

Hội nghị bất động sản Việt Nam 2023

Định hình tương lai

Những xu hướng định hình thị trường trong tương lai



Nội dung báo cáo

1

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

2

TÍN HIỆU ĐẢO CHIỀU

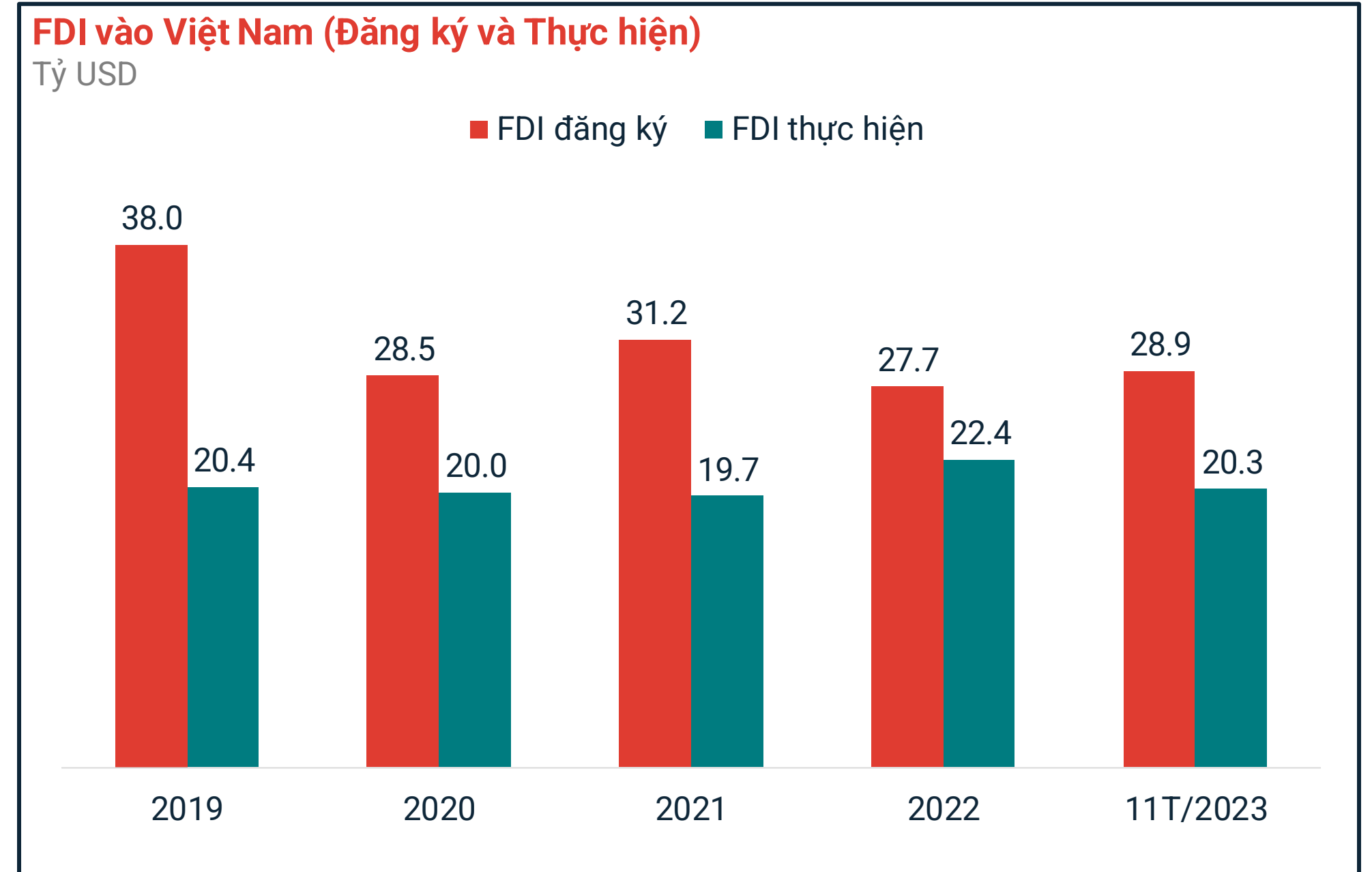
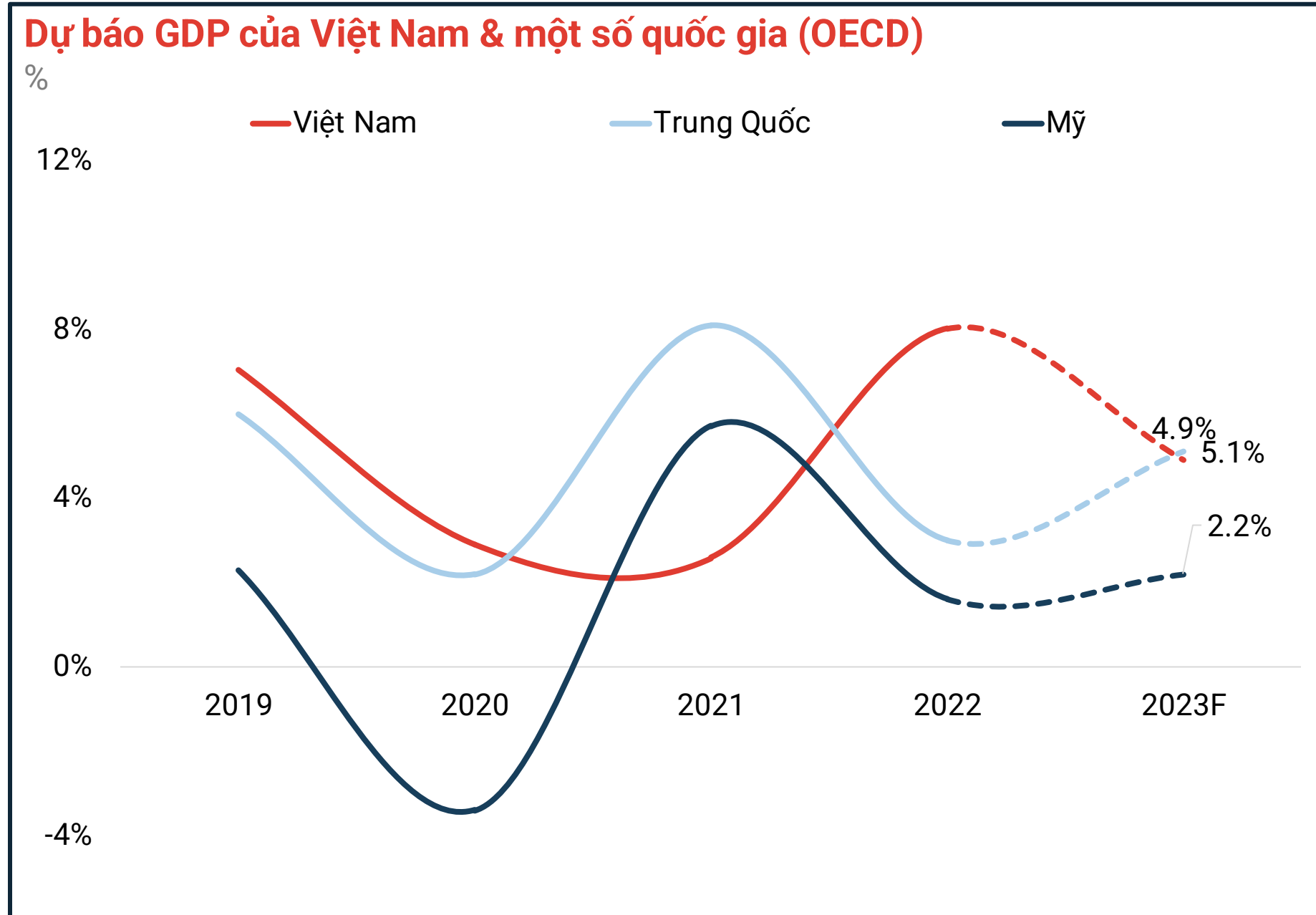
3

KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tăng trưởng kinh tế năm 2023 chưa đạt mục tiêu, thu hút vốn FDI duy trì ổn định

