

Toàn cảnh Thị trường BĐS Việt Nam 2024 & Tiêu điểm Bình Dương

Báo cáo

Thị trường Bất động sản Bình Dương
Công nghiệp và Nhà ở

Ông Đinh Minh Tuấn
Giám đốc kinh doanh Batdongsan.com.vn

Ban tổ chức:

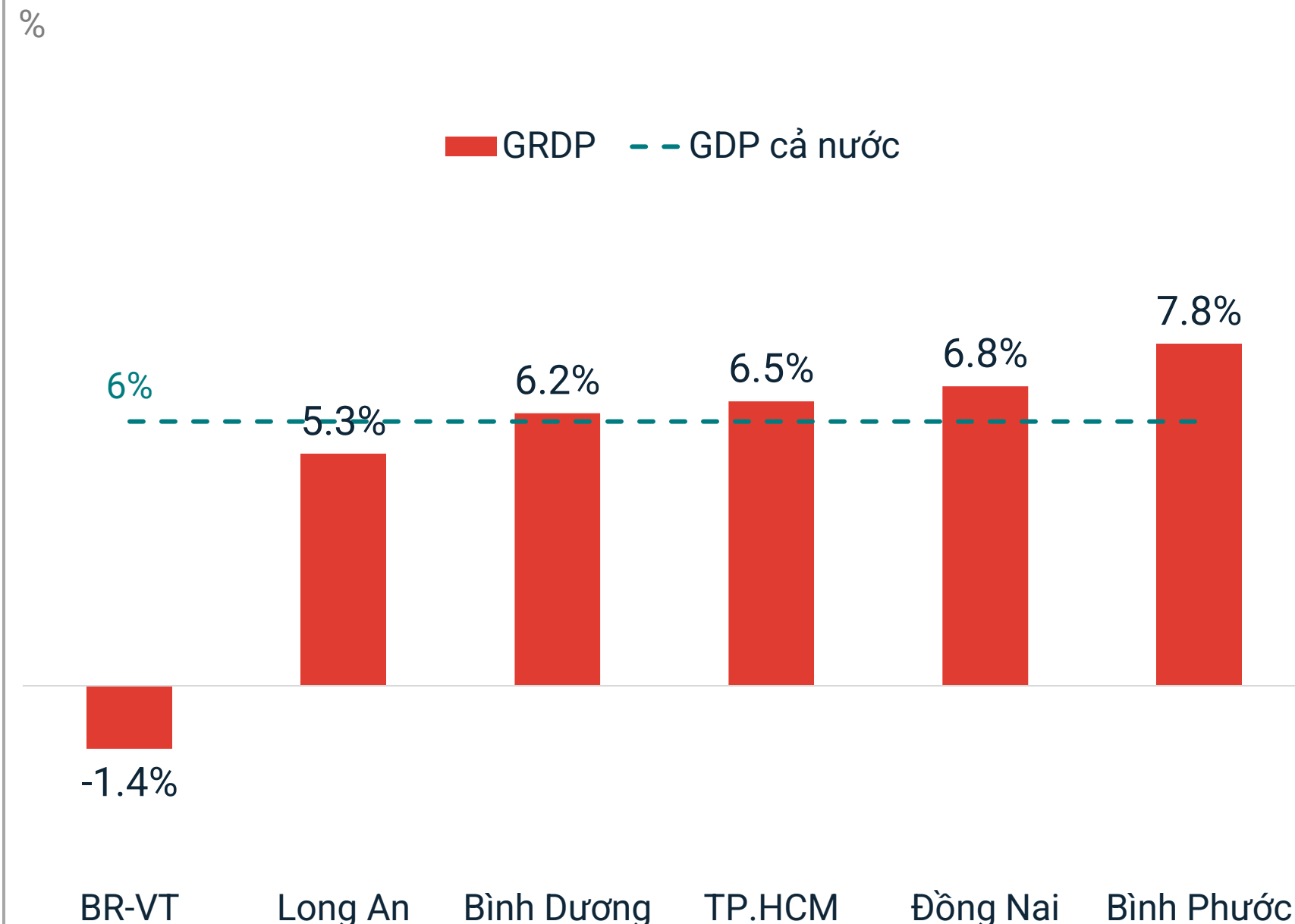


Đồng tổ chức:

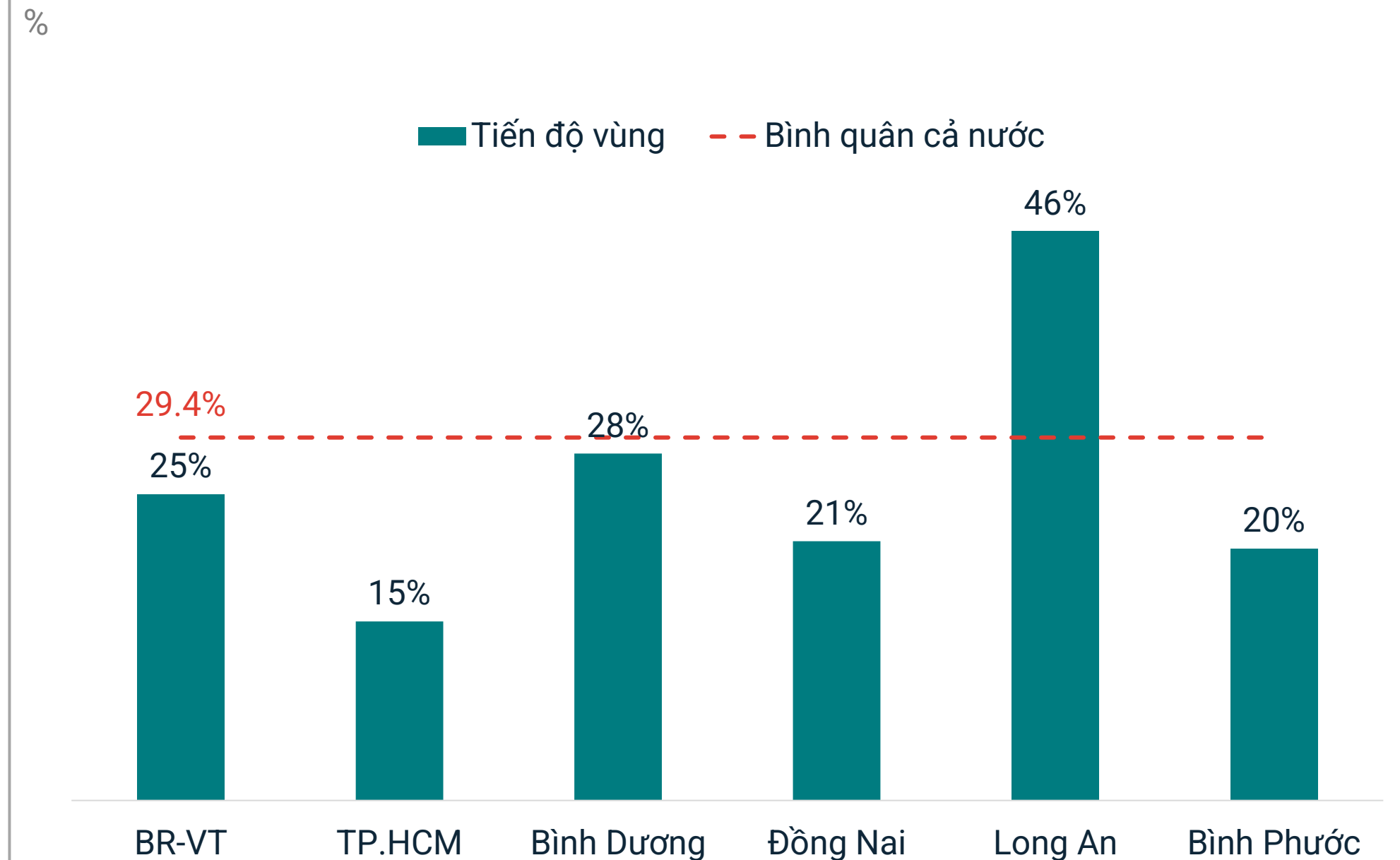


Kinh tế vĩ mô: GRDP hồi phục trong nửa đầu năm, tuy nhiên mức độ giải ngân ĐTC tương đối chậm

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



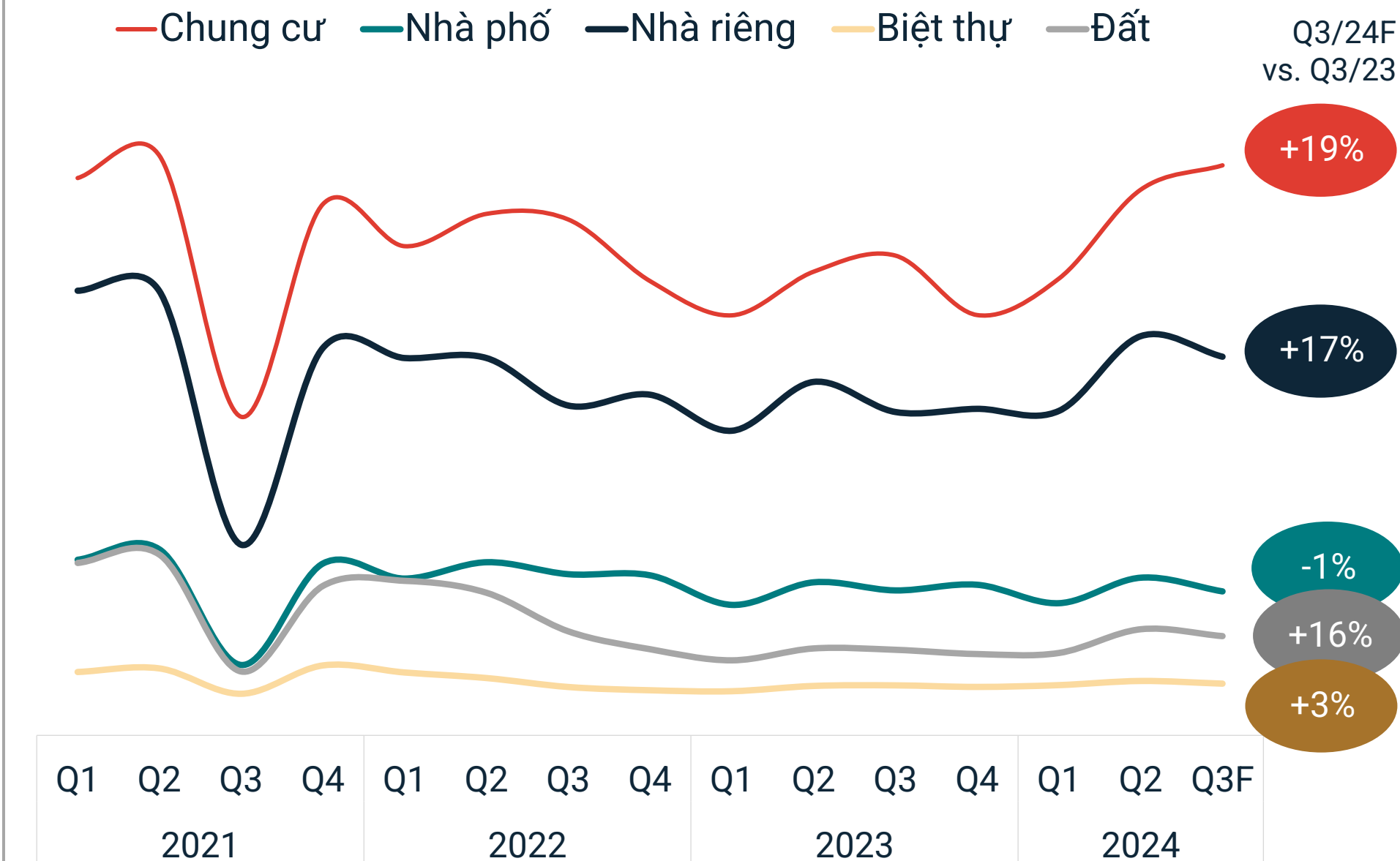
Tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công khu vực TP.HCM & lân cận tính đến hết T6/2024



Thị trường BĐS TP.HCM: MĐQT và giá bán gần như đi ngang, chỉ khởi sắc với loại hình Chung cư

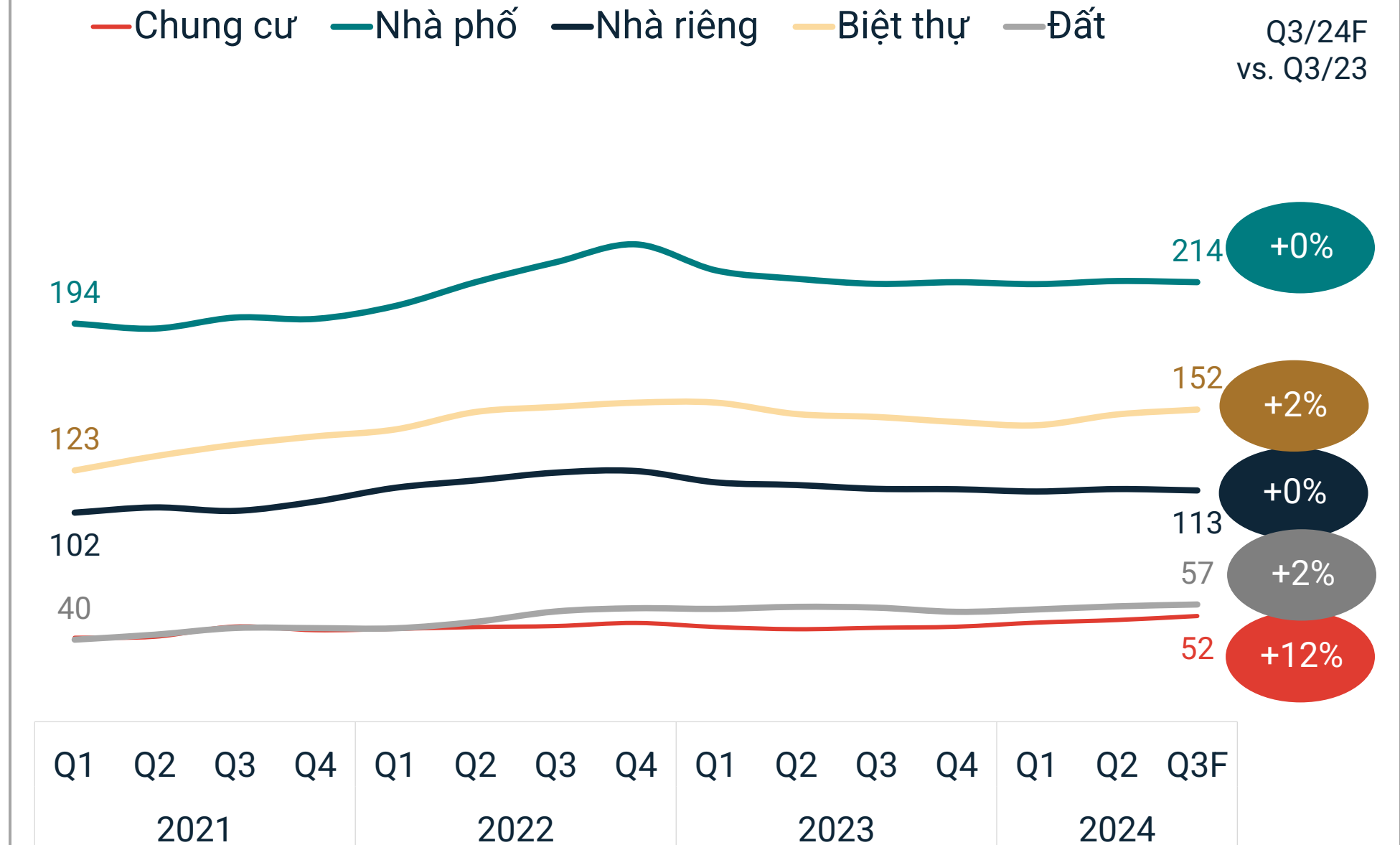
Biến động mức độ quan tâm các loại hình BĐS TP.HCM

