

# Hội nghị bất động sản Việt Nam 2023

Định hình tương lai

## Tâm lý người tiêu dùng BĐS và những xu hướng mới



Vietnam Real Estate Summit



## PHẦN I: TỔNG QUAN

**01** Tổng quan: **Chỉ số Tâm lý thị trường BĐS H1.24**

## PHẦN II: XU HƯỚNG CHÍNH

**01** Tiêu dùng BĐS: **Nhu cầu mua dẫn đầu**

**02** Thuê nhà: **Bài toán tối ưu**

**03** Tài chính – pháp lý: **Thận trọng & chờ đợi**

**04** Doanh nghiệp BĐS: **Thách thức niềm tin**

**05** Xu hướng tương lai: **Người trẻ và Bất động sản**

# TỔNG QUAN

# CHỈ SỐ TÂM LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

## Tâm lý thị trường tích cực trở lại sau 4 lần liên tục giảm

|                                  | Tiêu chí                      | H1/22     | H2/22     | H1/23     | H2/23     | H1/24     |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Đánh giá về thị trường hiện tại  | Mức độ hài lòng về thị trường | 57        | 71        | 57        | 50        | 53        |
|                                  | Khả năng mua nhà              | 73        | 77        | 63        | 61        | 64        |
|                                  | Tình hình thị trường          | 29        | 27        | 25        | 26        | 30        |
| Đánh giá về các yếu tố bên ngoài | Lãi suất                      | 33        | 41        | 26        | 20        | 28        |
|                                  | Chính sách                    | 23        | 14        | 52        | 50        | 53        |
| Kỳ vọng tương lai                | Giá BĐS trong tương lai       | 57        | 35        | 23        | 14        | 16        |
| <b>Tổng điểm</b>                 |                               | <b>47</b> | <b>40</b> | <b>36</b> | <b>30</b> | <b>33</b> |

1. Đánh giá về thị trường hiện tại: 30%
2. Đánh giá về các yếu tố bên ngoài: 30%
3. Kỳ vọng tương lai: 40%

# XU HƯỚNG CHÍNH



# TIÊU DÙNG BẤT ĐỘNG SẢN: NHU CẦU MUA DẪN ĐẦU

**1** Bao nhiêu % trong 1000 người tiêu dùng được khảo sát có nhu cầu mua BĐS trong 1 năm tới?



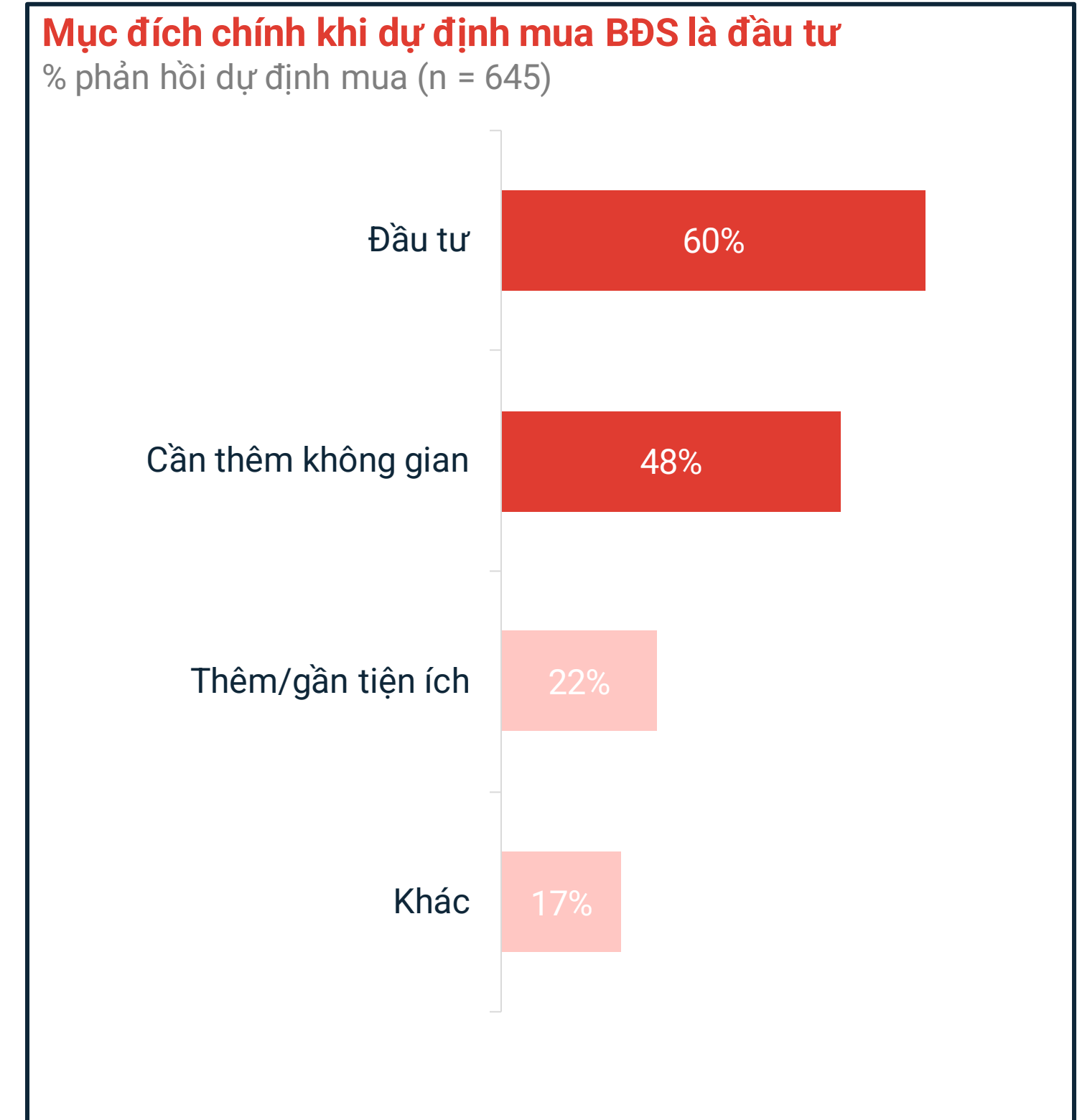
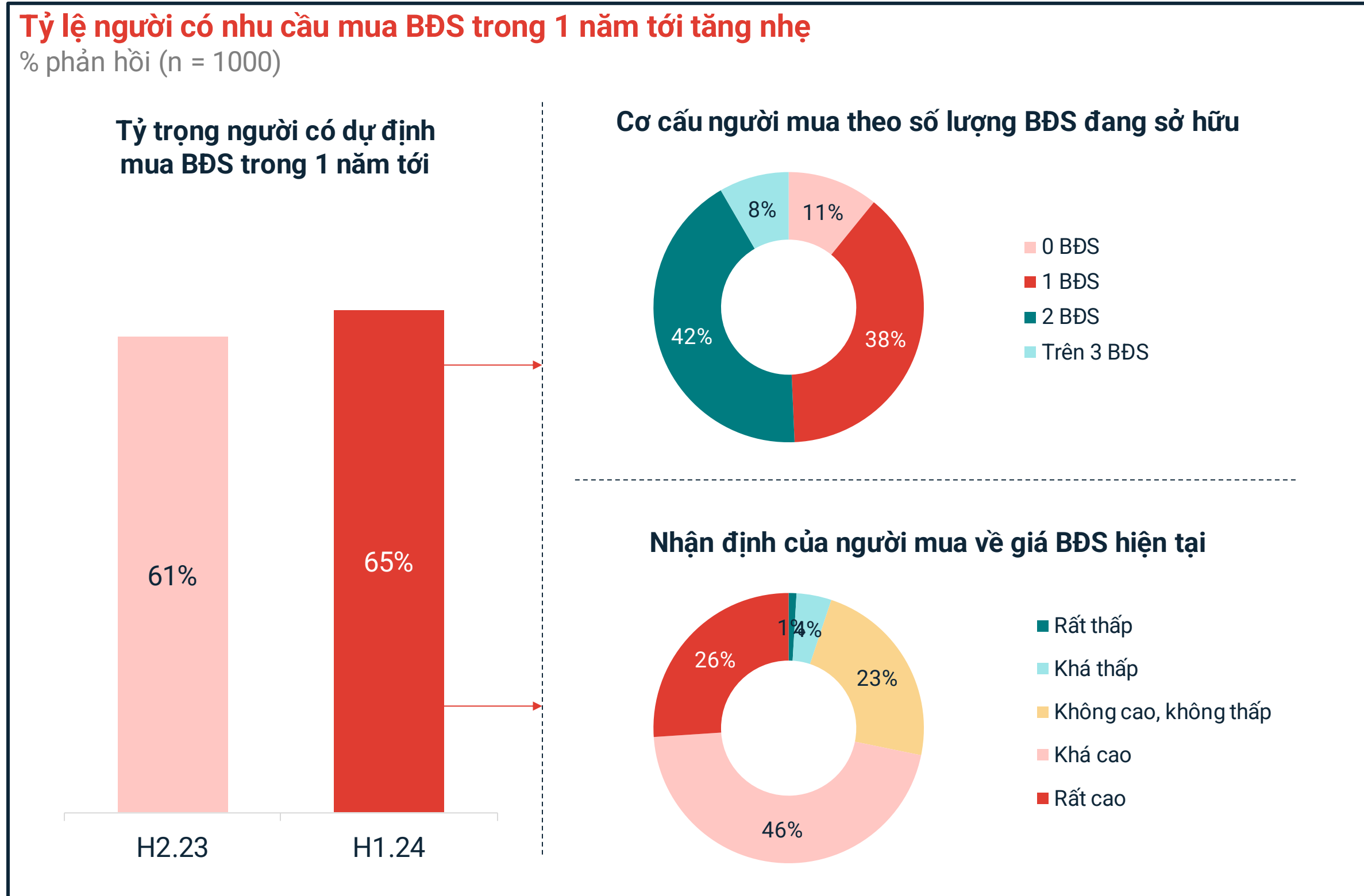
# TIÊU DÙNG BẤT ĐỘNG SẢN: NHU CẦU MUA DẪN ĐẦU

**1** Bao nhiêu % trong 1000 người tiêu dùng được khảo sát có nhu cầu mua BĐS trong 1 năm tới?

**65%**

# TIÊU DÙNG BẤT ĐỘNG SẢN: NHU CẦU MUA DẪN ĐẦU

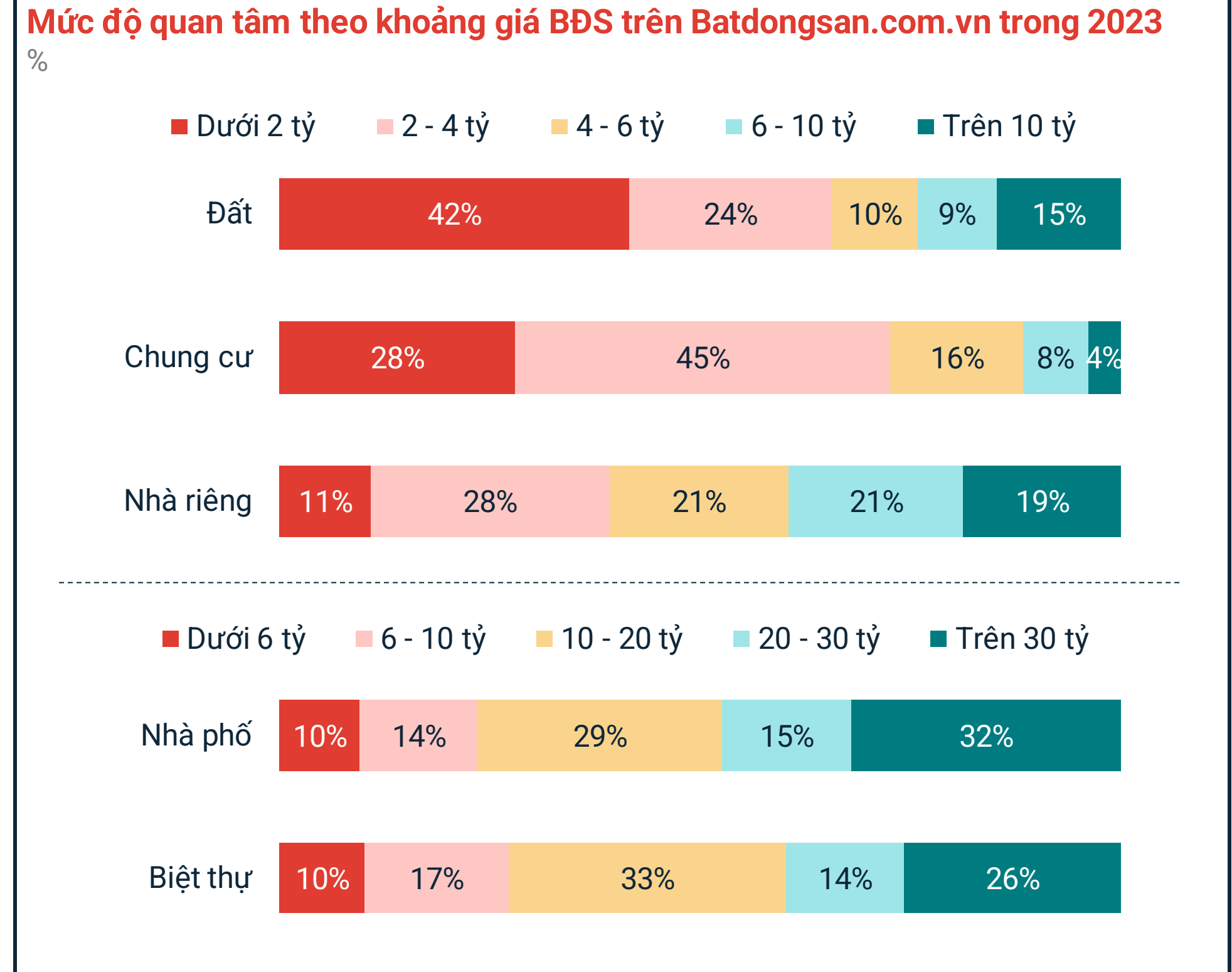
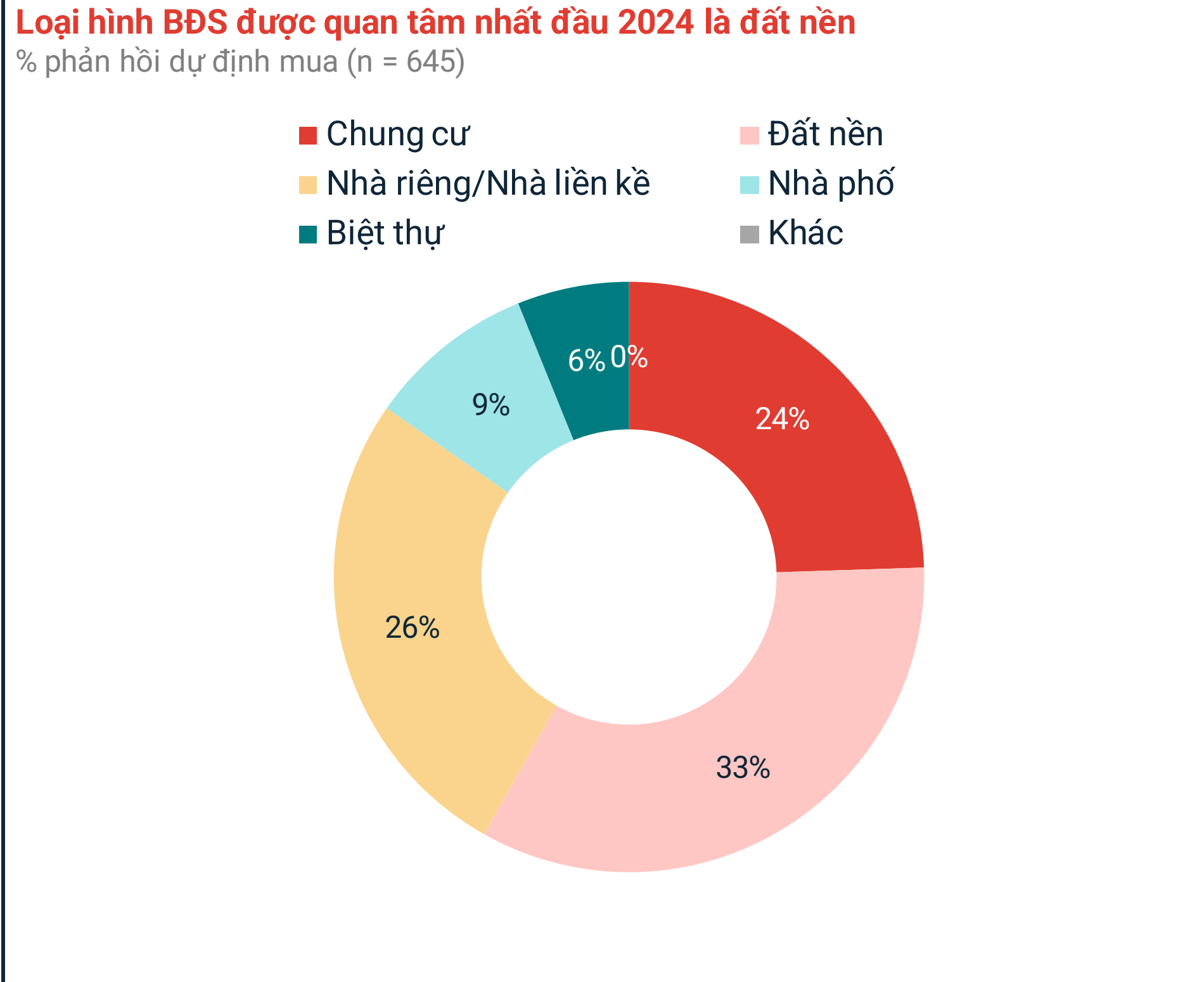
## 65% đáp viên vẫn dự định mua BĐS trong 1 năm tới





