



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 4/2024

www.dkra.vn



MỤC LỤC

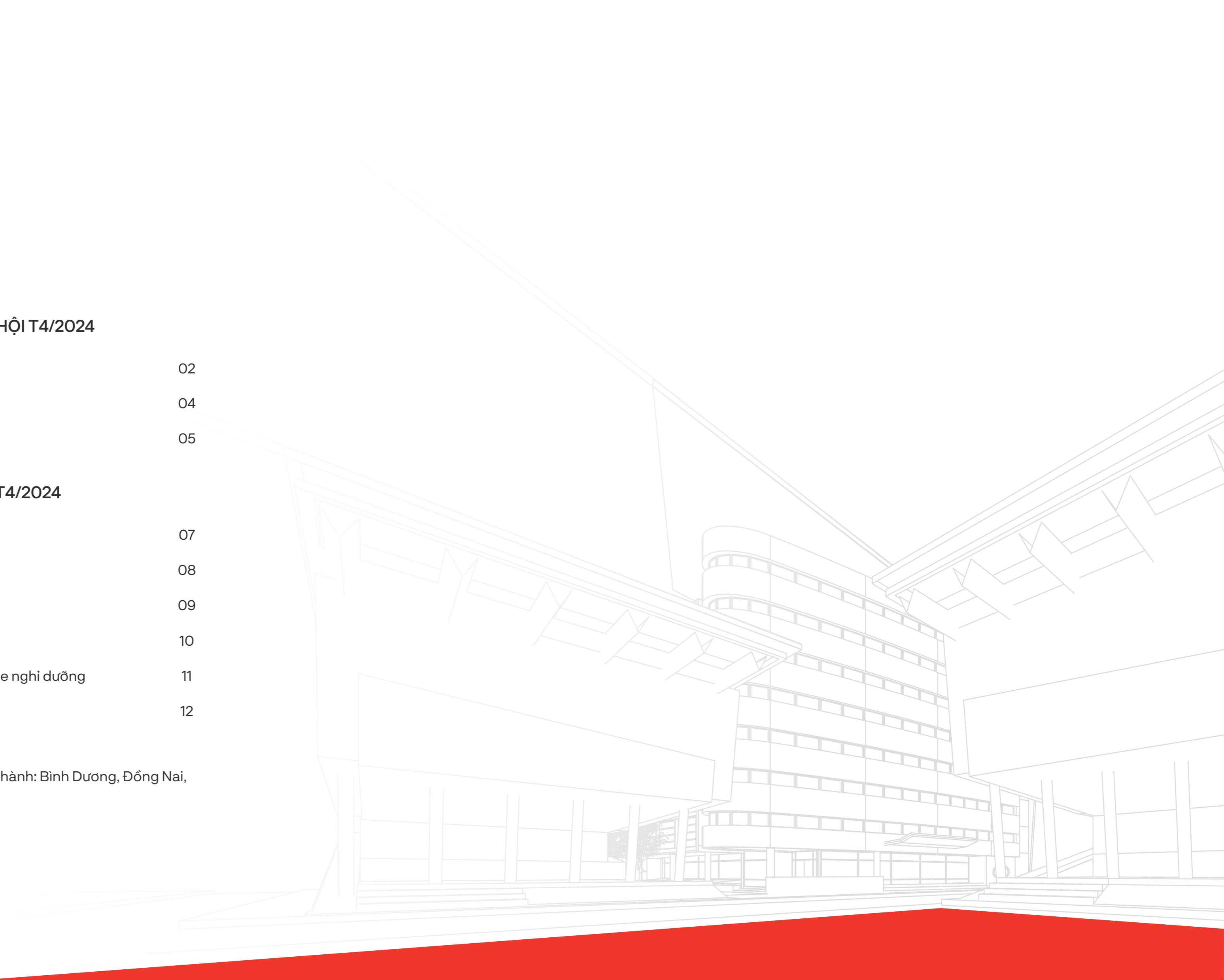
Phần 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T4/2024

Chỉ số kinh tế	02
Chính sách - Pháp lý	04
Hạ tầng giao thông	05

Phần 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T4/2024

Phân khúc Đất nền	07
Phân khúc Căn hộ	08
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	09
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	12

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
T4/2024





Chỉ số kinh tế

FDI lũy kế 4 tháng đầu năm 2024

Cả nước đạt

9.27

tỷ USD

↑ Tăng 4.5% Y-o-Y

TP. HCM đạt

0.92

tỷ USD

↓ Giảm 6.5% Y-o-Y

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/4/2024 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 9.27 tỷ USD, tăng 4.5% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 4 tháng đầu năm 2024 ước đạt 6.28 tỷ USD, tăng 7.4% so với cùng kỳ năm trước.

CPI bình quân 4 tháng đầu năm 2024

Cả nước tăng

3.93%

TP. HCM tăng

3.12%

So với cùng kỳ năm trước

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 4 tháng đầu năm 2024, CPI tăng 3.93% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 2.81%.

