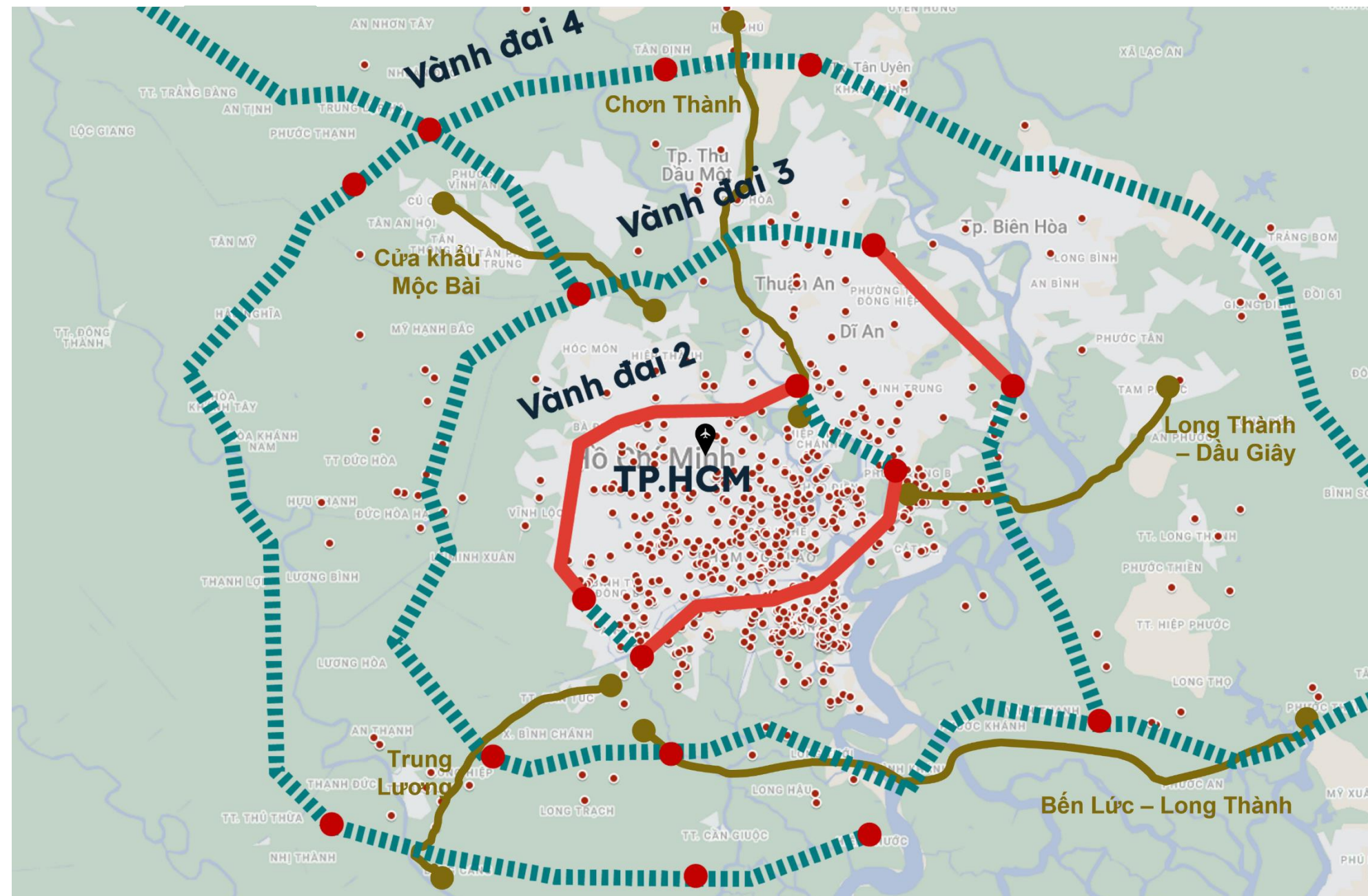


THỊ TRƯỜNG BĐS TP.HỒ CHÍ MINH VÀ MIỀN NAM

Xu hướng phát triển đến vành đai 3

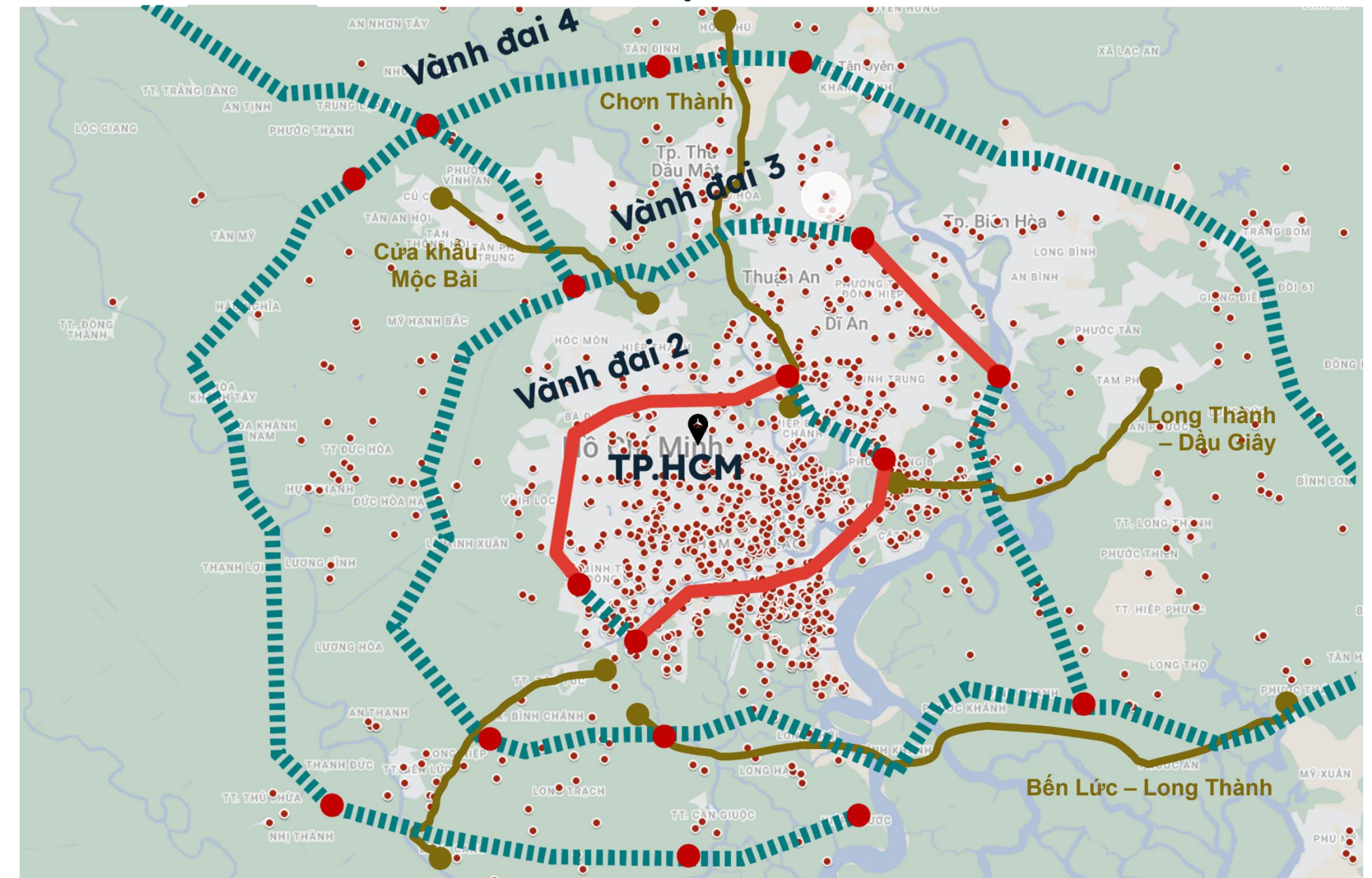
2016

1.076 dự án BĐS



2022

1.915 dự án BĐS



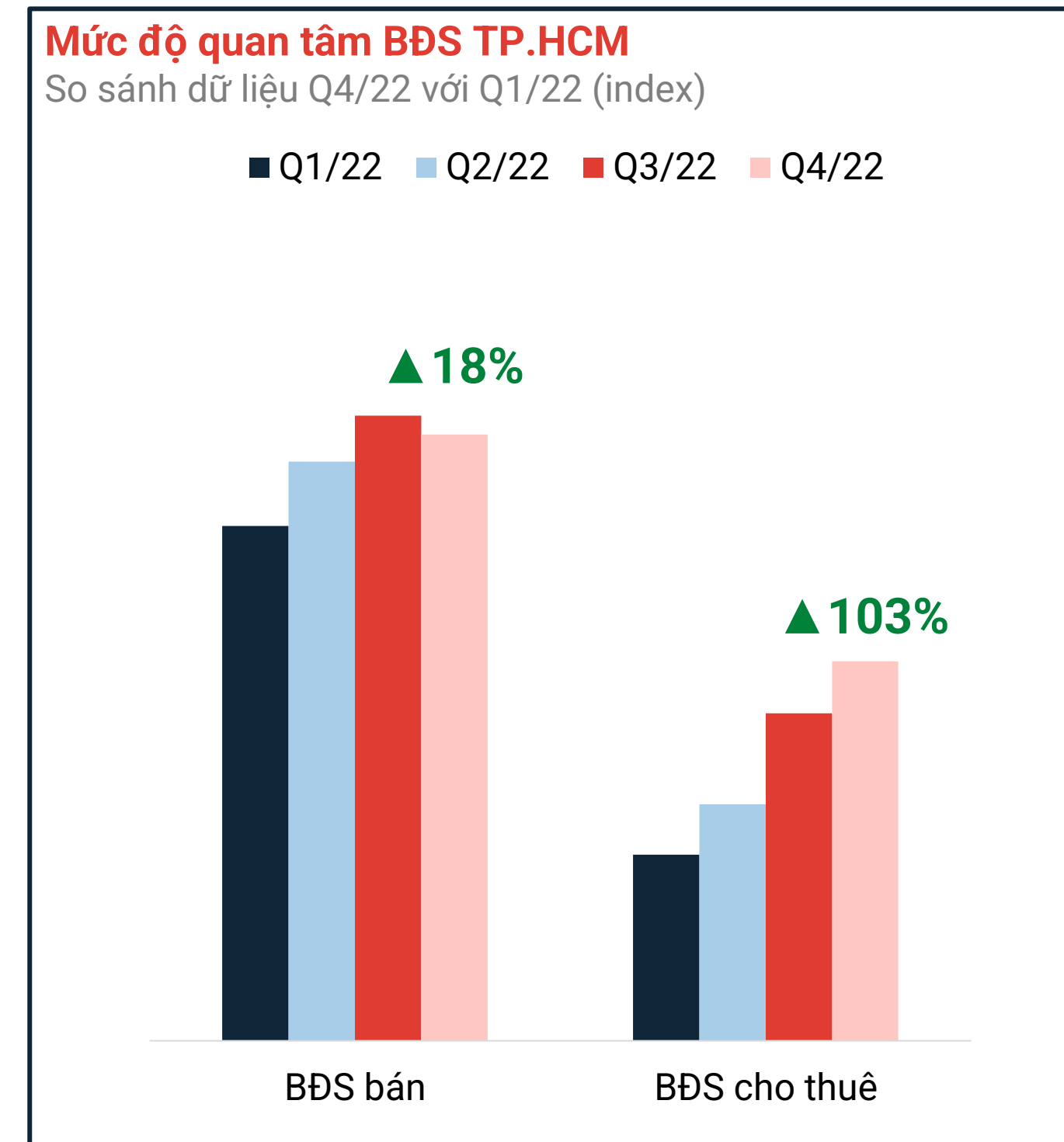
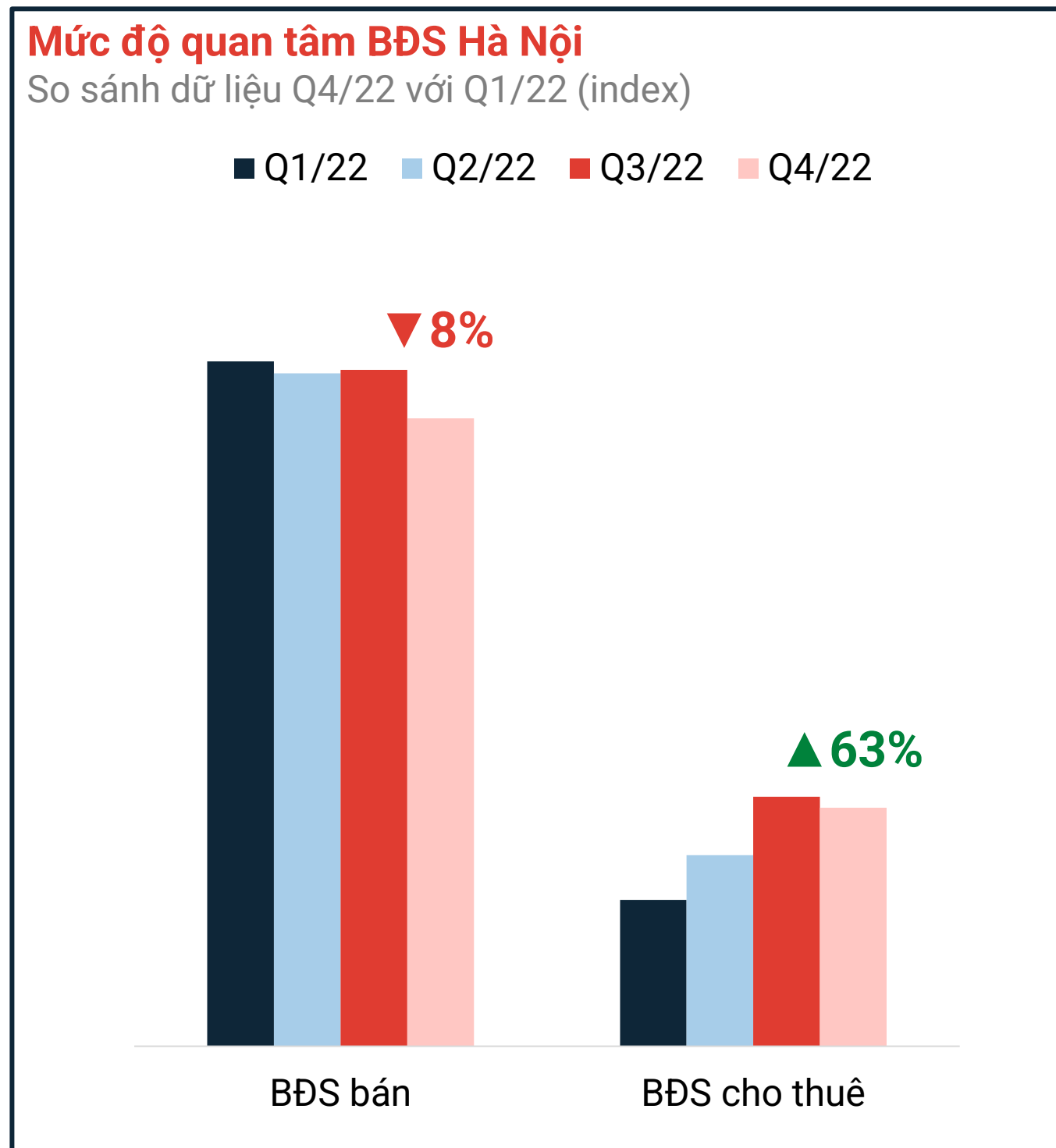
Đoạn vành đai đang khai thác

