

Hội nghị bất động sản Việt Nam 2023

Định hình tương lai

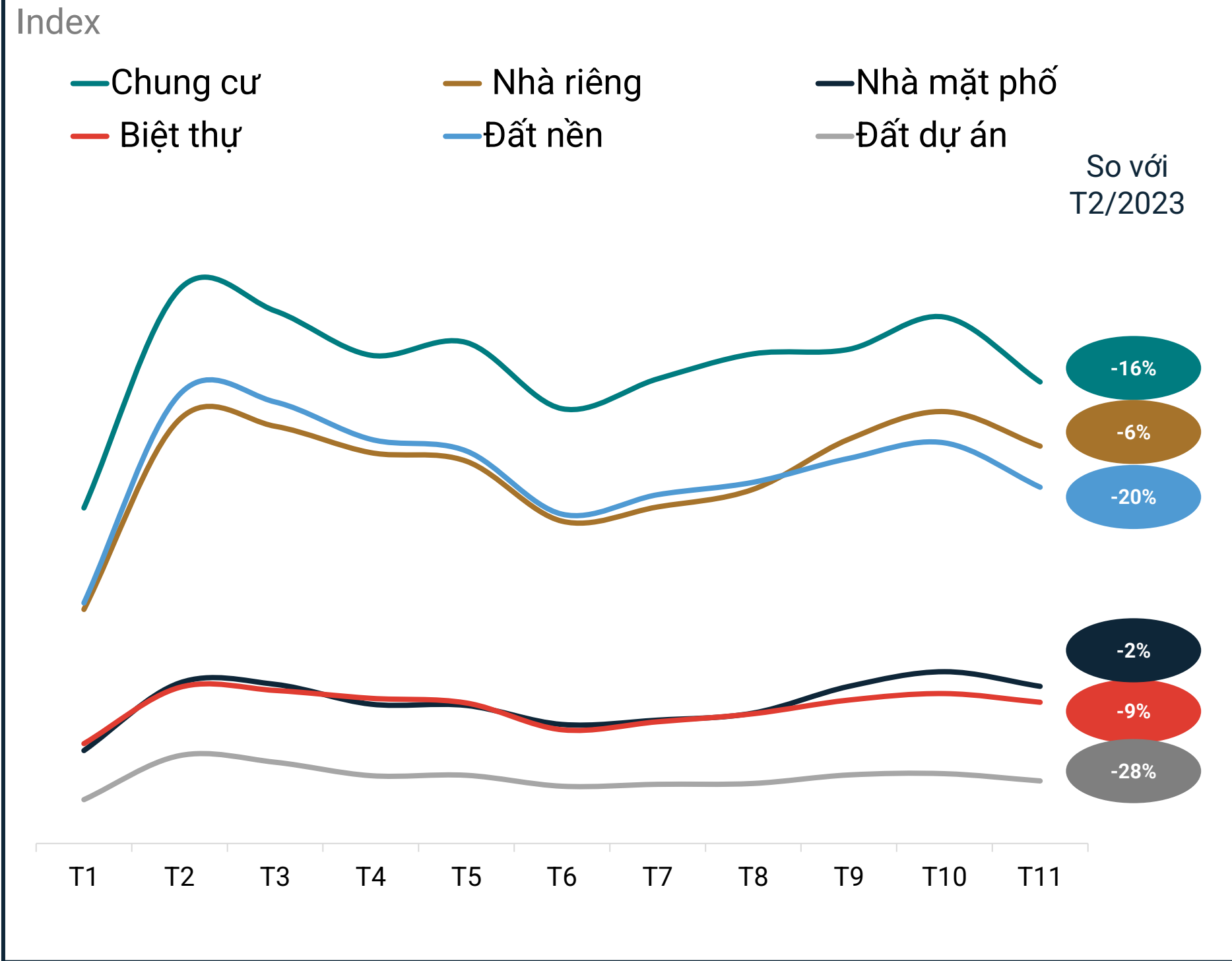
Sự dịch chuyển của thị trường & Những phân khúc nổi bật



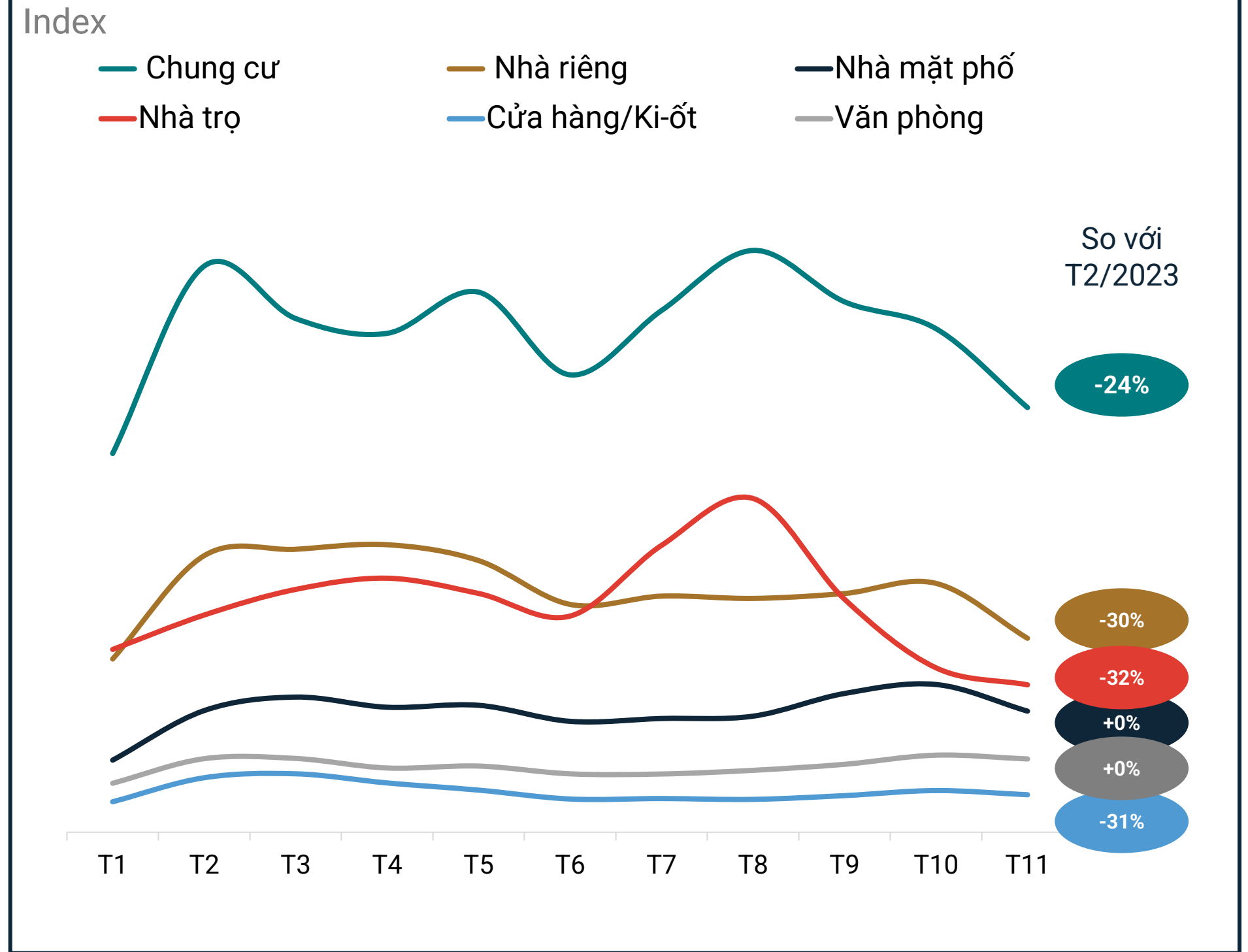
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Mức độ quan tâm: BĐS bán và thuê cải thiện rõ rệt vào Q3/23, nhưng giảm nhẹ về cuối năm

Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS bán trong năm 2023

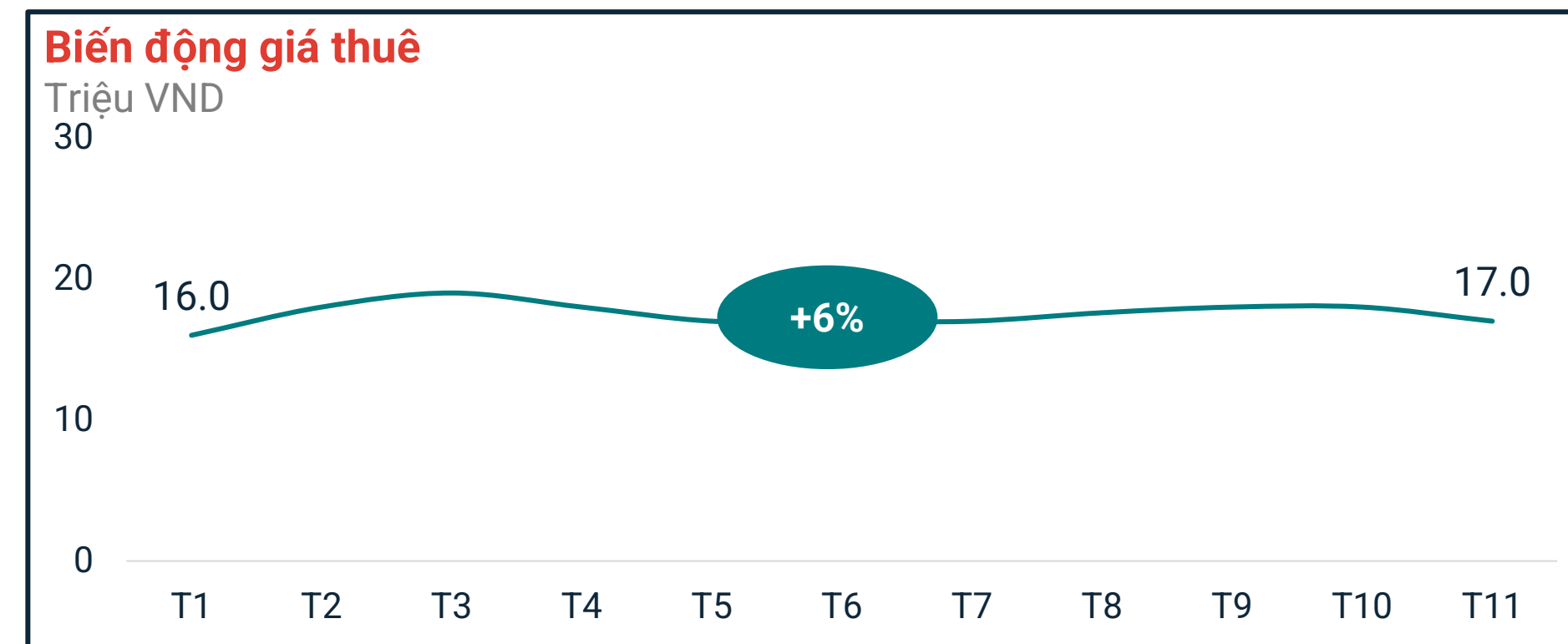
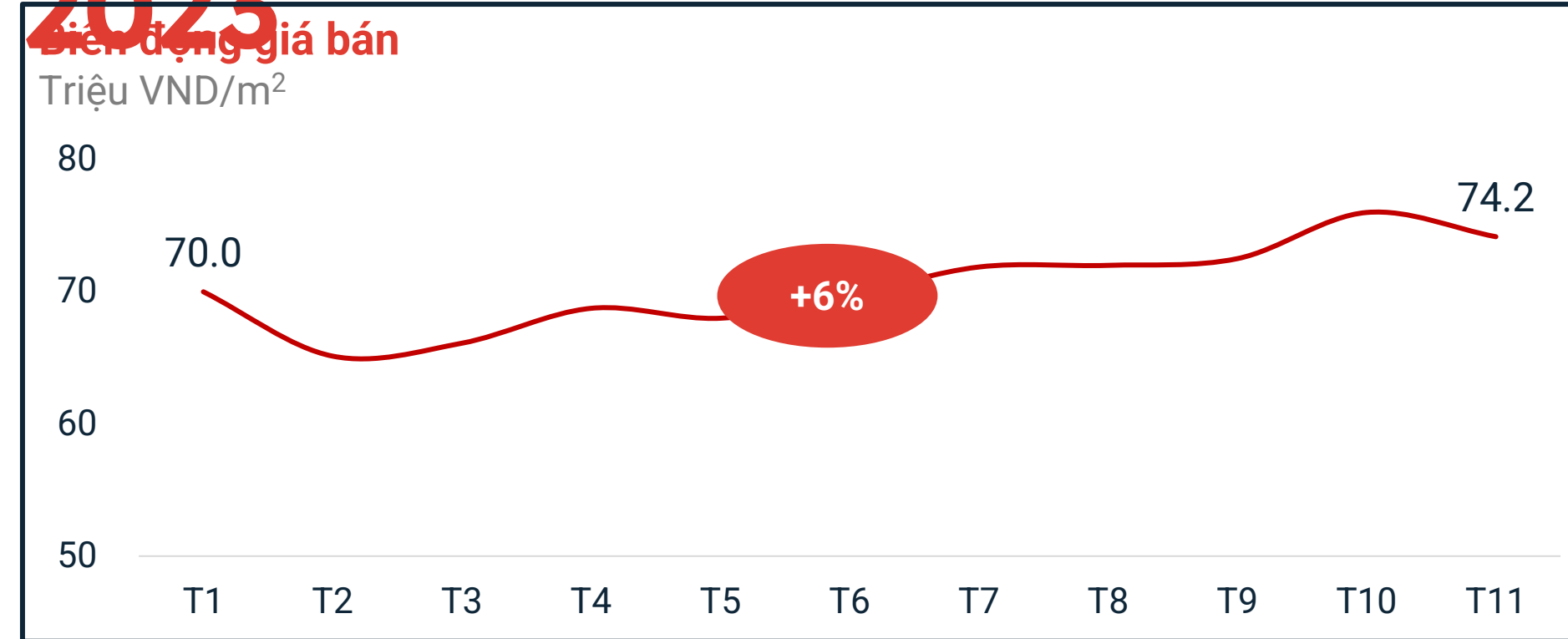


Mức độ quan tâm theo loại hình BĐS thuê trong năm 2023

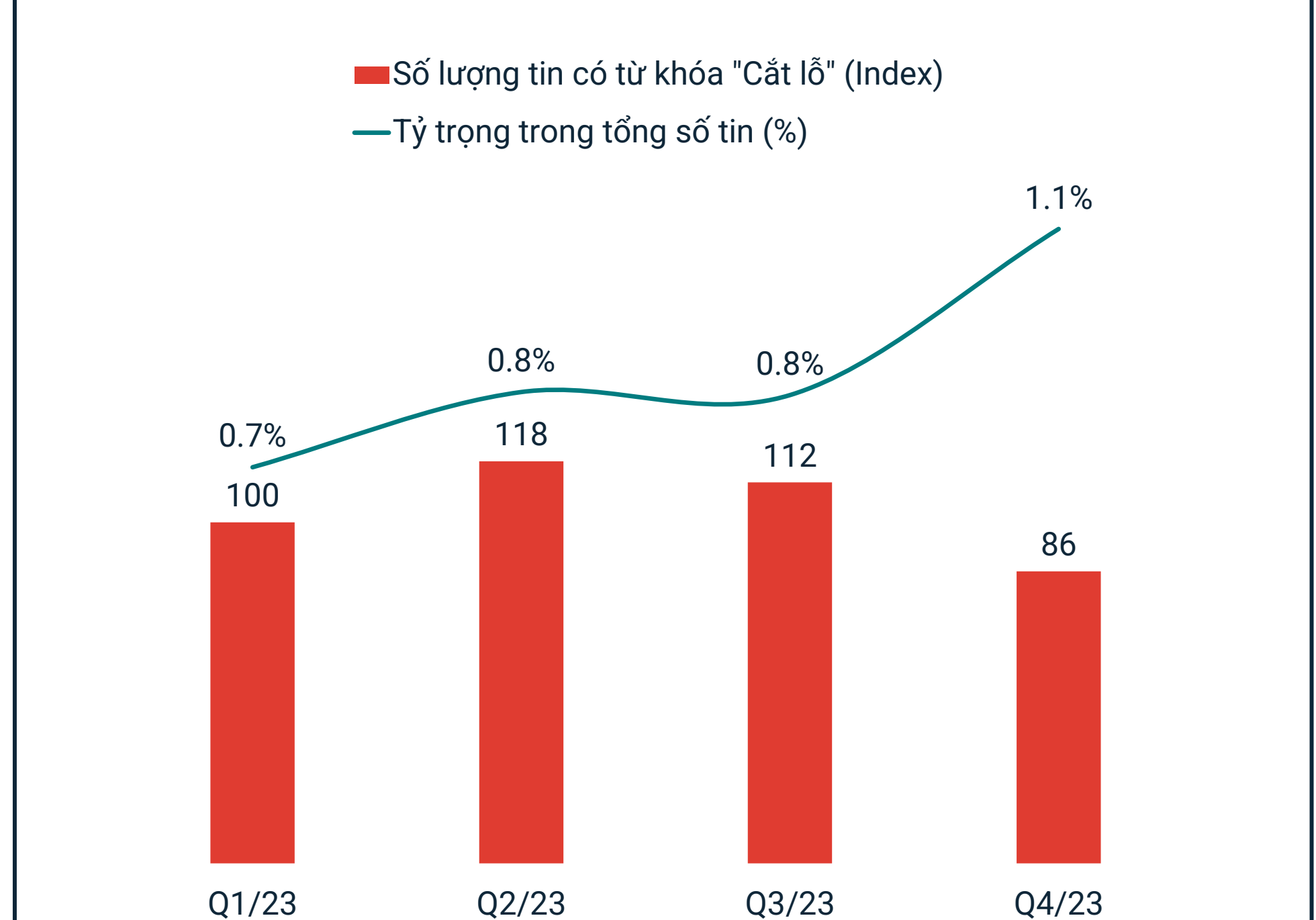


TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Giá BĐS trung bình toàn thị trường tăng nhẹ, tuy nhiên lượng tin đăng BĐS bán cắt lỗ giảm trong nửa cuối năm 2023



