

Báo cáo thị trường bất động sản

Quý 1 - 2024

Báo cáo

**Tổng quan Kinh tế vĩ mô và
Thị trường BĐS**

Diễn giả: Nguyễn Quốc Anh



Nội dung báo cáo

1

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ THẾ GIỚI

2

TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM

3

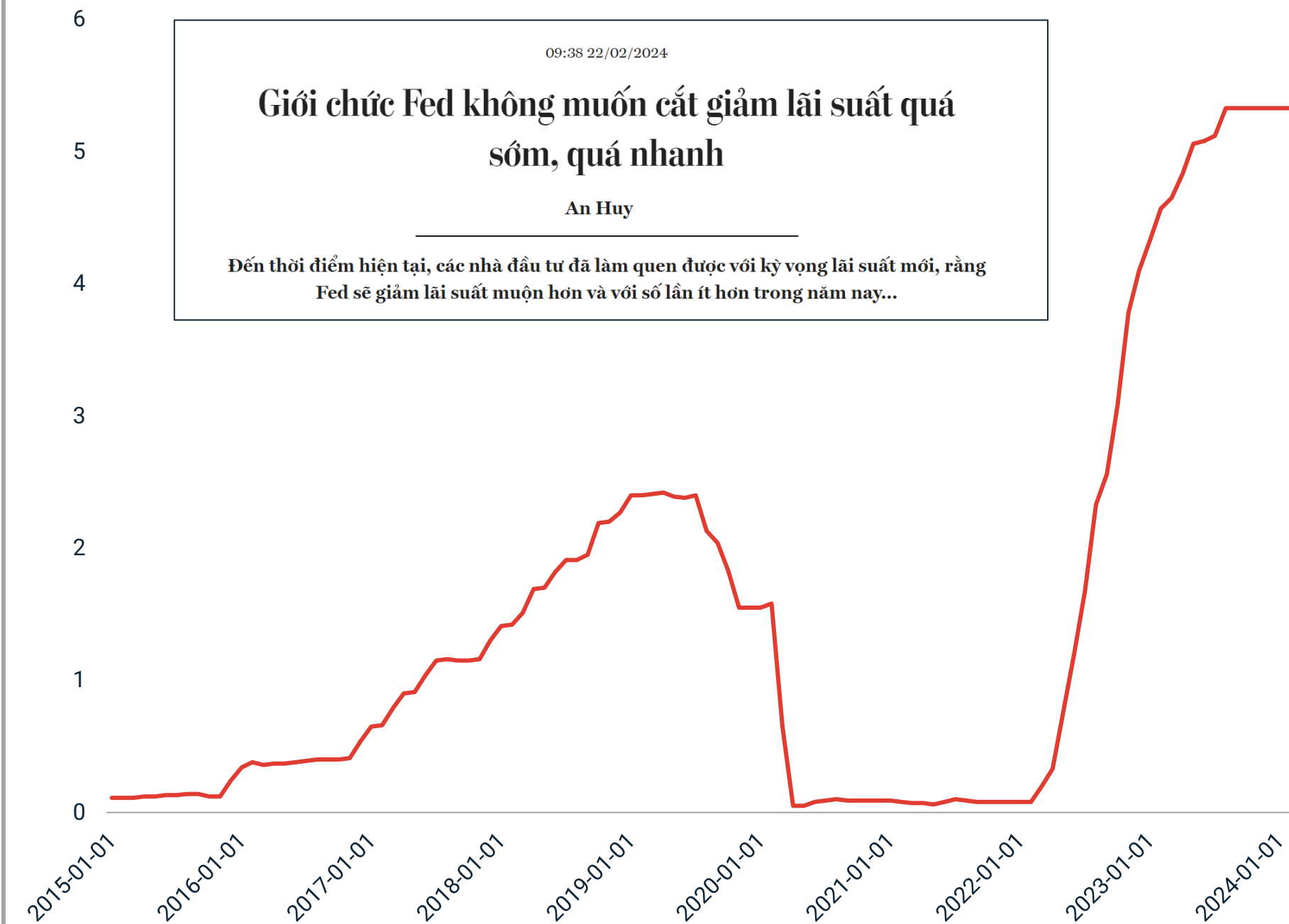
ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ THẾ GIỚI

Chính sách tiền tệ thế giới vẫn ở vị thế thận trọng trước rủi ro, nhưng cũng dần được nới lỏng

FED giữ nguyên lãi suất, dự kiến có 3 đợt giảm trong 2024

Lãi suất của FED, %



Cơ hội trong 2024

IMF 2024 World Economics Outlook

Lạm phát giảm nhanh

Kinh tế Trung Quốc hồi phục

Chính sách tiền tệ hỗ trợ được kéo dài

Bùng nổ phát triển công nghệ mới

Rủi ro trong 2024

IMF 2024 World Economics Outlook

Lạm phát tiếp tục tăng

Kinh tế Trung Quốc chậm hồi phục

Chính sách tiền tệ bị siết chặt trở lại

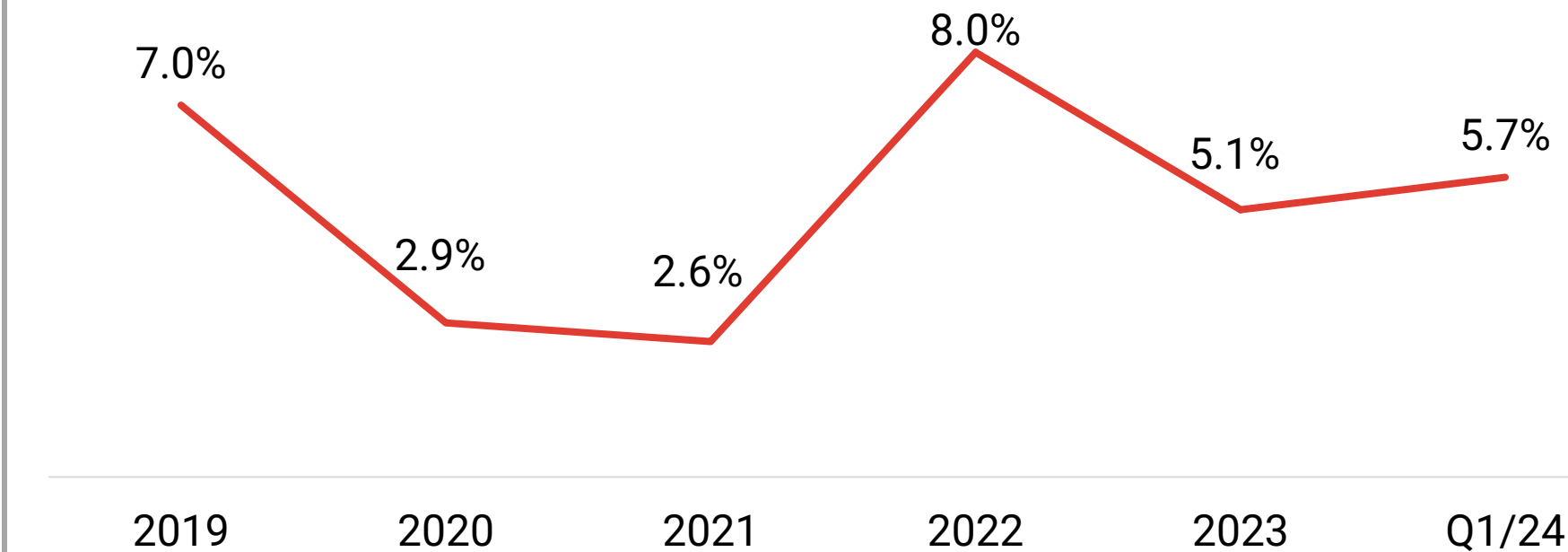
Căng thẳng địa chính trị

TRIỂN VỌNG KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM

Kinh tế và tiêu dùng – du lịch trên đà tăng trưởng tốt đầu năm, lạm phát có tăng nhẹ

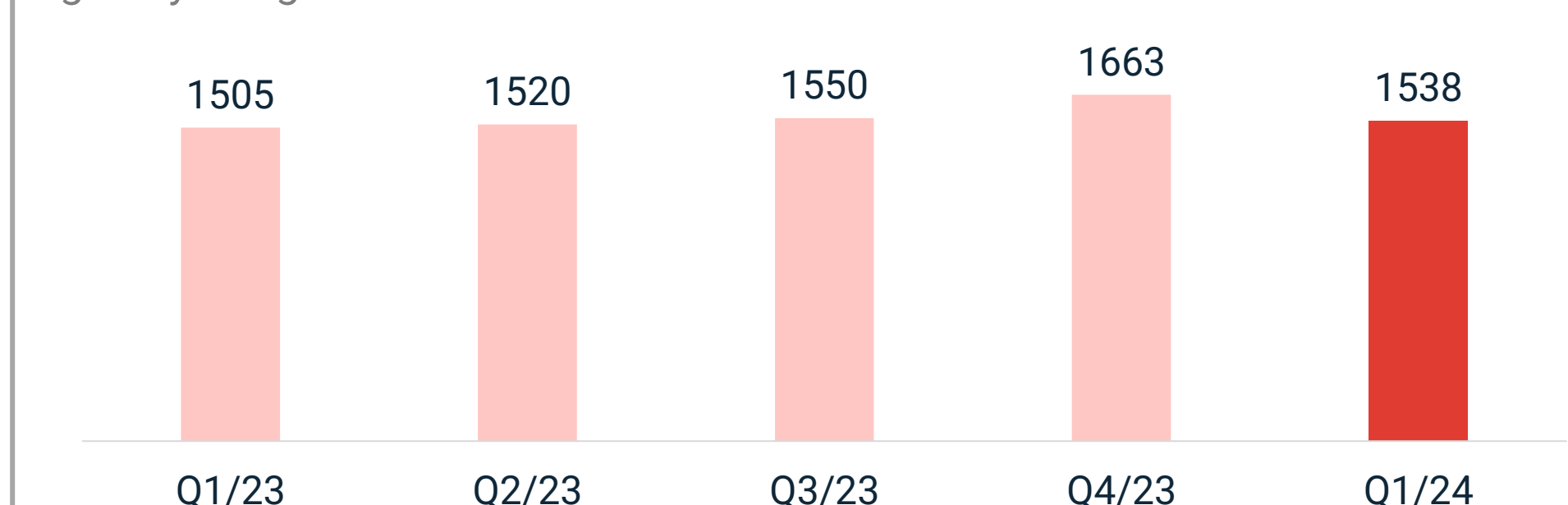
Tăng trưởng GDP

% YoY



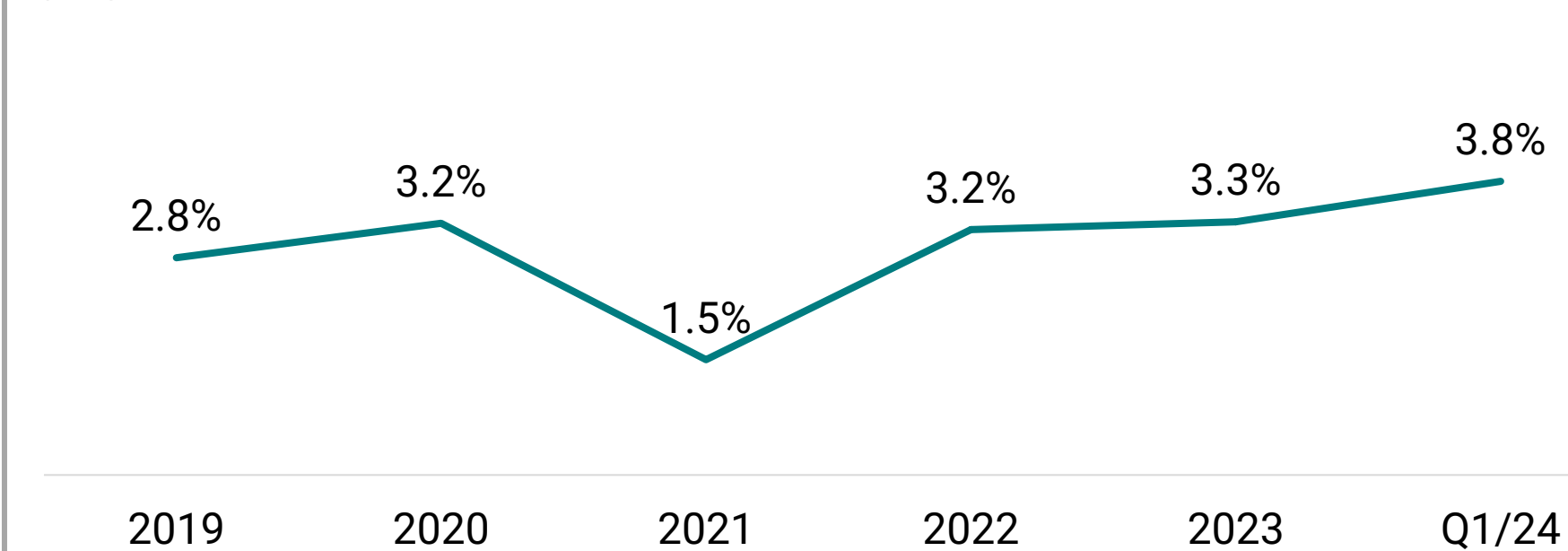
Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

