

Báo cáo

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I/2022



HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM  
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

# TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I.2022

## I. CÁC CHÍNH SÁCH BẤT ĐỘNG SẢN

Siết chặt điều kiện kinh doanh bất động sản, bắt buộc phải sử dụng mẫu hợp đồng chung hay tăng mạnh mức phạt với các vi phạm là những chính sách mới sẽ ảnh hưởng đến thị trường bất động sản năm 2022. Những quy định này được quy định đầy đủ tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP và Nghị định 16/2022/NĐ-CP

Theo nghị định số 02/2022/NĐ-CP, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện như: Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp).

Đồng thời, phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin về doanh nghiệp, thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh, thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực

hiện kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định.

Tại Nghị định 16/2022/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 28/01/2022, nhiều vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản đã được siết chặt.

Kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã mà không thành lập; Không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng các nội dung về dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Không cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng hoặc việc sử dụng tiến ứng trước khi có yêu cầu; không cho phép bên mua, bên thuê mua được kiểm tra thực tế tiến độ thi công, chất lượng công trình theo quy định... sẽ bị phạt từ 100 đến 120 triệu đồng.

Các hành vi như: Thu tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng tiến độ thực hiện dự án theo thỏa thuận của các bên hoặc thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định; Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định; Bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành đầu tư xây dựng nhà ở có thể bị phạt từ 400 triệu đồng đến 1 tỷ đồng.

Cũng tại Nghị định 16/2022, Chính phủ tăng mạnh mức phạt đối với người làm dịch vụ môi giới bất động sản nhằm quản lý chặt hơn hoạt động này, dẹp bỏ nạn môi giới biến tướng thành cờ đất, thổi giá hoặc vẽ dự án không có thực.

Cụ thể, hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập mà không có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định có thể bị phạt từ 40

đến 60 triệu đồng; Hành vi không cung cấp, cung cấp không đầy đủ hoặc cung cấp không trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản mà mình môi giới có thể bị phạt tới 250 triệu đồng.

## II. CHUYỂN ĐỘNG THỊ TRƯỜNG

Trong khi các ngành kinh doanh, dịch vụ nhìn chung gặp nhiều rủi ro, đặc biệt sau những biến cố bất ngờ về địa chính trị, bất động sản Việt Nam vẫn là thị trường thu hút dòng tiền đáng kể.

Bất động sản cũng vươn lên vị trí số 2 (năm 2021 bất động sản đứng vị trí thứ 3) thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, đạt gần 600 triệu USD.

Giá trị M&A bất động sản quý I/2022 cao nhất 5 năm, theo báo cáo về thị trường vốn đầu tư quý I/2022 của Cushman & Wakefield. 3 tháng đầu năm, giới doanh nghiệp bất động sản đã chi gần 1 tỷ USD để thầu tóm các dự án, gần bằng con số ghi nhận được suốt cả năm 2017, 2018.

Quý I.2022 cũng chứng kiến tình trạng sốt đất cục bộ tại một số địa phương có thông tin quy hoạch hạ tầng như sân bay, khu công nghiệp, cầu đường... Hiện tượng này đang được các cơ quan chức năng ra tay chấn chỉnh, nhằm đảm bảo thị trường phát triển lành mạnh, hiệu quả. Một số nguyên nhân chủ yếu khiến bất động sản trở thành kênh đầu tư hấp dẫn bao gồm:

**Thứ nhất**, cơ sở hạ tầng Việt Nam đang ngày được hoàn thiện, nhất là tại các thành phố lớn như TP.HCM, Hà Nội và các tỉnh, thành phố lân

cận. Đường cao tốc cũng như các cung đường kết nối, sân bay... đang tạo ra diện mạo mới cho đất nước. Trong cơ cấu giá trị bất động sản, cơ sở hạ tầng đóng vai trò đáng kể, bên cạnh giá trị nội tại của bất động sản đó.

**Thứ hai**, đầu tư công được kỳ vọng sẽ là động lực thúc đẩy kinh tế nói chung, thị trường bất động sản nói riêng. Theo báo cáo, riêng Bộ Giao thông vận tải trong quý I.2022 đã giải ngân gần 7.500 tỷ đồng cho các dự án hạ tầng quan trọng trên cả nước. Dự kiến bộ này sẽ giải ngân khoảng 50.300 tỷ đồng trong năm 2022, tập trung nguồn lực, chỉ đạo quyết liệt đẩy nhanh tiến độ các dự án kết cấu hạ tầng trọng điểm, tăng cường kết nối vùng, liên vùng, khu vực, quốc tế, nhất là các công trình hạ tầng giao thông quan trọng như dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017-2020; dự án đường cao tốc Mỹ Thuận-Cần Thơ; Cảng hàng không quốc tế Long Thành; sớm đưa vào hoạt động một số tuyến đường sắt đô thị ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

**Thứ ba**, gói hỗ trợ gần 350.000 tỷ đồng trong đó gần 114.000 tỷ đồng dành cho các dự án hạ tầng, 110.000 tỷ đồng dành cho các chính sách ưu đãi các doanh nghiệp sẽ tạo tổng lực giúp nền kinh tế sớm phục hồi, cải thiện sức mua người tiêu dùng, từ đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững.

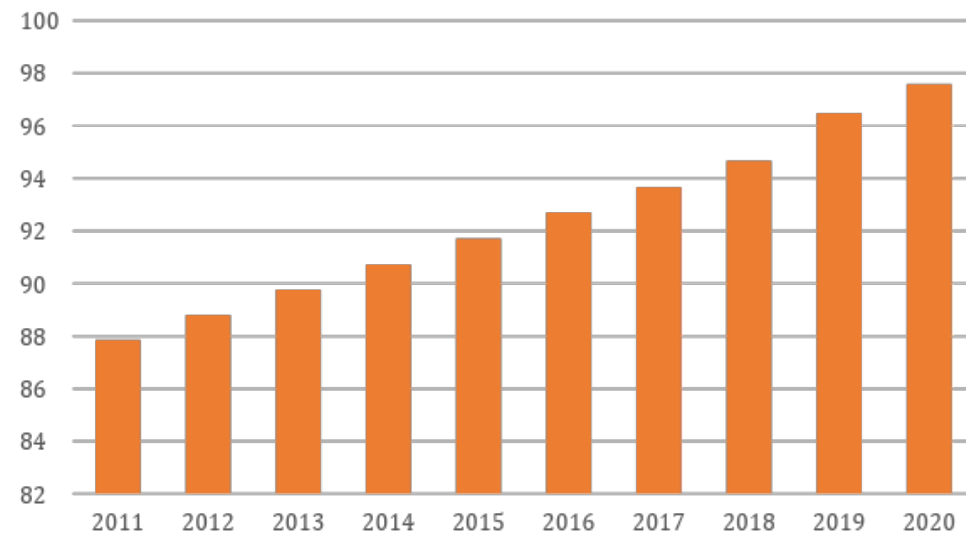
**Thứ tư**, Việt Nam được đánh giá là quốc gia duy trì tốc độ tăng trưởng tốt, tình hình chính trị, xã hội ổn định trong một thời gian dài, tạo nên sức cạnh tranh đáng kể của nền kinh tế Việt Nam. Đầu tư trực tiếp nước ngoài, trong đó có mảng bất động sản tăng trưởng đều đặn trong thời gian qua là một minh chứng rõ rệt.



- Thị trường bất động sản Việt Nam năng động và có nhiều động lực phát triển nhất châu Á, duy trì tốc độ tăng trưởng bình quân 15% mỗi năm. Bất động sản được dự báo triển vọng rất tích cực trong 20 năm tới do mức độ đô thị hóa vẫn ở mức thấp và đang diễn ra mạnh mẽ, nền kinh tế duy trì tốc độ tăng trưởng cao, hạ tầng cơ bản còn rất nhiều dư địa để tăng trưởng.

- ĐÔ THỊ HÓA ĐIỂN RA MẠNH MẸ** 44 TRIỆU NGƯỜI → CHIẾM 45% DÂN SỐ VIỆT NAM → CÓ 862 ĐÔ THỊ
- NĂM 2025 DỰ BÁO TĂNG LÊN 52 TRIỆU NGƯỜI → CHIẾM 50% DÂN SỐ VIỆT NAM → KHOẢNG 1000 ĐÔ THỊ
- CÓ ÍT NHẤT 1 SIÊU ĐÔ THỊ TRÊN 10 TRIỆU DÂN → 5 ĐÔ THỊ 5-10 TRIỆU DÂN DỰ BÁO GIAI ĐOẠN 2050-2070
- TỈ LỆ DÂN ĐÔ THỊ ĐẠT 70-75% MỨC ĐỘ ĐÔ THỊ HOÁ CỦA ĐÔNG NAM Á, THEO DỰ BÁO CỦA OECD SẼ LÊN TỚI TRÊN 90% VÀO NĂM 2070.

