



DKRA CONSULTING

BẢN TIN THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TP. HCM
& VÙNG PHỤ CẬN T1 & T2/2024

MỤC LỤC

PHẦN 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T1 & T2/2024

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

PHẦN 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2024

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
T1 & T2/2024**



CHỈ SỐ KINH TẾ



FDI (Vốn đầu tư nước ngoài)

Lũy kế 2 tháng đầu năm 2024, cả nước đạt

2.80 tỷ USD ↗ Tăng 9.8% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn: FIA, GSO

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/02/2024 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 4.29 tỷ USD, tăng 38.6% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 2 tháng đầu năm 2024 ước đạt 2.8 tỷ USD, tăng 9.8% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 2 tháng trong 5 năm qua.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 2 tháng đầu năm 2024, cả nước tăng

3.67% So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: GSO, PSO

Bình quân 2 tháng đầu năm, lạm phát cơ bản tăng 2.84% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3.67%) chủ yếu do giá lương thực, xăng dầu, giá dịch vụ y tế và giá dịch vụ giáo dục.

CHỈ SỐ KINH TẾ



VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 29/02 đạt:

1,252.73 Điểm

↗ Tăng 121.01 điểm (10.7%) so với phiên đầu năm

Nguồn: HOSE

GIÁ VÀNG

Kết thúc T2/2023, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

77.50 - 79.52 triệu Đồng/lượng

↗ Tăng 7.4% so với thời điểm đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

TỶ GIÁ USD/VND

Kết thúc T2/2024, ghi nhận 1 USD bằng

24,820 Đồng

↗ Tăng 400 Đồng (1.6%) so với đầu năm

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.6% - 4.8% /năm

↘ Giảm 0.1 - 0.8 điểm % so với cuối năm 2023

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ



01

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 số 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.

02

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.

03

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.

04

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.

05

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.

06

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 01/3/2024.

HẠ TẦNG GIAO THÔNG



01

TP. HCM : 8,500 tỷ Đồng làm đường nối Vành đai 3 với đường Võ Nguyên Giáp.

02

TP. HCM : Thông xe dự án mở rộng nâng cấp đường Đồng Văn Cống.

03

TP. HCM : 13,000 tỷ Đồng đầu tư 4 dự án giảm kẹt xe khu vực Cát Lái.

04

TP. HCM : 17,200 tỷ Đồng xây mới 2 tuyến đường kết nối với tỉnh Long An.

05

TP. HCM : Đề xuất 9.9 tỷ USD xây đường sắt TP. HCM - Cần Thơ.



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

02

**DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG
T1 & T2/2024**



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



04 Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ
5%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

