

Tổng quan Thị trường Bất động sản TP.HCM Q2/2024 và dự báo 2024-2025

Phân khúc cao cấp, hạng sang tăng trưởng dẫn dắt đà phục hồi của thị trường căn hộ TP.HCM

NỘI DUNG

01 Kinh tế vĩ mô

- 1.1. Tăng trưởng GDP, CPI và dư nợ tín dụng
- 1.2. Đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI
- 1.3. Lãi suất tiết kiệm và cho vay bất động sản
- 1.4. Đầu tư công và cơ sở hạ tầng

02 Tổng quan thị trường cao tầng TP. HCM

- 2.1. Tình hình thị trường cao tầng TP.HCM
- 2.2. Dự báo thị trường 2024F - 2025F

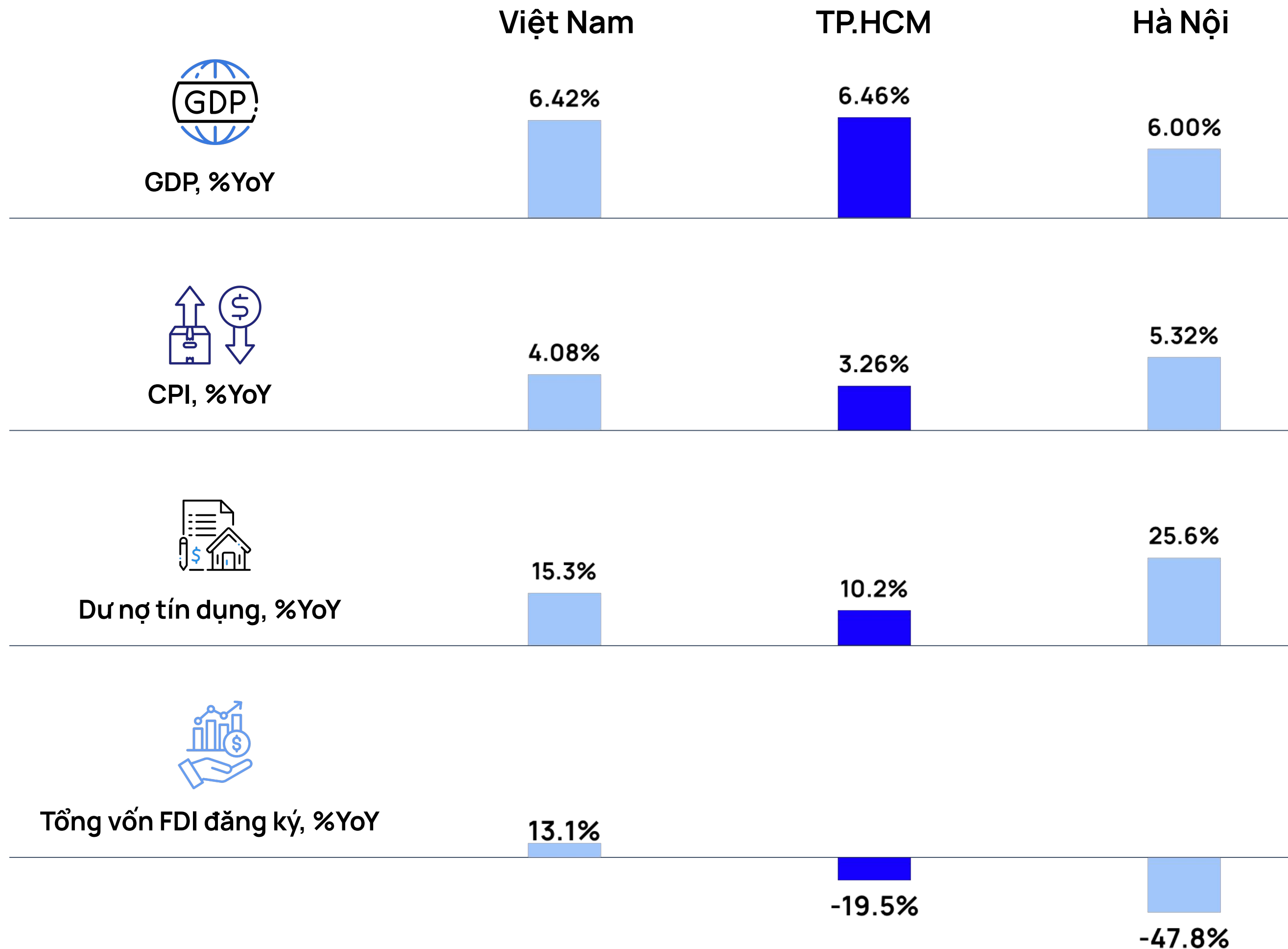
01

Tổng quan kinh tế vĩ mô Q2/2024

- 1.1. Tăng trưởng GDP, CPI và dư nợ tín dụng
- 1.2. Đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI
- 1.3. Lãi suất tiết kiệm và cho vay bất động sản
- 1.4. Đầu tư công và cơ sở hạ tầng

Tổng quan kinh tế Việt Nam & TP.HCM, 6T2024

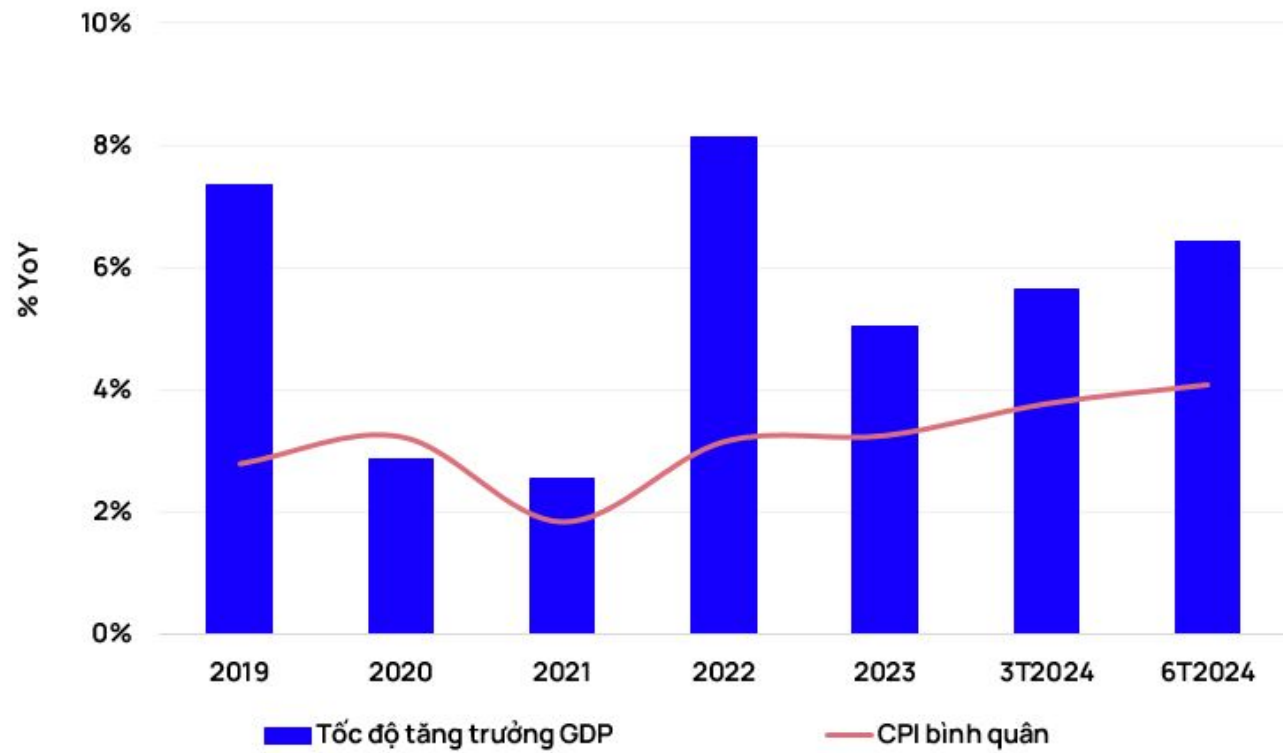
- Nền kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng vượt kỳ vọng.
- Kinh tế TP.HCM tăng cao thứ 2 trong các thành phố trực thuộc Trung ương.



