

SunValue®

- Thẩm Định Giá -

# TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 & DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024

# MỤC LỤC

**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**

**4**

**DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024**

# LỜI MỞ ĐẦU

Bản báo cáo biến động thị trường Bất Động Sản năm 2023 & Dự báo tình hình Bất Động Sản 2024 được chuẩn bị với mục đích cung cấp thông tin trong nội bộ Tập Đoàn Thẩm Định Giá SunValue (SunValue) và cho các đối tác, khách hàng tham khảo. Thông tin trong báo cáo này được chúng tôi thu thập từ các nguồn tin tức khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy.

Ngoài ra, thông tin số liệu, dự báo bất động sản còn được dựa vào vào kinh nghiệm của các Chuyên gia Thẩm định của SunValue qua việc phân tích, tổng hợp, đánh giá đưa ra chỉ số thông tin từ nguồn dữ liệu khảo sát, thẩm định thực tế, được xác thực và tích hợp hơn 20 năm tại Việt Nam, đặc biệt sau hơn 5 năm nỗ lực cải tiến, số hóa quy trình và sử dụng công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) đã xây dựng được chỉ số giá phù hợp với thị trường bất động sản và quản trị rủi ro trong hoạt động thẩm định để phục vụ các đối tác, nổi bật là Ngân hàng.

Tính tới năm 2024, SunValue đã xây dựng được hệ thống với gần 50 Chi nhánh PGD rộng khắp cả nước và vẫn đang tiếp tục mở rộng ra khắp 63 tỉnh thành Việt Nam. Chúng tôi là đơn vị tiên phong áp dụng công nghệ trong lĩnh vực thẩm định giá bất động sản và là Hệ Sinh Thái Bất Động Sản Hàng Đầu Việt Nam.

Chúng tôi hi vọng với bảng báo cáo bất động sản này sẽ giúp Quý Doanh Nghiệp, Quý Đối tác có thêm tư liệu tham khảo trong việc mua bán, đầu tư, xử lý nợ, liên doanh, liên kết... góp phần hỗ trợ Quý Khách Hàng toàn diện nhất, chuyên sâu nhất vào sự phát triển thịnh vượng của Quý Khách Hàng.

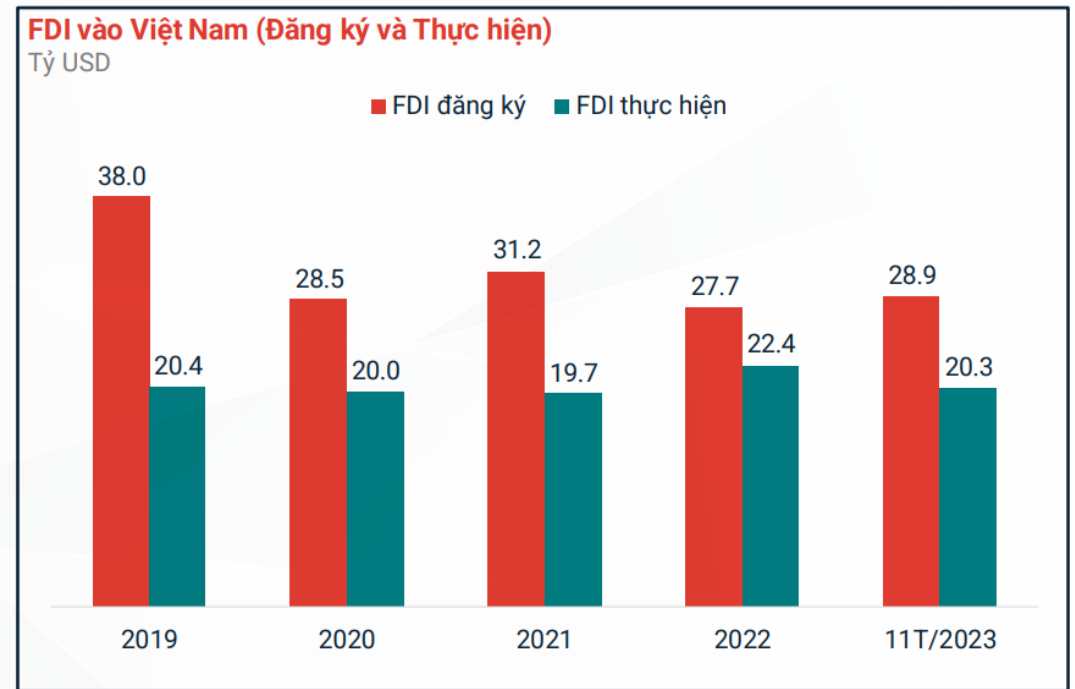
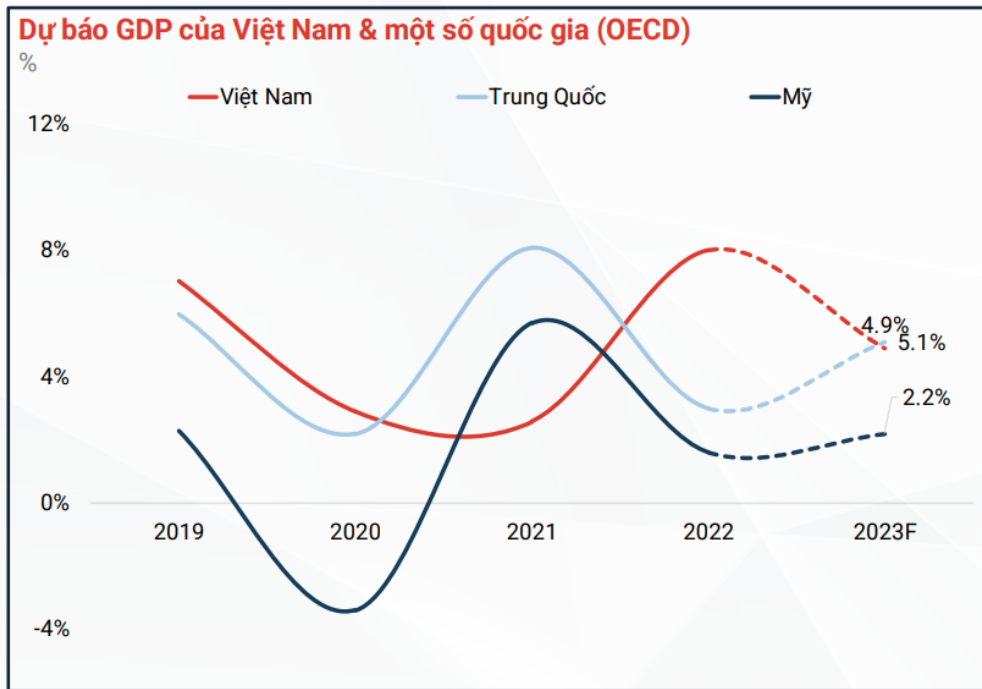
Báo cáo này thuộc bản quyền sở hữu của SunValue, tuy nhiên SunValue sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, SunValue không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

