



DKRA CONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM  
& Vùng phụ cận Tháng 11/2024

[www.dkra.vn](http://www.dkra.vn)



# MỤC LỤC

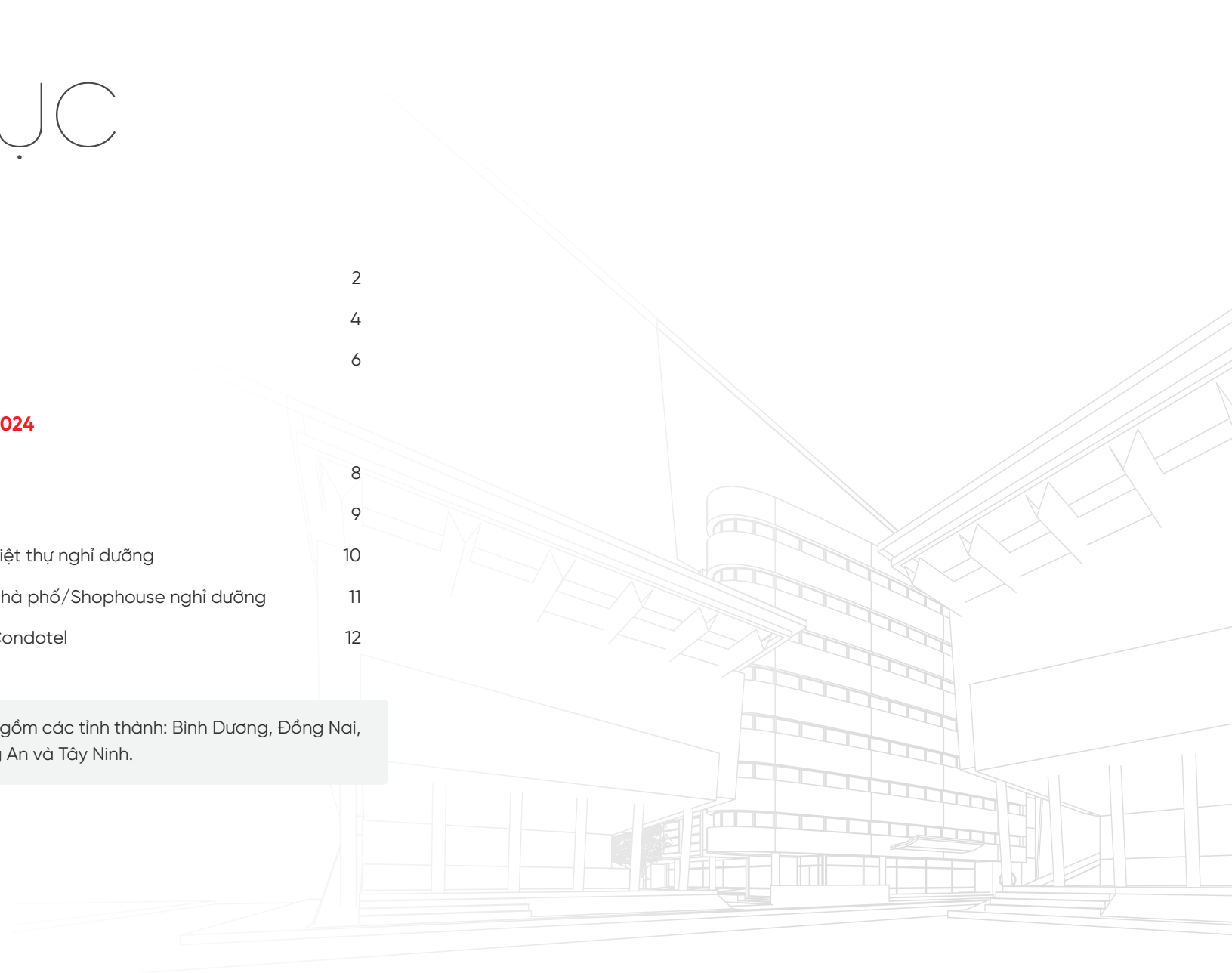
## ► Kinh Tế - Xã Hội T11/2024

Chỉ số kinh tế	2
Chính sách - Pháp lý	4
Hạ tầng giao thông	6

## ► Diễn Biến Thị Trường T11/2024

Phân khúc Căn hộ	8
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	9
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, Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT), Long An và Tây Ninh.