Index - %

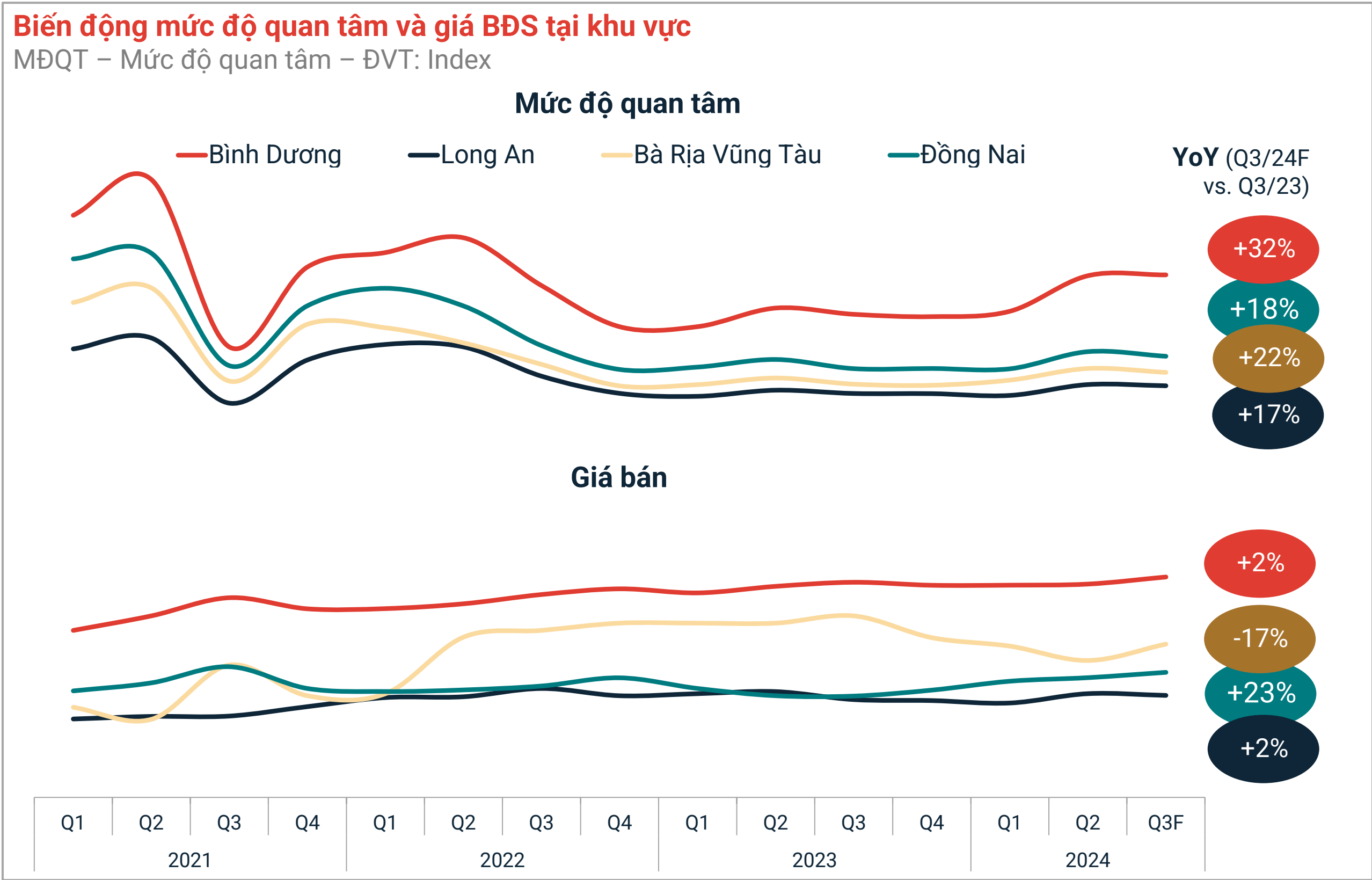


Biến động giá bán các loại hình BĐS TP.HCM

Triệu VND/m2 - %



Thị trường BĐS miền Nam: Bình Dương là tỉnh có tăng trưởng MĐQT nổi bật và giá bán ổn định



Khu vực tăng trưởng nổi bật (theo Quý)

Top khu vực	Tăng trưởng MĐQT QoQ
Châu Thành, Long An	▲ 19%
Đức Huệ, Long An	▲ 13%
Dĩ An, Bình Dương	▲ 9%
Dầu Tiếng, Bình Dương	▲ 4%
Thủ Dầu Một, Bình Dương	▲ 1%

Top khu vực	Tăng trưởng giá QoQ
Nhơn Trạch, Đồng Nai	▲ 16%
Trảng Bom, Đồng Nai	▲ 15%
Phú Mỹ, BRVT	▲ 15%
Long Điền, BRVT	▲ 14%
Bàu Bàng, Bình Dương	▲ 12%

Nội dung báo cáo

1

Kinh tế Bình Dương: Định hình thị trường

2

BĐS Bình Dương: Tiềm năng tương lai

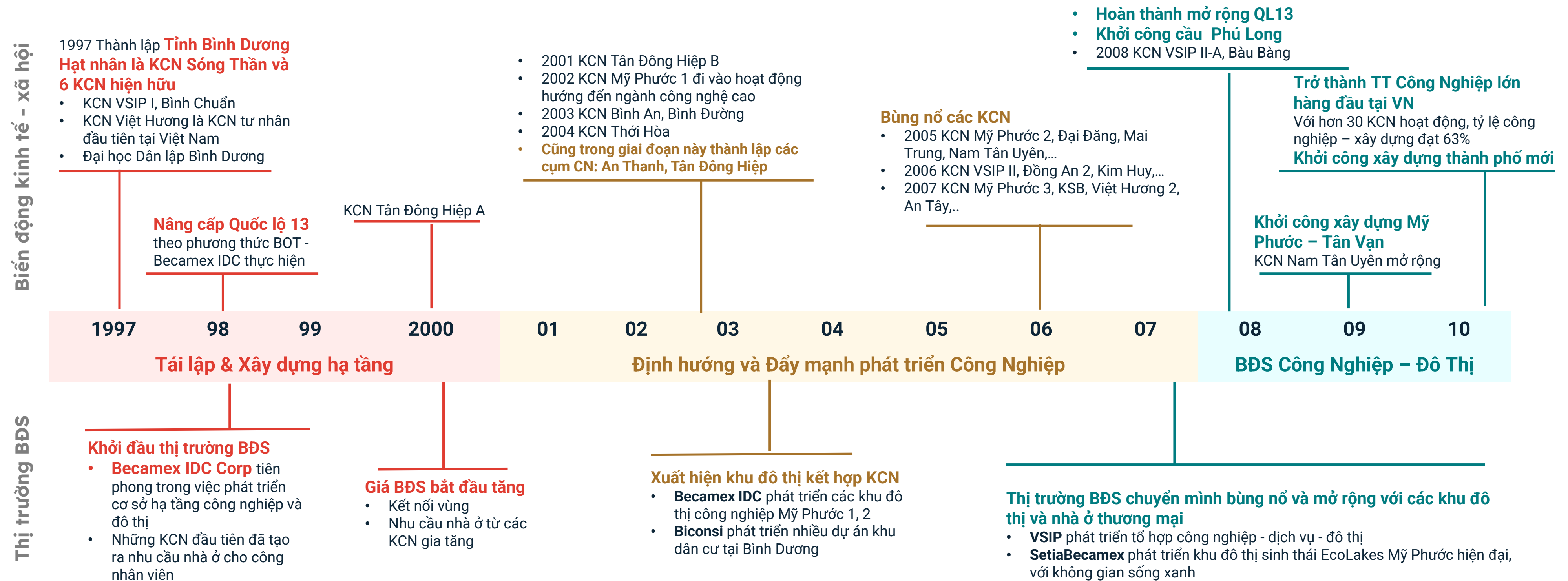
3

Xu hướng: BĐS Công nghiệp – Đô thị bền vững

Kinh tế Bình Dương Định hình thị trường

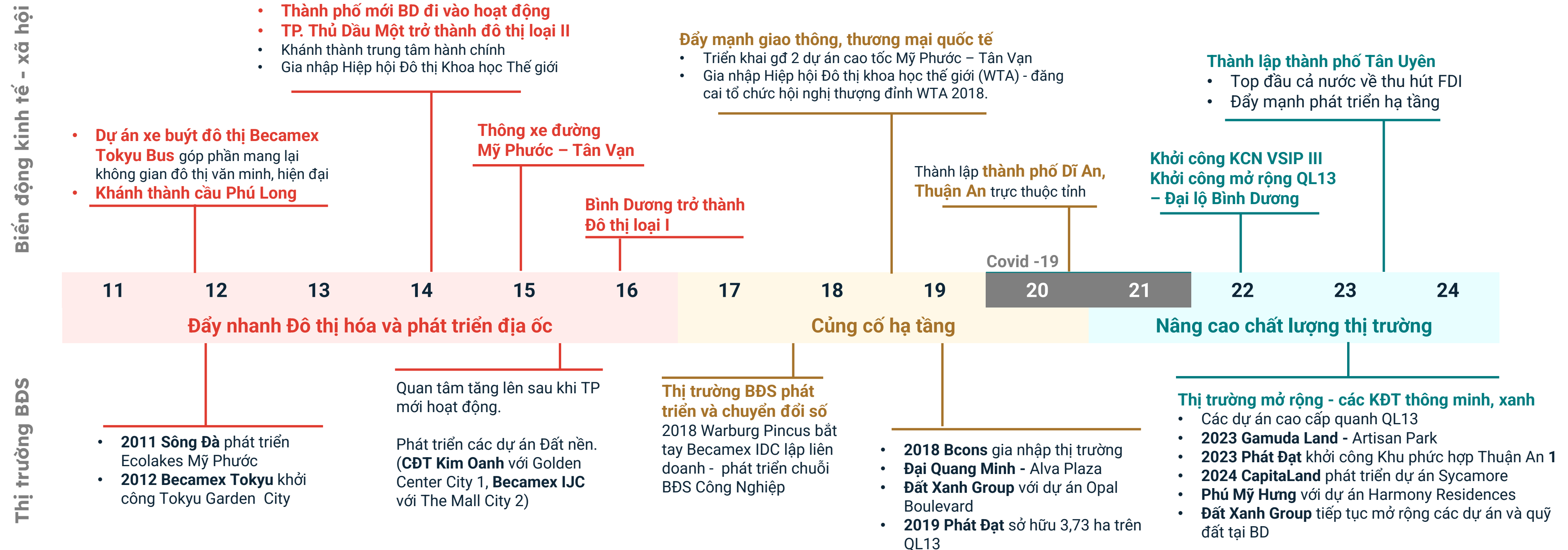
KINH TẾ BÌNH DƯƠNG: ĐỊNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

Kinh tế công nghiệp từ lâu đã là trụ cột trong sự phát triển thị trường BĐS Bình Dương



KINH TẾ BÌNH DƯƠNG: ĐỊNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

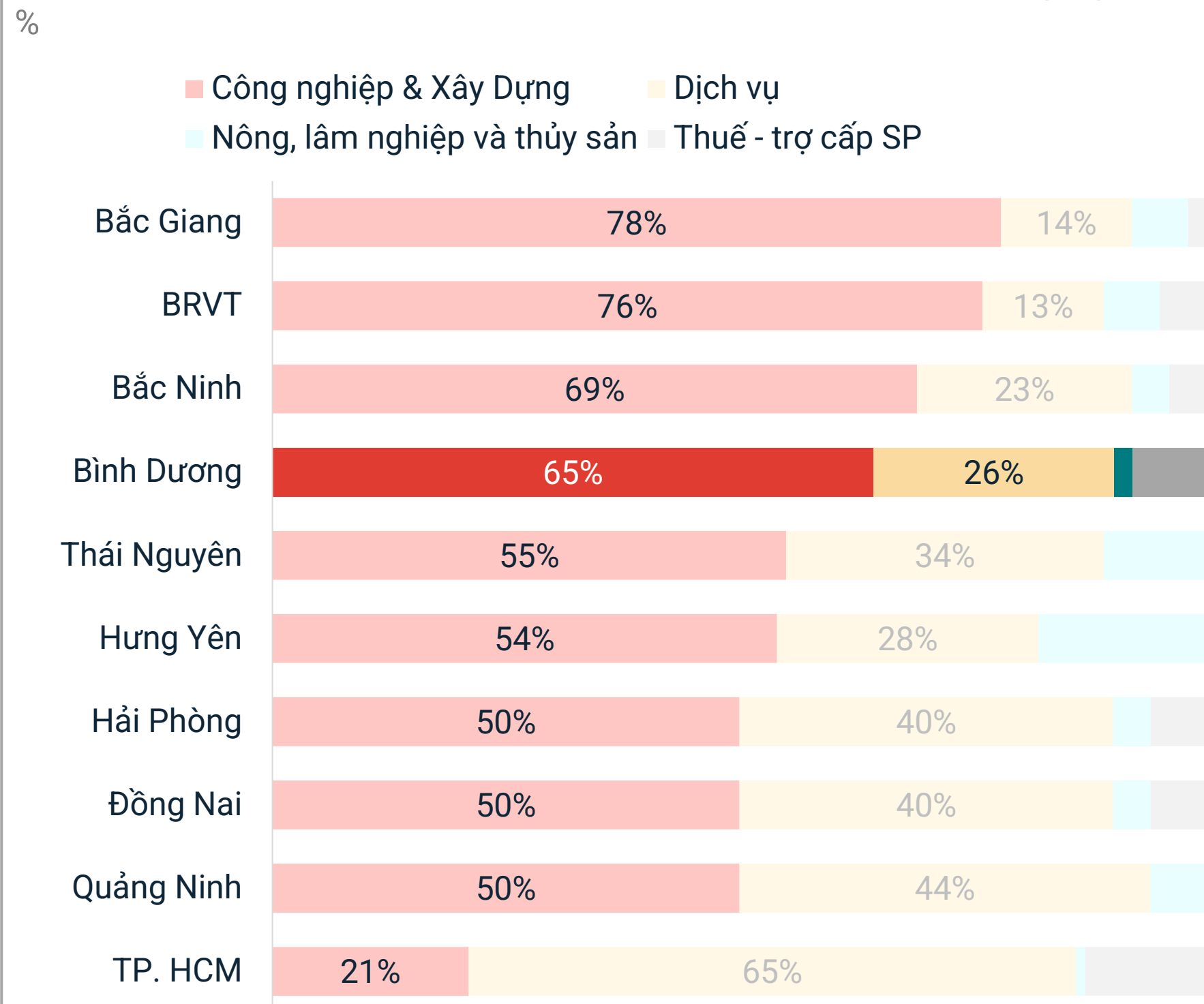
Kinh tế công nghiệp từ lâu đã là trụ cột trong sự phát triển thị trường BĐS Bình Dương