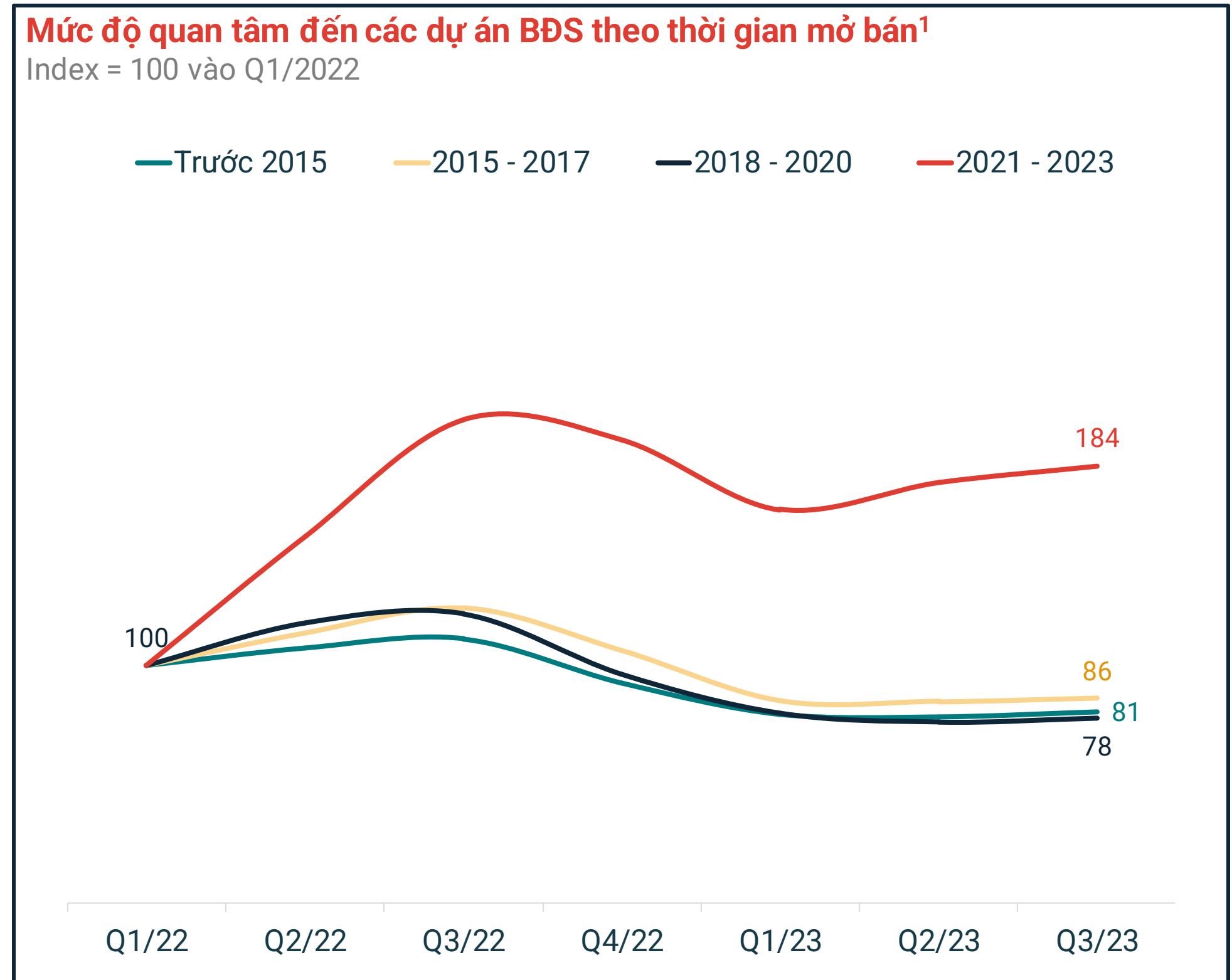
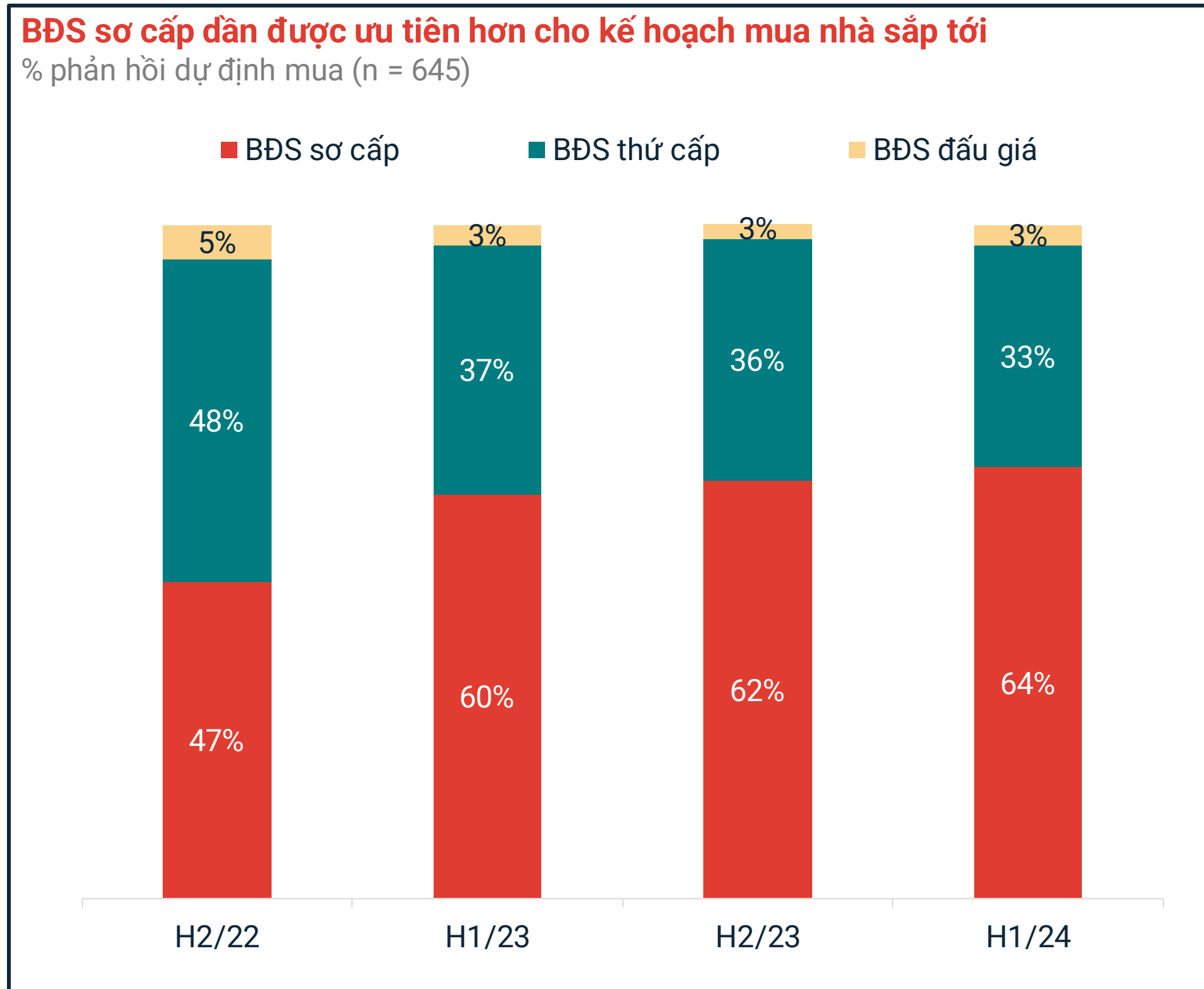
# TIÊU DÙNG BẤT ĐỘNG SẢN: NHU CẦU MUA DẪN ĐẦU

## 1/3 vẫn quan tâm tới đất nền dù đây là loại hình có lượng giao dịch sụt giảm mạnh



# TIÊU DÙNG BẤT ĐỘNG SẢN: NHU CẦU MUA DẪN ĐẦU

## BĐS sơ cấp ngày càng được ưa chuộng với lượt quan tâm tập trung vào các dự án mới mở



2

Phần lớn người Việt Nam dành bao nhiêu % thu nhập hàng tháng cho tiền thuê nhà?

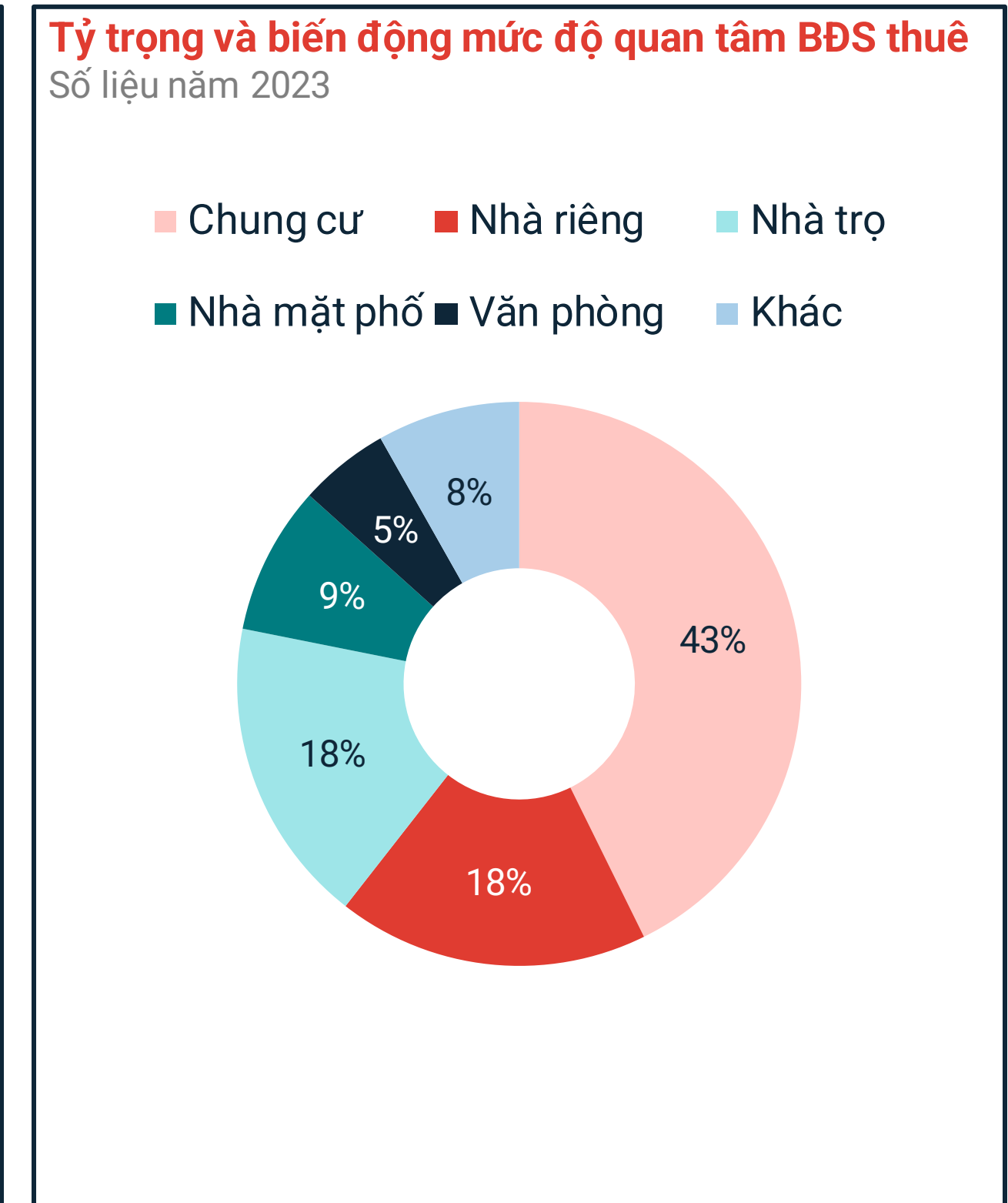
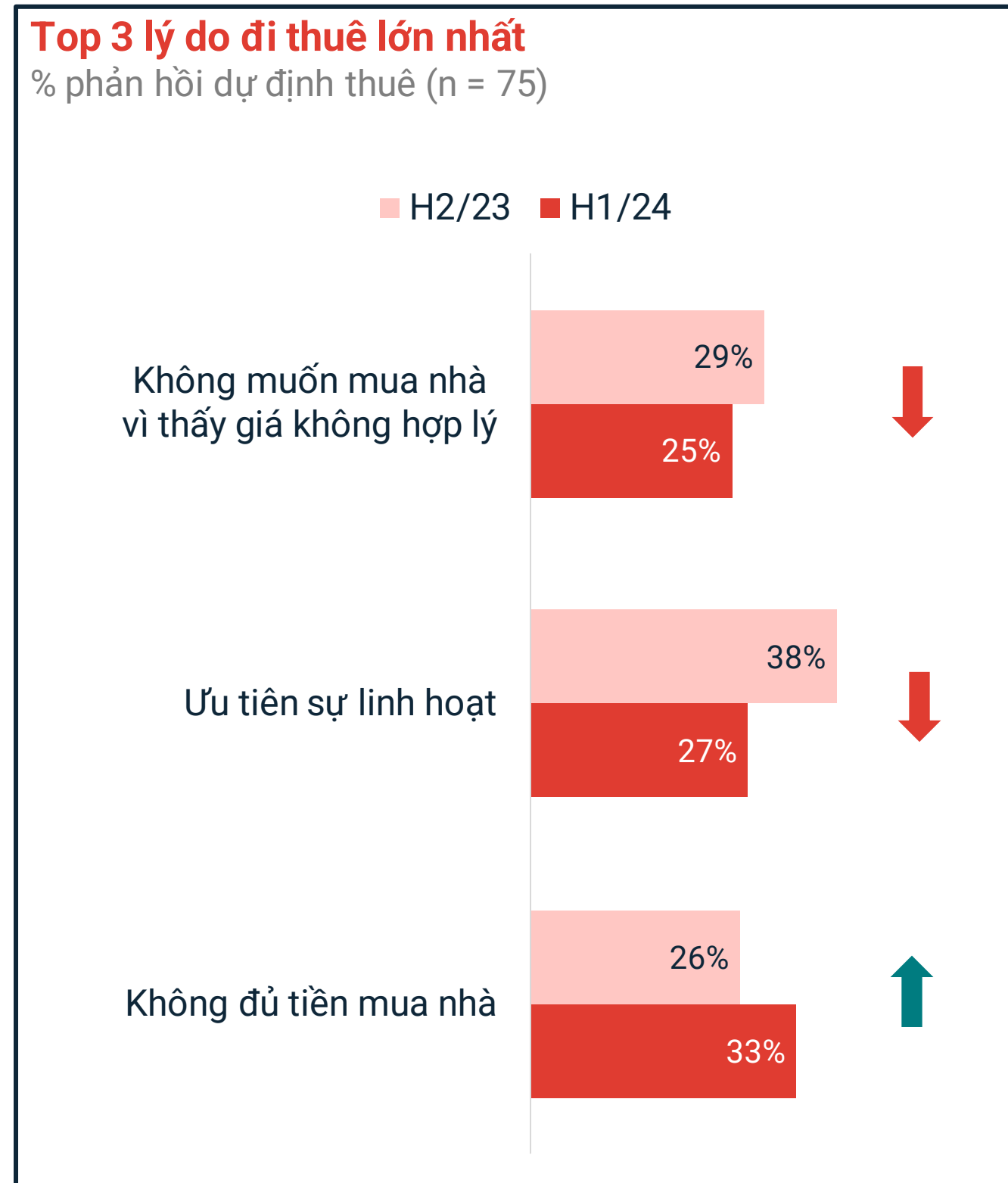
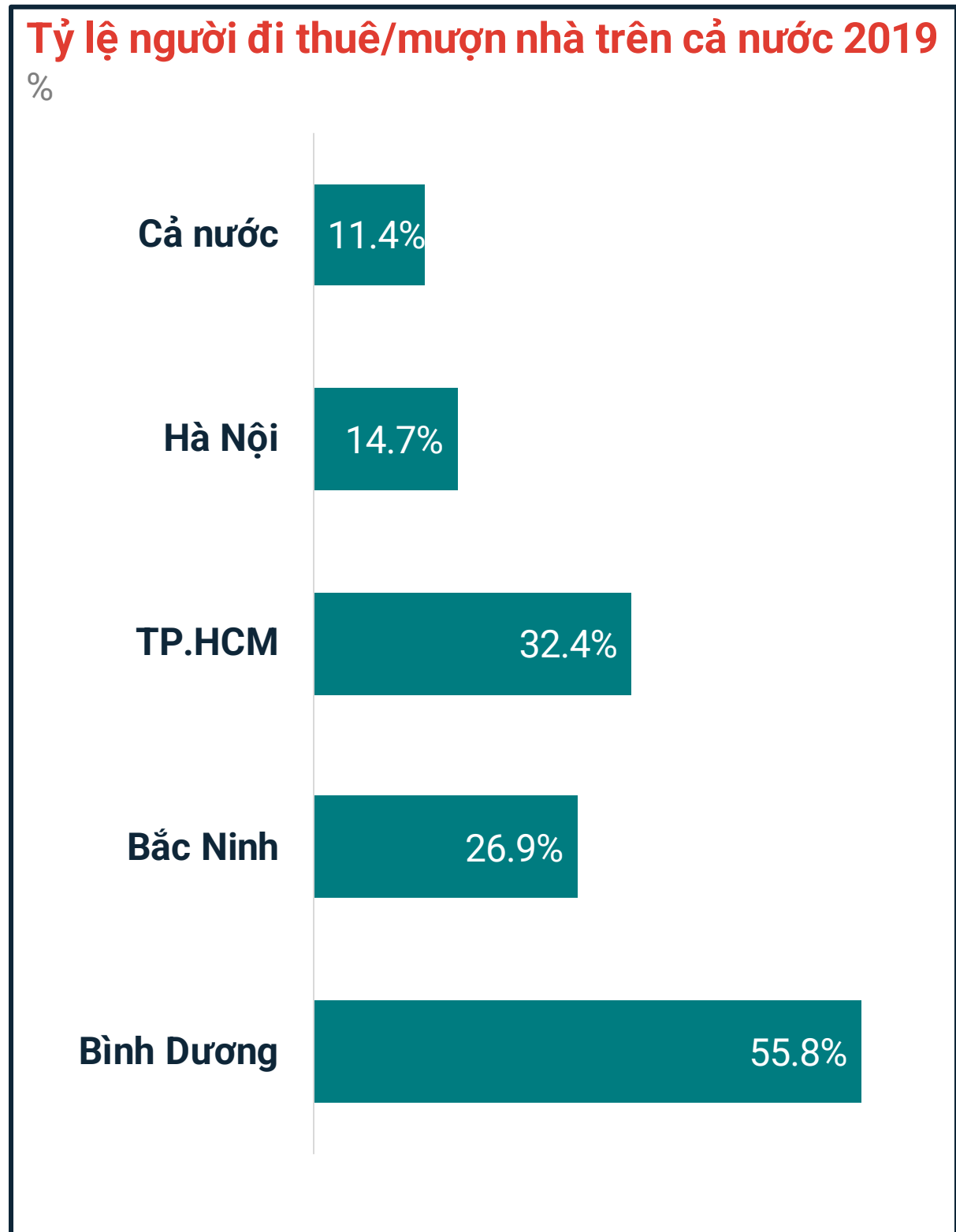


