

Sper

BÁO CÁO

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ NẴNG

ĐẾN QUÝ IV/ 2023

Thực hiện bởi SPE.R Team

Đà Nẵng, ngày 09 tháng 03 năm 2024

PHẦN I

KINH TẾ - TÀI CHÍNH

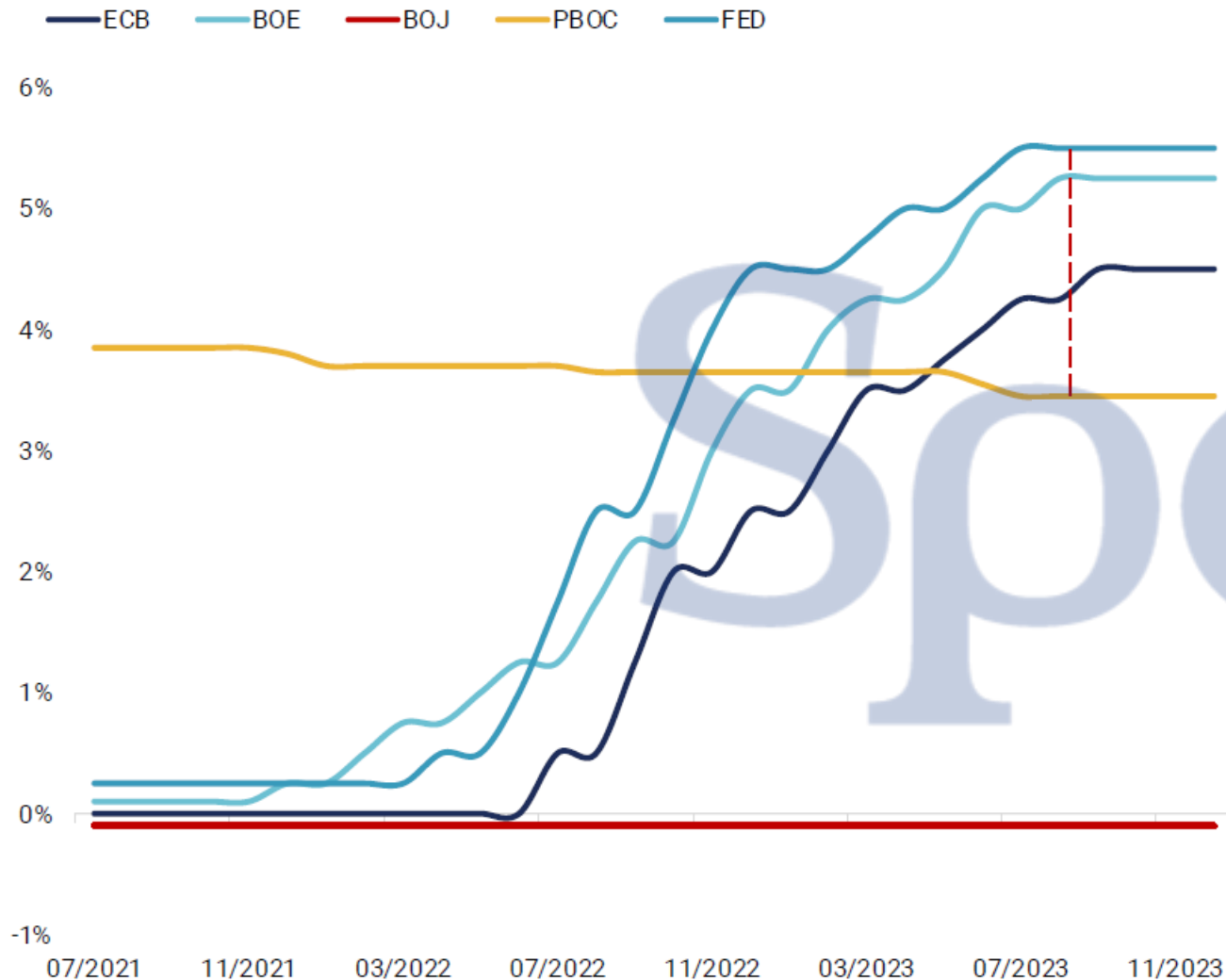
2023



DIỄN BIẾN KINH TẾ - TÀI CHÍNH 2023

Nguồn: Wi Research

Lãi suất điều hành của các quốc gia trên thế giới



Các ngân hàng trung ương các nền kinh tế lớn đã **hoàn thành chu kỳ tăng lãi suất**. Hiện tại có thể nói lãi suất **đã đạt đỉnh và sẽ duy trì trong 2 quý đầu 2024**.

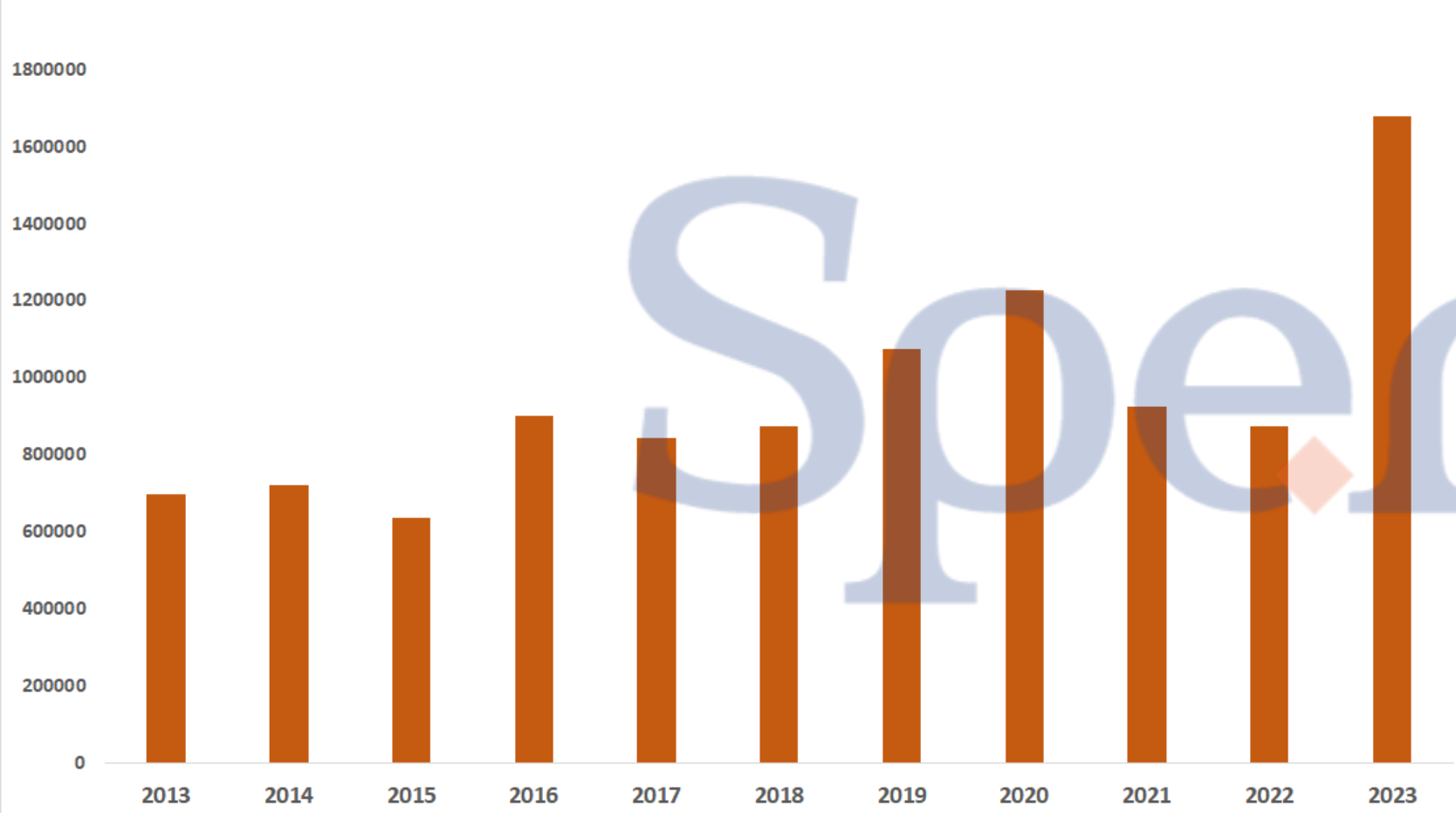
Chúng tôi cho rằng các ngân hàng trung ương **sẽ cắt giảm lãi suất (nhẹ) từ quý 3 năm 2024**

Đây là thời điểm đáng lưu ý, có thể Việt Nam sẽ **thay đổi lãi điều hành để ổn định tỷ giá**

DIỄN BIẾN KINH TẾ - TÀI CHÍNH 2023

Nguồn: cafef.vn

Lượng tiền gửi tăng thêm hàng năm
(tỷ đồng)



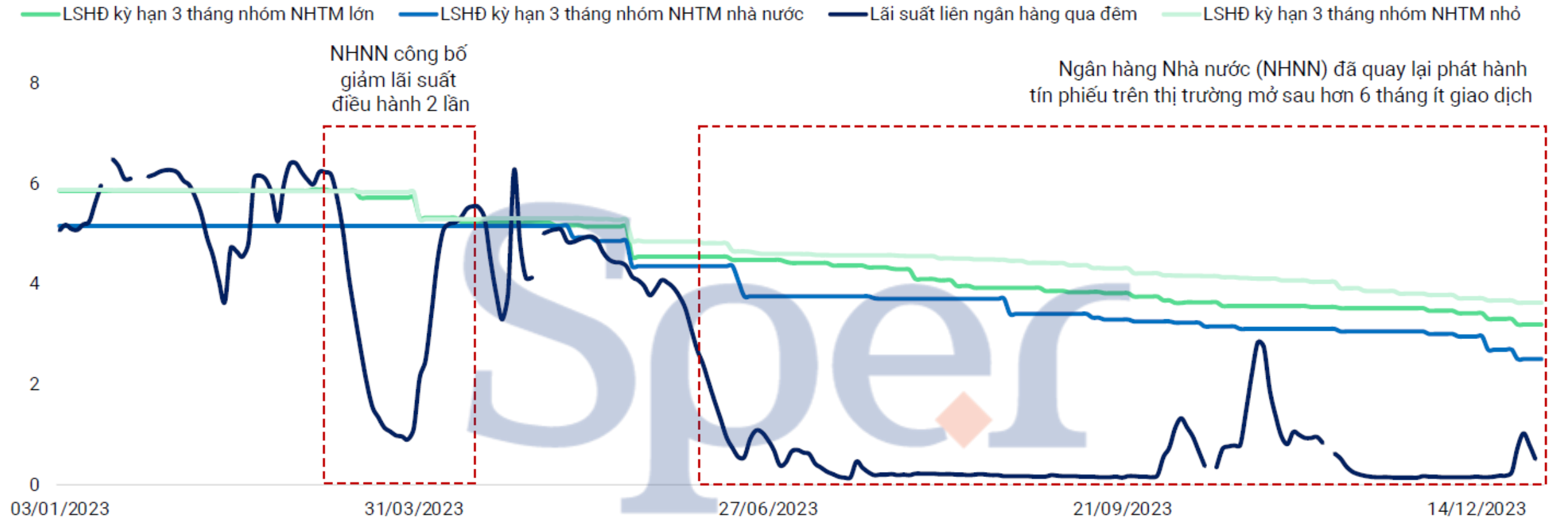
Lượng tiền gửi 2023 đạt
kỷ lục **13.5 triệu tỷ**

Tăng thêm **1.68 triệu tỷ**
(tăng **13.2%**) so với 2022

DIỄN BIẾN KINH TẾ - TÀI CHÍNH 2023

Nguồn: Wi Research

Lãi suất huy động ngắn hạn và liên ngân hàng từ đầu 2023 đến nay (%)

