

BÁO CÁO TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG & CÁC XU HƯỚNG BĐS ĐẦU NĂM 2023

MỤC LỤC

- 01** Về khảo sát
- 02** Xu hướng – hành vi sở hữu bất động sản
- 03** Tâm lý thị trường với chính sách bất động sản mới
- 04** Chỉ số tâm lý thị trường bất động sản

VỀ KHẢO SÁT

01

Giới thiệu chung



Mục đích: Báo cáo tâm lý người tiêu dùng BĐS xây dựng các chỉ số đo lường cảm nhận về thị trường của những người mua/bán bất động sản và kỳ vọng của họ về triển vọng thị trường trong tương lai



Hình thức khảo sát: Khảo sát trực tuyến



Số mẫu: 1.000 người



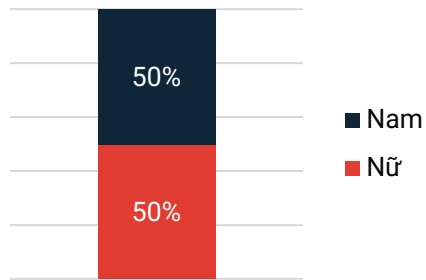
Tần suất: 6 tháng 1 lần

VỀ KHẢO SÁT

Cơ cấu nhân khẩu học của đáp viên

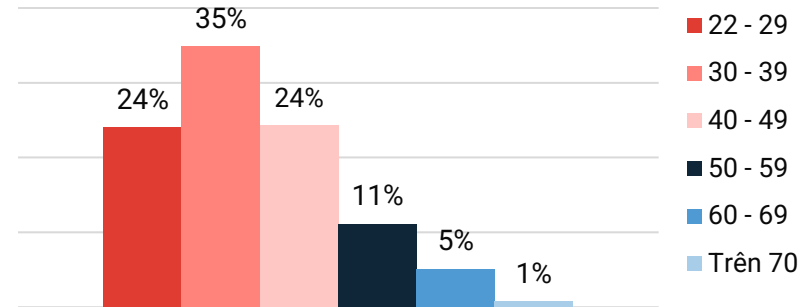
Giới tính

% phản hồi



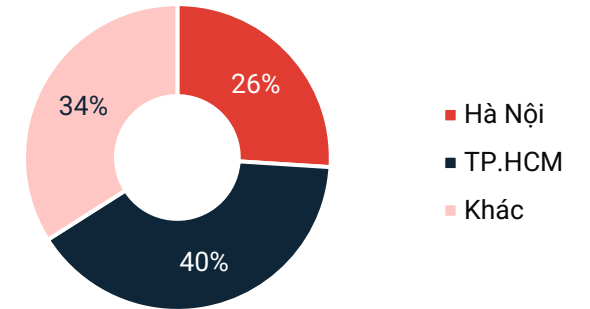
Tuổi

% phản hồi



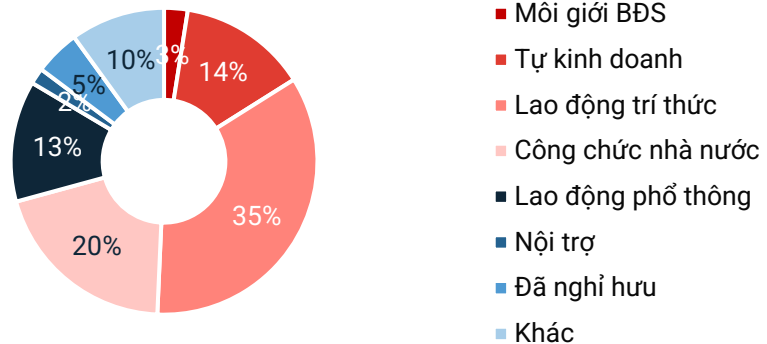
Nơi sinh sống

% phản hồi



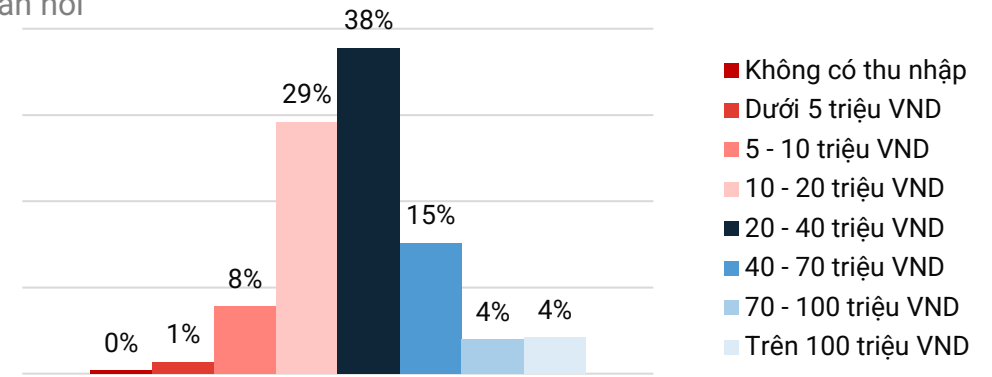
Nghề nghiệp

% phản hồi



Thu nhập hộ gia đình hàng tháng

% phản hồi



XU HƯỚNG – HÀNH VI SỞ HỮU BĐS

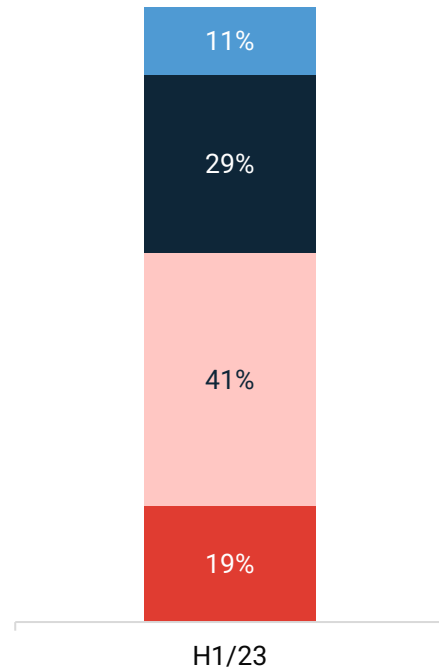
02

XU HƯỚNG – HÀNH VI SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN

>80% người được khảo sát đang sở hữu BĐS, và nhiều người tiếp tục mua BĐS trong năm 2022 đầy khó khăn

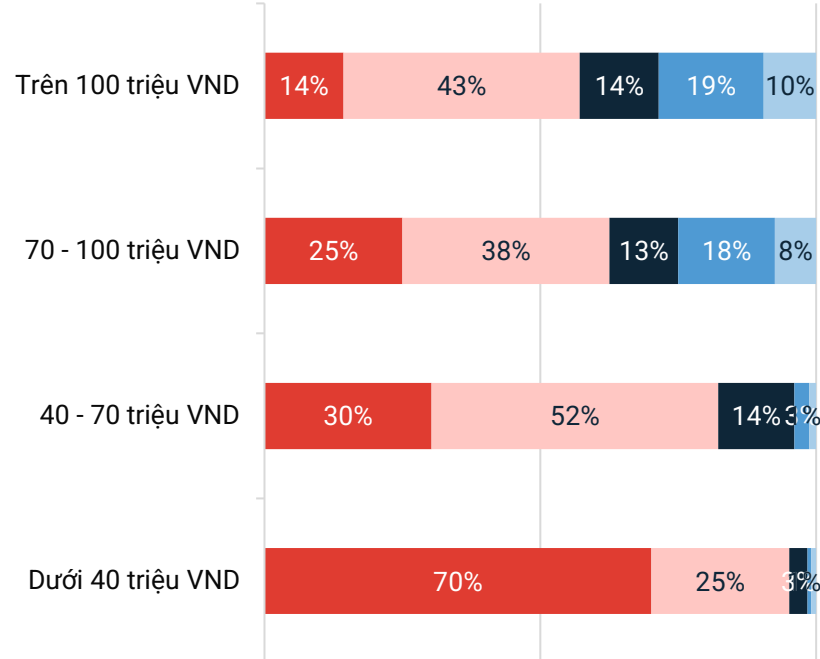
Số lượng BĐS đang sở hữu
% phản hồi

0 1 2 Trên 3



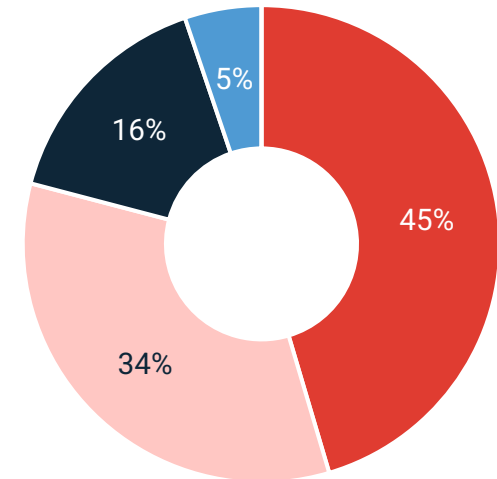
Số lượng BĐS đã mua trong 1 năm qua theo thu nhập hộ gia đình hàng tháng
% phản hồi

