

# Hội nghị bất động sản Việt Nam 2024

Chủ đề: Điểm nhìn

Tâm lý người tiêu dùng BĐS  
**Nhìn nhận đổi thay**

Diễn giả: Ông Lê Bảo Long



# Nội dung báo cáo

1

**Chân dung và tâm lý chung người tiêu dùng BĐS**

2

**Chân dung và tâm lý người mua BĐS**

3

**Chân dung và tâm lý người thuê BĐS**

# Thông tin về khảo sát

| Tiêu chí           | Các khảo sát trước 2025                                                                                    | Khảo sát 2025                                                                                   |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Số mẫu khảo sát    | 1000 đáp viên (50% có nhu cầu mua/ đầu tư/ thuê trong tương lai)                                           | 500 đáp viên                                                                                    |
| Đối tượng khảo sát | Gồm cả người có và không có nhu cầu mua/ đầu tư/ thuê                                                      | Tập trung vào người đã thực hiện giao dịch BĐS trong 3 tháng gần đây                            |
| Nội dung khảo sát  | Khảo sát phản ánh tâm lý và xu hướng của cả người có nhu cầu ngay và người không có nhu cầu trong ngắn hạn | Khảo sát nhằm hiểu rõ hơn về hành vi và xu hướng của người tiêu dùng đã thực hiện giao dịch BĐS |

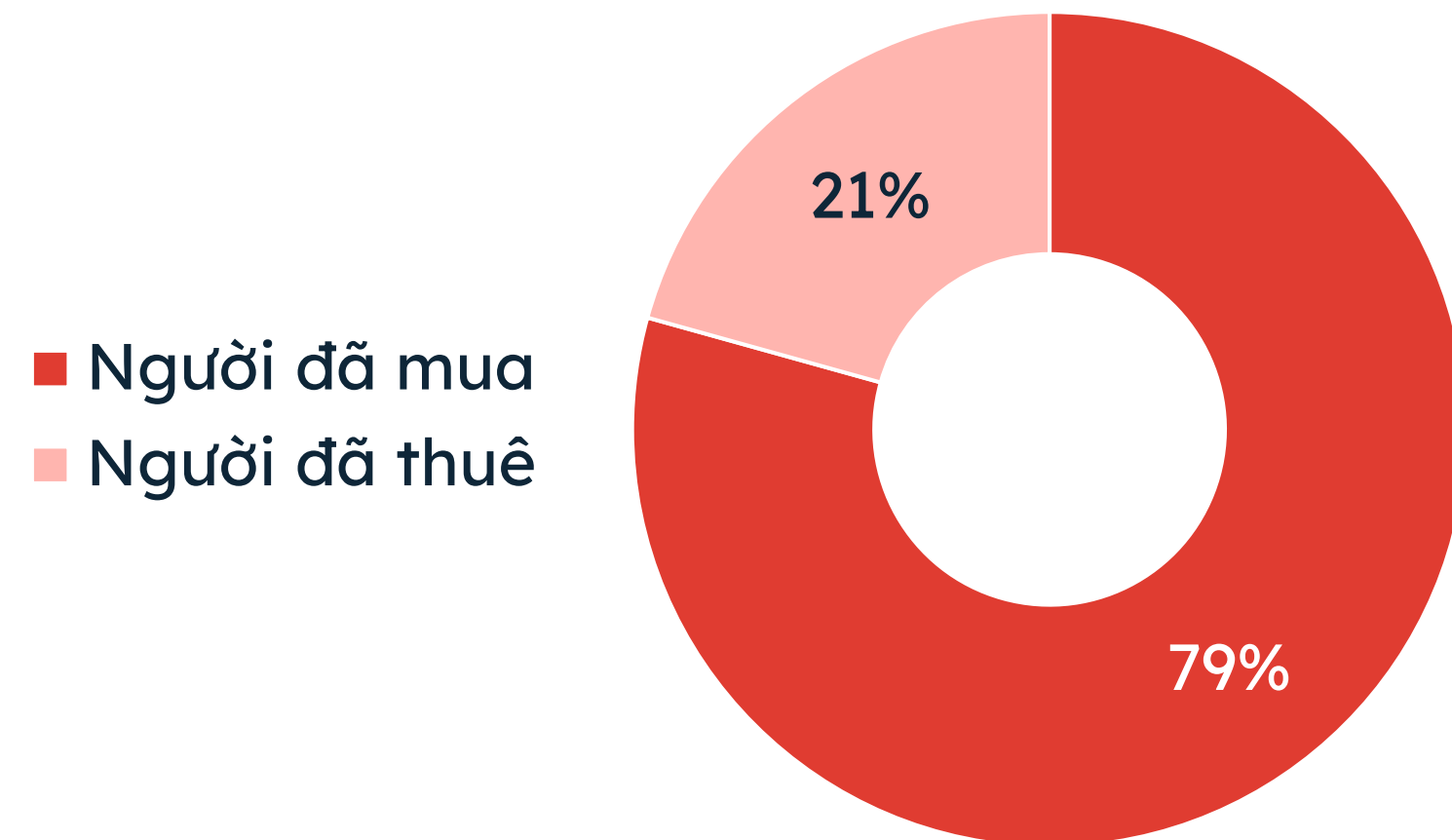
# Chân dung và tâm lý người tiêu dùng BĐS

## CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG

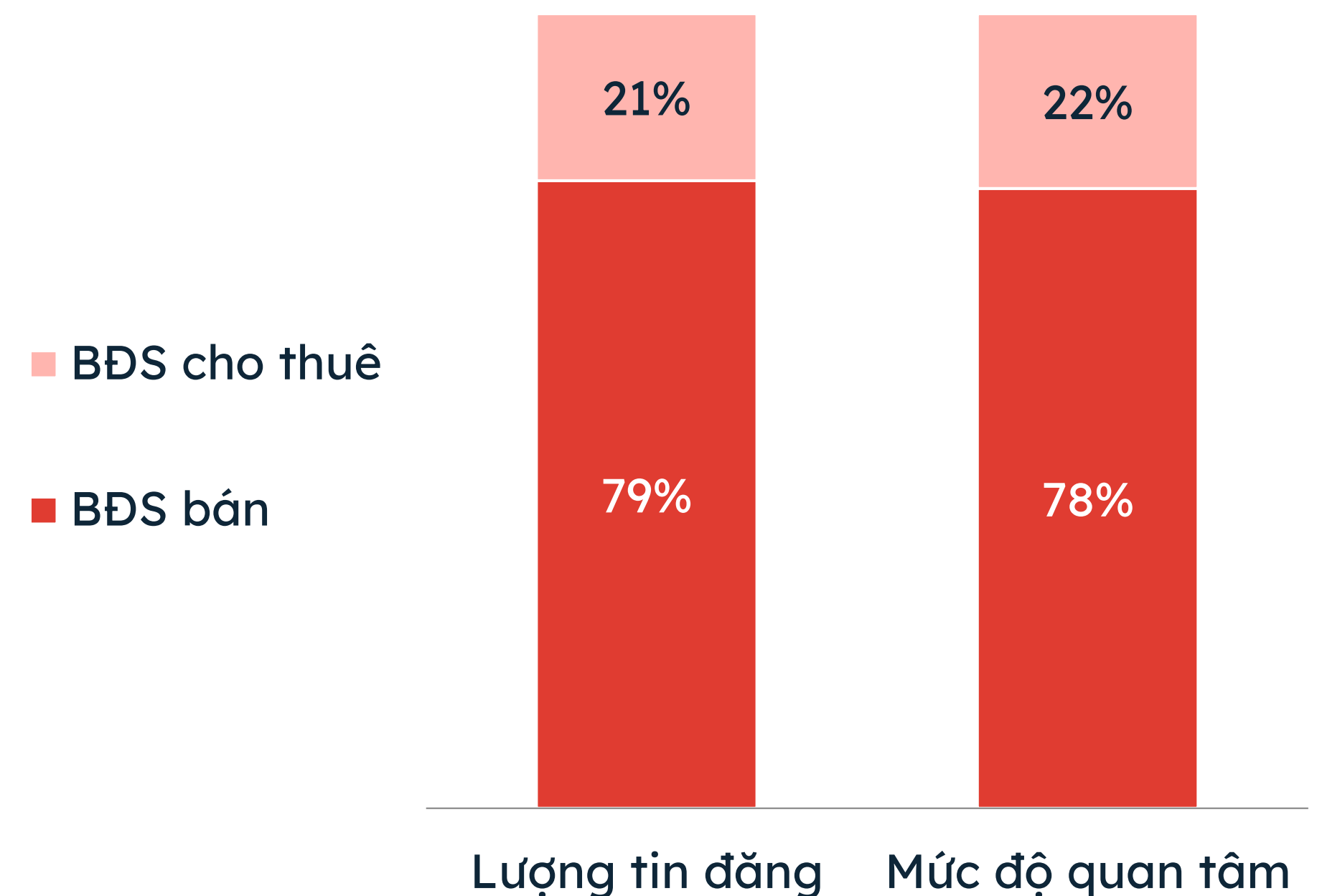
# Gần 80% người tiêu dùng mua BĐS gần đây, tương đồng với tỷ trọng từ chỉ số cung và cầu BĐS

Khảo sát người có giao dịch BĐS 3 tháng gần đây  
% người tiêu dùng (N = 485)

98% đáp viên đã mua/thuê ít nhất 1 BĐS trong 3 tháng qua



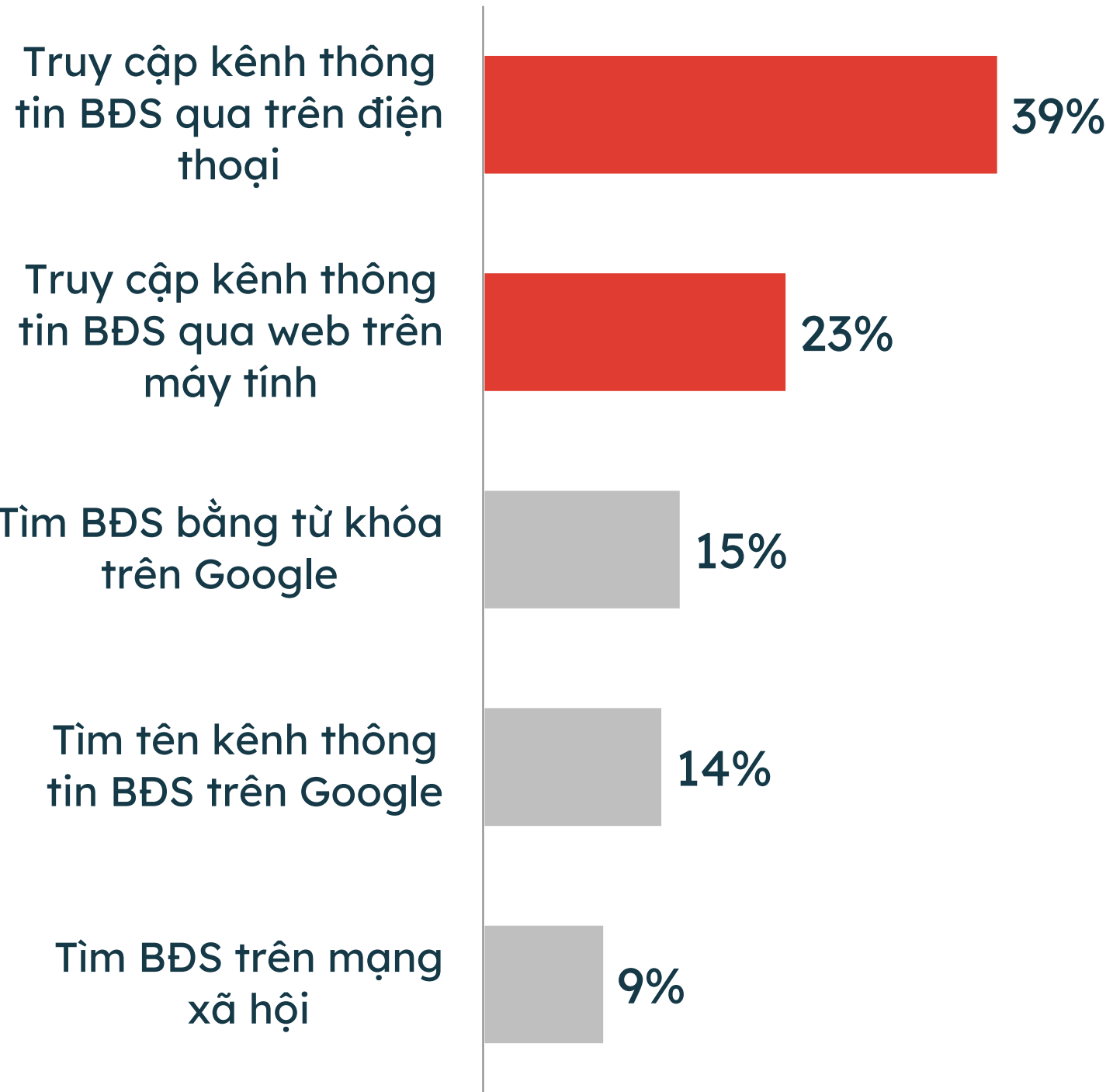
Mức độ quan tâm và lượng tin rao BĐS theo phân khúc BĐS  
Dữ liệu Batdongsan.com.vn (YTD 2024)



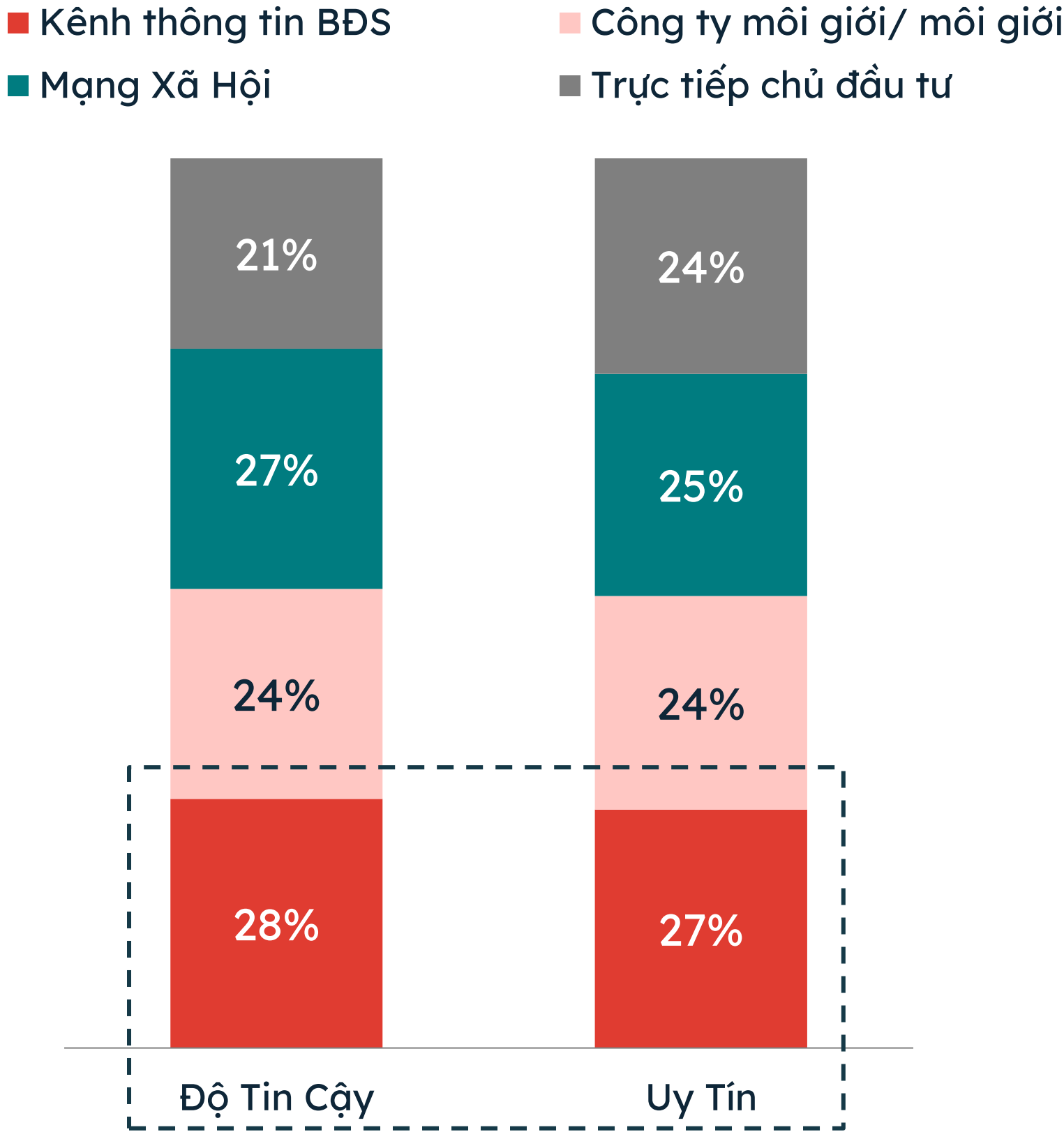
CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG

62% người tiêu dùng vẫn chọn kênh thông tin BĐS để tìm nhà đất do sự tin cậy và uy tín

Cách thức người dùng ưu tiên khi tìm BĐS trực tuyến  
% người tiêu dùng (N = 500)



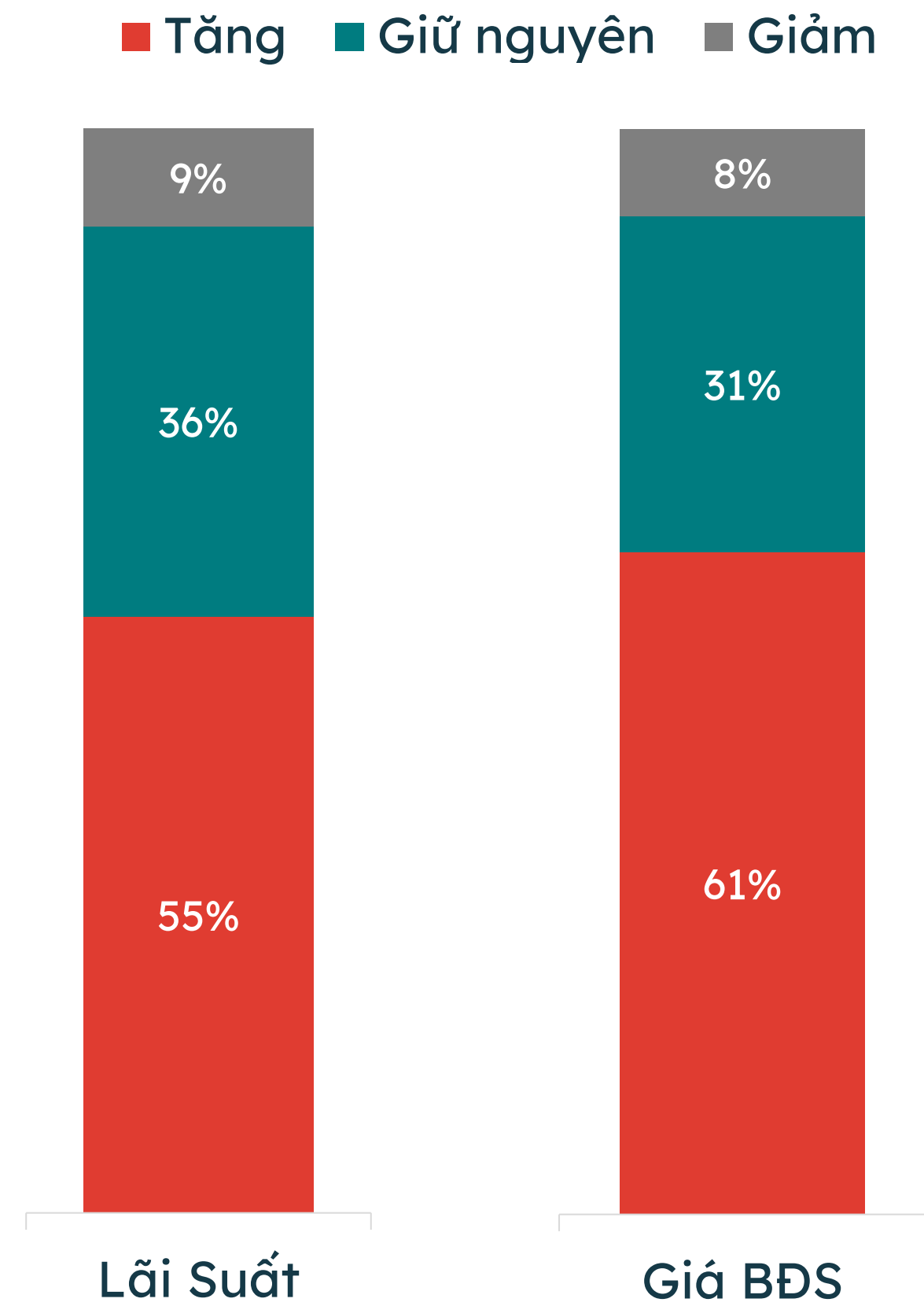
Đánh giá các nguồn thông tin khi tìm kiếm BĐS  
% người tiêu dùng (N = 500)



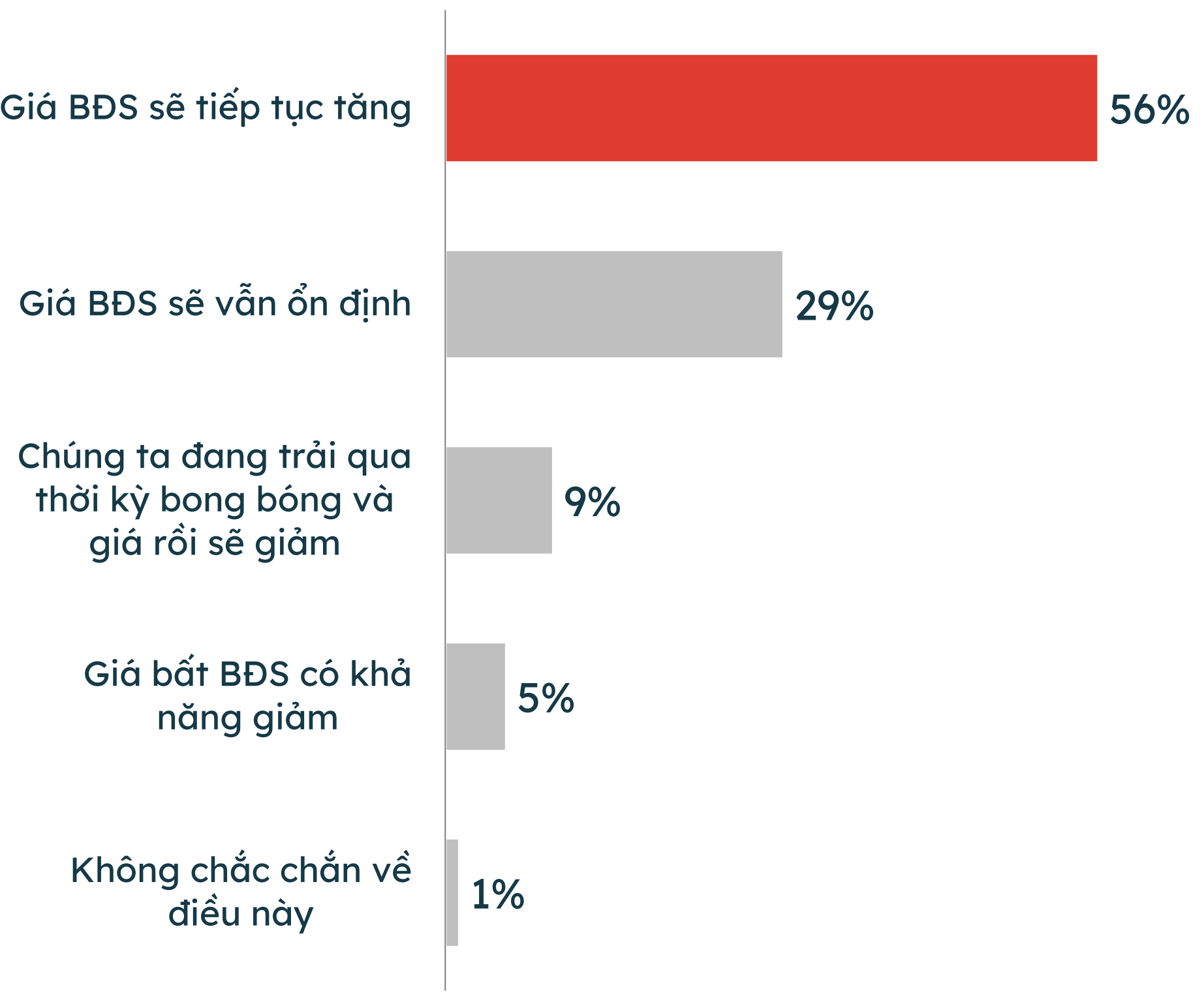
CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG

Mặc dù giá BĐS và lãi suất có tăng gần đây, đa phần cho rằng đà tăng giá BĐS sẽ chưa dừng lại

Đánh giá thay đổi các khía cạnh sau 6 tháng  
% người tiêu dùng (N = 500)



Kỳ vọng về thị trường BĐS trong năm 2025  
% người tiêu dùng (N = 500)



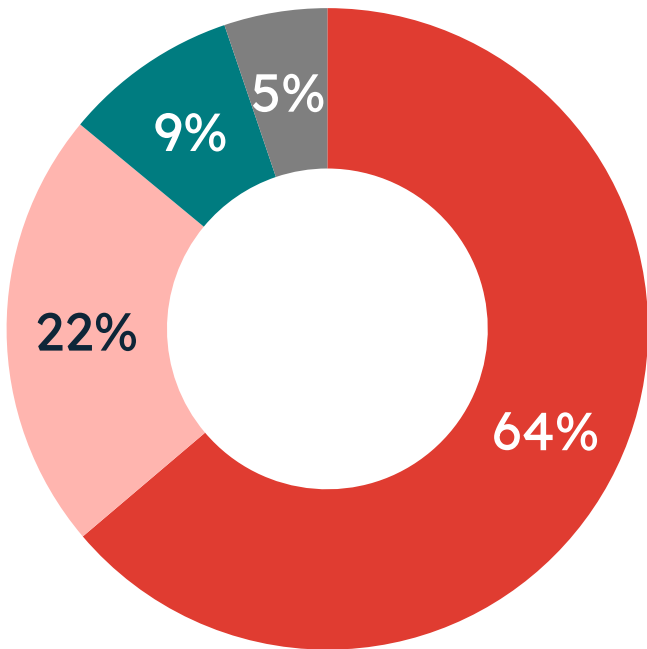
# Chất lượng môi trường sống tại các thành phố lớn đang ở mức ô nhiễm báo động

## TP.HCM

# Với xu hướng ô nhiễm tại các đô thị lớn, BĐS xanh và là một xu thế không thể đảo ngược

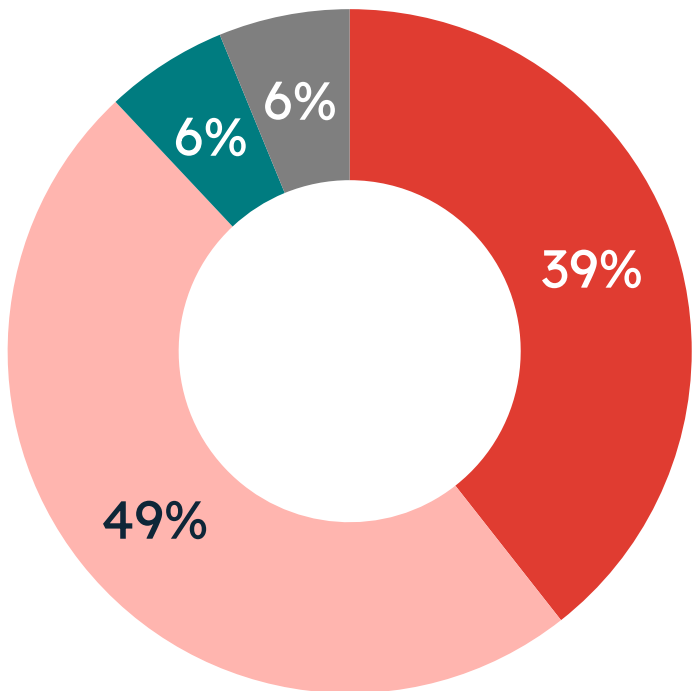
86% đáp viên quan tâm đến việc mua một ngôi nhà xanh  
% người tiêu dùng (N = 500)