Nghìn tỷ đồng



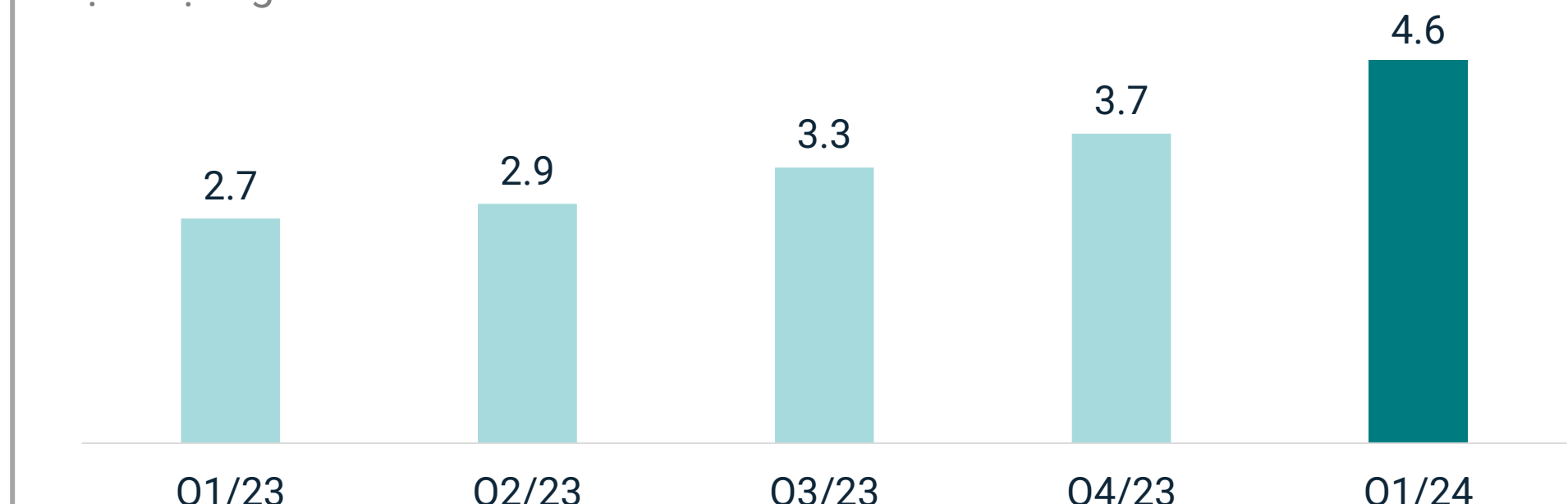
Tăng trưởng CPI

% YoY



Lượng khách quốc tế đến Việt Nam

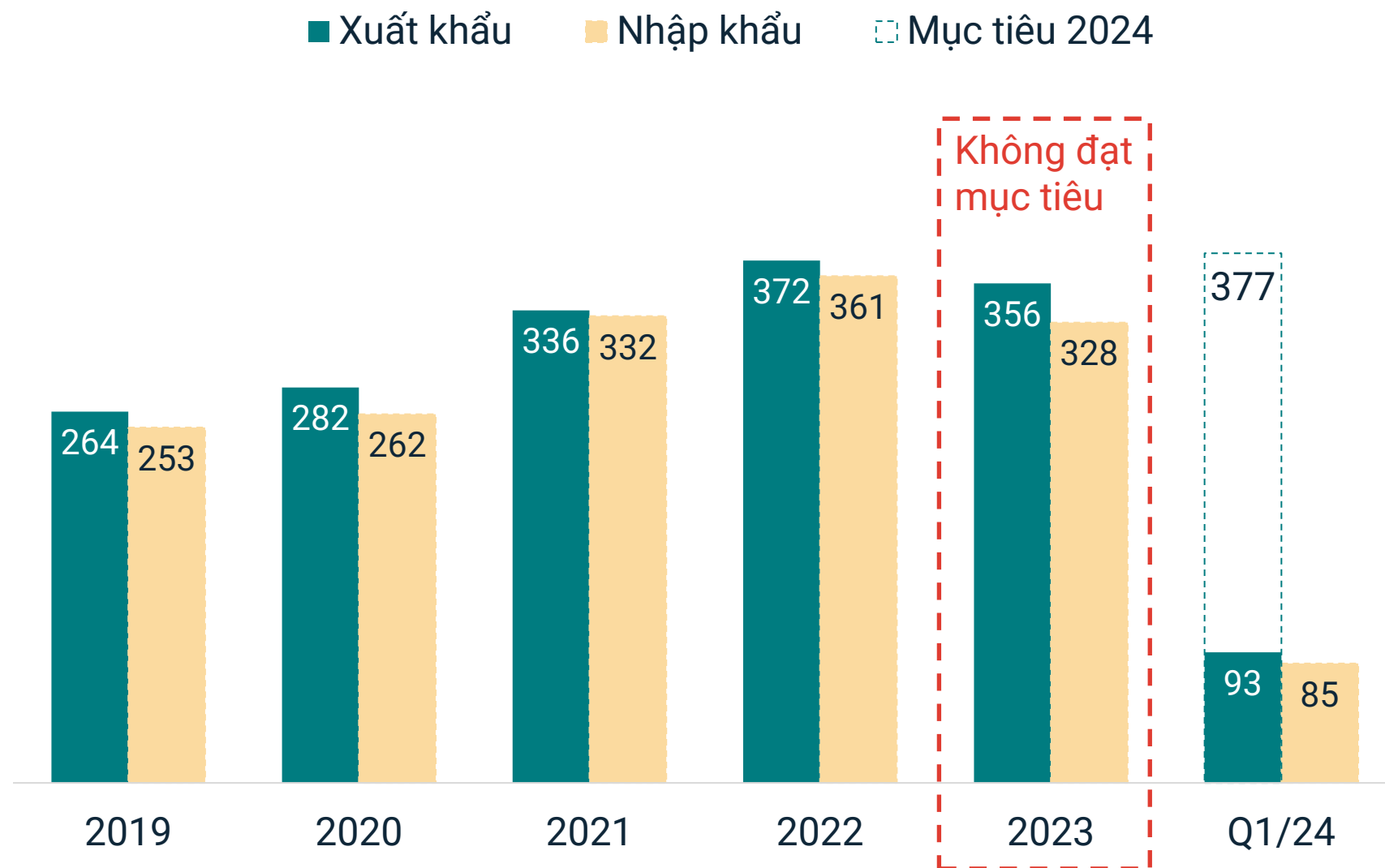
Triệu lượt người



Hoạt động sản xuất kỳ vọng hồi phục sau năm 2023 nhiều khó khăn

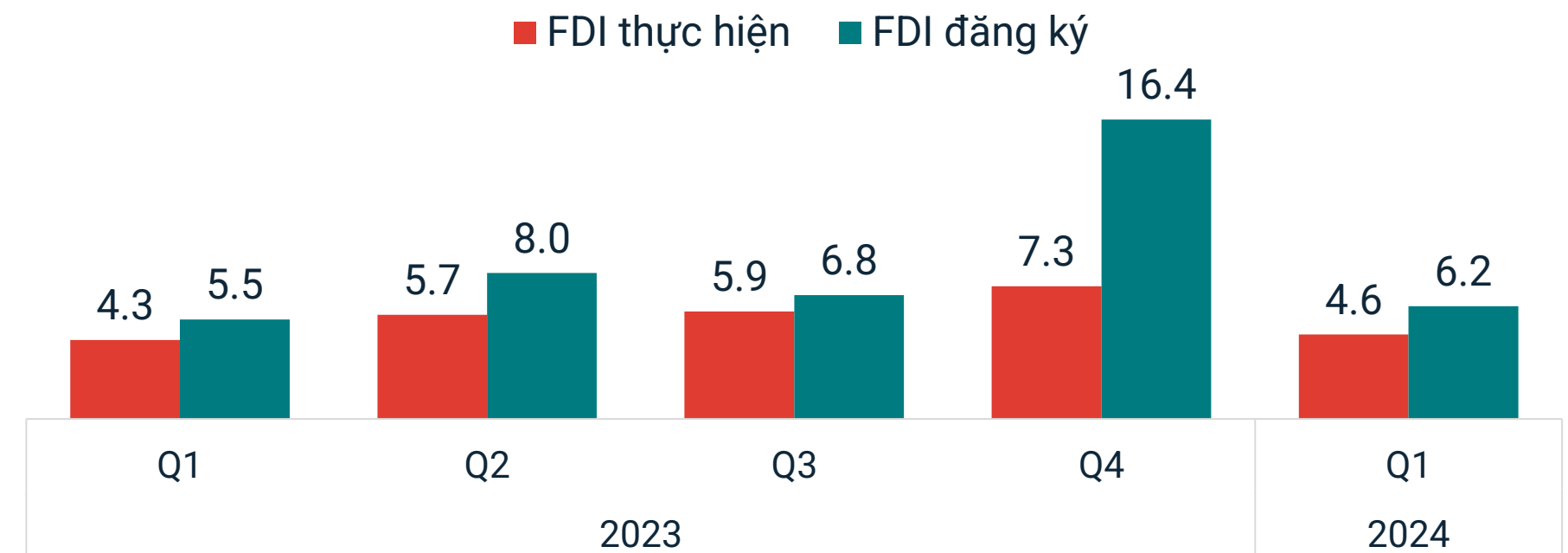
Xuất nhập khẩu kỳ vọng cải thiện hơn trong 2024

Kim ngạch xuất nhập khẩu (Tỷ USD)



