

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 9T2023

18/12/2023

TRUNG LẬP

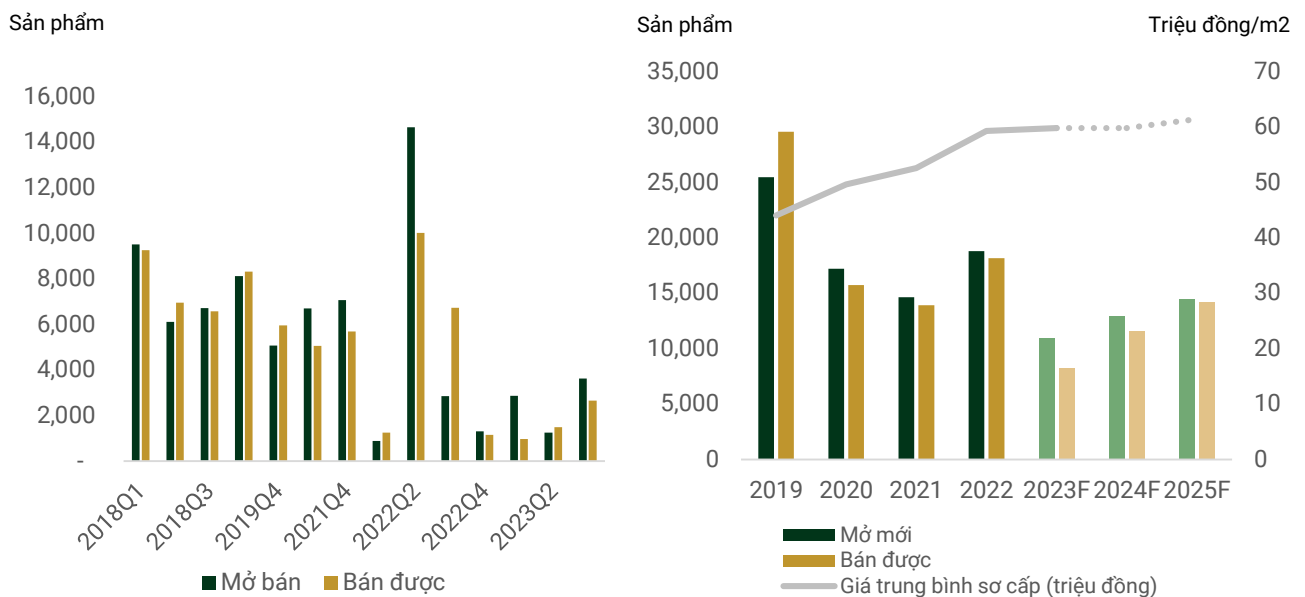
Đỗ Tiến Đạt

datdo@phs.vn

- Trong Q3/2023, thị trường căn hộ có sự phục hồi so với Q2/2023, tuy nhiên lũy kế 9 tháng đầu năm, số lượng căn mở bán vẫn thấp do tâm lý người mua nhà vẫn yếu từ sau các scandal bất động sản năm 2022. Giá bán trung bình sơ cấp vẫn ghi nhận mức tăng do phân khúc căn hộ mở bán tập trung vào phân khúc hạng sang và cao cấp.
- Luật nhà ở sửa đổi và luật kinh doanh bất động sản sửa đổi mới đã được thông qua vào cuối tháng 11/2023 và những bộ luật này sẽ có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Riêng Dự thảo Luật là đất đai (sửa đổi) dự kiến sẽ thông qua trong kỳ họp gần nhất. Chúng tôi kỳ vọng rằng 3 luật mới này đánh dấu một bước tiến quan trọng và giúp ngành bất động sản phát triển bền vững.
- Trong giai đoạn này, chúng tôi lựa chọn các cổ phiếu có cấu trúc tài chính lành mạnh, an toàn và năng lực triển khai dự án tốt, có pháp lý vững chắc. Cổ phiếu yêu thích của chúng tôi là KDH và NLG.

Theo báo cáo từ CBRE, trong quý 3 năm 2023, TP.HCM đã mở bán 3,600 căn hộ mới, chiếm gần 90% tổng nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm và tăng 27% so với cùng kỳ năm trước. Các căn hộ mới chủ yếu đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Sự thiếu hụt các lựa chọn nhà ở giá rẻ cho thấy nguồn tài nguyên đất ở TP.HCM chủ yếu được các nhà đầu tư sử dụng để phát triển các dự án cao cấp. Thực tế, 96% nguồn cung mới trong quý 3 đến từ phân khúc cao cấp, trong khi chỉ 4% còn lại đến từ phân khúc hạng sang. Giá bán sơ cấp của thị trường căn hộ TP.HCM trong quý 3/2023 đạt 60.6 triệu đồng/m², tăng 4% theo quý và tăng 1.9% theo năm, chủ yếu do nguồn cung mới ở phân khúc hạng sang và cao cấp.

Thị trường căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh (theo quý và năm)



Nguồn: CBRE, PHS tổng hợp