- Rất quan tâm
- Quan tâm vừa phải
- Hơi quan tâm
- Hoàn toàn không quan tâm

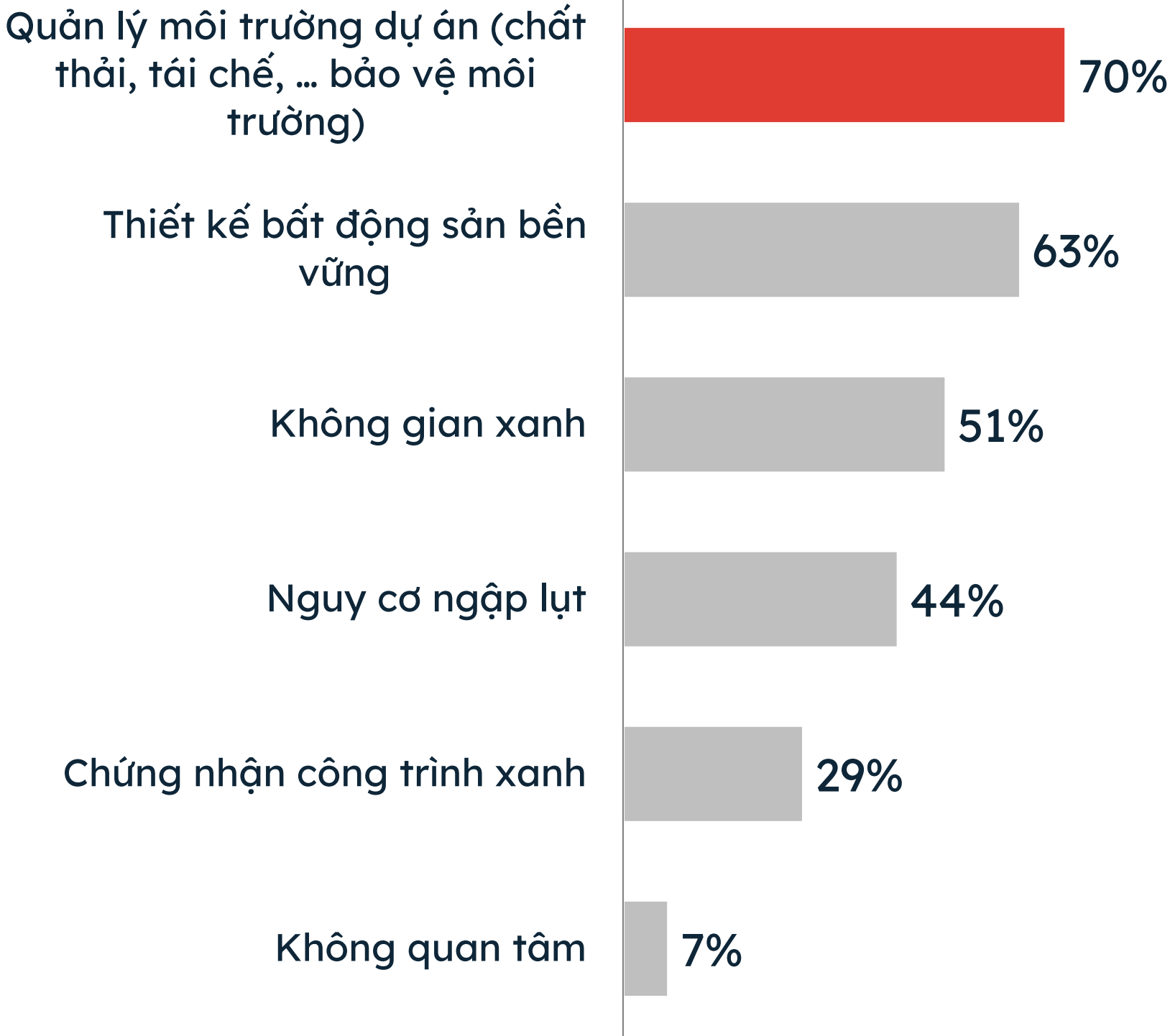


88% sẵn sàng trả thêm tiền cho ngôi nhà xanh  
% người tiêu dùng (N = 500)

- Sẵn sàng trả cao hơn tới 10%
- Sẵn sàng trả cao hơn tới 5%
- Không, tôi thích một ngôi nhà tiêu chuẩn với chi phí thấp hơn
- Không, tôi không quan tâm



Yếu tố quan tâm cho ngôi nhà xanh  
% người tiêu dùng (N = 500)



# Chân dung và tâm lý người MUA BĐS

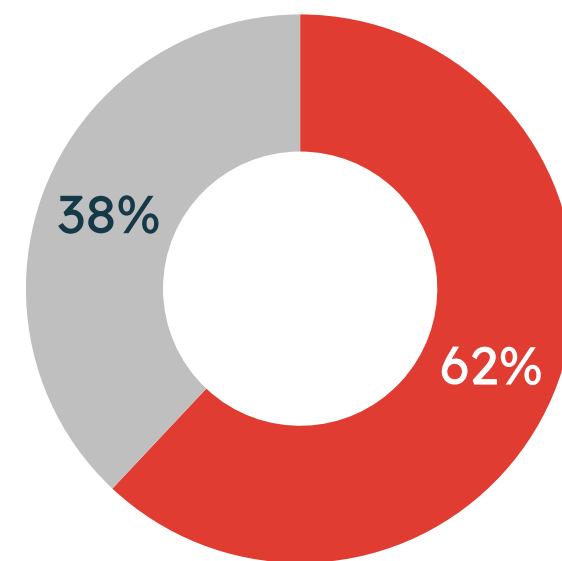
## CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

# Nhu cầu mua BĐS vẫn tiếp tục được dẫn dắt bởi những người mua lần đầu để ở

### Người mua BĐS gần đây

% người tiêu dùng (N = 394)

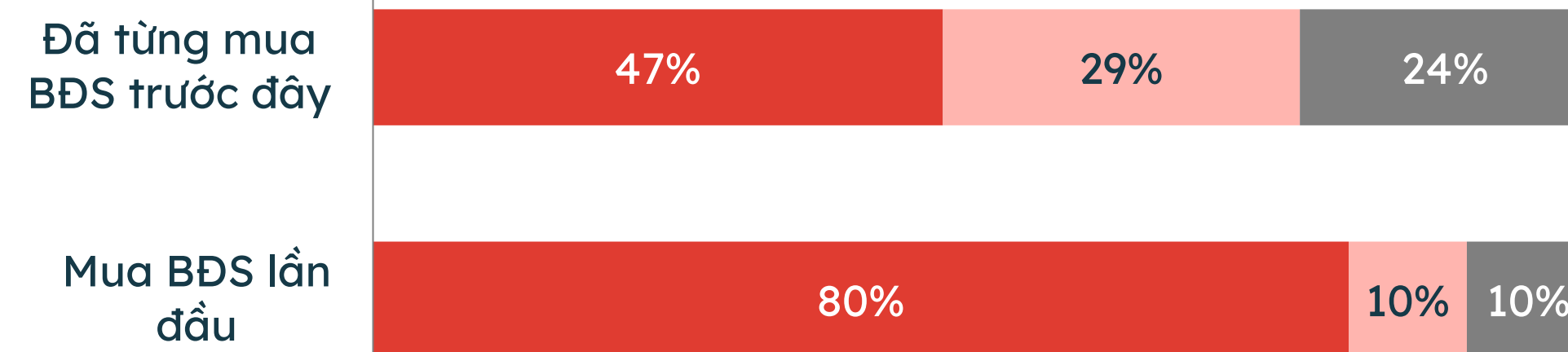
- Mua BĐS lần đầu
- Đã từng mua BĐS trước đây



### Phân theo thu nhập hộ gia đình

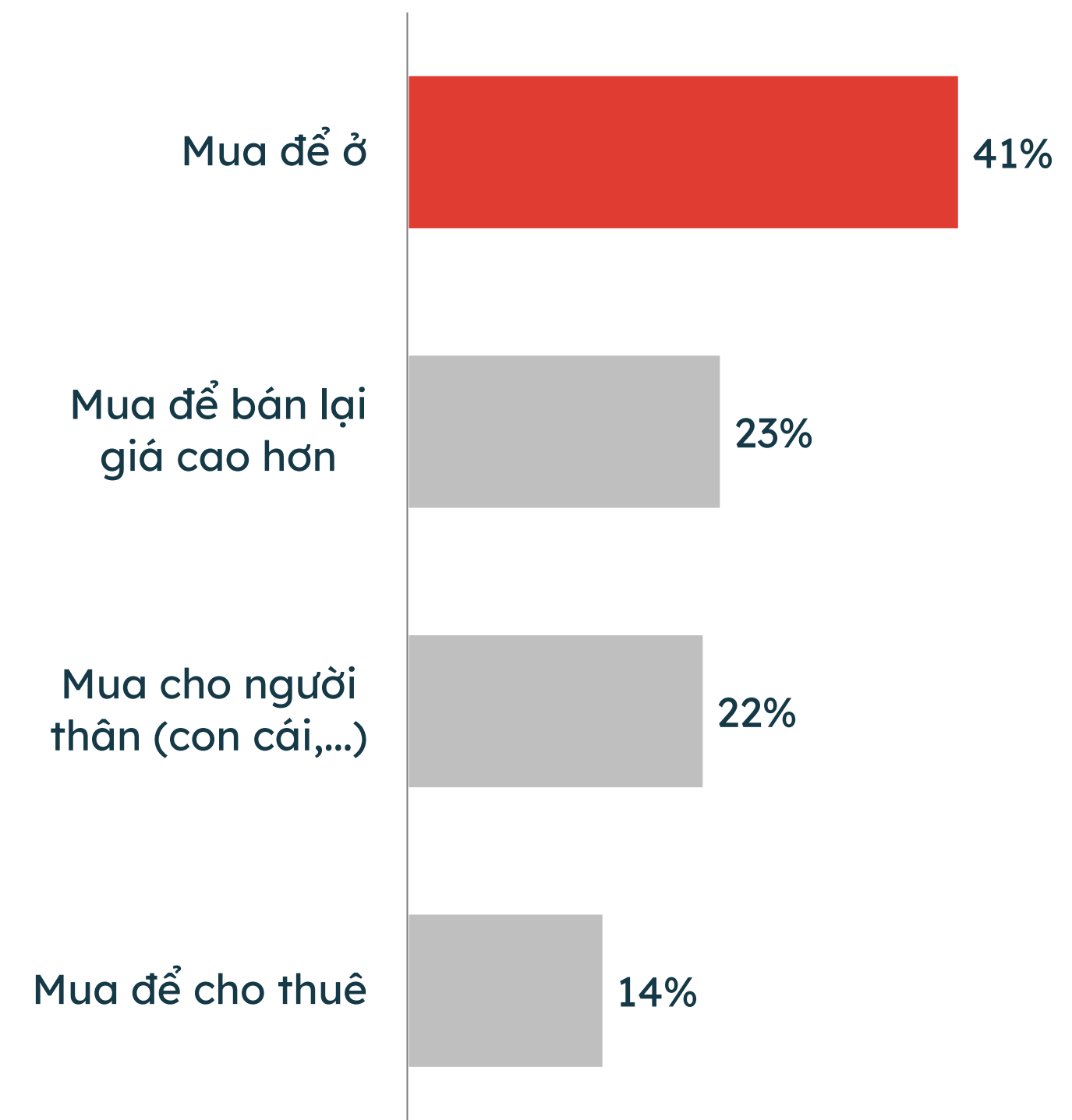
% người tiêu dùng (N = 394)

- Dưới 40 triệu
- 41-70 triệu
- Trên 70 triệu



### Top lý do mua BĐS gần đây

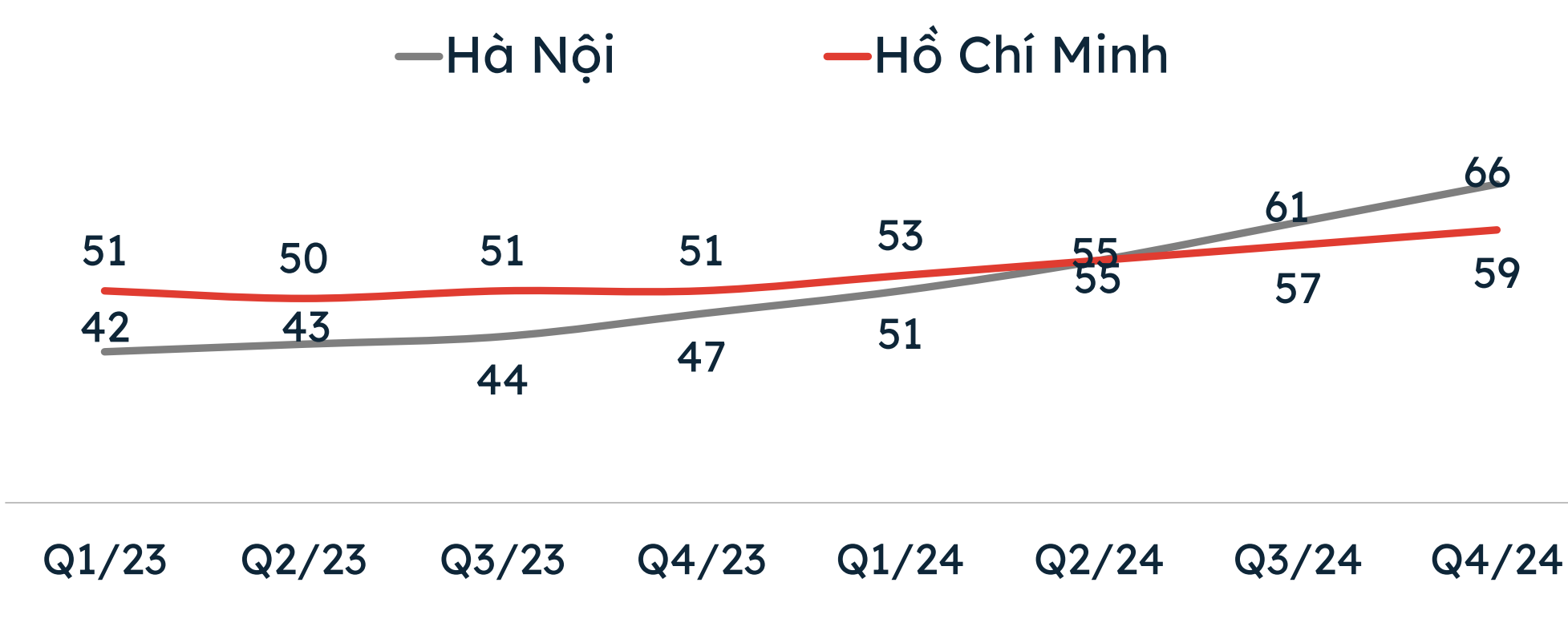
% người tiêu dùng (N = 394)



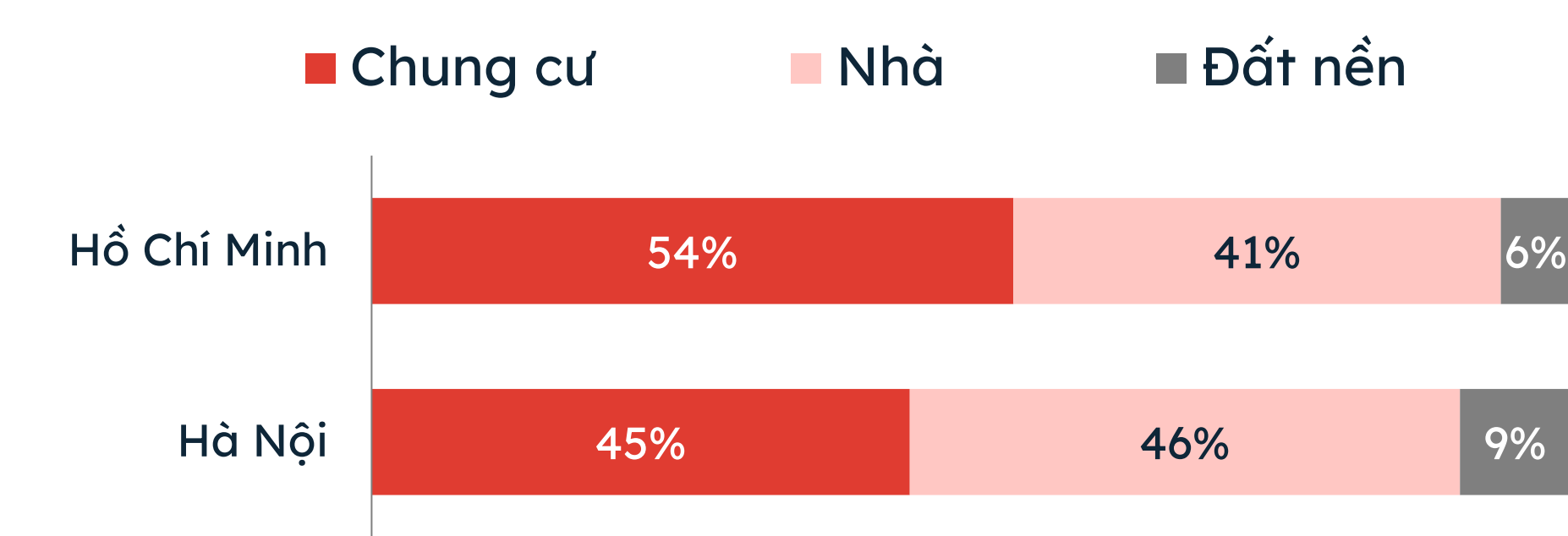
CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

