



DKRA CONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM  
& Vùng phụ cận Tháng 10/2024



# MỤC LỤC

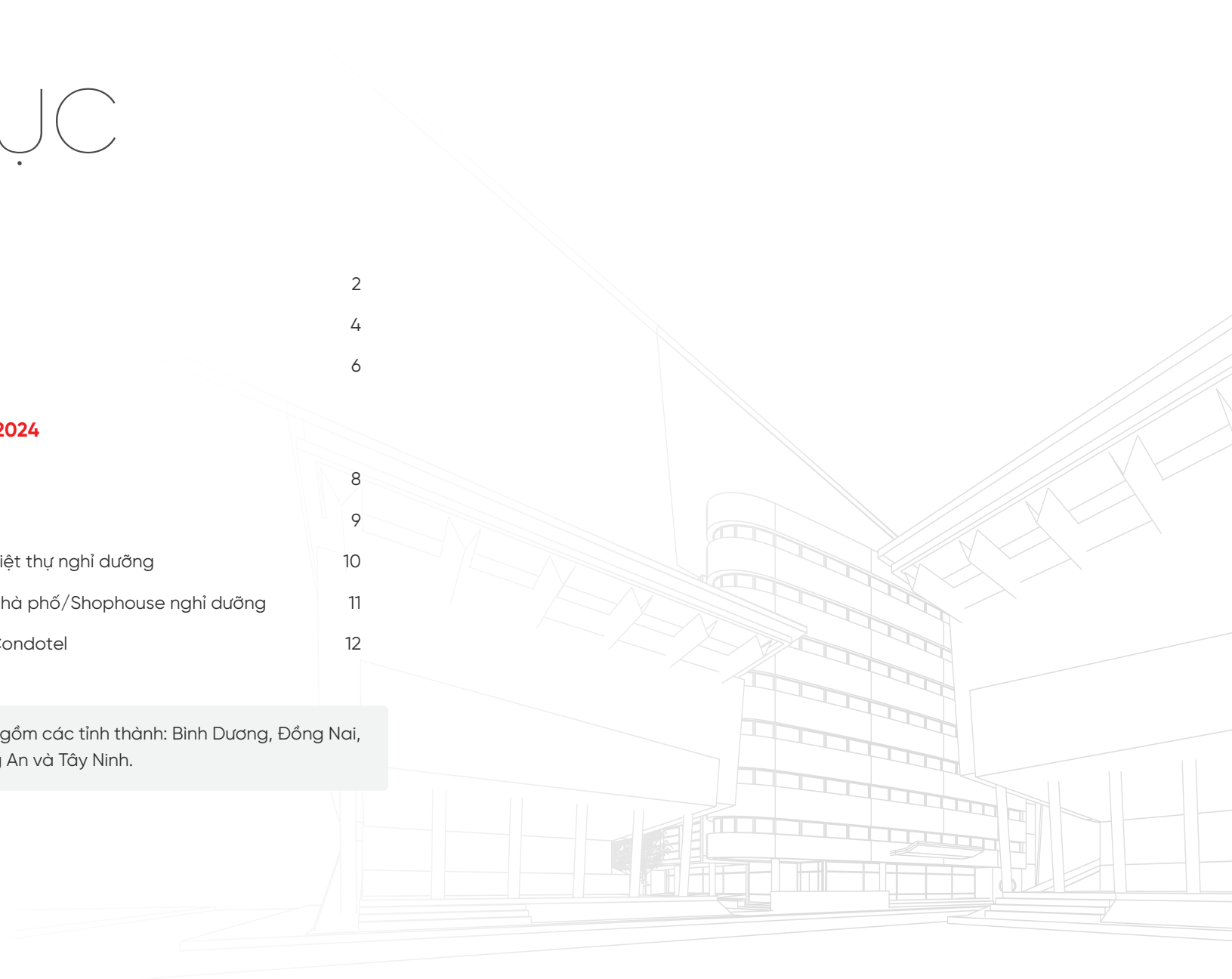
## ► Kinh Tế - Xã Hội T10/2024

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

## ► Diễn Biến Thị Trường T10/2024

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

## T10/2024

---





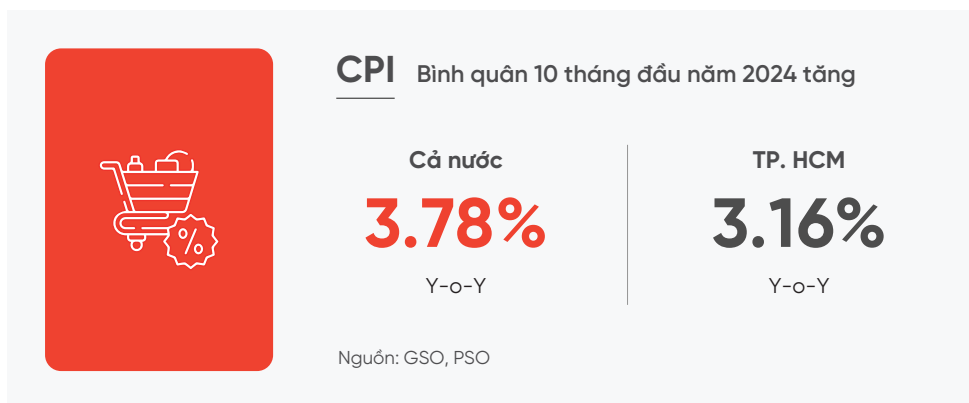
# Chỉ Số Kinh Tế



## Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/10/2024 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 27.26 tỷ USD, tăng 1.9% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 10T/2024 ước đạt 19.58 tỷ USD, tăng 8.8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó: Công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 15.8 tỷ USD, chiếm 80.7% tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện; hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.56 tỷ USD, chiếm 8.0%.



## Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

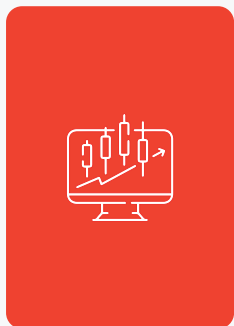
**Cả nước:** Bình quân 10T/2024, CPI tăng 3.78% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 2.69% so với cùng kỳ năm 2023, thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung (3.78%), chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, dịch vụ giáo dục, dịch vụ y tế và xăng dầu là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

**TP. HCM:** Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 10T/2024 tăng 3.16%. Trong đó, 10/11 nhóm có chỉ số giá tăng và mức tăng cao nhất là nhóm giáo dục tăng 8.06%, kế đến là nhóm thuốc, dịch vụ y tế tăng 7.85%, một nhóm giảm là nhóm bưu chính viễn thông với mức giảm là 2.83%.