Toàn cảnh thị trường BĐS 6 tháng đầu năm 2024: CỦNG CỐ

Nguyễn Quốc Anh
Phó TGĐ kiêm Giám đốc KD Batdongsan.com.vn

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Nội dung

1. Kinh tế vĩ mô Việt Nam
2. Toàn cảnh thị trường BĐS
3. Lộ trình ‘đảo chiều’ theo loại hình BĐS

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Batdongsan.com.vn
by PropertyGuru

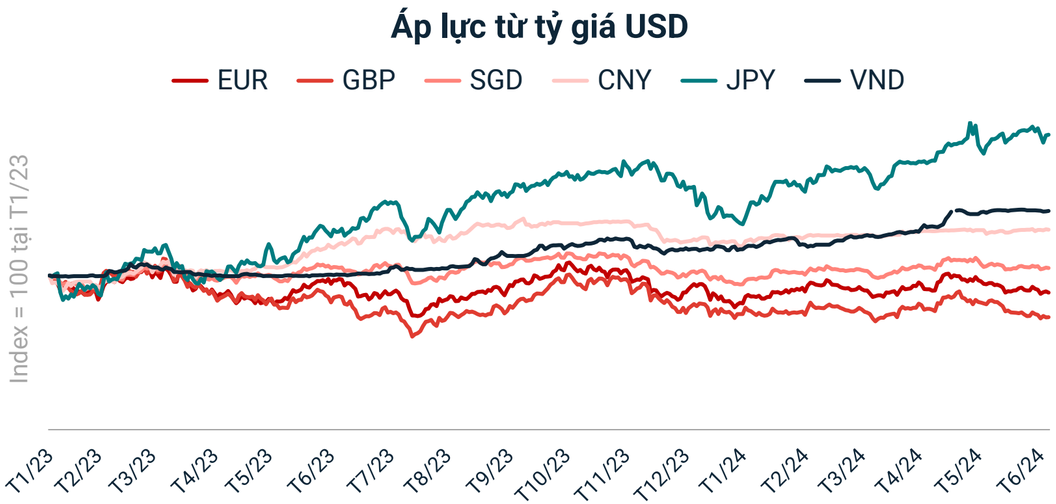
Kinh tế vĩ mô Việt Nam

Part of PropertyGuru Group

Lãi suất: Áp lực tỷ giá và lượng tiền gửi giảm tác động đến lãi suất huy động

Áp lực điều chỉnh lãi suất trong nửa đầu 2024

Index tỷ giá = 100 tại T1/2023



Áp lực từ nguồn tiền gửi giảm mạnh

Kinh doanh

31/03/2024 23:23 GMT+7

Tiền gửi bắt đầu giảm, cả loạt dấu hiệu cho thấy ngân hàng bớt 'thừa tiền'

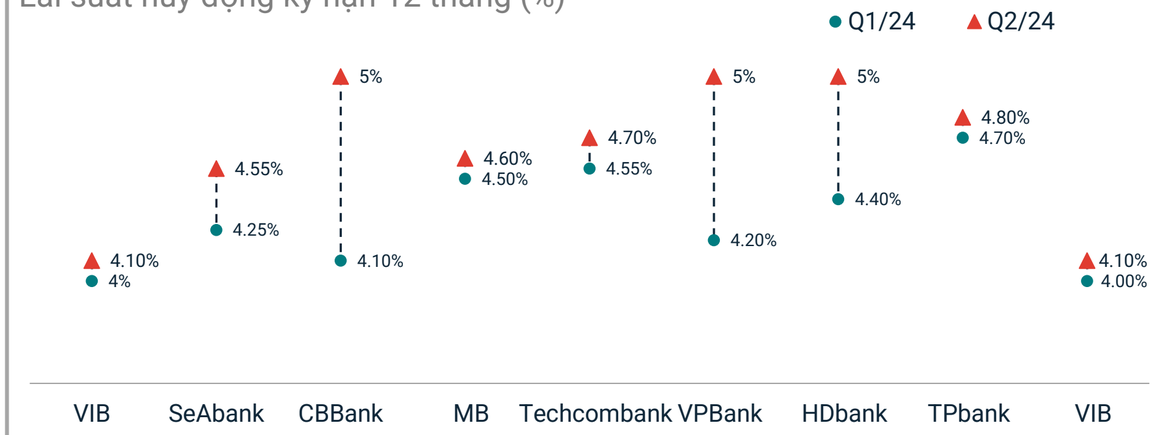
BÌNH KHÁNH

TÀI CHÍNH - THỊ TRƯỜNG

Tiền dân gửi ngân hàng giảm: Chuyên gia dự báo gì về lãi suất?

Hiện tại, nhiều ngân hàng trong nước có động thái tăng lãi suất

Lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (%)



Về dài hạn, động thái giảm lãi suất trên thế giới kỳ vọng bình ổn tỷ giá

Lãi suất điều hành một số nền kinh tế trong nhóm G7

FED	Ngân hàng Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ	1 đợt giảm trong năm, dự kiến từ T9/24
ECB	Ngân hàng Trung ương Châu Âu	▼0,25% (T6/24)
BoC	Ngân hàng Trung ương Canada	▼0,25% (T6/24)
BoE	Ngân hàng Trung ương Anh	Dự kiến sẽ có đợt giảm lãi suất sớm

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

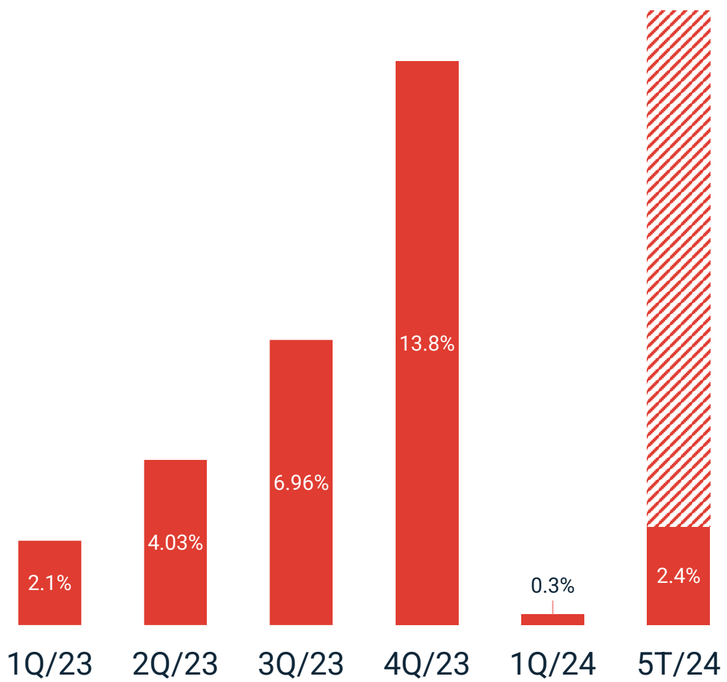
Nguồn: Investing.com, Tuoitre, VOV Giaothong, FED, ECB< BoC, BoE, Lãi suất do Batdongsan.com.vn tổng hợp

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Dòng tiền: Tín dụng dần trở lại, FDI BĐS và kiều hối về TP.HCM là điểm sáng

