

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

Consumer Sentiment Survey (CSS)

MỤC LỤC

- 01** Giới thiệu về báo cáo
- 02** Xu hướng & hành vi sở hữu bất động sản
- 03** Tâm lý người mua với chính sách mới
- 04** Chỉ số tâm lý thị trường bất động sản

GIỚI THIỆU VỀ BÁO CÁO

01

Giới thiệu chung



Mục đích: Báo cáo tâm lý người tiêu dùng BĐS CSS 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

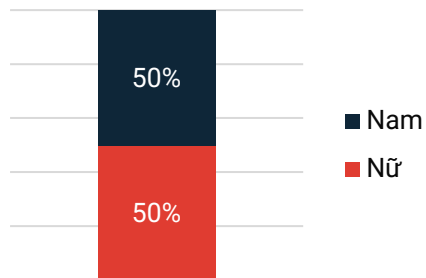


Tần suất: 6 tháng 1 lần

Cơ cấu nhân khẩu học của đáp viên

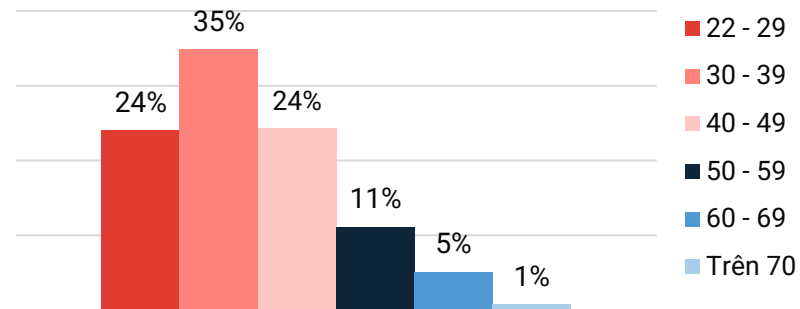
Giới tính

% phản hồi



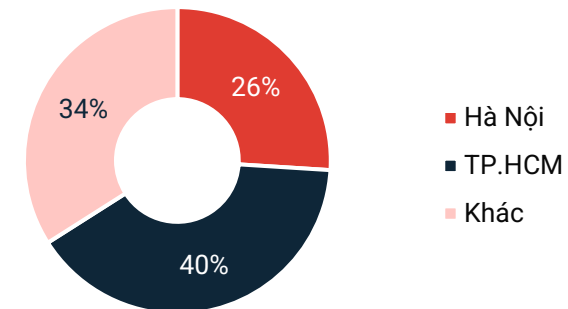
Tuổi

% phản hồi



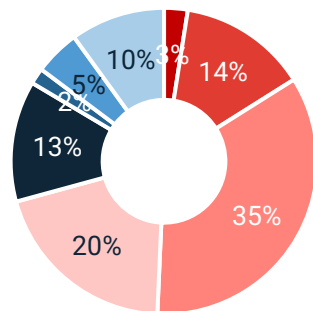
Nơi sinh sống

% phản hồi



Nghề nghiệp

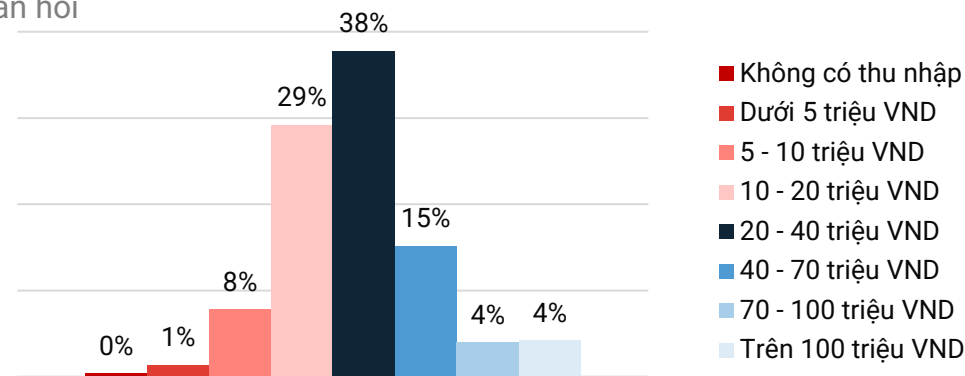
% phản hồi



- Môi giới BĐS
- Tự kinh doanh
- Lao động trí thức
- Công chức nhà nước
- Lao động phổ thông
- Nội trợ
- Đã nghỉ hưu
- Khác

Thu nhập hộ gia đình hàng tháng

% phản hồi



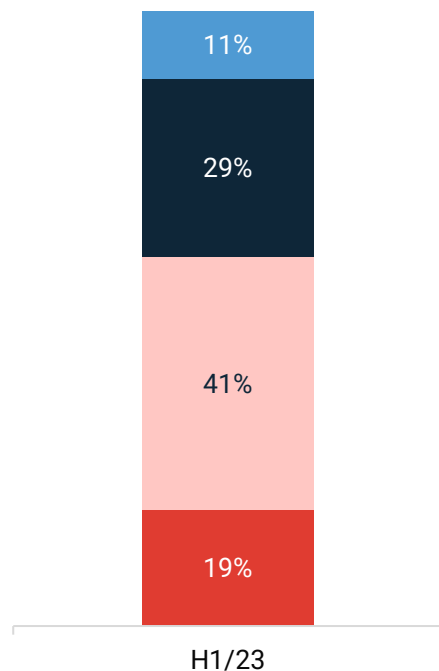
- Không có thu nhập
- Dưới 5 triệu VND
- 5 - 10 triệu VND
- 10 - 20 triệu VND
- 20 - 40 triệu VND
- 40 - 70 triệu VND
- 70 - 100 triệu VND
- Trên 100 triệu VND

XU HƯỚNG & HÀNH VI SỞ HỮU BĐS

Hơn 80% người được khảo sát đang sở hữu BĐS và nhiều người sẽ tiếp tục mua BĐS trong năm 2023

