



BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HỒ CHÍ MINH

Quý III/2022

✉ info@topenland.com

🌐 www.topenland.com

☎ 1900 8000



nỘI DUNG

PHẦN 1: TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM

1. TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM
2. DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG
3. CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT

PHẦN 2: THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI TP. HCM

1. NHÀ Ở CAO TẦNG
2. NHÀ Ở THẤP TẦNG

 www.topenland.com

 1900 8000

 info@topenland.com

Điều khoản miễn trừ: Bản tin của Topenland phân tích chung về thị trường bất động sản tại khu vực nghiên cứu. Topenland không đảm bảo tính chính xác tuyệt đối của những nghiên cứu và dự đoán trong bản tin. Bản tin này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin tham khảo chung. Topenland không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất nào xảy ra do lệ thuộc vào nghiên cứu và dự báo trong bản tin này. Những thông tin không được nêu rõ nguồn gốc xuất xứ thì đã được Topenland thu thập và kết hợp bằng nỗ lực và kiến thức tốt nhất của Topenland. Tiến trình thu thập dữ liệu được thực hiện dựa trên quan điểm của Topenland và đã được xem xét kỹ trước khi đưa ra nhận định.

PHẦN 1

TÌNH HÌNH KINH TẾ

VIỆT NAM

1. Tình hình kinh tế Việt Nam
2. Dự án cơ sở hạ tầng
3. Cập nhật văn bản pháp luật



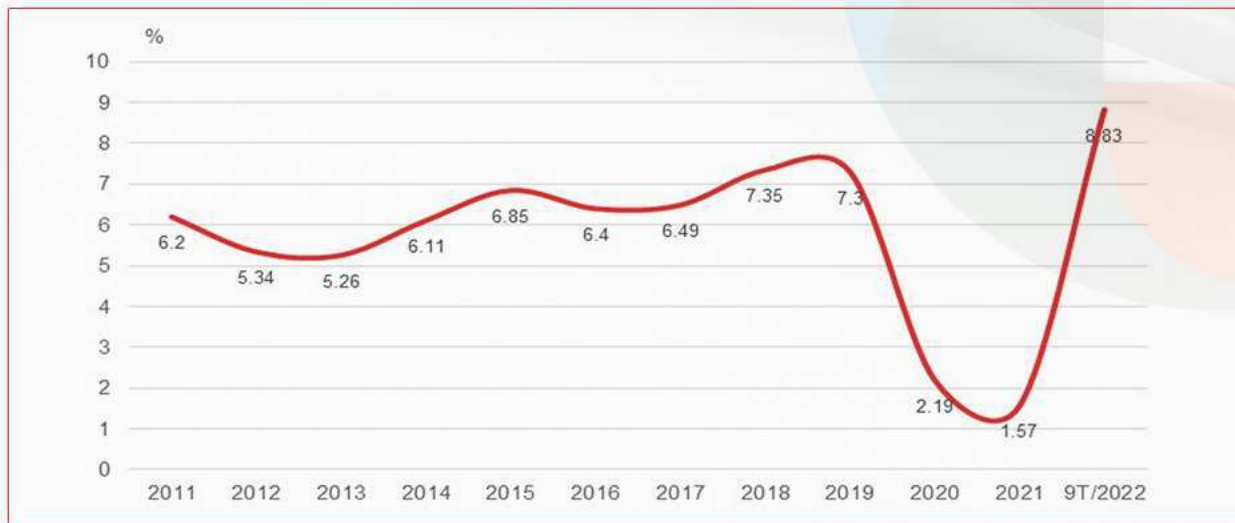
1. TÌNH HÌNH KINH TẾ VIỆT NAM



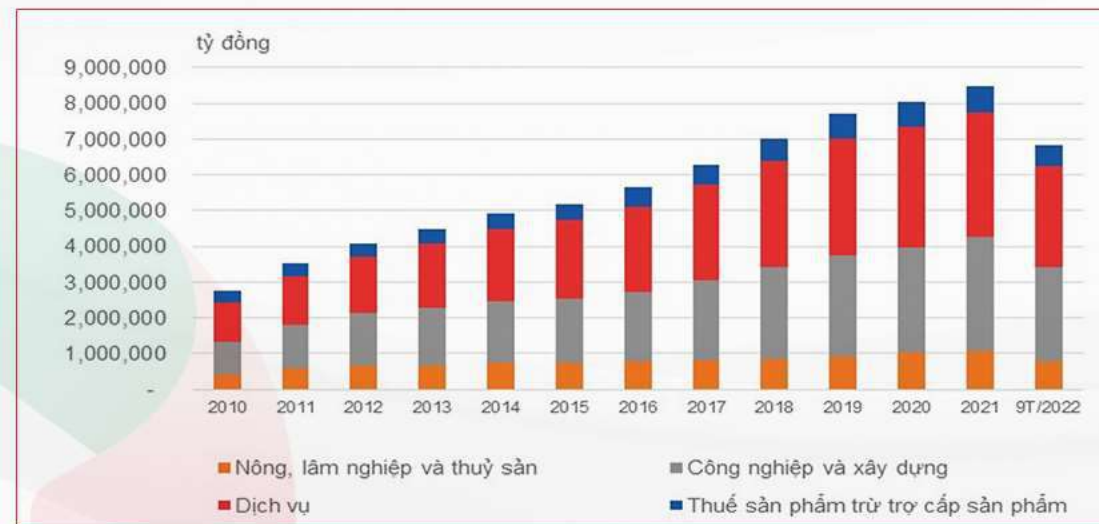
Tổng sản phẩm trong nước (GDP) và tốc độ tăng trưởng kinh tế

- Năm 2021 và 9T/2022 tốc độ tăng trưởng GDP có chuyển biến tốt sau 2 năm giảm sút do dịch Covid-19 (2019 - 2020)
- GDP 9T/2022 tăng 8,83% so với cùng kỳ năm, mức tăng cao nhất của 9 tháng trong giai đoạn 2011-2022.
- Về cơ cấu nền kinh tế 9T/2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,27%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 38,69%; khu vực dịch vụ chiếm 41,31%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,73%.
- Khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp có xu hướng phục hồi nhanh với mức tăng 9,44%; khu vực dịch vụ tăng 10,57% vào 9T/2022.

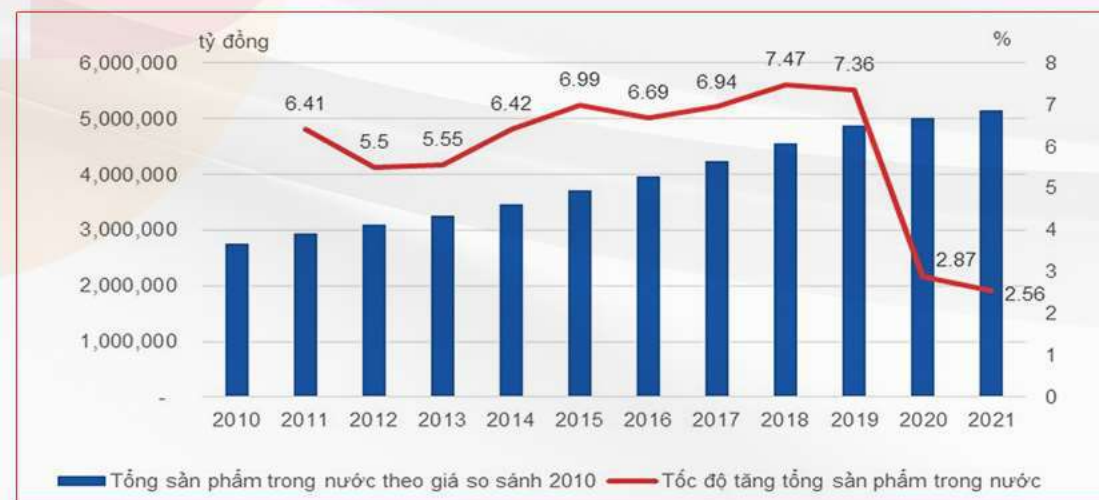
Hình 1.3: Tốc độ tăng GDP Việt Nam 9 tháng so với cùng kỳ năm trước



Hình 1.1: GDP Việt Nam theo giá hiện hành phân theo khu vực kinh tế



Hình 1.2: GDP Việt Nam theo theo giá so sánh 2010 và tốc độ tăng trưởng



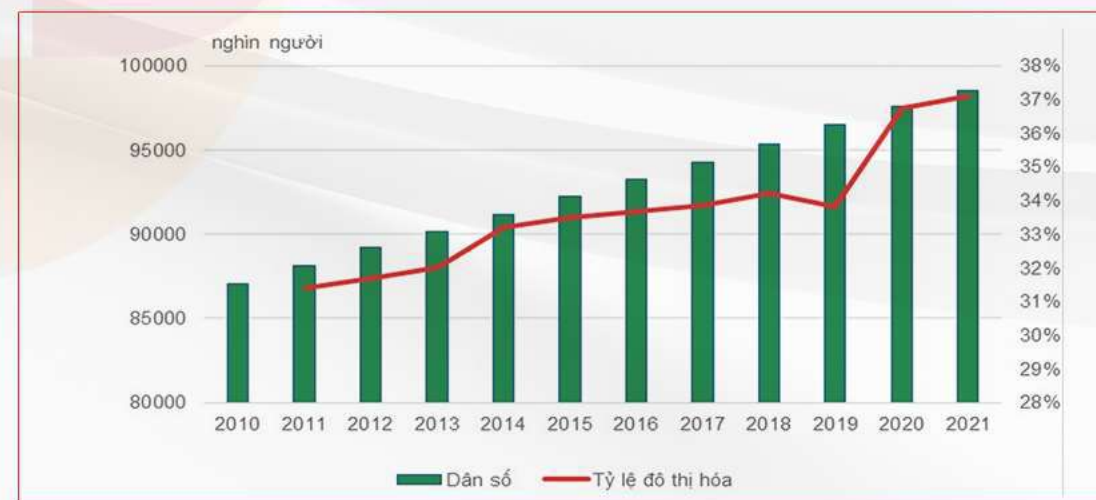
GDP bình quân đầu người và tốc độ tăng

- Dân số Việt Nam năm 2021 là hơn **98,5 triệu người**
 - ▶ Dự báo dân số Việt Nam năm 2025 là 100 triệu người và 104 triệu người (năm 2030)¹
- Tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam tăng và đạt mức 37% (năm 2021).
- GDP bình quân đầu người năm 2021 đạt mức **86.1 triệu đồng/năm**, tương ứng ~ **3.700 USD/năm**.
 - ▶ GDP bình quân đầu người theo giá hiện hành năm 2030 mục tiêu khoảng 7.500 USD².
- Tốc độ tăng GDP bình quân đầu người theo giá hiện hành đạt khoảng 8% trong giai đoạn 2011-2021

Hình 1.4: GDP Việt Nam bình quân đầu người và tốc độ tăng theo năm



Hình 1.5: Dân số và tỷ lệ đô thị hóa Việt Nam theo năm



1. Theo Quyết định số 1679/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 22/11/2019 về Phê duyệt Chiến lược dân số Việt Nam đến năm 2030.

2. Theo Quyết định số 412/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 31/3/2022 về Phê duyệt Đề án cải thiện xếp hạng tín nhiệm quốc gia tới năm 2030.

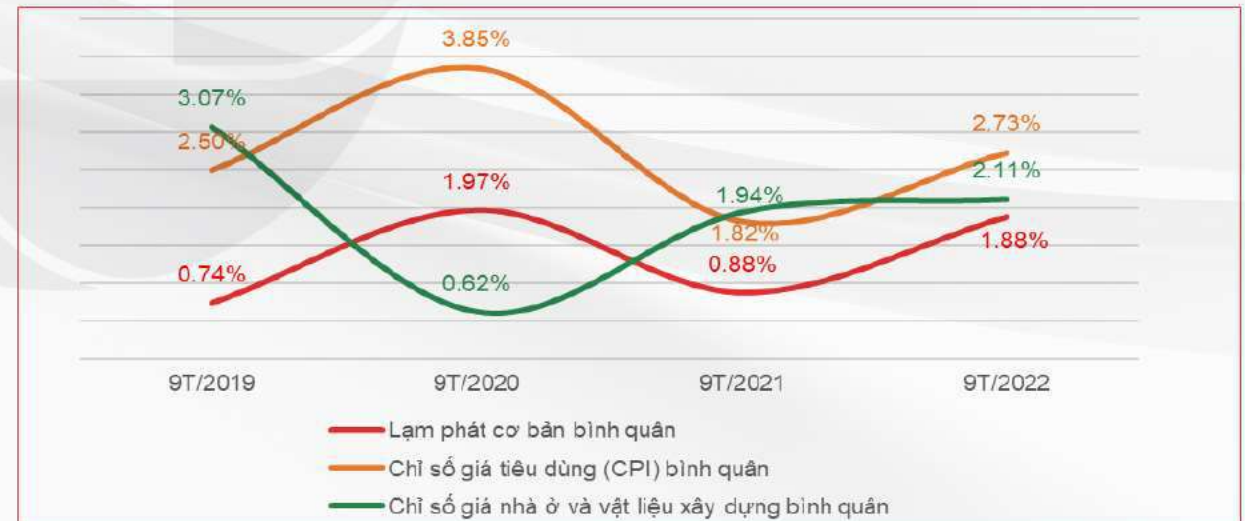
Chỉ số giá tiêu dùng và Lạm phát cơ bản bình quân năm

- CPI bình quân 9T/2022 tăng 2,73% so với bình quân cùng kỳ năm 2021.
- ✓ Giá xăng dầu trong nước tăng 41,07%, giá gas tăng 18,75%
- ✓ Giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở (giá xi măng, sắt, thép, cát tăng theo giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào) 9 tháng tăng 7,88%
- Lạm phát cơ bản bình quân 9T/ 2022 tăng 1,88%, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 2,73%), điều này phản ánh biến động giá tiêu dùng chủ yếu do giá lương thực và giá xăng dầu.
- Chỉ số giá nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 2,11% so với cùng kỳ 2021.
- ✓ Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,94% chủ yếu do **giá thuê nhà thực tế tăng 8,16% (T9.2022)**.
- ✓ Giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở 9T/2022 tăng 7,88%.

Hình 1.6: Chỉ số giá tiêu dùng và Lạm phát cơ bản bình quân năm



Hình 1.7: Chỉ số giá tiêu dùng, giá nhà ở & vật liệu xây dựng và lạm phát cơ bản bình quân 9 tháng

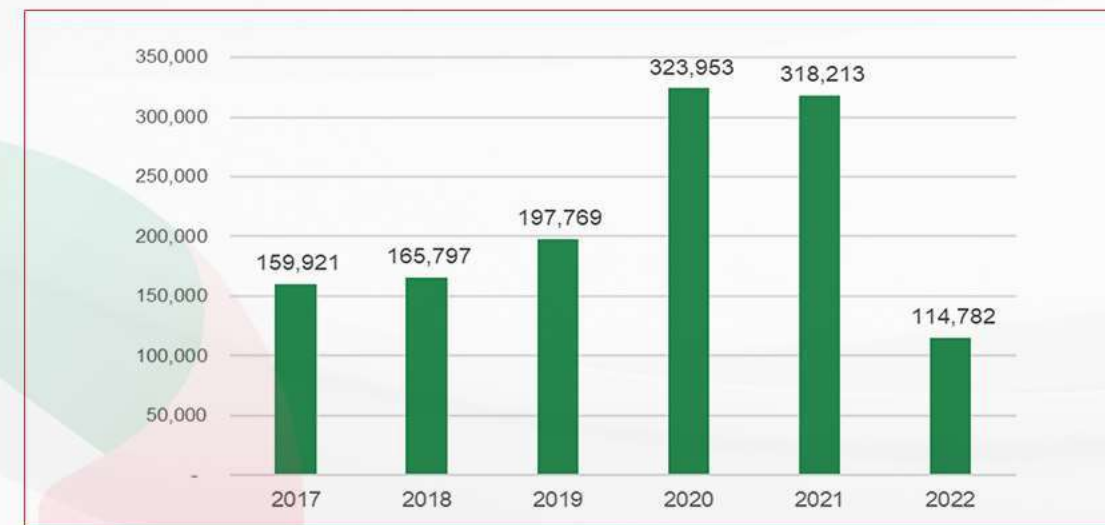


Trái phiếu chính phủ và trái phiếu doanh nghiệp

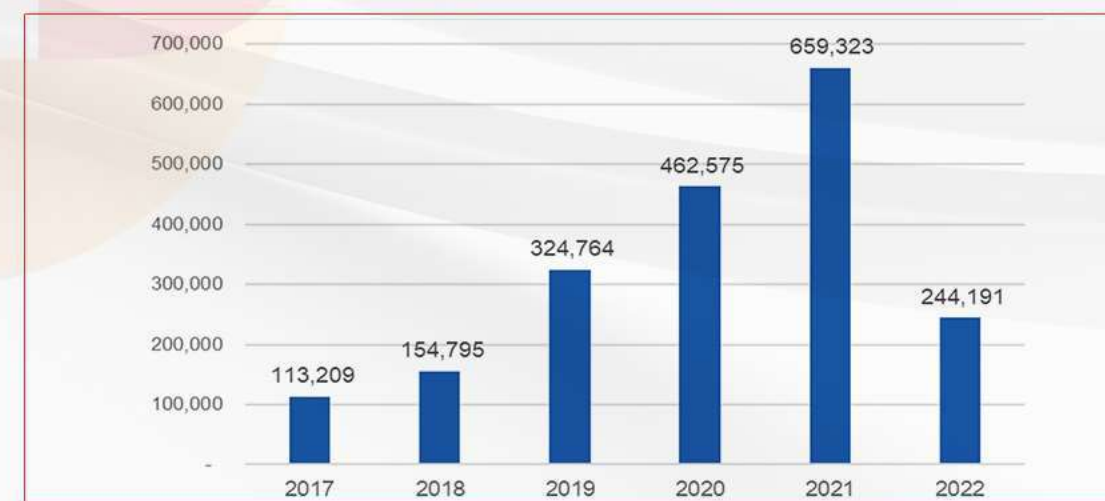
- **Trái phiếu chính phủ và trái phiếu doanh nghiệp phát hành** nhiều nhất vào năm **2020 và 2021** tính riêng trong giai đoạn 2017 - 2022s, đây là khoảng thời gian chịu ảnh hưởng nặng nề nhất của dịch Covid-19.
- Lãi suất giao dịch trái phiếu chính phủ ghi nhận cao nhất ở mức gần **4.5%/ năm vào tháng 09/ 2022** với kỳ hạn **30 năm**.
- **Thị trường trái phiếu doanh nghiệp:** Theo thống kê của VBMA dựa trên công bố từ trang thông tin của SSC và HNX đến ngày 30/9/2022, có 25 đợt phát hành TPDN riêng lẻ và 1 đợt phát hành ra công chúng với tổng giá trị 15,598.4 tỷ đồng trong tháng 9/2022.

THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP										
KẾT QUẢ PHÁT HÀNH	T9/2022	T8/2022	T9/2021	%M/M	%Y/Y	% KH Quý 3	YTD 2022	YTD 2021	%Y/Y (YTD)	% KH Năm
TRÁI PHIẾU CHÍNH PHỦ										
Kỳ hạn 5 năm	-	-	1,616	-	-	-	-	19,848	-	-
Kỳ hạn 7 năm	-	-	1,000	-	-	-	-	5,231	-	-
Kỳ hạn 10 năm	5,035	13,160	12,180	-62%	-59%	86%	57,472	106,034	54%	41%
Kỳ hạn 15 năm	5,165	13,000	15,624	-60%	-67%	57%	46,420	76,525	61%	31%
Kỳ hạn 20 năm	-	-	5,425	-	-	-	2,265	10,505	22%	8%
Kỳ hạn 30 năm	-	-	2,613	-	-	-	8,625	19,571	44%	25%
Tổng	10,200	26,160	38,458	-61.01%	-73%	54%	114,782	237,714	48%	29%
TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP										
Riêng lẻ	15,363	13,930	67,725	10%	-77%		233,692	421,373	-45%	
Công chúng	235	300	-	-	-		10,499	11,584	-9%	
Tổng	15,598	14,230	67,725	10%	-77%		244,191	432,957	-44%	
THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP										
KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH	T9/2022	T8/2022	T9/2021	%M/M	%Y/Y		YTD 2022	YTD 2021	%Y/Y (YTD)	
TRÁI PHIẾU CHÍNH PHỦ										
Outright	56,933	54,294	175,232	4.86%	-67.5%		956,510	1,374,957	-30.4%	
Repo	78,659	87,868	67,241	-10.48%	17.0%		731,958	646,946	13.1%	
Tổng	135,592	142,162	242,473	-4.62%	-44.08%		1,688,468	2,021,903	-16.5%	

Hình 1.8: Khối lượng phát hành trái phiếu chính phủ



Hình 1.9: Khối lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp



Hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

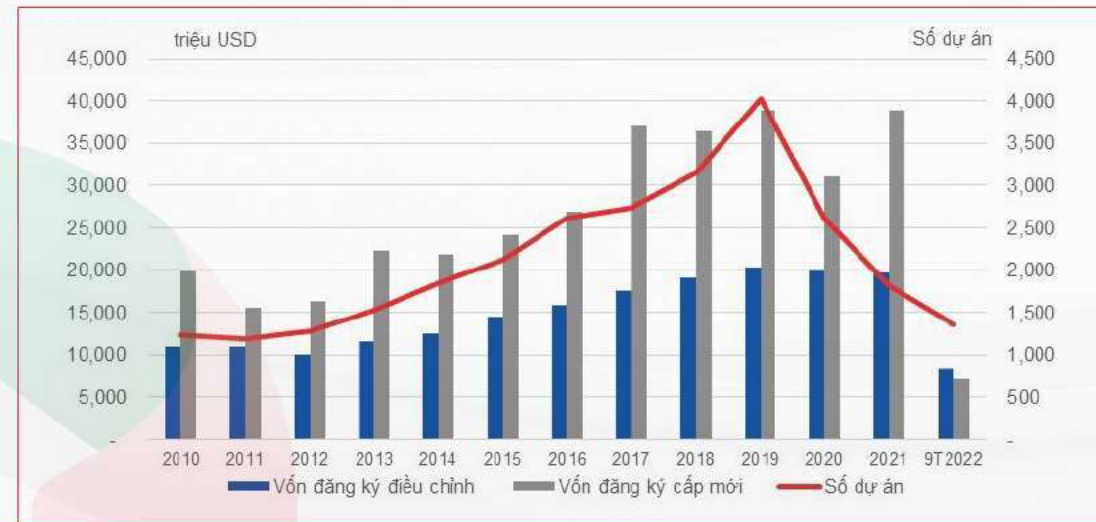
- Tổng vốn FDI (*) vào Việt Nam 9T/2022 **giảm 15,3%** so với cùng kỳ năm, đạt gần **18,75 tỷ USD**.
- Vốn đầu tư đăng ký mới giảm 43%, nhưng vốn đầu tư điều chỉnh vẫn tiếp tục tăng 29,9% so với cùng kỳ năm.
- Số vốn **FDI thực hiện cao nhất** của 9 tháng trong 5 năm qua, đạt 15,43 tỷ USD, tăng 16,3% so với cùng kỳ năm trước.

Hình 1.13: Hoạt động đầu tư nước ngoài vào Việt Nam cùng kỳ 9 tháng

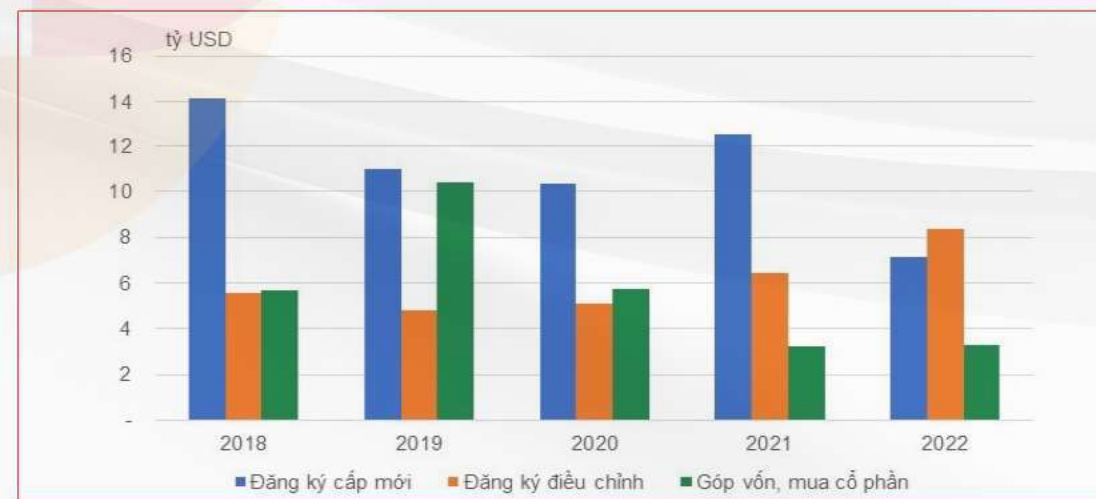


(*) Bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài

Hình 1.11: Đầu tư nước ngoài vào Việt Nam được cấp phép theo năm



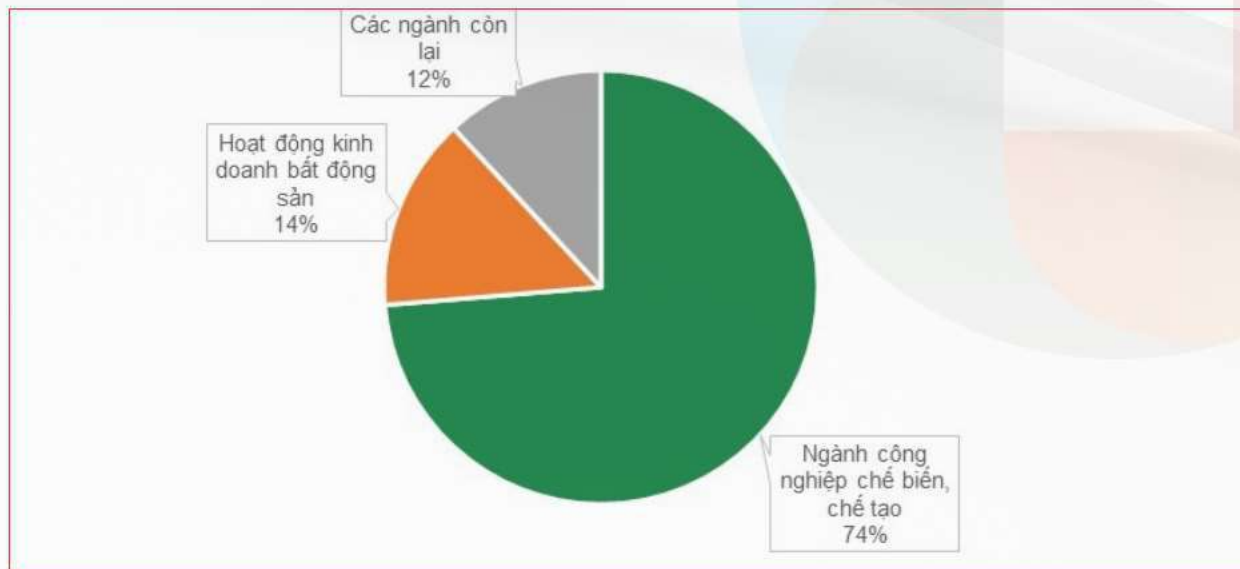
Hình 1.12: Đầu tư nước ngoài vào Việt Nam được cấp phép cùng kỳ 9 tháng



Hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) (tiếp)

- Vốn FDI đến nhiều nhất từ các quốc gia Châu Á (như Singapore, Hàn Quốc, Nhật Bản, Trung Quốc) chiếm khoảng 51% tổng vốn FDI đăng kí vào Việt Nam (9T/2022). Hàn Quốc có số dự án cấp mới cao nhất (290 dự án).
- Vốn FDI chảy mạnh vào vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (gồm Bình Dương, Tp. HCM & Đồng Nai). Trong đó Tp. HCM có số dự án cấp mới cao nhất (567 dự án). Miền Bắc tập trung vào Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng, Bắc Giang.
- Vốn FDI đăng kí vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục dẫn đầu (đạt 11,4 tỷ USD), kinh doanh bất động sản đứng thứ hai (2,23 tỷ USD).

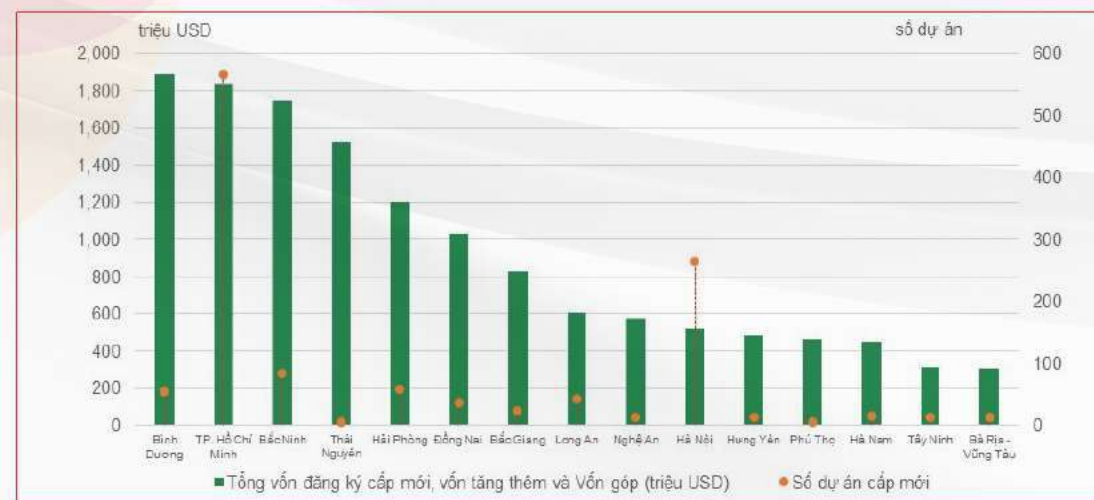
Hình 1.16: Đầu tư nước ngoài vào Việt Nam theo ngành (9T-2022)



Hình 1.14: Đầu tư nước ngoài vào Việt Nam theo đối tác (9T-2022)



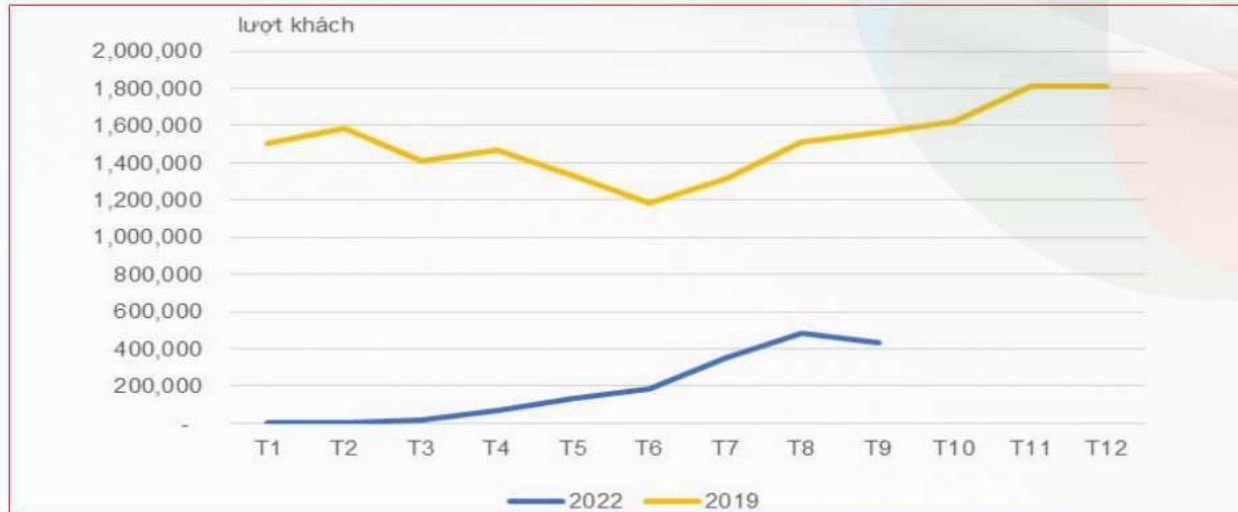
Hình 1.15: Đầu tư nước ngoài vào Việt Nam được cấp phép cùng kỳ 9 tháng



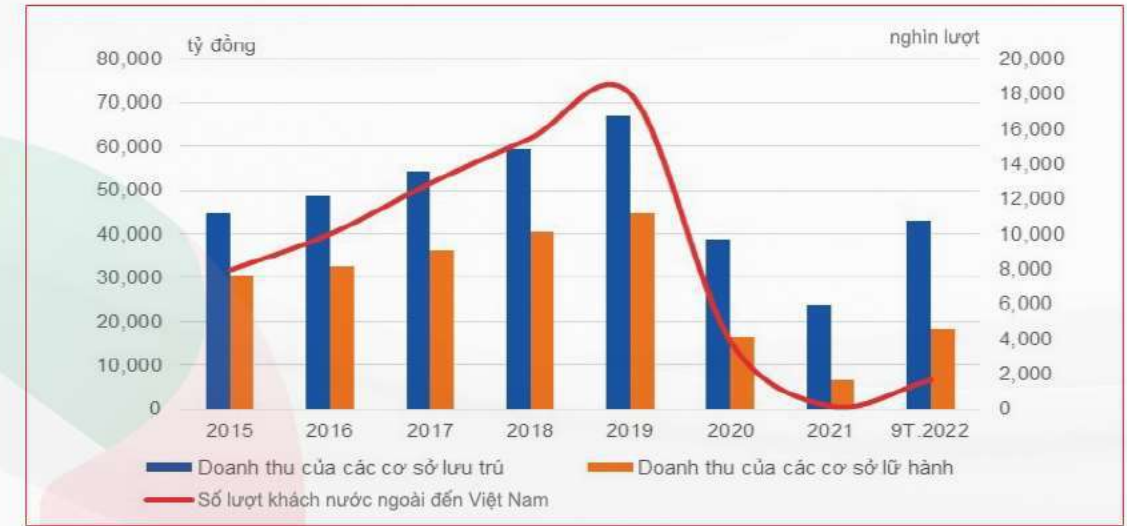
Hoạt động du lịch Việt Nam

- Doanh thu du lịch lữ hành 9T/2022 ước đạt 18,2 nghìn tỷ đồng tăng đáng kể so với bình quân năm 2021 do hoạt động du lịch phục hồi mạnh mẽ, đặc biệt là du lịch nội địa.
- Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống 9T/2022 ước đạt 430,9 nghìn tỷ đồng, tăng 54,7% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu vui chơi và du lịch của người dân tăng cao. Mặc dù vậy doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống 9T/2022 chỉ bằng 97,8% so với cùng kỳ năm 2019.
- Khách quốc tế đến Việt Nam 9T/2022 đạt hơn 1,78 triệu lượt, gấp 16,4 lần so với cùng kỳ năm 2021 nhưng vẫn giảm 85,4% so với cùng kỳ năm 2019, năm chưa có dịch Covid-19.