**Trân trọng./.**

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

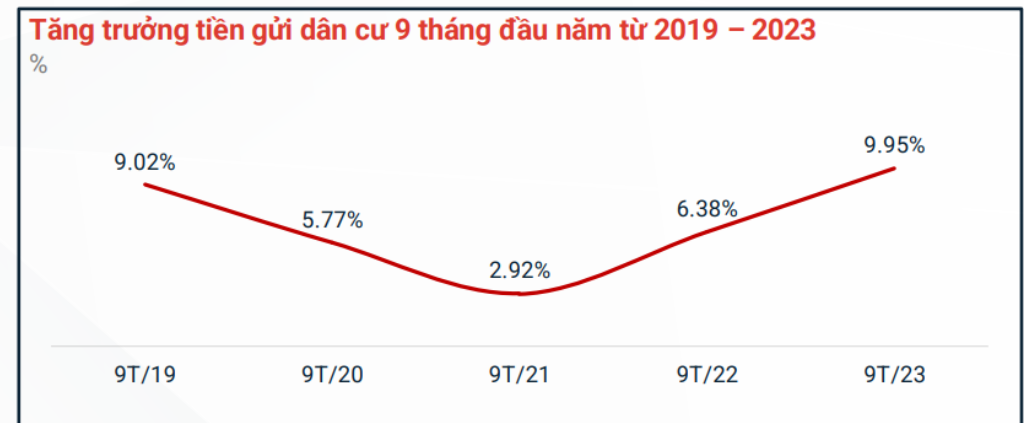
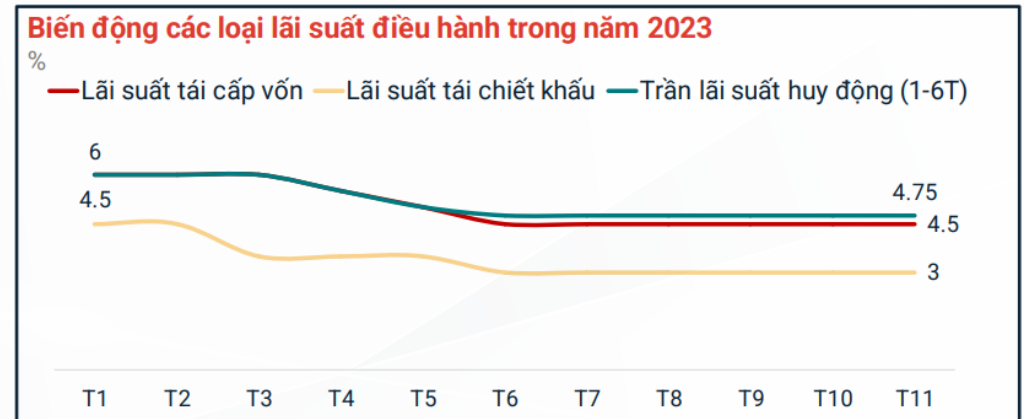
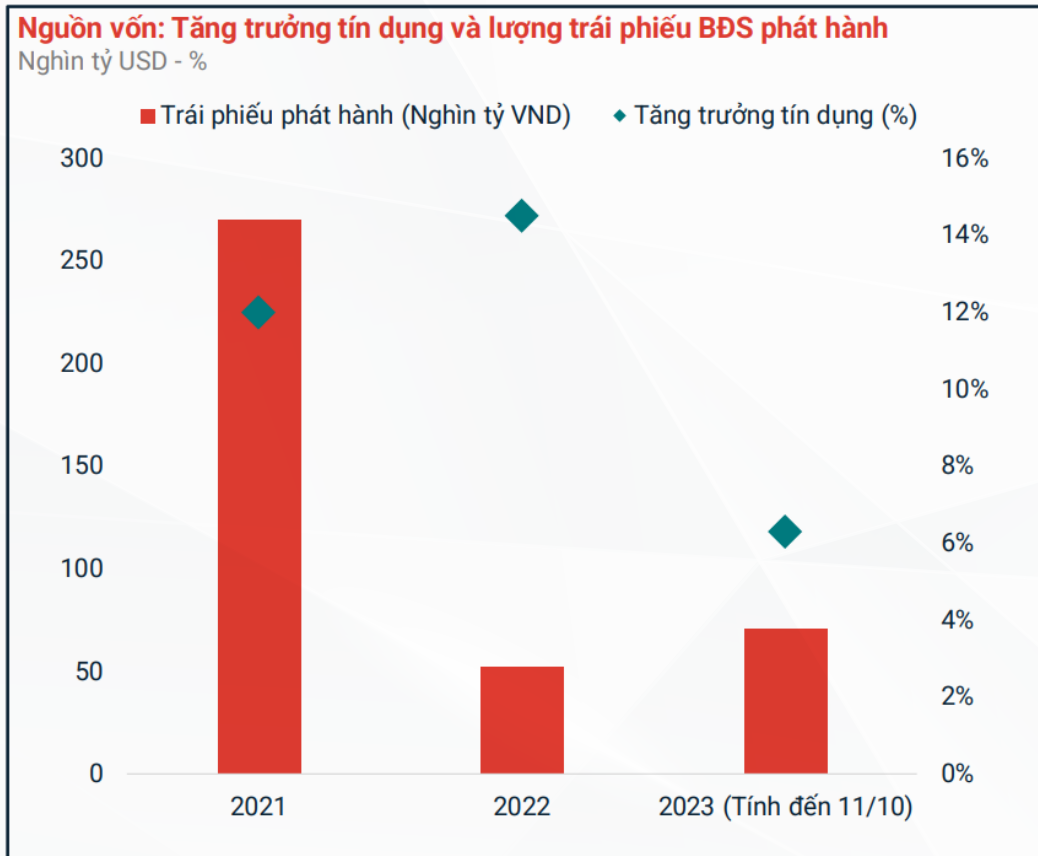
# TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