Số lượng BĐS đang sở hữu
% phản hồi

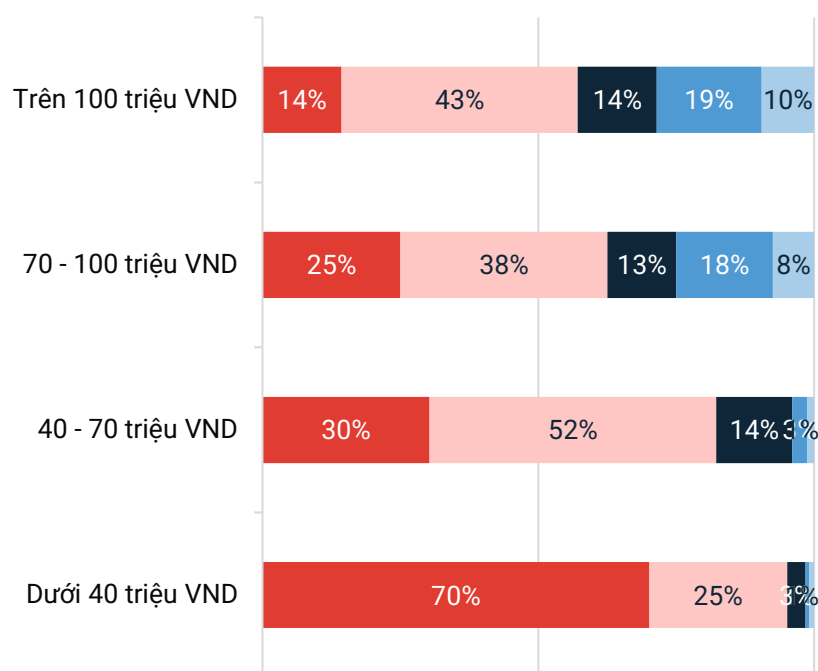
0 1 2 Trên 3



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

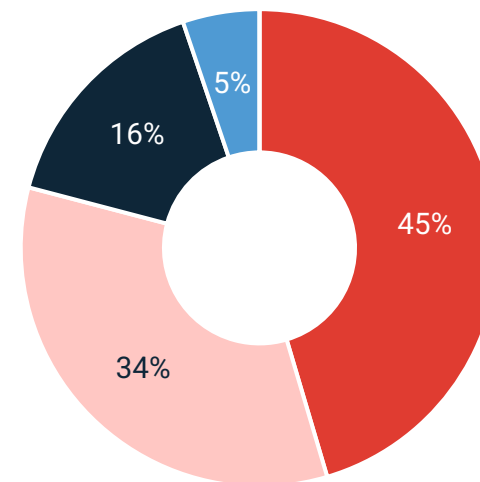
% phản hồi

0 1 2 3 Trên 4



Phương thức có được BĐS hiện tại
% phản hồi có mua trên 1 BĐS

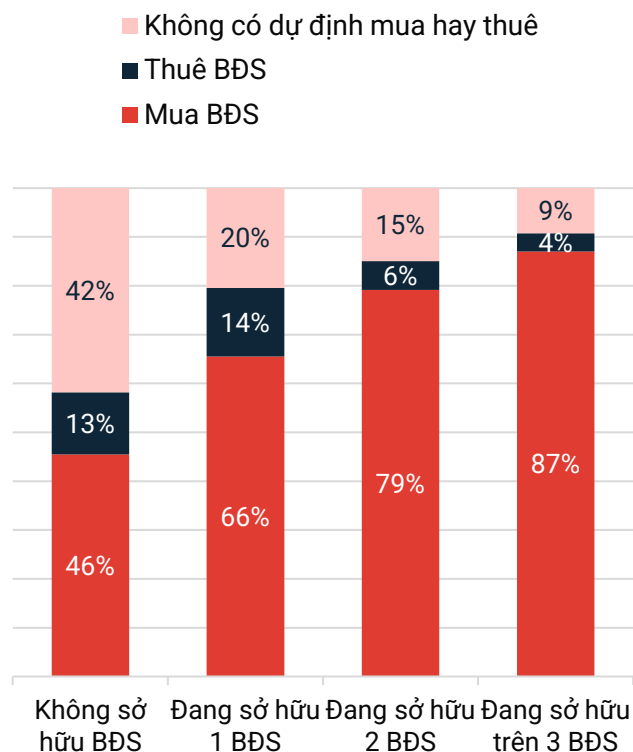
- Tôi tự mua (và không vay)
- Tôi tự mua (và có vay)
- Tôi được thừa kế
- Tôi được người khác mua cho
- Khác



Trong 1 năm tới, xu hướng mua/ thuê BĐS có sự phân hóa rõ rệt

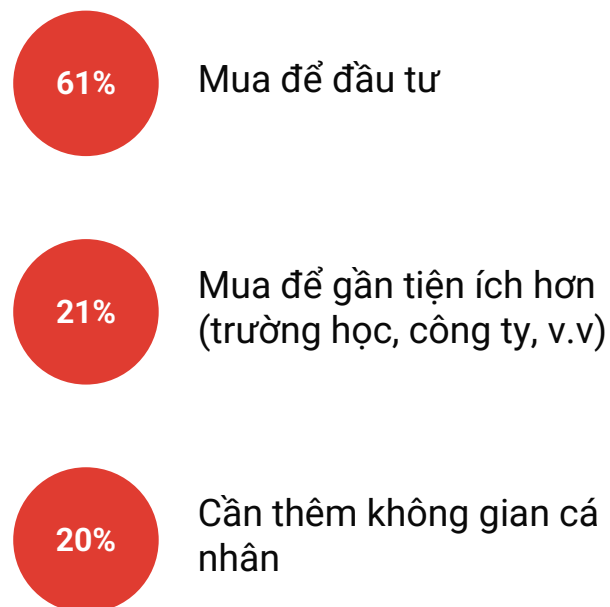
Dự định mua/ thuê BĐS trong 1 năm tới

% phản hồi



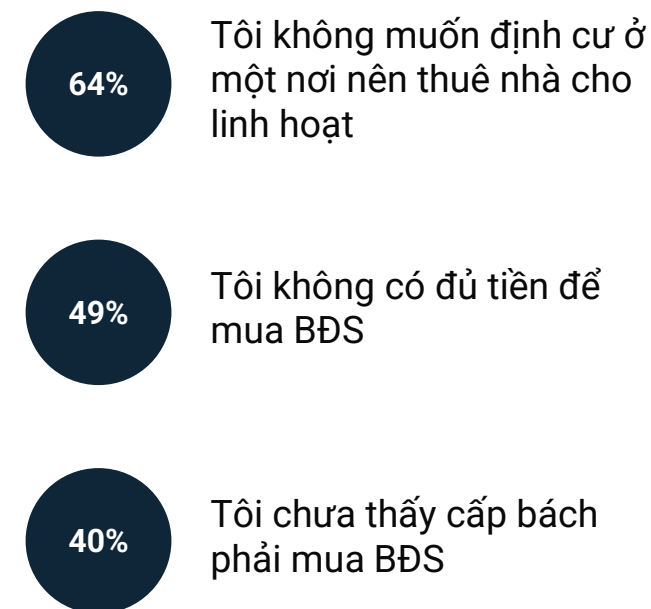
Top 3 lý do dự định mua BĐS năm 2023

% phản hồi dự định mua



Top 3 lý do dự định thuê BĐS năm 2023

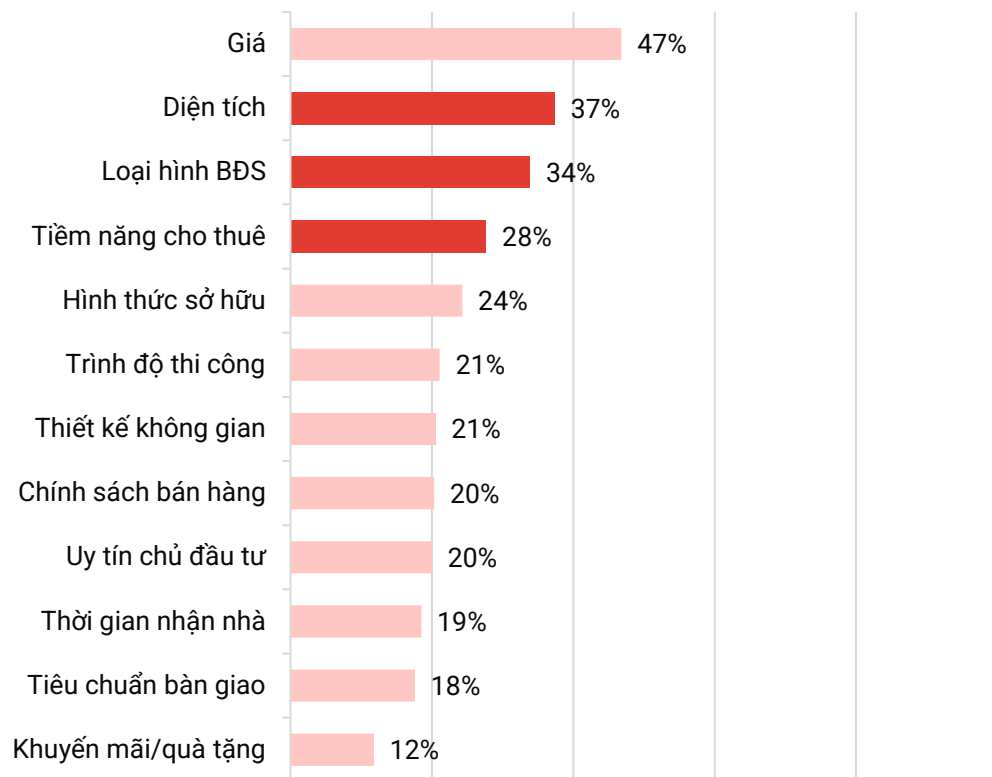
% phản hồi dự định thuê



“Giá” và “Vị trí” là 2 yếu tố hàng đầu khi ra quyết định mua bán

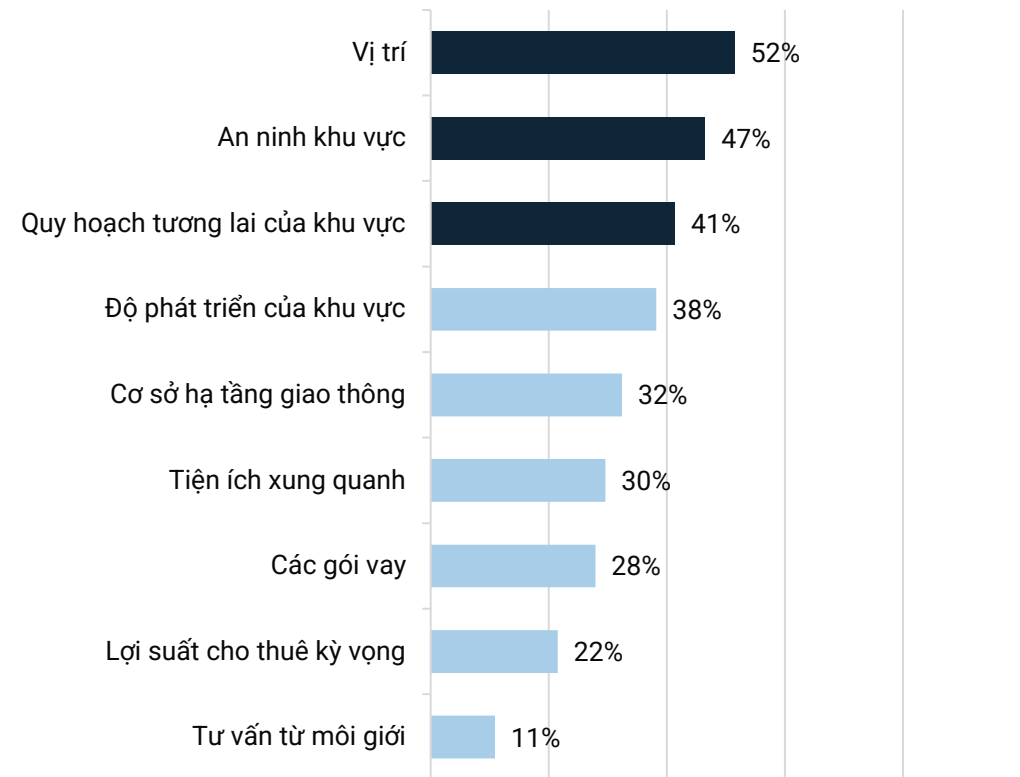
Yếu tố bên trong được quan tâm nhất khi mua/thuê BĐS

