CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKETBEAT

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, Q3 2022

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở

THÁNG 10, 2022

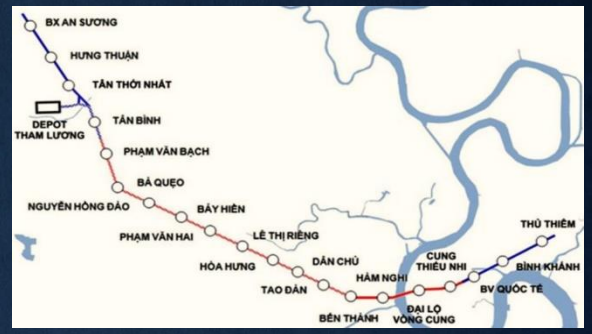
CƠ SỞ HẠ TẦNG TƯƠNG LAI

CUSHMAN & WAKEFIELD

Đang xây dựng
Đang quy hoạch

Vành đai 3

Sân bay Long Thành



Tuyến metro số 2

(Bến Thành-Tham Lương, dự kiến khởi công trong năm 2022)

Cầu Nhơn Trạch

(TP.HCM – Đồng Nai, lễ khởi công trong năm 2022)

Cao tốc Biên Hòa – BRVT

Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài

Nút giao An Phú

(dự kiến khởi công trong năm 2022)

Cầu Bến Nghé
(Thủ Thiêm 4)

TIÊU ĐIỂM PHÁP LÝ

CUSHMAN & WAKEFIELD

THAY ĐỔI THỜI HẠN CÔNG BỐ BẢNG GIÁ ĐẤT

Bảng giá đất sẽ được công bố hàng năm vào đầu năm thay vì mỗi 5 năm để đảm bảo giá đất sát với giá thị trường và góp phần hỗ trợ rút ngắn quá trình bồi thường

ĐIỀU CHỈNH TÍN DỤNG VÀ CHÍNH SÁCH VAY

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã yêu cầu các tổ chức tín dụng kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với các lĩnh vực rủi ro như bất động sản, kinh doanh chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, các dự án BOT (xây dựng, vận hành, chuyển giao) và BT (xây dựng, chuyển giao)

LÃI SUẤT TĂNG

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) ngày 22/9 đã quyết định tăng lãi suất điều hành thêm 100 điểm cơ bản

DỰ THẢO LUẬT ĐẤU THẦU

Cập nhật các quy định phù hợp với các Hiệp định Thương mại tự do (FTA), tạo môi trường kinh doanh minh bạch và thuận lợi

- UBND cấp tỉnh phải công khai kế hoạch, danh mục các khu đất đấu giá, đấu thầu hàng năm.

=> Điều này giúp tăng tính minh bạch của các cuộc đấu giá, đấu thầu liên quan đến đất đai

- Cải tiến thủ tục lựa chọn nhà đầu tư cho các dự án liên quan đến sử dụng đất, thúc đẩy minh bạch thị trường

