG - MỸ THUẬN



THÔNG XE DỰ ÁN MỞ RỘNG 2 KM ĐẠI LỘ NGUYỄN VĂN LINH



KHỞI CÔNG MỞ RỘNG QUỐC LỘ 13 ĐOẠN QUA BÌNH DƯƠNG



KHỞI ĐỘNG XÂY NHÀ GA HÀNH KHÁCH SÂN BAY LONG THÀNH



17,837 TỶ ĐỒNG ĐẦU TƯ GIAI ĐOẠN 1 CAO TỐC BIÊN HÒA - VŨNG TÀU

Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,... Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



**DIỄN BIẾN
THỊ TRƯỜNG**



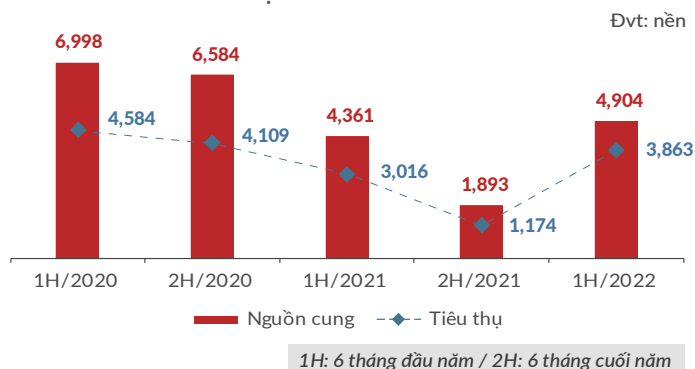
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

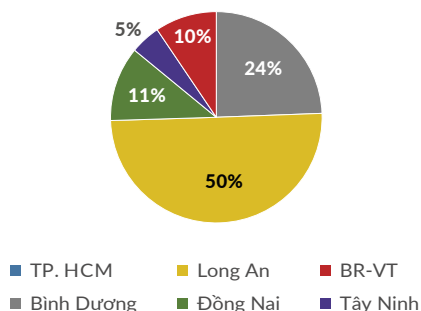
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH & VÙNG PHỤ CẬN

Trong 6 tháng đầu năm 2022, khu vực TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận khoảng 30 dự án (trong đó khoảng 17 dự án mới và 13 dự án trong các giai đoạn tiếp theo). Cung cấp ra thị trường khoảng 4,904 nền, tăng khoảng 12% so với cùng kỳ năm trước (khoảng 4,361 nền). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 3,863 nền (xấp xỉ 79% tổng nguồn cung mở bán mới), tăng khoảng 28% so với cùng kỳ năm ngoái (3,016 nền).

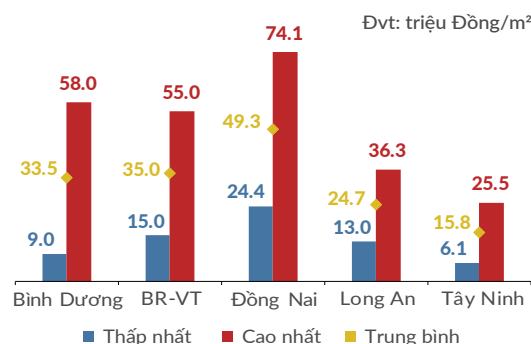
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới 6 tháng đầu năm có dấu hiệu hồi phục tích cực, tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với giai đoạn 2019 trở về trước. Sức cầu toàn thị trường duy trì mức ổn định và tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở thị trường Long An và Bình Dương khi chiếm 74% nguồn cung mới toàn thị trường.
- TP. HCM tiếp tục khan hiếm nguồn cung trong 6 tháng đầu năm, các giao dịch chủ yếu diễn ra ở các loại hình cá nhân đứng ra phân lô, tách thửa, quy mô nhỏ lẻ. Tập trung chủ yếu ở các huyện vùng ven: Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh.
- Các chính sách hỗ trợ chiết khấu, thanh toán vẫn được các chủ đầu tư duy trì giúp hỗ trợ nâng cao hiệu quả bán hàng.
- Giá bán thứ cấp tăng phổ biến từ 7% - 11% so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên thanh khoản thứ cấp sụt giảm. Nguyên nhân chính đến từ động thái siết tín dụng cho vay ở các ngân hàng và tình hình khó khăn của nền kinh tế trong thời gian qua.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



