

Toàn cảnh Thị trường BĐS Việt Nam 2024 & Tiêu điểm Bình Dương

Chủ đề: Phát triển bền vững
& Xanh hoá đô thị

Báo cáo
Tổng quan Kinh tế vĩ mô và Thị trường BĐS

Ban tổ chức:



Đồng tổ chức:



Nội dung báo cáo

1

Thị trường chu kỳ vừa qua

2

Hành lang pháp lý mới

3

Toàn cảnh thị trường BĐS

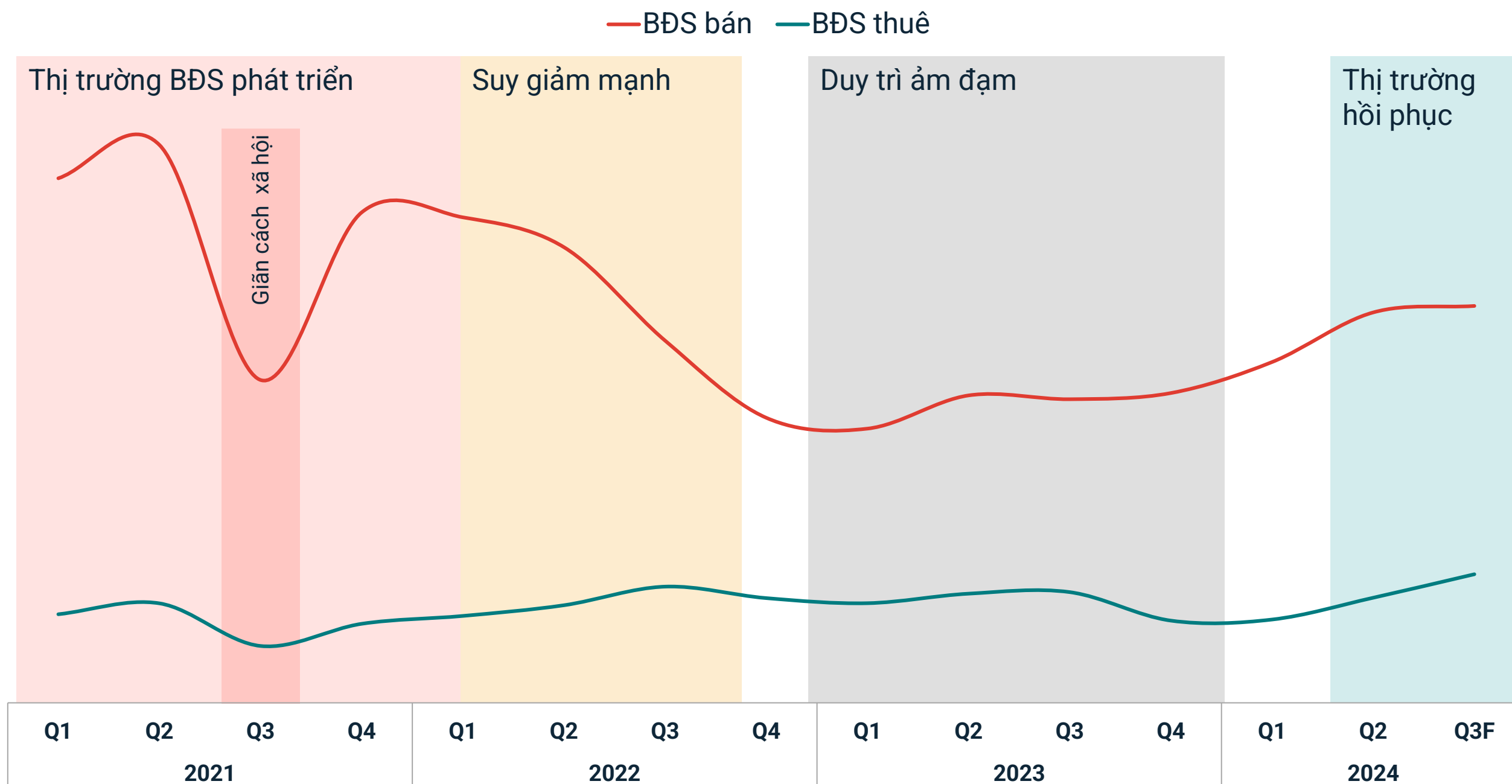
THỊ TRƯỜNG CHU KỶ VỮA QUA

THỊ TRƯỜNG CHU KỲ VỪA QUA

Thị trường BĐS Việt Nam vừa đi qua chu kỳ biến động và đang có dấu hiệu hồi phục

Biến động mức độ quan tâm toàn thị trường giai đoạn 2021 - nay

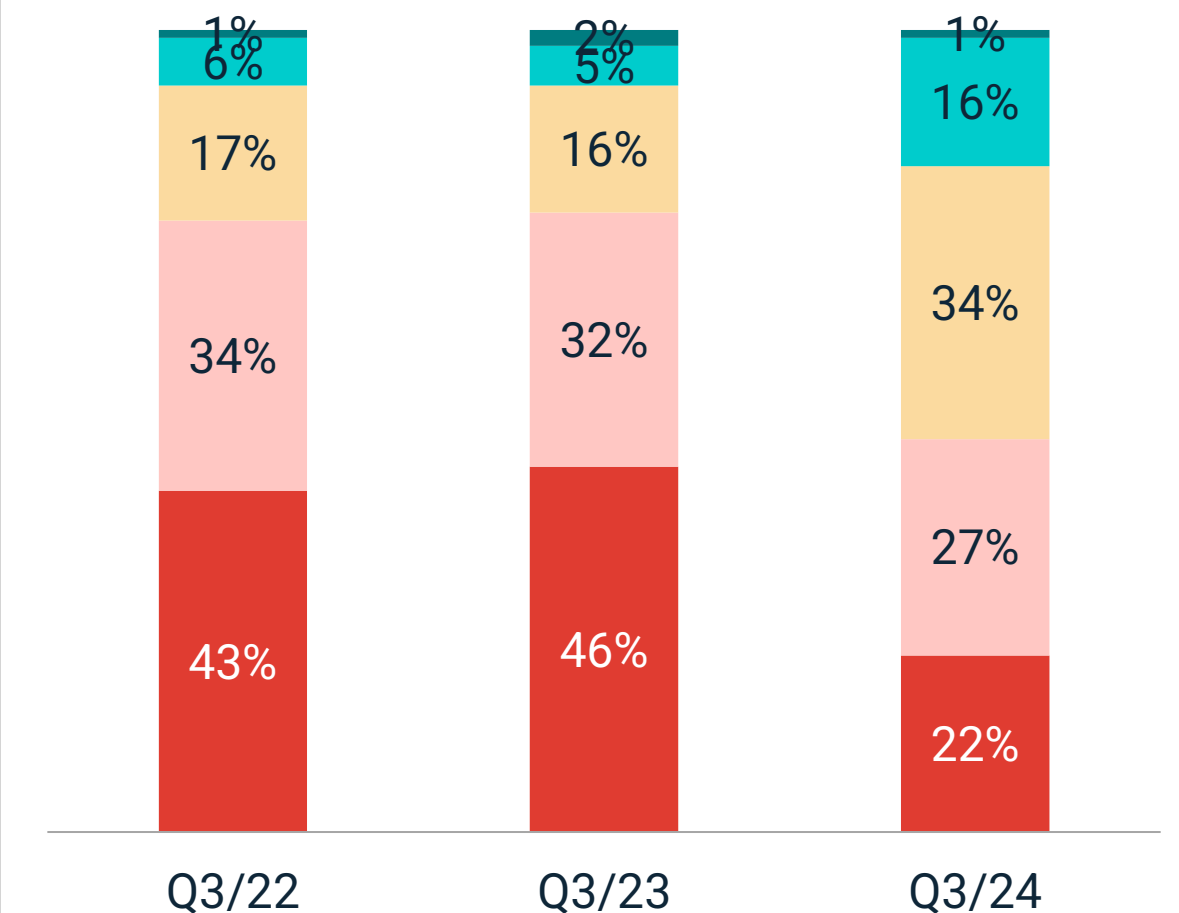
Index mức độ quan tâm



Biến động giao dịch của môi giới đã cải thiện

Khảo sát môi giới Q3 hàng năm (N = 530 – 537)

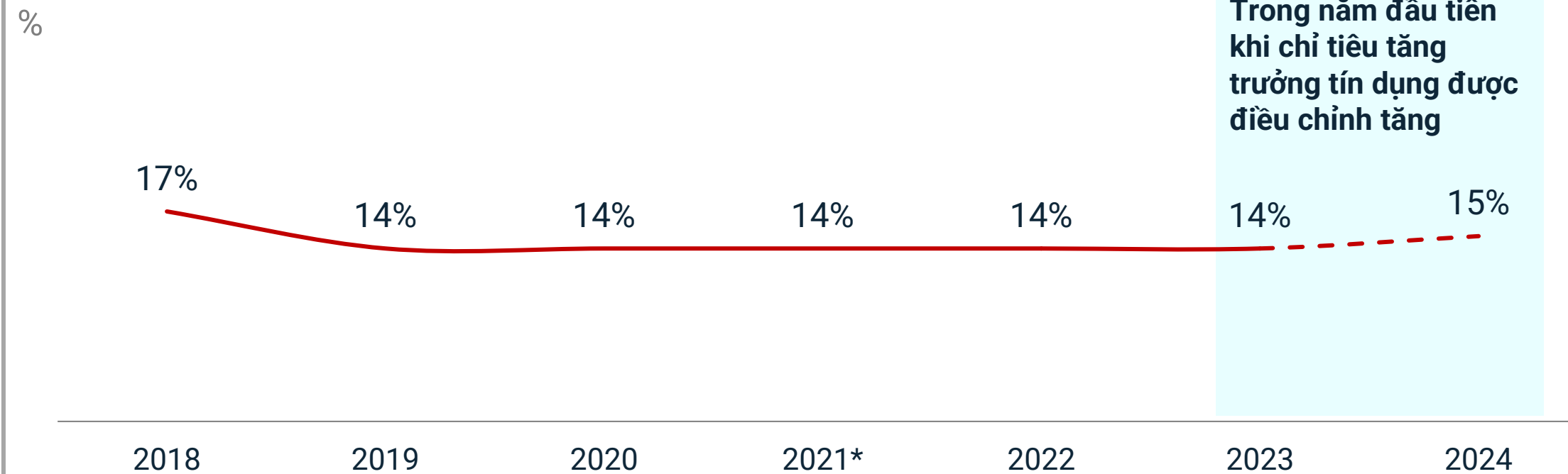
- Tăng mạnh (tăng hơn 50%)
- Tăng (+10% tới +50%)
- Ổn định (-10% tới +10%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)



