



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS



—— Báo cáo Thị trường

Thị trường BĐS Việt Nam năm 2022

«SINH TỒN»

VARs R&D ——



—— Tổng quan thị trường 2022

Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường BĐS



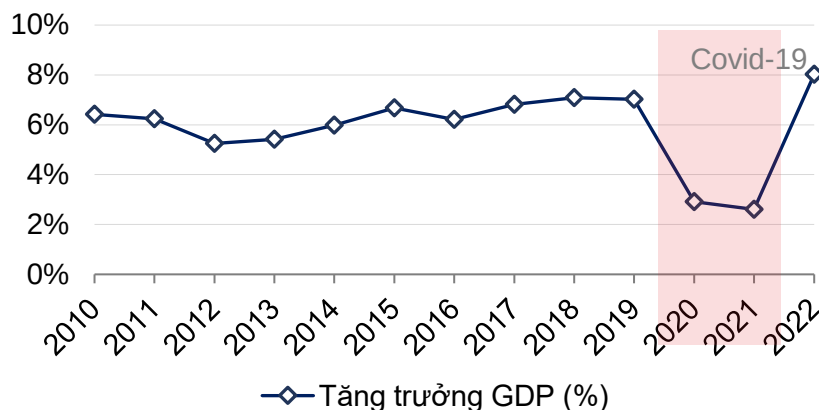
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS

2022

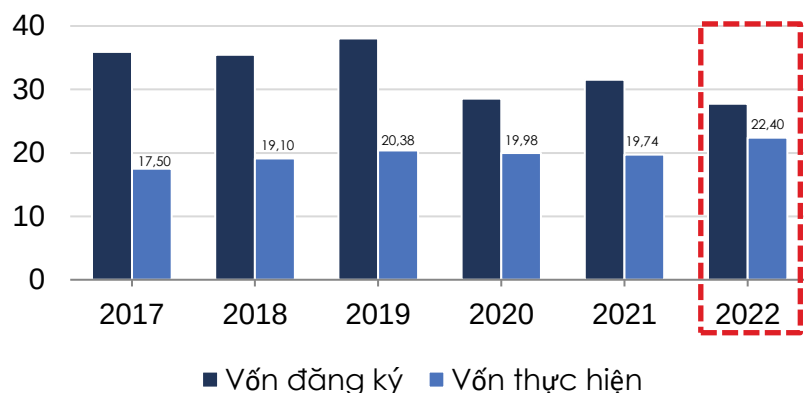
Có tính tích cực

Biểu đồ 1: Tăng trưởng GDP Việt Nam



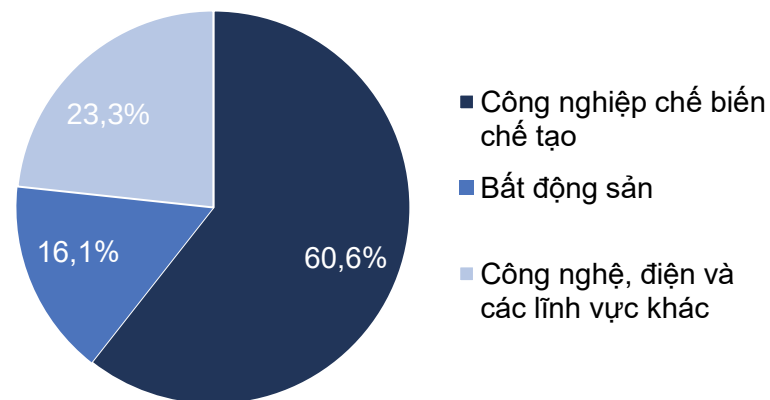
Nguồn: Tổng cục thống kê, VARS tổng hợp

Biểu đồ 3: Tổng mức bán lẻ và DT dịch vụ tiêu dùng



Nguồn: Tổng cục thống kê, VARS tổng hợp

Biểu đồ 2: Cơ cấu FDI đăng ký năm 2022



- GDP năm 2022 đạt mốc 8.02%. Đây là kết quả cao nhất trong giai đoạn 2011-2022.
- FDI: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản trụ hạng ở vị trí thứ 2 trong các ngành thu hút vốn đầu tư FDI năm 2022 với tổng vốn đầu tư hơn 4,45 tỷ USD, chiếm 16,1%, chủ yếu tập trung vào thị trường bất động sản công nghiệp và một số dự án bất động sản lớn.
- Thị trường M&A bất động sản tăng nhiệt với dòng vốn ngoại.
- Tổng lượng khiếu nại về Việt Nam đạt 19 tỷ USD, cao hơn khoảng 1 tỷ USD so với năm 2021. Con số này đã đưa Việt Nam lọt top 3 các nước nhận tiền khiếu nại Châu Á- Thái Bình Dương và top 10 nước trên thế giới.

Có tính tích cực

Hành lang pháp luật

- Vướng mắc pháp luật đang được các cơ quan Nhà nước tập trung tháo gỡ và hoàn thiện.
- Chính Phủ và Quốc Hội đã có nhiều giải pháp rất tổng thể để tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS như: thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ; dự thảo sửa đổi Nghị định số 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo hướng mở hơn, lộ trình phù hợp hơn; Công điện 1164/CD-TTg về tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS và phát triển nhà ở,... vực dậy niềm tin cho các nhà đầu tư.



Nhu cầu thị trường

- Nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2021-2030 sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại các khu vực đô thị.
- Tỷ lệ dân số đô thị hiện khoảng 40% và sẽ tăng lên khoảng 45% vào năm 2030, đòi hỏi mỗi năm phải tăng thêm khoảng 70 triệu m2 nhà ở đô thị.
- Đây là cơ hội cho các doanh nghiệp phát triển dự án phù hợp với nhu cầu ở thực.



Tài chính

- Đã ban hành nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định về chào bán, giao dịch TPDN riêng lẻ theo hướng kiểm soát chặt chẽ hơn, làm cơ sở để các doanh nghiệp tiếp tục phát hành trái phiếu.



Đầu tư công

- Tính đến cuối năm 2022, có 12 Bộ và 17 địa phương có tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công đạt trên 80%, thậm chí có nơi đã giải ngân đạt đến 100%.
- Chính phủ thông qua gói hỗ trợ 350 nghìn tỷ đồng tạo động lực phát triển nhà ở xã hội.
- Chính sách đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, trong đó nhóm dự án hạ tầng chiếm tỷ trọng lớn sẽ tạo ra nhiều khu kinh tế, du lịch, đô thị,... Điều này sẽ kéo theo nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng,...

Có tính ảnh hưởng

Kinh tế thế giới

- Do tình trạng bất ổn và lạm phát, nhu cầu tiêu dùng trên toàn thế giới giảm mạnh, ảnh hưởng đến sản xuất và xuất khẩu hàng hóa của Việt Nam.
- Trong bối cảnh cuộc xung đột địa chính trị vẫn diễn ra, lạm phát dù có giảm nhưng vẫn kéo dài, nhất là ở châu Âu và Mỹ. Cùng với đó là xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ;...cũng sẽ khiến nền kinh tế bị ảnh hưởng.

Cung thị trường

- Nguồn cung chưa được cải thiện bởi vẫn đang trong quá trình chờ sửa luật. Nhiều dự án bị 'đắp chiếu' do các quy định pháp lý mâu thuẫn, chồng chéo tạo rào cản trong thời gian dài.
- Nguồn cung nhà ở xã hội cũng chưa thể triển khai vì pháp luật chưa thực sự cởi mở.

Cầu thị trường

- Nhu cầu toàn cầu đối với hàng hóa suy yếu, thiếu hụt nguồn cung nguyên vật liệu, chi phí đầu vào tăng cao khiến hoạt động sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng. Nhiều doanh nghiệp trong khu công nghiệp không gia hạn thuê một phần hoặc toàn bộ mặt bằng sản xuất kinh doanh.
- Nhu cầu mua nhà giảm do thu nhập bị ảnh hưởng. Nguồn cung trên thị trường chủ yếu là sản phẩm cao cấp, giá trị quá cao so với thu nhập trung bình của người dân.

Quy định về quy hoạch

- Thiếu tính đồng bộ, mâu thuẫn với một số luật liên quan nên các địa phương khó thực hiện.

Quy định về đất đai

- Các Chủ đầu tư/ đơn vị phát triển dự án gặp khó khăn trong khâu giao đất, thủ tục hưởng đền bù giải phóng mặt bằng,...

Quy định về thuế

- Các địa phương gặp khó khăn trong việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất,...

Quy định về đô thị, nhà ở

- Khó khăn trong việc lựa chọn chủ đầu tư. Đặc biệt là chủ đầu tư dự án đô thị, nhà ở.
- Quy trình thủ tục nhà ở xã hội còn nhiều bất cập, chưa thực sự hấp dẫn, thu hút chủ đầu tư tham gia phát triển.

Tổng quan thị trường 2022

Tổng quan các phân khúc BĐS



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS



BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở



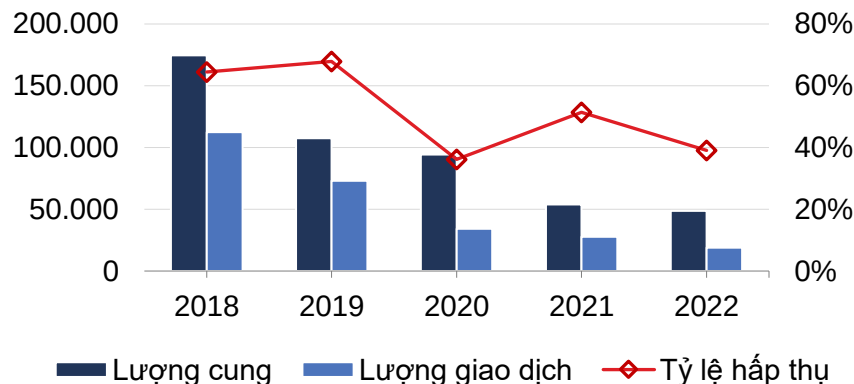
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

2022

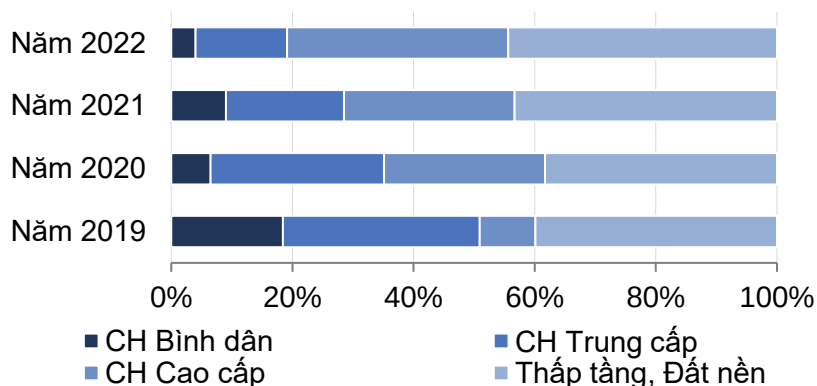
Nguồn cung khan hiếm, chủ yếu là sản phẩm cao cấp và đầu tư

Biểu đồ 4: Lượng cung, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018-2022



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 5: Cơ cấu nguồn cung theo phân khúc



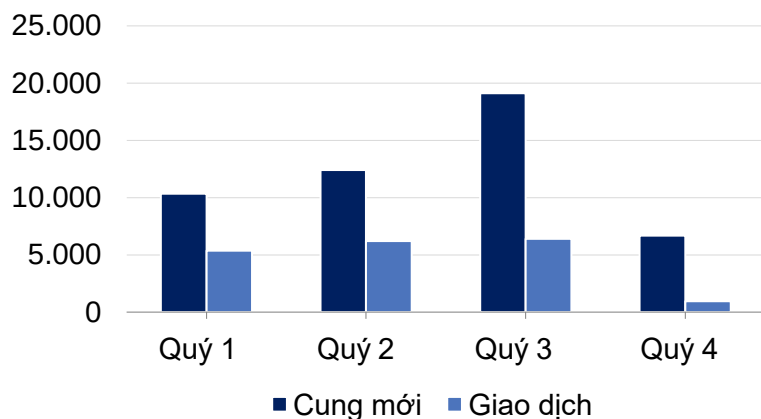
Nguồn: Vars 2022

- **Năm 2022 nguồn cung BĐS nhà ở thương mại rất khan hiếm.** Tổng cung ra thị trường đạt khoảng 48.500 sản phẩm, tương đương 90% tổng lượng sản phẩm chào bán năm 2021 - thời điểm thị trường chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 và chỉ bằng 28% so với năm 2018, năm chưa xảy ra đại dịch (180.000 sản phẩm).
- **Rất hiếm các dự án mới được phê duyệt trong năm 2022.** Trong số đó, chủ yếu là các dự án thương mại, dịch vụ và gần như không có dự án nhà ở thương mại nào được phê duyệt.
- **Thị trường thiếu vắng hẳn các sản phẩm nhà ở phù hợp** với “túi tiền” của số đông người dân.
- **Nguồn cung căn hộ cao cấp tăng mạnh** qua các năm trong khi nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân giảm lần lượt 90%; 79% so với năm 2019.
- **Nguồn cung ghi nhận mức cao nhất ở phân khúc đất nền** (chiếm 44%), sau đó đến CH cao cấp (chiếm 37%), căn hộ trung cấp chiếm 15% và căn hộ bình dân chiếm tỷ trọng thấp nhất với 4%.
- **Nguồn cung trong tương lai sẽ ngày càng đa dạng** với sự xuất hiện của các sản phẩm bất động sản mới, phù hợp với xu thế như chăm sóc sức khỏe, trị liệu, y tế, v.v



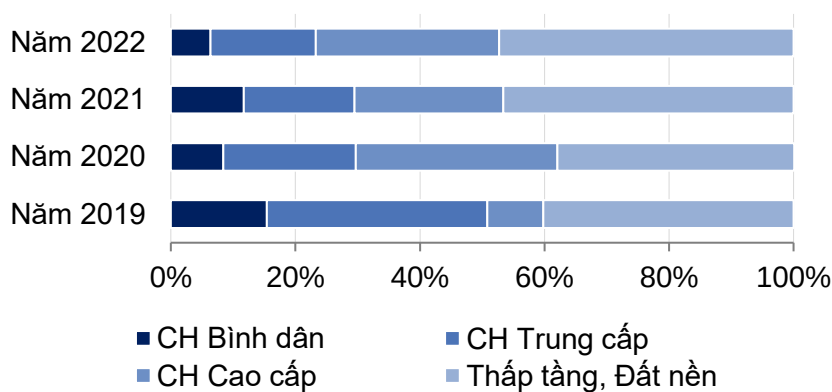
Lượng giao dịch sụt giảm, đặc biệt là trong quý 4/2022

Biểu đồ 6: Lượng cung mới, giao dịch nhà ở 2022



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 7: Cơ cấu giao dịch theo phân khúc

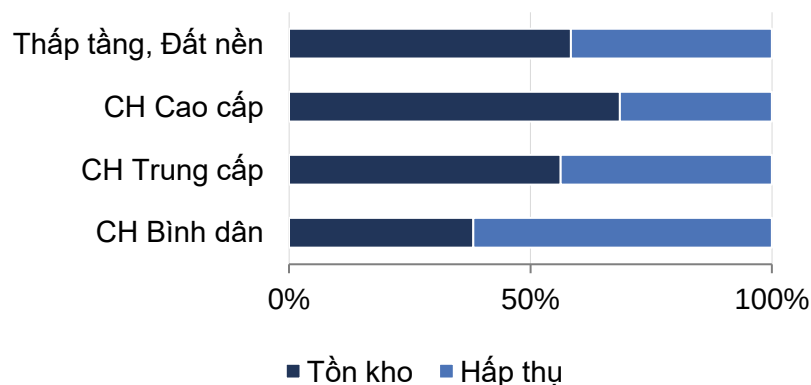


Nguồn: Vars 2022

- Tỷ lệ tiêu thụ chung của toàn thị trường đạt khoảng 39%, tương đương 19.000 giao dịch, bằng 69% so với lượng giao dịch của năm 2021 và chỉ bằng 17% so với lượng giao dịch của năm 2018.
- Đầu năm 2022, nhà đầu tư F0 tăng mạnh làm bùng nổ cơn sốt đất, đặc biệt ở một số khu vực như Lâm Đồng, Nha Trang, Đắk Lắk...
- Từ cuối tháng 5/2022, lãi suất tăng, kinh tế bất ổn, hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải nhấn nút “tạm dừng”.
- Quý 3/2022, cầu đầu cơ gần như bị triệt tiêu, các sản phẩm biệt thự, nhà ở liền kề đô thị gần như không phát sinh giao dịch.
- Những tháng cuối năm 2022, nhu cầu ở thực mặc dù lớn nhưng lượng giao dịch vẫn thấp do thiếu vắng nguồn cung.
- Lượng giao dịch ghi nhận tại phân khúc đất nền chiếm 47%, CH cao cấp chiếm 29%, CH trung cấp chiếm 17% và CH bình dân chiếm 6%.