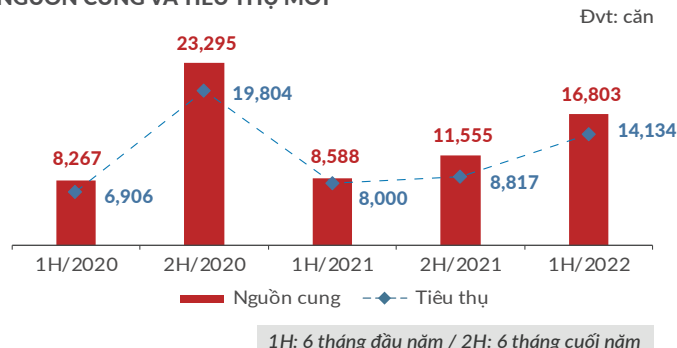
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

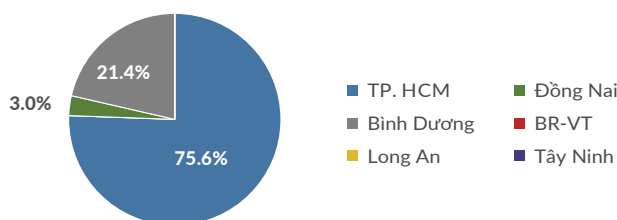
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH & VÙNG PHỤ CẬN

Trong nửa đầu năm 2022, thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 38 dự án mở bán (gồm 9 dự án mới và 29 giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường khoảng 16,803 căn, tăng 96% so với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2021 (8,588 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt xấp xỉ 84% nguồn cung mở bán mới với khoảng 14,134 căn, tăng 77% so với cùng kỳ năm trước (8,000 căn).

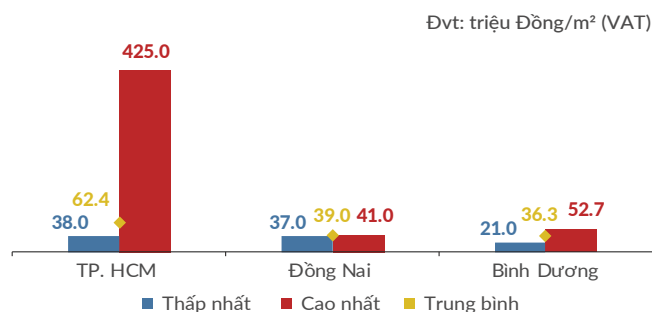
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung và sức cầu chung toàn thị trường tăng mạnh so với cùng kỳ 6 tháng đầu năm 2021 nhưng chỉ tập trung ở một dự án khu đô thị quy mô lớn tại khu Đông.
- TP. HCM duy trì vị trí dẫn đầu, chiếm 75.6% nguồn cung và 79.3% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Phân khúc hạng A dẫn dắt thị trường, chiếm 58.7% tổng nguồn cung mở bán toàn thị trường trong kỳ.
- Các áp lực chi phí nguyên vật liệu đầu vào, siết tín dụng, trái phiếu bất động sản gây sức ép lên thị trường, đặc biệt là phân khúc căn hộ.
- Giá bán thứ cấp không có nhiều biến động với thanh khoản ở mức thấp, đỉnh điểm là ở 2 tháng cuối Q2/2022 trước động thái hạn chế giải ngân bất động sản của các ngân hàng.



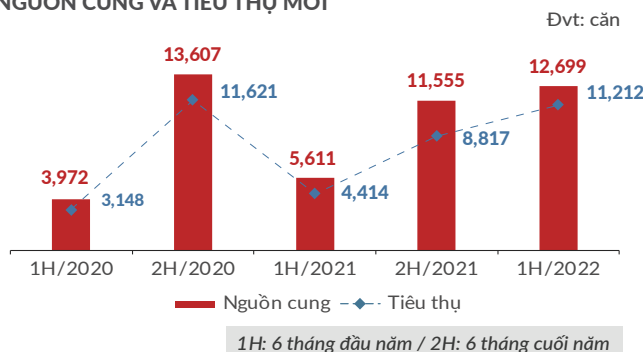
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

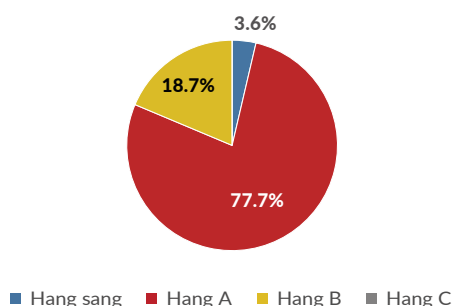
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Thị trường bất động sản căn hộ TP. HCM trong 6 tháng đầu năm 2022 ghi nhận có 24 dự án mở bán (5 dự án mới và 19 giai đoạn tiếp theo) với khoảng 12,699 căn, gấp 2.3 lần so với 6 tháng đầu năm 2021 (5,611 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt xấp xỉ 88% trên nguồn cung mở bán mới với khoảng 11,212 căn, gấp 2.5 lần so với cùng kỳ năm 2021 (4,414 căn).