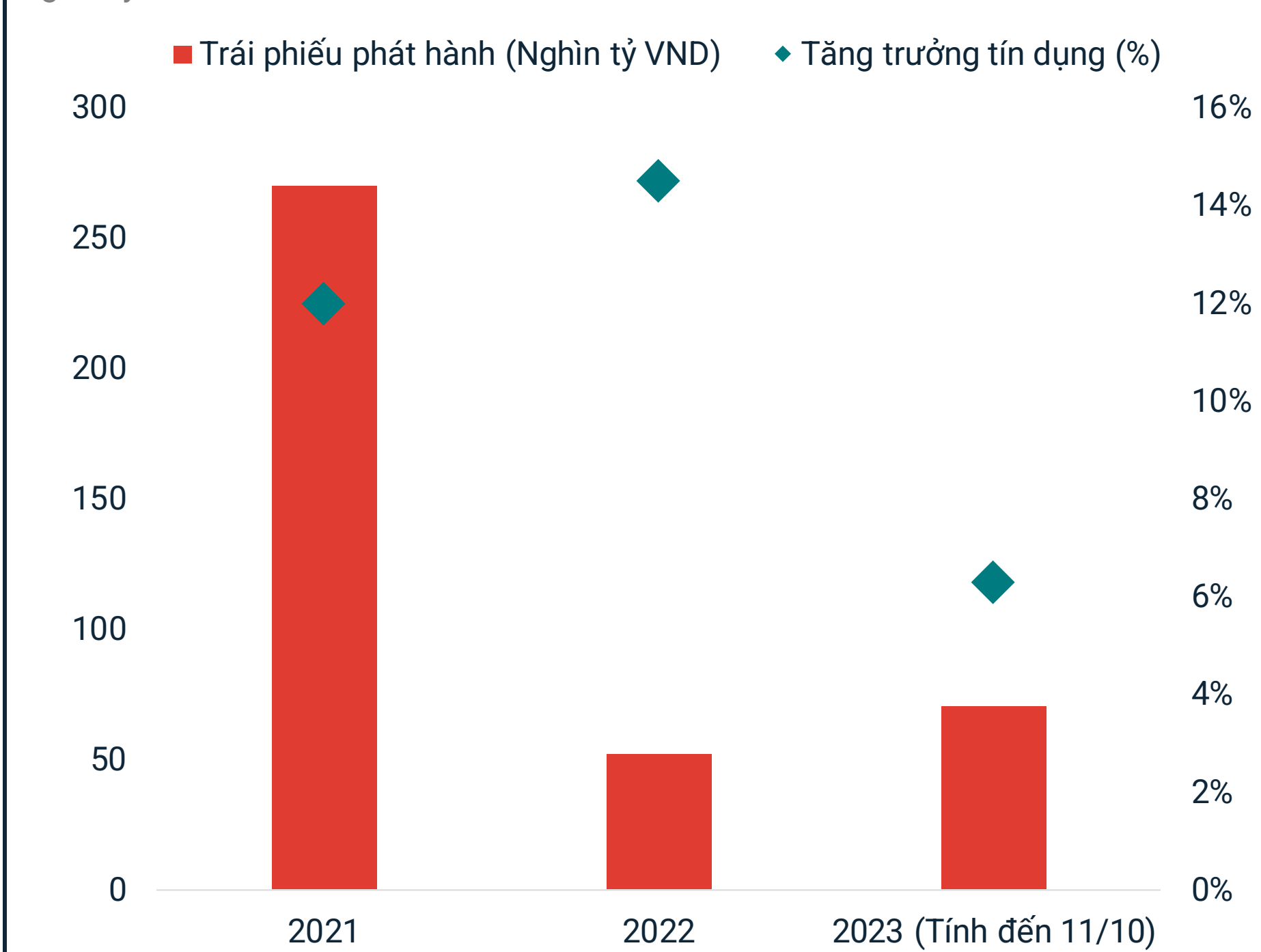


TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường vốn chưa hoàn toàn hồi phục, nhiều loại lãi suất đã giảm nhưng lượng tiền gửi vẫn đang tiếp tục tăng

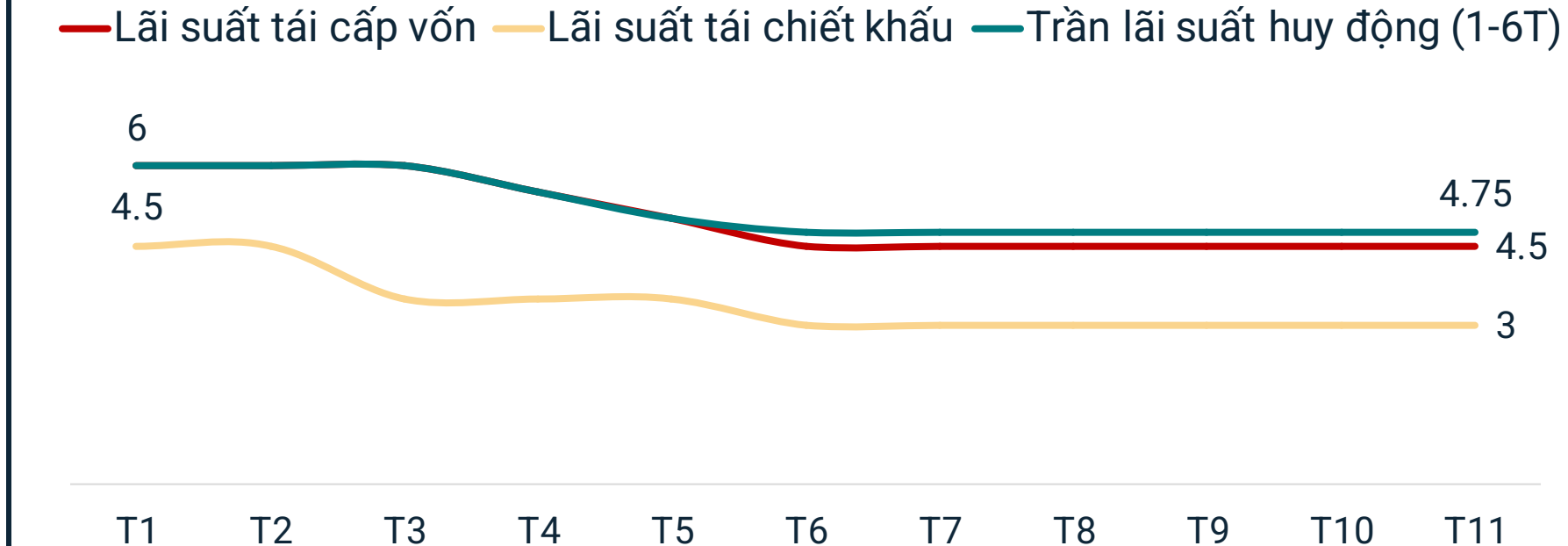
Nguồn vốn: Tăng trưởng tín dụng và lượng trái phiếu BĐS phát hành

Nghìn tỷ USD - %



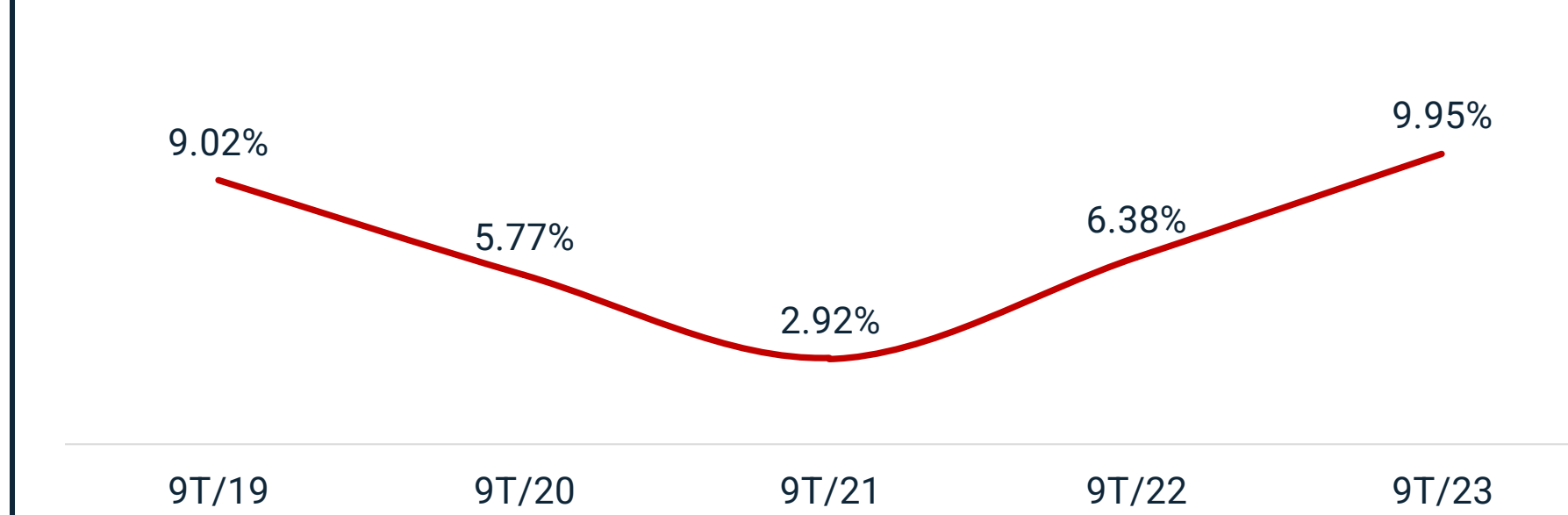
Biến động các loại lãi suất điều hành trong năm 2023

%



Tăng trưởng tiền gửi dân cư 9 tháng đầu năm từ 2019 – 2023

%



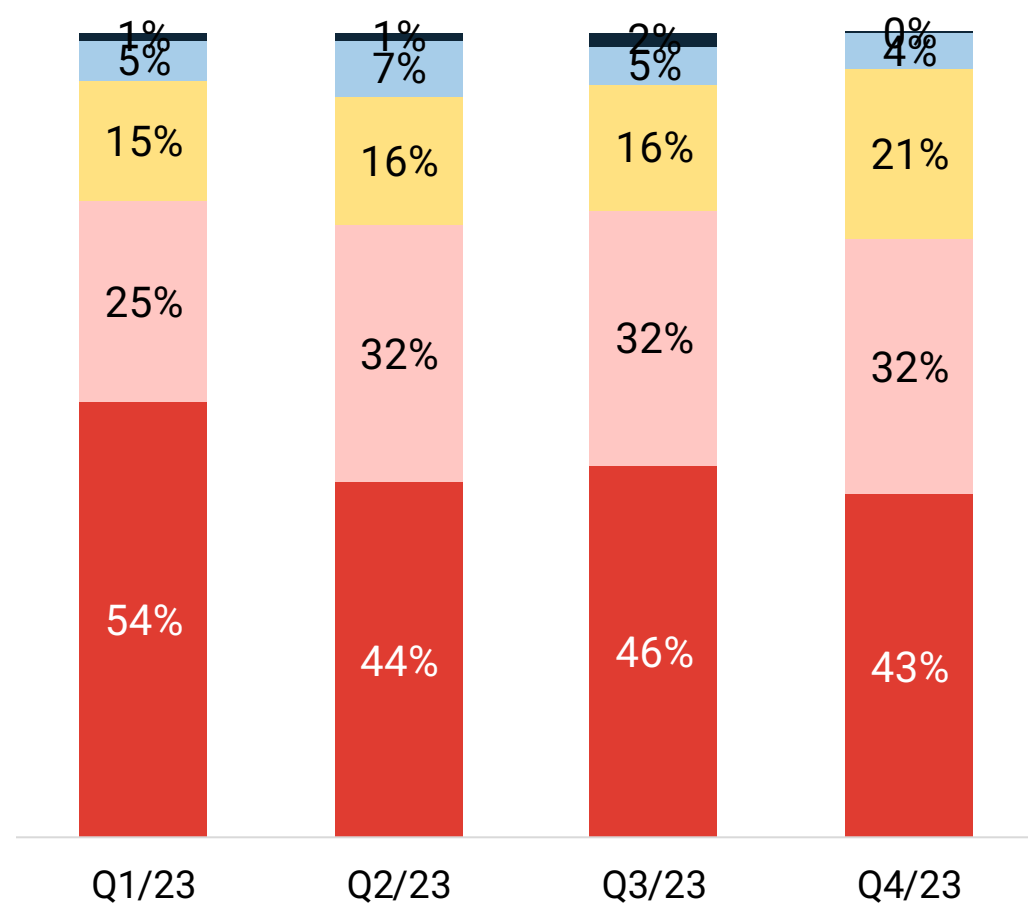
TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tổng quan thị trường bất động sản: Lượng giao dịch¹ và hoạt động doanh nghiệp chưa cải thiện