Thống kê lượng tin đăng có keyword "Cắt lỗ" và tỷ trọng trong tổng số tin
Số lượng tin đăng "Cắt lỗ"



Những phân khúc nổi bật

4 xu hướng chính theo từng loại hình BĐS

1

CHUNG CƯ
LINH HOẠT
THÍCH ỨNG

2

ĐẤT NỀN
ẢM ĐẠM & CHỜ ĐỢI

3

NHÀ PHỐ
BIẾN ĐỔI MẠNH MẼ

4

KHU ĐÔ THỊ
THÁCH THỨC &
TIỀM NĂNG

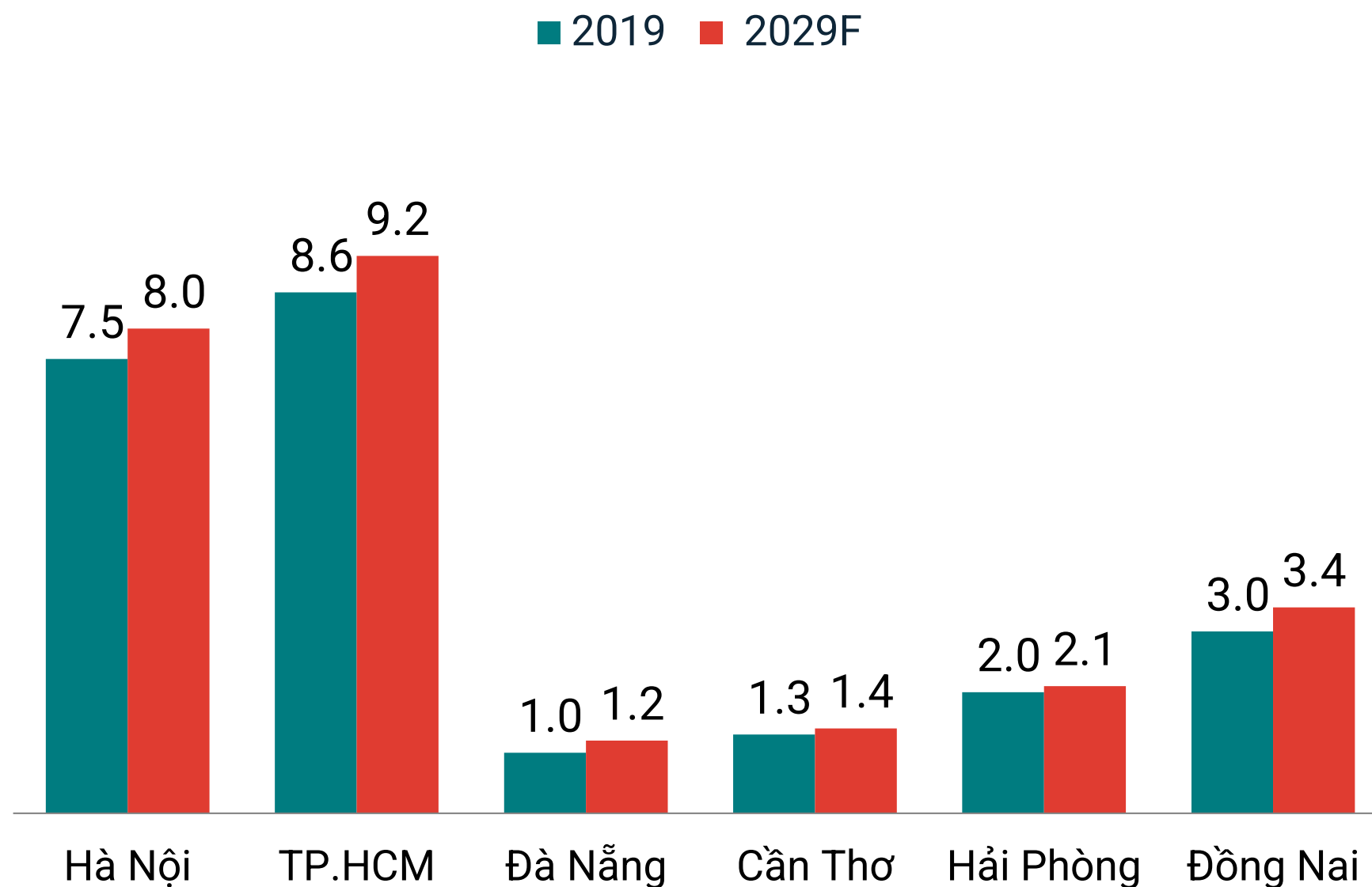
CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

Để đáp ứng nhu cầu thực lớn, thị trường chung cư cần liên tục thay đổi linh hoạt và tối ưu trong tiếp cận người mua hơn

Dự báo tốc độ tăng trưởng dân số tại những đô thị trọng điểm

Triệu người

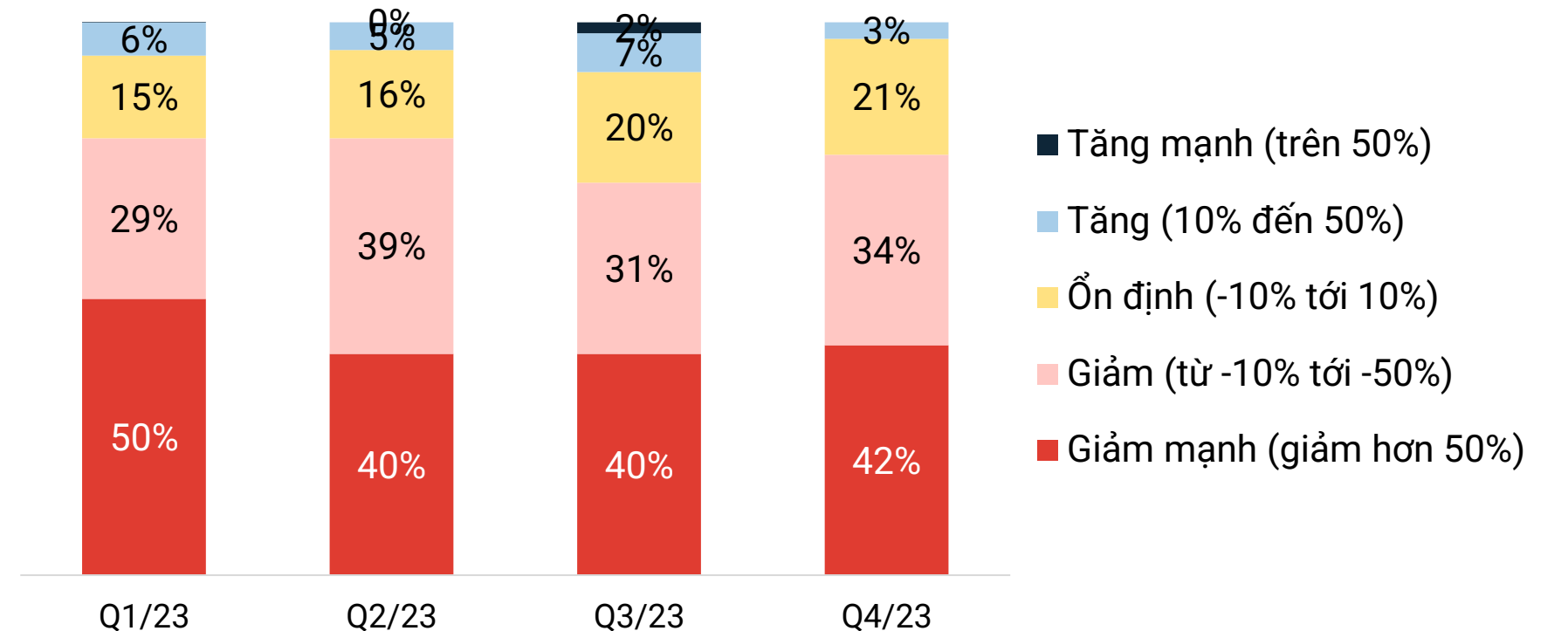


Mức độ quan tâm chung cư

Index = 100 tại T1/23 (Mức biến động so sánh T11/23 với T2/23)



Biến động lượng giao dịch chung cư so với quý trước của môi giới

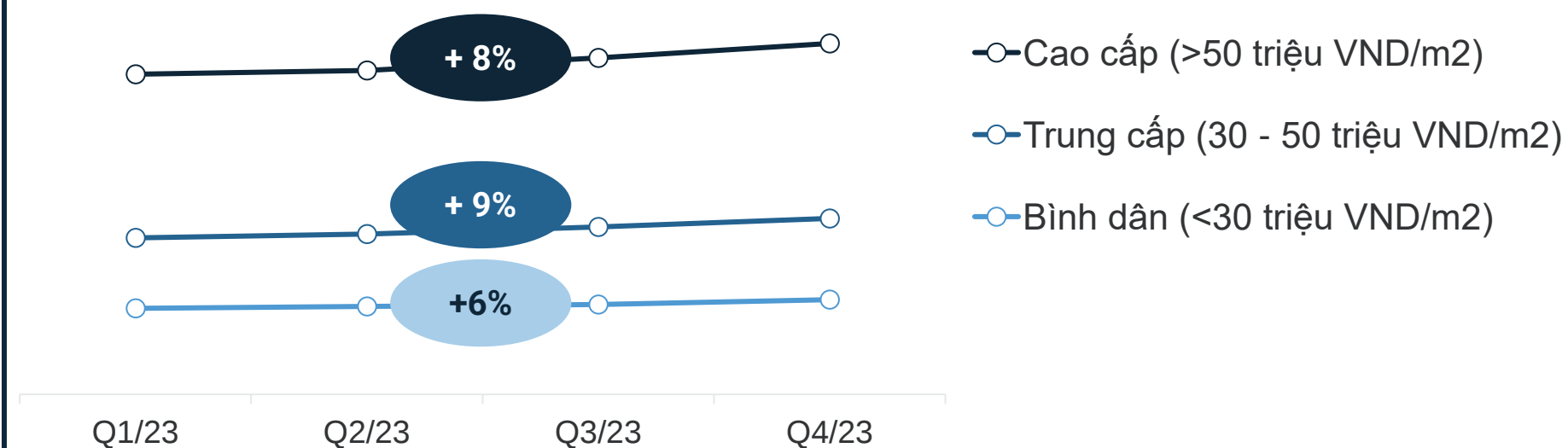


CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

Giá chung cư không giảm nhưng gia tăng khả năng mua nhờ các chính sách ưu đãi linh hoạt từ CĐT

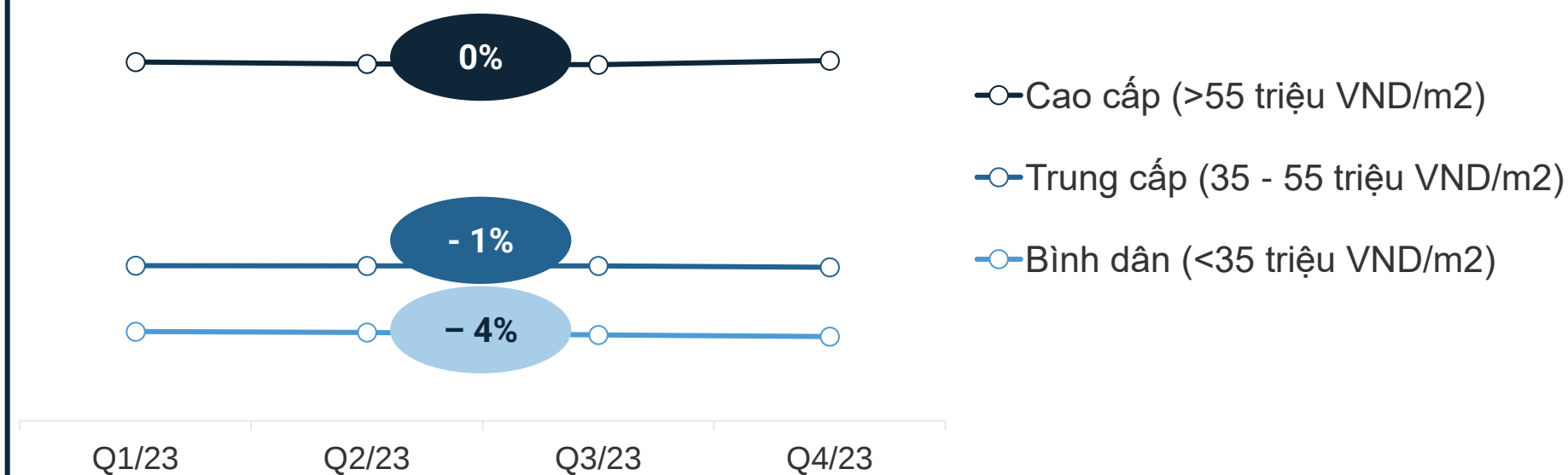
Giá chung cư theo phân khúc tại Hà Nội

So sánh dữ liệu Q4/23 và Q1/23 (%)



Giá chung cư theo phân khúc tại TP.HCM

So sánh dữ liệu Q4/23 và Q1/23 (%)



Chính sách bán hàng một số dự án nổi bật trong năm 2023

46% người được khảo sát hài lòng với tình hình thị trường hiện tại vì đã có nhiều lựa chọn tài chính tốt hơn¹

Phía Bắc



Phía Nam



CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

Chính sách ưu đãi & bán hàng linh hoạt là chiến lược hiệu quả để kích cầu trong thời gian khó khăn và tiếp cận nhóm khách hàng rộng hơn

Sự khác biệt giữa tiến độ thanh toán hiện tại so với chính sách năm 2022

Đây là tiến độ thanh toán ví dụ bởi Batdongsan.com.vn, tham khảo từ một số dự án hiện tại

Chính sách cũ		Căn hộ 2PN 4 tỷ VND	Chính sách ưu đãi (mới)	
Khoản tiền cần chi trả (Vay 30%)		Tiến độ	Khoản tiền cần chi trả (Vay 60%)	
1,2 tỷ VND	30%	Ký HĐMB	20%	800 triệu VND
400 triệu VND (~135 triệu/tháng)	10%	+ 3 tháng	5%	200 triệu VND (~65 triệu/tháng)
400 triệu VND	10%	+ 3 tháng	5%	200 triệu VND
400 triệu VND	10%	+ 3 tháng	5%	200 triệu VND
400 triệu VND	10%	+ 3 tháng	5%	200 triệu VND
NH giải ngân đối ứng (ân hạn nợ gốc 2 năm và HTLS 8-10%/năm trong 2 năm)		Vay ngân hàng	NH giải ngân đối ứng (ân hạn nợ gốc 2 năm và HTLS 5-7%/năm trong 2 năm)	

Tập khách hàng 'Trung lưu chưa có tích lũy tài chính lớn nhưng có thu nhập ổn định'