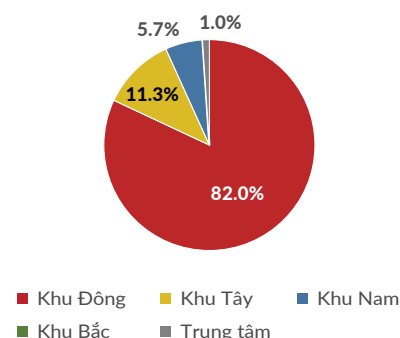
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO PHÂN HẠNG



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh, gấp 2.3 lần so với cùng kỳ năm 2021, nhưng chỉ tập trung cung cấp từ một dự án đại đô thị tại Quận 9 cũ (TP. Thủ Đức). Ngoài ra hầu hết các dự án còn lại đều có số lượng mở giỏ hàng hạn chế, phổ biến dao động dưới 200 căn.
- Khu Đông duy trì vị trí dẫn đầu, chiếm 82.0% nguồn cung và 82.8% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Phân khúc hạng A tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 77.7% nguồn cung và 77.5% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp bình quân tăng từ 8% - 15% so với giai đoạn trước đó (cách nhau 3 - 5 tháng). Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc chi phí nguyên vật liệu leo thang, siết trái phiếu, tín dụng bất động sản cũng như các chính sách bán hàng, hỗ trợ ân hạn nợ gốc, lãi vay của chủ đầu tư được cộng dồn vào giá bán.
- Giá bán thứ cấp phổ biến tăng từ 3% - 5% so với cùng kỳ năm trước, tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà, hạ tầng giao thông kết nối thuận tiện về trung tâm thành phố.



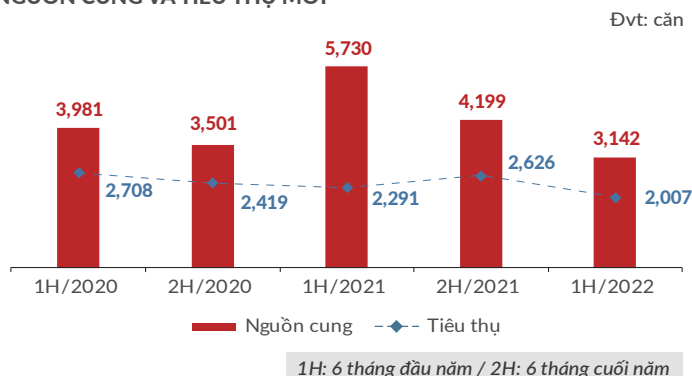
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

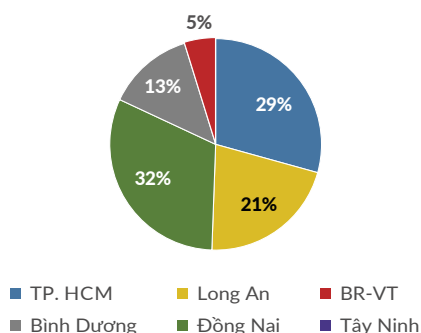
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH & VÙNG PHỤ CẬN

Theo số liệu thống kê của R&D - DKRA Vietnam, trong 6 tháng đầu năm 2022, phân khúc nhà phố/ biệt thự TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 29 dự án mở bán (18 dự án mới và 11 giai đoạn mở bán tiếp theo). Cung cấp ra thị trường khoảng 3,142 căn, bằng 55% so với 6 tháng đầu năm 2021 (5,730 căn). Tỷ lệ tiêu thụ xấp xỉ 64% nguồn cung mở bán, tương đương 2,007 căn, bằng 88% so với cùng kì 2021 (2,291 căn).

