

Hội nghị bất động sản Việt Nam 2024

Chủ đề: Điểm nhìn

Nhìn lại thị trường 30 năm
Câu trả lời của thời gian

Diễn giả: Ông Bạch Dương



Thị trường BĐS Việt Nam 30 năm qua có thể chia thành 5 giai đoạn chính

Khởi đầu (Trước 2009)

Định hình (2009 – 2012)

Tăng trưởng (2013 – 2019)

Biến động (2020 – 2021)

Thách thức (2022 – 2024)

Báo cáo này tập trung vào các yếu tố nổi bật nhất trong thị trường tại từng giai đoạn

Chủ thể giao dịch

Chủ đầu tư
Người tiêu dùng
Môi giới/Sàn giao dịch

Sản phẩm

Sản phẩm BĐS
Nền tảng công nghệ
BDS

Chính sách

Chính sách kinh tế
Chính sách pháp lý

Trước 2009: Khởi đầu

TRƯỚC 2009: KHỞI ĐẦU

Thị trường Việt Nam khởi đầu với hành lang pháp lý từ Luật, và môi trường vĩ mô thuận lợi

Các bộ luật quan trọng giai đoạn trước 2009

1993

Luật Đất đai

"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý" (Điều 1).
"Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất" (Điều 3).

2003

Luật Đất đai

Đất được tham gia thị trường BĐS, Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường BĐS
Bổ sung thêm Quyền của người sử dụng đất

Luật Xây Dựng

Quy định về hoạt động xây dựng; quyền và nghĩa vụ khi đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng

2004

Nghị định 181 về thi hành Luật Đất đai
Nghị định 188 về phương pháp xác định giá đất và khung giá đất
Nghị định 198 về thu tiền sử dụng đất

2005

Luật Nhà ở

Quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở

2006

Luật Kinh doanh Bất động sản

2007

Quyết định 153 công nhận người hành nghề môi giới là một nghề, quy định chi tiết việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới địa ốc.

Việt Nam gia nhập WTO và bùng nổ FDI vào BĐS

FDI vào BĐS trong 3 năm 2006-2008 bằng 82% của cả giai đoạn 1988-2008

12-10-2008 - 01:14 AM | Bất động sản

Chia sẻ 0

Thích 0

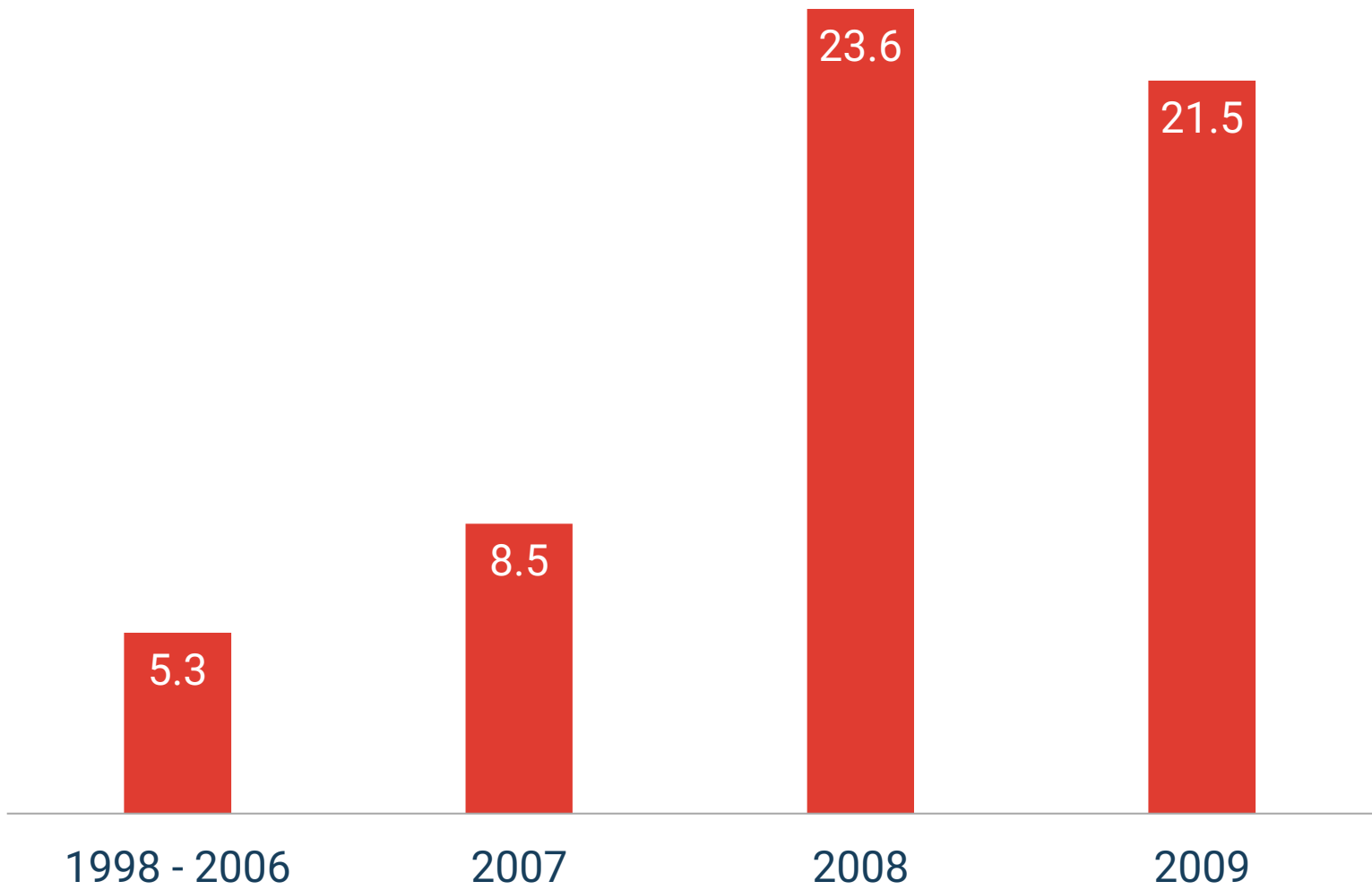
VN vẫn hoan nghênh vốn FDI vào bất động sản

17/08/2008

Share

Hà Nội (TTXVN) – Trái ngược với những lo ngại của nhiều chuyên gia, Cục trưởng Cục Đầu tư nước ngoài Phan Hữu Thắng cho rằng dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đổ vào lĩnh vực bất động sản là tín hiệu tốt cho nền kinh tế Việt Nam.

FDI vào BĐS (Tỷ USD)



TRƯỚC 2009: KHỞI ĐẦU

Thời điểm này, nhiều doanh nghiệp lớn trong thị trường BĐS Việt Nam cũng ra mắt

Miền Bắc + Miền Trung							
	Trước năm 2003	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Miền Nam							

TRƯỚC 2009: KHỞI ĐẦU

Các dự án mới đều thu hút quan tâm, BĐS đem lại lợi nhuận khổng lồ, đặc biệt với giai đoạn 2007 – 2008

Tăng trưởng trong thị trường BĐS giai đoạn 2007 – 2008

Tăng trưởng tín dụng 2007

51,5%

Nguồn: GSO

Lãi suất cơ bản T5/2007

8,25%

Thời điểm T5/2008 tăng lên 14%
Nguồn: SBV

Biến động giá bán 2008

+300% YoY

Nguồn: VnEconomy

Các dự án mở bán mới thu hút đông đúc người quan tâm tại cả Hà Nội và TP.HCM

Tại Hà Nội, chủ đầu tư bán nhỏ giọt, người mua nhà **phải bốc thăm, mua chênh hàng trăm triệu đồng và xếp hàng từ lúc nửa đêm** để có suất mua nhà.



Năm 2007, để mua được căn hộ tại TP.HCM, người dân phải **xếp hàng, chen lấn xô đẩy và đặt cọc hàng trăm triệu đồng**.



TRƯỚC 2009: KHỞI ĐẦU

Dù thị trường diễn biến sôi động, nhưng hoạt động tìm kiếm, thông tin vẫn rất hạn chế

Phương án tìm kiếm BĐS giai đoạn trước 2009

Báo chí (báo giấy và báo điện tử)