Giá bán được điều chỉnh về giá trị thực

Biểu đồ 8: Tỷ lệ tồn kho, hấp thụ theo phân khúc



Nguồn: Vars 2022

Sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực: Sinh tồn giữa khó khăn

- Các sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực, có thanh khoản tốt trong dài hạn và nhu cầu cho thuê cao vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt.
- Tuy nhiên, lượng giao dịch không cao bởi việc hạn chế khoản vay tín dụng không chỉ ảnh hưởng đến nhà đầu tư mà còn khiến những người có nhu cầu ở thực khó tiếp cận khoản vay. Trong khi đó, cơ cấu nguồn cung chủ yếu là các sản phẩm cao cấp, mặc dù đã áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu nhưng giá bán vẫn ở mức cao.

- Đầu năm 2022, dòng tiền dễ đổ vào thị trường, số lượng các nhà đầu tư F0 tăng mạnh. Nhu cầu tăng cao trong khi nguồn cung hiếm đã đẩy giá bán lên cao.
- Lực 'cầu F0' hướng tới các phân khúc cao cấp, biệt thự, villa, shophouse ở các dự án mới phát triển.
- Cuối năm 2022, thị trường xuất hiện làn sóng "cắt lỗ" bởi ảnh hưởng từ các chính sách tài khóa và các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế.
- Giá BĐS được điều chỉnh về giá trị thực, gần như nguyên trạng so với thời điểm cuối năm 2021 khi chưa xảy ra các cơn sốt đất.
- Tuy nhiên, phân khúc nhà ở, đặc biệt là căn hộ chung cư lại không nằm trong xu hướng giảm giá bán.
- Mặt bằng giá sơ cấp căn hộ khó giảm do chi phí đầu vào (chỉ số nhà ở và giá VLXD đã tăng khoảng 6% so với hồi đầu năm 2022), lạm phát, lãi suất ngày càng tăng cao.
- Các dự án phù hợp với nhu cầu ở thực, đầy đủ pháp lý, thanh khoản tốt có dấu hiệu tăng giá. Các Chủ đầu tư cũng áp dụng các chương trình thanh toán linh hoạt về hỗ trợ lãi suất hay ân hạn nợ gốc cũng như các khoản chiết khấu hấp dẫn nhằm thu hút khách hàng.



BDS DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS



18 DỰ ÁN

- 4 dự án mở mới trong quý
- 14 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



TỶ LỆ TIÊU THỤ 28%

Nguồn Cung

2.561 CĂN

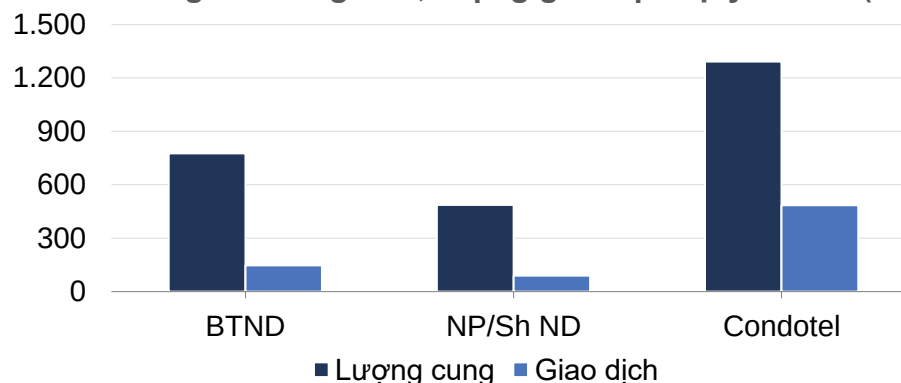
↓ 44% so với quý trước

Lượng giao dịch

726 CĂN

↓ 67% so với quý trước

Biểu đồ 9: Nguồn cung mới, lượng giao dịch quý 4/2022 (căn)

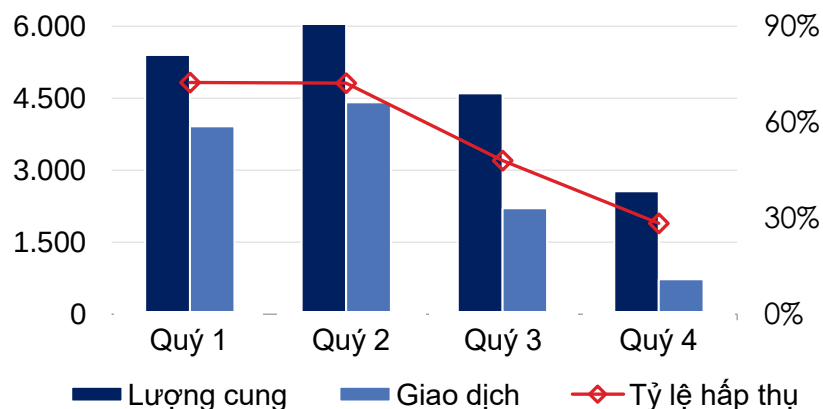


Nguồn: Vars 2022

- Quý 4/2022, có 18 dự án được chào bán, đưa ra thị trường 2.561 sản phẩm, tập trung chủ yếu ở khu vực miền Nam. Trong đó, chủ yếu là hàng tồn kho từ quý trước, rất hiếm sản phẩm mới hoàn toàn.
- Trong bối cảnh thị trường đang gặp nhiều thách thức, hoạt động mở bán và đưa vào khai thác của một số dự án sẽ bị chậm tiến độ hơn so với dự kiến.
- Quý 4/2022, **lượng giao dịch tập trung chủ yếu ở phân khúc căn hộ du lịch** tại một dự án ở Bà Rịa – Vũng Tàu, chiếm 50% tổng lượng tiêu thụ.
- Trong quý 4, mặt bằng giá ở thị trường sơ cấp không tăng. Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng những chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất,... nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.
- **Tỷ lệ hấp thụ cả năm đạt khoảng 28%.**

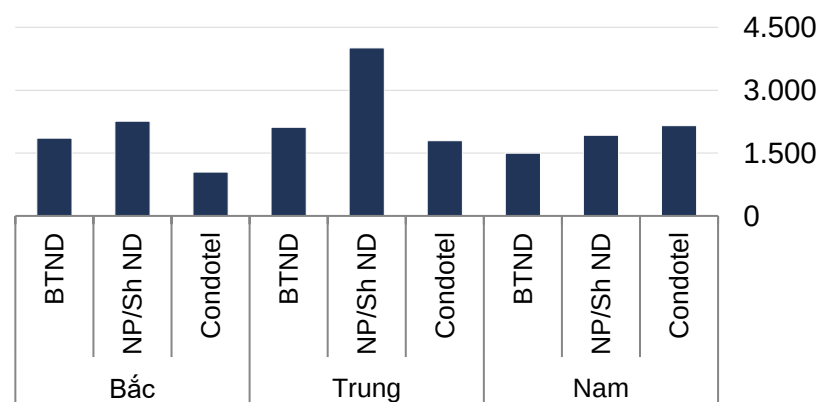


Biểu đồ 10: Lượng cung, giao dịch trong năm 2022



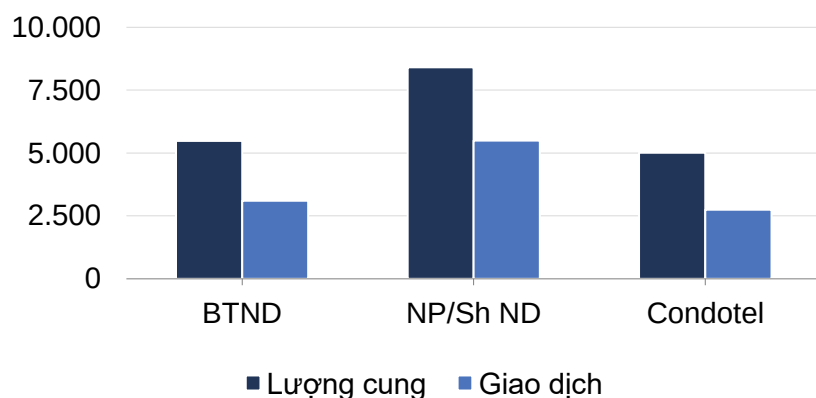
Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 11 : Tỷ lệ nguồn cung mới theo miền



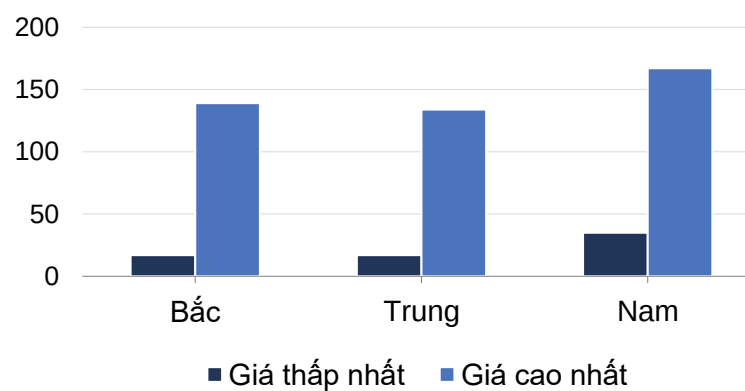
Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 12: Lượng cung, giao dịch theo phân khúc



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 13 : Biến động giá theo miền



Nguồn: Vars 2022



Nguồn Cung

19.124 CĂN

Lượng giao dịch

11.073 CĂN

Biến động giá

17 - 167 triệu đồng/m²



TỶ LỆ TIÊU THỤ
60%

Trong năm 2022, cả nước đón nhận hơn 19.124 sản phẩm bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng mới.

- **Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực miền Trung** với gần 8.000 sản phẩm, tương đương khoảng 42% lượng cung toàn thị trường.
- Sản phẩm biệt thự, shophouse nghỉ dưỡng được đầu tư bởi CĐT uy tín, có quy hoạch tổng thể tốt và ở các vị trí, khu vực có tiềm năng tăng trưởng du lịch thu hút nhà đầu tư trong 2022. Đây cũng là phân khúc tâm điểm của thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng năm 2022 với nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh, chiếm lần lượt 44% và 65% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ của cả nước.
- Lượng giao dịch sản phẩm căn hộ du lịch chưa tốt như kỳ vọng vì còn điểm nghẽn về pháp lý trong bối cảnh ngành du lịch chưa hồi phục.
- Mức giá bán sơ cấp dao động từ 17 – 167 triệu đồng/m².
- **Khu vực miền Nam ghi nhận nền giá cao nhất** với mức giá từ 35 - 167 triệu đồng/m².
- Tính chung cả năm 2022, mặt bằng giá bán ở thị trường sơ cấp tăng trung bình 12-15% so với năm 2021 do các dự án mới có mức giá chào bán cao.



FOOD

FRUIT

BAZAAR MARKET

SHOPHOUSE (RESIDENCE)

SHOPHOUSE (FASHION)

BDS THƯƠNG MẠI



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

Thị trường BĐS bán lẻ phục hồi tích cực

- Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ tăng so với năm 2021. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn vượt mức 90%.
- Thị trường bán lẻ phát triển mạnh trong Quý 4 năm 2022 với nhiều nhà bán lẻ nước ngoài thực hiện kế hoạch mở rộng thị trường, tăng quy mô cửa hàng tại Việt Nam. Trong số đó phải kể đến như: Uniqlo khai trương ba cửa hàng mới tại Vincom Center Bà Triệu, Trần Duy Hưng và Vincom Mega Mall Royal City (Mỗi cửa hàng có diện tích từ 1.500 đến 2.000 m² và 1 cửa hàng Thiso Mall, ngay trung tâm Thủ Thiêm (TP.HCM)); MUJI khai trương cửa hàng mới tại quận 7 (TP.HCM).
- Giá thuê dự kiến sẽ tăng liên tục trong bối cảnh diện tích mặt bằng hạn chế tại các trung tâm thương mại chất lượng.



Tại Hà Nội

- Giá thuê thuần ở các trung tâm thương mại ngoài trung tâm khoảng 30 USD/m²/tháng. Tại khu vực Trung tâm, giá chào thuê hơn 100 USD/m²/tháng. Mặt bằng bán lẻ trong các ngõ nhỏ có diện tích phổ biến từ 15-40m² cũng chứng kiến mức tăng mạnh cả về giá thuê và lượng khách tìm thuê.

Tại Hồ Chí Minh

- TTTM Thiso Mall đi vào hoạt động, bổ sung nguồn cung mới cho thị trường.
- Giá thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại trong khu vực trung tâm khoảng 130USD/m²/tháng; ngoài khu vực trung tâm khoảng hơn 40USD/m²/tháng.
- Tỷ lệ lấp đầy ở khu vực trung tâm đạt mức 96%, khu vực ngoài trung tâm khoảng 85%.



- Tỷ lệ lấp đầy của các tòa nhà văn phòng tại trung tâm Hà Nội và TP Hồ Chí Minh đã vượt mức 90%.
- Nhu cầu ngày càng tăng giúp giá thuê được cải thiện.

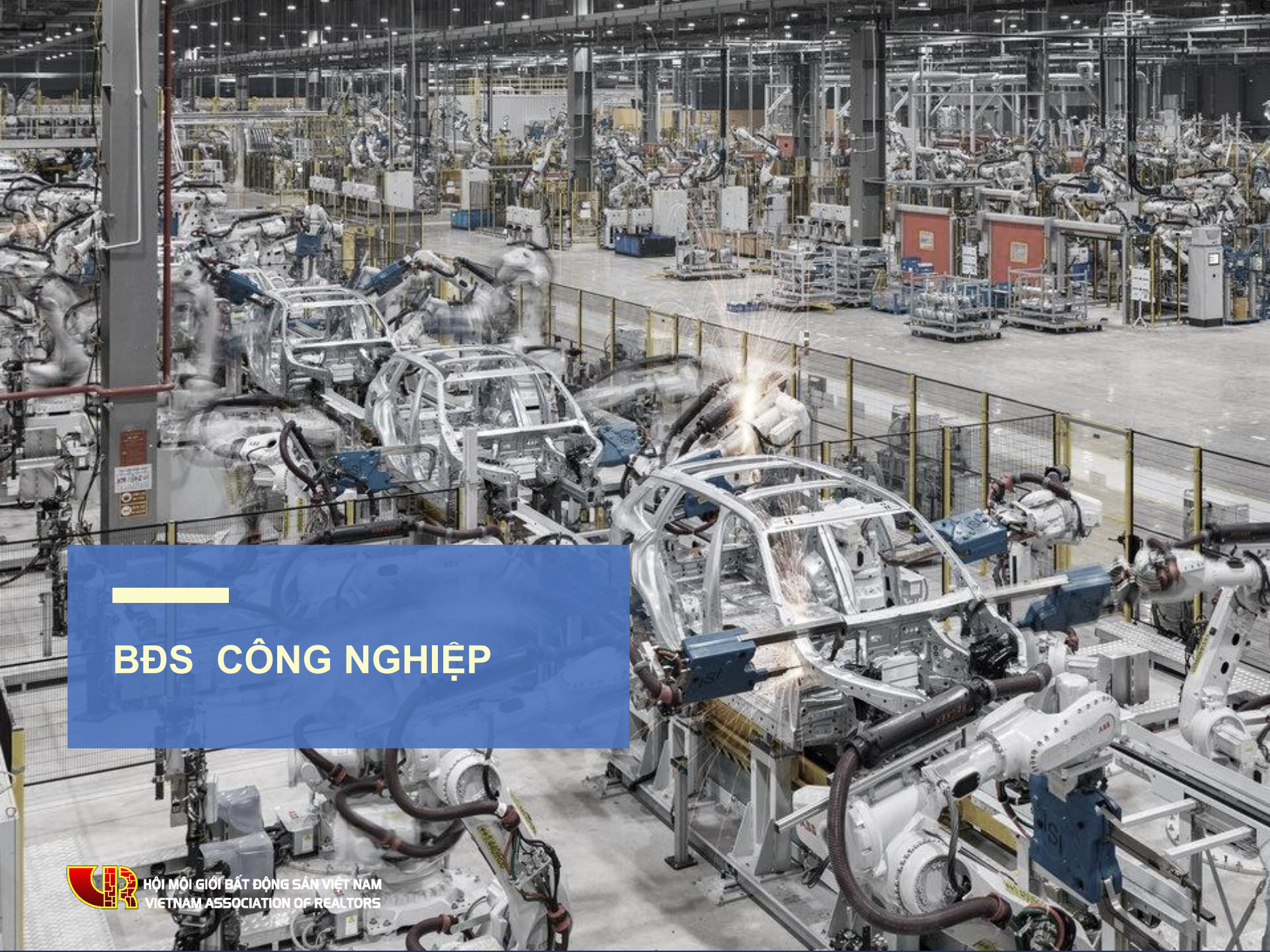
Tại Hà Nội

- Giá tăng ở cả hai phân khúc, đặc biệt là tại các tòa nhà mới, chất lượng cao đã đạt đủ tỷ lệ lấp đầy.
- Trong quý 4 năm 2022, giá thuê ròng hiệu quả của Hạng A đạt 30 USD/m²/tháng. Nhờ có thêm nguồn cung mới chất lượng cao, giá thuê thực hiệu quả tại các tòa nhà Hạng B cũng ghi nhận mức tăng 0,9% so với quý trước, đạt 15,2 USD/m²/tháng.