Đoạn vành đai đang thúc đẩy đầu tư

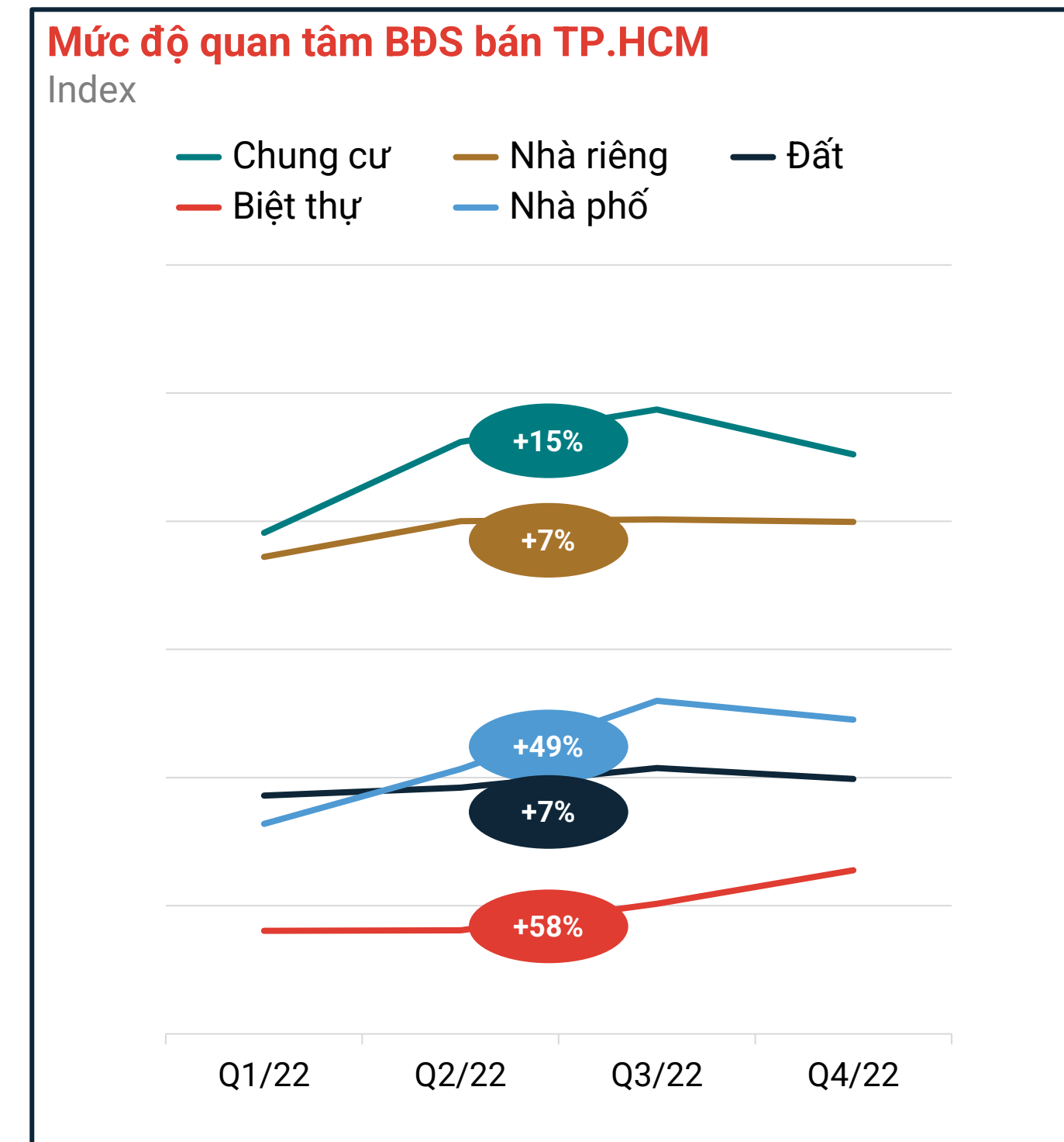
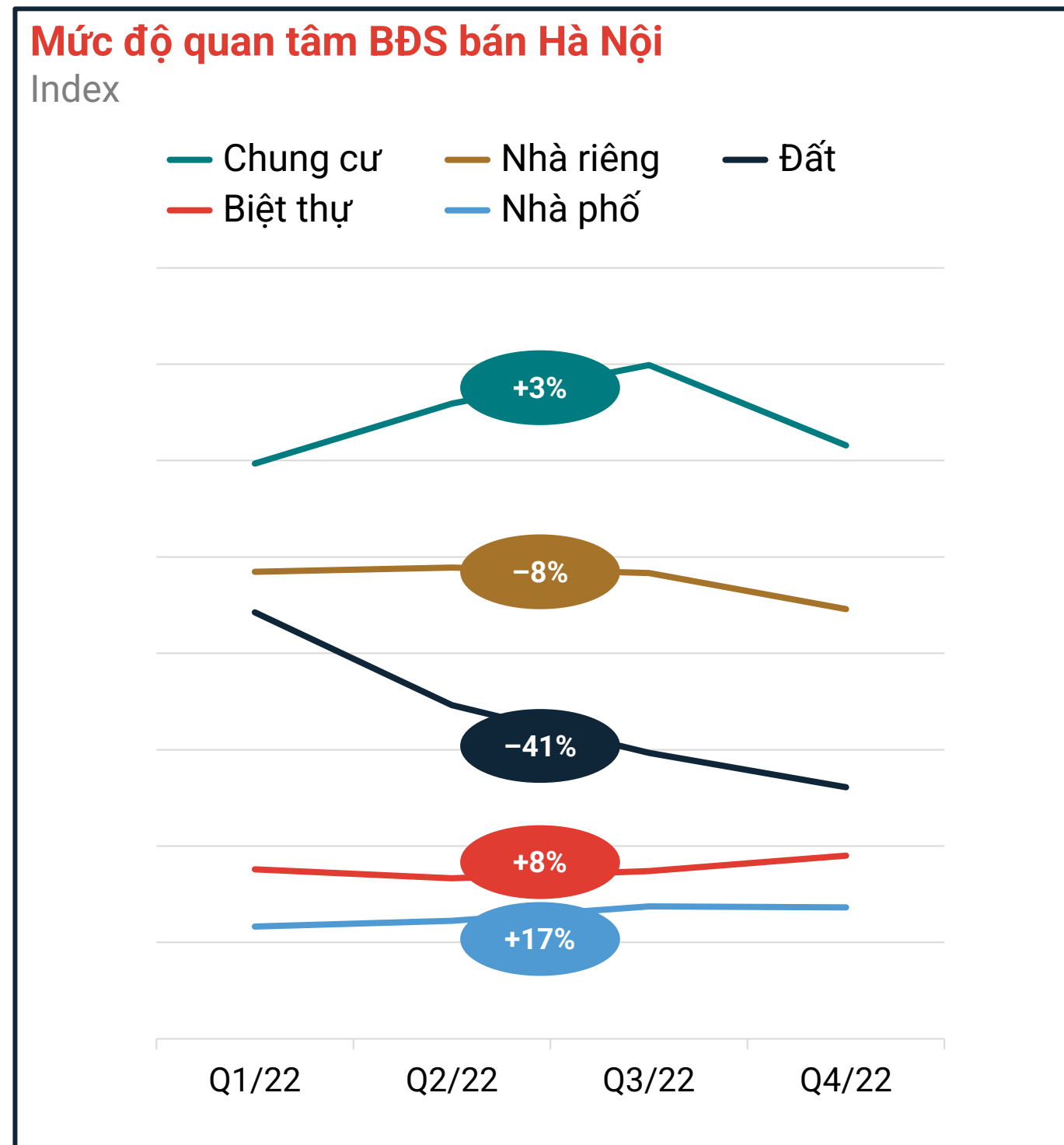
Cao tốc

Dự án BĐS dân cư

Thị trường TP.HCM hồi phục ở cả mảng bán và cho thuê, mức độ quan tâm tăng cao hơn so với thị trường Hà Nội



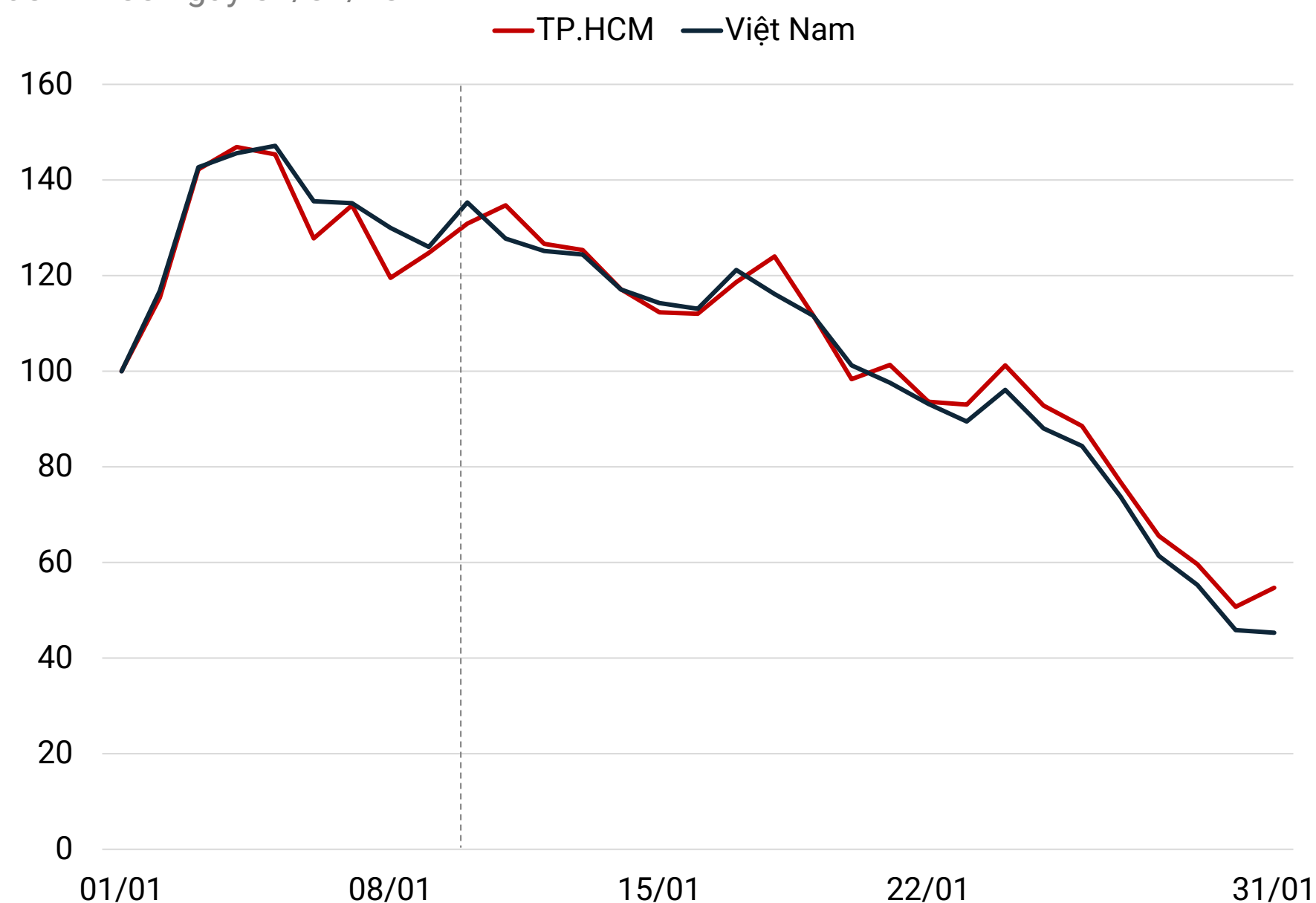
Nhà phố và biệt thự TP.HCM là 2 loại hình BĐS bán phục hồi tốt nhất, thị trường Hà Nội cũng có xu hướng tương tự



Thị trường BĐS TP.HCM 2022: mức độ quan tâm chịu ảnh hưởng từ nhiều biến động lớn

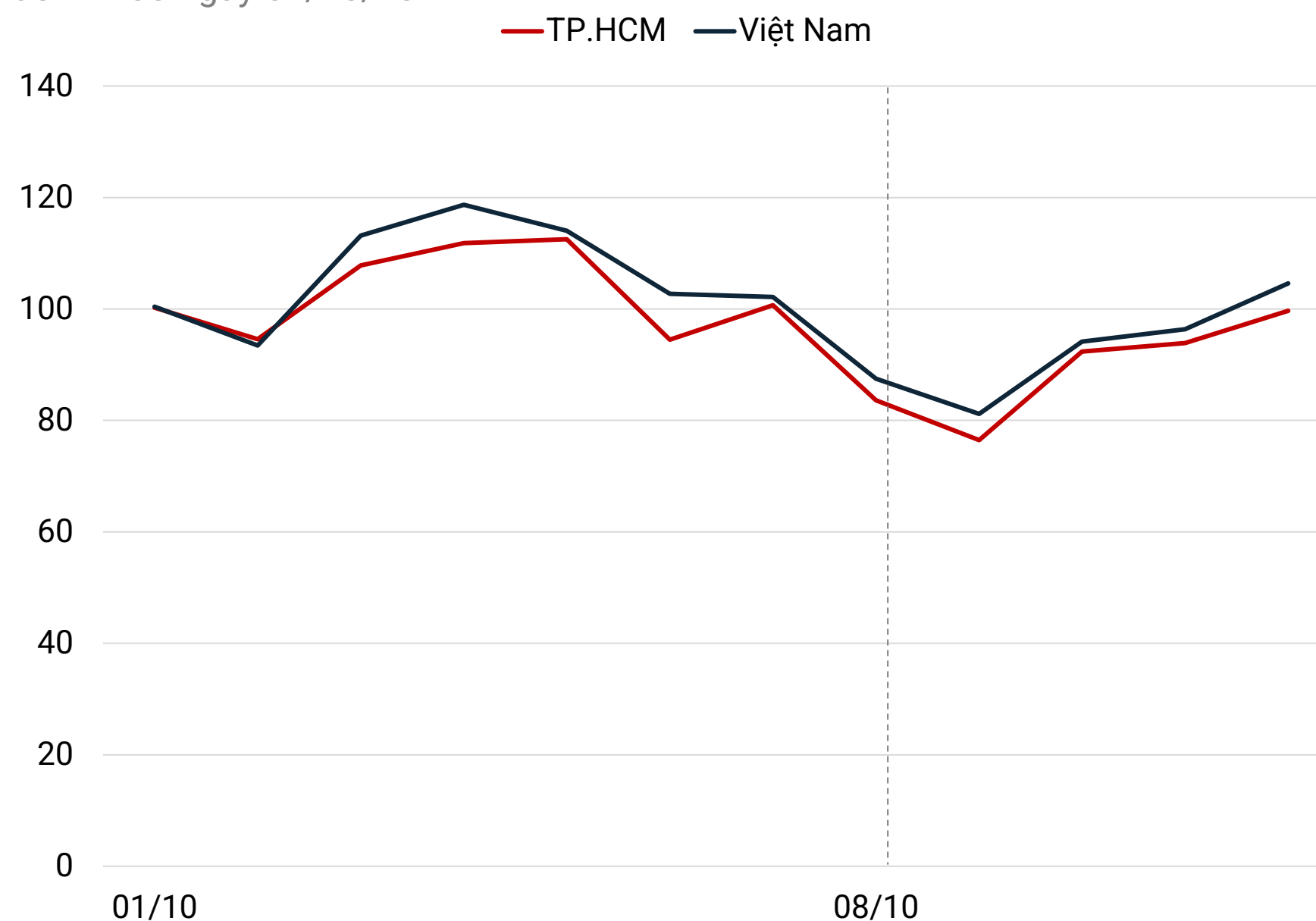
Biến động mức độ quan tâm từ sự kiện Tân Hoàng Minh xin bỏ cọc lô đất đầu giá ở Thủ Thiêm

Index = 100 ngày 01/01/2022



Biến động mức độ quan tâm từ sự kiện chủ tịch Vạn Thịnh Phát bị bắt giữ do sai phạm trái phiếu

