

Báo cáo thị trường bất động sản

Quý 2 - 2023

Chủ đề: **Cơ hội?**

06/07/2023



KINH TẾ VĨ MÔ



Thế giới: Lạm phát được kiểm soát, lãi suất và tỷ giá cũng dần ổn định từ giữa năm 2023

FED đưa ra tín hiệu sẽ ngừng nâng lãi suất

thị trường Mỹ

Fed giữ nguyên lãi suất, có hai đợt tăng nhỏ vào cuối năm 2023

Đội Howard Schneider và Michael S. Derby

Ngày 15 tháng 6 năm 2023

FED ngừng tăng lãi suất: Đồng USD giảm sâu ở thế giới, trong nước tăng mạnh

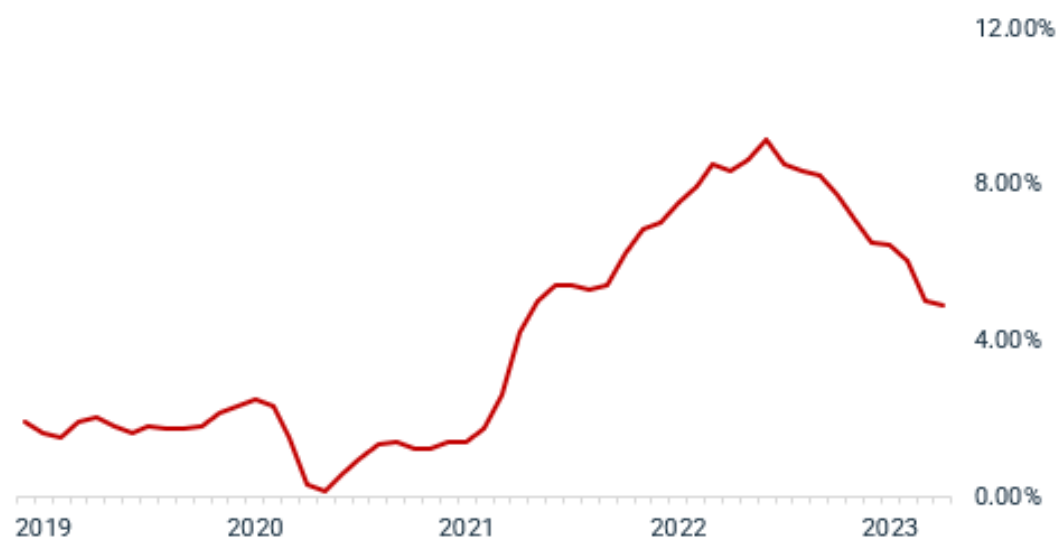
© 09:54, 16/06/2023

Chia sẻ

Chia sẻ

(CLO) Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) ngừng tăng lãi suất khiến đồng USD giảm sâu ở thị trường thế giới nhưng lại tăng mạnh trong nước.

CPI Mỹ đã dần ổn định



Chu kỳ kinh tế một số quốc gia trên thế giới

Chu kỳ

Tăng trưởng

- Tăng trưởng mạnh mẽ GDP
- Tăng tín dụng
- Hoạt động kinh doanh cải thiện

Ổn định

- Tăng trưởng đạt đỉnh
- Tín dụng tiếp tục tăng
- Chính sách hỗ trợ tốt
- Hoạt động kinh doanh rất phát triển

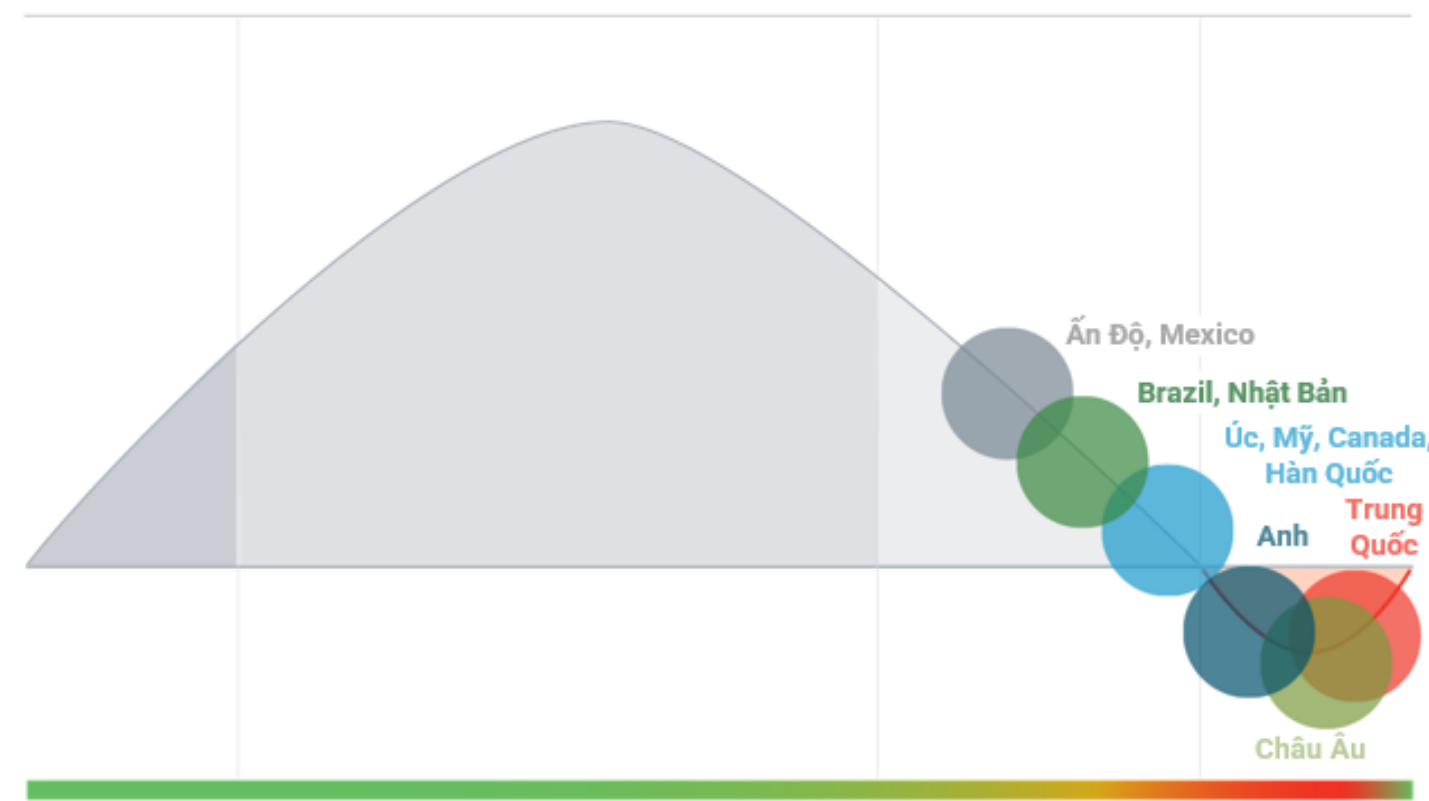
Suy giảm

- Tăng trưởng chững lại
- Tín dụng bị siết chặt
- Chính sách siết chặt
- Hoạt động kinh doanh suy giảm

Chạm đáy

- Kinh tế ảm đạm
- Lãi suất ở mức cao, tín dụng khó khăn
- Hoạt động kinh doanh khó khăn

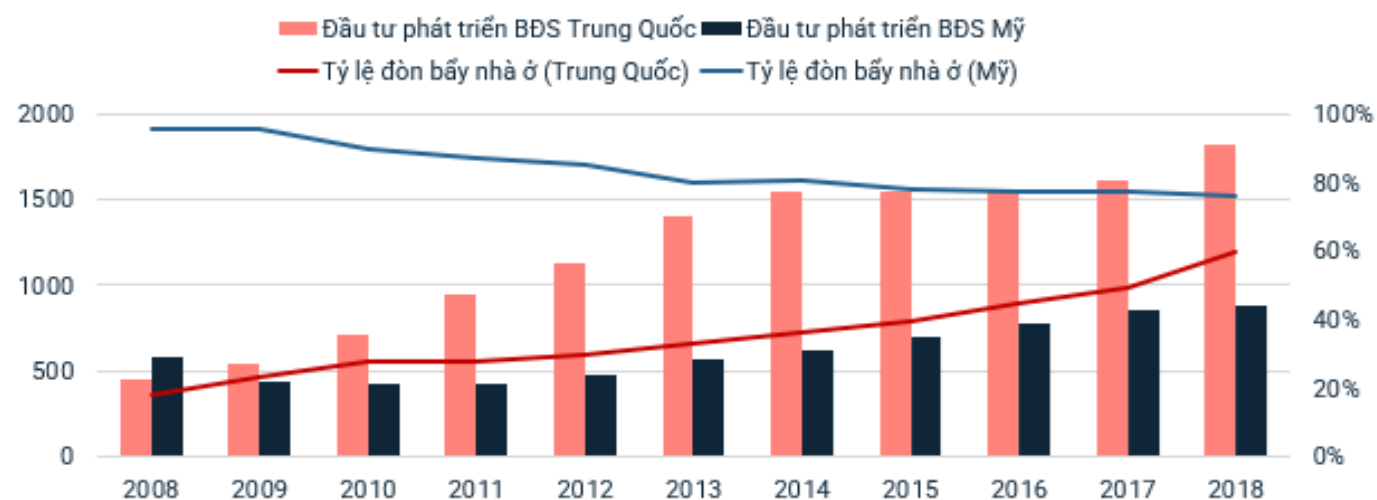
Tăng trưởng kinh tế



Thị trường BĐS Trung Quốc chưa có dấu hiệu phục hồi

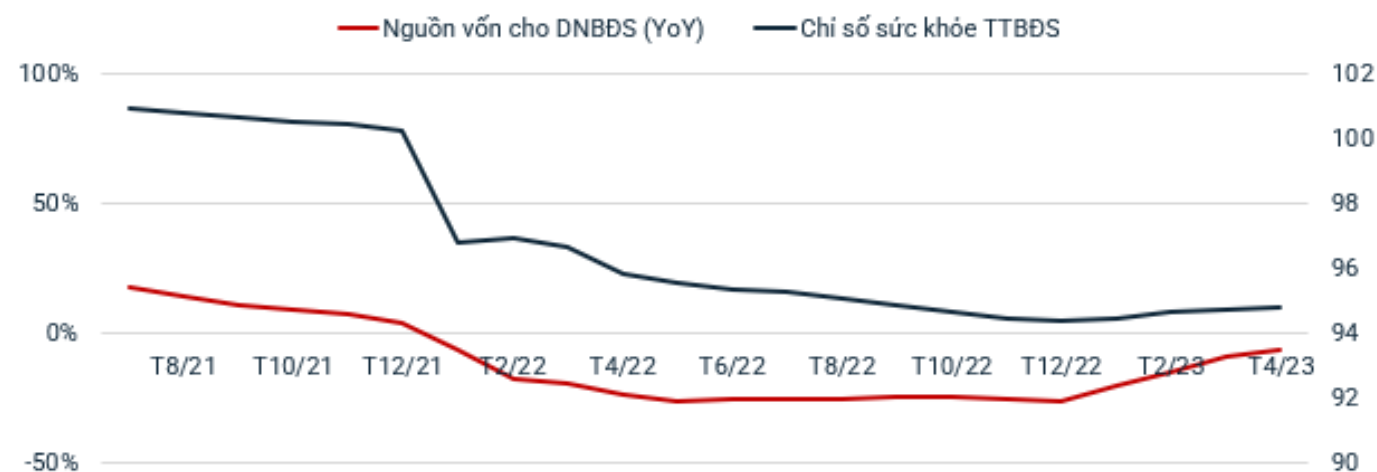
Từ 2008, thị trường BĐS Trung Quốc được đầu tư mạnh mẽ, đòn bẩy mạnh