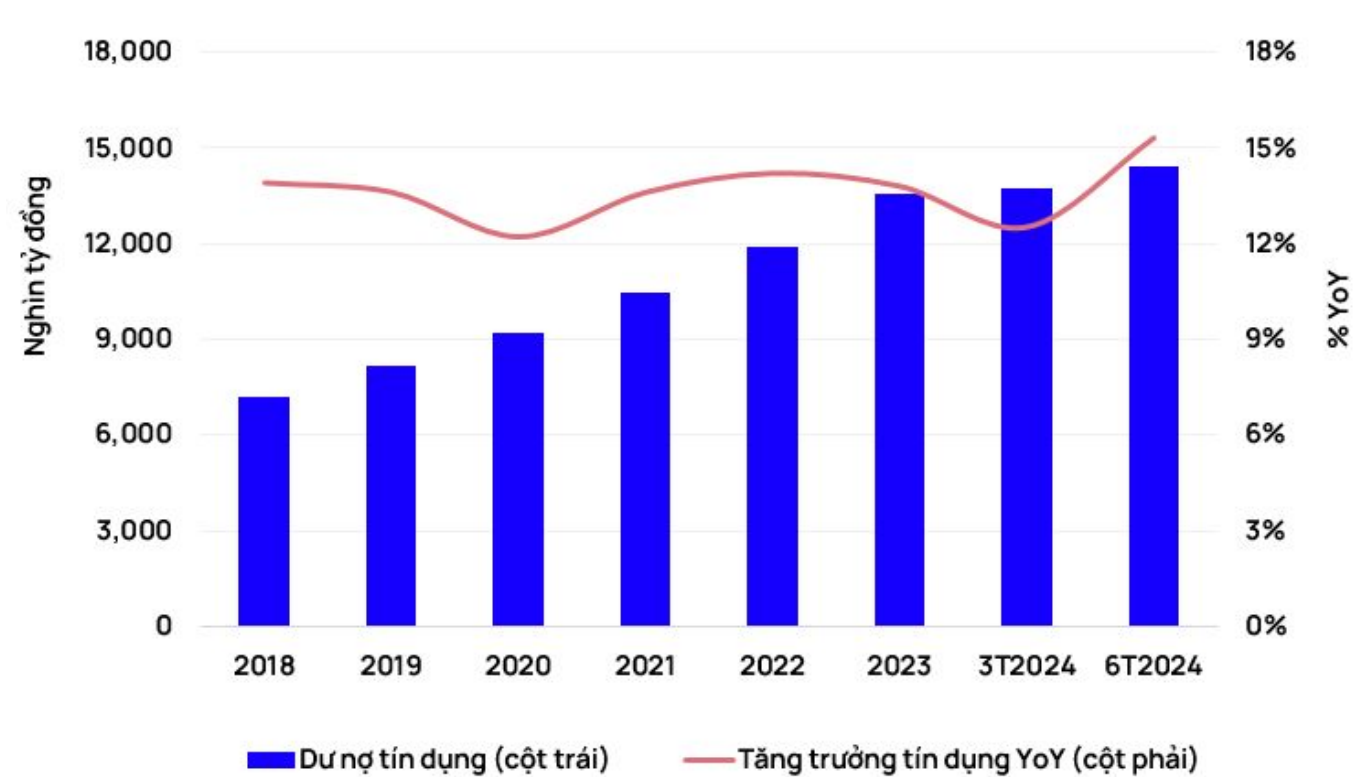
Ghi chú: CPI bình quân 6 tháng so với cùng kỳ năm ngoái
 Nguồn: GSO, Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing tổng hợp, Q2/2024

Nền kinh tế Việt Nam và TP.HCM 6T2024 tăng trưởng cao, Chính phủ nâng mục tiêu tăng trưởng GDP Việt Nam 2024 lên 6.5-7%

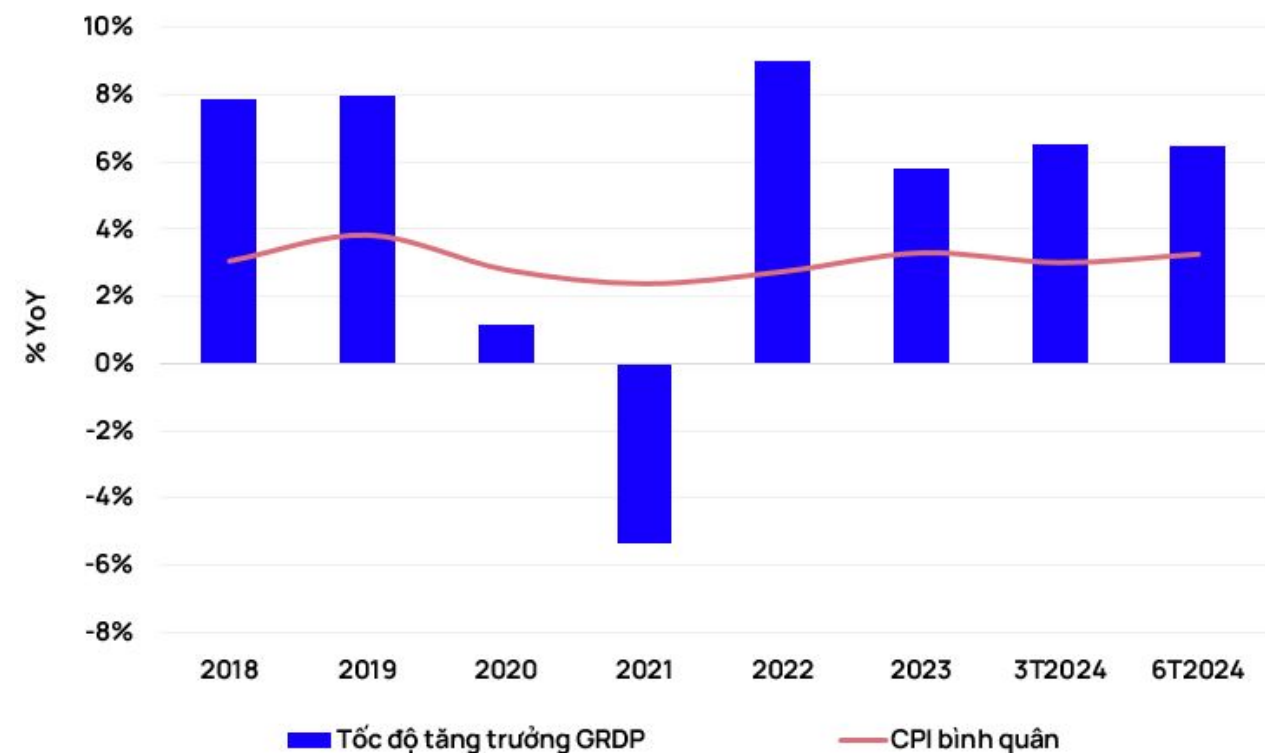
Tốc độ tăng trưởng GDP & CPI Việt Nam, 6T2024