Người làm văn phòng thu nhập khá

Người trẻ lên kế hoạch mua nhà sớm

Gia đình trẻ có tích lũy chuyển ra riêng

Thu nhập
ổn định

Tích lũy tài
chính nhỏ

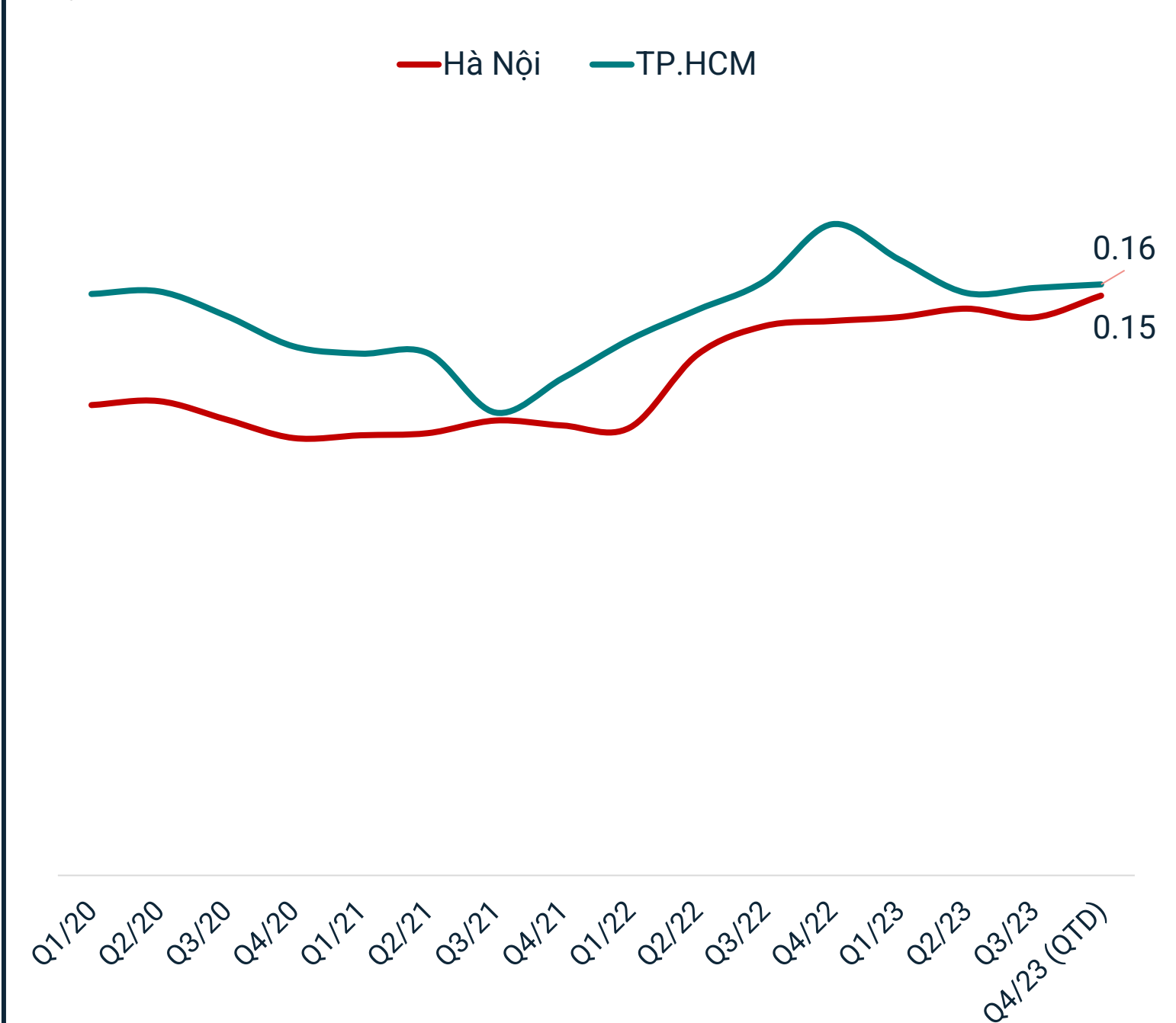
Tích lũy tài
chính lớn

Thu nhập
không ổn định

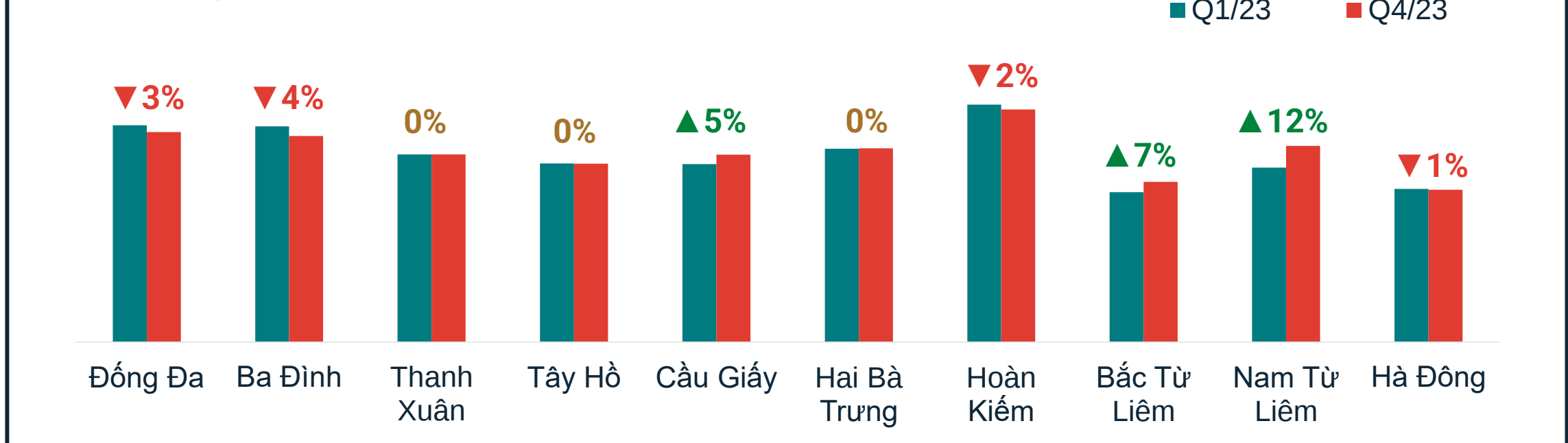
CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

Giá thuê nhà hiện vẫn đang neo ở mức cao, mặc dù đã có điều chỉnh ở TP.HCM trong năm 2023

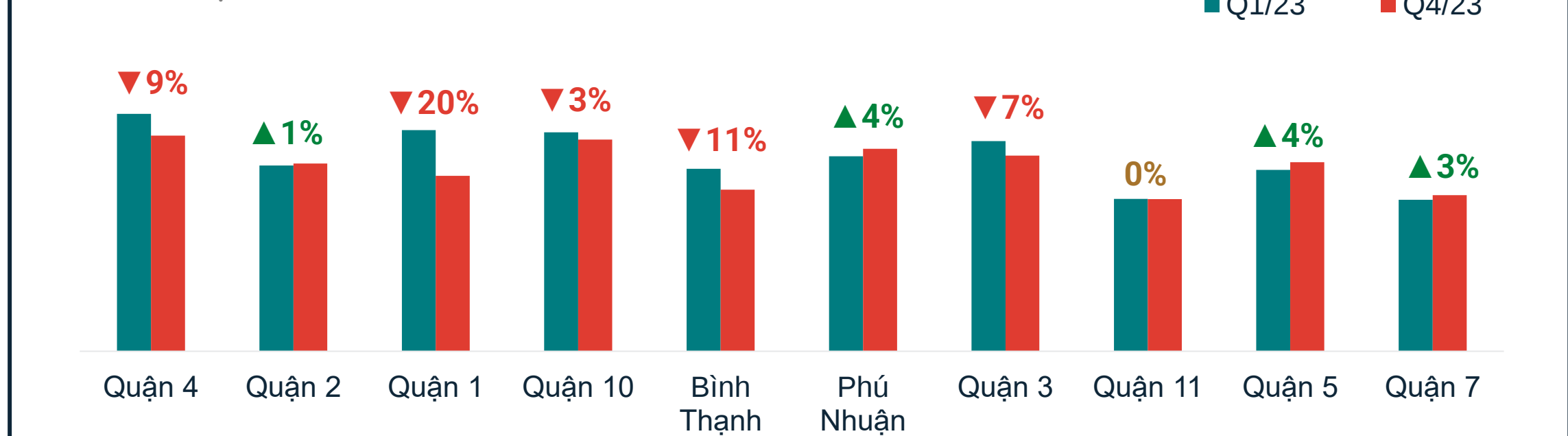
Biến động giá chung cư cho thuê trên m² tại Hà Nội và TP.HCM
Triệu VND



Biến động giá chung cư cho thuê trên m² theo quận tại Hà Nội
So sánh dữ liệu Q1/2023 và Q4/2023



Biến động giá chung cư cho thuê trên m² theo quận tại TP.HCM
So sánh dữ liệu Q1/2023 và Q4/2023

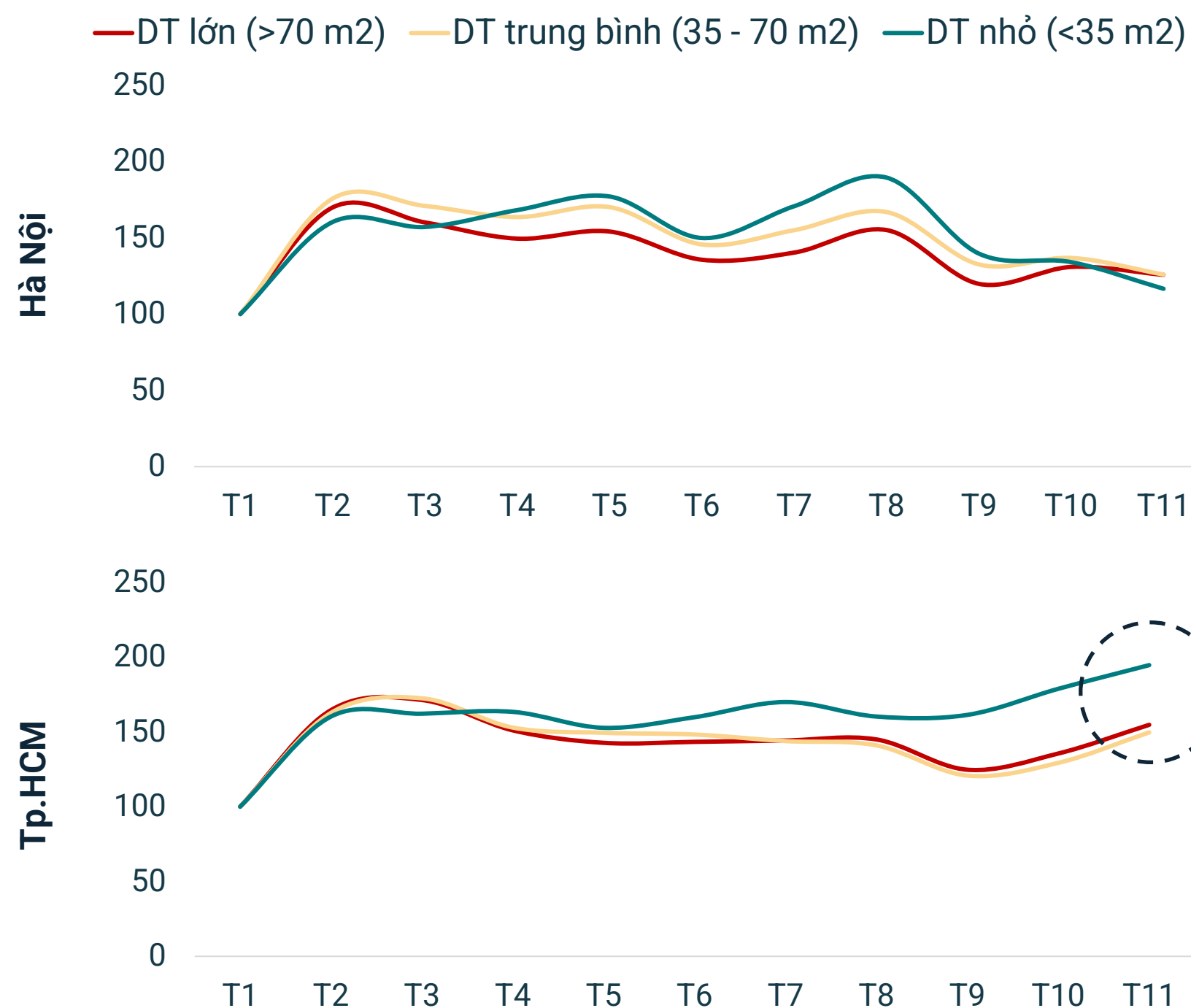


CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

Để phù hợp hơn với khả năng chi trả, căn hộ diện tích nhỏ hơn (tại TP.HCM) và xa trung tâm hơn (tại Hà Nội) đang được quan tâm hơn

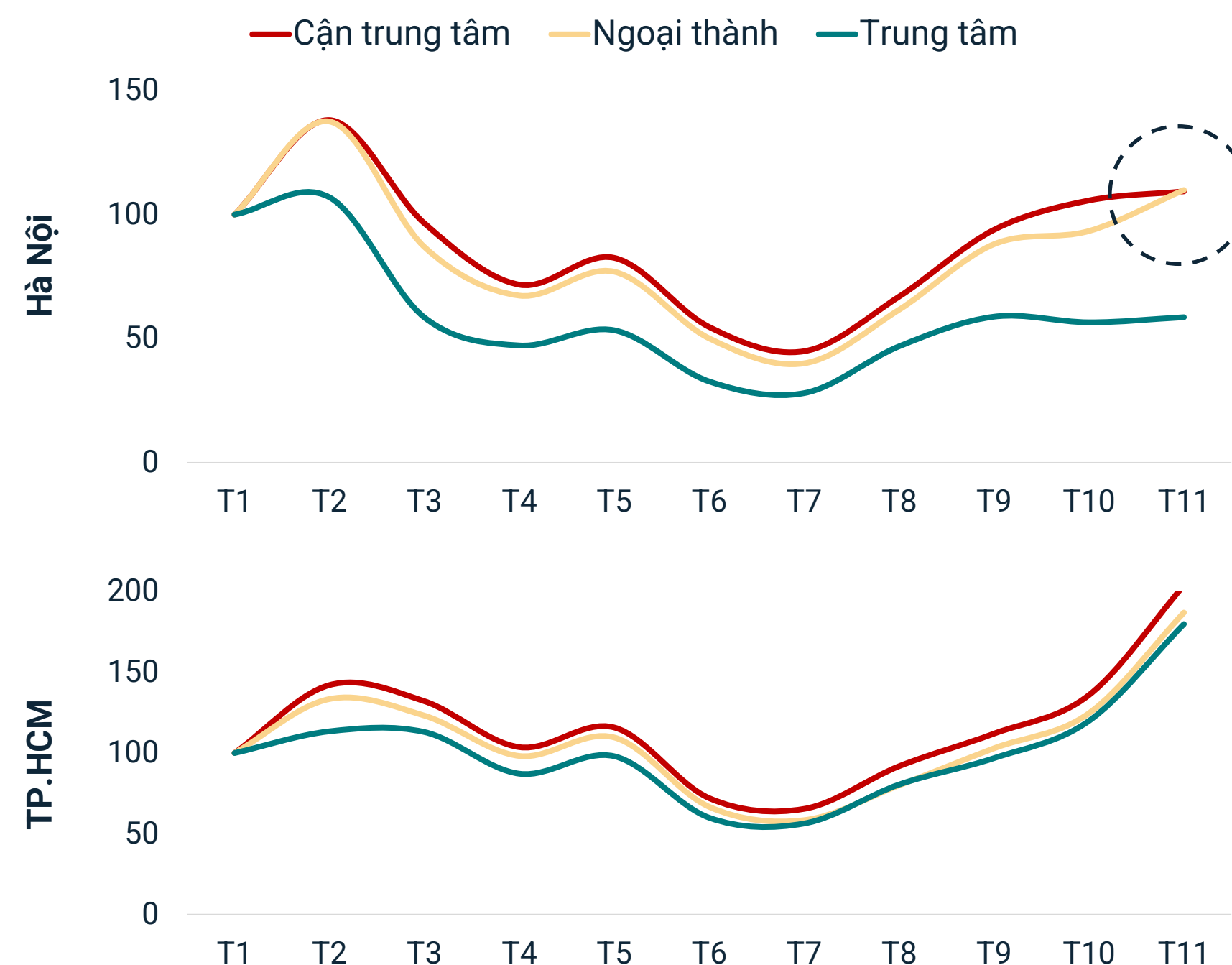
Mức độ quan tâm chung cư theo diện tích tại Hà Nội và TP.HCM năm 2023