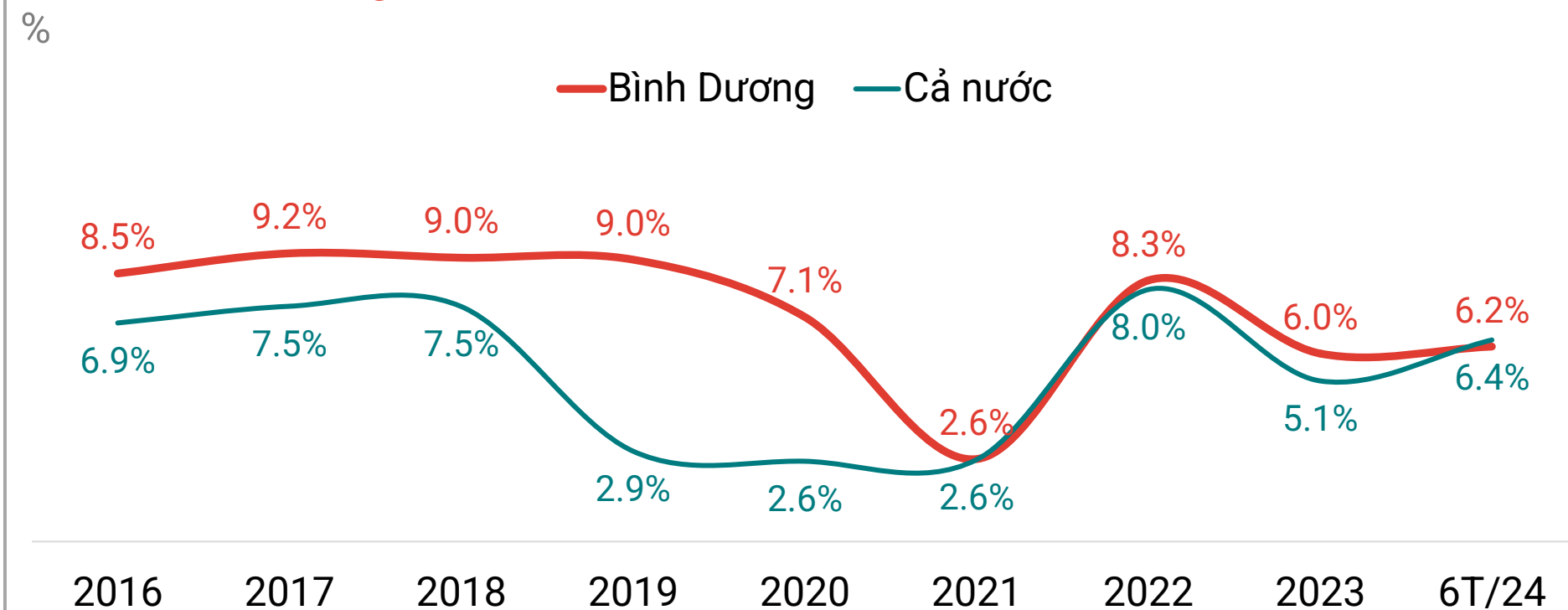
KINH TẾ BÌNH DƯƠNG: ĐỊNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

Đến hiện tại, Bình Dương đã trở thành tỉnh có nền kinh tế công nghiệp vững chắc

Cơ cấu nền kinh tế 6T/24 tại một số tỉnh thành nổi bật về công nghiệp

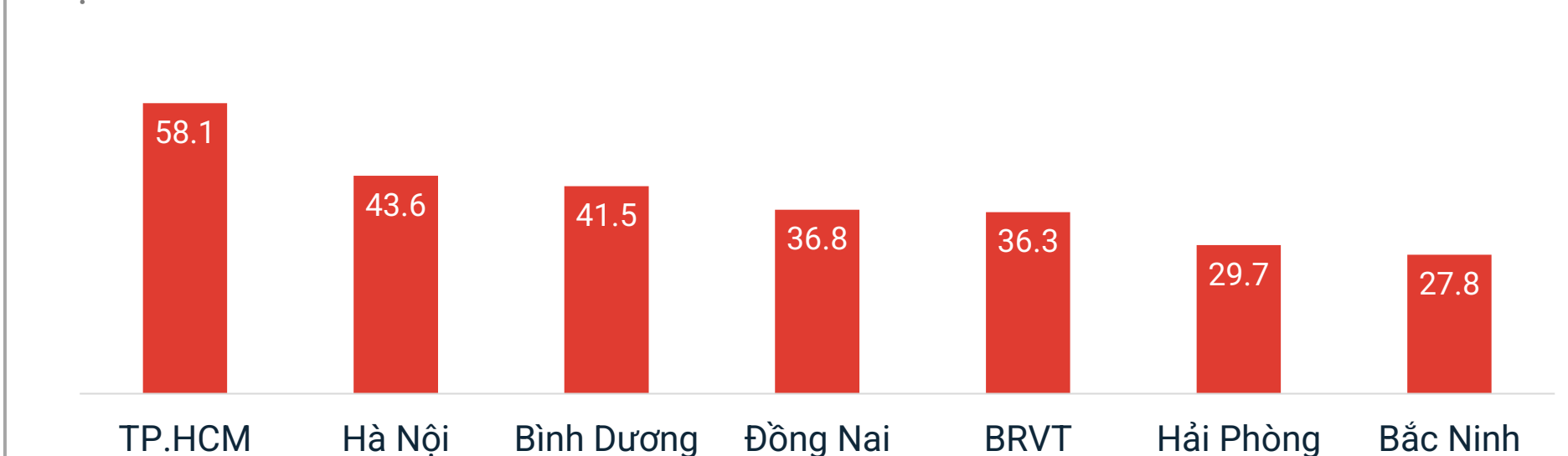


GRDP Bình Dương và GDP cả nước



Tổng vốn FDI đăng ký cấp mới tại tỉnh lũy kế đến hết T7/24

Triệu USD



Bình Dương hiện có phân hóa nhất định về khu vực

Khu vực phía Bắc

(Dầu Tiếng, Phú Giáo, Bàu Bàng, Bắc Tân Uyên)

Khu vực chưa phát triển, BĐS nổi bật là đất nền

Khu vực trung tâm

(Thủ Dầu Một)

Thế mạnh vị trí và quy hoạch, cư dân sinh sống theo khu công nghiệp

BĐS nổi bật: chung cư, nhà, biệt thự đất nền.

Khu vực cận trung tâm

(Phú Giáo, Tân Uyên, Bến Cát)

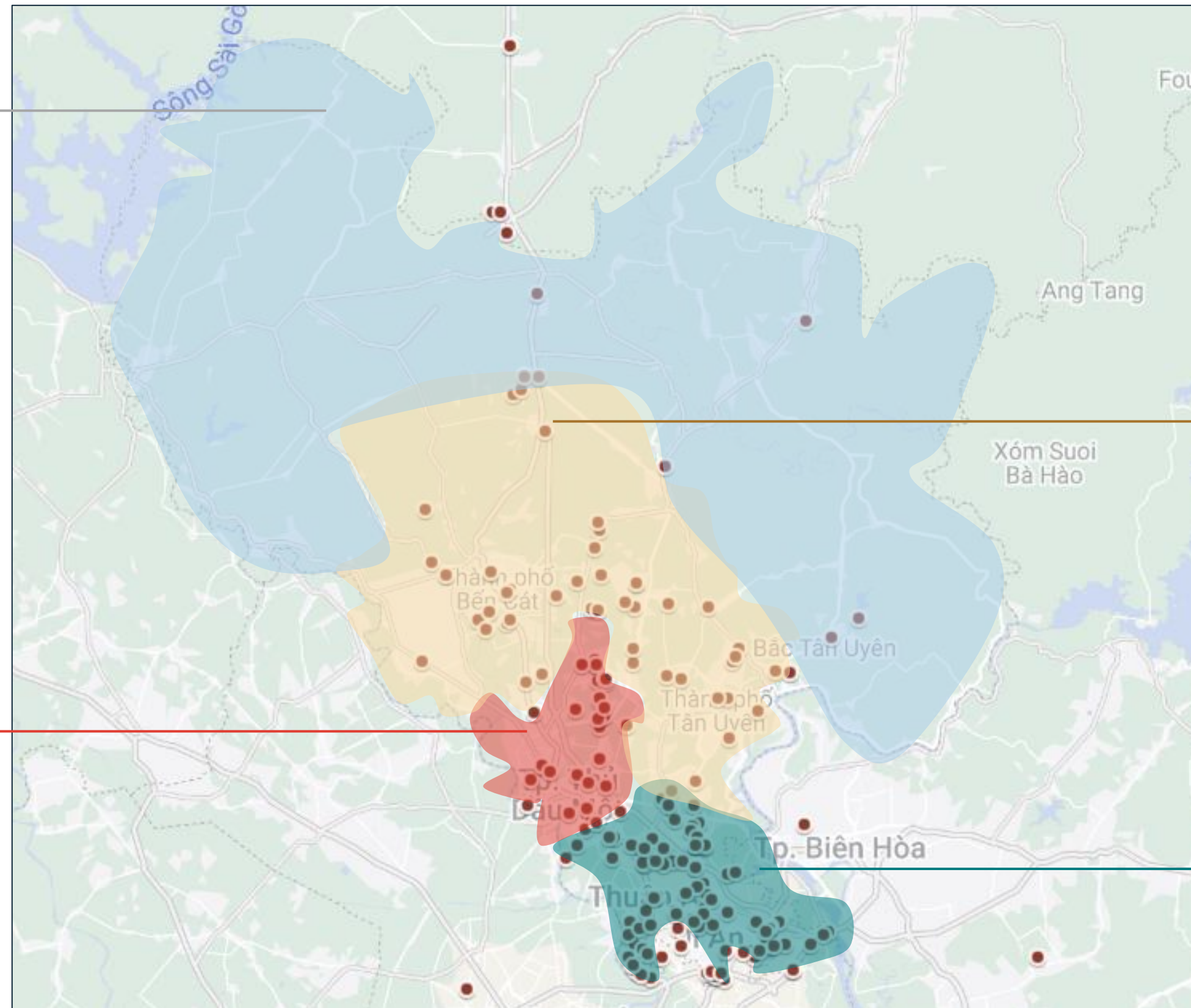
BĐS nổi bật là đất nền, với mức giá thu hút nhiều nhà đầu tư

Khu vực giáp TP.HCM

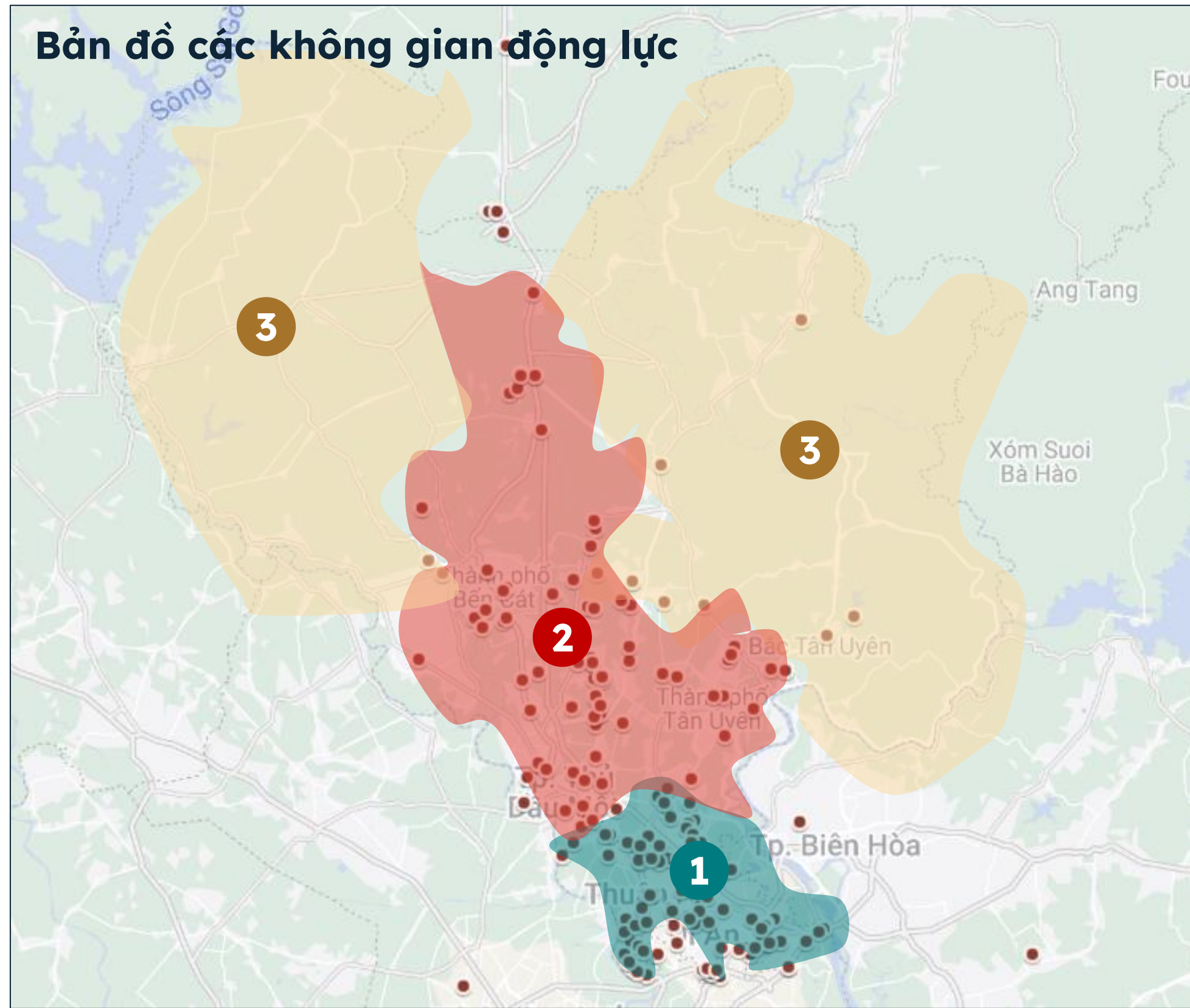
(Dĩ An, Thuận An)

Khu vực đã phát triển dân cư, khu công nghiệp, thu hút giãn dân từ TP.HCM dưới sức ép đô thị

BĐS nổi bật: chung cư, nhà, đất nền.