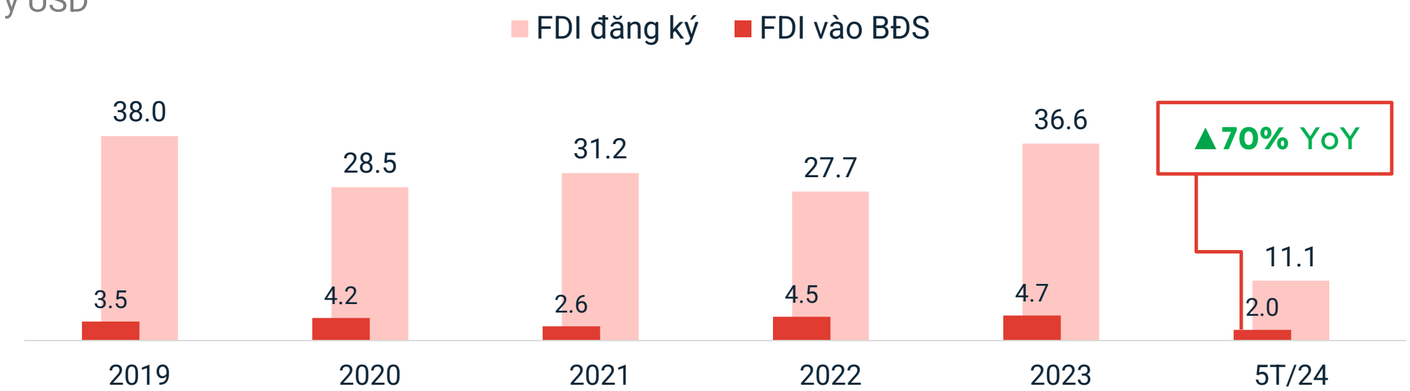
Tăng trưởng tín dụng

%



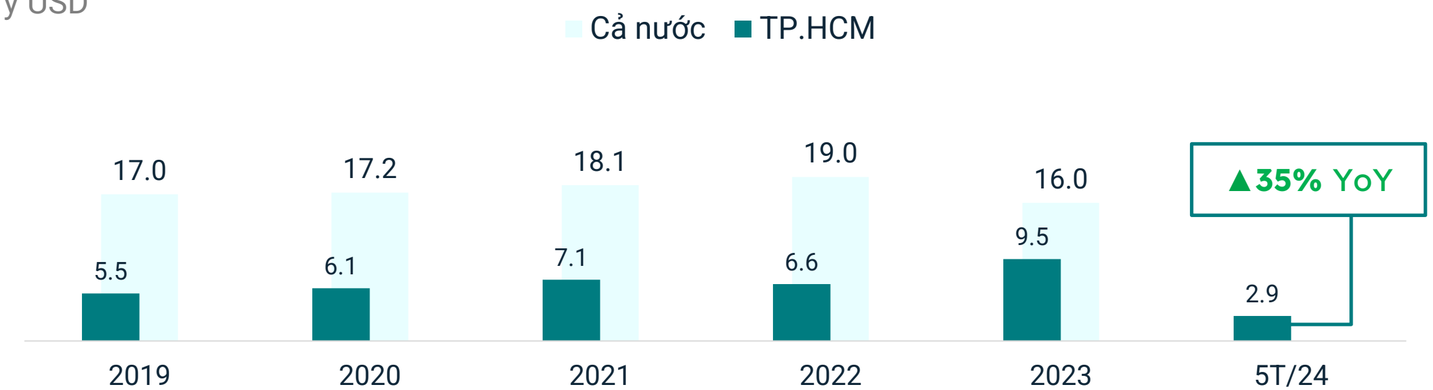
Thống kê FDI đăng ký và FDI vào BĐS

Tỷ USD



Kiều hối về Việt Nam và TP.HCM

Tỷ USD

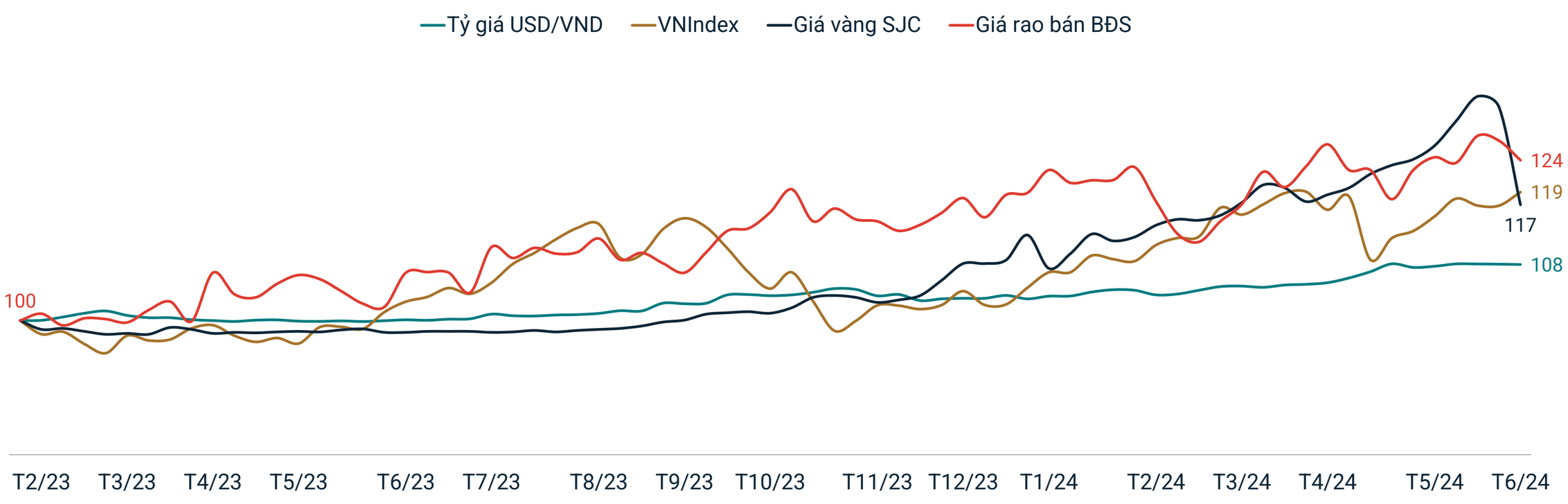


Nguồn: GSO, SBV

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Đầu tư: Các kênh đầu tư đều ghi nhận dấu hiệu tích cực so với 2023, với lợi suất cao nhất ở kênh BĐS

Lợi suất các kênh đầu tư tại Việt Nam
Index = 100 tại T2/2023



Nguồn: SBV, giavang.org, investing.com, Dữ liệu Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Batdongsan.com.vn
by PropertyGuru

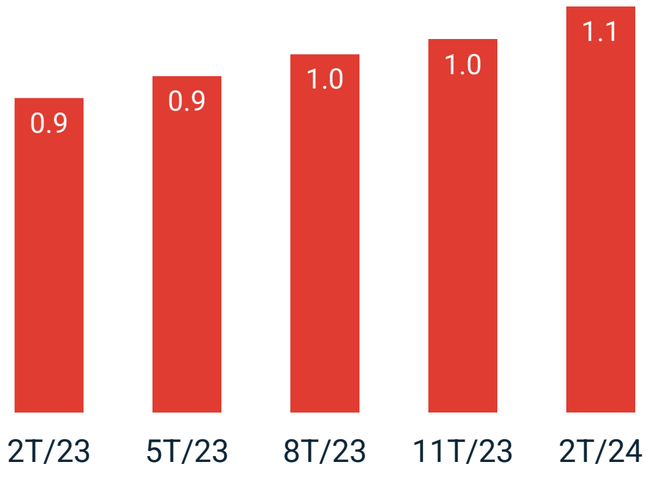
Toàn cảnh thị trường BĐS

Part of PropertyGuru Group

Tín dụng BĐS tiếp tục tăng, trái phiếu và nợ xấu vẫn là thách thức lớn trong thời gian tới

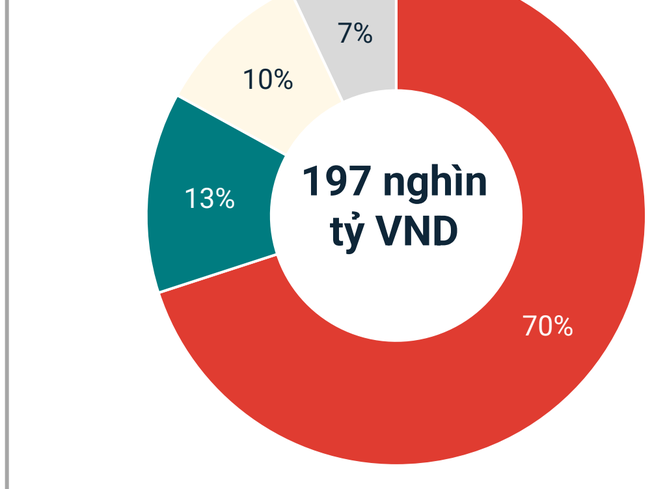
Dư nợ tín dụng BĐS tiếp tục tăng

Triệu tỷ VND



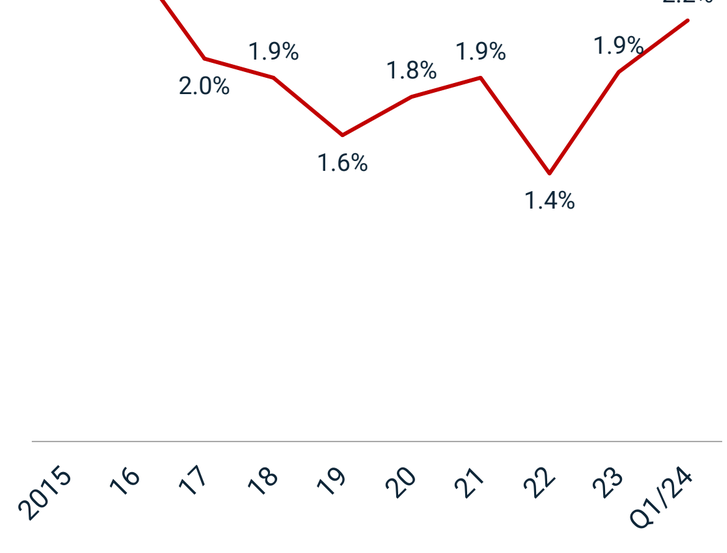
Tỷ trọng giá trị TPDN chậm nghĩa vụ thanh toán theo ngành 5T/24