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ – NGUỒN CUNG HIỆN TẠI

CUSHMAN & WAKEFIELD

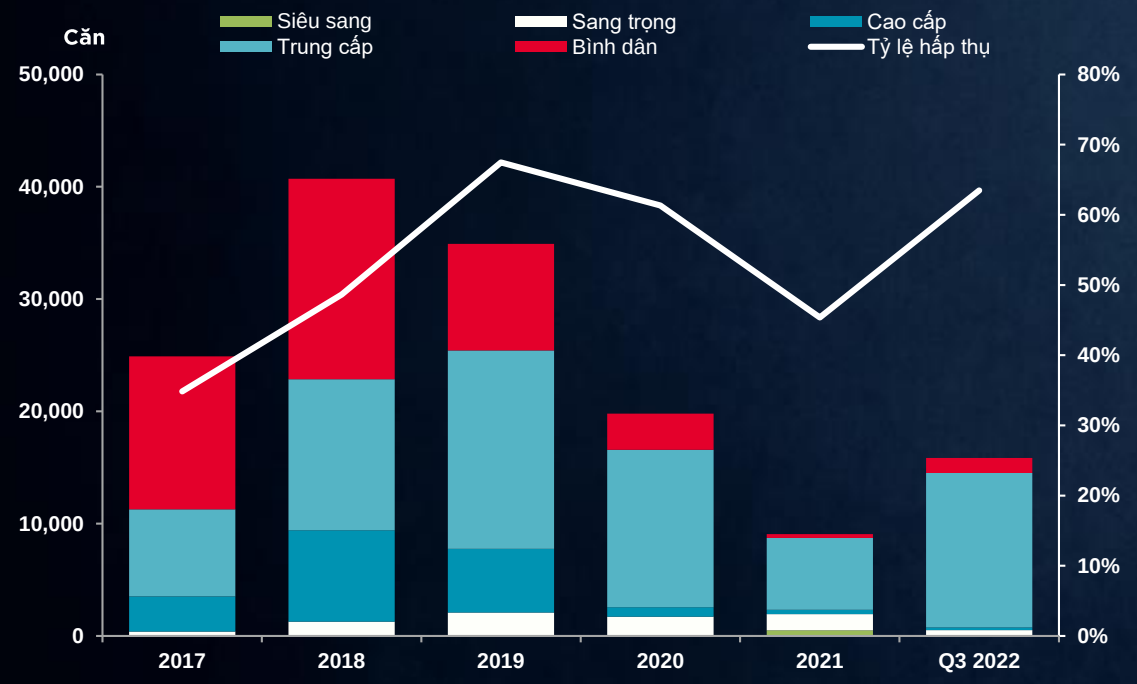
Nguồn cung mới Q3 2022

~4.100 căn

-56% QoQ;
+146% YoY

Tổng nguồn cung sơ cấp

~7.150 căn



Nguồn: C&W Việt Nam

Lumiere Boulevard
(7,6ha, Masterise Homes)

MT EastMark City
(20ha, Điền Phúc Thành)

Akari City Giai đoạn 2
(8,5ha, NLG)

Urban Green
(2,02 ha, Kusto Home)

Chính sách kiểm soát tín dụng có hiệu lực từ đầu tháng 7 năm nay, điều này phần nào gây nên những rào cản huy động vốn từ các ngân hàng thương mại, dẫn đến những khó khăn trong việc triển khai các dự án căn hộ mới. Do vậy, có gần 4.100 căn được mở bán mới trong quý này, giảm 56% so với lượng mở bán mới quý trước.

CĂN HỘ - HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG

Nhu cầu thị trường bắt đầu bị tác động bởi kiểm soát tín dụng và giá bán sơ cấp trung bình không biến động nhiều so với quý trước

