

# Tổng quan Thị trường BĐS TP.HCM và lân cận

Tháng 9/2024



## MỤC LỤC

**01** Tổng quan thị trường BĐS Việt Nam

**02** Tổng quan thị trường BĐS khu vực TP.HCM & lân cận

**03** Thị trường nổi bật

# Tổng quan thị trường BĐS Việt Nam

# Dự báo về Lộ trình 'đảo chiều' theo loại hình BĐS

Điểm đảo chiều + Thăm dò

Củng cố

Khởi sắc

Ổn định

*Yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS*

## Thanh khoản nhỏ lẻ

- Nhu cầu ở thực
- Pháp lý
- Hỗ trợ tài chính
- Lợi suất thuê
- Chi phí

Chung cư

## Pháp lý và tiền tệ

- Nhu cầu ở thực
- Pháp lý
- Hỗ trợ tài chính
- Lợi suất thuê

Nhà riêng

Nhà phố

## Phát triển kinh tế & đầu tư

- Tốc độ tăng giá
- Nhu cầu ở thực
- Lợi suất thuê
- Thu hút đầu tư

Đất nền

Biệt thự dự án

## Thanh khoản tăng ở đa dạng loại hình

- Tốc độ tăng giá
- Mức thu hút đầu tư

(Các loại hình BĐS khác)

*Chu kỳ trước*

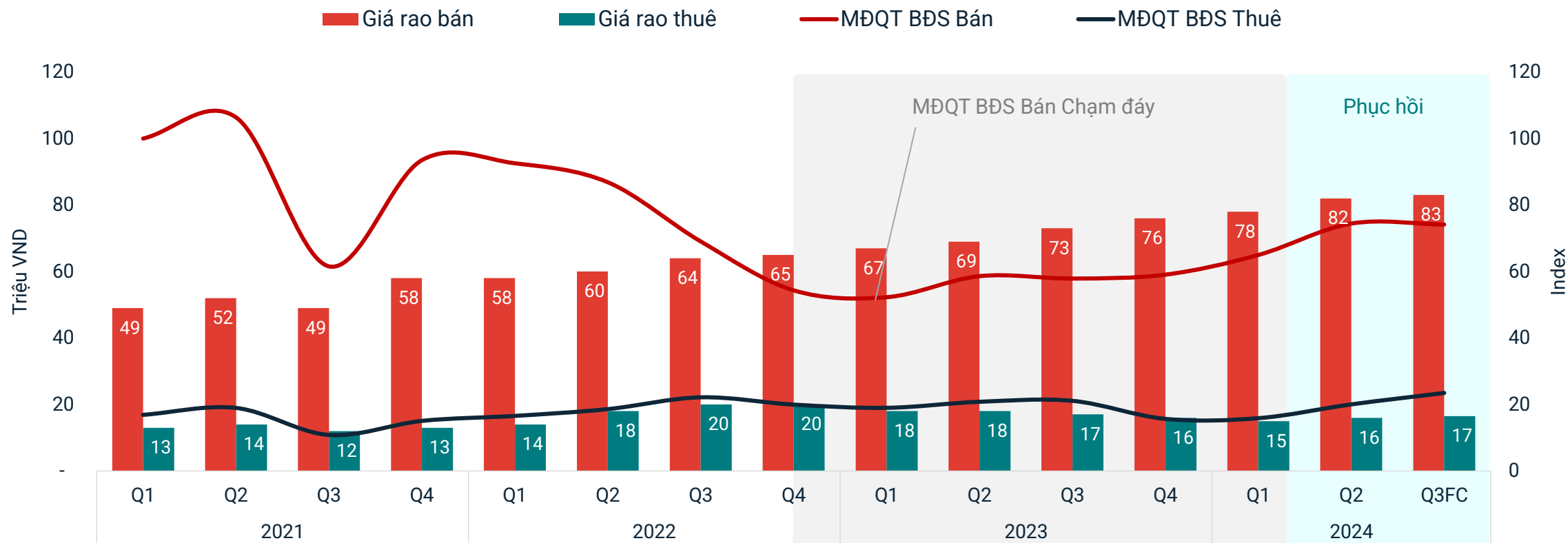
Q1/13 Q2/13 Q3/13 Q4/13 Q1/14 Q2/14 Q3/14 Q4/14 Q1/15 Q2/15 Q3/15 Q4/15 Q1/16 Q2/16

*Chu kỳ hiện tại* Q1/24 Q2/24 Q3/24 Q4/24 Q1/25 Q2/25 Q3/25 Q4/25 Q1/26 Q2/26 Q3/26 Q4/26