%



Tỷ lệ nợ xấu

%



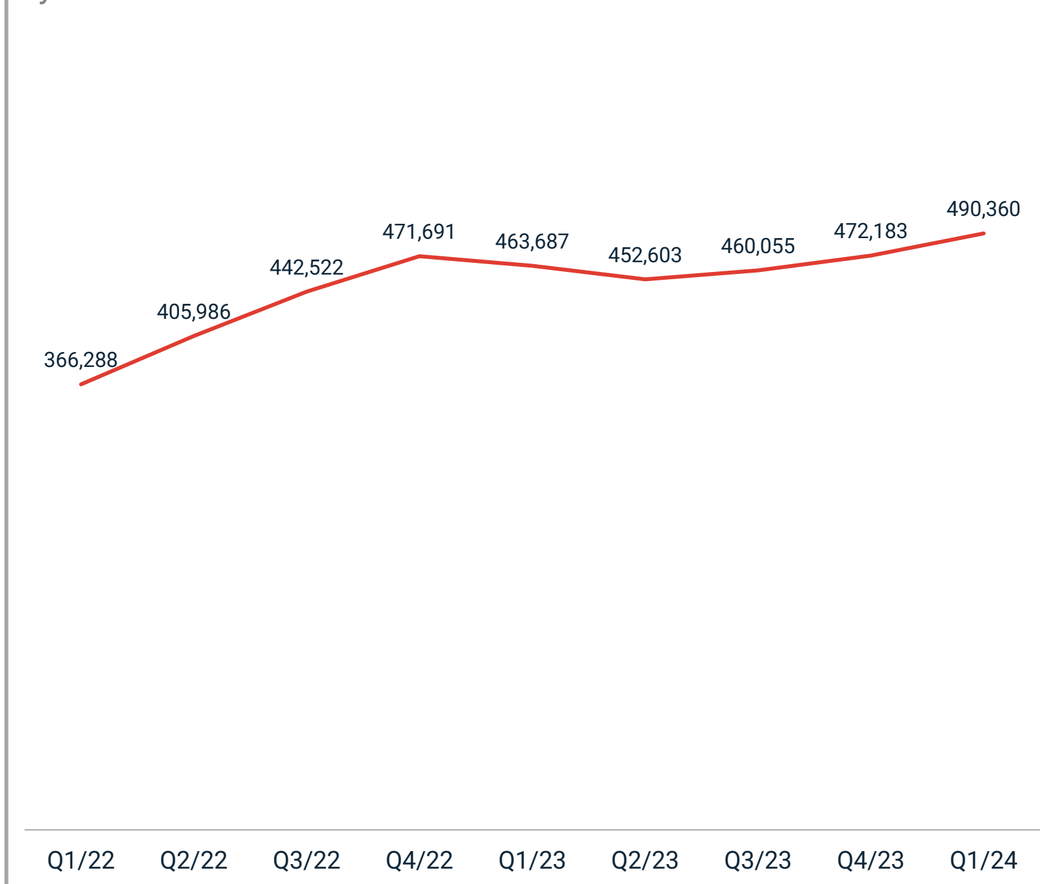
Nguồn: Bộ Xây dựng, VBMA, MBS, SBV

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Doanh nghiệp BĐS vẫn đối mặt với nhiều khó khăn trong thời gian qua

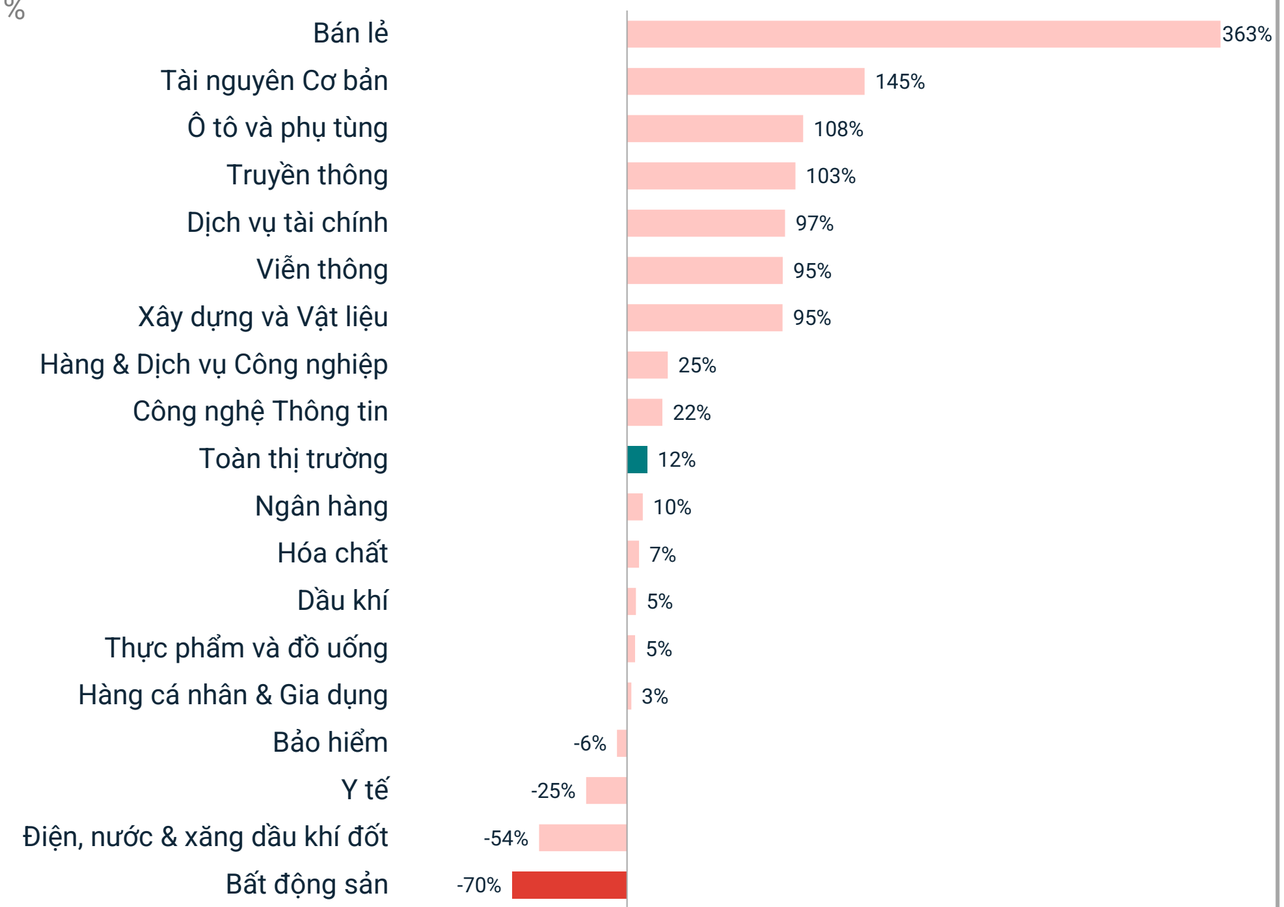
Biến động hàng tồn kho của doanh nghiệp BĐS niêm yết

Tỷ VND



Tăng trưởng YoY Lợi nhuận sau thuế Q1/24 theo nhóm ngành

%



Nguồn: VietstockFinance (Hàng tồn kho từ 110 doanh nghiệp BĐS (trên HOSE, HNX và UPCoM), TVS