138 Nền

↘ Giảm 14% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

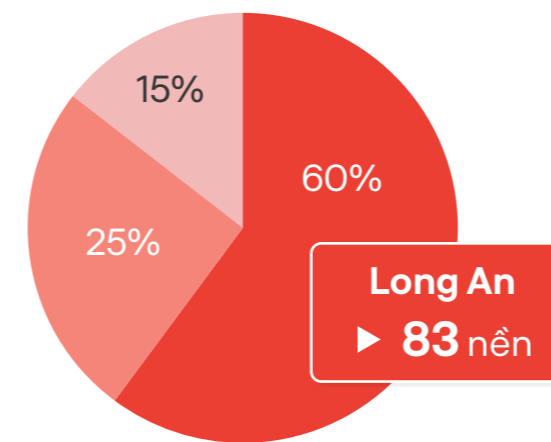
7 Nền

↘ Giảm 25% Y-o-Y

Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

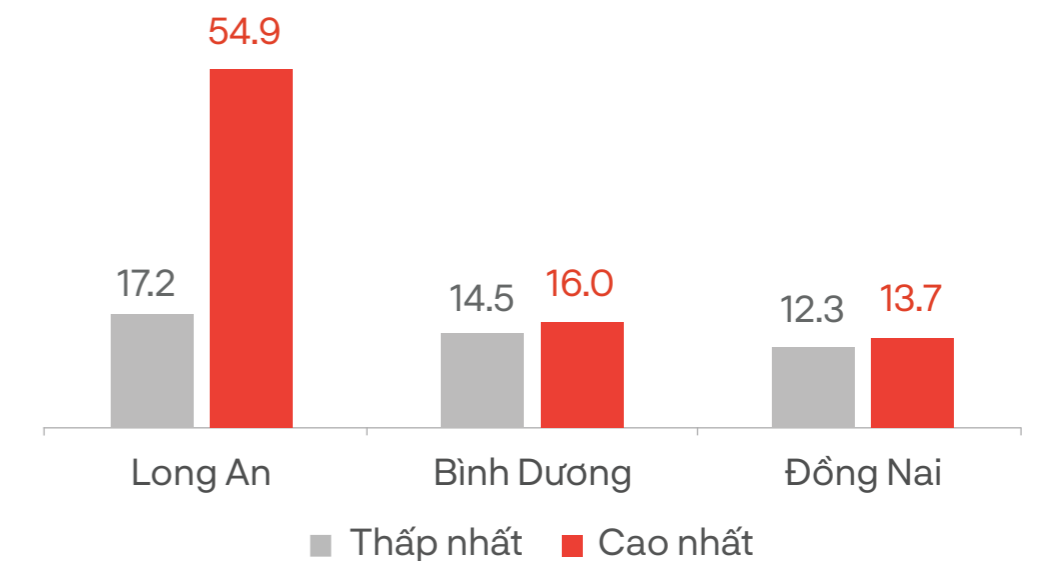
Đvt: Tỷ lệ %

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



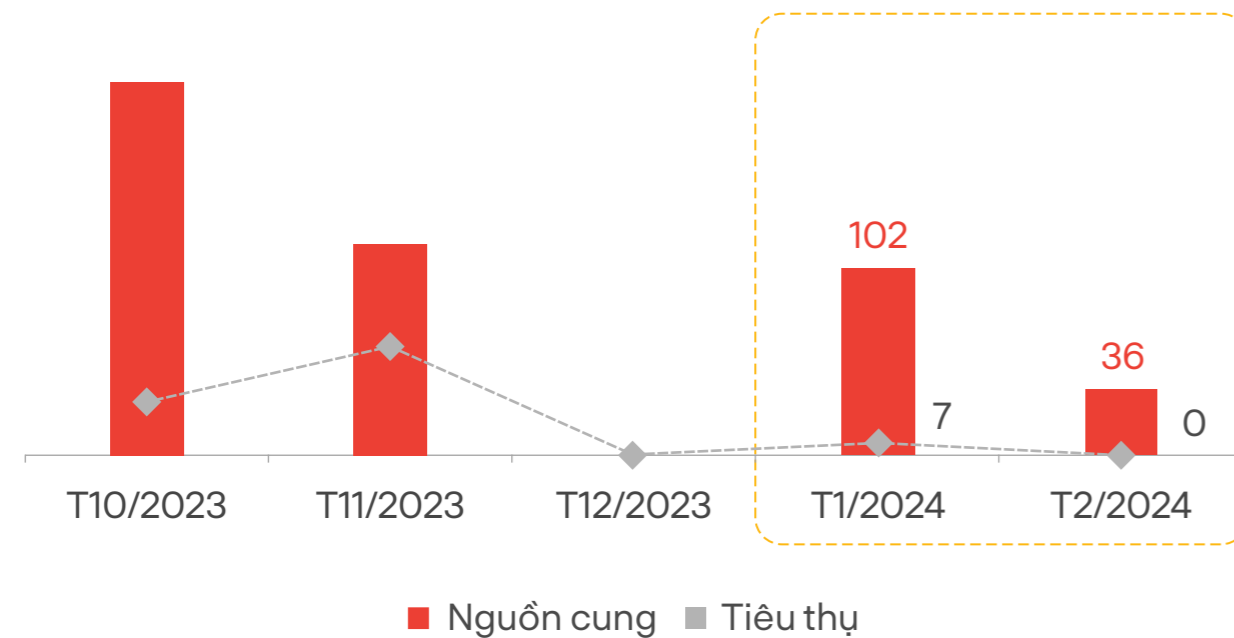
Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Trong 2T/2024 nguồn cung và lượng tiêu thụ mới ghi nhận mức giảm lần lượt là 14% và 25% so với 2T/2023. Trong đó, giao dịch tập trung ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình khoảng 21.5 triệu Đồng/m².
- Long An chủ lực về tỷ trọng nguồn cung và lượng tiêu thụ mới của thị trường với tỷ lệ đạt lần lượt là 60% và 58%.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với lần mở bán trước đó. Các chính sách ưu đãi, thanh toán kéo dài, cam kết lợi nhuận,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp có xu hướng đi ngang so với thời điểm cuối năm 2023. Thanh khoản thị trường ở mức trung bình, các dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, mức độ tạo thị cao,... thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư.
- Dự kiến nguồn cung mới trong những tháng tiếp theo sẽ đạt nhiều khởi sắc, phần lớn sản phẩm tập trung ở các khu vực giáp ranh TP. HCM.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ



06 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
56%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

440 Căn

↘ Giảm 34% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

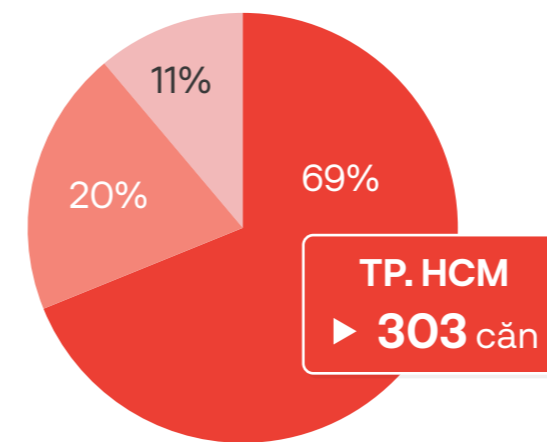
247 Căn

↘ Giảm 53% Y-o-Y

Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

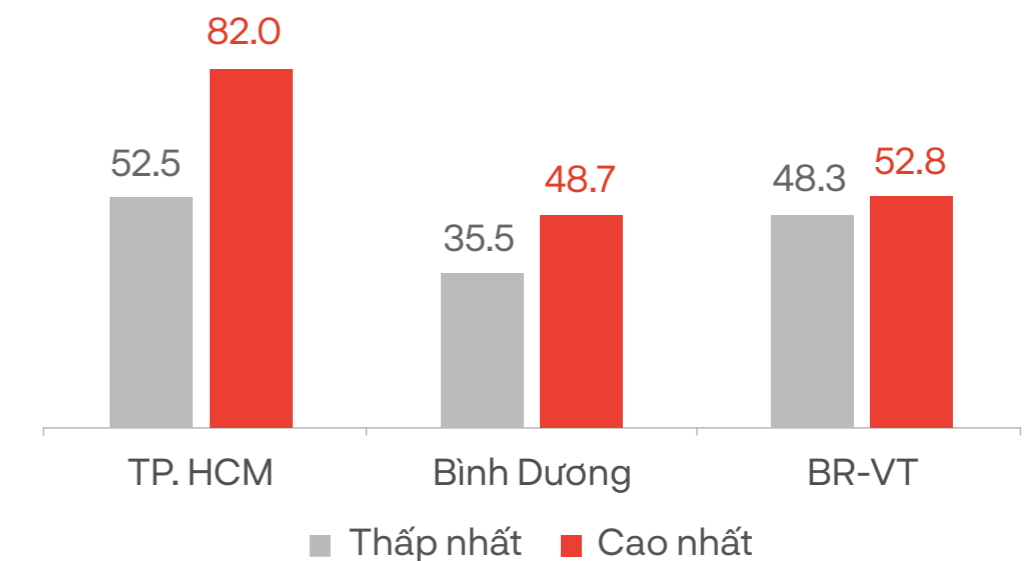
Đvt: Tỷ lệ %

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



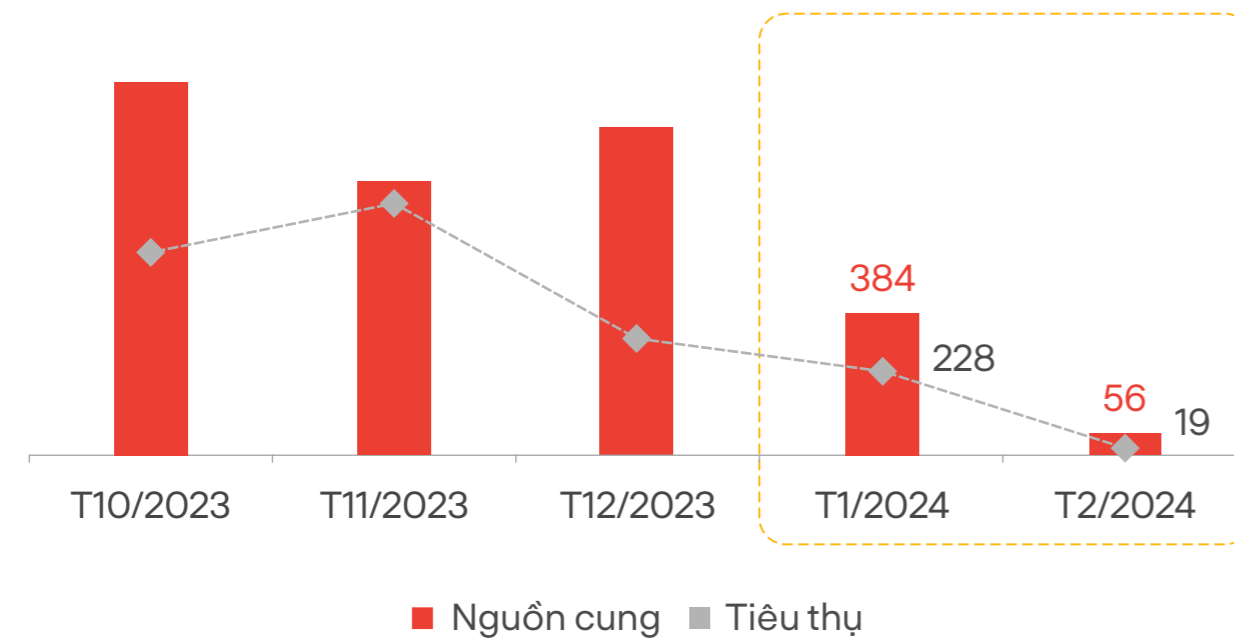
Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



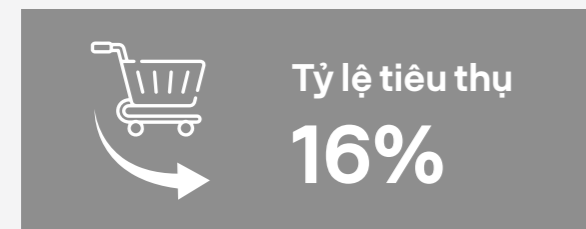
- Nguồn cung mới 2 tháng đầu năm giảm, chỉ bằng 66% so với cùng kỳ, tập trung giai đoạn trước Tết Âm lịch, phân bổ chủ yếu tại TP. HCM, Bình Dương và BR-VT.
- Lượng tiêu thụ nguồn cung mới giảm 53% so với cùng kỳ, phần nào bị ảnh hưởng bởi kỳ nghỉ Tết Âm lịch kéo dài.
- Phân khúc căn hộ hạng B chiếm 76% nguồn cung và 93% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường, tập trung hầu hết tại khu Tây - TP. HCM.
- 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 không có nhiều biến động, cục bộ ghi nhận mức tăng 3% - 6% ở một số dự án tại TP. HCM có pháp lý hoàn chỉnh, tiến độ xây dựng, bàn giao nhanh chóng.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



