

Báo cáo thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2024

Thị trường Bất động sản Việt Nam

SẴN SÀNG BƯỚC VÀO

KỶ NGUYÊN MỚI



MỤC LỤC

01

2024 & NHỮNG ĐIỂM NHẤN TẠO BẢN LỀ ĐỂ
THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM SẴN SÀNG
BƯỚC VÀO KỶ NGUYÊN MỚI

02

BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2024
NHỮNG CÂU CHUYỆN THỊ TRƯỜNG

03

KẾT LUẬN

04

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM NĂM 2025

05

KIẾN NGHỊ

2024 & NHỮNG ĐIỂM NHẤN TẠO BẢN LỀ

ĐỂ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

SẴN SÀNG BƯỚC VÀO

KỶ NGUYÊN MỚI



LUẬT KINH DOANH BDS 2023	LUẬT NHÀ Ở 2023	LUẬT ĐẤT ĐAI 2024
• Thông tư 04/2024/TT-BXD hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch BĐS • Nghị định 94/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh BĐS 2023 về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS. • Nghị định 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh BĐS 2023. • Thông tư 49/2024/TT-NHNN sửa đổi Thông tư 11/2022/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng	• Nghị định 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở 2023. • Nghị định 98/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở 2023 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. • Nghị định 100/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở 2023 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. • Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023.	• Nghị định 112/2024/NĐ-CP Hướng dẫn về đất trồng lúa • Nghị định 104/2024/NĐ-CP Quy định về Quỹ phát triển đất • Nghị định 103/2024/NĐ-CP Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất • Nghị định 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024 • Nghị định 88/2024/NĐ-CP Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất • Nghị định 71/2024/NĐ-CP Quy định về giá đất • Nghị định 42/2024/NĐ-CP Quy định về hoạt động lấn biển

- 2024 chính là năm tạo “bước ngoặt” trong công cuộc xây dựng hành lang pháp lý mới cho thị trường BĐS Việt Nam.
- Việc đưa ba bộ luật cùng lúc có hiệu lực trước 5 tháng so với quy định. Đồng thời, ban hành hàng loạt các thông tư, nghị định thậm chí trước cả khi Luật có hiệu lực thể hiện rõ sự nỗ lực, quyết tâm rất cao của Chính phủ, các cơ quan bộ ngành trong việc thúc đẩy thị trường sớm hồi phục.





KẾT QUẢ

Ngày càng nhiều hơn các CĐT tự tin ra hàng sau một thời gian “nghe ngóng”. Trong đó nổi bật là: Vingroup, SunGroup, Bcons, Bảo Hưng, FPT, KN, GP Invest,...

Sự kiện ra mắt quy mô lớn, truyền thông rầm rộ Điển hình như Vinhomes Global Gate, The Senique, The Opus One, Sun Urban City, KDT Waterpoint, Bcons City, Caraworld,...

Nhiều dự án tái khởi động, triển khai trở lại sau một thời gian dài “im ắng”: QMS Tower, D-Homme, Astral City, HN Melody Residences, Gem Riverside, Lavida Plus,...

» Đây là minh chứng rõ ràng nhất của cam kết đồng hành, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Chính phủ, các cơ quan bộ ngành.



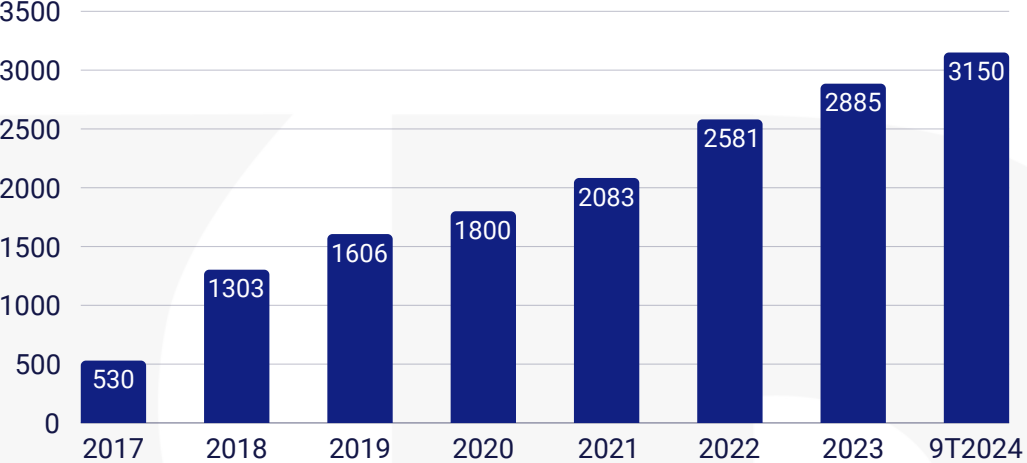
Bảng lãi suất các ngân hàng Việt Nam

Ngân hàng	Lãi vay ưu đãi (%/năm)		Biến động
	T12/2024	T3/2024	
BIDV	5,5	6,2	-0,7%
Vietinbank	6,0	5,8	+0,2%
Vietcombank	5,5	6,1	-0,6%
Agribank	6	6,5	-0,5%
SHB	7,6	7,5	+0,1%
VIB	6,5	7,0	-0,5%
VPBank	7,2	7,2	+_0%
Sacombank	7,0	6,5	+0,5%
MSB	6,2	6,8	-0,6%
SeABank	5,5	6,5	-1%
HD Bank	6,5	6,8	-0,3%
TPBank	6,6	8,2	-1,6%
PVcomBank	5,99	8,99	-3%
MBBank	7,9	7,5	+0,4%
Techcombank	6,7	6,8	-0,1%
Ocean Bank	6,7	6,8	-0,1%

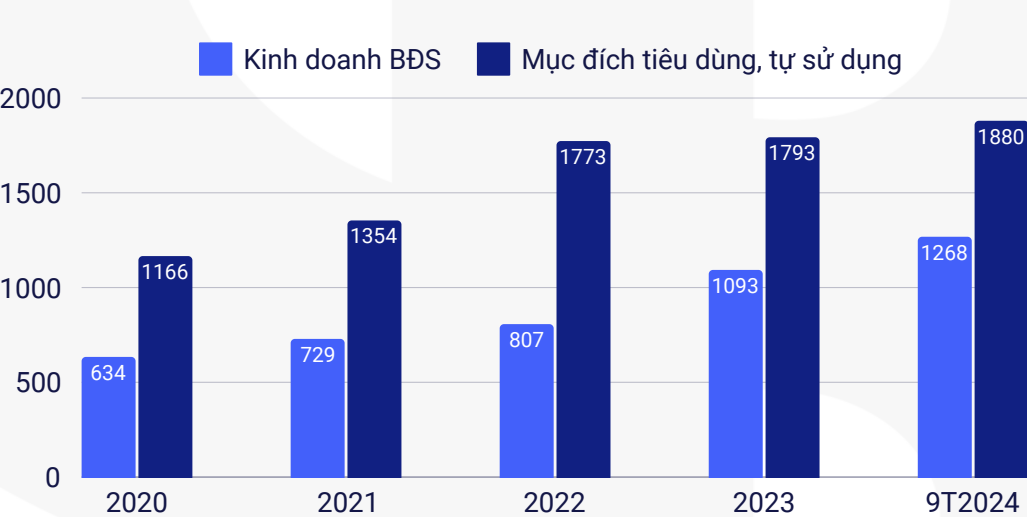
Nguồn: VARS tổng hợp

Việc điều chỉnh và giữ mức lãi suất ở mức bình ổn, cho thấy sự đồng nhất trong quan điểm đồng hành, hỗ trợ, thúc đẩy thị trường BĐS của các cơ quan, bộ ngành liên quan.

Dư nợ tín dụng ngành BĐS qua các năm



Cơ cấu tín dụng ngành BĐS qua các năm

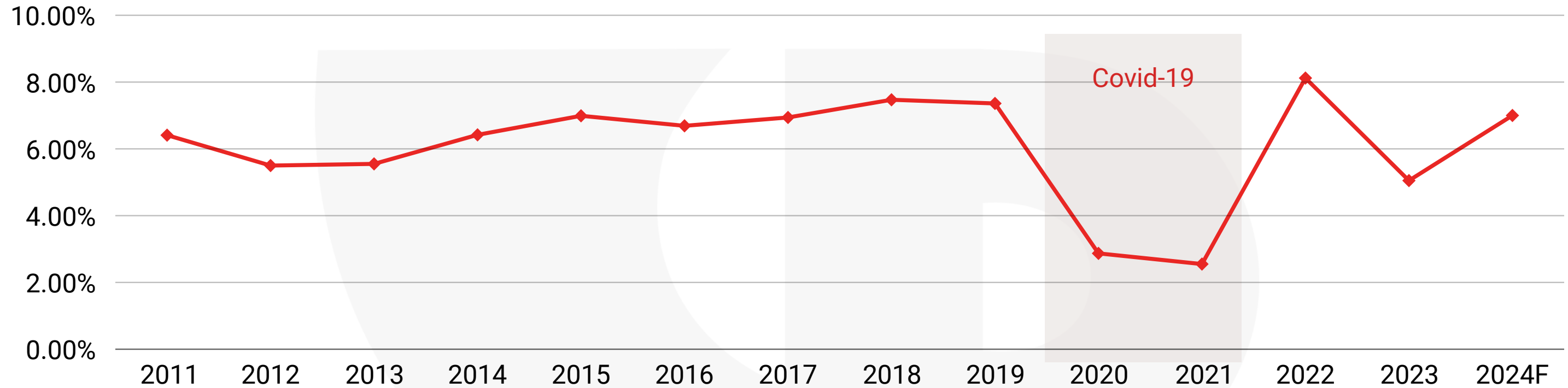


Nguồn: Ngân hàng Nhà nước, VARS tổng hợp

- Mặt bằng lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức tương đối thấp trong thời gian ưu đãi (phổ biến từ 3 - 24 tháng), thấp hơn từ 2-4% so với đầu 2023
- Dư nợ tín dụng ngành BĐS tăng đều qua các năm
- 9T/2024, tổng dư nợ tín dụng BĐS tăng 9,2% so với cả năm 2023
- Tín dụng vay kinh doanh BĐS tăng mạnh 28,5% so với cùng kỳ. Trong khi, tín dụng cho mục đích tiêu dùng chỉ phục hồi nhẹ, tăng 7,2% so với cùng kỳ. Bởi cá nhân vẫn “ngại” vay mua nhà do lãi suất sau ưu đãi vẫn ở mức cao, trên 11%
- Tuy nhiên, nhu cầu tín dụng cho vay kinh doanh vẫn thấp hơn đáng kể so với mức cho vay tiêu dùng do hầu hết các DN BĐS có thể triển khai dự án là DN lớn, có tiềm lực tài chính mạnh và có khả năng huy động vốn ứng trước từ khách hàng



Biểu đồ tăng trưởng GDP giai đoạn 2013 - 2023 và dự báo 2024



- Kinh tế phục hồi mạnh mẽ, tự tin bước vào kỷ nguyên mới
- GDP 2024 tăng trưởng 7% trong “tầm tay”, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được bảo đảm.
- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân có xu hướng giảm dần, 11 tháng tăng 3,69% so với cùng kỳ.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục chuyển biến tích cực, lấy lại được đà tăng trưởng như giai đoạn trước dịch.
- Các động lực tăng trưởng từ phía cầu phục hồi tích cực. Tính chung 11 tháng, tổng vốn FDI đăng ký khoảng 31,4 tỷ USD, vốn FDI thực hiện khoảng 21,7 tỷ USD, tăng 7,1%; tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 8,8%; khách quốc tế khoảng 15,8 triệu lượt người, tăng 41%.
- Xuất khẩu tiếp tục là điểm sáng, hầu hết các nhóm hàng xuất khẩu chủ lực tăng trưởng cao. Tốc độ tăng trưởng thương mại điện tử thuộc nhóm dẫn đầu thế giới.





Nguồn: Kinh tế Sài Gòn online

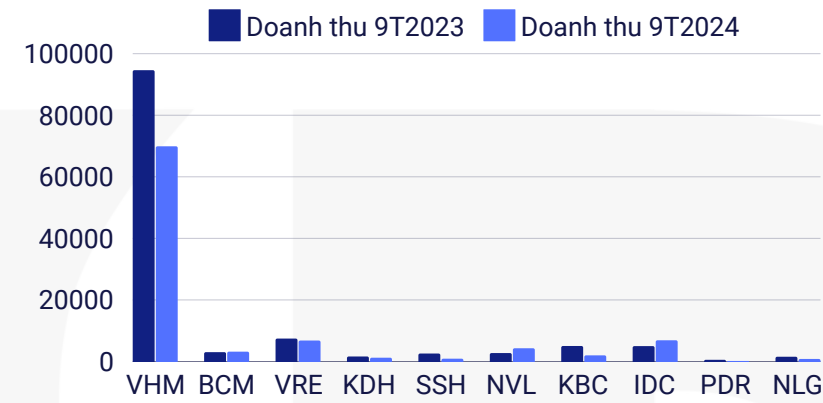
- Việc phát triển các dự án đầu tư công, nhất là dự án hạ tầng giao thông, thúc đẩy mở rộng và phát triển liên kết vùng, không chỉ mở ra cơ hội đầu tư BĐS bền vững mà còn mở ra nhiều lựa chọn về nhà ở với mức giá phải chăng hơn đối với người mua nhà.
- Mặc dù kết quả giải ngân vốn đầu tư công nói chung chưa thực sự đạt như kỳ vọng, khi chỉ còn thời gian 2 tháng nhưng tỷ lệ giải ngân mới đạt khoảng 55% kế hoạch. Tuy nhiên, các cơ quan bộ, ngành vẫn đang “chạy nước rút” cho kế hoạch giải ngân.
- Cụ thể, theo báo cáo Bộ Tài chính, ước giải ngân vốn đầu tư công đến hết tháng 11/2024 là 410.953,1 tỷ đồng, mới đạt 54,8% kế hoạch, đạt 60,43% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, thấp hơn đáng kể cùng kỳ, do vốn giải ngân các địa phương còn thấp.
- Tính hết tháng 10, tổng số vốn giải ngân của 9 dự án quan trọng quốc gia ngành giao thông vận tải là hơn 52.999 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 52,3% kế hoạch năm 2024 được giao (hơn 101.340 tỷ đồng).

=> Mặc dù nhận được sự quan tâm, chú trọng từ phía Chính phủ, các cơ quan bộ ngành, song để mang lại kết quả mang thật sự như mong muốn, chúng ta cần phải cố gắng và nỗ lực rất nhiều trong thời gian tới.

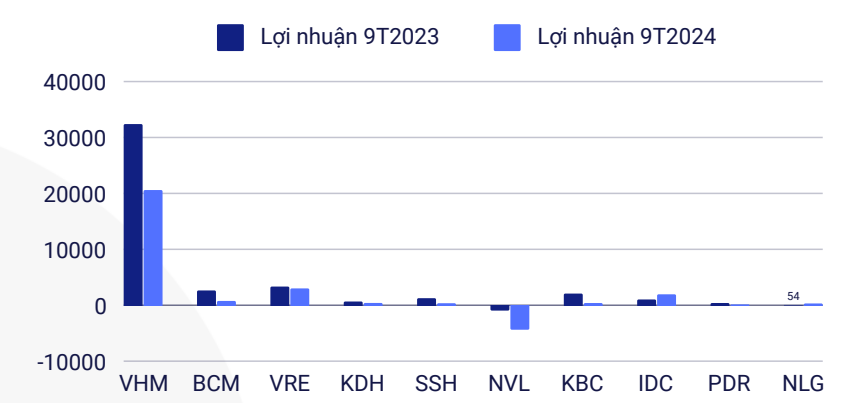


- Các doanh nghiệp BĐS đang đẩy mạnh tái cấu trúc, chuẩn bị cho “cú chuyển mình” vào năm 2025 sau giai đoạn khủng hoảng kể từ giữa năm 2022. Thay vì đối phó một cách bị động. Nhiều doanh nghiệp đã chủ động hơn trong việc thay đổi để thích nghi, đảm bảo không “chết trên đồng tài sản”.
- Doanh thu 9T/2024 của 10 DN BĐS niêm yết lớn nhất giảm 23% nhưng lợi nhuận giảm tới 42% do chi phí phát triển dự án, chi phí tài chính tăng
- Tổng dư nợ vay của 20 DN BĐS niêm yết có nợ vay lớn nhất vào thời điểm 30/9/2024 đạt hơn 228 nghìn tỷ đồng, tăng 12% so với đầu năm và tăng 20% so với năm 2022.
- Tỷ trọng nợ vay trái phiếu tăng nhẹ, khoảng 2% so với thời điểm đầu năm khi hoạt động phát hành trái phiếu có tín hiệu tích cực hơn.