Người quen/môi giới BĐS trong khu vực



Tờ rơi, biển hiệu quảng cáo ngoài trời



Trang đăng tin Bất động sản ra đời



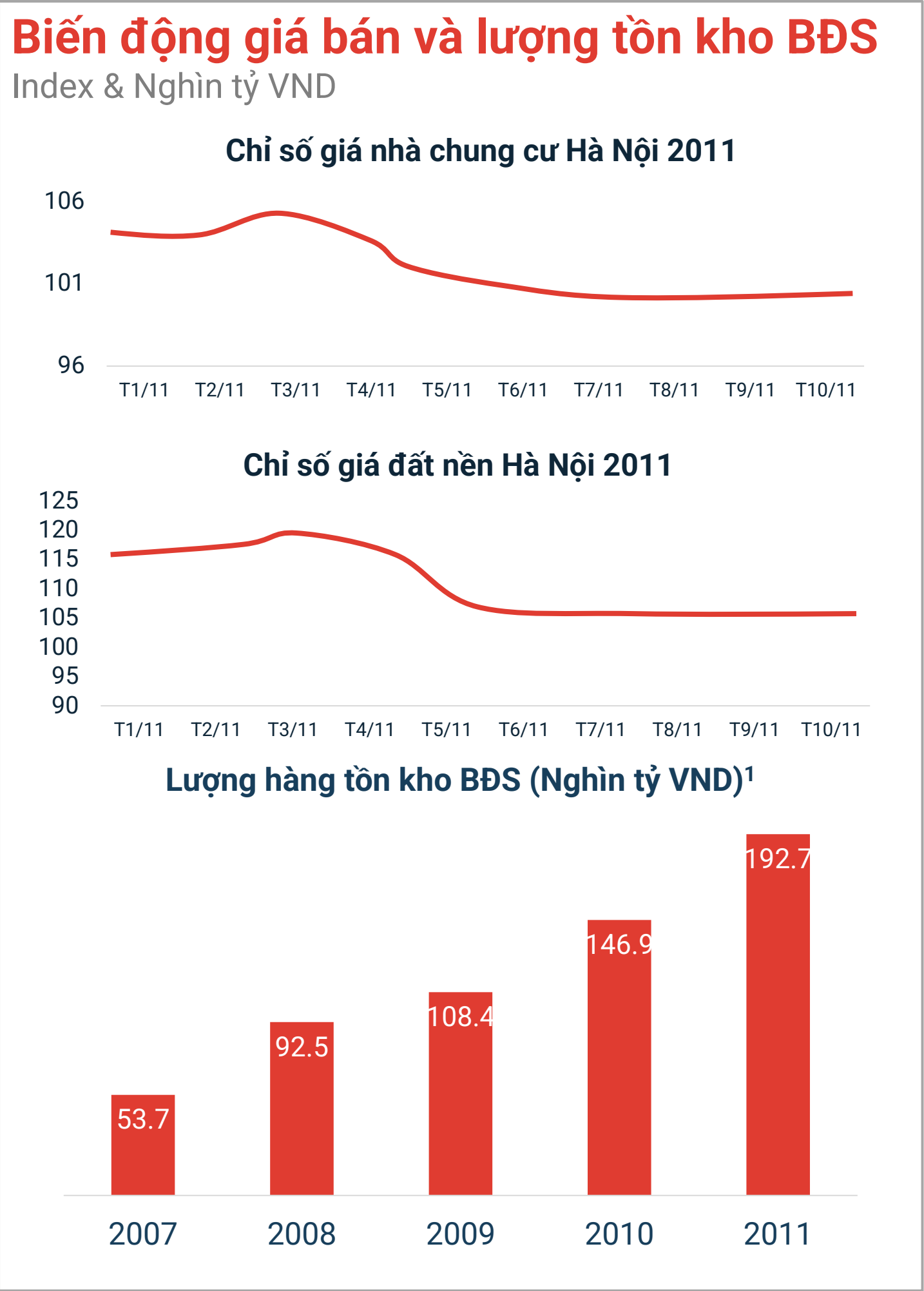
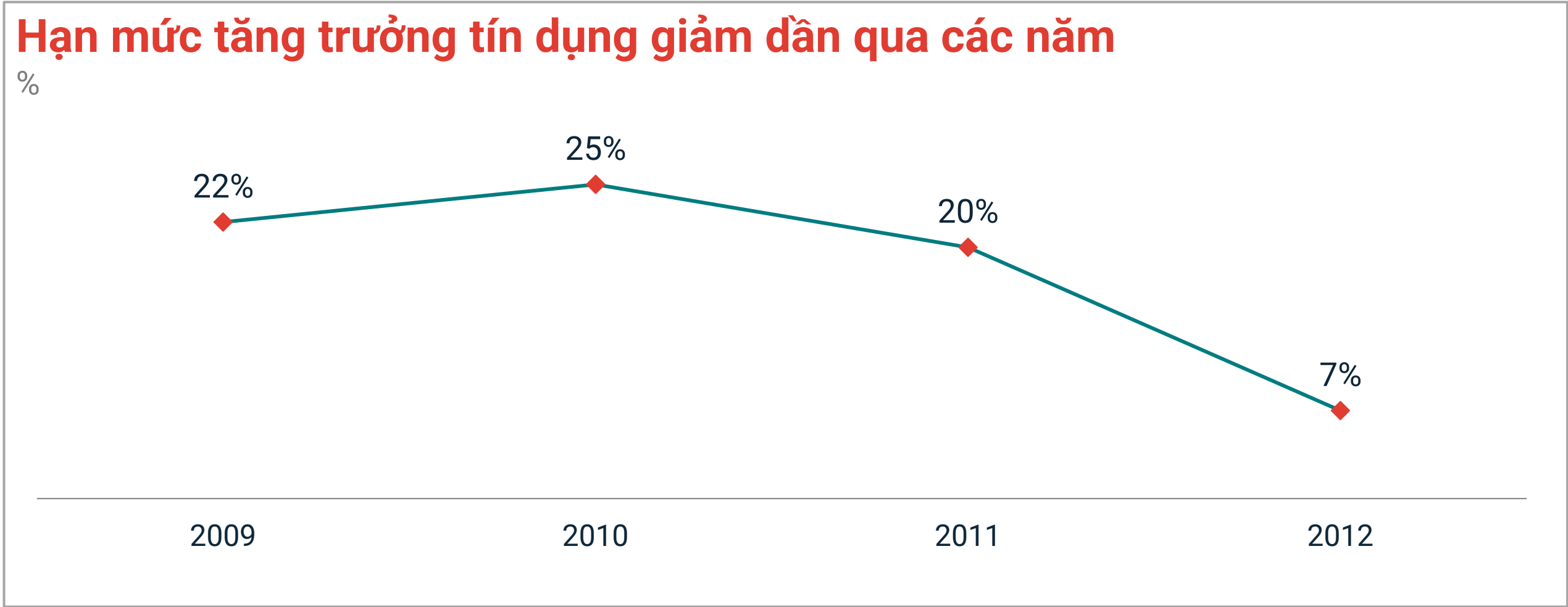
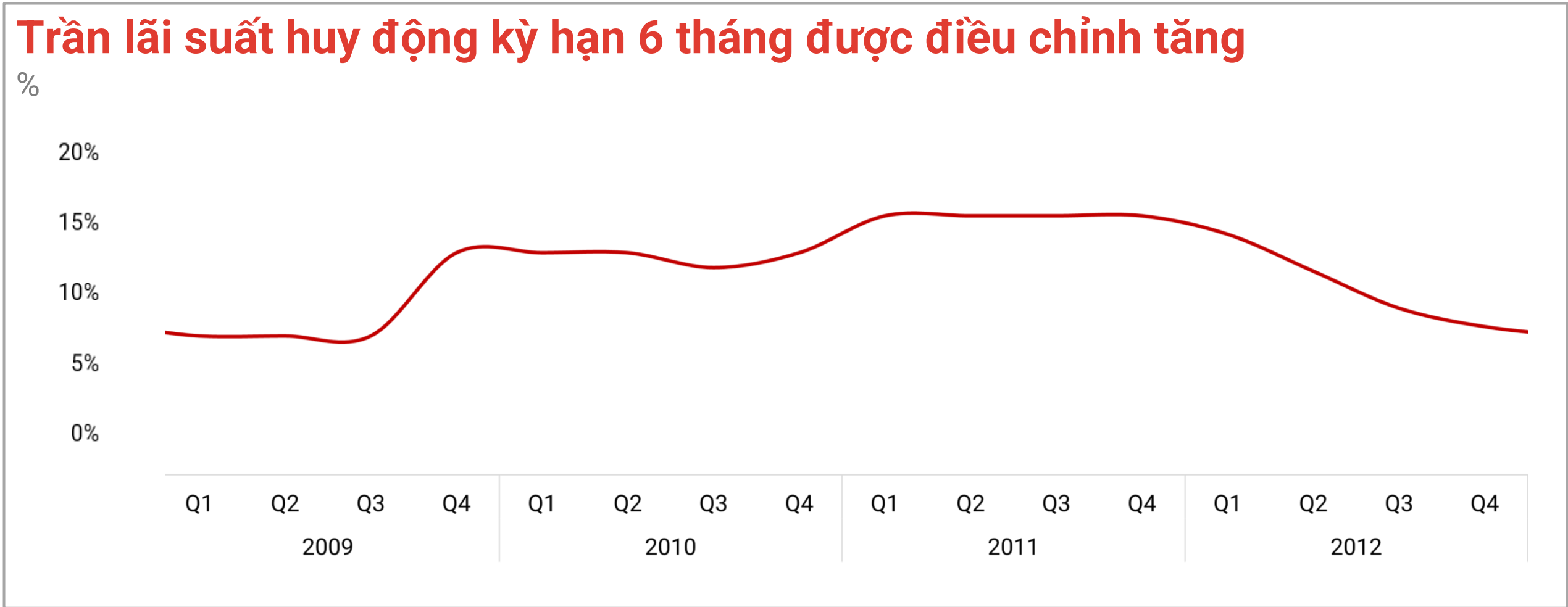
Từ 2021



2009 – 2012: Định hình

2009 – 2012: ĐỊNH HÌNH

Tín dụng giảm, lãi suất tăng, thị trường BĐS mất thanh khoản và giá giảm liên tiếp



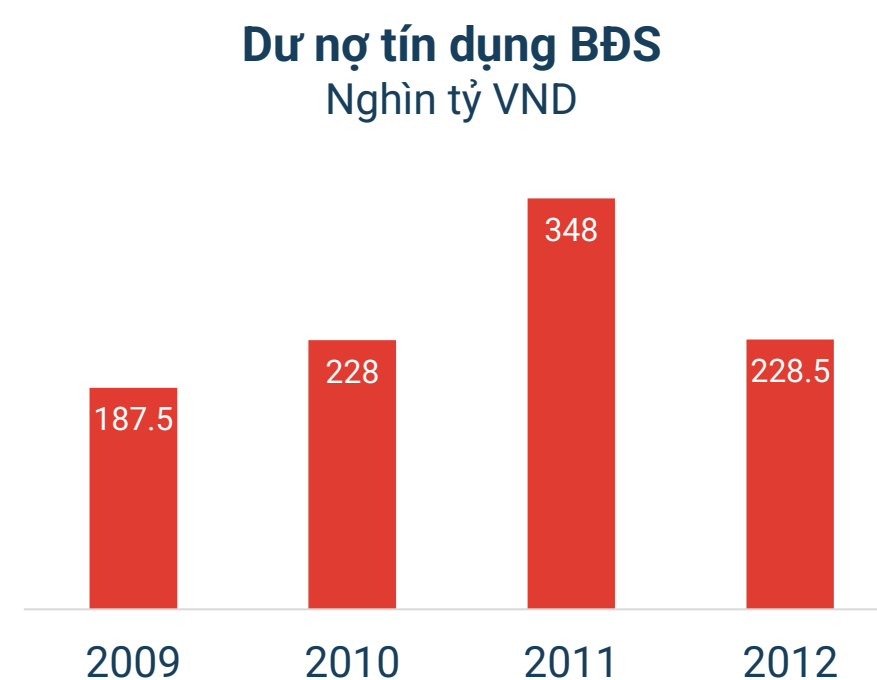
Doanh nghiệp BĐS trải qua sàng lọc khó khăn nhất: khó khăn tài chính, kiện tụng và mất thanh khoản

Nhiều vụ kiện tụng với CĐT diễn ra



Dự án/Chủ đầu tư	Tranh cãi
Hanoi Time Tower	Đòi lại tiền góp vốn sau 2 năm
The Pride	Phản đối nộp thêm tiền cho căn hộ và chậm bàn giao
Splendora Bắc An Khánh	Yêu cầu CĐT giảm giá nhà vì chi phí KH phải chịu thêm và không hài lòng với chất lượng xây dựng
Dự án 52 Lĩnh Nam	Chậm bàn giao 1 năm
Chung cư 34 Cầu Diễn	Dự án quá lâu không triển khai
Tricon Tower	Dự án quá lâu không triển khai
Vĩnh Hưng Dominium	Dự án quá lâu không triển khai
CT3 Trung Văn	Khách hàng đã đóng đủ tiền không trong danh sách giao nhà
Công ty Hồng Hà	Dự án giãn dân phố cổ không triển khai
Chung cư COMA7	Dự án không triển khai sau 10 năm
Chung cư Binh đoàn 12	Khách hàng đòi lại tiền góp vốn 3 năm trước

Hoạt động kinh doanh của nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn



Chính thức dừng thí điểm hai tập đoàn HUD và Sông Đà

TRANG ANH 12:20 03/10/2012
Chia sẻ [f](#) [t](#) [z](#) [e](#)
Thủ tướng Chính phủ vừa quyết định xây dựng trên cơ sở đề xuất của chỉ

Khoảng 55.000 doanh nghiệp giải thể năm 2012

• Thứ tư, 12/12/2012 - 10:20

Công ty kinh doanh BĐS phá sản năm 2012 tăng 24,1%

29-01-2013 - 15:47 PM | Thị trường

[f](#) Chia sẻ 0 [t](#) Thích 0

Nhiều dự án bỏ hoang ở cả Hà Nội và TP.HCM

Thanh tra Thành phố Hà Nội:

Năm 2012 đã kiến nghị thu hồi 578,5 tỷ đồng, trên 8,2 triệu m² đất



KĐT Quang Minh, Hà Nội



Khu dân cư Hà Đô Q2, TP.HCM

2009 – 2012: ĐỊNH HÌNH

Người tiêu dùng mất niềm tin, nhiều kênh thông tin BĐS online ra đời để cải thiện tính minh bạch

Nhiều thông tin tiêu cực về tính minh bạch của thị trường

Chỉ số minh bạch của thị trường BĐS ngày càng thấp

09:13:47 | 20/7/2010

Thích 0 Chia sẻ

Để tối đa hóa lợi nhuận của mình, hiện nay hầu hết những thông tin về các dự án BĐS tại Việt Nam đều được các doanh nghiệp ém chặt, điều này dẫn tới tình trạng giao dịch ngầm các sản phẩm BĐS theo kiểu trao tay diễn ra ngày một lớn.

Đăng ký bất động sản và vấn đề minh bạch hóa thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản

21/10/2011

Một trong những vấn đề quan trọng khi nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về đăng ký bất động sản ở nước ta chính là phải xác định được đúng bản chất của hoạt động đăng ký bất động sản để có phương pháp điều chỉnh phù hợp, đồng thời cần phải đánh giá được tính minh bạch của thông tin về bất động sản để từ đó đề xuất các giải pháp giúp thị trường bất động sản vận hành an toàn, công khai.

Thị trường bất động sản: Cần chính sách hoàn chỉnh để phát triển minh bạch

Nhằm tạo diễn đàn trao đổi về chính sách quản lý đất đai, ngày 25.9, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức Hội thảo: "Chính sách đất đai với thị trường bất động sản".

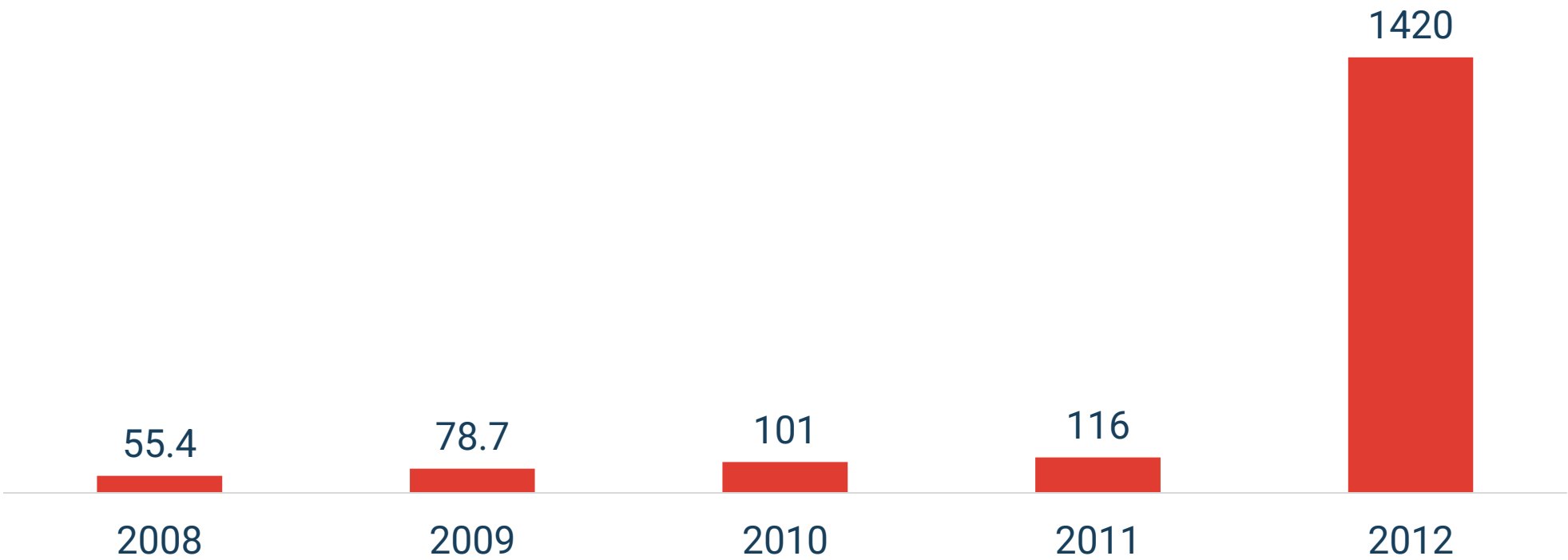
Các ý kiến được đưa ra tại hội thảo chủ yếu xoay quanh những bất cập cần điều chỉnh, sửa đổi để hướng tới sự phát triển bền vững, minh bạch cho thị trường nhà đất và những bổ sung cần thiết để cho ra đời Luật Đất đai mới vào năm 2013.

