

Hội nghị bất động sản Việt Nam 2024

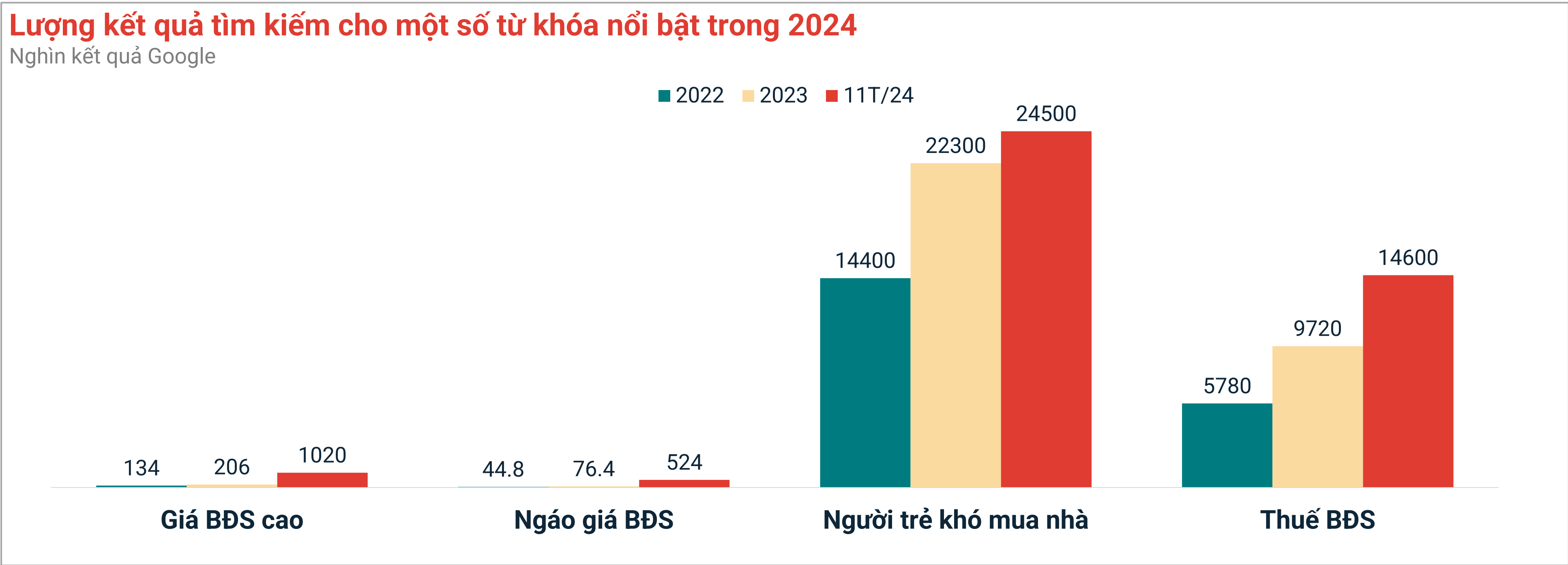
Chủ đề: Điểm nhìn

BDS Việt Nam 360 độ
Nhìn ra thế giới

Diễn giả: Ông Nguyễn Quốc Anh



Năm 2024 ghi nhận mức quan tâm lớn đến các vấn đề về giá bán và khó khăn khi sở hữu BĐS



Thông tin nổi bật từ báo chí

Bất động sản > Chính sách

Thứ hai, 28/10/2024, 00:05

Kiến nghị sớm đánh thuế bất động sản người nhiều nhà, đất

Đoàn giám sát của Quốc hội kiến nghị sớm ban hành chính sách thuế áp dụng người sở hữu nhiều nhà đất, bỏ hoang bất động sản.

BẤT ĐỘNG SẢN > THỊ TRƯỜNG

Thứ hai, 11/03/2024 - 13:32

Giá nhà trung bình ở Việt Nam cao gấp gần 24 lần thu nhập

Hồng Khanh

Ý kiến > Thời sự

Thứ ba, 23/7/2024, 11:55 (GMT+7)

'Nhà đất ngáo giá vì tâm lý FOMO'

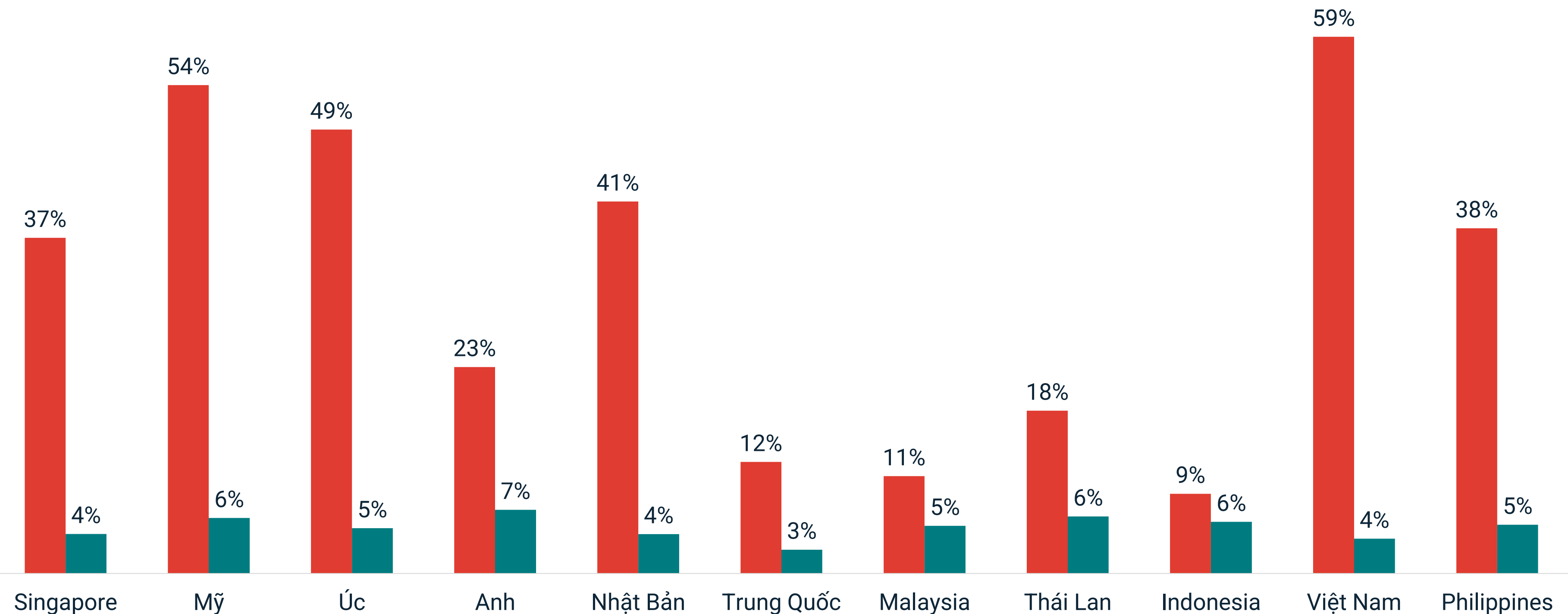
Ai có tiền cũng ôm đất, tranh thủ mua nhà vì sợ tăng giá, thì bao giờ người Việt mới được tiếp cận giá trị thực của bất động sản?

Giá bán BĐS Việt Nam đang có tăng trưởng nhanh chóng so với thế giới

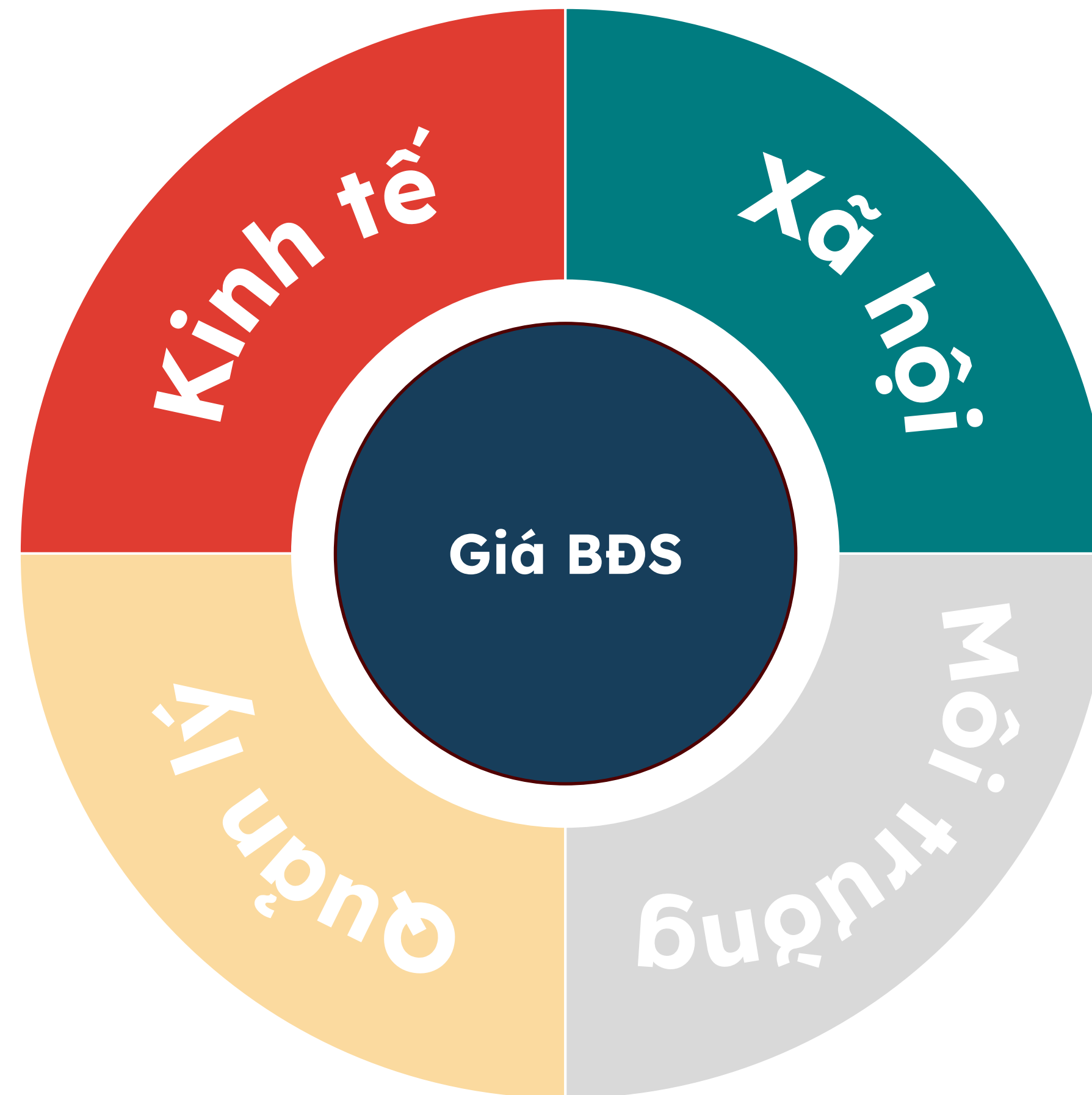
Biến động tăng giá và lợi suất thuê BĐS tại một số quốc gia

