

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

- 01** Chân dung người tiêu dùng
- 02** Tâm lý và kỳ vọng thị trường
- 03** Chỉ số tâm lý thị trường bất động sản
- 04** Về khảo sát

CHÂN DUNG NGƯỜI TIÊU DÙNG

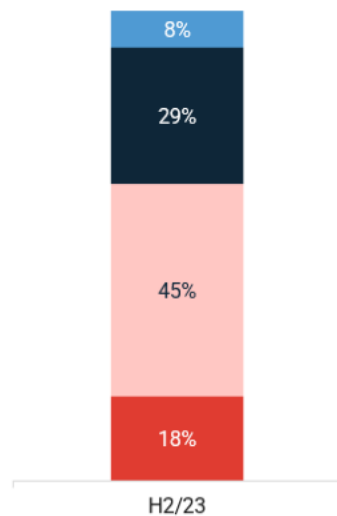
01

Phần lớn đáp viên đã sở hữu BĐS, với phương thức chủ yếu là tự mua không vay

Số lượng BĐS đang sở hữu

% phản hồi

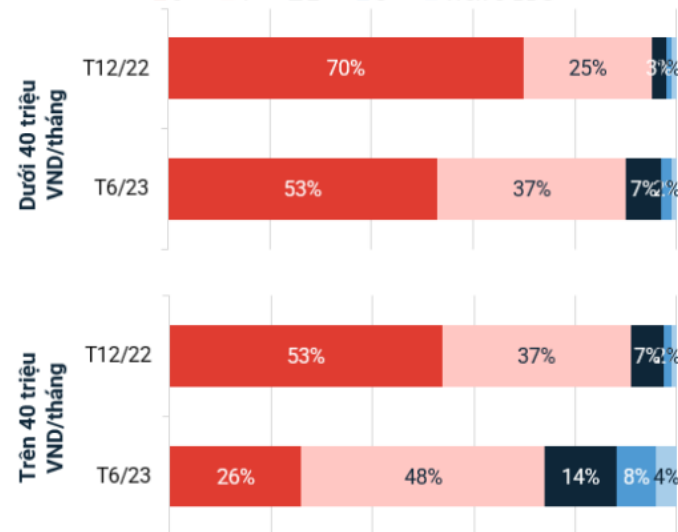
■ 0 ■ 1 ■ 2 ■ Trên 3



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

% phản hồi

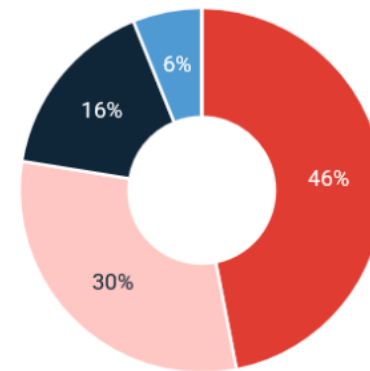
■ 0 ■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ Trên 3 BĐS



Phương thức có được BĐS hiện tại

% phản hồi có mua trên 1 BĐS

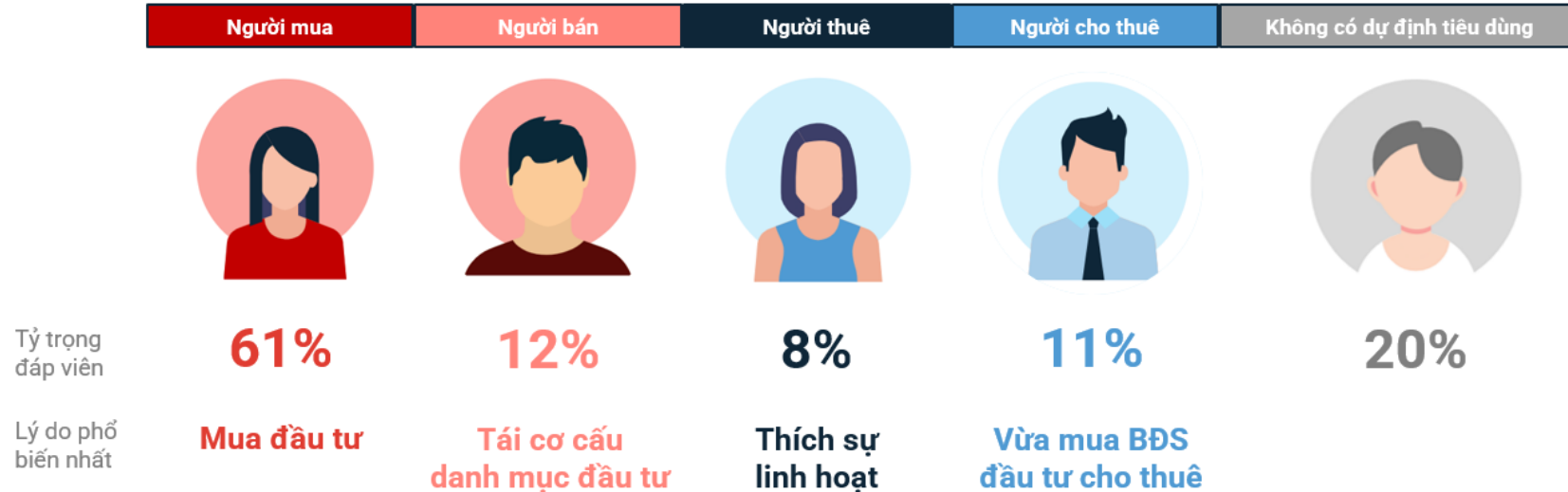
■ Tôi tự mua (và không vay)
■ Tôi tự mua (và có vay)
■ Tôi được thừa kế
■ Tôi được người khác mua cho
■ Khác



Trong 1 năm tới, xu hướng tiêu dùng BĐS sẽ có sự phân hóa rõ rệt

Dự định tiêu dùng BĐS trong 1 năm tới của người tiêu dùng

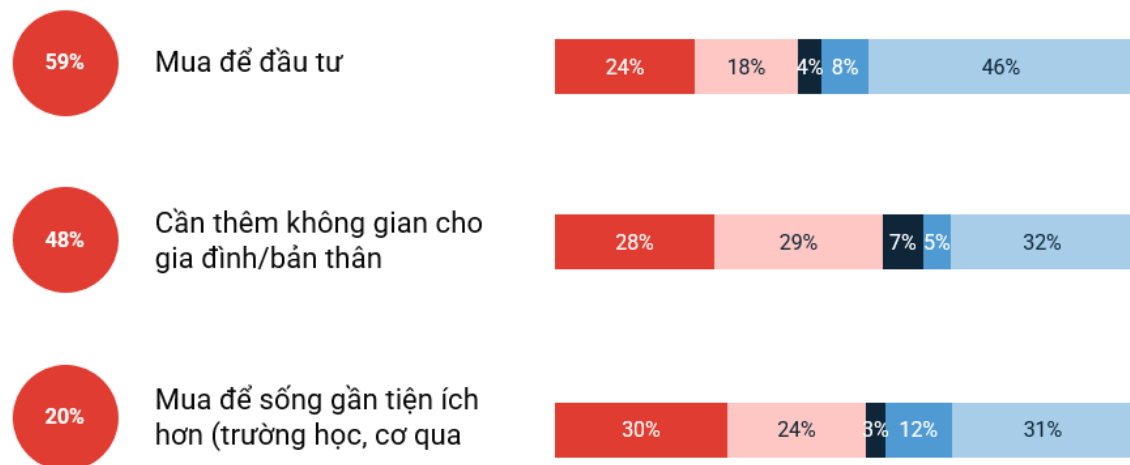
% phản hồi (Ví dụ: có 61% trong 1000 đáp viên có dự định mua BĐS trong 1 năm tới, với lý do phổ biến nhất là mua để đầu tư)