**2** Phần lớn người Việt Nam dành bao nhiêu % thu nhập hàng tháng cho tiền thuê nhà?

**Dưới 30%**

# THUÊ NHÀ: BÀI TOÁN TỐI ƯU

## Thuê nhà không còn là lựa chọn, mà là bắt buộc với nhiều người

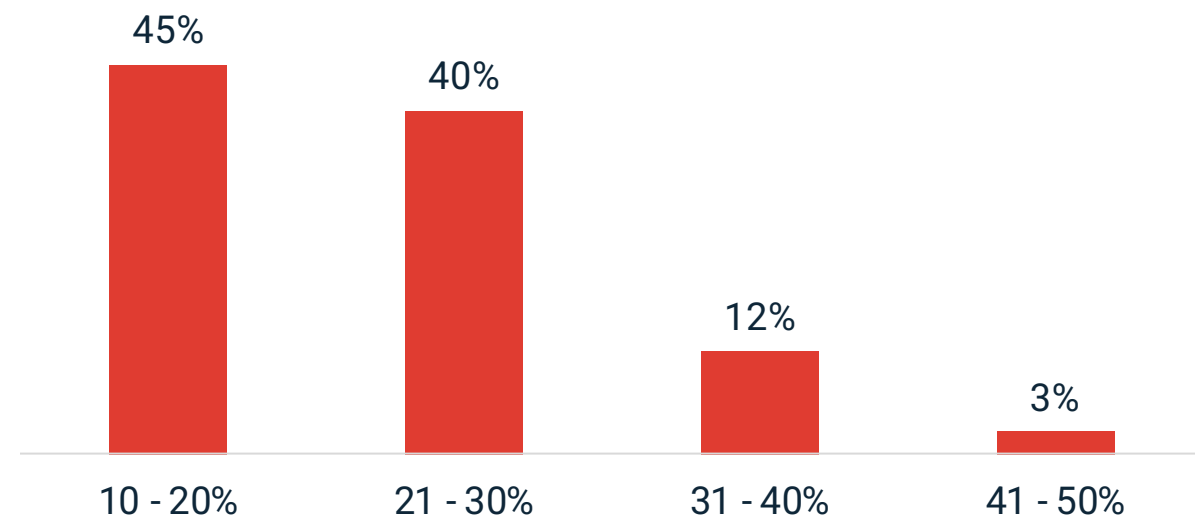


# THUÊ NHÀ: BÀI TOÁN TỐI ƯU

## 70% chủ nhà sẵn sàng giảm giá thuê trong bối cảnh người đi thuê thắt chặt ngân sách

### Tỷ trọng thu nhập dành ra để thuê nhà hàng tháng

% phản hồi dự định thuê (n = 75)

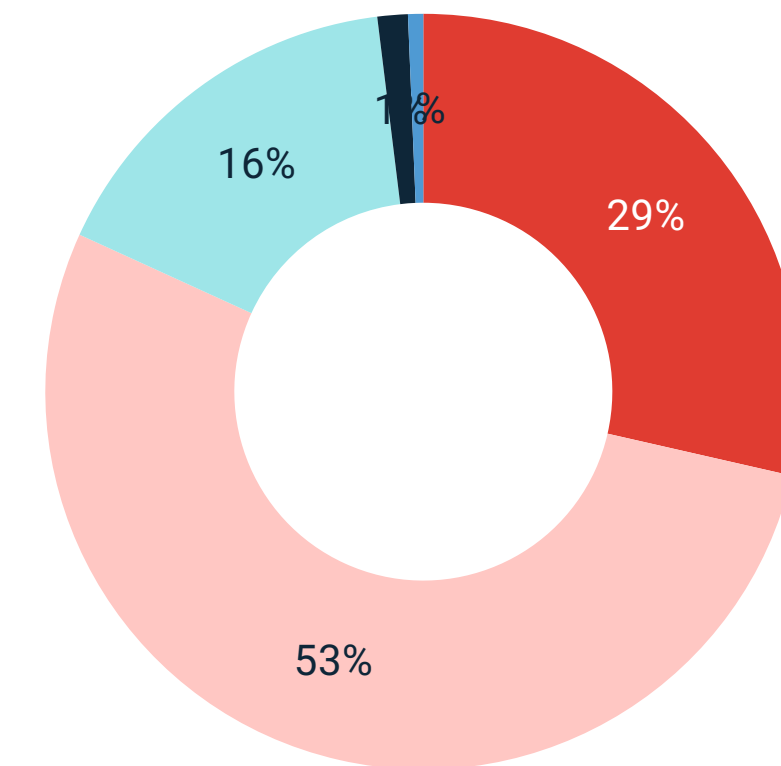


| Loại hình | Giá thuê trung bình theo tháng |            |
|-----------|--------------------------------|------------|
|           | HN                             | HCMC       |
| Chung cư  | 13 triệu                       | 12,5 triệu |
| Nhà trọ   | 3,5 triệu                      | 4,8 triệu  |

### Ý định giảm giá của người có BĐS cho thuê là rất thấp

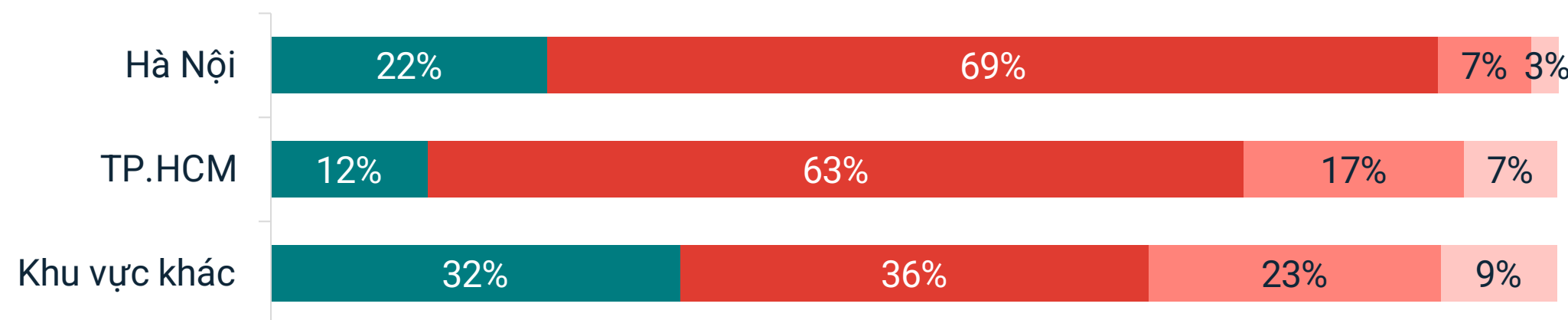
% phản hồi dự định cho thuê (n = 154)

- Không giảm giá thuê
- Giảm dưới 10%
- Giảm 11 - 20%
- Giảm 21 - 30%
- Giảm hơn 30%



### Kỳ vọng giảm giá thuê của người tiêu dùng vẫn duy trì

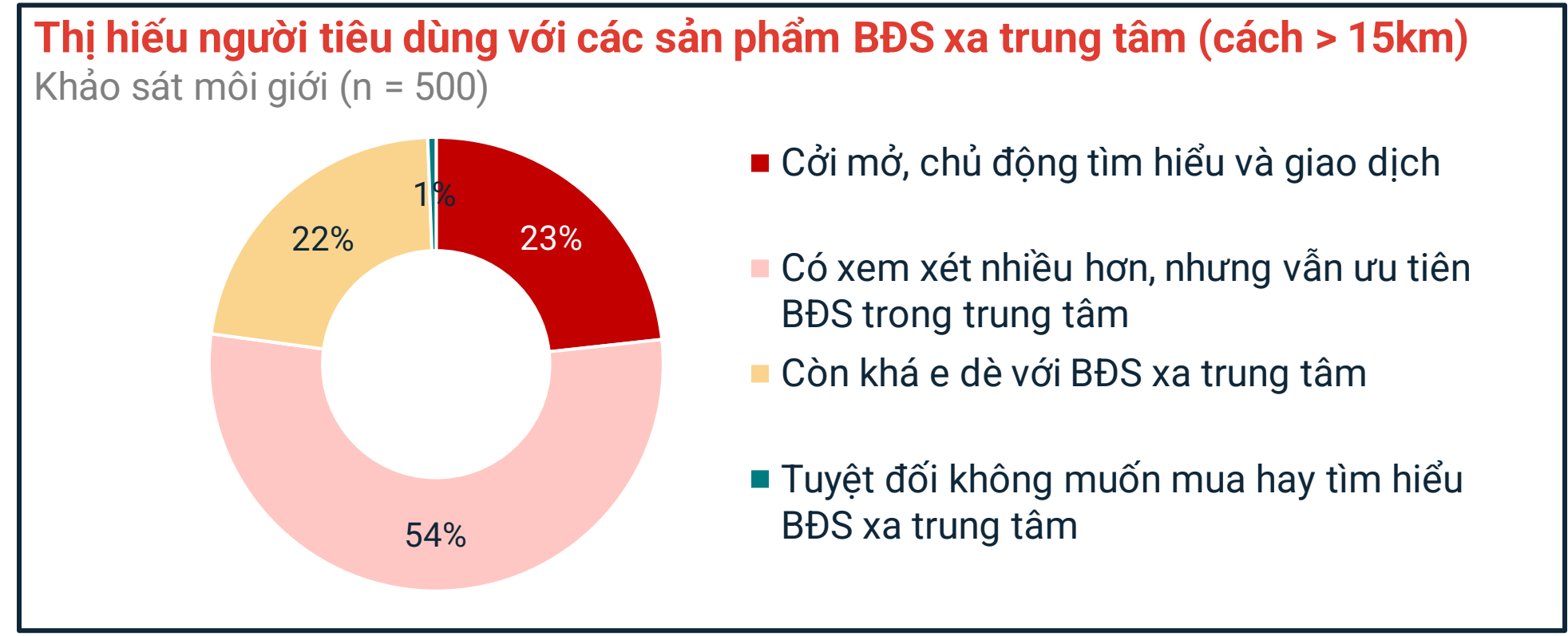
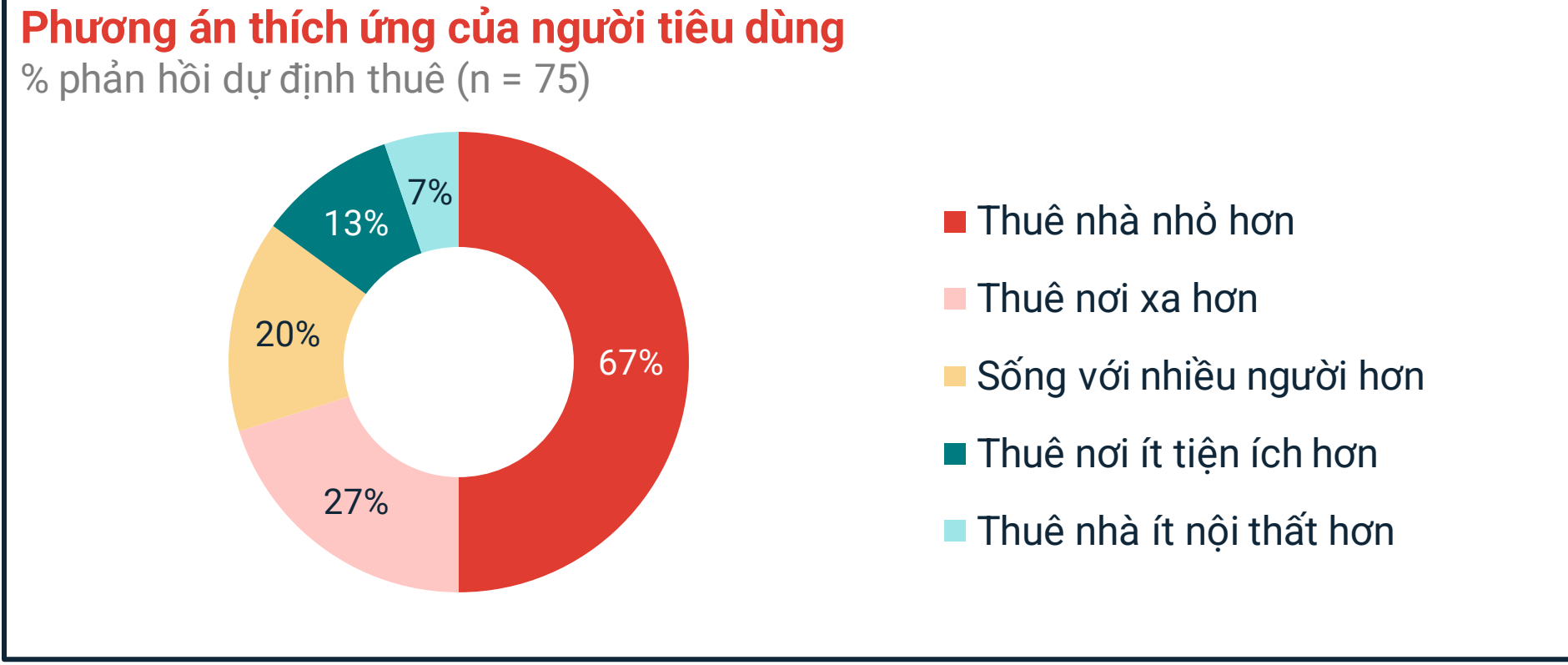
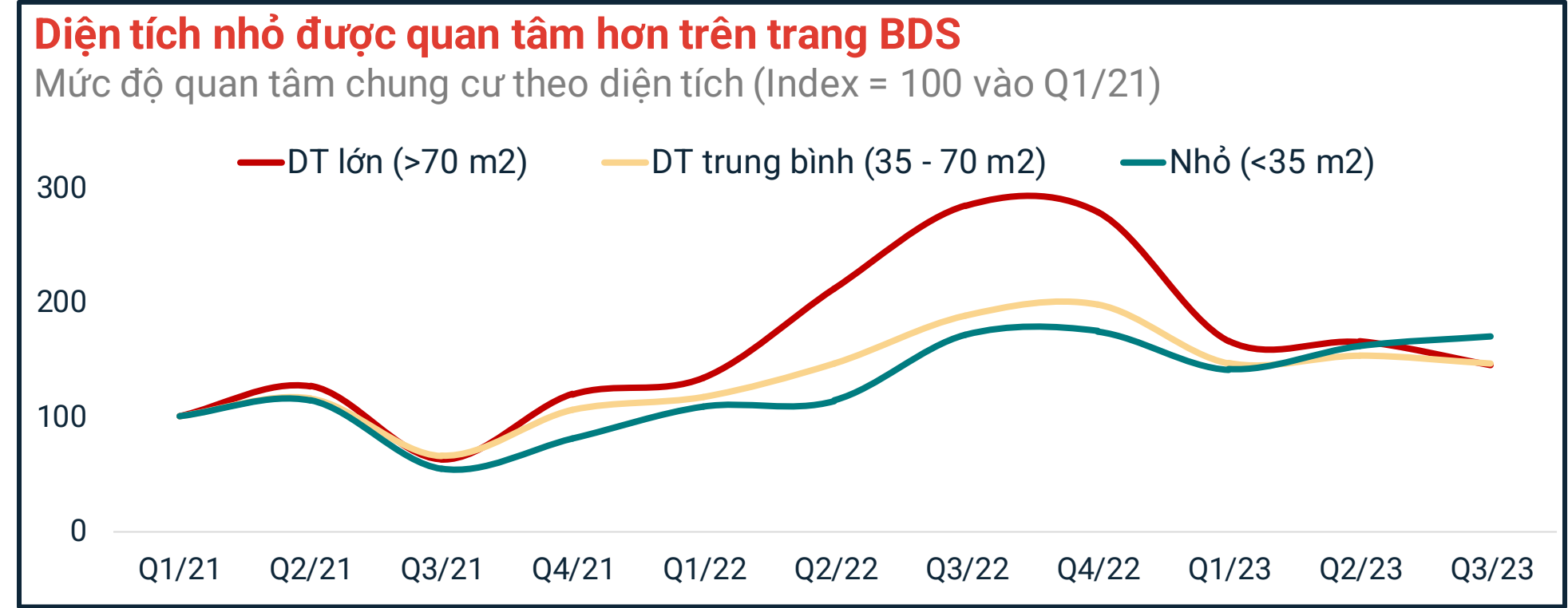
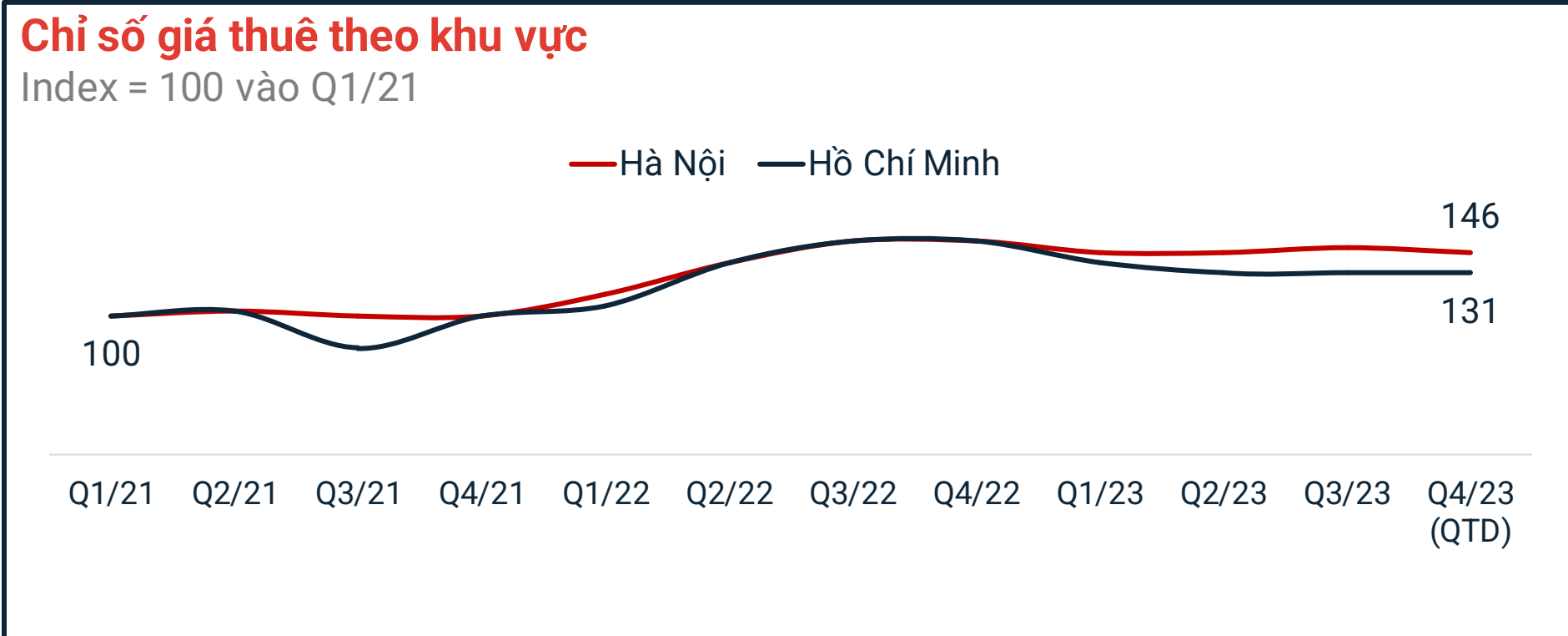
- Giá thuê đã hợp lý
- Giá thuê nên thấp hơn <20%
- Giá nên thấp hơn 20 - 40%
- Giá nên thấp hơn >40%





