

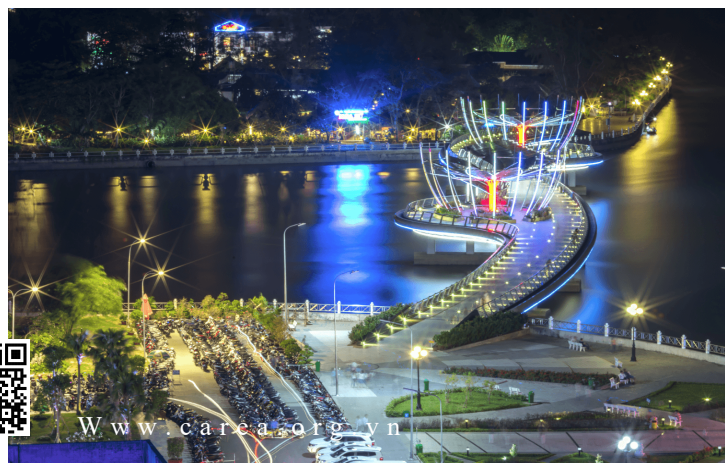


**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**



**Công bố báo cáo
thị trường bất động sản**

**Khu vực vùng đồng
bằng sông Cửu Long**



**9 THÁNG ĐẦU
NĂM 2024**



www.carea.org.vn

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

NỘI DUNG

I. TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024

II. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS 9 TRONG THÁNG ĐẦU NĂM 2024

III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 3 THÁNG CUỐI NĂM 2024





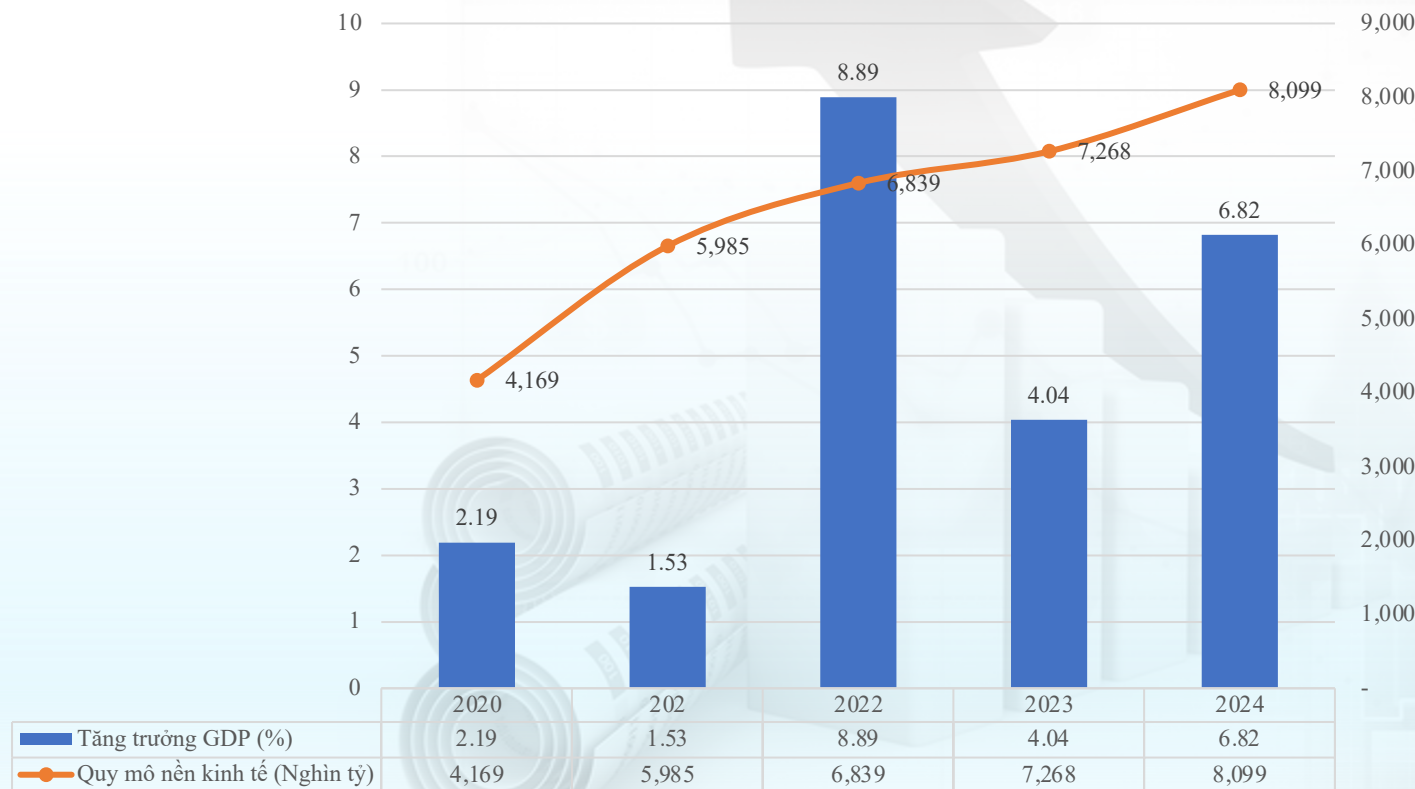
PHẦN I TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024



1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024

Tính chung 9 tháng đầu năm 2024, tăng trưởng GDP đạt 6.82 % so với cùng kỳ năm 2023, quy mô nền kinh tế đạt 8.099 nghìn tỷ đồng (~ 340 tỷ đô)

Tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm qua các năm & Quy mô nền kinh tế



Xuất nhập khẩu

578 tỷ USD

Tổng kim ngạch XNK 9 tháng 2024 đạt 578 tỷ USD. Trong đó, Xuất khẩu đạt 299.6 tỷ USD, Nhập khẩu đạt 278.8 tỷ USD. CCTM: Xuất siêu 20 tỷ USD

Sản xuất công nghiệp

Sản xuất công nghiệp tiếp tục tăng trưởng tích cực. Chỉ số sản xuất công nghiệp 9 tháng đầu năm 2024 tăng 8.34% so với cùng kỳ năm trước (Một số sản phẩm chủ lực: Thép, xăng dầu, vải sợi, đường, phân NPK)

+8.34%

Dịch vụ

4.703 nghìn tỷ

Hoạt động dịch vụ trong 9 tháng đầu năm 2024 diễn ra sôi động và tăng cao so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ tăng 8.8% so với cùng kỳ, đạt 4.703 nghìn tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động bán lẻ, lưu trú, ăn uống

+8.8%



2. ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀ ĐẦU TƯ CÔNG NĂM 2024

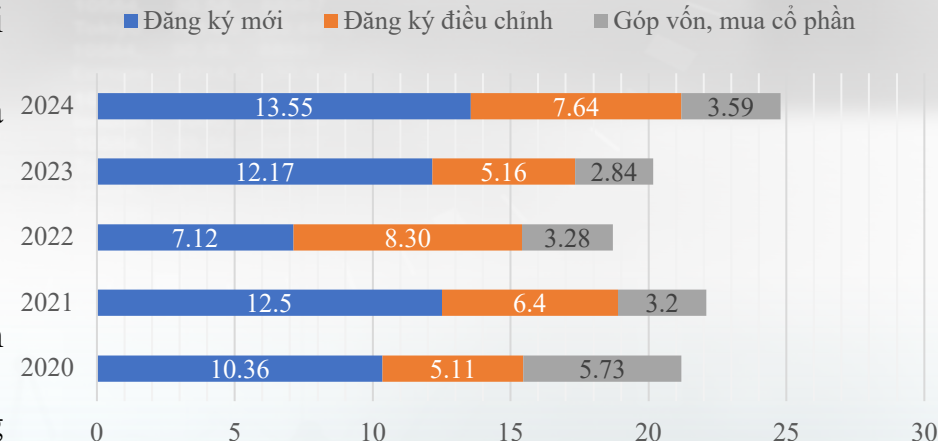
ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI:

- Thu hút vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục duy trì mức tăng cao cả về số dự án và số vốn đầu tư, khẳng định Việt Nam tiếp tục là điểm sáng trong bối cảnh thương mại, đầu tư toàn cầu phục hồi chậm.
- Tính đến hết tháng 9 năm 2024, tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN đạt hơn **24,78 tỷ USD, tăng 11,6%** so với cùng kỳ năm 2023. Cụ thể:
 - ✓ Tổng vốn đăng ký mới đạt hơn 13,55 tỷ USD (tăng 11,3% so với cùng kỳ).
 - ✓ Tổng vốn đăng ký tăng thêm đạt hơn 7,64 tỷ USD (tăng 48,1% so với cùng kỳ).
 - ✓ Tổng giá trị vốn góp đạt gần 3,59 tỷ USD (giảm 26,2% so với cùng kỳ).
- Ngành **kinh doanh bất động sản đứng thứ hai** với tổng vốn đầu tư hơn **4,38 tỷ USD**, chiếm gần 17,7% tổng vốn đầu tư đăng ký, **gấp hơn 2,2 lần cùng kỳ năm 2023**.
- Singapore dẫn đầu với tổng vốn đầu tư hơn 7,35 tỷ USD, chiếm gần 29,7% tổng vốn đầu tư, tăng 69% so với cùng kỳ 2023.
- Tính tới hết tháng 9 năm 2024, ước tính các dự án đầu tư nước ngoài đã giải ngân được khoảng hơn 17,3 USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm 2023.