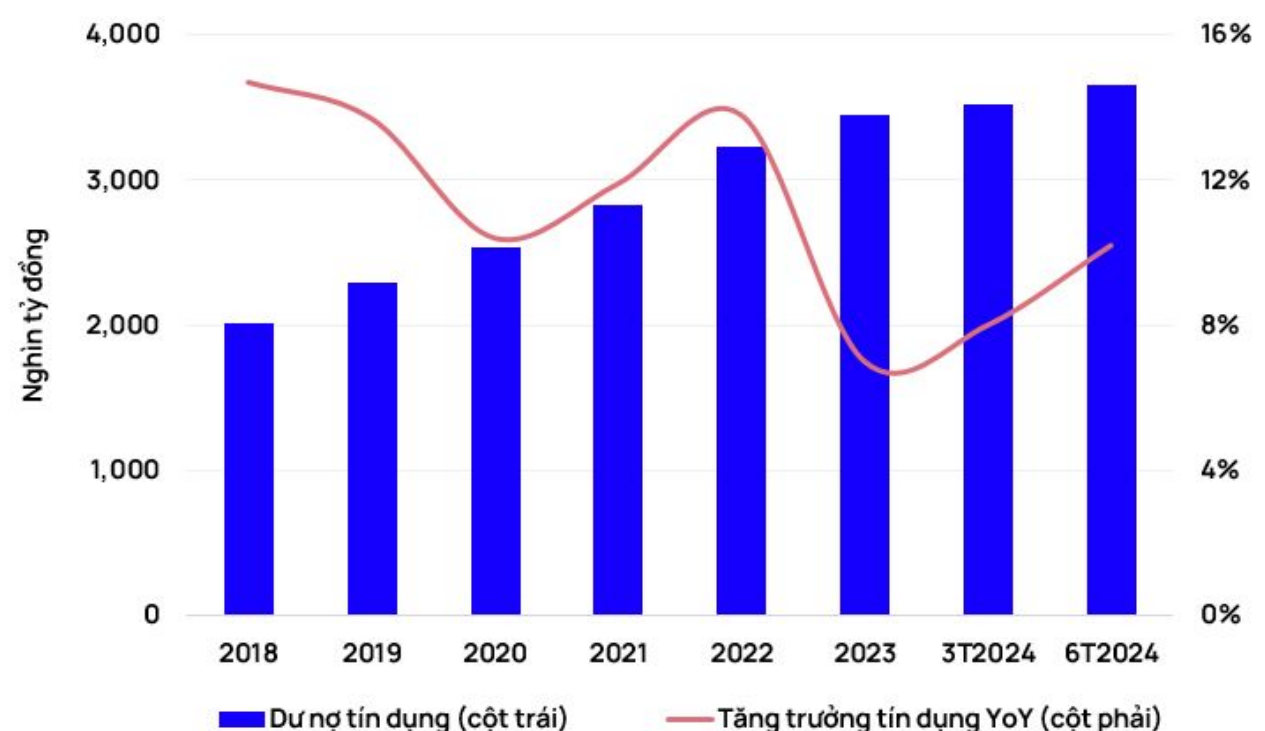
Dư nợ tín dụng Việt Nam, 6T2024



Tốc độ tăng trưởng GRDP & CPI TP.HCM, 6T2024

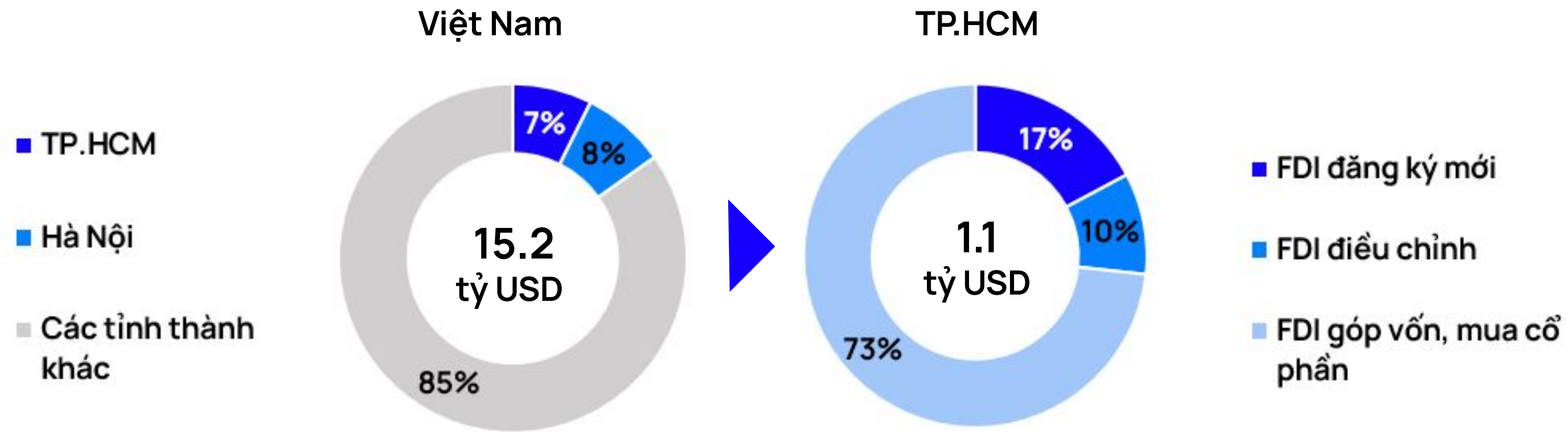


Dư nợ tín dụng TP.HCM, 6T2024



- **Nền kinh tế Việt Nam GDP 6T2024** tăng trưởng **▲6.42% YoY** cao hơn dự báo cả năm 2024 của World Bank (~6%). Trong Q3/2024, Chính phủ đã nâng mục tiêu tăng trưởng GDP 2024 từ 6.0-6.5% lên 6.5%-7.0%.
- **CPI bình quân Việt Nam 6T2024** tăng 4.08%, vượt mốc 4% nhưng vẫn thấp hơn mục tiêu của chính phủ (4.5%). Việc FED và ECB dự kiến có đợt giảm lãi suất vào cuối năm, sẽ giúp làm giảm áp lực lạm phát trong những tháng cuối 2024.
- **Kinh tế TP.HCM** cũng ghi nhận tăng trưởng tích cực khi **GRDP 6T2024** tăng **▲6.46% YoY** cao hơn mức bình quân chung cả nước. CPI duy trì ở mức ổn định 3.26%, thấp hơn cả nước (~4%).
- **Tăng trưởng tín dụng** toàn nền kinh tế 6T2024 vẫn tăng trưởng tích cực ~16% YoY (mục tiêu cả năm: 15%). Bên cạnh đó tại TP.HCM, tín dụng chỉ tăng ~10.2% YoY thấp hơn trung bình cả nước.

FDI đăng ký Việt Nam và TP.HCM, 6T2024



- **FDI 6T2024** cả nước đạt 15.2 tỷ USD, trong đó TP.HCM thu hút được 1.1 tỷ USD.
- Các nhà đầu tư nước ngoài tại TP.HCM đang có xu hướng ưa chuộng hình thức **góp vốn mua cổ phần và M&A** thay vì đầu tư trực tiếp vào các dự án mới. Lượng vốn này tại TP.HCM 6T2024 chiếm tới 73% tổng lượng FDI đăng ký.
- **Giai đoạn 2024F - 2026F** được dự báo sẽ có sự gia tăng nguồn vốn nước ngoài, nhất là từ các quốc gia châu Á, vào thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM nói riêng. Các mục tiêu đầu tư dự kiến vẫn nằm ở việc tìm kiếm những quỹ đất sạch, đầy đủ pháp lý, chất lượng tốt và có tiềm năng phát triển trong tương lai.

Một số thương vụ M&A nổi bật, 2023



Dự án: Eaton Park
Vị trí: TP.HCM

Gamuda Land mua 98% vốn CTCP Bất động sản Tâm Lược (~318 triệu USD)

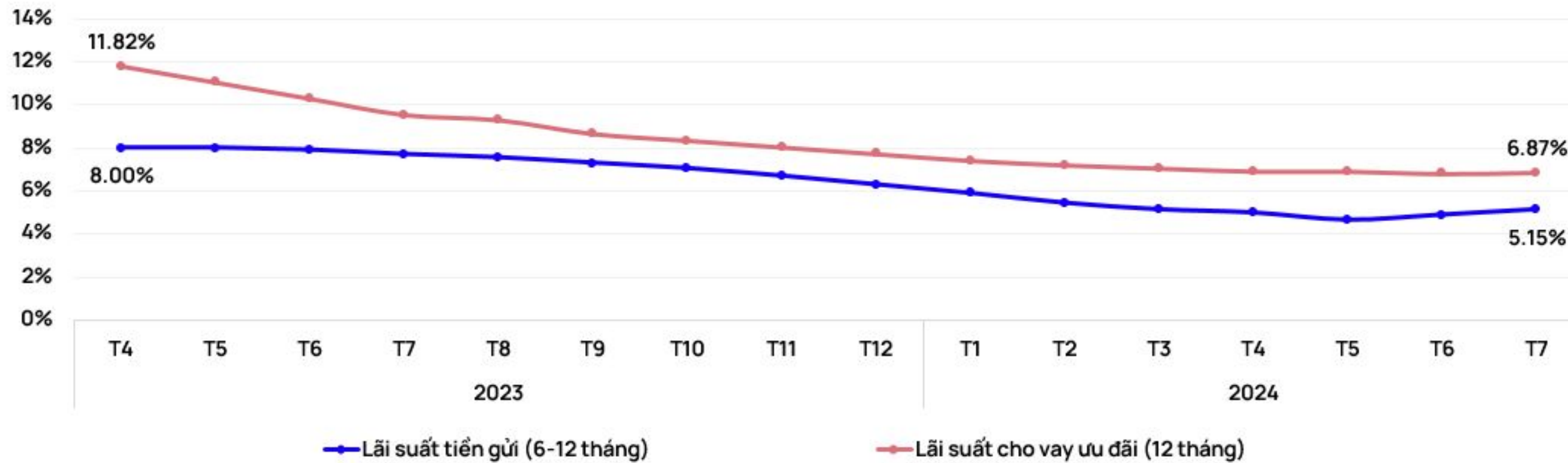


Dự án: Emerica và Clarita
Vị trí: TP.HCM

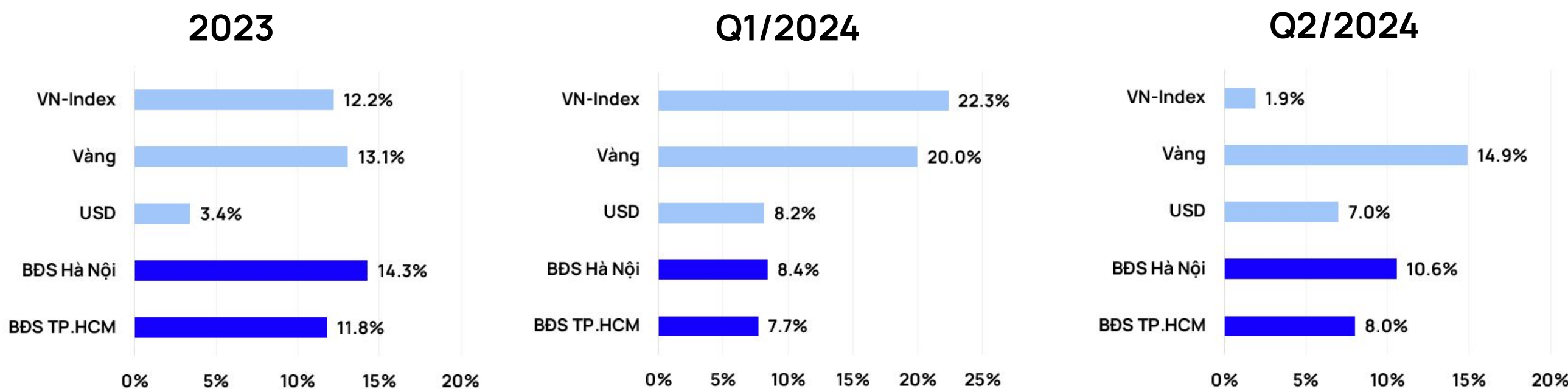
Tập đoàn **Keppel Land** mua 49% vốn tại hai dự án của **Nhà Khang Điền** (~138 triệu USD)

Lãi suất cho vay ưu đãi tiếp tục duy trì ở mức thấp Bất động sản là kênh đầu tư có mức tỷ suất lợi nhuận ổn định trong dài hạn

Lãi suất tiền gửi và lãi suất ưu đãi cho vay BĐS , T4/2023 - T7/2024 (*)



Tỷ suất lợi nhuận một số kênh đầu tư, 2023 - Q2/2024 (% YoY)



- **Lãi suất ưu đãi cho vay BĐS T7/2024 ổn định so với T6** khi nhiều ngân hàng giữ nguyên mức lãi suất, tiếp tục tạo điều kiện tiếp cận vốn cho người mua nhà. Trong khi đó lãi suất huy động chỉ tăng nhẹ lên 5.15%/năm - tương đương với thời kỳ T3-T4, khiến cho dòng tiền tiết kiệm tiếp tục chảy vào các kênh đầu tư.
- **Tỷ suất lợi nhuận trung bình của BĐS tại Hà Nội và TP.HCM Q2/2024 giữ mức 8% và 10.6%**, cao hơn tốc độ tăng VN-Index, tỷ giá VNĐ/USD và thấp hơn tốc độ tăng giá của vàng. Tuy nhiên, việc các ngân hàng bắt đầu tham gia bán vàng giá bình ổn dẫn đến giá vàng dự báo sẽ ổn định trong thời gian tới.