# Kinh Tế - Xã Hội

## T11/2024

---



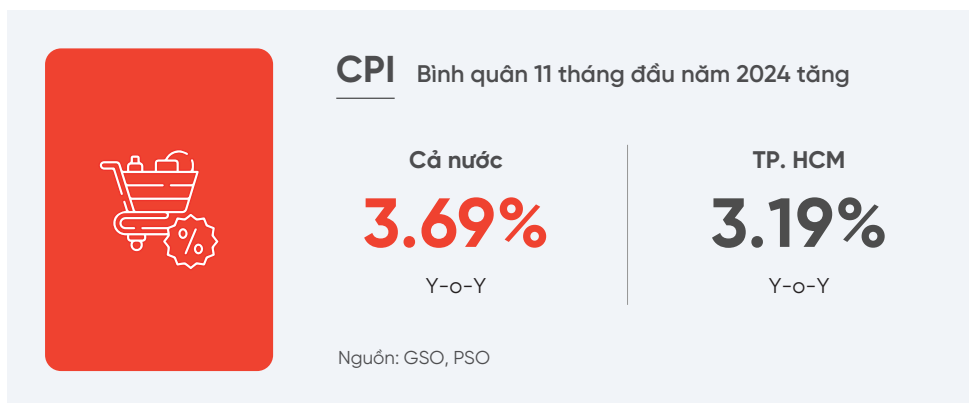
# Chỉ Số Kinh Tế



## Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/11/2024 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 31.38 tỷ USD, tăng 1% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 11T/2024 ước đạt 21.68 tỷ USD, tăng 7.1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.66 tỷ USD, chiếm 7.6%.



## Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

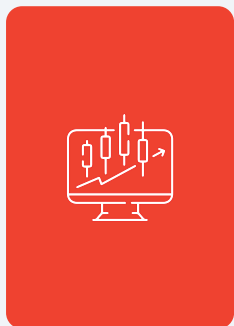
**Cả nước:** Bình quân 11T/2024, CPI tăng 3.69% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 2.7% so với cùng kỳ năm 2023, chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, dịch vụ giáo dục, dịch vụ y tế là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

**TP. HCM:** Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 11T/2024 tăng 3.19%. Trong đó, 10/11 nhóm có chỉ số giá tăng và mức tăng cao nhất là nhóm giáo dục tăng 8.16%, kế đến là nhóm thuốc, dịch vụ y tế tăng 7.87%, 01 nhóm giảm là nhóm bưu chính viễn thông với mức giảm là 2.69%.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Chỉ Số Kinh Tế



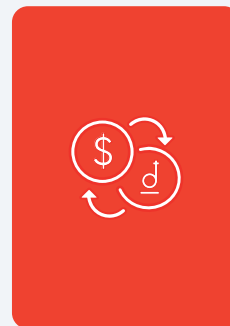
## VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 30/11 đạt

**1,250.46** điểm

↓ Giảm 14.0 điểm (1.1%) so với phiên cuối T10/2024

Nguồn: HOSE



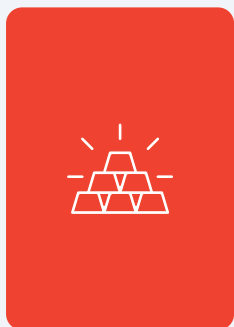
## Tỷ Giá USD/VND

Kết thúc T11/2024, ghi nhận 1 USD bằng

**25,463** Đồng

↑ Tăng nhẹ 9 Đồng so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



## Giá Vàng

Kết thúc T11/2024, giá vàng SJC mua vào - bán ra

**83.3 - 85.8** triệu Đồng/lượng

↓ Giảm 4.1% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: SJC



## Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

**4.4% - 5.5%** /năm

→ Không có nhiều biến động so với tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



# Chính Sách – Pháp Lý

## TP. HCM



### Quyết Định 100/2024/QĐ-UBND

Ngày 31/10/2024, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 100/2024/QĐ-UBND quy định về điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn TP. HCM. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.