### DÂN SỐ VIỆT NAM (TRIỆU NGƯỜI)

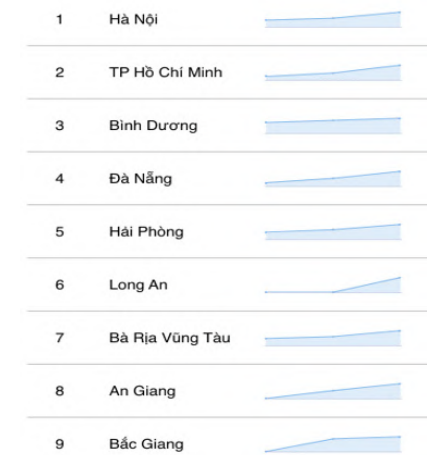


### GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN LIÊN TỤC TĂNG BẤT CHẤP COVID

- Quá trình hình thành các đô thị mới đang dẫn dắt quá trình tăng giá.
- Nguồn cung thiếu hụt dẫn dắt.
- Các dòng tiền tìm nơi trú ẩn an toàn
- Kỳ vọng vào gói kích cầu

### MỨC ĐỘ DAO ĐỘNG VÀ MIỀN GIÁ TẬP TRUNG GIAO DỊCH

- Mức dao động giá dao động mạnh tại hầu khắp các địa phương cho thấy quá trình đô thị hoá đang diễn ra cân bằng tại khắp các địa phương.
- Hệ thống hạ tầng kết nối hứa hẹn là động lực lành mạnh thúc đẩy thị trường.



Tính toán từ bộ phận xử lý dữ liệu của Hội môi giới

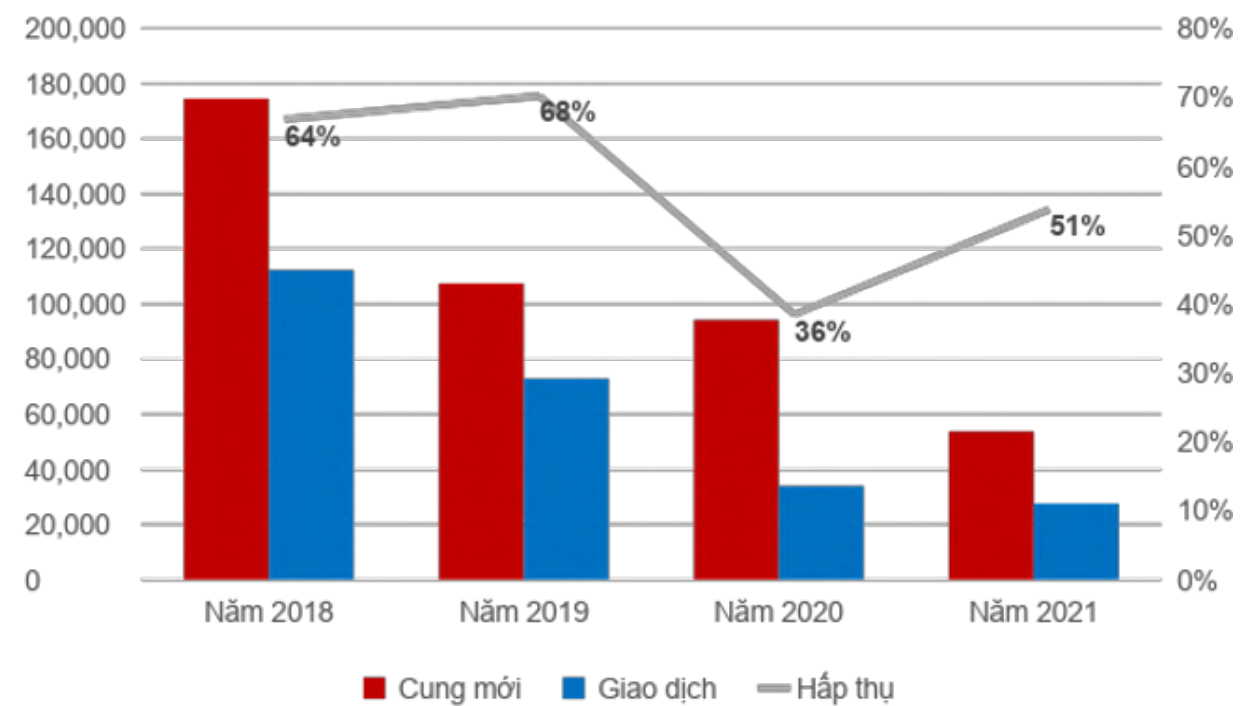
### NHỮNG TÍN HIỆU TỪ THỊ TRƯỜNG

- Đã xuất hiện bong bóng cục bộ.
- Giá đất nền các khu vực tăng theo các dự án.
- Giá nhà tăng nhưng thanh khoản không tăng tương xứng.
- Tuy nhiên chính sách tín dụng thận trọng đã giữ cho thị trường vẫn ổn định về tổng thể.
- Cơ quan chức năng đang tập trung mạnh vào củng cố thể chế và hành lang pháp lý

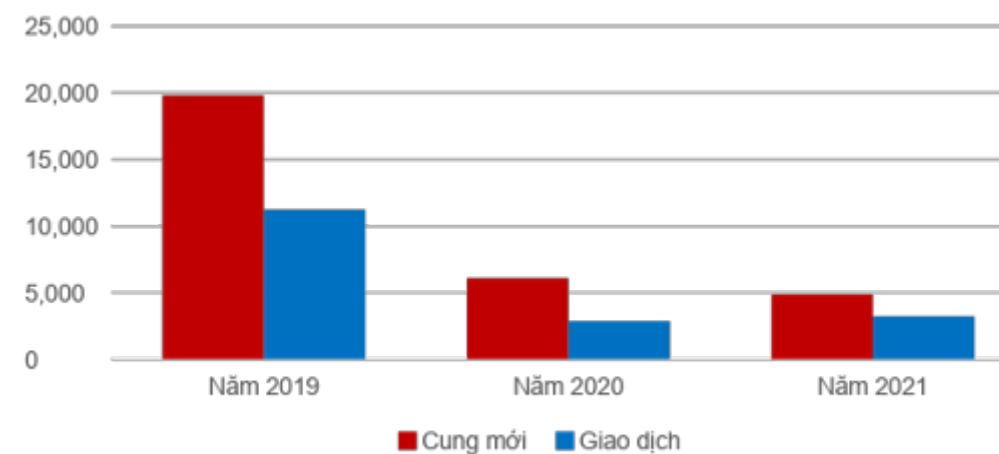


## BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

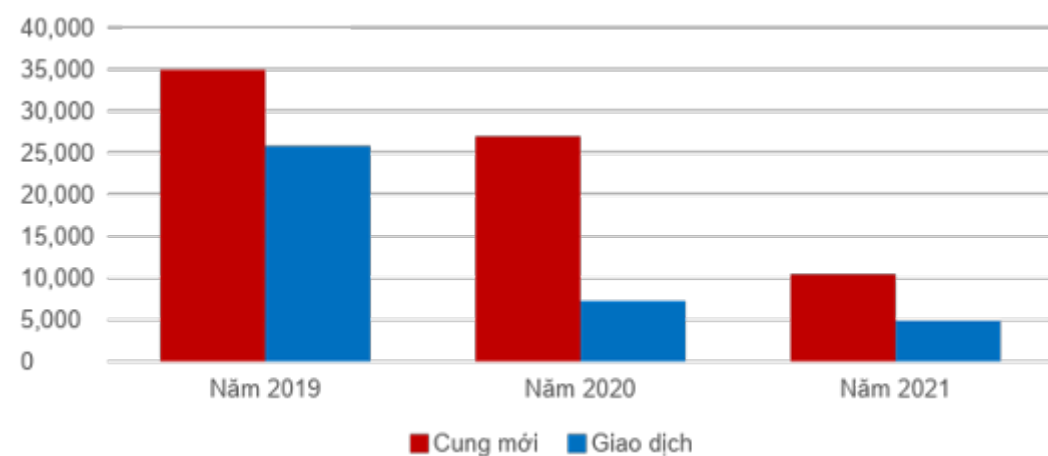
Lượng cung và giao dịch toàn thị trường (năm 2021 so với các năm)