Trong tương lai, Bình Dương có nhiều nhiệm vụ phát triển



Định hướng phát triển của Bình Dương 2021 - 2030

I. Liên kết hợp tác phát triển Vùng

II. Đổi mới hệ sinh thái phát triển

III. Phát triển xã hội, nguồn nhân lực

IV. Phát triển Bình Dương xanh

V. Phát triển các không gian động lực

1 Thuận An, Dĩ An - Thực hiện tái thiết, cải tạo đô thị

2 Thủ Dầu Một, thành phố Tân Uyên, thành phố Bến Cát và huyện Bàu

Bàng – Phát triển dựa trên đổi mới sáng tạo, công nghệ tiên tiến

3 Bắc Tân Uyên, Phú Giáo, Dầu Tiếng – Hình thành các khu công nghiệp

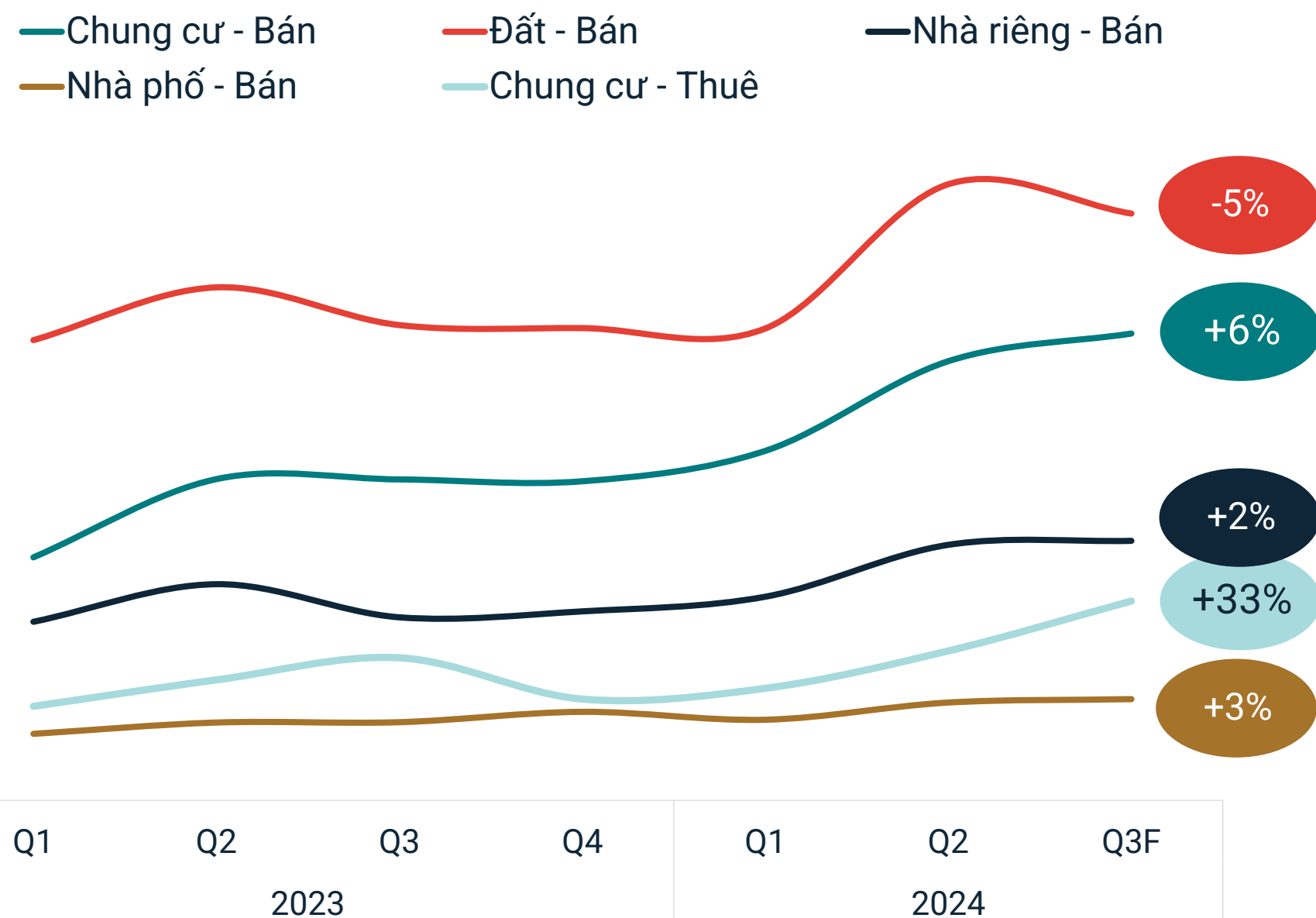
thế hệ mới, thu hút phát triển mô hình đô thị - công nghiệp - dịch vụ sinh thái

BDS Bình Dương Tiềm năng tương lai

Chung cư là phân khúc thu hút quan tâm lớn nhất cả bán và cho thuê, tập trung ở khu vực gần HCM

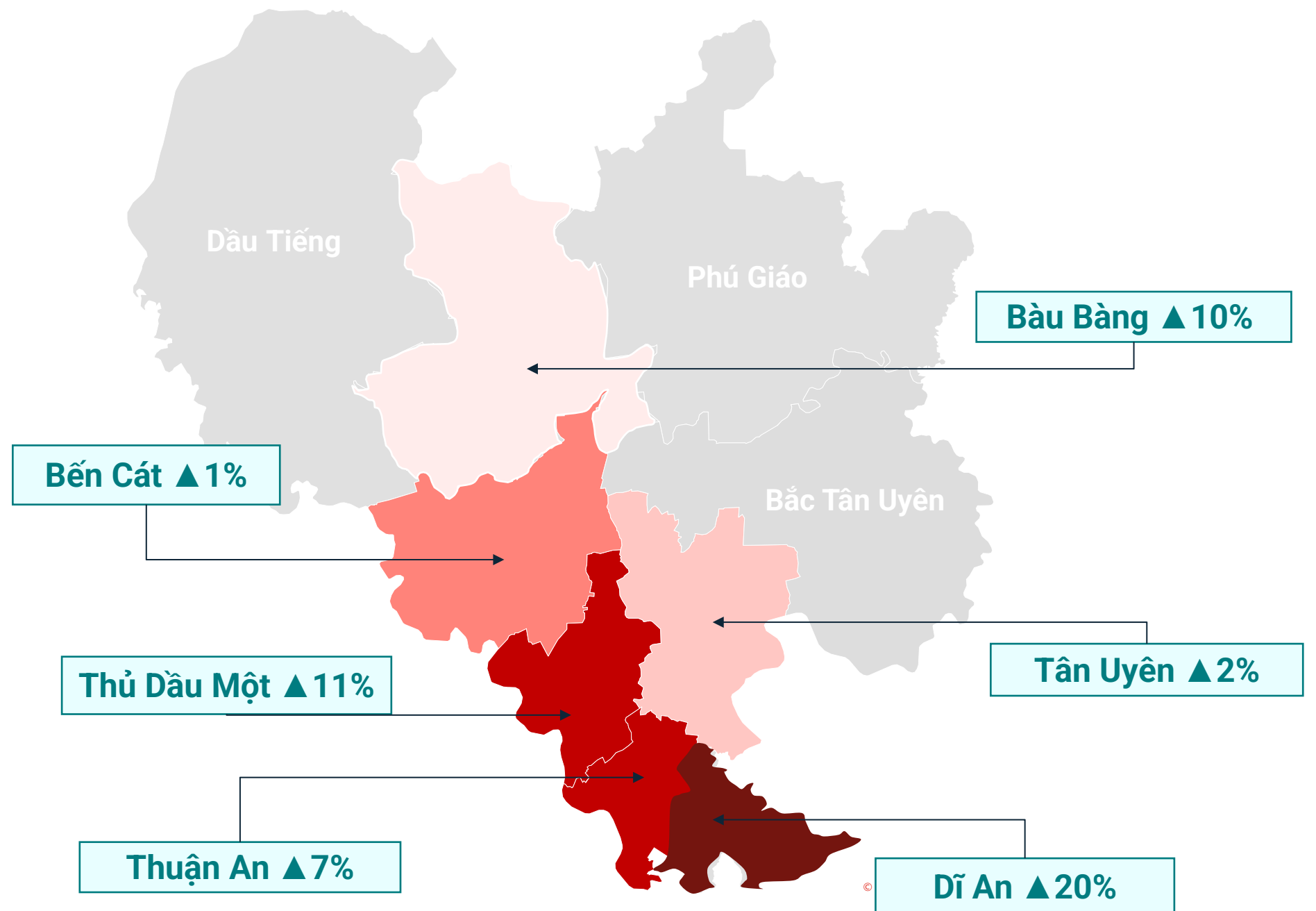
Biến động mức độ quan tâm BĐS theo loại hình tại Bình Dương

Index - %, Q3F/24 so với Q2/24



Biến động mức độ quan tâm BĐS Chung cư

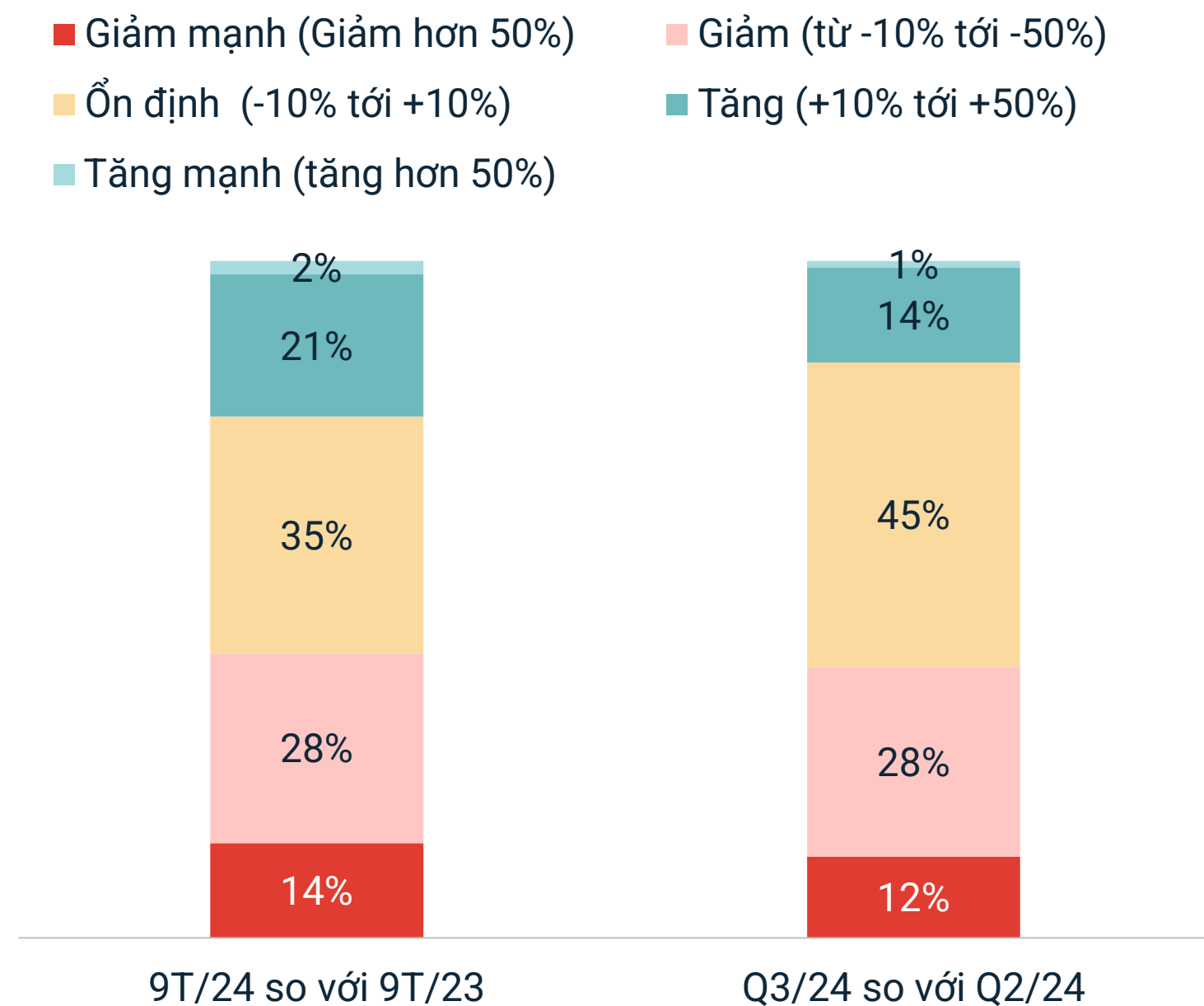
% - Q3F/24 so với Q2/24



Thị trường giao dịch ổn định trong năm 2024, phân khúc chung cư dẫn đầu kỳ vọng tăng trưởng

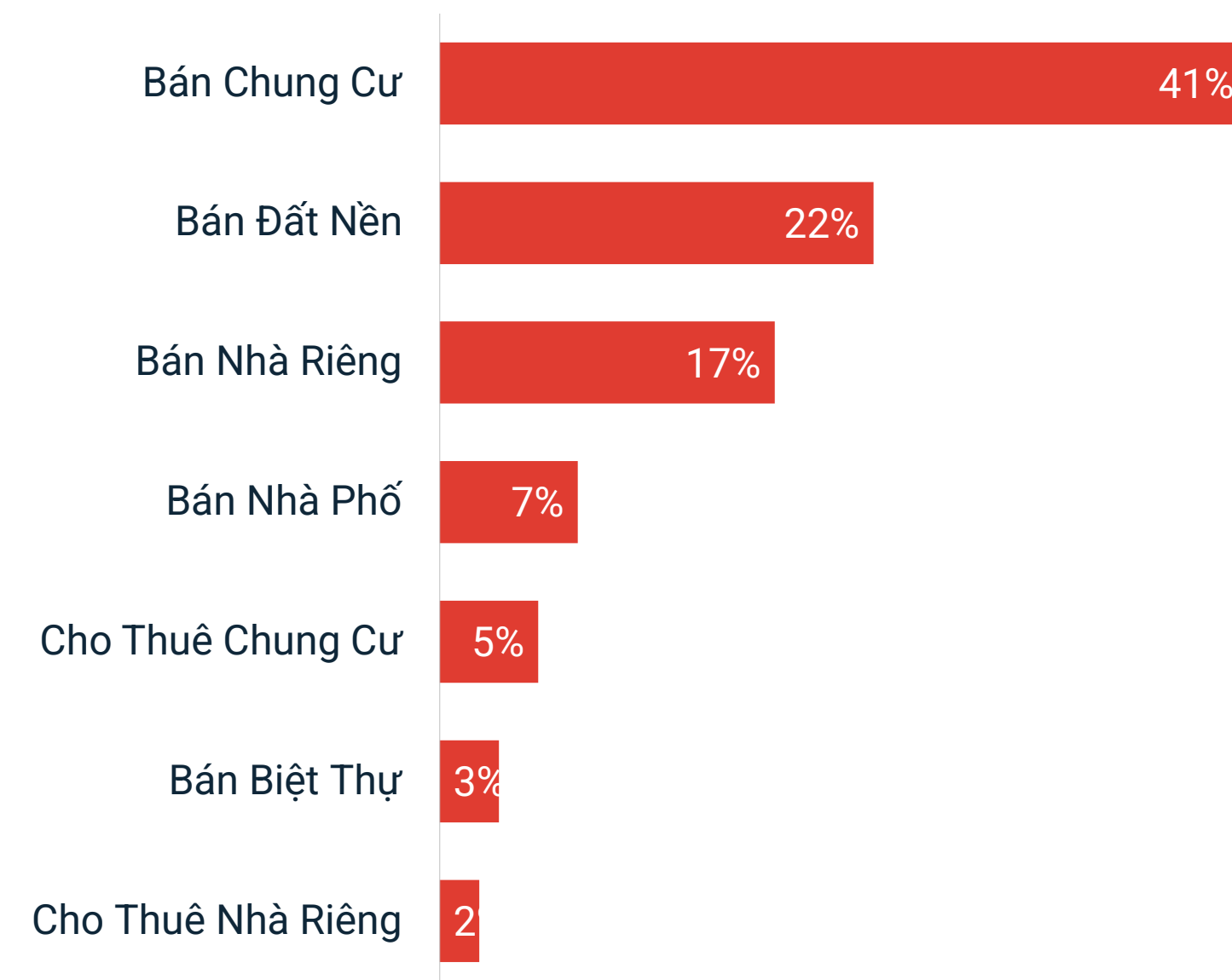
Tình hình bán hàng – theo số giao dịch chốt trong các giai đoạn

