

Thị trường bất động sản Việt Nam Quý II

20 22 DÒNG TIỀN KHÓ



Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam
Phòng Nghiên cứu và Phân tích



LỜI MỞ ĐẦU

I. Thị trường bất động sản Việt Nam quý II/2022

- ▲ Dòng tiền khó
- ▲ Sốt đất ở nhiều địa phương
- ▲ Nguồn cung bất động sản bị ảnh hưởng tiêu cực bởi chính sách thắt chặt nguồn vốn
- ▲ BĐS công nghiệp hồi sinh cùng làn sóng đầu tư
- ▲ BĐS căn hộ hình thành mặt bằng giá mới
- ▲ Shophouse khó cho thuê

II. Market Monitoring

III. Dự báo thị trường cuối năm 2022

- ▲ BĐS nửa cuối năm 2020 - Còn nhiều dư địa bứt phá

IV. Kinh tế vĩ mô 6 tháng đầu năm

V. Xu hướng và chuyển động

- ▲ REIT - Phương thức đầu tư bất động sản mới
- ▲ Các dự án đại đô thị xa trung tâm thu hút dòng tiền đầu tư
- ▲ Giao dịch bất động sản chuyển đổi số mạnh mẽ
- ▲ Trung tâm thương mại hút khách sau dịch bệnh



THƯ CẢM ƠN

Phòng Nghiên cứu và Phân tích VARS xin chân thành cảm ơn những cá nhân, tổ chức đã đồng hành cùng VARS trong việc cung cấp thông tin, dữ liệu cũng như đóng góp nội dung trực tiếp cho Báo cáo Thị trường bất động sản Quý 2.2022.

▲ Ông Cấn Văn Lực - Thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách tài chính - tiền tệ quốc gia và Nhóm chuyên gia Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV.

▲ Karo - Công ty chuyên dữ liệu bất động sản.

▲ FiinGroup - đơn vị hàng đầu cung cấp dịch vụ tích hợp dữ liệu tài chính, thông tin doanh nghiệp, nghiên cứu ngành và các dịch vụ phân tích trên nền tảng dữ liệu.

▲ Đại Nam Sơn Group - Tập đoàn kinh doanh đa ngành bất động sản, xây dựng, phát triển dự án du lịch...

▲ Văn phòng, Ban điều hành VARS tại các khu vực và các Đơn vị Hội viên: Đất Xanh Miền Bắc, Đất Xanh Miền Tây, DKRA Vietnam, Cen Land, Hải Phát Land, Four Home, Thiên Tâm Land, Tâm Real - Đà Lạt, Recbook, Đất Xanh Nam Bộ, Đất Vàng Hải Dương, Khang Thịnh Land, Phú Quý Land, Gia Địa, King Broker, Bất động sản Đặc Khu, Link House, Phú Lộc Đất Phan, Vina Real,....



Báo cáo thị trường BĐS
Việt Nam quý II/2022
Tháng 7.2022

THỰC HIỆN BỞI

Hội Môi giới Bất động sản
Việt Nam - VARS

NHÓM TÁC GIẢ



Nguyễn Thị Minh Thư
Trưởng Bộ phận Nghiên cứu và
Phân tích VARS



Nguyễn Mạnh Quỳnh
Chánh Văn phòng VARS



Nguyễn Ngọc Phượng
Chuyên viên



Phạm Chi Lan
Chuyên viên

CHUYÊN GIA KINH TẾ



TS. Cấn Văn Lực và Nhóm
Chuyên gia Viện Đào tạo và
Nghiên cứu BIDV

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM - VARS

Tầng 2, tòa nhà Thành Công, 57 Láng
Hạ, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Hà Nội

BÁO CÁO LƯU HÀNH NỘI BỘ

©2022 Bản quyền thuộc về **VARS**
Mọi thông tin đăng lại từ báo cáo này
phải có sự chấp thuận bằng văn bản
của **VARS**