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

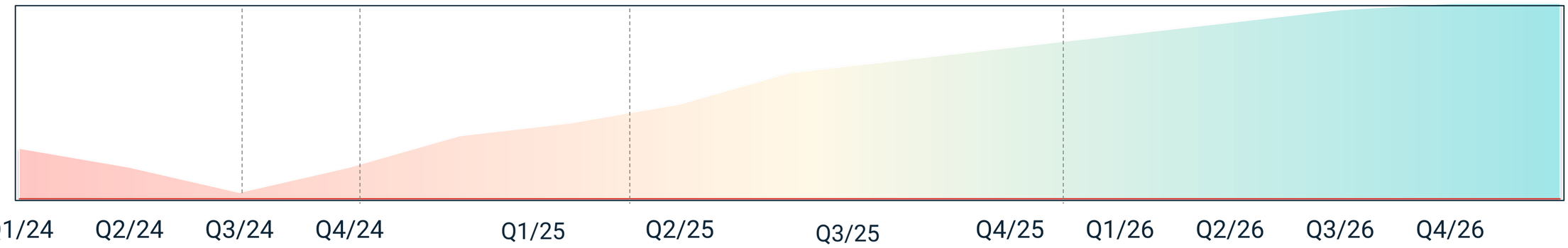
Dự báo Tín hiệu đảo chiều và Lộ trình đảo chiều

Tín hiệu đảo chiều

Tín hiệu đảo chiều	Tín dụng	Lãi suất	Chính sách
Chu kỳ trước (2013)	**2013** là năm đầu tiên chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng được điều chỉnh tăng trở lại	Sau các đợt tăng lãi suất liên tục, SBV có động thái hạ trần LS huy động **lần đầu từ đầu 2012**	• Luật đất đai (sđ) **thông qua năm 2013** • Gói hỗ trợ: Năm 2013, gói 30 nghìn tỷ VND lãi suất 6% được đưa ra
Chu kỳ hiện tại (2024)	• Mục tiêu tín dụng **2024** là 14 – 15% • Tín dụng 5T/24 là 2.4%, vẫn ở mức khá thấp nhưng đã cải thiện so với giai đoạn tăng trưởng âm đầu năm.	• LS điều hành **giảm liên tiếp từ đầu 2023**, LS cho vay hiện ở mức 9 – 11% • Trong ngắn hạn, áp lực về tỷ giá và lượng tiền gửi khiến LS huy động tăng nhẹ 0.2 – 0.9%/năm.	3 bộ Luật quan trọng[1] được **thông qua đầu năm 2024** và được áp dụng sớm, ngay từ giữa 2024.

Lộ trình đảo chiều

Điểm đảo chiều	Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Thị trường bắt đầu có dấu hiệu tích cực	Thanh khoản nhỏ lẻ	Nguồn tiền & pháp lý Chính sách tiền tệ	Phát triển kinh tế & đầu tư Khôi phục nguồn cung Tăng trưởng giá	Thanh khoản và giá tăng Đa dạng loại hình



Nguồn: “Tín hiệu đảo chiều” là case study trong tài liệu thị trường BĐS năm 2022 của Batdongsan.com.vn
“Lộ trình đảo chiều” là case study trong tài liệu thị trường BĐS năm 2023 của Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Batdongsan.com.vn
by PropertyGuru

Lộ trình ‘đảo chiều’ theo loại hình BĐS

Part of PropertyGuru Group

Các dự báo từ Batdongsan.com.vn là giả thiết phù hợp nhất dựa trên dữ liệu lịch sử và các yếu tố cụ thể tại thời điểm phân tích

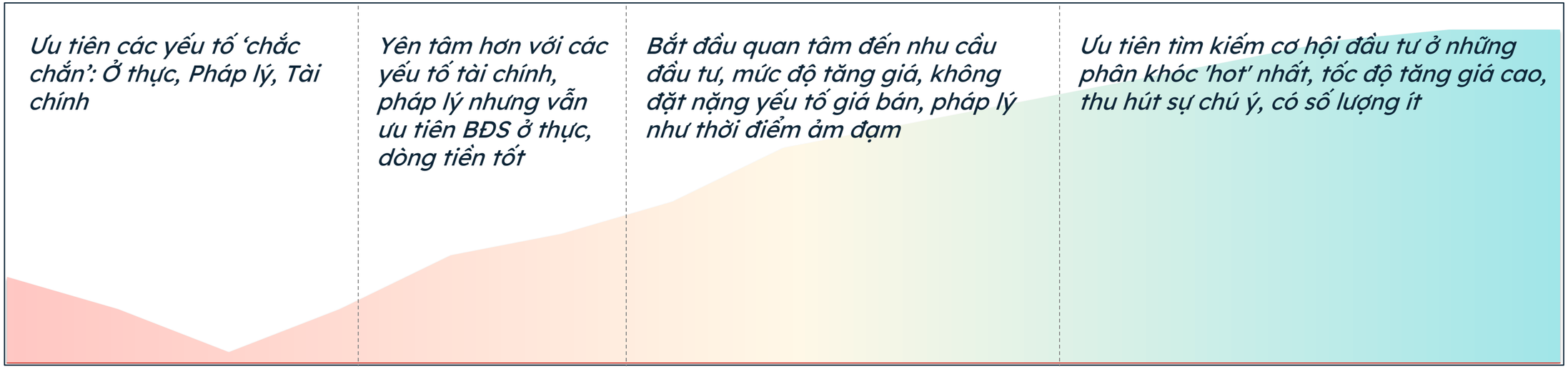
2024 Batdongsan.com.vn. *Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong tài liệu này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử sụng trong các tài liệu được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các tài liệu của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc tài liệu này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc tài liệu này.*

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Mỗi giai đoạn trong chu kỳ phát triển của thị trường BĐS có những đặc điểm khác nhau

	Điểm đảo chiều	Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Đặc điểm thị trường	Thị trường bắt đầu có dấu hiệu tích cực	Thanh khoản nhỏ lẻ	Nguồn tiền & pháp lý Chính sách tiền tệ	Phát triển kinh tế & đầu tư Khôi phục nguồn cung Tăng trưởng giá	Thanh khoản và giá tăng Phát triển đa dạng loại hình
Tâm lý người mua	*Ưu tiên các yếu tố ‘chắc chắn’: Ở thực, Pháp lý, Tài chính*	*Yên tâm hơn với các yếu tố tài chính, pháp lý nhưng vẫn ưu tiên BĐS ở thực, dòng tiền tốt*	*Bắt đầu quan tâm đến nhu cầu đầu tư, mức độ tăng giá, không đặt nặng yếu tố giá bán, pháp lý như thời điểm ảm đạm*	*Ưu tiên tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những phân khúc 'hot' nhất, tốc độ tăng giá cao, thu hút sự chú ý, có số lượng ít*	



Chu kỳ trước	Q1/13	Q2/13	Q3/13	Q4/13	Q1/14	Q2/14	Q3/14	Q4/14	Q1/15	Q2/15	Q3/15	Q4/15	Q1/16	Q2/16	
Chu kỳ hiện tại	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	Q1/25		Q2/25	Q3/25		Q4/25	Q1/26	Q2/26	Q3/26	Q4/26	

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Nguồn: “Lộ trình đảo chiều” là case study trong tài liệu thị trường BĐS năm 2023 của Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS

	Điểm đảo chiều + Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Đặc điểm thị trường và Tâm lý người mua	**Thanh khoản nhỏ lẻ** *Ưu tiên các yếu tố ‘chắc chắn’: Ở thực, Pháp lý, Tài chính*	**Pháp lý và tiền tệ** *Yên tâm hơn với các yếu tố tài chính, pháp lý nhưng vẫn ưu tiên BĐS ở thực, dòng tiền tốt*	**Phát triển kinh tế & đầu tư** *Bắt đầu quan tâm đến nhu cầu đầu tư, mức độ tăng giá, không đặt nặng yếu tố giá bán, pháp lý như thời điểm ảm đạm*	**Thanh khoản tăng ở đa dạng loại hình** *Ưu tiên tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những phân khúc ‘hot’ nhất, tốc độ tăng giá cao, thu hút sự chú ý, có số lượng ít*
Yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS	**Nhu cầu ở thực** **Pháp lý** **Hỗ trợ tài chính** Lợi suất thuê Chi phí			

Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS

	Điểm đảo chiều + Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Đặc điểm thị trường và Tâm lý người mua	**Thanh khoản nhỏ lẻ** *Ưu tiên các yếu tố ‘chắc chắn’: Ở thực, Pháp lý, Tài chính*	**Pháp lý và tiền tệ** *Yên tâm hơn với các yếu tố tài chính, pháp lý nhưng vẫn ưu tiên BĐS ở thực, dòng tiền tốt*	**Phát triển kinh tế & đầu tư** *Bắt đầu quan tâm đến nhu cầu đầu tư, mức độ tăng giá, không đặt nặng yếu tố giá bán, pháp lý như thời điểm ảm đạm*	**Thanh khoản tăng ở đa dạng loại hình** *Ưu tiên tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những phân khúc ‘hot’ nhất, tốc độ tăng giá cao, thu hút sự chú ý, có số lượng ít*
Yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS	Nhu cầu ở thực Pháp lý Hỗ trợ tài chính Lợi suất thuê Chi phí	Nhu cầu ở thực Pháp lý Hỗ trợ tài chính Lợi suất thuê		

Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS

	Điểm đảo chiều + Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Đặc điểm thị trường và Tâm lý người mua	**Thanh khoản nhỏ lẻ** *Ưu tiên các yếu tố ‘chắc chắn’: Ở thực, Pháp lý, Tài chính*	**Pháp lý và tiền tệ** *Yên tâm hơn với các yếu tố tài chính, pháp lý nhưng vẫn ưu tiên BĐS ở thực, dòng tiền tốt*	**Phát triển kinh tế & đầu tư** *Bắt đầu quan tâm đến nhu cầu đầu tư, mức độ tăng giá, không đặt nặng yếu tố giá bán, pháp lý như thời điểm ảm đạm*	**Thanh khoản tăng ở đa dạng loại hình** *Ưu tiên tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những phân khúc ‘hot’ nhất, tốc độ tăng giá cao, thu hút sự chú ý, có số lượng ít*
Yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS	Nhu cầu ở thực Pháp lý Hỗ trợ tài chính Lợi suất thuê Chi phí	Nhu cầu ở thực Pháp lý Hỗ trợ tài chính Lợi suất thuê	Tốc độ tăng giá Nhu cầu ở thực Thu hút đầu tư	

Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ở mỗi giai đoạn, người mua sẽ ưu tiên những yếu tố khác nhau khi lựa chọn BĐS

	Điểm đảo chiều + Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Đặc điểm thị trường và Tâm lý người mua	**Thanh khoản nhỏ lẻ** *Ưu tiên các yếu tố ‘chắc chắn’: Ở thực, Pháp lý, Tài chính*	**Pháp lý và tiền tệ** *Yên tâm hơn với các yếu tố tài chính, pháp lý nhưng vẫn ưu tiên BĐS ở thực, dòng tiền tốt*	**Phát triển kinh tế & đầu tư** *Bắt đầu quan tâm đến nhu cầu đầu tư, mức độ tăng giá, không đặt nặng yếu tố giá bán, pháp lý như thời điểm ảm đạm*	**Thanh khoản tăng ở đa dạng loại hình** *Ưu tiên tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những phân khúc 'hot' nhất, tốc độ tăng giá cao, thu hút sự chú ý, có số lượng ít*
Yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS	**Nhu cầu ở thực** **Pháp lý** **Hỗ trợ tài chính** Lợi suất thuê Chi phí	**Nhu cầu ở thực** **Pháp lý** Hỗ trợ tài chính Lợi suất thuê	**Tốc độ tăng giá** Nhu cầu ở thực Thu hút đầu tư	**Tốc độ tăng giá** **Mức thu hút đầu tư**

Lưu ý: Các yếu tố trong ô in đậm là những yếu tố được ưu tiên cao hơn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Nhìn lại chu kỳ trước (2013), mỗi loại hình BĐS có ưu – nhược điểm riêng tùy theo yếu tố đánh giá

Chu kỳ trước (2013 – 2016)	Chung cư	Nhà riêng	Nhà phố	Biệt thự	Đất nền	BĐS nghỉ dưỡng (Biệt thự)
Chi phí *Triệu VND/m2, 2015[1]*	23	51	85	45	9	26 - 45
Nhu cầu ở thực *Tiêu chí (Có thể ở, tập trung ở đô thị, có tiện ích cư dân)*	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Thu hút đầu tư *Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015[2]*	Cao	Cao	Thấp	Trung bình	Cao	Thấp
Tốc độ tăng giá *CAGR %, 2007 – 2015[2]*	7,2%	16,5%	16,5%	6%	22%	-
Lợi suất cho thuê *%, 2015[1]*	8%	5,8%	3,4%	-	-	-
Hỗ trợ tài chính *Định hướng SBV ưu tiên nhà để ở, 2016[3]*	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Pháp lý *Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015[2]*	Trung bình	Cao	Cao	Trung bình	Trung bình	Thấp

1 Dữ liệu từ Batdongsan.com.vn
2 Batdongsan.com.vn tham khảo thông tin từ các đầu báo chính thống tại Việt Nam trong quá khứ
3 Thông tư 06/2016/TT-NHNN

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

❶ Đảo chiều + Thăm dò: Chung cư hồi phục sớm nhất khi đáp ứng nhiều tiêu chí của người mua

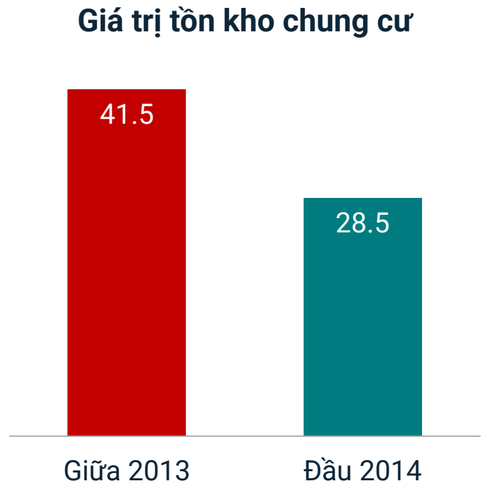
RẤT ƯU TIÊN Ưu tiên Không quá ưu tiên

Đảo chiều + Thăm dò (Từ Q3/2013 – Từ Q3/2024) Thanh khoản nhỏ lẻ: **Chung cư hồi phục**							
Tiêu chí		Chi phí	**NHU CẦU Ở THỰC**	Thu hút đầu tư	Tốc độ tăng giá	Lợi suất thuê	**HỖ TRỢ TÀI CHÍNH**	**PHÁP LÝ**
Chung cư	**2013**	23 tr/m2	**Cao**	Cao	7,2%	8%	**Cao**	**Trung bình**
	2024	45 tr/m2	**Cao**	Cao	7%	4,4%	**Cao**	**Cao**

Cuối năm 2013, thị trường ghi nhận một số xu hướng hồi phục trước với chung cư, tương tương tự đầu 2024

Giao dịch chủ yếu đến từ chung cư

Nghìn tỷ VND tồn kho (Bộ Xây Dựng)

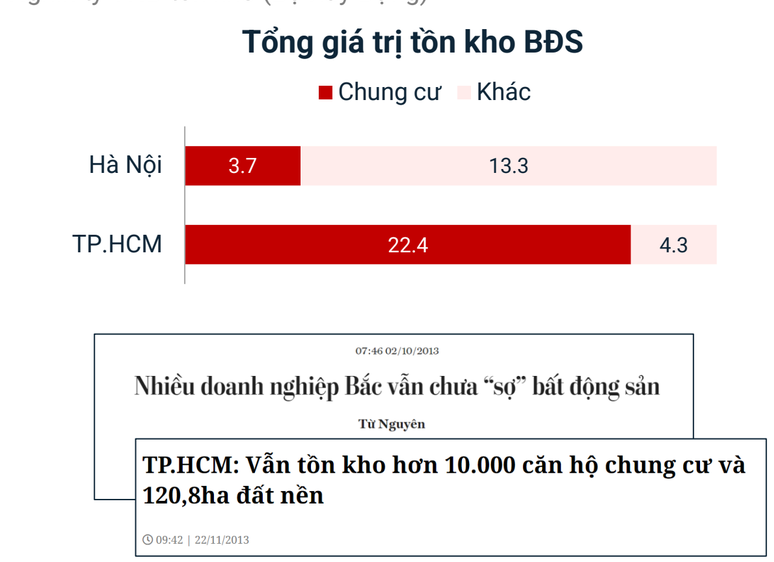


Ra mắt các dự án chung cư nổi bật

Một số chính sách hỗ trợ chung cư

Xu hướng ngược chiều Bắc – Nam cũng từng diễn ra

Nghìn tỷ VND tồn kho (Bộ Xây Dựng)