Biến động giao dịch theo quý của môi giới BĐS

Khảo sát môi giới (n = 500)

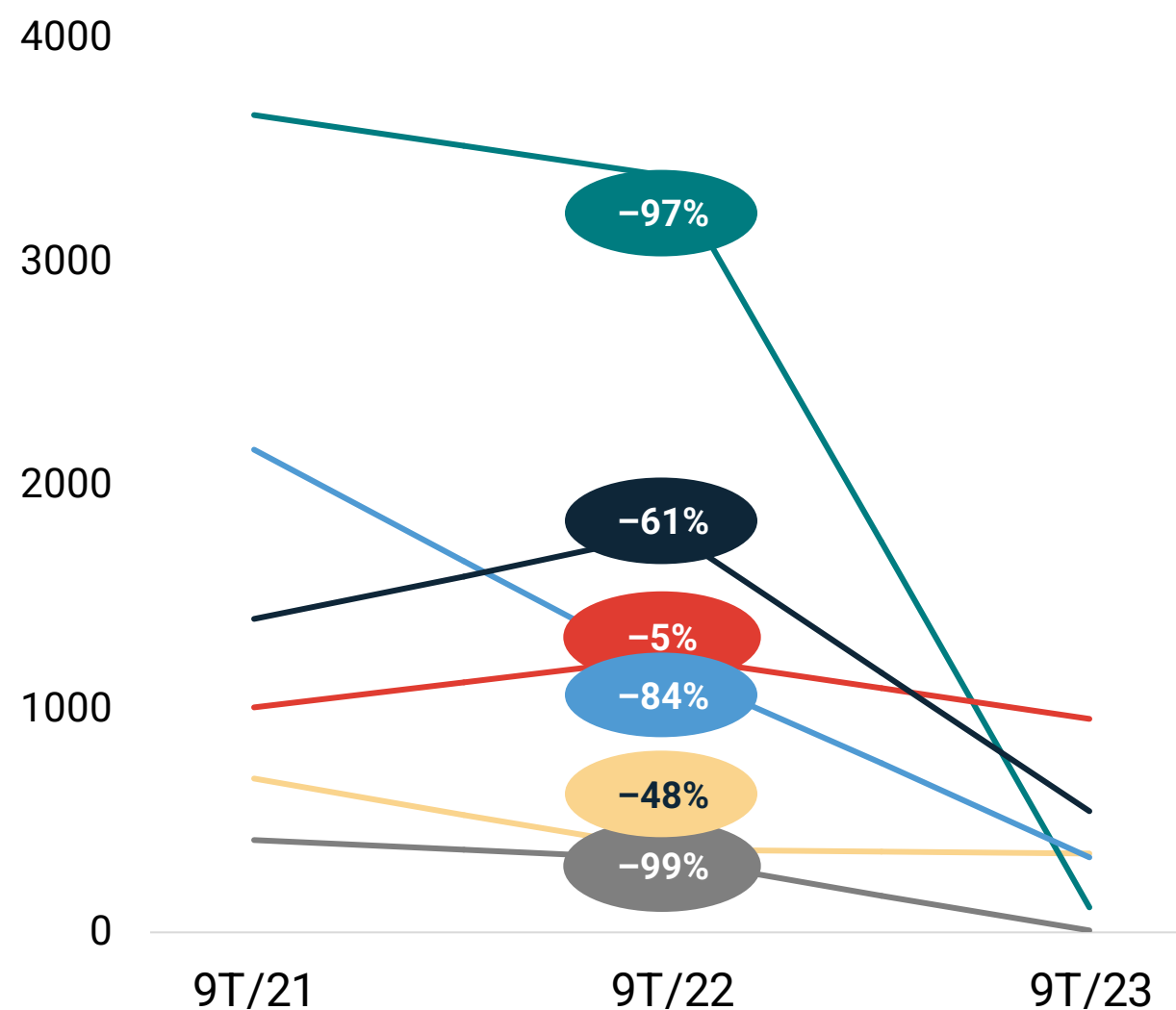
- Tăng mạnh (trên 50%)
- Tăng (10% đến 50%)
- Ổn định (-10% tới 10%)
- Giảm (từ -10% tới -50%)
- Giảm mạnh (giảm hơn 50%)



Lợi nhuận trước thuế của một số doanh nghiệp BĐS niêm yết tại Việt Nam

Tỷ VND

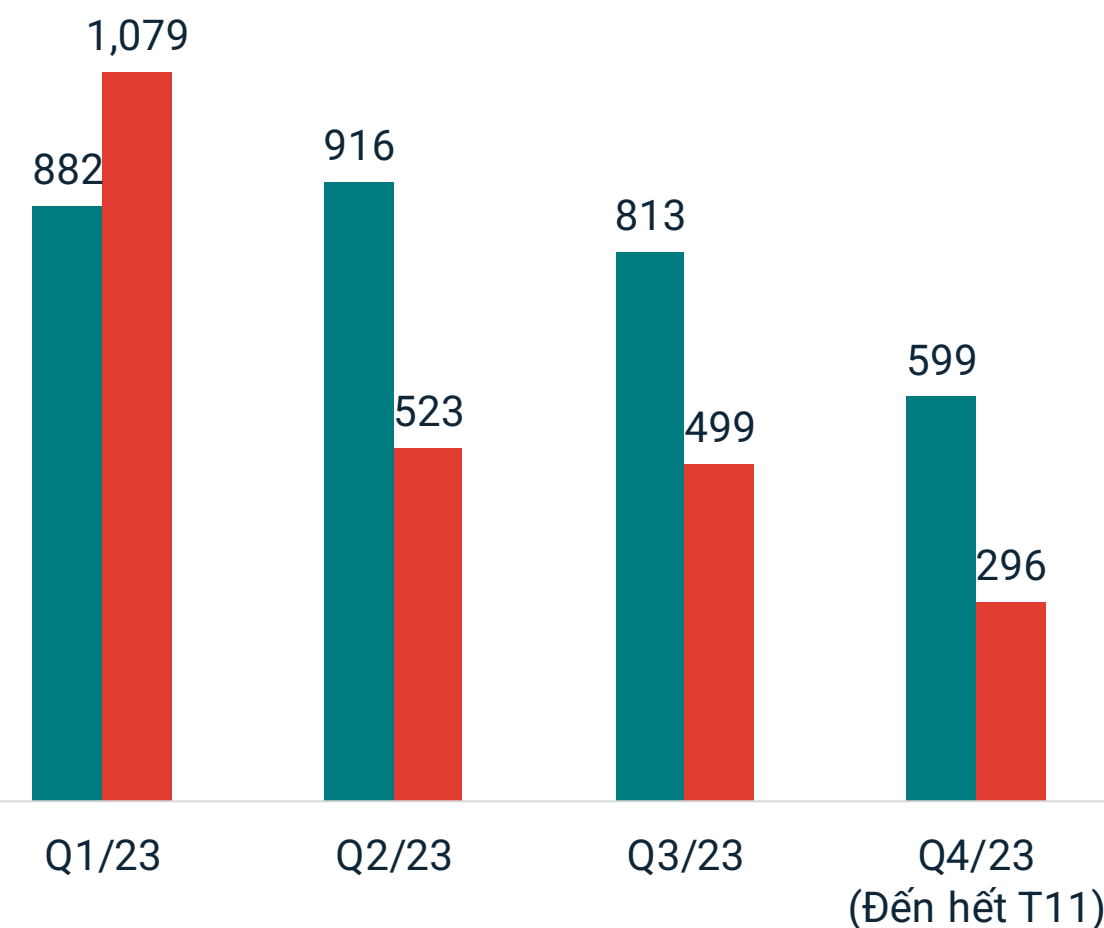
- Nam Long
- Cenland
- Khang Điền
- Novaland
- Đất Xanh Group
- Phát Đạt



Ghi nhận biến động lượng doanh nghiệp BĐS trung bình/tháng

Doanh nghiệp/tháng

- Doanh nghiệp BĐS mới thành lập/quay trở lại hoạt động
- Doanh nghiệp BĐS tạm ngừng hoạt động/giải thể

