



BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NĂM 2024 & DỰ BÁO NĂM 2025

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 4 VÀ CẢ NĂM 2024

01

TỔNG QUAN CHUNG NĂM 2024

- Kinh tế – Xã hội
- Những điểm đáng chú ý KT - XH trong năm 2024
- Thông tin quy hoạch, đầu tư công
- Diễn biến thị trường Bất động sản Q4 và cả năm 2024
- Tổng kết thị trường năm 2024

02

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

- Nguồn cung tương lai
- Dự báo thị trường BĐS năm 2025



TỔNG QUAN CHUNG

Năm 2024



TÌNH HÌNH CHÍNH TRỊ - XÃ HỘI VÀ KINH TẾ THẾ GIỚI

Q4/2024



01 CĂNG THẲNG QUAN HỆ MỸ - TRUNG, MỸ - NGA SAU KHI ỨNG CỬ VIÊN TỔNG THỐNG DONALD TRUMP CỦA ĐẢNG CỘNG HOÀ GIÀNH CHIẾN THẮNG

02 KHỦNG HOẢNG CHÍNH TRỊ HÀN QUỐC LÀM CHAO ĐẢO THỊ TRƯỜNG CHÂU Á

03 XUNG ĐỘT ĐỊA CHÍNH TRỊ TRUNG ĐÔNG GIA TĂNG

04 ĐỒNG NHÂN DÂN TỆ (NDT) LAO DỐC, CHẠM ĐÁY MỘT NĂM

05 LÀN SÓNG HẠ LÃI SUẤT TOÀN CẦU THEO FED

06 GIÁ VÀNG THẾ GIỚI BIẾN ĐỘNG MẠNH DƯỚI CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH TRỊ

07 EU GHI NHẬN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ CHẬM

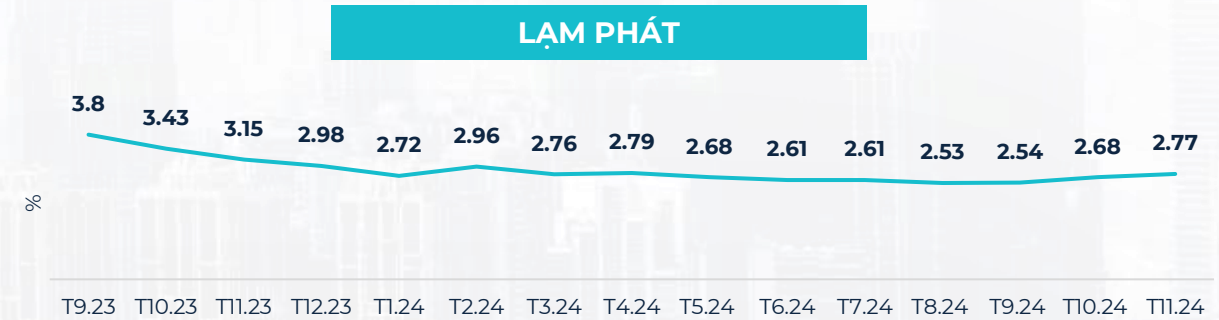
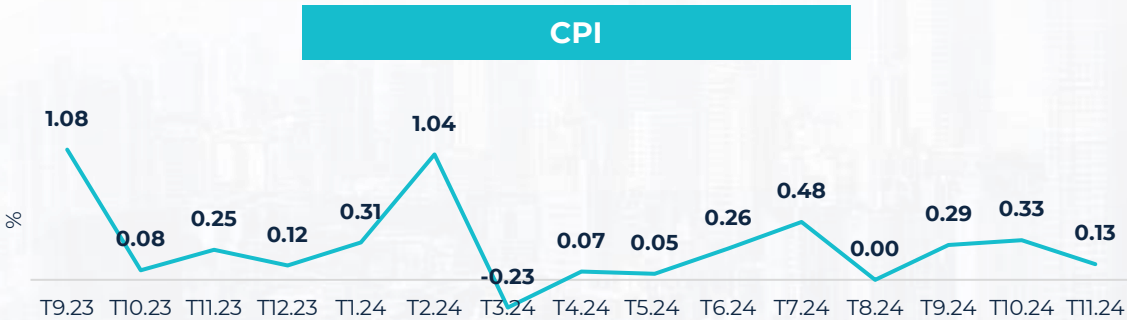
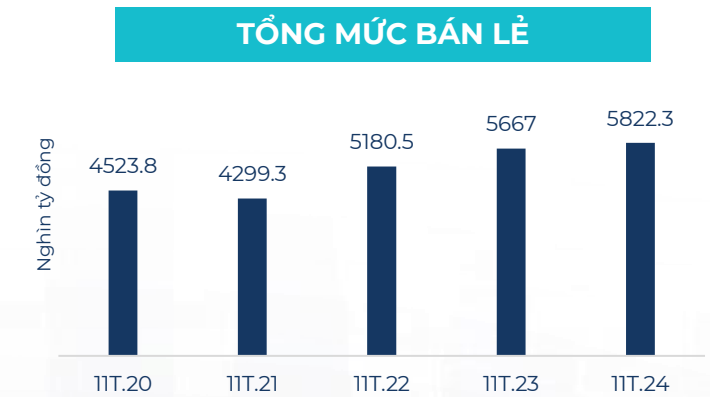
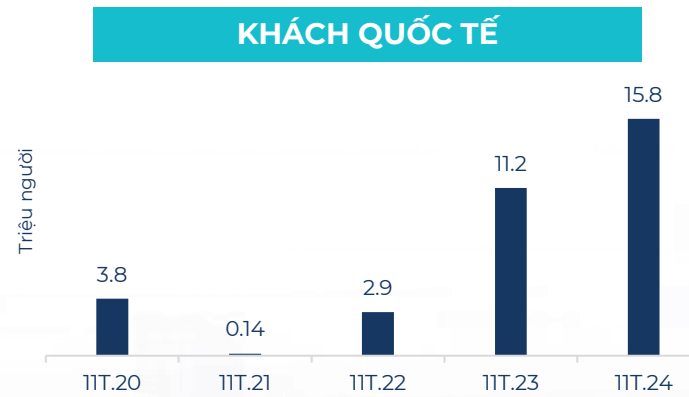
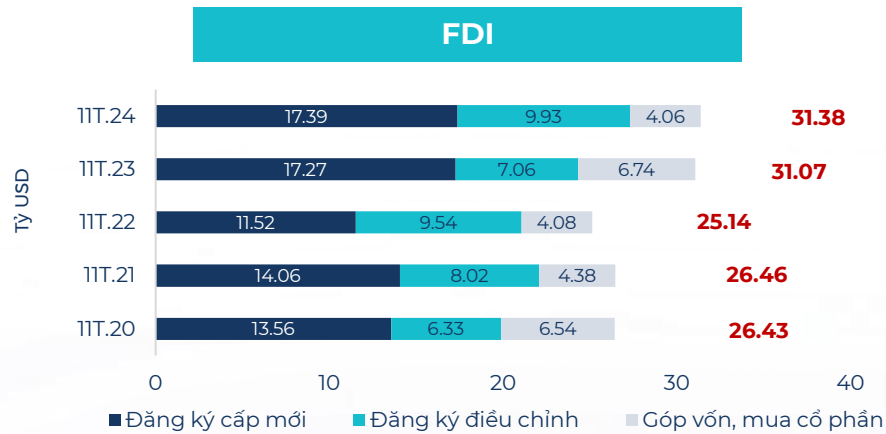
08 NGÀNH THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TOÀN CẦU BÙNG NỔ

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI THẾ GIỚI TRONG Q4/2024



TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI VIỆT NAM

Q4/2024



Tình hình Kinh tế - xã hội 11 tháng năm 2024:

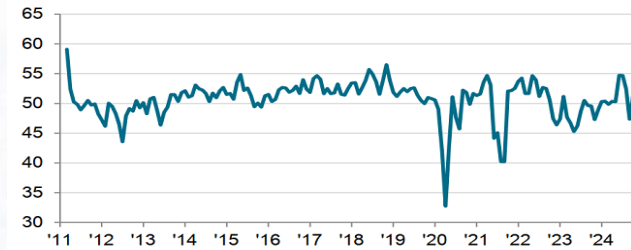
- **FDI vào Việt Nam:** Trong 11 tháng đầu năm có **3,035 dự án có vốn đăng ký cấp mới** với số vốn đạt **17.39 tỷ USD**, tăng 1.6% về số dự án và tăng 0.7% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2023.
- **Thu hút khách quốc tế đến Việt Nam ngày càng tăng.** Tính chung mười một tháng năm 2024, khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 15.8 triệu lượt người, tăng 41% so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách đến bằng đường hàng không chiếm 84.5% lượng khách quốc tế. Khi phân theo vùng lãnh thổ, hơn 12.6 triệu lượt người đến từ Châu Á.
- **Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng** tính chung 11 tháng năm 2024 ước đạt **5,822.3 nghìn tỷ đồng, tăng 8.8%** so với cùng kỳ năm trước.
- **Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)** 11 tháng năm 2024 **tăng 3.69%** so với cùng kỳ năm trước. CPI tháng 11/2024 **tăng 2.77%** và so với cùng kỳ năm trước và **tăng 2.65%** so với tháng 12/2023.
- **Lạm phát cơ bản** bình quân 11 tháng năm 2024 **tăng 2.7%** so với cùng kỳ năm 2023 và thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung (3.69%).

*Nguồn: Tổng cục thống kê.

CHỈ SỐ IIP



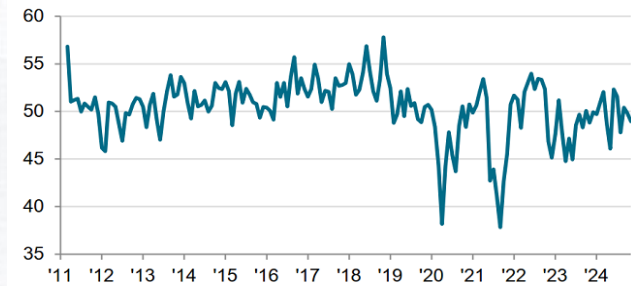
PMI Ngành Sản xuất Việt Nam của S&P Global PMI
Điều chỉnh theo mùa, >50 = cải thiện so với tháng trước



Nguồn: S&P Global PMI.
Dữ liệu được thu thập từ ngày 12 đến ngày 21 tháng 11 năm 2024.

PMI Chỉ số việc làm

Điều chỉnh theo mùa, >50 = tăng so với tháng trước



Nguồn: S&P Global PMI.

*Nguồn: Tổng cục thống kê, Bộ Tài chính.

TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

DN đăng ký thành lập mới

147.2

Nghìn doanh nghiệp

↓ **0.5%**

So với cùng kỳ năm trước

DN quay trở lại hoạt động

71.3

Nghìn doanh nghiệp

↑ **28.5%**

So với cùng kỳ năm trước

DN tạm ngừng KD, ngưng HĐ và giải thể

173.2

Nghìn doanh nghiệp

↑ **9.1%**

So với cùng kỳ năm trước

Giải ngân

572

Nghìn tỷ đồng

↑ **2.4%**

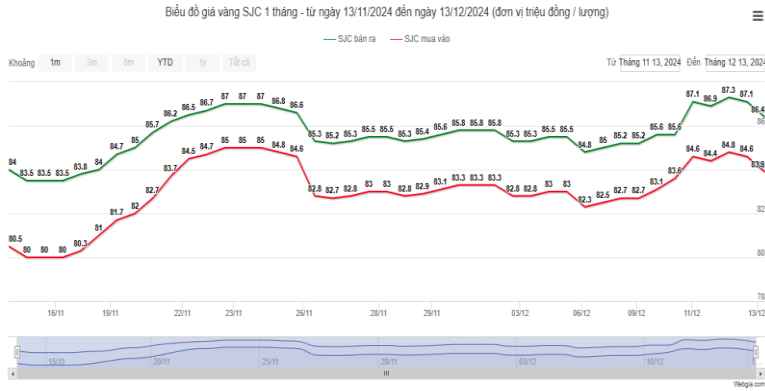
So với cùng kỳ năm trước

*Tính 11 tháng năm 2024

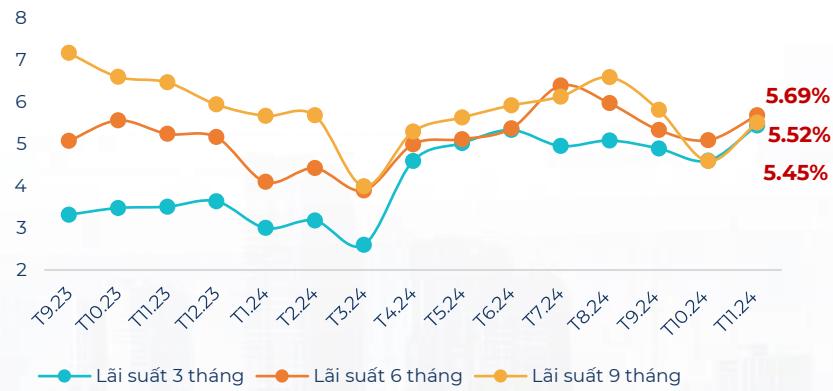
*Tính 11 tháng năm 2024

- **Ngành chế biến, chế tạo dẫn dắt tăng trưởng sản xuất công nghiệp** 11 tháng năm 2024. Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) 11 tháng năm 2024 ước tính tăng 8.4% so với cùng kỳ năm trước.
- **Chỉ số PMI ngành sản xuất Việt Nam tháng 11 đạt 50.8 điểm**, giảm so với tháng 10, cho thấy sức khỏe ngành sản xuất chỉ mạnh lên ở mức khiêm tốn. Tuy nhiên các điều kiện kinh doanh đã cải thiện tháng thứ hai liên tiếp sau khi suy giảm do cơn bão Yagi trong tháng 9.
- **Chỉ số PMI việc làm đã giảm tháng thứ hai liên tiếp** trong tháng 11 dù sản lượng và số lượng đơn đặt hàng mới tiếp tục tăng.
- Tính chung 11 tháng năm 2024, **cả nước có hơn 147.2 nghìn doanh nghiệp thành lập mới**, giảm 0.5% về số doanh nghiệp, tương đương về vốn đăng ký và giảm 0.8% về số lao động so với cùng kỳ năm trước.
- **Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản** trong 11 tháng năm 2024 **đã thành lập 4,241 doanh nghiệp** (giảm 2% so với cùng kỳ năm trước). Trong đó **số doanh nghiệp bất động sản giải thể là 1,137** doanh nghiệp (giảm 2% so với cùng kỳ năm trước).
- **Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn NSNN** 11 tháng năm 2024 **ước đạt 572 nghìn tỷ đồng**, bằng 73.5% kế hoạch năm và tăng 2.4% so với cùng kỳ năm trước.

GIÁ VÀNG



LÃI SUẤT LIÊN NGÂN HÀNG



CHỨNG KHOÁN



TIỀN ĐIỆN TỬ



- **Tính đến hết tháng 11, giá vàng trong nước nhiều thời điểm ghi nhận sự sụt giảm đáng kể.** Việc giá vàng giảm đã khiến nhiều nhà đầu tư chịu tổn thất lớn. Kết thúc phiên giao dịch ngày 30/11, giá vàng miếng SJC niêm yết ở ngưỡng 83.3 – 85.8 triệu đồng/lượng (mua vào – bán ra). Nhìn chung, chỉ số giá vàng tháng 11/2024 **tăng 2.26%** so với tháng trước; **tăng 38.2%** so với cùng kỳ năm trước.
- **Lãi suất thị trường liên ngân hàng tháng 11/2024 chứng kiến nhiều biến động** khi kỳ hạn qua đêm cuối tháng 11 giảm mạnh sau khi lập đỉnh vào đầu tháng 11. Ngoài ra, tính đến ngày 3/12, lãi suất kỳ hạn 3 tháng đạt 5.45%, kỳ hạn 6 tháng đạt 5.69%, kỳ hạn 9 tháng đạt 5.52%.
- **VN-Index kết thúc tháng 11/2024 tại 1,250.46 điểm, giảm 1.11%** so với tháng 10/2024. Giá trị giao dịch bình quân phiên về đây 18 tháng.
- **Thị trường tiền điện tử** tính đến cuối tháng 11 vốn hóa thị trường **đạt 3160 tỷ USD, tăng 619 tỷ USD** so với cuối tháng 10/2024.
 - **Xu hướng của các kênh tài chính:** Giá vàng vẫn diễn biến phức tạp trong khi chứng khoán hiện tại phù hợp với các chiến lược dài hạn và thị trường tiền điện tử phát triển mạnh. Lãi suất cho vay có xu hướng giảm, ngược lại lãi suất huy động đang ghi nhận tăng.
 - **Thị trường bất động sản trong dài hạn là một nhóm ngành tiềm năng đầu tư.**

*Nguồn tổng hợp

LÃI SUẤT HUY ĐỘNG T12/2024

STT	NGÂN HÀNG	LÃI SUẤT GỬI TIẾT KIỆM 12 tháng (%/năm) T12.2024	LÃI SUẤT GỬI TIẾT KIỆM 12 tháng (%/năm) T1.2024	Xu hướng
1	ABbank	6	4.4	↑
2	BaoVietbank	5.8	5.3	↑
3	NCB	5.8	5.5	↑
4	HDbank	5.6	5.1	↑
5	VPbank	5.5	5.1	↑
6	TPbank	5.3	4.8	↑
7	PVcombank	5.1	4.9	↑
8	MBbank	5.1	4.8	↑
9	Techcombank	4.85	4.75	↑
10	Agribank	4.8	5	↓
11	BIDV	4.7	4.8	↓
12	Vietinbank	4.7	4.8	↓
13	Vietcombank	4.6	4.7	↓

Lãi suất huy động (với kỳ hạn 12 tháng) **hầu như có xu hướng tăng** trong năm 2024, với **4 ngân hàng lớn xu hướng giảm nhẹ 0.1 – 0.2%**

*Nguồn tổng hợp

LÃI SUẤT VAY NGÂN HÀNG T12/2024

STT	NGÂN HÀNG	Ưu đãi 12 tháng (%/năm)		Xu hướng	Tỷ lệ cho vay (%)		Thời hạn cho vay (năm)	
		T12.2024	T1.2024		T12.2024	T1.2024	T12.2024	T1.2024
1	Vietbank	8	8.9	↓	100	100	20	20
2	SCB	7.9	7.9	↔	100	100	25	25
3	MBbank	7.9	7.5	↑	80	80	20	20
4	OCB	7.5	8.49	↓	100	100	30	30
5	Sacombank	7	6.5	↑	100	100	30	30
6	Techcombank	6.7	10.5	↓	80	70	35	35
7	Agribank	6	7	↓	100	100	30	30
8	VietinBank	6	6.4	↓	80	80	20	20
9	BIDV	5.5	6.5	↓	100	100	30	30
10	Vietcombank	5.5	6.7	↓	70	70	20	20
11	SeABank	5.5	9.29	↓	90	90	35	25
12	HSBC	5.5 - 8.99	9.75	↓	70	70	25	25

Lãi suất vay mua nhà trong năm 2024 duy trì ở mức thấp, **có xu hướng giảm 0.4 – 1.2%/năm** (với kỳ hạn 12 tháng)

NHỮNG ĐIỂM ĐÁNG CHÚ Ý KHÁC

NĂM 2024

1 **Ba luật về đất đai, nhà ở có hiệu lực từ 1/8/2024**

Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 cùng có hiệu lực từ ngày 1/8/2024.

2 **Giá vàng biến động chưa từng có trong lịch sử**

Năm 2024, giá vàng SJC và vàng nhẫn liên tục ghi nhận mức tăng kỷ lục khi vàng miếng SJC lên 92 triệu đồng/lượng và vàng nhẫn 89 triệu đồng/lượng.

3 **Xuất nhập khẩu tăng tốc ấn tượng, tiếp tục là điểm sáng kinh tế**

Theo Bộ Công thương, ước tính cả năm 2024, kim ngạch XNK đạt gần 800 tỷ đô USD, cao nhất từ trước đến nay, vượt xa mức kỷ lục XNK 732 tỷ USD vào năm 2022.

4 **Sáp nhập ở các bộ lớn, giảm số lượng đầu mối**

Chính giảm sẽ giảm từ 30 xuống còn 21 đầu mối, gồm 13 bộ, 4 cơ quan ngang bộ, 4 cơ quan trực thuộc.

5 **Nguồn vốn đổ vào thị trường BĐS liên tục tăng trưởng**

Vốn FDI chảy vào bất động sản trong 11 tháng năm 2024 tăng 89% so với cùng kỳ và đứng thứ hai trong các ngành thu hút vốn ngoại. Nhiều chủ đầu tư nước ngoài đã triển khai các dự án tại Việt Nam trong năm nay.

6 **Năm 2024 đánh dấu sự bùng nổ về du lịch sau đại dịch**

Tính chung 11 tháng năm 2024, khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 15.8 triệu lượt người, tăng 41% so với cùng kỳ năm trước. Khách quốc tế chủ yếu đến từ Châu Á (12.6 triệu lượt người) và Châu Âu (1.78 triệu lượt người).

7 **Bão Yagi gây ảnh hưởng nặng đến nhiều tỉnh phía Bắc**

Theo Bộ trưởng Bộ NN&PTNT, tổng thiệt hại về kinh tế do bão Yagi gây ra ước tính trên 81,703 tỷ đồng. Nhiều ngành nghề sản xuất bị đứt mạnh tăng trưởng sau 5 tháng liên tục ghi nhận tăng.

8 **Tăng trưởng GDP vượt mọi dự báo**

Tốc độ tăng trưởng GDP cả năm nay ước đạt 7%, vượt mục tiêu Quốc hội đề ra là 6-6.5%. Với số liệu ước tính này, Việt Nam thuộc nhóm ít nước tăng trưởng GDP cao trong khu vực.

CÁC QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

NĂM 2024



QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT - *VĂN BẢN CÓ HIỆU LỰC 2024*

01

Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng

- Cơ sở kinh doanh tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với hàng hóa, dịch vụ quy định;
 - Cơ sở kinh doanh (bao gồm cả hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh) tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp tỷ lệ % trên doanh thu được giảm 20% mức tỷ lệ % để tính thuế giá trị gia tăng khi thực hiện xuất hóa đơn đối với hàng hóa, dịch vụ được giảm thuế giá trị gia tăng.
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/01/2024 đến hết ngày 30/6/2024.**

02

Nghị định 82/2023/NĐ-CP ngày 28/11/2023 sửa đổi, bổ sung quy định về kê khai, thu, nộp phí, lệ phí

- Sửa đổi, bổ sung tên Điều và các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 3.

Điều 3. Kê khai, thu, nộp phí, lệ phí và quyết toán phí

Người nộp phí, lệ phí thực hiện kê khai, nộp phí, lệ phí theo tháng, quý, năm hoặc theo từng lần phát sinh; nộp phí, lệ phí cho tổ chức thu hoặc Kho bạc Nhà nước bằng các hình thức: Nộp trực tiếp bằng tiền mặt hoặc thông qua tổ chức tín dụng, tổ chức dịch vụ và hình thức khác theo quy định của pháp luật.

03

Nghị định số 83/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung quy định mới về phát hành riêng lẻ trái phiếu Chính phủ

- Sửa đổi, bổ sung Điều 17 Phát hành riêng lẻ trái phiếu Chính phủ như sau:

“...Kho bạc Nhà nước xây dựng phương án phát hành trái phiếu Chính phủ theo phương thức riêng lẻ báo cáo Bộ Tài chính chấp thuận. Phương án phát hành riêng lẻ bao gồm các nội dung cơ bản sau: Đối tượng mua trái phiếu; Khối lượng dự kiến phát hành; Kỳ hạn trái phiếu; Lãi suất dự kiến; Thời gian dự kiến phát hành; Dự kiến hình thức phát hành riêng lẻ (Kho bạc Nhà nước phát hành trực tiếp hoặc lựa chọn đại lý phân phối).”

- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 15/1/2024.**



QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT - *VĂN BẢN CÓ HIỆU LỰC 2024*

04

Luật đất đai số 31/2024/QH15

- Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/04/2024 về hoạt động lấn biển;
 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 Quy định về giá đất;
 - Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
 - Nghị định số 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
 - Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
 - Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
 - Nghị định 104/2024/NĐ-CP quy định về quỹ phát triển đất;
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/08/2024.**

06

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

- Nghị định số 94/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
 - Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản;
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/08/2024.**

05

Luật nhà ở số 27/2023/QH15

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở;
 - Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
 - Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/08/2024.**

07

Luật đấu thầu số 22/2023/QH14

- Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.
- **Ban hành và hiệu lực: Từ ngày 16/9/2024.**
- Thông tư số 15/2024/TT-BKHDT quy định mẫu hồ sơ đấu thầu, cung cấp đăng tải thông tin đấu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.
- **Ban hành và hiệu lực: Từ ngày 30/9/2024.**



MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT - *VĂN BẢN CÓ HIỆU LỰC 2024*

08

Nghị định 112/2024 /NĐ-CP quy định chi tiết về đất trồng lúa

- Một số nội dung nổi bật:
 - Quy định về chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa;
 - Quy định về nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa;
 - Trình tự, thủ tục nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa;
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 11/09/2024**

09

Nghị định 115/2024/NĐ-CP

- Nội dung: Nghị định 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 đầu tư có sử dụng đất.
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 16/09/2024**

10

Kế hoạch 141/KH-BCĐTKNQ18 về định hướng sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của Chính Phủ

- Điểm đáng chú ý: Ban chỉ đạo thống nhất duy trì 8 bộ, cơ quan ngang bộ (có sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy bên trong) đối với các bộ gồm: Bộ Quốc phòng; Bộ Công an; Bộ Tư pháp; Bộ Công Thương; Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Đối với các cơ quan ngang bộ, gồm: Văn phòng Chính phủ; Thanh tra Chính phủ; Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 16/12/2024.**

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT - *VĂN BẢN ĐƯỢC BAN HÀNH 2024*

01

Thông qua Luật các tổ chức tín dụng (Sửa đổi)

- Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) được thông qua **gồm 15 chương, 210 điều;**
- Luật quy định về việc thành lập, tổ chức, hoạt động, can thiệp sớm, kiểm soát đặc biệt, tổ chức lại, giải thể, phá sản tổ chức tín dụng; việc thành lập, tổ chức, hoạt động, can thiệp sớm, giải thể, chấm dứt hoạt động của chi nhánh ngân hàng nước ngoài; việc thành lập, hoạt động của văn phòng đại diện tại Việt Nam của tổ chức tín dụng nước ngoài, tổ chức nước ngoài khác có hoạt động ngân hàng; việc xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ có chức năng mua, bán, xử lý nợ.
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/07/2024.** Riêng khoản 3 Điều 200 và khoản 15 Điều 210 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày **01/01/2025.**

02

Thông qua Luật đất đai (Sửa đổi)

- Dự thảo Luật Đất đai sau khi được tiếp thu, chỉnh lý **gồm 16 chương và 260 điều.** Với một số nội dung thay đổi:
 - **Bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường;**
 - Đăng thuê đất trả tiền 01 lần có thể chuyển sang trả hàng năm;
 - Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp lại số tiền được miễn, giảm;
 - Bổ sung thêm những điều kiện đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
 - Doanh nghiệp có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa;
 - Được bán tài sản trên đất và bán quyền thuê đất cho doanh nghiệp khác;
 - Không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất sẽ bị thu hồi đất;
 - Doanh nghiệp vi phạm đất đai vẫn có thể được giao đất, cho thuê đất;
 - Xây nhà lưu trú cho công nhân KCN được miễn, giảm tiền tiền thuê đất.
- **Hiệu lực thi hành: 01/01/2025.**

03

Triển khai thi hành Luật đất đai và 3 luật khác

- Ngày 9/6/2024, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 84/NQ-CP về Dự án xây dựng Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.
- **Luật Đất đai năm 2024, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS sẽ có hiệu lực thi hành vào 1/8/2024** sớm hơn dự kiến trước đó (1/1/2025).



QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT NỔI BẬT

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH - LUẬT NỔI BẬT - *VĂN BẢN ĐƯỢC BAN HÀNH 2024*

04

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 47/2024/QH15

- Một số nội dung cơ bản;
 - Quy định rõ hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn gồm 05 loại, 03 cấp độ quy hoạch...
 - Đơn giản hóa trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch...
 - Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong lập, thẩm định, phê duyệt...
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/07/2025**

06

Luật Đầu tư công (sửa đổi) - 58/2024/QH15

- Một số điểm nổi bật;
 - Điều chỉnh quy mô dự án quan trọng quốc gia;
 - Thể chế hoá 03 chính sách đặc thù đã được Quốc hội cho phép thí điểm;
 - Điều chỉnh các nội dung theo tinh thần đổi mới trong công tác xây dựng pháp luật;
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/01/2025**

05

Luật Thuế giá trị gia tăng (sửa đổi) - 48/2024/QH15

- Một số điểm nổi bật;
 - Quy định thuế suất 5% đối với một số mặt hàng;
 - Nâng ngưỡng doanh thu không chịu thuế lên mức 200 triệu đồng/năm;
 - Cho phép hoàn thuế đối với CSSX, cung ứng cả dịch vụ chịu thuế 5% và 10%;
 - Sửa đổi quy định giá tính thuế đối với hàng hóa nhập khẩu;
 - Bổ sung giá tính thuế đối với hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại;
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/07/2025**

07

Văn bản 57/2024/QH15

- Nội dung: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu.
- **Hiệu lực thi hành: Từ ngày 15/01/2025**

THÔNG TIN HẠ TẦNG GIAO THÔNG

NĂM 2024

Tuyến đường kết nối Hà Nội với Bắc Giang – Hà Nội, Bắc Giang

- Tổng mức đầu tư: **khoảng 195 tỷ đồng;**
- Quy mô: Tổng chiều dài 4.2km bao gồm 1 tuyến chính và 2 tuyến nhánh. Trong đó, tuyến chính nối từ cầu Xuân Cẩm đi nút giao Bắc Phú của tuyến Quốc lộ 3 mới Hà Nội - Thái Nguyên có chiều dài 3.3km, được thiết kế theo đường cấp 3 đồng bằng, chiều rộng nền đường là 12m.
- Thời gian thông xe: **13/04/2024.**

Cao tốc Cam Lâm – Vĩnh Hảo – Khánh Hòa

- Tổng mức đầu tư: **8,925 tỷ đồng;**
- Tuyến cao tốc Cam Lâm - Vĩnh Hảo dài hơn 78km đi qua 3 tỉnh Khánh Hòa (5km), Ninh Thuận (63 km) và Bình Thuận (12km). Đây là đoạn cao tốc cuối cùng kết nối tuyến đường cao tốc huyết mạch từ TPHCM đi Nha Trang. Giai đoạn phân kỳ đầu tư với quy mô 4 làn xe, bề rộng nền đường 17m với vận tốc thiết kế 90km/h.
- Thời gian thông xe: **26/04/2024.**

Đường Hàm Kiệm – Tiến Thành – Bình Thuận

- Tổng mức đầu tư: **gần 420 tỷ đồng;**
- Quy mô: Chiều dài 7.7 km, mặt đường mỗi bên 8m, lề đường mỗi bên 6m;
- Mục tiêu: đường Hàm Kiệm - Tiến Thành đấu vào tuyến nối cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết tại huyện Hàm Thuận Nam tới ĐT 719 ven biển, rút ngắn lộ trình đi tới biển gần 20km.
- Thời gian thông xe: **30/04/2024.**

Cầu Cửa Lục 3 (Cầu Bình Minh) – Quảng Ninh

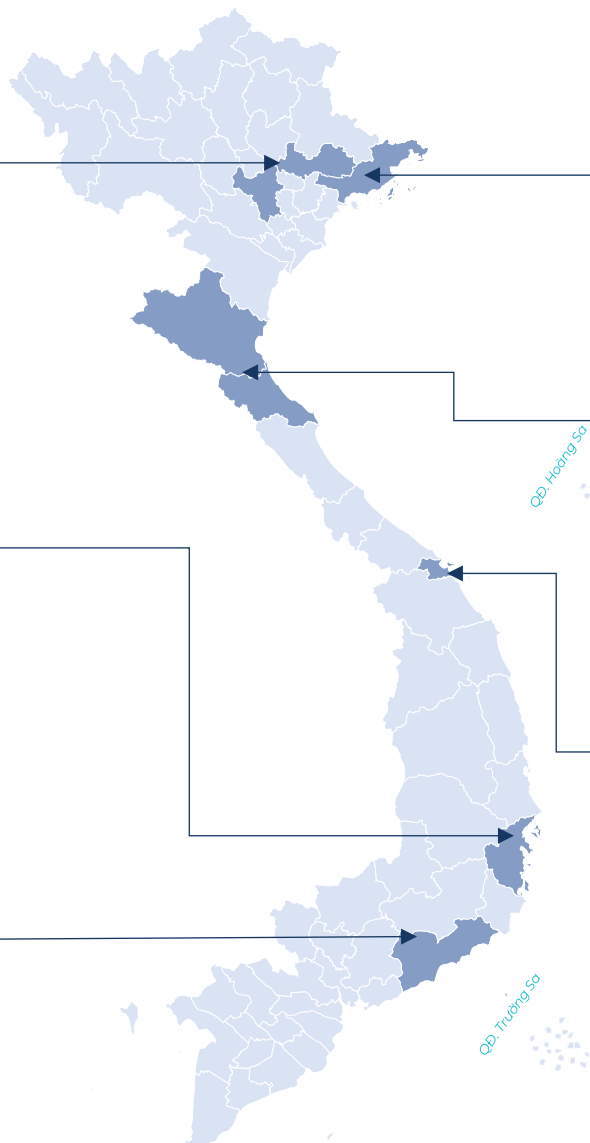
- Tổng mức đầu tư: **1,700 tỷ đồng;**
- Tổng chiều dài 2.6km (phần cầu 1.6km; phần đường 976.27m);
- Điểm đầu nối với tuyến đường bao biển Cao Xanh - Hà Khánh; điểm cuối nối với Quốc lộ 279 tại Km16+415, xã Thông Nhất, Hoàn Bồ;
- Mục đích: phát triển và mở rộng không gian đô thị nhằm thu hút đầu tư vào các KCN, CCN và các dự án phát triển đô thị trên địa bàn TP. Hạ Long; tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; giảm tải lưu lượng giao thông qua cầu Bãi Cháy và QL18.
- Thời gian khánh thành: **01/01/2024.**

Cao tốc Diễn Châu – Bãi Vọt – Nghệ An, Hà Tĩnh

- Tổng mức đầu tư: **hơn 11,157 tỉ đồng;**
- Quy mô: tổng chiều dài hơn 49km, trong giai đoạn phân kỳ, dự án được đầu tư với quy mô 4 làn xe, bề rộng nền đường 17m, giai đoạn hoàn chỉnh, dự án được thiết kế vận tốc thiết kế 100 - 120km/h, riêng hầm Thần Vũ vận tốc thiết kế 80km/h.
- Thời gian thông xe: **28/04/2024.**

Tuyến đường vành đai phía Tây thành phố – Đà Nẵng

- Tổng mức đầu tư: **1,500 tỉ đồng;**
- Quy mô: chiều dài 19.2 km, mặt cắt ngang 41 m, mặt đường rộng 15 m, với 4 làn xe; vận tốc thiết kế 60 km/h, mặt đường cấp cao A1. Đi qua 5 xã gồm: Hòa Phong, Hòa Phú, Hòa Khương, Hòa Ninh và Hòa Liên của huyện Hòa Vang.
- Thời gian khởi công: T10/2018;
- Thời gian thông xe: **13/05/2024.**



Tuyến đường bộ nối đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình - Hưng Yên

- Tổng vốn đầu tư: **trên 1,770 tỷ đồng;**
- Quy mô: Chiều dài toàn tuyến 23.8 km với tốc độ thiết kế 80km/h;
- Điểm đầu là nút giao Yên Mỹ (cao tốc Hà Nội - Hải Phòng) và điểm cuối là nút giao Phương Chiểu (cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình);
- Mục đích: Nâng cao khả năng khai thác của 2 tuyến cao tốc, làm giảm áp lực giao thông cho Thủ đô Hà Nội, tăng cường thu hút đầu tư khu công nghiệp công nghệ cao, tăng thu ngân sách nhà nước, phát triển kinh tế địa phương;
- Thời gian khởi công: Tháng 8/2011;
- **Thời gian khánh thành: 07/07/2024.**

Đại lộ TP Vinh - TX Cửa Lò (GD2) - Nghệ An

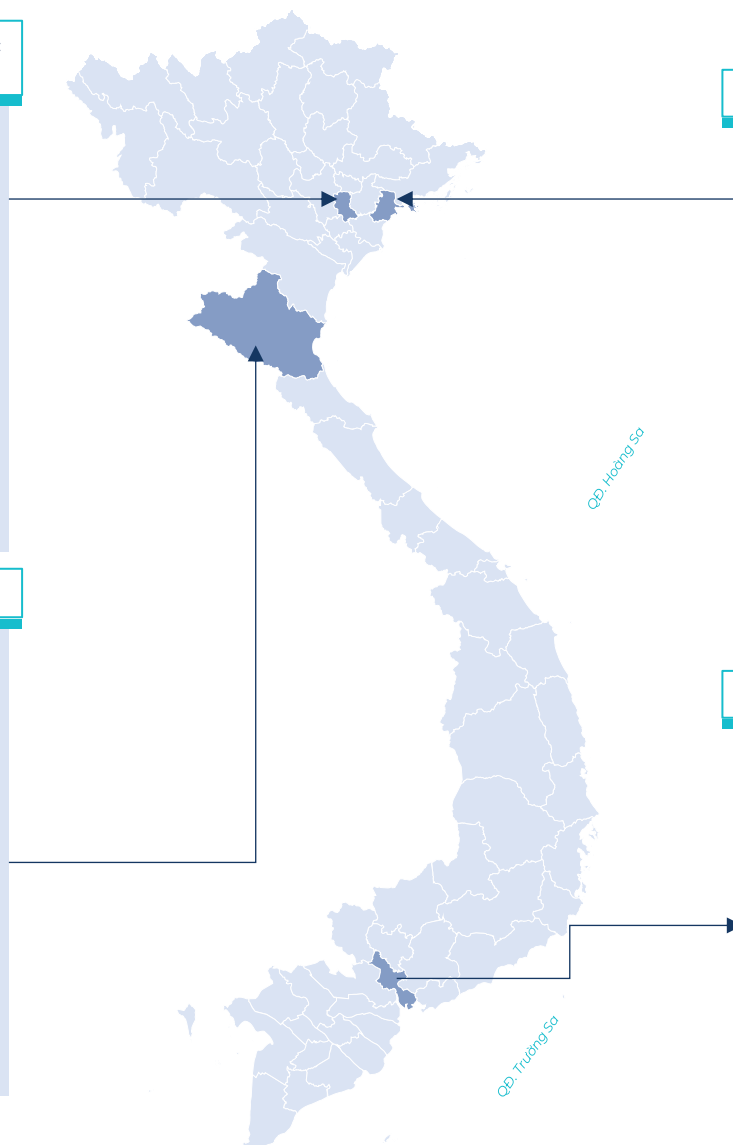
- Tổng mức đầu tư (GD2): **1,415 tỉ đồng;**
- Quy mô: Tổng chiều dài 10,8km, đi qua địa bàn thành phố Vinh 3.4km, huyện Nghi Lộc 4.8km và thị xã Cửa Lò 2.63km, là tuyến giao thông có chiều rộng mặt đường lớn nhất tỉnh Nghệ An; thiết kế 8 làn xe cơ giới, mỗi bên rộng 16m gồm 4 làn xe;
- Mục đích: Tạo trục giao thông kết nối nhanh 2 khu vực đô thị là TP. Vinh và TX du lịch Cửa Lò, góp phần hoàn thành Đề án phát triển thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An thành trung tâm kinh tế, văn hóa vùng Bắc Trung Bộ;
- Thời gian khởi công: T7/2022;
- **Thời gian thông xe: 29/08/2024.**

Cầu Bến Rừng - Hải Phòng

- Tổng mức đầu tư: **gần 2,000 tỷ đồng;**
- Quy mô: chiều dài hơn 1.86 km, cầu chính và cầu dẫn rộng 21.5 m;
- Mục đích: là công trình giao thông trọng điểm, mục tiêu kết nối liên vùng, góp phần nâng cao năng lực phục vụ về giao thông, thúc đẩy mối quan hệ đoàn kết, gắn bó giữa HP - QN, từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông Vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ.
- Thời gian khởi công: T5/2022;
- **Thời gian hoàn thành: 17/07/2024.**

Đường nối Trần Quốc Hoàn - đường Cộng Hòa - TP.HCM

- Tổng mức đầu tư: **gần 4,800 tỷ đồng;**
- Quy mô: 4km, tổng chiều dài 2 đoạn đã thông xe là 1.2 km;
- Đoạn Phan Thúc Duyên: Nối đường Thăng Long với đường 18E;
- Đoạn 18E: Nối đường Phan Thúc Duyên đến đường Cộng Hòa;
- Mục đích: xây dựng tuyến đường mới nối đường Trần Quốc Hoàn với đường Cộng Hòa, kết nối trực tiếp với nhà ga T3 của Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất;
- Thời gian khởi công: 24/12/2024;
- **Thời gian hoàn thành: 7/11/2024.**



Dự án tuyến đường nối cao tốc Bắc – Nam, Quốc lộ 1A đi cảng Nghi Sơn – *Thanh Hóa*

- Tổng mức đầu tư: **1,340 tỷ đồng**;
- Dự án gồm 2 tuyến đường:
 - Tuyến 1: Đường tỉnh 512, đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường Thọ Xuân (Nghi Sơn) có chiều dài 10.3km;
 - Tuyến 2: Đường Nghi Sơn - Bãi Trành có chiều dài 3km;
- Mục đích: Rút ngắn thời gian lưu thông giữa các huyện phía Tây với Khu kinh tế Nghi Sơn, tạo giao thông thuận lợi cho các khu công nghiệp dọc tuyến, cũng như tăng tính kết nối về du lịch ven biển.
- **Thời gian khởi công: 19/02/2024.**

Dự án Nâng cao tỉnh không các cầu đường bộ cắt qua tuyến đường thủy nội địa – *ĐB Sông Cửu Long*

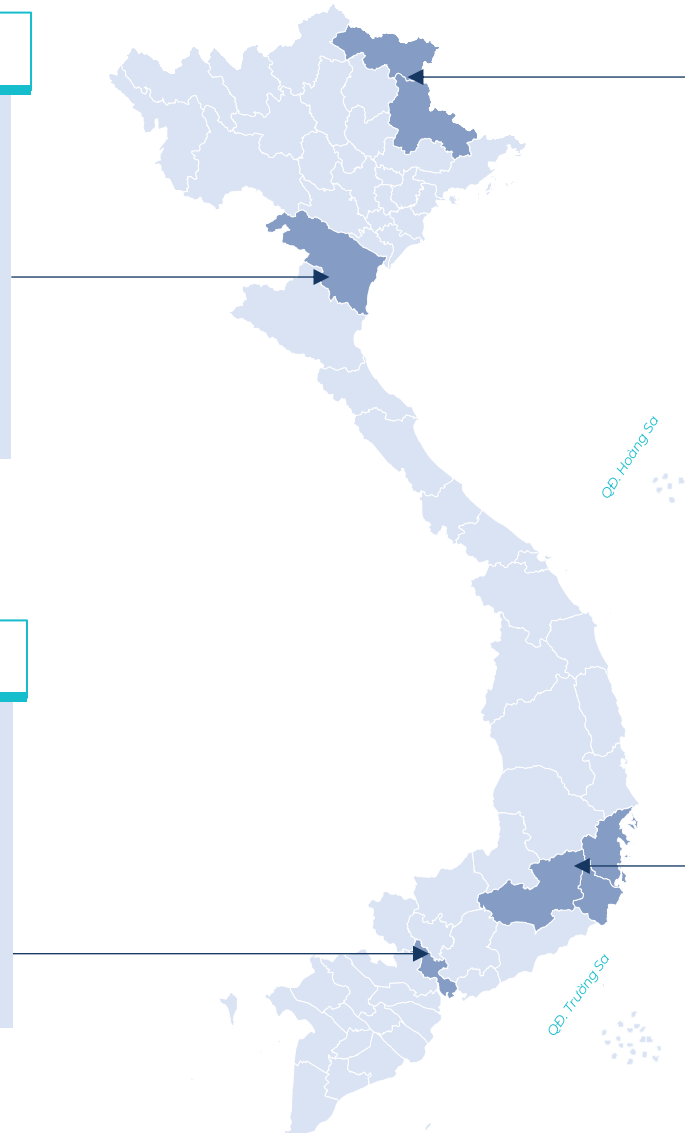
- Tổng mức đầu tư **2,155 tỷ đồng**;
- Quy mô: xây dựng mới 9 cầu (Mộc Hóa, Sac Đéc, Hồng Ngự, Mỏ Cày, Đông Thuận, Đông Bình, Ô Môn, Thới Lai, Vàm Xáng), nâng cấp cải tạo 1 cầu (Giồng Găng) và tháo dỡ 1 cầu (Măng Thít);
- Mục tiêu: nâng cao năng lực vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa giữa khu vực ĐBSCL đến TP.HCM cũng như các cụm cảng biển khu vực Đông Nam Bộ và ngược lại.
- **Thời gian khởi công: 06/01/2024.**

Cao Tốc Đồng Đăng – Trà Lĩnh (giai đoạn 1) – *Lạng Sơn, Cao Bằng*

- Tổng mức đầu tư: **14,331 tỉ đồng**;
- Chiều dài 93.35km, đi qua địa bàn các huyện Văn Lãng, Tràng Định, tỉnh Lạng Sơn; huyện Thạch An và Quảng Hòa, tỉnh Cao Bằng;
- Quy mô 2 làn xe, vận tốc thiết kế 80 km/h;
- Điểm đầu tại nút giao cửa khẩu Tân Thanh, tỉnh Lạng Sơn và điểm cuối tại nút giao Quốc lộ 3, xã Chí Thảo, tỉnh Cao Bằng;
- Mục tiêu: Tạo ra tuyến cao tốc đối ngoại huyết mạch mới kết nối giao thương hàng hóa quốc tế, nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Cao Bằng, Lạng Sơn và khu vực Đông Bắc Bộ.
- **Thời gian khởi công: 01/01/2024.**

Tuyến đường nối Ninh Thuận – Khánh Hòa – Lâm Đồng – *Ninh Thuận, Khánh Hòa, Lâm Đồng*

- Tổng mức đầu tư: **1,930 tỷ đồng**;
- Tổng chiều dài khoảng 56.9km, trong đó 29.3 km đi qua địa phận 4 xã (Sơn Hiệp, Sơn Bình, Sơn Lâm, Thành Sơn) thuộc huyện Khánh Sơn và 27.6 km đi qua địa phận 2 xã (Sông Cầu, Khánh Phú) thuộc huyện Khánh Vĩnh;
- Quy mô 2 làn xe, không có dải phân cách giữa; chiều rộng nền đường 9m, gồm mặt đường mỗi làn rộng 3m, lề đường mỗi bên rộng 1.5m.
- **Thời gian động thổ: 01/03/2024.**



Dự án mở rộng nhà ga hành khách T2 – Nội Bài – Hà Nội

- Tổng mức đầu tư: **4,996 tỷ đồng**;
- Quy mô: 41.2 ha, công trình có 2 phần, gồm thi công mở rộng nhà ga và các công trình phụ trợ;
- Mục đích: Giúp nâng công suất lên 30 triệu hành khách/năm và có khả năng khai thác 40 triệu hành khách/năm.
- **Thời gian khởi công: 19/05/2024.**

Dự án đầu tư xây dựng Đường Hồ Chí Minh (đoạn Rạch Sỏi – Bến Nhất, Gò Quao – Vĩnh Thuận) – Kiên Giang, Bạc Liêu

- Tổng mức đầu tư: **~4,000 tỷ đồng**;
- Tổng chiều dài tuyến khoảng 51.94 km. Trong đó:
- Quy mô đường cấp III đồng bằng, với 4 làn xe, vận tốc thiết kế 80km/h;
- Mục tiêu: hoàn thiện quy hoạch phát triển mạng lưới giao thông vận tải và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội các tỉnh Kiên Giang và Bạc Liêu.
- **Thời gian khởi công: 06/03/2024.**

Cao tốc Hữu Nghị – Chi Lăng – Lạng Sơn, Bắc Giang

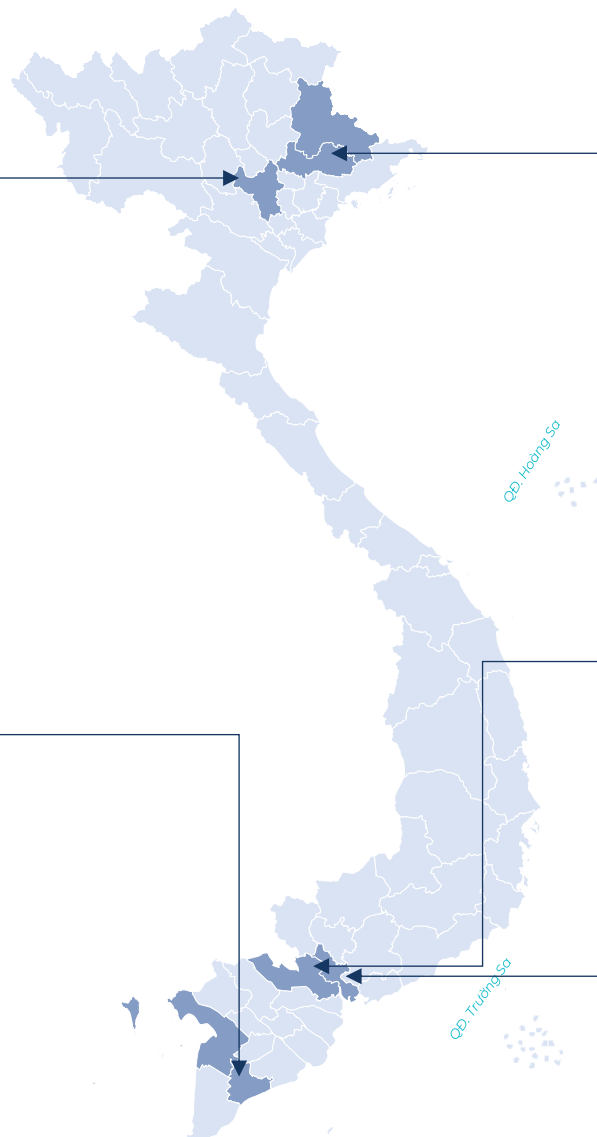
- Tổng mức đầu tư: **11,024 tỷ đồng**;
- Tổng chiều dài 43km, điểm đầu tại quốc lộ 1 kết nối đường vào cửa khẩu Hữu Nghị, thuộc thị trấn Đồng Đăng, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Điểm cuối kết nối cao tốc Bắc Giang - Chi Lăng, thuộc xã Mai Sao, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn;
- Quy mô 4 làn xe, nền đường 17 m ở giai đoạn 1. Giai đoạn hoàn chỉnh, dự án sẽ được nâng lên 6 làn xe, rộng 32 m.
- Thời gian khởi công: **21/04/2024.**

Tuyến Đường Lương Hoà Bình Chánh kết Nối Long An – Tp HCM – Long An, TP. HCM

- Tổng mức đầu tư: **1,250 tỷ đồng**;
- Tổng chiều dài 4.5 km;
- Mục tiêu: Sau khi tuyến hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân, góp phần giúp địa phương thêm văn minh, hiện đại.
- Thời gian khởi công: **27/04/2024.**

Nút giao Tân Vạn trên vành đai 3 TP.HCM – TP. HCM

- Tổng vốn đầu tư: **hơn 1,831 tỷ đồng**;
- Mục tiêu: kết nối tuyến đường huyết mạch như vành đai 3 TP.HCM và Xa Lộ Hà Nội.
- Thời gian khởi công: **23/04/2024.**



Đường Tân Phúc – Võng Phan – *Hưng Yên*

- Tổng số vốn đầu tư: **gần 2,900 tỷ đồng;**
- Tổng chiều dài: 29.2 km,
- Mục đích: là dự án giao thông quan trọng nhằm đảm bảo giao thông đi lại, vận chuyển hàng hóa của nhân dân, tăng cường kết nối giữa các trục giao thông quan trọng của địa phương.
- **Thời gian khởi công: 07/07/2024.**
- Thời gian dự kiến thông xe: 2025.

Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không Quảng Trị – *Quảng Trị*

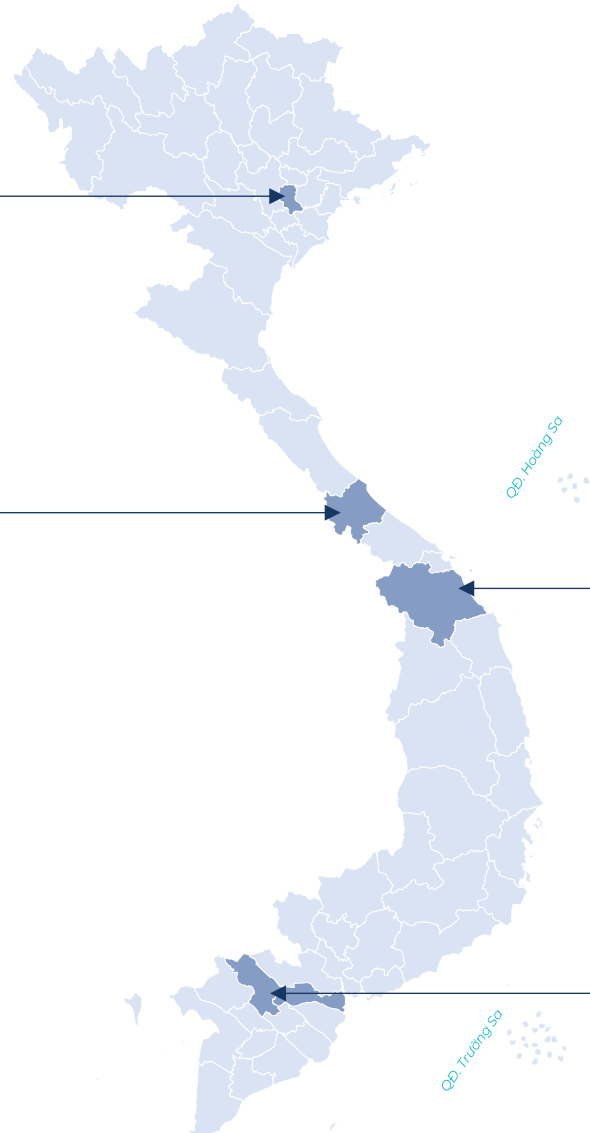
- Tổng vốn đầu tư: **hơn 5,800 tỷ đồng;**
- Quy mô: hơn 265 ha, xây dựng đạt tiêu chuẩn CHK cấp 4C, và sân bay quân sự cấp II, có khả năng phát triển khai thác tàu bay Code E, đáp ứng nhu cầu khai thác đến 5 triệu hành khách/năm và 25.500 tấn hàng hóa/năm;
- Địa điểm: các xã Gio Quang, Gio Hải và Gio Mai (huyện Gio Linh), Quảng Trị;
- **Thời gian khởi công: 06/07/2024;**
- Dự kiến hoàn thành: T7/2026.

Đường vành đai phía bắc tỉnh Quảng Nam – *Quảng Nam*

- Tổng mức đầu tư: **498 tỷ đồng;**
- Quy mô: Chiều dài khoảng 18.7km; trong đó đoạn đi qua địa phận TP.Đà Nẵng dài 1.2km, địa phận Quảng Nam dài 17.5km;
- Mục đích: Hoàn thiện hệ thống đường giao thông liên kết giữa vùng Đông, vùng Tây khu vực phía bắc tỉnh Quảng Nam và TP.Đà Nẵng; tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;
- **Thời gian khởi công: 24/08/2024.**

Cao tốc Cao Lãnh - An Hữu (GD1 - DA thành phần 2) – *Đồng Tháp, Tiền Giang*

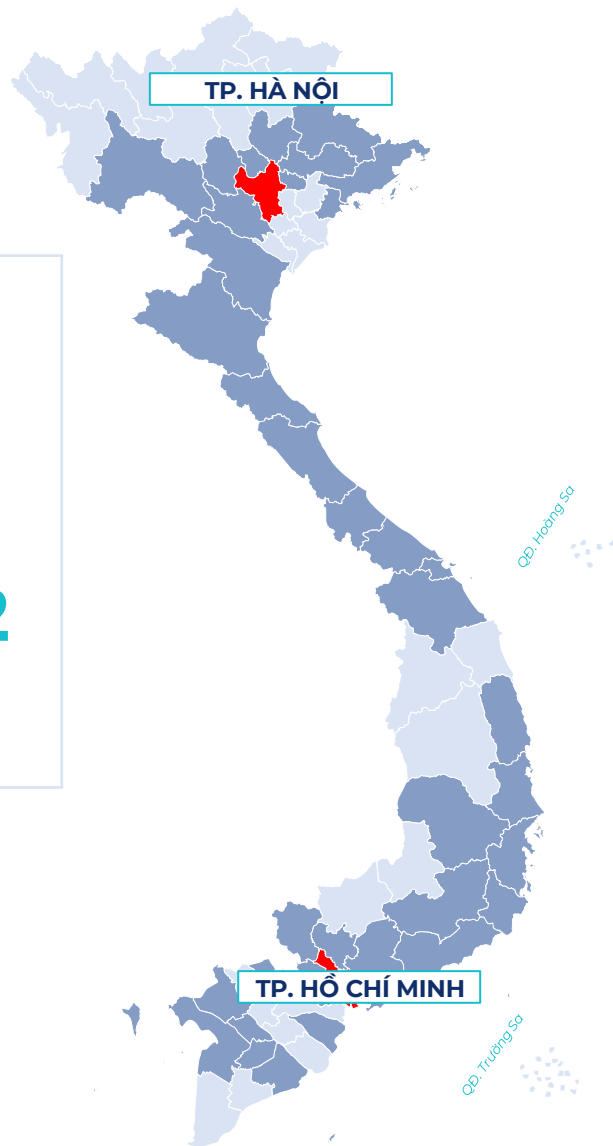
- Tổng mức đầu tư: **3,856 tỷ đồng;**
- Quy mô: Chiều dài khoảng 11.43 km, 4 làn xe, bề rộng nền đường 17m, vận tốc khai thác 80km/giờ;
- Điểm đầu giao với Dự án thành phần 1 tại Km16+000 thuộc xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; điểm cuối giao với tuyến cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận thuộc xã An Thái Trung, huyện Cái Bè;
- **Thời gian động thổ: 12/08/2024.**



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Q4 VÀ CẢ NĂM 2024

PHẠM VI NGHIÊN CỨU



KHU VỰC MIỀN BẮC

Tổng số tỉnh thống kê: **13**

Tổng dự án thống kê: **238**

KHU VỰC MIỀN TRUNG

Tổng số tỉnh thống kê: **11**

Tổng dự án thống kê: **72**

KHU VỰC MIỀN NAM

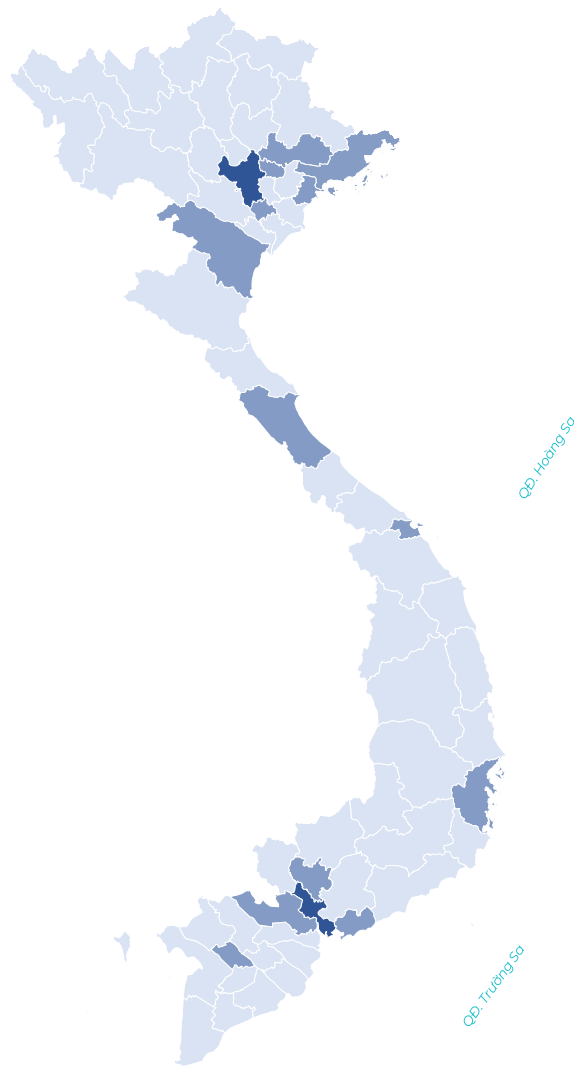
Tổng số tỉnh thống kê: **12**

Tổng dự án thống kê: **207**

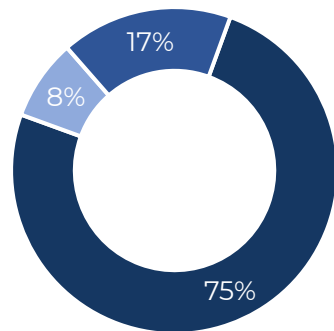


CHUYỂN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG CẢ NƯỚC NĂM 2024

NGUỒN CUNG MỚI VÀ LƯỢNG GIAO DỊCH NỔI BẬT TRONG NĂM



Tỷ lệ nguồn cung mới



■ Miền Bắc ■ Miền Trung ■ Miền Nam

Miền Bắc



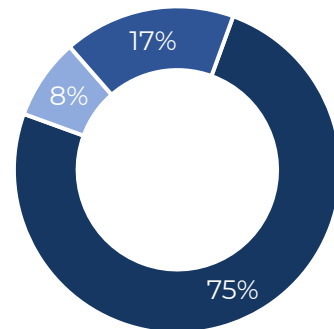
- TP. Hà Nội
- TP. Hải Phòng
- Tỉnh Quảng Ninh
- Tỉnh Bắc Giang
- Tỉnh Hưng Yên
- Tỉnh Hà Nam

Miền Trung



- TP. Đà Nẵng
- Tỉnh Thanh Hóa
- Tỉnh Quảng Bình
- Tỉnh Khánh Hòa

Tỷ lệ hấp thụ



■ Miền Bắc ■ Miền Trung ■ Miền Nam

Miền Nam



- TP. Hồ Chí Minh
- Tỉnh Bình Dương
- Tỉnh Long An
- Tỉnh BR - VT
- TP. Cần Thơ

CHUYỂN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG CẢ NƯỚC NĂM 2024

DỰ ÁN NỔI BẬT TRONG NĂM

HÀ NỘI

- Lumi Hanoi
- **Vinhomes Smart City:** Lumiere Ever Green GĐ2-3, Imperia Sola Park, The Victory
- **Vinhomes Ocean Park:** The Beverly, The London, The Paris, The Senique, Masterise Lakeside,...
- **Vinhomes Global Gate**
- **Masterise Grand Avenue**
- **Him Lam Boulevard**

QUẢNG BÌNH

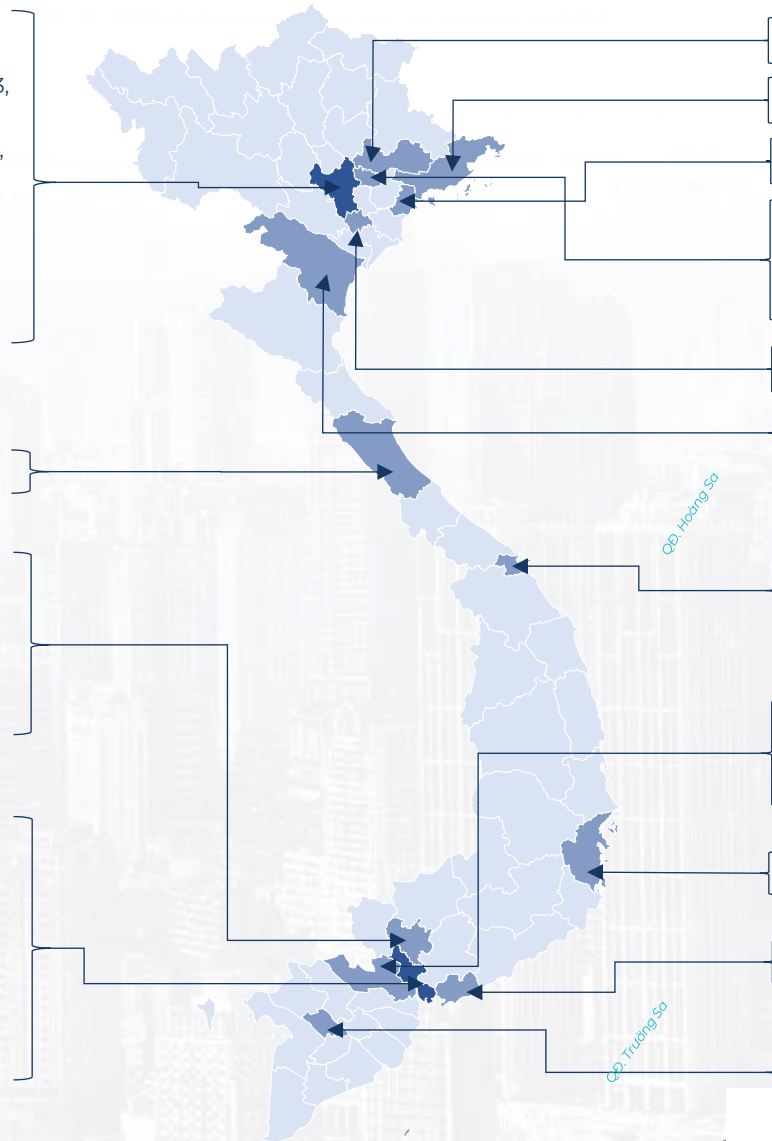
- **Regal Residence Luxury**

BÌNH DƯƠNG

- **Sycamore Bình Dương**
- **Orchard Hill**
- **Artisian Park**
- **TT Avio Dĩ An**

TP. HCM

- **Eaton Park**
- **The Opus One – Vinhomes Grand Park**
- **Masterise Grand View**
- **The Meadow**
- **Khải Hoàn Prime**



- **Royal Mansion**
- **Misaki Hạ Long**
- **Vinhomes Royal Island**
- **Lumiere Spring Bay**
- **Sông Hồng Diamond City**
- **Fibonan – KĐT Eco Park**

- **Sun Urban City**
- **Nghi Sơn Central Park**

- **FPT Plaza 3**
- **Sun Symphony Residences**
- **Nobu Danang**

- **Lahome Long An**
- **Destino Centro Bến Lức**

- **Libera Nha Trang**
- **The Maris VT: Polaris + Alaric Tower**

- **Cara River Park**
- **Nam Long II Centre Lake**

BẮC GIANG
QUẢNG NINH

HẢI PHÒNG

HƯNG YÊN

HÀ NAM

THANH HÓA

ĐÀ NẴNG

LONG AN

KHÁNH HÒA

BR - VT

CẦN THƠ

01



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG**

02



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

03



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

04



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



- Trong Q4/2024, tổng nguồn cung sơ cấp nhà ở cao tầng đạt **hơn 20,500 căn hộ, tăng 62% so với quý trước và tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế cả năm có khoảng 43,350 căn hộ** được đưa ra thị trường, **tăng 96%** so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung phần lớn đến từ khu vực phía Tây và phía Đông TP. Hà Nội;
- Nguồn cung mới trong Q4.2024 đạt ~16,200 căn**, chủ yếu đến từ các giai đoạn sau của các dự án đã triển khai trước đó song có sự xuất hiện của 2 dự án mới có quy mô lớn như Masterise Grand Avenue (VH Global Gate – HN) và Masterise Grand View (The Global City – TP.HCM) khiến tổng nguồn cung mới tăng đáng kể trong giai đoạn này. Lũy kế cả năm có khoảng 37,700 căn hộ mới được đưa ra thị trường, tăng gấp 3.4 lần so với cùng kỳ 2023.
- Lượng giao dịch trong Q4/2024 đạt **14,919 căn, tăng 77% so với quý trước, và tăng gấp 3.6 lần so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế cả năm có khoảng 37,750 căn hộ được tiêu thụ, tăng gấp đôi** so với năm 2023, lượng giao dịch đa phần đến từ các dự án tại Hà Nội;
- Trong Q4/2024, nguồn cung nhà ở cao tầng ở Hà Nội tiếp tục chiếm ưu thế, cao gấp đôi so với TP.HCM.

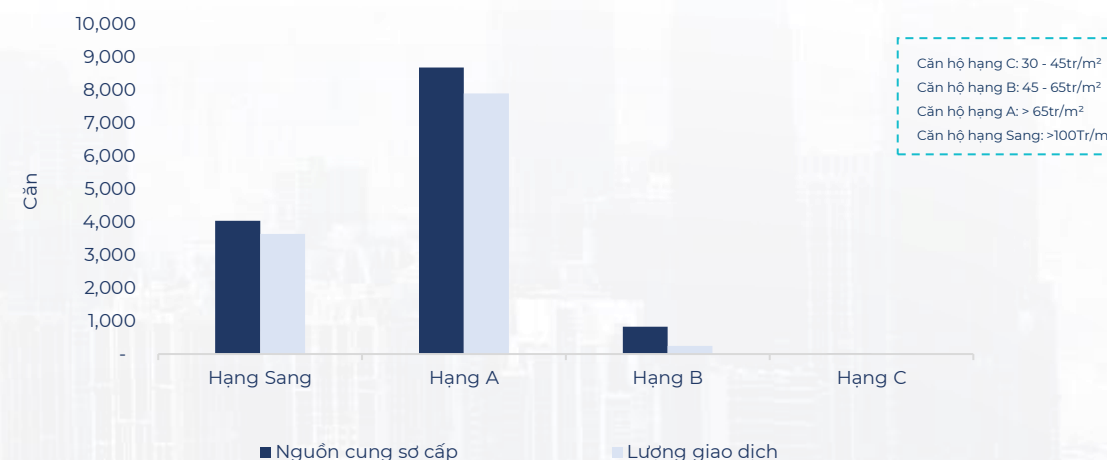


THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo phân hạng

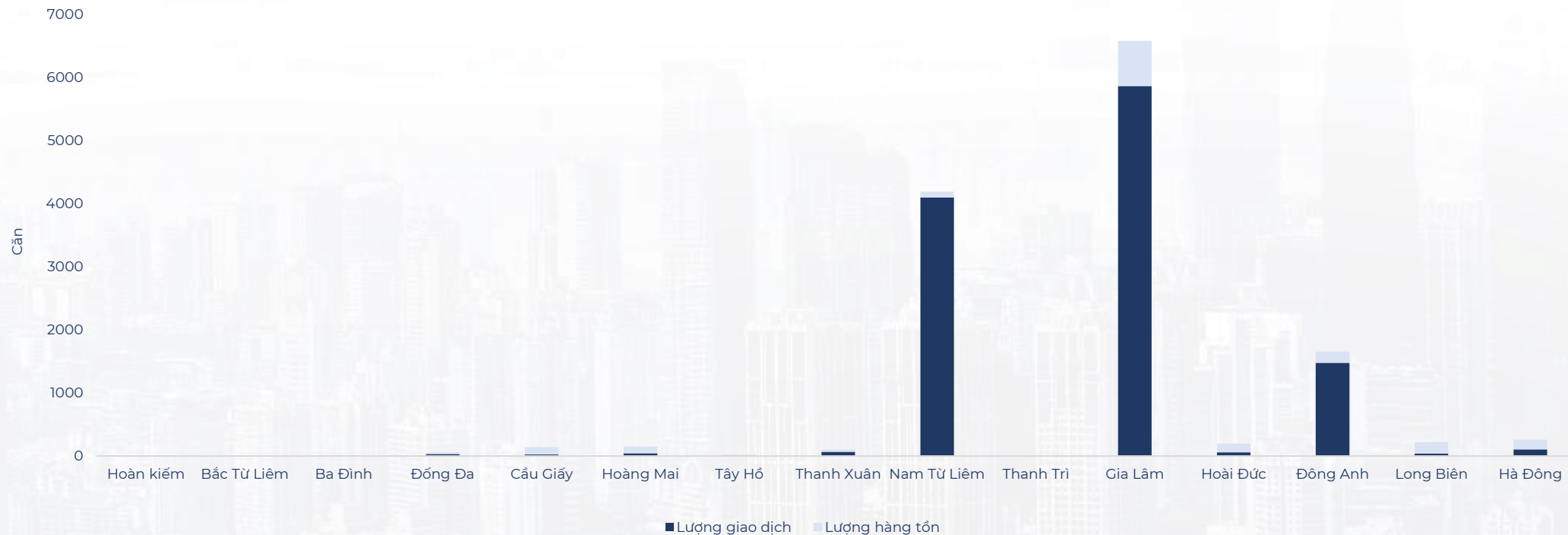


Căn hộ hạng C: 30 - 45tr/m²
 Căn hộ hạng B: 45 - 65tr/m²
 Căn hộ hạng A: > 65tr/m²
 Căn hộ hạng Sang: >100tr/m²

- Nguồn cung sơ cấp** ở HN Q4/2024 đạt gần **13,600 căn, tăng 69% so với quý trước** và **tăng gấp 2.8 lần so với cùng kỳ năm trước**. Lũy kế cả năm 2024, Hà Nội có khoảng 32,000 căn hộ được đưa ra thị trường, tăng gấp 2.4 lần so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, nguồn cung mới trong Q4/2024 đạt khoảng 12,350 căn, chủ yếu đến từ 6 phân khu mới của 3 đại đô thị Vinhomes (The Paris, The Lake, The Senique, The London – VHOP; The Victory, Sola Park – Vinsmart, Masterise Grand Avenue – Vin Cổ Loa). Lũy kế cả năm thị trường Hà Nội ghi nhận hơn 29,000 căn hộ mới, tăng gấp gần 4 lần so với năm 2023
- Theo phân khúc, **căn hộ hạng A** tiếp tục giữ vị thế tỷ trọng lớn nhất, **chiếm hơn 64%** nguồn cung sơ cấp trong Q4/2024; tiếp theo là căn hộ Hạng sang chiếm 29.8%; Căn hộ Hạng B chiếm 6% và Căn hộ hạng C chỉ chiếm tỷ lệ rất nhỏ trong cơ cấu nguồn cung sơ cấp (0.1%). Các sản phẩm phân lớn đến từ khu vực Nam Từ Liêm, Gia Lâm, Long Biên, Hà Đông và Hoài Đức, Đông Anh;
- Tỉ lệ hấp thụ phân khúc cao tầng tại HN Q4/2024** đạt **khoảng 84%, lượng giao dịch tăng 74% so với Q3/2024** và **tăng gấp 6 lần** so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, sản phẩm hạng Sang & A tiếp tục chiếm ưu thế trên thị trường, với gần **98% lượng giao dịch** trong Q4/2024. Sản phẩm thuộc phân khúc hạng B & C chỉ chiếm khoảng 2% tổng lượng giao dịch. Lũy kế cả năm 2024, TP. Hà Nội có hơn 30,300 căn hộ được tiêu thụ, tăng gấp gần 3 lần so với năm 2023.

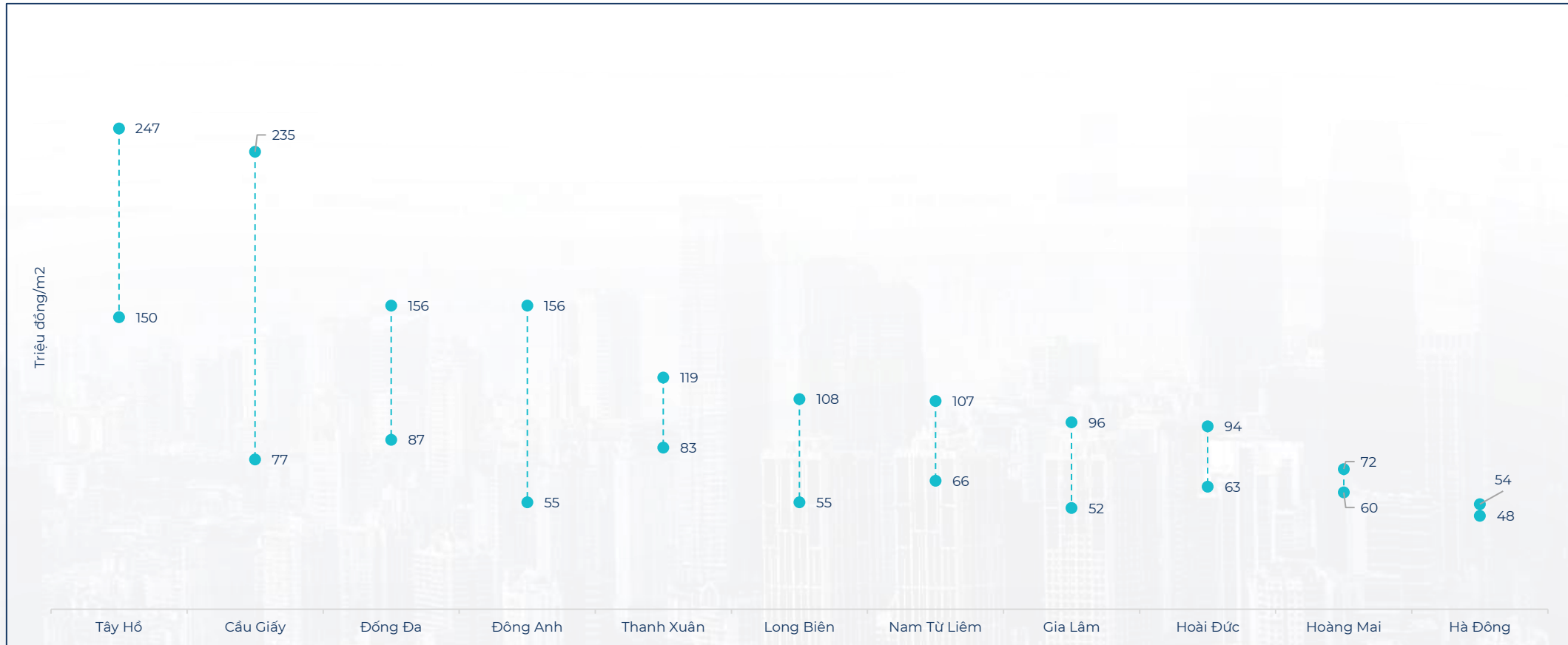
THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Nguồn cung và lượng giao dịch theo quận/huyện



- Nguồn cung sơ cấp tập trung chủ yếu tại các khu vực như: **quận Nam Từ Liêm, Gia Lâm, Đông Anh**. Hoàn Kiếm, Bắc Từ Liêm, Thanh Trì là các quận không có nguồn cung và giao dịch. Các quận còn lại nguồn cung và lượng giao dịch khá hạn chế;
- Lượng giao dịch tập trung tại **quận Nam Từ Liêm (Lumi Hanoi, Imperia Sola Park, The Victory), Hà Đông (Grand Sunlake); Hoài Đức (The Wisteria), Long Biên (Khai Sơn City), Gia Lâm (Vinhomes Ocean Park), Đông Anh (Masterise Grand Avenue)**.