# THUÊ NHÀ: BÀI TOÁN TỐI ƯU

## Người thuê cũng chủ động tìm BĐS diện tích nhỏ hoặc xa trung tâm khi giá thuê neo cao



3

**Bao nhiêu % người tiêu dùng Việt Nam dự định sẽ không vay khi mua nhà trong thời gian tới?**



3

**Bao nhiêu % người tiêu dùng Việt Nam dự định sẽ không vay khi mua nhà trong thời gian tới?**

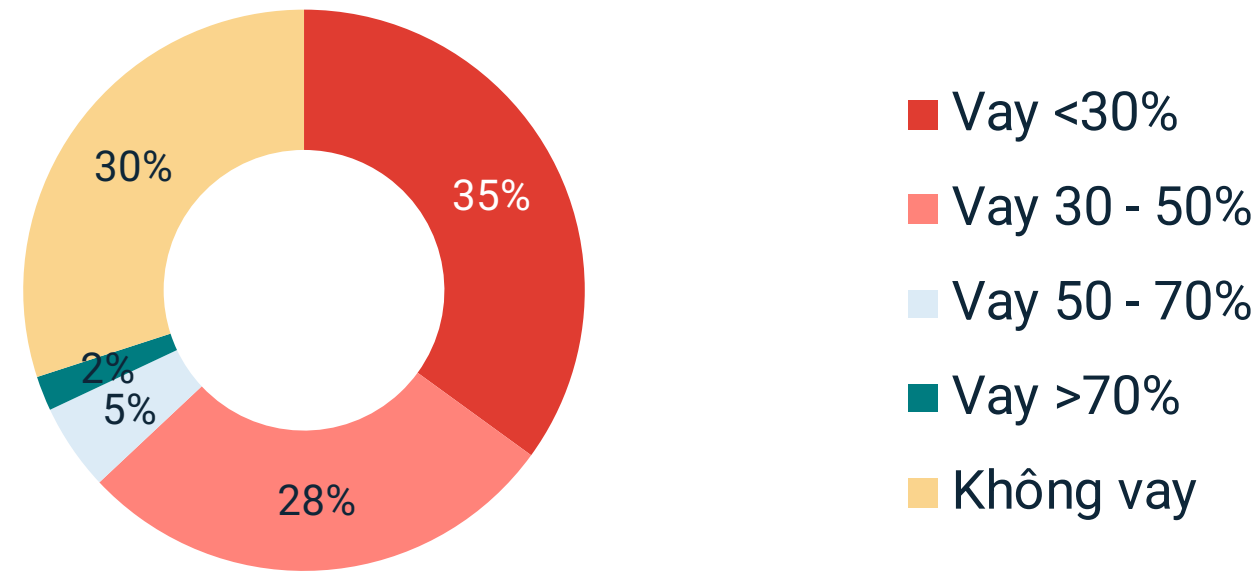
**30%**

# TÀI CHÍNH – PHÁP LÝ: THẬN TRỌNG & CHỜ ĐỢI

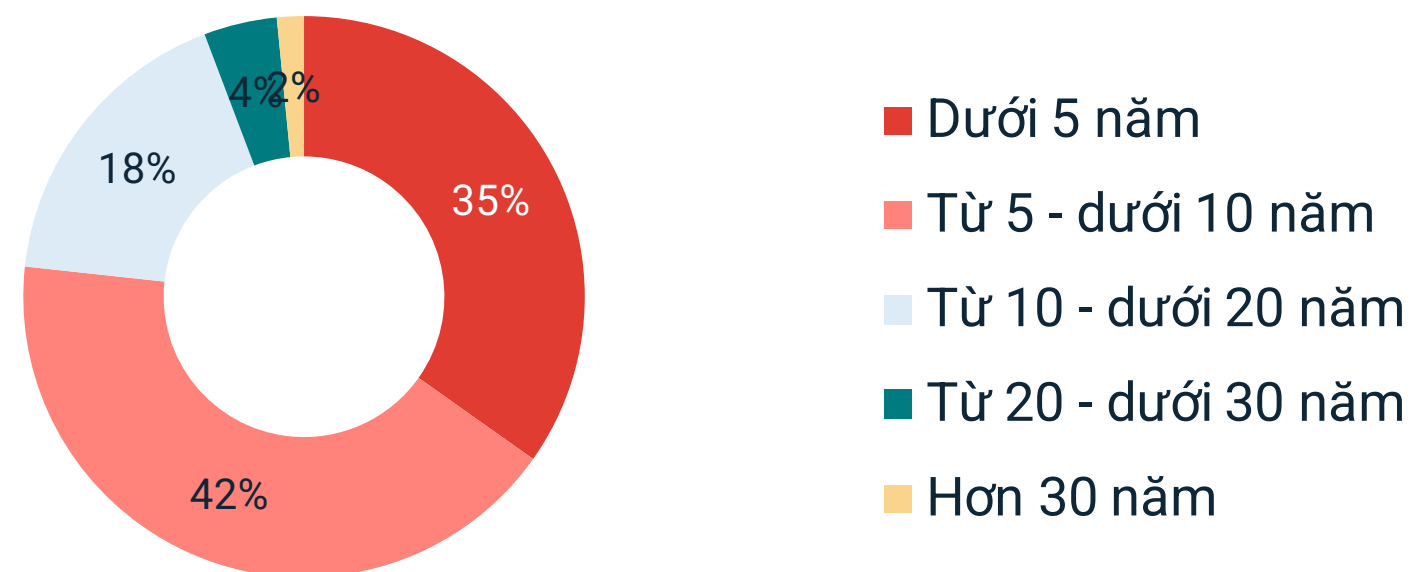
## 70% người mua vẫn có ý định vay mua BĐS khi điều kiện cho vay và lãi suất đã dễ chịu hơn

### Kế hoạch vay nhà theo mức vay và thời hạn vay của người tiêu dùng

% phản hồi dự định mua (n = 645)

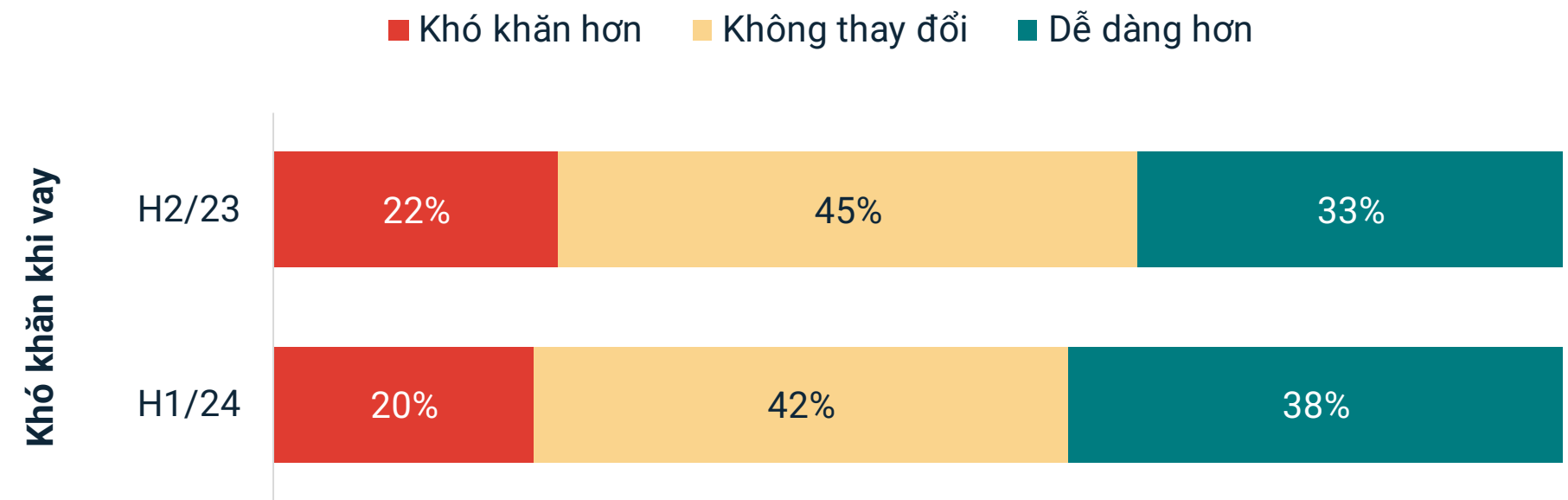
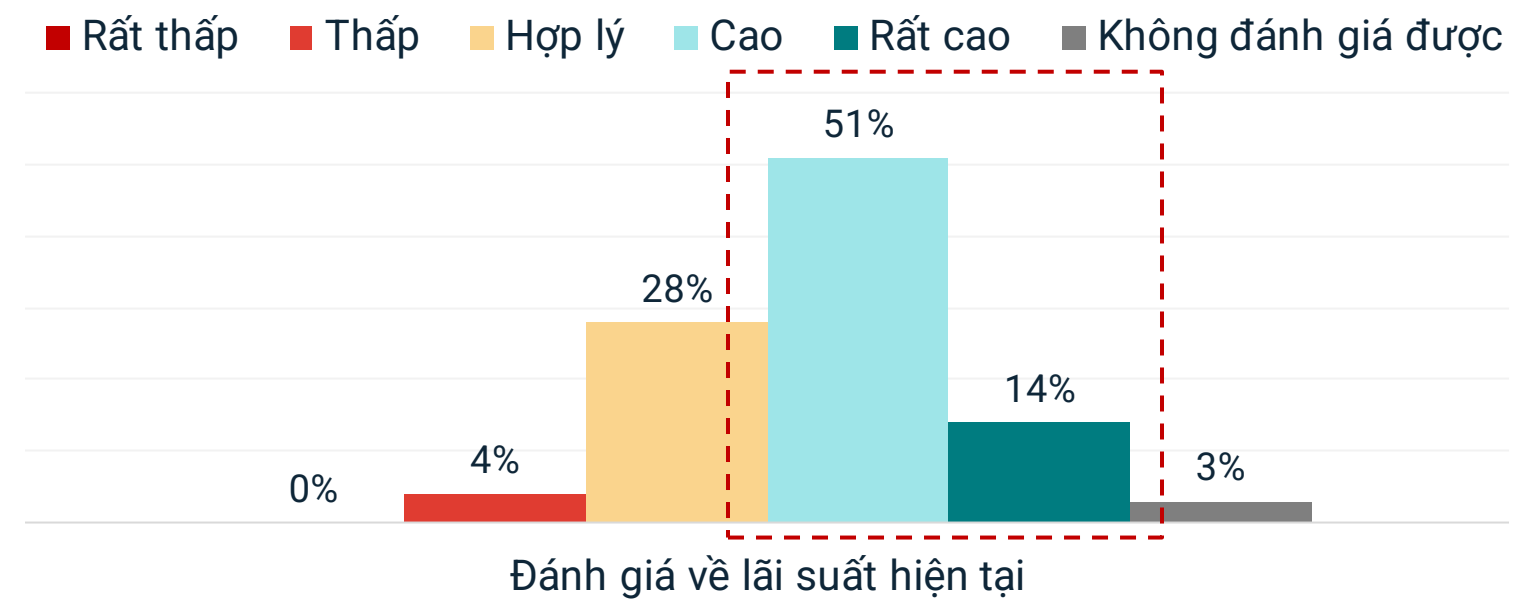


% phản hồi dự định mua và có vay (n = 451)



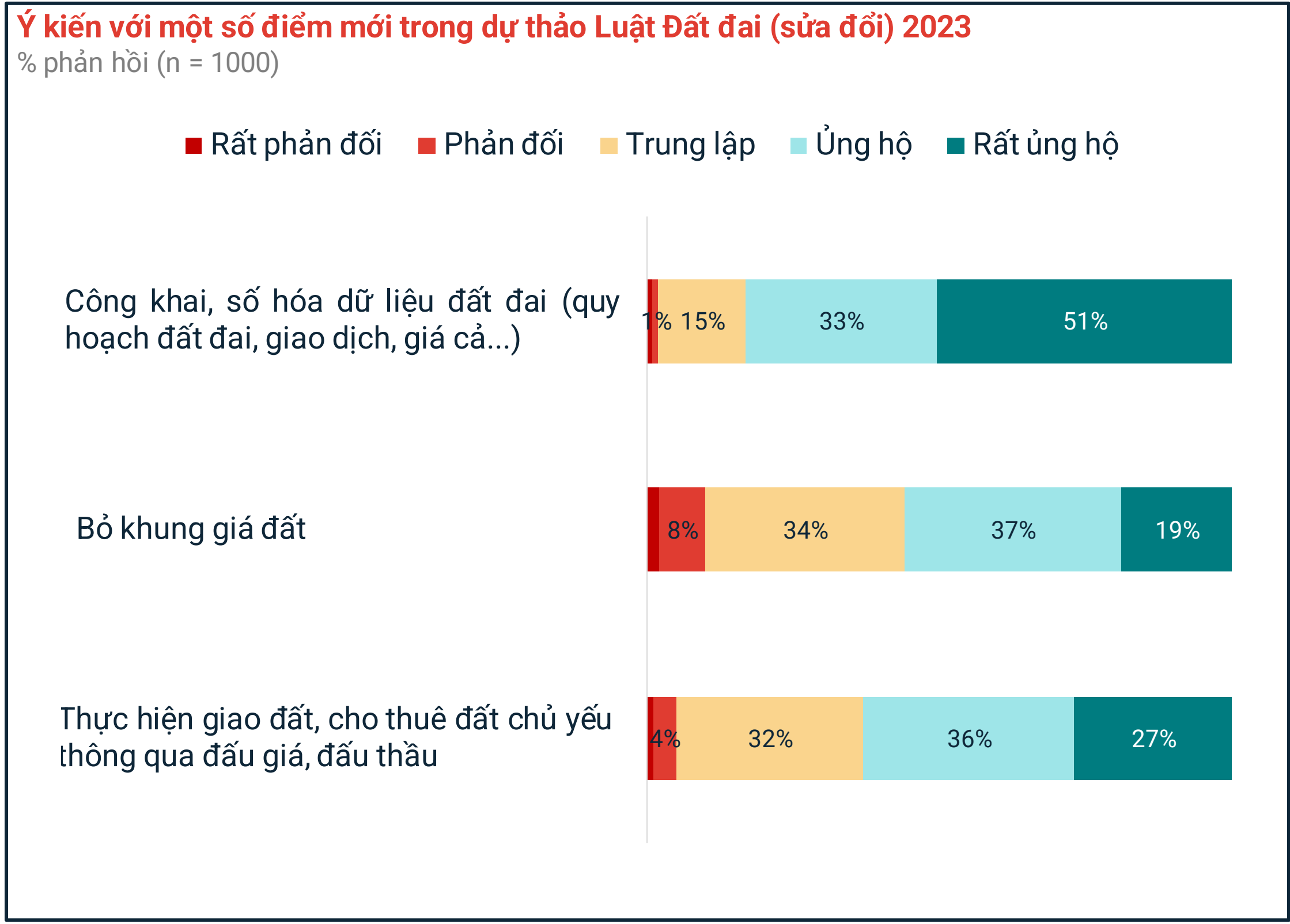
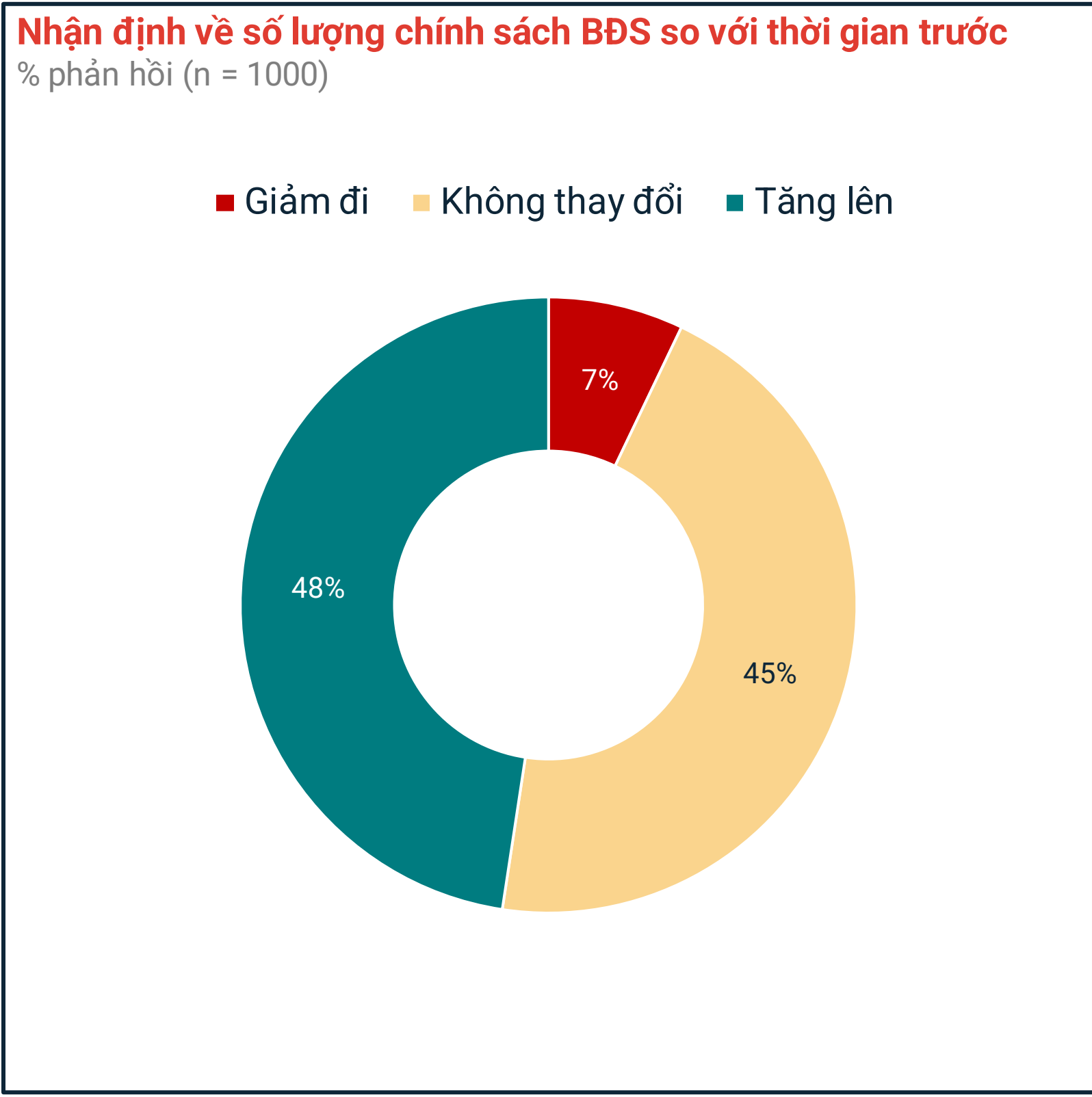
### Đánh giá về mức lãi suất hiện tại và mức độ khó khăn khi vay so với thời gian trước