# Mức độ quan tâm đang trên đà phục hồi sau khi chạm đáy năm 2023, giá rao bán vẫn liên tục tăng

**MĐQT và biến động giá bán/giá thuê theo BĐS bán và BĐS thuê cả nước**

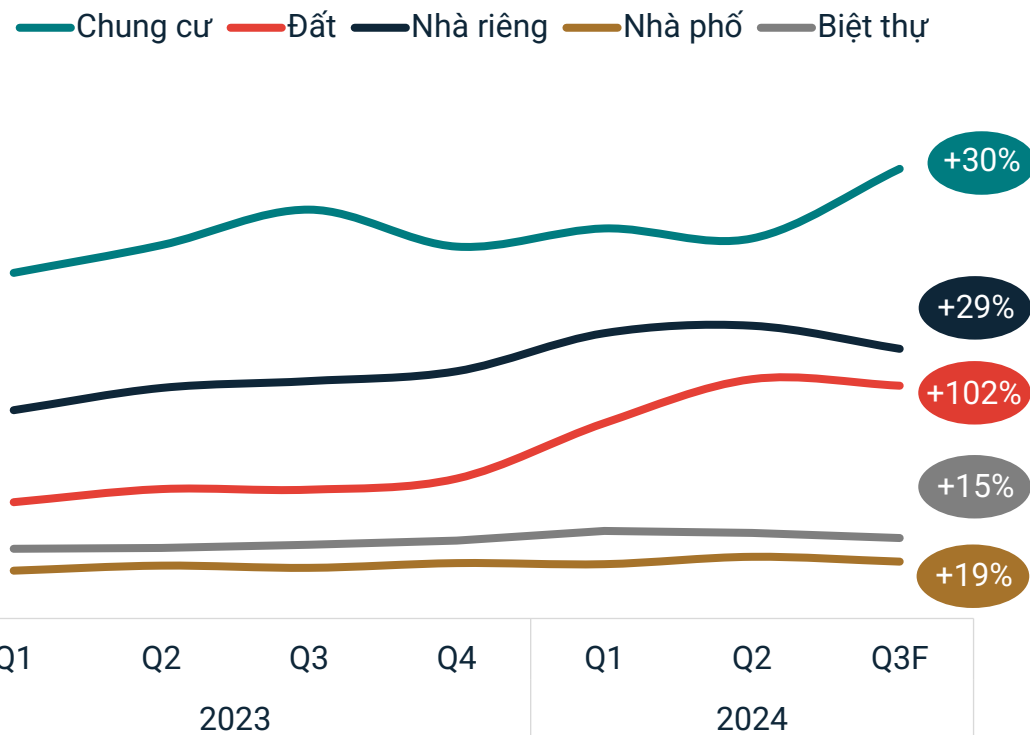
MĐQT – Mức độ quan tâm



# Thị trường đã có những dấu hiệu quan tâm tích cực ở tất cả các phân khúc tại 2 thành phố lớn

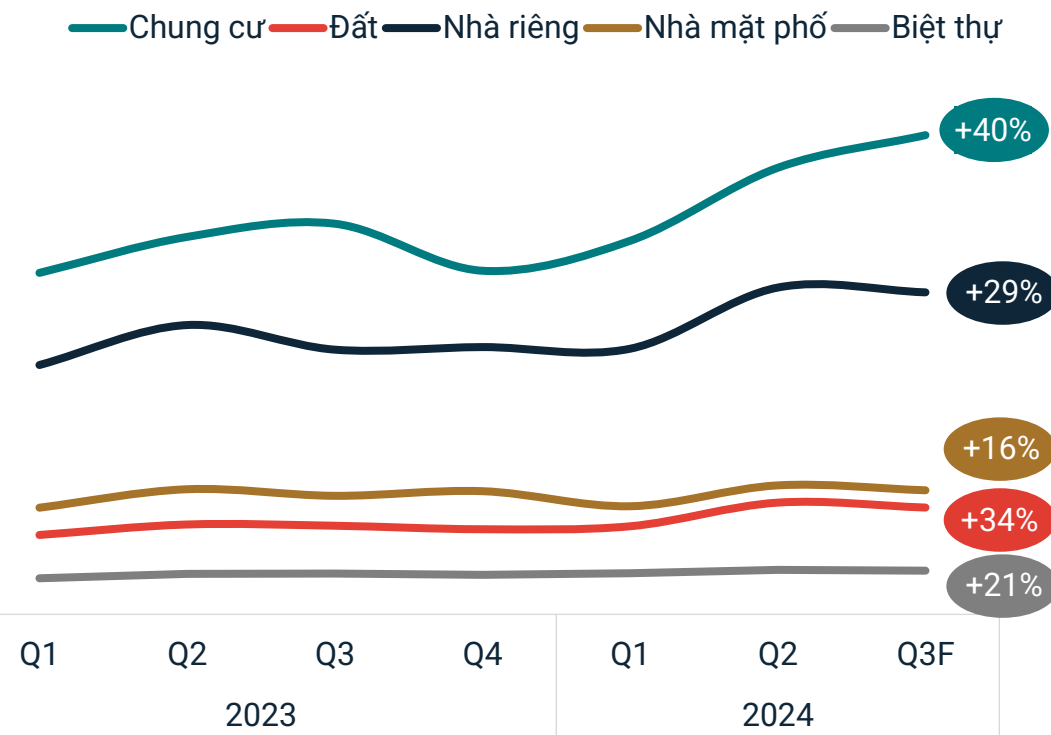
## MĐQT các loại hình tại Hà Nội

Index, Ước tính Q3/24 so với Q1/23



## MĐQT các loại hình tại Hồ Chí Minh

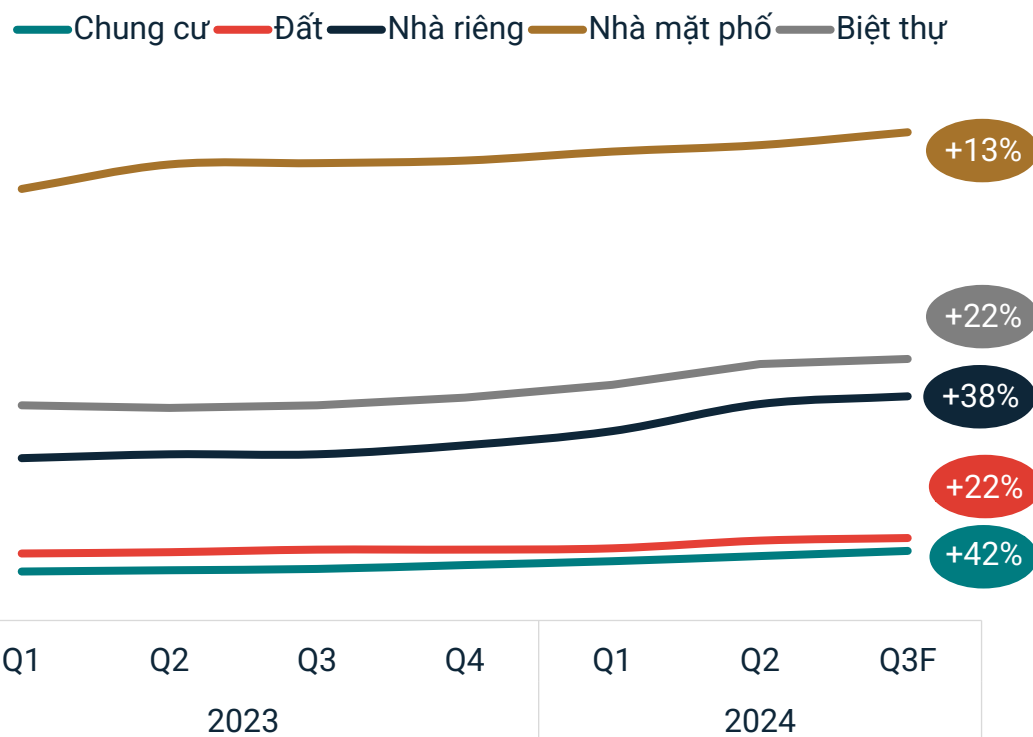
Index, Ước tính Q3/24 so với Q1/23



# Tuy nhiên, giá BĐS lại cho thấy mức tăng trưởng vượt trội ở Hà Nội so với TP.HCM

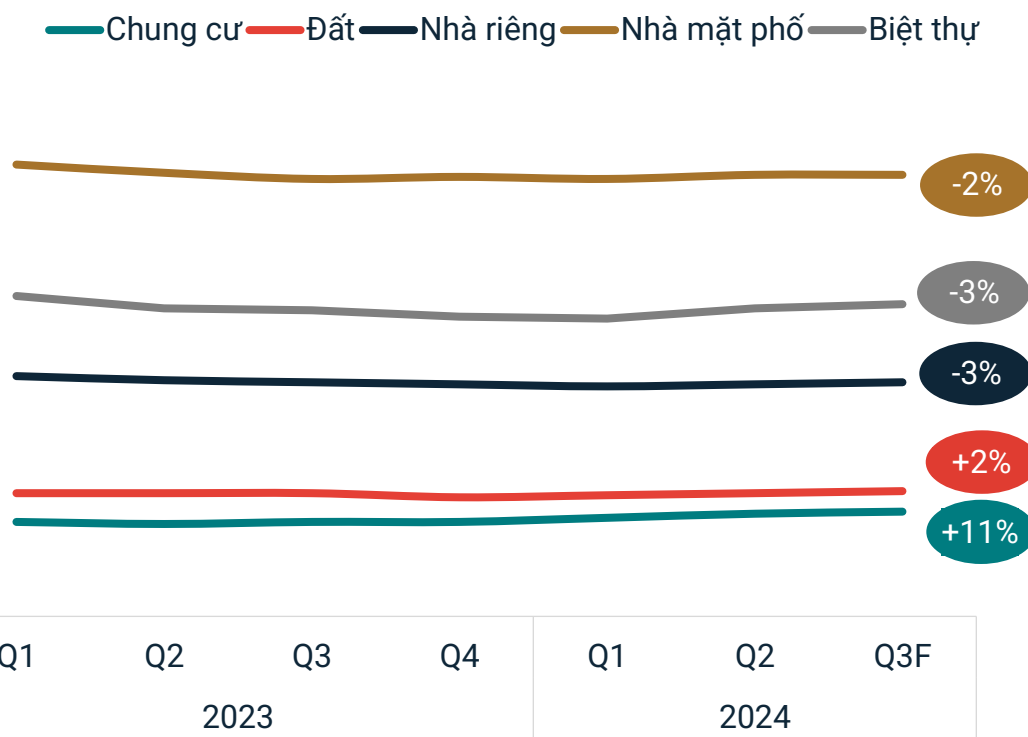
Biến động giá rao bán các loại hình tại Hà Nội

Triệu/m2, Ước tính Q3/24 so với Q1/23



Biến động giá rao bán các loại hình tại Hồ Chí Minh

Triệu/m2, Ước tính Q3/24 so với Q1/23



## Thị trường chu kỳ vừa qua

- Thị trường BĐS Việt Nam vừa đi qua chu kỳ biến động và đang có dấu hiệu hồi phục
- Theo dự báo về tín hiệu đảo chiều, đến Q3/24, thị trường đã cho thấy tín hiệu đảo chiều với diễn biến tích cực ở nhiều phân khúc.
- Các loại hình BĐS trong thị trường dự kiến sẽ hồi phục dần theo lộ trình.

## Hành lang pháp lý mới

3 bộ Luật mới vừa được áp dụng tại thị trường BĐS Việt Nam và đang được đón nhận tích cực, ảnh hưởng chính gồm:

- Tăng trưởng giá và nguồn cung trong thị trường BĐS
- Tăng tính minh bạch
- Siết chặt hoạt động của chủ đầu tư và chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới

## Toàn cảnh thị trường BĐS

- Nguồn cung thị trường BĐS bán cải thiện, mức giá neo cao nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn tốt
- Kỳ vọng mua nhà cho người tiêu dùng nằm ở Tăng trưởng kinh tế, Nguồn cung và Tốc độ giãn dân
- Thị trường đất nền, nhà riêng có khởi sắc nhưng chỉ cục bộ ở vài khu vực.
- Giá thuê BĐS bước vào chu kỳ tăng do mùa cao điểm và áp lực từ giá bán.

# Tổng quan Thị trường BDS Đông Nam Bộ

# Q2

# GRDP hồi phục trong nửa đầu năm, tuy nhiên mức độ giải ngân ĐTC tương đối chậm đặc biệt là TP.HCM

GRDP khu vực TP.HCM & lân cận nửa đầu năm 2024 (%)

GRDP ước tính (%)

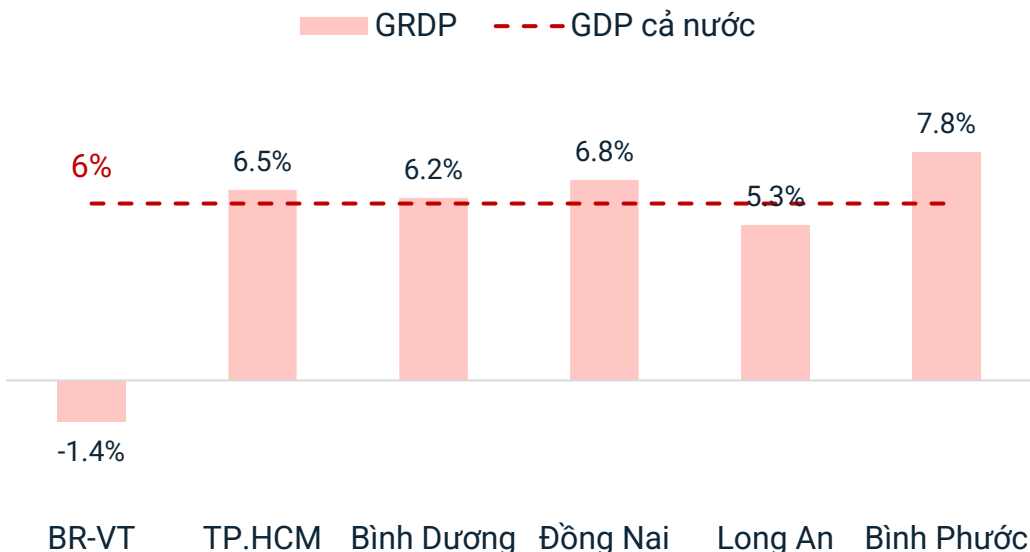
**GRDP TP.HCM  
6T/24**

▲ **6,5%**

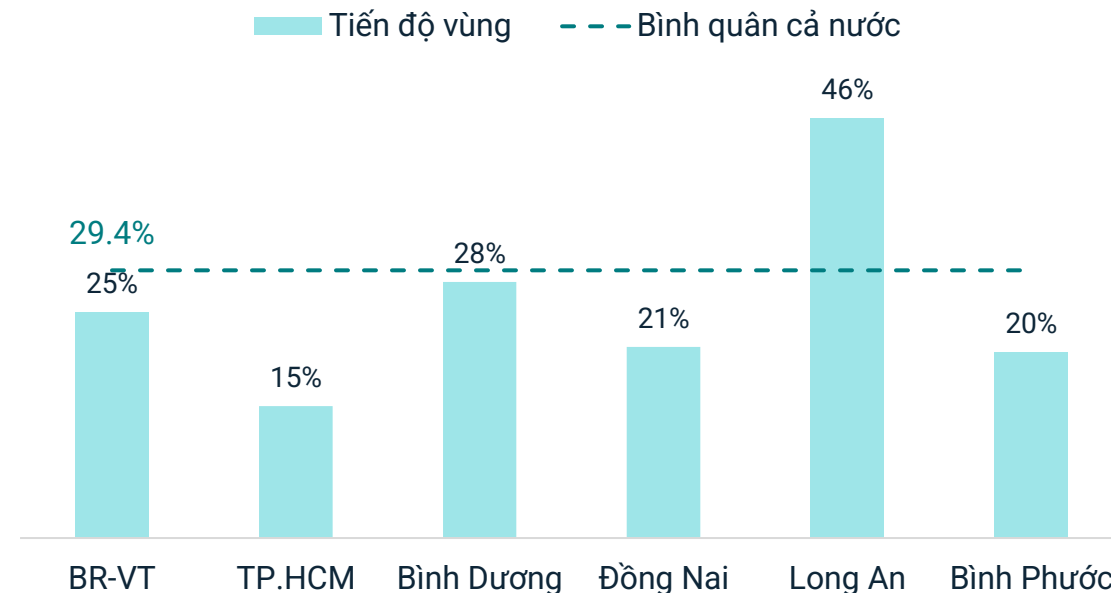
**Tỷ lệ đô thị hóa  
vùng năm 2030**

**70 – 75%**

Mục tiêu của Bộ xây dựng



Tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công khu vực TP.HCM & lân cận tính đến hết T6/2024 (%)

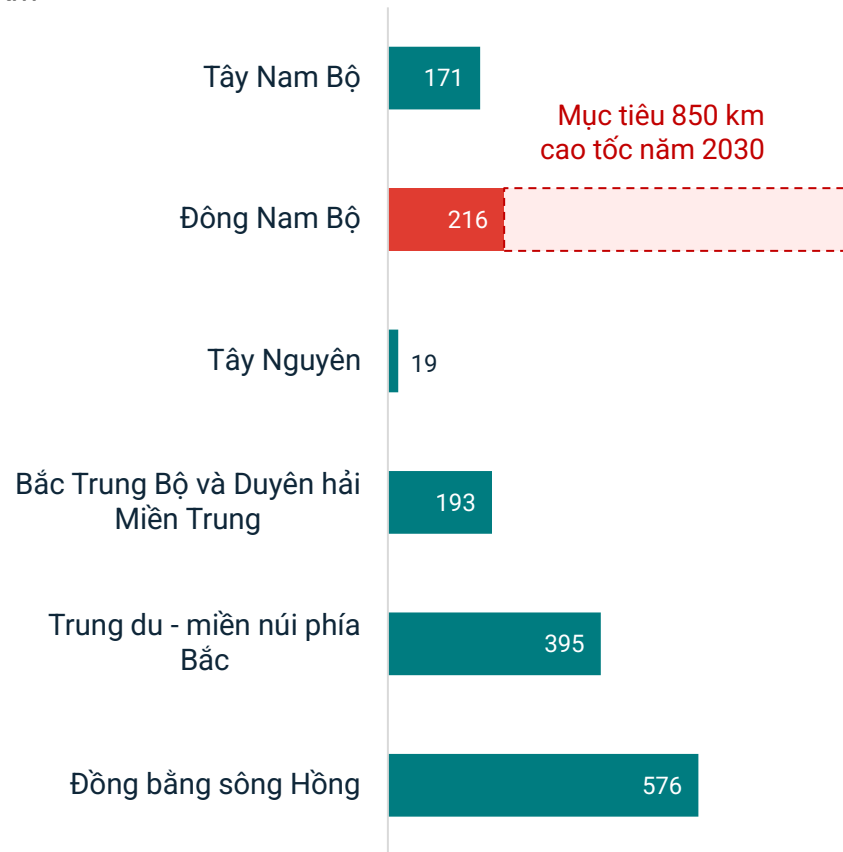


Tầm nhìn đến năm 2050, Đông Nam Bộ trở thành vùng phát triển, có thu nhập cao; tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) giai đoạn 2031-2050 đạt khoảng 7,5%/năm, GRDP/người đến năm 2050 đạt khoảng 54.000 USD