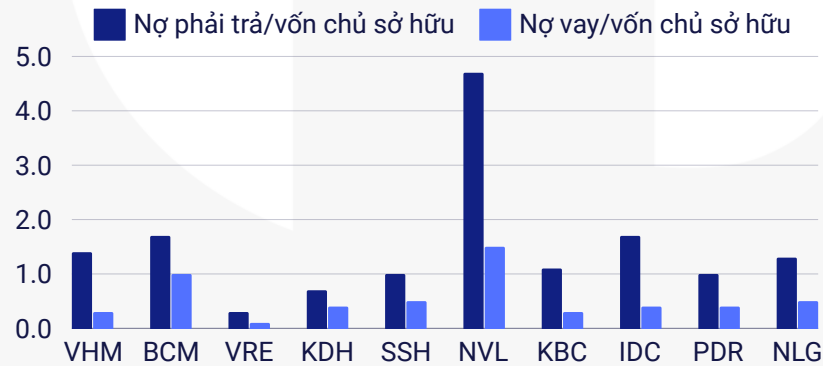
Doanh thu của 10 DN BĐS niêm yết lớn nhất



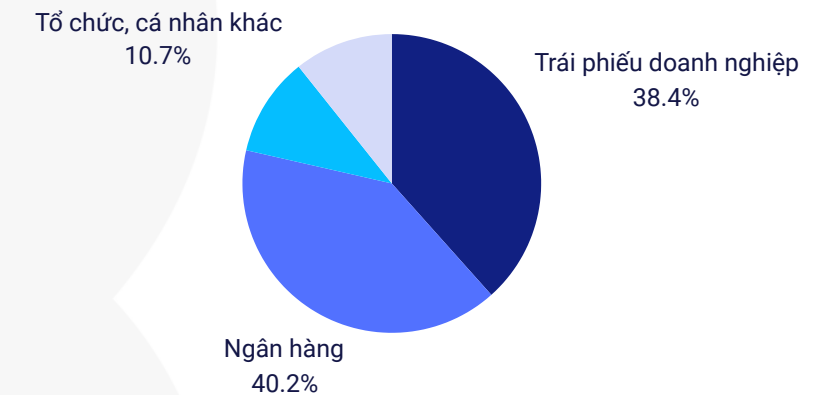
Lợi nhuận sau thuế của 10 DN BĐS niêm yết lớn nhất



Hệ số nợ vay tại thời điểm 30/9/2024



Cơ cấu nợ vay tính tới 30/9/2024 của 20 DN BĐS có nợ vay lớn nhất



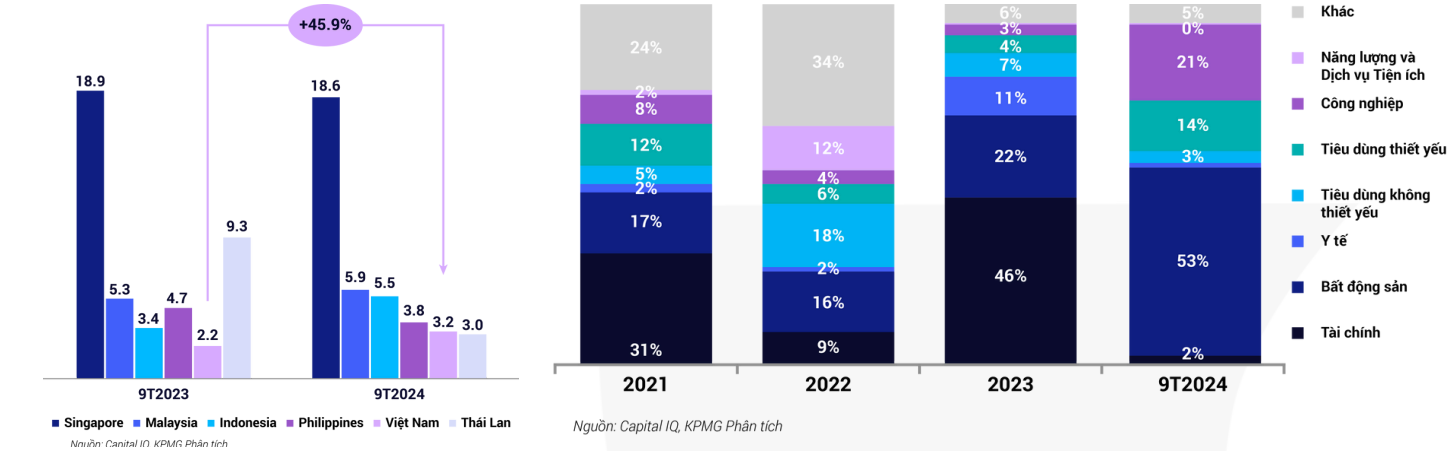
Giải pháp tái cấu trúc của các DN



Các giao dịch M&A bất động sản tiêu biểu trong 09 tháng đầu năm 2024

STT	Dự án/Tài sản	Bên mua	Bên bán	Giá trị (triệu USD)
1	Chuyển nhượng 55% vốn điều lệ công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI	Công ty Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Thiên Phúc, Công ty Đầu tư và Phát triển Falcon, Công ty Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Emerald và Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh NP.	Vingroup	982
2	Dự án nhà ở Bình Dương	Công ty Sycamore Limited (công ty con của CapitaLand)	Becamex IDC	553
3	Khu đất công nghiệp 18ha	Tripod Technology Corporation	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	250
4	Chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Huỳnh Gia Huy (chủ đầu tư Dự án NovaHills Mũi Ne)	Everland	Novaland	79
5	Nhà kho hạng A tại tỉnh Bình Dương và Hưng Yên.	Quý Mapletree Logistics Trust của Singapore	N/A	68,4
6	25% cổ phần tại dự án Paragon Đại Phước	Nishi Nippon Railroad	Nam Long Group	26
7	Cổ phần/quyền sở hữu	Công ty Đầu tư Hải Phát	Công ty Cổ phần IDGREEN Kỳ Sơn	17
8	Cổ phần/quyền sở hữu	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Lộc Minh	14
9	20% cổ phần/ quyền sở hữu	Great Master PTE.LTD	Công ty cổ phần Trung Khôi	5
10	Quyền sử dụng đất dự án Vlasta Sầm Sơn	Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Hưng Phú	Hưng Sơn	0,8
11	75% cổ phần/quyền sở hữu	Tập đoàn KIDO	Tập đoàn Hùng Vương	N/A
12	Khách sạn Hoàng Anh Gia Lai	Tập đoàn Mường Thanh	Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàn Sinh Gia Lai	N/A
13	80% cổ phần tại Công ty VYHT (phụ trách một phần dự án "Đảo tỷ phú")	N/A	Vingroup	N/A

Nguồn: AVISION YOUNG, VARs tổng hợp



- So với các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á, Việt Nam vẫn là một điểm sáng về M&A trong 09 tháng đầu năm 2024. So với cùng kỳ năm 2023, giá trị giao dịch M&A tăng 45,9%. Trong đó, BĐS là nhóm ngành nghề đóng góp tỷ trọng cao nhất với 53%.
- Thương vụ ghi nhận giá trị giao dịch cao nhất cũng thuộc lĩnh vực BĐS với giá trị lên tới 982 triệu USD.
- Trong 5,63 tỷ USD vốn FDI thu hút của ngành kinh doanh BĐS, có tới hơn 1,02 tỷ USD là đăng ký góp vốn và mua cổ phần tại 71 giao dịch chuyển nhượng dự án BĐS, chiếm 25,1% tổng vốn FDI đăng ký góp vốn và mua cổ phần của cả nước.
- Xét theo phân khúc, BĐS công nghiệp là loại hình dẫn đầu với tỷ trọng khoảng 30%, tiếp đến là BĐS nhà ở và bán lẻ.
- Thời gian tới, hoạt động M&A sẽ tiếp tục sôi động. Các thương vụ M&A sẽ được triển khai, thúc đẩy hoàn tất với trợ lực từ hành lang pháp lý hoàn thiện. Đặc biệt là phân khúc BĐS nhà ở khi các chủ đầu tư ngoại đang liên tục gia tăng thị phần thông qua việc mua quỹ đất hoặc hợp tác với các chủ đầu tư gặp khó khăn về nguồn vốn để phát triển dự án

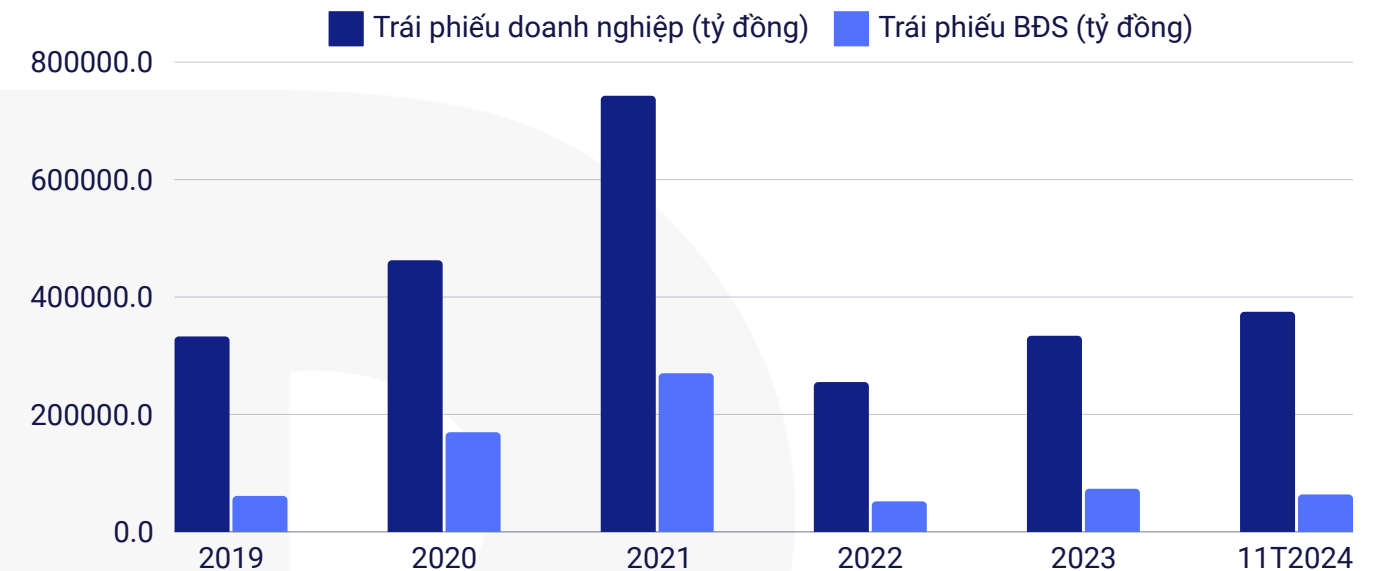


Theo dữ liệu VBMA tổng hợp từ HNX và SSC, lũy kế từ đầu năm đến ngày công bố thông tin 30/11/2024, có 362 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 342,716 tỷ đồng và 21 đợt phát hành ra công chúng trị giá 32,114 tỷ đồng.

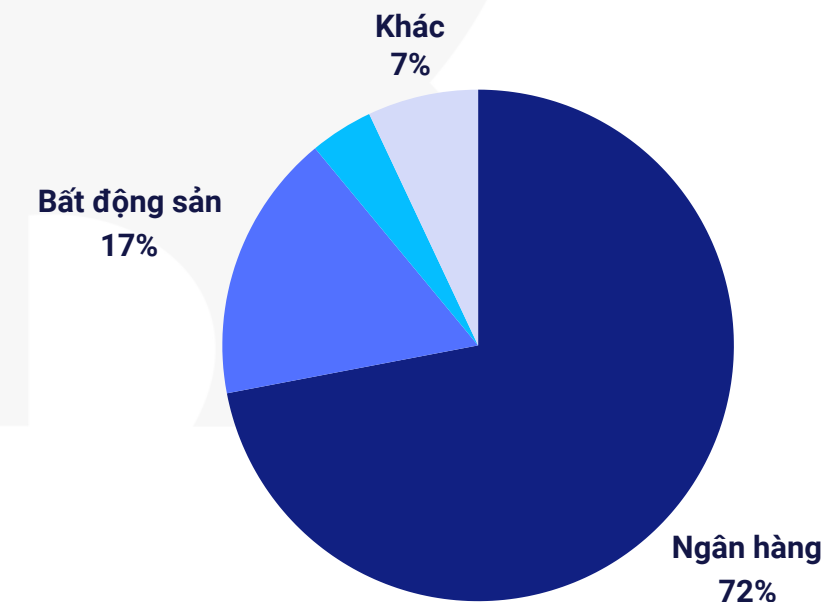
BĐS là nhóm ngành đứng thứ 2 về giá trị phát hành trong 11 tháng đầu năm 2024 với hơn 63 nghìn tỷ đồng trái phiếu phát hành, bằng khoảng 87% tổng giá trị TPDN BĐS phát hành năm 2023 và tăng gần 23% so với cả năm 2022.

Hoạt động mua lại trái phiếu doanh nghiệp BĐS trước hạn diễn ra sôi động, nhiều DN BĐS đã “sạch” nợ trái phiếu. Sang năm 2025, khối lượng TPDN BĐS đáo hạn vẫn rất lớn khi đến thời điểm trả nợ sau 2 năm thực hiện gia hạn theo Nghị định 08/2023/NĐ-CP. Tuy nhiên, áp lực đáo hạn đối với các doanh nghiệp là không đáng kể, nhất là với các DN BĐS nhà ở khi thanh khoản nhà ở cải thiện, giúp DN huy động được lượng lớn tiền trả trước của khách hàng.

Giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp và trái phiếu doanh nghiệp BĐS



Cơ cấu trái phiếu doanh nghiệp phát hành 11 tháng đầu năm 2024



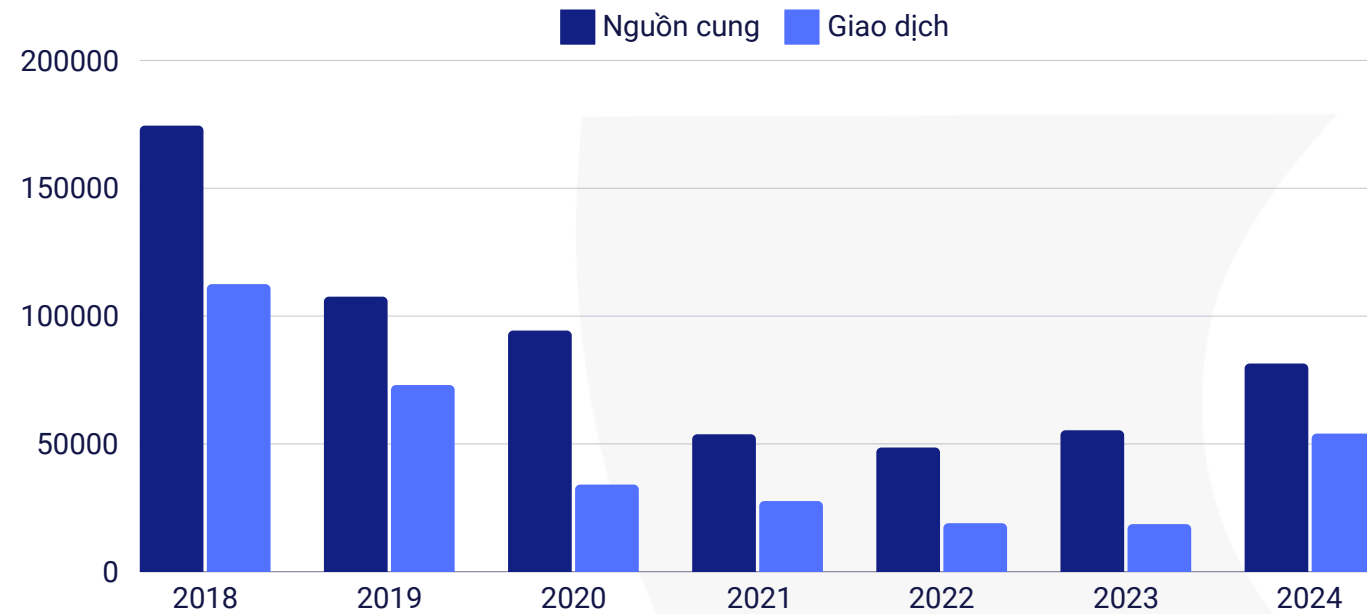
Nguồn: Hiệp hội Trái phiếu Việt Nam, VARs tổng hợp