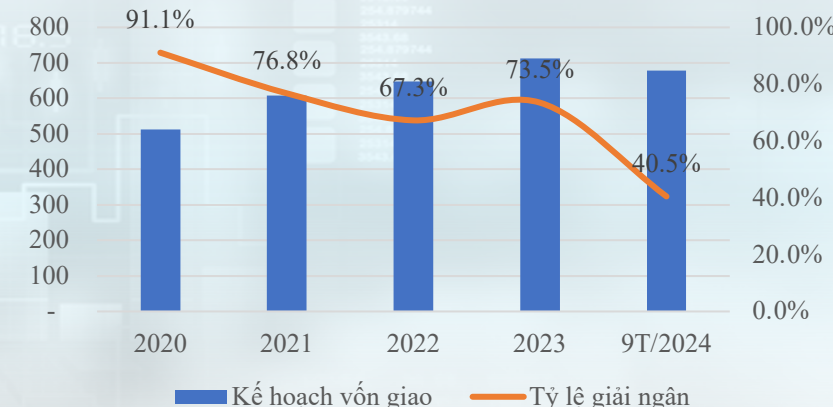
ĐẦU TƯ CÔNG:

- Vốn đầu tư công trong 9 tháng đầu năm 2024 mới đạt **320,56 nghìn tỷ đồng**, đạt **47,29%** kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, thấp hơn cùng kỳ năm 2023.
- Tính đến hết tháng 9 vừa qua, cả nước còn 326 dự án giải ngân dưới 30% kế hoạch. Một số tỉnh ĐBSCL có mức giải ngân vốn đầu tư công dưới trung bình.
- Các địa phương ở ĐBSCL đang triển khai quyết liệt nhiều giải pháp để đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công. Năm 2024, vốn đầu tư công đầu tư nhiều nhất vào lĩnh vực giao thông. Để các dự án thi công nhanh thì việc đảm bảo nguồn cát san lấp là việc mà các địa phương đặc biệt quan tâm.

Vốn FDI đăng ký vào Việt Nam giai đoạn 9 tháng đầu năm qua các năm (tỷ USD)

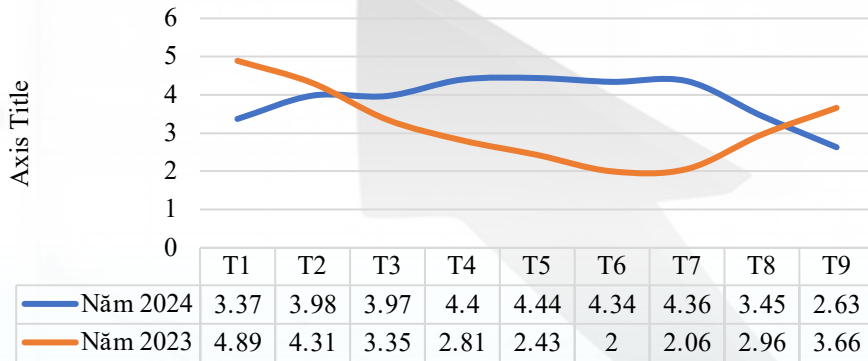


Vốn đầu tư công qua các năm và dự kiến 9 tháng năm 2024 (Nghìn tỷ đồng)



3. LẠM PHÁT & CPI NĂM 2024

TỐC ĐỘ TĂNG CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG CPI CÁC THÁNG TRONG NĂM

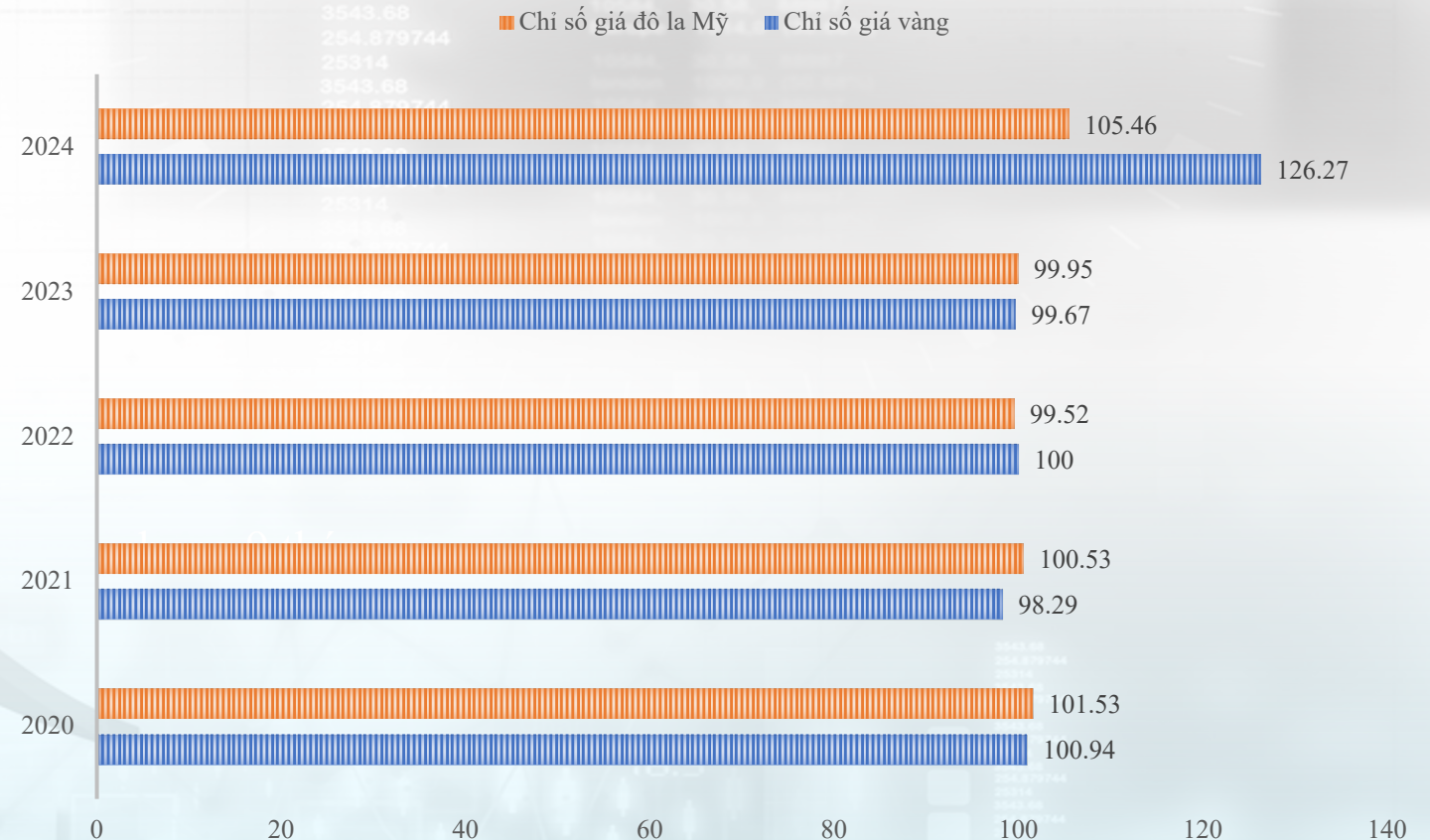


TỶ LỆ TĂNG LẠM PHÁT QUA CÁC NĂM VÀ BÌNH QUÂN 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024



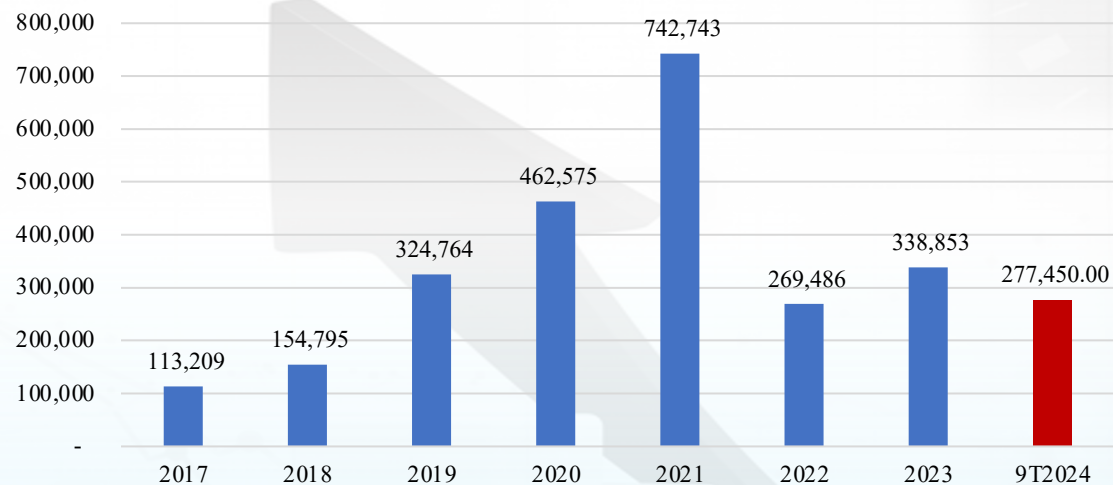
- Tính chung 9 tháng đầu năm 2024, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng **3,88%** so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng **2,69%**.
- Giá vàng trong nước biến động cùng chiều với giá vàng thế giới. Ngày 18/9/2024, FED đã quyết định cắt giảm lãi suất 0,5 điểm phần trăm xuống còn 4,75%-5%/năm; cùng với đó căng thẳng tại Trung Đông ngày càng gia tăng, khiến các nhà đầu tư chuyển sang vàng như một kênh trú ẩn đã đẩy giá vàng liên tục tăng cao. Trong nước, chỉ số giá vàng bình quân 9 tháng năm 2024 tăng **26,27%**, vàng miếng SJC dao động quanh mức 83 triệu đồng/ lượng.
- FED giảm lãi suất khiến giá đồng USD có xu hướng tăng chậm. Trong nước, giá đô la Mỹ bình quân trên thị trường tự do quanh mức 25.329 VND/USD. Chỉ số giá đô la Mỹ bình quân 9 tháng năm 2024 tăng **5,46%**.

