



DKRA CONSULTING



2023

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM
& VÙNG PHỤ CẬN NĂM 2023

MỤC LỤC

Phần 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2023

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

Phần 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2023

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 NĂM 2024

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

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành: Bình Dương, Đồng Nai, BR-VT, Long An và Tây Ninh.

01

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2023

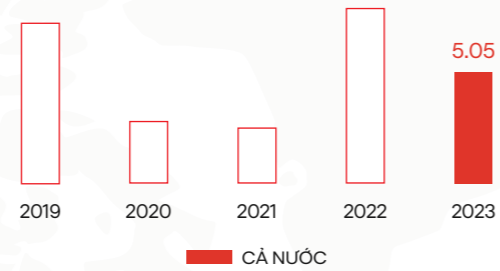
Chi số kinh tế	04
Chính sách - Pháp lý	06
Hạ tầng giao thông	08



CHỈ SỐ KINH TẾ

GDP

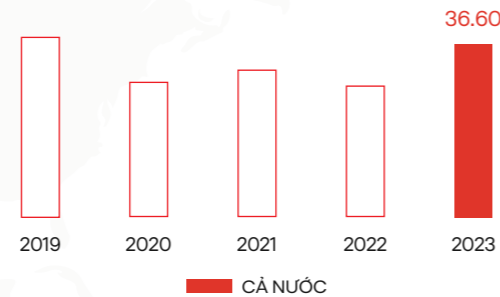
↗ 5.05%



Nguồn: GSO, PSO

FDI

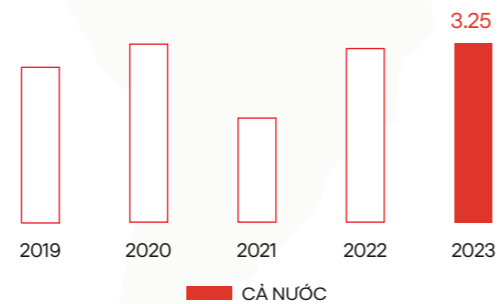
36.60 tỷ USD
↗ 32.1% Y-o-Y



Nguồn: GSO, PSO

CPI

↗ 3.25%



Nguồn: GSO, PSO

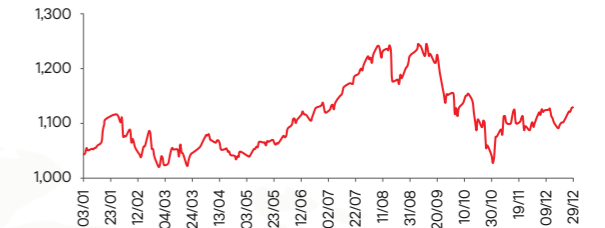
VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 29/12 đạt

1,129.9 Điểm

↑ Tăng 86.0 điểm (8.2%) so với phiên đầu năm

Nguồn: HOSE



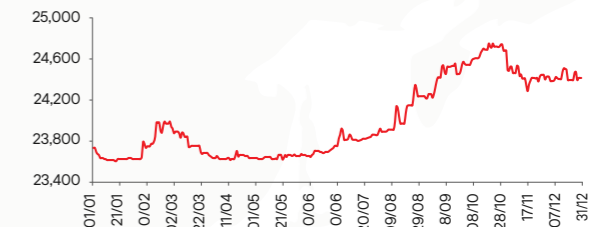
TỶ GIÁ USD/VND

Kết thúc năm 2023, ghi nhận 1 USD bằng

24,420 Đồng

↑ Tăng 690 Đồng (2.9%) so với đầu năm

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank



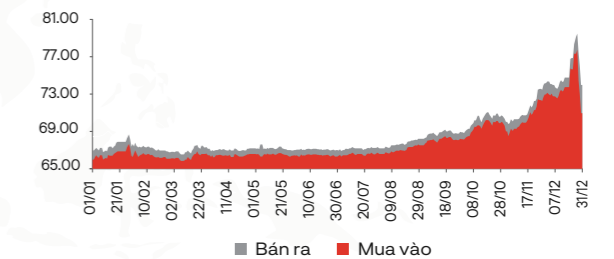
GIÁ VÀNG

Kết thúc năm 2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

71.00 - 74.02 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 10.5% so với ngày đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ SJC



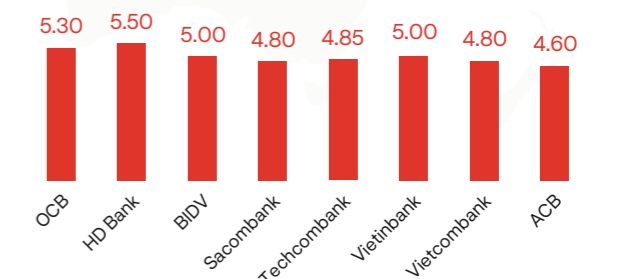
LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.6% - 5.5% /năm

↓ Giảm 2.4 - 3.6 điểm % so với đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



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

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

05/3/2023

NGHỊ ĐỊNH 08/2023/NĐ-CP

Ngày 05/3/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP quy định về việc sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều 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.

11/3/2023

NGHỊ QUYẾT 33/2023/NQ-CP

Ngày 11/3/2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết 33/NQ-CP về giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Theo đó, nêu rõ quan điểm chỉ đạo về nhiệm vụ, giải pháp gỡ rối trong vấn đề nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp, tạo điều kiện, cơ chế thúc đẩy phát triển loại hình nhà ở xã hội,...

23/4/2023

THÔNG TƯ 02/2023/TT-NHNN

Ngày 23/4/2023, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 02/2023/TT-NHNN quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn. Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 24/4/2023.

03/10/2023

QUYẾT ĐỊNH 25/2023/QĐ-TTg

Ngày 03/10/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 25/2023/QĐ-TTg về việc giảm tiền thuê đất trong năm 2023. Quyết định có hiệu lực từ 20/11/2023.

23/8/2023

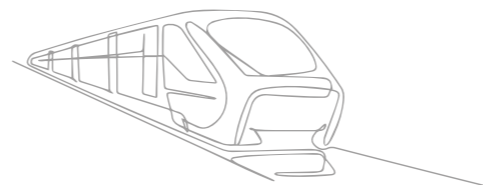
THÔNG TƯ 10/2023/TT-NHNN

Ngày 23/8/2023, Thống đốc NHNN ban hành Thông tư 10/2023/TT-NHNN về việc ngưng hiệu lực thi hành một số nội dung của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được bổ sung tại Thông tư 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023). Thông tư có hiệu lực từ ngày 01/9/2023.