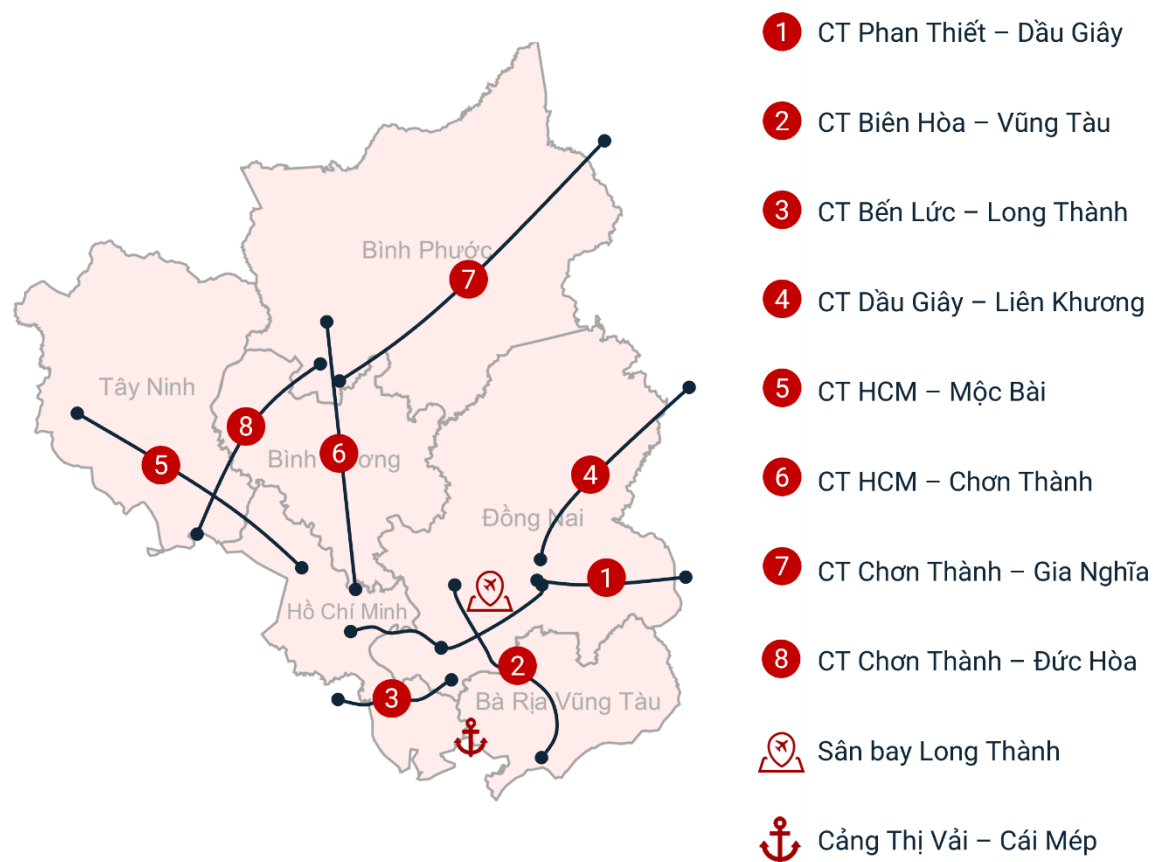
# Tốc độ hình thành cơ sở hạ tầng đóng vai trò quan trọng tới mặt bằng giá BĐS khu vực

Chiều dài cao tốc theo các khu vực địa lý

Km

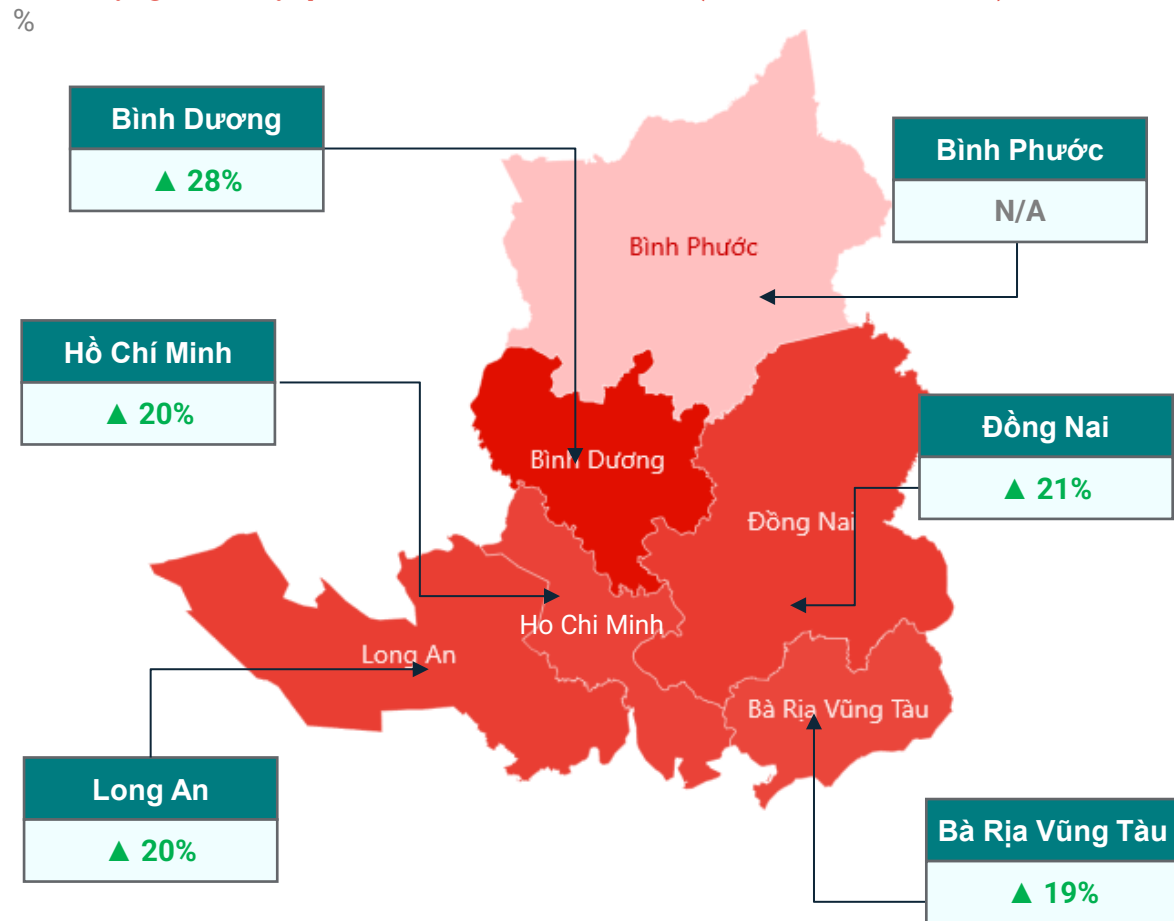


Bản đồ cơ sở hạ tầng khu vực Đông Nam Bộ giai đoạn 2021 - 2025



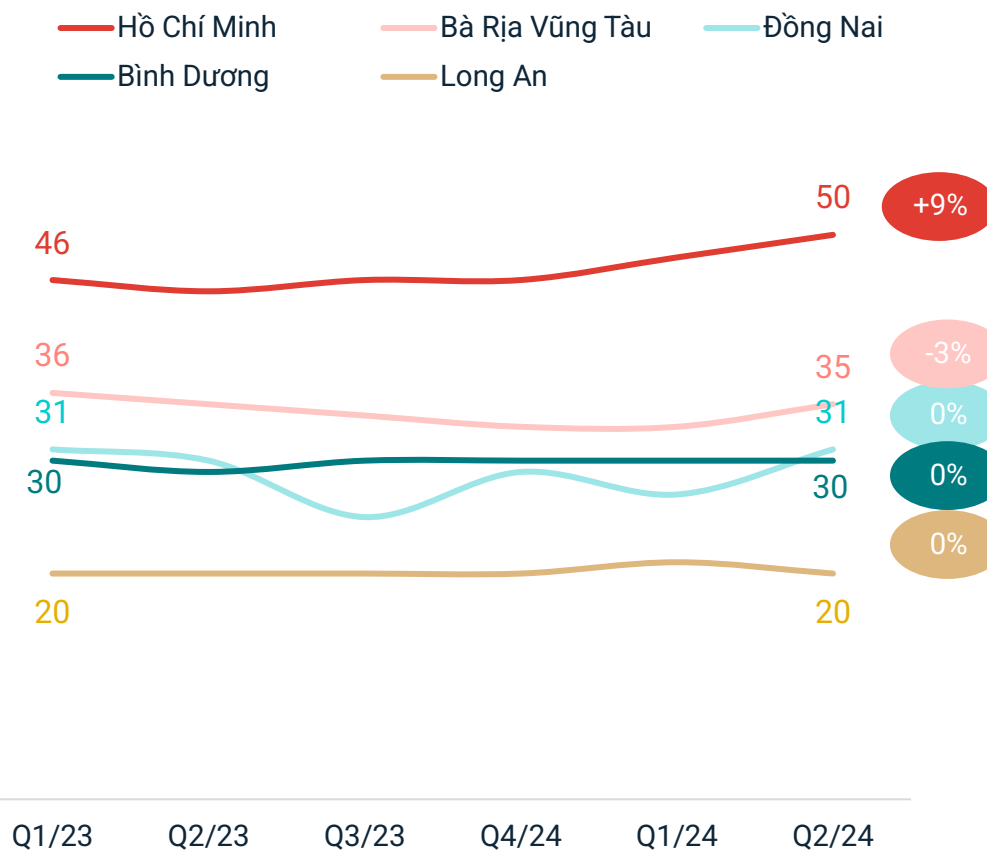
# Chung cư: Mức độ quan tâm tăng, trong khi mặt bằng giá chỉ tăng nhẹ ở HCM và ổn định ở các khu vực còn lại

Biến động mức độ quan tâm BĐS CHUNG CƯ (Q2/24 so với Q1/24)