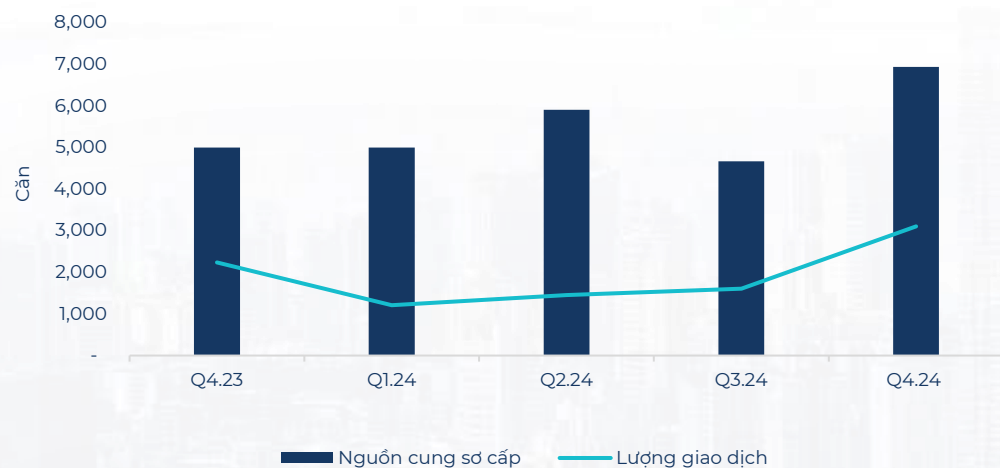
GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG HÀ NỘI



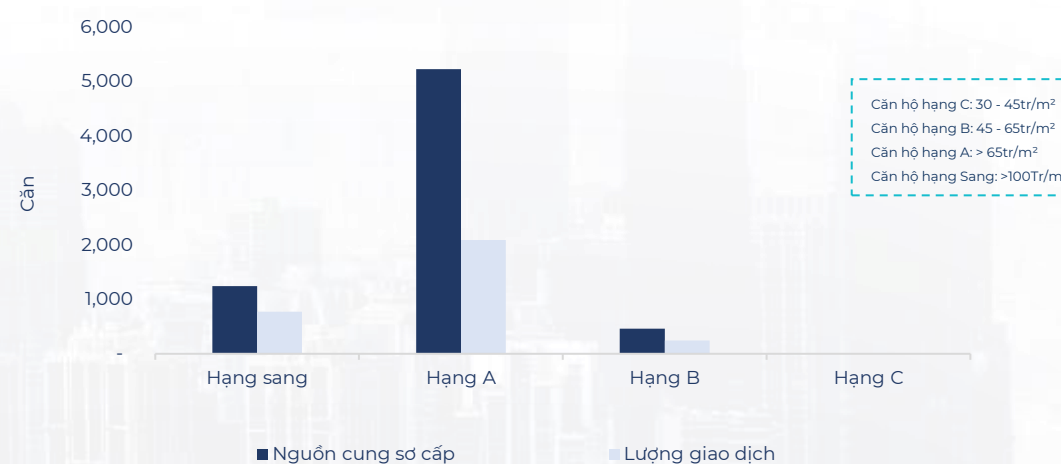
- Giá bán trên thị trường sơ cấp TP. Hà Nội Q4/2024 tiếp tục có xu hướng **gia tăng từ 3 - 7% so với Q3/2024 và tăng 13 - 25% so với cùng kỳ năm 2023**;
- Quận Tây Hồ và Cầu Giấy hiện đang là 2 khu vực có giá bán sơ cấp cao nhất thành phố;
- Nhìn chung, **giá bán sơ cấp trung bình** trên địa bàn TP. Hà Nội Q4/2024 **đạt 78tr/m²** (Đã gồm VAT);

THỊ TRƯỜNG TP.HCM

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



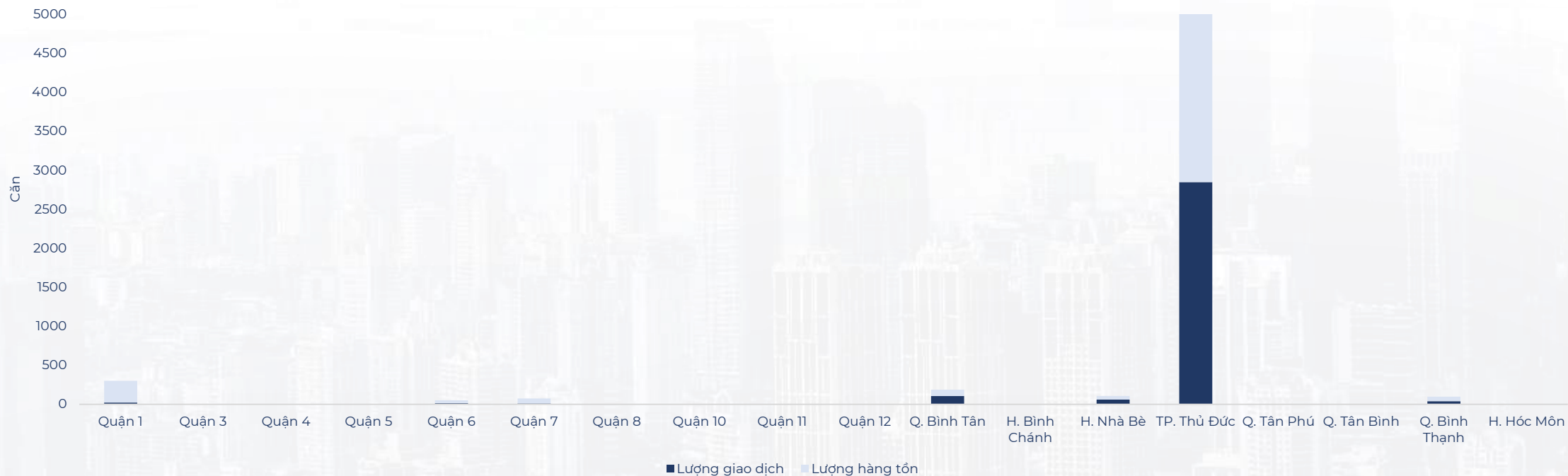
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo phân hạng



- Trong Q4/2024, **nguồn cung sơ cấp** tại TP.HCM đạt hơn **6,900 căn**, tăng **49% so với Q3/2024** và **tăng 41%** so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế cả năm 2024, TP.HCM có khoảng 11,200 căn hộ được đưa ra thị trường, tăng 26% so với tổng nguồn cung sơ cấp năm 2023. Trong đó, nguồn cung mới trong Q4/2024 đạt khoảng 3,900 căn, chủ yếu đến từ GĐ2 của dự án Eaton Park và hàng tồn KĐT Vinhomes Grand Park song thị trường có sự xuất hiện của dự án mới (Masterise Grand View) đến từ phân khúc cao tầng KĐT The Global City với tổng nguồn cung đạt khoảng 620 căn. Lũy kế cả năm 2024, thị trường TP.HCM ghi nhận 8,500 căn hộ mới, tăng gấp 2.3 lần so với số lượng căn hộ mở bán mới trong năm 2023.
- Nguồn cung xét theo hạng:** căn hộ hạng A vẫn là nguồn cung trọng điểm của thị trường TP.HCM trong Q4/2024 (75%), tiếp đến là căn hộ hạng Sang với 18% thị phần. Phân khúc hạng B có xu hướng giảm mạnh (6.7%). Các sản phẩm hạng C dường như đã biến mất khỏi thị trường (0%);
- Tỉ lệ hấp thụ Q4/2024** đạt **44.7%**, **lượng giao dịch tăng 93% so với Q3/2024** và **tăng 39% so với cùng kỳ năm trước**. Các sản phẩm hạng A và Sang tiếp tục ghi nhận mức hấp thụ tốt trong Q4/2024 với 92% tổng lượng giao dịch. Lũy kế cả năm 2024, TP.HCM có khoảng 7,400 căn hộ được tiêu thụ, tăng 19% so với năm 2023.

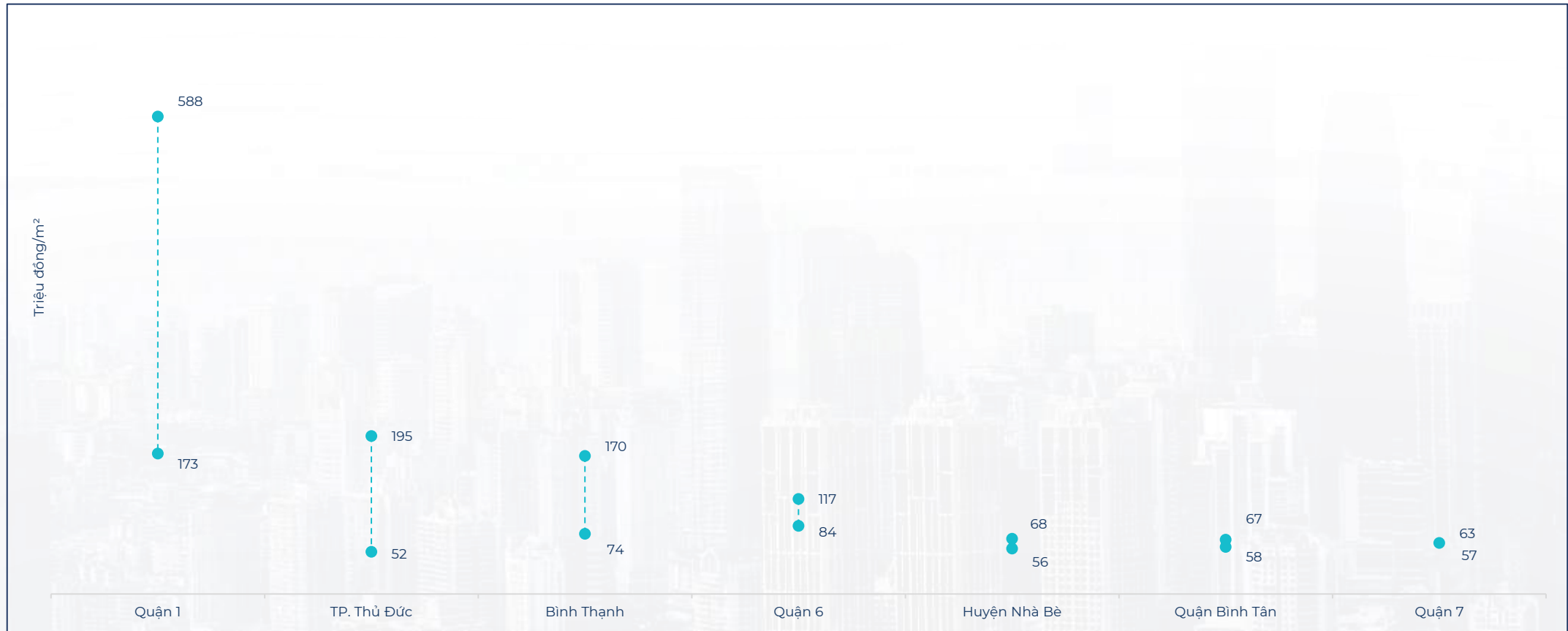
THỊ TRƯỜNG TP.HCM

Nguồn cung và lượng giao dịch theo quận/huyện



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục tập trung tại khu vực **TP. Thủ Đức, Q. Bình Tân, H. Nhà Bè và Q. Bình Thạnh**. Trong đó, **TP. Thủ Đức là khu vực có nguồn cung sơ cấp lớn nhất**, chiếm 88% tổng lượng sản phẩm toàn thành phố.
- Lượng giao dịch tập trung chủ yếu tại **TP. Thủ Đức** (Vinhomes Grand Park, Eaton park, Masterise Grand View) với hơn **92% tổng lượng giao dịch toàn thị trường khu vực**, H. Nhà Bè (Khải Hoàn Prime) và Q. Bình Tân (Akari City) chỉ chiếm 2 - 3%, các quận/huyện còn lại có nguồn cung và lượng giao dịch khá hạn chế.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG TP. HCM



- Giá bán trên thị trường sơ cấp TP.HCM có xu hướng **tăng giá nhẹ từ 2 - 5%** so với Q3/2024 và **tăng 8 - 16%** so với thời điểm cuối năm 2023;
- Quận 1, TP Thủ Đức và quận Bình Thạnh là 3 nơi neo giá chung cư cao nhất TP. HCM;
- Nhìn chung, **giá bán sơ cấp trung bình** trên địa bàn TP. HCM Q4/2024 **đạt ~78.5tr/m2**;

02

01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG

03



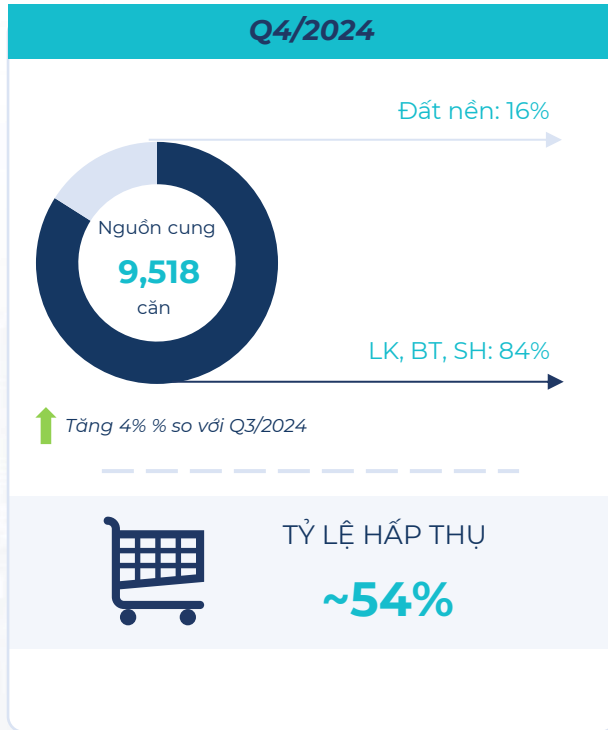
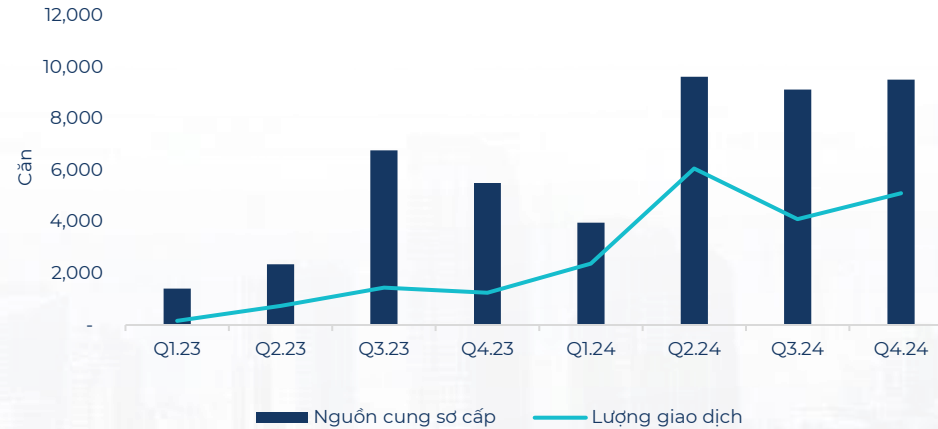
PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



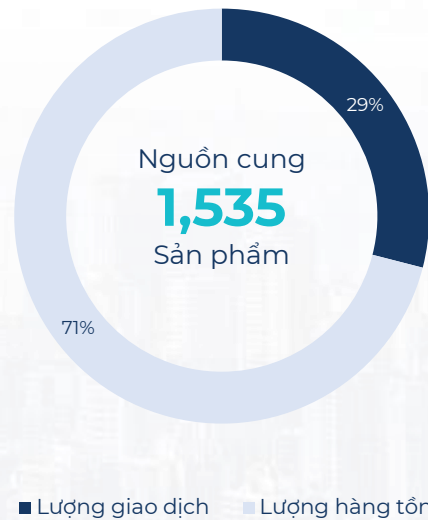
Q4/2024, nguồn cung và lượng giao dịch nhà ở thấp tầng tăng nhẹ:

- Trong Q4/2024, tổng nguồn cung sơ cấp nhà ở thấp tầng đạt hơn **9,500 sản phẩm**, tăng 4% so với quý trước và tăng 73% so với cùng kỳ năm trước. **Lũy kế từ đầu năm đến nay có khoảng ~22,100 căn** được đưa ra thị trường, tăng gấp 2.8 lần so với cùng kỳ năm trước; **Có khoảng 4,500 sản phẩm mới được mở bán** trong Q4/2024, tập trung phần lớn ở Miền Bắc, lũy kế cả năm 2024 có khoảng 17,850 sản phẩm mới được đưa ra thị trường.
- Nguồn cung **sản phẩm LK, BT, SH xây thô** chiếm ưu thế với **84%**, chủ yếu đến từ dự án Vinhomes Global Gate (Hà Nội) và Vinhomes Vũ Yên (Hải Phòng), Sun Urban City (Hà Nam);
- Lượng hấp thụ trong Q4/2024 đạt hơn **5,100 giao dịch**, chiếm **gần 54% tổng nguồn cung**, tăng 25% so với Q3/2024 và tăng gấp 4 lần so với cùng kỳ năm 2023; **lũy kế cả năm 2024 đạt gần 17,700 căn**, tăng gấp 5 lần so với năm trước.

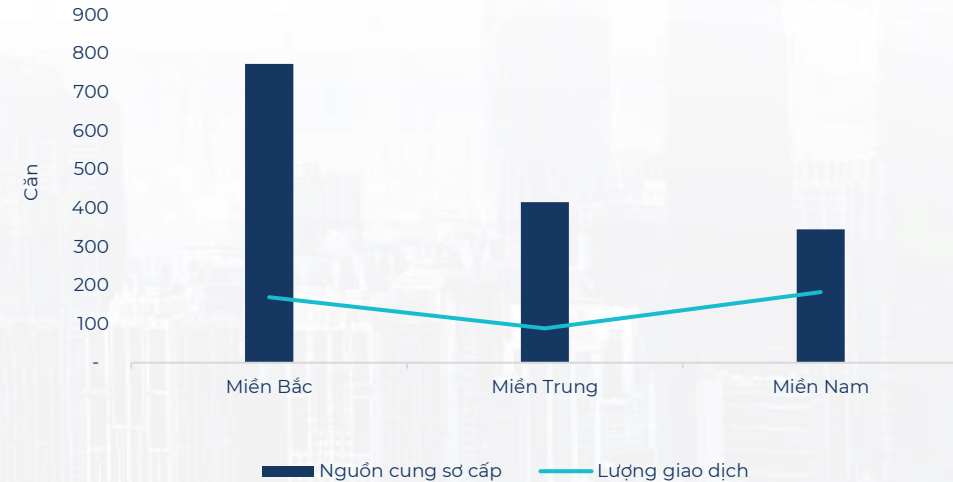


ĐẤT NỀN

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch Q4/2024



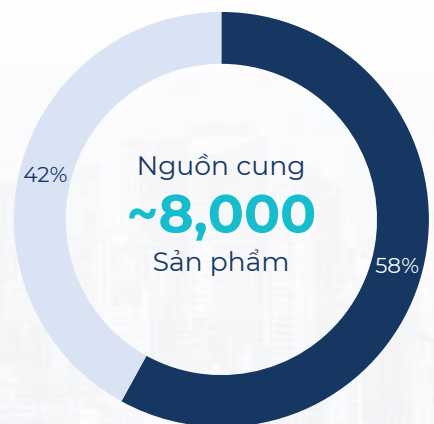
Nguồn cung sơ cấp mới và lượng giao dịch theo miền



- **Nguồn cung sơ cấp** loại sản phẩm đất nền trong Q4/2024 đạt hơn **1,500 sản phẩm, tăng 11%** so với nguồn cung đất nền của quý trước, **giảm 46%** so với cùng kỳ năm trước. Trong quý **không ghi nhận dự án mới ra hàng**, nguồn cung phần lớn đến từ các giai đoạn mới và hàng tồn của các dự án cũ.
- Nguồn cung Q4/2024 tập trung phần lớn ở thị trường **miền Bắc**, với hơn **774 sản phẩm**, tập trung chủ yếu ở Bắc Giang, Phú Thọ, Thái Nguyên và Hà Nam.
- Lũy kế cả năm 2024 có khoảng 3,000 sản phẩm được đưa ra thị trường, giảm 21% so với tổng nguồn cung 2023.
- **Lượng giao dịch** đất nền Q4/2024 đạt khoảng **6% tổng giao dịch thấp tầng trong quý**, tương đương gần **450 giao dịch, giảm 19%** so với lượng giao dịch quý trước, giảm ~33% so với cùng kỳ năm trước. Lượng giao dịch cũng tập trung ở miền Bắc và miền Nam, một số thị trường như Hà Nam, Long An, Cần Thơ có lượng hấp thụ khá tốt.
- Lũy kế cả năm 2024, thị trường có khoảng 1,900 sản phẩm được tiêu thụ, tăng 20% so với tổng lượng giao dịch 2023.

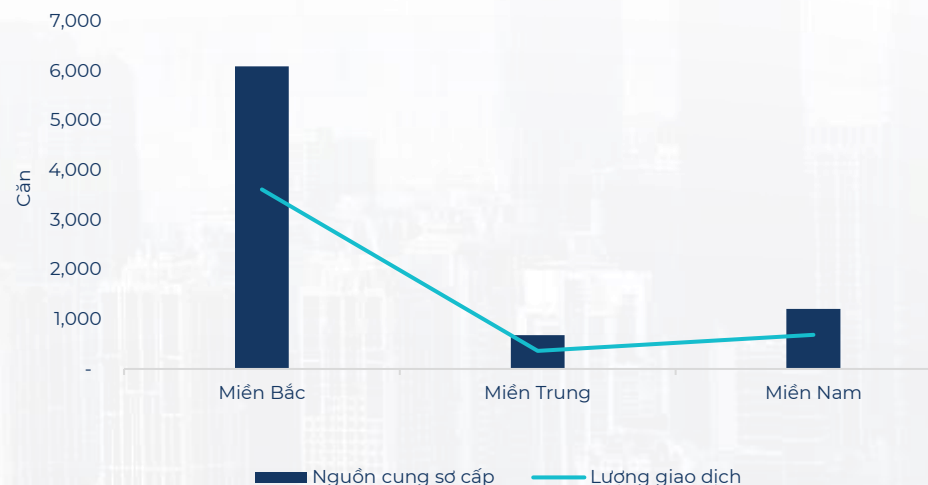
BIỆT THỰ - LIÊN KỀ - SHOPHOUSE

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch Q4/2024



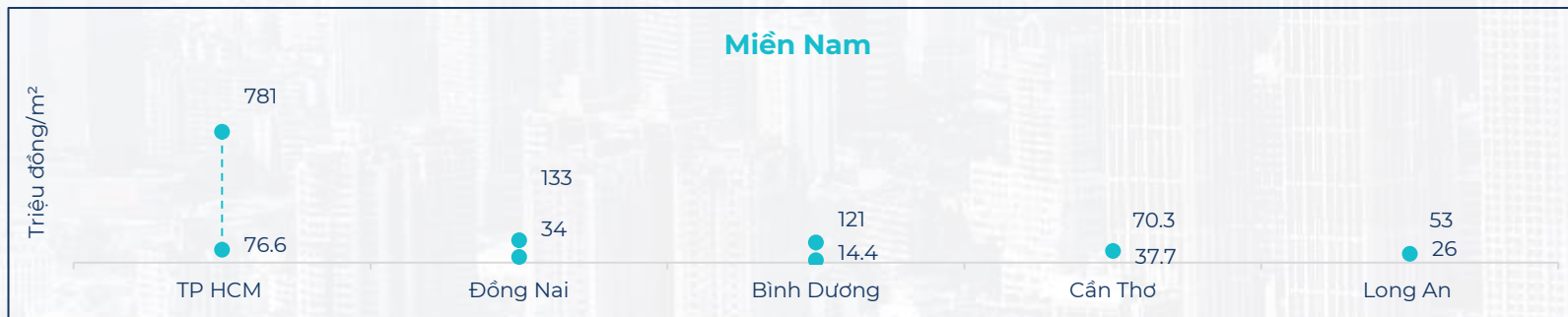
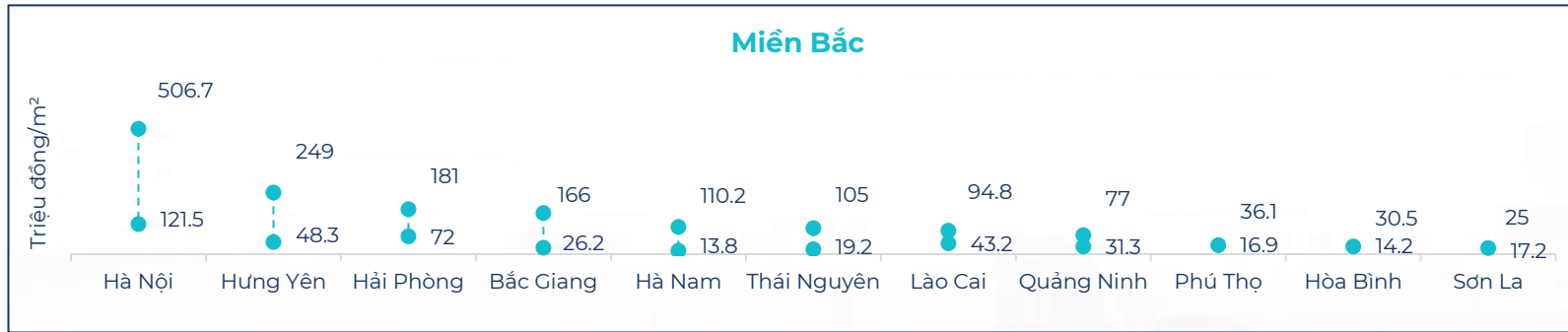
■ Lượng giao dịch ■ Lượng hàng tồn

Nguồn cung sơ cấp mới và lượng giao dịch theo miền



- Nguồn cung sơ cấp loại sản phẩm **SH – LK – BT** trong Q4/2024 đạt gần **8,000 sản phẩm, tăng 3%** so với quý trước và **tăng 3 lần** so với cùng kỳ năm trước. Lũy kế cả năm 2024 có khoảng 19,100 căn SH, LK, BT được đưa ra thị trường, tăng gấp 4.7 lần so với tổng nguồn cung 2023.
- Trong Q4/2024 có **10 DA mới mở bán** với tổng nguồn cung đạt **khoảng 1,200 căn**, trong đó nổi bật có dự án Him Lam Boulevard (Hà Nội), Nghi Sơn Central Park (Thanh Hóa), Artisan Park (Bình Dương), Lahome (Long An) đã khớp 85 – hơn 90% giỏ hàng ngay trong ngày ra mắt.
- Nguồn cung và lượng giao dịch tập trung phần lớn ở **Miền Bắc**, trong đó **Hải Phòng** (Vinhomes Vũ Yên) và **Hà Nội** (Vinhomes Global Gate) **đều có số nguồn cung và lượng giao dịch lớn**.
- Tổng lượng giao dịch Q4/2024 đạt gần **4,700 sản phẩm**, tương đương **91%** lượng giao dịch thấp tầng nhà ở trong quý, **tăng 31%** so với quý trước và **tăng gần 8 lần** so với cùng kỳ năm 2023. Lũy kế cả năm 2024, có khoảng 15,780 căn SH, LK, BT được tiêu thụ, tăng gấp 8 lần so với tổng lượng giao dịch năm 2023.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG



- Trong Q4/2024, phần lớn giá bán các dự án có xu hướng **tăng nhẹ 2 - 7%, có dự án thậm chí tăng 12 - 16%**.
- Giá bán nhà ở thấp tầng trong Q4/2024 ở **HN, TP. HCM** có mặt bằng giá cao hơn các tỉnh thành khác, dao động từ **200 - 250 Tr/m²** (tại TP. HCM ghi nhận mức giá hơn 780 Tr/m² từ DA The Global City);
- Tại các tỉnh/thành như **Hưng Yên, Hải Phòng, Đà Nẵng, Đồng Nai..** Có mức giá **120 - 200 Tr/m²**;
- Ở các địa phương khác, **khu vực trung tâm** có giá bán nhà ở thấp tầng giao động chủ yếu trong khoảng **35 - 75 Tr/m²**; các khu vực **huyện xa trung tâm** nhiều nơi vẫn giữ mức giá dưới 20 Tr/m².

