



# BÁO CÁO

## NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM QUÝ III NĂM 2024 & DỰ BÁO QUÝ IV NĂM 2024

# KỶ VỌNG MỚI





DATXANH GROUP



DATXANH SERVICES

TỔNG QUAN

PHẦN I

- Kinh tế vĩ mô Thế giới & Việt Nam
- Các chính sách điều hành

THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ III NĂM 2024

PHẦN II

NHỊP ĐIỀU CHỈNH

- Top 03 sự kiện tiêu điểm
- Diễn biến thị trường
- Câu chuyện thị trường

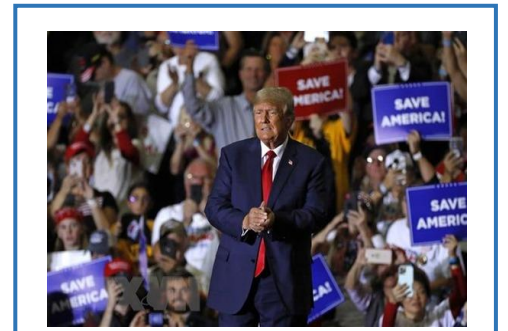
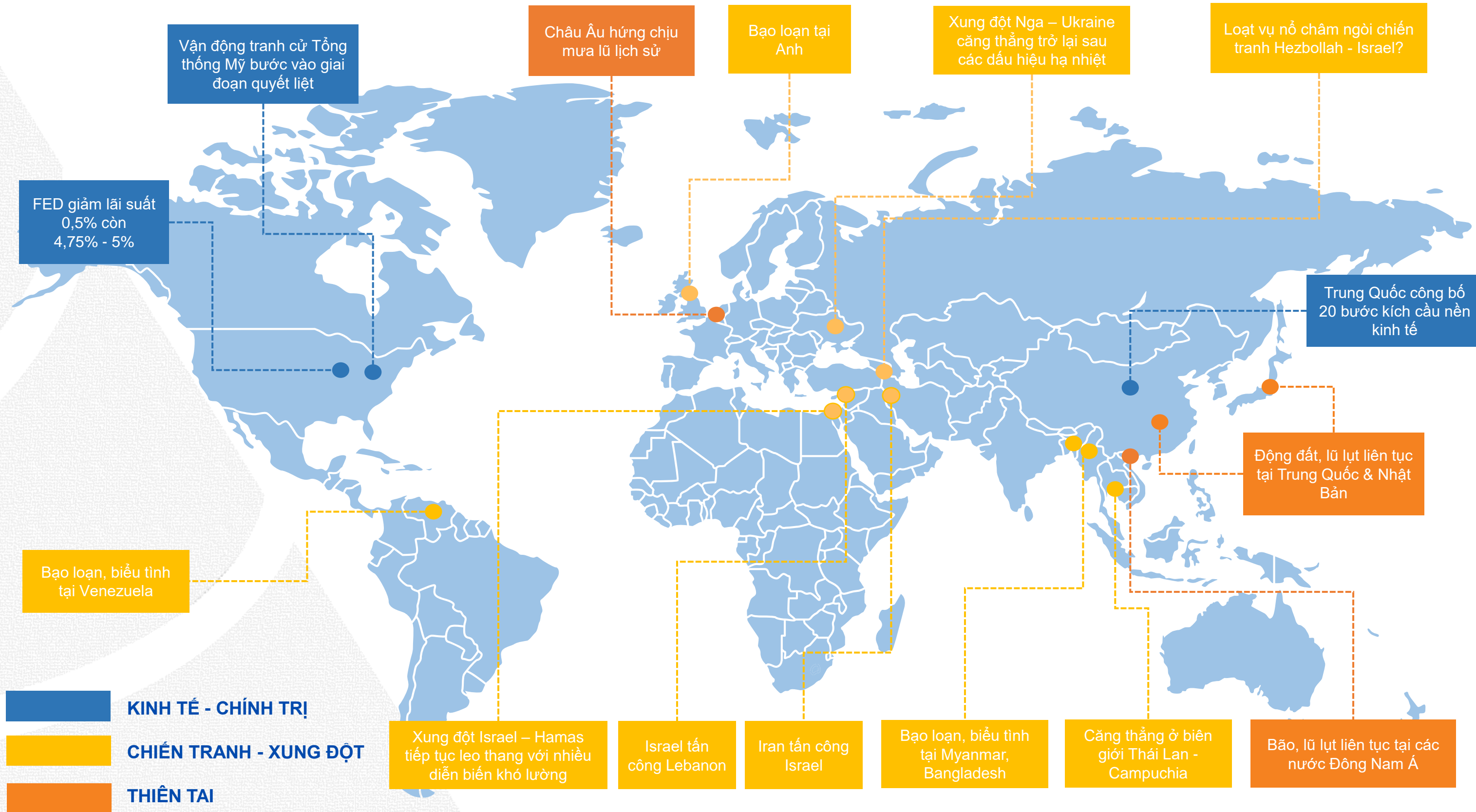
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ IV NĂM 2024

PHẦN III

VÀO NHỊP?

- Dự báo nguồn cung mới BĐS thương mại, công nghiệp
- Dự báo thị trường BĐS nhà ở
- Xu hướng & triển vọng

## THẾ GIỚI BIẾN ĐỘNG & THÁCH THỨC



## CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ



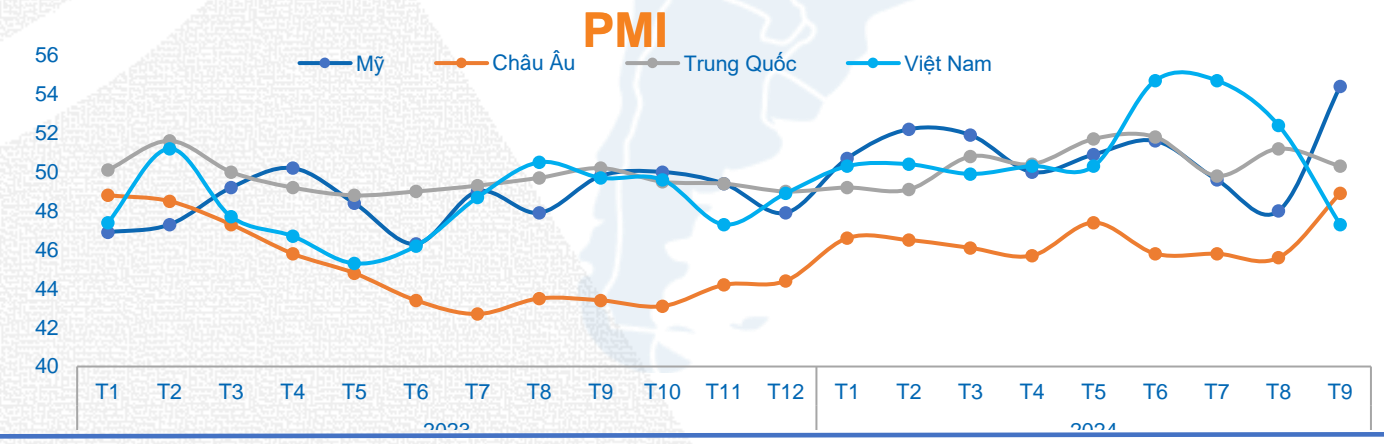
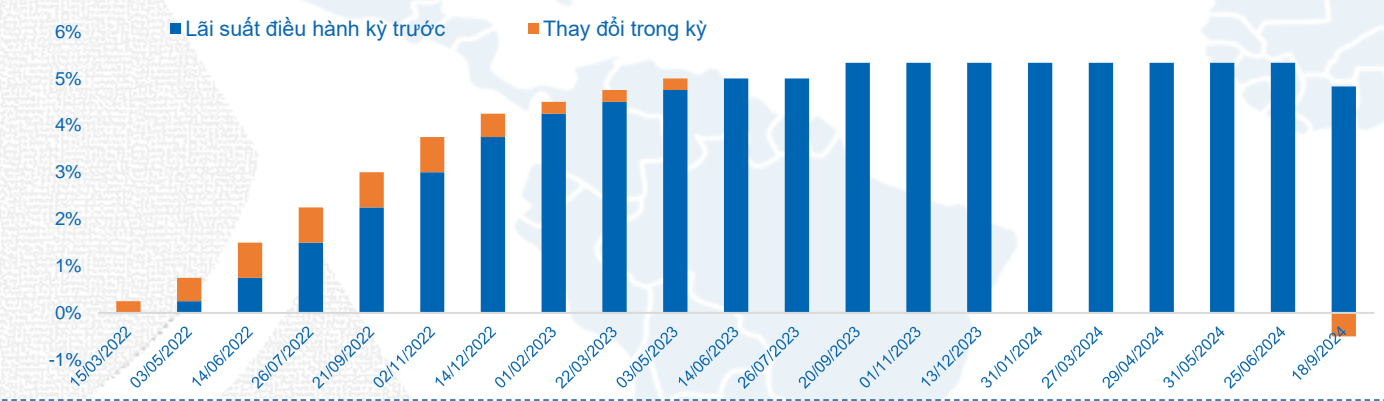
GDP	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
• Toàn cầu: 3,5%	• Toàn cầu: 3,1%
• Châu Âu: 3,4%	• Châu Âu: 0,4%
• Mỹ: 1,9%	• Mỹ: 2,5%
• Trung Quốc: 3%	• Trung Quốc: 5,2%
<b>2024F</b>	
• Toàn cầu: 3,2%	
• Châu Âu: 0,8%	
• Mỹ: 2,7%	
• Trung Quốc: 4,6%	



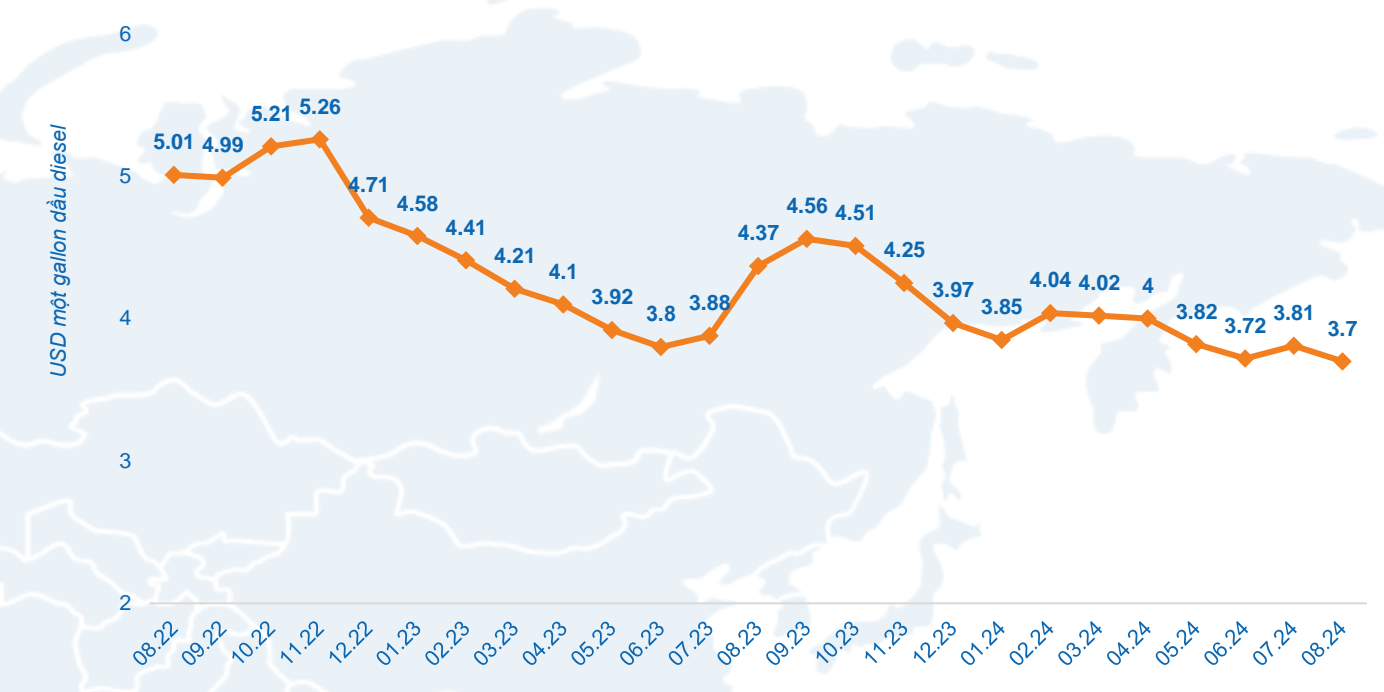
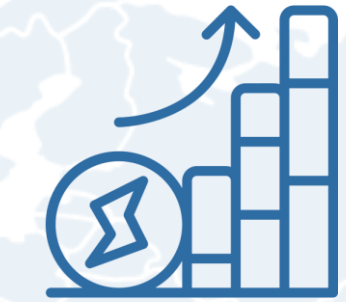
LẠM PHÁT	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
• Toàn cầu: 8,9%	• Toàn cầu: 6,2%
• Châu Âu: 9,2%	• Châu Âu: 2,9%
• Mỹ: 6,4%	• Mỹ: 3,2%
• Trung Quốc: 1,8%	• Trung Quốc: -0,3%
<b>2024F</b>	
• Toàn cầu: 5,3%	
• Châu Âu: 2,3%	
• Mỹ: 2,4%	
• Trung Quốc: 1,9%	



### LÃI SUẤT CƠ BẢN (CỦA FED)



## GIÁ NĂNG LƯỢNG



GIÁ BÁN LẺ NHIÊN LIỆU THEO THÁNG (USD/gallon diesel)

- **Kinh tế thế giới Quý III năm 2024 có xu hướng phục hồi nhẹ**, thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện, áp lực lạm phát giảm dần, dần xuất hiện những tín hiệu lạc quan hơn.
- **Chính phủ các nước tiến hành nhiều thay đổi trong chính sách tiền tệ để hỗ trợ nền kinh tế.** FED lần đầu hạ lãi suất sau 4 năm, Nhật Bản tăng lãi suất mức cao nhất từ năm 2008, Trung Quốc thực hiện chính sách hỗ trợ lĩnh vực BĐS như giảm tỉ lệ đặt cọc và lãi suất cho vay mua nhà.
- **Các bất ổn về an ninh, chính trị, biến đổi khí hậu** vẫn đang là thách thức lớn cho đà phục hồi của nền kinh tế toàn cầu, gây ảnh hưởng đến dòng chảy thương mại và chuỗi cung ứng toàn cầu.

## CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ



### GDP

↑ **7,40%** (Q3.2024)

- 9 tháng đầu năm 2024, tốc độ tăng trưởng GDP đạt **6,82%**, chỉ thấp hơn GDP của 9 tháng đầu 2022 trong giai đoạn 2020-2024.
- Tốc độ tăng của ngành Công nghiệp và Xây dựng cao nhất : 9,11%



### CPI

↑ **3,48%**

Tính chung 9 tháng CPI tăng 3,88% so với cùng kỳ năm trước; Chỉ số giá sản xuất sản phẩm nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 8,07% theo năm.

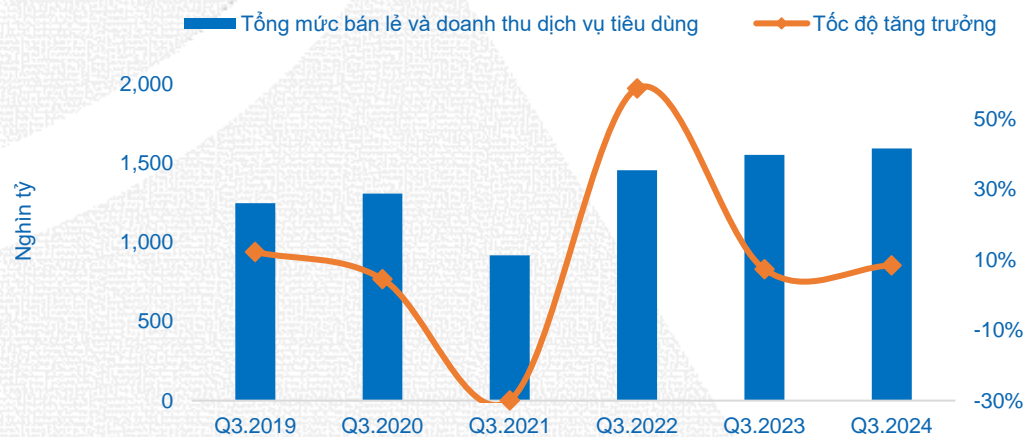


### FDI

- FDI đăng ký 9 tháng 2024: **24,78 tỷ USD** → tăng 11,6% theo năm.
- FDI giải ngân 9 tháng 2024: **17,3 tỷ USD** → tăng 8,9% theo năm.

→ Ngành BĐS đứng thứ 2 với **4,4 tỷ USD**, chiếm gần **17,7%** tổng vốn đầu tư đăng ký, tăng gấp 2,2 lần theo năm

## TỔNG MỨC BÁN LẺ VÀ DỊCH VỤ TIÊU DÙNG



## XUẤT – NHẬP KHẨU

Xuất siêu: **11,63 tỷ USD**

Xuất khẩu: **108,6 tỷ USD** → Nhóm công nghiệp chế biến chiếm **87,9%**

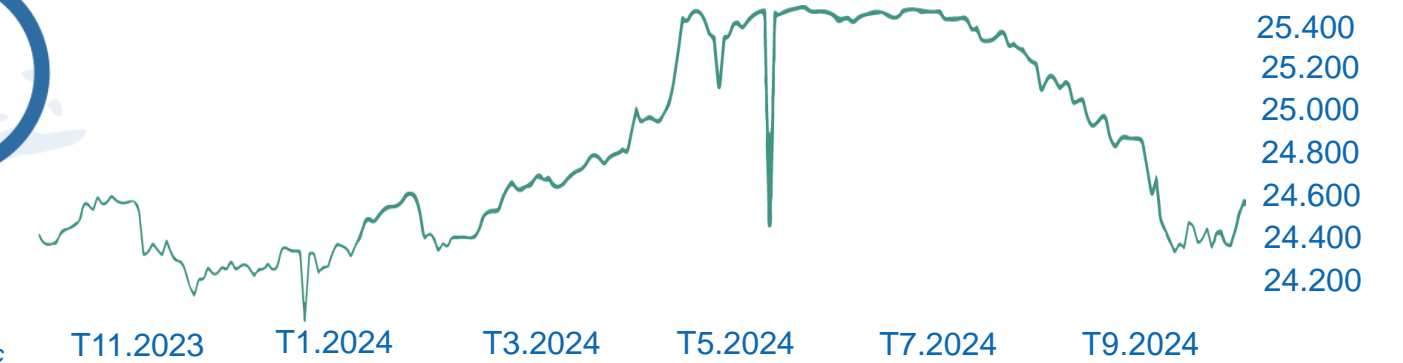
↑ **15,8%** so với cùng kỳ

Nhập khẩu: **99,74 tỷ USD** → Nhóm tư liệu sản xuất chiếm **93,8%**

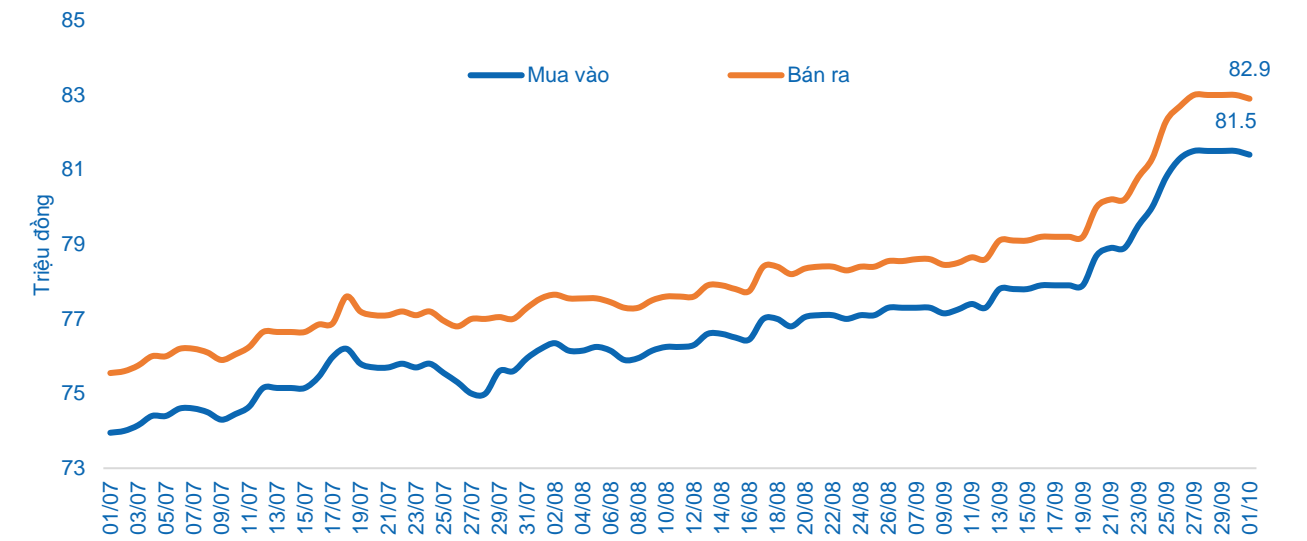
↑ **17,2%** so với cùng kỳ



## TỶ GIÁ



## GIÁ VÀNG



→ Đến cuối QIII.2024, giá vàng liên tục tăng ghi nhận ở mức ~83 triệu/lượng, đặc biệt có thời điểm giá bán vàng nhẫn bật tăng cao hơn vàng miếng khi nguồn cung vàng miếng được kiểm soát bởi nhà nước.

## CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ



### LÃI SUẤT CHO VAY (CỐ ĐỊNH NĂM ĐẦU TIÊN)

	Ngân hàng	Lãi vay ưu đãi T06.2024	Lãi vay ưu đãi T09.2024	Xu hướng	Lãi suất huy động T06.2024	Lãi suất huy động T09.2024	Xu hướng
NGÂN HÀNG TRONG NƯỚC	ACB	6,50% - 8,00%	7,0% - 8,5%	↑	4,70%	4,6%	↓
	Agribank	6,50%	6,50%	↔	4,70%	4,8%	↑
	BIDV	5,00% - 7,00%	6%	↔	4,70%	4,7%	↔
	HD Bank	5,00% - 8,00%	8%	↔	5,50%	5,40%	↓
	MB Bank	7,00% - 9,00%	7,9% - 9,00%	↑	5,00%	4,60%	↓
	MSB	6,50% - 8,00%	6,20% - 7,5%	↓	5,40%	5,10%	↓
	OCB	6,30%	6,20%	↓	5,20%	5,20%	↔
	Sacombank	7,00%	7%	↔	4,90%	4,90%	↔
	Techcombank	5,00% - 7,00%	6,8% - 7%	↑	4,95%	4,95%	↔
	TP Bank	6,00% - 7,60%	6,80%-8,8%	↑	5,20%	5,20%	↔
	Vietcombank	6,30%	6,50%	↑	4,60%	4,60%	↔
	VIB	5,90% - 8,90%	6,90% - 7,9%	↓	4,40%	5%	↑
	Vietinbank	5,00% - 5,60%	6%	↑	4,70%	4,70%	↔
VP Bank	6,50% - 9,90%	6,50% - 9,9%	↔	5,20%	5,90%	↑	
NGÂN HÀNG NƯỚC NGOÀI	Standard Chartered	5,50% - 7,00%	6,2 - 7,0%	↑	2,80%	3,25%	↑
	Hongleong	5,50% - 7,75%	6% - 6,7%	↓	3,40%	3,95%	↑
	UOB	5,89%	6,04%	↑	4,65%	4,65%	↔

### NHẬN ĐỊNH CHUNG

Kinh tế Việt Nam Quý III năm 2024 có những sự cải thiện đáng kể trong bối cảnh vẫn còn nhiều thách thức và bị thiệt hại nặng nề do hậu quả của cơn bão Yagi:

- **GDP tăng trưởng tích cực (7,40%)** so với các dự báo nhờ sự hồi phục của cả lĩnh vực sản xuất và dịch vụ, cũng như sự tăng tốc trong hoạt động ngoại thương,...
- **CPI bình quân** Quý III năm 2024 tăng 3,48% so với cùng kỳ năm trước, **vẫn được kiểm soát và nằm trong mục tiêu Quốc hội đề ra** cho năm nay (từ 4 - 4,5%).
- **Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) duy trì tốc độ tăng trưởng qua các tháng, đặc biệt là lĩnh vực BĐS** với sự gia tăng về quy mô vốn đăng ký mới lần tỷ trọng trong tổng vốn FDI (chiếm 17,7%).
- **NHTW tiếp tục duy trì lãi suất điều hành ở mức ổn định** góp phần hỗ trợ hoạt động sản xuất và thúc đẩy tăng trưởng tín dụng.
- **Dư nợ tín dụng đến hết Quý III.2024 ước tính tăng trưởng 8,53%** (cao hơn cùng kỳ năm ngoái 6,24%). Tuy nhiên, nhu cầu vốn vay của doanh nghiệp vẫn thấp, lĩnh vực BĐS đóng góp lớn vào tăng trưởng tín dụng chưa phục hồi hoàn toàn.
- **Giá vàng liên tục biến động:** giá vàng trong nước cao hơn giá vàng thế giới, vàng nhẫn liên tục lập đỉnh và ở mức cao hơn giá vàng SJC sau khi nhà nước thực hiện nhiều biện pháp quản lý thị trường vàng miếng trong nước.
- **Chính phủ liên tục ban hành các giải pháp, chính sách hỗ trợ** doanh nghiệp và người dân nhằm khắc phục hậu quả của thiên tai đẩy mạnh khôi phục sản xuất kinh doanh, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, tích cực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.



DATXANH GROUP



DATXANH SERVICES

TỔNG QUAN

PHẦN I

- Kinh tế vĩ mô Thế giới & Việt Nam
- Các chính sách điều hành

THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ III NĂM 2024

PHẦN II

NHỊP ĐIỀU CHỈNH

- Top 03 sự kiện tiêu điểm
- Diễn biến thị trường
- Câu chuyện thị trường

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ IV NĂM 2024

PHẦN III

VÀO NHỊP?

- Dự báo nguồn cung mới BĐS thương mại, công nghiệp
- Dự báo thị trường BĐS nhà ở
- Xu hướng & triển vọng

## CHÍNH SÁCH ĐIỀU HÀNH

**- Các Nghị định/ Thông tư mới**

**- Công điện 82/CĐ-TTg**  
(ngày 21/8/2024)

- Quy định chi tiết một số điều & hướng dẫn thi hành các bộ Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh BĐS sửa đổi.
- Về việc kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất, hoạt động phân lô bán nền.

### THÁNG 7 2024

### THÁNG 8 2024

### THÁNG 9 2024

**- Nghị định 100/2024/NĐ-CP**  
(ngày 26/7/2024)

**- Nghị định 104/2024/NĐ-CP**  
(ngày 31/7/2024)

**- Chỉ thị 22 & 24 /CT-TTg**  
(ngày 23&29/7/2024)

- Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về Phát triển & quản lý NOXH.
- Quy định về Phát triển Quỹ đất.
- Chỉ thị về việc kiểm kê đất đai & đẩy mạnh, nâng cao hiệu quả thi hành Luật đấu thầu.

**- Quyết định 987/QĐ-TTg**  
(ngày 15/9/2024)

**- Nghị định 115/2024/NĐ-CP**  
(ngày 16/9/2024)

**- Nghị quyết 143/NQ-CP**  
(ngày 17/9/2024)

**- Cuộc họp ngày 21/09**

- Về việc kiện toàn Ban Chỉ đạo xây dựng Đề án Trung tâm tài chính khu vực và quốc tế
- Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất
- Chính phủ chỉ đạo việc khẩn trương khắc phục cáo hậu quả, thiệt hại do bão Yagi gây ra.
- Thủ tướng gặp gỡ 12 tập đoàn, doanh nghiệp lớn về giải pháp góp phần phát triển kinh tế - xã hội đất nước.

→ **Nỗ lực của Nhà nước để thực hiện đồng thời các mục tiêu lớn:**

- Sớm đưa các bộ Luật sửa đổi vào vận hành trong thực tiễn một cách ổn định, đồng bộ;
- Điều tiết, kiểm soát thị trường BĐS phát triển lành mạnh;
- Khắc phục các hậu quả của thiên tai gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, sớm đưa nền kinh tế vận hành ổn định trở lại.





## TÀI KHÓA – TIỀN TỆ

### TRÁI PHIẾU:

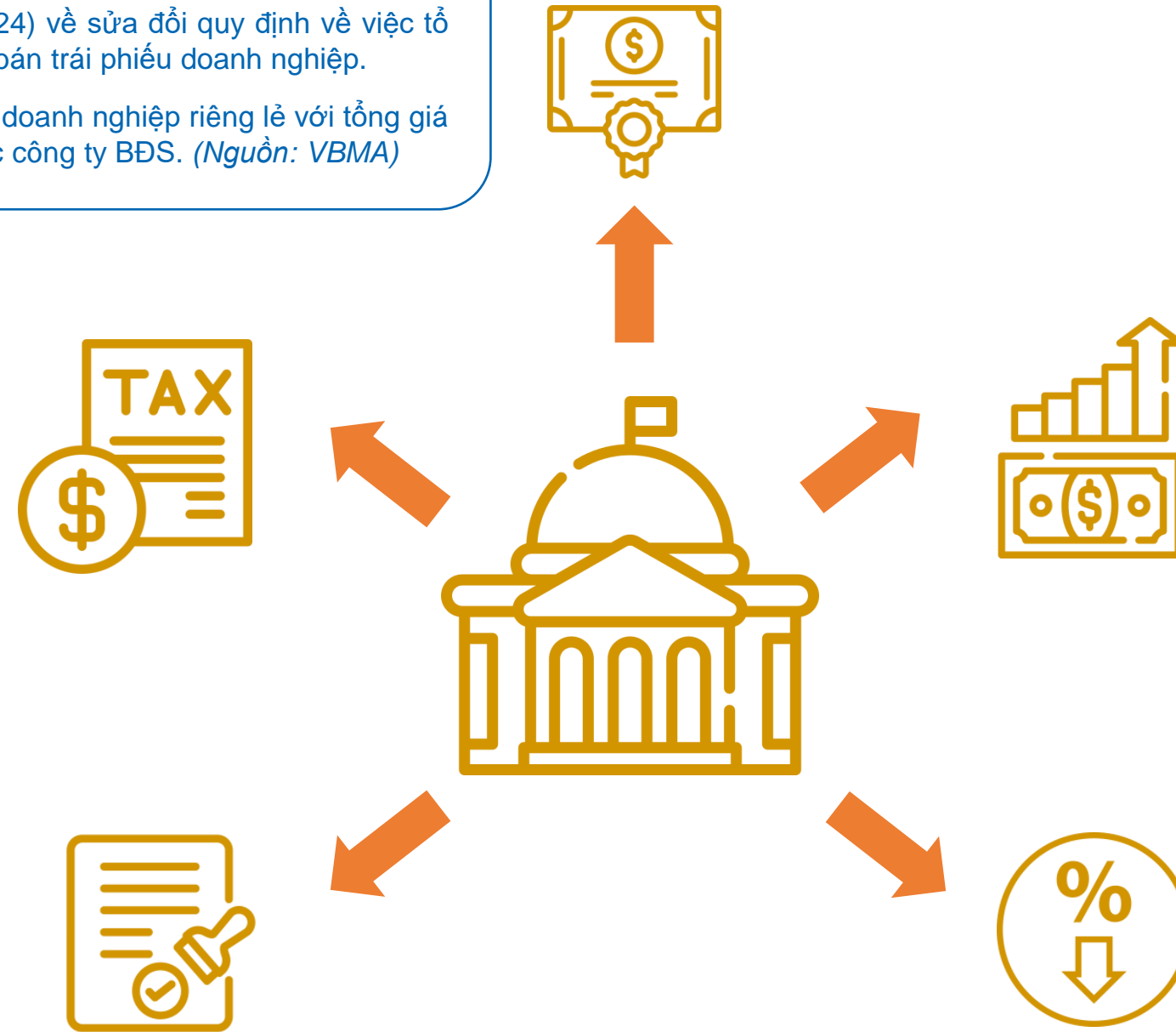
- Ban hành **Thông tư 11/2024/TT-NHNN** (ngày 28/6/2024) về sửa đổi quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp.
- Lũy kế từ đầu năm, đã có 227 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với tổng giá trị đạt 215.583 tỷ đồng. Trong đó 20% phát hành từ các công ty BĐS. (Nguồn: VBMA)

### THUẾ:

- Ban hành **Nghị định 72/2024/NĐ-CP** (ngày 30/6/2024) quy định về chính sách giảm thuế giá trị gia tăng (VAT).
- Tính đến hết Tháng 8/2024, Bộ Tài chính, các cơ quan Thuế, Hải quan đã:
  - Miễn, giảm ~60,9 nghìn tỷ tiền thuế
  - Gia hạn ~8,7 nghìn tỷ tiền thuế.
- Riêng số tiền thuế, tiền thuê đất được ngành Thuế miễn, giảm trong 8 tháng đầu 2024 là khoảng 77,8 nghìn tỷ đồng.

### CHÍNH SÁCH KHÁC:

- Ban hành **Thông tư 43/2024/TT-NHNN** (ngày 9/8/2024) về hướng dẫn việc tổ chức thực hiện hoạt động quản lý dự trữ ngoại hối nhà nước.
- Theo **Nghị quyết 143/NQ-CP** (ngày 17/9/2024), NHNN đề xuất các ngân hàng xem xét miễn giảm lãi suất cho các khách hàng bị ảnh hưởng bởi bão Yagi.



### TÍN DỤNG:

- Tính đến 7/9/2024, **tín dụng toàn hệ thống tăng trưởng 7,15%** (đạt ~50% chỉ tiêu tăng trưởng 14-15% của cả năm).
- Ngày 28/8/2024, **NHNN thông báo điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng cho các ngân hàng**: các ngân hàng đã hoàn thành từ 80% chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng sẽ được tăng room lên mức 18 - 18,7%. (Nguồn: NHNN)
- Tín dụng cho lĩnh vực BĐS đang được kỳ vọng sẽ là động lực để thúc đẩy tốc độ tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống trong QIV.2024.

### LÃI SUẤT:

- Ban hành **Thông tư 37/2024/TT-NHNN** (30/6/2024) Quy định về cho vay đặc biệt với ưu đãi lên đến mức 0%.
- Mức lãi suất đã giảm khá tích cực.** Lãi suất hiện nay cho vay những khoản mới trung bình là 6,23%, giảm 0,86% so với cuối năm 2023. Lãi suất huy động là 3,84%, tăng 0,23%. (Nguồn: NHNN)

- **Chủ trương chung của Nhà nước: Duy trì các chính sách ưu đãi về thuế, phí và mức lãi suất hấp dẫn nhằm:**
- Tạo mọi điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp tiếp cận nguồn tín dụng nhằm kích thích sản xuất, tiêu dùng;
  - Chia sẻ những khó khăn, thiệt hại nặng nề của Doanh nghiệp và người dân do bão Yagi gây ra;
  - Nỗ lực đạt được các chỉ tiêu, mục tiêu tăng trưởng đã đặt ra trong năm 2024.

## CSHT - ĐẦU TƯ CÔNG

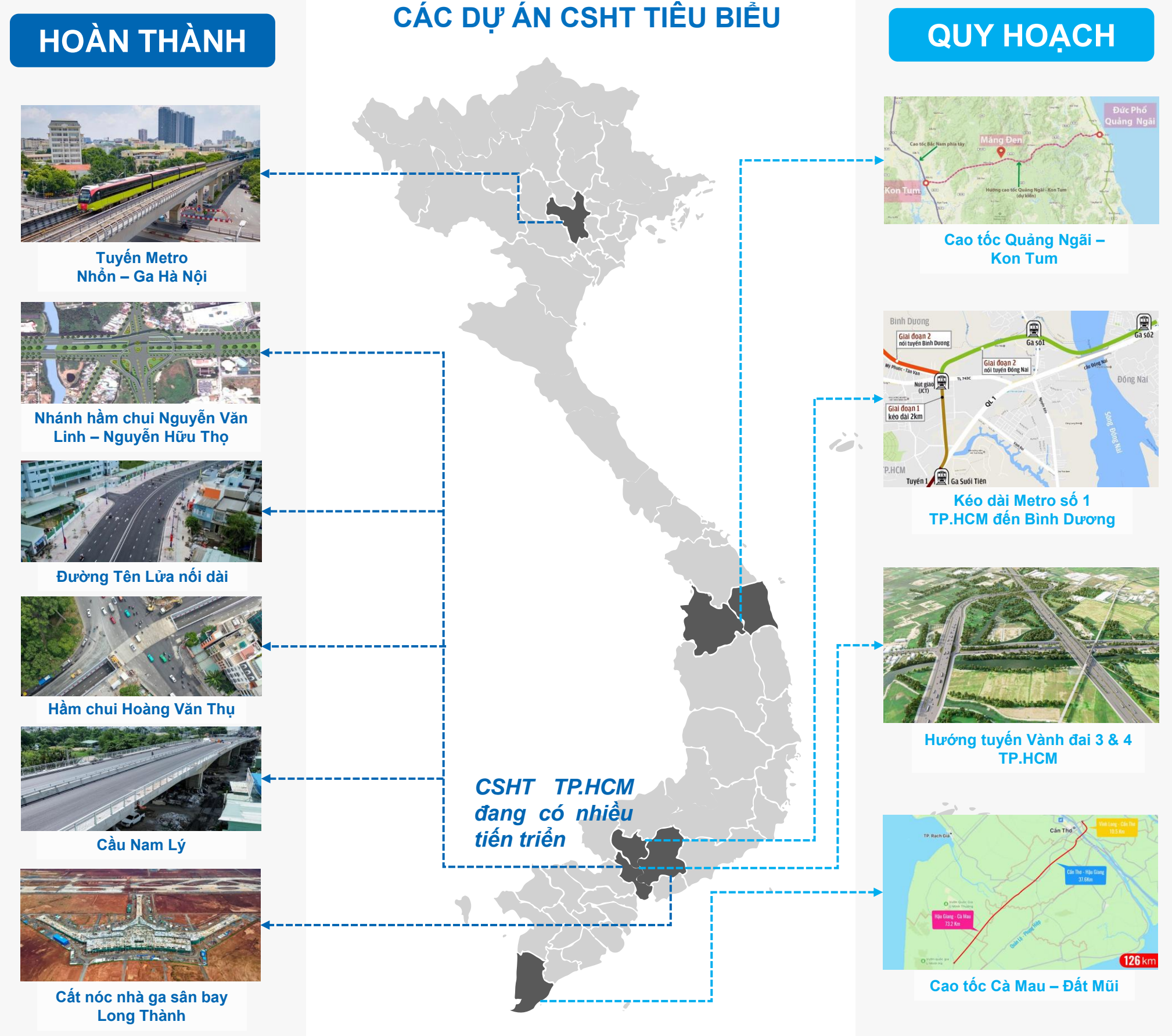
8 Tháng đầu năm 2024: đã giải ngân 35.975/ 71.284 tỷ đồng vốn ngân sách để phát triển hạ tầng giao thông, chỉ mới đạt hơn 50% kế hoạch được giao. (theo Bộ GT-VT)

- Ngày 30/08/2024: Phó Thủ tướng chủ trì cuộc họp tháo gỡ vướng mắc, khó khăn liên quan giải ngân đầu tư công.
- Ngày 21/09/2024: Bộ Giao thông vận tải đưa ra chủ trương về hoàn thiện hạ tầng chiến lược là đẩy mạnh xây dựng CSHT giao thông, đặc biệt là cao tốc để tập trung phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng:
  - Kế hoạch đến 2025 có 1.000 Km đường cao tốc;
  - Kế hoạch đến 2030 có 5.000 Km đường cao tốc.



Nhu cầu vốn để phát triển CSHT từ nay đến 2030 cần khoảng hơn 2 triệu tỷ đồng, trong đó khoảng 1 triệu tỷ đồng phải huy động từ nguồn xã hội hóa.

→ Song song với việc lập, hoàn thiện các quy hoạch về CSHT, đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, Chính phủ cũng đẩy mạnh kêu gọi đầu tư & tạo nhiều cơ chế mở để các Doanh nghiệp tư nhân (trong và ngoài nước) cùng tham gia đầu tư.



## NHÀ Ở XÃ HỘI

Tiếp đà 6 tháng đầu năm, hàng loạt hoạt động phát triển Nhà ở xã hội đã diễn ra sôi động trong Quý III.2024:

### CHÍNH QUYỀN:

- Ban hành **Nghị định 100/2024/NĐ-CP** (ngày 26/7/2024) về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội (NOXH) theo quy định tại Luật Nhà ở 2023.
- Ngân hàng nhà nước đề xuất tăng gói vay ưu đãi mua NOXH, Nhà ở công nhân từ 120.000 tỷ thành 140.000 tỷ.
- HoREA kiến nghị tạo thêm nhiều ưu đãi về thuế cho Doanh nghiệp tham gia phát triển NOXH.

### DOANH NGHIỆP:

- DIC Corp** chuẩn bị triển khai làm 6.600 căn NOXH tại Vĩnh Phúc, Hà Nam & Hậu Giang với tổng mức đầu tư khoảng 9.300 tỷ đồng.
- BCONS** chuẩn bị triển khai dự án 2.500 căn NOXH tại Bình Dương
- Becamex** đặt mục tiêu khởi công ~10.000 căn NOXH trong năm 2024

Cả Nhà nước và Doanh nghiệp đang cùng đồng hành để sớm hiện thực mục tiêu 1 triệu căn NOXH trước năm 2030, bước đầu đã đạt nhưng kết quả cụ thể:

→ Hàng loạt dự án trên khắp cả nước được khởi công, mở bán, hoàn thành & đưa vào sử dụng góp phần bổ sung đáng kể và cân bằng cán cân nguồn cung nhà ở.