0 1 2 3 Trên 4



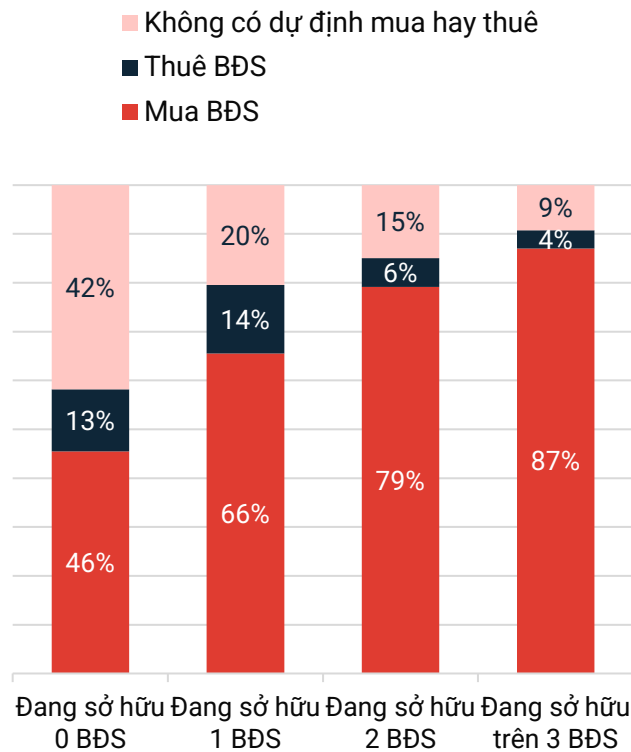
Phương thức có được BĐS hiện tại
% phản hồi có mua trên 1 BĐS

Tôi tự mua (và không vay)
Tôi tự mua (và có vay)
Tôi được thừa kế
Tôi được người khác mua cho
Khác

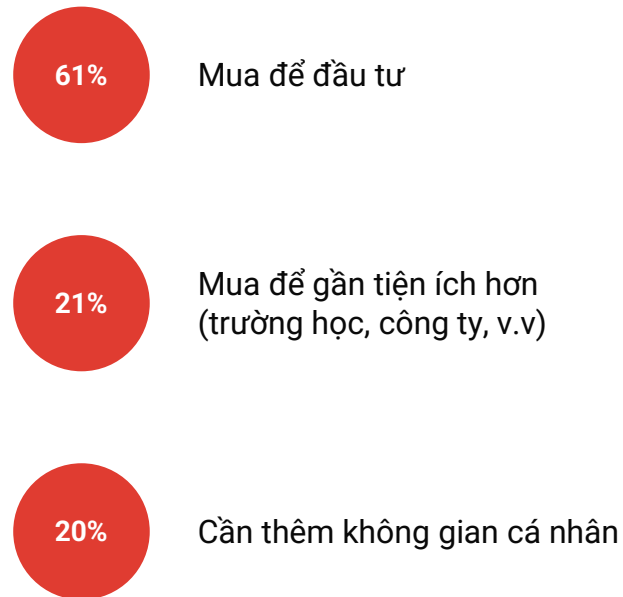


Trong 1 năm tới, xu hướng mua/ thuê BĐS có sự phân hóa rõ rệt

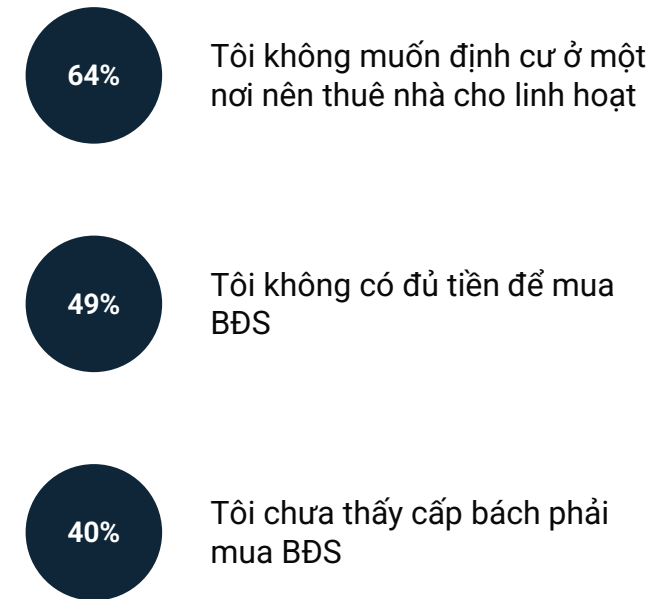
Dự định mua/ thuê BĐS trong 1 năm tới
% phản hồi



Top 3 lý do dự định mua BĐS năm sau
% phản hồi dự định mua



Top 3 lý do dự định thuê BĐS năm sau
% phản hồi dự định thuê

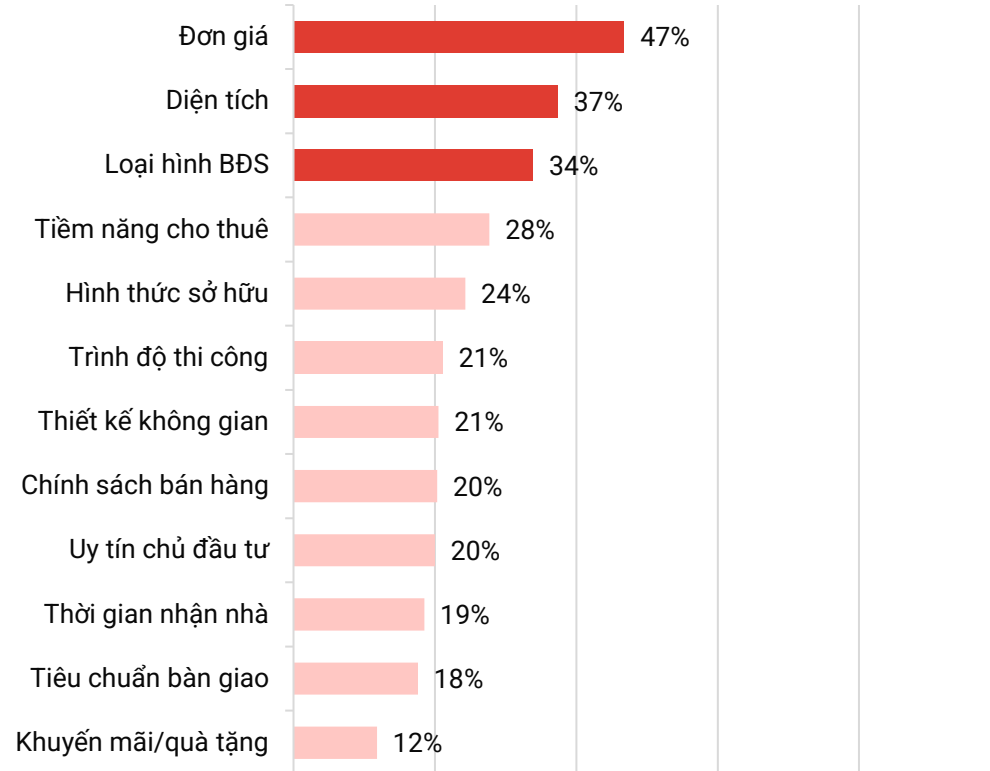


XU HƯỚNG – HÀNH VI SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN

‘Đơn giá’ và ‘Vị trí’ là 2 yếu tố hàng đầu khi ra quyết định giao dịch

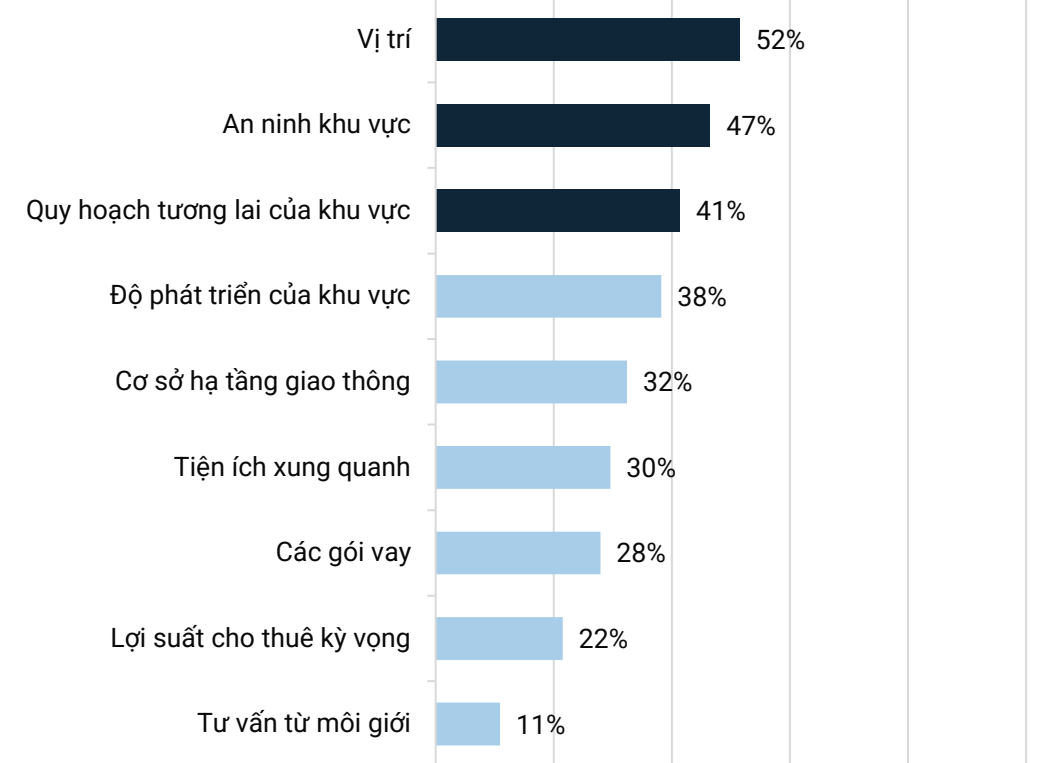
Yếu tố bên trong được quan tâm nhất khi mua/thuê BĐS