18/8/2023

CÔNG ĐIỆN 749/CĐ-TTg

Ngày 18/8/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 749/CĐ-TTg về việc chỉ đạo các sở ban ngành liên quan đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công những tháng cuối năm 2023.



13/10/2023

CÔNG ĐIỆN 965/CĐ-TTg

Ngày 13/10/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện 965/CĐ-TTg về việc tháo gỡ vướng mắc trong việc thực hiện quản lý, sử dụng đất, giao đất, định giá đất.

24/10/2023

CÔNG ĐIỆN 993/CĐ-TTg

Ngày 24/10/2023, Công điện 993/CĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

27/11/2023

LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

Ngày 27/11/2023, Luật Nhà ở (sửa đổi) số 27/2023/QH15 chính thức được Quốc hội biểu quyết thông qua. Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

28/11/2023

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN (SỬA ĐỔI)

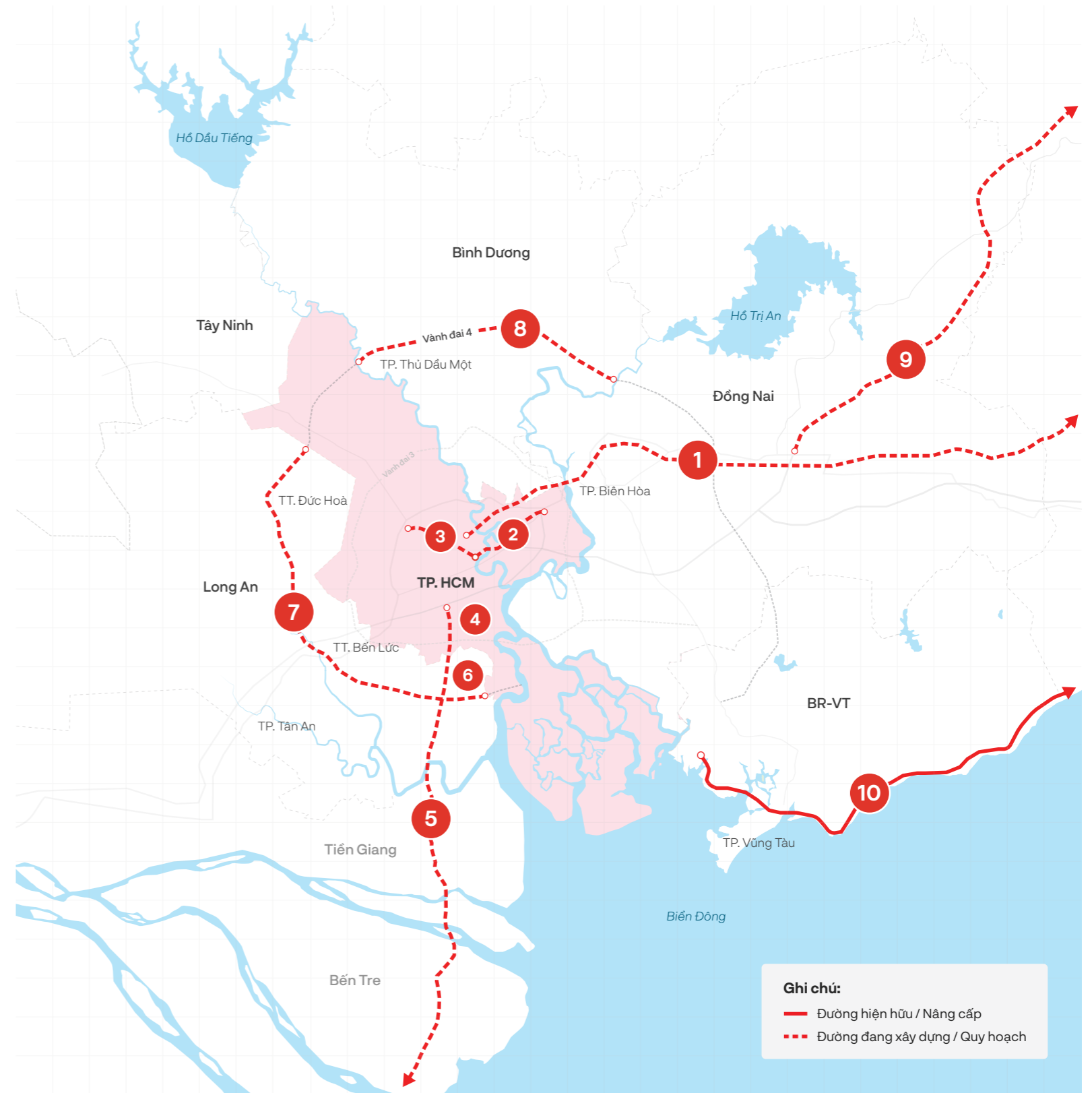
Ngày 28/11/2023, Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) số 29/2023/QH15 chính thức được Quốc hội biểu quyết thông qua. Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025.

2024

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

10 ▶ Dự án hạ tầng giao thông nổi bật tại TP. HCM & vùng phụ cận năm 2023

- 1 Phê duyệt chủ trương đầu tư đường sắt tốc độ cao Bắc Nam năm 2025, tổng mức đầu tư dự kiến 58.17 tỷ USD
- 2 TP. HCM: Tuyến Metro số 1 chạy thử toàn tuyến
- 3 TP. HCM: Khởi công gói thầu đầu tiên tuyến Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương
- 4 TP. HCM: Cầu Long Kiểng chính thức thông xe sau 22 năm
- 5 TP. HCM - Nghiên cứu tuyến đường ven biển dài 428 km nối TP. HCM với các tỉnh miền Tây
- 6 Long An: Khánh thành cầu Cần Giuộc
- 7 Long An: 3,600 tỷ Đồng làm Vành đai 4 TP. HCM đoạn qua tỉnh Long An
- 8 Bình Dương: 1,500 tỷ Đồng nâng cấp đường kết nối Vành đai 4 TP. HCM
- 9 Đồng Nai: Dự kiến đầu tư hơn 18,000 tỷ Đồng xây cao tốc Tân Phú - Bảo Lộc
- 10 BR-VT: Khởi công dự án nâng cấp, mở rộng đường ven biển Vũng Tàu - Bình Thuận



