



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 5/2024



MỤC LỤC

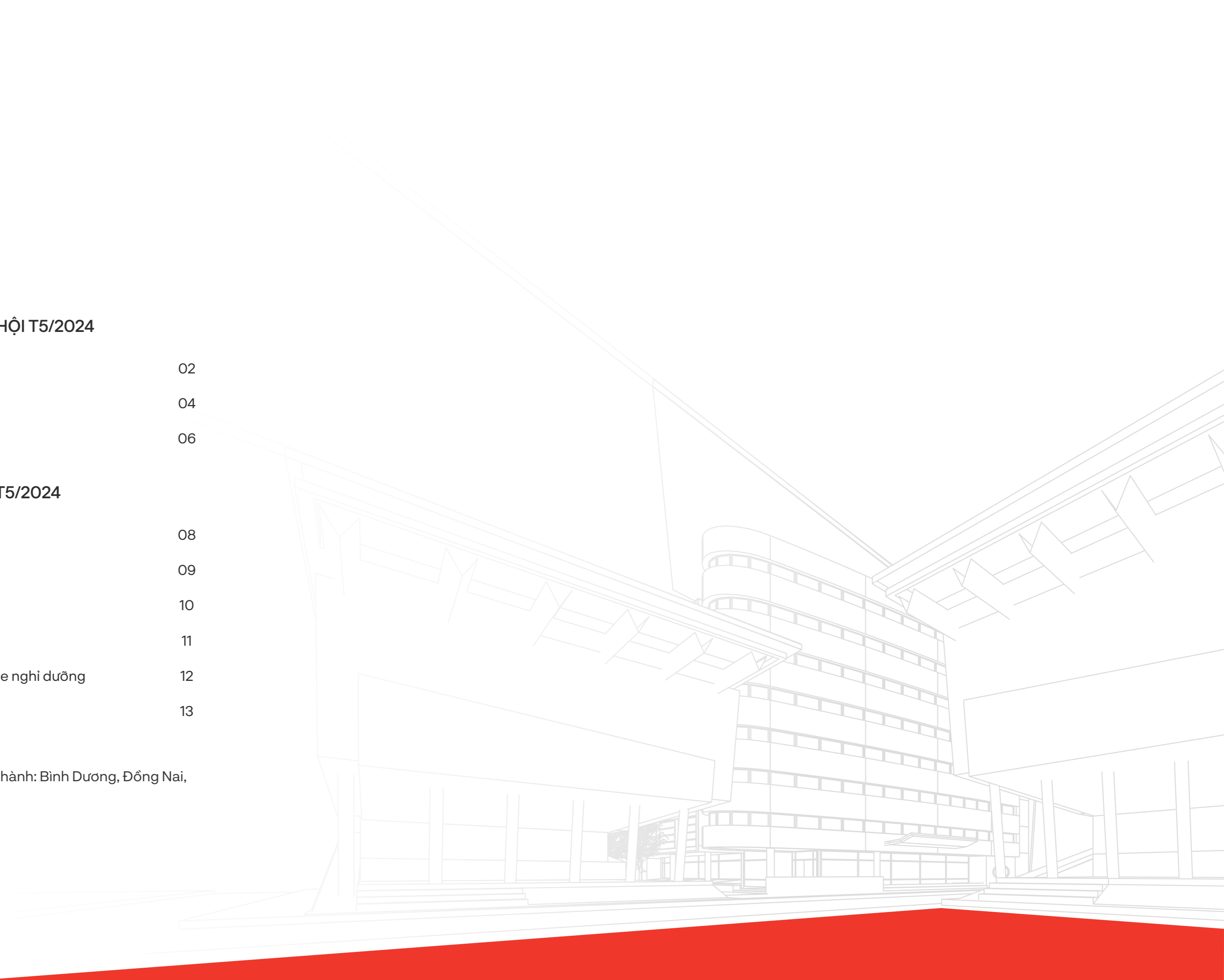
Phần 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T5/2024

Chỉ số kinh tế	02
Chính sách - Pháp lý	04
Hạ tầng giao thông	06

Phần 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T5/2024

Phân khúc Đất nền	08
Phân khúc Căn hộ	09
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	12
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	13

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
T5/2024



Chỉ số kinh tế



FDI lũy kế 5 tháng đầu năm 2024

Cả nước đạt
11.07
tỷ USD

↑ Tăng 2.0% Y-o-Y

TP. HCM đạt
0.95
tỷ USD

↓ Giảm 17.1% Y-o-Y

CPI bình quân 5 tháng đầu năm 2024

Cả nước tăng
4.03%

TP. HCM tăng
3.24%

So với cùng kỳ năm trước

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/5/2024 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 11.07 tỷ USD, tăng 2.0% so với cùng kỳ năm trước.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 5 tháng đầu năm 2024 ước đạt 8.25 tỷ USD, tăng 7.8% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của năm tháng đầu năm trong 5 năm qua. Trong đó: Công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 6.5 tỷ USD, chiếm 78.9% tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện; hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 781.0 triệu USD, chiếm 9.5%.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 5 tháng đầu năm 2024, CPI tăng 4.03% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 2.78%, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 4.03%), chủ yếu do giá lương thực, xăng dầu, dịch vụ giáo dục và 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 5 tháng năm 2024 tăng 3.24% so với cùng kỳ.