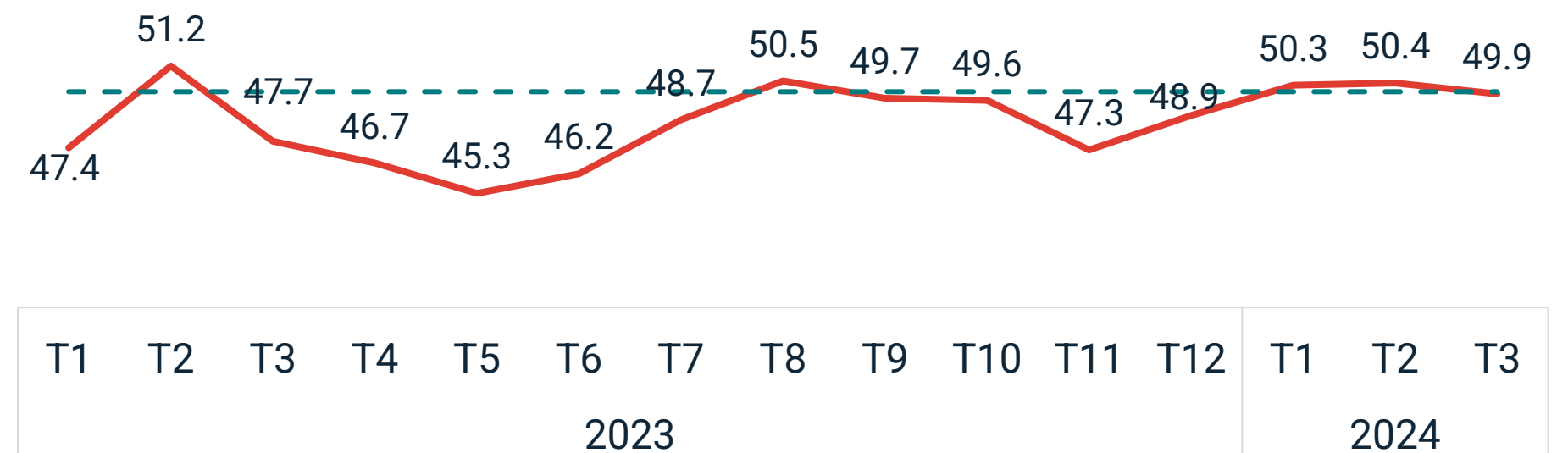
FDI dự kiến là điểm sáng

Tỷ USD



Chỉ số PMI giảm xuống dưới 50đ trong T3/24

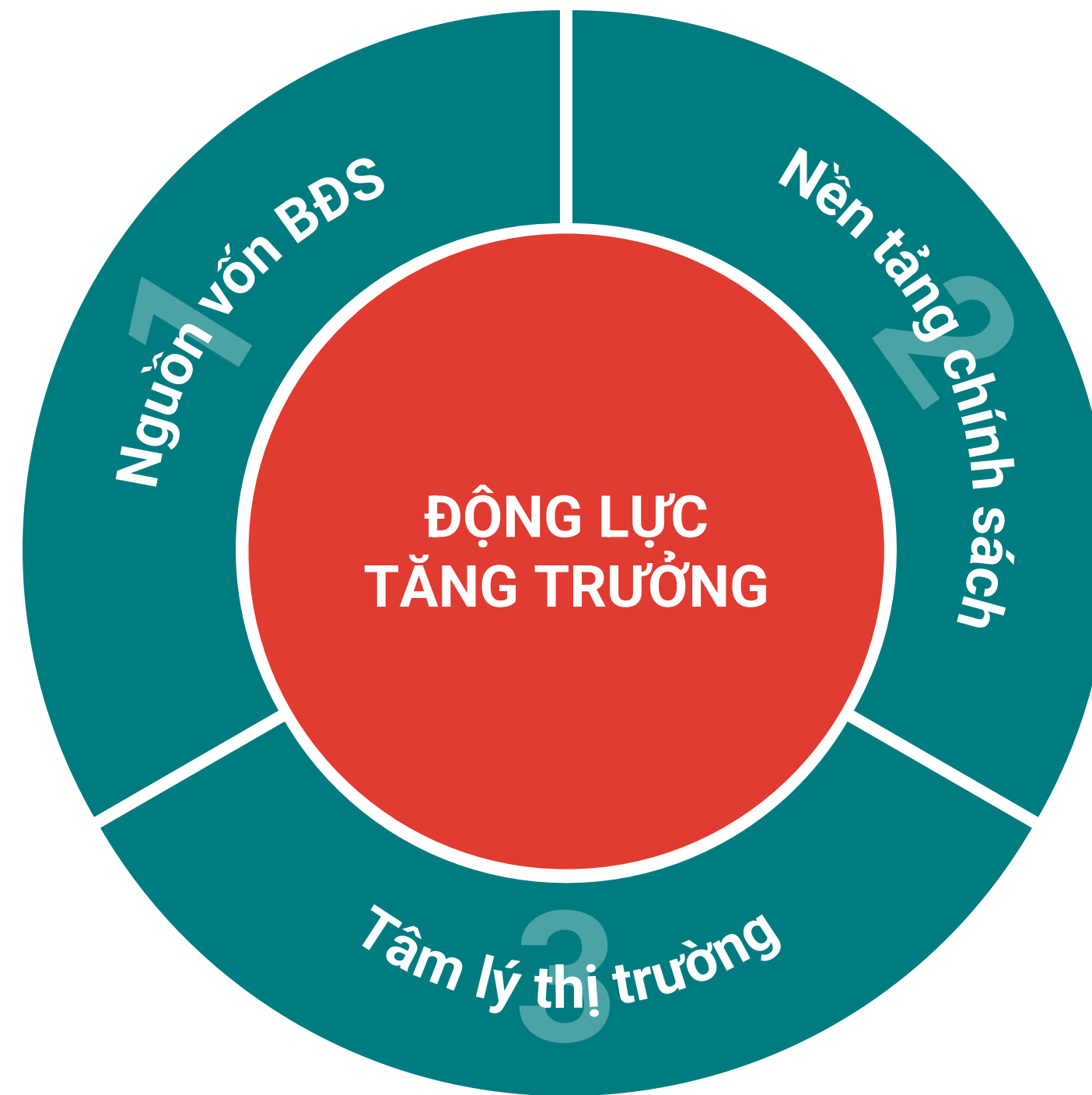
Điểm



ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

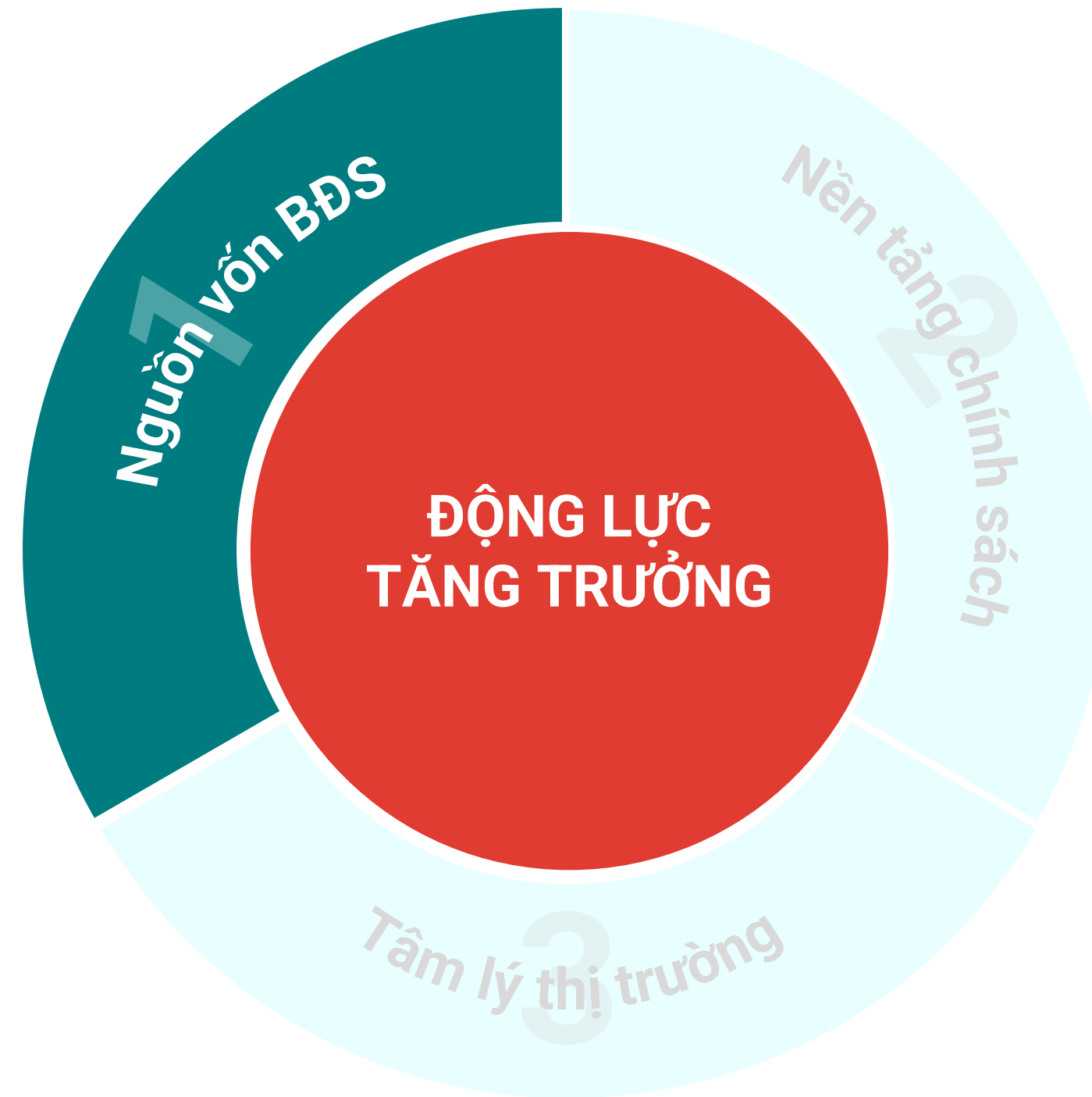
ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Động lực tăng trưởng thị trường bất động sản 2024



ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

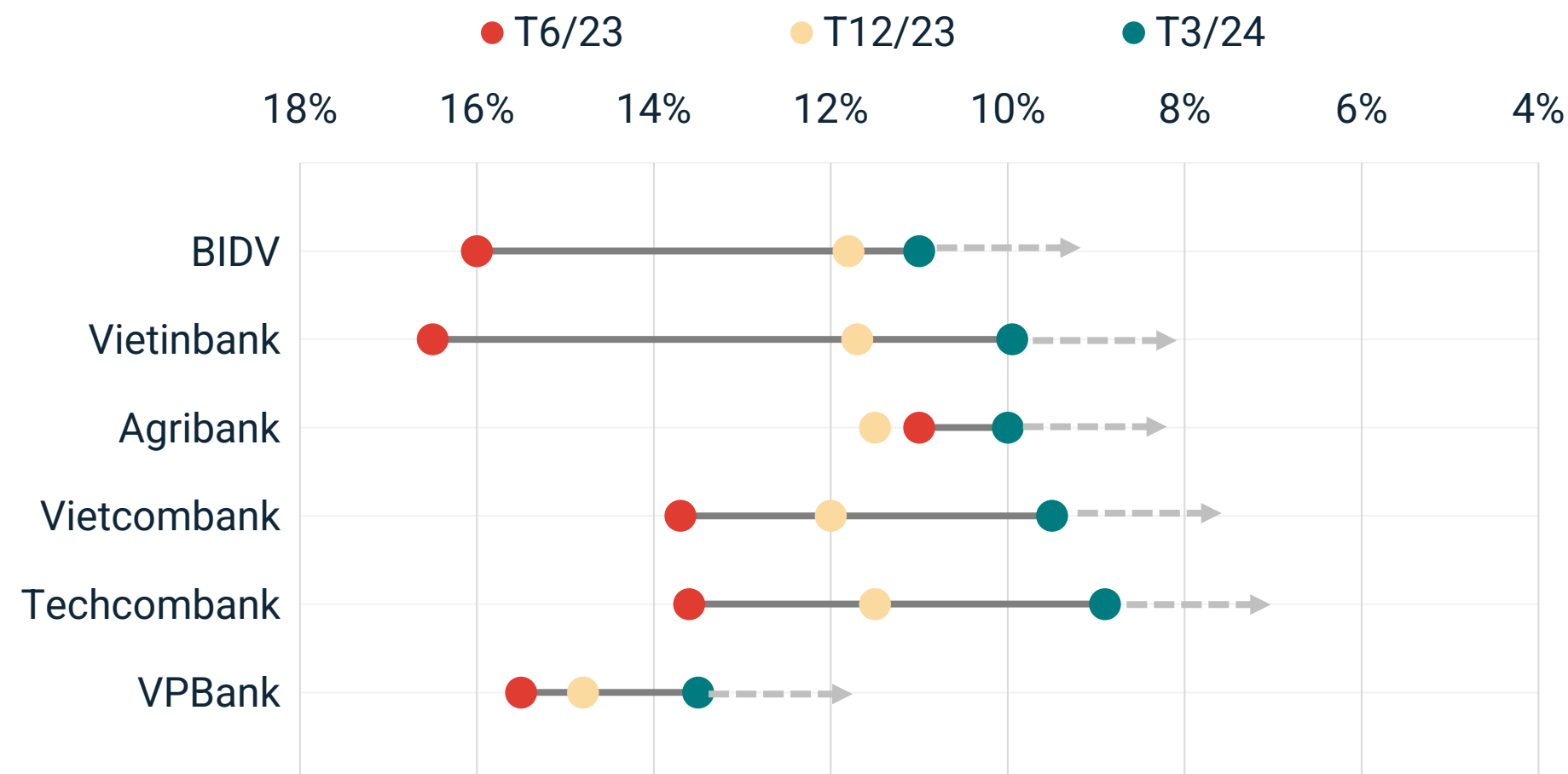
Động lực tăng trưởng thị trường bất động sản 2024



Lãi suất dần có sự điều chỉnh từ cuối 2023, tín dụng được thúc đẩy tăng trưởng bền vững