LỜI NÓI ĐẦU

Nền kinh tế Việt Nam đã bước qua nửa năm 2022 với dấu hiệu phục hồi rõ nét sau đợt tàn phá bất ngờ bởi dịch bệnh Covid-19 nửa cuối năm 2021. GDP quý II.2022 tăng trưởng 7,72% so với cùng kỳ, là mức tăng trưởng GDP quý II cao nhất trong vòng một thập kỷ vừa qua. Kim ngạch xuất khẩu, giải ngân vốn FDI, thu ngân sách, số lượng doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động... đều có kết quả khả quan.

Tuy nhiên, những rủi ro từ nguy cơ lạm phát trên quy mô toàn cầu sau những tác động của dịch bệnh Covid-19, chiến tranh Nga - Ukraine gây đứt gãy chuỗi cung ứng,... vẫn đang hiện hữu.

Trong một cuộc khảo sát gần đây của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) với các hội viên là những nhà môi giới bất động sản đang hoạt động, có tới 83% số người được hỏi cho rằng nên đầu tư bất động sản như một công cụ đối phó với lạm phát. Trong tình hình vĩ mô diễn biến phức tạp và khó dự đoán, hầu hết các nhà môi giới được hỏi (90%) cho rằng giá căn hộ sẽ tăng trong nửa cuối năm nay. Tuy nhiên, chỉ 53% tin rằng giao dịch bất động sản sẽ sôi động trong thời gian tới.

Dòng tiền đang chờ đợi những cơ hội lớn hơn trong tương lai và thận trọng hơn với những quyết định đầu tư ở thời điểm hiện tại. Giai đoạn dòng tiền dễ đã thực sự qua đi sau gần 3 năm thế giới đối mặt với đại dịch.

VARs xin trân trọng giới thiệu tới Quý độc giả, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, nhà môi giới, nhà đầu tư và khách hàng trên cả nước Báo cáo Bất động sản Quý II.2022 với chủ đề “Dòng tiền khó”.

Báo cáo sẽ mang đến cái nhìn tổng quan về nền kinh tế vĩ mô, thị trường bất động sản trong nửa đầu năm 2022, những xu hướng đầu tư bất động sản đáng chú ý và những dự báo trong thời gian tới.

Xin chân thành cảm ơn Tiến sĩ Cấn Văn Lực và Nhóm chuyên gia Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV đã đồng hành cùng VARs trong hoạt động nghiên cứu và phân tích trong thời gian vừa qua.

Phòng Nghiên cứu và Phân tích - VARs



THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM QUÝ II/2022

DÒNG TIỀN KHÓ

Chỉ sau một tuần mở lại kênh huy động vốn tín phiếu - bắt đầu từ 21/6 - Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã hút về lượng tiền hơn 85.000 tỷ đồng.

Tín hiệu này cho thấy tình hình thắt chặt tiền tệ trong tương lai không xa, dù NHNN cho biết sẽ không tăng lãi suất điều hành trong năm nay. Đây cũng là viễn cảnh được nhiều chuyên gia dự báo, khi các ngân hàng trung ương trên thế giới đã bắt đầu rục rịch tăng lãi suất trước sức ép lạm phát toàn cầu. Giai đoạn tiền rẻ thực sự đã qua đi. Dòng tiền đang cân nhắc với các kênh đầu tư, ngay cả các kênh truyền thống như bất động sản, chứng khoán, vàng...

Nhà đầu tư cá nhân lần tổ chức buộc phải thận trọng hơn nữa với các quyết định rút tiền ra. Với mảng kinh doanh bất động sản, cho dù đại diện NHNN đã chính thức phát ngôn là cơ quan này không có chủ trương siết tín dụng. Tuy nhiên, dự thảo sửa đổi Thông tư 39/2016 lại đưa ra nhiều tín hiệu dòng tiền sẽ bị thắt chặt với kênh đầu tư này.

