



**DKRA**CONSULTING

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở  
TP.HCM & VÙNG PHỤ CẬN QUÝ 3 NĂM 2022

# "PHÁ BĂNG" NHÀ Ở XÃ HỘI





## NỘI DUNG

### 01. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q3/2022

- 03 CHỈ SỐ KINH TẾ
- 05 CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ
- 07 HẠ TẦNG GIAO THÔNG

### 02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q3/2022

- 11 PHẦN KHÚC ĐẤT NỀN
- 13 PHẦN KHÚC CĂN HỘ
- 15 PHẦN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ
- 17 BĐS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG
- 19 BĐS NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG
- 21 BĐS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

### 03. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q4/2022

- 25 DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

### 04. CHỦ ĐỀ

- 27 "PHÁ BĂNG" NHÀ Ở XÃ HỘI

01

TÌNH HÌNH  
KINH TẾ - XÃ HỘI Q3/2022



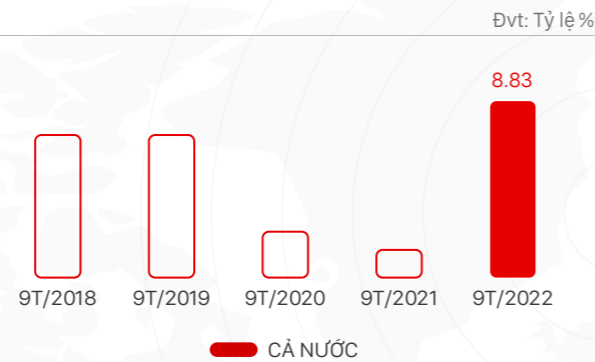
# CHỈ SỐ KINH TẾ

## GDP

**↑ 8.83%**

MỨC TĂNG CAO NHẤT CỦA 9 THÁNG TRONG GIAI ĐOẠN 2011 - 2022

Nguồn: GSO

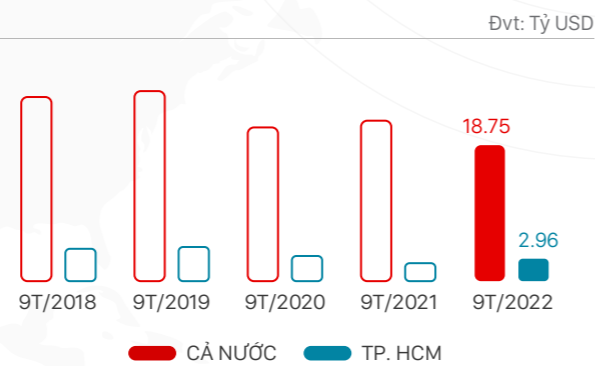


## FDI

**18.75** tỷ USD  
→ 84.7% Y-o-Y

**2.96** tỷ USD  
↑ 26.2% Y-o-Y

Nguồn: FIA

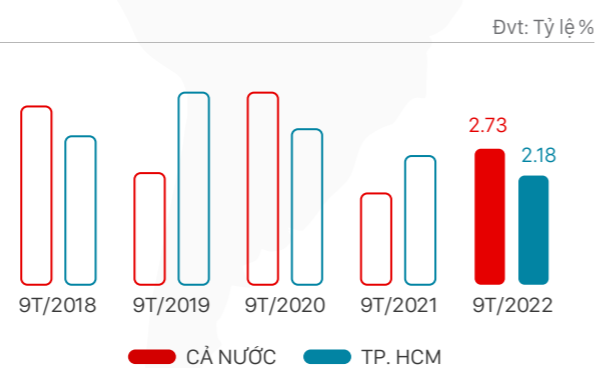


## CPI

**↑ 2.73%**

**↑ 2.18%**

Nguồn: GSO, PSO



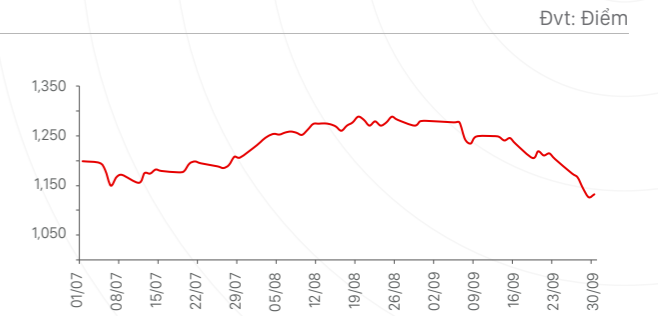
## VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 30/09 đạt:

**1,132.11** Điểm

↓ 66.8 điểm so với phiên đầu tiên của Q3/2022

Nguồn: HOSE



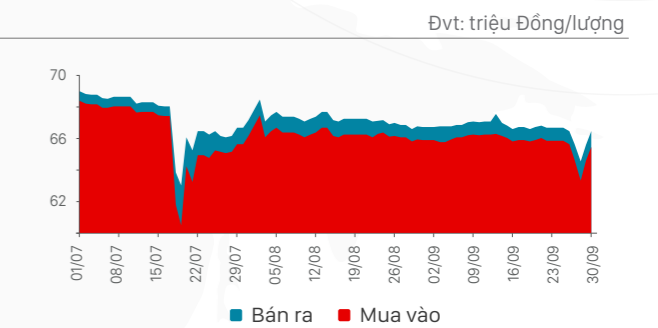
## GIÁ VÀNG

Kết thúc Q3/2022, vàng SJC mua vào - bán ra:

**65.4 - 66.4** triệu Đồng/lượng

↓ 2.5 triệu Đồng/lượng so với ngày đầu quý

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



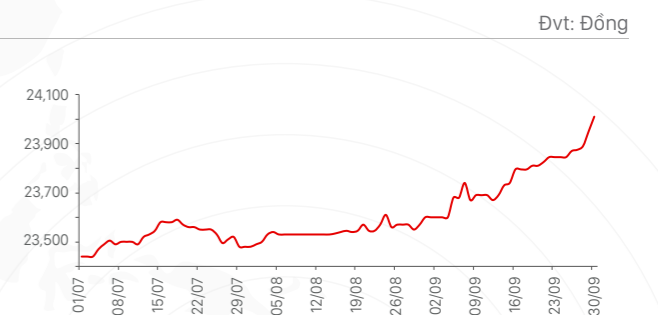
## TỶ GIÁ USD/VND

Ngày 30/09, ghi nhận 1 USD bằng

**24,010** Đồng

↑ 2.43% so với ngày đầu Q3/2022

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



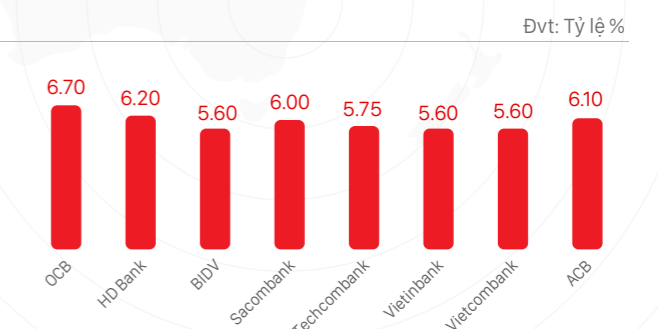
## LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

**5.6% - 6.7%** /năm

↑ 0.2 - 0.8 điểm % so với Q2/2022

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



\*Số liệu được so với cùng kỳ năm trước.

# CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

 13/7/2022

## NGHỊ QUYẾT 10/2022/NQ-HĐND

Ngày 13/7/2022, Hội đồng nhân dân tỉnh Long An ban hành Nghị quyết số 10/2022/NQ-UBND quy định về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Long An giai đoạn 2020 - 2025, định hướng đến năm 2030 ban hành kèm theo Nghị quyết số 13/2020/NQ-HĐND ngày 09/7/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh về thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Long An giai đoạn 2020 - 2025, định hướng đến năm 2030. Trong đó, nổi bật là định hướng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đạt 37 m<sup>2</sup> sàn/người, tại đô thị là 39 m<sup>2</sup> sàn/người và tại nông thôn là 36.2 m<sup>2</sup> sàn/người. Nghị quyết chính thức có hiệu lực từ ngày 01/8/2022.

 15/8/2022

## QUYẾT ĐỊNH SỐ 28/2022/QĐ-UBND

Ngày 15/8/2022 UBND TP. HCM ban hành Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND 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. Trong đó hệ số đền bù đất ở cao nhất gấp 13 lần, và hệ số đền bù đất nông nghiệp cao nhất là 35 lần. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/8/2022 và thay thế Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của UBND TP. HCM.

 01/10/2022

## THÔNG TƯ 08/2020/TT-NHNN

Sửa đổi một số điều của Thông tư 22/2019/TT-NHNN, quy định từ ngày 01/10/2022, tiếp tục lộ trình hạ tỷ lệ cho vay ngắn hạn đầu tư trung dài hạn từ 37% xuống còn 34%.

 13/7/2022

## QUYẾT ĐỊNH 610/QĐ-BXD

Ngày 13/7/2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 610/QĐ-BXD về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021. Quyết định này bắt đầu có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

 16/9/2022

## NGHỊ ĐỊNH 65/2022/NĐ-CP

Ngày 16/9/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP 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. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.



# HẠ TẦNG GIAO THÔNG

- 01 Đề xuất mở rộng cao tốc TP. HCM - Trung Lương lên 8 làn xe
- 02 Phê duyệt xây dựng đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1
- 03 Đầu tư cao tốc Dầu Giây - Tân Phú hơn 8,300 tỷ Đồng theo hình thức PPP
- 04 Hơn 1,800 tỷ Đồng xây cầu Nhơn Trạch nối TP. HCM - Đồng Nai
- 05 Chuẩn bị khởi công cầu Phước An (gần 5,000 tỷ Đồng) nối BR-VT với Đồng Nai
- 06 Chạy thử tàu thuộc dự án tuyến metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên)
- 07 TP. HCM sẽ có thêm 2 dự án chống ngập, tổng kinh phí lên tới 16,000 tỷ Đồng



**DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG  
NỔI BẬT TRONG Q3/2022**



# 02

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q3/2022



# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



**09** DỰ ÁN

- 03 Dự án mới
- 06 Giai đoạn mở bán tiếp theo

**TỶ LỆ TIÊU THỤ**  
**52%**

**Nguồn cung mới**

**1,057** NỀN

↓ 65.6% so với Q2/2022

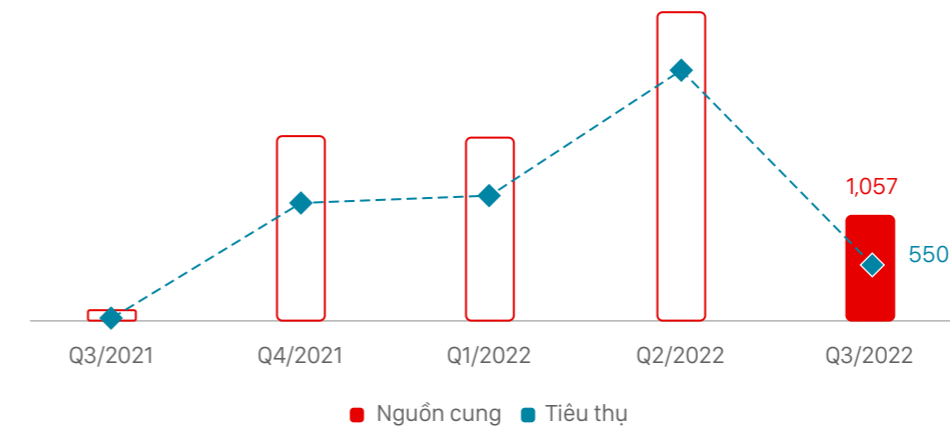
**Tiêu thụ mới**

**550** NỀN

↓ 77.8% so với Q2/2022

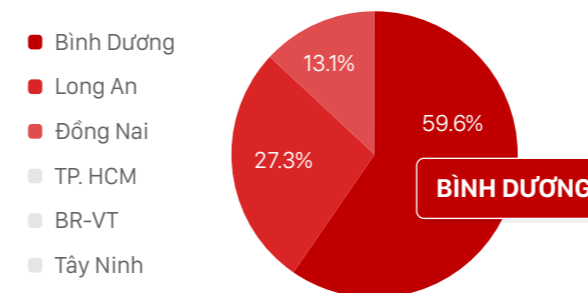
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Nền



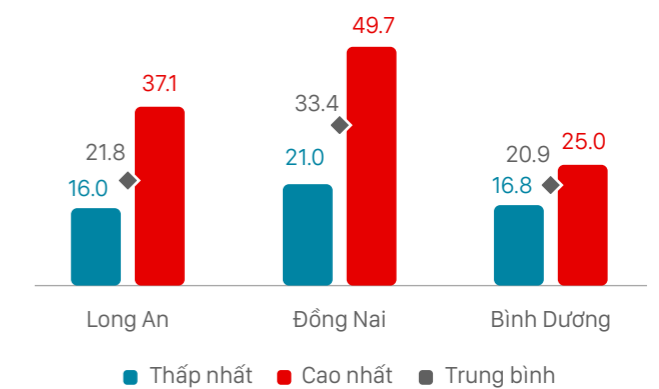
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



## Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới giảm đáng kể, chỉ bằng 34.4% so với Q2/2022, đa phần tập trung tại giai đoạn tiếp theo của những dự án mở bán trước đó.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại thị trường tỉnh Bình Dương khi chiếm hơn 59% tổng nguồn cung toàn thị trường. TP. HCM tiếp tục không phát sinh dự án mở bán mới.
- Sức cầu thị trường có xu hướng giảm, tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 52% và đây là mức thấp nhất kể từ thời điểm đầu năm.
- Mặt bằng giá thứ cấp có mức tăng phổ biến 2% - 4% so với đầu Q2/2022. Tuy nhiên, thanh khoản thị trường ở mức thấp.