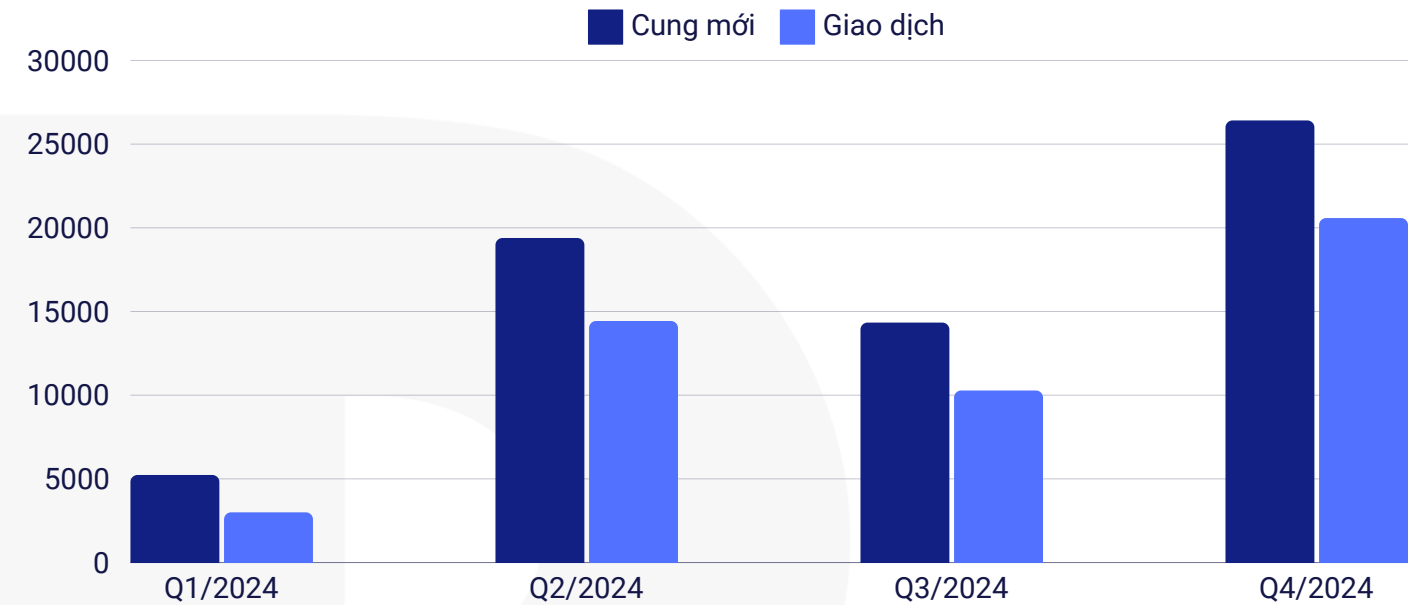
BĐS VIỆT NAM 2024 CÂU CHUYỆN THỊ TRƯỜNG



Lượng cung, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018 - Q3/2024



Nguồn cung, giao dịch nhà ở mới 2024 qua các quý



Nguồn cung tăng trưởng mạnh với ngày càng nhiều các dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm, nhưng vẫn thiếu và yếu so với nhu cầu nhà ở thực tế của thị trường - ước tính nhu cầu tăng thêm 1 triệu đơn vị nhà ở mỗi năm ở khu vực đô thị

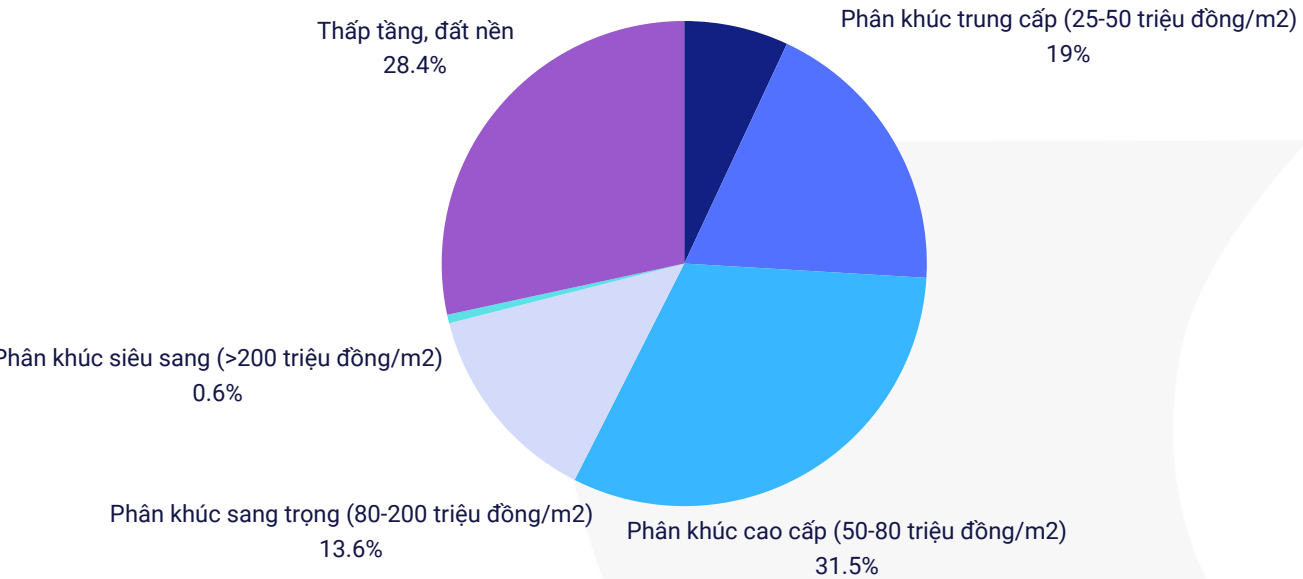
Tại thời điểm cuối năm 2024, thị trường BĐS ghi nhận khoảng 56 nghìn sản phẩm chào bán trên thị trường sơ cấp, tương đương với thời điểm cuối năm 2023 do nhiều dự án "giải phóng" được lượng lớn hàng tồn trong bối cảnh thị trường phục hồi.

Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận khoảng gần 81 nghìn sản phẩm chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, có 65.376 sản phẩm chào bán mới, gấp khoảng 3 lần so với năm 2023, nhưng mới chỉ bằng khoảng 7% so với năm 2018 - năm chưa xảy ra đại dịch

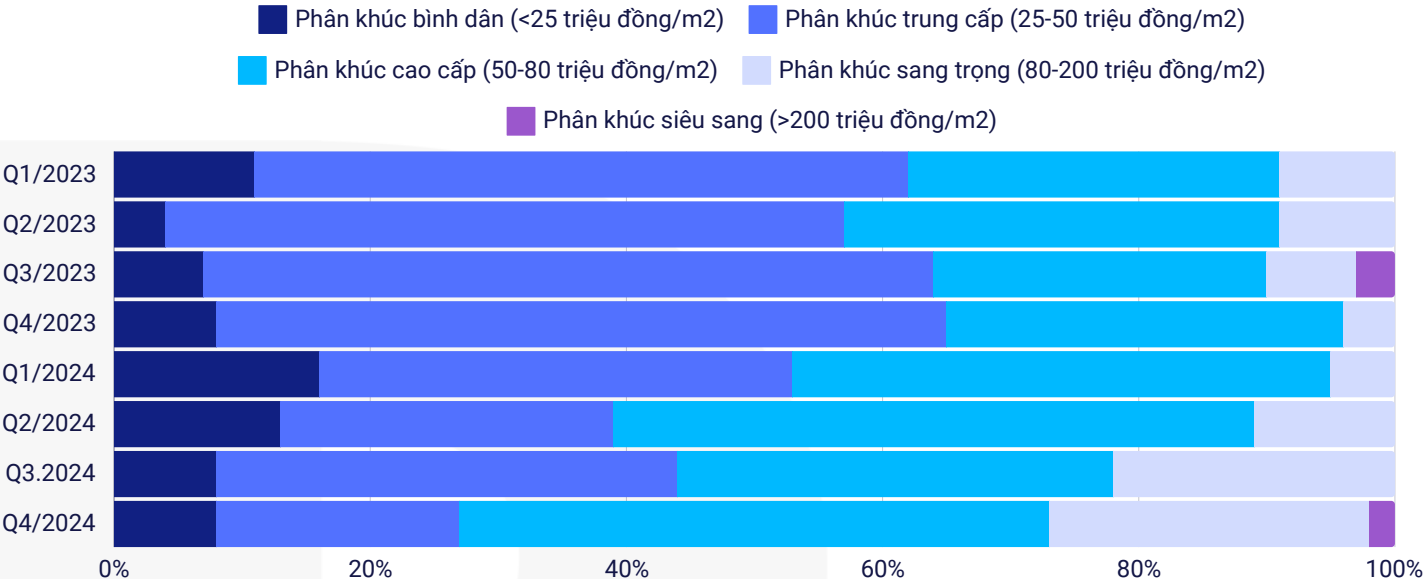
Riêng quý 4/2024, thị trường ghi nhận 28 nghìn sản phẩm chào bán mới, gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần cùng kỳ năm 2023



Cơ cấu nguồn cung nhà ở mới 2024



Cơ cấu nguồn cung căn hộ theo phân khúc qua các quý



CHCC vẫn giữ vai trò chủ đạo, chiếm tỷ trọng khoảng 70% tổng nguồn cung nhà ở mới trong năm 2024. Tỷ trọng nguồn cung CHCC mới qua các quý đạt lần lượt là 43%; 75%; 69%; 72%.

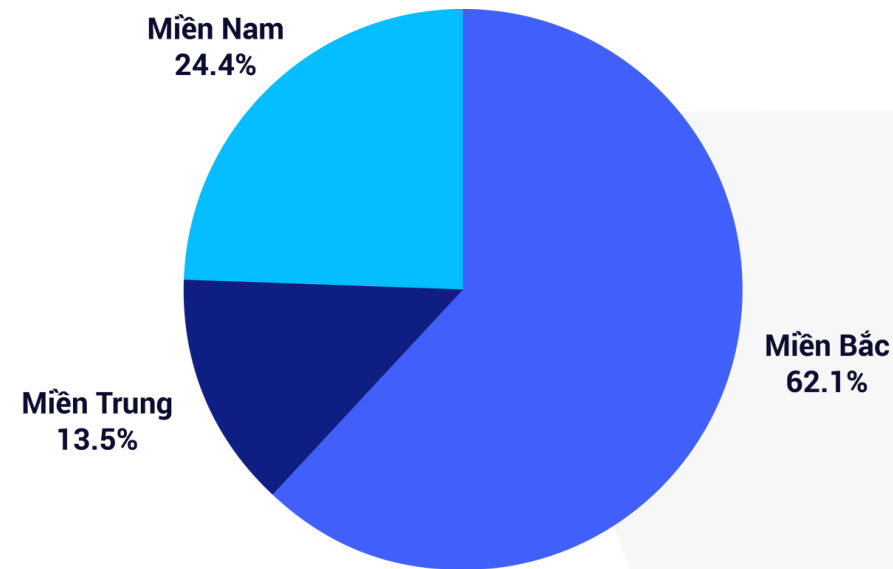
CHCC thương mại giá bình dân - nhu cầu chính của thị trường, chính thức “vắng bóng”. Nguồn căn hộ giá bình dân chỉ được đóng góp từ các dự án NƠXH. 65% nguồn cung CHCC mới trong năm 2024 thuộc phân khúc cao cấp, hạng sang (có giá từ 50 triệu/m2 trở lên)

Tỷ trọng nguồn cung CHCC mới thuộc phân khúc cao cấp trong quý 4/2024 đạt mức 47%, tăng 16 điểm phần trăm so với quý 4/2023. Tỷ trọng phân khúc CHCC hạng sang, siêu sang cũng tăng trưởng mạnh, đạt mức gần 27% trong quý 4/2024, tăng 23 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm 2023.

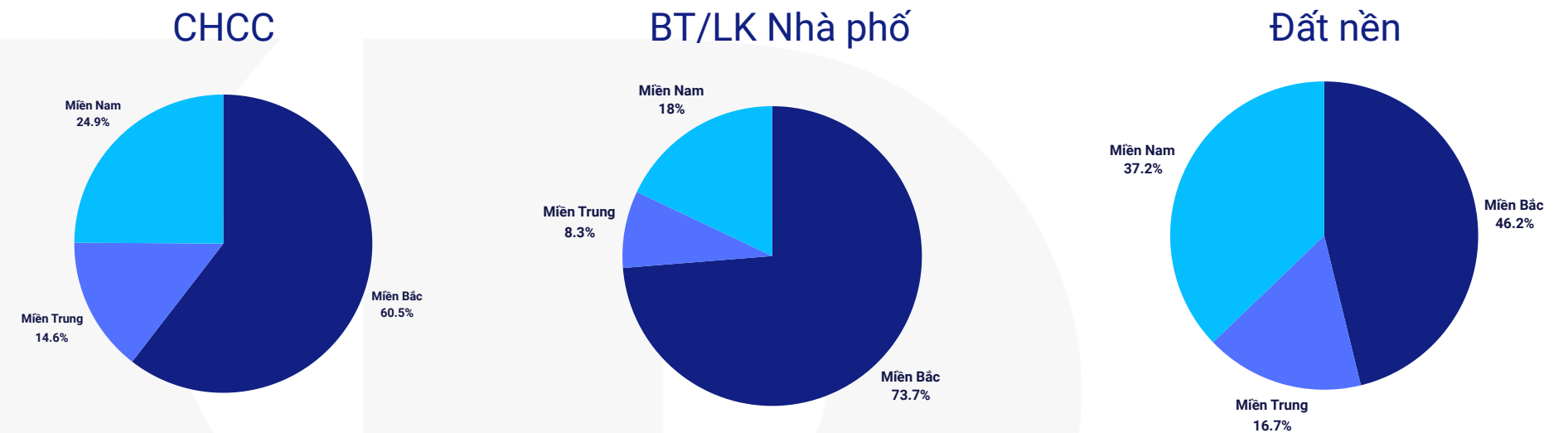
Tính chung năm 2024, toàn thị trường ghi nhận gần 10 nghìn sản phẩm CHCC có giá từ 80 triệu/m2 trở lên, tăng gấp hơn 3 lần so với cùng kỳ năm 2023.



Cơ cấu nguồn cung nhà ở mới năm 2024 theo miền



Cơ cấu nguồn cung các phân khúc nhà ở mới năm 2024 theo miền

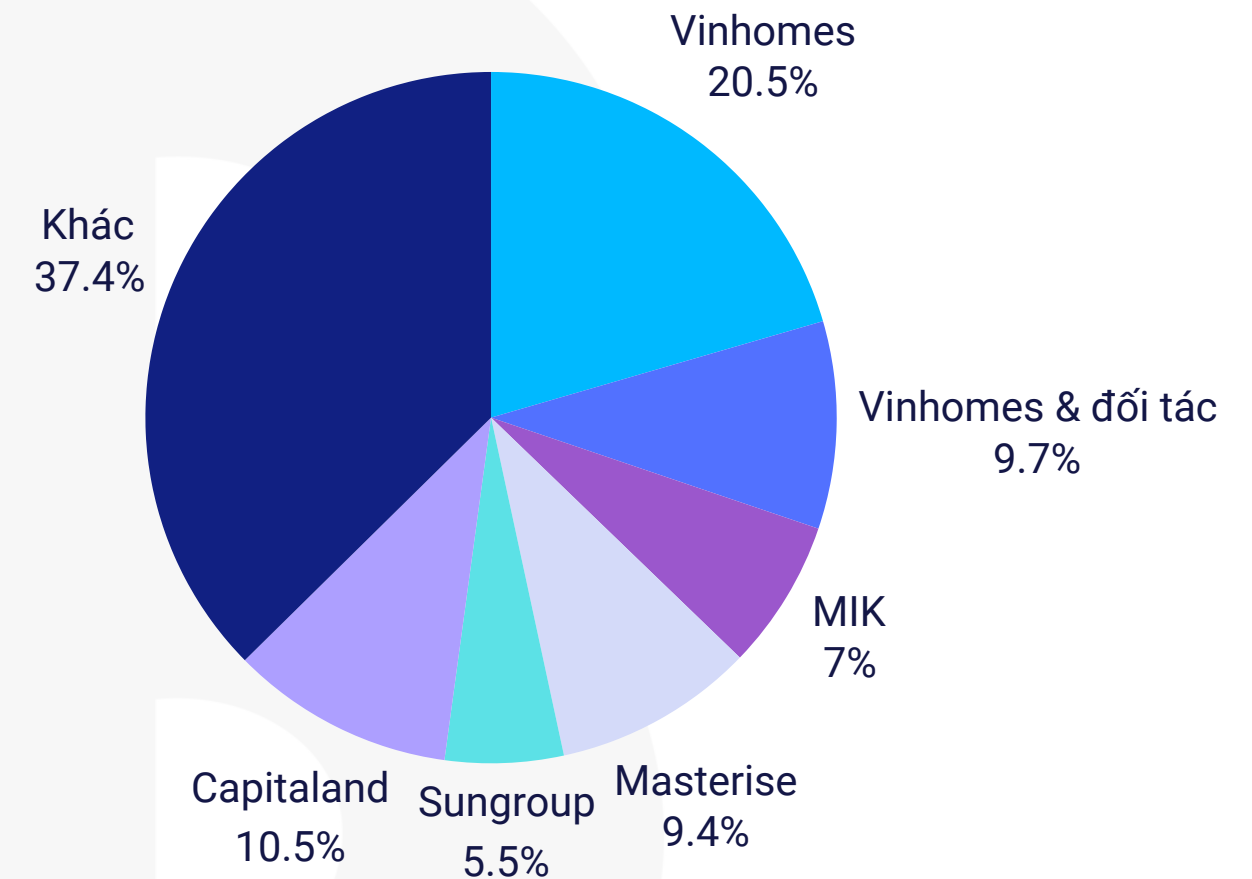


- Nguồn cung BĐS Nhà ở vẫn phân hóa mạnh theo khu vực, địa phương
- 62% nguồn cung nhà ở mới trong năm 2024 được đóng góp bởi các dự án thuộc khu vực miền Bắc. Trong khi, khu vực miền Nam và miền Trung chỉ chiếm tỷ trọng lần lượt là 24% và 14%
- Nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án đại đô thị ở khu vực vùng ven và các tỉnh, thành kề bên 2 đô thị đặc biệt
- Số lượng nguồn cung mở bán mới tại khu vực miền Nam tăng lên đáng kể trong quý cuối năm 2024 với hàng loạt dự án quy mô mở bán, nhưng vẫn không “theo kịp” tốc độ tăng trưởng nguồn cung từ các tỉnh, thành miền Bắc