Cụ thể, tại dự thảo mới, NHNN đã đề xuất quy định chặt chẽ hơn về quy trình, điều kiện, hồ sơ, thủ tục, phương án sử dụng vốn vay, kế hoạch trả nợ... của các khoản vay mua nhà để ở, đặc biệt là các khoản vay với số tiền lớn.

Ngoài ra, cơ quan soạn thảo còn bổ sung một loạt nhu cầu vốn yêu cầu các ngân hàng không được cho vay, như cho vay để khách hàng chứng minh khả năng tài chính trong các giao dịch với

bên thứ ba; cho vay thanh toán tiền đặt cọc dự án hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện; không cho vay bù đắp vốn tự có/hoàn tiền vay để mua bất động sản/hàng hóa...

Chính sách tín dụng cùng những quyết định của các cơ quan chức năng liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong thời gian qua ngay lập tức đã khiến nguồn cung bất động sản chững lại. Thống kê của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy trong nửa đầu năm 2022, riêng phân khúc căn hộ có gần 22.800 căn được chào bán - trong đó quá nửa là các căn hộ thấp tầng, đất nền. Hầu hết căn hộ chung cư đều là từ các dự án đã chào bán trước đó, tình hình cấp phép rất hạn chế. Tỷ lệ hấp thụ các căn hộ tiếp tục duy trì mức 51% như năm 2021.

Dòng tiền đang chờ đợi những cơ hội đầu tư tốt hơn trong tương lai, đồng thời thận trọng hơn trong các quyết định giải ngân hiện tại.

Giao dịch chậm lại khiến giá căn hộ chưa kịp bật tăng cho dù áp lực lạm phát cận kề. Ngoài ra, các tổ chức tín dụng hầu hết khuyến khích các khoản vay mua nhà để ở - là các khoản vay ít rủi ro và điều khoản tài sản đảm bảo rõ ràng.

Cho đến khi dự thảo (hay một phần dự thảo) chính thức được thông qua, rõ ràng khách hàng mua nhà để ở đang trong giai đoạn thuận lợi để đưa quyết định mua nhà để ở. Hiện nay, các ngân hàng vẫn duy trì ổn định lãi suất cho vay, trong đó có cả lãi suất cho vay mua nhà, thời hạn vay kéo dài 25-30 năm, giảm áp lực trả nợ từng tháng cho người vay vốn.



Đây là giai đoạn phù hợp cho việc mua nhà để ở (Ảnh: Unsplash)