TP. HCM: Bình quân 4 tháng đầu năm 2024 tăng 3.12% so với cùng kỳ. Trong đó, 10/11 nhóm có chỉ số giá tăng với mức tăng cao nhất là nhóm thuốc và dịch vụ y tế (7.75%), nhóm hàng có chỉ số giá giảm là nhóm bưu chính và viễn thông (giảm 3.95%)

Chỉ số kinh tế



VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 26/04 đạt:

1,209.52 Điểm

↓ Giảm 72 điểm (5.6%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

GIÁ VÀNG

Kết thúc T4/2024, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

83.0 - 85.2 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 5.1% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

TỶ GIÁ USD/VND

Kết thúc T4/2024, ghi nhận 1 USD bằng

25,458 Đồng

↑ Tăng 488 Đồng (2.0%) so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.3% - 4.9% /năm

↓ Giảm 0.1 - 0.3 điểm phần trăm so với Q1/2024

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính sách - Pháp lý



 01/4/2024

QUYẾT ĐỊNH 06/2024/QĐ-UBND

Ngày 01/4/2024, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 06/2024/QĐ-UBND quy định một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

 15/4/2024


NGHỊ QUYẾT 02/2024/NQ-HĐND

Ngày 15/4/2024, HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Nghị quyết 02/2024/NQ-HĐND về việc bổ sung danh mục dự án cần thu hồi đất để thực hiện quy trình lựa chọn nhà đầu tư năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (lần 1). Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/4/2024.

 16/4/2024

NGHỊ ĐỊNH 42/2024/NĐ-CP

Ngày 16/4/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 42/2024/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 11/NĐ-CP ngày 10/02/2021 về hoạt động lấn biển. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký.

 23/4/2024

VĂN BẢN 1699/BXD-QLN

Ngày 23/4/2024, Bộ Xây dựng ban hành Văn bản số 1699/BXD-QLN thay thế Văn bản số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư.



Hạ tầng giao thông



05

Dự án hạ tầng giao thông nổi bật tại TP. HCM & Vùng phụ cận T4/2024



1 TP. HCM : TP. HCM đề nghị Đồng Nai xây dựng kế hoạch đầu tư cầu Cát Lái thay thế phà.



2 TP. HCM : Đề xuất thông qua chủ trương đầu tư dự án cầu Thủ Thiêm 4.



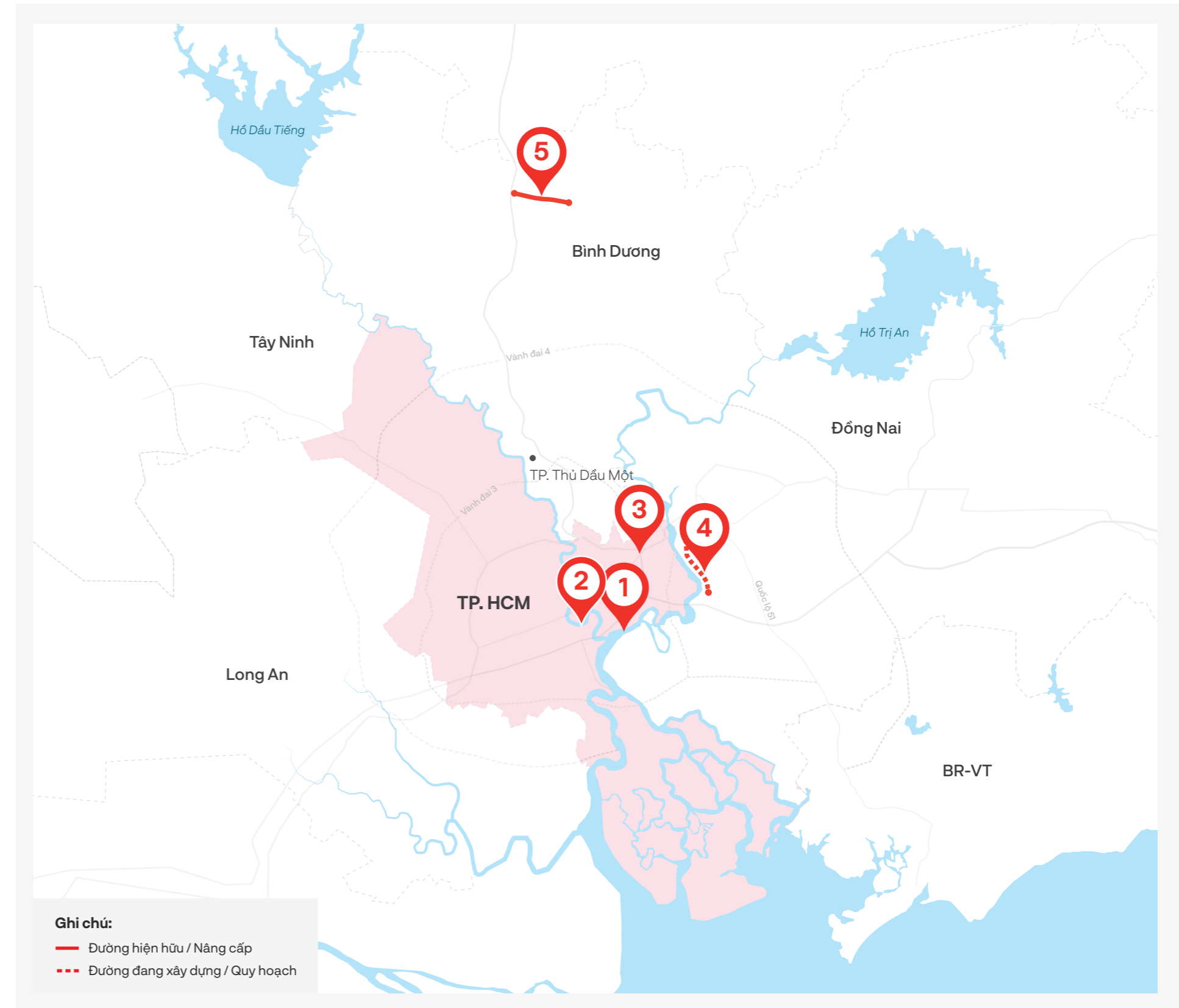
3 TP. HCM : Chuẩn bị khởi động lại 3 dự án 6,400 tỷ Đồng giảm kẹt xe tại TP. Thủ Đức.