Chung cư HCMC được ưa chuộng hơn, và phù hợp với nhóm người độc thân hoặc gia đình trẻ

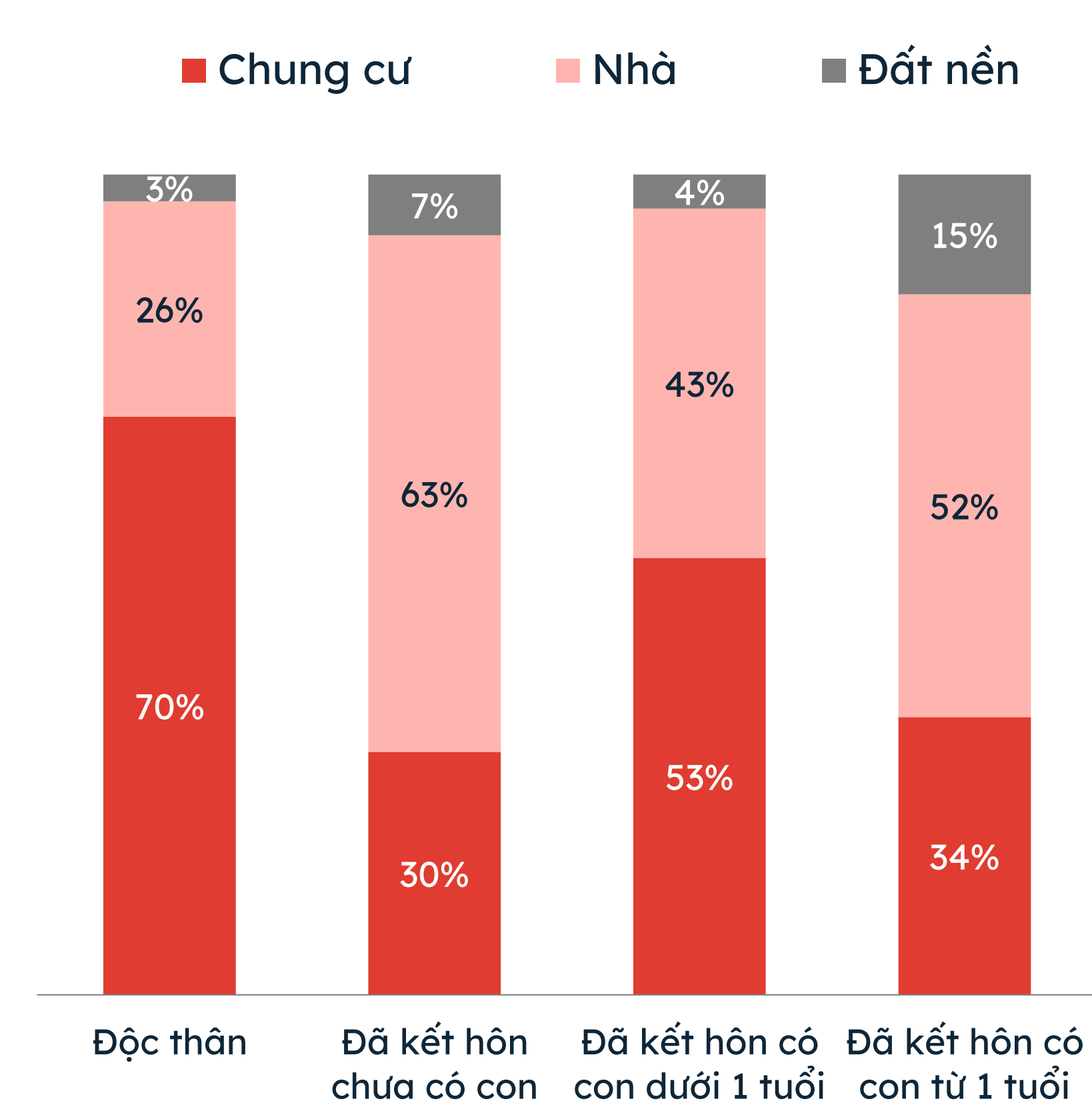
Biến động giá rao bán chung cư bình quân theo khu vực  
Triệu VNĐ/m2



Loại hình BĐS muốn mua theo khu vực  
% người tiêu dùng (N = 394)

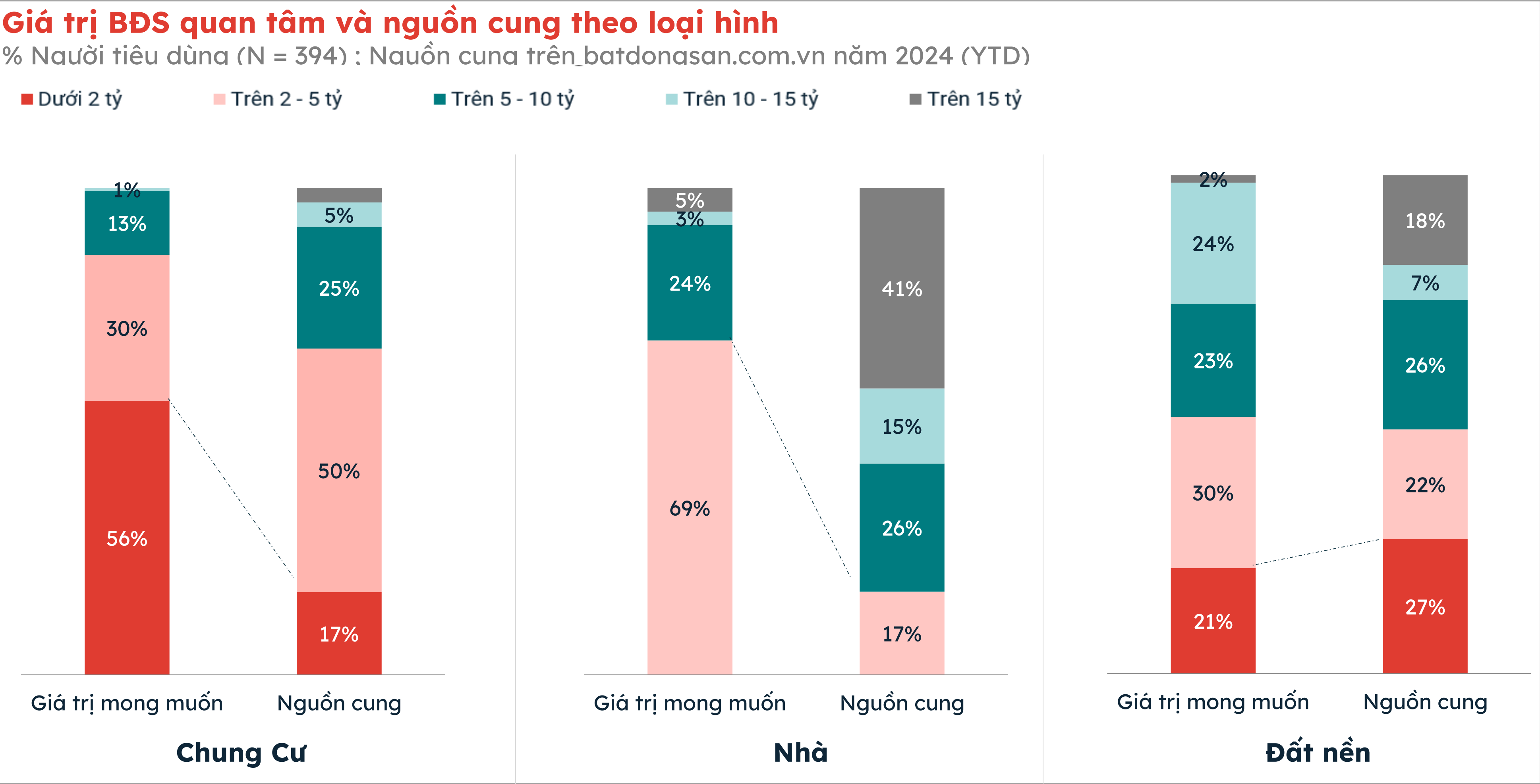


Người độc thân và GĐ trẻ ưu tiên chung cư  
% người tiêu dùng (N = 394)



CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

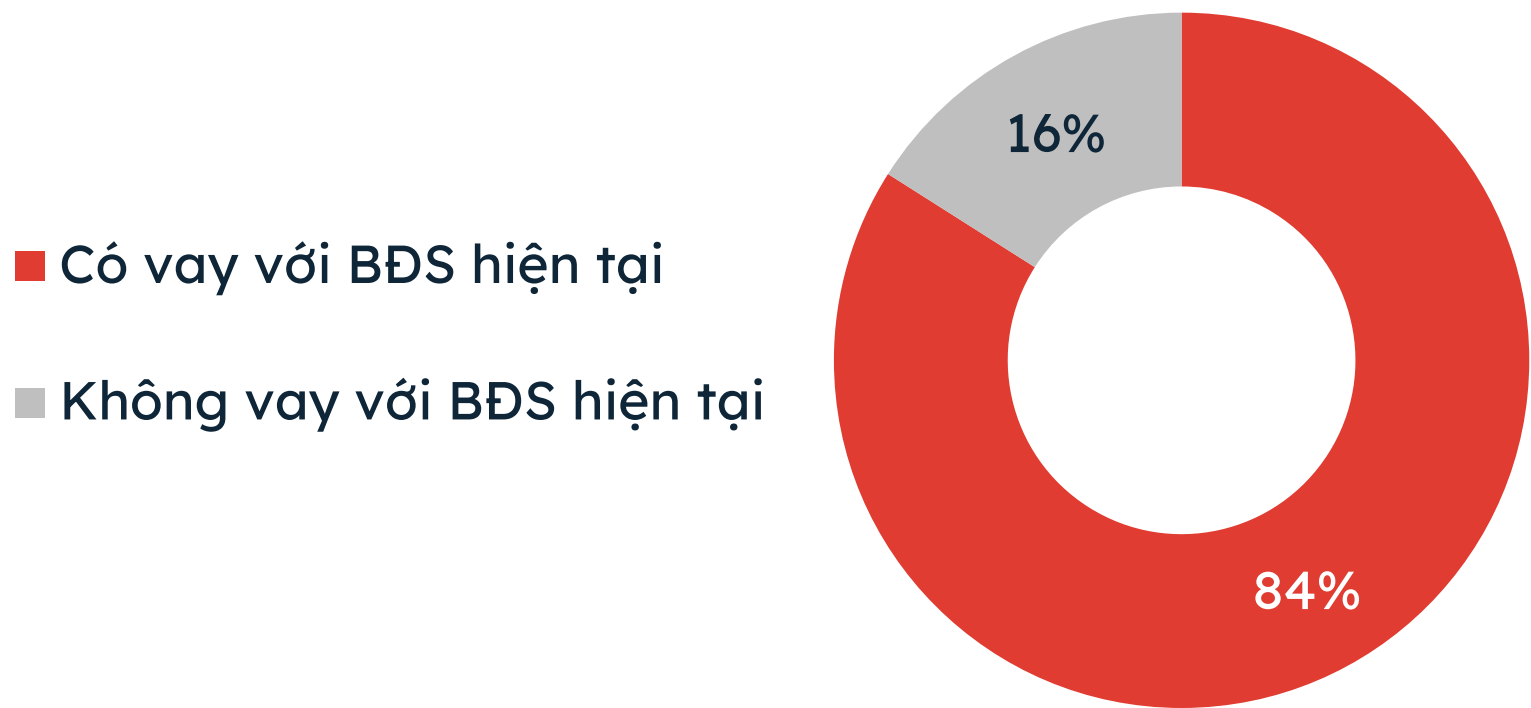
Tuy nhiên, mức giá kỳ vọng từ 2 phía đang có sự chênh lệch



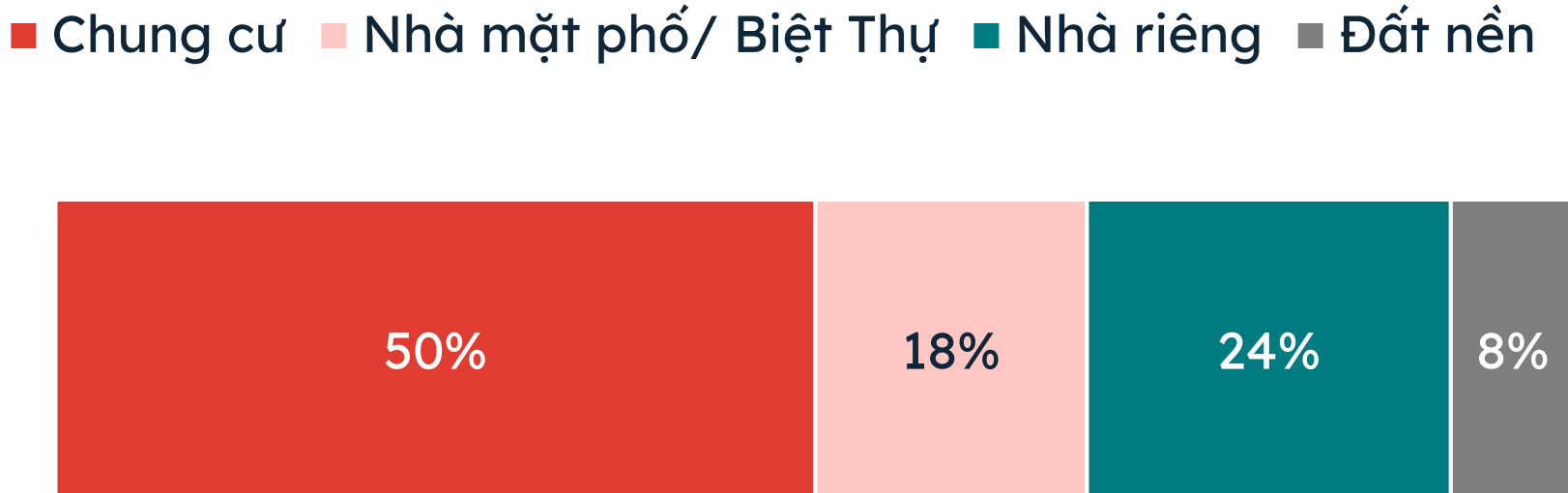
CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