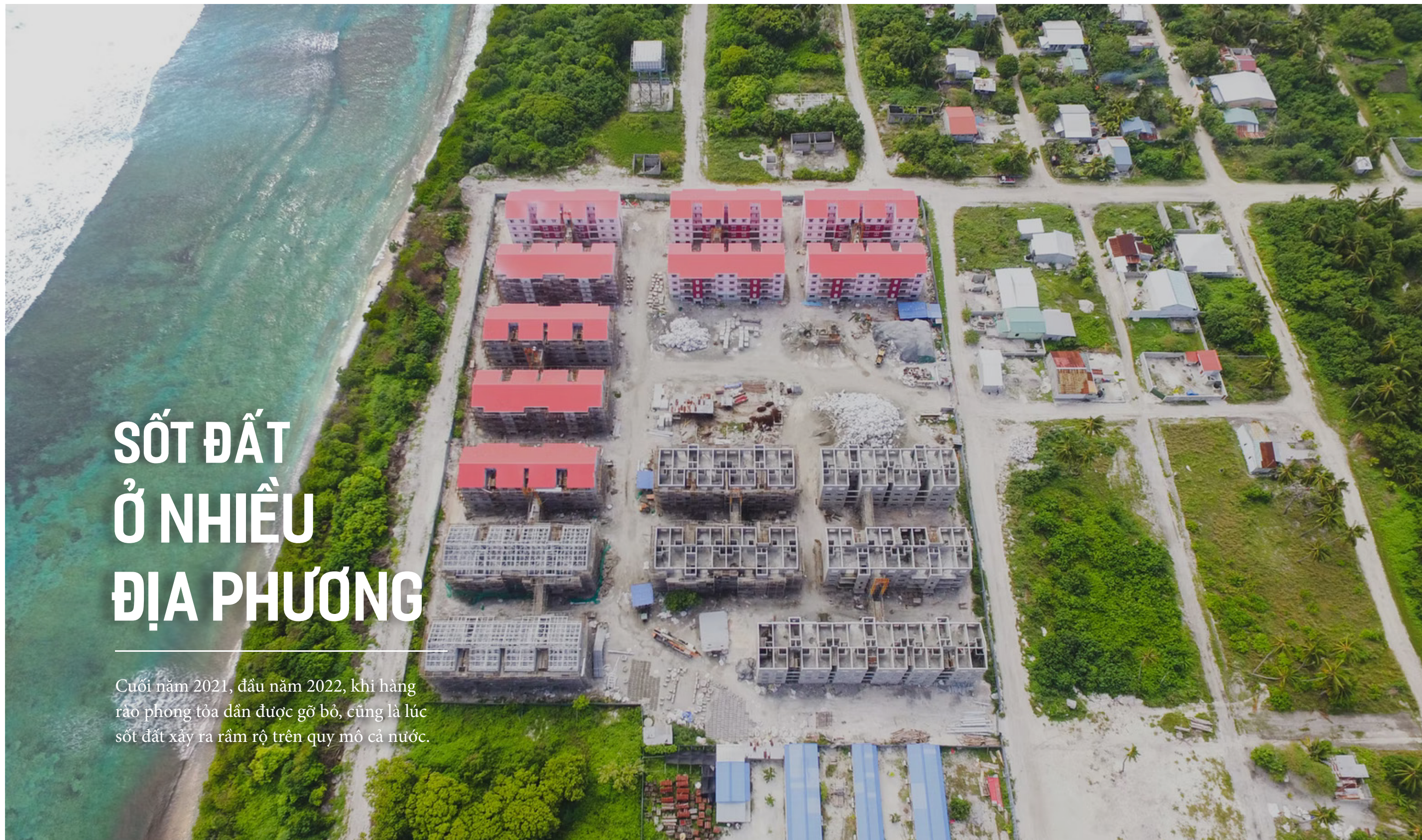
Theo nhận định của các ngân hàng thương mại, hiện nay, lãi suất cho vay vẫn duy trì ổn định theo chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước nhằm hỗ trợ cho các doanh nghiệp phục hồi sau đại dịch Covid-19. Tuy nhiên, về lâu dài, mức lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại sẽ phụ thuộc điều kiện lãi suất chung trên thị trường cũng như sức ép lạm phát trong thời gian tới.

Sự phục hồi của nền kinh tế kéo theo nhu cầu bất động sản tăng cao ở tất cả các phân khúc, từ căn hộ đến văn phòng cho thuê, nhà xưởng, bất động sản bán lẻ... Đặc biệt trong tình hình nguồn cung bị thắt chặt bởi nhiều lý do, mặt bằng giá bất động sản tăng lên trong thời gian tới là điều có thể tính đến. Mua nhà để ở trong giai đoạn “bản lẻ” này sẽ tận dụng được tối ưu những lợi thế và tín dụng và mặt bằng giá cả.

Việt Nam là nước đông dân thứ 15 trên thế giới với tốc độ đô thị hóa đang diễn ra ngày càng nhanh, nhu cầu mua nhà của người trẻ, những người thuộc thế hệ Y ngày càng trở nên cấp thiết.

Kết quả điều tra của VARS với các Hội viên là các nhà môi giới cho thấy, có tới 90% nhà môi giới nhận định giá căn hộ sẽ tăng trong nửa cuối năm nay, trong khi tỷ lệ các nhà môi giới tin rằng giao dịch sẽ trở nên sôi động chỉ ở mức 53% cho dù nỗi lo lạm phát khiến 83% nhà môi giới cho rằng nên đầu tư bất động sản.