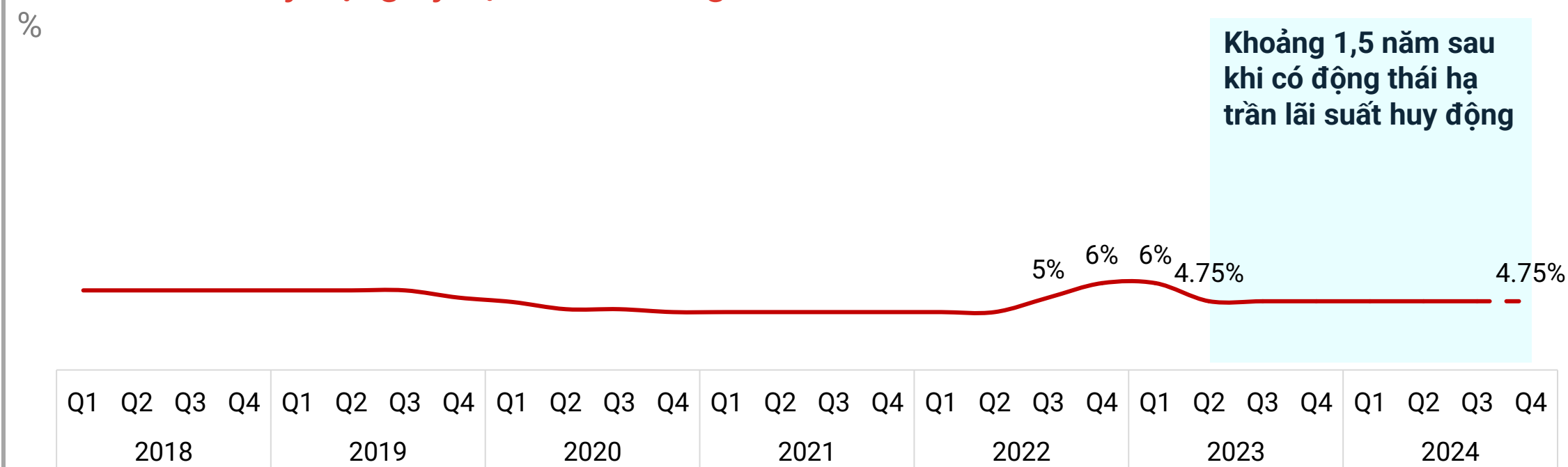
THỊ TRƯỜNG CHU KỲ VỪA QUA

Dự báo của Batdongsan.com.vn từng đưa ra về điểm đảo chiều của thị trường dựa trên 3 yếu tố

Chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng hàng năm



Trần lãi suất huy động kỳ hạn 1 – 6 tháng



Chính sách thị trường bất động sản

Chính sách tháo gỡ

- Q1/23: Thành lập 5 tổ công tác tháo gỡ đầu tư công.
- Q1-Q2/23: Nghị định 08 và Dự thảo Thông tư 16 (sđ) gỡ khó cho thị trường trái phiếu

Luật

- Q1/23: Bắt đầu lấy ý kiến nhiều bộ luật (Luật đất đai sửa đổi, Luật Nhà ở, v.v)
- Q4/23 - Q1/24: Thông qua 3 bộ luật và chính thức áp dụng từ Q3/24

Nhà ở xã hội

- Q1/23: Gói 120,000 tỷ VND cho NƠXH
- Q3/24: Áp dụng 3 bộ Luật với nhiều chính sách hỗ trợ NƠXH

Chính sách tài chính

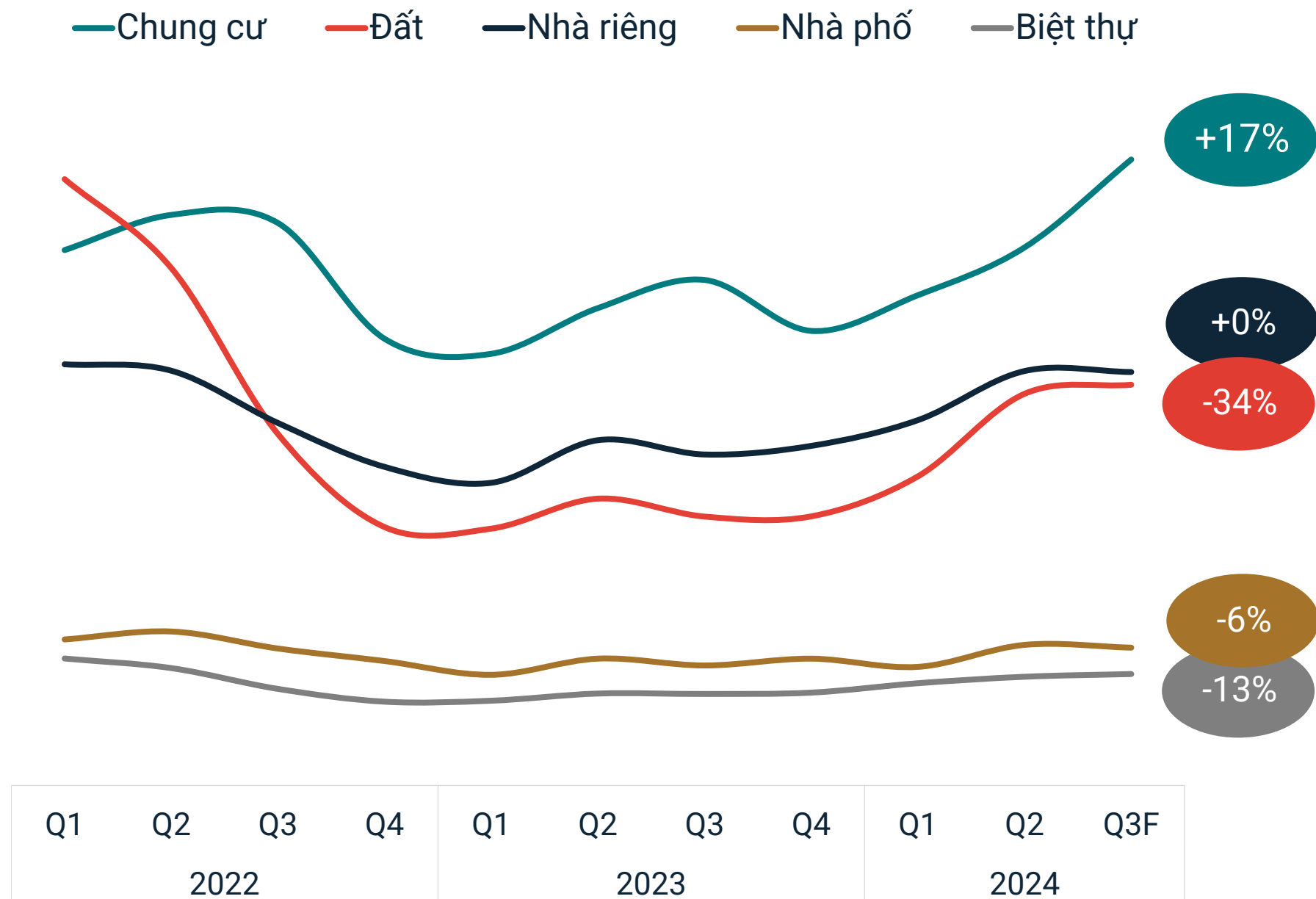
- Thông tư 02 về cơ cấu lại thời gian trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ
- Thông tư 06: Ngân hàng có thể cho khách hàng vay để trả nợ trước hạn khoản vay tại ngân hàng khác
- Thông báo số 297 (Thủ tướng) về lãi suất, tín dụng và giải ngân các gói hỗ trợ phù hợp

THỊ TRƯỜNG CHU KỲ VỪA QUA

Hiện tại, thị trường đã đảo chiều, cho thấy tăng trưởng ở nhiều phân khúc trong thị trường

Biến động mức độ quan tâm các loại hình trên cả nước

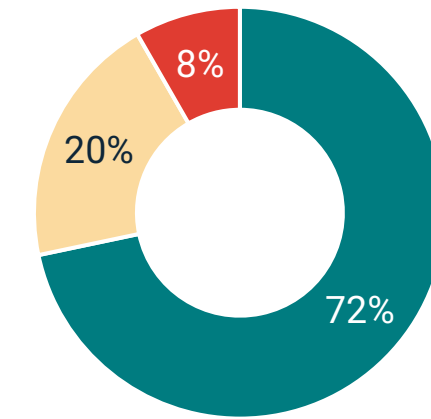
Index, Q3F/24 so với Q1/22



Nhận định về biến động trong thị trường BĐS hiện tại

Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)