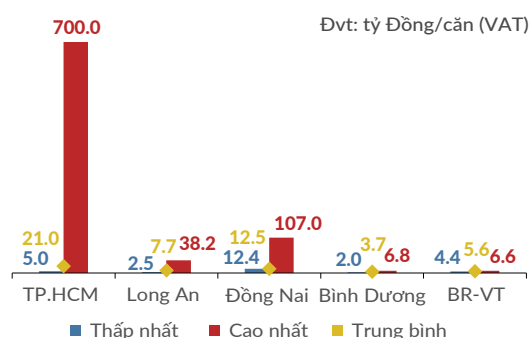
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ giảm so với nửa đầu năm 2021, có sự phân bố không đều giữa các dự án và các khu vực, chỉ tập trung cục bộ tại các dự án lớn, quy hoạch bài bản và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.
- Nguồn cung mới có xu hướng dịch chuyển về các tỉnh vệ tinh lân cận như Đồng Nai, Long An,... nơi quỹ đất còn nhiều, hạ tầng đang dần hoàn thiện và quy hoạch giao thông kết nối liên tỉnh được triển khai.
- Tỷ lệ hấp thụ ở mức trung bình, nhiều chủ đầu tư ban hành các chính sách ưu đãi, lịch thanh toán giãn cách nhằm hỗ trợ khách hàng.
- Giá bán sơ cấp ngày càng tăng, thị trường TP. HCM thiết lập mặt bằng giá mới với mức giá bán lên đến 700 tỷ Đồng/căn. Đồng Nai ghi nhận giá bán cao nhất lên đến 107 tỷ Đồng/căn.



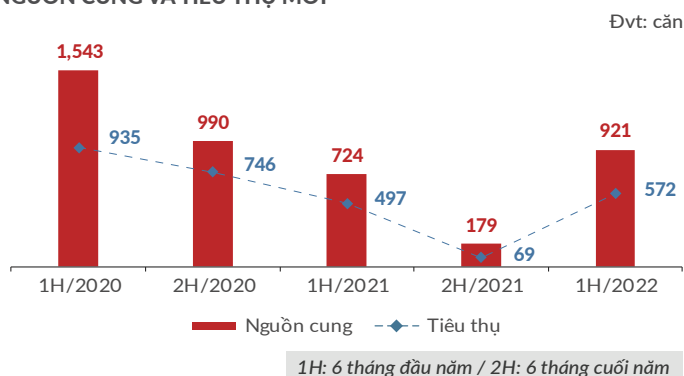
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

PHÂN KHÚC NHÀ PHỔ/BIỆT THỰ

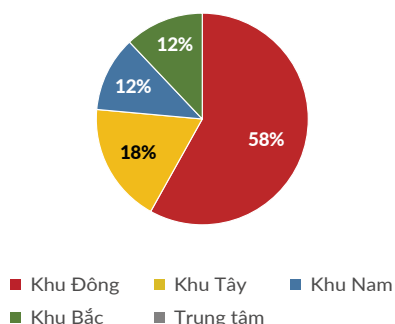
THỊ TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

Theo số liệu ghi nhận của Bộ phận R&D – DKRA Vietnam, trong 6 tháng đầu năm, toàn thị trường TP.HCM chào đón 15 dự án mở bán (bao gồm 9 dự án mới và 6 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 921 căn, tăng 27% so với cùng kỳ. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 62% (572 căn), tăng 15% so với cùng kỳ.

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO KHU VỰC



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung và sức cầu thị trường ghi nhận tăng. Khu Đông tiếp tục là khu vực chủ đạo dẫn dắt thị trường, chiếm 58% tổng nguồn cung và 65% tổng lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Lượng tiêu thụ trong 6 tháng đầu năm phân bổ chủ yếu tại những dự án quy mô lớn và được phát triển bởi những chủ đầu tư có tên tuổi trên thị trường.
- Số lượng dự án đưa ra thị trường ngày càng tăng, tuy nhiên phần lớn là những dự án quy mô nhỏ với số lượng căn hạn chế.
- Giá bán sơ cấp tăng 5% - 10% so với cùng kỳ kèm theo nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất,... được các chủ đầu tư áp dụng để hỗ trợ người mua.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức trung bình, tập trung chủ yếu vào những dự án đã bàn giao nhà, hạ tầng giao thông kết nối thuận tiện.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

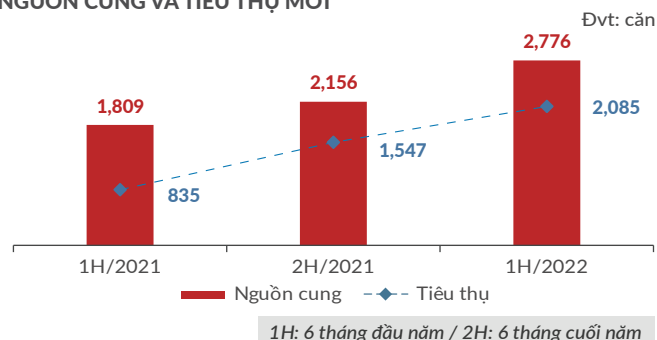
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