Tại Hồ Chí Minh

- Giá thuê văn phòng hạng A tại trung tâm TP.HCM ghi nhận mức trung bình 48 USD/m²/tháng và 33,5 USD/m²/tháng đối với phân khúc hạng B. Giá thuê văn phòng ở khu vực ngoài trung tâm tăng nhẹ khoảng 4% lên mức 22,5 USD/m²/tháng nhờ nguồn cung mới chất lượng cao.
- Các dự án văn phòng mới, hiện đại với tiêu chuẩn xây dựng cao khu vực cận trung tâm TP Hồ Chí Minh hút khách với giá thuê thấp hơn và hợp đồng thuê linh hoạt hơn.
- Giá thuê trong năm 2023 sẽ sụt giảm do nguồn cung tăng. Trong 2 năm tới, nguồn cung dự kiến được bổ sung thêm 333.387m² diện tích văn phòng Hạng A và B.





BDS CÔNG NGHIỆP

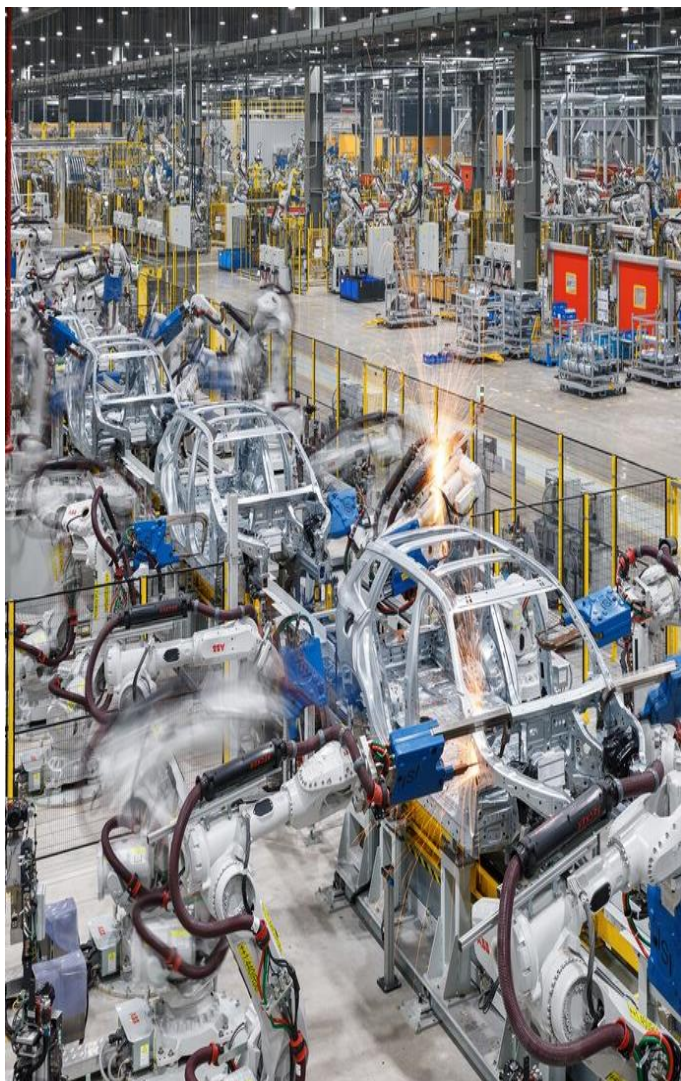


HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS



Bất động sản công nghiệp được ghi nhận là điểm sáng của thị trường năm 2022

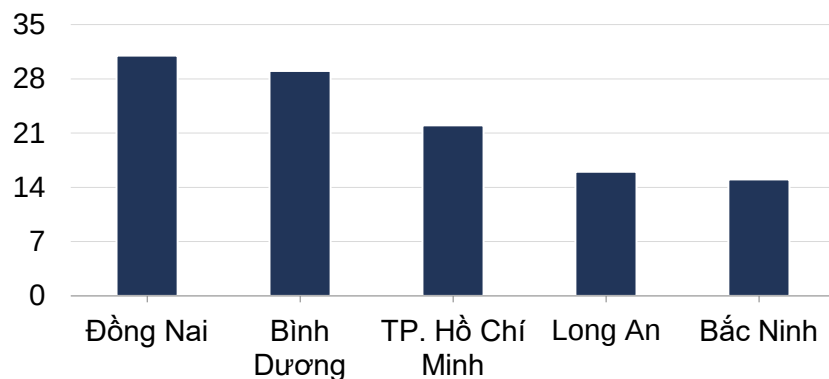
- Trên cả nước có khoảng 563 khu công nghiệp nằm trong quy hoạch tại 61/63 tỉnh thành.
- 397 KCN đã được thành lập.
- 292 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng hơn 87,100 ha, diện tích đất công nghiệp khoảng hơn 58,7 nghìn ha.
- 106 KCN đang trong quá trình xây dựng với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 35,7 nghìn ha; diện tích đất công nghiệp khoảng 23,8 nghìn ha.
- **Tỷ lệ lấp đầy các KCN trên cả nước có xu hướng tăng, đạt mức trên 80%.**
- Một số khu công nghiệp tại Hà Nội, TP HCM, Đồng Nai, Bắc Ninh, Bắc Giang, Bình Dương được lấp đầy gần như hoàn toàn.
- Bình Dương là địa phương có tỷ lệ lấp đầy cao nhất cả nước với 29 KCN đã đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy đạt trên 95%.



- **Giá thuê tăng khoảng 10% so với kỳ trước**, trung bình 100 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê và sẽ tiếp tục tăng, nhất là tại thị trường phía Nam do nguồn cung khan hiếm.
- Tại các KCN miền Bắc, giá thuê dao động từ 90 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê.
- Tại khu vực miền Nam, thị trường TP.HCM ghi nhận mức giá thuê trung bình cao nhất, dao động từ 180-300 USD/m². Tiếp theo là Long An với mức giá thuê trung bình trong khoảng 125-275 USD/m². Mức giá thuê tại Bình Dương dao động từ 100-250 USD/m² còn tại Đồng Nai là từ 100-200 USD/m². Mức giá này được tính theo mỗi chu kỳ thuê.
- Các KCN, KKT đã thu hút được hơn 10.000 dự án trong nước và gần 11,000 dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài còn hiệu lực với tổng vốn đầu tư đăng ký tương ứng khoảng hơn 340 tỷ USD.
- **Nhà ở trong KCN đang ngày càng được các chủ đầu tư quan tâm.**

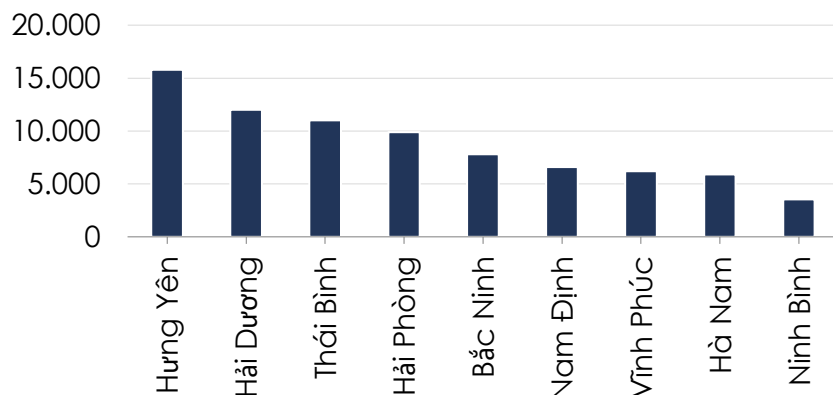
Sau khoảng gần 10 năm trở lại đây Chính phủ mới ban hành Nghị định về Bất động sản công nghiệp (Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 28/5/2022), yêu cầu về quy trình thủ tục đơn giản hơn, năng lực chủ đầu tư phải rõ ràng hơn, có hệ sinh thái nhà ở. Đây là một động lực tạo điều kiện tích cực trong việc phát triển Bất động sản công nghiệp

Biểu đồ 14: Top 5 tỉnh, thành có nhiều KCN đang hoạt động nhất cả nước



Nguồn: Bộ Kế hoạch và đầu tư

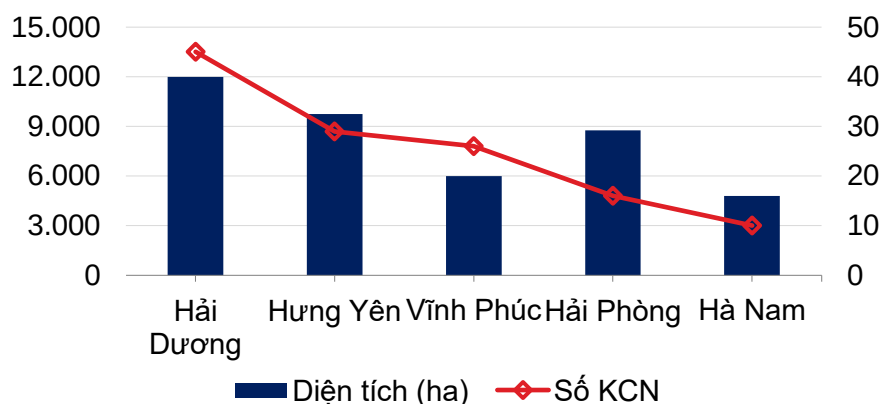
Biểu đồ 15: Quỹ đất dự kiến cho phát triển công nghiệp giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050



Nguồn: Dự thảo Quy hoạch các tỉnh thành thời kỳ 2021-2030

- **5 tỉnh, thành có nhiều KCN đang hoạt động nhất là:** Đồng Nai, Bình Dương, TP.HCM, Long An và Bắc Ninh. Trong đó, Đồng Nai là tỉnh có số KCN đang hoạt động nhiều nhất cả nước, với 31 KCN; tỷ lệ lấp đầy khoảng 84%.
- **Bình Dương là tỉnh có diện tích KCN lớn nhất cả nước** với tổng diện tích 12.721ha từ 31 KCN, chiếm 1/4 diện tích KCN toàn miền Nam; 13% diện tích KCN Việt Nam.
- **Bắc Ninh là tỉnh có số KCN đang hoạt động nhiều nhất miền Bắc** với 15 KCN.
- **Hải Phòng là địa phương có tổng diện tích khu công nghiệp lớn nhất khu vực phía Bắc** với 14 KCN và cụm công nghiệp (CCN) đã được xây dựng và hình thành.
- **Hưng Yên là tỉnh có quỹ đất dự kiến cho phát triển công nghiệp lớn nhất cả nước.**

Biểu đồ 16: Tổng số KCN và tổng diện tích KCN dự kiến ở một số tỉnh thành giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050



Nguồn: Dự thảo Quy hoạch các tỉnh thành thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050

Bảng 1: Một số dự án KCN đáng chú ý được đưa vào hoạt động năm 2022

Dự án	Tổng Diện tích	Diện tích cho thuê
VSIP 3	1000ha	700ha
Amata Long Thành	410ha	275ha
Việt Phát	1800ha	923ha
Nam Thuận	308ha	217ha

- Cả nước hiện có ba dự án nhà ở công nhân, quy mô 3.360 căn, gồm Quảng Ninh một dự án, 1.000 căn, đáp ứng 5.500 chỗ ở; Bắc Ninh một dự án, 2.000 căn, đáp ứng 11.000 chỗ ở; TP Hồ Chí Minh một dự án, 360 căn, đáp ứng 1.000 chỗ
- Các dịch vụ đi theo bất động sản công nghiệp từ nhà trọ, ăn uống, mua sắm gia dụng, thậm chí sân thể thao, chợ, cửa hàng... ngày càng phát triển đa dạng. Cơ sở quy mô hay buôn bán nhỏ lẻ đều có điều kiện phát triển.

Tổng hợp, đánh giá

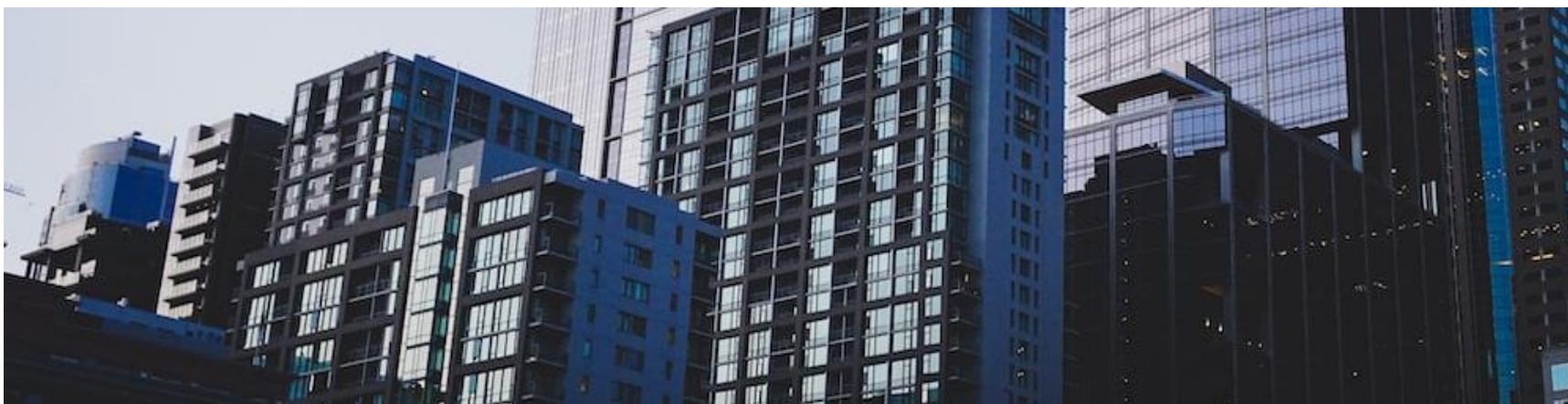
1. Đánh giá chung

- **Năm 2022 ghi nhận biểu hiện mang tính “bất thường” từ thị trường bất động sản.** Đầu năm thị trường “bùng nổ” (đặc biệt phân khúc đất nền có tỷ lệ hấp thụ mạnh) nhưng đến cuối năm lại “trầm lắng”.
- **Nguồn cung khan hiếm,** hầu hết các sản phẩm chào bán trên thị trường đều đã được chào bán từ những năm trước, rất ít các dự án mới phát sinh. Cấu trúc nguồn cung nghiêng về sản phẩm cao cấp. Sản phẩm phục vụ đầu tư, sản phẩm giá rẻ và nhà ở xã hội khan hiếm.
- **Phân khúc đất nền chứng kiến sự bùng nổ quá mạnh,** đặc biệt tại các địa phương mới nổi, quản lý nhà nước chưa thực sự tốt tạo nên các cơn “sốt đất ảo”. Những sản phẩm này chủ yếu là các sản phẩm tự phát, không thuộc các dự án phát triển.
- Do tăng trưởng kinh tế ổn định, tốc độ đô thị hóa và hạ tầng tăng nhanh, **nhu cầu BĐS ở thực vẫn rất lớn,** nhưng nguồn cung không đủ đáp ứng (đặc biệt là sản phẩm có giá phù hợp) nên tỷ lệ giao dịch thấp, tính hấp thụ yếu.
- **Chính sách thắt chặt tiền tệ thời điểm cuối năm làm nghẽn mạch dòng tiền** cũng làm cho tính thanh khoản của thị trường bị suy yếu.
- **Biến động giá:** Đầu năm giá tăng mạnh từ 20% đến 30%, đặc biệt là ở phân khúc đất nền. Mức giá này được đánh giá là tăng cao so với thực chất. Tuy nhiên, từ giữa đến cuối năm có hiện tượng giảm tương ứng tỷ lệ tăng.
- **Phân khúc BĐS công nghiệp:** Đầu năm 2022 khôi phục mạnh và ổn định, có thể xem là điểm sáng của thị trường BĐS.
- **Phân khúc bán lẻ** tăng trưởng từ đầu năm đến hết quý 3/2022. Nhưng đến cuối năm cũng có dấu hiệu chững lại.

Tổng hợp, đánh giá

2. Đánh giá thực trạng sức khỏe hiện tại của thị trường bất động sản

- **Nguồn cung hạn chế và không phù hợp** trong bối cảnh nhu cầu duy trì ở mức cao. Vì vậy, tạo ra một thị trường lệch pha, bất hợp lý và không thực chất.
- Trong khoảng hai năm qua, có **hàng ngàn dự án đã được các Doanh nghiệp triển khai, đầu tư trên cả nước phải dừng lại để xem xét sự phù hợp về pháp lý** với giá trị ước đạt khoảng 30 tỷ USD. Sự việc này đã làm nghiêm trọng hơn tình hình đóng băng tạm thời của thị trường bất động sản.
- **Thị trường tiền tệ bị NHNN thắt chặt, tạo dòng tiền khó**, làm giảm sức mua của thị trường.
- **Chính sách đối với thị trường tài chính chưa ổn định**. Việc huy động vốn phát triển của Doanh nghiệp Bất động sản gặp nhiều khó khăn, càng làm khó thêm cho nguồn cung của thị trường.
- **Thị trường BĐS thanh khoản yếu, dòng tiền thu hồi khó đang làm nghẹt thở, tắc mạch của thị trường.**



3. Đánh giá thực trạng sức khỏe Doanh nghiệp Bất động sản



Doanh nghiệp phát triển dự án

- Nhiều Doanh nghiệp hoạt động cầm chừng, tạm dừng các dự án đang triển khai. Thậm chí có Doanh nghiệp dừng hẳn, không thể tiếp tục hoạt động.
- Việc cắt giảm nhân sự, giảm lương, cắt giảm trợ cấp diễn ra trên diện rộng từ doanh nghiệp có quy mô vừa hoặc nhỏ, đến các tập đoàn, doanh nghiệp có quy mô lớn (ước tính trên 90%).
- Một số Doanh nghiệp tiềm lực tài chính yếu phải “bán dự án” nhưng cũng khó thành công vì thị trường dòng tiền khó.