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



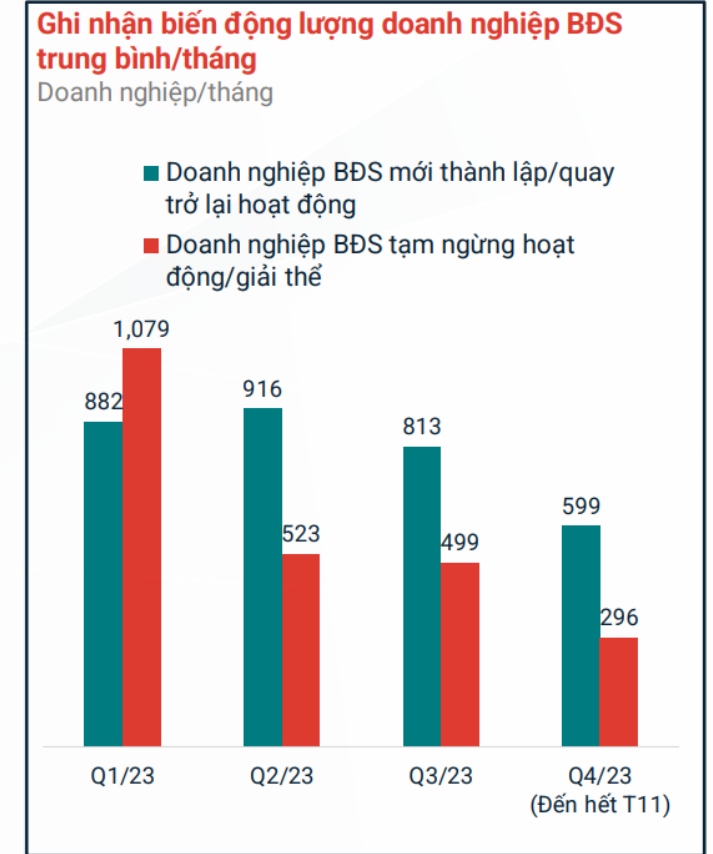
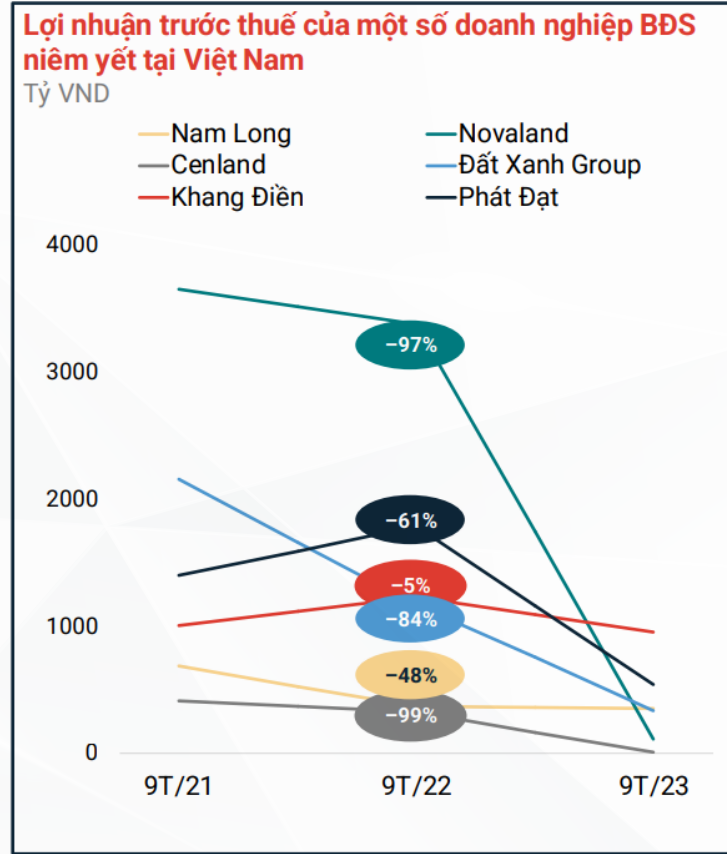
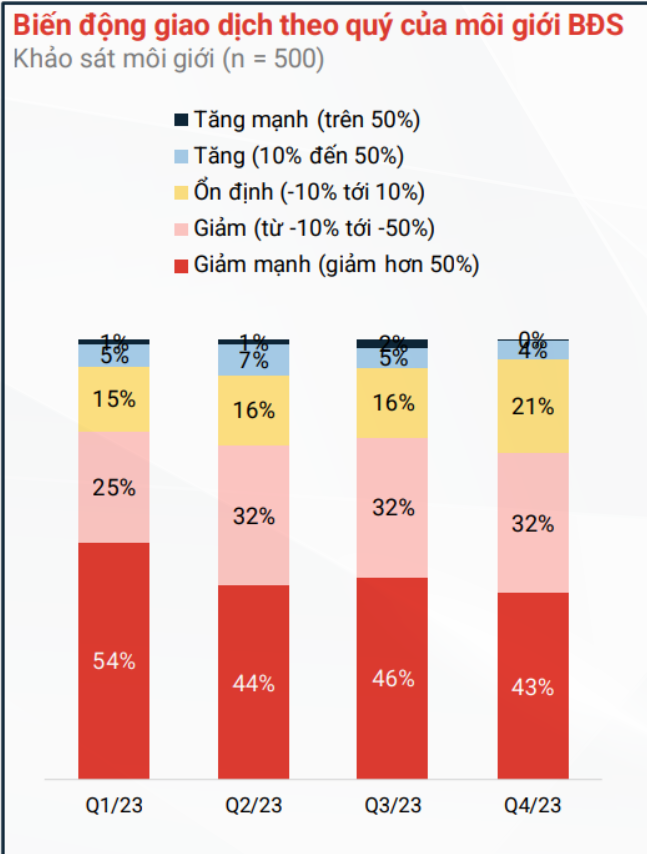
# TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