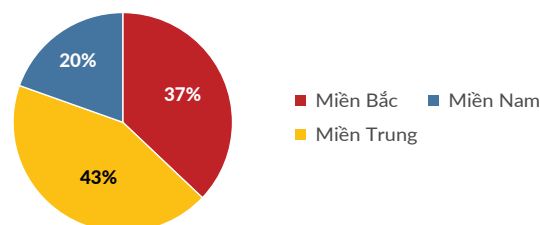
Phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng 6 tháng đầu năm 2022 đón nhận 26 dự án mở bán (bao gồm 10 dự án mới và 16 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo) với hơn 2,700 căn cung cấp ra thị trường, tăng 53% so với cùng kỳ. Tỷ lệ tiêu thụ đạt mức khá cao – tương đương 75% (khoảng 2,085 căn), gấp 2.5 lần so với cùng kỳ năm 2021.



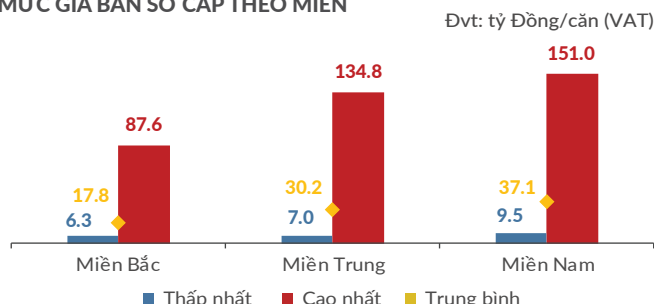
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO MIỀN



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nhờ những thông tin tích cực từ việc hồi phục du lịch, phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng khởi sắc. Nguồn cung và sức cầu thị trường tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Thanh Hóa, Quảng Ninh, Hòa Bình, Phú Thọ tiếp tục là điểm sáng của thị trường các tỉnh thành phía Bắc và cả nước.
- Nhiều địa phương mới bắt đầu gia nhập vào thị trường bất động sản nghỉ dưỡng như Lào Cai, Nghệ An. Tuy nhiên, hầu hết các chủ đầu tư chủ yếu thăm dò thị trường nên nguồn cung đưa ra thị trường khá khiêm tốn.
- Xu hướng khoáng nóng onsen tiếp tục được nhiều chủ đầu tư triển khai và đón nhận sự quan tâm tích cực từ khách hàng. Hầu hết các dự án có tình hình bán hàng ấn tượng và thời gian triển khai ngắn.
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng mạnh 11% - 28% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, việc tăng giá sẽ kèm theo những chính sách chiết khấu, tặng voucher, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... nhằm kích cầu thị trường cũng như hỗ trợ khách hàng.
- Các dự án được vận hành bởi thương hiệu quốc tế tiếp tục ghi nhận tình hình bán hàng khả quan.

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê trên phạm vi cả nước.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



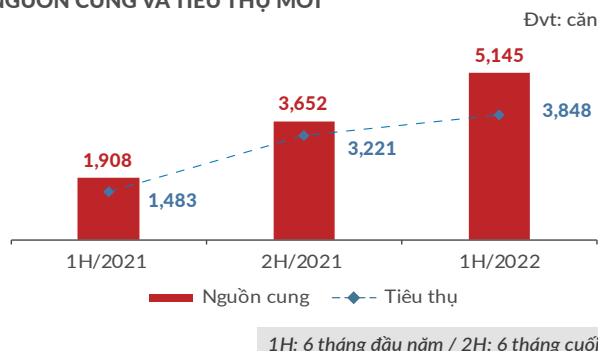
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG

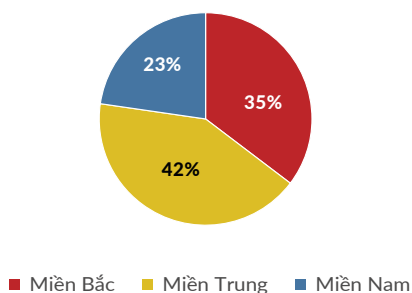
Trong 6 tháng đầu năm 2022, toàn thị trường ghi nhận 23 dự án mở bán (bao gồm 07 dự án mới và 16 dự án mở bán giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 5,145 căn, gấp 2.7 lần so với 6 tháng đầu năm 2021.

Lượng giao dịch trong 6 tháng đầu năm khá quan, đạt 3,848 căn, cao hơn 2.6 lần so với cùng kỳ năm 2021, đạt tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới 75%.