Index = 100 vào T1/23



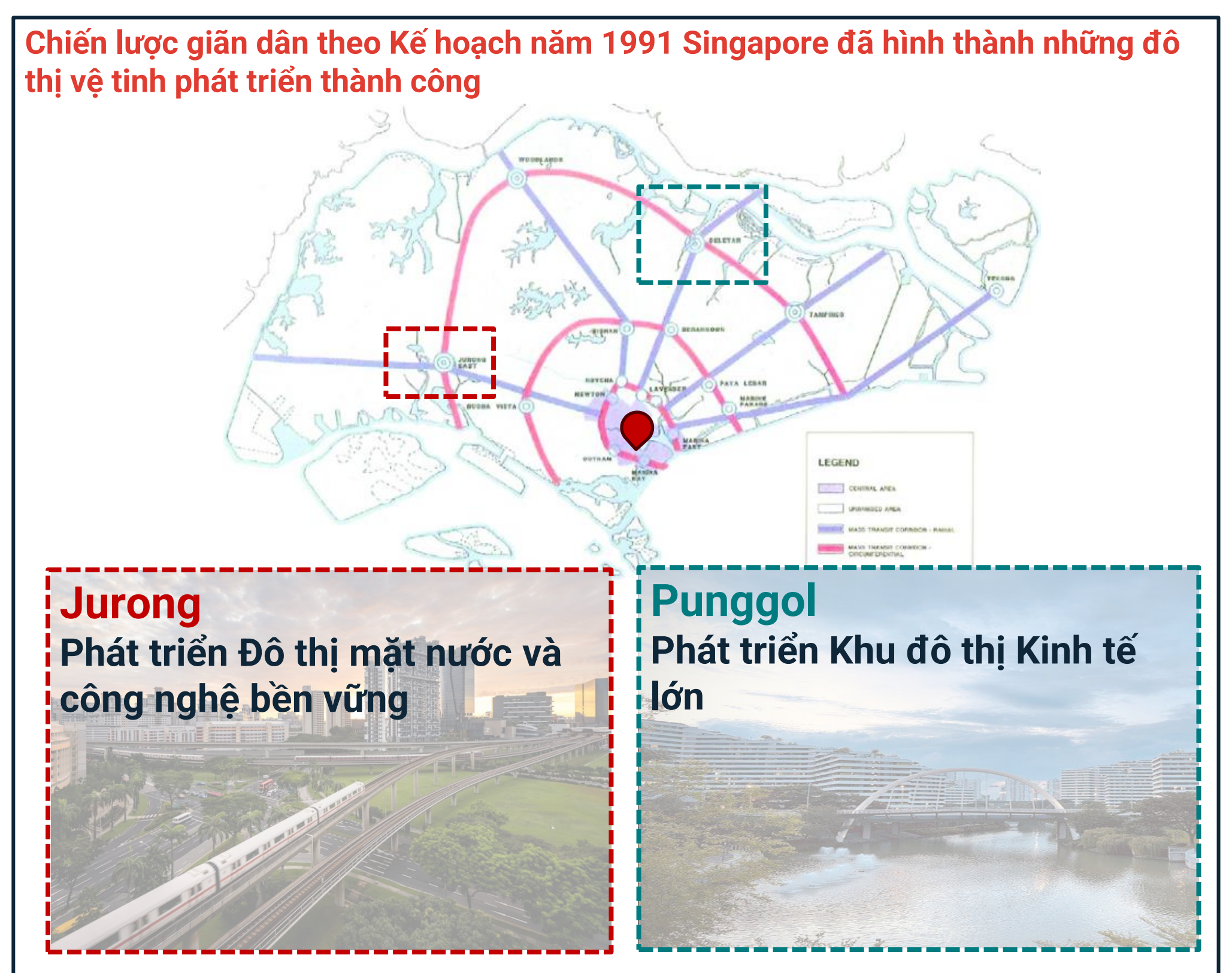
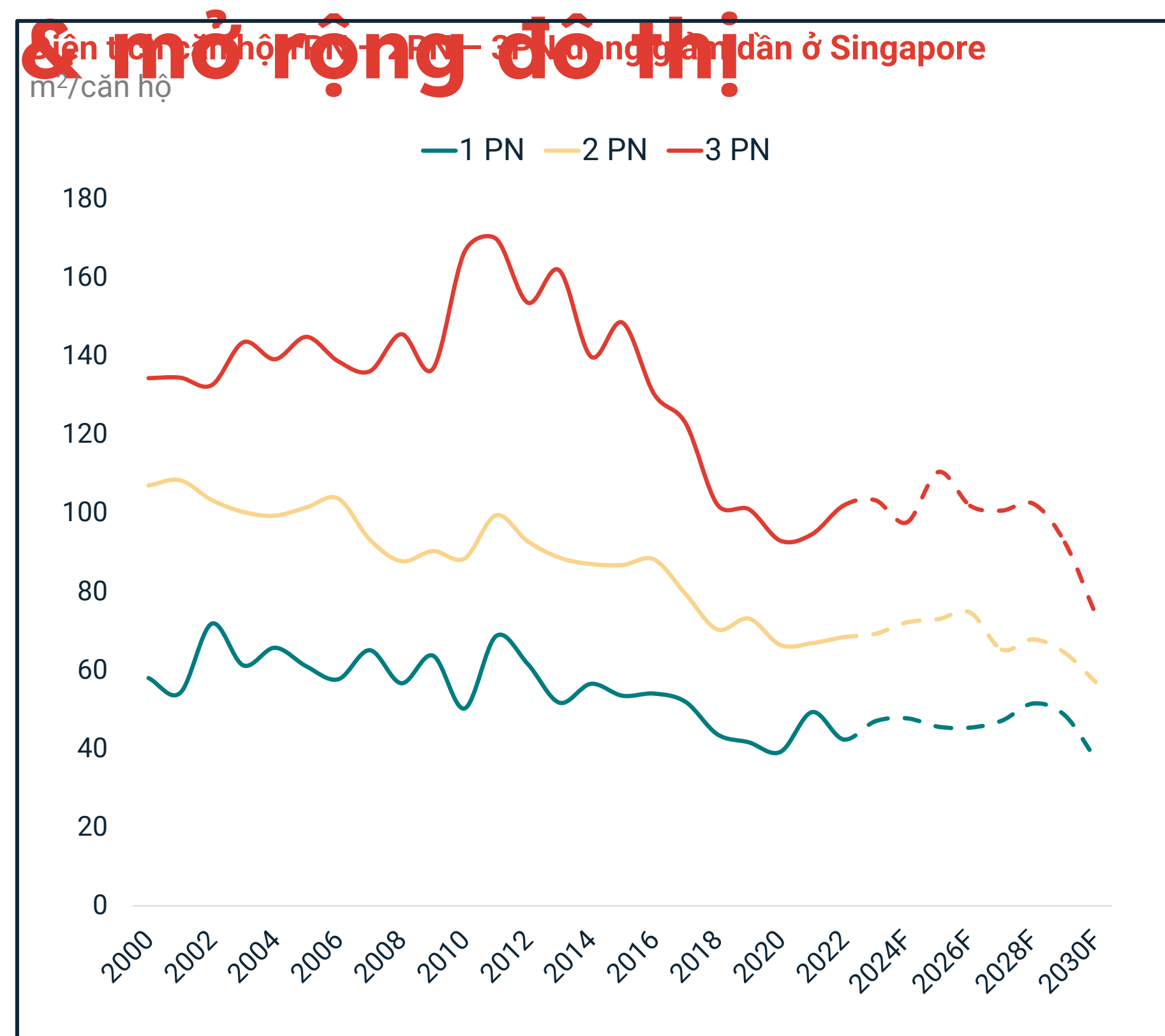
Mức độ quan tâm chung cư theo khu vực tại Hà Nội và TP.HCM năm 2023¹

Index = 100 vào T1/23



CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

Case study: Singapore thích ứng bằng quy hoạch chiến lược và hệ thống hạ tầng đồng bộ hỗ trợ cho quá trình giãn dân

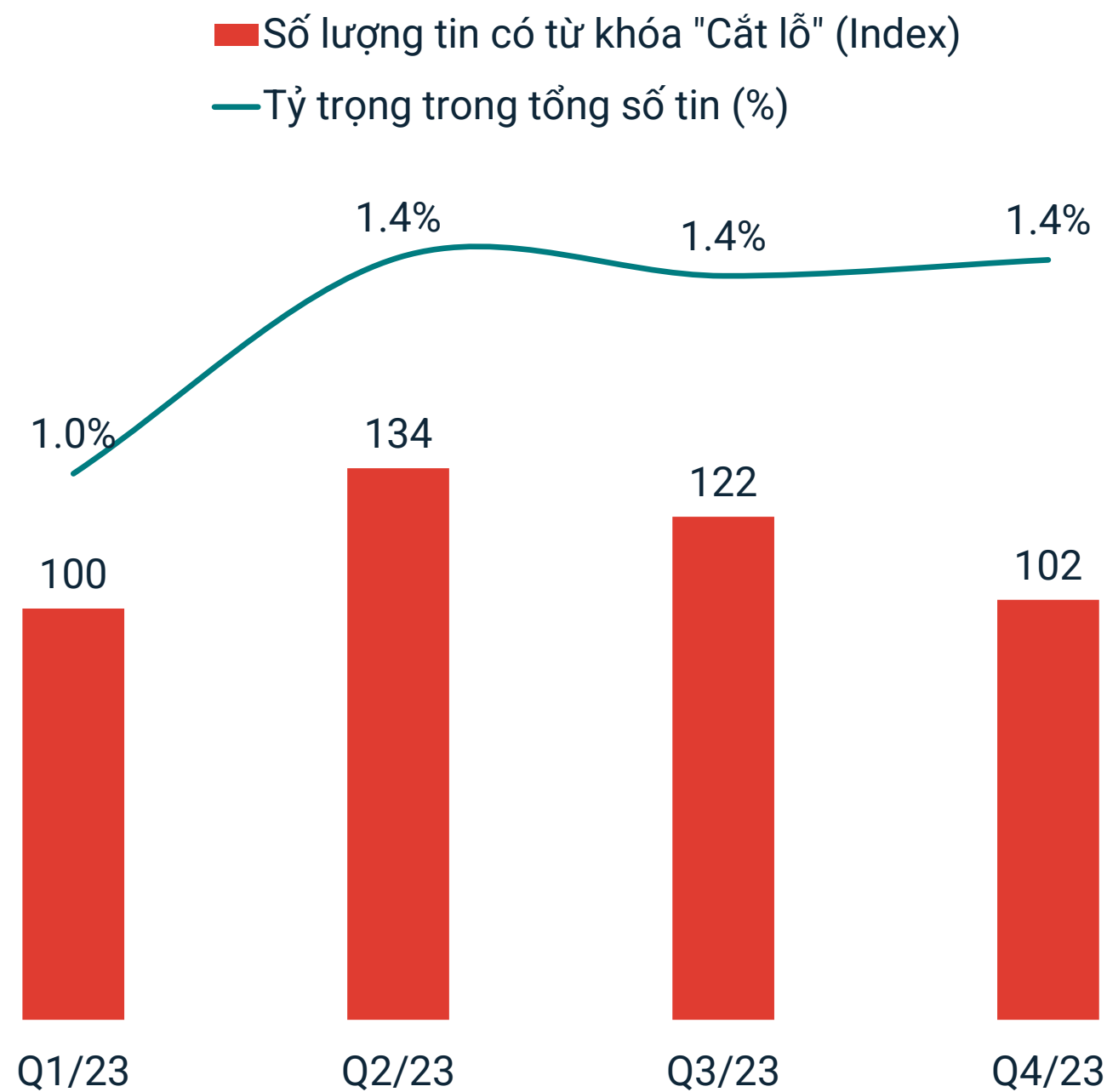


ĐẤT NỀN: ẢM ĐẠM & CHỖ ĐỢI

ĐẤT NỀN: ẨM ĐẠM & CHỜ ĐỢI

Mặc dù lượng tin đăng cắt lỗ đã giảm, thị trường đất nền vẫn chưa hồi phục về mức độ quan tâm và thanh khoản

Thống kê lượng tin đăng đất nền có Keyword "Cắt lỗ"



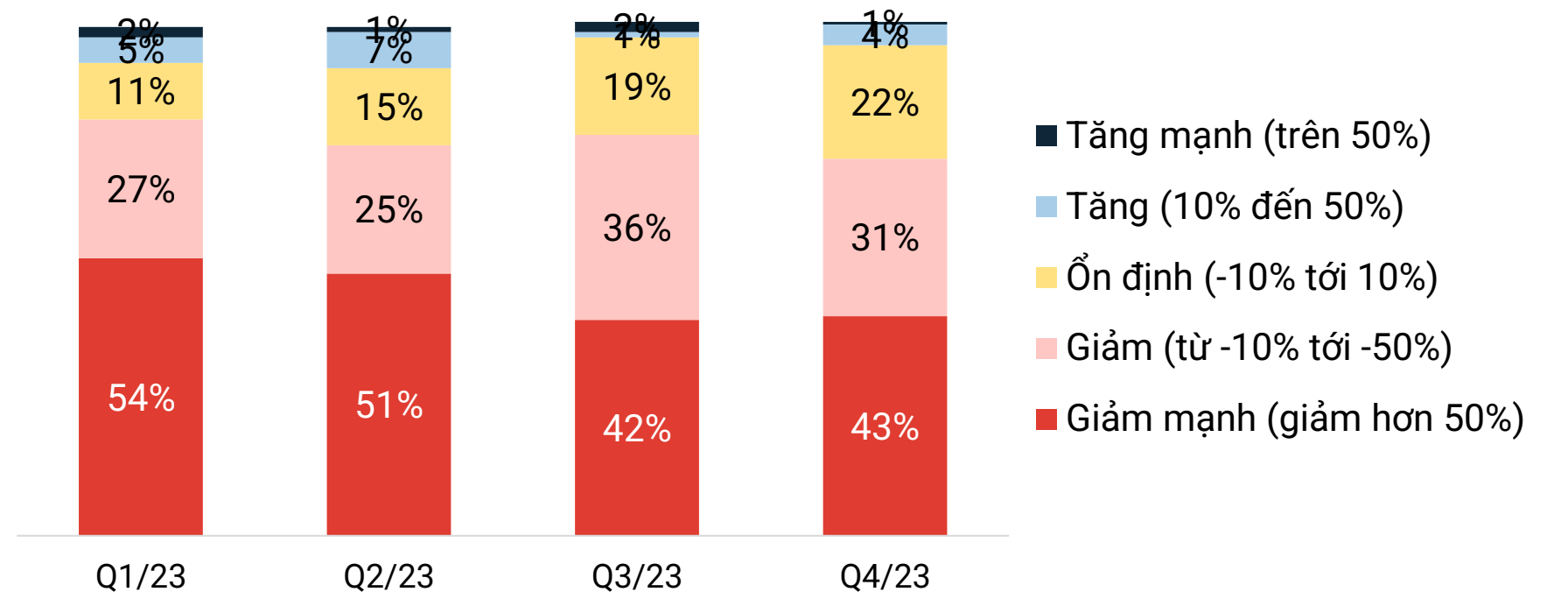
Mức độ quan tâm đất nền

Index = 100 tại T1/23 (Mức biến động so sánh T11/23 với T2/23)



Biến động lượng giao dịch đất nền so với quý trước của môi giới

Khảo sát môi giới (n = 500)



ĐẤT NỀN: ẨM ĐẠM & CHỜ ĐỢI

Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) hiệu lực từ đầu 2025 sẽ siết chặt hoạt động phân lô bán nền

Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) – Điều 31 quy định về phân lô bán nền