Hình 1.19: Khách quốc tế đến Việt Nam theo tháng/năm



Hình 1.17: Doanh thu du lịch & số lượt khách quốc tế Việt Nam theo năm/ 9T2022



Hình 1.18: Doanh thu du lịch & số lượt khách quốc tế Việt Nam cùng kỳ 9T



Hoạt động xuất nhập khẩu (theo năm/9T-2022)

- Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa 9T/2022 ước đạt 558,52 tỷ USD, tăng 15,1% so với cùng kỳ năm.
- Cán cân thương mại là nhập siêu 2,13 tỷ USD (9T/2021) nhưng 9T/2022 cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 6,52 tỷ USD

Hình 1.20: Hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam theo năm



Hình 1.21: Hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam cùng kỳ 9T (2019 - 2022)



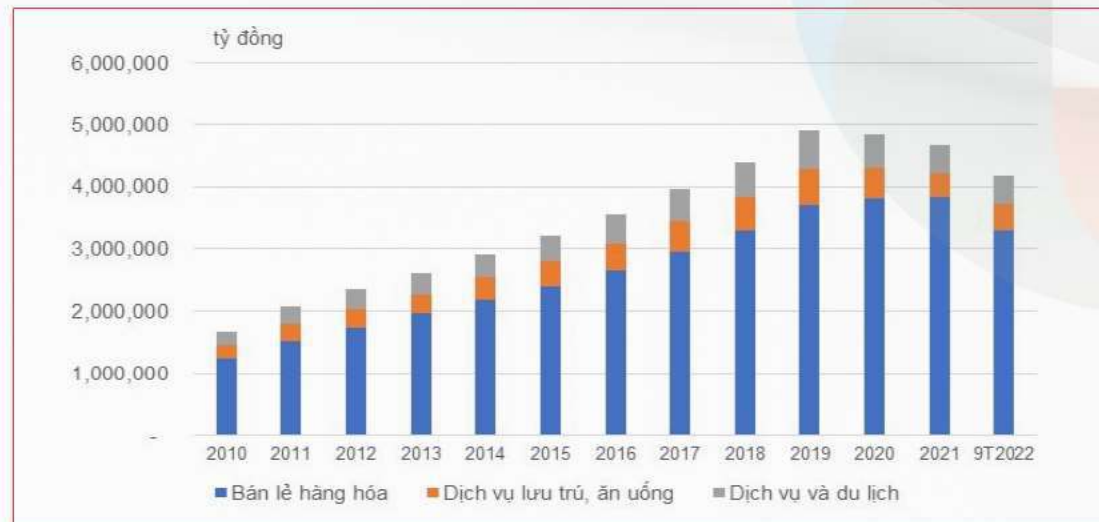
Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ

- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 9T/2022 có quy mô cũng như tốc độ tăng cao hơn so với cùng kỳ nhiều năm trở lại đây.
- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 9T/2022 tăng 21% so với cùng kỳ năm trước.

Quy mô của tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 9T/2022 ước tính đạt khoảng 4.170,2 nghìn tỷ đồng trong điều kiện bình thường không bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19.

- ✓ Doanh thu bán lẻ hàng hóa tăng 15,8%
- ✓ Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống tăng 54,7%
- ✓ Doanh thu du lịch lữ hành gấp 3,9 lần
- ✓ Doanh thu dịch vụ khác tăng 34,5%.

Hình 1.22: Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng



Hình 1.23: Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng cùng kỳ 9T



TRIỂN VỌNG



- Nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam từ mức Ba3 lên mức Ba2, **TRIỂN VỌNG ỔN ĐỊNH (Moody's)**
- Việt Nam sẽ là nền kinh tế có mức tăng trưởng mạnh nhất ở Đông Nam Á trong năm 2022 và 2023 (ADB).
- Việt Nam đang trên đà phục hồi ổn định (HSBC)
- Việt Nam đang hồi phục sau hai năm tổn thương, nhưng phải đối mặt với những thách thức trong nước cũng như môi trường kinh tế toàn cầu bất lợi trong ngắn hạn và trung hạn (WB)
- Lạm phát hiện vẫn trong tầm kiểm soát (IMF).
- Kinh tế vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định.
- Nền kinh tế đạt mức tăng 8,83%, là mức tăng trưởng cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng mạnh mẽ.
- Nhiều ngành đã khôi phục và đạt mức tăng trưởng cao hơn trước khi xuất hiện dịch Covid-19.

THÁCH THỨC



- Xung đột quân sự giữa Nga và Ukraine kéo dài, lệnh trừng phạt của các nước đang áp lên nước Nga → Gây biến động đến giá dầu
- Chính sách Zero Covid của Trung Quốc → Chuỗi cung ứng gián đoạn, ảnh hưởng đến hoạt động xuất nhập khẩu toàn cầu.
- Cục Dự trữ liên bang Mỹ (Fed) và một số nước đã điều chỉnh lãi suất → Giá tiêu dùng tăng cao, áp lực lạm phát, nhất là lĩnh vực dịch vụ
- Lạm phát duy trì ở mức cao (WB) → Tác động mạnh mẽ đến sự tăng trưởng kinh tế
- Thiếu hụt lao động (WB) → Ảnh hưởng đến việc sản xuất và cung ứng hàng hóa.
- Suy thoái kinh tế toàn cầu có thể tác động đến xuất khẩu (ADB) → Nhu cầu hàng hóa của các nước có thể giảm do suy thoái kinh tế
- Tăng trưởng kinh tế thế giới được các tổ chức quốc tế dự báo giảm → Kinh tế rơi vào suy thoái, ảnh hưởng mạnh mẽ đến toàn bộ nền kinh tế

Một số dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam

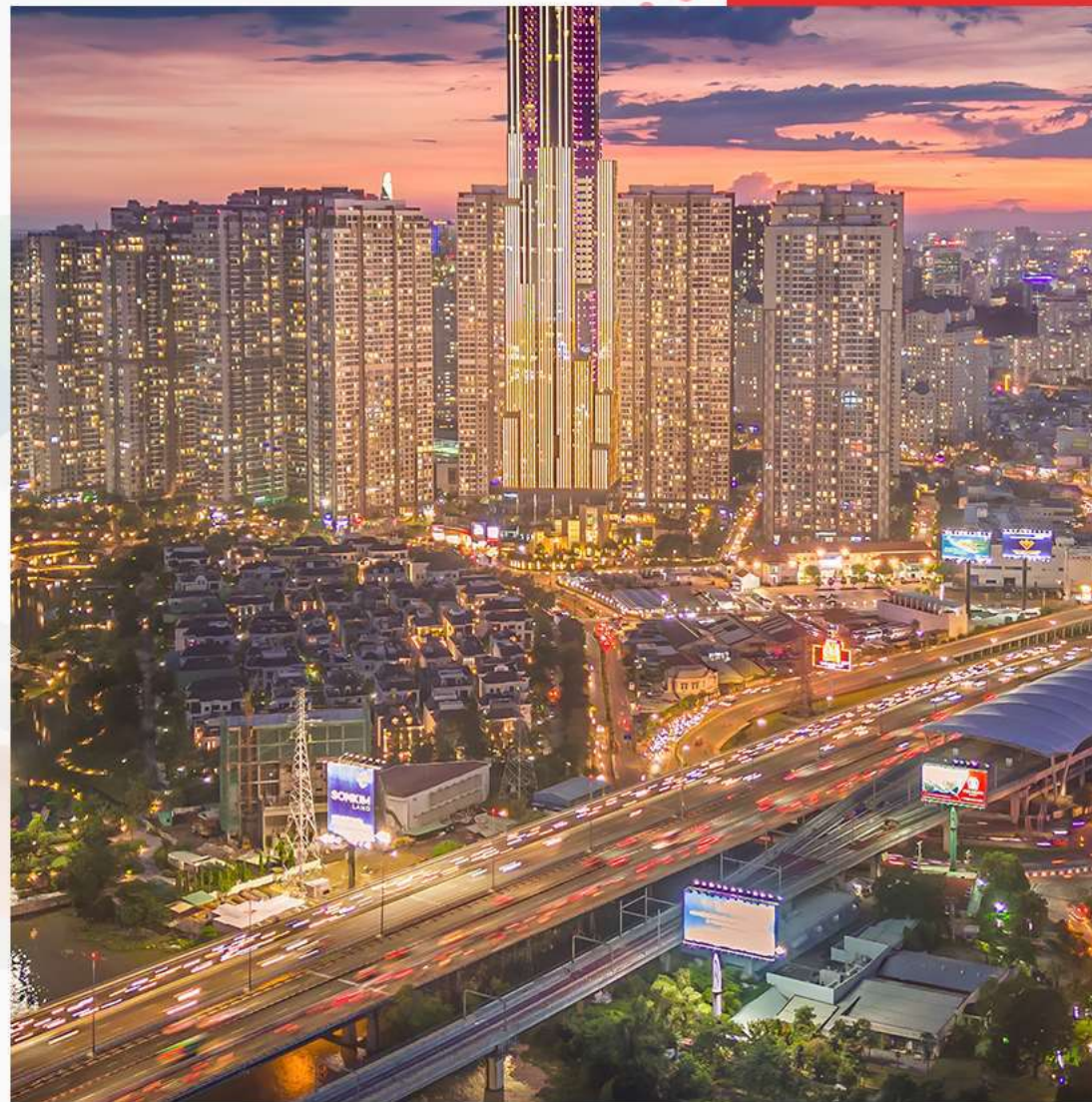
	Tăng trưởng GDP	Lạm phát
	7.5% - năm 2022f 6.7% - năm 2023f	3.8% - năm 2022f 4.0% - năm 2023f
	7.0% - năm 2022f 6.7% - năm 2023f	
	6.5% - năm 2022f 6.7% - năm 2023f	3.8% - năm 2022f 4.0% - năm 2023f
	6.9% - năm 2022f 6.3% - năm 2023f	
	6.7% - năm 2022f	

Một số chỉ số kinh tế Việt Nam, 2019 - 2024

Chỉ số	2019	Ước 2020	Ước 2021	Dự báo 2022	Dự báo 2023	Dự báo 2024
Tăng trưởng GDP (%)	7,2	2,9	2,6	7,5	6,7	6,5
Chỉ số giá tiêu dùng (bình quân, %)	2,8	3,2	1,8	3,8	4,0	3,3
Cân cân vãng lai (%GDP)	3,7	3,7	-1,1	0,2	0,6	0,6
Cân đối thu, chi (%GDP)	-0,4	-3,9	3,5	-2,8	-3,2	-1,9
Nợ công (%GDP)	41,3	41,7	40,2	39,8	49,4	39,4

Nguồn: TCTK, BTC, NHNN, IMF và tính toán của cán bộ Ngân hàng Thế giới
Ghi chú: Các tính toán sử dụng GDP điều chỉnh trừ khi có chú thích khác; e = ước tính; f = dự báo

2. DỰ ÁN CƠ SỞ HẠ TẦNG



1

VÀNH ĐAI 3

24.9.2022 khởi công Dự án thành phần 1A, đoạn Tân Vạn - Nhơn Trạch (8,2km) thuộc dự án Vành đai 3 TP.HCM.

2

CAO TỐC TP.HCM - TRUNG LƯƠNG

Ngày 20.7.2022 đề xuất mở rộng cao tốc TPHCM - Trung Lương lên 8 làn xe.

3

TUYẾN METRO 2 - TP.HCM

- Chuẩn bị khởi công gói di dời hạ tầng kỹ thuật của tuyến metro 2 vào cuối năm 2022
- Tổng chiều dài khoảng 48 km, gồm 42 nhà ga được chia thành 3 giai đoạn

4

TUYẾN METRO 1 - TP.HCM

30.8.2022 chạy thử tàu dự án tuyến metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên)

5

NHÀ GA T3 SÂN BAY TÂN SƠN NHẤT

Mở rộng nhà ga T3 sân bay Tân Sơn Nhất (công suất 20 triệu hành khách/năm). Dự kiến khởi công trong quý 4/2022 và khai thác năm 2024.

6

CAO TỐC BIÊN HÒA - VŨNG TÀU

Nghị quyết số 59/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội: 17.837 tỷ đồng đầu tư giai đoạn 1.
Thực hiện từ năm 2022, cơ bản hoàn thành năm 2025 và hoàn thành đưa vào khai thác đồng bộ toàn dự án 2026

7

CAO TỐC DẦU GIÂY - TÂN PHÚ

Quyết định số 1045/QĐ-TTg ngày 6/9/2022 phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Dầu Giây - Tân Phú (giai đoạn 1) theo phương thức PPP. Chiều dài 61km; Dự kiến thời gian chuẩn bị đầu tư và thực hiện Dự án từ năm 2021 đến năm 2025

Ghi chú:

- Đang xây dựng/ Quy hoạch
- Nâng cấp/ Sắp hoàn thành



Nhà ga T3 sân bay Tân Sơn Nhất



Mở rộng nhà ga T3 sân bay Tân Sơn Nhất (công suất 20 triệu hành khách/năm). Dự kiến khởi công trong quý 4/2022 và khai thác năm 2024.

Cảng hàng không Côn Đảo



- Nâng cấp cảng hàng không Côn Đảo (công suất 2 triệu hành khách/năm vào năm 2030).
- Dự kiến khởi công năm 2022 và khai thác 2024.

Cảng hàng không quốc tế Long Thành



- Đài kiểm soát không lưu thuộc Dự án thành phần 2 “Các công trình phục vụ quản lý bay” nằm trong dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành giai đoạn 1 được khởi công từ 29/9/2022

Quy hoạch sân bay Nội Bài phục vụ 100 triệu hành khách/năm



- Hà Nội thống nhất phương án QH phát triển sân bay Nội Bài công suất khoảng 100 triệu hành khách/năm vào 2050. Xây dựng 4 đường cất hạ cánh và 1 đường cất hạ cánh phía Nam, 4 nhà ga hành khách.

Nhà ga T2 sân bay Cát Bi - Hải Phòng



- Dự kiến khởi công vào tháng 5/2023, sẽ được triển khai trong 18 tháng. Mục tiêu đến tháng 11/2024, dự án hoàn thành và đưa vào vận hành.

Đề xuất xây sân bay ở Măng Đen - Kon Tum



- UBND tỉnh Kon Tum đề xuất bổ sung QH Cảng hàng không Măng Đen vào QH tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Hà Nội - Khởi công hầm chui Vành đai 2,5 qua đường Giải Phóng



- Quy mô rộng 4 làn xe, mỗi chiều đường qua hầm 2 làn, chiều mặt cắt ngang tại hầm hở là 19,1 mét.
- Dự kiến hầm sẽ hoàn thành vào năm 2025

Hà Nội - Hầm chui Lê Văn Lương – Vành đai 3 hoàn thiện 99%



- Hầm chui Lê Văn Lương – Vành đai 3 đã hoàn thành tiến độ 99% và sẵn sàng thông xe trong tháng 10
- Tổng mức đầu tư gần 700 tỷ đồng

Hà Nội - Dự kiến khởi công Vành đai 4



- Dự kiến khởi công đường vành đai 4 trong tháng 6/2023, hoàn thành cơ bản trong năm 2026, đưa vào khai thác từ năm 2027
- Chiều dài 112,8 km, tổng mức đầu tư dự kiến hơn 94.000 tỷ đồng

Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái



- 1/9/2022, cao tốc Vân Đồn – Móng Cái dài hơn 80 km chính thức thông xe, đi vào khai thác.
- Được chia thành 2 dự án độc lập: Vân Đồn - Tiên Yên dài 16 km; Tiên Yên - Móng Cái dài 64 km

Cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu



- Hòa Bình duyệt chủ trương làm cao tốc Hòa Bình - Mộc Châu 9.800 tỷ đồng, chiều dài 32km
- Dự án gồm 2 giai đoạn, giai đoạn 1, chuẩn bị đầu tư vào 2022 và sẽ thực hiện đầu tư vào giai đoạn 2023 - 2025.