Chỉ số kinh tế



VN-INDEX

Chốt phiên giao dịch ngày 31/05 đạt:

1,261.72 Điểm

↑ Tăng 3.7% so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE

GIÁ VÀNG

Kết thúc T5/2024, giá vàng SJC mua vào - bán ra:

83.0 - 87.0 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 2.7% so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Tổng hợp từ SJC

TỶ GIÁ USD/VND

Kết thúc T5/2024, ghi nhận 1 USD bằng

25,474 Đồng

Không có nhiều biến động so với tháng trước đó

Nguồn: Tỷ giá ngân hàng Vietcombank

LÃI SUẤT

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

4.3% - 5.2% /năm

↑ Tăng 0.2 - 0.3 điểm phần trăm so với T4/2024

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính sách - Pháp lý



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

Chính sách - Pháp lý



24/5/2024

CHỈ THỊ 34/CT-TW

Ngày 24/5/2024, Ban Chấp hành Trung ương ban hành Chỉ thị 34/CT-TW về việc tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.

27/5/2024

NGHỊ QUYẾT 79/NQ-CP

Ngày 27/5/2024, Chính phủ ban hành Nghị quyết 79/NQ-CP về việc đề nghị xây dựng luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15

27/5/2024

NGHỊ QUYẾT 80/NQ-CP

Ngày 27/5/2024, Chính phủ ban hành Nghị quyết 80/NQ-CP về việc đề nghị xây dựng nghị quyết của quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở.

28/5/2024

CÔNG ĐIỆN 54/CD-TTG

Ngày 28/5/2024, Chính phủ ban hành Công điện 54/CD-TTG về việc tiếp tục phát huy tinh thần trách nhiệm cao nhất, huy động cả hệ thống chính trị để đẩy nhanh tiến độ và hoàn thành giải phóng mặt bằng các công trình, dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm ngành giao thông vận tải đúng kế hoạch.



Hạ tầng giao thông



Dự án hạ tầng giao thông nổi bật tại TP. HCM & Vùng phụ cận T5/2024



1 TP. HCM: Đề xuất mở rộng ngay đoạn cao tốc TP. HCM - Long Thành lên 10 làn xe.



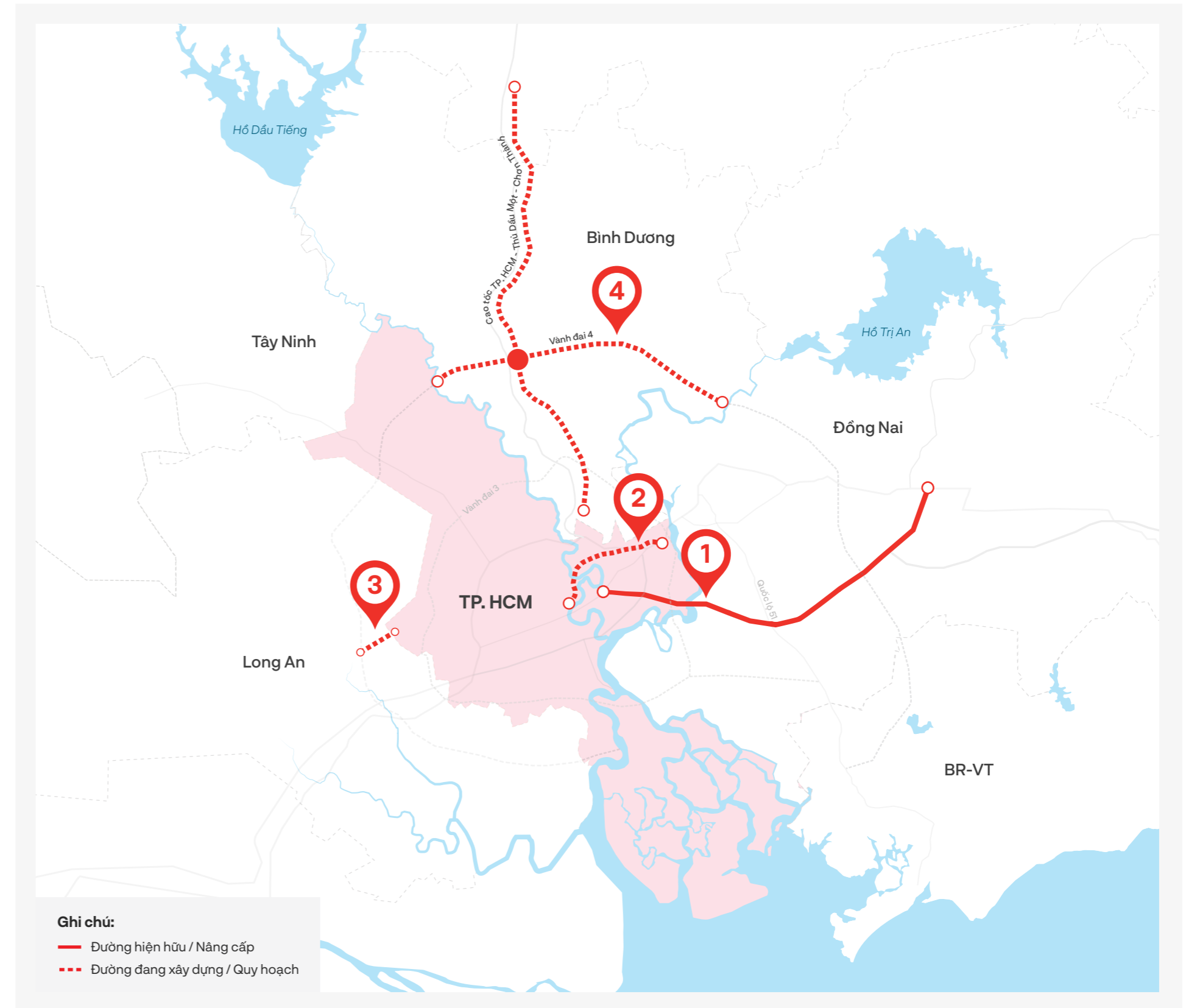
3 Long An: Khởi công tuyến đường Lương Hòa - Bình Chánh tổng vốn đầu tư 1,250 tỷ Đồng nối TP. HCM.