4 Đồng Nai : Bàn giao mặt bằng hơn 80% dự án Hương lộ 2 nối dài, tổng mức đầu tư gần 783 tỷ Đồng.



5 Bình Dương : Khánh thành đưa vào sử dụng tuyến đường Tân Long - Lai Uyên



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...

02

**DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG
T4/2024**



Phân khúc Đất nền



04 Dự án

- 01 Dự án mới
- 03 Giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung mới
79 Nền
↓ Giảm 71% Y-o-Y

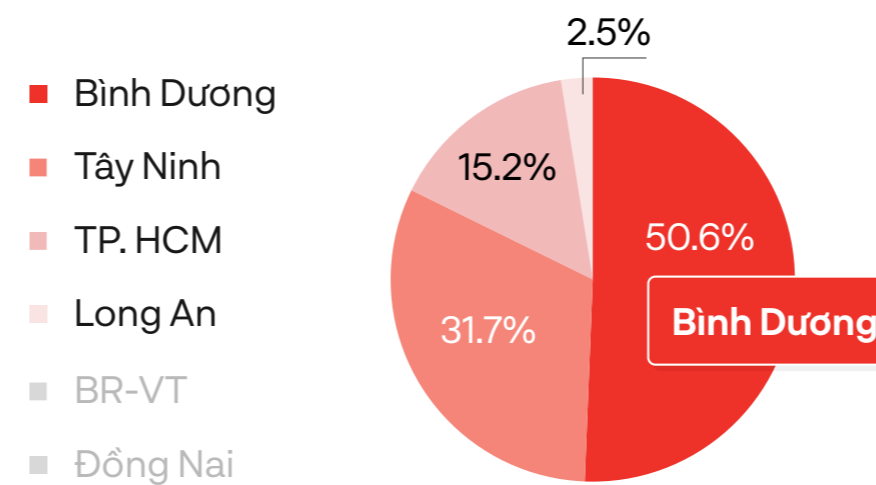
Tiêu thụ mới
8 Nền
↓ Giảm 97% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
10%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

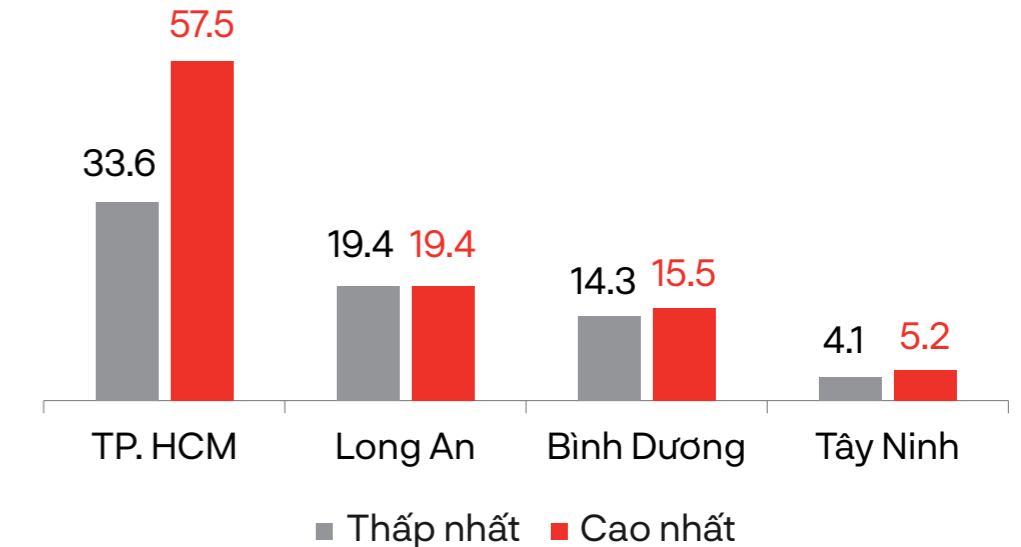
Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