TP. HCM – Khởi công dự án 1A Vành đai 3



- 24.9.2022 khởi công Dự án thành phần 1A, đoạn Tân Vạn - Nhơn Trạch (8,2km) thuộc dự án Vành đai 3 TP.HCM.
- Vành đai 3 (dài hơn 76 km) đi qua TP HCM, Đồng Nai, Bình Dương và Long An dự kiến khởi công giữa năm 2023

TP. HCM - Cầu Long Kiểng tái khởi động ở Nhà Bè



- Cầu Long Kiểng có tổng mức đầu tư 589 tỷ đồng, phê duyệt vào năm 2001, khởi công năm 2018, sau đó đã dừng thi công từ năm 2019.
- Quy mô phần cầu dài 318 m, rộng 15 m, đường dẫn cùng hệ thống thoát nước, cây xanh, chiếu sáng

TP. HCM – Duyệt ranh giới GPMB Vành đai 3



- TP.HCM phê duyệt ranh giới giải phóng mặt bằng dự án đường Vành đai 3

Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu



- Nghị quyết số 59/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội: 17.837 tỷ đồng đầu tư giai đoạn 1
- Thực hiện từ năm 2022, cơ bản hoàn thành năm 2025 và hoàn thành đưa vào khai thác đồng bộ toàn dự án 2026

TP. HCM - Tuyến Metro 2



- Chuẩn bị khởi công gói di dời hạ tầng kỹ thuật của tuyến metro 2 vào cuối năm 2022
- Tổng chiều dài khoảng 48 km, gồm 42 nhà ga được chia thành 3 giai đoạn

Cao tốc Bến Lức - Long Thành



- Chủ tịch Quốc hội yêu cầu hoàn thành cao tốc Bến Lức - Long Thành năm 2024
- Cao tốc Bến Lức - Long Thành có tổng chiều dài hơn 57 km, vốn đầu tư hơn 31.000 tỉ đồng

Cao tốc Dầu Giây - Tân Phú



- Quyết định số 1045/QĐ-TTg ngày 6/9/2022 phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Dầu Giây - Tân Phú (giai đoạn 1)
- Chiều dài 61km; Dự kiến thời gian chuẩn bị đầu tư và thực hiện Dự án từ năm 2021 đến năm 2025

Đoạn đường HCM qua Kiên Giang và Bạc Liêu



- Tổng chiều dài 51,82km, dự án yêu cầu mức kinh phí hơn 3.900 tỉ đồng.
- Bộ GTVT phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi trong tháng 3/2023; khởi công quý 4/2023, hoàn thành 2025

Tuyến đường ven biển (ĐT639) Bình Định



- Tuyến đường ven biển (ĐT639), đoạn từ quốc lộ 1D (QL 1D) đến quốc lộ 19 (QL19) mới có chiều dài 4,3 km khởi công tháng 04/2022.

Nâng cấp đường nối Đồng Tháp - Cần Thơ



- Tuyến đường Cao Lãnh - Lộ Tẻ dài gần 29 km đi qua Đồng Tháp, Cần Thơ sẽ được nâng cấp với kinh phí 950 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện từ nay đến năm 2025

Cao tốc Khánh Hòa – Buôn Ma Thuột



- UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Kế hoạch triển khai Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột, giai đoạn 1
- Khởi công trước 30/6/2023

Cầu Kênh Vàng kết nối Bắc Ninh & Hải Dương



- Kinh phí đầu tư trên 1.700 tỷ đồng
- Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025

Cầu vượt sông Đáy nối Nam Định & Ninh Bình



- Cầu vượt sông Đáy nối Nam Định với Ninh Bình thuộc tuyến cao tốc Ninh Bình – Hải Phòng được phê duyệt đầu tư với tổng kinh phí hơn 1.400 tỉ đồng.

Cầu Trà Khúc 1 – Quảng Ngãi



- Dự án Cầu Trà Khúc 1 có chiều dài cầu khoảng 850m, bề rộng cầu khoảng 27m và các hạng mục phụ trợ khác.
- Dự án sẽ được thực hiện từ năm 2023- 2027, trong đó, giai đoạn 2023- 2025 là chuẩn bị đầu tư, giai đoạn 2026- 2027 là thực hiện đầu tư

Cầu Đình Khao qua sông Cổ Chiên nối Bến Tre và Vĩnh Long



- Dự án cầu Đình Khao bắc qua sông Cổ Chiên nối hai tỉnh Bến Tre và Vĩnh Long được thống nhất phương án đầu tư với tổng chiều dài toàn tuyến 11,31km, tổng vốn đầu tư hơn 3.200 tỉ đồng
- Thời gian thực hiện công trình từ 2022 đến 2026.

TP.HCM đầu tư 2 bến du thuyền trên sông



- Sở Giao thông vận tải TP.HCM vừa có văn bản thông tin về việc đầu tư phát triển, khai thác cảng hành khách trên các sông Nhà Bè, Sài Gòn, trong đó có hai bến du thuyền ở Mũi Đèn Đỏ và khu vực cảng Nhà Rong - Khánh Hội.

3. CẬP NHẬT VĂN BẢN PHÁP LUẬT



Quyết định 28/2022/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND TP.HCM ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi trên địa bàn TP.HCM năm 2022. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/8/2022 và thay thế QĐ số 10/2021/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của UBND TP.HCM.

Chỉ thị 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Công văn 5314/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 9/9/2022 của Bộ TN-MT về tăng cường công tác quản lý nhà nước về giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

Nghị định 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP.

Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

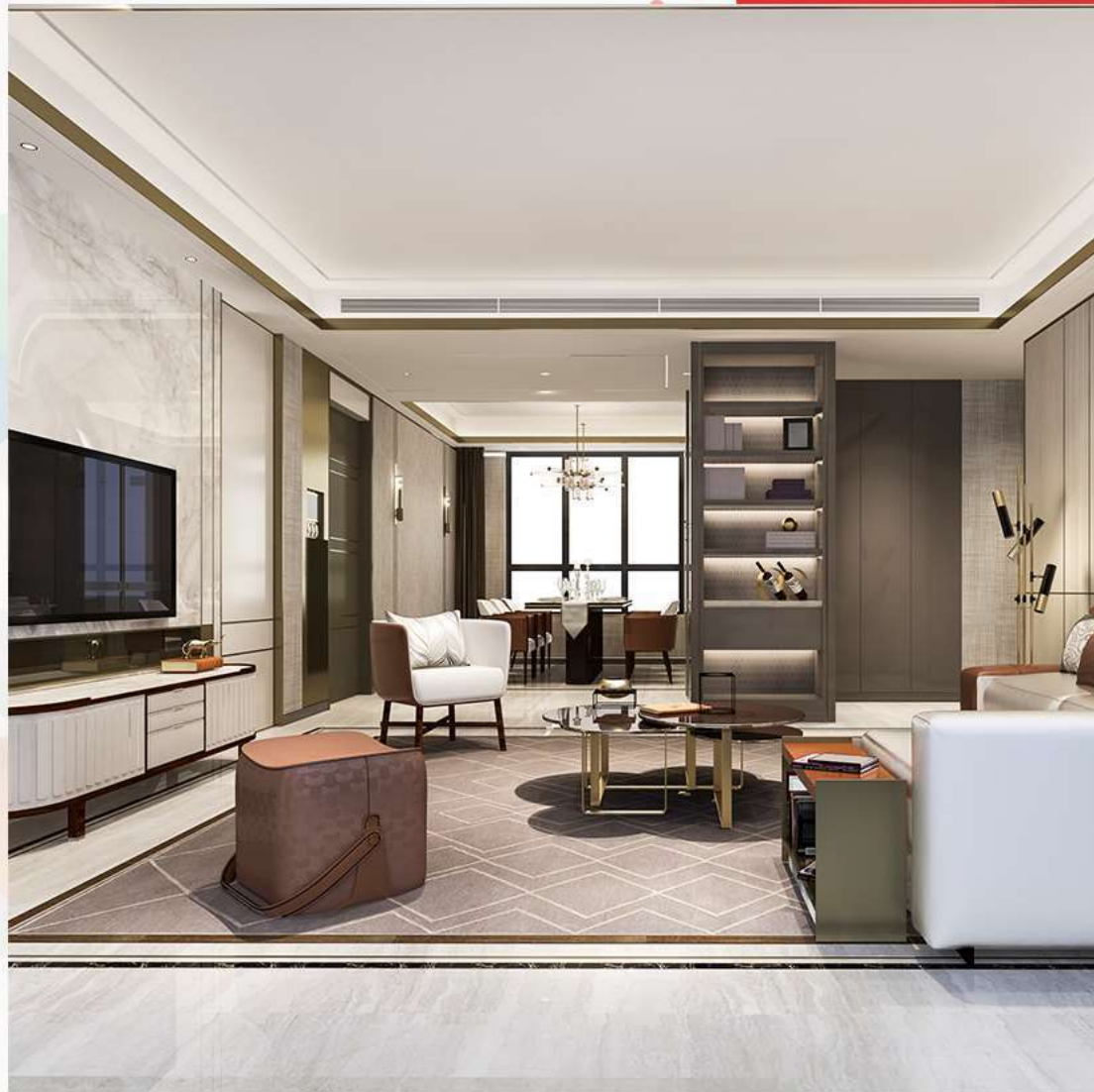
Quyết định 1606/QĐ-NHNN ngày 22/9/2022 của Ngân Hàng Nhà Nước về lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

PHẦN 2

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI TP. HCM

2.1. Nhà ở cao tầng

2.2. Nhà ở thấp tầng



NGUỒN CUNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI MỞ BÁN HẠN CHẾ

Thị trường ghi nhận khoảng 3.700 căn nhà ở thương mại mở bán Q3/2022, chỉ bằng 36% so với tổng cung của năm 2021; chủ yếu là nguồn cung nhà ở trung và cao cấp; phân khúc nhà ở bình dân chỉ bằng 10% so với năm 2019.

GIAO DỊCH NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THẤP

Ảnh hưởng kép việc bị kiểm soát tin dụng kết hợp với tâm lý tháng 7 âm lịch dẫn đến thanh khoản thị trường thấp.

GIÁ CHÀO BÁN TIẾP TỤC TĂNG CAO

Giá chào bán sơ cấp vẫn tiếp tục tăng cao cả ở sản phẩm nhà ở cao tầng và thấp tầng. Dự án căn hộ thương mại hạng A và B tiếp tục chiếm lĩnh thị trường. Mức giá chào bán sơ cấp trung bình của hạng A: 135 triệu đồng/m².

THỊ TRƯỜNG CÓ DẤU HIỆU "SÔI ĐỘNG" VÀO CUỐI THÁNG 9

Sau 2 tháng trầm lắng (tâm lý tháng 7 âm lịch), tháng 9/2022 đã có những tín hiệu khởi động của nhiều dự án nhà ở thương mại như Moonlight Avenue (Q. Thủ Đức) của CĐT Hưng Thịnh Land, Privia (Binh Tân) của CĐT Khang Điền...

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG "KÍCH CẦU" THỊ TRƯỜNG

Các dự án mở bán đã và đang áp dụng nhiều chính sách bán hàng linh hoạt và thu hút sự quan tâm của khách hàng như tiến độ thanh toán và đa dạng các chương trình ưu đãi, chiết khấu...

"XUẤT KHẨU" SẢN PHẨM TẠI MỘT SỐ THỊ TRƯỜNG QUỐC TẾ

Dự án Saigon Grand Marina và một số dự án của CĐT Masterise Homes được giới thiệu chào bán tại Hong Kong(TQ), Anh, Thái Lan, Singapore...

KHU ĐÔNG CHIẾM LĨNH THỊ PHẦN NGUỒN CUNG NHÀ Ở TƯƠNG LAI

Phía Đông (Q. Thủ Đức, Q9, Q2) chiếm tới 69% nguồn cung tương lai nhà ở thương mại.

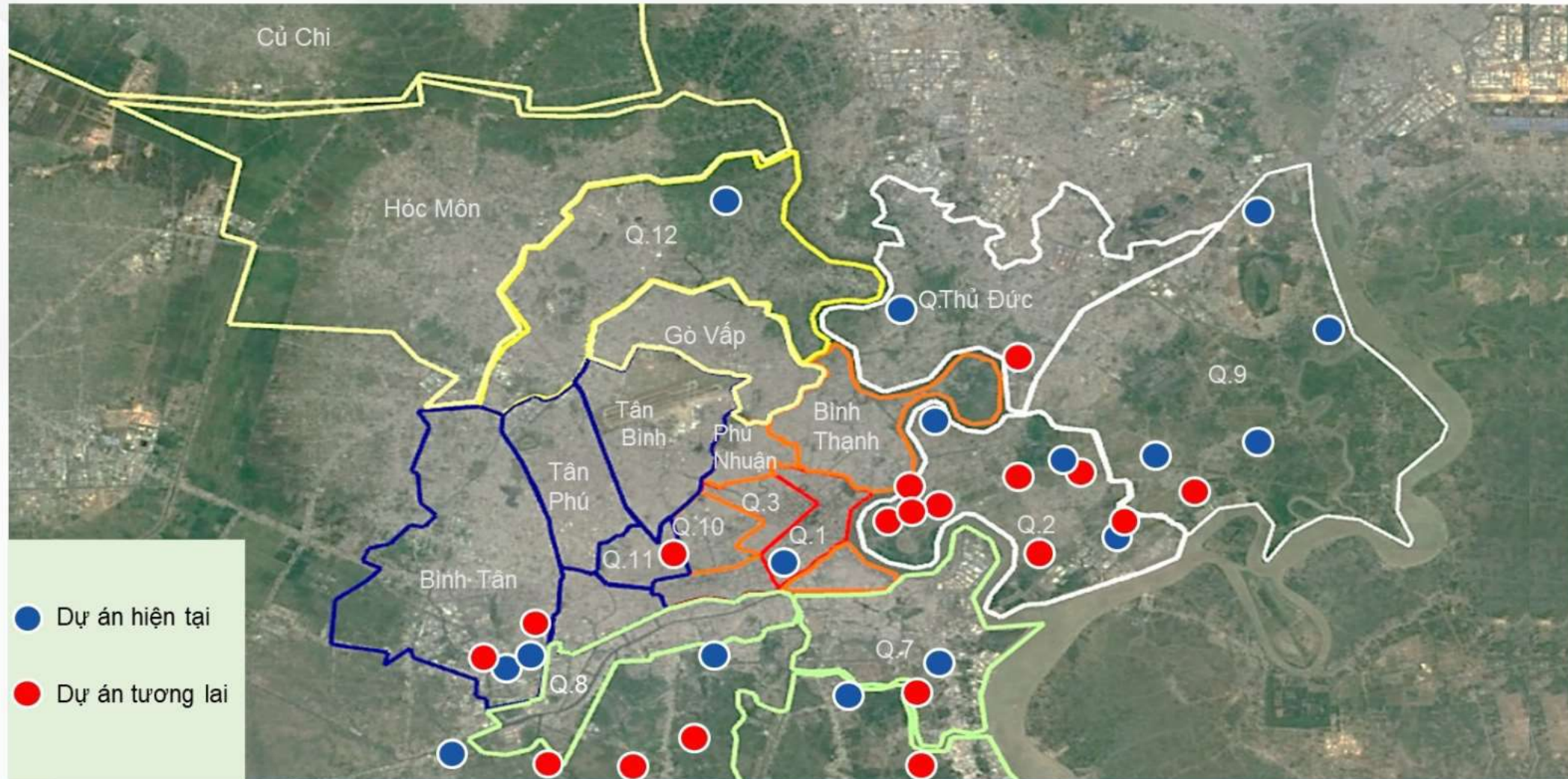
KHÓ KHĂN & THÁCH THỨC

- Chính sách kiểm soát tin dụng tạo ra rào cản trong huy động vốn từ ngân hàng, khó khăn về dòng tiền triển khai dự án đầu tư và giải ngân vốn vay cho khách hàng mua nhà ở thương mại.
- Áp lực lạm phát gia tăng ảnh hưởng đến chi phí đầu tư xây dựng và sức ép tăng giá bán sản phẩm bất động sản nhà ở thương mại.
- Thủ tục pháp lý còn nhiều vướng mắc, kéo dài thời gian triển khai dự án.
- Quỹ đất để phát triển dự án bất động sản nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị rất hạn chế.
- Quý 3 thường là thời điểm thị trường BĐS trầm lắng và là giai đoạn chuẩn bị cho Quý 4 khởi sắc mạnh mẽ hơn.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- Kinh tế Việt Nam có những điểm sáng tích cực, gia tăng kỳ vọng về sự phục hồi của thị trường BĐS nhà ở như tăng trưởng GDP, dòng vốn FDI vào BĐS.
- Chính phủ cũng thúc đẩy cải cách thủ tục pháp lý, hoàn thành một số dự án cơ sở hạ tầng và giải ngân đầu tư công, góp phần thúc đẩy tiến độ triển khai dự án bất động sản.
- Các văn bản pháp luật liên quan đến Đất đai, Kinh doanh bất động sản, Nhà ở đang được sửa đổi, tạo hành lang pháp lý triển khai dự án bất động sản.
- Sản phẩm bất động sản có dòng tiền được khai thác và kinh doanh tốt thu hút khách hàng, nhờ tỷ suất lợi nhuận được cải thiện, thị trường bất động sản cho thuê đang "sôi động" trở lại.
- Dự án nhà ở thương mại có pháp lý hoàn thiện kết hợp chính sách bán hàng hấp dẫn vẫn là lực hút đối với khách hàng và nhà đầu tư.
- Thị trường khu Đông có triển vọng tăng trưởng với đa dạng các sản phẩm được tung ra thị trường trong Quý 4.