Khảo sát môi giới môi giới Bình Dương Q3/23 (N = 307)



Đánh giá phân khúc BĐS triển vọng tích cực trong năm 2024 tại Bình Dương

Khảo sát môi giới môi giới Bình Dương Q3/23 (N = 307)



Động lực phát triển, tiềm năng của thị trường Bình Dương

1



Nhu cầu ở thực lớn

2



Lợi thế hạ tầng và chính sách

3



Nguồn cung phù hợp

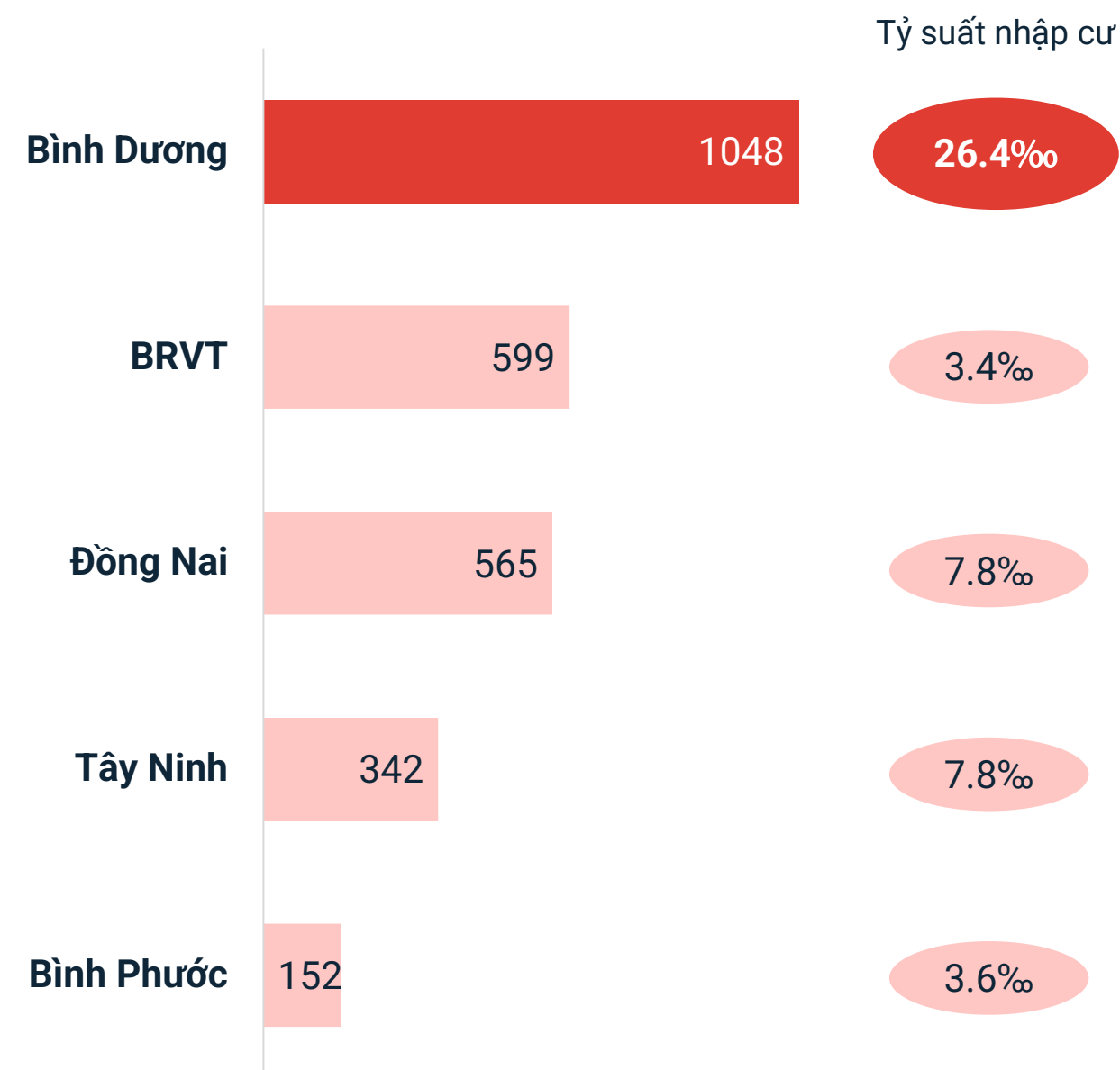
TIỀM NĂNG TƯƠNG LAI: NHU CẦU Ở THỰC LỚN

① Nhu cầu ở thực: Bình Dương thu hút nhu cầu sinh sống lớn, tỷ lệ gia tăng dân số cao nổi bật

Mật độ dân số & tỷ suất nhập cư Bình Dương đứng đầu

Người/km²

"Bình Dương đứng thứ 2 cả nước về tỷ suất nhập cư."



3 động lực tăng trưởng dân số Bình Dương

1. Mặt bằng giá tốt so với trung tâm HCMC

Khu vực	K.cách tới trung tâm Q1. HCM	Giá CC thuê (triệu/tháng)	Giá CC bán (triệu/m ²)
Thanh Xuân, Q12, HCM	16km – 33 phút	7	38
Dĩ An, Bình Dương	17km – 41 phút	6,5	33
Linh Xuân, Thủ Đức, HCM	17km – 39 phút	6	52
Hiệp Thành, Q12, HCM	17km – 52 phút	7	31
Long Thạnh Mỹ, Q9, HCM	21km – 43 phút	9	48
Thuận An, Bình Dương	23km – 51 phút	5,5	28
Thủ Dầu Một, Bình Dương	31km – 67 phút	10	33

3. Trung tâm công nghiệp hàng đầu Việt Nam

Số lượng khu công nghiệp & tỷ lệ lấp đầy

38 KCN

Tỷ lệ lấp đầy
87.4%

12 cụm CN

Tỷ lệ lấp đầy
67.4%

2. Vị trí cửa ngõ giao thương

Bản đồ Đông Nam Bộ



TIỀM NĂNG TƯƠNG LAI: NHU CẦU Ở THỰC LỚN

1 Bình Dương gần nhất và có các tiện ích nổi bật so với

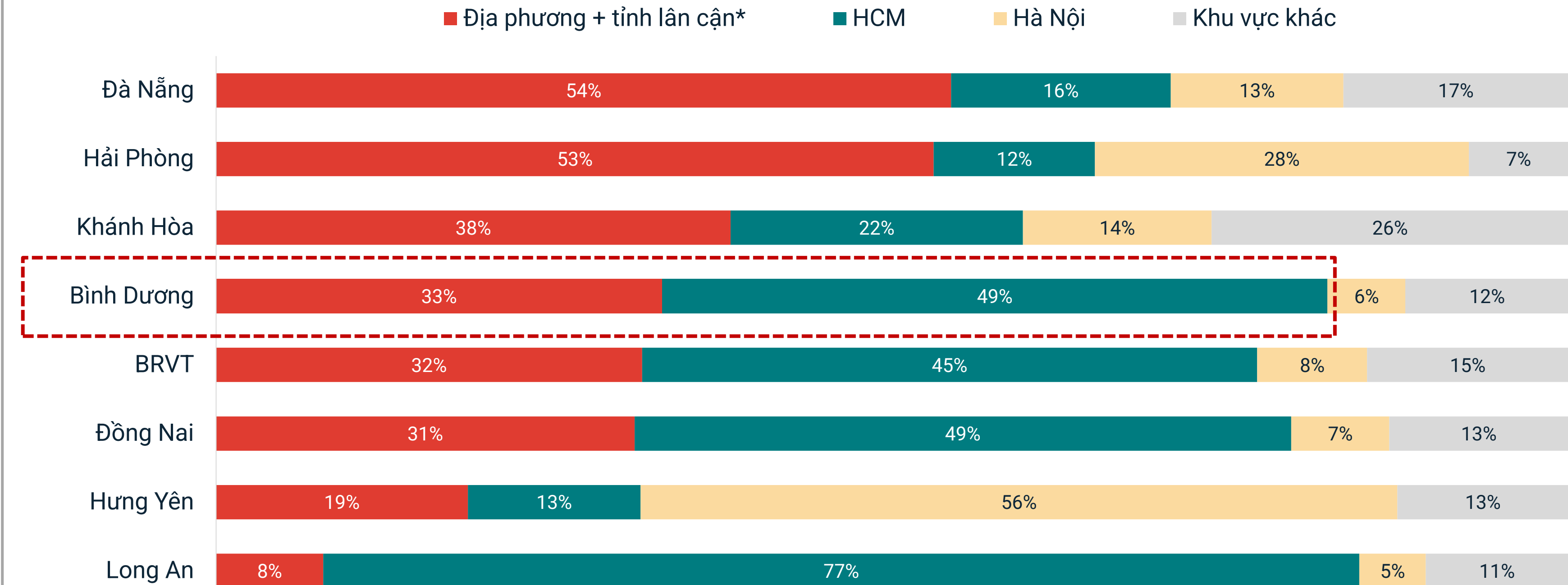
	TP. HCM	Bình Dương	Tây Ninh	BRVT	Đồng Nai	Bình Phước
Dân số <i>Năm 2019</i>	8.9 triệu	2.4 triệu	1.1 triệu	1.1 triệu	3.1 triệu	1.0 triệu
Thu nhập bình quân <i>2023 GSO – /người/tháng</i>	6.5 triệu	8.3 triệu	4.9 triệu	5.2 triệu	6.6 triệu	4.8 triệu
Mật độ dân số <i>Người/km2 – GSO 2023</i>	4513	1048	296	599	565	152
Khoảng cách tới HCM <i>Ước tính Google Map – xe hơi</i>	---	70 km (1,8 tiếng)	88 km (2,1 tiếng)	90 km (2,3 tiếng)	93 km (2 tiếng)	123 km (2,9 tiếng)
Số lượng dự án chung cư <i>Dữ liệu Batdongsan.com.vn</i>	1303	211	3	81	62	2
Số lượng KCN <i>Tổng diện tích</i>	19 4.6k ha	38 12.7k ha	5 3.4k ha	13 7.2k ha	33 10.5k ha	12 4.7k ha
Số lượng trường học <i>Trường/100 km2 (GSO 2021)</i>	49	11	8	14	10	3.9
Số trường quốc tế <i>Tính từ trường có cấp tiểu học, T9/24</i>	30	9	---	2	2	---
Cơ sở y tế <i>Theo số liệu BHXH 2023 - /100km2</i>	7	7	3	6	5	1.9
Bệnh viện quốc tế <i>Tháng 9/2024</i>	5	5	---	2	2	---

TIỀM NĂNG TƯƠNG LAI: NHU CẦU Ở THỰC LỚN

① Với lợi thế an cư, mức độ quan tâm BĐS tại tỉnh chủ yếu đến từ nhu cầu người dân địa phương và lân cận

Mức độ quan tâm BĐS các thị trường BĐS nổi bật theo khu vực người tìm kiếm

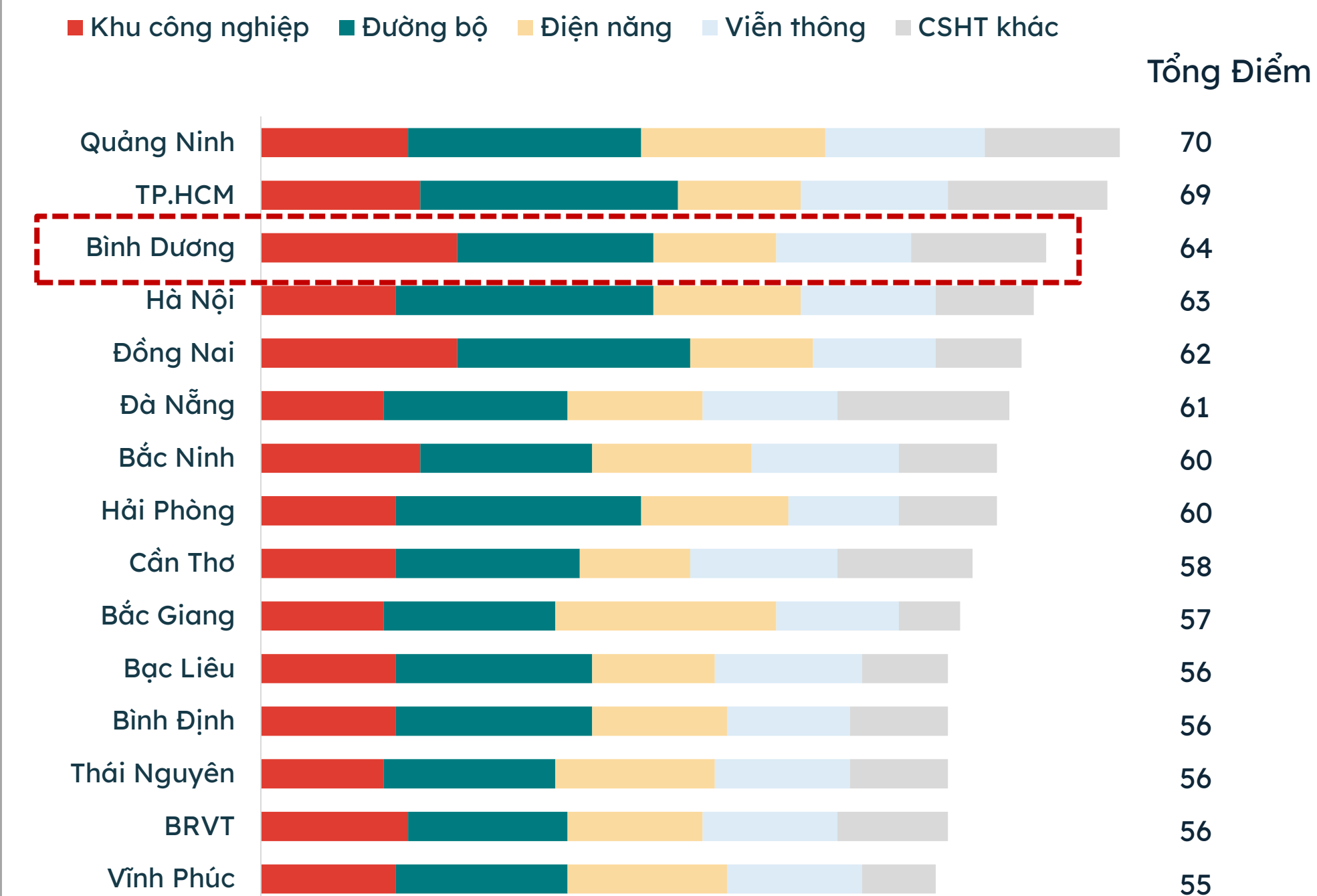
(*) Tỉnh lân cận không bao gồm HCM và Hà Nội