% phản hồi



Yếu tố bên ngoài được quan tâm nhất khi mua/thuê BĐS

% phản hồi



XU HƯỚNG – HÀNH VI SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN

Nhóm định mua BĐS sẽ tìm kiếm quanh khu vực sinh sống và đa số lựa chọn BĐS sơ cấp

Khu vực mong muốn mua BĐS trong tương lai

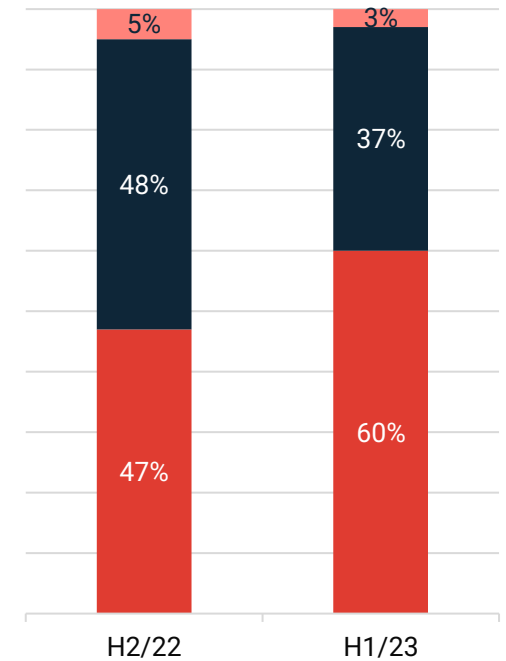
% phản hồi dự định mua

		Nơi dự định mua BĐS					
		Hà Nội	TP.HCM	Đà Nẵng	Các tỉnh miền Bắc	Các tỉnh miền Trung	Các tỉnh miền Nam
Nơi đang sinh sống	Hà Nội	74%	9%	6%	10%	1%	0%
	TP.HCM	1%	79%	4%	1%	1%	14%
	Đà Nẵng	0%	9%	87%	0%	4%	0%
	Các tỉnh miền Bắc	15%	0%	0%	85%	0%	0%
	Các tỉnh miền Trung	5%	7%	5%	2%	77%	5%
	Các tỉnh miền Nam	0%	14%	2%	0%	0%	84%

Loại hình BĐS mong muốn mua nhất

% phản hồi dự định mua

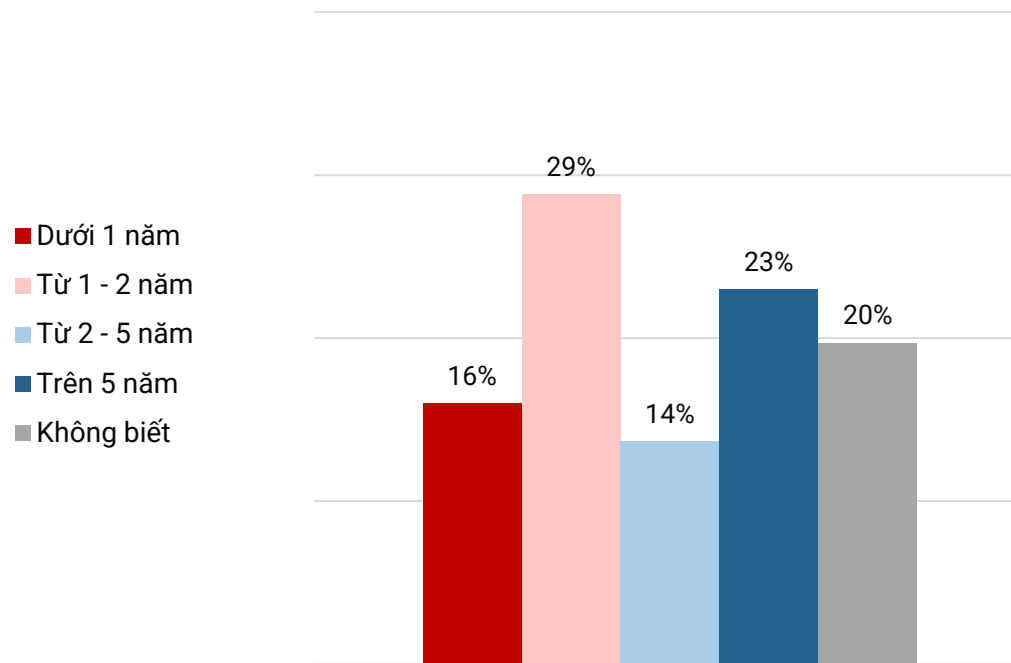
■ BĐS sơ cấp ■ BĐS thứ cấp
■ BĐS đầu giá



XU HƯỚNG – HÀNH VI SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN

Trong khi đó, nhóm người thuê sẽ phải mất một thời gian nữa để có thể thực sự sở hữu nhà

Thời gian dự định sẽ thuê nhà trước khi mua căn nhà đầu tiên
% phản hồi từ người thuê nhà



Ảnh hưởng lớn nhất từ tình trạng giá thuê tăng cao theo vùng
Top 1 phản hồi từ người thuê nhà

Miền Bắc

Tìm chỗ thuê rẻ hơn

Miền Bắc

Tìm chỗ thuê rẻ hơn

Miền Nam

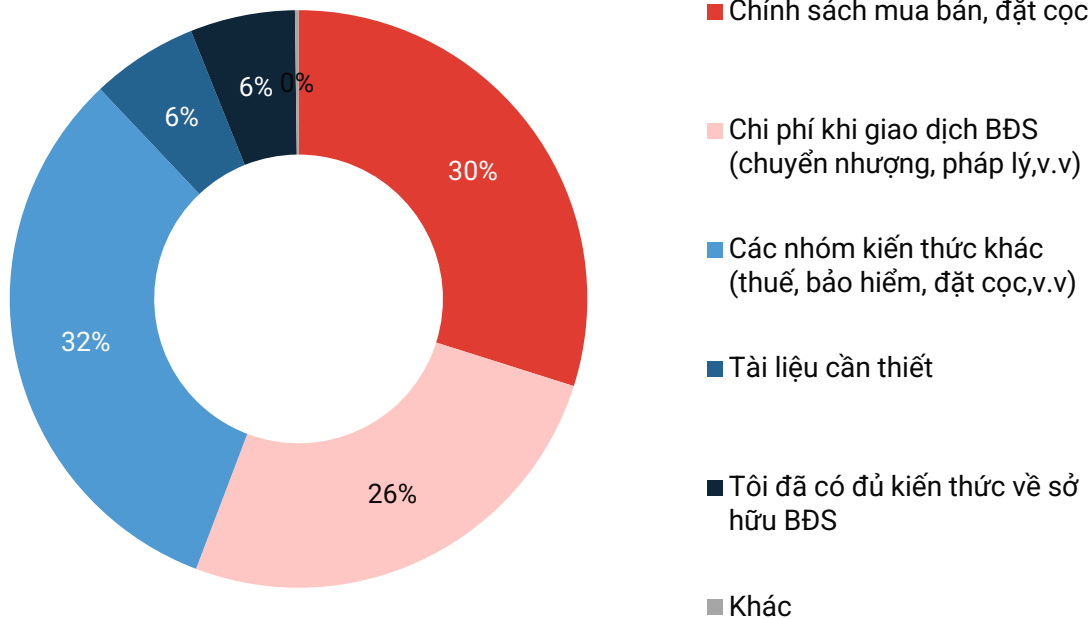
Trích tiền tiết kiệm để trả tiền thuê nhà

XU HƯỚNG – HÀNH VI SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN

Đa phần thừa nhận vẫn thiếu kiến thức về BĐS và dựa vào gia đình, bạn bè và chuyên gia trong ngành