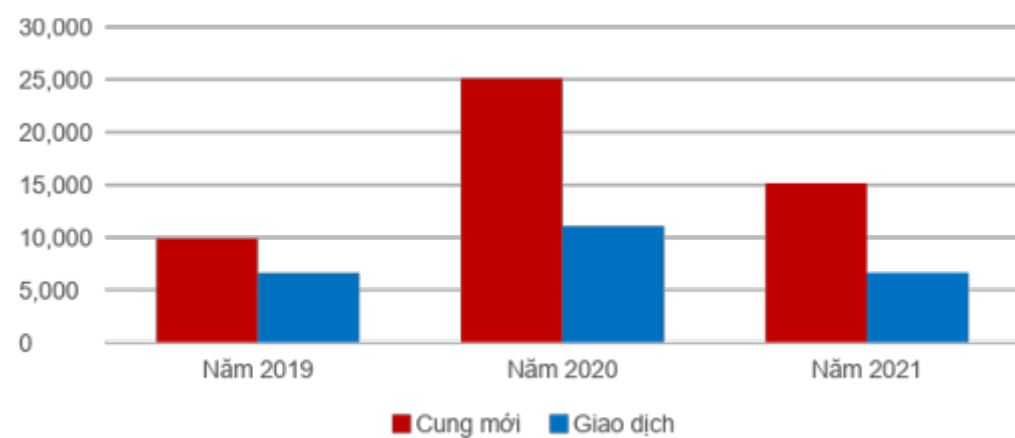
Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ bình dân (số căn)



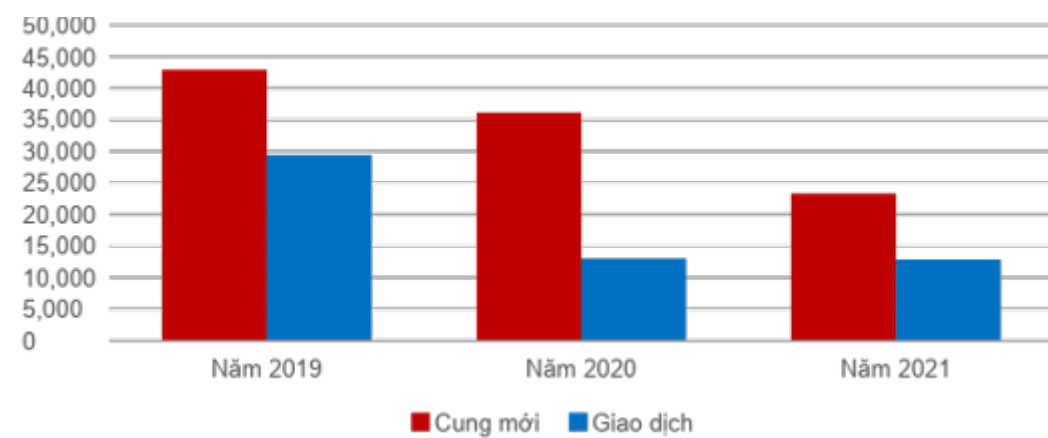
Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ trung cấp (số căn)



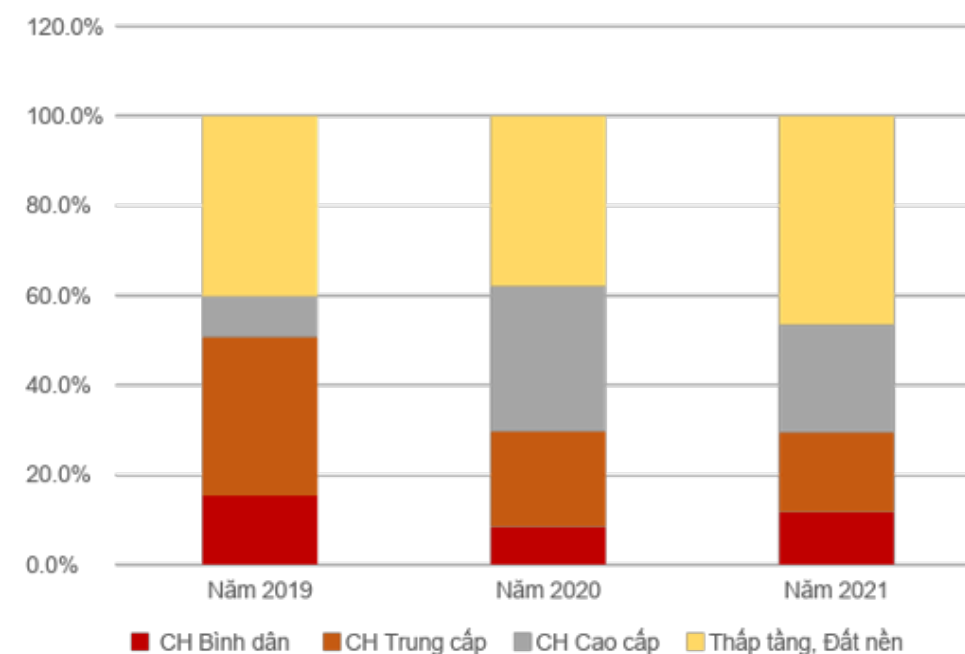
Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ cao cấp (số căn)



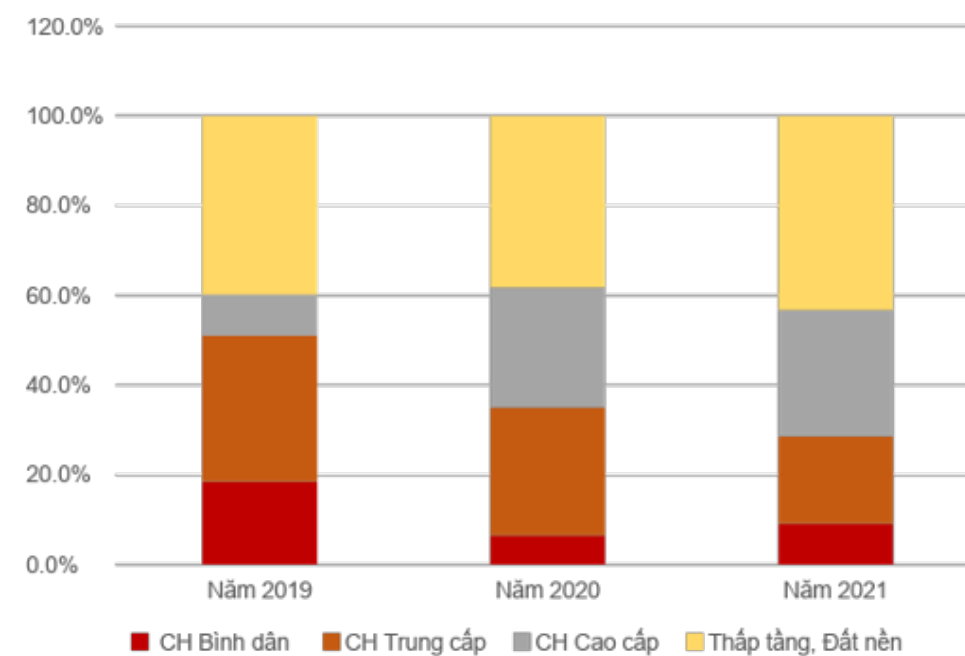
Lượng cung mới - Lượng giao dịch căn hộ thấp tầng, đất nền (số căn)



Cơ cấu giao dịch bất động sản nhà ở (%)