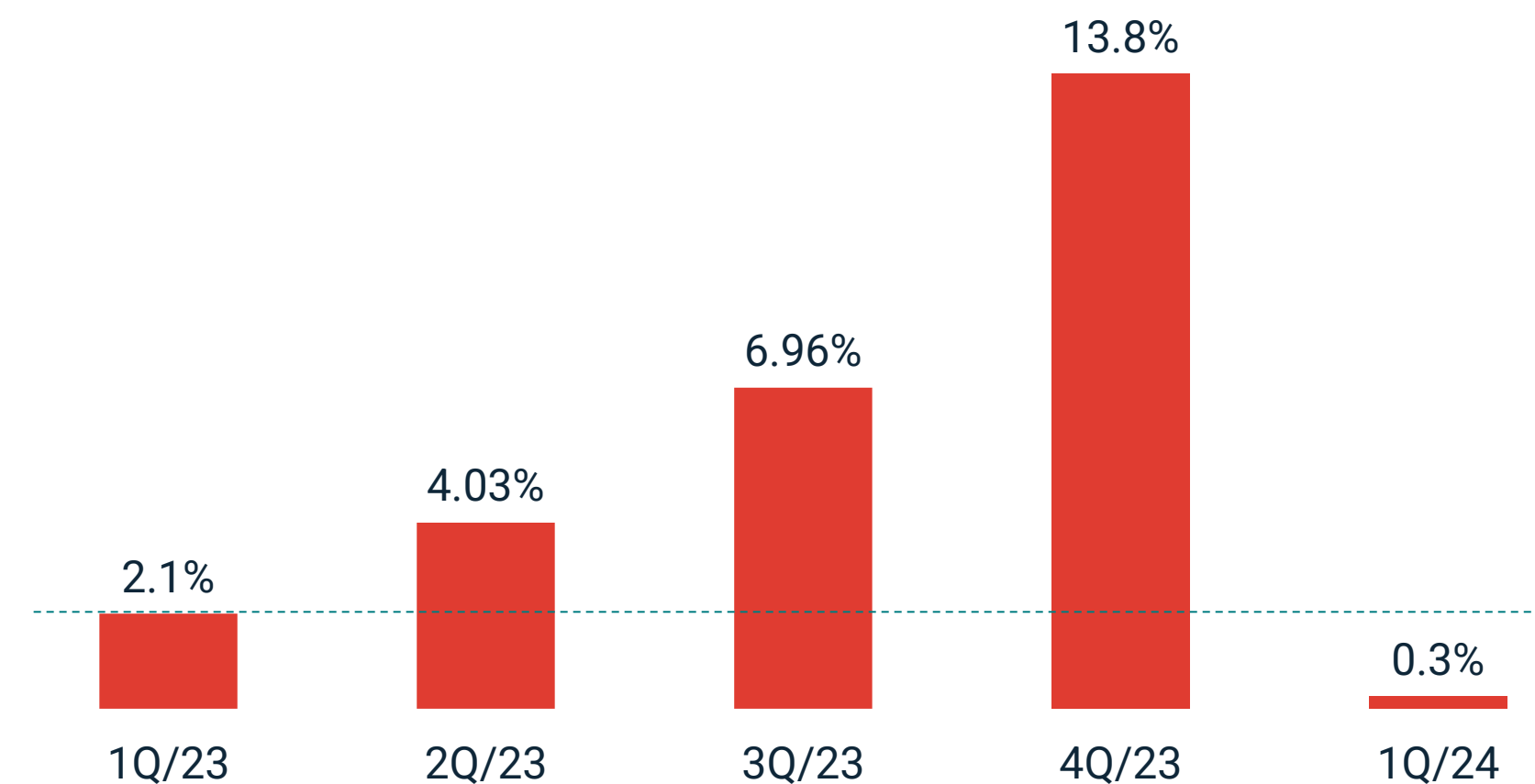
Lãi suất cho vay một số ngân hàng đã điều chỉnh

Lãi suất ở biểu đồ = Lãi suất ưu đãi + Biên độ lớn nhất (%)



Tăng trưởng tín dụng trở lại sau 2 tháng đầu năm tăng trưởng âm

%



Khoản 3 Điều 200 Luật các tổ chức tín dụng 2024

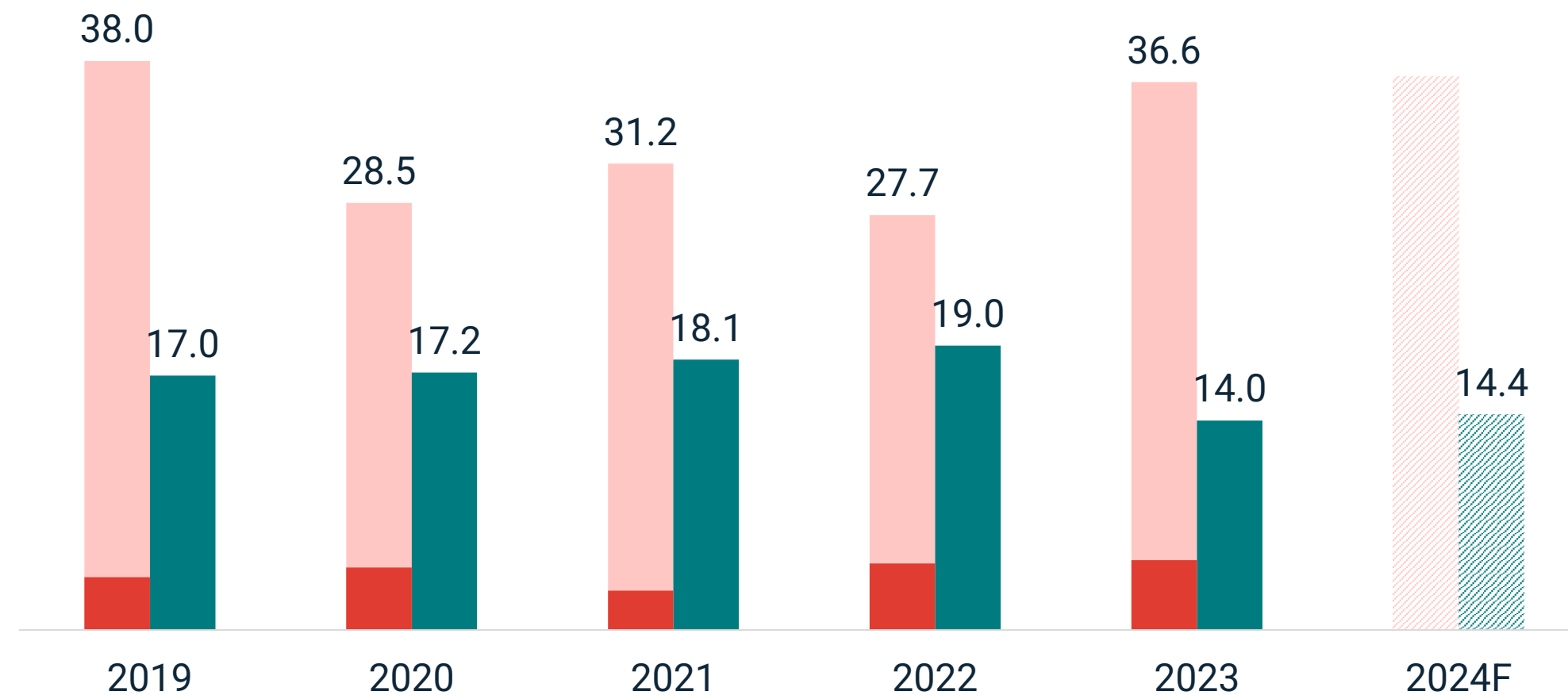
Dự án BĐS được chuyển nhượng làm tài sản bảo đảm để thu hồi nợ phải đáp ứng được nhiều quy định chặt chẽ: đã phê duyệt quy hoạch chi tiết, hoàn thành giải phóng mặt bằng, có quyết định giao đất, cho thuê đất

Dòng tiền từ nước ngoài dự kiến ‘trợ lực’ cho thị trường BĐS

FDI và Kiều hối vào Việt Nam

Tỷ USD

FDI đăng ký Kiều hối FDI vào BĐS



Chính sách mới tháo gỡ cho nguồn vốn từ nước ngoài

Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023

Người gốc Việt Nam ở nước ngoài được chuyển nhượng BĐS (trước đây chỉ được giao quản lý nhà không sử dụng)

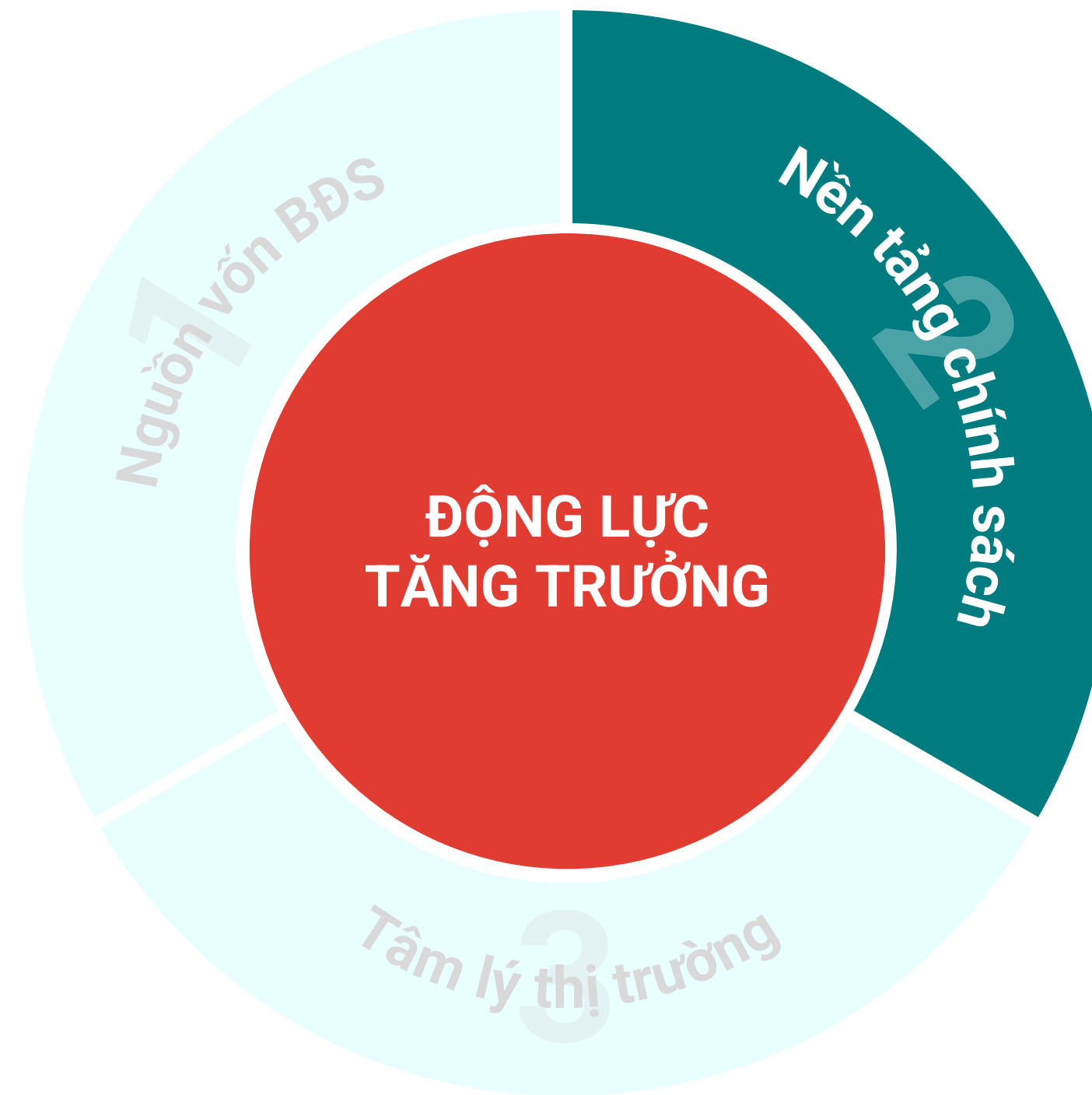
Điều 44 Luật Đất đai 2024

Cho phép sự tham gia vốn nước ngoài/tổ chức nước ngoài trong phát triển nhà ở xã hội

Điều 80 Luật Nhà ở 2023

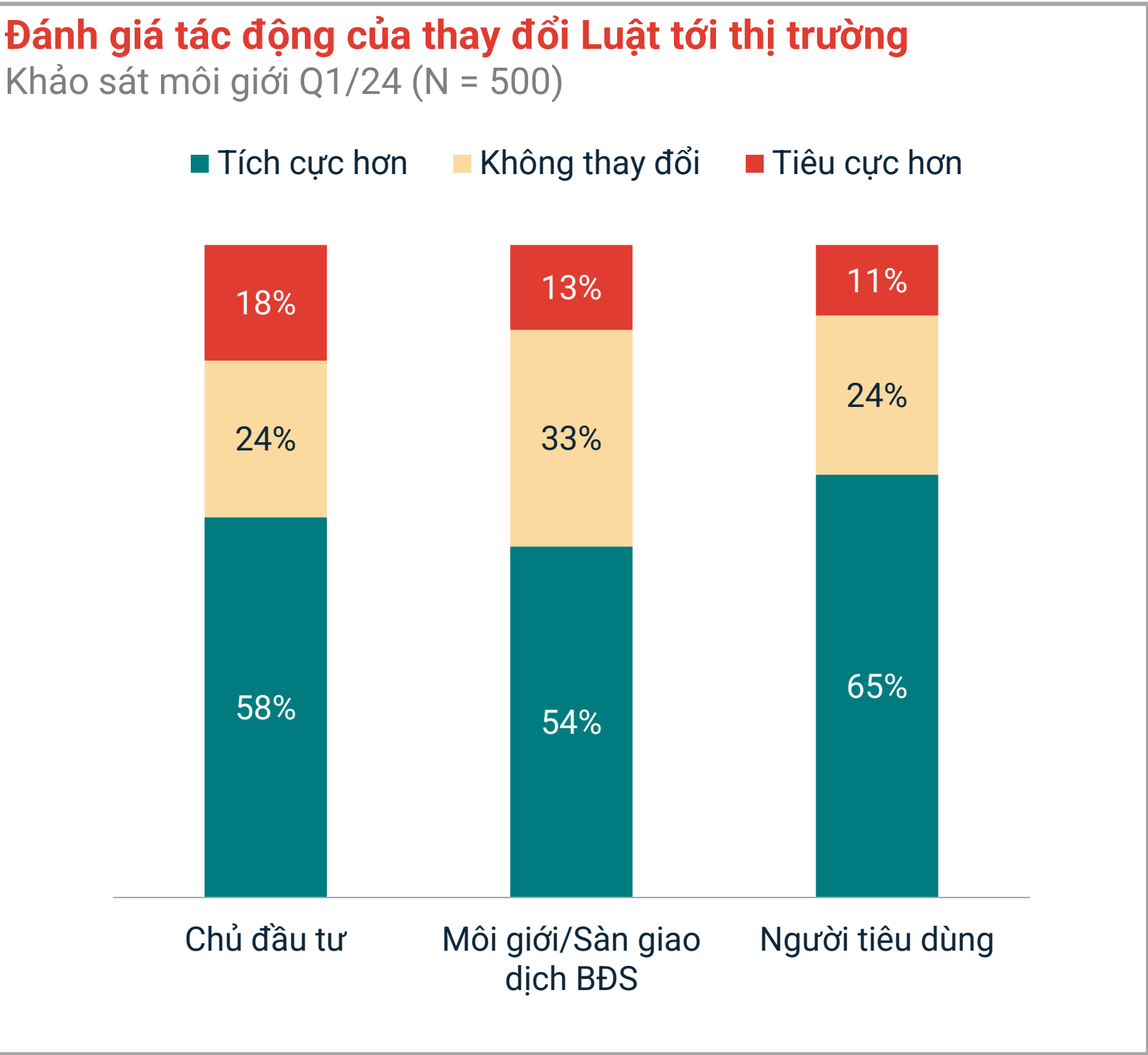
ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Động lực tăng trưởng thị trường bất động sản 2024