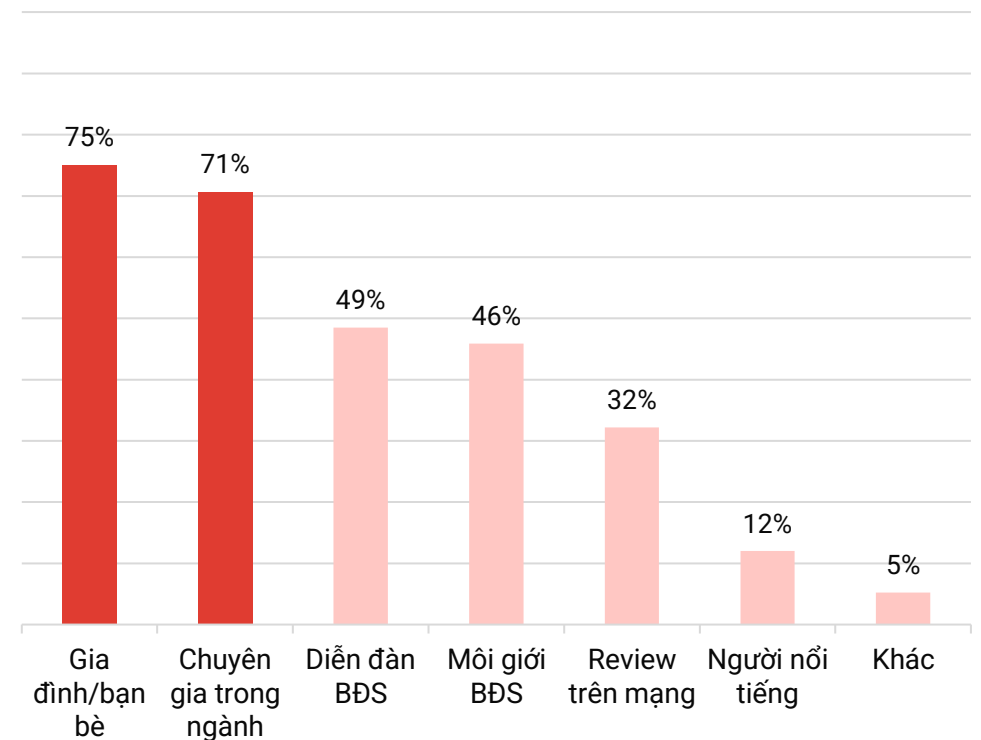
Chủ đề có ít kiến thức nhất về sở hữu BĐS

% phản hồi



Đối tượng đáng tin cậy trong hành trình giao dịch BĐS

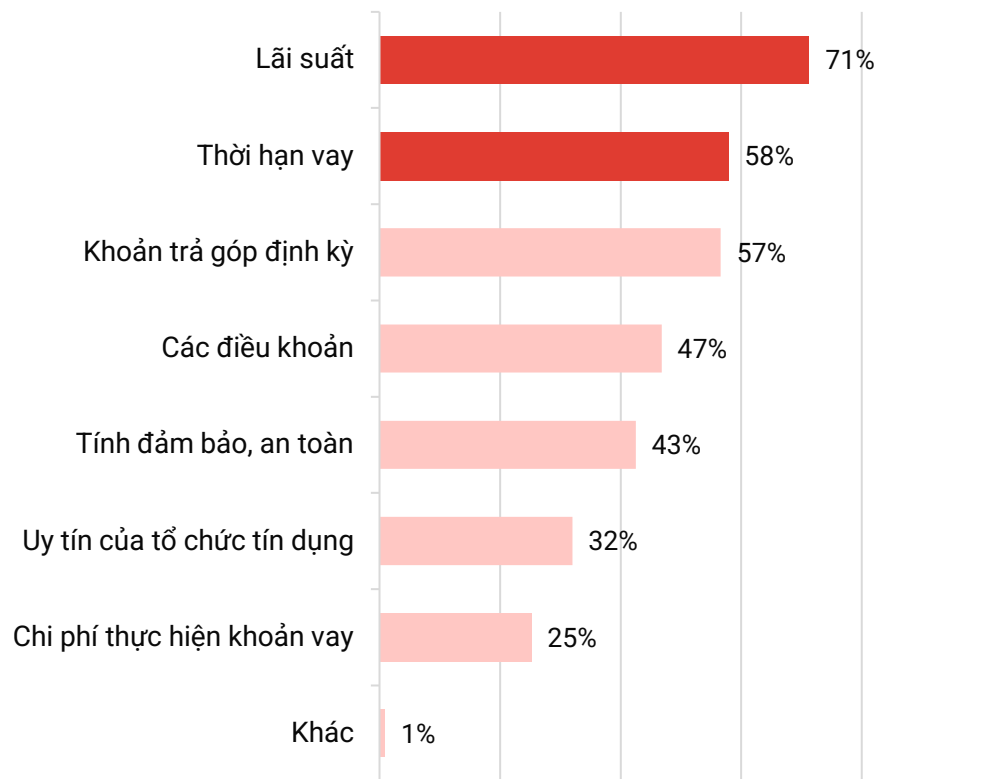
% phản hồi



Lãi suất là yếu tố quan trọng số 1 khi mua nhà, trong khi các thủ tục phức tạp là yếu tố gây trở ngại nhiều nhất

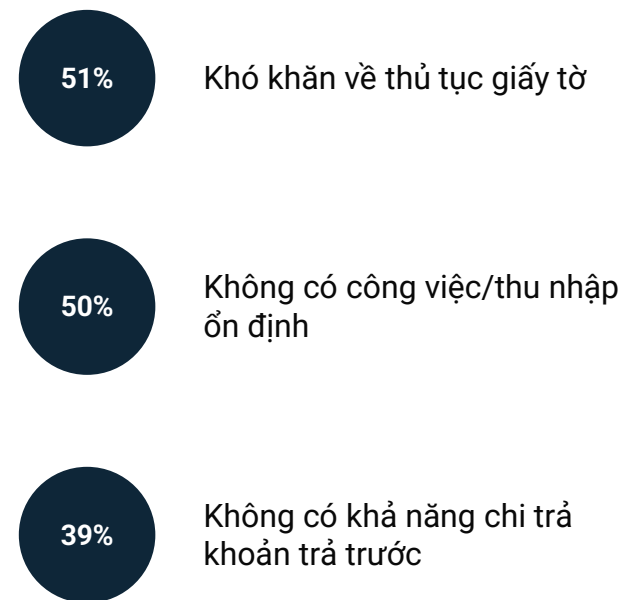
Những yếu tố quan trọng nhất khi thực hiện vay mua nhà

% phản hồi



Những khó khăn lớn nhất trong quá trình vay mua nhà

% phản hồi



TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG VỚI CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

03

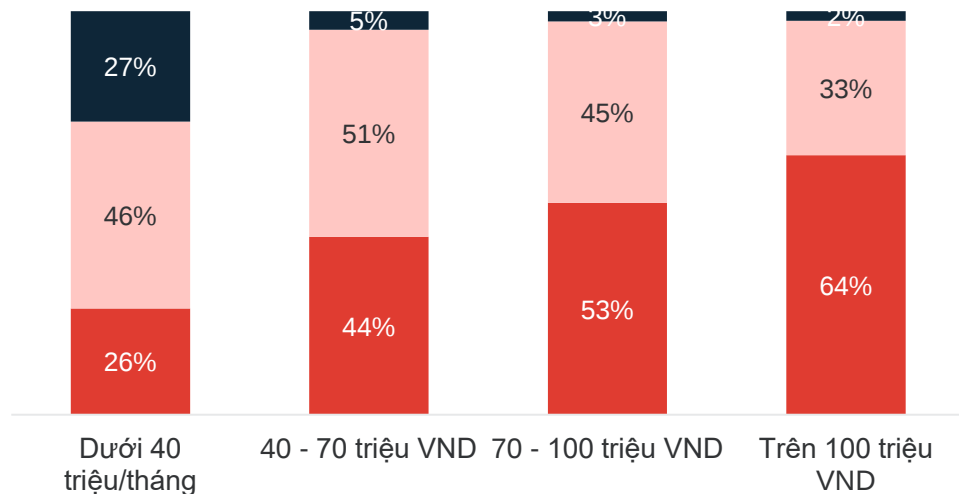
TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG VỚI CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