% phản hồi



Yếu tố bên ngoài được quan tâm nhất khi mua/thuê BĐS

% phản hồi



Nhóm dự định mua BĐS chỉ tìm kiếm quanh khu vực sinh sống và đa số lựa chọn BĐS sơ cấp

Khu vực mong muốn mua BĐS trong tương lai

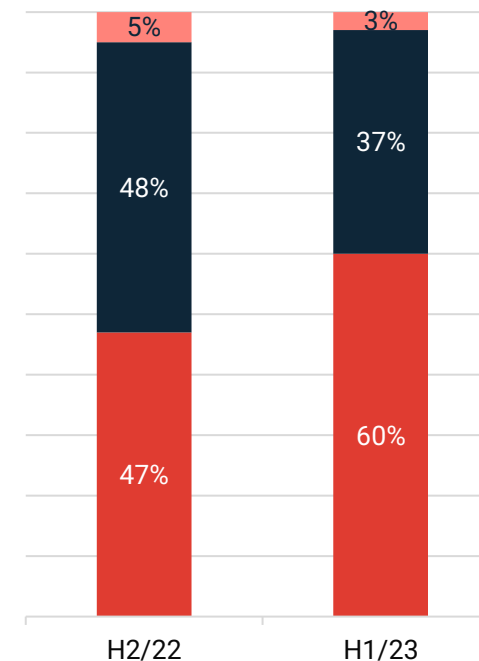
% phản hồi dự định mua

		Nơi dự định mua BĐS					
		Hà Nội	TP.HCM	Đà Nẵng	Các tỉnh miền Bắc	Các tỉnh miền Trung	Các tỉnh miền Nam
Nơi đang sinh sống	Hà Nội	74%	9%	6%	10%	1%	0%
	TP.HCM	1%	79%	4%	1%	1%	14%
	Đà Nẵng	0%	9%	87%	0%	4%	0%
	Các tỉnh miền Bắc	15%	0%	0%	85%	0%	0%
	Các tỉnh miền Trung	5%	7%	5%	2%	77%	5%
	Các tỉnh miền Nam	0%	14%	2%	0%	0%	84%

Loại hình BĐS mong muốn mua nhất

% phản hồi dự định mua

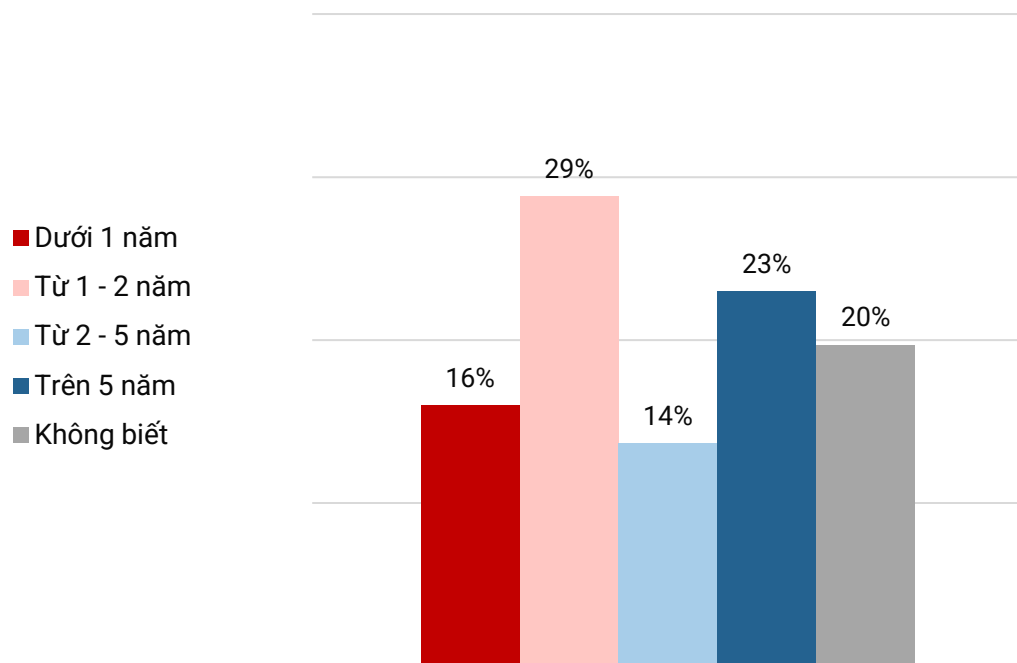
■ BĐS sơ cấp ■ BĐS thứ cấp
■ BĐS đầu giá



Trong khi đó, nhóm người thuê sẽ phải mất một thời gian nữa để có thể thực sự sở hữu nhà

Thời gian dự định sẽ thuê nhà trước khi mua căn nhà đầu tiên

% phản hồi từ người thuê nhà



Ảnh hưởng lớn nhất từ tình trạng giá thuê tăng cao theo vùng

Top 1 phản hồi từ người thuê nhà

Miền Bắc
Tìm chỗ thuê rẻ hơn

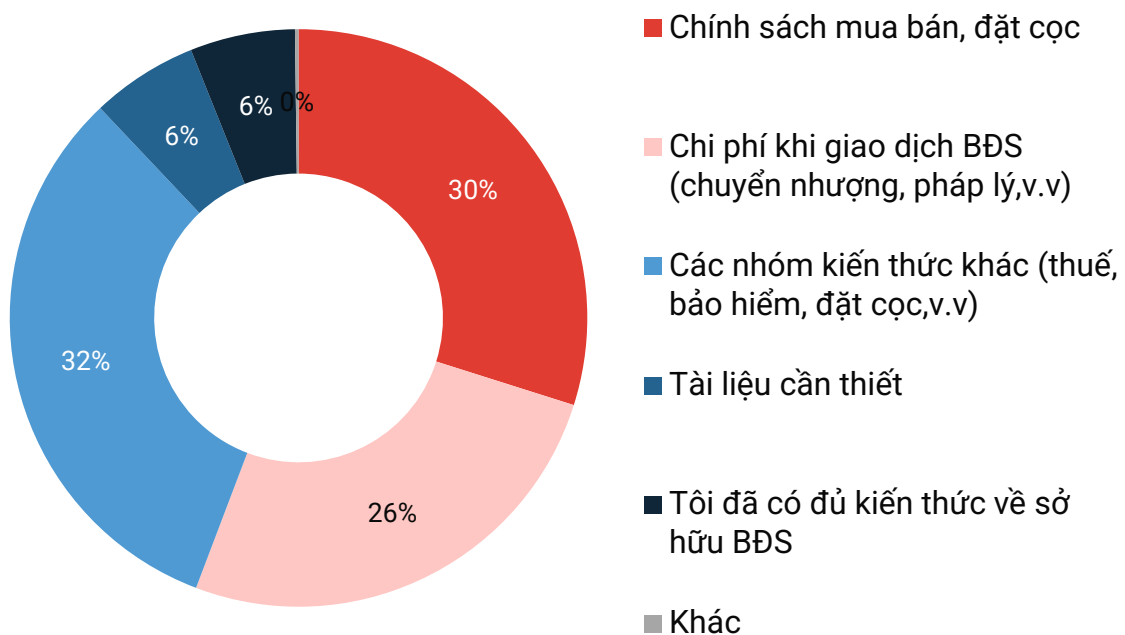
Miền Trung
Tìm chỗ thuê rẻ hơn

Miền Nam
Trích tiền tiết kiệm để trả tiền thuê nhà

Đa phần thừa nhận vẫn thiếu kiến thức về BĐS và dựa vào gia đình, bạn bè và chuyên gia trong ngành

