



DKRA CONSULTING

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM  
& VÙNG PHỤ CẬN QUÝ 1/2024

# MỤC LỤC

## Phần 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q1/2024

Chỉ số kinh tế	04
Chính sách - Pháp lý	06
Hạ tầng giao thông	08

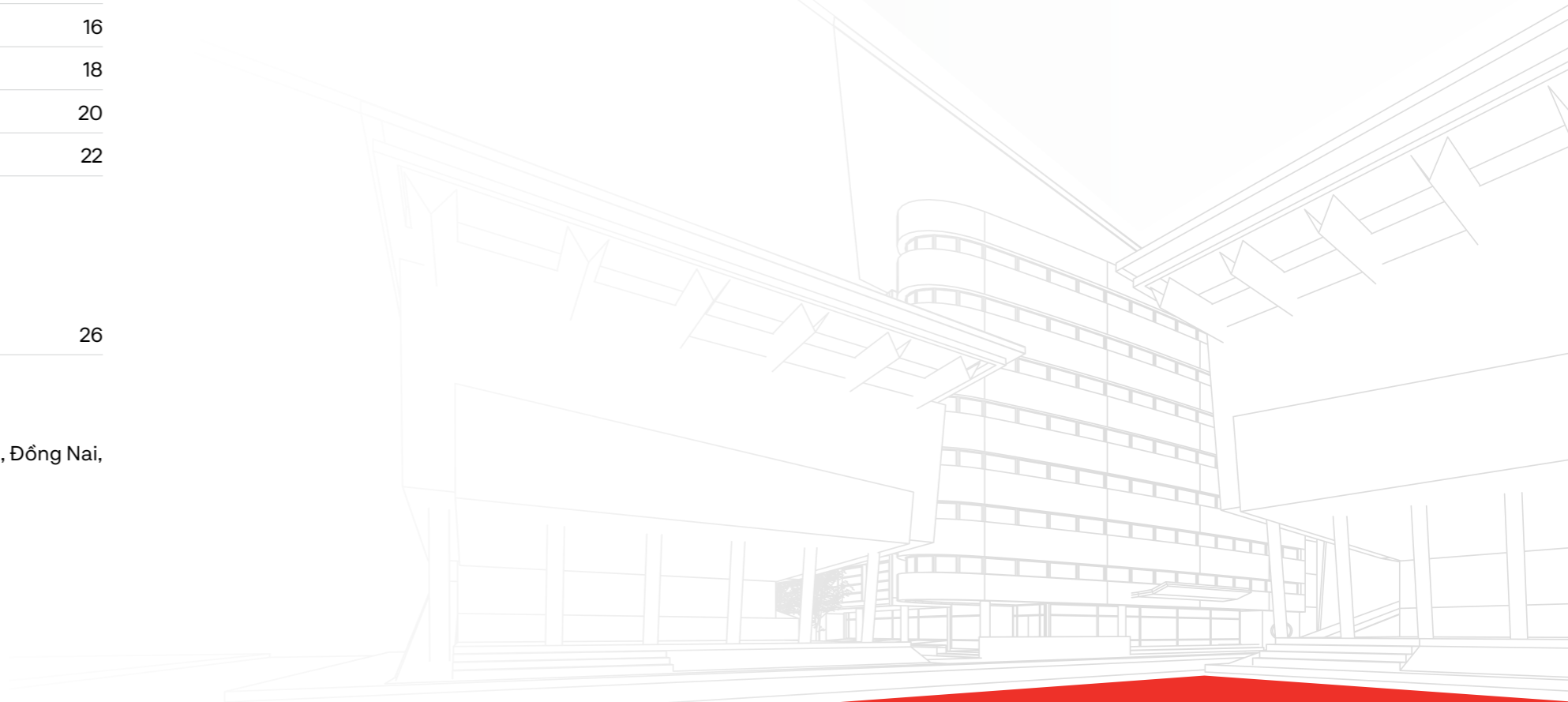
## Phần 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q1/2024

Phân khúc Đất nền	12
Phân khúc Căn hộ	14
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	16
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	18
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	20
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	22

## Phần 03 DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q2/2024

Dự báo thị trường	26
-------------------	----

Vùng phụ cận được nghiên cứu bao gồm các tỉnh/thành: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT), Long An và Tây Ninh.



# 01

## TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI Q1/2024

Chỉ số kinh tế	04
Chính sách - Pháp lý	06
Hạ tầng giao thông	08

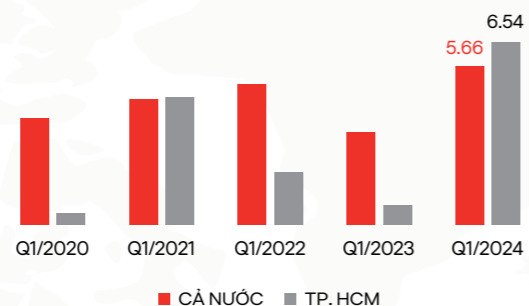


# CHỈ SỐ KINH TẾ

## GDP

↑ 5.66%

↑ 6.54%

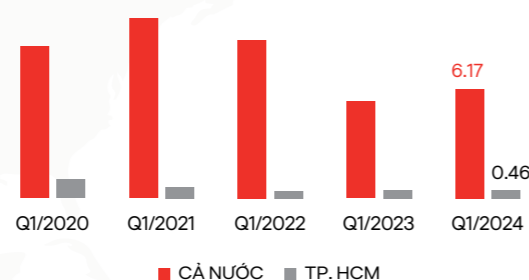


Nguồn: GSO, PSO

## FDI

6.17 tỷ USD  
↑ 13.4% Y-o-Y

0.46 tỷ USD  
↓ 7.6% Y-o-Y

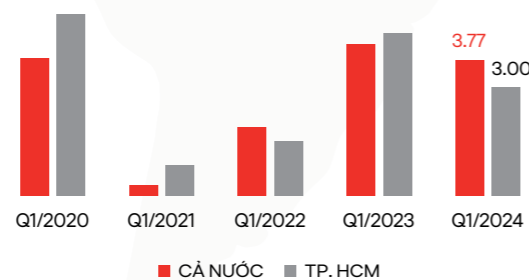


Nguồn: FIA

## CPI

↑ 3.77%

↑ 3.00%



Nguồn: GSO, PSO

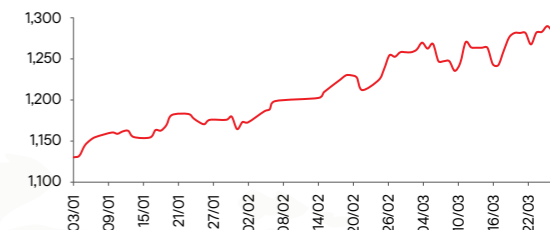
## VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 29/03 đạt