Phần lớn người mua BĐS có mục đích đầu tư, loại hình đất nền và BĐS sơ cấp thu hút sự quan tâm

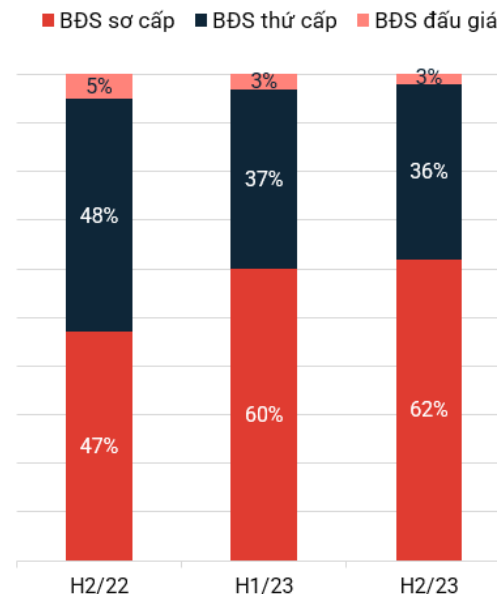
Top 3 lý do và các loại hình BĐS dự định mua

% phản hồi



BĐS muốn mua (sơ cấp/thứ cấp/đấu giá)

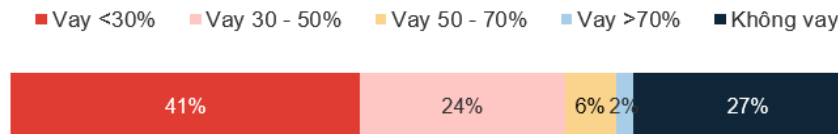
% phản hồi dự định mua



Nhiều người mua có dự định vay, với kỳ vọng mức lãi suất là dưới 10%

Dự định vay mua BĐS trong thời gian tới

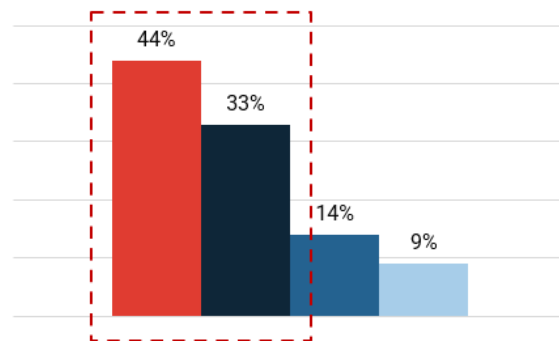
% phản hồi dự định mua



Mức lãi suất nào hợp lý với người vay

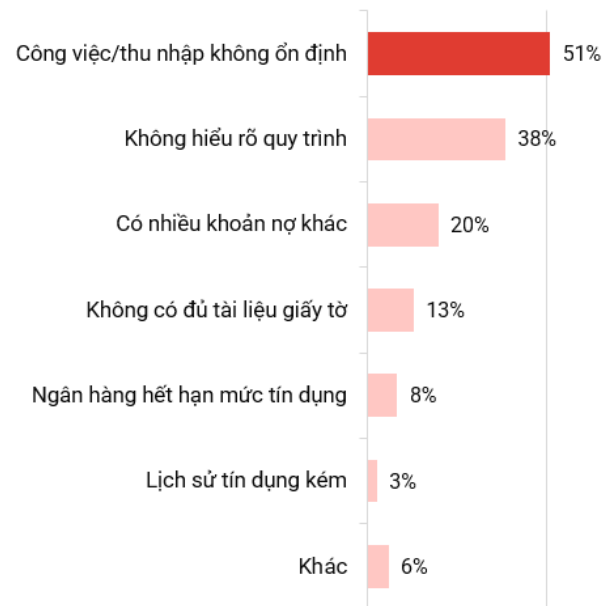
% phản hồi dự định mua

- Dưới 8%
■ 8 - 10%
■ 10 - 13%
■ Trên 13%



Những khó khăn khi vay mua nhà

% phản hồi dự định mua

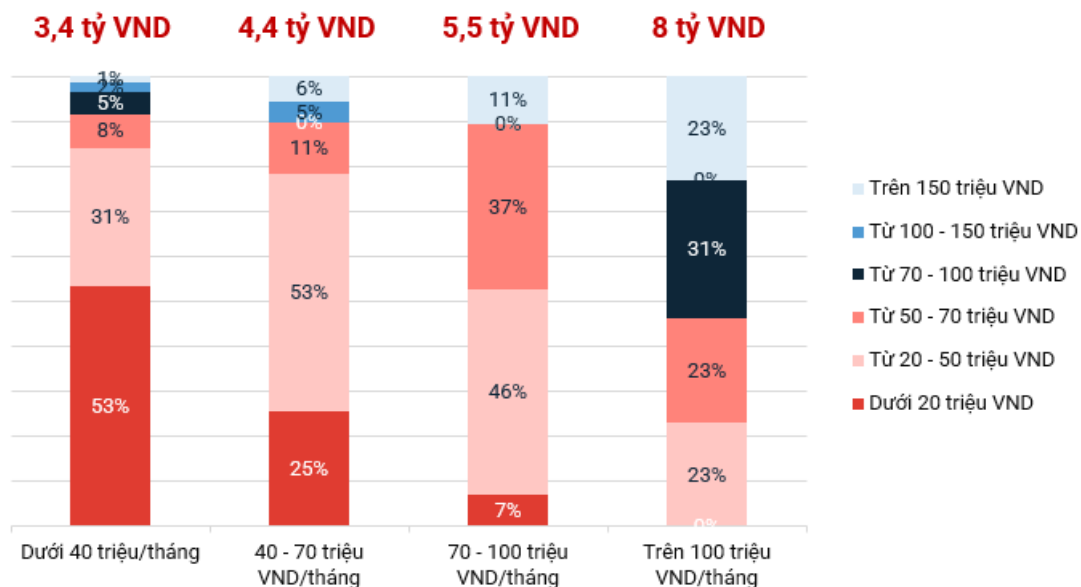


CHÂN DUNG NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

Khoản trả góp kỳ vọng là dưới 20 triệu VND/tháng, và thời gian vay dự kiến là từ 5 – 10 năm