Do vậy, 84% người mua vẫn phải đi vay

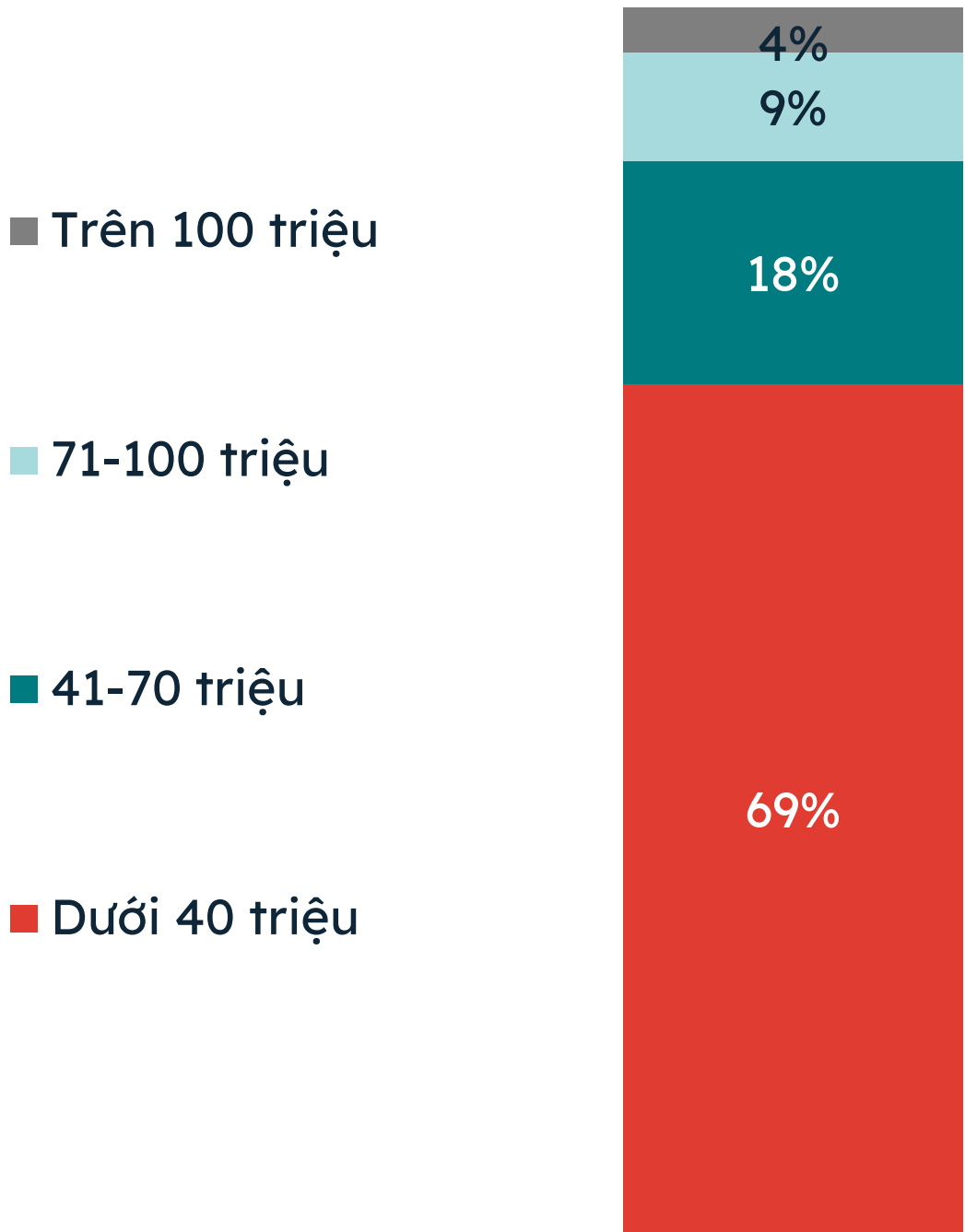
Khoản vay cho bất động sản hiện tại  
% người tiêu dùng (N = 394)



Theo phân khúc  
% người tiêu dùng (N=330)

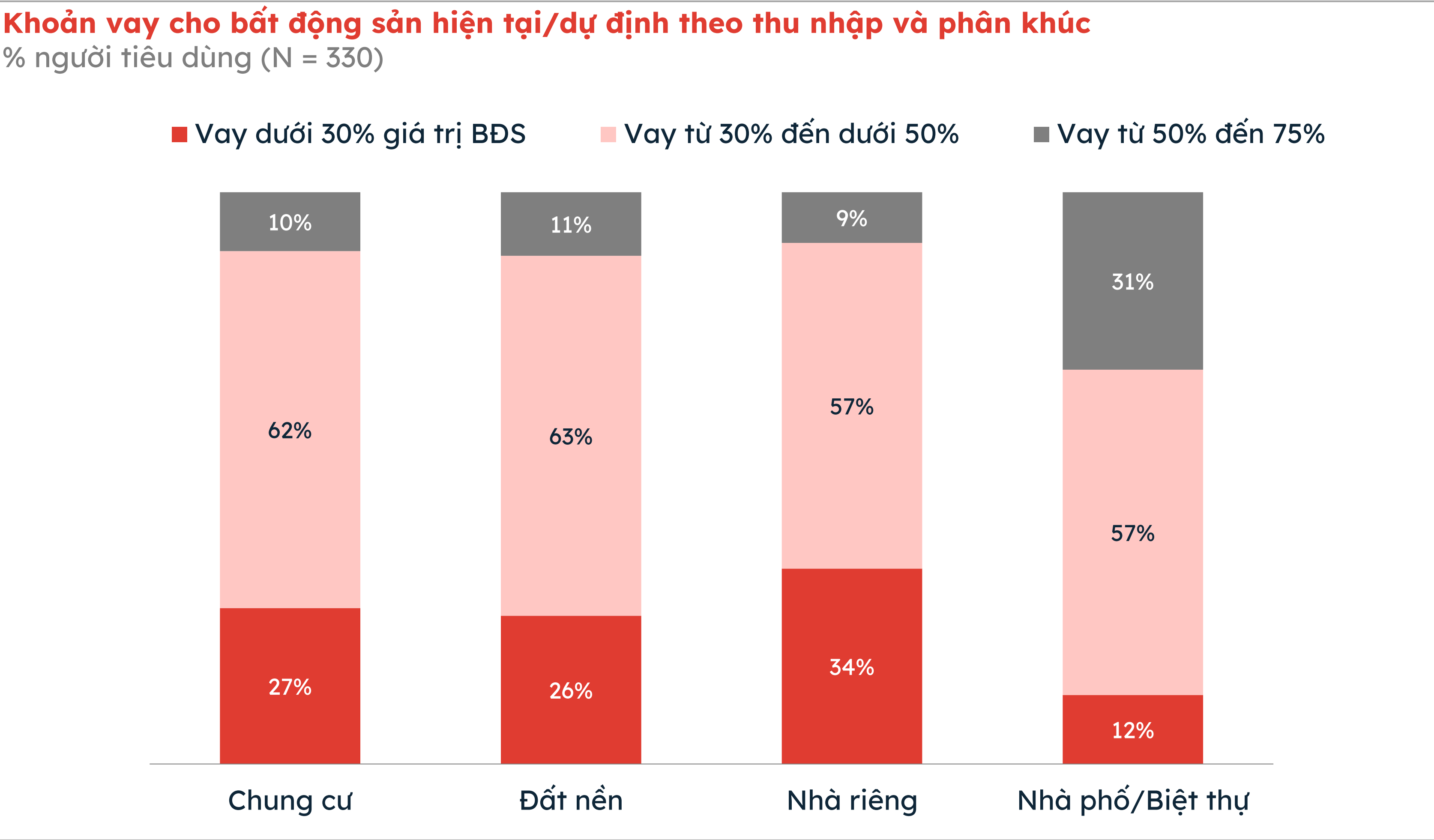


Người đang có khoản vay hiện tại theo mức thu nhập hộ gia đình  
% người tiêu dùng (N = 330)



CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

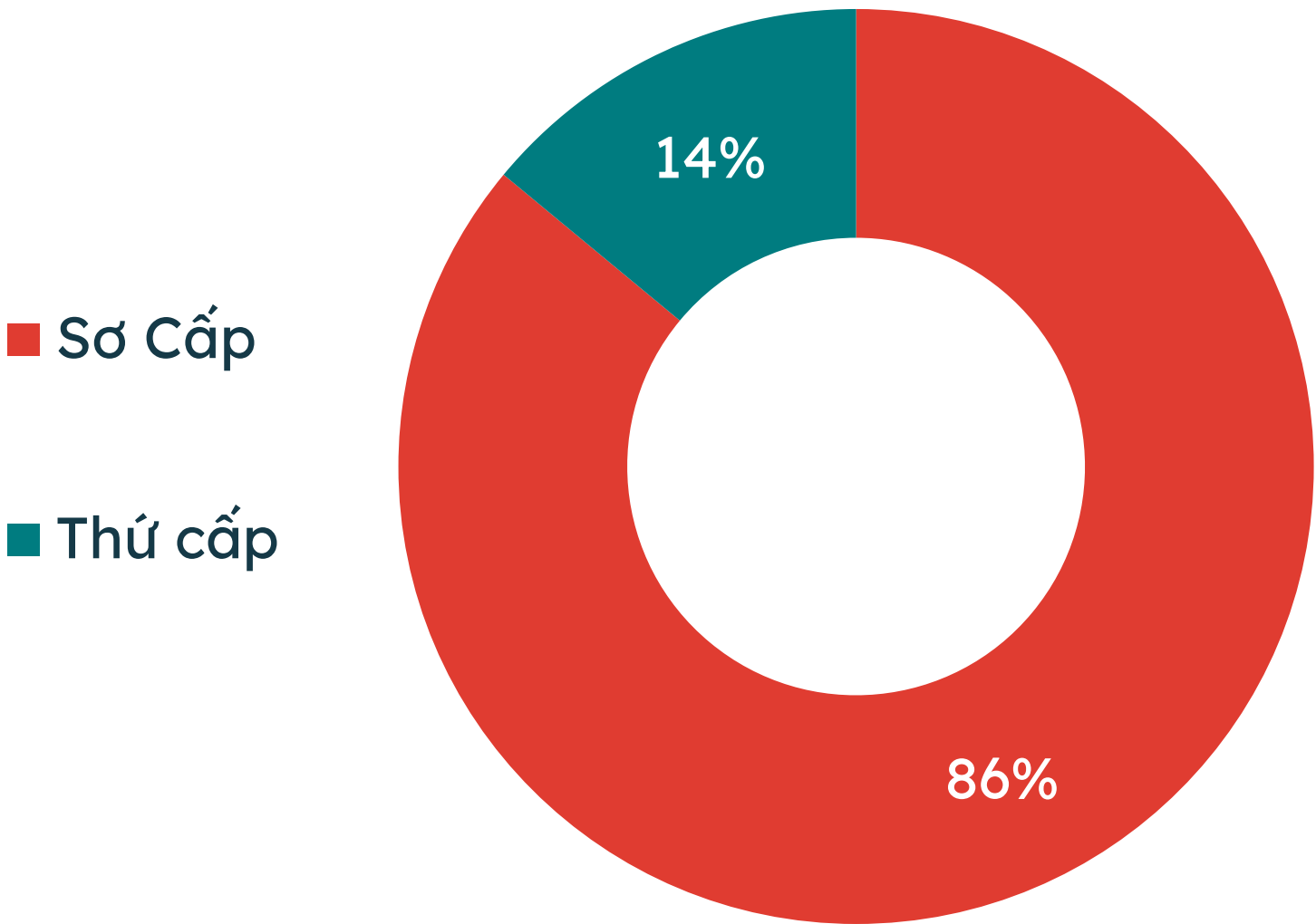
Mức vay phổ biến trong khoảng 30-50% giá trị BĐS



CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

BĐS sơ cấp vẫn được ưu tiên hơn nhờ uy tín CĐT, hỗ trợ tài chính và tiềm năng tăng giá

BĐS muốn mua (Sơ cấp/ Thứ cấp)  
% người tiêu dùng (N = 394)



Top lý do ưu tiên BĐS Sơ Cấp  
% người tiêu dùng (N = 338)



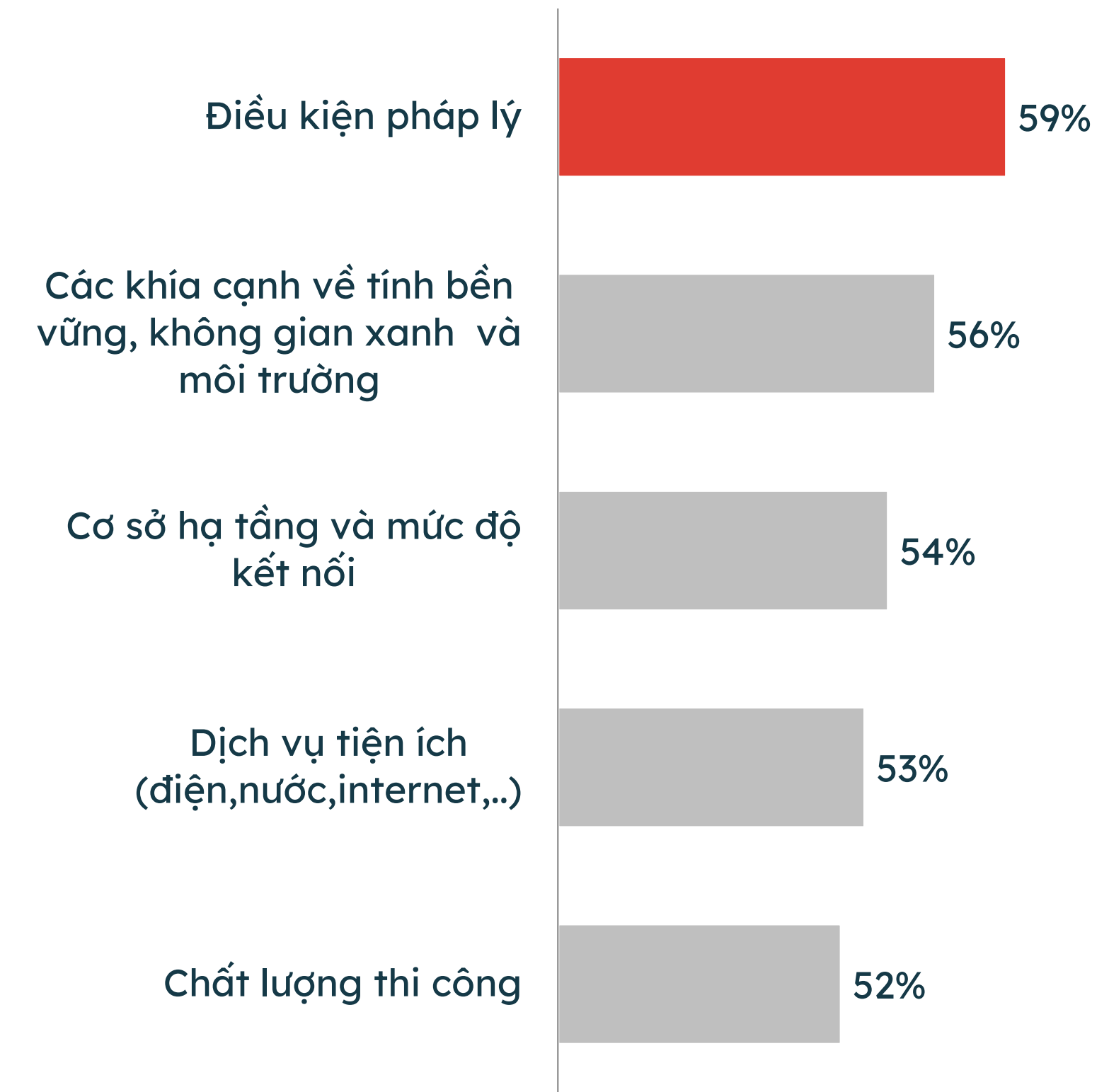
Top lý do ưu tiên BĐS Thứ Cấp  
% người tiêu dùng (N = 56)



CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

Pháp lý là yếu tố quan trọng nhất khi lựa chọn BĐS

Top yếu tố quan trọng để lựa chọn dự án BĐS  
% người tiêu dùng (N = 500)



Top dự án có mức độ quan tâm tốt nhất YTD 2024  
Index – Dữ liệu Batdongsan.com.vn

“Vinhomes là TOP 1 CĐT có nhận biết tốt nhất.”  
(Theo khảo sát người dùng (N = 500))

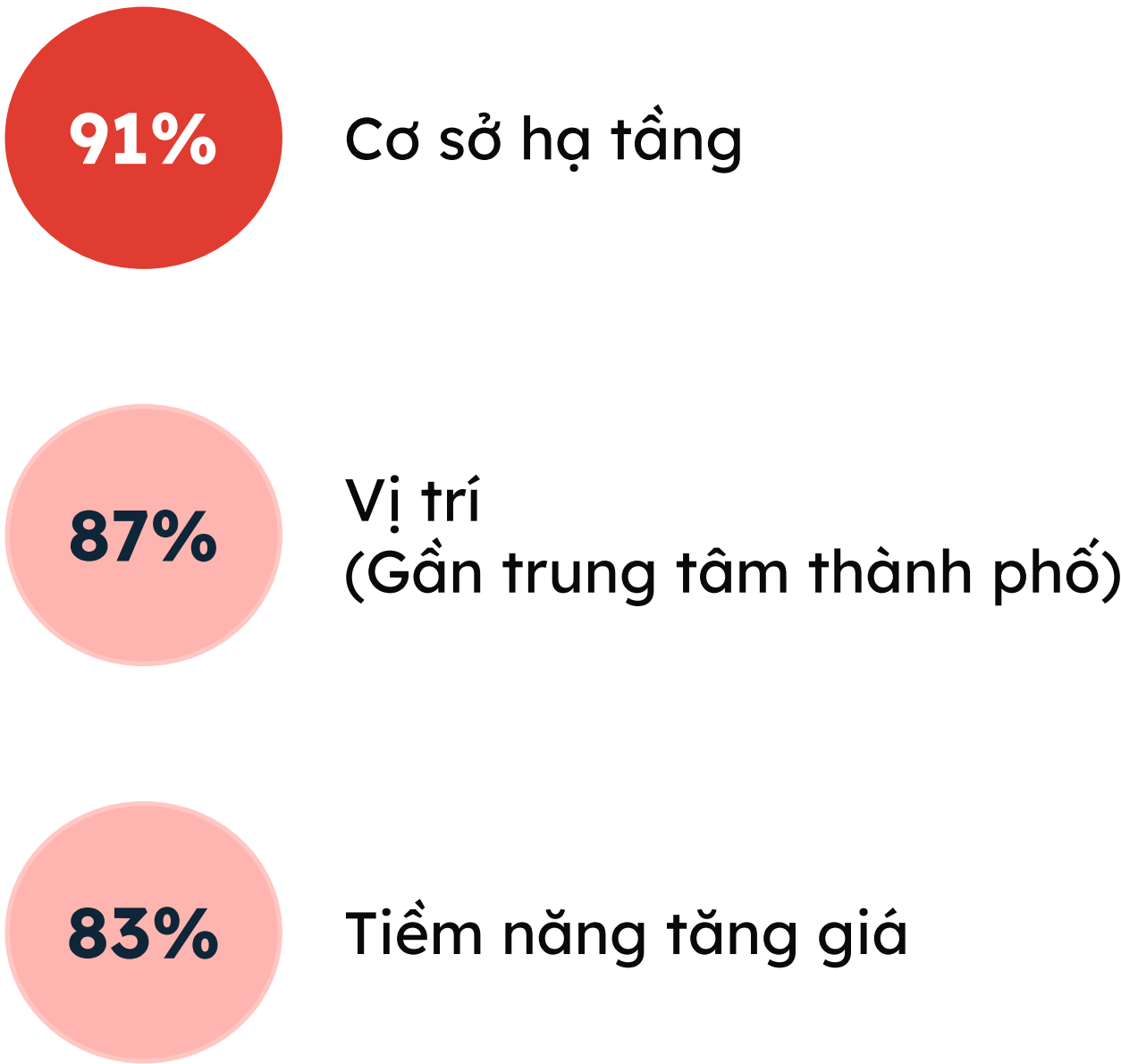
|    | Dự Án                              | Chủ đầu tư         | Khu vực  | MĐQT - Index |
|----|------------------------------------|--------------------|----------|--------------|
| 1  | Vinhomes Ocean Park Gia Lâm        | Vinhomes           | Hà Nội   | 100          |
| 2  | Vinhomes Grand Park                | Vinhomes           | TP.HCM   | 55           |
| 3  | Vinhomes Green Bay Mỹ Trì          | Vinhomes           | Hà Nội   | 43           |
| 4  | Q7 Saigon Riverside                | Hưng Thịnh         | TP.HCM   | 42           |
| 5  | Vinhomes Smart City                | Vinhomes           | Hà Nội   | 38           |
| 6  | Vinhomes Central Park              | Vinhomes           | TP.HCM   | 37           |
| 7  | Khu đô thị Thanh Hà Mường Thanh    | Cienco 5           | Hà Nội   | 35           |
| 8  | The Empire - Vinhomes Ocean Park 2 | Vinhomes           | Hưng Yên | 33           |
| 9  | Khu đô thị mới Xa La               | XD số 1 – Lai Châu | Hà Nội   | 31           |
| 10 | Celadon City                       | Gamuda Land        | TP.HCM   | 29           |
| 11 | Khu đô thị Việt Hưng               | HUD                | Hà Nội   | 27           |
| 12 | The Sapphire-Vinhomes Smart City   | Vinhomes           | Hà Nội   | 26           |
| 13 | Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính  | Vinaconex          | Hà Nội   | 25           |
| 14 | CityLand Park Hills                | CityLand           | TP.HCM   | 24           |
| 15 | Vinhomes Golden River Ba Son       | Vinhomes           | TP.HCM   | 24           |

CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI MUA

Hạ tầng cũng là 1 tiêu chí quan trọng với khẩu vị đầu tư dịch chuyển vào miền Nam

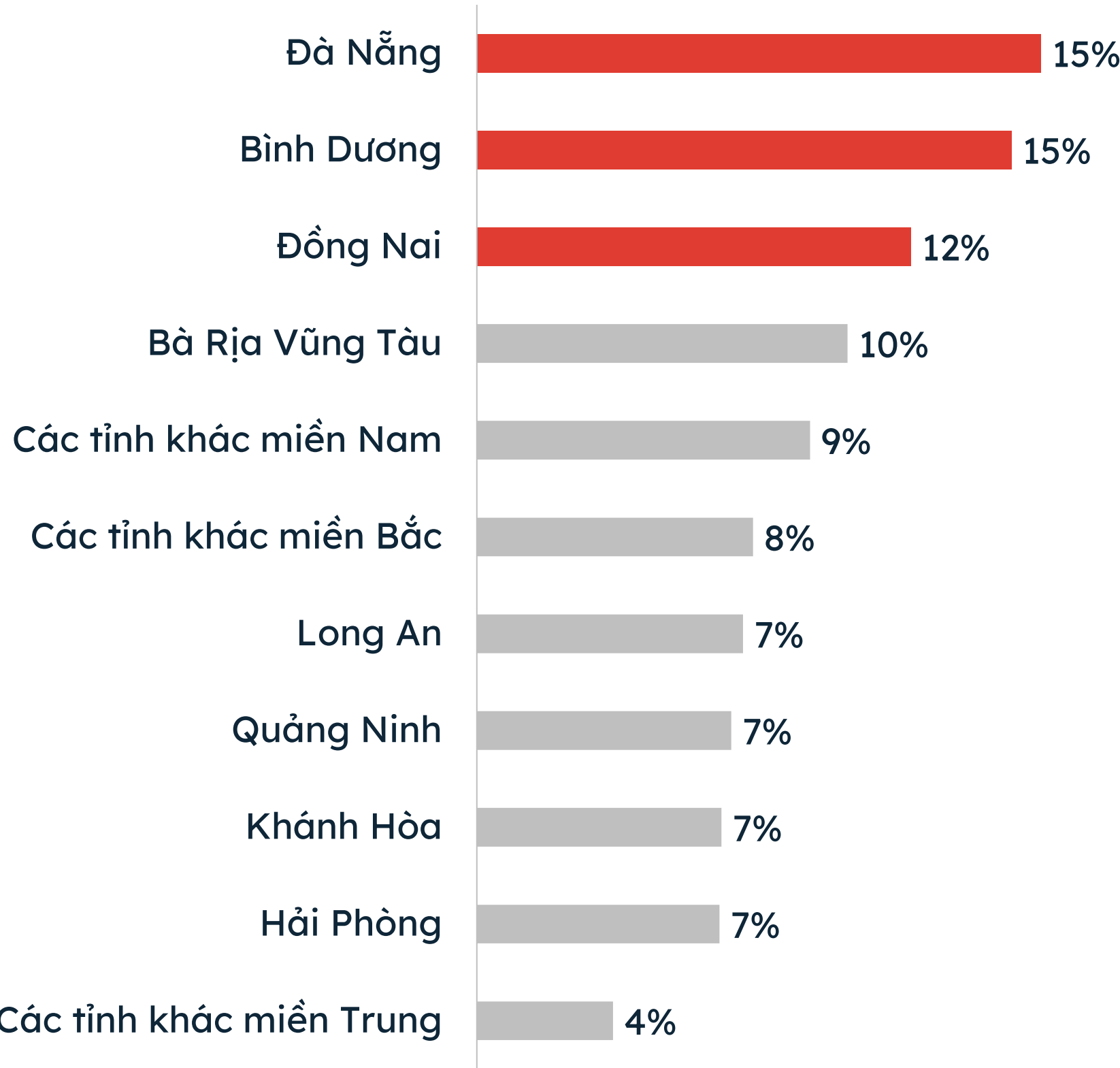
Top yếu tố quan trọng để lựa chọn BĐS ở 1 tỉnh ngoài HN/HCM

% người tiêu dùng (N = 500)



Các thị trường được ưu tiên đầu tư BĐS trong năm tới

% môi giới Q4/24 (N=618)



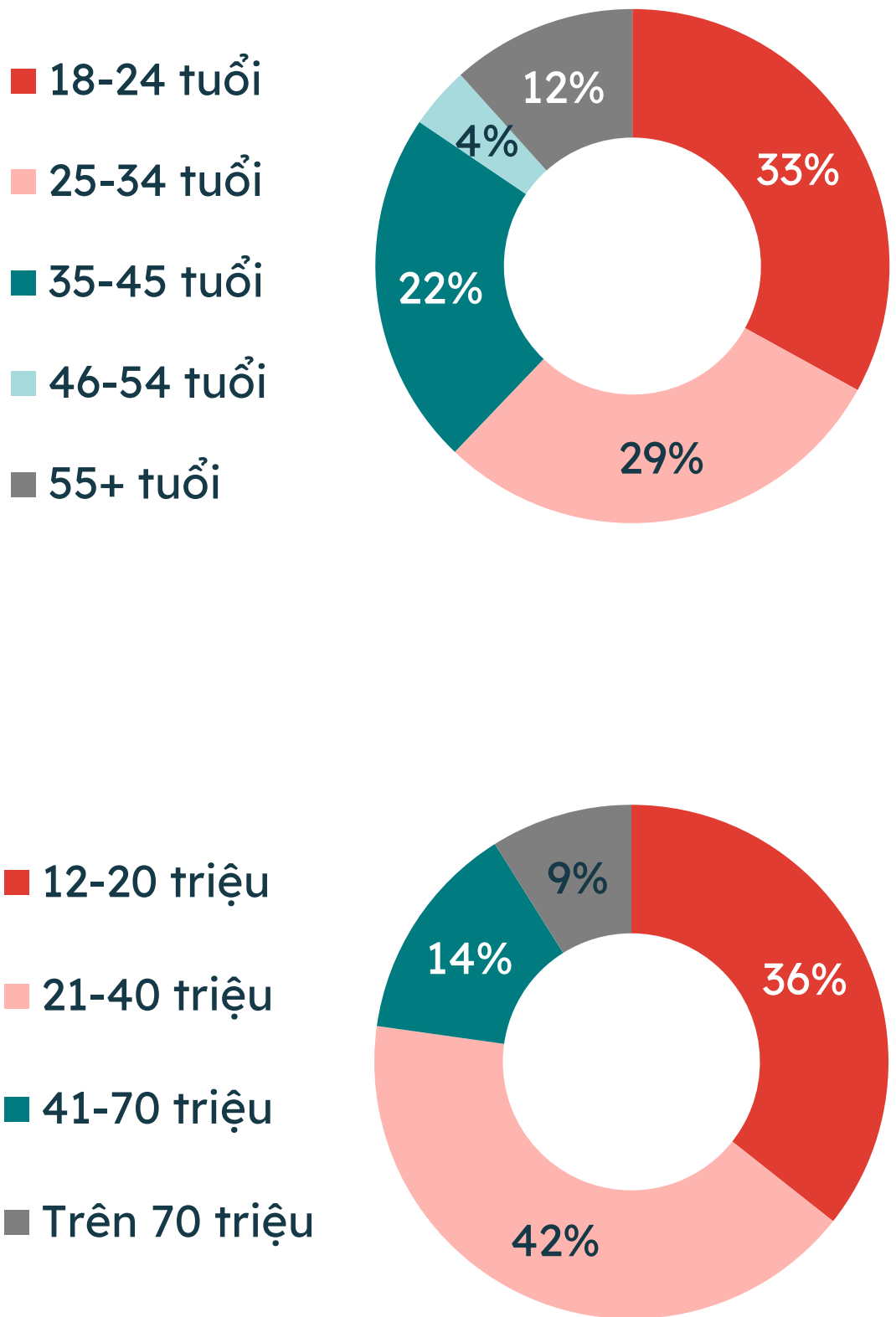
# Chân dung và tâm lý người THUÊ BĐS

CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI THUÊ

Đi thuê cho tiết kiệm: Câu chuyện không riêng gì nhóm thu nhập thấp

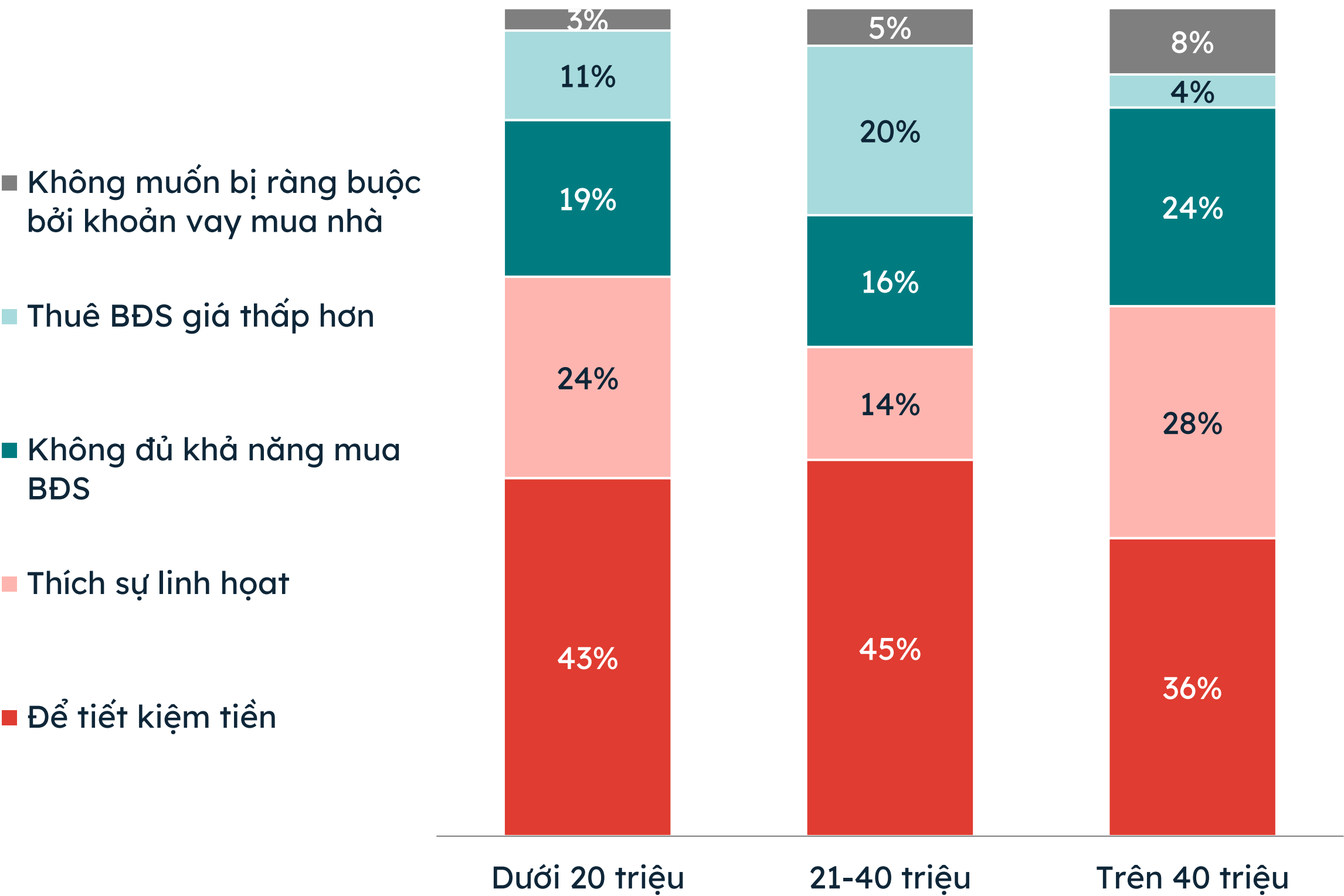
Chân dung người đi thuê

% người tiêu dùng (N = 106)



Top lý do thuê nhà theo nhóm thu nhập

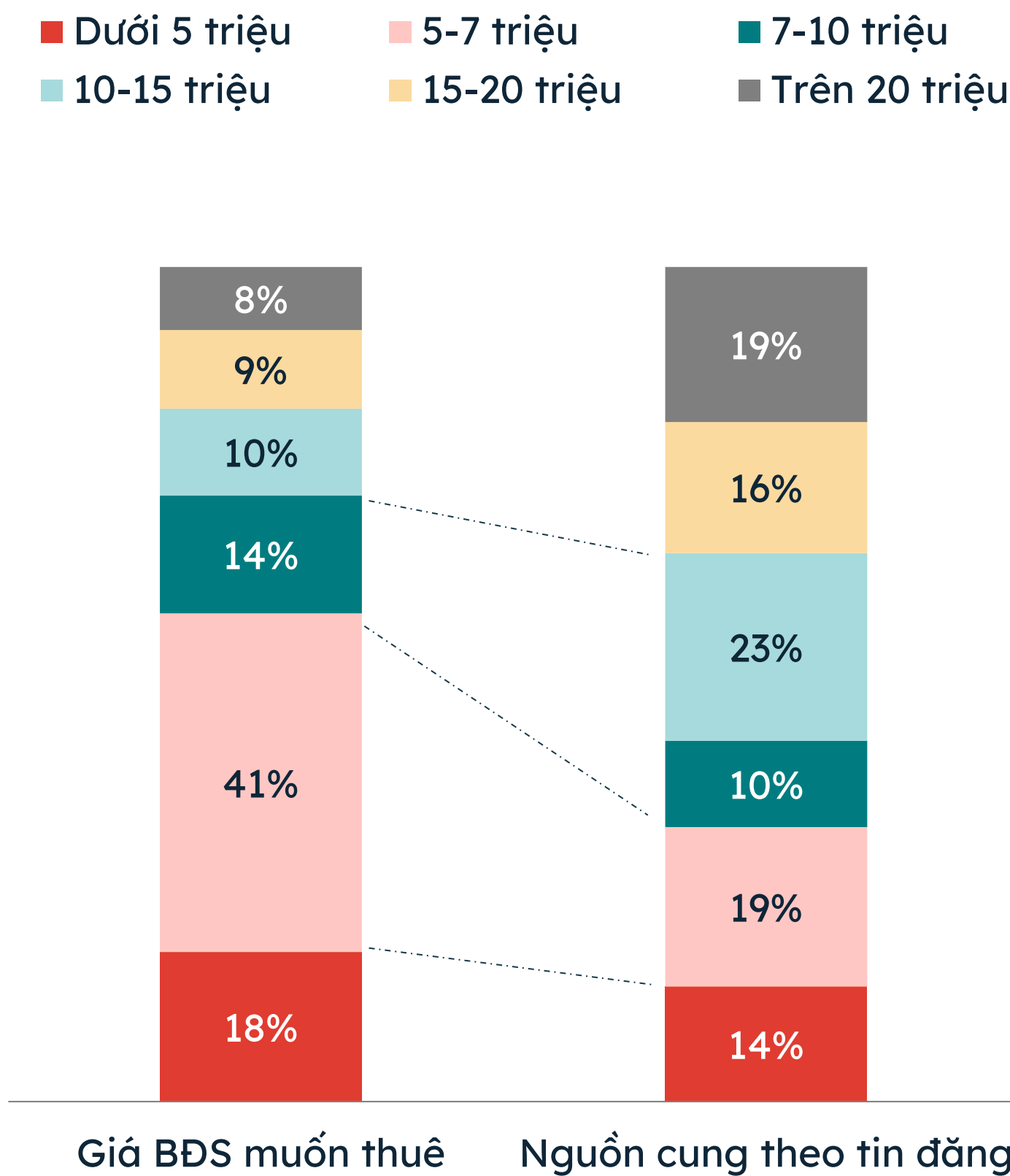
% người tiêu dùng (N = 106)



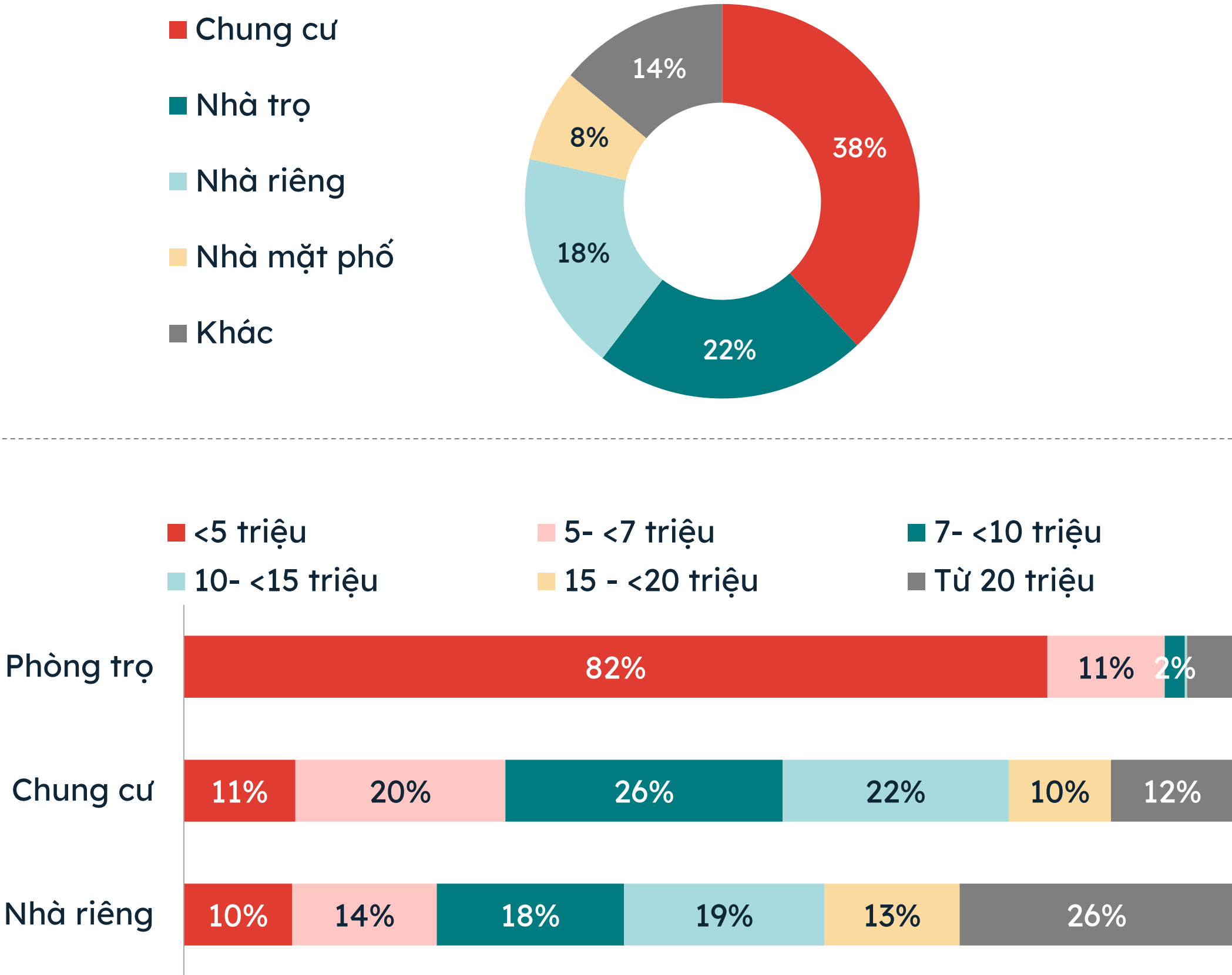
CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI THUÊ

73% đáp viên muốn ở thuê dưới 10 triệu, tuy nhiên nguồn cung phân khúc này đang thu hẹp

Mức giá BĐS muốn thuê so với nguồn cung  
% người tiêu dùng (N = 106), Nguồn cung trên Batdongsan.com.vn



Mức độ quan tâm theo phân khúc giá và loại hình  
Dữ liệu Batdongsan.com.vn năm 2024 (YTD)

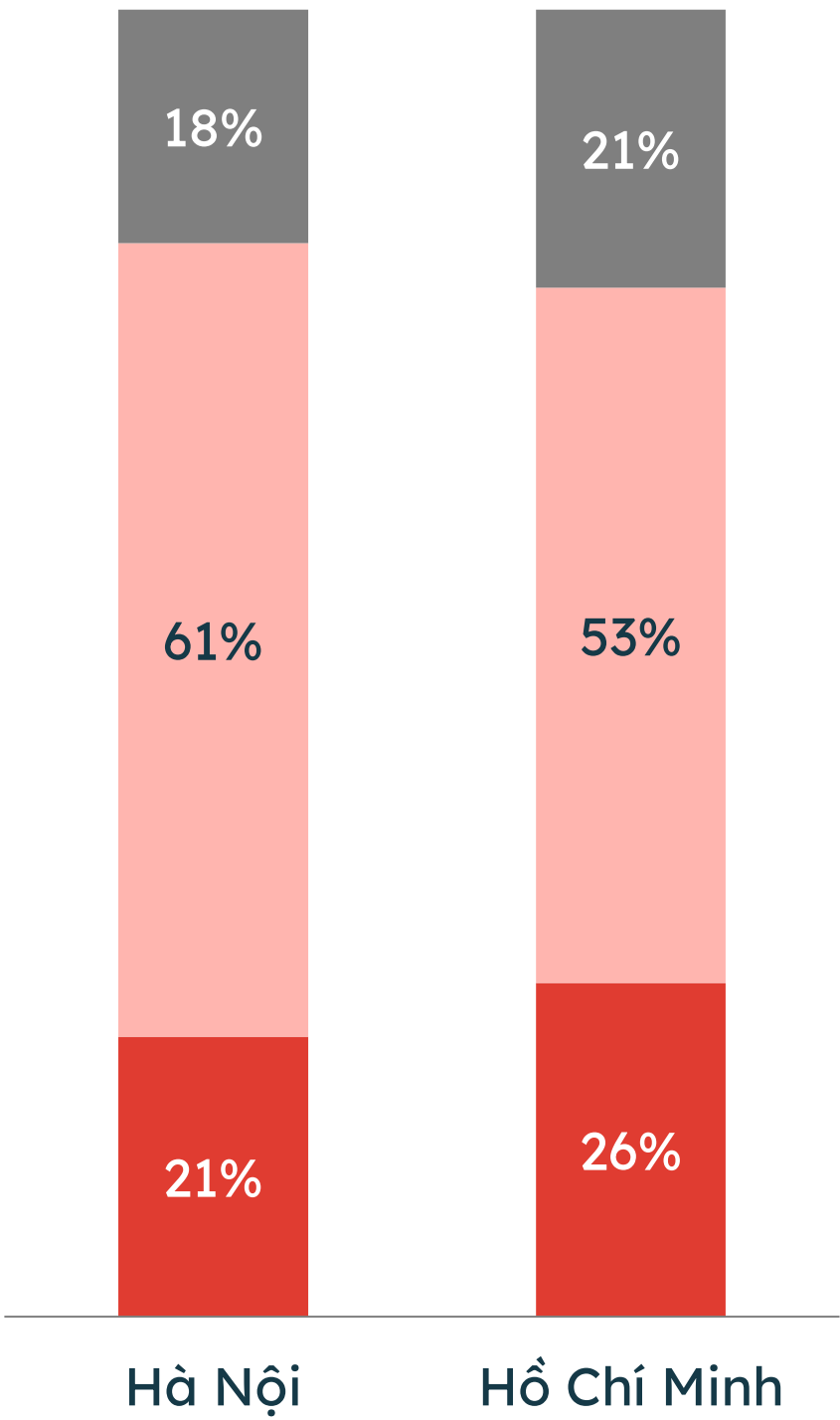


CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI THUÊ

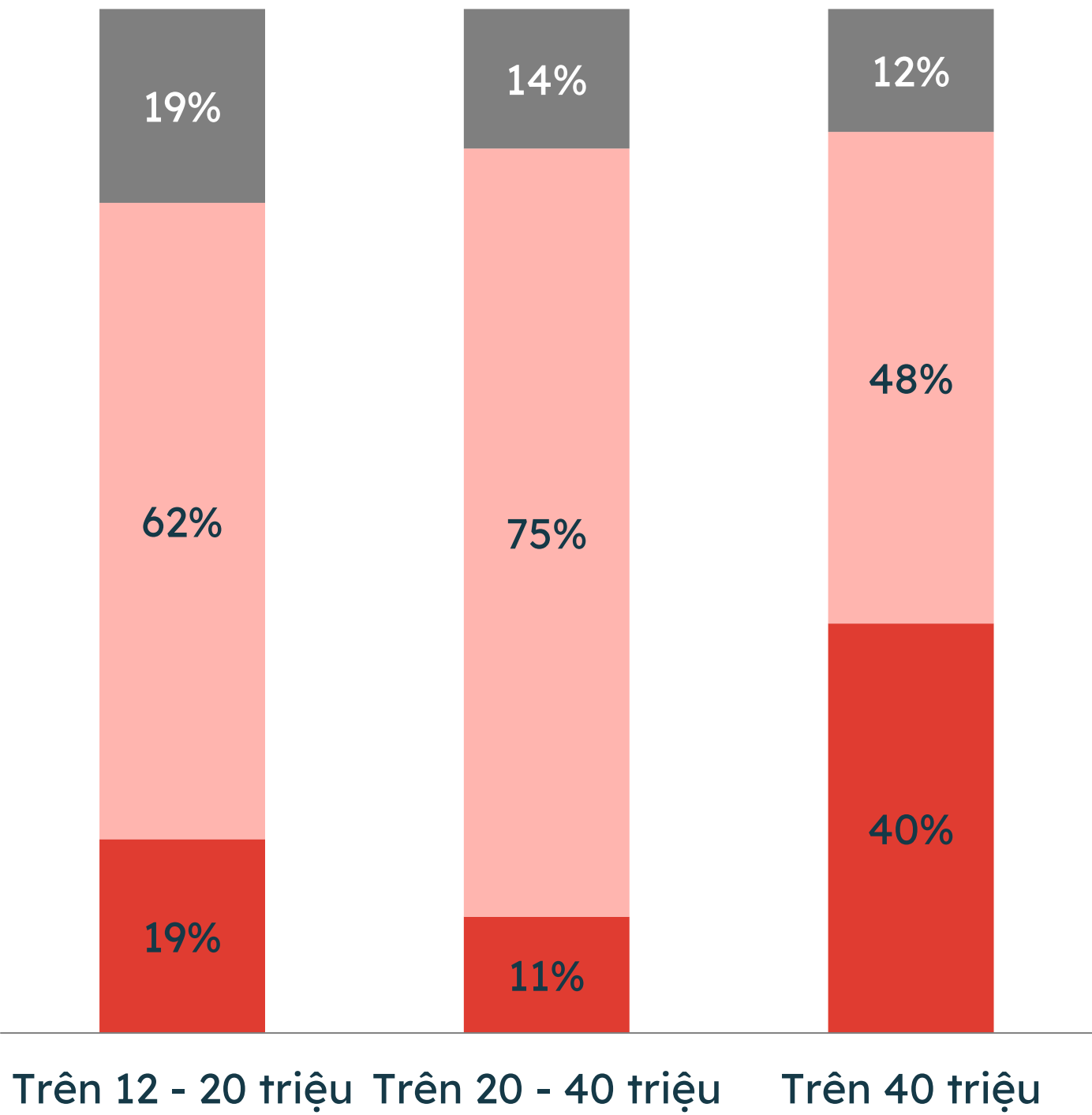
Dù vậy, mức tăng giá thuê này sát với dự tính của người thuê

Đánh giá về giá thuê bất động sản hiện tại  
% người tiêu dùng (N = 106)

Theo khu vực người thuê



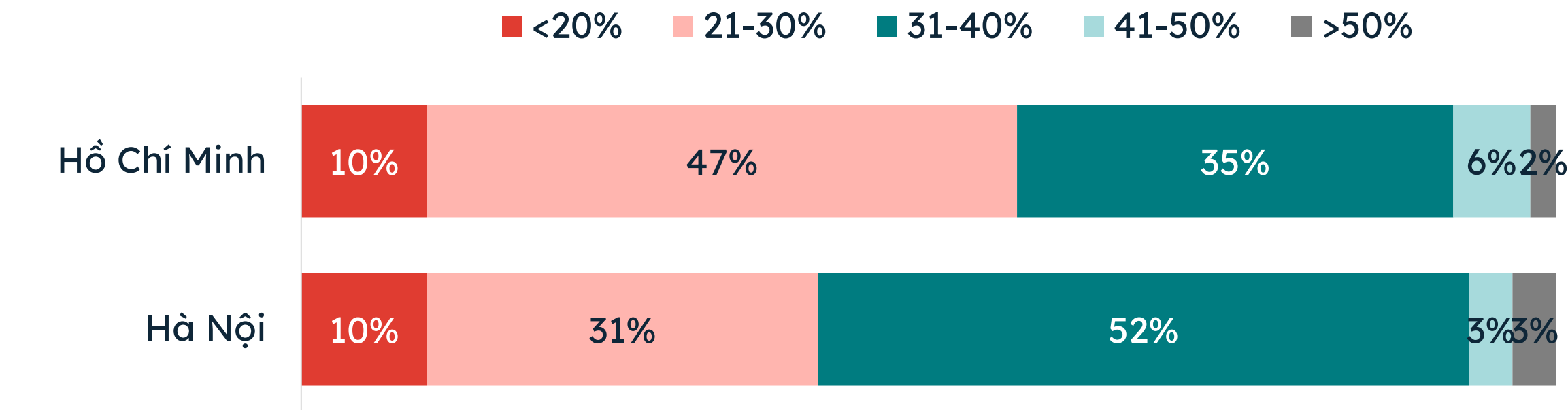
Theo mức thu nhập người thuê



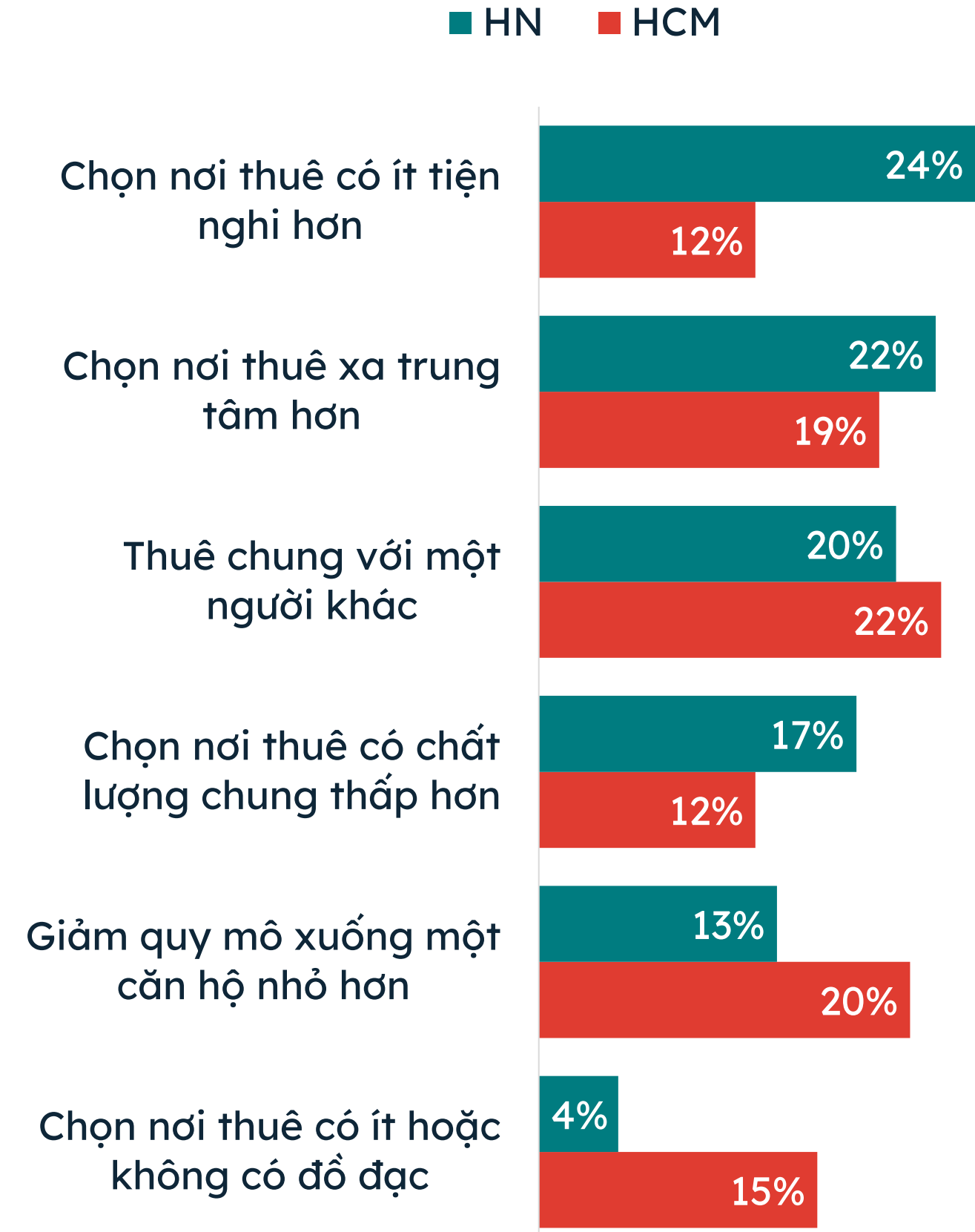
CHÂN DUNG VÀ TÂM LÝ NGƯỜI TIÊU DÙNG – NGƯỜI THUÊ

Người Hà Nội đang dành tỷ trọng thu nhập lớn hơn để thuê nhà, thỏa hiệp hơn về tiện nghi và vị trí

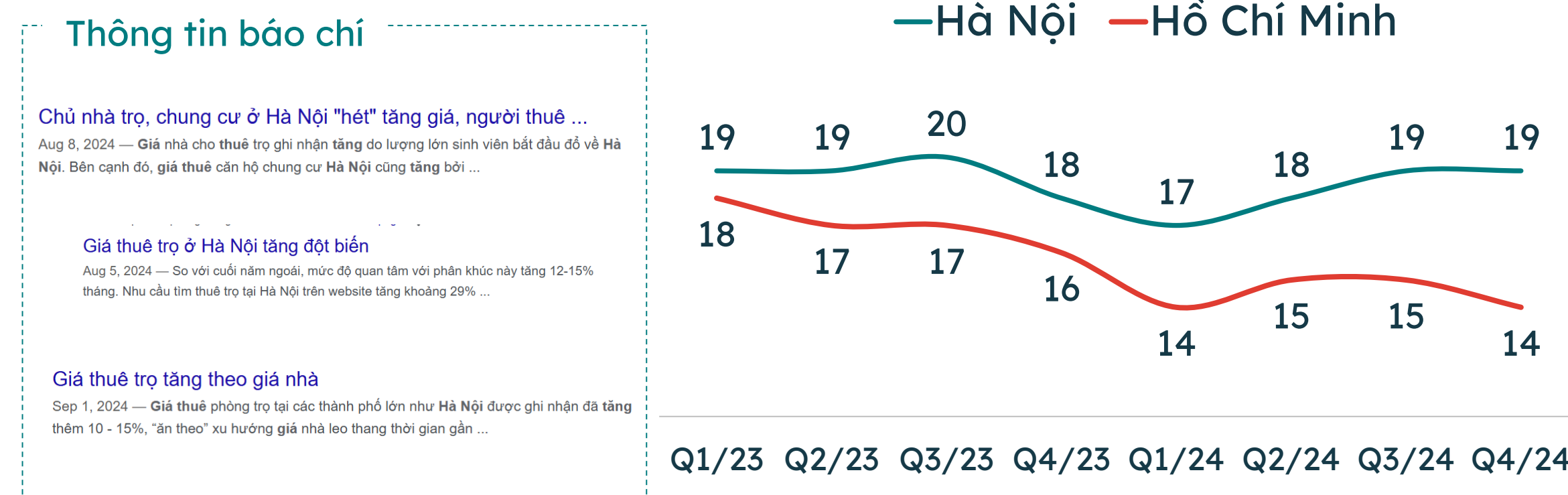
Tỷ trọng thu nhập dành để thuê nhà  
% người tiêu dùng (N = 106)



Phương án giảm chi phí thuê nhà  
% người tiêu dùng (N = 106)



Giá rao thuê tại Hà Nội đang tăng cao hơn TP.HCM  
Dữ liệu batdongsan.com.vn (triệu VNĐ)



**Thông tin báo chí**

**Chủ nhà trọ, chung cư ở Hà Nội "hết" tăng giá, người thuê ...**  
Aug 8, 2024 — Giá nhà cho thuê trọ ghi nhận tăng do lượng lớn sinh viên bắt đầu đổ về Hà Nội. Bên cạnh đó, giá thuê căn hộ chung cư Hà Nội cũng tăng bởi ...

**Giá thuê trọ ở Hà Nội tăng đột biến**  
Aug 5, 2024 — So với cuối năm ngoái, mức độ quan tâm với phân khúc này tăng 12-15% tháng. Nhu cầu tìm thuê trọ tại Hà Nội trên website tăng khoảng 29% ...

**Giá thuê trọ tăng theo giá nhà**  
Sep 1, 2024 — Giá thuê phòng trọ tại các thành phố lớn như Hà Nội được ghi nhận đã tăng thêm 10 - 15%, "án theo" xu hướng giá nhà leo thang thời gian gần ...

# TÓM TẮT BÁO CÁO

## TÂM LÝ CHUNG NGƯỜI TIÊU DÙNG BĐS

- **80% giao dịch gần đây tới từ nhóm người mua**, phản ánh mức độ đóng góp tương đương các chỉ số cung cầu BĐS
- Đa phần người dùng **vẫn chọn kênh thông tin BĐS để tìm nhà đất** trực tuyến
- **Đà tăng giá mặc dù tăng trong 6 tháng qua nhưng vẫn còn có thể tăng nữa**, theo khảo sát từ người tiêu dùng
- **BĐS xanh là 1 xu hướng không thể đảo ngược** khi các thành phố trung tâm đang có mức độ ô nhiễm cao

## TÂM LÝ NGƯỜI MUA BĐS

- Nhu cầu mua BĐS được dẫn dắt bởi **người mua nhà lần đầu với nhu cầu ở thực**
- **Chung cư HCMC được ưa chuộng hơn**, và rất phù hợp với nhóm người độc thân hoặc gia đình trẻ
- Tuy nhiên lệch pha cung cầu vẫn diễn ra ở chung cư và nhà đất, và đa phần người mua ở vẫn phải vay
- **Đất nền là loại hình chưa chứng kiến sự lệch pha** này
- Nhu cầu **đầu tư dựa trên hạ tầng đang tập trung vào miền Nam**

## TÂM LÝ NGƯỜI THUÊ BĐS

- **Nhu cầu đi thuê chủ yếu tới từ lý do tiết kiệm tiền**, ở tất cả các nhóm thu nhập
- **73% đáp viên muốn ở thuê dưới 10 triệu**, tuy nhiên nguồn cung phân khúc này đang thu hẹp
- Dù vậy, **mức tăng giá thuê này sát với dự tính** của người thuê
- **Người Hà Nội đang dành tỷ trọng thu nhập lớn hơn** để thuê nhà, thỏa hiệp hơn về tiện nghi và vị trí

# Xin cảm ơn!

Liên hệ:

**Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam**

Email: [research@batdongsan.com.vn](mailto: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.