**1,284.09** Điểm

↑ Tăng 152.0 điểm (13.5%) so với phiên đầu năm

Nguồn: HOSE



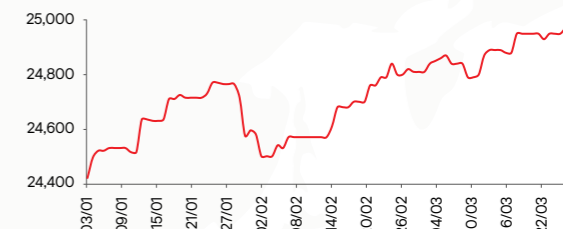
## TỶ GIÁ USD/VND

Kết thúc Q1/2024, ghi nhận 1 USD bằng

**24,970** Đồng

↑ Tăng 550 Đồng (2.3%) so với đầu năm

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



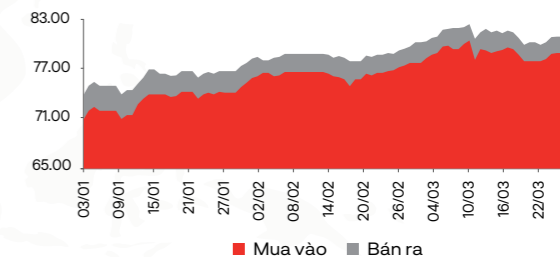
## GIÁ VÀNG

Kết thúc Q1/2024, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

**78.30 - 80.82** triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 9.2% so với ngày đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



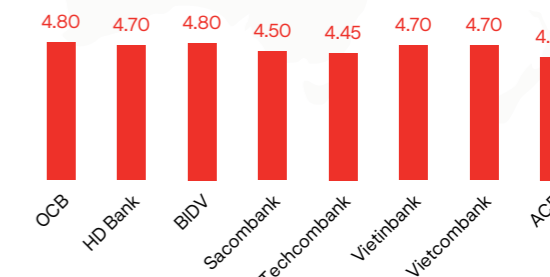
## LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

**4.30% - 4.80%** /năm

↓ Giảm 0.1 - 0.3 điểm % so với cuối năm 2023

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



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

# CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

29/12/2023

## THÔNG TƯ 22/2023/TT-NHNN

Ngày 29/12/2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư 22/2023/TT-NHNN về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 41/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tỷ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Thông tư có hiệu lực từ ngày 01/7/2024.

15/01/2024

## QUYẾT ĐỊNH 02/2024/QĐ-UBND

Ngày 15/01/2024, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 02/2024/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định giá bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh BR-VT năm 2024. Quyết định có hiệu lực từ ngày 25/01/2024.



05/02/2024

## NGHỊ ĐỊNH 12/2024/NĐ-CP

Ngày 05/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 12/2024/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất và Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.

18/01/2024

## LUẬT CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG 2024

Ngày 18/01/2024, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 chính thức được Quốc hội khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024. Luật Các tổ chức tín dụng 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024.

18/01/2024

## LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Ngày 18/01/2024, Luật Đất đai 2024 số 31/2024/QH15 chính thức được Quốc hội khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024. Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

19/02/2024

## QUYẾT ĐỊNH 08/2024/QĐ-UBND

Ngày 19/02/2024, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 08/2024/QĐ-UBND về việc ban hành Quy định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực từ ngày 01/03/2024.

27/02/2024

## NGHỊ ĐỊNH 24/2024/NĐ-CP

Ngày 27/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu 2023 về lựa chọn nhà thầu. Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày ký.

11/03/2024

## QUYẾT ĐỊNH 11/2024/QĐ-UBND

Ngày 11/3/2024, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 11/2024/QĐ-UBND 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 bị thu hồi trên địa bàn thành phố năm 2024. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 21/3/2024.

# HẠ TẦNG GIAO THÔNG

## 10 ▶ Dự án hạ tầng giao thông nổi bật tại TP. HCM & Vùng phụ cận trong Q1/2024

- 1 Binh Dương: Nâng cấp, mở rộng tuyến ĐT. 749A đoạn qua huyện Dầu Tiếng
- 2 Binh Dương: Chuẩn bị thông xe cầu Đò 2 với tổng mức đầu tư 213 tỷ Đồng
- 3 Binh Dương: Khởi động dự án hầm chui nút giao thông ngã năm Phước Kiến (TP. Thủ Dầu Một)
- 4 Đồng Nai: Chấp thuận triển khai dự án cảng hàng không Biên Hòa
- 5 TP. HCM: 8,500 tỷ Đồng làm dự án đường nối Vành đai 3 TP. HCM với đường Võ Nguyên Giáp
- 6 TP. HCM: 13,000 tỷ Đồng đầu tư 4 dự án giảm kẹt xe khu vực Cát Lái
- 7 TP. HCM: Đề xuất 9.9 tỷ USD xây đường sắt TP. HCM - TP. Cần Thơ
- 8 TP. HCM: 17,200 tỷ Đồng xây mới 2 tuyến đường kết nối với tỉnh Long An
- 9 TP. HCM: Nghiên cứu xây dựng cầu Cần Giờ hơn 11,000 tỷ Đồng
- 10 TP. HCM: 2,400 tỷ Đồng xây nút giao đường Rừng Sác với cao tốc Bến Lức - Long Thành



# 02

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG Q1/2024

Phân khúc Đất nền	12
Phân khúc Căn hộ	14
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	16
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	18
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	20
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	22



# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



Thị trường sơ cấp

**78** Dự án

Trong đó có 1 dự án mới

Nguồn cung

**6,212** Nền

↑ Tăng 18% Q-o-Q

Tiêu thụ

**70** Nền

↓ Giảm 42% Q-o-Q

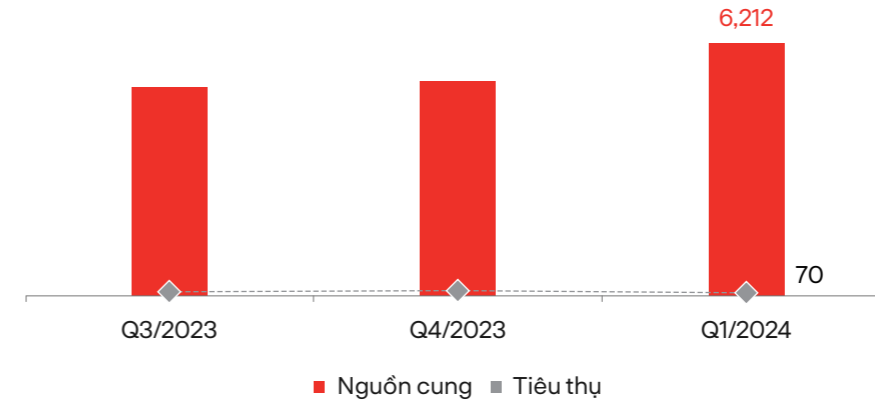


Tỷ lệ tiêu thụ

**1%**

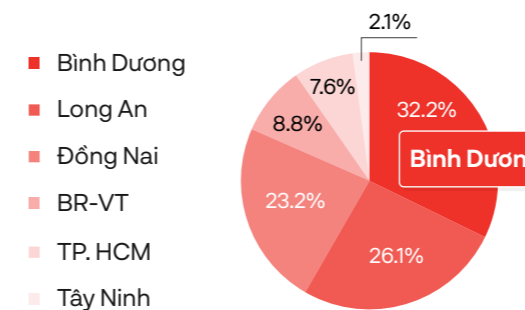
## Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Nền