03

01



PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG

02

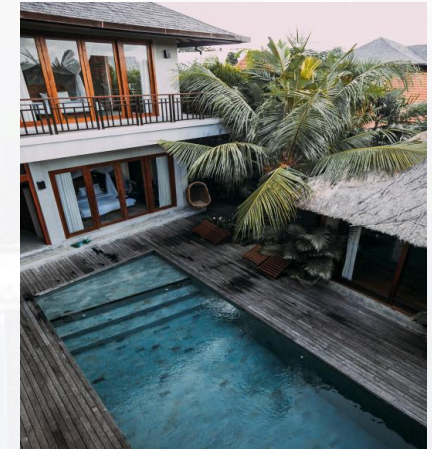


PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

04



PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

Q4/2024

Lâu dài: 22%



>=50 năm: 78%

↔ Tương đương so với Q3/2024

↑ Tăng 2% so với Q4/2023



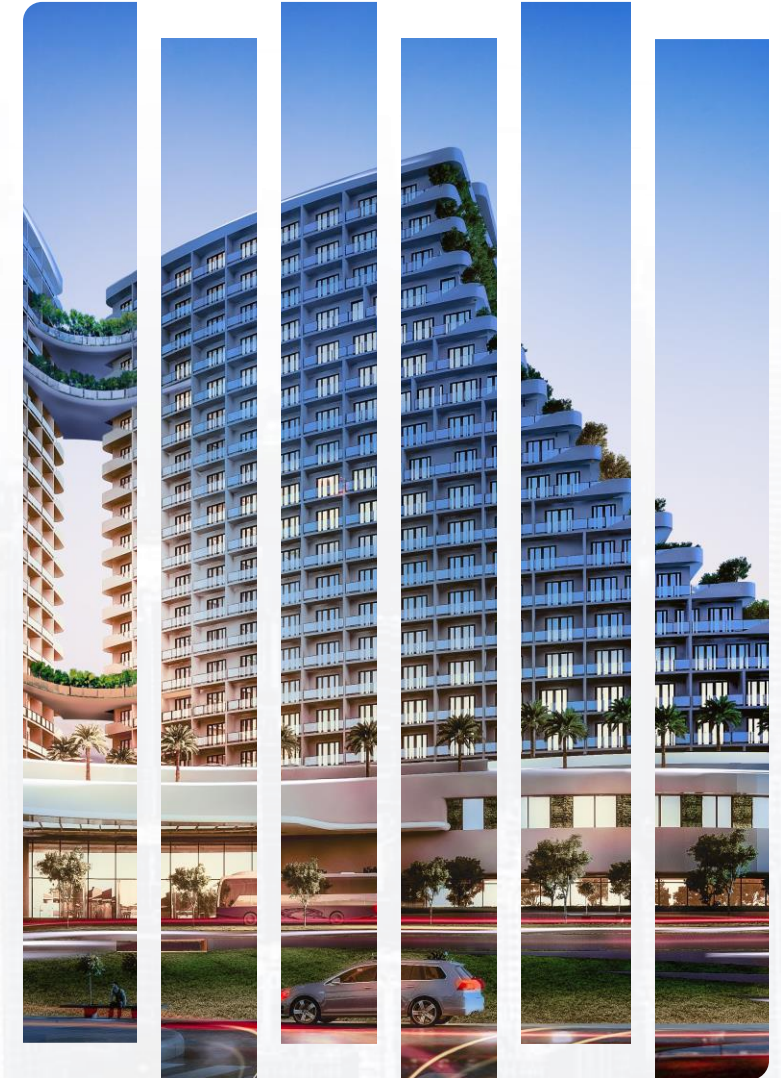
TỶ LỆ HẤP THỤ

36.4%

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý

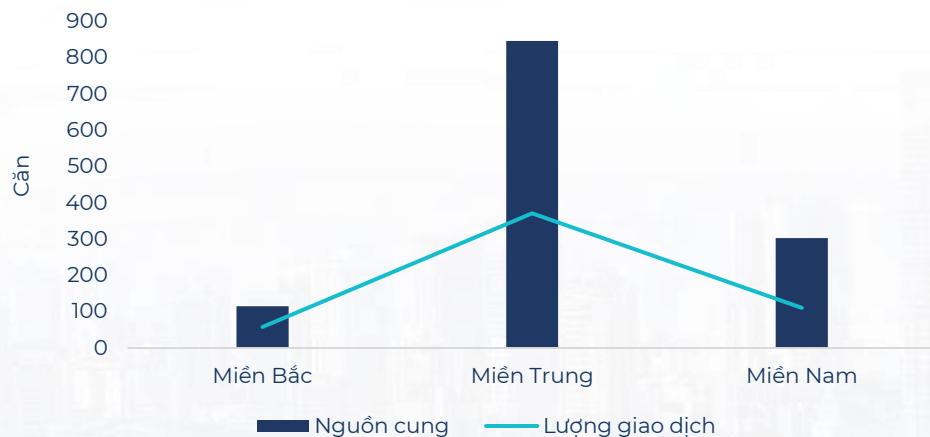


- Trong Q4/2024 ghi nhận nguồn cung tương đương trong khi lượng giao dịch giảm đáng kể so với quý trước. Nguồn cung Q4/2024 **đạt 1,612 căn**, chỉ nhiều hơn 4 căn so với Q3/2024, trong đó nguồn cung mới đạt khoảng 520 sản phẩm; **lũy kế 11 tháng năm 2024 cả phân khúc đạt 4,680 căn hộ**, gần gấp đôi so với nguồn cung năm 2023.
- Lượng giao dịch trong Q4/2024 đạt **587 căn** (giảm 33.3% so với quý trước), tỷ lệ hấp thụ toàn phân khúc đạt **36.4%**; **lũy kế 11 tháng năm 2024 lượng giao dịch đạt ~3,660 căn**, gấp ~3.5 lần so với năm 2023.
- Trong Q4/2024, nguồn cung nghỉ dưỡng cao tầng **có thời hạn chiếm ~80%** tổng số nguồn cung ra thị trường.



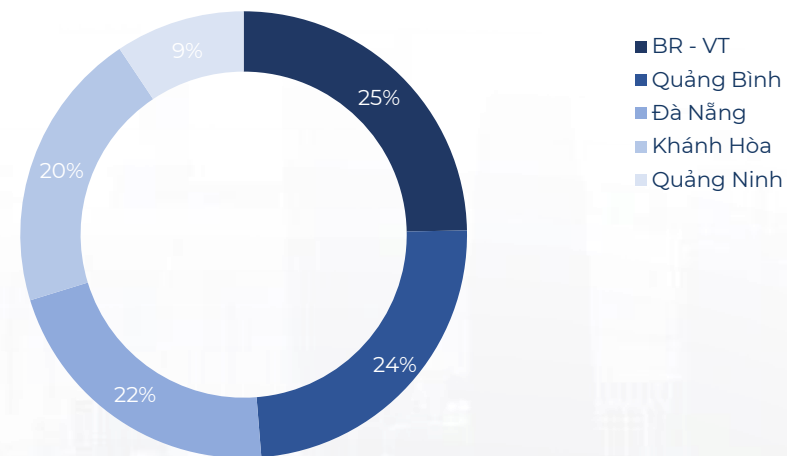
CĂN HỘ NGHỈ DƯỠNG CÓ THỜI HẠN SỞ HỮU

Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

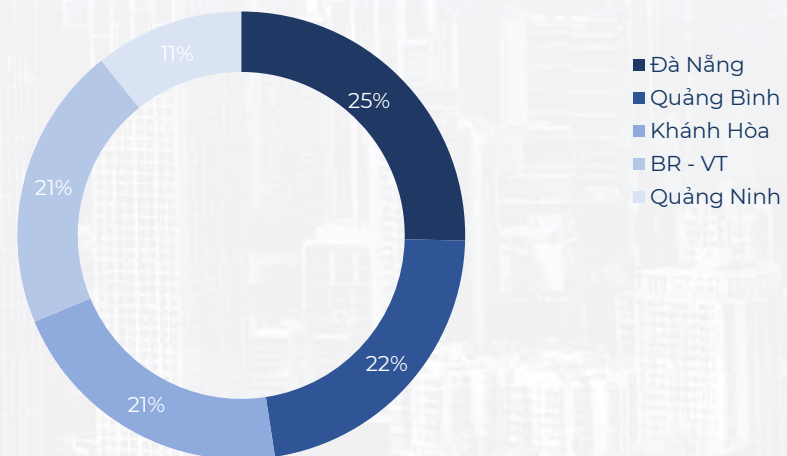


- Nguồn cung sơ cấp nghỉ dưỡng có thời hạn trong Q4/2024 phần lớn tập trung tại khu vực **miền Trung** với gần **850 căn** (chiếm 67%), nguồn cung chủ yếu đến từ Quảng Bình; tiếp đến là Khánh Hòa và Đà Nẵng;
- Trong Q4/2024 lượng giao dịch tập trung ở khu vực **miền Trung** với hơn **370 căn**; tỷ lệ hấp thụ căn hộ nghỉ dưỡng có thời hạn là **42.7%**.

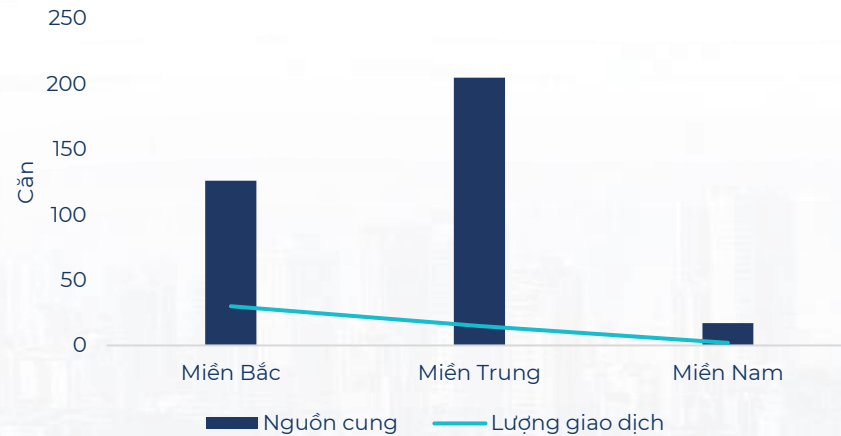
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



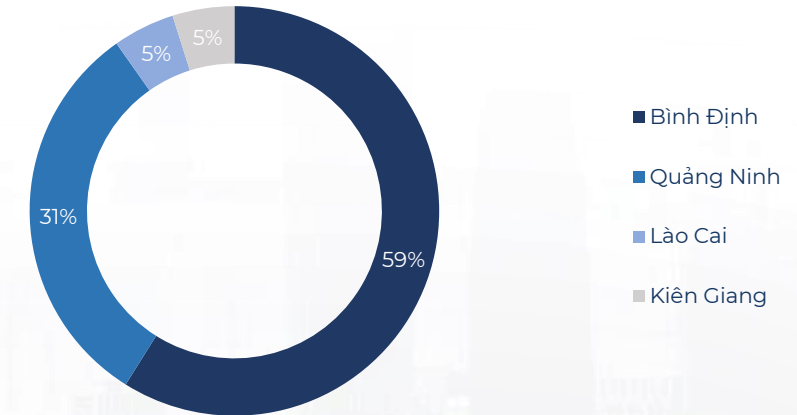
Lượng giao dịch theo tỉnh



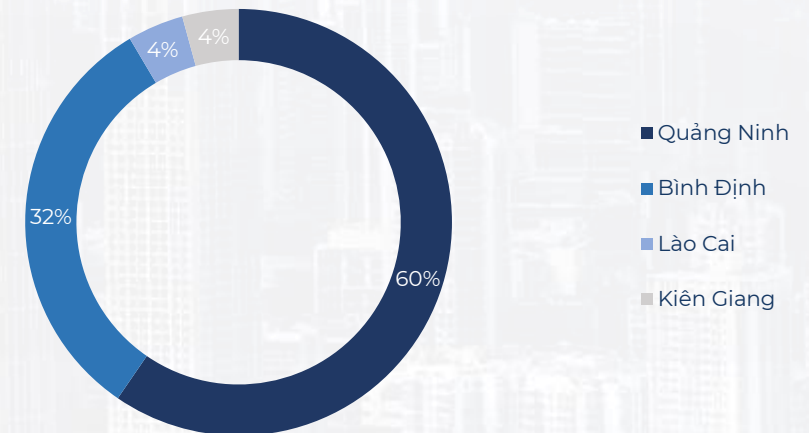
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực



Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh

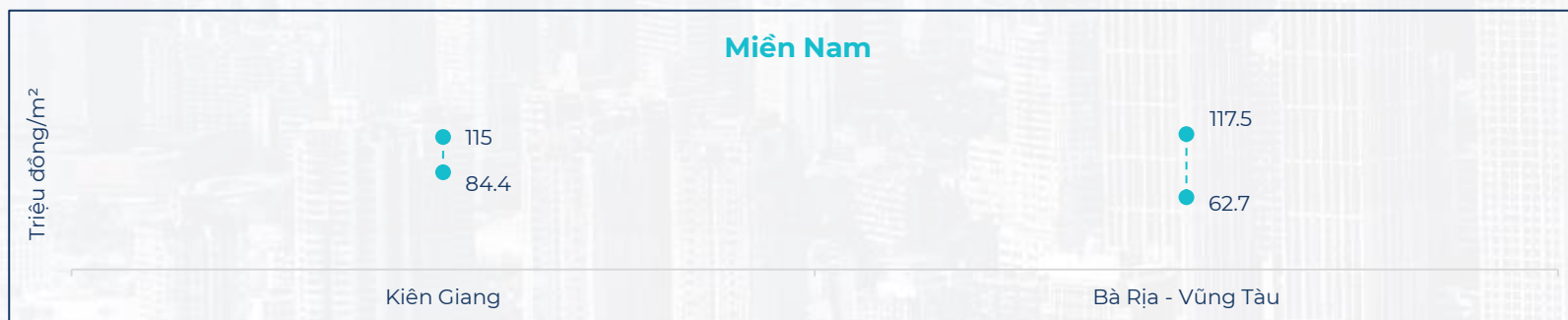
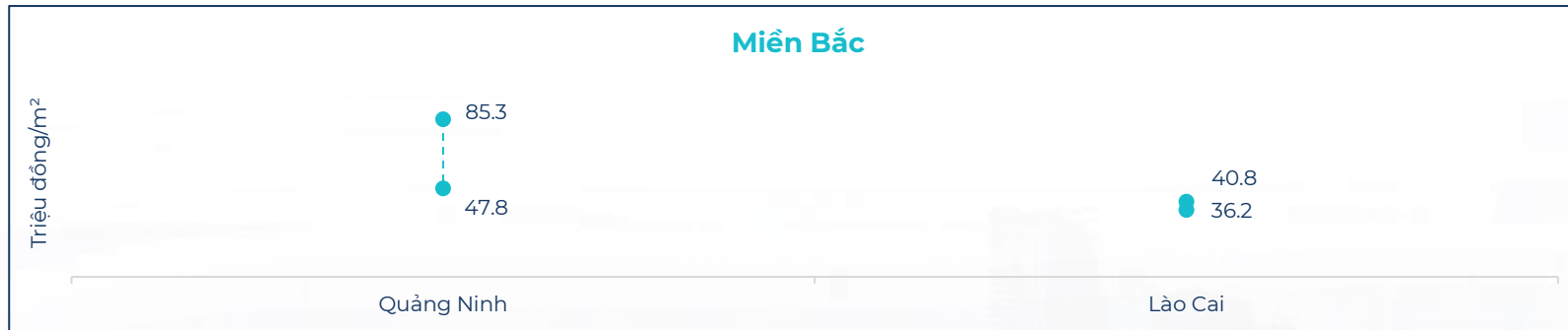


Lượng giao dịch theo tỉnh



- Nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng lâu dài Q4/2024 chiếm **22%** so với tổng nguồn cung căn hộ nghỉ dưỡng, nguồn cung chủ yếu tập trung ở miền Trung (Bình Định) và miền Bắc (Quảng Ninh);
- Thị trường nghỉ dưỡng lâu dài Q4/2024 có tỷ lệ hấp thụ chỉ **13.5%**, với lượng giao dịch tập trung chủ yếu tại Quảng Ninh và Bình Định.

GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG



- Tại **miền Bắc** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động trong khoảng **36 – 85 Tr/m²**. Mức giá **không tăng** so với quý trước;
- Tại **miền Trung** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng dao động trong khoảng **37 – 92 Tr/m²**. Riêng dự án Nobu Đà Nẵng lên đến 200 Tr/m². **Hầu hết mức giá không tăng** so với quý trước;
- Tại **miền Nam** giá căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng tại Kiên Giang và Bà Rịa – Vũng Tàu dao động từ **63 - 117 Tr/m²**. Mức giá **tăng 5 - 7%** so với Q3/2024.

01



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở CAO TẦNG**

02



**PHÂN KHÚC
NHÀ Ở THẤP TẦNG**

03



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG**

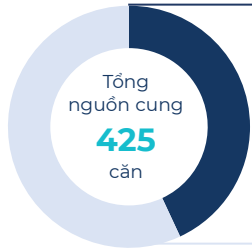
04



**PHÂN KHÚC
NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG**

Q4/2024

>=50 năm: 43%



Lâu dài: 57%



Tăng 12% so với Q3/2024



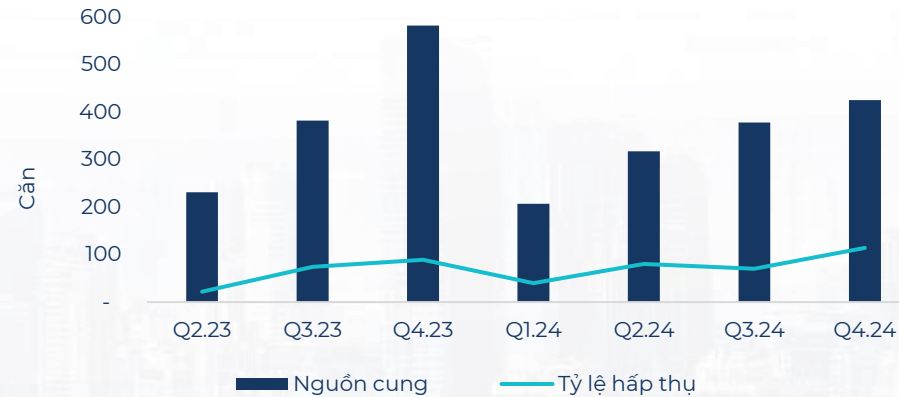
Giảm 27% so với Q4/2023



TỶ LỆ HẤP THỤ

26.8%

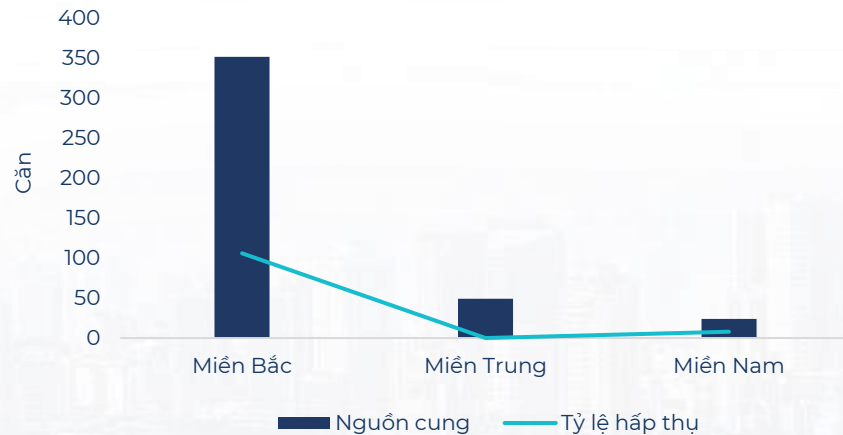
Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo quý



- Trong Q4/2024, hơn **420 sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng** được đưa ra thị trường, **tăng 12%** so với Q3/2024, trong đó nguồn cung mới đạt 145 sản phẩm; **Lũy kế 11 tháng năm 2024 cung cấp ra thị trường 615 sản phẩm, giảm 10.5%** so với cả năm 2023;
- Lượng giao dịch trong Q4/2024 khoảng 114 sản phẩm (tăng 63% so với quý trước), tỷ lệ hấp thụ **26.8%**; **Lũy kế từ đầu năm đến nay đạt 304 giao dịch**, tăng 1.56 lần so với cả năm 2023;
- Trong Q4/2024, **nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng sở hữu lâu dài** chiếm **57%** tổng số nguồn cung ra thị trường.

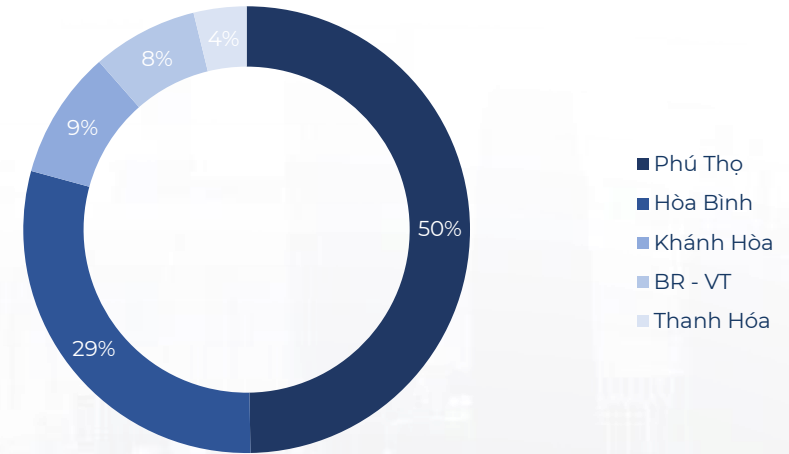


Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

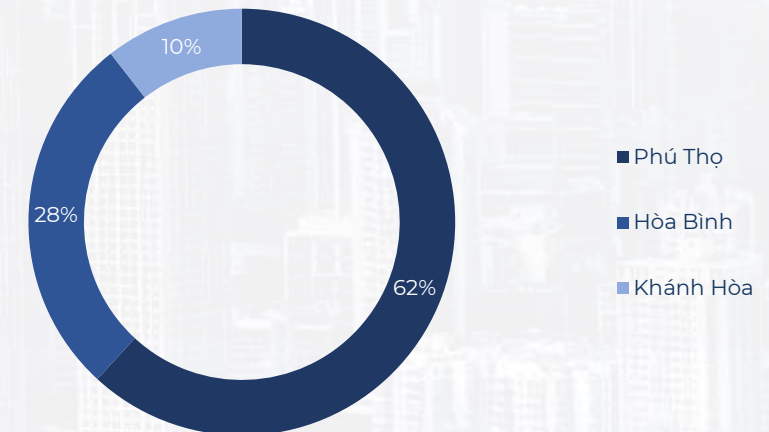


- Nguồn cung sơ cấp nghỉ dưỡng thấp tầng có thời hạn trong Q4/2024 chiếm **43%** trong tổng nguồn cung nghỉ dưỡng thấp tầng. Nguồn cung đều đến từ 3 miền và chủ yếu ở khu vực miền Bắc (chiếm ~80%);
- **Tỷ lệ hấp thụ chung đạt 26.8%**, thị trường đã có dấu hiệu khởi sắc hơn với các dự án khởi động lại và ra hàng mới.

