

# BÁO CÁO

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I NĂM 2024

### I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY

#### 1.1. Tình hình chung thị trường trong quý I/2024

Thị trường bất động sản trong quý I/2024 nhìn chung đã có những dấu hiệu tích cực hơn về nhu cầu và tình hình giao dịch. Một số thông tin nổi bật có liên quan tới sự phát triển của thị trường bất động sản trong quý I/2024 cụ thể như sau:

##### **a) Các thông tin về kinh tế vĩ mô, quy hoạch, chính sách quản lý thị trường**

- GDP cả nước trong quý I/2024 ước tính tăng 5,66% so với cùng kỳ năm trước, trong đó ngành xây dựng tăng 6,83%, ngành kinh doanh bất động sản cũng đã có mức tăng trưởng dương 1,7%. CPI tăng 3,77% so với cùng kỳ năm 2023, lạm phát cơ bản bình quân được giữ ổn định ở mức tăng 2,81% (theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê).

- Thị trường bất động sản vẫn đang được điều tiết từ các chính sách liên quan tới quản lý đất đai, quản lý thị trường bất động sản đang được triển khai. Các chính sách về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ vẫn tiếp tục được thực hiện trong năm 2024. Việc Quốc hội thông qua các Luật mới vào năm 2023 (bao gồm các Luật: Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng) góp phần giúp thị trường hoàn thiện thể chế, hành lang pháp lý, tuy nhiên ở thời điểm quý I/2024 các luật này vẫn chưa có hiệu lực thi hành nên chưa giải quyết ngay được các khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản tại thời điểm hiện nay.

- Tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong quý I/2024 đã có sự cải thiện hơn khi số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 921 doanh nghiệp (giảm nhẹ 2%), số lượng các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động đã có dấu hiệu tăng trở lại với 2.428 doanh nghiệp, tăng 33,7% so với cùng kỳ năm 2023 (số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư).

- Các thông tin mới về quy hoạch, các dự án bất động sản mới được đầu tư và tiến độ đang triển khai dự án hạ tầng, khu đô thị<sup>1</sup> tại các địa phương được công

---

<sup>1</sup> - Ngày 18/3/2024, UBND tỉnh Tuyên Quang phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu đô thị nghỉ dưỡng Mỹ Lâm với quy mô 540,25ha;

- UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu đô thị Thời đại và đổi mới sáng tạo thuộc địa bàn xã Tiên Tân, Tiên Hiệp và phường Lam Hạ, Quang Trung, thành phố Phủ Lý;

bổ tiếp tục là những yếu tố tích cực tác động tới thị trường bất động sản trong năm 2024. Bên cạnh đó, chính quyền các địa phương tiếp tục quản lý chặt chẽ các quy định về pháp lý và nghiêm túc xử phạt những sai phạm trong quản lý đất đai và đầu tư xây dựng các dự án bất động sản trên địa bàn<sup>2</sup>.

### ***b) Các thông tin về tài chính, nguồn vốn cho thị trường***

- Theo Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam, tính đến hết tháng 2/2024 nhóm ngành bất động sản đứng đầu về giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị phát hành khoảng 2.650 tỷ đồng, chiếm 48,5% tổng giá trị phát hành và tăng gấp 5 lần so với cùng kỳ năm 2023. Bên cạnh đó, bất động sản cũng là nhóm ngành dẫn đầu về mua lại trái phiếu trước hạn trong các tháng đầu năm 2024 với tổng giá trị mua lại là khoảng 4.516 tỷ đồng (chiếm khoảng 55,7% tổng giá trị mua lại trái phiếu). Đây được coi là những tín hiệu tích cực của thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong việc làm giảm bớt áp lực đáo hạn trái phiếu trong năm 2024<sup>3</sup>.

- Tại các ngân hàng thương mại, hiện nay lãi suất ưu đãi mua nhà ở đã giảm khoảng 1÷2% so với thời điểm cuối năm 2023 (*xuống mức khoảng 6÷7%/năm ưu đãi trong 6÷18 tháng đầu tiên, sau thời gian ưu đãi lãi suất cho vay sẽ ở mức khoảng 9÷12%/năm*). Mức lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại hiện nay sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho người mua nhà ở thực và các nhà đầu tư bất động sản hơn. Tuy nhiên, mức lãi suất này được áp dụng cho các khoản vay mua nhà phát sinh mới, đối với các khoản vay cũ, các nhà đầu tư và người dân vẫn phải chịu áp lực từ chi phí tài chính cao.

- Đối với việc giải ngân gói vay ưu đãi 120.000 tỷ đồng, công tác giải ngân còn chậm khi giá trị giải ngân cam kết hiện tại mới đạt mức 5,8%, giải ngân thực tế chỉ đạt 0,5% giá trị gói vay (*theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước*). Tiến độ giải ngân chậm chủ yếu là do các nguyên nhân về trình tự, thủ tục phê duyệt,

---

- UBND tỉnh Yên Bái phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Cẩm Ân quy mô 2.462ha thuộc địa bàn huyện Yên Bình;

- Ngày 30/01/2024, Tập đoàn Sun Group khởi công dự án Khu đô thị mới Bắc Châu Giang tại thành phố Phù Lý (Hà Nam);

- UBND tỉnh Nghệ An vừa ban hành Quyết định về việc chấp thuận cho nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại thị trấn Thanh Chương, huyện Thanh Chương với quy mô dự án 109.438m<sup>2</sup>, tổng chi phí thực hiện là 889,266 tỷ đồng.