Tổng đầu tư phát triển BĐS (Tỷ USD), Tỷ lệ đòn bẩy nhà ở (%)¹



Sau suy thoái cuối 2021, đến nay, thị trường BĐS TQ vẫn chưa phục hồi

Tăng trưởng Nguồn vốn cho DN BĐS (%) và Chỉ số sức khỏe thị trường BĐS (index)



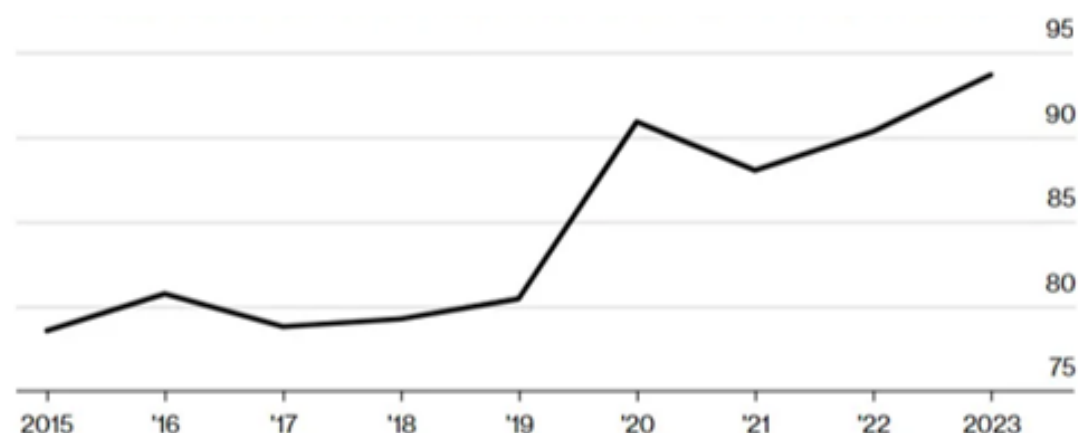
Giải pháp từ chính phủ Trung Quốc

1 Đẩy mạnh chính sách BĐS



2 Cung tiền để hỗ trợ kinh tế địa phương

Hỗ trợ tài chính từ Bắc Kinh chuyển đến các địa phương (Index)



Kinh tế vĩ mô Việt Nam: Tăng trưởng chững lại, tỷ giá và lạm phát đang dần được kiểm soát

GDP 6T/23

▲ **3,72%**

So với cùng kỳ 6T/22

Tổng DT BLHH & DVTD 6T/23

3016,8,2 nghìn tỷ VND

Tăng 10,9% so với cùng kỳ Q2/22

Khách quốc tế 6T/23

5,6 triệu lượt

Gấp 9,3 lần so với cùng kỳ 6T/22

Chỉ bằng 65,7% so với cùng kỳ 6T/19

CPI 6T/23

▲ **3,29%**

So với cùng kỳ 6T/22

FDI thực hiện 6T/23

▲ **0,5%**

So với cùng kỳ 6T/22 (đạt 10,02 tỷ USD)

Chỉ số giá đô la Mỹ 6T/23

▲ **2,61%**

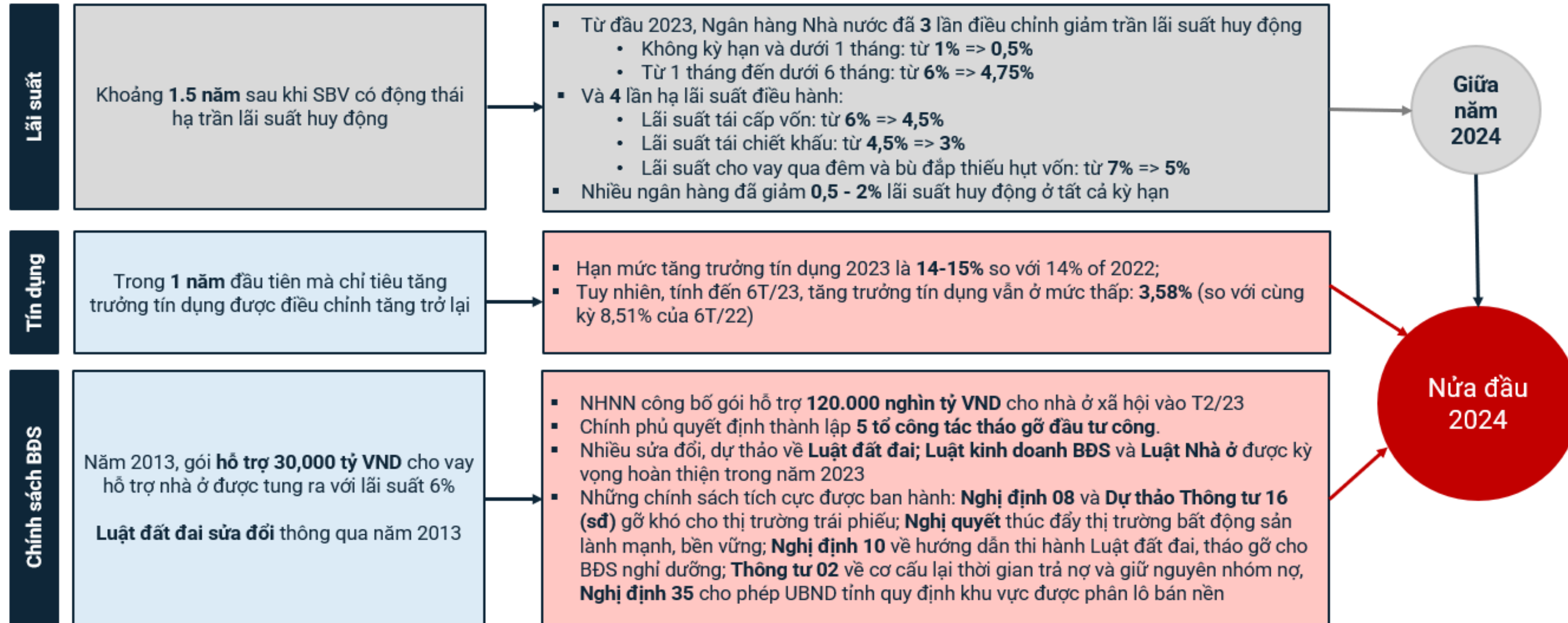
So với cùng kỳ 6T/22

KINH TẾ VĨ MÔ

Thị trường BĐS Việt Nam: Những tín hiệu vĩ mô vẫn đang hướng đến ‘tín hiệu đảo chiều’ cho thị trường trong tương lai

2008 - 2014

Bối cảnh hiện nay



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Giai đoạn 2022-2023: Thị trường BĐS chứng kiến nhiều biến động lớn trước khi chứng lại ở Q2/2023

Yếu tố vĩ mô	Chính sách tiền tệ	Tín dụng tăng mạnh, lãi suất vẫn ở mức hấp dẫn	Tín dụng giảm mạnh, lãi suất được điều chỉnh tăng	Nhiều chính sách được ban hành để cải thiện thị trường	Tín dụng thấp, lãi suất cho vay neo cao, thị trường trái phiếu ảm đạm
	Chính sách nguồn cung – pháp lý	Nguồn cung dần tập trung vào phân khúc cao cấp Pháp lý dự án ...	Nguồn cung khan hiếm, pháp lý khó khăn hơn?		Nguồn cung vẫn chưa được cải thiện, nhiều dự án ở tình bị thu hồi
		Tăng trưởng Q1/22 Q2/22		Suy thoái Q3/22 Q4/22 Q1/23	Chạm đáy Q2/23
Yếu tố vi mô	Kỳ vọng người bán/người cho thuê	Thị trường BĐS bán vẫn sôi động, đặc biệt với đất nền, người bán kỳ vọng lợi nhuận cao từ đòn bẩy Thị trường thuê bắt đầu phục hồi	Thanh khoản giảm, người bán gặp áp lực tín dụng hạ kỳ vọng lợi nhuận để bán. Giá thuê tăng, nâng kỳ vọng về lợi suất.	Thị trường rơi vào trạng thái chờ đợi	Bán cắt lỗ hoặc giữ bất động sản chờ thị trường tốt hơn
	Kỳ vọng người mua/người thuê	Người mua có lợi thế vay, và kỳ vọng giá BĐS sẽ tiếp tục tăng Người thuê nhà được hưởng gói hỗ trợ thuê Covid-19	Tín dụng siết chặt, người mua khó vay; người thuê phải tìm phương án đáp ứng với giá thuê tăng mạnh		Chờ đợi giá bán giảm đến “đáy” và giá thuê chứng lại ở “đỉnh”

Tâm lý chờ đợi khiến thị trường rơi vào giai đoạn ảm đạm & Kỳ vọng được tháo gỡ bởi các chính sách mới



Chính sách tiền tệ sẽ cần thêm thời gian điều chỉnh để tránh rủi ro cho nền kinh tế