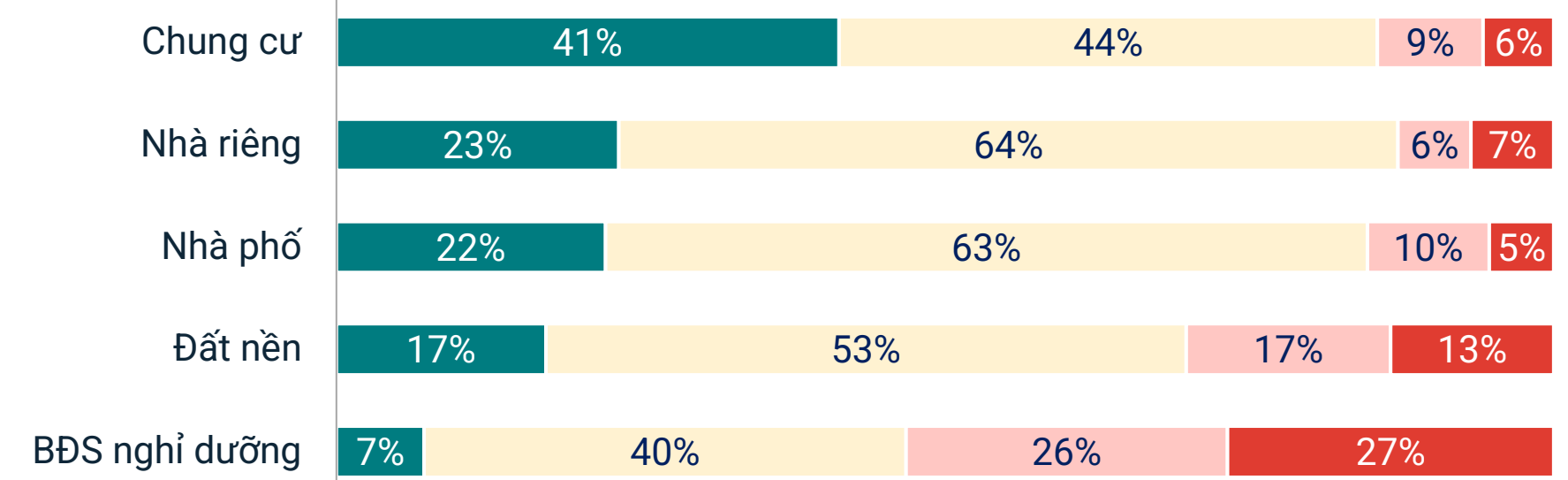
- Tích cực hơn
- Không thay đổi
- Tiêu cực hơn



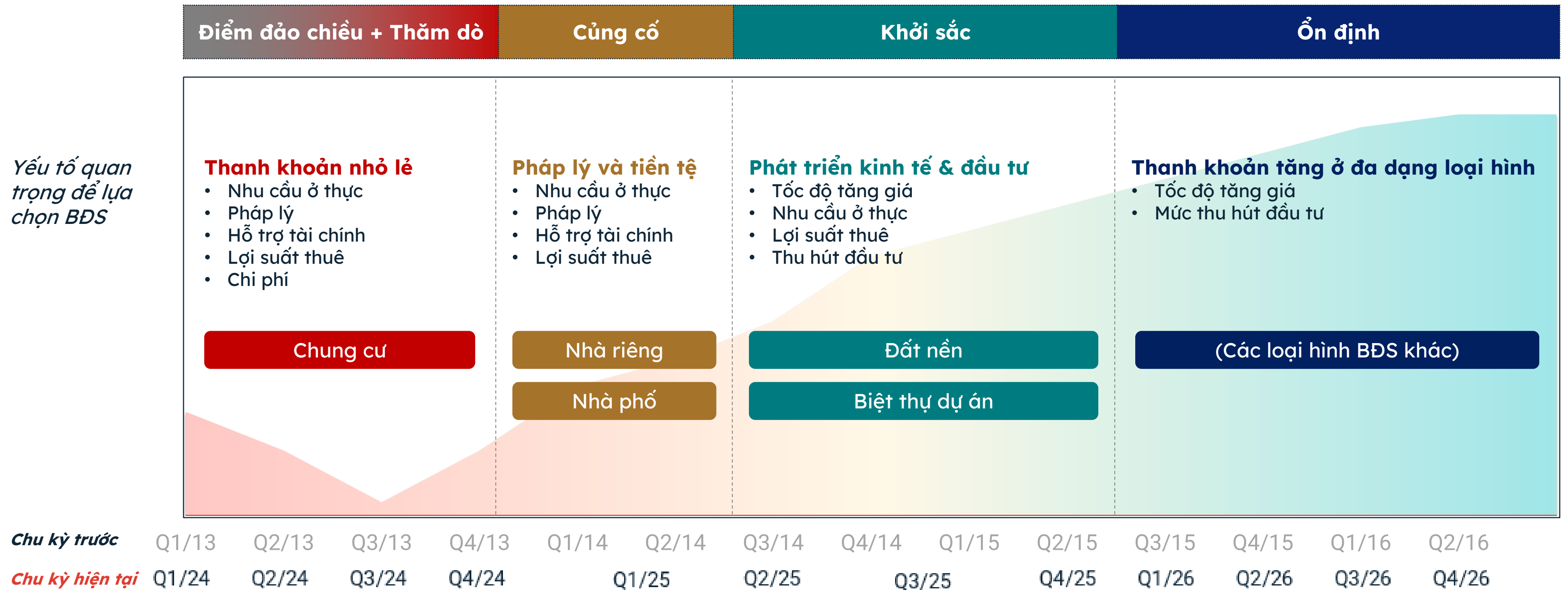
Nhận định về giai đoạn phát triển của các loại hình BĐS hiện tại

Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)

- Tăng trưởng mạnh
- Đang hồi phục
- Dần suy giảm
- Duy trì ở đáy



Dự báo về Lộ trình ‘đảo chiều’ theo loại hình BĐS

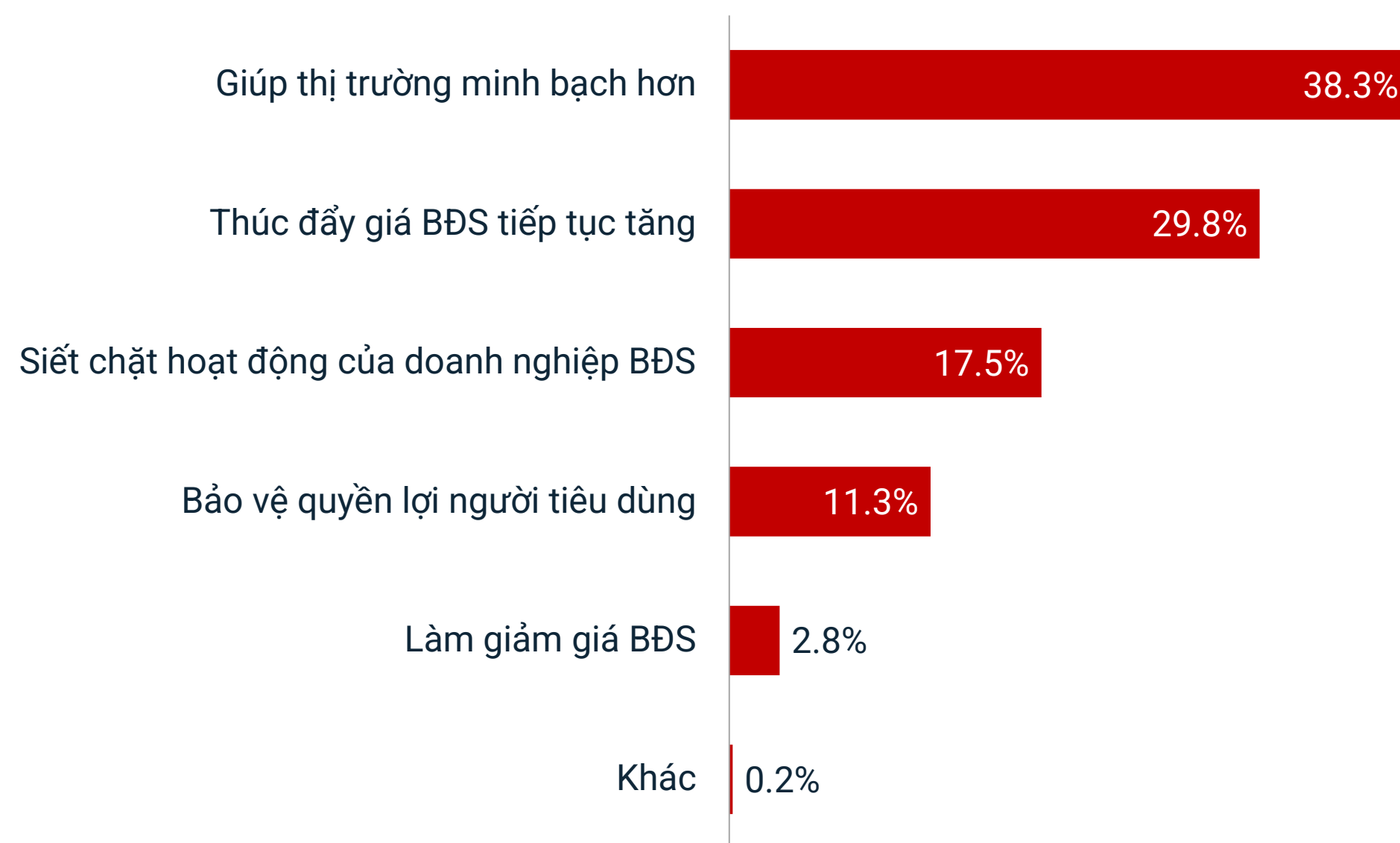


HÀNH LANG PHÁP LÝ MỚI

Thị trường BĐS 2024 được áp dụng 3 bộ Luật mới, dự kiến tăng tính minh bạch và đang ghi nhận đón nhận tích cực