Khoản tiền dự định trả góp vay mua nhà hàng tháng theo thu nhập hộ gia đình và ước lượng giá trị BĐS kỳ vọng

Ước lượng dựa trên giả thuyết lãi suất 15%/năm, vay 50% giá trị BĐS trong 10 năm, trả cố định hàng tháng

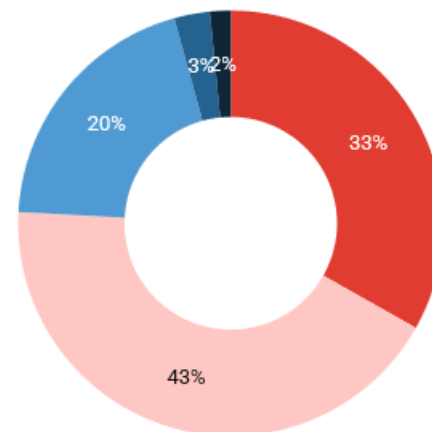


Thời gian vay mua nhà dự kiến

% phản hồi dự định mua

Legend for Repayment Period:

- 0 - 5 năm
- 5 - 10 năm
- 10 - 20 năm
- 20 - 30 năm
- Hơn 30 năm



Người bán vẫn duy trì kỳ vọng lợi nhuận tích cực ở thời điểm hiện tại

Top lý do cần bán BĐS

% phản hồi dự định bán

49%

Tái cơ cấu danh mục đầu tư

23%

Tôi có kế hoạch mới, nên không sử dụng BĐS này nữa

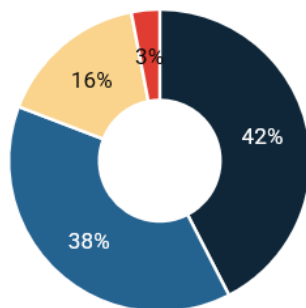
22%

Do gặp vấn đề kinh tế, nên tôi cần bán BĐS này

Mức giá rao bán BĐS so với giá mua

% phản hồi dự định bán

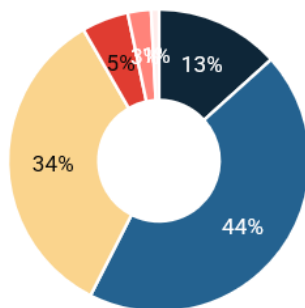
- Cao hơn >10%
- Cao hơn từ 0 - 10%
- Cắt lỗ từ 0 - 20%
- Cắt lỗ từ 20 - 50%



Thời gian rao bán BĐS dự kiến

% phản hồi dự định bán

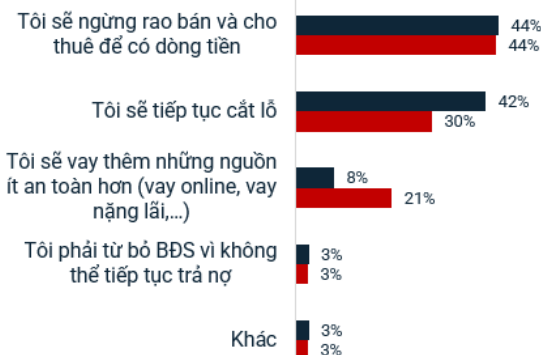
- Dưới 3 tháng
- 3 - 6 tháng
- 6 - 12 tháng
- 1 - 2 năm
- 2 - 3 năm
- Trên 3 năm



Kế hoạch dự định khi không bán được BĐS theo thu nhập hộ gia đình

% phản hồi dự định bán

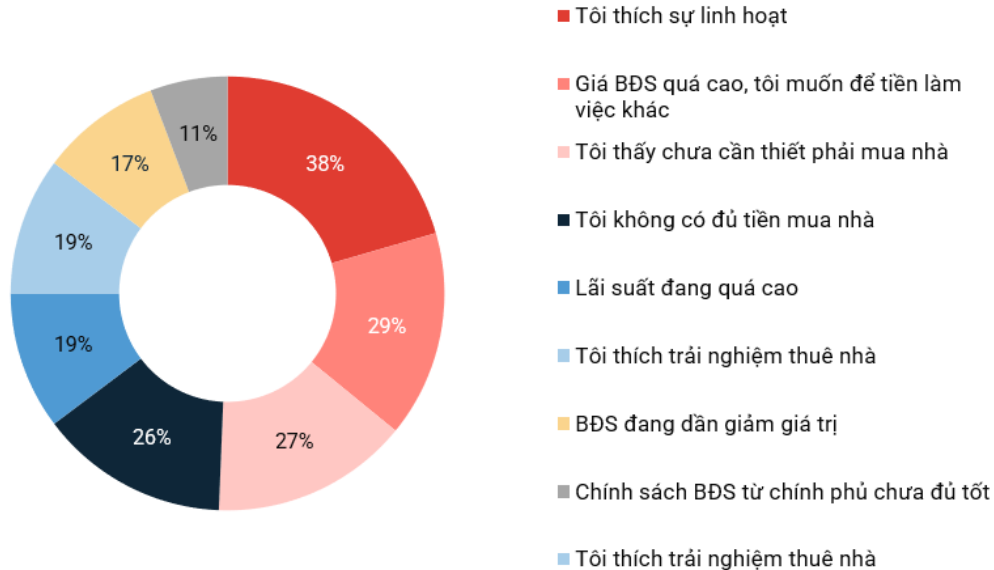
- Trên 40 triệu VND/tháng
- Dưới 40 triệu VND/tháng



Nhóm người thuê phần lớn vẫn ưu tiên sự linh hoạt, và thường phân bổ dưới 30% thu nhập cho chi phí thuê

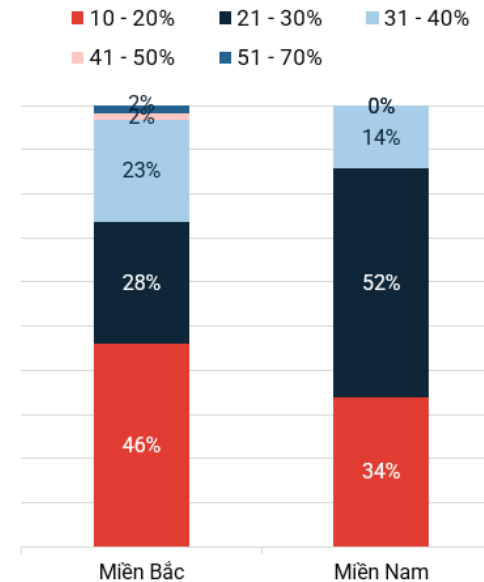
Lý do thuê nhà

% phản hồi từ người thuê



Phân bổ thu nhập hàng tháng để thuê nhà

% phản hồi từ người thuê



CHÂN DUNG NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI THUÊ

Giá thuê tăng cao tạo ra nhiều khó khăn, người thuê trên cả nước phần lớn kỳ vọng mức giảm 0 – 20%