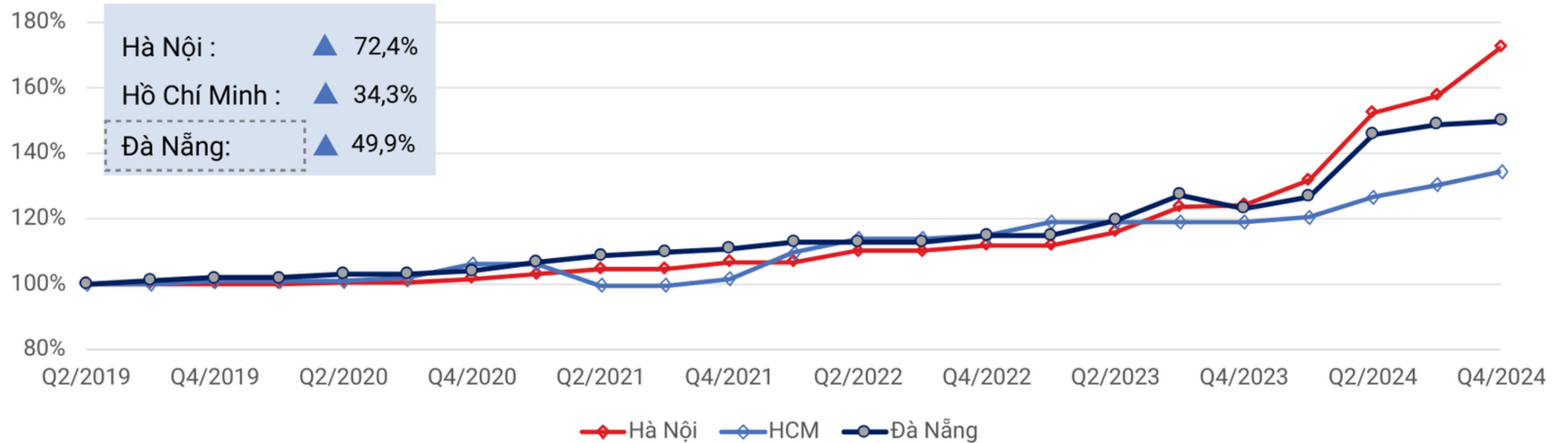


- 62% nguồn cung nhà ở mới được đóng góp bởi các chủ đầu tư lớn và tổ chức đầu tư nước ngoài. Trong đó, nổi bật là các hệ sinh thái của các tập đoàn lớn.
- Hơn 55% nguồn cung được đóng góp bởi các dự án thuộc quỹ đất Vinhomes phát triển
- Những doanh nghiệp lớn, có tiềm lực tài chính có ưu thế lớn trong việc phát triển các dự án quy mô lớn tại khu vực đô thị. Đồng thời có khả năng đảm bảo hoàn thiện các thủ tục pháp lý
- Doanh nghiệp vừa và nhỏ chủ yếu phát triển các dự án nhà ở giá rẻ hoặc trung cấp tại các khu vực vùng ven nhưng cũng phải đối diện đối diện với nhiều khó khăn do nguồn vốn hạn chế và khó tiếp cận các nguồn vốn vay.
- Các chủ đầu tư lớn đang nắm giữ các quỹ đất có vị trí chiến lược vẫn đang không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng quỹ đất ở các vùng đất tiềm năng.
- Lợi thế vẫn đang nghiêng về các CĐT lớn, có tiềm lực tài chính mạnh khi triển khai các dự án quy mô lớn nằm trong diện được Nhà nước thực hiện thu hồi đất. Trong khi, các CĐT vừa và nhỏ, nếu không triển khai các dự án quy mô đủ lớn, phải tự trả thuận đền bù giải phóng mặt bằng.

Cơ cấu nguồn cung nhà ở mới năm 2024 theo doanh nghiệp cung ứng



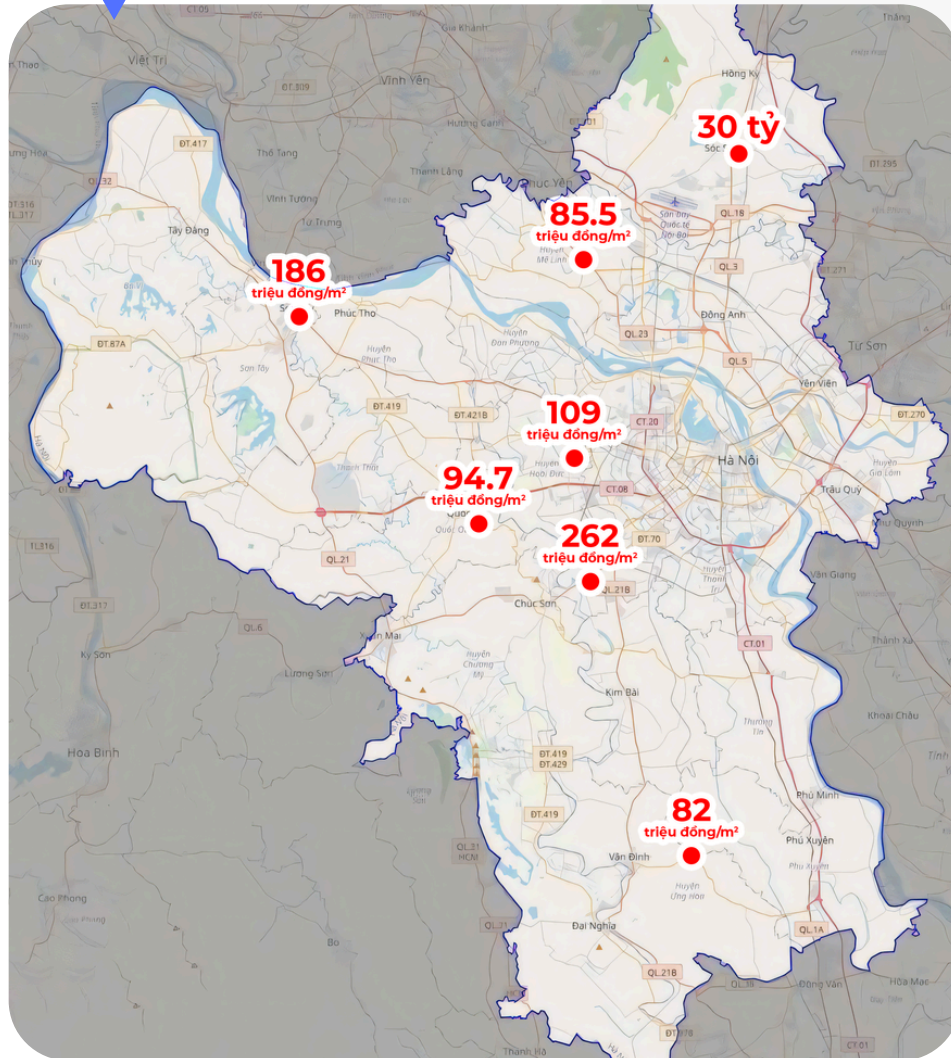
Chỉ số giá căn hộ chung cư tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng



- Thị trường căn hộ Tp Hà Nội liên tục dẫn đầu tốc độ tăng trưởng về giá bán qua các kỳ, theo sau là thị trường căn hộ Tp Đà Nẵng. So với kỳ gốc, giá bán bình quân của các dự án trong tập mẫu tại HN, ĐN, TPHCM ghi nhận mức tăng lần lượt là **72,4%** , **49,9%** và **34,3%**.



“ Nhiều kỷ lục về Đất đấu giá được xác lập ”



NGUYÊN NHÂN

- Kết quả phục hồi của thị trường chung;
- Mức giá khởi điểm thấp;
- Nguồn cung vẫn hạn chế;
- Tâm lý đầu cơ;
- Kỳ vọng giá tiếp tục tăng khi quy hoạch đô thị và hạ tầng mở rộng được
- Quy định xử phạt vi phạm liên quan chưa cụ thể và đủ răn đe.

HỆ LỤY

- Ảnh hưởng tới sự nghiêm túc của một giải pháp có tính công khai, minh bạch,
- Gây thiệt hại cho công tác tổ chức các phiên đấu giá khi xảy ra tình trạng bỏ cọc, phải dừng phiên đấu giá và sau đó tổ chức lại.
- Khiến thị trường xác lập mặt bằng giá cao, gây ảnh hưởng đến cung-cầu trong thời gian tới.
- Về lâu dài sẽ gây tác động xấu tới vấn đề an sinh xã hội, khi giá bán bị đẩy lên cao khiến người dân không còn cơ hội tiếp cận đất đai.

MỘT SỐ BIỆN PHÁP ĐỂ KIỂM SOÁT

- Thuê tổ chức tư vấn định giá và thực hiện quy trình xác định giá để giá khởi điểm phù hợp hơn;
- Xem xét nâng mức đặt cọc và phạt cọc;
- Đưa ra quy định chi tiết về những hành vi được coi là gây ảnh hưởng tới các phiên đấu giá cùng mức xử phạt cụ thể;
- Xếp hạng uy tín của các cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá (đưa danh sách các cá nhân, tổ chức vi phạm vào danh sách blacklist để hạn chế hoặc cấm tham gia các phiên đấu giá);
- Xem xét việc quy định về thời gian cho phép chuyển nhượng sau khi trúng đấu...



Ở THỰC



- Nhu cầu mua nhà ở thực ngày càng tăng cao. Trong đó, có một phần nhu cầu chưa được đáp ứng do giới hạn về khả năng tài chính.
- Nhu cầu nhà ở “giá nào cũng có”. Trong đó:
- Nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà ở thương mại vừa túi tiền là nhu cầu ở thực chính của thị trường.
- Nhu cầu về nhà ở cao cấp, hạng sang đang có xu hướng tăng cùng sự mở rộng của tầng lớp trung lưu, thượng lưu. Tuy nhiên chỉ chiếm một phần tỷ trọng tương đối nhỏ trong cơ cấu nhu cầu nhà ở.
- Làn sóng người nước ngoài có nhu cầu sở hữu nhà ngày càng tăng

ĐẦU TƯ



- Nhu cầu đầu tư BĐS phục hồi khoảng 40%.
- Nhà đầu tư có tâm lý thận trọng hơn. Tuy nhiên, vẫn còn lượng lớn nhà đầu tư có tâm lý đầu cơ, “lướt sóng” chung cư ngắn hạn.
- Nhu cầu đầu tư được dẫn dắt bởi nguồn cung mới.
- Xu hướng đầu tư căn hộ cho thuê dài hạn dần được quan tâm hơn
- Đất nền đảm bảo pháp lý tại các khu vực có quy hoạch rõ ràng và đất đấu giá vẫn là 2 phân khúc được săn đón.



- Lượng giao dịch tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất. Nhu cầu mua BĐS, bao gồm cả để ở và đầu tư rất cao và đang không ngừng tăng cùng tốc độ đô thị hóa và quá trình phát triển kinh tế, trên nền tảng hành lang pháp lý được hoàn thiện.
- Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận hơn 47 nghìn giao dịch thành công, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%
- Lượng giao dịch năm 2024 cao gấp gần 3 lần so với năm 2023. Quý 4, thị trường ghi nhận hơn 20 nghìn giao dịch, gấp gần 4 lần cùng kỳ năm 2023
- Phân khúc căn hộ áp đảo thị phần, chiếm 75% lượng giao dịch toàn thị trường. Các dự án mới có tỷ lệ hấp thụ rất tốt, đạt trên 70%. Đặc biệt, nhiều dự án ghi nhận tỷ lệ hấp thụ lên tới trên 90% ngay thời điểm chính thức mở bán
- Hơn 50% lượng giao dịch sơ cấp đến từ nhu cầu đầu tư. Trong đó, có một lượng đầu cơ nhất định.
- Nhiều sản phẩm được “sang tay” ngay cả khi chưa hoặc mới ký kết hợp đồng mua bán. Càng về cuối năm, số lượng chuyển nhượng theo hình thức này càng tăng lên do nguồn cung cải thiện, nhà đầu cơ trót “lướt sóng” căn hộ “cắt lỗ” do gặp áp lực tài chính
- Giao dịch thấp tầng cải thiện mạnh trong bối cảnh thị trường phục hồi, tỷ lệ hấp thụ các dự án mở bán mới ở mức rất tốt, ước đạt gần 65%, tương đương với gần 9 nghìn giao dịch. Hơn 60% lượng giao dịch được đóng góp bởi 2 dự án đại đô thị của CĐT Vinhomes.
- Giao dịch chuyển nhượng tập trung chủ yếu ở các dự án đại đô thị đã có dân cư ở với hạ tầng, tiện ích đồng bộ, hiện đại
- Phân khúc đất nền, giao dịch tập trung chủ yếu trên thị trường thứ cấp, khi hành lang pháp lý mới buộc các CĐT phải xây nhà để bán. Các mảnh đất lớn, chưa có pháp lý bị “cắt lỗ”, trong khi các mảnh đất đã tách thửa, pháp lý đảm bảo được các nhà đầu tư “săn lùng”
- Giao dịch thứ cấp tăng mạnh khi các nhà đầu tư chấp nhận “đau” 1 lần, mạnh dạn “cắt lỗ” các tài sản không tạo ra dòng tiền hoặc có tiềm năng tăng giá thấp như đất nền xa trung tâm, dự án chưa hoàn thiện để tái cơ cấu lại danh mục đầu tư, phân bổ tài sản vào các tài sản có khả năng kinh doanh, khai thác cho thuê, tạo dòng tiền
- Các sản phẩm có pháp lý đảm bảo, giá dưới 4 tỷ đồng tại các thành phố lớn hút thanh khoản thị trường khi nguồn cung sơ cấp có mức giá “neo” cao
- Lượng giao dịch nhưng vẫn còn phụ thuộc vào khả năng tiếp cận vốn của người mua.
- Đấu giá đất tại một số khu vực có số lượng đủ lớn khi nhận mức giá trúng khá hợp lý, tăng khoảng 10% so với giá khởi điểm trong bối cảnh nguồn cung đất nền “sạch” ngày càng khan hiếm



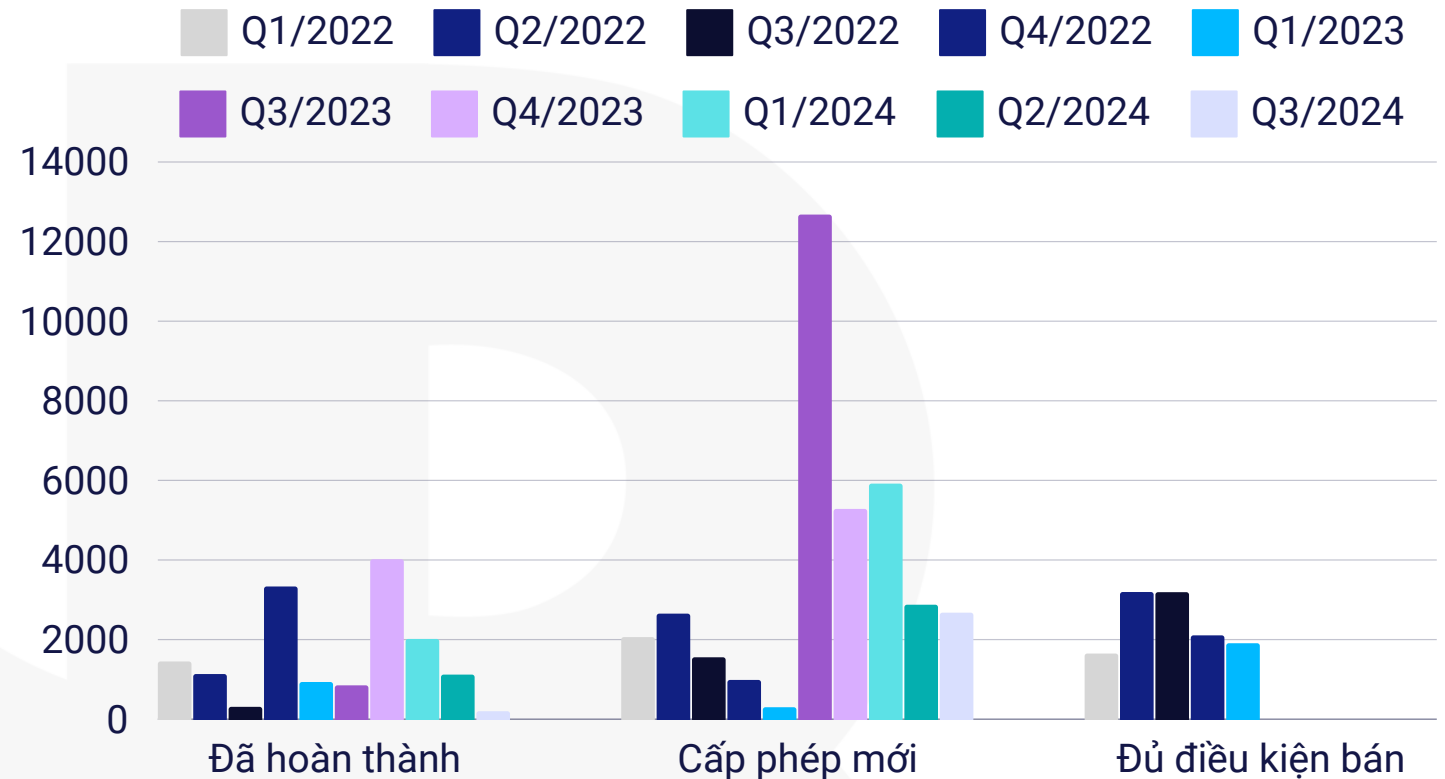
NHÀ Ở XÃ HỘI & CÂU CHUYỆN

MONG MUỐN KHÔNG ĐƯỢC ĐI ĐÔI VỚI



Nội dung/ Giai đoạn	2021 - 2025	2025 - 2030
Nhu cầu	1.24 triệu căn	1.16 triệu căn
Kế hoạch	428.000 căn	634.200 căn
Thực tế (lũy kế từ 2021 đến nay)	- Hoàn thành 57.652 căn, đạt 13,5% kế hoạch 2021-2025, tăng 4% so với thống kê gần nhất vào quý 3. - Khởi công 133 dự án với quy mô 110.217 căn 415 dự án được chấp thuận đầu tư, quy mô 412.240 căn	

Thực trạng triển khai phân khúc NOXH



- Chính phủ, cơ quan ban ngành “mong muốn” hoàn thành Đề án nhưng kết quả chưa “được”.
- Số lượng dự án hoàn thành mới đạt 13,5% kế hoạch giai đoạn 2021 - 2025.
- Tỷ lệ giải ngân gói tín dụng 120 nghìn tỷ mới đạt 1,44%, với 1.727 tỷ đồng được giải ngân, tăng thêm 383 tỷ đồng so với thời điểm thống kê gần nhất. Do nguồn cung thực tế vẫn khan hiếm, việc phê duyệt các điều kiện tiếp cận của người dân vẫn còn vướng mắc, lãi suất cao, thời gian vay ngắn,...
- Hải Phòng, Đà Nẵng và Huế là 3 tỉnh, thành phố được ghi nhận “điểm sáng” trong việc phát triển NOXH với tỷ lệ hấp thụ lần lượt đạt 71%, 100%, 84%
- Để đề án thực sự có cơ hội về đích, Nhà nước cần tiến dần hơn về phía “chủ trì” thay vì chỉ là cơ quan ban hành các cơ chế, chính sách và theo dõi, giám sát như hiện tại.