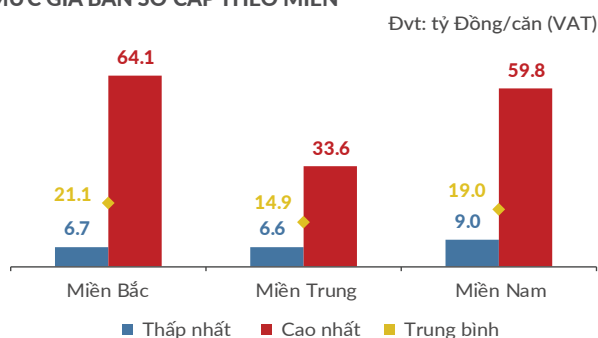
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO MIỀN



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới ghi nhận sự hồi phục đáng kể (lần lượt gấp 2.7 lần và 2.6 lần) so với cùng kỳ năm 2021. Miền Trung là khu vực dẫn đầu nguồn cung mới và tiêu thụ toàn thị trường.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở 3 thị trường chính là Thanh Hóa, Kiên Giang, Bình Thuận chiếm 60% tổng nguồn cung mới toàn thị trường. Trong đó, Thanh Hóa dẫn đầu cả nước chiếm 24% tổng nguồn cung mới.
- Nhà phố/shophouse nằm trong các khu phức hợp quy mô lớn, được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín và có hệ thống giao thông nội bộ, tiện ích nội khu độc đáo, pháp lý rõ ràng cùng chính sách thanh toán linh hoạt với nhiều ưu đãi được thị trường hấp thụ tốt.
- Trong 6 tháng đầu năm 2022, mức giá sơ cấp chào bán dao động từ 6.6 - 64.1 tỷ Đồng/căn, bình quân cao hơn từ 30% - 40% so với mức giá trung bình cùng kỳ năm 2021.
- Chủ đầu tư áp dụng các chính sách hỗ trợ lãi suất, giãn lịch thanh toán và ân hạn nợ gốc cho khách hàng, các chương trình cam kết lợi nhuận, tiền thuê trong thời gian đầu sau khi bàn giao nhằm hỗ trợ và thu hút khách hàng.
- Nhờ vào khả năng có thể kết hợp vừa ở vừa kinh doanh và tính thanh khoản cao, các dự án nhà phố/shophouse tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng.

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê trên phạm vi cả nước.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



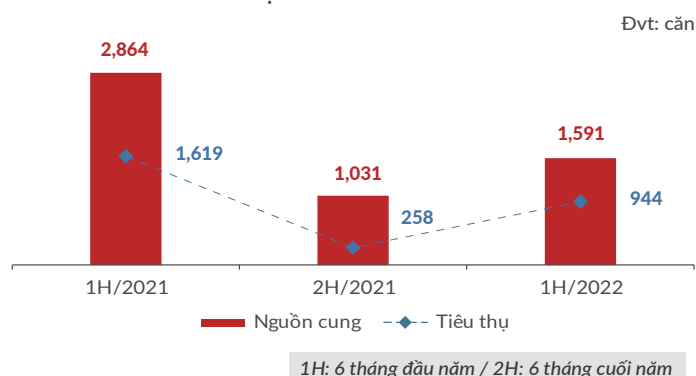
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

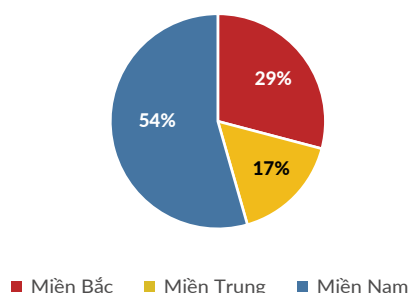
- CONDOTEL

Lũy kế 6 tháng đầu năm 2022, thị trường condotel cả nước ghi nhận 1,591 căn mở bán đến từ 8 dự án (bao gồm 3 dự án mới và 5 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), bằng 56% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới ở mức trung bình khoảng 59% tương đương 944 căn, bằng 58% so với 6 tháng đầu năm 2021.

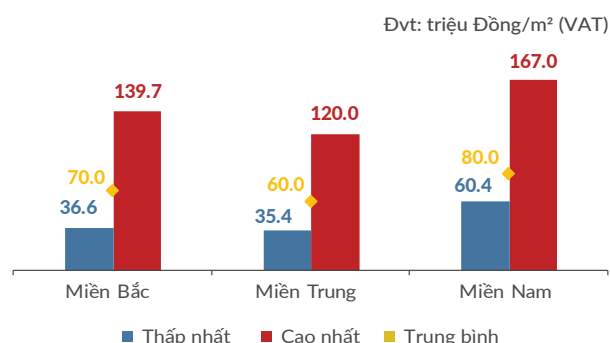
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO MIỀN