Việc mua nhà để đầu tư, đặc biệt khi sử dụng các đòn bẩy tài chính cần được cân nhắc. Dòng tiền cần chờ đợi những cơ hội thực sự an toàn trong tương lai sau khi cân nhắc kỹ càng những yếu tố vĩ mô.



SỐT ĐẤT Ở NHIỀU ĐỊA PHƯƠNG

Cuối năm 2021, đầu năm 2022, khi hàng rào phong tỏa dần được gỡ bỏ, cũng là lúc sốt đất xảy ra rầm rộ trên quy mô cả nước.

Cuối năm 2021, đầu năm 2022, khi hàng rào phong tỏa dần được gỡ bỏ, cũng là lúc sốt đất xảy ra rầm rộ trên quy mô cả nước. Hầu hết các tỉnh, thành phố như Hà Nội, Thanh Hóa, Hưng Yên, Hải Phòng, Lâm Đồng, Đồng Nai, Đà Nẵng, Phan Thiết... đều xảy ra sốt đất ở nhiều mức độ khác nhau.

NGUYÊN NHÂN SÓT ĐẤT

Covid-19 đã khiến mọi ngành nghề sản xuất kinh doanh và dịch vụ trên phạm vi cả nước đều lâm vào khó khăn trên diện rộng khi chuỗi cung ứng bị đứt gãy, lao động bỏ việc, lưu chuyển hàng hóa bị đình trệ, sức mua giảm sút...

Nguồn tiền rẻ - kết quả của chính sách mở rộng tín dụng, giảm lãi suất tìm kiếm một kênh đầu tư khả quan. Chứng khoán và bất động sản là hai kênh đầu tư được quan tâm lựa chọn, gần như tách rời hẳn với các hoạt động kinh doanh thực tế. Thị trường chứng khoán đã tăng 36%, hơn 1,5 triệu tài khoản mới của các nhà đầu tư F0 được mở và giao dịch. Thị trường bất động sản cũng tăng nóng như vậy. Tại một số địa phương, giá đất không ngừng nhảy múa, thậm chí tăng bằng lần chỉ sau vài tháng.

Đô thị hóa cùng với nhu cầu về nhà ở, nhà xưởng sản xuất, nghỉ dưỡng, văn phòng,... tăng cao trong khi diện tích đất hữu hạn khiến giá đất

qua thời gian không ngừng tăng lên. Lo ngại lạm phát trên phạm vi toàn cầu khi cuộc chiến Nga - Ukraine ngày càng trở nên căng thẳng cũng thúc đẩy các cá nhân, hộ gia đình mua tài sản bất động sản để đảm bảo an toàn. Cộng với các dự án quy hoạch hạ tầng, đường sá ngày càng thuận tiện, đất đai ngày càng tích lũy thêm giá trị nội tại.

Bên cạnh đó, lợi dụng quy luật tăng giá hiển nhiên của đất đai với vai trò là một yếu tố sản xuất cơ bản, nhiều cá nhân, tổ chức nắm bắt tâm lý người tiêu dùng, nhà đầu tư tung ra nhiều thông tin không chính xác về quy hoạch, góp phần “thổi giá” đất đai, thu lợi nhuận khổng lồ. Chưa kể các thủ thuật chào bán đánh vào tâm lý đám đông, hội chứng “FOMO” - sợ bị đứng ngoài cuộc - khiến giá đất nhiều nơi bị đẩy lên mức bất thường.

KHI NÀO SÓT ĐẤT DỪNG LẠI?

Về mặt nguyên tắc, khi giá đất bị đẩy lên mức bất thường, vượt qua đóng góp của chính nó vào trong hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như đời sống người dân, giá đất sẽ lắng xuống và quay đầu giảm sút.