02

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2023

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 nguồn cung mới

22 Dự án

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

Nguồn cung

1,850 Nền

↓ Giảm 73% Y-o-Y

Tiêu thụ

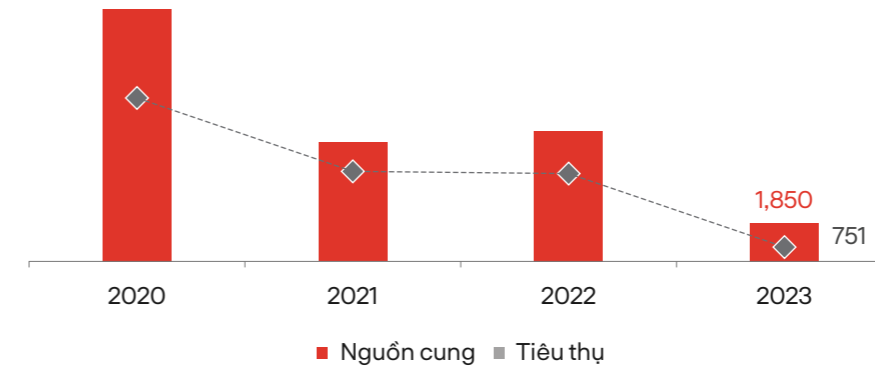
751 Nền

↓ Giảm 84% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
41%

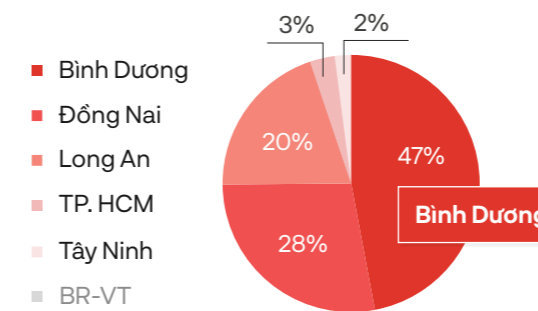
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo năm

Đvt: Nền



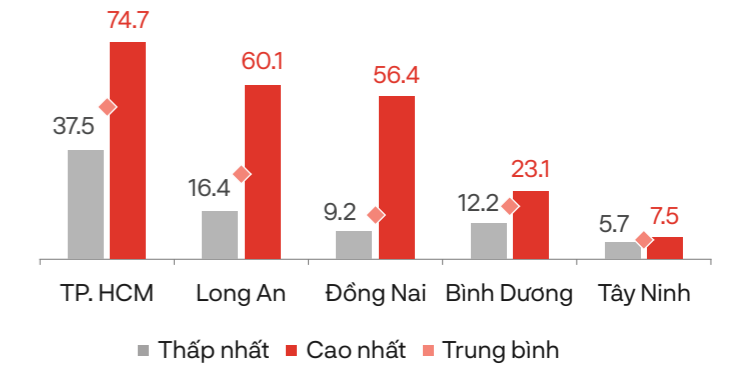
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới tại TP. HCM và vùng phụ cận giảm mạnh 73% so với năm 2022. Đây là mức thấp nhất trong 05 năm trở lại đây. Trong đó, Binh Dương chủ lực về nguồn cung mới với tỷ lệ đạt 47%.
- Sức cầu thị trường ở mức khá thấp, lượng tiêu thụ chỉ tương đương khoảng 16% so với năm 2022. Giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá 12.9 - 14.9 triệu Đồng/m² và diện tích phổ biến từ 70 - 90 m². Khó khăn trong việc tiếp cận dòng vốn và niềm tin vào chủ đầu tư là những rào cản nhất định trong quyết định sở hữu bất động sản của khách hàng.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức giảm 10% - 13% so với năm 2022. Các chính sách chiết khấu, kéo giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ lãi suất, cam kết lợi nhuận,... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm 13% - 17% so với đầu năm 2023, mức giảm ở nhóm khách hàng sử dụng vốn vay, dự án có quy mô lớn chưa hoàn thiện hạ tầng - pháp lý. Thanh khoản thị trường ở mức trung bình, các dự án đã hoàn thiện hạ tầng, cấp sổ, nằm trong khu dân cư có đầy đủ tiện ích nội - ngoại khu, có mức giá trong khoảng 12 - 19 triệu Đồng/m² thu hút được sự chú ý của các nhà đầu tư.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ



Thị trường sơ cấp

126 Dự án

Trong đó có 10 dự án mới

Nguồn cung

22,071 Căn

↓ Giảm 32% Y-o-Y

Tiêu thụ

9,664 Căn

↓ Giảm 56% Y-o-Y

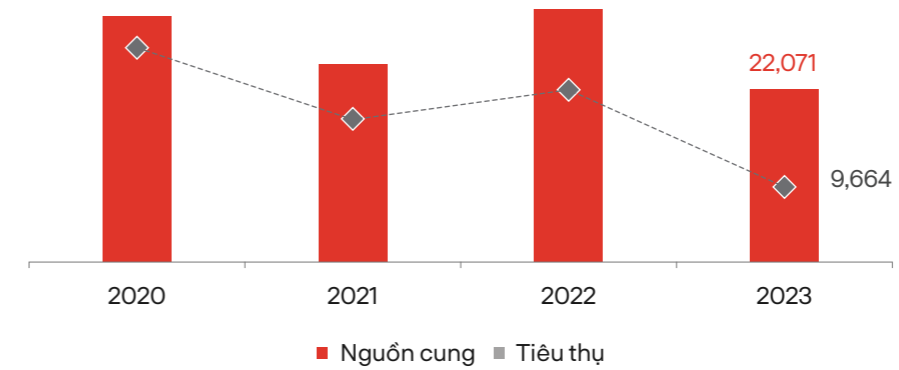


Tỷ lệ tiêu thụ

44%

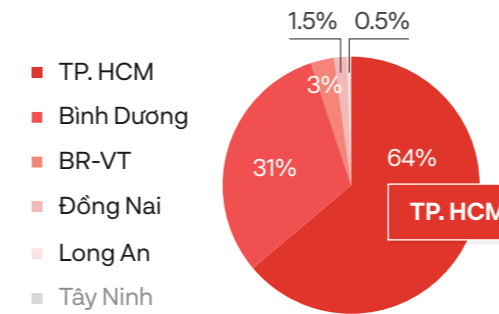
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