# PHÂN KHÚC CĂN HỘ



**31** DỰ ÁN

- 06 Dự án mới
- 25 Giai đoạn mở bán tiếp theo



TỶ LỆ TIÊU THỤ  
**52%**

**Nguồn cung mới**

**4,873** CĂN

↓ 63.8% so với Q2/2022

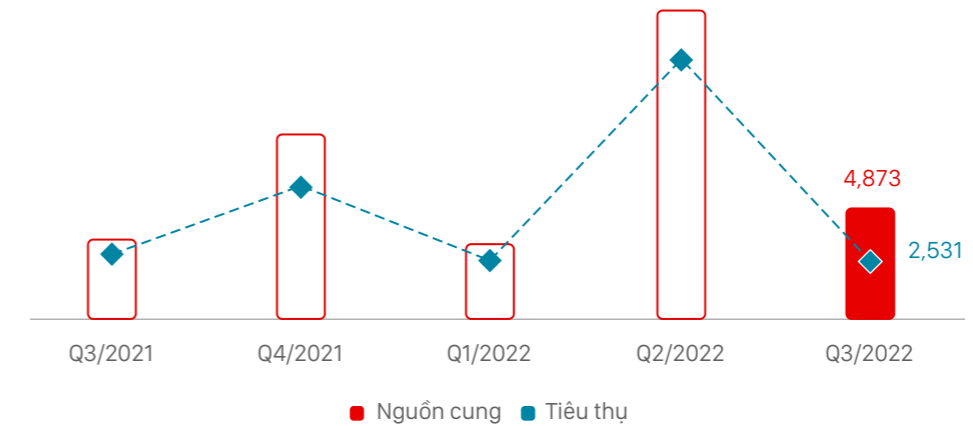
**Tiêu thụ mới**

**2,531** CĂN

↓ 77.5% so với Q2/2022

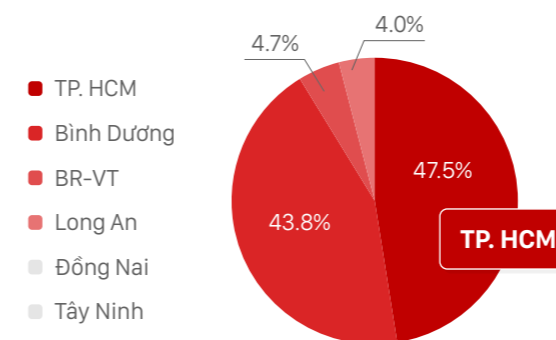
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



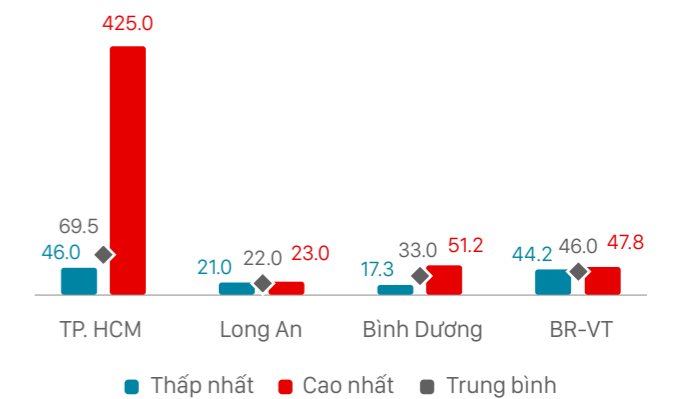
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



## Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới TP. HCM và các tỉnh giáp ranh giảm 63.8% so với quý trước nhưng tăng 38.6% so với cùng kỳ Q3/2021 thời điểm giãn cách xã hội.
- TP. HCM và Bình Dương tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, chiếm 91.2% tổng lượng căn hộ mở bán mới trong quý.
- Phân khúc căn hộ hạng A và hạng C dẫn dắt nguồn cung mới toàn thị trường, lần lượt chiếm 35.0% và 32.7% trọng nguồn cung mới trong quý.
- Tại Bình Dương, nguồn cung mới chủ yếu thuộc phân khúc hạng C. Dòng sản phẩm căn hộ dưới 20 triệu Đồng/m<sup>2</sup>, phân bố ở các huyện vùng ven như Bến Cát và Tân Uyên thu hút khá tốt sự quan tâm của thị trường.
- Căn hộ hạng A tiếp tục là phân khúc chủ đạo tại TP. HCM, chiếm đến 73.7% nguồn cung mới, phần lớn các dự án mở bán tập trung ở khu Đông.
- Sức cầu chung ở mức thấp ở cả thị trường sơ cấp lẫn thứ cấp, tỷ lệ hấp thụ ở các dự án chỉ dao động phổ biến từ 25% - 60%, phần lớn do tâm lý e ngại vấn đề vay mua bất động sản, lãi suất tăng cao.
- Giá bán sơ cấp bình quân tăng từ 5% - 8% so với giỏ hàng mở bán trong Q2/2022, cá biệt một số dự án tái triển khai bán hàng tại khu Đông ghi nhận mức tăng giá sơ cấp lên đến 12% - 16% so với thời điểm cuối năm 2021.



# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



**30** DỰ ÁN

- 10 Dự án mới
- 20 Giai đoạn mở bán tiếp theo



TỶ LỆ TIÊU THỤ  
**47%**

Nguồn cung mới

**3,081** CĂN

↑ 22.4% so với Q2/2022

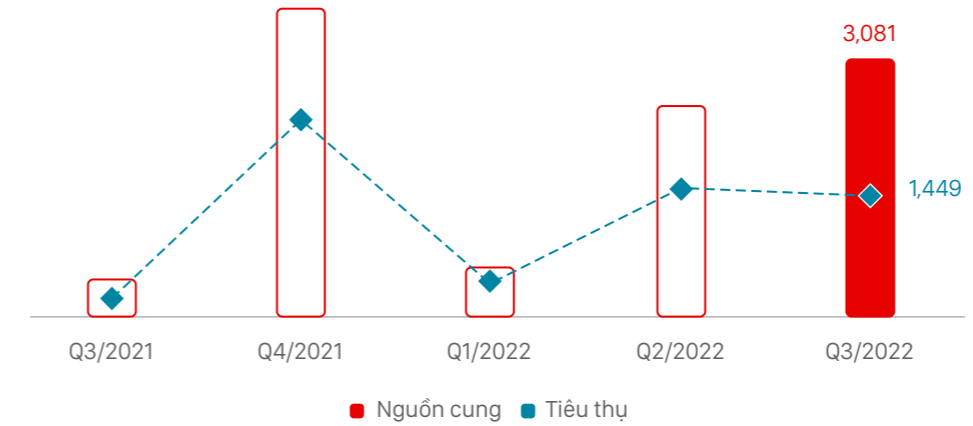
Tiêu thụ mới

**1,449** CĂN

↓ 5.2% so với Q2/2022

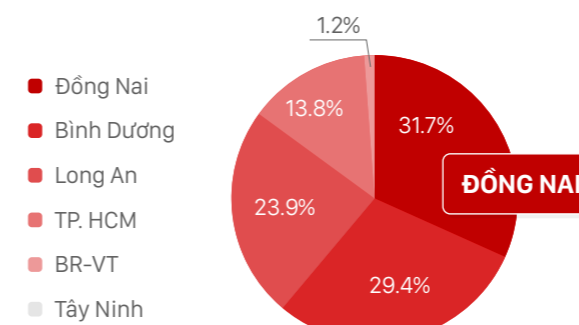
## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



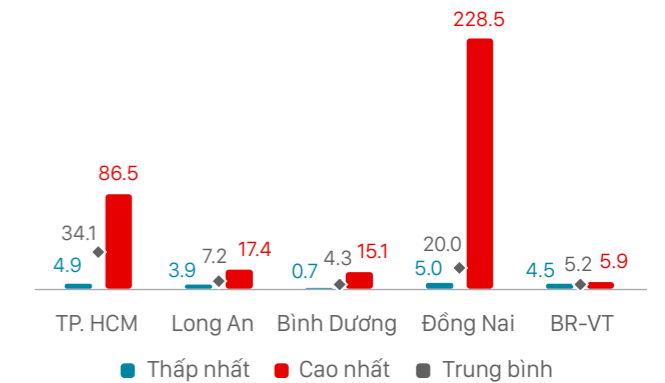
## Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



## Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới trong Q3/2022 ghi nhận tăng 22.4% so với quý trước, tập trung chủ yếu ở Đông Nai, Bình Dương, Long An, chiếm 85% tổng nguồn cung toàn thị trường. Riêng Tây Ninh tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán.
- Động thái nới room tín dụng của Ngân hàng Nhà nước vào Tháng 9 vừa qua vẫn chưa giải quyết được tình trạng khát vốn của thị trường. Việc khách hàng khó tiếp cận nguồn vốn vay đã tác động mạnh mẽ đến sức cầu khiến thanh khoản thị trường giảm. Lượng tiêu thụ ghi nhận ở mức thấp, chỉ đạt 47%, giảm 3.5 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, tập trung chủ yếu ở tỉnh Bình Dương tại 2 khu vực Bến Cát, Tân Uyên.
- Giá bán sơ cấp tăng 5% - 8% so với giai đoạn trước đó, mỗi giai đoạn cách nhau 3 - 6 tháng. Nguyên nhân chủ yếu đến từ áp lực chi phí nguyên vật liệu, lạm phát, lãi suất tăng, kiểm soát tín dụng và phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản... Tuy nhiên, việc tăng giá kèm theo các chính sách bán hàng linh hoạt, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết mua, thuê lại...
- Thị trường thứ cấp kém sôi động, tính thanh khoản thấp. Mức giá không có nhiều biến động so với quý trước, xuất hiện hiện tượng giảm giá cục bộ ở một số khu vực và 1 số dự án nhất định do các nhà đầu tư bị ảnh hưởng dòng tiền, đầu tư lướt sóng, không xoay được dòng vốn trước áp lực lãi suất.



# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

## - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

**15** DỰ ÁN

- 04 Dự án mới
- 11 Giai đoạn mở bán tiếp theo

**TỶ LỆ TIÊU THỤ**  
**32%**

**Nguồn cung mới**

**1,213** CĂN

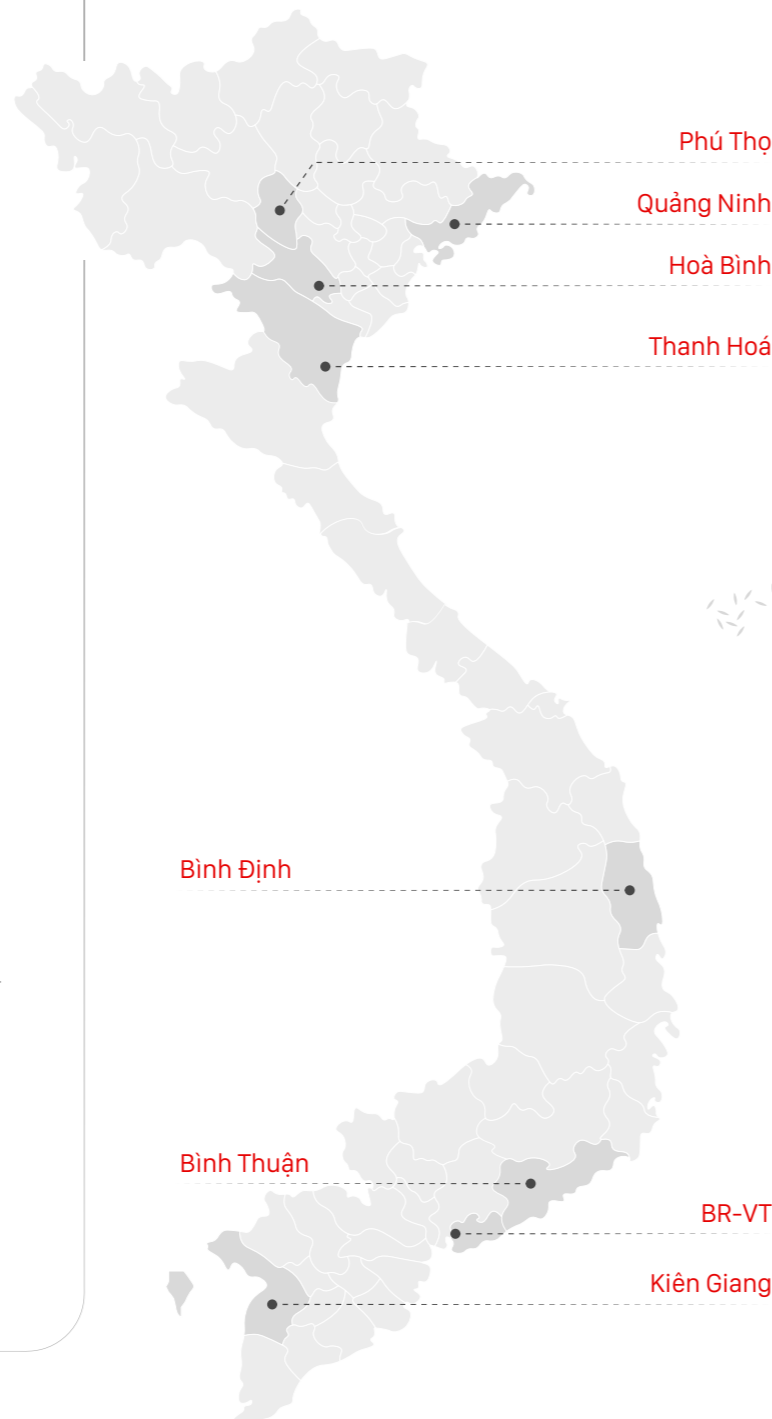
↓ 31.9% so với Q2/2022

**Tiêu thụ mới**

**389** CĂN

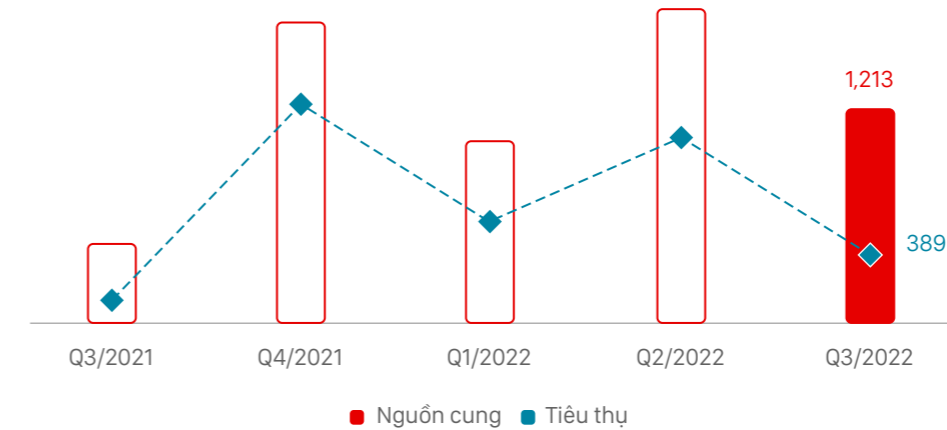
↓ 63.0% so với Q2/2022

**PHÂN BỐ NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q3/2022 THEO ĐỊA PHƯƠNG**



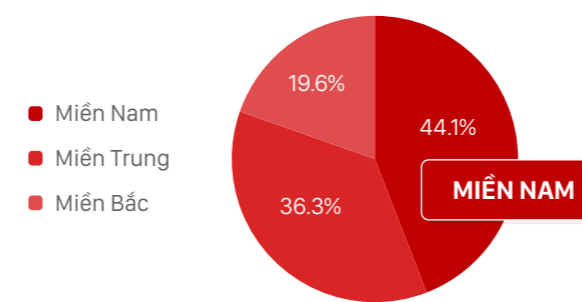
**Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý**

Đvt: Căn



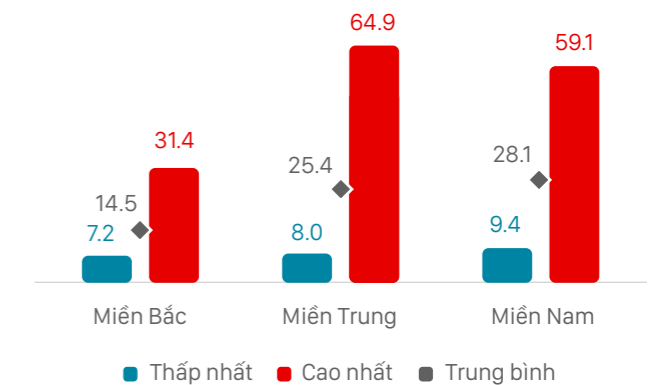
**Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền**

Đvt: %



**Mức giá bán sơ cấp theo miền**

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



### NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Giữa bối cảnh thị trường gặp nhiều khó khăn, các chủ đầu tư có tâm lý thận trọng hơn trong việc chào bán sản phẩm khiến nguồn cung trong quý sụt giảm rõ rệt, giảm hơn 30% so với quý trước.
- Sức cầu thị trường ở mức thấp do động thái tăng cường kiểm soát tín dụng trong thời gian vừa qua vẫn chưa được tháo gỡ. Việc khách hàng khó tiếp cận vốn vay khiến thanh khoản thị trường sụt giảm mạnh. Các dự án có tình hình bán hàng chậm, 9/15 dự án có tỷ lệ tiêu thụ dưới 30%, đây là lượng tiêu thụ thấp nhất từ đầu năm đến nay.
- Những khu vực phát triển mạnh về nghỉ dưỡng như Bình Thuận, BR-VT, Phú Quốc tiếp tục là khu vực đóng góp tỷ trọng khá lớn trong tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ cả nước - chiếm hơn 80%.
- Mặc dù sức cầu thị trường giảm mạnh, tuy nhiên mặt bằng giá bán sơ cấp vẫn tiếp tục tăng, tăng trung bình 5% - 7% so với quý trước và tăng 12% - 16% so với cùng kỳ năm 2021. Việc các chủ đầu tư áp dụng những chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... cũng là một phần nguyên nhân khiến giá bán tăng cao.
- Những đơn vị vận hành quốc tế 4\* - 5\* vẫn là điểm sáng thu hút sự quan tâm của khách hàng. Các dự án do đơn vị vận hành quốc tế khai thác có tỷ lệ bán hàng tích cực hơn so với mặt bằng chung của thị trường.