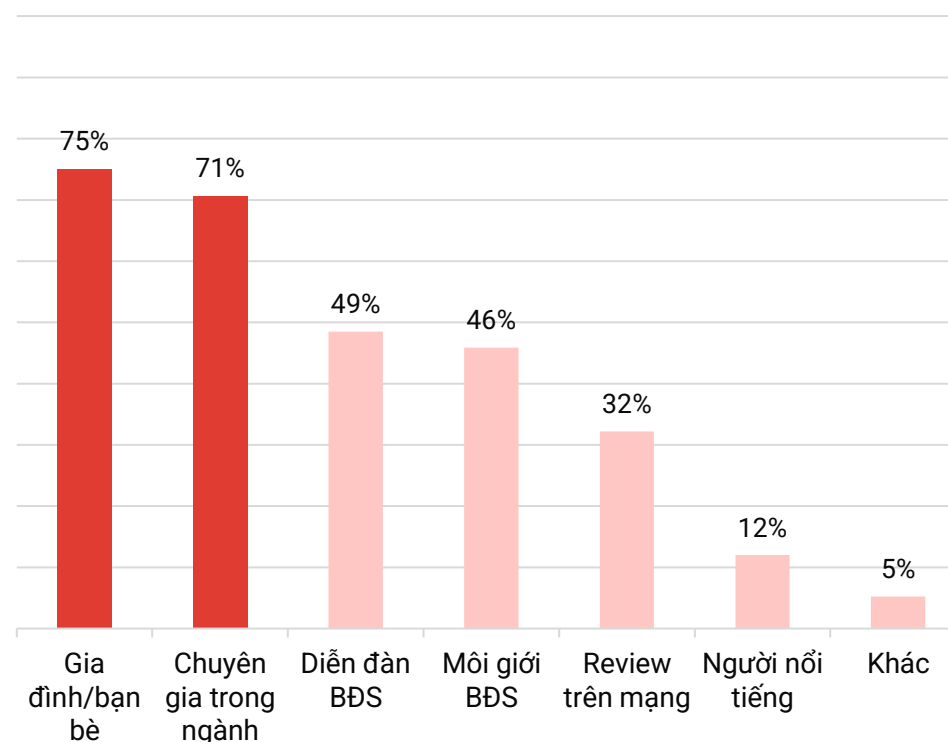
Chủ đề có ít kiến thức nhất về sở hữu BĐS

% phản hồi



Đối tượng đáng tin cậy trong hành trình giao dịch BĐS

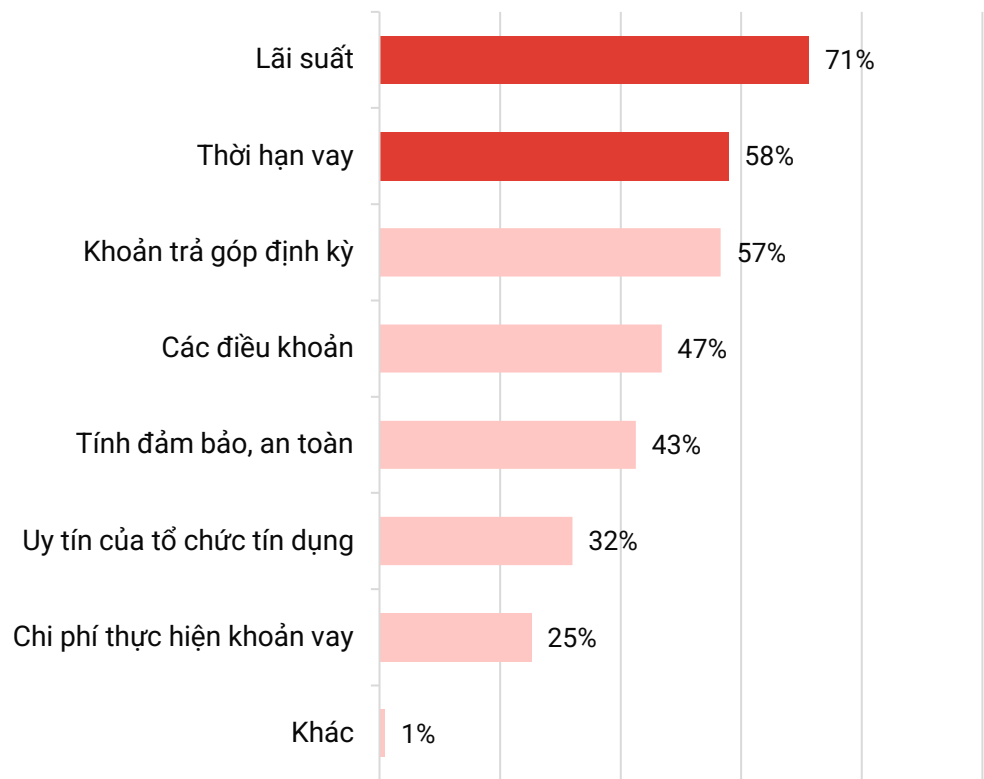
% phản hồi



Lãi suất là yếu tố quan trọng số 1 khi vay mua nhà, trong khi các thủ tục phức tạp là yếu tố gây trở ngại nhiều nhất

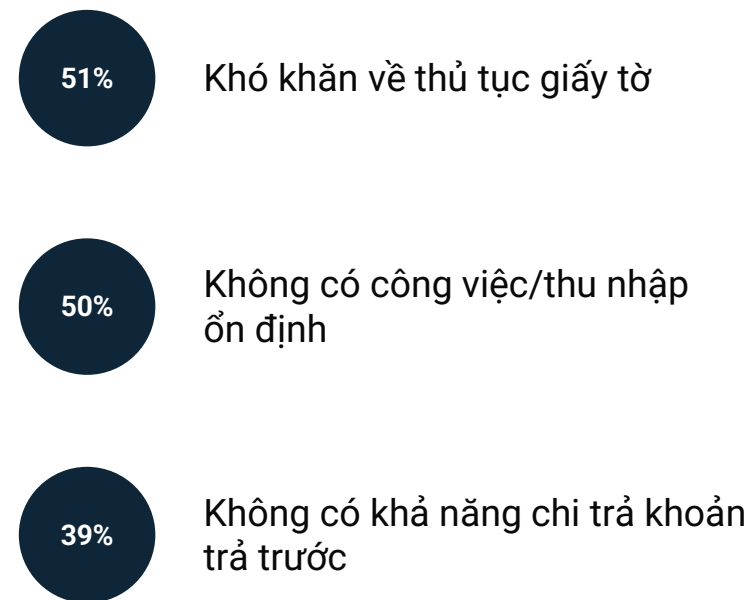
Những yếu tố quan trọng nhất khi thực hiện vay mua nhà