% phản hồi (n = 1000)



# TÀI CHÍNH – PHÁP LÝ: THẬN TRỌNG & CHỜ ĐỢI

## Đa phần có góc nhìn tích cực với những nỗ lực thay đổi về mặt chính sách



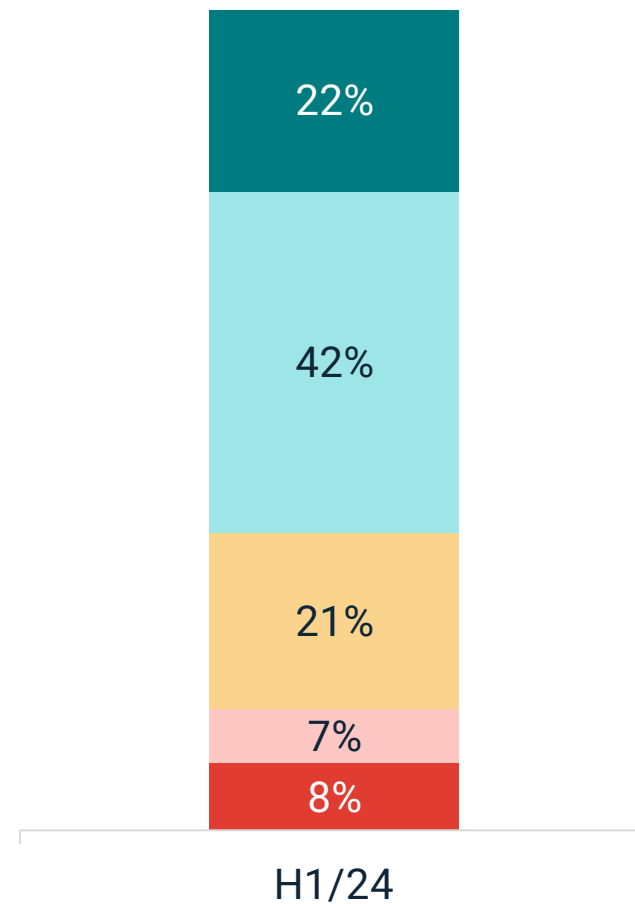
# TÀI CHÍNH – PHÁP LÝ: THẬN TRỌNG & CHỜ ĐỢI

## Tuy vậy, người tiêu dùng vẫn kỳ vọng có nhiều thay đổi hơn trong tương lai

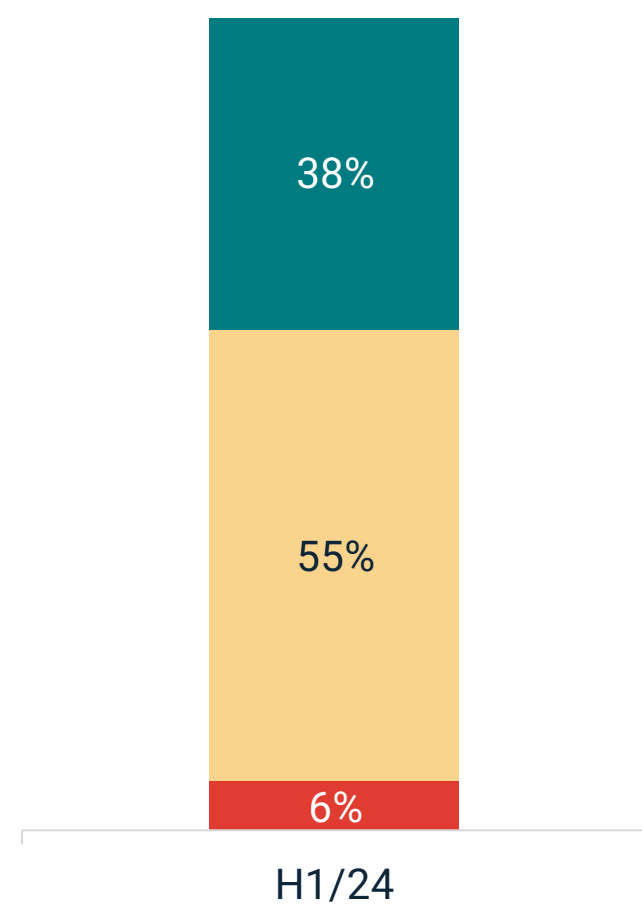
### Khả năng mua nhà & tiến độ chuẩn bị tài chính để mua nhà

% phản hồi (n = 1000)

- Chắc chắn mua được
- Có thể mua được
- Không chắc
- Có thể không mua nổi
- Chắc chắn không mua nổi



- Đã sẵn sàng tài chính mua nhà
- Đã đạt nửa kế hoạch
- Chưa bắt đầu tiết kiệm mua nhà



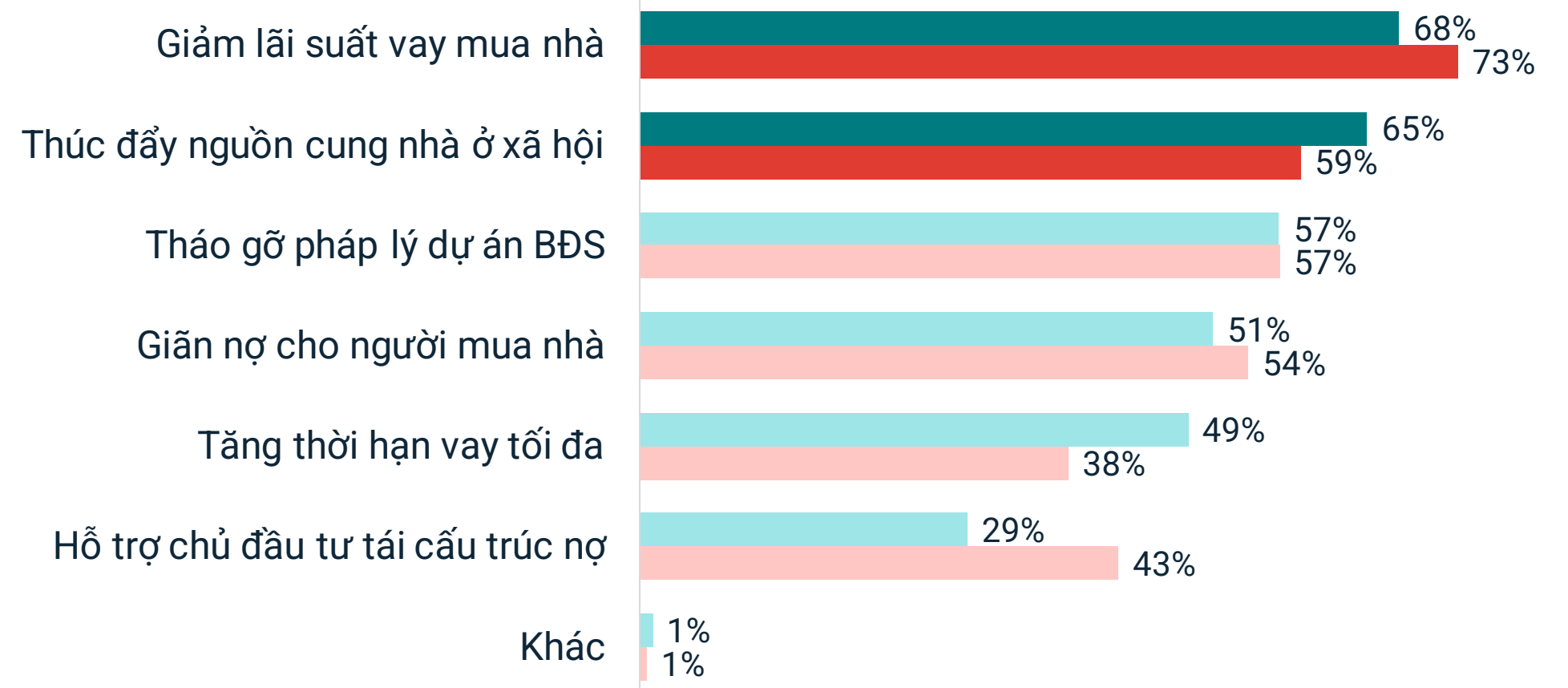
### Kỳ vọng với các chính sách từ nhà nước trong tương lai

% phản hồi (n = 1000)

**53%** đáp viên nhận định Chính phủ đã có nỗ lực tốt hơn để tăng khả năng sở hữu nhà

#### Kỳ vọng với những chính sách tương lai của Chính phủ

- Người không có ý định mua
- Người có ý định mua





4

Đâu là yếu tố được người tiêu dùng ưu tiên nhất khi đánh giá một chủ đầu tư BĐS?

Tiềm lực tài chính

Uy tín thương hiệu

Chất lượng dự án cũ

4

Đâu là yếu tố được người tiêu dùng ưu tiên nhất khi đánh giá một chủ đầu tư BĐS?

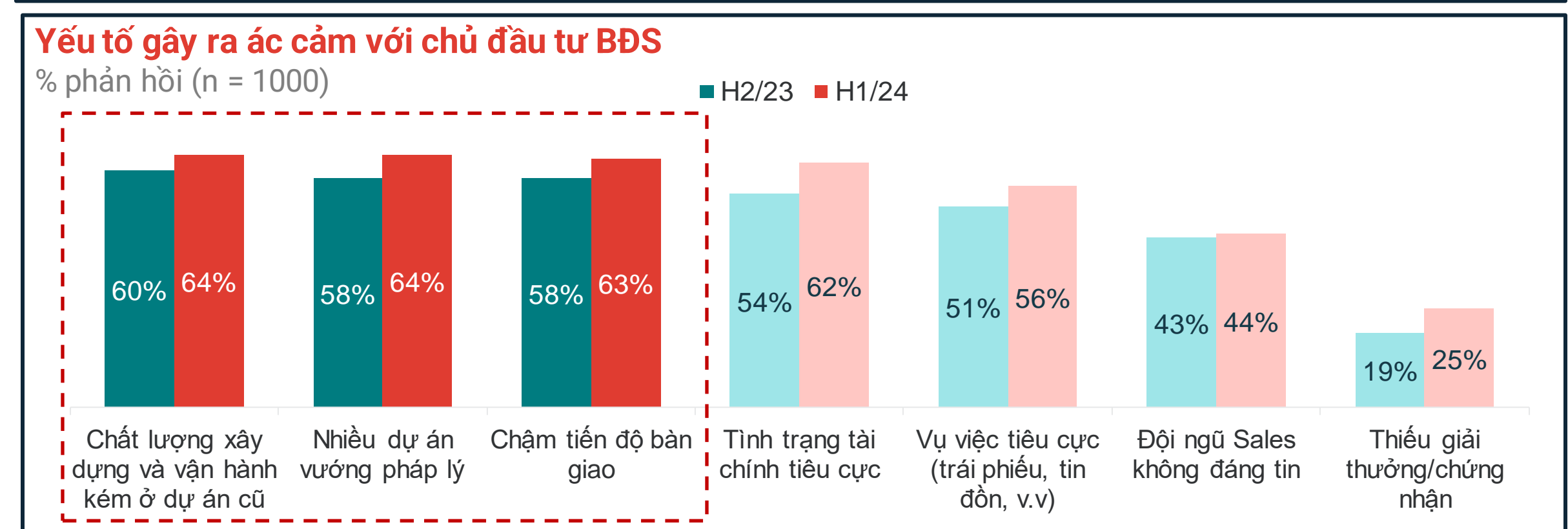
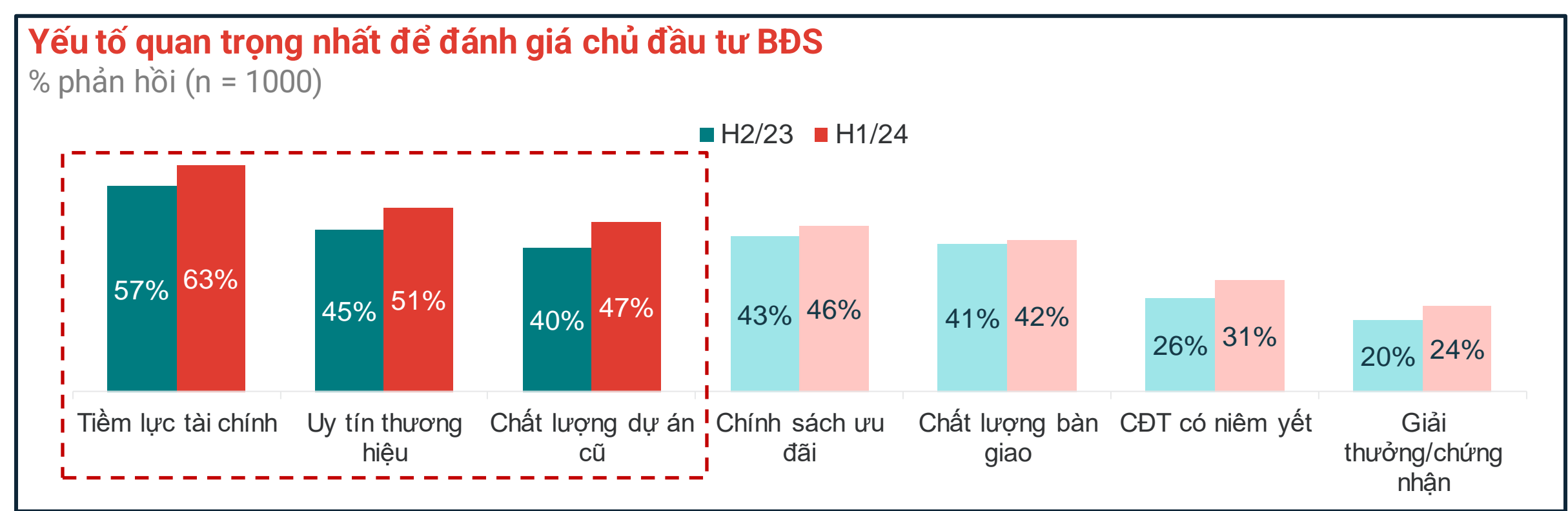
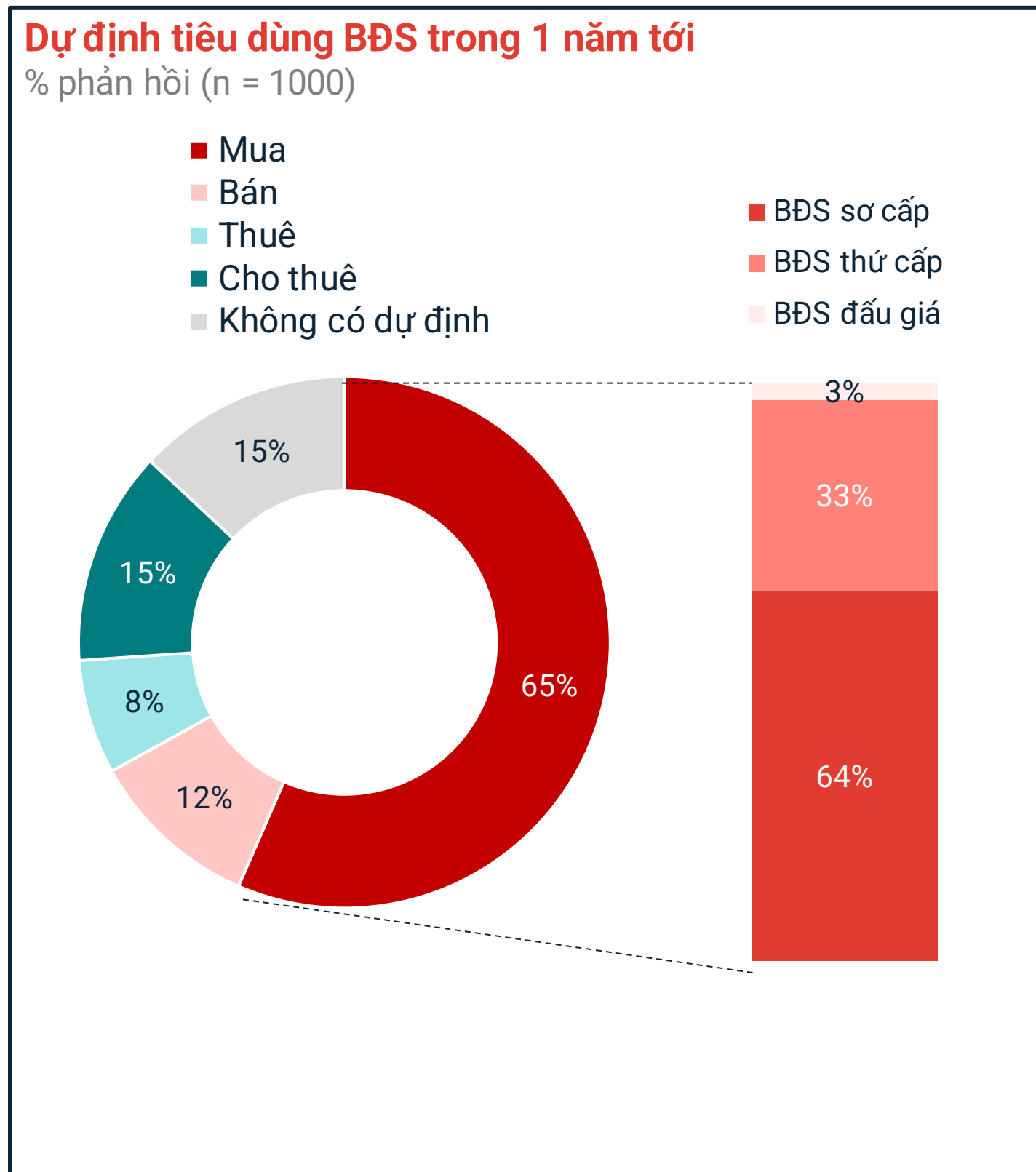
**Tiềm lực tài chính**