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO MIỀN



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung ghi nhận sự sụt giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước nhưng tăng 54% so với 6 tháng cuối năm 2021, tập trung chủ yếu vào Q2/2022 đặc biệt là sau thông tin mở cửa du lịch của Chính phủ, phân bổ phần lớn ở khu vực phía Nam (chiếm 54%), chủ yếu là thị trường BR-VT.
- Sức cầu thị trường ở mức thấp, tập trung cục bộ tại một số dự án ở BR-VT và Quảng Ninh.
- Việc siết chặt tín dụng khiến thanh khoản thị trường sụt giảm do khách hàng khó tiếp cận nguồn vốn vay.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận tăng từ 9% - 15% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên việc tăng giá sẽ kèm theo các chính sách nghiêng về hỗ trợ dòng tiền cho khách hàng nhằm kích cầu thị trường.
- Các dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn, có thương hiệu trên thị trường cũng như được vận hành khai thác bởi các thương hiệu quốc tế tiếp tục là điểm sáng thu hút sự quan tâm của khách hàng.

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Vietnam thống kê trên phạm vi cả nước.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



**DỰ BÁO
THỊ TRƯỜNG**



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Dự báo nguồn cung đất nền trong 6 tháng cuối năm không có nhiều đột biến và duy trì mức tương đương 6 tháng đầu năm khoảng 4,000 – 5,000 nền.
- Nguồn cung chủ yếu tập trung tại các dự án đã mở bán trước đó và phân bổ ở các tỉnh như Đồng Nai, Long An và Bình Dương. Việc các địa phương ngày càng mạnh tay trong vấn đề siết chặt quản lý phân lô bán nền là nguyên nhân chính ảnh hưởng đến nguồn cung mới trong thời gian tới.
- Sức cầu chung toàn thị trường duy trì ổn định như giai đoạn đầu năm, tập trung ở những dự án pháp lý hoàn thiện và hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi.
- Mặt bằng giá bán duy trì mức ổn định, khó có những sự tăng giá đột biến trong giai đoạn cuối năm.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung mới tại TP. HCM có thể sụt giảm bằng khoảng 70% mức của 6 tháng đầu năm 2022 (9,000 – 11,000 căn), trong khi Bình Dương duy trì ở mức khoảng 3,000 – 4,000 căn, Long An khoảng 300 căn, các tỉnh thành khác khan hiếm nguồn cung mở bán mới ra thị trường.
- Sức cầu chung cũng như thanh khoản thị trường có thể tiếp tục bị ảnh hưởng nếu động thái siết tín dụng bất động sản của các ngân hàng chưa có hướng tháo gỡ kịp thời.
- Phân khúc căn hộ hạng A duy trì vị thế chủ đạo, dẫn dắt nguồn cung mới toàn thị trường.
- Dưới áp lực chi phí, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, mặt bằng giá bán sơ cấp có thể sẽ tăng trong khi giá bán thứ cấp không có nhiều biến động.
- Những dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn có pháp lý hoàn thiện thu hút sự quan tâm của người mua.





DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 6 THÁNG CUỐI NĂM 2022

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung mới có thể tăng nhẹ so với đầu năm dự kiến khoảng 4,000 - 5,000 căn. Đồng Nai tiếp tục dẫn đầu nguồn cung với khoảng 1,500 căn, theo sau là Long An và Bình Dương dao động khoảng 1,000 căn, TP. HCM dao động khoảng 600 căn, giảm nhẹ so với đầu năm.
- Sức cầu thị trường duy trì mức ổn định so với 6 tháng đầu năm. Các dự án được phát triển bởi những chủ đầu tư uy tín, tiềm lực tài chính mạnh tiếp tục nhận được nhiều sự quan tâm.
- Tại TP. HCM nguồn cung tập trung ở khu Đông, đây là khu vực dẫn dắt nguồn cung và lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp sẽ tiếp tục xu hướng tăng do áp lực về chi phí đầu vào, lạm phát tăng.
- Thị trường thứ cấp ổn định, trong ngắn hạn khó có những đột biến về thanh khoản.