Với Chủ đầu tư

- Nhiều Doanh nghiệp rất “muốn” làm nhà ở xã hội, vừa để đóng góp một phần cho cộng đồng, vừa để tận dụng các chính sách ưu đãi và đáp ứng nhu cầu về nhà ở rất lớn và ổn định của phân khúc này.
- Tuy nhiên, các nơi có cầu và sức mua lớn nhất thì doanh nghiệp rất “khó” làm bởi quy trình thủ tục, pháp lý thực tế phức tạp và không “mặn mà” làm khi giá bán và lợi nhuận bị khống chế quá thấp trong khi chi phí phát triển (đất, xây dựng, lãi vay) liên tục tăng.
- Quỹ đất ở khu vực trung tâm ngày càng khan hiếm và đắt đỏ, dù có làm cũng không thể “đủ” để đáp ứng “đòi hỏi” về nhà ở của người dân ngày càng tăng.
- Nếu phát triển tại các quỹ đất dành cho NƠXH nằm ở ngoại ô hoặc các khu vực có hạ tầng chưa phát triển thì DN lại “khó” bán bởi khó thu hút người mua.

Với người dân

- Nguồn cung hạn chế: Số lượng dự án NƠXH triển khai, mở bán ở các đô thị rất hạn chế. Phần lớn các dự án NƠXH nằm ở ngoại ô, xa trung tâm, không thuận tiện cho người lao động làm việc tại đô thị.
- Tiêu chuẩn mua khắt khe: quá trình xét duyệt còn phức tạp; việc xác minh các điều kiện, đặc biệt là thu nhập còn “tắc”
- Điểm “đen”: Một số trường hợp, NƠXH bị chuyển nhượng trái phép hoặc mua đi bán lại bởi các đối tượng không thuộc diện ưu tiên, làm giảm cơ hội tiếp cận của người có nhu cầu thực sự
- Khó khăn về tài chính: người dân vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay; lãi suất vay tăng cao và thời gian vay ngắn. Giá mua NƠXH thực tế vẫn vượt khả năng chi trả của nhiều người trong khi giá thuê quá cao.
- Người dân không chịu đi “xa”



Tuy nhiên, theo quy định của luật mới, có khá nhiều điểm sáng trong đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Với Chủ đầu tư

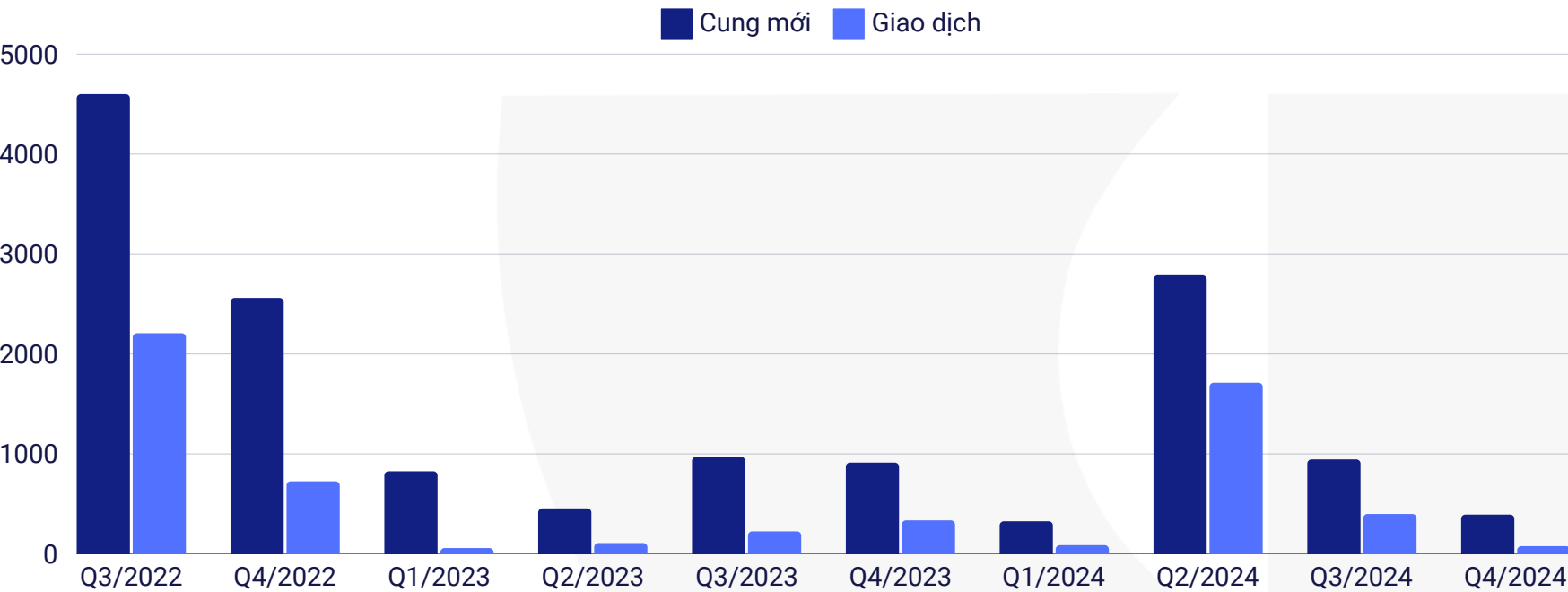
- Chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.
- Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.
- Một số trường hợp được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.
- Cho phép doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được thuê lại nhà lưu trú công nhân để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.
- Bổ sung thêm trường hợp là doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội.
- UBND tỉnh, thành phố quyết định việc CĐT phải bố trí quỹ đất đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án nhà ở thương mại phát triển hoặc ở khu vực khác hoặc trả tiền tương đương.
- Ngoài khoản lợi nhuận tối đa 10%, chủ đầu tư dự án còn có thể có thêm khoản lợi nhuận từ phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại - chiếm 20% diện tích phát triển dự án

Với người dân

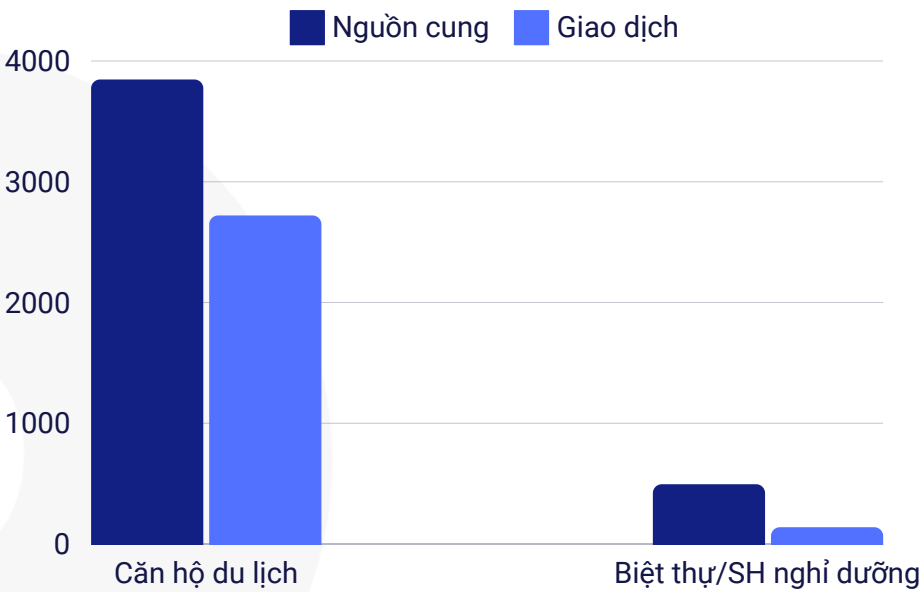
- Bổ sung thêm các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.
- Tăng điều kiện thu nhập được hưởng chính sách, từ mức tối đa 11 triệu/tháng lên 15 triệu/tháng đối với cá nhân và 30 triệu/tháng với cặp vợ chồng.
- Trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m² sàn/người thì người dân vẫn được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.
- Điều kiện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình giới hạn tại tỉnh, thành phố nơi có dự án nhà ở xã hội.
- Trong vòng 7 ngày các cơ quan có thẩm quyền phải xác nhận thông tin về sở hữu nhà ở của người đăng ký và điều kiện thu nhập,



Nguồn cung, lượng giao dịch BĐS du lịch, nghỉ dưỡng qua các quý



Nguồn cung BĐS du lịch, nghỉ dưỡng 2024 theo phân khúc



Nguồn cung có cải thiện nhưng không đáng kể, tính chung cả năm 2024, toàn thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng ghi nhận khoảng 4.400 sản phẩm du lịch, nghỉ dưỡng mới mở bán, tăng 40% so với năm 2023 nhưng mới chỉ bằng 24% so với năm 2018.

- Nguồn cung chủ yếu là các sản phẩm cao tầng, chiếm 85%
- Hơn 54% nguồn cung được đóng góp cục bộ bởi 1 dự án cao tầng tại Nha Trang
- Các dự án mở bán đều được phát triển theo hướng đa dạng hóa loại hình và dịch vụ, tiện ích nhằm đáp ứng sự thay đổi trong nhu cầu, thị hiếu của người mua sau đại dịch
- Nhiều dự án vẫn phải tạm dừng, rời thời gian triển khai bán hàng để hoàn tất các thủ tục liên quan đến pháp lý
- Nhiều dự án không dám “ra hàng” vì “e ngại” phải cạnh tranh trực tiếp với các sản phẩm shophouse, biệt thự nghỉ dưỡng trên thị trường thứ cấp
- Cuối năm 2024, một số dự án đã “mạnh dạn” ra mắt, nhận booking, tiếp thêm động lực cho phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng. Nổi bật là dự án Cara World Cam Ranh với gần 2.000 sản phẩm thấp tầng, đang nhận được lượng lớn sự quan tâm của khách hàng.



Nhóm khách hàng cao cấp

Nhóm khách hàng cao cấp, có tiềm lực tài chính mạnh, tìm kiếm các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng cao cấp sở hữu lâu dài như biệt thự biển, tại các điểm đến nổi tiếng, có hệ thống dịch vụ, tiện ích đẳng cấp với sự tham gia của các thương hiệu quản lý vận hành quốc tế. Nhằm mục đích nghỉ dưỡng cá nhân và đầu tư dài hạn

Nhóm khách hàng có tiềm lực tài chính trung bình

Nhóm khách hàng có tiềm lực tài chính trung bình, tìm kiếm các sản phẩm dòng tiền có giá trị đầu tư hợp lý như condotel, căn hộ nghỉ dưỡng ở những dự án khách sạn nghỉ dưỡng tại các khu vực du lịch phổ biến, có giá dưới 3 tỷ đồng phục vụ mục đích đầu tư, tận dụng nguồn khách du lịch nội địa và quốc tế đang ngày càng tăng. Nhu cầu này đang có xu hướng gia tăng cùng sự mở rộng nhanh chóng của tầng lớp trung lưu.

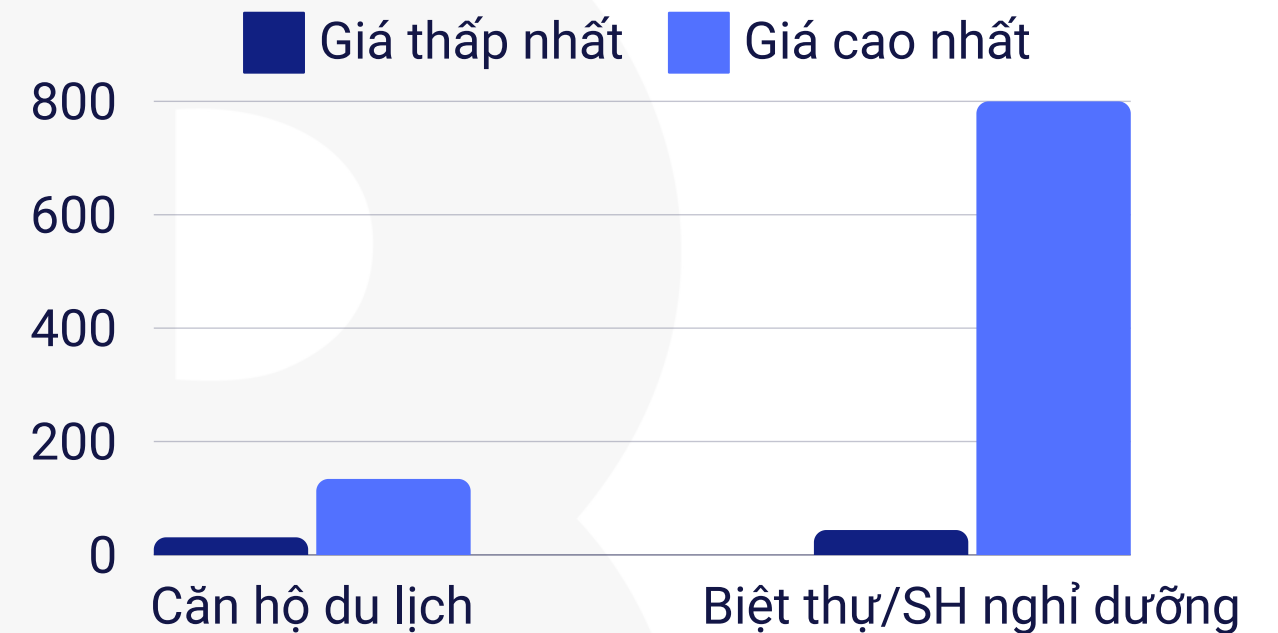
Thời điểm này các nhà đầu tư tỏ ra thông thái hơn, với sự nghiên cứu, lựa chọn tương đối cẩn thận.

Nhu cầu đầu tư vẫn đang “chờ” nguồn cung từ các chủ đầu tư đủ uy tín khi các “nguy cơ” về pháp lý được quy định pháp luật mới xóa bỏ



- Mặt bằng giá sơ cấp, nhất là các sản phẩm nhà phố, shophouse nghỉ dưỡng vẫn “neo” cao
- Một số dự án CHDL ghi nhận giá chào bán phân khu mới/tòa mới với mức giá tăng khoảng 10% so với giai đoạn chào bán trước đó
- Cá biệt có dự án biệt thự có giá bán lên tới 800 triệu/m²
- Mặt bằng giá thứ cấp bắt đầu ổn định hơn sau thời gian có sự điều chỉnh giảm.
- Một số sản phẩm condotel ở các dự án nghỉ dưỡng đã đi vào vận hành tại các khu vực trọng điểm về du lịch ghi nhận mức giá tăng nhẹ, khoảng 5% so với cùng kỳ
- Các chủ đầu tư triển khai nhiều ưu đãi như hỗ trợ lãi suất, kéo dài thời gian thanh toán nhằm kích cầu. Ngoài ra, chất lượng pháp lý và tiện ích đi kèm cũng được chú trọng hơn

Giá bán sơ cấp BĐS du lịch nghỉ dưỡng năm 2024



➤ **Mặt bằng giá sơ cấp, nhất là các sản phẩm nhà phố, shophouse nghỉ dưỡng vẫn “neo” cao.**



- Toàn thị trường ghi nhận khoảng 2.500 giao dịch trong năm 2024. Tỷ lệ hấp thụ trên nguồn cung mới đạt khoảng hơn 50%
- Hơn 80% lượng giao dịch được đóng góp bởi 1 dự án tại Nha Trang
- Khách hàng ngày càng có sự thận trọng hơn trong việc tìm kiếm thông tin, lựa chọn dự án.
- Giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án condotel với mức giá bán dưới 3 tỷ đồng/căn, các sản phẩm nghỉ dưỡng sở hữu lâu dài phục vụ mục đích lưu trú tại các khu vực có du lịch phục hồi mạnh
- Thời điểm cuối năm, thị trường ghi nhận 1 dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng tại Nha Trang mở bán với gần 2.000 sản phẩm thấp tầng, rất được quan tâm.