Việc mua BĐS chịu ảnh hưởng lớn bởi lạm phát và chính sách BĐS

Ảnh hưởng của lạm phát đến quyết định mua BĐS

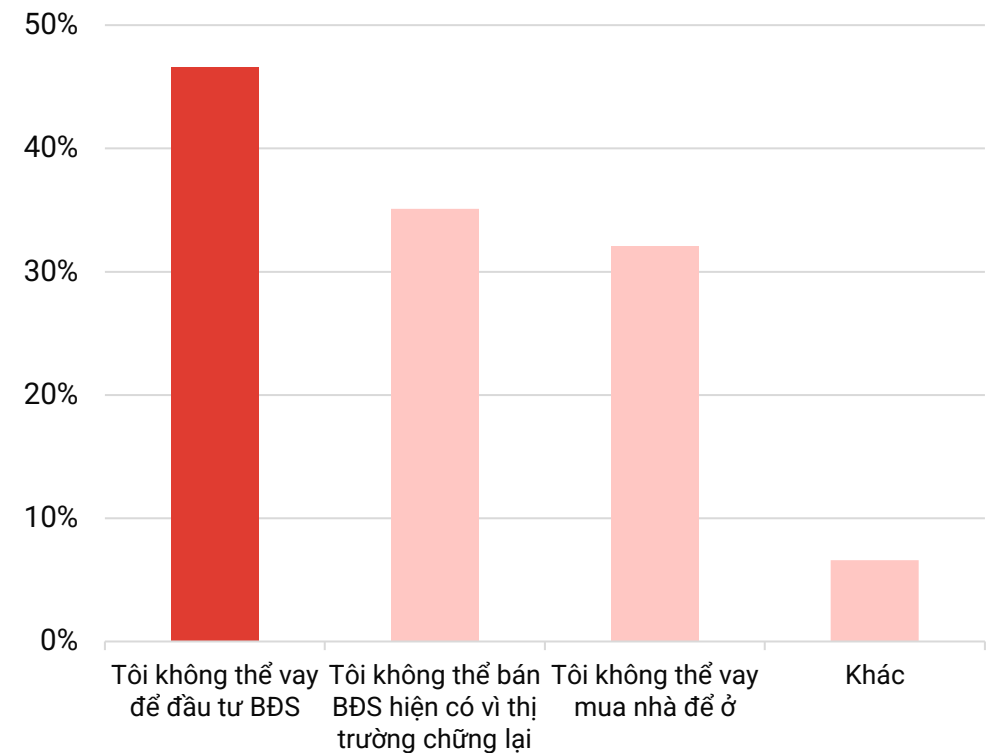
% phản hồi theo thu nhập hộ gia đình hàng tháng

- Có khả năng sẽ bỏ kế hoạch mua BĐS
- Dời lại đến khi giảm lạm phát
- Không bị ảnh hưởng



Ảnh hưởng của chính sách siết chặt tín dụng BĐS

% phản hồi



TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG VỚI CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

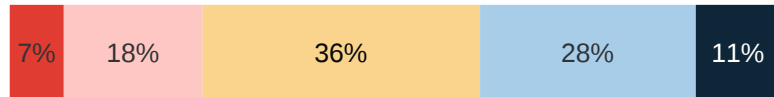
Mặc dù >40% đánh giá tích cực về các chính sách hiện tại, họ vẫn kỳ vọng xu hướng tăng trên các chỉ số chính

Đánh giá về các chính sách BĐS của nhà nước thời gian qua

% phản hồi

■ Rất tệ ■ Tệ ■ Bình thường ■ Tốt ■ Rất tốt

Cung cấp sản phẩm nhà ở giá rẻ/nhà ở xã hội



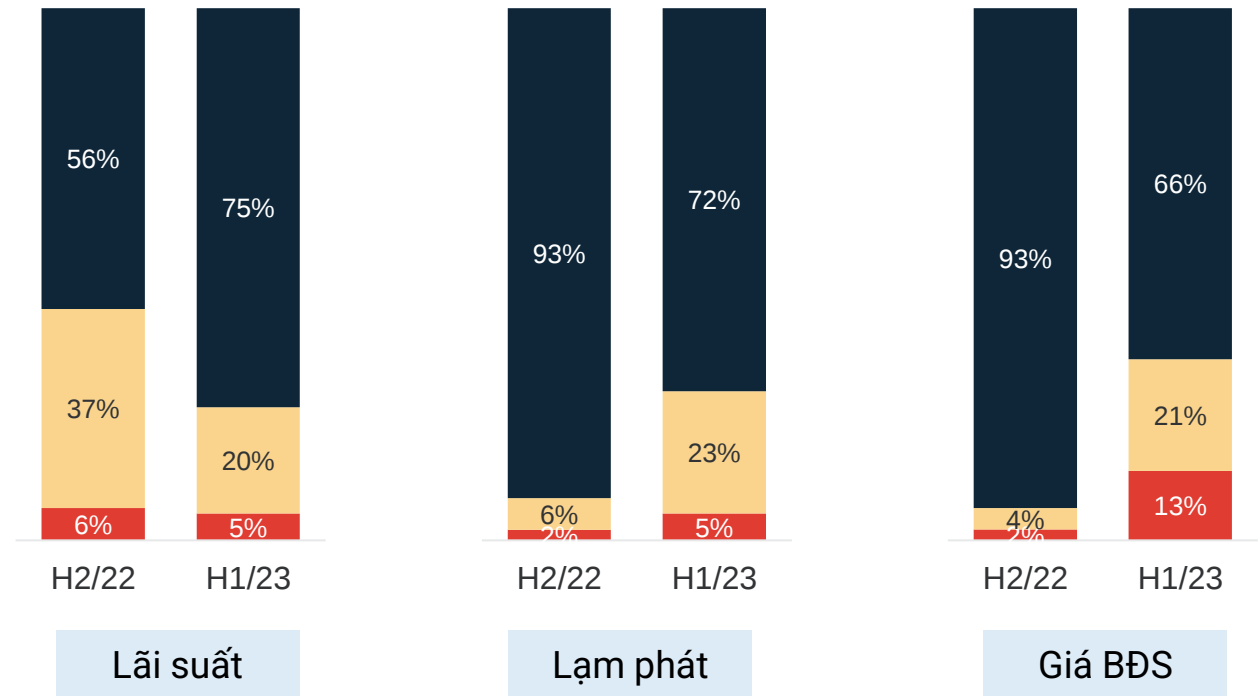
Kiểm soát đầu cơ đất



Dự đoán tình hình thị trường trong 1 năm tới

% phản hồi

■ Giảm ■ Không đổi ■ Tăng

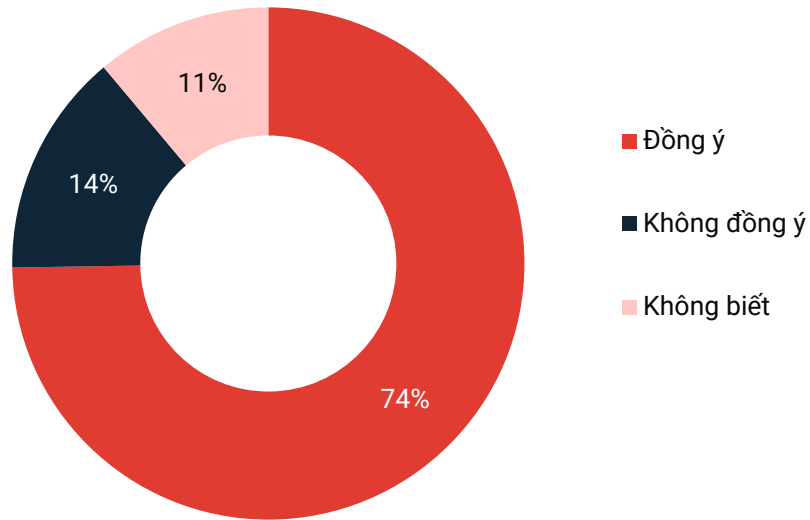


TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG VỚI CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

Đa phần đồng ý với dự thảo đánh thuế sở hữu nhiều BĐS

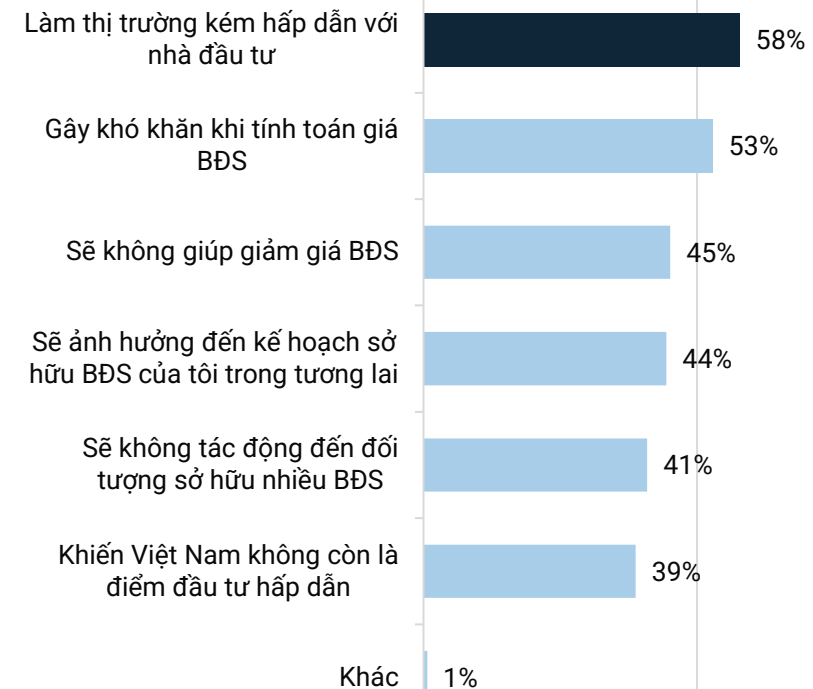
Quan điểm về dự thảo đánh thuế người sở hữu nhiều bất động sản