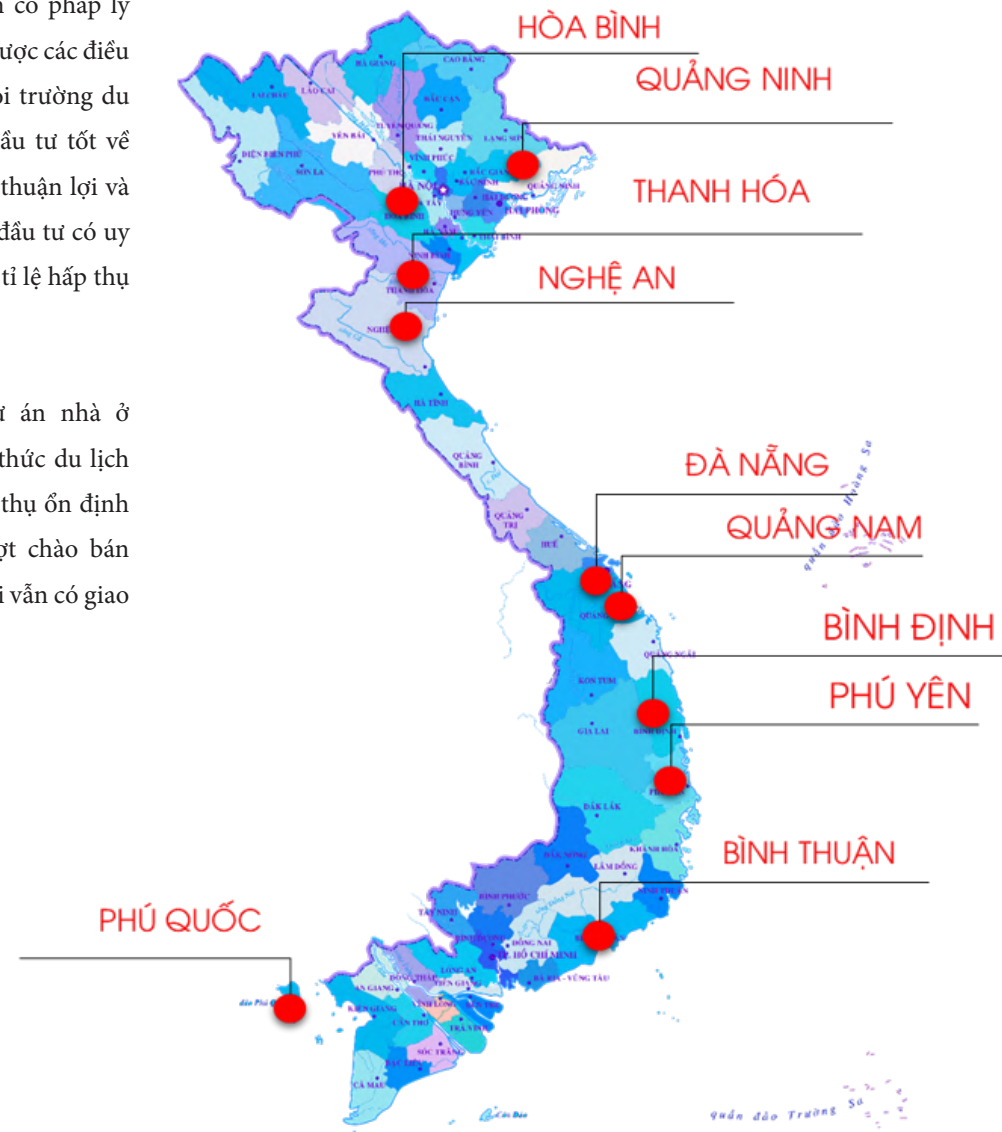
Cơ cấu nguồn cung bất động sản nhà ở (%)



## BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH - NGHỈ DƯỠNG

- Bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản du lịch sẽ là điểm sáng hấp dẫn đầu tư trong bối cảnh đại dịch. Đặc biệt là các sản phẩm có pháp lý đầy đủ, rõ ràng, đáp ứng được các điều kiện và tiêu chuẩn về môi trường du lịch, nghỉ dưỡng, được đầu tư tốt về hạ tầng, vị trí giao thông thuận lợi và được đầu tư bởi các Chủ đầu tư có uy tín cao trên thị trường có tỉ lệ hấp thụ tương đối tốt.

- Xuất hiện một số dự án nhà ở được sử dụng theo hình thức du lịch - nghỉ dưỡng có tỉ lệ hấp thụ ổn định (khoảng 30-40%) mỗi đợt chào bán trong khi các dự án còn lại vẫn có giao dịch nhưng thấp.



### III. XU HƯỚNG MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG



#### PHÍA BẮC

**Bac Giang**

Hòa Bình, Vĩnh Phúc, Bắc Giang là ba tỉnh có dấu hiệu hồi phục tích cực nhất trong phân khúc bất động sản nhà ở, khi nhà đầu tư tìm kiếm nguồn cung thay thế Hà Nội vốn đã bắt đầu khan hiếm. Bắc Giang cũng là tỉnh chứng kiến tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ với sự phát triển phân khúc bất động sản công nghiệp.

Nguồn cung bất động sản nhà ở khan hiếm do tốc độ phê duyệt dự án chậm. 80% các sản phẩm chào bán là hàng tồn kho từ các năm trước. Giá căn hộ chung cư ổn định hoặc tăng nhẹ, trong khi giá nhà đất tăng mạnh từ 20 - 30%. Các đợt sốt đất nền cục bộ cũng diễn ra tại các huyện ngoại thành, đặc biệt những huyện có thông tin "lên quận".

**Quang Ninh**

Sân bay Vân Đồn cùng tuyến đường cao tốc kết nối tam giác kinh tế phía Bắc (Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh) được kỳ vọng sẽ thắp sáng thị trường bất động sản tỉnh Quảng Ninh trong thời gian tới.

**Ha Noi**

**Hai Phong**

Tuyến đường cao tốc kết nối các trung tâm kinh tế phía Bắc bao gồm Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh đã thu hút nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội với bất động sản các tỉnh này.

#### PHÍA NAM

**Long An**

Là tỉnh cửa ngõ của TP.HCM, Long An là ngôi sao mới trong xu hướng đầu tư bất động sản hiện nay.

**HCMC**

Tại các phân khúc đất nền, căn hộ, nhà phố/biệt thự TP.HCM năm 2021 đều chứng kiến mức sụt giảm cả về phía cung và cầu. Khu Đông dẫn dắt nguồn cung căn hộ, nhà phố/biệt thự trong khi các huyện ngoại thành như Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Quận 9 (cũ) dẫn dắt nguồn cung phân khúc đất nền. Tuy nguồn cung đều cao hơn nhu cầu, mức giá được ghi nhận đều tăng so với năm 2020 tại tất cả các phân khúc. Xu hướng này được dự báo sẽ tiếp tục duy trì trong năm 2022.

**Binh Duong**

Với tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ cùng vị trí địa lý thuận lợi, Bình Dương cùng với TP.HCM và Đồng Nai là các tỉnh triển vọng cho việc phát triển bất động sản nhà ở.

**Dong Nai**

Việc phát triển thành phố Thủ Đức cùng tốc độ đô thị hóa mau chóng giúp Đồng Nai đang lột xác từng ngày, là ngôi sao mới trên thị trường bất động sản thuộc nhiều phân khúc.



#### IV. TÌNH HÌNH CÁC ĐỊA PHƯƠNG

##### 1. HÀ NỘI



- Có 42 dự án nhà ở đang được chào bán tại Hà Nội, tập trung phần lớn ở các quận, huyện vùng ven do ưu thế về quỹ đất. Nhiều dự án đã được triển khai bán hàng từ 2 năm nay.
- Giá bất động sản nhà ở cuối quý I/2022 tăng nhẹ xung quanh 4,5 - 6% so với đầu năm
- Mặt bằng giá vẫn tiếp tục cao do dòng tiền nhàn rỗi của nhà đầu tư chưa tìm được “bến đỗ” khi các biến số kinh tế vĩ mô thiếu tích cực. Ngoài ra, giá nguyên vật liệu tăng cao do tình hình địa chính trị phức tạp cũng tác động đáng kể đến giá cả bất động sản trên phạm vi toàn quốc, trong đó có Hà Nội.
- Dự kiến vốn đầu tư công năm 2022 của Hà Nội là 51 nghìn tỷ đồng, tăng hơn 30% so với mức giải ngân năm 2021. Ngoài ra, danh mục 39 dự án, công trình trọng điểm giai đoạn 2021-2025 của TP. Hà Nội đã được báo cáo, thông qua Ban chấp hành Đảng bộ TP. Hà Nội. Đây là tiền đề tích cực cho sự phát triển cơ sở hạ tầng, hỗ trợ nguồn cung bất động sản trong năm 2022.
- Các dự án bất động sản xung quanh vành đai 2,5, 3, 3,5, 4, cầu Vĩnh Tuy được hưởng lợi từ những dự án hạ tầng được Hà Nội ưu tiên.
- Bất động sản công nghiệp là một điểm sáng đáng chú ý khi Hà Nội và các tỉnh lân cận vẫn là điểm thu hút đầu tư nước ngoài.