Hành lang pháp lý từ các bộ luật mới, dự kiến có tác động tích cực đến thị trường

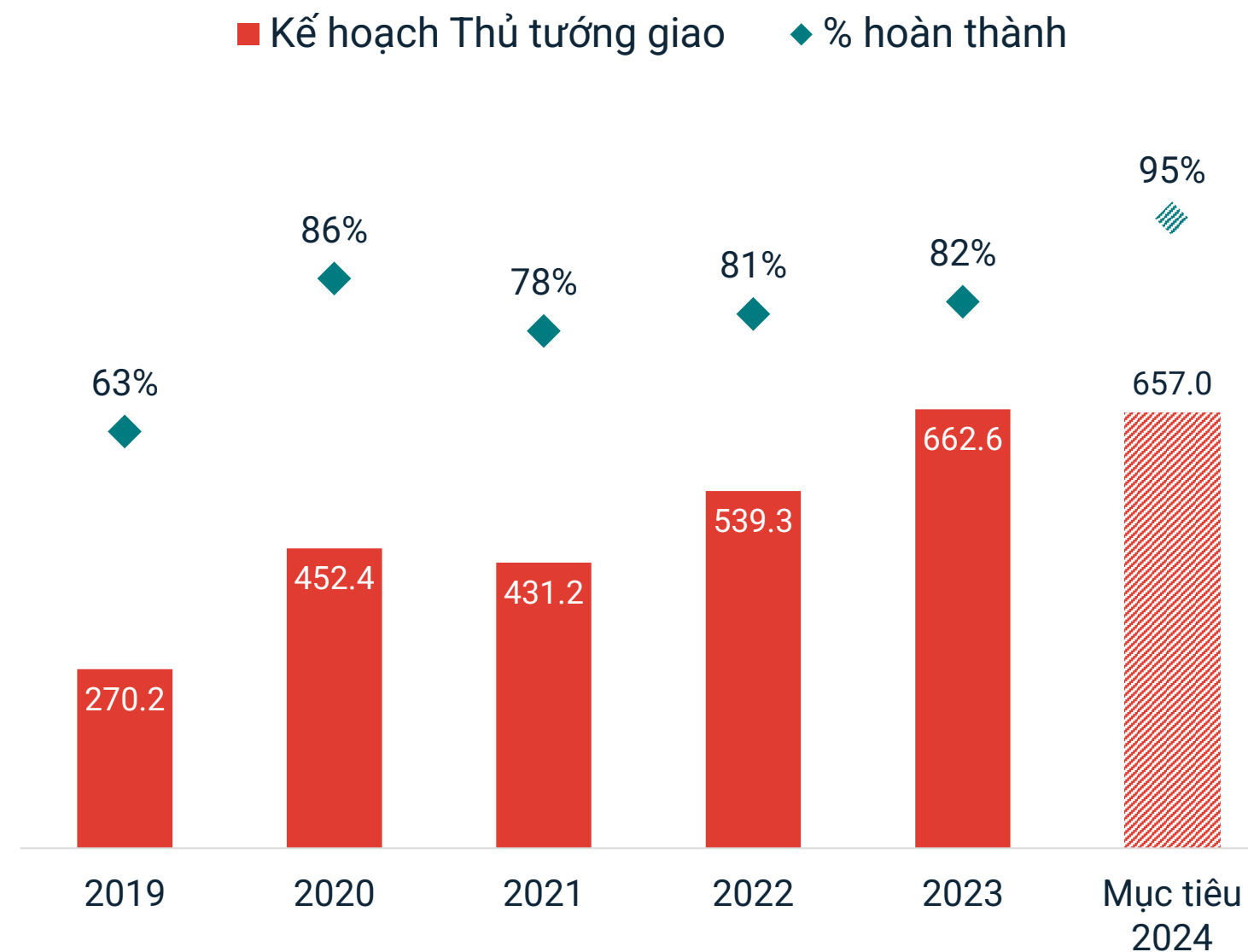
Thời gian áp dụng một số bộ Luật quan trọng trong thị trường BĐS										
Lưu ý: Một số điều/khoản trong các bộ Luật có thể có thời gian áp dụng riêng										
	2023				2024				2025	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
LUẬT ĐẤT ĐAI	Lấy ý kiến dự thảo				Thông qua		(Dự kiến có hiệu lực)			
LUẬT KINH DOANH BĐS			Góp ý	Thông qua					Hiệu lực	
LUẬT NHÀ Ở			Góp ý	Thông qua					Hiệu lực	
LUẬT CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG					Thông qua		Hiệu lực			
LUẬT THUẾ BĐS							(Dự kiến trình Quốc hội)		(Dự kiến thông qua)	



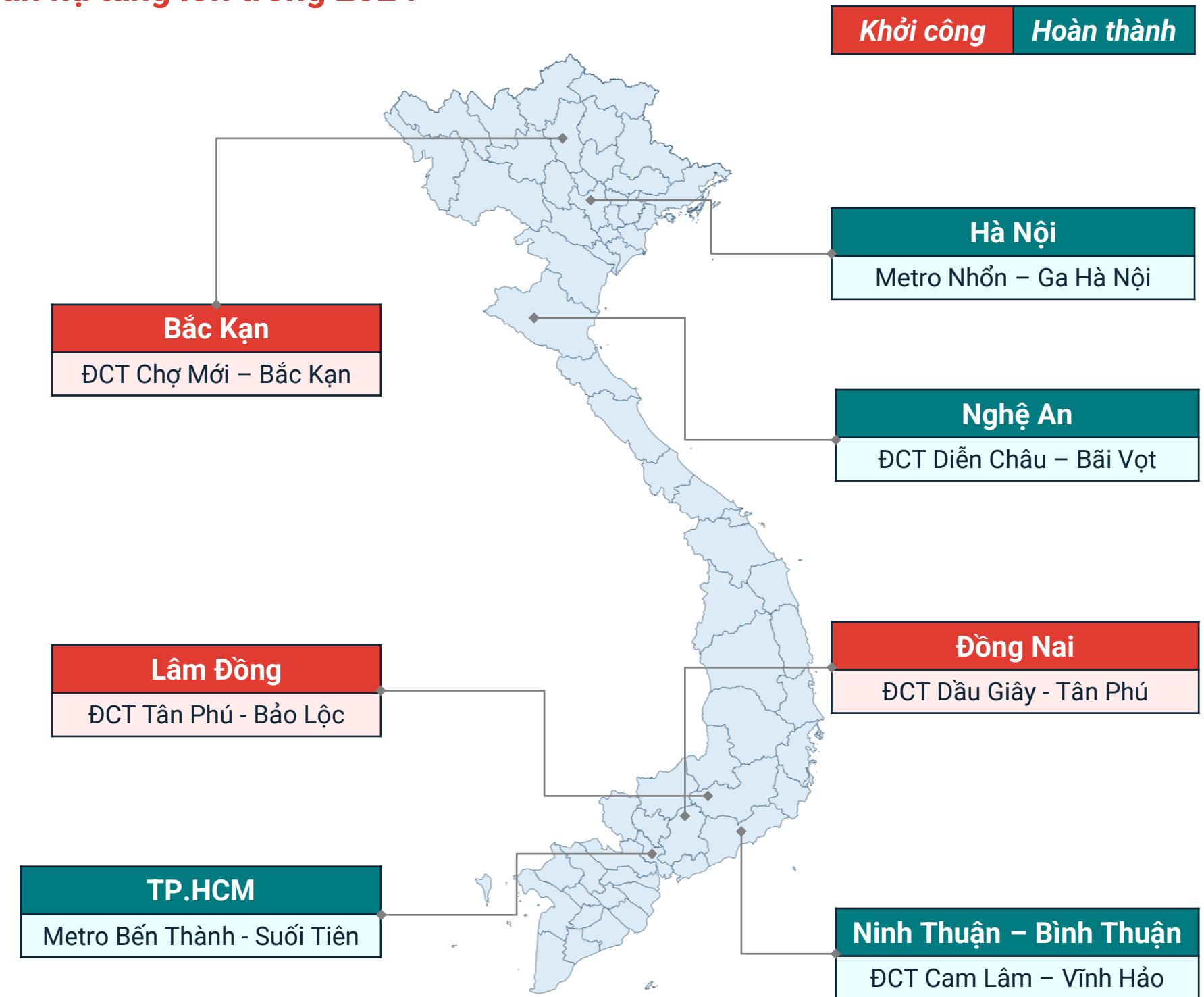
NỀN TẢNG CHÍNH SÁCH

Đầu tư công được đẩy mạnh, đặc biệt với các cơ sở hạ tầng trọng điểm trong 2024

Tốc độ giải ngân đầu tư công năm 2023 ghi nhận kết quả tích cực
Nghìn tỷ VND - % hoàn thành



Các dự án hạ tầng lớn trong 2024



ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

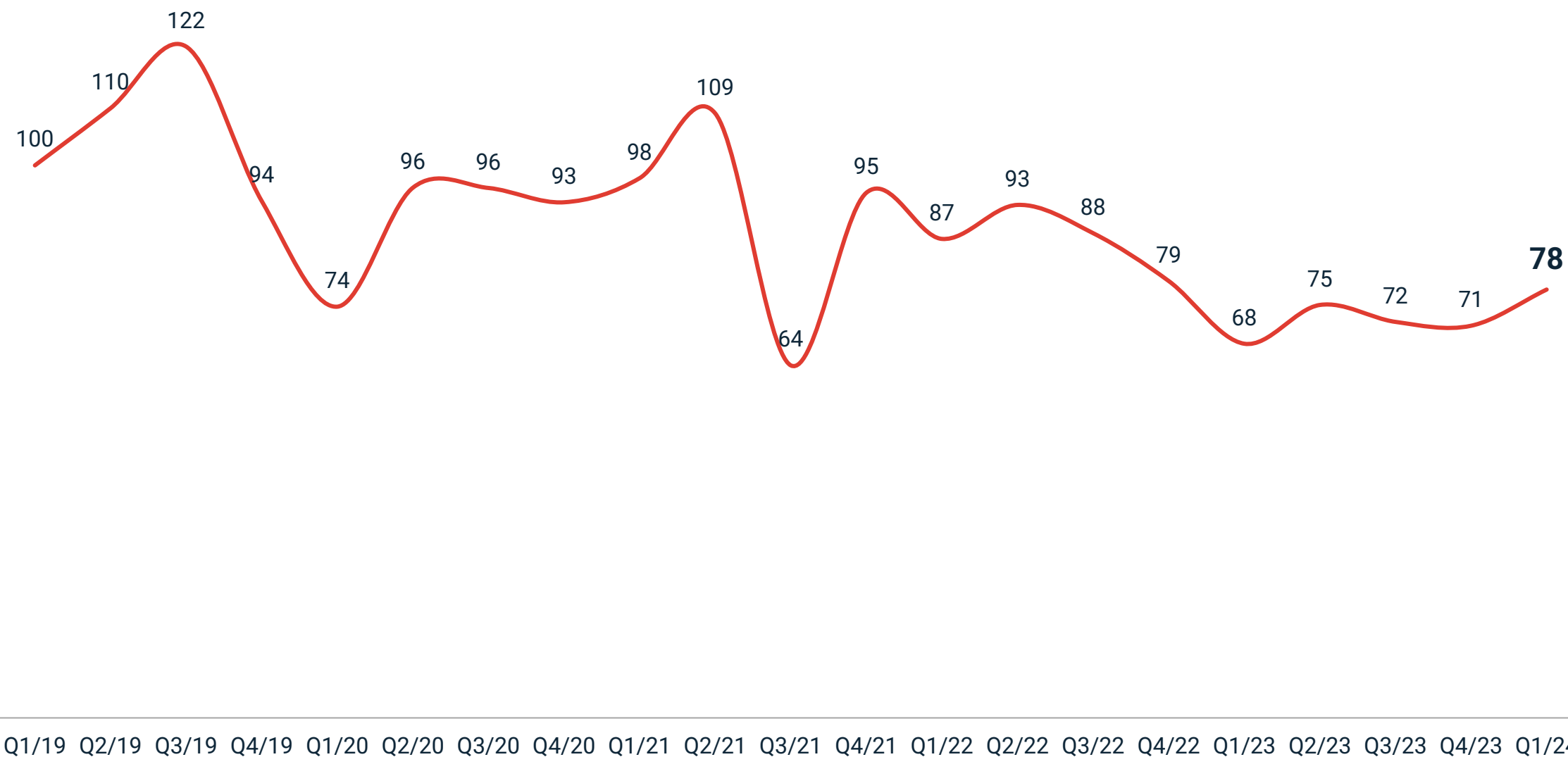
Động lực tăng trưởng thị trường bất động sản 2024



Mức độ quan tâm tìm kiếm BĐS của người tiêu dùng tăng trưởng trở lại trong Q1/24

Mức độ quan tâm BĐS theo khu vực tại Việt Nam

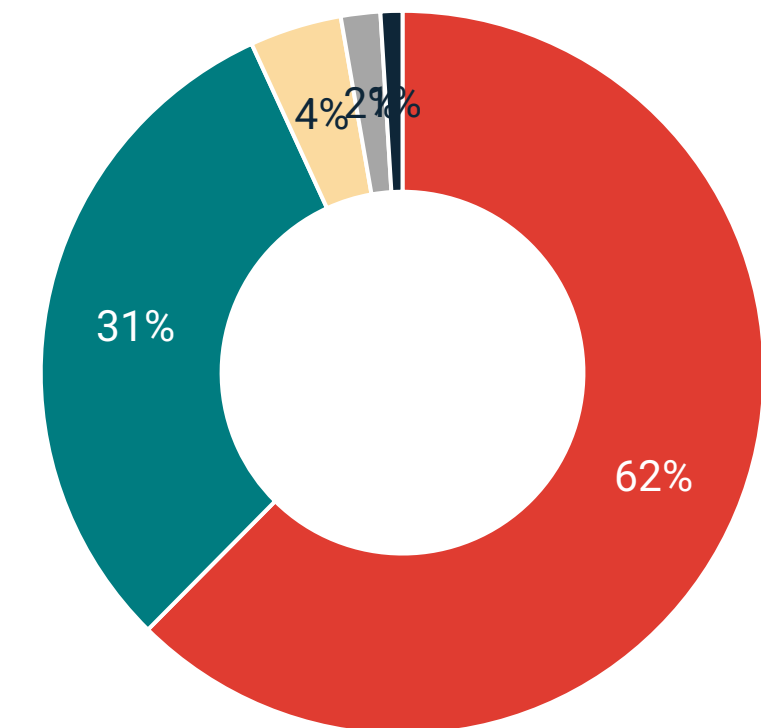
Index = 100 tại Q1/19



Xu hướng của người tiêu dùng trong Q1/24

Khảo sát môi giới Q1/24 (N = 500)

- Tận dụng cơ hội: mua BĐS giảm giá/có chính sách tốt
- Tiếp tục chờ đợi giá BĐS giảm để mua
- Không có đủ tiền/không vay được tiền để mua nhà
- Bỏ kế hoạch mua nhà vì giá BĐS quá cao
- Other

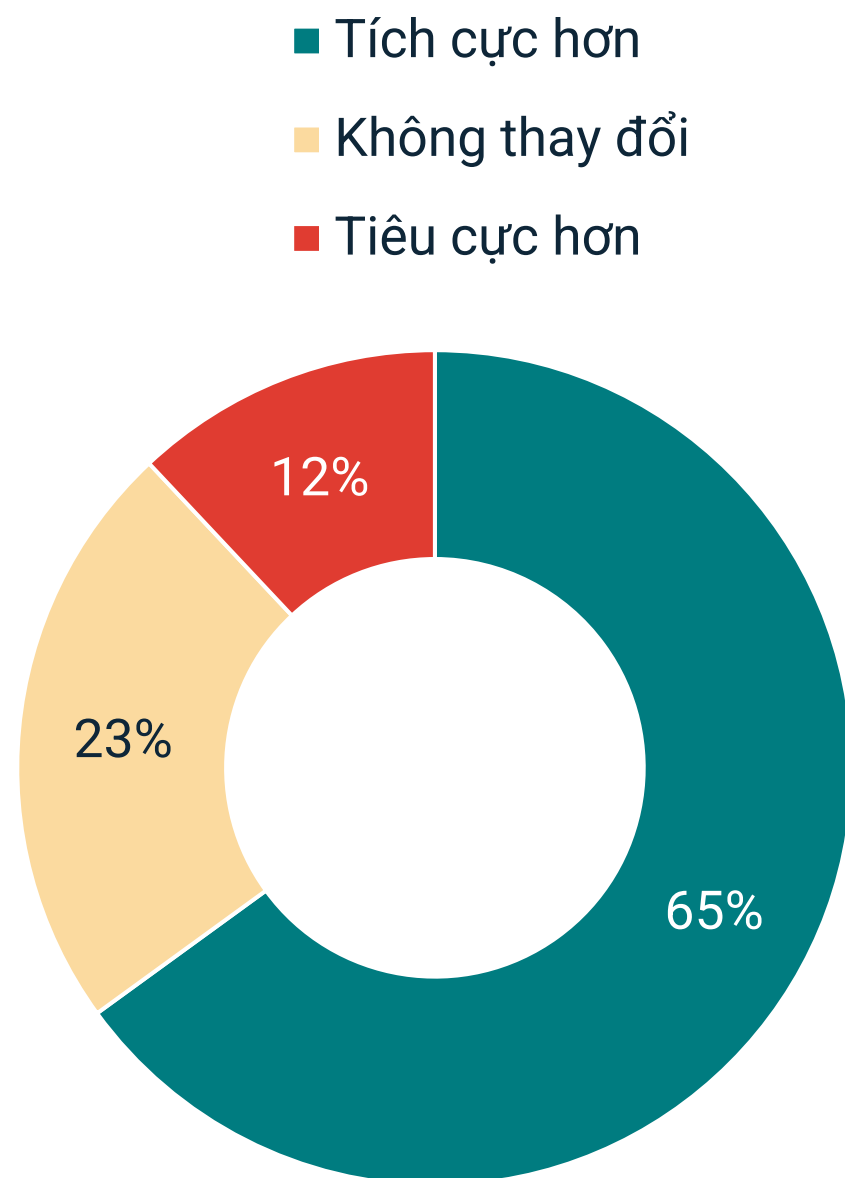


TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG

Người tiêu dùng có tâm lý tích cực hơn, nhờ chính sách tiền tệ cải thiện, dù giá BĐS vẫn là quan ngại lớn

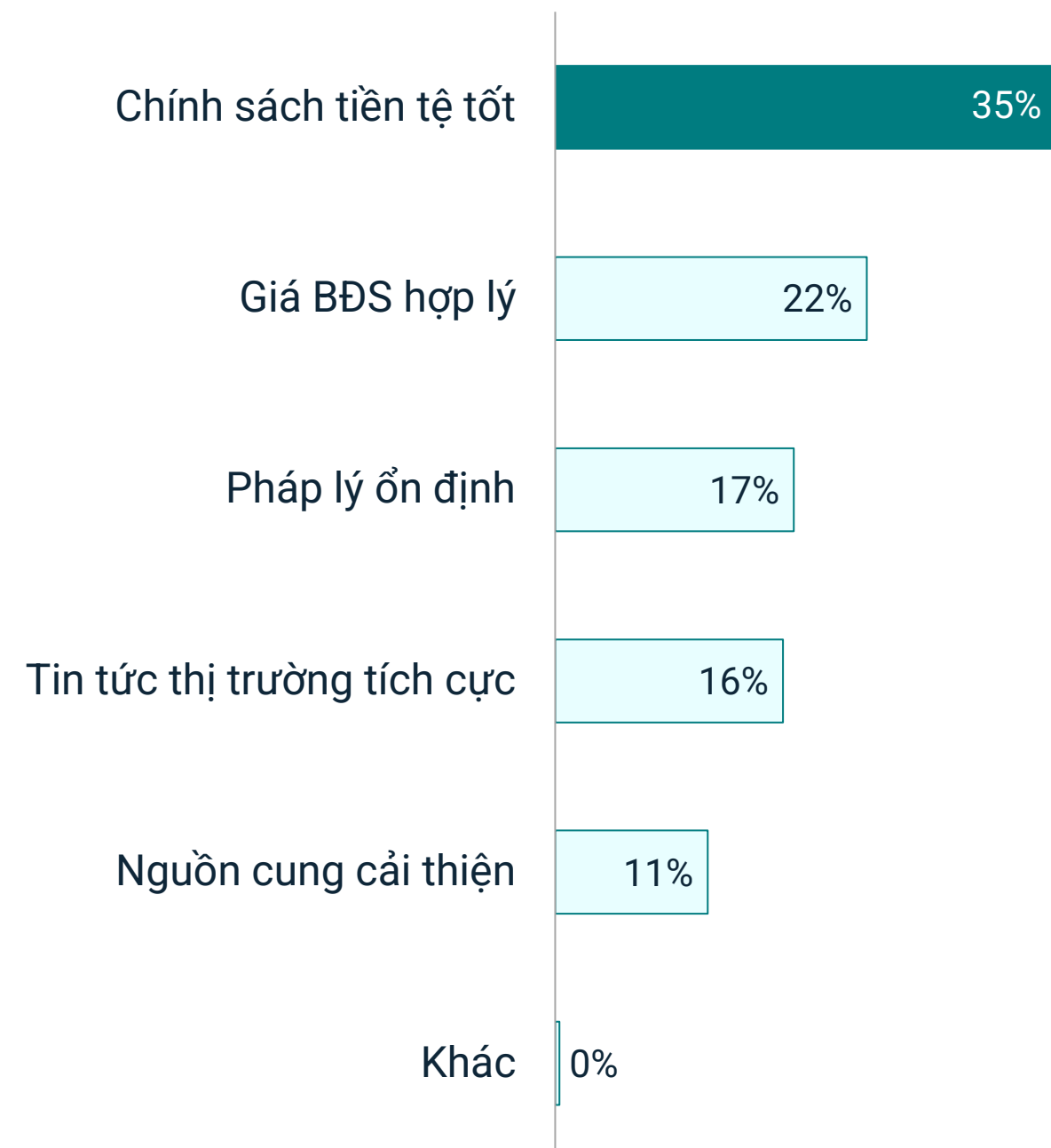
Tâm lý người tiêu dùng với thị trường BĐS

Khảo sát môi giới Q1.24 (N = 500)



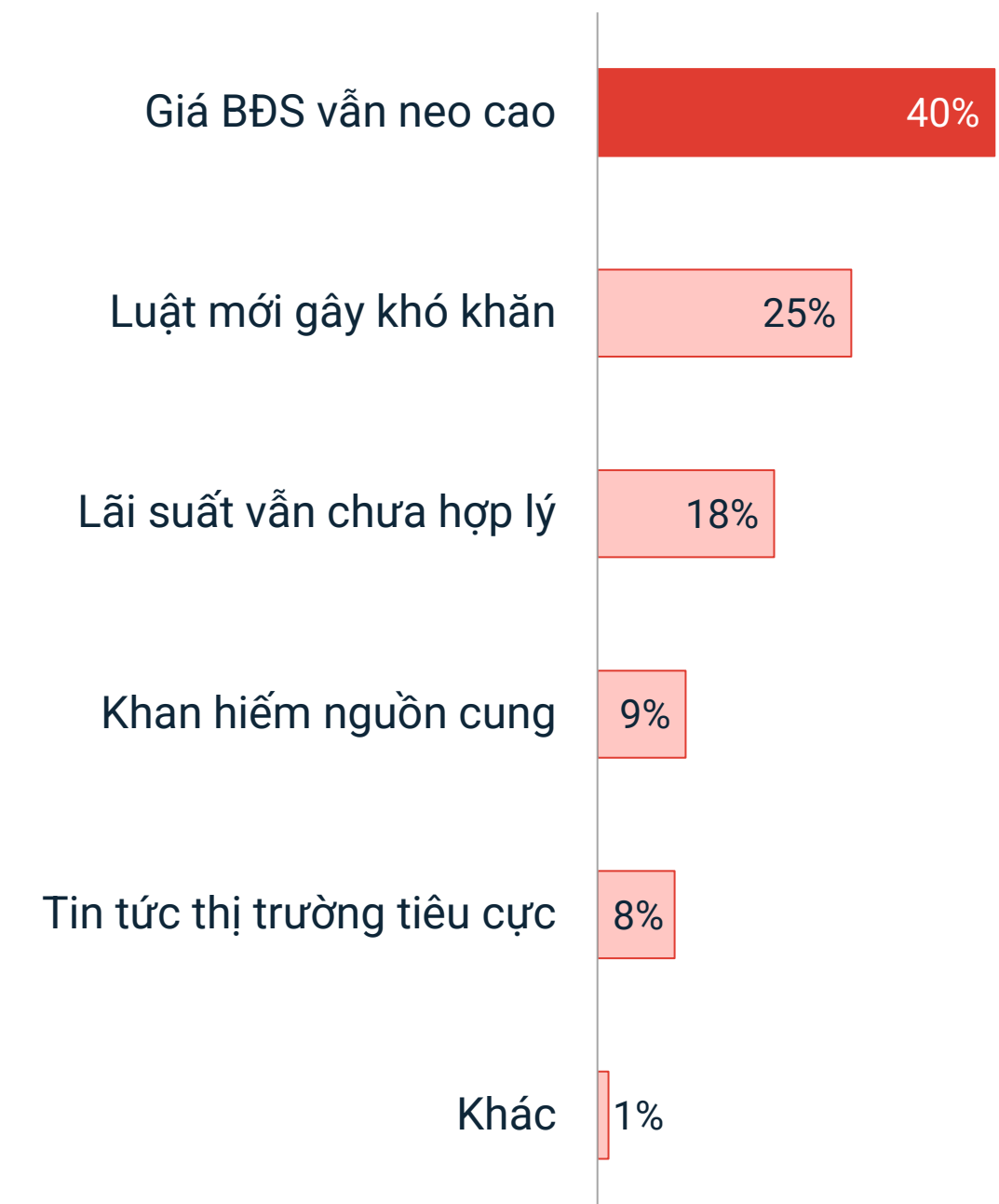
Yếu tố khiến người tiêu dùng thấy tích cực hơn

N = 325



Yếu tố khiến người tiêu dùng thấy tiêu cực hơn

N = 60

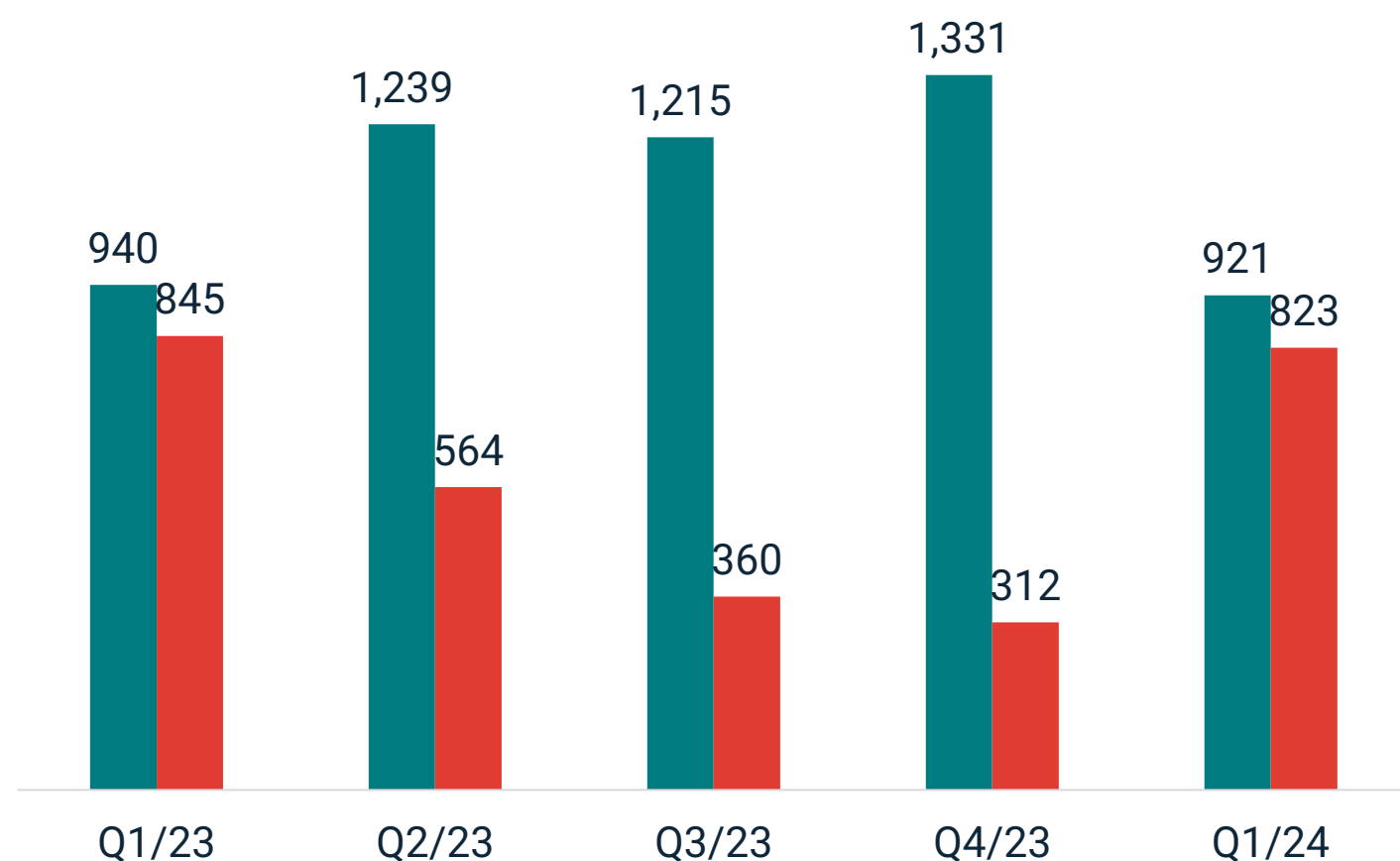


Doanh nghiệp BĐS dần trở lại, một số hoạt động kinh doanh được khởi động

Biến động lượng doanh nghiệp BĐS

Doanh nghiệp

- Doanh nghiệp BĐS mới thành lập
- Doanh nghiệp BĐS trở lại hoạt động

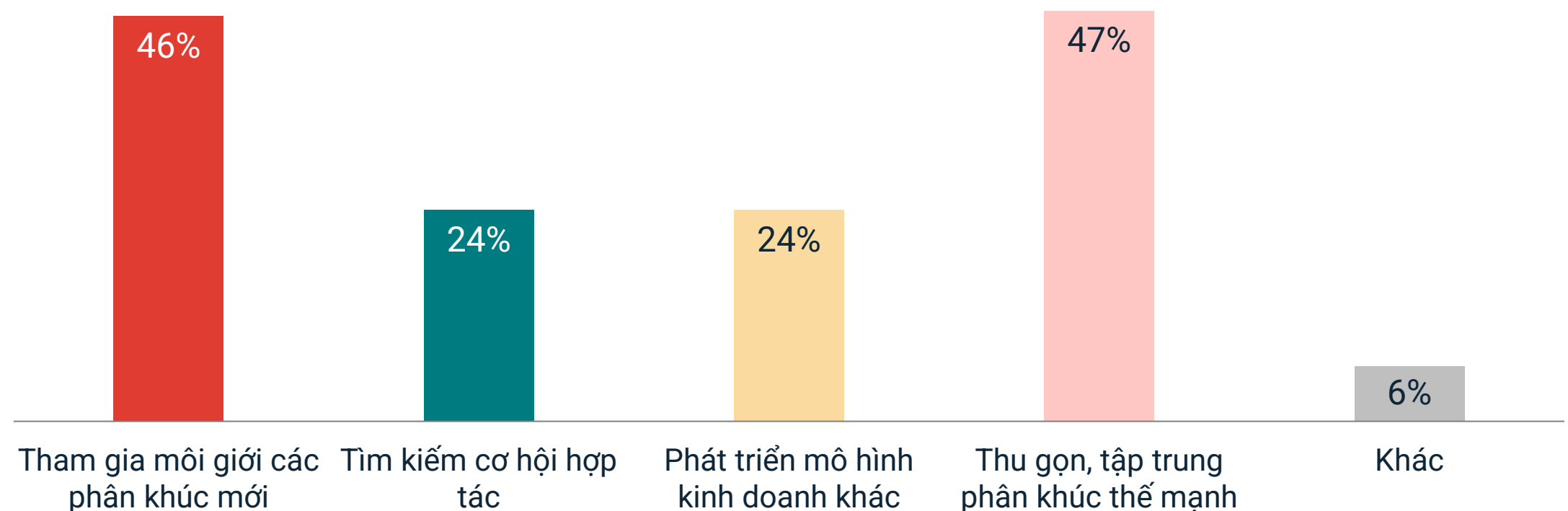


Khảo sát môi giới về hoạt động của doanh nghiệp BĐS đang làm việc

Khảo sát môi giới Q1/24 (N = 500)

19% môi giới khảo sát cho rằng doanh nghiệp BĐS họ làm việc tăng **quy mô nhân sự** trong Q1/24

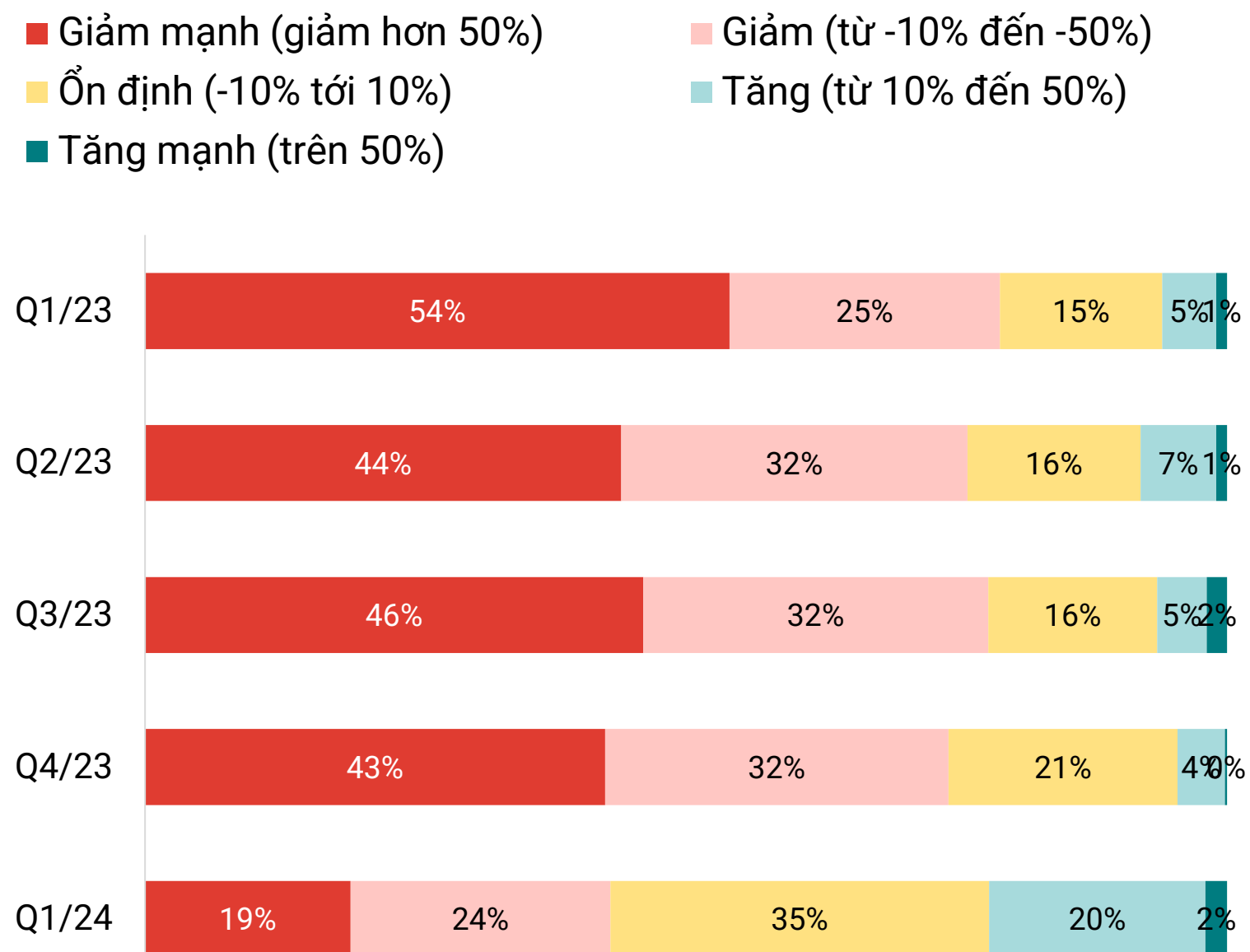
26% môi giới khảo sát cho rằng doanh nghiệp BĐS họ làm việc tăng **ngân sách marketing** trong Q1/24