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



# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

## - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG



**11** DỰ ÁN

- 02 Dự án mới
- 09 Giai đoạn mở bán tiếp theo



TỶ LỆ TIÊU THỤ  
**47%**

Nguồn cung mới

**1,483** CĂN

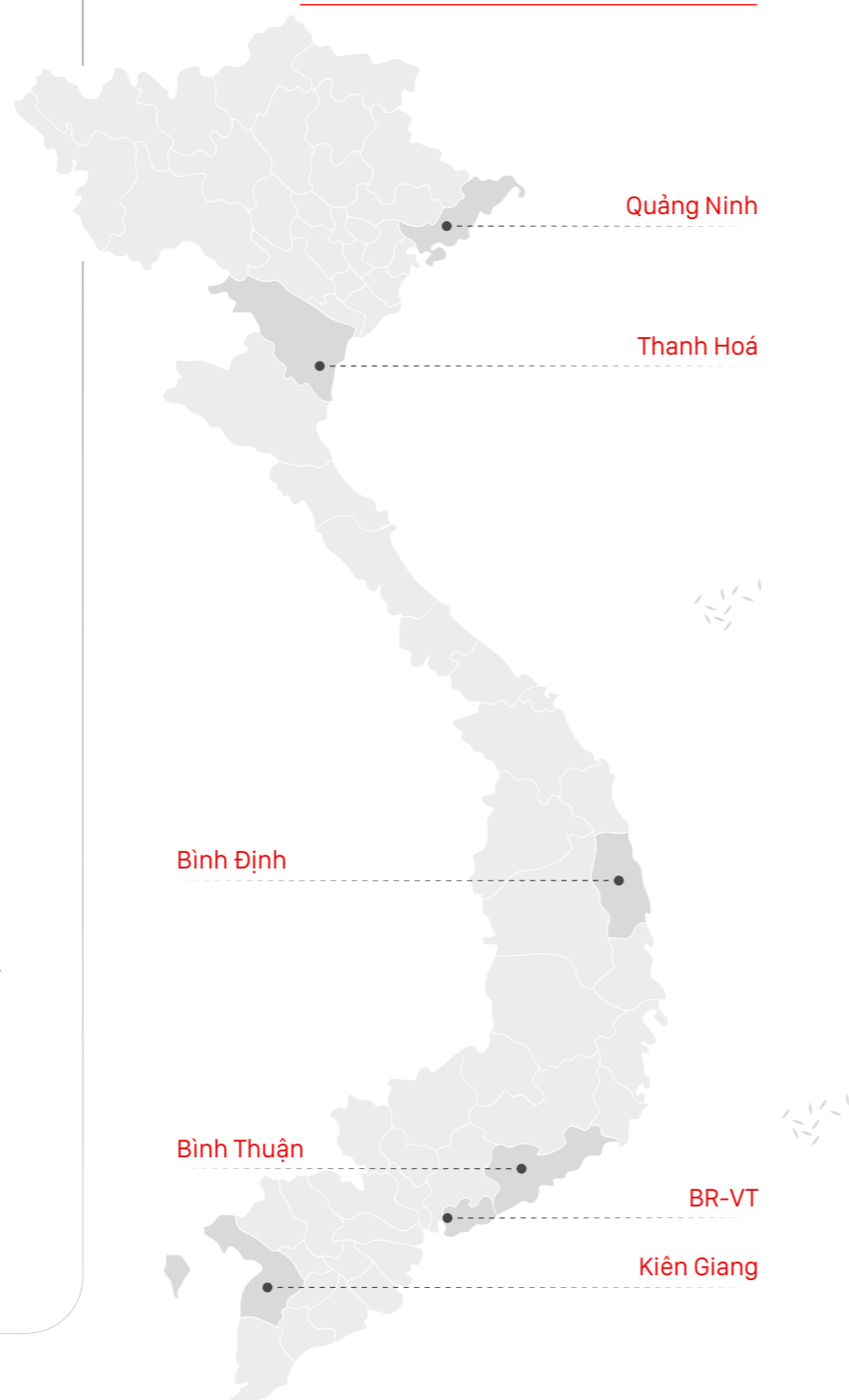
↓ 36.1% so với Q2/2022

Tiêu thụ mới

**691** CĂN

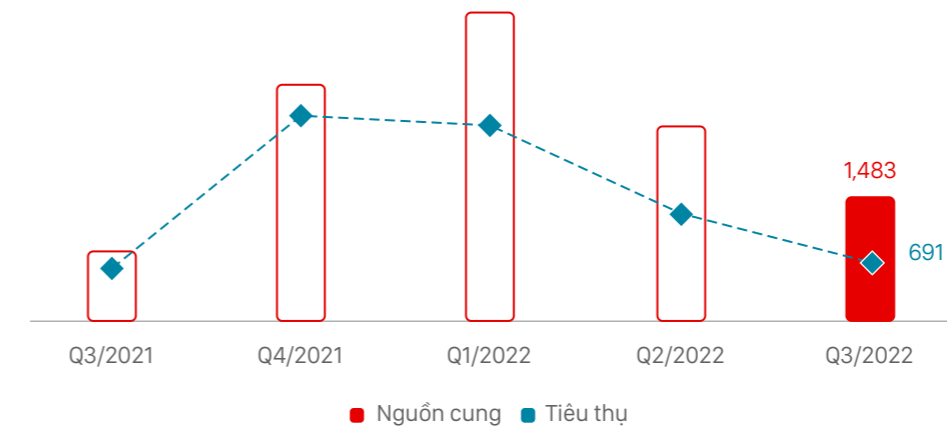
↓ 45.5% so với Q2/2022

PHÂN BỐ NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q3/2022 THEO ĐỊA PHƯƠNG



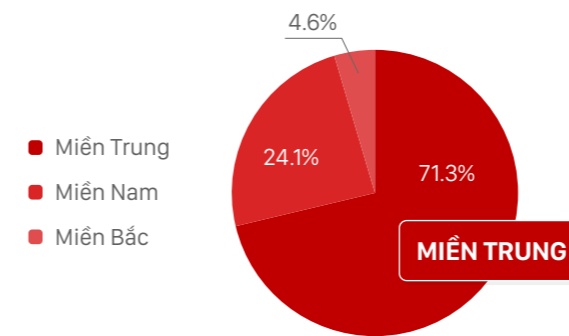
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý

Đvt: Căn



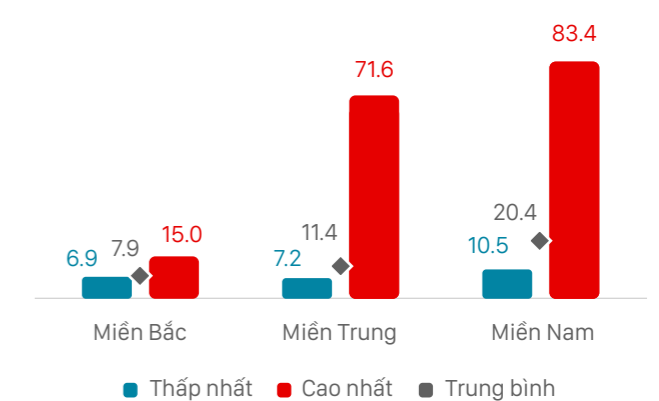
Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Mức giá bán sơ cấp theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



### NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới và lượng tiêu thụ giảm so với quý trước, do các chủ đầu tư chủ yếu chào bán tiếp tục các giỏ hàng đã mở thời gian trước. Miền Trung tiếp tục là khu vực dẫn đầu nguồn cung mới (chiếm 71%) và tiêu thụ toàn thị trường (chiếm 67%), chủ yếu đến từ các đợt mở bán của một dự án phức hợp quy mô lớn ở Phan Thiết.
- Bình Thuận dẫn đầu thị trường về cả nguồn cung mới và lượng tiêu thụ, lần lượt chiếm 68% và 63% thị phần của cả nước.
- Sức cầu sụt giảm đáng kể so với Quý 2, tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt 47%. Chủ yếu do việc tăng lãi suất, kiểm soát tín dụng chặt chẽ của ngân hàng. Tuy nhiên, nhà phố/shophouse nằm trong các dự án phức hợp quy mô lớn, phát triển bởi chủ đầu tư uy tín, pháp lý rõ ràng, chính sách thanh toán linh hoạt, nhiều ưu đãi được thị trường hấp thụ tốt.
- Giữa các đợt mở bán các rổ hàng mới có sự chênh lệch về giá bán, phổ biến từ 1% - 4%, tuy nhiên vẫn có dự án tăng đáng kể 27% so với mức giá chào trước đó khoảng 2 - 4 tháng.
- Chủ đầu tư áp dụng các chính sách hỗ trợ lãi suất ngân hàng, 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 sẽ tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng trong tương lai gần.