Chính sách tiền tệ

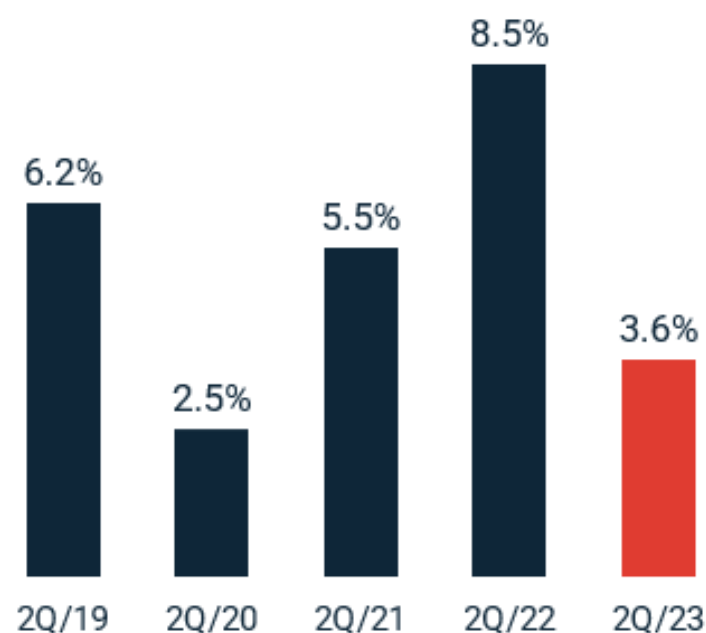
Chính sách nguồn
cung - pháp lý

Kỳ vọng người
bán/người cho thuê

Kỳ vọng người
mua/người thuê

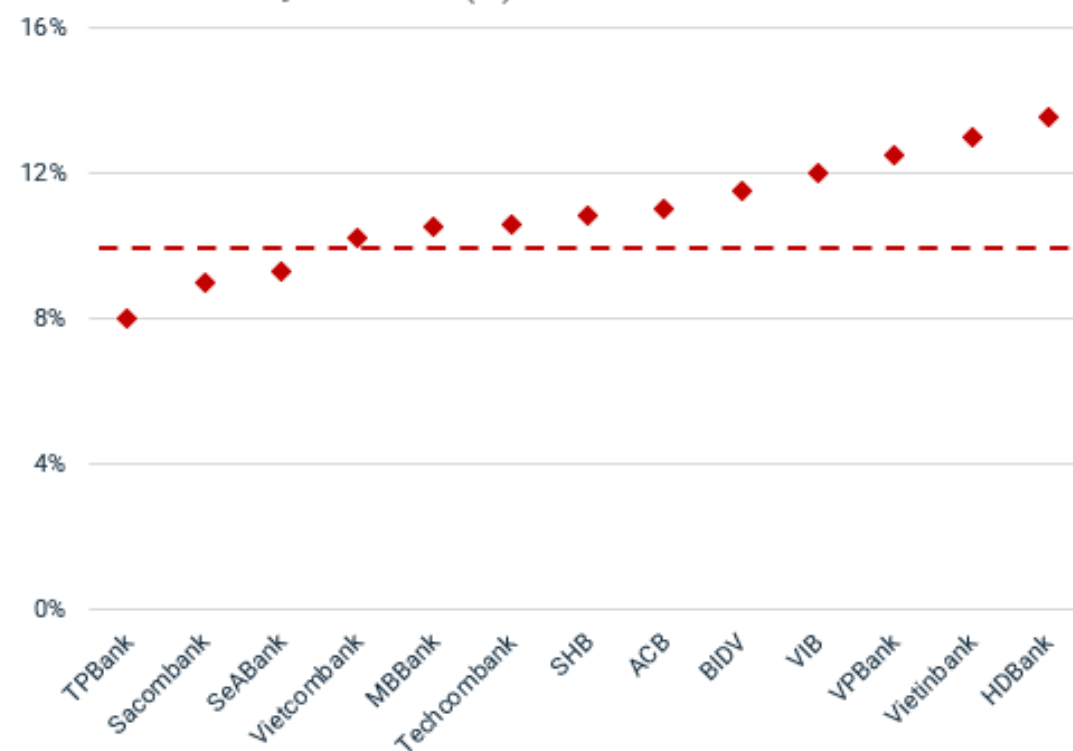
Tín dụng vẫn ở mức thấp vì nhiều lý do

Tăng trưởng tín dụng (%)



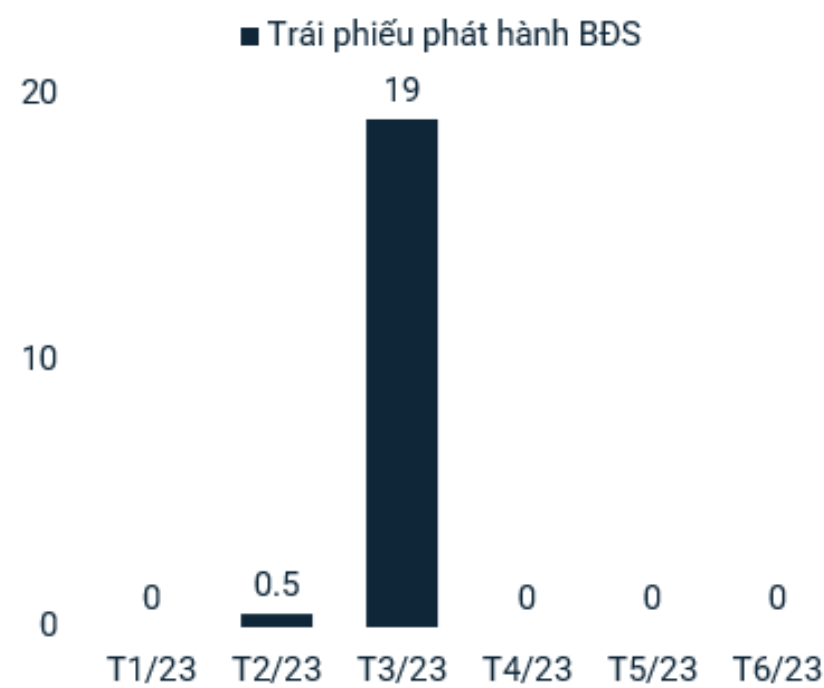
Lãi suất cho vay neo cao chưa có dấu hiệu giảm

Lãi suất ưu đãi vay mua nhà (%)



Phát hành trái phiếu BĐS chưa cải thiện

Nghìn tỷ VND (Dữ liệu tính đến ngày 23/06/2023)



Lượng giao dịch chưa cải thiện do kỳ vọng và tâm lý chờ đợi của người mua nhà vào giá BĐS

Chính sách tiền tệ

Chính sách nguồn
cung - pháp lý

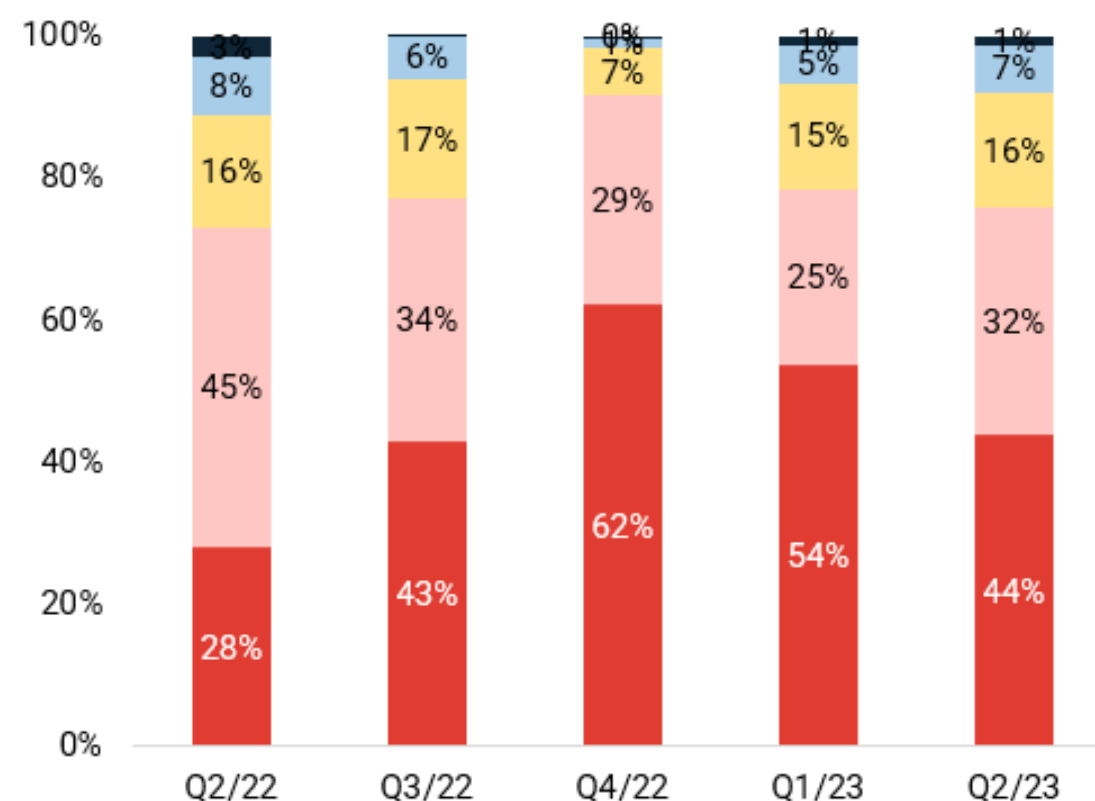
Kỳ vọng người
bán/người cho thuê

Kỳ vọng người
mua/người thuê

Biến động lượng giao dịch môi giới so với quý trước

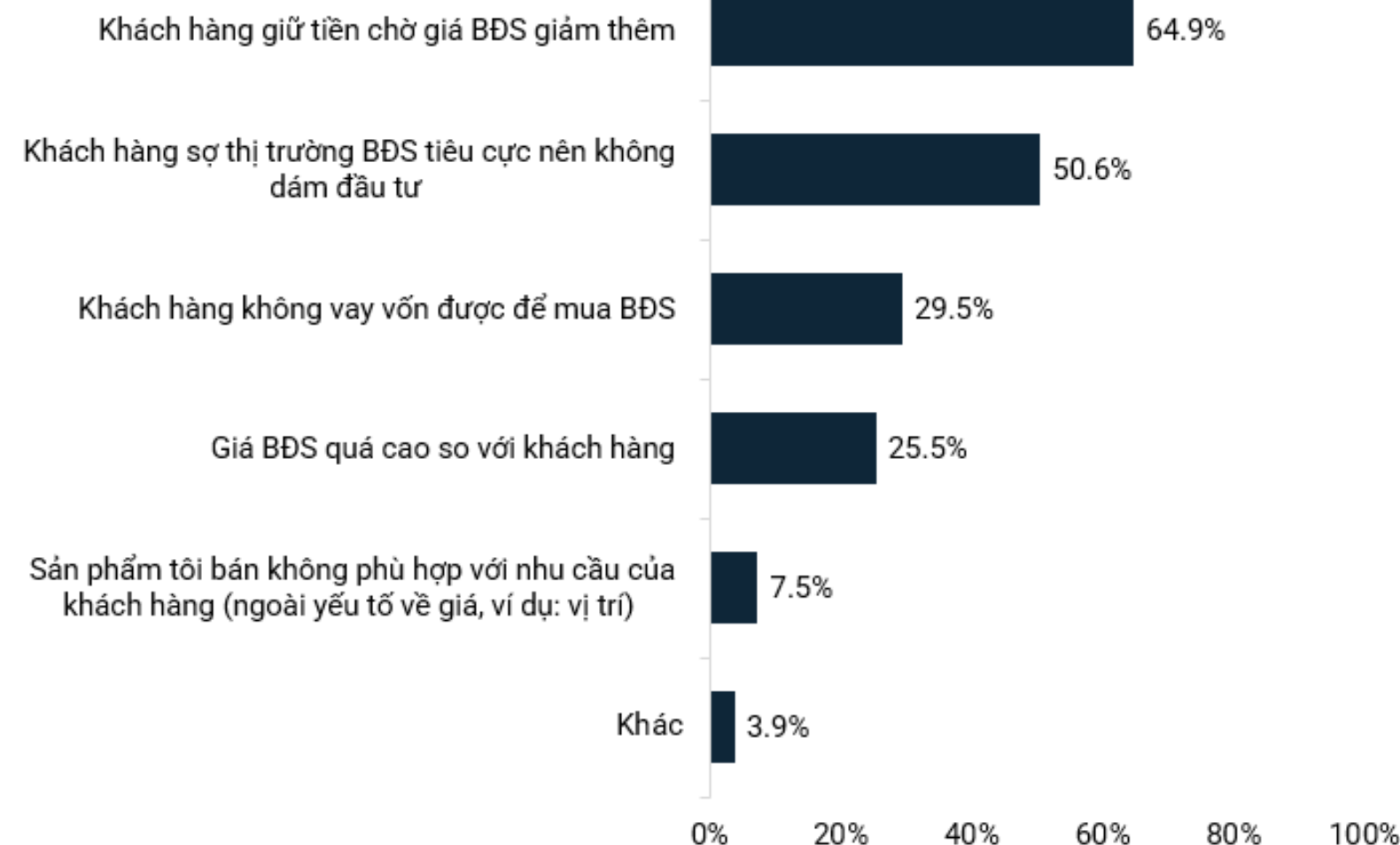
Khảo sát môi giới BĐS Q2/23 (n = 500)

- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Ổn định (-10% tới 10%)
- Tăng (10% đến 50%)
- Tăng mạnh (trên 50%)



Khó khăn khi chốt giao dịch của môi giới

Khảo sát môi giới BĐS Q2/23 (n = 500)



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Pháp lý và nguồn cung phù hợp nhu cầu là các vấn đề dài hạn

Chính sách tiền tệ

Chính sách nguồn
cung - pháp lý

Kỳ vọng người
bán/người cho thuê

Kỳ vọng người
mua/người thuê

Gỡ pháp lý cho 116 dự án tại TP.HCM: Chậm do vướng nhiều sở, ngành

Một loạt dự án bất động sản lớn vừa bị chấm dứt, thu hồi

15-09-2022 - 14:10 | Trong nước

Chia sẻ Theo dõi Người Lao Động trên Google News

(NLĐO)- UBND TP Hà Nội vừa quyết định chấm dứt, dừng thực hiện đối với nhiều dự án bất động sản vì chậm triển khai.

an Mai -

Like 0 Share

n vướng mắc pháp lý thì số dự án vướng mắc về đất đai, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất là phổ biến...