CHỈ SỐ GIÁ VÀNG VÀ ĐÔ LA MỸ 9 THÁNG ĐẦU NĂM

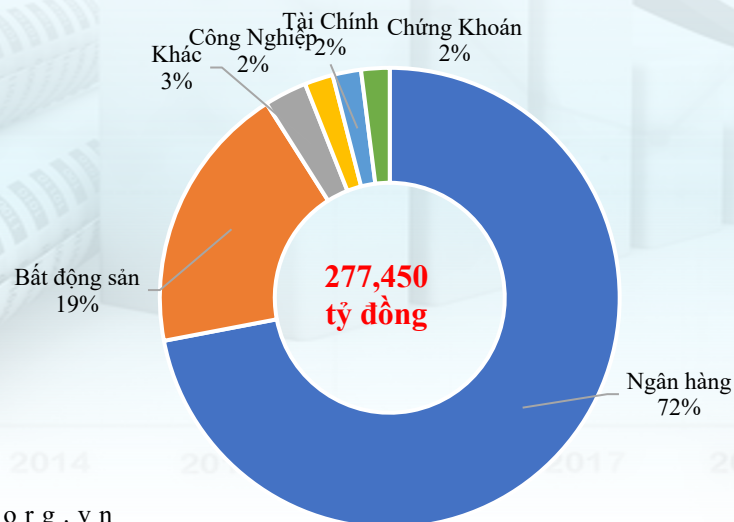


4. TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

Phát hành trái phiếu doanh nghiệp (tỷ đồng)



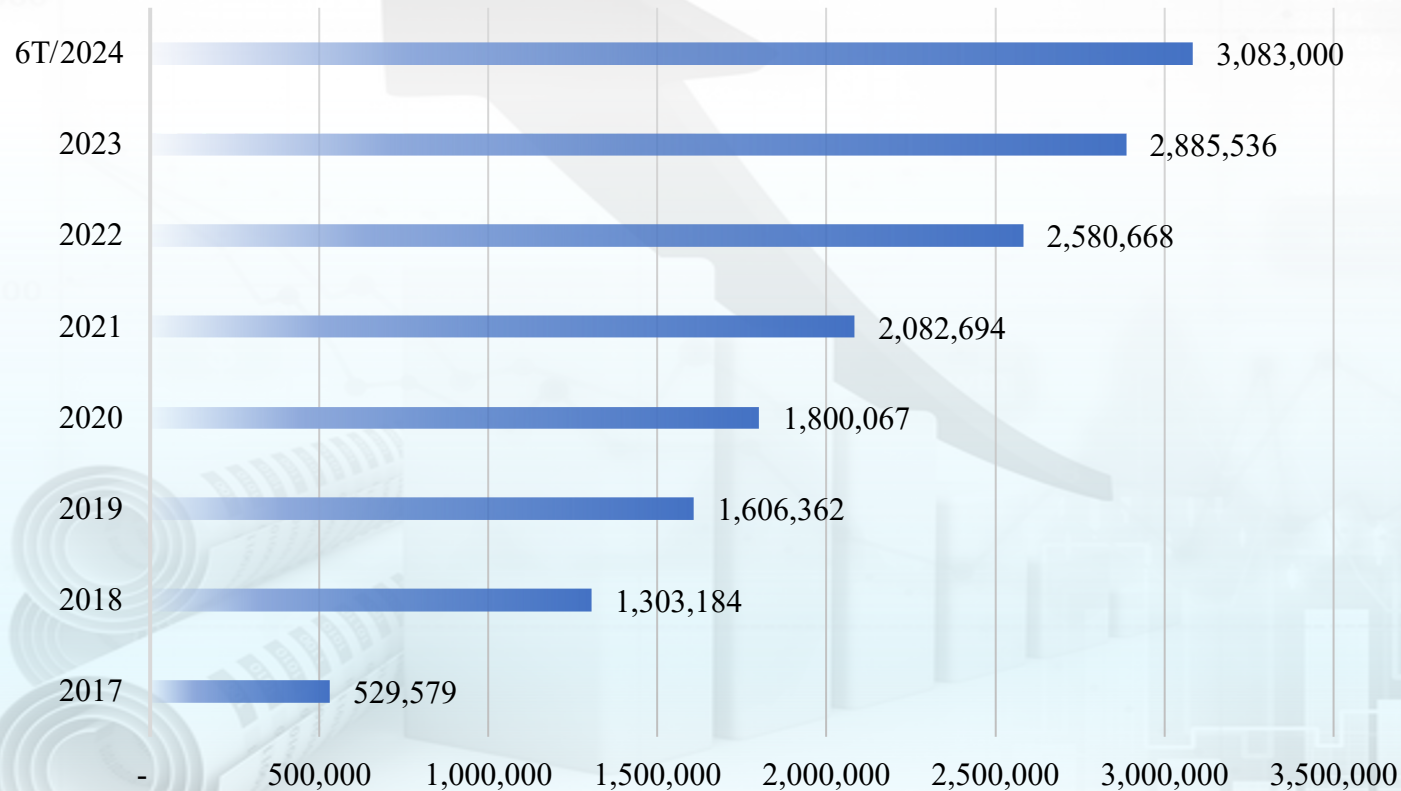
Giá trị phát hành TPDN theo nhóm ngành 9T 2024



- Theo dữ liệu từ VBMA, Lũy kế từ đầu năm đến nay, có 268 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 250,396 tỷ đồng và 15 đợt phát hành ra công chúng trị giá 27,054 tỷ đồng.
- Trái phiếu được phát hành thuộc nhóm ngành bất động sản là 52,715 tỷ đồng (chiếm 19%)
- Trong các tháng còn lại của năm 2024, ước tính sẽ có khoảng ước tính sẽ có khoảng 79,858 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn, trong đó phần lớn là trái phiếu bất động sản với 35,137 tỷ đồng, tương đương 44%. Điều này là một trong những yếu tố gây áp lực, khó khăn đối với nhóm ngành bất động sản khi lượng hàng tồn kho còn lớn và dòng tiền của nhóm BĐS vẫn đang gặp khó khăn



DƯ NỢ TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN (TỶ ĐỒNG)



- Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), tín dụng cho lĩnh vực bất động sản đã đạt khoảng hơn **3,083 triệu tỉ đồng vào cuối tháng 6-2024**, chiếm tỷ lệ 21,4% tổng dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế, tăng 6,8% so với cuối năm 2023. Như vậy, tín dụng cho lĩnh vực bất động sản đã tăng gần 200.000 tỉ đồng so với cuối năm 2023, tăng 190.000 tỉ đồng so với cuối tháng 1-2024 và tăng 64.000 tỉ đồng so với tháng 5-2024, tương ứng mỗi tháng tăng khoảng 33.000 tỉ đồng.
- Về cơ cấu cho vay bất động sản theo mục đích sử dụng, dư nợ phục vụ cho mục đích tự sử dụng (vay nợ để xây dựng, sửa chữa, cải tạo... phục vụ cho mục đích sử dụng) chiếm khoảng 64,1% trong sáu tháng đầu năm 2024
- Kể từ tháng 8-2024, khi một số luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản có hiệu lực, lĩnh vực bất động sản được dự báo sẽ tăng trưởng nhanh hơn và qua đó góp phần thúc đẩy tín dụng chung toàn hệ thống tăng nhanh hơn





PHẦN II

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS CẢ NƯỚC VÀ ĐBSCL

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024





Thị trường **bất động sản nhà ở** đã có những dấu hiệu khởi sắc nhất định nhưng vẫn còn nhiều điểm đáng lưu ý, cụ thể:

- **Nguồn cung mới khan hiếm, nhỏ giọt trong 6 tháng đầu năm.** Trong quý 3/2024, **nguồn cung dự án mới khởi sắc hơn.** Tại thị trường Hà Nội, có khoảng 10 dự án căn hộ mở bán mới (Lumi Hà Nội, Lumiere Evergreen, Imperia Sola Park, The Ninety Complex, QMS Top Tower, Grand Sunlake, The Wisteria ,...). **Tại thị trường TP. HCM**, một số dự án có kế hoạch mở bán trong giai đoạn cuối năm như Eaton Park, The Opus One, The Global City, Fiato Uptown, Lavida Plus,... Tại thị trường Bình Dương cũng ghi nhận nhiều dự án chung cư mới mở bán với giá quanh 1 tỷ đồng.
- Thị trường BĐS Việt Nam đang bước **vào giai đoạn thiết lập mặt bằng giá mới** do nhiều yếu tố như **nguồn cung khan hiếm, giá đất và chi phí phát triển dự án tăng,...**
 - ❖ Đặc biệt là **thị trường Hà Nội** (So với Quý 1/2023, đất nền huyện Hoài Đức tăng 81%, từ mức giá trung bình 55 triệu/m² lên 100 triệu/m²; đất nền Đông Anh tăng 53%, từ mức giá trung bình 41 triệu đồng/m² lên mức 63 triệu đồng/m²; Đất nền Thanh Oai tăng 90%, từ mức giá trung bình 21 triệu đồng/m² lên mức 40 triệu đồng/m²).
 - ❖ Nhiều dự án mở bán mới tại Hà Nội và TPHCM đều có mức giá khá cao, **quý III tại thị trường Hà Nội** mức giá trung bình căn hộ dao động **từ 45 triệu đồng/m² đến 135 triệu đồng/m²**. Còn **tại TPHCM**, mức giá trung bình của căn hộ **dao động từ 45 triệu đồng/m² đến 180 triệu đồng/m²**
 - ❖ Chi phí đất và nhiều quy định mới tạo áp lực tăng giá lên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Sở dĩ giá đất tăng do tần suất cập nhật giá đất tăng lên khi bỏ khung giá đất và bảng giá đất cập nhật hàng năm, thay vì 5 năm/lần như trước đó
 - ❖ Các quy định về thủ tục bố trí tái định cư sẽ đẩy mặt bằng giá bất động sản sơ cấp khi chủ đầu tư phải bố trí nhà tái định cư trong dự án, thực hiện trước khi thu hồi, giải tỏa





“BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP – “LÒNG CHẢO” HÚT VỐN ĐẦU TƯ FDI”

- **Bất động sản công nghiệp** tiếp tục duy trì đà tăng trưởng. Tính đến tháng 09/2024, Việt Nam có 429 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất hơn 134.500ha
- **Tại thị trường miền Bắc** (Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên và Hải Dương), đơn giá thuê đất BQ đạt 134 USD/m2/kỳ hạn còn lại. Tỷ lệ lấp đầy đạt 83%
- **Tại thị trường miền Nam** (TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An), giá thuê đất trung bình đạt 173 USD/m2/kỳ hạn còn lại. Tỷ lệ lấp đầy đạt 92%
- Dự kiến giá thuê trong giai đoạn 2024-2026 sẽ tăng trưởng 6-7% tại khu vực Miền Bắc và 3-7% ở Miền Nam
- Hiện nay, các khu công nghiệp và khu kinh tế chiếm 35 - 40% tổng vốn FDI đăng ký hàng năm hoặc 70 - 80% vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực công nghiệp sản xuất



