

BÁO CÁO

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024 VÀ DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG TRONG THỜI GIAN TỚI

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

1.1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản năm 2024

a) Các yếu tố về kinh tế vĩ mô, quy hoạch, chính sách quản lý thị trường:

- Tình hình kinh tế xã hội năm 2024 có nhiều tín hiệu tích cực khi GDP cả nước ước tính tăng 7,09% so với cùng kỳ năm trước, trong đó ngành xây dựng tăng 7,87%, ngành kinh doanh bất động sản tăng nhẹ 3,34%. CPI tăng 3,63% so với cùng kỳ năm 2023, lạm phát cơ bản bình quân giữ ở mức 2,71% (*theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê*).

- Năm 2024 Quốc hội đã quyết định thông qua sớm 5 tháng đối với 3 Luật có liên quan tới thị trường bất động sản bao gồm Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) cùng với việc ban hành thêm nhiều các văn bản trong việc quản lý thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý Nhà nước đã góp phần quan trọng giúp tháo gỡ các khó khăn của thị trường, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững.

- 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, khu công nghiệp¹ tại các địa phương được công bố tiếp tục là những yếu tố tích cực tác động tới thị trường bất động sản trong năm 2024.

- Trong năm 2024 có 4.580 doanh nghiệp bất động sản đăng ký thành lập mới, giảm 4,9% so với năm trước. Tuy nhiên số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động tăng 42,2% so với năm 2023 với 2.270 doanh nghiệp (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

- Tổng vốn FDI đăng ký đối với lĩnh vực bất động sản năm 2024 đạt hơn 6,3

¹- Ngày 12/12/2024, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính ký Quyết định số 1569/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 – 2030;

- UBND tỉnh Tuyên Quang phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Kim Bình với quy mô 4.153ha;

- UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt quy hoạch phân khu xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới quy mô 1.767 ha để đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nghỉ dưỡng và khu đất dịch vụ công cộng;

Phong Điền với quy mô 270ha;

- UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho Khu du lịch sinh thái Nam Ô, thuộc phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu;

- UBND tỉnh Hậu Giang ban hành quyết định về chủ trương lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị du lịch nghỉ dưỡng Mekong với quy mô khoảng 2.945ha;

- UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã An Thủy, huyện Lệ Thủy trong đó khu vực lập quy hoạch phân khu phát triển đô thị có diện tích 321 ha;

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai ra thông báo mời các nhà đầu tư quan tâm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất chung cư thuộc Khu tái định cư phường Long Bình với quy mô 24.279m², 1.248 căn hộ và quy mô thực hiện dự án khoảng 1.135 tỷ đồng.

tỉ USD, tăng 35% so với năm 2023 chiếm 16,5% tổng vốn FDI đăng ký. Bên cạnh đó, vốn FDI thực hiện đối với hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2024 đạt 1,84 tỷ USD, tăng 60% so với năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Dòng vốn FDI năm 2024 tập trung nhiều ở loại hình bất động sản thương mại và bất động sản công nghiệp, đây được coi là tín hiệu tích cực cho thị trường khi các nhà đầu tư nước ngoài vẫn đánh giá Việt Nam là thị trường có tiềm năng để phát triển các dự án bất động sản.

b) Các yếu tố về tài chính, nguồn vốn cho thị trường:

**** Về trái phiếu doanh nghiệp***

- Theo Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam, tính đến hết năm 2024, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản phát hành mới khoảng 88,7 nghìn tỷ đồng (chiếm khoảng 20% tổng giá trị phát hành), đứng thứ hai về giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2024 vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi mua lại trái phiếu trước hạn chỉ bằng khoảng 40,7% của năm 2023. Bên cạnh đó, bất động sản cũng là nhóm ngành đứng đầu về tỷ lệ chậm trả gốc lãi trái phiếu doanh nghiệp².

**** Về nguồn vốn tín dụng, lãi suất***

- Tại các ngân hàng thương mại, mức lãi suất cho vay mua nhà ở trong năm 2024 nhìn chung thấp hơn so với năm 2023 khoảng 1÷1,5%. Dự nợ tín dụng bất động sản thường chiếm khoảng 20-22% dự nợ tín dụng toàn nền kinh tế, dự nợ tín dụng năm 2024 ước đạt khoảng 3,3-3,4 triệu tỷ đồng³. Dự nợ tín dụng bất động sản trong năm 2024 chủ yếu vẫn tập trung ở hoạt động kinh doanh bất động sản trong khi tín dụng vay tiêu dùng vẫn đang ở mức thấp. Hiện nay lãi suất cho vay mua nhà tuy có giảm nhưng giá bất động sản tăng quá cao so với mức chi trả và thu nhập nên tâm lý vay vốn mua nhà của người dân càng thận trọng hơn.

- Đối với gói vay ưu đãi 120.000 tỷ đồng (hiện nay là 145 nghìn tỷ đồng⁴), mặc dù có thêm nhiều ngân hàng tham gia giải ngân gói vay ưu đãi tuy nhiên tình hình triển khai gói vay vẫn chưa đạt được hiệu quả khi tốc độ giải ngân hiện nay vẫn rất chậm và mới chỉ giải ngân được hơn 1,7 nghìn tỷ đồng. Gói tín dụng có tỷ lệ giải ngân thấp do mức lãi vay, điều kiện vay được cho là chưa thực sự ưu đãi và thu hút đối với người thu nhập thấp ở đô thị, công nhân khu công nghiệp.

² Theo Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Đầu tư Việt Nam, bất động sản là nhóm ngành đứng đầu về chậm trả trái phiếu chiếm 62% tổng trái phiếu chậm trả trong năm 2024.

³ Theo Ngân hàng Nhà nước, tính đến ngày 5/12/2024, tín dụng toàn nền kinh tế tăng 13,82% (khoảng 15,4 triệu tỷ đồng).

⁴ Ngoài 4 ngân hàng ban đầu là Agribank, Vietcombank, BIDV, VietinBank, hiện có thêm 5 ngân hàng TMCP tham gia gói vay bao gồm HDBank, MB, VPBank, Techcombank, TPBank mỗi ngân hàng tham gia 5.000 tỷ đồng.

* Một số thông tin về nguồn vốn khác

- Trên thị trường chứng khoán, nhóm ngành bất động sản vẫn còn gặp khó khăn và chưa đạt hiệu quả trong việc huy động vốn khi đa số cổ phiếu bất động sản đều có hiệu suất kém hơn thị trường. Bên cạnh đó, áp lực trả nợ trái phiếu của các doanh nghiệp ở thời điểm cuối năm tăng cao dẫn đến một phần dòng vốn đầu tư bị rút ra khỏi thị trường chứng khoán để chuyển hướng sang thị trường trái phiếu nhằm mục đích thanh toán nợ. Giá giao dịch cổ phiếu bất động sản tại thời điểm cuối năm hầu hết đều có diễn biến giá âm so với giá ở thời điểm đầu năm, nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn cũng có mức giảm giá cổ phiếu từ 20÷40%.

- Giải ngân vốn đầu tư công tiếp tục được các Bộ, ngành và địa phương tập trung đẩy mạnh thực hiện, tuy nhiên tốc độ giải ngân vẫn còn chậm. Tính đến hết tháng 11/2024, giá trị giải ngân vốn đầu tư công là 410.953,1 tỷ đồng, mới chỉ đạt 54,8% kế hoạch, tỷ lệ giải ngân ước 11 tháng năm 2024 thấp hơn cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2023 đạt 59,4% kế hoạch) (*Tổng hợp thông tin từ Bộ Tài Chính*).

1.2. Diễn biến chung của thị trường trong năm 2024

- Nguồn cung mới về nhà ở năm 2024 đã có sự cải thiện so với năm 2023 khi số lượng dự án mới ra mắt trong năm tăng. Tuy nhiên các dự án mới chủ yếu vẫn là các dự án nhà ở trung - cao cấp, dự án nhà ở giá rẻ vẫn rất khan hiếm trên thị trường trong khi nhu cầu luôn ở mức cao.

- Tình hình giao dịch trên thị trường bất động sản năm 2024 đã có cải thiện hơn so với năm 2023 trong đó nhà ở (đặc biệt là căn hộ chung cư) là loại hình có tình hình giao dịch sôi động nhất trong năm 2024 khi lượng giao dịch đều tăng trên cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp.

- Giá giao dịch của hầu hết các loại hình bất động sản có xu hướng tăng so với năm trước, trong đó tăng nhiều đối với căn hộ chung cư, đặc biệt là giá nhà chung cư tại Hà Nội. Giá đất nền một số khu vực tại các địa phương có xu hướng tăng so với năm 2023, các hành vi thao túng, gây nhiễu thị trường, trả giá cao, tạo sốt rồi bỏ cọc sau khi trúng đấu giá vẫn xuất hiện tại một số khu vực trong năm 2024.

- Đối với bất động sản cho thuê (bao gồm: căn hộ chung cư cho thuê, văn phòng, mặt bằng thương mại, khách sạn) giá cho thuê và công suất cho thuê trong năm 2024 nhìn chung không có nhiều biến động so với năm trước.