## 2. LÂM ĐỒNG

- Nhu cầu về bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản sinh thái của các hộ gia đình thể hệ Y tại các thành phố lớn tăng đáng kể sau thời gian phong tỏa vì Covid-19.
- Các doanh nghiệp bất động sản lớn như, Novaland, Hưng Thịnh, T&T Group, Him Lam, Ecopark, Văn Phú – Invest, Happy House Việt Nhật... đều dành quỹ đất tại đây để triển khai dự án du lịch, nghỉ dưỡng quy mô.
- Mặt trái của tình hình tăng trưởng phân khúc bất động sản sinh thái, là việc khai thác quá mức nguồn tài nguyên thiên nhiên, ảnh hưởng đến tình hình phát triển chung của tỉnh.
- Thi công và giải phóng mặt bằng gặp nhiều vướng mắc do các quy định của địa phương, đồng thời giá cả nguyên vật liệu tăng mạnh trong thời gian vừa qua.



## 3. VŨNG TÀU



- Phân khúc nhà ở giá 5-10 tỷ đối với nhà phố và 2-3 tỷ căn hộ chung cư vẫn có nhu cầu lớn, do lực lượng người lao động từ ngoại tỉnh chưa có nhà vẫn còn cao. Đặc biệt tỉnh đang ngày càng thu hút nhiều lao động về các khu công nghiệp nên nhu cầu nhà ở với mức giá vừa phải vẫn còn lớn.
- Ngoài công nghiệp, kinh tế mũi nhọn của tỉnh vẫn là du lịch, dịch vụ. lượng khách du lịch nội địa đông đảo về Vũng Tàu dịp lễ tết, cuối tuần khiến các khách sạn, nhà nghỉ, căn hộ, biệt thự homestay... thường xuyên trong trạng thái cháy phòng, Nhiều chủ đầu tư tiếp tục thực hiện các dự án căn hộ nghỉ dưỡng nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng.
- Các khu công nghiệp mới đang trong thời gian hoàn thiện, chưa phủ kín.
- Về căn hộ thương mại (shophouse) chiếm tỷ nhỏ khoảng 3-5% trong các dự án, tính thanh khoản tốt, tỷ lệ tăng giá 15-20% / năm tùy vào dự án. Tuy nhiên việc khai thác tối đa hiệu quả các căn shophouse chỉ ở những dự án trung tập, tập trung đông dân cư sinh sống.

#### 4. TRUNG DU VÀ MIỀN NÚI PHÍA BẮC

- Khoảng 50 dự án nhà ở đang được chào bán với tỷ lệ hấp thụ khoảng 31%.
- Các dự án có tỷ lệ hấp thụ tốt: Mường Khến Heritage (120 sản phẩm), KĐT Phồn Xương (100 sản phẩm), Long Châu Star (120 sản phẩm), Nhà ở xã hội Bắc Kỳ (131 sản phẩm), Hanaka Từ Sơn (80 sản phẩm).
- Các dự án nghỉ dưỡng có vị trí ở khu vực Hoà Bình và khu vực Thanh Thủy (Phú Thọ), hiện tại các CĐT đang đóng băng hàng chưa chào bán ra thị trường.
- Dự án nghỉ dưỡng mở bán mới: Takara Hoà Bình Resort mới mở bán trong T3/2022, có 07 giao dịch giá bán trong khoảng 16 – 22tr/m<sup>2</sup>
- Trong Quý I/2022 thị trường BĐS Khu Công nghiệp tại vùng trung du miền núi Phía Bắc không có nguồn cung mới.
- Nguồn cung sắp tới: KCN Gia Bình (Bắc Ninh), KCN Yên Phong II (Bắc Ninh)
- Tỷ lệ lấp đầy bất động sản Khu công nghiệp vẫn duy trì ở mức trên 80% (bằng so với quý IV/2021)



#### 5. TÂY NAM BỘ

- Quý I năm 2022, khu vực Tây Nam bộ có 24 dự án nhà ở với khoảng 1.500 sản phẩm được chào bán ra thị trường; giao dịch đạt được khoảng 582 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ đạt gần 40%.
- Một số dự án điển hình trong Quý I có giao dịch tốt có thể kể đến: KDC Vạn Phát Sông Hậu (Hậu Giang), KĐT Cát Tường Western (Hậu Giang), Tây Đô Plaza (Hậu Giang), Stella Mega City (Cần Thơ), KDC Phước Thới (Cần Thơ), TNR Stars Chợ Mới (An Giang), Grand World TP Phú Quốc (Kiên Giang), West Lakes Golf & Villas (Long An)...
- Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng có 8 dự án tiếp tục chào bán trong Quý I với khoảng 120 sản phẩm giao dịch thành công; tỷ lệ hấp thụ khá khiêm tốn so với nguồn cung khoảng hơn 1.000 sản phẩm; giá sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng tại Phú Quốc dao động từ 8 tỷ/căn đến 100 tỷ/căn. Một số dự án điển hình có giao dịch tốt như: Grand World TP Phú Quốc, Khu đô thị Meyhomes Capital TP Phú Quốc, Hòn Thơm Paradise Island...
- Tình hình mua bán đất thổ cư, đất trong dân vẫn diễn ra khá sôi nổi tuy nhiên thanh khoản nhanh vẫn tập trung ở một số sản phẩm căn nhỏ, diện tích dưới 40m<sup>2</sup>, trong hẻm nhỏ thuộc nội đô thành phố, mức giá từ 2 tỷ trở xuống. Đặc biệt tại khu vực quận Ninh Kiều, tập trung nhiều trường học và cơ quan hành chính, thu hút người dân nhập cư có nhu cầu nhập hộ khẩu quận trung tâm thành phố để làm việc và cho con cái đi học. Mức giá các sản phẩm này trung bình tăng từ 10-15%/năm.



## TRỤ CỘT CỦA TĂNG TRƯỞNG 2022

- Những yếu tố lợi thế của bất động sản Việt Nam vẫn đang giữ nguyên trong dài hạn.
- Dòng tiền đầu tư thế giới năm 2022, Việt Nam là một điểm đến hứa hẹn, khi các thị trường xung quanh nóng lên hoặc bất ổn chính trị.
- Gói kích thích đang trông đợi được tung ra.
- Chính sách tín dụng có điều chỉnh.
- Năm 2022 sẽ là năm tiếp tục củng cố về thể chế. Tập trung vào các chính sách quản lý thị trường, quản lý dữ liệu thị trường.



## XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG 2022

- Dự kiến nguồn cung mới sẽ tăng so với 2021
- Tăng trưởng chung cả thị trường sẽ được kiểm soát chặt chẽ hơn bởi các cơ chế, chính sách
- Phân khúc cao cấp và đất nền vẫn sẽ có sức hấp thụ tốt, do phù hợp hơn với nhu cầu tài sản trú ẩn. Tương ứng là giá khu vực này sẽ tiếp tục tăng, tuy có thể không còn mạnh như giai đoạn trước.
- Giá căn hộ bình dân và có thể cả trung cấp sẽ tăng chậm hơn, để duy trì lượng hấp thụ.
- Bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản du lịch sẽ là điểm sáng hấp dẫn đầu tư của năm 2022, với vai trò tiên phong trong thúc đẩy đô thị hoá.

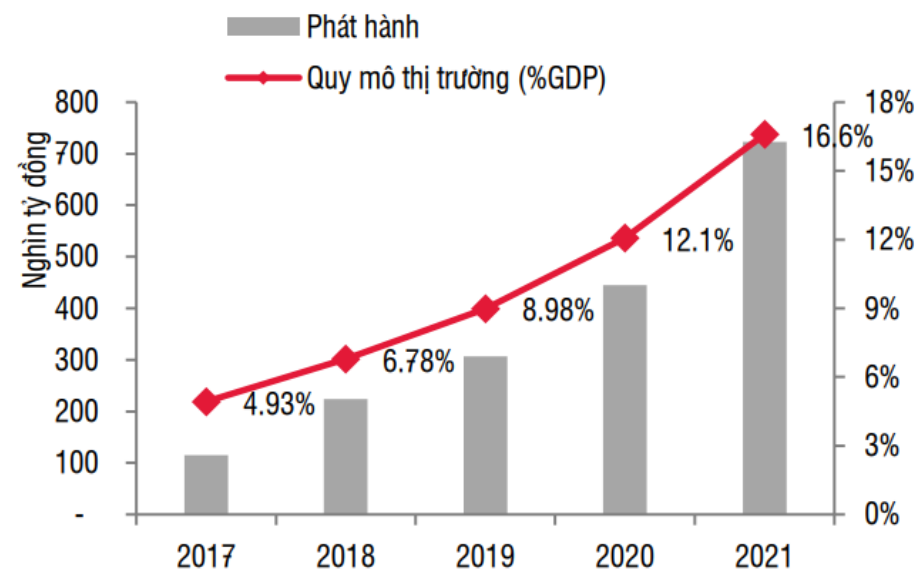
# KHÚC QUANH MỚI CỦA TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN

Sau thương vụ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước yêu cầu hủy bỏ 9 lô trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn Tân Hoàng Minh, với tổng trị giá trên 10.000 tỷ đồng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) trải qua một bước ngoặt mới, với nhiều sự kiểm soát và cảnh báo từ các cơ quan chức năng.