(*) Thành phố Thủ Đức gồm Quận 2, Quận 9 và Quận Thủ Đức (cũ)





Moonlight Avenue	
Vị trí	Đường số 1, phường Trường Thọ, TP. Thủ Đức
Chủ đầu tư	Tập đoàn Hưng Thịnh
Quy mô	0.83ha - 2 block cao 25 tầng
Sản phẩm	871 sản phẩm: 866 căn hộ và 5 Shophouse
Diện tích điển hình	1PN (49-53m ²), 2PN(56-76m ²), 3PN(80-90m ²)
Giá bán (tìm kiếm, chưa VAT)	68 triệu đồng/m ² (Dự kiến)

The Global City	
Vị trí	Đ. Đỗ Xuân Hợp, P.An Phú, TP. Thủ Đức
Chủ đầu tư	CĐT Masterise Homes
Quy mô	117,4 ha
Số lượng sản phẩm	<ul style="list-style-type: none"> Tháp tầng gồm 1.800 sản phẩm Cao tầng gồm 10.000 căn hộ cao cấp
Diện tích điển hình	Tháp tầng từ 91.9 -140.9 m ² đất Cao tầng #NA
Giá bán (tìm kiếm, chưa VAT)	Giá căn hộ: #NA

Grand Sentosa	
Vị trí	116A đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè
Chủ đầu tư	CĐT Tập đoàn Novaland
Quy mô	8.34ha -13 block, 4 tầng thương mại
Số lượng sản phẩm	Hơn 2.000 sản phẩm: Căn hộ, Shophouse, thương Mại
Diện tích điển hình	54 - 145 m ²
Giá bán (tìm kiếm, chưa VAT)	#NA

Eco Smart City	
Vị trí	Phân khu chức năng 2a, Khu đô thị Thủ Thiêm, Phường An Khánh, TP. Thủ Đức
Chủ đầu tư	Tập đoàn Lotte
Quy mô	7.6ha - 11 block cao 10 - 55 tầng
Sản phẩm	TTTM dịch vụ, Văn Phòng, Khách sạn, Căn Hộ Cao Cấp (1.200 căn)
Diện tích điển hình	68m - 285m ²
Giá bán (tìm kiếm, chưa VAT)	Căn hộ: 167 - 192 triệu đồng/m ² (Dự kiến)



Green Village

Vị trí	Đường Tỉnh Lộ 10, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh
Chủ đầu tư	Tập đoàn Khang Điền
Quy mô	132ha - 5 phân khu
Sản phẩm	<ul style="list-style-type: none"> 3.383 căn nhà phố, biệt thự.
Diện tích	<ul style="list-style-type: none"> Phân khu 1: 328.700 m2 Phân khu 2: 190.870 m2 Phân khu 3: 278.900 m2 Phân khu 4: 266.200 m2 Phân khu 5: 269.300 m2
Giá bán	#NA



Senturia An Phú

Vị trí	Đường Song Hành, Khu Nam Rạch Chiết, P. An Phú, TP. Thủ Đức
Chủ đầu tư	CTCP Tiến Phước
Quy mô	8.6 ha
Sản phẩm	<ul style="list-style-type: none"> 355 căn, bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> 202 nhà phố 91 shophouse 62 biệt thự
Diện tích	<ul style="list-style-type: none"> Nhà phố: 75 - 129m² Shophouse: 120-154m² Biệt thự: 211-228m²
Giá bán	#NA



Villa Venetta

Vị trí	Số 16 Lương Định Của, P. Bình An, TP. Thủ Đức
Chủ đầu tư	CTCP Sơn Kim Land
Quy mô	3ha
Sản phẩm	<ul style="list-style-type: none"> 99 Biệt thự Căn hộ
Diện tích	100 - 200 m ²
Giá bán	#NA



Sakura

Vị trí	Mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, P. 7, huyện Bình Chánh
Chủ đầu tư	CTCP FIFA Investment
Quy mô	3.2 ha
Sản phẩm	<ul style="list-style-type: none"> 35 nhà phố 323 Căn: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 203 căn hộ ✓ 97 căn Officetel ✓ 23 shophouse
Diện tích	32 - 95m ²
Giá bán	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ: 45 - 48 triệu/m² (Dự kiến) Thấp tầng : #NA

Thông tin ưu đãi	Chiết khấu
Khách hàng kí hợp đồng sớm	1% - 3%
Mua từ 2 căn trở lên	1%
- Thanh toán nhanh 30%	1%
- Thanh toán nhanh 51%	2%
- Thanh toán nhanh 70%	3%
- Khách hàng cũ từng mua sản phẩm được chiết khấu 15.000.000VNĐ/căn hộ, - Tặng tài khoản bay VietJet, - Tặng voucher du lịch nghỉ dưỡng gói 7 ngày ở các Resort 5*, - Miễn phí quản lý 12 tháng đầu tiên kể từ ngày khách hàng ký biên bản nhận bàn giao căn hộ, - Tặng mẫu thiết kế nội thất.	
- Khách hàng mua từ 2 căn	0.5%
- Khách hàng mua từ 3 -5 căn	1%
- Khách hàng mua từ 6 - 10 căn	2%
- Thanh toán nhanh 30%	3%
- Thanh toán nhanh 50%	5%
- Thanh toán nhanh 70%	7%
- Thanh toán nhanh 95%	10%
- Thanh toán nhanh	3.5%
- Miễn phí 2 năm quản lý, - Tặng phí gửi xe 2 năm đầu,- Tặng gói nội thất bếp hoàn thiện	
Dành cho khách hàng sinh sống tại khu vực dự án	
- Đối với căn hộ 3PN	2%
- Đối với căn hộ 1PN	1%
- Thanh toán nhanh 50%	2.5%
- Thanh toán nhanh 70%	4%
Không tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất	7%
- Miễn phí quản lý trong vòng 5 năm, - Khách hàng được nhận Voucher mua xe	
- Tặng gói nội thất cao cấp trị giá 150.000.000 VNĐ (10 căn đầu tiên)	
- Ưu đãi đặc biệt (10 căn đầu tiên)	2%
- Khách hàng mua từ 2 -4 căn	2%
- Khách hàng mua từ 5 căn	3%
Miễn phí 2 năm quản lý	
- Chương trình 1: Tri ân khách hàng	3%
- Chương trình 1: Tri ân khách hàng địa phương	1%
- Mini Event	1%

Gói vay	Chi tiết gói vay
70%	Thanh toán nhanh, hỗ trợ lãi suất 18%/năm
80%	Thời gian vay tối đa 35 năm Ân hạn nợ gốc và miễn lãi suất đến khi nhận nhà (tối đa 24 tháng - 10/2024)
70%	Lãi suất 0% và ân hạn nợ gốc trong 12 tháng
70%	Lãi suất 0% và ân hạn nợ gốc trong 18 tháng Miễn phí trả nợ trước hạn 1 lần cho K/H vay đầu tiên trong thời gian ân hạn
45%	Ân hạn gốc lãi đến 28/2/2026 hoặc đến khi bàn giao Miễn phí trả nợ trước hạn trong thời gian ân hạn
80% -100%	Vay 100%: Ân hạn gốc 48 tháng, hỗ trợ lãi suất lên đến 28 tháng Vay 80%: Ân hạn gốc trong 48 tháng, hỗ trợ lãi suất lên đến 33 tháng
70%	Lãi suất 0%/ năm trong vòng 12 tháng, ân hạn 12 tháng. Lãi suất 6%/năm trong vòng 24 tháng, ân hạn 24 tháng..
70%	Lãi suất 0%/ năm trong vòng 12 tháng, ân hạn 12 tháng. Thời gian vay tối đa đến 25 năm.

2.1

NHÀ Ở CAO TẦNG



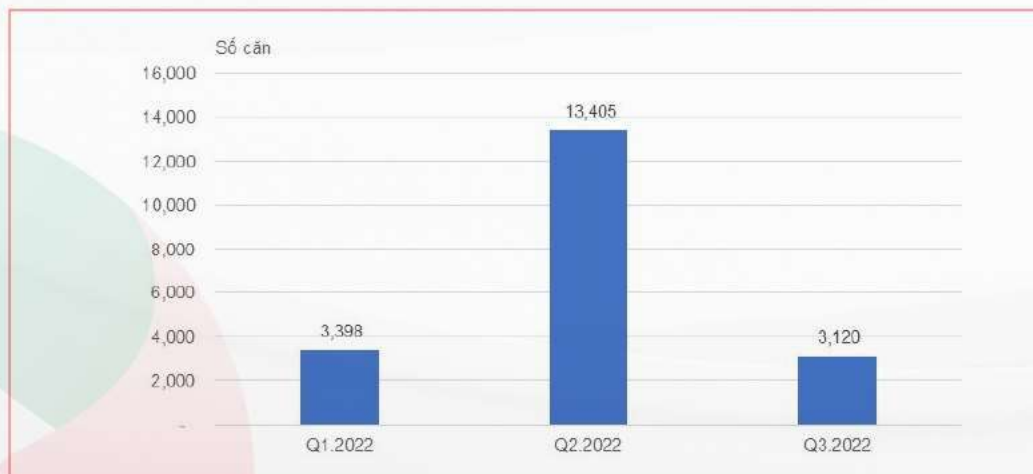
Bản đồ các dự án mới, quý 3/2022



Nguồn cung mới

- Nguồn cung căn hộ chung cư mở bán trong Q3/2022 ghi nhận khoảng 3.120 căn từ 12 dự án gồm 4 dự án mới và 8 dự án mở bán các đợt tiếp theo.
- Nguồn cung Q3/2022 sụt giảm so với 2 quý đầu năm, chỉ bằng khoảng 23% so với Q2/2022.
- Khu Đông tiếp tục chiếm thị phần lớn nhất (55% tổng nguồn cung sơ cấp), tiếp theo là khu Nam và khu Tây.
- Nguồn cung lớn đến từ các dự án tại Q9, Q.Thủ Đức và huyện Bình Chánh thuộc giai đoạn tiếp theo của các dự án đã triển khai.

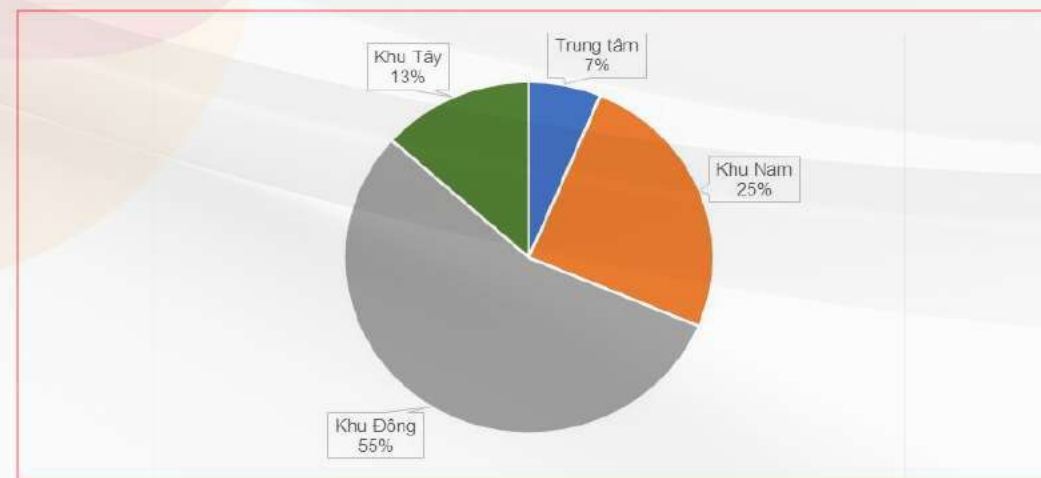
Hình 2.1: Nguồn cung căn hộ mới, Q3/2022



Hình 2.3: Nguồn cung mới theo quận/huyện, Q3/2022



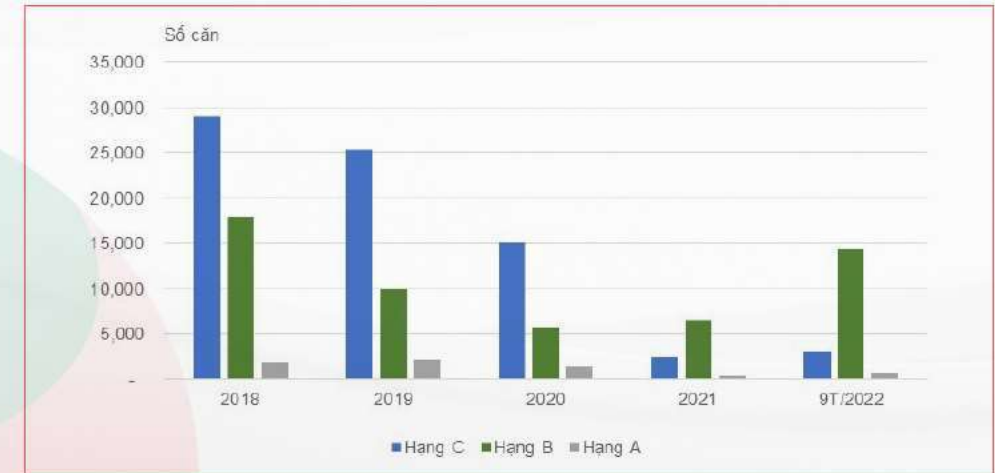
Hình 2.2: Thị phần nguồn cung mới theo khu vực, Q3/2022



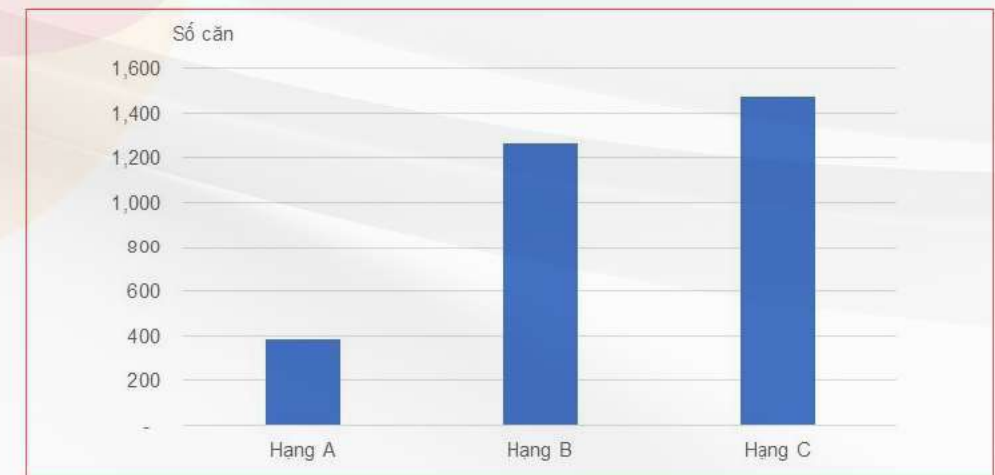
Nguồn cung mới (tiếp)

- Tính chung 9T/2022, thị trường ghi nhận số căn hộ mở bán gần 20.000 căn từ các dự án nhà ở thương mại.
- Phân khúc hạng B chiếm tỉ trọng lớn nhất (xấp xỉ 79%) nguồn cung căn hộ trong 9T/2022 với khoảng 14.300 căn.
- Phân khúc hạng C ngày càng chiếm tỉ trọng giảm dần trong tổng nguồn cung qua các năm, từ 67% năm 2019-2021, xuống 26% năm 2021 và 17% trong 9T/2022.
- Tuy nhiên, chỉ tính riêng Q3/2022 thì nguồn cung hạng C vẫn chiếm tỉ lệ cao (khoảng 47%) với tổng 1.476 căn đến từ các dự án ở khu Nam và một số ở khu Đông.
- Phân khúc hạng A chiếm tỉ trọng thấp nhất trong tổng nguồn cung. Thị trường trong 2 năm vừa qua khan hiếm nguồn cung căn hộ dưới 50 triệu đồng/m²
- Các dự án mới mở bán có diện tích căn hộ phổ biến trung bình 60-80m²/căn (chiếm % tổng số) và có loại hình 1-2 phòng ngủ như dự án Akari và Mizuki, MT Eastmark...
- Các dự án hạng A có tỉ lệ căn 3 phòng ngủ cao hơn so với phân khúc hạng B và C.