## HOÀN THÀNH



Đưa vào sử dụng 1100 căn

## MỞ BÁN



100 căn dự án tại KCN Hòa Khánh

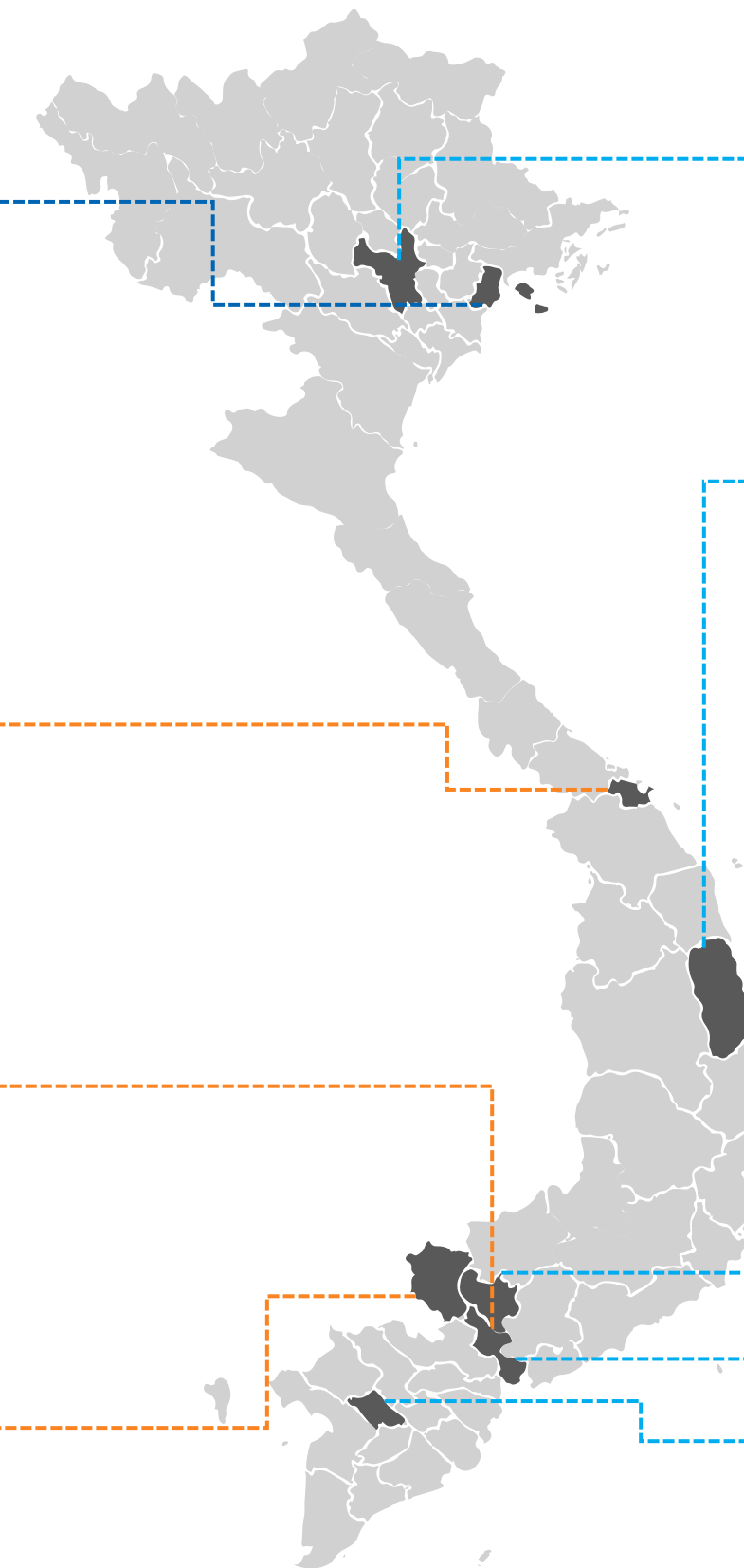


2000 căn dự án Lê Thành Tân Kiên



1652 căn dự án Golden City

## HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN NOXH



## KẾ HOẠCH



Đề xuất xây 9 khu NOXH tập trung



Xây thêm 1400 căn trong 2024



Hoàn thành 26000 căn trước 2026



Khởi công 1445 căn thuộc dự án Lê Thành Tân Kiên



Kêu gọi đầu tư dự án 315 căn



# QUÝ III NĂM 2024

## NHÌN LẠI LỘ TRÌNH PHÁT TRIỂN NGÀNH BĐS HIỆN ĐANG Ở ĐÂU?



## KHỦNG HOẢNG 2008 - 2011

## KHỞI ĐỘNG 2012 - 2014

## PHỤC HỒI & TĂNG TRƯỞNG 2015 - 2019

## KHỦNG HOẢNG & TÁI CẤU TRÚC 2020 - 2023

## TÍCH LŨY & CHUẨN BỊ 2024 - 2025

## PHỤC HỒI TỪ 2026 ?

- Kinh tế dần phục hồi
- Lạm phát được kiểm soát
- Ban hành Luật nhà ở & Luật kinh doanh BĐS
- Chính phủ ban hành các gói chính sách hỗ trợ thị trường
- Bất động sản trở về giá trị thực
- Nhu cầu mua BĐS tăng trở lại

- Mở rộng cung tiền và tín dụng
- Lạm phát được kiểm soát
- Nợ vay tăng, dòng vốn chảy vào Xây dựng – BĐS
- Tiếp tục hoàn thiện hành lang pháp lý ngành BĐS
- Lãi suất giảm
- Cầu tăng liên tục
- Giá thuê, giá bán tăng
- Các nhà đầu cơ gia nhập thị trường

- Ảnh hưởng bởi dịch COVID, khủng hoảng kinh tế, chiến tranh lan khắp các châu lục.
- Lạm phát tăng, lãi suất tăng
- Hàng tồn kho tăng
- Tỷ lệ hấp thụ suy giảm
- Thị trường gần như “đóng băng”

- Kinh tế vĩ mô dần cải thiện
- Lạm phát & lãi suất được kiểm soát
- Hoàn thiện hành lang pháp lý BĐS, thị trường hướng đến sự minh bạch.
- Vốn FDI, đầu tư công tăng
- Giá BĐS ngừng giảm, tỷ lệ hấp thụ được cải thiện
- Các doanh nghiệp BĐS định vị lại thị trường, phân khúc sản phẩm, khách hàng mục tiêu...

- Kinh tế dần phục hồi
- Lạm phát được kiểm soát
- Hành lang pháp lý hoàn thiện, thị trường minh bạch
- Niềm tin thị trường phục hồi, nhu cầu mua BĐS tăng trở lại

Q.III  
2024

Q.II  
2024

- Khủng hoảng kinh tế
- Lạm phát phi mã
- Bong bóng BĐS
- Hành lang pháp lý chưa hoàn thiện
- Vốn FDI, đầu tư công sụt giảm

- 2023: Triển khai hàng loạt hành động tái cấu trúc, giải cứu thị trường của Chính phủ & Doanh nghiệp BĐS
- Cập nhật, thông qua Luật Nhà ở sửa đổi & Luật kinh doanh BĐS sửa đổi.



DATXANH GROUP



DATXANH SERVICES

TỔNG QUAN

PHẦN I

- Kinh tế vĩ mô Thế giới & Việt Nam
- Các chính sách điều hành

THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ III NĂM 2024

PHẦN II

**NHỊP ĐIỀU CHỈNH**

- Top 03 sự kiện tiêu điểm
- Diễn biến thị trường BĐS
- Câu chuyện thị trường

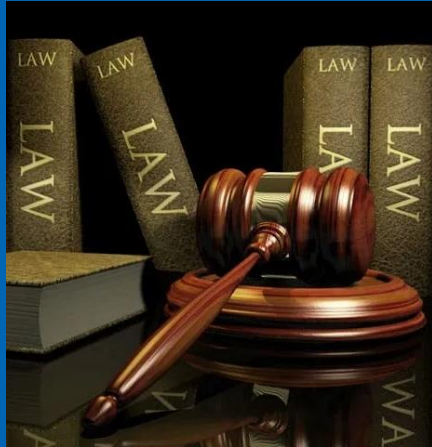
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ IV NĂM 2024

PHẦN III

**VÀO NHỊP?**

- Dự báo nguồn cung mới BĐS thương mại, công nghiệp
- Dự báo thị trường BĐS nhà ở
- Xu hướng & triển vọng

1



## CÁC BỘ LUẬT QUAN TRỌNG CHÍNH THỨC CÓ HIỆU LỰC

- Từ ngày 01/08/2024, các Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Đất đai 2024, Luật các tổ chức tín dụng 2024 chính thức có hiệu lực.
- Hàng loạt các Văn bản, Nghị định – Thông tư hướng dẫn thi hành, quy định chi tiết các nội dung của các bộ Luật cũng được ban hành.
- Chính quyền các cấp từ TW đến địa phương, các Sở - Ban ngành & các Doanh nghiệp khẩn trương có các động thái, hành động để sớm áp dụng & thích ứng với bối cảnh thị trường mới.

Tổng hợp: DXS – FERI

2



## THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI DUY TRÌ SỐT NÓNG CỤC BỘ

- Thị trường Hà Nội, đặc biệt là phân khúc căn hộ có sự tăng trưởng nóng từ cuối 2023 & vẫn kéo dài đến QIII.2024 ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Nhu cầu gia tăng nhanh khiến các dự án mở bán mới đạt được mức hấp thụ rất tốt trong thời gian ngắn, một số dự án đã thông báo sold-out.
- Trong Quý III.2024, dù có nhiều yếu tố khách quan bất lợi như tháng Ngâu, bão Yagi nhưng thị trường căn hộ Hà Nội vẫn tiếp tục “sốt nóng cục bộ”:
  - Giá bán sơ cấp tiếp tục leo thang và hiện đã tiệm cận mức giá bán căn hộ tại TP.HCM;
  - Giá bán thứ cấp đã tăng ~30 - 50% so với cùng kỳ 2023.

Tổng hợp: DXS – FERI

3



## SÔI ĐỘNG Ở PHÂN KHÚC NHÀ Ở XÃ HỘI

- Hàng loạt các tỉnh, thành tiến hành công bố quy hoạch, khởi công, mở bán, khánh thành các dự án Nhà ở xã hội (NOXH), góp phần cải thiện nguồn cung cho phân khúc nhà giá rẻ.
- Chính phủ cùng các ban ngành tiếp tục nghiên cứu và tạo nhiều cơ chế để khuyến khích các chủ đầu tư tham gia nhiều hơn vào loại hình NOXH nhằm cân bằng cán cân nguồn cung nhà ở, góp phần thực hiện mục tiêu “1 triệu căn NOXH trước năm 2030”;
- Giao dịch NOXH đang tăng đều trên toàn quốc.

Tổng hợp: DXS – FERI



DATXANH GROUP



DATXANH SERVICES

TỔNG QUAN

PHẦN I

- Kinh tế vĩ mô Thế giới & Việt Nam
- Các chính sách điều hành

THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ III NĂM 2024

PHẦN II

**NHỊP ĐIỀU CHỈNH**

- Top 03 sự kiện tiêu điểm
- Diễn biến thị trường BĐS
- Câu chuyện thị trường

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ IV NĂM 2024

PHẦN III

**VÀO NHỊP?**

- Dự báo nguồn cung mới BĐS thương mại, công nghiệp
- Dự báo thị trường BĐS nhà ở
- Xu hướng & triển vọng



## BDS THƯƠNG MẠI



### MẶT BẰNG VĂN PHÒNG:

- **CUNG:** Nguồn cung trong quý ghi nhận một dự án hạng A tại TP.HCM đi vào hoạt động (*The Merit*), Hà Nội tiếp tục không có dự án mới. Nguồn cung đến cuối năm 2024 chủ yếu đến từ các dự án hạng B và C, đang trong giai đoạn hoàn thiện để đi vào hoạt động.
- **CẦU:** Nhu cầu mới tuy không nhiều nhưng thị trường ghi nhận các giao dịch lớn, với phần lớn đến từ các doanh nghiệp có mục đích di dời văn phòng từ các điểm thuê cũ sang các mặt bằng mới chất lượng tốt hơn và chính sách thuê ưu đãi, hoặc do nhu cầu mở rộng mặt bằng làm việc. Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ, tuy nhiên khu vực trung tâm tại Hà Nội và TP.HCM vẫn duy trì mức độ quan tâm cao.
- **GIÁ CẢ:** Giá thuê **duy trì ổn định**. Tuy nhiên ghi nhận giá thuê có sự giảm nhẹ và kèm chính sách ưu đãi ở một số khu vực tại thị trường Hà Nội. Tại thị trường TP.HCM ghi nhận giá thuê tăng nhẹ, phần lớn đến từ các dự án mới.
- Xu hướng Văn phòng xanh, đáp ứng các tiêu chuẩn ESG dần trở thành thế mạnh cạnh tranh & tiêu chuẩn bắt buộc bên cạnh sự cạnh tranh về giá thuê, chính sách.



### MẶT BẰNG BÁN LẺ:

- **CUNG:** Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tiếp tục có sự cải thiện tại thị trường Tp.HCM với hơn 60.000 m2 sàn từ TTTM Parc Mall tại Q.8. Bên cạnh đó, các dự án cũ đã và đang thực hiện cải tạo để gia tăng chất lượng và trải nghiệm cho khách hàng. Sự tăng trưởng nguồn cung TTTM trong QIII đến từ các thị trường mới nổi như Huế, Bắc Giang...
- **CẦU:** Nhu cầu thuê mặt bằng ổn định ở mức cao, với sức cầu chủ yếu đến từ ngành hàng F&B, tiếp theo là ngành hàng thời trang với nhiều thương hiệu mới. Các dự án có vị trí thuận tiện giao thông và bãi đỗ xe rộng rãi, cung cấp dịch vụ và trải nghiệm mới lạ có sức cầu tăng cao.
- **GIÁ CẢ:** Giá thuê mặt bằng bán lẻ tại các TTTM tiếp tục duy trì ổn định, tăng nhẹ 1% tại khu vực Hà Nội, và giữ ổn định theo quý tại khu vực TP.HCM.
- Các tập đoàn bán lẻ lớn (*AEON, Vincom Retail, THACO, BRG, Takashimaya...*) liên tục công bố các chiến lược phát triển, mở rộng thị trường sang các địa bàn có tiềm năng lớn như Huế, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đà Nẵng... để nhanh chóng tăng độ phủ trên khắp cả nước.



### BDS THƯƠNG MẠI

### MẶT BẰNG VĂN PHÒNG

#### TỔNG NGUỒN CUNG

#### GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN

#### TỶ LỆ LẤP ĐẦY BÌNH QUÂN

HÀ NỘI

**~2,1 triệu m<sup>2</sup>**

↔ Ổn định theo quý

**~21,1 USD/m<sup>2</sup>**

↔ Ổn định theo quý

**~84%**

↓ 1 điểm % theo quý

TP. HCM

**~2,65 triệu m<sup>2</sup>**

↑ 1% theo quý

**~32,6 USD/m<sup>2</sup>**

↑ 1% theo quý

**~89%**

↓ 1 điểm % theo quý

## BDS THƯƠNG MẠI

## MẶT BẰNG BÁN LẺ

### TỔNG NGUỒN CUNG

### GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN

### TỶ LỆ LẤP ĐẦY BÌNH QUÂN

HÀ NỘI

~1,82 triệu m<sup>2</sup>

↑ 1% theo quý

~48,9 USD/m<sup>2</sup>

↑ 1% theo quý

~85%

↓ 2 điểm % theo quý

TP. HCM

~1,60 triệu m<sup>2</sup>

↑ 4% theo quý

~53,3 USD/m<sup>2</sup>

↔ Ổn định theo quý

~93%

↑ 1 điểm % theo quý

## BDS CÔNG NGHIỆP



- CUNG:** Nguồn cung bất động sản công nghiệp không có thay đổi nhiều so với quý trước, tuy nhiên tại nhiều địa phương nhiều dự án đang hoàn thiện pháp lý và đẩy nhanh giải phóng mặt bằng. Cùng với đó, chính sách điều chỉnh quy hoạch KCN theo hướng phát triển xanh, bền vững đang được đẩy mạnh.
- CẦU:** Nhờ dòng vốn FDI liên tục tăng mạnh trong bối cảnh tăng trưởng nguồn cung đất công nghiệp tốc độ tăng trưởng chậm, đặc biệt nhu cầu cao tại các địa phương trọng điểm thu hút vốn FDI lĩnh vực sản xuất và chế biến.
- GIÁ CẢ:** Giá thuê bất động sản công nghiệp tiếp tục tăng nhẹ, do nhu cầu gia tăng trong khi nguồn cung chưa được cải thiện đáng kể.
- Tuy nguồn cung mới chưa có sự thay đổi nhưng trong Q.III đã có nhiều Khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy mô lớn được duyệt chủ trương (Bắc Giang – 106 ha, Thái Bình – 345ha, Đồng Nai – 1.000 ha, khởi công KCN Cây Trường 700ha ở Bình Dương).
- Xuất hiện xu hướng M&A, dịch chuyển dòng vốn đầu tư từ BĐS nhà ở sang BĐS Công nghiệp (dự án KCN của Vinhomes IZ quy mô 965 ha tại Vũng Áng, Capitaland lên kế hoạch mua lại các nhà máy, CSHT công nghiệp với quy mô vốn lên đến 110 triệu USD, ...)

→ Theo quy hoạch, giai đoạn từ 2024 đến 2026, cả nước sẽ có thêm khoảng 15.000 ha nguồn cung mới đến từ 23 KCN mới (7 KCN ở miền Bắc, 6 KCN ở miền Trung & 10 KCN ở miền Nam).

### Việt Nam sắp có thêm nhiều khu công nghiệp hàng nghìn tỷ đồng

Thùy Tiên • Chủ nhật, 22/9/2024 11:54 (GMT+7)

Chỉ trong 10 ngày, Chính phủ duyệt chủ trương đầu tư 4 dự án khu công nghiệp lớn. Nhiều địa phương và doanh nghiệp cũng đang ấp ủ kế hoạch cho phân khúc này.



Bình Dương đẩy nhanh điều chỉnh, quy hoạch lại phát triển các khu công nghiệp theo hướng xanh



### Chấp thuận chủ trương đầu tư gần 3.200 tỷ đồng xây dựng 2 khu công nghiệp tại Bắc Giang, Thái Bình

18/09/2024 07:30 · Hiệu quả sản xuất kinh doanh · HỒNG NGỌC

Thích Chia sẻ Chia sẻ

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà đã ký các quyết định về chủ trương đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm (Bắc Giang) và Hưng Phú (Thái Bình).

### Chủ trương đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Bàu Cạn – Tân Hiệp

(Chinhphu.vn) - Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà vừa ký Quyết định số 1005/QĐ-TTg ngày 19/9/2024 về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp (giai đoạn 1), tỉnh Đồng Nai.

## BDS CÔNG NGHIỆP

### TỔNG NGUỒN CUNG

### GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN

### TỶ LỆ LẤP ĐẦY BÌNH QUÂN

#### MIỀN BẮC (\*)

**~14,500 ha**

↔ Ổn định theo quý

**~130 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn còn lại**

↑ 1% theo quý

**~83%**

↔ Ổn định theo quý

#### MIỀN NAM (\*\*)

**~27,700 ha**

↔ Ổn định theo quý

**~190 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn còn lại**

↑ 0,5% theo quý

**~92%**

↔ Ổn định theo quý

(\*): Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Hải Dương, Quảng Ninh

(\*\*): Tp.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, BR-VT

## BĐS NHÀ Ở

## NHẬN ĐỊNH CHUNG



### NGUỒN CUNG

- Nguồn cung mới có sự sụt giảm chung do các chủ đầu tư hạn chế ra hàng thời gian tháng Ngâu & các bộ Luật mới có hiệu lực tác động đến kế hoạch ra hàng của các chủ đầu tư.
- Nguồn cung phía Bắc là khu vực duy nhất có sự tăng trưởng (13% theo quý), chủ yếu nhờ sự nóng sốt cục bộ tại khu vực Hà Nội.
- Tổng nguồn cung sơ cấp cũng có sự sụt giảm trên phạm vi cả nước (~17% theo quý) nhờ lượng sản phẩm từ các dự án đã triển khai trong giai đoạn trước đã được hấp thụ dần.



### NGUỒN CẦU

- Tỷ lệ hấp thụ chung trên tổng nguồn cung sơ cấp của toàn thị trường được cải thiện nhẹ so với cuối Quý II.2024 (tăng ~2 điểm %); Tuy nhiên, tổng lượng giao dịch có sự sụt giảm (~22%) so với Quý II nhưng cao hơn (~4,5 lần) so với Quý I.
- Phân khúc căn hộ có tỷ lệ hấp thụ ổn định, cao nhất tại: Hà Nội, Đà Nẵng.



### GIÁ CẢ

- Giá bán sơ cấp: tiếp tục duy trì đà tăng trong biên độ ~5 -10% ở loại hình căn hộ, và bắt đầu mở rộng ra các loại hình khác. Tuy nhiên chủ yếu vẫn tập trung tại các vùng thị trường chính tại Hà Nội, Đà Nẵng, TP.HCM và các đô thị vệ tinh xung quanh.
- Giá bán thứ cấp: tình trạng bán cắt lỗ giảm mạnh, bắt đầu ghi nhận sự chênh lệch giá bán ở loại hình căn hộ từ 10 - 20%.
- Giá thuê nhà ở: tiếp tục tăng trong biên độ từ 10 - 20%.



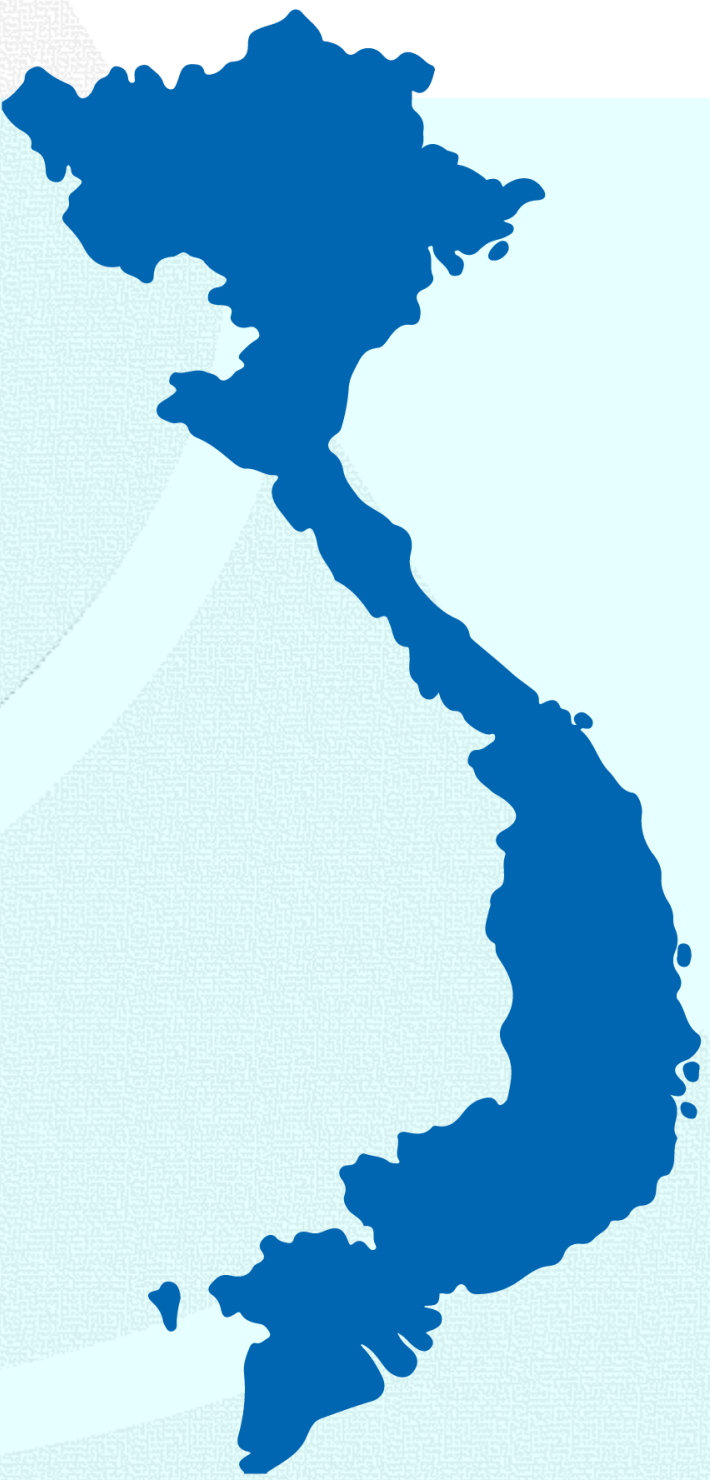
### NIỀM TIN THỊ TRƯỜNG

- Niềm tin thị trường tiếp tục có chuyển biến tích cực hơn, thể hiện qua số lượt tìm kiếm, tìm hiểu thông tin dự án, tham quan nhà mẫu liên tục tăng;
- Các yếu tố khách quan như bão lũ, thiên tai, tháng Ngâu có tác động đến hành vi của khách hàng trong ngắn hạn nhưng không làm ảnh hưởng đến niềm tin của các bên kể cả Doanh nghiệp, môi giới & người mua nhà.