Index = 100 ngày 01/10/2022

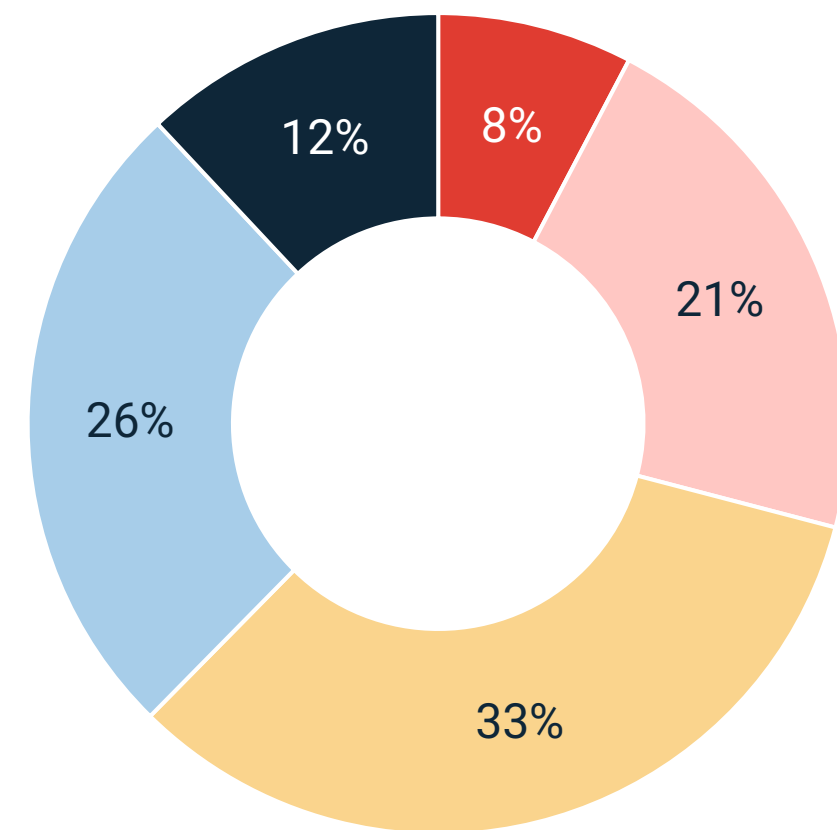


Đánh giá triển vọng giá bán BĐS trong tương lai qua khảo sát các nhà môi giới

Dự đoán về giá bán BĐS của môi giới Hà Nội

Khảo sát môi giới (n = 117)

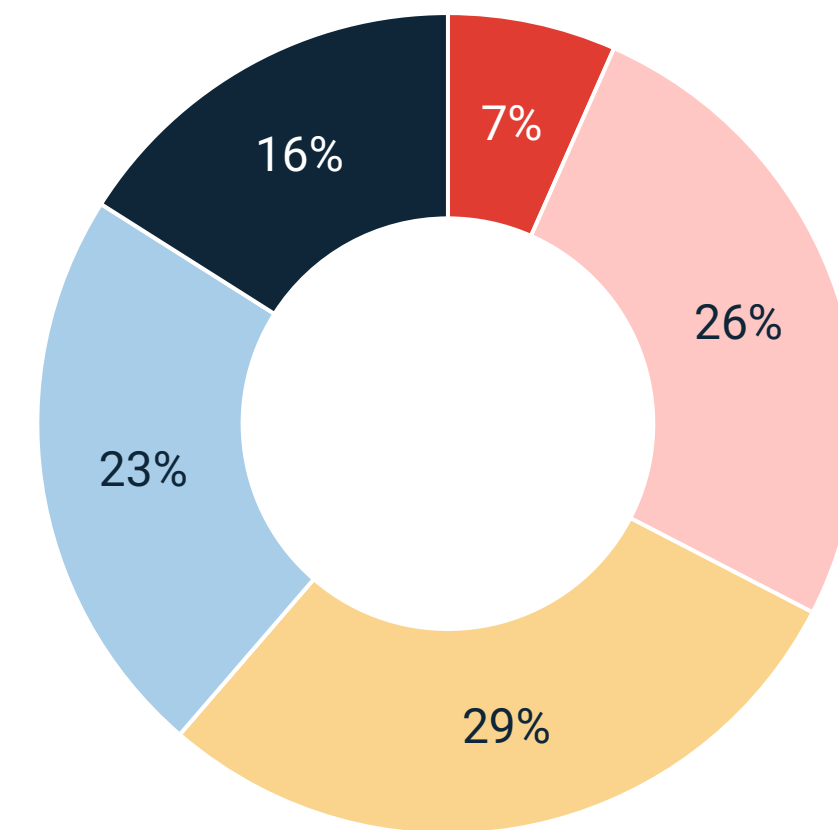
■ Tăng mạnh ■ Tăng nhẹ ■ Đi ngang
■ Giảm nhẹ ■ Giảm mạnh



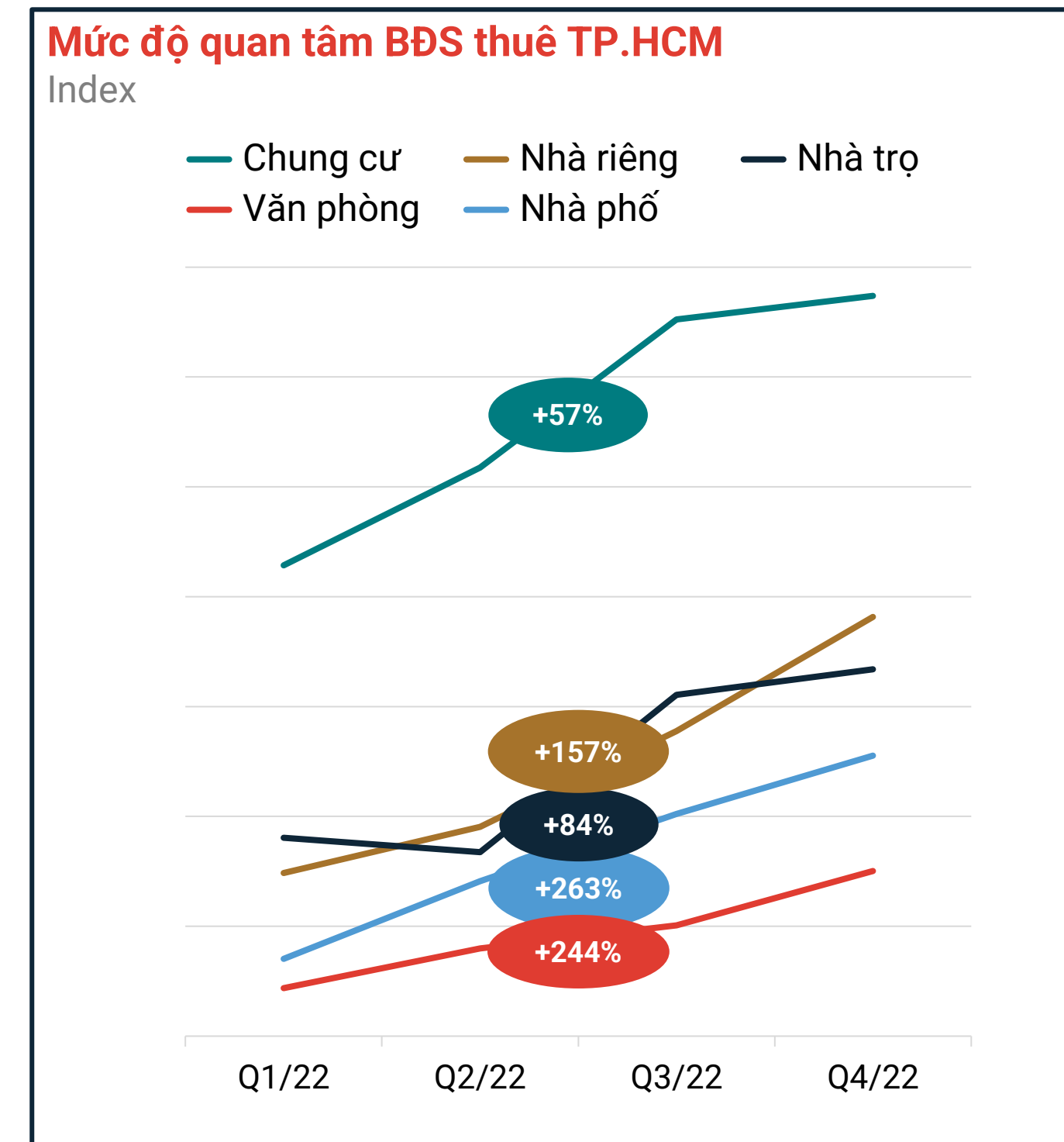
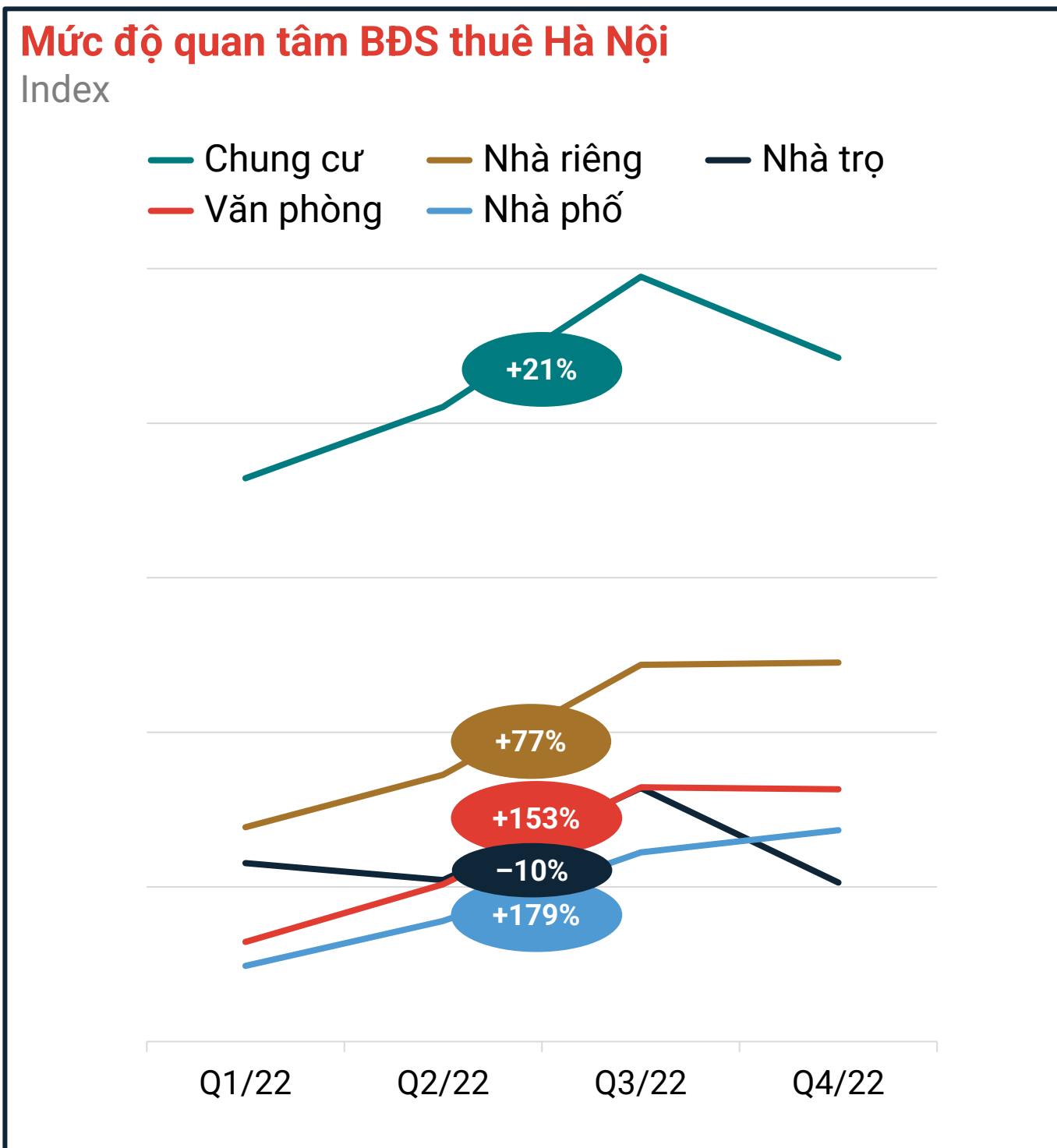
Dự đoán về giá bán BĐS của môi giới TP.HCM

Khảo sát môi giới (n = 182)

■ Tăng mạnh ■ Tăng nhẹ ■ Đi ngang
■ Giảm nhẹ ■ Giảm mạnh



BĐS thuê phục hồi mạnh mẽ trong 2022 tại cả 2 thành phố lớn, đặc biệt ở loại hình nhà phố

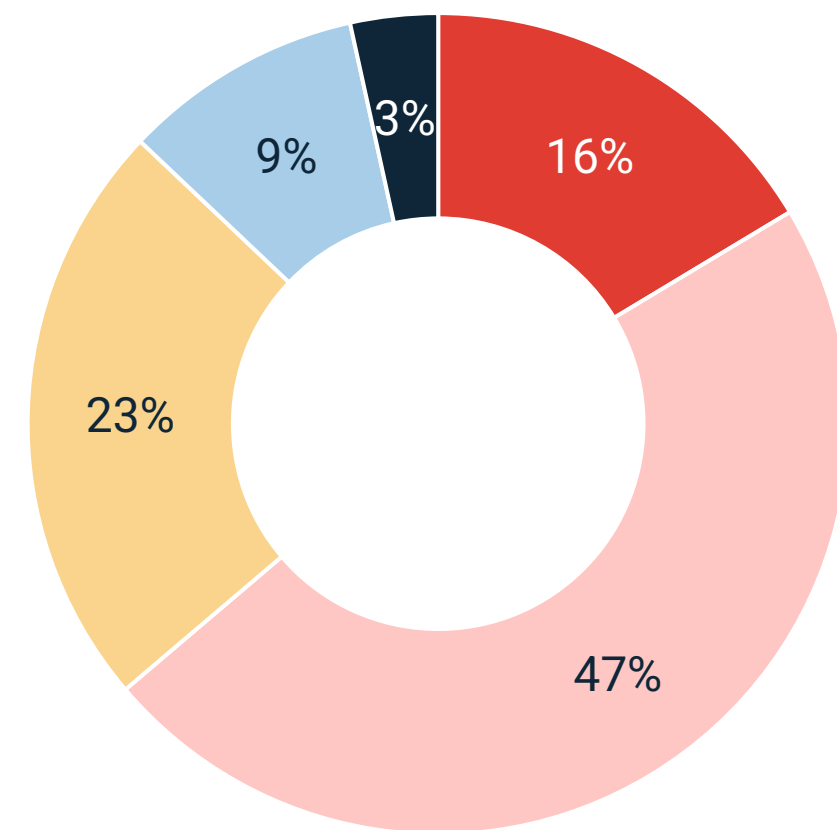


Đánh giá triển vọng giá thuê BĐS trong tương lai qua khảo sát các nhà môi giới

Dự đoán về giá thuê BĐS của môi giới Hà Nội

Khảo sát môi giới (n = 117)

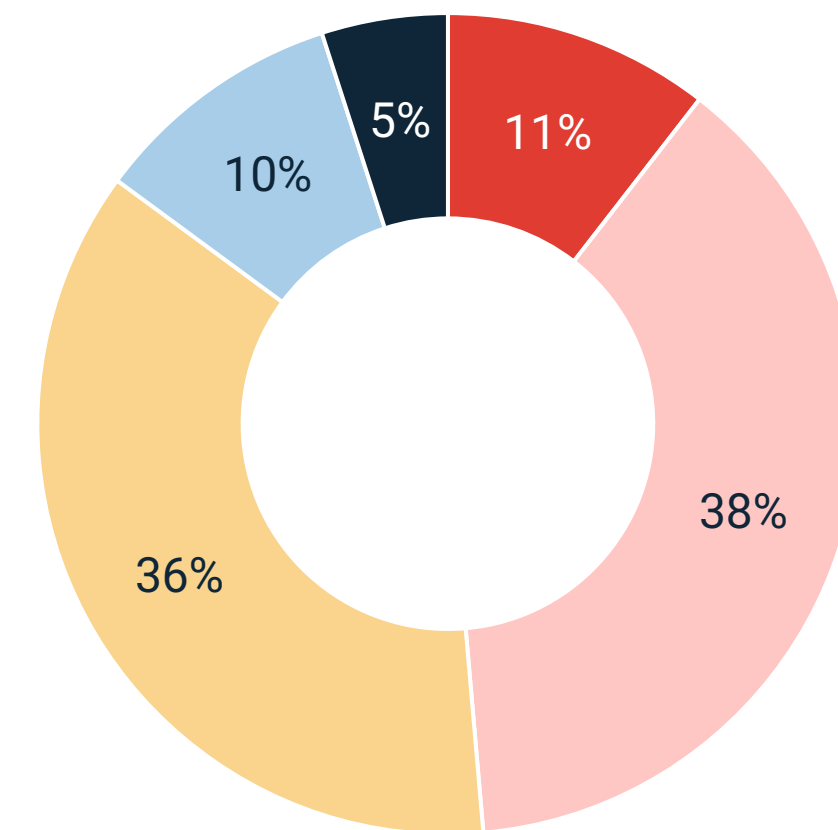
■ Tăng mạnh ■ Tăng nhẹ ■ Đi ngang
■ Giảm nhẹ ■ Giảm mạnh