Nửa đầu tháng Tư, Thủ tướng Chính phủ ban hành thêm văn bản yêu cầu các cơ quan liên quan chấn chỉnh và ổn định hoạt động của thị trường TPDN, đảm bảo thị trường hoạt động

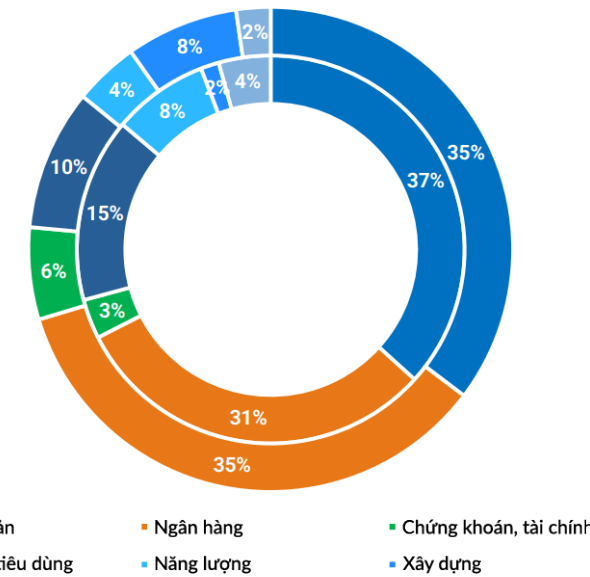
an toàn, hiệu quả lành mạnh và minh bạch. TPDN đã trải qua 4 năm phát triển mạnh mẽ với giá trị phát hành bùng nổ, đạt hơn 700 nghìn tỷ đồng, tương đương 16,7% GDP, gần 12% dư nợ tín dụng cả nước năm 2021.

Đáng chú ý là TPDN bất động sản không ngừng tăng trưởng trong vài năm trở lại đây khi các chủ đầu tư ưu tiên sử dụng hình thức huy động vốn trái phiếu, hơn là các nguồn vốn từ ngân hàng hay nhà đầu tư, khách hàng. Các doanh nghiệp bất động sản đã vượt ngân hàng, đứng đầu về giá



(Quy mô thị trường TPDN - Nguồn: SSI)

TỶ TRỌNG KHỐI LƯỢNG PHÁT HÀNH TPDN NĂM 2021 VÀ 2020



(Nguồn: Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam - VBMA)

trị TPDN phát hành năm 2021 với tỷ trọng 35% tổng giá trị TPDN phát hành. Gần một nửa giá trị TPDN bất động sản là không có tài sản đảm bảo. Việc có tài sản đảm bảo là không bắt buộc, nhưng đó là một trong những điều kiện tạo nên uy tín của doanh nghiệp cũng như TPDN đó phát hành - nhằm đảm bảo an toàn cho nhà đầu tư (trái chủ).

Tính đến giữa tháng 4/2022, tổng giá trị TPDN phát hành đạt gần 40.000 tỷ đồng. Quá nửa giá trị trái phiếu được phát hành trong tháng 1. Tỷ trọng TPDN bất động sản trong quý I/2022 chiếm tới 43% điều khiến các cơ quan quản lý thị trường lo ngại về thị trường TPDN nói chung, TPDN bất động sản nói riêng bao gồm:

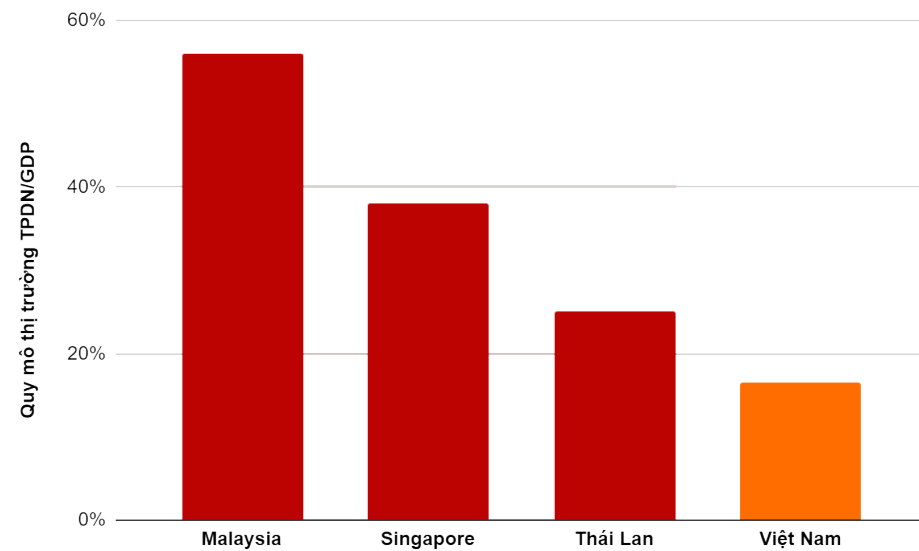
- ▶ Doanh nghiệp sử dụng trái phiếu không đúng mục đích, dẫn đến rủi ro cho trái chủ.
- ▶ Doanh nghiệp kinh doanh thua lỗ, thông tin tới trái chủ không đầy đủ và minh bạch.
- ▶ Hiện tượng các ngân hàng bán TPDN cho các nhà đầu tư cá nhân, những người không có đủ kiến thức và kinh nghiệm để tham gia thị trường TPDN vốn bất bình đẳng thông tin và chỉ dành cho những nhà đầu tư chuyên nghiệp. Tuy nhiên, về lâu dài, TPDN vẫn là kênh huy động vốn hiệu quả, thể hiện sự năng động của một nền kinh tế, trao cơ hội đầu tư đa dạng cho các nhà đầu tư. So với các nước trong khu vực như Malaysia, Singapore, Thái Lan, quy mô thị trường TPDN Việt Nam vẫn còn rất khiêm tốn.

CHIẾM  
**40%**  
quy mô thị trường TPDN



**243**  
Doanh nghiệp  
phát hành lần đầu  
trong năm 2021

TRÊN  
**60%**  
trong số đó là doanh nghiệp  
Bất động sản và xây dựng.



(Nguồn: Phòng nghiên cứu VARS tổng hợp)

Thị trường TPDN nói chung, TPDN bất động sản nói chung cần một giải pháp đồng bộ và hiệu quả để phát triển lành mạnh. Quan ngại của các cơ quan quản lý nhà nước thường bắt nguồn từ sự bất đối xứng thông tin giữa doanh nghiệp và nhà đầu tư (cá nhân hay tổ chức).

Chính vì vậy, việc đánh giá hạn mức tín nhiệm với các doanh nghiệp phát hành trái phiếu là vô cùng cần thiết. Hạn mức tín nhiệm cho phép

nhà đầu tư có cái nhìn tổng quát đủ khách quan để đánh giá những rủi ro có thể khi đầu tư vào doanh nghiệp thông qua trái phiếu. Ngoài ra, các cơ quan chức năng, đặc biệt là Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cần để ra một cơ chế kiểm tra hiệu quả với các doanh nghiệp phát hành trái phiếu ngay từ bước gửi hồ sơ, thay vì phát hiện sai phạm và hủy bỏ các thương vụ đã phát hành thành công, gây tâm lý xáo trộn không đáng có cho thị trường.