Môi giới cũng có lượng giao dịch cải thiện, đặt ưu tiên ở thị trường chung cư trong 2024

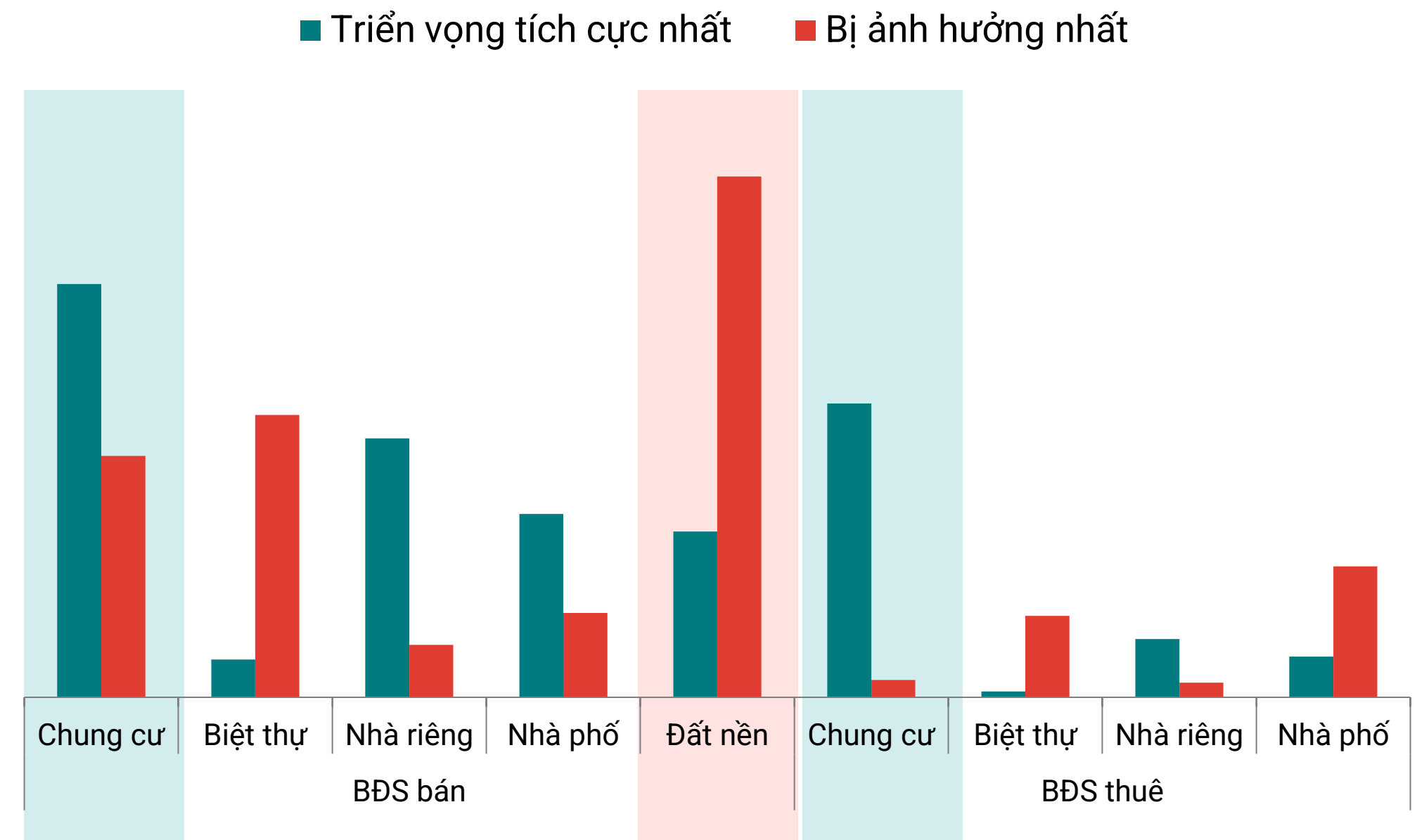
Biến động lượng giao dịch của môi giới QoQ

Khảo sát môi giới Q1/24 (N = 500)



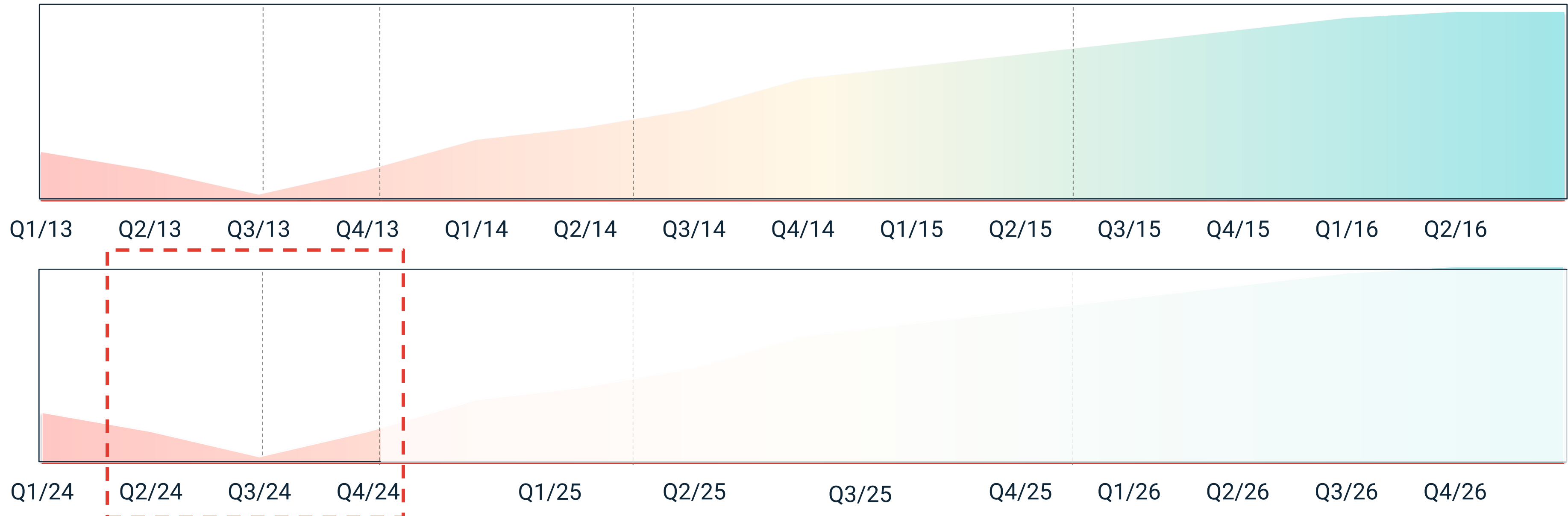
Đánh giá của môi giới về loại hình BĐS triển vọng/bị ảnh hưởng nhất 2024

Khảo sát môi giới Q1/24 (N = 500)



Dự báo: Thị trường tiến gần đến điểm đảo chiều, dự kiến thanh khoản cải thiện từ loại hình chung cư

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



Chào thành viên mới Nhận deal cực hời

Tiết kiệm
61%

Ưu đãi dành riêng cho khách hàng lần đầu sử dụng dịch vụ của Batdongsan.com.vn và áp dụng đăng tin tại khu vực Đà Nẵng trở vào Nam

70,5 triệu

Lượt xem
trang/ tháng

150.000

Đối tác là cá nhân,
doanh nghiệp
tại VN

Gói khởi đầu 1

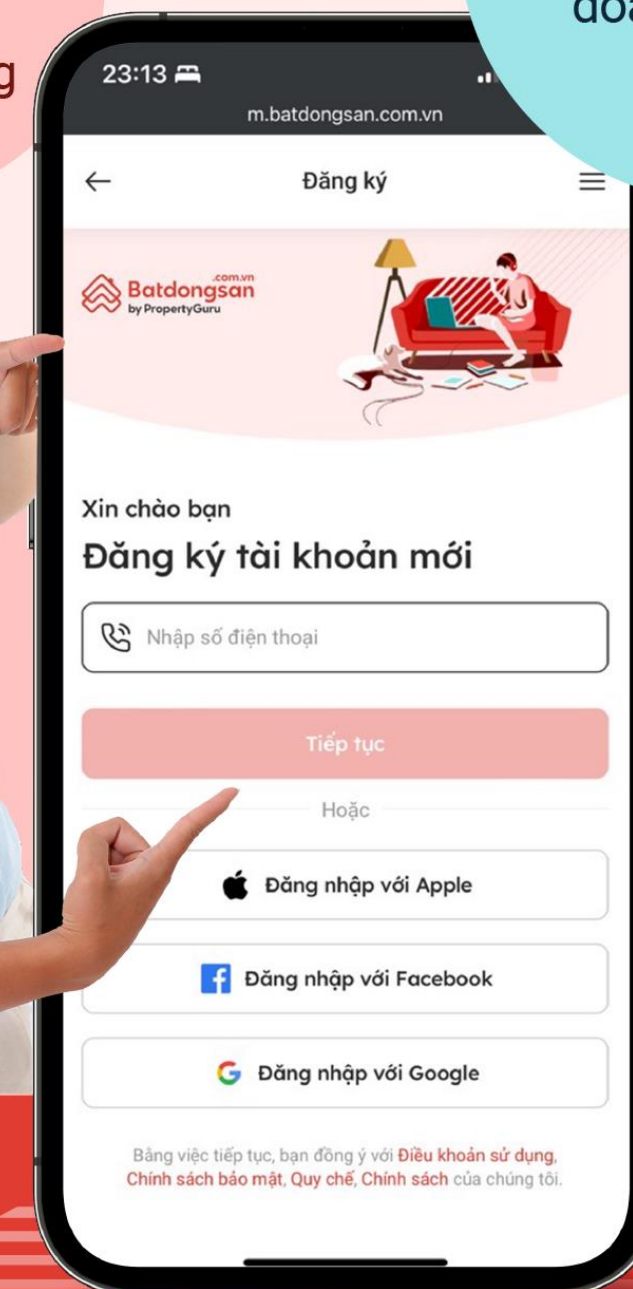
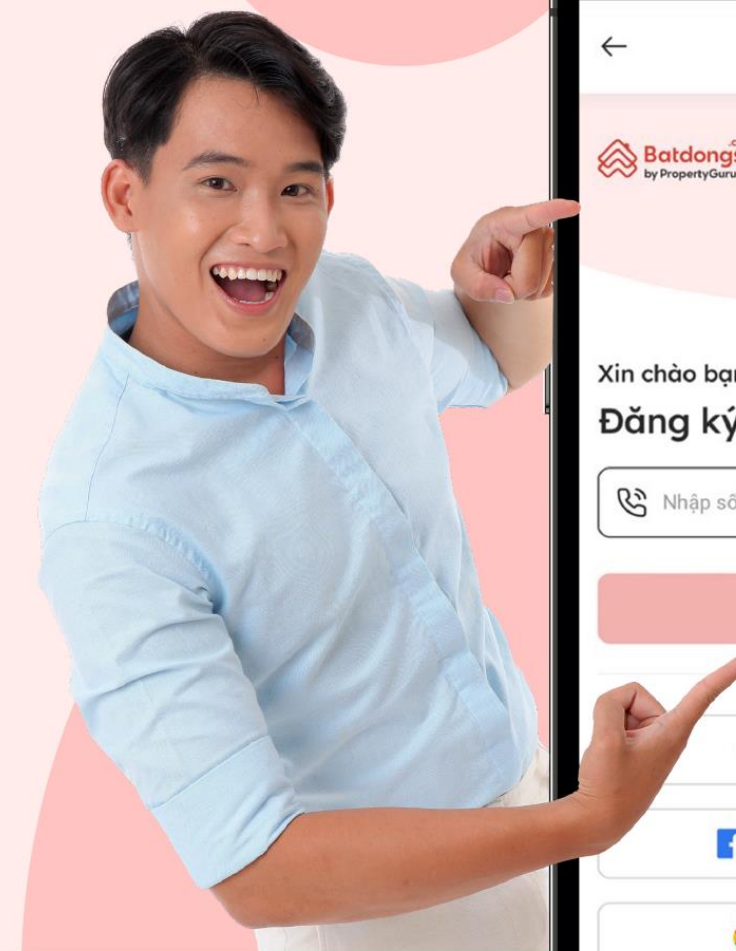
~~760.000Đ~~
298.000Đ

- 15 Tin thường
- 15 lần đẩy tin
- 01 tháng tài khoản Pro

Gói khởi đầu 2

~~1.270.000Đ~~
498.000Đ

- 15 Tin thường
- 15 lần đẩy tin
- 01 tháng tài khoản Pro
- 01 TIN VIP BẠC



5 triệu
Người dùng



Scan để
biết thêm
chi tiết

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 báo cáo 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 dụng trong các báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo 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 báo cáo này.