% phản hồi



Lý do không đồng ý với dự thảo đánh thuế người sở hữu nhiều bất động sản

% người phản hồi không đồng ý

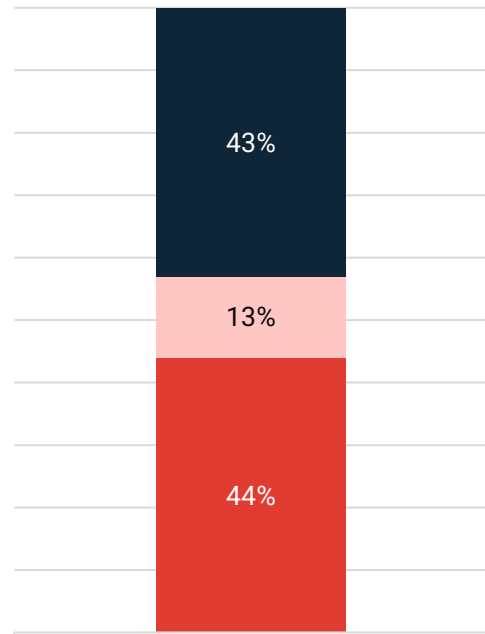


TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG VỚI CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

Tuy vậy, có nhiều ý kiến trái chiều về đề xuất áp niên hạn chung cư

Quan điểm về đề xuất áp niên hạn chung cư % phản hồi

■ Đồng ý ■ Không biết ■ Không đồng ý



Lý do đồng ý với đề xuất áp niên hạn chung cư % phản hồi đồng ý

71%

Chính sách sẽ giúp giảm giá và tăng khả năng sở hữu chung cư cho nhiều người hơn

55%

Chính sách sẽ đảm bảo chất lượng cơ sở hạ tầng của dự án nhà ở

32%

Chính sách sẽ cải thiện toàn cảnh thị trường bất động sản

Lý do không đồng ý với đề xuất áp niên hạn chung cư % phản hồi không đồng ý

60%

Chính sách sẽ gây ra lệch pha cung cầu trầm trọng, vì sẽ không ai chịu mua BĐS giới hạn thời gian sở hữu

57%

Sẽ có nhiều vấn đề tái định cư nảy sinh khi hết hạn sở hữu

41%

Giá đất sẽ tăng đột biến do nhu cầu tăng

CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Q4

CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tổng quan kết quả khảo sát

	Tiêu chí	H1/22	H2/22	H1/23
Đánh giá về thị trường hiện tại	1 Mức độ hài lòng về thị trường	57	71	57
	2 Khả năng mua nhà	73	77	63
	3 Tình hình thị trường	29	27	25
Đánh giá về các yếu tố bên ngoài	4 Lãi suất	33	41	26
	5 Chính sách	23	14	52
Kỳ vọng tương lai	6 Giá BĐS trong tương lai	57	35	23
Tổng điểm		47	40	36

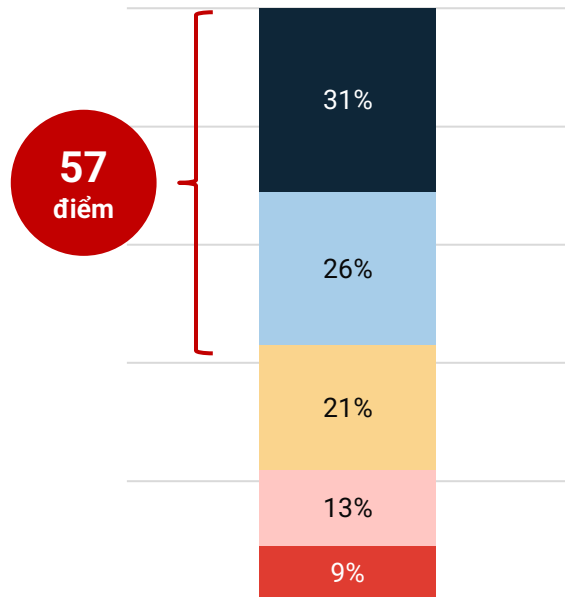
CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1 Mức độ hài lòng về thị trường: Phần lớn hài lòng với tình hình hiện tại, số không hài lòng chủ yếu do giá BĐS quá đắt

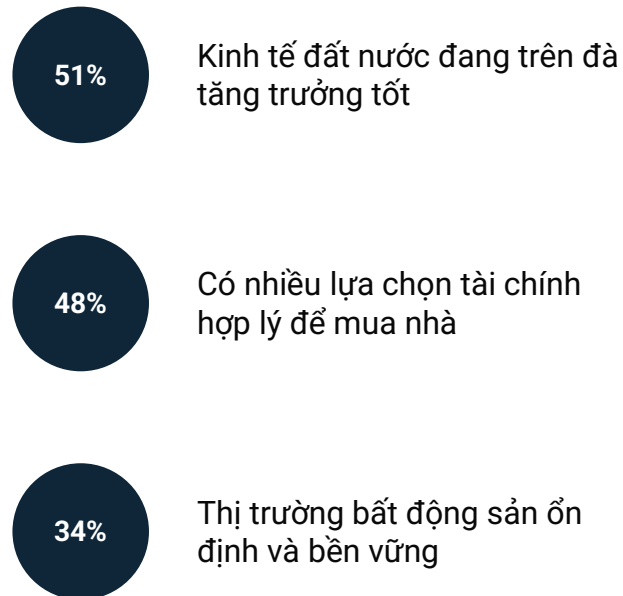
Mức độ hài lòng về tình hình thị trường (0 = rất không hài lòng; 10 = rất hài lòng)

% phản hồi

0 tới 2 3 hoặc 4 5
6 hoặc 7 8 tới 10

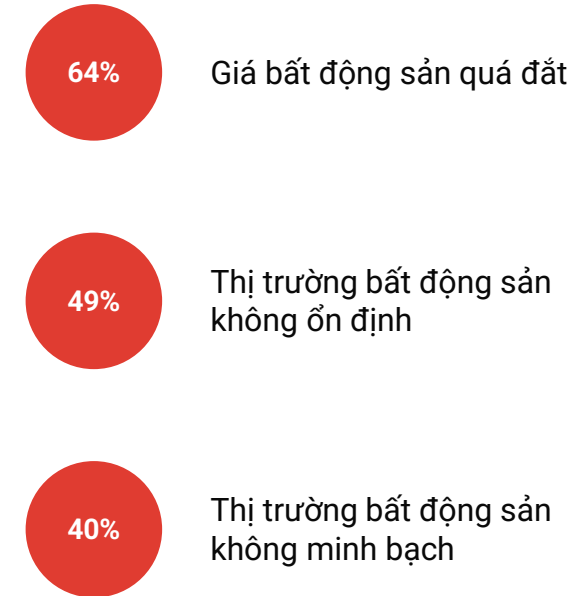


Top 3 lý do hài lòng với thị trường hiện tại % phản hồi



Top 3 lý do không hài lòng với thị trường hiện tại % phản hồi

% phản hồi

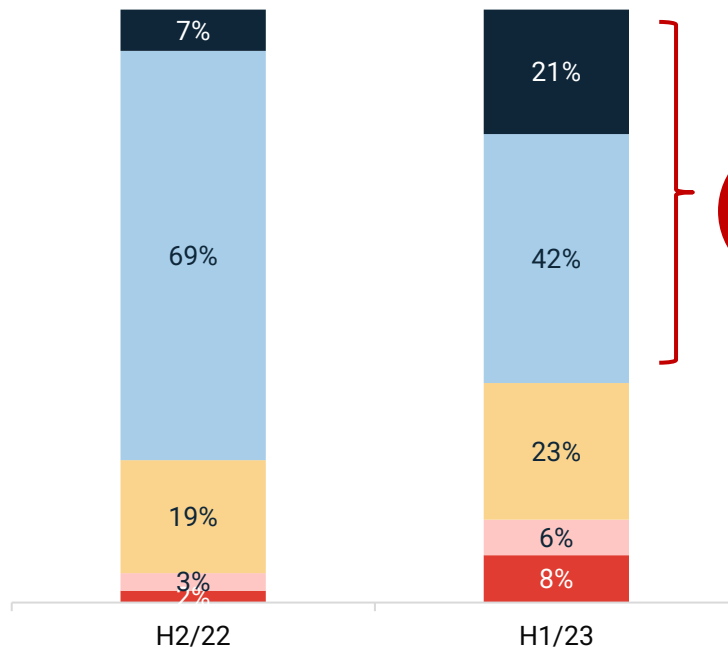


2 Khả năng mua nhà: Hơn 80% đáp viên nhận định giá BĐS ở mức cao, chỉ số khả năng mua nhà hiện tại cũng sụt giảm mạnh so với 2022