%

■ Tăng trưởng giá 5 năm ■ Lợi suất thuê



Có 4 nhóm yếu tố lớn tác động đến giá BĐS



Nội dung báo cáo

1

Yếu tố kinh tế

2

Yếu tố quản lý

3

Yếu tố xã hội

YẾU TỐ KINH TẾ

YẾU TỐ KINH TẾ

Từ góc nhìn kinh tế, giá bán BĐS có thể bị ảnh hưởng bởi 3 lớp yếu tố

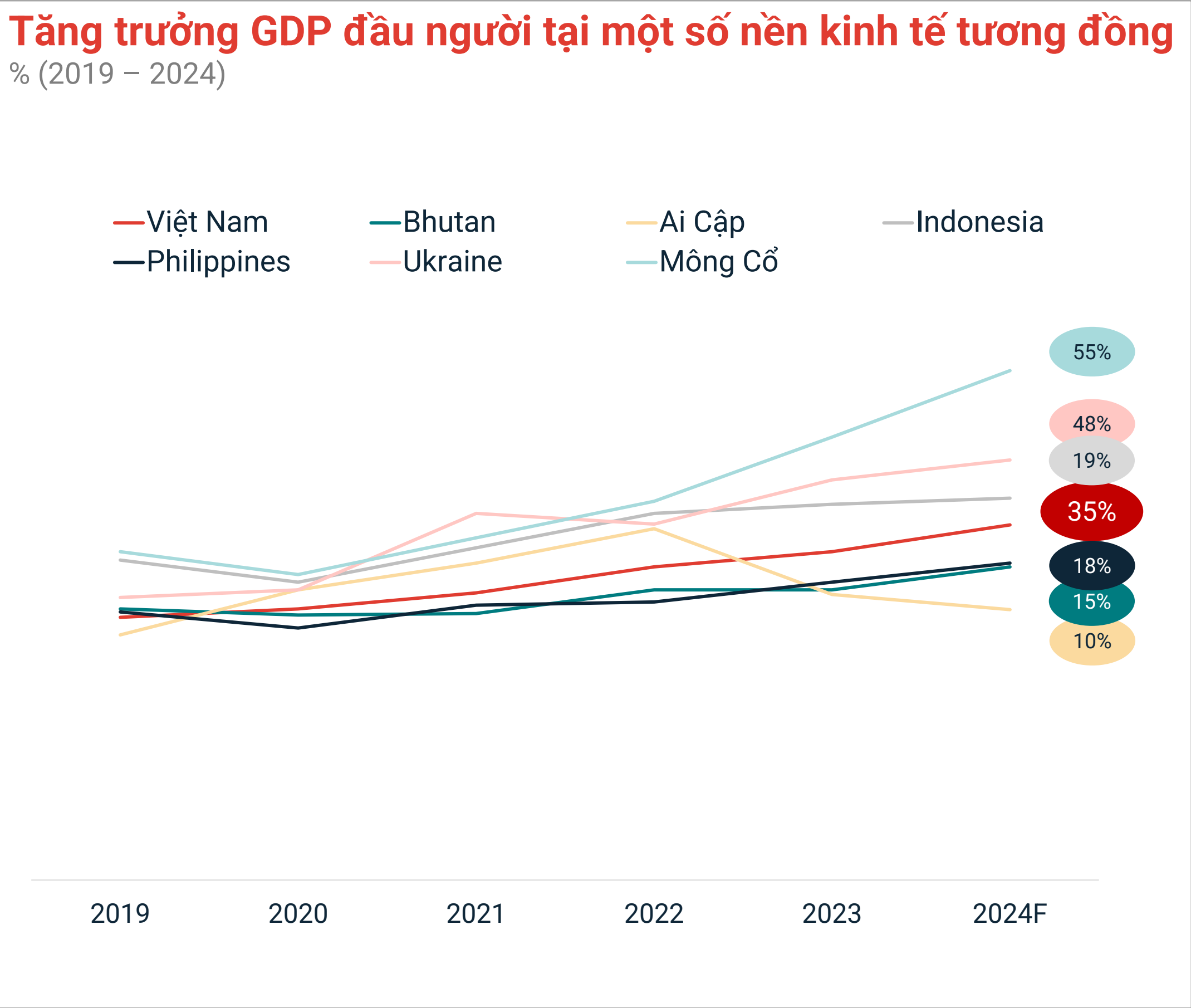
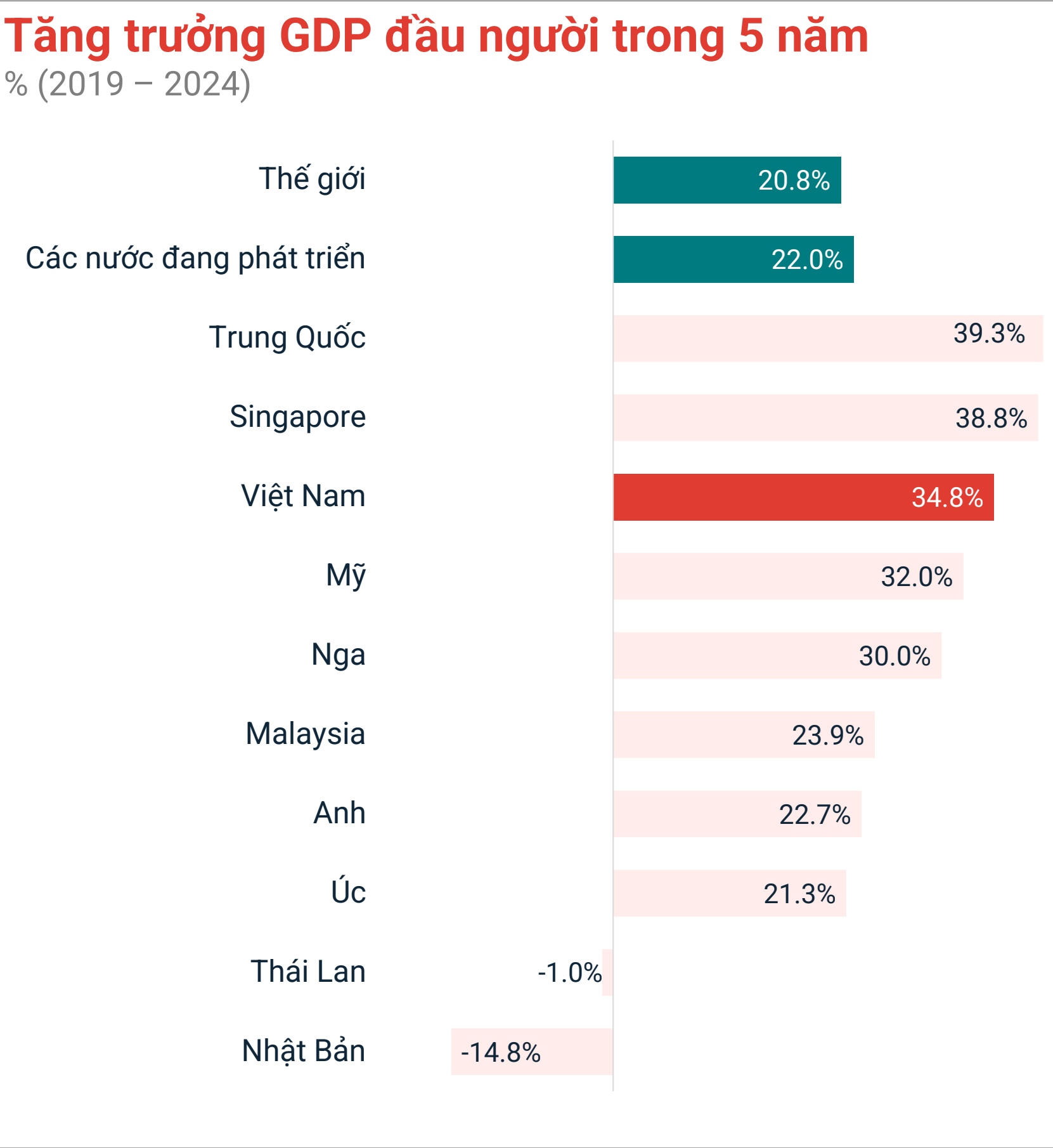
Tăng trưởng kinh tế

Nhu cầu đầu tư

Nhu cầu đầu tư BĐS

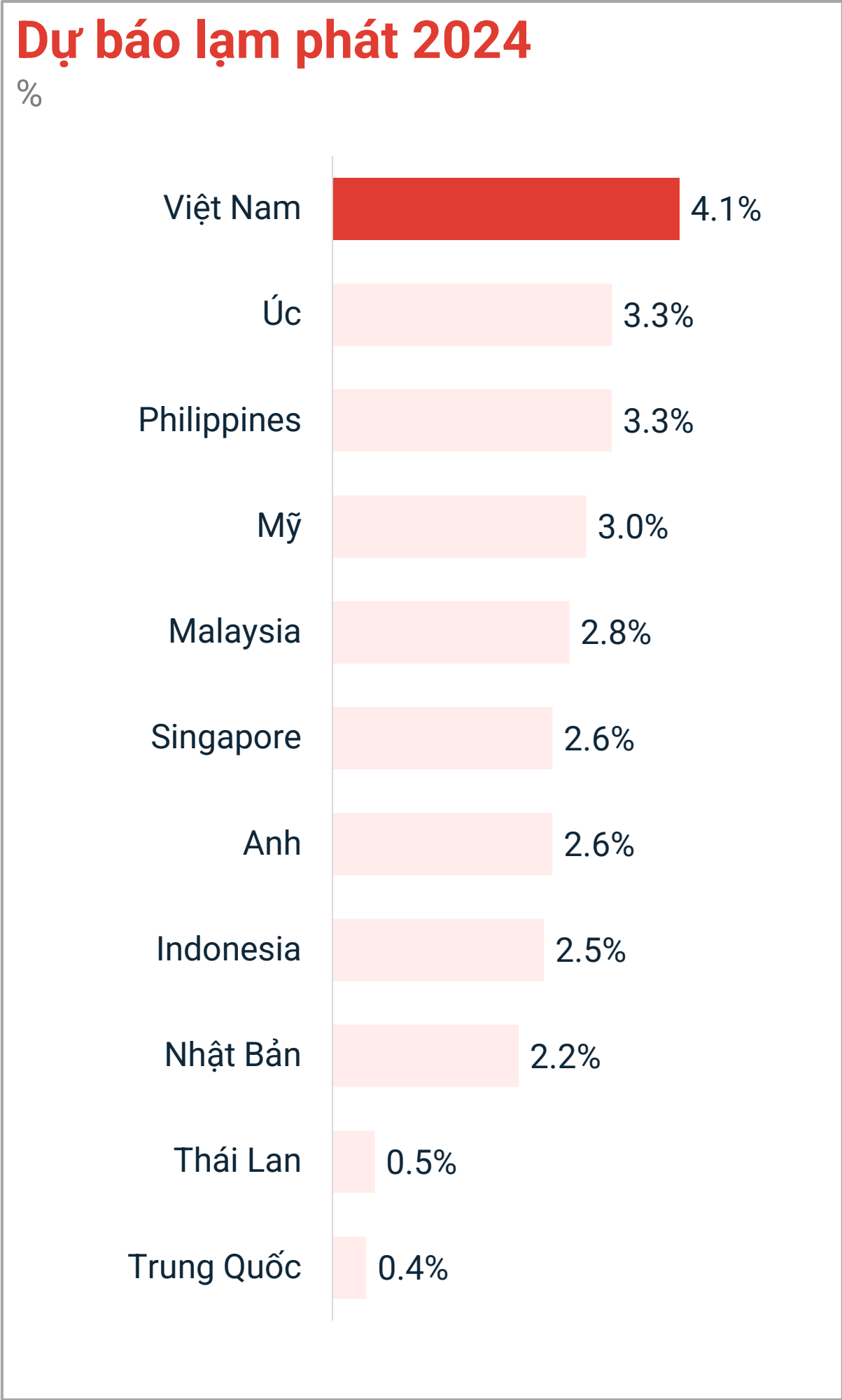
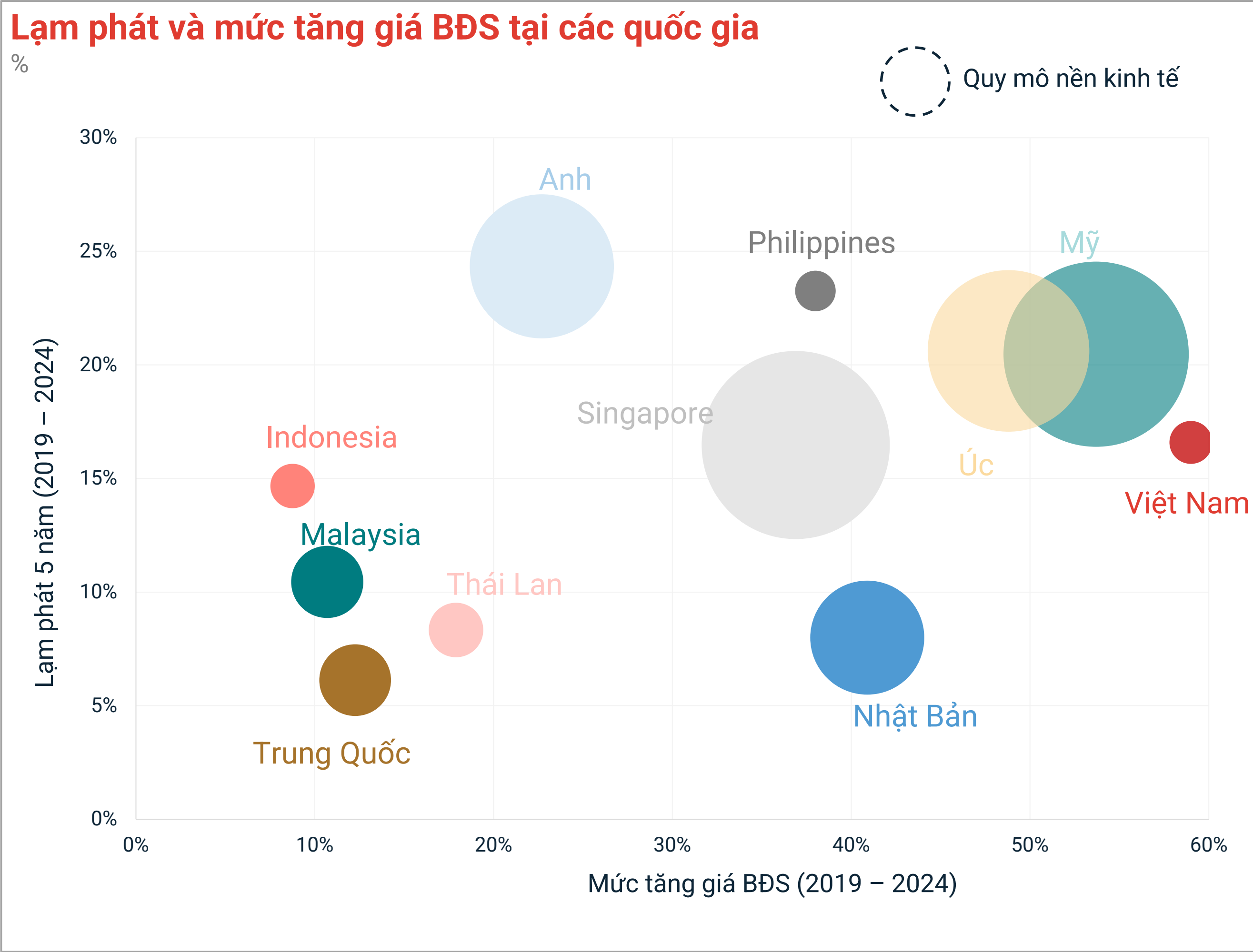
YẾU TỐ KINH TẾ