Dự đoán về giá thuê BĐS của môi giới TP.HCM

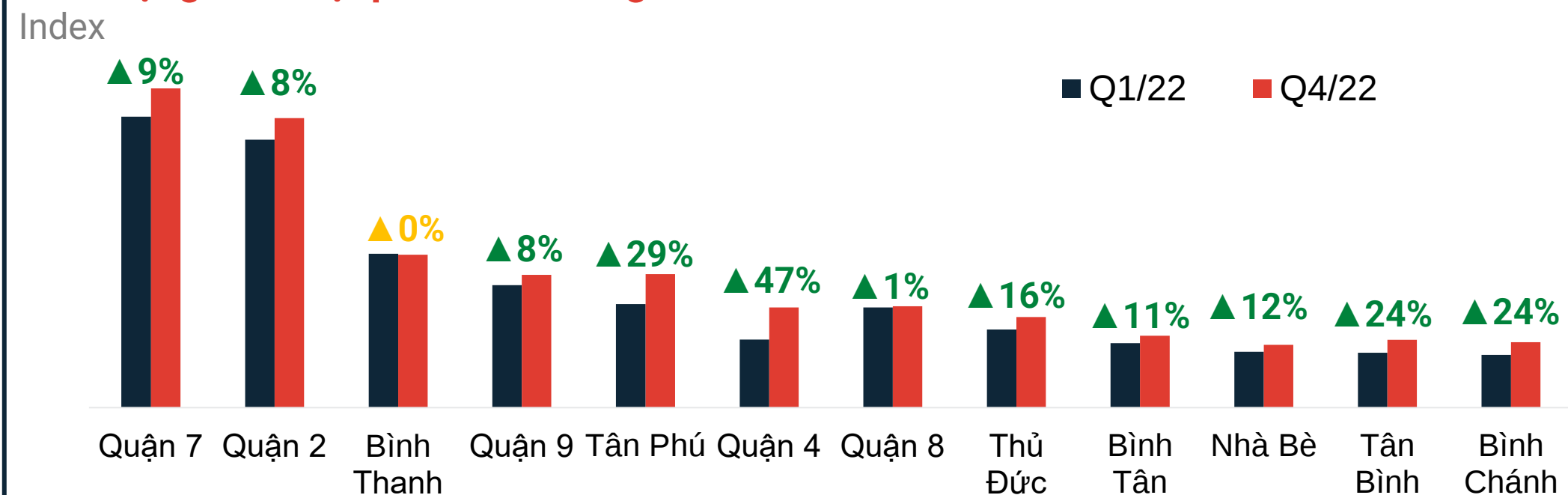
Khảo sát môi giới (n = 182)

■ Tăng mạnh ■ Tăng nhẹ ■ Đi ngang
■ Giảm nhẹ ■ Giảm mạnh



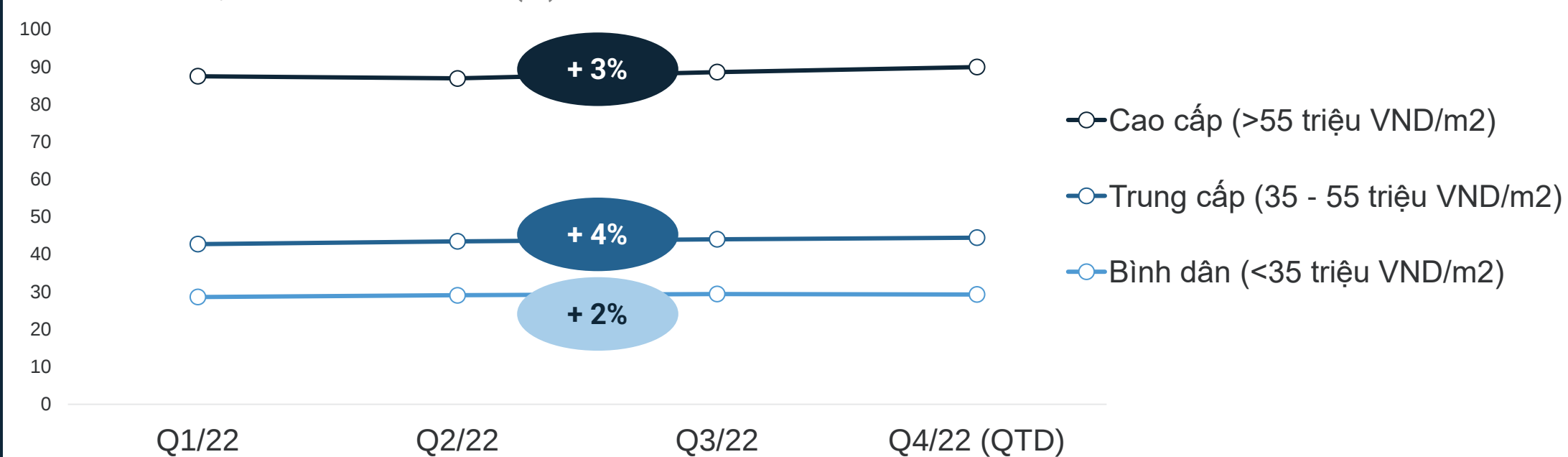
Chung cư bán: mức độ quan tâm tăng đều nhưng giá bán gần như đi ngang trong cả năm

Biến động mức độ quan tâm chung cư bán TP.HCM



Biến động giá bán chung cư TP.HCM

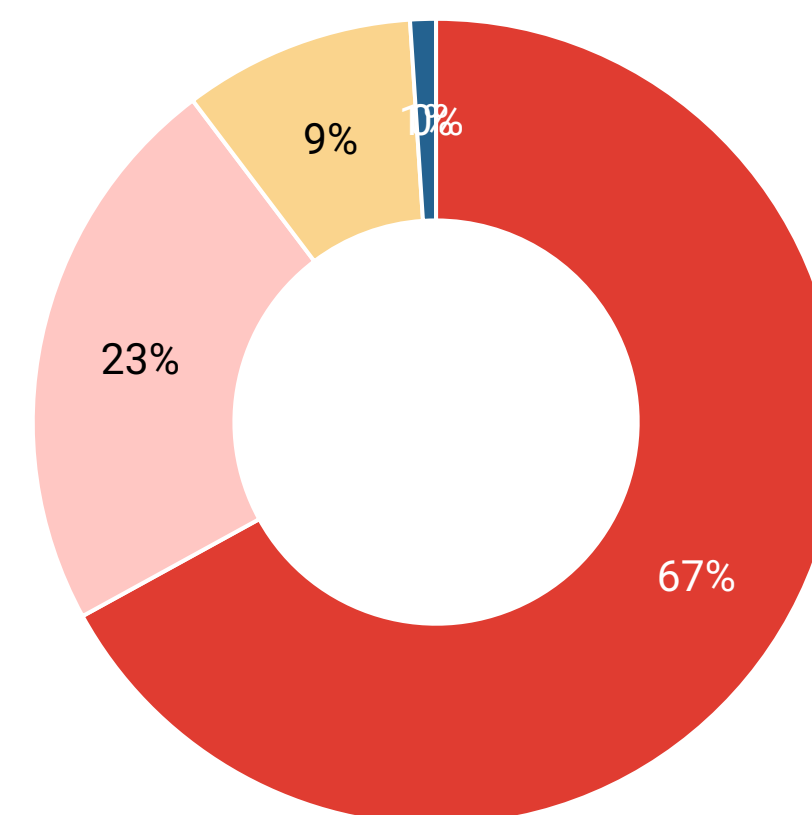
So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



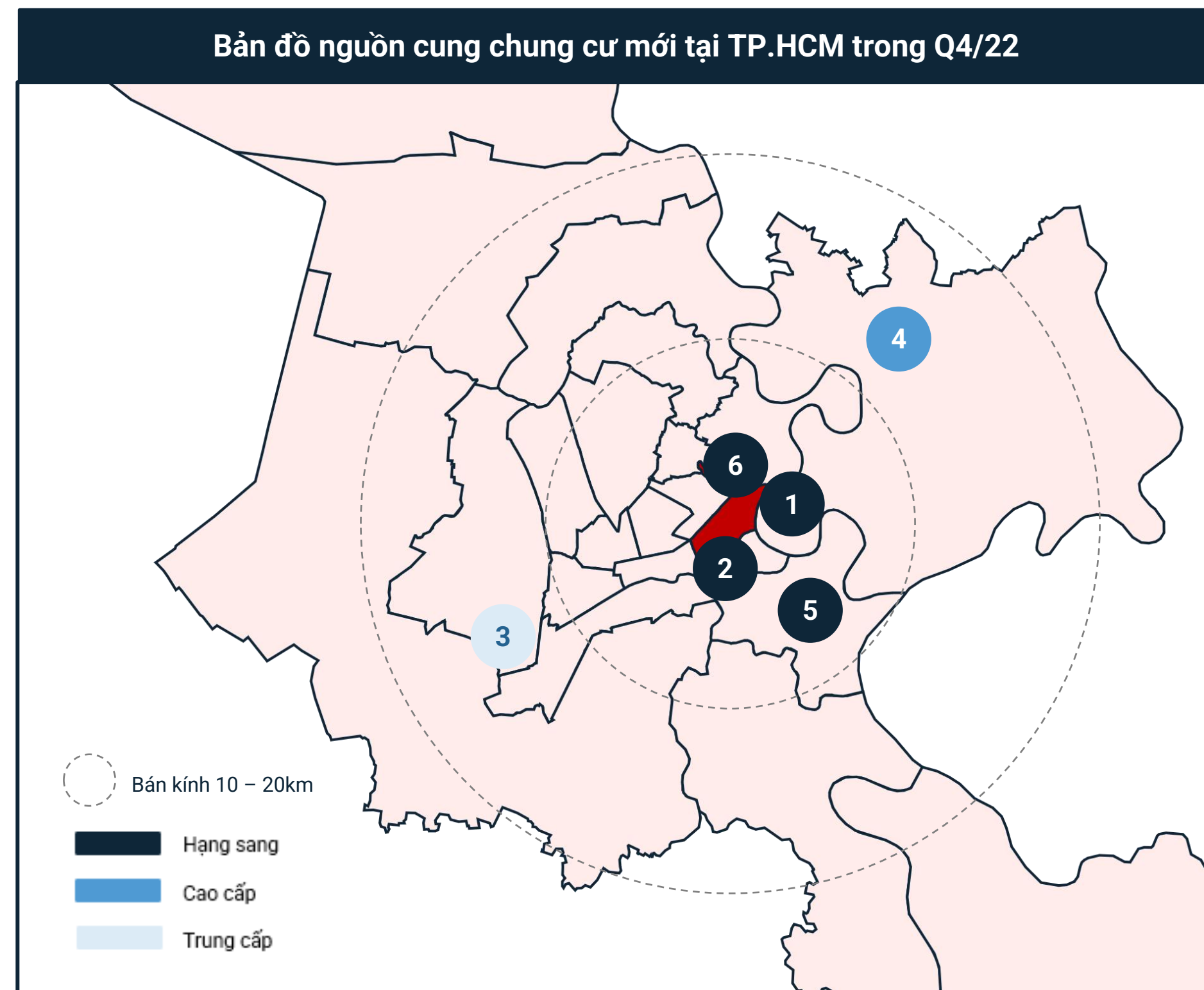
Đánh giá biến động lượng giao dịch của môi giới bán chung cư tại TP.HCM

Khảo sát môi giới (n = 97)

- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Ổn định (-10% tới 10%)
- Tăng (10% đến 50%)
- Tăng mạnh (trên 50%)



Nguồn cung mới tập trung ở khu vực trung tâm và phân khúc hạng sang, Q4/22 ghi nhận tỷ lệ hấp thụ giảm mạnh



1 The Metropole
170 – 180 triệu VND/m²



2 Thu Thiem Zeit River
140 – 160 triệu VND/m²



3 Akari City
45 – 55 triệu VND/m²



4 Moonlight Avenue
58 – 62 triệu VND/m²



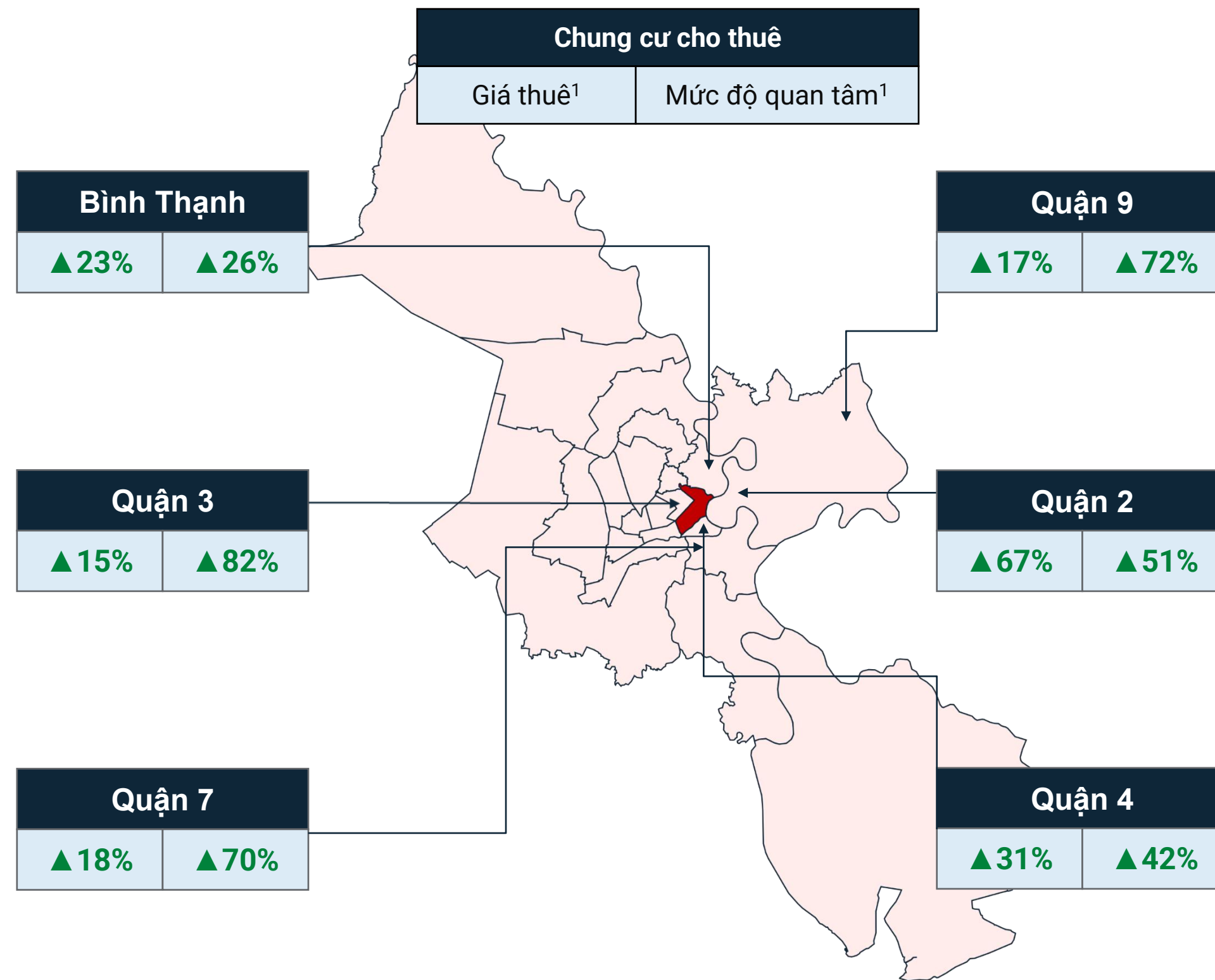
5 De La Sol
110 – 120 triệu VND/m²



6 The MARQ
200 – 260 triệu VND/m²

Thống kê nguồn cung chung cư mới tại TP.HCM trong 2022			
STT	Thời điểm	Số căn bán	Tỷ lệ hấp thụ
1	Q1/22	1.500	80%
2	Q2/22	13.200	70%
3	Q3/22	1.250	52%
4	Q4/22	300	25%