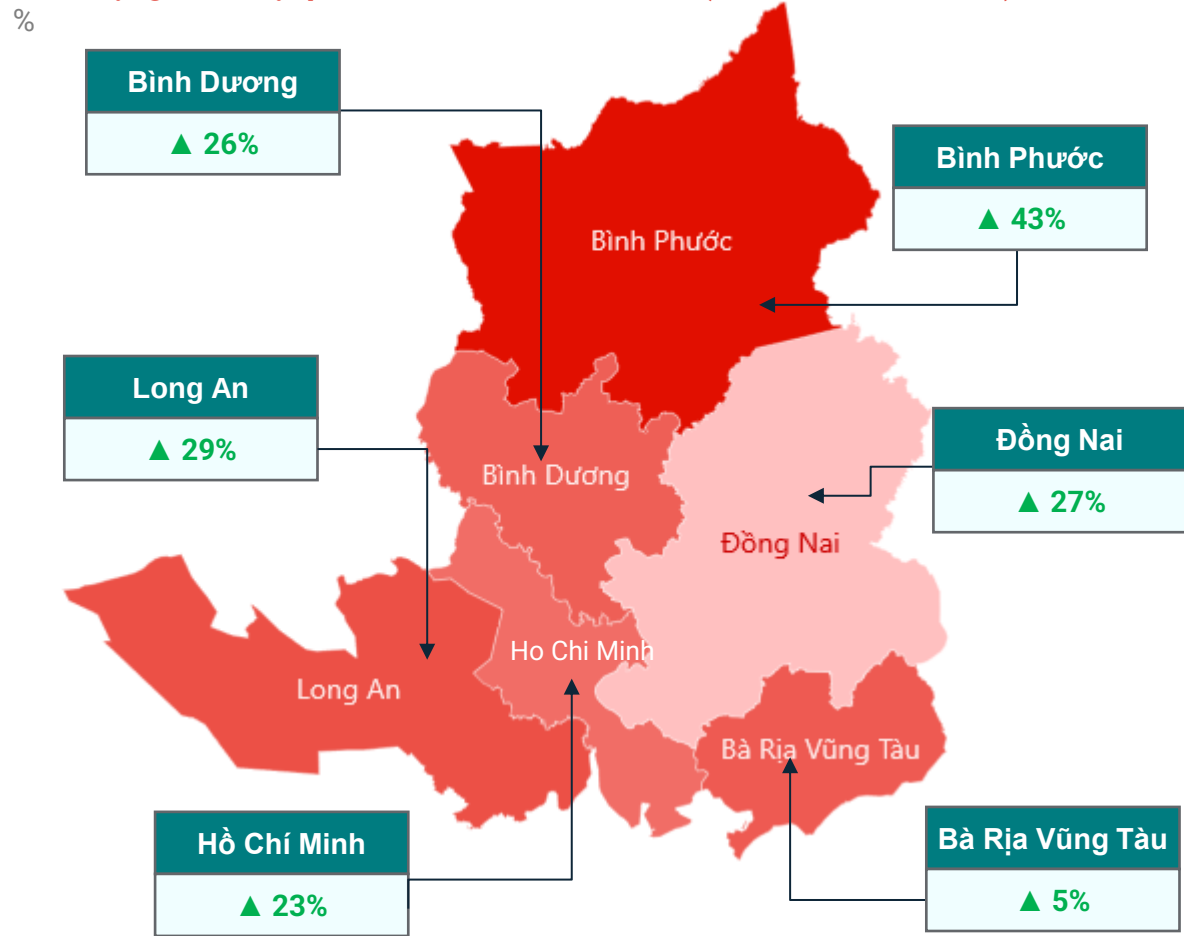
Biến động rao giá bán CHUNG CƯ tại một số tỉnh Đông Nam Bộ

Triệu VNĐ/m<sup>2</sup> – So sánh Q2/24 so với Q1/23



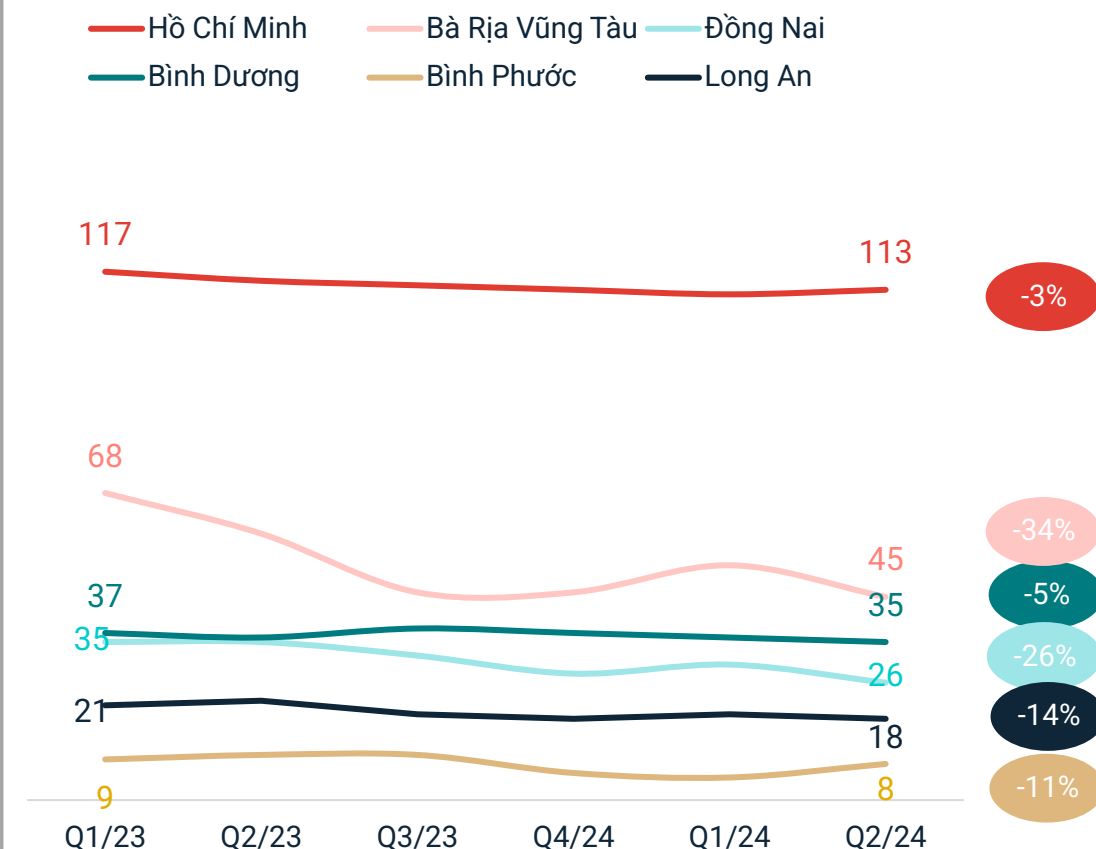
# Nhà Riêng: Mức độ quan tâm tăng ở hầu hết các khu vực, mặt bằng giá chưa hồi phục

Biến động mức độ quan tâm BĐS NHÀ RIÊNG (Q2/24 so với Q1/24)



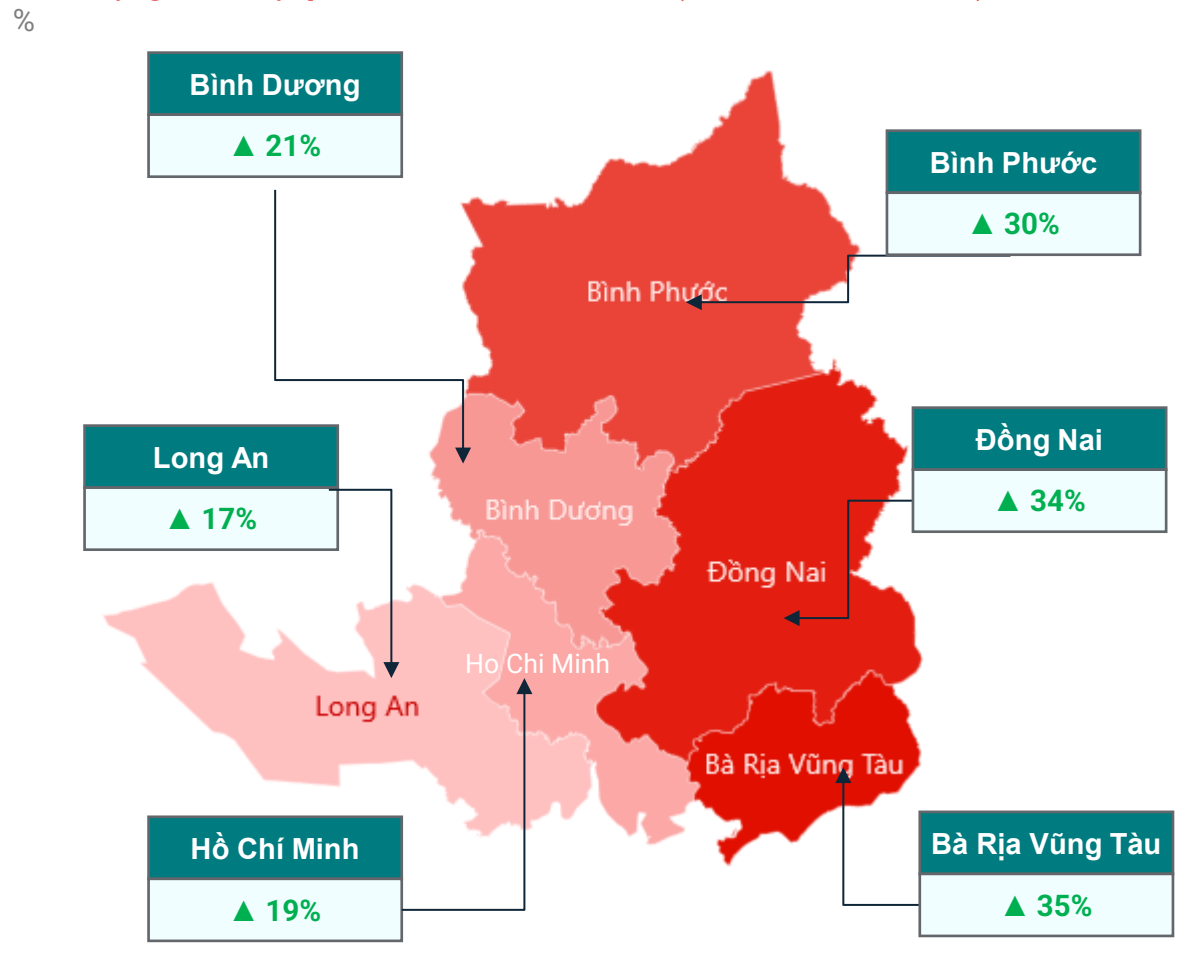
Biến động rao giá bán NHÀ RIÊNG tại một số tỉnh Đông Nam Bộ