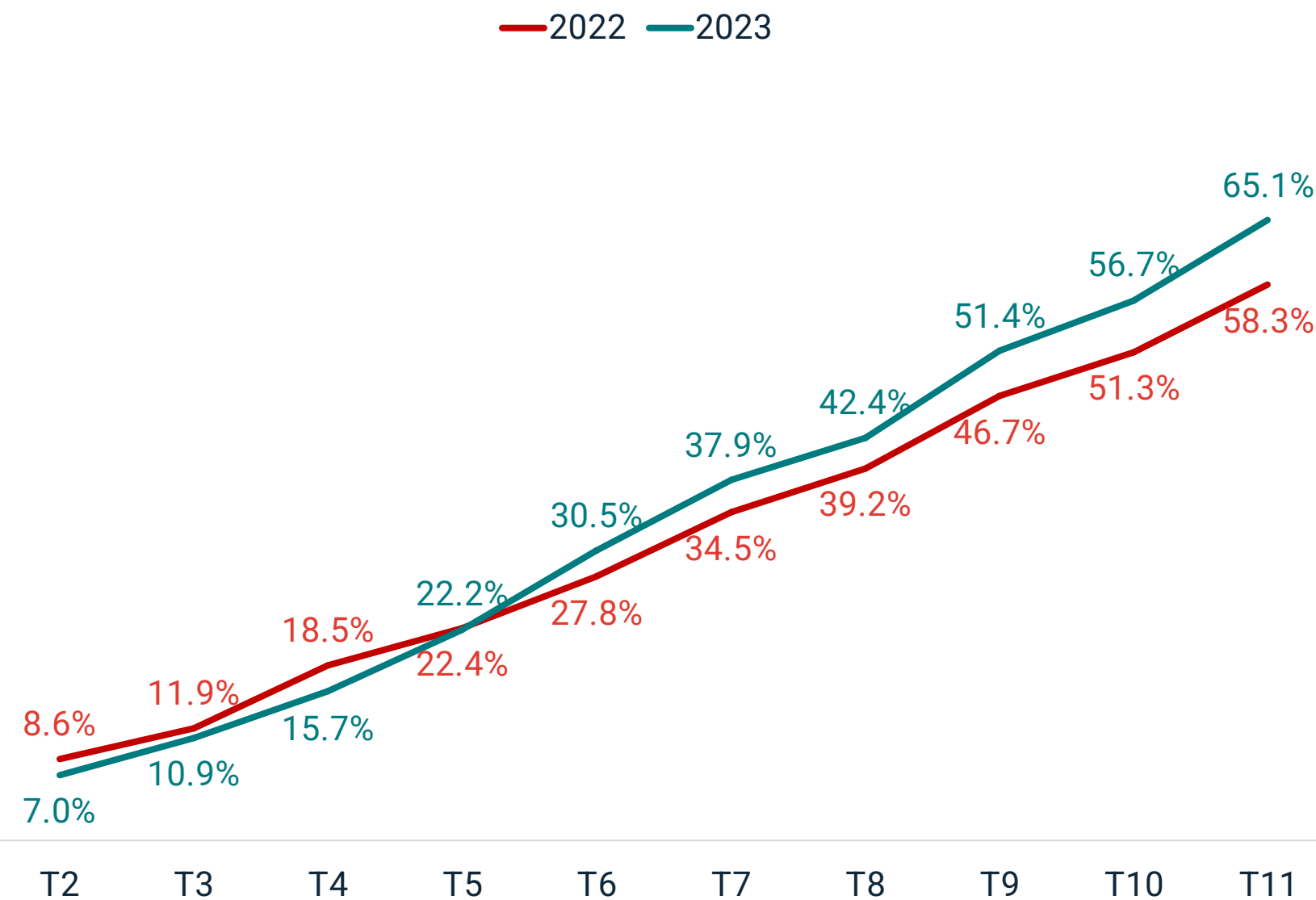


TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Giải ngân đầu tư công là điểm sáng trong năm, 2 dự án luật liên quan thị trường BĐS cũng vừa được thông qua

Tốc độ giải ngân đầu tư công năm 2023 ghi nhận kết quả tích cực

% hoàn thành so với kế hoạch Thủ tướng giao



2 dự án Luật BĐS lớn trong 2023 vừa được thông qua

Luật Đất đai (sửa đổi)

- Quốc hội chưa thông qua Dự án Luật Đất đai (sửa đổi)
- Điều chỉnh thời gian sang kỳ họp gần nhất

Luật Nhà ở

(Hiệu lực từ ngày 01/01/2025)

- Cấp sổ cho người mua chung cư mini đủ điều kiện
- Không quy định thời hạn sở hữu căn hộ chung cư
- Tổng liên đoàn lao động được làm nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động thuê
- Chủ đầu tư dự án nhà ở có trách nhiệm lập tài khoản riêng để quản lý kinh phí bảo trì
- Bỏ điều kiện cư trú với người mua nhà ở xã hội

Luật Kinh doanh BĐS

(Hiệu lực từ ngày 01/01/2025)

- Siết hoạt động đặt cọc nhà ở hình thành trong tương lai
- Điều kiện phân lô, bán nền được siết chặt
- Điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản là chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai
- Để đạt điều kiện kinh doanh nhà ở tương lai, chủ đầu tư bắt buộc phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất
- Bỏ phân biệt với Việt kiều khi mua bất động sản trong nước

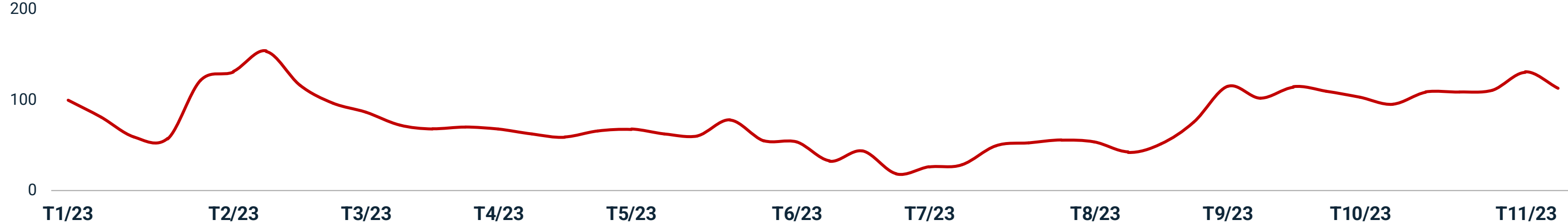
TÍN HIỆU ĐẢO CHIỀU

TÍN HIỆU ĐẢO CHIỀU

Thị trường BĐS 2023 biến động mạnh mẽ với nhiều chính sách mới

Biến động mức độ quan tâm BĐS cả nước trong năm 2023

Index = 100 ngày 01/01/2023



Nội dung

Lãi suất

Tín dụng

Chính sách

Pháp lý

Q1/2023

- Giảm lãi suất tái chiết khấu và lãi suất cho vay qua đêm
- Hạn mức tín dụng tăng lên **14 – 15%** so với năm 2022 (14%)
- Nghị định 08, nghị quyết 33, Dự thảo sửa đổi thông tư 16, v.v
- Gói **120,000 tỷ VND** cho NOXH
- Thành lập **5 tổ công tác** tháo gỡ đầu tư công.
- Lấy ý kiến nhiều bộ luật (**Luật đất đai sửa đổi, Luật Nhà ở, v.v**)

Q2/2023

- Tiếp tục giảm nhiều lãi suất điều hành từ **0,5 – 1,5%**
- Giảm trần lãi suất huy động **0,5 – 1,25%**
- Đến 6T/23, tăng trưởng tín dụng vẫn ở mức thấp: **3,58%**
- Thông tư 02** về cơ cấu lại thời gian trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ, **Nghị định 35**: UBND tỉnh quy định khu vực phân lô bán nền
- Tiếp tục lấy ý kiến các dự thảo Luật

Q3/2023

- Nhiều ngân hàng đã giảm lãi suất huy động và lãi suất cho vay
- Cuối T9/23, tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế **đạt 5,73%**.
- 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

Q4/2023

- Lãi suất huy động đã giảm mạnh **3 – 5%** so với đầu năm 2023
- Đến ngày 22-11, tăng trưởng tín dụng mới đạt **8,21%**.
- Quốc hội quyết định **chưa thông qua Luật Đất đai sửa đổi**
- Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở được thông qua** và có hiệu lực từ đầu 2025

TÍN HIỆU ĐẢO CHIỀU

Năm 2023 chứng kiến nhiều động thái tích cực và tương đồng với chính sách thời điểm đảo chiều của chu kỳ trước

Tín hiệu đảo chiều	Chu kỳ trước	Năm 2023
Lãi suất	Sau các đợt tăng lãi suất liên tục, SBV có động thái hạ trần lãi suất huy động lần đầu tiên từ đầu năm 2012	<ul style="list-style-type: none"> Từ đầu 2023, Ngân hàng Nhà nước đã 3 lần điều chỉnh giảm trần lãi suất huy động (Không kỳ hạn và dưới 1 tháng: từ 1% => 0,5%, từ 1 tháng đến dưới 6 tháng: từ 6% => 4,75%) Và 4 lần hạ lãi suất điều hành (Lãi suất tái cấp vốn: từ 6% => 4,5%, Lãi suất tái chiết khấu: từ 4,5% => 3%, Lãi suất cho vay qua đêm và bù đắp thiếu hụt vốn: từ 7% => 5%) Nhiều ngân hàng đã giảm mạnh 3-5% lãi suất huy động so với đầu năm
Tăng trưởng tín dụng	2013 là năm đầu tiên mà chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng được điều chỉnh tăng trở lại	<ul style="list-style-type: none"> Hạn mức tăng trưởng tín dụng 2023 là 14-15% so với 14% của 2022; Tuy nhiên, tính đến ngày 22-11, tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống mới đạt 8,21%, thấp hơn so với chỉ tiêu định hướng đầu năm.
Chính sách BĐS	Luật đất đai sửa đổi thông qua năm 2013	<ul style="list-style-type: none"> Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở được thông qua T11/2023, và có hiệu lực từ đầu 2025 Luật Đất đai (sửa đổi) chưa được thông qua trong 2023
	Gói hỗ trợ: Năm 2013, gói 30 nghìn tỷ VND lãi suất 6% được đưa ra	<ul style="list-style-type: none"> Gói hỗ trợ lãi suất 40 nghìn tỷ VND NHNN công bố gói hỗ trợ 120 nghìn tỷ VND cho nhà ở xã hội Chính phủ quyết định thành lập 5 tổ công tác tháo gỡ đầu tư công.
	<ul style="list-style-type: none"> Định hướng tiền tệ 2013 của NHNN: tỷ trọng tín dụng phi sản xuất sẽ do các tổ chức tín dụng tự quyết định Nghị định 188/CP về phát triển nhà ở xã hội 	<ul style="list-style-type: none"> Những chính sách tích cực được ban hành: Nghị định 08 và Dự thảo Thông tư 16 (sđ) gỡ khó cho thị trường trái phiếu; Nghị quyết 33 thúc đẩy thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững; Nghị định 10 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai, tháo gỡ cho BĐS nghỉ dưỡng; Thông tư 02 và Thông tư 06 đưa ra hướng giải quyết nợ, Nghị định 35 cho phép UBND tỉnh quy định khu vực được phân lô bán nền,...



KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

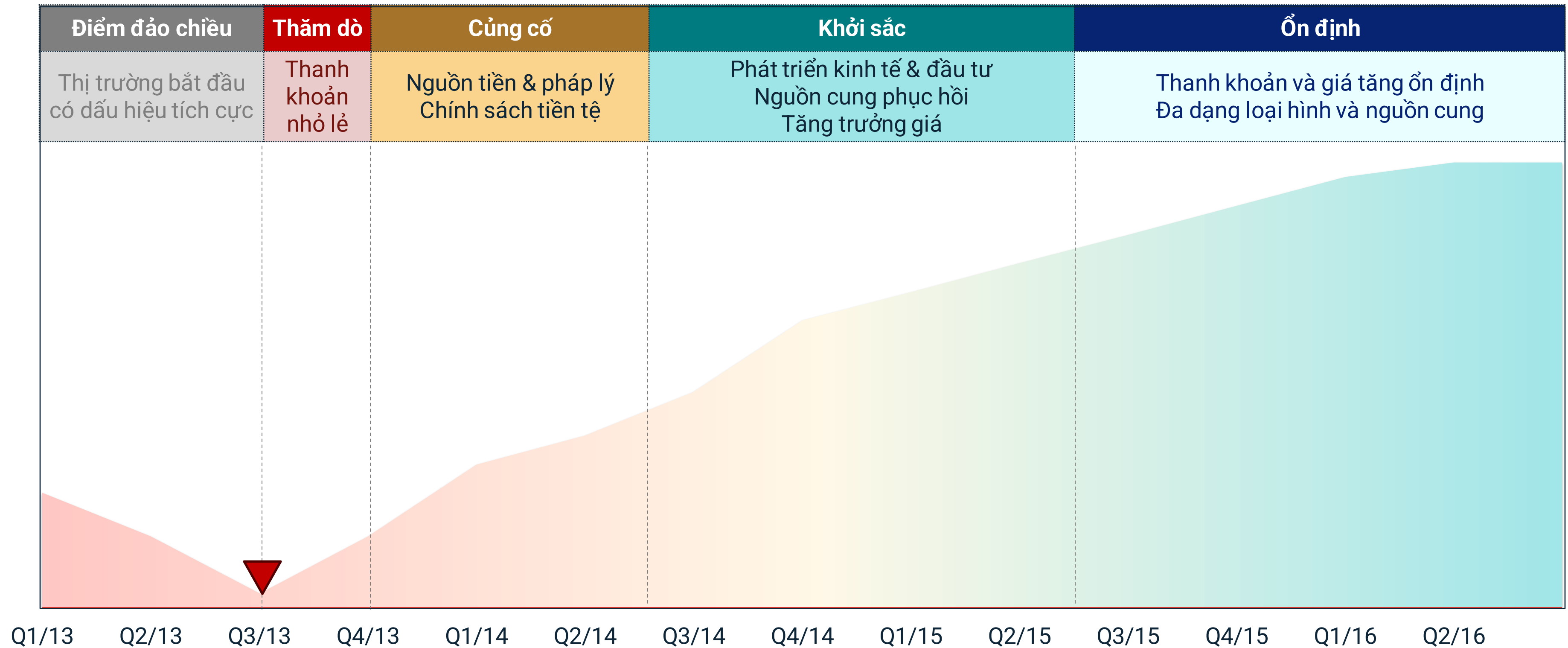
KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

Các dự báo từ Batdongsan.com.vn là giả thiết phù hợp nhất dựa trên dữ liệu lịch sử và các yếu tố cụ thể tại thời điểm phân tích

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.

KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

Ở chu kỳ trước, sau điểm đảo chiều, thị trường dự kiến sẽ dần phục hồi theo 4 giai đoạn chính: Thăm dò – Củng cố – Khởi sắc – Ổn định



KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

1 Giai đoạn Thăm dò: dự kiến diễn ra trong nửa cuối năm 2024 với thanh khoản bắt đầu từ thị trường chung cư

Điểm đảo chiều

1 2 quý sau Điểm đảo chiều

Thăm dò
Thanh khoản nhỏ lẻ

Củng cố
Ổn định tiền tệ
Hiệu lực pháp lý

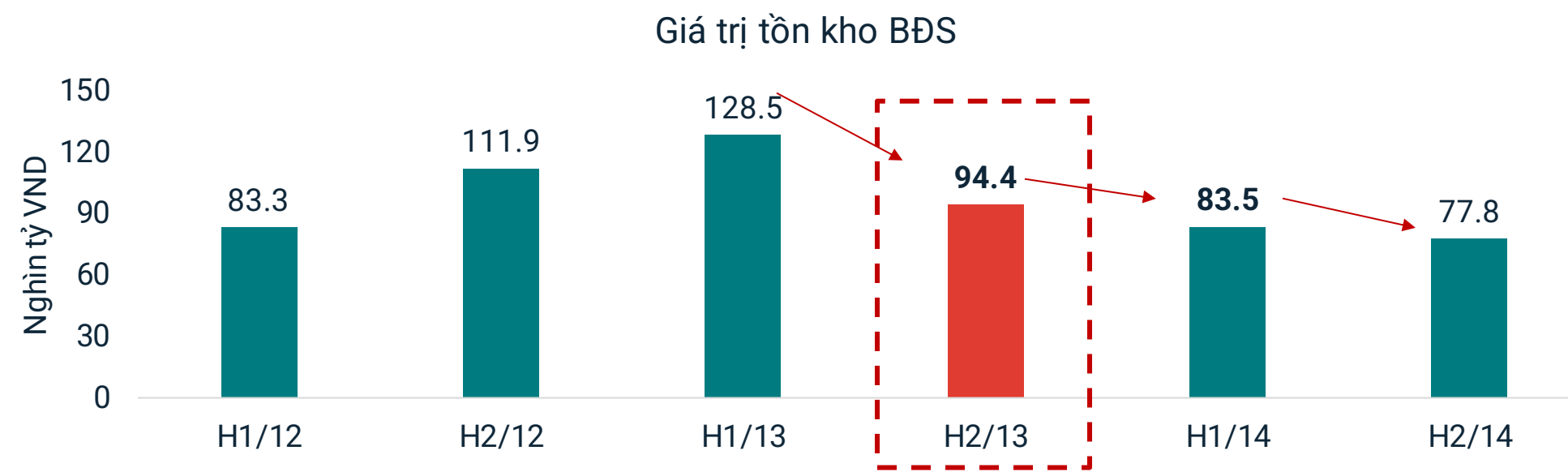
Khởi sắc
Phát triển kinh tế
Khôi phục nguồn cung, giá và tỷ lệ hấp thụ tăng trở lại

Ổn định
Thanh khoản và giá tăng
Đa dạng loại hình

Thị trường hồi phục với thanh khoản nhỏ lẻ đến từ sản phẩm chung cư đáp ứng nhu cầu ở thực

Thống kê giá trị hàng tồn kho BĐS (Nghìn tỷ VND)

Chu kỳ trước: Q3 – Q4/2013

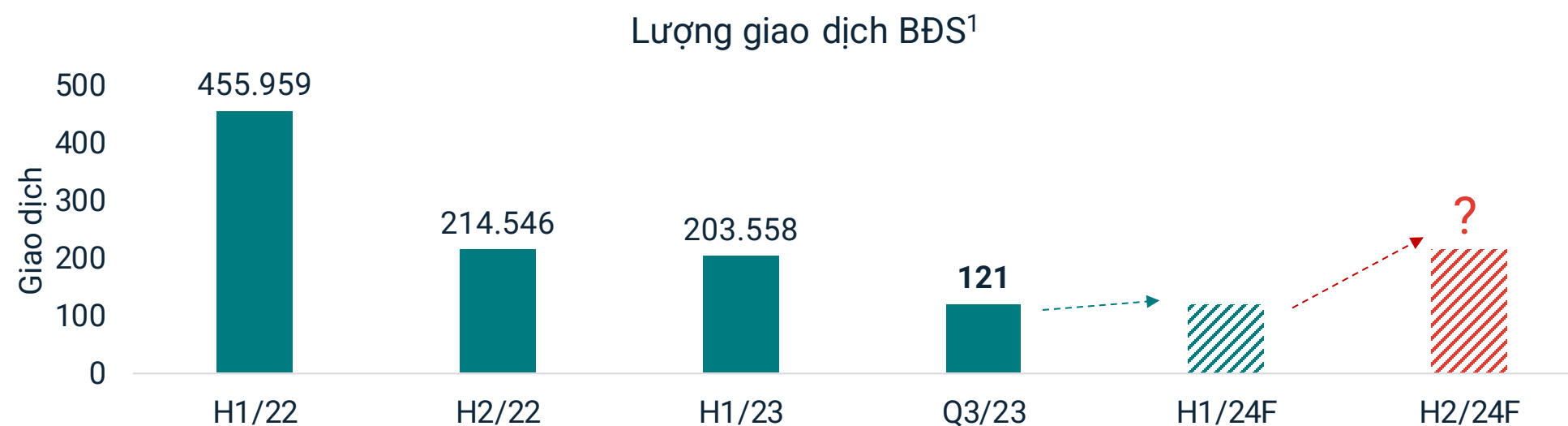


Nhận định từ Bộ Xây Dựng

Lượng giao dịch BĐS tăng nhiều ở các căn hộ có diện tích nhỏ

Các dự án có nhiều giao dịch là dự án đã hoàn thành, gần công trình hạ tầng, mật độ thấp, chủ đầu tư uy tín, tiến độ tốt, lãi suất ưu đãi

Chu kỳ hiện tại: Q3 – Q4/2024 (dự kiến)



Nhận định từ Bộ Xây Dựng

Chung cư là loại hình bất động sản ít bị ảnh hưởng nhất

Nhận định từ môi giới/người tiêu dùng

Chung cư là loại hình bất động sản có tiềm năng hồi phục sớm nhất

Giai đoạn Thăm dò đã diễn ra trong Q3 – Q4/2013 (2Q sau Điểm đảo chiều) => Dự kiến Giai đoạn Thăm dò mới là Q3 – Q4/2024

KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

2 Giai đoạn Củng cố: Khơi thông nguồn tiền tạo động lực cho thị trường, tháo gỡ pháp lý để định hướng phát triển bền vững

Điểm đảo chiều

Thăm dò
Thanh khoản nhỏ lẻ

2 3 quý sau Thăm dò

Củng cố
Nguồn tiền & pháp lý
Chính sách tiền tệ

Khởi sắc
Đặc trưng: Phát triển kinh tế
Khôi phục nguồn cung, giá và
tỷ lệ hấp thụ tăng trở lại

Ổn định
Thanh khoản và giá tăng
Đa dạng loại hình

Tháo gỡ nguồn tiền & pháp lý

Cải thiện chính sách tiền tệ

Giải pháp xử lý nợ xấu, khơi thông nguồn tiền cuối 2013

Chu kỳ trước: Q4/2013 – Q2/2014



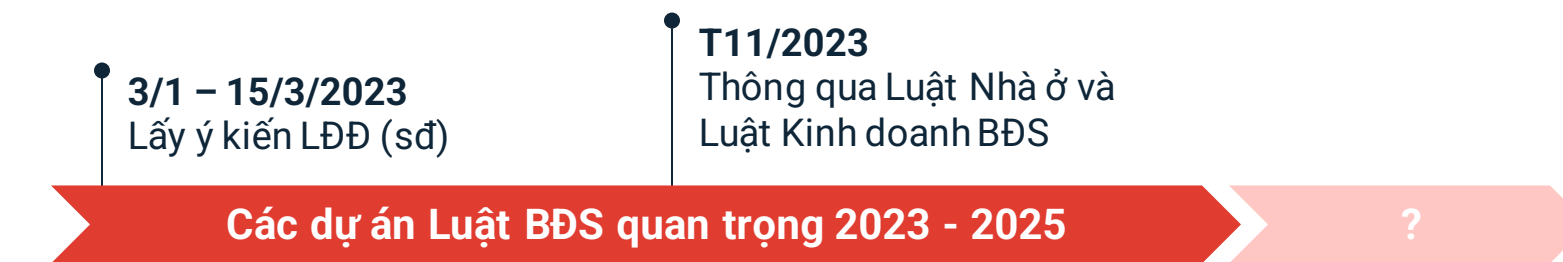
Chu kỳ hiện tại: Q4/2024 – Q1/2025 (dự kiến)