Lượng bán mới Q3 2022

~4.150 căn

-54% QoQ;
+151% YoY

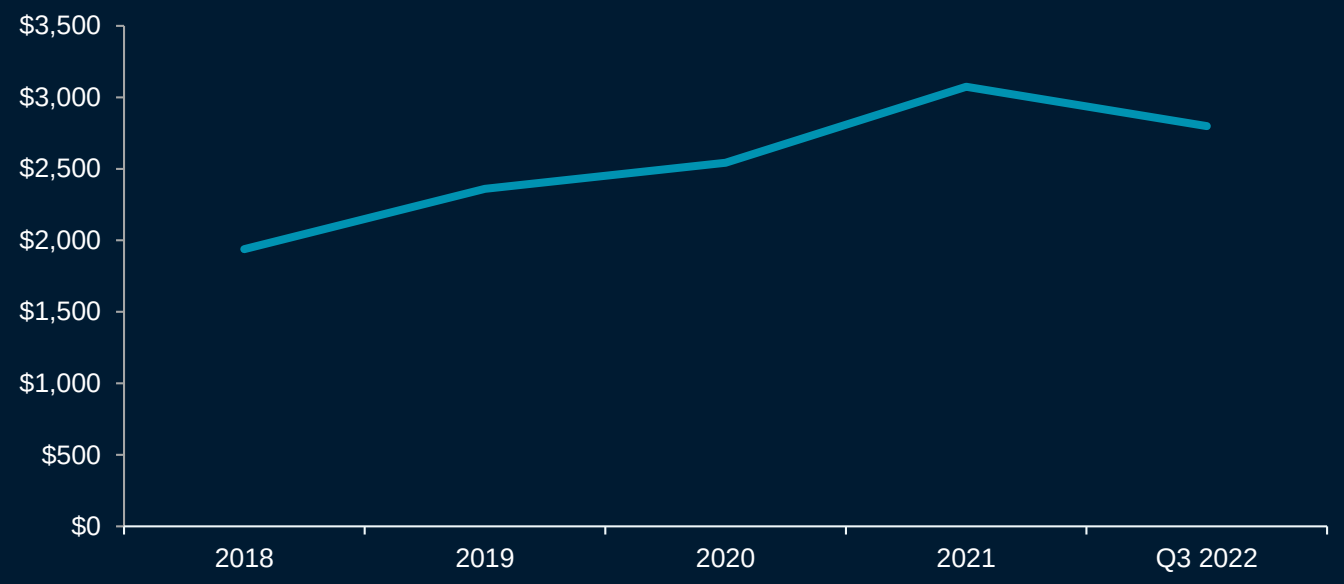
Giá bán sơ cấp trung bình Q3 2022

~2.800 USD/m2

Lượng cung tương lai kể từ Q4 2022

~171.000 căn

Giá bán sơ cấp trung bình (USD/m2)



Trong Q3 2022, lượng bán mới bị sụt giảm mạnh so với quý trước, giảm đến 54%. Giới hạn tín dụng đối với lĩnh vực Bất động sản đã gây nên những khó khăn trong việc giải ngân vốn vay cho khách hàng, dẫn đến lượng bán mới và tỷ lệ hấp thụ thấp hơn nhiều so với quý trước.

Giá bán sơ cấp trung bình Q3 2022 tăng nhẹ 1% so với quý trước, đạt khoảng 2.800 USD/m2.

Nguồn: C&W Việt Nam

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ - XU HƯỚNG NỔI BẬT

CUSHMAN & WAKEFIELD

NHÀ Ở XÃ HỘI

Khoảng 2,5 triệu m2 sàn nhà ở xã hội sẽ được phát triển cho những đối tượng thu nhập thấp trước năm 2025.

Những chủ đầu tư lớn tham gia phát triển nhà ở xã hội: Vinhomes, Novaland, Hưng Thịnh

SỨC KHỎE

Các yếu tố sức khỏe bắt đầu được chú trọng trong thiết kế ý tưởng dự án và thiết kế căn hộ với nhiều không gian xanh, mặt thoáng, và công nghệ hiện đại giúp nâng cao tiêu chuẩn môi trường sống. Điển hình như hệ thống lọc không khí, lọc nước, các dịch vụ chú trọng vào chăm sóc sức khỏe cư dân.