Triệu VNĐ/m<sup>2</sup> – So sánh Q2/24 so với Q1/23



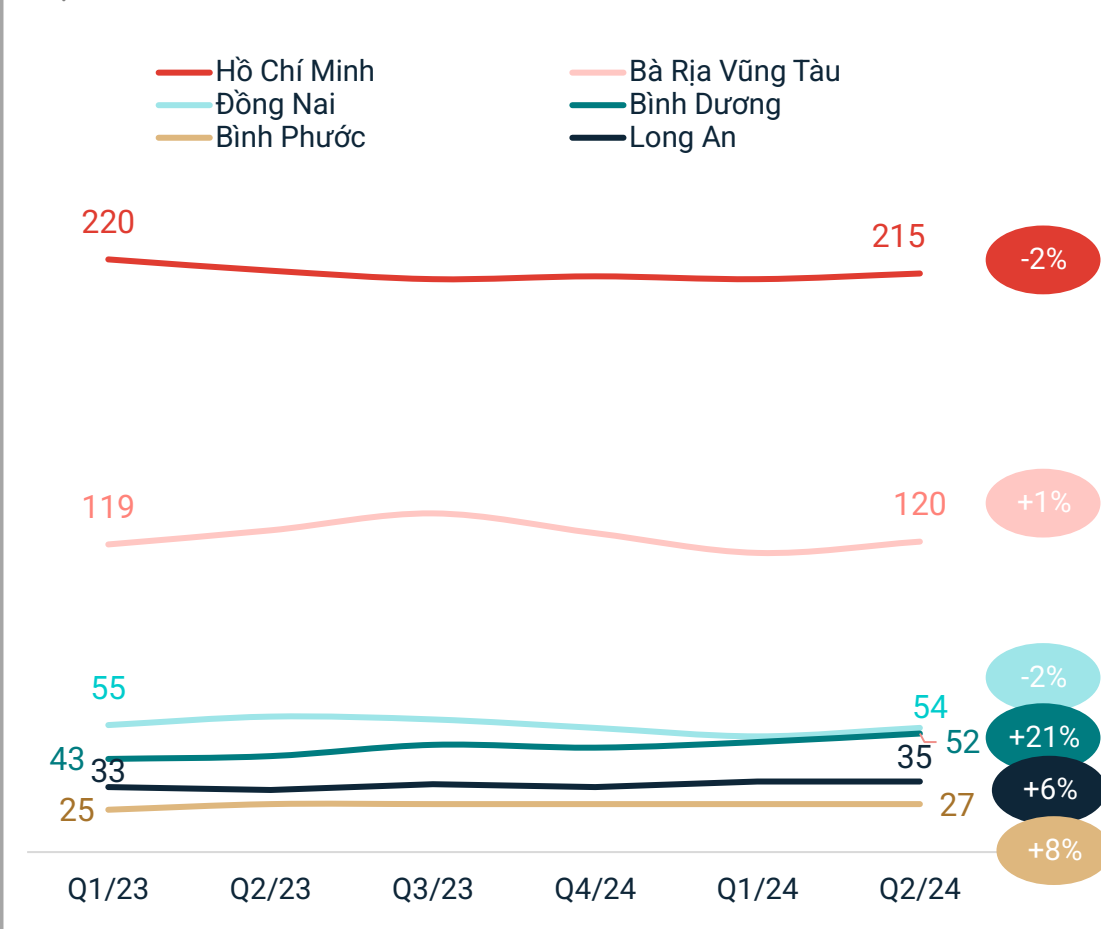
# Nhà Phố: Mức độ quan tâm tăng mạnh ở Đồng Nai và BRVT, mặt bằng giá nhìn chung không biến động mạnh

Biến động mức độ quan tâm BĐS NHÀ PHỐ (Q2/24 so với Q1/24)



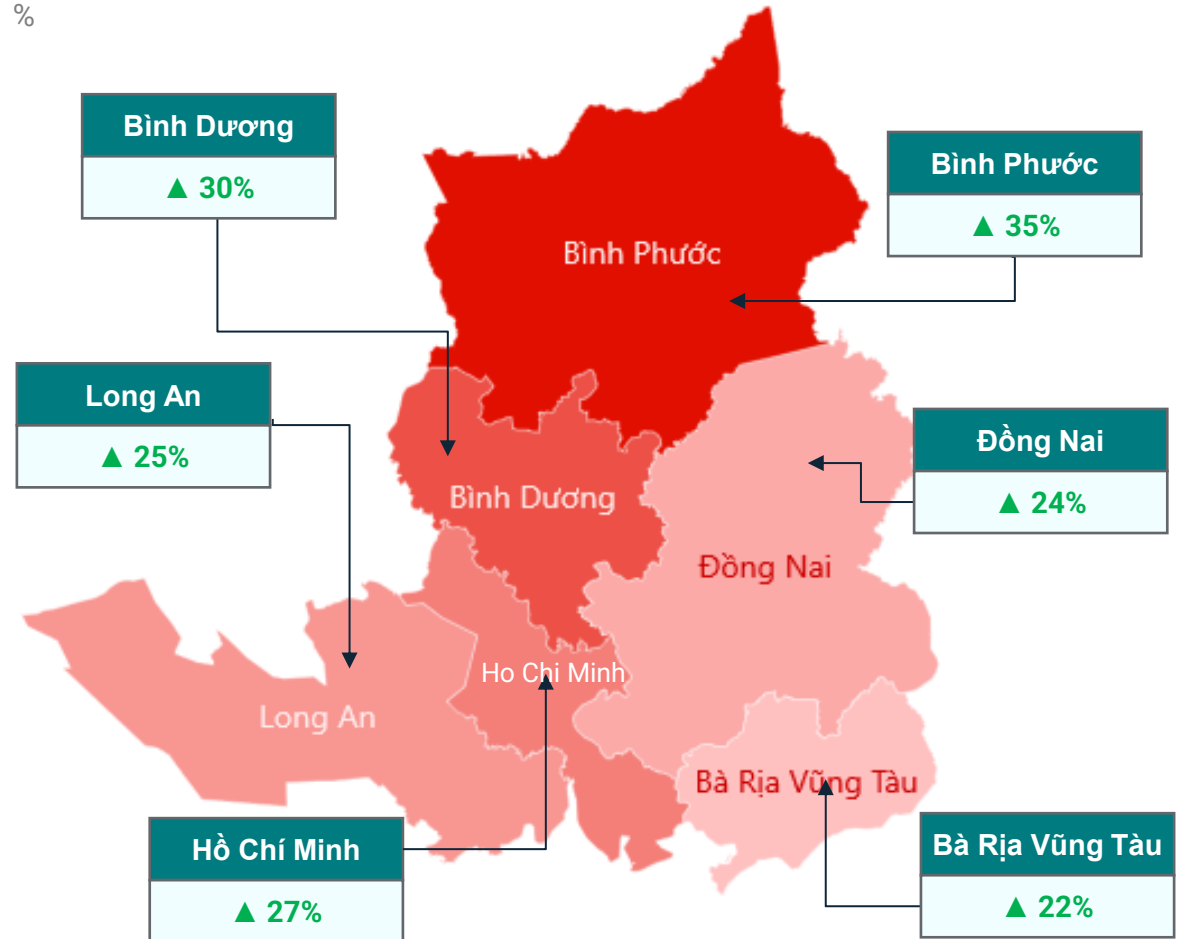
Biến động rao giá bán NHÀ PHỐ tại một số tỉnh Đông Nam Bộ

Triệu VNĐ/m<sup>2</sup> – So sánh Q2/24 so với Q1/23



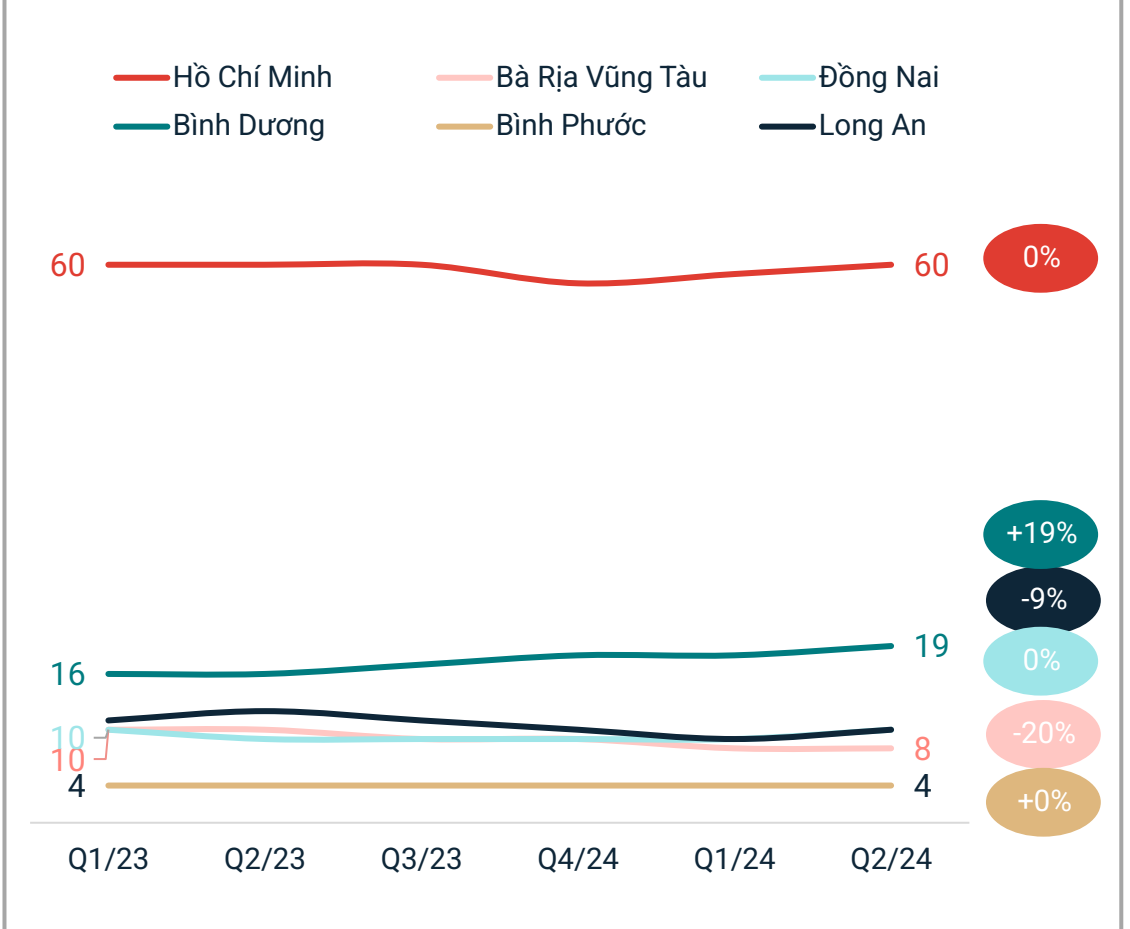
# Đất nền: Mức độ quan tâm tăng đều, mức tăng giá mạnh nhất ở Bình Dương

Biến động mức độ quan tâm BĐS ĐẤT NỀN (Q2/24 so với Q1/24)