### Quyết Định 103/2024/QĐ-UBND

Ngày 11/11/2024, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 103/2024/QĐ-UBND quy định về việc ban hành Quy chế phối hợp quản lý nhà nước về công tác bồi thường nhà nước trên địa bàn TP. HCM. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 21/11/2024.



### Văn bản 11351/HD-SXD-CPXD

Ngày 26/11/2024, Sở Xây dựng ban hành Văn bản 11351/DH-SXD-CPXD về việc hướng dẫn trình tự thủ tục đấu tư xây dựng nhà ở có mục đích cho thuê trên địa bàn TP. HCM.

## Long An



### Nghị quyết 18/2024/NQ-HĐND

Ngày 07/11/2024, UBND tỉnh Long An ban hành Nghị quyết 18/2024/NQ-HĐND về việc quy định chính sách hỗ trợ về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn tỉnh Long An. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.



### Nghị quyết 19/2024/NQ-HĐND

Ngày 07/11/2024, UBND tỉnh Long An ban hành Nghị quyết 19/2024/NQ-HĐND quy định mức tỷ lệ phần trăm để xác định đơn giá thuê đất, đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Long An. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 17/11/2024.



### Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐND

Ngày 07/11/2024, UBND tỉnh Long An ban hành Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐND về việc quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ thực hiện bố trí ổn định dân cư giai đoạn 2024 - 2025 và định hướng đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Long An. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 17/11/2024.

# Chính Sách – Pháp Lý

## Đồng Nai



### Quyết định 68/2024/QĐ-UBND

Ngày 08/11/2024, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 68/2024/QĐ-UBND về việc quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 20/11/2024.



### Quyết định 69/2024/QĐ-UBND

Ngày 08/11/2024, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 69/2024/QĐ-UBND về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 20/11/2024.



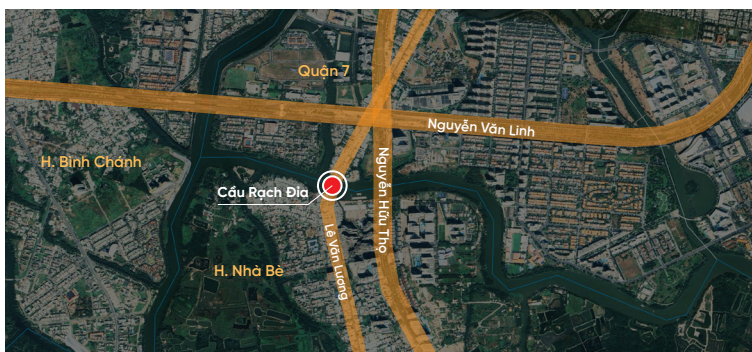
### Quyết định 71/2024/QĐ-UBND

Ngày 19/11/2024, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 71/2024/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 30/11/2024.