Ghi chú: (*) Bình quân của 18 ngân hàng thương mại

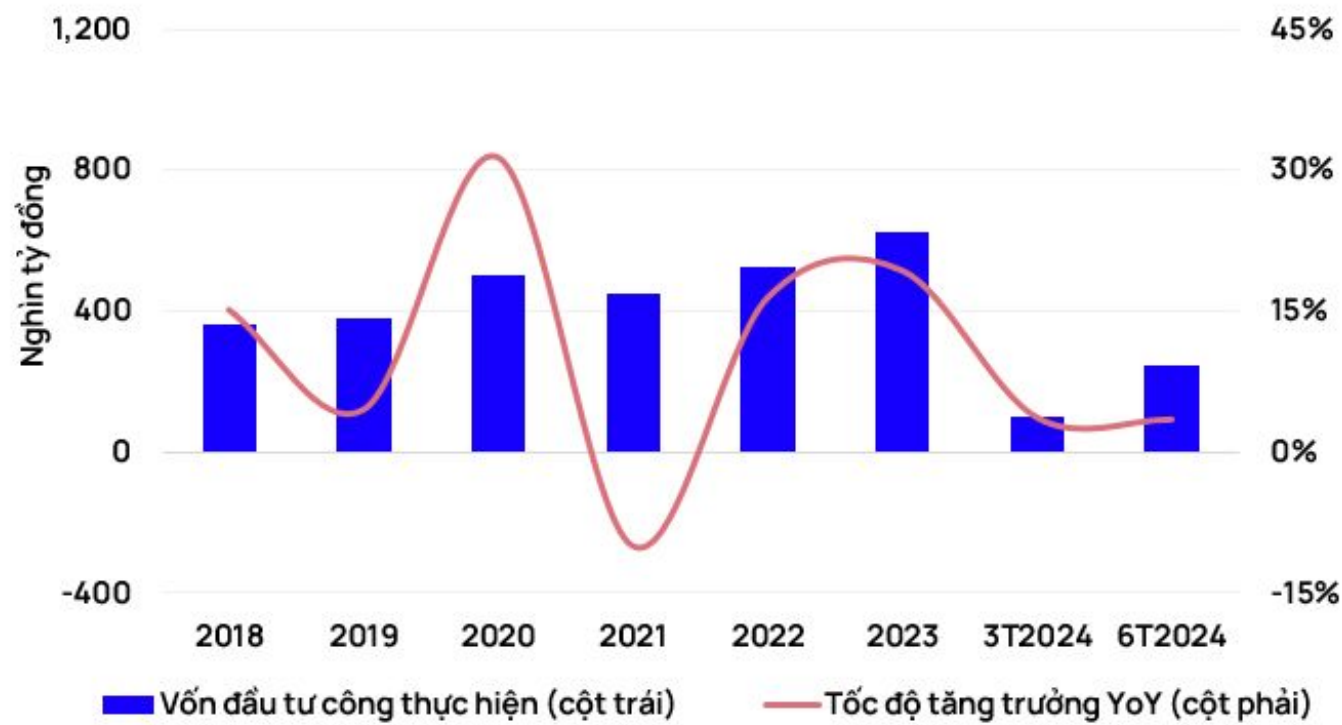
Tỷ suất lợi nhuận của Vàng, Vn-Index và USD được tính bằng chỉ số giá các tháng so với cùng kỳ năm trước. Tỷ suất lợi nhuận BĐS bao gồm tốc độ tăng giá và lợi nhuận cho thuê hàng năm.

Nguồn: Techcombank, VBMA, Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing tổng hợp, Q2/2024

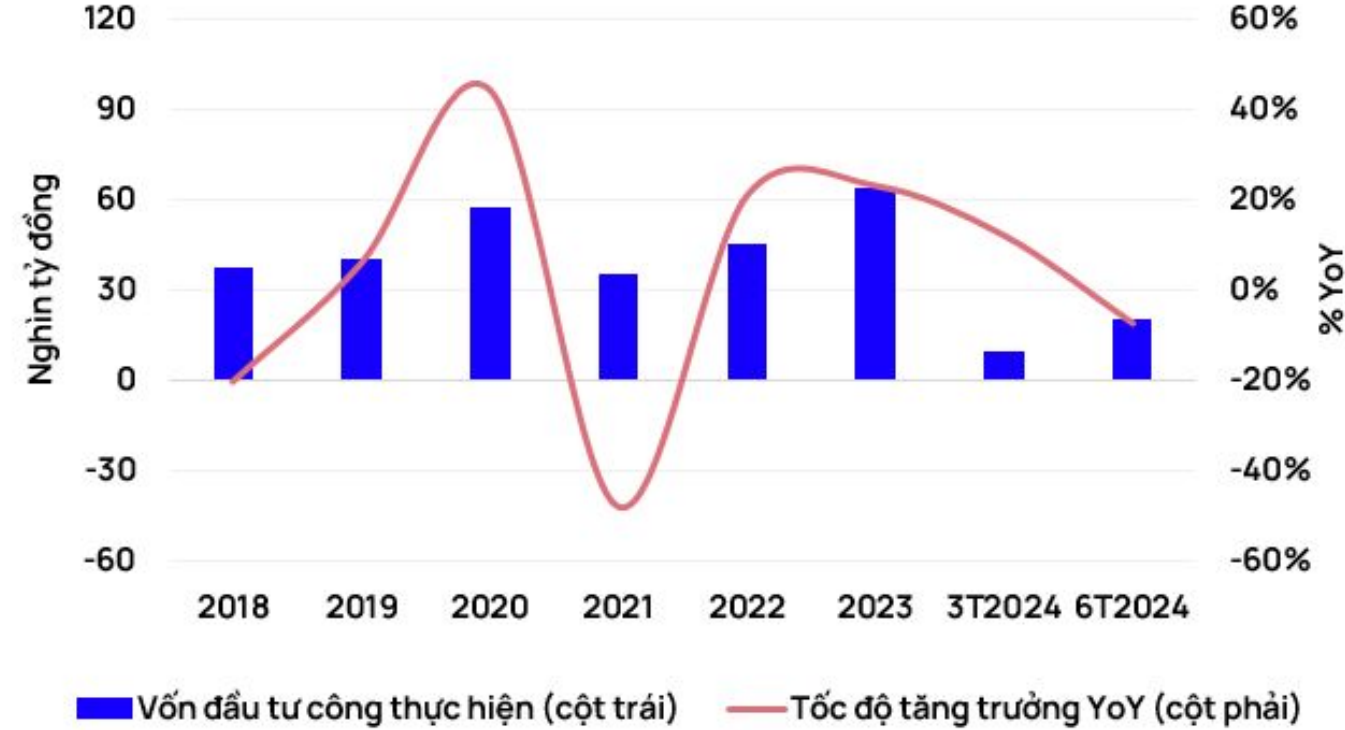
Vốn đầu tư công thực hiện 6 tháng 2024 tại Việt Nam tăng nhẹ trong khi TP.HCM giảm

Các Luật sửa đổi kỳ vọng sẽ giải quyết các điểm nghẽn trong pháp lý dự án và giải phóng mặt bằng

Vốn đầu tư công thực hiện Việt Nam, 6T2024



Vốn đầu tư công thực hiện TP.HCM, 6T2024

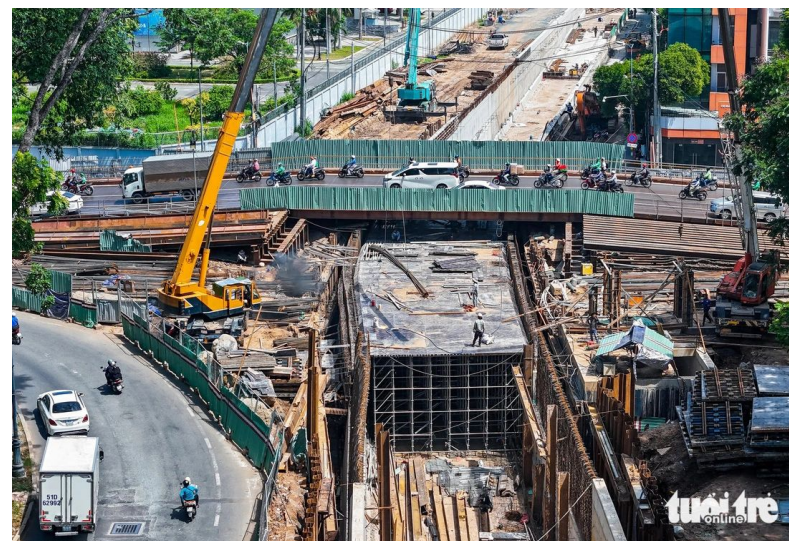


- **Vốn đầu tư công** thực hiện của Việt Nam 6T2024 đạt 244.4 nghìn tỷ ▲ **3.5% YoY**, đạt 30% kế hoạch đề ra. Trong khi đó vốn đầu tư thực hiện của TP.HCM giảm ▼ **7.3% YoY**.
- Các vấn đề về pháp lý và giải phóng mặt bằng vẫn đang là trở ngại lớn cho việc triển khai các dự án tại thành phố. Với Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi dự kiến áp dụng từ 01/08/2024, các vấn đề về giải phóng mặt bằng sẽ được khai thông, thúc đẩy quá trình triển khai các dự án trọng điểm.
- Trong Q2/2024, TP.HCM tiếp tục triển khai xây dựng các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm ở khu Đông (nút giao An Phú) và mở rộng sân bay Tân Sơn Nhất cùng với các trục đường kết nối đến sân bay.