Ảnh hưởng từ giá thuê tăng cao đến người thuê nhà

% phản hồi từ người thuê



Người đang dự định mua BĐS sớm hơn do giá thuê tăng cao



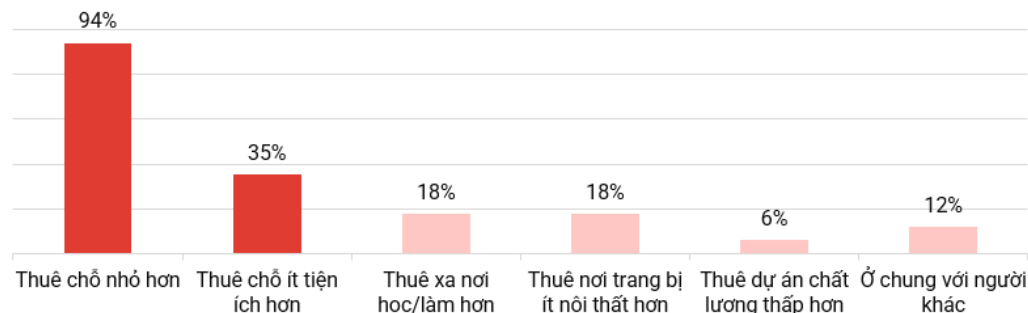
Người đang tìm chỗ thuê rẻ hơn



Phải giảm chi phí sống vì giá thuê tăng

Phương án giảm chi phí thuê nhà

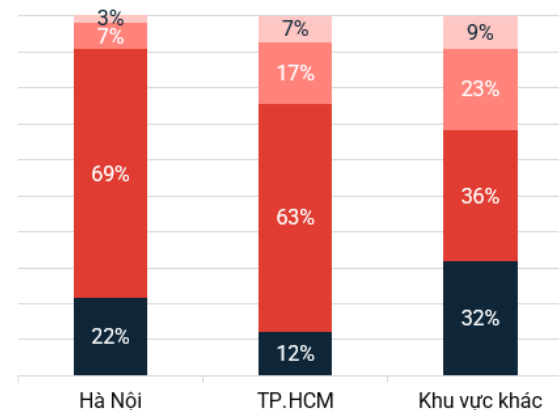
% phản hồi từ người thuê



Kỳ vọng điều chỉnh giá thuê

% phản hồi từ người thuê

- Giá nên thấp hơn >40%
- Giá nên thấp hơn 20 - 40%
- Giá thuê nên thấp hơn <20%
- Giá thuê đã hợp lý



CHÂN DUNG NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI CHO THUÊ

Trong khi đó, nhóm người cho thuê đang có kỳ vọng lợi nhuận cao, và không định giảm giá thuê quá 10%

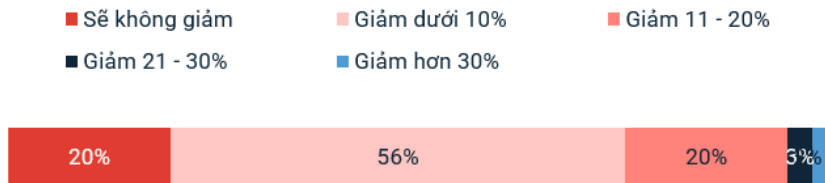
Lý do cần cho thuê BĐS

% phản hồi người cho thuê



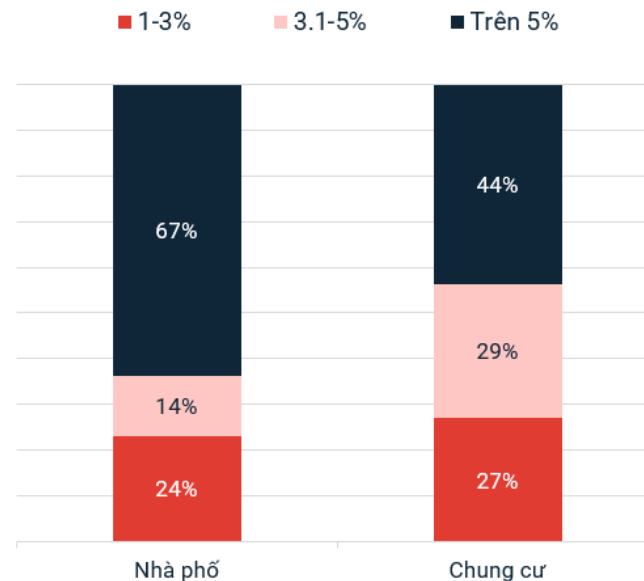
Phương án giảm giá nếu không tìm được người cho thuê

% phản hồi người cho thuê



Kỳ vọng lợi suất cho thuê theo năm

% phản hồi người cho thuê



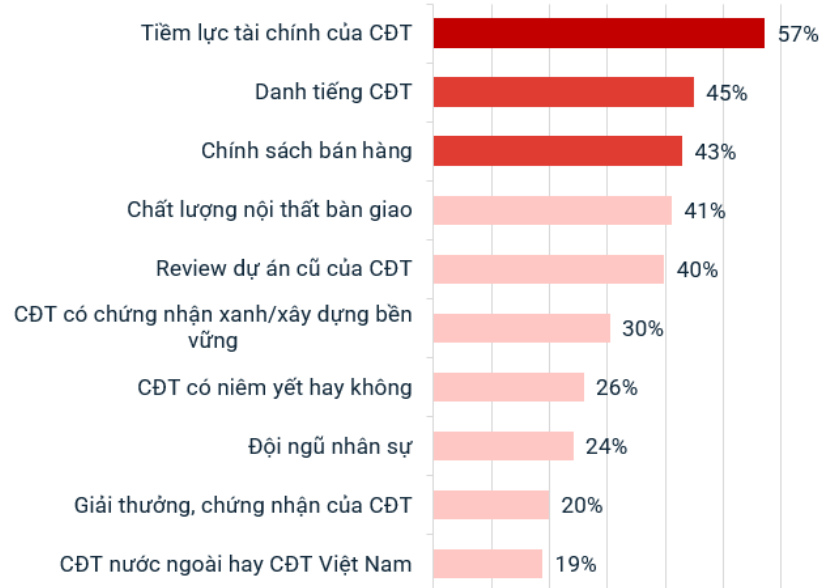
TÂM LÝ VÀ KỶ VỌNG THỊ TRƯỜNG

002

Tiềm lực tài chính là yếu tố hàng đầu khi lựa chọn, và chất lượng dự án cũ là yếu tố lớn gây mất niềm tin ở CĐT