Nhiều trang đăng tin mới ra mắt, cung cấp thông tin cho thị trường



Lượng kết quả khi tìm kiếm từ khóa “Bất động sản”

Nghìn kết quả trên Google



2013 – 2019: Tăng trưởng

3 bộ luật mới tiếp tục định hướng cho thị trường, ghi nhận cải thiện tích cực

Các bộ luật quan trọng giai đoạn 2013 - 2014

2013

Luật Đất đai

Quy định đầy đủ, rõ ràng và chi tiết các đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và điều kiện đi kèm
Quy định cụ thể và đầy đủ từ việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đảm bảo một cách công khai, minh bạch và quyền lợi của người có đất thu hồi

2014

Luật Nhà ở

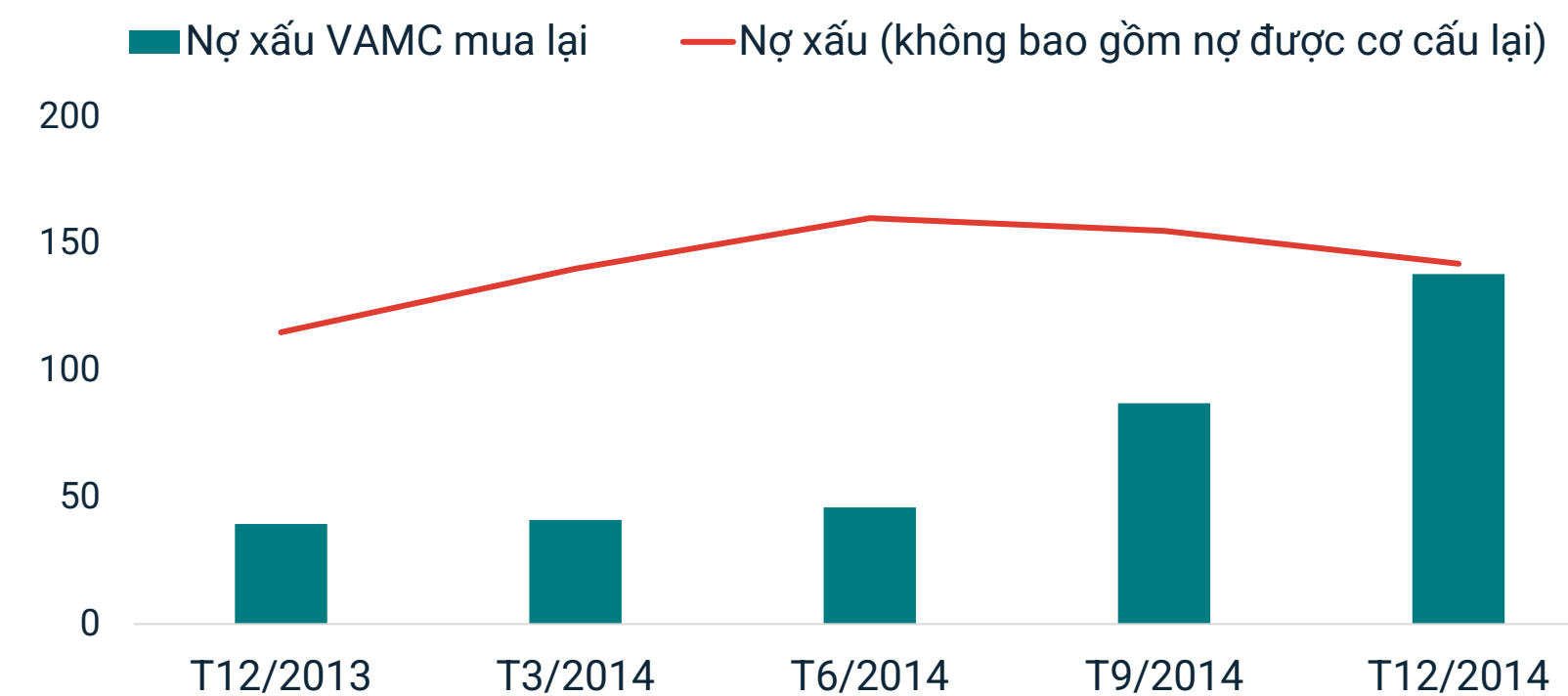
Người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam
Bổ sung điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở
Bổ sung nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án

Luật Kinh doanh BĐS

Giảm thiểu điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh
Thu gọn nội dung thông tin về bất động sản

Biến động nợ xấu cải thiện sau VAMC

Nghìn tỷ VND



Vốn từ nước ngoài qua hợp tác với các CĐT lớn



2013 – 2019: TĂNG TRƯỞNG

Đồng thời, các chủ đầu tư ra mắt nhiều khu đô thị nổi bật tại 2 thành phố lớn

	HÀ NỘI						
	 GAMUDA GARDENS Nơi ngôi nhà là tổ ấm	 VINHOMES TIMES CITY		 PARKCITY HANOI VIETNAM			 VINHOMES SMARTCITY
	 VINHOMES Riverside Hanoi	 VINHOMES ROYAL CITY		 STARLAKE			 VINHOMES ocean park
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
TP.HCM			 VINHOMES CENTRAL PARK	 VINHOMES GOLDEN RIVER	 VAN PHUC CITY		 VINHOMES Grand Park
			 Sala				

2013 – 2019: TĂNG TRƯỞNG

Đến thời điểm này, nhiều sản phẩm công nghệ BĐS đã được ra mắt để hỗ trợ quá trình giao dịch

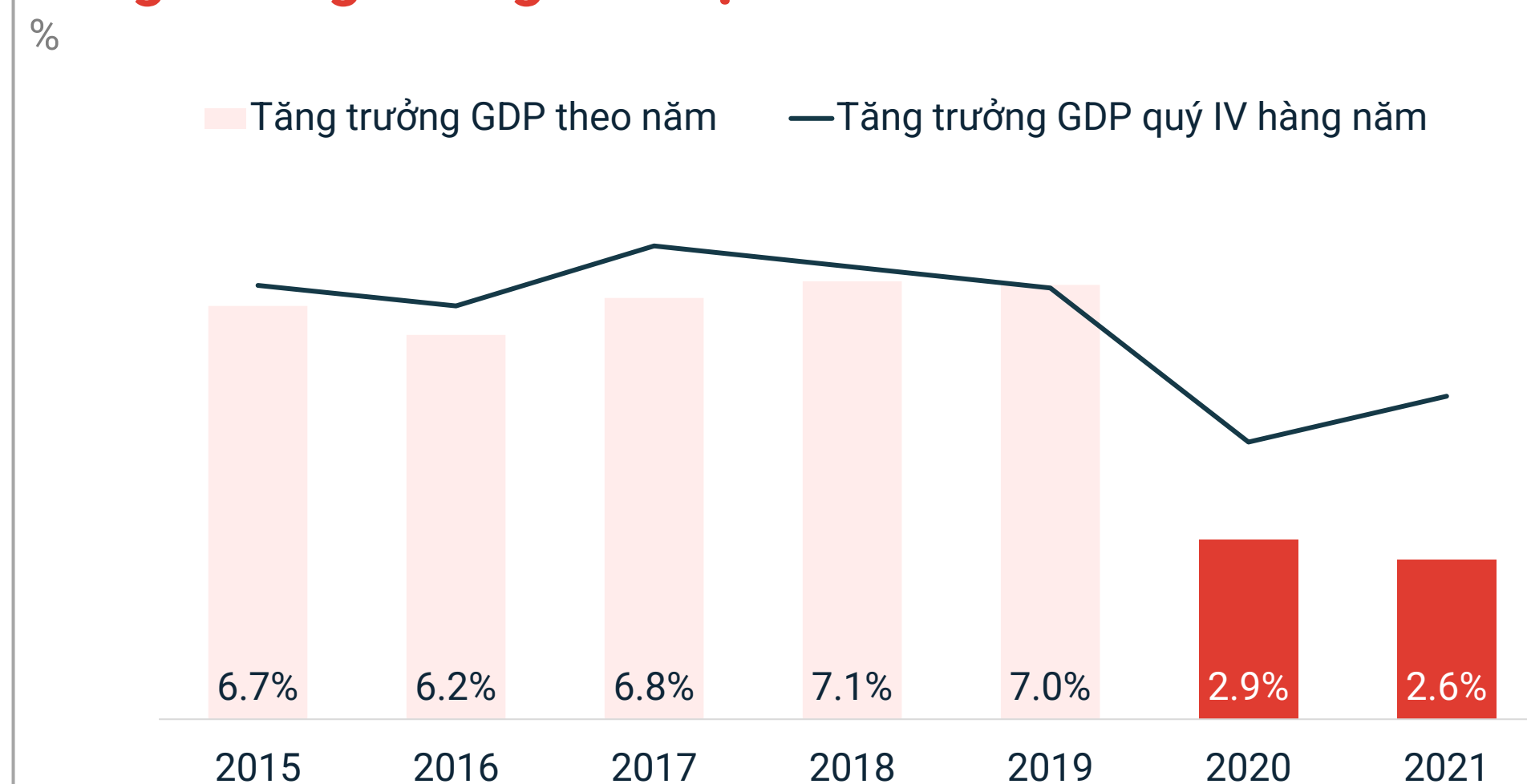


2020 – 2021: Biến động

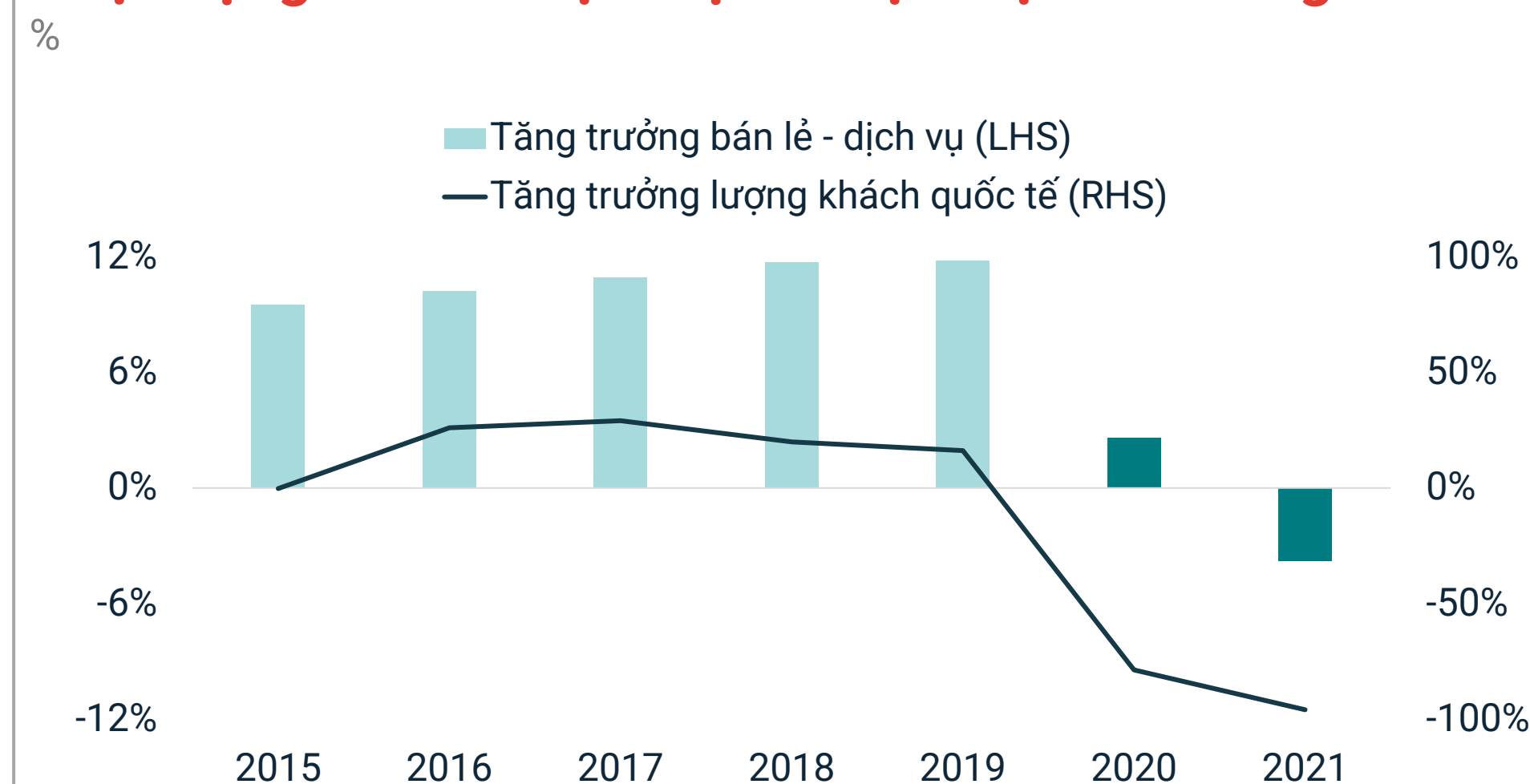
2020 – 2021: BIẾN ĐỘNG

Giai đoạn 2020 – 2021, Covid – 19 xuất hiện và tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế

Tăng trưởng GDP giảm mạnh do Covid-19



Hoạt động bán lẻ - dịch vụ - du lịch bị ảnh hưởng



Ảnh hưởng đến thị trường lao động của Covid – 19

Triệu người

0,9
triệu
người

Mất việc

13,7
triệu
người

Giảm thu nhập

5,7
triệu
người

Bị giảm giờ làm, nghỉ giãn việc

5,1
triệu
người

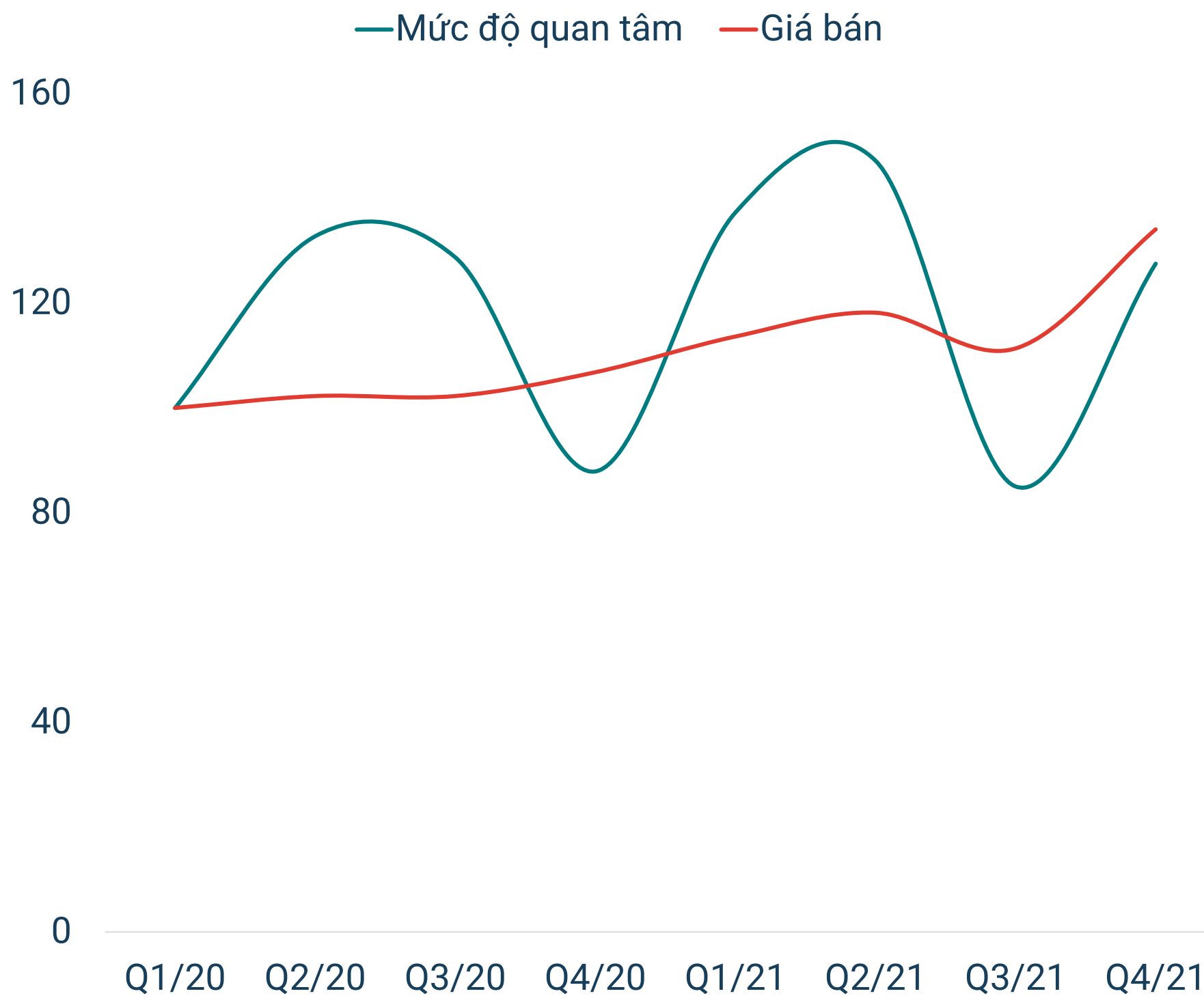
Tạm nghỉ, tạm dừng sản xuất kinh doanh

2020 – 2021: BIẾN ĐỘNG

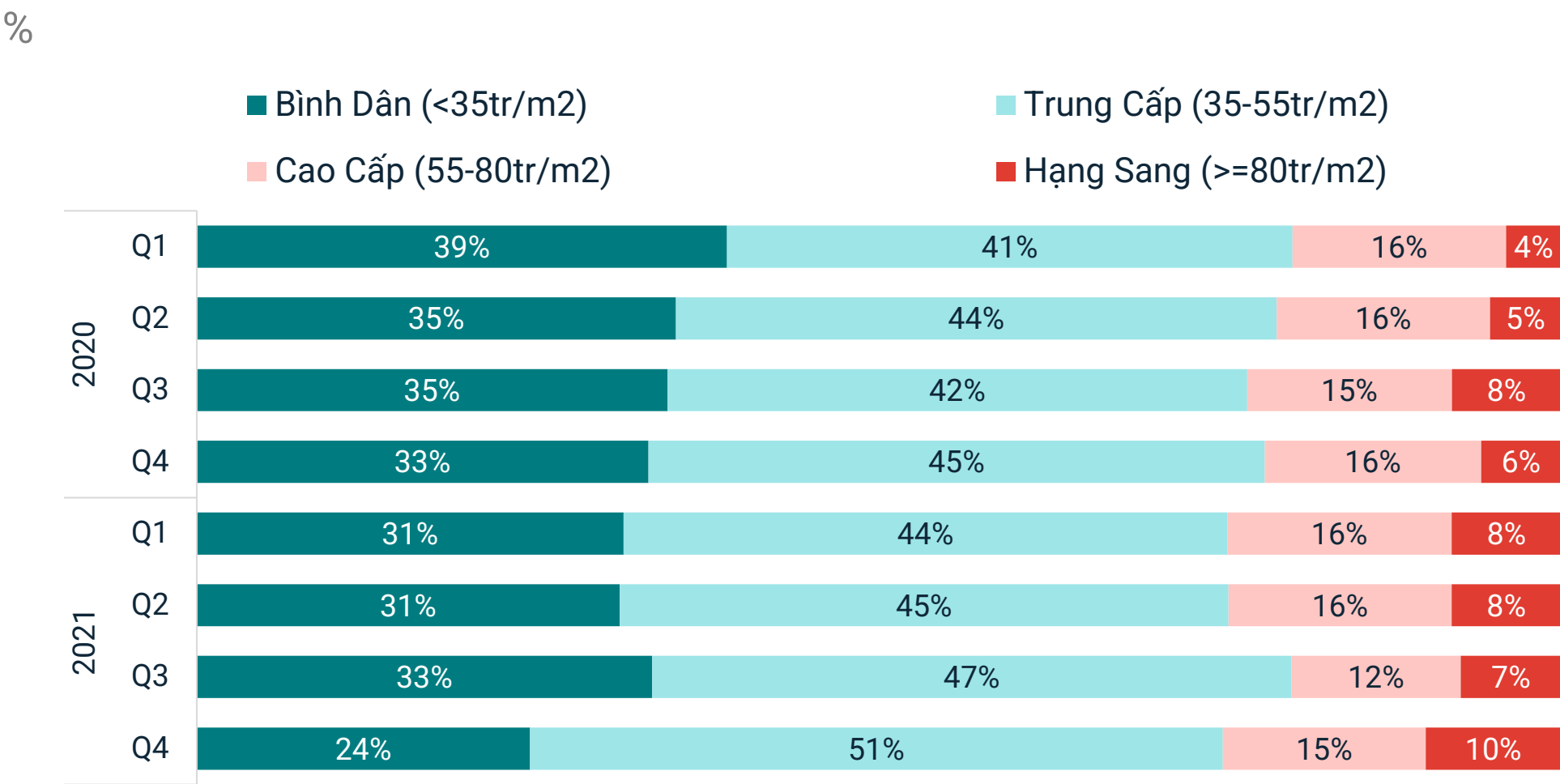
Mặc dù vậy, hoạt động mua bán BĐS ở thời điểm này vẫn tiếp tục, nguồn cung tăng cao & cao cấp hóa

Biến động mức độ quan tâm và giá bán trong dịch

Index = 100 tại Q1/20



Cơ cấu lượng tin đăng theo phân khúc giá 2020 – 2021



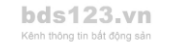
Khu đô thị nổi bật 2020 – 2021	Vị trí	Chủ đầu tư
Vinhomes Smart City	Nam Từ Liêm - HN	Vinhomes
Vinhomes Ocean Park	Gia Lâm – HN	Vinhomes
Vinhomes Grand Park	Quận 9 – TP.HCM	Vinhomes
Aqua City	Đông Nai	Novaland
Waterpoint	Long An	Nam Long
Izumi City	Đông Nai	Nam Long

Đáp ứng với quy định phòng dịch, hoạt động trong thị trường BĐS cũng dần thay đổi

Các nhóm sản phẩm proptech phổ biến trong đợt dịch

Trang đăng tin rao bán/cho thuê
Những website đơn giản để rao và tìm người thuê/mua









Công cụ định giá/ lịch sử giá
Thông tin hữu ích về giá được tổng hợp dựa trên sức mạnh từ dữ liệu lớn





Trải nghiệm AR/VR (thực tế ảo)
Trải nghiệm BĐS online hoặc những BĐS chưa hình thành