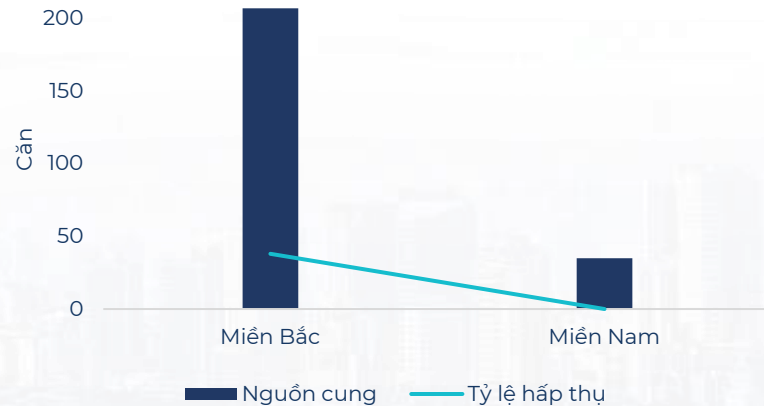
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



Lượng giao dịch theo tỉnh

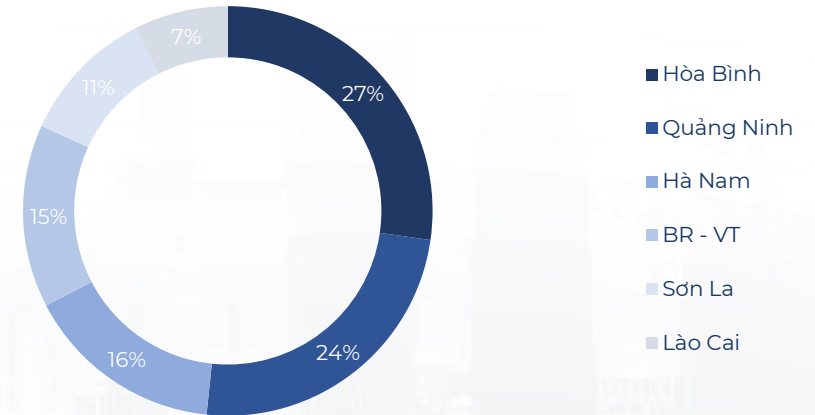


Nguồn cung sơ cấp và lượng giao dịch theo khu vực

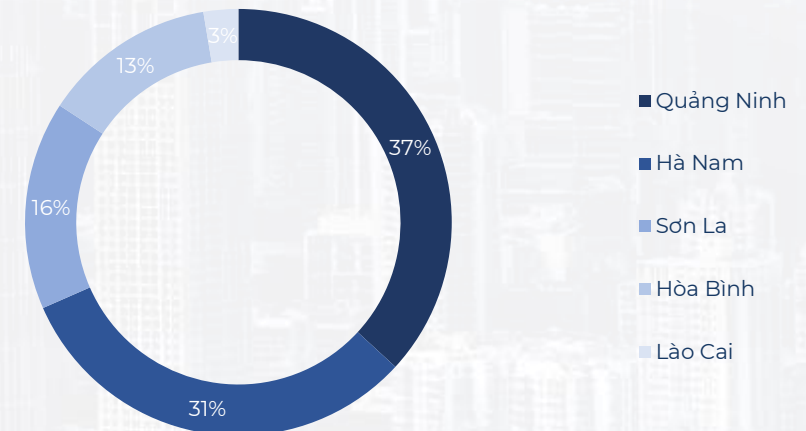


- Nguồn cung các sản phẩm nghỉ dưỡng lâu dài Q4/2024 chiếm **57%** so với tổng nguồn cung sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng, phần lớn đến từ khu vực miền Bắc với gần 210 sản phẩm, nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án tại các tỉnh Quảng Ninh, Hòa Bình, Hà Nam và Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Thị trường Q4/2024 ghi nhận phân khúc nghỉ dưỡng thấp tầng sở hữu lâu dài có tỷ lệ hấp thụ chung khoảng **15.7%** và không ghi nhận giao dịch tại miền Nam.

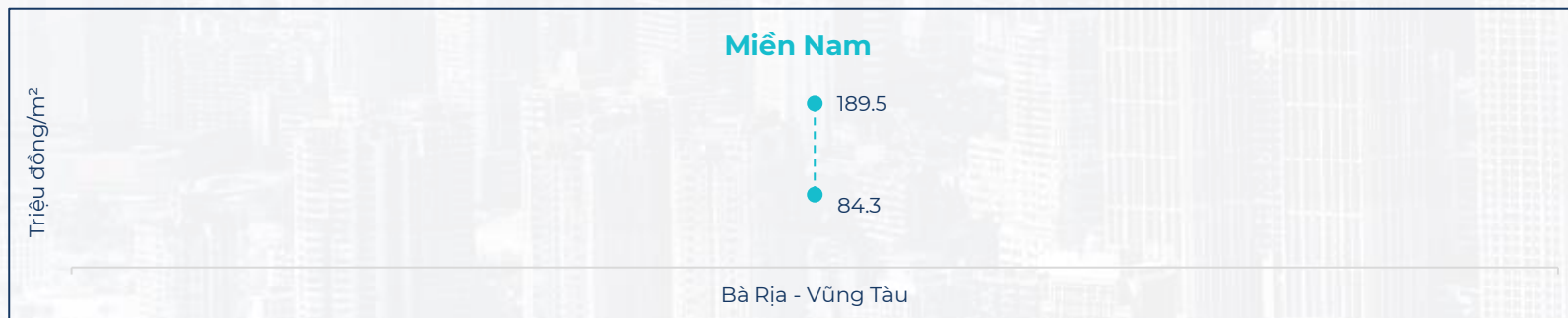
Nguồn cung sơ cấp theo tỉnh



Lượng giao dịch theo tỉnh



GIÁ BÁN PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



- Tại **miền Bắc** giá các sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động trong khoảng **41 – 83 Tr/m²**. Riêng tại **Quảng Ninh** ghi nhận mức giá cao nhất lên đến **277 Tr/m²**; So với quý trước, mức giá **biến động từng dự án** phụ thuộc vào chính sách giai đoạn mới;
- Tại **miền Trung** giá điển hình sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động trong khoảng **78 – 123 Tr/m²**, mức giá cao nhất hơn **194 Tr/m²**; Mức giá **tăng nhẹ 2 - 3%** so với quý trước;
- Tại **miền Nam** giá sản phẩm nghỉ dưỡng thấp tầng dao động từ **82 – 160 Tr/m²**; Mức giá **hầu như không đổi** so với Q3/2024.

NHẬN ĐỊNH CÁC PHÂN KHÚC BĐS

Q4/2024 VÀ CẢ NĂM 2024

NHẬN ĐỊNH PHÂN KHÚC Q4 VÀ CẢ NĂM 2024

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG

- Nguồn cung năm 2024 **tăng trưởng mạnh, đặc biệt trong quý 2 và quý 4. Trong năm có sự xuất hiện của 13 dự án mới và nhiều dự án cũ triển khai mở bán lại**, còn lại đa phần đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án đang hiện hữu.
 - Trong quý 4 với sự **ra mắt của 2 dự án tiêu biểu** Masterise Grand Avenue (1,640 căn), Masterise Grand View (666 căn), đồng thời các đại đô thị Vinhomes cũng liên tục mở bán các phân khu mới;
- **Tỷ lệ hấp thụ chung cả năm 2024 đạt 87% tổng nguồn cung** (Riêng Q4 đạt 73%, cao nhất trong 3 năm gần đây), trong đó thị trường Hà Nội chiếm ưu thế hơn với lượng giao dịch cao gấp 4 lần TP.HCM, đạt 30,300 căn. Nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch này một phần bắt nguồn từ các vấn đề pháp lý khiến TP.HCM hầu như không phát sinh nhiều nguồn cung mới.
 - Với việc lãi suất vay vẫn đang duy trì ở mức thấp cùng nhiều chính sách thanh toán đa dạng khiến các dự án mới ra hàng đều đạt tỷ lệ hấp thụ rất tốt (>80%);
- **Giá bán sơ cấp thị trường Q4/2024 tăng từ 2 - 7%** so với Q3/2024. Lũy kế cả năm 2024, **thị trường Hà Nội có xu hướng tăng giá 13 - 25%, TP. HCM có xu hướng tăng nhẹ hơn ~8 - 16%**. Phần lớn lượng giao dịch và nguồn cung mới đến từ phân khúc căn hộ hạng A và hạng Sang, mức giá trung bình ghi nhận trong Q4/2024 ~78 tr/m²;
- Đến cuối Q4/2024, thị trường tiếp tục ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi nhiều dự án có động thái rumor và nhận booking. Đặc biệt, thị trường phía Nam đã dần thu hút sự quan tâm hơn khi những vướng mắc về vấn đề pháp lý của các dự án cũ đang dần được tháo gỡ. Dự kiến sang năm 2025, nguồn cung và sức cầu có thể tăng vượt bậc.

PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG

- Trong năm 2024, phân khúc nhà ở thấp tầng có xu hướng tăng mạnh về nguồn cung và lượng giao dịch so với năm trước và tập trung chủ yếu tại thị trường miền Bắc.
 - Trong Q4/2024 có 10 dự án mở bán mới đều đến từ phân khúc LK - BT - SH, lũy kế cả năm 2024 thị trường có 29 dự án mới, còn lại đa phần nguồn cung đến từ các dự án đang hiện hữu xử lý hàng tồn;
 - **Tỷ lệ hấp thụ nhìn chung cả năm 2024 đạt 80% tổng nguồn cung**. Trong đó, **sản phẩm LK - BT - SH chiếm đến 89%** lượng giao dịch và chiếm 86% nguồn cung thấp tầng nhà ở cả nước (chủ yếu đến từ các đại dự án của Vingroup); Bên cạnh đó sản phẩm đất nền lượng hấp thụ ~11%;
 - **Giá bán các sản phẩm Q4/2024 có xu hướng tăng từ 2 - 7%** so với quý trước, tính chung cả năm giá bán **tăng 10 - 20%**;
- Có thể thấy thị trường thấp tầng đã có khởi sắc trong các tháng cuối năm khi nhiều dự án ra hàng có tỷ lệ hấp thụ tốt. Tâm lý khách hàng vẫn thiên về nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, các DA có thể bàn giao khai thác ngay, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và được phát triển bởi các CĐT uy tín.

NHẬN ĐỊNH PHÂN KHÚC Q4 VÀ CẢ NĂM 2024

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- Tại thị trường nghỉ dưỡng cao tầng Q4/2024, trong khi nguồn cung gần như không thay đổi thì lượng giao dịch lại giảm đáng kể, tỷ lệ hấp thụ chung toàn phân khúc đạt khoảng **36.4%**;
 - Nguồn cung năm 2024 nhiều gấp đôi năm 2023, đáng chú ý là nguồn cung và lượng giao dịch năm 2024 **tăng rõ rệt nhất trong Q2/2024** trong khi **Q1/2024 có nguồn cung và lượng giao dịch là thấp nhất**. Nguyên nhân từ dự án Libera Nha Trang góp phần lớn nguồn cung và lượng giao dịch đột biến trong Q2/2024;
 - Trong Q4/2024, thị trường **ghi nhận 02 dự án mở bán mới** (*Polaris Tower* và *Lagoona Bình Châu - Wyndham Grand Hotel - BR - VT*). Nguồn cung và lượng hấp thụ tập trung chủ yếu tại các thị trường Quảng Ninh, Hòa Bình, Đà Nẵng, Khánh Hòa và Bà Rịa - Vũng Tàu;
 - Trong năm 2024 góp mặt **05 dự án nghỉ dưỡng mới** đến từ thị trường Bà Rịa - Vũng Tàu và miền Trung, còn lại đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án đang hiện hữu;
 - **Mặt bằng giá Q4/2024 hầu hết không tăng, một số dự án tăng khoảng 4 - 5%** so với quý trước.
 - **Tính chung cả năm 2024, mức giá có ghi nhận tăng ở một số địa phương có thị trường bất động sản nghỉ dưỡng nổi bật** (*Quảng Ninh tăng 11.5 - 18%, Khánh Hòa tăng 6%, Bà Rịa - Vũng Tàu tăng 7.5 - 9%*).
- **Thị trường trong những tháng cuối năm vẫn còn ảm đạm dù lượng khách du lịch quốc tế tăng mạnh khi nhiều dự án phân khúc này có pháp lý chưa hoàn thiện và chưa đi vào vận hành khiến niềm tin khách hàng bị giảm sút.**

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- Thị trường nghỉ dưỡng thấp tầng trong Q4/2024 đã có khởi sắc hơn khi ghi nhận gia tăng ở cả nguồn cung và lượng giao dịch. Tỷ lệ hấp thụ đã tốt hơn Q3/2024 (**26.8%**);
 - Lũy kế cả năm 2024, nguồn cung sơ cấp giảm 10.5% so với năm 2023, trong đó **nguồn cung và lượng giao dịch sôi nổi nhất vào Q4/2024**, ngược lại, **thị trường cung cấp ít căn và ghi nhận lượng giao dịch thấp nhất vào Q1/2024**.
 - Trong Q4/2024, thị trường ghi nhận **01 dự án mở bán mới và 01 dự án mở bán lại đều ở Hòa Bình** (*Shoshin Bình Thanh WorldHotels Spa & Resort* và *Legacy Hills*), lượng giao dịch chủ yếu ở thị trường miền Bắc (Hòa Bình và Phú Thọ);
 - Trong năm 2024, **05 dự án mới đã được đưa ra thị trường** ghi nhận ở cả 3 miền, còn lại là các dự án đã triển khai từ năm 2023;
 - **Mức giá Q4/2024 có sự biến động so với quý trước phụ thuộc vào chính sách bán hàng, đặc biệt ở thị trường miền Bắc** (*Flamingo Golden Hill - Hà Nam giảm 2 - 15%, Paracea Hill Mộc Châu - Sơn La tăng 9 - 11% và Grand Meliá Nha Trang - Khánh Hòa tăng 2 - 3%*);
- **Phân khúc này tuy có dấu hiệu tích cực nhưng vẫn còn gặp nhiều vấn đề từ việc giá trị cao, khó thanh khoản.**

TỔNG KẾT THỊ TRƯỜNG

NĂM 2024

NHẬN ĐỊNH CHUNG

01.

TÌNH HÌNH KINH TẾ - CHÍNH TRỊ - XÃ HỘI THẾ GIỚI.

- **Thế giới còn nhiều biến động**, các cuộc chiến tranh, xung đột vẫn sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển, hợp tác chung của toàn cầu;
- **Cuộc bầu cử Mỹ kết thúc, việc Trump lên làm tổng thống đẩy lên những mối lo ngại** về những xung đột thương mại mới giữa 2 nền kinh tế lớn nhất thế giới là Mỹ - Trung, từ đó tác động lớn đến kinh tế toàn cầu: Từ nguồn cung, sự chuyển dịch chuỗi sản xuất, nhu cầu,...
- **Tín hiệu tích cực từ việc giảm lãi suất** của tất cả các Ngân hàng TW để tạo ra một môi trường lãi suất thấp hơn, kích thích kinh tế phát triển;
- **Công nghệ phát triển mạnh mẽ** (trí tuệ nhân tạo) ảnh hưởng mạnh mẽ đến tất cả lĩnh vực và tạo ra những xu thế mới.

02.

TÌNH HÌNH KINH TẾ - CHÍNH TRỊ - XÃ HỘI VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam năm 2024 đã có sự tăng trưởng tích cực trong bối cảnh vẫn còn nhiều thách thức:

- Nền kinh tế phát triển tốt (dự báo GDP tăng 7%);
 - Thu hút đầu tư nước ngoài tăng mạnh, đặc biệt là lĩnh vực BĐS với sự gia tăng về quy mô vốn đăng ký mới lần tỷ trọng trong tổng vốn FDI;
 - NHTW tiếp tục duy trì lãi suất ở mức ổn định góp phần hỗ trợ hoạt động sản xuất và thúc đẩy tăng trưởng tín dụng;
 - Các bộ luật quan trọng chính thức có hiệu lực, hàng loạt các văn bản, nghị định, thông tư được ban hành góp phần điều tiết, kiểm soát thị trường BĐS phát triển lành mạnh;
 - Ổn định bộ máy chính trị và quyết liệt trong việc thực hiện các chủ trương, chính sách, luật lệ;
- **Nhà Nước đang nỗ lực để tạo một nền tảng vững chắc cho những bước đột phá tương lai.**

03.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- **Nguồn cung đều có sự tăng trưởng** ở hầu hết các phân khúc, đặc biệt phân khúc chung cư có sự bùng nổ mạnh mẽ về cả lượng cung lẫn lượng giao dịch.
- **Tín hiệu nhu cầu BĐS phục hồi ở cả 4 phân khúc.** Hàng loạt dự án lớn ra hàng trong năm đều ghi nhận có tỷ lệ hấp thụ rất tốt, đáng chú ý là phân khúc căn hộ hạng A và hạng Sang;
- **Giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì đà tăng** ở phân khúc 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;
- **Niềm tin thị trường đã có sự chuyển biến tích cực** song tâm lý khách hàng vẫn còn khá e dè, hạn chế đầu tư dàn trải, ai ở đâu thì mua tài sản ở đó, lựa chọn những sản phẩm an toàn, pháp lý chuẩn, CĐT uy tín.





DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

NĂM 2025



DỰ BÁO NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

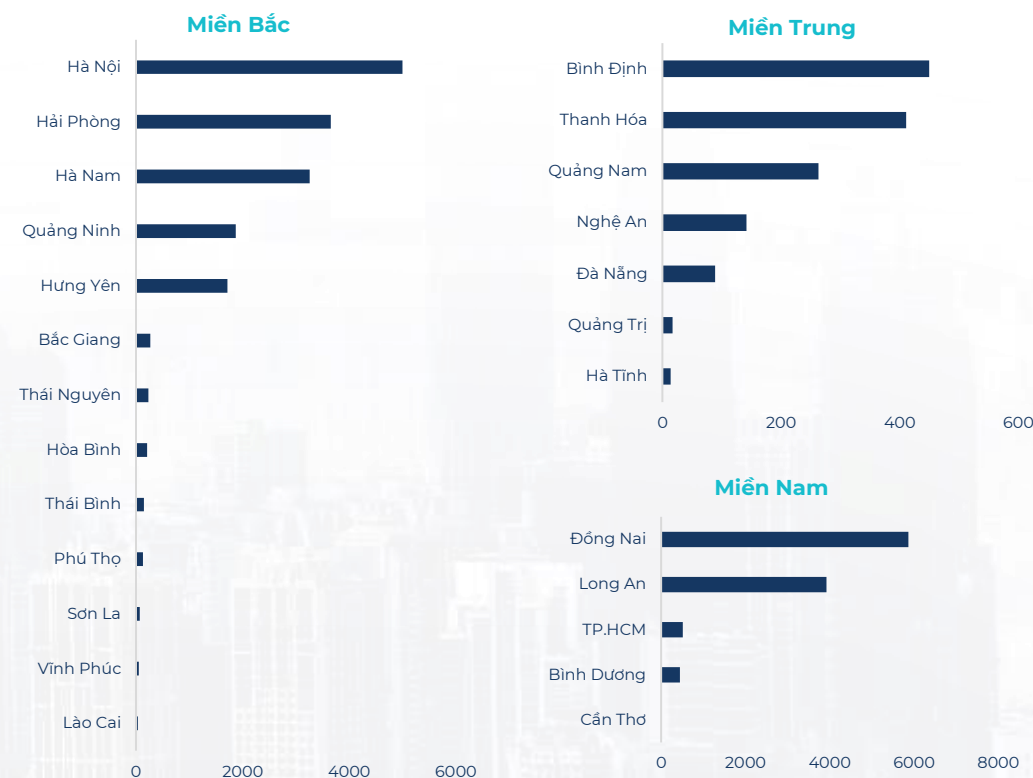
NĂM 2025


NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI NĂM 2025

PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO TẦNG



PHÂN KHÚC NHÀ Ở THẤP TẦNG






~42,200
Sản phẩm

Hà Nội

Vinhomes Ocean Park
Vinhomes Cổ Loa
Sun Grand City Quảng An
...

TP. HCM

The Opus One - VHGP
The Global City
King Crown Infinity
...



~28,800
Sản phẩm

Hà Nội

Vinhomes Đan Phượng

Hải Phòng

Vinhomes Vũ Yên

Hà Nam

Sun Urban City

Thanh Hóa

Nghi Sơn Central Park

Bình Định

Quy Nhơn Iconic

Đồng Nai

Izumi Riverside

Long An

Eco Retreat Long An

TP. HCM

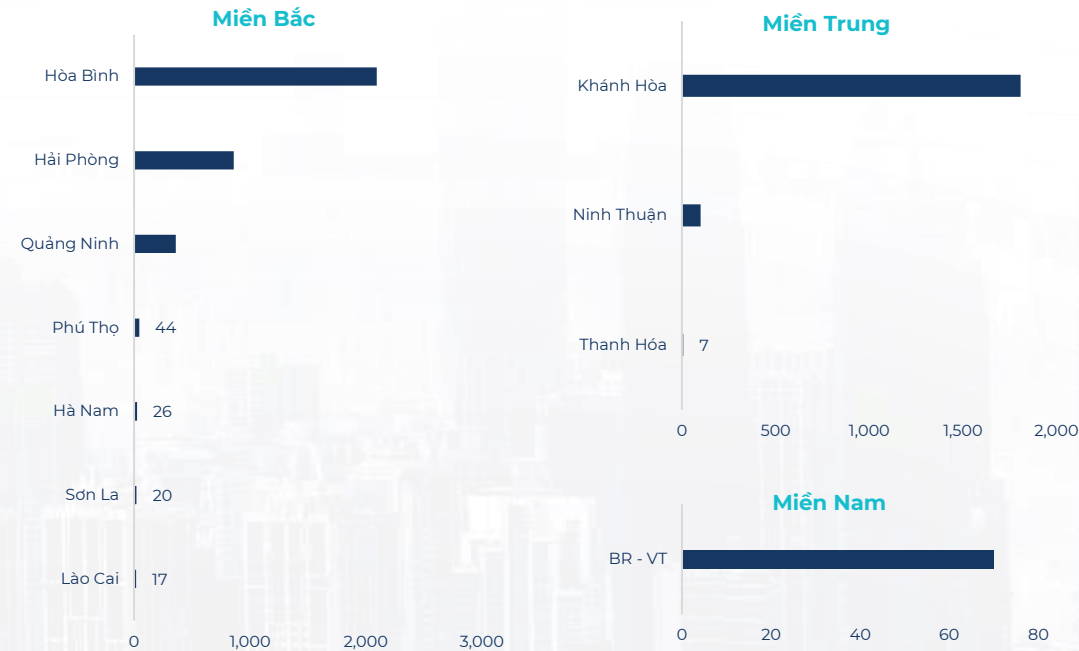
The Foresta

*Dữ liệu do Ban R&D – BHS Group tổng hợp

PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG



PHÂN KHÚC NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG



~6,953

Sản phẩm

Quảng Ninh

Sun Group Quảng Ninh

Quảng Bình

Regal Residence Luxury

Khánh Hòa

Libera Nha Trang

Hải Phòng

Sun Group Cát Bà

Bà Rịa - Vũng Tàu

Charm Resort Hồ Tràm

Charm Resort Long Hải

Melia Hồ Tràm



~5,405

Sản phẩm

Hòa Bình

The Forest Villas Hoà Bình

Khánh Hòa

Caraworld Cam Ranh

Hải Phòng

Sun Group Cát Bà

Quảng Ninh

Sun Group Quảng Ninh

Ninh Thuận

Anara Bình Tiên

Bà Rịa - Vũng Tàu

Lagoona Bình Châu

MỘT SỐ TỈNH THÀNH ĐÁNG CHÚ Ý

NĂM 2025

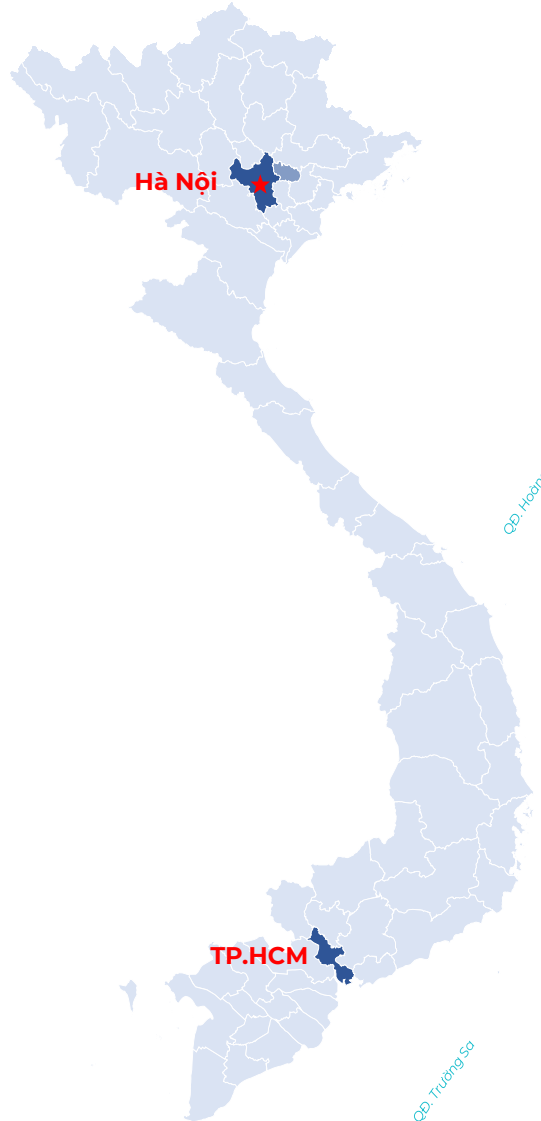
Quy hoạch đô thị

- Đến năm 2030, Bắc Ninh định hướng trở thành Thành phố trực thuộc trung ương
 - Đô thị Bắc Ninh: Đô thị loại I;
 - Đô thị Từ Sơn: Đô thị loại II;
- Tốc độ đô thị hóa đạt trên 75% (Mục tiêu đến 2030)
- Khi Bắc Ninh là Thành phố trực thuộc Trung ương; Bắc Ninh, Từ Sơn sẽ là 2 quận trọng điểm của tỉnh.