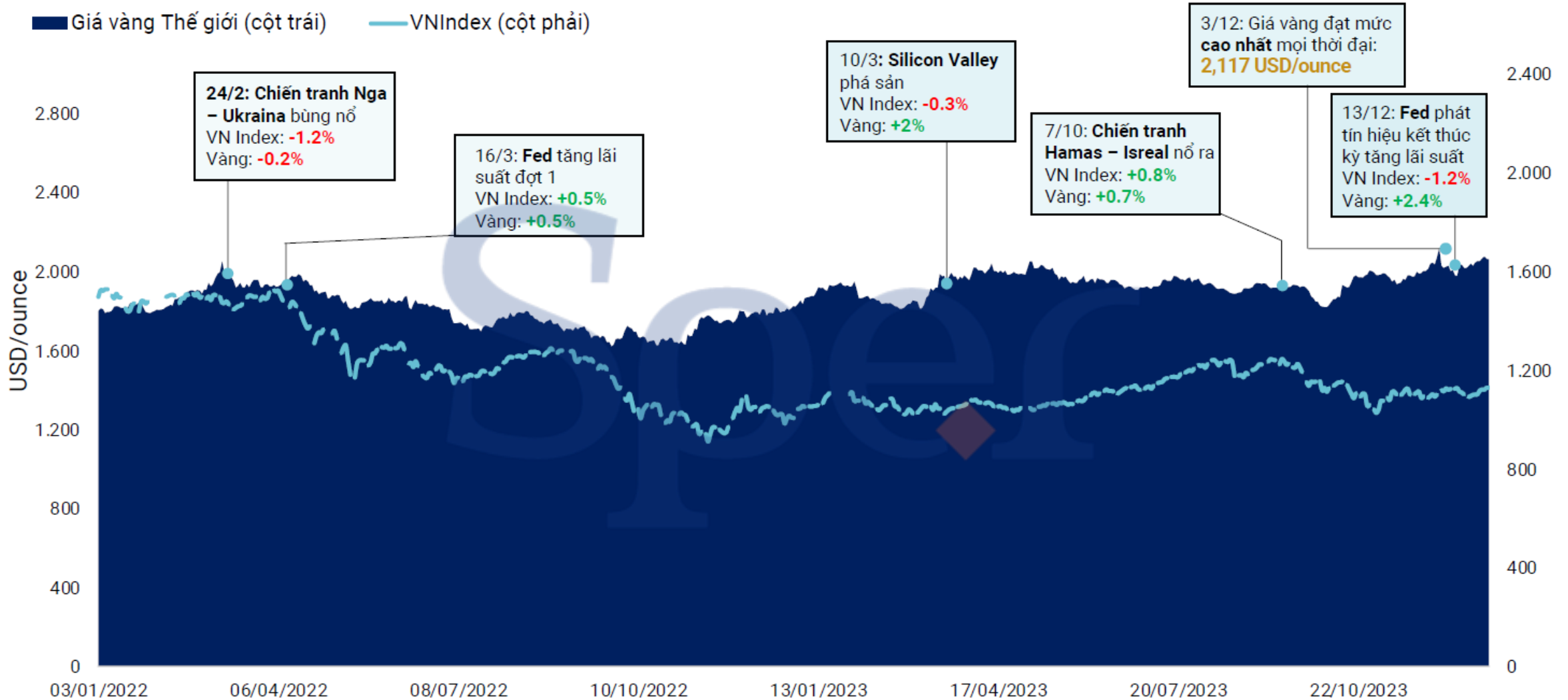


Nguồn cung tiền M2 năm 2023 đạt **15%** trong khi M2 năm 2022 chỉ đạt **5%**

DIỄN BIẾN KINH TẾ - TÀI CHÍNH 2023

Nguồn: Wi Research

Thay đổi giá vàng và VN Index qua các sự kiện nổi bật



BIẾN ĐỘNG PHÁP LÝ LIÊN QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

Nguồn: Wi Research

2023				2024				2025
Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	

Luật Đất đai (Dự thảo - 2024)

- Tạm bỏ giá đất theo nguyên tắc thị trường
- Quy định cụ thể các trường hợp thu hồi, đấu giá, thỏa thuận

Luật kinh doanh BĐS 2023 (T11/2023)

Minh bạch hóa và kiểm soát chặt hơn hoạt động kinh doanh BĐS

Luật nhà ở 2023 (T11/2023)

Đơn giản hóa thủ tục thực hiện và mua NOXH

Luật phòng chống rửa tiền

Luật Phòng, chống rửa tiền 2022 có hiệu lực từ ngày 01/3/2023

Thuế

Đề xuất thay đổi nhằm xử lý tận gốc rễ nạn đầu cơ

Đề nghị đánh thuế quyền sử dụng từ BĐS thứ hai và thuế cao với BĐS bỏ trống

QH cho ý kiến tại Kỳ họp thứ 8 (tháng 10/2024)

QH thông qua tại Kỳ họp thứ 9 (tháng 5/2025)

PHẦN II

THỊ TRƯỜNG BĐS

ĐÀ NẴNG



THỊ TRƯỜNG BĐS ĐÀ NẴNG



PHÂN KHU TÂY BẮC - LIÊN CHIỀU



PHÂN KHU HÒA XUÂN - CẨM LỆ



PHÂN KHU NAM ĐÀ NẴNG

PHÂN KHU TÂY BẮC – LIÊN CHIỀU

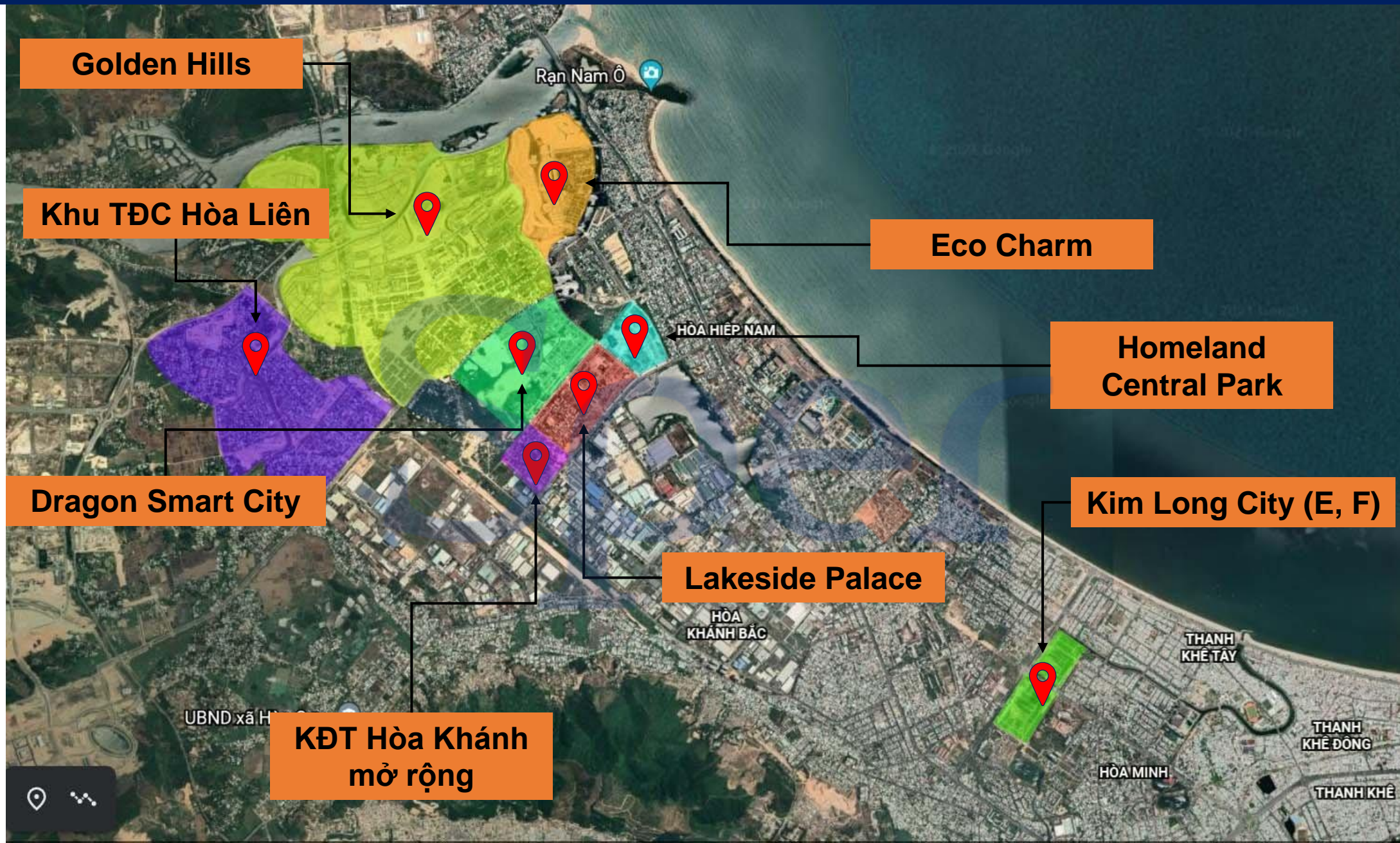
Là phân khu có diện tích rộng nhất tại thị trường, bao gồm quận Liên Chiểu, một phần phía Đông Bắc Huyện Hòa Vang.

Đặc trưng của các loại hình sản phẩm hiện hữu tại đây là phát triển dọc theo các tuyến đường lớn ven các Khu Công Nghiệp, hoặc dọc tuyến đường biển Nguyễn Tất Thành.



Phân khúc chủ yếu thiên về đất nền phân lô, được quy hoạch bài bản, cơ sở hạ tầng tương đối đồng bộ, tuy nhiên tỉ lệ lấp dân còn chậm và khá xa trung tâm và tính đặc thù về mặt xã hội so với phần còn lại nên mặt bằng giá thấp hơn các phân khu khác.

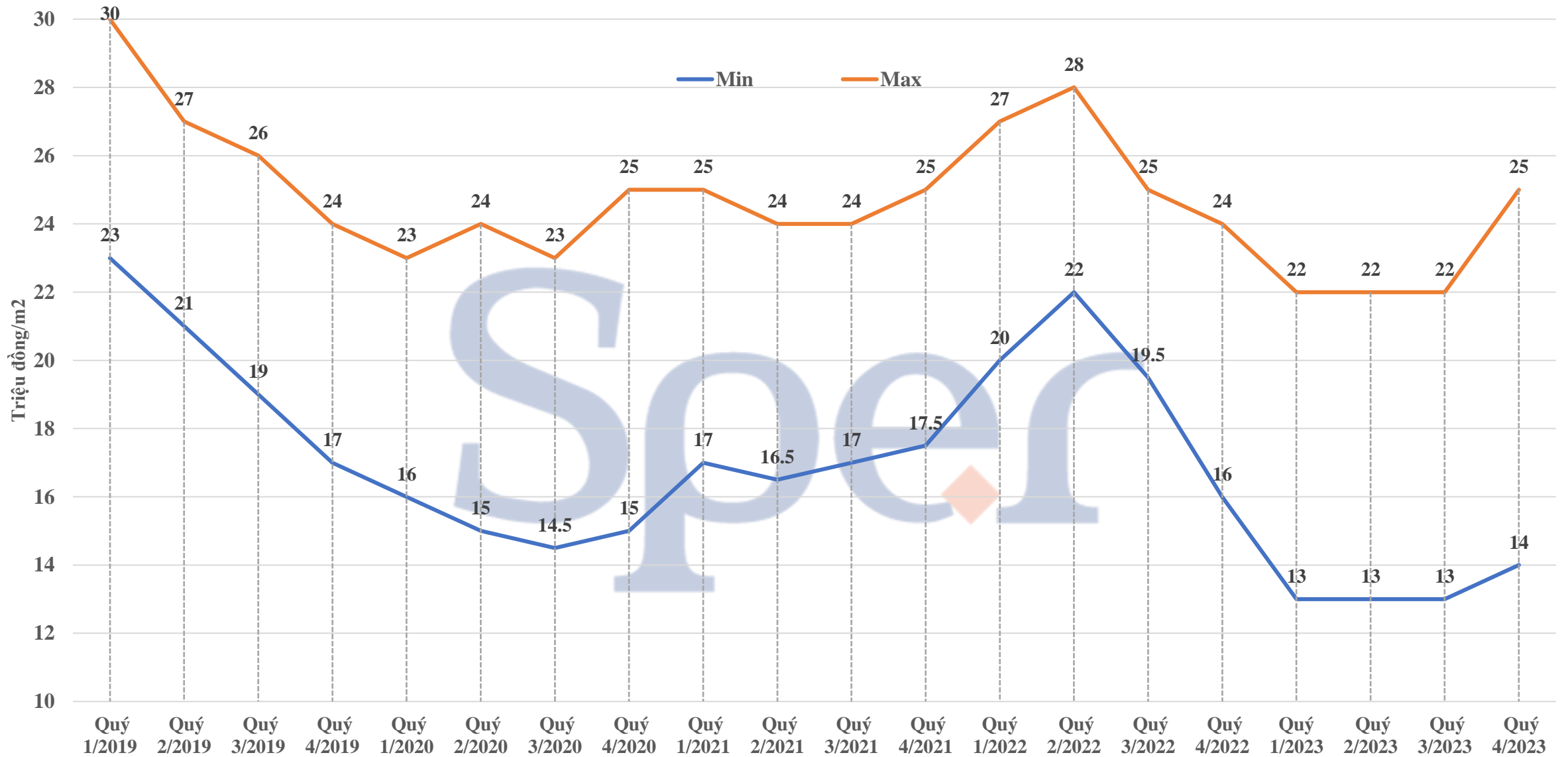
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



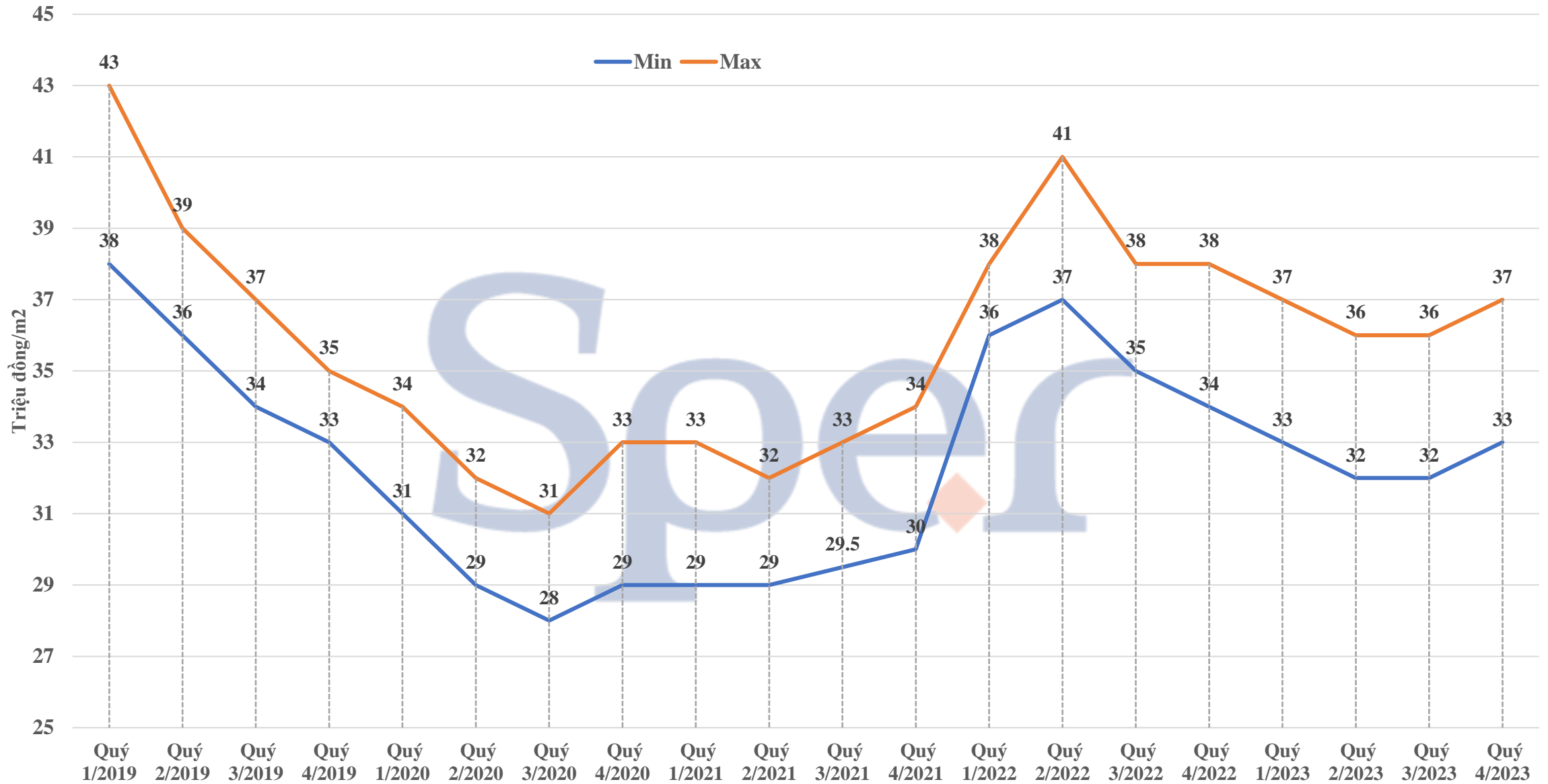
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	QUY MÔ	THỜI ĐIỂM MỞ BÁN	HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG	HIỆN TRẠNG PHÁP LÝ
1	Golden Hills	Trung Nam Group	400ha	2013	Đã hoàn thiện hạ tầng phân khu A, C	Đã có sổ phân khu A
2	Gami Eco Charm	Gami Group	60ha	2017	Đã hoàn thiện hạ tầng GD1	Đã có sổ GD1
3	Lakeside Palace	Cty CPĐT Sài Gòn- Đà Nẵng	46ha	08/2017	Đã hoàn thiện hạ tầng	Đã có sổ
4	Kim Long City (Khu E)	Kim Long Nam Group	14.5ha	11/2017	Đã hoàn thiện hạ tầng	Đã có sổ
5	Khu đô thị Sun Bay Đà Nẵng (Khu A Kim Long City)	Tập đoàn Phương Trang	11ha	2016	Đã hoàn thiện hạ tầng	Đã có sổ

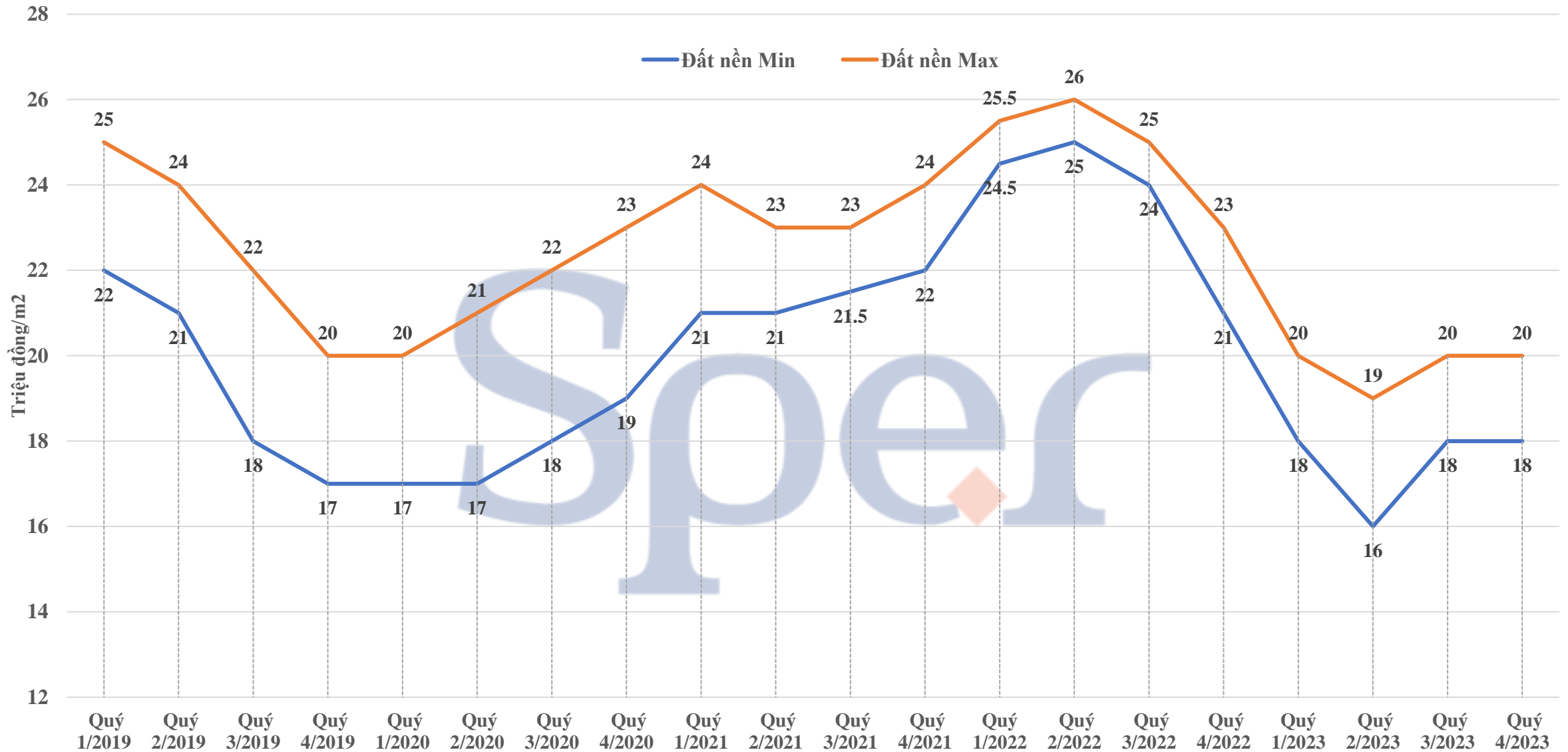
BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN GOLDEN HILLS



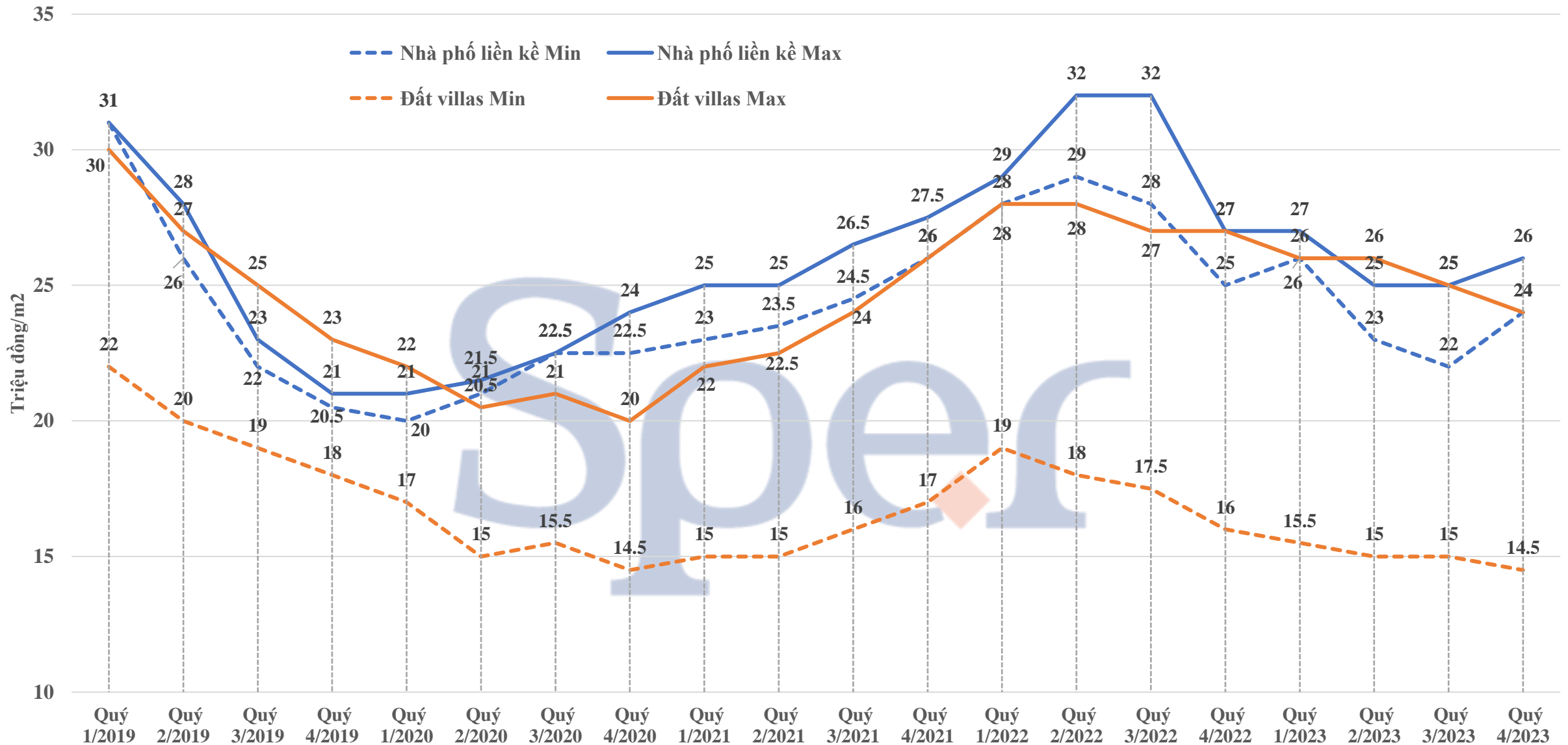
BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN KHU E KIM LONG CITY



BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN LAKESIDE PALACE (5m5)



BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN GAMI ECO CHARM



MỘT SỐ DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM



CÁC DỰ ÁN BĐS TRONG TƯƠNG LAI GẦN



CÁC DỰ ÁN BĐS TRONG TƯƠNG LAI GẦN

STT a	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	LOẠI HÌNH SẢN PHẨM	SỐ LƯỢNG	TÌNH TRẠNG	THỜI ĐIỂM DỰ KIẾN	GIÁ DỰ KIẾN (DỰ ĐOÁN)
1	Gami Eco Charm (Giai đoạn 4)	Gami Group	Biệt thự có nhà	192 căn	Đã xong mặt bằng	Unknow	25 - 35 triệu/m2 (đất)
			Shophouse	40 căn	Đang xây dựng		40 triệu/m2 (đất)
2	Golden Hills (sp còn lại Khu B, C, E)	Trung Nam	Đất nền	250 lô	Đã xong hạ tầng	Unknow	Unknow
			Biệt thự có nhà	Unknow		Unknow	Unknow
3	Chung cư Bàu Tràm	Sài Gòn Đà Nẵng	Chung cư xã hội	1032 căn	Đang xây dựng	Đang triển khai	từ 12.7 triệu/m2
			Chung cư thương mại	274 căn		Đang triển khai	18-23 triệu/m2
4	Căn hộ Shizen Nami	Gotek Land	Chung cư thương mại	385 căn	Đang xây dựng phần nổi	Đang triển khai	từ 60tr/m2
5	Kim Long City khu F	Phuong Trang	Đất nền	Unknow	Xong hạ tầng	Unknow	Unknow
6	Dragon 2	Sài Gòn Đà Nẵng	Đất nền + Biệt thự	Unknow	Đang làm hạ tầng	Đang triển khai	23-24tr/m2
7	Biệt thự sinh thái hồ Trước Đông	SUN Group	Biệt thự	100 ha	Đang triển khai mặt bằng	Unknow	Unknow
8	KĐT phía Đông đường tránh hầm Hải Vân	SUN Group	Biệt thự + đất nền	60 ha	Unknow	Unknow	Unknow
9	KĐT phía Tây đường tránh hầm Hải Vân	SUN Group	Biệt thự + đất nền	97 ha	Unknow	Unknow	Unknow
10	KĐT phía Bắc đường Hoàng Văn Thái	SUN Group	Biệt thự + đất nền	87 ha	Unknow	Unknow	Unknow
11	Land Caster Nam Ô Resort	Trung Thủy	Biệt thự biển	25 ha	Đang triển khai xây dựng	Unknow	Unknow

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG KHU VỰC 2024

Nguồn cung sản phẩm mới tương đối nhiều so với các khu vực khác, tuy nhiên **thanh khoản sẽ rơi chủ yếu vào các sản phẩm thứ cấp.**

Các loại hình sản phẩm gặp khó khăn trong 2024 sẽ là **shop house, căn hộ cao cấp, biệt thự**. Sản phẩm được ưa chuộng sẽ là **đất nền thứ cấp giá rẻ.**

Là khu vực thị trường chưa có nội lực thúc đẩy giá một cách rõ ràng nên diễn biến **giá và thanh khoản phụ thuộc khá lớn vào tình hình thị trường chung**. Nhìn chung thanh khoản và biến động tăng giá sẽ ở mức tương đối thấp. Một số sản phẩm tổng giá thấp sẽ có cơ hội bứt phá tốt hơn.

Sản phẩm thứ cấp đã giảm sâu, tổng giá thấp, gần khu dân cư sẽ có lợi thế => thiên về nhu cầu ở thực

PHÂN KHU HÒA XUÂN – CẨM LỆ

Là phân khu nằm ở quận Cẩm Lệ và phía Tây quận Ngũ Hành Sơn. Có thể nói đây là thị trường tiên phong và mang tính dẫn dắt cho khu vực Đà Nẵng-Quảng Nam.

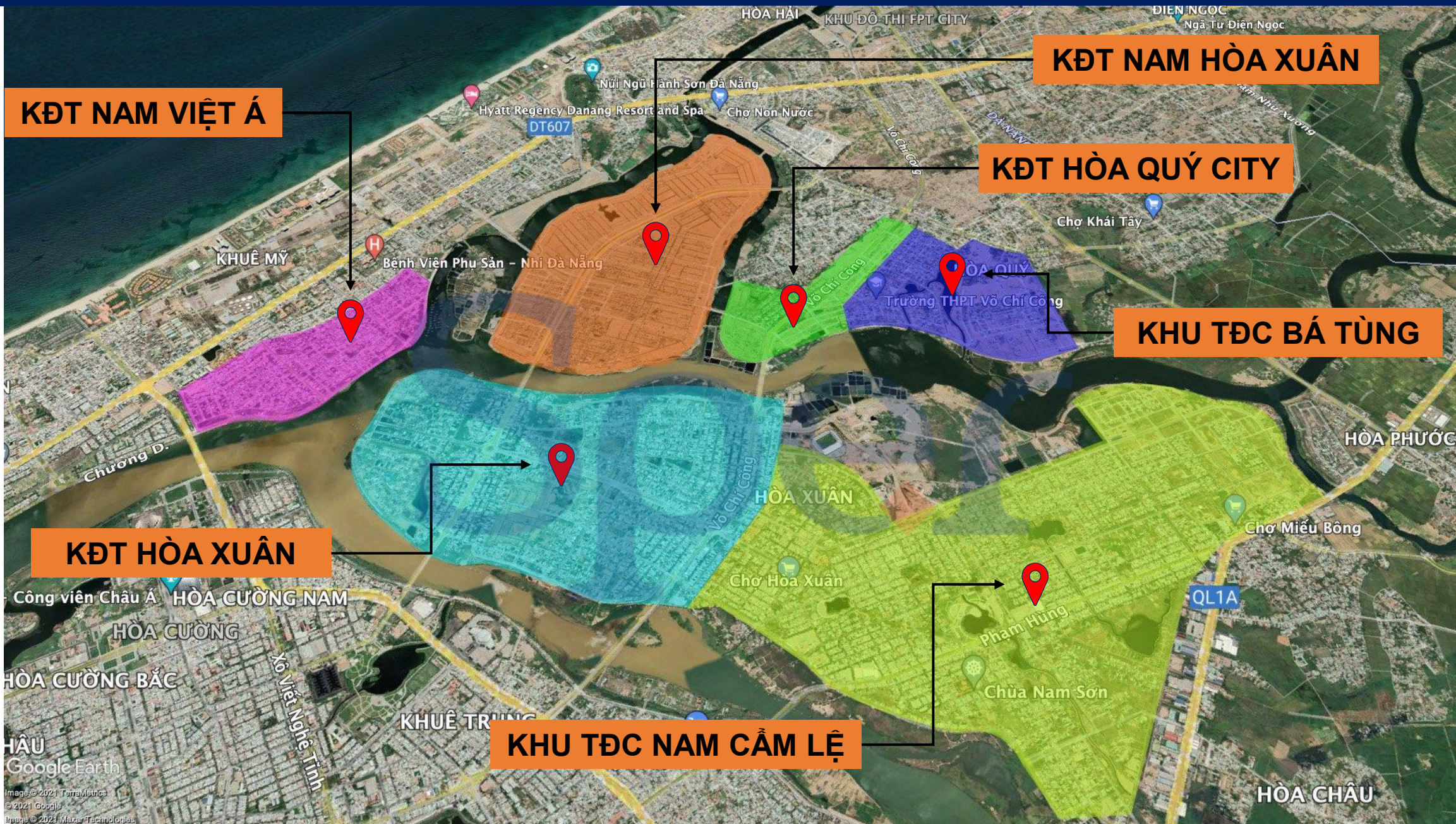
Nằm tại vị trí rất đặc biệt giữa ngã ba sông lẫn ngã ba giáp ranh giữa Hải Châu, Ngũ Hành Sơn và Cẩm Lệ nên khả năng kết nối với phần còn lại của thành phố rất thuận tiện.



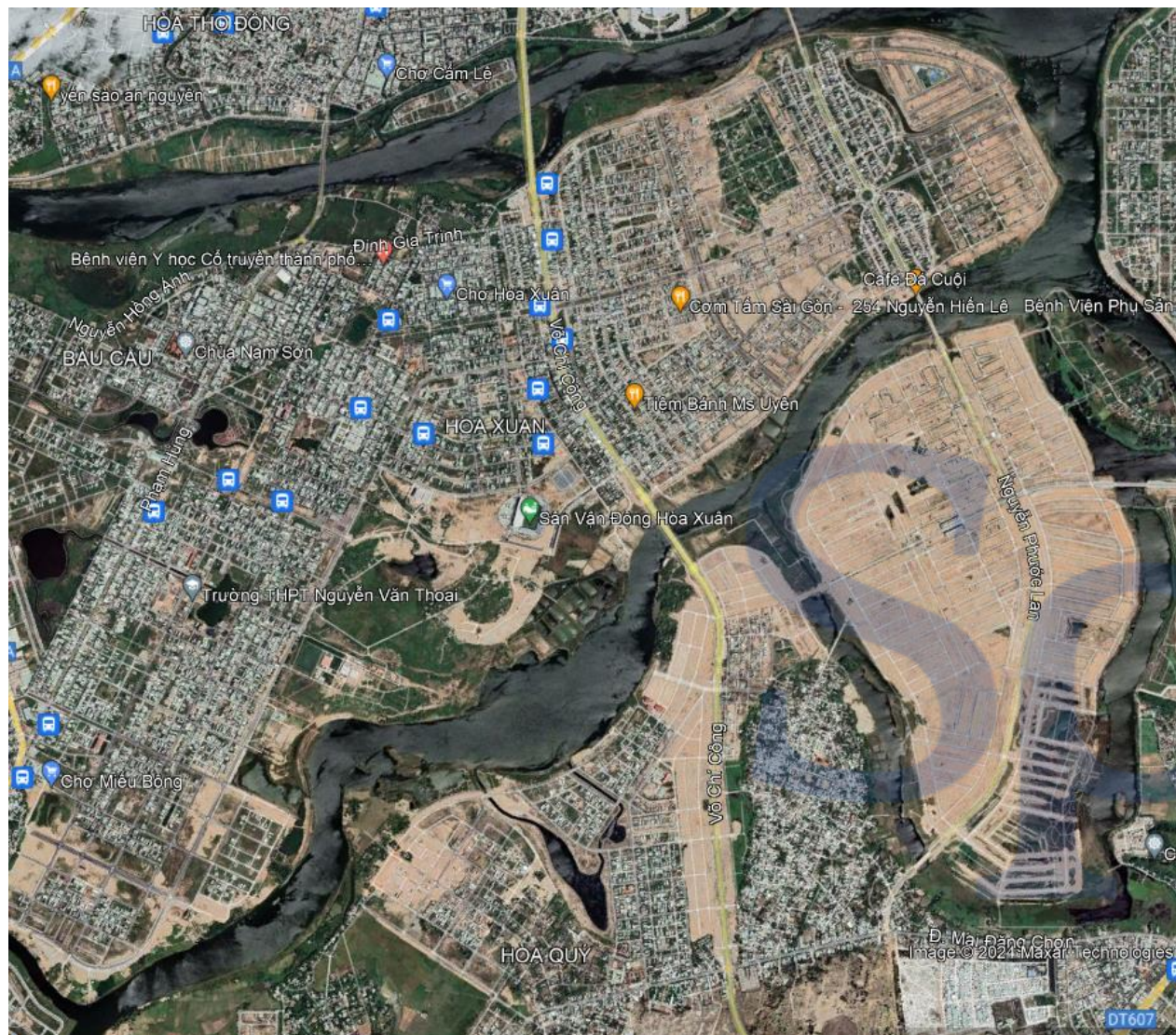
Sản phẩm đặc trưng ở đây là đất nền phân lô với số lượng lớn. Hạ tầng hoàn thiện đồng bộ và khớp nối tốt.

Vị trí đẹp gần trung tâm thành phố cộng với mức giá phù hợp nên tốc độ lấp dân cư lẫn tốc độ phát triển giá rất nhanh.

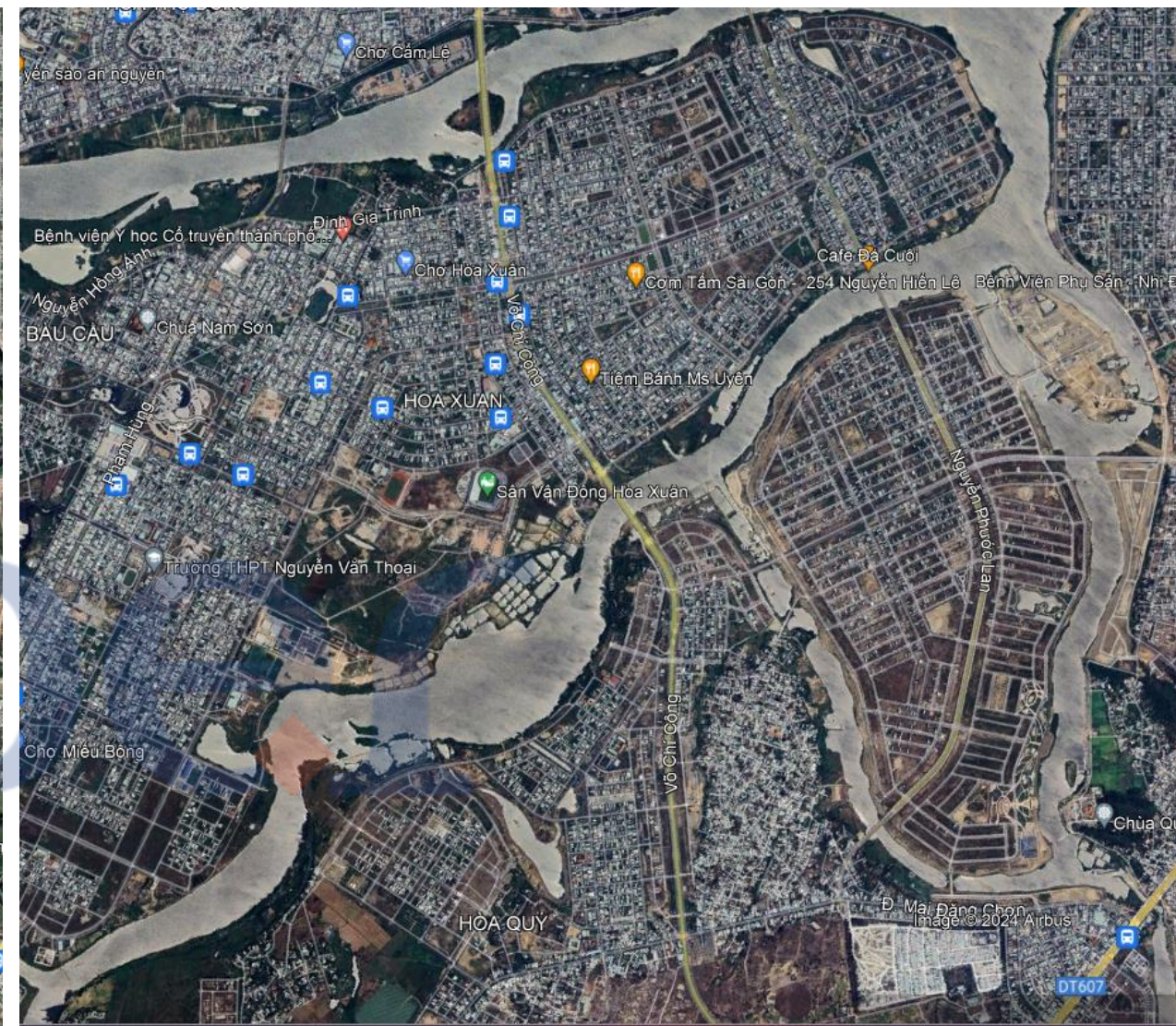
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



PHÂN KHU HÒA XUÂN – CẨM LỆ



Tháng 9/2018

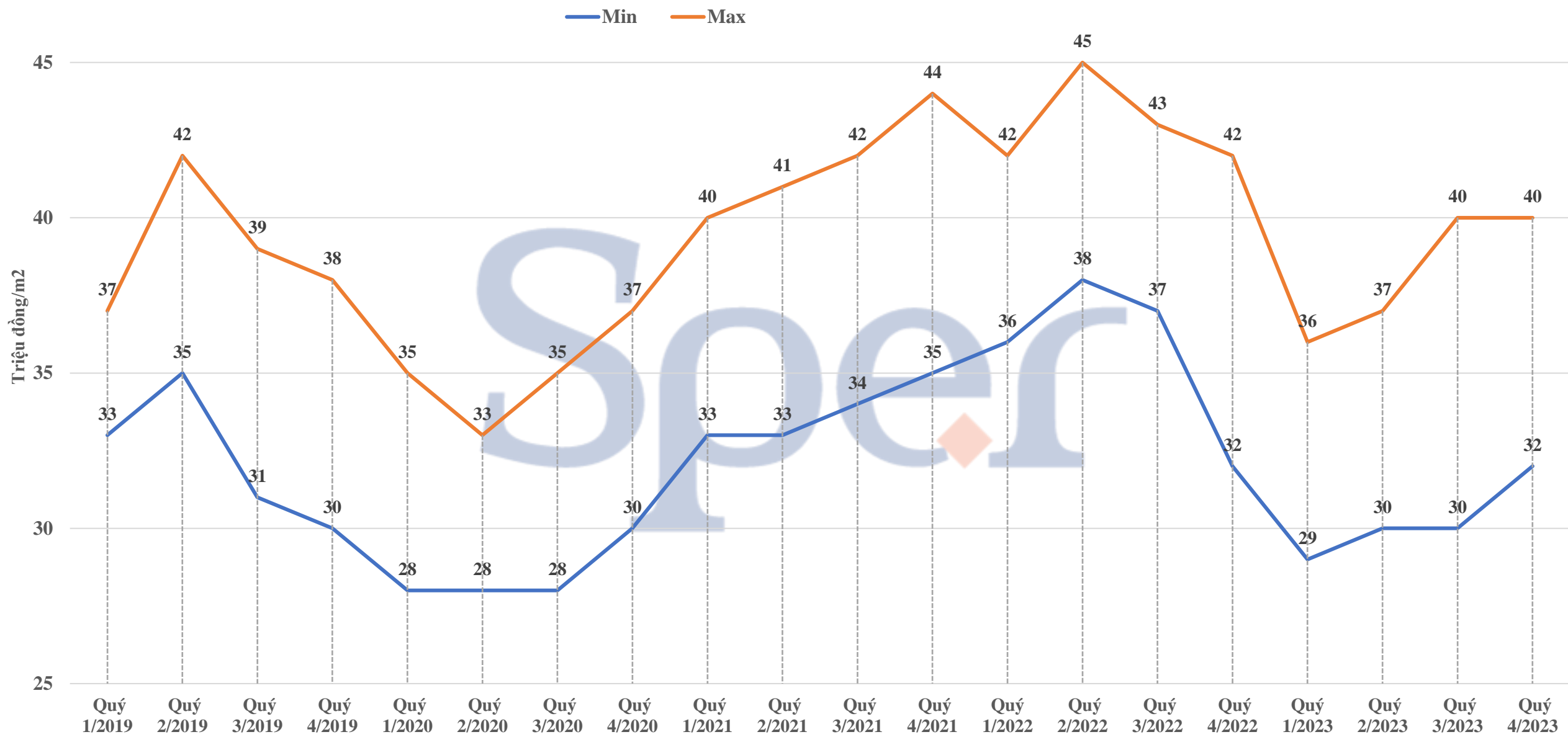


Tháng 5/2023

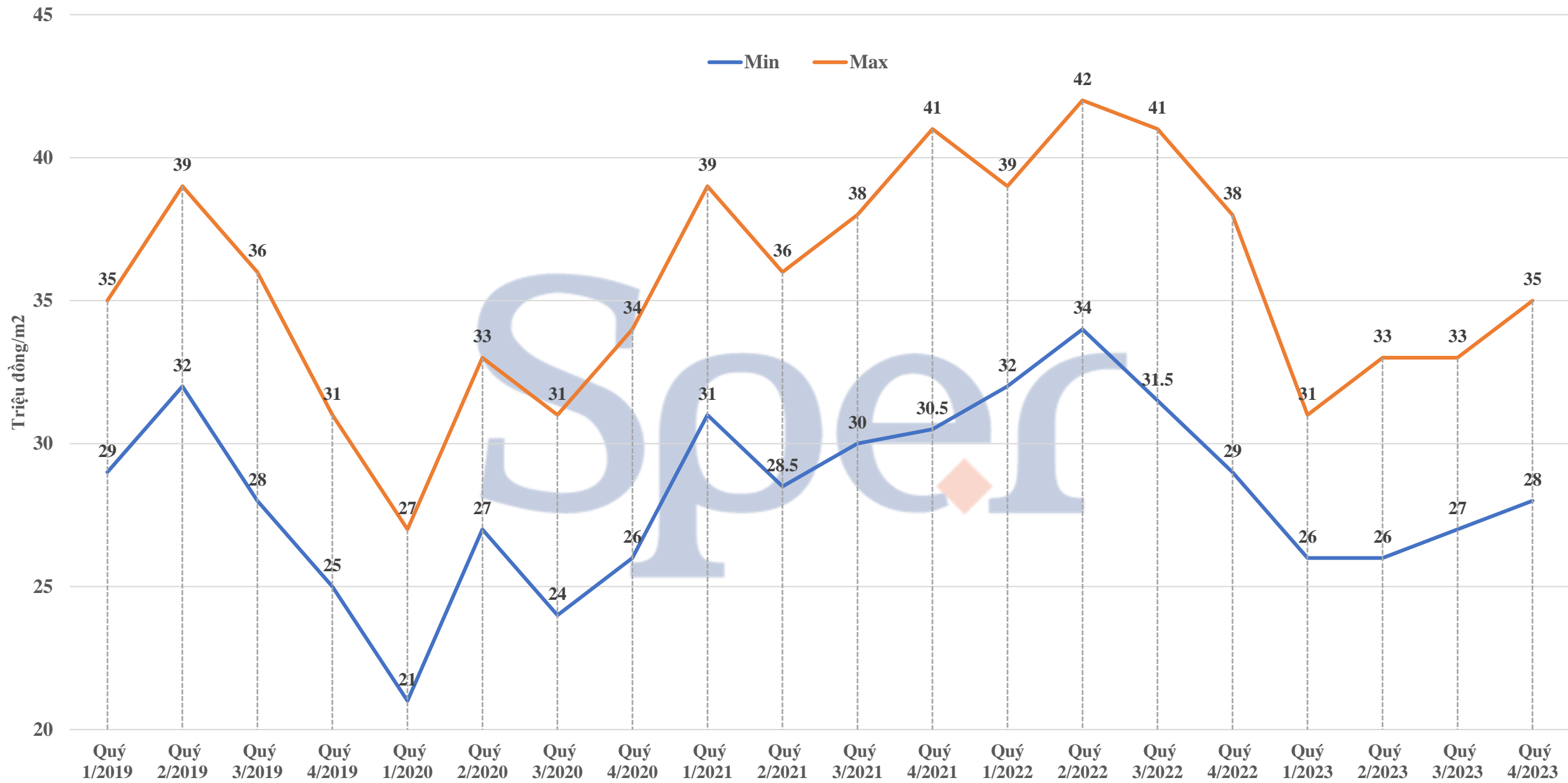
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	QUY MÔ	THỜI ĐIỂM MỞ BÁN	HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG	HIỆN TRẠNG PHÁP LÝ
1	KĐT Sinh Thái Hòa Xuân	Sun Group	450 ha	2010	Đã hoàn thiện 95%	Đã có sổ đỏ
2	KĐT Sinh Thái Nam Hòa Xuân	Sun Group	500 ha	2016	Đã hoàn thiện 95%	Đã có sổ đỏ
3	Khu TĐC Nam Cầu Cẩm Lệ		1000 ha		Đã hoàn thiện	Đã có sổ đỏ
4	KĐT Hòa Quý City	Công ty Cổ Phần Bảo Hiểm Dầu Khí Petrolimex	41 ha	2012	Đã hoàn thiện	Đã có sổ đỏ
5	Khu TĐC Bá Tùng				Đã hoàn thiện	Đã có sổ đỏ
6	KDC Nam Việt Á	Cty Đầu Tư XD&PT Hạ Tầng Nam việt Á	70 ha	2011	Đã hoàn thiện	Đã có sổ đỏ

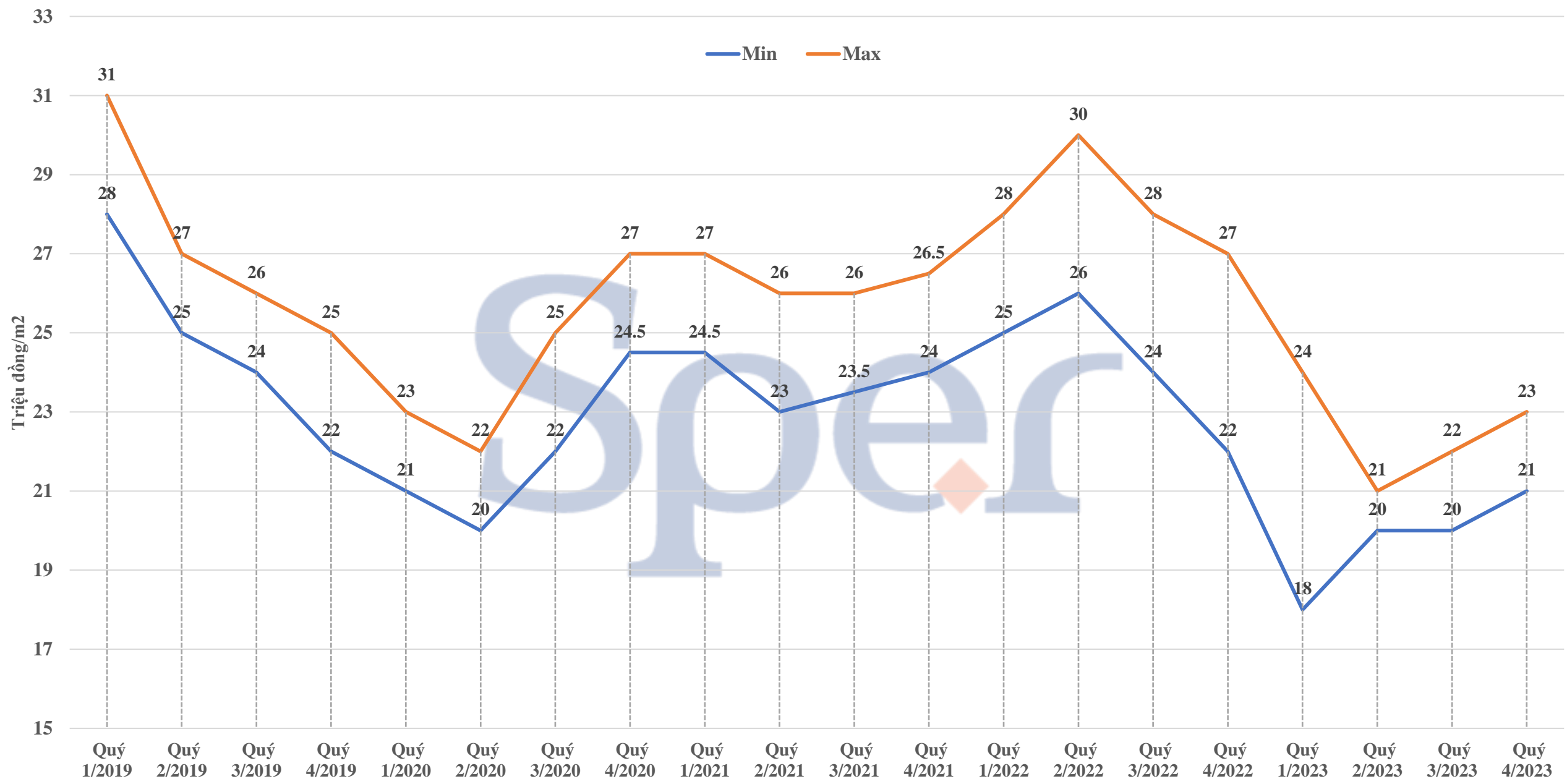
BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ HÒA XUÂN



BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM HÒA XUÂN



BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ NAM CẨM LỆ (5m5)



ĐỘNG LỰC TĂNG GIÁ & CÁC PHÂN KHU SẮP MỞ BÁN



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG KHU VỰC 2024

Nguồn cung sản phẩm mới tập trung vào biệt thự và shophouse, tuy nhiên thanh khoản sẽ rơi chủ yếu vào các sản phẩm đất nền thứ cấp phục vụ nhu cầu ở thực và đầu tư.

Đà tăng trưởng giá rõ ràng sẽ bắt đầu từ giữa quý 2 và thanh khoản mạnh mẽ hơn rơi vào cuối năm.

Là khu vực khu vực mang tính dẫn dắt về biến động giá lẫn thanh khoản, đặc trưng bởi số lượng nhà đầu tư đông đảo, dòng tiền xoay chuyển mạnh mẽ, đây tiếp tục sẽ là phong vũ biểu của thị trường BĐS Đà Nẵng năm 2024.

Thanh khoản vẫn ở mức cao, tốt hơn năm 2023. Sản phẩm chủ đạo vẫn là đất nền, tập trung nhiều ở khu đô thị Nam Hòa Xuân.

PHÂN KHU NAM ĐÀ NẴNG

Là phân khu đặc thù bao gồm phía Nam quận Ngũ Hành Sơn và các dự án phường Điện Ngọc, Điện Bàn của tỉnh Quảng Nam.

Các dự án BĐS ở đây phát triển ven theo sông Cổ Cò và các khu du lịch, resort nghỉ dưỡng, bãi biển, khu vui chơi giải trí lớn như: Cocobay, sân Golf....

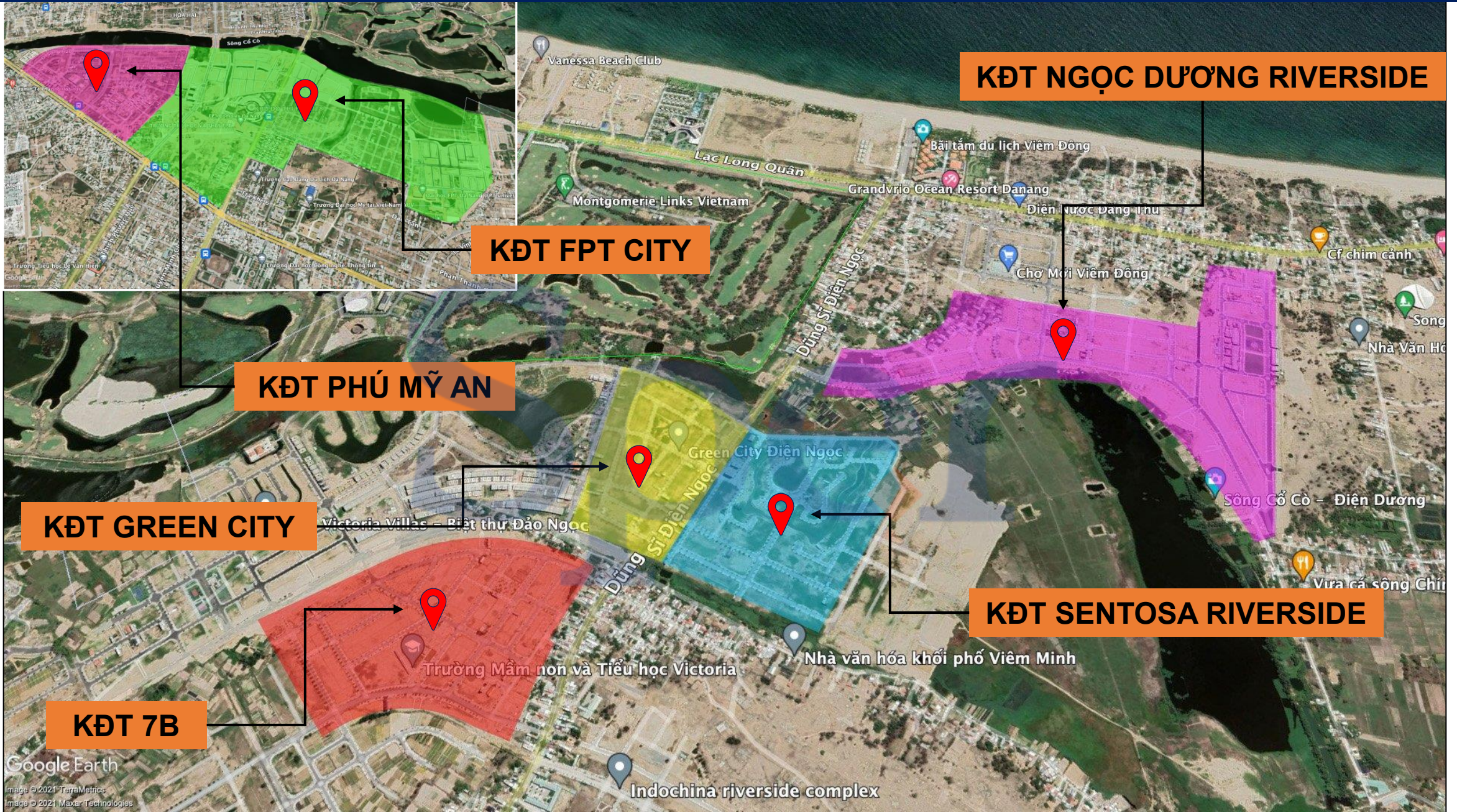
Phân khúc chủ yếu là đất nền nhà phố hoặc biệt thự phân lô, được quy hoạch bài bản, cơ sở hạ tầng đồng bộ nhưng khớp nối còn chưa triệt để. Tỷ lệ lấp dân các dự án thấp.



Do phát triển ven theo các khu du lịch hiện hữu nên tốc độ phát triển về giá rất cao nhưng cũng dễ tạo nên hiện tượng “vỡ bong bóng”.

Đây cũng là nơi số lượng dự án đất nền bùng phát mạnh, do không được quy hoạch đồng bộ và quản lý lỏng lẻo nên là nơi bắt nguồn của cuộc khủng hoảng pháp lý của thị trường Đà Nẵng.

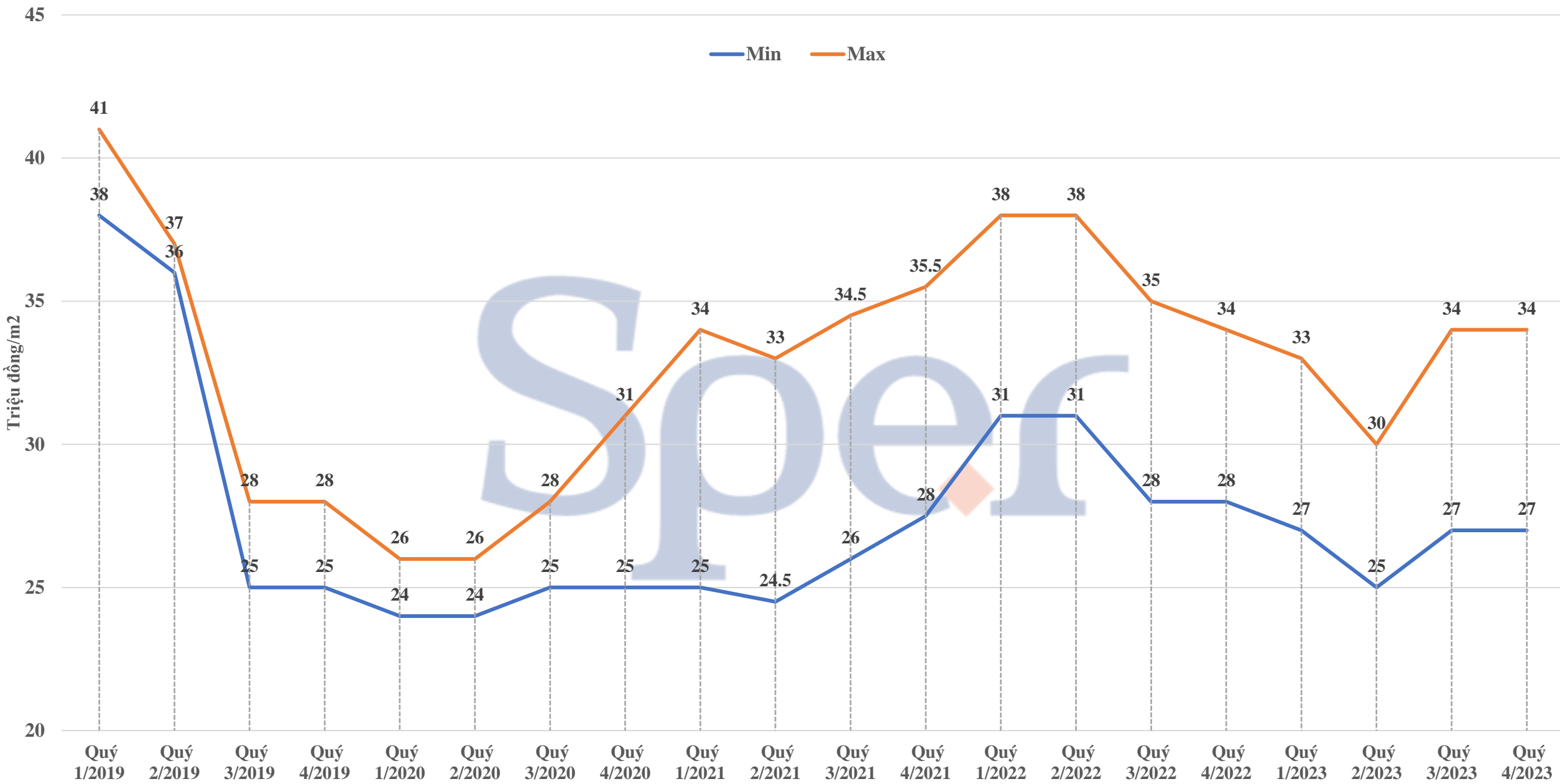
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



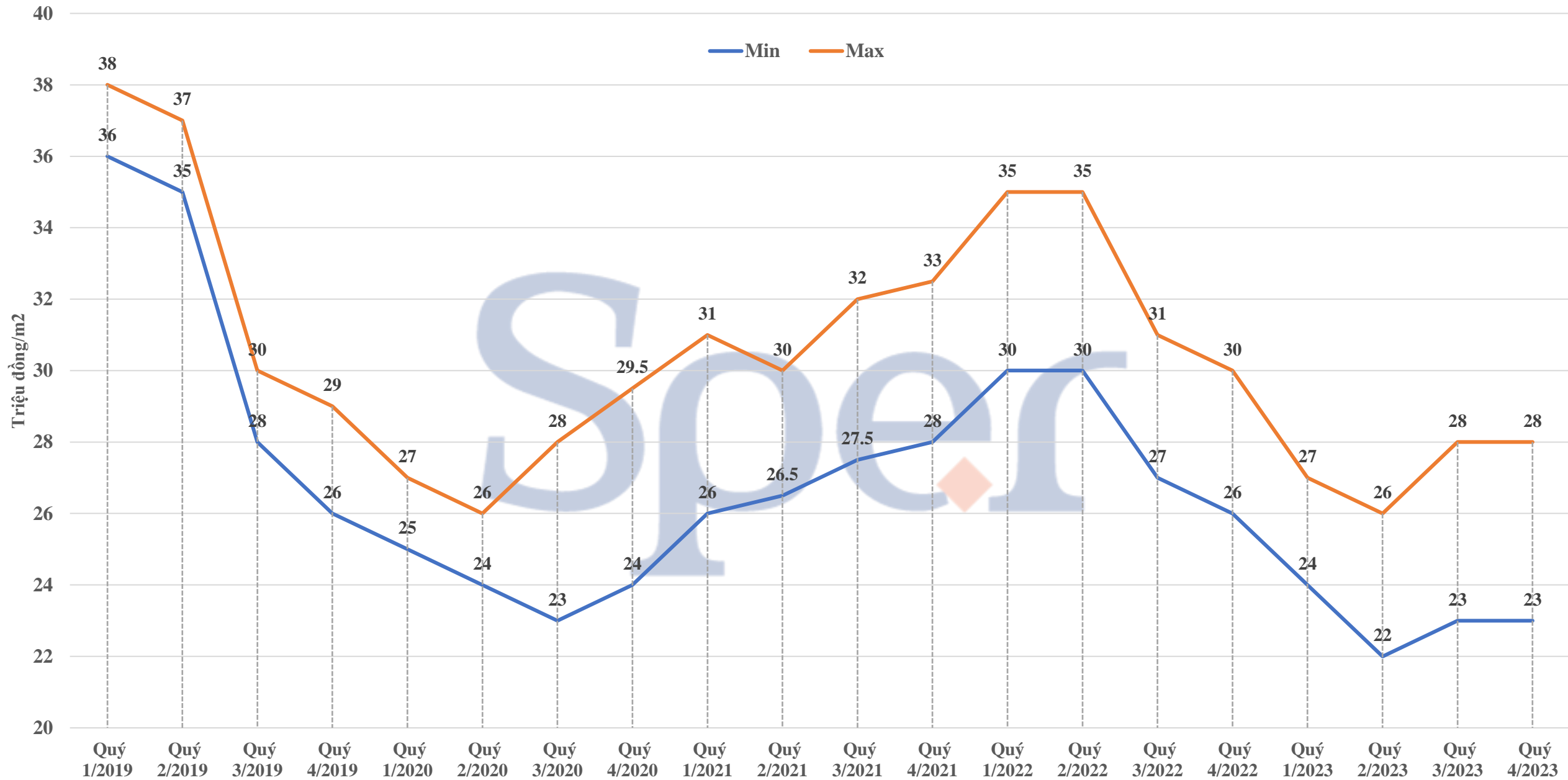
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	QUY MÔ	THỜI ĐIỂM MỞ BÁN	HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG	HIỆN TRẠNG PHÁP LÝ
1	Đà Nẵng Pearl	Cty ĐT & XD 579	64.3 ha		Đã hoàn thiện hạ tầng 90%	Đã có sổ một phần
2	Khu đô thị FPT	FPT	181 ha		Đã hoàn thiện hạ tầng	Đã có sổ
3	Khu đô thị 7B	Cty CP Bách Đạt An	30 ha	2017	Đã hoàn thiện 85% hạ tầng	Đã có sổ
4	Khu đô thị Green City	Tập đoàn Đất Quảng	15 ha		Đã hoàn thiện 90% hạ tầng	Đã có sổ đỏ
5	Khu đô thị Sentosa Riverside	Cty CP Bách Đạt An	20 ha	2017	Đã hoàn thiện 85% hạ tầng	Đã có sổ
6	Khu đô thị Ngọc Dương Riverside	Tập đoàn Đất Quảng	20 ha	2017	Đã hoàn thiện 85% hạ tầng	Đã có sổ

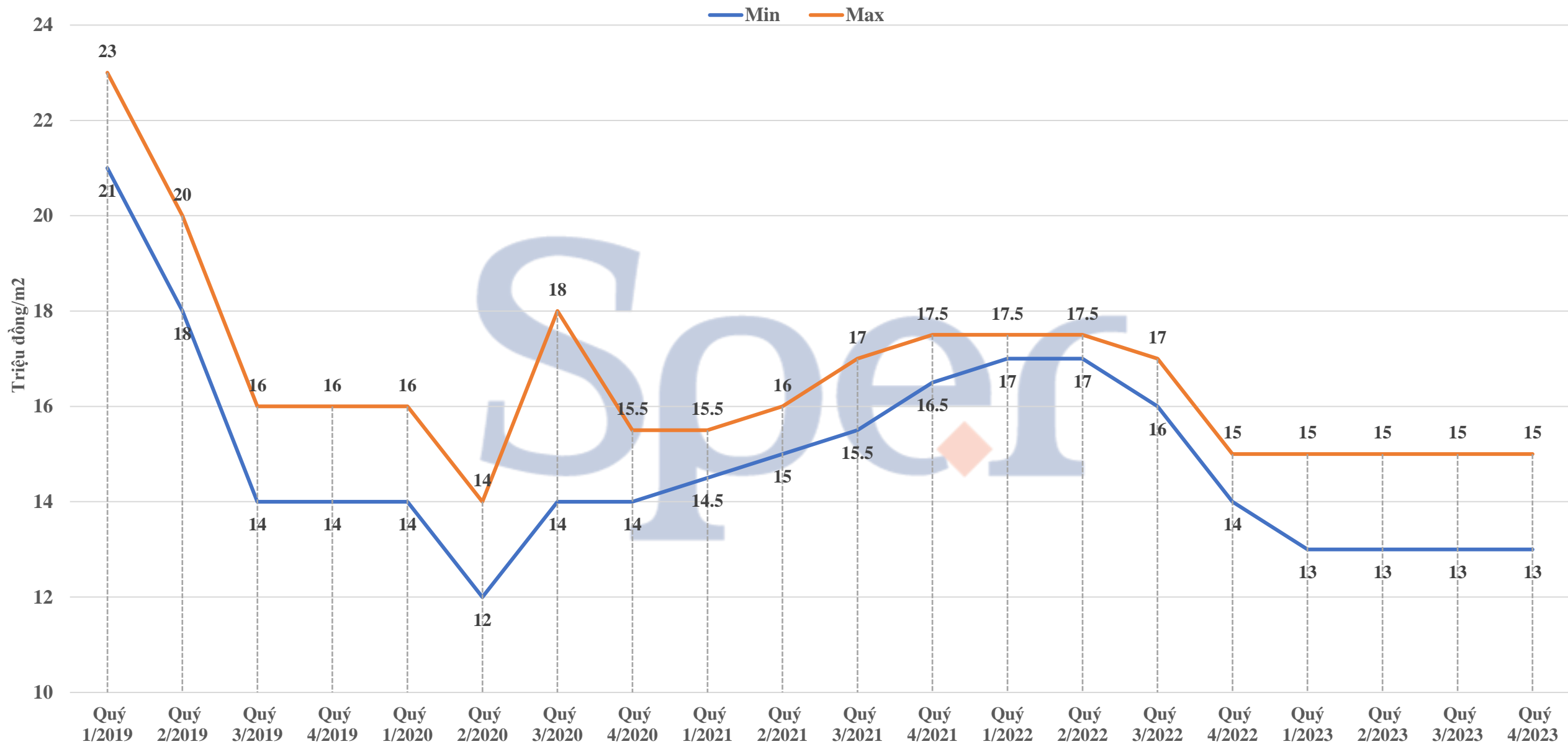
BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN FPT CITY



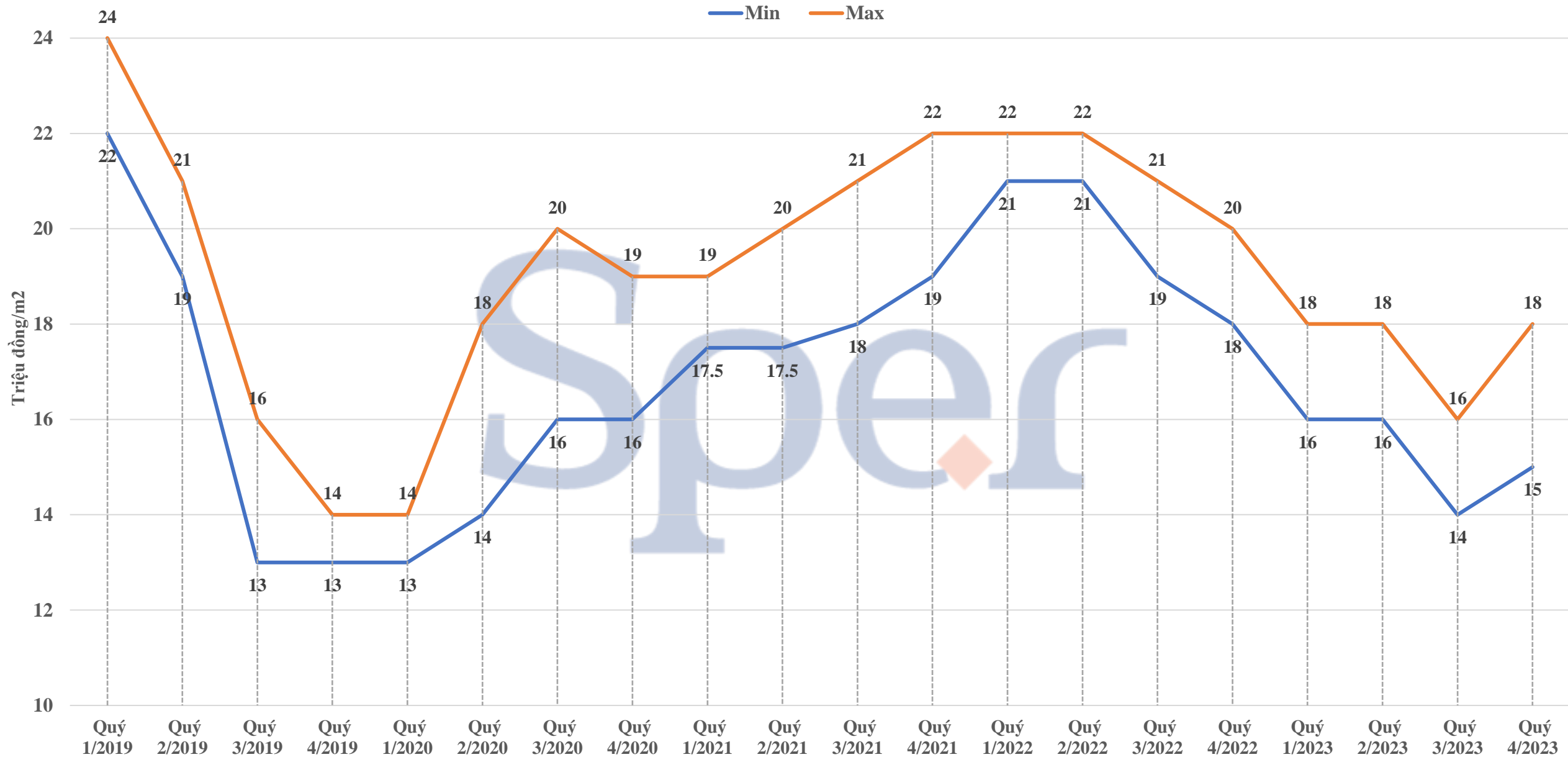
BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN ĐÀ NẴNG PEARL



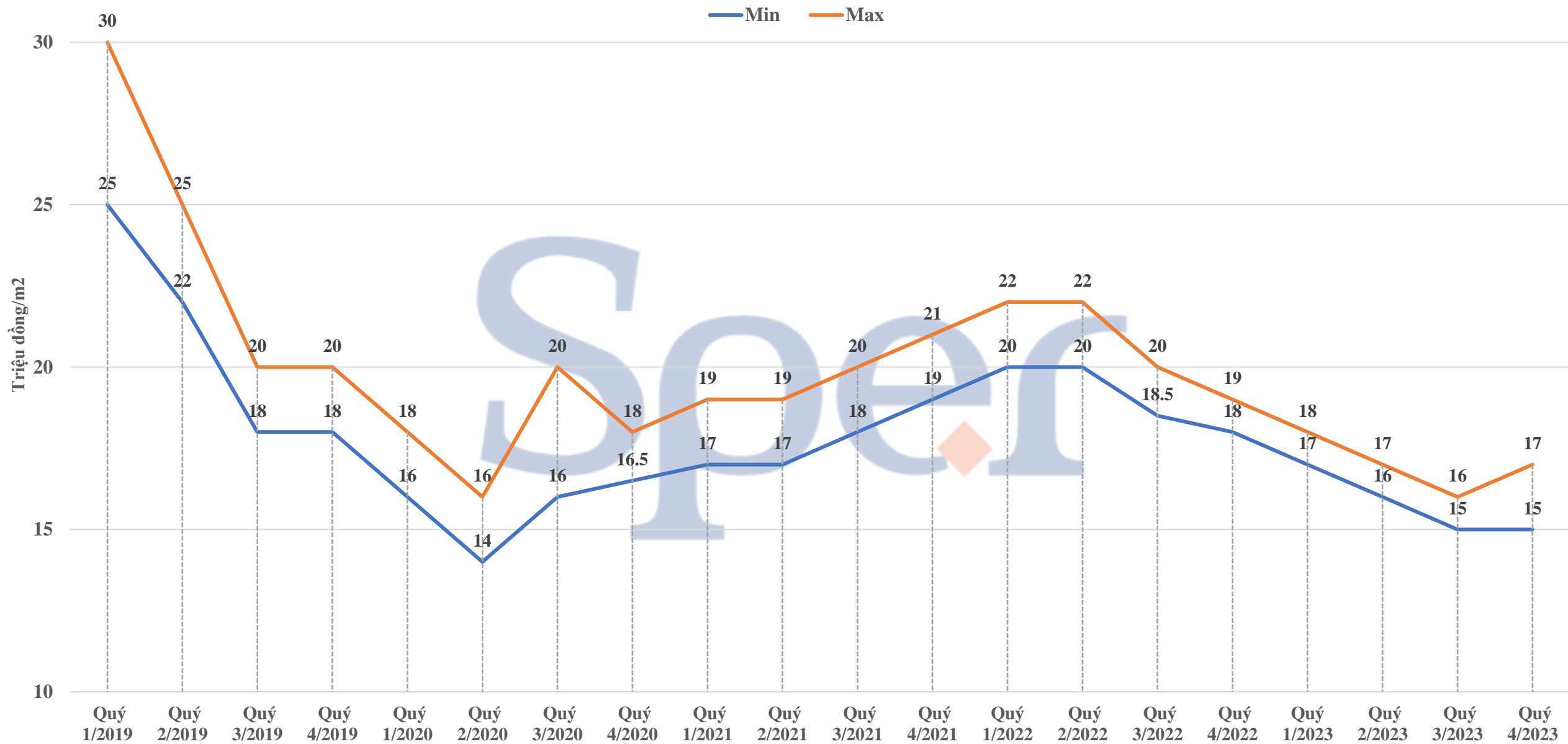
BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ 7B



BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN KĐT NGỌC DƯƠNG RIVERSIDE



BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN GREEN CITY



ĐỘNG LỰC TĂNG GIÁ



Xây dựng các cây cầu bắt qua sông Cổ Cò, Đò Tỏa như: Võ Quý Huân, Nghĩa Tự...

Nạo vét tuyến sông Cổ Cò

Làng đại học Hòa Quý

Ra sổ các dự án đang chậm sổ tại khu vực Điện Ngọc – Điện Dương

Sự hình thành các khu du lịch, resort nghỉ dưỡng ven biển

Mở rộng tuyến đường biển Lạc Long Quân, tuyến Dũng Sĩ Điện Ngọc

CÁC DỰ ÁN BĐS TRONG TƯƠNG LAI GẦN



Chung cư FPT Plaza 3

Khu phức hợp BRG

Khu đô thị Làng đại học

Phân khu V6, T1, 2, 3 KĐT FPT

KĐT Ngân Câu-Ngân Giang mở rộng

KĐT 2A

Khu công nghiệp Điện Nam-Điện Ngọc

KĐT Thiên Ân

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG KHU VỰC 2024

Nguồn cung sản phẩm sẽ tập trung vào **căn hộ FPT Plaza**, với **mức giá phù hợp thanh khoản sẽ vẫn ổn định** như năm 2023. Thị trường đất nền thứ cấp thanh khoản tương đối thấp, vẫn **ưu tiên giá rẻ, đã giảm sâu và phục vụ nhu cầu ở**.

Khu vực Điện Nam Điện Ngọc sẽ vẫn **gặp nhiều khó khăn về thanh khoản lẫn khả năng tăng giá** khi **niềm tin** về Pháp lý cũng như tiềm năng vẫn tương lai vẫn rất thấp.

Cũng là khu vực phụ thuộc vào thị trường chung như Tây Bắc, thanh khoản và biến động giá cũng sẽ ở mức thấp nhưng **sẽ triển vọng hơn năm 2023**.

Sản phẩm chủ đạo sẽ tập trung nhiều ở KĐT FPT. Tăng trưởng giá ở mức thấp

THÔNG TIN QUY HOẠCH NỔI BẬT



KĐT Tam Hòa – Tam Tiến



KĐT Chu Lai

QUYẾT ĐỊNH **Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021 - 2030,** **tầm nhìn đến năm 2050**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

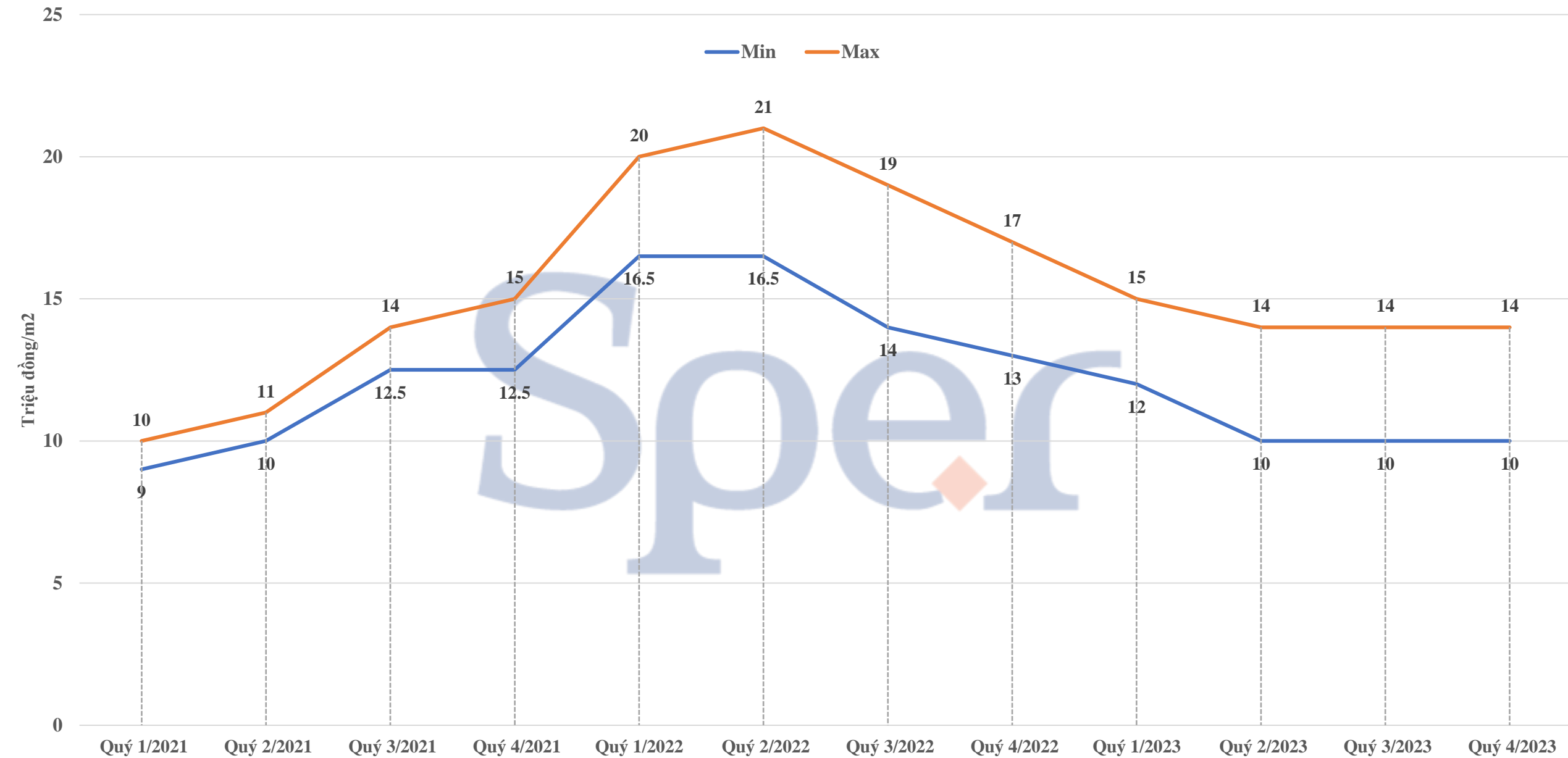
- Hai cụm động lực gồm:

+ Cụm Điện Bàn - Hội An - Đại Lộc: Là cực tăng trưởng phía Bắc của tỉnh, kết nối với các không gian kinh tế của thành phố Đà Nẵng. Hình thành chuỗi đô thị ven sông, ven biển thông qua các tuyến đường bộ và hệ thống sông Vu Gia, Thu Bồn, Cù Cờ; phát triển hành lang du lịch dựa trên tuyến giao thông đường thủy. Nâng cao chất lượng khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc và các cụm công nghiệp tại Điện Bàn. Điều chỉnh các cụm công nghiệp trên trục quốc lộ 14B huyện Đại Lộc theo hướng kết nối, mở rộng thành các khu công nghiệp với hạ tầng đồng bộ, môi trường đảm bảo; phát triển không gian đô thị Điện Bàn và Hội An gắn kết với đô thị hóa của thành phố Đà Nẵng, hình thành đô thị nghỉ dưỡng - giải trí ven biển và ven sông Cù Cờ.

+ Cụm Tam Kỳ - Núi Thành - Phú Ninh: Kết nối các không gian kinh tế của 03 đơn vị hành chính này thành khu vực phát triển kinh tế công nghiệp, dịch vụ logistic cảng biển, hàng không, thương mại, du lịch biển, y tế, giáo dục - đào tạo, đô thị thông minh, trong đó sáp nhập huyện Núi Thành với thành phố Tam Kỳ để phát triển thành đô thị loại I. Chu Lai là khu kinh tế tổng hợp, đa ngành, với hạt nhân là ngành công nghiệp cơ khí ô tô, tiếp tục tái cấu trúc đồng thời với tổ chức sản xuất các sản phẩm mới phù hợp với xu thế của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư. Liên kết với tỉnh Quảng Ngãi trở thành cực tăng trưởng kinh tế trọng điểm của tỉnh.

Sáp nhập Chu Lai – Tam Kỳ

BIỂU ĐỒ GIÁ DỰ ÁN VỊNH AN HÒA



BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ ĐẶC TRƯNG



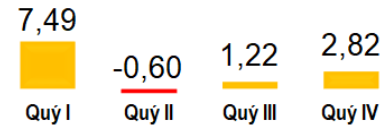
DIỄN BIẾN KINH TẾ - TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG 2023

Nguồn: Tổng Cục thống kê

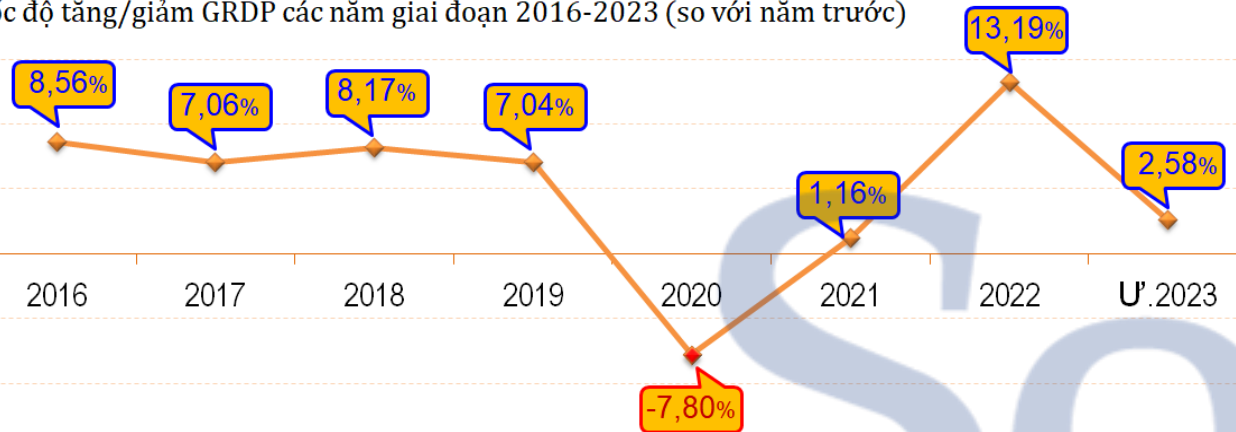


Tốc độ tăng GRDP năm 2023

2,58%



Tốc độ tăng/giảm GRDP các năm giai đoạn 2016-2023 (so với năm trước)



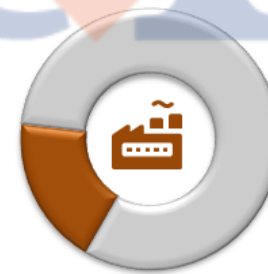
Tốc độ tăng trưởng GRDP 2016-2023

Cơ cấu kinh tế năm 2023



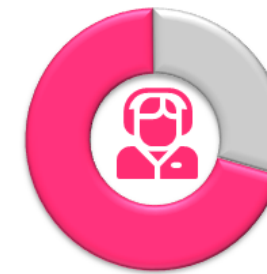
1,95%

Nông, lâm nghiệp và thủy sản



18,50%

Công nghiệp và xây dựng



70,34%

Dịch vụ



9,21%

Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm

DIỄN BIẾN KINH TẾ - TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG 2023

Nguồn: Tổng Cục thống kê

TỔNG SỐ

126.995 tỷ đồng
▲ 16,8%

Bán lẻ hàng hóa

▲ 5,9%



Dịch vụ lưu trú và ăn uống

▲ 33,9%



Lữ hành và DV hỗ trợ du lịch

▲ 133,8%



Dịch vụ tiêu dùng khác

▲ 22,9%



Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2023 (So với năm 2022)

Khách du lịch do cơ sở lưu trú và cơ sở lữ hành phục vụ năm 2023 (So với năm 2022)



CƠ SỞ LƯU TRÚ PHỤC VỤ

7.394 nghìn lượt

▲ 98,4%

Khách quốc tế

1.988 nghìn lượt ▲ 321,2%

Khách trong nước

5.406 nghìn lượt ▲ 66,1%

CƠ SỞ LỮ HÀNH PHỤC VỤ

1.478 nghìn lượt

▲ 164,4%

Khách quốc tế

503 nghìn lượt ▲ 689,5%

Khách trong nước

911 nghìn lượt ▲ 95,9%

Khách VN đi du lịch nước ngoài

64 nghìn lượt ▲ 115,7%

BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ ĐẶC TRƯNG

Loại hình BĐS

Lợi suất cho thuê

Tòa căn hộ

Xu hướng đầu tư từ 2019 đến nay, **linh hoạt** 2 hình thức ngắn ngày – dài ngày, cạnh tranh cao, **dòng tiền tương đối ổn định**.

~ 3%

Villa cho thuê

Đang là **xu hướng mới**, hợp thị hiếu khách hàng, linh hoạt, **khó vận hành** nhưng cho **dòng tiền tốt**.

~ 3.5% – 4%

Căn hộ chung cư

Nguồn cung dồi dào, tính cạnh tranh cao, dễ vận hành, cực khó gia tăng giá trị, dòng tiền **ổn định**.

~ 4% – 5.5%

Khách sạn (< 3sao)

Nguồn cung sp mới rất ít, đòi hỏi **chi phí cải tạo**, cực kỳ **khó vận hành tốt**, dòng tiền **không ổn định**, đòi hỏi chuyên môn.

~ 3% - 3.5%

PHẦN III NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG 2024




NHẬN ĐỊNH XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG 2024

Tăng trưởng kinh tế và tăng trưởng tín dụng thấp dẫn đến các ngân hàng **du thừa thanh khoản**, từ đó **giảm áp lực trong việc huy động vốn**.

NHNN thực hiện mở rộng chính sách tiền tệ, **giảm lãi suất điều hành 4 lần trong 2023 (từ 0.5% – 1.5%)** nhằm **giảm lãi suất huy động và cho vay**, góp phần **tăng khả năng tiếp cận và cung cấp vốn** cho nền kinh tế.

Chính phủ thực hiện chính sách tài khóa mở rộng, **tăng phát hành trái phiếu Chính phủ** để tài trợ cho hoạt động đầu tư công, góp phần kích thích kinh tế tăng trưởng.



Nguồn cung tiền dồi dào cho thị trường

NHẬN ĐỊNH XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG ĐN-QN 2024

Đất nền



Nguồn cung mới hạn chế, sản phẩm thứ cấp vẫn là chủ đạo, tăng trưởng giá đạt 7-15%

Căn hộ, chung cư



Nguồn cung mới, tương đối dồi dào, giá bán sơ cấp có xu hướng tăng, thị trường thứ cấp giá bán ổn định

**BDS tạo dòng tiền
đặc trưng: Tòa căn hộ, villa cho thuê...**



Là nhóm sản phẩm được quan tâm nhiều năm 2023, sẽ vẫn là xu hướng mua 2024 bởi dòng tiền ổn định, nguồn cung hạn chế, giá tăng trưởng dựa trên lợi suất cho thuê.

**BDS nghỉ dưỡng:
condotel, biệt thự...**



Khó có nguồn cung mới, vẫn gặp khó khăn lớn trong thanh khoản, hiệu quả khai thác vẫn ở mức thấp đặc biệt là condotel



Báo cáo này chỉ nhằm mục đích để cung cấp thông tin và phi lợi nhuận.

Thông tin được SPE.R thu thập và xử lý từ các nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy.

Thông tin trong báo cáo này được sử dụng với tính chất tham khảo, chúng tôi không chịu trách nhiệm về bất cứ tổn thất hay rủi ro nào từ việc sử dụng thông tin này.

Thank you!

SPE.R xin trân trọng cảm ơn các cá nhân, tổ chức đã hợp tác và hỗ trợ chúng tôi hoàn thành báo cáo này!