Lập tổ công tác của Thủ tướng tháo gỡ khó khăn cho dự án bất động sản

N.AN

Tuổi Trẻ trên Google News

Vướng mắc pháp lý vẫn là nút thắt lớn nhất của thị trường bất động sản

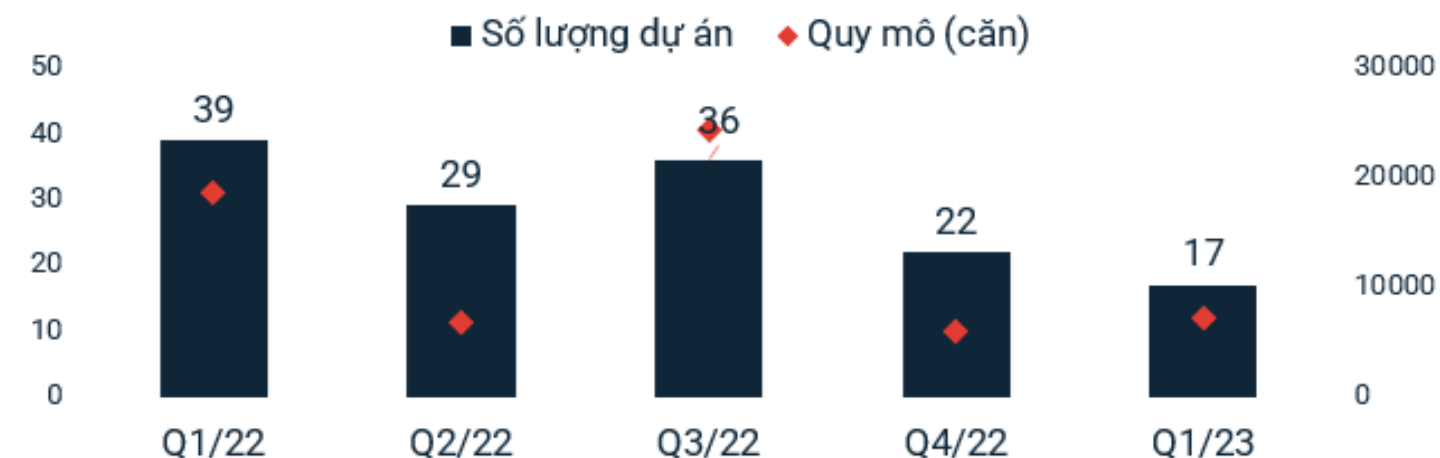


ANH HUY - Thứ ba, 21/02/2023 09:02 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

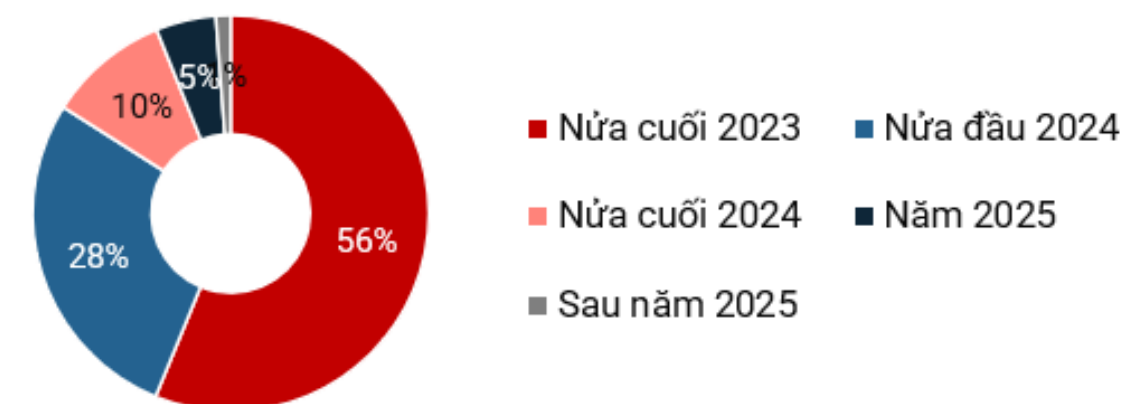
Thống kê nguồn cung từ Bộ xây dựng

Số lượng dự án và quy mô (số căn)



Dự báo của nhà môi giới về triển vọng nguồn cung thời gian tới

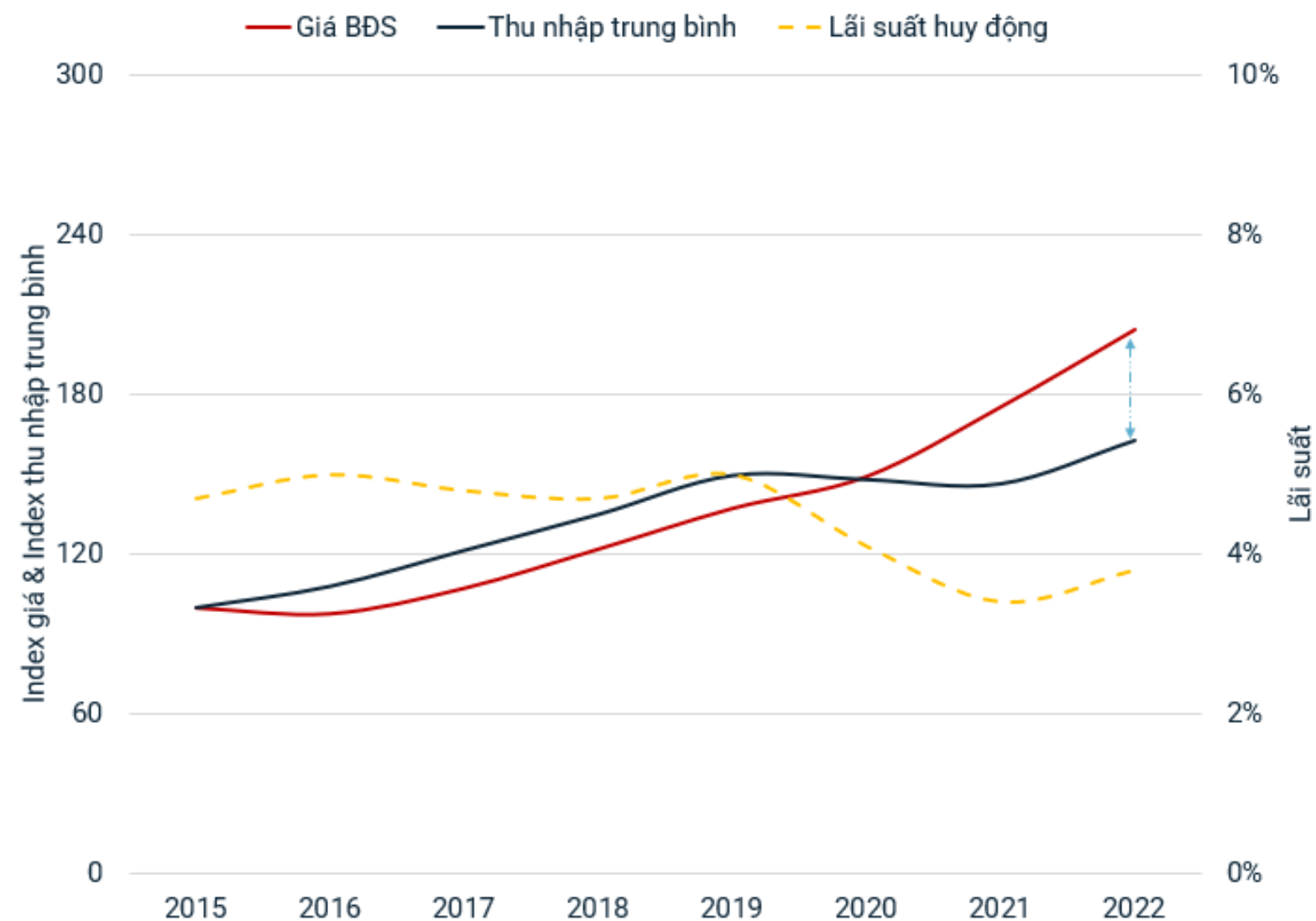
Index = 100 (Năm 2018)



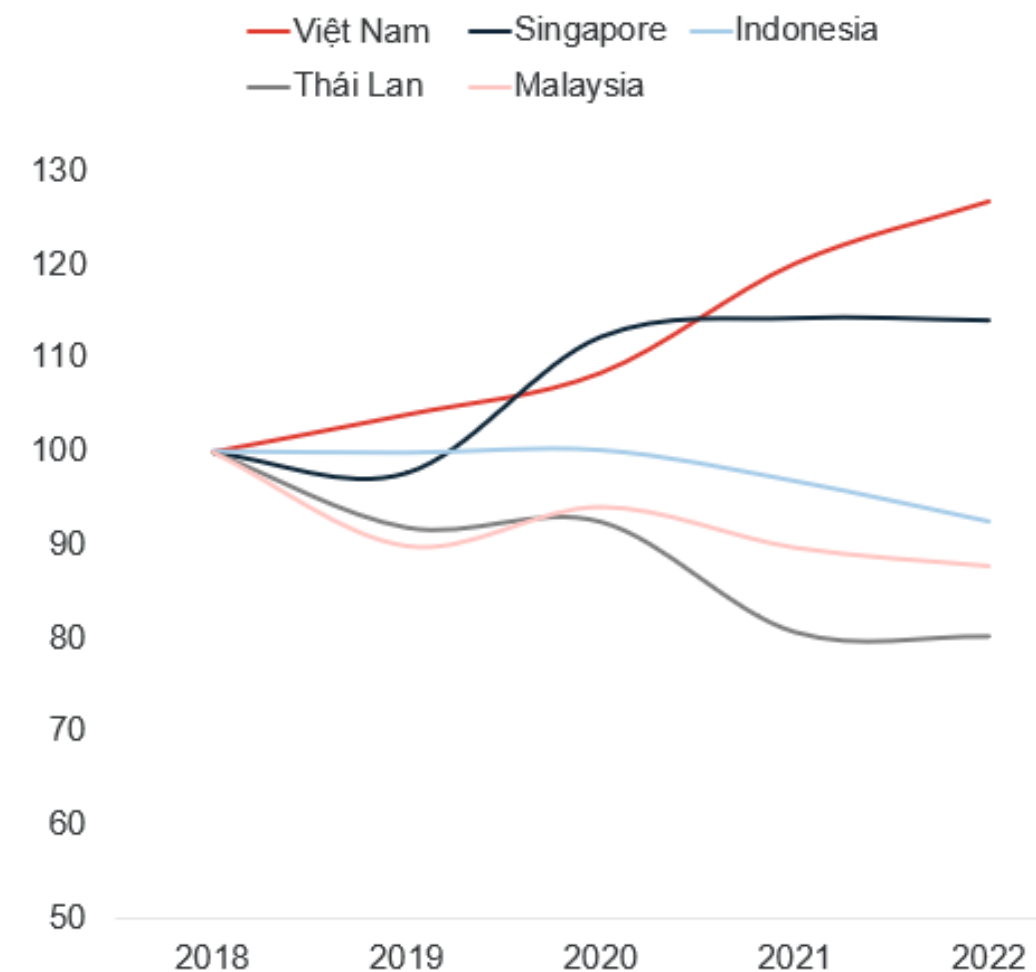
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Giá BĐS đã tăng mạnh trong khoảng 8 năm qua, vượt quá khả năng mua nhà của phần lớn người Việt Nam