Doanh nghiệp dịch vụ Bất động sản

- Tương tự như các Doanh nghiệp phát triển dự án, có đến hơn 30% Các Doanh nghiệp dịch vụ Bất động sản phải chấp nhận đóng cửa
- Các Doanh nghiệp còn hoạt động thực hiện tái cấu trúc nhân sự, giảm lương, cắt giảm các khoản trợ cấp
- Không còn tập trung vào các sản phẩm là thế mạnh, các Doanh nghiệp dịch vụ BĐS tham gia bất cứ sản phẩm nào có trên thị trường.

Môi giới Bất động sản

- 30%-40% Môi giới Bất động sản phải nghỉ việc vì không thể tiếp tục trụ vững với nghề. Khả năng con số này sẽ còn tăng ở thời gian tới nếu thị trường không được cải thiện.
- Một lượng lớn Môi giới Bất động sản rơi vào tình trạng “tiến thoái lưỡng nan”, cố gắng cầm cự bằng cách làm thêm các công việc khác để chờ thời cơ.
- Các Môi giới Bất động sản mới vào nghề cảm thấy “vỡ mộng” khi thị trường khó khăn.
- Chỉ có một lượng ít Môi giới Bất động sản có kinh nghiệm, kỹ năng, kiến thức tốt và có “quỹ dự phòng tài chính” mới tạm yên tâm để tồn tại trong giai đoạn này.

-> Doanh nghiệp phát triển dự án, Doanh nghiệp dịch vụ, Môi giới Bất động sản trong giai đoạn này đều tồn tại trong trạng thái “cầm cự, chờ thời cơ”.

Kết luận

- Bản chất thị trường BĐS không xấu nhưng có quá nhiều điểm nghẽn tạo ra sự “cưỡng bức” khiến thị trường bị ngưng trệ, trầm lắng và yếu giao dịch.
- Thị trường BĐS rất dễ rơi vào trạng thái “chết lâm sàng” mặc dù đang ở trạng thái bình thường vì bị buộc phải “giảm ăn, giảm ô xy để thở và giảm bơm máu”.
- Hàng loạt các ngành khác như tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm ...cũng bị ảnh hưởng khi thị trường BĐS gặp khó khăn. Đặc biệt, có khoảng 35-38 ngành hàng xem BĐS là thị trường đầu ra chính như: Vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, vận tải....Hầu hết các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh nhóm hàng này đều phải dừng hoặc giảm phạm vi hoạt động. Không chỉ có vậy, người mua nhà giảm cũng đồng nghĩa với việc tiêu thụ các loại sản phẩm gia dụng (điện tử, ngoại thất...) giảm mạnh.
- **Thị trường Bất động sản sụt giảm là một phần nguyên nhân khiến hàng triệu lao động thất nghiệp** (bao gồm cả thị trường lao động ngành BĐS và các ngành liên quan khác).



—— Tổng quan thị trường 2022

Thị trường BĐS các khu vực



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS



69 DỰ ÁN



TỶ LỆ TIÊU THỤ
39%

Nguồn Cung

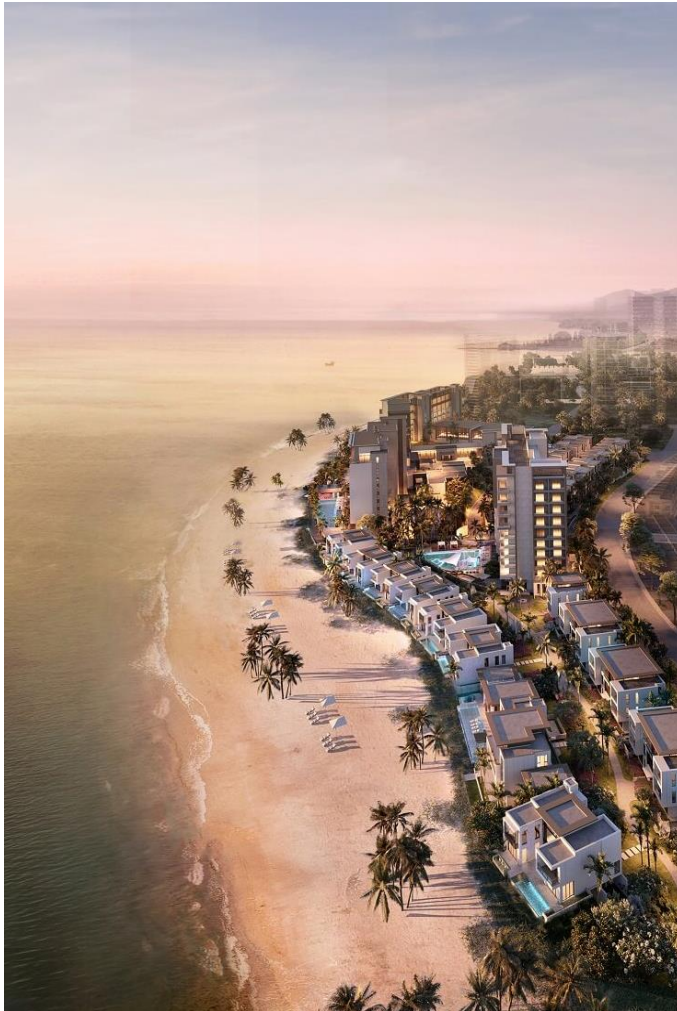
9.134 CĂN/NỀN

Lượng giao dịch

3.550 CĂN/NỀN

- Khu vực Duyên hải Bắc Bộ có khoảng 69 dự án nhà ở thương mại được chào bán trong năm 2022, cung cấp ra thị trường 9,134 sản phẩm.
- Tỷ lệ hấp thụ đạt 39%, tương đương 3550 giao dịch. Riêng Quý 4/2022, lượng giao dịch giảm mạnh, từ 40-50% thậm chí một số khu vực giảm tới 60%.
- Bất động sản nghỉ dưỡng vẫn được các nhà đầu tư quan tâm, đặc biệt là tại thị trường Hải Phòng và Quảng Ninh.
- Cơn sốt đất đầu năm 2022 đã hạ nhiệt trong Quý 3/2022, nhu cầu mua chứng lại, giá nhà, đất tại các điểm “nóng” đang từ đà đi lên chuyển sang đi ngang.
- Nhiều nhà đầu tư đã có động thái chờ đợi những đợt bán tháo, giảm giá sâu để “bắt đáy” khi thị trường hạ nhiệt, rơi vào trầm lắng.
- Phân khúc căn hộ cao cấp tiếp tục dẫn dắt thị trường, tỷ lệ hấp thụ trung bình tại các dự án là 27%, giá trung bình 48 tr/m², một số dự án cao cấp ghi nhận mức giá 75-80 triệu/m².

Quảng Ninh



- Quý 4/2022, lượng giao dịch đất thổ cư giảm 40-50% so với hồi đầu năm. Một số khu vực/dự án ghi nhận mức giảm cao như dự án đất nền Hà Khánh- Cao Xanh, Hạ Long giảm 60%, tại khu vực ngoại ô thành phố Hạ Long như Hoàn Bò, tỉ lệ giao dịch giảm đến 80%.
- Các sản phẩm Bất động sản ven biển của chủ đầu tư BIM Group phát triển trong năm vừa qua được thị trường đón nhận, có sức hút vô cùng ấn tượng với tỷ lệ hấp thụ lên tới 100% như các dự án: Intercontinental, Grand Bay Halong Villas, Sailing club, Aqua,...
- Cơ sở hạ tầng ở tỉnh đang được chú trọng đầu tư. Việc phát triển du lịch và cửa khẩu cũng được các cơ quan chính quyền địa phương quan tâm. Điều này là động lực góp phần thúc đẩy thị trường BĐS của tỉnh Quảng Ninh.
- Lưu ý cho các nhà đầu tư là ưu tiên mua những Bất động sản ở vị trí trung tâm, có giá trị ở thực, có dòng tiền từ việc vận hành và phát triển BĐS. Đặc biệt là những sản phẩm có tính chất vừa để ở, vừa có thể cho thuê, nghỉ dưỡng theo đặc thù tại địa phương.

Hải Phòng



- Việc triển khai rà soát pháp lý các dự án khiến nguồn cung trên thị trường giảm mạnh. Quý 4/2022, nguồn cung giảm đến 80-90%.
- 6 tháng đầu năm, tình hình giao dịch các dự án khá tốt, tuy nhiên kể tháng 7/2022 đến cuối năm, thị trường ghi nhận mức thanh khoản giảm khoảng 60%, đặc biệt có những dự án giảm tới 80%.
- Những tháng cuối năm 2022, giá bất động sản có sự điều chỉnh. Sản phẩm hạng sang ghi nhận giảm 10%, một số dự án ở phân khúc trung cấp giảm 20-25%. Giá đất nền, thổ cư giảm từ 5% - 40%. Một số dự án đưa ra mức chiết khấu trên 40% khi thanh toán 95% tiến độ.

Bất động sản công nghiệp: Tiếp tục phát triển

- Hải Phòng hiện có 14 KCN đang triển khai hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng với tổng diện tích 6.080,21ha (09 KCN nằm trong KKT Đình Vũ - Cát Hải và 05 KCN nằm ngoài KKT)
- Để đạt mục tiêu thu hút 12-15 tỷ USD vốn FDI giai đoạn 2020-2025, Hải Phòng đang tập trung khuyến khích mở rộng, phát triển các khu công nghiệp (KCN) mới, chuẩn bị quỹ đất phục vụ nhà đầu tư. Trong giai đoạn năm 2021-2025, thành phố cảng đang triển khai xây dựng thêm 15 khu công nghiệp mới với diện tích 6.700ha
- Tỷ lệ lấp đầy các KCN tại Hải Phòng rất cao, đạt trên 90% với mức giá thuê trung bình BĐS công nghiệp lên tới 96USD/m²/ chu kỳ thuê, thuộc mức cao tại thị trường Miền Bắc. Một số dự án bất động sản công nghiệp tiêu biểu đang mở bán gồm KCN Nam Cầu Kiền, tỷ lệ lấp đầy 60%, DeepC 60%, Nam Đình Vũ 50%.
- Mô hình Khu công nghiệp sinh thái tiên phong BĐS công nghiệp sinh thái chiếm 16,5%. Trong đó có Nam Cầu Kiền: 263,32ha, Deep C: 1.736ha.

Hải Phòng



Bất động sản nhà ở: Tỷ lệ hấp thụ tốt

- Tỷ lệ hấp thụ ở một số dự án cao cấp đang triển khai bao gồm: Hoàng Huy Commerce (tỷ lệ hấp thụ 55%), Hoàng Huy Grand Tower (tỷ lệ hấp thụ 89%), The Legend của BRG (tỷ lệ hấp thụ 83%), The Minato Residence (tỷ lệ hấp thụ 95%), Dimond Crown Plaza (tỷ lệ hấp thụ 20%).
- Phân khúc nhà ở xã hội, căn hộ giá bình dân: tỉ lệ hấp thụ đạt 100%, giá bán căn hộ do Chủ đầu tư Hoàng Huy triển khai ở mức 11-14 triệu/m².

Bất động sản nghỉ dưỡng và cho thuê: Hạ nhiệt

- Hiện tại trên địa bàn Hải Phòng mới có dự án Quốc tế Đồi Rồng bắt đầu mở bán, là điểm nhấn cho thị trường BĐS nghỉ dưỡng và phát triển kinh tế Du lịch của thành phố.
- Mặt bằng kinh doanh: Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh tại các tuyến phố trung tâm giảm từ 20-30% và giảm tới 40% so với quý 1. Giá thuê căn hộ giảm 30% chỉ từ 7-13 triệu đồng/căn/tháng. Tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 40%.
- Đối với mảng văn phòng: Tỷ lệ lấp đầy chưa cao. Diện tích cho thuê tại các tòa nhà còn trống khá nhiều. Văn phòng tập trung chủ yếu ở các tuyến phố Lê Hồng Phong, Trần Phú, Lê Thánh Tông... Giá thuê văn phòng hạng A từ 8-10 USD/m²/tháng; văn phòng hạng B,C từ 6-8 USD/m²/tháng.



- Năm 2022, khu vực Bắc Trung Bộ có khoảng 83 dự án đang chào bán, trong đó hơn 70% là dự án thấp tầng, đất nền với giá trung bình khoảng 36 triệu đồng/m².
- Nguồn cung hàng sơ cấp khan hiếm do yếu tố thắt chặt pháp lý của Nhà nước. Chủ đầu tư gặp khó khăn về dòng tiền do ngân hàng siết tín dụng.
- Các phân khúc đất thổ cư, đất trong dân, đất nền giá rẻ vẫn có giao dịch, giá chứng không giảm, thanh khoản yếu.
- Thanh Hóa là tỉnh nổi bật nhất khu vực do được đón nhận nguồn vốn đầu tư công lớn, được Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo gấp rút đẩy mạnh xây dựng hạ tầng giao thông. Đây là tỉnh hội tụ đầy đủ lợi thế của một thị trường BĐS “màu mỡ” từ du lịch, giao thông đồng bộ, sân bay, cảng biển, đường cao tốc.
- Thị trường BĐS Thanh Hóa đang ở giai đoạn đầu phát triển, còn nhiều biên độ tăng giá, đặc biệt là BĐS theo đầu tư công, khu vực xây dựng nhiều hạ tầng kết nối giao thông mang tính liên kết liên tỉnh, biên độ lợi nhuận vừa phải, pháp lý an toàn.
- Một số dự án nổi bật: KĐT Hoàng Sơn, Vlasta Sầm Sơn, Eco Central Park, Hoa Tiên ParadiseSun Riverside Village, dự án Ibiza Party Resort Hải Tiến, khu đô thị phức hợp Sun Grand Boulevard.



52 DỰ ÁN



**TỶ LỆ TIÊU THỤ
33%**

Nguồn Cung

11.400 CĂN/NỀN

Lượng giao dịch

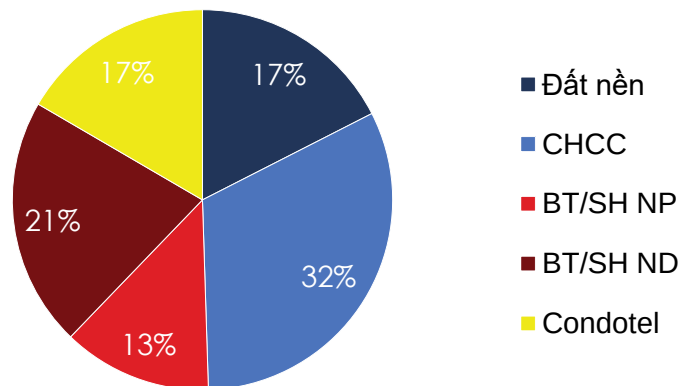
3.762 CĂN/NỀN

- Căn hộ chung cư = CHCC

Căn hộ du lịch=condotel

Biệt thự/Shophouse nhà phố = BT/SH nhà phố

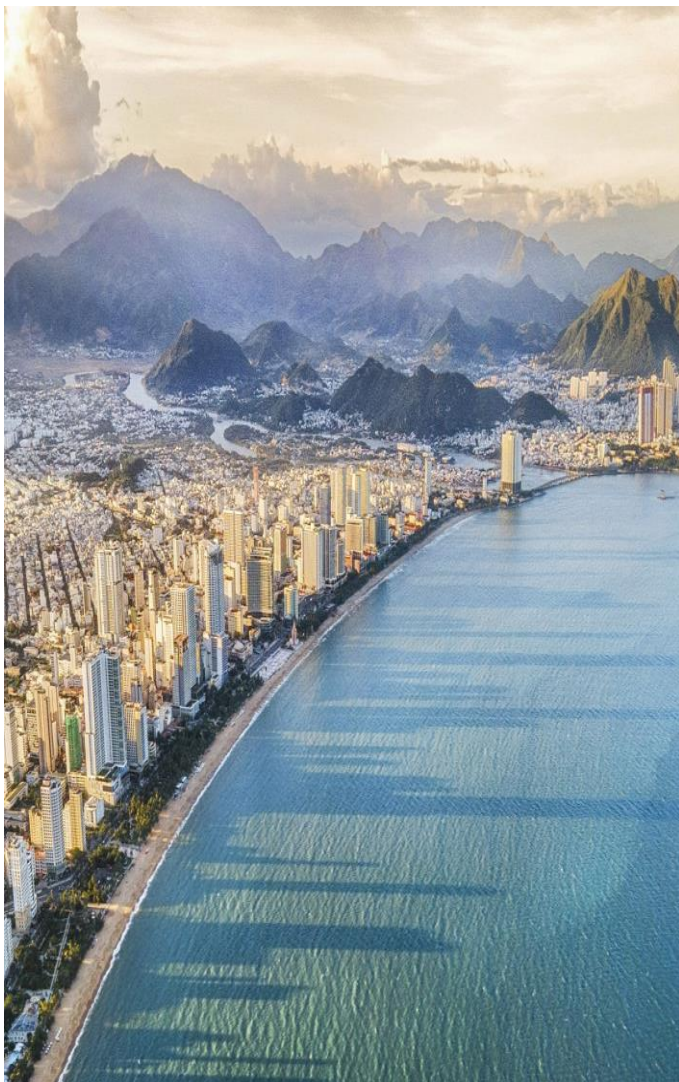
Biểu đồ 17: Nguồn cung năm 2022, KV Nam Trung Bộ(căn/nền)



Nguồn: Vars 2022

- Năm 2022, khu vực Nam Trung Bộ có gần 52 dự án mở bán, đưa ra thị trường khoảng 11,400 sản phẩm. Trong đó, 32% là CHCC, 34% nguồn cung từ các dự án du lịch, nghỉ dưỡng.
- Tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt khoảng 33%, tương đương 3762 giao dịch. Trong đó, 70% giao dịch diễn ra trong thời gian 6 tháng đầu năm 2022.
- Bình Thuận là khu vực dẫn đầu về nguồn cung mới và tỷ lệ tiêu thụ.
- Khu kinh tế Vân Phong (Khánh Hòa) được dự đoán sẽ là trung tâm kinh tế có sức lan tỏa trên cả nước, động lực chính tạo nên bước đột phá trong tương lai.
- Một số dự án nổi bật: Novaworld Ho Tram, Novaworld Phan Thiết, Mũi Né Summerland....