Các dự án hạ tầng giao thông nổi bật TP.HCM, Q2/2024



Nhà ga T3 sân bay Tân Sơn Nhất
(Dự kiến hoàn thành Q2/2025)



Hầm chui Trần Quốc Hoàn
(Dự kiến hoàn thành Q4/2024)



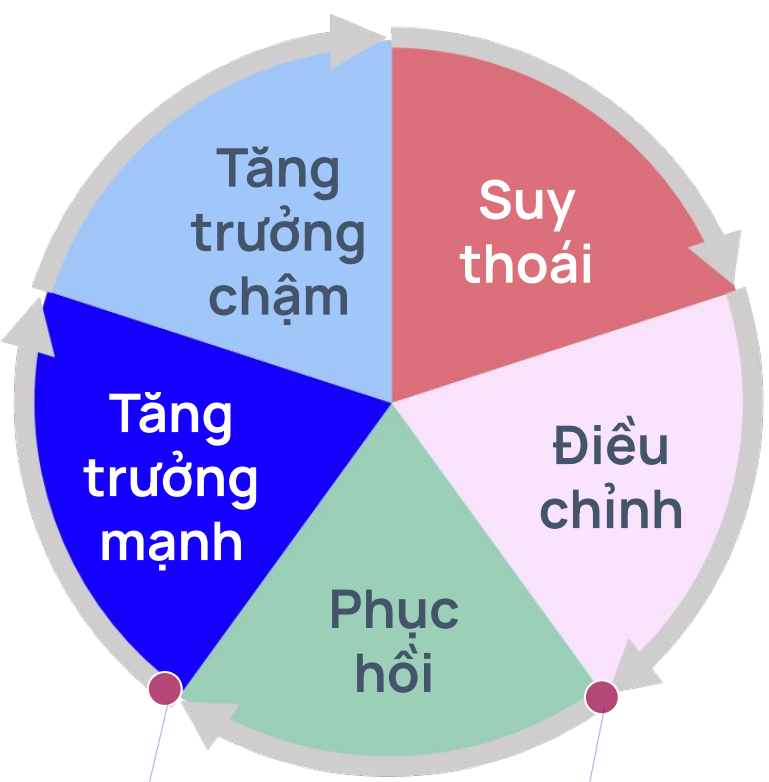
Nút giao An Phú
(Dự kiến hoàn thành Q2/2025)

02

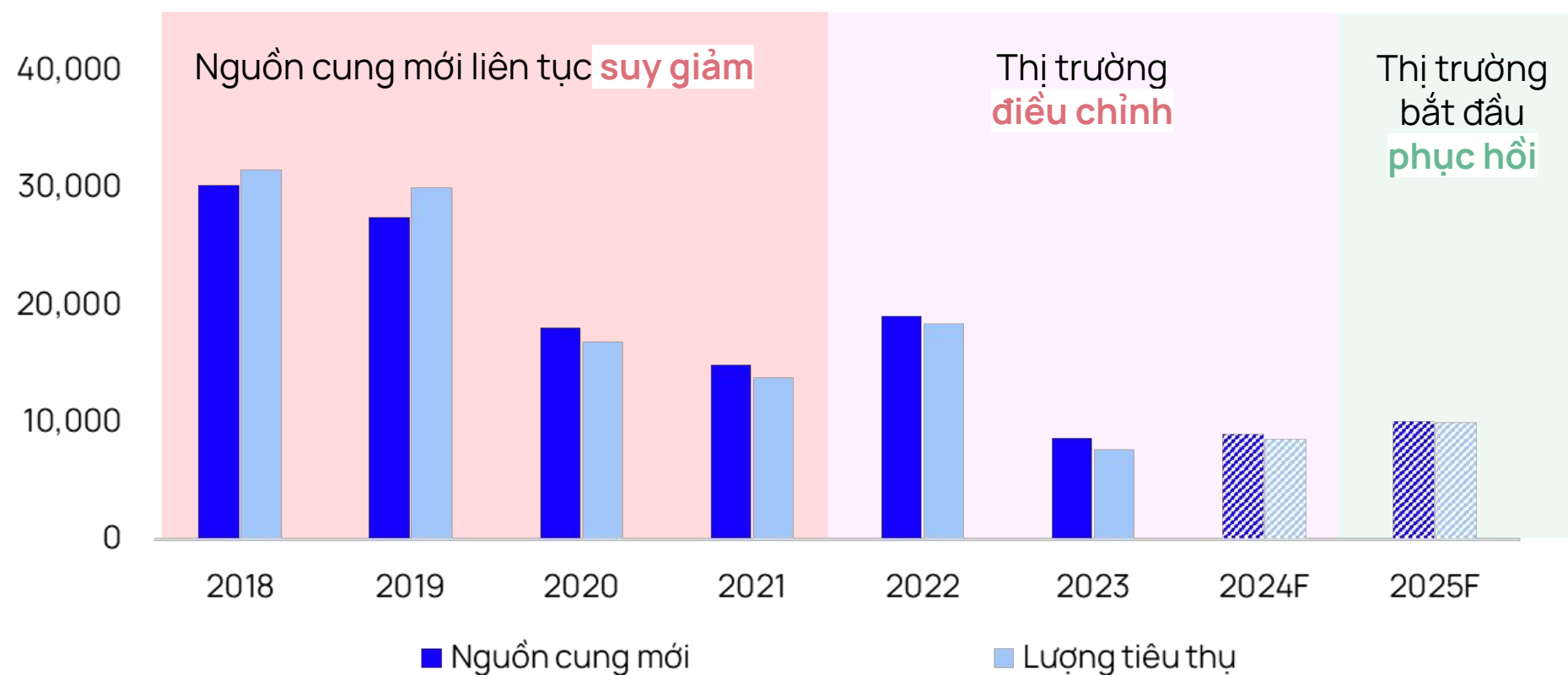
Tổng quan thị trường cao tầng TP.HCM

- 2.1. Thị trường cao tầng TP.HCM
- 2.2. Dự báo thị trường 2024F - 2025F

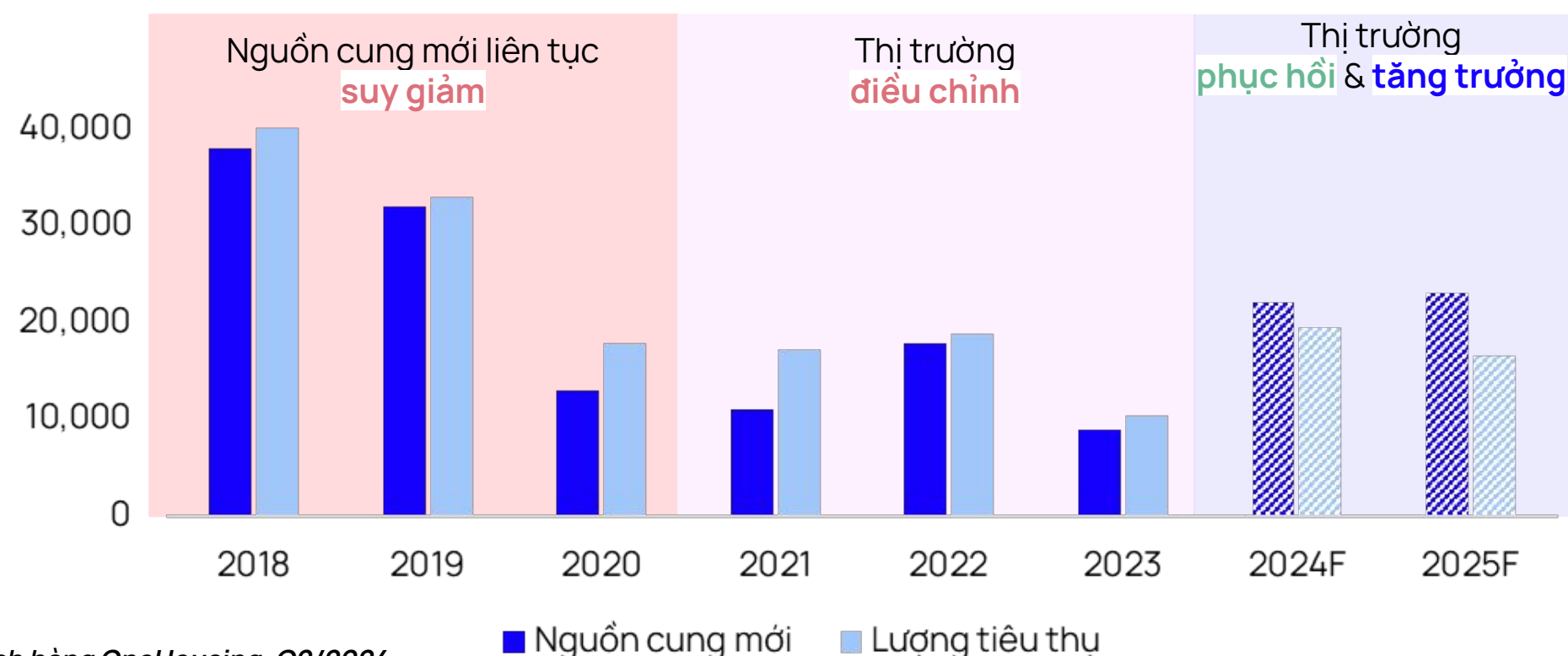
Thị trường bất động sản TP.HCM 2024-2025 được kỳ vọng sẽ bắt đầu giai đoạn phục hồi