Tăng trưởng giữa giá rao bán BĐS và thu nhập người Việt Nam đang trở nên mất cân đối
Index = 100 (Năm 2015)



Tỷ lệ giá BĐS/thu nhập bình quân tại các nước Đông Nam Á
Index = 100 (Năm 2018)

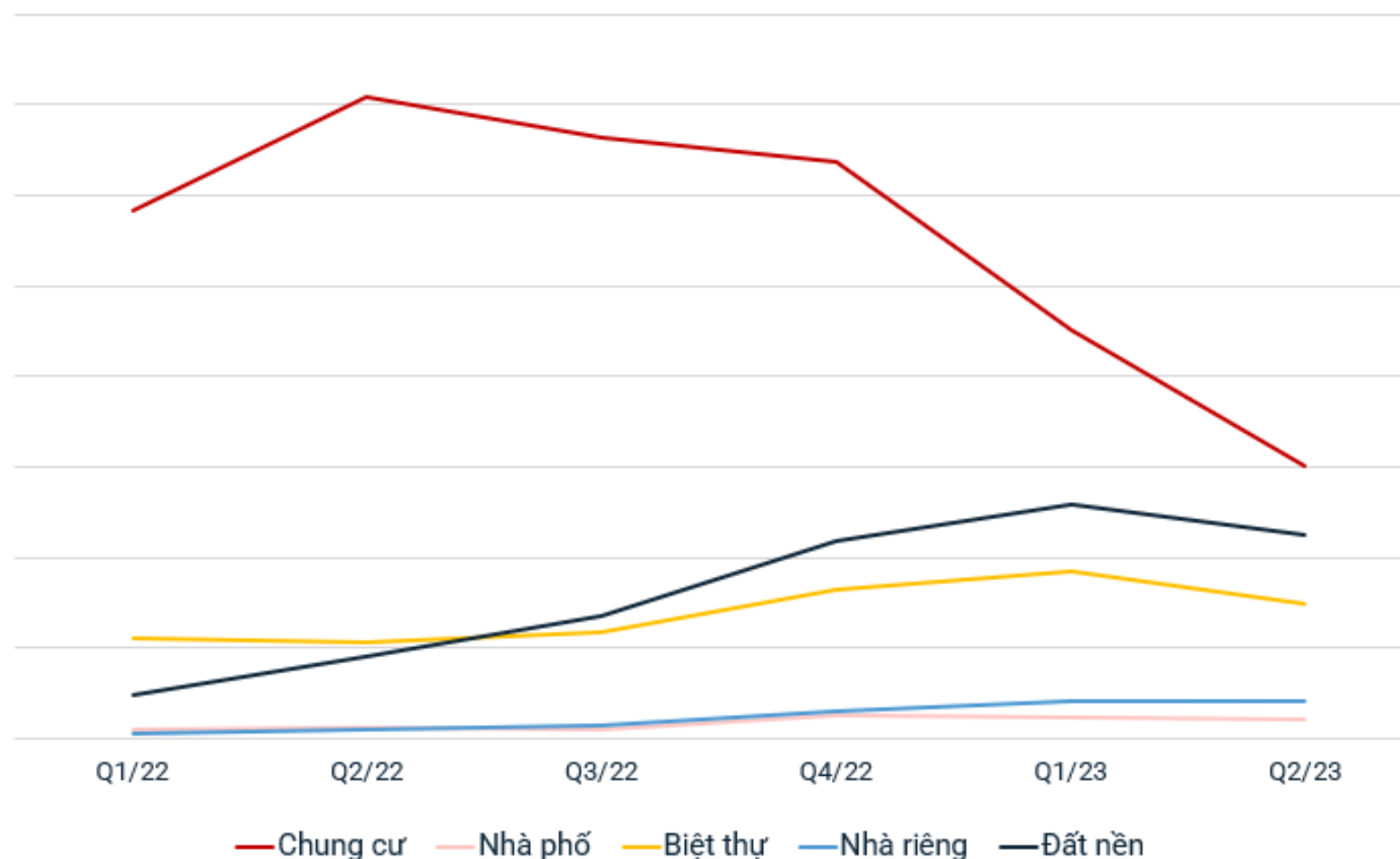


THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Những thông tin giảm giá, cắt lỗ gần đây đã tạo ra nhiều kỳ vọng và tâm lý chờ đợi giá BĐS giảm

Thống kê lượng tin có keyword "cắt lỗ"

Index



Nhà đầu tư vẫn "nín thở" chờ chung cư giảm giá

THU GIANG - Chủ nhật, 28/05/2023 18:47 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

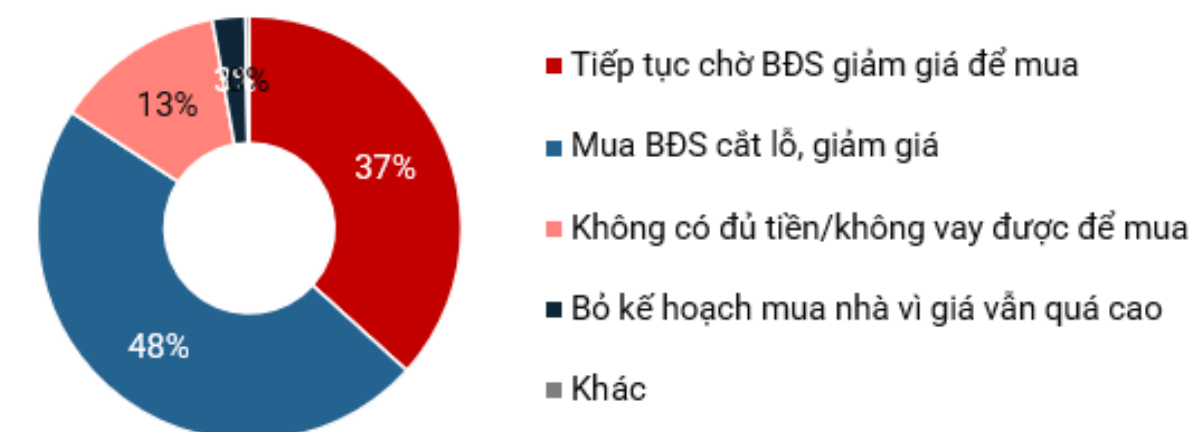
Dù nguồn cung nội địa khan hiếm, nhiều người có nhu cầu mua chung cư nhà ở thực tại Hà N thị trường bất động

Chờ Lãi Suất Vay Mua Nhà Giảm Thêm, Nhiều Người Chần Chừ "Xuống Tiền"

Được đăng bởi Phương Uyên
Cập nhật lần cuối vào 25/05/2023 15:28 • Đọc trong khoảng 7 phút

Xu hướng nổi bật của người mua nhà trong thời gian qua

Khảo sát môi giới (n = 500)



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Phân tích về giá từ Batdongsan.com.vn

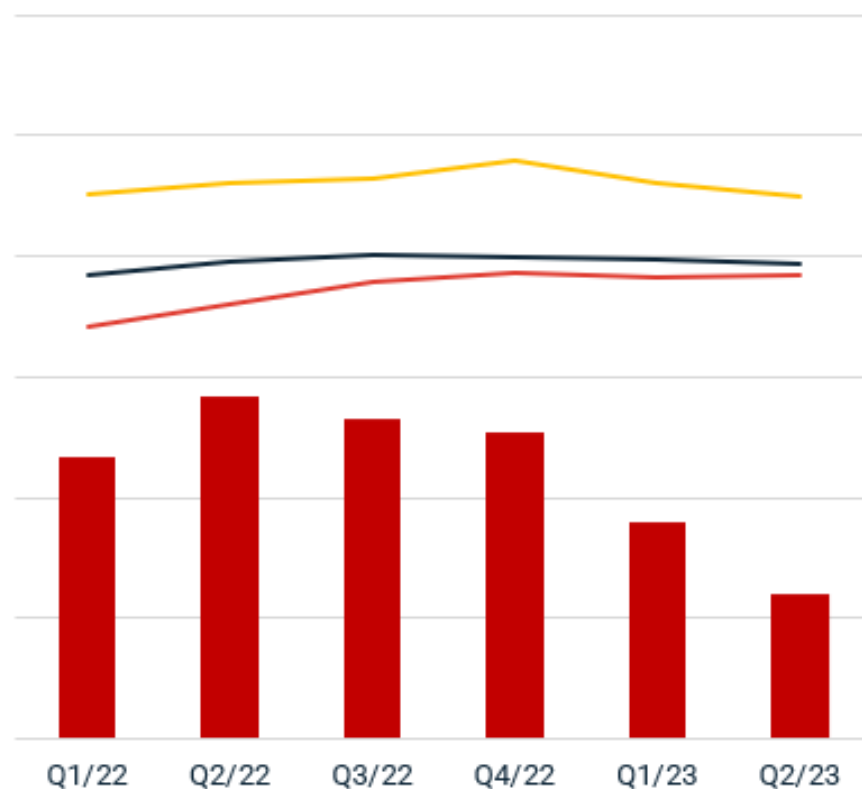


Nhóm BĐS giữ giá: Chung cư và nhà riêng ổn định nhờ đáp ứng nhu cầu ở thực

Giá rao bán chung cư đi ngang và lượng tin đăng với từ khóa “cắt lỗ” giảm mạnh

Giá rao bán và lượng tin đăng cắt lỗ chung cư (index)