Nghị định 02	Giữ nguyên nhóm nợ
Thông tư 06	Cho phép người tiêu dùng đảo nợ

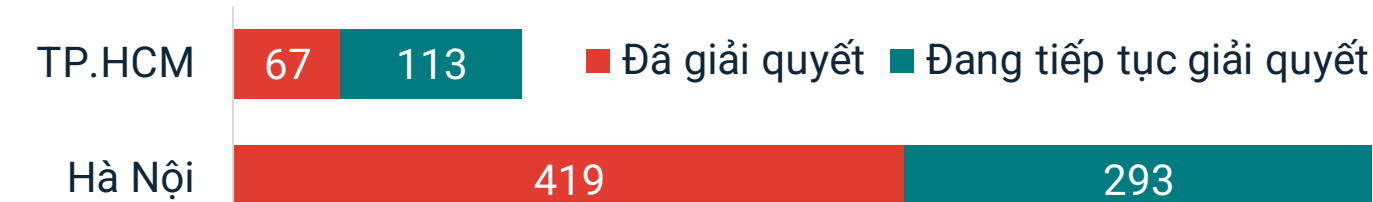
Công cụ tháo gỡ nguồn tiền (?)



Luật Đất đai (sửa đổi) là hành lang pháp lý quan trọng của thị trường



Tiến độ rà soát & gỡ vướng pháp lý dự án BĐS của Chính phủ 8T/23



Giai đoạn Củng cố đã diễn ra trong Q4/13 – Q2/14 => Dự kiến Giai đoạn Củng cố mới là Q4/24 – Q1/25

KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

2 Giai đoạn Củng cố: Ổn định về sản phẩm – pháp lý – nguồn tiền, các chính sách tiền tệ sẽ được đẩy mạnh ở diện rộng để hỗ trợ thị trường

Điểm đảo chiều

Thăm dò
Thanh khoản nhỏ lẻ

2 3 quý sau Thăm dò

Củng cố
Nguồn tiền & pháp lý
Chính sách tiền tệ

Khởi sắc
Phát triển kinh tế
Khôi phục nguồn cung
Tăng trưởng giá

Ổn định
Thanh khoản và giá tăng
Đa dạng loại hình

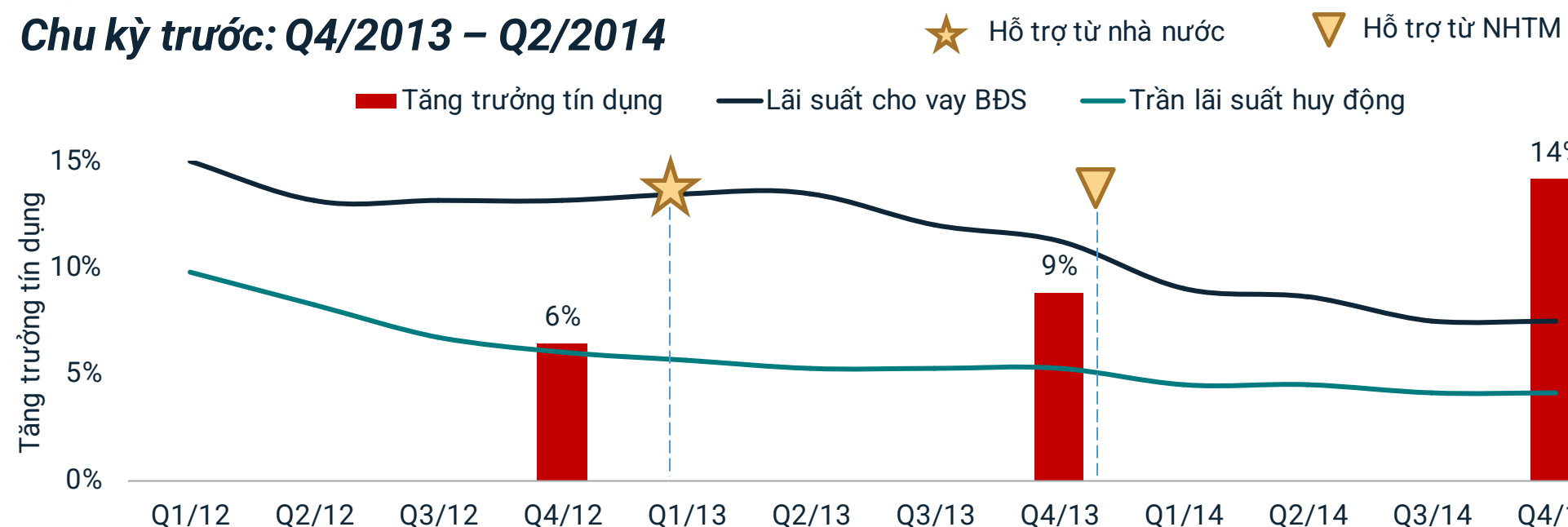
Tháo gỡ nguồn tiền & pháp lý

Cải thiện chính sách tiền tệ

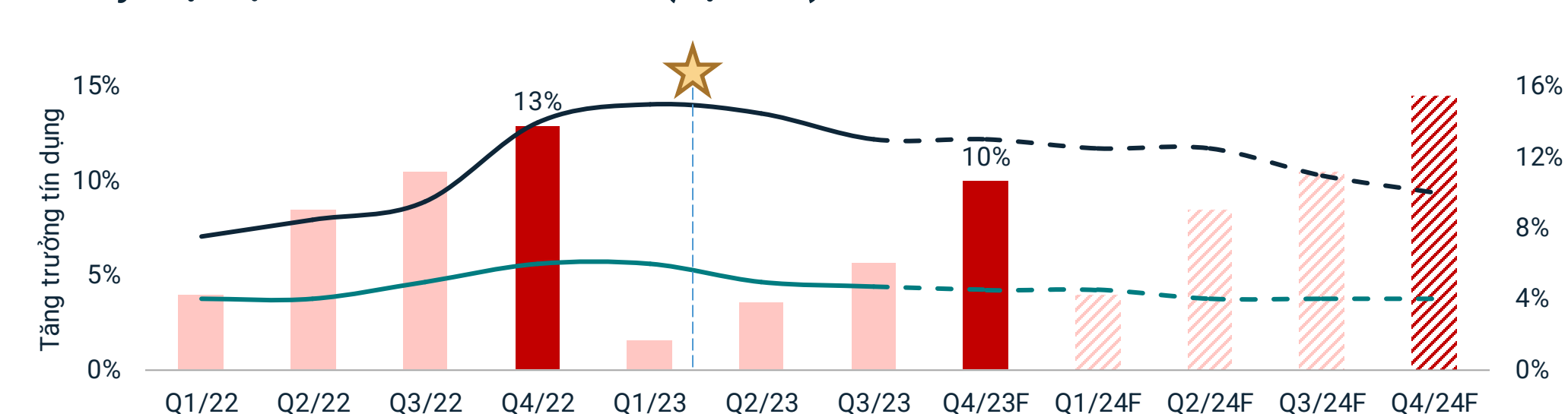
Thị trường tiền tệ được cải thiện khi có sự hỗ trợ đồng thời từ NHNN và NHTM

Note)

Chu kỳ trước: Q4/2013 – Q2/2014



Chu kỳ hiện tại: Q4/2024 – Q1/2025 (dự kiến)



★ **Đầu năm 2013**
Gói 20.000-40.000 tỷ đồng NHNN hỗ trợ NHTM cho người dân vay, mua nhà.
- Tốc độ giải ngân rất thấp
- Mức ưu đãi chỉ áp dụng thời gian ngắn

▽ **Q4/2013 – Q2/2014**
Các NHTM dồn dập đưa ra chính sách vay ưu đãi

▽ **Q3/2014**
NHTM lần đầu đưa ra chương trình: Cố định lãi suất 6 tháng – 2 năm

★ **Q1 – Q2/2023**
Liên tục có các đợt điều chỉnh giảm Lãi suất điều hành, Trần lãi suất huy động

★ **Q3/2023**
Thủ tướng & SBV chỉ đạo giảm lãi suất cho vay, tăng hạn mức tín dụng phù hợp và đẩy mạnh giải ngân các gói hỗ trợ

▽ **2024 (?)**

Giai đoạn Củng cố đã diễn ra trong Q4/13 – Q2/14 => Dự kiến Giai đoạn Củng cố mới là Q4/24 – Q1/25

KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

3 Giai đoạn Khởi sắc: ghi nhận sự phát triển kinh tế mạnh mẽ, nguồn tiền đầu tư tăng trưởng

Điểm đảo chiều

Thăm dò
Thanh khoản nhỏ lẻ

Củng cố
Ổn định tiền tệ
Hiệu lực pháp lý

3 quý sau Củng cố

Khởi sắc
Phát triển kinh tế & đầu tư
Khôi phục nguồn cung
Tăng trưởng giá

Ổn định
Thanh khoản và giá tăng
Đa dạng loại hình

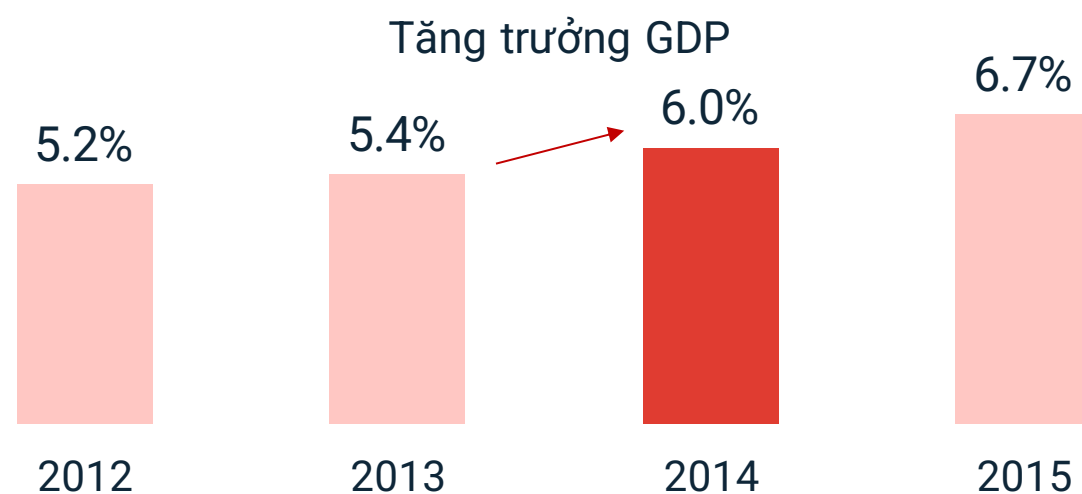
Phát triển kinh tế & đầu tư

Khôi phục nguồn cung

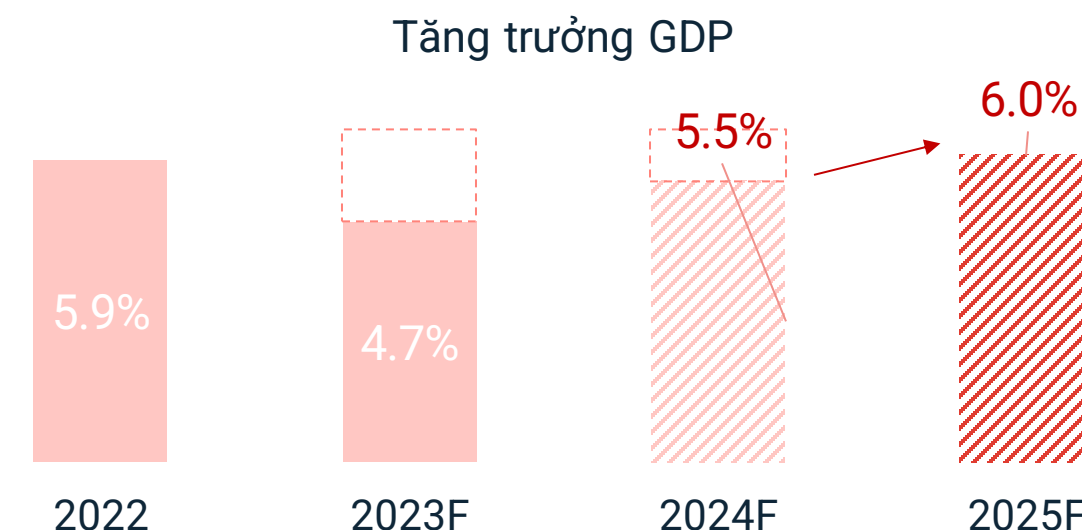
Tăng trưởng giá

Kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ

Chu kỳ trước: Q3/2014 – Q2/2015



Chu kỳ hiện tại: Q2 – Q4/2025 (dự kiến)



Đầu tư nước ngoài vào BĐS bùng nổ

BDS chiếm 21,8% kiều hối về TP.HCM

FDI vào BĐS 2014 tăng gần gấp 3 lần 2013

Hợp tác CĐT VN và doanh nghiệp nước ngoài



Nhiều cao tốc hoàn thành

Cao tốc Nội Bài – Lào Cai chính thức thông xe

Cao tốc TP.HCM - Long Thành thông xe toàn tuyến

Vốn FDI vào kinh doanh bất động sản giảm mạnh

Báo Ngân Báo
BẤT ĐỘNG SẢN | 04/09/2023 16:24 Theo dõi Congthuong.vn trên Google News

Bất động sản kỳ vọng được 'trợ lực' từ dòng kiều hối

MAI PHƯƠNG

Tuổi Trẻ trên Google News

Những dự án thành phần cao tốc Bắc - Nam sẽ về đích năm 2024

HIẾU ANH - Thứ sáu, 20/10/2023 17:08 (GMT+7)

Theo dõi Báo Lao Động trên Google News

Hoàn thành 650 km cao tốc Bắc Nam vào năm 2024

Chính phủ đặt mục tiêu năm 2024 hoàn thành 650 km cao tốc, trong đó năm 2022 có thêm 360 km, tuy nhiên một số nhiệm vụ chưa đáp ứng yêu cầu, theo Phó thủ tướng.

Giai đoạn Khởi sắc từng kéo dài trong 3 quý sau những động thái Củng cố => Dự kiến giai đoạn Khởi sắc hiện tại là Q2 – Q4/25

KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

3 Giai đoạn Khởi sắc: Tiềm lực tài chính CĐT và môi trường tiền tệ cải thiện dẫn đến sự phục hồi về nguồn cung và thanh khoản trên diện rộng

Điểm đảo chiều

Thăm dò
Thanh khoản nhỏ lẻ

Củng cố
Ổn định tiền tệ
Hiệu lực pháp lý

3 quý sau Củng cố

Khởi sắc
Phát triển kinh tế & đầu tư
Khôi phục nguồn cung
Tăng trưởng giá

Ổn định
Thanh khoản và giá tăng
Đa dạng loại hình

Phát triển kinh tế & đầu tư

Khôi phục nguồn cung

Tăng trưởng giá

Nguồn cung BĐS hồi phục tốt và thanh khoản trên cả nước có nhiều dấu hiệu tích cực

Giai đoạn trước: Q3/2014 – Q2/2015

Thị trường bất động sản cuối năm: Tập nập kẻ bán người mua

Trong tháng cuối của năm 2014, thị trường bất động sản đã trở nên sôi động ở tất cả các phân khúc, từ chung cư cho đến sản phẩm nghỉ dưỡng.

Thu Hằng - 20/12

Nhiều dự án bất động sản ở TP.HCM "bung hàng" dịp cuối năm

Bước vào những tháng cuối năm, lượng giao dịch căn hộ, đất nền tại TP.HCM diễn ra khá sôi động, chủ yếu là các sản phẩm quy mô vừa và nhỏ, giá bán hợp lý.

Giá trị tồn kho

Thống kê của Bộ xây dựng tính đến hết T5/2015

67.443 tỷ VND
(Giảm 47,5% so với Q1/13)

Lượng tin đăng

Thống kê bởi Batdongsan.com.vn đến hết Q2/2015

Tăng 26% so với cuối 2014

Giai đoạn hiện tại: Q2 – Q4/2025 (dự kiến)

Nguồn cung cho thị trường bất động sản vẫn chưa cải thiện

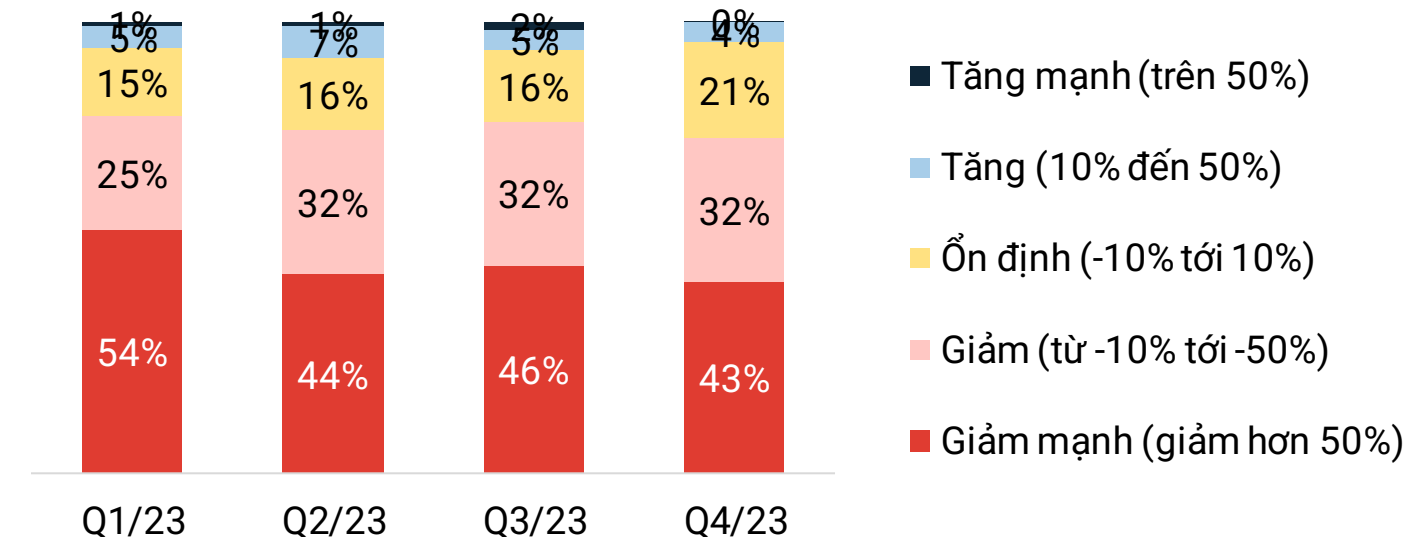
BẢO CHƯƠNG - Thứ năm, 11/05/2023 15:36

Nguồn cung bất động sản tiếp tục xu hướng giảm dần

Trang Nhi | 15/11/2023 - 09:31

Nguồn cung tiếp tục xu hướng giảm dần, nhất là số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trên cả nước khiến tỷ lệ giao dịch giảm mạnh 50%.