% phản hồi



Những khó khăn lớn nhất trong quá trình vay mua nhà

% phản hồi



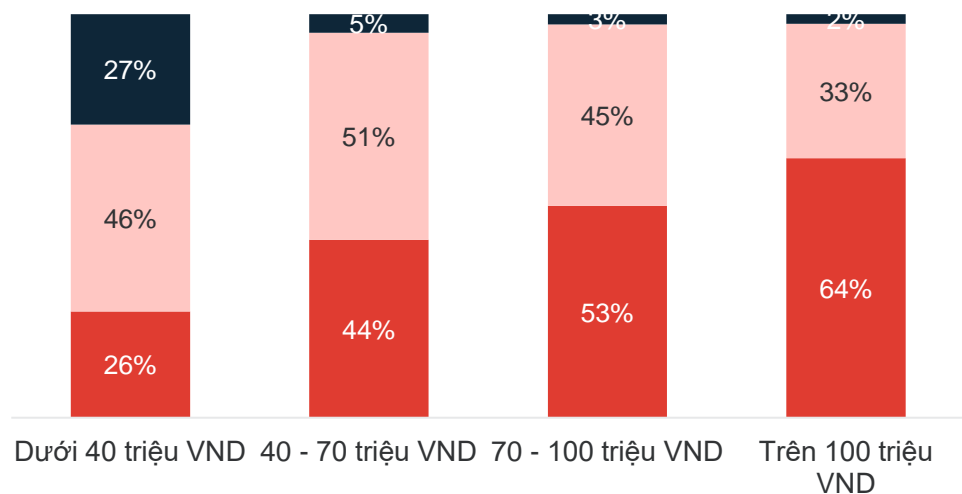
TÂM LÝ NGƯỜI MUA VỚI CHÍNH SÁCH BĐS MỚI

Việc mua BĐS chịu ảnh hưởng lớn bởi lạm phát và chính sách BĐS

Ảnh hưởng của lạm phát đến quyết định mua BĐS

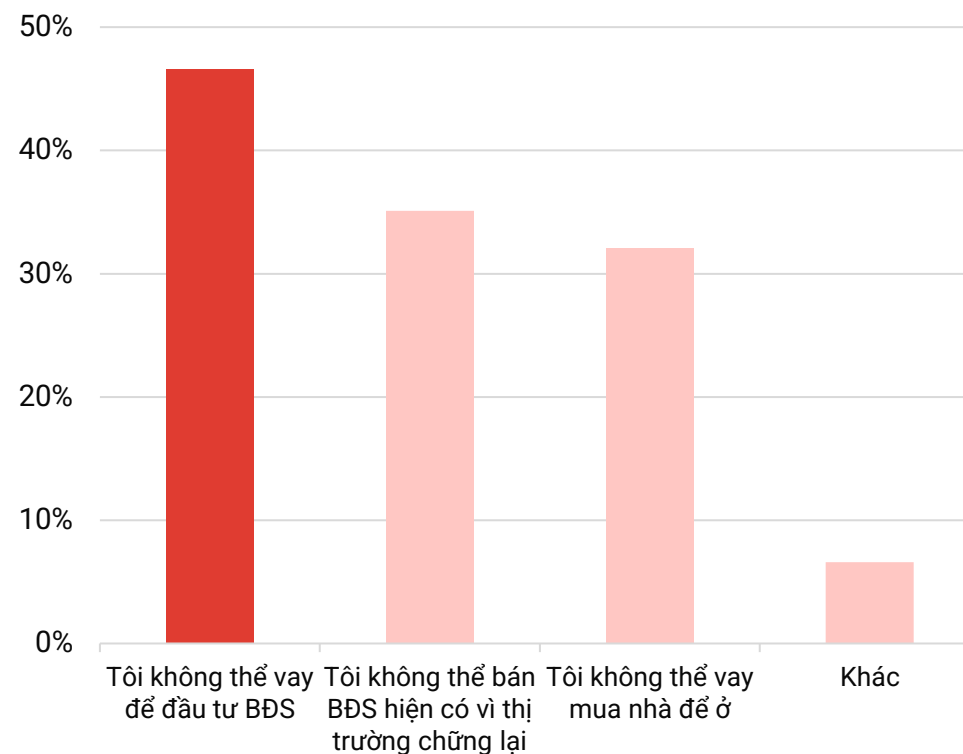
% phản hồi theo thu nhập hộ gia đình hàng tháng

- Có khả năng sẽ bỏ kế hoạch mua BĐS
- Dời lại đến khi giảm lạm phát
- Không bị ảnh hưởng



Ảnh hưởng của chính sách siết chặt tín dụng BĐS

% phản hồi



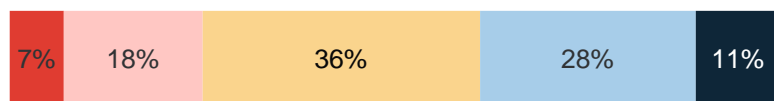
Mặc dù hơn 40% đánh giá tích cực về các chính sách hiện tại, họ vẫn kỳ vọng xu hướng tăng trên các chỉ số chính

Đánh giá về các chính sách BĐS của nhà nước thời gian qua

% phản hồi

■ Rất tệ ■ Tệ ■ Bình thường ■ Tốt ■ Rất tốt

Cung cấp sản phẩm nhà ở giá rẻ/nhà ở xã hội



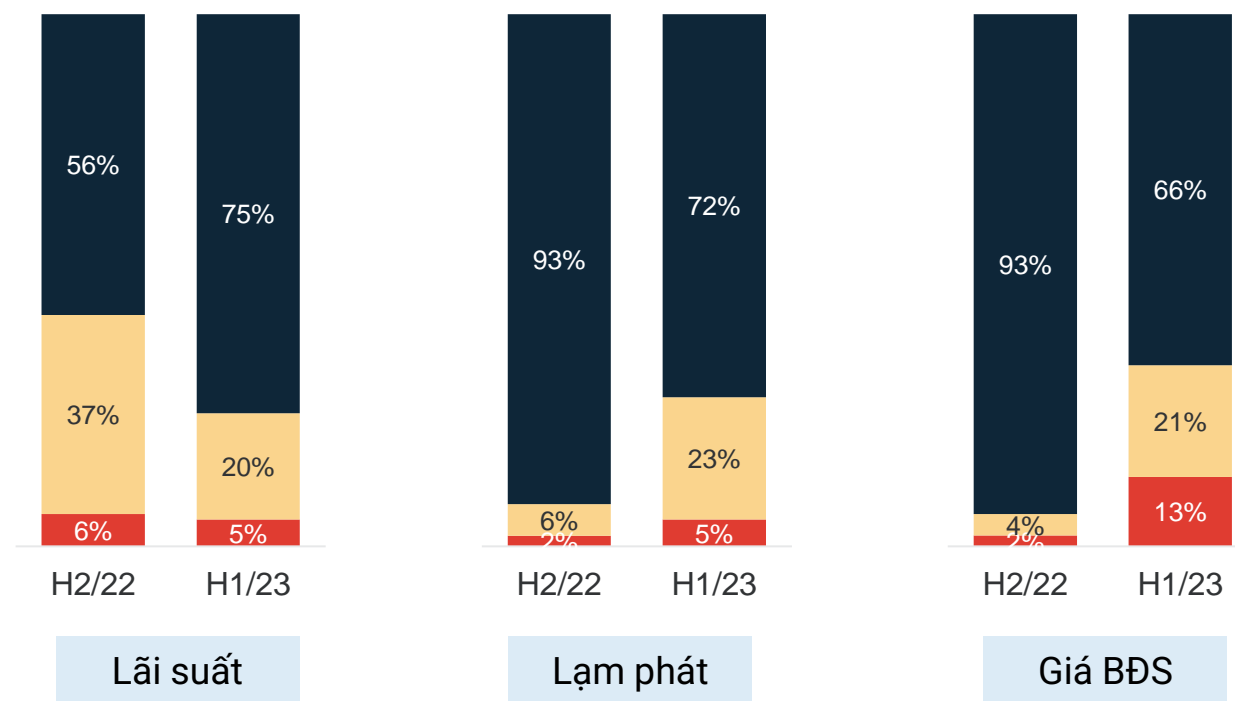
Kiểm soát đầu cơ đất



Dự đoán tình hình thị trường trong 1 năm tới

% phản hồi

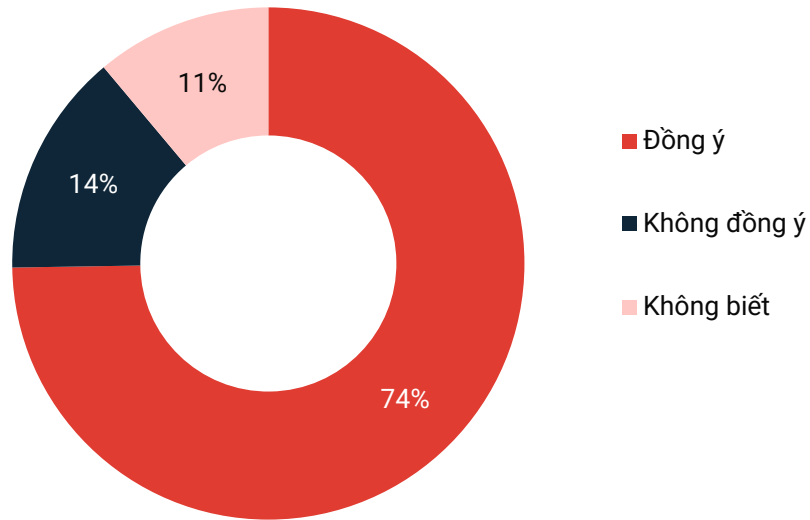
■ Giảm ■ Không đổi ■ Tăng



Đa phần đồng ý với dự thảo đánh thuế sở hữu nhiều BĐS

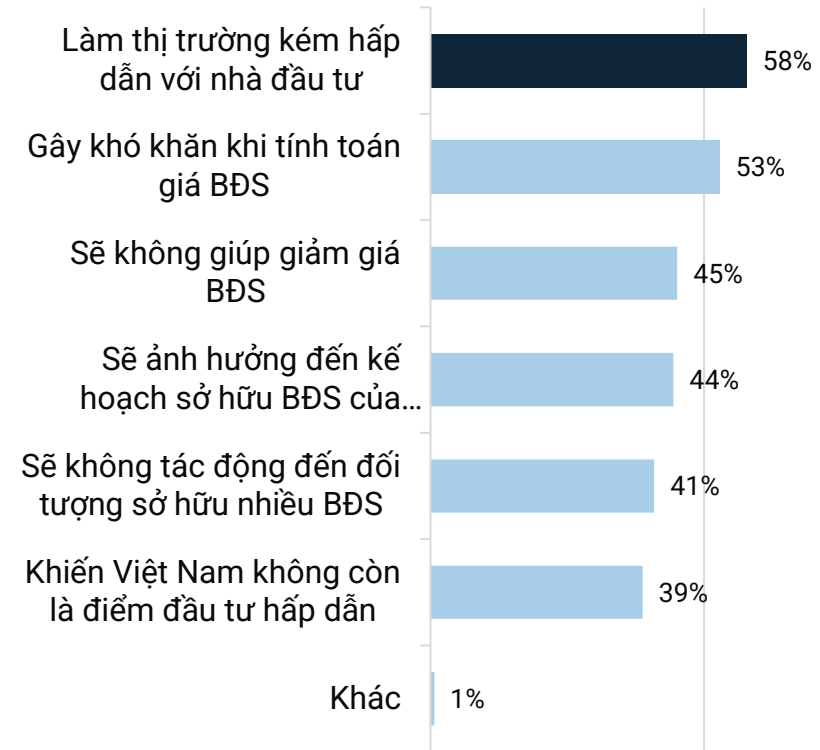
Quan điểm về dự thảo đánh thuế người sở hữu nhiều bất động sản