Chung cư cho thuê TP.HCM: phục hồi mạnh mẽ trong năm nhưng giá thuê chỉ về mức trước dịch



Biến động giá thuê chung cư tại TP.HCM

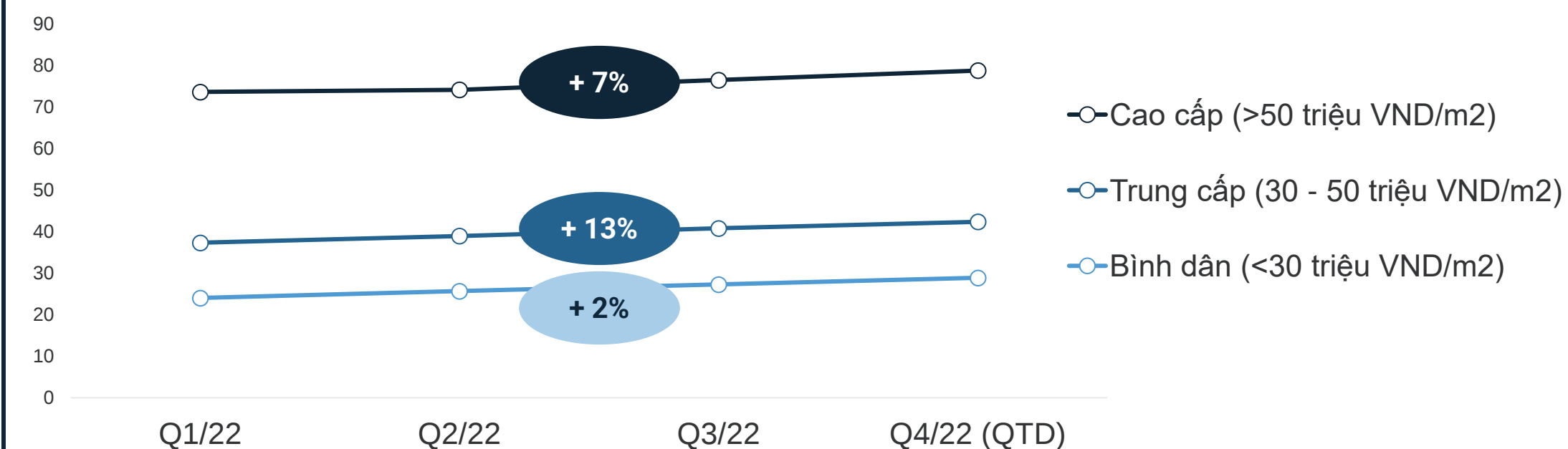
Triệu VND/tháng²



So với Hà Nội, chung cư TP.HCM hiện có tốc độ tăng giá và lợi suất cho thuê chung cư thấp hơn

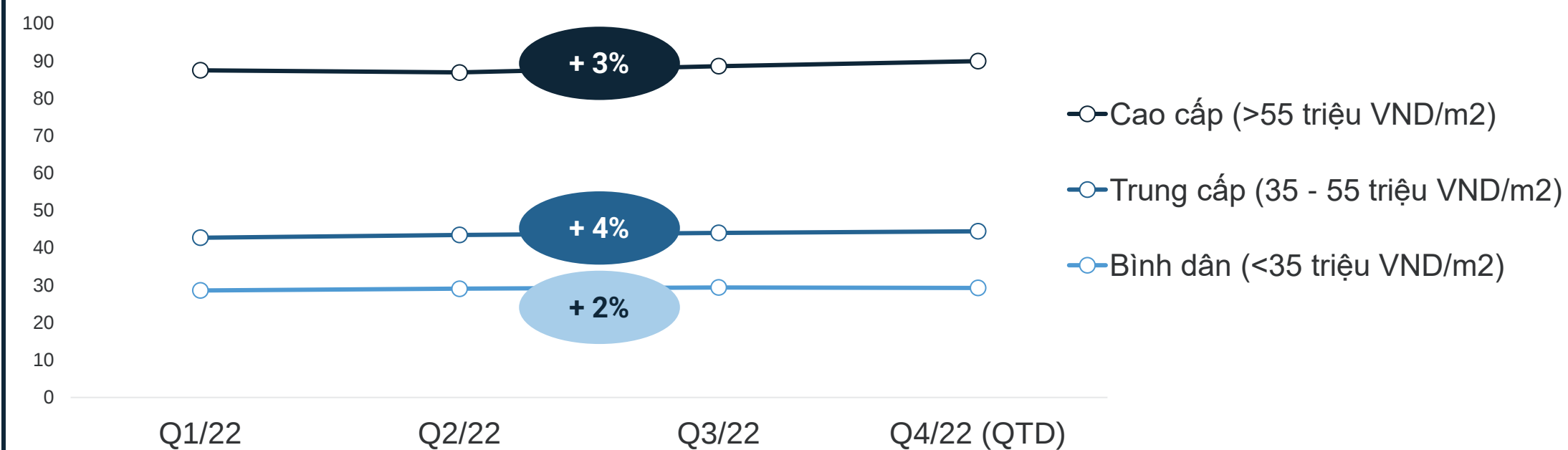
Biến động giá bán chung cư Hà Nội

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



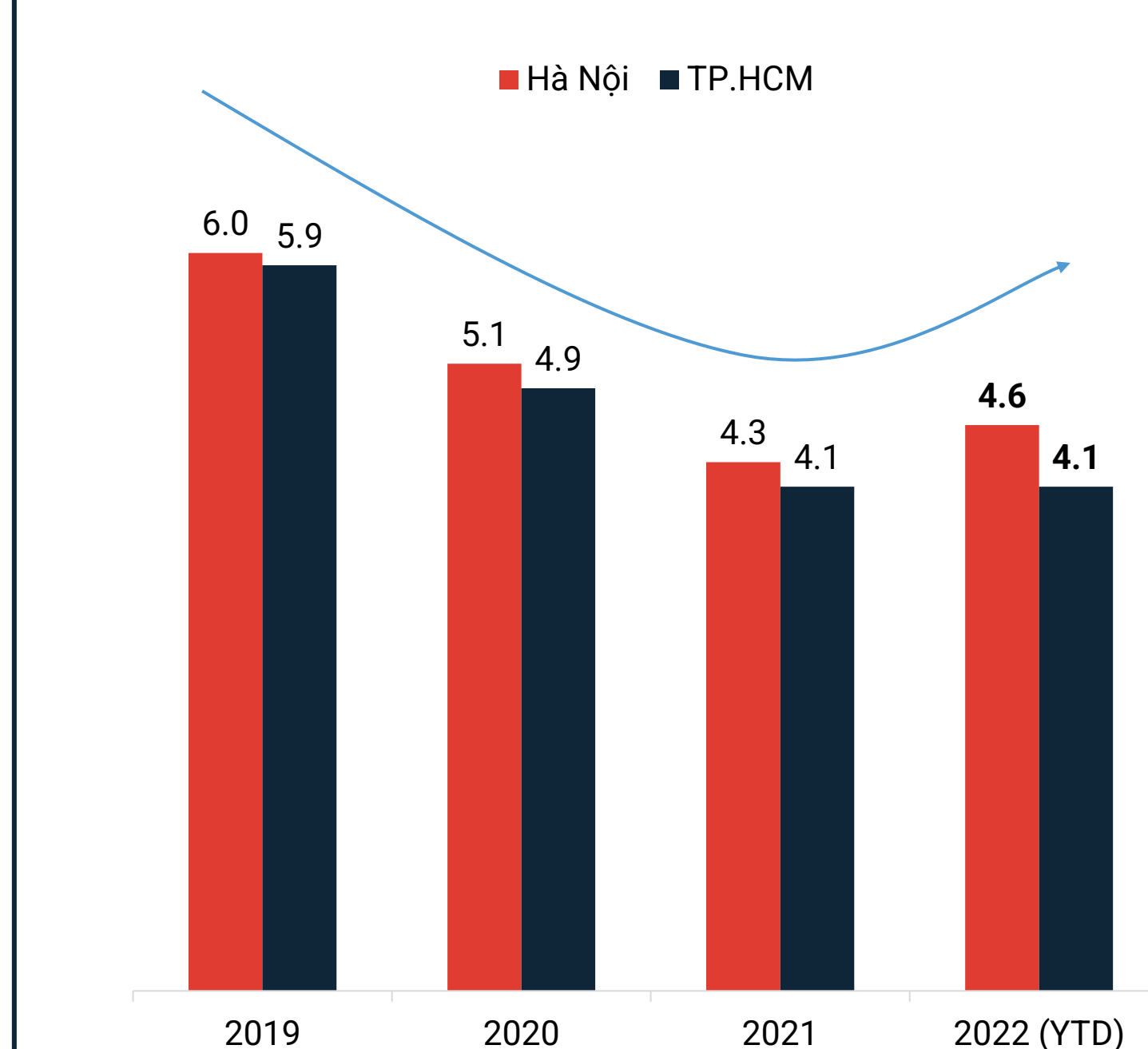
Biến động giá bán chung cư TP.HCM

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



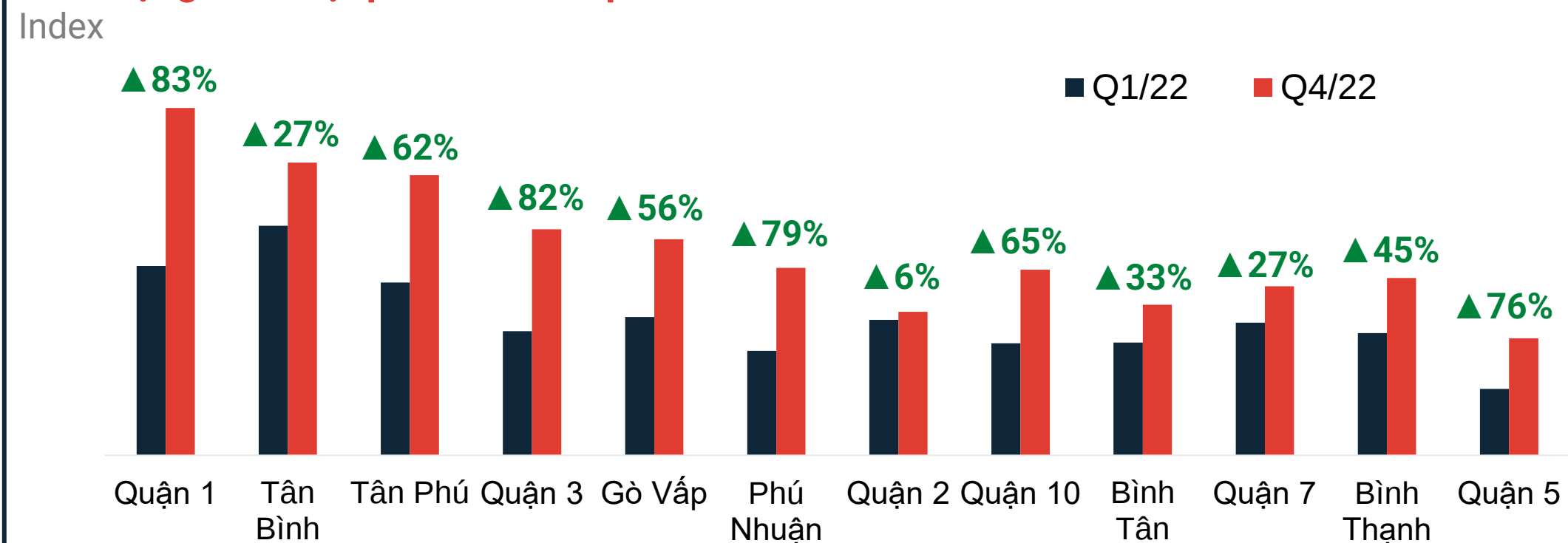
Lợi suất cho thuê chung cư tại 2 thành phố lớn

Lợi suất cho thuê (%)



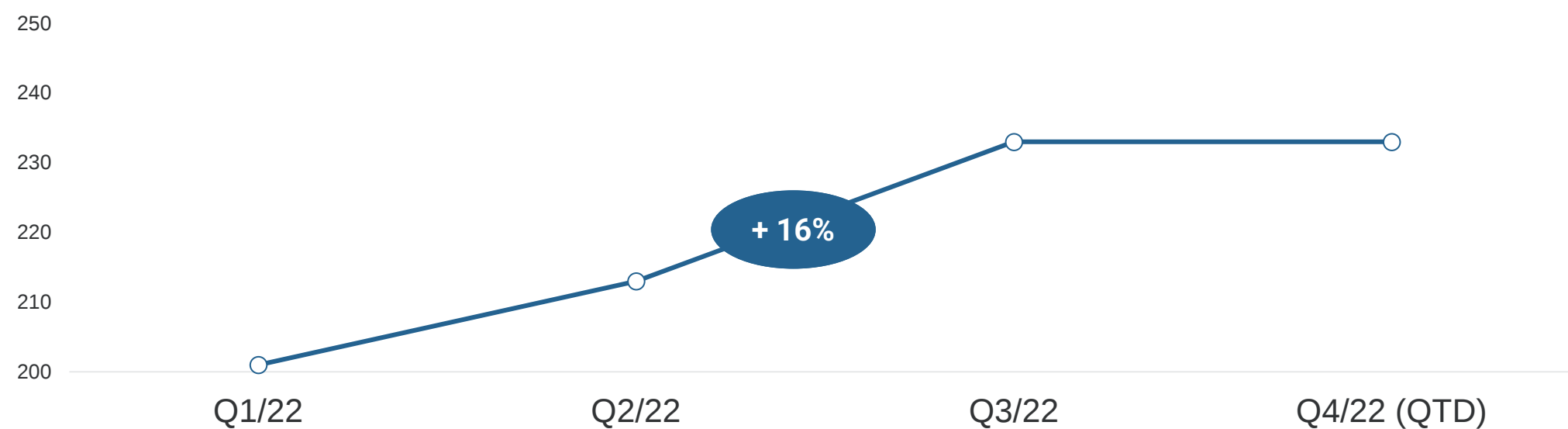
Nhà phố bán TP.HCM: mức độ quan tâm tăng và giá bán tăng ở hầu hết khu vực