- **Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng** thì vẫn duy trì trạng thái ảm đạm mặc dù ngành du lịch đã có những phục hồi nhất định và còn phải đối mặt với nhiều khó khăn trong ngắn hạn khi nhiều dự án mới gặp khó khăn trong công tác bán hàng, nhiều dự án vướng mắc pháp lý chưa thể giải quyết...
- Không có nhiều các sự kiện mở bán liên quan đến BĐS nghỉ dưỡng (Condotel, Biệt thự/Shophouse nghỉ dưỡng)
- Tỷ lệ hấp thụ thấp, chỉ đạt khoảng 2%

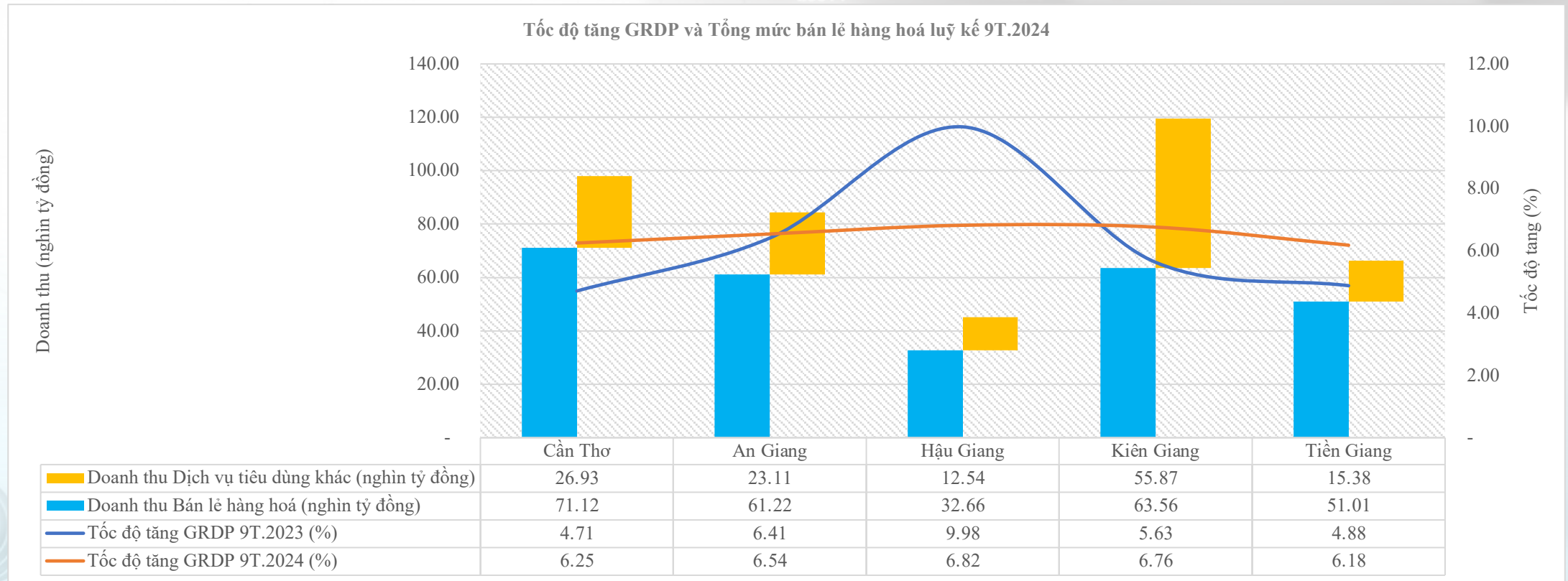


An aerial night photograph of a coastal city, likely Ho Chi Minh City, Vietnam. The image shows a wide river or bay in the foreground with a large bridge crossing it. The city is illuminated with warm yellow lights, and the surrounding hills are visible in the background. The text 'VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG' is overlaid in the center.

VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

1. TÌNH HÌNH KT-XH 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024 TẠI MỘT SỐ TỈNH TIÊU BIỂU

CƠ CẤU KINH TẾ



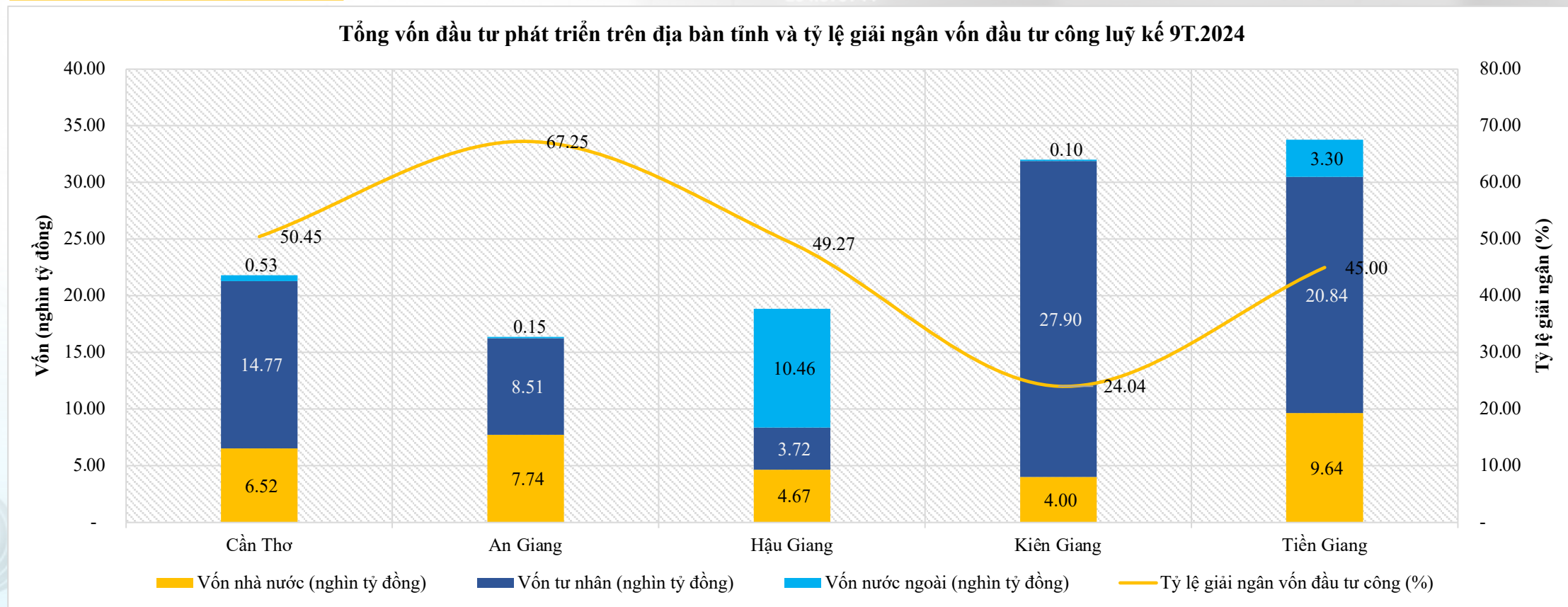
Nguồn: Tổng hợp từ các Báo cáo KT-XH 9 tháng 2024 của các tỉnh

- Trong 9T.2024, Tốc độ tăng trưởng GRDP một số tỉnh tiêu biểu tại vùng ĐBSCL đồng đều hơn so với cùng kỳ năm trước như: Cần Thơ, An Giang, Hậu Giang, Kiên Giang, Tiền Giang, **mức tăng trưởng dao động từ 6.18-6.82.**
- Tổng mức doanh thu bán lẻ lũy kế 9T.2024 **đạt mức 100 nghìn tỷ đồng bao gồm TP. Cần Thơ và tỉnh Kiên Giang**, trong đó, doanh thu bán lẻ hàng hoá chiếm hơn 50%, còn lại là doanh thu đến từ các dịch vụ tiêu dùng khác.



1. TÌNH HÌNH KT-XH 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024 TẠI MỘT SỐ TỈNH TIÊU BIỂU

VỐN ĐẦU TƯ



Nguồn: Tổng hợp từ các Báo cáo KT-XH 9 tháng 2024 của các tỉnh

- Trong 9T.2024, nhìn chung **vốn tư nhân vẫn là nguồn vốn đầu tư phát triển chính** tại các địa phương. Vốn nhà nước tập trung cho các tỉnh An Giang, Tiền Giang; vốn của khu vực tư nhân trong nước đang chiếm ưu thế tại Kiên Giang và Cần Thơ, nguồn vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài đang có cơ cấu lớn tại Hậu Giang.
- Tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công trong 9 tháng đầu năm 2024 tại các tỉnh có sự chênh lệch khá lớn. Trong khi **An Giang và Cần Thơ đạt tỷ lệ giải ngân trên 50%** thì tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công tại Kiên Giang đang dưới mức trung bình của cả nước.



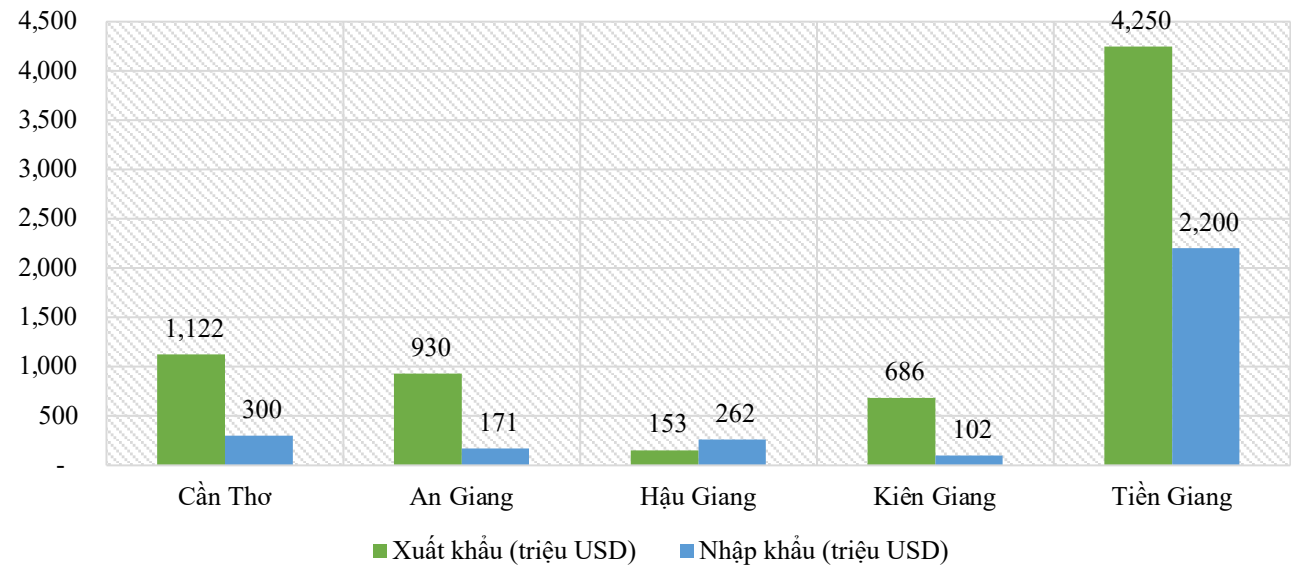
1. TÌNH HÌNH KT-XH 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024 TẠI MỘT SỐ TỈNH TIÊU BIỂU

XUẤT NHẬP KHẨU VÀ DU LỊCH

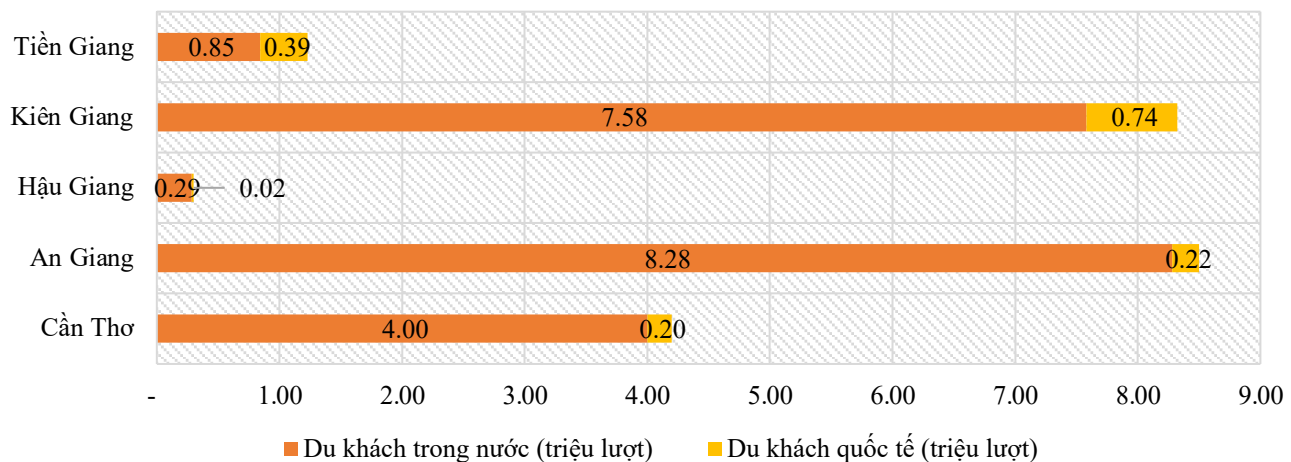
- Trong 9 tháng đầu năm 2024, đa số các tỉnh có hoạt động xuất nhập khẩu đều **xuất siêu**. **Tiền Giang** đứng đầu với giá trị xuất khẩu lũy kế đạt hơn 4 tỷ đô, nhập khẩu đạt 2,2 tỷ đô.
- Sau đại dịch Covid 19, các tỉnh thành đều đang tích cực thu hút du lịch trong và ngoài nước. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024, địa phương có lượt khách du lịch lớn tại ĐBSCL phải kể đến là **An Giang** với hơn 8,5 triệu lượt khách. Trong khi đó, Kiên Giang đứng đầu vùng về lượt khách du lịch quốc tế đến tham quan và nghỉ dưỡng.

Nguồn: Tổng hợp từ các Báo cáo KT-XH 9 tháng 2024 của các tỉnh

Xuất - Nhập khẩu lũy kế 9T.2024 (triệu USD)



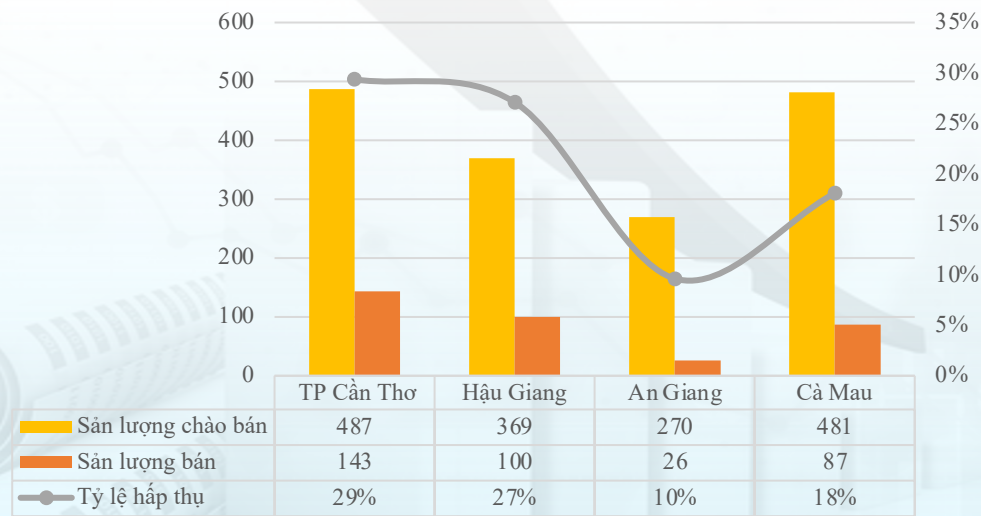
Lượt khách du lịch lũy kế 9T.2024 (triệu lượt)



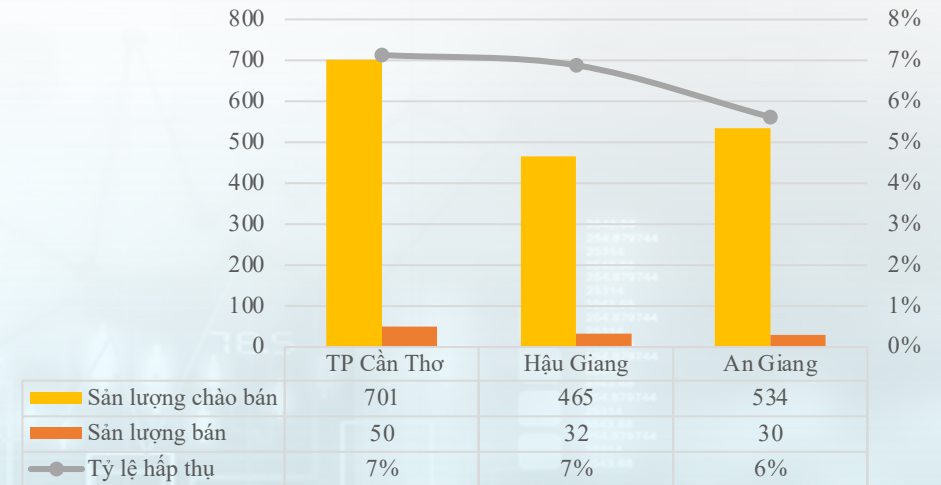
2. GIAO DỊCH BĐS NHÀ Ở/ĐẤT NỀN KHU VỰC ĐBSCL 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2024

- Nhìn chung tình hình **giao dịch/nhu cầu ở phân khúc đất nền ở mức trung bình & nhà phố tương đối chậm do giá thành cao** ở các **dự án sơ cấp** do tính thanh khoản thấp trong bối cảnh thị trường đang gặp những thách thức nhất định. Các chủ đầu tư tổ chức các sự kiện nhỏ lẻ hoặc tự triển khai bán hàng thông qua các môi giới bên ngoài
- Nguồn cung **đất nền/nhà phố** tại **Cần Thơ** đến chủ yếu từ dự án Nam Long 2, KĐT An Bình, Stella Mega City; tại **An Giang** có dự án the New City, Bắc Long Xuyên, KDC Kênh Đào, KDC Chợ Kênh F, Nhà phố tại dự án Phúc An Asuka (đều là các dự án tồn cũ); tại **Hậu Giang** (Dự án CLD Maison, dự án Cát Tường 2, KDC Đại Thành Ngã 7,..)

Đất nền



Nhà phố

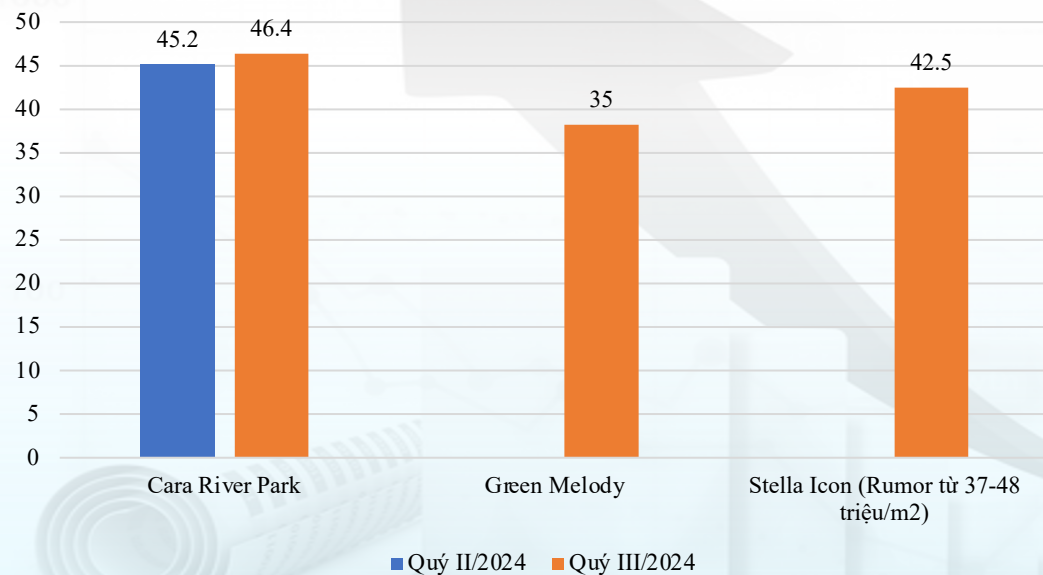


- Đối với phân khúc **căn hộ nhu cầu ở thực**: Tình hình **giao dịch tương đối ổn định** diễn ra ở các dự án sơ cấp tập trung tại khu vực TP Cần Thơ thuộc 2 dự án Cara River Park (CĐT Cara Group) với khoảng 150 SP GDTC/200 SP chào bán và dự án NOXH EHomeS Cần Thơ (CĐT Nam Long) với khoảng 308 SP GDTC/600 SP chào bán. **Nhu cầu & tỷ lệ hấp thụ tương đối tốt**
- Trong Quý 3/2024, dự án căn hộ Nhịp Điệu Xanh cũng đã có VB đủ điều kiện bán. Ngoài ra, dự án Stell Icon cũng đã có GPXD trong tháng 7/2024.

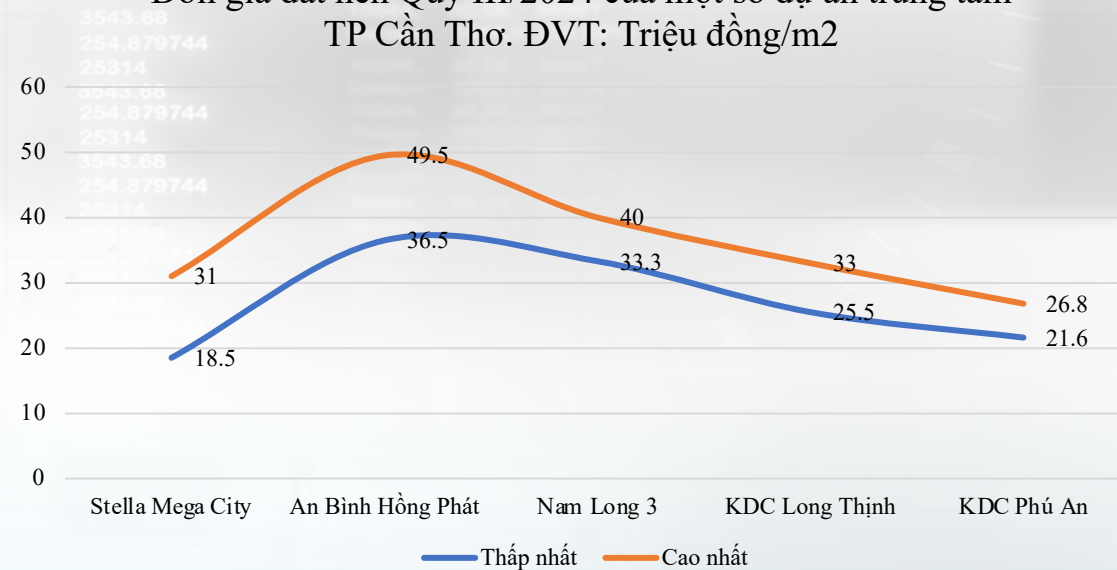


3. GIÁ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở/ĐẤT NỀN

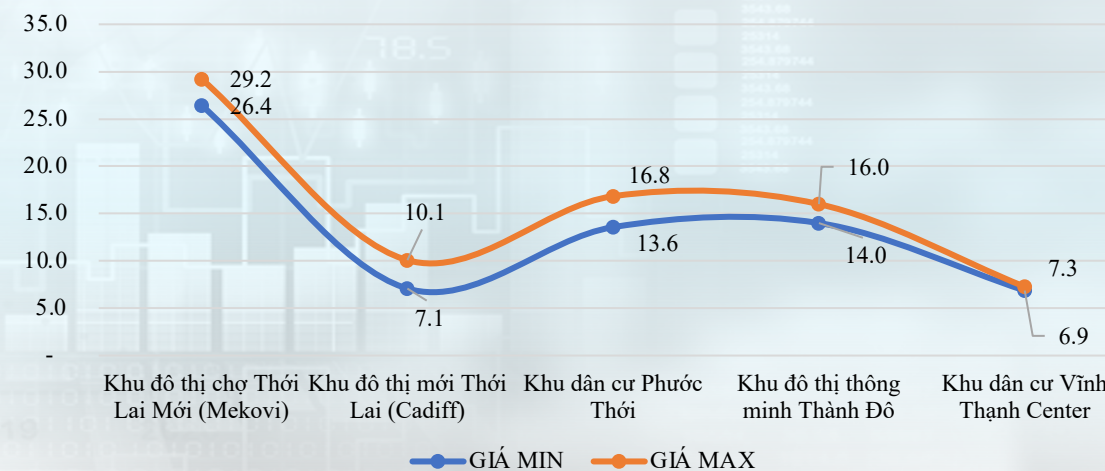
Đơn giá BQ tìm tìm (+Vat) dự án các căn hộ đang triển khai trên địa bàn TP Cần Thơ. ĐVT: Triệu đồng/m²



Đơn giá đất nền Quý III/2024 của một số dự án trung tâm TP Cần Thơ. ĐVT: Triệu đồng/m²

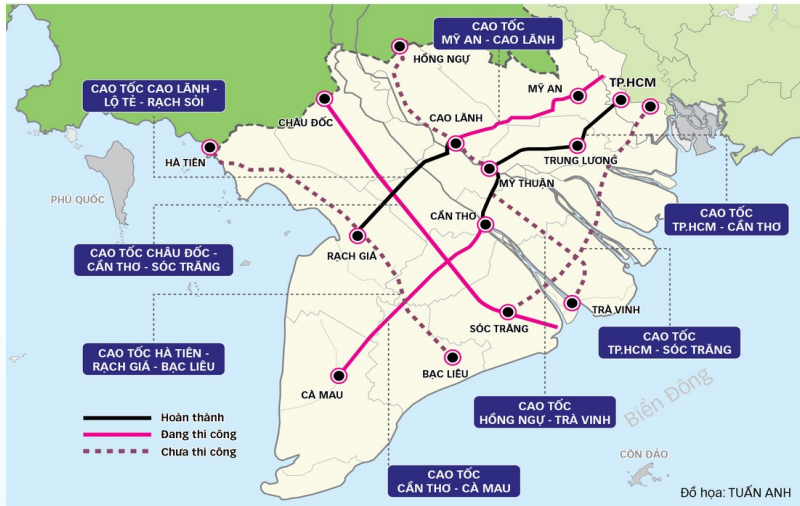


Đơn giá đất (không gồm nhà) Quý III/2024 của một số dự án khác tại TP Cần Thơ. ĐVT: Triệu đồng/m²



CÔNG TÁC QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG HẠ TẦNG GIAO THÔNG KẾT NỐI

Theo báo cáo của Bộ GTVT, hiện nay, khu vực ĐBSCL đang triển khai 9 dự án giao thông quan trọng quốc gia, trọng điểm ngành GTVT với tổng vốn đầu tư khoảng **106.000 tỷ đồng**.



Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực ĐBSCL có **6 tuyến cao tốc** với tổng chiều dài khoảng gần **1.200 km**.

Đến nay, Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án cao tốc đang triển khai đạt trên 99%, cơ bản đáp ứng tiến độ thi công, song vẫn chưa hoàn thành theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ (vào tháng 9/2024).

Vùng đang đẩy nhanh tiến độ **cao tốc Cần Thơ – Cà Mau** nhằm thông xe vào 31/12/2025 (Hiện tại, tiến độ đang chậm khoảng 15% so với tổng tiến độ)

- Nguyên nhân: Thiếu nguồn cát đắp nền (Đang bổ sung nguồn cát biển)
- Hậu Giang: Hoàn thành đền bù 100%

(Báo cáo tại Hội nghị thúc đẩy HTGT ngày 16/10/2024)

Bộ GTVT cho biết, theo quy hoạch, tuyến đường sắt TP.HCM - Cần Thơ có chiều dài khoảng **174 km** đi qua 6 tỉnh/thành phố; đường đôi, khổ 1.435 mm.

Sơ bộ tổng mức đầu tư cho dự án khoảng **7 tỷ USD**.

Dự kiến báo cáo nghiên cứu tiền khả thi sẽ được trình cấp thẩm quyền quyết định trong năm 2024 và hoàn thiện trình Thủ tướng, Quốc hội trong năm 2025.

Dự án dự kiến sẽ được xem xét thông qua chủ trương đầu tư, khởi công trước năm 2030, hoàn thành dự án trước năm 2035.