- Bất động sản nghỉ dưỡng vẫn chưa có nhiều cải thiện về tình hình giao dịch trong năm 2024.

- Bất động sản công nghiệp vẫn là loại hình có mức độ tăng trưởng tốt trong năm 2024 về cả nguồn cung, công suất thuê và giá cho thuê.

Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê, chung cư cho thuê trong năm 2024 theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.

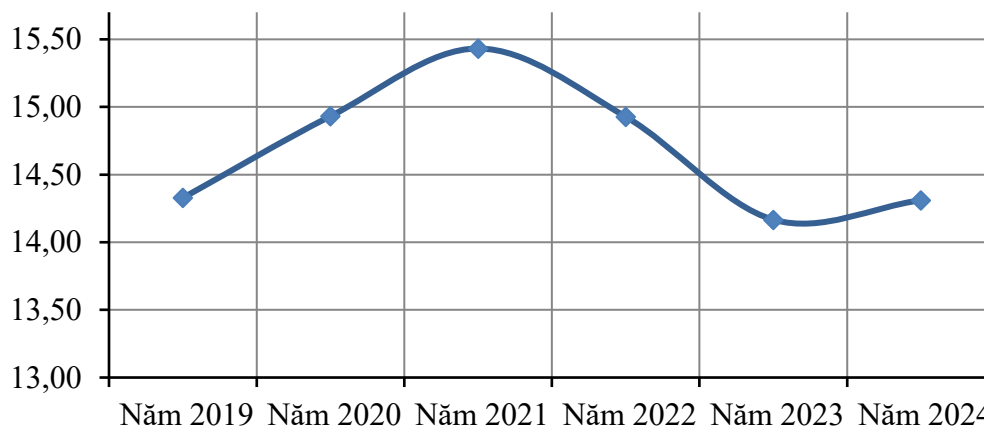


Hình 1. Biến động về giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê và chung cư cho thuê trong năm 2024 (Quý IV/2023=100%)

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

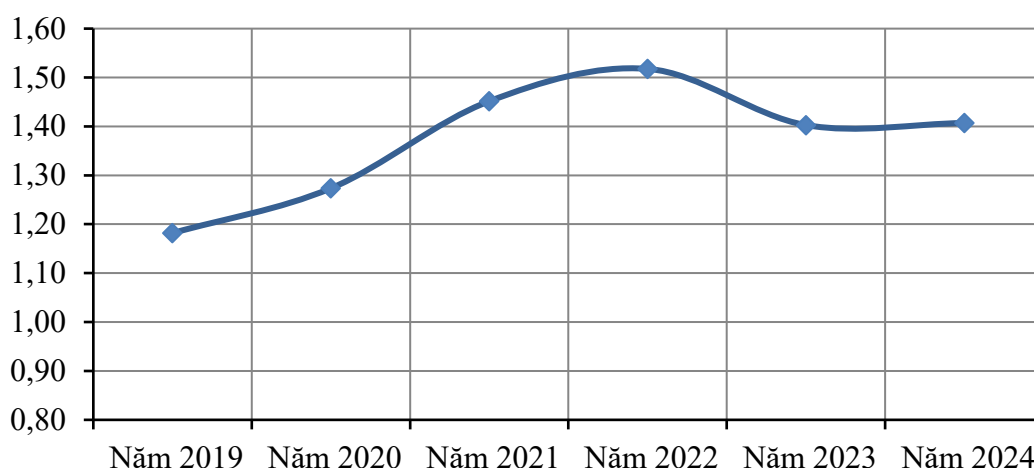
Nhu cầu về nhà ở của người dân luôn ở mức cao, mặc dù lãi suất cho vay mua nhà trong năm 2024 có giảm so với năm 2023 tuy nhiên tốc độ tăng giá nhà cao đã khiến cho giá nhà ngày càng vượt xa so với thu nhập của hộ gia đình, đặc biệt là những người có thu nhập thấp tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Biến động về chỉ tiêu giá nhà ở trên thu nhập tính trên cả nước và chỉ tiêu về tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập tại khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được Viện Kinh tế xây dựng tổng hợp đối với căn hộ chung cư trên cơ sở giá giao dịch bình quân căn hộ chung cư hiện nay; thu nhập bình quân đầu người do Tổng cục Thống kê công bố; lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại được thể hiện tại Hình 2 và Hình 3.



Hình 2. Chỉ số giá nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tính trên cả nước từ năm 2019 đến nay

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



Hình 3. Tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay

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

1.3. Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản

a) Đối với nhà ở

* Nhà ở thương mại

Nguồn cung mới nhà ở thương mại trong năm 2024 có tăng so với năm trước tuy nhiên vẫn còn thiếu so với nhu cầu thực tế. Các dự án mở bán chủ yếu là các dự án cao cấp với mức giá mở bán trên 50 triệu đồng/m² trong khi đó các dự án nhà ở giá rẻ phù hợp với thu nhập người dân hiện nay gần như không còn trên thị trường.

Một số dự án nhà ở được ra mắt và mở bán trong năm 2024 như: chung cư The Canopy Residences giá khoảng 66÷80 triệu đồng/m² tại Hà Nội; Peninsula giá khoảng 52 triệu đồng/m² tại Đà Nẵng, Grand Mark Nha Trang giá khoảng

35÷50 triệu đồng/m² tại Khánh Hoà; Lumiere SpringBay giá khoảng 65÷80 triệu đồng/m² tại Hưng Yên; Meyppearl Harmony giá khoảng 65 triệu đồng/m² tại Kiên Giang; biệt thự, nhà liền kề dự án The Light Square giá khoảng 160 triệu đồng/m² tại Thái Bình; biệt thự, nhà liền kề dự án Centa River Park giá khoảng 65 triệu đồng/m² tại Bắc Ninh;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung thứ cấp nhà ở trong năm 2024 tăng cùng kỳ năm trước. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại Hà Nội tăng nhẹ 15,8%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 18,7%, tại Đà Nẵng tăng 25,1%, tại Bình Dương tăng 23,6%. Đối với nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án, nguồn cung thứ cấp tại Hà Nội tăng 16,3%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 18,4%, tại Đà Nẵng tăng 12,7%, tại Bình Dương tăng 23,4%.

Cơ cấu hàng hoá đối với các sản phẩm nhà ở đang mất cân đối khi số lượng nhà ở thuộc phân khúc bình dân khan hiếm trong khi các chủ đầu tư vẫn ưu tiên lựa chọn việc phát triển các dự án bất động sản cao cấp. Cơ cấu nguồn cung căn hộ phát triển không phù hợp dẫn đến loại hình căn hộ chung cư giá rẻ ngày càng ít, đặc biệt là tại khu vực các thành phố lớn (loại căn hộ giá trị nhỏ hơn 1,5 tỷ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh chỉ còn chiếm khoảng 2,61% và 2,65% tổng nguồn cung thứ cấp) và gần như biến mất trên thị trường.

Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong năm 2024 thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ năm 2024

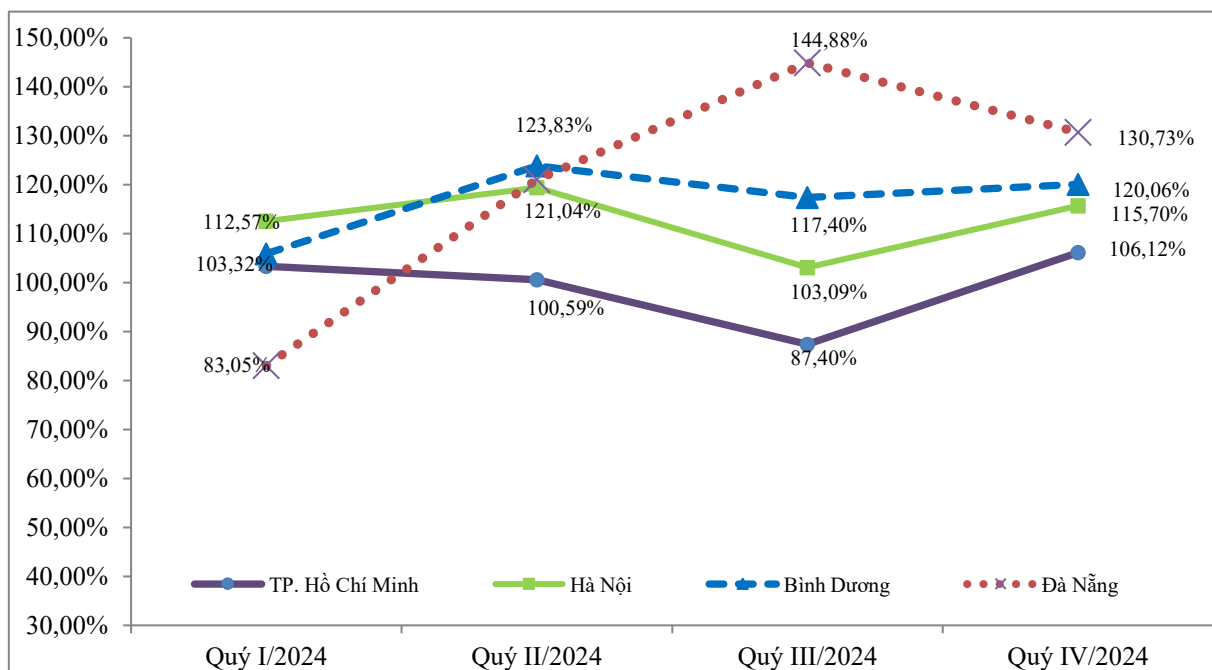
STT	Tỉnh/Thành phố	Căn hộ <1,5 tỷ đồng	Căn hộ 1,5÷3 tỷ đồng	Căn hộ 3÷5 tỷ đồng	Căn hộ > 5 tỷ đồng
1	TP. Hà Nội	2,61%	19,14%	38,51%	39,74%
2	TP. Hồ Chí Minh	2,65%	31,27%	28,97%	37,11%
3	TP. Đà Nẵng	9,14%	30,21%	37,73%	22,92%
4	TP. Hải Phòng	26,28%	51,68%	22,04%	
5	Bình Dương	29,46%	65,28%	5,26%	
6	Đồng Nai	28,17%	58,19%	13,64%	