Nguồn: Bộ Xây dựng, Batdongsan.com.vn tổng hợp

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

❷ Củng cố: Yếu tố tiền tệ thuận lợi hơn, loại hình chi phí cao như Nhà riêng, Nhà phố dần có lợi thế

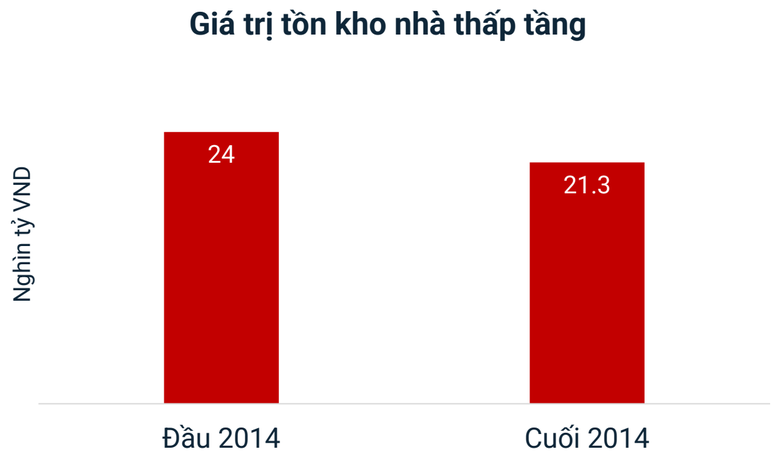
RẤT ƯU TIÊN | Ưu tiên | Không quá ưu tiên

Củng cố
(Từ đầu 2014 – Từ đầu 2025) Pháp lý và tiền tệ: **Nhà riêng, nhà phố hồi phục**

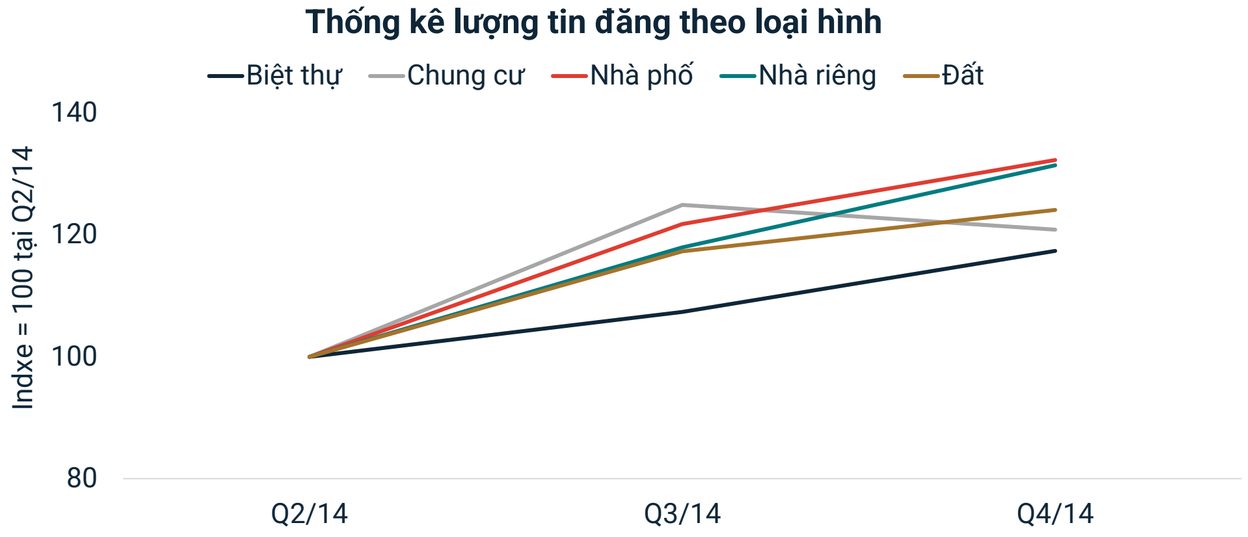
Tiêu chí		Chi phí	NHU CẦU Ở THỰC	Thu hút đầu tư	Tốc độ tăng giá	Lợi suất thuê	Hỗ trợ tài chính	PHÁP LÝ
Nhà riêng	2013	51 tr/m2	**Cao**	Cao	16,5%	5,8%	Cao	**Cao**
	2024	126 tr/m2	**Cao**	Cao	8%	3,4%	Cao	**Cao**
Nhà phố	2013	85 tr/m2	**Cao**	Thấp	16,5%	3,4%	Cao	**Cao**
	2024	225 tr/m2	**Cao**	Thấp	5%	3%	Cao	**Cao**

Đến nửa đầu 2014, phân khúc Nhà riêng – Nhà phố bắt đầu ghi nhận cải thiện về giao dịch và tin đăng

Giao dịch nhà thấp tầng cải thiện
Giá chung cư một số quận Hà Nội 2013



Đây cũng là 2 phân khúc có lượng tin đăng hồi phục rõ rệt đầu 2014



Nguồn: Bộ Xây dựng, Dữ liệu Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH 'ĐẢO CHIỀU' THEO LOẠI HÌNH BĐS

❸ Khởi sắc: Tâm lý tự tin vào kinh tế và mức lợi suất, sản phẩm đất nền, biệt thự được quan tâm

RẤT ƯU TIÊN | Ưu tiên | Không quá ưu tiên

Khởi sắc
(Từ cuối 2014 – Từ giữa 2025) Phát triển kinh tế & đầu tư: **Biệt thự, Đất nền hồi phục**

Tiêu chí		Chi phí	Nhu cầu ở thực	Thu hút đầu tư	TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ	Lợi suất thuê	Hỗ trợ tài chính	Pháp lý
Biệt thự	2013	45 tr/m2	Trung bình	Trung bình	**6%**	-	Trung bình	Trung bình
	2024	140 tr/m2	Trung bình	Thấp	**10%**	2%	Cao	Trung bình
Đất nền	2013	9 tr/m2	Thấp	Cao	**22%**	-	Thấp	Trung bình
	2024	25 tr/m2	Thấp	Cao	**11%**	-	Trung bình	Trung bình

Đầu 2015 thị trường đón nhận nhiều dự án Biệt thự, Đất nền mới, lượng tin đăng cũng ghi nhận hồi phục tương ứng

Biệt thự, đất nền dần thu hút quan tâm
Tổng hợp thông tin 2015

Trang chủ / Thị Trường / Thị Trường Bất Động Sản

Khách hàng lùng mua dự án đất nền được tự xây

29/05/2015 9:53 AM

Chia sẻ 0 | Theo dõi Cafeland trên Google News

Việc Bộ Xây dựng cho phép các dự án đất nền được phân lô, bán nền và được tự xây dựng đã tạo sức hút lớn cho người dân.