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Chỉ Số Kinh Tế



## VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 31/10 đạt

**1,264.48** điểm

↓ Giảm 27.7 điểm (2.1%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE



## Tỷ Giá USD/VND

Kết thúc T10/2024, ghi nhận 1 USD bằng

**25,450** Đồng

↑ Tăng 680 Đồng (2.7%) so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



## Giá Vàng

Kết thúc T10/2024, giá vàng SJC mua vào - bán ra

**88.0 - 90.0** triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 7.1% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: SJC



## Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

**4.4% - 5.4%** /năm

→ Hầu như không biến động so với cuối Q3/2024.

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



# Chính Sách – Pháp Lý

## TP. HCM



### Văn Bản 9204/2024/STNMT-KTĐ

Ngày 12/10/2024, Sở Tài nguyên Môi trường TP. HCM ban hành Văn bản 9204/2024/STNMT-KTĐ gửi Sở Tài chính về danh sách 22 dự án dự kiến trình Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố trong Q4/2024.



### Quyết Định 79/2024/QĐ-UBND

Ngày 21/10/2024, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 79/2024/QĐ-UBND, ban hành quy định về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn TP. HCM.

## Long An



### Quyết Định 43/2024/QĐ-UBND

Ngày 09/10/2024, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 43/2024/QĐ-UBND về việc quy định điều kiện đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 21/10/2024.