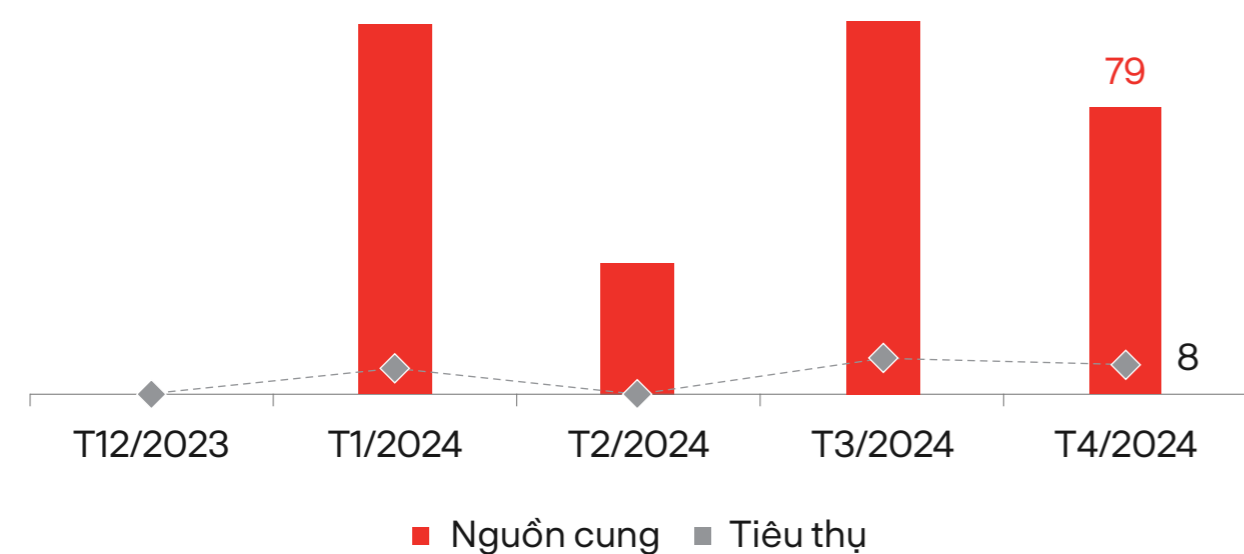
Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong T4/2024 duy trì ở mức thấp, tỷ lệ giảm lần lượt là 71% và 97% so với cùng kỳ năm 2023.
- Các dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo chủ lực nguồn cung mới trong tháng. Trong đó, số dự án tại Bình Dương chiếm hơn 50% tỷ trọng nguồn cung thị trường.
- Một số dự án được điều chỉnh giá bán cho phù hợp với tình hình thực tế, ghi nhận mức giảm trung bình 4% so với lần mở bán trước đó. Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ưu đãi khách hàng địa phương, hỗ trợ dòng vốn,... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp duy trì tín hiệu tích cực. Giao dịch phát sinh chủ yếu ở sản phẩm hoàn chỉnh pháp lý, được triển khai bởi các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính tốt.

Phân khúc Căn hộ



07 Dự án

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

Nguồn cung mới
1,597 Căn

↑ Gấp 2.8 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
51%

Tiêu thụ mới
819 Căn

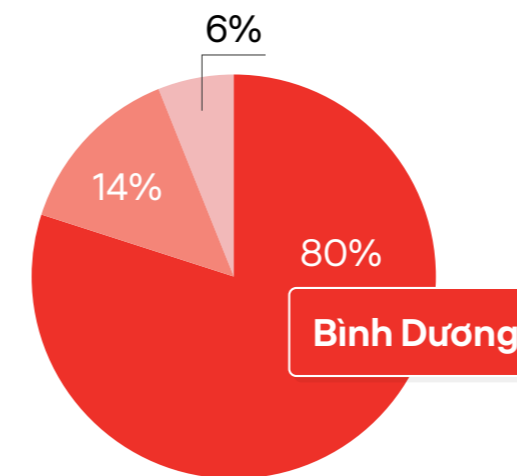
↑ Gấp 1.7 lần Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