STT	Tỉnh/Thành phố	Căn hộ <1,5 tỷ đồng	Căn hộ 1,5÷3 tỷ đồng	Căn hộ 3÷5 tỷ đồng	Căn hộ > 5 tỷ đồng
7	Khánh Hoà	23,35%	62,43%	14,22%	
8	Bà Rịa - Vũng Tàu	6,26%	60,21%	33,53%	

(Viện Kinh tế xây dựng tổng hợp số liệu năm 2024)

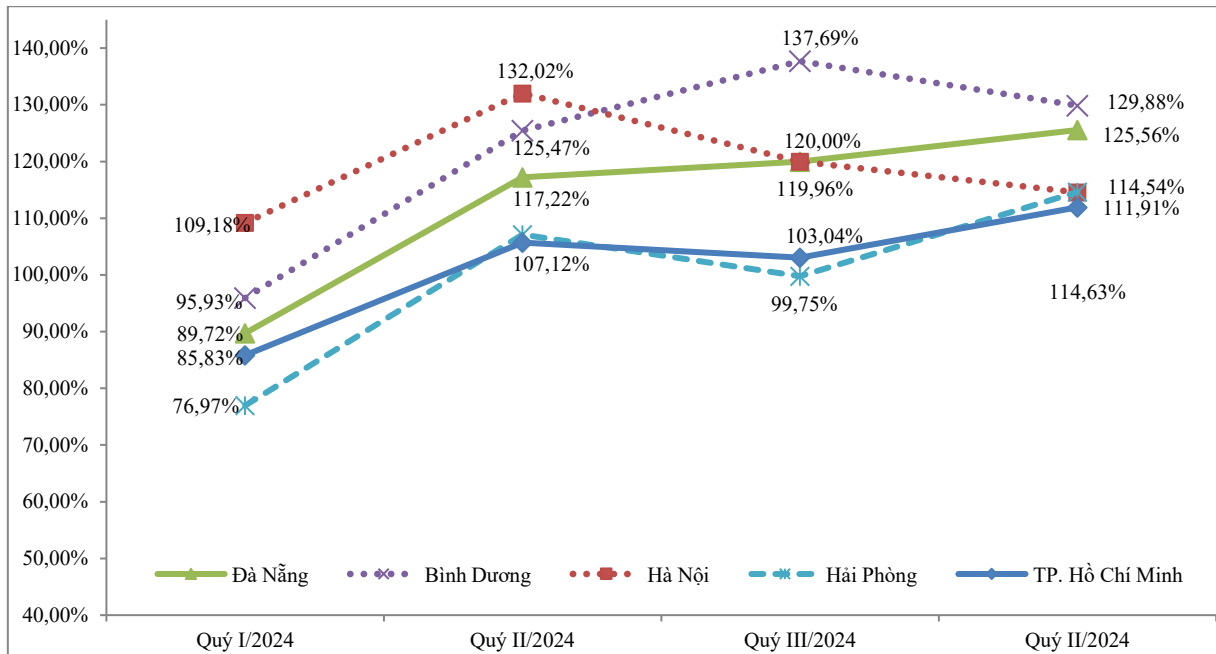
Tình hình giao dịch trên thị trường nhà ở trong năm 2024 nhìn chung tăng so với năm 2023, trong đó tăng nhiều hơn ở loại hình căn hộ chung cư. Cụ thể, lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại Hà Nội tăng khoảng 27,8%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 15,1%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 28,2%, tại Bình Dương tăng khoảng 18,1%. Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề lượng giao dịch thứ cấp trong năm 2024 so với năm 2023 tại Hà Nội tăng khoảng 20,9%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 17,5%, tại Bình Dương tăng khoảng 22,1%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 26,4%.

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong năm 2024 cũng tăng so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ tại Hà Nội tăng 18,8% tại TP. Hồ Chí Minh tăng 15,3%, Đà Nẵng tăng 25,1% và tại Bình Dương tăng 17,9%. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 4 và Hình 5.



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

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



Hình 5. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong năm 2024 (Quý IV/2023=100%)

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

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở trong năm 2024 tại các địa phương có xu hướng tăng năm 2023. Riêng tại Hà Nội, thị trường căn hộ chung cư thời điểm cuối quý I, đầu quý II đã xuất hiện tình trạng giá tăng nóng khi giá bán tăng nhiều ở cả loại hình căn hộ mới và các căn hộ từ những dự án cũ đã bàn giao sử dụng nhiều năm. So với cuối năm 2023, giá nhà chung cư ở Hà Nội tăng khoảng 17,6% (tại một số dự án, mức giá bán còn tăng cao trên 40%). Giá bán nhà chung cư tăng nhanh, các dự án mới ra mắt thị trường cũng chủ yếu là các dự án cao cấp đã nâng mặt bằng giá căn hộ cao hơn nhiều so với các năm trước khi đa số các căn hộ chung cư đều có mức giá bán trên 40 triệu đồng/m²⁵. Sự ấm lên của thị trường căn hộ chung cư cũng tác động tới thị trường nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư và biệt thự, nhà liền

⁵ Giá bán căn hộ chung cư tại thời điểm cuối năm 2024 tại một số tỉnh, địa phương:

(1) Tại Hà Nội

- Dự án Vinhomes Smart City giá khoảng 65÷72 triệu đồng/m², Roman Plaza giá khoảng 64÷72 triệu đồng/m², Iris Garden giá khoảng 68 triệu đồng/m², Dreamland Bonanza giá khoảng 80÷87 triệu đồng/m² tại Nam Từ Liêm;
- Dự án Masteri Water Front giá khoảng 67÷73 triệu đồng/m², The Pavilion - Vinhomes Ocean Park giá khoảng 48÷55 triệu đồng/m², The Zenpark giá khoảng 57÷63 triệu đồng/m² tại Gia Lâm;
- Dự án The Wisteria giá khoảng 55÷60 triệu đồng/m² tại Hoài Đức;
- Dự án Eurowindow River Park giá khoảng 48÷53 triệu đồng/m² tại Đông Anh;
- Dự án Hà Nội Melody giá khoảng 57÷65 triệu đồng/m² tại Hoàng Mai;

(2) Tại TP. Hồ Chí Minh

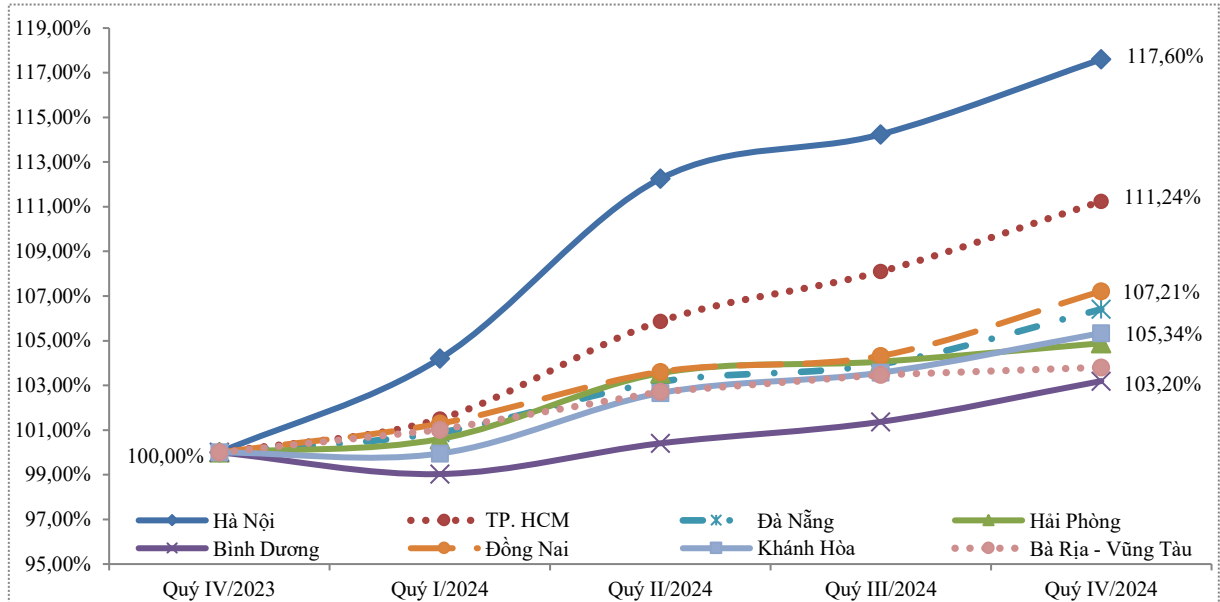
- Dự án The Beverly - Vinhomes Grand Park giá khoảng 60 triệu đồng/m², Feliz En Vista giá khoảng 86÷95 triệu đồng/m² tại thành phố Thủ Đức;
- Dự án Riverside Residence giá khoảng 71÷76 triệu đồng/m², Sunrise City giá khoảng 60 triệu đồng/m² tại Quận 7;
- Dự án Diamond Alnata giá khoảng 49÷55 triệu đồng/m² tại quận Tân Phú;