② Bình Dương có lợi thế lớn về cơ sở hạ tầng, tỷ lệ đô thị hóa và triển vọng quy hoạch tích cực

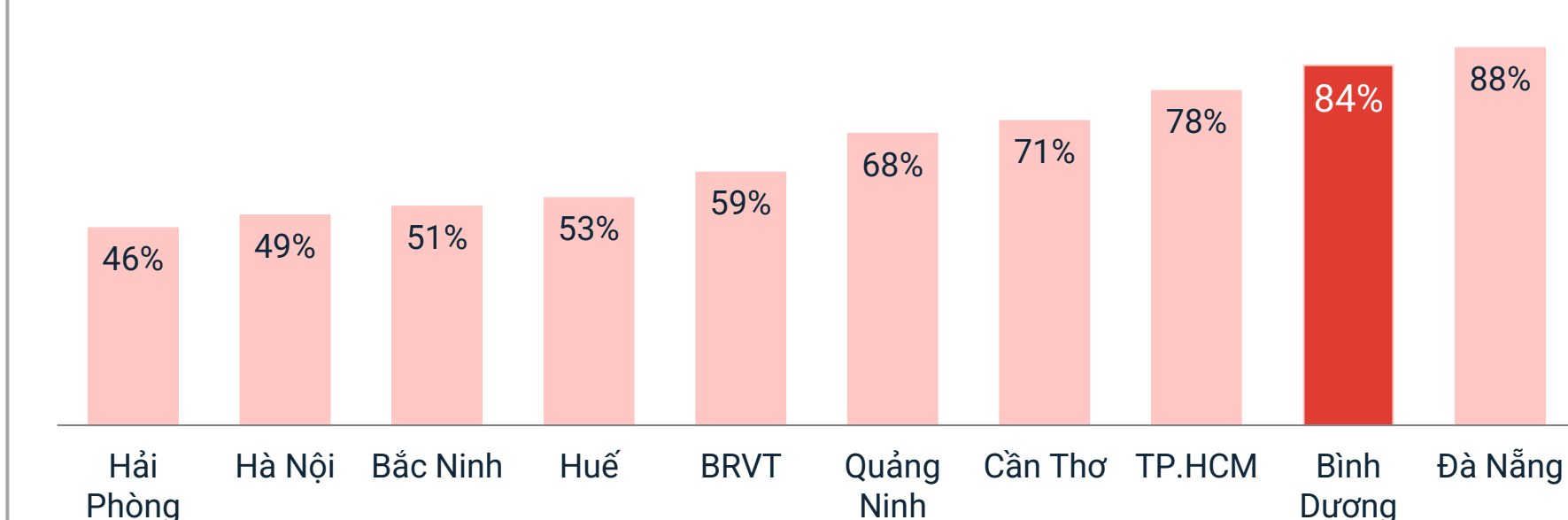
Chất lượng cơ sở hạ tầng các tỉnh

PCI 2022



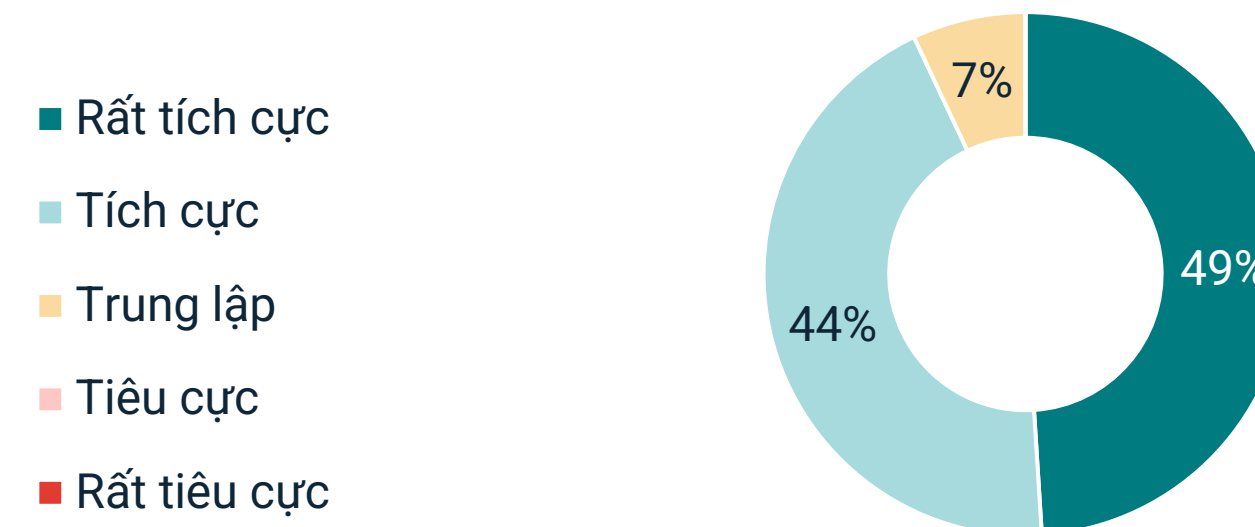
Tỷ lệ đô thị hóa so với các tỉnh tính đến hết 2022

Bộ xây dựng



Đánh giá triển vọng quy hoạch của Bình Dương trong 2-3 năm tới

Khảo sát môi giới môi giới Bình Dương Q3/23 (N = 307)



TIỀM NĂNG TƯƠNG LAI: LỢI THẾ HẠ TẦNG VÀ CHÍNH SÁCH

② Trong thời gian tới, Bình Dương dự kiến đón nhận nhiều chính sách hỗ trợ thị trường

Đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng

KINH TẾ

Bình Dương chú trọng xây dựng hạ tầng

Tỉnh Bình Dương được tái lập ngày 1/1/1997 trên cơ sở tách tỉnh Sông Bé thành hai tỉnh Bình Dương và Bình Phước. Bằng cách làm năng động, sáng tạo trong huy động khu công nghiệp, tỉnh Bình Dương đã tạo môi trường trên đường công nghiệp hóa và hiện đại hóa.

Kinh tế

Nỗ lực hoàn thiện hạ tầng, thúc đẩy kinh tế phát triển

Chia sẻ

Cập nhật: 29-01-2024 | 08:48:17

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, đổi mới

Thứ hai, 04/12/2023 - 20:00

Theo dõi Báo Quân đội nhân dân trên

Bình Dương đẩy mạnh quá trình ứng dụng công nghiệp 4.0

Đầu tư nhân lực chất lượng cao

Bình Dương chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao

Theo dõi VietNamNet trên Google News

Bình Dương chú trọng đẩy mạnh đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của doanh nghiệp và xã hội.

Mục tiêu nhà ở xã hội

Bình Dương làm nhà ở xã hội với giá từ 200 triệu đồng/căn

25/06/2024 | 11:35

Bình Dương đang thực hiện dự án nhà ở xã hội gần 1.900 căn

Xây dựng thành phố thông minh, BĐS bền vững

Xây dựng Thành phố thông minh và Vùng đổi mới sáng tạo

KINH TẾ

Bình Dương đi đúng hướng trong xây dựng thành phố thông minh

Tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp BĐS

Hiệp hội BĐS tỉnh Bình Dương tạo cầu nối tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp

15:58 23/05/2023

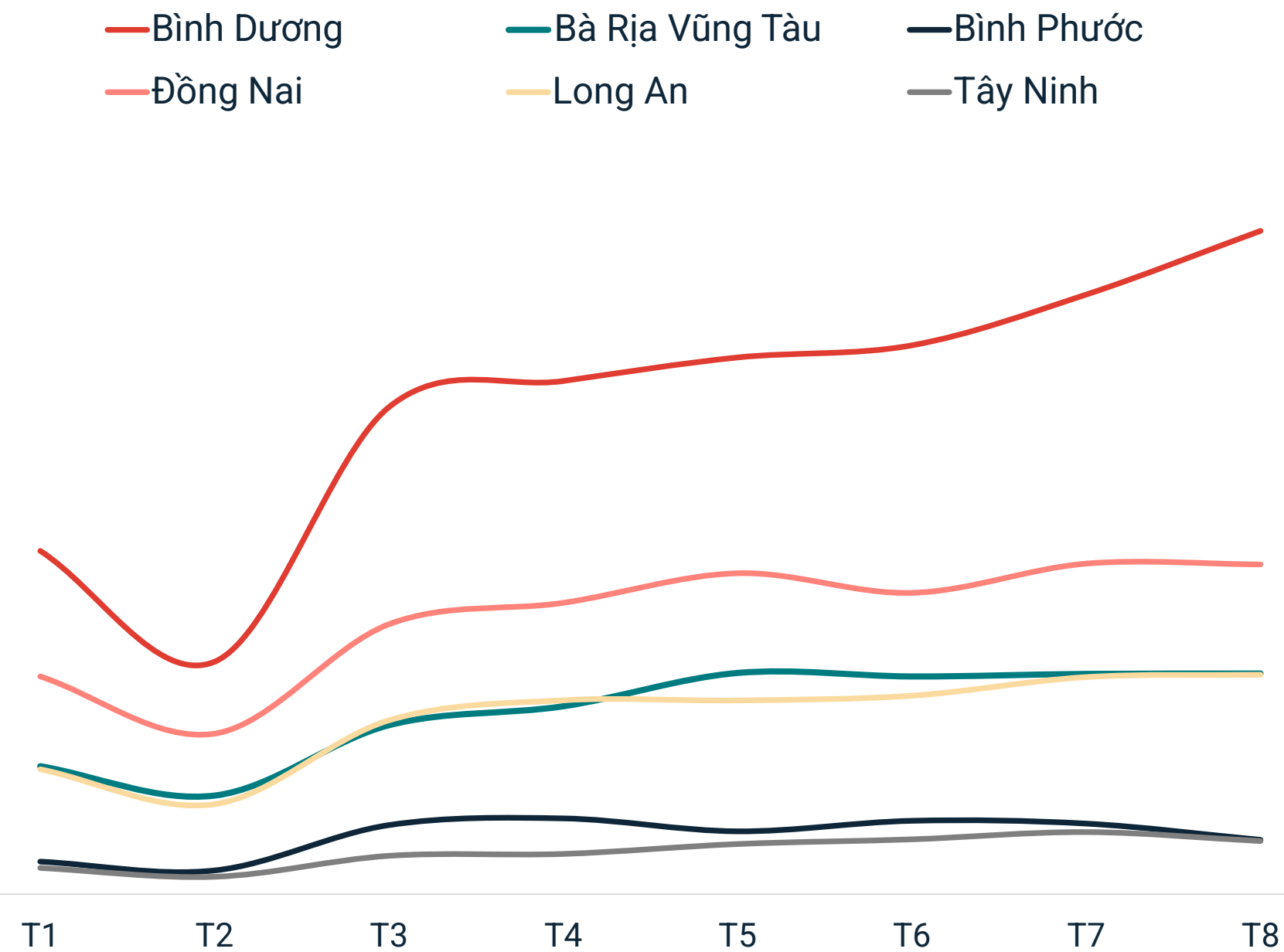
Bình Dương chỉ đạo tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản

hận và tập hợp ý kiến hội viên kiến nghị với cơ nh thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

③ Nguồn cung BĐS của Bình Dương đang chiếm ưu thế lớn so với các tỉnh trong cùng khu vực

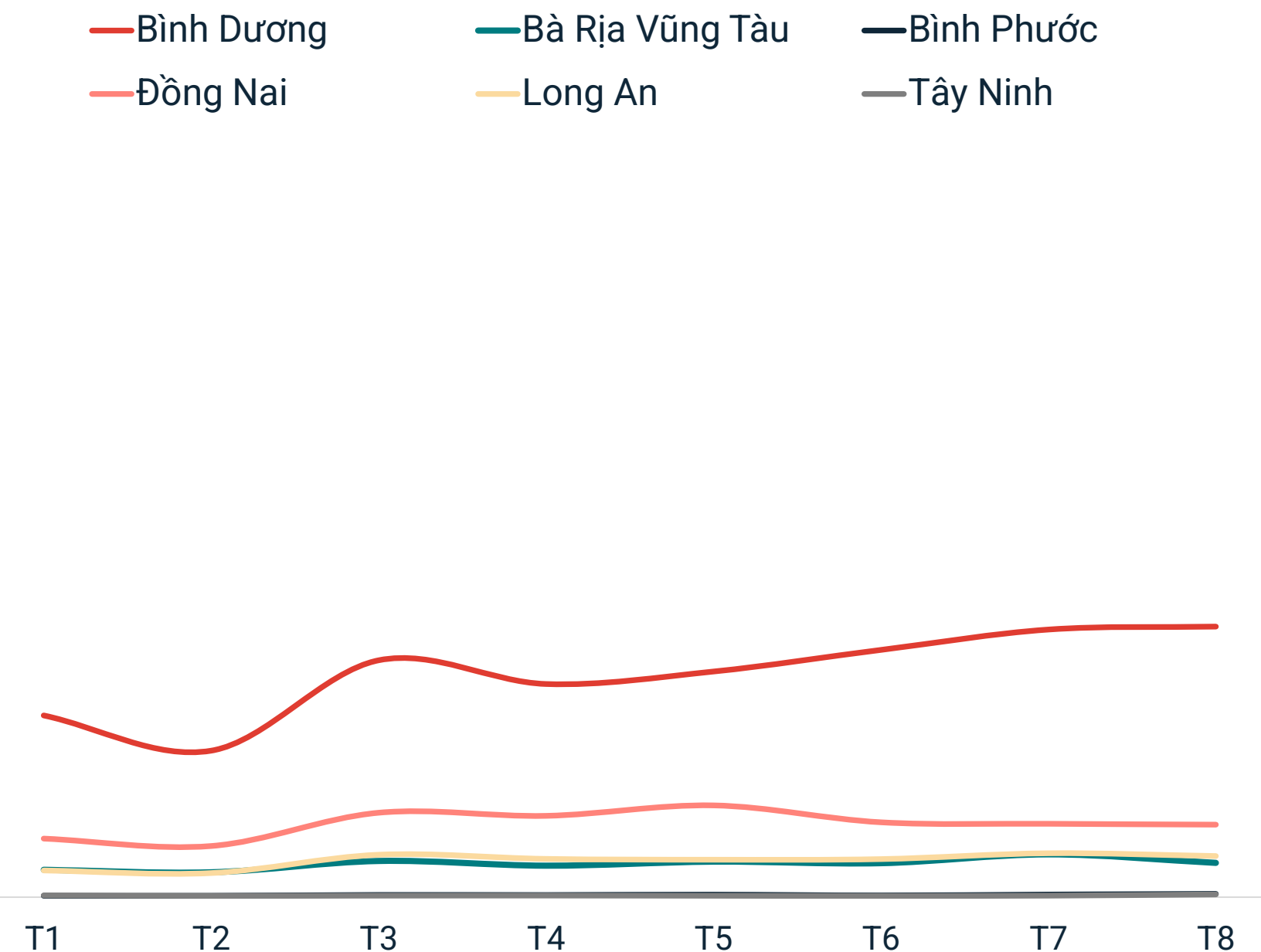
Lượng tin đăng BÁN các tỉnh ven TP.HCM

Index



Lượng tin đăng CHO THUÊ các tỉnh ven TP.HCM

Index



TIỀM NĂNG TƯƠNG LAI: NGUỒN CUNG PHÙ HỢP

③ Dự kiến Bình Dương có nhiều dự án mới, đáp ứng thiếu hụt nguồn cung ở phía Nam, từ các chủ đầu tư uy tín