Biệt thự, nhà liền kề tại Hà Nội hút khách, giá tăng tới 5%

Wednesday, 04/08/2015 13:07

KINH DOANH

Đồng Nai:

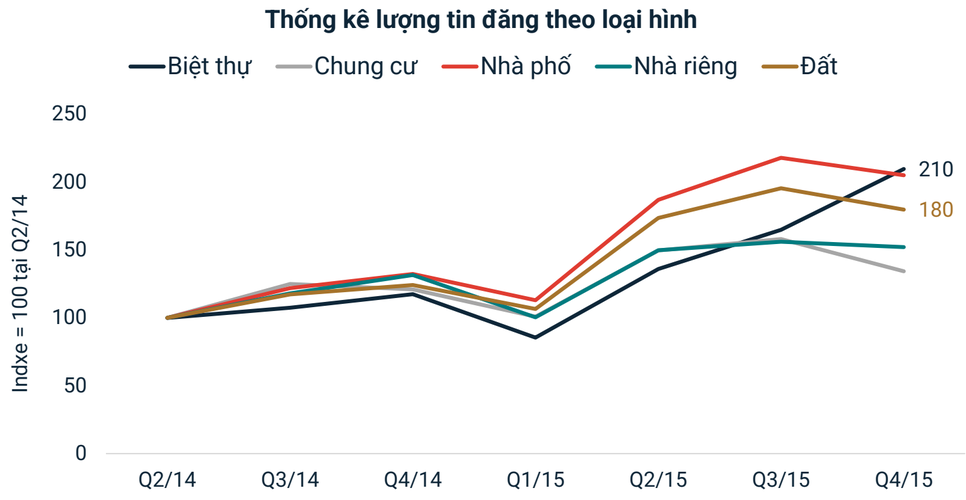
Ô ạt rao bán đất ven dự án sân bay Long Thành

• Thứ hai, 06/07/2015 - 10:40

Nhiều dự án khu đô thị mở bán trong 2015
Tổng hợp cả dự án có mở bán mới và giai đoạn mới

Khu vực	Tên dự án nổi bật
HN	Park City (Gđ 2) Ecopark Hưng Yên The Manor Central Park Gamuda Gardnes Vinhomes Riverside Starlake Tây Hồ Tây
HCM	KĐT Sala Vinhomes Central Park Melosa Garden

Phân khúc đất nền, biệt thự dự án cũng dần khởi sắc trong 2015



Nguồn: Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia's Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

4 Ổn định: Thị trường dần ổn định và ghi nhận sự trở lại/xuất hiện của nhiều loại hình đa dạng

RẤT ƯU TIÊN | Ưu tiên | Không quá ưu tiên

Ổn định
(Từ giữa 2015 – Từ đầu 2026) Tăng trưởng ở đa dạng loại hình, đặc biệt BĐS thu hút đầu tư và biến động giá lớn

Tiêu chí	Chi phí	Nhu cầu ở thực	**THU HÚT ĐẦU TƯ**	**TỐC ĐỘ TĂNG GIÁ**	Lợi suất thuê	Hỗ trợ tài chính	Pháp lý

Khi thị trường ổn định, hầu hết các loại hình BĐS đều sẽ hồi phục

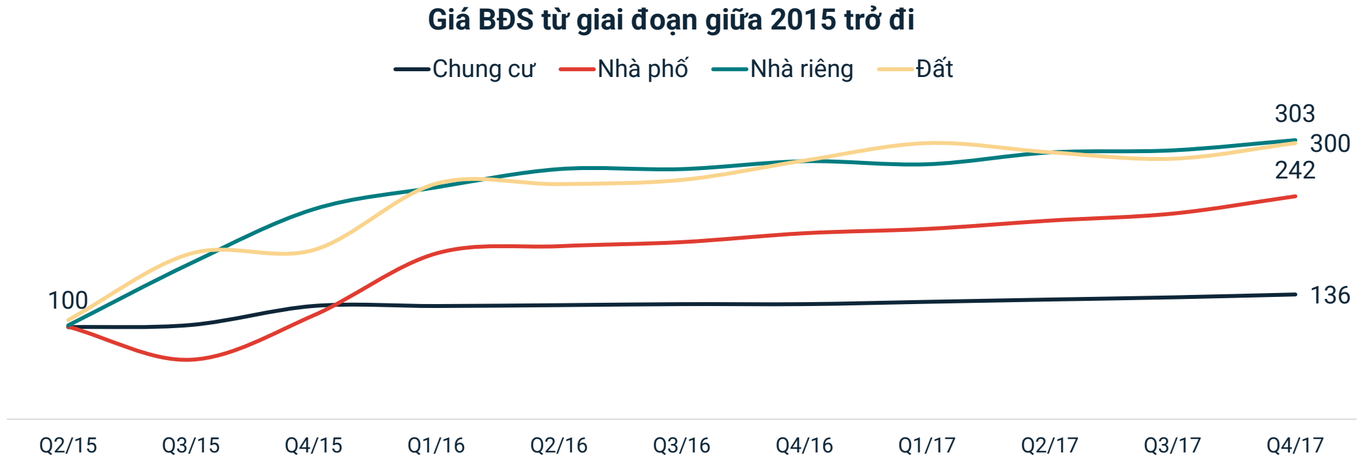
Thứ hai, ngày 4 tháng 1 năm 2016 | 11:0

Nhìn lại thị trường bất động sản 2015: Sôi động ở nhiều phân khúc

KTNT - Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA) vừa có báo cáo kết quả hoạt động năm 2015, theo đánh giá của HoREA, nhìn tổng quát, thị

Thị trường bất động sản TP.HCM năm 2015 tăng trưởng mạnh

Giá BĐS từ giai đoạn giữa 2015 trở đi



Loại hình	Lượng tin đăng *(H2/15 vs H1/15)*
BĐS nghỉ dưỡng	▲ 93,7%
Officetel, căn hộ dịch vụ,v.v	▲ 68,9%
Nhà phố	▲ 41,1%
Đất nền	▲ 33,9%
Nhà riêng	▲ 23,2%
Chung cư	▲ 16,6%

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Nguồn: Batdongsan.com.vn

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Thời điểm hiện tại (2024), các loại hình hầu như vẫn duy trì đặc điểm như trước đây

Chu kỳ trước (2013 – 2016)	Chung cư	Nhà riêng	Nhà phố	Biệt thự	Đất nền	BĐS nghỉ dưỡng (Biệt thự)
Chi phí *Triệu VND/m2, 2015[1]*	23	51	85	45	9	26 - 45
Nhu cầu ở thực *Tiêu chí (Có thể ở, Gần đô thị, Tiện ích ở)*	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Thu hút đầu tư *Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015[2]*	Cao	Cao	Thấp	Trung bình	Cao	Thấp
Tốc độ tăng giá *CAGR %, 2007 – 2015[2]*	7,2%	16,5%	16,5%	6%	22%	-
Lợi suất thuê *%, 2015[1]*	8%	5,8%	3,4%	-	-	-
Hỗ trợ tài chính *Định hướng SBV ưu tiên nhà để ở[3]*	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Pháp lý *Tổng hợp thông tin báo chí 2013 - 2015[2]*	Trung bình	Cao	Cao	Trung bình	Trung bình	Thấp

Chu kỳ hiện tại (2023 – 2026)	Chung cư	Nhà riêng	Nhà phố	Biệt thự	Đất nền	BĐS nghỉ dưỡng (Condotel, Biệt thự)
Chi phí *Triệu VND/m2, 2024[1]*	45	126	225	140	25	48 - 63
Nhu cầu ở thực *Tiêu chí (Có thể ở, Gần đô thị, Tiện ích ở)*	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp	Thấp
Thu hút đầu tư *% nhà đầu tư lựa chọn[4]*	Cao	Cao	Thấp	Thấp	Cao	Thấp
Tốc độ tăng giá *CAGR %, 2016 – 2024[1]*	7%	8%	5%	10%	11%	3 – 6%
Lợi suất thuê *%, 2024[1]*	4,4%	3,4%	3%	2%	-	2%
Hỗ trợ tài chính *Đánh giá mức độ hỗ trợ[4]*	Cao	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Thấp
Pháp lý *Đánh giá mức độ bảo đảm[4]*	Cao	Cao	Cao	Trung bình	Trung bình	Thấp

1 Dữ liệu từ Batdongsan.com.vn
2 Batdongsan.com.vn tham khảo thông tin từ các đầu báo chính thống tại Việt Nam trong quá khứ
3 Thông tư 06/2016/TT-NHNN
4 Khảo sát người tiêu dùng BĐS tại Việt Nam (N = 1000)