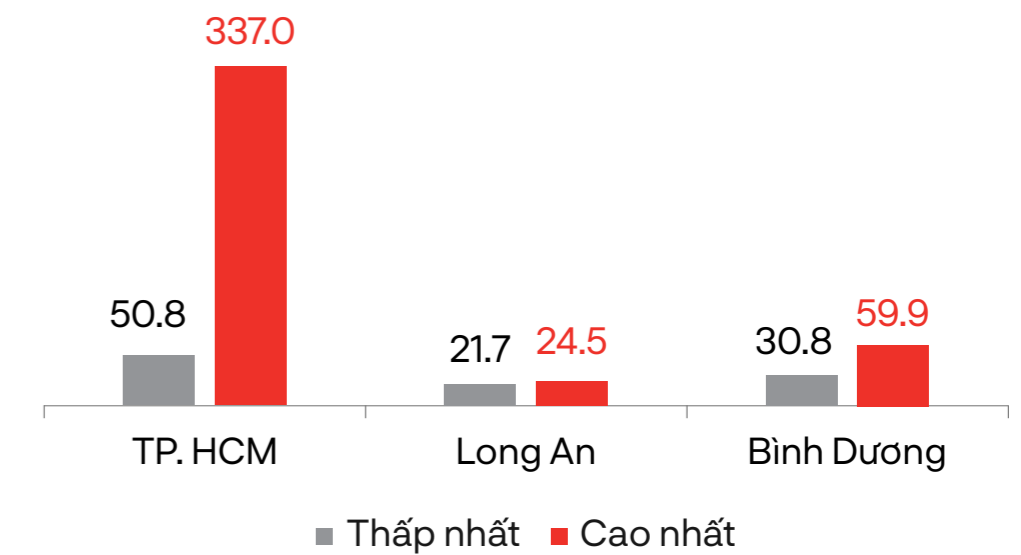
Đvt: %

- Bình Dương
- Long An
- TP. HCM
- Tây Ninh
- BR-VT
- Đồng Nai



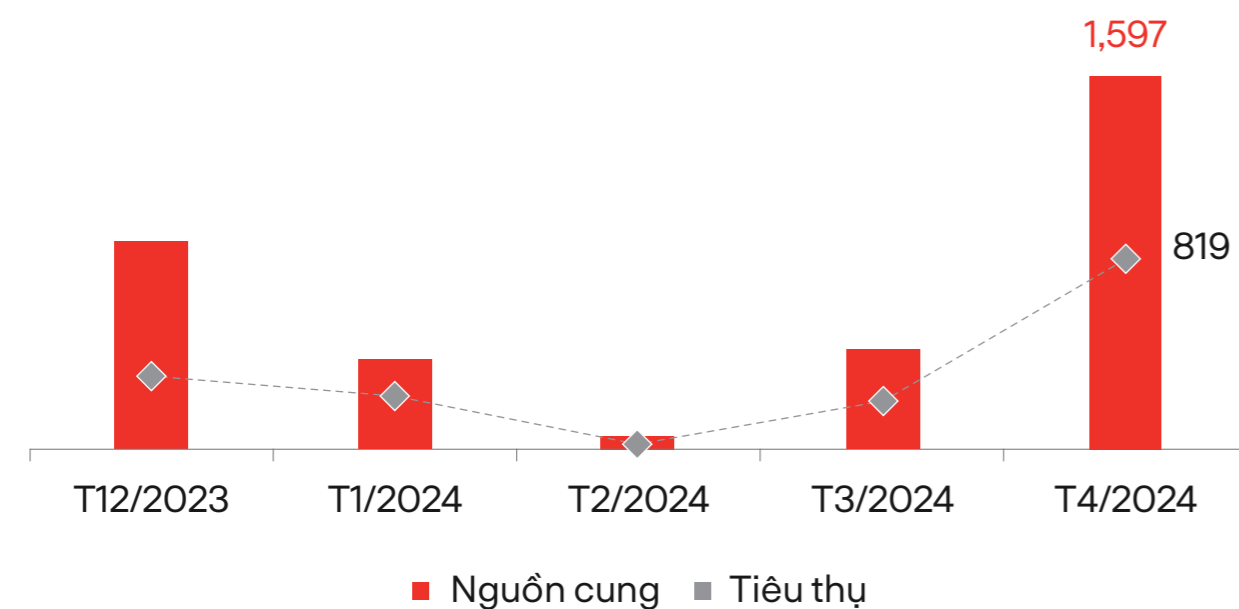
Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới tăng mạnh, ghi nhận gấp 3.8 lần so với tháng trước và gấp 2.8 lần so với cùng kỳ năm 2023.
- Nguồn cung mới tập trung tại TP. HCM, Bình Dương và Long An, các tỉnh giáp ranh còn lại không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong tháng.
- Bình Dương lần lượt chiếm 80% và 71% tổng nguồn cung - lượng tiêu thụ mới toàn thị trường, phần lớn đến từ một dự án mở bán tại TP. Dĩ An.
- Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán, quà tặng mở bán,... tiếp tục được phần lớn chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp lẫn thứ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng nhanh chóng, tạo niềm tin nơi người mua.



Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

03 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
34%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

