

Bộ phận Chiến lược

# CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG BĐS T12/2023

**01**

**Tin tức**

Thị trường Bất động sản

**02**

**Dữ liệu chi tiết**

Thị trường Bất động sản

# Tin tức

Thị trường Bất động sản



# Kinh tế vĩ mô Việt Nam: Ổn định, đạt được mục tiêu đề ra; Tín dụng và Vốn FDI tăng mạnh

## Chỉ số kinh tế vĩ mô Việt Nam

GDP năm 2023

▲ **5,05%**

Tăng trưởng tín dụng 2023

▲ **13,5%**

Kế hoạch đạt ra: 14-15%

Chỉ số CPI 2023

▲ **3,25%**

PMI T12/23

**48,9 đ**

▲ Tăng 1,6đ

FDI đăng ký 2023

▲ **32,1%**

Ước tính đạt 36,61 tỷ USD

Khách quốc tế 2023

**12,6 triệu**

X3,4 lần SVCK

Chỉ số giá USD T12/23

▲ **1,04%**

So với T12/22

Tổng mức BLHH 2023

▲ **9,6%**

SVCK 2022, ước đạt 6.231,8 nghìn tỷ đồng

## 01 Thị trường bất động sản

# Số lượng trái phiếu được phát hành mới hạ nhiệt, Tổng vốn FDI đăng ký tăng mạnh

### Thông tin BĐS mới tại Việt Nam

#### Phát hành trái phiếu BĐS

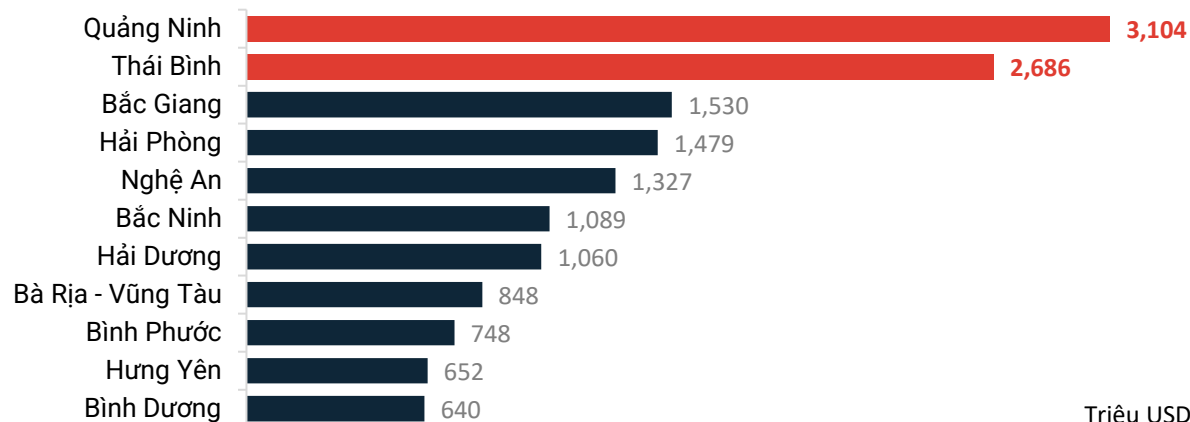
Trái phiếu bất động sản trị giá 2300 tỷ đồng được phát hành trong tháng 12.

- CTCP VINHOMES: 2000 tỷ đồng
- CT TNHH KHU ĐÔ THỊ MỚI TRUNG MINH: 300 tỷ đồng

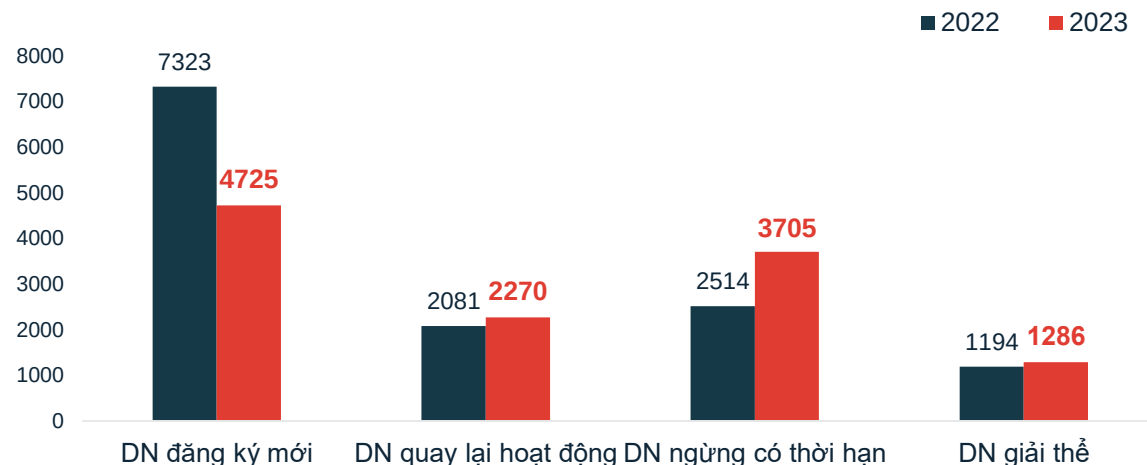
#### Công điện số 1376/CĐ-TTg về việc thực hiện giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững

Công điện gửi Bộ trưởng các Bộ: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo thực hiện đồng bộ các chính sách, nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản

### Tổng vốn đầu tư FDI đăng ký theo tỉnh 2023



### Tình hình hoạt động của doanh nghiệp BĐS 2023



# Thông tin thị trường Bất động sản các tỉnh

### Hà Nội

#### Hà Nội phê duyệt dự án xây đường cao tốc Vành đai 4, tìm nhà đầu tư "rót" trên 29.500 tỷ đồng năm 2024

Dự án thành phần 3 - đầu tư xây dựng đường cao tốc theo phương thức PPP thuộc dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội tổng chiều dài khoảng 113,52 km với tổng mức đầu tư là 56.293,5 tỷ đồng. Việc đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội sẽ tạo nên vành đai liên vùng kinh tế trọng điểm Vùng Thủ đô Hà Nội, kết nối Thủ đô với tỉnh Hưng Yên, tỉnh Bắc Ninh và các địa phương khác trong vùng,

### Quảng Ninh

#### Quảng Ninh phê duyệt điều chỉnh chủ trương 5 dự án đầu tư công, dừng chủ trương đối với 3 dự án

Theo đó, HĐND tỉnh Quảng Ninh đã thông qua Nghị quyết 181/NQ-HĐND về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với 5 dự án đầu tư công. Cả 5 dự án này đều được điều chỉnh chủ trương đầu tư với nội dung kéo dài thời gian thực hiện dự án, còn các nội dung khác vẫn giữ nguyên.

### Hải Phòng

#### Vinhomes khởi công dự án Nhà ở xã hội đầu tiên tại Hải Phòng

Happy Home Tràng Cát là dự án NƠXH có quy mô và hạ tầng tiện ích lớn nhất tại Hải Phòng, cung cấp 4.300 căn nhà, góp phần giải quyết nhu cầu an cư cho hàng chục ngàn người lao động tại địa phương. Dự án NƠXH do Công ty Cổ phần Vinhomes làm chủ đầu tư, có tổng vốn đầu tư dự kiến hơn 5.800 tỷ đồng, triển khai theo chiến lược Phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn năm 2030 do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

### Đà Nẵng

#### Đà Nẵng sẽ đấu giá quyền sử dụng 4 khu đất

UBND TP.Đà Nẵng vừa có quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đối với 4 khu đất có tổng diện tích 8.330m<sup>2</sup>.

# Thông tin thị trường Bất động sản các tỉnh

### TP.HCM

#### TP.HCM có gần 900 tuyến đường đủ điều kiện cho thuê một phần vỉa hè, lòng đường

Sở Giao thông Vận tải TP.HCM vừa có công văn hướng dẫn của về thực hiện một số quy định về quản lý và sử dụng tạm thời một phần lòng đường, hè phố trên địa bàn từ 1/1/2024. Tùy theo đặc thù từng khu vực, các quận huyện sẽ cập nhật và lên danh mục cụ thể.

### TP.HCM

#### TP.HCM ưu tiên triển khai 59 dự án giao thông lớn trong năm 2024

Trong tờ trình gửi Ủy ban nhân dân TP.HCM, Sở Giao thông vận tải TP.HCM đã đề xuất giai đoạn 2024 - 2030 ưu tiên triển khai đầu tư 59 dự án giao thông trọng điểm, chiến lược với tổng nguồn vốn cần có để thực hiện là 231.000 tỷ đồng.

### Đà Nẵng

#### Đà Nẵng có thêm 3 dự án nhà ở xã hội quy mô hơn 3.500 căn

Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng đã ban hành Công văn số 7518/SXD-QLN gửi Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng, chủ đầu tư dự án Khu đô thị Xanh Bà Tràm Lakeside, về việc đề nghị xử lý một số tồn tại đối với chất lượng căn hộ thuộc công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô B4-1.

### Khánh Hòa

#### Hơn 2.000 tỷ đồng đầu tư xây dựng đường ven biển Khu kinh tế Vân Phong

Dự án đường ven biển tại khu vực vịnh Vân Phong vừa được HĐND tỉnh Khánh Hòa thông qua chủ trương đầu tư xây dựng, đây là dự án nhóm A, do Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong làm chủ đầu tư.

# Dữ liệu chi tiết

## Thị trường Bất động sản

# Q2



## 02 Dữ liệu chi tiết

# BDS bán: Mức độ quan tâm và lượng tin đăng tăng trưởng nhẹ ở BDS bán so với tháng trước

### Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023 (MoM)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 2%

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 8%

### Dữ liệu 12T/2023 so với 12T/2022 (YoY)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▼ 26%

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▼ 45%

| BDS bán        | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Biệt thự | Đất nền | Đất dự án |
|----------------|----------|-----------|-------------|----------|---------|-----------|
| MĐQT           | ▲ 1%     | ▲ 4%      | ▲ 4%        | ▼ 0%     | ▲ 1%    | ▼ 1%      |
| Lượng tin đăng | ▲ 6%     | ▲ 10%     | ▲ 12%       | ▲ 9%     | ▲ 3%    | ▼ 0%      |

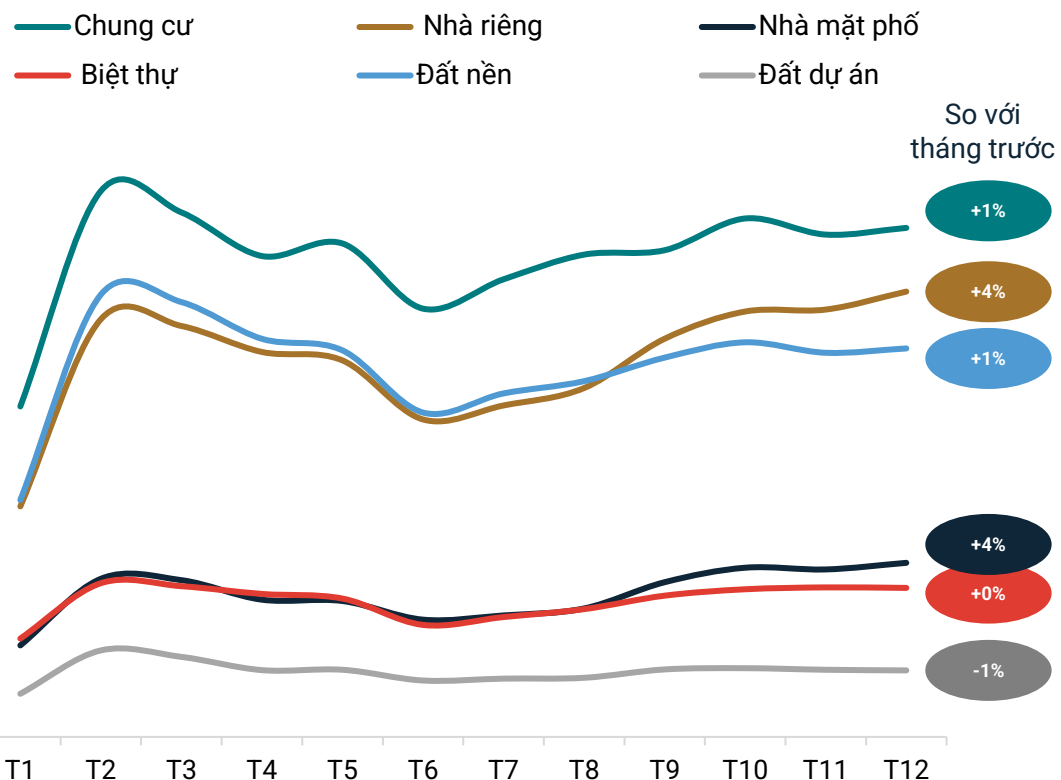
(Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023)

## 02 Dữ liệu chi tiết

# BĐS bán: Thị trường đã cho thấy phục hồi rõ rệt hơn trong tháng 12/2023

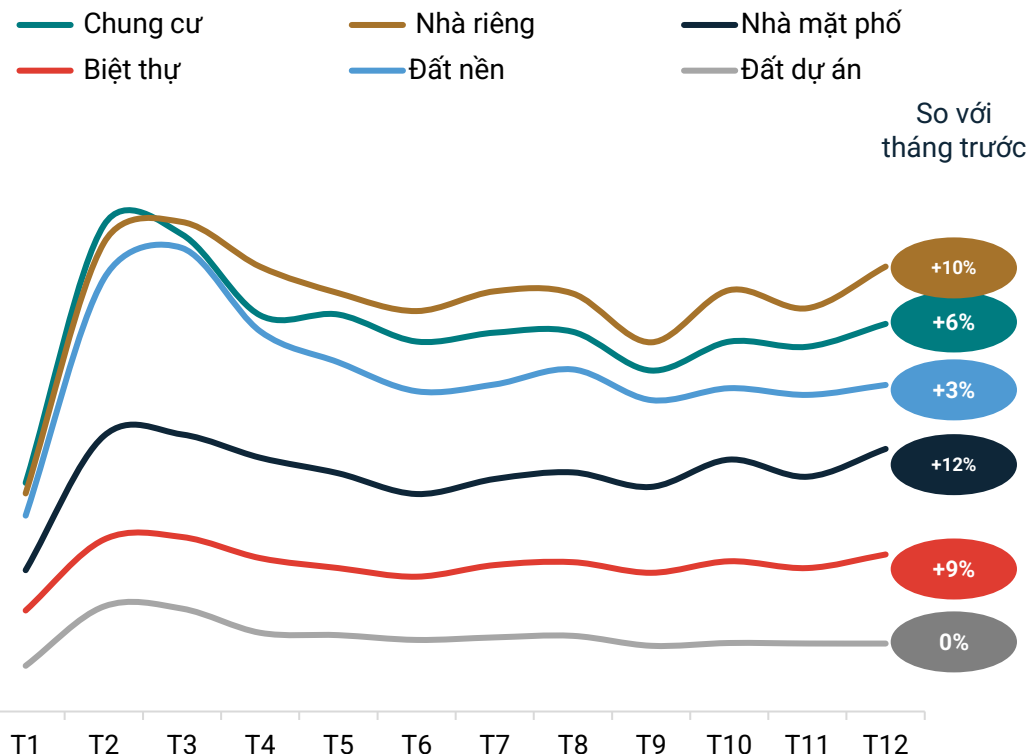
### Mức độ quan tâm BĐS bán

Index (Dữ liệu năm 2023)



### Lượng tin đăng BĐS bán

Index (Dữ liệu năm 2023)



## 02 Dữ liệu chi tiết

# BDS thuê: Mức độ quan tâm giảm ở nhiều loại hình, Lượng tin đăng tăng mạnh ở loại hình Nhà trọ và Cửa hàng

### Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023 (MoM)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▼ 6%

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 21%

### Dữ liệu 12T/2023 so với 12T/2022 (YoY)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▼ 14%

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 2%

| BDS thuê       | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Nhà trọ | Cửa hàng | Văn phòng |
|----------------|----------|-----------|-------------|---------|----------|-----------|
| MĐQT           | ▼ 5%     | ▼ 14%     | ▼ 10%       | ▲ 4%    | ▼ 6%     | ▼ 6%      |
| Lượng tin đăng | ▲ 7%     | ▼ 6%      | ▼ 18%       | ▲ 58%   | ▲ 28%    | ▲ 9%      |

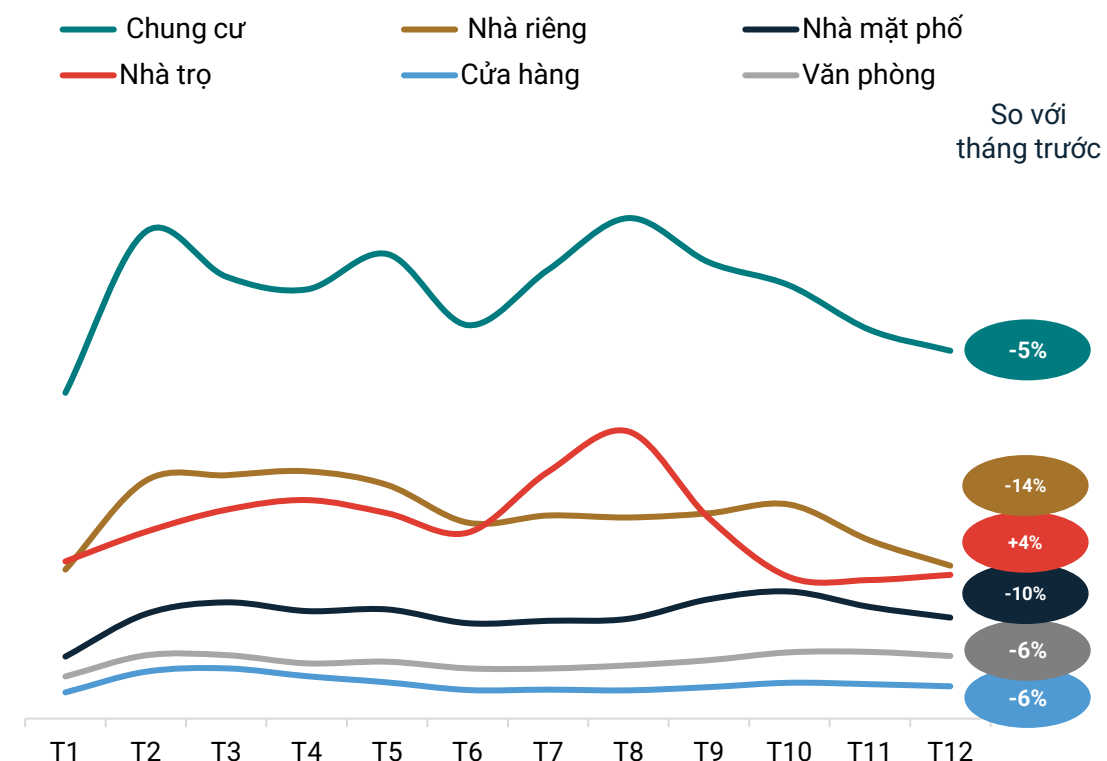
(Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023)

## 02 Dữ liệu chi tiết

# BĐS thuê: Mức độ quan tâm Nhà trọ tăng nhẹ mặc dù lượng tin đăng tăng mạnh

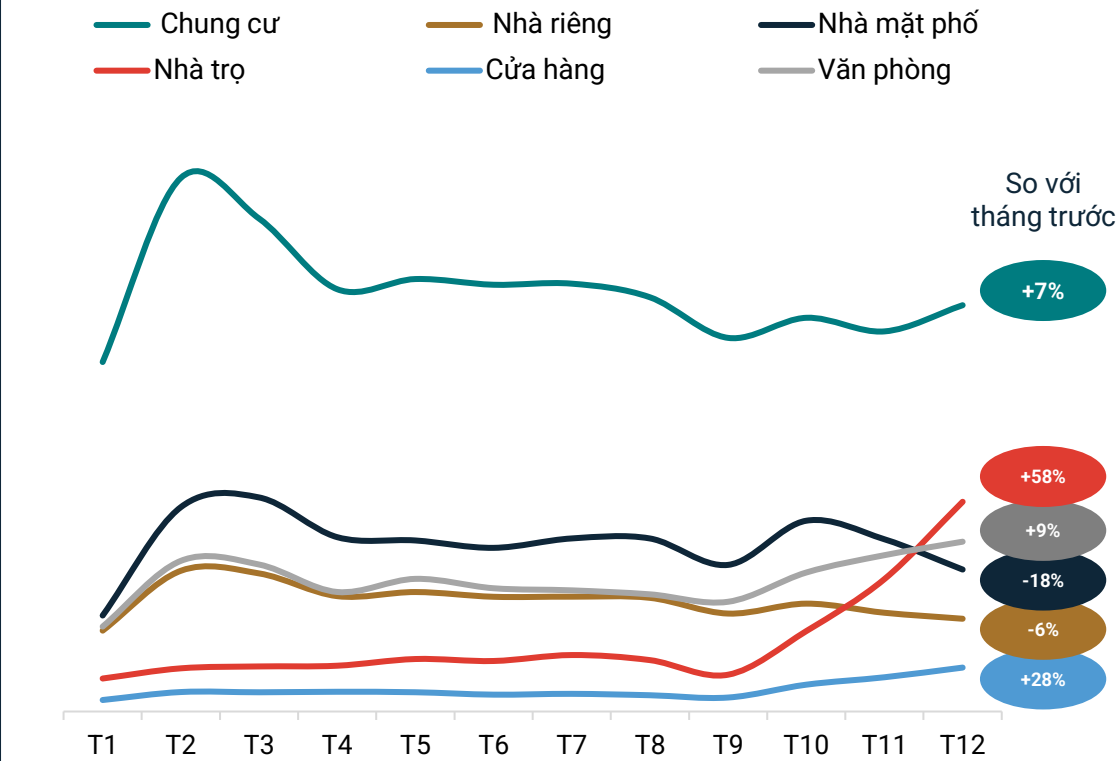
### Mức độ quan tâm BĐS thuê

Index (Dữ liệu năm 2023)

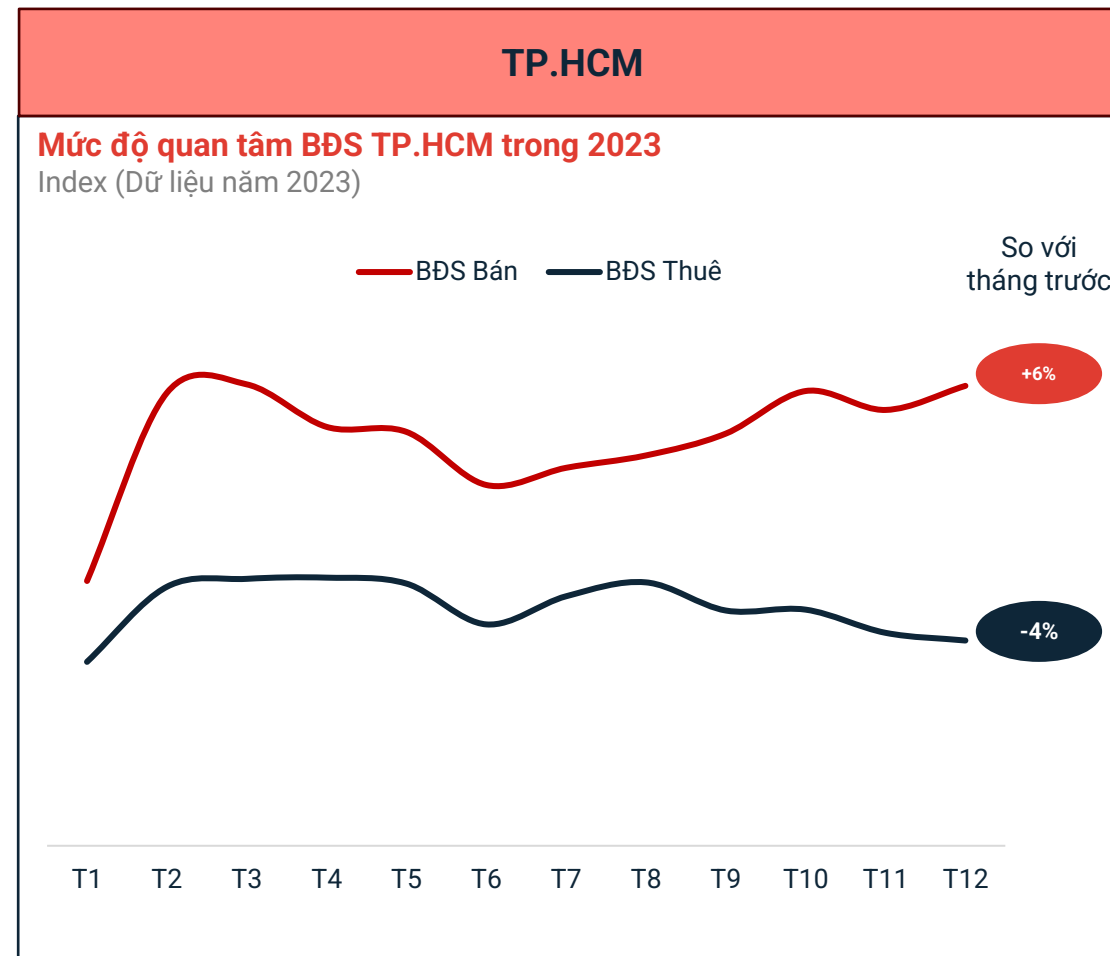
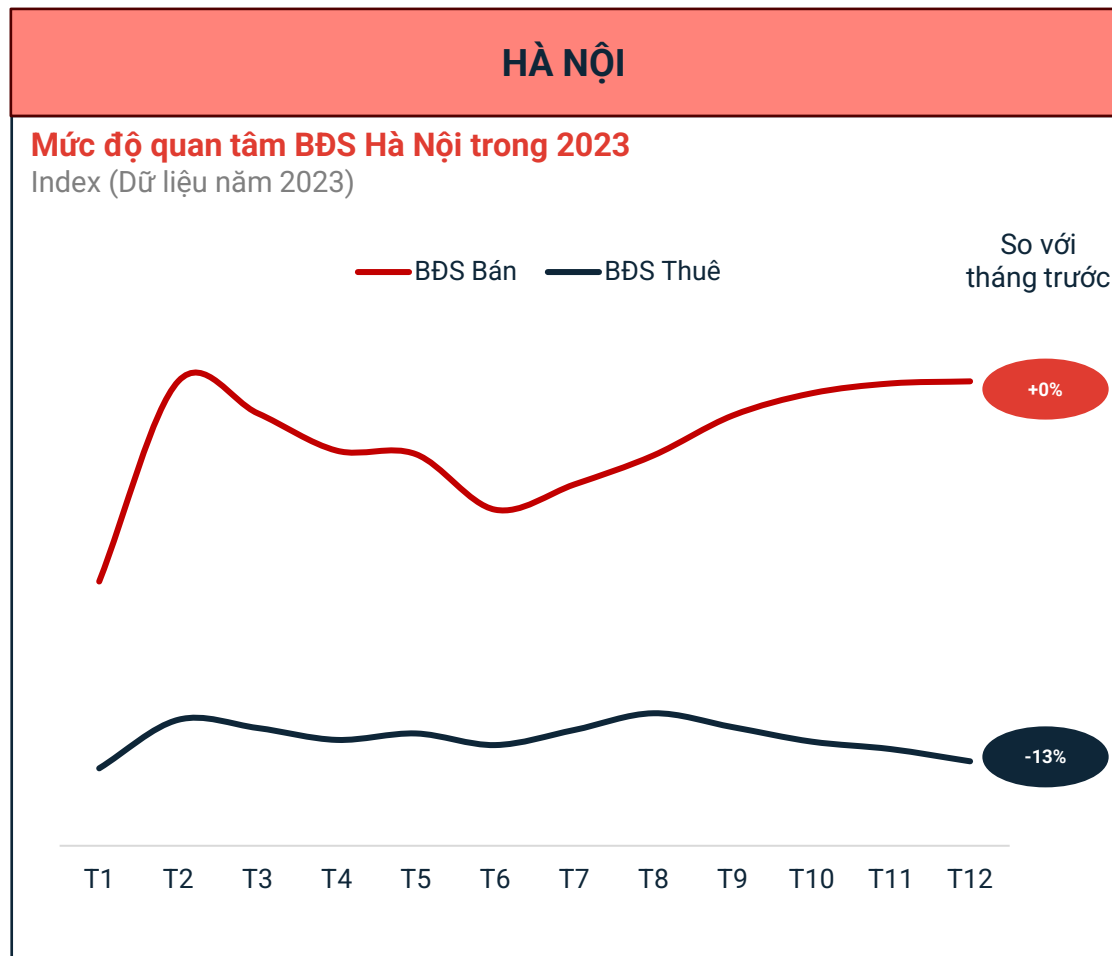


### Lượng tin đăng BĐS thuê

Index (Dữ liệu năm 2023)



## Mức độ quan tâm BĐS bán tăng nhẹ ở cả Hà Nội và TP.HCM; Mức độ quan tâm BĐS thuê giảm mạnh ở Hà Nội



## 02 Dữ liệu chi tiết

# Thị trường Hà Nội: Mức độ quan tâm chung giảm nhẹ; Mức độ quan tâm BĐS thuê giảm mạnh

Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội, đơn vị: index

▼ 2% (so với T11/2023)

Lượng tin đăng BĐS Hà Nội, đơn vị: index

▲ 7% (so với T11/2023)

| BDS bán        | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Biệt thự | Đất nền | Đất dự án |
|----------------|----------|-----------|-------------|----------|---------|-----------|
| MĐQT           | ▼ 2%     | ▲ 5%      | ▼ 4%        | ▼ 2%     | ▲ 0%    | ▼ 13%     |
| Lượng tin đăng | ▲ 9%     | ▲ 11%     | ▲ 7%        | ▲ 8%     | ▲ 8%    | ▼ 7%      |

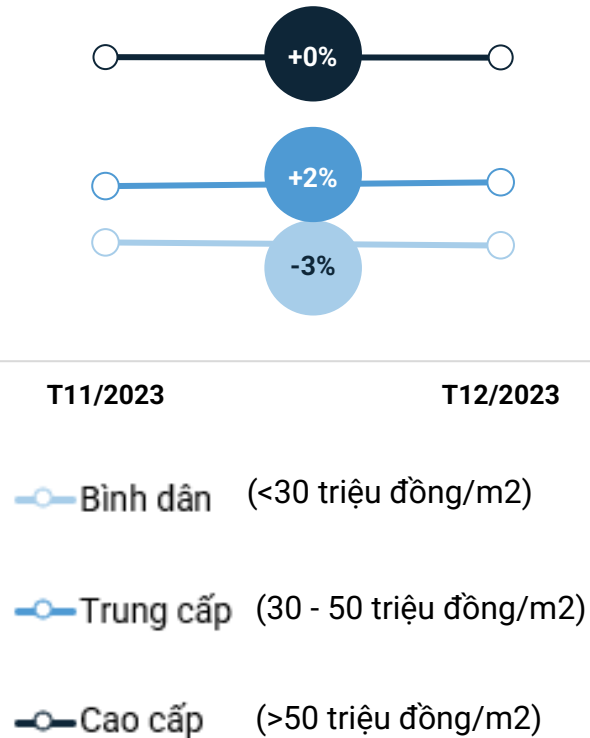
(Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023)

| BDS thuê       | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Nhà trọ | Cửa hàng | Văn phòng |
|----------------|----------|-----------|-------------|---------|----------|-----------|
| MĐQT           | ▼ 8%     | ▼ 18%     | ▼ 18%       | ▼ 15%   | ▼ 20%    | ▼ 11%     |
| Lượng tin đăng | ▲ 8%     | ▼ 4%      | ▼ 9%        | ▲ 6%    | ▲ 5%     | ▲ 3%      |

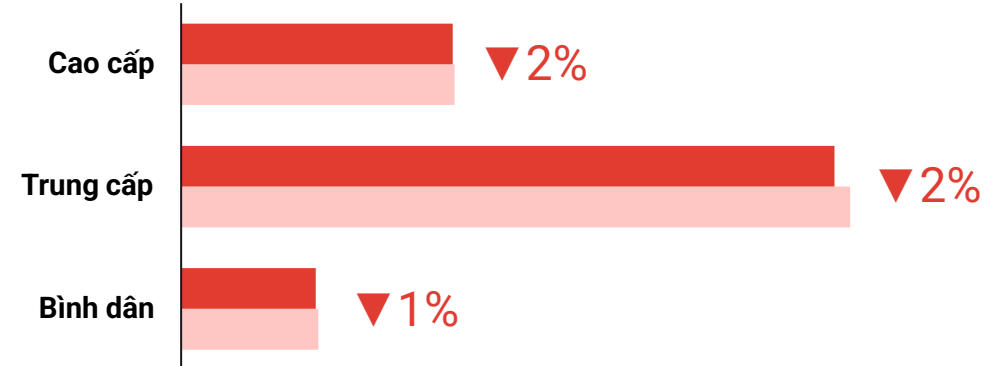
(Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023)

# Thị trường chung cư bán Hà Nội: Giá chung cư bình dân giảm nhẹ, MĐQT giảm nhẹ trong khi lượng tin đăng

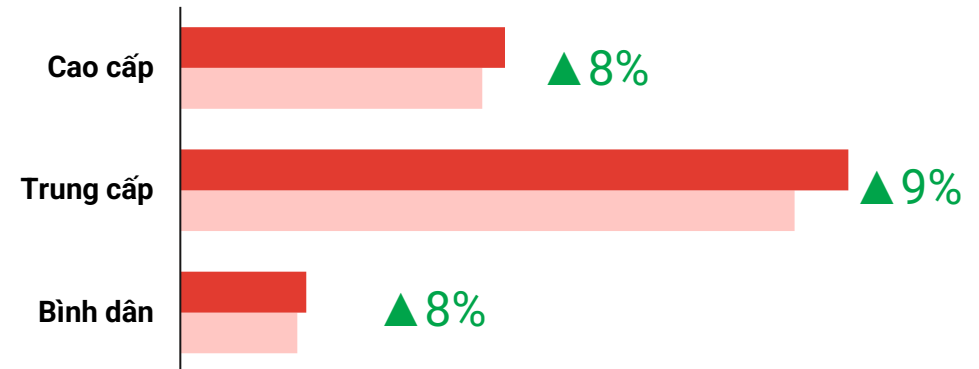
**Mặt bằng giá rao bán** trung bình chung cư Hà Nội, đơn vị: index



**Mức độ quan tâm chung cư** theo phân khúc, đơn vị: index



**Lượng tin đăng chung cư** theo phân khúc, đơn vị: index



## 02 Dữ liệu chi tiết

# Thị trường TP.HCM: BĐS bán có MĐQT và Lượng tin đăng tăng ở hầu hết loại hình; MĐQT BĐS thuê Nhà trọ

Mức độ quan tâm BĐS TP.HCM, đơn vị: index

▲ 3% (so với T11/2023)

Lượng tin đăng BĐS TP.HCM, đơn vị: index

▲ 7% (so với T11/2023)

| BDS bán        | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Biệt thự | Đất nền | Đất dự án |
|----------------|----------|-----------|-------------|----------|---------|-----------|
| MĐQT           | ▲ 6%     | ▲ 5%      | ▲ 8%        | ▲ 1%     | ▲ 6%    | ▲ 0%      |
| Lượng tin đăng | ▲ 9%     | ▲ 11%     | ▲ 7%        | ▲ 8%     | ▲ 8%    | ▼ 7%      |

(Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023)

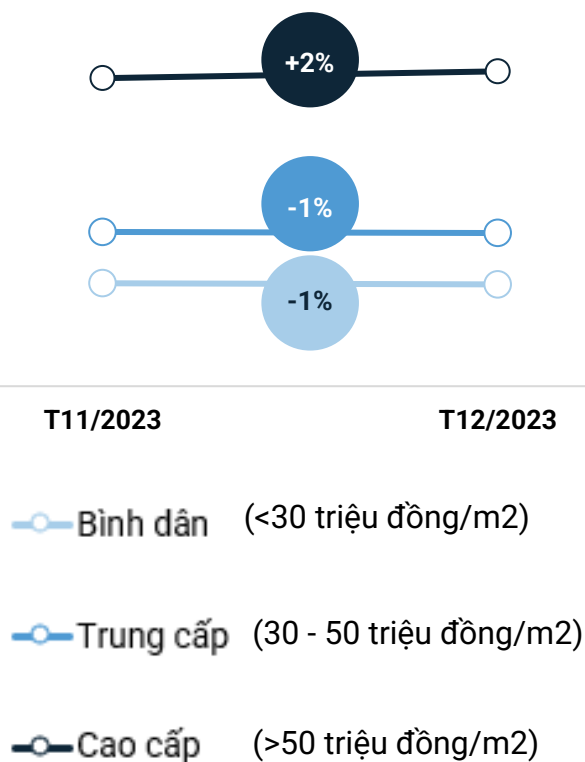
| BDS thuê       | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Nhà trọ | Cửa hàng | Văn phòng |
|----------------|----------|-----------|-------------|---------|----------|-----------|
| MĐQT           | ▼ 4%     | ▼ 13%     | ▼ 13%       | ▲ 12%   | ▼ 6%     | ▼ 0%      |
| Lượng tin đăng | ▲ 8%     | ▼ 4%      | ▼ 9%        | ▲ 6%    | ▲ 5%     | ▲ 3%      |

(Dữ liệu T12/2023 so với T11/2023)

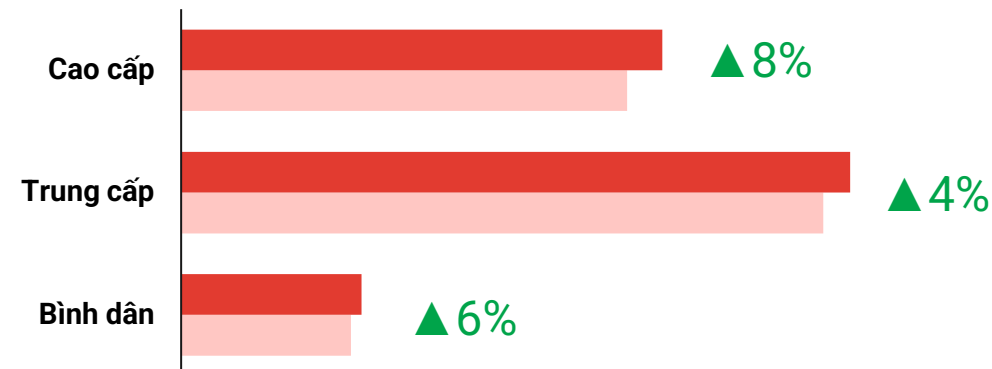


# Thị trường chung cư bán TP.HCM: Giá bán trung cấp và bình dân giảm nhẹ, MĐQT tăng mạnh nhất với phân

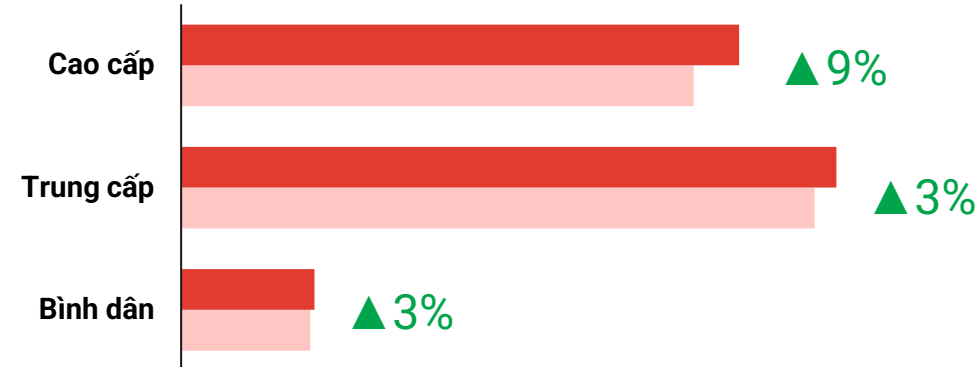
**Mặt bằng giá rao bán** trung bình chung cư TP.HCM, đơn vị: index



**Mức độ quan tâm** chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



**Lượng tin đăng** chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



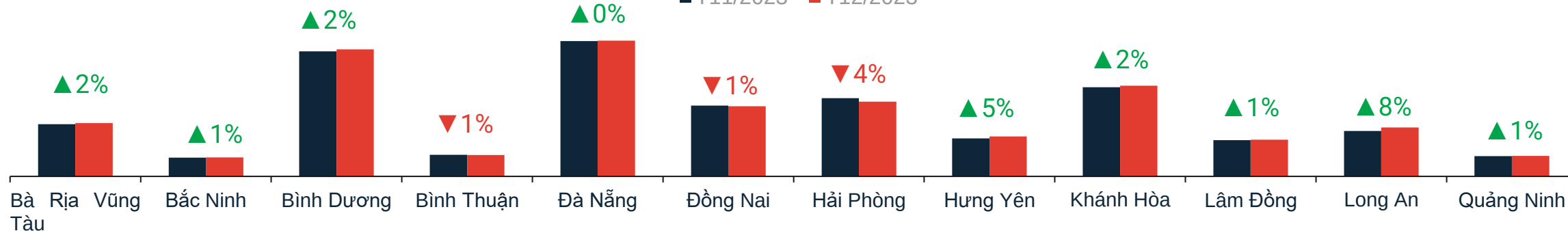
## 02 Dữ liệu chi tiết

# Thị trường các tỉnh: Mức độ quan tâm biến động nhẹ ở các tỉnh. Lượng tin đăng tăng mạnh ở Đà Nẵng, Long

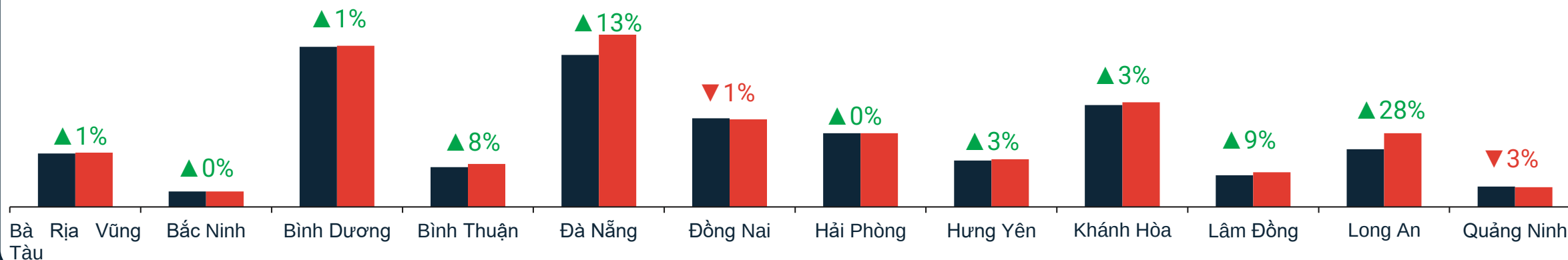
**An.**

Biến động **mức độ quan tâm** tại các thị trường chính, đơn vị: index

■ T11/2023 ■ T12/2023



Biến động **lượng tin đăng** tại các thị trường chính, đơn vị: index



## 02 Dữ liệu chi tiết

# Tổng kết

### Tổng quan BĐS Việt Nam T12/2023

Lượng tin  
đăng

▲ 8%

Mức độ  
quan tâm

▲ 0.4%

So với T11/2023

### Kinh tế 12T/2023

- GDP 2023 tăng trưởng khoảng 5,05%
- Tăng trưởng năm 2023 tín dụng đạt 13,5%
- Lạm phát và tỷ giá USD trong nước vẫn giữ mức ổn định
- FDI tăng trưởng mạnh (32,1%), đạt 36,6 tỷ USD
- Lượng khách quốc tế đạt 12,6 triệu, hoàn thành kế hoạch năm

### Thị trường BĐS

- Thị trường trái phiếu BĐS ghi nhận đợt phát hành mới trong T12/2023 với 2000 tỷ của Vinhomes
- Mức độ quan tâm cho BĐS bán tăng nhẹ theo tháng
- Mức độ quan tâm cho BĐS thuê giảm
- Giá bán chung cư bình dân giảm nhẹ ở HN và TP.HCM

### Hà Nội: tổng quan thị trường T12/2023



CHUNG CƯ

NHÀ RIÊNG

ĐẤT NỀN

Lượng tin  
đăng

▲ 8%

Mức độ  
quan tâm

▼ 3%

▲ 9%

▲ 2%

▲ 8%

▲ 0%

### TP. HCM: tổng quan thị trường T12/2023



CHUNG CƯ

NHÀ RIÊNG

ĐẤT NỀN

Lượng tin  
đăng

▲ 7%

Mức độ  
quan tâm

▲ 2%

▲ 9%

▲ 2%

▼ 0%

▲ 6%

### Các thị trường chính: tổng quan thị trường T12/2023



HẢI PHÒNG

ĐÀ NẴNG

BÌNH DƯƠNG

Lượng tin  
đăng

▼ 0%

▲ 13%

▲ 1%

Mức độ  
quan tâm

▼ 4%

▲ 0%

▲ 2%

# Xin cảm ơn