Thông qua: 28/11/2023

Hệu lực: 01/01/2025

Hiện tại

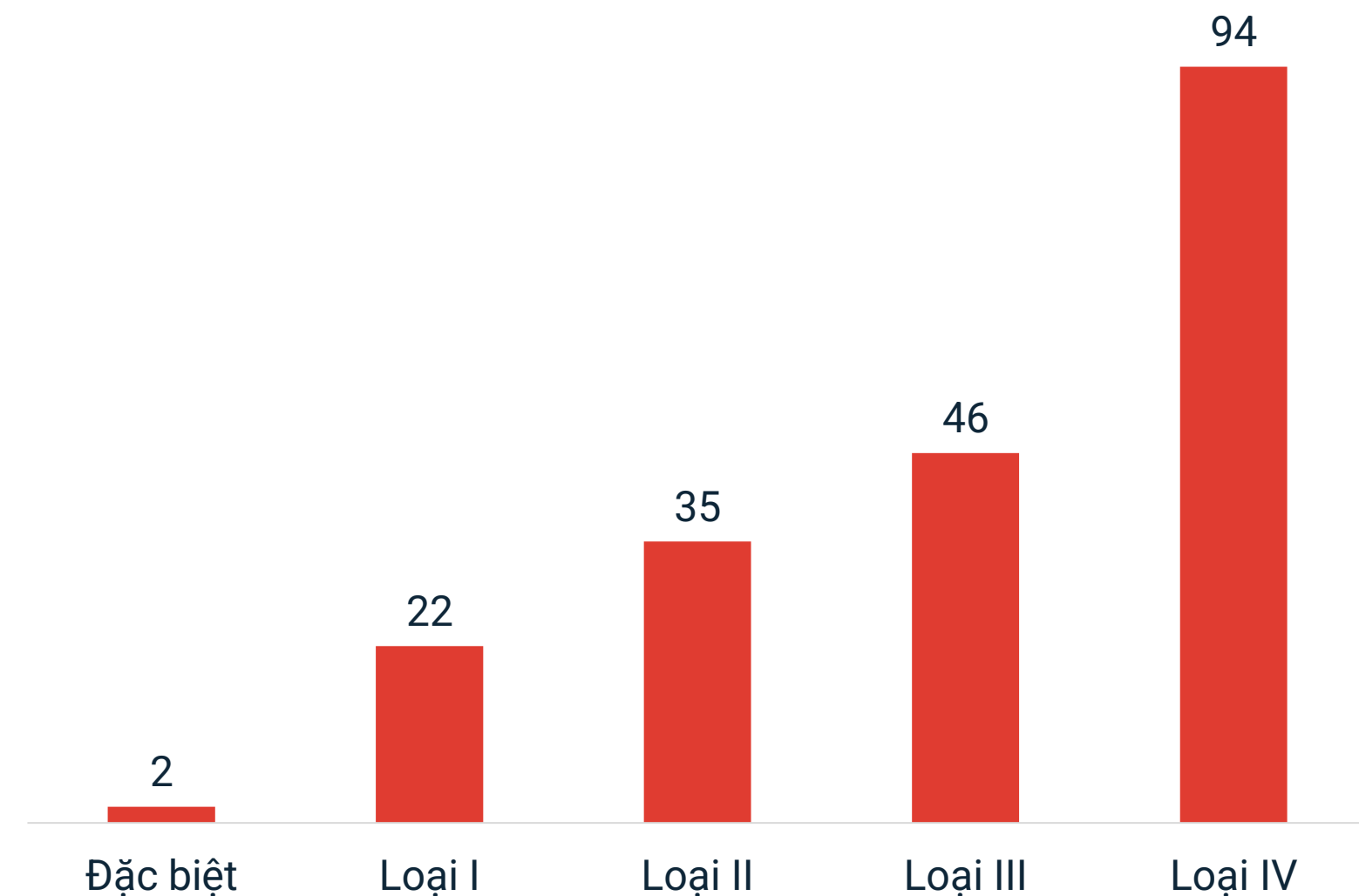
Ngăn chặn phân lô, bán nền tại các phường của các **đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc TW**



Luật mới

Không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc khu vực phường, quận, thành phố của **đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III** và thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.

Thống kê số lượng đô thị ở Việt Nam

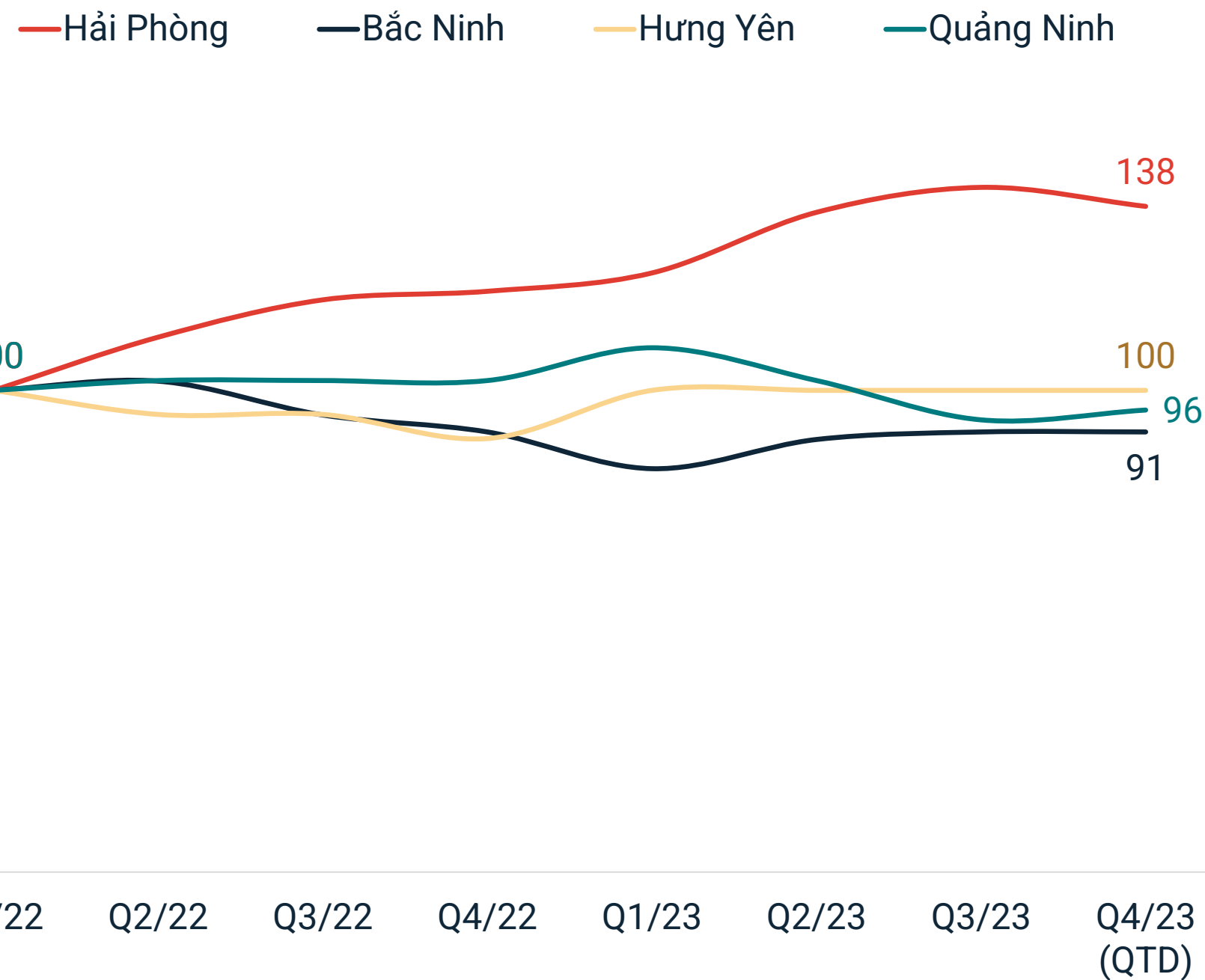


ĐẤT NỀN: ẨM ĐẠM & CHỜ ĐỢI

Giá đất nền hầu như đi ngang hoặc chỉ tăng rất nhẹ ở đa số tỉnh thành phố trên cả nước

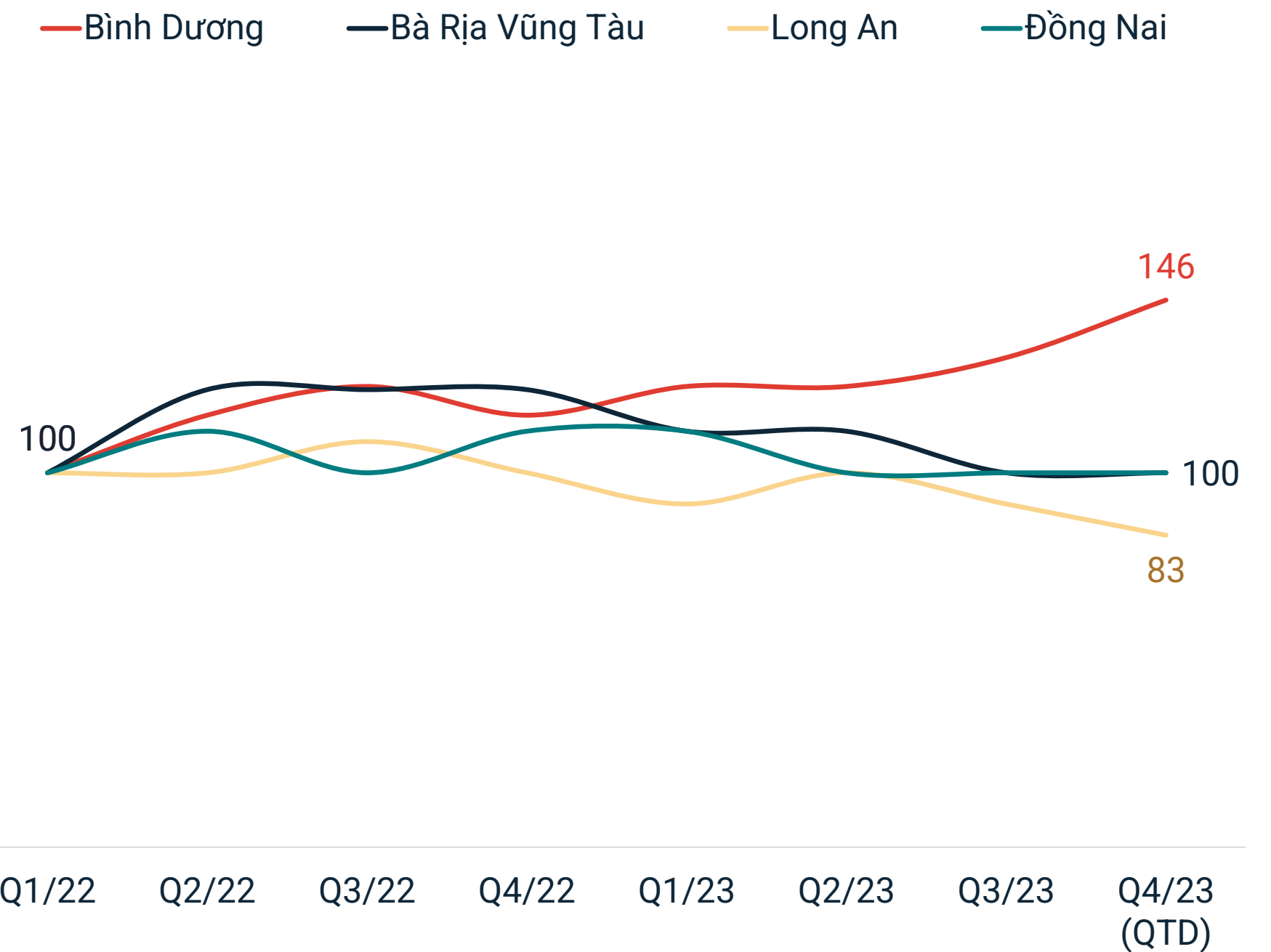
Biến động giá rao bán đất nền theo tỉnh (miền Bắc)

Index



Biến động giá rao bán đất nền theo tỉnh (miền Nam)

Index



ĐẤT NỀN: ẨM ĐẠM & CHỜ ĐỢI

Để phát triển bền vững, thị trường đất nền còn nhiều trở ngại cần được tháo gỡ

Những yếu tố quan trọng nhất để khơi thông thị trường đất nền

Khảo sát môi giới (n = 500)

Yếu tố tiền tệ: Lãi suất có giảm và nhiều tín hiệu hỗ trợ từ nhà nước

Ngân hàng Nhà nước: Lãi suất cho vay sẽ tiếp tục giảm

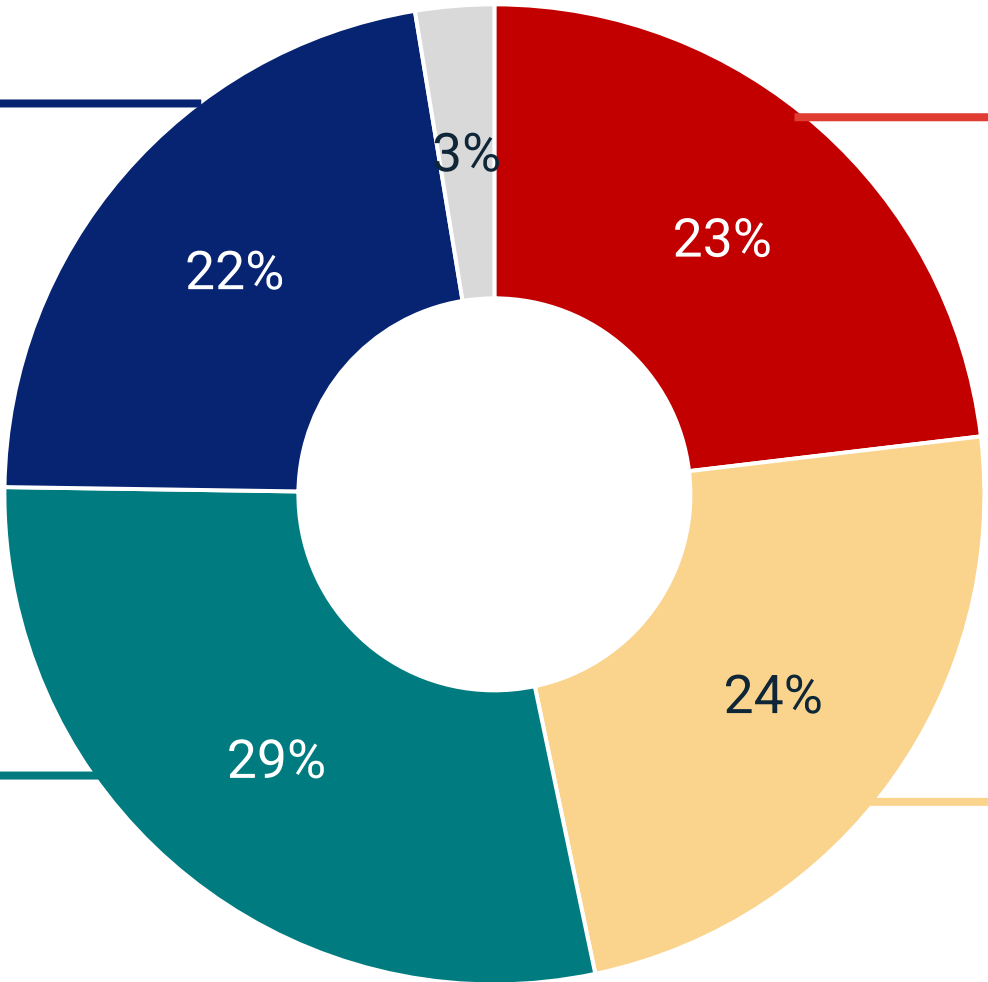
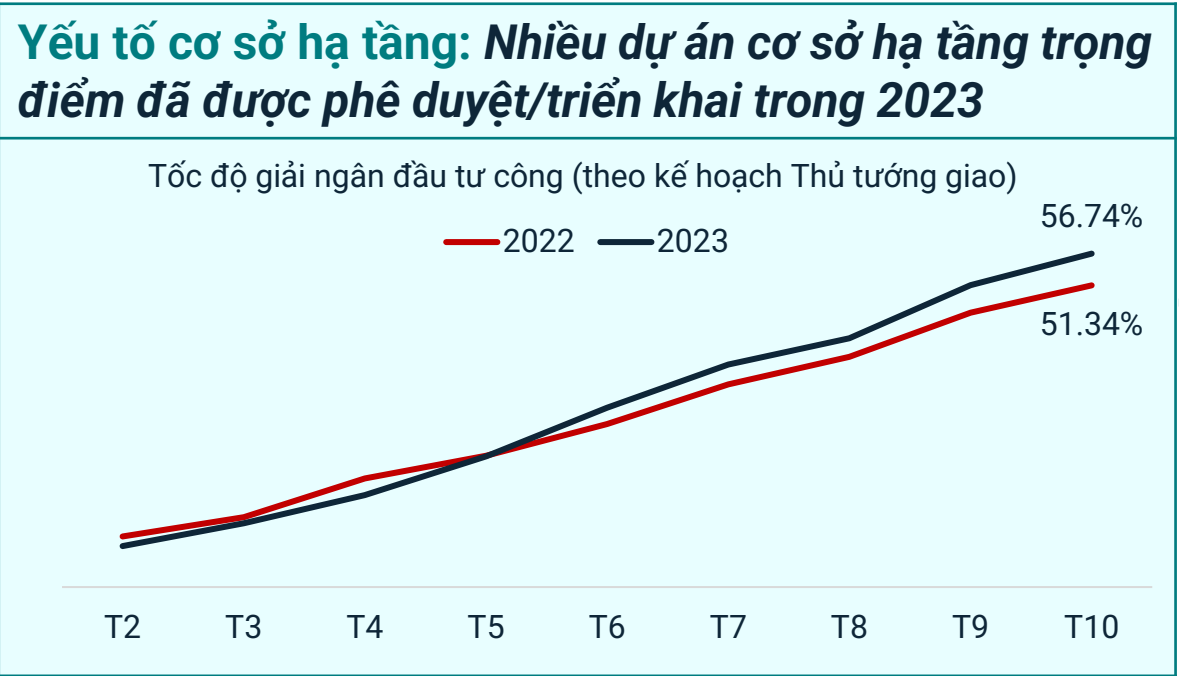
04-09-2023 - 13:02 | Kinh tế