Hạ tầng trọng điểm

- **Dự án đường vành đai 4**
 - Tổng vốn đầu tư: 85,813 tỷ đồng;
 - Quy mô: Chiều dài qua tỉnh dài 35.3 km;
 - Hiện trạng: Khởi công T6/2023, dự kiến hoàn thành T12/2025.
- **Cao tốc Bắc Ninh – Phả Lại**
 - Quy mô: chiều dài khoảng 10.3 km;
 - Tổng vốn đầu tư: 3,600 tỷ đồng;
 - Hiện trạng: chưa triển khai, đang đề xuất đầu tư;
 - Dự kiến hoàn thành trong năm 2026.
- **Dự án sân bay Gia Bình.**



Điểm sáng về thu hút FDI

- Bắc Ninh tiếp tục là thành phố thu hút công nghiệp, FDI lớn hàng đầu của cả nước
 - Năm 2024, Bắc Ninh thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) ước đạt 4.8 tỷ USD, cao nhất cả nước.
 - Hàng loạt các “ông lớn” đang liên tục rót vốn đầu tư như Sam Sung, Foxconn, GoerTek, Amkor, Cannon,...
 - Ước tính giai đoạn 2021 – 2030; nguồn vốn FDI chiếm 50 – 55% tổng vốn đầu tư toàn tỉnh.
- ➔ Niềm tin của các doanh nghiệp với môi trường đầu tư Bắc Ninh ngày càng tăng cao



Số liệu lũy kế đến nay!

Dự án BĐS nổi bật

- **KĐT mới phía Tây Bắc (Khu 1) – Vin Group;**
 - Quy mô: 267 ha;
 - Tổng vốn đầu tư: 44,542 tỷ đồng.
- **2 Dự án KĐT sinh thái – Sun Group;**
 - Tổng vốn đầu tư: 28,000 tỷ đồng.

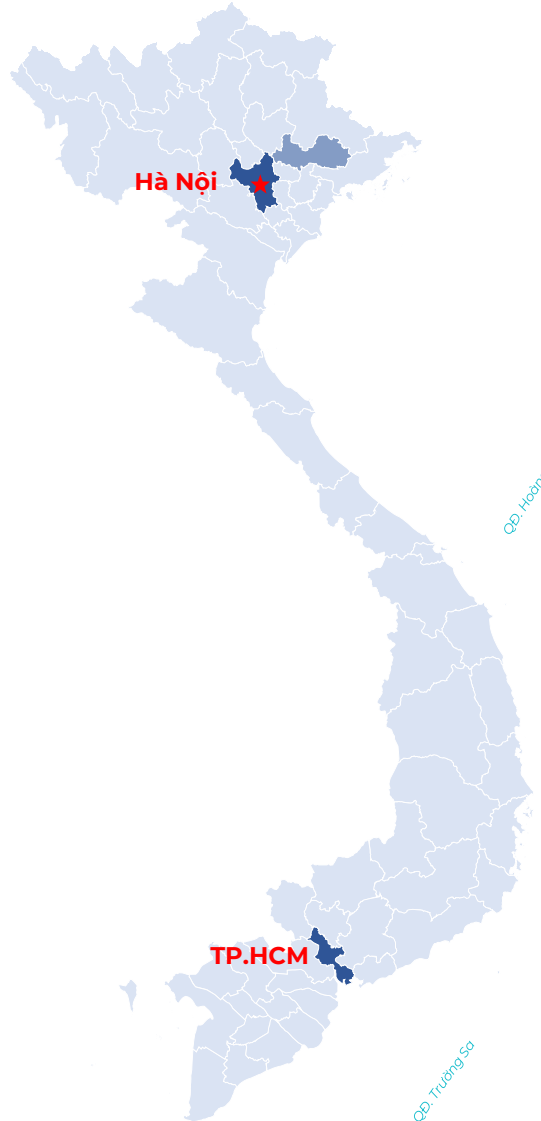
Quy hoạch đô thị

- Đến năm 2030, toàn tỉnh có tất cả 22 đô thị trong đó:
 - TP. Bắc Giang: Đô thị loại I
 - TP. Việt Yên: Đô thị loại II
- Tốc độ đô thị hóa đạt 58% (Mục tiêu đến 2025)
- ➔ Nhu cầu về nhà ở, môi trường sống đạt tiêu chuẩn xanh, đồng bộ, hiện đại sẽ trở nên cấp thiết.



Hạ tầng trọng điểm

- Dự án tuyến đường Vành Đai V
 - Tổng vốn đầu tư: 85,000 tỷ (Dự kiến)
 - Quy mô: chiều dài qua tỉnh 51.3 km
 - Đi qua địa phận 4 huyện gồm: huyện Lục Nam, Yên Dũng, Lạng Giang và Tân Yên;
- XD mới cầu Như Nguyệt;
- Aeon Mall Bắc Giang;
- ➔ Tạo điều kiện thu hút đầu tư vào các khu, cụm công nghiệp và kích thích thị trường bất động sản của tỉnh.



Điểm sáng về thu hút FDI

- Bắc Giang tiếp tục là thành phố thu hút công nghiệp, FDI nằm trong top đầu của cả nước
 - Năm 2024, Bắc Giang thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) ước đạt trên 1.2 tỷ USD, đứng thứ 9 cả nước;
 - Hàng loạt các “ông lớn” đang liên tục rót vốn đầu tư như Hana Micron, Foxconn, Luxshare-ICT, JA Solar,...
 - Ước tính giai đoạn 2021 – 2030; nguồn vốn FDI chiếm 37.4% tổng vốn đầu tư toàn tỉnh.
- ➔ Niềm tin của các doanh nghiệp với môi trường đầu tư Bắc Giang ngày càng tăng cao.



Số liệu lũy kế đến nay

Dự án BĐS nổi bật

- The Luxora Bắc Giang;
- KĐT mới sân golf núi Nham Biền – Vin Group
 - Tổng mức đầu tư: 6,380 tỷ đồng;
 - Quy mô dự kiến 134.01 ha;
 - Số lượng SP: 979 căn LK, 2 tòa NOXH cao 6 tầng;

Quy hoạch đô thị

➢ Đến năm 2030, toàn tỉnh có tất cả 13 đô thị trong đó:

- TP. Hạ Long, Móng Cái, Cẩm Phả, Uông Bí: Đô thị loại I;
- TX. Quảng Yên, Đông Triều, Đô thị Vân Đồn: Đô thị loại II;
- TT. Tiên Yên: Đô thị loại III.

➔ Dự kiến đến năm 2030, Quảng Ninh trở thành thành phố trực thuộc trung ương.

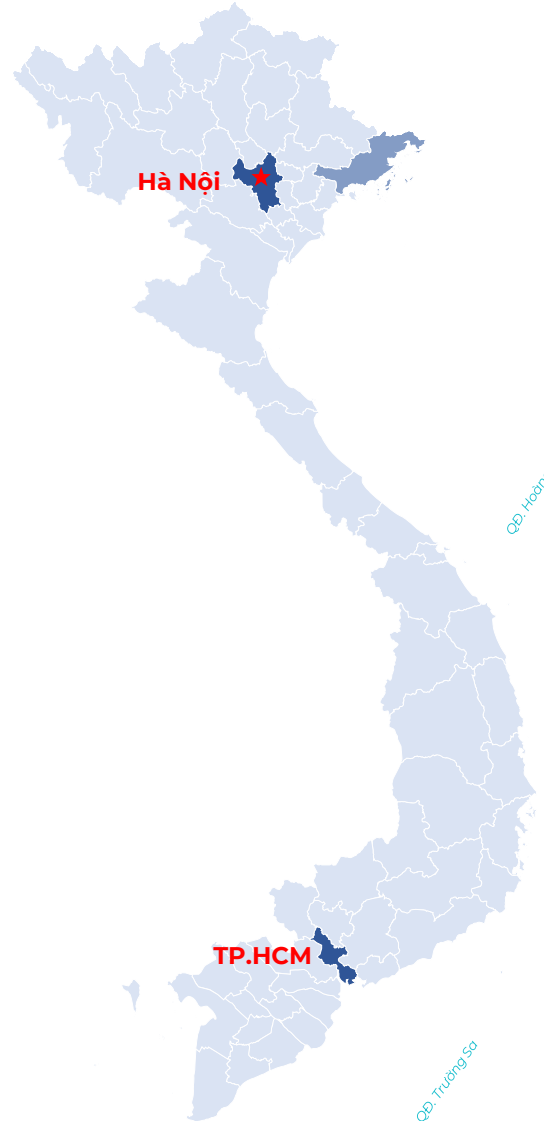


Hạ tầng trọng điểm

➢ Với mục tiêu phát triển kết cấu hạ tầng giao thông để đẩy mạnh hợp tác vùng, Quảng Ninh dự kiến phát triển mạng lưới giao thông, nổi bật là các dự án:

- CT Nội Bài - Bắc Ninh - Hạ Long;
- CT Tiên Yên - Lạng Sơn - Cao Bằng;
- Đường tỉnh ĐT.327, 327B, 328;
- Đường sắt quốc gia Nam Định - Thái Bình - Hải Phòng - Quảng Ninh.

➔ Các dự án hạ tầng giao thông tương lai sau khi hoàn thành sẽ thúc đẩy tiềm năng các khu vực động lực, tạo điều kiện cho các dự án bất động sản được hưởng lợi.



Điểm sáng về thu hút FDI

➢ Quảng Ninh giữ vững vị thế thu hút FDI tại khu vực phía Bắc nói riêng và cả nước nói chung.

- Với 2.29 tỷ USD đổ vào Quảng Ninh trong 11 tháng năm 2024, Quảng Ninh giữ vị trí á quân cả nước về thu hút đầu tư FDI.
- Quảng Ninh lập kỷ lục địa phương duy nhất cả nước có năm thứ 7 liên tiếp (từ 2017-2023) giữ vị trí Quán quân PCI.
- 11 năm liên tiếp Quảng Ninh nằm trong nhóm 5 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có chất lượng điều hành kinh tế xuất sắc nhất cả nước.

➔ Xây dựng hình ảnh Quảng Ninh gắn với thương hiệu về môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, minh bạch.

Dự án BĐS nổi bật

➢ Sun Group Quảng Ninh

- Thấp tầng: 314 căn;
- Cao tầng: 3,206 căn;
- Dự kiến ra hàng trở lại: T6/2025.

Quy hoạch đô thị

➤ Đến năm 2030, TP. Hải Phòng có hệ thống đô thị gồm:

- 01 đô thị loại I: TP. Hải Phòng;
- 01 đô thị loại III: TP. Thủy Nguyên và toàn bộ đảo Vũ Yên;
- 04 đô thị loại IV;
- 06 đô thị loại V.

→ TP. Hải Phòng trở thành thành phố đi đầu cả nước trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa, là trung tâm phát triển của vùng, là động lực quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

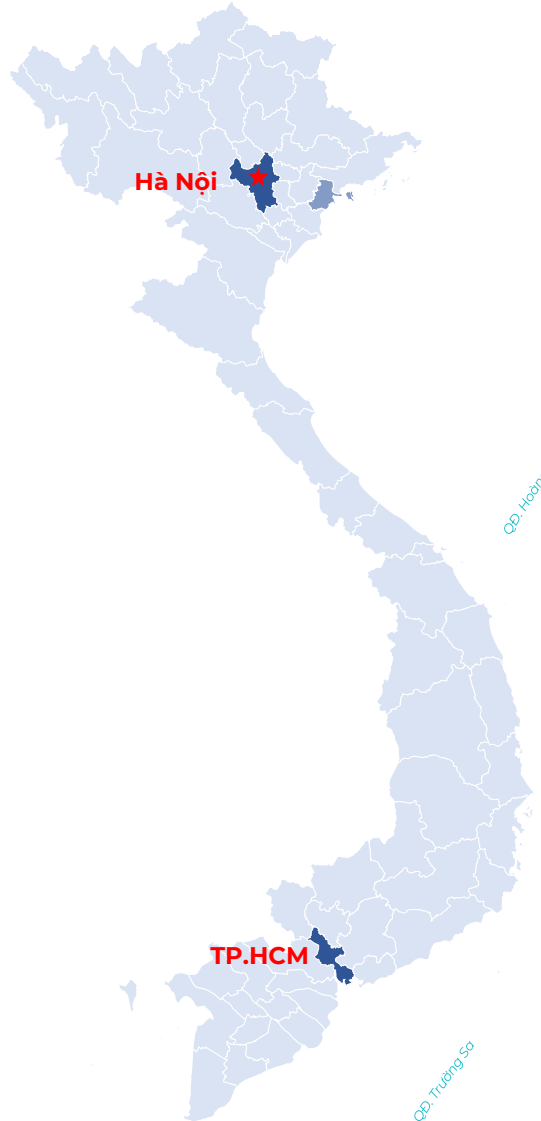


Hạ tầng trọng điểm

➤ Các dự án hạ tầng giao thông tương lai nổi bật của TP. Hải Phòng gồm:

- CT.08 Ninh Bình - Hải Phòng;
- Đường tỉnh các tuyến nối QL.10;
- Đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;
- Đường sắt ven biển Nam Định - Thái Bình - Hải Phòng - Quảng Ninh.

→ Các công trình giao thông tương lai có vai trò liên kết vùng, tạo đà cho bất động sản TP. Hải Phòng bứt tốc.



Phát triển DL và VH - XH

➤ Quy hoạch triển khai 20 chương trình, dự án để phát triển du lịch và văn hoá – xã hội, trong đó các dự án chiếm tỷ trọng lớn ở H. Cát Hải:

- Đầu tư hạ tầng dịch vụ bến phà Gia Luận;
- Xây dựng Cầu tàu khách quốc tế (Tổ hợp cảng cửa ngõ QT);
- Khu đô thị và du lịch Cát Đồn - Xuân Đám;
- Khu sân golf Xuân Đám;
- Khu đô thị và du lịch vịnh trung tâm;
- KDL Bến Bèo.

→ Kết hợp phát triển du lịch và văn hoá – xã hội, TP. Hải Phòng muốn đưa H. Cát Hải với trọng tâm là TT. Cát Bà thành điểm đến nổi bật phía Bắc của phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng.

Dự án BĐS nổi bật

➤ Sun Group Cát Bà

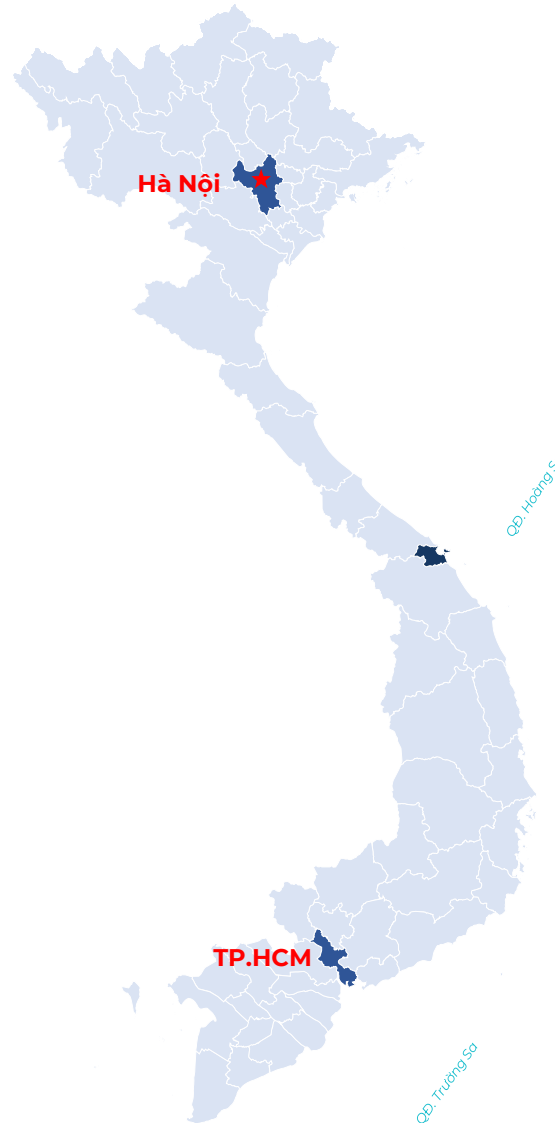
- Quy mô: 49ha;
- Thấp tầng: 860 căn;
- Cao tầng: 2,150 căn;
- Dự kiến ra hàng: T2/2025.

Quy hoạch đô thị

- Đến năm 2030, TP. Đà Nẵng quy hoạch hệ thống cực và trung tâm phát triển:
 - Trung tâm thành phố (CBD);
 - Trung tâm công nghiệp công nghệ cao;
 - Trung tâm cảng biển và dịch vụ logistics;
 - Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng biển
 - Trung tâm dịch vụ đào tạo & nghiên cứu (Đô thị sáng tạo);
 - Trung tâm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao;
 - Các khu du lịch sinh thái núi;
- ➔ Đà Nẵng đặt trọng tâm phát triển toàn diện kinh tế, công nghiệp, công nghệ chất lượng cao và du lịch.

Hạ tầng trọng điểm

- Ngoài nâng cấp Nhà ga Cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng, Thành phố phát triển các hạ tầng tiêu biểu:
 - Đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam;
 - Cao tốc Đà Nẵng – Ngọc Hồi – Bờ Y (CT.21);
 - Dự án Cảng Liên Châu;
- ➔ Với tham vọng của một “siêu đô thị” trong tương lai, mạng lưới hạ tầng của Đà Nẵng góp phần quan trọng, đem lại nhiều lợi ích lớn cho các ngành logistics, bất động sản, công nghiệp công nghệ cao,...



Phát triển sân Golf

- Đến năm 2030, Đà Nẵng dự kiến phát triển 4 khu vực tiềm năng sân golf ở H. Hoà Vang, lan ra ngoài trung tâm khi hiện đang chỉ thực hiện chủ yếu ở Q. Ngũ Hành Sơn:
 - Sân golf kết hợp dịch vụ du lịch Hồ Hòa Trung;
 - Sân golf kết hợp dịch vụ du lịch Hòa Liên - Hòa Bắc;
 - Khu phức hợp khách sạn, sân golf Hòa Phong - Hòa Phú;
 - Sân golf kết hợp dịch vụ du lịch Hòa Phú - Hòa Nhơn;
- ➔ Với việc kết hợp du lịch golf vươn tầm quốc tế, Đà Nẵng tạo điều kiện cho phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, biến Đà Nẵng thành một điểm nghỉ dưỡng.

Dự án BĐS nổi bật

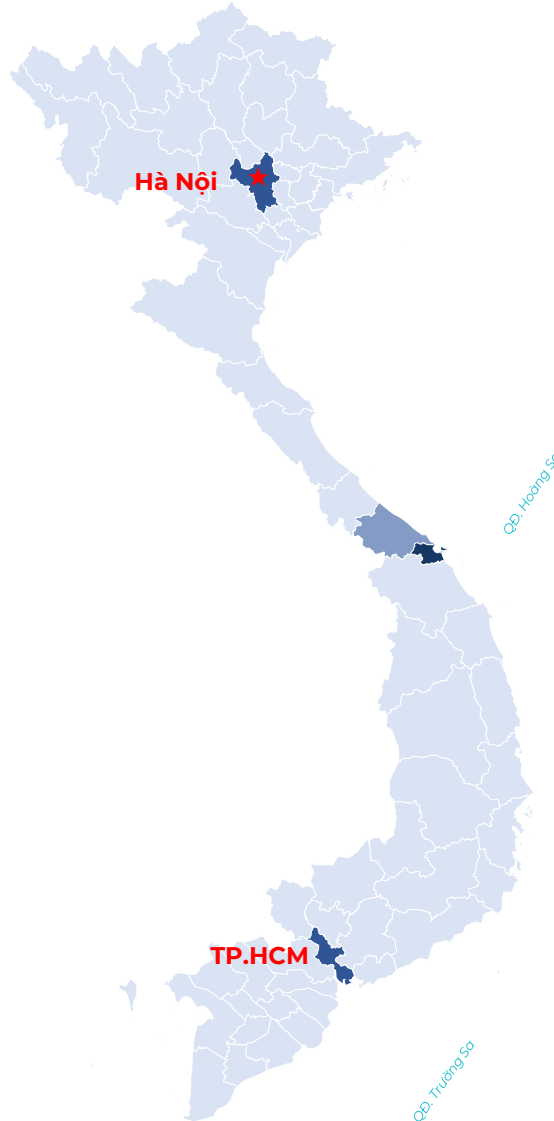
- Dự án Vinpearl Làng Vân:
 - Quy mô: ~512 ha;
 - Vị trí: Phường Hiệp Hòa Bắc, Quận Liên Chiểu;
 - Nguồn cung tương lai:
 - 4,500 căn biệt thự, liền kề xây thô, hoàn thiện mặt tiền;
 - 2,100 căn nhà ở xã hội;
 - Tổng mức đầu tư: ~44,000 tỷ đồng;
 - Thời gian hoạt động: 50 năm;
 - Thời gian đầu tư xây dựng và nghiệm thu: Từ 2027 đến 2029.

Quy hoạch đô thị

- Đến năm 2025, tỉnh Thừa Thiên Huế thành thành phố trực thuộc trung ương và đổi tên thành TP. Huế.
- Theo quy hoạch đến năm 2030, TP. Huế sẽ có ba trung tâm đô thị:
 - Vùng đô thị trung tâm;
 - Vùng đô thị Tây Bắc;
 - Vùng đô thị Đông Nam;
- ➔ Đến năm 2025, TP. Huế là 01 trong 06 TP trực thuộc trung ương. Trọng tâm thành lập TP. Huế là bảo tồn, phát huy giá trị đặc sắc cố đô và di sản văn hóa phi vật thể đã được UNESCO công nhận.

Hạ tầng trọng điểm

- Quy hoạch hệ thống giao thông đường bộ của tỉnh sẽ nhấn mạnh vào trục đường Vành đai phía Nam:
 - Quy hoạch mới đường đĩnh ĐT.3B, 3C, 6C, 9B;
 - Mở rộng cảng hàng không quốc tế Phú Bài;
 - Phát triển 03 khu bến cảng loại I tại cảng biển Thừa Thiên – Huế;
 - Nâng cấp Cảng hàng không Phú Bài.
- ➔ Để xứng đáng với việc lên TP trực thuộc trung ương vào năm 2025, tỉnh Thừa Thiên – Huế sẽ có những công trình mang tính thay đổi diện mạo đô thị.



Phát triển sân Golf

- Ngoài 04 khu sân golf đang thực hiện, phương án phát triển sân golf của tỉnh Thừa Thiên – Huế đến năm 2030 là bổ sung 11 sân, chủ yếu kết hợp nghỉ dưỡng tại các điểm du lịch, tập trung chủ yếu tại H. Phong Điền:
 - KDL nghỉ dưỡng, sân golf cao cấp;
 - KDL nghỉ dưỡng, bảo tàng thiên nhiên và sân golf Ngũ Hồ;
 - Tổ hợp KDL nghỉ dưỡng đô thị, sân golf Phong Điền;
 - KDL sinh thái và sân golf Thanh Tân;
- ➔ Việc quy hoạch các KDL với sân golf và các dịch vụ phụ trợ phục vụ cho khách du lịch và cộng đồng dân cư sẽ là điểm thu hút đầu tư xây dựng các khu bất động sản nghỉ dưỡng.

Dự án BĐS nổi bật

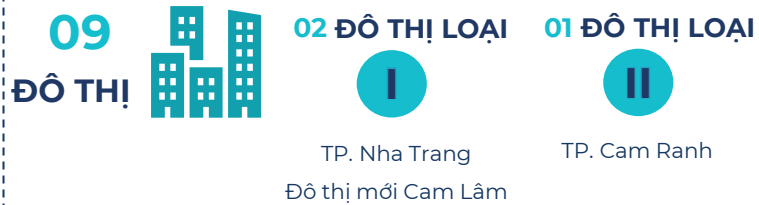
- Dự án Khu đô thị sinh thái Thanh Toàn:
 - Quy mô: > 56.6 ha;
 - Cơ cấu sản phẩm: 1,000 nhà ở thấp tầng;
 - Tổng mức đầu tư: > 4,316 tỷ đồng;
 - Thời gian hoạt động: 50 năm;
 - Hình thức sở hữu: Lâu dài;
 - Thời gian: Khởi công GĐ1 (Q2/2025), GĐ2 (Q2/2027);

Quy hoạch đô thị

➢ Đến năm 2030, tỉnh Khánh Hoà quy hoạch hệ thống đô thị gồm:

- TP. Nha Trang và Đô thị mới Cam Lâm: Đô thị loại I;
- TP. Cam Ranh: Đô thị loại II;
- TT. Tiên Yên: Đô thị loại III.

➔ Khánh Hoà trở thành thành phố trực thuộc trung ương.

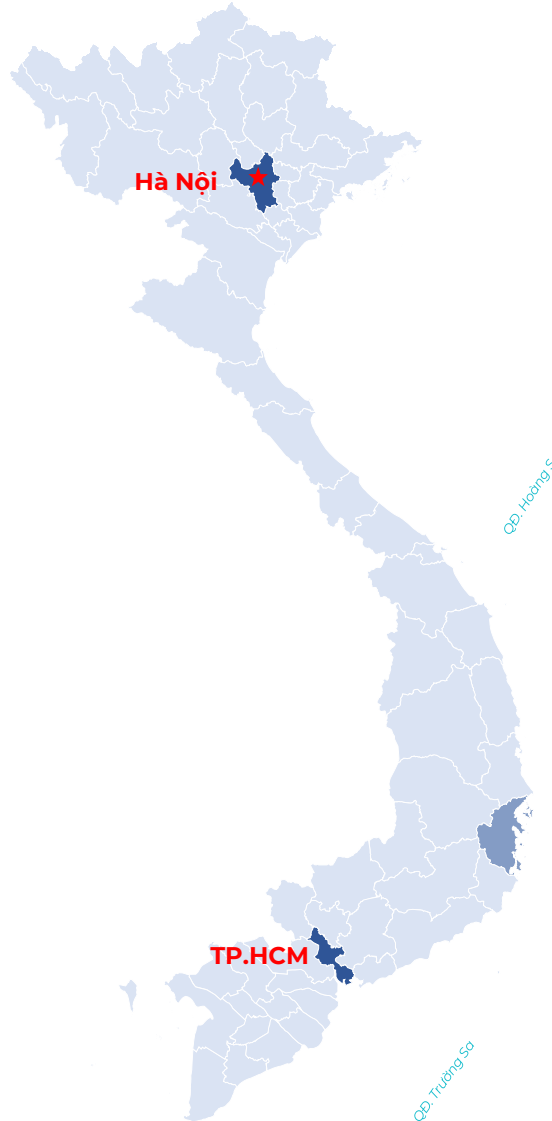


Hạ tầng trọng điểm

➢ Với mục tiêu đến năm 2030 trở thành thành phố trực thuộc Trung ương, tỉnh Khánh Hoà có những dự án nổi bật phát triển hạ tầng giao thông:

- Tuyến tránh QL1 qua đô thị (đoạn Cam Lâm - Cam Ranh);
- CT.01 Cao tốc Bắc - Nam phía Đông;
- CT.24 Khánh Hoà - Buôn Ma Thuột;
- Hầm đèo Cả (Phú Yên - Khánh Hoà).