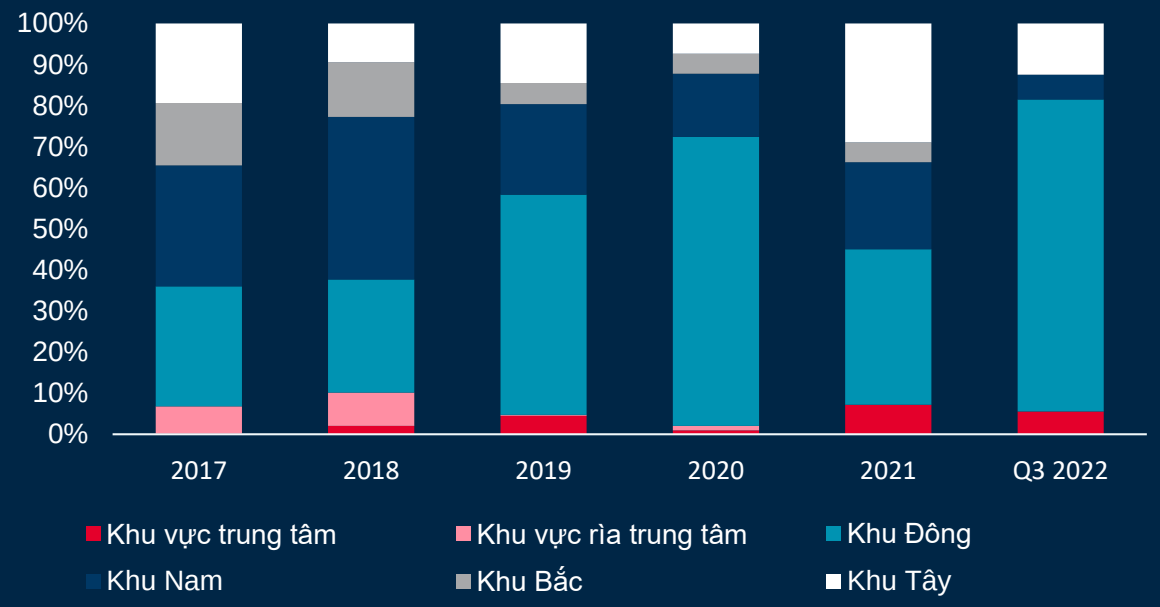
CUNG VS CẦU

CUSHMAN & WAKEFIELD

Chủ đầu tư

- Khu Đông tiếp tục đóng góp chính yếu vào nguồn cung mới nhờ vào những cải thiện hạ tầng hiện hữu và những dự án hạ tầng sắp tới.
- Các chủ đầu tư đưa ra chính sách thanh toán linh hoạt hơn cho người mua tại thời điểm kiểm soát tín dụng cùng với các chương trình ưu đãi, chiết khấu để giữ vững doanh số.

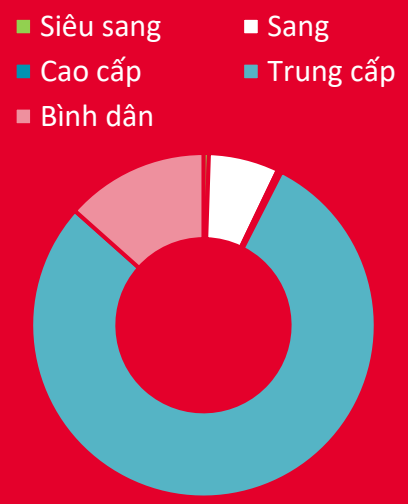
Thị phần nguồn cung mới theo khu vực qua các năm



Người mua

- Nhu cầu lớn đối với các căn hộ Trung cấp
- Người mua ưa chuộng các sản phẩm thiên hướng chăm sóc sức khỏe và các dự án có lịch thanh toán linh hoạt
- Đầu tư dài hạn là chiến lược thích hợp trong giai đoạn này