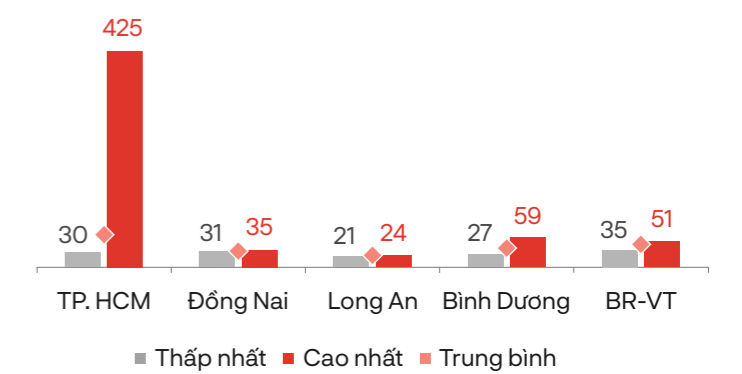
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới và nguồn cung sơ cấp toàn thị trường sụt giảm, lần lượt bằng 60% và 68% so với năm 2022, đây cũng là mức thấp nhất trong vòng 05 năm trở lại đây, các dự án tập trung phân bố tại TP. HCM và Bình Dương.
- TP. HCM dẫn đầu toàn thị trường, chiếm 64% tổng nguồn cung sơ cấp trong năm 2023 phần lớn đến từ các dự án thuộc khu Đông.
- Sức cầu ghi nhận tăng nhẹ thời điểm nửa cuối năm nhưng tính chung cả năm 2023 tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt ở mức khoảng 44% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, đây cũng là mức thấp nhất so với bình quân các năm 2020 - 2022 (dao động từ 68% - 87%).
- Lượng tiêu thụ sơ cấp tập trung ở những dự án tầm trung có mức giá từ 40 - 55 triệu Đồng/m², đã hoàn thiện pháp lý, tiến độ xây dựng nhanh chóng, thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với đầu năm, tuy nhiên các chủ đầu tư đã đẩy mạnh nhiều chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn gốc, lãi vay,... nhằm kích cầu người mua. Trong khi đó thanh khoản thứ cấp vẫn ở mức thấp, mặt bằng giá bán ghi nhận giảm phổ biến 3% - 8% so với cuối năm 2022, phần lớn ở những dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý, chậm trễ tiến độ xây dựng.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



Thị trường nguồn cung mới

28 Dự án

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

Nguồn cung

907 Căn

↓ Giảm 87% Y-o-Y

Tiêu thụ

315 Căn

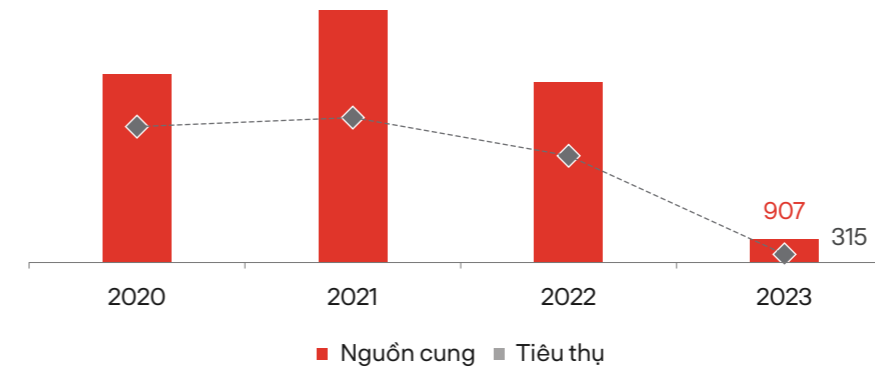
↓ Giảm 92% Y-o-Y



Tỷ lệ tiêu thụ
35%

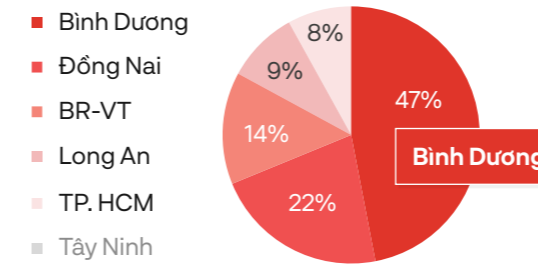
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo năm

Đvt: Căn



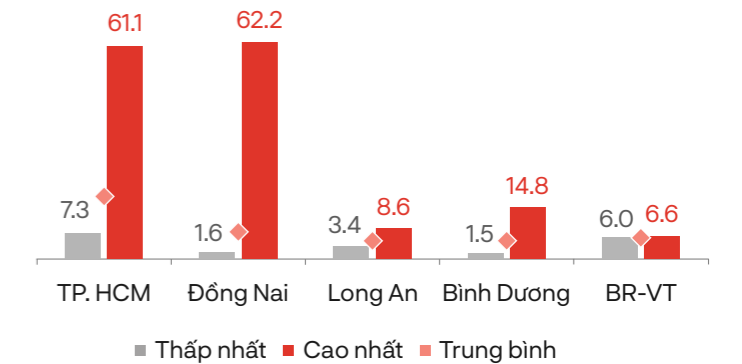
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- So với năm 2022, nguồn cung mới sụt giảm mạnh chi tương đương khoảng 13%, trong đó các địa phương có mức giảm sâu nhất là Đồng Nai, Long An và TP. HCM với tỷ lệ giảm lần lượt là 91%, 94% và 95%.
- Lượng tiêu thụ mới của thị trường ở mức rất thấp, ghi nhận mức giảm 92% so với năm trước. Giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình từ 1.9 - 2.4 tỷ Đồng/căn và tập trung chủ yếu trong giai đoạn 6 tháng đầu năm.
- Binh Dương là địa phương dẫn đầu phân khúc nhà phố/biệt thự TP. HCM và vùng phụ cận khi chiếm khoảng 47% tỷ trọng nguồn cung và 45% lượng tiêu thụ mới của thị trường.
- Dù chịu áp lực của các loại chi phí đầu vào, tuy nhiên mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 6% - 10% so với lần mở bán trước đó. Cùng với đó là hàng loạt chính sách được các chủ đầu tư áp dụng như: chiết khấu, khuyến mãi, hỗ trợ lãi suất, kéo dài thời gian thanh toán,... nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 8% - 10% so với thời điểm đầu năm 2023, thanh khoản thị trường thứ cấp vẫn ở mức khiêm tốn, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm dự án đảm bảo tiến độ thi công, mặt bằng giá hợp lý, pháp lý rõ ràng và được phát triển bởi các chủ đầu tư có uy tín trên thị trường.
- Các động thái từ Chính phủ nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường như: Nghị quyết 33/NQ-CP, Công điện số 469/CD-TTg, Thông tư 02/2023/TT-NHNN, Thông tư 03/2023/TT-NHNN,... được kỳ vọng sẽ mang lại nhiều tín hiệu tích cực cho thị trường trong thời gian tới.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