Nhận định về khả năng mua nhà hiện tại

% phản hồi

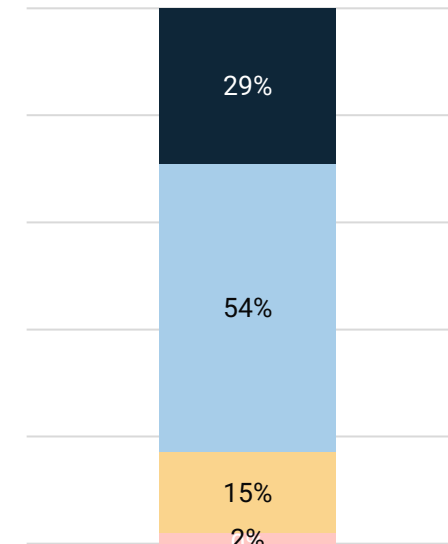
- Chắc chắn không mua nổi
- Có thể không mua nổi
- Không chắc
- Có thể mua được
- Chắc chắn mua được



Nhận định giá BĐS hiện nay

% phản hồi hài lòng

- Rất cao
- Cao
- Không cao, không thấp
- Thấp
- Rất thấp



CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

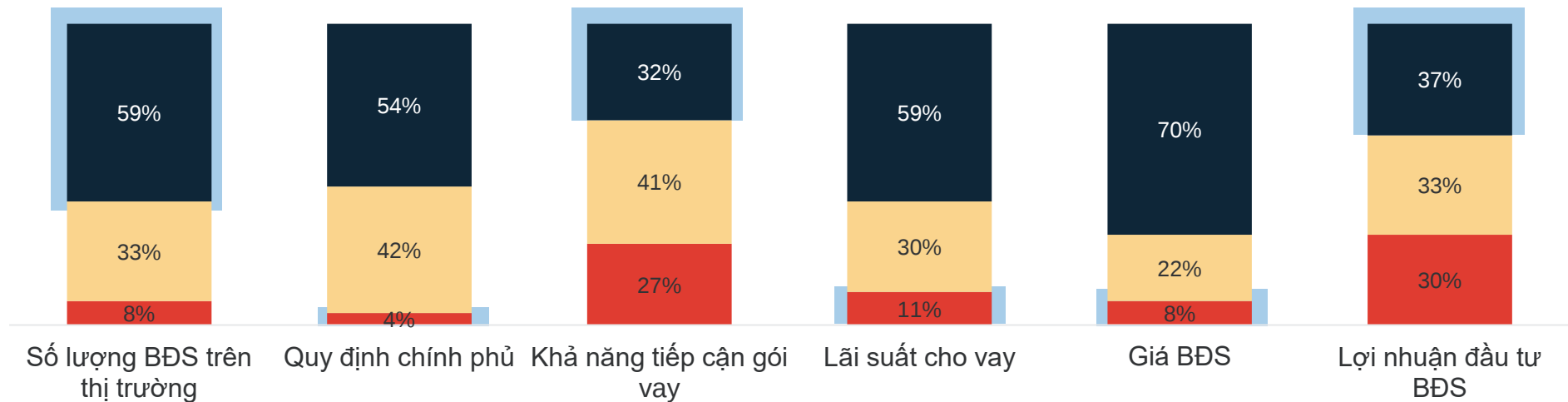
3 Tình hình thị trường: Chỉ số giảm nhẹ so với giữa năm 2022, chủ yếu giảm ở chỉ số giá BĐS và lợi nhuận đầu tư BĐS

Đánh giá về tình hình thị trường trong 6 tháng qua trên các khía cạnh

% phản hồi

■ Giảm ■ Không đổi ■ Tăng

25
điểm

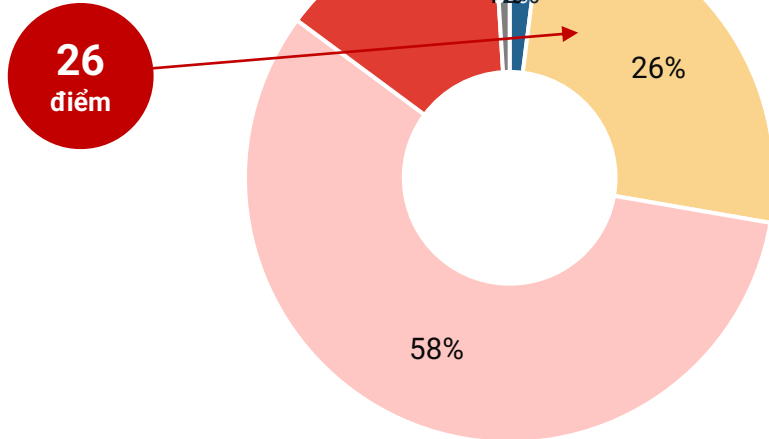


4 Lãi suất: Chỉ số lãi suất sụt giảm mạnh do ảnh hưởng từ biến động kinh tế vĩ mô

Nhận định về lãi suất

% phản hồi

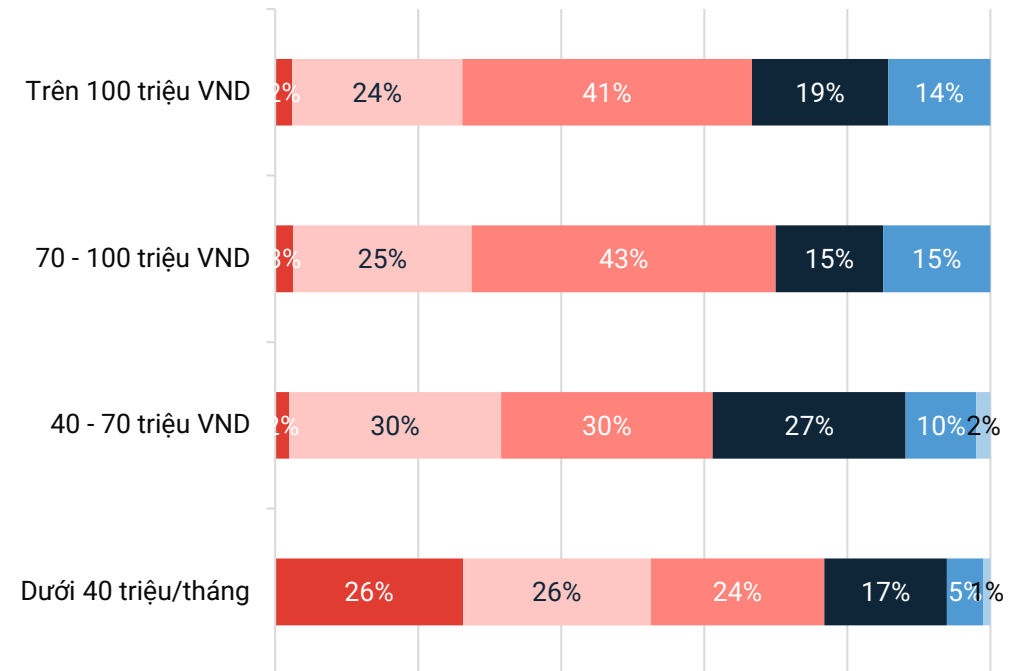
■ Không hề cao ■ Không cao ■ Hợp lý
■ Cao ■ Quá cao ■ Không biết