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



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

## Tổng quan thị trường bất động sản: Lượng giao dịch<sup>1</sup> và hoạt động doanh nghiệp chưa cải thiện

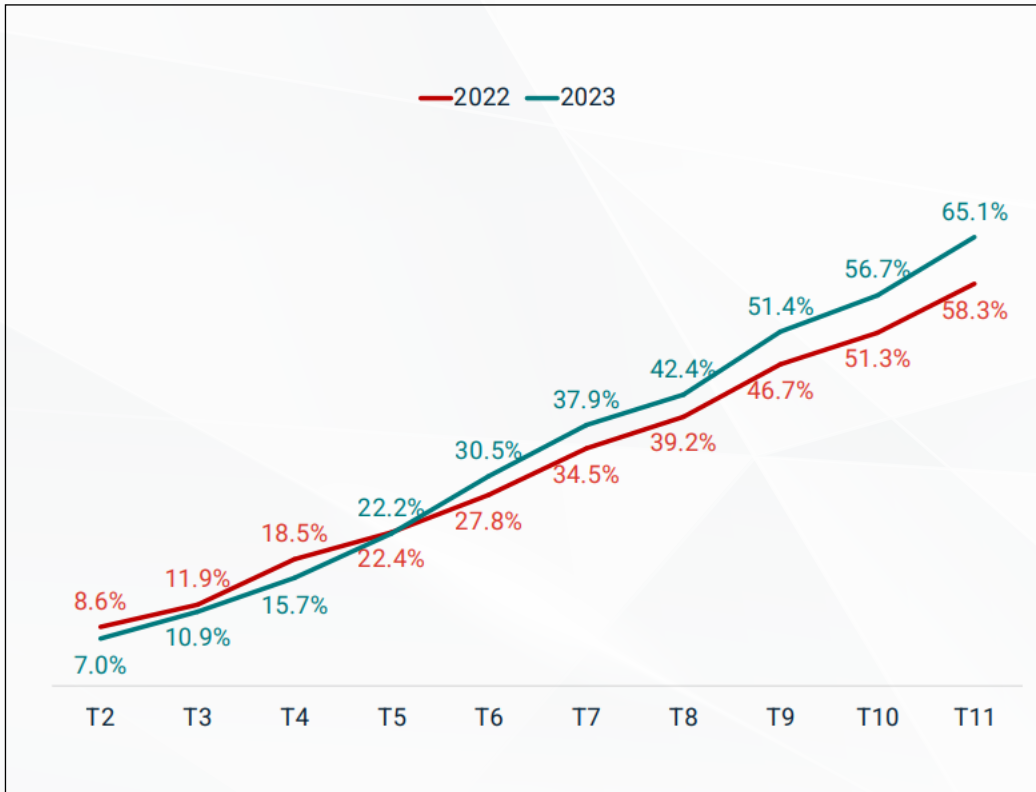


<sup>1</sup> Lượng giao dịch ở đây chỉ lượng giao dịch của môi giới mà Batdongsan.com.vn khảo sát trong Q4/23

# 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

- 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

(Hiệu lực từ ngày 01/01/2025)

### Luật Kinh doanh BĐS

- 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

(Hiệu lực từ ngày 01/01/2025)