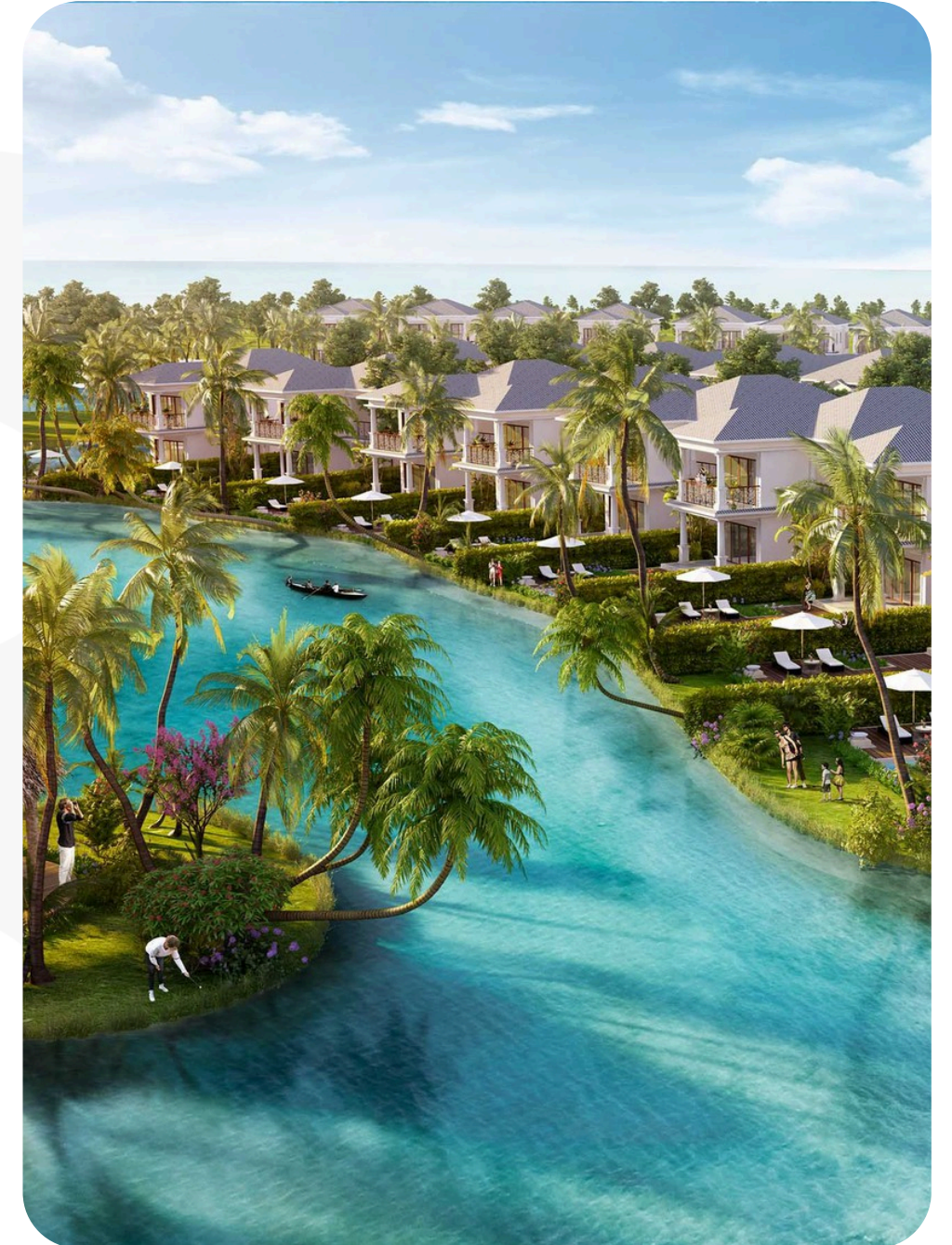


TÍCH CỰC

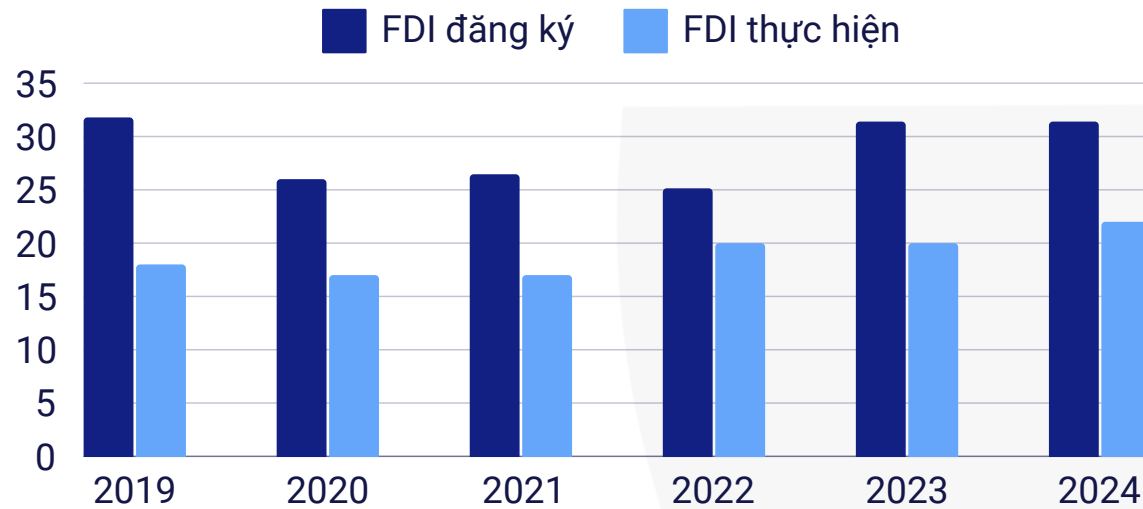
- Kinh tế đang phát triển.
- Lượng khách du lịch, nhất là khách quốc tế, tăng mạnh.
- Chính phủ đã và đang triển khai tích cực các biện pháp để đạt mục tiêu đến năm 2030, du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn.
- Vấn đề pháp lý liên quan đến condotel, biệt thự nghỉ dưỡng đang được khắc phục.
- Các dự án đang được phát triển, tái cơ cấu theo hướng đa dạng hóa sản phẩm.

THIẾU TÍCH CỰC

- Dư thừa nguồn cung nghỉ dưỡng cao cấp tại một số điểm đến.
- Tỷ lệ đặt phòng ở một số khu vực thấp làm giảm sự hấp dẫn đối với các nhà đầu tư.
- Một số dự án condotel còn vướng mắc pháp lý.
- Nhiều dự án BĐS nghỉ dưỡng còn đi theo mô hình truyền thống.



Vốn FDI 11T qua các năm (tỷ USD)



443

KCN đã thành lập



301

KCN đã đi vào hoạt động

Kết quả thu hút FDI: Tính đến 30/11/2024, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp (GVMCP) của nhà ĐTNN đạt gần 31,4 tỷ USD, tăng 1% so với cùng kỳ năm 2023.

- Số lượng KCN đang tăng trưởng mạnh mẽ với cuộc “đua” mở rộng nguồn cung KCN của các chủ đầu tư trong bối cảnh nhu cầu phát triển kinh tế và thu hút đầu tư nước ngoài ngày càng tăng.
- Xu hướng mở rộng nguồn cung sang các thị trường cấp 2 tăng trưởng mạnh mẽ với quỹ đất dồi dào và mức giá thuê hợp lý hơn.
- Tổng số KCN đã thành lập: Cả nước có 443 KCN đã thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 138,9 nghìn ha và diện tích đất công nghiệp khoảng 95 nghìn ha. Trong đó, có khoảng 301 KCN đã đi vào hoạt động.

TỶ LỆ LẤP ĐẦY

- Tỷ lệ lấp đầy các KCN đã đi vào hoạt động đạt khoảng 75%. Các tỉnh trọng điểm phía Bắc đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 83%. Các tỉnh trọng điểm phía Nam đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 92%.
- Nhu cầu thuê kho, nhà xưởng xây sẵn tăng mạnh khi ngành thương mại điện tử phát triển “bùng nổ”. Tỷ lệ lấp đầy nhà kho xây sẵn đạt khoảng 68% và 87% với nhà xưởng.

GIÁ

- Giá thuê đất công nghiệp tiếp tục tăng cao khi nhu cầu từ dòng vốn FDI tăng trưởng trong bối cảnh nguồn cung vẫn còn khan hiếm, mức tăng trung bình từ 7 - 12% mỗi năm, tùy khu vực. Giá cho thuê đất trung bình đạt 138 USD/m²/chu kỳ thuê tại miền Bắc và 190 USD/m²/chu kỳ thuê tại miền Nam.
- Giá cho thuê đất KCN bình quân ở Việt Nam vẫn còn hấp dẫn, thấp hơn từ 20% so với các quốc gia khác trong khu vực: Singapore (240-360\$/m²/chu kỳ thuê), Indonesia (200+USD/m²/chu kỳ thuê), Trung Quốc (~177\$/m²/chu kỳ thuê),...



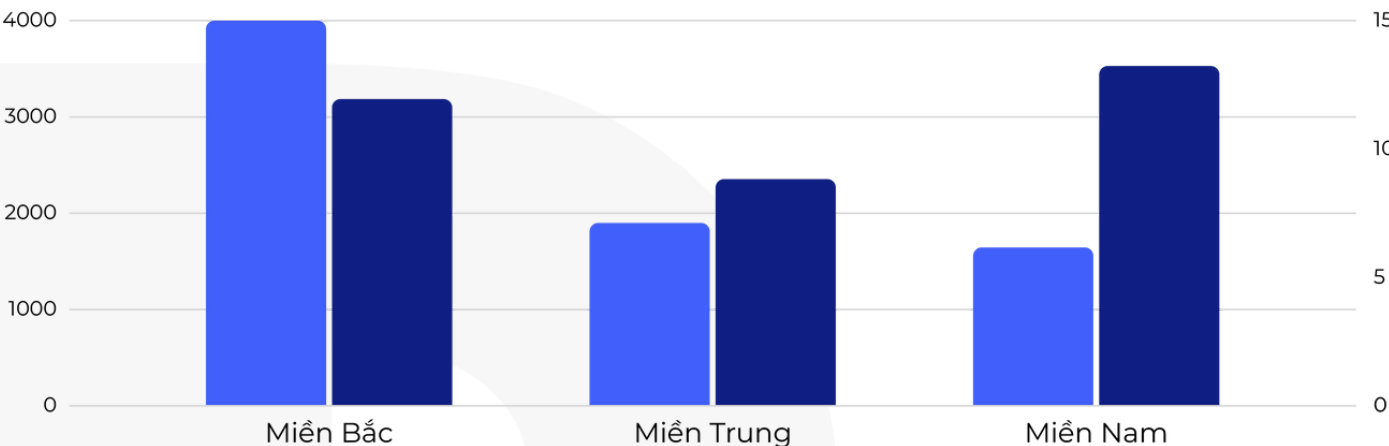
Cuộc “đua” mở rộng nguồn cung KCN của các chủ đầu tư trong bối cảnh nhu cầu phát triển kinh tế và thu hút đầu tư nước ngoài ngày càng tăng.

Xu hướng mở rộng nguồn cung sang các thị trường cấp 2 tăng trưởng mạnh mẽ với quỹ đất dồi dào và mức giá thuê hợp lý hơn.

Từ đầu năm đến ngày 5/12, cả nước có thêm 28 dự án đầu tư hạ tầng KCN đã được Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh/chấp thuận chủ trương đầu tư với diện tích đạt khoảng 8.991 ha, gấp hơn hai lần năm 2023. Miền Bắc chiếm ưu thế về số lượng dự án trong khi các dự án KCN tại miền Nam có quy mô lớn hơn.

Nhiều KCN truyền thống đang hoạt động đã chủ động nâng cao năng lực cạnh tranh, thu hút nhu cầu chất lượng cao, bằng cách chuyển đổi sang KCN sinh thái. Tuy nhiên, số lượng KCN phát triển theo hướng bền vững còn rất hạn chế so với mục tiêu tăng trưởng xanh của Việt Nam. Để hoàn thành mục tiêu này, ngoài việc tăng cường phổ biến thông tin về tiêu chuẩn bền vững, cơ quan quản lý Nhà nước cần có các cơ chế, chính sách khuyến khích, hỗ trợ các nhà đầu tư chuyển đổi, phát triển các mô hình KCN bền vững như: ưu đãi tín dụng, cung cấp nguồn lực, tư vấn triển khai, nâng thời hạn sử dụng đất để bù đắp chi phí,...

Số lượng dự án và tổng diện tích đất KCN được thành lập trong 2024 theo miền





- Thị trường BĐS thương mại - bán lẻ tiếp tục duy trì đà phục hồi tích cực kể từ sau đại dịch Covid - 19.
- Nguồn cung bán lẻ tăng trưởng mạnh. Năm 2024, thị trường BĐS thương mại bán lẻ được bổ sung thêm khoảng hơn 300 nghìn m2 sàn bán lẻ mới, gấp 3 lần cùng kỳ năm 2023.
- Một số TTTM và khối đế bán lẻ mới khai trương: Vincom Mega Mall Grand Park, Vincom Plaza Hà Giang, Vincom Plaza Bắc Giang, Vincom Plaza Điện Biên Phủ, Parc Mall; Aeon Mall Huế, Vincom Plaza Bắc Giang, AEON Tạ Quang Bửu; Go! Bạc Liêu, Diamond Park Plaza, Vincom Plaza Đông Hà, Go! Hà Nam,...
- Các TTTM mới đều được xây dựng theo hướng hiện đại, "all-in-one", tích hợp mua sắm - vui chơi - thưởng thức nghệ thuật - trải nghiệm,... với tỷ lệ lấp đầy lên đến 90% ngay tại thời điểm khai trương. Trong khi các TTTM cũ ghi nhận tỷ lệ mặt bằng bán lẻ trống tăng nhẹ do sức cầu "đổ xô" sang các TTTM mới.
- Nguồn cung BĐS thương mại bán lẻ đang chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ tại các thị trường mới như Huế, Hà Nam, Quảng Trị,...



- Nguồn cầu tiếp tục "tăng nhiệt" với nhu cầu tăng độ hiện diện và mở mới của ngành hàng thời trang, F&B, siêu thị,... tại các TTTM
- Phân khúc BDS thương mại bán lẻ cao cấp ghi nhận tốc độ tăng trưởng nhanh so với các nước khu vực ASEAN với nhiều tiềm năng tăng trưởng trong dài hạn nhờ nhu cầu mở rộng của các thương hiệu cao cấp trên nền tảng nhu cầu mua sắm và trải nghiệm dịch vụ cao cấp ngày càng tăng cùng với sự mở rộng của tầng lớp trung lưu, thượng lưu
- Xu hướng phát triển các tổ hợp mua sắm – vui chơi giải trí - ẩm thực dưới dạng các phố thương mại, nổi bật là Grand World (The Venice và K-Town), Center Point, Little Hong Kong. Các nhà đầu tư, doanh nghiệp bán lẻ hiện dịch chuyển sang phân khúc này do lưu lượng khách lớn và ổn định, CĐT cũng liên tục tổ chức các sự kiện văn hóa để hút khách, mang lại nguồn doanh thu lớn
- Nhiều mặt bằng nhà phố trung tâm tiếp tục bị "bỏ trống", chủ yếu là các mặt bằng diện tích nhỏ, do không phù hợp với nhu cầu của nhóm khách có đủ khả năng tài chính. Trong khi, mặt bằng diện tích lớn, tại các tuyến phố đặc địa được nhóm ngành F&B, thời trang cao cấp, xa xỉ "săn đón"
- TTTM được triển khai dưới dạng khối đế của tòa chung cư nhận được sự quan tâm của các doanh nghiệp bán lẻ nhờ nguồn cầu sẵn có. Fuji Mart - doanh nghiệp nổi bật trong lĩnh vực bán lẻ, đang tiếp tục "cuộc đua" mở rộng thị phần, gần như phủ sóng toàn bộ khối đế chung cư mới tại Hà Nội.
- Mức giá thuê mặt bằng TTTM ghi nhận tiếp tục tăng do các TTTM đều được đầu tư với tiêu chuẩn cao. Các TTTM cũ cũng điều chỉnh tăng giá sau khi cải tạo, nâng cấp. Tuy nhiên, mức giá này vẫn còn thấp so với các nước trong khu vực và tăng kèm nhiều hoạt động để hút người tiêu dùng và các chính sách ưu đãi thuê hấp dẫn để "kéo" khách thuê.
- Tại Hà Nội: Giá thuê tại các TTTM ngoài trung tâm dao động từ 40-70 USD/m²/tháng, tăng 3% theo quý. Giá thuê khu vực trung tâm khoảng 100-150\$/m²/tháng.
- Tại TP. Hồ Chí Minh: Giá thuê tại khu vực ngoại trung tâm tăng nhẹ, đạt mức 48 USD/m²/tháng. Khu vực trung tâm vẫn duy trì giá thuê ở mức cao, từ 150 – 300 USD/m²/tháng.
- Thị trường BDS thương mại bán lẻ sẽ tiếp tục phát triển, đặc biệt ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, với nguồn cung được mở rộng để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao và đa dạng nhờ vào các yếu tố kinh tế, cơ sở hạ tầng, và kế hoạch mở rộng từ các DN trong và ngoài nước.