Tăng trưởng kinh tế đầu người tại Việt Nam đang có tốc độ phát triển mạnh mẽ

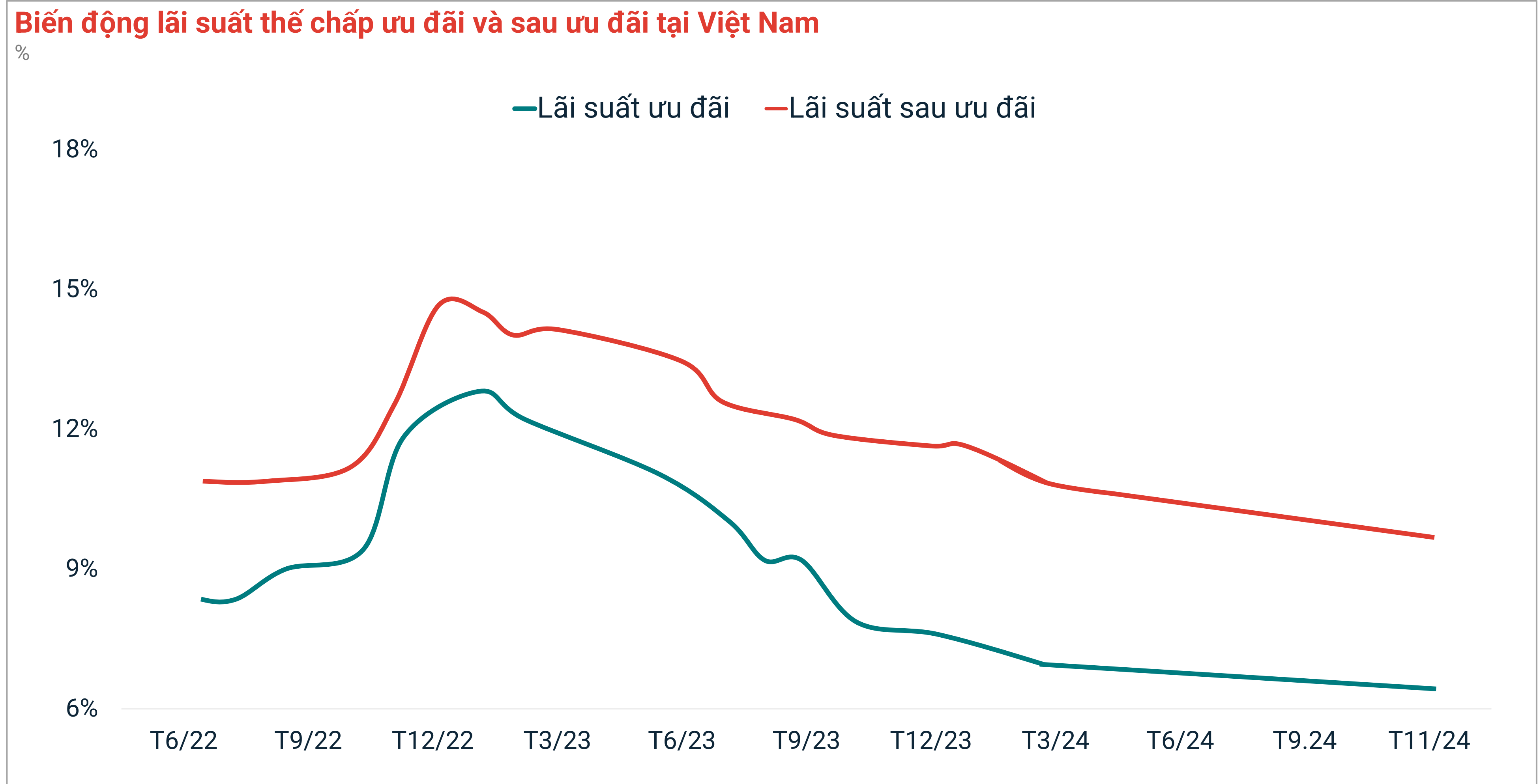


YẾU TỐ KINH TẾ

Đồng thời, lạm phát tại Việt Nam cũng ở mức cao hơn so với trung bình các nước trên thế giới



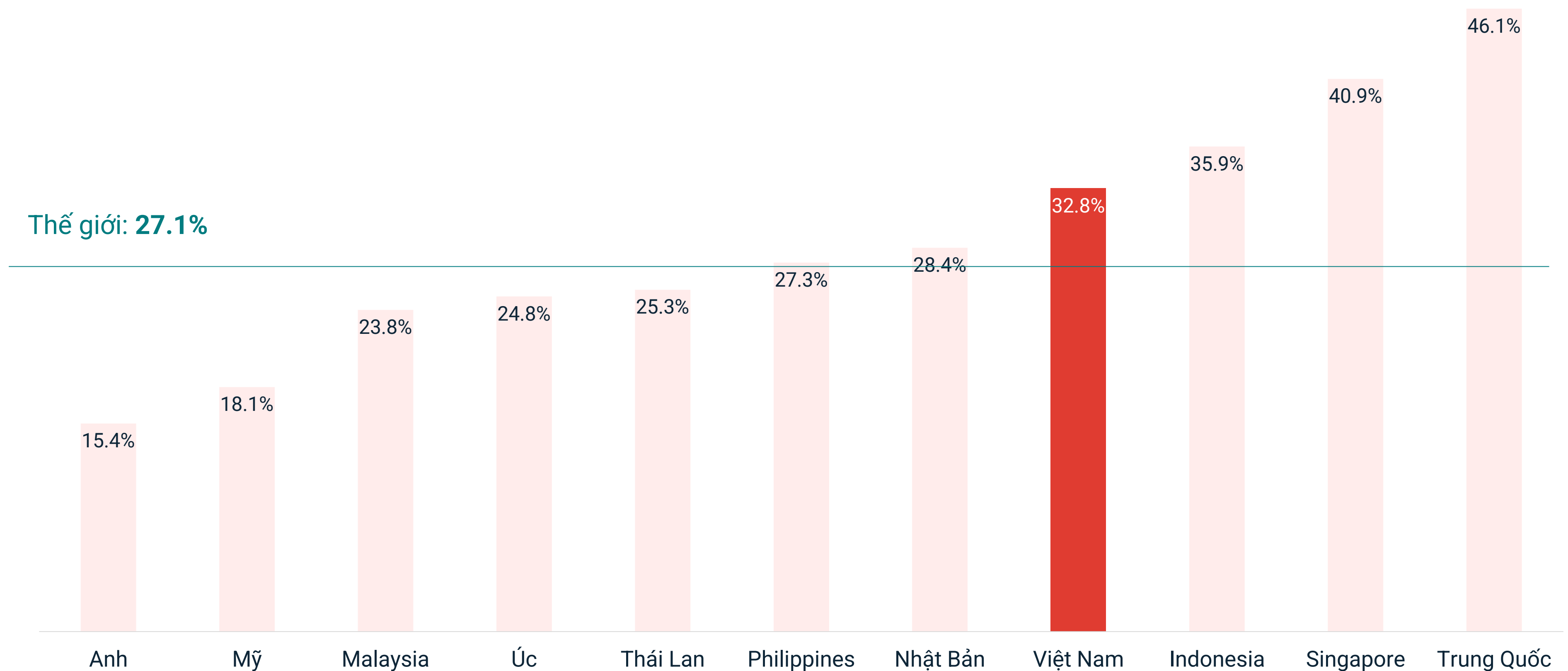
Hiện tại, môi trường lãi suất ở Việt Nam đang dần trở về mức thuận lợi hơn



Tỷ trọng tài sản tích trữ trong GDP của Việt Nam khá cao, đứng thứ 27 trên thế giới

Tỷ lệ tài sản tích trữ/GDP

% (Tài sản tích trữ = GDP – Tiêu dùng cuối cùng)



YẾU TỐ KINH TẾ

Với lượng tiền tích trữ, người Việt Nam có một số lựa chọn chính trong đầu tư

Thị trường tài chính

Vàng

Gửi tiết kiệm

Ngoại tệ

Bất động sản

YẾU TỐ KINH TẾ

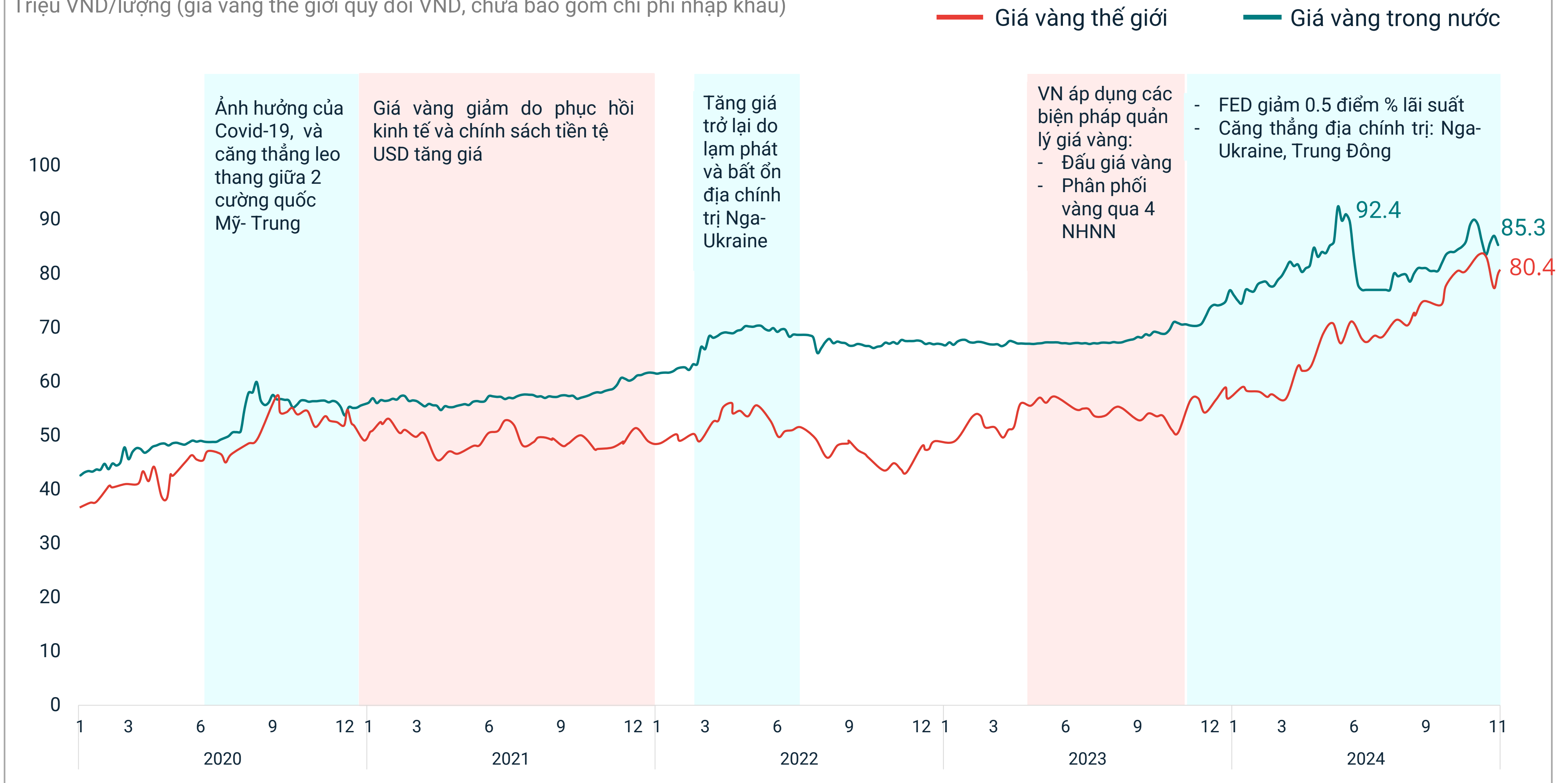
Các kênh đầu tư tài chính chưa phát triển mạnh mẽ và đem lại nhiều lựa chọn