Thị trường sơ cấp
 **67** Dự án
 Trong đó có 3 dự án mới

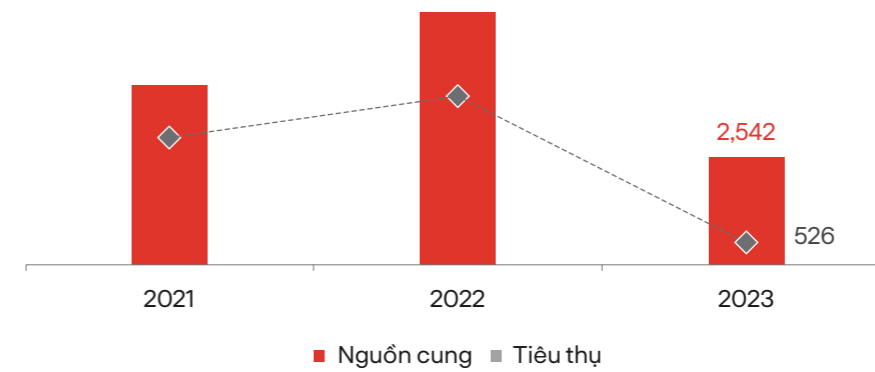
Nguồn cung
2,542 Căn
 ↓ Giảm 58% Y-o-Y

Tiêu thụ
526 Căn
 ↓ Giảm 87% Y-o-Y

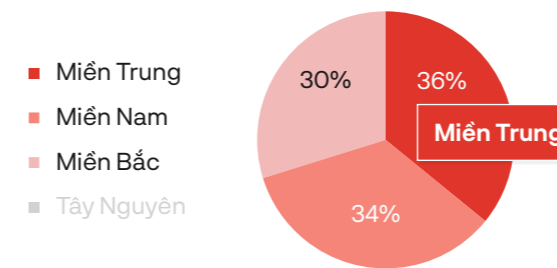
 **Tỷ lệ tiêu thụ**
21%



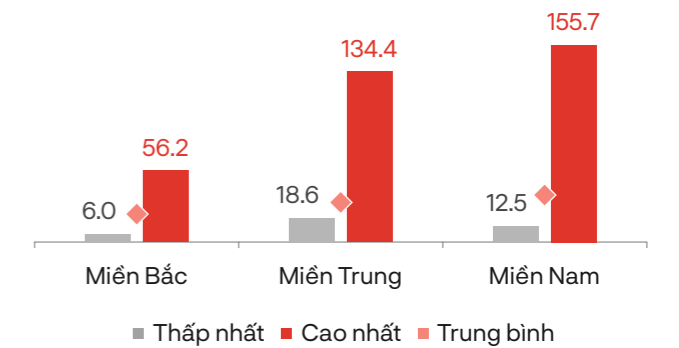
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm
 Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo miền
 Đvt: %



Giá bán dự án sơ cấp theo miền
 Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung tiếp tục xu hướng giảm, bằng 42% so với cùng kỳ. Phần lớn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án đã mở bán từ trước, trong khi dự án mới còn hạn chế chỉ tương đương 6% so với năm 2022.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ sơ cấp tương đương 13% so với cùng kỳ - thấp nhất trong 10 năm trở lại đây, phần lớn giao dịch tập trung ở những dự án có mức giá bán dưới 15.0 tỷ Đồng/căn, có pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh.
- Miền Trung tiếp tục dẫn đầu khi chiếm 36% tổng nguồn cung và 86% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động so với cùng kỳ và tiếp tục duy trì ở mức cao, dao động từ 6.0 - 155.7 tỷ Đồng/căn. Mặc dù, nhiều chính sách bán hàng được áp dụng như cam kết/chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, ưu đãi thanh toán nhanh,... nhằm gia tăng thanh khoản nhưng không hiệu quả như kỳ vọng.

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

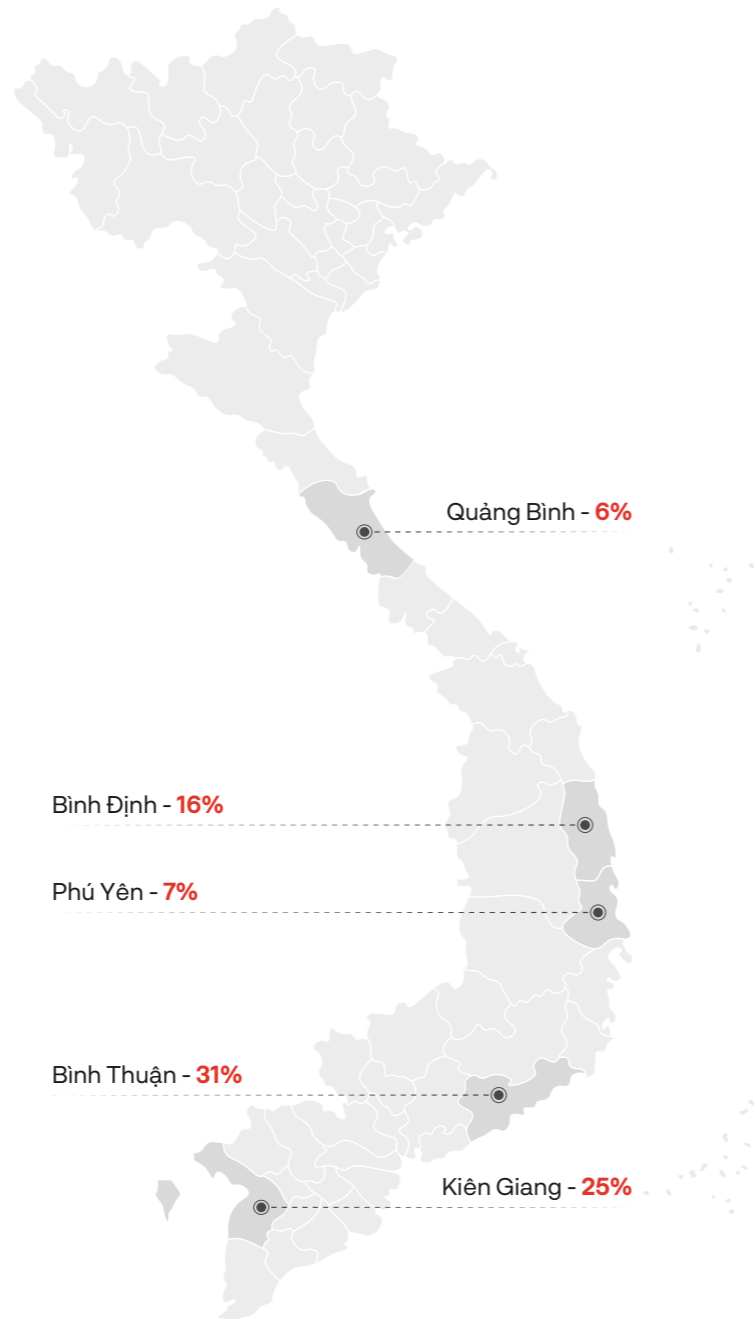
Thị trường sơ cấp
 **34** Dự án
 Trong đó có 2 dự án mới