Hình 2.4: Nguồn cung mới theo hạng qua các năm/9T-2022



Hình 2.5: Nguồn cung mới theo phân hạng, Q3/2022



QUÝ 3/2022

12

 dự án

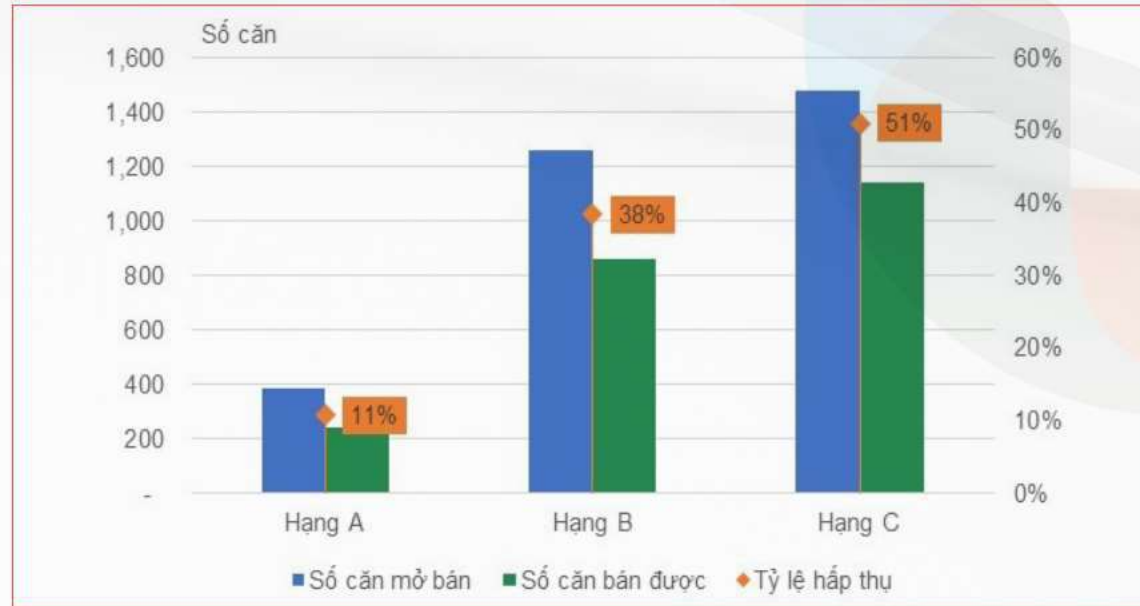
NGUỒN CUNG
3.120 căn

TIÊU THỤ
2.240 căn

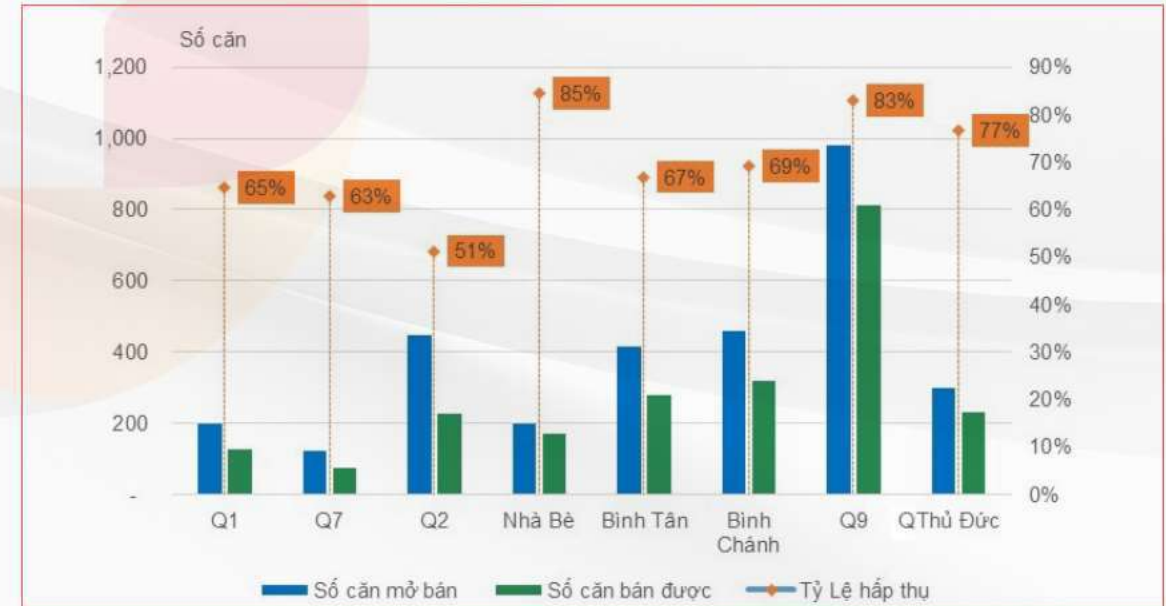
TỶ LỆ TIÊU THỤ
▶ 72%

- 04 Dự án mới
- 08 Dự án mở bán giai đoạn tiếp theo

Hình 2.6: Tỷ lệ hấp thụ theo hạng, Q3/2022



Hình 2.7: Tỷ lệ hấp thụ theo quận/huyện, Q3/2022



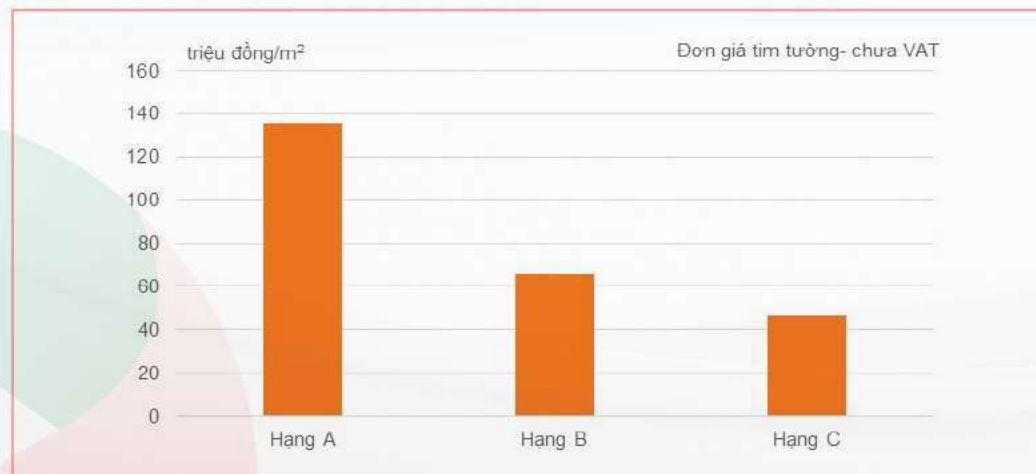
Diễn biến thị trường - Giá chào bán sơ cấp.

- Giá chào bán sơ cấp trung bình của căn hộ hạng A ghi nhận mức 135 triệu đồng/m².
- Tại thời điểm T9/2022, giá chào bán sơ cấp trung bình của căn hộ hạng A cao gấp 2.1 lần so với hạng B và 3.0 lần so với hạng C.
- Trong 9T/2022, giá chào bán sơ cấp đều tăng cao hơn 1.5 lần so với năm 2019.
- Các dự án hạng A mở bán giai đoạn sau có biên độ giá chào bán sơ cấp cao hơn giai đoạn 2019-2020.
- Mức giá cao nhất ghi nhận tại Quận 1, Quận 7 và Quận 2.
- Giá chào bán sơ cấp của một số dự án cao cấp ở mức 140-170 triệu đồng/m². 8/12 dự án mới mở bán có mức giá chào bán sơ cấp trung bình khoảng 45-80 triệu đồng/m².

Hình 2.10: Giá chào bán sơ cấp trung bình theo quận/huyện, Q3/2022



Hình 2.8: Giá chào bán sơ cấp trung bình theo hạng, Q3/2022



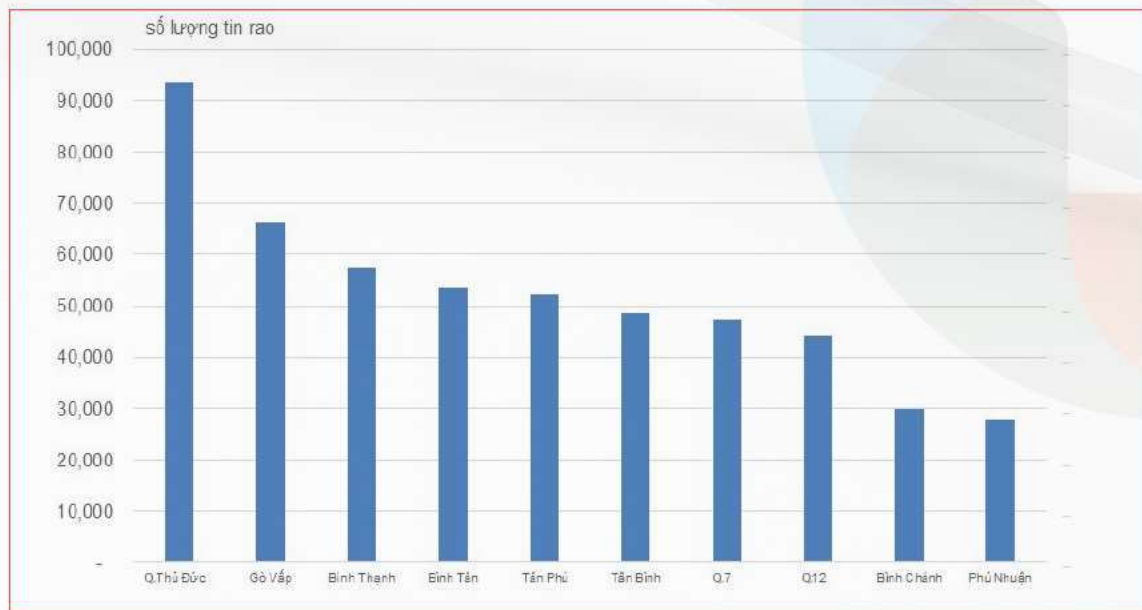
Hình 2.9: Biến động giá sơ cấp trung bình theo hạng qua các năm



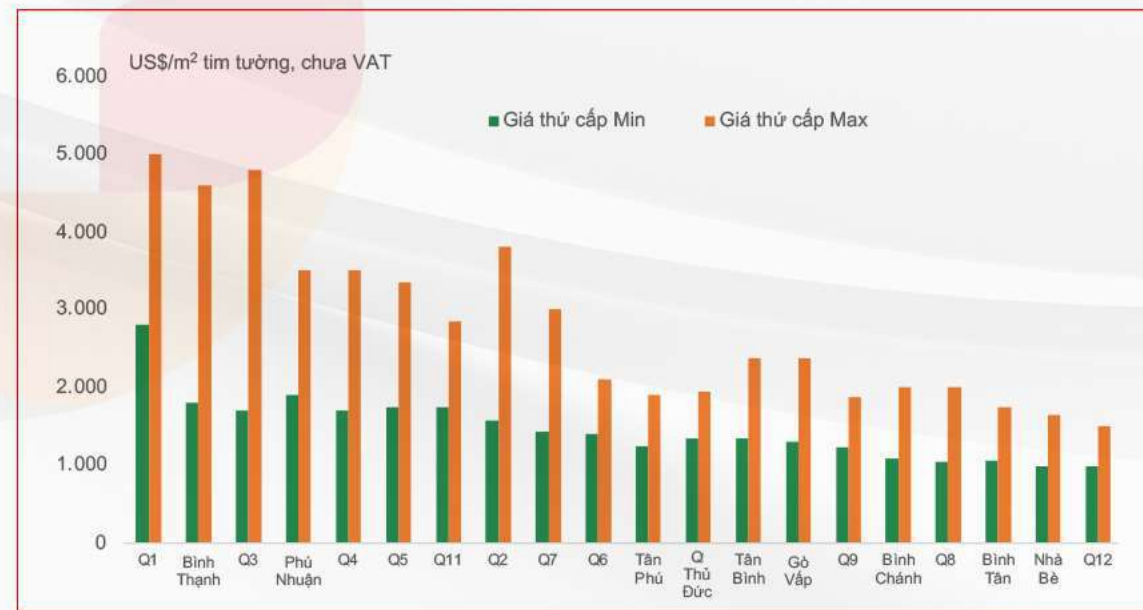
Giá chào bán thứ cấp

- Thị trường căn hộ thứ cấp hoạt động sôi động tại thành phố Thủ Đức, quận Gò Vấp, Bình Thạnh (chiếm 31% tổng số tin rao bán nhà ở tại TP.HCM).
- Quận 1 có mức giá chào bán căn hộ thứ cấp cao nhất, trung bình từ US\$2.800 - US\$5.000/m²
- Quận 2,3,4,7,11, Bình Thạnh và Phú Nhuận có giá bán thứ cấp từ US\$1.580/m² đến US\$1.900/m²
- Các quận khác có giá bán thứ cấp từ US\$980/m² đến US\$1.400/m².

Hình 2.11: Số lượng tin rao bán theo quận/huyện, Q3/2022



Hình 2.12: Giá chào bán thứ cấp trung bình theo quận/huyện, Q3/2022



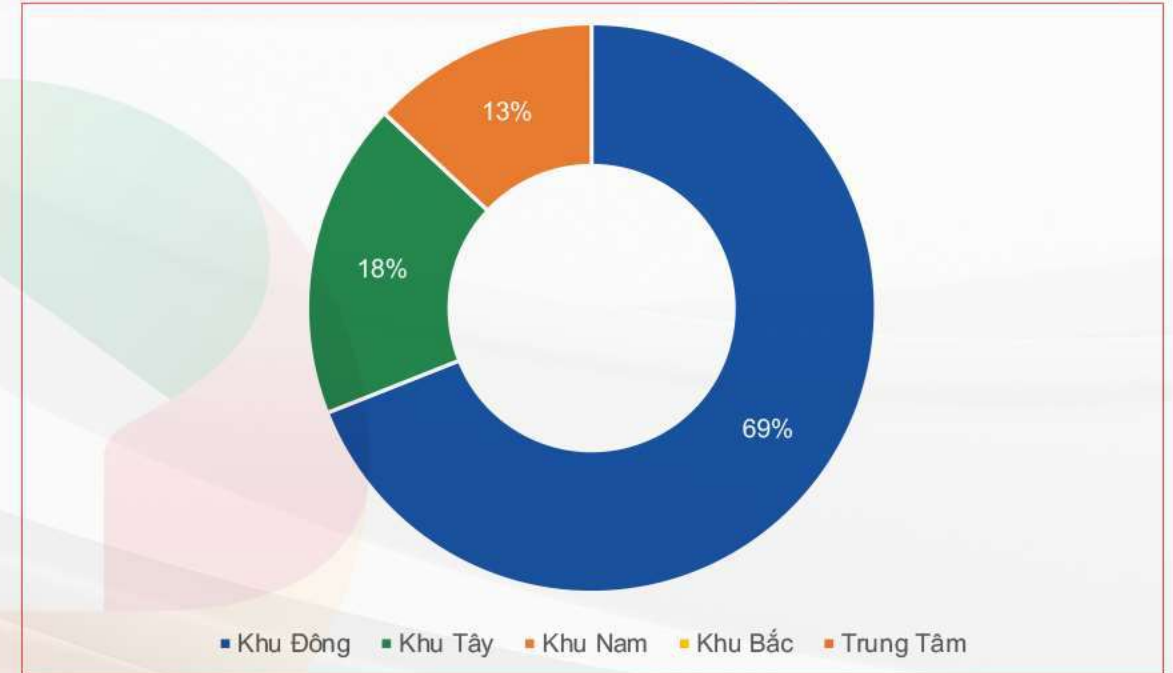
Bản đồ một số dự án tương lai nổi bật



Hình 2.13: Nguồn cung tương lai theo dự án (dự kiến)



Hình 2.14: Nguồn cung tương lai theo khu vực



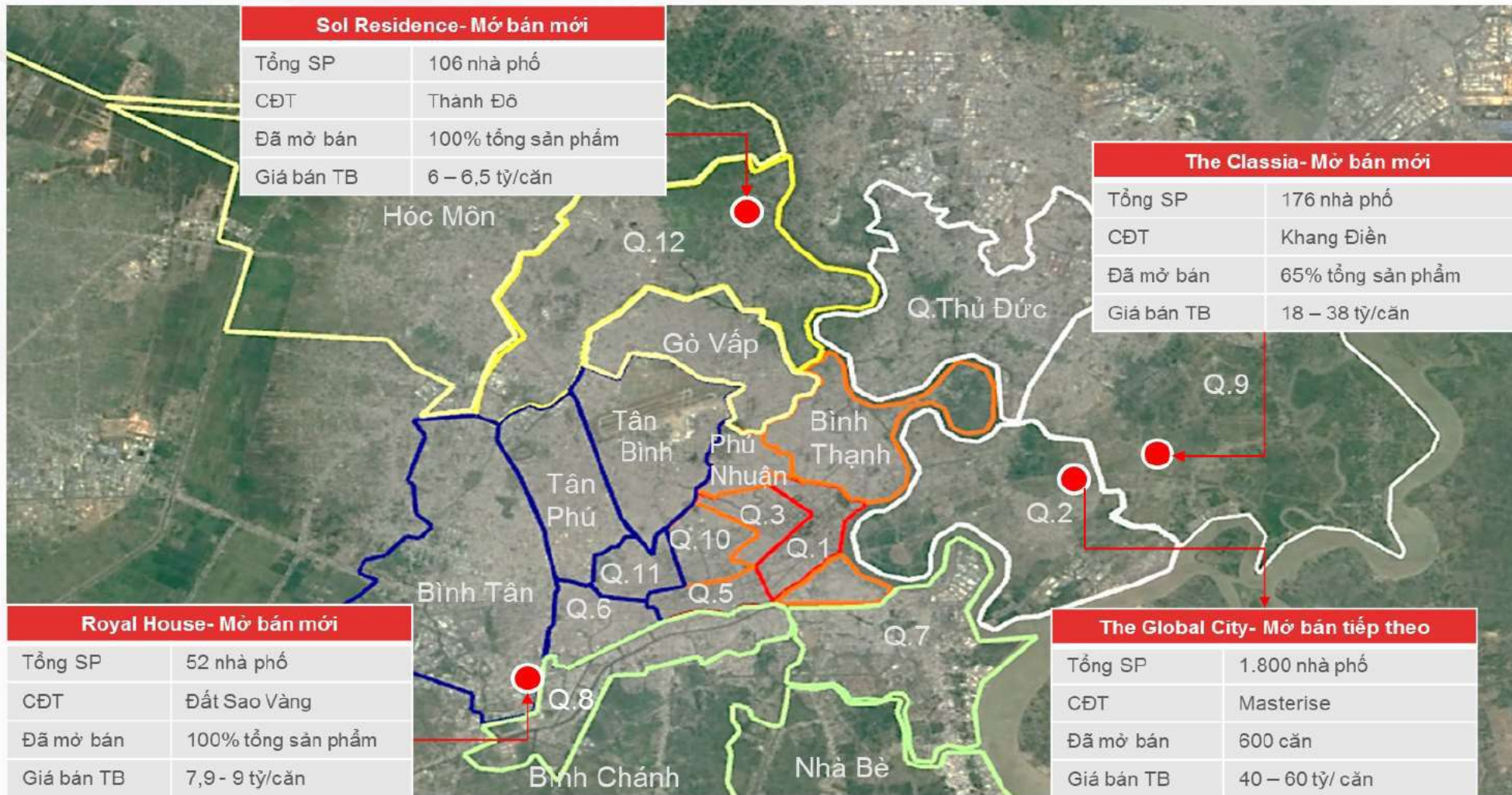
- Nguồn cung phân khúc A sẽ chiếm lĩnh thị trường trong tương lai.
- Các quận ngoại thành và phía Tây sẽ cung ứng nguồn cung căn hộ hạng C số lượng căn hạn chế.
- Phía Đông (Q.Thủ Đức, Q9, Q2) chiếm tới 69% nguồn cung tương lai.