Tuy nhiên, để tình hình chóng bình ổn trở lại, cũng là giảm thiểu thiệt hại cho những nhà đầu tư non trẻ thiếu kinh nghiệm, các cơ quan chức năng đã đưa ra nhiều giải pháp kiểm soát đất đai và giao dịch đất đai. Tại một số địa phương (ngoại thành Hà Nội, Bình Phước, Lâm Đồng...), việc phân lô bán nền, nguyên nhân chính của tình trạng sốt đất, đã bị hạn chế và dần loại bỏ. Đánh

thuế giao dịch bất động sản dựa trên giá trị giao dịch cũng đang là dự thảo nhận được nhiều chú ý khi mức giá giao dịch vẫn chưa được xác định một cách nhất quán. Việc đánh thuế sở hữu nhà đất đang được cân nhắc...

Đất đai là một công cụ sản xuất với mức giá hoàn toàn phụ thuộc vào thị trường. Để tránh việc giá cả vượt quá giá trị thực tế, gây nên những cơn sốt không đáng có, giảm hiệu suất sử dụng đất,... việc minh bạch thông tin vẫn là điểm mấu chốt. Các cơ quan chức năng đang không ngừng nỗ lực để minh bạch hóa các thông tin liên quan đến bất động sản, đặc biệt là kế hoạch và tiến độ các dự án cơ sở hạ tầng.

VARS với vai trò là tổ chức nghề nghiệp của lực lượng hàng trăm nghìn môi giới trên cả nước, bên cạnh việc góp ý chính sách đất đai, còn là cơ quan phát ngôn

chính thức các thông tin chính thống về thị trường bất động sản và kiến thức đầu tư, giúp thị trường bất động sản nói chung, thị trường đất đai nói riêng vận hành hiệu quả và minh bạch, góp phần ngăn chặn những cơn sốt đất trong tương lai.

Với nỗ lực đồng bộ của các Hiệp hội, Hội nghề nghiệp và cơ quan chức năng, hiện nay sốt đất chỉ xảy ra cục bộ tại một số địa phương với biên độ giá dần thu hẹp. VARS dự đoán đến giữa năm 2023, tình hình sốt đất sẽ cơ bản được kiểm soát.



NGUỒN CUNG BĐS BỊ ẢNH HƯỞNG TIÊU CỰC BỞI CHÍNH SÁCH THẮT CHẶT NGUỒN VỐN

Tháng 4/2022, không có doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu. Bất động sản từ trước đến nay luôn thuộc một trong hai nhóm ngành có giá trị trái phiếu doanh nghiệp phát hành cao nhất.

Một hiện tượng riêng lẻ xảy ra trong một tháng chưa đủ để khẳng định một xu hướng dài hạn. Tính chung 4 tháng, bất động sản vẫn là nhóm ngành dẫn đầu về giá trị trái phiếu phát hành, đạt gần 29.000 tỷ đồng, chiếm 37,35% thị trường, theo thống kê của Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam - VBMA. Phần lớn trái phiếu bất động sản có kỳ hạn từ 1 - 3 năm.

38.856 tỷ đồng trái phiếu bất động sản

21.599 tỷ đồng trái phiếu kỳ hạn 1-3 năm

7.257 tỷ đồng trái phiếu kỳ hạn trên 3 năm

Nguồn: VBMA

Tuy nhiên, việc thắt chặt nguồn vốn đổ vào bất động sản, đặc biệt là kênh tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp là một tín hiệu tương đối rõ ràng đến từ các cơ quan chức năng. Tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp đang là hai kênh huy động vốn chính cho các dự án bất động sản ở tất cả các phân khúc

Về tín dụng ngân hàng, tính đến hết quý I/2022, dư nợ tín dụng bất động sản đạt 2,23 triệu tỷ đồng, tăng 2,24% so với đầu năm, thấp hơn nhiều mức tăng trên 5% dư nợ tín dụng chung của nền kinh tế. Tốc độ tăng dự nợ tín dụng bất động sản đã chậm lại sau nhiều năm, là kết quả của việc kiểm soát, thắt chặt nguồn tiền đổ vào ngành này.