LƯỢNG HẤP THỤ LỚN ĐỐI VỚI CÁC SẢN PHẨM TRUNG CẤP



CÁC SẢN PHẨM THIẾT KẾ THIÊN HƯỚNG CHĂM SÓC SỨC KHỎE ĐANG DẦN TRỞ THÀNH XU HƯỚNG

Nhiều không gian xanh hơn

Nhiều không gian mở và thiết kế thoáng hơn

Nhiều trang thiết bị nâng cao giá trị sức khỏe

NHÀ LIỀN THỔ

THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ - TỔNG QUAN

CUSHMAN & WAKEFIELD

Nguồn cung mới Q3 2022

~450 căn

+130% QoQ;
+350% YoY

Lượng căn bán Q3 2022

~270 căn

+17% QoQ;
+88% YoY

Nguồn cung sơ cấp Q3 2022

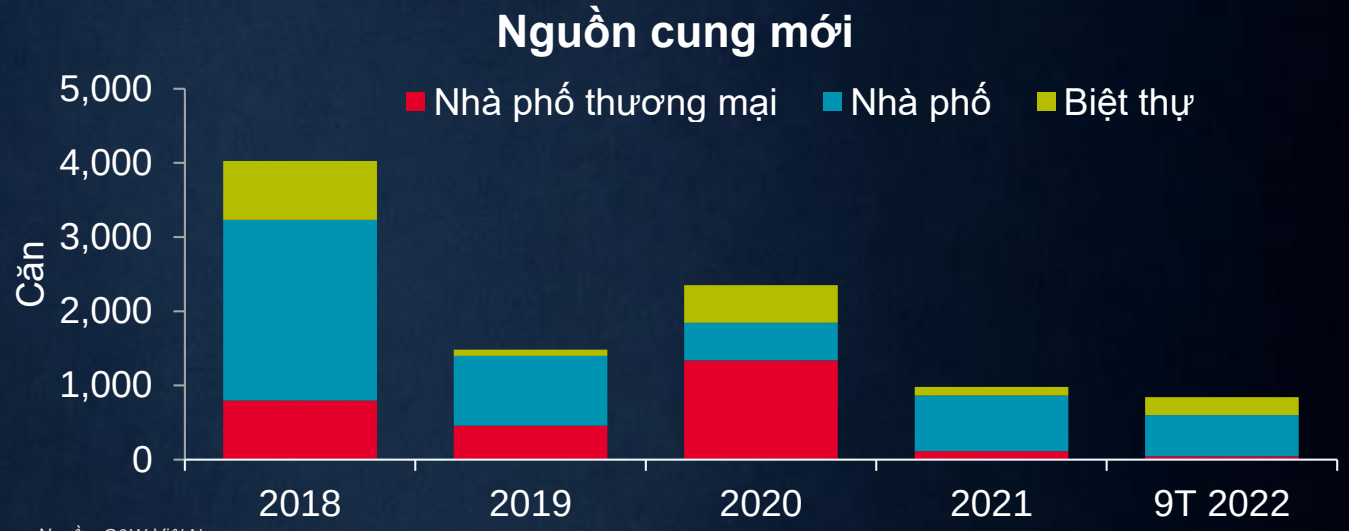
~770 căn

Classia Khang Điền
(4,3ha, Khang Điền)

The Global City, Soho Residence
(117ha, Masterise Homes)

Celesta Avenue
(1,5 ha, Keppel Land)

The Rivus Elie Saab
(26,7 ha, Masterise Homes)



Nguồn: C&W Việt Nam
Giá chưa bao gồm thuế VAT
US$/VND = 23,570 tại tháng 9 2022

Nguồn cung mới của thị trường bất động sản liền thổ tại TP.HCM đã chứng kiến sự cải thiện, với gần 450 căn được tung ra từ 6 dự án, tăng gấp đôi so với quý trước và gấp bốn lần so với con số của quý 3 năm 2021.

Trong quý 3/2022, thị trường bất động sản liền thổ TP.HCM chỉ ghi nhận 272 căn bán được, phần lớn là do chính sách kiểm soát tín dụng khiến người mua đắn đo hơn khi đưa ra quyết định.

THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ - HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG

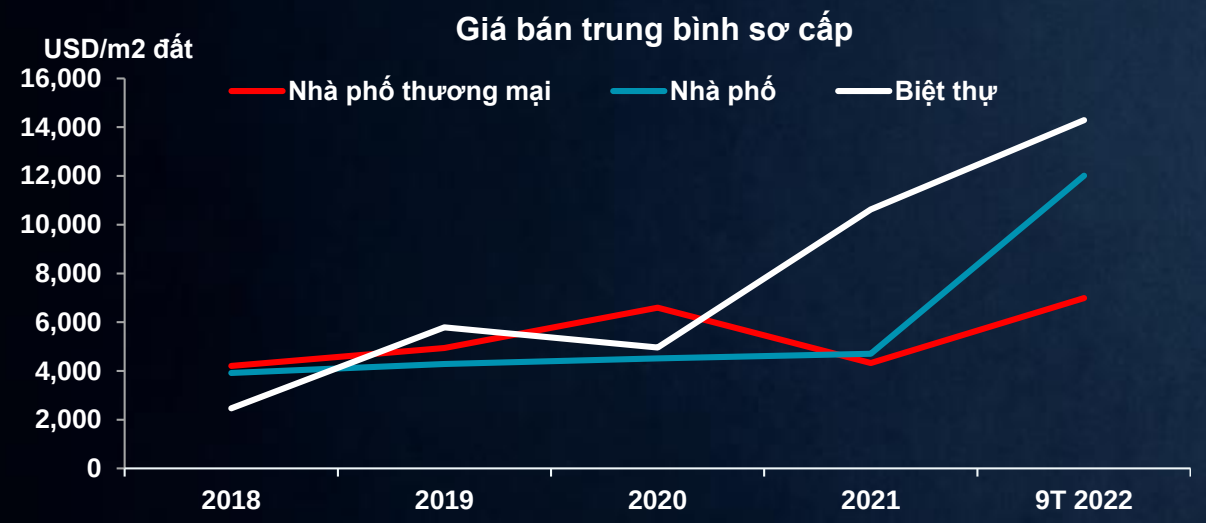
Giá bán sơ cấp trung bình

12.300 USD/m2 đất

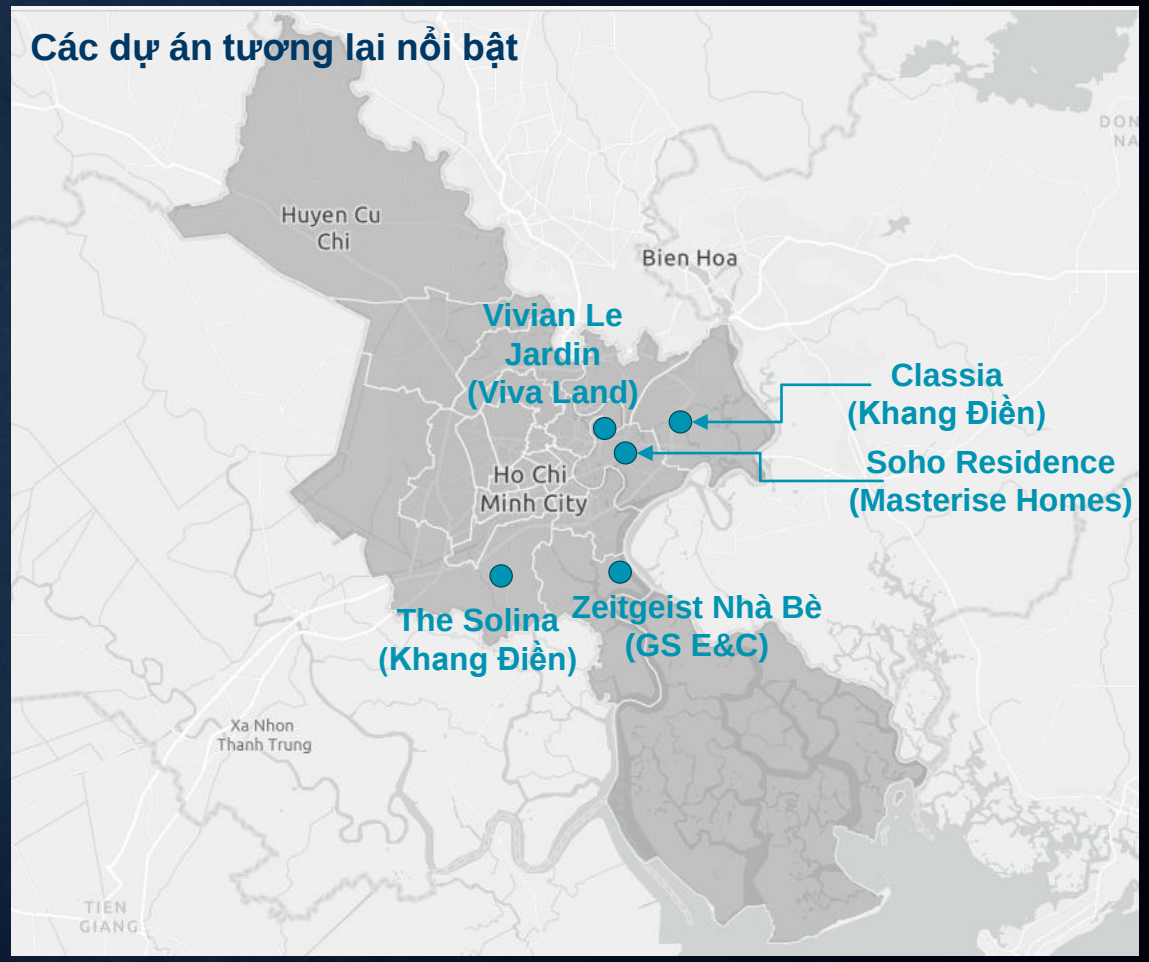
+30% QoQ;
+95% YoY

Nguồn cung tương lai 2022 – 2025+

~9.500 căn



Giá sơ cấp trung bình được ghi nhận là 12.300 USD / m2, tăng 29,7% theo quý và gần gấp đôi quý 3 năm 2021 do các dự án cao cấp được mở bán và nguồn cung hạn chế. Lượng mở bán trong tương lai tại Tp.HCM trong giai đoạn 2022 - 2025+ được dự đoán là gần 9.500 căn, chủ yếu được ghi nhận ở khu Đông và khu Tây. Các dự án đáng chú ý trong tương lai bao gồm Global City, Solina Khang Điền và Zeigeist Nhà Bè.