**Phòng Phân tích và Nghiên cứu VARS**



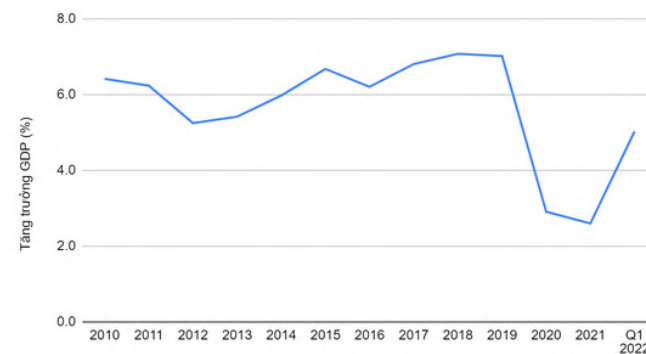
# TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

**2022** là năm hứa hẹn nhiều thử thách với thế giới khi dịch bệnh Covid-19 sẽ còn tiếp tục gây ảnh hưởng tiêu cực trên phạm vi toàn cầu. Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2022 được dự đoán chỉ ở mức 3,5 - 4,4%, theo đánh giá của các tổ chức độc lập như OECD, Fitch Ratings, World Bank, IMF. Năm 2021, mức tăng trưởng kinh tế toàn cầu đạt 5,5% - theo World Bank.

Ngay trong quý I, thế giới đã đối mặt với nhiều diễn biến bất ngờ khi xung đột giữa Nga và Ukraine bùng phát vào cuối tháng 2, là nguyên nhân chính khiến giá dầu tăng vọt và nền kinh tế thế giới chao đảo. Trung Quốc, nền kinh tế lớn thứ hai thế giới bất ngờ theo đuổi chính sách Zero-Covid bất chấp tình hình lây nhiễm trên toàn thế giới được đánh giá không còn quá nguy hiểm. Việc phong tỏa hầu hết các thành phố lớn, đóng cửa các cửa khẩu... khiến không chỉ các nước láng giềng như Việt Nam, các nước Đông Nam Á, mà còn các quốc gia châu Mỹ, châu u bị ảnh hưởng tiêu cực.

Tình hình địa chính trị phức tạp khiến nền kinh tế trở nên khó dự đoán. Các doanh nghiệp cũng trở nên e ngại khi triển khai các kế hoạch kinh doanh dài hạn. Thị trường bất động sản ngoài việc chịu ảnh hưởng từ các chính sách tài khóa, tiền tệ từ Chính phủ, còn chịu ảnh hưởng bởi sự thay đổi khẩu vị của Nhà đầu tư, kế hoạch hoạt động của các doanh nghiệp liên quan. Quý I.2022, GDP Việt Nam ước tính tăng 5,03% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 4,72% của quý I năm 2021 và 3,66% của quý I năm 2020 nhưng vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,85% của quý I năm 2019. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,45%, đóng góp 5,76% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây

dựng tăng 6,38%, đóng góp 51,08%; khu vực dịch vụ tăng 4,58%, đóng góp 43,16%.



Mức tăng trưởng mặc dù cao hơn so với cùng kỳ, nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều rủi ro, bất ổn. Số doanh nghiệp rời thị trường tăng 27,2% so với cùng kỳ, quá 1/3 số doanh nghiệp ngành chế biến chế tạo được hỏi cho rằng họ thậm chí gặp nhiều khó khăn trong quý I.2022 hơn so với quý IV.2021 - là thời gian Việt Nam bị ảnh hưởng sâu sắc bởi dịch bệnh Covid-19.

Bán lẻ là lĩnh vực vẫn luôn duy trì tỷ lệ tăng trưởng cao hàng năm ở mức 2 chữ số, đến quý I.2022 chỉ tăng trưởng 4,4%. Sức mua yếu do người tiêu dùng bị quan về thu nhập khả dụng trong tương lai là nhân tố chính khiến ngành bán lẻ bị ảnh hưởng.

Tình hình vĩ mô nhiều bất ổn, khó khăn, thị trường bất động sản vẫn được đánh giá là một trong những kênh đầu tư hấp dẫn, an toàn. Dòng tiền đầu tư đang tìm kiếm nơi ẩn náu khi các ngành sản xuất kinh doanh khó dự đoán và tiềm ẩn nhiều rủi ro.

## TÌNH HÌNH ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

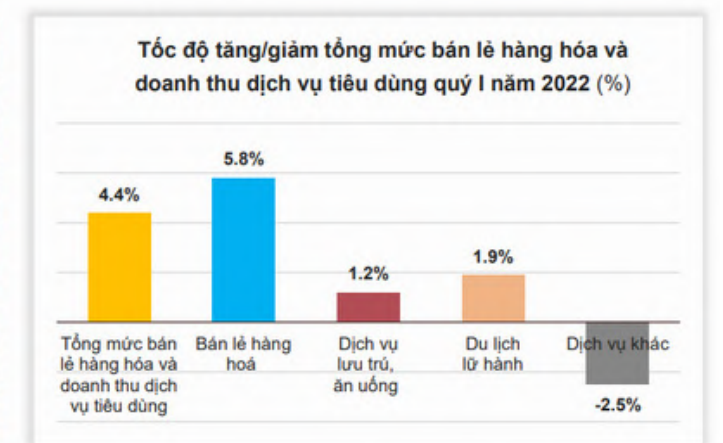
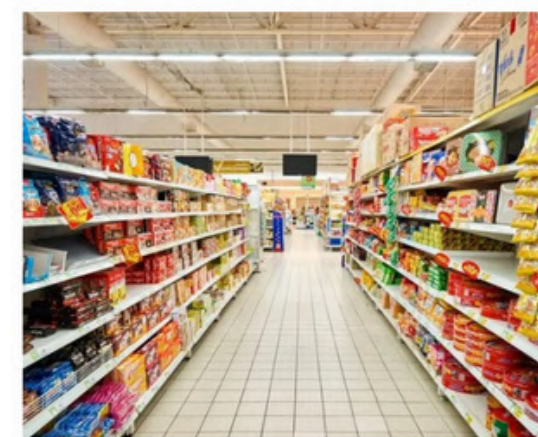
Quý I năm 2022 so với cùng kỳ năm 2021



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

## TỔNG MỨC BÁN LẺ HÀNG HÓA VÀ DOANH THU DỊCH VỤ TIÊU DÙNG QUÝ I NĂM 2022

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng quý I năm 2022 đạt gần 1.318 nghìn tỷ đồng



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

# THỊ TRƯỜNG CHÂU Á VÀ THẾ GIỚI

- Bất động sản Trung Quốc đang trong giai đoạn bất ổn sau một thời gian dài tăng trưởng quá nóng. Evergrande gặp khủng hoảng về phát hành nợ, đối diện với nguy cơ phá sản.
- Hồng Kông bất ổn về chính trị.
- Từ đầu 2021 tới nay thị trường nhà ở Đông Nam Á đang hút dòng vốn
- Thị trường nhà đất Singapore nóng, trở thành điểm thu hút dòng vốn của giới nhà giàu.
- Việt Nam duy trì sức cạnh tranh tương đối về giá và tài nguyên so với các nước trong khu vực.



# PROPTech – XU HƯỚNG MỚI CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

## PROPTech LÀ GÌ?



**P**roptech (viết tắt của cụm từ property technology) - công nghệ bất động sản, là việc sử dụng công nghệ thông tin (CNTT) để giúp các cá nhân, doanh nghiệp nghiên cứu, giao dịch mua bán, thuê, cho thuê và quản lý bất động sản. Proptech cho phép tối giản hóa quy trình làm việc giữa người mua, người bán, người thuê, môi giới, cho vay hoặc chủ nhà. Những công nghệ mà proptech sử dụng giúp người dùng trải nghiệm các hoạt động liên quan trong lĩnh vực bất động sản chỉ với 1 click chuột.

Ưu thế của proptech: Giảm chi phí, tối ưu hóa quản lý, vận hành, sở hữu, mua bán bất động sản. Giúp thị trường minh bạch và hiệu quả hơn.

## NHỮNG LĨNH VỰC/PHÂN KHÚC PROPTech (THEO ĐH OXFORD)

- Bất động sản thông minh – Smart Real Estate: Nền tảng cung cấp thông tin về bất động sản, giúp quản lý bất động sản. Ví dụ: Nest, Digital Realty, Equinix, Aggreko.
- Nền kinh tế chia sẻ – Sharing Economy: Nền tảng tạo điều kiện thuận lợi cho việc sử dụng chung bất động sản. Ví dụ: AirBnB, WeWork
- Tài chính cho bất động sản – Real Estate Fintech: Nền tảng hỗ trợ giao dịch bất động sản. Ví dụ: Zillow, Zoopla, LendInvest, OpenDoor

## CÁC HÌNH THỨC KINH DOANH CỦA PROPTech

- Cho thuê mặt bằng, không gian: là hoạt động liên kết giữa người cung cấp các mặt bằng, không gian (như nhà ở, văn phòng làm việc,...) với người có nhu cầu đi thuê.
- Mua, bán nhà đất trực tuyến: là hoạt động liên kết giữa hai phía, mua và bán trong lĩnh vực bất động sản
- Quản lý hành chính: là hoạt động sử dụng các công nghệ vào việc quản lý các giao dịch bất động sản.
- Tòa nhà thông minh: sử dụng công nghệ để tối ưu hóa không gian, nhiên liệu và chất lượng sống của cư dân bên trong.