### Quyết Định 44/2024/QĐ-UBND

Ngày 14/10/2024, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 44/2024/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020, Quyết định 35/2021/QĐ-UBND ngày 21/9/2021, Quyết định 48/2022/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 và Quyết định 46/2023/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND tỉnh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/10/2024.



### Quyết Định 15/2024/QĐ-UBND

Ngày 15/10/2024, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định 15/2024/QĐ-UBND về việc quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Long An. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



### Nghị Quyết 16/2024/QĐ-UBND

Ngày 15/10/2024, UBND tỉnh Long An ban hành Nghị quyết 16/2024/QĐ-UBND về việc Quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Long An.



# Chính Sách – Pháp Lý

## BR-VT



### Quyết Định 30/2024/QĐ-UBND

Ngày 09/10/2024, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 30/2024/QĐ-UBND về việc quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 19/10/2024.



### Quyết Định 31/2024/QĐ-UBND

Ngày 09/10/2024, UBND tỉnh BR-VT ban hành Quyết định 31/2024/QĐ-UBND về việc quy định đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh BR-VT. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 22/10/2024.



## Tây Ninh



### Quyết Định 40/2024/QĐ-UBND

Ngày 15/10/2024, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 40/2024/QĐ-UBND về việc quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 25/10/2024.

## Đồng Nai



### Quyết Định 55/2024/QĐ-UBND

Ngày 23/10/2024, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 55/2024/QĐ-UBND về việc ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 08/11/2024.

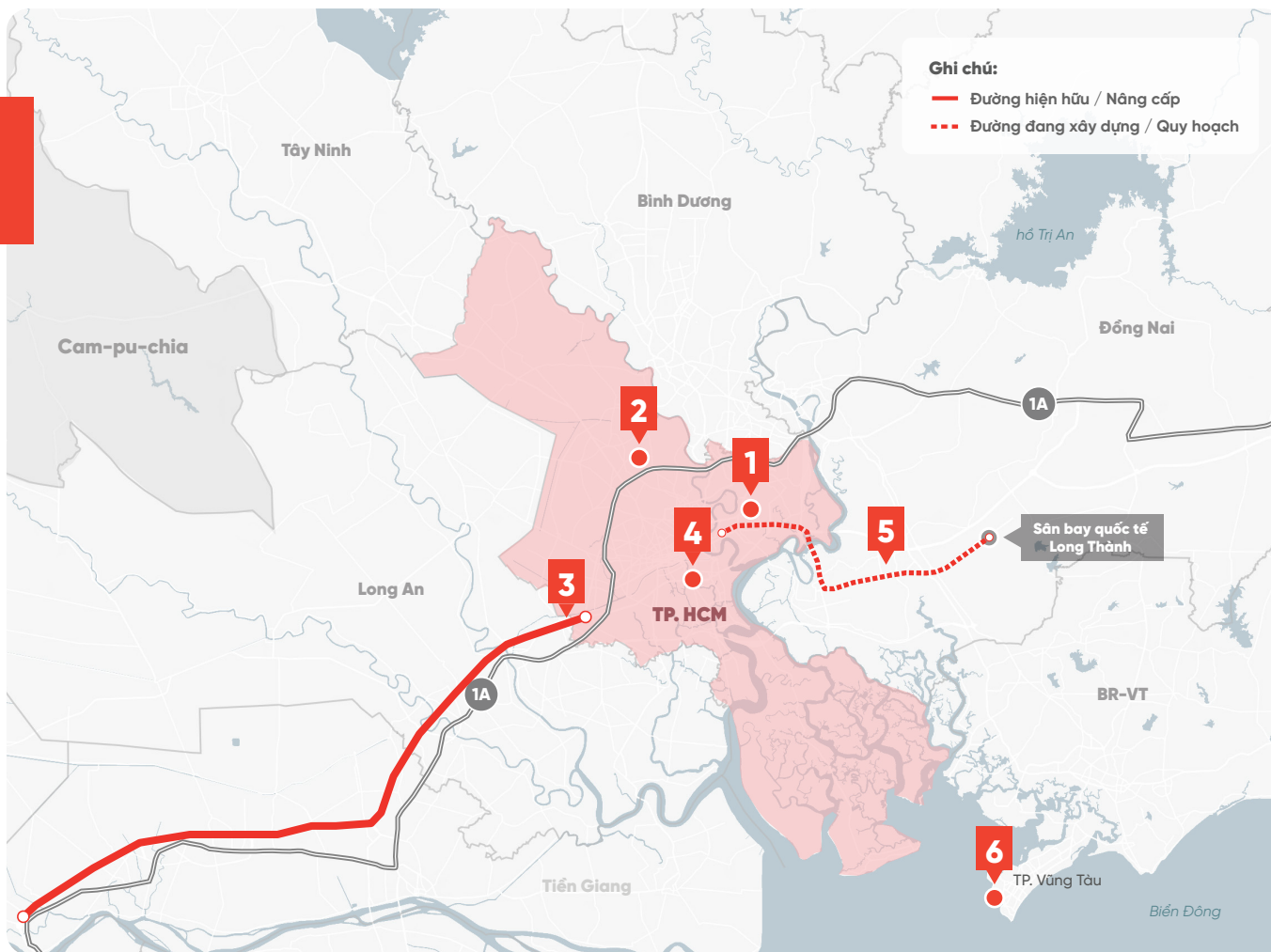
Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...