(3) Tại một số địa phương khác:

- Dự án Peninsula giá khoảng 52 triệu đồng/m² tại Đà Nẵng; Grand Mark Nha Trang có giá khoảng 42 triệu/m² tại Khánh Hoà; Lumiere SpringBay giá khoảng 65÷80 triệu/m² tại Hưng Yên; Meyppearl Harmony giá khoảng 65 triệu đồng/m² tại Kiên Giang

kề dự án khiến giá bán nhà cũng có xu hướng tăng so với năm trước⁶. Giá nhà ở tăng cả ở thị trường sơ cấp và thứ cấp và cao hơn nhiều so với thu nhập dẫn đến người dân có nhu cầu thực về nhà ở càng khó có khả năng tiếp cận, đặc biệt là người có thu nhập thấp tại các đô thị lớn.

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tại một số tỉnh, thành phố trong năm 2024 thể hiện tại Hình 6 và Hình 7.



Hình 6. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2024 (Quý IV/2023=100%)

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

⁶ Giá bán biệt thự, nhà liền kề trong dự án tại thời điểm cuối năm 2024 tại một số tỉnh, địa phương

(1) Tại Hà Nội

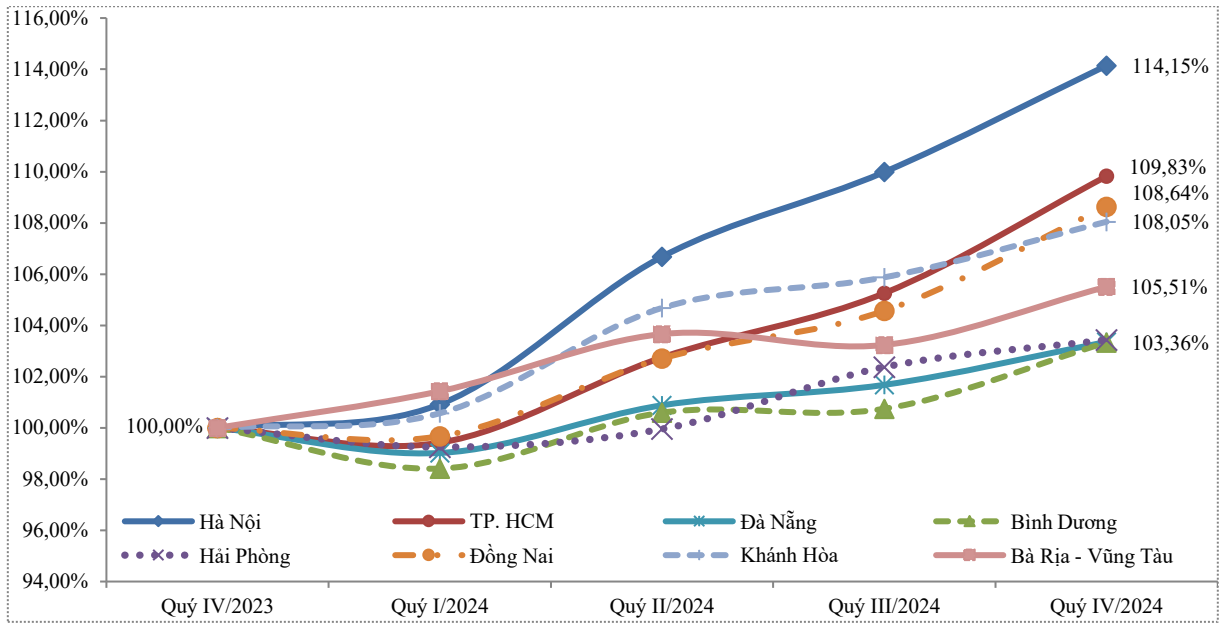
- Dự án Vinhomes Ocean Park Gia Lâm giá khoảng 185÷335 triệu đồng/m², Eurowindow Twin Parks giá khoảng 180÷240 triệu đồng/m² tại Gia Lâm;
- Dự án Vinhomes Wonder Park giá khoảng 180÷240 triệu đồng/m² tại Đan Phượng;
- Dự án The Manor Central Park giá khoảng 340÷500 triệu đồng/m² tại Hoàng Mai;
- An Quý Villa giá khoảng 160÷250 triệu đồng/m² tại Hà Đông;
- Kita Capital giá khoảng 300÷450 triệu đồng/m² tại Tây Hồ;
- Lideco giá khoảng 100÷130 triệu đồng/m² tại Hoài Đức;

(2) Tại TP. Hồ Chí Minh

- Cityland Garden Hills giá bình quân khoảng 210 triệu đồng/m² tại quận Gò Vấp;
- Mizuki Park giá khoảng 115 triệu đồng/m² tại huyện Bình Chánh;
- ZEITGEIST giá khoảng 135 triệu đồng/m², Nine South Estates giá khoảng 115 triệu đồng/m² tại huyện Nhà Bè;
- The Manhattan giá khoảng 120÷210 triệu đồng/m², Saigon Mystery Villas giá khoảng 225 triệu đồng/m², Khang Điền Intresco giá khoảng 90÷120 triệu đồng/m² tại thành phố Thủ Đức;

(3) Tại một số địa phương khác:

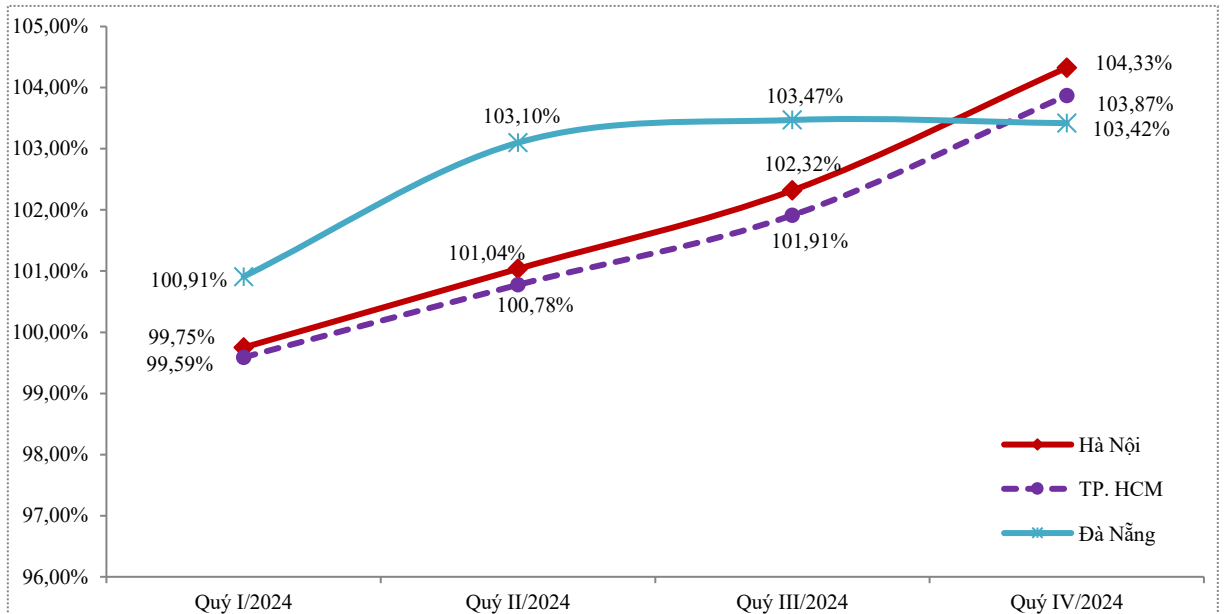
- Millennia City Long Hậu giá khoảng 38 triệu đồng/m² tại Long An; Swan Bay giá từ 60÷90 triệu đồng/m² tại Đồng Nai; Vinhomes Marina giá khoảng 110÷155 triệu đồng/m² tại Hải Phòng; The Crown - Vinhomes Ocean Park 3 giá khoảng 95÷180 triệu đồng/m², Mimosas – Ecopark giá khoảng 150÷180 triệu đồng/m² tại Hưng Yên.