2 TP. HCM: Hoàn thành 2 cầu đi bộ kết nối Metro Bến Thành - Suối Tiên.



4 Bình Dương: Gấp rút chuẩn bị khởi công 2 dự án giao thông trọng điểm (Vành đai 4 và cao tốc TP. HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành).



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

02

**DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG
T5/2024**



Phân khúc Đất nền



02 Dự án

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

Nguồn cung mới
241 Nền
↓ Giảm 58% Y-o-Y

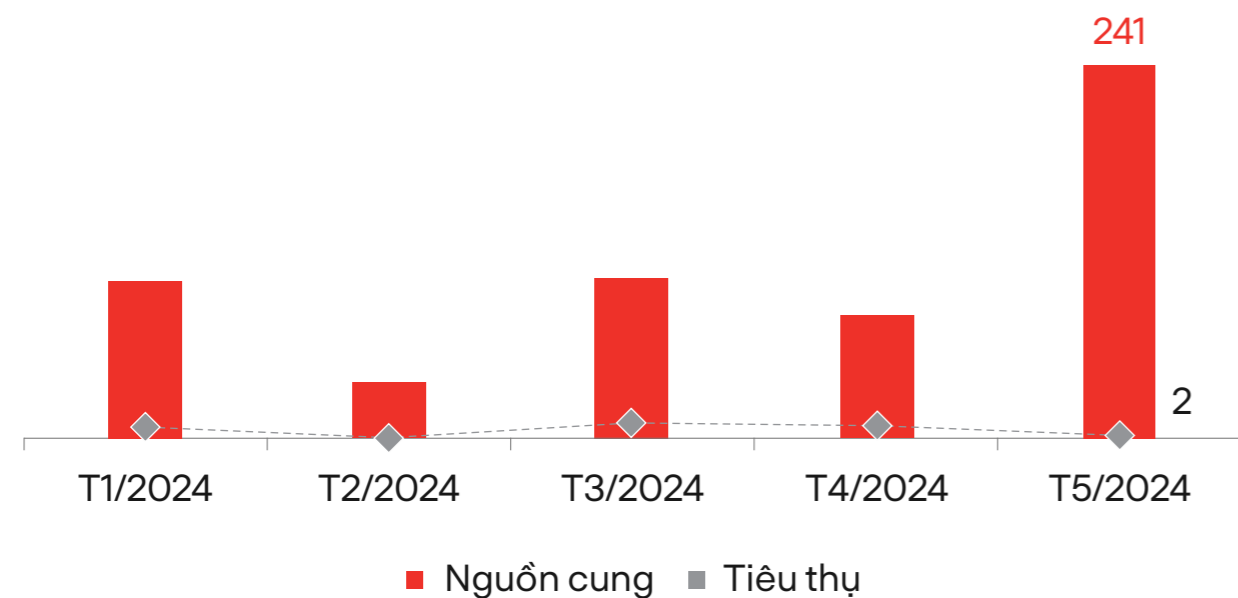
Tiêu thụ mới
2 Nền
↓ Giảm 99% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
1%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