<sup>2</sup> - Ngày 23/01/2024, Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư đối với CTCP Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long so sai phạm trong việc thực hiện dự án Khu đô thị mới Xuân An tại huyện Nghi Xuân;

- Thanh tra tỉnh Lâm Đồng yêu cầu xử phạt các sai phạm tại dự án Khu dân cư 6B, phường Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc

<sup>3</sup> Theo Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam (VBMA), trong 10 tháng cuối năm 2024 sẽ có khoảng 98.933 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đáo hạn, chiếm khoảng 38% tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn.

công bố các dự án đủ điều kiện vay vốn còn nhiều vướng mắc. Đối với lãi suất của gói vay ưu đãi, ngày 25/12/2023, Ngân hàng nhà nước đã điều chỉnh giảm lãi suất cố định về mức 8% đối với chủ đầu tư và 7,5% đối với người mua nhà, mức lãi suất hiện tại đã giảm 0,7% so với thời điểm bắt đầu triển khai gói vay ưu đãi ở thời điểm tháng 4/2023.

- Thị trường chứng khoán trong quý I/2024 đã có những tín hiệu tích cực khi chỉ số thị trường có xu hướng tăng so với thời điểm cuối năm 2023. Tuy nhiên, các doanh nghiệp bất động sản, xây dựng vẫn chưa thể đạt được hiệu quả huy động vốn từ thị trường này khi giá cổ phiếu của nhóm ngành bất động sản vẫn chưa có nhiều biến động trong quý I/2024 và trong quý cũng chưa có doanh nghiệp nào thực hiện phát hành thêm cổ phiếu.

- Tính đến 20/3/2024, tổng vốn FDI đăng ký đối với lĩnh vực bất động sản đạt 1,58 tỷ USD, tăng hơn 2,1 lần so với cùng kỳ năm 2023 và chiếm 25,6% tổng vốn đầu tư đăng ký, đây là tín hiệu tích cực cho thấy thị trường bất động sản Việt Nam vẫn tạo được sức hút đối với các nhà đầu tư nước ngoài (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

- Giải ngân vốn đầu tư công trong quý I/2024 ước đạt 85.563,4 tỷ đồng, bằng 12,9% kế hoạch vốn năm 2024 (*theo báo cáo của Kho bạc Nhà nước*). Các dự án đầu tư công được đẩy mạnh triển khai hoàn thiện sẽ tạo động lực tốt cho thị trường bất động sản tại các địa phương phục hồi và phát triển.

## **1.2. Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản**

### ***a) Đối với nhà ở và đất nền***

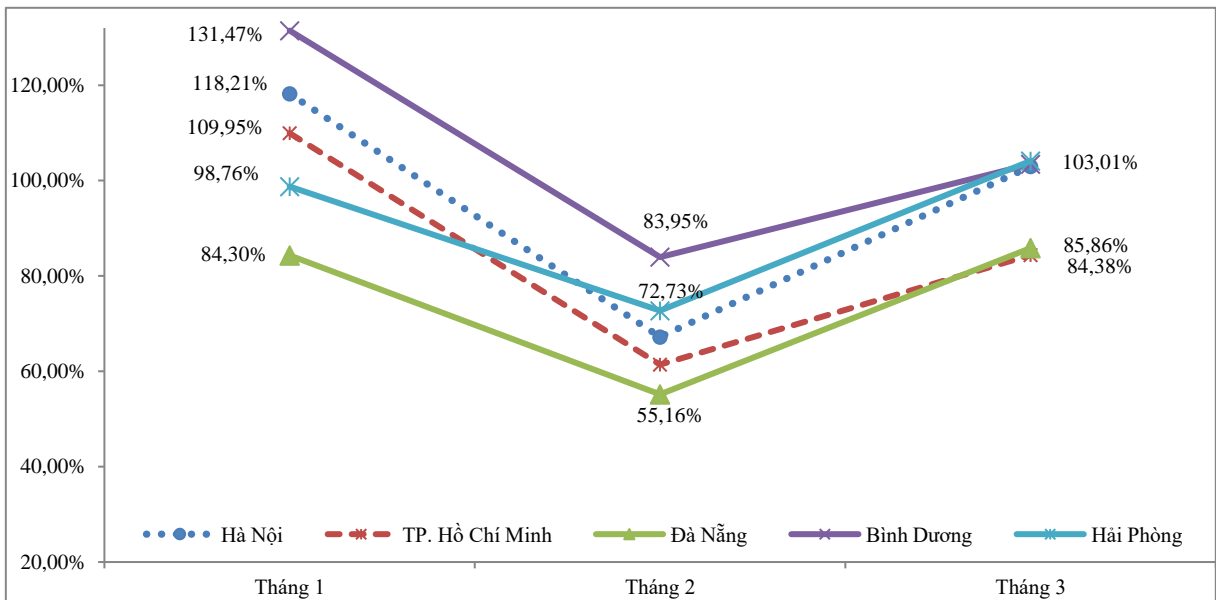
#### ***\* Đối với nhà ở thương mại***

Trong quý I/2024, nguồn cung mới về nhà ở từ các dự án mới vẫn tiếp tục hạn chế, nguồn cung nhà ở mới trong quý chủ yếu vẫn đến từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán tuy nhiên số lượng dự án mới mở bán trong quý không nhiều. Những dự án được mở bán trong quý chủ yếu vẫn là các dự án phân khúc trung, cao cấp, một số dự án được ra mắt và mở bán trong quý I/2024 như: The Canopy Residences giá khoảng 57÷72 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Hà Nội, Stown Tham Lương giá khoảng 27÷30 triệu đồng/m<sup>2</sup>, The Aurora Phú Mỹ Hưng giá khoảng 85 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Eton Park tại TP. Hồ Chí Minh; The Maison Bình Dương giá khoảng 29÷34 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Bình Dương;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung thứ cấp nhà ở trong quý I/2024 nhìn chung tuy có tăng so với cùng kỳ năm trước nhưng do ảnh hưởng bởi kỳ nghỉ lễ