Nguồn cung mở mới và lượng tiêu thụ TP.HCM, 2018 - 2025F



Nguồn cung mở mới và lượng tiêu thụ Hà Nội, 2018 - 2025F



- Với việc triển khai 3 bộ Luật Bất động sản sửa đổi và nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng tốt, **thị trường bất động sản TP.HCM 2024-2025 được kỳ vọng sẽ bắt đầu giai đoạn phục hồi**. Trong khi đó, thị trường bất động sản Hà Nội đã phục hồi mạnh mẽ khi nguồn cung và số bán đều đạt cao nhất kể từ sau Covid. Các luật mới này được kỳ vọng sẽ giải quyết những vướng mắc hiện tại, tạo môi trường đầu tư minh bạch và thúc đẩy nguồn cung mới ra thị trường.
- Thị trường 6T2024 tại TP.HCM** ghi nhận dấu hiệu hồi phục tích cực với sự gia tăng đáng kể nguồn cung căn hộ mới (Q2 tăng **132.5%** so với quý trước). Tuy nhiên, so với các giai đoạn trước đây, **nguồn cung 2024-2025 vẫn còn ở mức thấp** (~8-10K căn/năm) và sẽ cần thêm thời gian để có thể quay trở về mức trước Covid (30-35K căn/năm).

Hà Nội Q2/2024
Nguồn cung, lượng tiêu thụ và giá bán tăng trưởng mạnh.

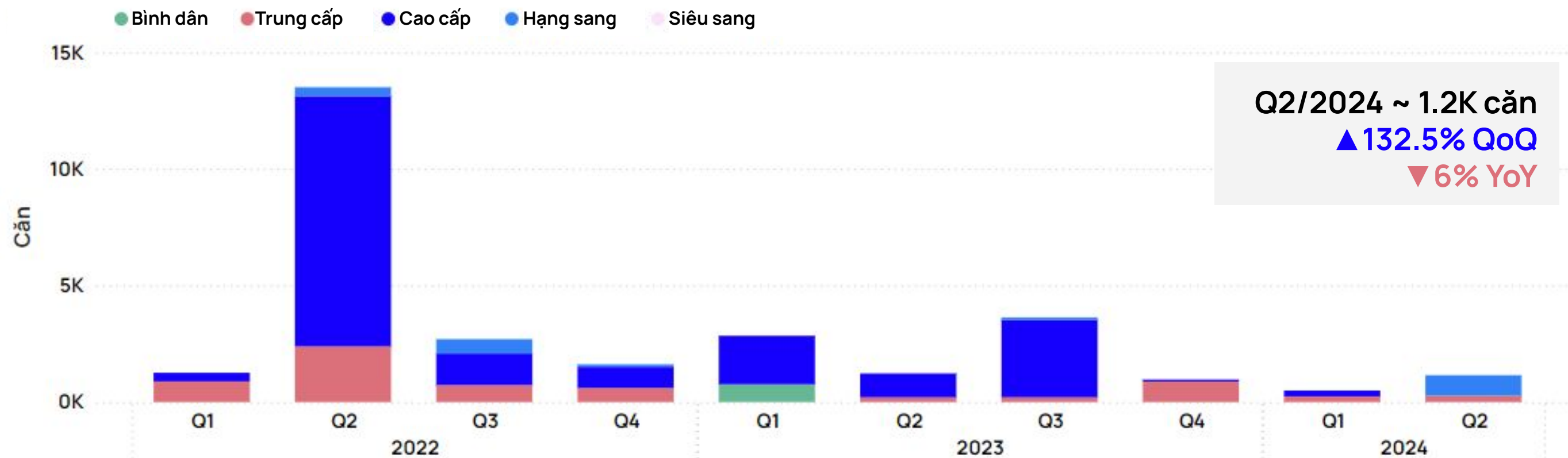
TP.HCM Q2/2024
Nguồn cung bắt đầu phục hồi, giá bán tăng nhẹ.

Phân khúc hạng sang tại khu Đông dẫn dắt thị trường căn hộ TP.HCM trong nửa đầu năm 2024

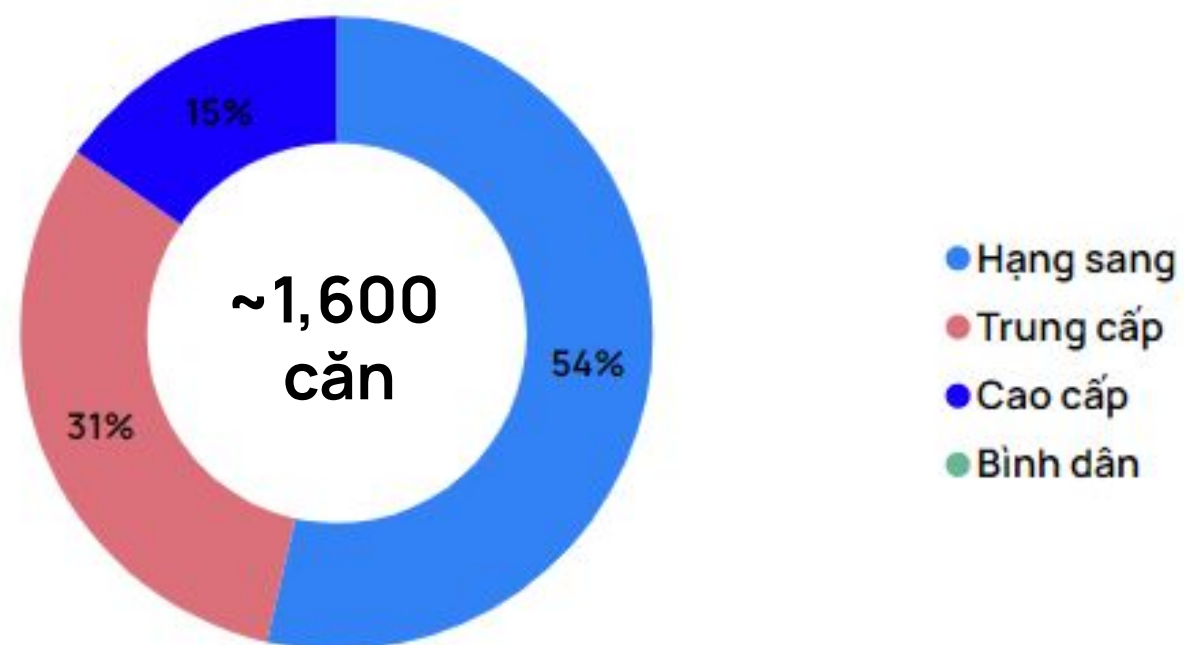
- Thị trường căn hộ TP.HCM Q2/2024, ghi nhận sự tăng trưởng tích cực về nguồn cung mới **▲132.5% QoQ**, tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với Q2/2022.
- Phân khúc **hạng sang** chiếm 54% nguồn cung mới trong nửa đầu năm 2024 với những dự án mở bán mới chủ yếu tại khu Đông.

Ghi chú:
Định nghĩa khu vực:
Khu Đông: Tp.Thủ Đức (Quận 2, Quận 9, Thủ Đức);
Khu Tây: Quận 5, Quận 6, Quận 8, Quận 10, Quận 11, Tân Phú, Bình Tân, Bình Chánh;
Khu Bắc: Quận 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Phú Nhuận, Tân Bình; Hóc Môn, Củ Chi;
Khu Nam: Quận 4, Quận 7, Nhà Bè, Cần Giờ;
Trung Tâm: Quận 1, Quận 3
Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>290 triệu đồng/m²); Hạng sang (120 – 290 triệu đồng/m²); Cao cấp (60-120 triệu đồng/m²); Trung cấp (35-60 triệu đồng/m²); Bình dân (< 35 triệu đồng/m²).