Nguồn cung
3,271 Căn
 ↓ Giảm 62% Y-o-Y

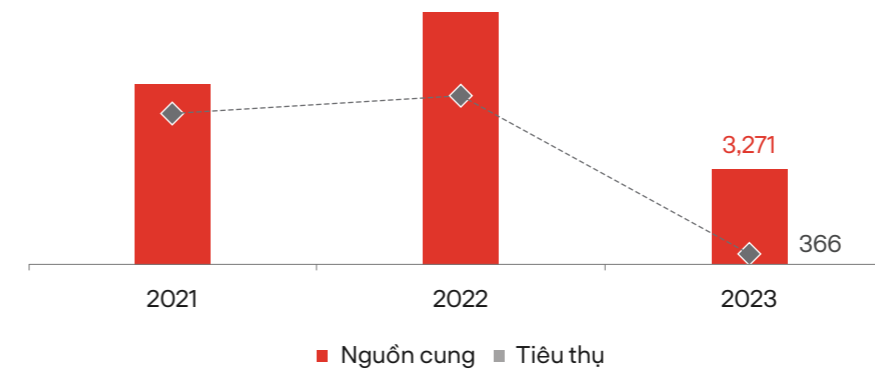
Tiêu thụ
366 Căn
 ↓ Giảm 94% Y-o-Y

 Tỷ lệ tiêu thụ
11%

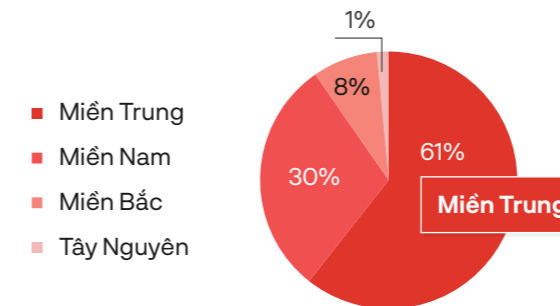
05 Địa phương có tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất trong năm



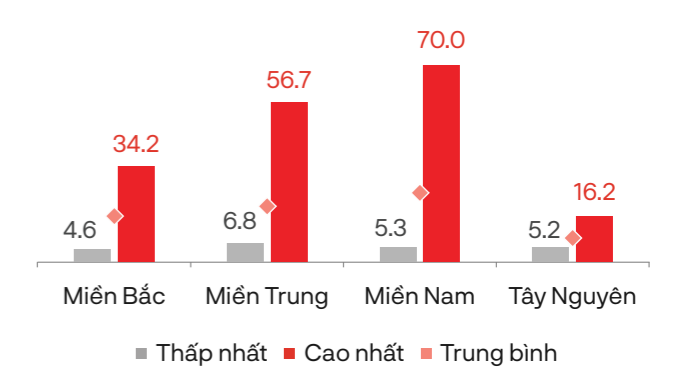
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm
 Đvt: Căn



Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo miền
 Đvt: %



Giá bán dự án sơ cấp theo miền
 Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Thị trường tiếp tục duy trì trạng thái âm ảm trong suốt năm 2023, nguồn cung ghi nhận giảm hơn 62% so với cùng kỳ.
- Sức cầu chung thị trường giảm mạnh, ghi nhận mức thấp nhất trong 6 năm qua, lượng tiêu thụ sơ cấp chỉ bằng 6% so với cùng kỳ.
- Các dự án mới hầu hết có tình hình bán hàng chậm, giao dịch tập trung chủ yếu tại những dự án có pháp lý hoàn thiện, phát triển bởi các chủ đầu tư lớn và có mức giá dưới 10.0 tỷ Đồng/căn. Trong khi đó, thị trường sơ cấp ghi nhận hơn 53% dự án đóng giờ hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động rõ nét so với cùng kỳ và vẫn duy trì ở mức cao, trung bình từ 15.0 - 40.0 tỷ Đồng/căn. Những chính sách cam kết thuê lại, mua lại, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản trong bối cảnh khó khăn như hiện nay.
- Nền kinh tế vĩ mô vẫn còn nhiều thách thức, dòng vốn khó cũng như phải phụ thuộc vào sự tăng trưởng của ngành du lịch khiến thị trường nghỉ dưỡng nói chung và phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng nói riêng khó có thể 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.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