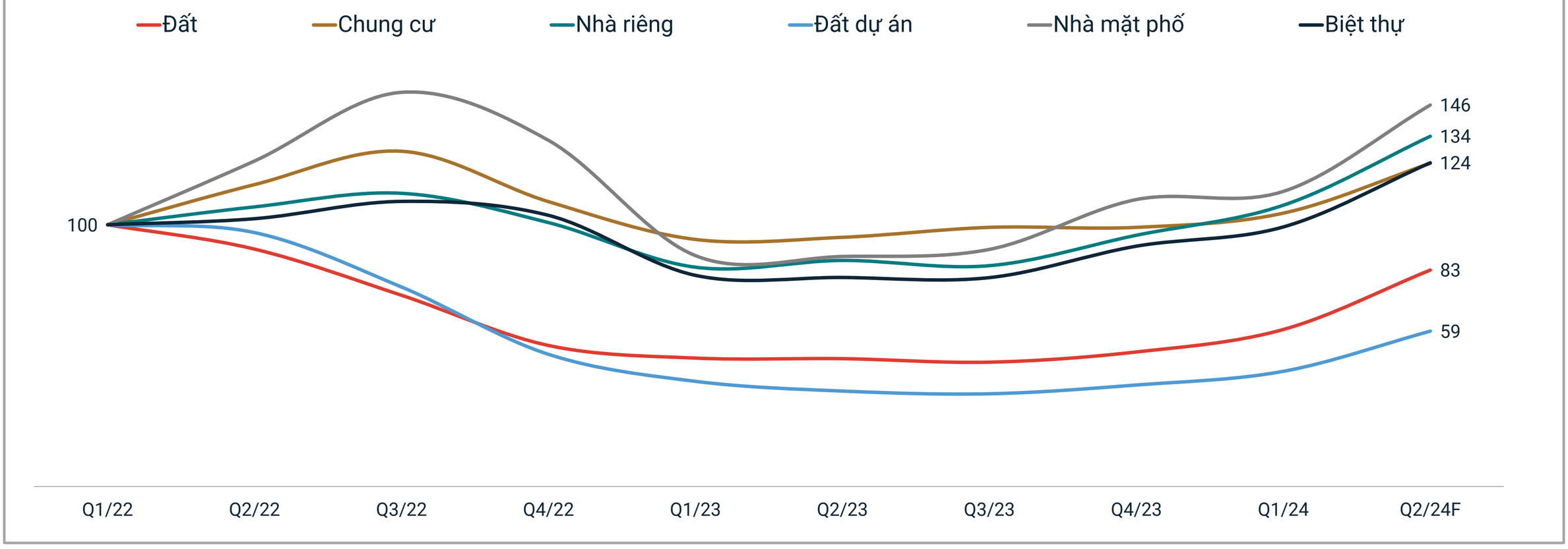
Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

LỘ TRÌNH ‘ĐẢO CHIỀU’ THEO LOẠI HÌNH BĐS

Ngoài ra, các loại hình BĐS phục vụ nhu cầu ở thực ngày càng chứng minh được vị thế tốt trong thị trường

Biến động mức độ quan tâm các loại hình BĐS

Index = 100 tại Q1/22



Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Dự báo về Lộ trình ‘đảo chiều’ theo loại hình BĐS

	Điểm đảo chiều + Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS	**Thanh khoản nhỏ lẻ** • Nhu cầu ở thực • Pháp lý • Hỗ trợ tài chính • Lợi suất thuê • Chi phí	**Pháp lý và tiền tệ** • Nhu cầu ở thực • Pháp lý • Hỗ trợ tài chính • Lợi suất thuê	**Phát triển kinh tế & đầu tư** • Tốc độ tăng giá • Nhu cầu ở thực • Lợi suất thuê • Thu hút đầu tư	**Thanh khoản tăng ở đa dạng loại hình** • Tốc độ tăng giá • Mức thu hút đầu tư
	Chung cư	Nhà riêng Nhà phố	Đất nền Biệt thự dự án	(Các loại hình BĐS khác)

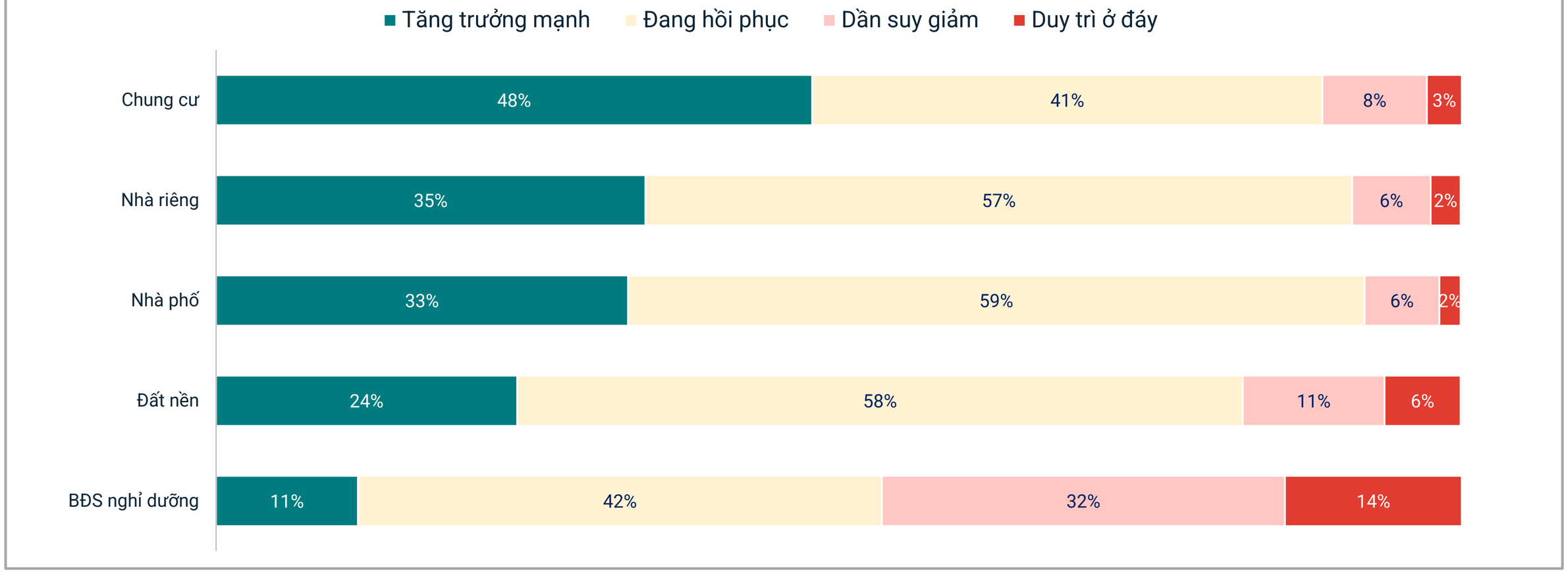
Chu kỳ trước	Q1/13	Q2/13	Q3/13	Q4/13	Q1/14	Q2/14	Q3/14	Q4/14	Q1/15	Q2/15	Q3/15	Q4/15	Q1/16	Q2/16	
Chu kỳ hiện tại	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	Q1/25		Q2/25	Q3/25		Q4/25	Q1/26	Q2/26	Q3/26	Q4/26	

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Khảo sát môi giới cũng cho thấy nhận định tương tự theo lộ trình được dự báo

Nhận định về giai đoạn phát triển của các loại hình BĐS hiện tại

Khảo sát môi giới Q2/24 (N = 537)



Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Copyright © PropertyGuru Group
Asia’s Leading Online Property Group. All Rights Reserved.

Gói Hội viên

Tiết kiệm đăng tin Nhân liền hiệu quả

- **Tiết kiệm tới 30%** so với đăng/ đẩy tin lẻ
- Thảnh thơi đăng/ đẩy tin không lo biến động giá
- Quản lý ngân sách dễ dàng và hiệu quả
- Sử dụng các tính năng dành riêng cho Hội viên

Tóm tắt quyền lợi mỗi tháng

Gói Cơ bản	Gói Tiêu chuẩn	Gói Cao cấp
15 Tin thường 15 Lượt đẩy tin	1 Tin VIP Bạc 30 Tin thường 30 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao	1 Tin VIP Vàng 2 Tin VIP Bạc 50 Tin thường 50 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao

Giá Gói Hội viên	Gói Cơ bản (VNĐ)	Gói Tiêu chuẩn (VNĐ)	Gói Cao cấp (VNĐ)
Gói 3 tháng	1.800.000 (-5%)	4.700.000 (-15%)	10.000.000 (-18%)
Gói 6 tháng	3.100.000 (-20%)	8.300.000 (-25%)	17.000.000 (-30%)

(*) Giá chưa bao gồm VAT

Đăng Ký Ngay

Xin cảm ơn!

Liên hệ:
Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam
Email: research@batdongsan.com.vn

© 2024 Batdongsan.com.vn. *Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong tài liệu này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử sụng trong các tài liệu được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các tài liệu của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc tài liệu này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc tài liệu này.*