Nguồn cung mới theo phân khúc TP.HCM, Q1/2022 - Q2/2024



Cơ cấu nguồn cung mới theo phân khúc TP.HCM, 6T2024



Cơ cấu nguồn cung mới theo khu vực TP.HCM, 6T2024

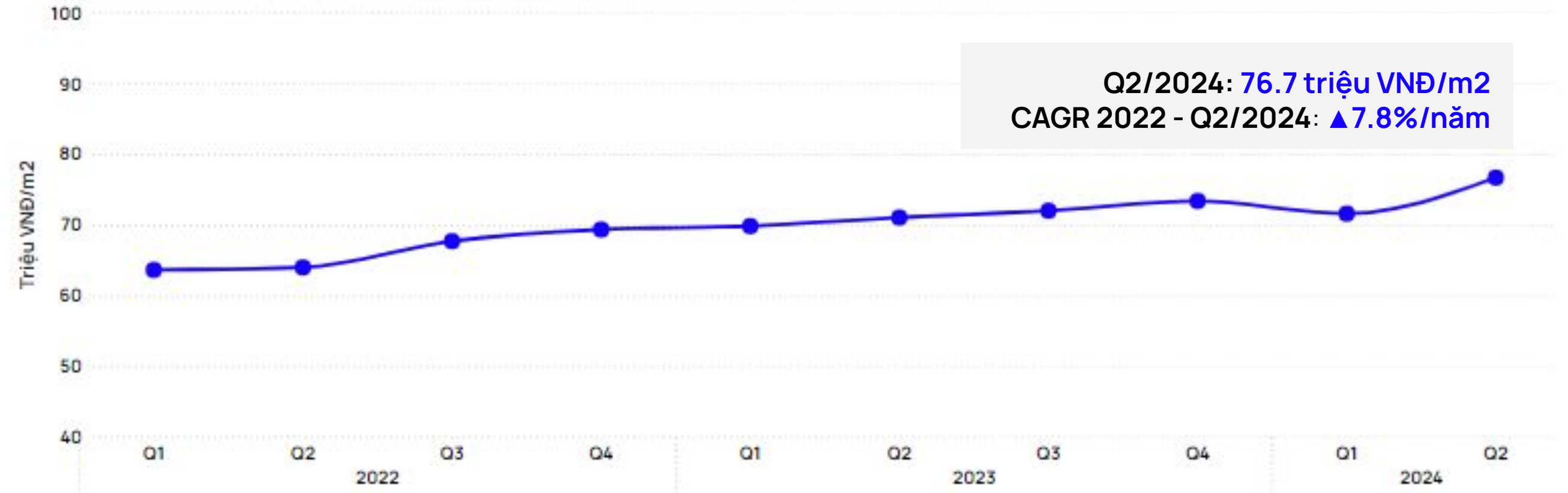


Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q2/2024

Đơn giá căn hộ sơ cấp trung bình Q2/2024 tại TP.HCM tăng do nguồn cung hạng sang chiếm đa số

- Giá bán sơ cấp trung bình toàn thị trường Q2/2024 đạt mức kỷ lục **76.7 triệu đồng/m²**, **▲6% YoY**. Giá bán tiếp tục tăng trưởng do nguồn cung trung cấp hạn chế và nguồn cung cao cấp và hạng sang tăng cao.

Đơn giá bán sơ cấp trung bình căn hộ TP.HCM *, Q1/2022-Q2/2024



Cơ cấu nguồn cung mới theo phân khúc tại TP.HCM, Q1/2022-Q2/2024



Ghi chú: (*) Giá bán không bao gồm VAT và KPBT

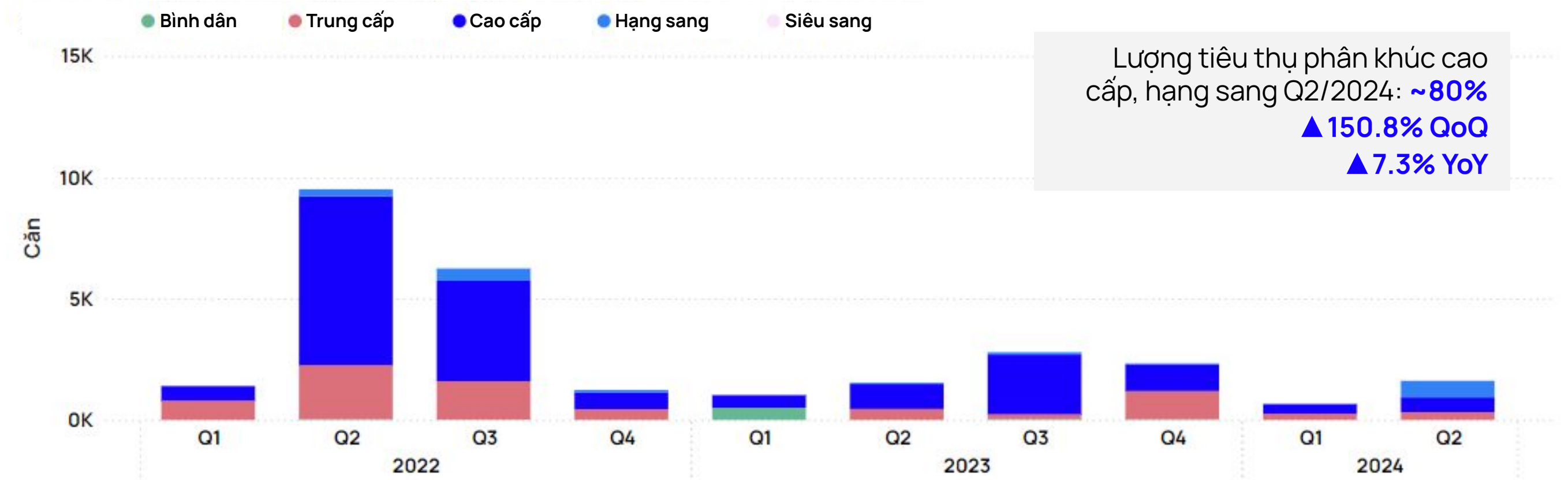
Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>290 triệu đồng/m²); Hạng sang (120 - 290 triệu đồng/m²); Cao cấp (60-120 triệu đồng/m²); Trung cấp (35-60 triệu đồng/m²); Bình dân (<35 triệu đồng/m²).

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q2/2024

Mức giá cao nhưng sức mua không giảm: Căn hộ cao cấp, hạng sang TP.HCM hút khách nhờ chính sách bán hàng linh hoạt

- Thị trường căn hộ TP.HCM Q2/2024, đặc biệt là phân khúc căn hộ cao cấp và hạng sang ghi nhận mức giá bán khá cao, tuy nhiên nhu cầu về căn hộ ở phân khúc này không hề giảm sút. Lượng tiêu thụ Q2/2024 tăng 7.3% YoY.
- Lượng tiêu thụ Q2/2024 đạt ~1.6K căn, cao hơn nguồn cung mở mới (~1.2K căn), trong đó lượng tiêu thụ của phân khúc cao cấp và hạng sang **chiếm ~80%**. Lý do chính đến từ việc các chủ đầu tư đã chủ động thay đổi chính sách bán hàng, giãn tiến độ thanh toán để phù hợp với điều kiện thị trường.

Lượng tiêu thụ căn hộ theo phân khúc TP.HCM, Q1/2022-Q2/2024



Tình hình bán hàng một số dự án mở bán mới TP.HCM, Q2/2024



Eaton Park
 Phân khúc: Hạng sang
 Tỷ lệ bán: ~75%



Zeit River
 Phân khúc: Hạng sang
 Tỷ lệ bán: 100%



Khải Hoàn Prime
 Phân khúc: Trung cấp
 Tỷ lệ bán: ~90%



D-Aqua
 Phân khúc: Trung cấp
 Tỷ lệ bán: ~60%

Ghi chú:

Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>290 triệu đồng/m²); Hạng sang (120 - 290 triệu đồng/m²); Cao cấp (60-120 triệu đồng/m²); Trung cấp (35-60 triệu đồng/m²); Bình dân (<35 triệu đồng/m²).

Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q2/2024

Dự báo thị trường chung cư TP.HCM



Giai đoạn 2024F - 2025F, thị trường TP.HCM dự kiến sẽ phục hồi & tăng trưởng



Nguồn cung tương lai tại TP.HCM tập trung vào chất lượng hoàn thiện và không gian sống. **Phân khúc hạng sang** tiếp tục chiếm phần lớn nguồn cung tương lai trong 2 năm tới



Khách hàng ngày càng quan tâm đến các dự án có mảng xanh và không gian sống chất lượng cao cấp & sang trọng