Biến động giao dịch theo quý của môi giới BĐS



Giai đoạn Khởi sắc từng kéo dài trong 3 quý sau những động thái Củng cố => Dự kiến giai đoạn Khởi sắc hiện tại là Q2 – Q4/25

KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

3 Giai đoạn Khởi sắc: Giá BĐS giai đoạn này cũng cho thấy cải thiện đồng thời với nguồn cung và thanh khoản

Điểm đảo chiều

Thăm dò
Thanh khoản nhỏ lẻ

Củng cố
Ổn định tiền tệ
Hiệu lực pháp lý

3 quý sau Củng cố

Khởi sắc
Phát triển kinh tế & đầu tư
Khôi phục nguồn cung
Tăng trưởng giá

Ổn định
Thanh khoản và giá tăng
Đa dạng loại hình

Phát triển kinh tế & đầu tư

Khôi phục nguồn cung & thanh khoản

Tăng trưởng giá

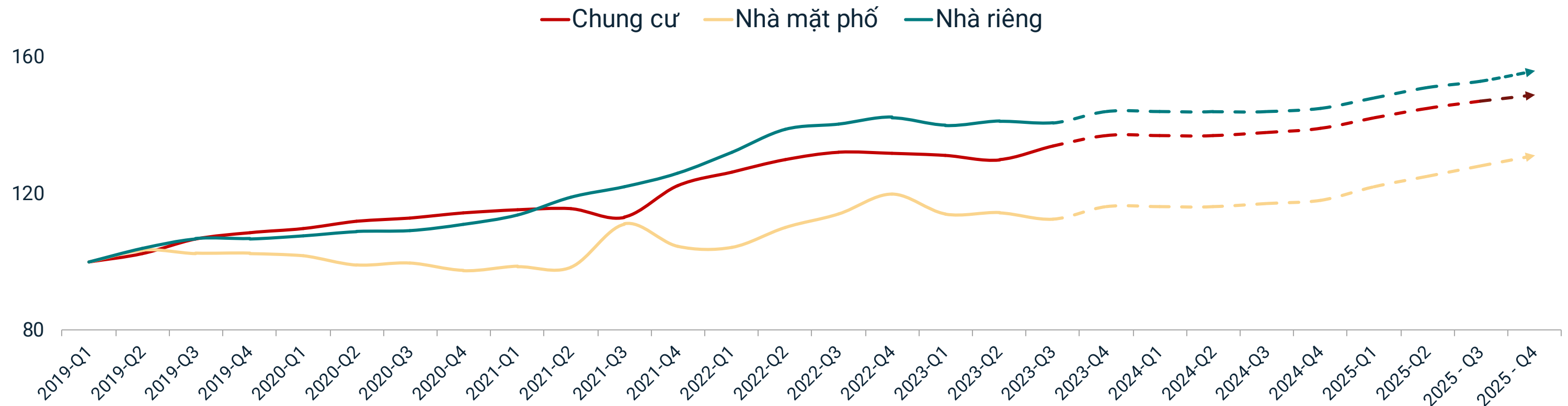
Đến cuối 2023, giá nhà ở mới tạm ổn định và tăng nhẹ trở lại

Giai đoạn trước: Q3/2014 – Q2/2015

Nhận định từ Bộ Xây Dựng

Giá nhà ở tương đối ổn định, một số dự án đang chuẩn bị hoàn thành, các căn hộ diện tích nhỏ, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh, giá chào bán tăng nhẹ, các dự án xa trung tâm giá không tăng.

Giai đoạn hiện tại: Q2 – Q4/2025 (dự kiến)

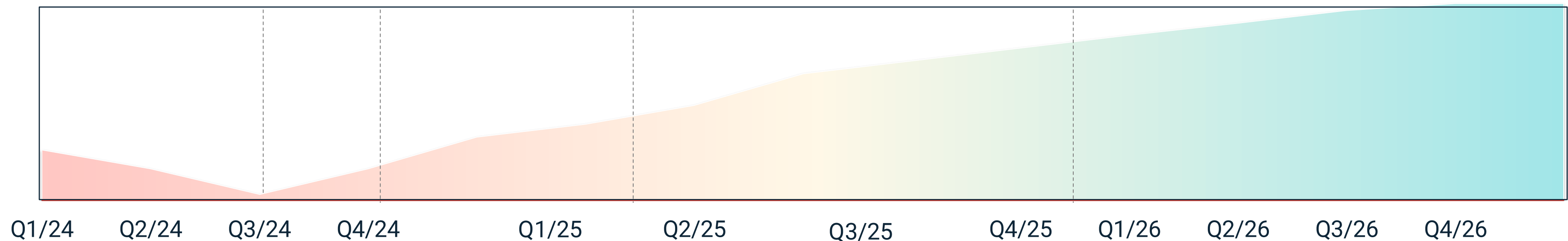
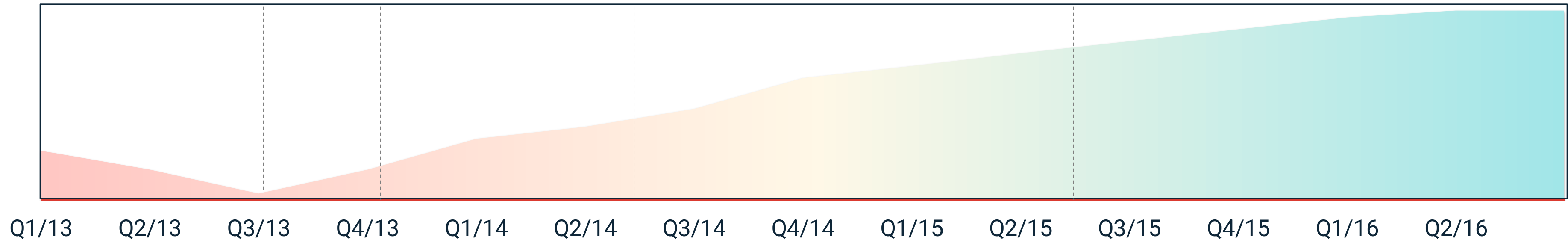


Giai đoạn Khởi sắc từng kéo dài trong 3 quý sau những động thái Củng cố => Dự kiến giai đoạn Khởi sắc hiện tại là Q2 – Q4/25

DỰ BÁO KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

Sau điểm đảo chiều, thị trường dự kiến sẽ dần phục hồi theo 4 giai đoạn chính: Thăm dò – Củng cố - Khởi sắc – Ổn định

Điểm đảo chiều	Thăm dò	Củng cố	Khởi sắc	Ổn định
Thị trường bắt đầu có dấu hiệu tích cực	Thanh khoản nhỏ lẻ	Nguồn tiền & pháp lý Chính sách tiền tệ	Phát triển kinh tế & đầu tư Khôi phục nguồn cung Tăng trưởng giá	Thanh khoản và giá tăng Đa dạng loại hình



KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

4 Giai đoạn Ổn định: Thị trường tiếp tục đà tăng trưởng tốt về thanh khoản và giá, đồng thời có sự xuất hiện của nhiều loại hình BĐS

Điểm đảo chiều

Thăm dò
Thanh khoản nhỏ lẻ

Củng cố
Ổn định tiền tệ
Hiệu lực pháp lý

Khởi sắc
Phát triển kinh tế
Khôi phục nguồn cung
Tăng trưởng giá

4

Ổn định
Thanh khoản và giá tăng
Đa dạng loại hình

Giá BĐS tăng mạnh trở lại

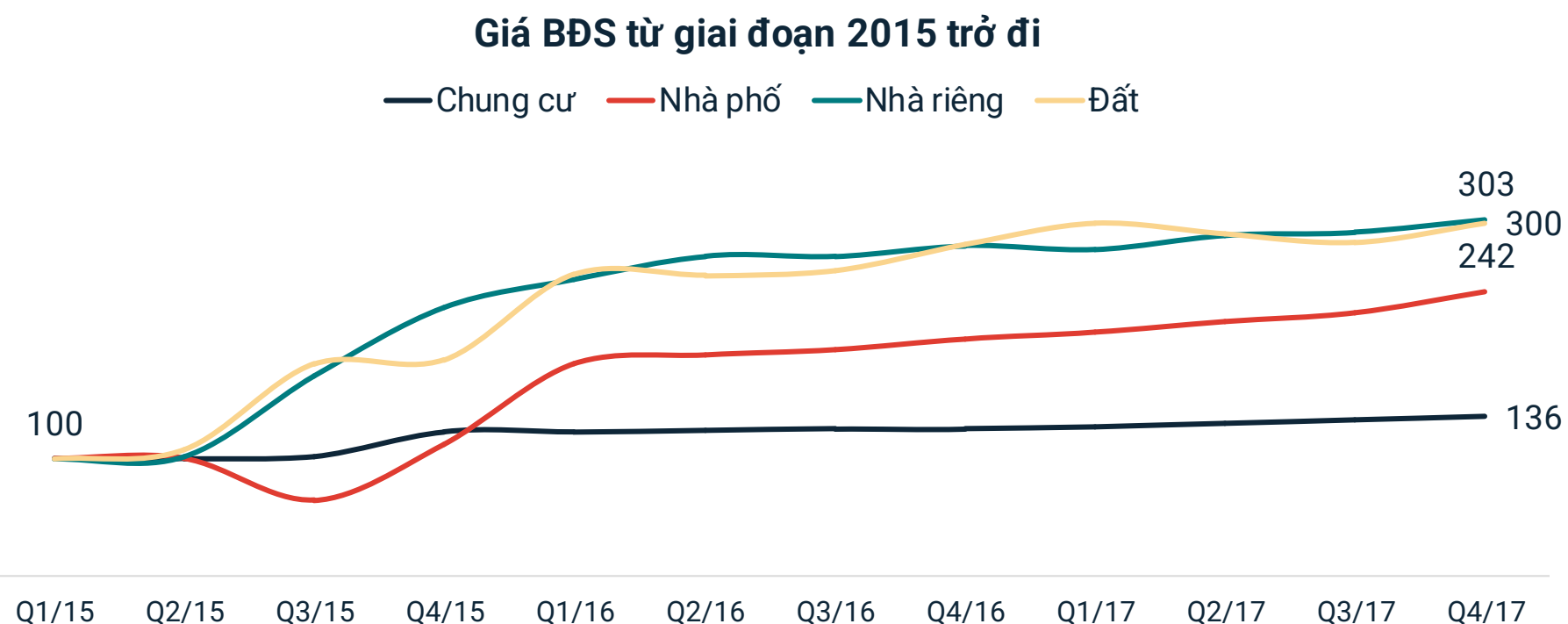
Giai đoạn trước: Từ Q3/2015 trở đi

Thứ hai, ngày 4 tháng 1 năm 2016 | 11:0

Nhìn lại thị trường bất động sản 2015: Sôi động ở nhiều phân khúc

KTNT - Hiệp hội Bất động sản TP.HCM
quả hoạt động năm 2015

Thị trường bất động sản TP.HCM năm 2015 tăng trưởng mạnh



Đa dạng loại hình BĐS trở lại nửa cuối 2025

Loại hình	Lượng tin đăng (H2/15 so với H1/15)
BDS nghỉ dưỡng	▲ 93,7%
Officetel, căn hộ dịch vụ, v.v	▲ 68,9%
Nhà phố	▲ 41,1%
Đất nền	▲ 33,9%
Nhà riêng	▲ 23,2%
Chung cư	▲ 16,6%

Thị trường chu kỳ trước bước vào giai đoạn Ổn định từ sau Q3/2015 => Dự kiến thị trường hiện nay sẽ Ổn định từ sau Q1/2026

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.