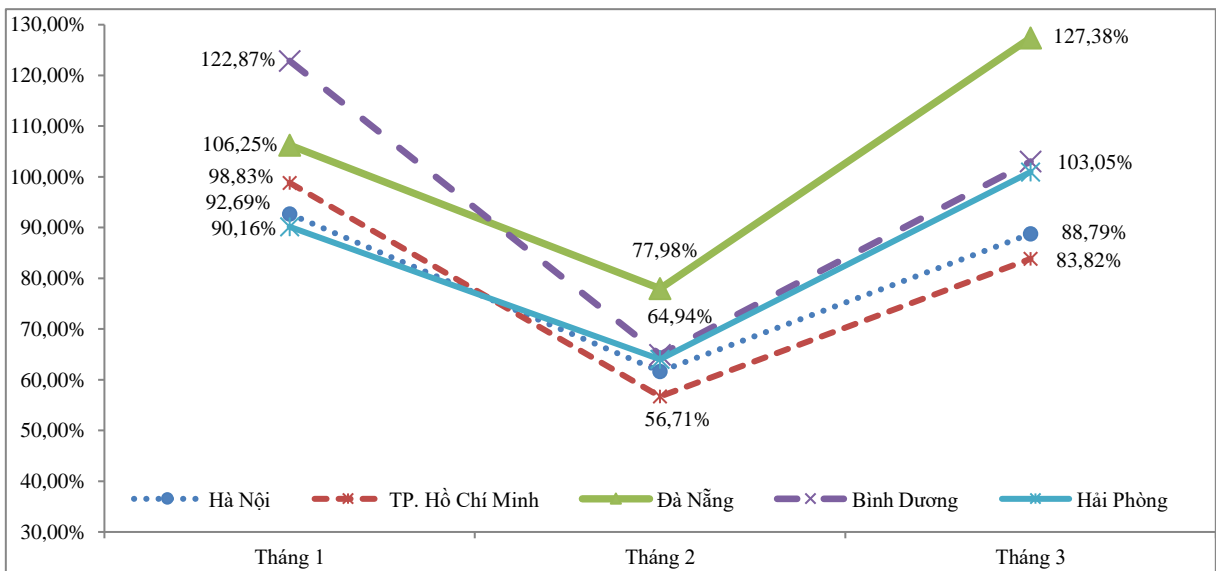
tết và số lượng dự án mới vẫn hạn chế nên vẫn giảm so với quý IV/2023. Cụ thể, nguồn cung căn hộ chung cư tại Hà Nội giảm 5,6%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 10,6%, tại Đà Nẵng giảm 22,9%, tại Hải Phòng giảm 8,9%, tại Bình Dương giảm nhẹ 2,2%; nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại Hà Nội giảm 18,3%, TP. Hồ Chí Minh giảm 8,8%, Hải Phòng giảm 15,3%, tại Bình Dương tăng nhẹ 1,4%.

Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2024 thể hiện tại Hình 1, 2, 3.



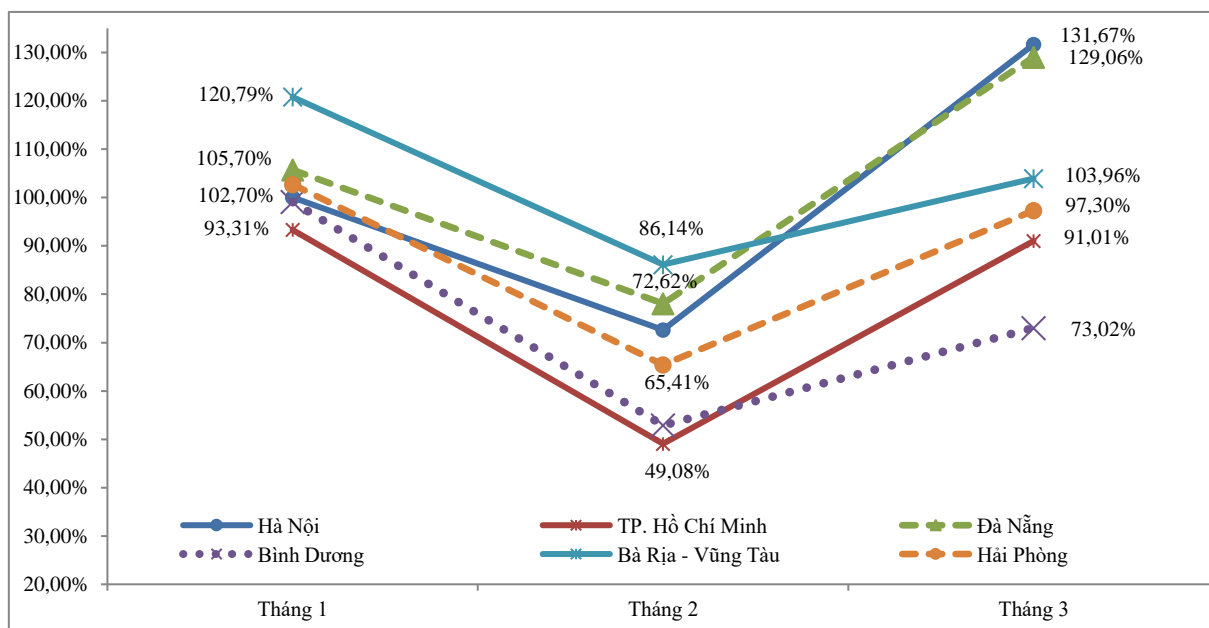
Hình 1. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2024 (Tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 2. Biến động về nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong quý I/2024 (Tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