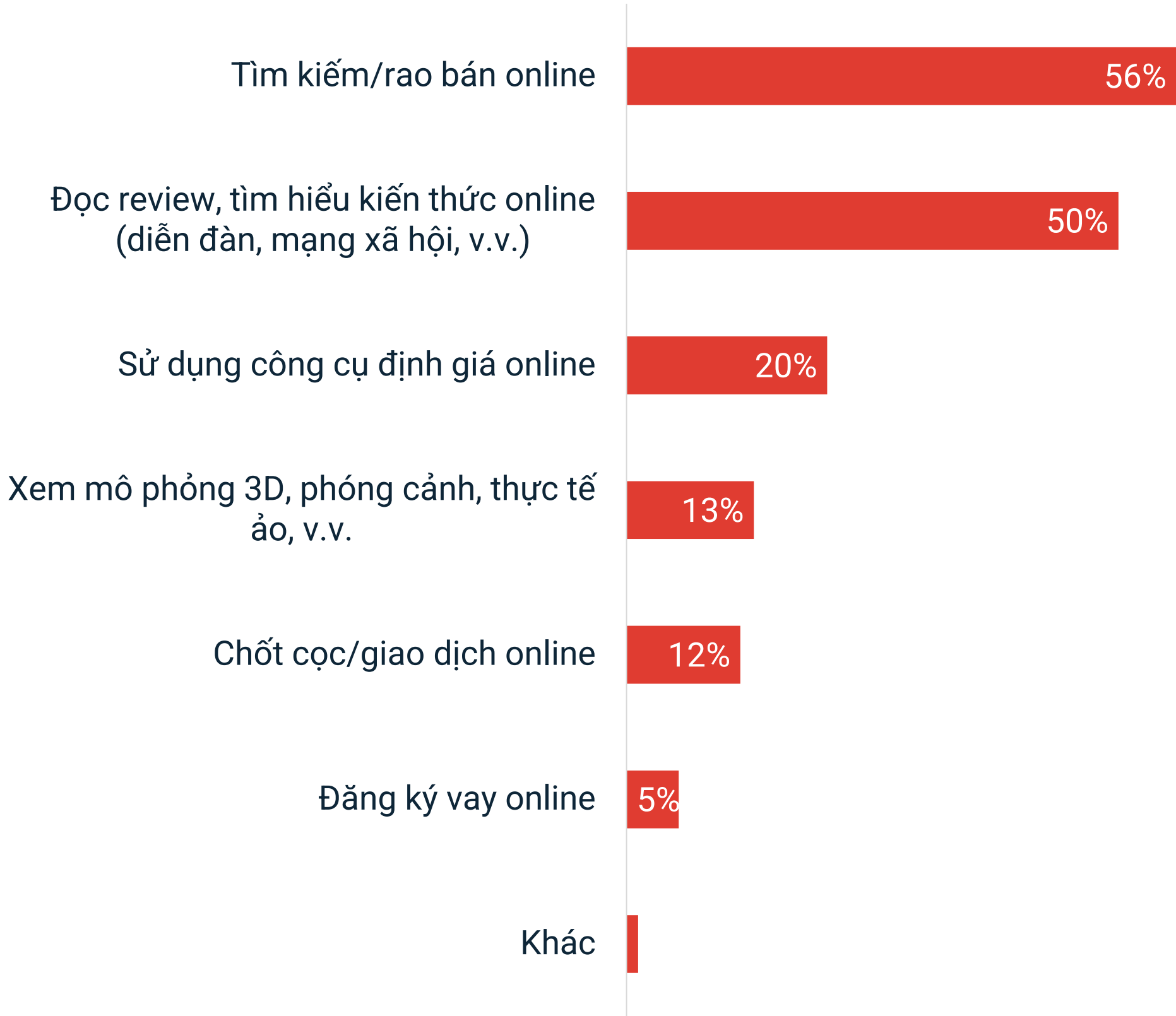


Nền tảng quản lý khách hàng
Quản lý nguồn hàng, danh sách khách hàng, đặt cọc trên ứng dụng



Thay đổi thành vi người tiêu dùng BĐS sau dịch Covid - 19

Khảo sát môi giới Q4/23 (N = 510)



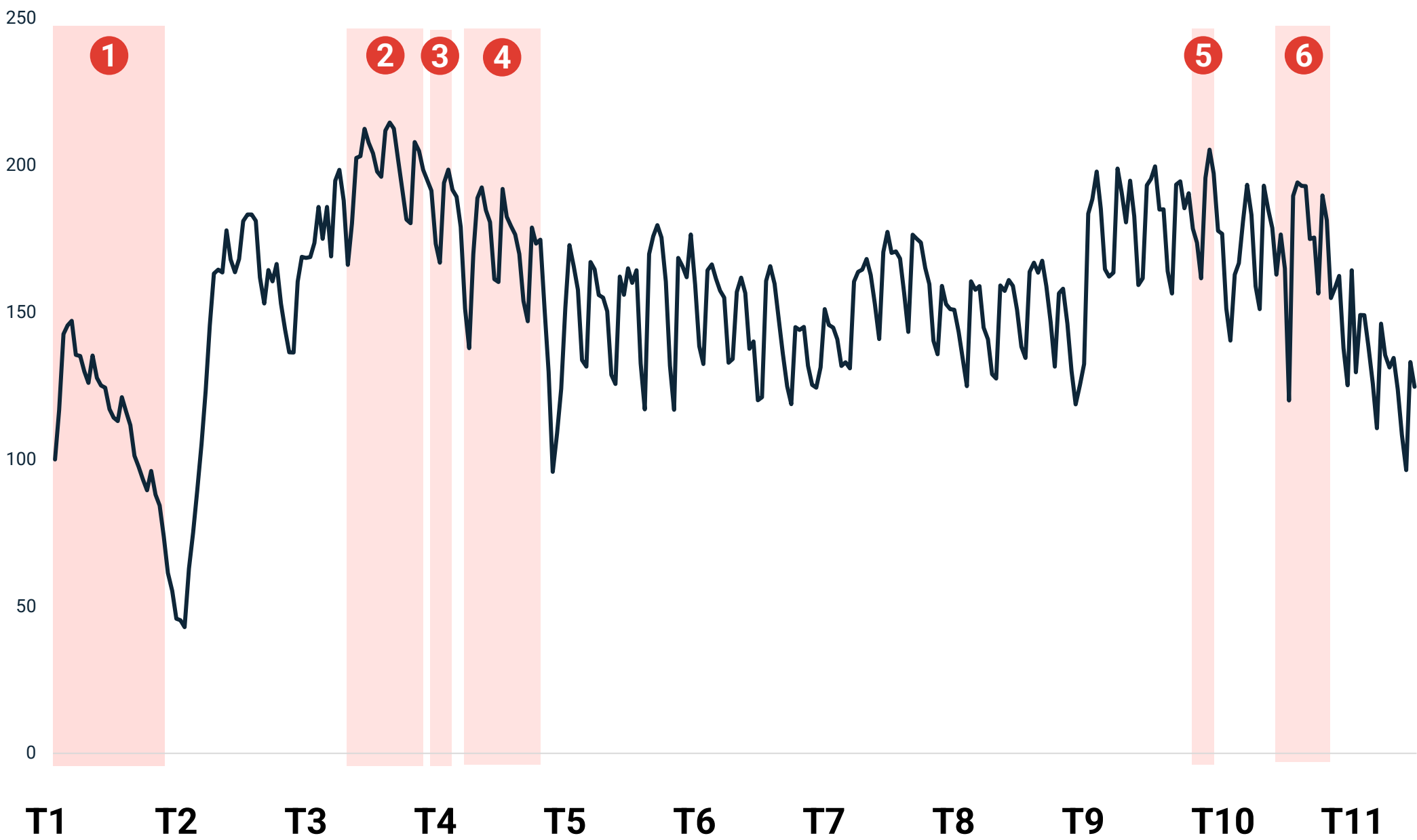
2022 – 2024: Thách thức

Năm 2022, nhiều doanh nghiệp BĐS bộc lộ yếu kém về tài chính và pháp lý, giao dịch giảm mạnh

Biến động mức độ quan tâm và các sự kiện lớn trong 2022

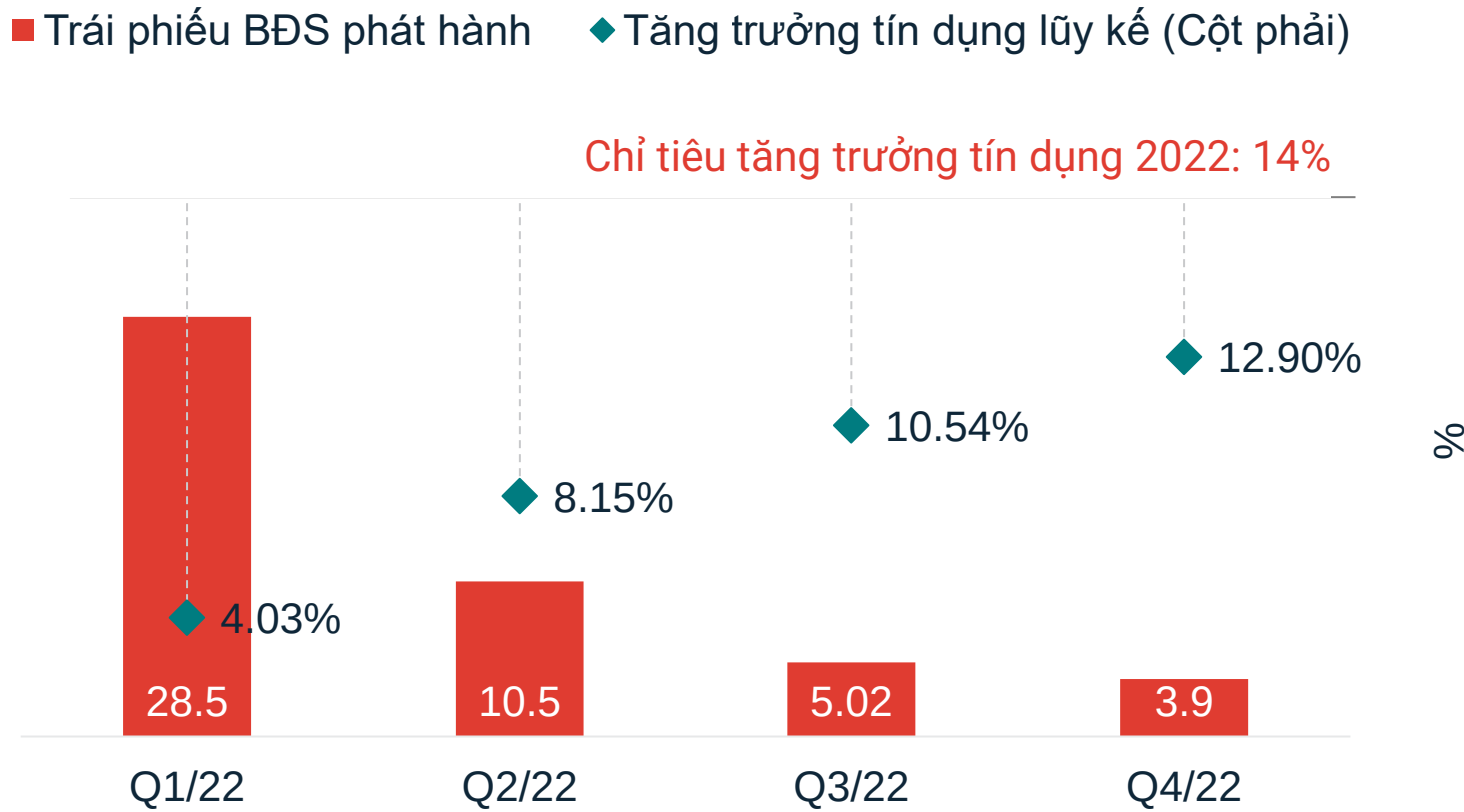
Index = 100 tại T1/22

- 1 Chủ đầu tư lớn bỏ cọc lô đất Thủ Thiêm
- 2 Nhiều NHTM* liên tục tăng lãi suất huy động
FED tăng lãi suất lần đầu tiên sau hơn 3 năm
- 3 Chủ tịch Tân Hoàng Minh bị bắt do sai phạm trái phiếu
- 4 Ảnh hưởng từ việc Hà Nội siết chặt việc tách thửa đất
- 5 Chủ tịch Vạn Thịnh Phát bị bắt do sai phạm trái phiếu
- 6 Các công ty BĐS cắt giảm lượng lớn nhân sự



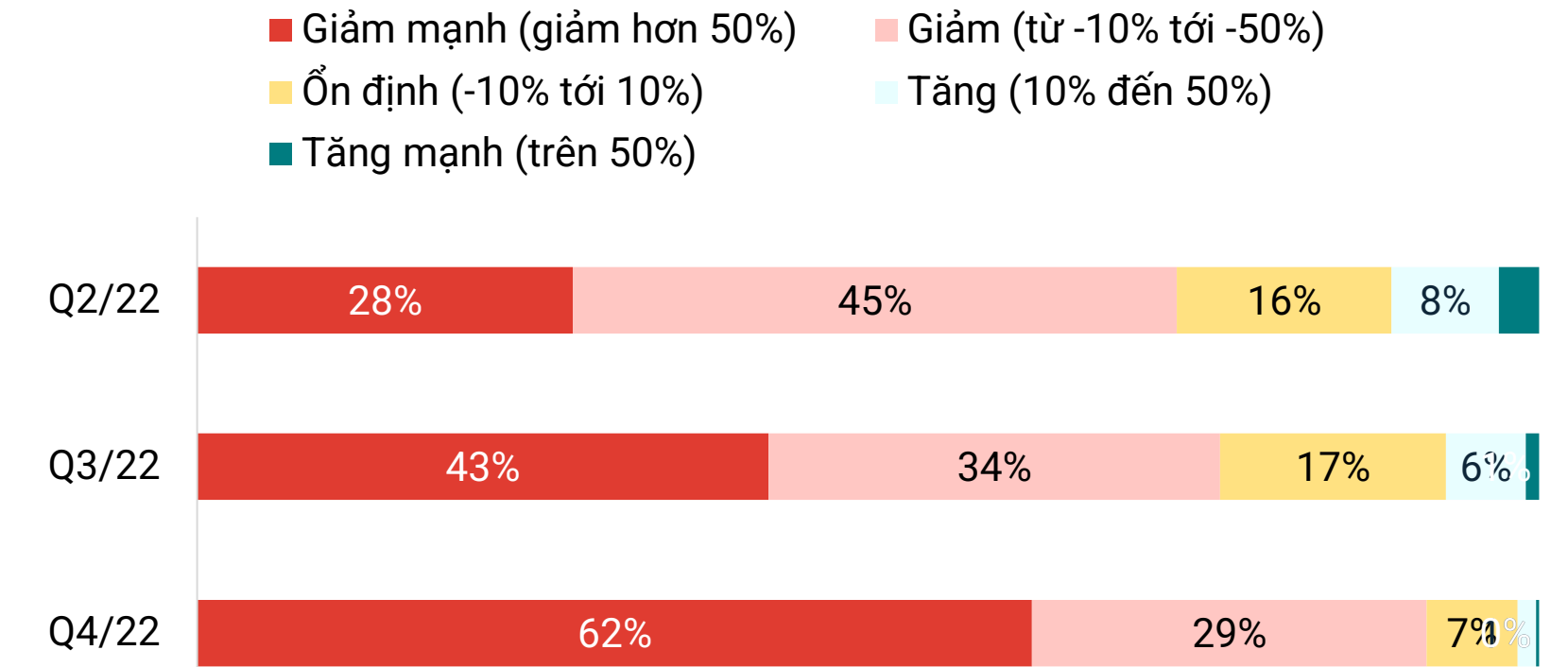
Lượng trái phiếu phát hành, tăng trưởng tín dụng