# Hạ Tầng Giao Thông

## Hạ tầng giao thông nổi bật TP. HCM và vùng phụ cận T10/2024

- 1** TP. HCM : Khởi công đường Liên Phường nối liền khu Đông - TP. HCM
- 2** TP. HCM : Hơn 13,000 tỷ Đồng mở rộng đường cửa ngõ tại Quận 12
- 3** TP. HCM : Hơn 32,000 tỷ Đồng mở rộng cao tốc từ TP. HCM về miền Tây
- 4** TP. HCM : Thông xe nhánh hầm qua nút giao cửa ngõ phía Nam - TP. HCM
- 5** TP. HCM : Đề xuất hơn 84,000 tỷ Đồng xây đường sắt đô thị Thủ Thiêm - Long Thành
- 6** BR-VT : Đề xuất xây cảng có thể đón du thuyền 6,000 khách



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



# Diễn Biến Thị Trường T10/2024

---



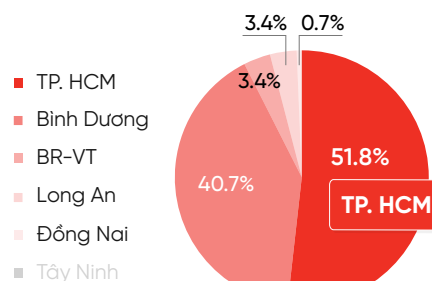


# Phân Khúc Căn Hộ



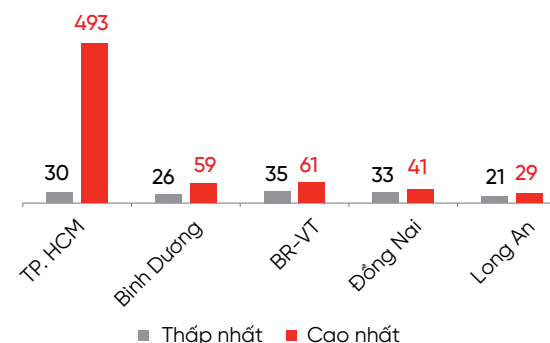
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