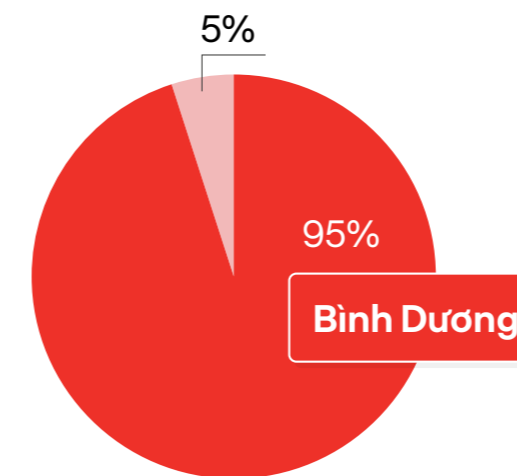
Đvt: Nền



Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

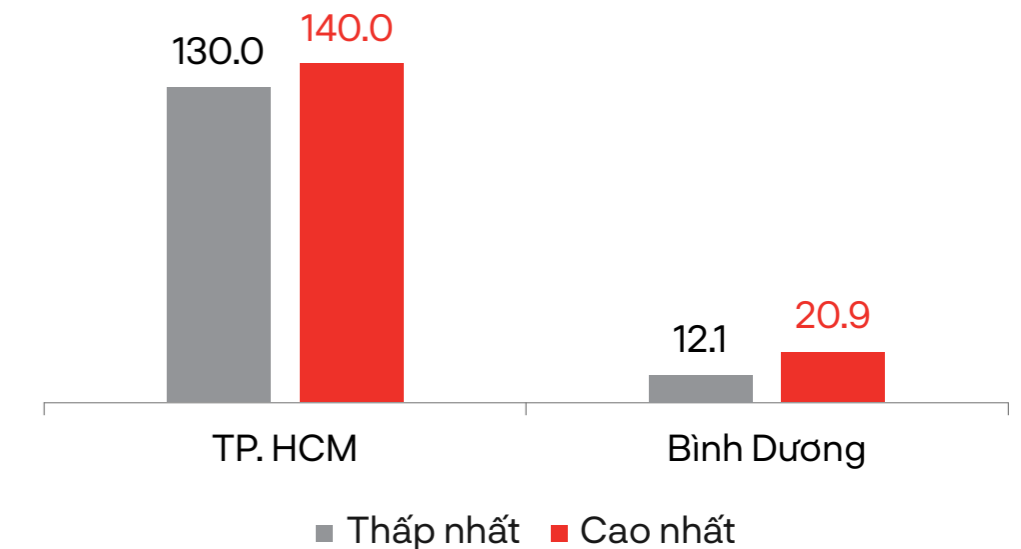
Đvt: %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ giảm mạnh so với cùng kỳ, ghi nhận mức giảm lần lượt là 58% và 99%.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại Bến Cát - Bình Dương với tỷ trọng chiếm 95% tổng cung thị trường.
- Mặt giá sơ cấp không có nhiều biến động so với lần mở bán trước đó. Các chính sách ưu đãi thanh toán vượt tiến độ, hỗ trợ ngân hàng, cam kết mua lại,... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường giá thứ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với tháng trước. Nhóm các sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, mức độ tạo thị cao, kết nối thuận tiện về khu vực trung tâm,... thu hút được nhiều sự quan tâm của khách hàng.



Phân khúc Căn hộ

06 Dự án

- 02 Dự án mới
- 04 Giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung mới
1,327 Căn

↑ Gấp 3.4 lần Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
62%

Tiêu thụ mới
817 Căn

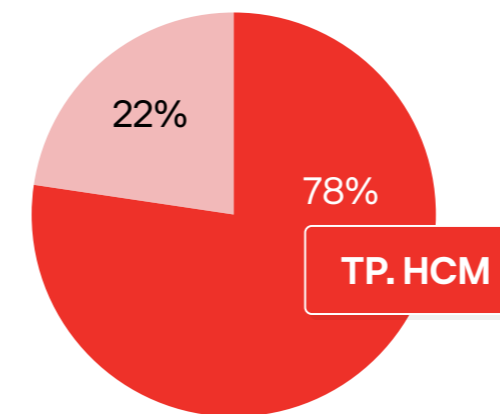
↑ Gấp 5.9 lần Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