Nghìn tỷ VND - %

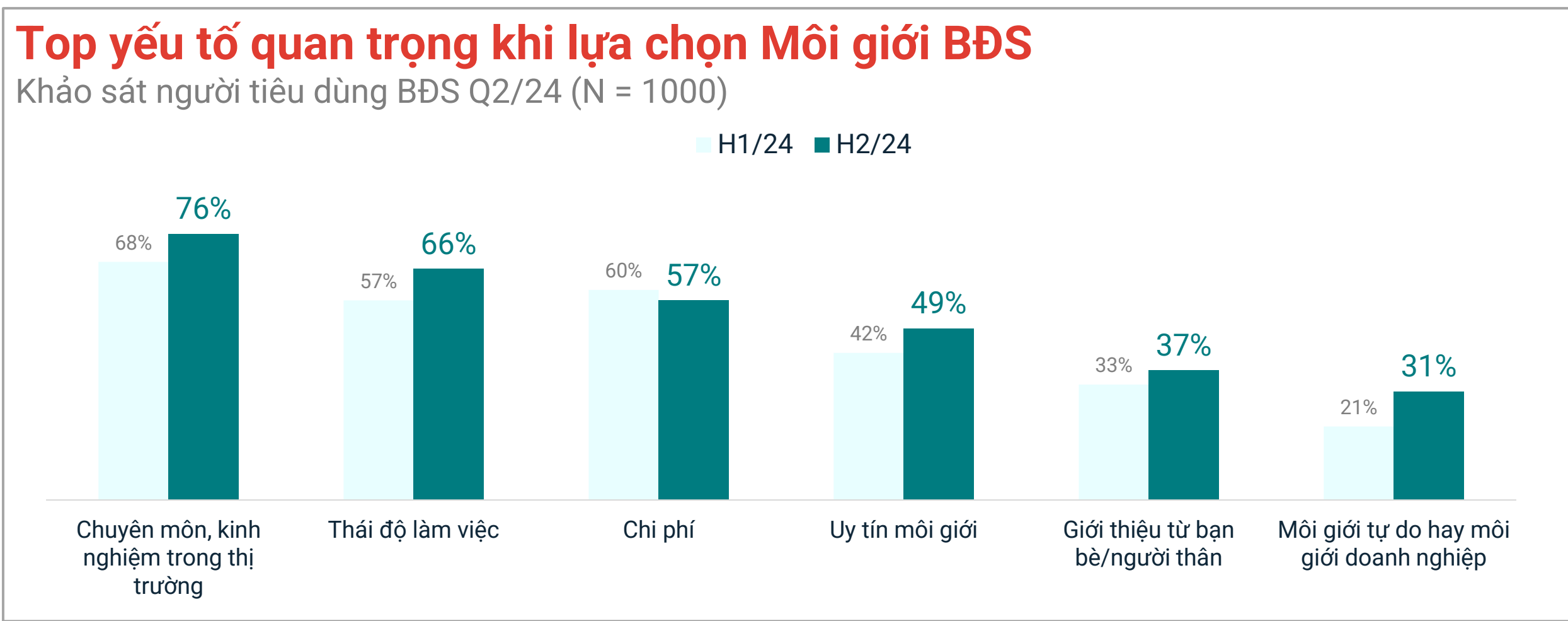
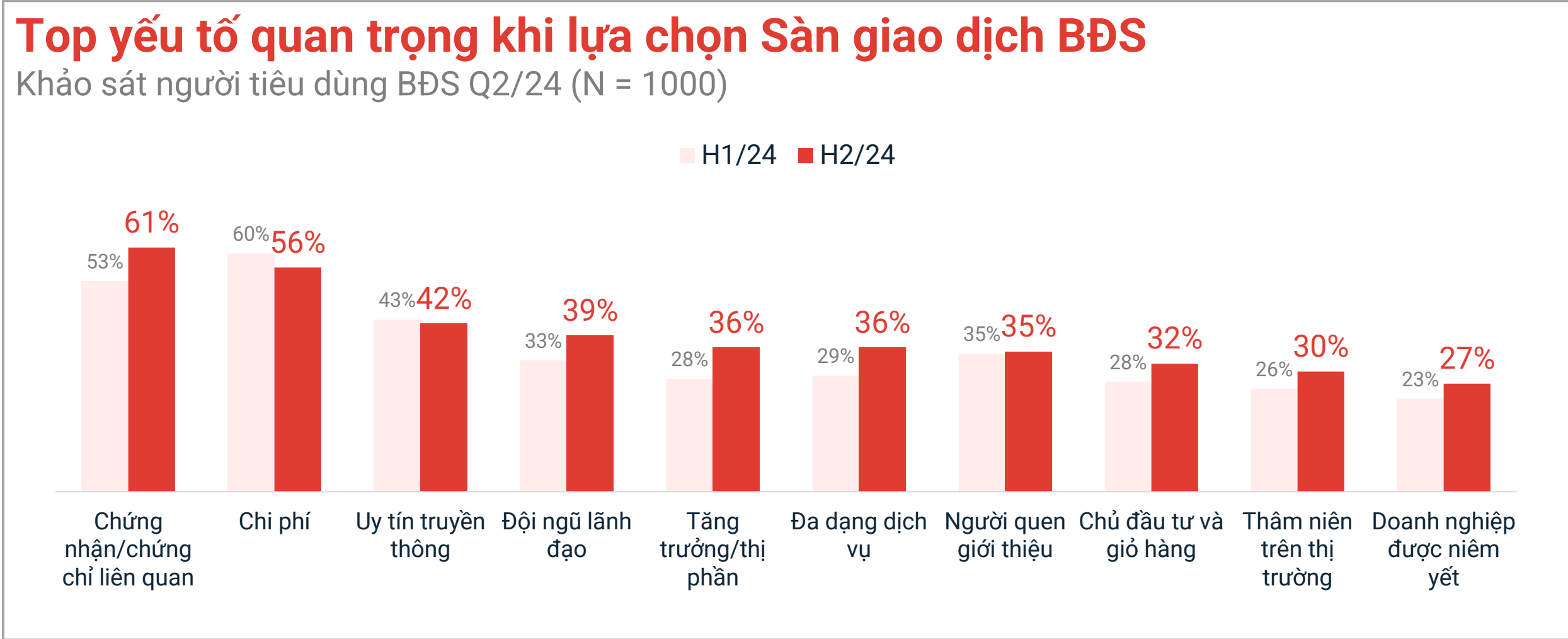
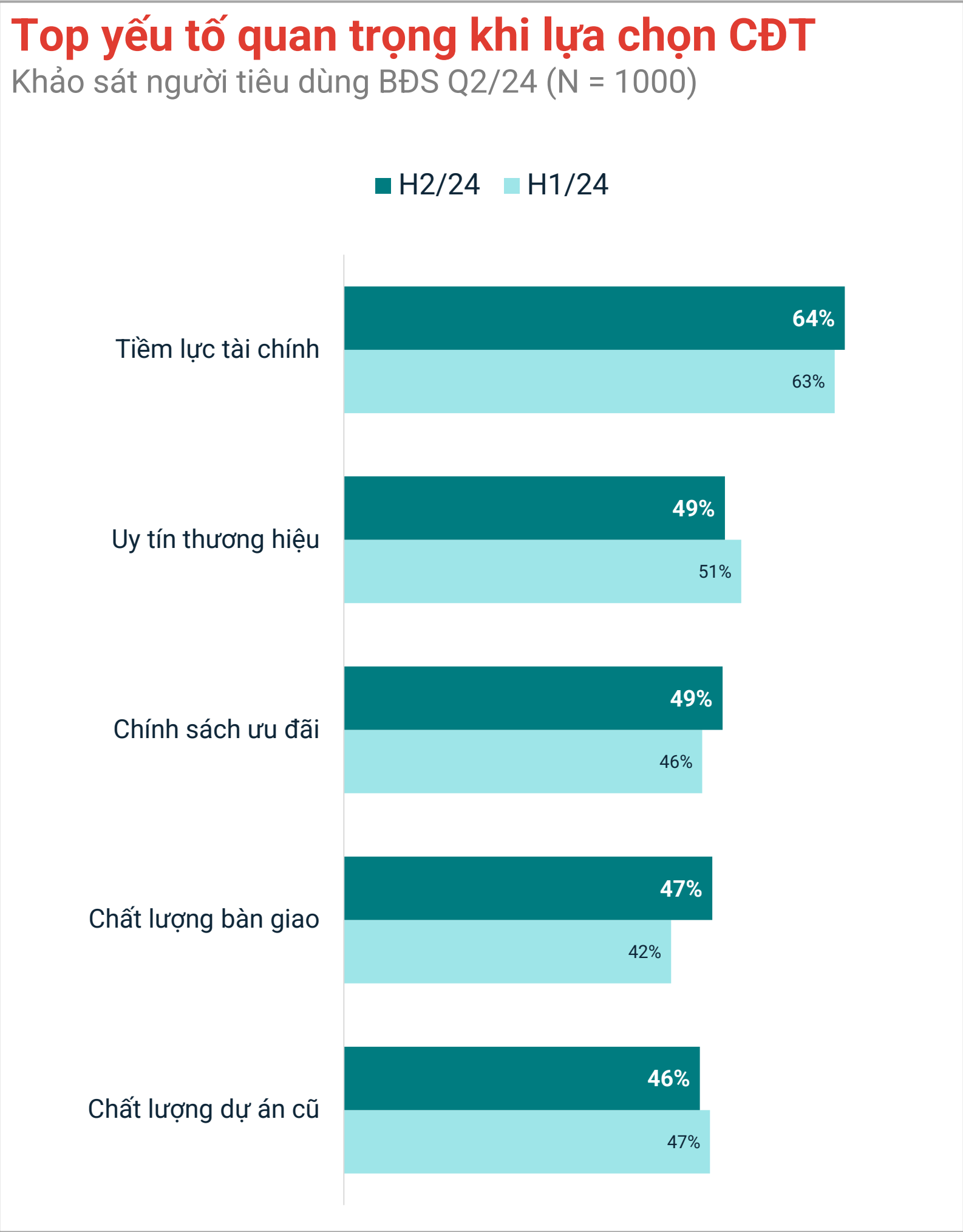


Biến động lượng giao dịch của môi giới BĐS

Khảo sát môi giới BĐS 2022 (N = 500/quý)