Sản phẩm tài chính	Biến động chỉ số sàn chứng khoán nổi bật trong 2024 (Số doanh nghiệp niêm yết)	Vốn hóa TTCK - nghìn tỷ USD (tỷ trọng trong GDP - %)	Lợi suất trái phiếu	Số lượng Quỹ hoán đổi danh mục (ETF)	Số lượng Quỹ tín thác đầu tư BĐS (REIT)
Trung Quốc	CH50: ▲16.5% (5363 doanh nghiệp)	12 (65.1%)	2%	870	29
Singapore	STI: ▲16% (425 doanh nghiệp)	0.6 (132%)	2.80%	73	40
Indonesia	JCI: ▼1% (903 doanh nghiệp)	0.8 (46%)	7%	41	2-3
Việt Nam	VNI: ▲7.8% (450 doanh nghiệp)	0.3 (70%)	2.80%	14	1
Nhật Bản	JP225: ▲14% (3865 doanh nghiệp)	6.2 (146,2%)	1%	314	58
Thái Lan	SET50: ▲6.6% (810 doanh nghiệp)	0.6 (122%)	2.40%	11	28
Úc	ASX200: ▲9.5% (1976 doanh nghiệp)	1.7 (129%)	4.60%	343	66
Canada	TSX: ▲19.5% (3534 doanh nghiệp)	3.4 (160%)	3.40%	800+	46
Mỹ	US500: ▲24% (4642 doanh nghiệp)	54 (194.5%)	4.40%	3478	195
Anh	GB100: ▲5% (1646 doanh nghiệp)	10.2 (360%)	4.50%	1798	157

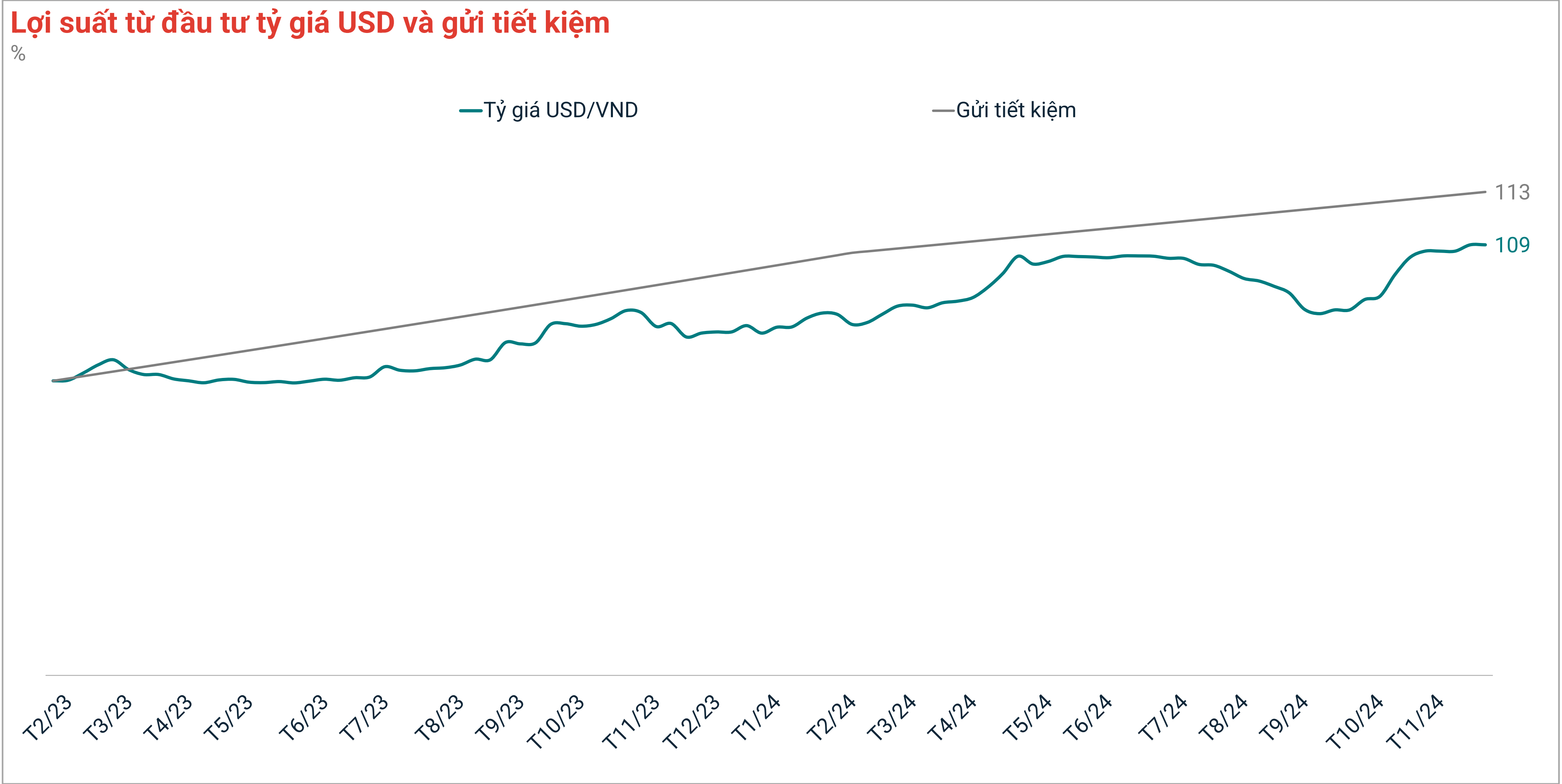
Kênh đầu tư vàng nhiều biến động, rủi ro và có chênh lệch lớn giữa giá vàng trong nước và thế giới

Biến động Giá vàng trong nước và Giá vàng thế giới

Triệu VND/lượng (giá vàng thế giới quy đổi VND, chưa bao gồm chi phí nhập khẩu)



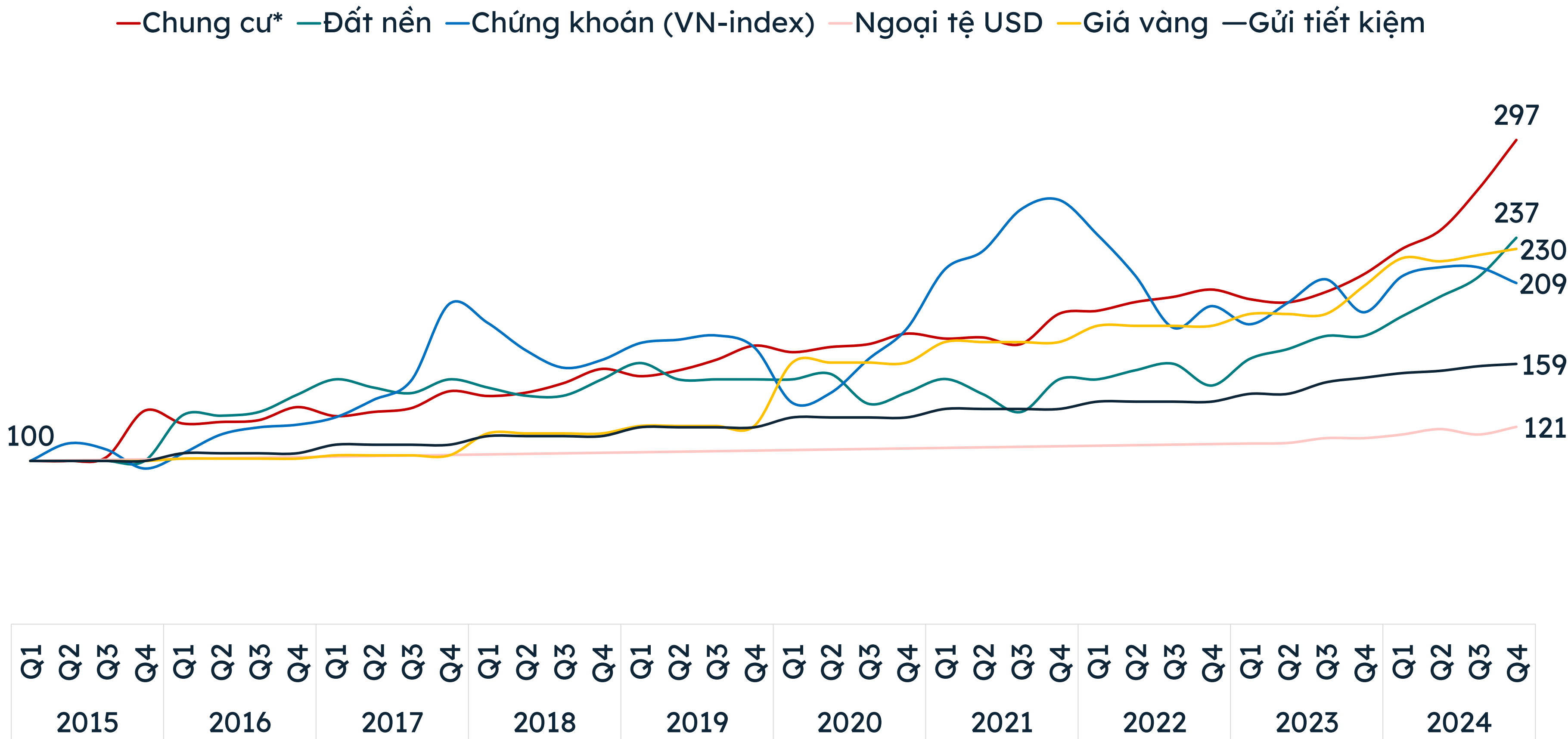
Kênh ngoại tệ và gửi tiết kiệm có lợi suất ở mức khá thấp, trong khoảng ~9 – 13%/2 năm



Bất động sản hiện vẫn là kênh đầu tư có lợi suất tốt nhất tại Việt Nam trong 10 năm qua