## BĐS NHÀ Ở

### NGUỒN CUNG MỚI SỤT GIẢM NHƯNG TỶ LỆ HẤP THỤ CẢI THIỆN NHẸ

- Đơn vị: Sản phẩm
- (\*) Thời điểm so sánh: cuối QII.2024



	NGUỒN CUNG MỚI Q.III	TỔNG NGUỒN CUNG SƠ CẤP	TỶ LỆ HẤP THỤ TRÊN TỔNG NGUỒN CUNG (*)	HÀNG TỒN KHO
<b>HÀ NỘI &amp; CÁC TỈNH LÂN CẬN</b> Hưng Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh	~ 10.580 ↑ 13% theo quý	~ 24.663 ↓ 0,5% theo quý	50 - 55% ↑ 15 - 25%	~ 13.863 ↑ 7% theo quý
<b>MIỀN TRUNG</b> Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Định, Quảng Nam, Phú Yên, Quảng Bình	~ 2.119 ↓ 43% theo quý	~ 10.385 ↓ 2% theo quý	25 - 30 % ↔ Ổn định	~ 6.549 ↑ 16% theo quý
<b>TP.HCM &amp; CÁC TỈNH LÂN CẬN</b> Bình Dương, Đồng Nai, Long An, BR-VT	~ 3.540 ↓ 25% theo quý	~ 20.760 ↓ 35% theo quý	30 - 35% ↑ 15 - 20%	~ 17.726 ↓ 23% theo quý
<b>MIỀN TÂY</b> Cần Thơ, An Giang, Hậu Giang, Vĩnh Long, Bạc Liêu, Phú Quốc	~ 46 ↓ 72% theo quý	~ 2.696 ↑ 1% theo quý	10 - 15% ↔ Ổn định	~ 2.679 ↑ 15% theo quý
	<b>16.258</b>	<b>58.504</b>	<b>~32 - 37%</b>	<b>40.817</b>

(\*) Chỉ tính các dự án đã mở bán, chưa bao gồm các dự án trong giai đoạn "rumor"

## BĐS NHÀ Ở

DIỄN BIẾN GIÁ (\*): TĂNG NHẸ TẠI CÁC PHÂN KHÚC, THỊ TRƯỜNG CHỦ ĐẠO

- Đơn vị: Triệu VNĐ/m<sup>2</sup>
- (\*) Thời điểm so sánh: cuối QII.2024



	CĂN HỘ	NHÀ PHỐ	BIỆT THỰ	SHOPHOUSE	ĐẤT NỀN
<b>HÀ NỘI &amp; CÁC TỈNH LÂN CẬN</b> Hưng Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh	<b>30 - 80</b> ↑ 5% - 10%	<b>40 - 180</b> ↑ 1% - 2%	<b>29 - 231</b> ↑ 1% - 2%	<b>38 - 242</b> ↑ 1% - 2%	<b>17 - 60</b> ↔ Ổn định
<b>MIỀN TRUNG</b> Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Định, Quảng Nam, Phú Yên, Quảng Bình	<b>29 - 104</b> ↑ 5% - 10%	<b>40 - 140</b> ↔ Ổn định	<b>45 - 200</b> ↔ Ổn định	<b>45 - 210</b> ↔ Ổn định	<b>14 - 54</b> ↔ Ổn định
<b>TP.HCM &amp; CÁC TỈNH LÂN CẬN</b> Bình Dương, Đồng Nai, Long An, BR-VT	<b>29 - 82</b> ↑ 3% - 5%	<b>31 - 103</b> ↑ 1% - 2%	<b>60 - 329</b> ↑ 1% - 2%	<b>30 - 350</b> ↔ Ổn định	<b>15 - 55</b> ↔ Ổn định
<b>MIỀN TÂY</b> Cần Thơ, An Giang, Hậu Giang, Vĩnh Long, Bạc Liêu, Phú Quốc	<b>31 - 45</b> ↔ Ổn định	<b>22 - 45</b> ↔ Ổn định		<b>25 - 41</b> ↔ Ổn định	<b>11 - 34</b> ↔ Ổn định

- Căn hộ: Đơn giá không gồm VAT, tính trên diện tích tim tường  
 - Nhà thấp tầng: Đơn giá không gồm VAT, tính trên diện tích đất



## BDS NHÀ Ở

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI CÓ SỰ TĂNG TRƯỞNG MẠNH VỀ CUNG – CẦU & GIÁ BÁN

### HÀ NỘI

### TP.HCM

NGUỒN CUNG

GIÁ BÁN

TỶ LỆ HẤP THỤ

	~6.982 Sản phẩm	↑	Tăng ~ 4,7 lần So với QIII.2023 (~1.500 sản phẩm)	~888 Sản phẩm	↓	Giảm ~ 4,5 So với QIII.2023 (~ 4.000 sản phẩm)
A+	130 - 270tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 20% - 35% So với QIII.2023	135 - 305tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 10% - 15% So với Q.III.2023
A	70 - 130tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 15% - 25% So với QIII.2023	85 - 135tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 15% - 20% So với QIII.2023
B	45 - 70tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 20% - 25% So với QIII.2023	50 - 85tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 5% - 7% So với QIII.2023
C	30 - 45tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 15% - 20% So với QIII.2023	35 - 50tr/m <sup>2</sup>	↑	Tăng 5% - 10% So với QIII.2023
	~75% - 80%	↑	Tăng ~ 4 lần So với QIII.2023 (~20%)	~50% - 55%	↑	Tăng ~ 2,5 lần So với QIII.2023 (~22%)

Căn hộ: Đơn giá không gồm VAT, tính trên diện tích tim tường, sau chiết khấu ưu đãi.

## BDS NHÀ Ở

## DỰ ÁN NỔI BẬT ĐÃ CÔNG BỐ

### MIỀN BẮC

#### VINHOMES GLOBAL GATE

- CĐT: Vinhomes
- Vị trí: Đông Anh, Hà Nội
- Quy mô: 385ha – 4.147 sản phẩm
- Loại hình: Nhà ở thấp tầng
- Giá bán (chưa VAT): 18 – 150 tỷ/ căn



#### THE VICTORIA – IMPERIA SMART CITY

- CĐT: M.I.K
- Vị trí: Tây Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Quy mô: 1.836 sản phẩm
- Loại hình: Căn hộ
- Giá bán (chưa VAT): 70 - 80 triệu/m<sup>2</sup>



Đơn giá không gồm VAT, tính trên diện tích tìm tòi, trước chiết khấu ưu đãi

## BDS NHÀ Ở

## DỰ ÁN NỔI BẬT ĐÃ CÔNG BỐ

### MIỀN TRUNG

#### LIBERA NHA TRANG

- CĐT: KDI Holdings
- Vị trí: Bãi Tiên, Nha Trang, Khánh Hoà
- Quy mô: 43,81ha – 2.413 sản phẩm
- Loại hình: Căn hộ du lịch, nhà ở thấp tầng, khách sạn
- Giá bán (-VAT) dự kiến: 44 – 51 triệu/m<sup>2</sup> (Căn hộ)



#### REGAL LUXURY RESIDENCE

- CĐT: Regal Group
- Vị trí: Bảo Ninh, Đồng Hới, Quảng Bình
- Quy mô: 446 sản phẩm
- Loại hình: Căn hộ, shophouse
- Giá bán (chưa VAT): 40 – 50 triệu/m<sup>2</sup>



Đơn giá không gồm VAT, tính trên diện tích tim tường, trước chiết khấu ưu đãi

## BDS NHÀ Ở

## DỰ ÁN NỔI BẬT ĐÃ CÔNG BỐ

### MIỀN NAM

#### ORCHARD HILL (THE SYCAMORE)

- CĐT: CapitaLand
- Vị trí: Thành phố mới, Bình Dương
- Quy mô: 774 sản phẩm
- Loại hình: Căn hộ
- Giá bán (chưa VAT): 48 – 52 triệu/m<sup>2</sup>



#### THE OPUS ONE

- CĐT: Vinhomes
- Vị trí: Vinhomes Grand Park, TP. Thủ Đức, TP.HCM
- Quy mô: 1.952 sản phẩm
- Loại hình: Căn hộ
- Giá bán (chưa VAT): 80 - 120 triệu/m<sup>2</sup>



Đơn giá không gồm VAT, tính trên diện tích tìm tòi, trước chiết khấu ưu đãi

## BDS NHÀ Ở

## DỰ ÁN NỔI BẬT ĐÃ CÔNG BỐ

### MIỀN TÂY

#### STELLA ICON

- CĐT: KITA Group
- Vị trí: Stella Mega City, Bình Thủy, Cần Thơ
- Quy mô: 294 sản phẩm
- Loại hình: Căn hộ
- Giá bán (chưa VAT): 25 – 36 triệu/m<sup>2</sup>



#### AN PHÚ SPLENDORA (ECO CITY)

- CĐT: An Phú Cần Thơ
- Vị trí: Cái Răng, Cần Thơ
- Quy mô: 10,2ha – 970 sản phẩm
- Loại hình: Căn hộ, nhà thấp tầng
- Giá bán NOXH (chưa VAT): từ 600 triệu /căn



Đơn giá không gồm VAT, tính trên diện tích tim tường, trước chiết khấu ưu đãi

# CÂU CHUYỆN THỊ TRƯỜNG

## BỐI CẢNH MỚI

Tình hình vĩ mô, kinh tế xã hội có những thay đổi.

## CUỘC CHƠI MỚI

Hành lang pháp lý được hoàn thiện, tạo ra luật chơi mới.

## THỊ TRƯỜNG MỚI

Các thị trường tiềm năng, các loại hình sản phẩm đang được thị trường đón nhận.



## TÂM THỂ MỚI

Cách tiếp cận mới, sự chuẩn bị của các bên trong bối cảnh mới.

# NHỊP ĐIỀU CHỈNH



CÁC BỘ LUẬT QUAN TRỌNG CHÍNH THỨC CÓ HIỆU LỰC ĐÃ TẠO RA BỐI CẢNH MỚI, CUỘC CHƠI MỚI CÙNG NHỮNG KỲ VỌNG MỚI!



### LUẬT NHÀ Ở 2023



- 13 Chương - 198 Điều
- Giữ nguyên số Chương
- Tăng 15 Điều



- Thông qua ngày 2/11/2023



- Có hiệu lực từ 01/08/2024



### LUẬT KINH DOANH BĐS 2023



- 10 Chương - 83 Điều
- Tăng 4 Chương
- Tăng 1 Điều



- Thông qua ngày 28/11/2023



- Có hiệu lực từ 01/08/2024



### LUẬT ĐẤT ĐAI 2024



- 16 Chương - 260 Điều
- Sửa đổi 250 Điều
- Bỏ bớt 5 Điều



- Thông qua ngày 18/01/2024



- Có hiệu lực từ 01/08/2024



- 9 Nghị định & 6 Thông tư hướng dẫn



## QUÁ KHỨ: Khung pháp lý lỏng lẻo

## HIỆN TẠI: Xây dựng khung pháp lý

## TƯƠNG LAI: Hoàn thiện khung pháp lý

### GIẢI ĐOẠN PHÁT TRIỂN NÓNG, THIẾU KIỂM SOÁT

- Dự án được giới thiệu, bán hàng, thu tiền khách hàng khi chưa hoàn thiện pháp lý.
- Khách hàng không được tiếp cận chi tiết, cụ thể, rõ ràng thông tin, hồ sơ dự án.
- Khung pháp lý lỏng lẻo dẫn đến nhiều trường hợp Chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng nhưng không triển khai.
- Xuất hiện nhiều Chủ đầu tư không đảm bảo năng lực tài chính để triển khai dự án.
- Khan hiếm Chủ đầu tư phát triển các loại hình dự án NOXH, nhà vừa túi tiền.
- Các Chủ đầu tư mở rộng quỹ đất, thị trường. Trong đó có nhiều sản phẩm mang tính đầu cơ, thanh khoản thấp, mang tính trào lưu, lướt sóng dẫn đến nhiều dự án chậm triển khai, bỏ hoang, xuống cấp, ảnh hưởng quyền lợi của người mua.

### GIẢI ĐOẠN SIẾT CHẶT, THANH LỌC

- Các Chủ đầu tư tập trung nguồn lực để từng bước tháo gỡ vướng mắc pháp lý tồn đọng thay vì đầu tư dàn trải → Hành lang pháp lý chưa hoàn thiện nên hầu hết dự án vẫn chưa triển khai lại được.
- Từng bước điều chỉnh, định vị lại phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường.
- Liên tục ban hành nhiều chính sách, giá bán hấp dẫn để tăng tính cạnh tranh, kích cầu thị trường, cải thiện niềm tin của khách mua.
- Dự án hoàn thành pháp lý được các Chủ đầu tư ưu tiên đẩy mạnh Marketing & triển khai kinh doanh để có dòng thu.
- Doanh nghiệp yếu kém dần dần rời thị trường do không trụ được trước các áp lực về tài chính.

### HƯỚNG ĐẾN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (LUẬT VẬN HÀNH ỔN ĐỊNH)

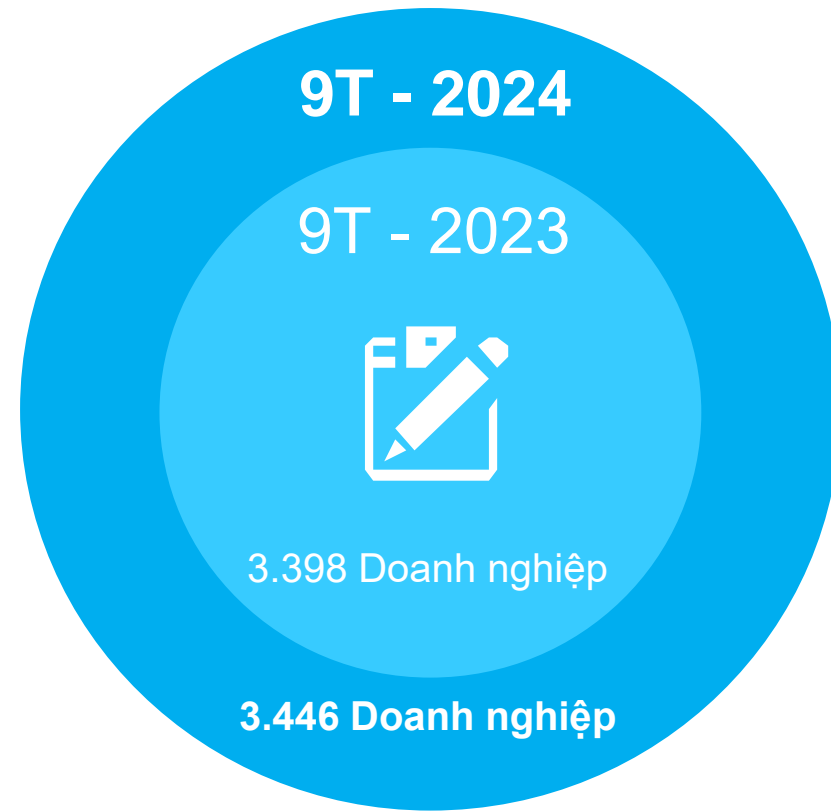
- Các Chủ đầu tư điều chỉnh lại chiến lược để phù hợp với định hướng phát triển của Nhà nước & khung chính sách, pháp luật mới:
  - Tập trung vào hiệu quả đầu tư & tốc độ triển khai của dự án hơn là mở rộng về quy mô thị trường;
  - Chuẩn bị nguồn lực tài chính đủ tốt trong suốt chu kỳ triển khai dự án thay vì lệ thuộc vào các nguồn vốn huy động;
  - Hướng đến các phân khúc có tính thanh khoản, phù hợp nhu cầu;
  - Ưu tiên nguồn lực giải quyết dứt điểm các tồn đọng về pháp lý, nợ trái phiếu, dự án chậm triển khai...
  - Đa dạng hóa hình thức hợp tác, M&A, đặc biệt là với các Doanh nghiệp FDI.
- Thị trường phát triển theo hướng mở rộng, bền vững cho nhiều đối tượng tham gia, loại hình BĐS, địa phương.



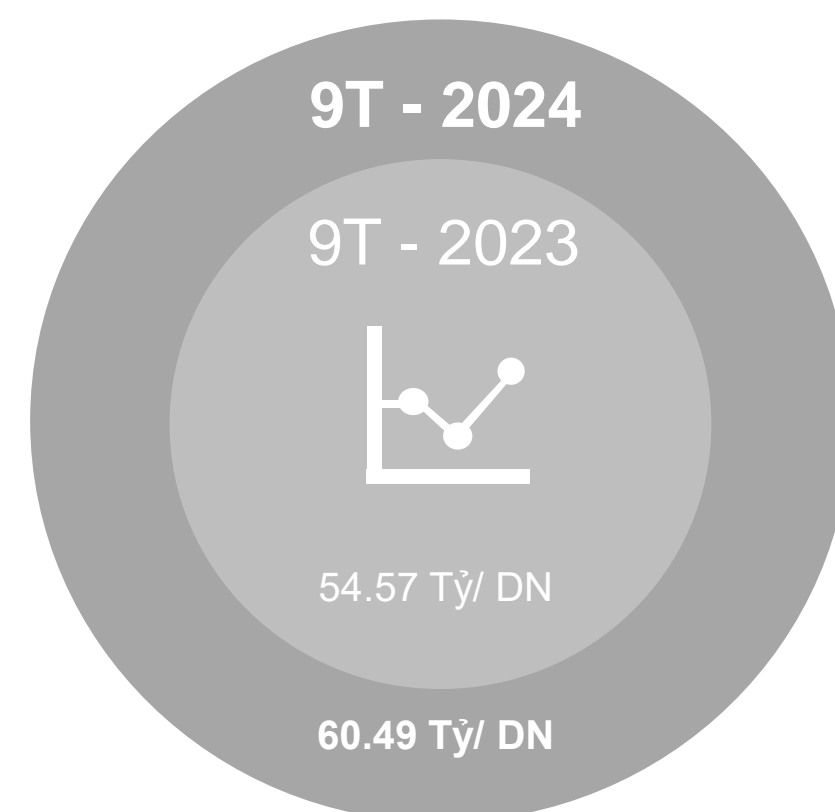
## DOANH NGHIỆP BĐS



**SỐ DOANH NGHIỆP BĐS QUAY LẠI HOẠT ĐỘNG TĂNG 39.7%**



**SỐ DOANH NGHIỆP BĐS THÀNH LẬP MỚI TĂNG 1.4%**



**QUY MÔ VỐN BÌNH QUÂN TRÊN MỖI DOANH NGHIỆP BĐS THÀNH LẬP MỚI TĂNG 10.8%**

## NHÂN SỰ BĐS



**SỐ LAO ĐỘNG TRONG LĨNH VỰC BĐS TĂNG 2,3%**

→ Các chỉ số chính tiếp tục đà tăng trưởng tốt, đặc biệt là số doanh nghiệp quay lại hoạt động tiếp tục tăng mạnh.



### CHỦ ĐẦU TƯ

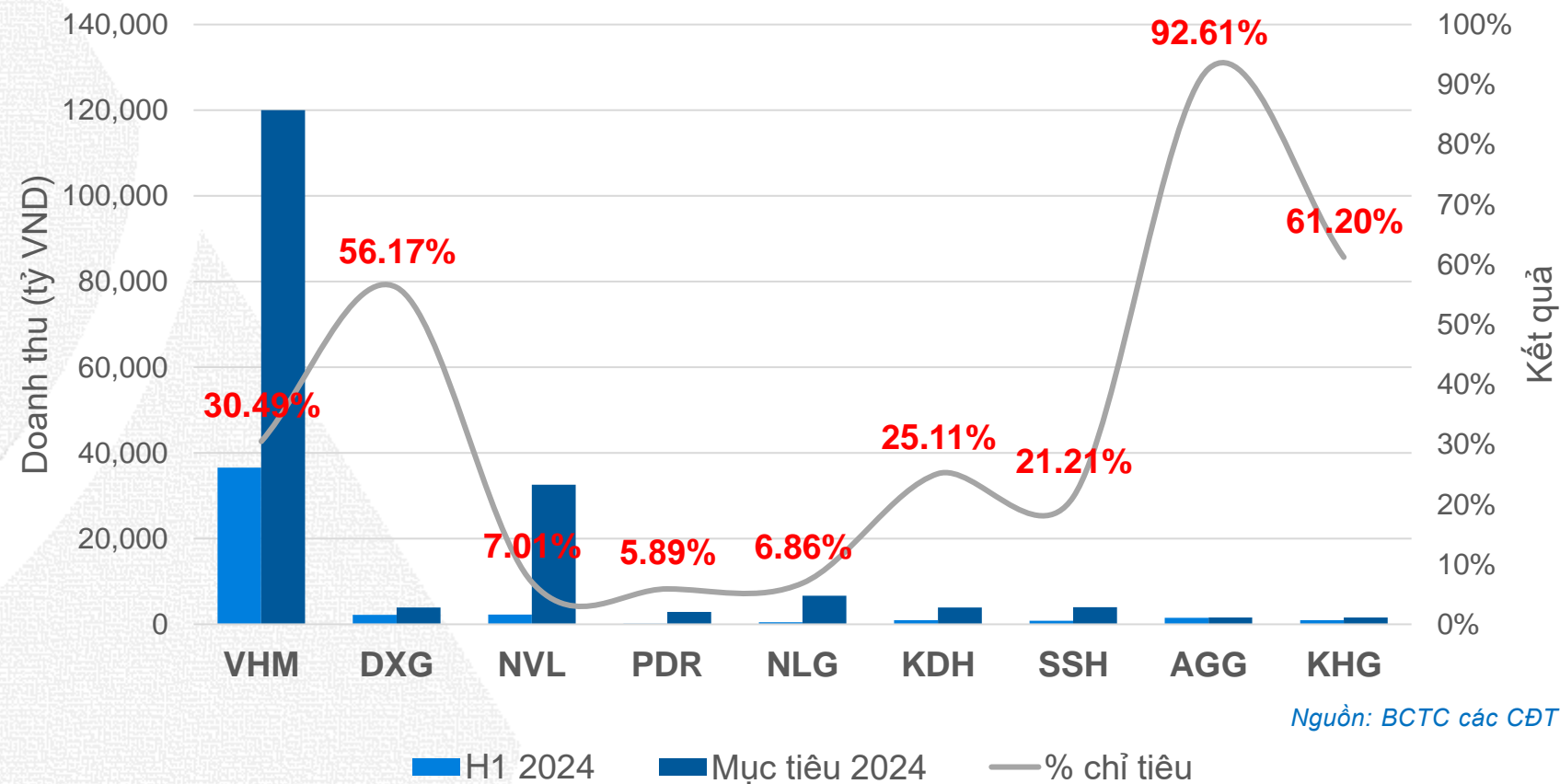
- 1 Điều chỉnh chiến lược để thích nghi bối cảnh mới.
- 2 Khẩn trương hoàn thiện pháp lý các dự án.
- 3 Tích cực triển khai, khởi động các dự án mới.
- 4 Thận trọng điều chỉnh các kế hoạch ra hàng.
- 5 Đa dạng hóa hoạt động M&A, mở rộng thị trường.