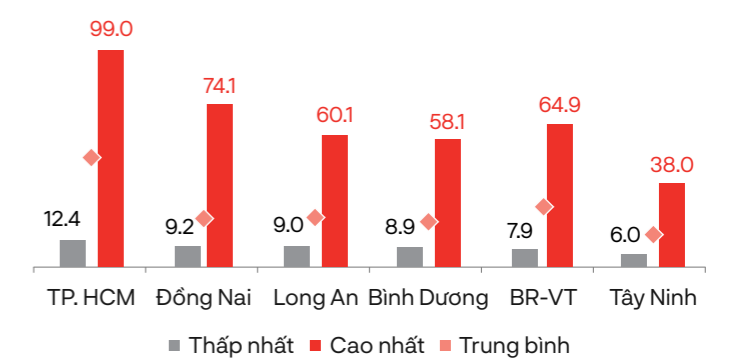
## Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



## Giá bán dự án sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Ghi nhận trong Q1/2024, nguồn cung sơ cấp tăng khoảng 18% so với thời điểm cuối năm 2023. Trong đó, Binh Dương chủ lực về nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp của quý với tỷ lệ đạt lần lượt là 32.2% và 44.0%.
- Sức cầu chung của thị trường duy trì ở mức thấp, giảm khoảng 42% so với quý trước. Theo đó, hơn 80% lượng giao dịch của thị trường tập trung ở Binh Dương, Long An và nhóm sản phẩm có mức giá trung bình từ 16.4 - 22.2 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với năm 2023. Mức giá phổ biến trong khoảng 14.5 - 23.5 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Mặt bằng giá thứ cấp tăng khoảng 1% - 3% so với cuối năm. Thanh khoản có nhiều chuyển biến tích cực sau Tết âm lịch, giao dịch tập trung ở nhóm sản phẩm - dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý được triển khai bởi các chủ đầu tư có uy tín trên thị trường.
- Cùng với những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế - xã hội trong Q1/2024, lãi suất tín dụng đang ở mức thấp, độ ngấm chính sách pháp lý,... được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng cho sự hồi phục của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Ghi chú: Dự án khảo sát có quy mô từ 1.0 ha trở lên, quy hoạch 1/500 (tối thiểu)  
Q-o-Q: So với quý trước. Hình ảnh minh họa nguồn internet



# PHÂN KHÚC CĂN HỘ



Thị trường sơ cấp



**122** Dự án

Trong đó có 1 dự án mới

Nguồn cung

**12,967** Căn

↓ Giảm 1% Y-o-Y

Tiêu thụ

**1,784** Căn

↑ Tăng 32% Y-o-Y

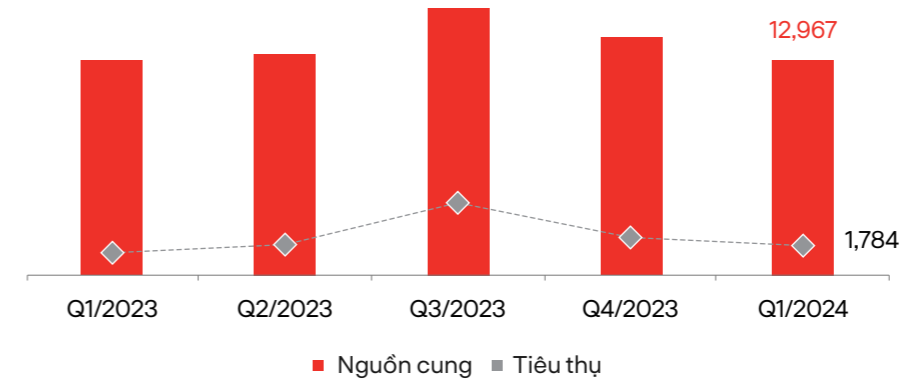


Tỷ lệ tiêu thụ

**14%**

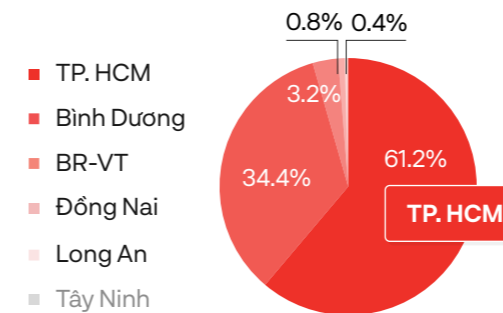
## Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



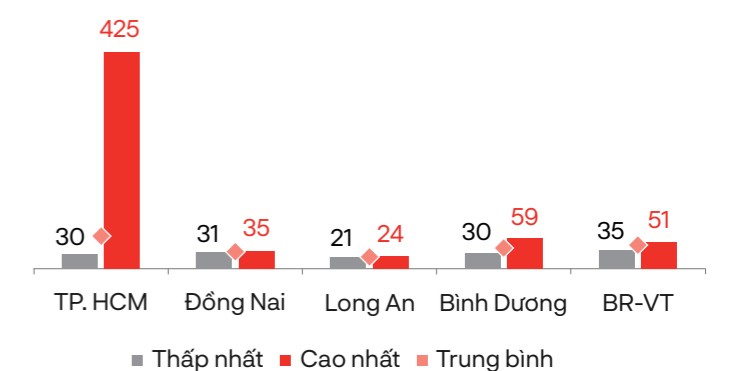
## Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



## Giá bán dự án sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp toàn thị trường giảm 9.7% so với quý trước và ở mức tương đương với cùng kỳ Q1/2023, các dự án tập trung phân bố tại hai thị trường là TP. HCM và Bình Dương.
- TP. HCM dẫn đầu toàn thị trường, chiếm 61.2% tổng nguồn cung sơ cấp trong quý, phần lớn nguồn cung mới đến từ các dự án phân khúc hạng A thuộc khu Tây và khu Nam.
- Thanh khoản thị trường có sự cải thiện rõ nét, tập trung thời điểm sau Tết Âm lịch, ghi nhận mức tăng 31.8% so với cùng kỳ năm 2023.
- Giao dịch tập trung ở những dự án tầm trung có mức giá từ 40 - 55 triệu Đồng/m<sup>2</sup> tại TP. HCM hay từ 30 - 35 triệu Đồng/m<sup>2</sup> tại Bình Dương, phần lớn ở các dự án đã hoàn thiện pháp lý, tiến độ xây dựng nhanh chóng, thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố.
- Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 2% - 5% so với cuối năm 2023, được kích cầu bằng nhiều chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn gốc, lãi vay,...

# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



Thị trường sơ cấp



**75** Dự án

Trong đó có 1 dự án mới

Nguồn cung

**4,345** Căn

↑ Tăng 11% Q-o-Q

Tiêu thụ

**130** Căn

↑ Tăng 43% Q-o-Q

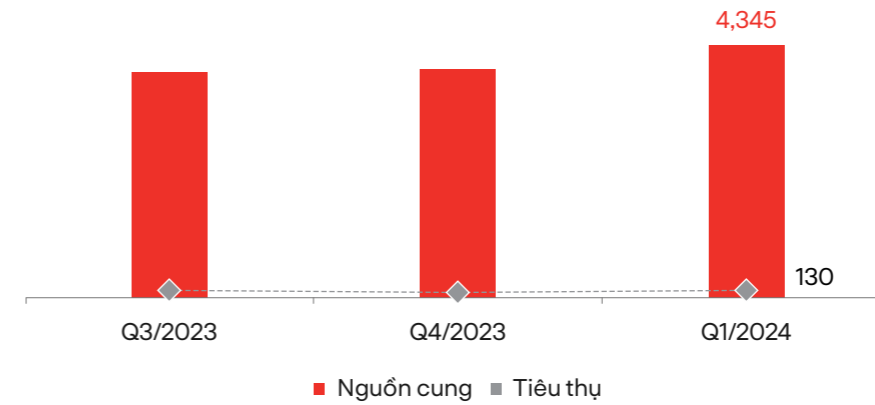


Tỷ lệ tiêu thụ

**3%**

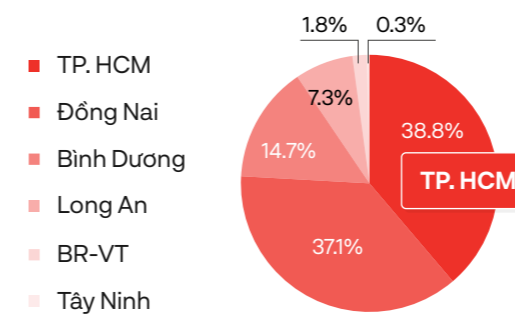
## Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



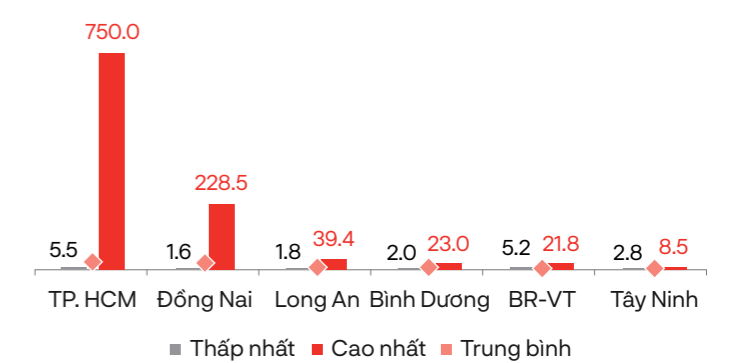
## Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



## Giá bán dự án sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Trong Q1/2024, nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp ghi nhận mức tăng lần lượt là 11% và 43% so với quý trước. Trong đó, TP. HCM và Đồng Nai chủ lực về nguồn cung với tỷ lệ đạt lần lượt là 38.8% và 37.1%.
- Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp, tuy nhiên có nhiều chuyển biến tích cực so với thời điểm cuối năm 2023, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá dưới 10 tỷ Đồng/căn. Theo đó, hai khu vực Bình Dương và TP. HCM dẫn đầu thị trường khi chiếm hơn 80% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp trong quý.
- Mặt bằng giá sơ cấp vẫn neo ở mức cao và không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm 2023, duy trì mức giá trung bình khoảng từ 4.1 - 27.8 tỷ Đồng/căn. Bên cạnh đó, một số dự án cũng điều chỉnh giá bán và chính sách bán hàng cho phù hợp với tình hình thực tế của thị trường.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giá tăng trung bình khoảng 2% - 4% so với thời điểm cuối năm 2023, thanh khoản có nhiều khởi sắc, lượng giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, mức độ tạo thị cao,...

# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Thị trường sơ cấp

**59** Dự án  
Trong đó có 2 dự án mới

---

Nguồn cung

**2,123** Căn  
↓ Giảm 8% Y-o-Y

---

Tiêu thụ

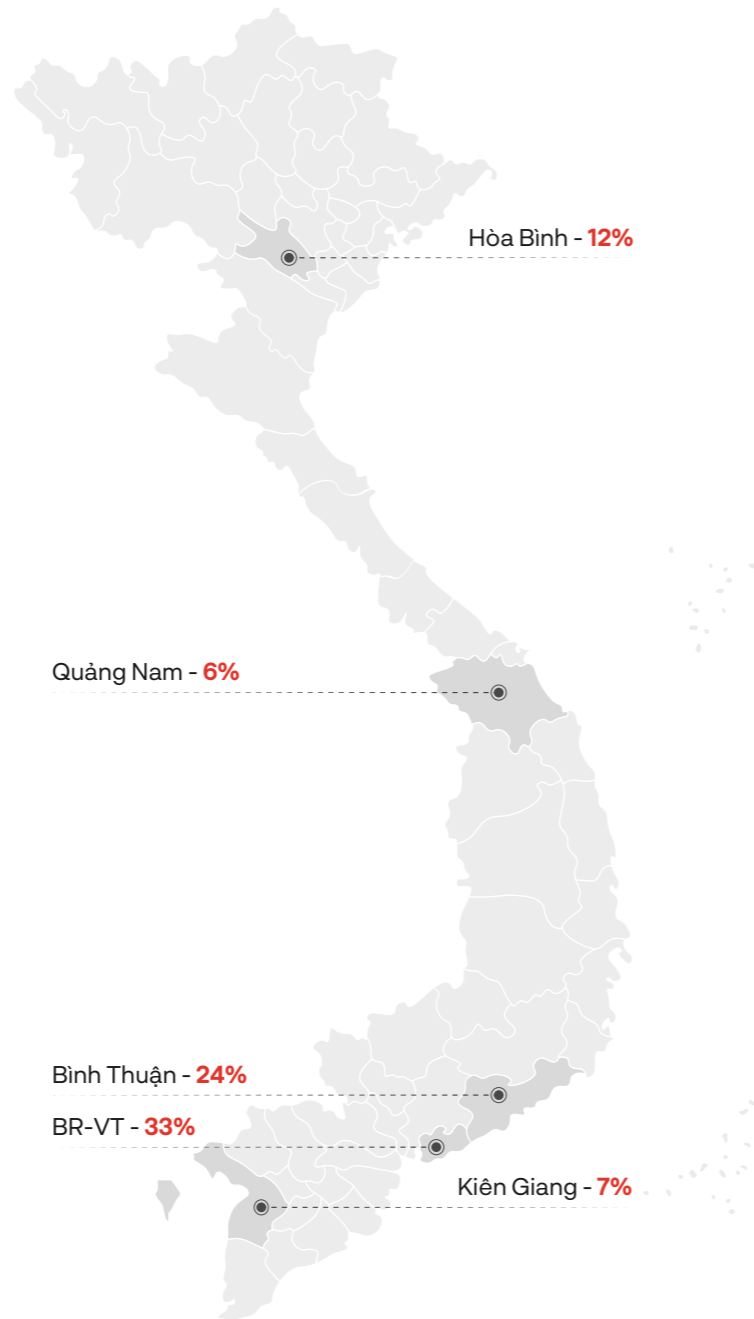
**69** Căn  
↓ Giảm 15% Y-o-Y

---

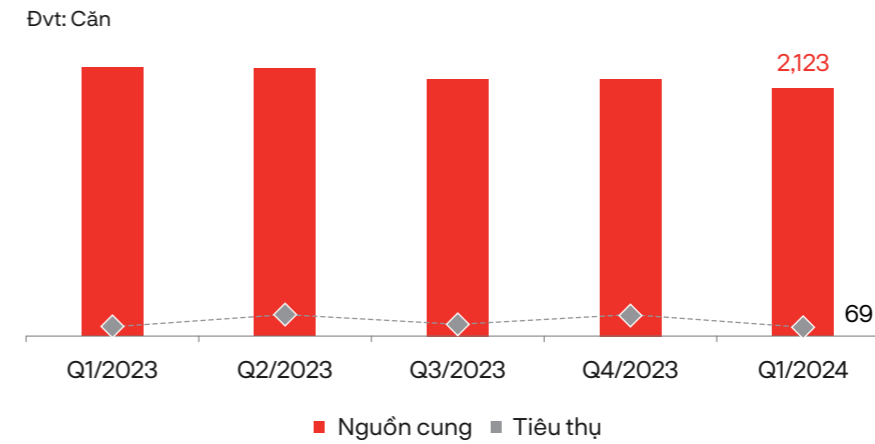
Tỷ lệ tiêu thụ

**3%**

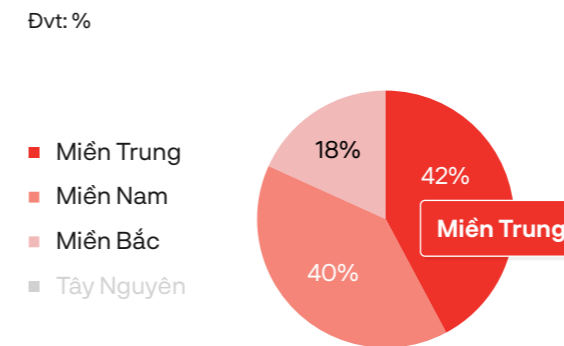
**05** Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất trong Q1/2024



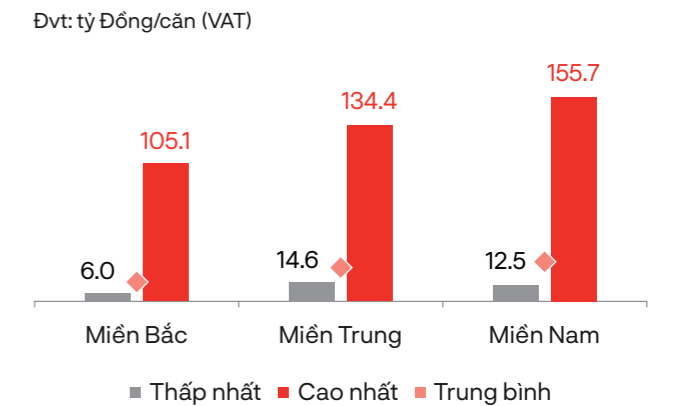
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý



Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo miền



Giá bán dự án sơ cấp theo miền



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 8% so với cùng kỳ, tập trung chủ yếu ở khu vực miền Trung và miền Nam - chiếm 82% tổng nguồn cung cả nước.
- Hàng loạt dự án ngừng triển khai do vướng pháp lý khiến lượng hàng tồn kho tăng mạnh, trong khi đó nguồn cung mới liên tục sụt giảm - chỉ chiếm khoảng 5% tổng nguồn cung cả nước.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm 15% so với cùng kỳ - thấp nhất trong một thập kỷ qua, phần lớn giao dịch tập trung ở những dự án có mức giá bán dưới 10 tỷ Đồng/căn, có pháp lý hoàn thiện và tiến độ thi công đảm bảo.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang. Các chính sách cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc vẫn được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giá giảm trung bình 15% - 20% so với giá hợp đồng, đáng chú ý có những dự án giảm sâu đến 40% - 50% tuy nhiên vẫn gặp khó khăn trong thanh khoản.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG

**Thị trường sơ cấp**

**32** Dự án  
Trong đó có 1 dự án mới

---

**Nguồn cung**

**2,999** Căn  
↓ Giảm 1% Y-o-Y

---

**Tiêu thụ**

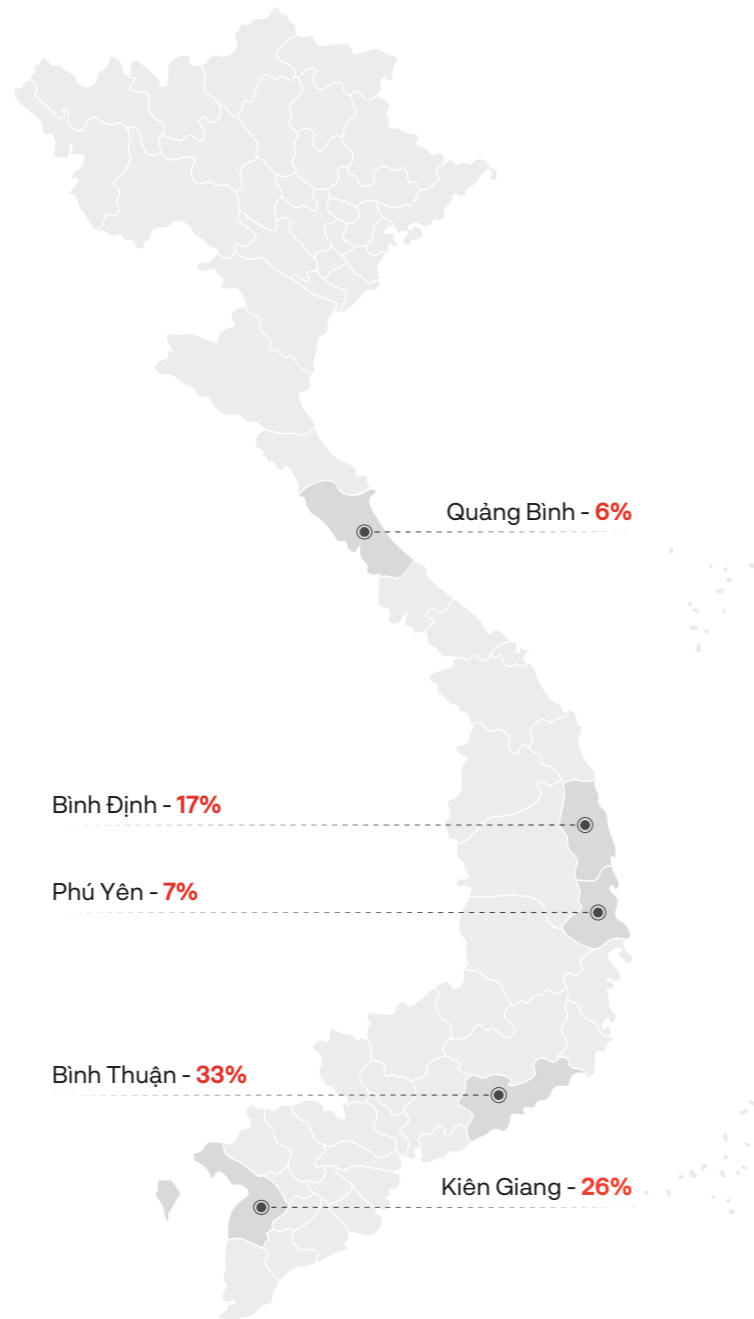
**27** Căn  
↓ Giảm 88% Y-o-Y

---

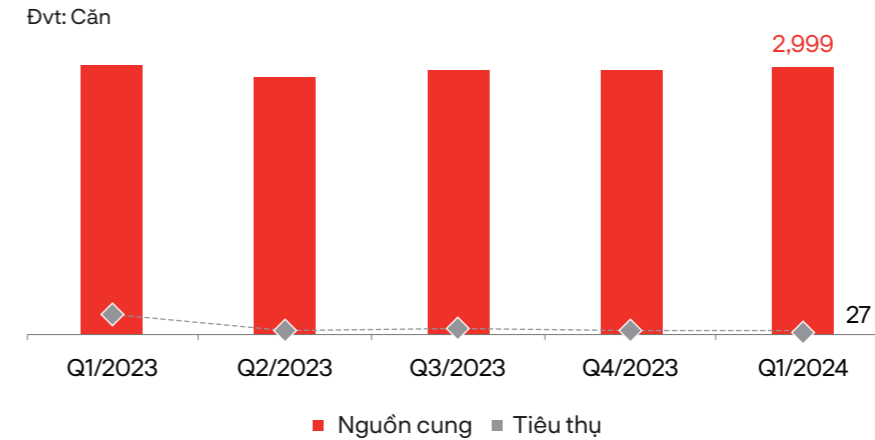
**Tỷ lệ tiêu thụ**

**1%**

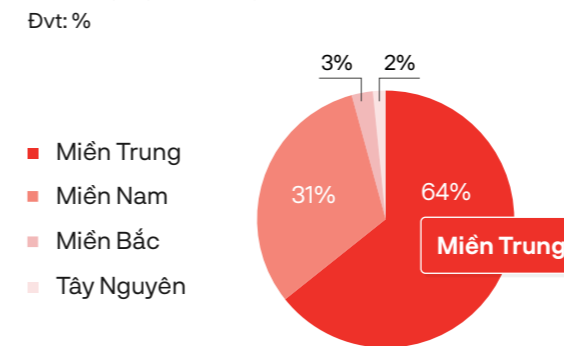
**05** Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất trong Q1/2024



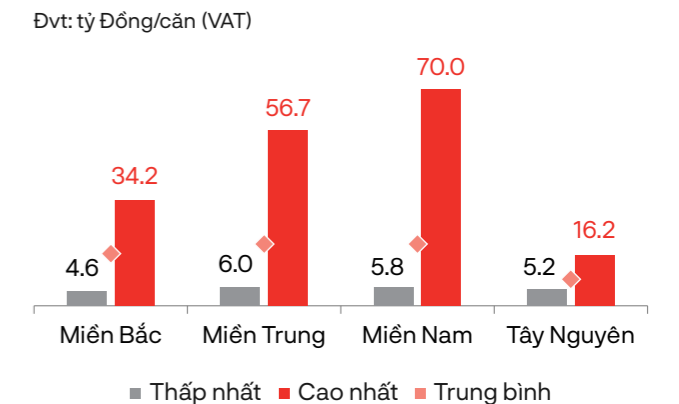
**Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý**



**Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo miền**



**Giá bán dự án sơ cấp theo miền**



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung tiếp tục sụt giảm, hơn 97% nguồn cung sơ cấp đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ. Thị trường vẫn chưa thoát khỏi tình trạng ảm đạm dù ngành du lịch có nhiều khởi sắc.
- Sức cầu chung thị trường giảm đáng kể, chỉ bằng 12% so với cùng kỳ. Giao dịch tập trung ở nhóm sản phẩm có pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng đảm bảo với mức giá bán trung bình từ 8.0 - 10.0 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và tiếp tục xu hướng đi ngang. Những chính sách cam kết thuê lại, mua lại, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhưng không đạt hiệu quả như kỳ vọng.
- Thị trường tiếp tục gặp nhiều khó khăn về thanh khoản lẫn khả năng tăng giá khi niềm tin của nhà đầu tư cũng như động thái phục hồi của phân khúc này vẫn còn rất thấp.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

# BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Thị trường sơ cấp

**45** Dự án

Trong đó có 2 dự án mới

Nguồn cung

**4,848** Căn

↑ Tăng 6% Y-o-Y

Tiêu thụ

**64** Căn

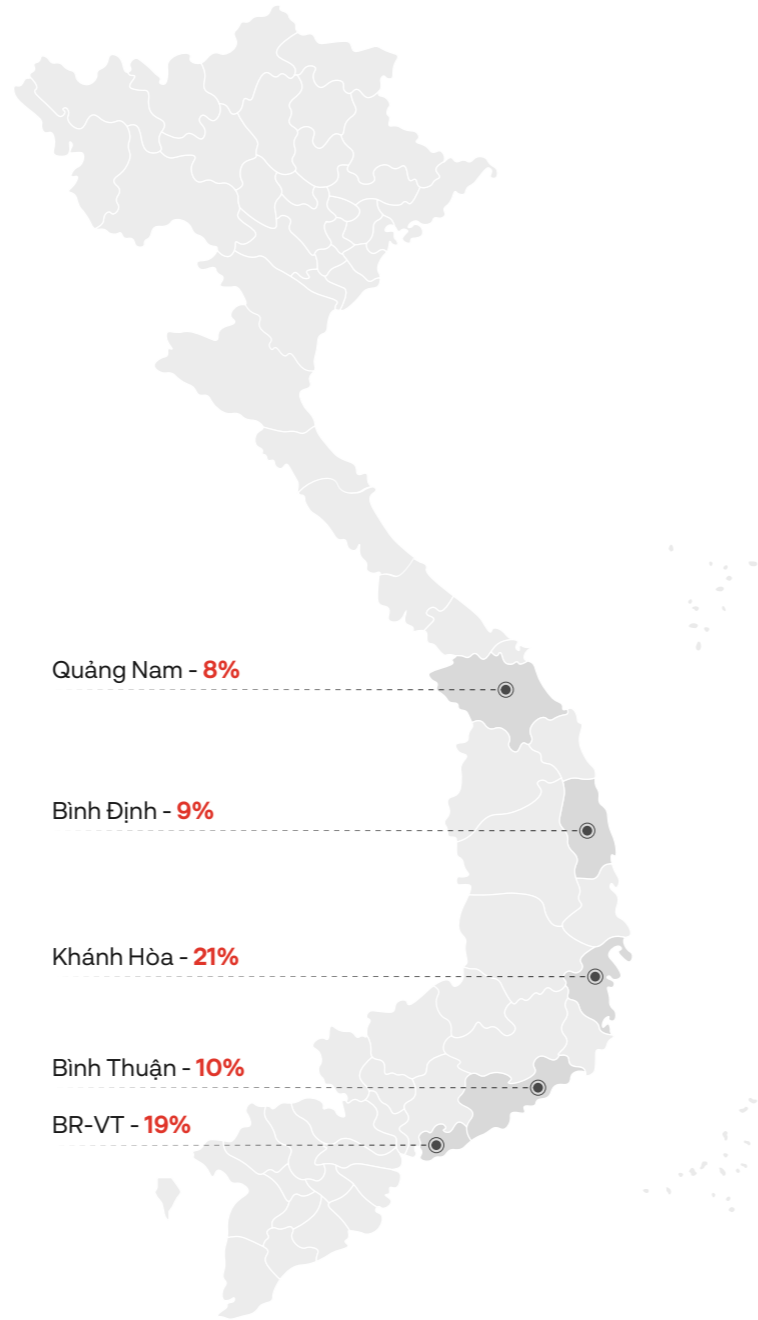
↓ Giảm 65% Y-o-Y



Tỷ lệ tiêu thụ

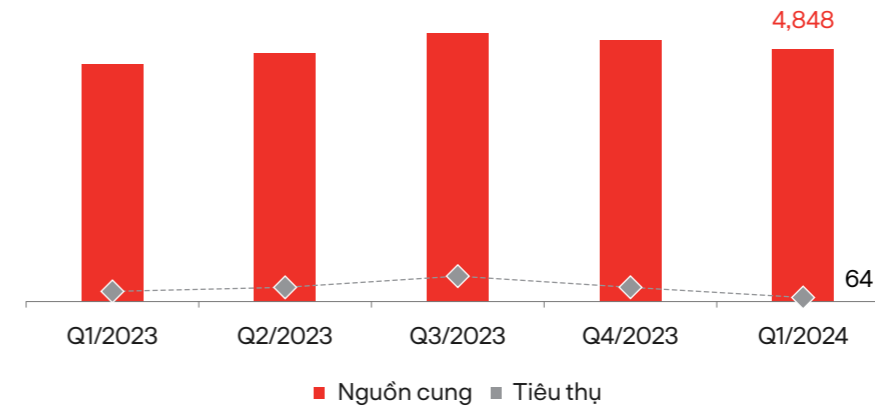
**1%**

**05** Địa phương chiếm tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất trong Q1/2024



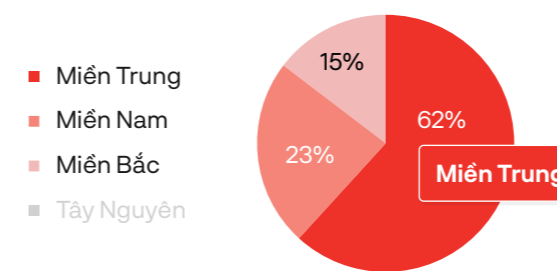
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo quý

Đvt: Căn



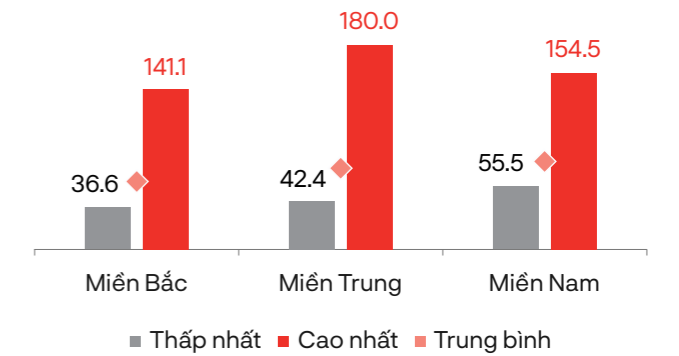
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo miền

Đvt: %



Giá bán dự án sơ cấp theo miền

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ 6% so với cùng kỳ, chủ yếu đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ (chiếm hơn 98%). Trong khi đó nguồn cung mới có xu hướng giảm do những rào cản pháp lý cũng như sự trì hoãn triển khai của nhiều chủ đầu tư trong bối cảnh khó khăn hiện nay.
- Sức cầu chung thị trường ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm qua, lượng tiêu thụ tương đương 35% so với cùng kỳ. Hầu hết các dự án đều có tình hình bán hàng chậm, 90% dự án không ghi nhận phát sinh giao dịch trong quý.
- Nhiều dự án vướng mắc pháp lý phải đóng giò hàng, lượng hàng tồn kho chủ yếu là những sản phẩm giá trị cao, bên cạnh đó còn phải cạnh tranh trực tiếp với sản phẩm cất lỗ từ các nhà đầu tư khiến lượng tiêu thụ không như kỳ vọng, phần lớn giao dịch trong quý tập trung ở nhóm sản phẩm có tổng giá trị dưới 3 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá sơ cấp không biến động so với cùng kỳ và vẫn neo ở mức cao do chi phí đầu vào cao. Tuy nhiên, các chính sách nghiêng về hỗ trợ dòng tiền như kéo dài lịch thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thị trường.
- Mặc dù ngành du lịch có những tín hiệu tích cực tuy nhiên việc nhiều dự án không tiếp tục chi trả lợi nhuận, hiệu quả khai thác ở mức thấp, nhà đầu tư dần mất niềm tin,... đã khiến thị trường tiếp tục trầm lắng và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Lưu ý: Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

# 03

## DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG Q2/2024

Dự báo thị trường

26



# DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

## Phân khúc Đất nền

- Dự kiến nguồn cung mới đưa ra thị trường có nhiều cải thiện so với Q1/2024 dao động trong khoảng từ 550 - 650 nền và tập trung chủ yếu ở vùng phụ cận TP. HCM.
- Thanh khoản thị trường tiếp tục đà tăng và đạt nhiều khởi sắc trong Q2/2024.
- Các địa phương quen thuộc như: Bình Dương, Đồng Nai, Long An,... được dự báo là khu vực chủ lực về tỷ trọng nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp trong Q2/2024.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng ổn định, phương thức thanh toán, chính sách bán hàng được các chủ đầu tư linh hoạt thay đổi để phù hợp với thực tế thị trường và nhu cầu nhà đầu tư.
- Thị trường thứ cấp đạt nhiều cải thiện tích cực về thanh khoản và giá bán. Dự án đảm bảo pháp lý, hoàn thiện hạ tầng, liên kết vùng thuận tiện,... thu hút được sự quan tâm của khách hàng.