NGUỒN CUNG

TỶ LỆ LẤP ĐẦY

GIÁ THUÊ

HÀ NỘI

Quần Đảo
Hoàng Sa

2,18
triệu m²
+60.000m²:

85%

Hạng A
từ \$25 - \$50
m²/tháng

Hạng B
trung bình \$15
m²/tháng

TP HCM

Quần Đảo
Trường Sa

2,8
triệu m²
+150.000m²

90%

Hạng A
từ \$35 - \$70
m²/tháng

Hạng B
từ \$20 - \$35
m²/tháng



Hà Nội

- Nguồn cung văn phòng Hà Nội tăng trưởng với nhu cầu thuê tích cực từ các doanh nghiệp đa quốc gia cũng như các doanh nghiệp nội địa khi kinh tế tăng trưởng tích cực.
- Mặt bằng giá chào thuê có xu hướng tăng với sự gia nhập của nguồn cung hạng A mới
- Giá thuê văn phòng trung bình 20,4 USD/m²/tháng.
- Nhu cầu thuê văn phòng của các doanh nghiệp vừa và nhỏ dịch đang có xu hướng dịch chuyển sang khu vực ven đô với nhiều lựa chọn có mức giá phải chăng hơn.
- Hầu hết các tòa nhà văn phòng đang được phát triển đều thuộc phân khúc hạng A, có chứng chỉ xanh, đáp ứng nhiều yêu cầu khắt khe về tính bền vững. Điều này sẽ khiến tỷ lệ lấp đầy văn phòng, nhất là văn phòng hạng A sụt giảm trong ngắn hạn do nhu cầu chưa bắt kịp nguồn cung.
- Các tòa nhà đang hiện hữu cần chủ động cải tạo để nâng cao năng lực cạnh tranh hoặc đối mặt với tình trạng "ế" trong bối cảnh nhu cầu thuê văn phòng ngày càng "đòi hỏi", với không gian chất lượng và đầy đủ tiện nghi, đáp ứng tiêu chuẩn ESG.

Hồ Chí Minh

- Giá thuê tăng nhẹ, khoảng 7% so với năm trước, với sự gia nhập của nguồn cung mới có giá thuê cao và nhờ nhu cầu tăng cao, nhất là từ nhóm ngành tài chính, ngân hàng, công nghệ và BĐS. Nhiều diện tích cho thuê cũng chủ động tăng giá sau khi cải tạo, nâng cấp
- Các tòa nhà mới có tỷ lệ lấp đầy khá tốt.
- Nhu cầu thuê đang dịch chuyển sang các văn phòng hiện đại, cao cấp, đạt chứng chỉ xanh, đáp ứng các tiêu chuẩn phát triển bền vững
- Tổng diện tích văn phòng cho thuê tại TP.HCM vẫn còn thấp so với các nước trong khu vực, chỉ bằng ½ so với Thái Lan, Singapore, Hàn Quốc,... trong khi mật độ dân số cao hơn gấp nhiều lần.
- Xu hướng phát triển mô hình co - working space: mô hình văn phòng làm việc chia sẻ, cùng vận hành và sử dụng các tiện ích, trang thiết bị văn phòng chung, tại các tòa nhà cao cấp, hạng A.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NHỮNG CÂU CHUYỆN BÊN LỀ





Môi giới BĐS đóng vai trò vô cùng quan trọng, đã và đang trở thành một phần không thể thiếu trong việc vận hành và phát triển của thị trường BĐS.



Yêu cầu với đội ngũ môi giới BĐS đang ngày càng khắt khe: Để có thể “đứng vững” trong thị trường, môi giới BĐS không chỉ cần đáp ứng điều kiện hành nghề theo quy định của pháp luật, mà còn cần đáp ứng toàn diện các yêu cầu khắt khe từ kỹ năng chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đến kỹ năng giao tiếp và khả năng thích nghi với những thay đổi của thị trường.



Môi giới chỉ đóng vai trò cung cấp thông tin, tư vấn và hỗ trợ khách hàng trong quá trình giao dịch, không có khả năng tác động và đẩy giá thị trường.



Việc tổ chức đào tạo và thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề hiện còn nhiều bất cập về chất lượng đào tạo và công tác tổ chức thi. Kể từ thời điểm 1/8/2024, vẫn chưa có bất kỳ địa phương nào công bố kế hoạch tổ chức thi kỳ thi sát hạch chứng chỉ.





- “Thuế BĐS” nhận được sự quan tâm, bàn luận của nhiều nhóm chủ thể trước tình trạng giá BĐS nhà ở liên tục thiết lập mặt bằng cao mới.
- Nghiên cứu áp mức thuế phù hợp với các BĐS có thời gian sở hữu khác nhau và BĐS để hoang hóa, gây lãng phí là hai chủ đề được thảo luận nhiều nhất.
- Tuy nhiên, xây dựng, áp dụng chính sách thuế như thế nào để đảm bảo không gây tác động “ngược” với thị trường là điều hết sức cần lưu ý.

- Mọi cơ chế, chính sách liên quan đến thuế BĐS cần được cân nhắc, nghiên cứu, đánh giá kỹ trước khi đưa ra.

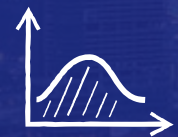


TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2024





Năm 2024, thị trường BĐS phục hồi tích cực với nguồn cung và lượng giao dịch cải thiện mạnh mẽ.

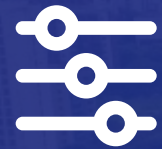


Câu chuyện khó khăn của thị trường vẫn tồn tại nhưng ở một thể khác. Giống như “cơn bạo bệnh” được thay thế bằng “bệnh thông thường”.



Càng về cuối năm, thị trường càng tăng sức nhiệt với những sự kiện kick off, rumo, ra hàng quy mô lớn trên phạm vi cả nước.





Kết quả phục hồi vẫn có sự phân hóa theo phân khúc và khu vực. Tuy nhiên, theo thời gian, sự phân hóa đã có dấu hiệu được điều chỉnh dần.



2024 là năm bản lề của thị trường Bất động sản Việt Nam. Đánh dấu mốc quan trọng, để thị trường sẵn sàng bước vào kỷ nguyên mới.



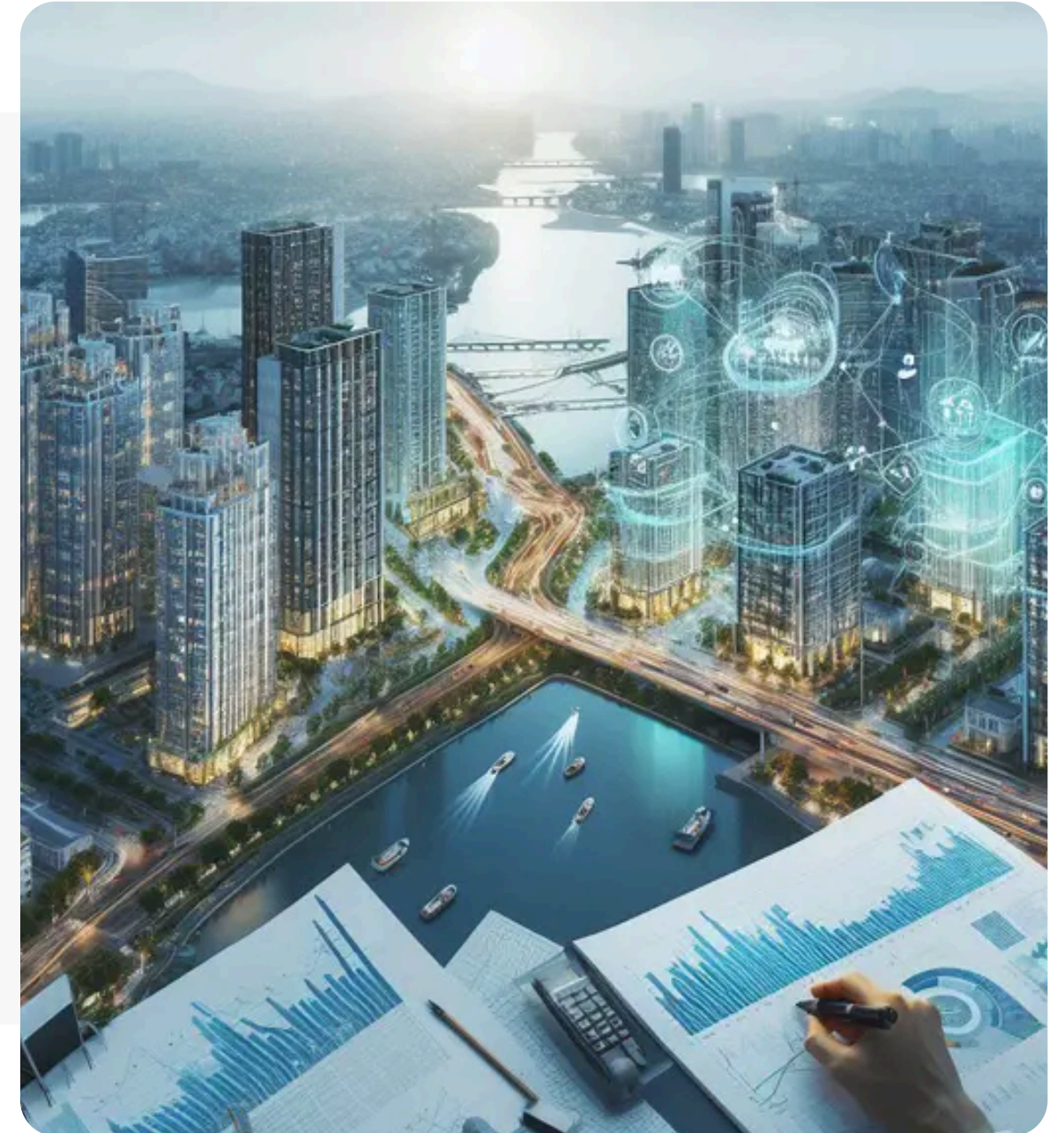
Trong giai đoạn chuyển giao, bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được, thị trường cũng cho thấy những dấu hiệu gây mất nguy cơ an toàn. Đây được cho là hệ quả tất yếu của quá trình chuyển giao. Song cần được kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo lộ trình chuyển đổi được an toàn và hiệu quả.



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2025



- Các quy định pháp luật dần được hiện thực hóa và đi vào đời sống. Bên cạnh các tác động tích cực, chắc chắn sẽ có những quy định gây “hoang mang”, “lo lắng” cho doanh nghiệp và người dân. Tuy nhiên, với sự theo dõi ngày càng sát sao từ phía cơ quan quản lý Nhà nước, khả năng cao sẽ có sự cân đối, điều chỉnh đảm bảo tính hài hòa và phù hợp.
- Thị trường BĐS sẽ theo đà để mạnh dần tiến vào chu kỳ mới, bất chấp một số khó khăn, trở ngại còn “sốt” lại.
- Nhiệt thị trường sẽ tỏa dần và đều hơn giữa các khu vực. Trong đó, khu vực Miền Bắc vẫn tiếp tục sức nóng, khu vực miền Nam sẽ có dấu hiệu tăng nhiệt rõ rệt.
- Loại hình CHCC, chủ yếu là phân khúc cao cấp, tiếp tục dẫn dắt thị trường.
- Loại hình biệt thự/liền kề dần trở thành “tâm điểm” thị trường. Nhất là các dự án thuộc các đại đô thị tiếp tục tạo chú ý với tiêu chuẩn hoàn thiện ngày càng ấn tượng, cùng với đó là mức giá bán cũng “neo” ở tầm cao.
- Đất nền đã tách thửa, có pháp lý chuẩn chỉ tại các khu vực có hạ tầng phát triển, tiềm năng cao, vẫn là phân khúc được nhiều người sẵn sàng “xuống tiền”.
- Phân khúc BĐS công nghiệp vốn đã sáng lại càng sáng hơn trước các tín hiệu tích cực đến từ kết quả phục hồi của nền kinh tế, cũng như những cơ hội mở ra từ nhiều “đại bàng” trên thế giới với quyết định chọn Việt Nam là “bến đậu”.
- Phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng có thêm tín hiệu tích cực, đặc biệt là sản phẩm condotel khi bắt đầu có các dự án đang hoạt động được cấp sổ.
- Phân khúc BĐS thương mại, văn phòng duy trì đà tăng trưởng ổn định.
- Hoạt động M&A, hợp tác, liên kết phát triển dự án tiếp tục giữ nhiệt với các kết quả ngày càng ấn tượng hơn.
- Thanh khoản vẫn tập trung tại các khu vực có nguồn cung mới nhiều và đa dạng, các tỉnh/thành phố có tốc độ đô thị hóa cao.
- Các hoạt động giám sát, điều tiết của cơ quan quản lý Nhà nước sẽ dần chặt chẽ hơn để đảm bảo thị trường phát triển đúng quỹ đạo.
- Hoạt động môi giới BĐS ngày càng được thực hiện chuẩn chỉ, chuyên nghiệp, theo hướng vừa đảm bảo đúng quy định của pháp luật vừa tuân theo quy tắc đạo đức, ứng xử của nghề. Điều này sẽ góp phần mạnh mẽ giúp nâng tầm nghề môi giới BĐS vì một thị trường an toàn, lành mạnh và bền vững.



CUNG

- Nguồn cung BĐS tăng trưởng, vẫn được đóng góp chủ yếu bởi các đại đô thị vùng ven
- Nguồn cung BĐS tại Hà Nội và các đô thị vệ tinh ước tính đạt khoảng 37 nghìn sản phẩm, Tp.Hồ Chí Minh và vùng ven ước tính đạt khoảng 18 nghìn sản phẩm
- Nguồn cung BĐS giảm bớt sự phân hóa theo khu vực
- Cơ cấu nguồn cung vẫn chủ yếu là sản phẩm cao cấp, hạng sang. Tuy nhiên phân khúc bình dân sẽ được cải thiện rõ rệt hơn nhờ vào sự gia tăng của các dự án NOXH.
- Căn hộ chung cư tiếp tục xu hướng tăng và duy trì vị trí dẫn đầu.
- Nguồn cung vẫn tập trung chủ yếu ở các chủ đầu tư lớn
- Các dự án chú trọng nhiều hơn vào thiết kế thông minh, tích hợp công nghệ và đáp ứng các tiêu chuẩn bền vững

CẦU

- Cầu nhà ở, bao gồm cả ở thực và đầu tư, tiếp tục tăng lên cùng sự phát triển kinh tế và quá trình đô thị hóa.
- Nhà ở vừa túi tiền vẫn là nhu cầu chính của thị trường
- Phân khúc căn hộ tiếp tục “chiếm lĩnh” thanh khoản thị trường. Tuy nhiên, thanh khoản căn hộ tiếp tục đà giảm trên thị trường thứ cấp, nhất là các sản phẩm chung cư cũ, thiếu hạ tầng, tiện ích khi giá chuyển nhượng quá cao so với giá trị thực tế
- Nhu cầu tiếp tục dịch chuyển sang vùng ven đô thị và các tỉnh thành cấp 2, cấp 3

GIÁ

Phân khúc CHCC:

- Giá bán sơ cấp tiếp tục “neo” cao khi nguồn cung phục hồi mạnh nhưng vẫn khan hiếm so với nhu cầu
- Giá bán thứ cấp không giảm nhưng tốc độ tăng trưởng chậm lại

Phân khúc đất nền:

- Các lô đất đã tách thửa, pháp lý đảm bảo, ở các khu vực có hạ tầng hoàn thiện, có giá trị dưới 2 tỷ đồng tiếp tục ghi nhận tốc độ tăng giá tốt
- Đất đấu giá thành công với mức giá ngang bằng hoặc tăng 10% so với thị trường.

Phân khúc Biệt thự/Liên kề, Nhà phố

- Giá bán sơ cấp tiếp tục tăng cao do quỹ đất khan hiếm, chi phí đầu tư, nhất là chi phí liên quan đến đất đai tăng
- Giá bán thứ cấp tại các dự án của các CĐT lớn đã hình thành, có cư dân về ở xu hướng tăng. Trong khi tại các dự án chưa hình thành hạ tầng, chưa thu hút cư dân về ở tiếp tục đi ngang

GIAO DỊCH

- Lượng giao dịch tiếp tục gia tăng.
- Thanh khoản trên thị trường thứ cấp được cải thiện nhưng vẫn tập trung tại các dự án trong đại đô thị
- Giao dịch khu vực ven đô, các tỉnh/thành quanh 2 đô thị đặc biệt tăng mạnh



CUNG

- Nguồn cung cải thiện đáng kể, ước tính tăng khoảng 80% so với năm 2024
- Nguồn cung dự kiến được “bung” khi các CĐT hoàn thành việc điều chỉnh về giá bán và chính sách.
- Nguồn cung chủ yếu là căn hộ dịch vụ tại các khu vực du lịch trọng điểm.
- Một số khu vực vẫn dư thừa nguồn cung nghỉ dưỡng cao cấp chưa đưa vào vận hành do chưa hoàn thiện hạ tầng, tiện ích.