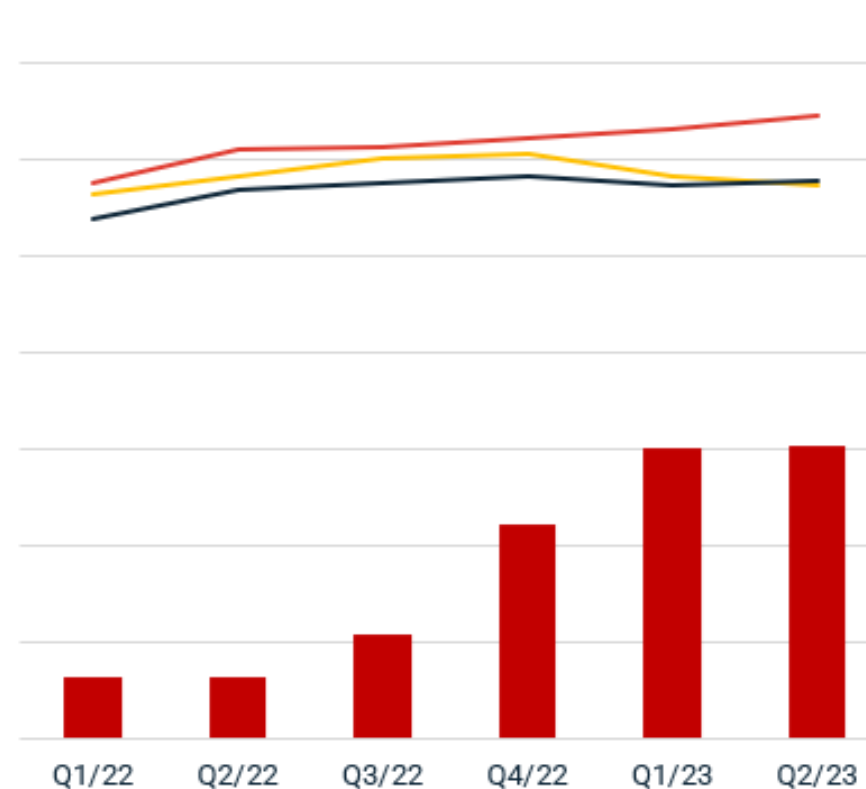
■ Tin đăng cắt lỗ (index) — Giá rao bán Hà Nội
— Giá rao bán TP.HCM — Giá rao bán cả nước



Giá rao bán nhà riêng duy trì ở mức ổn định, chỉ giảm nhẹ tại TP.HCM

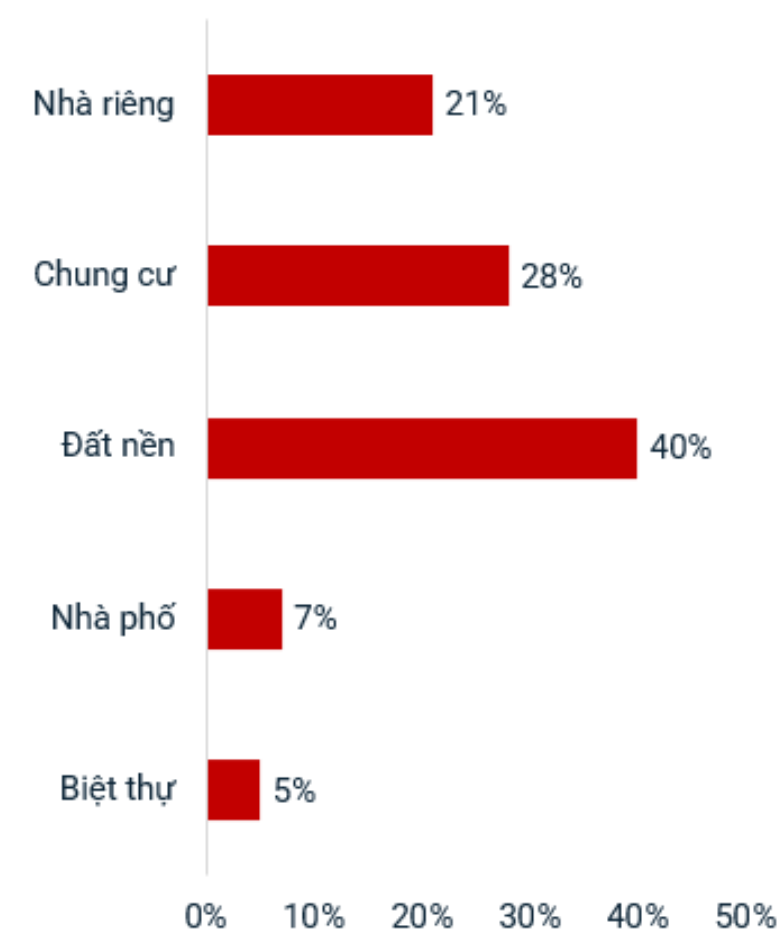
Giá rao bán và lượng tin đăng cắt lỗ nhà riêng (index)

■ Tin đăng cắt lỗ (index) — Giá rao bán Hà Nội
— Giá rao bán TP.HCM — Giá rao bán cả nước



Loại hình BĐS người tiêu dùng mong muốn mua trong 1 năm tới

Khảo sát tâm lý người tiêu dùng BĐS



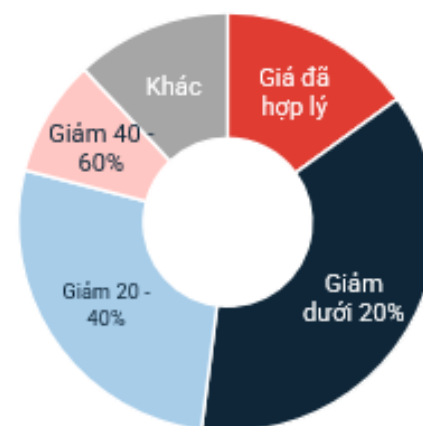
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Nhóm BĐS giảm giá: Nhà mặt phố ghi nhận mức giảm giá nhẹ do các khó khăn kinh tế

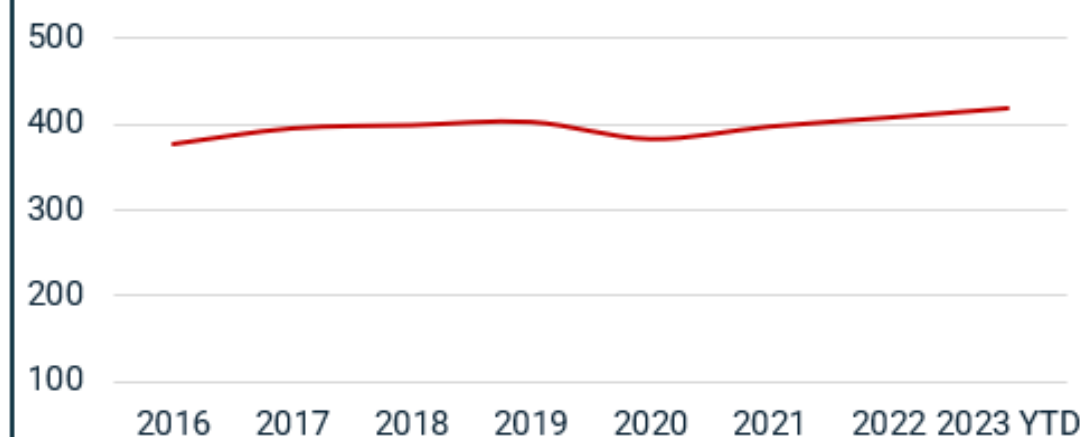
Biến động giá rao bán nhà phố trên cả nước từ đỉnh giá 2022



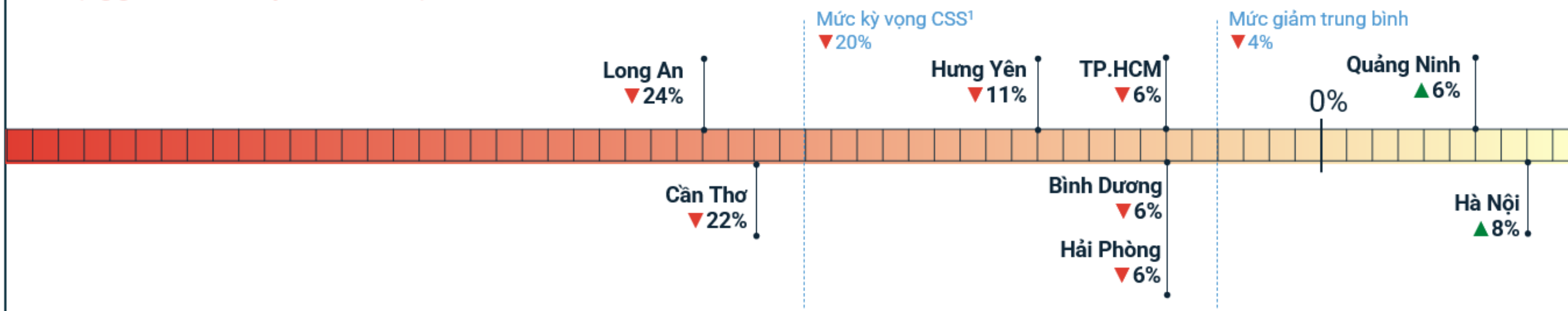
Kỳ vọng giá nhà phố của người tiêu dùng (CSS)¹



Tính toán tỷ lệ giá – thu nhập² cho thấy nhà phố vẫn là sản phẩm có tỷ lệ hợp lý



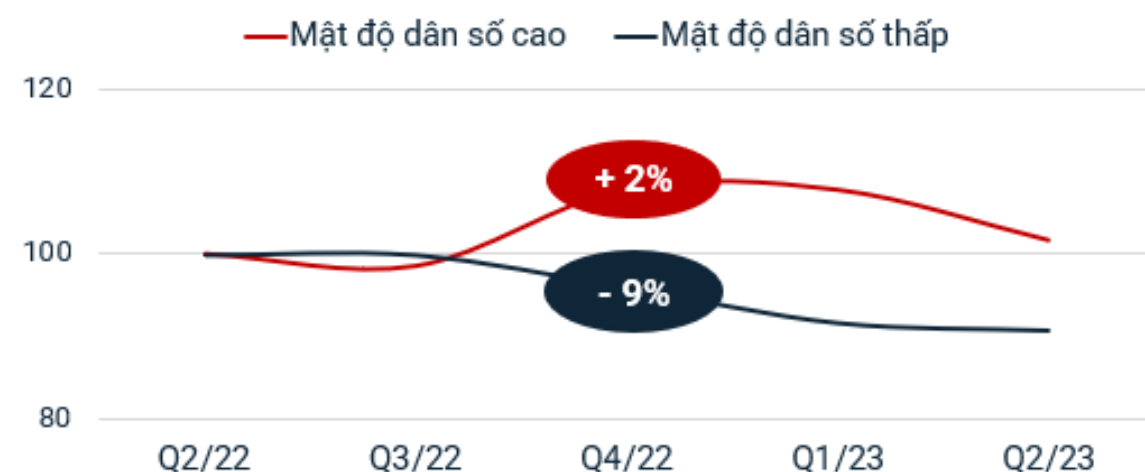
Biến động giá rao bán nhà phố theo khu vực



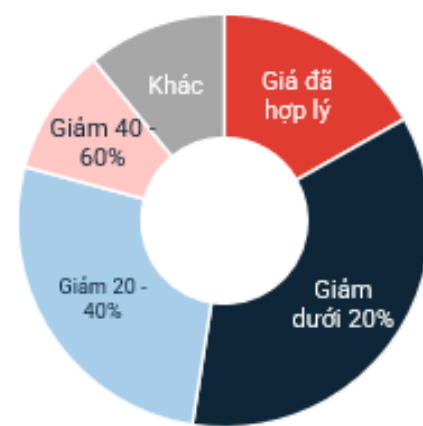
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Nhóm BĐS giảm giá: Giá đất nền phân hóa rõ rệt theo khu vực và được kỳ vọng mức giảm mạnh