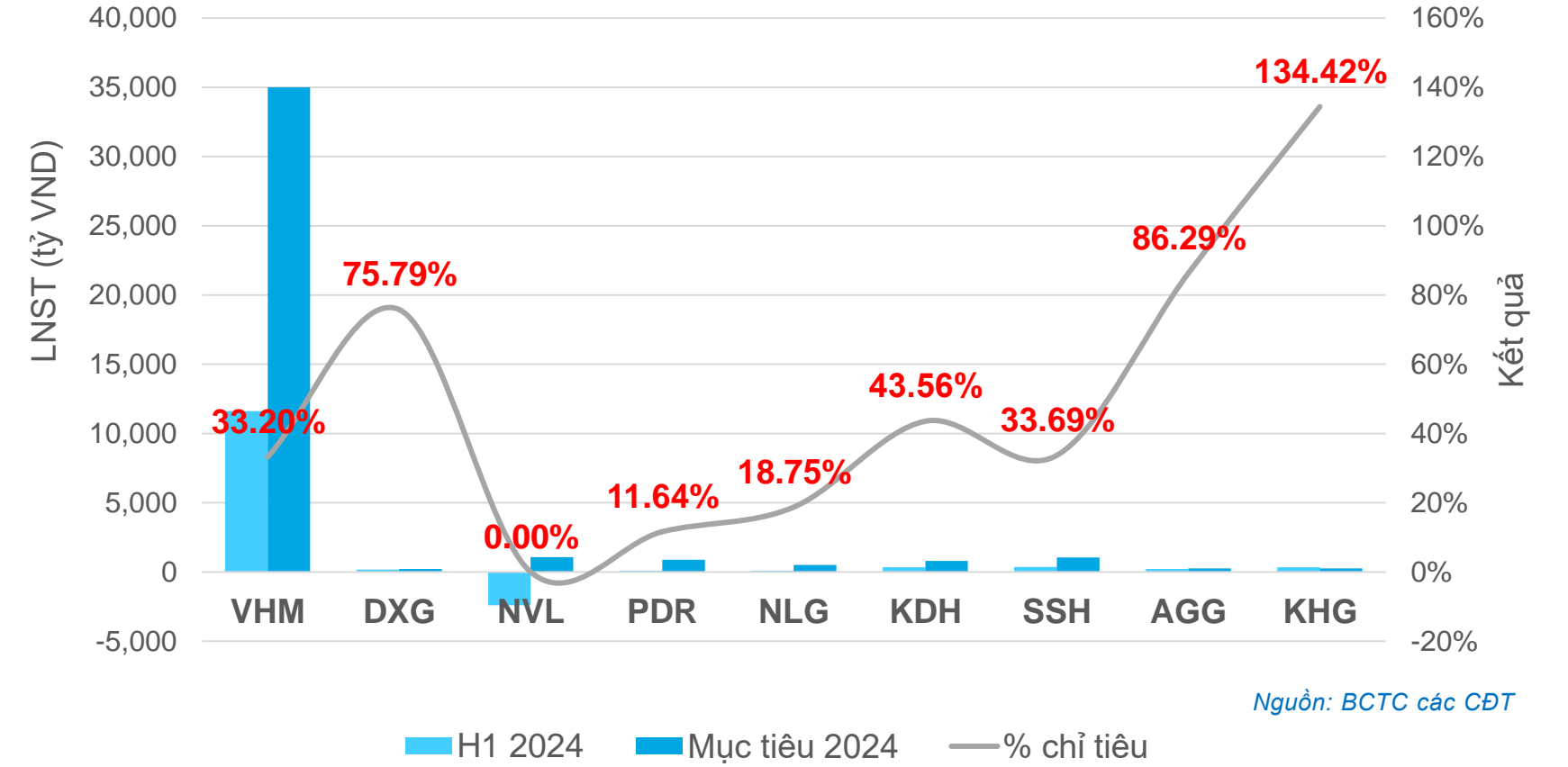
## CHỦ ĐẦU TƯ

NHIỀU CHỦ ĐẦU TƯ GẶP THÁCH THỨC TRONG VIỆC ĐẠT ĐƯỢC CÁC MỤC TIÊU ĐÃ ĐỀ RA

DOANH THU: KẾT QUẢ 1H2024 & MỤC TIÊU 2024



LỢI NHUẬN SAU THUẾ: KẾT QUẢ 1H2024 & MỤC TIÊU 2024



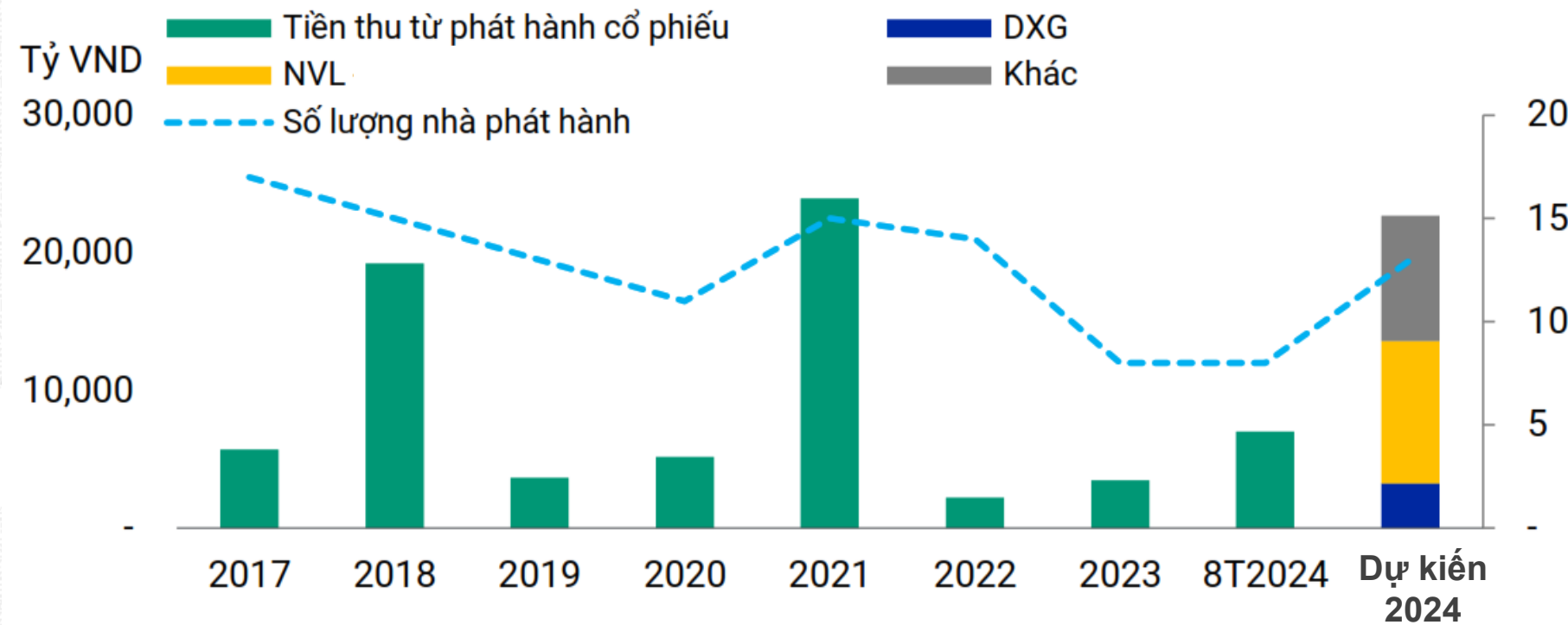
- ✓ Hầu hết các chủ đầu tư đều có lợi nhuận dù phần lớn còn ở khá xa các mục tiêu về doanh thu về lợi nhuận đã đặt ra từ đầu năm nhờ thị trường đã có chuyển biến tích cực hơn.
- ✓ Trong nửa đầu năm 2024, doanh số bán hàng mới của những chủ đầu tư lớn như VHM, NLG, DXG, KDH... đã tăng hơn 30% so với cùng kỳ năm trước.
- ✓ Các chủ đầu tư chưa niêm yết cũng công bố mức doanh thu & lợi nhuận khiêm tốn dù đã có cải thiện đáng kể so với cùng kỳ 2023 (tăng từ 2 – 12 lần).
- ✓ Ngược lại vẫn có một số doanh nghiệp lại có kết quả kinh doanh lỗ, chủ yếu là các công ty chưa hoàn tất việc tái cấu trúc.

→ Những thay đổi về Luật, cơ chế mới kỳ vọng sẽ tháo gỡ điểm nghẽn về nguồn cung, từ đó mang lại kết quả kinh doanh tích cực hơn cho các chủ đầu tư trong nhịp kinh doanh cao điểm vào cuối QIV.2024

## CHỦ ĐẦU TƯ

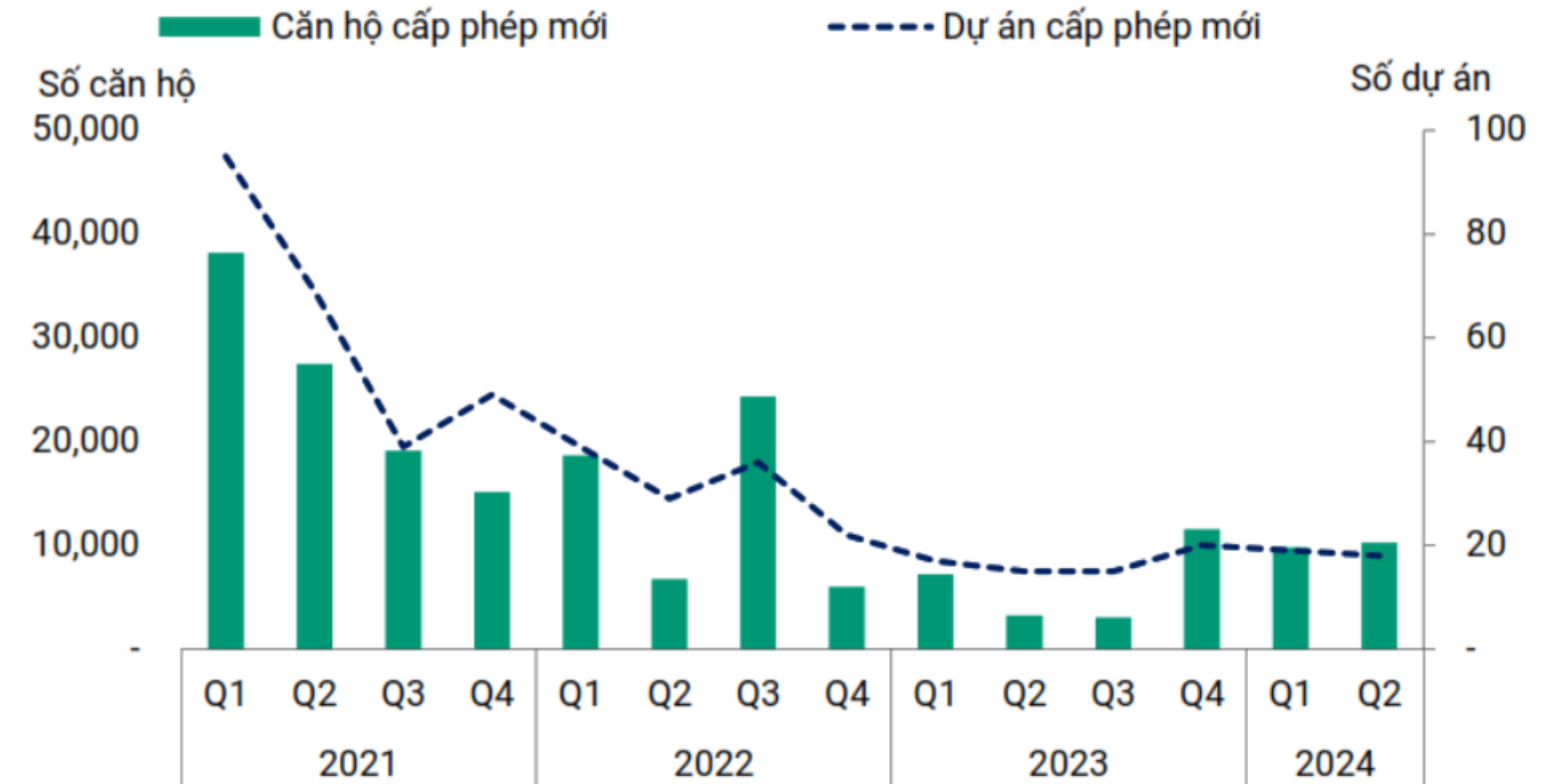
CHUẨN BỊ NGUỒN LỰC TÀI CHÍNH & TẬP TRUNG HOÀN THIỆN PHÁP LÝ DỰ ÁN, SẴN SÀNG NGUỒN CUNG MỚI RA THỊ TRƯỜNG

LƯỢNG TIỀN HUY ĐỘNG TỪ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CỦA CÁC CĐT NIÊM YẾT



Nguồn: Các CĐT niêm yết, VIS Rating

SỐ LƯỢNG DỰ ÁN/ SẢN PHẨM ĐƯỢC CẤP PHÉP MỚI



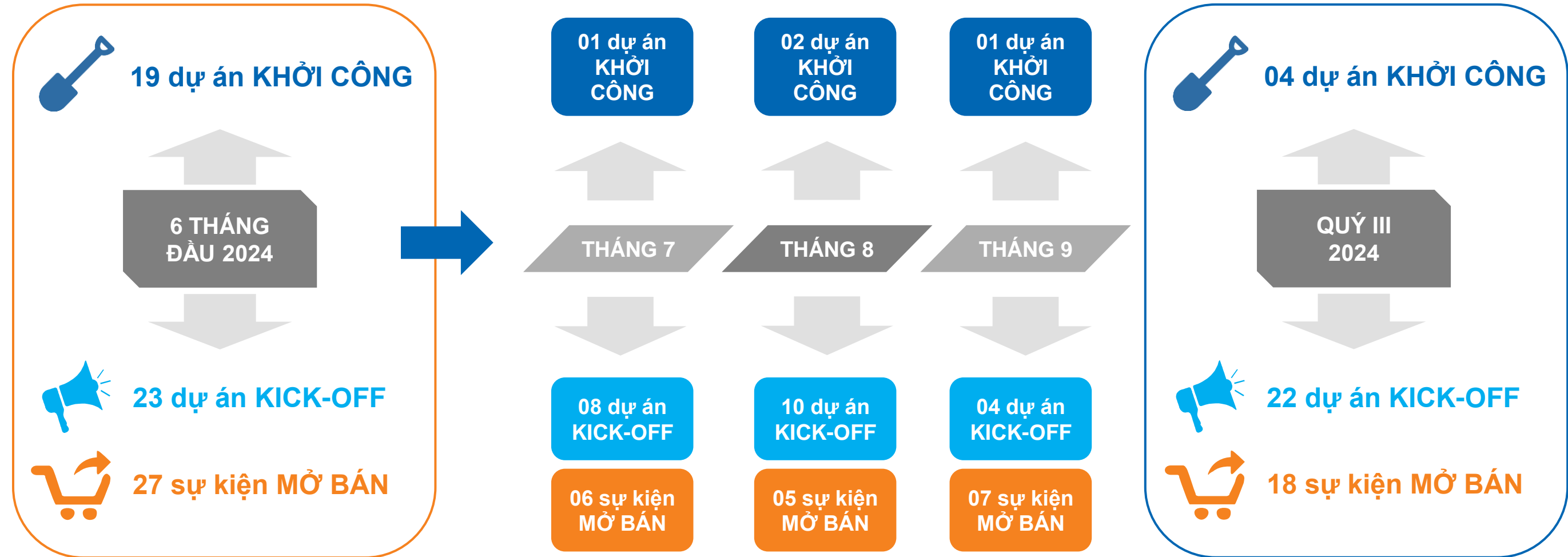
Nguồn: Bộ Xây dựng, VIS Rating

- ✓ Lượng vốn huy động lẫn số lượng các dự án được phê duyệt, cấp phép đều có sự cải thiện dần từ cuối 2023.
- ✓ Theo NHNN, trong nửa đầu 2024, tín dụng BĐS tăng 4,6%, trong đó kinh doanh BĐS tăng 10,29%, chiếm 39 - 40% trong tổng tín dụng BĐS trong khi tín dụng cho tiêu dùng BĐS chỉ tăng 1,15%. Các ngân hàng lớn cho biết vẫn tạo nhiều cơ chế mở cho các chủ đầu tư tiếp cận nguồn vốn để phát triển các dự án, đặc biệt là đối với các dự án có đầy đủ pháp lý.
- ✓ Chính quyền các địa phương, các ban ngành cũng đang nỗ lực để tháo gỡ pháp lý cho các dự án, đặc biệt là các dự án trọng điểm.

→ Song song việc tăng cường huy động nguồn lực tài chính từ các kênh, đặc biệt là từ thị trường chứng khoán, huy động từ ngân hàng, các chủ đầu tư lớn đã & đang khẩn trương hoàn thiện pháp lý cho các quỹ đất, dự án đang triển khai để đảm bảo đủ nguồn tiền, nguồn hàng phục vụ các định hướng chiến lược trong chu kỳ mới.

## CHỦ ĐẦU TƯ

GIAI ĐOẠN CHẠY ĐÀ CHO NHỊP KINH DOANH MỚI VẪN DIỄN RA SÔI ĐỘNG



- ✓ Sau khi hoàn tất tái cấu trúc, các chủ đầu tư tích cực triển khai các dự án mới nhằm tận dụng nhịp thị trường đang có dấu hiệu cải thiện.
- ✓ Khẩn trương chuẩn bị, hoàn thiện các điều kiện kinh doanh để phù hợp với các Luật mới song song việc đẩy nhanh công tác hoàn thiện pháp lý cho các quỹ đất đang có sẵn.
- ✓ Thận trọng trong kế hoạch ra hàng, mở bán trong giai đoạn tháng Ngâu nhằm hạn chế ảnh hưởng đến kết quả bán hàng và nhịp kinh doanh của dự án về sau.

→ Cuộc chơi mới đã khởi động và lợi thế dành cho những chủ đầu tư đã có sự chuẩn bị và thích ứng tốt.

## CHỦ ĐẦU TƯ

BỐI CẢNH MỚI, CUỘC CHƠI MỚI TẠO RA NHIỀU CƠ HỘI HỢP TÁC MỚI

### MỘT SỐ THƯƠNG VỤ HỢP TÁC TIÊU BIỂU

CapitaLand + BEC MEX

NAM LONG

+

NNR

+

Sumitomo Corporation

BRG GROUP

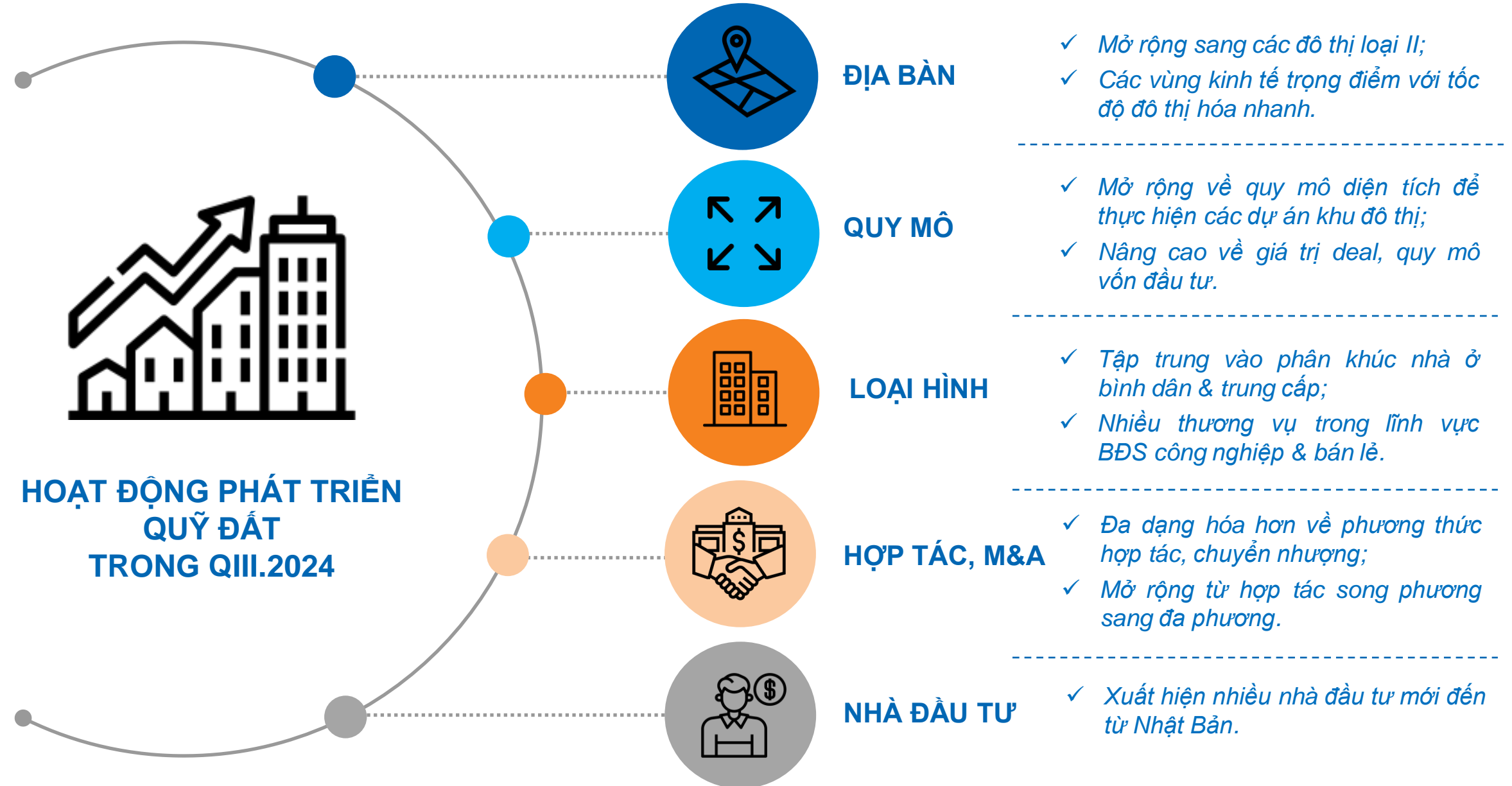
koterasu PARTNERS PTE. LTD.