**SunValue**<sup>®</sup>  
*- Thẩm Định Giá -*

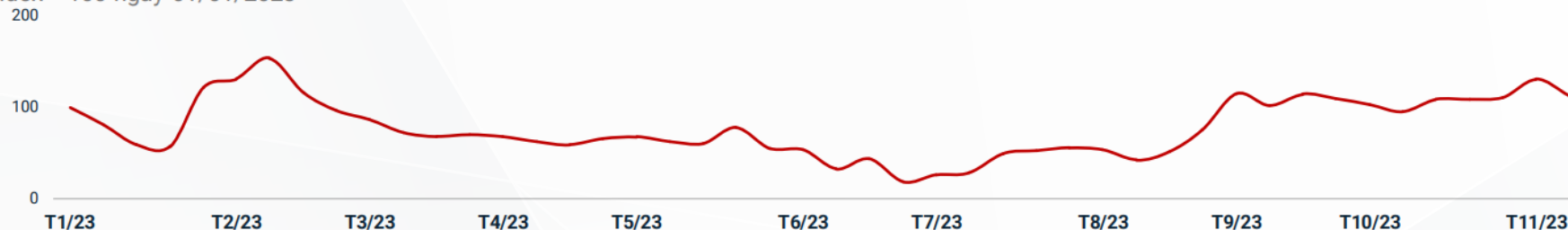
# TÍN HIỆU ĐẢO CHIỀU

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

TÍN HIỆU ĐẢO CHIỀU

Q2 – Q4 2024

**SunValue**<sup>®</sup>  
*- Thẩm Định Giá -*

# KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

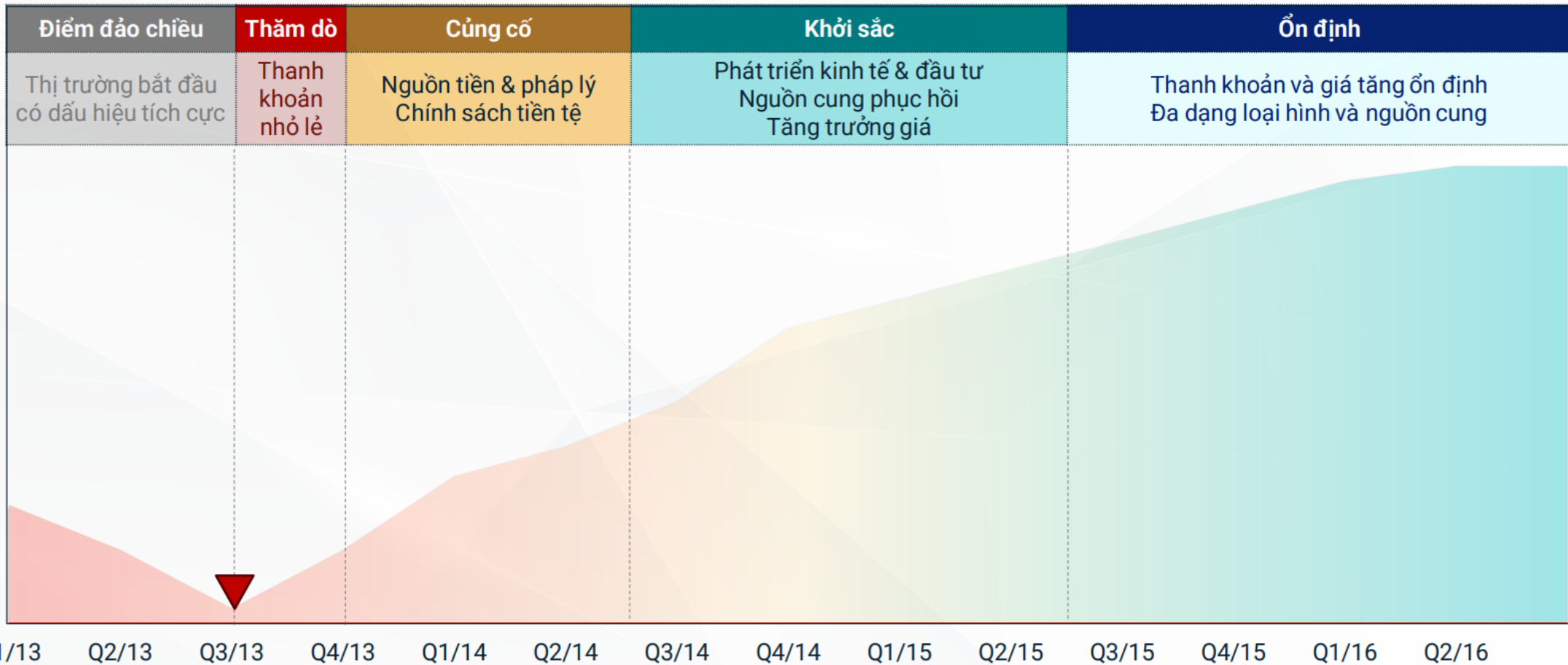
## KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

**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

## 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

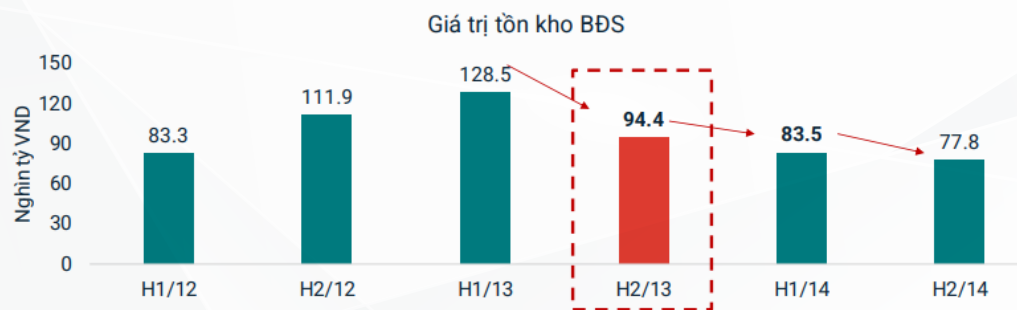
**Ổn định**

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

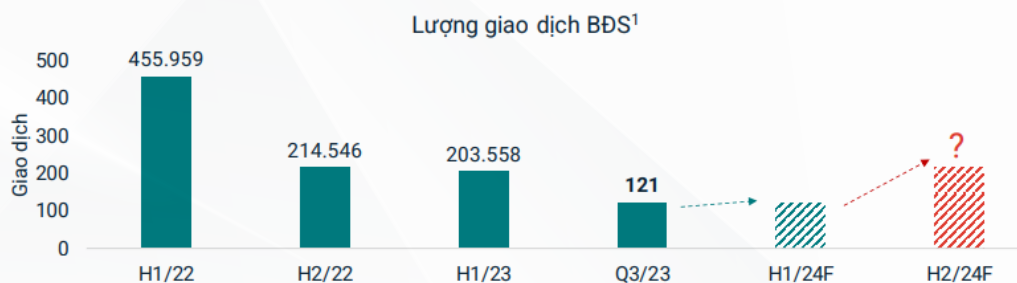


Nhận định từ Bộ Xây Dựng

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

## Giai đoạn **Củng cố** Khởi 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, khởi thông nguồn tiền cuối 2013

Chu kỳ trước: Q4/2013 – Q2/2014



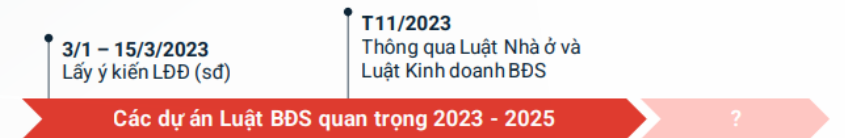
Chu kỳ hiện tại: Q4/2024 – Q1/2025 (dự kiến)

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

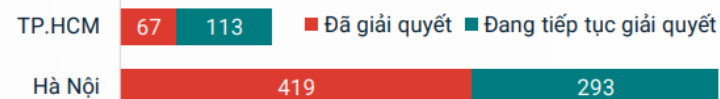
Công cụ tháo gỡ nguồn tiền (?)