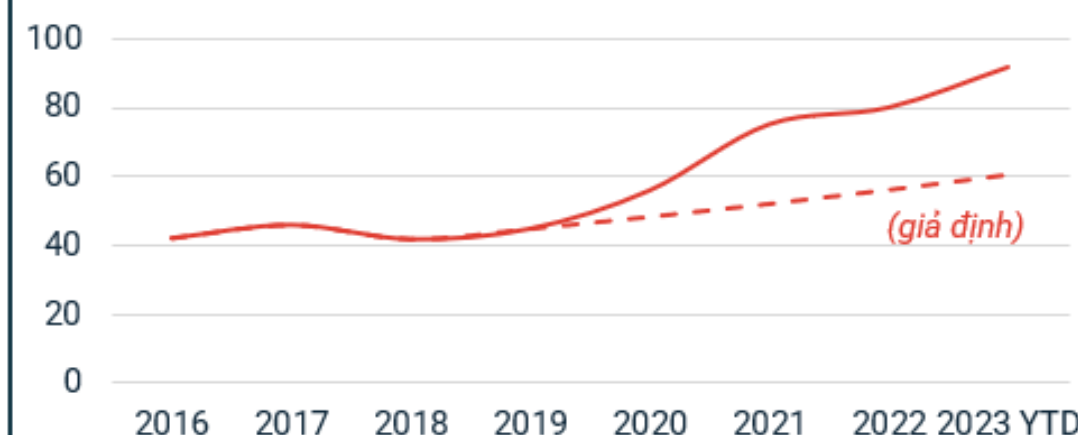
Biến động giá rao bán đất nền trên cả nước từ đỉnh giá 2022¹



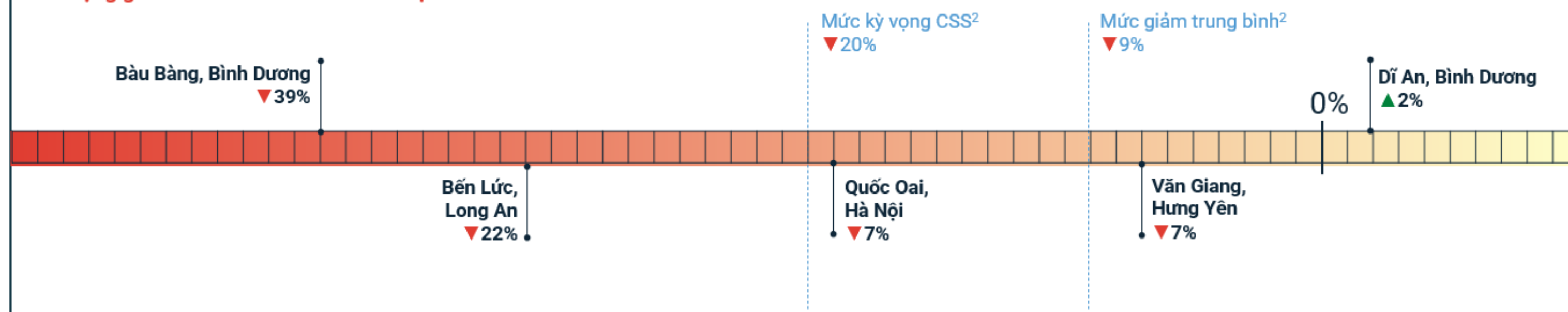
Kỳ vọng giá đất nền của người tiêu dùng (CSS)²



Tính toán tỷ lệ giá – thu nhập³ cho thấy giá nhà đất đã có tốc độ tăng trưởng nhanh trong những năm gần đây

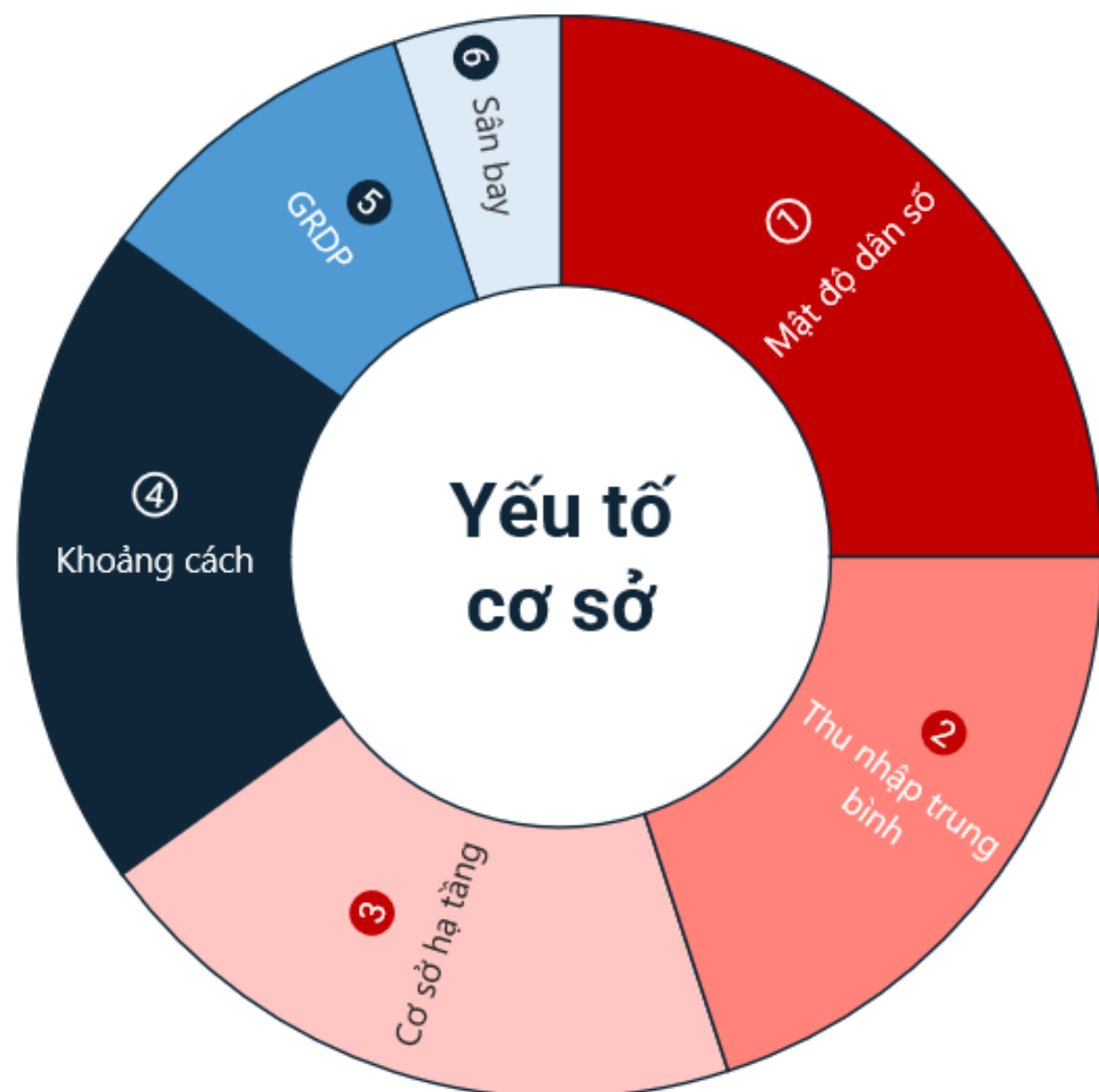


Biến động giá rao bán đất nền theo khu vực



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

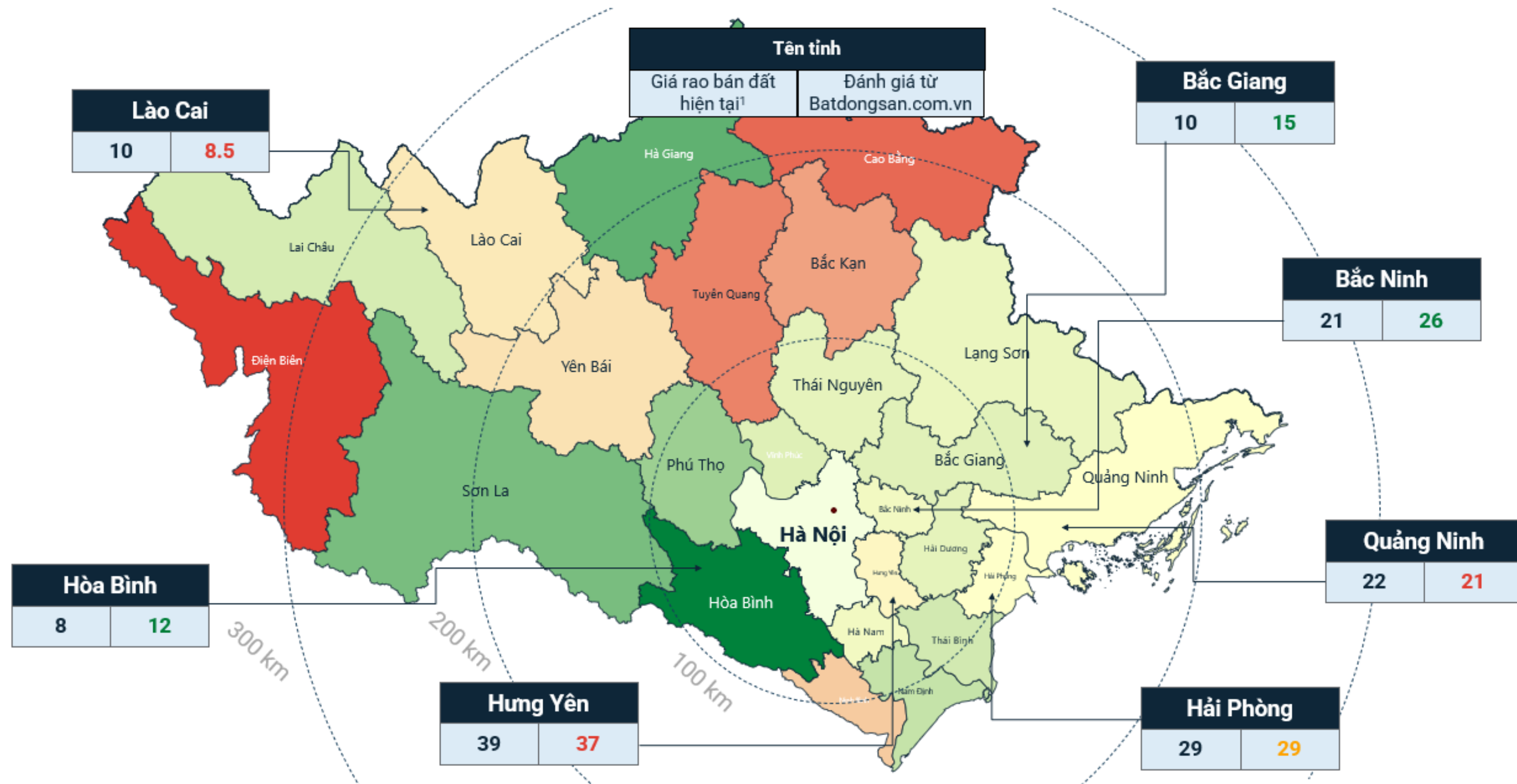
Mô hình đánh giá về giá đất nền tại các tỉnh / thành phố



Tiêu chí so sánh	Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh	Tỉnh so sánh
① Mật độ dân số (người/km ²)	2.398	4.363	?
② Thu nhập trung bình (triệu VND/tháng/người)	6.423	6.392	?
③ GRDP bình quân (USD/người)	6.093	6.770	?
④ Cơ sở hạ tầng (Độ thuận tiện di chuyển)¹ (phút/km)	Tính bằng thời gian di chuyển/khoảng cách	Tính bằng thời gian di chuyển/khoảng cách	?
⑤ Khoảng cách đến thành phố lớn² (km)	Tính từ quận Hoàn Kiếm (km)	Tính từ quận 1 (km)	?
⑥ Tiện ích (sân bay)	Sân bay quốc tế	Sân bay quốc tế	?