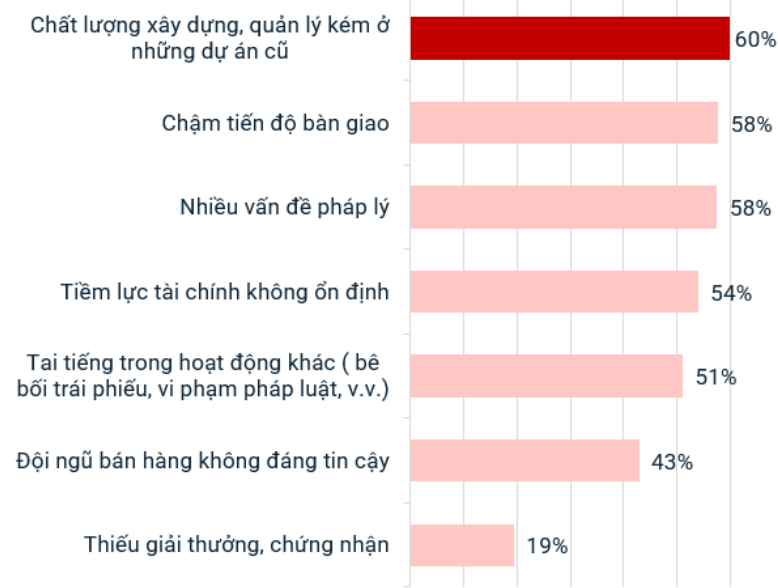
Yếu tố quan trọng nhất khi chọn lựa chủ đầu tư BĐS

% phản hồi



Yếu tố gây mất niềm tin vào chủ đầu tư BĐS

% phản hồi

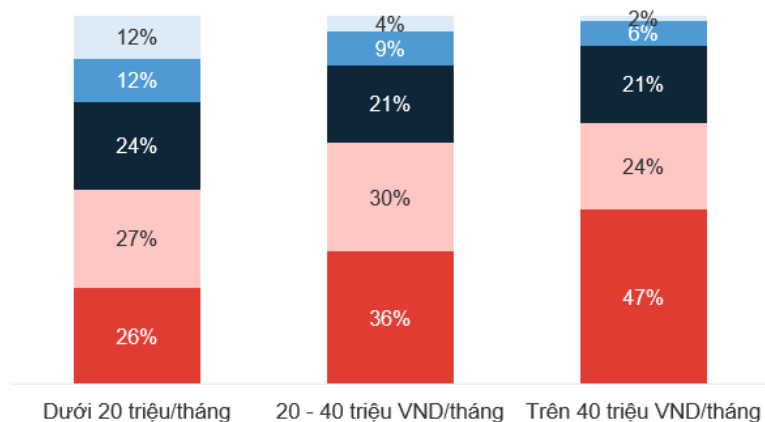


Thông tin về nhà ở xã hội được đón nhận khá tích cực, nhưng vẫn có thách thức lớn về thủ tục và điều kiện mua

Phản ứng với thông tin mới về nhà ở xã hội

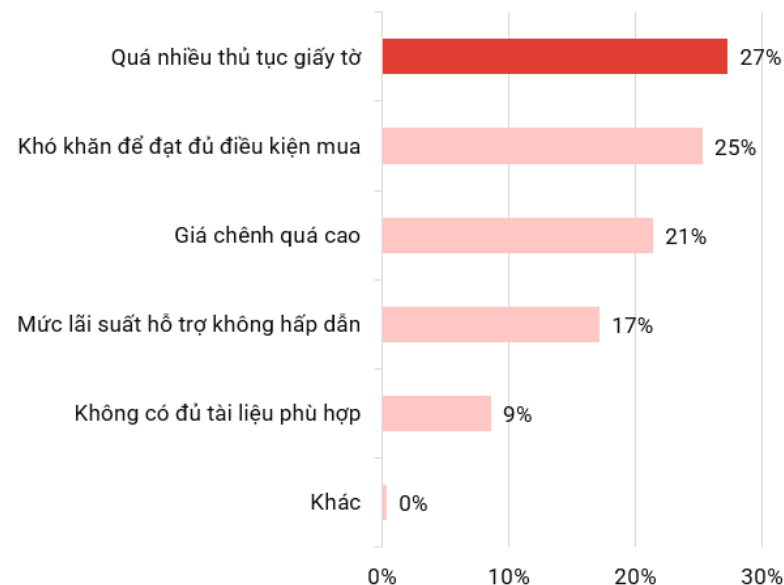
% phản hồi

- Tích cực tìm hiểu
- Trung lập
- Không có đủ nguồn thông tin
- Bị động chờ đợi thêm thông tin
- Không tin vào sự thay đổi này



Thách thức khi tiếp cận nhà ở xã hội

% phản hồi

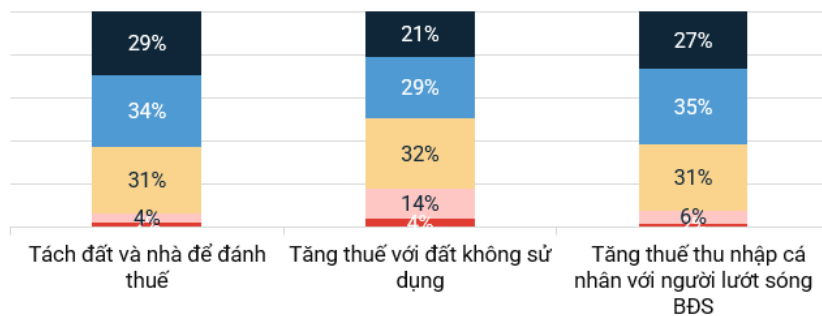


Những chính sách BĐS mới phần lớn được ủng hộ, vấn đề được kỳ vọng hơn là giảm lãi suất và đẩy mạnh nguồn cung nhà ở xã hội

Quan điểm về những sắc thuế BĐS mới được đề xuất

% phản hồi

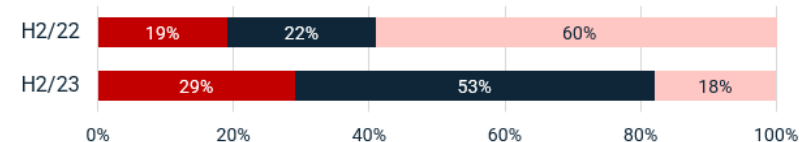
■ Rất phản đối ■ Phản đối ■ Trung lập ■ Ủng hộ ■ Rất ủng hộ