04 Dự án

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



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

98 Căn

↘ Giảm 27% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

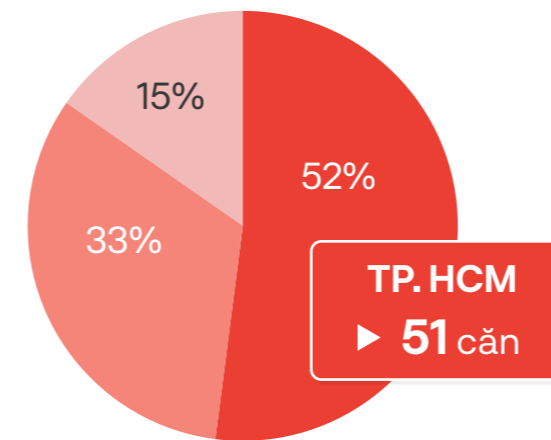
16 Căn

↗ Gấp 2 lần Y-o-Y

Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

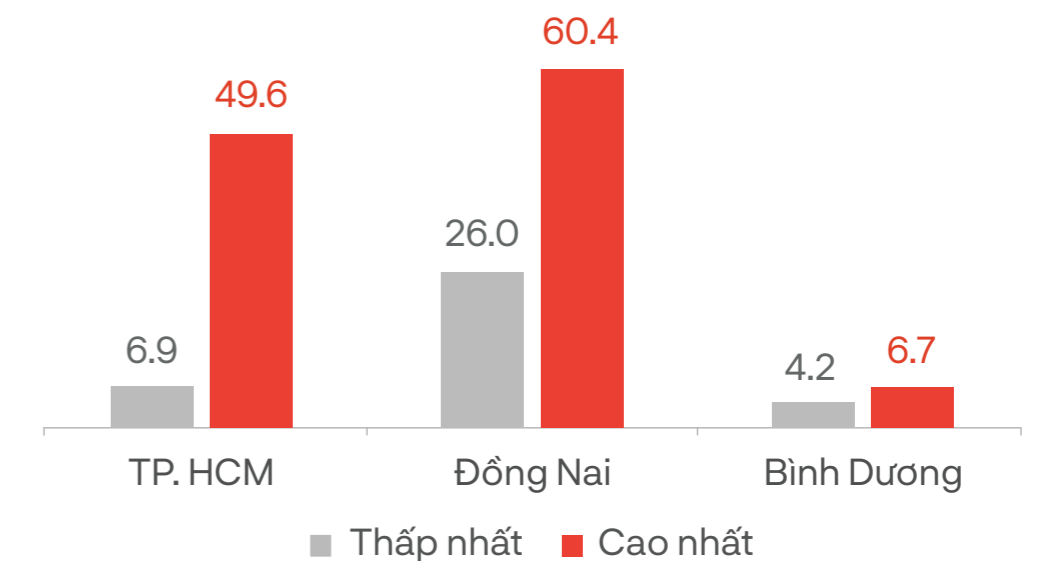
Đvt: Tỷ lệ %

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



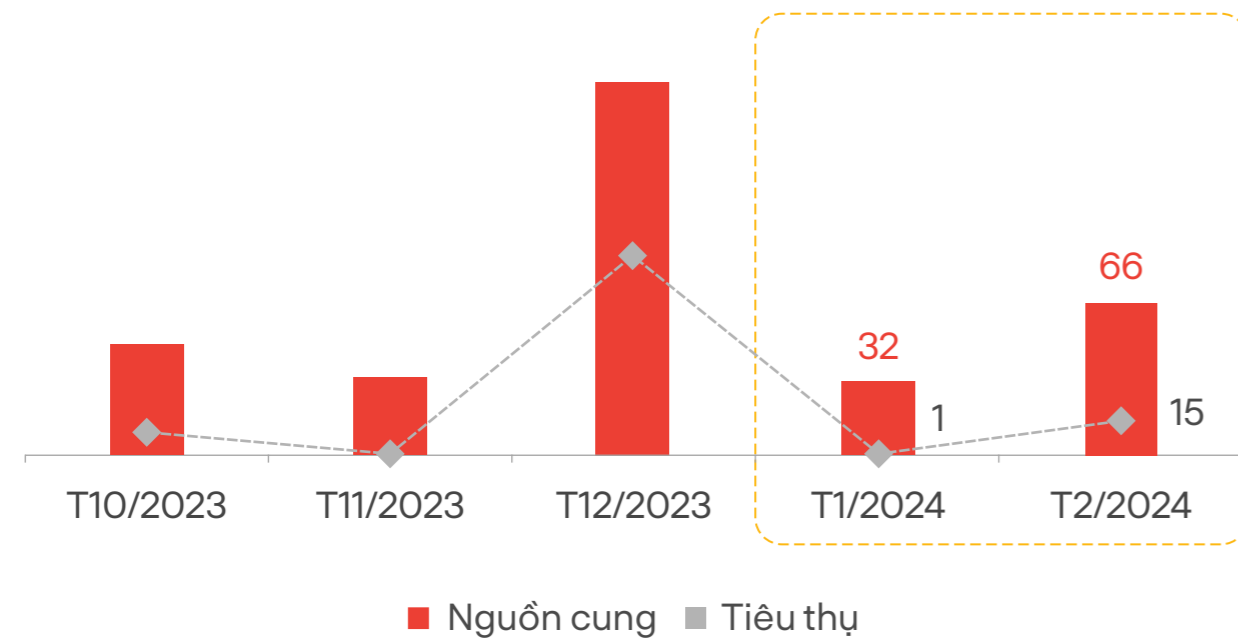
Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Ghi nhận trong 2T/2024, nguồn cung mới vẫn ở mức khan hiếm và giảm nhẹ 27% so với cùng kỳ. Tỷ lệ tiêu thụ mới duy trì ở mức thấp, chỉ đạt 16% nguồn cung đưa ra thị trường.
- Theo đó, TP. HCM là địa phương dẫn dắt thị trường với tỷ trọng đạt 52% nguồn cung và 94% lượng tiêu thụ mới. Các khu vực Long An, BR-VT, Tây Ninh ghi nhận tình trạng khan hiếm dự án mở bán mới trong 2 tháng đầu năm 2024.
- Dù chịu áp lực của chi phí đầu vào tăng, tuy nhiên mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với lần mở bán trước đó. Cùng với đó là các chính sách chiết khấu, hỗ trợ ngân hàng, giãn tiến độ thanh toán,... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp có xu hướng đi ngang so với thời điểm cuối năm 2023, thanh khoản ở mức trung bình, 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.
- Dự kiến trong những tháng tiếp theo, nguồn cung mới tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2023 tuy nhiên khó có những đột biến trong ngắn hạn. Phần lớn dự án mở bán mới tập trung chủ yếu ở TP. HCM, Long An, Đồng Nai và Bình Dương.