Hình 7. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương trong năm 2024 (Quý IV/2023=100%)

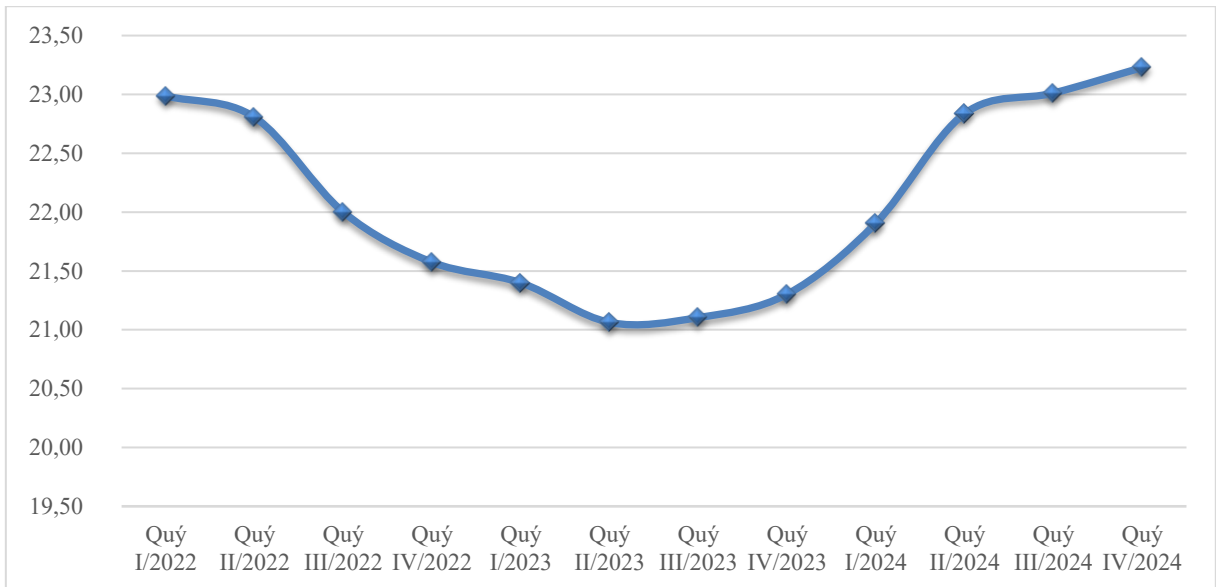
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê trong năm 2024 tăng nhẹ khoảng 3÷4% so với năm trước. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2024 thể hiện tại Hình 8. Biến động về chỉ tiêu giá nhà ở trên tiền thuê nhà được Viện Kinh tế xây dựng tổng hợp đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được thể hiện tại Hình 9.



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

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



Hình 9. Biến động giá nhà trên tiền cho thuê nhà đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2022 đến nay

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

** Đối với nhà ở xã hội*

Việc triển khai các dự án nhà ở xã hội trong năm 2024 vẫn đang được thực hiện tại các địa phương trên cả nước nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp. Tuy nhiên trên thực tế việc triển khai các dự án hiện nay vẫn còn khá chậm mặc dù việc phát triển các dự án nhà ở xã hội hiện nay đang được tạo nhiều điều kiện thuận lợi về cơ chế, chính sách, nguồn vốn. Bên cạnh đó hệ thống cơ sở pháp lý có hiệu lực đã tháo gỡ nhiều vướng mắc cho các doanh nghiệp. Số lượng các dự án nhà ở xã hội mới được khởi công trong năm 2024 không nhiều⁷.

Giá bán nhà ở xã hội hiện nay ở một số dự án được cho là vẫn còn cao so với mức thu nhập của người dân. Bên cạnh đó, một số địa phương đã công bố hoặc đề xuất khung giá cho thuê nhà ở xã hội⁸ với mức giá cao nhất lên tới 198.000

⁷ Một số dự án nhà ở xã hội được khởi công trong năm 2024: xã hội tại ô đất NO1 Hạ Đình khu đô thị Hạ Đình quy mô 440 căn hộ tại Hà Nội; nhà ở xã hội Lê Thành Tân Kiên quy mô 1.445 căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh; PG Aura An Đồng quy mô 775 căn hộ, Happy Home Trảng Cát quy mô 5000 căn hộ tại Hải Phòng, Happy Home Cam Ranh quy mô 3.600 căn hộ tại Khánh Hoà, Golden Square quy mô 2.192 căn hộ tại Lào Cai, nhà ở xã hội tại phường Long Bình Tân quy mô 1.000 căn hộ tại Đồng Nai

⁸ - UBND TP. Hà Nội ban hành dự thảo quyết định khung giá dịch vụ nhà chung cư, và giá thuê nhà ở xã hội do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã bỏ vốn đầu tư với mức từ là 48.000 ÷ 198.000 đồng/m²/tháng;
 - UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 về việc Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng theo dự án với mức giá từ 96.000 ÷ 235.000 đồng/m²/tháng;
 - UBND tỉnh Tây Ninh ban hành dự thảo quyết định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công với mức giá từ 18.200 ÷ 125.000 đồng/m²/tháng;
 - UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 về việc Ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công với mức giá từ 15.000 ÷ 200.000 đồng/m²/tháng;
 - UBND tỉnh Nam Định ban hành Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 về việc ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn và khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp với mức giá từ 12.100 ÷ 97.100 đồng/m²/tháng

đồng/m²/tháng (tại Hà Nội) và 234.000 đồng/m²/tháng (tại TP. Hồ Chí Minh) có thể tác động làm giảm sức hút của nhà ở xã hội cho thuê khi mức giá thuê có thể ngang giá với nhà thương mại và cao hơn nhiều so với khả năng chi trả của người dân, đặc biệt là người có thu nhập thấp, công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất.

Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong năm 2024 được thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 2. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương trong năm 2024

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
I	Quý I năm 2024			
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 Tràm 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
II	Quý II năm 2024			
1	Nhà ở xã hội Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside (đợt 17)	Đà Nẵng	13.076.256	
2	Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2 (đợt 1+2)	Bình Định	11.999.000	
3	Khu chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh - đợt 4+5	Bình Định		113.246
4	Ecohome Nhơn Bình (NOXH 1 và NOXH 5) (đợt 37)	Bình Định	12.119.280	

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
5	Nhà ở xã hội Khu thiết chế công đoàn (đợt 3)	Bình Định	12.519.056	
6	Tân Đại Minh 2 (Lamer 2) đợt 12	Bình Định	14.860.831	
7	Nhà ở xã hội Nam Ngân (Seafront)	Bình Định	15.966.000	144.456
8	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Phú Hội	Lâm Đồng	11.248.151	94.594
9	Nhà ở xã hội Khu dân cư Hà Huy Tập (đợt 1)	Đắk Lắk	12.500.000	
III	Quý III năm 2024			
1	Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình (đợt 38)	Bình Định	16.346.000	
2	Dự án Nhà ở Khu thiết chế công đoàn tỉnh Bình Định (đợt 4)	Bình Định	12.519.056	
3	Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2 (đợt 3+4)	Bình Định	11.999.000	
4	Khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh - Toà B2 (đợt 19)	Đà Nẵng	9.417.000	
5	NOXH thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	Hải Phòng	16.090.000	
IV	Quý IV năm 2024			
1	Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	Hải Phòng	16.090.000	
2	Nhà ở xã hội thuộc dự án MoonBay Residence	Hải Phòng	18.857.000	
3	Nhà ở xã hội tại khu đô thị mới Hoàng Huy New City	Hải Phòng	14.125.000	
4	Nhà ở xã hội Tổng kho 3 Lạc Viên	Hải Phòng	17.600.000	

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
5	Khu nhà ở xã hội Thống Nhất	Bắc Ninh	11.100.000	
6	NOXH dành cho công nhân xã Nội Hoàng	Bắc Giang		93.300
7	NOXH dành cho công nhân tại khu đô thị mới thị trấn Nénh	Bắc Giang		99.500
8	Nhà ở xã hội Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside	Đà Nẵng	13.076.256	

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

b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền tại các địa phương trong năm 2024 có xu hướng tăng so với năm 2023. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội tăng nhẹ khoảng 5,2%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng 5,6%, tại Hải Phòng tăng 26,3%, tại Đồng Nai tăng khoảng 11,4 %.

Lượng giao dịch tại nhiều địa phương có xu hướng tăng so với năm 2023. Cụ thể, lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội tăng nhẹ 8,1%, tại Hải Phòng tăng 24,3%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng nhẹ 5,9%, tại Đà Nẵng tăng 18,3%.