Sự quan tâm đến BĐS nghỉ dưỡng sau Nghị định 10

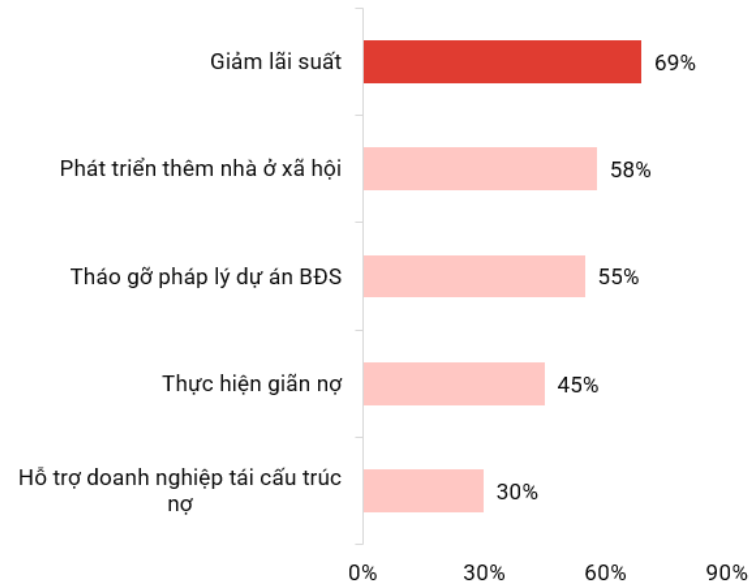
% phản hồi

■ Condotel ■ Biệt thự/Nhà phố ■ Tôi không quan tâm



Những vấn đề kỳ vọng nhà nước sẽ chú trọng hơn

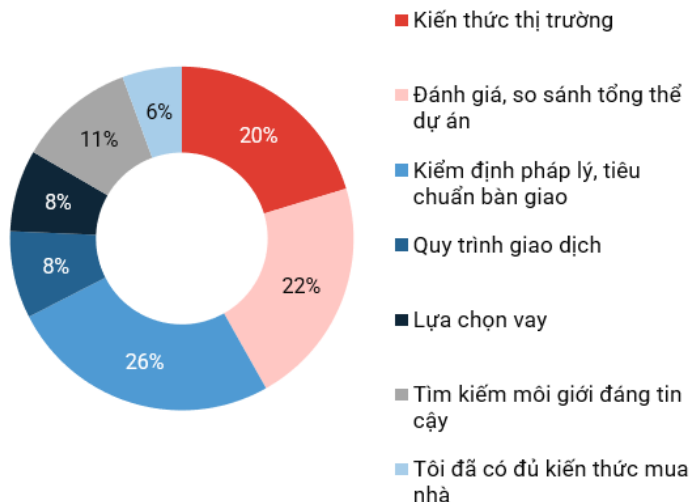
% phản hồi



Người tiêu dùng gặp khó khăn khi kiểm định pháp lý dự án BĐS, và tin tưởng nhiều vào vai trò của nhà nước trong điều phối thị trường

Chủ đề có ít kiến thức nhất về sở hữu BĐS

% phản hồi



Nhận định về thị trường BĐS Việt Nam

% người phản hồi không đồng ý

69% đáp viên đồng ý
Thắt chặt chính sách đã củng cố niềm tin vào doanh nghiệp BĐS

76% đáp viên đồng ý
Nhà nước cần can thiệp để gỡ khó cho dự án BĐS đình trệ

67% đáp viên đồng ý
CĐT ngoại giúp nâng cao chất lượng dự án BĐS tại Việt Nam

36% đáp viên
Muốn lên kế hoạch mua nhà sớm hơn

CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

05

CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tổng quan kết quả khảo sát

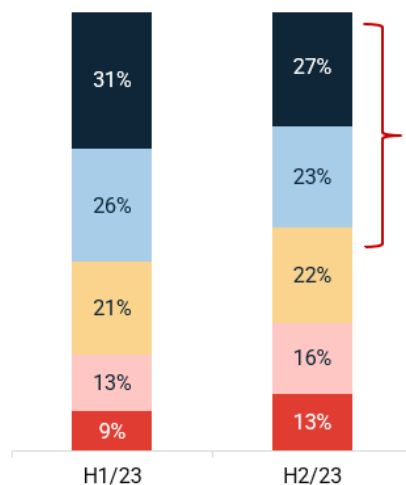
	Tiêu chí	H1/22	H2/22	H1/23	H2/23
Đánh giá về thị trường hiện tại	1 Mức độ hài lòng về thị trường	57	71	57	50
	2 Khả năng mua nhà	73	77	63	61
	3 Tình hình thị trường	29	27	25	26
Đánh giá về các yếu tố bên ngoài	4 Lãi suất	33	41	26	20
	5 Chính sách	23	14	52	50
Kỳ vọng tương lai	6 Giá BĐS trong tương lai	57	35	23	14
Tổng điểm		47	40	36	30

1 Mức độ hài lòng về thị trường: ở mức trung bình, lý do của đáp viên có sự phân hóa rõ rệt

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



50
điểm

Top 3 lý do hài lòng với thị trường hiện tại

% phản hồi

44%

Có nhiều lựa chọn tài chính hợp lý để mua nhà

39%

Kinh tế đất nước đang trên đà tăng trưởng tốt

38%

Giá BĐS đã hợp lý hơn so với kỳ vọng của tôi

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

% phản hồi

55%

Giá bất động sản quá đắt

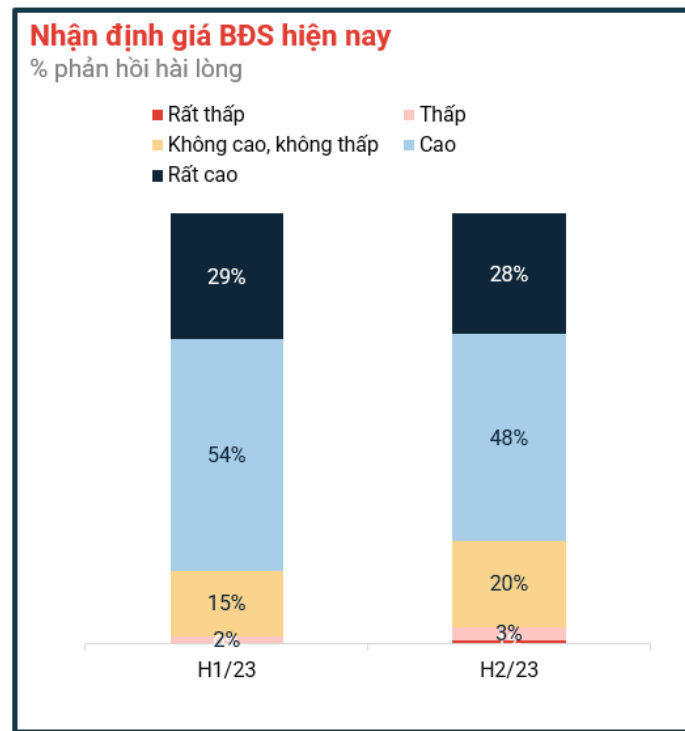
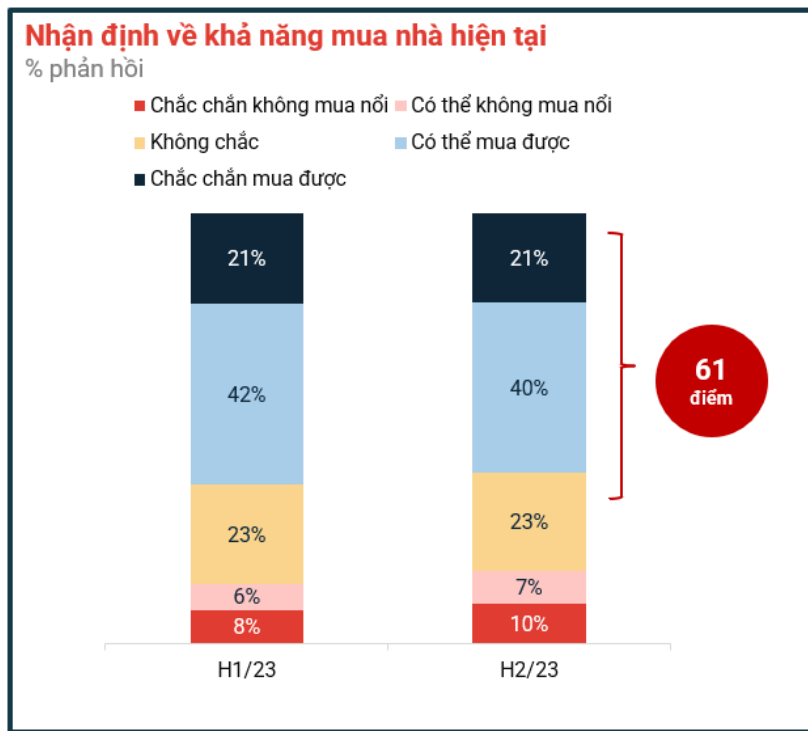
51%