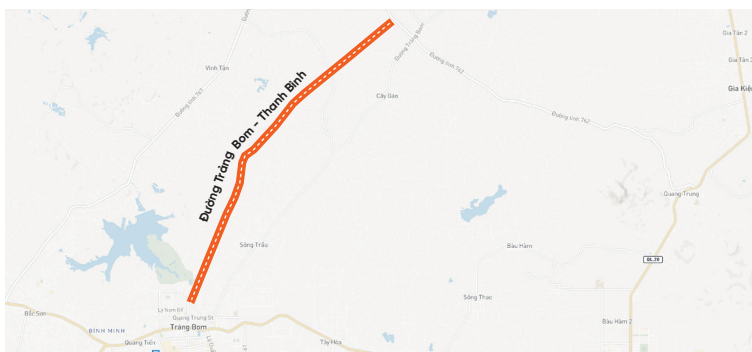
Một góc TP. Biên Hòa - Đồng Nai

# Hạ Tầng Giao Thông



## TP. HCM : Thông xe cầu Rạch Đĩa 512 tỷ Đồng

Cầu Rạch Đĩa nằm trên đường Lê Văn Lương được khởi công vào T7/2023, bắc qua tuyến rạch cùng tên, xây dựng nhằm thay thế cầu cũ nhỏ hẹp, xuống cấp. Với tổng mức đầu tư gần 513 tỷ Đồng, cầu có chiều dài 318 m, rộng 9.0 - 10.5 m; hai đầu được xây đường dẫn rộng 14 - 27 m.



## Đồng Nai : Đầu tư xây dựng đường Trảng Bom - Thanh Bình với chiều dài 12.3 km

Ngày 25/11/2024, UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đường Trảng Bom - Thanh Bình với chiều dài tuyến khoảng 12.3 km đi qua các xã Cây Gáo, Sông Trầu và thị trấn Trảng Bom (huyện Trảng Bom). Dự án do UBND huyện Trảng Bom làm chủ đầu tư có điểm đầu tuyến giao với đường ĐT.762 và điểm cuối tuyến giao với ngã ba Đường 30/4 và đường An Dương Vương, thị trấn Trảng Bom.

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



# Diễn Biến Thị Trường T11/2024

---



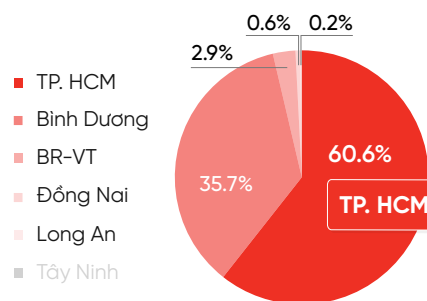


# Phân Khúc Căn Hộ



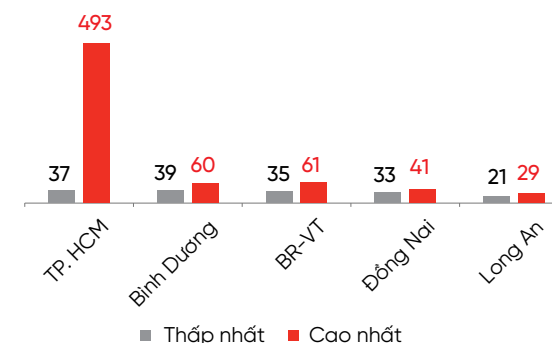
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



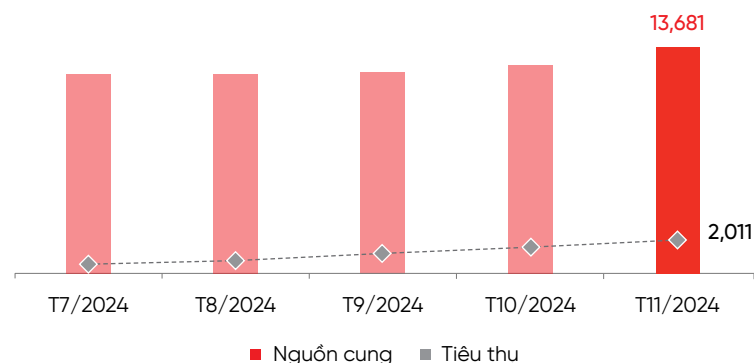
Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Căn