Trong năm 2024, nhiều địa phương đã tổ chức đấu giá đất nền dự án tại các khu đô thị, khu dân cư⁹. Việc tổ chức đấu giá thành công tại các địa phương cũng được coi là yếu tố tác động giúp thị trường đất nền trong năm sôi động hơn. Tuy nhiên, các hành vi lợi dụng đấu giá đất để tạo sốt ảo vẫn còn xuất hiện trong năm. Cụ thể, tại Hà Nội, các đợt đấu giá đất nền vào cuối tháng 7 và tháng 8/2024, giá đất trúng đấu giá tại nhiều khu vực tăng cao, thậm chí tăng gấp nhiều lần so với

⁹ - Tỉnh Quảng Ngãi tổ chức đấu giá 25 lô đất thuộc dự án Khu dân cư phía Tây trụ sở Công an huyện Tư Nghĩa diện tích từ 100 m² đến 231,4m²/lô, tổng giá khởi điểm của 28 lô đất là khoảng 40,1 tỷ đồng;

- Tỉnh Hà Nam tổ chức đấu giá 193 lô đất đấu giá thuộc dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Lê Hồng Phong, tổng giá khởi điểm khoảng 229 tỷ đồng;

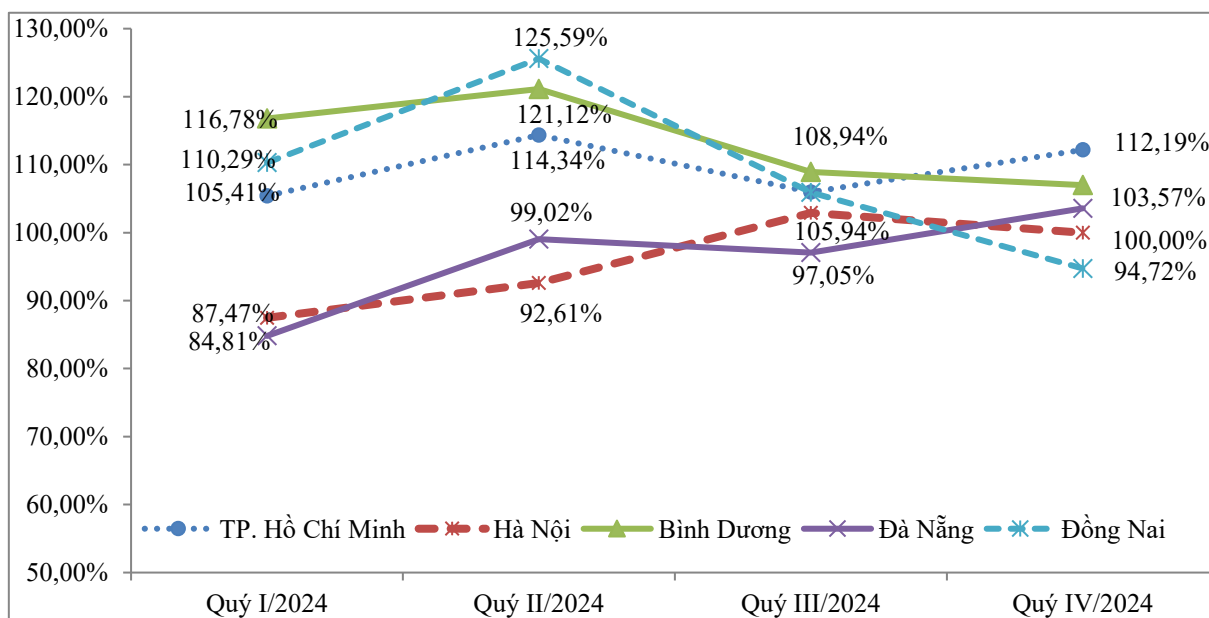
- Tỉnh Nam Định tổ chức đấu giá 29 lô đất thuộc khu đô thị đường Nguyễn Công Trứ và 76 lô đất thuộc Khu tái định cư phường Lộc Vượng, TP. Nam Định với mức giá khởi điểm khoảng 30 triệu đồng/m²;

- UBND thị xã Sơn Tây (Hà Nội) tổ chức đấu giá 31 lô đất diện tích từ 94 - 140m² 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/m²;

- UBND huyện Đông Anh (Hà Nội) tổ chức đấu giá 72 lô đất diện tích từ 87,5 - 167m² 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/m²

giá khởi điểm¹⁰ sau đó bỏ cọc¹¹ đã gây ảnh hưởng xấu đến thị trường. Trước hiện tượng nóng cục bộ tại các đợt đấu giá đất, chính quyền địa phương đã có động thái tạm dừng một số đợt đấu giá đất để điều tiết lại thị trường¹².

Diễn biến tình hình giao dịch và giá giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 10 và Hình 11.



Hình 10. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong năm 2024 (Quý IV/2023=100%)

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

¹⁰ - Ngày 28/7/2024, UBND huyện Đan Phượng tổ chức đấu giá 85 lô đất, gồm 2 lô với giá khởi điểm là 42 triệu đồng/m², 67 lô giá khởi điểm từ 40 triệu đồng/m² đến 51 triệu đồng/m² và 16 lô với giá khởi điểm từ 35 triệu đồng/m² đến 41 triệu đồng/m², trong đó lô trúng cao nhất là 99.2trđ (cao hơn gấp 2 lần giá khởi điểm);

- Ngày 10/8/2024, UBND huyện Thanh Oai tổ chức đấu giá 68 lô đất với giá khởi điểm từ 8,6 triệu đồng/m² đến 12,5 triệu đồng/m², trong đó lô góc có giá trúng cao nhất là gần 100,5 triệu đồng/m², gấp 8 lần so với giá khởi điểm;

- Ngày 19/8/2024, UBND huyện Hoài Đức tổ chức đấu giá 19 thửa đất, giá khởi điểm là 7,3 triệu đồng/m², trong đó thửa trúng giá cao nhất lên tới 133,3 triệu đồng/m², gấp hơn 18 lần so với giá khởi điểm.

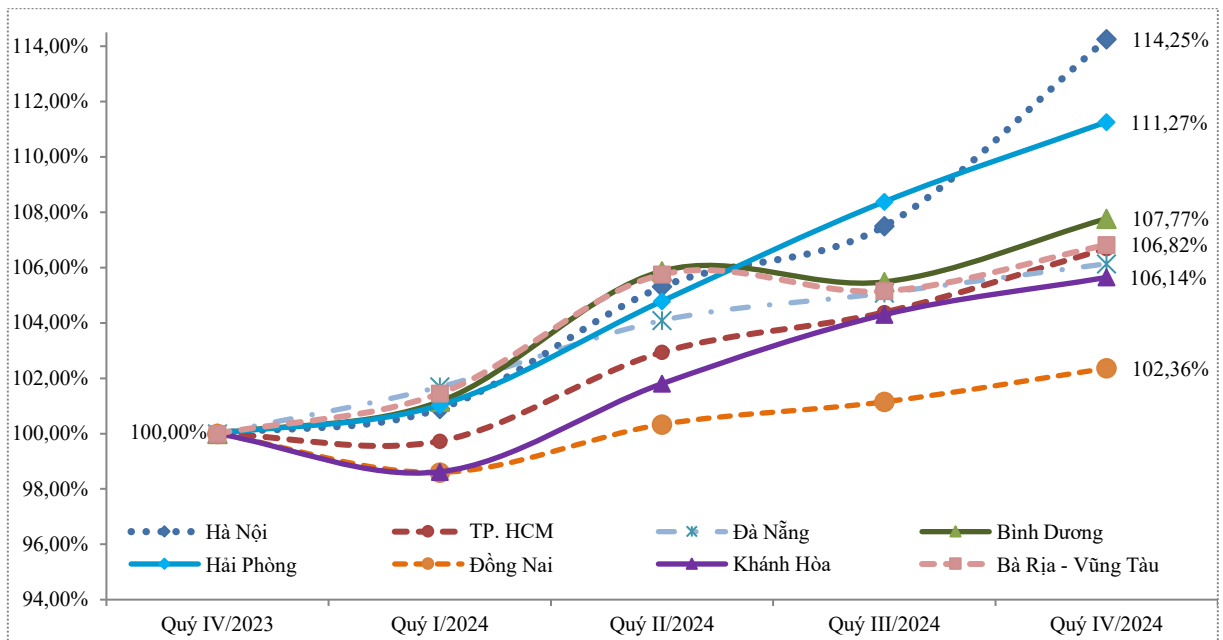
¹¹ - Trong 56/ 68 lô đất được đem ra đấu giá tại khu ngõ 3 thôn Thanh Thần, xã Thanh Cao, huyện Thanh Oai, có dấu hiệu bỏ cọc;

- 8/19 thửa đất ở thôn Lòg Khúc, xã Tiên Yên, huyện Hoài Đức không nộp tiền đất sau khi trúng đấu giá

¹² Ngày 29/8/2024, UBND huyện Thanh Oai (Hà Nội) phát hành văn bản gửi các đơn vị tổ chức cuộc bán đấu giá đất tạm dừng tổ chức cuộc đấu giá đối với 114 thửa đất tại xã Cao Dương;

- Ngày 23/9/2024, huyện Đan Phượng tạm dừng đấu giá 26 lô đất tại khu Đồng Sậy - Trầm Sau, thị trấn Phùng có diện tích 55-99,5 m², giá khởi điểm hơn 14 triệu đồng/m²;

- UBND quận Hà Đông quyết định tạm hoãn phiên đấu giá 27 thửa đất thuộc quận Hà Đông tại các địa điểm: Khu xú đồng Hạ Khâu, khu Đồng Đan - Đồng Cộc, khu Đồng Bo - Đồng Chúc - Cửa Cầu - Đồng Men (phường Phú Lương); khu Chùa Sau (phường Yên Nghĩa) và khu Dược (phường Dương Nội). Các lô đất đấu giá có diện tích từ 48m² đến 72m², với giá khởi điểm từ 22,9 triệu đồng/m² đến hơn 40 triệu đồng/m².