## HỆ SINH THÁI PROPTech

- Proptech đang là ngành nóng và thu hút vốn đầu tư trên phạm vi toàn cầu. Năm 2021, giá trị đầu tư vào lĩnh vực này đạt 32 tỷ USD, tăng mạnh sau mức giảm năm 2020. Đây là mức đầu tư cao nhất từ trước đến nay, theo ghi nhận từ CRETI.
- Covid-19 đã đánh thức các nhà đầu tư tăng dòng vốn vào những công ty này để cung cấp ứng dụng tham quan nhà ảo, công cụ trực tuyến đánh giá tài sản, phần mềm phân tích dữ liệu cho việc cá nhân hóa quảng cáo... nhằm đón những khách hàng thuộc thế hệ Y đang tăng dần kể từ năm 2017.

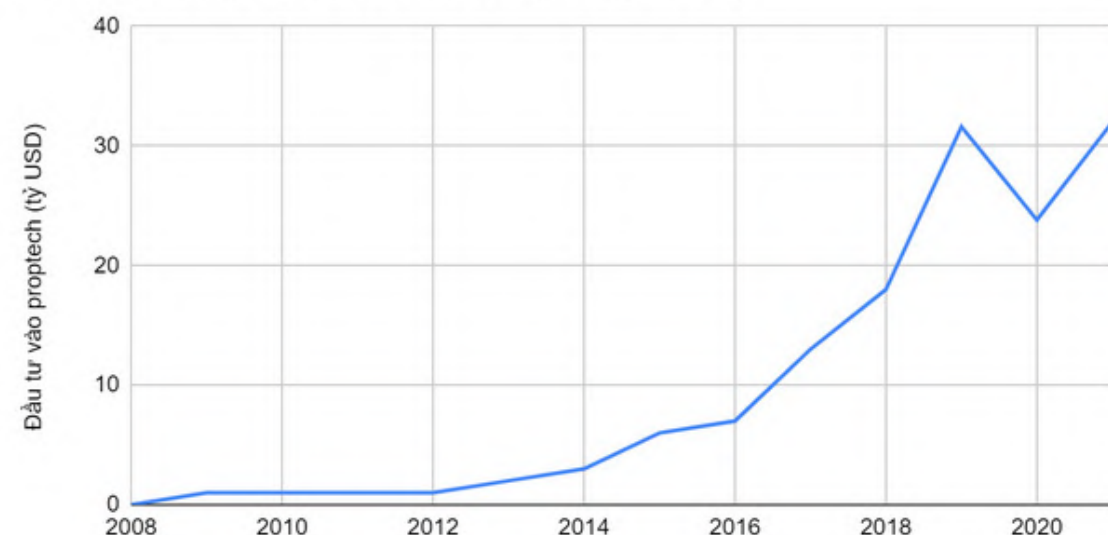




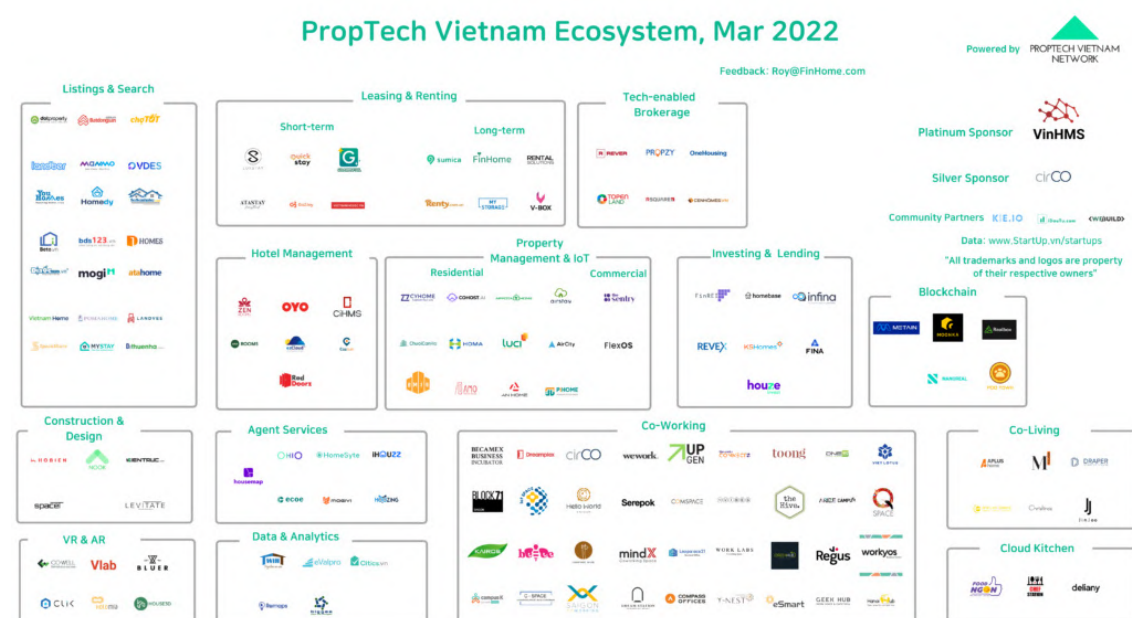
Nguồn vốn đầu tư proptech ở Đông Nam Á cũng đang trên đà phục hồi khi đạt hơn 70 triệu USD vào năm 2019, tương đương hơn 40% so với mức huy động được từ năm 2018, theo Tech In Asia. Điển hình ở Việt Nam, các proptech khai thác thị trường này trong năm 2021 đã gọi được hơn 40 triệu USD, con số cao nhất trong 5 năm trở lại đây, thông qua 3 thương vụ đầu tư vào Homebase, Rever và Citics.

Ở Việt Nam, các proptech trong năm 2021 đã gọi được hơn 40 triệu USD, con số cao nhất trong 5 năm trở lại đây, thông qua 3 thương vụ đầu tư vào Homebase, Rever và Citics.

### Đầu tư vào proptech trên thế giới (tỷ USD)



### HỆ SINH THÁI PROPTECH TẠI VIỆT NAM



### CÁC DOANH NGHIỆP ĐÁNG CHÚ Ý:

	<b>Batdongsan.com.vn</b> Platform thông tin bất động sản lớn nhất Việt Nam, với khoảng <b>7 triệu khách hàng</b> mỗi tháng.
	<b>Propzy:</b> Platform tìm kiếm thông tin, giá cả bất động sản, gọi vốn thành công 2021 được <b>25 triệu USD</b> .
	<b>Rever:</b> Platform môi giới bất động sản, gọi vốn thành công tổng cộng <b>16,5 triệu USD</b> sau 3 vòng.
	<b>Homebase:</b> Platform cung cấp giải pháp đầu tư bất động sản cho người vay dưới chuẩn ngân hàng. Đã gọi vốn <b>30 triệu USD</b>
	<b>RealStake:</b> Platform đầu tư bất động sản chia nhỏ, đã gọi vốn thành công từ Quỹ 500 Startups
	<b>Citics:</b> Nền tảng dữ liệu bất động sản bao gồm định giá, mua, cho thuê, vay đầu tư... Gọi vốn hơn <b>1 triệu USD</b> .
	<b>DreamPlex:</b> Ra đời từ năm 2015, Dreamplex là một trong những đơn vị cho thuê văn phòng trọn gói đầu tiên tại Việt Nam. Dreamplex cung cấp những lựa chọn đa dạng, phù hợp với quy mô, nhu cầu và khả năng tài chính của mỗi khách hàng.
	<b>Saigon Coworking:</b> bắt đầu là một trong những coworking space đầu tiên tại TP.HCM được thành lập với mục đích tiết kiệm chi phí cho văn phòng và gặp gỡ những người trẻ chuyên nghiệp khác bằng cách chia sẻ không gian làm việc.
	<b>Toong:</b> Thành lập từ năm 2015, Toong là startup chia sẻ không gian làm việc, hiện có 14 cơ sở tại 5 thành phố trên bán đảo Đông Dương.