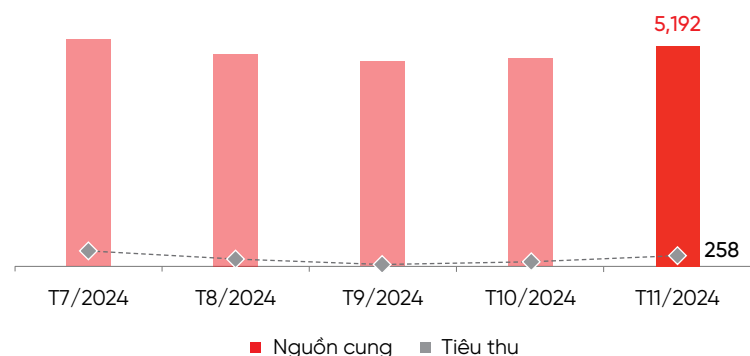
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục duy trì đà tăng ở các tháng trước, ghi nhận mức tăng 5.4% so với cùng kỳ. TP. HCM và Bình Dương duy trì vị trí dẫn đầu, lần lượt chiếm 60.6% và 35.7% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Sức cầu chung ghi nhận tín hiệu hồi phục, gấp 2 lần so với cùng kỳ. Phần lớn các giao dịch tập trung ở các dự án mới được triển khai bán hàng trong tháng tại TP. HCM.
- Phân khúc căn hộ hạng A dẫn đầu, chiếm 47.7% tỷ trọng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường. Các dự án tập trung tại khu Đông TP. HCM với mặt bằng giá bán neo ở mức cao, dao động phổ biến từ 85 đến trên 130 triệu Đồng cho mỗi m<sup>2</sup> căn hộ.
- Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong T12/2024 được kỳ vọng sẽ tiếp tục có những chuyển biến tích cực. Chủ yếu đến từ các dự án hạng A, hạng sang tại TP. HCM hay hạng B, hạng C tại Bình Dương, Long An và BR-VT.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

# Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

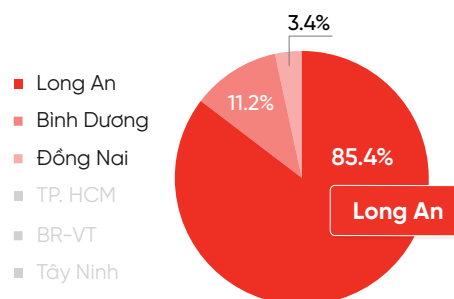


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng  
Đvt: Căn

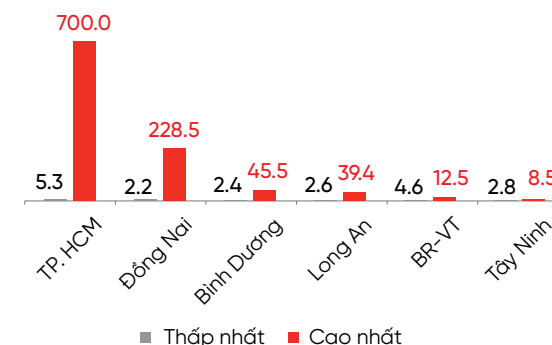


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương  
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



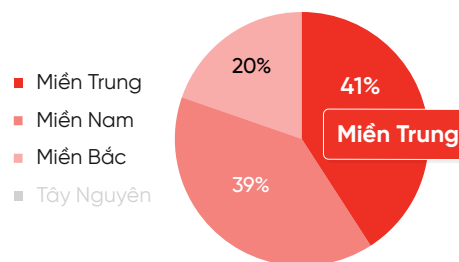
- Trong T11/2024, nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp có nhiều chuyển biến tích cực với mức tăng lần lượt 12% và gấp 11.2 lần so với cùng kỳ năm trước.
- Long An dẫn đầu thị trường khi chiếm khoảng 85% tỷ trọng nguồn cung và 79% lượng tiêu thụ mới ở phân khúc nhà phố/biệt thự TP. HCM và vùng phụ cận.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với các lần mở bán trước đó và vẫn neo cao do áp lực của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách như: cam kết thuê lại bất động sản, miễn phí quản lý, tặng gói nội thất, chiết khấu thanh toán nhanh,... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Giá bán ở thị trường thứ cấp ghi nhận mức tăng trung bình 2% so với quý trước, giao dịch tập trung chủ yếu ở nhóm các dự án đã bàn giao nhà/giấy chủ quyền, đa dạng tiện ích, thuận tiện trong việc liên kết vùng/khu vực trung tâm.