Hình 11. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương trong năm 2024 (Quý IV/2023=100%)

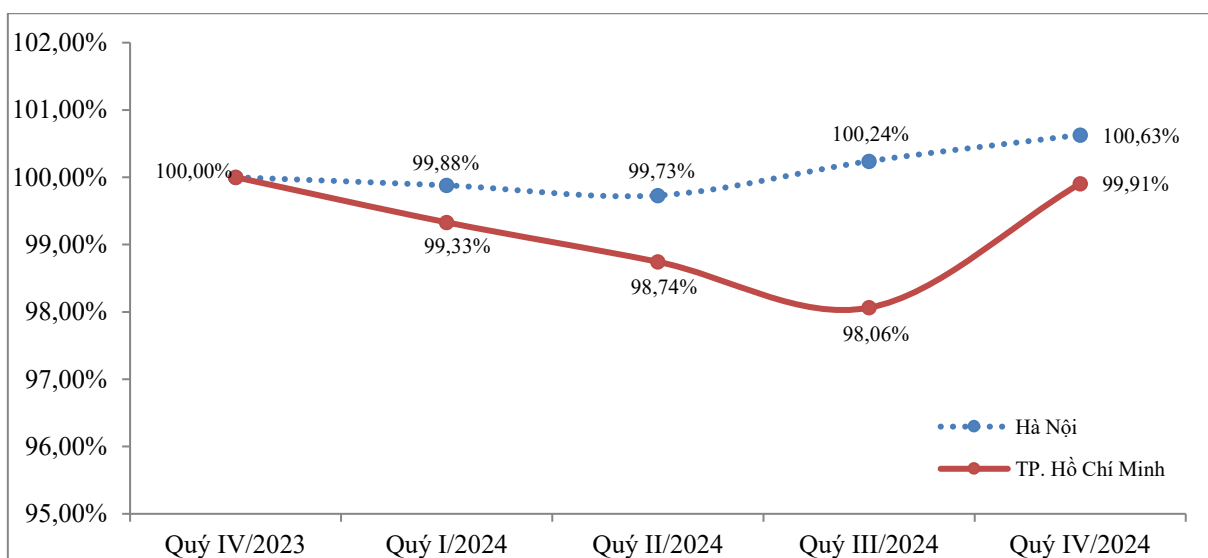
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong năm 2024, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên cả nước không nhiều, một số dự án tòa nhà văn phòng cho thuê mới được khai trương nổi bật như: Gems Empire Tower quy mô 20.000m² và Taisei Square Hanoi quy mô 45.600m² tại Hà Nội, Victory Tower Gò Vấp quy mô 13.500m² tại TP. Hồ Chí Minh.

Nhu cầu thuê và công suất thuê văn phòng trong năm 2024 nhìn chung không có nhiều biến động so với năm trước. Tại khu vực trung tâm, các tòa nhà văn phòng hạng A vẫn giữ công suất cho thuê trên 87%, trong khi đó đối với loại văn phòng hạng C, tỷ lệ lấp đầy đạt trên 90% do mức giá hợp lý và phù hợp hơn với khả năng của các doanh nghiệp nhỏ.

Giá cho thuê văn phòng trong năm 2024 so với năm 2023 tại Hà Nội cơ bản ổn định trong khi đó giá thuê văn phòng tại khu vực TP. Hồ Chí Minh có xu hướng giảm nhẹ. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2024 thể hiện tại Hình 12.



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

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

d) Đối với mặt bằng thương mại

Trong năm 2024, nguồn cung mới về mặt bằng thương mại tiếp tục được bổ sung từ số dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn khai trương và đi vào hoạt động như: AEON Mall Huế quy mô 51.000m² tại Thừa Thiên - Huế; Diamond Plaza quy mô 14.800m² tại Hà Nội; Vincom Plaza Hà Giang quy mô 21.000m² tại Hà Giang, Vincom Plaza Điện Biên Phủ quy mô 12.000m² tại Điện Biên, Vincom Mega Grand Park quy mô 50.000m², Central Premium Mall quy mô 40.000m², SATRA Võ Văn Kiệt quy mô 30.000m² tại TP. Hồ Chí Minh.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh trong năm 2024 tại các trung tâm thương mại và mặt bằng bán lẻ nhà phố có xu hướng tăng so với năm trước. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong năm 2024 cơ bản ổn định và vẫn duy trì ở mức trên 80%. Đối với các trung tâm thương mại ở các quận trung tâm của Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, công suất cho thuê đều đạt trên 95%. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, nhu cầu thuê đã tăng so với năm trước

Giá cho mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và trong năm 2024 tăng nhẹ khoảng 2÷5% ở khu vực ngoài trung tâm, tại khu trung tâm giá cho thuê tăng khoảng 8÷10% so với năm trước. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, giá cho thuê tăng khoảng 5÷7% so với năm 2023.

e) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Trong năm 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 Angsana, Khu nghỉ dưỡng Wyndham Garden Sonasea Van Don tại Quảng Ninh; Khách sạn Charmant Suite & Boutique Hotel 5 sao tại Cần Thơ; TUI BLUE Nha Trang 5 sao tại Khánh Hoà; Khách sạn Hilton Saigon 5 sao, The

HUB by Hotel Academy Việt Nam 4 sao tại TP. Hồ Chí Minh; Khách sạn TUI BLUE Tuy Hoà 5 sao tại Phú Yên; Khu nghỉ dưỡng 5 sao The Empyrean Cam Ranh Beach Resort; khu nghỉ dưỡng 5 sao K-Town Resort Phan Thiết tại Bình Thuận;...

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong năm 2024 tiếp tục có xu hướng tăng so với năm trước. Lượng khách du lịch nội địa ổn định và sự phục hồi tốt về lượt khách quốc tế đến Việt Nam cho thấy dấu hiệu cải thiện tốt của ngành du lịch và tác động làm tăng nhu cầu cũng như công suất thuê phòng khách sạn, khu nghỉ dưỡng trong năm 2024.

Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng để bán trong năm 2024 vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi các dự án vẫn chưa có nhiều cải thiện về tình hình giao dịch. Theo DKRA Group, nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng từ các dự án mới trong năm 2024 đạt 2.415 căn condotel là 7.795 căn, so với năm trước lần lượt giảm 5% và tăng 31%. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung vẫn ở mức thấp, đặc biệt là ở loại hình biệt thự nghỉ dưỡng (tỷ lệ hấp thụ nguồn cung chỉ đạt mức 6%).

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong năm 2024 tăng khoảng 10÷15% so với bình quân năm 2023. Giá bán bất động sản nghỉ dưỡng trên thị trường sơ cấp và thứ cấp nhìn chung không có nhiều biến động so với năm trước¹³.

f) Đối với bất động sản công nghiệp

Trong năm 2024, nguồn cung bất động sản công nghiệp năm 2024 tiếp tục có sự tăng trưởng tốt, đặc biệt tại khu vực phía Bắc khi nhiều dự án mới được phê duyệt đầu tư, khởi công mới như: Khu công nghiệp Gia Lách mở rộng quy mô 194,4ha, VSIP Hà Tĩnh quy mô 190,41ha (tại Hà Tĩnh); KCN Hòa Yên quy mô 256,7ha, KCN Việt Hàn mở rộng quy mô 147,31ha (tại Bắc Giang); KCN Đồng Văn VI quy mô 250ha, KCN Thanh Bình II - Giai đoạn I quy mô 226,6ha (tại Hà Nam); khu công nghiệp WHA Smart Technology quy mô 178,5 ha, Cụm công nghiệp phía Đông Bắc quy mô 20ha (tại Thanh Hoá); cụm công nghiệp Mỹ Thuận quy mô 69,2 ha và cụm công nghiệp Thăng Cường quy mô 75 ha (tại Nam Định); khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 (tại Thái Nguyên); KCN VSIP Lạng Sơn quy mô 599,76ha và Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 quy mô 73,76ha (tại Lạng Sơn);...

¹³ Giá bán bất động sản nghỉ dưỡng tại một số dự án thời điểm cuối năm 2024

- Biệt thự biển Angsana Residences Hồ Tràm giá khoảng 65÷115 triệu đồng/m², Beach Front Villa Ixora Hồ Tràm giá khoảng 65÷120 triệu đồng/m² tại Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Biệt thự Gran Melia Nha Trang giá khoảng 115÷130 triệu đồng/m² tại Khánh Hoà;
- Biệt thự Hạ Long Intercontinental Hạ Long Bay giá khoảng 120÷225 triệu đồng/m² tại Quảng Ninh;
- Biệt thự Khu nghỉ dưỡng Trường Thuận Phú Quốc giá khoảng 85÷90 triệu đồng/m² tại Kiên Giang;
- Premier Village Đà Nẵng giá khoảng 95-150 triệu đồng/m² tại Đà Nẵng;
- Condotel Apec Mandala Wyndham giá khoảng 18÷35 triệu đồng/m² tại Bình Thuận.