Bình Dương với nhiều lợi thế về hạ tầng, kinh tế và dân số so với các tỉnh lân cận TP.HCM

Khoảng cách gần Hồ Chí Minh (70km)

Dân số tăng nhanh, hơn 50% là người nhập cư

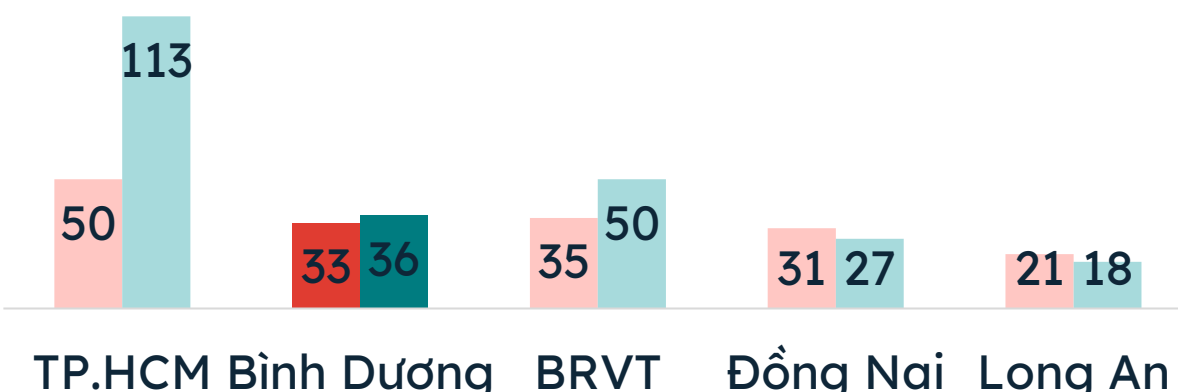
38 KCN tổng diện tích 12.7 nghìn ha, dẫn đầu khu vực

Hệ thống giáo dục và y tế tốt bao gồm cả tiện ích quốc tế

Triển vọng quy hoạch trong 2-3 năm tới rất tích cực

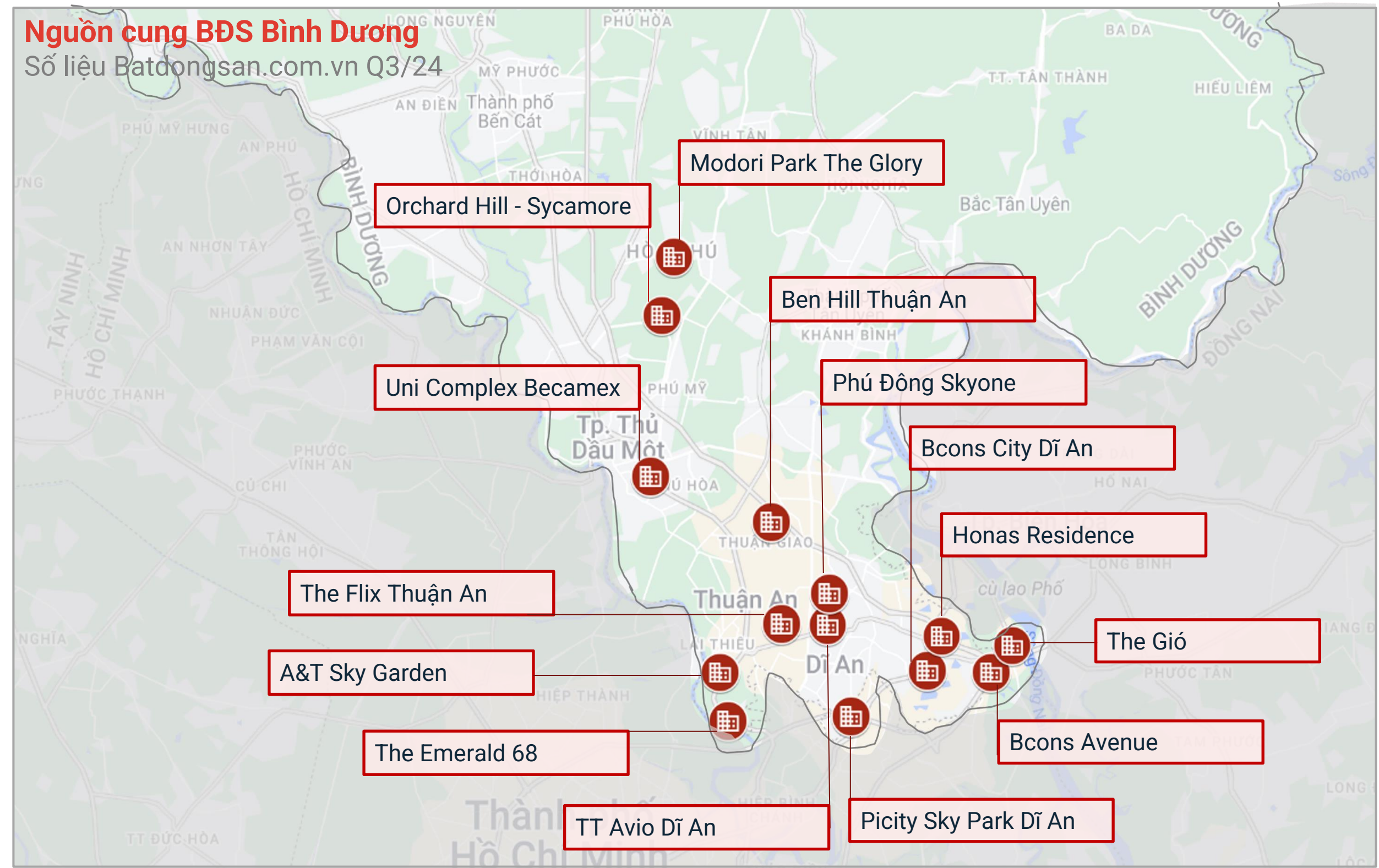
Giá BĐS cạnh tranh (biểu đồ dưới)

■ Giá chung cư ■ Giá nhà riêng



Nguồn cung BĐS Bình Dương

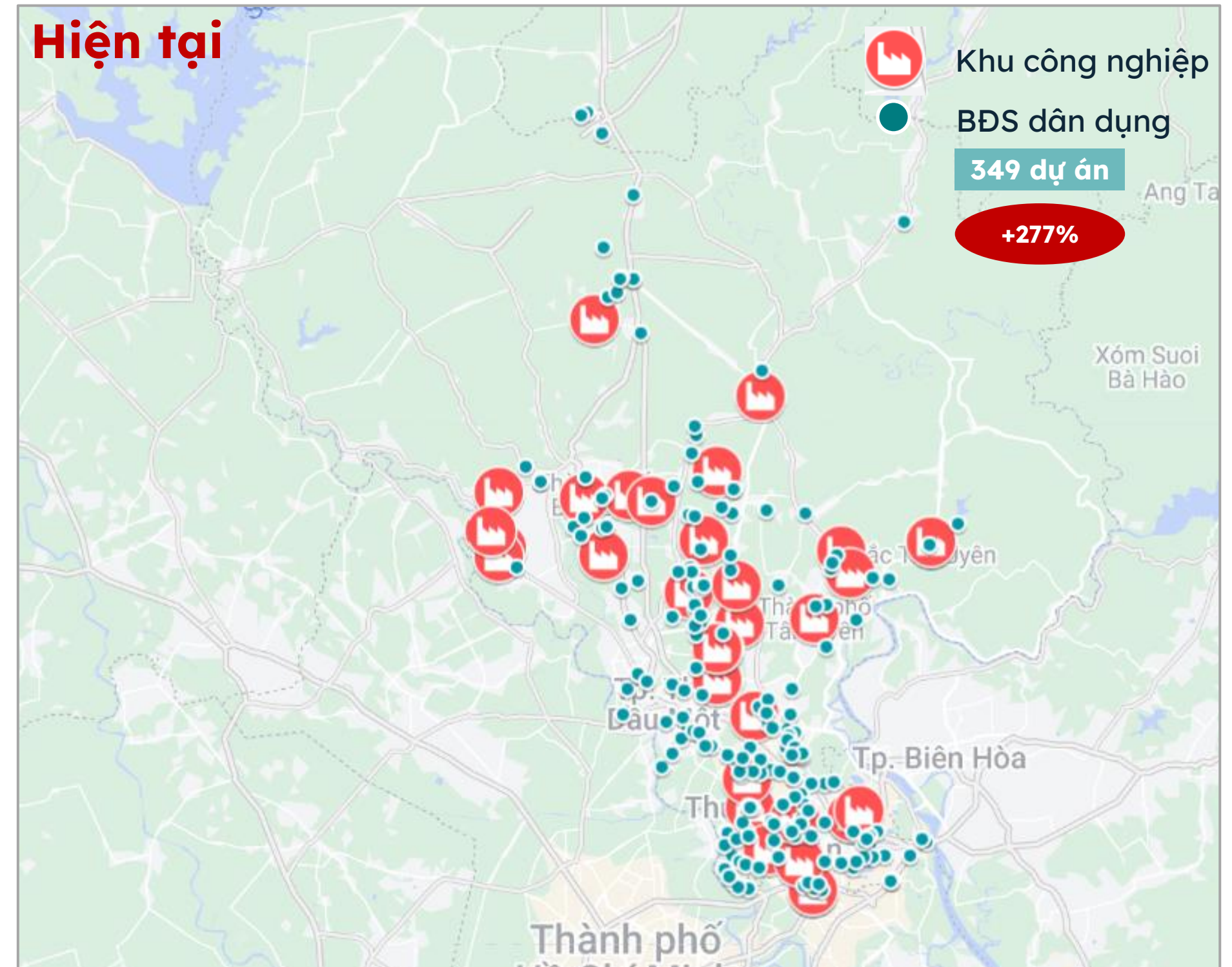
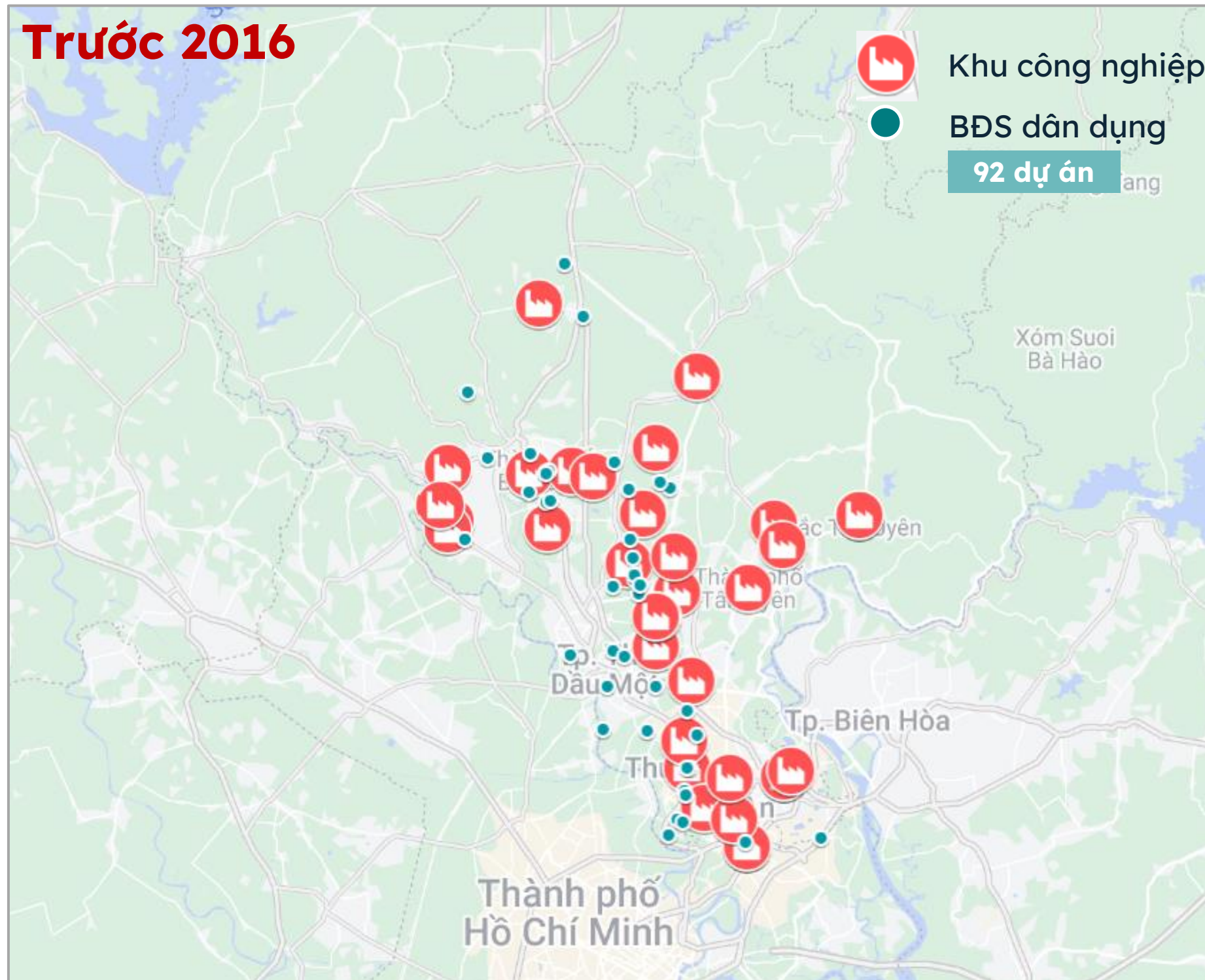
Số liệu Batdongsan.com.vn Q3/24



Xu hướng **BĐS Công nghiệp – Đô thị** bền vững

XU HƯỚNG: BĐS CÔNG NGHIỆP – ĐÔ THỊ BỀN VỮNG

Với ưu thế đặc thù, thị trường BĐS nhà ở Bình Dương cũng dần phát triển liền theo các khu công nghiệp



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÀ NHÀ Ở

Xu hướng tương lai: Khu đô thị bền vững – gần nơi làm việc, tích hợp tiện ích và xanh hơn để đáp ứng nhu cầu ở