Khánh Hòa

- Thị trường gần như chỉ hoạt động trong 6 tháng đầu năm.
- 6 tháng cuối năm chỉ có một dự án chung cư đủ điều kiện mở bán, đưa ra thị trường 150 căn hộ với giá bình quân khoảng 30 triệu đồng/m². Tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt khoảng 30%. Còn lại các dự án khác hầu như không phát sinh nhiều giao dịch. Nhiều sàn giao dịch BĐS phải đóng cửa hoặc tạm ngừng kinh doanh trước Tết nguyên đán để giảm bớt kinh phí. Thị trường đất nền tại các vùng ven Tp Nha Trang đều suy giảm, đặc biệt là các loại đất nông nghiệp, trồng cây. Giá bán giảm mạnh có nơi giảm từ 20%-40% đối với các loại đất không phải đất ở.

Ninh Thuận

- Ninh Thuận là địa phương có nhiều tiềm năng, thế mạnh trong việc phát triển các sản phẩm du lịch mới mang tính khác biệt như: du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp cao, du lịch trải nghiệm, du lịch sinh thái.
- So với mặt bằng giá tại các tỉnh thành khu vực Nam Trung Bộ, giá bất động sản tại Ninh Thuận đang ở mức cạnh tranh, chỉ bằng 20%-30%, còn dư địa rất lớn để phát triển trong thời gian tới. Với việc đặt mục tiêu phát triển ngành xây dựng và kinh doanh BĐS là 1 trong 5 nhóm ngành ưu tiên thu hút đầu tư, thời gian tới, Ninh Thuận sẽ bứt phá phát triển như thị trường Bình Định, Thanh Hóa,...



- Khu vực Tây Nguyên có rất ít dự án quy mô lớn được đầu tư, phát triển.
- Hoạt động mua bán chủ yếu ở phân khúc đất nền, đất thổ cư,...
- **Tại Đắk Lắk:** Chỉ có 3 dự án đang chào bán, đều là dự án cũ đã mở bán từ tháng 12/2020. Nguồn cung toàn thị trường đạt gần 2100 sản phẩm, trong đó hơn 80% là loại hình liền kề, biệt thự với giá bán từ 30-35 triệu đồng/m².
- Từ quý III/2022, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, thanh khoản ở các phân khúc sụt giảm nhanh chóng, đặc biệt là ở phân khúc đất nền - từng xảy ra tình trạng “sốt” vào đầu năm.
- **Tại Kon Tum:** Thị trường rơi vào tình trạng “đóng băng”, trái ngược hoàn toàn khung cảnh sôi động với khối lượng giao dịch lên đến gần 24.000 hồ sơ đăng ký biến động đất đai trong quý I.
- **Tại Lâm Đồng:** Quý 4/2022, thị trường BĐS tại Lâm Đồng gần như đứng yên. Các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BĐS tại địa phương gặp khó khăn: có trên 20 doanh nghiệp phải đóng cửa, nhiều doanh nghiệp thực hiện cắt giảm nhân sự và giảm lương CBNV.
- Triển vọng: Bất động sản Tây Nguyên còn rất nhiều dư địa để phát triển. Tuy nhiên, các Nhà đầu tư cần nắm rõ thông tin quy hoạch để đầu tư BĐS tại các khu vực đặc địa, hạn chế những sản phẩm sang tay quá nhiều lần.



67 DỰ ÁN

- 9 dự án mở mới
- 58 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



**TỶ LỆ TIÊU THỤ
34%**

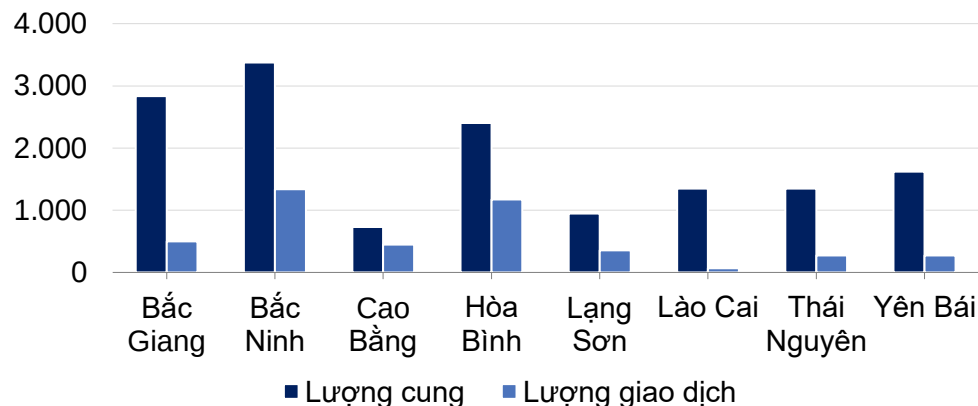
Nguồn Cung

16.739 CĂN/NỀN

Lượng giao dịch

5.667 CĂN/NỀN

Biểu đồ 18: Nguồn cung mới, giao dịch trong 2022 (căn/nền)



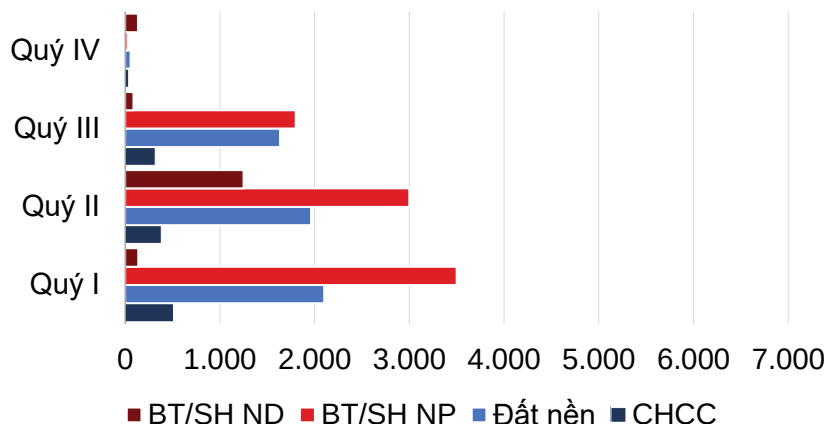
Nguồn: Vars 2022

- Khu vực Trung du và miền núi phía Bắc có 67 dự án đang mở bán, cung cấp ra thị trường 16,739 sản phẩm mới, phần lớn tập trung ở Hòa Bình, Bắc Ninh, Bắc Giang và Yên Bái.
- Toàn thị trường ghi nhận 5,667 giao dịch thành công tương đương tỷ lệ hấp thụ khoảng 34%.
- Lượng giao dịch chủ yếu trong Quý 1 và Quý 2.
- Trong 06 tháng cuối năm, giao dịch giảm dần, tới thời điểm quý 4/2022, mặc dù giá giảm 20%-30% nhưng lượng giao dịch chỉ bằng 10%-15% so với cùng kỳ các năm trước.
- Những dự án nổi bật: Nhà ở xã hội, Khu đô thị Yên Bình Xanh, Phoenix Cao Bằng, Danko City, Apec Golden Valley Mường Lò, APEC Golden Palace Lạng Sơn, Khu đô thị Phú Lộc,...



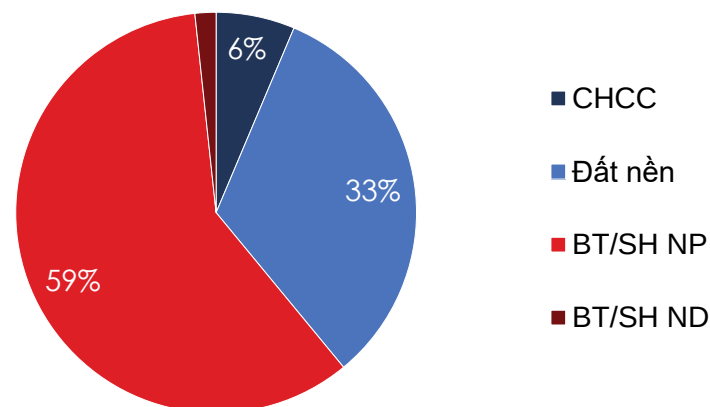
BT/Shophouse nhà phố là loại hình nổi bật nhất

Biểu đồ 19: Nguồn cung năm 2022, Trung du miền núi phía Bắc(căn/nền)



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 20: Tỷ trọng nguồn cung năm 2022, KV Trung du miền núi phía Bắc(căn/nền)



Nguồn: Vars 2022

- BT/Shophouse nhà phố là phân khúc nổi bật nhất, chiếm lần lượt 57% và 49% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ của khu vực với mức giá trung bình 45 triệu đồng/m².
- Căn hộ chung cư chủ yếu là hàng tồn của các năm trước, đã bán gần hết với giá bán từ 23 - 25 triệu đồng/m².
- Bối cảnh kinh tế chung không mấy khả quan cùng với ảnh hưởng của các chính sách điều tiết vĩ mô tác động trực tiếp đến BĐS khiến nguồn cung, lượng giao dịch dự án sụt giảm nghiêm trọng, tổng lượng cung quý 4 chỉ bằng 1/4 so với hồi đầu năm.
- Trong quý 4/2022, lượng giao dịch đất thổ cư giảm. Do trong giai đoạn thị trường sốt, giá BĐS thổ cư tăng ít hơn BĐS dự án và tập trung vào khách mua ở thực, vì vậy giá BĐS giảm không đáng kể, trung bình 25 triệu đồng/m².



86 DỰ ÁN

- Đều là các dự án bán mở bán giai đoạn mới.



TỶ LỆ TIÊU THỤ 10%

Nguồn Cung

1.912 CĂN/NỀN

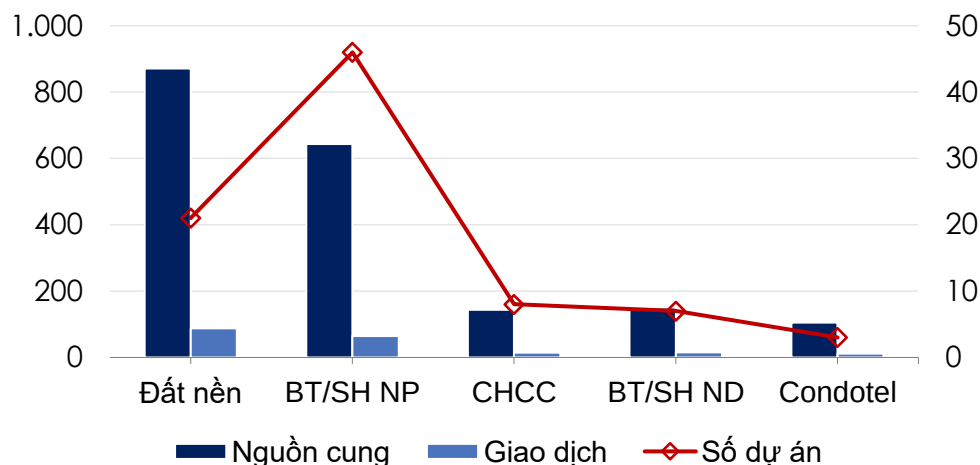
↓ 73% so với quý 3/2022

Lượng giao dịch

191 CĂN/NỀN

↓ 91% so với quý 3/2022

Biểu đồ 21: Nguồn cung, lượng giao dịch mới trong Q4/2022 (căn/nền)



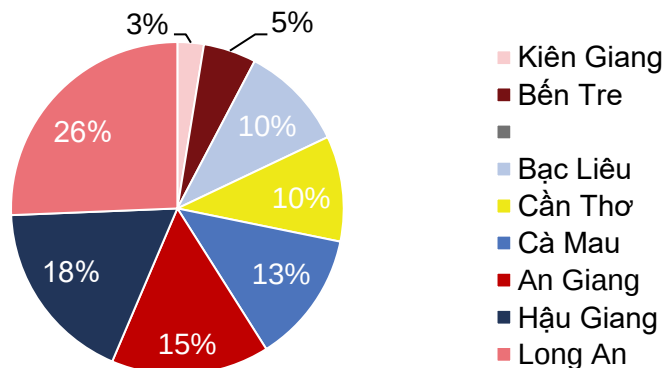
Nguồn: Vars 2022

- Thị trường đón nhận 1.912 sản phẩm mới từ giai đoạn mở bán tiếp theo của 86 dự án.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở Long An và Kiên Giang.
- Đất nền, Biệt thự/Liên kề/Nhà phố là hai phân khúc chiếm tỷ trọng nguồn cung mới lớn nhất. Các sản phẩm du lịch, nghỉ dưỡng ghi nhận lượng cung bằng 1/3 so với quý trước.
- Triển vọng: Động lực từ các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm và các chính sách thu hút nhà đầu tư của Chính Phủ chắc chắn sẽ đem lại nhiều tín hiệu tốt cho nhà đầu tư trong khu vực.



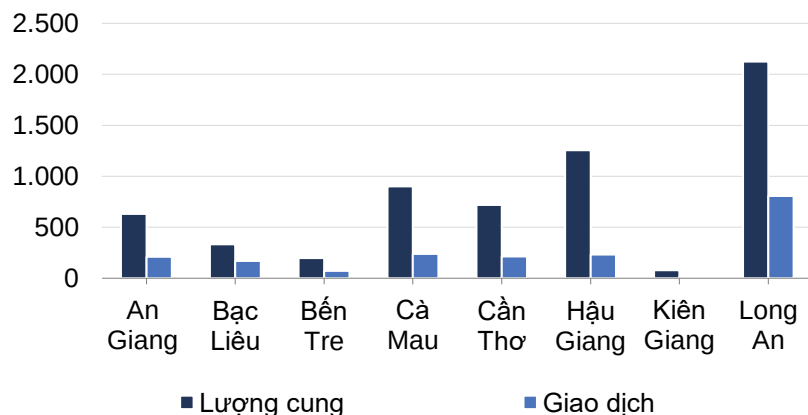
Thị trường đất nền có dấu hiệu chững lại, giá bán không giảm

Biểu đồ 22: Tỷ lệ dự án mới theo địa phương



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 23: Nguồn cung mới, giao dịch theo địa phương

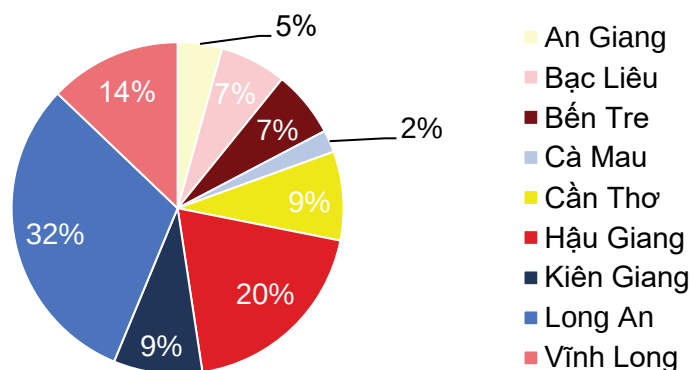


Nguồn: Vars 2022

- Năm 2022, thị trường ghi nhận khoảng 39 dự án với hơn 6.200 sản phẩm.
- Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 31%, tương đương với khoảng 1.950 sản phẩm.
- Long An là tâm điểm của thị trường** với nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh, chiếm lần lượt 34% và 41% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ đất nền của khu vực Tây Nam Bộ.
- Giá bán trung bình 16 triệu đồng/m².
- Một số dự án điển hình:** Stella Mega City (Cần Thơ), Khu đô thị An Bình (Cần Thơ), Vạn Phát Sông Hậu (Hậu Giang), Cát Tường Western Pearl (Hậu Giang), Hòa Bình Riverside (Bạc Liêu), Khu đô thị mới Hoàng Tâm (Cà Mau)....
- Giá bán các sản phẩm không giảm trong quý 4** bất chấp thị trường chung có dấu hiệu chững. Một số dự án có dấu hiệu tăng giá 5% - 10% cùng với các chính sách chiết khấu ưu đãi thu hút nhà đầu tư, nhất là các sản phẩm có mức giá từ 1 tỷ - 2 tỷ đồng có đầy đủ pháp lý và thanh khoản tốt.
- Triển vọng:** Thị trường đất nền vẫn là phân khúc hấp dẫn tại thị trường Tây Nam Bộ trong năm 2023.