+

COSMOS INITIA DaiwaHouseGroup

+

TT Capital



→ Các chủ đầu tư tranh thủ tận dụng các nguồn lực, hợp tác cùng nhau để sẵn các quỹ đất lớn trước khi bảng giá đất mới có hiệu lực có thể sẽ làm tăng chi phí phát triển dự án.

→ Sự tham gia của nhiều bên, đặc biệt là các quỹ, các chủ đầu tư ngoại góp phần làm cho thị trường M&A ngày càng trở nên chuyên nghiệp hơn.



### MÔI GIỚI

- 1 Các doanh nghiệp môi giới trở lại & mở rộng quy mô, thị trường.
- 2 Nhiều biến động về nhân sự cấp cao tại các Doanh nghiệp lớn.
- 3 Sự dịch chuyển về vùng thị trường, sản phẩm.
- 4 Siết chặt điều kiện tuyển dụng, đẩy mạnh đào tạo nội bộ.



## DOANH NGHIỆP MÔI GIỚI

### DỊCH CHUYỂN DẦN TỪ THỂ PHÒNG THỦ SANG TẤN CÔNG

**QIII.2023:**  
Hoạt động cầm chừng



**QIII.2024:**  
Mở rộng & đa dạng hóa

#### LOẠI HÌNH CHỦ ĐẠO



#### LOẠI HÌNH CHỦ ĐẠO



- ✓ Các chủ đầu tư tích cực khởi động các dự án mới cũng tạo ra nhiều cơ hội hơn cho các đơn vị môi giới;
- ✓ Các dự án đang dần đa dạng hóa hơn về loại hình cũng như địa bàn; xu hướng Nam tiến, Bắc tiến diễn ra ngày càng rõ nét;
- ✓ Các thị trường có tiềm năng phát triển ổn định (các đô thị loại I, II & các đô thị vệ tinh...) cũng như các loại hình có tính thanh khoản tốt (căn hộ bình dân - trung cấp) đang dẫn dắt thị trường trong giai đoạn hiện nay;
- ✓ Khác với các giai đoạn phát triển nóng, giai đoạn này các chủ đầu tư cũng như đơn vị môi giới không mở rộng tràn lan mà tập trung vào các sản phẩm, thị trường phù hợp với thế mạnh riêng.

→ Các doanh nghiệp môi giới tự tin hơn trong các chiến lược mở rộng địa bàn, loại hình sản phẩm.

→ Sự chuyển dịch đang theo hướng “đồng bộ” dần với các chiến lược, quy hoạch phát triển đô thị, kinh tế - xã hội của Nhà nước.



## DOANH NGHIỆP MÔI GIỚI

### TĂNG CƯỜNG HOẠT ĐỘNG TUYỂN DỤNG & ĐÀO TẠO



**THÔNG BÁO #20**  
CẬP NHẬT QUY CHUẨN TUYỂN DỤNG NHÂN SỰ KINH DOANH

**THÔNG BÁO #19**  
TUÂN THỦ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

**TÀI TRỢ CHỨNG CHỈ THU NHẬP BẠC TỶ**

**TÀI TRỢ 100%**  
LỆ PHÍ THI CẤP MÔI/CẤP LẠI CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

**ĐỐI TƯỢNG**  
- NHÂN VIÊN KINH DOANH  
- QUẢN LÝ KINH DOANH

**HỘI NGHỊ TRỰC TUYẾN ĐỒI DƯỠNG KIẾN THỨC PHÁP LUẬT MỚI TRONG KINH DOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN 2024**  
13H00 - 17H00 | NGÀY 28 THÁNG 9 NĂM 2024

**GIỚI THIỆU CHUYÊN GIA**

Đại diện Lãnh đạo Bộ Xây dựng  
Đại diện Lãnh đạo Bộ Tài Nguyên Môi trường

**VIỆN NGHIÊN CỨU VÀ ĐÀO TẠO BẤT ĐỘNG SẢN**

**RAM**  
**CHỨNG NHẬN QUẢN LÝ SÀN BĐS**  
REAL ESTATE AGENT MANAGEMENT CERTIFICATE

**KỸ NĂNG TIẾP CẬN & LÀM VIỆC VỚI KHÁCH HÀNG TRIỆU ĐÓ**

**BỨT PHÁ SỰ NGHIỆP HUẤN LUYỆN MÔI GIỚI THỰC CHIẾN CHUYÊN NGHIỆP**

**COACH**  
TRẦN MINH HOÀNG, NGUYỄN VĂN CHIẾN, NGUYỄN VIỆT QUANG, LÂM ĐÀO KIẾT, NGUYỄN TẤN SỰ

**MÔI GIỚI ĐỊNH DANH**  
LỢI THẾ VƯỢT TRỘI CHO KHÁCH HÀNG & CHỦ ĐẦU TƯ

**NÂNG TẦM CHUYÊN NGHIỆP**  
với sự hỗ trợ từ công nghệ Bất động sản hàng đầu.

**TĂNG LỢI THẾ CẠNH TRANH**  
đảm bảo giao dịch minh bạch và an toàn.

**KHOÁ HỌC ĐÀO TẠO KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC TẾ**  
NGÀY 25/08/2024 - 01/09/2024 | TẠI THÁI LAN

Chỉ còn vài ngày - Đừng bỏ lỡ  
**ĐĂNG KÝ THAM GIA NGAY**

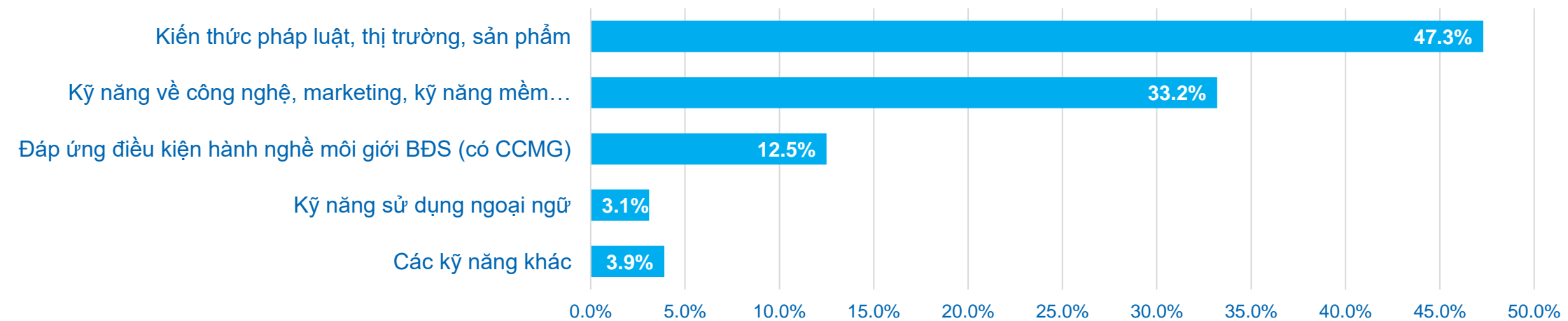
- ✓ Trong QIII các sàn môi giới đang đẩy mạnh công tác đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ, xây dựng lực lượng kế thừa để nâng cao khả năng cạnh tranh;
- ✓ Các chương trình đào tạo đa dạng từ kiến thức pháp lý, thị trường, kỹ năng mềm, năng lực lãnh đạo...;
- ✓ Một số doanh nghiệp lớn có nhiều chính sách tài trợ, ưu đãi cho NVKD học & thi lấy Chứng chỉ môi giới;
- ✓ Hoạt động tuyển dụng cũng đã được siết chặt hơn: chú trọng vào chất lượng thay vì tuyển dụng ồ ạt;
- ✓ Không chỉ các đơn vị môi giới mà các cơ sở đào tạo nghiệp vụ, các Hiệp hội cũng tích cực tham gia vào quá trình nâng cao chất lượng của nhân sự trong lĩnh vực BĐS.

Nếu như đối với các chủ đầu tư thì nguồn lực quan trọng nhất là tiền & hàng thì đối với các đơn vị môi giới, nguồn lực quan trọng nhất là con người.  
→ Chất lượng nhân sự quyết định sự thành công của các doanh nghiệp môi giới.

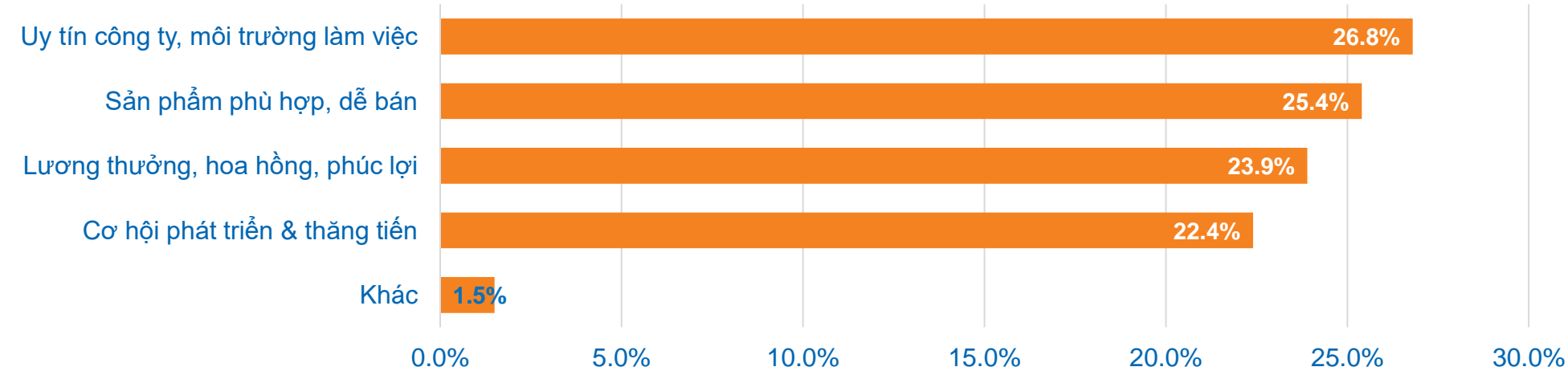
## CÁ NHÂN MÔI GIỚI

### KHẢO SÁT: GÓC NHÌN THỊ TRƯỜNG & ĐỊNH HƯỚNG NGHỀ NGHIỆP ĐÃ CÓ NHỮNG CHUYỂN BIẾN

**NHÂN VIÊN MÔI GIỚI ƯU TIÊN PHÁT TRIỂN KỸ NĂNG NÀO TRONG CHU KỲ MỚI CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS?**



**CÁC TIÊU CHÍ ƯU TIÊN KHI LỰA CHỌN SÀN MÔI GIỚI CỦA NHÂN VIÊN MÔI GIỚI?**



(\* ) Thời điểm khảo sát: Tháng 09/2024.  
(\*\*) Số mẫu khảo sát: 1.268 môi giới.

→ Môi giới cá nhân dần có sự điều chỉnh để phát triển sự nghiệp theo hướng bền vững & chuyên nghiệp hơn:

- Lựa chọn ưu tiên: đầu quân vào sàn môi giới có uy tín và môi trường làm việc tốt;
- Ưu tiên cập nhật kiến thức pháp luật – thị trường – sản phẩm, kỹ năng về công nghệ, marketing, kỹ năng mềm... để phát triển sự nghiệp lâu dài bên cạnh việc khẩn trương trang bị các điều kiện hành nghề phù hợp với quy định.



### KHÁCH HÀNG

- 1 | Niềm tin cải thiện khi các Luật mới đã có hiệu lực.
- 2 | Lượng khách hàng quan tâm, tìm hiểu các dự án tăng trưởng ổn định.
- 3 | Tháng Ngâu ảnh hưởng nhẹ đến quyết định xuống tiền.
- 4 | Bão Yagi tác động đến sức mua.



### KHÁCH HÀNG

THẾ GIẢNG CO SAU NGÀY 1/8

QIII.2024

NHU CẦU KHÁCH HÀNG

TIỀM NĂNG

VẤN ĐỀ CÒN TỒN TẠI

#### LỰC KÉO: CÁC TRỞ NGẠI

- ✓ Các bộ Luật mới có hiệu lực: hệ thống văn bản hướng dẫn chưa đầy đủ → Tâm lý tiếp tục chờ đợi, thăm dò.
- ✓ Hồ sơ tồn đọng từ trước chờ hướng xử lý.
- ✓ Tâm lý ngại giao dịch tài sản lớn trong tháng Ngâu.
- ✓ Bảo Yagi tác động đến hành vi mua hàng trong ngắn hạn.



#### LỰC ĐẨY: CÁC CƠ HỘI

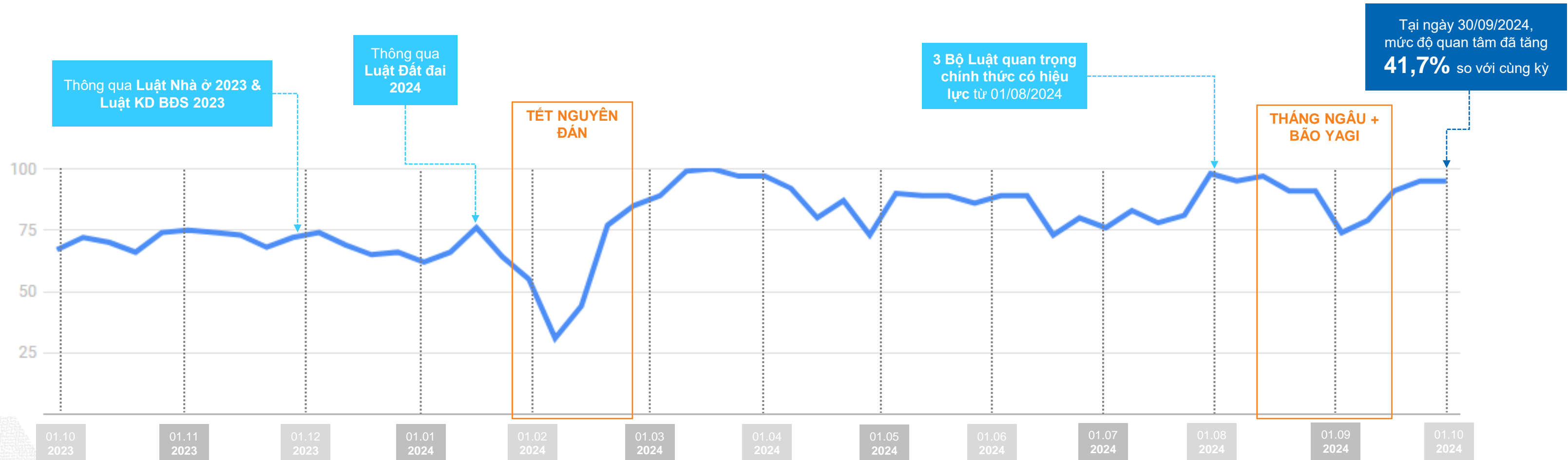
- ✓ Thị trường dần sôi động hơn, đặc biệt là thị trường Hà Nội tạo ra nhu cầu lớn trong ngắn hạn.
- ✓ Bảng giá đất mới chưa áp dụng trong hiện tại → Tâm lý tranh thủ mua khi giá còn chưa tăng.
- ✓ Các quy định mới bảo vệ người mua nhà nhiều hơn.
- ✓ Tình hình pháp lý các dự án mới đã được đảm bảo hơn.

→ Dù còn nhiều yếu tố khách quan chưa thuận lợi nhưng tiềm năng và cơ hội từ việc thị trường BĐS đang ấm dần lên đã kéo nhu cầu mua BĐS gia tăng trở lại.

## KHÁCH HÀNG

### SỰ QUAN TÂM ĐẾN BĐS CẢI THIỆN DẦN THEO ĐÀ PHỤC HỒI CỦA THỊ TRƯỜNG

MỨC ĐỘ QUAN TÂM TÌM HIỂU BẤT ĐỘNG SẢN THEO THỜI GIAN



Nguồn: Google Trends ngày 30/09/2024



- ✓ Mức độ quan tâm có cải thiện dần theo thời gian, không có hiện tượng tăng đột biến, cục bộ như trong các giai đoạn sốt nóng trước đây;
- ✓ Các giai đoạn sụt giảm trong ngắn hạn chủ yếu là do các yếu tố khách quan (tháng Ngâu, bão Yagi);
- ✓ Lượng quan tâm của khách hàng không chỉ trên internet mà diễn ra thực tế trong các hoạt động giao dịch nhà đất, tham dự các sự kiện công bố, giới thiệu dự án...

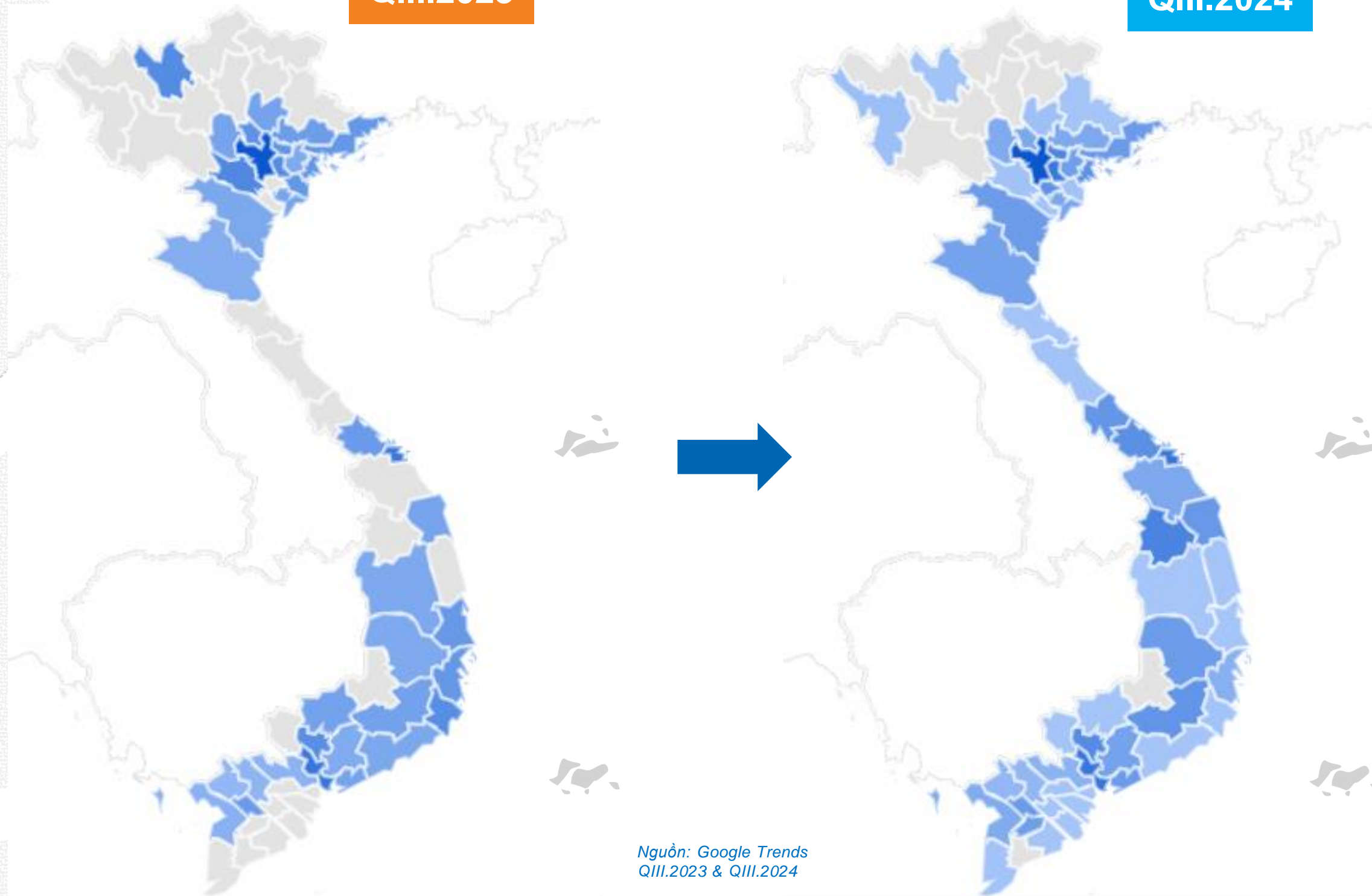
→ Mức độ quan tâm đến BĐS của khách hàng đã tăng gần 1,5 lần so với cùng kỳ.

## KHÁCH HÀNG

NHU CẦU TÌM HIỂU THÔNG TIN BĐS CẢI THIỆN RÕ RỆT

QIII.2023

QIII.2024



Nguồn: Google Trends  
QIII.2023 & QIII.2024

### TOP 10 ĐỊA PHƯƠNG CÓ NGƯỜI DÂN QUAN TÂM BẤT ĐỘNG SẢN

1. Hà Nội
2. Đà Nẵng
3. TP.HCM
4. Bình Dương
5. Hưng Yên
6. Hà Nam
7. Hải Phòng
8. Bắc Ninh
9. Khánh Hòa
10. Thừa Thiên Huế

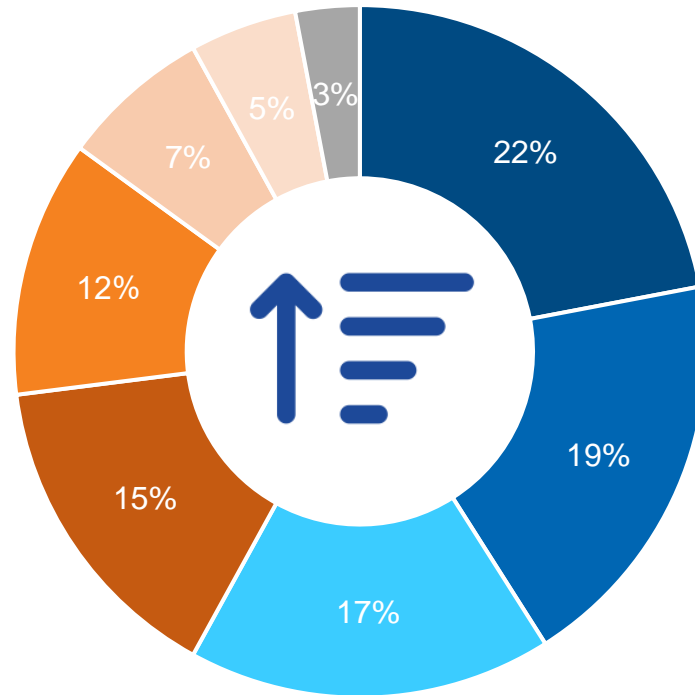
Nguồn: Google Trends  
ngày 30/09/2024

→ So với cùng kỳ 2023, lượt quan tâm đến BĐS của người dân tại tất cả các địa phương đã cải thiện rõ rệt.