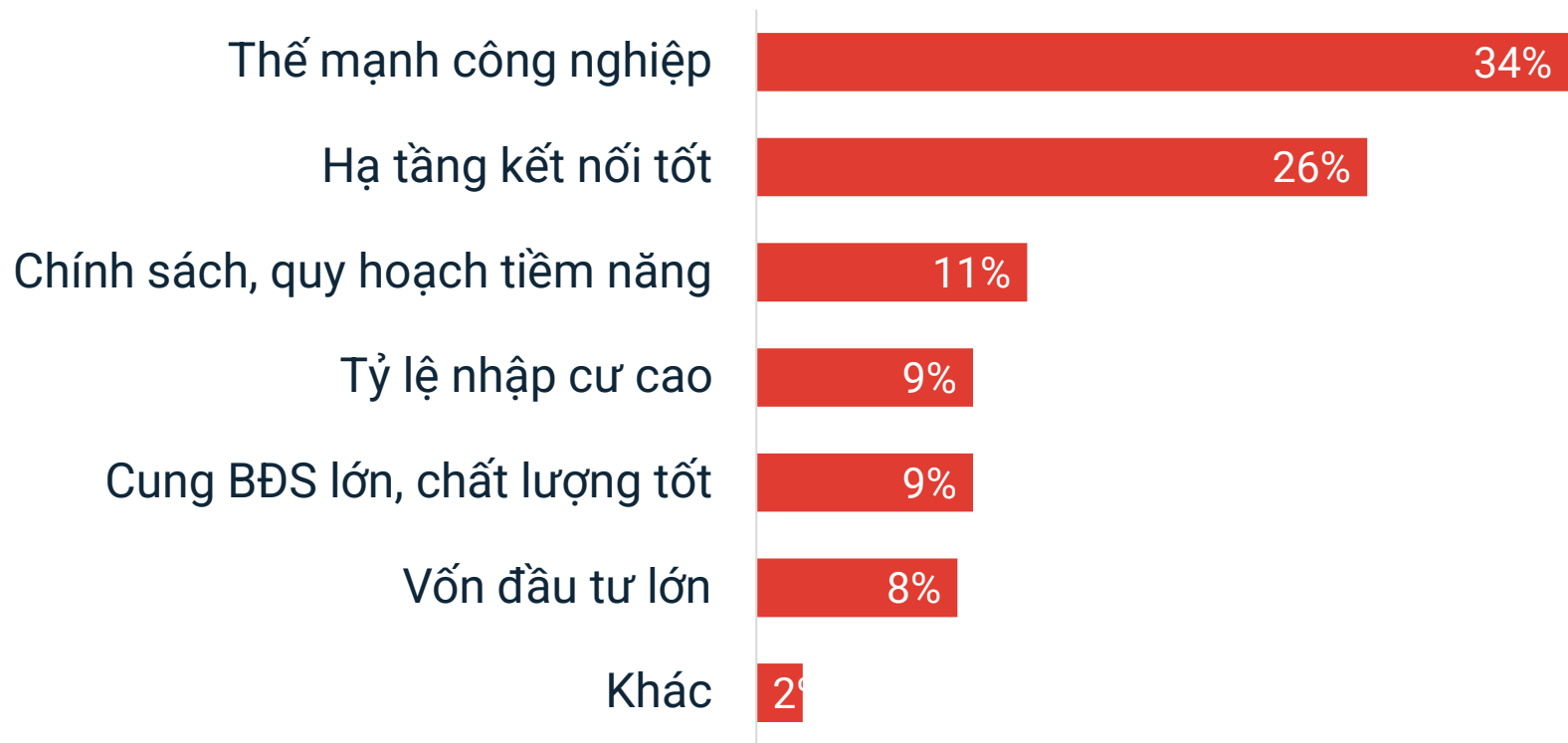
Định hướng và thách thức phát triển BĐS Công nghiệp – Đô thị tương lai tại Bình Dương

VnEconomy
Bình Dương đẩy nhanh điều chỉnh, quy hoạch lại phát triển các khu công nghiệp theo hướng xanh
Đứng đầu cả nước về dự án khu công nghiệp (29 khu công nghiệp), vấn đề môi trường cũng đang được đặt ra như một nhu cầu bức thiết, tỉnh Bình...

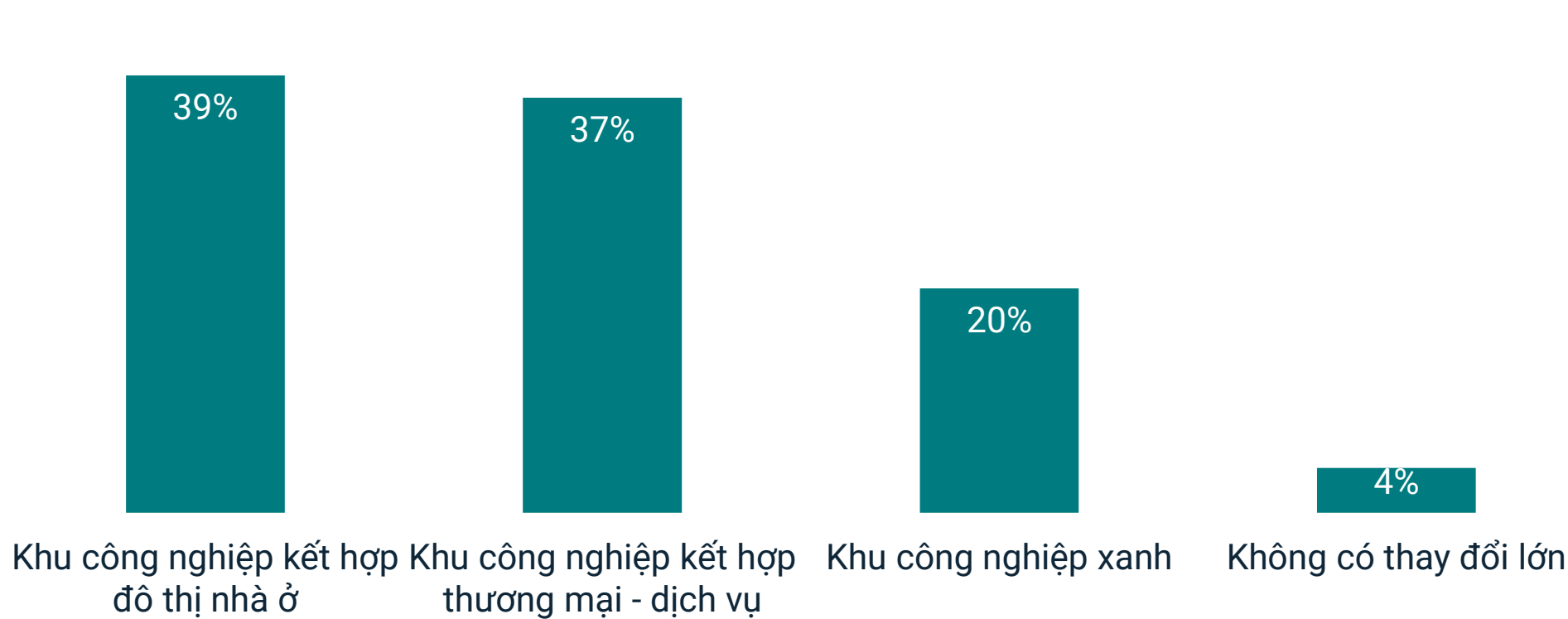
Báo Thanh tra
Bình Dương: Tập trung phát triển xanh hóa nền kinh tế
(Thanh tra) - Theo quy hoạch, Bình Dương sẽ tập trung phát triển xanh hóa nền với sản xuất xanh, tiêu dùng xanh, giao thông xanh,...

tapchitoaan.vn
Bình Dương định hướng chuyển các KCN sang mô hình thông minh – sinh thái
Tại hội thảo công bố kết quả nghiên cứu tiền khả thi về tiềm năng phát triển của KCN sinh thái (EIP) tại Bình Dương diễn ra ngày 27/6,...

Nhận định về ưu thế của thị trường BĐS Bình Dương
Khảo sát môi giới môi giới Bình Dương Q3/23 (N = 307)



Nhận định về xu hướng phát triển BĐS Bình Dương
Khảo sát môi giới môi giới Bình Dương Q3/23 (N = 307)

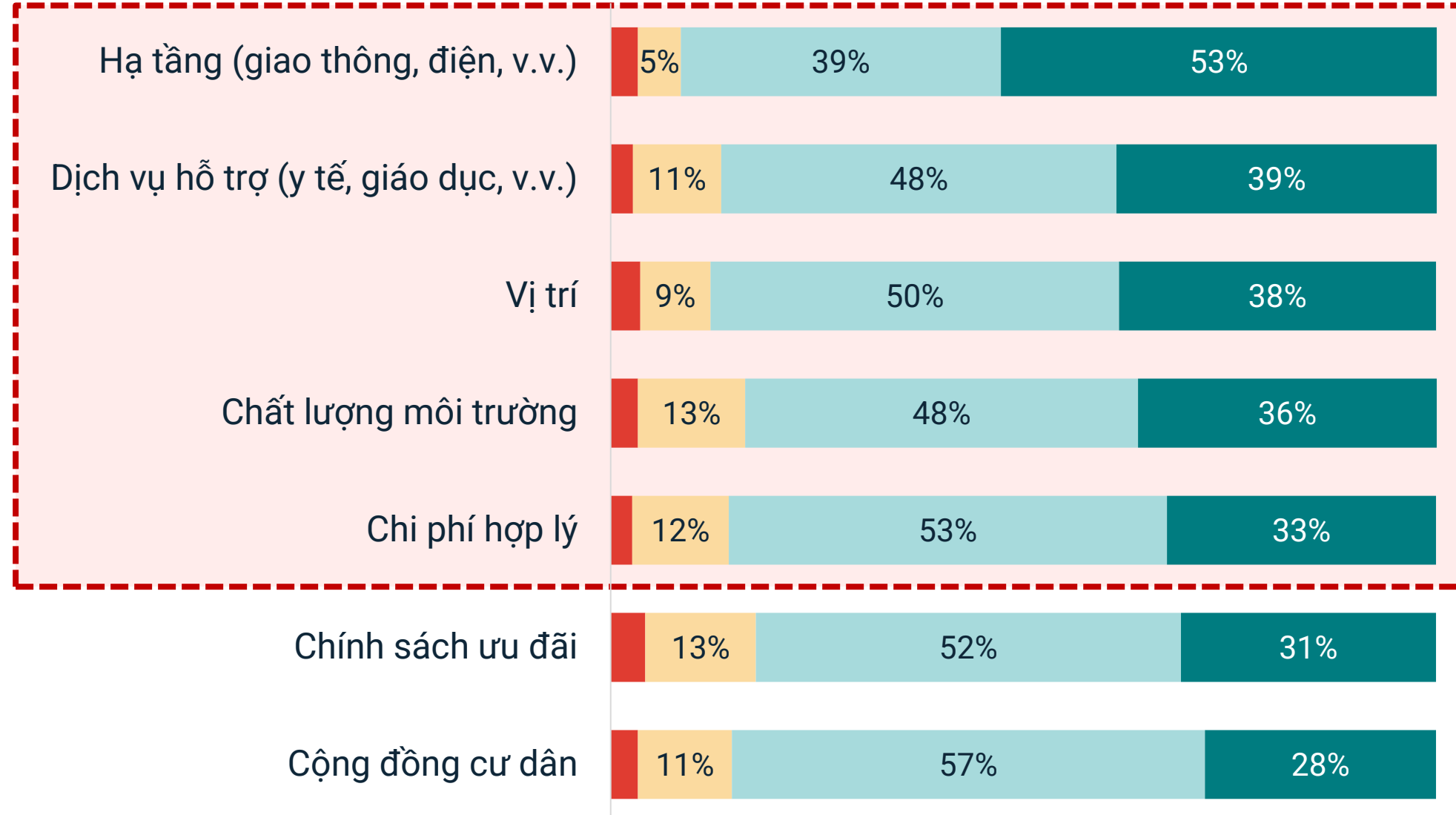


BDS Bình Dương cần đáp ứng nhiều yếu tố quan trọng để đạt chuẩn khu đô thị bền vững

Đánh giá về các yếu tố quan trọng của một KĐT bền vững

Khảo sát môi giới môi giới Bình Dương Q3/23 (N = 307)

■ Ít/không quan trọng ■ Trung bình ■ Quan trọng ■ Rất quan trọng



Tiêu chuẩn để dự án đạt tiêu chí 'Bền vững'

Vốn CĐT

Pháp lý

Giá bán

Quy hoạch,
hạ tầng

Thiết kế

Cảnh quan,
môi trường

Khó khăn với CĐT khi hướng đến BDS Bền Vững

Tiềm lực
tài chính

Chính sách
hỗ trợ

Năng lực
phát triển

Tóm tắt nội dung

Kinh tế Bình Dương: Định hình thị trường

Kinh tế công nghiệp là trụ cột trong phát triển kinh tế, và đã định hình thị trường BĐS Bình Dương thành các khu vực rõ ràng

Quy hoạch Bình Dương 2021 – 2030 đề ra nhiệm vụ với 3 không gian động lực:

1. Tái thiết khu vực trung tâm giáp TP.HCM
2. Phát triển, đổi mới công nghệ khu vực trung tâm mới
3. Đẩy mạnh công nghiệp, dịch vụ sinh thái ở khu vực phía Bắc

BDS Bình Dương: Tiềm năng tương lai

Thị trường Bình Dương duy trì giao dịch ổn định trong thời gian qua
Trong tương lai, thị trường BĐS Bình Dương vẫn có tiềm năng lớn từ:

Nhu cầu ở thực lớn

Lợi thế hạ tầng và chính sách

Nguồn cung phù hợp

Xu hướng: BĐS Công nghiệp – Nhà ở bền vững

Yếu tố quan trọng của dự án BĐS Bền Vững

Vốn CĐT

Pháp lý

Giá bán

Quy hoạch, hạ tầng

Thiết kế

Cảnh quan, môi trường

Thách thức với CĐT phát triển BĐS Bền Vững

Tiềm lực tài chính

Chính sách hỗ trợ

Năng lực phát triển

Cho thuê siêu rẻ Đăng tin siêu rẻ



Hàng tháng, Batdongsan.com.vn tặng voucher ưu đãi dành cho khách hàng đăng Tin Thường nhà trọ, phòng trọ và chung cư mini/căn hộ dịch vụ tại TP.HCM

• Đối với khách hàng mới:

STT	Ưu đãi tháng đầu	Số lượng
1	Miễn phí đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ tại khu vực TP.HCM	14 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin
2	Giảm giá 50% đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ/chung cư mini tại khu vực TP.HCM	10 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin

• Đối với khách hàng hiện hữu:

STT	Ưu đãi hàng tháng	Số lượng
1	Miễn phí đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ tại khu vực TP.HCM	04 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin
2	Giảm giá 50% đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ/chung cư mini tại khu vực TP.HCM	10 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin

Áp dụng đến hết 31/12/2024

Đăng tin ngay!



Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2024 **Batdongsan.com.vn**. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo này.