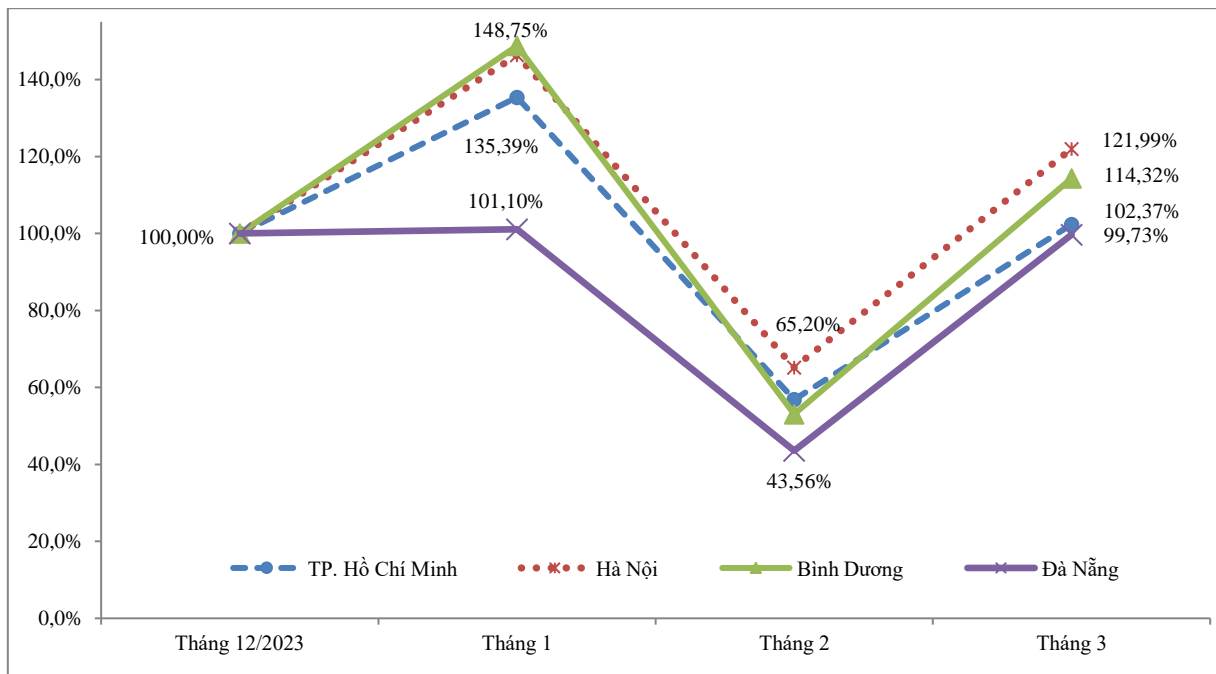


Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2024 (Tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Trong quý I/2024, hoạt động giao dịch của thị trường bị gián đoạn do ảnh hưởng bởi kỳ nghỉ Tết Nguyên đán. Tuy nhiên, nhu cầu tìm mua nhà và tình hình giao dịch nhà ở và đất nền trên thị trường có nhiều tín hiệu tích cực, đặc biệt là đối với phân khúc căn hộ chung cư. Cụ thể, lượng giao dịch căn hộ chung cư trong quý I/2024 so với cùng kỳ năm 2023 tại Hà Nội tăng khoảng 35,9%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 23,3%, tại Đà Nẵng tăng 27,5%, tại Bình Dương tăng 19,2%.

Tỷ lệ hấp thụ nhà ở trên thị trường thứ cấp trong quý I/2024 cũng có xu hướng tăng. Cụ thể, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư trong quý I/2024 so với quý IV/2023 tại Hà Nội tăng khoảng 16,9%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 15,6%, tại Đà Nẵng tăng 7,8%, tại Bình Dương tăng nhẹ 2,9%. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2024 theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 4.



Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2024 (Tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

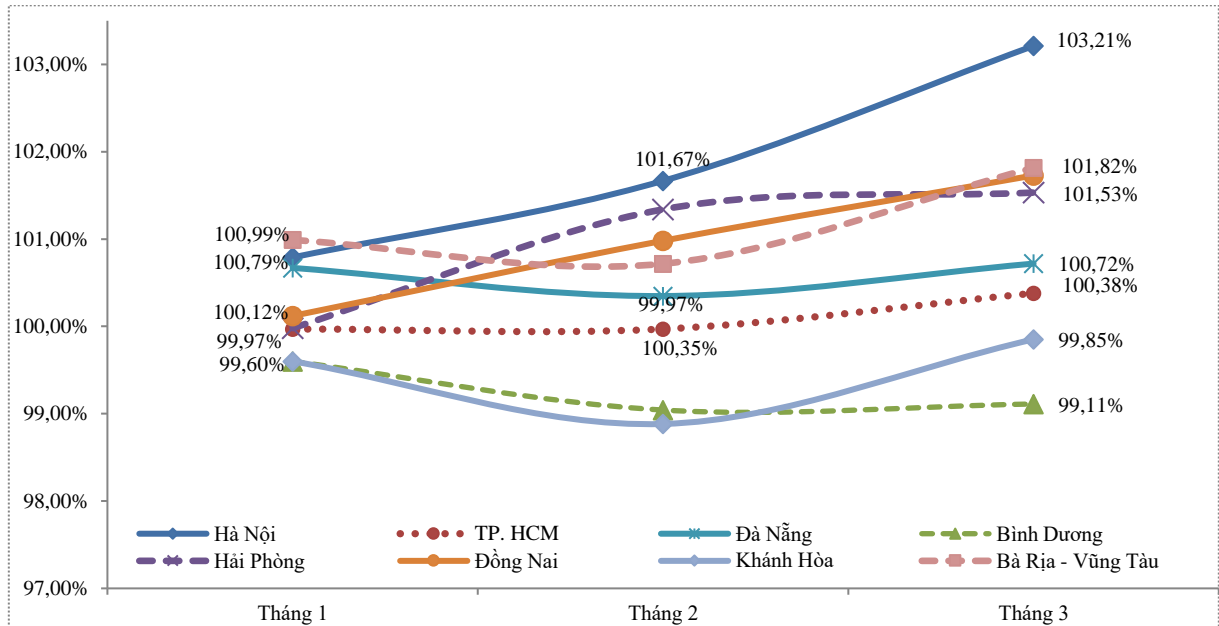
Giá giao dịch thứ cấp nhà ở và đất nền trong quý I/2024 có tăng so với quý trước. Trong đó, căn hộ chung cư là loại hình có mức tăng cao hơn so với nhà ở riêng lẻ và đất nền dự án. Hà Nội là địa phương có mức tăng giá thứ cấp căn hộ chung cư cao hơn so với các địa phương khác do nguồn cung mới căn hộ tại địa phương này vẫn rất hạn chế. Một số dự án có mức tăng giá cao trong quý như: Samsora Premier tăng 6,1% (giá khoảng 41,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Florence Mỹ Đình 8,1% (giá khoảng 49,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Imperial Plaza tăng 8,2% (giá khoảng 44,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Indochina Plaza tăng 9,4% (giá khoảng 60,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>) tại Hà Nội; Sarina Condominium tăng 7,6% (giá khoảng 116,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Riverside 90 tăng 8,5% (giá khoảng 67,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>), The Harmona tăng 8,1% (giá khoảng 45,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>) tại TP. Hồ Chí Minh.