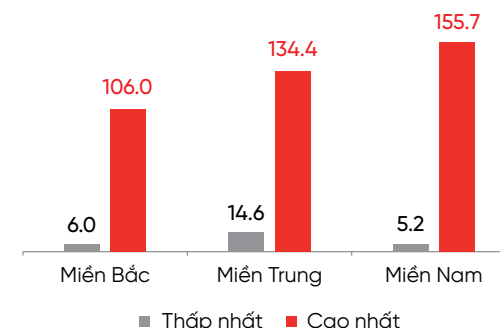
# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



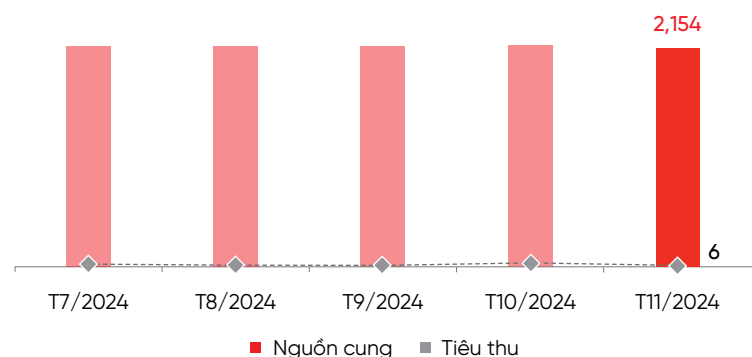
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực  
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



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



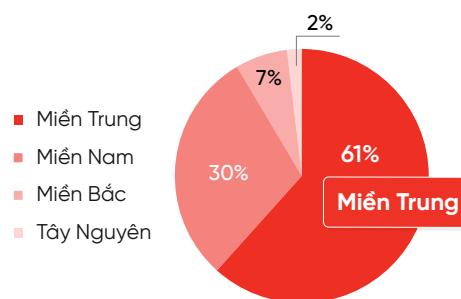
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ, tuy nhiên 100% nguồn cung tập trung ở những dự án cũ đã mở bán từ trước, trong khi nguồn cung mới tiếp tục vắng bóng.
- Sức cầu khiêm tốn, thanh khoản thị trường sụt giảm đáng kể, lượng giao dịch chỉ tương đương 9% so với cùng kỳ năm trước.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và tiếp tục xu hướng đi ngang. Những chính sách cam kết chia sẻ doanh thu/lợi nhuận, 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, thách thức 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  
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

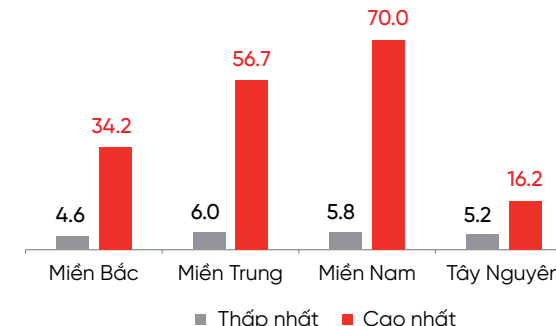
# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