% phản hồi



Lý do không đồng ý với dự thảo đánh thuế người sở hữu nhiều bất động sản

% người phản hồi không đồng ý

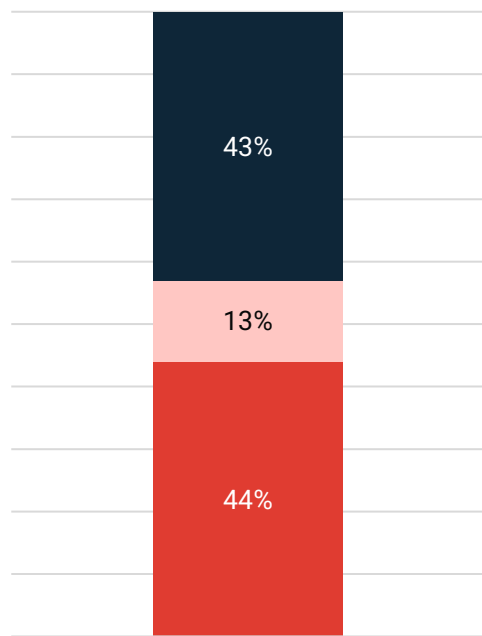


Có nhiều ý kiến trái chiều về đề xuất áp niên hạn chung cư

Quan điểm về đề xuất áp niên hạn chung cư

% phản hồi

■ Đồng ý ■ Không biết ■ Không đồng ý



Lý do đồng ý với đề xuất áp niên hạn chung cư

% phản hồi đồng ý

71%

Chính sách sẽ giúp giảm giá và tăng khả năng sở hữu chung cư cho nhiều người hơn

55%

Chính sách sẽ đảm bảo chất lượng cơ sở hạ tầng của dự án nhà ở

32%

Chính sách sẽ cải thiện toàn cảnh thị trường bất động sản

Lý do không đồng ý với đề xuất áp niên hạn chung cư

% phản hồi không đồng ý

60%

Chính sách sẽ gây ra lệch pha cung cầu trầm trọng, vì sẽ không ai chịu mua BĐS giới hạn thời gian sở hữu

57%

Sẽ có nhiều vấn đề tái định cư nảy sinh khi hết hạn sở hữu

41%

Giá đất sẽ tăng đột biến do nhu cầu tăng

CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

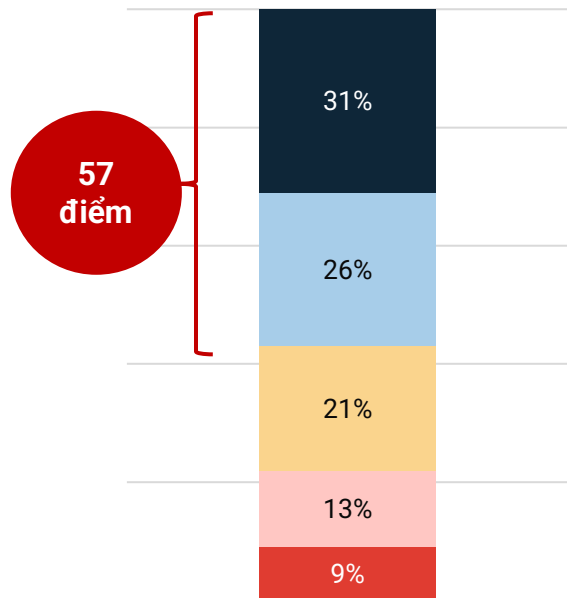
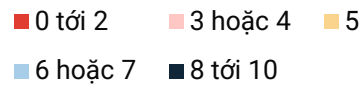
Tổng quan kết quả khảo sát

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

1 Mức độ hài lòng về thị trường: Phần lớn hài lòng với tình hình hiện tại, số không hài lòng chủ yếu do giá BĐS quá đắt

Mức độ hài lòng về tình hình thị trường (0 = rất không hài lòng; 10 = rất hài lòng)

% phản hồi



Top 3 lý do hài lòng với thị trường hiện tại

% phản hồi

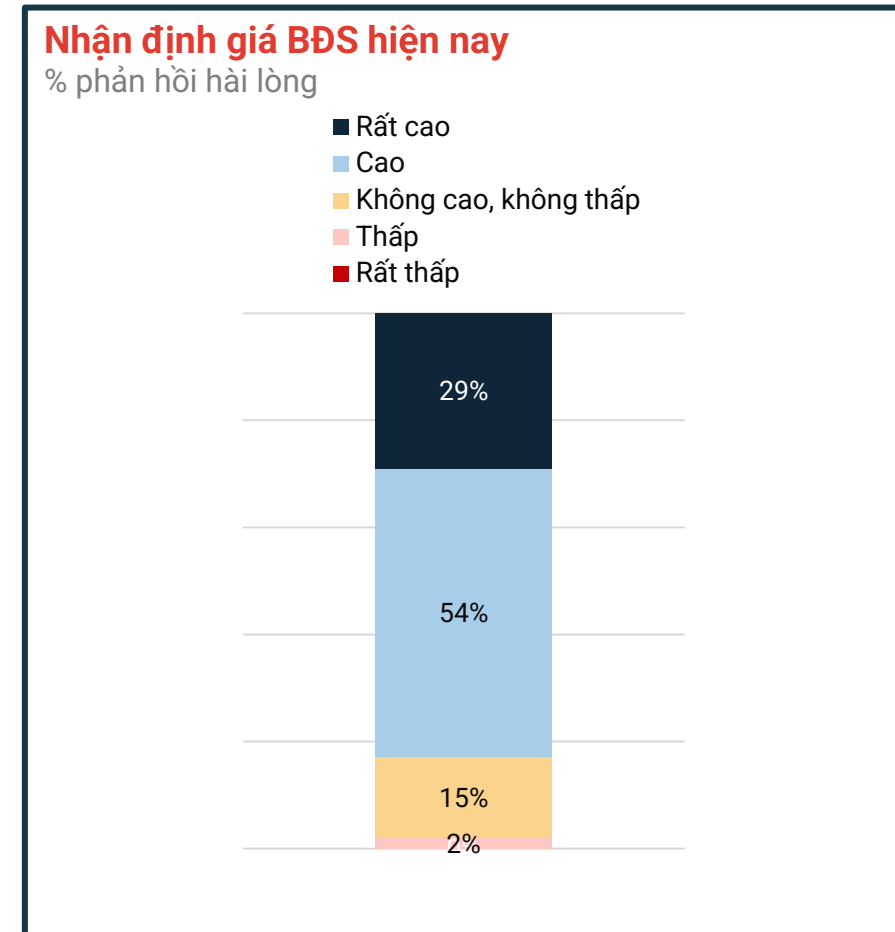
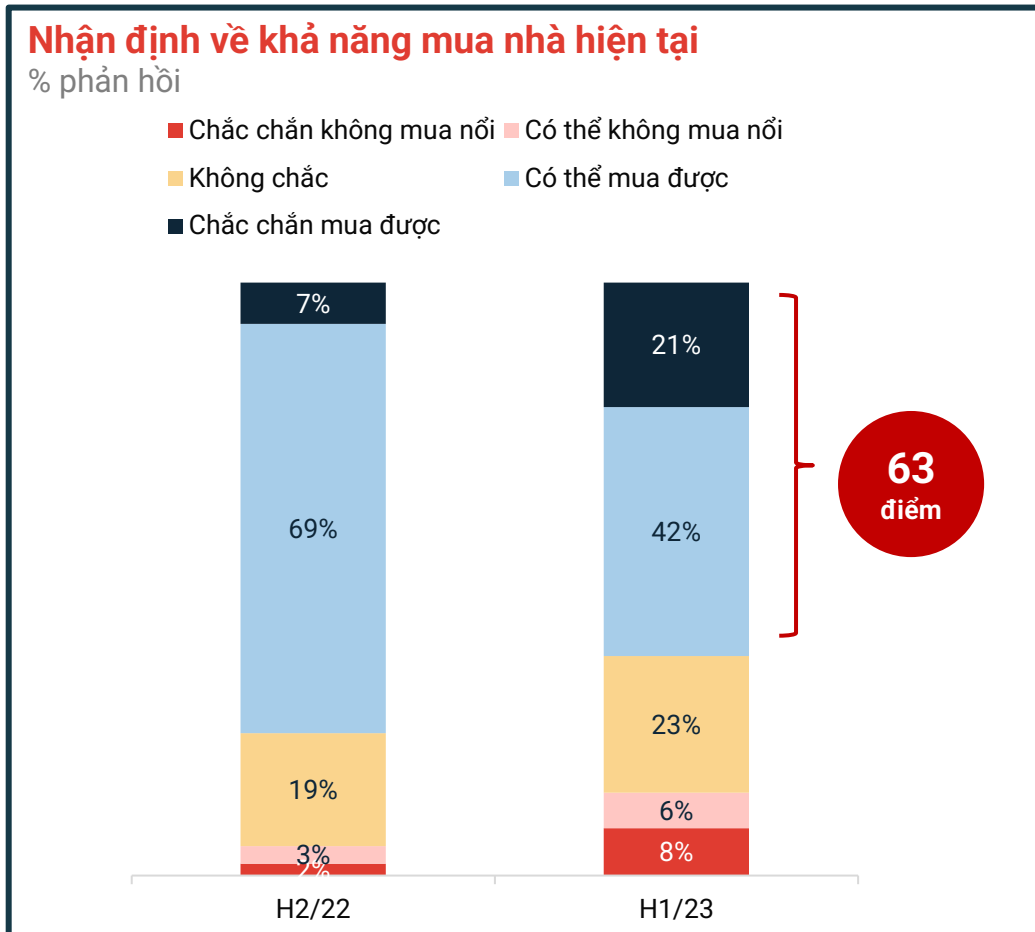