Biến động mức độ quan tâm nhà phố bán TP.HCM



Biến động giá bán nhà phố TP.HCM

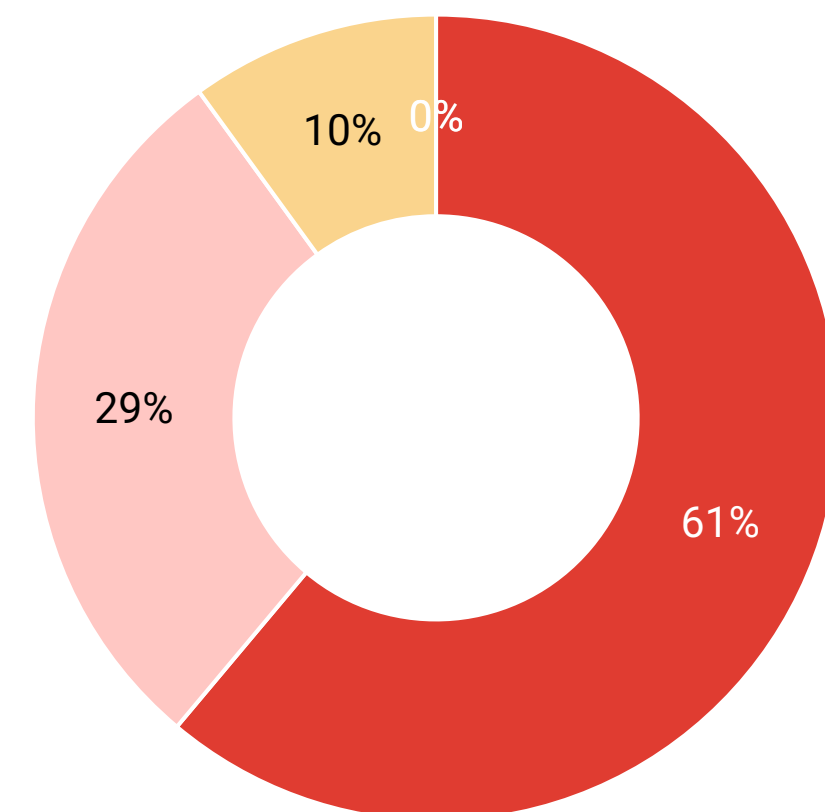
So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



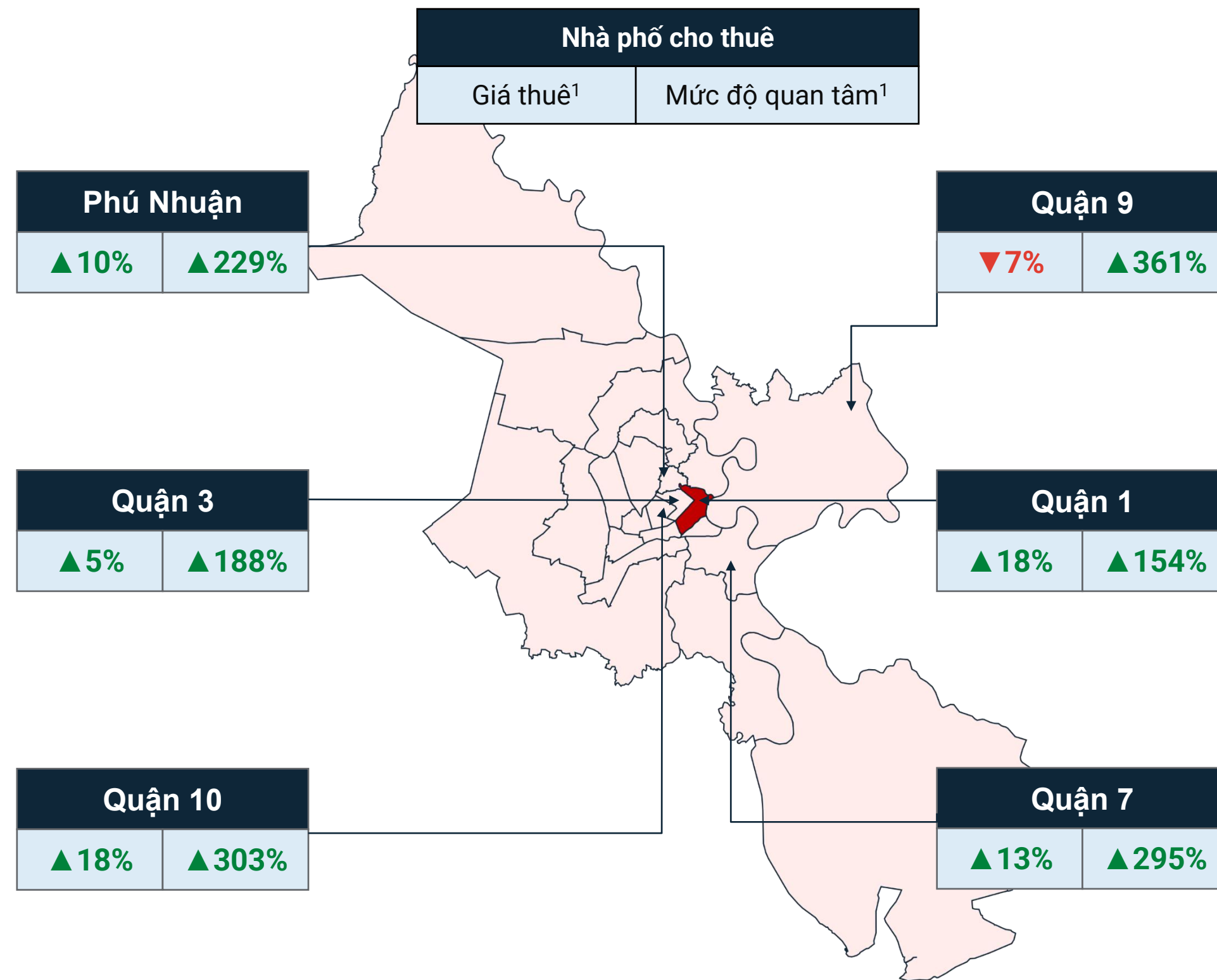
Đánh giá biến động lượng giao dịch của môi giới bán nhà phố tại TP.HCM

Khảo sát môi giới (n = 91)

- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Ổn định (-10% tới 10%)
- Tăng (10% đến 50%)
- Tăng mạnh (trên 50%)

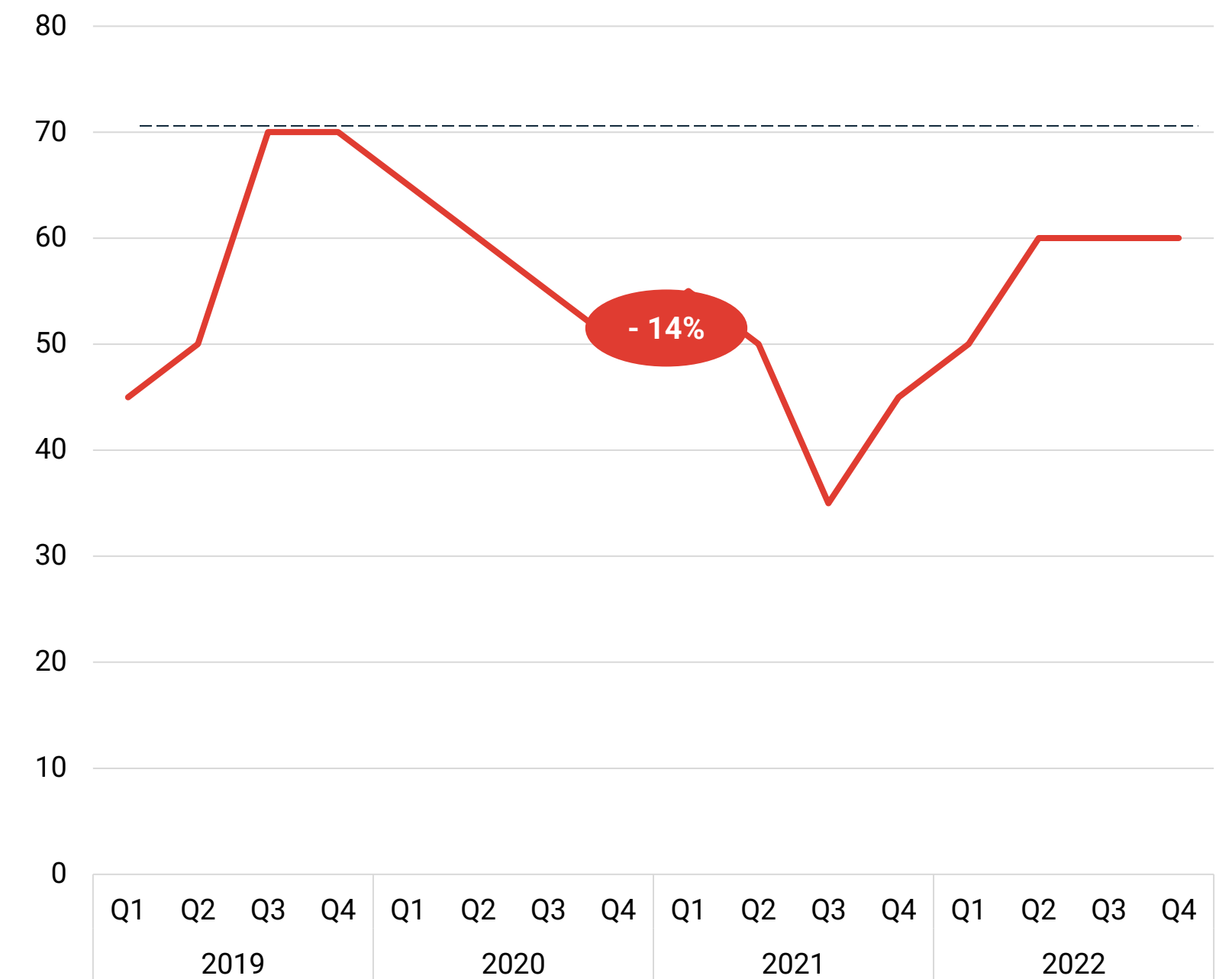


Nhà phố cho thuê: mức độ quan tâm tăng



Biến động giá thuê nhà phố tại TP.HCM

Triệu VND/tháng²



MĐQT = Mức độ quan tâm

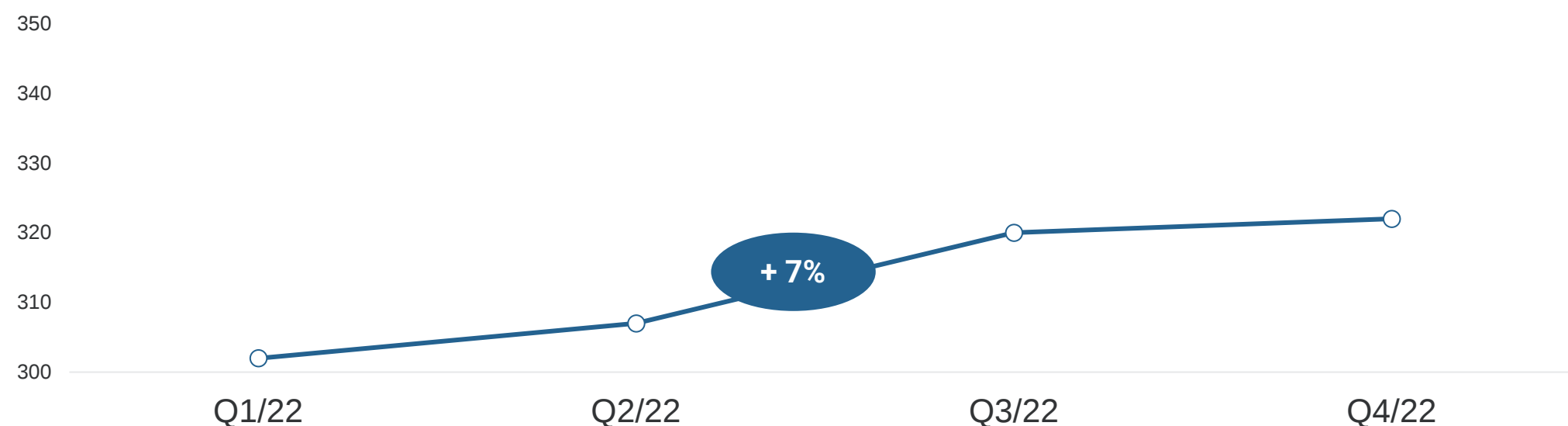
¹ So sánh dữ liệu Q4/22 với Q1/22

² So sánh dữ liệu Q4/22 với Q3/19

So với Hà Nội, nhà phố TP.HCM vẫn có tốc độ tăng giá và lợi suất cho thuê cao hơn

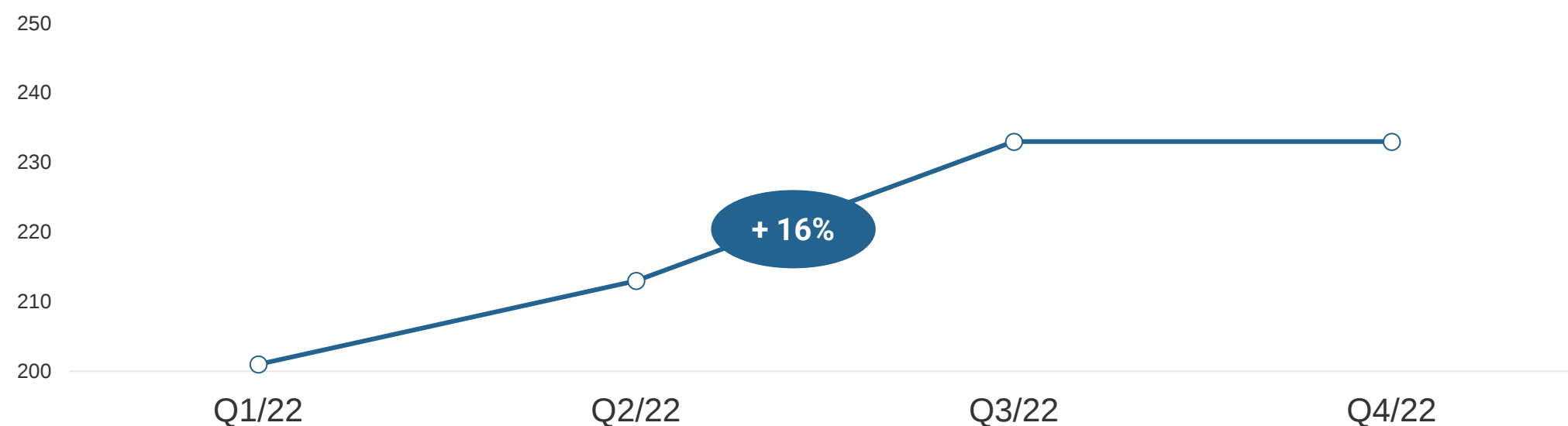
Biến động giá bán nhà phố Hà Nội

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)