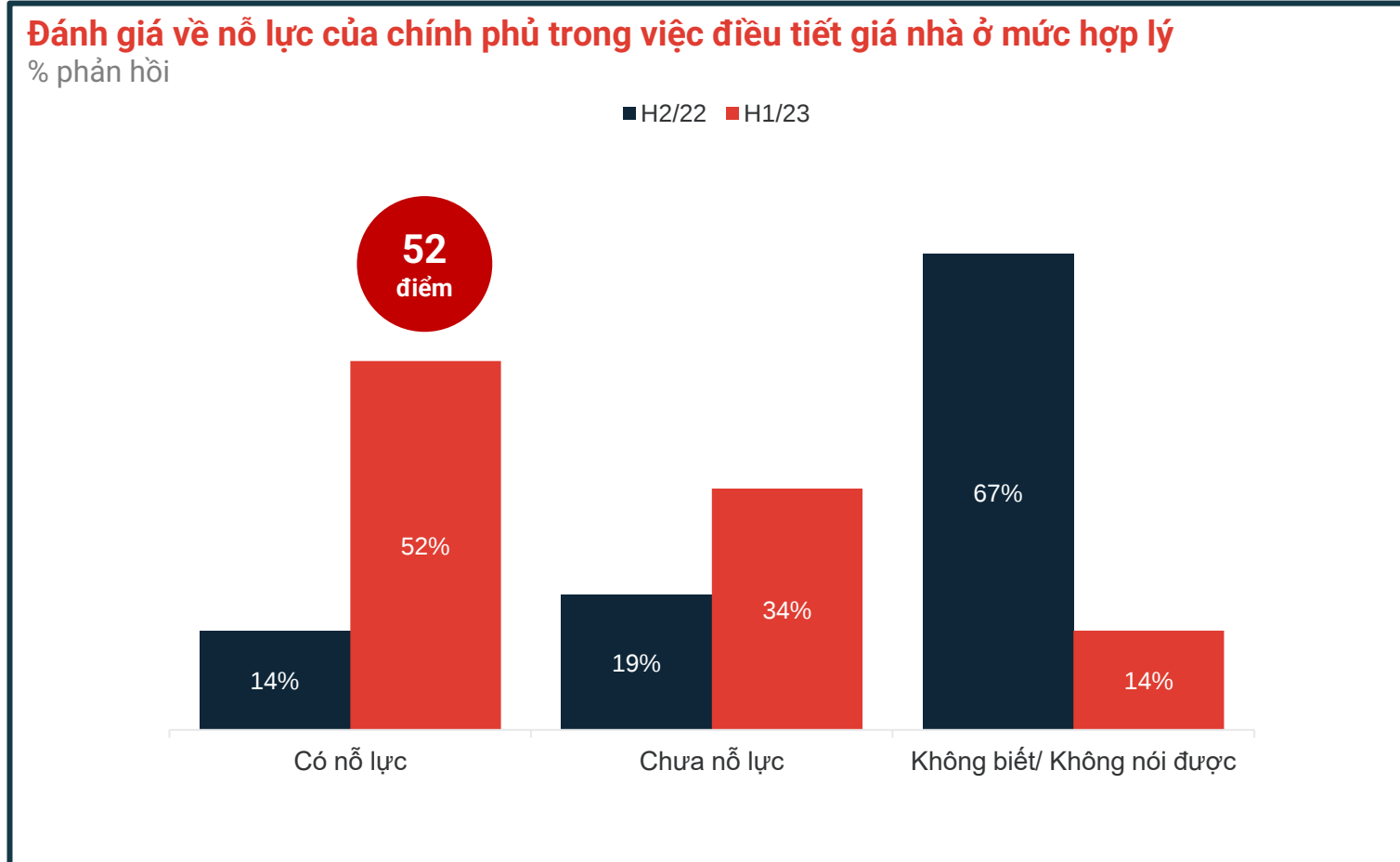
Cơ cấu thu nhập sẵn sàng bỏ ra để trả góp vay mua nhà

% phản hồi theo thu nhập hộ gia đình hàng tháng

■ 0% ■ 20% ■ 40% ■ 50% ■ 60% ■ Khác



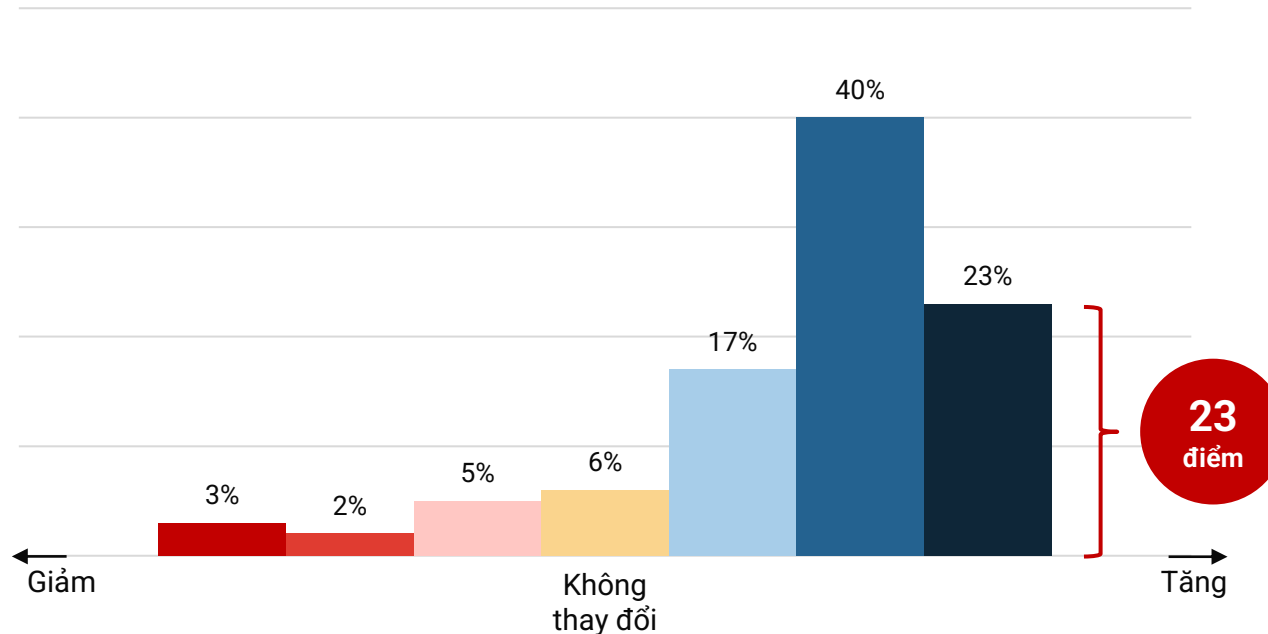
5 Chính sách: Nỗ lực điều tiết giá nhà của chính phủ ghi nhận phản hồi tích cực từ 52% đáp viên



6 Giá BĐS trong tương lai: Giá BĐS vẫn được kỳ vọng tăng trưởng nhẹ trong thời gian tới

Nhận định về giá BĐS trong 1-5 năm tới
% phản hồi

- Giảm hơn 10%
- Giảm từ 5 - 10%
- Giảm dưới 5%
- Không thay đổi
- Tăng dưới 5%
- Tăng từ 5 - 10%
- Tăng hơn 10%



TÓM TẮT BÁO CÁO

- Hiện tại, hầu hết người Việt Nam đang sống trong loại hình nhà riêng và đang sở hữu 1 BĐS, với phương thức có được BĐS phổ biến nhất thời gian qua là tự mua (không cần vay). Trong tương lai, có đến 68% đáp viên dự định sẽ tiếp tục mua BĐS.
- Khi xem xét một bất động sản, 'giá cả' và 'vị trí' lần lượt là những yếu tố bên trong và bên ngoài quan trọng nhất.
- Người mua BĐS phần lớn dự định mua để đầu tư, hầu hết vẫn ưu tiên tìm kiếm quanh khu vực sinh sống. Đáng chú ý, BĐS sơ cấp đang là phân khúc thu hút nhiều sự quan tâm của họ trong thời gian tới.
- Người thuê BĐS tại Việt Nam ưa thích lối sống linh hoạt. Phần lớn dự định sẽ thuê nhà 1-2 năm trước khi mua căn nhà đầu tiên, và nếu giá thuê tăng, họ sẽ tiếp tục tìm thuê chỗ rẻ hơn.
- Trở ngại lớn nhất với người Việt Nam khi tìm mua nhà là thông tin về chính sách mua bán và khi vay mua nhà là khó khăn về thủ tục giấy tờ. Họ chủ yếu tin tưởng vào hướng dẫn mua nhà của gia đình/bạn bè và các chuyên gia bất động sản.
- Ở góc nhìn vĩ mô, hầu hết dự đoán lạm phát và lãi suất trong nước sẽ tiếp tục tăng. Phần lớn người Việt Nam ủng hộ dự thảo đánh thuế người sở hữu nhiều BĐS; tuy nhiên, đề xuất áp niên hạn chung cư lại ghi nhận nhiều ý kiến trái chiều.

KEY FINDINGS

- Currently, most Vietnamese people are living in **private landed houses** (42% of total) and owning **1 property**. The most popular method of acquiring real estate in the past time is **buying without taking home loan** (45% of people having bought more than 1 property). In the future, up to 68% respondents plan to continue **buying more real estate**; and among them, people currently owning more properties even have the higher intention.
- When considering a property, **pricing** (47% of total) and **location** (52% of total) are the most important internal and external factors respectively.
- The most common purpose of people intending to buy real estate is **investment** (61% of total). Moreover, they still prefer to search for **properties near their current area**, and also show more favor towards **primary properties** than in the past (H2/22: 47%, H1/23: 60% of total).
- Real estate tenants in Vietnam prefer a **flexible lifestyle**, most plan to rent **1-2 years** before buying their first home (29% of tenants), and when rents increase, they will continue to **look for cheaper accommodation** (44% of tenants)
- The biggest obstacle for Vietnamese people when looking to buy a house is **knowledge on housing schemes** (30% of total) and when getting a home loan is the **difficulty of paperwork** (51%). They mostly trust **family/friends** (75% of total) and **real estate experts** (71% of total)' guidances on house-buying.
- From a macro perspective, most people predict that inflation and interest rates in Vietnam will continue to increase. 74% respondents support the tax proposition imposing on people who own a lot of real estate; However, the proposition for a 50-70 year apartment ownership has faced mixed opinions.
- Considering the CSS index, the only index that increase this wave is **government policies**, with 52% of Vietnamese people show positive reaction to governmental effort in housing price regulation.

Xin cảm ơn