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

## 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

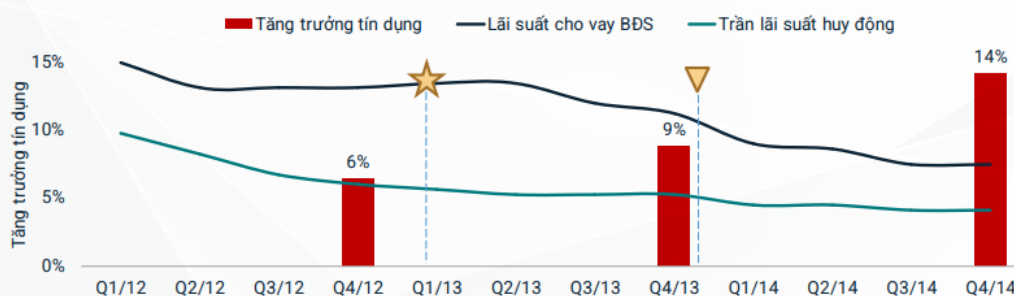
Tháo gỡ nguồn tiền & pháp lý

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

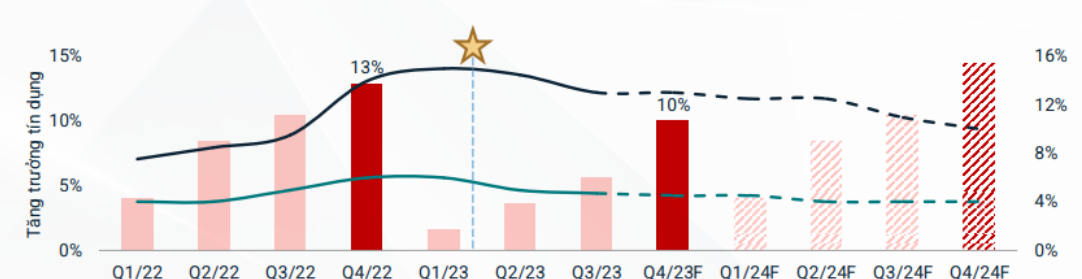


★ **Đầu năm 2013**  
Gói 20.000-40.000 tỷ đồng NHNN hỗ trợ NHTM cho người dân vay, mua nhà.  
- Tốc độ giải ngân rất thấp  
- Mức ưu đãi chỉ áp dụng thời gian ngắn

▽ **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

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



★ **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

## 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

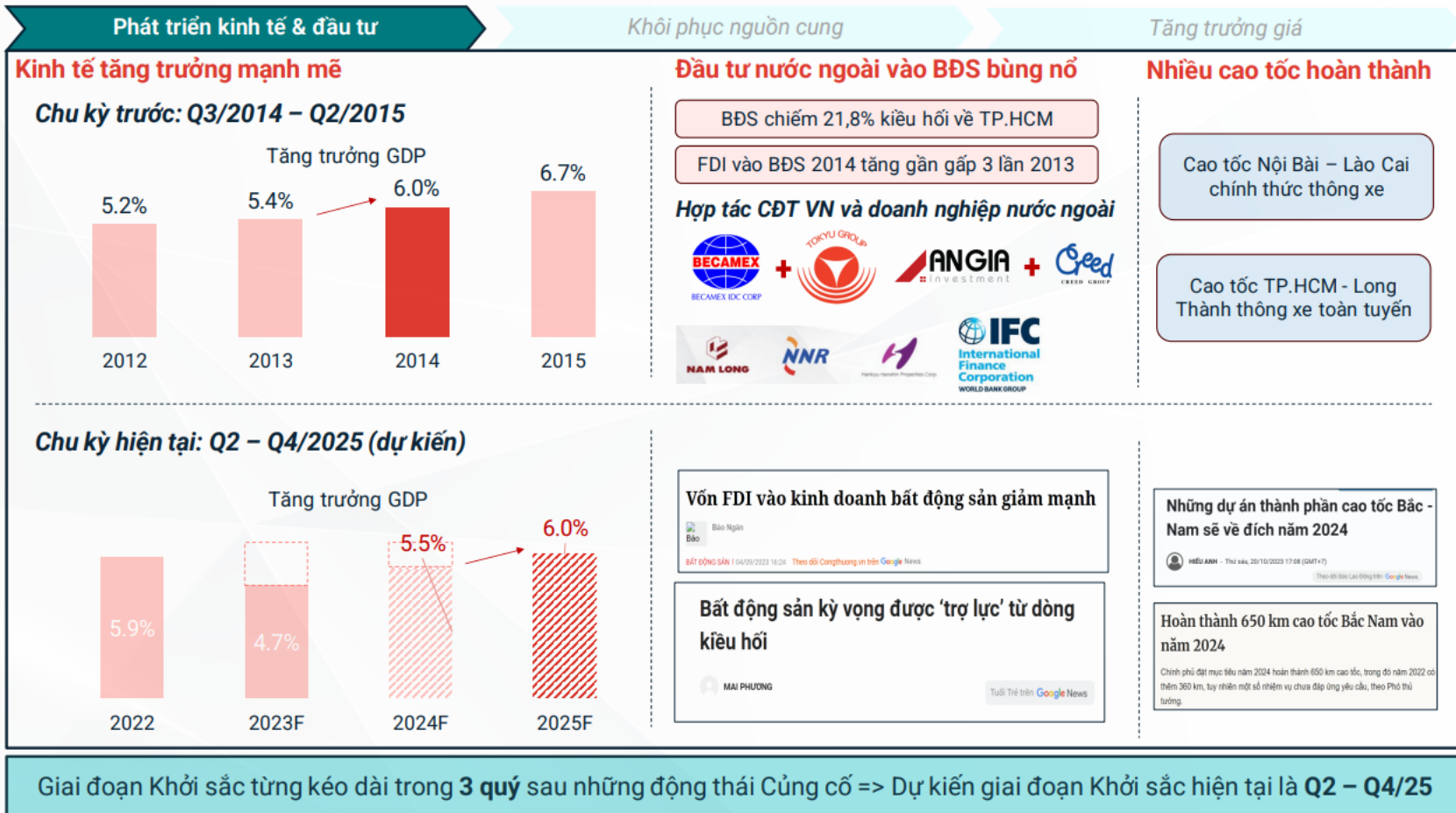
Khôi phục nguồn cung

Tăng trưởng giá

Ổn định

Thanh khoản và giá tăng

Đa dạng loại hình



# KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

## 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 - 20/10

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

Được vào những tháng cuối năm, lượng giao dịch cân bằng, 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**

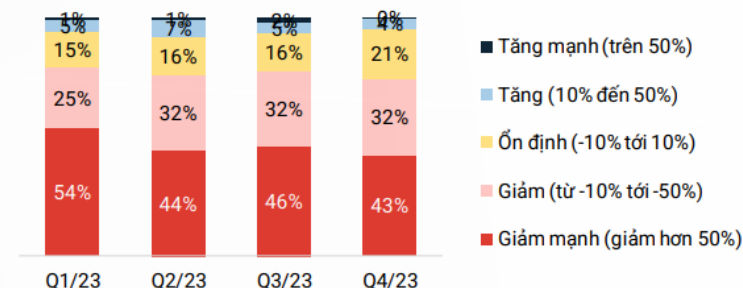
BẢO CHƯƠNG - Thứ năm, 11/05/2023 15:36 (