BẮT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung condotel dự kiến tăng so với 6 tháng đầu năm, cung cấp ra thị trường khoảng 2,000 - 2,500 căn. Nguồn cung tập trung phần lớn tại Bình Định, BR-VT và Quảng Bình.
- Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng 6 tháng cuối năm ở mức tương đương so với những tháng đầu năm dao động khoảng 2,800 - 3,000 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Bình Thuận, BR-VT, Thanh Hóa, Quảng Ninh và Hòa Bình.
- Dự kiến trong 6 tháng cuối năm 2022, nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng khoảng 4,100 - 4,500 căn, chủ yếu tập trung ở khu vực miền Trung và miền Nam, phân bố tại hai tỉnh Bình Thuận và Kiên Giang với nguồn cung phần lớn đến từ các đợt mở bán tiếp theo của các dự án hiện hữu.
- Sức cầu chung thị trường dự kiến tăng nhẹ so với 6 tháng đầu năm, giao dịch tập trung chủ yếu ở phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng và tập trung vào những dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư lớn, uy tín.
- Giá bán sơ cấp trong thời gian tới tiếp tục tăng, nguyên nhân chủ yếu do các chi phí đầu vào (nguyên vật liệu, nhiên liệu) tăng, chủ đầu tư mở bán các phân khu mới với mức giá cao hơn hoặc điều chỉnh giá các phân khu đang bán hiện hữu.
- Chủ đầu tư tiếp tục đưa ra những chính sách bán hàng linh hoạt, đặc biệt là các chương trình hỗ trợ lãi vay và ân hạn nợ gốc, chiết khấu với mong muốn thu hút và hỗ trợ khách hàng trong bối cảnh dự báo về lạm phát tăng cao.
- Những dự án nằm trong khu nghỉ dưỡng phức hợp, đầy đủ tiện nghi và có vị trí tốt tiếp tục nhận được sự quan tâm của khách hàng, do đó kỳ vọng lượng tiêu thụ trong nửa cuối năm của phân khúc này cũng đạt kết quả khả quan.

CHỦ ĐỀ



GIÁ GIẢM?

“ Trong 6 tháng đầu năm 2022, thị trường bất động sản nhà ở TP. HCM và vùng phụ cận ghi nhận nhiều đợt tăng giá ở hầu hết các phân khúc. Nguyên nhân đến từ sự khan hiếm nguồn cung mới, chi phí nguyên vật liệu tăng mạnh, những cơn sốt đất diễn ra “nhanh chóng” ở một số địa phương,... Dự báo trong thời gian tới, thị trường tiếp tục diễn biến phức tạp và khó đoán định. Hãy cùng R&D - DKRA Vietnam tìm hiểu:

KỊCH BẢN NÀO VỀ MẶT BẰNG GIÁ SẼ XẢY RA?

**SỰ GIẢM GIÁ CỤC BỘ TẠI MỘT SỐ KHU VỰC SỐT ĐẤT
CÓ PHẢN ẢNH ĐÚNG BẢN CHẤT THỊ TRƯỜNG?**

**DOANH NGHIỆP VÀ KHÁCH HÀNG THAM GIA THỊ TRƯỜNG
TRONG GIAI ĐOẠN NÀY CẦN CHUẨN BỊ NHỮNG GÌ?**

Chi tiết nội dung về chủ đề sẽ được thể hiện và thảo luận trong buổi **BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM & VÙNG PHỤ CẬN 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2022** tổ chức vào ngày 07/7/2022.



HỆ SINH THÁI DKRA



01 | **NGHIÊN CỨU - PHÁT TRIỂN**
DKRA

02 | **TƯ VẤN ĐẦU TƯ & QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ**
DKRA
CAPELLA

03 | **TƯ VẤN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN**
DKRA

04 | **TƯ VẤN TIẾP THỊ DỰ ÁN**
DKRA

05 | **PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN**
DKRA DKRA VEGA DKRA DA NANG DKRA RIGEL

06 | **PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN CAO CẤP**
DKRA
LUXURY

07 | **PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG**
DKRA
LIBRA

08 | **QUẢN LÝ - VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN**
DKRA
PROPERTY
MANAGEMENT



DKRA VIETNAM - NHÀ CUNG CẤP GIẢI PHÁP HIỆU QUẢ TRONG LĨNH VỰC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống DKRA Vietnam hiện có 7 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 700 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



ĐƠN VỊ TƯ VẤN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI TỐT NHẤT VIỆT NAM 2021 - 2022



HỆ THỐNG PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN XUẤT SẮC NHẤT VIỆT NAM 2021 - 2022



ĐƠN VỊ TƯ VẤN TIẾP THỊ BẤT ĐỘNG SẢN TỐT NHẤT VIỆT NAM



NHÀ PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU NĂM 2021



ĐƠN VỊ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2021



NHÀ PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2021



ĐƠN VỊ PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN XUẤT SẮC VIỆT NAM NĂM 2021



TOP 10 SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN TỐT NHẤT NĂM 2021

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

Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển - DKRA Vietnam

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

Công ty Cổ phần DKRA Việt Nam
63 - 67 An Đầm, 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 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.