- Nguồn cung căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh trong Q3/2022 ghi nhận sụt giảm so với 2 quý đầu năm, chỉ bằng khoảng 23% so với Q2/2022. Một số yếu tố hạn chế nguồn cung hiện tại liên quan đến quy trình thủ tục, pháp lý dự án, quỹ đất sạch, năng lực tài chính của chủ đầu tư, chiến lược đầu tư và kinh doanh, tình hình kinh tế đang phải đối mặt với nhiều thách thức và rủi ro...
- Quý 3 thường là giai đoạn trầm lắng của thị trường BĐS, là tiền đề để Quý 4 tăng trưởng với sự khả quan về cả nguồn cung và sức tiêu thụ.
- Tốc độ bán hàng ở các dự án căn hộ mở giai đoạn tiếp theo ghi nhận chậm hơn so với giai đoạn đầu, do những ảnh hưởng từ chính sách hỗ trợ tài chính, siết tín dụng của ngân hàng, tâm lý e ngại của nhà đầu tư.
- Khách hàng có sự quan tâm dự án căn hộ có diện tích phù hợp với ngân sách, tiện ích đa dạng, không gian xanh và các sản phẩm thiên hướng chăm sóc sức khỏe... với mục đích để ở hoặc đầu tư cho ngôi nhà thứ 2, 3...
- Chênh lệch cao giữa giá chào bán sơ cấp theo hạng trong giai đoạn 2019-9T/2022. Các dự án hạng A mới mở bán trong Q3/2022 định vị giá chào bán sơ cấp cao gấp 2.3 lần so với năm 2019.
- Giá chào bán sơ cấp trung bình tại một số dự án căn hộ hạng B tại khu Đông dao động từ 58 - 78 triệu đồng/m². Giá bán căn hộ hạng A từ 147 - 165 triệu đồng/m².
- Chính sách chiết khấu đa dạng và thu hút người mua, ghi nhận ở mức 1 - 8% theo thời gian thanh toán, và phương thức thanh toán linh hoạt.
- Thị trường căn hộ tại TP.HCM dự kiến sẽ có một lượng nhất định cung căn hộ mở bán trong cuối năm 2022. Nhiều chủ đầu tư đã có kế hoạch giới thiệu dự án và cung cấp thông tin sắp mở bán với những sản phẩm đa dạng.

2.2 NHÀ Ở THẤP TẦNG



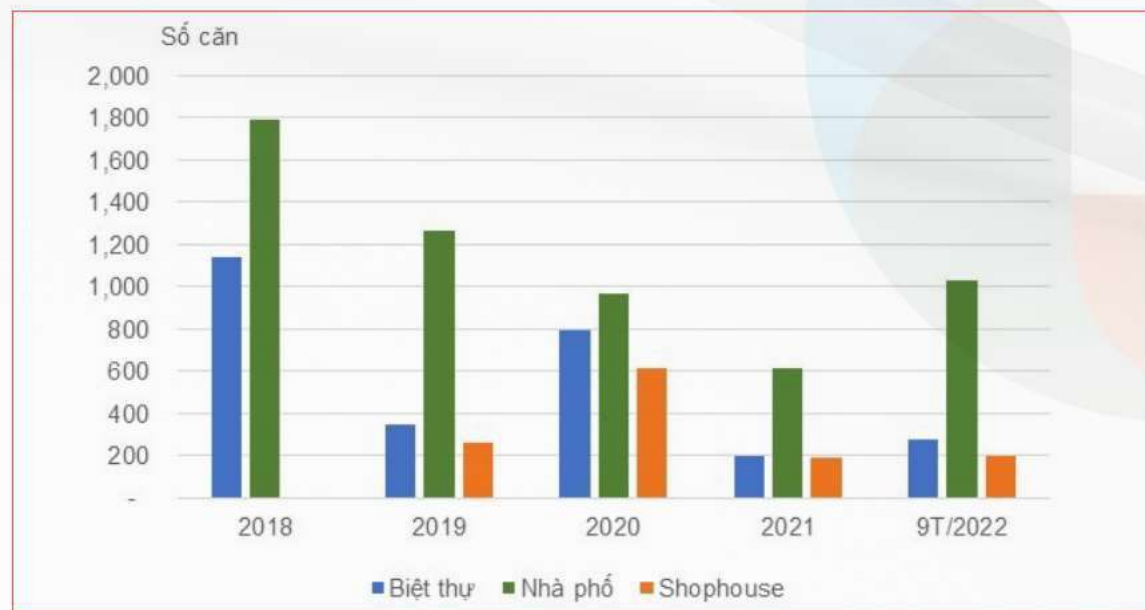
Bản đồ các dự án mới, quý 3/2022



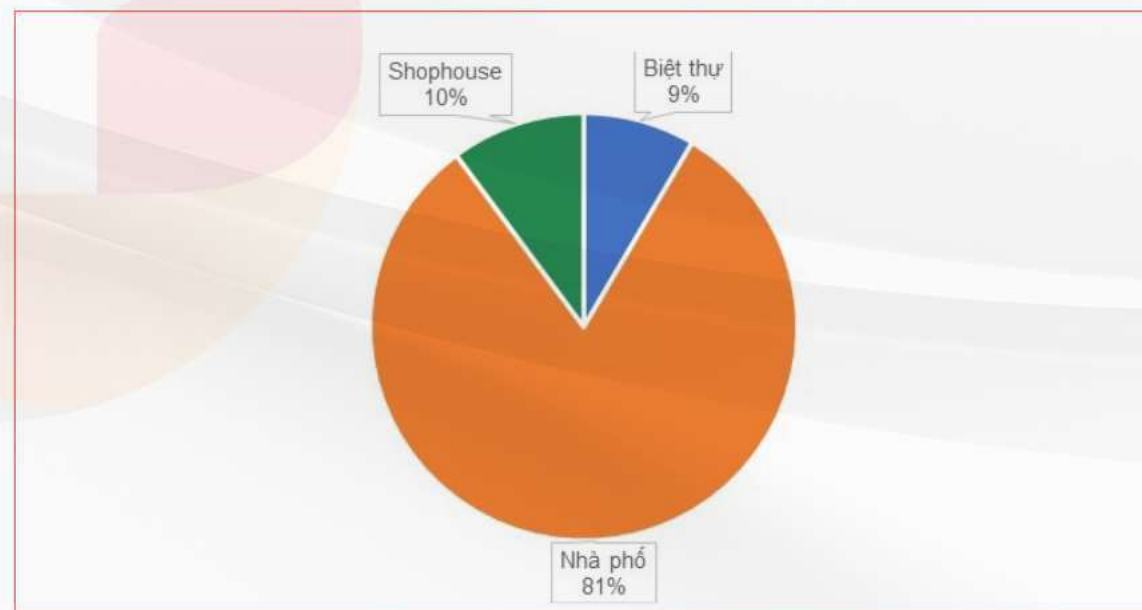
Nguồn cung mới

- Nguồn cung nhà ở thấp tầng tại TP.HCM đang giảm dần từ năm 2018 đến nay.
- Trong 9T/2022, số lượng nhà ở thấp tầng mở bán chỉ chiếm khoảng 52% so với năm 2018. Riêng Q3/2022, chỉ có khoảng gần 600 căn nhà ở thấp tầng mở bán từ 04 dự án.
- Nhà phố liền kề là nguồn cung chủ yếu (81%) trong cơ cấu sản phẩm nhà ở thấp tầng tại Q3/2022. Tính chung 9T/2022, số lượng nhà phố liền kề cung cấp cho thị trường chiếm khoảng 68% tổng cung nhà ở thấp tầng.
- Nguồn cung mới đến từ các dự án hiện hữu, quy mô nhỏ lẻ (tại khu vực phía Bắc) và dự án quy mô lớn quy hoạch các khu đô thị (tại khu Đông).

Hình 2.15: Nguồn cung mới qua các năm & 9T/2022



Hình 2.16: Nguồn cung mới, Q3/2022



Diễn biến thị trường - Tỷ lệ hấp thụ

- Mức độ hấp thụ thị trường trong 9T.2022 ở mức 65%, thấp hơn so với các năm trước luôn duy trì trên 80%.
- Một số dự án thấp tầng của chủ đầu tư có thương hiệu uy tín, pháp lý đầy đủ đạt được tỷ lệ hấp thụ cao trong điều kiện nguồn cung mới hạn chế như hiện nay.
- Chủ đầu tư dự án đã tổ chức nhiều sự kiện giới thiệu dự án, công bố và cập nhật những chính sách bán hàng mới nhất cũng như chương trình chiết khấu thu hút sự chú ý của khách hàng.
- Dự án nhà ở thấp tầng tại Quận 9 và Quận 2 có tỷ lệ tiêu thụ cao nhất (95% & 64%).

Hình 2.17: Tỷ lệ hấp thụ qua các năm



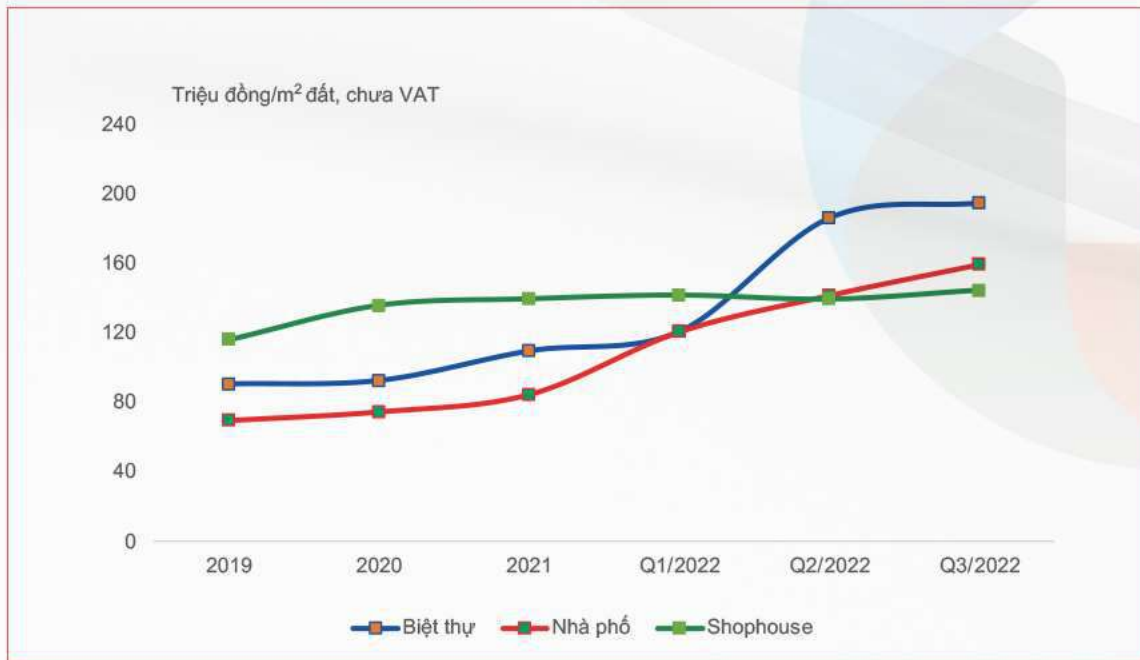
Hình 2.18: Tỷ lệ hấp thụ theo quận/huyện, Q3/2022



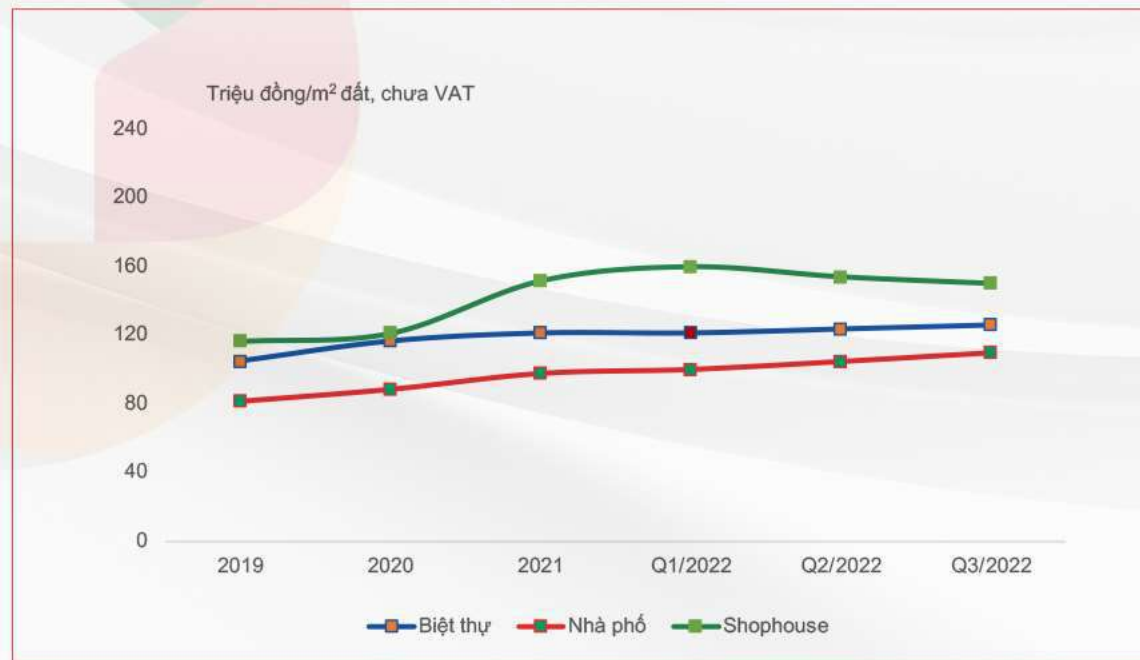
Giá chào bán sơ cấp & thứ cấp

- Giá sơ cấp có biến động lớn, thiết lập mức giá chào bán sơ cấp mới trên thị trường, đạt mức trung bình khoảng 140-200 triệu đồng/m²
- Loại hình nhà phố và biệt thự có mức giá chào bán sơ cấp tăng mạnh trong Q3/2022, lên đến 60-80% so với 2021.
- Loại hình shophouse giá không biến động nhiều so với biệt thự và nhà phố.
- Giá sơ cấp nhà phố thương mại năm 2022 trung bình đã cao hơn giá shophouse
- Giá chào bán thứ cấp có mức tăng trung bình từ 10 -15%.