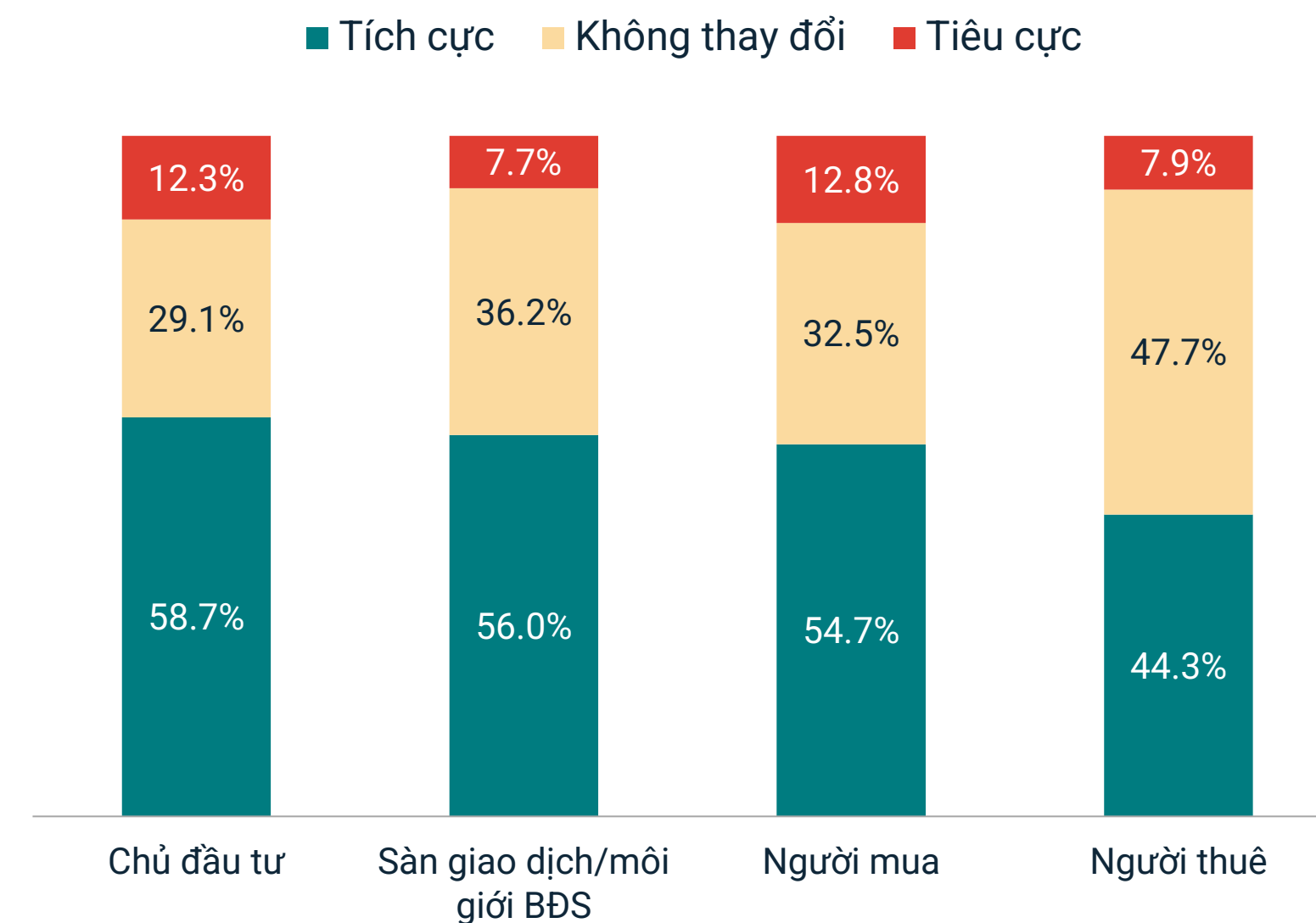
Nhận định về ảnh hưởng lớn nhất của 3 bộ Luật mới với thị trường BĐS

Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)



Đánh giá mức độ đón nhận của các bên liên quan với Luật mới

Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)



Tăng giá nhiều loại hình: Chi phí đất và nhiều quy định mới tạo áp lực tăng giá lên cả thị trường sơ cấp, thứ cấp

Giá đất tăng

Giá BĐS sơ cấp tăng

Giá BĐS thứ cấp tăng

Tần suất cập nhật

- Bỏ khung giá đất
- Bảng giá đất cập nhật hàng năm (thay vì 05 năm/lần)

Điều 159 Luật Đất đai 2024

Chi phí GPMB tăng theo giá đất

Giá chuyển nhượng BĐS dự án tăng theo giá sơ cấp

Độ chính xác

- Bỏ Phương pháp chiết trừ
- Quy định các điều kiện áp dụng 04 phương pháp định giá đất

Chương XI Luật Đất đai 2024

Thủ tục bố trí tái định cư

- CĐT phải bố trí nhà tái định cư trong dự án
- Thực hiện trước khi thu hồi, giải tỏa
- Điều kiện nhà tái định cư bằng hoặc tốt hơn
- Khu tái định cư phải hoàn thiện hạ tầng

Điều 91 Luật Đất đai 2024

Điều 49 Luật Nhà ở 2023

Nhà riêng: tăng theo giá đất, thị trường mở rộng

- Người gốc Việt Nam ở nước ngoài được chuyển nhượng BĐS (trước đây chỉ được giao quản lý nhà không sử dụng).

Điều 44 Luật Đất đai 2024

Chứng nhận pháp lý

- Bổ sung các điều kiện để cấp giấy CNQSDĐ¹ cho đất đang sử dụng không tranh chấp

Điều 138 Luật Đất đai 2024

Yêu cầu chặt chẽ hơn với CĐT

- Xây CCMN phải đủ điều kiện làm CĐT
- Yêu cầu về tỷ trọng vốn với CĐT
- Giới hạn mức thu tiền với dự án tương lai

Điều 57 Luật Nhà ở 2023

Điều 9 – 23 – 25 Luật Kinh doanh BĐS 2023

Đất nền: siết cung phân lô, yêu cầu sát giá

- Phân lô bán nền đô thị bị siết chặt => đất có diện tích nhỏ dự kiến được quan tâm
- Dự án khu đô thị nhà ở sẽ phổ biến hơn dự án đất nền => tăng chi phí

Điều 31 Luật Kinh doanh BĐS 2023

Số lượng dự án: Nguồn cung NƠXH dự kiến cải thiện với chính sách ưu đãi, hỗ trợ mới

Chính sách mới kỳ vọng sẽ đẩy nhanh tiến độ phát triển NƠXH

00:19 01/10/2023

Nguồn cung về nhà ở xã hội sẽ tốt hơn trong giai đoạn tới

Huyền Vy

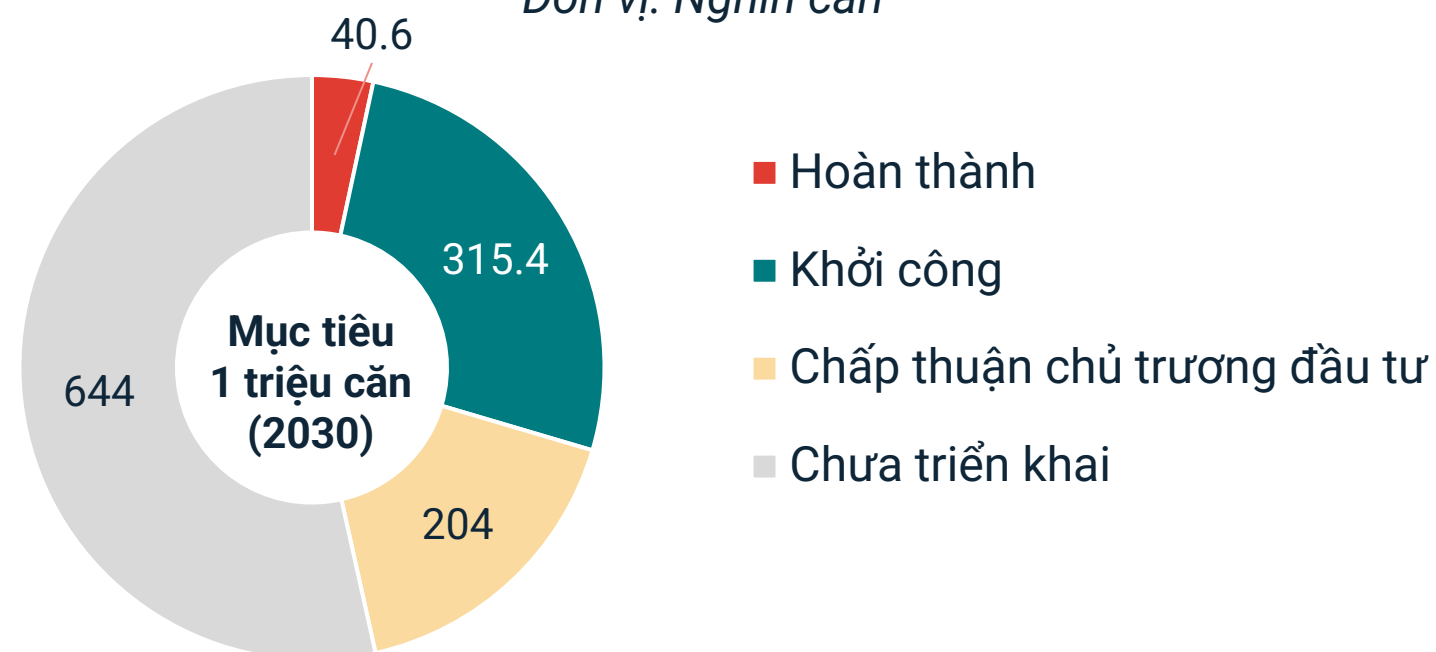
Vừa qua Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách mới nhằm hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, giúp người dân cải thiện chỗ ở.