Top 3 lý do không hài lòng với thị trường hiện tại

% phản hồi



2 Khả năng mua nhà: Hơn 80% đáp viên nhận định giá BĐS ở mức cao, chỉ số khả năng mua nhà hiện tại cũng sụt giảm mạnh so với 2022

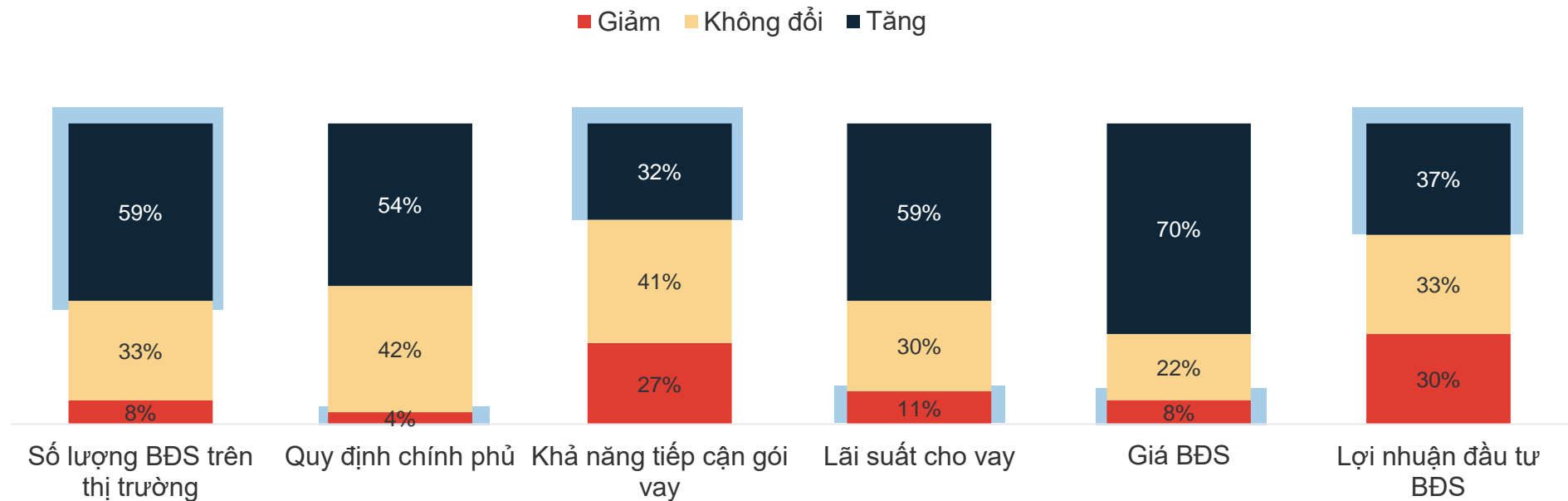


3 Tình hình thị trường: Chỉ số giảm nhẹ so với 6 tháng cuối năm 2022, chủ yếu giảm ở chỉ số giá BĐS và lợi nhuận đầu tư BĐS

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

% phản hồi

25
điểm

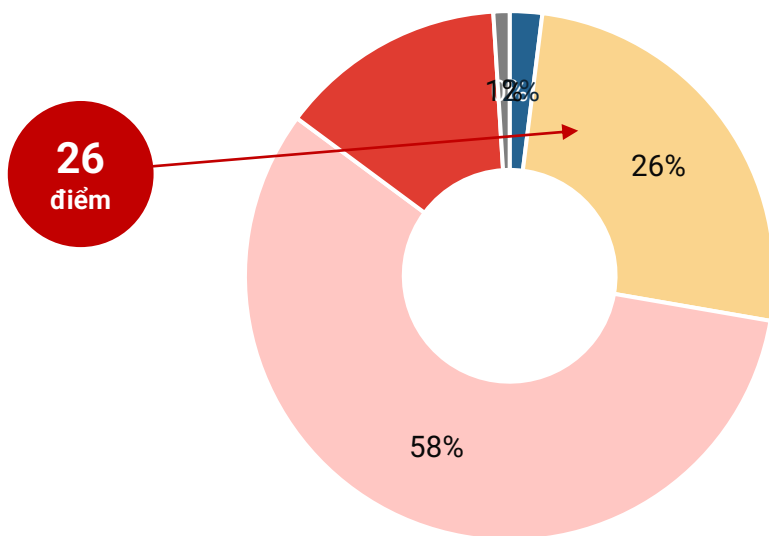


4 Lãi suất: Chỉ số lãi suất sụt giảm mạnh do ảnh hưởng từ biến động kinh tế vĩ mô

Nhận định về lãi suất

% phản hồi

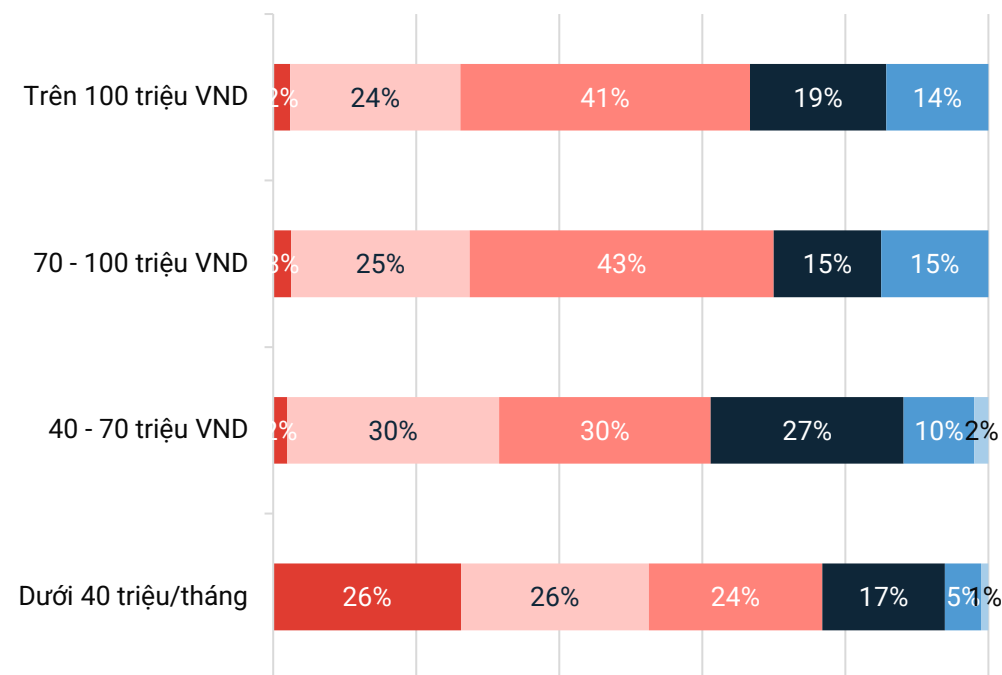
- Không hề cao
- Không cao
- Hợp lý
- Cao
- Quá cao
- Không biết