## Phân khúc Căn hộ

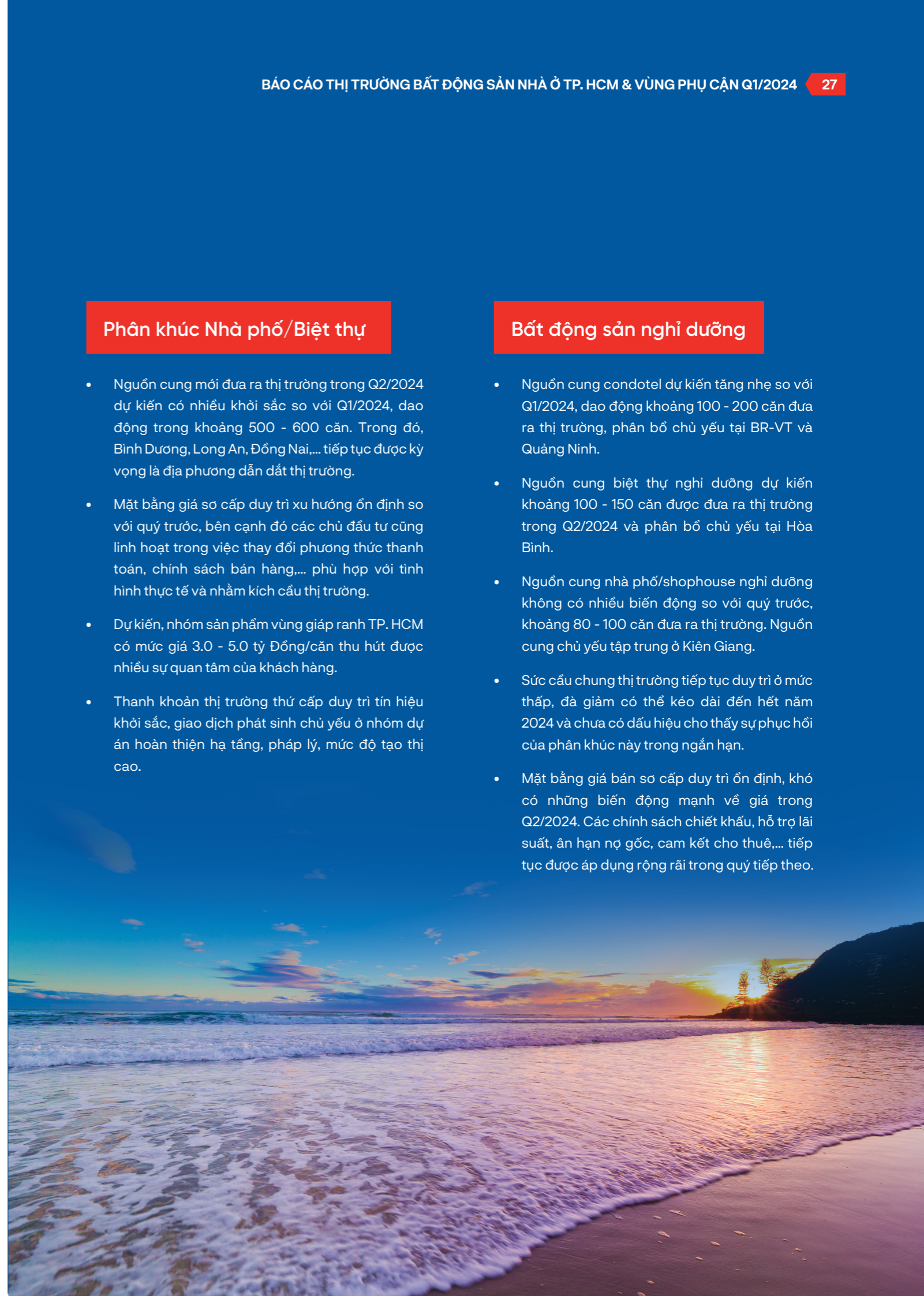
- Trước động thái nhiều dự án đang trong giai đoạn truyền thông, dự kiến trong Q2/2024, nguồn cung mới đưa ra thị trường có thể sẽ tăng so với Q1/2024, dao động ở mức khoảng 2,000 - 3,000 căn, tập trung chủ yếu ở TP. HCM và Bình Dương.
- Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục giữ vị thế chủ đạo tại TP. HCM trong khi phân khúc hạng B và C dẫn dắt nguồn cung mới tại thị trường các tỉnh giáp ranh.
- Sức cầu thị trường được kỳ vọng có những chuyển biến tích cực trước động thái duy trì lãi suất cho vay ở mức thấp, các bộ luật mới được thông qua và dần có hiệu lực thi hành.
- Mặt bằng giá sơ cấp có thể tiếp tục tăng nhẹ trước các áp lực chi phí đầu vào phát triển dự án tuy nhiên được hỗ trợ tốt bởi các phương thức thanh toán giãn cách, hỗ trợ vay ngân hàng, chính sách bán hàng linh hoạt.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp đạt nhiều cải thiện tích cực về mặt thanh khoản cũng như giá bán. Các giao dịch tập trung ở những dự án có đầy đủ pháp lý, phát triển bởi chủ đầu tư có tiềm lực tài chính cũng như tiến độ thi công xây dựng nhanh chóng.

## Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

- Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong Q2/2024 dự kiến có nhiều khởi sắc so với Q1/2024, dao động trong khoảng 500 - 600 căn. Trong đó, Bình Dương, Long An, Đồng Nai,... tiếp tục được kỳ vọng là địa phương dẫn dắt thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng ổn định so với quý trước, bên cạnh đó các chủ đầu tư cũng linh hoạt trong việc thay đổi phương thức thanh toán, chính sách bán hàng,... phù hợp với tình hình thực tế và nhằm kích cầu thị trường.
- Dự kiến, nhóm sản phẩm vùng giáp ranh TP. HCM có mức giá 3.0 - 5.0 tỷ Đồng/căn thu hút được nhiều sự quan tâm của khách hàng.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp duy trì tín hiệu khởi sắc, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm dự án hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, mức độ tạo thị cao.

## Bất động sản nghỉ dưỡng

- Nguồn cung condotel dự kiến tăng nhẹ so với Q1/2024, dao động khoảng 100 - 200 căn đưa ra thị trường, phân bố chủ yếu tại BR-VT và Quảng Ninh.
- Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến khoảng 100 - 150 căn được đưa ra thị trường trong Q2/2024 và phân bố chủ yếu tại Hòa Bình.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng không có nhiều biến động so với quý trước, khoảng 80 - 100 căn đưa ra thị trường. Nguồn cung chủ yếu tập trung ở Kiên Giang.
- Sức cầu chung thị trường tiếp tục duy trì ở mức thấp, đà giảm có thể kéo dài đến hết năm 2024 và chưa có dấu hiệu cho thấy sự phục hồi của phân khúc này trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định, khó có những biến động mạnh về giá trong Q2/2024. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết cho thuê,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong quý tiếp theo.



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

Qua hơn 11 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 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.



### Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) 2018, 2019, 2020 & 2021



### Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất

Tạp chí điện tử BĐS Việt Nam (Realtimes) 2019 & 2020



### Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2019 & 2020



### Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Việt Nam Report 2019 & 2020



### Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2020



### Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu

Nhịp cầu đầu tư và Hội đồng các chuyên gia uy tín 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 & 2022



### Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards 2019 & 2020



### Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam

Bộ xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) 2018



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

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024



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

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024



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

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024

## 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

## PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Điểm, 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.