CẦU

- Nhu cầu tiếp tục được cải thiện khi hành lang pháp lý hoàn thiện trong bối cảnh du lịch, bán lẻ phục hồi tích cực.
- Nhu cầu vẫn hướng đến các sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng lâu dài hoặc sản phẩm căn hộ du lịch tại các dự án có phương án vận hành rõ ràng ở các tỉnh, thành có du lịch phát triển.

GIÁ

- Giá bán sơ cấp vẫn ở mức cao nhưng được điều chỉnh phù hợp hơn.
- Giá bán biệt thự nghỉ dưỡng vẫn đi ngang tại một số điểm đến dư thừa nguồn cung cao cấp. Trong khi giá các sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng lâu dài tại các khu vực du lịch trọng điểm tiếp tục tăng trưởng khoảng 15% mỗi năm nhờ dòng tiền cho thuê bền vững.
- Một số nhà đầu tư thể hiện sự dút khoát với các quyết định cơ cấu lại danh mục đầu tư”.

GIAO DỊCH

- Giao dịch tiếp tục được cải thiện.
- Thanh khoản tập trung ở các sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng lâu dài hoặc căn hộ du lịch có suất đầu tư phù hợp ở các khu vực có hạ tầng tốt và lượng khách quốc tế ổn định.



CUNG

- Nguồn cung đất công nghiệp tiếp tục tăng trưởng với tiêu chuẩn nâng cao nhờ các khu công nghiệp mới và các dự án mở rộng tại các khu công nghiệp hiện hữu.
- Nguồn cung nhà kho xây sẵn, nhà xưởng chất lượng cao tiếp tục phát triển mạnh để phục vụ ngành logistics và thương mại điện tử.
- Hoạt động xây dựng, phát triển hạ tầng khu công nghiệp được đẩy mạnh theo hướng chuyển đổi xanh.

CẦU

- Nhu cầu tăng trưởng tích cực với trợ lực từ dòng vốn đầu tư nước ngoài, từ làn sóng dịch chuyển Trung Quốc +1 và quá trình thực hiện cam kết thương mại.
- Nhu cầu tập trung phần lớn ở ngành sản xuất, logistics và công nghệ cao trên nền tảng thu hút có chọn lọc.
- Nhu cầu kho, nhà xưởng ngày càng đa dạng với các yêu cầu khắt khe hơn, tùy thuộc vào ngành, lĩnh vực hoạt động.

GIÁ

- Giá thuê đất CN, nhất là các KCN đáp ứng được các tiêu chuẩn cao, tiếp tục xu hướng tăng, bởi số lượng các KCN mới được đưa vào vận hành vẫn hạn chế trong khi nhu cầu đang tăng dần.
- Miền Bắc: Giá thuê đất khu công nghiệp tại các tỉnh như Bắc Ninh, Hải Phòng dự kiến tăng khoảng 5-10%, trung bình 145USD/m²/chu kỳ thuê.
- Miền Nam: Các khu vực như Bình Dương, Đồng Nai tiếp tục dẫn đầu về giá thuê, dự kiến tăng khoảng 7-12%, đạt mức 200 USD/m²/chu kỳ thuê.
- Miền Trung: Giá thuê vẫn duy trì ở mức thấp hơn, dao động từ 50-70 USD/m²/chu kỳ thuê, với tiềm năng tăng khoảng 3-5% nhờ vào các dự án mới.
- Giá thuê kho xưởng xây sẵn tiếp tục tăng khoảng 10%, thiết lập mặt bằng giá mới tại Hà Nội và TP.HCM khi nguồn cung hạn chế với nhiều khu công nghiệp và kho bãi đã được lấp đầy.

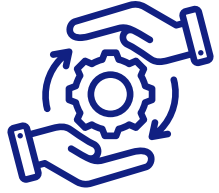
TỶ LỆ LẤP ĐẦY

- Tỷ lệ lấp đầy duy trì tiếp tục duy trì ở mức cao với nguồn vốn FDI tăng mạnh nhờ xu hướng đầu tư mạnh vào hạ tầng sản xuất và dịch chuyển chuỗi cung ứng.
- Nhu cầu kho xưởng xây sẵn tiếp tục "hút" các NĐT nước ngoài, trong lĩnh vực sản xuất điện tử, logistics, thương mại điện tử và công nghệ cao.

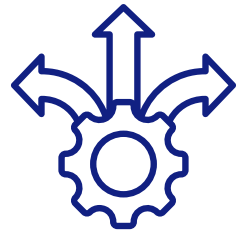


CUNG	CẦU	GIÁ	TỶ LỆ LẤP ĐẦY
- BĐS Văn phòng: Nguồn cung BĐS tăng nhẹ, chủ yếu là nguồn cung hạng A. - BĐS Bán lẻ: Nguồn cung tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ, với nhiều hơn các dự án quy mô lớn tại các tỉnh thành cấp 2, cấp 3. Các trung tâm thương mại lớn dần chuyển đổi thành không gian đa chức năng (mua sắm, ăn uống, giải trí, làm việc,...)	- Nhu cầu về văn phòng và thương mại bán lẻ ở các thành phố lớn như TP.HCM, Hà Nội, và Đà Nẵng, tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ, với động lực dẫn dắt từ tăng trưởng kinh tế, dòng vốn FDI và sự phục hồi của ngành bán lẻ. - Nhu cầu thuê văn phòng tại các trung tâm kinh tế lớn khi Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn cho các công ty đa quốc gia nhờ vị trí chiến lược và chi phí cạnh tranh, đặc biệt trong các ngành công nghệ thông tin, tài chính, và logistics. - Nhu cầu thương mại bán lẻ cao cấp từ các thương hiệu phân khúc trung và cao cấp, có nhu cầu mặt bằng bán lẻ để tạo trải nghiệm khách hàng. Một số mặt hàng chỉ có nhu cầu hiện diện ở một số địa điểm nổi bật khi nguồn thu chủ yếu đến từ các kênh thương mại điện tử	- Giá thuê văn phòng hạng A tăng từ 3-5%/năm trong khi văn phòng hạng B duy trì mức giá ổn định. - Giá thuê mặt bằng bán lẻ tại khu vực trung tâm tăng từ 5-7%/năm trong khi giá thuê tại một số khu vực vùng ven dự kiến đi ngang hoặc giảm nhẹ do nguồn cung dư thừa.	- TP.HCM: Diện tích mặt bằng bán lẻ hấp thụ mới khoảng 200,000 - 250,000 m²/năm. - TP.HCM: Diện tích mặt bằng bán lẻ hấp thụ mới khoảng 200,000 - 250,000 m²/năm. - Các tỉnh lớn: Diện tích hấp thụ mới tăng trưởng ổn định từ 50,000 - 80,000 m²/năm. - Tỷ lệ lấp đầy tòa nhà văn phòng tiếp tục duy trì ổn định





- Cần quán triệt một cách mạnh mẽ để đảm bảo những quy định trong luật được thực thi đạt hiệu quả.



- Lưu ý quá trình áp dụng phải được thực hiện một cách linh hoạt, không cứng nhắc, phù hợp trong từng thời điểm, bối cảnh, tránh tình trạng đột ngột, gây nguy cơ khiến các chủ thể hoang mang, lo lắng, ảnh hưởng tới quyết tâm “vực dậy” của thị trường.



- Mạnh dạn đưa ra các nghị quyết thí điểm trên cơ sở nghiên cứu, phân tích cụ thể các tác động, nhằm tìm mọi cách giải quyết triệt để các khó khăn, vướng mắc còn tồn đọng.



- Phân giai đoạn, xác định mục tiêu quan trọng nhất trong từng thời kỳ. Từ đó, ưu tiên lựa chọn các chính sách có tác động mạnh nhất để đạt được mục tiêu.



- Thực hiện đổi mới sáng tạo trong tất cả các điều hành liên quan đến thị trường, đảm bảo tính nhất quán trong mọi phương diện để thị trường thực sự sẵn sàng bước vào kỷ nguyên mới.





- Rà soát toàn bộ hồ sơ dự án, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hành lang pháp lý mới. Xác định rõ quan điểm “sai ở đâu sửa ngay ở đó”. Tránh nguy cơ vướng mắc, ngưng trệ về sau.



- Xem xét, cân nhắc các phương án hợp tác đầu tư nhằm đảm bảo tính an toàn về nguồn lực tài chính.



- Đảm bảo mức giá phù hợp với sức mua của thị trường, thay vì tập trung vào lợi nhuận ngắn hạn.



SÀN GIAO DỊCH



- Tích cực tìm hiểu các quy định mới trong luật , đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.
- Tuyệt đối không ủng hộ các chủ đầu tư, dự án khi nhận thấy có dấu hiệu "bất ổn".
- Đầu tư nghiên cứu, áp dụng các phương pháp mới trong việc giới thiệu dự án, tiếp cận khách hàng/nhà đầu tư.
- Ưu tiên tăng cường sự hợp tác, phối hợp với các "đối thủ" hơn là cạnh tranh.
- Nghiêm túc tuân thủ bộ tiêu chuẩn đạo đức hành nghề để đảm bảo hoạt động chuẩn chỉ, đúng mực.
- Góp phần tích cực nâng cao vai trò nghề môi giới, thể hiện đúng tầm quan trọng của "trung gian" tư vấn, kết nối giữa bên mua và bên bán.

MÔI GIỚI



- Nghiêm túc tham gia các khóa đào tạo để thi cấp chứng chỉ hành nghề. Xem đây là điều kiện bắt buộc để đảm bảo hành trang hoạt động.
- Ưu tiên những khóa học thực chất, không chạy theo bằng cấp, chứng chỉ.
- Chủ động cập nhật và trang bị các kiến thức về luật cũng như các kỹ năng về PR & Marketing để nâng cao cơ hội tìm kiếm, tiếp cận khách hàng/nhà đầu tư.
- Xác định rõ mục tiêu nghề nghiệp của bản thân để từ đó có sự chuẩn bị tốt nhất cho thương hiệu cá nhân trong quá trình làm nghề.
- Nghiêm túc tuân thủ bộ quy tắc đạo đức ứng xử hành nghề môi giới BĐS để hoạt động chuẩn chỉ, đúng mực.
- Góp phần nâng tầm nghề "môi giới" ở góc độ như một chuyên gia tư vấn cho cả khách hàng và CĐT.

KHÁCH HÀNG/NHÀ ĐẦU TƯ



- Ưu tiên làm việc với CĐT, sàn giao dịch, Môi giới BĐS chuyên nghiệp, uy tín, có chứng chỉ hành nghề, đạt chuẩn quy tắc đạo Đức nghề môi giới BĐS Việt Nam (VPEC).
- Thể hiện sự tôn trọng với môi giới BĐS, tham gia mua bán chuẩn chỉ, "không cắt cầu, cắt máu".
- Sử dụng đòn bẩy tài chính phù hợp, đảm bảo có thể kiểm soát, không bị phụ thuộc.
- Chủ động tìm hiểu các quy định pháp luật liên quan và các thông tin thị trường được cập nhật từ các nguồn chính thống để trở thành người mua thông thái.

• Cho dù là chủ đầu tư, sàn giao dịch hay môi giới bất động sản, trong mọi tình huống cần lấy thị trường chung làm trọng yếu. Cần xác định rõ, "thị trường có khỏe" thì "bản thân các chủ thể mới khỏe".





TRÂN TRỌNG CẢM ƠN



HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH



Ông Nguyễn Văn Đính
Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Chí Thanh
Phó Chủ tịch thường trực



Ông Trần Văn Bình
Phó Chủ tịch
kiêm Tổng Thư ký VARS



Ông Dương Quốc Thủy
Phó Chủ tịch VARS
Chủ tịch Hiệp hội BĐS Cần Thơ



Ông Phạm Văn Lâm
Phó Chủ tịch VARS
Chủ tịch DKRA
Group



Ông Vũ Kim Giang
Tổng Giám đốc
Hải Phát Land



Ông Vũ Cương Quyết
Tổng Giám đốc
Đất Xanh Miền Bắc

BAN BIÊN TẬP



Ông Nguyễn Văn Đính
Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Đình Cường
Trưởng Ban Nghiên cứu Thị trường
& Tư vấn Xúc tiến đầu tư VARS



Bà Phạm Thị Miền
Phó Viện trưởng
Viện nghiên cứu đánh giá thị trường
bất động sản Việt Nam



Bà Nguyễn Ngọc Phượng
Chuyên viên chính



Bà Lê Thị Thùy Duyên
Chuyên viên hỗ trợ

Tuyên bố bản quyền và miễn trừ trách nhiệm

- Báo cáo này được VARS thực hiện chỉ để cung cấp thông tin.
- Thông tin trong Báo cáo này được sử dụng với tính chất tham khảo tùy theo quyết định và rủi ro của quý vị. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của Báo cáo. Tuy nhiên, VARS không chịu trách nhiệm gì về bất cứ tổn thất hay hậu quả gì có thể được gây ra từ việc sử dụng các thông tin trong Báo cáo này.
- Báo cáo này có thể được thay đổi mà không có sự thông báo trước.
- Toàn bộ các thông tin được soạn lập và xử lý dựa trên các thông tin đại chúng và các nguồn tin khác mà VARS cho là đáng tin cậy. Chúng tôi không có sự nghi ngờ nào về tính chính xác của các thông tin được đưa ra nên sẽ không kiểm chứng nguồn tin và không bảo đảm, đoán chắc hay đại diện cho các thông tin này.
- VARS có quyền sở hữu Báo cáo này và toàn bộ nội dung trong báo cáo. Bản Báo cáo này không được quyền sao chép toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý của VARS.
- Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS)** là tổ chức nghề nghiệp chính thức của các Nhà môi giới, các sàn giao dịch, doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản tại Việt Nam - với định hướng hành nghề môi giới Bất động sản chuyên nghiệp, có chuẩn mực, đạo đức nghề nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam. VARS cũng là cầu nối giữa các thành viên của thị trường bất động sản với các cơ quan chức năng, nhằm giải quyết, tháo gỡ những quy định pháp luật liên quan, giúp thị trường bất động sản vận hành hiệu quả và minh bạch, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế chung của cả nước.

TỔ CÔNG TÁC NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG VARS



Ông Lê Đình Chung
Tổng Giám đốc
SGO Homes
(TT Trung du và miền núi phía Bắc)



Ông Nguyễn Hoàng Nam
Tổng Giám đốc Công ty CP G-Home (TT Trung du và miền núi phía Bắc)



Bà Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc
Dat Xanh Services
(TT cả nước)



Ông Phạm Anh Khôi
Chuyên gia Tài chính,
Bất động sản



Bà Lê Thị Thắm
Trưởng VPĐD VARS Lâm Đồng
GD CTCP Đầu tư Tâm Real
(TT Tây Nguyên)



Ông Phan Việt Hoàng
Phó Tổng Thư ký VARS
Tổng Thư ký VARS Khánh Hòa
(TT Nam Trung Bộ)



Ông Nguyễn Thái Bình
Tổng Giám đốc
Đông Tây Land
(TT HCM và vùng phụ cận)



Ông Bùi Quang Thái
Phó Giám đốc đầu
Mai Việt Land
(TT cả nước)



Ông Văn Dũng Chinh
Tổng Giám đốc Vina Real
(TT Tây Nguyên)



Ông Lê Thế Quân
Tổng Giám đốc
Thiên Tâm Land
(TT Tây Nguyên)



Ông Tô Hùng
Trưởng VPĐD VARS Hải Phòng
TGĐ CTCP Bất động sản RECBOOK
(TT Duyên hải Bắc Bộ)



Ông Nguyễn Văn Lợi
Giám đốc
Công ty Bất động sản Đất vàng Hải
Dương (TT Hải Dương)



Ông Đỗ Công Nguyên
Giám đốc đầu tư PTDA
Công ty CP DV&ĐT Đất Xanh
Miền Tây (TT Tây Nam Bộ)



Ông Võ Hồng Thắng
Phó Giám đốc
Nghiên cứu phát triển DKRA Vietnam
(TT TP HCM và các tỉnh lân cận)



Ông Trần Trọng Vũ
Co-founder SPE.R
(TT Trung Trung Bộ)



Ông Đỗ Phúc Quyết
Tổng Giám đốc
CTCP Đầu tư Bất động sản
Happy Group (TT Duyên hải Bắc Bộ)



Ông Nguyễn Đức Bảo
Giám đốc Công ty TNHH
Nhà Đất Vũng Tàu Land
(TT Vũng Tàu)



Ông Lưu Quang Tiến
Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu
Kinh tế - Tài chính - Bất Động Sản
Dat Xanh Services
(TT BĐS cả nước)



Ông Trần Huy Biên
Giám đốc
CTCP WIA An Phú
(TT Hải Phòng)



Ông Nguyễn Thành Dũng
Chủ tịch
Công ty cổ phần Bất động sản Thiên Khôi
(TT BĐS thổ cư Hà Nội)



Ông Phạm Văn Hào
Tổng Giám đốc
Đông Phú Land
(TT Long An)



Ông Trần Ngọc Thủy
Giám đốc
Công ty cổ phần BĐS An Nhiên
(TT Hà Nam)



Ông Trần Quốc Tuấn
Phó Ban điều hành
VARs Nam Định
(TT Nam Định)