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



# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

## - CONDOTEL

**10** DỰ ÁN

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

**TỶ LỆ TIÊU THỤ**  
**63%**

**Nguồn cung mới**

**1,474** CĂN

↑ 53.2% so với Q2/2022

**Tiêu thụ mới**

**928** CĂN

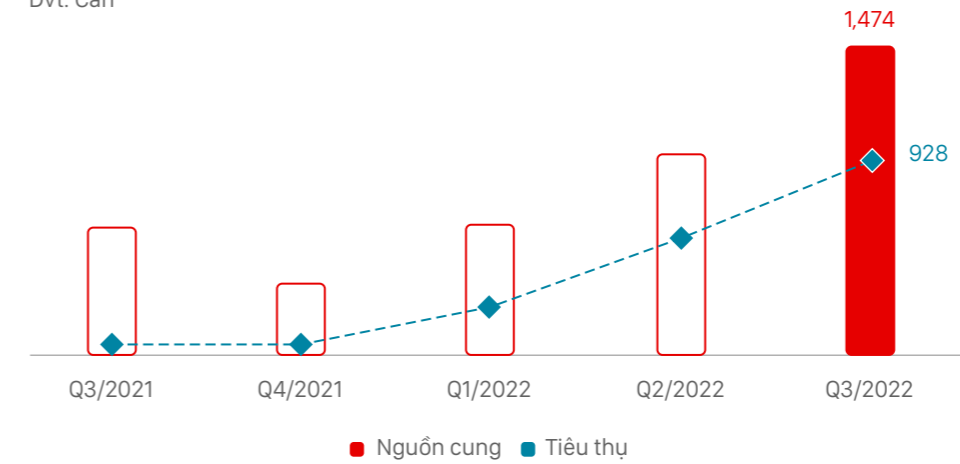
↑ 66.0% so với Q2/2022

**PHÂN BỐ NGUỒN CUNG MỚI TRONG Q3/2022 THEO ĐỊA PHƯƠNG**



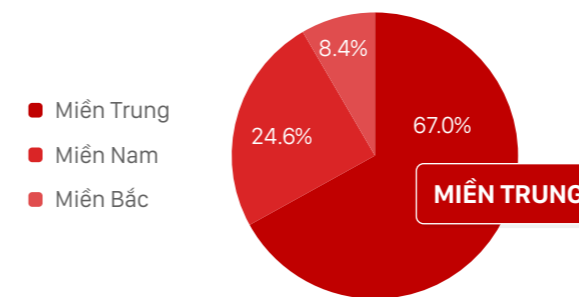
**Nguồn cung và tiêu thụ mới theo quý**

Đvt: Căn



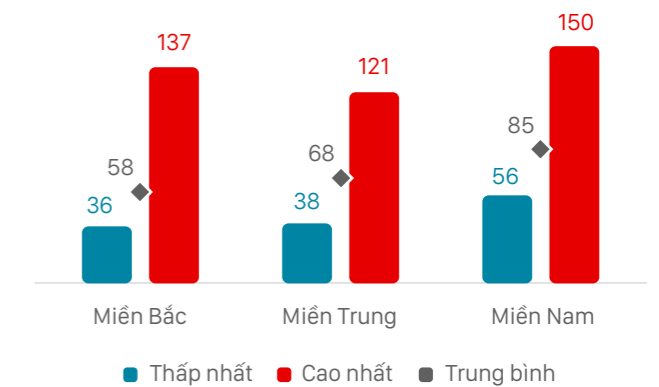
**Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền**

Đvt: %



**Mức giá bán sơ cấp theo miền**

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



### NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung ghi nhận tăng so với quý trước và đạt mức cao nhất từ đầu năm đến nay. Tuy nhiên, nguồn cung phân bố không đều và tập trung cục bộ tại một số dự án ở Bình Định, BR-VT và Quảng Nam - chiếm 75% tổng nguồn cung.
- Sức cầu thị trường mặc dù tăng nhưng vẫn còn ở mức khá thấp so với giai đoạn trước 2019 và chỉ tập trung tại một số dự án nhất định.
- Việc tăng cường kiểm soát tín dụng khiến thanh khoản thị trường sụt giảm và gần như chững lại do room tín dụng khá ít, khách hàng khó tiếp cận nguồn vốn vay.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục duy trì ở mức cao trước áp lực chi phí đầu vào tăng, mức tăng ghi nhận từ 18% - 23% so với cùng kỳ năm trước và tăng 10% - 13% so với quý 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.
- Hầu hết các dự án đều có sự tham gia của các đơn vị vận hành quốc tế 4\* - 5\*. Đối với những dự án do đơn vị quốc tế khai thác vận hành thường có giá bán cao hơn khoảng 23% so với các dự án được vận hành bởi đơn vị trong nước.
- 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.

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





03

**DỰ BÁO  
THỊ TRƯỜNG Q4/2022**



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

## PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Dự báo trong quý tiếp theo nguồn cung sẽ tăng nhẹ so với Quý 3, tuy nhiên chỉ ở mức thấp khoảng 1,500 - 2,000 nền.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu ở các tỉnh vùng ven như Bình Dương, Đồng Nai, Long An.
- Sức cầu chung toàn thị trường trong Q4/2022 có thể sẽ tăng, tuy nhiên khó có sự đột biến trong ngắn hạn.
- Thị trường thứ cấp có khả năng duy trì ở mức ổn định, khó có sự tăng giá đột biến trong giai đoạn cuối năm. Tuy nhiên thị trường giá sơ cấp vẫn tiếp tục đà tăng do chịu ảnh hưởng của các loại chi phí đầu vào.

## PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung mới trong Q4/2022 có thể sẽ tăng, đạt mức khoảng 6,000 - 7,000 căn. Trong đó: TP. HCM với khoảng 3,000 - 5,000 căn, Bình Dương khoảng 2,000 - 3,000 căn, Long An khoảng 350 căn và BR-VT với khoảng 500 căn hộ dự kiến mở bán mới.
- Sức cầu chung cũng như thanh khoản thị trường sơ cấp lần thứ cấp tiếp tục duy trì ở mức thấp, ảnh hưởng bởi động thái tăng lãi suất, tăng cường kiểm soát tín dụng cũng như tình hình vĩ mô kém tích cực thời điểm cuối năm 2022.
- Căn hộ hạng A tiếp tục giữ vững vị thế chủ đạo tại TP. HCM trong khi phân khúc căn hộ hạng B và C dẫn dắt nguồn cung mới các tỉnh giáp ranh.
- Nguồn cung căn hộ hạng C, nhà ở xã hội có thể sẽ tăng nhờ vào sự tham gia của nhiều chủ đầu tư lớn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì ở mức cao trong khi giá bán thứ cấp có thể sẽ có những sự điều chỉnh nhất định trước tình hình khó khăn chung của thị trường hiện nay.



## PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung mới có thể có sự sụt giảm so với Q3/2022, dao động khoảng 2,500 căn, tập trung chủ yếu ở Đồng Nai và Bình Dương. Trong đó:
  - Đồng Nai có thể chào đón khoảng 900 căn được đưa ra thị trường đến từ cục bộ một số dự án mở bán giai đoạn tiếp theo.
  - Bình Dương được đánh giá là thị trường tiềm năng, thu hút nhiều lao động, nhu cầu nhà ở cao. Vì vậy, trong Q4/2022 dự báo địa phương sẽ có những dự án mới ra mắt thị trường. Nguồn cung sẽ dao động ở mức khoảng 700 - 800 căn.
  - Nguồn cung tại TP. HCM dự kiến tương đương với Quý 3, dao động khoảng 400 - 500 căn.
  - Long An dự kiến nguồn cung có thể giảm nhẹ, khoảng 400 - 500 căn được tung ra thị trường.
  - BR-VT và Tây Ninh tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức mua của thị trường dự kiến không có nhiều biến động do những khó khăn trong tình hình kinh tế vĩ mô ở giai đoạn cuối năm.
- Mặt bằng giá sơ cấp dự báo sẽ tăng nhẹ so với Q3/2022 do lạm phát, lãi suất tăng, chi phí nguyên vật liệu tăng,...
- Thị trường thứ cấp ổn định, trong ngắn hạn sẽ khó có những đột biến về thanh khoản.

## BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung condotel dự kiến giảm so với Quý 3, cung cấp ra thị trường khoảng 800 - 900 căn, tập trung phần lớn ở những thị trường quen thuộc như BR-VT, Bình Thuận, Bình Định và Quảng Bình.
- Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng trong Q4/2022 dự kiến ở mức tương đương Quý 3, dao động từ 1,200 - 1,300 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Bình Thuận, BR-VT, Kiên Giang và Khánh Hòa.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse trong quý cuối năm có thể giảm so với Quý 3, dự kiến dao động trong khoảng 1,300 - 1,500 căn, chủ yếu đến từ các dự án quy mô lớn đang mở bán ở Bình Thuận và Kiên Giang.
- Sức cầu thị trường có thể giảm so với Q3/2022 nếu động thái kiểm soát tín dụng chưa được tháo gỡ. Các giao dịch tập trung chủ yếu vào những khu nghỉ dưỡng phức hợp quy mô lớn được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, có thương hiệu trên thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp dự kiến tăng do áp lực về chi phí phát triển dự án, lạm phát, lãi suất, ... ngày càng tăng.
- 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 kinh tế gặp nhiều khó khăn.
- 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 Q4/2022 của những dự án này cũng đạt kết quả khả quan.

Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



## 04

## CHỦ ĐỀ

Trước thực trạng phát triển nhà ở hiện nay đang bị lệch pha cung cầu, khi nguồn cung trên thị trường chủ yếu thuộc phân khúc trung cao cấp, với mức giá không phù hợp với đa số người dân thì loại hình nhà ở xã hội đang được Chính phủ, địa phương và doanh nghiệp quan tâm. Trong thời gian vừa qua, Chính phủ, các bộ ngành và doanh nghiệp đã cùng bàn bạc giải pháp để thúc đẩy sự phát triển trở lại của loại hình này với mục tiêu chung là đến năm 2030 xây dựng được 1 triệu căn nhà ở xã hội, mục tiêu này đã được đồng đảo các doanh nghiệp lớn, địa phương ủng hộ và cam kết đồng hành cùng Chính phủ. Cụ thể, trong T3/2022, thêm 260 căn nhà ở xã hội ở TP.HCM đã hoàn thành đưa vào sử dụng. Địa phương này trong giai đoạn 2016 - 2020 cũng đã đưa vào sử dụng 19 dự án với tổng gần 15,000 căn nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, bên cạnh những cam kết tích cực thì vẫn còn những tồn tại nhất định cản trở sự phát triển của loại hình nhà ở này. Để tháo gỡ những vướng mắc và bất cập thì rất cần có sự chung tay giữa các bên, gồm Chính phủ, địa phương và doanh nghiệp để đưa việc phát triển nhà ở xã hội thực sự trở thành mục tiêu phát triển nhà ở quốc gia, tạo điều kiện an sinh xã hội cho người dân. Nhằm hiểu rõ những tồn tại và tác động từ các chính sách của Chính phủ đối với loại hình nhà ở xã hội, hãy đồng hành cùng các diễn giả của DKRA Group để thảo luận các vấn đề trên.

# "PHÁ BĂNG" NHÀ Ở XÃ HỘI



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 Q3/2022** được phát sóng vào ngày 10/10/2022 trên fanpage DKRA Group và DKRA Research & Development.





## DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.



Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam năm 2018, 2019 & 2020  
Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS)



Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất năm 2019 & 2020  
Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes)



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á năm 2019 & 2020  
Dot Property Southeast Asia Awards



Top 5 Công ty tư vấn và Môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2019 & 2020  
Vietnam Report



Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á năm 2020  
Dot Property Southeast Asia Awards



Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu năm 2017, 2018, 2019 & 2020  
Nhịp cầu đầu tư và hội đồng các chuyên gia uy tín



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam năm 2019 & 2020  
Dot Property Vietnam Awards



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam năm 2018  
Bộ Xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)

Qua hơn 10 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 7 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



Hệ thống phân phối Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023

### R&D - DKRA GROUP CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ
- Tư vấn phát triển dự án
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng
- Thẩm định giá bất động sản
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt

## BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Điền, P.10, Q.5, TP. Hồ Chí Minh

T: 0888 108899  
W: www.dkra.vn





## **KHUYẾN CÁO**

*Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA Group và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Group. Thông tin trong báo cáo này được bộ phận R&D - DKRA Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.*

*Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Group đều là trái pháp luật.*