Biến động rao giá bán ĐẤT NỀN tại một số tỉnh Đông Nam Bộ

Triệu VNĐ/m<sup>2</sup> – So sánh Q2/24 so với Q1/23



# Thị trường nổi bật



# Tổng quan các yếu tố BĐS ở Đông Nam Bộ

|                                                                        |           | TP. HCM                                                                                                                                                                                              | BRVT                                                                                               | Đồng Nai                                                                                                                                  | Bình Dương                                                                                                                                | Bình Phước                                                                                                                                | Long An                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRDP</b><br><i>Ước tính 6T/24 (GSO)</i>                             |           | ▲ 6,5%                                                                                                                                                                                               | ▼ 1,4%                                                                                             | ▲ 6,8%                                                                                                                                    | ▲ 6,2%                                                                                                                                    | ▲ 7,8%                                                                                                                                    | ▲ 5,26%                                                                                                                                |
| <b>Mật độ dân số</b><br><i>Người/km2 – NGTK 2022</i>                   |           | 4481                                                                                                                                                                                                 | 595                                                                                                | 555                                                                                                                                       | 1025                                                                                                                                      | 151                                                                                                                                       | 386                                                                                                                                    |
| <b>Khoảng cách tới HCM</b><br><i>Ước tính Google Map – xe hơi</i>      |           | ---                                                                                                                                                                                                  | 90 km<br>(2,3 tiếng)                                                                               | 93 km<br>(2 tiếng)                                                                                                                        | 70 km<br>(1,8 tiếng)                                                                                                                      | 123 km<br>(2,9 tiếng)                                                                                                                     | 53 km<br>(1,5 tiếng)                                                                                                                   |
| <b>Cơ sở hạ tầng</b><br><i>Kết nối khu vực<br/>Giai đoạn 2021-2025</i> |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vành đai 2 – 3 – 4</li> <li>CT Bến Lức – Long Thành</li> <li>CT Long Thành – Dầu Giây</li> <li>CT Chơn Thành, CT Trung Lương, Cửa khẩu Mộc Bài,...</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>CT Biên Hòa – VT</li> <li>Cảng Thị Vải – Cái Mép</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>CT Dầu Giây – Liên Khương</li> <li>CT Phan Thiết – Dầu Giây</li> <li>Sân bay Long Thành</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>CT HCM – Chơn Thành</li> <li>CT Chơn Thành – Gia Nghĩa</li> <li>CT Chơn Thành – Đức Hòa</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>CT Chơn Thành – Gia Nghĩa</li> <li>CT HCM – Chơn Thành</li> <li>CT Chơn Thành – Đức Hòa</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>CT Bến Lức- Long Thành</li> <li>CT Chơn Thành – Đức Hòa</li> <li>CT HCM- Trung Lương</li> </ul> |
| <b>MĐQT</b><br><i>Q2/24 vs Q1/24</i>                                   | Chung cư  | ▲ 20%                                                                                                                                                                                                | ▲ 19%                                                                                              | ▲ 21%                                                                                                                                     | ▲ 28%                                                                                                                                     | ---                                                                                                                                       | ▲ 20%                                                                                                                                  |
|                                                                        | Nhà riêng | ▲ 23%                                                                                                                                                                                                | ▲ 5%                                                                                               | ▲ 27%                                                                                                                                     | ▲ 26%                                                                                                                                     | ▲ 43%                                                                                                                                     | ▲ 29%                                                                                                                                  |
|                                                                        | Nhà phố   | ▲ 19%                                                                                                                                                                                                | ▲ 35%                                                                                              | ▲ 34%                                                                                                                                     | ▲ 21%                                                                                                                                     | ▲ 30%                                                                                                                                     | ▲ 17%                                                                                                                                  |
|                                                                        | Đất nền   | ▲ 27%                                                                                                                                                                                                | ▲ 22%                                                                                              | ▲ 24%                                                                                                                                     | ▲ 30%                                                                                                                                     | ▲ 35%                                                                                                                                     | ▲ 25%                                                                                                                                  |
| <b>Biến động giá</b><br><i>Q2/24 vs Q1/24</i>                          | Chung cư  | ▲ 4%                                                                                                                                                                                                 | ▲ 6%                                                                                               | ▲ 15%                                                                                                                                     | ▲ 0%                                                                                                                                      | ---                                                                                                                                       | ▼ 5%                                                                                                                                   |
|                                                                        | Nhà riêng | ▲ 1%                                                                                                                                                                                                 | ▼ 13%                                                                                              | ▼ 13%                                                                                                                                     | ▼ 3%                                                                                                                                      | ▲ 60%                                                                                                                                     | ▼ 5%                                                                                                                                   |
|                                                                        | Nhà phố   | ▲ 1%                                                                                                                                                                                                 | ▲ 3%                                                                                               | ▲ 6%                                                                                                                                      | ▲ 6%                                                                                                                                      | ▲ 0%                                                                                                                                      | ▲ 0%                                                                                                                                   |
|                                                                        | Đất nền   | ▲ 2%                                                                                                                                                                                                 | ▲ 0%                                                                                               | ▲ 11%                                                                                                                                     | ▲ 6%                                                                                                                                      | ▲ 0%                                                                                                                                      | ▲ 11%                                                                                                                                  |

# TP.HCM ổn định tăng trưởng kinh tế, khu vực Quận 4 và Phú Nhuận có giá BĐS tăng mạnh nhất

## Chỉ số & thông tin vĩ mô TP.HCM

GRDP ước tính 6T/2024

▲ **6,5%**

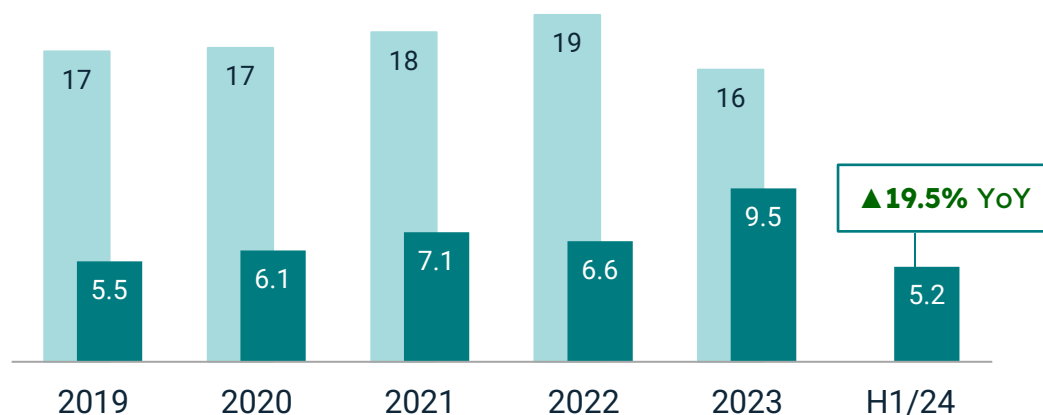
Đứng thứ 3 Đông Nam Bộ

Tăng trưởng công nghiệp 6T/24

▲ **5,6%**SVCK 2023  
Cao nhất 3 năm qua

## Thu hút kiều hối cải thiện

Tỷ USD

■ Cả nước
 ■ TP.HCM


## Top khu vực/dự án có tốc độ tăng giá tốt

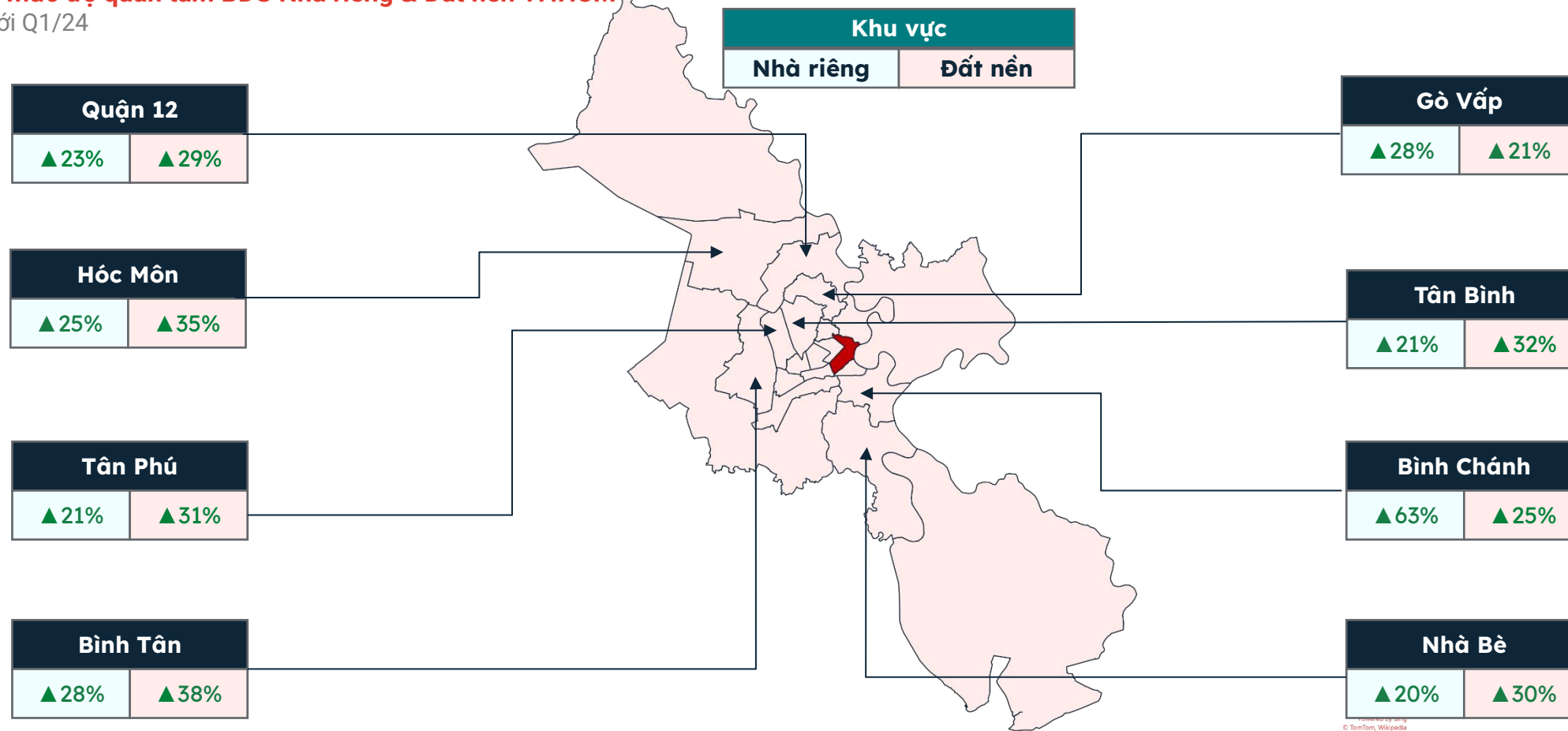
| Top khu vực tăng giá | Tốc độ tăng Q3/24 so với Q2/24 |
|----------------------|--------------------------------|
| Quận 4               | ▲ 12%                          |
| Phú Nhuận            | ▲ 7%                           |
| Hóc Môn              | ▲ 3%                           |
| Bình Thạnh           | ▲ 3%                           |
| Quận 8               | ▲ 3%                           |
| Quận 1               | ▲ 3%                           |

| Top dự án tăng giá | Tốc độ tăng Q3/24 so với Q2/24 |
|--------------------|--------------------------------|
| Saigon Gateway     | ▲ 18%                          |
| Lavida Plus        | ▲ 16%                          |
| Chung cư Hưng Phúc | ▲ 14%                          |
| La Casa            | ▲ 12%                          |
| Dự án Huy Hoàng    | ▲ 12%                          |
| Vista Verde        | ▲ 12%                          |

# Nhìn chung cả nhà riêng và đất nền TP.HCM đều ghi nhận tăng trưởng tích cực

**Biến động mức độ quan tâm BĐS Nhà riêng & Đất nền TP.HCM**

Q2/24 so với Q1/24



# Bình Dương: Giá BĐS có tăng trưởng mạnh gần đây, vượt mốc đầu 2022

## Chỉ số & thông tin vĩ mô tỉnh Bình Dương

GRDP ước tính 6T/2024

▲ 6,19%

Đứng thứ 5 Đông Nam Bộ

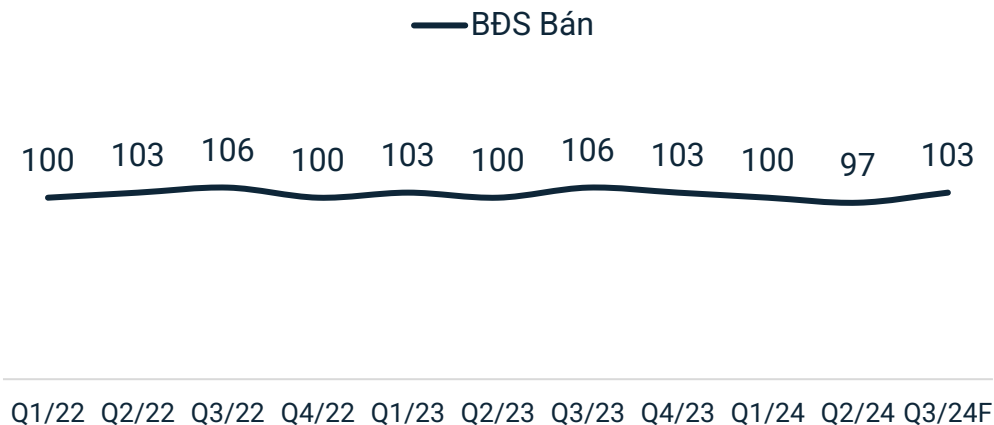
Tăng trưởng công nghiệp 6T/24

▲ 5.63%

SVCK 2023

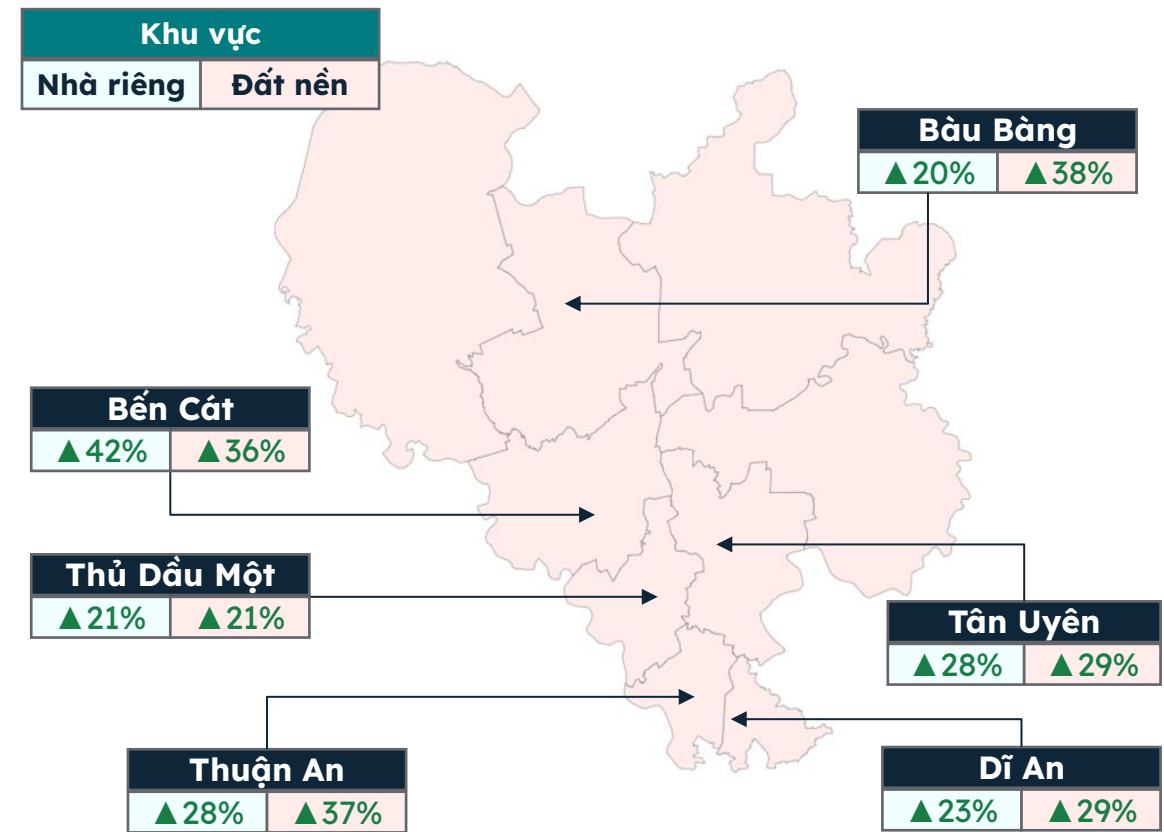
Bình Dương tích cực khai thác những cơ hội quốc tế, sau khi Việt Nam nâng cấp quan hệ đối tác với một loạt nền kinh tế lớn, đặc biệt là thúc đẩy hợp tác giữa Bình Dương và các địa phương, doanh nghiệp các nước.

## Biến động giá rao bán BĐS tỉnh Bình Dương (Index)



## Biến động mức độ quan tâm BĐS Nhà riêng & Đất nền Bình Dương

Q2/24 so với Q1/24



# Bà Rịa- Vũng Tàu: FDI sẽ là động lực phát triển lớn cho BRVT, mức độ quan tâm đất nền tăng nhiều nơi

## Chỉ số & thông tin vĩ mô tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

GRDP ước tính 6T/2024

▼ 1,4%

Đứng thứ 6 Đông Nam Bộ

Tăng trưởng công nghiệp 6T/24

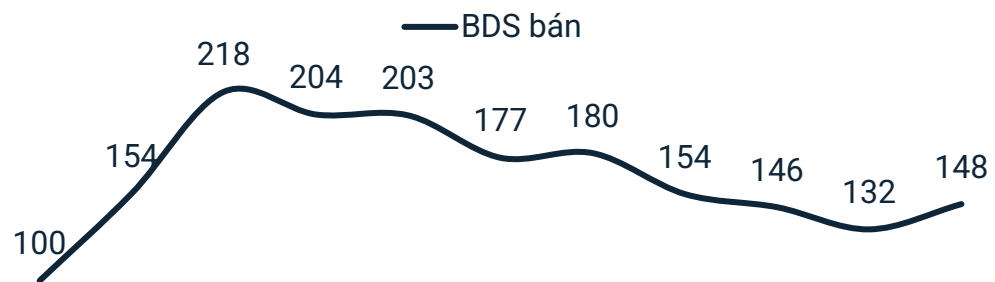
▲ 11,41% (\*)

SVCK 2023

### Bà Rịa - Vũng Tàu đứng đầu cả nước về hút vốn FDI

Các giải pháp về cải cách hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, đẩy nhanh các dự án hạ tầng giao thông kết nối... đã giúp Bà Rịa - Vũng Tàu tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư quốc tế.

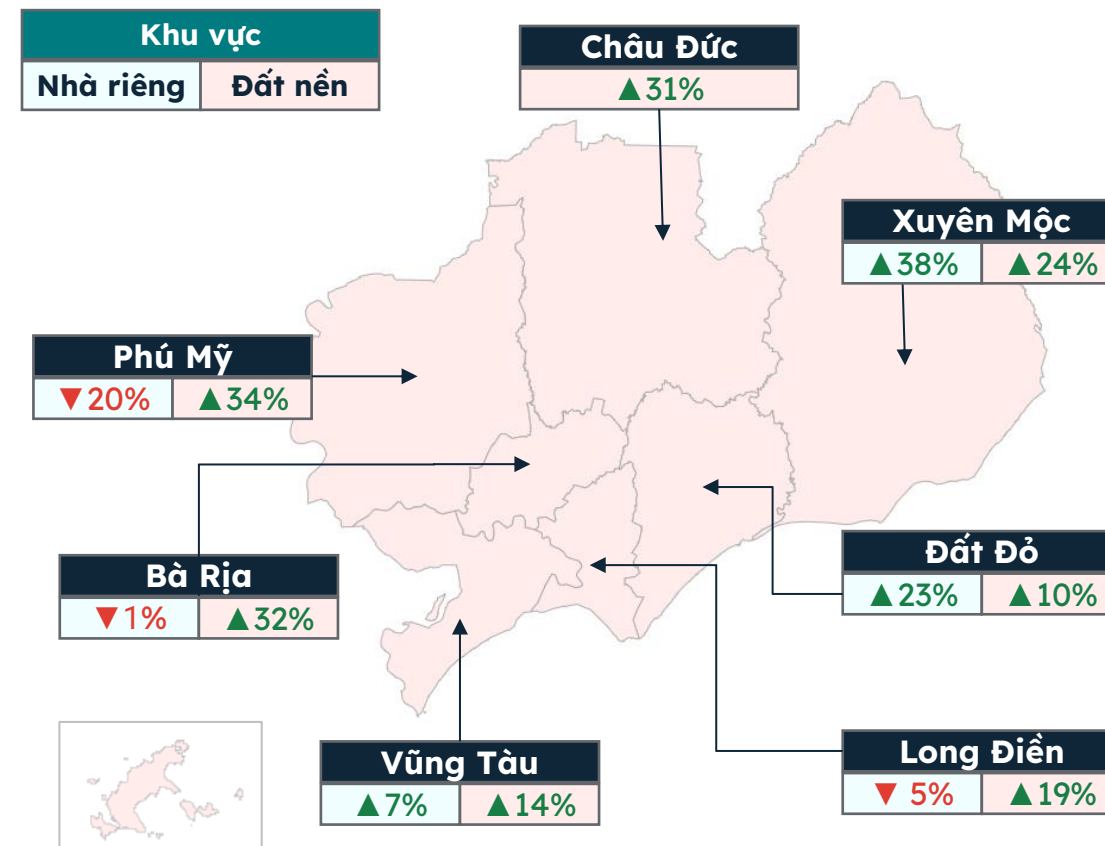
## Biến động giá rao bán BĐS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Index)



Q1/22 Q2/22 Q3/22 Q4/22 Q1/23 Q2/23 Q3/23 Q4/23 Q1/24 Q2/24 Q3/24

## Biến động mức độ quan tâm BĐS Nhà riêng & Đất nền Bà Rịa – Vũng Tàu

Ước tính Q2/24 so với Q1/24



# Đồng Nai: đặt mục tiêu trở thành một trong ba trung tâm kinh tế lớn nhất cả nước

## Chỉ số & thông tin vĩ mô tỉnh Đồng Nai

GRDP ước tính 6T/2024

▲ 6,8%

Đứng thứ 3 Đông Nam Bộ

Tăng trưởng công nghiệp 6T/24

▲ 6,62%

SVCK 2023

### Đồng Nai khai thác lợi thế sân bay để dẫn đầu

Cảng hàng không quốc tế Long Thành đang được khẩn trương xây dựng, đây là một trong những dự án quốc gia lớn nhất hiện nay. Đồng Nai đang xây dựng kế hoạch phát triển tương xứng các lĩnh vực thế mạnh như công nghiệp, logistics, thương mại dịch vụ và đô thị...

## Biến động giá rao bán BĐS tỉnh Đồng Nai (Index)

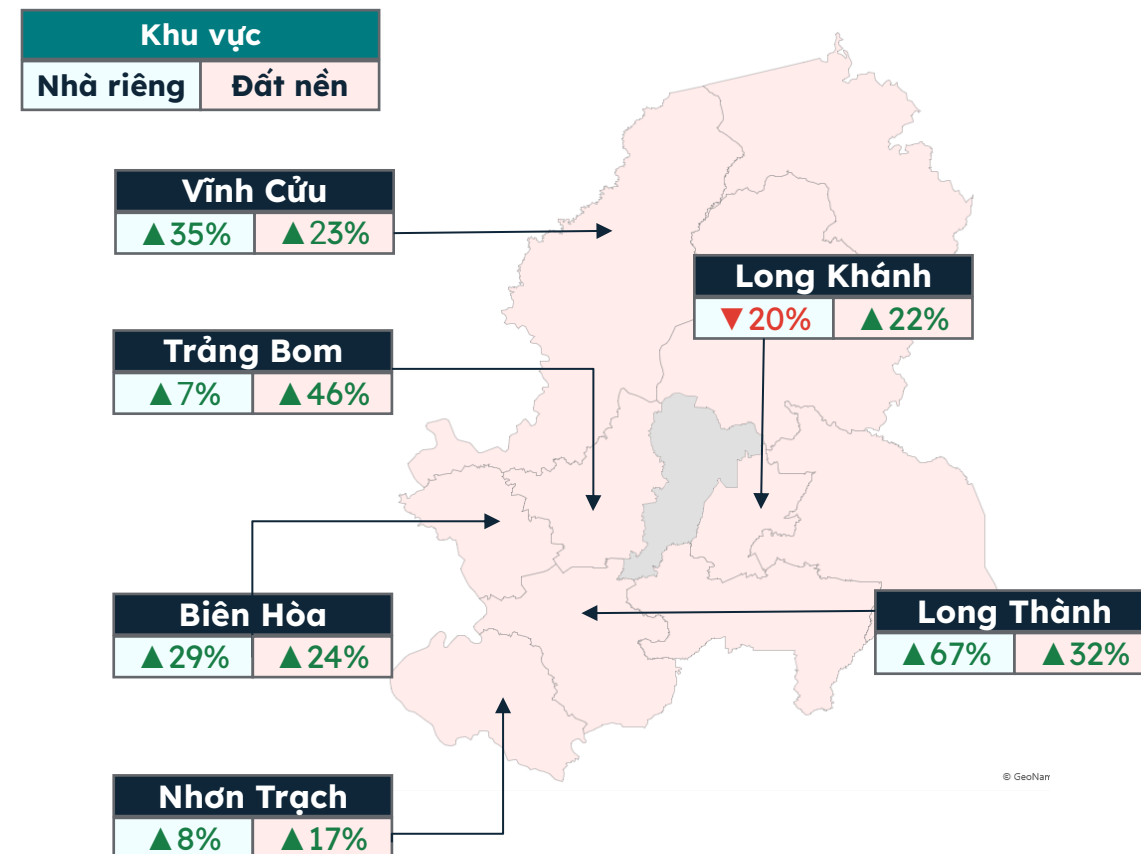
— BDS bán



Q1/22 Q2/22 Q3/22 Q4/22 Q1/23 Q2/23 Q3/23 Q4/23 Q1/24 Q2/24 Q3/24F

## Biến động mức độ quan tâm BĐS Nhà riêng & Đất nền Đồng Nai

Ước tính Q2/24 so với Q1/24



# Bình Phước: Kinh tế tăng trưởng ở ngành công nghiệp, giá BĐS vẫn giảm mạnh

## Chỉ số & thông tin vĩ mô tỉnh Bình Phước

GRDP ước tính 6T/2024

▲ **7,76%**

Đứng thứ 2 Đông Nam Bộ

Tăng trưởng công nghiệp 6T/24

▲ **15%**

SVCK 2023

### Bình Phước sẵn sàng đón làn sóng đầu tư công nghệ cao

Với nền tảng 4 tốt (bao gồm: Hạ tầng tốt, nhân lực tốt, chính sách tốt và dịch vụ công tốt), Bình Phước xác định mục tiêu hướng đến là đáp ứng tốt nhất các nhu cầu phục vụ, làm hài lòng các nhà đầu tư khi đến với tỉnh;

## Biến động giá rao bán BĐS tỉnh Bình Phước (Index)

—BDS bán



Q1/22 Q2/22 Q3/22 Q4/22 Q1/23 Q2/23 Q3/23 Q4/23 Q1/24 Q2/24 Q3/24F

## Biến động mức độ quan tâm BĐS Nhà riêng & Đất nền Bình Phước

Ước tính Q2/24 so với Q1/24

| Khu vực   |         |
|-----------|---------|
| Nhà riêng | Đất nền |

### Lộc Ninh

▲ 46%

### Hớn Quản

▲ 30%

▲ 43%

### Chơn Thành

▲ 82%

▲ 28%

### Đồng Xoài

▲ 72%

▲ 61%

### Đồng Phú

▼ 8%

▲ 32%

Powered by Bing  
© GeoNames, TomTom, Wikipedia

# Long An: Tốc độ phát triển kinh tế tăng mạnh, giá BĐS hồi phục về mức đầu 2022

## Chỉ số & thông tin vĩ mô tỉnh Long An

GRDP ước tính 6T/2024

▲ 5,26%

cao nhất từ đầu năm 2011  
đến nay

Tăng trưởng công nghiệp 6T/24

▲ 5.67%

SVCK 2023

### Năng lực cạnh tranh tăng 8 bậc trong một năm, Long An khẳng định hấp lực đầu tư

Long An đã vươn lên vị trí thứ 2 trên bảng xếp hạng PCI năm 2023 và đạt điểm cao nhất từ trước đến nay với 70,94 điểm. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi và là chìa khoá quan trọng để Long An tiếp tục trở thành điểm đến hàng đầu của các nhà đầu tư trong nước, lần thu hút các dự án FDI.

## Biến động giá rao bán BĐS tỉnh Long An(Index)

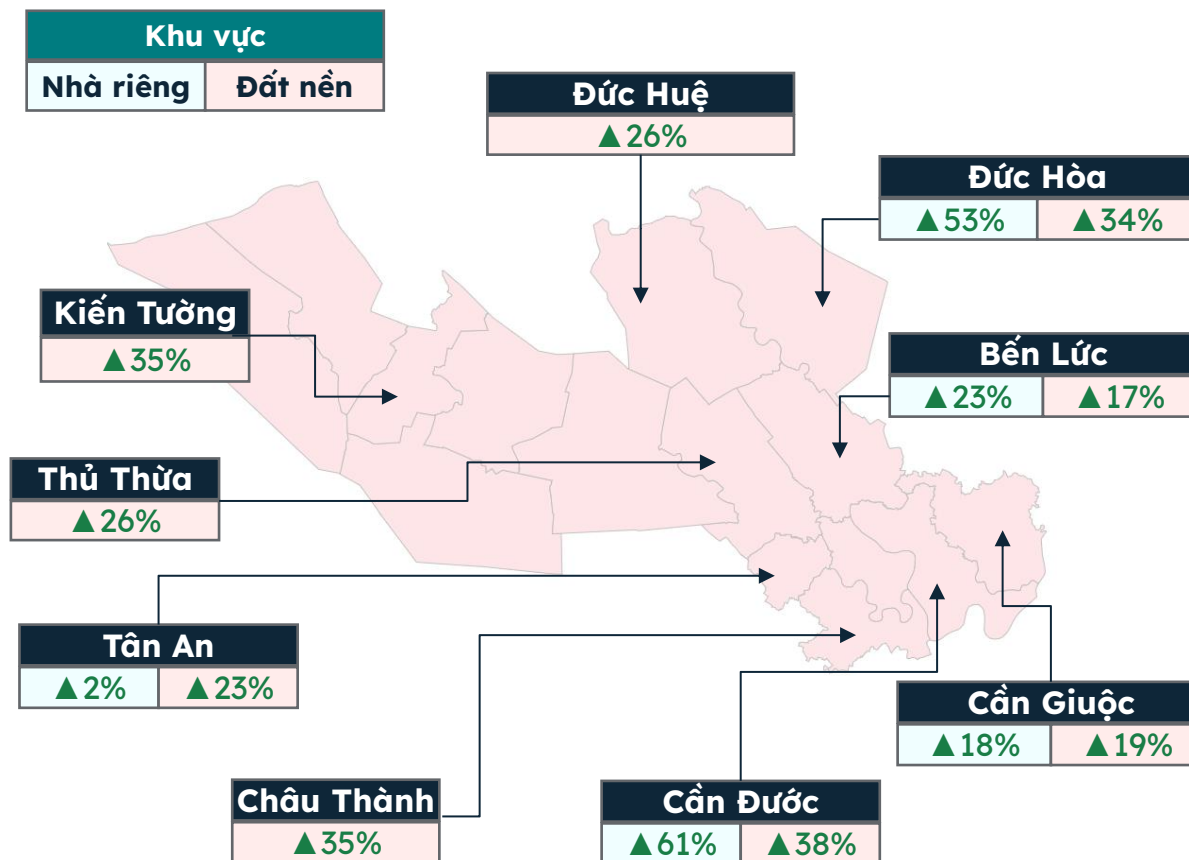
—BDS bán

100 101 109 102 104 106 98 97 95 104 102

Q1/22 Q2/22 Q3/22 Q4/22 Q1/23 Q2/23 Q3/23 Q4/23 Q1/24 Q2/24 Q3/24F

## Biến động mức độ quan tâm BĐS Nhà riêng & Đất nền Long An

Q2/24 so với Q1/24



# Xin cảm ơn!

Liên hệ:

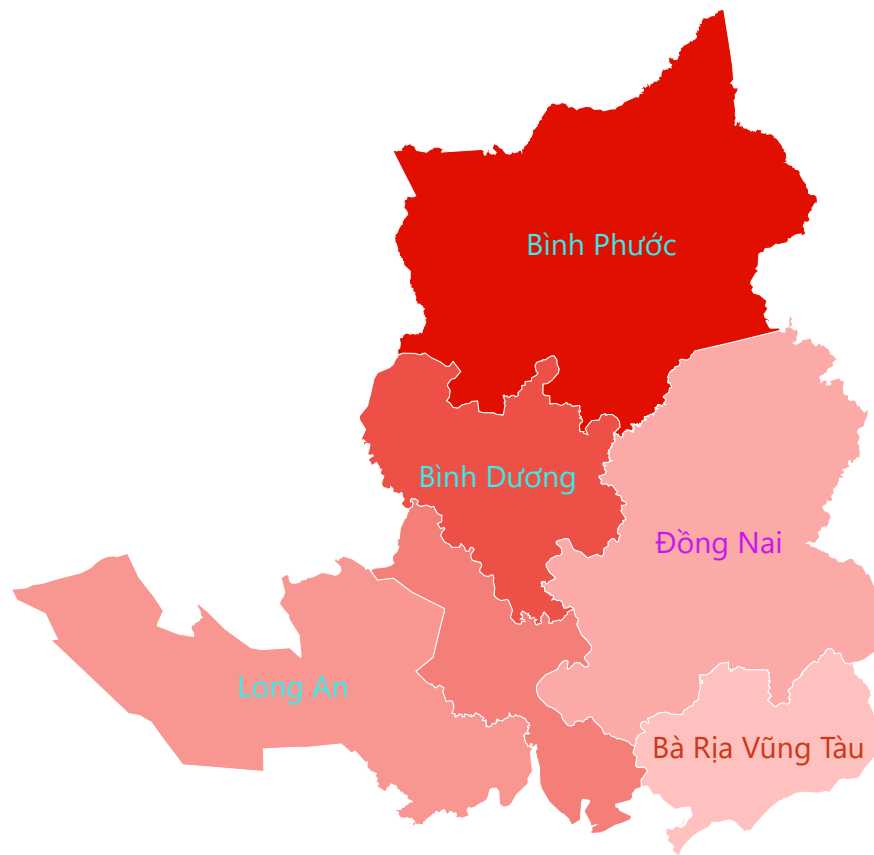
**Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam**

Email: [research@batdongsan.com.vn](mailto:research@batdongsan.com.vn)



© 2024 **Batdongsan.com.vn**. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong tài liệu này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các tài liệu được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các tài liệu của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc tài liệu này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc tài liệu này.

## Chart Title



Series1

35%

22%