## KHÁCH HÀNG

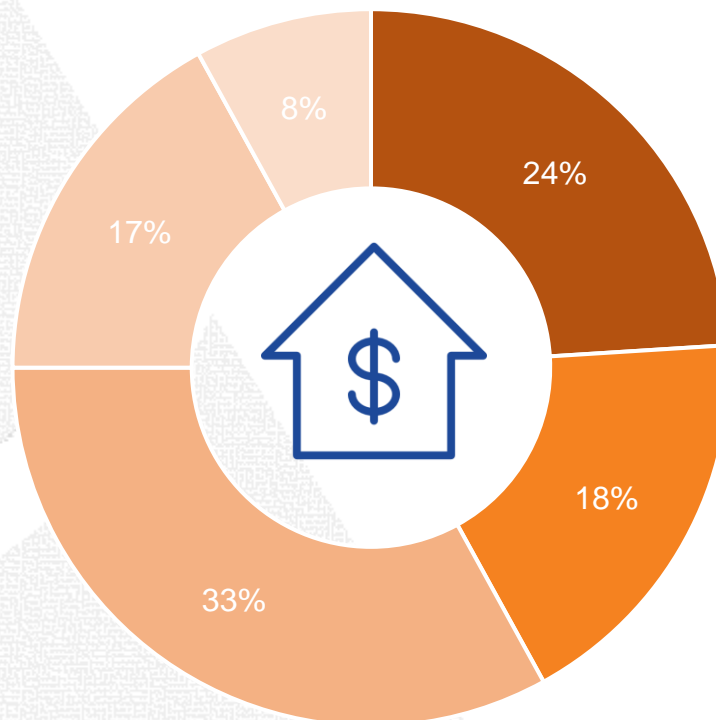
### KHẢO SÁT KHÁCH HÀNG: NHU CẦU & CÁC YẾU TỐ ƯU TIÊN CÓ SỰ DỊCH CHUYỂN NHẸ

CÁC ƯU TIÊN CỦA KHÁCH HÀNG KHI MUA BĐS



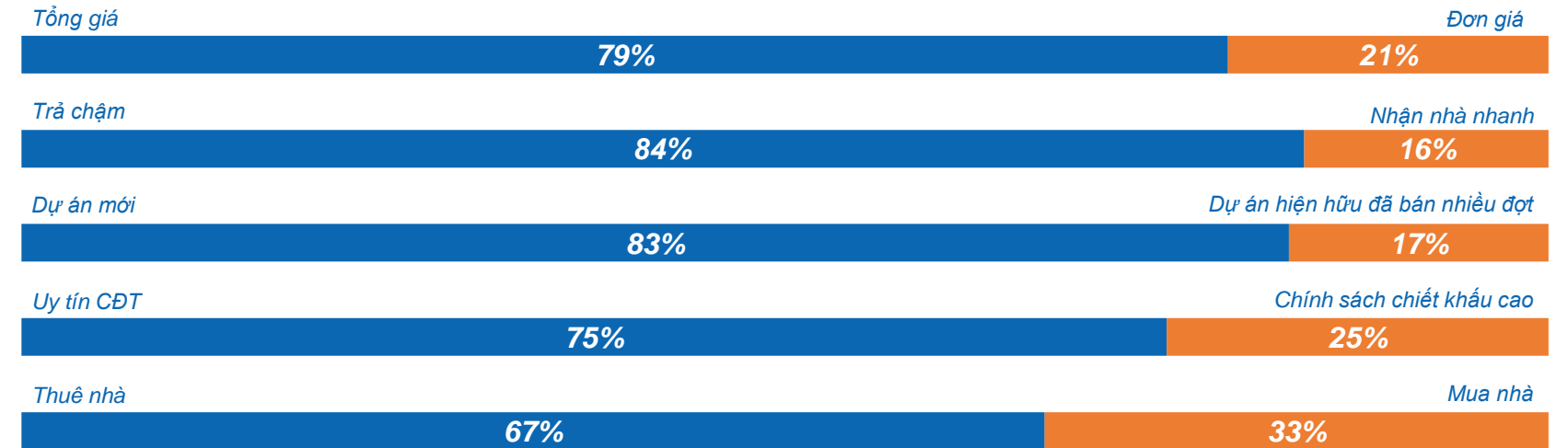
- Pháp lý dự án
- Giá bán
- Uy tín CĐT
- Vị trí, tiềm năng phát triển
- Phương thức thanh toán
- Khả năng sinh lời, giá trị khai thác
- Chính sách ưu đãi
- Khác

KHOẢNG GIÁ BĐS ĐANG ĐƯỢC KHÁCH HÀNG QUAN TÂM

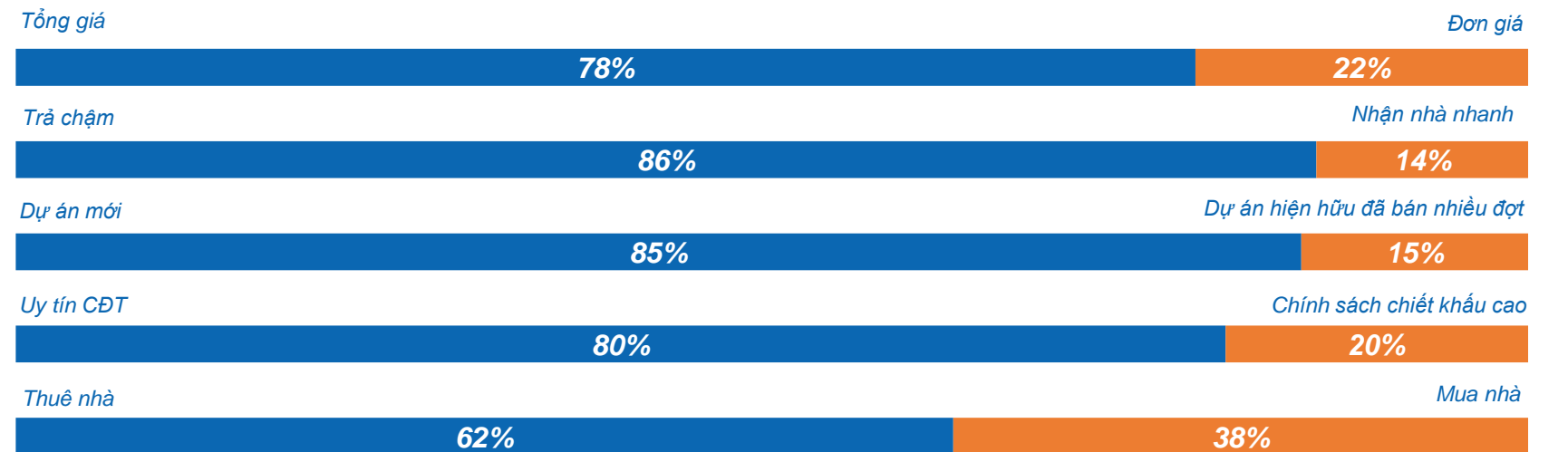


- < 2,5 tỷ
- 2,5 - 3,5 tỷ
- 3,5 - 5 tỷ
- 5 - 10 tỷ
- > 10 tỷ

#### 1H.2024



#### QIII.2024



→ Pháp lý dự án, giá bán, uy tín chủ đầu tư luôn là ưu tiên lựa chọn hàng đầu của khách hàng.

→ Có sự dịch chuyển trong lựa chọn về khoảng giá từ mức trung bình lên mức cao hơn.

(\*) Địa bàn khảo sát: Hà Nội, Tp.HCM, Bình Dương, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ  
 (\*\*) Thời điểm khảo sát: Tháng 09/2024  
 (\*\*\*) Số mẫu khảo sát: 2.035 mẫu.



DATXANH GROUP



DATXANH SERVICES

TỔNG QUAN

PHẦN I

- Kinh tế vĩ mô Thế giới & Việt Nam
- Các chính sách điều hành

THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ III NĂM 2024

PHẦN II

NHỊP ĐIỀU CHỈNH

- Top 03 sự kiện tiêu điểm
- Diễn biến thị trường
- Câu chuyện thị trường

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS  
QUÝ IV NĂM 2024

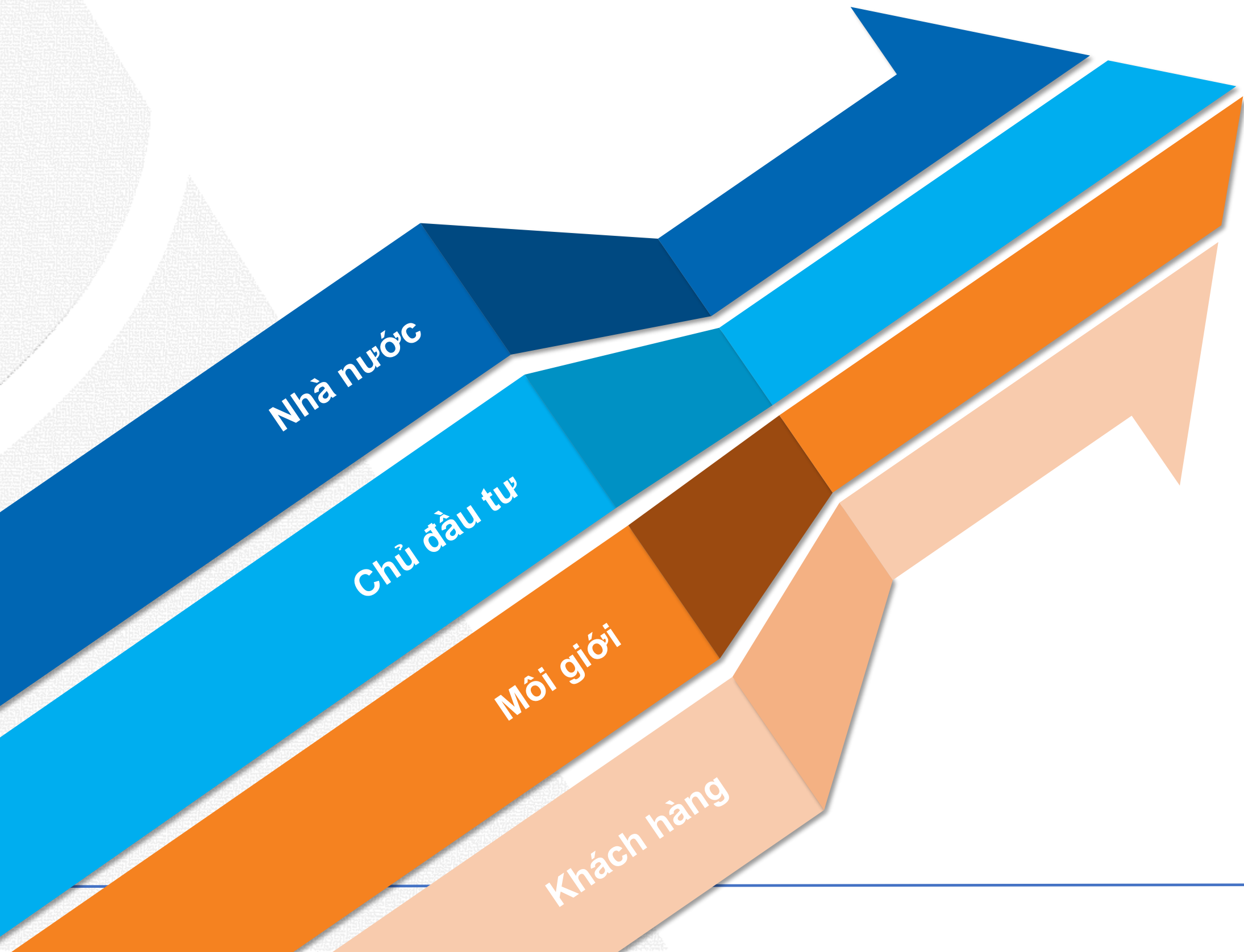
PHẦN III

VÀO NHỊP?

- Dự báo nguồn cung mới BĐS thương mại, công nghiệp
- Dự báo thị trường BĐS nhà ở
- Xu hướng & triển vọng



# THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ IV NĂM 2024



- ✓ Kinh tế tăng trưởng ổn định hơn  
• Các bộ Luật dần đi vào thực tiễn
- ✓ Nguồn cung BĐS được cải thiện  
• Tăng tốc chuẩn bị “đón sóng”
- ✓ Tích cực tuyển dụng, huấn luyện, đào tạo  
• Tái cấu trúc hoạt động theo hướng chuyên nghiệp & đa dạng hơn
- ✓ Cải thiện niềm tin  
• Tăng cường hoạt động tìm & “săn” BĐS

## VÀO NHỊP?

## BDS THƯƠNG MẠI



### MẶT BẰNG VĂN PHÒNG:

- **CUNG:** Nguồn cung mới sẽ chưa thể cải thiện nhiều, kỳ vọng sẽ chỉ được bổ sung thêm khoảng gần 45.000 m2 GFA đến từ 1 tòa nhà tại Hà Nội & 1 tòa nhà tại Q.1, TP.HCM.
- **CẦU:** Tuy ít biến động nhưng các giao dịch lớn bắt đầu xuất hiện nhiều hơn nhờ sự gia nhập thị trường & nhu cầu mở rộng văn phòng của các doanh nghiệp FDI lớn.
- **GIÁ CẢ:** Giá thuê sẽ tiếp tục duy trì xu hướng ổn định tại cả 2 thị trường. Ngược lại các chính sách thuê hấp dẫn, linh hoạt sẽ là lợi thế cạnh tranh trong giai đoạn này.
- **TỶ LỆ LẤP ĐẦY:** được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao nhờ nhu cầu đang tăng trở lại.
- Bên cạnh xu hướng văn phòng xanh để đáp ứng các tiêu chuẩn ESG, các mô hình mới như trung tâm khởi nghiệp, văn phòng linh hoạt cũng đang xuất hiện nhiều hơn để đáp ứng nhu cầu của các nhóm khách hàng là doanh nghiệp start-up.



### MẶT BẰNG BÁN LẺ:

- **CUNG:** Nguồn cung mới về mặt bằng bán lẻ trong QIV.2024 dự báo sẽ chỉ tăng nhẹ, đến từ dự án Han Jardin ở Hà Nội cùng 3 TTTM Central Premium, Centre Mall & Park Hills Palace ở TP.HCM
- **CẦU:** Nhu cầu mua sắm và giải trí cuối năm thường tăng cao, kéo theo sự gia nhập thị trường của các thương hiệu quốc tế mới trong lĩnh vực thời trang, F&B.
- **GIÁ CẢ:** Giá thuê mặt bằng bán lẻ sẽ tiếp tục xu hướng **tăng nhẹ** do nguồn cầu tăng, trong khi nguồn cung mới gia tăng không đáng kể.
- **TỶ LỆ LẤP ĐẦY:** tiếp tục được cải thiện, đặc biệt là tại các trung tâm thương mại mang lại được các trải nghiệm tổng hợp cho khách hàng, đặc biệt là nhóm khách hàng trẻ tuổi, khách hàng gia đình.
- Sự cạnh tranh ngày càng quyết liệt giữa các chủ đầu tư trong nước & quốc tế mang lại nhiều lựa chọn hơn cho các khách thuê, lợi thế hiện nay không còn chỉ đến từ giá thuê, điều khoản thuê mà sẽ còn đến từ khả năng thu hút khách hàng của các TTTM.



## BDS THƯƠNG MẠI

## MẶT BẰNG VĂN PHÒNG

### TỔNG NGUỒN CUNG

### GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN

### TỶ LỆ LẤP ĐẦY BÌNH QUÂN

HÀ NỘI

**~2,2 triệu m<sup>2</sup>**

↑ 4,5% theo quý

**~21,2 USD/m<sup>2</sup>**

↑ 0,5% theo quý

**~86%**

↑ 2 điểm % theo quý

TP. HCM

**~2,7 triệu m<sup>2</sup>**

↑ 1,8% theo quý

**~32,6 USD/m<sup>2</sup>**

↔ Ổn định theo quý

**~90%**

↑ 1 điểm % theo quý

## BDS THƯƠNG MẠI

## MẶT BẰNG BÁN LẺ

### TỔNG NGUỒN CUNG

### GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN

### TỶ LỆ LẤP ĐẦY BÌNH QUÂN

HÀ NỘI

**~1,86 triệu m<sup>2</sup>**

↑ 2% theo quý

**~49,4 USD/m<sup>2</sup>**

↑ 1% theo quý

**~87%**

↑ 2 điểm % theo quý

TP. HCM

**~1,64 triệu m<sup>2</sup>**

↑ 3% theo quý

**~53,5 USD/m<sup>2</sup>**

↑ 0,5% theo quý

**~93%**

↔ Ổn định theo quý

## BDS CÔNG NGHIỆP

- **CUNG:** Dự báo nguồn cung sẽ duy trì ổn định, nguồn cung mới chủ yếu sẽ đến trong tương lai với các dự án vừa được thông qua/ duyệt quy hoạch trong hiện tại.
- **CẦU:** Tiếp tục đến từ các doanh nghiệp FDI để đón đầu sự dịch chuyển dần chuỗi cung ứng nhằm hạn chế rủi ro từ các cuộc xung đột thương mại trên thế giới.
- **GIÁ CẢ:** Do nguồn cung hạn chế, đặc biệt là các KCN đáp ứng được các tiêu chuẩn cao của các nhà đầu tư FDI có thương hiệu, quy mô lớn trong khi nhu cầu vẫn đang tăng dần nên giá thuê dự báo sẽ có xu hướng tăng trong giai đoạn cuối năm 2024.
- **TỶ LỆ LẤP ĐẦY:** Dự báo tỷ lệ lấp đầy sẽ tiếp tục **tăng nhẹ** ở cả khu vực miền Nam và miền Bắc.
- Các FTAs dần có hiệu lực:
  - ✓ Kích thích thêm nguồn vốn đổ vào thị trường Việt Nam, đặc biệt là lĩnh vực sản xuất công nghiệp, hàng tiêu dùng, lĩnh vực công nghệ → Thu hút thêm các Chủ đầu tư mới tham gia vào phân khúc BĐS công nghiệp, hoặc các chủ đầu tư trong các lĩnh vực BĐS nhà ở, thương mại mở rộng danh mục đầu tư sang loại hình này.
  - ✓ Các loại hình, mô hình KCN mới cũng bắt đầu xuất hiện để đáp ứng được các tiêu chí ngày càng khắt khe hơn của các khách thuê quốc tế, đồng thời đảm bảo các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường → Xuất hiện các loại hình KCN xanh, KCN sinh thái, hài hòa với cảnh quan, môi trường tự nhiên, KCN linh hoạt chuyển đổi giữa nhà kho & nhà máy.



## BDS CÔNG NGHIỆP

### TỔNG NGUỒN CUNG

### GIÁ THUÊ BÌNH QUÂN

### TỶ LỆ LẤP ĐẦY BÌNH QUÂN

#### MIỀN BẮC (\*)

**~14,685 ha**

↔ Ổn định theo quý

**~135 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn còn lại**

↑ 1,5 % theo quý

**~85%**

↑ 1 điểm % theo quý

#### MIỀN NAM (\*\*)

**~27,700 ha**

↔ Ổn định theo quý

**~190 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn còn lại**

↑ 0,5 % theo quý

**~94%**

↑ 1 điểm % theo quý

(\*): Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Hải Dương, Quảng Ninh

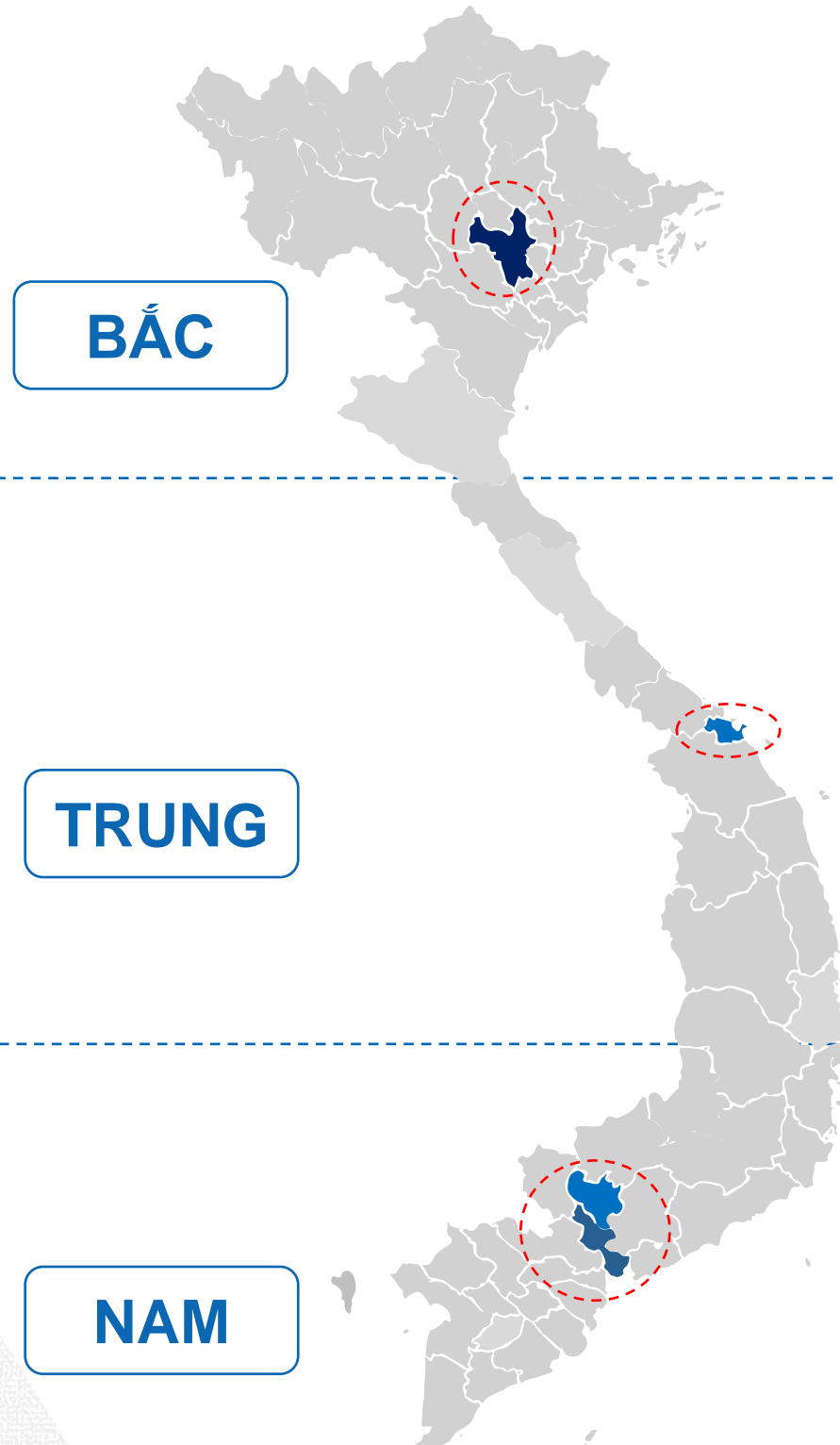
(\*\*): Tp.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, BR-VT

## BDS NHÀ Ở

### ĐÔ THỊ TRỰC THUỘC TW & CÁC ĐÔ THỊ VỆ TINH DẪN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

#### CHÍNH SÁCH CHUNG

- ✓ Chính phủ tăng tốc đưa các bộ Luật sớm đi vào thực tiễn.
- ✓ Phê duyệt các quy hoạch vùng, quy hoạch phát triển KT-XH của các địa phương trọng điểm (Bình Dương, Đồng Nai...) & kết hợp kêu gọi đầu tư.
- ✓ Đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng, hạ tầng KCN, logistic...
- ✓ Pháp lý: Tập trung tháo gỡ dần theo mức độ ưu tiên từ dễ đến khó, đặc biệt là các dự án trọng điểm, quy mô lớn → Bổ sung đáng kể cho nguồn cung mới.
- ✓ Tập trung giải quyết các hồ sơ tồn đọng trong lĩnh vực đất đai.
- ✓ Ban hành các tiêu chí định giá đất mới theo nguyên tắc bám sát giá thị trường.
- ✓ Phát triển các chương trình NOXH, tạo nhiều cơ chế ưu đãi cho nhà đầu tư.
- ✓ Chủ động kiểm soát, ngăn chặn các dấu hiệu sốt đất.