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) năm 2024 ước tính tăng 8,4% so với năm 2023; vốn FDI vào lĩnh vực công nghiệp đạt 20,62 tỷ USD, chiếm 81,4% tổng vốn thực hiện trong năm 2024 (theo số liệu từ Tổng Cục thống kê). Đây tiếp tục là yếu tố tích cực giúp làm tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp khi Việt Nam vẫn thu hút được các nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn để đặt chuỗi nhà máy, dây chuyền sản xuất.

Công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong năm 2024 nhìn chung vẫn ổn định, tại các khu công nghiệp trọng điểm miền Bắc tỷ lệ lấp đầy đạt trên 83% trong khi tại thị trường phía Nam đạt trên 90%. Đối với thị trường nhà kho, xưởng xây sẵn, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp miền Bắc đạt khoảng 73% với nhà kho xây sẵn và 85% với nhà xưởng xây sẵn; tại khu vực phía Nam, tỷ lệ này lần lượt đạt khoảng 62% đối với nhà kho và 85% đối với nhà xưởng.

Giá cho thuê/chuyên nhượng đất bình quân tại các khu công nghiệp trong năm 2024 tăng khoảng 5÷8% so với cùng kỳ năm trước. Đối với loại hình nhà xưởng và kho xây sẵn, giá cho thuê cơ bản ổn định. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5,5 USD/m²/tháng¹⁴.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG THỜI GIAN TỚI

2.1. Cơ sở dự báo

- *Mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025*: Quốc hội đã chính thức thông qua Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025, theo đó đặt mục tiêu tăng trưởng GDP cả năm 2025 đạt từ khoảng 6,5÷7% và phân đầu khoảng 7÷7,5%; GDP bình quân đầu người đạt khoảng 4.900 USD. Tỷ trọng công nghiệp chế biến, chế tạo trong GDP đạt khoảng 24,1%. Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4,5%.

- *Các chính sách mới về quản lý và phát triển thị trường bất động sản*: Hành lang pháp lý cho thị trường dần hoàn thiện khi Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Các tổ chức tín dụng đã có hiệu lực và dần đi vào thực tế sẽ giúp giải quyết và tháo gỡ được những khó khăn, bất cập cho thị trường, gỡ khó cho các doanh nghiệp, tạo điều kiện cho thị trường phát triển ổn định.

- *Các chính sách về quản lý và huy động nguồn vốn của thị trường bất động sản*:

Lãi suất ưu đãi cho vay mua nhà ở tại các ngân hàng thương mại hiện nay

¹⁴ Giá chuyên nhượng đất công nghiệp tại một số khu vực thời điểm cuối năm 2024: KCN Bình Xuyên (Vĩnh Phúc) giá khoảng 160 USD/m²; KCN Tam Dương (Vĩnh Phúc) giá khoảng 145 USD/m²; KCN Nam Định giá khoảng 80-90 USD/m²; KCN Sóng Thần (Bình Dương) giá khoảng 240-270 USD/m²; kho xưởng KCN Phường Phú Tân (Bình Dương) giá khoảng 310 USD/m²;

- Giá cho thuê nhà xưởng tại một số khu công nghiệp thời điểm cuối năm 2024: KCN Thuận thành (Bắc Ninh) giá khoảng 4,5-5 USD/m²; KCN Sông Công (Thái Nguyên) giá khoảng 3,9-4,3 USD/m²; KCN Trảng Duệ (Hải Phòng) giá khoảng 5,3-5,5 USD/m²,

đang ở mức hợp lý, gói tín dụng ưu đãi cho vay để đầu tư xây dựng và mua nhà ở xã hội đã được điều chỉnh giảm 2%/năm so với thời điểm bắt đầu triển khai Chương trình và có thể tiếp tục điều chỉnh giảm trong năm 2025 sẽ là yếu tố tích cực tác động tới thị trường bất động sản trong việc huy động nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

Huy động vốn từ trái phiếu doanh nghiệp vẫn được Chính phủ khuyến khích tuy nhiên cần rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức phát hành trái phiếu doanh nghiệp để có biện pháp, giải pháp phù hợp nhằm ổn định thị trường. Huy động vốn từ thị trường chứng khoán có thể vẫn còn gặp khó khăn trong năm 2025 khi tình hình thị trường chứng khoán nhìn chung vẫn chưa ổn định.

- Quá trình đô thị hóa và hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương:

Thực hiện Nghị quyết của Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 2025 trong đó có nhiệm vụ “*Hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng chiến lược đồng bộ, hiện đại, ưu tiên công trình hạ tầng giao thông trọng điểm, quan trọng quốc gia, hệ thống đường bộ cao tốc, đường sắt tốc độ cao, các dự án có tính liên vùng và hạ tầng đô thị lớn, hạ tầng chuyên đổi số; kết nối hệ thống cao tốc với sân bay, cảng biển và triển khai hệ thống đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị*”. Qua đó cho thấy các dự án đầu tư hạ tầng đồng bộ giữa các địa phương sẽ tiếp tục được đẩy mạnh trong năm 2025 và tác động tích cực tới thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường nhà ở tại các địa phương.

2.2. Dự báo xu thế thị trường bất động sản năm 2025

a) Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung mới về nhà ở thương mại trong năm 2025 dự báo tăng so với năm 2024 tuy nhiên nguồn cung chủ yếu sẽ vẫn là phân khúc trung - cao cấp.

Đối với nhà ở xã hội, nguồn cung trong năm 2025 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; Harbor Residence, MoonBay Residence, Tổng kho 3 Lạc Viên (Harbor Residence) tại Hải Phòng; Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động tại Khu công nghiệp Phú Hội tại Lâm Đồng,...

Tình hình giao dịch nhà ở và đất nền trong năm 2025 có thể sôi động hơn năm 2024. Giá giao dịch trong năm 2025 dự báo tăng khoảng 8÷10% so với năm trước.

b) Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Trong năm 2025, nguồn cung mới văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại dự báo sẽ được bổ sung từ một số dự án có kế hoạch khai trương và đi vào

hoạt động như: toà nhà Tiên Bộ Plaza quy mô 29.000m², trung tâm thương mại Aeon Xuân Thủy quy mô 15.000m² tại Hà Nội; Vincom Mega Mall Ocean City 53.200m² tại Hưng Yên; Vincom Mega Mall Royal Islands quy mô 47.600m² tại Hải Phòng; Vincom Plaza Vinh quy mô 19.000m² tại Nghệ An.

Nhu cầu thuê, tỷ lệ lấp đầy trung tâm thương mại trong năm 2025 dự báo ổn định so với năm trước trong khi đó nhu cầu và công suất thuê văn phòng có thể tăng so với năm 2024.

Giá cho thuê văn phòng dự báo ổn định hoặc tăng nhẹ trong khi giá cho thuê mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại trong năm 2025 có thể tăng khoảng 8÷10% so với năm trước.

c) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Nguồn cung mới đối với khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng sẽ được bổ sung từ nhiều dự án đã hoàn thành và có kế hoạch khai trương trong năm 2025 như: Legend Valley tại Hà Nam, Four Points by Sheraton tại Hà Giang; Vignette Collection tại Quảng Nam; Hotel Indigo tại TP. Hồ Chí Minh;...

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong năm 2025 dự báo tiếp tục tăng so với năm 2024. Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường năm 2025 dự báo có thể tăng 10÷15% so với năm 2024.

Đối với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng để bán, năm 2025 dự báo thị trường có thể cải thiện hơn khi thị trường dần thích nghi với các Luật mới, nguồn cung, tình hình giao dịch có thể tăng so với năm 2025.

d) Đối với bất động sản công nghiệp

Nguồn cung mới cho thị trường trong năm 2025 sẽ tiếp tục được bổ sung mới 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 sẽ tiếp tục 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 dòng vốn FDI dồi dào giúp thúc đẩy sự tăng trưởng mạnh của phân khúc bất động sản công nghiệp, đồng thời giúp làm tăng nhu cầu mở rộng sản xuất của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, nguồn cung đất cho thuê dự kiến cải thiện khi các quy hoạch tỉnh đã hoàn thành, quy trình chuyển đổi đất nông, lâm nghiệp (như đất trồng cao su) sang đất công nghiệp đang được đẩy nhanh giúp mở rộng quỹ đất cho thị trường nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế. Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong năm 2025 dự báo tiếp tục tăng nhẹ so với kỳ trước.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong năm 2025 dự báo có thể tăng khoảng 4÷8%, giá cho thuê nhà xưởng, nhà kho xây sẵn dự kiến tăng từ 2÷5% so với năm 2024.