Thị trường sơ cấp

45 Dự án

Trong đó có 4 dự án mới

Nguồn cung

5,937 Căn

↓ Giảm 3% Y-o-Y

Tiêu thụ

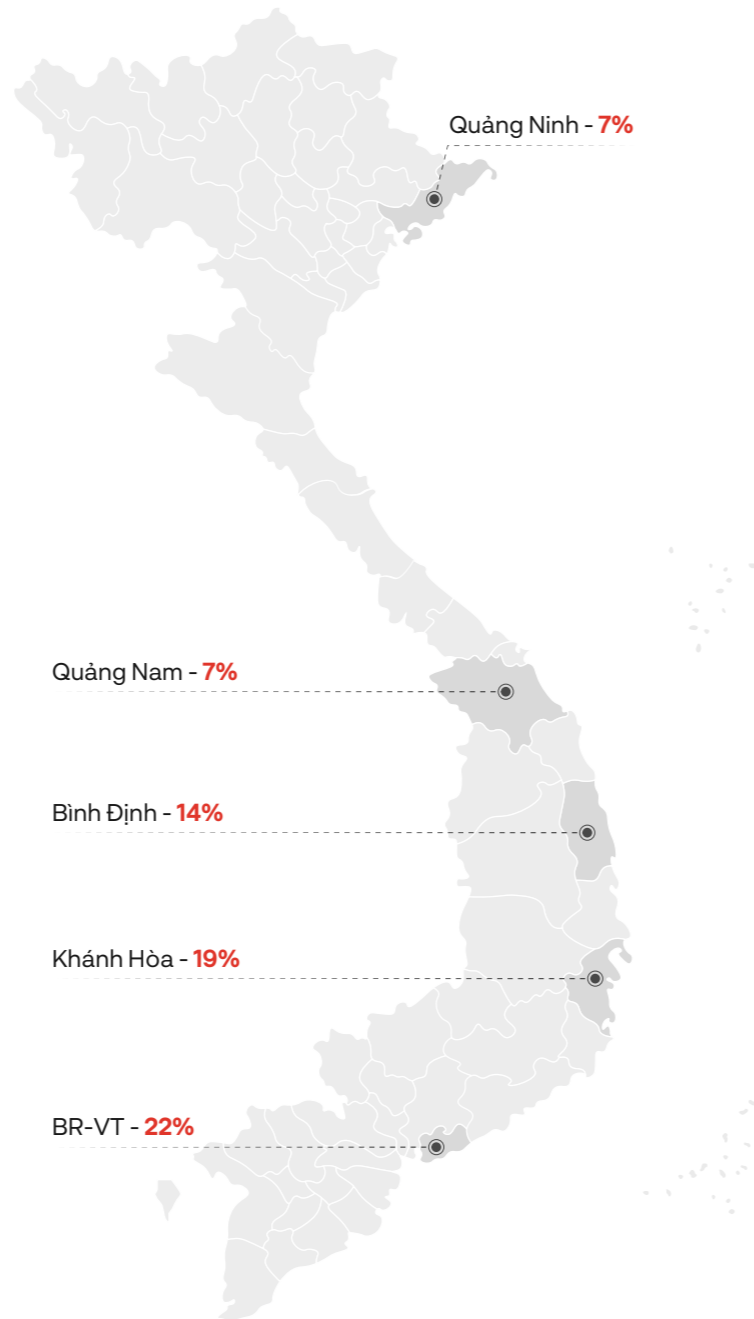
1,164 Căn

↓ Giảm 68% Y-o-Y



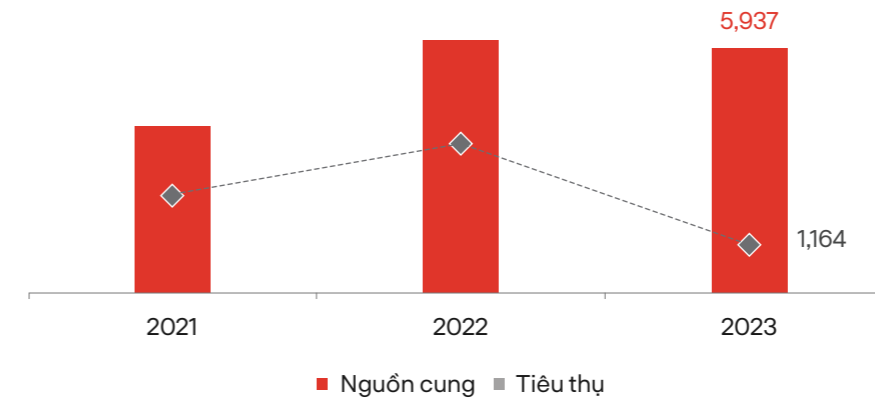
Tỷ lệ tiêu thụ
20%

05 Địa phương có tỷ trọng nguồn cung sơ cấp cao nhất trong năm



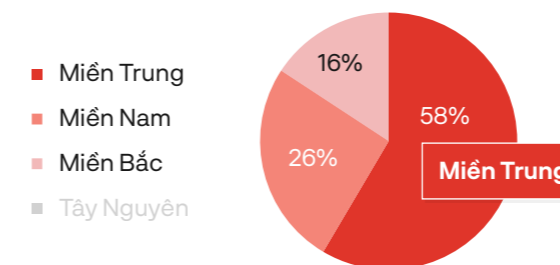
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



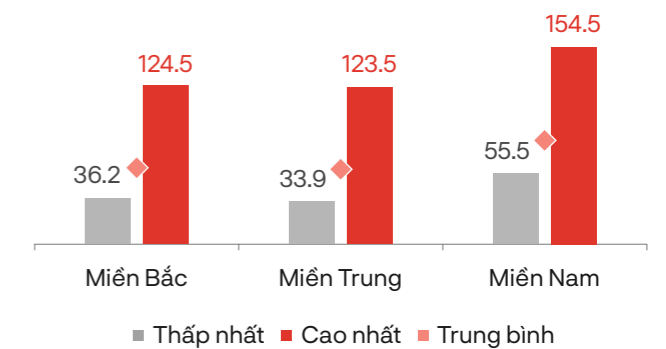
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo miền

Đvt: %



Giá bán dự án sơ cấp theo miền

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp giảm hơn 3% so với cùng kỳ năm 2022, tập trung chủ yếu ở những dự án cũ mở bán từ trước, trong khi dự án mới khá khiêm tốn bởi những rào cản pháp lý cũng như sự thận trọng của các chủ đầu tư khi đưa sản phẩm ra thị trường trong bối cảnh khó khăn như hiện nay.
- Sức cầu chung thị trường ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm trở lại đây, lượng tiêu thụ sơ cấp chỉ bằng 32% so với cùng kỳ năm 2022. Hầu hết các dự án mới có tình hình bán hàng chậm, trong khi đó hơn 50% dự án sơ cấp đóng gói hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Miền Trung tiếp tục dẫn đầu khi chiếm 58% tổng nguồn cung sơ cấp và chiếm 41% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- Thanh khoản thị trường ở mức thấp, giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án có pháp lý hoàn thiện, được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh và có tổng giá trị dưới 3.0 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá sơ cấp không biến động so với năm trước 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.