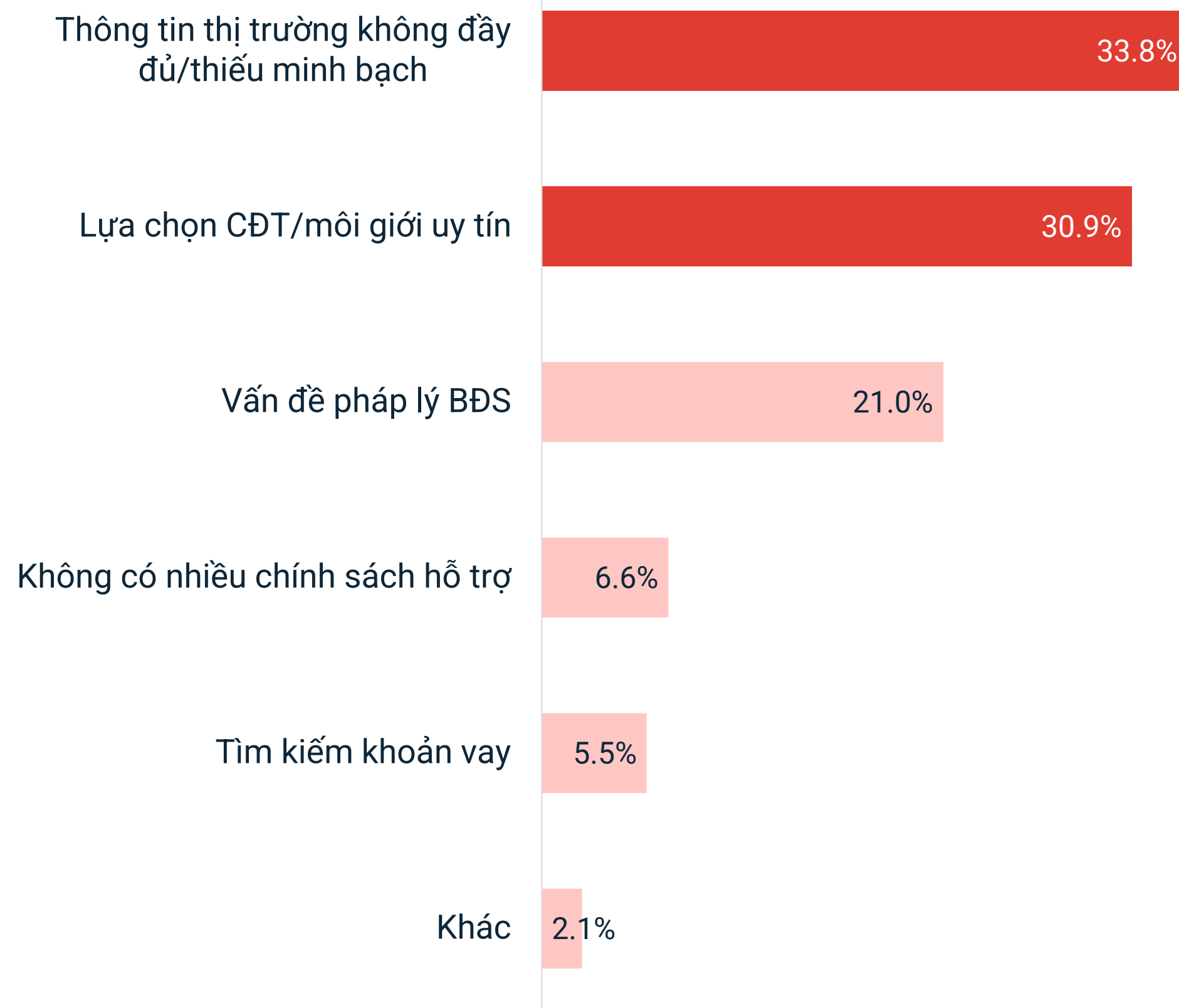
Vì vậy, người tiêu dùng cũng chặt chẽ hơn khi lựa chọn chủ đầu tư/môi giới/sàn giao dịch BĐS



Sự minh bạch và uy tín là điểm quan trọng nhất khi người tiêu dùng ngày nay tìm kiếm, giao dịch BĐS

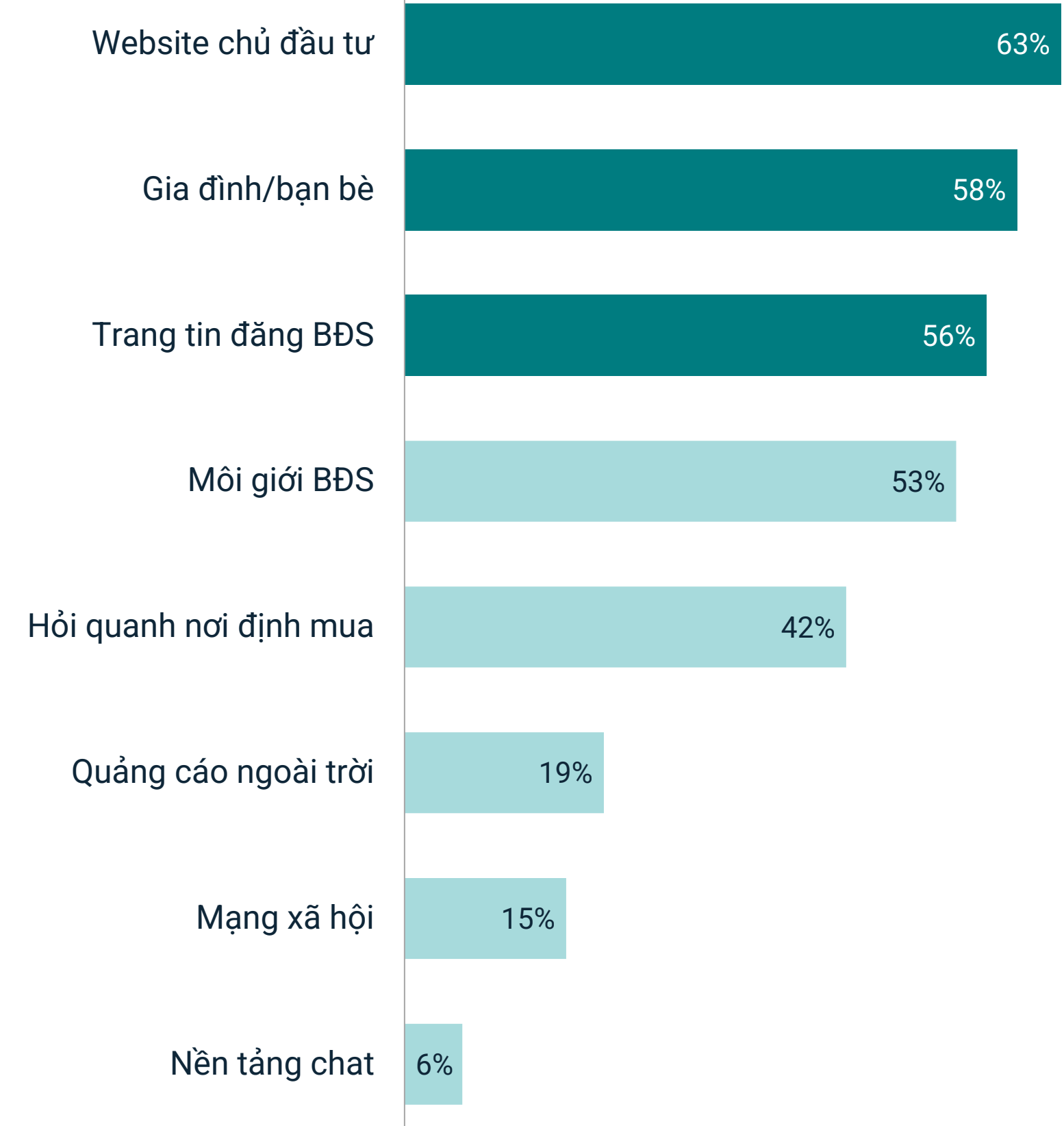
Thách thức lớn nhất của người tiêu dùng BĐS hiện tại

Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)



Những kênh thông tin BĐS người tiêu dùng ưu tiên

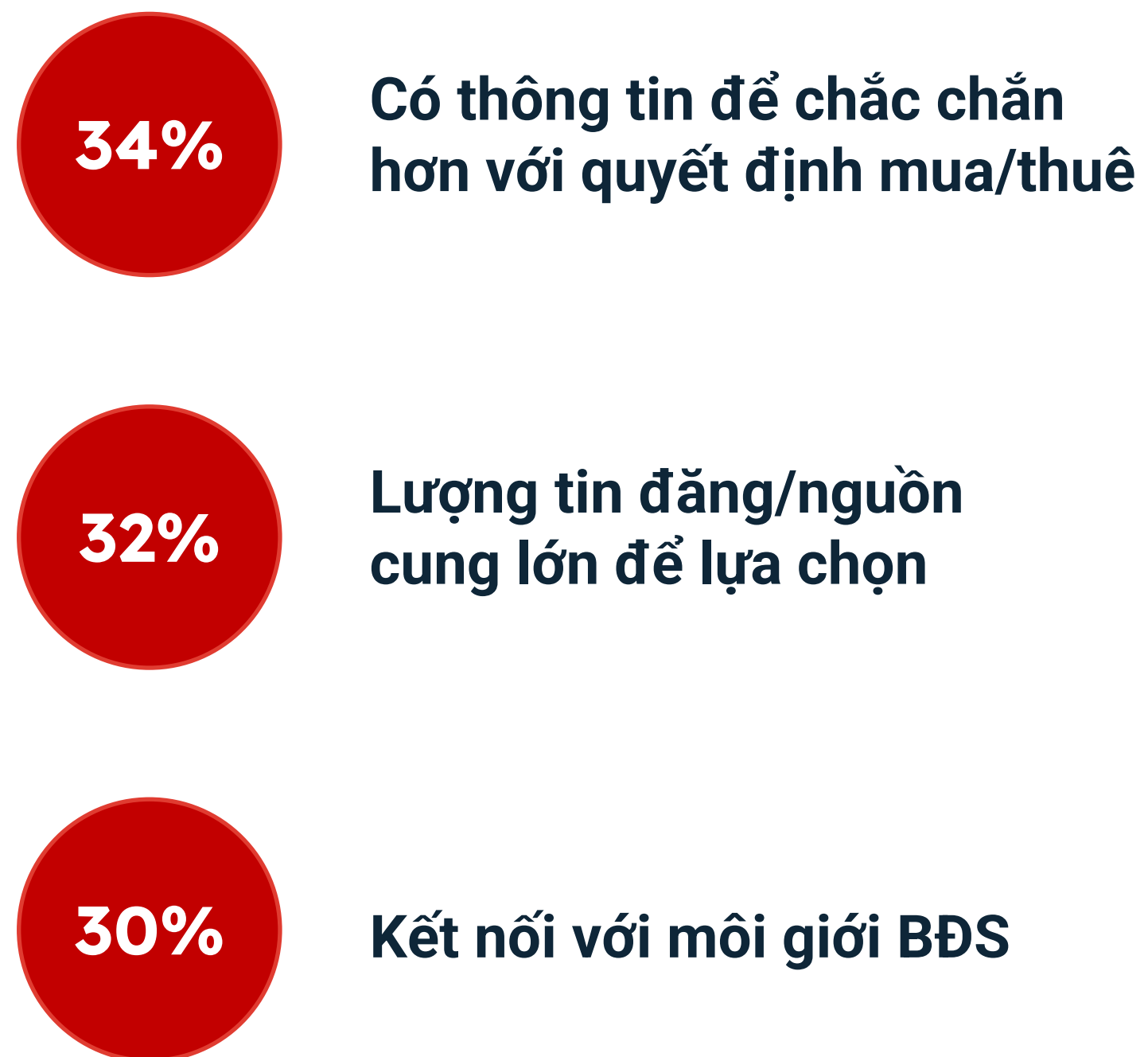
Khảo sát người tiêu dùng BĐS Q2/24 (N = 1000)



Trang tin đăng cần có uy tín về môi giới trên trang, độ phổ biến và chất lượng tin đăng

Động lực sử dụng trang tin đăng BĐS

Khảo sát người tiêu dùng BĐS Q4/24 (N = 500)



Yếu tố quan trọng nhất khi chọn trang tin đăng BĐS

Khảo sát người tiêu dùng BĐS Q4/24 (N = 500)



Thích ứng với tâm lý người tiêu dùng, doanh nghiệp BĐS cũng đối mặt với nhiều thách thức