Thị trường bất động sản không ổn định

48%

Kinh tế đang suy thoái

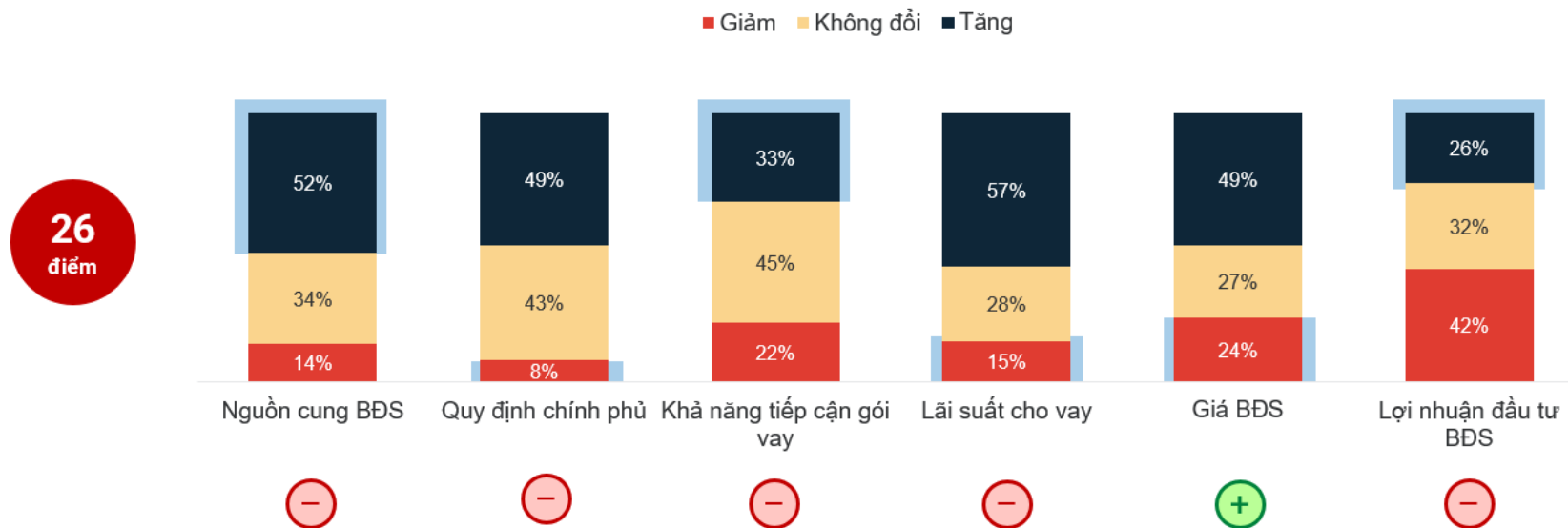
2 Khả năng mua nhà: Chỉ số không có biến động mạnh, đánh giá về giá nhà phần lớn vẫn ở mức cao – rất cao



3 Tình hình thị trường: Chỉ số tăng nhẹ so với đầu năm, nhờ nhận định giá BĐS đã có giảm

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

% phản hồi



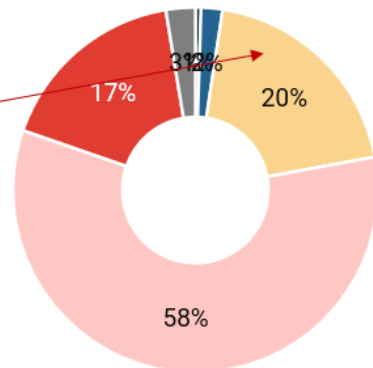
4 Lãi suất: tỷ lệ đánh giá lãi suất hợp lý giảm nhẹ. Niềm tin lạm phát và giá BĐS sẽ giảm tăng mạnh.

Nhận định về lãi suất

% phản hồi

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

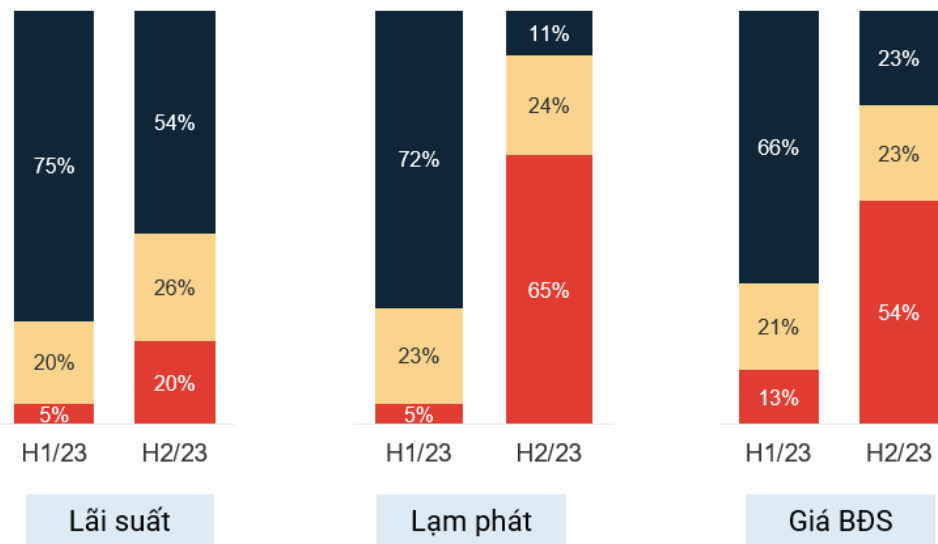
20 điểm



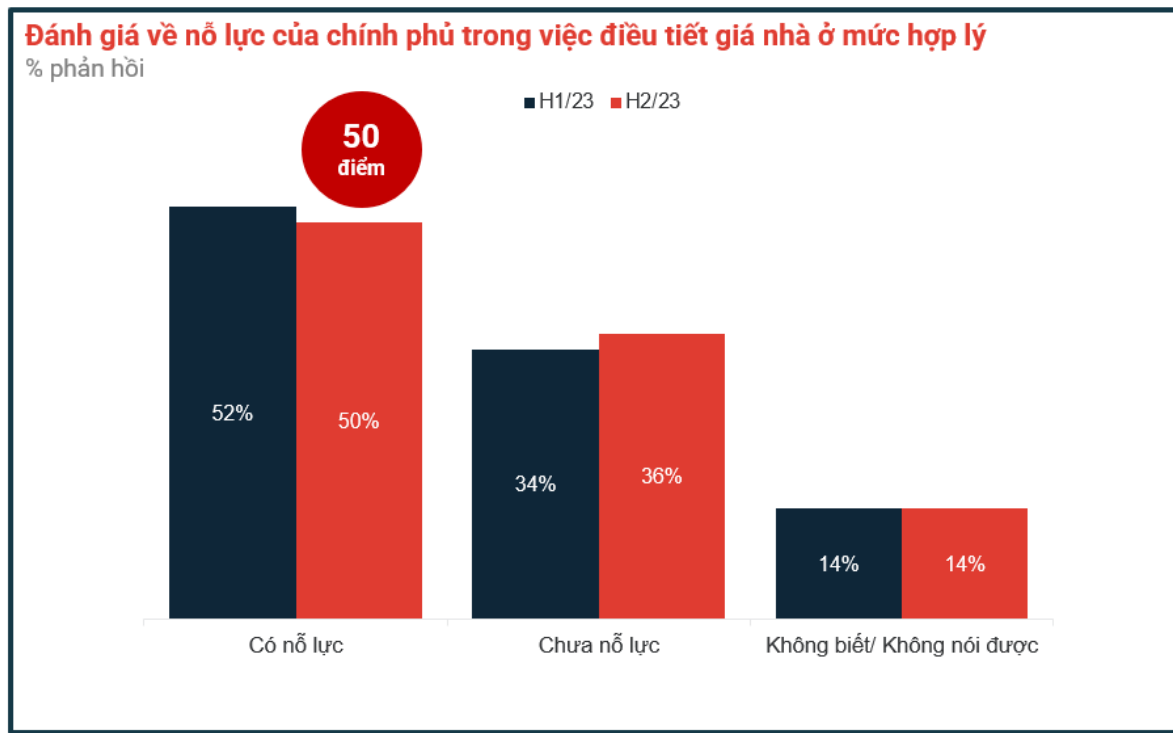
Dự đoán tình hình thị trường trong 1 năm tới

% phản hồi

- Giảm
- Không đổi
- Tăng



5 Chính sách: Đánh giá về nỗ lực điều tiết giá nhà của chính phủ có giảm nhẹ so với đầu năm

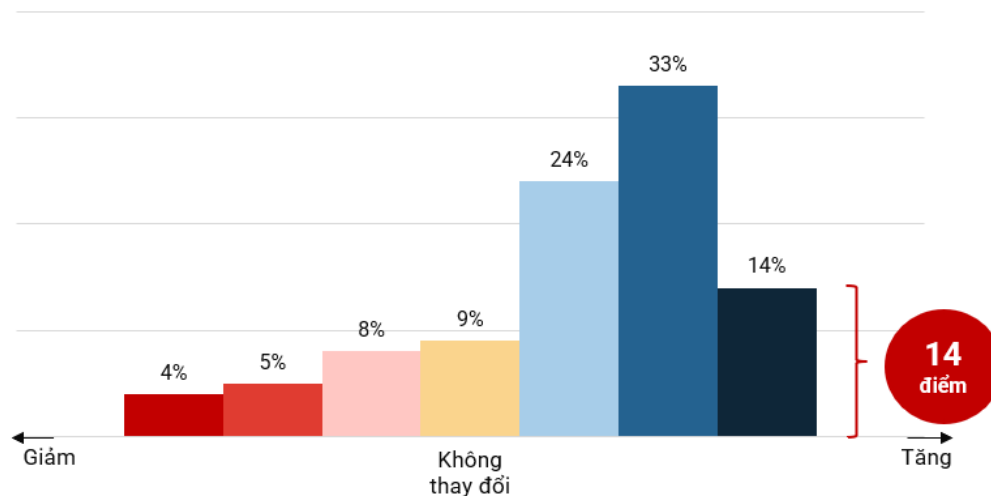


6 Giá BĐS trong tương lai: Giá BĐS vẫn được kỳ vọng tăng trưởng nhẹ trong thời gian tới

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%



GIỚI THIỆU KHẢO SÁT

04

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



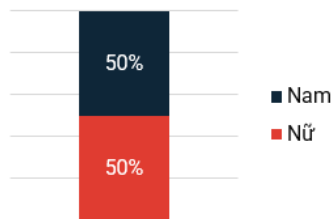
Tần suất: 6 tháng 1 lần

VỀ KHẢO SÁT

Cơ cấu nhân khẩu học của đáp viên

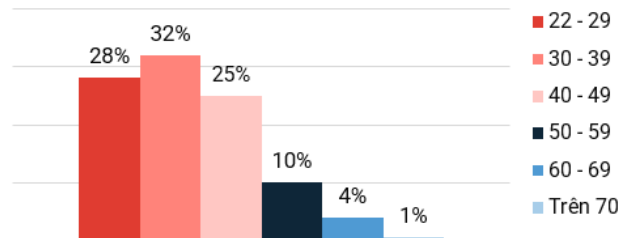
Giới tính

% phản hồi



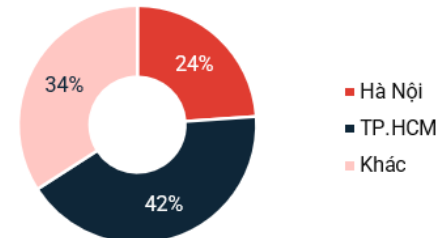
Tuổi

% phản hồi



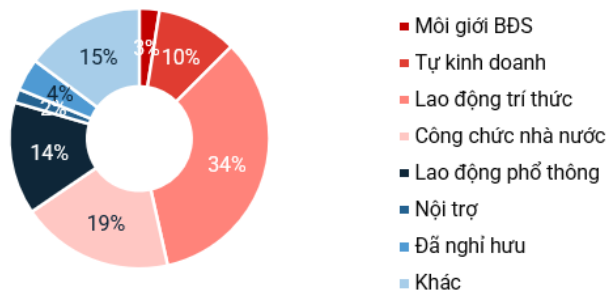
Nơi sinh sống

% phản hồi



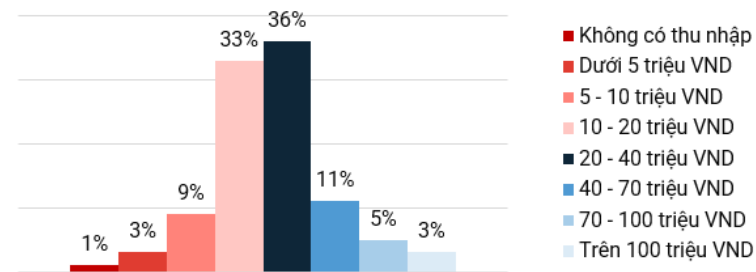
Nghề nghiệp

% phản hồi



Thu nhập hộ gia đình hàng tháng

% phản hồi





Batdongsan
by PropertyGuru

.com.vn

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.