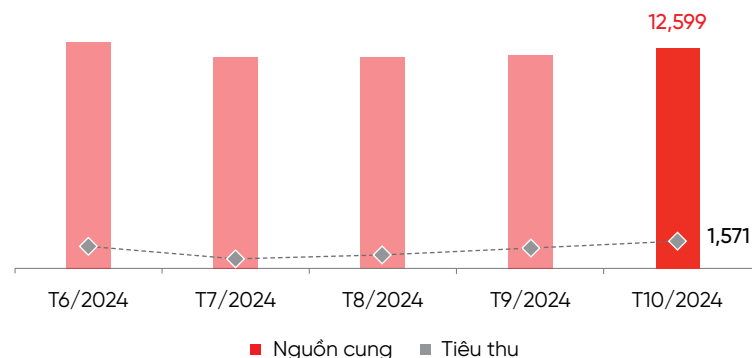
Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ. TP. HCM và Binh Dương duy trì vị trí dẫn đầu, lần lượt chiếm 51.8% và 40.7% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường ghi nhận tín hiệu hồi phục, tăng 93% so với cùng kỳ. Phần lớn ghi nhận từ các dự án mới được triển khai bán hàng trong tháng tại Binh Dương và Long An.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục neo ở mức cao trước áp lực các chi phí đầu vào, một số dự án tại các tỉnh giáp ranh TP. HCM ghi nhận mức tăng 3% - 8% so với giỏ hàng mở bán trước đó cách nhau từ 3 - 6 tháng. Giá bán cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp tiếp tục đà phục hồi, các giao dịch tập trung ở những dự án đã có sổ hoặc đang trong giai đoạn chuẩn bị bàn giao nhà.
- Với việc nhiều chủ đầu tư hiện đang lên lịch dự kiến mở bán sản phẩm ra thị trường, nguồn cung mới phân khúc căn hộ được kỳ vọng sẽ có những chuyển biến rõ nét trong thời gian tới, điểm rơi vào khoảng nửa cuối Tháng 11.

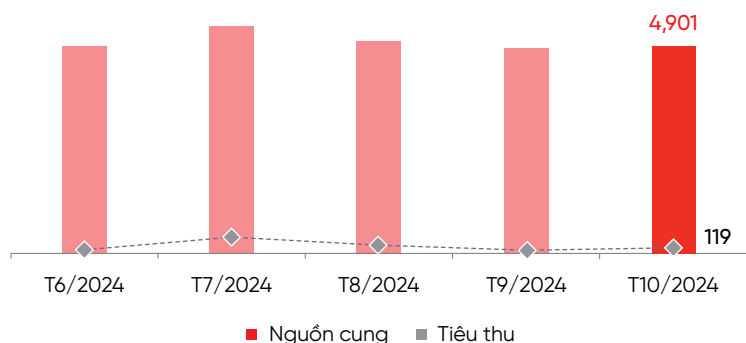
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