184 Căn

↑ Gấp 3.6 lần Y-o-Y

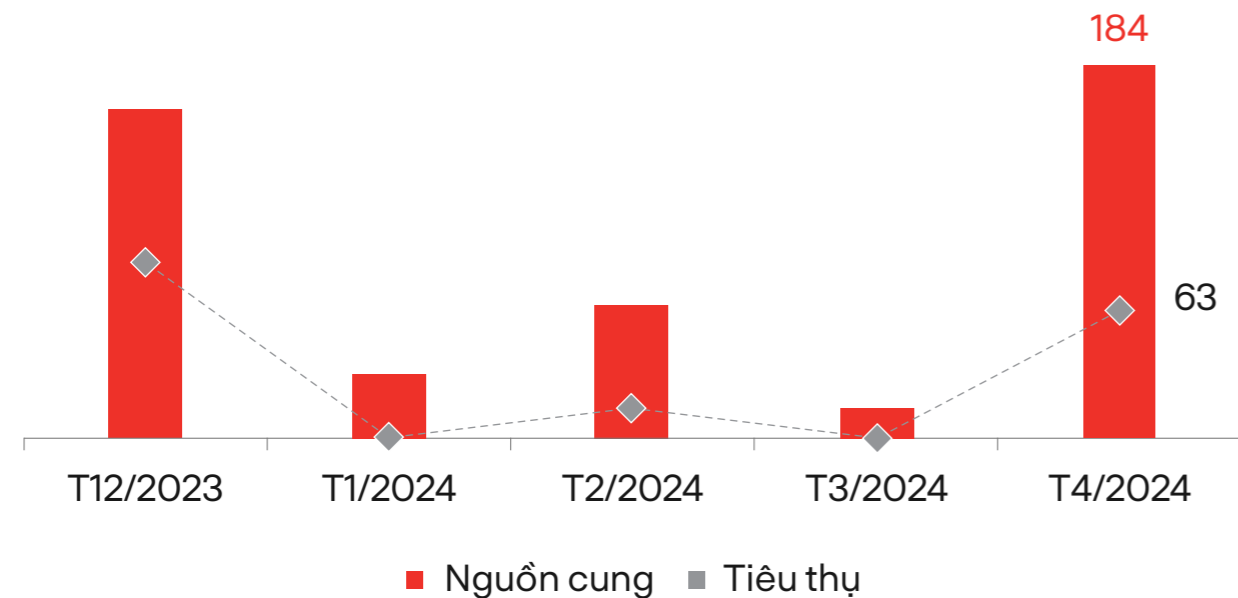
Tiêu thụ mới

63 Căn

↑ Gấp 21 lần Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

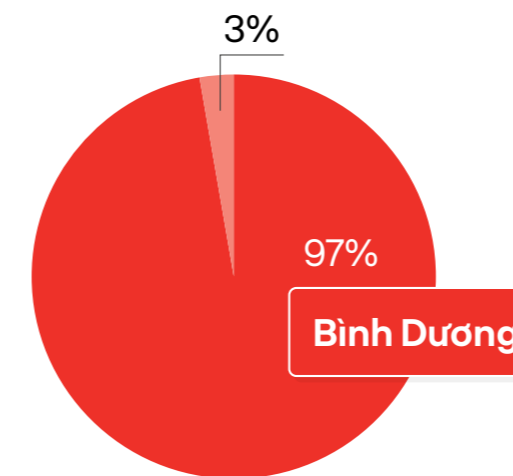
Đvt: Căn



Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

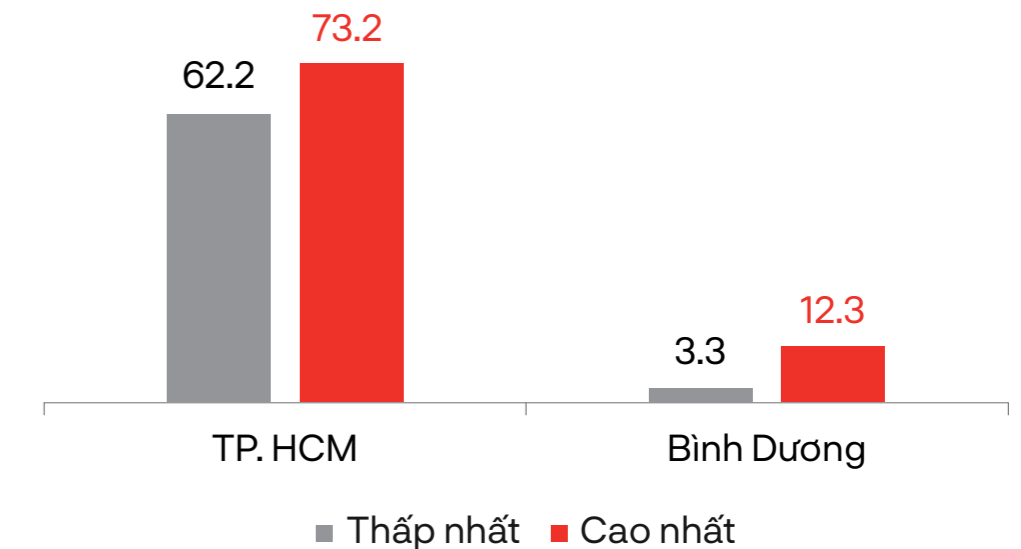
Đvt: %

- Bình Dương
- TP. HCM
- Long An
- Tây Ninh
- BR-VT
- Đồng Nai



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung mới Nhà phố - biệt thự TP. HCM và vùng phụ cận đạt mức tăng tích cực 3.6 lần so với cùng kỳ năm 2023 và khoảng 12.3 lần so với tháng trước.
- Bình Dương chủ lực 97% nguồn cung mới trong tháng. Các khu vực như Long An, Đồng Nai, BR-VT duy trì tình trạng khan hiếm dự án mở bán mới.
- Sức cầu thị trường có nhiều cải thiện so với thời điểm đầu năm, khoảng 95% giao dịch mới phát sinh tại Bình Dương.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với lần mở bán trước đó. Các chính sách kéo giãn tiến độ thanh toán, ưu đãi khách hàng thân thiết, hỗ trợ ngân hàng,... được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Dự kiến trong những tháng tiếp theo, thị trường duy trì đà tăng trưởng tích cực cả về nguồn cung và lượng tiêu thụ. Trong đó, các địa phương quen thuộc như Bình Dương, Đồng Nai, Long An, TP. HCM,... tiếp tục dẫn dắt thị trường.



Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng

01 Dự án

▪ Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
5%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

38 Căn

↑ Tăng 2.2 lần Y-o-Y

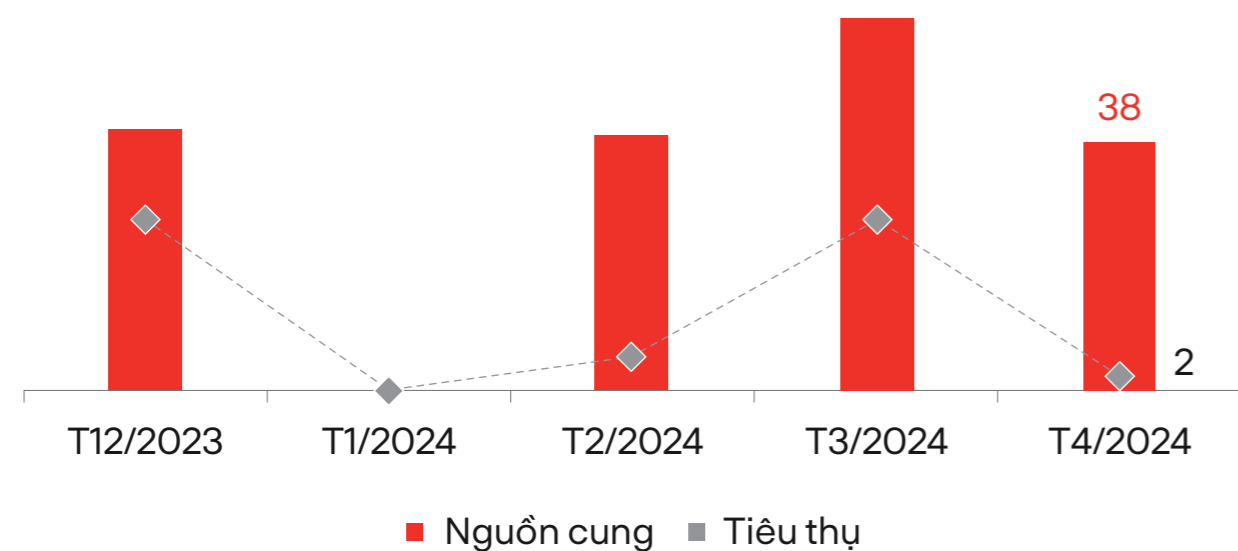
Tiêu thụ mới

2 Căn

↓ Giảm 33% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung ghi nhận tăng 2.2 lần so với cùng kỳ, nhưng vẫn còn ở mức thấp và tập trung 100% tại khu vực miền Bắc.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, lượng tiêu thụ giảm 33% so với cùng kỳ, phân bổ chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá dưới 15 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động rõ nét so với tháng trước và vẫn neo ở mức cao. Những chính sách cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... tiếp tục được áp dụng nhằm gia tăng thanh khoản.
- Wướng mắc pháp lý khiến nhiều dự án chưa thể ra hàng, trong khi lượng hàng tồn kho giá trị cao khiến thanh khoản gặp khó, bên cạnh đó niềm tin của nhà đầu tư chưa khôi phục cũng là những nguyên nhân chính khiến thị trường vẫn kéo dài trạng thái ảm đạm.



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.