**Nguồn cung bất động sản tiếp tục xu hướng giảm dần**

Trang Nhí | 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

## 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

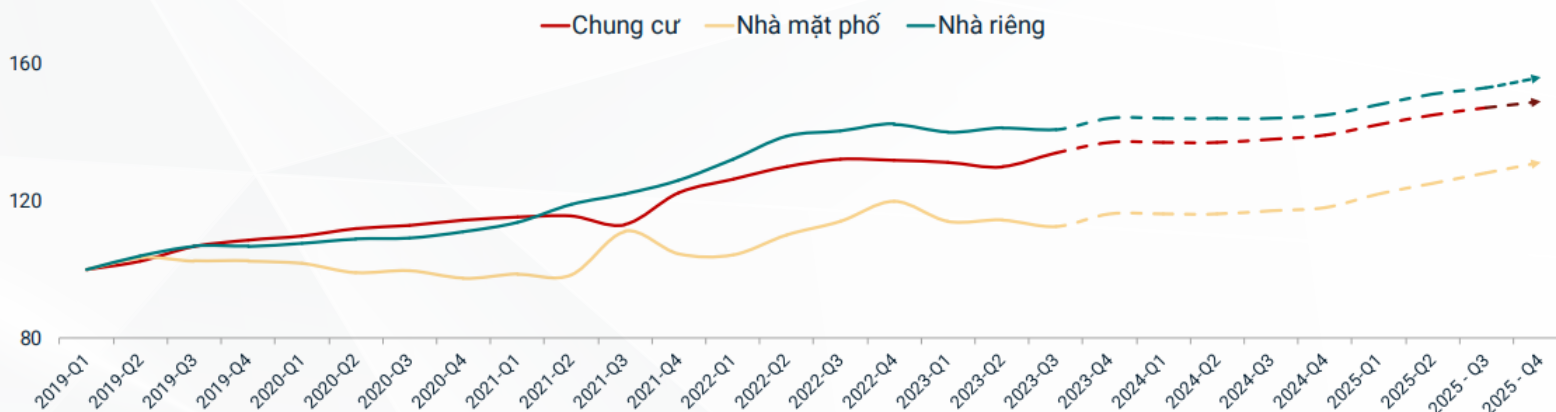
Đến cuối 2023, giá nhà ở mới tạm ổn định và tăng nhẹ trở lại

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

## 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



Q1/13    Q2/13    Q3/13    Q4/13    Q1/14    Q2/14    Q3/14    Q4/14    Q1/15    Q2/15    Q3/15    Q4/15    Q1/16    Q2/16



Q1/24    Q2/24    Q3/24    Q4/24    Q1/25    Q2/25    Q3/25    Q4/25    Q1/26    Q2/26    Q3/26    Q4/26

## KỊCH BẢN SAU ĐIỂM ĐẢO CHIỀU

### 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

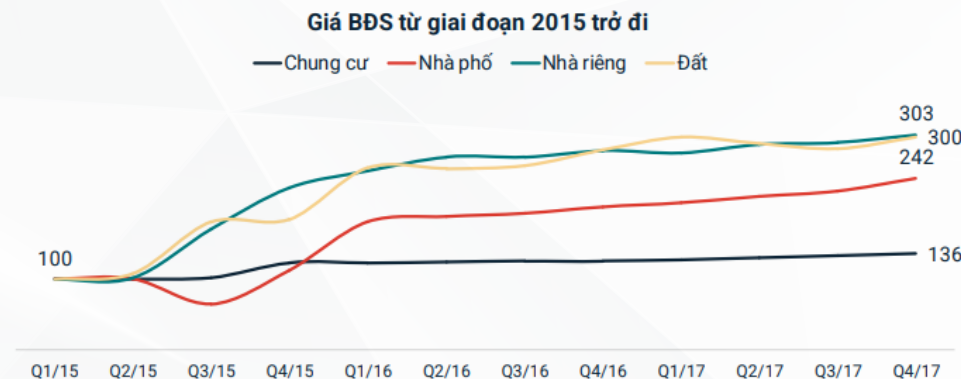
Giai đoạn trước: Từ Q3/2015 trở đi

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

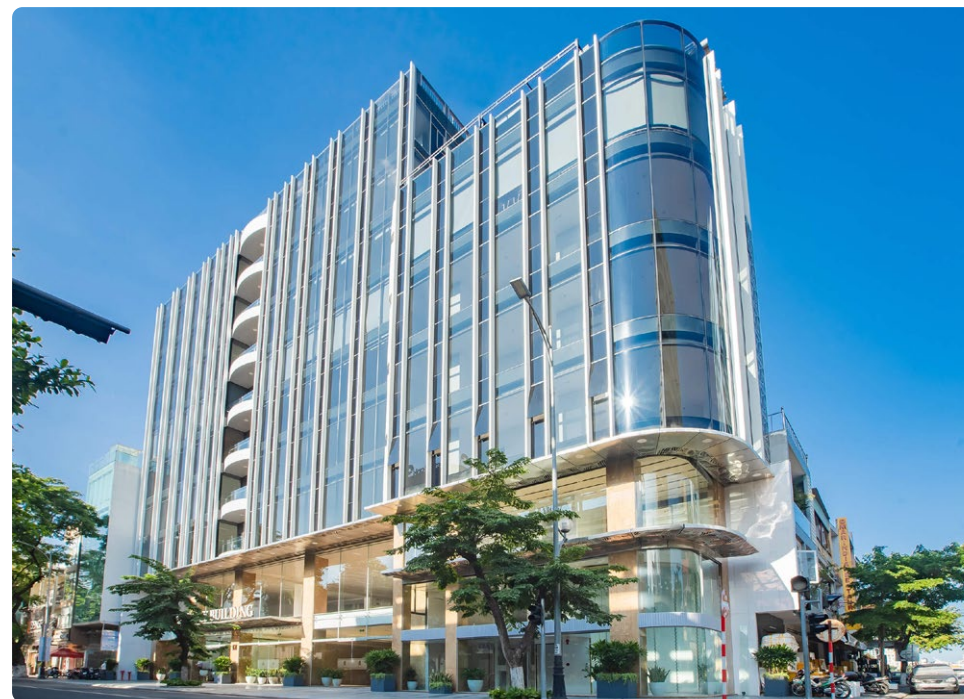
**SunValue**<sup>®</sup>  
*- Thẩm Định Giá -*

**THỊ TRƯỜNG B·Đ·S  
SẼ CÓ BƯỚC CHUYỂN MÌNH  
TRONG NĂM 2024**

Tại "Diễn đàn thị trường bất động sản Việt Nam 2024 – Vượt qua thách thức" được tổ chức mới đây, dẫn ra số liệu cụ thể, các chuyên gia BĐS cho biết, trong quý 4/2023 có khoảng 7.000 sản phẩm lần đầu tiên ra mắt thị trường, tính chung tổng nguồn cung đạt 21.774 sản phẩm, tăng 6% so với quý 3/2023

Số lượng giao dịch đạt 5.710 sản phẩm, tương đương với quý 3/2023 và gấp đôi so với các quý đầu năm. Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục được cải thiện, đạt 26%, tăng 12 điểm % so với cùng kỳ năm 2022 và tương đương với quý 3/2023.