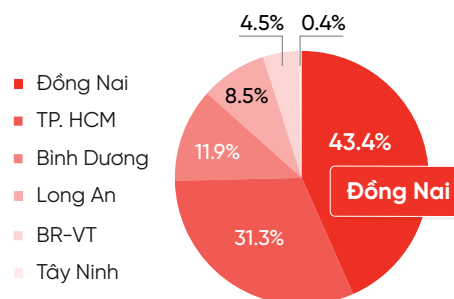


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng  
Đvt: Căn

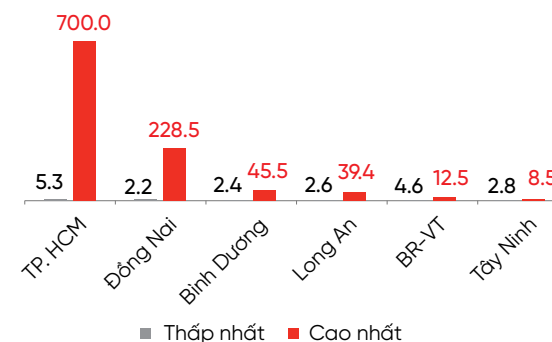


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương  
Đvt: %



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



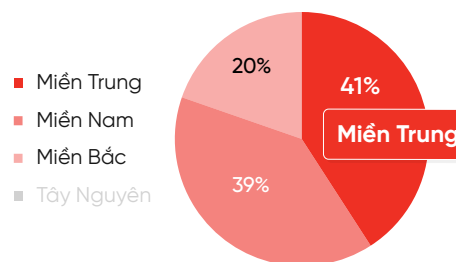
- Trong T10/2024 nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng 6% so với T10/2023. Bên cạnh đó, nguồn cung mới có những cải thiện tích cực với khoảng 109 căn mở bán, tăng 52% so với cùng kỳ.
- Thanh khoản thị trường ghi nhận sự cải thiện đáng kể, lượng tiêu thụ sơ cấp và lượng tiêu thụ mới lần lượt gấp 6.3 lần và 4.4 lần so với cùng kỳ năm 2023. Tuy nhiên, sức cầu chung của thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, chỉ đạt khoảng 2% trên tổng cung sơ cấp.
- Đồng Nai và TP. HCM dẫn dắt thị trường với khoảng 3,650 căn hiện đang mở bán, chiếm hơn 74% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Trong tháng, lượng giao dịch phân bổ chủ yếu ở nhóm dự án an toàn pháp lý, đảm bảo tiến độ thi công, được triển khai bởi các chủ đầu tư có uy tín/thương hiệu trên thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý trước và vẫn neo ở mức cao do áp lực của các loại chi phí đầu vào. Cùng với đó, các chính sách chiết khấu cho khách hàng giữ chỗ trước ngày mở bán, cam kết thuê lại, kéo giãn tiến độ thanh toán,... được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.



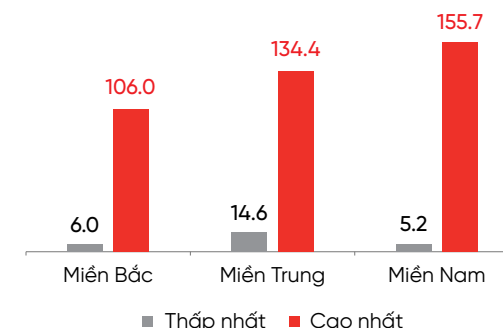
# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



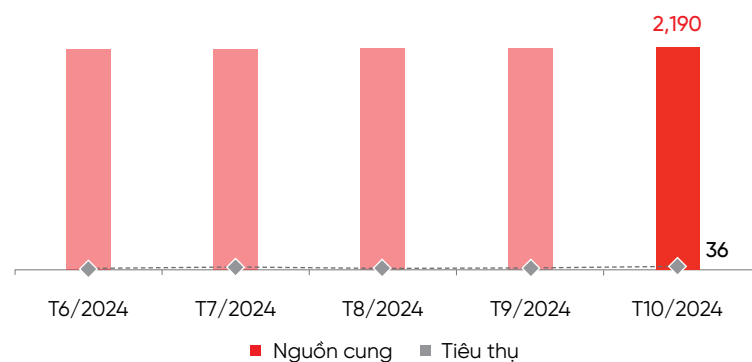
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực  
Đvt: %



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 trong tháng ghi nhận tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ. Trong đó, nguồn cung mới vẫn còn hạn chế, chỉ chiếm khoảng 1% tổng nguồn cung sơ cấp cả nước.
- Thị trường vẫn còn nhiều khó khăn khi sức cầu tiếp tục sụt giảm 25% so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn lượng giao dịch tập trung ở những sản phẩm có mức giá bán dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và duy trì 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 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.

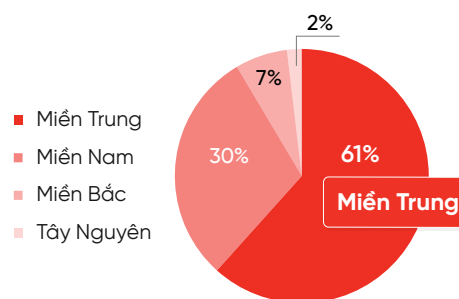
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

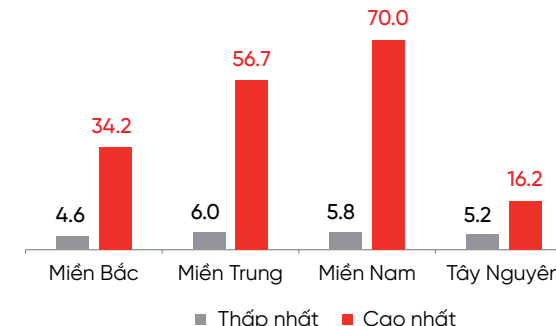
# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