Vinhomes Grand Park - Opus One
Phân khúc: Hạng sang
Tổng quy mô: ~2,000 căn



Zeit River (GD tiếp theo)
Phân khúc: Hạng sang
Tổng quy mô: ~160 căn



Lotte Eco Smart City
Phân khúc: Hạng sang
Tổng quy mô: ~1,200 căn

2024F: 8,100 căn

2025F: 10,000 căn



Mizuki Park (GD tiếp theo)
Phân khúc: Trung cấp
Tổng quy mô: ~450 căn



Akari City (Giai đoạn 3)
Phân khúc: Trung cấp
Tổng quy mô: ~1,200 căn



The Global City
Phân khúc: Hạng sang
Tổng quy mô: ~13,000 căn

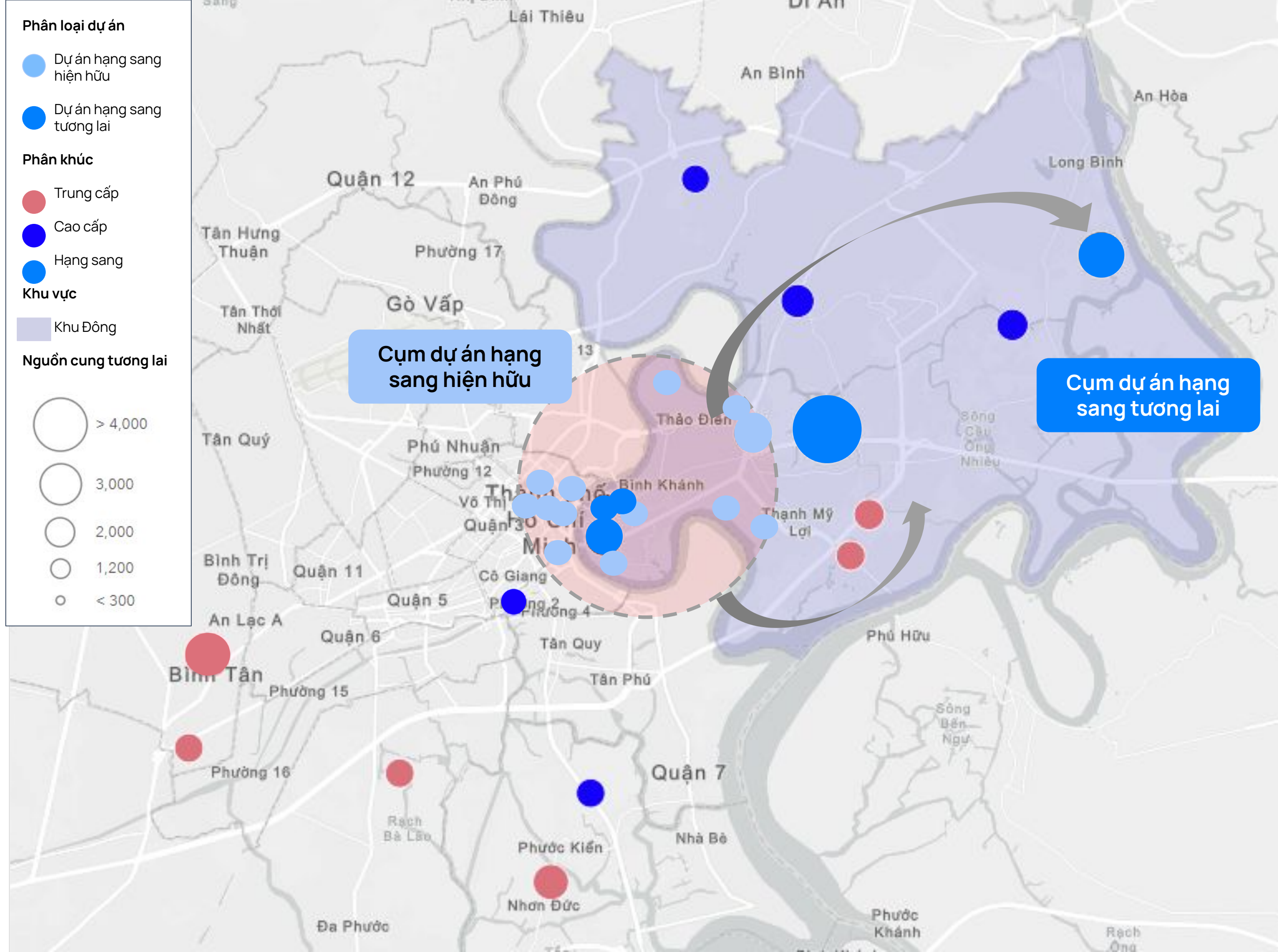
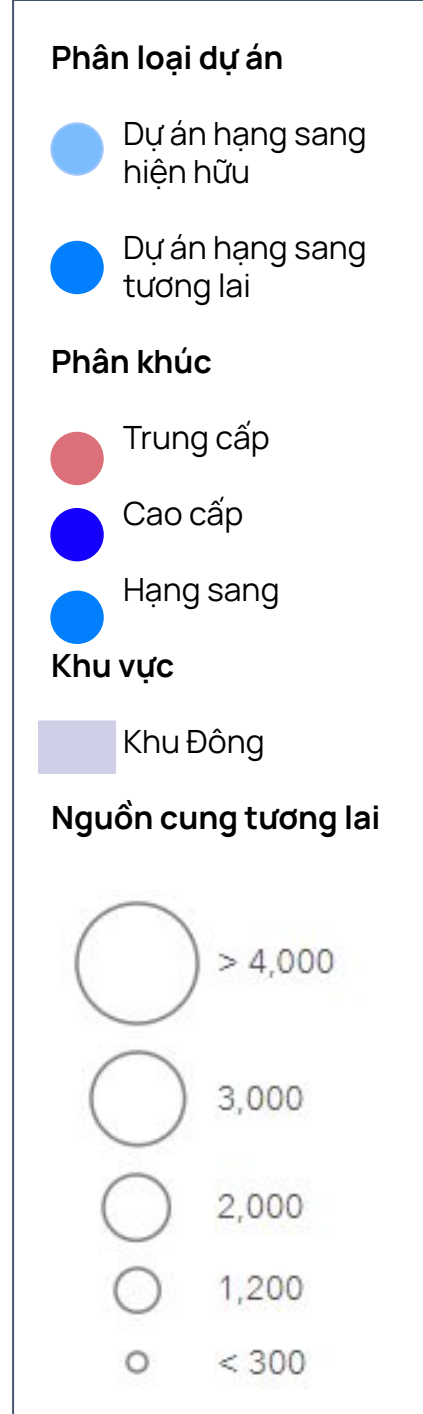


Metropole Thủ Thiêm - The OpusK
Phân khúc: Hạng sang
Tổng quy mô: ~190 căn

Nguồn cung tương lai 2024F - 2025F

Phân khúc hạng sang mở rộng về phía Đông

- Các dự án hiện hữu thuộc phân khúc hạng sang có vị trí tập trung trong khu vực **trung tâm** và khu vực **Quận 2 (cách trung tâm ~5km)**.
- Dự báo 2024F- 2025F phân khúc hạng sang tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung tương lai, chiếm **~40%-50%**. Đặc biệt các dự án hạng sang tương lai có xu hướng mở rộng ra các khu vực **xa trung tâm hơn về phía Đông**, cách trung tâm hơn 10km (Quận 2, Quận 9).



Ghi chú:
Định nghĩa phân khúc: Siêu sang (>290 triệu đồng/m²); Hạng sang (120 - 290 triệu đồng/m²); Cao cấp (60-120 triệu đồng/m²); Trung cấp (35-60 triệu đồng/m²); Bình dân (< 35 triệu đồng/m²).
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng OneHousing, Q2/2024

Điểm sáng Q2/2024

- **Nền kinh tế Việt Nam và TP.HCM 6T2024** tăng trưởng vượt kỳ vọng, CPI bình quân vẫn duy trì dưới mục tiêu đầu năm (4.5%).
- **Nguồn cung mở mới** quý 2 đạt ~ 1,200 căn tăng 132% so với quý trước.
- **Giá bán căn hộ sơ cấp** quý 2 trung bình chạm mức 76.7 triệu/m², tuy nhiên **lượng tiêu thụ** vẫn đạt 1,600 căn, cao hơn nguồn cung mở mới.

Khó khăn Q2/2024

- **Nguồn cung mới vẫn đang ở mức thấp** so với giai đoạn trước, thiếu vắng nguồn cung trung cấp và bình dân.
- **Các quy trình về thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng** để có thể triển khai các dự án tại TP.HCM vẫn diễn ra tương đối chậm.

Dự báo thị trường 2024F-2025F

- **Nền kinh tế Việt Nam 2024 dự kiến tăng trưởng 6.5% - 7%**, cao hơn dự báo của World Bank và mục tiêu Quốc hội đề ra đầu năm.
- Việc lãi suất huy động và lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp sẽ khiến cho **dòng tiền tiết kiệm tiếp tục chảy vào các kênh đầu tư, trong đó có bất động sản**.
- Với việc triển khai áp dụng 3 bộ Luật Bất động sản sửa đổi và nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng tốt, **thị trường chung cư TP.HCM 2024F - 2025F được kỳ vọng sẽ bắt đầu giai đoạn phục hồi**.
- **Thị trường căn hộ TP.HCM dự báo sẽ có ~8,100 căn hộ** được mở bán mới cho cả năm 2024 và **~10,000 căn hộ** cho năm 2025. Nguồn cung tương lai vẫn tập trung ở **phân khúc cao cấp, hạng sang**.

Thank you!

For more information or feedback, please contact us at:



Long Nguyễn



OneHousing (OMRE)
One Mount Group



long.nguyen30@onemount.com

Nam Phạm

OneHousing (OMRE)
One Mount Group

nam.pham5@onemount.com

Thảo Nguyễn

OneHousing (OMRE)
One Mount Group

thao.nguyen26@onemount.com

Hiếu Nguyễn

OneHousing (OMRE)
One Mount Group

hieu.nguyen28@onemount.com

Tiến Trần

OneHousing (OMRE)
One Mount Group

tien.tran@onemount.com

Báo cáo này thuộc tài sản của OneHousing. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của OneHousing đều là trái pháp luật. Thông tin trong báo cáo này được Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng công ty OneHousing thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên OneHousing 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, OneHousing không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.