Uy tín thương hiệu

Chất lượng dự án cũ

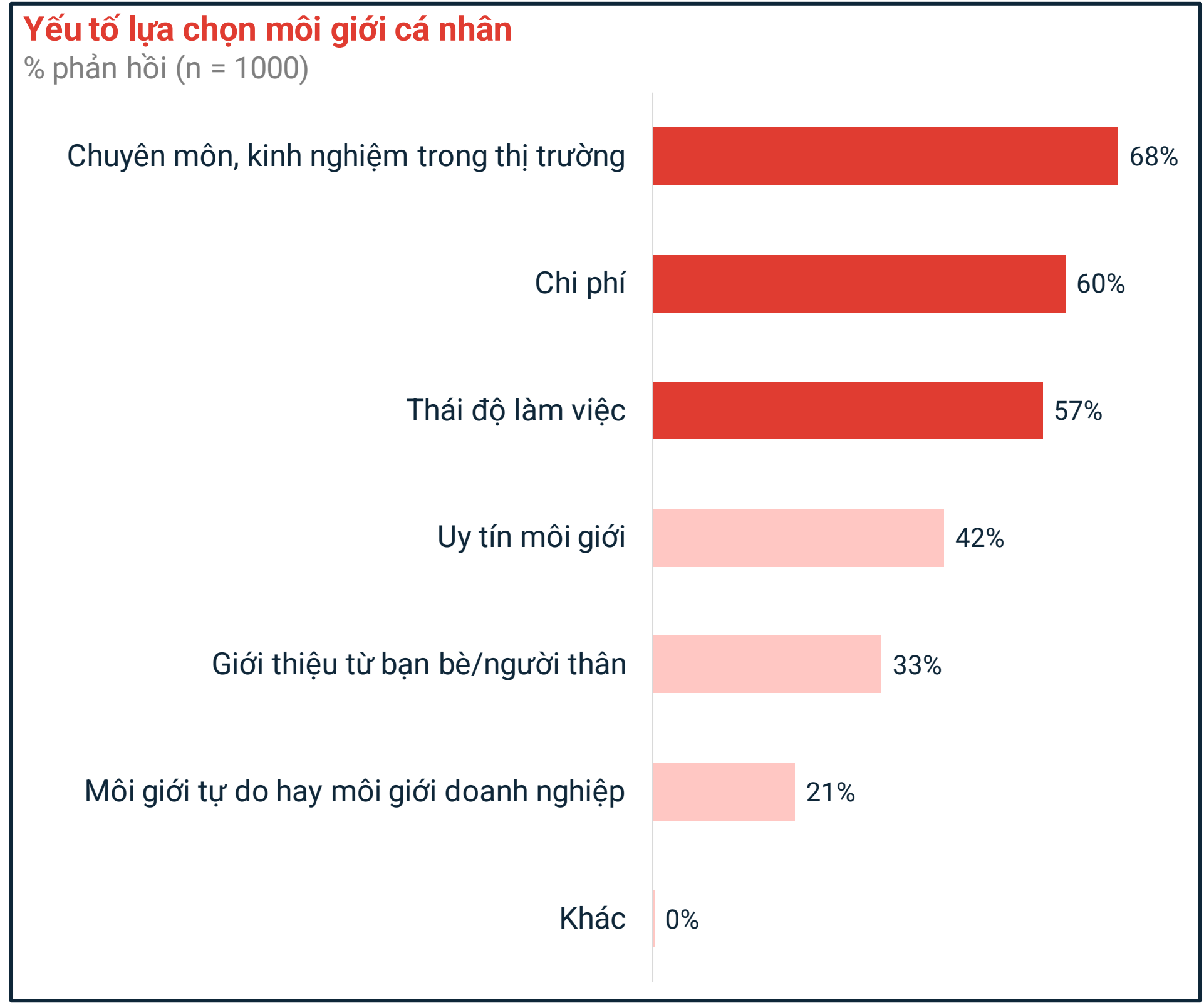
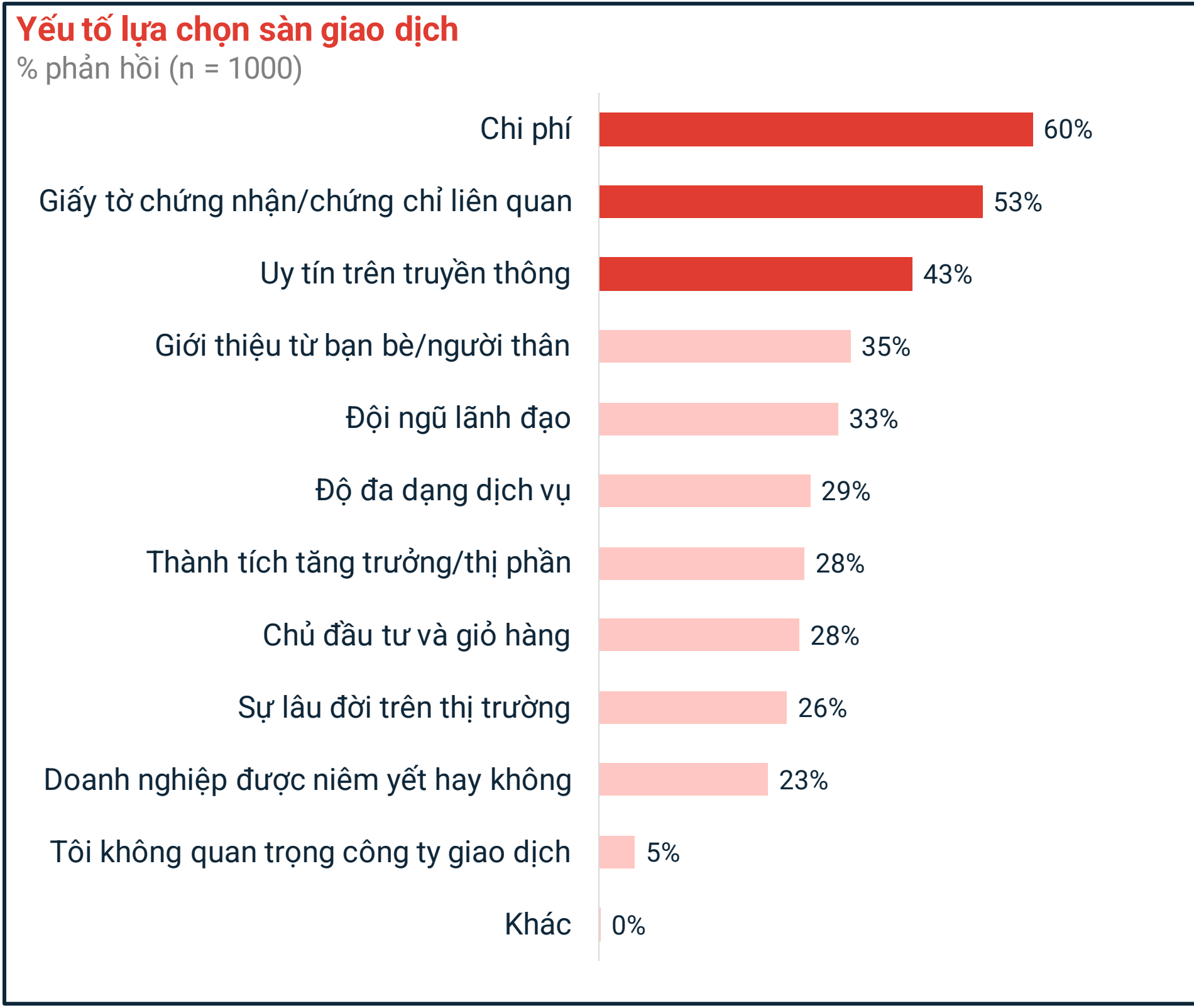
# DOANH NGHIỆP BĐS: THÁCH THỨC NIỀM TIN

## Người tiêu dùng ngày càng khắt khe hơn khi đánh giá & lựa chọn Chủ đầu tư BĐS



# DOANH NGHIỆP BĐS: THÁCH THỨC NIỀM TIN

## Tính chuyên nghiệp hóa của môi giới ngày càng trở nên quan trọng hơn, bên cạnh chi phí



**5** Có bao nhiêu % người có dự định mua BĐS trong năm sau đang ở độ tuổi 22 – 29?



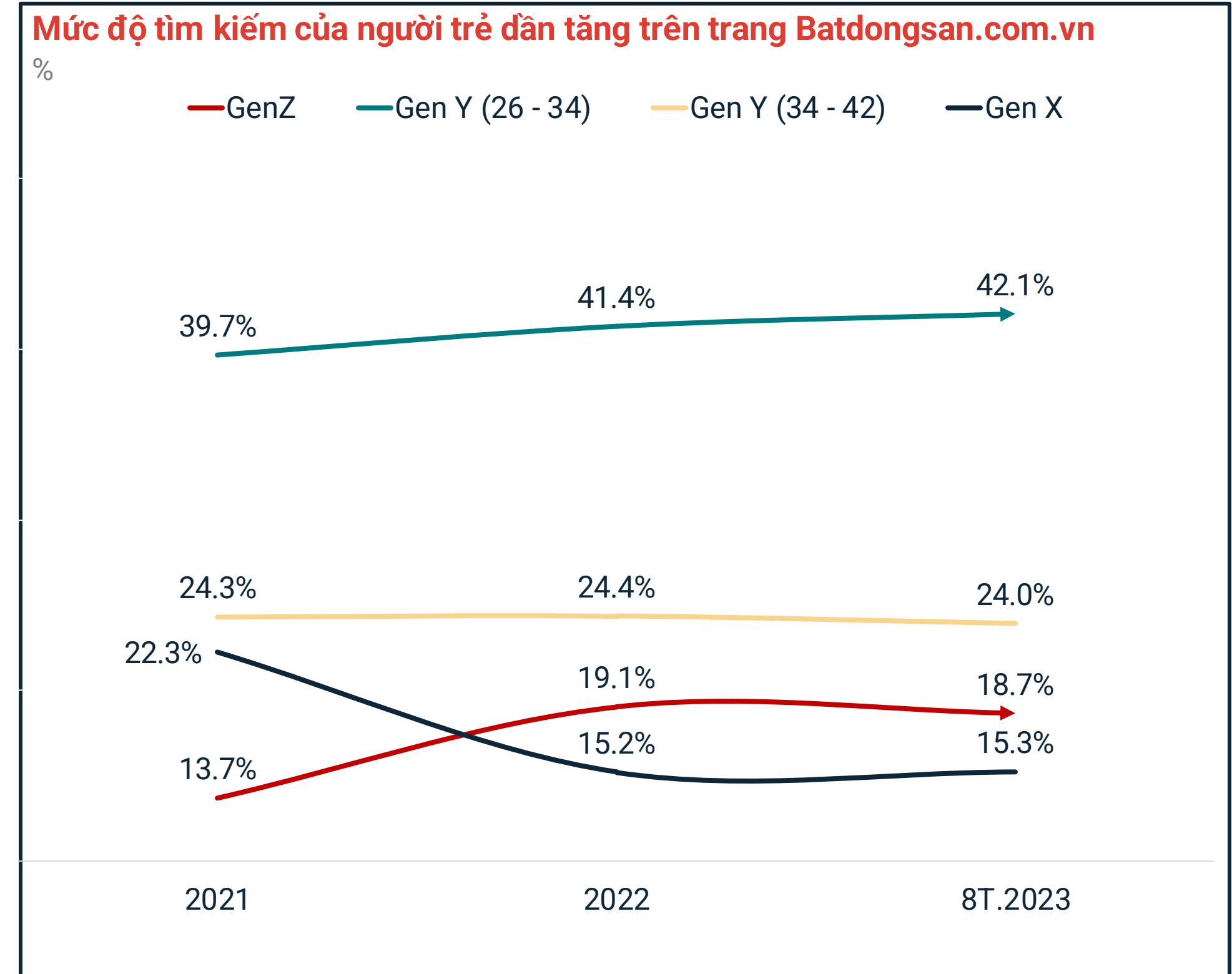
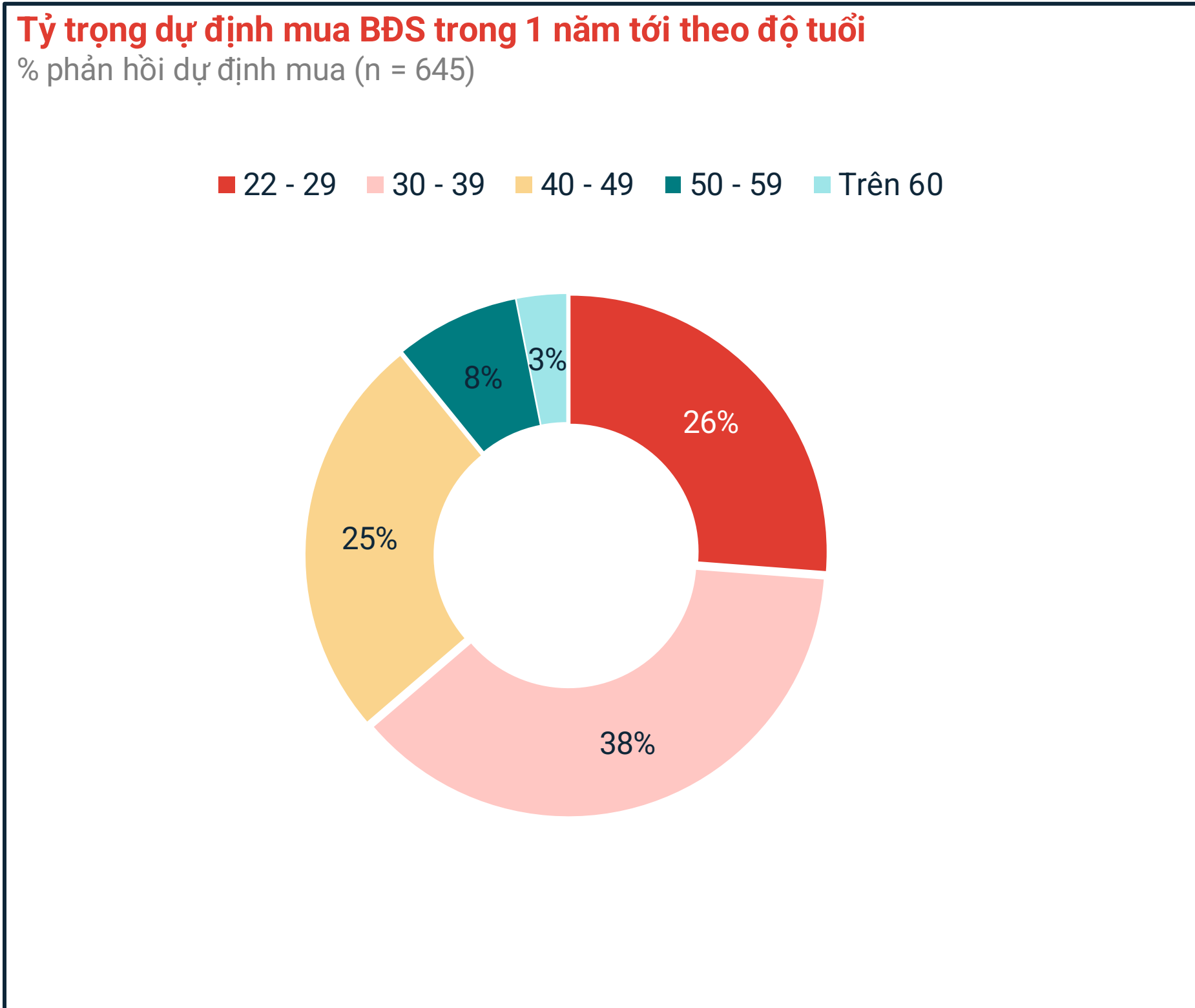
**5** Có bao nhiêu % người có dự định mua BĐS trong năm sau đang ở độ tuổi 22 – 29?