Theo Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị, năm 2023, Bộ Xây dựng sẽ tập trung sửa đổi Luật Nhà ở và Luật kinh doanh Bất động sản, triển khai có hiệu quả Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2030.

Thu Hằng - 24/01/2023 15:43

Tiến độ phát triển Nhà ở xã hội từ 2021 – hết T8/24

Đơn vị: Nghìn căn



Luật mới về Nhà ở xã hội bổ sung thêm các chính sách hỗ trợ

Thêm 02 hình thức phát triển NƠXH

- Vốn nước ngoài/tổ chức nước ngoài
- Nguồn tài chính công đoàn cho người lao động thuê NƠXH

Ưu đãi cho chủ đầu tư NƠXH

- Chủ đầu tư được dành $\leq 20\%$ diện tích hạ tầng để kinh doanh, hưởng toàn bộ lợi nhuận.
- Miễn tiền sử dụng/thuê đất, không phải thực hiện thủ tục xác định giá và đề nghị miễn.

Điều 85 Luật Nhà ở 2023

UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất cho NƠXH

Điều 83 Luật Nhà ở 2023

Chi phí phát sinh với CĐT: Dự kiến chi phí tăng lên trong toàn bộ quá trình phát triển dự án BĐS

CHUẨN BỊ

Điều kiện tham gia đấu giá	Tổ chức tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án => Lợi thế với những CĐT lớn (Điều 125 Luật Đất đai 2024)
Yêu cầu tài chính với CĐT	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu Dự án <20ha: vốn chủ sở hữu $\geq 20\%$ tổng vốn Dự án ≥ 20ha: vốn chủ ở hữu $\geq 15\%$ tổng vốn Đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án (Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS 2023)

PHÁT TRIỂN

Thông tin dự án	Trước khi mở bán, CĐT phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin (Điều 6 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Tiến độ dự án	Bổ sung tiền thuế tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng (Điều 153 Luật Đất đai 2024)

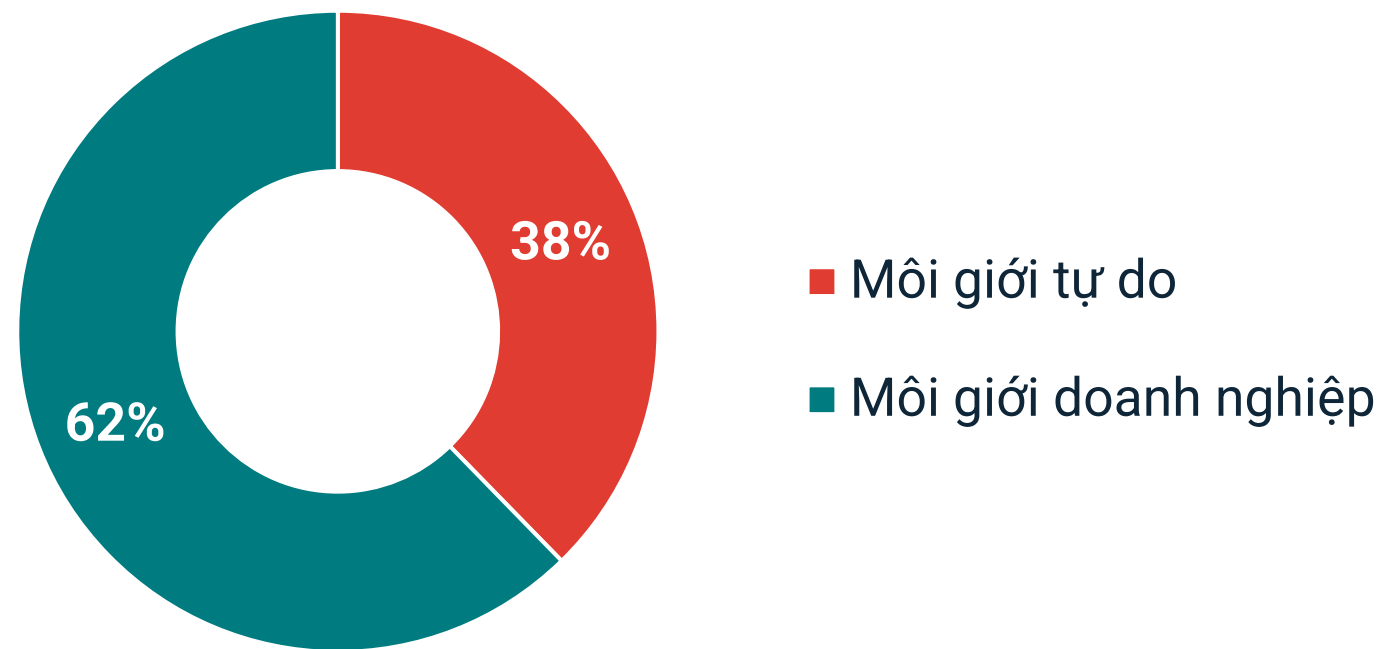
MỞ BÁN

Quy định thu cọc	Thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán (Điều 23 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Tiến độ thanh toán	<ul style="list-style-type: none"> Lần đầu thanh toán $\leq 30\%$ bao gồm cả tiền đặt cọc (hiện nay: không quá 30%) Với thuê mua, tổng thanh toán những lần tiếp theo $\leq 50\%$ (hiện nay: $\leq 70\%$) (Điều 25 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Hợp đồng	Không được ủy quyền bên khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua (Điều 17 Luật Kinh doanh BĐS 2023)

Hoạt động môi giới: Mức độ kiểm soát tăng lên, hướng tới hoạt động kinh doanh minh bạch

Tỷ lệ môi giới tự do hoạt động tại Việt Nam

Khảo sát môi giới Q1/23 (N = 547)



Số lượng môi giới hoạt động tại Việt Nam

Đầu 2022	300.000 môi giới
Cuối 2023	100.000 môi giới (~40.000 môi giới tự do theo tỷ lệ khảo sát của Batdongsan.com.vn)

Những quy định luật mới sẽ siết chặt hơn hoạt động môi giới của sàn và cá nhân

Từ T8/24, áp dụng với
MÔI GIỚI BĐS

Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
(Thống kê tại Q3/23, tỷ lệ môi giới có chứng chỉ chỉ đạt ~20%)¹

Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ giao dịch bất động sản

Từ T8/24, áp dụng với
SÀN GIAO DỊCH

Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới và phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định

Phải đào tạo kiến thức hành nghề môi giới cho nhân viên hằng năm

TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS

Nguồn cung mới đã cải thiện, tuy giá duy trì ở mức cao nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn tốt

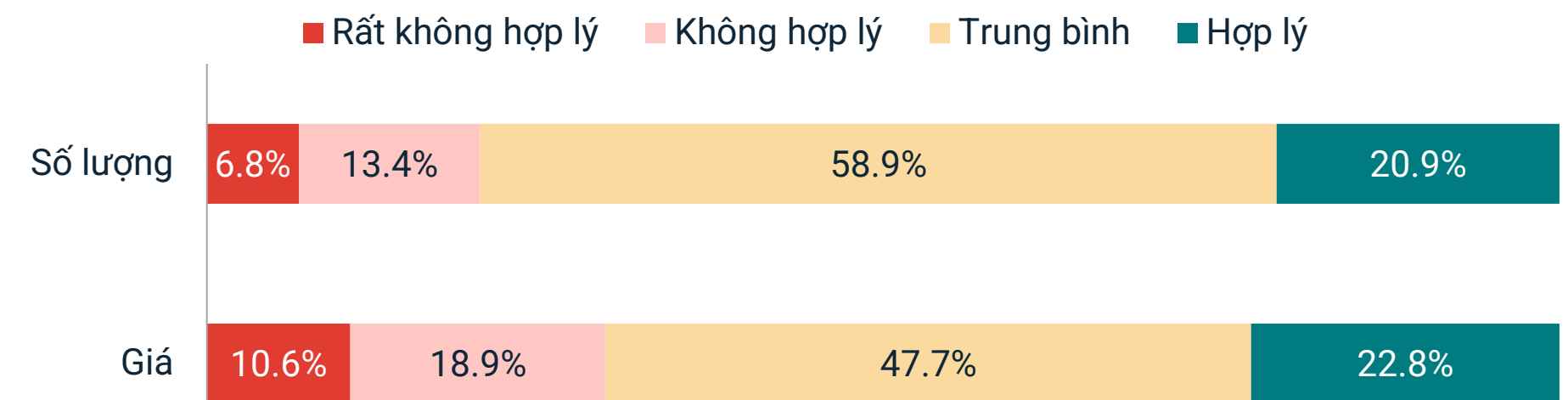
Danh sách dự án mở bán mới tại Hà Nội và TP.HCM có mức giá khá cao

Hà Nội	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô (căn)	Giá trung bình (triệu VND/m ²)
Lumi Hanoi	CapitalLand	Nam Từ Liêm	3950	79
Lumiere Evergreen	Masterise Homes	Nam Từ Liêm	2294	90
Imperia Sola Park	Vinhomes	Nam Từ Liêm	4000	65
QMS Top Tower	QMS	Nam Từ Liêm	490	80
The Wisteria	Vietracimex	Hoài Đức	840	45