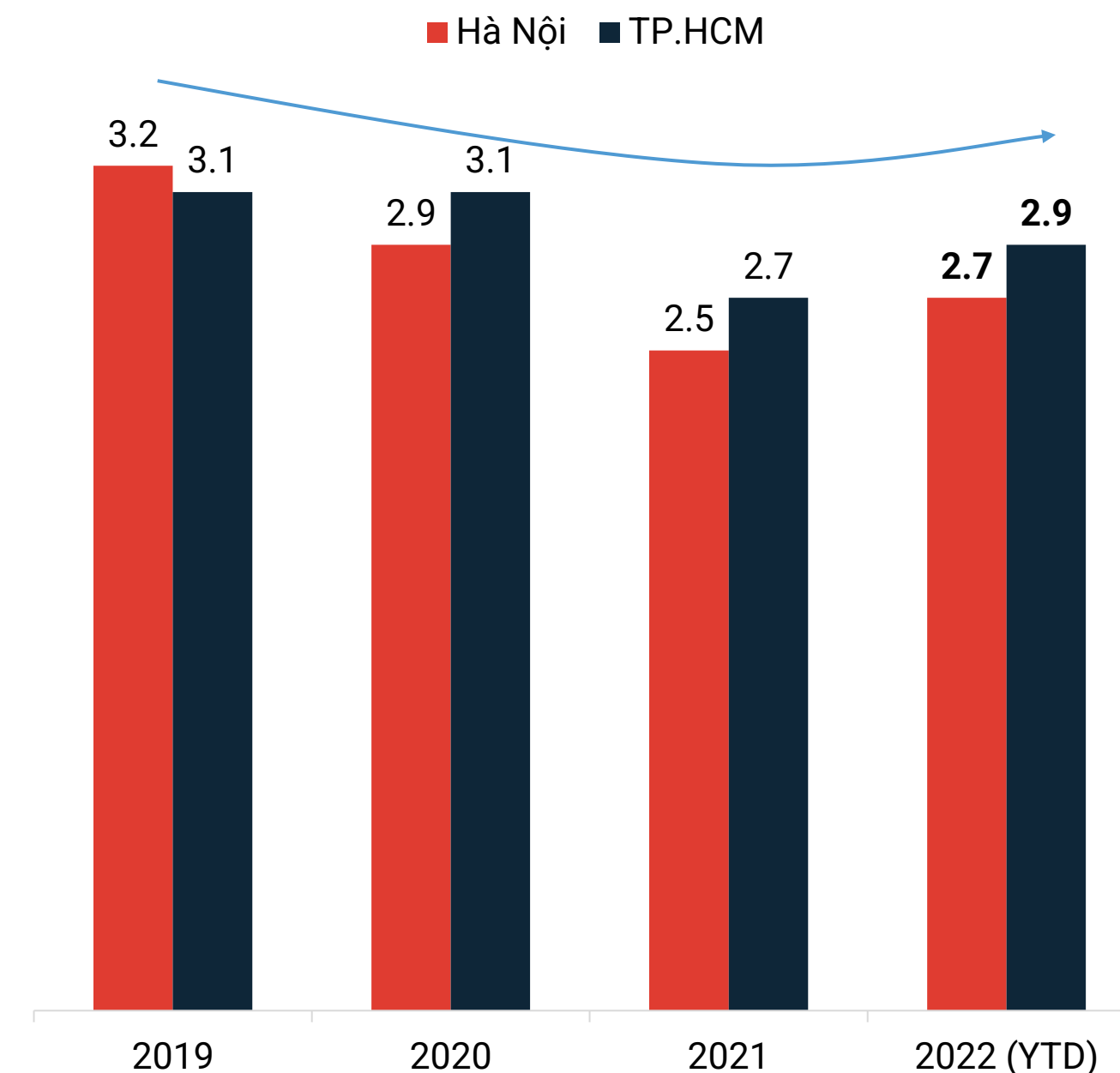
Biến động giá bán nhà phố TP.HCM

So sánh dữ liệu Q4/22 và Q1/22 (%)

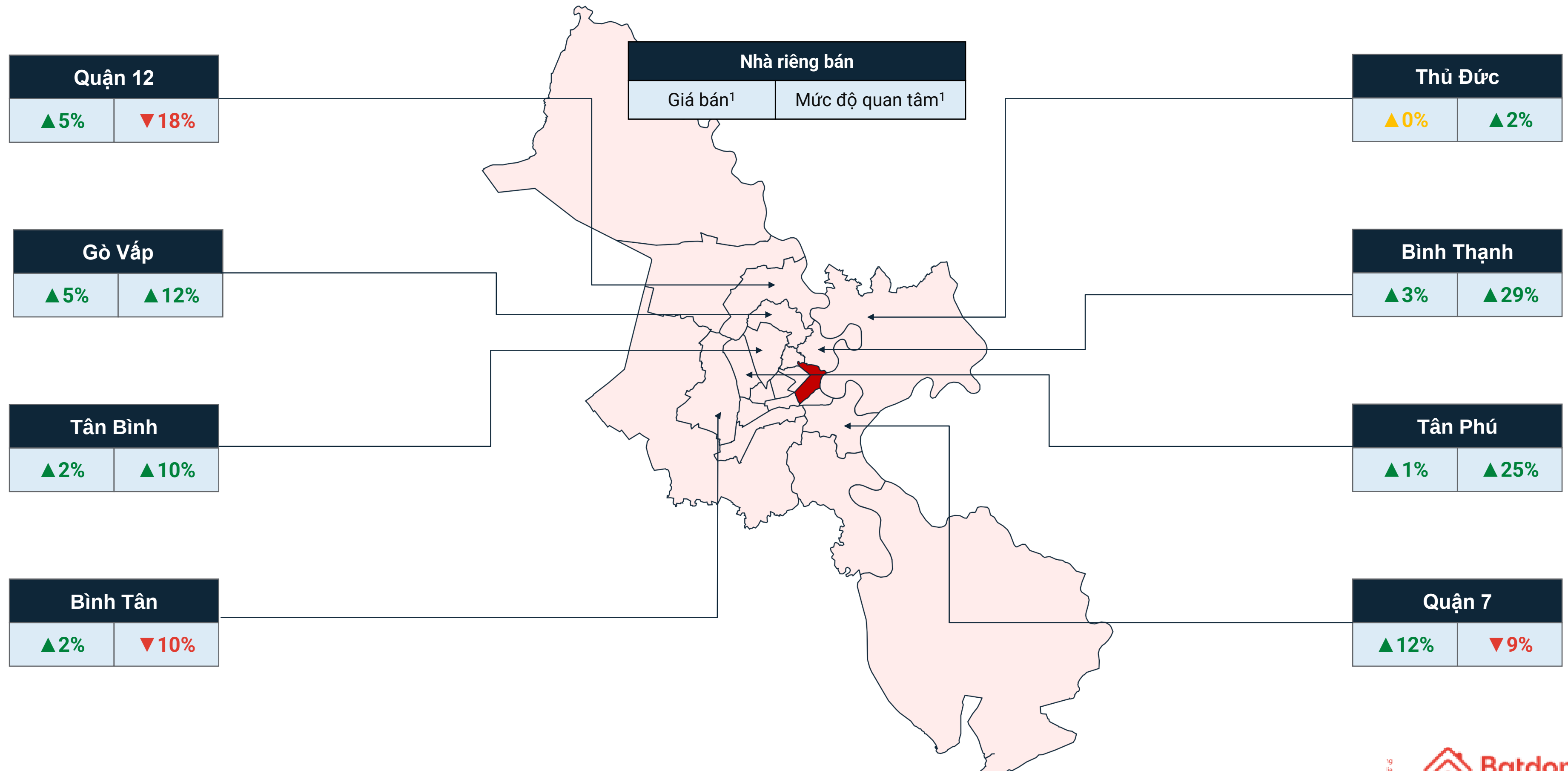


Lợi suất cho thuê nhà phố tại 2 thành phố lớn

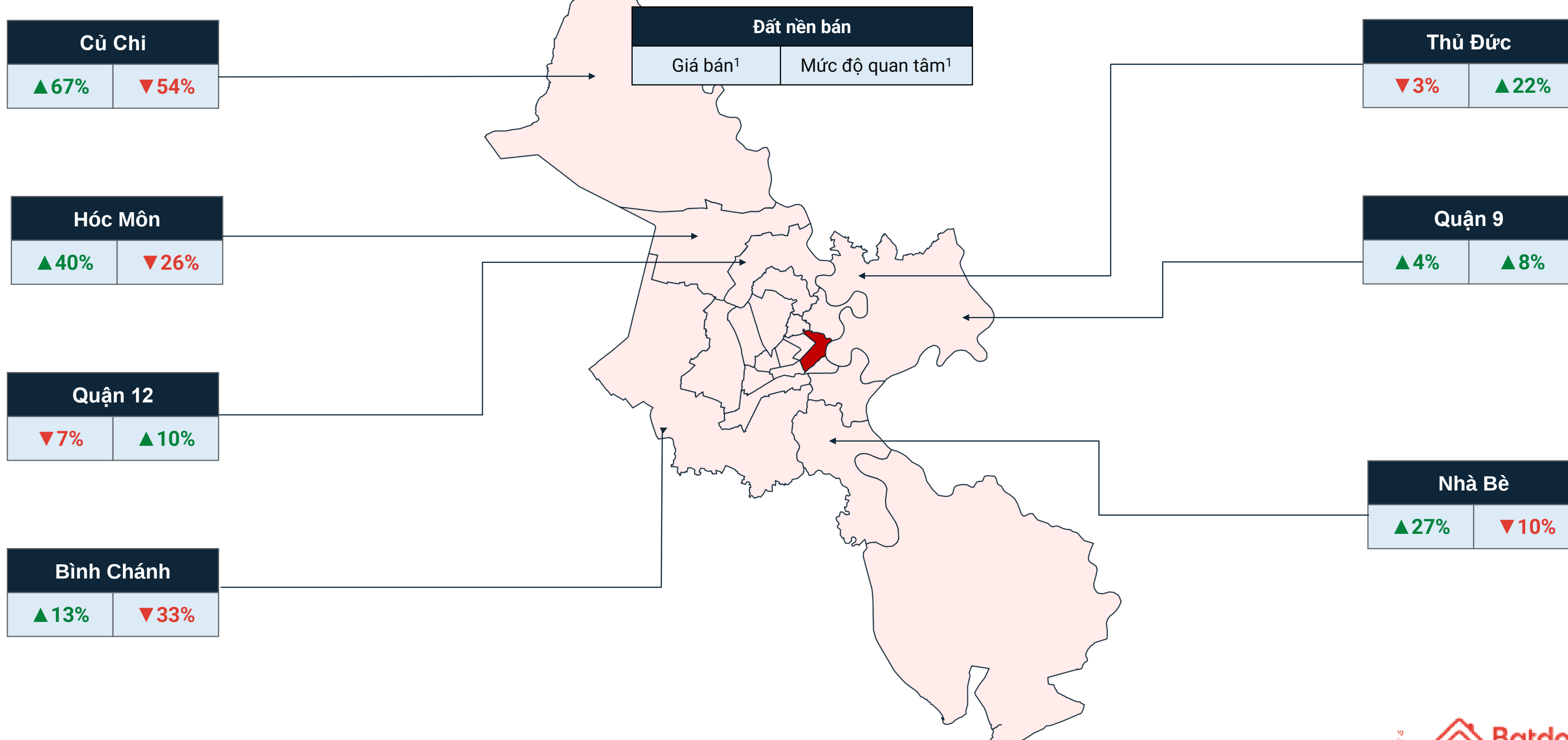
Lợi suất cho thuê (%)



Nhà riêng: mức độ quan tâm tăng nhẹ và giá bán tương đối ổn định



Đất nền: nhìn chung mức độ quan tâm giảm tại nhiều quận, trong khi giá bán vẫn tiếp tục đà tăng

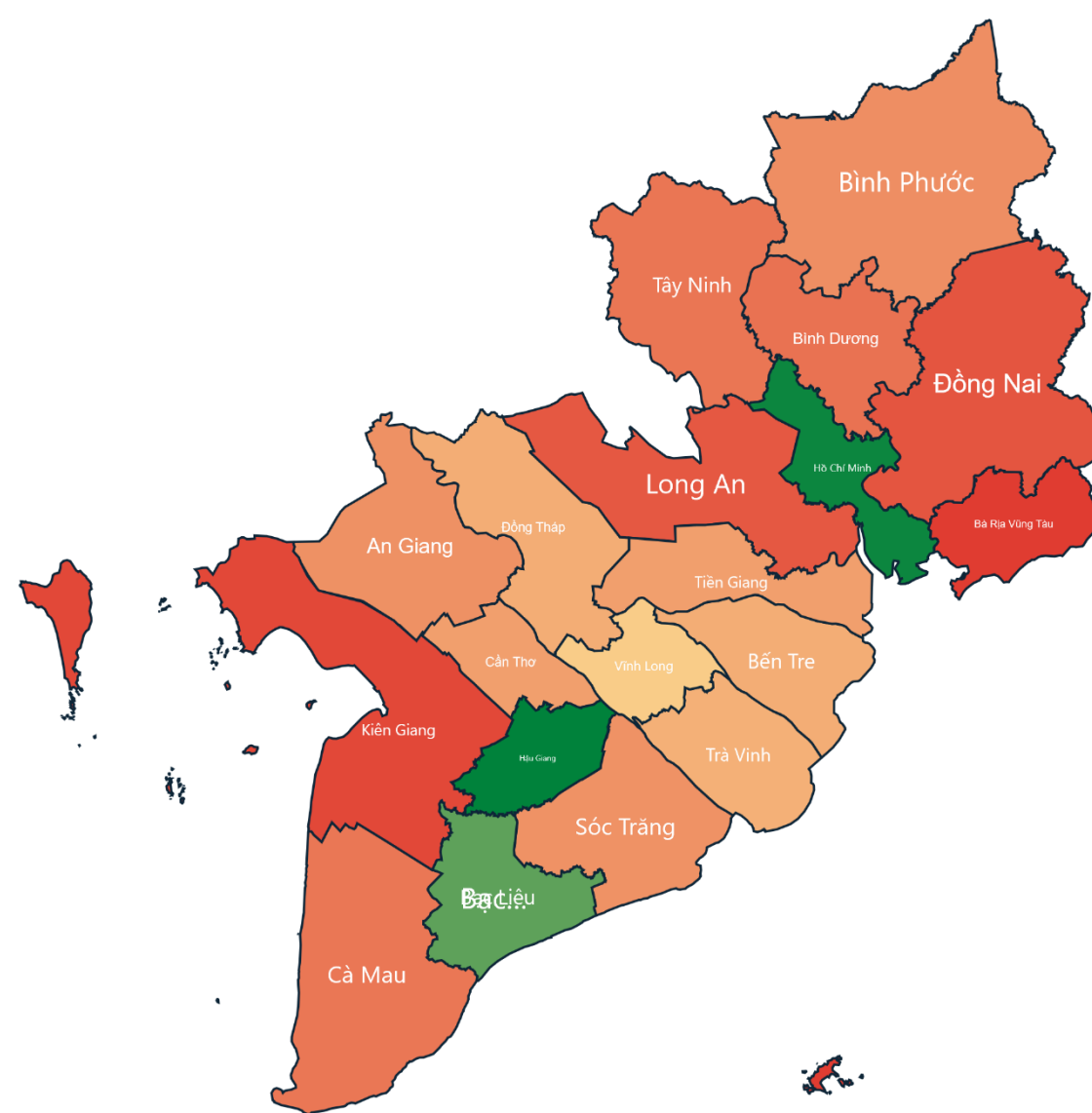


Hầu hết các tỉnh miền Nam đều có mức độ quan tâm giảm mạnh, giá bán tăng nhẹ tại một số khu vực

Biến động mức độ quan tâm đất nền tại các tỉnh miền Nam

So sánh dữ liệu Q4/22 với Q1/22

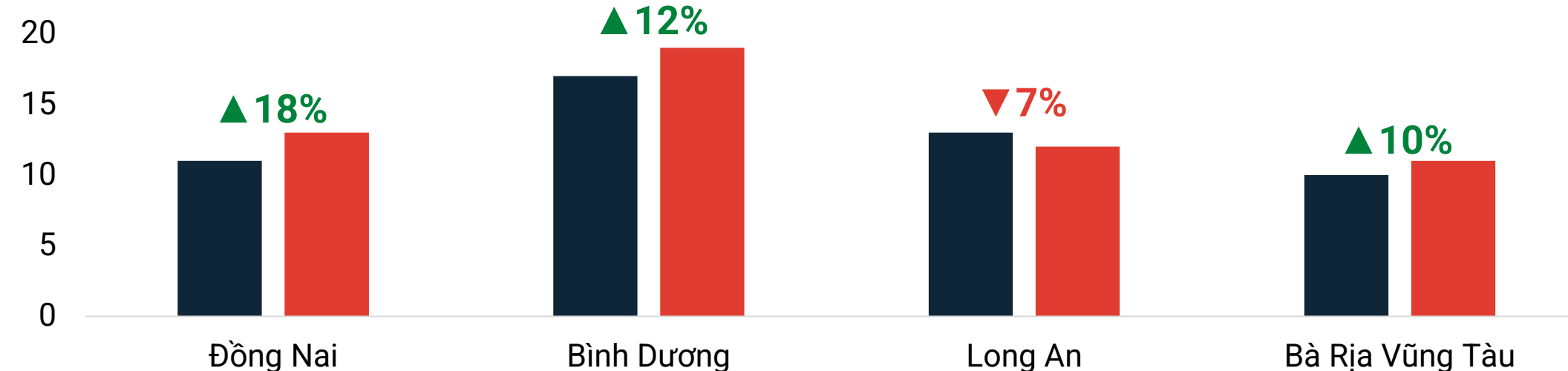
-57% 10%



Biến động giá bán đất nền tại một số tỉnh miền Nam

Triệu VND/m²

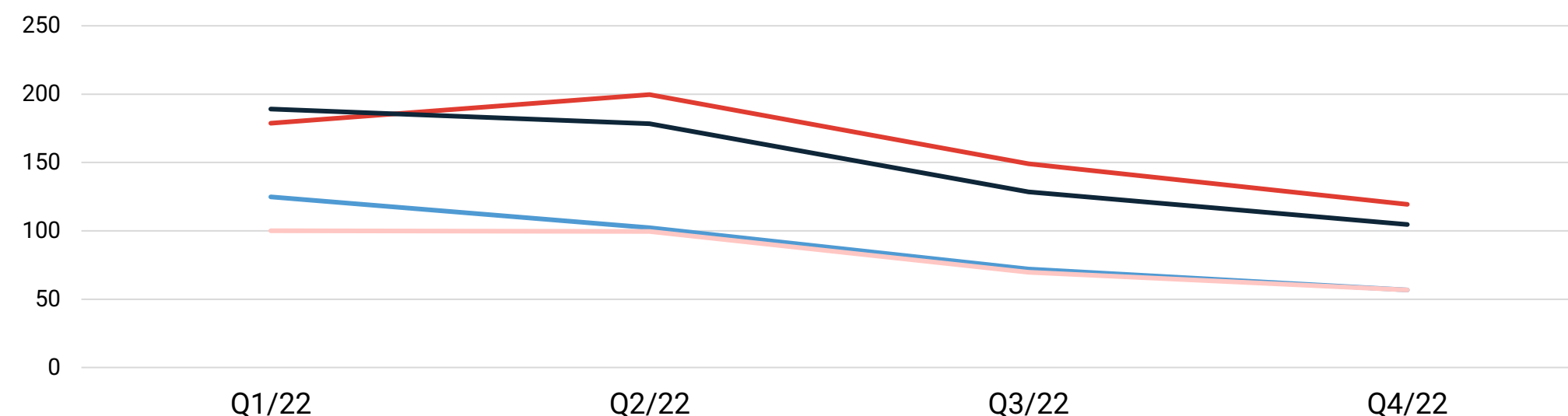
■ Q1/22 ■ Q4/22 (QTD)