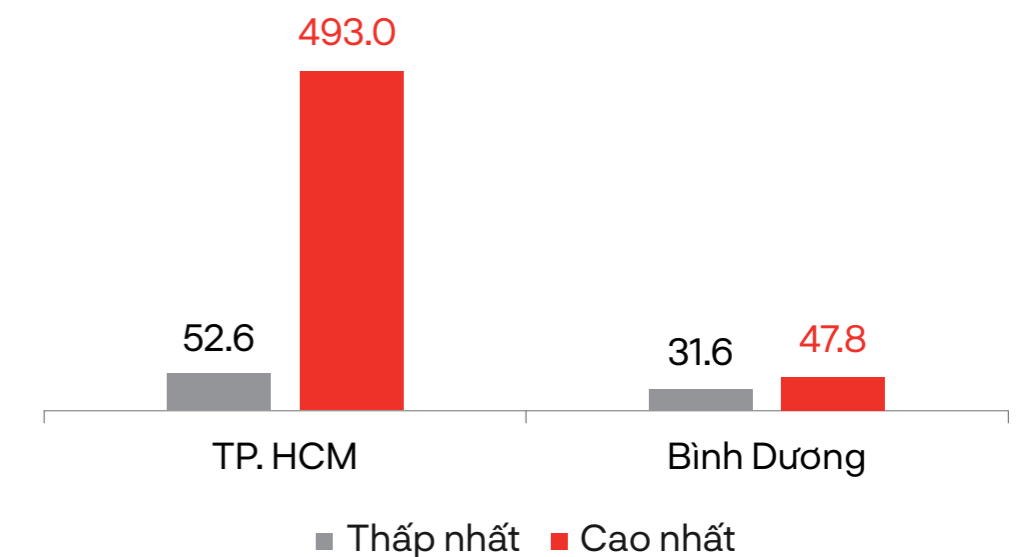
Đvt: %

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



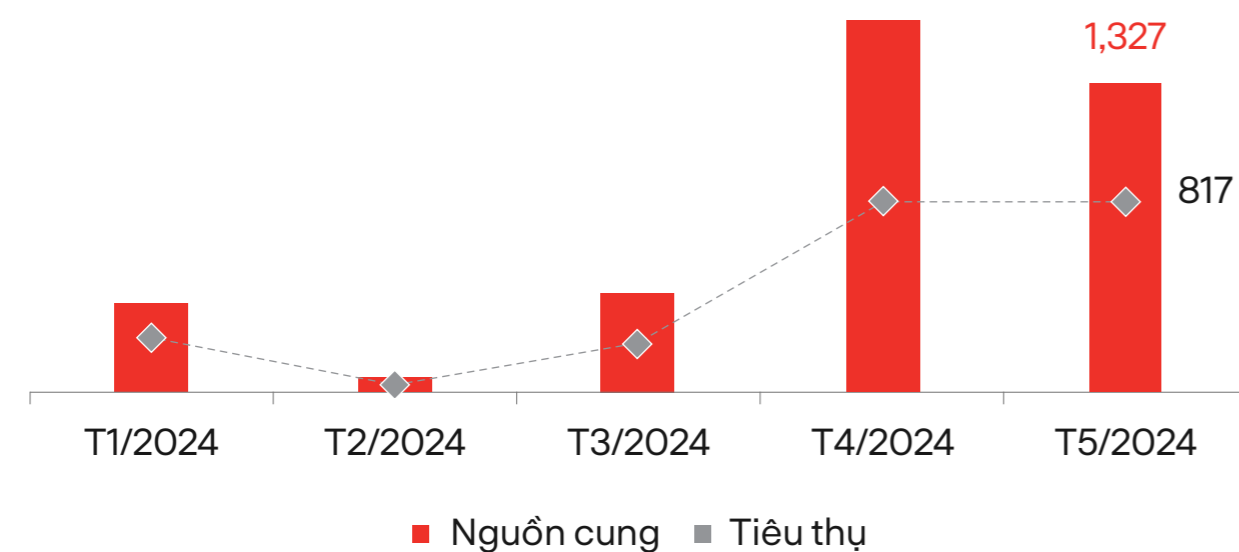
Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới ghi nhận giảm 17% so với tháng trước nhưng gấp 3.4 lần so với cùng kỳ năm 2023.
- Nguồn cung mới tập trung tại TP. HCM, Bình Dương, các tỉnh giáp ranh khác không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong tháng.
- TP. HCM chiếm 78% nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng, chủ đạo là các sản phẩm thuộc phân khúc căn hộ hạng sang tại khu Đông.
- Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ, các chủ đầu tư tiếp tục áp dụng các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, kéo giãn kỳ hạn thanh toán, quà tặng mở bán,... nhằm kích cầu thị trường.
- Với việc một số dự án đang trong giai đoạn truyền thông, dự kiến nguồn cung mới trong Tháng 6 hoặc đầu Quý 3 có thể sẽ tăng, tuy nhiên khó có những đợt biến trong ngắn hạn.



Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

02 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
16%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
19 Căn

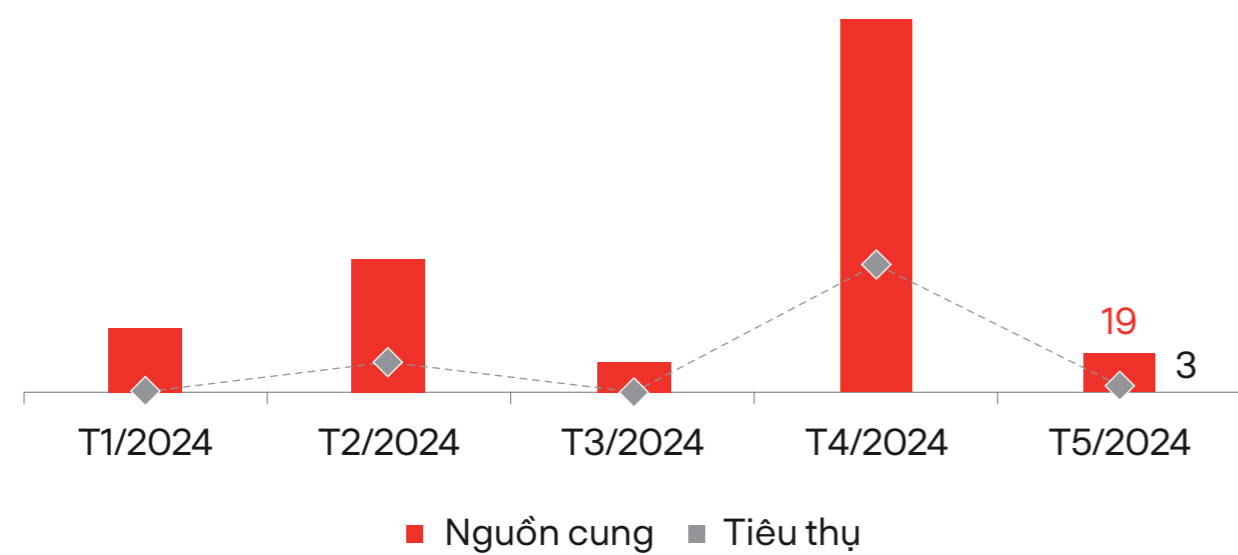
↓ Giảm 68% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
3 Căn