➔ Khánh Hoà kết nối liên kết vùng, liên kết miền, khai thác các tiềm năng lợi thế của Khánh Hoà là kinh tế biển (bất động sản, logistics,...)



Lĩnh vực du lịch

➢ Trong lĩnh vực du lịch, Khánh Hoà ưu tiên triển khai các dự án KDL chủ yếu tập trung ở H. Vạn Ninh:

- Đường di sản kết nối Tháp bà Ponaga và Am Chúa;
- Khu hỗn hợp dịch vụ, du lịch cao cấp (đảo Hòn Lớn, núi Khải Lương, Hồ Na-Cột Buồm - Mũi Đồi);
- KDL sinh thái - nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Đá Sơn;
- KDL sinh thái núi cao cấp Sơn Tập;
- KDL cao cấp Đảo Điệp Sơn;
- Nhóm các dự án Khu đô thị dịch vụ, du lịch cao cấp Tuần Lễ - Hòn Ngang.

➔ Bên cạnh các ngành kinh tế có lợi thế khác, Khánh Hoà nhận định du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh, từ đó phát triển các dự án bất động sản du lịch.

Dự án BĐS nổi bật

➢ Caraworld Cam Ranh

- Dự kiến mở bán: Cuối T12/2024;
- Quy mô: 800 ha gồm 11 phân khu;
- Tháp tầng: Dự kiến ra hàng 1,800 căn.

➢ Dự án Vinhomes Cam Lâm:

- Quy mô: 1,250 ha;
- T4/2023: Chấp thuận chủ trương đầu tư;
- T5/2024: Hoàn thành quy hoạch quan trọng (3 PK chính);
- T12/2024: Đang hoàn tất GPMB dự án.

Quy hoạch đô thị

➢ Đến năm 2030, BR-VT quy hoạch gồm 13 đô thị (trong đó có 01 đô thị sinh thái biển đảo):

- TP. Vũng Tàu: Đô thị loại I;
- TP. Bà Rịa, TP. Phú Mỹ: Đô thị loại II;
- TT. Long Hải mở rộng: Đô thị loại IV.

➔ Phấn đấu đến năm 2030, BR – VT cơ bản đủ tiêu chuẩn của thành phố trực thuộc Trung ương. Đến năm 2050, BR – VT trở thành trung tâm kinh tế biển quốc gia, cửa ngõ ra biển.

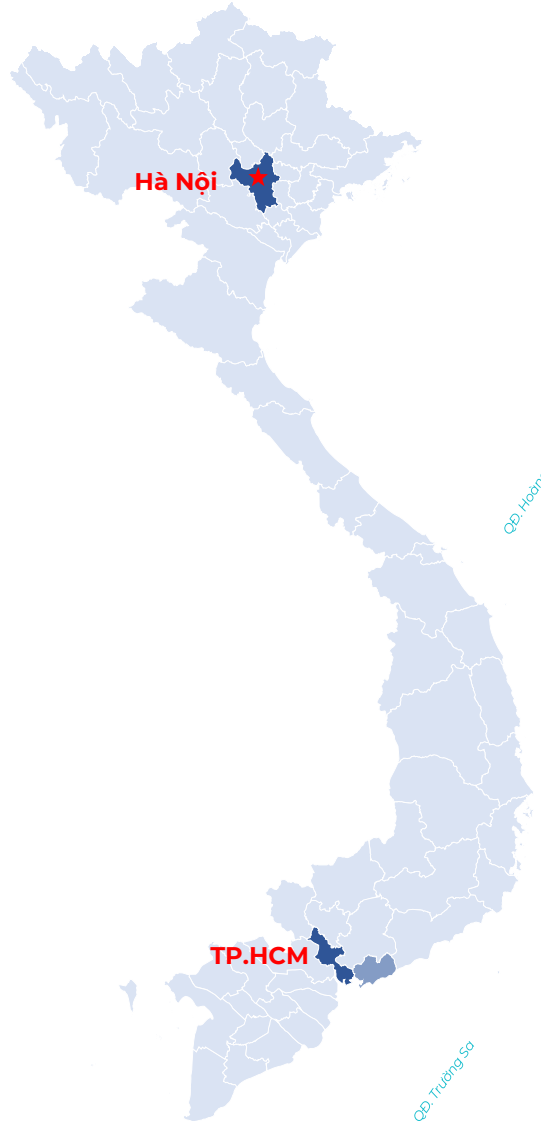


Hạ tầng trọng điểm

➢ Để phát triển xứng với vai trò là cửa ngõ kết nối kinh tế, BR – VT đã tập trung xây dựng các dự án:

- Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (CT.28);
- Đường vành đai 4 TP.HCM (CT.41);
- Nâng cấp Cảng hàng không Côn Đảo;
- Xây dựng 7 khu bến và cảng bến chở hàng hoá;
- Tuyến đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu.

➔ Tăng thêm sức hút đầu tư, là động lực thúc đẩy kinh tế BR – VT phát triển. Cả bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng đều được phát triển theo.



Phát triển du lịch

➢ Phương hướng phát triển ngành du lịch của tỉnh BR – VT chia thành các khu vực:

- Khu vực ven biển phía Đông Nam;
- KDL quốc gia Long Hải - Phước Hải và Hồ Tràm - Bình Châu;
- Chuỗi đô thị du lịch ven biển: Vũng Tàu, Long Hải, Phước Hải, Hồ Tràm, Bình Châu;
- KDL quốc gia Côn Đảo.

➔ Việc phân hoá thành các khu vực du lịch khiến tỉnh BR – VT có định hướng phát triển rõ ràng, từ đó tạo điều kiện phát triển các quần thể bất động sản nghỉ dưỡng trong tương lai.

Dự án BĐS nổi bật

- **Dự án Khu đô thị 3/2 – Sungroup:**
 - Quy mô: > 90 ha;
 - Cơ cấu sản phẩm: Cao tầng và Thấp tầng;
 - Hình thức sở hữu: Lâu dài;
 - Tổng vốn đầu tư: ~35,000 tỷ đồng;
 - Tình trạng: Chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt QH.
- **Dự án Gold Coast Vũng Tàu:**
 - Quy mô: 36.2 ha;
 - Cơ cấu sản phẩm: Biệt thự, Liền kề, Shophouse;
 - Dự kiến Q1/2025 triển khai dự án.

Quy hoạch đô thị

- Bình Dương đặt mục tiêu sẽ là thành phố trực thuộc Trung ương năm 2030, trong đó việc phát triển đô thị là trọng tâm phát triển của tỉnh;
- 3 đô thị đạt tiêu chí đô thị loại I: Thành phố Thủ Dầu Một, Thành phố Dĩ An, Thành phố Thuận An;
- **Khu vực Dĩ An - Thuận An:** chuyển đổi thành các trung tâm dịch vụ cấp Vùng về thương mại và dịch vụ logistics;
- **Khu vực Thủ Dầu Một:** phát triển hoàn thiện thành trung tâm dịch vụ hỗ trợ và đổi mới sáng tạo.

09
ĐÔ THỊ

03 ĐÔ THỊ LOẠI
I
TP. Thủ Dầu Một, TP. Dĩ An,
TP. Thuận An

Hạ tầng trọng điểm

- Đường Vành đai 3 TP.HCM;
 - Đường Vành đai 4 TP.HCM;
 - Cao tốc TP.HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
 - Quy mô: Đoạn qua Bình Dương dài 52km;
 - Tổng mức đầu tư: 17,400 tỷ đồng
 - Thời gian triển khai: Đầu năm 2025
 - Dự án cảng sông An Tây.
- **Hạ tầng giao thông của tỉnh đang được đầu tư mạnh mẽ mở ra cơ hội phát triển các khu đô thị vệ tinh, khu dân cư hiện đại để đáp ứng nhu cầu nhà ở của cư dân làm việc tại Bình Dương, TP.HCM.**



Phát triển KCN

- Quy hoạch bổ sung 44 KCN, CCN với tổng diện tích quy hoạch 5,150 ha;
- Quy hoạch mới 20 KCN với diện tích 3,789ha;
- Quy hoạch thêm 24 CCN với tổng diện tích 1,361 ha;
- Mở rộng 03 CCN với diện tích tăng thêm 91.5 ha;

29
Khu công nghiệp

7,000 Ha
Quy mô

Dự án BĐS nổi bật

- Dự án KĐT Đông An Tây
 - Quy mô: ~289 ha;
 - Tổng vốn đầu tư: 13,500 tỷ đồng;
 - Lượng SP: 7,100 căn;

Quy hoạch đô thị

- Đến năm 2030, toàn tỉnh có tất cả 27 đô thị trong đó:
 - TP. Tân An: Đô thị loại I;
 - TX. Kiến Tường: Đô thị loại II;
 - Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa: Đô thị loại III;
- ➔ Thành phố Tân An là trung tâm Chính trị - Hành chính - Đô thị hạt nhân - Đô thị vệ tinh của TP. Hồ Chí Minh.



Sự đổ bộ của CĐT lớn



Phát triển KCN

- Quy hoạch bổ sung thêm 45 KCN, CCN với tổng diện tích quy hoạch 5,150 ha;
- Quy hoạch mới 17 KCN với diện tích 3,200 ha;
- Quy hoạch thêm 28 CCN với tổng diện tích 1,808 ha;
- Đến năm 2030, toàn tỉnh sẽ có 51 KCN với tổng diện tích 12,433 ha, vươn lên xếp thứ hai cả nước về diện tích KCN.

Hạ tầng trọng điểm

- Vành đai 3 TP. HCM;
- Vành đai 4 TP. HCM;
- Đường ĐT.827E

Dự án BĐS nổi bật

- **Ecopark Retreat Long An;**
 - Quy mô: 200 ha;
 - Lượng SP: Nhà phố (1,742 căn), biệt thự (2,185 căn), chung cư;
 - Dự kiến triển khai: Q1/2025.
- **Vinhomes Cần Giuộc (KĐT mới Phước Vĩnh Tây)**
 - Quy mô: 1,090 ha;
 - Tổng vốn đầu tư: 3.7 tỷ USD;
- **Vinhomes Đức Hòa (KĐT mới Tân Mỹ);**
- KDC kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú.

Quy hoạch đô thị

- Đến năm 2030, toàn tỉnh có tất cả 17 đô thị:
- Có thêm 2 thành phố: Long Thành và Nhơn Trạch;
- Có thêm 1 thị xã: Trảng Bom.

17
ĐÔ THỊ



01 ĐÔ THỊ LOẠI I



TP. Biên Hòa

02 ĐÔ THỊ LOẠI II

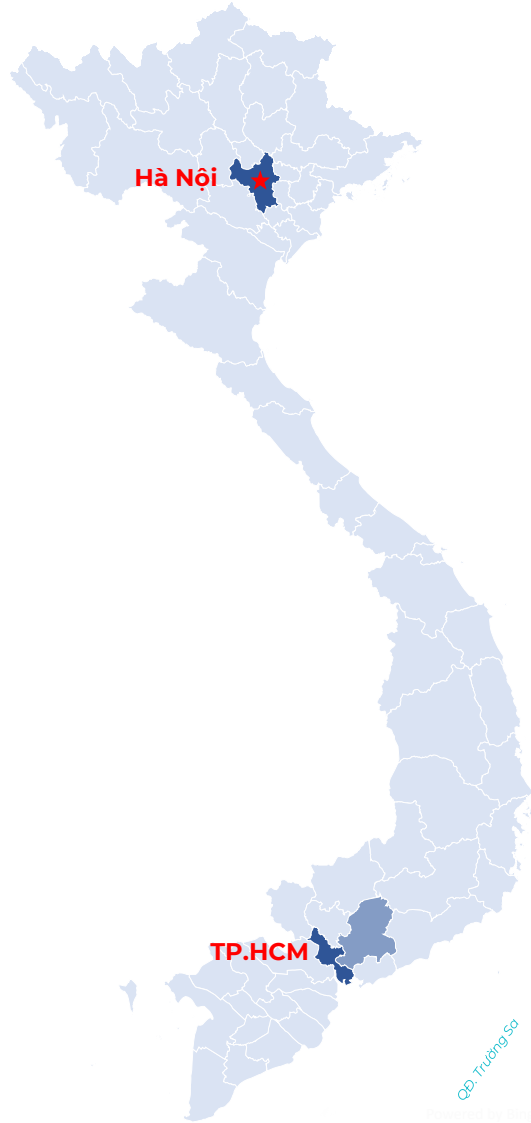


TP. Long Khánh
TP. Nhơn Trạch

Hạ tầng trọng điểm

- Hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia được triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh:
- Đường Vành đai 3, Vành đai 4 TP.HCM;
- Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu;
- Cao tốc Dầu Dây – Liên Khương;
- Cao tốc Bến Lức – Long Thành;
- Sân bay quốc tế Long Thành;
- Đường sắt đô thị Thủ Thiêm - Sân bay Long Thành;
- Aeon Mall Biên Hòa: dự kiến 2025 khởi công.

➔ Hạ tầng tại Đồng Nai hiện đang được đầu tư mạnh mẽ không chỉ tạo đòn bẩy phát triển kinh tế tỉnh, mà còn tạo động lực giúp thị trường bất động sản của tỉnh tăng trưởng bền vững.



Phát triển KCN

- Quy hoạch mở rộng, bổ sung 21 KCN với tổng diện tích quy hoạch 8,814 ha
 - 4 KCN được mở rộng, với diện tích 509.2ha;
 - 6 KCN được mở mới, với diện tích 5,375ha;
 - 11 KCN được đề xuất phát triển, với diện tích 2,930ha;
- ➔ Đến năm 2030, toàn tỉnh sẽ có 53 KCN với tổng diện tích 19,035 ha, đứng đầu cả nước về số lượng và diện tích các KCN.

51
Khu công nghiệp

19,035 Ha
Quy mô

Dự án BĐS nổi bật

- Khu đô thị Hiệp Hòa – Liên danh Sun Group
- Quy mô: 290 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 72,000 tỷ đồng;
- Khu đô thị du lịch Đại Phước River.

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN

NĂM 2025

BỐI CẢNH CHUNG TÌNH HÌNH CHÍNH TRỊ ? KTXH

Quốc tế

Trong năm 2025, dư báo tình hình kinh tế thế giới vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong trung hạn dù triển vọng toàn cầu đã có sự cải thiện:

- Thế giới vẫn tiếp diễn các cuộc chiến tranh, tình hình an ninh căng thẳng;
- Nguy cơ xảy ra cuộc chiến thương mại mới sau cuộc bầu cử tổng thống Mỹ, đặc biệt chiến tranh thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc có thể gây tổn thất lớn cho kinh tế thế giới;
- Quy tắc hiện hành về thương mại có thể bị thắt chặt sau cuộc bầu cử tổng thống Mỹ;
- IMF dự báo tăng trưởng năm 2025 bị điều chỉnh giảm 0.1 điểm % xuống còn 3.2%;
- Thị trường tài chính, các kênh đầu tư như vàng hay chứng khoán còn biến động do bất ổn địa chính trị.



Việt Nam

Trong năm 2025, triển vọng KT – XH Việt Nam có nhiều điểm sáng:

- Lạm phát vẫn sẽ trong tầm kiểm soát;
- Lượng khách du lịch quốc tế dự kiến vẫn tiếp tục tăng trưởng tốt;
- Tình hình xuất khẩu và thu hút FDI có tốc độ tăng trưởng tích cực khi Việt Nam đón nhận dòng vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực công nghệ cao và bán dẫn;
- Cơ sở hạ tầng đang ngày càng được đầu tư và hoàn thiện (nhất là đường bộ cao tốc);
- Đầu tư công và chi chính sách hỗ trợ phát triển nhờ thu NSNN trong năm 2024 tăng mạnh;
- Sáp nhập, tinh giản bộ máy góp phần tạo lập một môi trường kinh doanh lành mạnh;
- Thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi rõ rệt, một số luật được ban hành trong năm 2024 (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu) sẽ giúp hình thành khung thể chế tốt hơn cho phát triển kinh tế.

→ Nền kinh tế Việt Nam chắc chắn sẽ tiếp tục có những bước khởi sắc là nền tảng cho phát triển dân cư, thu nhập, gia tăng nhu cầu về BĐS.



01

NHÀ Ở CAO TẦNG

DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN 2025



- Dự kiến có khoảng gần 42,200 căn hộ sẽ ra mắt thị trường trong năm 2025, tập trung tại hai thị trường chính là Hà Nội và TP. HCM song có xu hướng lan dần sang các đô thị vệ tinh khi quỹ đất nội đô ngày càng hạn hẹp. Phân khúc căn hộ hạng A và hạng Sang tiếp tục dẫn đầu thị trường. Đặc biệt, thị trường sẽ chứng kiến sự thay đổi rõ rệt khi phần lớn sản phẩm đều thuộc sở hữu của các CĐT lớn như MIK, Masterise, Vingroup, SunGroup;
 - Nhu cầu nhà ở tại nội đô HN và TP.HCM vẫn còn khá lớn, đặc biệt là phân khúc trung cấp, tuy nhiên khách hàng đang dần chuyển hướng sang khu vực ngoại thành, nơi có hạ tầng giao thông thuận tiện và được phát triển bởi các CĐT lớn;
 - Giá bán sơ cấp sẽ tiếp tục tăng do nguồn cung sản phẩm phần lớn đến từ các giai đoạn mới của dự án cũ và chỉ tập trung ở một số khu vực và CĐT nhất định. Dự kiến mức độ tăng trưởng trung bình theo quý từ 3 – 7% ở cả 3 hạng, trong đó hạng A dự báo sẽ tăng mạnh nhất, giá bán phân khúc căn hộ hạng B sẽ dần biến mất trên thị trường;
- Luật mới ban hành sẽ hạn chế việc phân lô bán nền ở các đô thị loại 1,2. Vì vậy để có thể mua được BĐS tại thành phố để ở và sinh sống thì chung cư là sự lựa chọn hợp lý nhất vì giá cả dễ tiếp cận hơn → Chung cư sẽ là xu hướng được phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới.

02

NHÀ Ở THẤP TẦNG

**DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẮT ĐỘNG SẢN 2025**



- **Nguồn cung nhà ở thấp tầng trong năm 2025 dự kiến sẽ tăng mạnh với khoảng 28,800 sản phẩm**, chủ yếu ở Hà Nội, Hưng Yên, Hải Phòng, Hà Nam, Đồng Nai, Long An;
 - **Đất nền** là các sản phẩm vẫn được ưa chuộng vì tổng giá nhỏ hơn sản phẩm xây sẵn và dễ dàng thanh khoản. Tuy nhiên 2023 - 2024 là thời điểm sàng lọc các dự án đất nền, những nơi lợi dụng tin tức đầu tư để tự phân lô – tự thổi sóng sẽ khiến các nhà đầu tư dè chừng. Ngược lại, **đất nền mang giá trị thực: nằm tại trung tâm các địa phương, có sổ đỏ, đã hoàn thiện hạ tầng và có tổng giá trị dưới 3 tỷ mới là sản phẩm được khách hàng (chủ yếu là dân địa phương) tiêu thụ với mục đích tích lũy tài sản;**
 - **Sản phẩm thấp tầng xây sẵn** ra mắt thị trường trong năm 2025 có xu hướng gia tăng mạnh so với năm trước khi hàng loạt các CĐT lớn có động thái ra hàng như Vingroup, SunGroup, Eco Park;
- Nhu cầu sở hữu loại hình BĐS đất nền, LK, SH, BT của khách hàng vẫn còn lớn khi nguồn tiền trong dân còn nhiều và nhu cầu đầu tư tích sản của người dân tăng cao. **Tâm lý khách hàng vẫn thiên về nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, các DA có thể bàn giao khai thác ngay, hoàn thiện hạ tầng và được phát triển bởi các CĐT uy tín;**
- **Giá bán sơ cấp sẽ tiếp tục có xu hướng tăng nhẹ, dự kiến mức độ tăng trưởng trung bình theo quý từ 2 – 5%.**

03

NGHỈ DƯỠNG CAO TẦNG

- Với phân khúc cao tầng, trong năm 2025, dự kiến thị trường sẽ ra mắt **~6,953 căn hộ** nghỉ dưỡng. Các sản phẩm tập trung ở thị trường **Quảng Ninh, Hải Phòng** (miền Bắc) – tâm điểm là các đại dự án của Sun Group và **Bà Rịa – Vũng Tàu** (miền Nam);
- **Niềm tin của nhà đầu tư đối với condotel bị ảnh hưởng** vì các vấn đề liên quan đến pháp lý, vận hành dự án,... nên **trong ngắn hạn, sự phục hồi** nhu cầu phân khúc này sẽ **còn hạn chế**. Điểm sáng là năm 2025 dự đoán **ngành du lịch phát triển mạnh** sẽ khiến **nhu cầu nghỉ dưỡng** ở các khu du lịch tăng;
- Giá bán căn hộ nghỉ dưỡng dự kiến sẽ **tăng nhẹ từ 1-3%** hoặc **không tăng** vì phân khúc này vẫn đang hồi phục dần;
- **Về thanh khoản, vấn đề pháp lý, đặc biệt là thời hạn sử dụng** vẫn là điểm cản trở khả năng thanh khoản các dự án condotel. Giao dịch sẽ vẫn có ở các dự án có vị trí thực sự tốt, nằm tại các địa điểm du lịch nổi bật và có giá bán dễ tiếp cận.

**DỰ BÁO XU HƯỚNG
BẮT ĐỘNG SẢN 2025**



04

NGHỈ DƯỠNG THẤP TẦNG

- Trong năm 2025, phân khúc thấp tầng dự báo sẽ có **nguồn cung ~5,400 căn**. Hai thị trường **Hoà Bình** (miền Bắc) và **Khánh Hoà** (miền Trung) chiếm phần lớn. Một số dự án nổi bật có thể triển khai ra hàng như: Sun Group Cát Bà, Sun Group Quảng Ninh,...
- Những yếu tố về **pháp lý, khả năng vận hành khai thác** vẫn là những tồn tại làm ảnh hưởng đến niềm tin nhà đầu tư. Điểm sáng là năm 2025 dự đoán **ngành du lịch phát triển mạnh** sẽ khiến **nhu cầu nghỉ dưỡng** ở các khu du lịch tăng;
- Thị trường vẫn còn nhiều thách thức, và cần thời gian hồi phục nên dự báo trong **ngắn hạn giá bán** loại hình nghỉ dưỡng thấp tầng sẽ **khó có thể tăng**;
- Dự báo thanh khoản của loại hình này trong năm 2025 sẽ còn **gặp nhiều khó khăn** do **tính pháp lý, thời hạn sở hữu và tổng giá trị sản phẩm**. Các thị trường nghỉ dưỡng truyền thống (Quảng Ninh, Đà Nẵng, Khánh Hoà, Vũng Tàu) sẽ là những địa điểm được khách hàng lựa chọn đầu tư trước vì lợi thế về khai thác du lịch đã được chứng minh.



DỰ BÁO XU HƯỚNG BẤT ĐỘNG SẢN 2025

TÍN HIỆU THỊ TRƯỜNG

01.

KINH TẾ - CHÍNH TRỊ - XÃ HỘI

- Thế giới còn nhiều biến số bất ổn: Chiến tranh và xung đột thương mại;
- Việt Nam: Kỷ nguyên mới – Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc khi bộ máy chính trị được tinh gọn và ổn định, mở ra một môi trường đầu tư hấp dẫn, thu hút đầu tư trong nước và quốc tế.

02.

CHÍNH SÁCH - QUY HOẠCH – ĐẦU TƯ CÔNG

- Hạ tầng ngày càng được chú trọng nâng cấp, đầu tư phát triển mạnh mẽ;
- Nhà Nước đang nỗ lực sớm đưa các bộ luật ban hành, sửa đổi vào vận hành trong thực tiễn một cách ổn định, đồng bộ.

03.

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

- Những tín hiệu cuối năm 2024 cho thấy 2025 sẽ là một năm bùng nổ về nguồn cung ở tất cả các phân khúc;
- Nhu cầu BĐS phục hồi ở hầu hết các phân khúc.
- Sức mua sẽ tăng đáng kể khi các bộ luật mới bắt đầu phát huy hiệu lực cùng với nguồn cung cải thiện giúp khách hàng có thêm nhiều sự lựa chọn;
- Niềm tin thị trường đã có sự chuyển biến tích cực.



KỊCH BẢN TĂNG TRƯỞNG

➢ KỊCH BẢN 1: KINH TẾ PHÁT TRIỂN MẠNH MẼ



**Kinh tế thế giới phát triển ổn định,
trong nước tăng mạnh**
→ Lãi suất duy trì ổn định hoặc giảm nhẹ



THỊ TRƯỜNG BĐS PHÁT TRIỂN BÙNG NỔ

➢ KỊCH BẢN 2: KINH TẾ PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH



**Thế giới có nhiều biến động,
nền kinh tế trong nước bị ảnh hưởng**
→ Lãi suất có xu hướng tăng



**THỊ TRƯỜNG BĐS DUY TRÌ TRẠNG THÁI NHƯ
NĂM 2024, CÓ TÍN HIỆU TÍCH CỰC SONG CHƯA
THỂ BÙNG NỔ MẠNH MẼ**



KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin nội bộ BHS Group và cho các đối tác, mối quan hệ của BHS Group. Thông tin trong báo cáo này được Ban R&D của BHS Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên BHS Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, BHS Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này. Báo cáo này thuộc tài sản của BHS Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của BHS Group đều là trái pháp luật.

@Công ty Cổ phần Bất động sản BHS – BHS Group

Tầng 2 – Tòa nhà Thanh Xuân Complex, số 6 Lê Văn Thiêm, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, Hà Nội

Website: bhsgroup.vn