Nhà ở riêng lẻ, đất nền tại một số khu vực của Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán có giá bán tăng nhẹ và giao dịch khá sôi động (*quận Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hà Đông, Long Biên tại Hà Nội; quận Tân Bình, Bình Thạnh, Tân Phú hay Phú Nhuận tại TP. Hồ Chí Minh; quận Cẩm Lệ, Liên Chiểu tại Đà Nẵng; ...*).

Hiện tượng sốt nóng đất nền cục bộ vẫn chưa xảy ra trong quý I/2024. Tuy nhiên việc tổ chức đấu giá đất nền tại các khu đô thị, khu dân cư mới đã được các

địa phương triển khai nhiều hơn so với cùng kỳ năm 2023<sup>4</sup>. Đây cũng được coi là một yếu tố có thể tác động giúp thị trường đất nền sôi động hơn trong thời gian tới.

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số tỉnh, thành phố trong quý I/2024 thể hiện tại Hình 5, 6, 7.



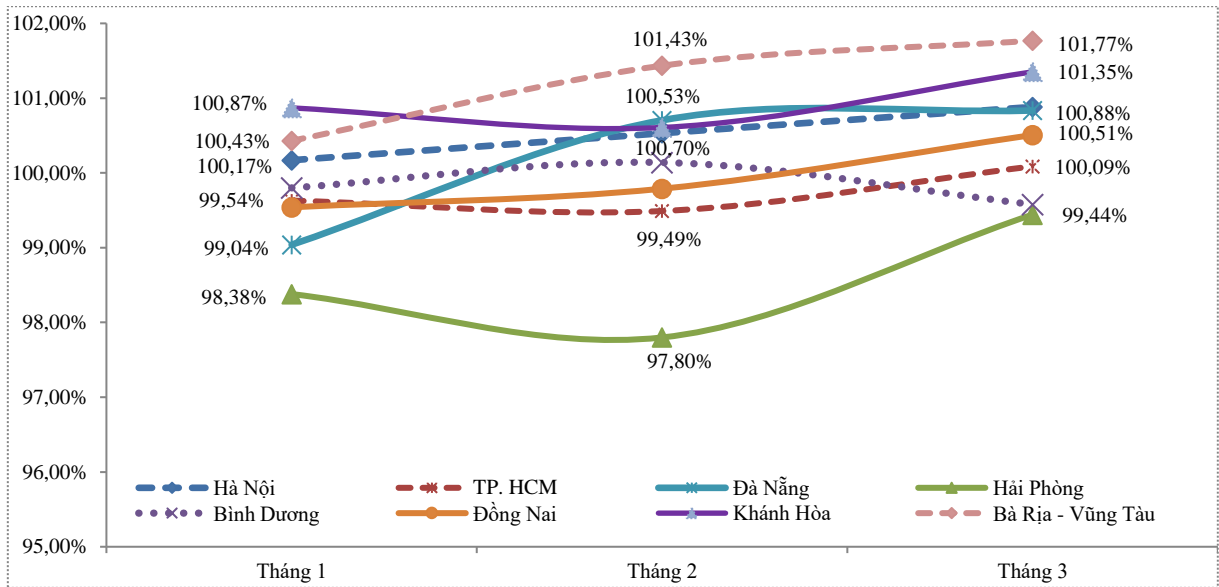
Hình 5. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2024 (tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

<sup>4</sup> - UBND huyện Chương Mỹ (Hà Nội) tổ chức đấu giá quyền sử dụng 44 lô đất liền kề (diện tích từ 170÷360m<sup>2</sup>/lô) thuộc dự án khu tái định cư sân golf hồ Văn Sơn, xã Hoàng Văn Thụ với mức giá khởi điểm từ 5,5÷8 triệu đồng/m<sup>2</sup>;  
 - UBND Thị xã Sơn Tây (Hà Nội) tổ chức đấu giá 31 lô đất (diện tích từ 94÷140m<sup>2</sup>/lô) thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Văn Gợi - Đồng Quân với mức giá khởi điểm từ 28÷33 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

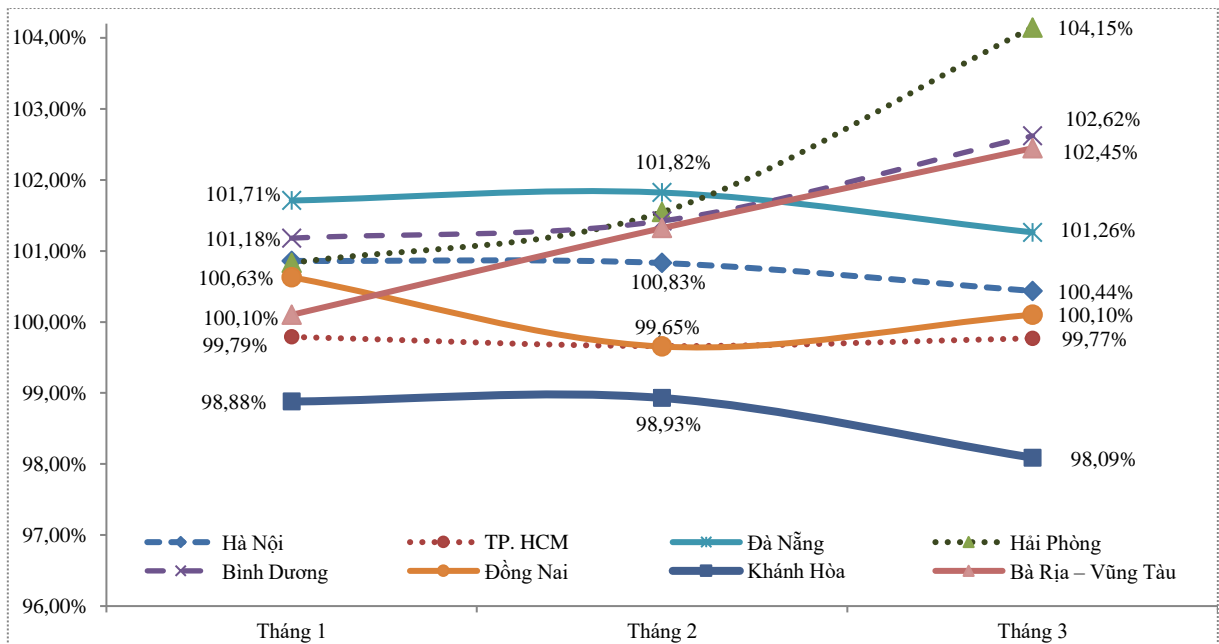
- UBND huyện Đông Anh (Hà Nội) tổ chức đấu giá 72 lô đất (diện tích từ 87,5÷167m<sup>2</sup>/lô) thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất xã Thụy Lâm với mức giá khởi điểm từ 23,5÷24,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>;  
 - UBND tỉnh Bình Định phê duyệt đấu giá 84 lô đất (diện tích từ 105÷135m<sup>2</sup>/lô) tại dự án khu dân cư phía Bắc nhà ở xã hội phường Nhơn Bình với mức giá khởi điểm 15÷21,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>; 23 (diện tích từ 140÷158 m<sup>2</sup>/lô) lô đất tại dự án Khu tái định cư xã Bình Tường với mức giá khởi điểm 6,6÷10,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>; 15 lô đất (diện tích từ 124,5÷362,5m<sup>2</sup>/lô) tại khu đô thị mới Long Vân với mức giá khởi điểm 19,2÷25,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>; 9 lô đất ở Khu tái định cư phục vụ dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D với mức giá khởi điểm 14÷18,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>; 12 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án xây dựng Khu Đô thị - Thương mại phía Bắc sông Hà Thanh với mức giá 22÷26,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

- UBND tỉnh Kiên Giang tổ chức đấu giá 167 nền tại Tuyến dân cư kênh Cái Tre, huyện Kiên Lương với mức giá khởi điểm 220 triệu đồng/nền và 43 nền đất thuộc Tuyến dân cư đường đê biên qua phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá.



Hình 6. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương Quý I/2024 (tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



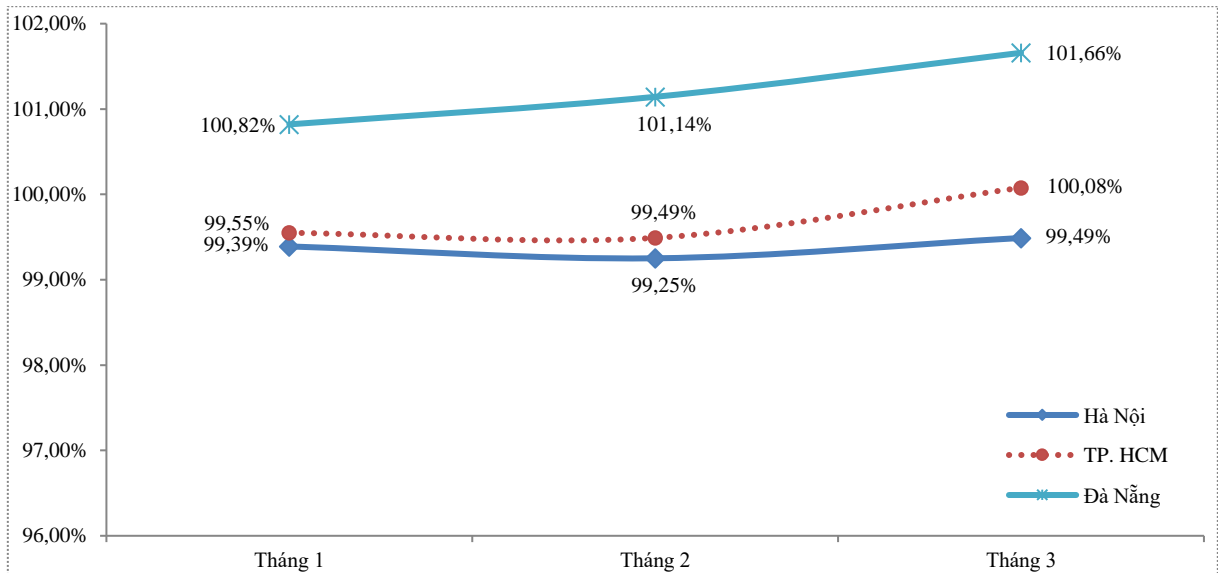
Hình 7. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương Quý I/2024 (tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê căn hộ trong quý I/2024 có xu hướng giảm nhẹ ở khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Tại Đà Nẵng, giá cho thuê có xu hướng tăng nhẹ so với quý IV/2023.

Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2024 thể hiện tại Hình 8.





Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2024 (tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

*\* Đối với nhà ở xã hội*

Nhà ở xã hội trong năm 2024 tiếp tục được Chính phủ quan tâm đẩy mạnh phát triển. Chính phủ đã đặt mục tiêu trong năm 2024 hoàn thành xây dựng khoảng 130.000 căn nhà ở xã hội, tuy nhiên các địa phương hiện tại mới chỉ đăng ký hoàn thành được 47.000 căn nhà tại 108 dự án trong năm 2024 (theo Báo cáo của Bộ Xây dựng). Để thực hiện đề án xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội, các địa phương hiện đang đẩy mạnh việc quy hoạch, phân bổ quỹ đất để xây dựng các dự án nhà ở xã hội. Một số dự án nhà ở xã hội được khởi công trong quý I/2024 như: PG Aura An Đồng quy mô 775 căn hộ, Happy Home Tràng Cát quy mô 5000 căn hộ tại Hải Phòng, Happy Home Cam Ranh quy mô 3.600 căn hộ tại Khánh Hoà.

Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong quý I/2024 được thể hiện tại Bảng 1.

**Bảng 1. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương quý I/2024**

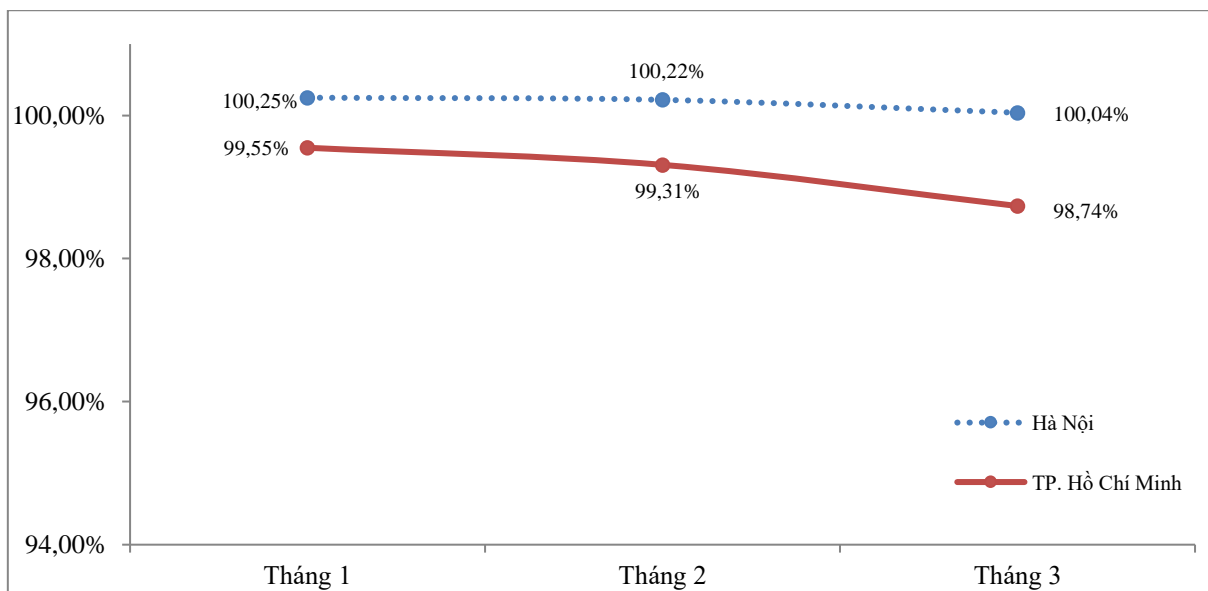
Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá cho thuê (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)
1	Nhà ở xã hội thuộc Dự án nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng Khu tái định cư tại xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh	Hà Nội	16.346.000	
2	Nhà ở xã hội tại ô đất 5.B2 thuộc khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, Đông Anh	Hà Nội	15.136.923	66.617
3	Nhà ở xã hội Khu đô thị xanh Bàu Trâm Lakeside (đợt 16)	Đà Nẵng	16.061.000	
4	Khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh - Toà B2 (đợt 18)	Đà Nẵng	9.417.000	
5	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Phú Hội	Lâm Đồng	11.248.151	94.594

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

**b) Đối với văn phòng cho thuê**

Trong quý I/2024, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên địa bàn cả nước tiếp tục hạn chế, không có toà nhà văn phòng mới được khai trương và đi vào hoạt động.

Công suất thuê hiện nay vẫn duy trì ở mức cao, đạt trên 90% tại khu vực trung tâm và trên 75% tại các khu vực ngoài trung tâm. Hiện tượng chuyển hạ hạng văn phòng, vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm đã có xu hướng giảm so với năm 2023. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý I/2024 thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh  
Quý I năm 2024 (tháng 12/2023=100%)

\* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

### c) Đối với mặt bằng thương mại

Trong quý I/2024 trên địa bàn cả nước không có dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn nào khai trương và đi vào hoạt động.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý I/2024 nhìn chung không tăng so với quý IV/2023. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, nhu cầu thuê vẫn có xu hướng giảm.

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý I/2024 giảm so với quý trước nhưng nhìn chung vẫn giữ ở mức trên 80%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường tại các trung tâm thương mại, siêu thị trong quý I/2024 cơ bản ổn định. Giá cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố tiếp tục có xu hướng giảm (khoảng 5%) so với quý trước.

### d) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Trong quý I/2024, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: Khách sạn 5 sao Hilton Saigon tại TP. Hồ Chí Minh; Khu nghỉ dưỡng 5 sao The Empyrean Cam Ranh Beach Resort, TUI BLUE Nha Trang 5 sao tại Khánh Hoà; khu nghỉ dưỡng 5 sao K-Town Resort Phan Thiết tại Bình Thuận. Bên cạnh đó, một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng được khởi công xây dựng trong quý như: Khách sạn 5 sao Five Star Odyssey, khách sạn 5 sao Five Star Poseid tại Vũng Tàu.