Ngoài ra, nguồn vốn tín dụng ngân hàng tài trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản hiện tại chỉ chiếm khoảng 35% - tương đương 0,78 triệu tỷ đồng, phần lớn là các khoản cho vay mua và sửa chữa nhà ở

Như vậy, nguồn vốn tín dụng ngân hàng dành cho kinh doanh bất động sản (đầu tư các dự án bất động sản) không chỉ giảm tốc, mà còn giảm cả về tỷ trọng. Các doanh nghiệp kinh doanh bất

động sản muốn duy trì tốc độ tăng trưởng bình thường, buộc phải tìm các nguồn vốn khác. Trái phiếu doanh nghiệp là một trong những lựa chọn hàng đầu, chỉ sau nguồn tín dụng ngân hàng.

Tuy nhiên, sau sự kiện hơn 10.000 tỷ đồng trái phiếu của nhóm doanh nghiệp Tân Hoàng Minh bị hủy bỏ, cơ quan chức năng lần công chúng đang dẫn trở nên e ngại với hình thức huy động vốn này. Việc không có doanh nghiệp bất động sản nào phát hành trái phiếu trong tháng 4 có thể là hậu quả đầu tiên của những e ngại đó.

Các doanh nghiệp bất động sản sẽ không còn tự do phát hành trái phiếu như trước, bởi sự can thiệp hủy bỏ kết quả phát hành là điều khó dự đoán. Đồng thời, mục đích phát hành đang được các cơ quan chức năng kiểm soát gắt gao, tránh những hệ lụy có thể ảnh hưởng đến nhà đầu tư cá nhân - những người chưa thực sự hiểu về tình trạng trái phiếu cũng như khả năng thanh toán/vỡ nợ của các tổ chức phát hành.

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp sẽ vận hành lành mạnh và hiệu quả hơn, bảo vệ tốt hơn quyền lợi của nhà đầu tư cá nhân sau những động thái kiểm soát chặt chẽ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, nguồn vốn cho bất động sản cần được khơi thông, đảm bảo thị trường bất động sản phát triển minh bạch và lành mạnh, là bệ đỡ cho nền kinh tế.

Nhu cầu bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà ở đang không ngừng tăng, với động lực chính đến từ cơ cấu dân số trẻ, tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ. Nguồn cung bất động sản từ trước đến nay chưa đáp ứng được tốc độ tăng trưởng nhu cầu, do những ách tắc trong các thủ tục cấp phép dự án...