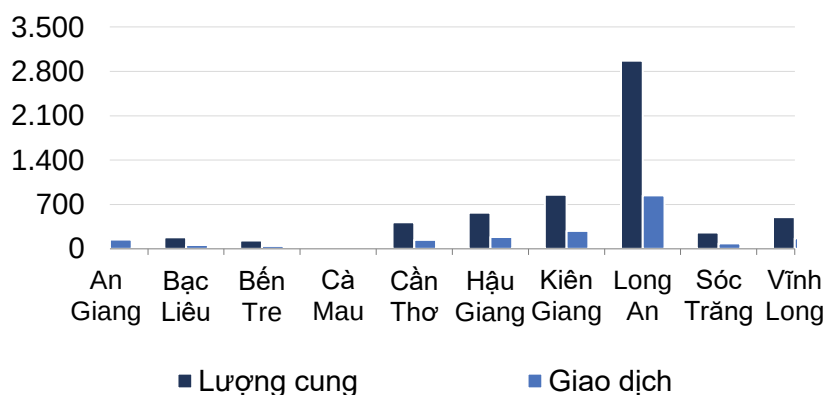
Phân khúc BT/SH NP dẫn đầu về nguồn cung, lượng giao dịch

Biểu đồ 24: Tỷ lệ dự án mới theo địa phương



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 25: Nguồn cung mới, giao dịch theo địa phương

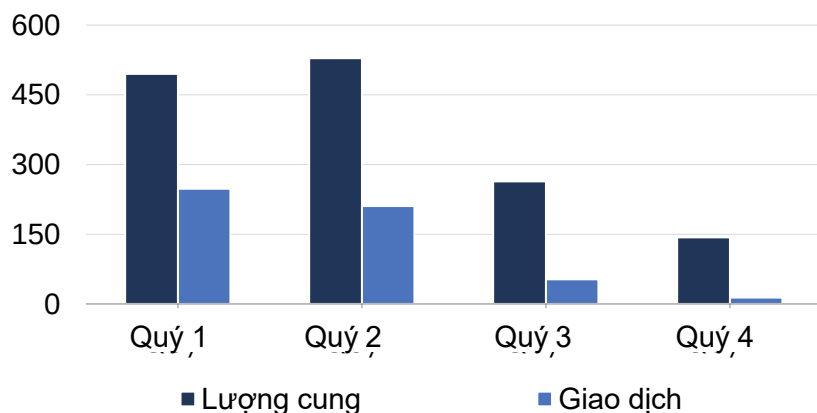


Nguồn: Vars 2022

- Năm 2022, thị trường ghi nhận khoảng 46 dự án với hơn 6,400 sản phẩm.
- Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 31%, tương đương với khoảng 1.990 sản phẩm.
- Long An là tỉnh dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ.**
- Giá bán trung bình 37 triệu đồng/m².
- Một số dự án điển hình:** An Phú Ecocity (Cần Thơ), Meyhome Capital (Kiên Giang), Phúc An Asuka (An Giang), Khu dân cư Agora City (Long An)....
- Khách hàng có nhu cầu ở thực đặc biệt quan tâm sản phẩm có giá từ vài trăm triệu đến hơn 1 tỷ đồng/căn** ở một số dự án (căn hộ chung cư, nhà ở xã hội) được giới thiệu ra thị trường các tỉnh thành ĐBSCL điển hình như Cần Thơ, Hậu Giang, Vĩnh Long...
- Triển vọng:** Giá nhà ở năm 2023 sẽ được đưa về đúng giá trị, nguồn cung ổn định thuộc phân khúc trung bình sẽ đem lại tín hiệu tích cực cho thị trường.

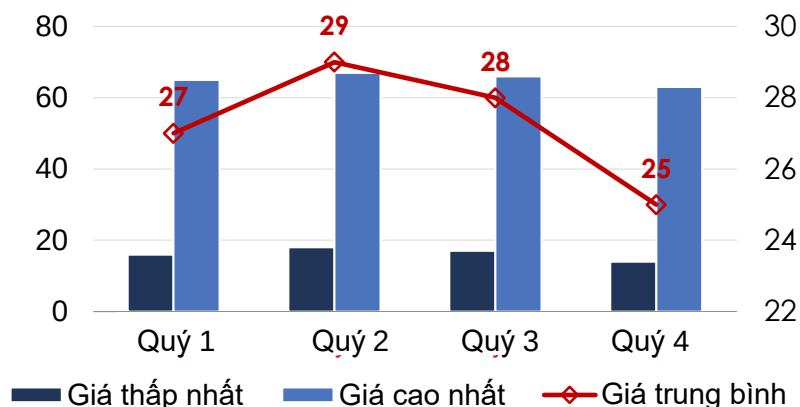
Chung cư giá phù hợp hút khách

Biểu đồ 26: Lượng cung, giao dịch chung cư năm 2022



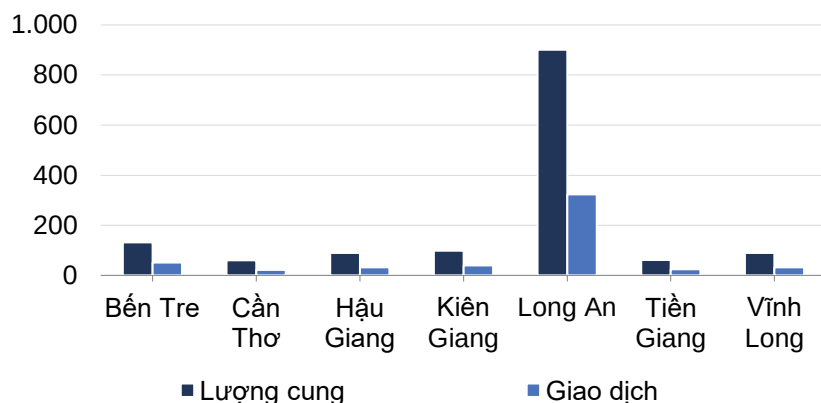
Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 27: Biến động giá theo quý (triệu đồng/m2)



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 28: Nguồn cung mới, giao dịch theo địa phương



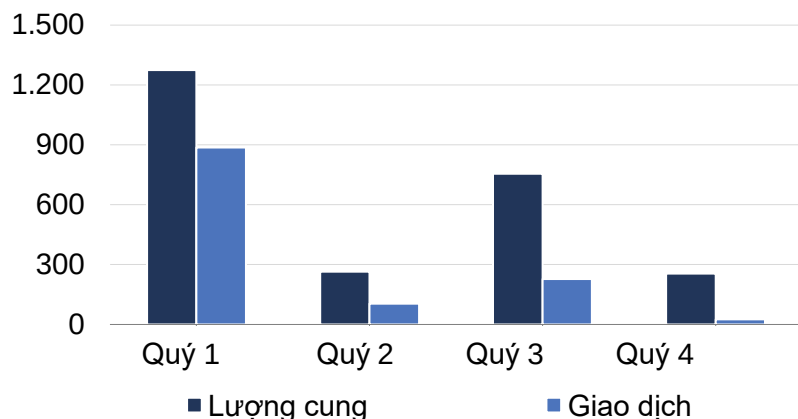
Nguồn: Vars 2022

- Năm 2022, thị trường ghi nhận khoảng 8 dự án với hơn 1430 sản phẩm.
- Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 36,8%, tương đương với khoảng 525 sản phẩm.
- Dự án căn hộ chung cư The Win City dẫn đầu về nguồn cung và lượng giao dịch căn hộ nhờ mức giá phù hợp với nhu cầu thực (18 triệu đồng/m2).
- Mức giá sơ cấp dao động từ 28-63 triệu đồng/m2.
- Một số dự án điển hình: The Win City Long An, Tây Đô Plaza, Căn hộ Passon Garden Phú Quốc....



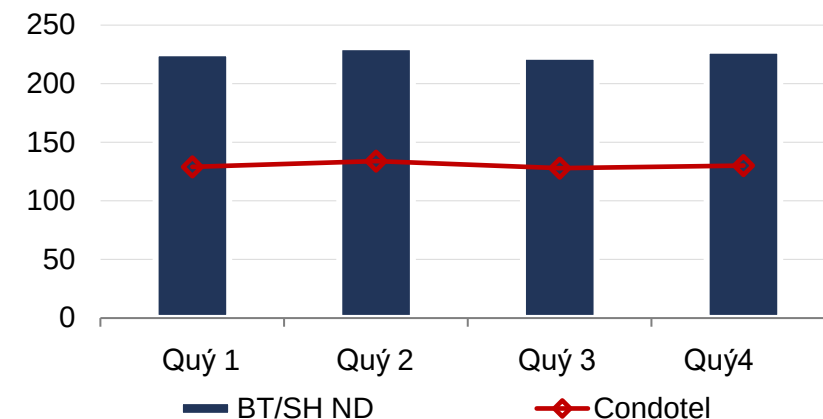
Nguồn cung phân khúc nghỉ dưỡng sụt giảm rõ rệt

Biểu đồ 29: Lượng cung, giao dịch năm 2022



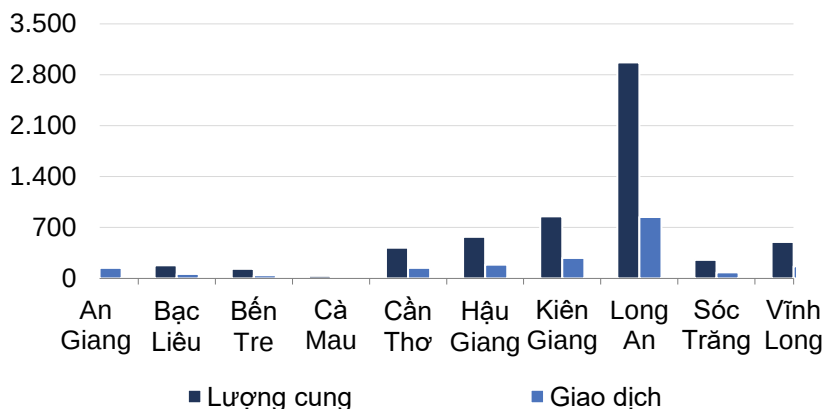
Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 30: Biến động giá theo quý (triệu đồng/m²)



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 31: Nguồn cung mới, giao dịch theo địa phương



Nguồn: Vars 2022

Năm 2022, thị trường ghi nhận khoảng 10 dự án với hơn 2500 sản phẩm.

- Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 15,9%, tương đương với khoảng 403 sản phẩm.
- Thị trường TP Phú Quốc dẫn đầu DBSCL về BĐS nghỉ dưỡng và du lịch.**
- Giá bán BT/SH/ND trung bình 227 triệu đồng/m².
- Giá bán condotel trung bình 120 triệu đồng/m².
- Một số dự án điển hình: Luxnam (Phú Quốc), The Koradise – Meyhome Capital (Phú Quốc), Boutique Hotel Grand Word (Phú Quốc)....





16 DỰ ÁN

- 3 dự án mở mới
- 13 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



TỶ LỆ TIÊU THỤ 19%

Nguồn Cung

763 CĂN/NỀN

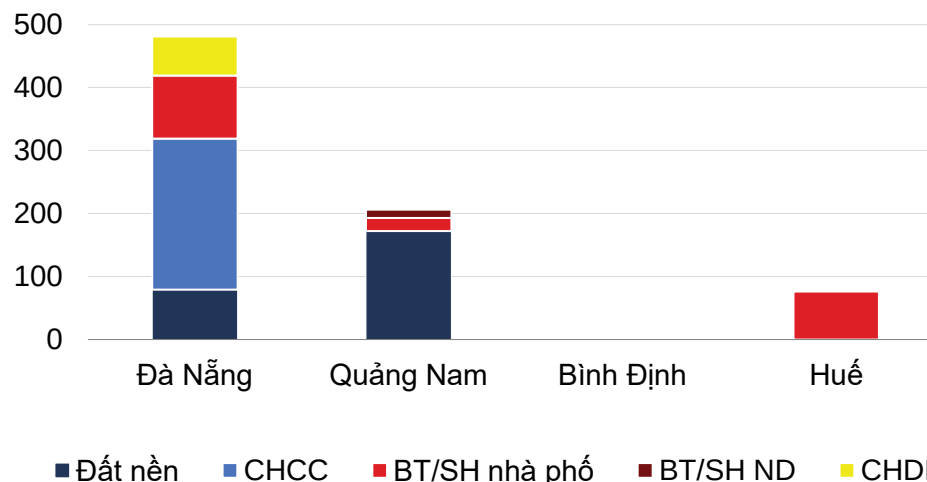
↓ 59% so với quý Q2/2022

Lượng giao dịch

149 CĂN/NỀN

↓ 79% so với quý 2/2022

Biểu đồ 32: Nguồn cung mới trong Q4/2022 (căn/nền)



Nguồn: Vars 2022

- Q4/2022 thị trường ghi nhận 16 dự án chào bán mới. Trong đó, chỉ có 3 dự án mới hoàn toàn và 13 dự án mở bán giai đoạn tiếp theo, cung cấp 763 sản phẩm mới cho thị trường.
- Tính cả năm 2022, thị trường có hơn 20.000 sản phẩm mới được chào bán. Trong đó, CHCC, đất nền và CHDL chiếm tỷ trọng cao nhất lần lượt là 49%, 27% và 13%.
- Nguồn cung mới phần lớn tập trung ở Tp Đà Nẵng, Quảng Nam và Huế.

-Căn hộ chung cư = CHCC

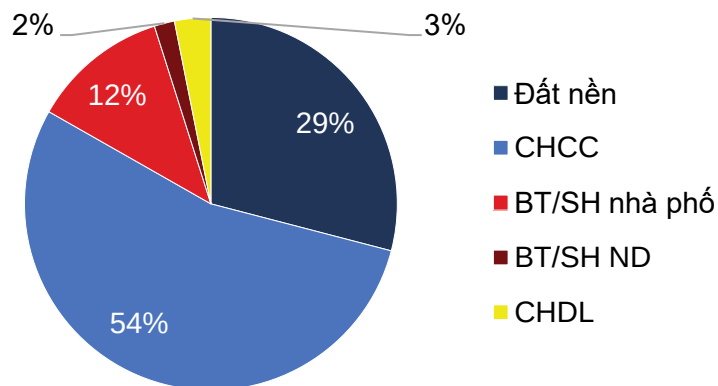
-Biệt thự/Shophouse nhà phố = BT/SH nhà phố

-Biệt thự /SH nghỉ dưỡng = BT/SH ND

-Căn hộ du lịch = CHDL

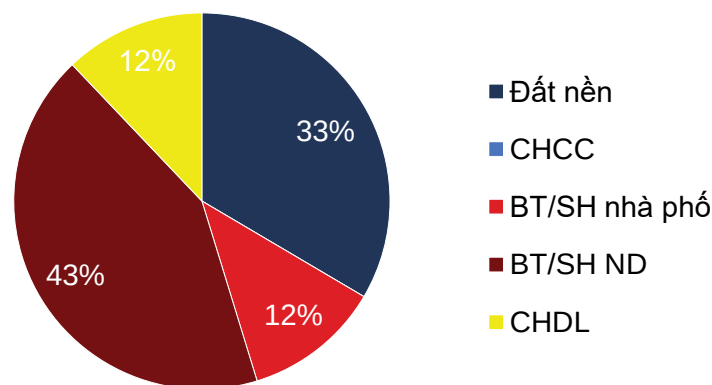
Đất nền và CHCC là hai phân khúc BĐS dẫn đầu về nguồn cung

Biểu đồ 33: Tỷ trọng nguồn cung mới trong Q4/2022 Đà Nẵng



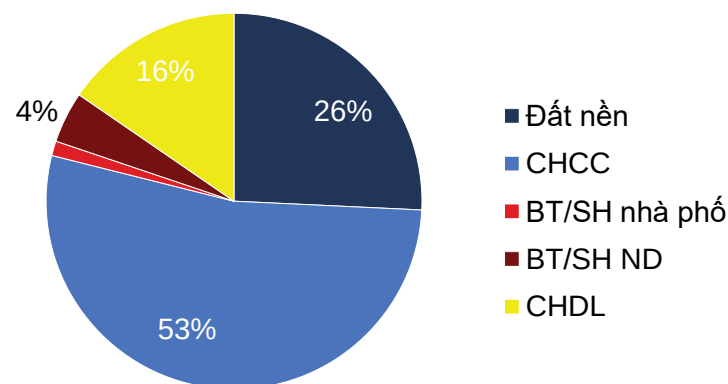
Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 35: Tỷ trọng nguồn cung mới Q4/2022 Quảng Nam