[f Chia sẻ](#) Theo dõi Người Lao Động trên

Tăng trưởng tín dụng năm 2023: Nỗ lực cần đến từ nhiều phía

TS. Nguyễn Cảnh Hiệp | 29/10/2023 07:47

Tăng trưởng tín dụng thời gian qua chưa cao không phải từ phía cung tín dụng của hệ thống TCTD, mà nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ phía cầu và khả năng hấp thụ tín dụng của nền kinh tế cũng như các yếu tố khách quan khác



Yếu tố pháp lý: Luật Đất đai sửa đổi chưa được thông qua, Luật Thuế BĐS mới chưa bắt đầu trình Quốc hội

Thời sự 16/11/2023 09:42 GMT+7

Chủ tịch Quốc hội: Chưa thông qua Luật Đất đai sửa đổi tại kỳ họp thứ 6

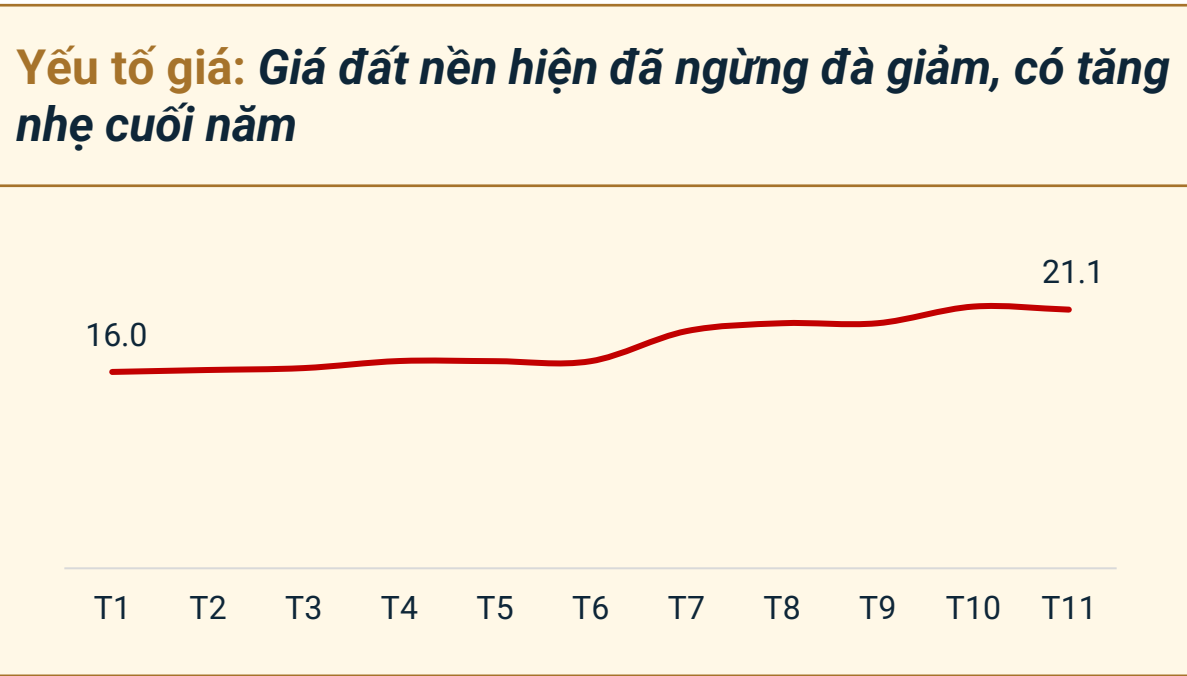
THÀNH CHUNG

Luật Thuế bất động sản dự kiến được thông qua vào năm 2025

PHẠM ĐÔNG - Thứ tư, 06/09/2023 14:55 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

Bộ Tài chính dự kiến trình Luật Thuế bất động sản để Quốc hội cho ý kiến tại Kỳ họp thứ 8 (tháng 10.2024) và thông qua tại Kỳ họp thứ 9 (tháng 5.2025).



NHÀ PHỐ: BIẾN ĐỔI MẠNH MẼ

NHÀ PHỐ: BIẾN ĐỔI MẠNH MẼ

Năm 2023 nhà phố chứng kiến biến động mạnh mẽ từ nhiều yếu tố thị trường

Nhà mặt phố đang đối mặt với những biến động tiêu cực

Bùng nổ
thương mại
điện tử

Cạnh tranh từ
trung tâm
thương mại

Hiệu quả kinh doanh ▼

Giá thuê ▲

Giá thuê vẫn neo cao ở TP lớn
trong khi giá thuê ở tỉnh lân cận
đang hấp dẫn hơn

Hiện tượng trả mặt bằng ở các tuyến phố lớn tại Hà Nội và TP.HCM

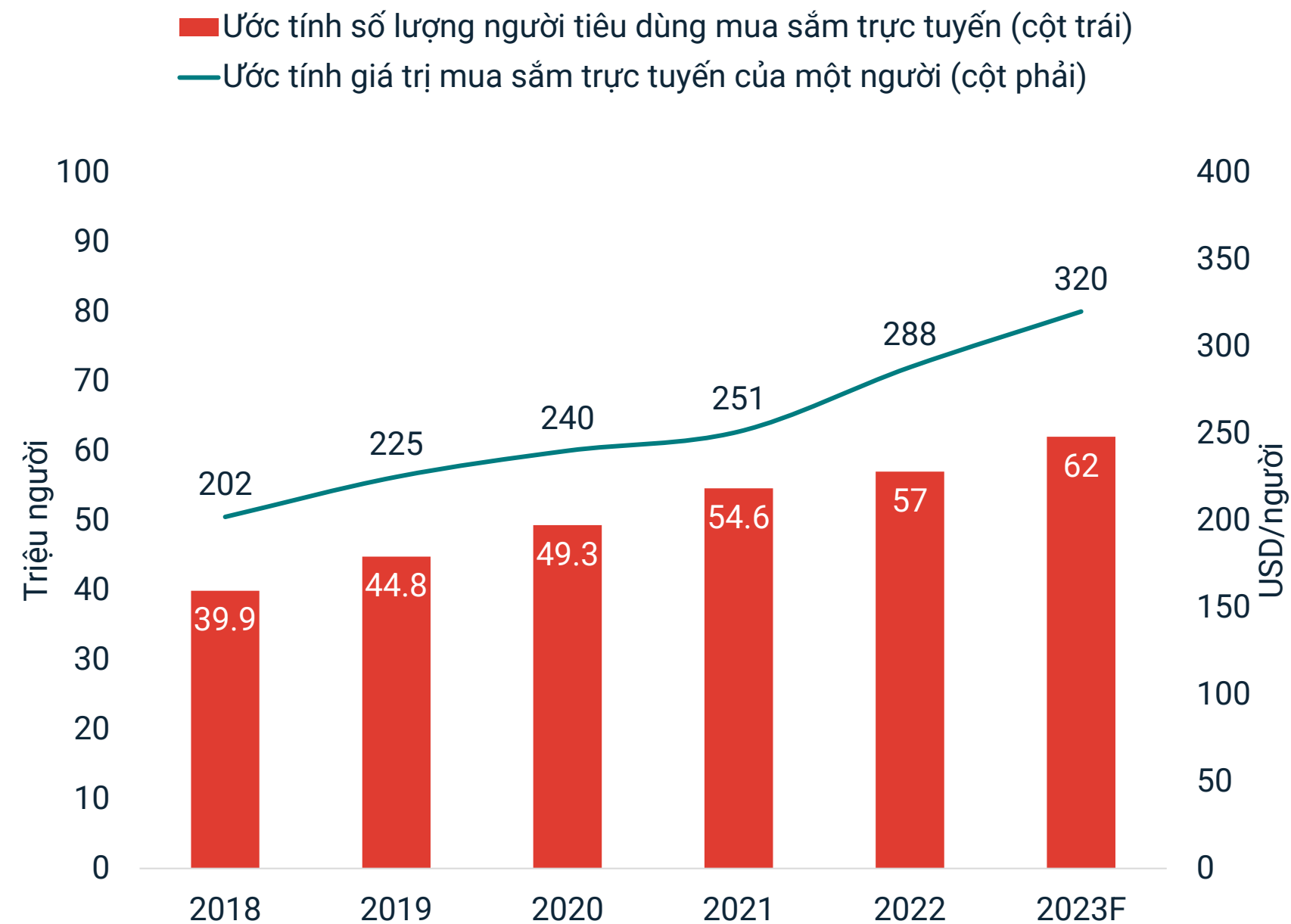
Ảnh minh họa, Nguồn: báo chí



NHÀ PHỐ: BIẾN ĐỔI MẠNH MẼ

Hiệu quả kinh doanh nhà phố giảm do thay đổi trong hành vi người dùng và cạnh tranh từ trung tâm thương mại

Tối ưu nhờ sự bùng nổ thương mại điện tử dẫn đến thay đổi hành vi mua sắm ở người dùng



Nhấn hàng lớn: tập trung vào TTTM để đem lại trải nghiệm mua sắm tốt & tập trung hơn

Lợi thế của Trung tâm thương mại

1. Chi phí thuê cạnh tranh

2. Lưu lượng khách lớn

3. Đáp ứng được đa dạng nhu cầu mua sắm tại một địa điểm

Bất động sản > Thị trường

Thứ hai, 30/10/2023, 08:17 (GMT+7)

Trung tâm thương mại đua nâng cấp mặt bằng

Thị trường bán lẻ quý III sôi động của nhiều trung tâm thương mại

Hàng loạt “ông lớn” ngành bán lẻ tăng tốc mở rộng quy mô

Khu thương mại kín khách thuê, nhà mặt tiền trống hàng loạt

TP HCM- Bốn tháng qua, mặt bằng các trung tâm thương mại trên đất vàng thành phố tăng giá thuê vẫn lấp đầy hơn 90% trong khi nhà phố mặt tiền bỏ trống nhiều.

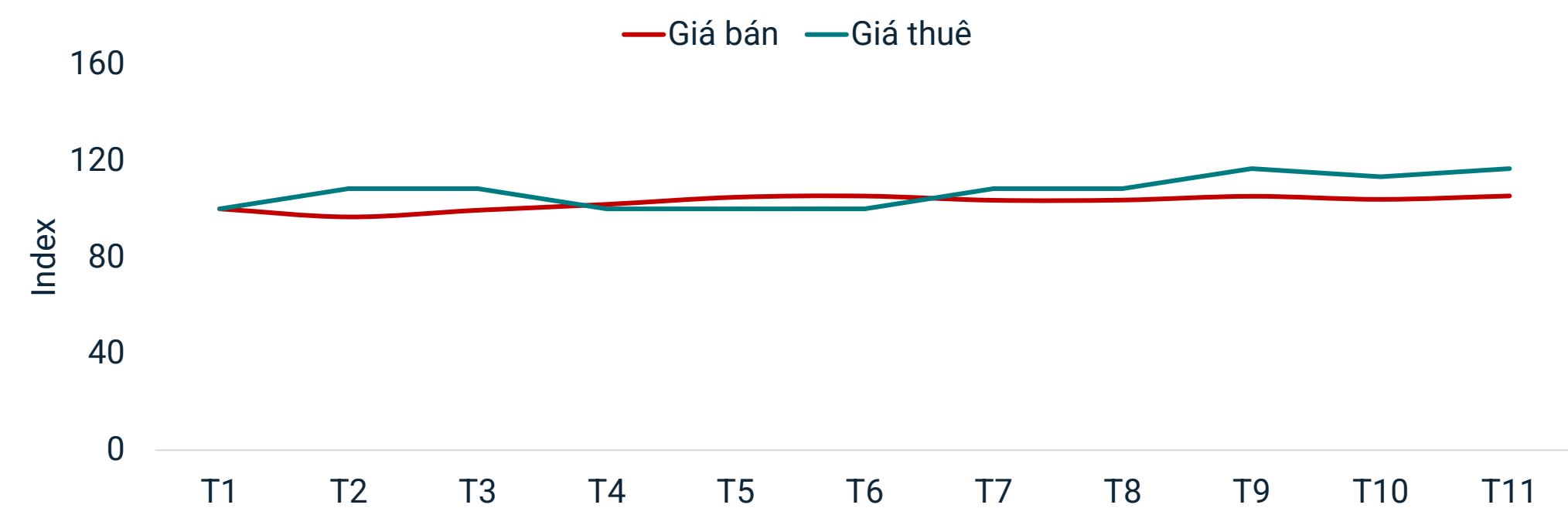
NHÀ PHỐ: BIẾN ĐỔI MẠNH MẼ

Trong khi đó, giá cho thuê nhà phố vẫn neo ở mức cao, đặc biệt là khu vực trung tâm và không có xu hướng điều chỉnh

Tăng trưởng giá bán, giá thuê nhà phố và thống kê giá thuê một số tuyến đường tại Hà Nội

Giá trung bình 2023

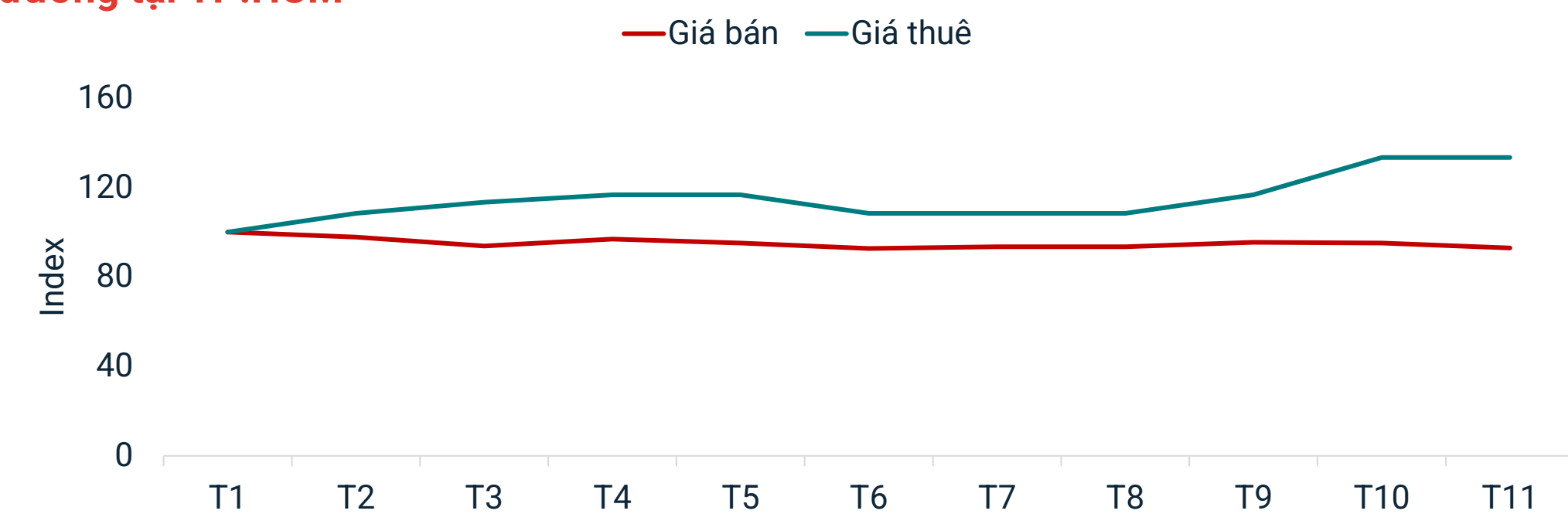
Tên đường	Giá thuê theo tháng
Bà Triệu	129 triệu VND
Lý Thường Kiệt	80 triệu VND
Thái Hà	70 triệu VND
Cầu Giấy	100 triệu VND



Tăng trưởng giá bán, giá thuê nhà phố và thống kê giá thuê một số tuyến đường tại TP.HCM

Giá trung bình 2023

Tên đường	Giá thuê theo tháng
Hai Bà Trưng	135 triệu VND
Nguyễn Thị Minh Khai	120 triệu VND
Cách Mạng Tháng 8	85 triệu VND
Phan Xích Long	75 triệu VND