↓ Giảm 40% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

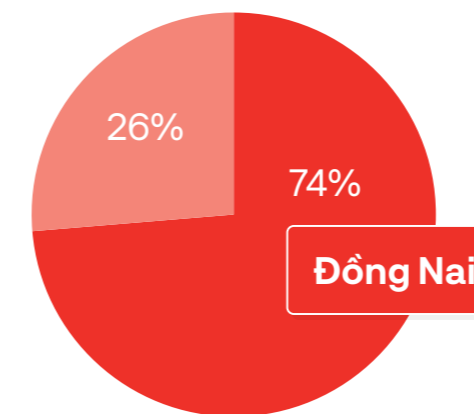
Đvt: Căn



Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương

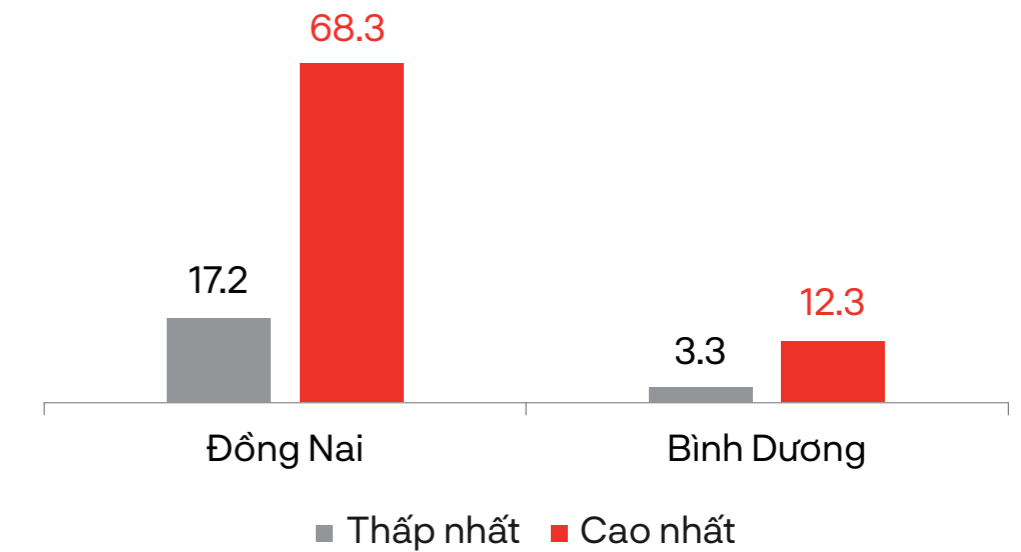
Đvt: %

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



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới giảm mạnh, ghi nhận mức giảm lần lượt là 68% và 40% so với cùng kỳ năm trước.
- Dự án mở bán mới tập trung chủ yếu tại Đồng Nai, Bình Dương. Các khu vực còn lại duy trì tình trạng khan hiếm nguồn cung mới.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với lần mở bán trước đó. Các chính sách: thanh toán 30% nhận nhà, hỗ trợ ngân hàng, ưu đãi cho khách hàng thanh toán vượt tiến độ,... được chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp không có nhiều biến động so với đầu năm, thanh khoản thị trường tập trung ở các sản phẩm đảm bảo về pháp lý và tiến độ thi công.



Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng

03 Dự án

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

Tỷ lệ tiêu thụ 26%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới 90 Căn

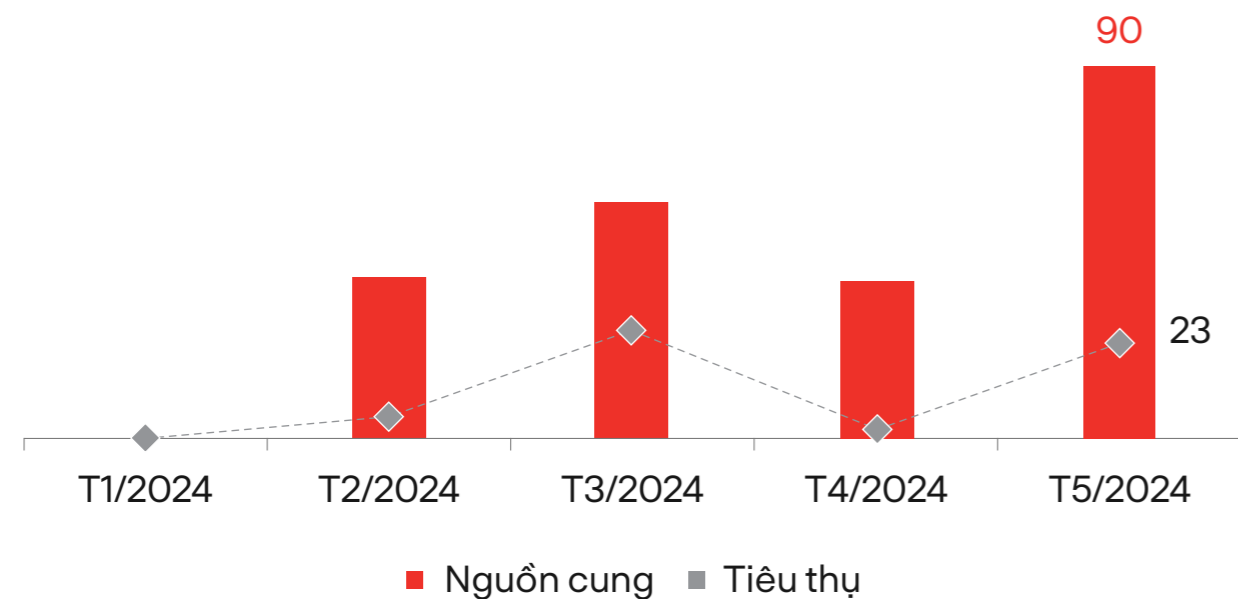
↑ Tăng 9 lần Y-o-Y

Tiêu thụ mới 23 Căn

↑ Tăng 22 lần Y-o-Y

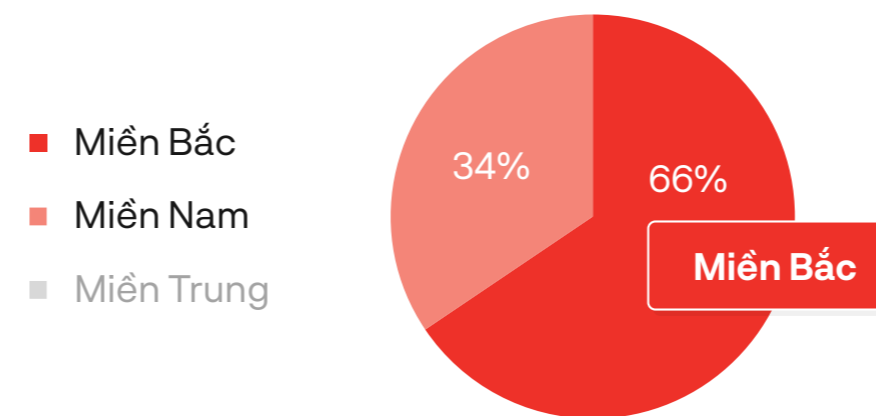
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



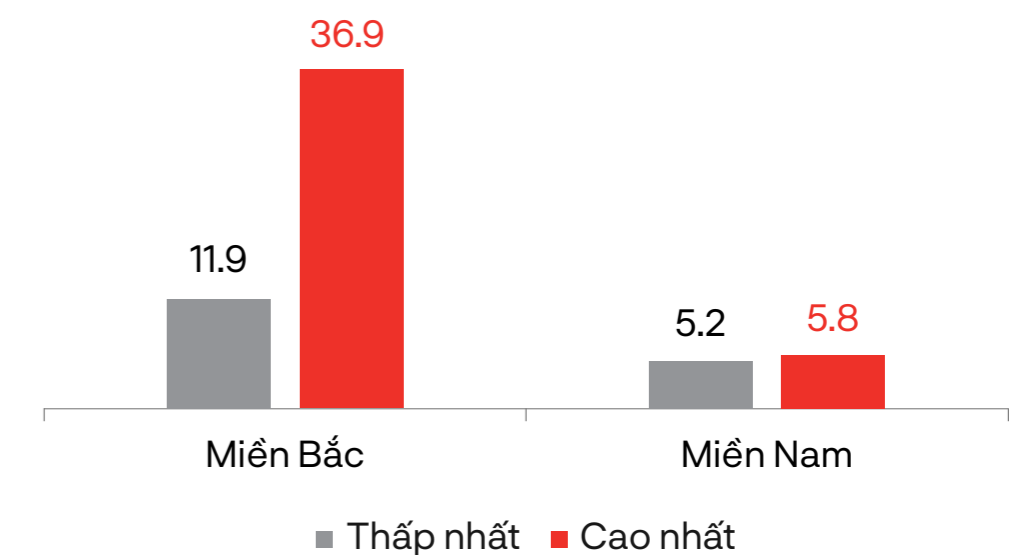
Tỷ trọng nguồn cung mới theo miền

Đvt: %



Giá bán nguồn cung mới theo miền

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung ghi nhận tăng so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn còn ở mức thấp so với giai đoạn trước 2022 và tập trung chủ yếu tại khu vực miền Bắc và miền Nam.
- Sức cầu thị trường tuy tăng nhưng không đáng kể, giao dịch tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm có pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng rõ ràng và có mức giá dưới 10 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.
- Vướng mắc pháp lý khiến nhiều dự án chưa thể triển khai, 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 còn nhiều khó khăn, thách thức.