Về việc phát triển các phân khúc trên thị trường, các chuyên gia BĐS cho rằng BĐS công nghiệp liên tục dẫn đầu với sự gia nhập của rất nhiều "đại bàng" lớn quốc tế. Đây được đánh giá là phân khúc duy nhất có mức tăng giá nhưng vẫn được đón nhận do mức độ hoàn thiện theo hướng ngày càng hiện đại, thông minh. Có thể kể đến một số khu công nghiệp lớn có sự tham gia của các doanh nghiệp nước ngoài/doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.



Hoạt động M&A cũng đạt được những kết quả tương đối khả quan với tổng giá trị 2023 của ngành bất động sản chiếm tỷ trọng tới 23% với phần lớn các giao dịch thành công từ các nhà đầu tư ngoại quốc và đứng thứ 2 trong các ngành kinh tế.

### **Năm 2024 đặt 'nền móng' cho chu kỳ mới của BĐS**

Bên cạnh tổng kết, đánh giá thị trường bất động sản quý 4 và năm 2023, các chuyên gia tại sự kiện cũng đã đưa ra những dự báo về thị trường bất động sản năm 2024.

*Theo Phạm Thị Miên, Phó trưởng Ban Nghiên cứu thị trường và Tư vấn Xúc tiến đầu tư VARS, tình hình bất động sản Việt Nam sẽ thay đổi dựa vào tình hình kinh tế thế giới và điều hành kinh tế vĩ mô.*





Thời gian tới, cùng với việc hoàn thiện để thông qua Luật Đất đai, Chính phủ vẫn tiếp tục nghiên cứu và ban hành các cơ chế, chính sách tích cực nhằm đẩy nhanh tiến trình phục hồi của thị trường.

*"Mặc dù, chưa thể khẳng định thị trường sẽ đạt được các kết quả rực rỡ trong năm 2024. Nhưng đây chính là 'nền móng' cho chu kỳ phát triển mới của thị trường BĐS Việt Nam. Phân khúc BĐS nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá bình dân sẽ phát huy tốt vai trò trụ cột, dẫn dắt toàn bộ thị trường từ giữa năm 2024", Phó trưởng Ban Nghiên cứu thị trường và Tư vấn Xúc tiến đầu tư VARS nhìn nhận.*

Dưới góc nhìn kinh tế, TS Nguyễn Minh Phong cho rằng, bước sang 2024, thị trường BĐS sẽ tiếp tục đối diện với nhiều cơ hội và thách thức đan xen, nhưng thị trường sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn nhất, ghi nhận những động thái tích cực nhiều hơn tiêu cực cả về tổng cung và tổng cầu, cả đầu vào lẫn đầu ra...

*Theo ông Phong, căn cứ cho dự báo lạc quan này là kết quả ghi nhận các giao dịch trên thị trường trong năm 2023 đã có đà tăng liên tục về quy mô theo thời gian, đạt tổng 2.700 giao dịch trong quý 1/2023; 3.700 giao dịch trong quý 2/2023 và 6.000 giao dịch trong quý 3/2023.*

Số liệu từ Ngân hàng Nhà nước đến ngày 30/11/2023 cũng cho thấy, tín dụng đối với nền kinh tế đã đạt hơn 13 triệu tỷ đồng, tăng 9,15% so với cuối năm 2022. Hiện lãi suất huy động, cho vay đã giảm bình quân 2-3% so với cuối 2022 và dự kiến mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục giảm trong thời gian tới.

Đặc biệt, độ ngấm và hiệu quả tháo gỡ về chính sách, cải thiện về môi trường pháp lý đang đậm nét dần sau 20 động thái liên tục được triển khai trong năm 2023, với hàng loạt dự án Luật đã được điều chỉnh và được Quốc hội thông qua.

"Một trong những vướng mắc nhất của thị trường hiện nay là tính pháp lý của các dự án, chiếm khoảng 70-80% khó khăn. Nếu giai đoạn 2024 – 2025, các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án ở các khu dân cư mới được giải quyết thì thị trường BĐS sẽ phục hồi", TS Nguyễn Minh Phong nhấn mạnh.

Theo Toàn Thắng Báo Chính Phủ



## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Tham khảo nguồn thông tin từ Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam năm 2023 của [Batdongsan.com.vn](http://Batdongsan.com.vn)
2. Tham khảo nguồn thông tin từ Bộ Kế hoạch & Đầu tư; Thư viện pháp luật;...
3. Tham khảo nguồn thông tin từ các báo chính thống: [thoibaotaichinhvietnam.vn](http://thoibaotaichinhvietnam.vn), [baochinhphu.vn](http://baochinhphu.vn), [congthuong.vn](http://congthuong.vn), [luatvietnam.vn](http://luatvietnam.vn), ...
4. Tham khảo thông tin từ thông cáo báo chí.
5. Kết quả tổng hợp, phân tích từ nguồn dữ liệu nội bộ của Tập đoàn thẩm định (SunValue)

# SunValue<sup>®</sup>

- Thẩm Định Giá -



Website



Facebook

## TẬP ĐOÀN THẨM ĐỊNH GIÁ SUNVALUE

Địa chỉ: Sunny Building, 175 177 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (0934 252 707)

Email: [contact@sunvalue.vn](mailto:contact@sunvalue.vn)

Website: [www.sunvalue.vn](http://www.sunvalue.vn)