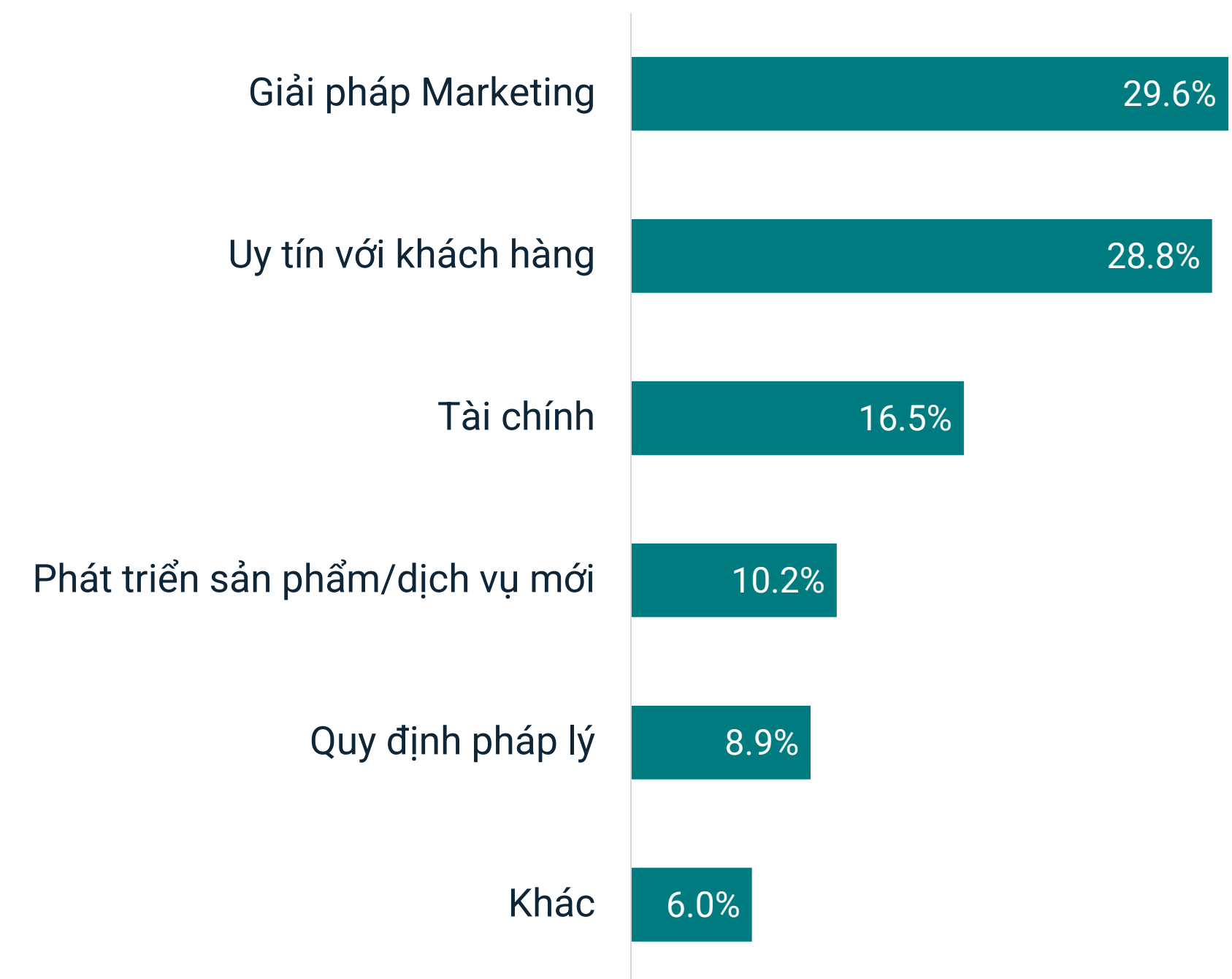
Thách thức lớn nhất của Chủ đầu tư BĐS

Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)

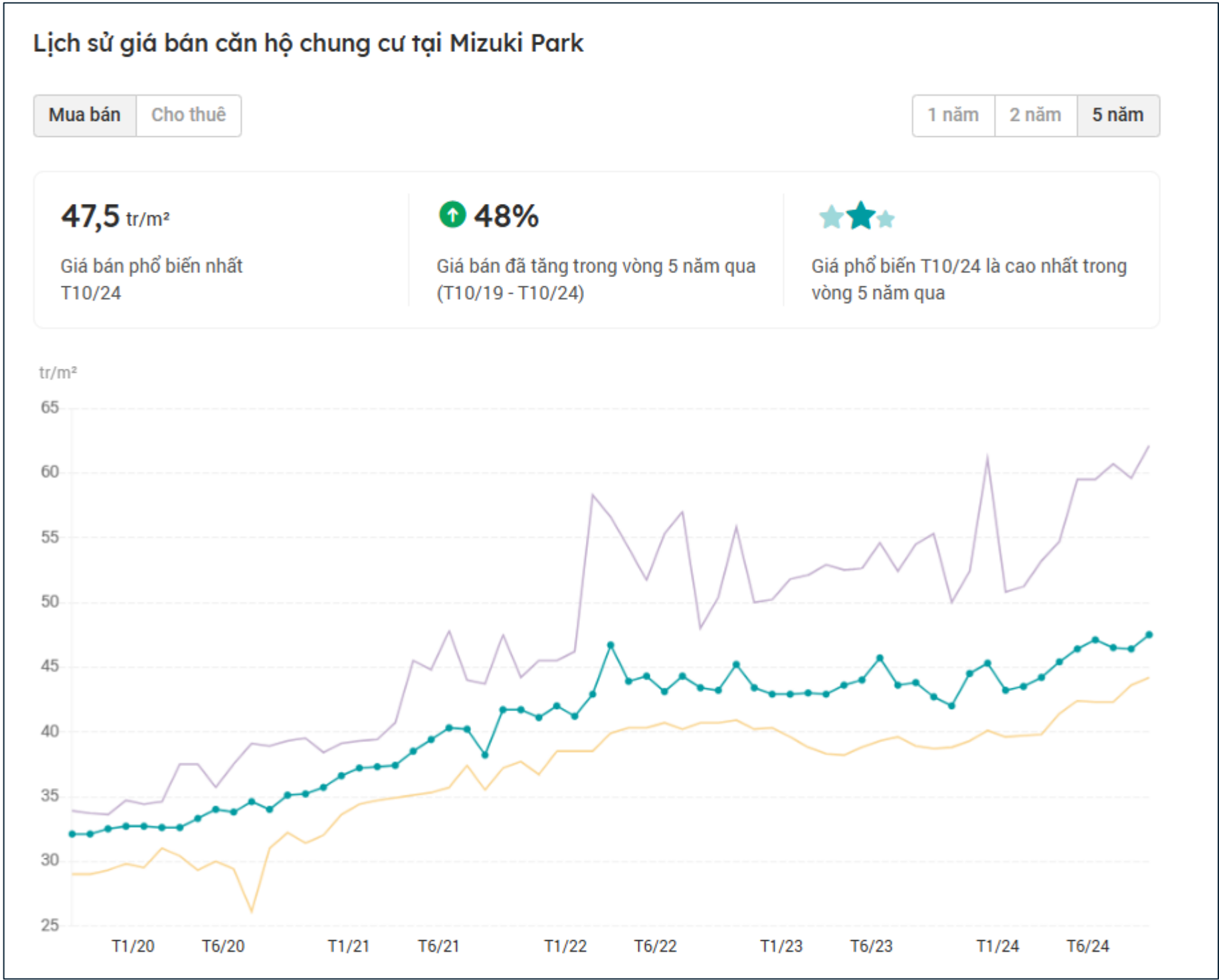


Thách thức lớn nhất của Sàn giao dịch/Môi giới BĐS

Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)



Tính năng Lịch sử giá từ Batdongsan.com.vn cung cấp thông tin hữu ích tại thị trường khu vực



Các dự án cùng khoảng giá	Giá bán phổ biến nhất	
Trong vòng bán kính 5 km	Q3/24	
Felisa Riverside (3,3 km)	43,5 tr/m ²	23 tin bán >
Chung cư Phúc Thịnh (3,6 km)	44,7 tr/m ²	3 tin bán >
Chung cư Khánh Hội 2 (4,5 km)	44,8 tr/m ²	2 tin bán >
Mỹ Phước (4,8 km)	45,5 tr/m ²	2 tin bán >
Chung cư Khánh Hội 1 (4,4 km)	46 tr/m ²	3 tin bán >
Mizuki Park Đang xem	46,5 tr/m ²	99 tin bán >
Vạn Đô (4,4 km)	46,6 tr/m ²	12 tin bán >
The Pegasuite (1,6 km)	46,7 tr/m ²	74 tin bán >
Orient Apartment (4,7 km)	47,7 tr/m ²	1 tin bán >
Sky Garden I (4,7 km)	48,8 tr/m ²	7 tin bán >

Tính năng ‘Tin xác thực’ và ‘Môi giới chuyên nghiệp’
hướng đến sự uy tín, minh bạch

Tin xác thực bởi Batdongsan.com.vn



Q7 Boulevard, 1,2, 3pn, shophouse, office, ck 3 - 18%, tt 35%, nhận nhà quý 4/2020

Đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Phú Mỹ, Quận

TIN ĐÃ XÁC THỰC

- Có sổ đỏ/sổ hồng
- Đúng địa chỉ
- Đúng hình ảnh và đặc điểm
- Trong khoảng giá thị trường

Mức giá: 3.4 tỷ ~ 113.2 triệu/m²

Diện tích: 30 m²

Phòng ngủ: 3 PN

Mất tiền 5m

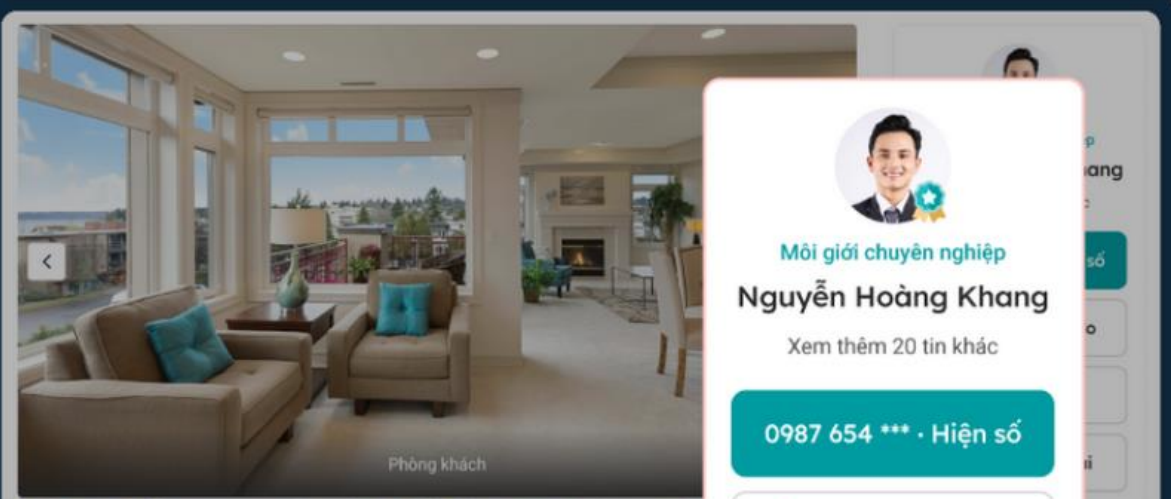
XÁC THỰC Chính chủ bán căn hộ chung cư Sunshine, view sông,...

5.5 tỷ · 97 m²

Nam Từ Liêm, Hà Nội

Đăng 25/07/2022

Môi giới chuyên nghiệp



Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Hoàng Khang

Có chứng chỉ môi giới

20 tin đăng

2.400+ lượt xem tin

3 năm tham gia Batdongsan.com.vn

Chat Zalo

0964 664 ***

Đây là môi giới chuyên nghiệp đã được xác thực thông tin cá nhân. Có thể tư vấn và hỗ trợ giao dịch thành công.

Loại hình môi giới

- Bán căn hộ chung cư (8 tin)
- Bán biệt thự liền kề (2 tin)
- Bán nhà riêng (2 tin)
- Cho thuê căn hộ chung cư (4 tin)
- Cho thuê nhà riêng (2 tin)
- Loại hình khác (2 tin)

Khu vực hoạt động

Nam Từ Liêm, Hà Nội (6 tin)

Xem nhà 24/7: Chuyên bán căn hộ Vinhomes Sm 3N, hỗ trợ vay 70%, giá rẻ nhất thị trường

Dự án The Sakura - Vinhomes Smart City, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Mức giá: 4.5 tỷ

Diện tích: 94.8 m²

Phòng ngủ: 3 PN

GIẢI PHÁP TỪ BATDONGSAN.COM.VN

Giải thưởng BĐS cho chủ đầu tư và môi giới cung cấp chứng nhận cần thiết để xây dựng thương hiệu



GIẢI THƯỞNG
NHÀ MÔI GIỚI
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
KHẲNG ĐỊNH UY TÍN, NÂNG TẦM VỊ THẾ



KHU VỰC HÀ NỘI		KHU VỰC HỒ CHÍ MINH	
20 GIẢI NHÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ CỦA NĂM	30 GIẢI NHÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN MUA BÁN CỦA NĂM	20 GIẢI NHÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ CỦA NĂM	30 GIẢI NHÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN MUA BÁN CỦA NĂM
KHU VỰC MIỀN BẮC (*)		10 GIẢI NHÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NĂM	10 GIẢI NHÀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NĂM
		KHU VỰC MIỀN TRUNG	KHU VỰC MIỀN NAM (**)

Tóm tắt báo cáo

Vĩ mô định hình: Biến động vĩ mô luôn giữ vai trò rất lớn trong việc hình thành các chu kỳ của thị trường BĐS Việt Nam

Xu hướng bền vững: Thị trường luôn phát triển theo hướng sàng lọc các chủ thể để phát triển bền vững hơn qua thời gian

Từ lượng đến chất: Thị trường nhiều sản phẩm, dịch vụ hơn nhưng phải đi sát với nhu cầu của người tiêu dùng để phát triển

Triển vọng tương lai: Thị trường BĐS Việt Nam nhiều tiềm năng, nhưng vẫn đang trong giai đoạn phát triển, cần thêm thời gian để dần ổn định.

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.