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

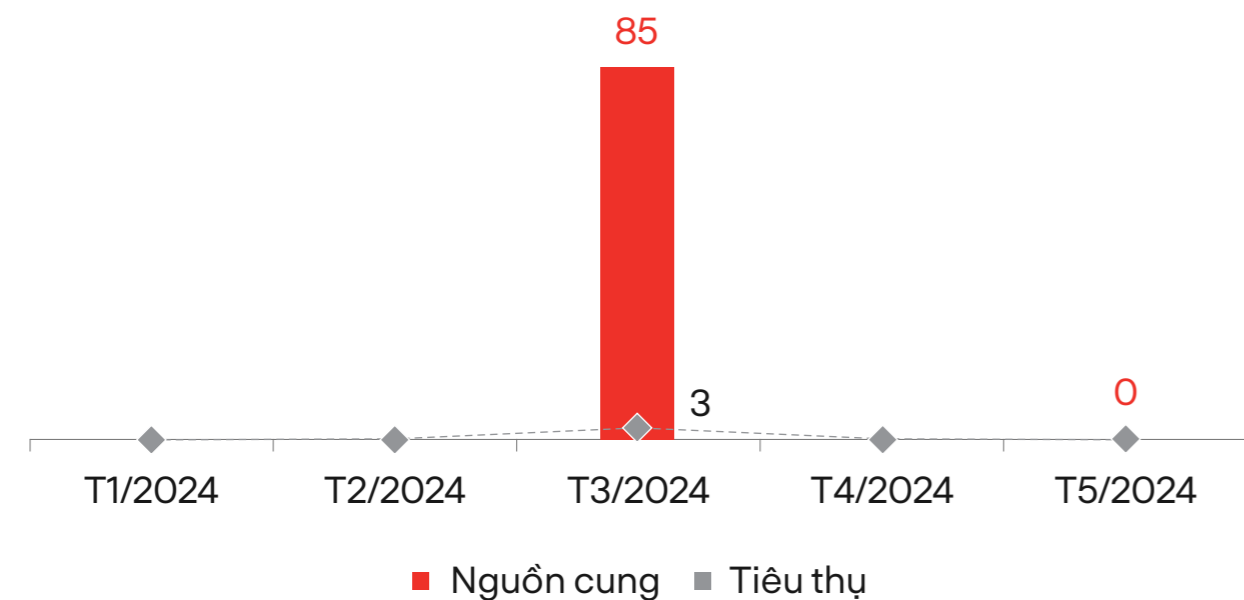


Tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán

- 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



01 Dự án

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
3%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

34 Căn

↓ Giảm 76% Y-o-Y

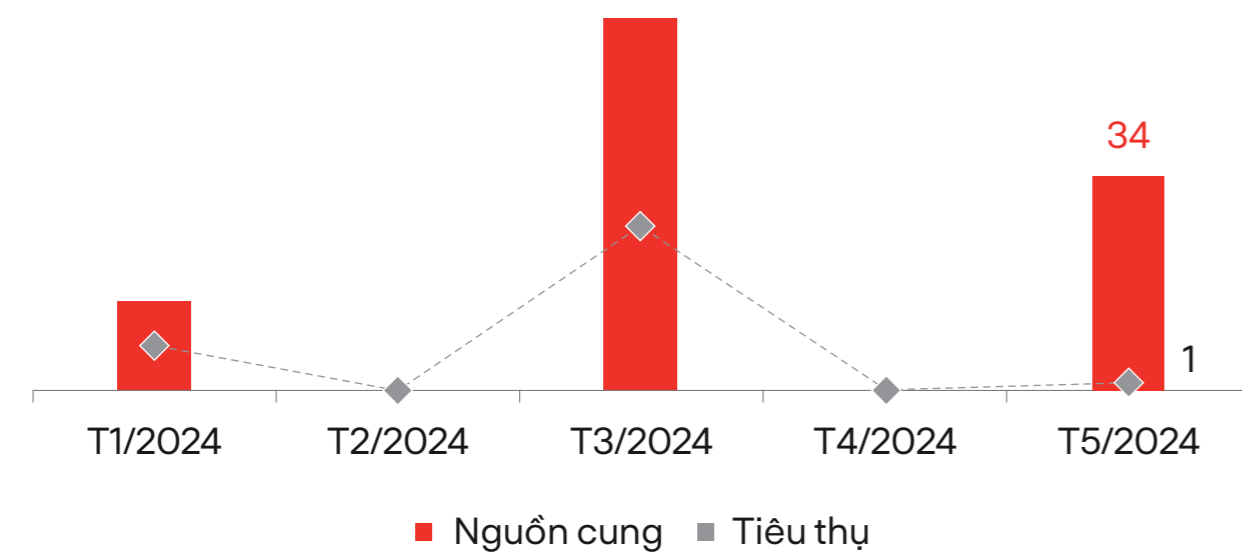
Tiêu thụ mới

1 Căn

↓ Giảm 93% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới ghi nhận giảm 76% so với cùng kỳ và tập trung cục bộ tại khu vực Miền Bắc. Riêng miền Trung và miền Nam tiếp tục vắng bóng dự án mới mở bán.
- Nhiều dự án vướng mắc pháp lý chưa thể tháo gỡ, bên cạnh đó nhiều chủ đầu tư cũng liên tục dời 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 chỉ tương đương 7% so với cùng kỳ và tập trung ở những sản phẩm có pháp lý hoàn thiện với mức giá bán 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.



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.