TP.HCM	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô (căn)	Giá trung bình (triệu VND/m ²)
Eaton Park	Gamuda Land	Thủ Đức	2052	130
Citi Grand	Kiến Á	Thủ Đức	666	45
Fiato Uptown	Hưng Phú Invest	Thủ Đức	464	50
Mizuki Park	Nam Long	Bình Chánh	4677	48
Khải Hoàn Prime	Khai Hoan Land	Nhà Bè	1296	52
The Opus One - VHGP	Vinhomes	Thủ Đức	1952	82

Nhận định về nguồn cung dự án mở bán mới

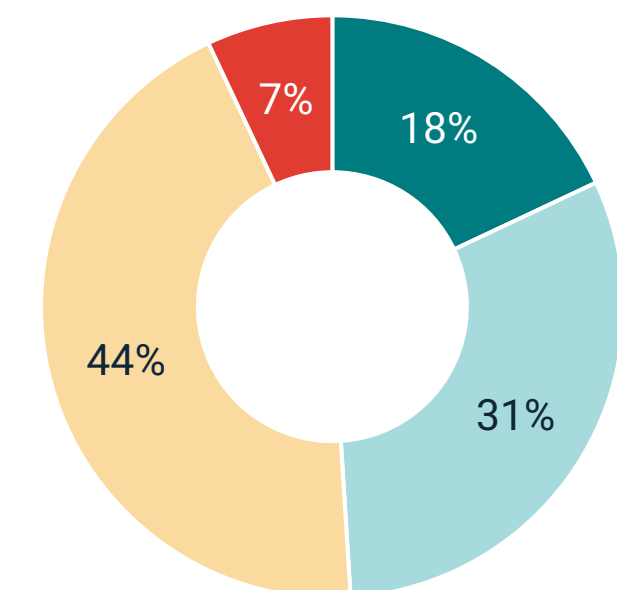
Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)



Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mở bán mới

Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)

- Hấp thụ rất tốt (>80%)
- Hấp thụ tốt (60% - 80%)
- Hấp thụ trung bình (30% - 60%)
- Hấp thụ không tốt (<30%)



TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS

Giá BĐS sẽ vẫn neo cao, kỳ vọng lớn nằm ở Tăng trưởng kinh tế, Nguồn cung và Tốc độ giãn dân

Kỳ vọng

Giá BĐS 'vừa túi tiền' người mua hơn

Nguồn cung trở lại, nhiều lựa chọn

Chất lượng sống và sản phẩm BĐS cải thiện

Điều kiện

Thu nhập người mua tăng

Nhu cầu mua BĐS để đầu tư giảm

Nhu cầu mua BĐS để ở giảm

Giá bán dự án mới không hấp thụ được, chủ đầu tư phải giảm giá

Số lượng dự án mới lớn, đòi hỏi giá cạnh tranh

Pháp lý cho dự án BĐS tốt

Nhiều chủ đầu tư có tiềm lực tham gia vào thị trường

Giãn dân để đảm bảo mật độ sống

Hạ tầng cải thiện tiện di chuyển

Tiện ích, cơ hội việc làm đầy đủ

Bối cảnh

GRDP đầu người 2024 dự kiến đạt \$4500 (+5% YoY)

8T/24, lợi nhuận đầu tư BĐS ~9% (chung cư ~20.7%, đất nền ~16%), vàng 25%, cao hơn chứng khoán 8,5%, gửi tiết kiệm ~3-4% và USD 5,9%)

Dân số 2023: 10tr người tại HN (+17%) và 12tr người tại TP.HCM (+30%)

Với giá mở bán mới trung bình >60 tr/m², tỷ lệ hấp thụ vẫn ở mức tốt

Nguồn cung khan hiếm, Q2/24 cả nước có ~13.000 nghìn căn đủ điều kiện mở bán

Tổ công tác tháo gỡ 148 dự án ở HN, 77 dự án ở TP.HCM
3 bộ Luật quan trọng vừa áp dụng từ 1/8/2024

Nhiều chủ đầu tư BĐS gặp khó, lợi nhuận ngành BĐS giảm ~70% YoY trong Q1/24

Giãn dân chưa tốt: mật độ dân số trung tâm gấp ngoại thành 3,4 lần (HN) và 1,8 lần (TP.HCM)

Tiến độ giải ngân đầu tư công đạt 40,5% trong 8T/24

Hầu hết tiện ích, cơ hội việc làm chỉ tập trung ở khu vực trung tâm

Nhận định

Kỳ vọng tương lai
Tăng trưởng thu nhập

BĐS vẫn duy trì là kênh đầu tư hấp dẫn

BĐS khó giảm giá vì sản phẩm vẫn được hấp thụ, nhu cầu ở vẫn có

Kỳ vọng tương lai
Nguồn cung cải thiện

Kỳ vọng tương lai
Dự án BĐS pháp lý tốt, chủ đầu tư cải thiện năng lực phát triển

Kỳ vọng tương lai
Đẩy nhanh giãn dân Hạ tầng cải thiện Tăng lượng tiện ích, việc làm ngoại thành

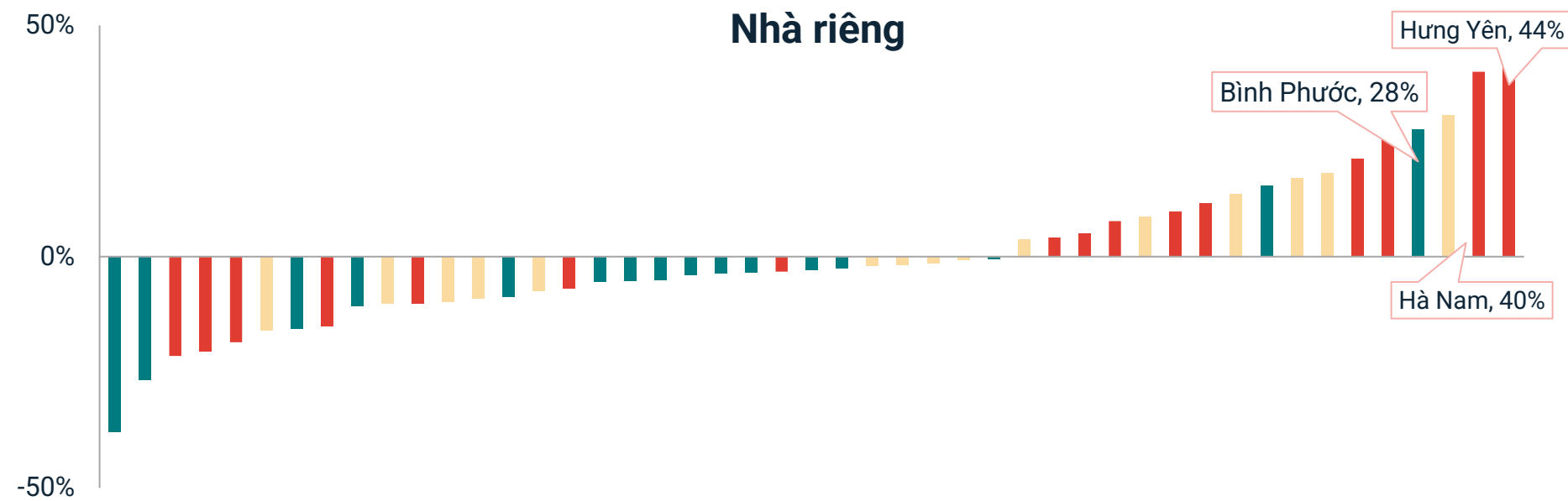
TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS

Thị trường nhà riêng và đất nền cũng đã ghi nhận khởi sắc, nổi bật ở khu vực tỉnh Hưng Yên

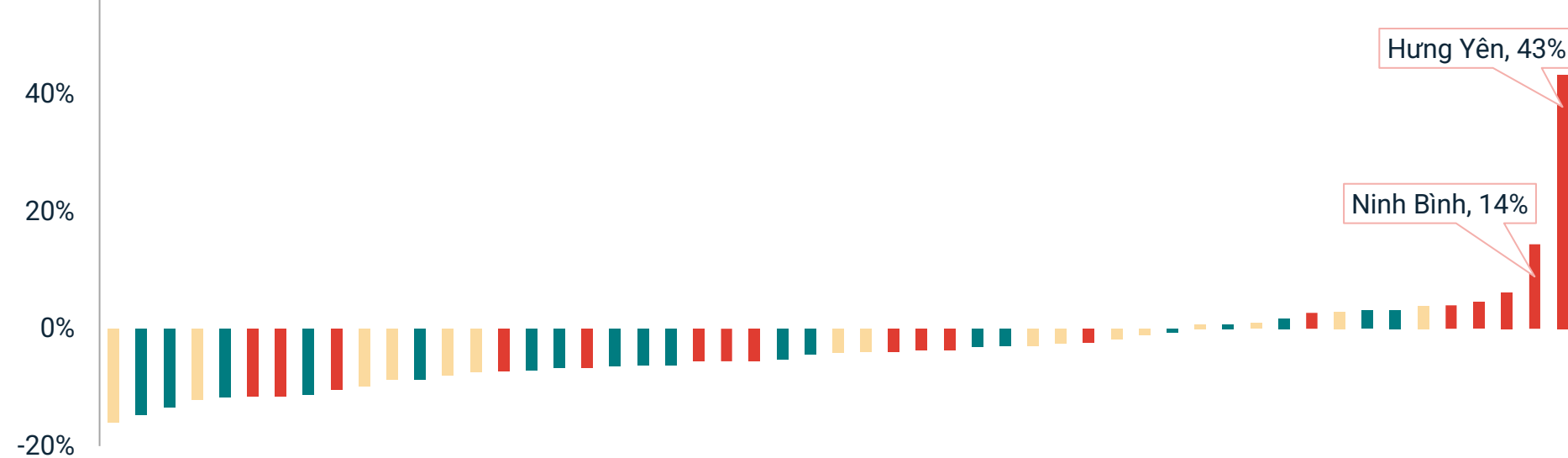
Biến động mức độ quan tâm QoQ các tỉnh

Index (%)