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

01 Dự án

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung mới

39 Căn

↘ Giảm 2% M-o-M

Tiêu thụ mới

5 Căn

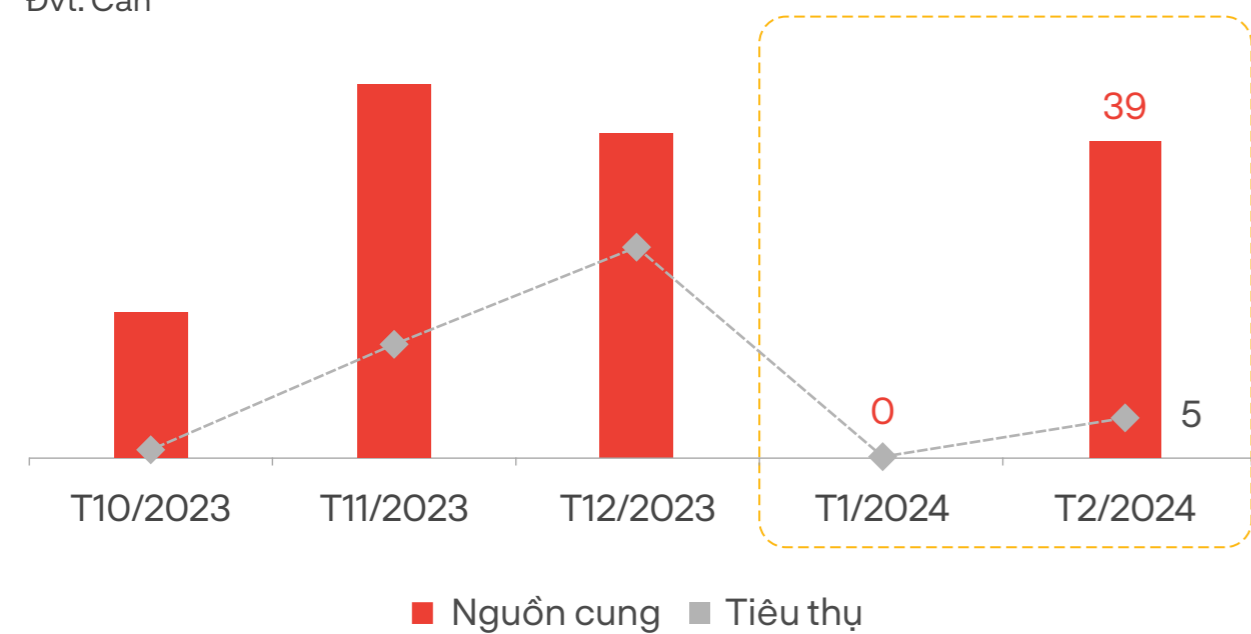
↘ Giảm 81% M-o-M

Tỷ lệ tiêu thụ
13%

M-o-M: So với tháng trước

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung vẫn duy trì ở mức thấp, các chủ đầu tư tiếp tục trì hoãn thời gian triển khai bán hàng, nhất là những sản phẩm giá trị cao khiến nguồn cung đưa ra thị trường không như kỳ vọng.
- Sức cầu thị trường khiêm tốn, lượng tiêu thụ giảm hơn 81% so với giai đoạn cuối năm. Thanh khoản sụt giảm đáng kể, hơn 80% dự án sơ cấp đóng giờ hàng để điều chỉnh giá bán và chính sách bán hàng.
- Giá bán sơ cấp không biến động so với giai đoạn cuối năm 2023. Nhiều chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng các chương trình hỗ trợ lãi suất, ưu đãi lãi suất, chiết khấu thanh toán nhanh,... nhằm kích cầu thị trường.
- Dù du lịch có những tín hiệu hồi phục tích cực, tuy nhiên thị trường biệt thự nghỉ dưỡng dự báo vẫn tiếp tục ảm đạm khi những vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ cũng như niềm tin của nhà đầu tư chưa khôi phục trở lại.