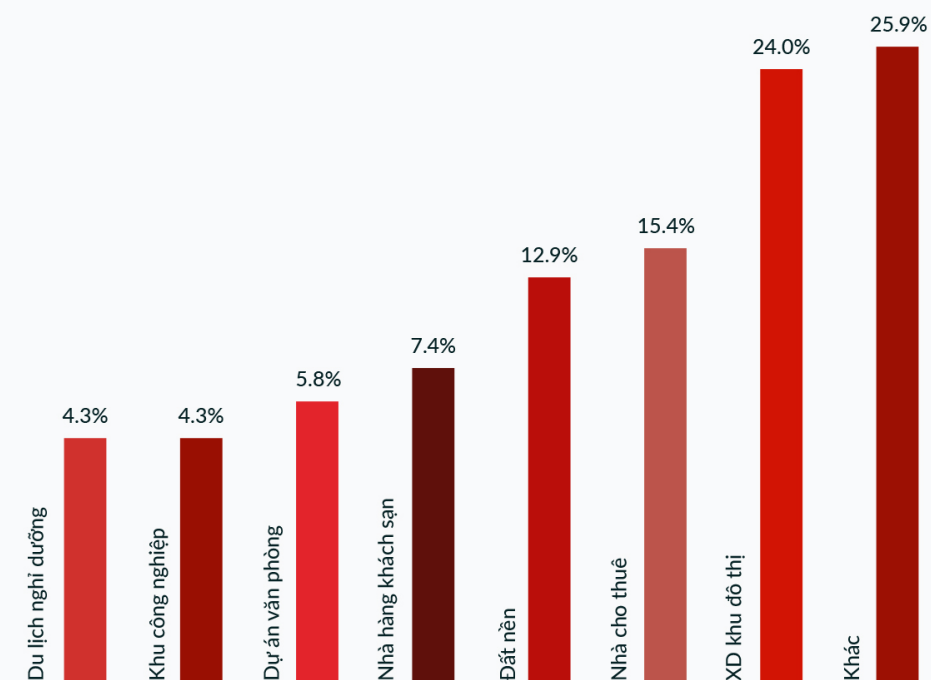
Thị trường nhà đất TP.HCM chứng kiến mức tăng giá mạnh từ 5 - 10% chỉ trong vòng một tháng. Trong tình hình giá nguyên vật liệu đang có xu hướng tăng mạnh do bất ổn địa chính trị, nhu cầu vốn của các doanh nghiệp bất động sản ngày càng trở nên cấp thiết. Việc tăng trưởng nguồn cung có thể bị ảnh hưởng tiêu cực bởi chính sách “khóa van” tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp.

2,23 triệu tỷ đồng
Tín dụng bất động sản

1,45 triệu tỷ đồng cho
vay nhà ở

0,78 triệu tỷ đồng cho vay
kinh doanh bất động sản

CƠ CẤU TÍN DỤNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



Nguồn: VARS tổng hợp

Chặn những nguồn tài chính quen thuộc (tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp), trong khi việc thu hút nguồn vốn từ các sản phẩm tài chính khác (quỹ đầu tư bất động sản - REIT, Quỹ tiết kiệm nhà ở, chứng khoán hóa bất động sản...), hay kênh khác (đầu tư trực tiếp, gián tiếp nước ngoài) cần nhiều thời gian để có thể vận hành ổn thỏa, khiến nguồn cung bất động sản bị thắt chặt, đẩy mức giá tăng lên một cách không hợp lý. Mức giá bất động sản tăng lên bất thường thúc đẩy chi phí sản xuất các ngành liên quan (bán lẻ, sản xuất công nghiệp...) - có thể gây tổn hại đến nền kinh tế vĩ mô, đặc biệt trong giai đoạn nhạy cảm hiện nay. Các cơ quan chức năng bên cạnh việc bảo vệ nhà đầu tư cá nhân trên thị trường tài chính nhiều rủi ro, cần có những chính sách bảo vệ chính các doanh nghiệp bất động sản làm ăn chân chính. Nguồn vốn cần được khơi thông

cho mọi ngành nghề trong nền kinh tế, trong đó có bất động sản. Việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp nói chung, trái phiếu bất động sản nói riêng, bên cạnh việc kiểm soát chặt chẽ các doanh nghiệp phát hành, cần có một cơ chế để giảm thiểu sự tham gia của nhà đầu tư cá nhân - những người dễ bị tổn thương nhưng lại thiếu kiến thức và kinh nghiệm. Cuộc chơi với trái phiếu doanh nghiệp nên là cuộc chơi giữa các doanh nghiệp và các tổ chức tài chính, như ngân hàng và các quỹ đầu tư chuyên nghiệp, và vận hành theo cơ chế thị trường. Ngoài ra, cũng đến lúc các cơ quan chức năng đề xuất những quy định cởi mở hơn để các doanh nghiệp thu hút vốn nước ngoài, cũng như các sản phẩm đầu tư hiệu quả như quỹ đầu tư bất động sản (REIT), chứng khoán hóa bất động sản, Quỹ tiết kiệm nhà ở...