Hiệu quả đầu tư của một số kênh đầu tư phổ biến từ 2015 – 2024

Index = 100 tại Q1/2015



YẾU TỐ QUẢN LÝ

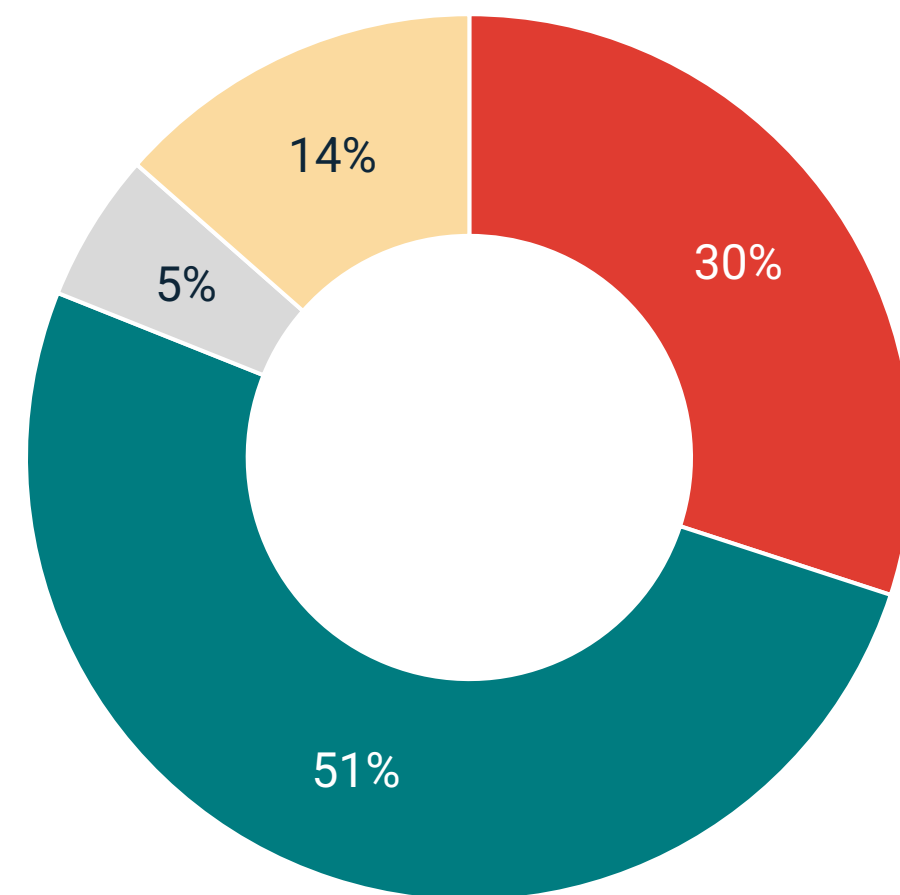
YẾU TỐ QUẢN LÝ

Thuế BĐS vừa có vai trò nguồn thu và vừa là công cụ quản lý thị trường

Kỳ vọng về tác động của thuế BĐS

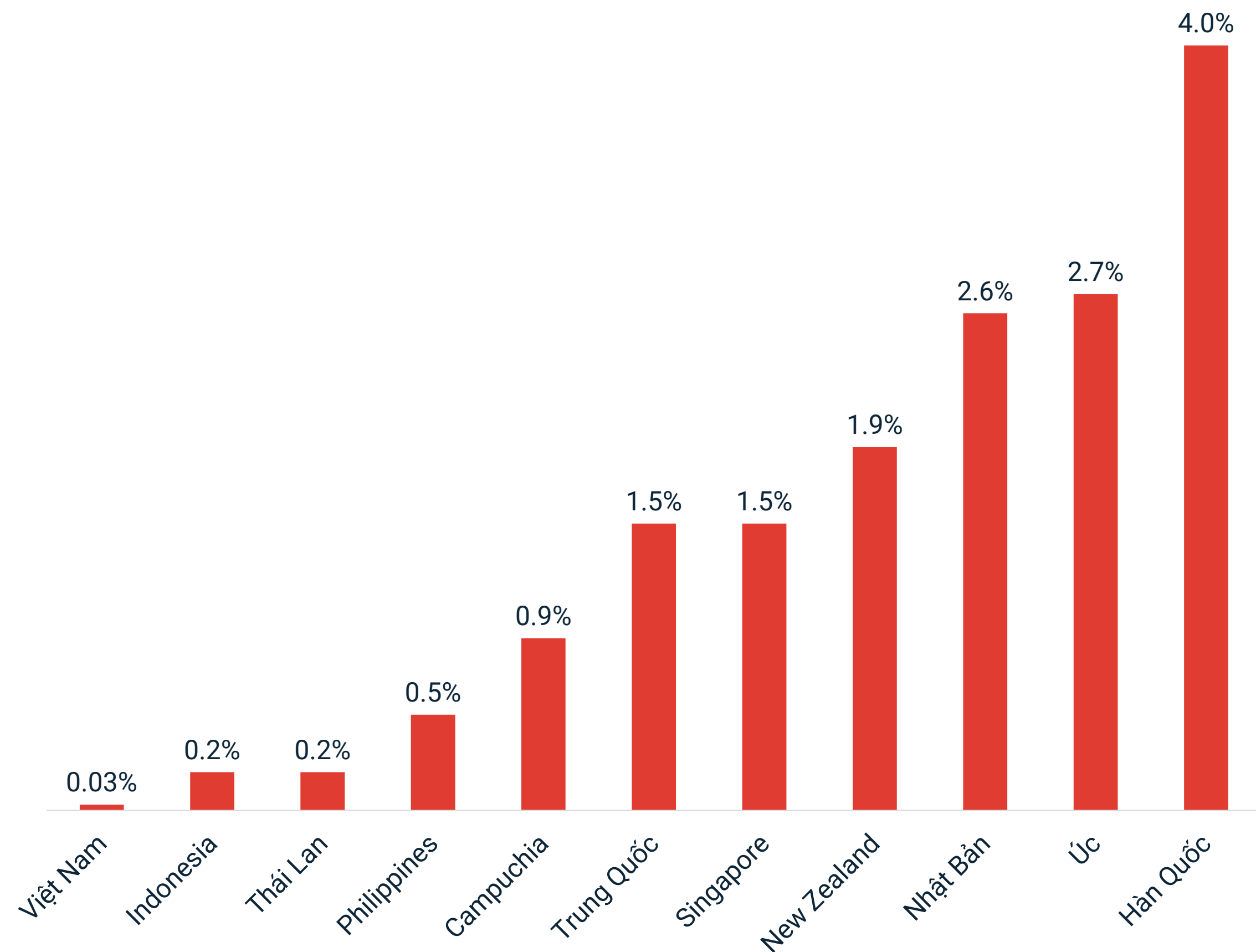
Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)

- Đẩy giá BĐS tăng lên
- Giá vẫn tăng, nhưng sẽ điều tiết hoạt động đầu cơ
- Không có ảnh hưởng
- Giá BĐS sẽ giảm vì không còn đầu cơ



Tỷ trọng thuế BĐS trong GDP theo quốc gia

%



5 loại thuế BĐS phổ biến nhất trên thế giới

- 1 Thuế sở hữu
- 2 Thuế thu nhập
- 3 Thuế trước bạ
- 4 Thuế để trống
- 5 Thuế phát triển

Hầu hết các quốc gia đều áp dụng 3 – 5 loại hình thuế kể trên

Cơ cấu thuế BĐS tại các quốc gia trên thế giới

	Thuế sở hữu	Thuế thu nhập ¹ (• khi bán/• khi cho thuê)	Thuế trước bạ	Thuế để trống	Thuế phát triển
Mỹ	Tùy theo bang, New York: 10 – 20%	37% 37%	3.0%		1% giá trị BĐS
Singapore	16.0%	15%	35.0%	20.0%	
Anh	4.0%	45% 20%	17.0%	12.0%	
Úc	3.7%	45% 45%	4.0%		
Canada	3.0%	33% 17%	2.0%	1.0%	
Nhật Bản	1.7%	45% 40%	4.0%		
Pháp	1.5%	14% 25%	5.9%	(17 – 34% giá thuê theo năm)	17% giá trị tăng thêm khi bán/cho thuê
Philippines	1.2%	25% 6% BĐS	1.4%		
Trung Quốc	1.2%	32% 60%	5.5%		
Thái Lan	0.3%	24.50% 35%	2.0%		
Indonesia	0.3%	35% 30%	5.0%		
Việt Nam	0.0%	5% 2% BĐS	0.5%		

Thuế sở hữu phổ biến ở nhiều quốc gia, với mức thuế suất khác nhau

Thuế sở hữu là những loại thuế đánh vào việc sở hữu bất động sản, thường dựa trên giá trị tài sản. Chủ sở hữu phải nộp thuế này định kỳ (thường hàng năm).

Thuế suất tại Việt Nam

%

Thuế đất ở

0,03% - 0,15%

Thuế suất/năm, áp dụng cho đất ở

Thuế đất phi nông nghiệp khác

0,03% - 0,2%

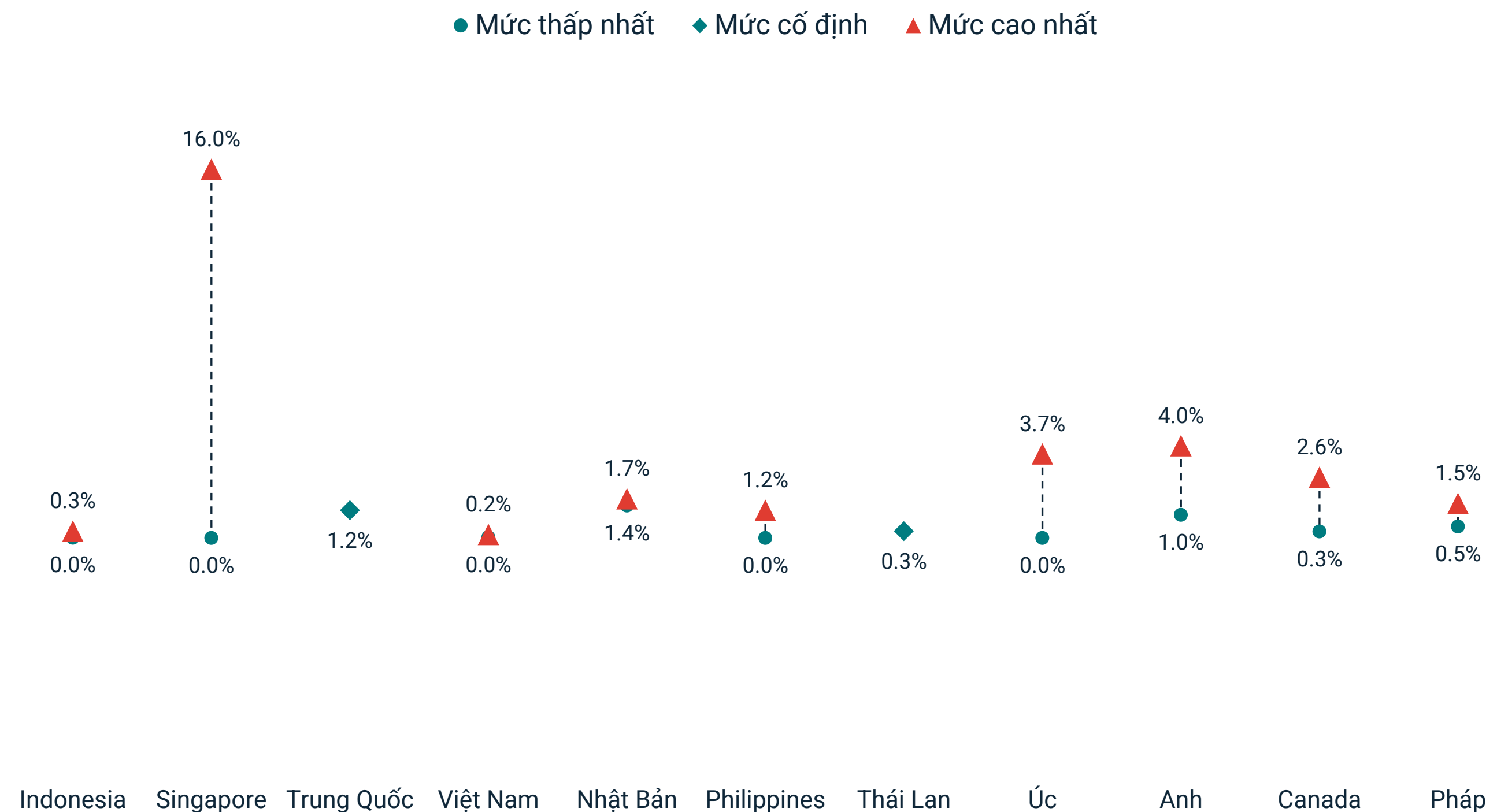
Thuế suất/năm

Thuế đất nông nghiệp

50 – 650 kg thóc

Một số loại hình được miễn thuế

Tham khảo thuế suất Thuế sở hữu trên thế giới



YẾU TỐ QUẢN LÝ

Thuế thu nhập được áp dụng khác nhau ở các quốc gia, một số nơi dùng để kiểm soát lướt sóng BĐS

Thuế thu nhập là những loại thuế đánh vào thu nhập từ bất động sản, như tiền cho thuê hoặc lợi nhuận từ bán tài sản.

Thuế suất tại Việt Nam

%

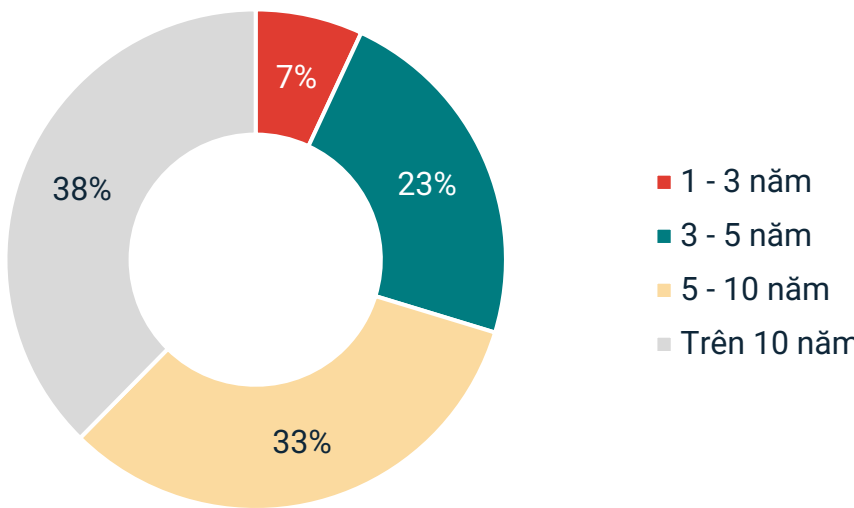
Thuế thu nhập cá nhân
2% giá trị BĐS
Áp dụng khi bán BĐS

Thuế thu nhập cá nhân
5% doanh thu
Áp dụng khi cho thuê BĐS doanh thu >100 triệu VND/năm
Ngoài ra, người thuê phải đóng thuế VAT ~10%

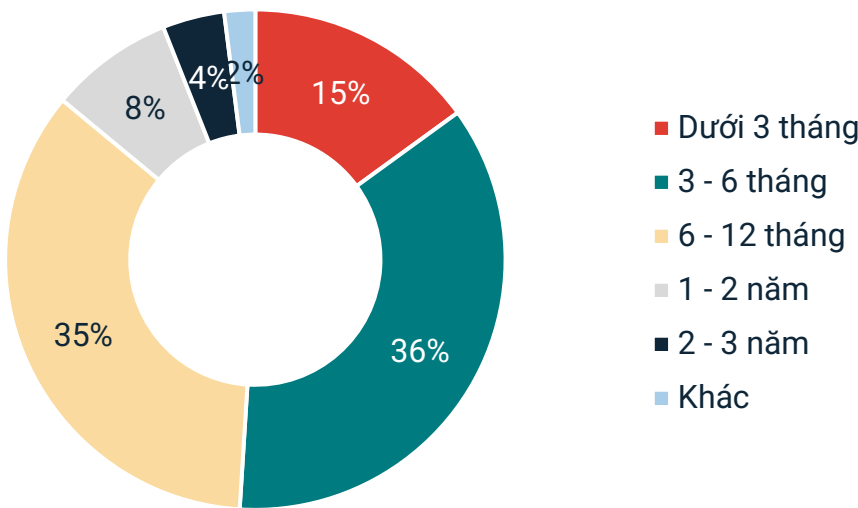
Tham khảo thuế suất Thuế thu nhập trên thế giới

Châu Âu (N = 905, 2019)

Thời gian giữ BĐS trung bình trước khi bán



Việt Nam (N = 118, 2023)



Thuế suất ¹	Trung Quốc	Nhật Bản	Pháp
Khi bán (Dài hạn)	Với đất: 30 – 60% Với BĐS khác: 20%	Trên 5 năm: 20,3%	6 – 21 năm: 13 – 19% 22 năm: 9 – 15% Trên 22 năm: 0% Tài sản từ €1.3 - 3 triệu: +0,25% Tài sản trên €3 triệu: +0,5%
Khi bán (Ngắn hạn)		Dưới 5 năm: 39,6%	19 – 25%
Khi cho thuê	BĐS dân dụng: 24% BĐS khác: 32%	5 – 45%	6 – 14%

YẾU TỐ QUẢN LÝ

Thuế trước bạ ở Việt Nam không quá cao, so với các nước có thuế lũy kế theo số lượng BĐS sở hữu

Thuế trước bạ là những loại thuế áp dụng khi chuyển quyền sở hữu, thường tính theo giá trị giao dịch hoặc giá trị tài sản.

Thuế suất tại Việt Nam

%

Thuế trước bạ
0,5%

Phí môi giới
0 – 3%

Tham khảo thuế suất Thuế trước bạ trên thế giới

Thuế suất	Singapore	Anh
Thuế suất trên giá trị BĐS	Thuế trước bạ với người mua: 1% - 6% Thuế trước bạ với BĐS thứ 2 trở đi: tăng thêm 5% - 35%	Thuế trước bạ (căn nhà thứ nhất): 0 - 12% Thuế trước bạ (căn nhà thứ 2 trở đi): 5 - 17%

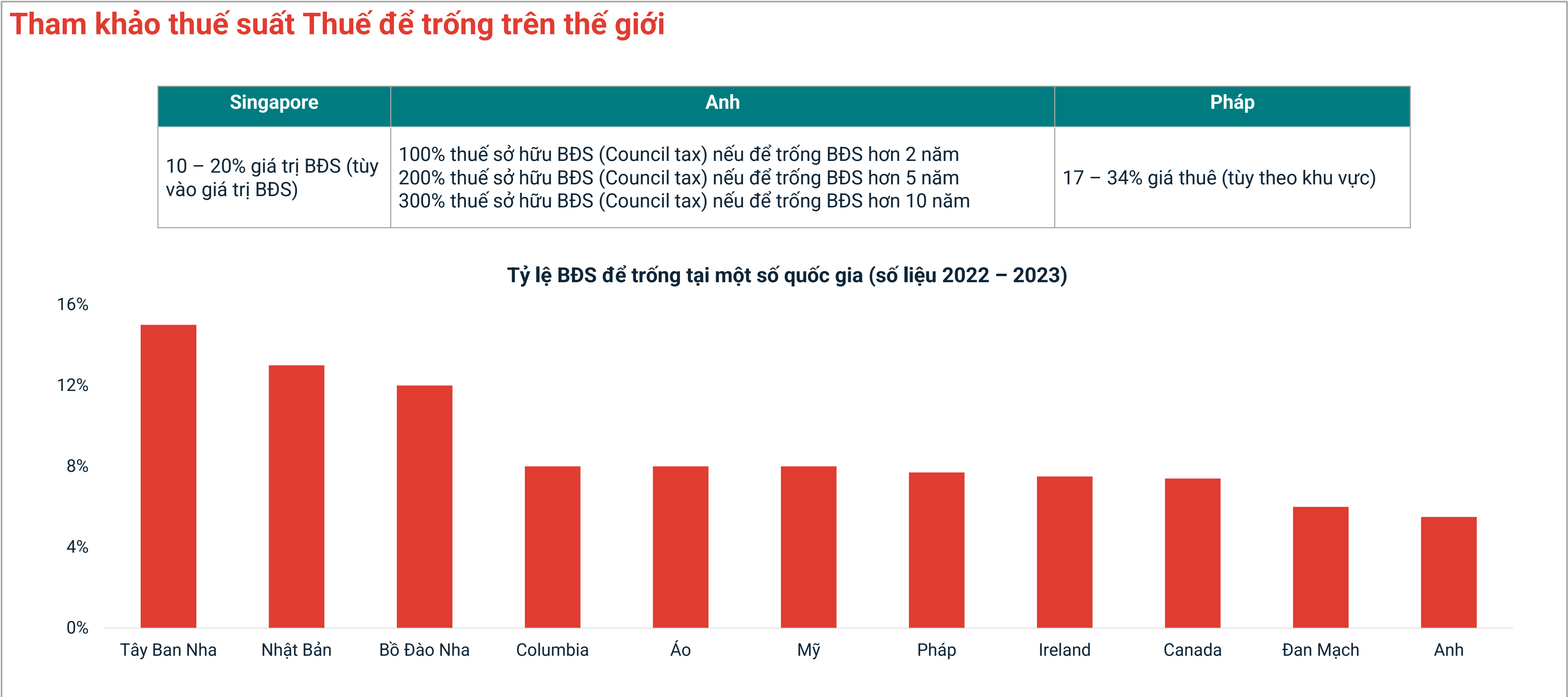
Thuế trước bạ gia tăng cộng thêm cho người mua (ABSD)		Trước	Sau
Công dân Singapore	BĐS đầu tiên	0%	0%
	BĐS thứ 2	17%	20%
	BĐS thứ 3 trở đi	25%	30%
Thường trú nhân	BĐS đầu tiên	5%	5%
	BĐS thứ 2	25%	30%
	BĐS thứ 3 trở đi	30%	35%

Singapore vừa điều chỉnh tăng mức thuế này vào T4/23

YẾU TỐ QUẢN LÝ

Thuế để trống được áp dụng với mục đích tận dụng tài nguyên đất đai, tránh lãng phí và đầu cơ

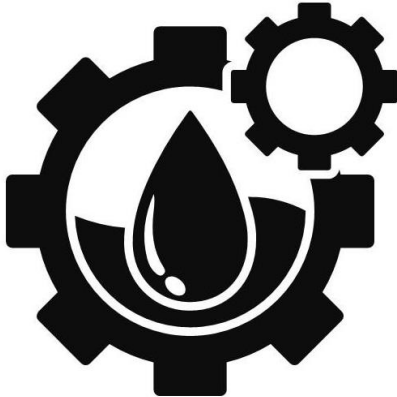
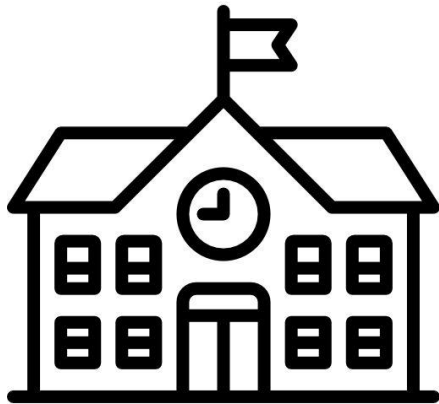
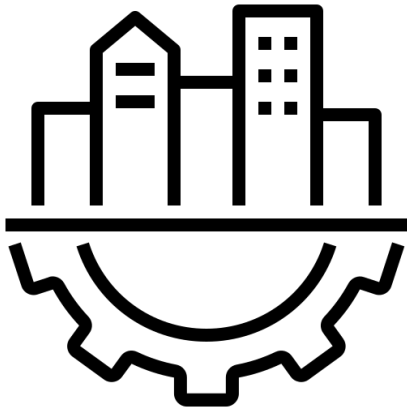
Thuế để trống là những loại thuế áp dụng cho các bất động sản không được sử dụng hoặc để trống trong thời gian dài, nhằm khuyến khích khai thác hiệu quả tài sản.



Thuế phát triển tận dụng sự phát triển của BĐS để cân bằng với lợi ích xã hội trong một quốc gia

Thuế phát triển là những loại thuế đánh vào bất động sản để có nguồn chi phí cho việc phát triển hạ tầng, tiện ích, dịch vụ, an sinh xã hội trong một khu vực có bất động sản đó.

Tham khảo thuế suất Thuế phát triển trên thế giới

Mỹ (áp dụng ở một vài khu vực)	Pháp
Thuế phát triển áp dụng cho dự án dân dụng mới, với quy mô hơn \$15000. Thuế suất: 1% giá trị tài sản. Lĩnh vực sử dụng thuế:  Cơ sở hạ tầngTrường học, bệnh viện, v.v.Trạm điện, nước	Thuế đóng góp xã hội, thuế suất áp dụng trên phần giá trị gia tăng khi giao dịch BĐS. Thuế suất: 17.2%. Tuy nhiên, mức thuế suất sẽ giảm nếu BĐS được nắm giữ lâu hơn, cụ thể: - Từ 6 – 21 năm: 15.55% 22 năm: 13.95% - Từ 22 – 30 năm: 4.95% - Từ 30 năm: 0% Lĩnh vực sử dụng thuế:  Hoạt động an ninhBảo hiểm y tế.Quỹ an sinh xã hội

Điểm nhìn cho Việt Nam: Nhiều thách thức từ lý thuyết đến áp dụng thuế BĐS phù hợp

Thách thức trong sử dụng thuế quản lý thị trường tại Việt Nam

Ghi nhận chính xác toàn bộ giao dịch BĐS

Cân bằng cung cầu

Xây dựng bộ dữ liệu để quản lý lịch sử, định giá

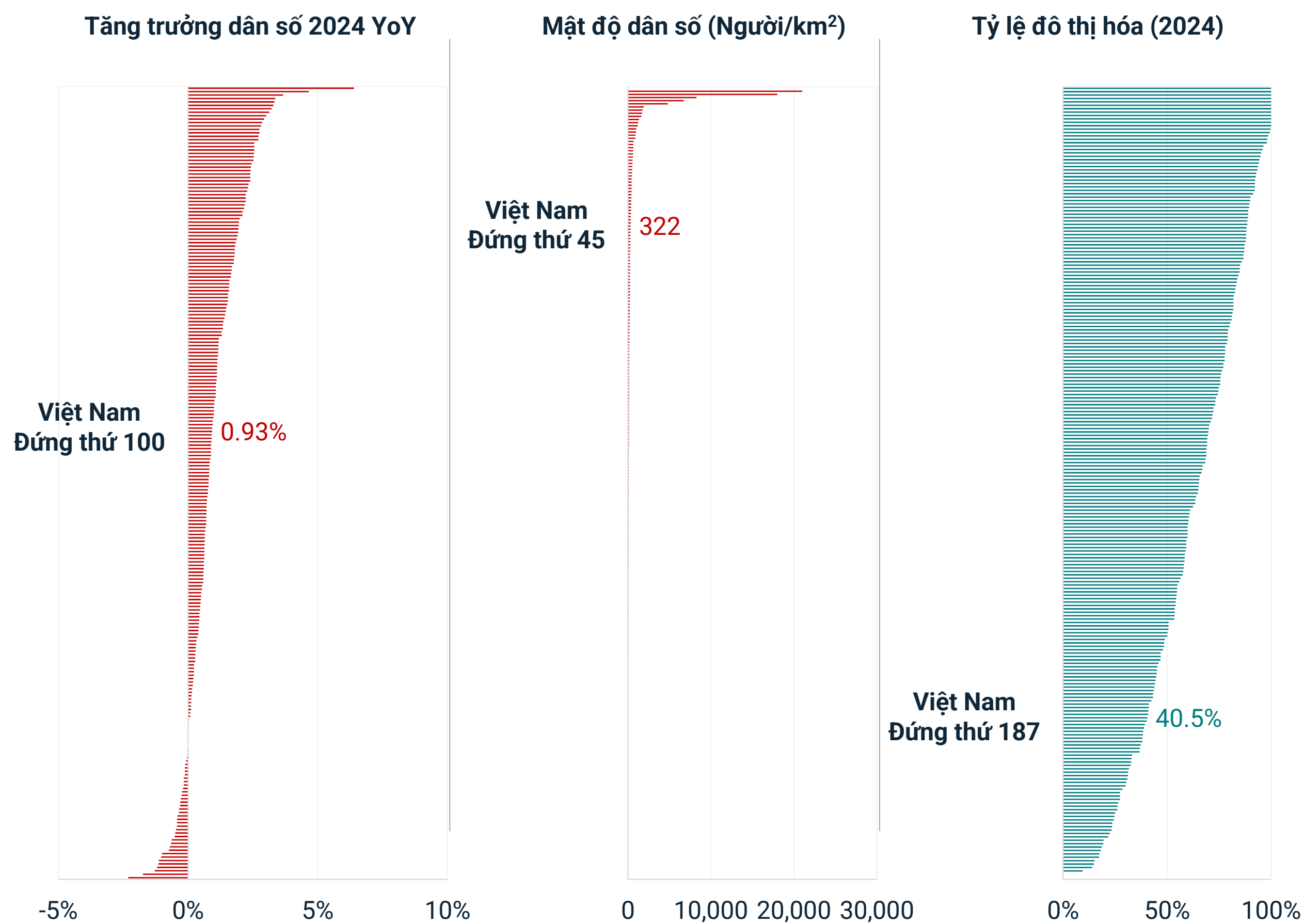
Tính công bằng xã hội

Phân loại thuế theo đúng mục đích sử dụng BĐS

YẾU TỐ XÃ HỘI

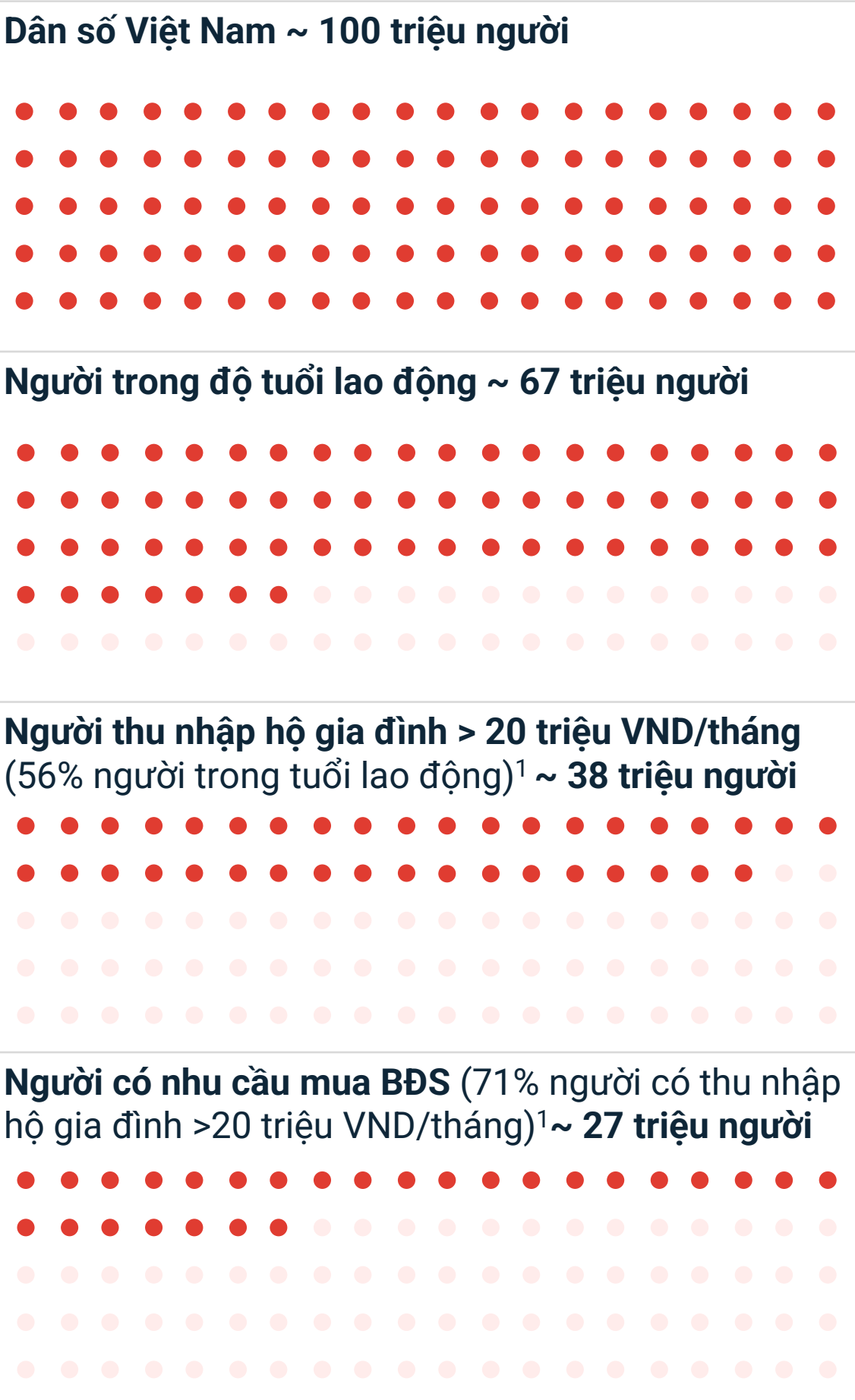
Tăng trưởng dân số và đô thị hóa dự kiến là động lực lớn cho nhu cầu BĐS

Một số dữ liệu về dân số tại Việt Nam và vị trí so với thế giới



Dự báo lượng nhu cầu mua BĐS

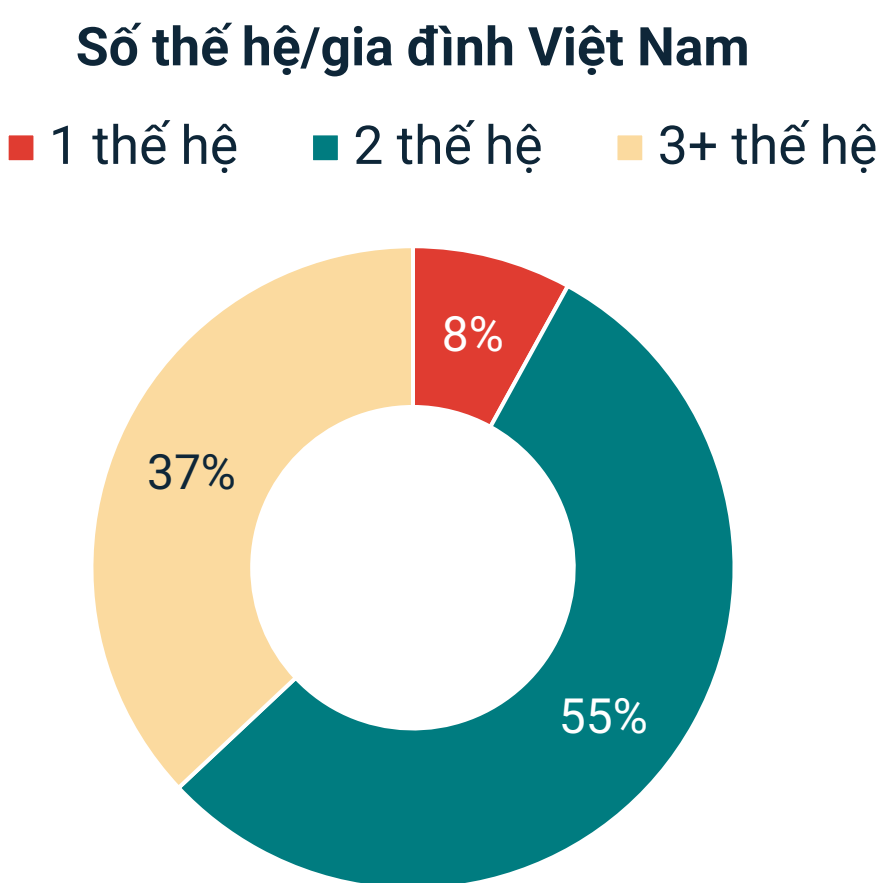
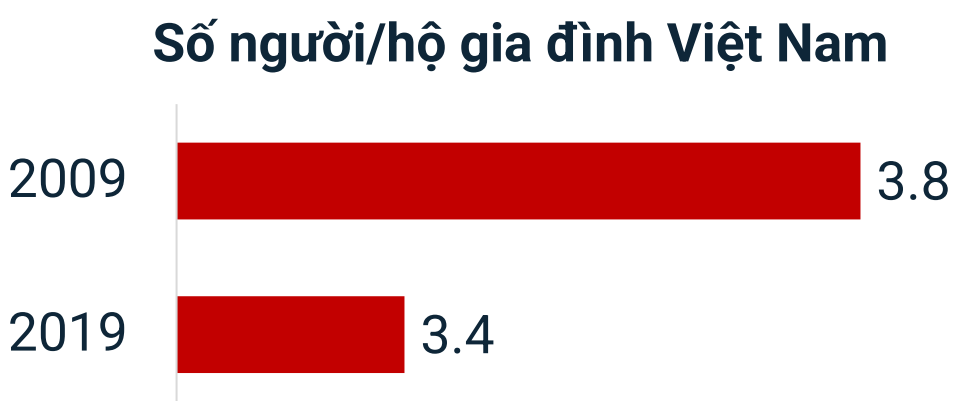
Mỗi chấm tương đương với 1 triệu người



Mô hình gia đình dần thay đổi, tạo ra nhu cầu mua BĐS để cho thừa kế và thách thức tự mua nhà an cư

Xu hướng gia đình hạt nhân

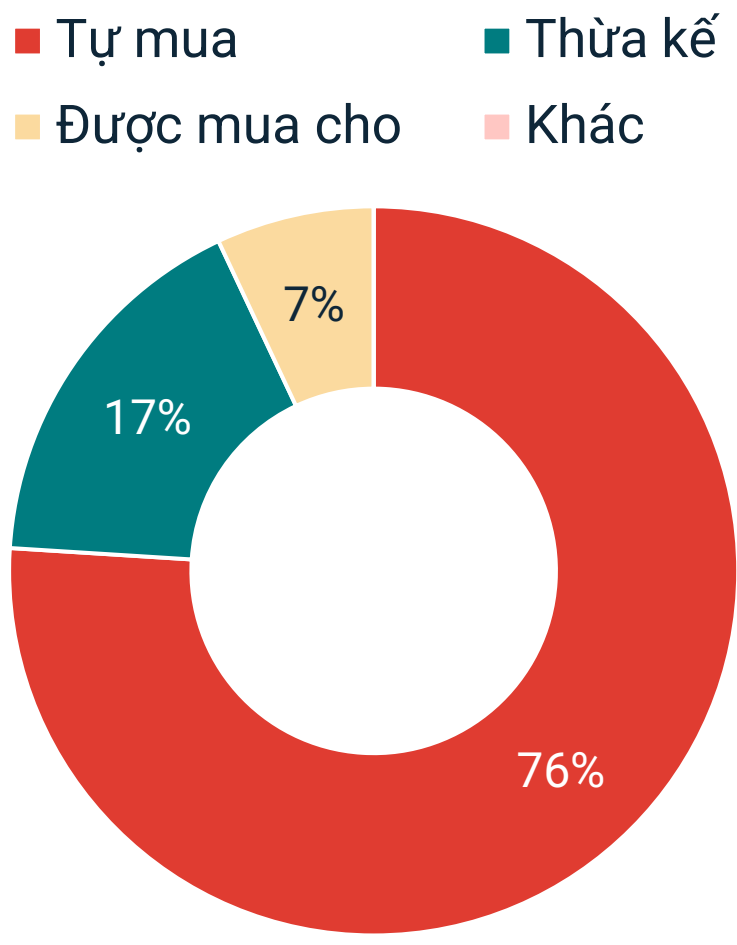
Ý kiến > Đời sống Chủ nhật, 2/4/2023, 22:00 (GMT+7)
Gia đình hạt nhân là xu thế tất yếu
Ở riêng, cuối tuần tôi mới sang thăm cha. Cả khi ốm phải nằm viện ông cũng chủ động thuê người chăm.



Nhu cầu mua BĐS cho thừa kế

BẤT ĐỘNG SẢN > THỊ TRƯỜNG
Lo giá nhà tiếp tục tăng cao, phụ huynh tận nhà cho con đi học đại học
Dương Tâm • Thứ hai, 19/08/2024 - 07:05
Thứ tư, 23/10/2024, 07:54 (GMT+7)
'Hai phần ba bạn bè tôi đã mua nhà Hà Nội cho con'
'Bạn bè tôi phần lớn đều mua nhà Hà Nội cho con, thậm chí sau khi nghỉ hưu còn bỏ quê, lên phố sống cùng'.

Khảo sát phương án có được BĐS hiện tại
Khảo sát người tiêu dùng Q2/24 (N = 747)



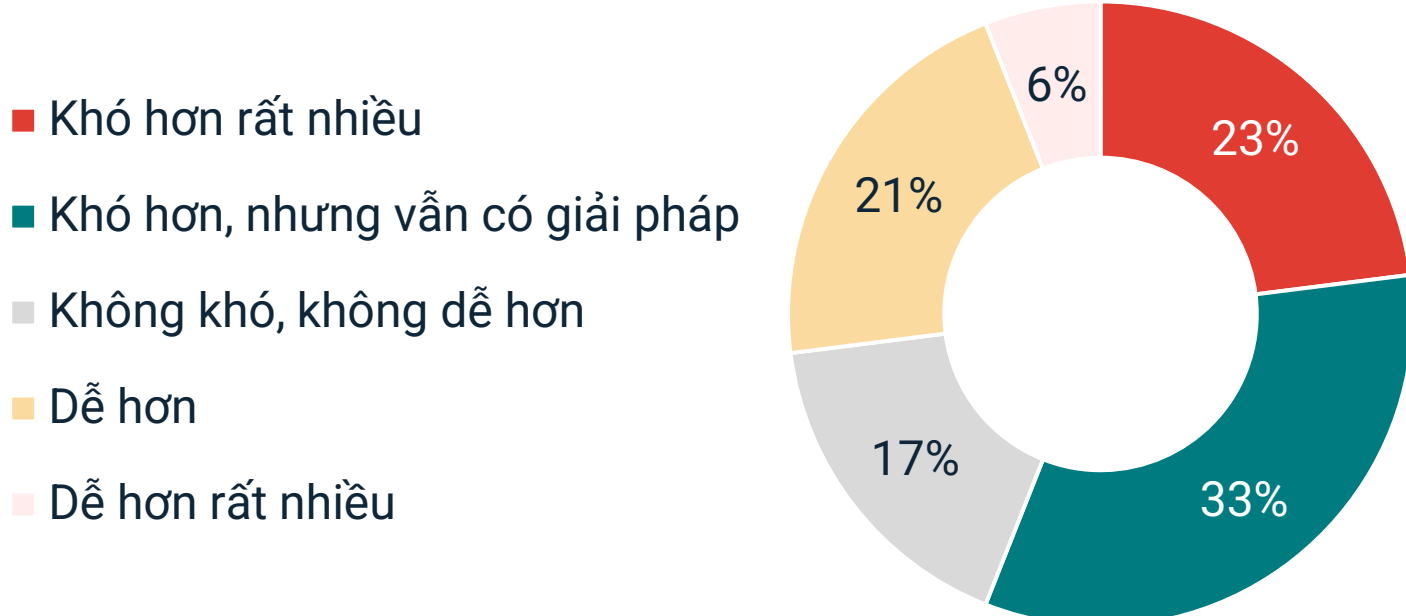
Người trẻ tự mua nhà vẫn luôn là thách thức

So sánh thu nhập và giá chung cư phổ biến các giai đoạn

Thế hệ	7x	8x	9x
Thời điểm so sánh	2004	2014	2024
GDP đầu người/tháng (triệu/VND)	1.6	5.5	9.7
Giá 1 căn chung cư (60 m ²)	0.6 tỷ	1.5 tỷ	3 tỷ
Số năm thu nhập để mua BĐS	31,3	22,7	25,8
Lãi suất huy động	7.4%	6%	4.5%

Đánh giá về thách thức tự mua nhà của người trẻ

Khảo sát môi giới Q4/24 (N = 618)

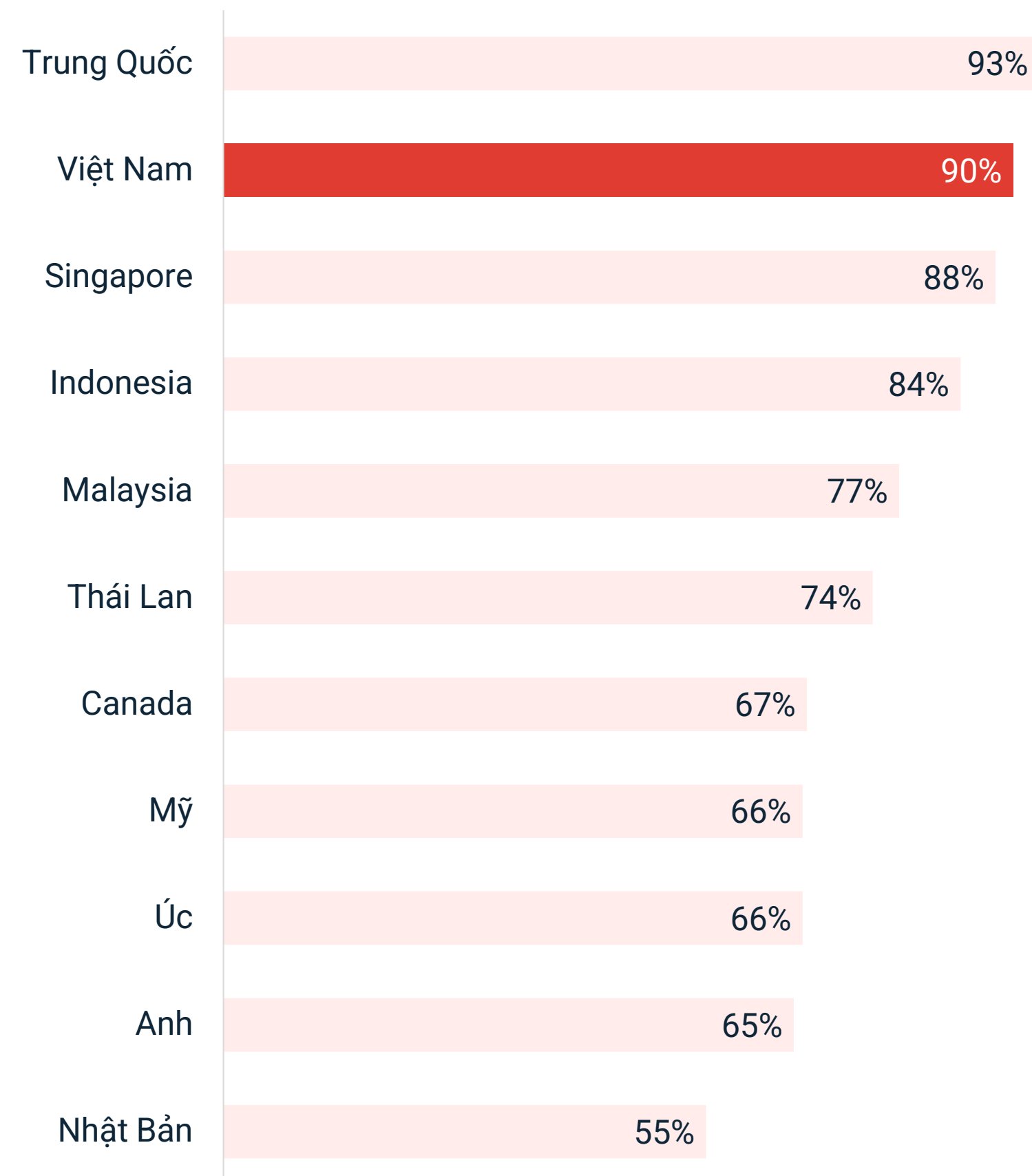


YẾU TỐ XÃ HỘI

Về văn hóa, người Việt nói riêng và người châu Á nói chung kỳ vọng cao về việc sở hữu BĐS trong đời

Tỷ lệ sở hữu BĐS tại một số quốc gia

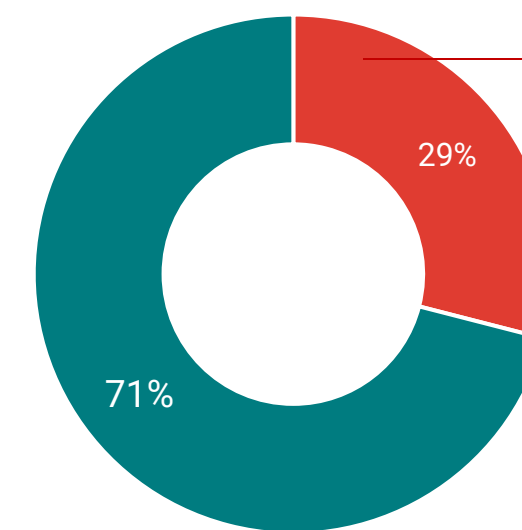
%



Case study: Canada và 'Generation Rent' chiếm 1/3 dân số

Finder.com Generation Rent survey, T6/22

■ "Thế hệ thuê mãi" - Generation Rent
■ Có kỳ vọng sở hữu BĐS



13%

người Canada sẽ thuê nhà mãi mãi

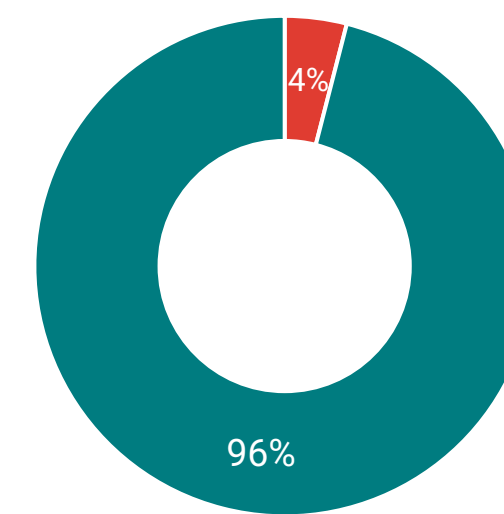
16%

người Canada không còn hứng thú với việc sở hữu nhà

Tâm lý người Việt Nam

Khảo sát người thuê Q4/23 (N = 57)

■ "Thế hệ thuê mãi" - Generation Rent
■ Có kỳ vọng sở hữu BĐS



Lý do mong muốn sở hữu bất động sản của người châu Á

Lợi suất từ BĐS cao, ổn định

Thị trường tài chính chưa phát triển

Sự công nhận từ xã hội

Tài sản, nơi sinh sống cho con, cháu

Tóm tắt báo cáo

YẾU TỐ KINH TẾ

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế đầu người, lạm phát mạnh mẽ. Đồng thời, môi trường lãi suất và hiệu quả đầu tư các kênh trong nước đều củng cố nhu cầu mua BĐS của người tiêu dùng.

YẾU TỐ QUẢN LÝ

Tham khảo từ một số quốc gia nổi bật trên thế giới, có thể thấy Thuế BĐS có thể được sử dụng làm chính sách quản lý thị trường và tối ưu nguồn thu. Tuy nhiên, trước khi áp dụng, nhiều thách thức về lý thuyết và vận hành cần được cân nhắc phù hợp.

YẾU TỐ XÃ HỘI

Dân số và tốc độ đô thị hóa của Việt Nam cho thấy nhiều cơ hội cho tăng trưởng nhu cầu BĐS. Xu hướng gia đình nhỏ hơn cũng thúc đẩy nhu cầu mua BĐS cho thế hệ sau thừa kế và hành trình tự sở hữu nhà của người trẻ. Ngoài ra, về mặt văn hóa, người Việt Nam có nguyện vọng lớn với việc sở hữu BĐS trong đời.

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.