Bất động sản nghỉ dưỡng

- Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

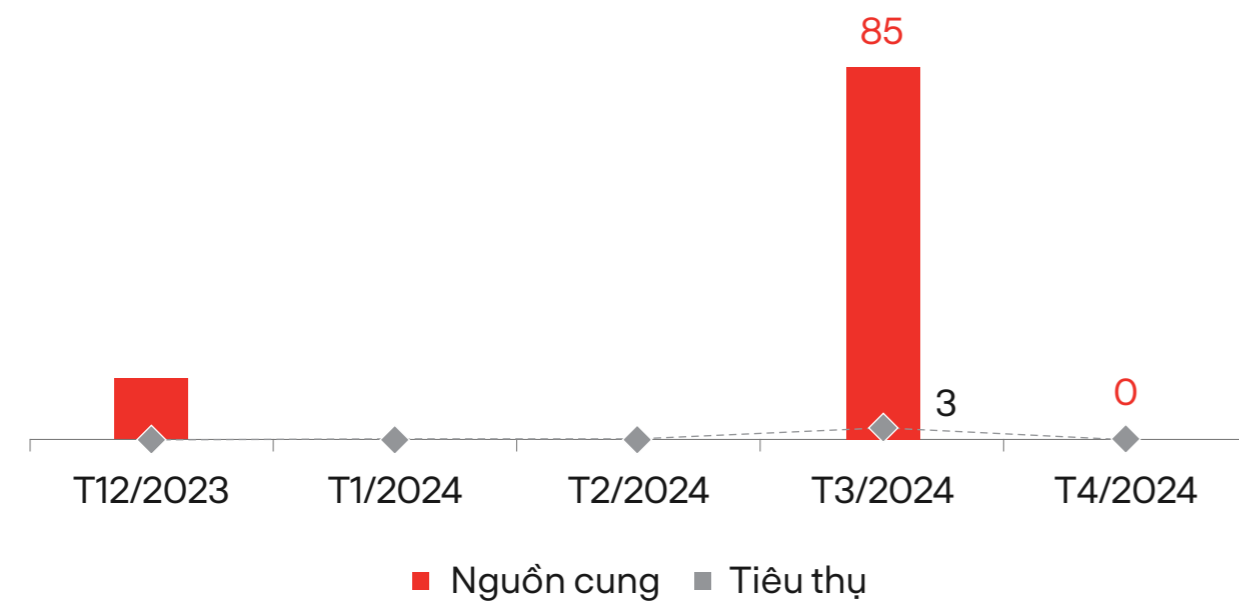


Không ghi nhận dự án mở bán mới

- Thị trường không ghi nhận nguồn cung mới mở bán. Nhiều dự án liên tục dời thời gian triển khai bán hàng giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay khiến nguồn cung mới hạn chế.
- Sức cầu chung thị trường duy trì ở mức thấp, lượng giao dịch khiêm tốn và chủ yếu tập trung ở nhóm sản phẩm sơ cấp, có pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng đảm bảo với mức giá dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, trong khi đó thị trường thứ cấp ghi nhận một số sản phẩm có mức giá giảm đến 30% - 40% nhưng vẫn gặp khó trong thanh khoản.
- Sức mua giảm mạnh, nguồn cung mới vắng bóng, vướng mắc pháp lý,... đã gây ra những trở ngại đáng kể trong những tháng đầu năm 2024 khiến thị trường gần như rơi vào chu kỳ “ngủ đông kéo dài”.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.



Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel

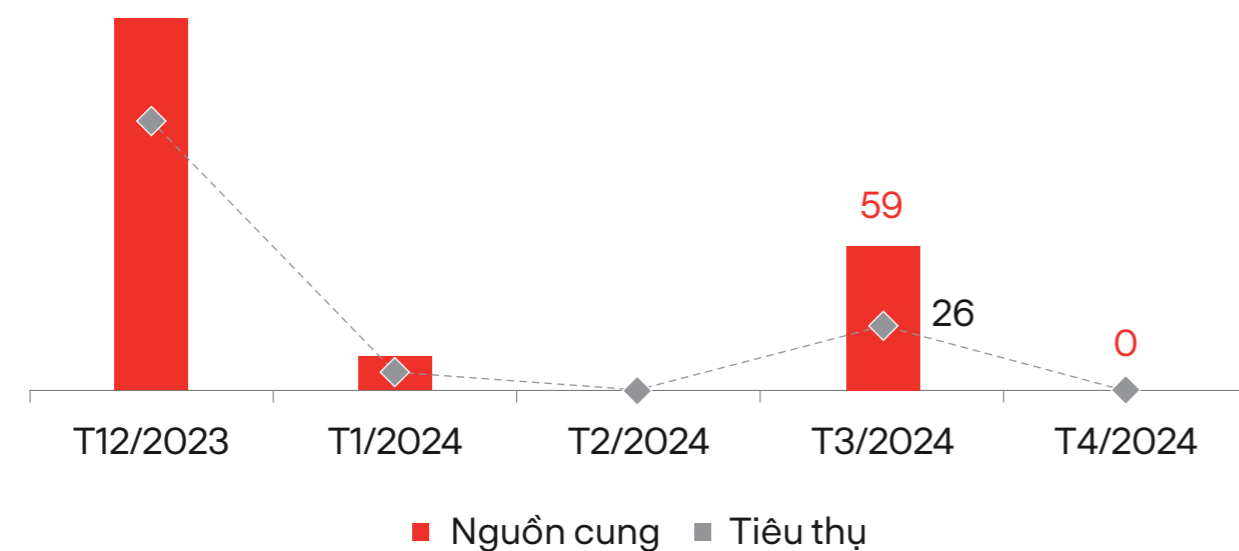


**Không ghi nhận
dự án mở bán mới**

- Không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong tháng, thị trường vẫn duy trì trạng thái ảm đạm kéo dài.
- Nhiều dự án vướng mắc pháp lý chưa thể giải quyết, bên cạnh đó nhiều chủ đầu tư cũng liên tục đòi thời gian triển khai bán hàng khiến nguồn cung đưa ra thị trường hạn chế.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ sơ cấp tập trung chủ yếu vào những sản phẩm có tổng giá trị dưới 3 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước. Các chính sách ưu đãi, hỗ trợ lãi suất, chiết khấu thanh toán nhanh,... vẫn được áp dụng rộng rãi.
- Những khó khăn về pháp lý, nguồn vốn, niềm tin của nhà đầu tư,... đã ảnh hưởng đến nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ khiến thị trường duy trì trạng thái trầm lắng kéo dài và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Phòng R&D - DKRA Group thống kê trên phạm vi cả nước.

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



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

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.



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 Diễm, 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.