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

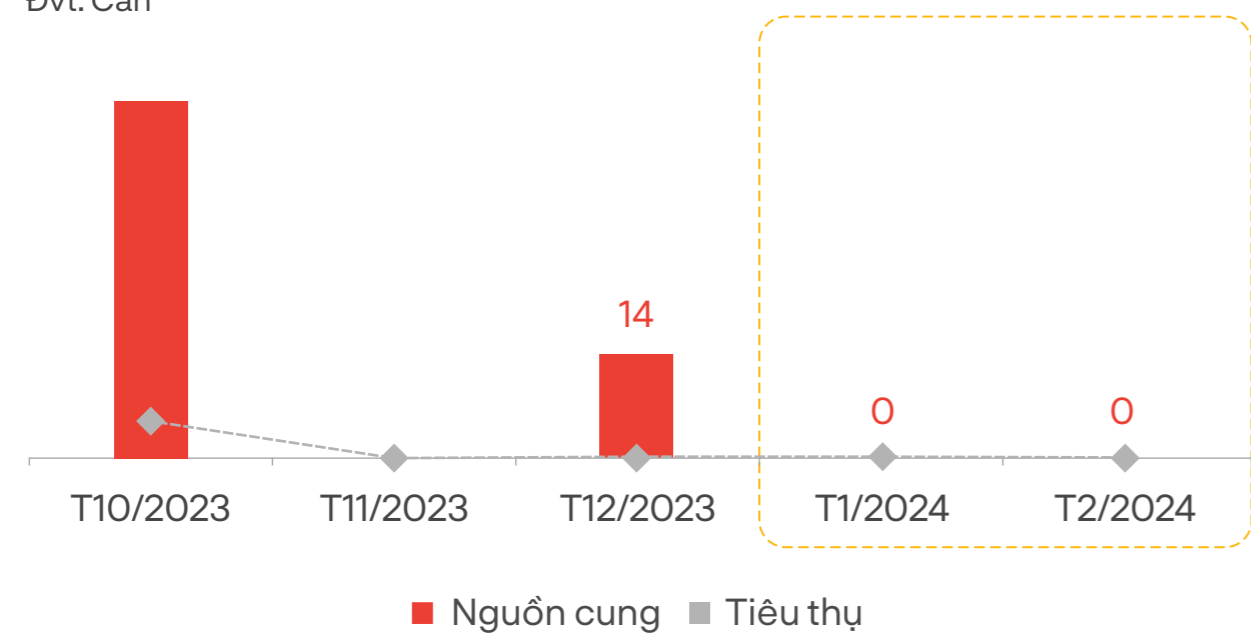


Không ghi nhận dự án mở bán mới trong 2 tháng đầu năm 2024

- Thị trường không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong 2 tháng qua. Nhiều dự án liên tục dời thời gian triển khai bán hàng do chưa đạt lượng booking như kỳ vọng.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, lượng giao dịch khiêm tốn, chủ yếu tập trung ở những sản phẩm có pháp lý hoàn thiện với mức giá dao động dưới 15 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, các dự án vẫn tiếp tục áp dụng rộng rãi nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu thanh toán nhanh, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết thuê lại,... nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn chung như hiện nay.
- Nhiều dự án chưa hoàn thiện pháp lý, thi công chậm tiến độ,... gây ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư khiến nguồn cung cũng như thanh khoản thị trường giảm đáng kể 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.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL



01 Dự án

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung mới

14 Căn

↘ Giảm 91% M-o-M

Tiêu thụ mới

7 Căn

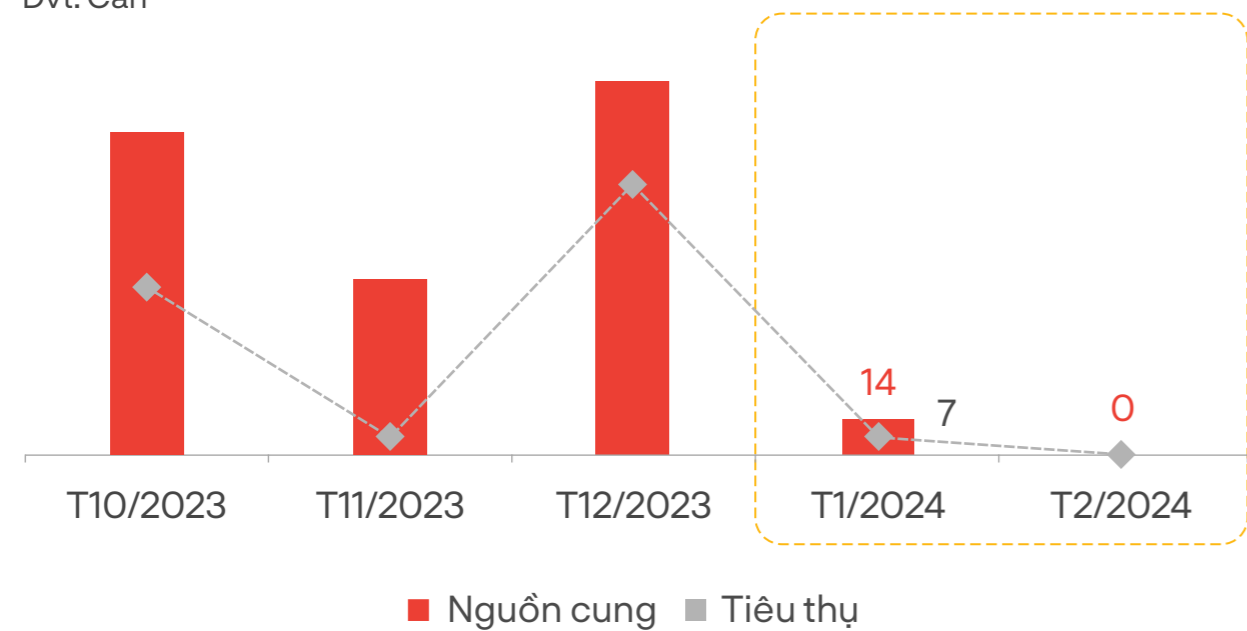
↘ Giảm 94% M-o-M

Tỷ lệ tiêu thụ
50%

M-o-M: So với tháng trước

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung tiếp tục xu hướng giảm, tập trung chủ yếu vào T1/2024, trong khi đó giai đoạn Tháng 2 (Tết Âm lịch) không ghi nhận dự án mới mở bán.
- Sức cầu giảm mạnh, thanh khoản ở mức thấp, lượng tiêu thụ ghi nhận giảm hơn 94% so với tháng trước, tập trung vào những sản phẩm có mức giá dao động khoảng 2.5 - 3.0 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với giai đoạn cuối năm và vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao do chi phí vốn hiện nay vẫn khá cao. Các chương trình ưu đãi, chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... vẫn được áp dụng rộng rãi để thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Mặc dù ngành du lịch có những khởi sắc đáng kể, tuy nhiên thị trường condotel vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức trong thời gian tới do ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như pháp lý, nguồn vốn, thanh khoản thấp,...



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.