Miền Bắc Miền Trung Miền Nam



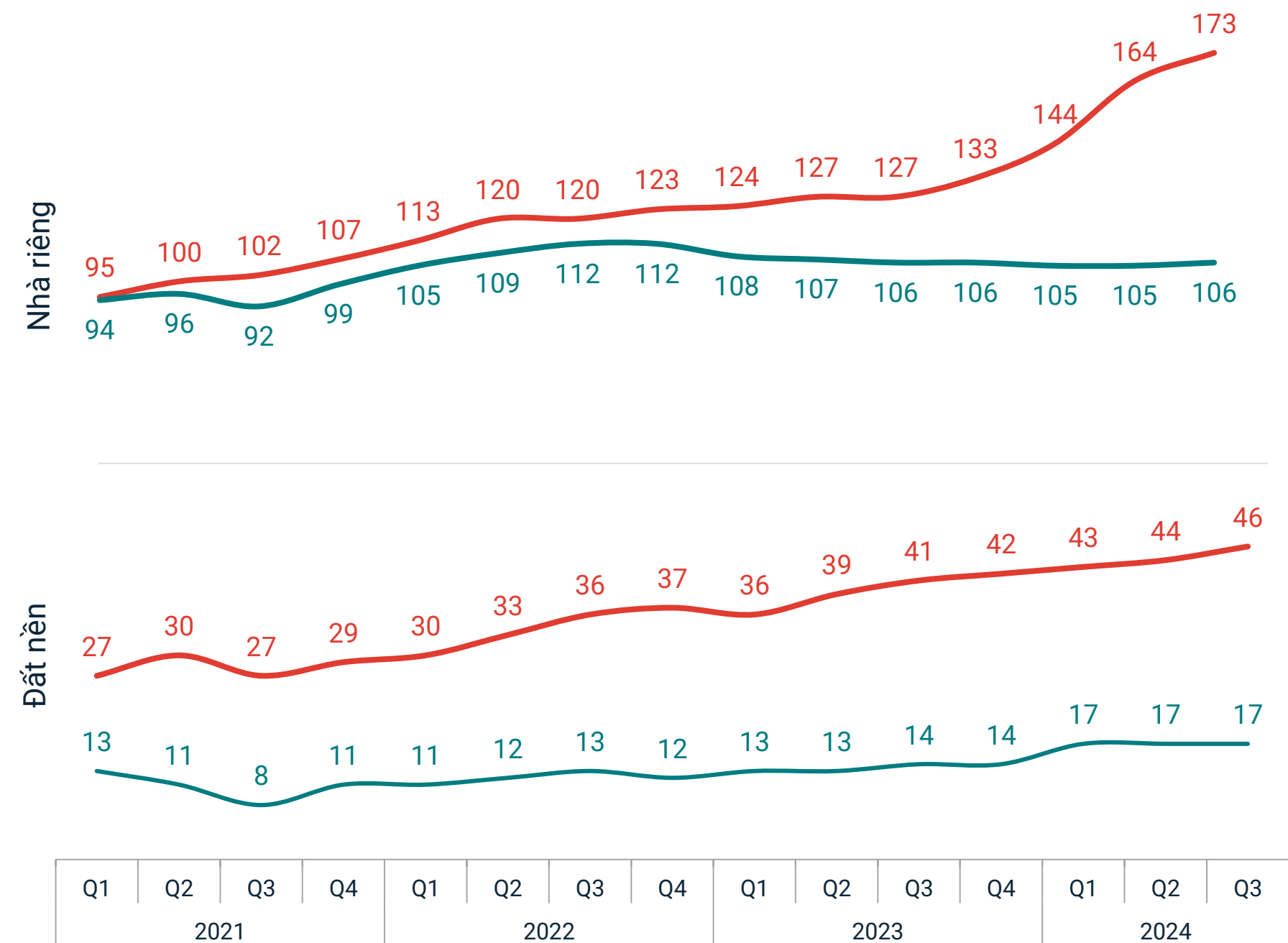
Đất nền



Biến động giá nhà riêng và đất nền theo khu vực

Triệu VND/m²

Miền Bắc Miền Nam



Tuy nhiên, giá đất đấu giá tăng đột biến gần đây ở một số khu vực được đánh giá là không bền vững

Những đợt đấu giá đất ven Hà Nội gần đây cho thấy dấu hiệu bất thường

ĐỊA ỐC | Nhà đẹp - Kiến trúc | Chuyên gia - Tư vấn | Đô thị - Dự án | Thị trường - Doanh nghiệp | Media Địa ốc

Đấu giá đất cao bất thường tại ngoại thành Hà Nội: Dấu hiệu đầu cơ, tạo sóng

21/08/2024 | 05:41

TP - Kết quả đấu giá 19 thửa đất tại xã Tiền Yên, huyện Ho (ngoại thành Hà Nội), có lô trúng cao gấp hơn 18 lần so với giá khởi điểm đồng/m². Nhiều chuyên gia lo ngại xu hướng đầu cơ, tạo ra tình trạng dòng tiền bị ứ đọng vào đất.

Bộ Xây dựng yêu cầu kiểm soát giá đất tăng sau những bất thường đấu giá đất ngoại thành Hà Nội

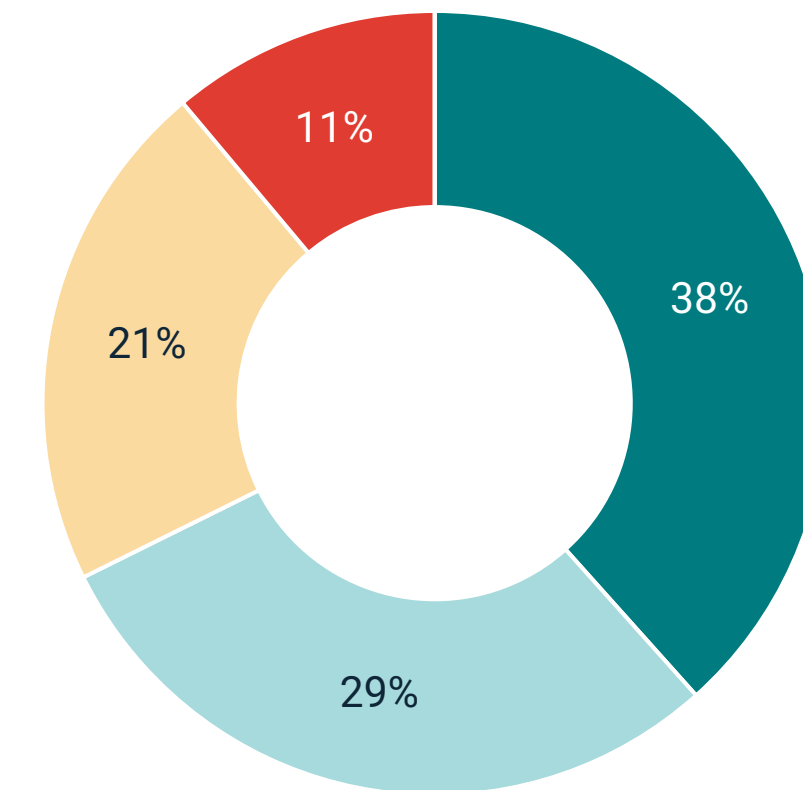
Phương Thảo | Thứ tư, ngày 11/09/2024 17:09 PM (GMT+7)

Sau những phiên đấu giá đất tại ngoại thành Hà Nội có giá trúng tăng cao bất

Nhận định về nguyên nhân biến động giá bất thường

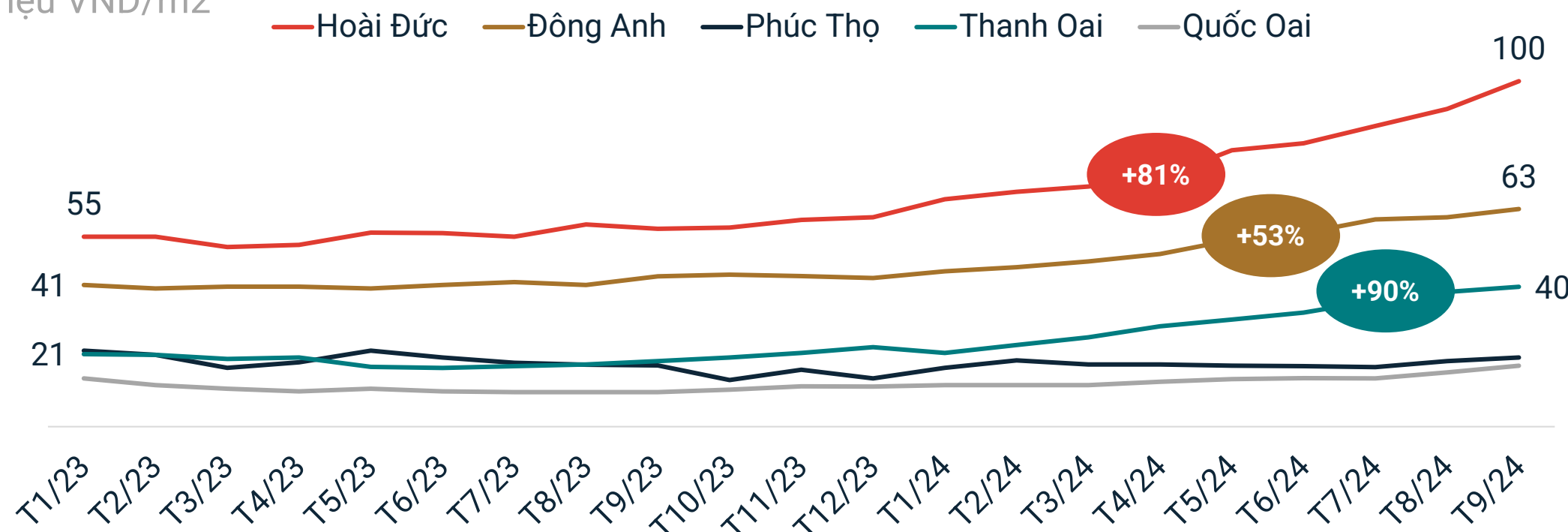
Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)