Hình 2.19: Giá chào bán sơ cấp theo năm và 3Q/2022

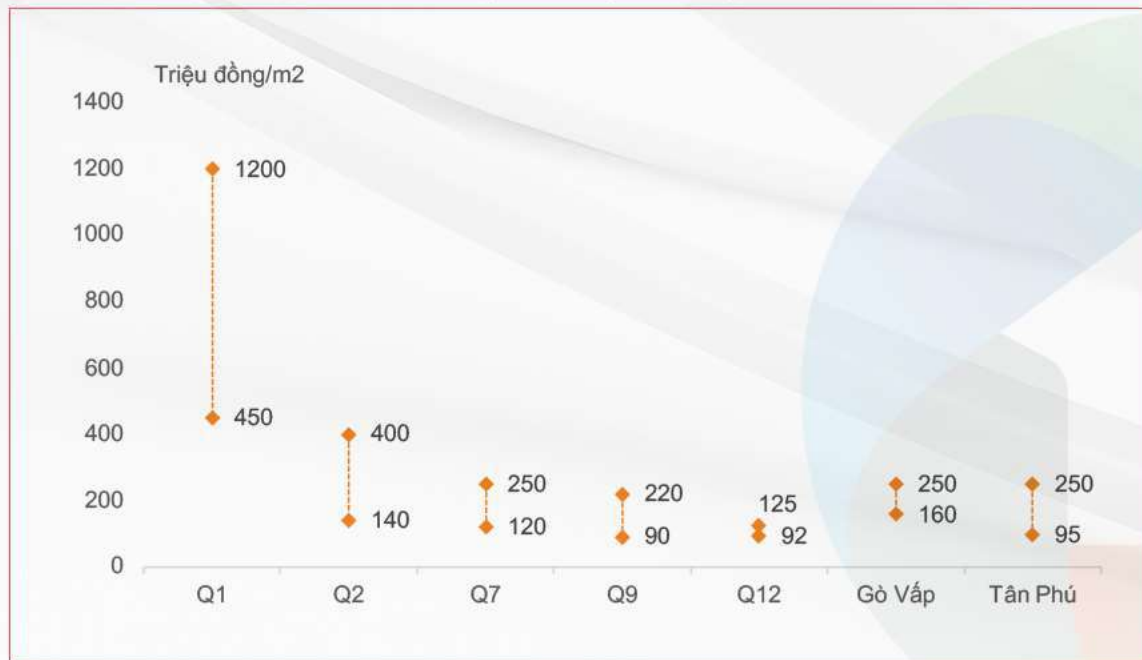


Hình 2.20: Giá chào bán thứ cấp theo năm và 3Q/2022

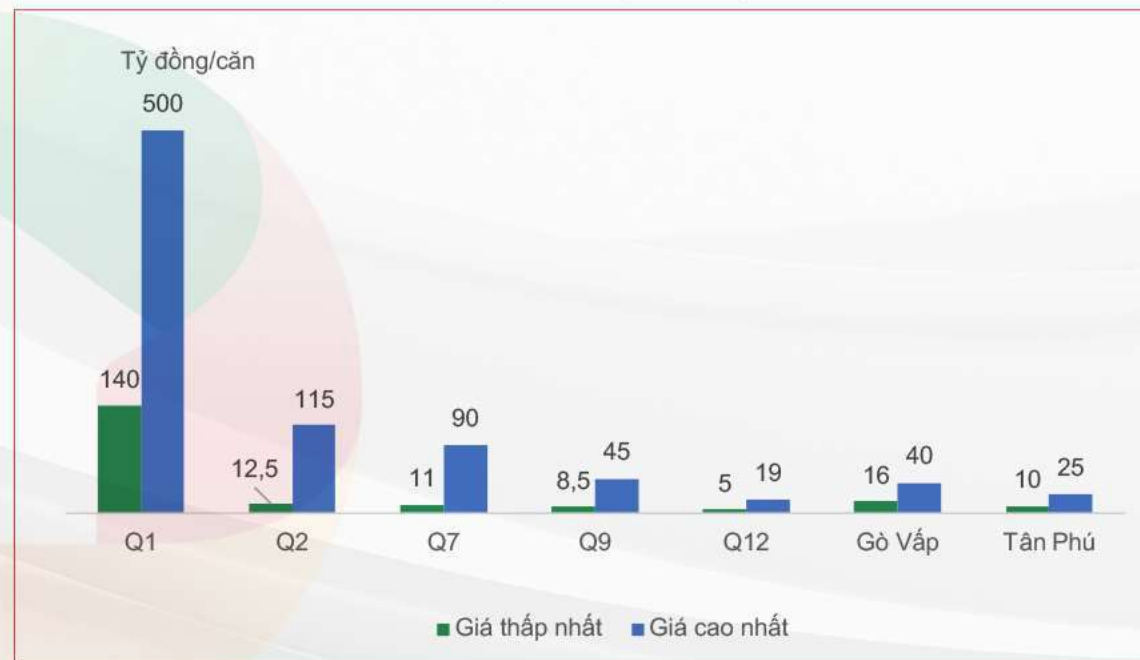


Giá chào bán thứ cấp

Hình 2.21: Giá chào bán thứ cấp theo quận/huyện, Q3/2022

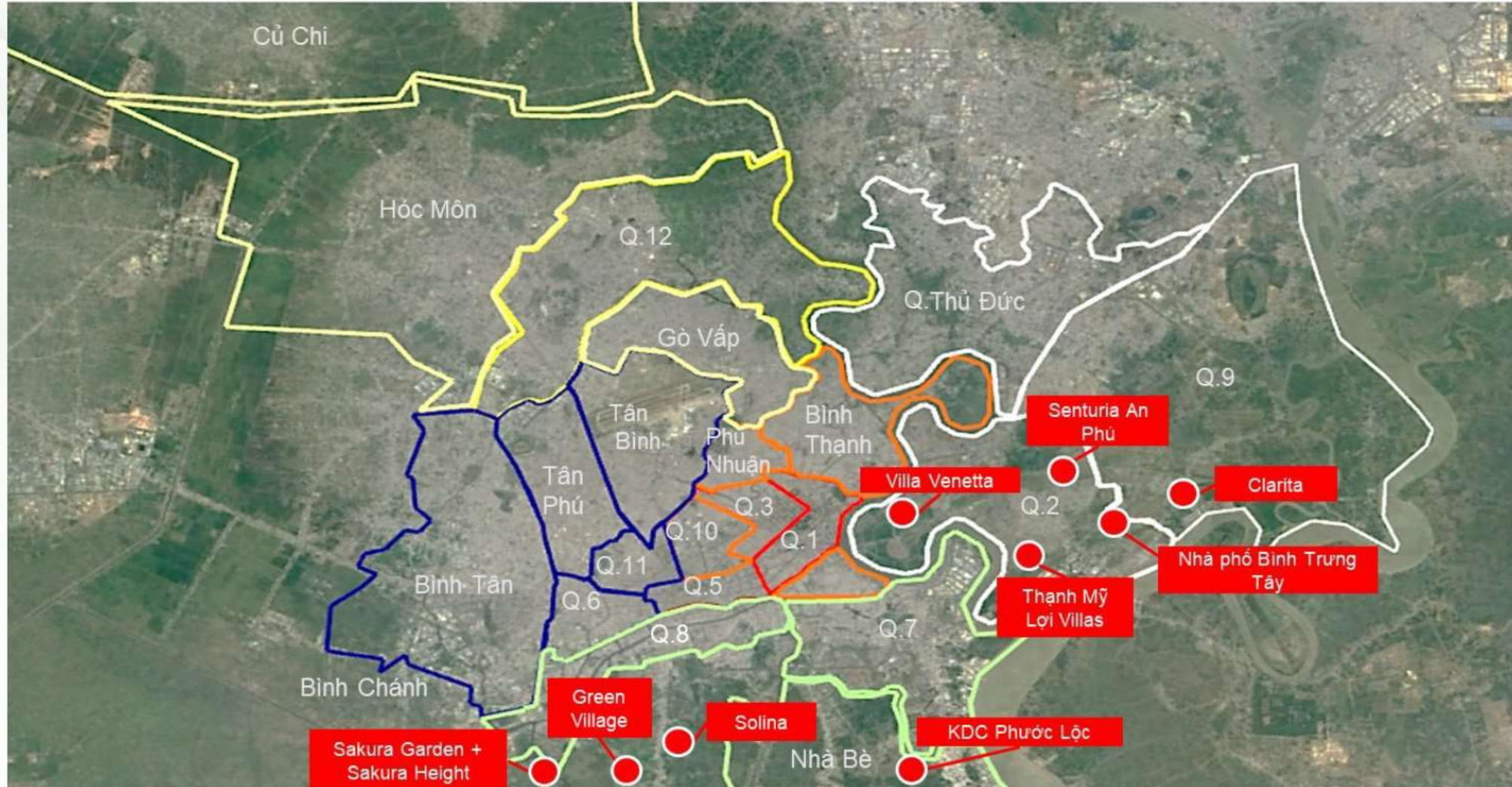


Hình 2.22: Giá chào bán thứ cấp theo quận/huyện, theo căn tại Q3/2022

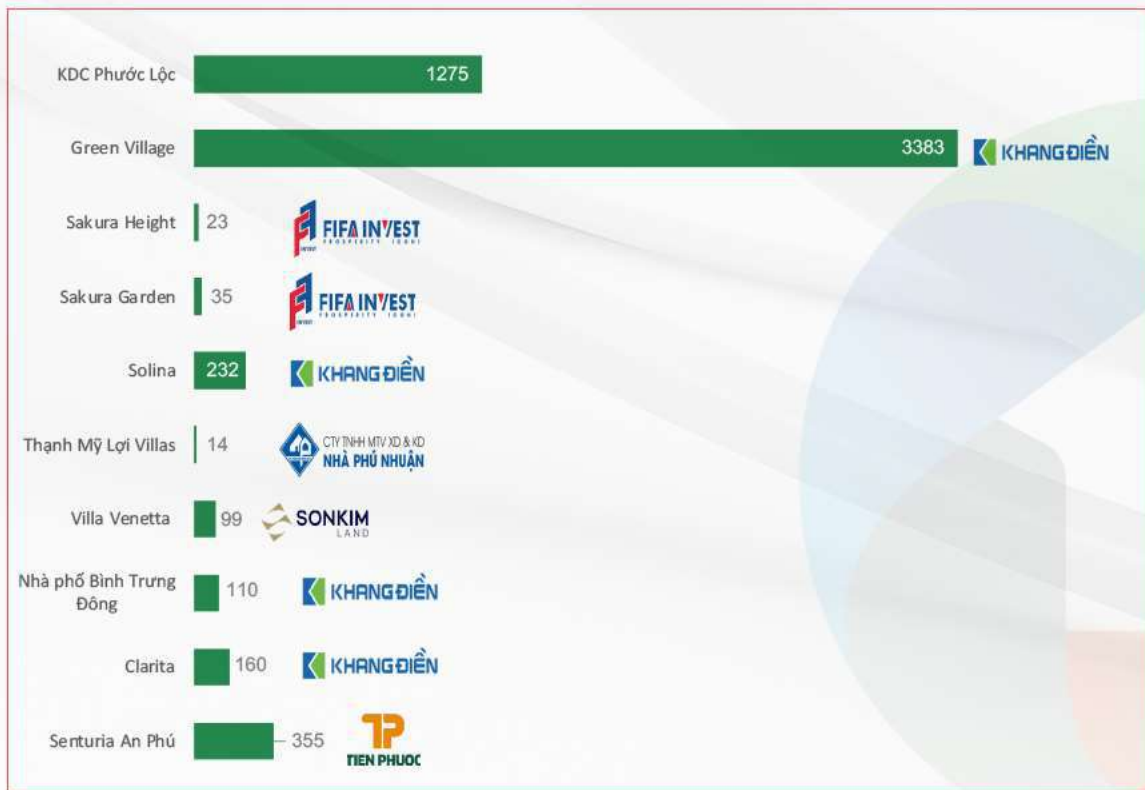


- Giá chào bán thứ cấp tại Q1 chênh lệch rất lớn so với các quận khác, trong đó có sản phẩm nhà ở thấp tầng cao cấp như biệt thự Vinhomes Bason.
- Giá trị của biệt thự tại Q2 và Q7 dao động từ 12 - 115 tỷ/căn tùy vào vị trí dự án, quy mô và thương hiệu chủ đầu tư.
- Nhà phố và biệt thự tại Q9, Q12, Gò Vấp, Tân Phú có giá chào bán thứ cấp trung bình trong khoảng từ 8 - 40 tỷ.

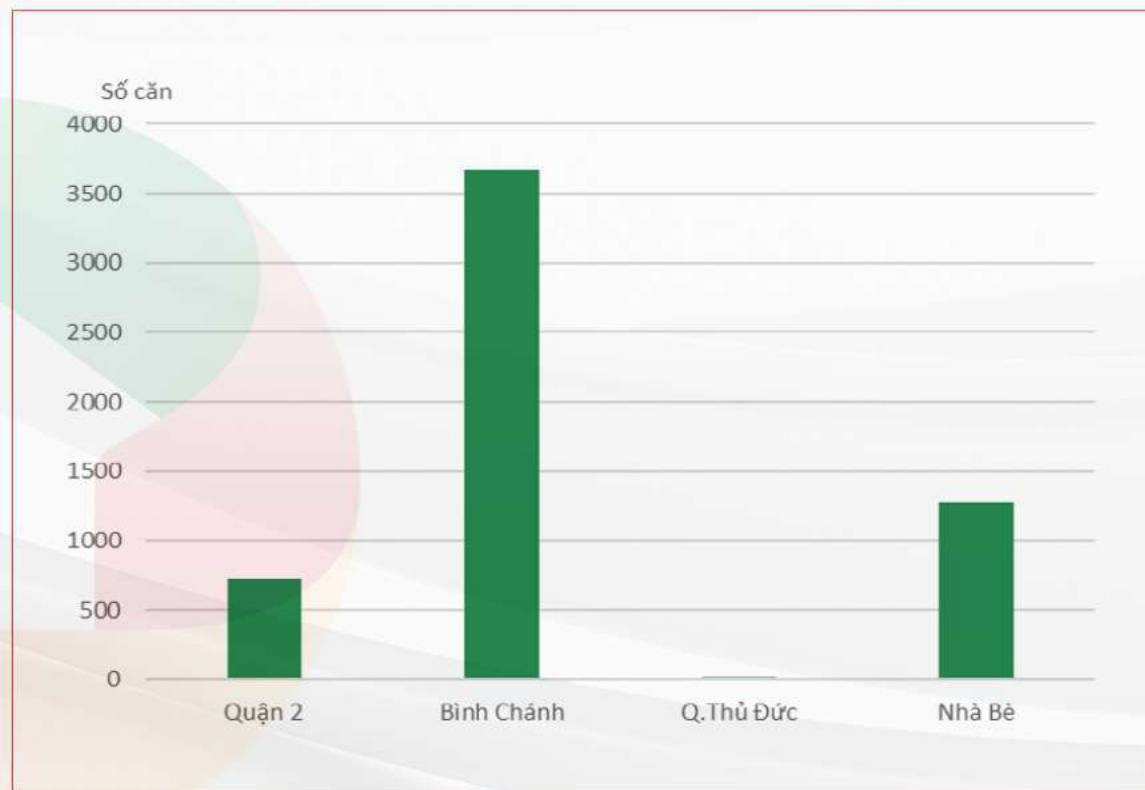
Bản đồ một số dự án tương lai nổi bật



Hình 2.23: Nguồn cung tương lai theo dự án (dự kiến)



Hình 2.24: Nguồn cung tương lai theo quận/huyện



- Nguồn cung tương lai của sản phẩm nhà ở thấp tầng dự kiến đến từ 10 dự án với khoảng 5.700 căn.
- Quận 2, huyện Bình Chánh và Nhà Bè sẽ trở thành nguồn cung chủ yếu trong tương lai.
- Khang Điền là chủ đầu tư sở hữu nhiều quỹ đất thấp tầng nhất hiện nay.


- Nguồn cung nhà ở thấp tầng tại thành phố Hồ Chí Minh giảm và chỉ bằng 20% nguồn cung của năm 2018.
- Sức cầu thị trường ghi nhận mức thấp trong Q3/2022, một phần ảnh hưởng tâm lý tháng 7 âm lịch và việc khó tiếp cận nguồn vốn do chính sách kiểm soát tín dụng.
- Giá bán sơ cấp tăng so với các năm trước và vẫn xu hướng tăng qua mỗi quý từ đầu năm đến nay.
- Giá thứ cấp tăng nhẹ và có sự chênh lệch lớn giữa giá sơ cấp với thứ cấp tại khu Đông.
- Nhiều chính sách bán hàng hấp dẫn được các chủ đầu tư tung ra trong tháng như tiến độ thanh toán linh hoạt, ưu đãi, chiết khấu, cam kết cho thuê lại, cam kết nhận chuyển nhượng lại...
- Khách hàng vẫn có tâm lý e ngại về tính thanh khoản của thị trường.
- Thị trường thứ cấp kém sôi động, mặt bằng giá không có nhiều biến động, nhu cầu tìm kiếm sản phẩm giảm so với các năm trước.
- Dự kiến trong những tháng cuối năm, nguồn cung và lượng tiêu thụ sẽ tăng nhưng không có nhiều đột biến và tập trung chủ yếu ở khu Đông.
- Chủ đầu tư bất động sản đang mở rộng cơ hội đầu tư ra khu vực lân cận như Bình Dương, Long An, Đồng Nai, Lâm Đồng và các tỉnh Tây Nam Bộ...với phân khúc sản phẩm trung cấp và bình dân.



THANK YOU
FOR WATCHING



CTCP TOPENLAND VIỆT NAM

 Tầng 2, 3 - Richmond Centre, 207 Nguyễn Xi,
P.26, Q.Bình Thạnh, HCM.

 1900.8000  phongrd@hungthinhcorp.com.vn