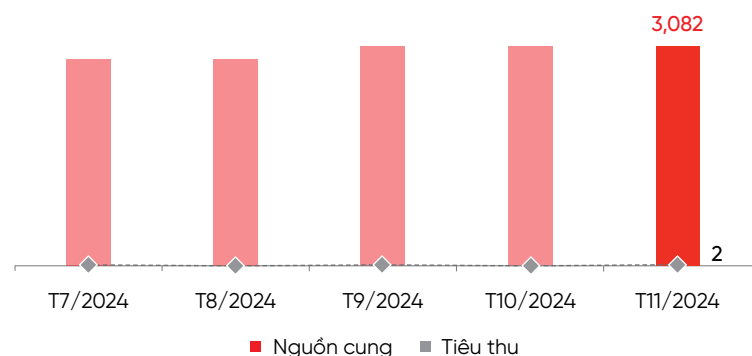
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực  
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



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



- Nguồn cung sơ cấp không biến động nhiều so với tháng trước nhưng ghi nhận tăng nhẹ 7% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, toàn bộ nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước, trong khi nguồn cung mới vẫn tiếp tục vắng bóng.
- Thanh khoản thị trường ở mức thấp, lượng giao dịch chỉ tương đương 12% so với cùng kỳ.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và vẫn duy trì ở mức cao trước áp lực chi phí đầu vào. Nhiều chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn nợ gốc, lãi vay,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Mặc dù ngành du lịch ghi nhận những tín hiệu tích cực, tuy nhiên thị trường vẫn đối mặt với áp lực lớn về thanh khoản và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

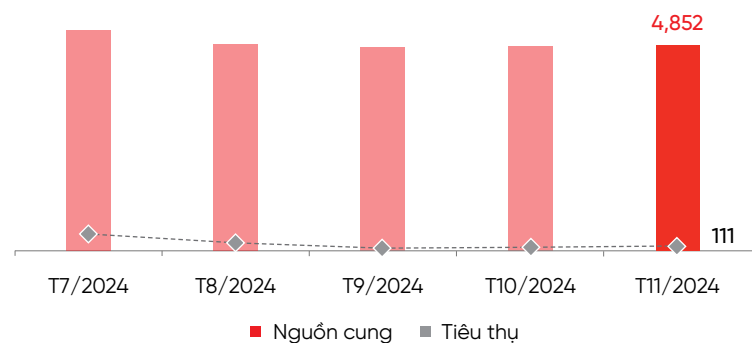
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Căn

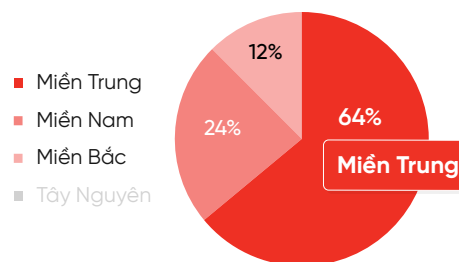


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

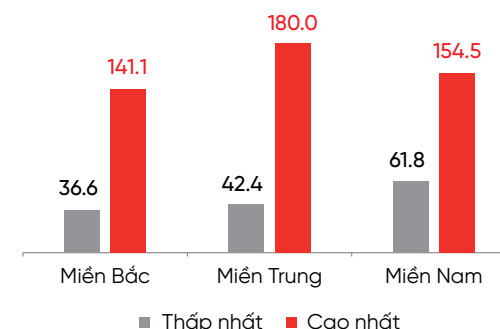
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



- Nguồn cung tiếp tục ghi nhận sự sụt giảm với mức giảm khoảng 4% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ, chiếm 98% tổng nguồn cung cả nước.
- Sức cầu thị trường dù có tín hiệu cải thiện khi tăng 50% so với cùng kỳ nhưng vẫn còn khá thấp so với giai đoạn 2019. Lượng giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện với mức giá bán dưới 3.5 tỷ Đồng/căn.
- Miền Trung và miền Nam tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 88% tổng nguồn cung và 80% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định. 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.
- Những thách thức về vấn đề pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là rào cản khiến thị trường chưa thể hồi phục trong ngắn hạn.

## 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 Diêm, 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.*