- Tâm lý FOMO, đầu cơ
- Thay đổi về Luật thúc đẩy giá
- Các nhóm lợi ích "thời giá"
- Tăng trưởng bền vững, không đáng lo
- Khác



Biến động giá một số khu vực ven Hà Nội từ đầu 2023 - nay

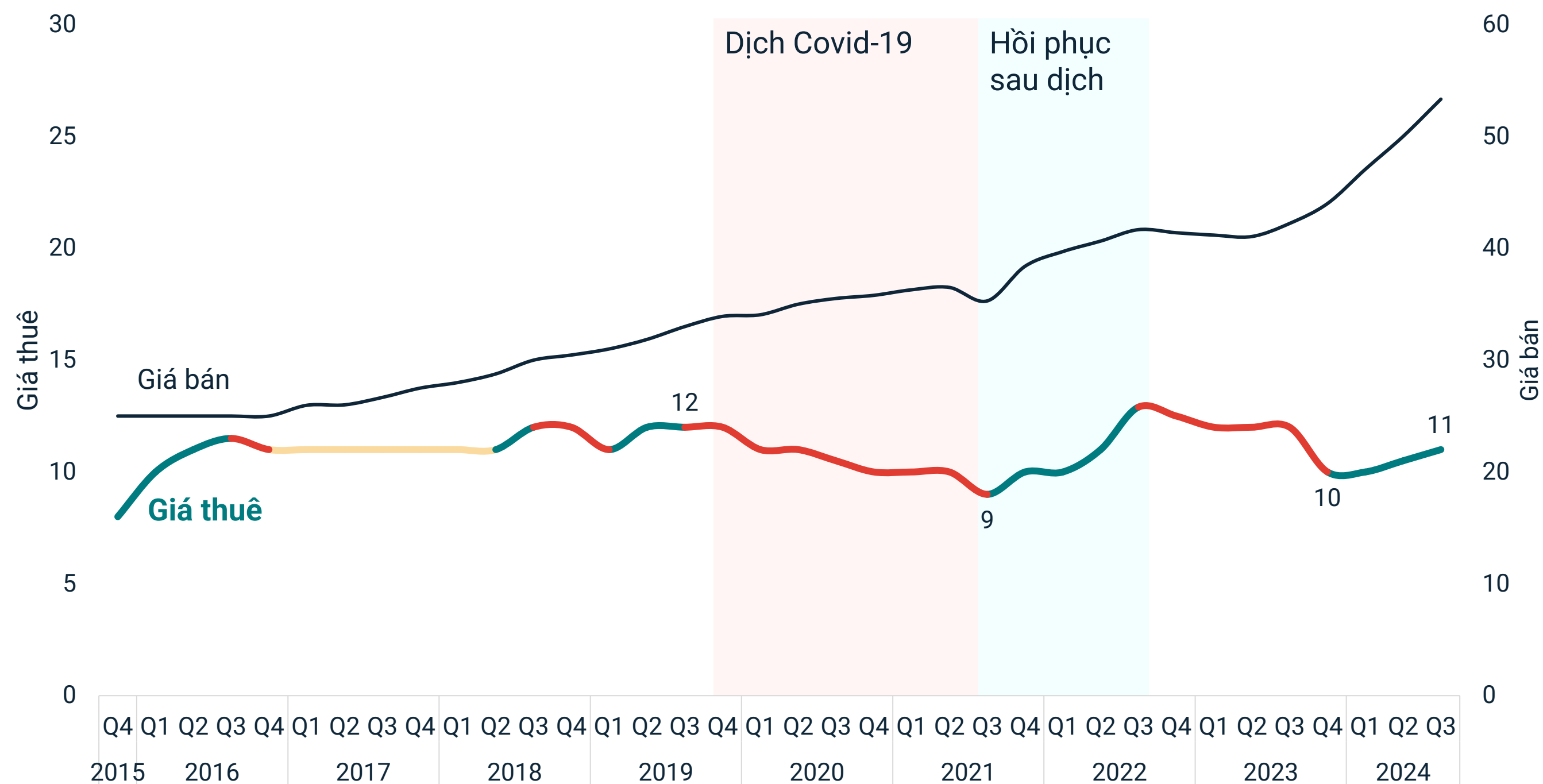
Triệu VND/m²



Thị trường cho thuê bước vào chu kỳ tăng trưởng do yếu tố mùa cao điểm và sức ép từ giá bán

Giá thuê dần bước vào giai đoạn tăng trưởng mới

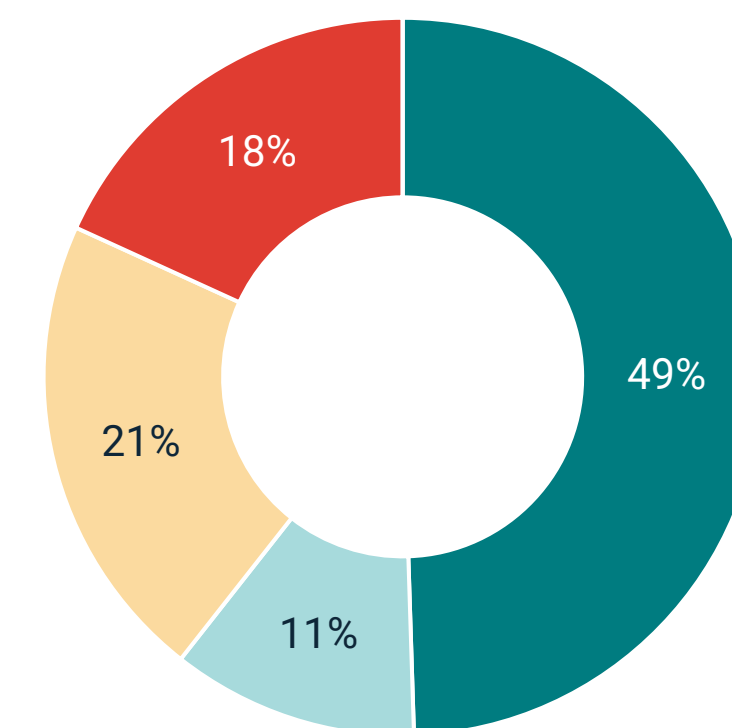
Giá thuê: Triệu VND/căn/tháng (cột trái); Giá bán: Triệu VND/m² (cột phải)



Đánh giá về động lực tăng giá thuê

Khảo sát môi giới Q3/24 (N = 530)

- Mùa cao điểm thuê nhà
- Giá thuê đã đi ngang/giảm lâu nên tăng lại
- Giá bán quá cao đẩy giá thuê
- Nhiều người ưu tiên thuê hơn mua
- Khác



Tóm tắt nội dung

Thị trường chu kỳ vừa qua

- Thị trường BĐS Việt Nam vừa đi qua chu kỳ biến động và đang có dấu hiệu hồi phục
- Theo dự báo về tín hiệu đảo chiều, đến Q3/24, thị trường đã cho thấy tín hiệu đảo chiều với diễn biến tích cực ở nhiều phân khúc.
- Các loại hình BĐS trong thị trường dự kiến sẽ hồi phục dần theo lộ trình.

Hành lang pháp lý mới

3 bộ Luật mới vừa được áp dụng tại thị trường BĐS Việt Nam và đang được đón nhận tích cực, ảnh hưởng chính gồm:

- Tăng trưởng giá và nguồn cung trong thị trường BĐS
- Tăng tính minh bạch
- Siết chặt hoạt động của chủ đầu tư và chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới

Toàn cảnh thị trường BĐS

- Nguồn cung thị trường BĐS bán cải thiện, mức giá neo cao nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn tốt
- Kỳ vọng mua nhà cho người tiêu dùng nằm ở Tăng trưởng kinh tế, Nguồn cung và Tốc độ giãn dân
- Thị trường đất nền, nhà riêng có khởi sắc nhưng chỉ cục bộ ở vài khu vực.
- Giá thuê BĐS bước vào chu kỳ tăng do mùa cao điểm và áp lực từ giá bán.

Cho thuê siêu rẻ Đăng tin siêu rẻ

Hàng tháng, Batdongsan.com.vn tặng voucher ưu đãi dành cho khách hàng đăng Tin Thường nhà trọ, phòng trọ và chung cư mini/căn hộ dịch vụ tại TP.HCM

- Đối với khách hàng mới:

STT	Ưu đãi tháng đầu	Số lượng
1	Miễn phí đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ tại khu vực TP.HCM	14 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin
2	Giảm giá 50% đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ/chung cư mini tại khu vực TP.HCM	10 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin

- Đối với khách hàng hiện hữu:

STT	Ưu đãi hàng tháng	Số lượng
1	Miễn phí đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ tại khu vực TP.HCM	04 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin
2	Giảm giá 50% đăng Tin Thường nhà trọ/phòng trọ/chung cư mini tại khu vực TP.HCM	10 voucher tại mục "Khuyến mãi" khi đăng tin

Áp dụng đến hết 31/12/2024

Đăng tin ngay!



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.