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 NĂM 2024

Dự báo thị trường

26



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

Phân khúc Đất nền

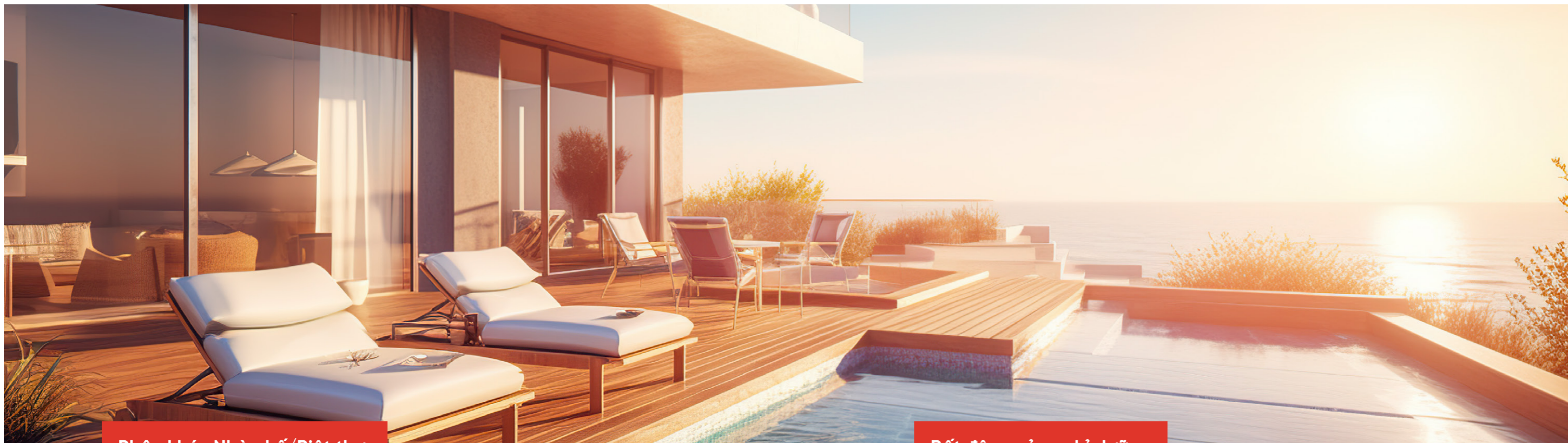
- Dự kiến trong năm 2024, thị trường đất nền TP. HCM và vùng phụ cận tiếp tục tình trạng khan hiếm nguồn cung mới, dao động trong khoảng 2,900 - 3,100 nền.
- Trong đó, Long An là địa phương dẫn đầu thị trường năm 2024 với khoảng 850 - 950 nền được mở bán. Đồng Nai khoảng 750 - 850 nền. Bình Dương dự kiến mở bán khoảng 600 - 700 nền. Các khu vực còn lại như: TP. HCM, BR-VT, Tây Ninh phân bổ rải rác khoảng 200 - 400 nền.
- Sự chú ý của thị trường sẽ tập trung ở nhóm sản phẩm được phát triển bởi các chủ đầu tư có uy tín, tiềm lực tài chính mạnh và dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với năm 2023, các chính sách ưu đãi, chiết khấu, kéo giãn tiến độ thanh toán,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Tại thị trường thứ cấp, giao dịch phát sinh chủ yếu ở các sản phẩm đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, có giá trị vừa phải phù hợp với phần lớn khả năng tài chính của các nhà đầu tư.

Phân khúc Căn hộ

- Nguồn cung mới đưa ra thị trường dự kiến tăng so với năm 2023, dao động ở mức 12,000 - 15,000 căn, phần lớn nguồn cung tập trung tại: TP. HCM khoảng 8,000 - 10,000 căn, Bình Dương khoảng 4,000 - 6,000 căn, Đồng Nai và BR-VT với khoảng 300 - 500 căn ở mỗi địa phương hay Long An với khoảng 200 - 300 căn.
- Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung tại thị trường TP. HCM, trong khi căn hộ hạng B và C tiếp tục là phân khúc chủ đạo tại Bình Dương cũng như các tỉnh giáp ranh.
- Nguồn cung - sức cầu thị trường vào đầu năm không có nhiều biến động so với cuối năm 2023 và được kỳ vọng khởi sắc từ Quý 3 khi những chính sách pháp lý đủ độ "ngấm" lên thị trường giúp tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, triển vọng phục hồi của nền kinh tế.
- Thanh khoản thị trường tập trung ở những dự án nhà ở vừa túi tiền phục vụ cho nhu cầu ở thực với mức giá trên dưới 50 triệu Đồng/m² tại TP. HCM hay dưới 35 triệu Đồng/m² tại Bình Dương và các tỉnh giáp ranh.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động hoặc điều chỉnh tăng nhẹ trước áp lực các chi phí đầu vào, các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, hỗ trợ ân hạn gốc, lãi vay ngân hàng,... tiếp tục được đẩy mạnh nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản cũng như mặt bằng giá thứ cấp khó có những đột biến trong ngắn hạn. Tuy nhiên các giao dịch "cắt lỗ", giảm sâu giá bán có thể sẽ giảm đáng kể do phần lớn người mua lạm dụng đòn bẩy tài chính đã thực hiện cơ cấu hoặc bán bớt tài sản giai đoạn 2020 - 2023.



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG



Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

- Trong năm 2024, nguồn cung mới nhà phố/biệt thự tại TP. HCM và vùng phụ cận dự kiến tăng nhẹ, dao động trong khoảng 1,200 - 1,500 căn.
- Nguồn cung của thị trường chủ yếu thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo. Trong đó, các địa phương như Long An, Đồng Nai, Bình Dương dao động trong khoảng 300 - 500 căn, BR-VT khoảng 120 - 140 căn, TP. HCM khoảng 60 - 80 căn. Tây Ninh tiếp tục khan hiếm nguồn cung mở bán mới.
- Sức cầu chung của thị trường có thể khởi sắc vào gần cuối năm 2024, nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, dự án hoàn thiện hạ tầng, được phát triển bởi các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính nhận được nhiều sự quan tâm của khách hàng.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với năm 2023, các chính sách kích cầu thị trường tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng.
- Thanh khoản và mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục đà giảm của năm 2023, mức giảm tập trung chủ yếu ở nhóm khách hàng có sử dụng vốn vay, các dự án gặp vướng mắc về pháp lý.

Bất động sản nghỉ dưỡng

- Nguồn cung condotel dự kiến giảm so với năm 2023, dao động khoảng 800 - 1,000 căn đưa ra thị trường, phân bố chủ yếu tại BR-VT và Quảng Ninh.
- Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng tương đương với năm 2023, khoảng 250 - 300 căn đưa ra thị trường, tập trung chủ yếu ở Hòa Bình.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến tương đương năm 2023 với khoảng 200 - 300 căn đưa ra thị trường. Nguồn cung chủ yếu tập trung ở Kiên Giang.
- Sức cầu chung thị trường tiếp tục xu hướng giảm 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 năm 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 năm 2024.
- Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng dự kiến sẽ khó bứt phá vào năm 2024 và nhiều khả năng đà giảm của thị trường vẫn tiếp tục kéo dài trong 3 - 5 năm 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.