#### NHU CẦU THỰC TẾ

- ✓ Dòng tiền chủ yếu tập trung vào các thành phố lớn, thanh khoản cao.
- ✓ Luồng vốn đầu tư “xa bờ” trước đây có xu hướng quay về.
- ✓ Giá bán leo thang làm gia tăng nhu cầu trong ngắn hạn, đặc biệt là loại hình căn hộ.
- ✓ Các chủ đầu tư tái cấu trúc lại chiến lược sản phẩm → Nhu cầu tập trung nhiều tại phân khúc căn hộ trung, cao cấp.
- ✓ Nhóm khách có nhu cầu mua ở thực tại TP.HCM & các địa phương lân cận.
- ✓ Dòng tiền đầu tư từ Việt kiều.
- ✓ Dòng tiền đầu tư từ các khách hàng phía Bắc, người nước ngoài.

#### THỊ TRƯỜNG “DẪN SÓNG”

• HÀ NỘI

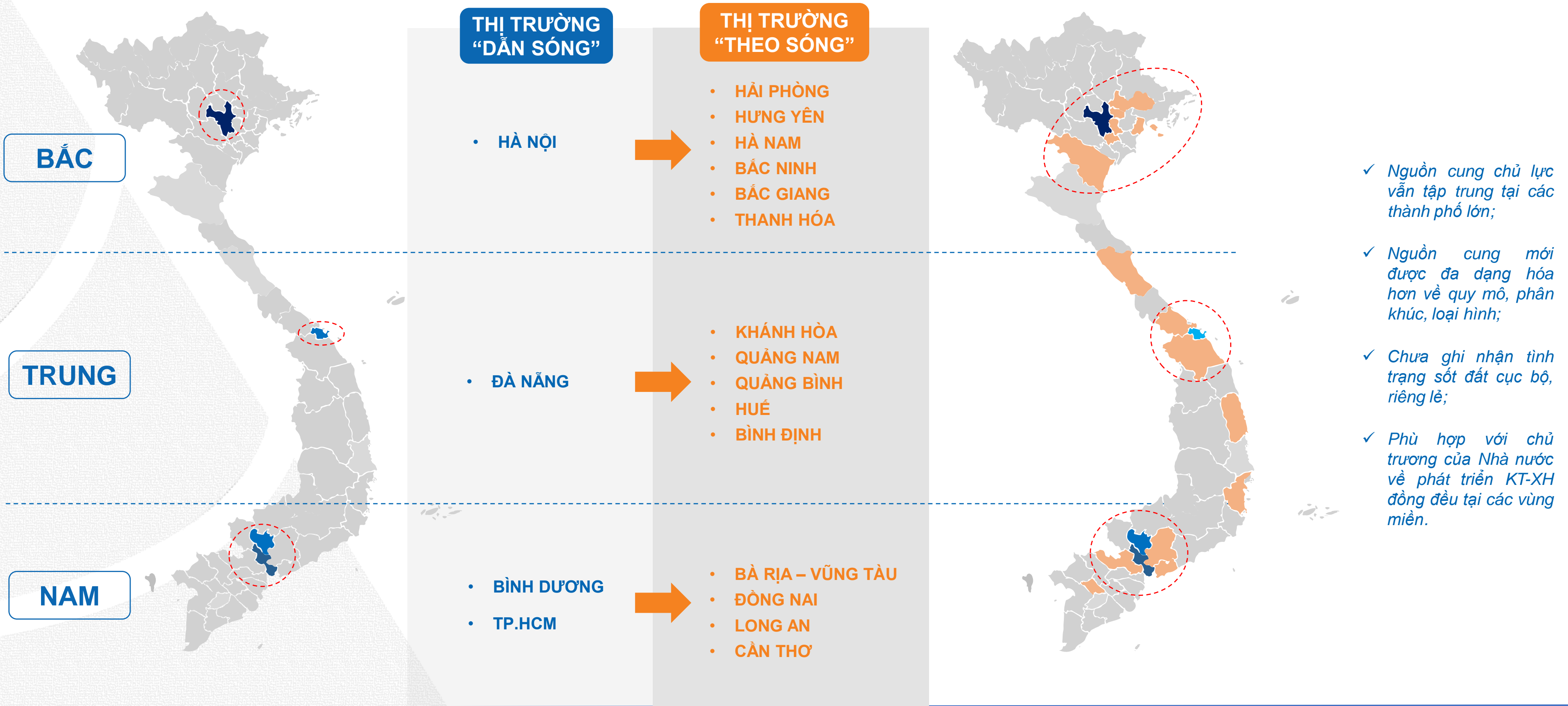
• ĐÀ NẴNG

• BÌNH DƯƠNG

• TP.HCM

## BDS NHÀ Ở

### ĐÔ THỊ TRỰC THUỘC TW & CÁC ĐÔ THỊ VỆ TINH DẪN ĐẦU THỊ TRƯỜNG



- ✓ Nguồn cung chủ lực vẫn tập trung tại các thành phố lớn;
- ✓ Nguồn cung mới được đa dạng hóa hơn về quy mô, phân khúc, loại hình;
- ✓ Chưa ghi nhận tình trạng sốt đất cục bộ, riêng lẻ;
- ✓ Phù hợp với chủ trương của Nhà nước về phát triển KT-XH đồng đều tại các vùng miền.



## BDS NHÀ Ở

QIV.2024

### KỊCH BẢN LÝ TƯỞNG

- Nguồn cung mới: tăng 40% - 50%
- Giá bán: tăng 10% - 15%
- Lãi suất thả nổi: 8% - 9%
- Tỷ lệ hấp thụ: 40% - 45%

QIII.2024

### KỊCH BẢN KỶ VỌNG

- Nguồn cung mới: tăng 25% - 35%
- Giá bán: tăng 5% - 10%
- Lãi suất thả nổi: 9% - 11%
- Tỷ lệ hấp thụ: 35% - 40%

- Nguồn cung mới: ~14.000 căn
- Giá bán: tăng 2% - 5%
- Lãi suất thả nổi: 10% - 12%
- Tỷ lệ hấp thụ: 32 - 37%

### KỊCH BẢN THÁCH THỨC

- Nguồn cung mới: tăng 10% - 20%
- Giá bán: tăng 3% - 5%
- Lãi suất thả nổi: 10 - 12%
- Tỷ lệ hấp thụ: 30% - 35%

(\*) Tỷ lệ hấp thụ tính trên tổng sản phẩm của tất cả dự án đã được công bố

## BDS NHÀ Ở

NGUỒN CUNG MỚI: SẼ CÓ SỰ TĂNG TRƯỞNG TỐT

(ĐVT: Sản phẩm)

NGUỒN CUNG HIỆN HỮU

NGUỒN CUNG MỚI QIV.2024 (\*)

TỔNG CUNG SƠ CẤP

### HÀ NỘI & CÁC TỈNH LÂN CẬN

Hưng Yên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh

~ 13.863

~ 3.256

~ 17.119

### MIỀN TRUNG

Đà Nẵng, Khánh Hòa, Bình Định, Quảng Nam, Phú Yên, Quảng Bình

~ 6.549

~ 1.399

~ 7.948

### TP.HCM & CÁC TỈNH LÂN CẬN

Bình Dương, Đồng Nai, Long An, BR-VT

~ 17.726

~ 6.477

~ 24.203

### MIỀN TÂY

Cần Thơ, An Giang, Hậu Giang, Vĩnh Long, Bạc Liêu, Phú Quốc

~ 2.679

~ 500

~ 3.179

### TOÀN QUỐC

~ 40.817

~ 11.632

~ 52.449

(\*) Thống kê từ các dự án đã có kế hoạch mở bán chính thức

## BDS NHÀ Ở

### NHẬN ĐỊNH CHUNG



#### NGUỒN CUNG

- Nguồn cung mới: dự báo tăng thêm khoảng 30%, tương đương hơn 11.000 sản phẩm mới đến từ khoảng hơn 50 phân khu/ dự án mới trên khắp cả nước.
- Trong đó, loại hình căn hộ với hơn 9.300 sản phẩm mới, chiếm gần 80% nguồn cung mới vẫn tiếp tục dẫn dắt thị trường.
- Nguồn cung mới tại khu vực phía Nam kỳ vọng sẽ có sự tăng trưởng mạnh với gần 6.500 sản phẩm, tăng hơn 2,5 lần so với mức 2.500 sản phẩm trong Quý III.



#### NGUỒN CẦU

- Tỷ lệ hấp thụ chung toàn thị trường dự báo sẽ tăng nhẹ & đạt mức bình quân 35 – 40%
- Lãi suất cho vay có thể vẫn ở mức thấp; các bộ Luật, các quy định mới bắt đầu phát huy tác dụng, kỳ vọng cũng sẽ giúp sức mua cải thiện.
- Thị trường bước vào giai đoạn sôi động nhất vào thời điểm cuối năm, cùng lúc nguồn cung kỳ vọng cải thiện hơn, mang lại nhiều sự lựa chọn hơn cho khách hàng.



#### GIÁ BÁN

- Giá bán sơ cấp: dự báo tăng bình quân 5 – 10%. Tại các thị trường trọng điểm như Hà Nội, TP.HCM & các khu vực lân cận dự báo có mức tăng mạnh hơn, từ 10 – 20%, chủ yếu tại phân khúc căn hộ.
- Giá bán thứ cấp: dự báo tiếp tục tăng từ 10 – 15%.
- Giá cho thuê nhà ở: dự báo duy trì ổn định & tăng nhẹ ở mức 5% đối với phân khúc căn hộ.



#### NIỀM TIN THỊ TRƯỜNG

- Niềm tin thị trường dự báo có sự cải thiện rõ rệt hơn, thể hiện qua mức độ quan tâm, tìm hiểu & xuống tiền mua dự án của khách hàng.
- Các chủ đầu tư đẩy mạnh triển khai các dự án mới, sàn môi giới tăng cường hoạt động tuyển dụng nhân viên môi giới và mở rộng thị trường, thị phần.

## CÁC XU HƯỚNG CHỦ ĐẠO



- **HÀNH LANG PHÁP LÝ:** Dự báo có thêm hàng loạt văn bản dưới Luật được ban hành để góp phần đưa các Luật được thực thi hiệu quả hơn.



- **HOẠT ĐỘNG HỢP TÁC, M&A:** Dự báo hoạt động M&A, hợp tác sẽ diễn ra sâu rộng hơn với đa dạng hình thức, loại hình, đặc biệt là BĐS công nghiệp & bán lẻ với sự xuất hiện nhiều hơn từ các Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, quỹ ngoại.



- **BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP:** Dự báo hàng loạt quy hoạch, dự án KCN quy mô lớn tiếp tục được duyệt, cấp phép sẽ làm gia tăng đáng kể nguồn cung cho loại hình này trong trung & dài hạn. Các Doanh nghiệp BĐS cũng dần chuyển hướng, mở rộng sang loại hình này để đón đầu các xu thế, dòng vốn đầu tư mới.



- **BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI:** BĐS bán lẻ tiếp tục tăng trưởng với các xu hướng mua sắm, tiêu dùng mới; BĐS văn phòng dự báo sẽ duy trì nhịp tăng trưởng ổn định.



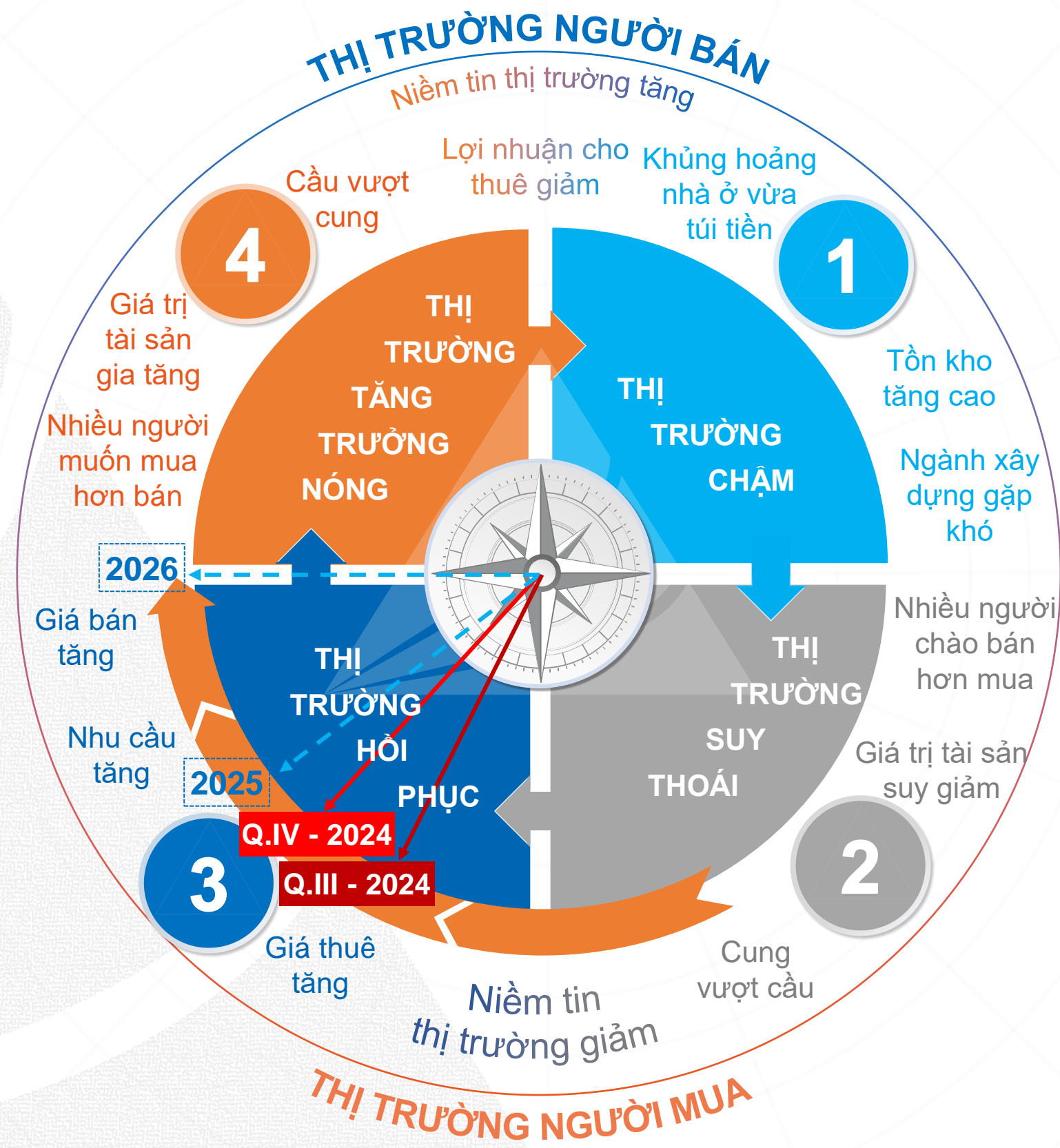
- **BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI:** Ghi nhận tín hiệu tích cực hơn từ thị trường đối với cả nguồn cung & tỷ lệ hấp thụ, đặc biệt là đối với phân khúc căn hộ tại các thành phố lớn.



- **BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở CHO THUÊ:** Dự báo nhu cầu & giá thuê sẽ tiếp tục xu hướng tăng nhẹ. Thị trường cho thuê sẽ cạnh tranh hơn tại một số khu vực có nhiều dự án đã hoàn thành & bàn giao nhà.



- **TỶ LỆ HẤP THỤ CHUNG:** Niềm tin của khách hàng có xu hướng tiếp tục được cải thiện hơn sau giai đoạn dài trong trạng thái “thăm dò và quan sát”; tỷ lệ hấp thụ kỳ vọng được cải thiện tích cực hơn từ QIV.2024 khi nguồn cung được cải thiện tốt hơn.



## VÀO NHỊP?

- ✓ Các yếu tố vĩ mô dần đi vào ổn định;
- ✓ Các bên chuẩn bị “tăng tốc” với tâm thế mới;
- ✓ Nguồn cung dự báo cải thiện hơn;
- ✓ Niềm tin dần trở lại, kéo theo nhu cầu tăng.

**➔ THỊ TRƯỜNG BẮT ĐẦU VÀO NHỊP, CHẠY ĐÀ CHO CHU KỲ TĂNG TRƯỞNG MỚI!**

**LA BÀN CHU KỲ THỊ TRƯỜNG**

Copyright © 2023 by DXS-FERI

# ĐỘI NGŨ CHUYÊN GIA

## BAN BIÊN TẬP



**Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh**  
Trưởng Ban biên tập  
Tổng Giám đốc Dat Xanh Services



**Ông Lưu Quang Tiến**  
Phó viện trưởng Viện nghiên cứu Kinh tế  
- Tài chính – Bất động sản  
Dat Xanh Services



**Bà Trịnh Thị Kim Liên**  
GĐKD Dat Xanh Services



**Bà Nguyễn Thị Kim Thoa**  
TP. Marketing Dat Xanh Services



**Bà Nguyễn Đình Hải My**  
Chuyên gia Nghiên cứu thị trường



**Ông Lâm Văn Sơn**  
Chuyên gia Nghiên cứu thị trường

## BAN CỐ VẤN



**Ông Nguyễn Trường Sơn**  
Chủ tịch HĐQT  
Dat Xanh Services



**Bà Phạm Thị Nguyễn Thanh**  
Tổng Giám đốc  
Dat Xanh Services



**Ông Vũ Cương Quyết**  
Tổng giám đốc  
Đất Xanh Miền Bắc



**Ông Trần Ngọc Thành**  
Chủ tịch Regal Group



**Ông Dương Quốc Thủy**  
Tổng giám đốc  
Cara Group



**Ông Nguyễn Duy Khánh**  
Tổng giám đốc  
DXMD Việt Nam - DXS



**Ông Trần Quốc Trung**  
Tổng giám đốc  
Địa ốc Nam Trung Bộ - DXS



**Ông Nguyễn Tấn Vinh**  
Tổng giám đốc  
GPT Land - DXS



**Ông Dương Thành Tuấn**  
Tổng giám đốc  
Dat Xanh Commercial - DXS



**Bà Phùng Thị Phượng**  
Phó TGD Điều hành  
Đất Xanh Miền Tây

# ĐƠN VỊ CUNG CẤP THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG



# THANK YOU!

## Chịu trách nhiệm nội dung:

Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS - FERI)

Email: [research@datxanhservices.vn](mailto:research@datxanhservices.vn)

### Website



### Tiktok



FERI - DAT XANH SERVICES

## KHUYẾN NGHỊ

*Tất cả các tài liệu được trình bày trong báo cáo này, trừ khi được chỉ định cụ thể theo cách khác, đều thuộc bản quyền của Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (DXS-FERI). Thông tin trong tài liệu này, bao gồm cả các dự báo, đã được thu thập từ các tài liệu và nguồn được cho là đáng tin cậy vào ngày xuất bản.*

*Tuy nhiên, chúng tôi không cam đoan và đảm bảo về tính chính xác của báo cáo. Độc giả có trách nhiệm đánh giá độc lập mức độ liên quan, chính xác, đầy đủ và đơn vị tiền tệ của thông tin trong ấn phẩm này. Báo cáo này chỉ được trình bày cho mục đích thông tin, dành riêng cho khách hàng và các chuyên gia của DXS-FERI, và không được sử dụng hoặc được coi như một lời đề nghị, lời mời chào bán hoặc mua, đầu tư Bất động sản hay các công cụ tài chính khác. Mọi quyền đối với báo cáo này đều được bảo lưu và không có bất cứ tài liệu nào, cũng như nội dung và bất kỳ bản sao nào của báo cáo này, có thể bị thay đổi theo bất kỳ cách nào, được chuyển đến, sao chép hoặc phân phối cho bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của DXS-FERI. Mọi sự xuất bản trái phép hoặc phân phối lại các báo cáo nghiên cứu của DXS-FERI đều bị cấm. DXS-FERI sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất, thiệt hại, chi phí phát sinh bởi việc sử dụng thông tin của bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.*