- (1) Dự án **cầu Rạch Miễu 2** (tiến độ đạt 63%, dự kiến hoàn thành tháng 9/2025, nối Bến Tre – Tiền Giang)
- (2) Dự án **cầu Đại Ngãi** (gmb đạt 99,5%, dự kiến hoàn thành năm 2027, nối Sóc Trăng – Trà Vinh)
- (3) **Cầu Cần Thơ 2** (đang được đề xuất phương án thiết kế, nối Cần Thơ – Vĩnh Long):

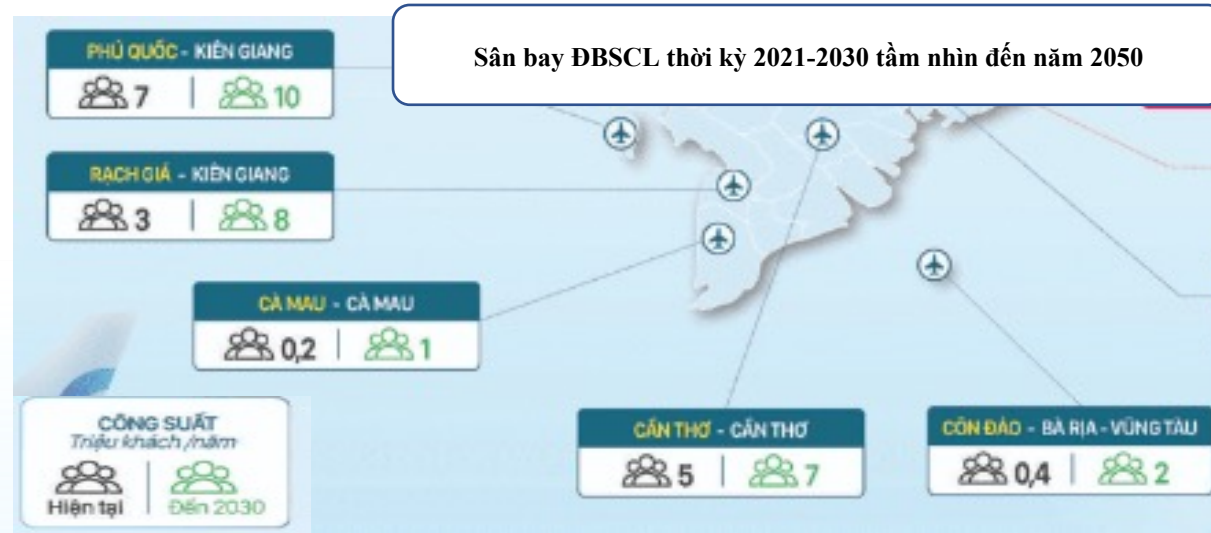
+ PA1: đường sắt đi riêng với đường bộ. Dự án có tổng chi phí đầu tư gần 19.800 tỷ đồng.

+ PA2: đường bộ đi chung đường sắt (ở bên trên). Công trình có tổng dự toán khoảng 27.500 tỷ đồng.

(Báo cáo NCTKT của Ban quản lý dự án Mỹ Thuận trình BGTVT tháng 10/2024)



CÔNG TÁC QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG HẠ TẦNG GIAO THÔNG KẾT NỐI



- + Đồng bằng sông Cửu Long hiện có 4 cảng hàng không, trong đó có 2 cảng hàng không quốc tế (Cần Thơ và Phú Quốc)
- + **Dự án nâng cấp sân bay Cà Mau:** hoàn thành dự án và đảm bảo máy bay cất hạ cánh được vào dịp 30/4/2025.



DỰ KIẾN VỐN ĐẦU TƯ CẢNG BIỂN SÓC TRĂNG (ĐƠN VỊ: TỶ ĐỒNG)			
Hạng mục	Vốn đầu tư giai đoạn đến năm 2030	Vốn đầu tư giai đoạn sau năm 2030	Dự kiến nguồn vốn
I. Hạng mục bến cảng	37.337	109.914	
Cảng tổng hợp Cái Côn	1.000	1.000	Doanh nghiệp
Cảng xăng dầu Mỹ Hưng	200	200	Doanh nghiệp
Cảng Khu công nghiệp Trần Đề	250	250	Doanh nghiệp
Cảng ngoài khơi Trần Đề	24.053	60.405	Doanh nghiệp
Cảng chuyển tiếp Trần Đề phía bờ	11.834	48.059	Doanh nghiệp
II. Hạng mục hạ tầng kết nối	18.370	36.337	
Cầu vượt biển	8.868	23.648	Doanh nghiệp
Đường kết nối sau cảng Trần Đề	663	663	Ngân sách nhà nước
Đê chắn sóng	8.839	12.027	Hợp tác công tư
Tổng	55.706	146.251	

Theo quy hoạch thời kỳ 2021-2030, Sóc Trăng trở thành cửa ngõ chính ra biển Đông của vùng ĐBSCL - vùng đồng bằng lớn nhất Việt Nam, là trung tâm đầu mối của vùng về nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ, logistics với trọng tâm là **cảng biển ngoài khơi cửa Trần Đề** (Đến năm 2030 sẽ hình thành)



MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG

Cần Thơ



Khu công nghiệp VSIP Vĩnh Thạnh (cập nhật T09/2024): Đẩy nhanh, đẩy mạnh tiến độ đền bù, xây dựng

- Đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư 602/602 hộ bị ảnh hưởng
- Đã chi tiền đền bù 602/602 hộ
- Bàn giao đất thực địa cho chủ đầu tư: Đạt 100%



Khu hành chính TP Cần Thơ: Đang được đẩy nhanh tiến độ. Đây là động lực giúp thị trường BĐS khu vực Quận Cái Răng có bước chuyển mình mạnh mẽ trong thời gian tới.

- Tính hết quý 3/2024: Đã giải phóng 50% mặt bằng
- Dự kiến cuối 2025: Hoàn thành bồi thường, hỗ trợ tái định cư
- Khởi công: Đầu năm 2026



Dự án sân golf Cồn Ấu có diện tích 112ha, tại khu vực Cồn Ấu, đã giải phóng mặt bằng trên 99%, vốn đầu tư dự kiến hơn 1.000 tỷ đồng,

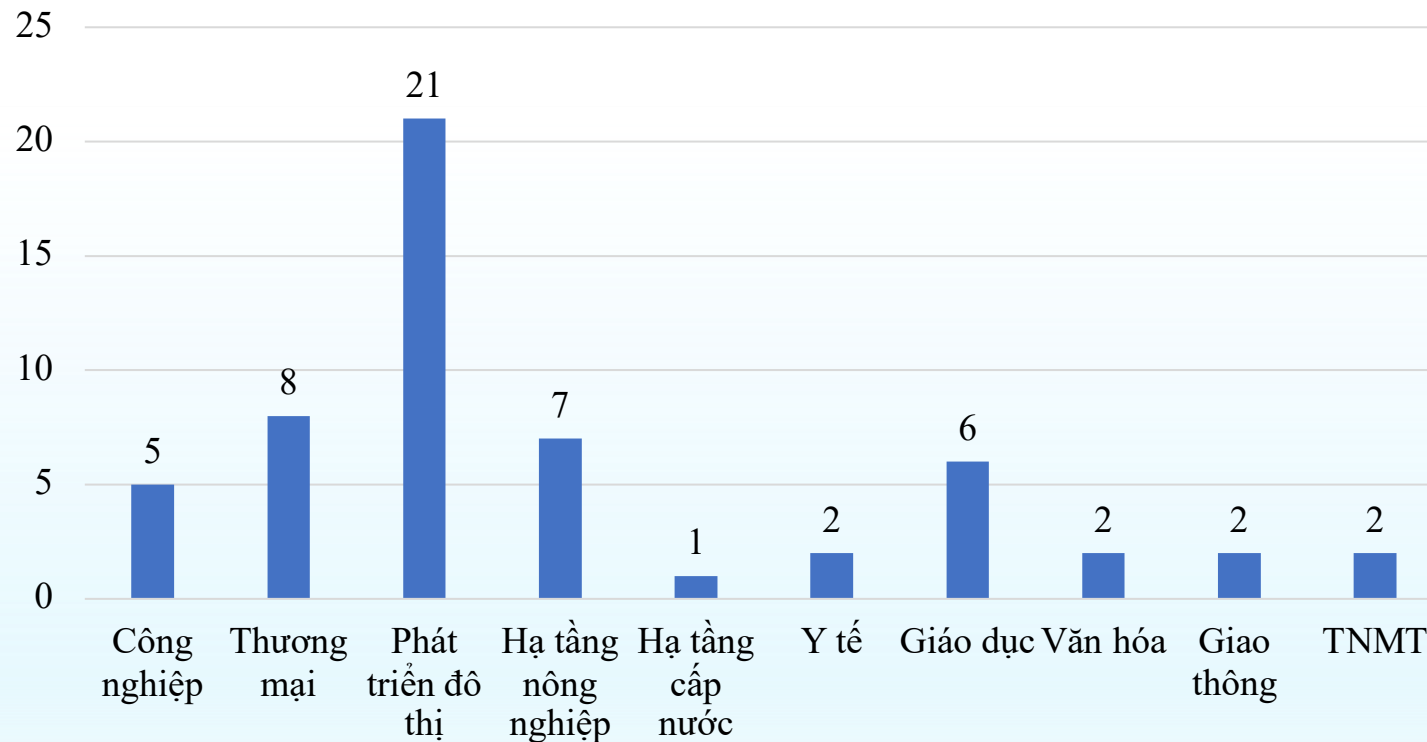
Mục tiêu là đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf 18 lỗ. Khi hoàn thiện, dự án sẽ bổ sung vào danh mục những sân golf chất lượng nhất tại khu vực phía Nam và kỳ vọng sẽ trở thành một điểm đến hấp dẫn đáp ứng mọi nhu cầu về chơi golf, kết hợp du lịch nghỉ dưỡng sang trọng, tạo điểm nhấn cho điểm đến du lịch TP. Cần Thơ cũng như vùng Đồng bằng sông Cửu Long



MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG

Cần Thơ

Số dự án kêu gọi đầu tư trên địa bàn Cần Thơ 2023-2025, tầm nhìn 2030



- Với sứ mệnh phát triển hướng tới tương lai bền vững, TP Cần Thơ đang tích cực kêu gọi đầu tư các dự án trên địa bàn với nhiều lĩnh vực khác nhau, giai đoạn 2023-2025, tầm nhìn đến 2030
- Trong đó, các lĩnh vực có số dự án nhiều là BĐS (21 dự án), Thương mại (8 dự án), Nông nghiệp (7 dự án), Giáo dục (6 dự án), Công nghiệp (5 dự án)
- Một số dự án lớn có thể kể đến như:
 - **Phát triển đô thị:** Khu đô thị 2 bên đường Võ Văn Kiệt, KĐT mới phường An Bình, KĐT mới rạch Cái Nai & nhiều khu đô thị tập trung tại Quận Cái Răng (KĐT số 1,6,7,8)
 - **Thương mại:** TT Logistic hàng không gần sân bay quốc tế Cần Thơ, Chợ đầu mối nông sản, Khu phức hợp cao cấp quận Ninh Kiều, ..
 - **Công nghiệp:** TT liên kết sản xuất, chế biến và tiêu thụ sản phẩm NN vùng ĐBSCL tại Bình Thủy, Cờ Đỏ; Hạ tầng KCN Vĩnh Thạnh GD2, Khu Công nghiệp Công nghệ cao Ô Môn, ..



MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU TẠI CÁC ĐỊA PHƯƠNG

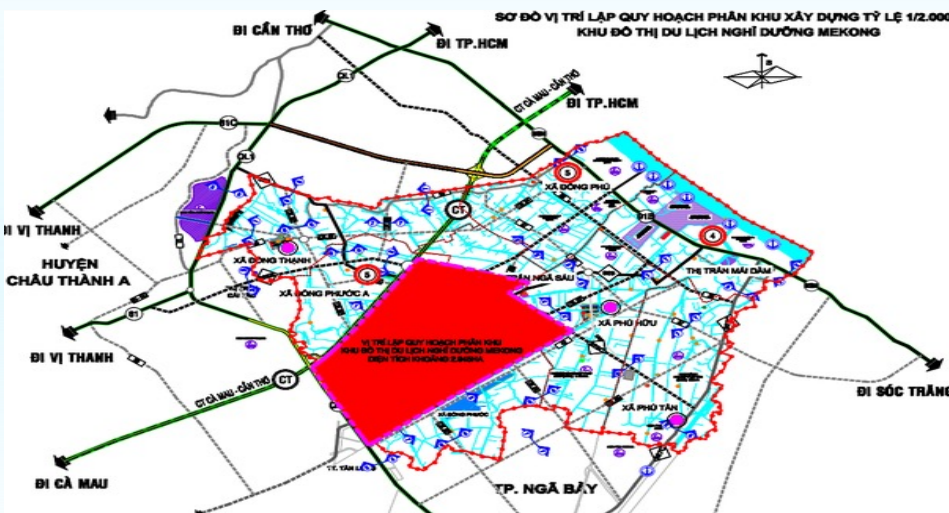
Hậu Giang



Quy hoạch khu đô thị nghỉ dưỡng có vốn đầu tư 6,2 tỷ USD ở Hậu Giang

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG MEKONG

- Vị trí: Huyện Châu Thành, Tỉnh Hậu Giang
- Tổng diện tích: 2.945 ha
- Sản phẩm: Các hạng mục chính của dự án gồm: Khu công viên nước, khu công viên giải trí cảm giác mạnh, khu phố đi bộ ẩm thực và chợ nổi Mekong, khu làng - bảo tàng Mekong, sân khấu thực cảnh Mekong, sân golf 36 lỗ, trung tâm điều dưỡng - dưỡng lão, khu nhà vườn - kết hợp vườn cây ăn trái...
- Thời gian dự kiến triển khai: Từ năm 2027
- Đơn vị tiếp cận: CĐT VinGroup
- Đánh giá: Góp phần phát triển hạ tầng đồng bộ, có tính liên kết vùng trên nguyên tắc thiết kế bền vững, tiết kiệm năng lượng. Cùng với vị trí thuận lợi về giao thông thủy bộ, dự án sẽ làm đẹp hơn hình ảnh địa phương và tăng sức hút đầu tư cho Hậu Giang.



MỨC NHIỆT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

“Các dự án chung cư đang được đẩy mạnh tiến độ triển khai, nhằm đáp ứng nhu cầu ở ngày một cao của người dân tại TP Cần Thơ”



Dự án căn hộ cao cấp hạng sang Cara River Park đang được chủ đầu tư Cara Group đầu tư xây dựng vượt tiến độ



Dự án căn hộ Stell Icon (1 tầng hầm, 18 tầng nổi - 294 căn hộ & 15 shophouse) khởi công xây dựng vào ngày 03/08/2024 tại KĐT Kita Airport



4. CHUYỂN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

MỨC NHIỆT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN




TRÂN TRỌNG KÍNH MỜI

QUÝ KHÁCH

đến tham dự

LỄ KICK OFF DỰ ÁN

STELLA ICON

Khởi động CHUYỂN CỐ
TỶ PHÚC

08.00 | 24.09.2024

TẦNG 5 | CHARMANT SUITE

45 Ngô Quyền, Phường Tân An
Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ





LỘ TRÌNH TRIỂN KHAI

15/10

KICK OFF TOÀN HỆ THỐNG
SHERATON CẦN THƠ

- Công bố chính sách bán hàng
- Công bố chính sách cho Sale
- Ký kết F1 cho dự án
- Ký kết Ngân Hàng tài trợ

16/10

BOOKING

15/11

CHIA GIỎ HÀNG

17/11

MỞ BÁN

SHERATON CẦN THƠ



PHẦN III
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
3 THÁNG CUỐI NĂM 2024

1. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 3 THÁNG CUỐI NĂM 2024 & NĂM 2025

“ Nghị quyết thí điểm có hiệu lực từ 01/01/2025 ”

- ❖ Hiện tại, Chính phủ đang xây dựng dự thảo Nghị Quyết của Quốc Hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Dự kiến khi được thông qua, NQ thí điểm này sẽ áp dụng cho các dự án NOTM được thực hiện thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, bao gồm các loại đất như đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, không phải là đất ở và đất ở.
- ❖ Dự thảo nghị quyết gồm 7 điều, tập trung vào các quy định về loại đất được sử dụng, điều kiện thực hiện dự án, trình tự & thủ tục...
- ❖ Dự án phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch đô thị
- ❖ Dự án phải được phê duyệt trong chương trình PTNO của địa phương
- ❖ Các nhà đầu tư phải được sự chấp thuận của UBND tỉnh về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất
- ❖ Diện tích đất dành cho các dự án thí điểm không được vượt quá 30% tổng diện tích đất phát triển nhà ở trong chương trình/kế hoạch PTNO đến năm 2030
- ❖ Hiệu lực: 5 năm (từ 01/01/2025 đến 31/12/2029)



1. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 3 THÁNG CUỐI NĂM 2024 & NĂM 2025

“ Trong 3 tháng cuối năm 2024, khi các nghị định, thông tư mới bắt đầu thẩm thấu vào thị trường, thị trường sẽ có những bước chuyển mình trong cung cầu, giá bán & đầu tư phát triển dự án ”

Nguồn cung:

- Nguồn cung cải thiện trong giai đoạn 3 tháng cuối năm 2024, đặc biệt tại các thị trường Hà Nội, TP HCM & Bình Dương. Tại thị trường miền Tây, TP Cần Thơ vẫn là thị trường dẫn dắt, đặc biệt lại phân khúc căn hộ
- Khi các dự án cũ được tháo gỡ về mặt pháp lý, nguồn cung có thể tăng mạnh ở giai đoạn 2025-2026
- Khi việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất ở và đất khác hoặc đất khác để thực hiện dự án nhà ở thương mại bị khống chế ở mức 30% diện tích đất dự án trong chương trình phát triển nhà ở đến 2030, các hình thức đấu thầu/ đấu giá sẽ được đẩy mạnh. Do đó, đòi hỏi các doanh nghiệp phải có nguồn lực mạnh hoặc các doanh nghiệp phải liên kết với nhau hoặc với các quỹ đầu tư

Giá bán:

- Giá bán đối với phân khúc căn hộ: Có thể tăng nhẹ 5-10% so với quý 3/2024
- Giá đất nền ổn định so với quý 3/2024

Cầu:

- Nguồn cầu vẫn sẽ tập trung ở phân khúc căn hộ có nhu cầu ở thực, với mức giá phù hợp
- Các nhà đầu tư có thể tập trung dòng tiền để đầu tư các dự án đất nền sổ sẵn, đặc biệt tại các đô thị không được phân lô bán nền theo luật mới
- Nguồn tiền từ khách hàng Việt Kiều có thể đổ về thị trường Việt Nam mạnh mẽ hơn khi các nghị định, thông tư hướng dẫn có hiệu lực (mua sản phẩm lẻ/đầu tư dự án)

Thị trường:

- Các nhà đầu tư tiếp tục triển khai, tháo gỡ các vướng mắc pháp lý đối với dự án cũ. Đồng thời, hoạt động M&A dự án có thể tăng mạnh khi mà các dự án có hướng ra ở công tác pháp lý
- Niềm tin thị trường tăng Nhiều thông tin, tín hiệu tích cực tại **khuvực đồng bằng sông Cửu Long** (quy hoạch, hạ tầng, khu công nghiệp, khu đô thị nghỉ dưỡng) sẽ là động lực thúc đẩy thị trường bất động sản, tuy nhiên sẽ có độ trễ (phụ thuộc vào tiến độ triển khai thực tế các dự án)



HỘI ĐỒNG CHUYÊN GIA



ÔNG DƯƠNG QUỐC THỦY
CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC CARA GROUP



ÔNG PHẠM VĂN LUẬN
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC CAREA
NGUYÊN PGĐ SỞ VH TT & DL TP. CẦN THƠ



ÔNG TRƯƠNG ĐÌNH THẢO
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC HOÀNG QUÂN CẦN THƠ



BÀ VÕ NGỌC DIỆP
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
CHỦ TỊCH HĐQT HỒNG PHÁT



ÔNG DƯƠNG TẤN HẢI
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
PHÓ TGĐ HỒNG LOAN



BÀ PHÙNG THỊ PHƯƠNG
TRƯỞNG BAN TRUYỀN THÔNG – SỰ KIỆN CAREA
PHÓ TGĐ CARA GROUP



ÔNG NGUYỄN MINH HẢI
ỦY VIÊN BAN THƯỜNG VỤ CAREA
PHÓ TGĐ HỒNG PHÁT



ÔNG ĐỖ CÔNG NGUYÊN
TỔNG THƯ KÝ CAREA
TRƯỞNG BAN NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



LUẬT SƯ CHÂU THANH BÌNH
TRƯỞNG BAN PHÁP CHẾ CAREA



BÀ NGUYỄN THỊ THANH THƯƠNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẤT XANH MIỀN TÂY



ÔNG NGUYỄN TRẦN VINH QUANG
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY NAM MIỀN TÂY



ÔNG NGUYỄN QUỐC CẨM
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY DUYÊN HẢI MIỀN TÂY



BÀ NGUYỄN CHÚC LY
CHÁNH VĂN PHÒNG CAREA

THANK YOU!