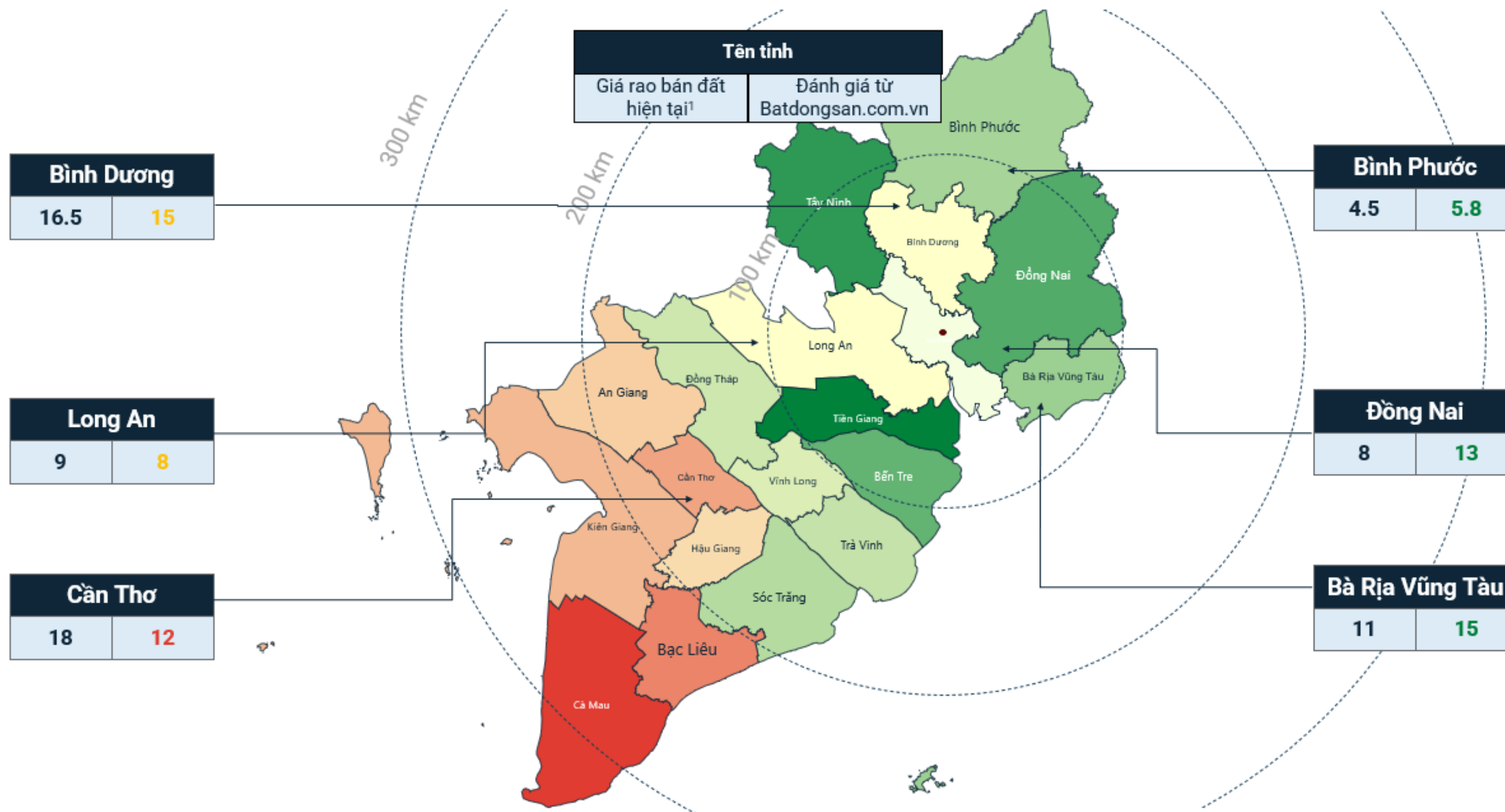
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Đánh giá về giá đất nền miền Bắc



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Đánh giá về giá đất nền miền Nam



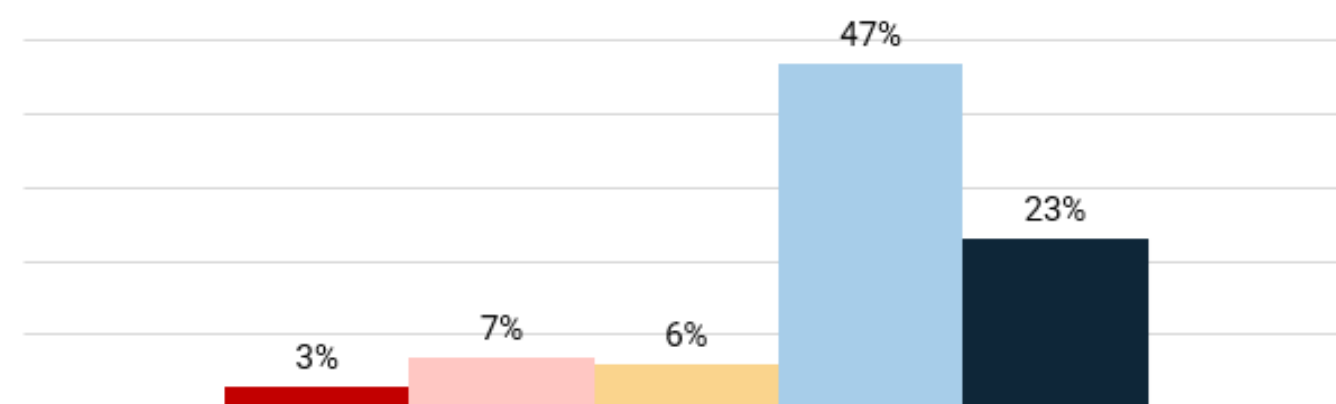
Giá BĐS vẫn được kỳ vọng tăng trưởng trong tương lai

Nhận định về giá BĐS trong 1-5 năm tới của người tiêu dùng và nhà môi giới

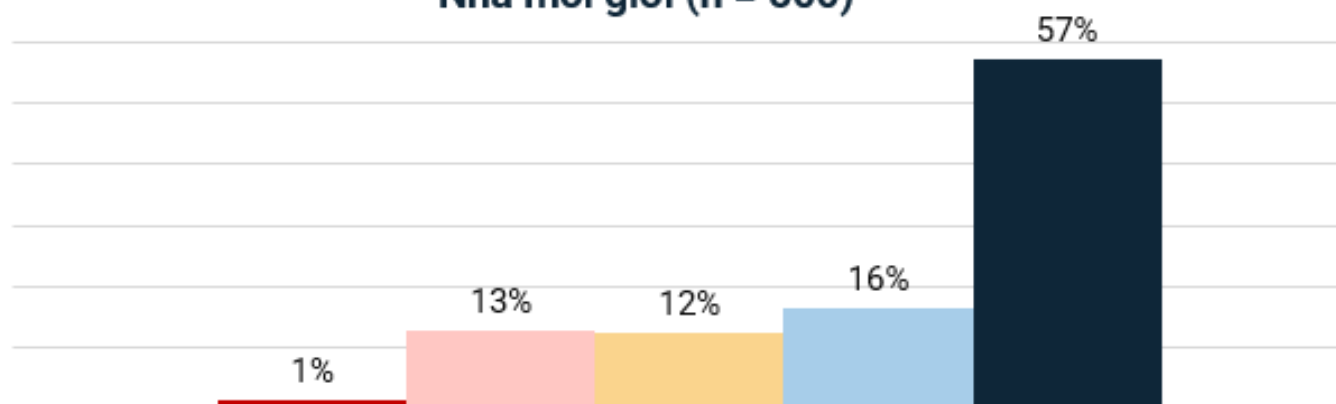
Khảo sát thực hiện bởi Batdongsan.com.vn tháng 06/2023

■ Giảm hơn 10% ■ Giảm dưới 10% ■ Không thay đổi ■ Tăng dưới 10% ■ Tăng hơn 10%

Người tiêu dùng (n = 1000)



Nhà môi giới (n = 500)

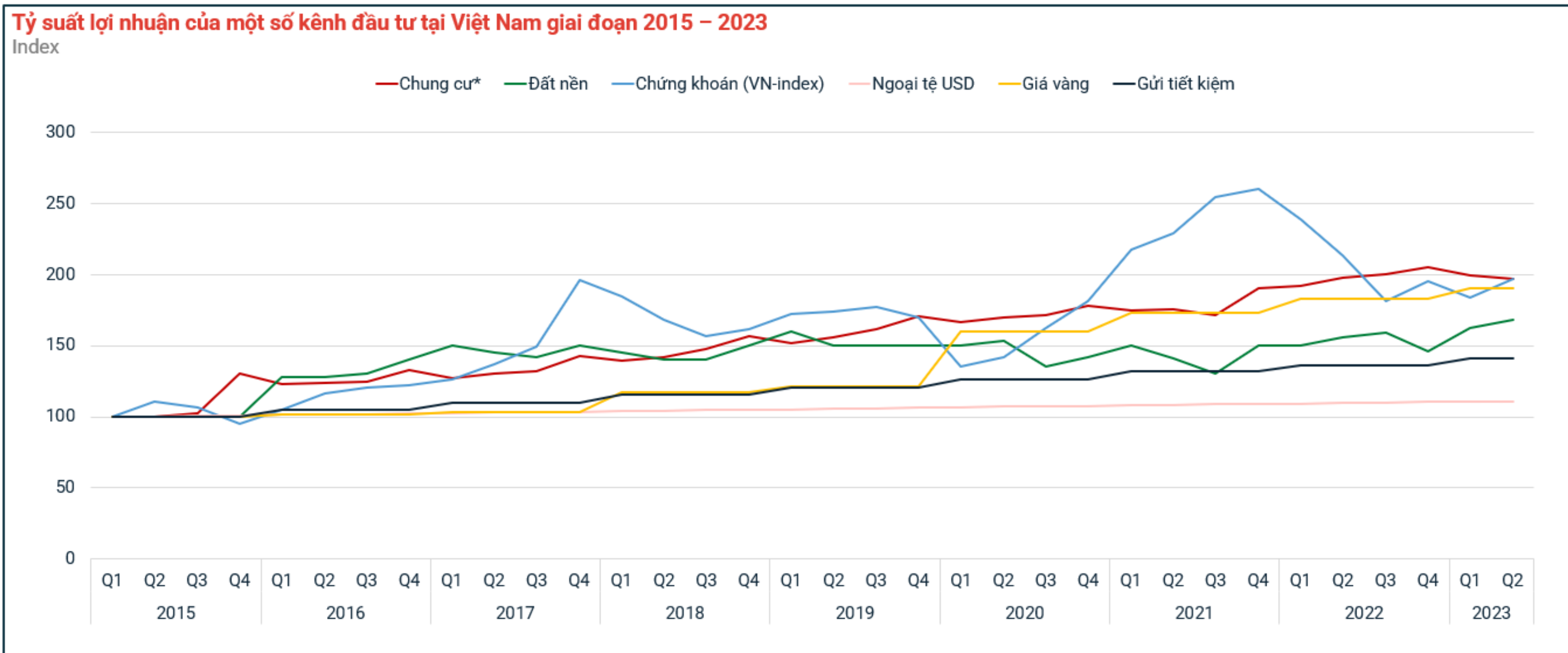


Động lực tăng trưởng giá BĐS tại Việt Nam



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BĐS vẫn là kênh đầu tư ổn định trong dài hạn



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.