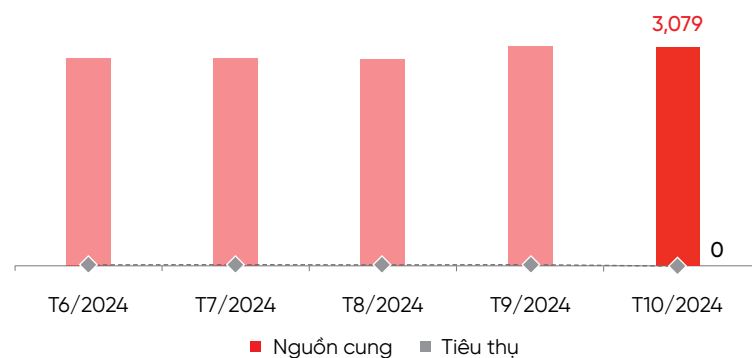
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực  
Đvt: %



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 mặc dù tăng so với cùng kỳ nhưng vẫn ở mức thấp so với giai đoạn 2019, 100% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước.
- Thanh khoản thị trường gần như chững lại, đa số dự án đóng giỏ hàng khiến thị trường không ghi nhận giao dịch trong tháng vừa qua.
- 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 thách thức về thanh khoản khi niềm tin của nhà đầu tư chưa được khôi phục, nguồn cung chủ yếu là lượng tồn kho có giá trị cao, bên cạnh đó còn phải cạnh tranh trực tiếp với những sản phẩm cất lỗ khiến thị trường vẫn còn nhiều khó khăn và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

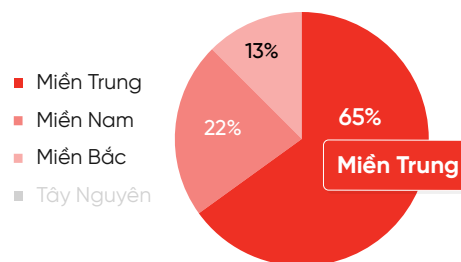
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

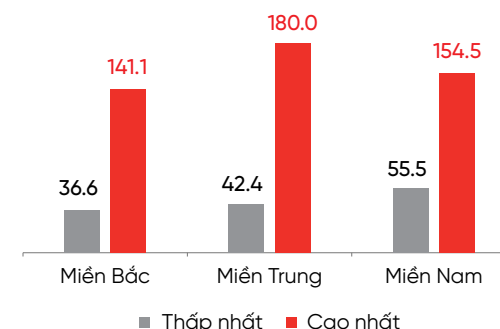
# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel



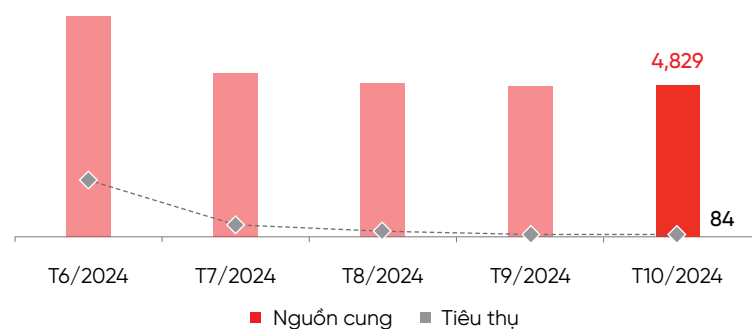
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



Nguồn cung 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

- Nguồn cung tăng nhẹ 1% so với tháng trước nhưng giảm 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.
- Sức cầu chung thị trường vẫn còn thấp, mặc dù ghi nhận sự cải thiện so với T9/2024 nhưng chỉ tương đương 65% so với cùng kỳ. Lượng giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn thiện với mức giá bán dưới 3 tỷ Đồng/căn.
- Miền Trung tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 65% tổng nguồn cung và 44% tổng lượng tiêu thụ 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 vấn đề về pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là những rào cản khiến thị trường chưa thể phục hồi 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.*