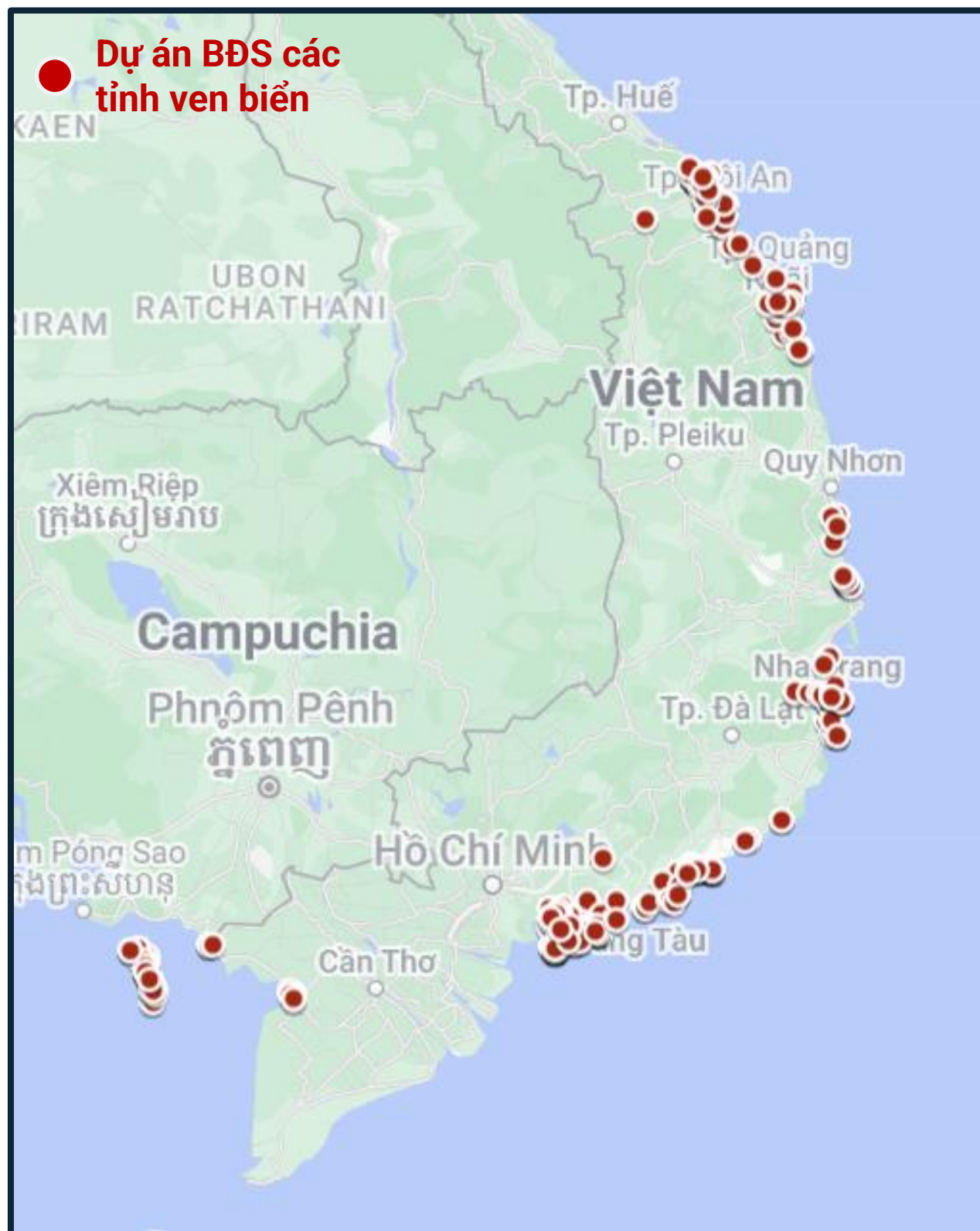
Biến động mức độ quan tâm đất nền tại một số tỉnh miền Nam

Index

— Bình Dương — Đồng Nai — Bà Rịa Vũng Tàu — Long An

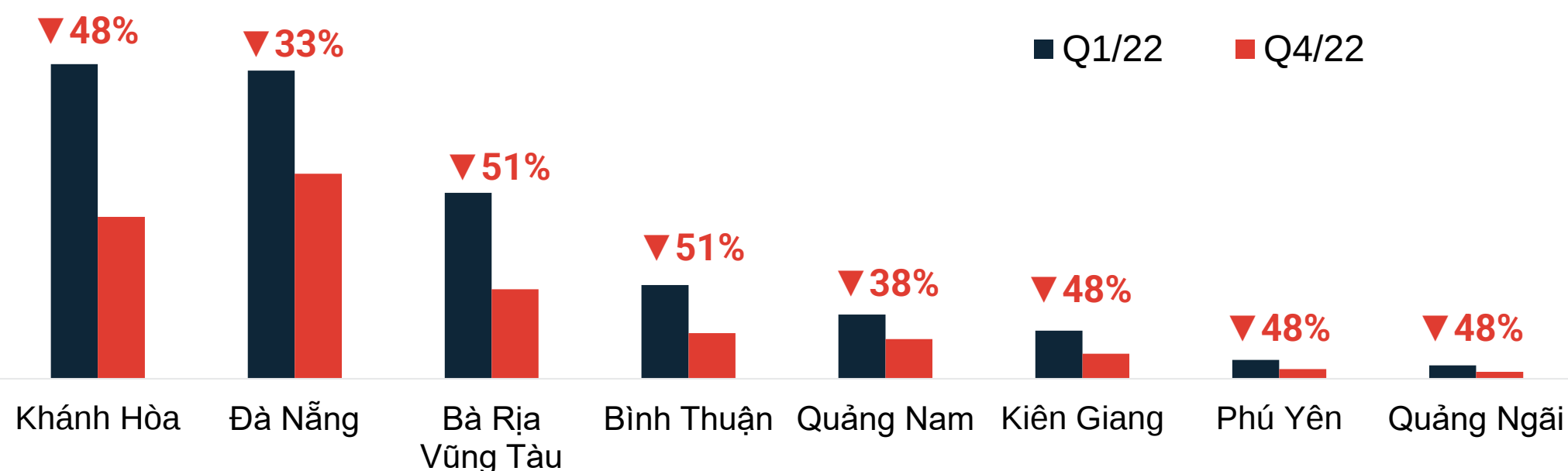


Thị trường BĐS các tỉnh ven biển giảm mạnh so với đầu năm 2022 về cả mức độ quan tâm và lượng tin đăng



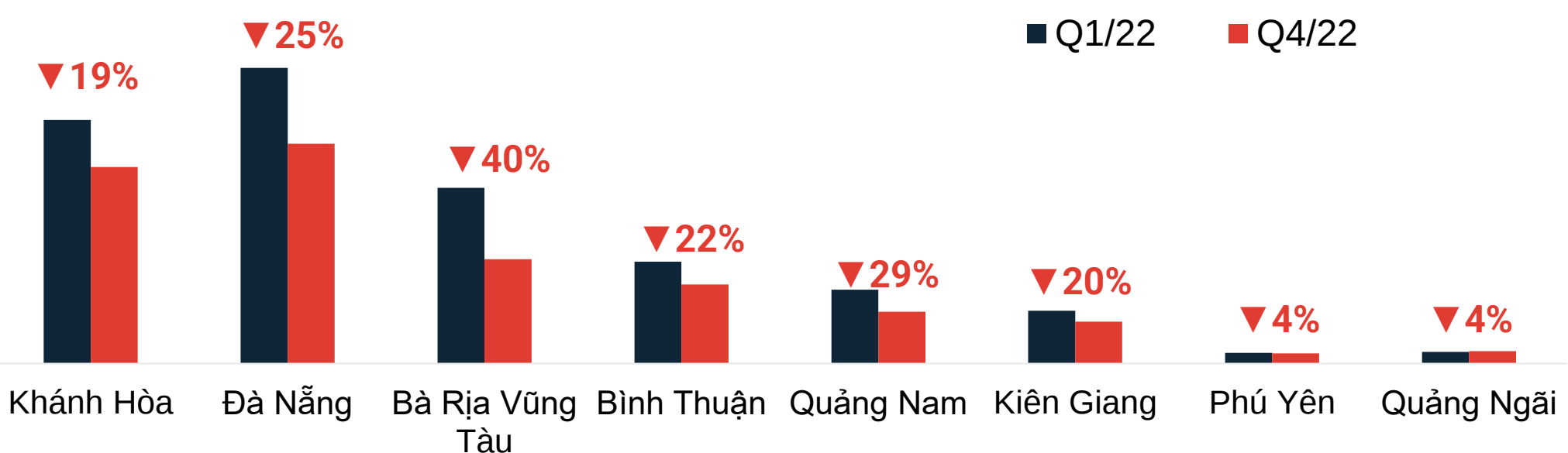
Biến động mức độ quan tâm tại một số thị trường ven biển

Triệu VND/m2



Biến động mức độ quan tâm đất nền tại một số tỉnh miền Nam

Index

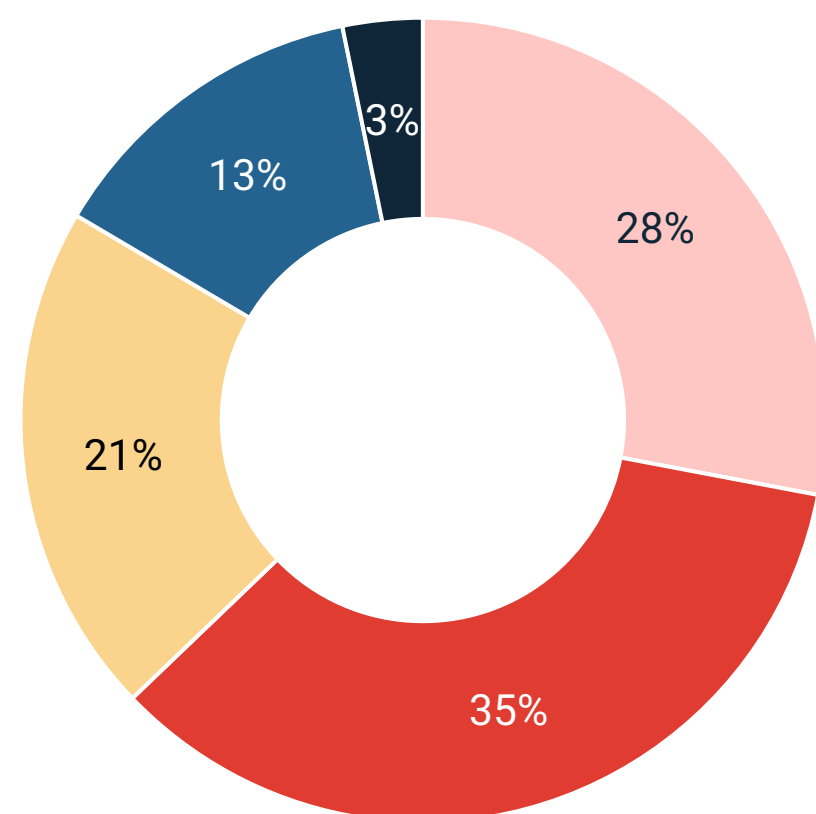


Dự báo thị trường BĐS miền Nam thời gian tới qua khảo sát các nhà môi giới

Dự đoán về loại hình BĐS triển vọng nhất của môi giới miền Nam

Khảo sát môi giới (n = 240)

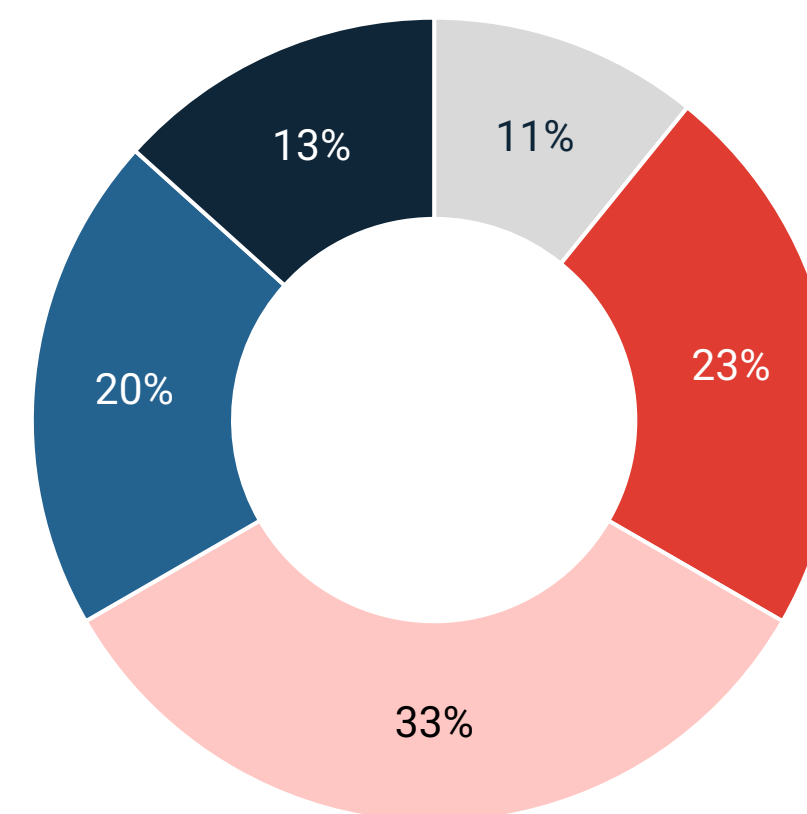
■ Đất nền ■ Chung cư ■ Nhà phố
■ Nhà riêng ■ Khác



Dự đoán về thời điểm thị trường ảm dần của môi giới miền Nam

Khảo sát môi giới (n = 240)

■ Q1/2023 ■ Q2/2023
■ Q3 - Q4/2023 ■ Năm 2024
■ Sau năm 2024



Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Nghiên cứu thị trường

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2022 Batdongsan.com.vn. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các báo cáo được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các báo cáo của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc báo cáo này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc báo cáo này.