Nguồn: C&W Việt Nam
Giá chưa bao gồm thuế VAT
US$/VND = 23.570 tại tháng 9 2022

THỊ TRƯỜNG NHÀ LIỀN THỔ - XU HƯỚNG

TIỆN ÍCH ĐỘC ĐÁO

Quảng trường nhạc nước lớn nhất Đông Nam Á

Ý TƯỞNG MỚI

Cảm hứng từ nghệ thuật Haute Couture

NGHỈ DƯỠNG CUỐI TUẦN

Chốn nghỉ dưỡng giữa khung cảnh sông nước và môi trường thiên nhiên trong lành

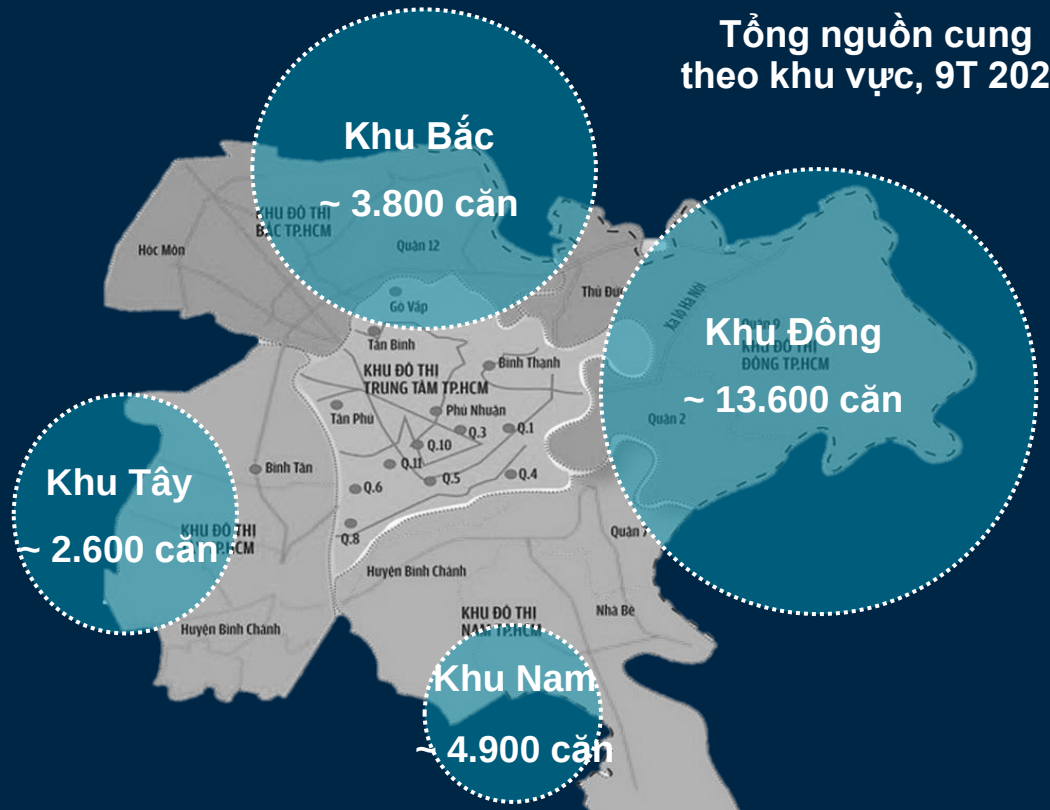
CUNG VS CẦU

CUSHMAN & WAKEFIELD

Chủ đầu tư

- Hầu hết các dự án đều có nhiều tiện ích hơn trước với cơ sở hạ tầng ngoại khu và nội khu hoàn thiện
- Dự án mới sẽ có đầy đủ dịch vụ tiện ích cho một cộng đồng
- Nguồn cung mới có xu hướng dịch chuyển tới các khu vực ngoài trung tâm

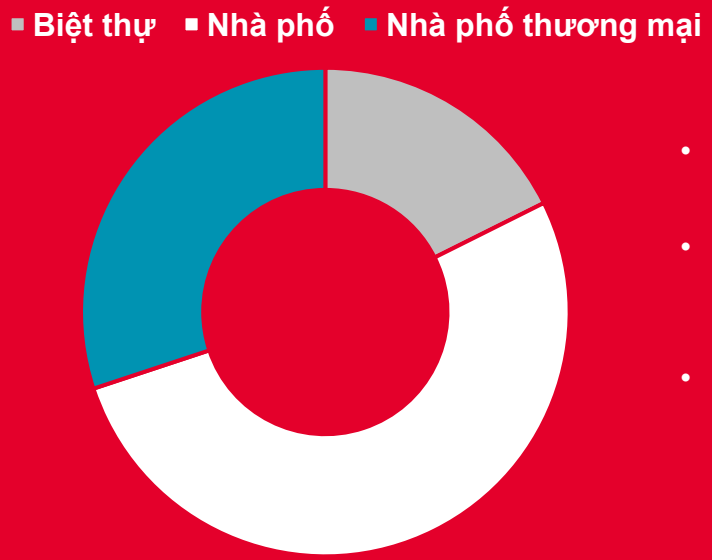
Tổng nguồn cung theo khu vực, 9T 2022



Người mua

- Nhà liền thổ vẫn là loại hình được ưa chuộng nhất
- Dự án có đầy đủ tiện ích, tiện ích đa dạng, hệ sinh thái xanh sẽ được ưu tiên chọn mua
- Chú trọng đến môi trường sống bền vững, lành mạnh, cộng đồng văn minh.

Lượng hấp thụ, 2018 – 9T 2022



- **Nhà phố - loại hình được ưa chuộng nhất**
- **Nhà phố thương mại có lượng hấp thụ cao kể từ năm 2018**
- **Biệt thự có xu hướng nằm ven sông, trong những cộng đồng cư dân khép kín**

AT THE CENTER OF WHAT'S NEXT

CUSHMAN & WAKEFIELD

KEY CONTACTS:
Trang Bui
General Manager, Vietnam
M: +84 909 459 694
E: bui.trang@cushwake.com

THANK YOU

CUSHMAN & WAKEFIELD VIETNAM
#16, 14th floor, Vincom Center
72 Le Thanh Ton, Dist. 1, Ho Chi Minh City

Tel: +8428 3823 7968
Fax: +8428 3823 7969

Email: enquiries.vn@cushwake.com
Website: www.cushmanwakefield.vn