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước. Lượng khách du lịch nội địa và lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2024 có sự tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ năm 2023<sup>5</sup> đã cho thấy dấu hiệu cải thiện tốt của ngành du lịch qua đó cũng tạo điều kiện thuận lợi cho phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng dần hồi phục.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong quý I/2024 vẫn chưa thể cải thiện khi nguồn cung mới và lượng giao dịch thành công vẫn rất hạn chế.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước.

#### ***e) Đối với bất động sản công nghiệp***

Tính đến quý I/2024, trên cả nước có 416 khu công nghiệp đã thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 129,9 nghìn ha, tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 89,2 nghìn ha. Trong số các khu công nghiệp được thành lập có 296 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 92,2 nghìn ha, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 63 nghìn ha (*theo số liệu tổng hợp từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Một số dự án khu công nghiệp được phê duyệt đầu tư, triển khai thực hiện trong quý như: KCN Việt Hàn mở rộng (tại Bắc Giang) quy mô 147,31ha, KCN Hiệp Thành - giai đoạn 1 (tại Bình Phước) quy mô 495,17ha; khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 (tại Thái Nguyên); KCN VSIP II Quảng Ngãi giai đoạn 1 (tại Quảng Ngãi) quy mô 497,7ha; KCN Thịnh Phát mở rộng quy mô 112,87ha (tại Long An);...

Tính chung quý I/2024, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tính tăng 5,7% so với cùng kỳ năm trước (theo số liệu từ Tổng Cục thống kê). Bên cạnh đó, dòng vốn FDI vào lĩnh vực công nghiệp tuy có giảm nhẹ 1,3% so với cùng kỳ năm 2023 nhưng vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn FDI đăng ký (chiếm 63,6%) cho thấy thị trường bất động sản công nghiệp vẫn có nhiều tiềm năng phát triển khi các nhà đầu tư nước ngoài vẫn có xu hướng đầu tư vào các chuỗi nhà máy, dây chuyền sản xuất công nghiệp tại Việt Nam. Nhu cầu thuê, công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý IV/2023.

Giá cho thuê đất bình quân và giá cho thuê nhà xưởng, kho bãi trong quý I/2024 tăng nhẹ khoảng 2÷3% so với cùng kỳ năm trước. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

---

<sup>5</sup> Theo Cục Du lịch quốc gia, khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2024 đạt hơn 4,6 triệu lượt, tăng 72% so với cùng kỳ năm 2023 và tăng 3,2% so với cùng kỳ năm 2019 (thời điểm trước khi có dịch COVID-19)

## **II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ II/2024**

### **2.1. Đối với nhà ở, đất nền**

Nguồn cung nhà ở trong quý II/2024 từ các dự án mới có thể tăng so với quý I/2024 tuy nhiên không nhiều do số lượng các dự án đang triển khai thực hiện hiện nay còn hạn chế. Nguồn cung mới trong quý chủ yếu sẽ vẫn đến từ các dự án nhà ở thương mại đã ra mắt và có kế hoạch mở bán các đợt tiếp theo. Loại hình căn hộ trong quý chủ yếu sẽ vẫn tập trung nhiều ở phân khúc trung và cao cấp.

Đối với nhà ở xã hội, nguồn cung sẽ tiếp tục được bổ sung từ một số dự án có kế hoạch mở bán tại các địa phương như NHS Trung Văn, Rice City Thượng Thanh tại Hà Nội; The Filmore tại Đà Nẵng; Khu nhà ở xã hội tại Ecogarden tại Thừa Thiên - Huế.

Lượng giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2024 sẽ tăng so với quý I/2024, căn hộ chung cư sẽ vẫn là loại hình có giao dịch tốt hơn so với nhà ở riêng lẻ và đất nền.

Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2024 dự báo có thể tăng khoảng 2÷7% so với quý trước.

### **2.2. Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại**

Trong quý II/2024, nguồn cung mới văn phòng cho thuê có thể được bổ sung từ một số dự án đã có kế hoạch khai trương như: Taisei Square Hanoi quy mô 45.600m<sup>2</sup> tại Hà Nội; Vinatex Building quy mô 11.000m<sup>2</sup>, Etown 6 quy mô 79.779m<sup>2</sup> tại TP. Hồ Chí Minh. Đối với mặt bằng thương mại, nguồn cung tại các trung tâm thương mại, siêu thị lớn dự báo vẫn tiếp tục hạn chế.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng trong quý II/2024 có thể tăng nhẹ. Công suất cho thuê mặt bằng thương mại dự báo cơ bản ổn định.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong quý II/2024 sẽ tiếp tục ổn định so với quý trước.

### **2.3. Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng**

Nguồn cung mới đối với khách sạn 4÷5 sao và bất động sản nghỉ dưỡng trong quý II/2024 sẽ được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và có kế hoạch khai trương để đón lượng khách vào mùa cao điểm du lịch trong năm.

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn trong quý II/2024 sẽ tăng so với quý trước khi tham quan du lịch nội địa vào dịp nghỉ lễ 30/4 và nghỉ hè tăng lên. Khách quốc tế đến Việt Nam trong quý II, III/2024 dự kiến sẽ tiếp tục tăng nhiều và góp phần giúp thị trường bất động sản nghỉ dưỡng cho thuê lưu trú phát triển tốt.

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý II/2024 có thể tăng khoảng 10÷15% so với quý trước.

#### **2.4. Đối với bất động sản công nghiệp**

Nguồn cung mới cho thị trường trong quý II/2024 sẽ tiếp tục được bổ sung từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, những dự án đầu tư khu công nghiệp mới dự kiến được ra mắt, chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong quý II/2024 sẽ bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam vẫn có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khi Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý II/2024 có thể tăng nhẹ so với quý I/2024.

Giá cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý II/2024 dự báo tiếp tục ổn định so với quý trước.