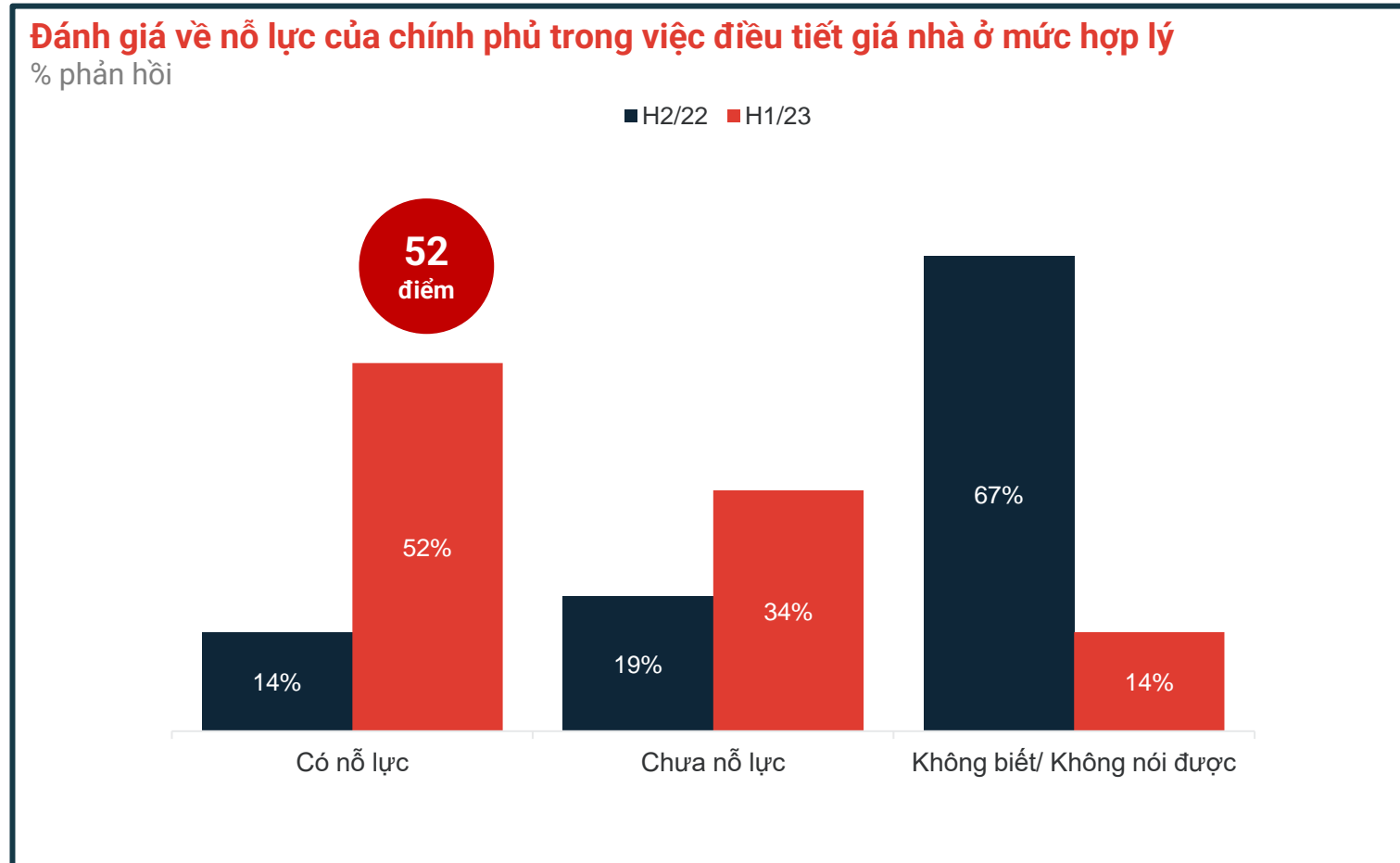
Cơ cấu thu nhập sẵn sàng bỏ ra để trả góp vay mua nhà

% phản hồi theo thu nhập hộ gia đình hàng tháng

- 0%
- 20%
- 40%
- 50%
- 60%
- Khác



5 Chính sách: Nỗ lực điều tiết giá nhà của chính phủ ghi nhận phản hồi tích cực từ 52% đáp viên

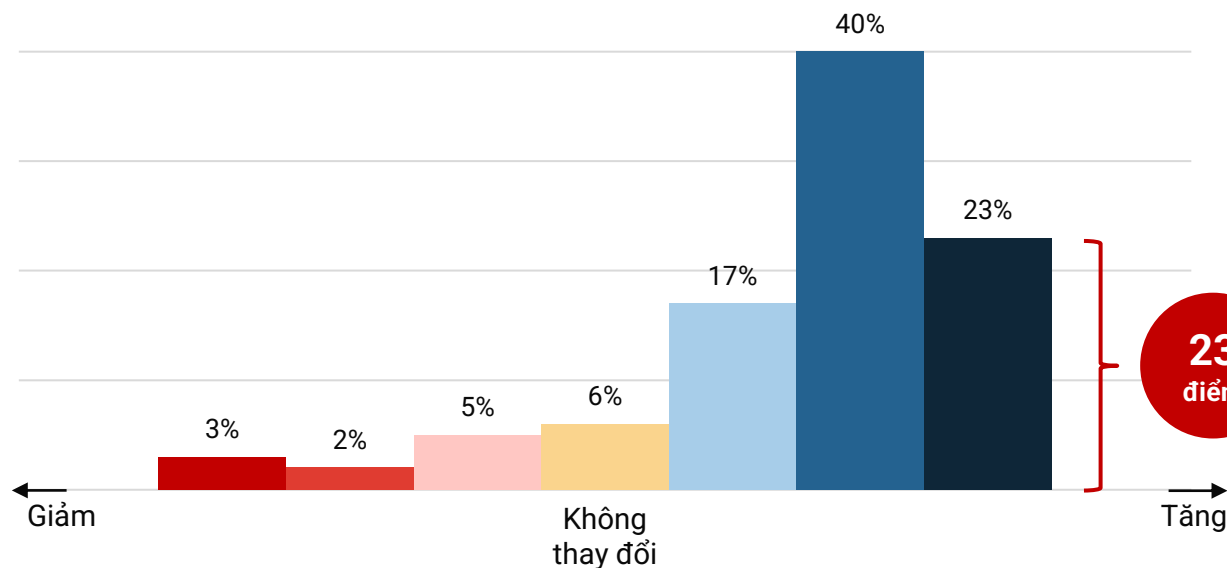


6 Giá BĐS trong tương lai: Giá BĐS vẫn được đánh giá sẽ tăng nhẹ trong thời gian tới

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%



23 điểm

TÓM TẮT BÁO CÁO

1. Hiện tại, hầu hết người Việt Nam đang sống trong loại hình nhà riêng và đang sở hữu 1 BĐS, với phương thức có được BĐS phổ biến nhất thời gian qua là tự mua (không cần vay). Trong tương lai, có đến 68% đáp viên dự định sẽ tiếp tục mua BĐS.
2. Khi xem xét một bất động sản, 'giá cả' và 'vị trí' lần lượt là những yếu tố bên trong và bên ngoài quan trọng nhất.
3. Người mua BĐS phần lớn dự định mua để đầu tư, hầu hết vẫn ưu tiên tìm kiếm quanh khu vực sinh sống. Đáng chú ý, BĐS sơ cấp đang là phân khúc thu hút nhiều sự quan tâm của họ trong thời gian tới.
4. Người thuê BĐS tại Việt Nam ưa thích lối sống linh hoạt. Phần lớn dự định sẽ thuê nhà 1-2 năm trước khi mua căn nhà đầu tiên, và nếu giá thuê tăng, họ sẽ tiếp tục tìm thuê chỗ rẻ hơn.
5. Trở ngại lớn nhất với người Việt Nam khi tìm mua nhà là thông tin về chính sách mua bán và khi vay mua nhà là khó khăn về thủ tục giấy tờ. Họ chủ yếu tin tưởng vào hướng dẫn mua nhà của gia đình/bạn bè và các chuyên gia bất động sản.
6. Ở góc nhìn vĩ mô, hầu hết dự đoán lạm phát và lãi suất trong nước sẽ tiếp tục tăng. Phần lớn người Việt Nam ủng hộ dự thảo đánh thuế người sở hữu nhiều BĐS; tuy nhiên, đề xuất áp niên hạn chung cư lại ghi nhận nhiều ý kiến trái chiều.

Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Nghiên cứu thị trường

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2022 **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.