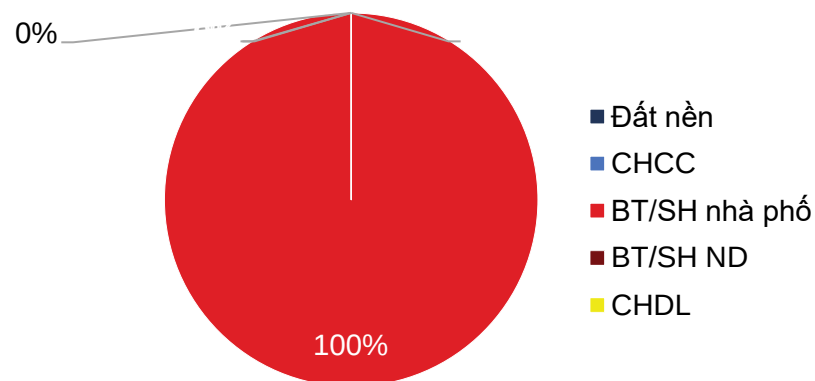
Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 34: Tỷ trọng nguồn cung mới Q4/2022 Bình Định



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 36: Tỷ trọng nguồn cung mới Q4/2022- Huế



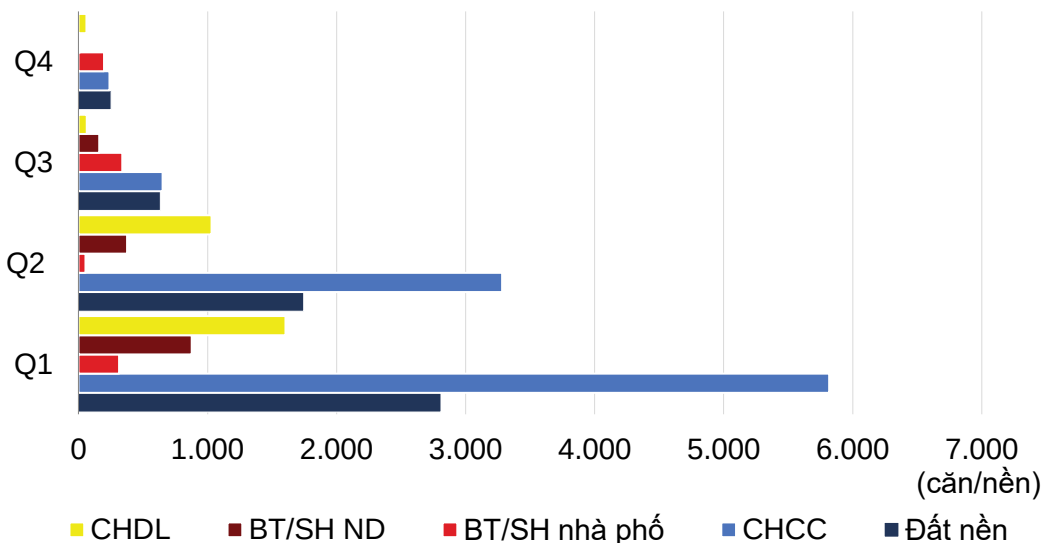
Nguồn: Vars 2022

THỊ TRƯỜNG TRUNG TRUNG BỘ

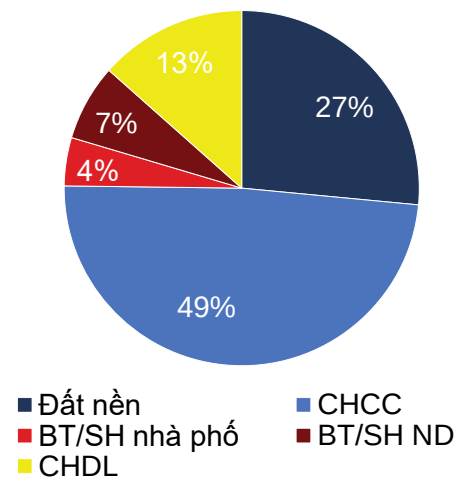
2022

Trong 6 tháng cuối năm 2022, nguồn cung sụt giảm gần 7 lần

Biểu đồ 37: Nguồn cung năm 2022, KV Trung Trung Bộ (căn/nền)



Biểu đồ 38: Tỷ trọng nguồn cung năm 2022, KV Trung Trung Bộ (căn/nền)



Nguồn: Vars 2022

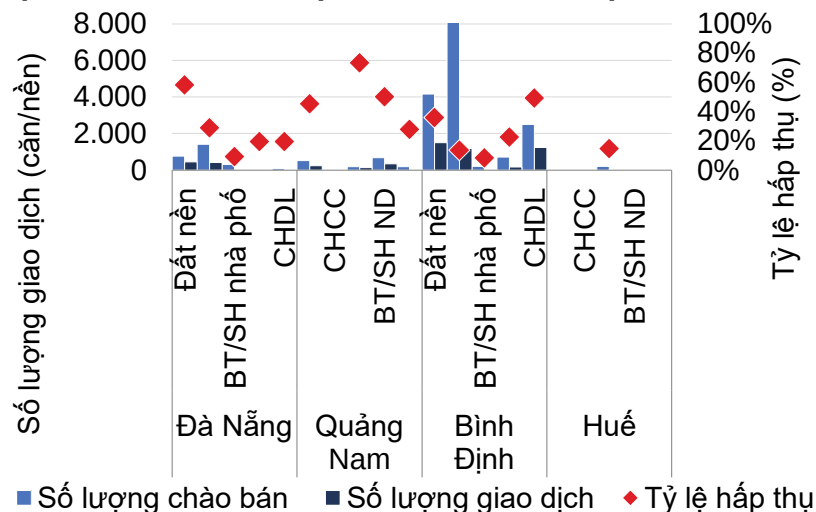
Nguồn: Vars 2022

- Trong sáu tháng cuối năm 2022, với ảnh hưởng chung từ các yếu tố liên quan đến chính trị quốc tế và kinh tế vĩ mô của Việt Nam, trong xu hướng chung của thị trường BĐS cả nước, khu vực Trung Trung Bộ chứng kiến sự sụt giảm mạnh về nguồn cung ở tất cả các phân khúc. Tổng lượng cung của khu vực **giảm đến gần 7 lần** so với nửa đầu năm 2022.



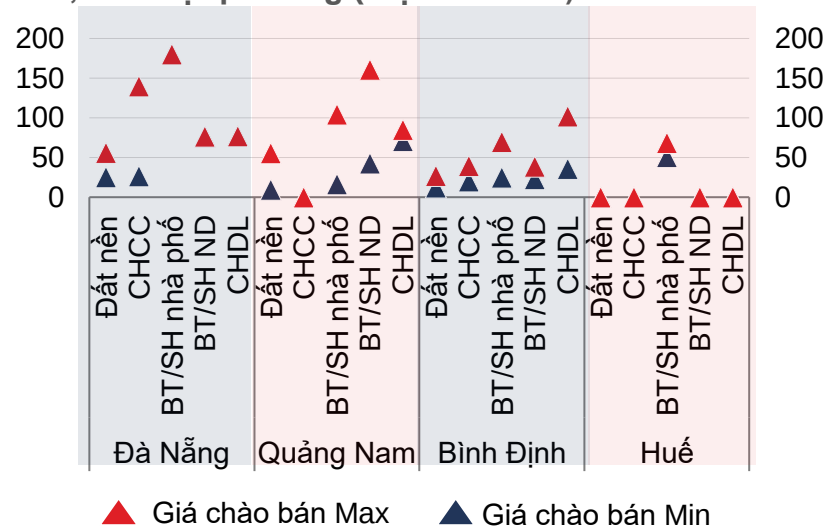
Giao dịch sụt giảm mạnh trong quý cuối năm

Biểu đồ 39: Nguồn cung chào bán và Tỷ lệ hấp thụ năm 2022, theo loại hình BĐS, theo địa



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 40: Giá chào bán năm 2022, theo loại hình BĐS, theo địa phương (triệu VNĐ/m2)



Nguồn: Vars 2022

- Quý 4/2022, thị trường ghi nhận dưới 150 giao dịch rải rác ở các phân khúc. So với quý trước, tỷ lệ hấp thụ trong quý giảm đến 79%.
- Năm 2022, khu vực Trung Trung Bộ có hơn 5,700 giao dịch với nguồn cung hơn 20,000 sản phẩm. Phần lớn giao dịch diễn ra trong nửa đầu năm 2022. Tỷ lệ hấp thụ năm 2022 đạt 28%. Trong đó, phân khúc đất nền ở Tp Đà Nẵng, Quảng Nam và Bình Định dẫn đầu tỷ lệ bán ở mức 58%, 45% và 36%. Phân khúc BT/SH nghỉ dưỡng ở Tp Đà Nẵng, Quảng Nam và Bình Định, có giá trị sản phẩm từ 8 tỷ-50 tỷ đến từ các dự án được đầu tư bài bản bởi các CĐT uy tín đạt tỷ lệ hấp thụ tương đối tốt từ 25%-40%.
- Nhìn chung giá bán trung bình qua các đợt mở bán được giữ ổn định. Trong 6 tháng cuối năm 2022, một số CĐT thực hiện các chính sách bán hàng ưu đãi đặc biệt nhằm kích cầu trong bối cảnh thị trường thanh khoản chậm.



Phân khúc đất nền



45 DỰ ÁN

- 27 dự án mở mới
- 18 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



TỶ LỆ TIÊU THỤ 67%

Nguồn Cung

6.806 NỀN

↑ 9% so với năm 2021

Lượng giao dịch

4582 CĂN/NỀN

↓ 2% so với năm 2021

- Nguồn cung mới tăng 9% so với năm 2021, trong đó 2 tỉnh Long An và Bình Dương chiếm khoảng 74.5% tổng cung toàn thị trường. Nguồn cung tập trung chủ yếu vào 6 tháng đầu năm (khoảng 4,561 sản phẩm), gấp 2 lần nguồn cung 6 tháng cuối năm (khoảng 2,245 sản phẩm). Riêng Q4/2022, chỉ đạt khoảng 14% tổng nguồn cung của năm.
- Sức cầu chung toàn thị trường giảm nhẹ, lượng tiêu thụ ghi nhận giảm khoảng 2% so với năm 2021, hai tỉnh Long An và Bình Dương chiếm gần 85% lượng tiêu thụ toàn thị trường. Sức cầu thị trường bắt đầu giảm mạnh từ giữa năm kéo dài đến hết Quý 4 và chưa có dấu hiệu có sự thay đổi lớn trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động và duy trì xu hướng đi ngang trong năm. Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn của thị trường 6 tháng cuối năm nhiều chủ đầu tư đưa ra chính sách chiết khấu (6% - 16%) đối với phương thức thanh toán nhanh, chương trình cam kết mua lại,... để kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp có nhiều biến động trong năm, thanh khoản giảm mạnh vào nửa cuối năm 2022. Mặt bằng giá thứ cấp giảm mạnh so với năm 2021, mức giảm ghi nhận dao động trung bình 12% - 20%, nhiều nhà đầu tư chấp nhận giảm giá bán, cắt giảm một phần lợi nhuận nhằm mục đích thu hồi dòng vốn, giảm áp lực tài chính khi lãi suất vay tăng cao.
- Tâm lý chờ “bắt đáy”, “săn giá tốt” khiến giao dịch thành công khá khiêm tốn.



Phân khúc căn hộ



72 DỰ ÁN

- 22 dự án mở mới
- 50 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



TỶ LỆ TIÊU THỤ 78%

Nguồn Cung

26,681 CĂN

↑ 22% so với năm 2021

Lượng giao dịch

20,713 CĂN

↑ 19% so với năm 2021

- Nguồn cung mới TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận tăng 22% so với năm 2021 nhưng vẫn ở mức thấp so với giai đoạn 2019 trở về trước. TP. HCM và Bình Dương dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường, lần lượt chiếm 64.8% và 31.4% tổng lượng sản phẩm mở bán trong năm.
- Phân khúc căn hộ cao cấp chiếm đến 74.8% tổng nguồn cung mở bán tại TP. HCM trong năm, hầu hết các dự án phân bổ tập trung tại khu Đông.
- Sức cầu chung toàn thị trường ở mức thấp, sụt giảm vào nửa cuối năm 2022 trước động thái tăng cường kiểm soát tín dụng, trái phiếu bất động sản, hầu hết các dự án chỉ hấp thụ được từ 30% - 65% giỏ hàng mở bán.
- Một số chủ đầu tư áp dụng chính sách chiết khấu thanh toán nhanh lên đến trên 40% giá niêm yết nhằm kích cầu thị trường cũng như nhanh chóng thu hồi dòng tiền, đảm bảo hoạt động vận hành doanh nghiệp.
- Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 2% - 4% so với cuối năm 2021 trước áp lực các chi phí đầu vào tuy nhiên thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm giá từ 3% - 8% với thanh khoản giảm mạnh từ đầu Q3/2022, tập trung ở các dự án chưa hoàn thiện pháp lý, chậm tiến độ thi công, hết thời gian hỗ trợ ân hạn nợ gốc - lãi vay hay ở những nhà đầu tư cần thu hồi dòng tiền trước áp lực lãi vay leo thang.

Phân khúc biệt thự



- 31 dự án mở mới
- 24 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



Nguồn Cung

7,017 CĂN

↓ 29% so với năm 2021

Lượng giao dịch

4,147 CĂN

↓ 42% so với năm 2021

- Nguồn cung giảm mạnh bằng khoảng 71% so với năm 2021, các dự án tập trung chủ yếu ở Đồng Nai và TP. HCM chiếm gần 55% nguồn cung mới toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường giảm mạnh, lượng tiêu thụ mới ghi nhận giảm 42% so với năm 2021. Trong đó, thị trường Đồng Nai ghi nhận lượng tiêu thụ giảm mạnh nhất với mức giảm khoảng 73% so với năm trước.
- Mặt bằng giá sơ cấp có nhiều biến động trong năm, giá bán đảo chiều ghi nhận giảm giá ở một số dự án ở nửa cuối năm 2022 khi thị trường gặp khó khăn. Nhằm kích thích nhu cầu thị trường, nhiều chủ đầu tư đưa ra chính sách bán hàng có mức chiết khấu hấp dẫn, linh hoạt về phương thức thanh toán cho các nhà đầu tư, nổi bật có chủ đầu tư chiết khấu lên đến 50% cho khách hàng chọn thanh toán 95% giá trị sản phẩm, tuy nhiên thanh khoản ở mức trung bình.
- Ở thị trường thứ cấp, các nhà đầu tư bị áp lực về tài chính chấp nhận hạ giá bán, cắt giảm lợi nhuận, sẵn sàng chiết khấu thêm cho khách hàng giao dịch nhanh chóng, mức giảm phổ biến 10% - 18% so với cùng kỳ năm 2021, tuy nhiên rất khan hiếm giao dịch thành công.
- Việc thanh tra dự án, tắc nghẽn dòng tiền, lãi suất tăng cao,... đã tạo ra rất nhiều khó khăn và thử thách cho chủ đầu tư cũng như các nhà đầu tư trong năm 2022



- 2 dự án mở mới
- 29 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



Nguồn Cung

2.030 CĂN/NỀN

↓ 41% so với quý 3/2022

Lượng giao dịch

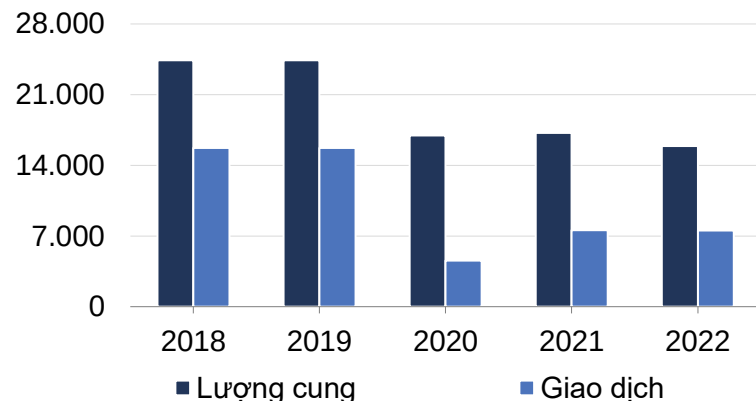
435 CĂN/NỀN

↓ 66% so với quý 3/2022

- Quý 4/2022 thị trường ghi nhận 31 dự án có chào bán mới. Trong đó, chỉ có 2 dự án mới hoàn toàn và 29 dự án mở bán giai đoạn tiếp theo, cung cấp tổng 2030 sản phẩm cho thị trường, chủ yếu là sản phẩm cao cấp.
- Trong quý 4, ước lượng giao dịch thực chỉ đạt 20% lượng chào bán với hơn 435 giao dịch.
- Eurowindow River Park là dự án chung cư hiếm hoi có mức giá dưới 30 triệu đồng/m² tại Hà Nội, tỷ lệ hấp thụ khoảng 40% sau gần 2 tuần mở bán.
- Nguồn hàng trên thị trường không nhiều nên các dự án duy trì giá bán ở ngưỡng cao. Giá bán trung bình 50 triệu đồng/m². Tại các quận trung tâm như Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa gần như không có sự lựa chọn mới.
- Các dự án nhà ở, liền kề tại quận Thanh Xuân và Tây Hồ có giá lên lên tới 400 triệu/m² gần như không có giao dịch. Duy nhất dự án Highway 5 Residences tại Gia Lâm có tỷ lệ hấp thụ lên tới 90% do mức giá hấp dẫn bên cạnh trợ lực hạ tầng ngày càng được đầu tư hoàn thiện, hiện đại.
- Thị trường ghi nhận tình trạng “cất lỗ”, đặc biệt là phân khúc đất nền. Giá đất nền thứ cấp tại các huyện vùng ven đã giảm 15% - 35% so với đầu năm 2022, còn đất nền dự án cũng giảm từ 8% - 15%.