KHU ĐÔ THỊ: THÁCH THỨC & TIỀM NĂNG

KHU ĐÔ THỊ: THÁCH THỨC & TIỀM NĂNG

Thị trường vốn khó khăn và quan ngại từ khách hàng là những thách thức lớn cho chủ đầu tư phát triển khu đô thị trong năm 2023

Năm 2023, các nguồn vốn lớn của CĐT đều có biến động tiêu cực so với 2022

Tăng trưởng tín dụng

▲ 8,21%

(Tính đến ngày 22/11/2023, thấp hơn nhiều mục tiêu cả năm 2023)

Trái phiếu BĐS đáo hạn

119 nghìn tỷ

(Lượng trái phiếu BĐS đáo hạn 2024 dự kiến là 123 nghìn tỷ VND)

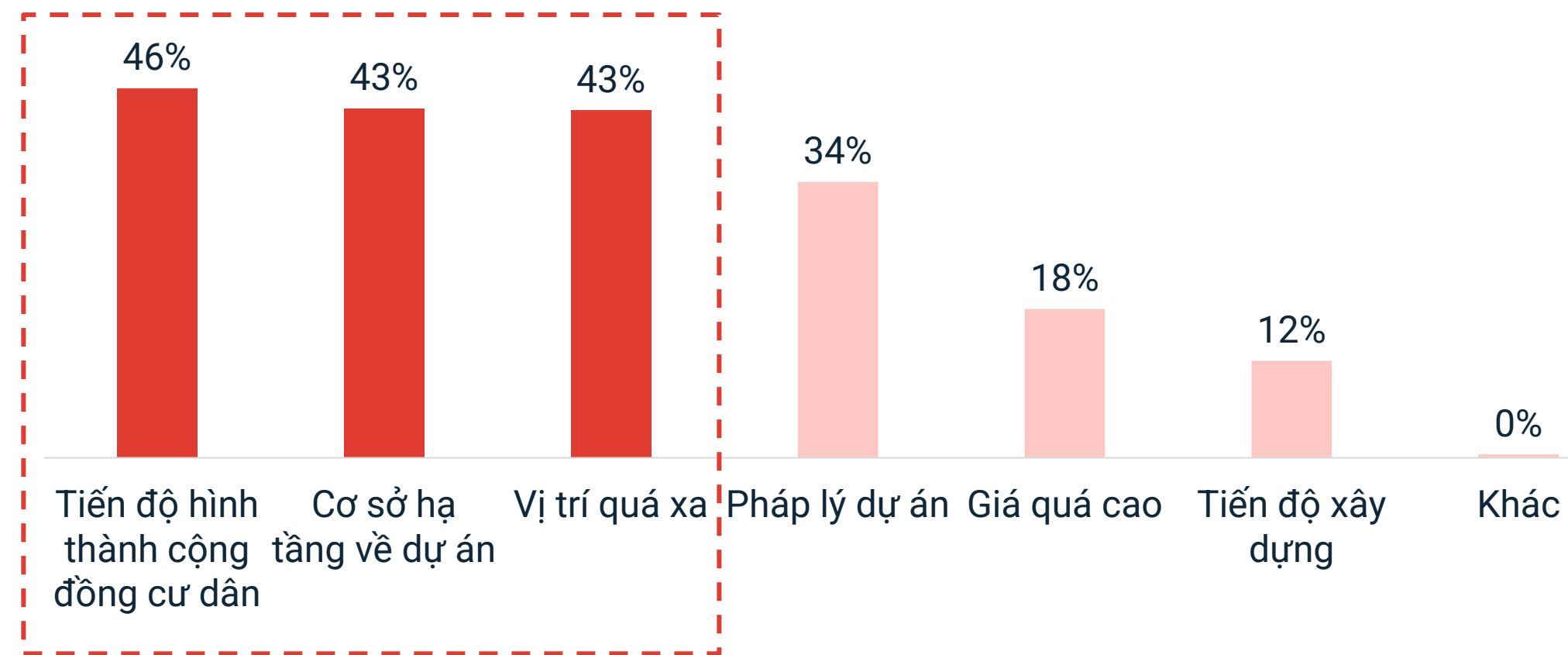
Tồn kho BĐS

16.940 căn

(Tồn kho Q3/23)

Quan ngại lớn nhất của khách hàng với những khu đô thị vùng ven

Khảo sát môi giới (n = 500)



Nhiều khu đô thị chậm tiến độ hoặc không thu hút được cư dân

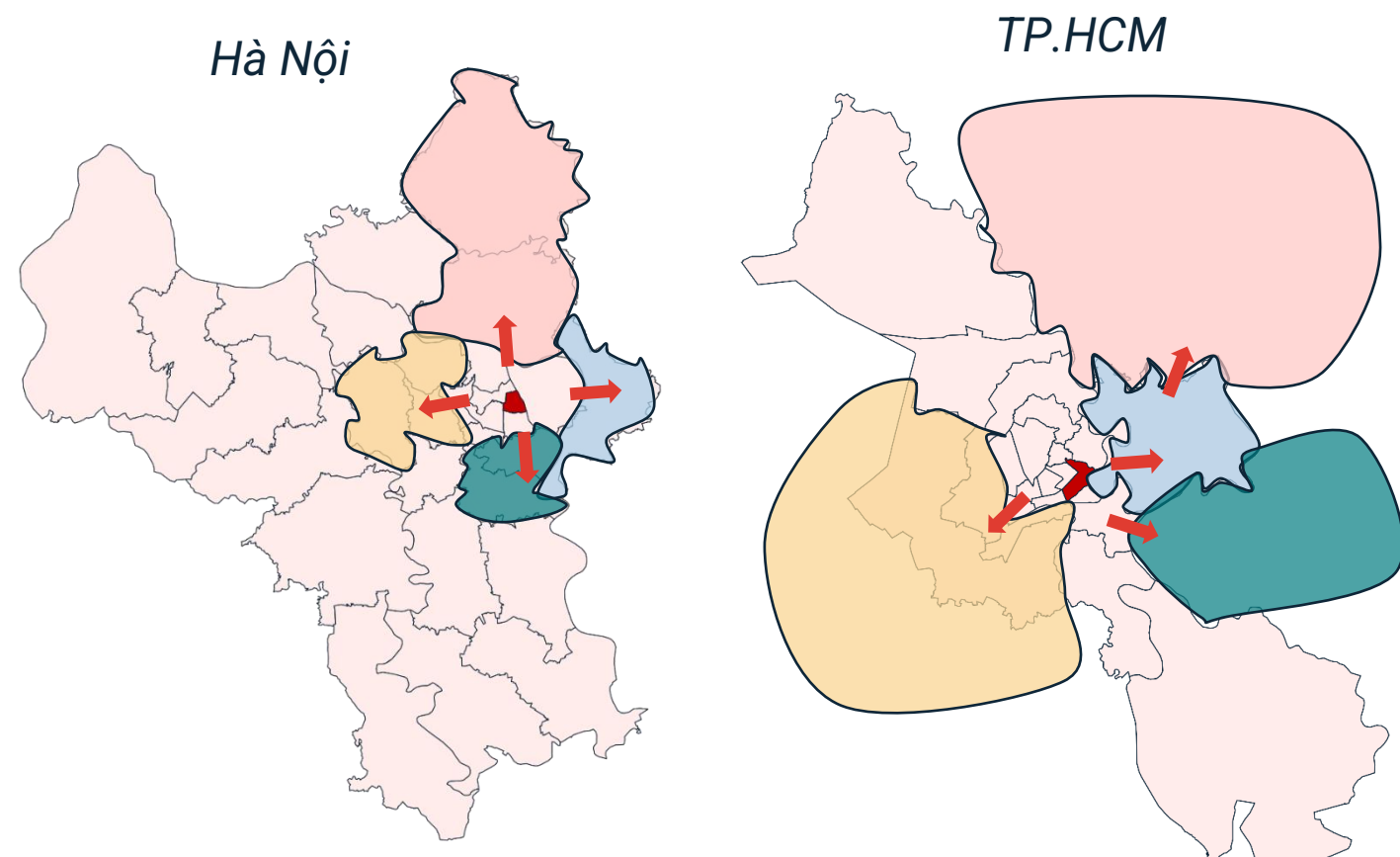
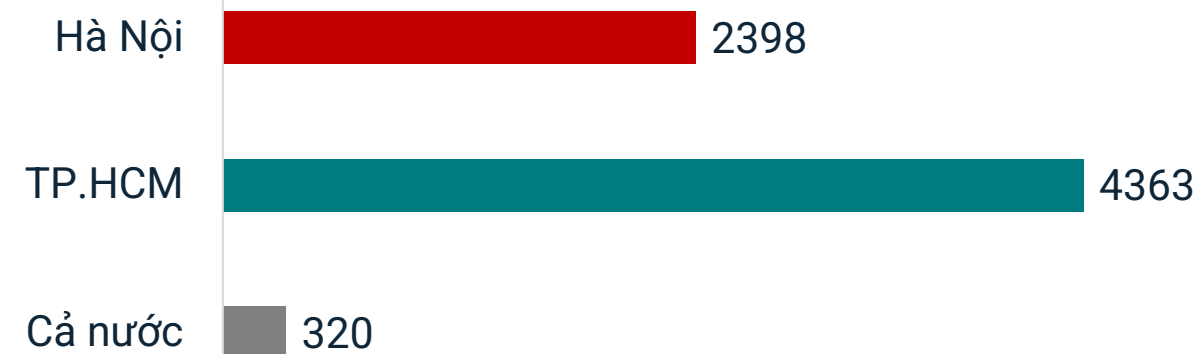
Ảnh minh họa



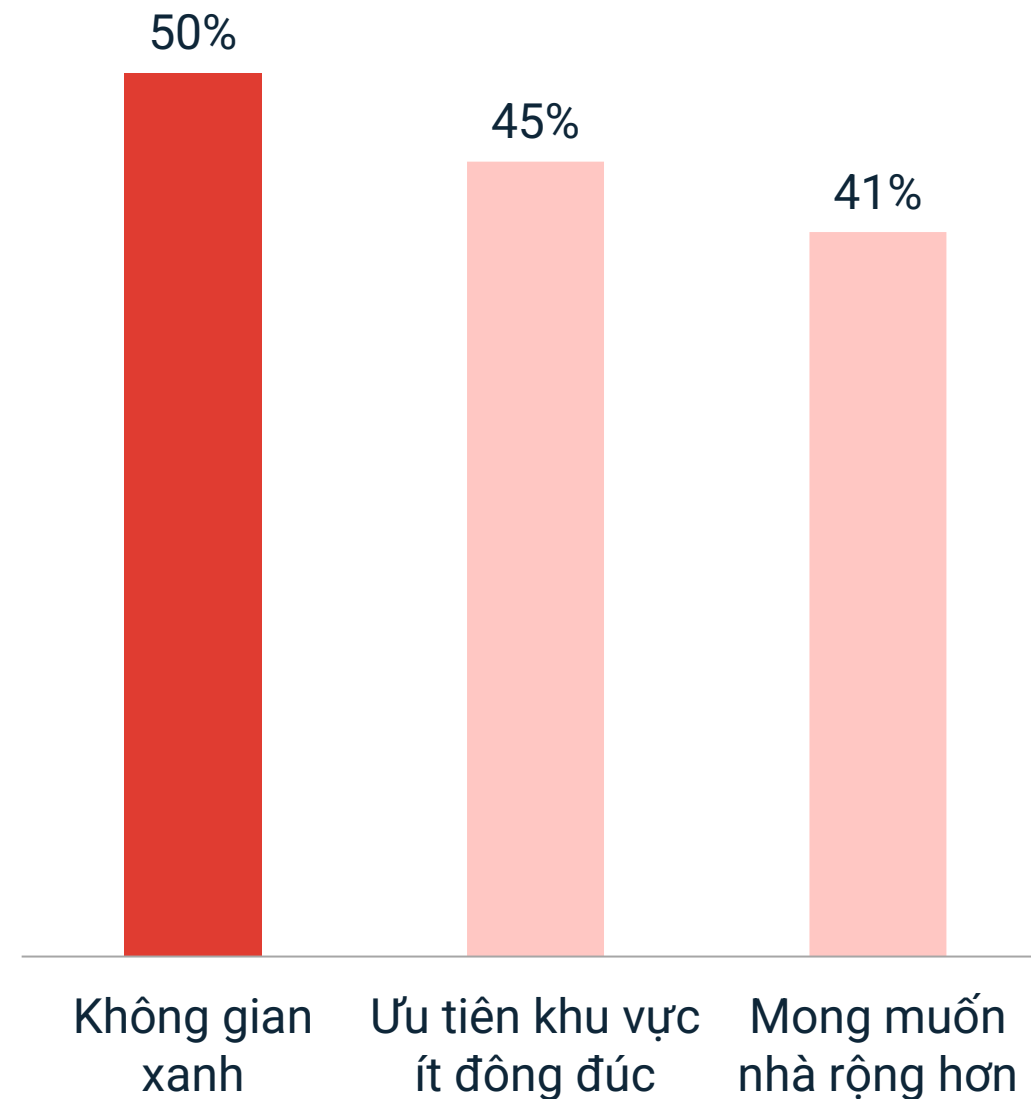
KHU ĐÔ THỊ: THÁCH THỨC & TIỀM NĂNG

Tuy nhiên, về dài hạn, những khu đô thị vùng ven vẫn có thể thu hút khách hàng tìm kiếm những giá trị, chất lượng sống phù hợp

Xu hướng gần đây là tập trung vào mật độ dân thành phố cao
Mật độ dân số (Người/km²)

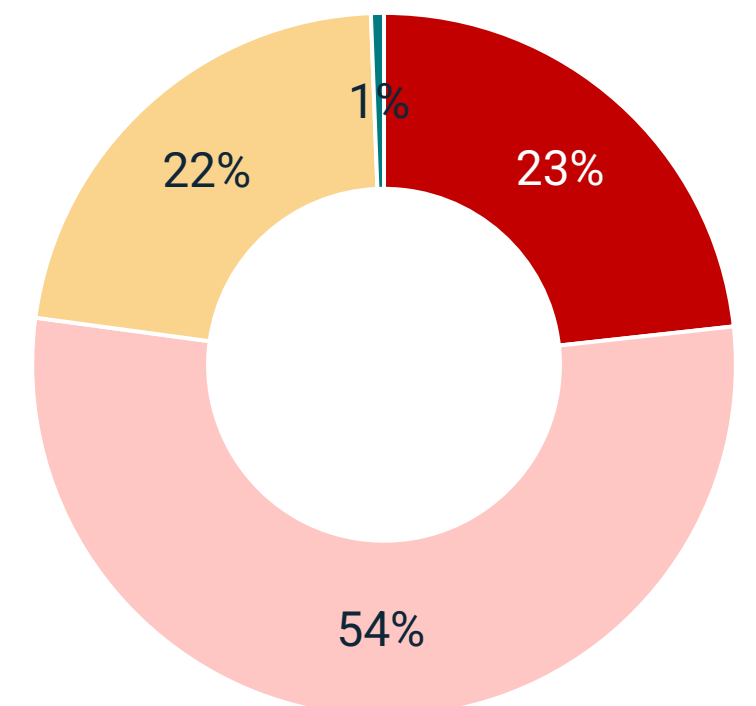


Top 3 xu hướng BĐS quan trọng trong tương lai
Khảo sát người tiêu dùng H2.22 (n = 1000)



Thị hiếu của người tiêu dùng với các sản phẩm BĐS xa trung tâm (cách trung tâm > 15km)
Khảo sát môi giới Q4/23 (n = 500)

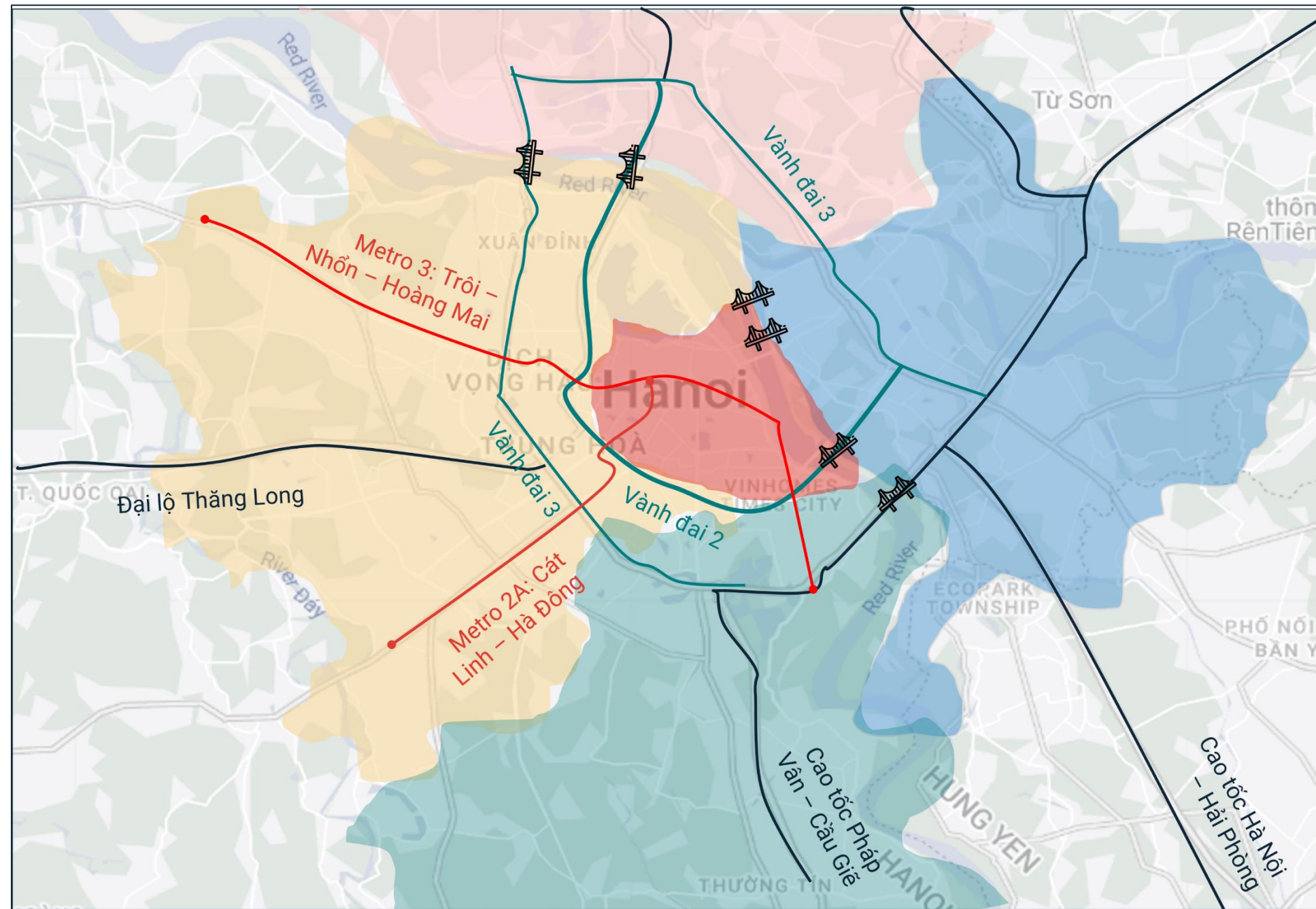
- Cởi mở, chủ động tìm hiểu và giao dịch
- Có xem xét nhiều hơn, nhưng vẫn ưu tiên BĐS trong trung tâm
- Còn khá e dè với BĐS xa trung tâm
- Tuyệt đối không muốn mua hay tìm hiểu BĐS xa trung tâm



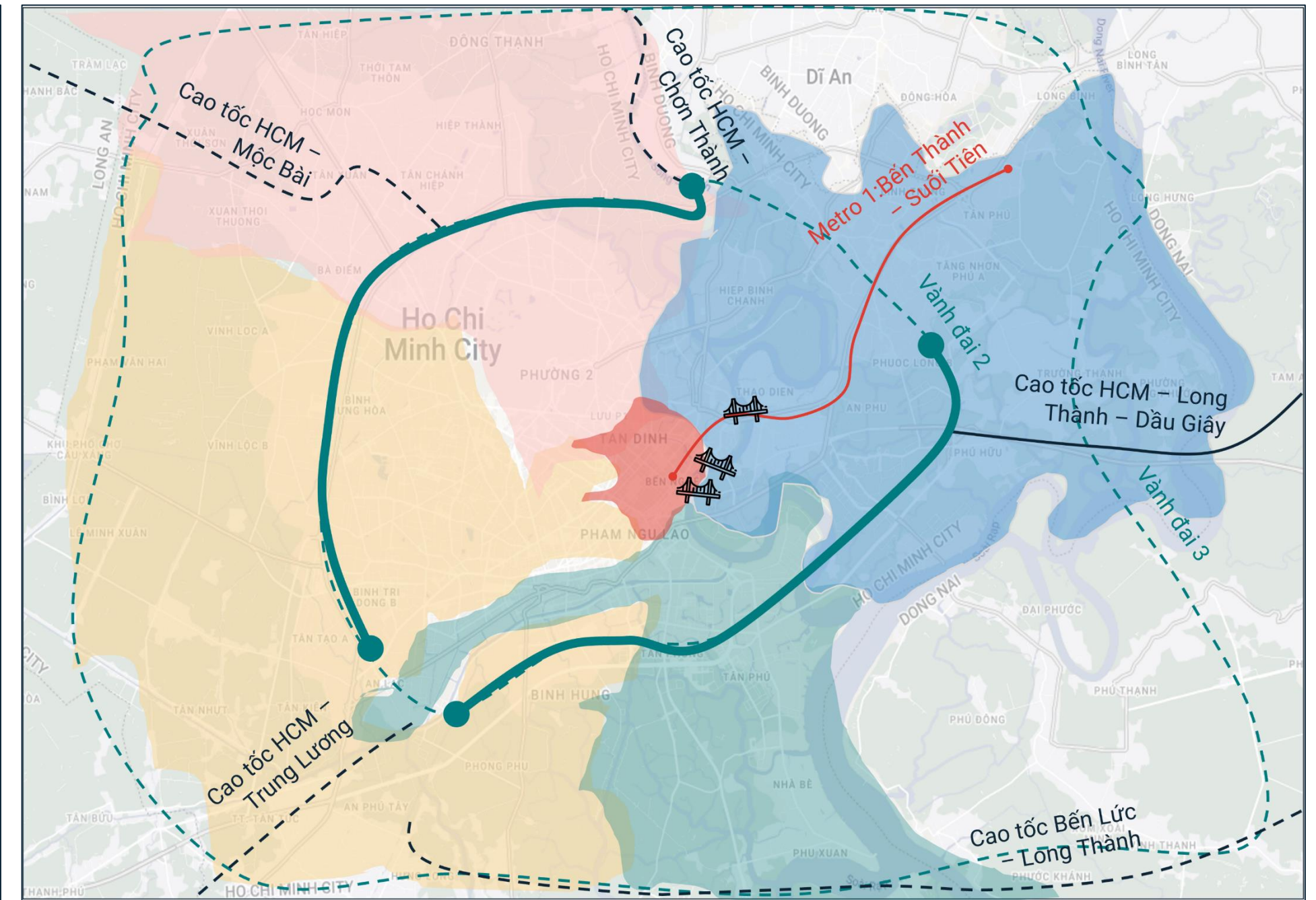
KHU ĐÔ THỊ: THÁCH THỨC & TIỀM NĂNG

Phát triển cơ sở hạ tầng ở các vùng ven tại cả 2 thành phố lớn sẽ là yếu tố quan trọng cho các khu đô thị mới

Bản đồ cơ sở hạ tầng Hà Nội



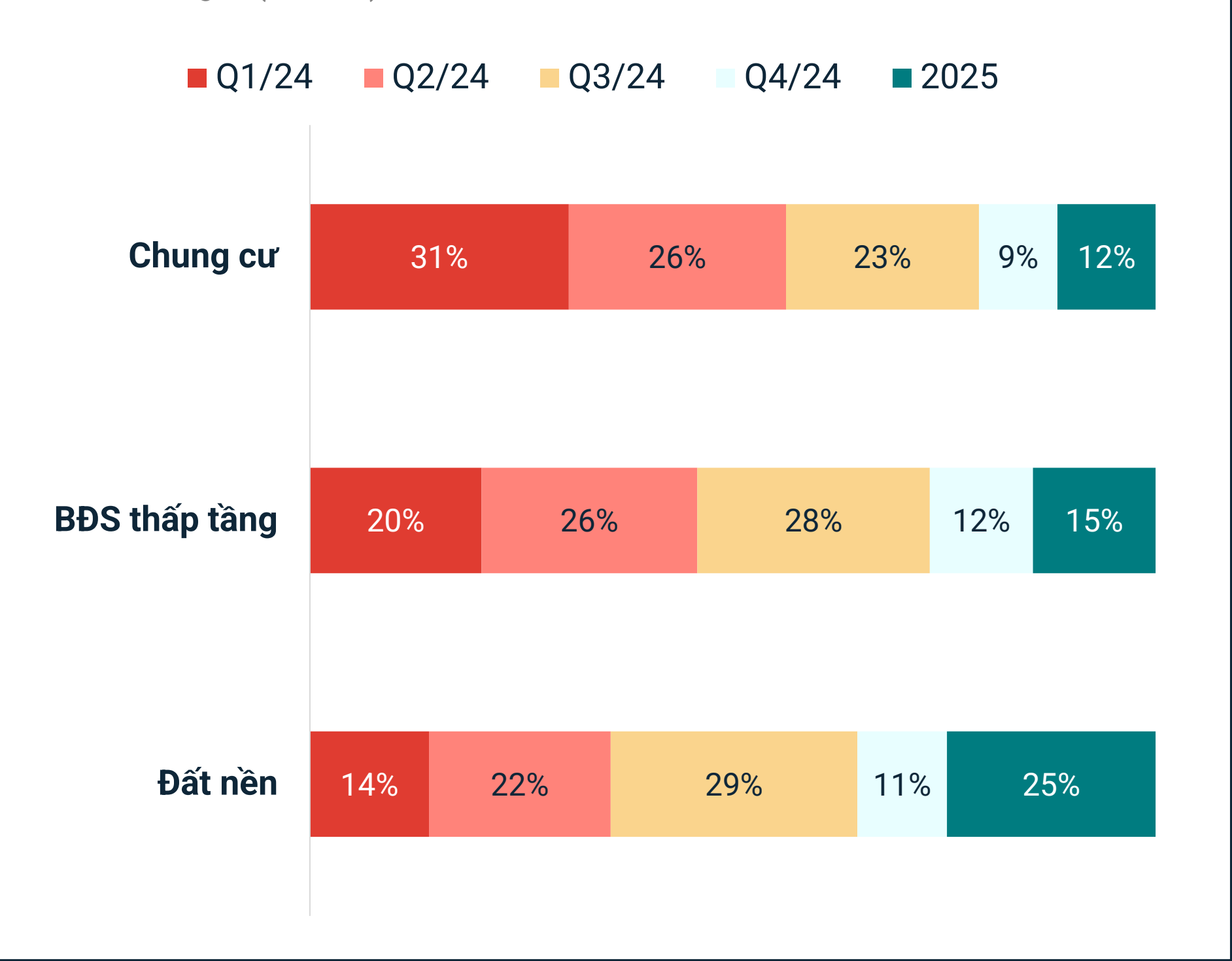
Bản đồ cơ sở hạ tầng TP.HCM



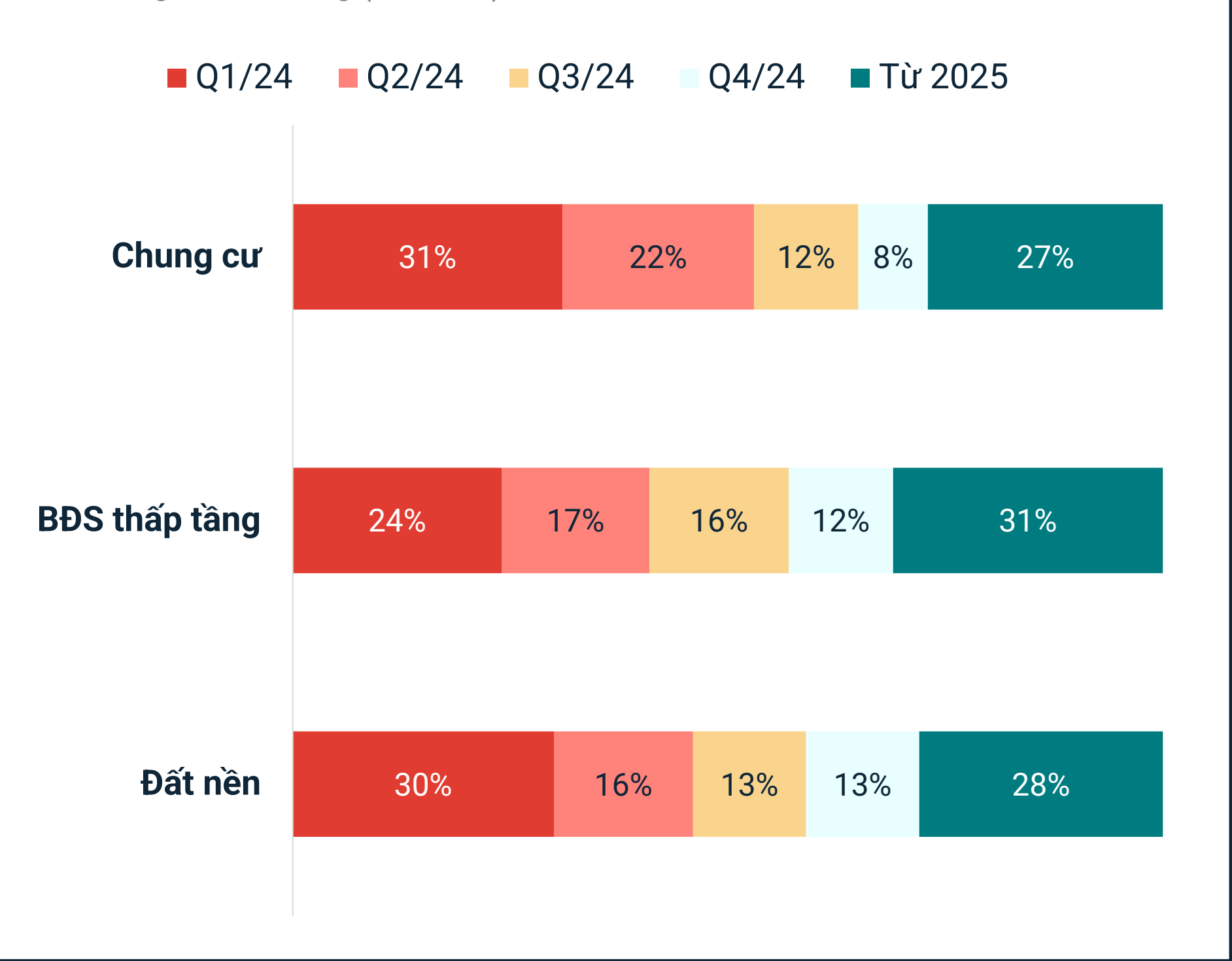
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Chung cư được kỳ vọng hồi phục nhiều nhất từ nửa đầu 2024, môi giới và người mua nhà có quan điểm khác nhau về đất nền và BĐS thấp tầng

Dự báo của môi giới về điểm đảo chiều của thị trường
Khảo sát môi giới (n = 500)



Dự báo của Người tiêu dùng về điểm đảo chiều của thị trường
Khảo sát người tiêu dùng (n = 1000)



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tổng kết báo cáo

1

CHUNG CƯ: LINH HOẠT THÍCH ỨNG

- Giá chung cư đi ngang, không giảm; tuy nhiên, chính sách ưu đãi từ CĐT sẽ hỗ trợ tốt cho người tiêu dùng
- Nguồn cung nhà trung cấp cũng có cải thiện trong năm 2023
- Giá thuê neo cao đòi hỏi các giải pháp tối ưu trên thị trường: thu nhỏ diện tích thuê, chuyển ra xa trung tâm, v.v.

2

ĐẤT NỀN: ẨM ĐẠM & CHỜ ĐỢI

- Loại hình đất nền bị ảnh hưởng mạnh bởi thị trường và chưa thấy sự hồi phục
- Thị trường đất nền còn nhiều quan ngại cần được tháo gỡ

3

NHÀ MẶT PHỐ: BIẾN ĐỔI MẠNH MẼ

- Thay đổi trong hành vi người tiêu dùng và cạnh tranh mạnh mẽ từ loại hình thương mại khác khiến nhà phố gặp nhiều khó khăn kể cả sau Covid-19
- Tuy nhiên, giá thuê nhà phố vẫn không có dấu hiệu sụt giảm rõ rệt

4

KHU ĐÔ THỊ: THÁCH THỨC & TIỀM NĂNG

- Nguồn vốn là vấn đề lớn với các CĐT phát triển khu đô thị
- Ngoài ra, khu đô thị vùng ven cũng cần đáp ứng tốt hơn với thị hiếu người tiêu dùng
- Cơ sở hạ tầng và hệ thống tiện ích sẽ là tiềm năng tương lai của khu đô thị

Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2023 **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.