**26%**



# TƯƠNG LAI: NGƯỜI TRẺ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

## Người trẻ ngày càng quan tâm tới BĐS & việc sở hữu BĐS

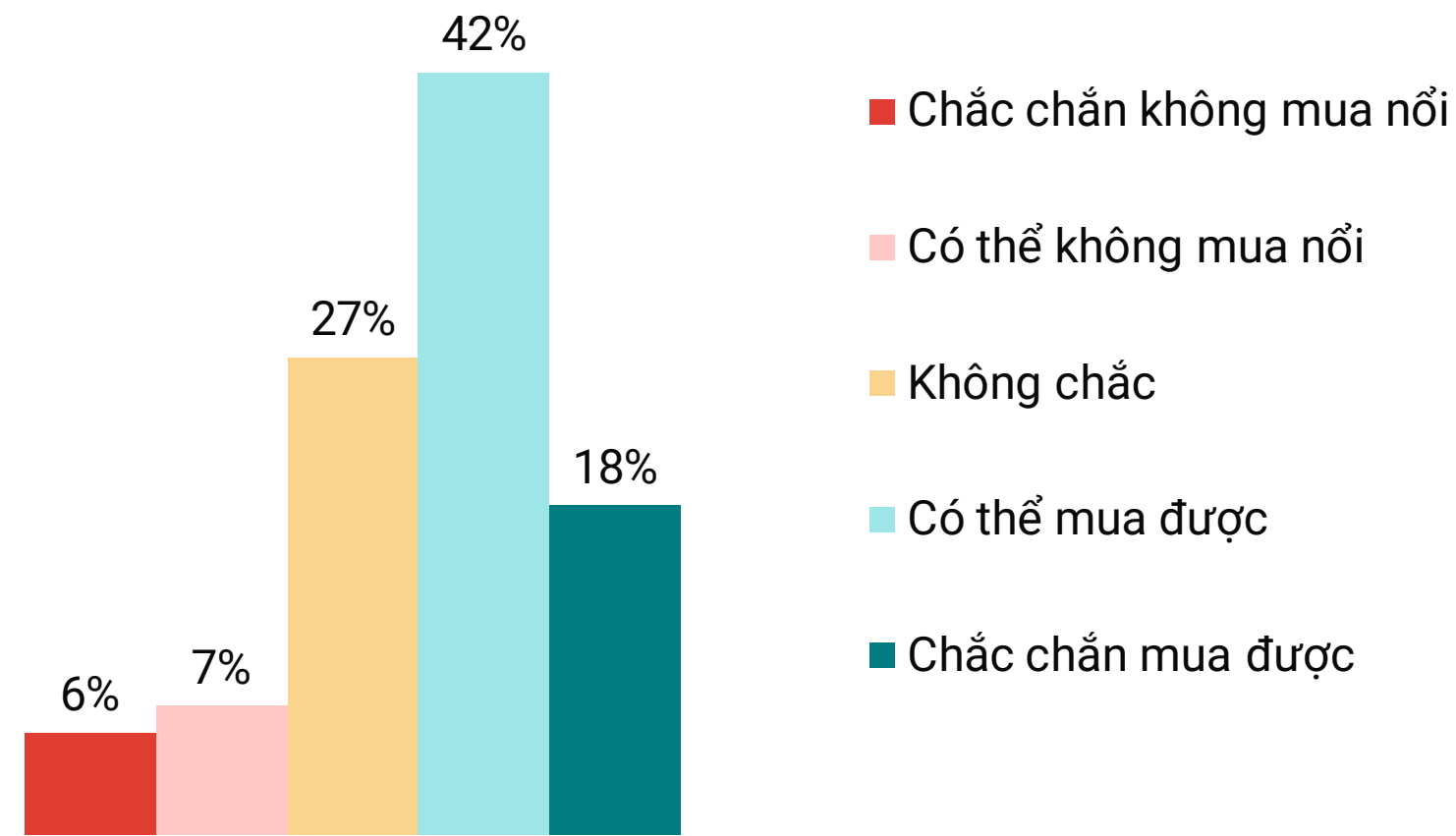


# TƯƠNG LAI: NGƯỜI TRẺ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

## Dù tự tin về khả năng mua nhà, người trẻ lại đang gặp khó trong việc thu thập các kiến thức về thị trường

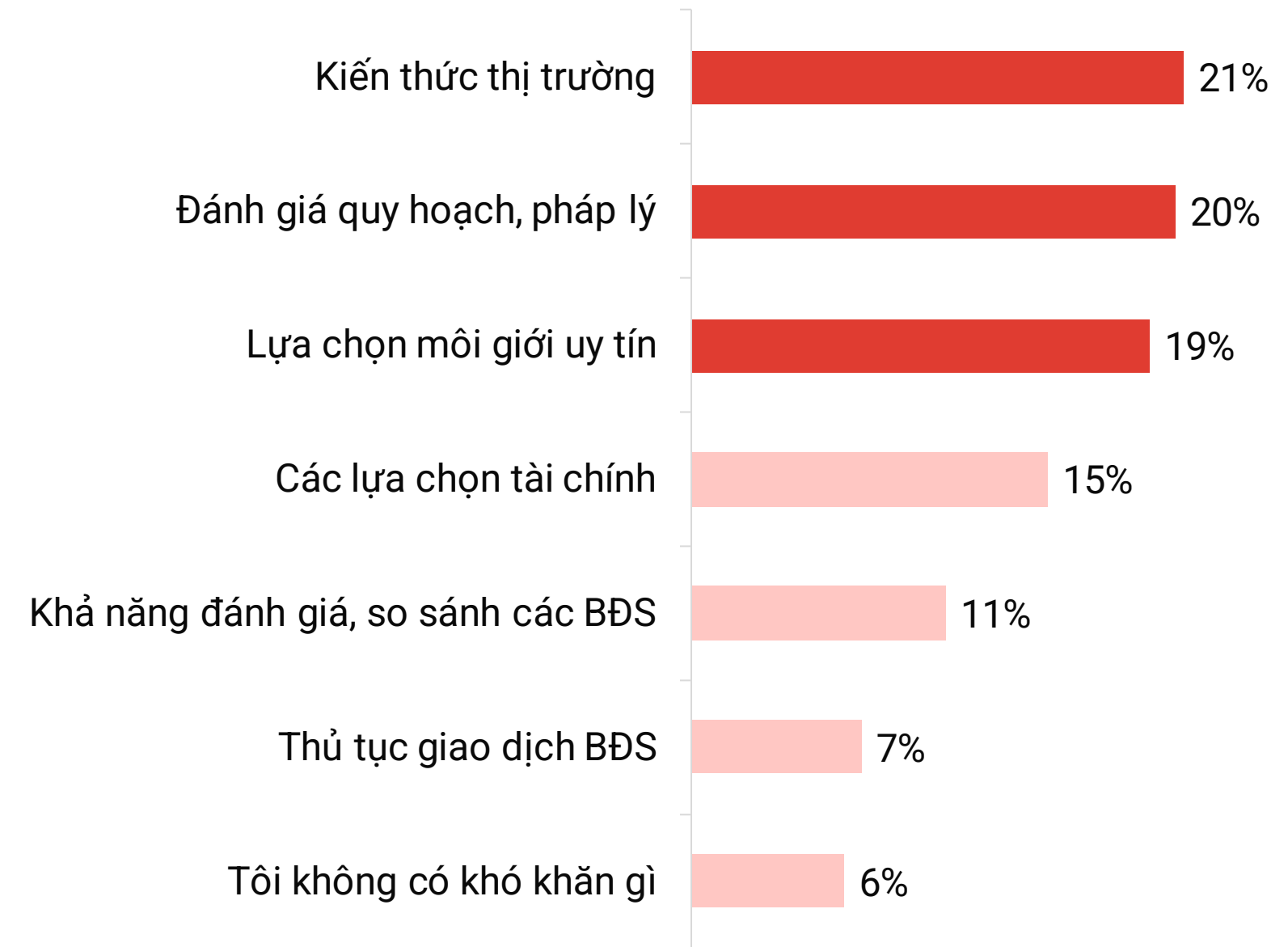
### Mức độ tự tin sẽ mua được nhà của người trẻ

% phản hồi của đáp viên 22 – 29 tuổi (n = 279)



### Lĩnh vực kiến thức khó khăn nhất trong lĩnh vực BĐS

% phản hồi của đáp viên 22 – 29 tuổi (n = 279)

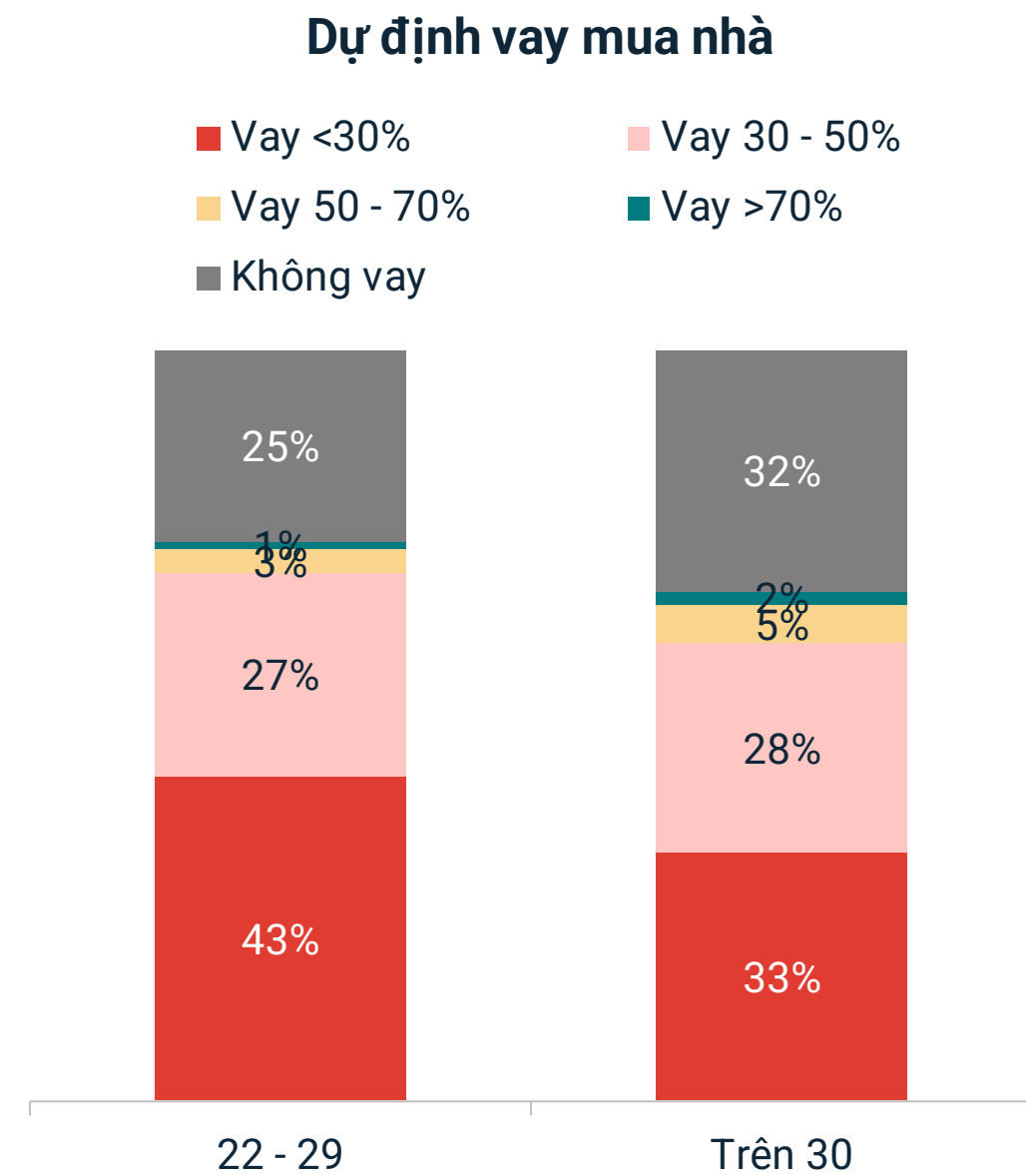


# TƯƠNG LAI: NGƯỜI TRẺ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

## Có 3 xu hướng chính về BĐS sẽ tới từ nhóm người trẻ

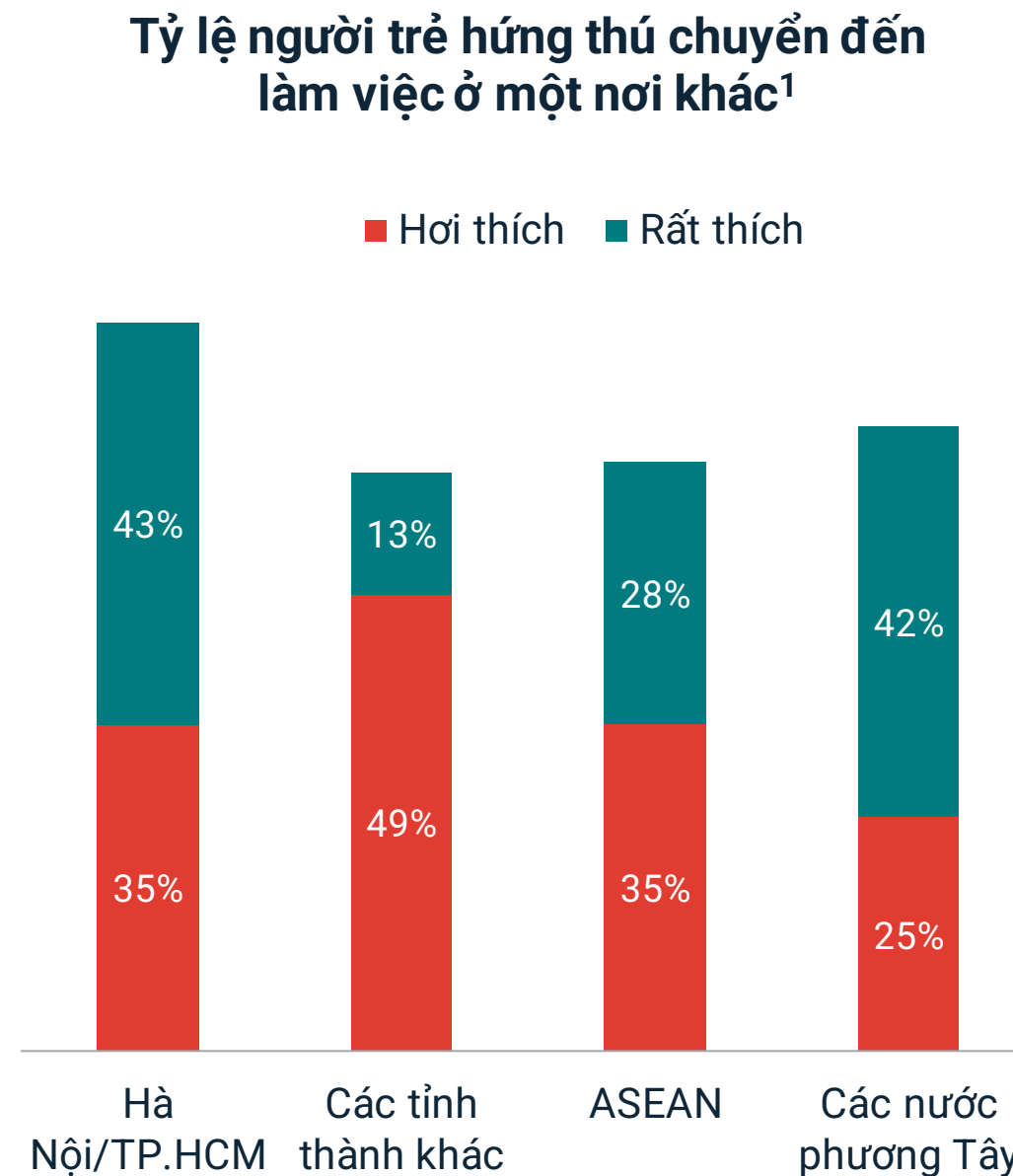
### Về lựa chọn tài chính: Nhiều người trẻ đang lựa chọn vay mua nhà hơn thế hệ trước

% phản hồi của đáp viên 22 – 29t có ý định mua (n = 169)



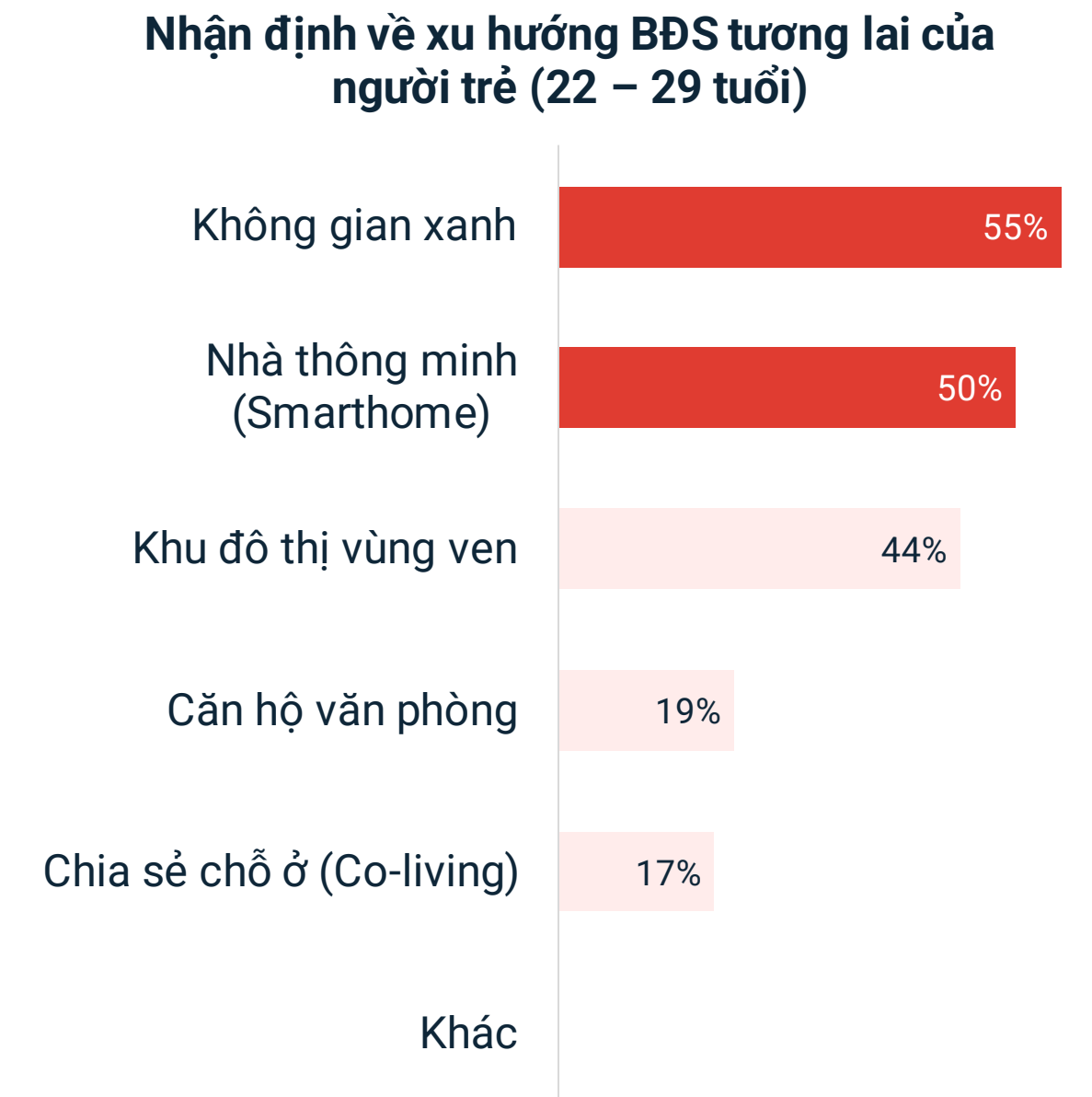
### Về nơi sống: Ưu tiên sự linh hoạt về chỗ ở để có trải nghiệm và cơ hội tốt hơn trong đời sống

Đáp viên trong độ tuổi 18 – 30 (n = 1200)<sup>1</sup>



### Về không gian sống: Không gian xanh và công nghệ là 2 xu hướng được ưu tiên lựa chọn

% phản hồi của đáp viên 22 – 29 tuổi (n = 279)



# TÓM TẮT BÁO CÁO

## Tóm tắt nội dung xu hướng chính

1

### **Tiêu dùng BĐS: Nhu cầu mua dẫn đầu**

65% người dự định mua BĐS trong năm tới, với 1/3 quan tâm đến đất nền. BĐS cơ cấp dần được ưa chuộng hơn.

2

### **Thuê nhà: Bài toán tối ưu**

Thuê nhà trở thành lựa chọn bắt buộc với nhiều người. Giá thuê neo cao, người thuê chủ động tìm BĐS nhỏ hoặc xa trung tâm để tối ưu chi phí

3

### **Tài chính – pháp lý: Thận trọng & chờ đợi**

70% người mua dự định vay do lãi suất trở nên dễ chịu hơn. Đa phần ủng hộ chính sách hiện tại, tuy nhiên, họ chờ đợi thêm nhiều hỗ trợ trong tương lai.

4

### **Doanh nghiệp BĐS: Thách thức niềm tin**

Người tiêu dùng ngày càng khắt khe hơn khi lựa chọn Chủ đầu tư BĐS, họ quan trọng sự chuyên nghiệp của môi giới, bên cạnh yếu tố chi phí.

5

### **Xu hướng tương lai: Người trẻ và BĐS**

Người trẻ ngày càng quan tâm đến BĐS. Họ tự tin vào khả năng mua nhà, nhưng lại gặp khó khăn với kiến thức thị trường.

3 xu hướng chính đến từ sự cởi mở tài chính, linh hoạt về nơi ở và tiêu chuẩn sống ưu tiên không gian xanh và ứng dụng công nghệ.

# Giới thiệu chung



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



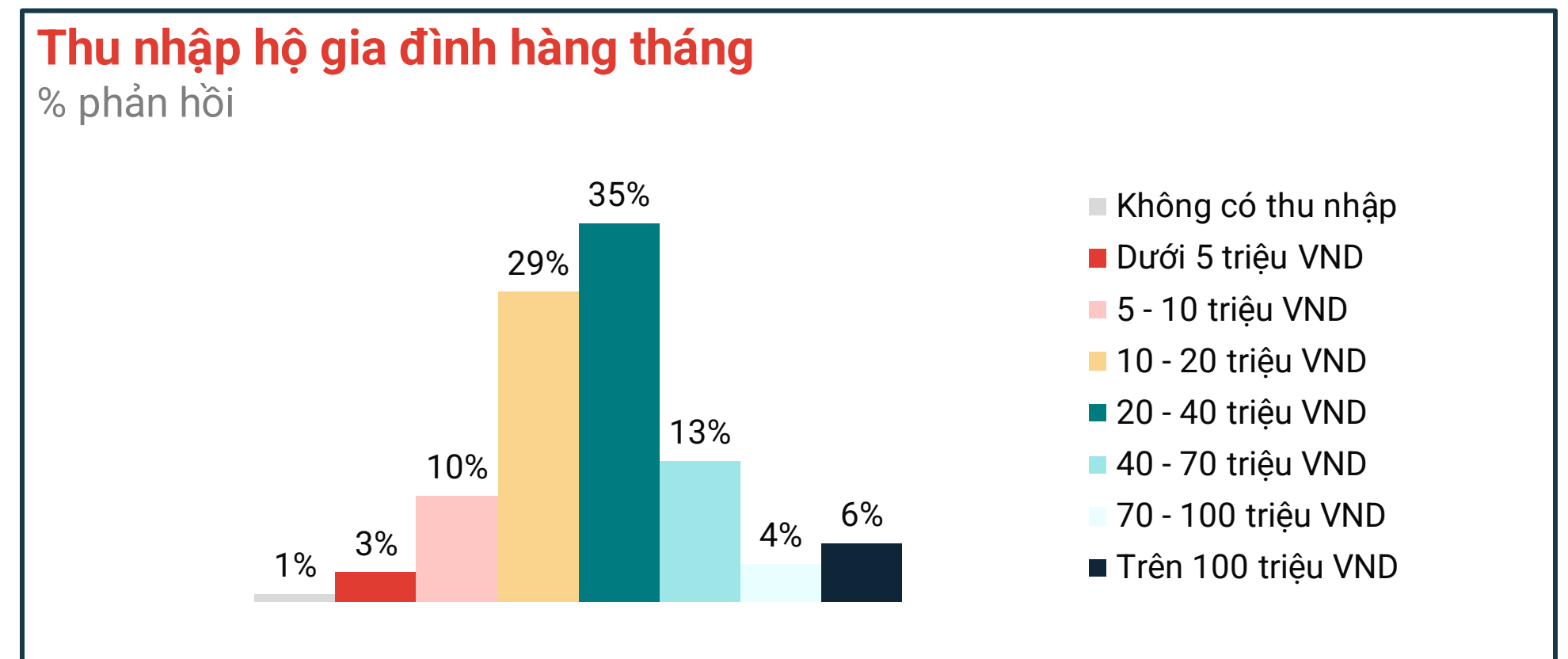
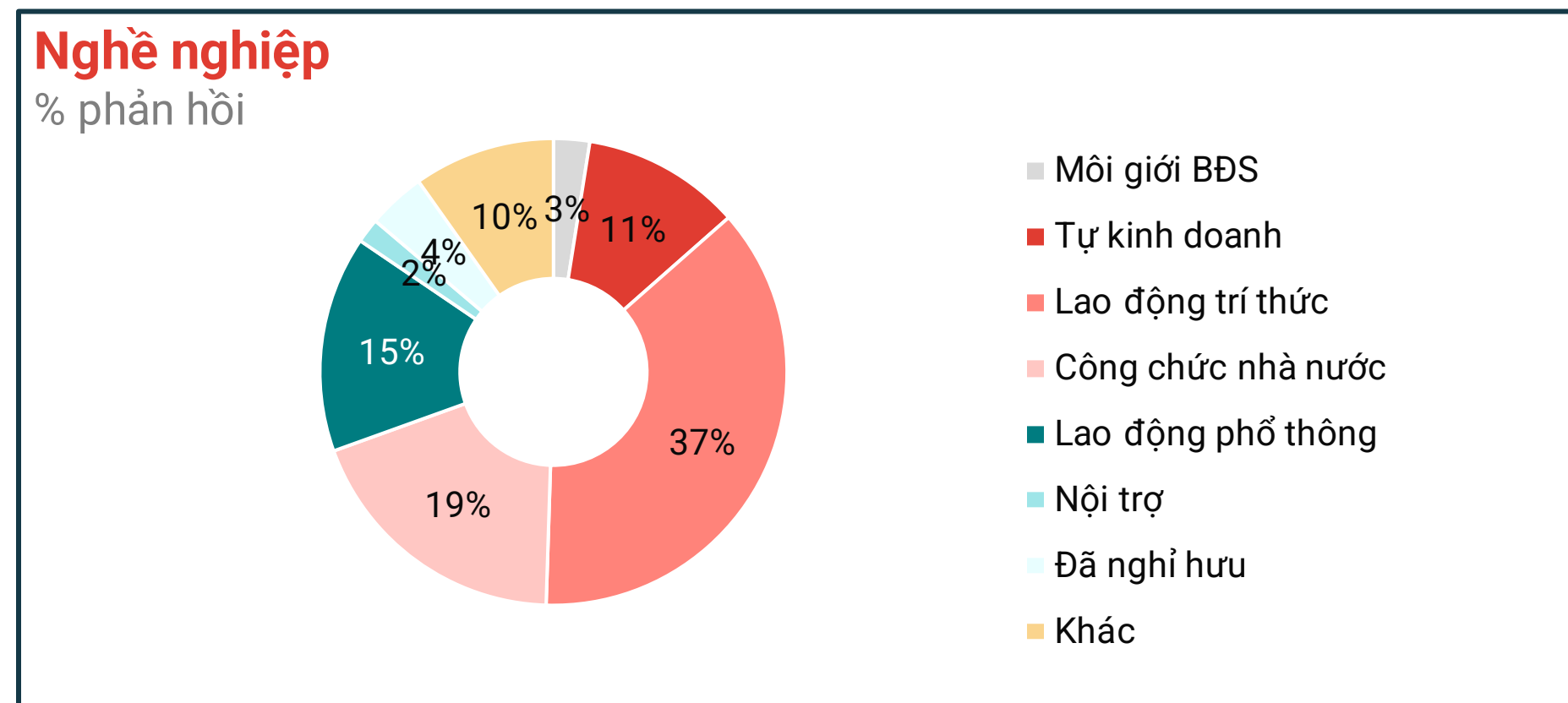
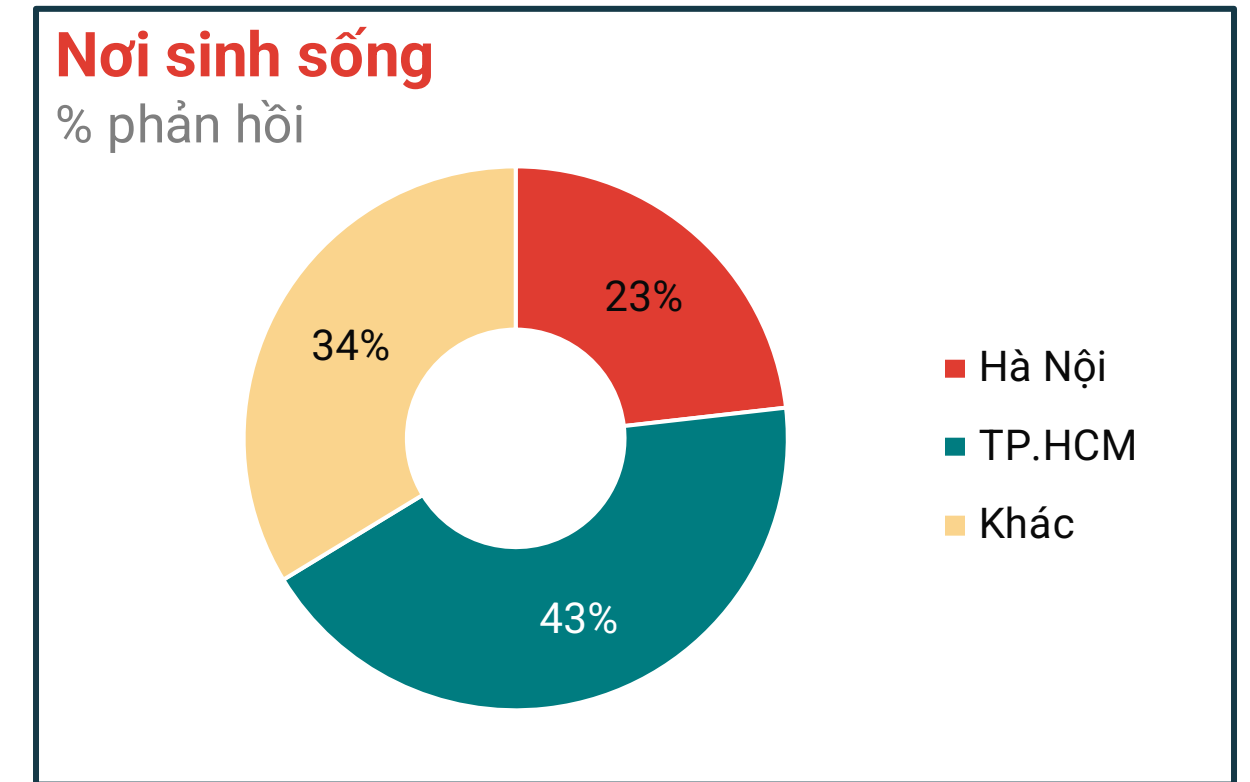
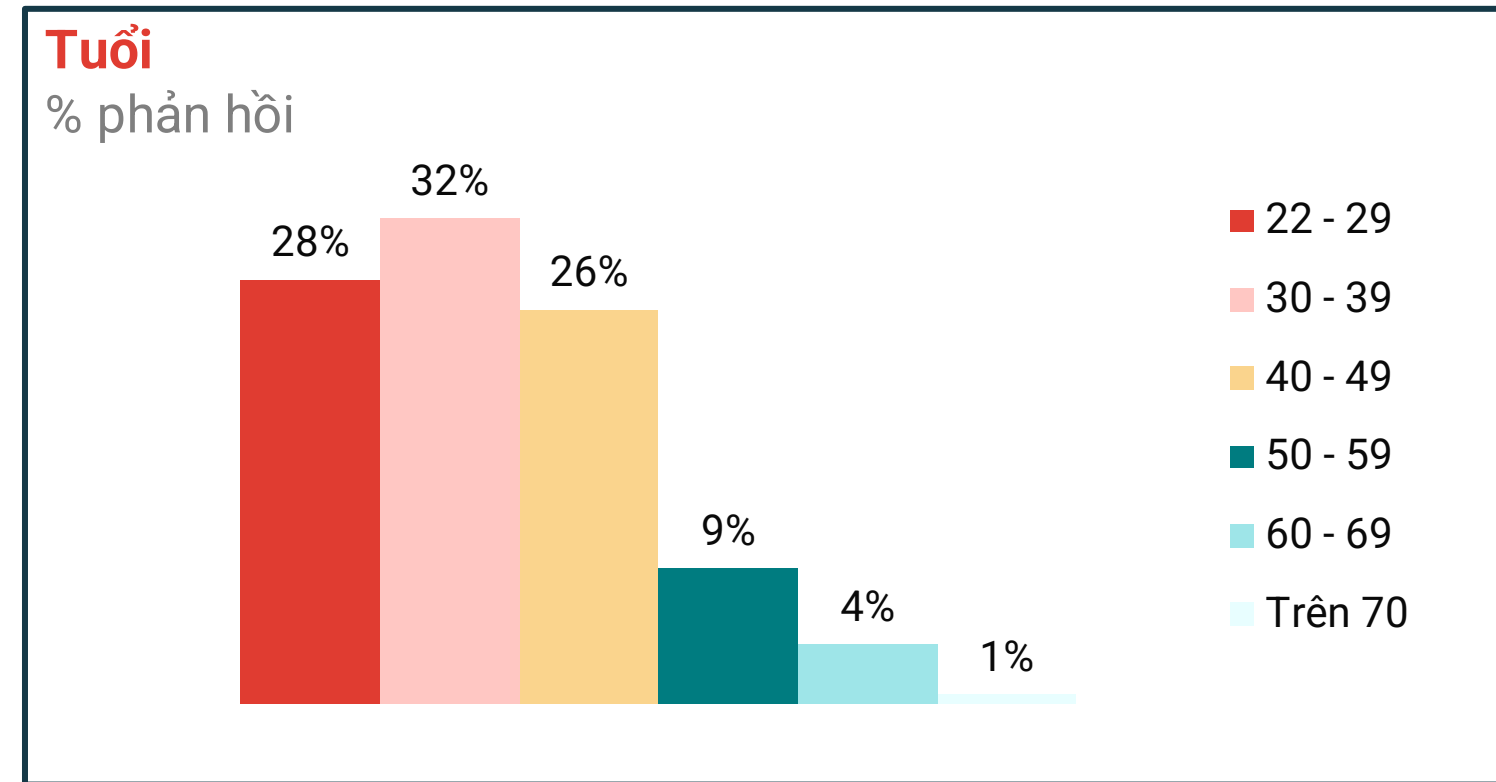
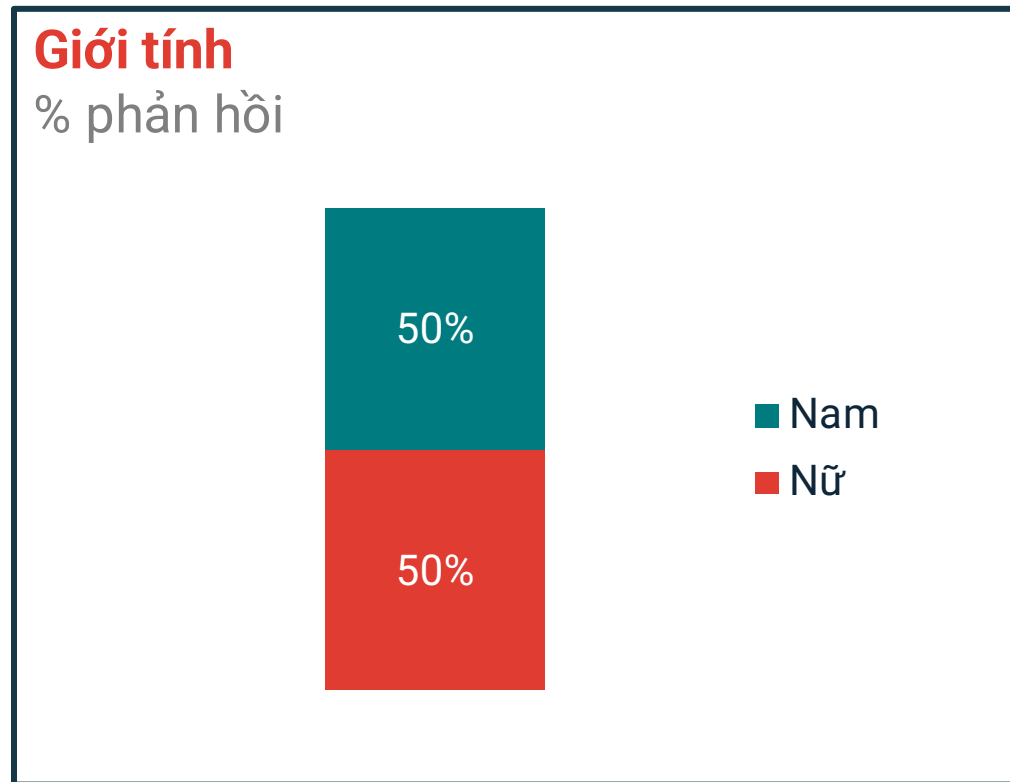
**Số mẫu:** 1.000 người



**Tần suất:** 6 tháng 1 lần

# VỀ KHẢO SÁT

## Cơ cấu nhân khẩu học của đáp viên





# Xin cảm ơn!

Liên hệ:

**Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam**

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