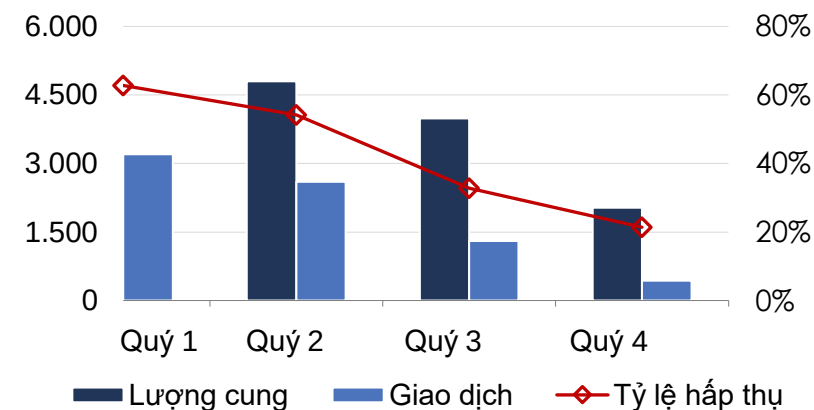
Nguồn cung khan hiếm, nhu cầu thực cao

Biểu đồ 41: Lượng cung mới, giao dịch nhà ở



Nguồn: Vars 2022

Biểu đồ 42: Lượng cung mới, giao dịch nhà ở 2022



Nguồn: Vars 2022

- Năm 2022, có khoảng 15.916 sản phẩm được mở bán, tỷ lệ hấp thụ đạt 47,4%, tương đương gần 7.543 giao dịch.
- Nguồn cung ngày càng khan hiếm, đặc biệt là phân khúc bình dân.
- Trong tình hình quỹ đất khu vực trung tâm thành phố ngày càng khan hiếm, 70% nguồn cung căn hộ mới ở Hà Nội trong năm qua tới từ các dự án đại đô thị ở khu vực phía Đông và phía Tây.
- Phân khúc căn hộ có giá bán sơ cấp trung bình đạt 50 triệu đồng/m², tăng 10-15% theo năm. Đây là phân khúc hút khách nhất nhờ khả năng tăng trưởng ổn định, giá thuê phục hồi bằng với thời điểm trước khi xảy ra dịch Covid-19.
- Nhu cầu ở thực rất mạnh nhưng lượng giao dịch không cao bởi mức giá quá cao so với thu nhập trong khi cầu đầu cơ bị hạn chế do lãi suất tăng, cùng với việc thắt chặt tín dụng.
- Một số dự án nổi bật: Highway 5 Residences, Hà Nội Melody Residences, Imperia Smart City, Park 1,2 - Eurowindow River Park, The Zei,....
- Thị trường BĐS Hà Nội sẽ không có nhiều biến động trong vài tháng tới. Nguồn cung nhà ở tiếp tục khan hiếm, kể cả phân khúc cao cấp. Giá bán sẽ khó tăng thêm nhưng cũng khó giảm bởi chi phí đầu vào tăng cao.



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 2023

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ





1. Tình hình kinh tế thế giới

- Tình hình kinh tế thế giới vẫn còn bất ổn, lạm phát trực chờ, giảm sút nhu cầu tiêu dùng toàn cầu, tác động mạnh và ảnh hưởng xấu đến kinh tế Việt Nam. Những vấn đề bất ổn này có thể kéo dài cho đến khi tình hình được kiểm soát.

2. Điều hành kinh tế vĩ mô

- **GDP dự báo vẫn duy trì tăng trưởng (khoảng 6-6,5%)**
- Lạm phát tiếp tục được duy trì dưới mức 4,5%
- Tỷ giá được kiểm soát, Việt Nam vẫn có thể tăng trưởng xuất khẩu những mặt hàng thế mạnh như lương thực, nông, hải sản.
- Lãi suất ngân hàng có thể được điều chỉnh giảm so với Quý IV/2022 nhưng mức giảm không đáng kể.
- **Đối với thị trường Bất động sản:** Các chính sách sẽ được ban hành theo hướng:
 - **Thúc đẩy phát triển dự án phù hợp với nhu cầu thị trường** như: hạ tầng, nhà ở xã hội, nhà ở bình dân.
 - **Cải thiện dòng tiền** cho người vay mua nhà ở xã hội, nhà ở bình dân.
 - **Cải thiện điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp** theo hướng thông thoáng hơn nhưng vẫn được kiểm soát.



3. Nguồn cung

- Nguồn cung đầu năm không có nhiều thay đổi. Nếu chính sách vĩ mô được điều chỉnh như dự báo trên: Bắt đầu từ cuối Quý 1, những dự án phù hợp với nhu cầu như nhà ở bình dân, nhà ở xã hội đang triển khai dở dang, vướng mắc ở giai đoạn trước khả năng sẽ được khơi thông, đẩy vào thị trường một nguồn cung mới. Càng về cuối năm nguồn cung phù hợp nhu cầu thị trường càng được cải thiện.
- Nguồn cung Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng: Nhiều khả năng sẽ giảm, hạn chế. Chỉ các Chủ đầu tư có đủ nguồn lực mới có khả năng phát triển.
- Nguồn cung Bất động sản công nghiệp: Vẫn tiếp tục có các dự án được triển khai. Nhưng nguồn cung phát triển thêm các dịch vụ có thể bị tạm ngừng do hoạt động sản xuất tại nhiều khu công nghiệp bị ảnh hưởng.
- Nguồn cung Bất động sản văn phòng, bán lẻ: Tăng nhẹ tại các thành phố trung tâm, từ các tòa nhà văn phòng chuẩn bị đi vào hoạt động.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2023



4. Lực cầu

- Cầu cũ chưa được đáp ứng tiếp tục duy trì, nhưng có thể giảm do thu nhập và việc làm khó.
- Tăng lực cầu mới tại các địa phương/khu vực được đầu tư phát triển hạ tầng, giao thông, đô thị.
- Nhu cầu thương mại và bán lẻ: Sau một thời gian “ốm nặng” vì đại dịch covid và “sức khỏe” của ngành đã hồi phục thì chắc chắn sẽ có sức bật trong bối cảnh các tập đoàn đa quốc gia tăng sự hiện diện tại Việt Nam và du lịch được phục hồi..
- BĐS công nghiệp: Tín hiệu khả quan, có thể duy trì được lực cầu.
- BĐS du lịch, nghỉ dưỡng: Mặc dù nhu cầu đầu tư cao nhưng thực tế giảm vì vướng mắc pháp lý, dòng tiền khó và phụ thuộc vào sự tăng trưởng của ngành du lịch.

5. Giao dịch

- Giao dịch cho nhu cầu thực tăng trưởng. Giao dịch do nhu cầu đầu tư giảm.
- Dự kiến trong ba tháng đầu năm 2023 giao dịch đạt thấp, nhưng có thể duy trì ngang bằng cùng kỳ năm 2022 (vì thị trường vẫn có những dự án chất lượng tốt, giá bán phù hợp). Từ quý 2/2023, giao dịch được kỳ vọng sẽ tăng tốt hơn nếu chính sách vĩ mô được thực hiện như dự báo.





6. Giá bán

- Trong Quý 1 và nửa đầu Quý 2/2023 giá bán bình quân có thể sẽ giảm nhẹ sau đó đi ngang. Nếu kinh tế ổn định, khả năng cao giá bán các sản phẩm sẽ tăng trở lại.
- Phân khúc chung cư: giá căn hộ phân khúc thấp sẽ không giảm, thậm chí tăng nếu nguồn cung không được cải thiện.
- Đất nền ở những vùng phát triển quá mức, giá đã tăng quá mạnh, sẽ tiếp tục giảm để điều chỉnh về mức phù hợp. Ngược lại, những vùng chưa có nhiều dự án, sẽ có khả năng tăng giá.
- Giá cho thuê ở phân khúc văn phòng, bán lẻ có thể giảm ở giai đoạn nửa đầu năm 2023.

7. Lãi suất ngân hàng

- Lãi suất tuy giảm nhưng không đáng kể, vẫn ở mức cao dẫn đến áp lực khó giảm giá BĐS khiến sức mua của thị trường vẫn duy trì ở mức thấp.

8. Các thị trường liên quan đến thị trường bất động sản

- BĐS có ảnh hưởng trực tiếp đến 35-38 ngành nghề như vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, nội thất... Nếu chính sách vĩ mô được điều chỉnh, các dự án phù hợp nhu cầu thị trường được kích hoạt. Theo đó, thị trường BĐS sẽ được khởi động trở lại, giúp cho các ngành nghề khác liên quan sẽ được cải thiện.

Với các cơ quan nhà nước



- Cần xác định thị trường BĐS có vai trò rất quan trọng đối với nền kinh tế. Từ đó, đưa ra các chính sách hướng đến mục tiêu duy trì sự ổn định và phát triển bền vững cho thị trường BĐS.
- Trong bối cảnh nhiều ngành sản xuất bị ảnh hưởng bởi nền kinh tế thế giới, rất cần các chính sách kích hoạt sự phát triển của thị trường BĐS để làm đòn bẩy thúc đẩy cho các ngành sản xuất đang bị đình trệ như vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị, vận tải...thậm chí ngành hàng điện tử, tiêu dùng...phục vụ cho người dân mua sắm khi về nhà mới.
- Đẩy nhanh quá trình sửa luật đang tạo rào cản để tháo gỡ các điểm nghẽn của thị trường.
- Tổ công tác Chính phủ sớm đưa ra các kiến nghị cụ thể để tháo gỡ nhanh các nút thắt pháp lý, đã và đang tạo rào cản cung cấp nguồn hàng vào thị trường và tạo sự đình trệ của hoạt động sản xuất, kinh doanh liên quan. Đặc biệt là các dự án có tính phù hợp với nhu cầu thực của thị trường như nhà ở bình dân, nhà ở xã hội.
- Cần có các chính sách tín dụng linh hoạt đối với các dự án cần thiết, phù hợp với nhu cầu thực của thị trường.
- Chính sách giúp các doanh nghiệp ổn định các kênh dẫn vốn, để ổn định đầu tư, phát triển là vô cùng cần thiết

Với các cơ quan nhà nước



- **Điều hành lãi suất linh hoạt:** Áp mức lãi cao với các hoạt động không thực sự cần thiết thời điểm này. Điều chỉnh giảm với các đối tượng có nhu cầu thực, đặc biệt là nhà ở xã hội.
- **Tạo cơ chế thông thoáng** đối với người dân vay mua nhà ở thực, hạn chế và giảm thiểu tối đa các chi phí liên quan đến thủ tục vay vốn.
- Nghiên cứu, **cung cấp các gói tín dụng đặc biệt nhằm kích cầu** và thỏa mãn “lực cầu thực” hướng đến nhóm đối tượng người có thu nhập thấp vay mua nhà để ở, tương tự gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng năm 2013.

- Thông tin thị trường, quy hoạch, sử dụng đất cần được công bố **công khai và thường xuyên**. Đảm bảo có chất lượng, dễ tiếp cận, dễ sử dụng.
- **Quản lý nhà nước chặt chẽ, hiệu quả.** Chống các hoạt động vi phạm pháp luật, lừa dối, đầu cơ, lũng đoạn thị trường, đẩy giá, thổi giá nhằm trục lợi, gây bất ổn cho thị trường BĐS.



-> Cần có cơ chế tốt, chất lượng để thị trường BĐS tự vươn lên, ổn định và phát triển bền vững.

Với Chủ đầu tư/Doanh nghiệp phát triển dự án

- Chủ động điều chỉnh cơ cấu lại phân khúc sản phẩm, chú trọng vào phân khúc phù hợp.
- Điều chỉnh các dự án cao cấp tương ứng theo nhu cầu thị trường.
- Rà soát lại danh mục dự án. Giữ lại những dự án có khả năng thực hiện được. Chuyển nhượng, chuyển giao các dự án không thể thực hiện được.
- Tập trung nguồn lực cho những dự án đã có giấy phép đầy đủ, pháp lý hoàn thiện, tránh việc đầu tư dàn trải, kéo dài tiến độ triển khai.
- Lựa chọn ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số, để thích ứng với xu thế và hoạt động hiệu quả hơn.

Với các Sàn giao dịch Bất động sản

- Rà soát lại bộ máy hoạt động, điều chỉnh theo hướng tinh giản, linh hoạt.
- Trong lúc thị trường khó khăn càng phải tập trung nâng cao và khẳng định sự uy tín, chuyên nghiệp với khách hàng.
- Thực hiện việc chuyển đổi số để cạnh tranh tốt hơn, tìm kiếm khách hàng nhiều hơn, quản lý tốt hơn.



Với Môi giới Bất động sản

- Tích lũy kiến thức, nâng cao nghiệp vụ, kỹ năng mềm...Phương châm “tồn tại đã rồi mới phát triển”.
- Nghiêm túc nhìn nhận lại mục tiêu, định hướng với nghề. Kiên định rồi sẽ có thành công.
- Tư duy “Lấy dài nuôi ngắn”- Phân bổ nguồn tiền kiếm được khi có giao dịch, dự phòng cho thời kỳ khó khăn.

Với Khách hàng/Nhà đầu tư

- Nên thận trọng.
- Ưu tiên lựa chọn các Chủ đầu tư và sàn giao dịch bất động sản uy tín, chuyên nghiệp.
- Cân nhắc kỹ nếu sử dụng đòn bẩy tài chính.
- Ưu tiên các nhu cầu thực, đầu tư trung và dài hạn hơn là đầu cơ.



Đội ngũ Chuyên gia



Ông Nguyễn Văn Đính

Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Chí Thanh

Phó Chủ tịch thường trực
Kiêm Tổng thư ký VARS



Ông Trần Văn Bình

Phó Chủ tịch VARS
Tổng Giám đốc RESDII



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 Cường Quyết

Tổng Giám đốc
Đất Xanh Miền Bắc

Miễn trừ trách nhiệm

Thông tin sử dụng trong báo cáo, bao gồm những dự đoán, được thu thập từ các nguồn thông tin mà chúng tôi 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. Độc giả có trách nhiệm tự đánh giá độ chính xác và tính toàn vẹn của những thông tin trong ấn phẩm này.

Tổ Công tác Nghiên cứu thị trường



Ông Phạm Văn Hào
Tổng Giám đốc
CTCP Dịch vụ Nam Bộ Invest



Bà Phạm Thị Nguyên Thanh
Tổng Giám đốc
Dat Xanh Services



Ông Phạm Anh Khôi
Viện trưởng Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài Chính Bất Động Sản
Dat Xanh Services (FERI)



Ông Lê Đình Chung
Phó Tổng Giám đốc
Hải Phát Land



Ông Đỗ Quý Duy
Giám đốc Kinh doanh
Hải Phát Homes



Ông Võ Hồng Thắng
Phó Giám đốc
Nghiên cứu phát triển (R&D) DKRA Vietnam



Ông Phan Việt Hoàng
Phó Tổng Thư ký VARS
Tổng Thư ký VARS Khánh Hòa



Bà Lê Thị Thắm
Trưởng VPĐD VARS Lâm Đồng
GD CTCP Đầu tư Tâm Real



Ông Tô Hùng
Trưởng VPĐD VARS Hải Phòng
TGD CTCP Bất động sản RECBOOK



Ông Lê Thế Quân
Tổng Giám đốc
Thiên Tâm Land



Ông Lê Đại Việt
Giám đốc Kinh doanh
CTCP Công nghệ Rever



Ông Đỗ Phúc Quyết
Tổng Giám đốc
CTCP Đầu tư Bất động sản Happy Group



Ông Nguyễn Đức Bảo
Công ty TNHH
Nhà Đất Vững Tàu Land



Ông Trần Ngọc Sinh
Phó Trưởng VPĐD VARS
Thái Nguyên



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



Ông Huỳnh Quang Ý
Trưởng VPĐD VARS Ninh Thuận
GD Phú Lộc Đất Phan



Ông Văn Dũng Chinh
Tổng Giám đốc Vina Reall



Ông Trần Hữu Giáp
Giám đốc Gia Địa Land

Ban biên tập

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM – VARS



Ông Nguyễn Văn Đính

Chỉ đạo biên tập
Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Đình Cường

Trưởng Ban Nghiên cứu Thị trường,
Tư vấn và Xúc tiến đầu tư VARS



Ông Nguyễn Mạnh Quỳnh

Chánh Văn phòng VARS



Bà Phạm Thị Miên

Chuyên viên



Bà Lê Thị Thùy Duyên

Chuyên viên



Bà Nguyễn Ngọc Phượng

Chuyên viên

THÔNG TIN LIÊN HỆ

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM – VARS

Nguyễn Mạnh Quỳnh

Chánh Văn phòng Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam – VARS

☎ 0964 980 966
✉ vnreb.vp@gmail.com

🌐 www.vars.com.vn
📍 57 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

Thank You



Các đơn vị đồng hành



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM – VARS

Thông tin liên hệ

Nguyễn Mạnh Quỳnh

Chánh Văn phòng Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam – VARS

☎ 0964 980 966
✉ vnreb.vp@gmail.com

🌐 www.vars.com.vn
📍 57 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội