

Báo cáo Thị trường BĐS Việt Nam Q2 & 6T/2023

GIỚI HẠN THỊ TRƯỜNG

VARS R&D

VNREA
VIET NAM NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION
HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



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



I. TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM



1. Toàn cảnh thị trường BĐS quý 2 và 6 tháng năm 2023

- Thị trường BĐS quý 2 diễn ra như dự đoán, với những diễn tiến tích cực hơn quý 1 nhưng vẫn cần thêm các động lực mạnh mẽ hơn để có thể tạo sức bật, giúp thị trường sớm “đảo chiều”.
- Các cơ chế, chính sách từ phía Chính phủ đã phát huy tác dụng “động viên”, “khích lệ”, “trấn an tinh thần” cho các chủ thể tham gia thị trường. Tuy nhiên, đã đến lúc cần phải gấp rút chuyển sang giai đoạn tiếp theo. Giai đoạn tác động trực diện giống như bác sĩ trước cuộc phẫu thuật. Ngay sau khi động viên tinh thần, trấn an bệnh nhân phải nhanh chóng tiến hành các thao tác thủ thuật. Bởi chỉ khi nào cuộc phẫu thuật thành công thì lúc đó vấn đề của người bệnh mới được giải quyết dứt điểm. Càng để lâu, càng chần chừ, càng gây nguy hiểm cho người bệnh.
- “Nguồn vốn – Quỹ đất – Chính sách” tạo thế kiềng ba chân. Nhưng không phải là trụ đỡ giúp thị trường vực dậy mà đang như trụ lười búa vây thị trường, khiến thị trường chưa thể thoát ra được.
- Xác định đúng vị trí các điểm nghẽn và xử lý theo đúng trình tự vẫn là yếu tố cốt lõi. Bởi lẽ, nếu điểm nghẽn trước chưa thông thì việc thông điểm nghẽn sau về bản chất không giải quyết được vấn đề.
- “Khởi thông nguồn cung” cho các sản phẩm nhà ở giá bình dân, phù hợp với nhu cầu thiết thực của người dân chính là chìa khóa để mở cánh cửa cho thị trường BĐS thời điểm này.
- Vẫn còn hiện tượng “chuyển bóng”, “đùn đẩy”, “trốn tránh trách nhiệm” trong một số bộ phận cán bộ quản lý NN khiến cho các thủ tục pháp lý bị trì trệ, gây ảnh hưởng tới Doanh nghiệp. Tuy nhiên, ghi nhận điểm sáng ở một số địa phương như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Long An, đặc biệt là TPHCM.....với sự tham gia tích cực từ phía cơ quan quản lý địa phương trong công tác phê duyệt dự án, giải quyết triệt để các vướng mắc của từng dự án cụ thể.

1. Toàn cảnh thị trường BĐS quý 2 và 6 tháng năm 2023

- Lần đầu tiên sau nhiều năm trở lại đây, các CĐT dự án thể hiện rõ thiện chí bán hàng với hàng loạt các chính sách kích cầu hấp dẫn như chiết khấu, khuyến mại, hỗ trợ lãi suất trong thời gian dài, đặc biệt là nhận nhà sớm và kéo dài thời gian thanh toán (điển hình có dự án lên tới 3 năm).
 - Tình hình giao dịch, mức giá tại thị trường thứ cấp có sự phân hóa theo phân khúc giá. Các sản phẩm có giá trị cao hơn 20 tỷ đồng ghi nhận mức cắt giảm lên tới 30% so với đỉnh (Tuy nhiên, mức giá này vẫn cao hơn nhiều so với mức giá mua ban đầu từ CĐT). Các sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực, mức giá dưới 3 tỷ đồng, đã ghi nhận giao dịch trở lại với mức giá tăng nhẹ so với quý 1.
 - Đây là thời điểm “thiên thời, địa lợi, nhân hòa” cho các khách hàng có sẵn dòng tiền cần mua BĐS có mục đích ở thật và đầu tư trong dài hạn.
 - Hạ tầng giao thông được đẩy mạnh ở nhiều khu vực trên khắp cả nước, góp phần tích cực cho việc phát triển thị trường BĐS xung quanh.
 - M&A bắt đầu trở lên sôi động hơn với nhiều thông tin “sẵn dự án” của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Tuy nhiên, các thương vụ hầu hết đang ở bước đặt hàng, xem xét và khảo sát, chưa chuyển sang giai đoạn chốt.
- Mặc dù Chính phủ đã thể hiện sự quyết tâm đồng hành và hỗ trợ thị trường bằng việc ban hành các cơ chế, chính sách mới nhưng khó khăn vẫn chưa thực sự được cải thiện đáng kể trong 06 tháng đầu năm 2023.
 - Tình trạng khó khăn kéo dài không chỉ khiến toàn bộ các đối tượng tham gia thị trường BĐS điêu đứng, rã rời mà kéo theo sự trì trệ của nhiều ngành nghề liên quan khác. Nếu không tìm được “lối thoát” kịp thời, rất có thể thị trường sẽ phải đối mặt với kịch bản ra đi của hàng loạt các đối tượng.
 - “Khi nào thị trường BĐS khởi sắc” là câu hỏi thường trực, niềm trông mong của rất nhiều đối tượng, không chỉ giới hạn ở các đối tượng trực tiếp tham gia thị trường BĐS.
 - Đã đến lúc phải “khai tử” các khái niệm “độ trễ chính sách”, “độ ngấm chính sách”. Bởi sự chờ đợi vô hình chung sẽ góp phần bóp nghẹt thêm thị trường. Không có lý do gì đã mất công nghiên cứu ra vắc xin lại trì hoãn, thông dong trong việc tiêm chủng.
 - Để đạt được mục tiêu xoay chuyển thị trường, Luật ban hành phải bám sát yêu cầu thực tiễn, cơ quan quản lý nhà nước cần cụ thể hóa nhiệm vụ, giám sát chặt chẽ việc ban hành văn bản, triển khai văn bản luật. Thực thi chính sách không hiệu quả sẽ làm chậm tiến độ, thậm chí bóp nát các dự án đang triển khai, phong tỏa toàn bộ nền kinh tế của cả nước.

2. Đánh giá chung_Phân khúc BĐS nhà ở

CUNG

- Mặc dù cung các sản phẩm nhà ở phù hợp với nhu cầu người dân tăng nhẹ. Nhưng tổng cung quý 2 ghi nhận sự sụt giảm so với quý 1 bởi một số CĐT thực hiện việc đóng gói hàng các sản phẩm khó thanh khoản.
- 6T/2023, thị trường vẫn duy trì trạng thái “khát” nguồn cung, đặc biệt là nguồn cung nhà ở giá bình dân, phù hợp với khả năng tài chính của phần đông người dân.
- “Nghèo nàn, kém hấp dẫn, thiếu hụt” là những từ chính xác để mô tả về thực trạng nguồn cung trong thời gian qua.
- Phần lớn các CĐT vẫn lẩn quẩn trong khâu hoàn thiện pháp lý. Một số CĐT không đủ nguồn lực để tiếp tục triển khai dự án.

CẦU

- Cầu mua nhà đã có tín hiệu khả quan hơn nhưng nhu cầu giảm do mặt bằng lãi suất vẫn leo cao, thu nhập người dân bị ảnh hưởng. Trong khi đó, nguồn cung trên thị trường nghèo nàn, không đủ sức hấp dẫn.
- Cầu đầu tư trong dài hạn vẫn chỉ ghi nhận tăng tại một số vùng đang đẩy mạnh đầu tư công, đã khởi công các DA hạ tầng trọng điểm của khu vực

GIÁ BÁN

- Mặt bằng giá bán các dự án xu hướng đi ngang, ít có biến động.
- Một số dự án chung cư mở bán trong quý 2 có mức giá tăng khoảng 10% so với lần mở bán đầu tiên vào quý 2/2022.
- Giá bán thứ cấp vẫn duy trì đà giảm, nhưng mức giảm có sự điều chỉnh ít dần theo thời gian. Tập trung chủ yếu ở nhóm khách hàng sử dụng đòn bẩy tài chính.

GIAO DỊCH

- Tỷ lệ giao dịch tăng nhẹ ở quý 2, chủ yếu đến từ CHCC.
- So sánh tỷ lệ giao dịch quý 2: Tăng 7 điểm % so với quý 1/2023; Giảm 32 điểm % so với quý 2/2022
- Tính tổng 06 tháng đầu năm 2023, tỷ lệ giao dịch giảm 37 điểm % so với 06 tháng đầu năm 2022

CS BÁN HÀNG

- CĐT duy trì việc áp dụng rộng rãi nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu thanh toán sớm đến 95%, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, kéo dài thời gian thanh toán, nhận nhà sớm... nhằm kích cầu thị trường.
- Không còn các chiến dịch truyền thông rầm rộ, với những sự kiện mở bán hoành tráng. Các sự kiện mở bán thời điểm này được tổ chức với quy mô nhỏ, lẻ.

2. Đánh giá chung_Các phân khúc BĐS khác

BDS DU LỊCH-NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung tiếp tục đà giảm ở quý 2. Tổng cung quý 2 chỉ bằng 55% so với quý 1, giảm tới 90% so với cùng kỳ năm 2022.
- 06 tháng đầu năm 2023, tổng cung BĐS du lịch nghỉ dưỡng cũng ghi nhận mức giảm kỷ lục tới 90% so với cùng kỳ năm 2022.
- Tỷ lệ giao dịch quý 2 giảm 97% so với cùng kỳ năm 2022 nhưng đã ghi nhận mức tăng trưởng gần như gấp đôi so với quý 1/2023.
- Tính tổng 06 tháng đầu năm 2023, tỷ lệ giao dịch giảm khoảng 96% so với cùng kỳ năm 2022.
- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP quy định cấp giấy chứng nhận cho condotel đủ điều kiện, giúp vực dậy niềm tin cho BĐS nghỉ dưỡng. Song vẫn chưa có quy định cụ thể áp dụng vào thực tế.

BDS VĂN PHÒNG - BÁN LẺ, CHO THUÊ

- Một số trung tâm thương mại chủ động đóng cửa để cải tạo, nâng cấp. Thay đổi này là tín hiệu đáng mừng của thị trường trong bối cảnh khách hàng ngày càng có yêu cầu khắt khe trong việc lựa chọn.
- Bắt đầu có hiện tượng “ế” mặt bằng cho thuê, đặc biệt là ở các căn nhà phố riêng lẻ.
- Cùng với việc các doanh nghiệp thu hẹp dần quy mô, nguy cơ “dư cung” tạm thời rất dễ xảy ra với phân khúc BĐS văn phòng, bán lẻ cho thuê.
- Duy chỉ có mặt bằng tại các trung tâm thương mại có vị trí đắc địa, các nhà phố/shophouse thuộc dự án vẫn giữ vững phong độ.

BDS CÔNG NGHIỆP

- Tiếp tục là điểm sáng với hàng loạt điểm nhấn:
 - Chuyển thăm VN của tổng thống Hàn Quốc cùng diễn đàn kinh tế VN- HQ với khoảng 100 bản MOU được ký kết giữa các doanh nghiệp hai nước.
 - 12 giờ làm việc và quyết định đầu tư gần 250 triệu USD tại Quảng Ninh của Foxconn
 - Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Trung Thành, huyện Ý Yên, Nam Định với quy mô 200 ha
- Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao.
- Việt Nam được định vị là một trong những địa điểm rất tiềm năng để mở rộng sản xuất và đang nổi lên như một điểm sáng cho sự dịch chuyển chuỗi cung ứng và logistics ở khu vực Châu Á - Thái Bình Dương.
- Mặt bằng giá có xu hướng tăng nhẹ do các khu công nghiệp mới được đầu tư với tiêu chuẩn cao theo hướng hiện đại, thông minh.

2. Đánh giá chung_Hoạt động M&A



- Duy trì sự quan tâm trong suốt 06 tháng đầu năm. Càng về sau, mức độ quan tâm càng tăng dần.
- Các dự án đã hoàn thiện thủ tục pháp lý là mục tiêu săn lùng của nhiều nhà đầu tư.
- Khách hàng phần lớn là nhà đầu tư đến từ các nước như Hàn Quốc, Singapore, Nhật Bản, Đài Loan, Malaysia, Thái Lan. Chỉ có một số ít doanh nghiệp Việt Nam, có đủ tiềm lực để tham gia cuộc chơi với các thương vụ quy mô vừa và nhỏ.
- Keppel Land, Frasers, WHA, Central Retail...là những tên tuổi ngoại đã và sẽ tìm kiếm cơ hội M&A ở các phân khúc BĐS thương mại, nhà ở và công nghiệp.
- Ngoài các doanh nghiệp trong ngành, các nhà đầu tư từ các lĩnh vực khác cũng đang tìm kiếm cơ hội gia nhập và mở rộng danh mục đầu tư sang ngành BĐS.
- Phương thức chuyển nhượng chủ yếu vẫn là chuyển nhượng cổ phần doanh nghiệp. Trong đó, tách doanh nghiệp dự án và mua bán đứt doanh nghiệp là lựa chọn được nhiều bên mua ưa thích.
- Số lượng các chủ đầu tư có nhu cầu tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư dự án rất lớn. Thay vì giữ vững “kỳ vọng được giá”, các CĐT dần thể hiện thiện chí thương lượng với mong muốn đàm phán sớm đạt được thành công.
- Tính đến hết quý 2/2023 hầu hết các thương vụ M&A mới đang chỉ diễn ra trong giai đoạn đầu (giai đoạn tìm kiếm và khảo sát), chưa đi đến bước đàm phán và chốt giao dịch.

I. TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

2. Đánh giá chung_Thực trạng sức khỏe các đối tượng tham gia thị trường



- Mới chỉ được trấn an tinh thần, chưa thực sự được can thiệp một cách sâu sắc, trực diện và triệt để khiến tình trạng sức khỏe của các đối tượng tham gia thị trường BĐS (Doanh nghiệp đầu tư phát triển dự án, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BĐS, Môi giới BĐS) đều duy trì trong trạng thái thoi thóp, cầm chừng trong suốt 06 tháng đầu năm 2023.
- Thị trường BĐS Việt Nam đang vận hành trong một môi trường còn thiếu rất nhiều cơ chế, chính sách mang tính kim chỉ nam để định hướng một cách xuyên suốt cho các chủ thể hoạt động.
- Thực chất sức đề kháng của các đối tượng tham gia thị trường cũng chưa đủ mạnh nên rất dễ bị ảnh hưởng khi có biến.
- Thời điểm này là bài học “xương máu” cho tất cả các đối tượng tham gia thị trường. Chắc chắn sau khi vượt qua “đại nạn” này, các đối tượng sẽ hoạt động một cách cẩn trọng hơn, biết “liệu cơm gắp mắm”, “tự lượng sức mình”. Và quan trọng, sẽ biết cách trang bị thêm nhiều kỹ năng, kiến thức để tăng khả năng chống chọi với các tình huống khó khăn, bất lợi.
- *(Xem chi tiết tại Báo cáo chuyên đề “Thực trạng sức khỏe thị trường BĐS Việt Nam do VARS công bố tháng vào 6/2023”: <https://vars.com.vn/nguyen-cuu-thi-truong/bao-cau-chuyen-de-thuc-trang-suc-khoe-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-mn77>).*

2. Đánh giá chung_Diễn tiến của thị trường sau khi các cơ chế, chính sách mới được ban hành

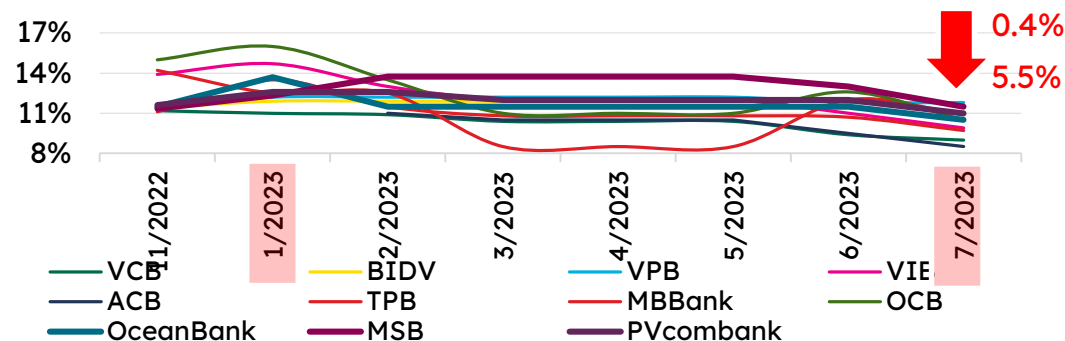
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN MUA LẠI TRÁI PHIẾU TRƯỚC HẠN



Hoạt động phát hành trái phiếu

- Ghi nhận kết quả khả quan ngay sau khi Nghị định 08/2023/NĐ-CP được ban hành. Tuy nhiên bước sang quý 2/2023, hoạt động phát hành trái phiếu lại có dấu hiệu chậm lại. Cụ thể chỉ có 3 đợt phát hành trái phiếu thành công (01 đợt vào tháng 4 và 02 đợt vào tháng 6) với tổng giá trị đạt 4.421 tỷ đồng, chỉ bằng 18,6% so với quý 1.
- Hầu hết các doanh nghiệp không lo được tài chính để trả nợ trái phiếu mà đều áp dụng phương thức đàm phán với các trái chủ để giãn thời hạn trả nợ. Một số DN đã đàm phán thành công (Hưng Thịnh Land, Sovico, An Khải Hưng, Đầu tư Ngôi sao Gia Định....)
- Là kênh huy động vốn vô cùng quan trọng. Tuy nhiên, để thị trường trái phiếu hoạt động trở lại ổn định và phát triển bền vững, ngoài Nghị định 08/2023/NĐ-CP, thị trường vẫn cần thêm các cơ chế, chính sách mới.

Biểu đồ 2: Lãi suất vay của một số Ngân hàng



Động thái từ phía ngân hàng

- Chỉ trong vòng 04 tháng, thị trường chứng kiến tới 4 đợt giảm lãi suất. Sẽ có độ trễ nhất định khi các quyết định này thật sự tác động đến thị trường. Tuy nhiên, các động thái này phần nào giúp kích thích tăng trưởng kinh tế và góp thêm tín hiệu tích cực cho thị trường BĐS.
- Lãi suất vay các ngân hàng có sự điều chỉnh giảm rõ rệt trong tháng 7/2023, dao động từ 8,5% đến 11,8%, giảm từ 0,4% đến 5,5% so với đầu năm 2023.
- Cùng với động thái giảm lãi suất, điều kiện được vay vốn cũng là đề tài nhận được rất nhiều sự quan tâm từ các phía.
- Các NH bắt đầu thể hiện sự quyết liệt hơn trong việc xiết nợ và rao bán các BĐS không còn khả năng thanh toán.

2. Đánh giá chung_Diễn tiến của thị trường sau khi các cơ chế, chính sách mới được ban hành



Động thái về việc phê duyệt dự án

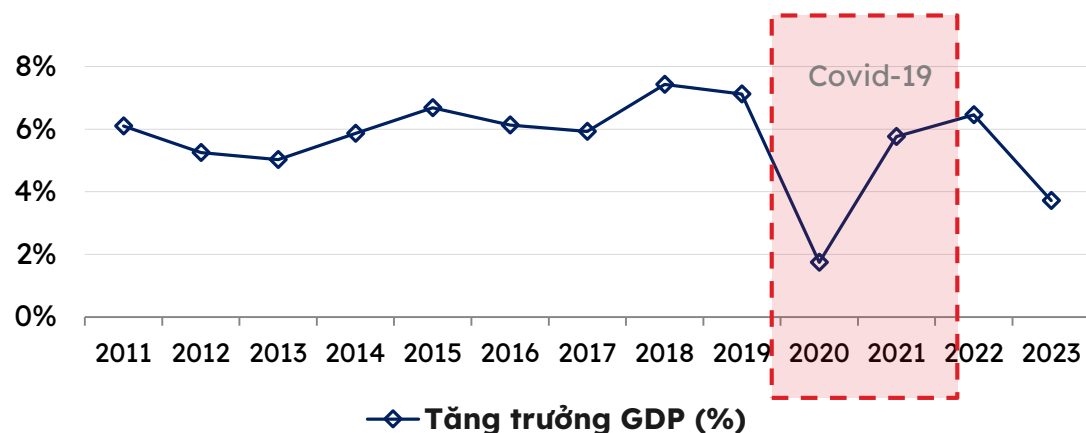
- Tâm lý “sợ trách nhiệm”, “né đặt bút”, “đá bóng, thổi còi” ở một nhóm đối tượng vô hình chung trở thành lực cản rất lớn kéo thị trường tụt lại.
- Có địa phương ra công văn thông báo v/v không cấp mới dự án, chờ luật sửa đổi.
- Đáng ghi nhận, một số tỉnh/thành phố nghiêm túc thực hiện tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các dự án BĐS. Một số dự án đã cơ bản tháo gỡ được những vướng mắc và tái khởi động.

Kết quả đề án Nhà ở xã hội

- Tính đến ngày 18/5/2023, cả nước đã hoàn thành 41 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 19.516 căn, đạt 4,6% so với mục tiêu đề ra; đang tiếp tục triển khai 294 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 288.499 căn.
- Ngay cả khi tất cả các dự án đang triển khai hoàn thành vào giai đoạn 1, để đạt được kế hoạch hoàn thành 428,000 căn trước năm 2026. Thì từ nay đến năm 2025, cần phê duyệt và hoàn thành thêm 119,985 căn. Trong khi đó, theo thông tin của doanh nghiệp BĐS là hội viên VARS chuyên phát triển NƠXH, thủ tục phê duyệt dự án nhà ở xã hội rất lâu, tối thiểu 600 ngày hoặc dài hơn.
- Gói 120 nghìn tỷ chưa có “cơ hội” phát huy tác dụng, phần lớn do các dự án thuộc đối tượng được vay vẫn đang trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư. Một số dự án còn lại đang trong giai đoạn được các địa phương tổng hợp, chờ công bố.
- Nếu không có các cơ chế mới để phát triển phân khúc này, rất khó để đạt được kế hoạch đề ra.

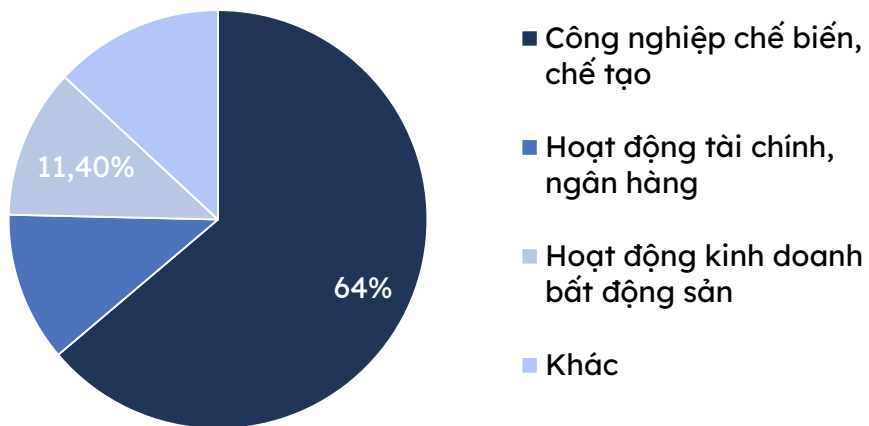
II. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS

Biểu đồ 3: Tăng trưởng GDP 06 tháng đầu năm qua các năm (%)



Nguồn GSO

Biểu đồ 4: Thu hút FDI 06 tháng đầu năm 2023 theo ngành



Nguồn MPI

01

GDP & FDI

- GDP 6 tháng đầu năm 2023 tăng 3,72%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 1,74% của 6 tháng đầu năm 2020 trong giai đoạn 2011-2023
- Tính đến ngày 20/6, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 13,43 tỷ USD, giảm 4,3% so với cùng kỳ năm trước. Ngành hoạt động kinh doanh bất động sản đứng vị trí thứ 3 với tổng vốn đăng ký là 1,53 tỷ USD, giảm 51,5% so với cùng kỳ.
- Lũy kế 6 tháng đầu năm, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 10,02 tỷ USD, tăng 0,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ đạt 502,1 triệu USD (chiếm 5%), giảm 43% so với cùng kỳ năm ngoái (đạt 881,3 triệu USD).

II. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS

02

Kinh tế thế giới

- Tín hiệu FED tạm dừng tăng lãi suất trong tháng 6/2023 có tác động tích cực đến tâm lý thị trường các lĩnh vực, đặc biệt là chứng khoán và BĐS. Tuy nhiên, để đánh giá, cần chờ thêm các tín hiệu từ FED trong thời gian tới.
- Dữ liệu kinh tế từ báo cáo mới nhất của Tổng cục Thống kê Trung Quốc phản ánh, nền kinh tế TQ đang phục hồi không như kỳ vọng. Nhu cầu hàng hóa trong nước và xuất khẩu của TQ đang sụt giảm tác động tiêu cực đến quá trình phục hồi của nền kinh tế thế giới trong đó có Việt Nam

03

Hành lang pháp luật

Tích cực

- Chính phủ vẫn tiếp tục thể hiện sự quan tâm và quyết tâm đồng hành, gỡ khó thị trường BĐS thông qua việc ban hành hàng loạt các nghị định/nghị quyết/thông tư/công văn chỉ đạo...
- Đáng ghi nhận, một số tỉnh/thành phố nghiêm túc thực hiện tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các dự án cụ thể.

Ảnh hưởng

- Vướng mắc trong đấu thầu, phê duyệt thủ tục đầu tư tạo rào cản trong việc lựa chọn chủ đầu tư. Đặc biệt là chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.
- Gói hỗ trợ lãi suất 120.000 tỷ đồng đến nay vẫn chưa phát sinh nợ do pháp lý, thủ tục trong đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội còn nhiều vướng mắc, không thu hút được CĐT tham gia.

04

Đầu tư công

- Giải ngân vốn đầu tư công chuyển biến tích cực. Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách NN 5 tháng đầu năm 2023 tăng 18,4% so với cùng kỳ năm trước. Chính sách đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, đặc biệt trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng sẽ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, tạo ra nhiều khu kinh tế, du lịch, đô thị,..., kéo theo đó sẽ là nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng,...
- Tín hiệu tích cực khi hàng loạt các tuyến đường cao tốc qua các địa phương như Cần Thơ, Khánh Hòa, Buôn Mê Thuột.... đều được triển khai đúng tiến độ

05

Tài chính

- Tín dụng bất động sản 4 tháng đầu năm tăng tới 9,78%, gấp 3 lần tín dụng chung của nền kinh tế. Các tổ chức tín dụng vẫn cấp tín dụng cho các dự án có phương án vay vốn khả thi theo đúng quy định
- Vốn FDI rót vào bất động sản trong 5 tháng đầu năm 2023 giảm mạnh 61% so với cùng kỳ năm trước, mất vị trí thứ 2 trong bảng xếp hạng thu hút đầu tư.
- Dòng tiền trên thị trường yếu dẫn đến sức mua chưa được cải thiện



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

DIỄN TIẾN THỊ TRƯỜNG CÁC PHÂN KHÚC

Q2 & 6T/2023



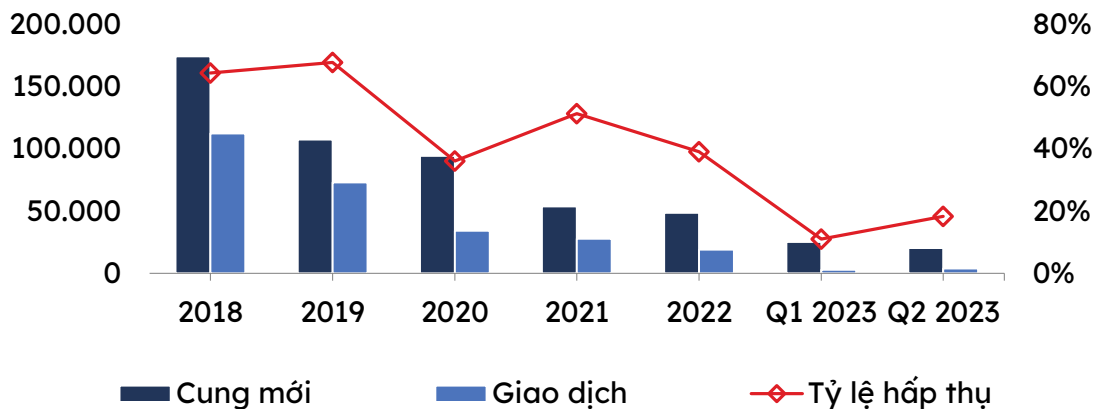
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

BDS NHÀ Ở

VAR R&D

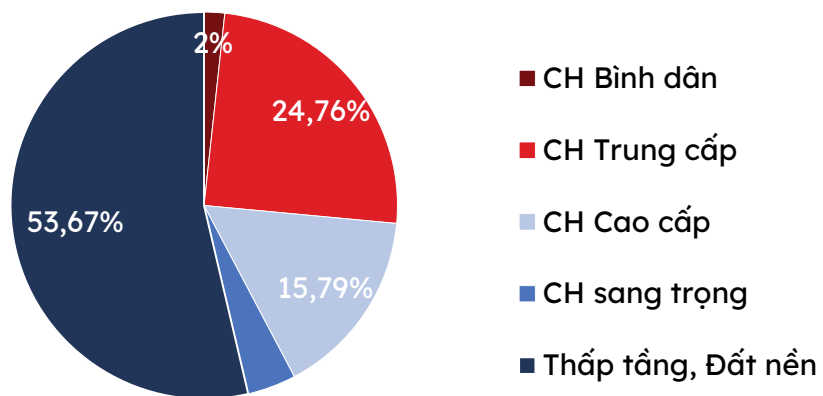
Tình trạng “khát nguồn cung” chưa có dấu hiệu được giải tỏa

Biểu đồ 5: Lượng cung, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018-2023



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 6: Cơ cấu nguồn cung theo phân khúc

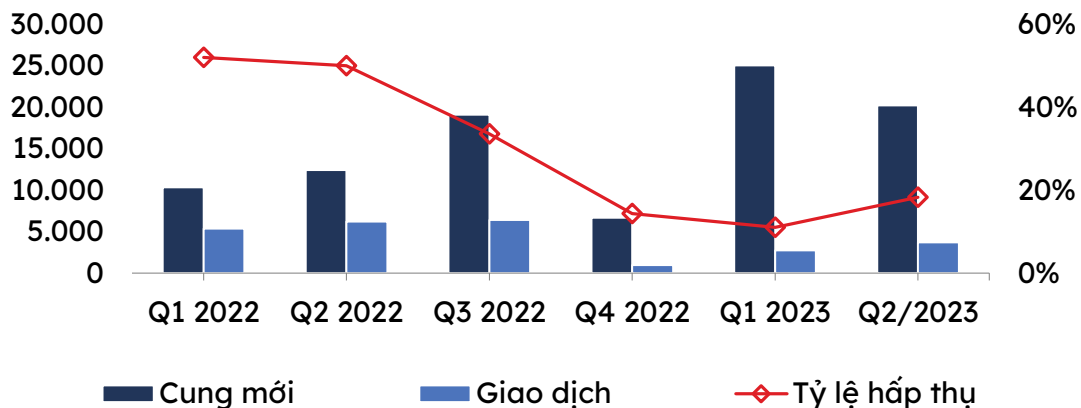


Nguồn: Vars 2023

- Quý 2/2023, cả nước ghi nhận hơn 200 dự án nhà ở đang mở bán, hầu hết là dự án trong các giai đoạn tiếp theo. Cung cấp ra thị trường khoảng 20.000 sản phẩm.
- Nhiều dự án được gia hạn tiến độ, kickoff, tái kickoff,...
- **Cơ cấu nguồn cung phần lớn vẫn là các sản phẩm thấp tầng, đất nền**, chiếm 53% tổng lượng cung nhà ở cả nước.
- **Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở thị trường khu vực Tây Nam Bộ** (chiếm 44% cả nước).
- **Phân khúc căn hộ trung cấp** (25-50 triệu/m²) và **cao cấp** (50-80 triệu/m²) tiếp tục dẫn đầu nguồn cung căn hộ mới trong quý, chiếm lần lượt 53% và 34% tổng nguồn cung căn hộ đang mở bán.
- **Thị trường hầu như không có căn hộ bình dân** (dưới 25 triệu/m²). Tổng nguồn cung CHCC bình dân giảm 98% so với năm 2019.
- CHCC có mức giá xung quanh 25 triệu/m² chỉ có tại một số ít dự án nhà ở thương mại tại khu vực xa trung tâm các thành phố trực thuộc TW hoặc tại các đô thị loại I trở xuống.

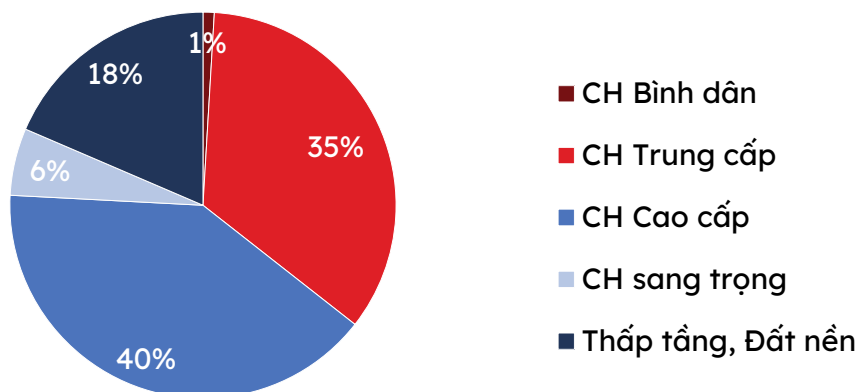
Lượng giao dịch tăng nhẹ

Biểu đồ 7: Lượng cung mới, giao dịch nhà ở từ Q1/2022 đến Q1/2023



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 8: Cơ cấu giao dịch theo phân khúc

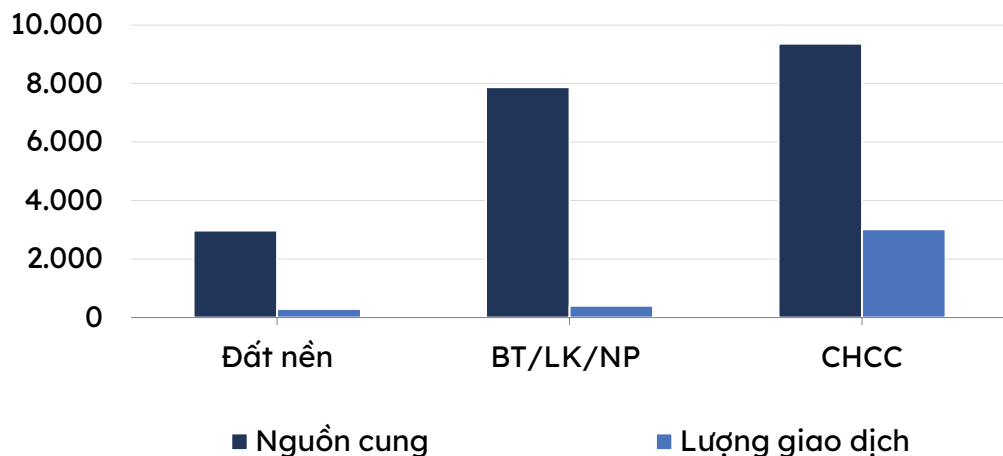


Nguồn: Vars 2023

- Quý 2: Lượng tiêu thụ đạt khoảng 3.704 giao dịch, xấp xỉ 18% tổng cung mở bán mới. Tuy chỉ bằng 60% so với cùng kỳ năm 2022. Nhưng đã tăng hơn 30% so với quý 1.
- **Lượng giao dịch** phục hồi nhẹ trước hàng loạt các biện pháp hỗ trợ quyết liệt của Chính Phủ và động thái giảm lãi suất vay mua nhà của các ngân hàng.
- **Trong đó, 80% lượng giao dịch là căn hộ chung cư** có pháp lý “sạch”, phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín. Phát sinh từ cả các khách hàng mua phục vụ nhu cầu ở thực và cả khách mua có nhu cầu đầu tư.
- **Lượng giao dịch chỉ có thể bật tăng nếu nguồn cung trên thị trường được cải thiện với nhiều sản phẩm đa dạng hơn.**
- Tình trạng mua bán đất thổ cư trong dân phục hồi khá yếu và không diễn ra đồng loạt.
- Lượng giao dịch ghi nhận tại phân khúc thấp tầng, đất nền, CHCC sang trọng, CHCC cao cấp, CHCC trung cấp, CHCC bình dân chiếm lần lượt 18%. 6%; 40%; 35% và 1%.

CĐT liên tục “tung” ưu đãi để kích cầu

Biểu đồ 9: Nguồn cung, giao dịch theo phân khúc



Nguồn: Vars 2023

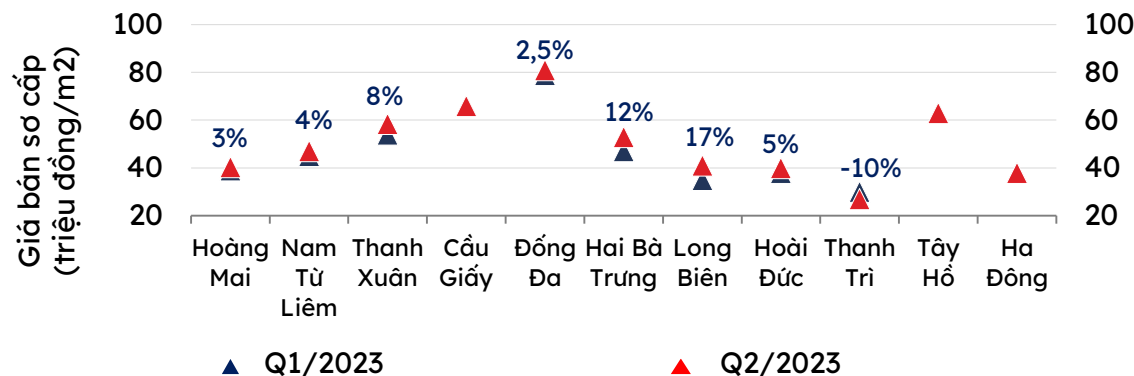
- Giá CHCC ở các thành phố lớn tiếp tục ghi nhận ở ngưỡng cao do các dự án mới mở bán chủ yếu là dự án cao cấp, trung bình 52 triệu đồng/m² tại Hà Nội (tăng 1,46% so với quý 1) và 67 triệu đồng/m² tại TP. HCM (giảm 4,6% so với quý 1)
- Giá giao dịch các sản phẩm cao cấp tại thị trường thứ cấp (trên 20 tỷ đồng) có sự điều chỉnh giảm mạnh, lên tới 30% so với đỉnh.
- Nhiều tỉnh, thành phố công bố thông tin đấu giá hàng trăm lô đất. Giá đấu được điều chỉnh sát với mức giá quanh khu vực phục vụ nhu cầu ở thực của địa phương.

CĐT tiếp tục áp dụng nhiều chính sách ưu đãi cho cả người mua nhà và đại lý phân phối

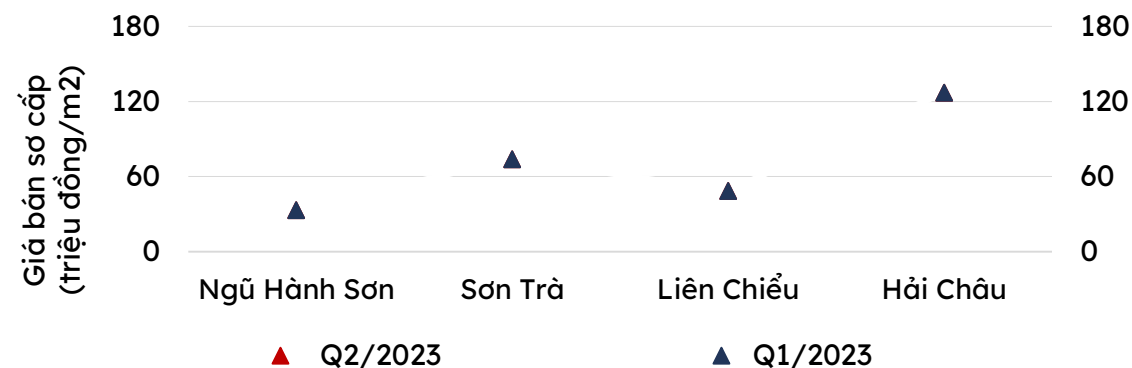
- Chi trước chi phí marketing, truyền thông cho đại lý
- Giảm số tiền nhận giữ chỗ, kéo dài thời gian thanh toán
- Chính sách nhận nhà sớm (chỉ cần thanh toán 30%-40% giá trị. Trong khi trước đây phải là 95%)
- Tăng chiết khấu, phương thức thanh toán hấp dẫn, đặc biệt với khách hàng sử dụng tiền mặt....
- Một số dự án chung cư được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, chào thị trường với **chính sách ưu đãi đột phá** ghi nhận lượng booking lớn, “thấp sáng bức tranh” tương đối ảm đạm của thị trường.

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

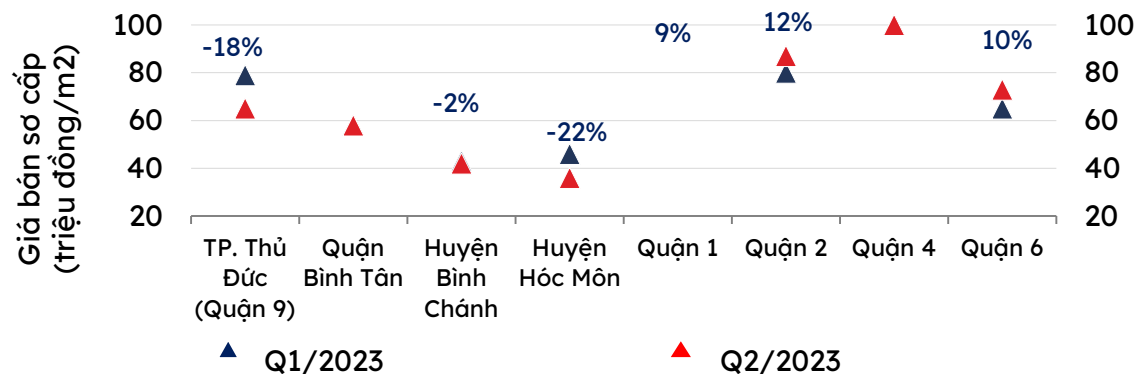
Biểu đồ 10: Chỉ số giá CHCC một số Quận/Huyện Tp Hà Nội (thị trường sơ cấp)



Biểu đồ 11: Chỉ số giá CHCC tại Đà Nẵng (thị trường sơ cấp)



Biểu đồ 12: Chỉ số giá CHCC một số Quận/Huyện TP.HCM (thị trường sơ cấp)



Nguồn: các chỉ số này có tính chất tham khảo và được tính toán trên cơ sở dữ liệu thu thập bởi đội ngũ VARS R&D trong phạm vi một số dự án tại một số khu vực.

- Chỉ số giá CHCC quý 2/2023 tại Hà Nội tăng 1,6 điểm phần trăm so với quý trước do các dự án mới chào bán có giá cao.
- Nguồn cung mới hạn chế trong quý nên chỉ số giá CHCC ở khu vực Đà Nẵng gần như không thay đổi.
- Chỉ số giá CHCC TP.HCM giảm 4,6 điểm phần trăm so quý trước do lượng sản phẩm mới chào bán có mức giá phù hợp hơn thời điểm trước.



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

BDS NGHỈ DƯỠNG

VAR R&D

Nguồn cung tiếp tục xu hướng giảm


17 DỰ ÁN

▪ 17 dự án mở bán giai đoạn mới.


TỶ LỆ TIÊU THỤ
24%

Nguồn Cung

455 CĂN

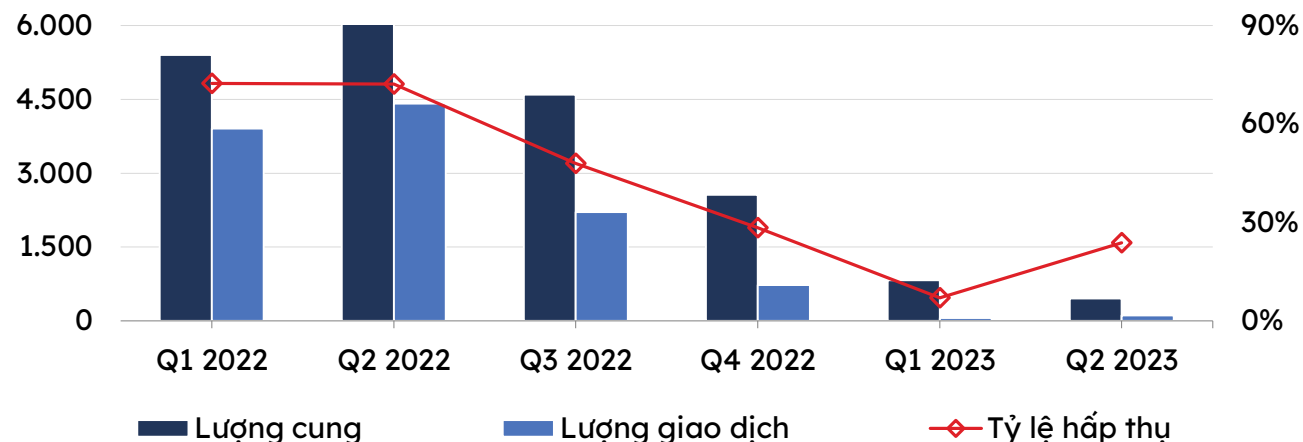
↓ 90% so với cùng kỳ năm ngoái

Lượng giao dịch

108 CĂN

↓ 97% so với cùng kỳ năm ngoái

Biểu đồ 13: Lượng cung, Lượng giao dịch qua các quý

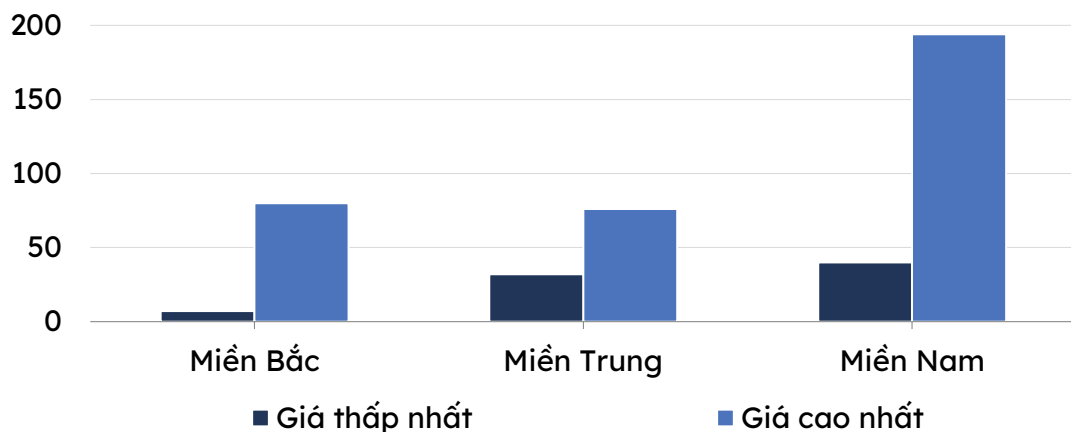


Nguồn: Vars 2023

- Quý 2/2023, có 17 dự án du lịch, nghỉ dưỡng được chào bán, cung cấp ra thị trường 455 sản phẩm.
- Nguồn cung tiếp tục xu hướng giảm mạnh hơn 90% so với cùng kỳ năm trước.
- Nhiều dự án nghỉ dưỡng đang triển khai bị gián đoạn do CĐT thiếu dòng tiền. Hàng loạt dự án cao cấp đóng giở hàng, liên tục dời thời gian mở bán.
- Sản phẩm căn hộ du lịch rục rịch chào bán trở lại trước thông tin sắp được cấp “sổ” theo Nghị định 10/2023/NĐ-CP.



Biểu đồ 14 : Biến động giá theo miền



Nguồn: Vars 2023

Sức cầu cải thiện không đáng kể

- Sức cầu thị trường tăng nhẹ nhưng không đáng kể, tỷ lệ hấp thụ chỉ xấp xỉ 24% lượng cung mở bán.
- Lượng giao dịch chủ yếu từ các sản phẩm nghỉ dưỡng có pháp lý đầy đủ, được vận hành bởi các thương hiệu quốc tế hoặc có giá trung bình, khoảng dưới 40 triệu/m².
- Các sản phẩm nghỉ dưỡng cao cấp (giá trên 10 tỷ đồng) gần như không ghi nhận giao dịch, phải cạnh tranh trực tiếp với sản phẩm “cắt lỗ” của nhà đầu tư mua trước đó.
- 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.

Giá bán đi ngang, ghi nhận mức cao nhất tại thị trường Miền Nam

- Giá bán BĐS du lịch, nghỉ dưỡng có xu hướng đi ngang trong cả 06 tháng đầu năm 2023.
- Các sản phẩm khu vực Miền Nam ghi nhận mức giá bán cao nhất, đạt gần 200tr/m². Khu vực Miền Bắc và Miền Trung có mức giá ngang nhau, đạt khoảng 80tr/m².



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

BDS CÔNG NGHIỆP

VAR R&D

BĐS Công nghiệp vẫn “sáng cửa”



- Thị trường BĐS CN tiếp tục “sáng cửa” bất chấp khó khăn chung của thị trường BĐS và sự suy giảm thương mại toàn cầu.
- Nhiều dự án đầu tư KCN được chấp thuận chủ trương đầu tư, bắt đầu triển khai các giai đoạn tiếp theo.
- Việt Nam được định vị là một trong những địa điểm rất tiềm năng để mở rộng sản xuất và đang nổi lên như một điểm sáng cho sự dịch chuyển chuỗi cung ứng và logistics ở khu vực Châu Á - Thái Bình Dương.
- Loạt “đại bàng” đến từ Mỹ và Hàn Quốc với dòng vốn FDI quy mô lớn tìm cơ hội phát triển tại Việt Nam:
 - Theo Nikkei Asia, chuỗi cung ứng của Apple như BOE, Quanta, Compal, Goertek, Foxconn hiện đã có nhà máy tại các KCN Bắc Ninh, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, nay có kế hoạch mở và mở rộng nhà máy ở các tỉnh Bắc Ninh, Nam Định, Nghệ An, Quảng Ninh trong thời gian tới
 - Phái đoàn doanh nghiệp tháp tùng tổng thống Hàn Quốc với quy mô lớn nhất từ trước đến nay. Kỳ vọng tăng cường hợp tác với Việt Nam trong các lĩnh vực như chuỗi cung ứng, công nghệ mới, năng lượng và môi trường. Các tập đoàn lớn đều đã đầu tư vào Việt Nam và có kế hoạch mở rộng trong thời gian tới: Samsung tăng quy mô vốn đầu tư lên 20 tỷ USD, LG sẽ đầu tư thêm 5 tỷ USD vào Việt Nam, SK đẩy mạnh rót vốn vào Việt Nam thông qua các khoản đầu tư vào Masan, Vingroup,...
- Xuất hiện điểm sáng nổi bật trong khâu xử lý thủ tục hành chính, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho doanh nghiệp nước ngoài từ phía chính quyền địa phương tỉnh Quảng Ninh. Đây chắc chắn sẽ là điểm nhấn giúp Quảng Ninh tiếp tục ghi điểm trong mắt các nhà đầu tư. Cũng là bài học để các địa phương khác nghiên cứu và làm theo.



Khu công nghiệp xanh, giảm phát thải CO2 dần trở thành xu hướng

- Thị trường chứng kiến sự xuất hiện của các khu công nghiệp mới, được đầu tư theo hướng hiện đại, tự động hóa, đặc biệt chú trọng đến tiêu chí “xanh” với các biện pháp nhằm giảm phát thải CO2.
- Đây là yếu tố quan trọng góp phần tăng tính cạnh tranh và sức hút cho các KCN Việt Nam trong cuộc đua thu hút FDI.
- Trong tương lai không xa, các tiêu chuẩn này sẽ trở thành tiêu chí lựa chọn hàng đầu của các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài.

Xu thế đầu tư BĐS công nghiệp dòng tiền

- Mô hình nhà xưởng đa tầng bắt đầu được quan tâm và triển khai tại khu vực phía Bắc. Trong đó, Bắc Ninh là tỉnh tiên phong. Hưng Yên là địa phương tiếp theo sẽ ứng dụng mô hình này.
- Giải pháp bất động sản công nghiệp dòng tiền với mô hình nhà xưởng đa tầng sẽ trở thành kênh đầu tư hấp dẫn trong thời gian tới.

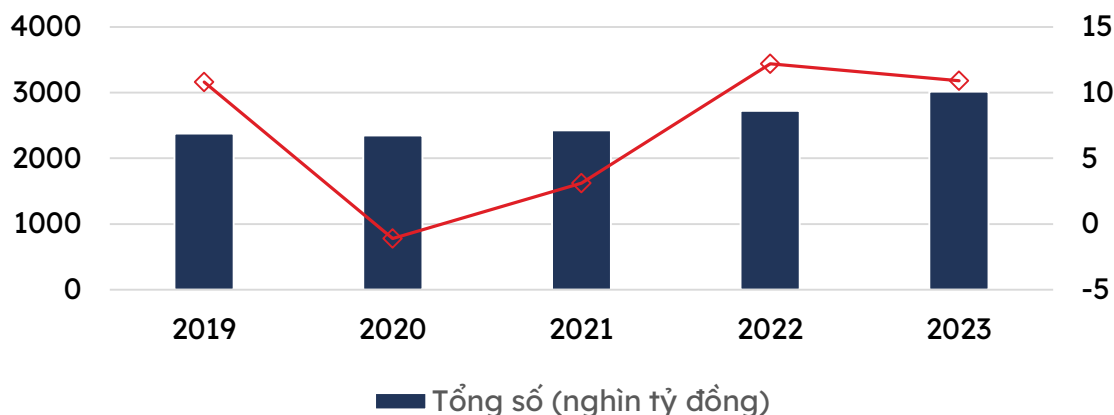


HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

BDS THƯƠNG MẠI

VAR R&D

Biểu đồ 15: Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 6 tháng qua các năm



Nguồn: GSO

Chỉ số bán lẻ tăng trưởng khả quan

- Tính chung 6 tháng đầu năm 2023, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 3.016,8 nghìn tỷ đồng, tăng 10,9% so với cùng kỳ 2022
- Vận tải hành khách đạt 2.178,8 triệu lượt khách vận chuyển; Trong đó, khách quốc tế là gần 5,6 triệu lượt người, đạt 70% mục tiêu năm 2023. Tổng thu từ du lịch ước đạt 343.100 tỷ đồng, tăng 1,45% so với cùng kỳ 2019 (năm chưa xảy ra dịch Covid-19)

Cảnh báo trước nguy cơ “dư cung” tạm thời

- Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ của các doanh nghiệp nội địa sụt giảm. Nhiều mặt bằng đắc địa tại tuyến phố lớn bỏ trống, đồng loạt treo biển bán, tìm khách thuê,...
- Thời trang, nhà hàng, kinh doanh xe...có tỉ lệ trả mặt bằng cao hơn nhóm kinh doanh hàng hóa thiết yếu.
- Nhu cầu tiêu dùng hàng hóa của người dân suy giảm, có xu hướng giảm chi tiêu dịch vụ xã hội.
- Hàng loạt DN lớn trong ngành bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng liên tục báo lỗ, thậm chí phải đóng cửa, rút khỏi thị trường,...



THỊ TRƯỜNG BĐS THƯƠNG MẠI-VĂN PHÒNG



Nguy cơ đối mặt với “khủng hoảng thừa”

- BĐS văn phòng đối mặt với “khủng hoảng thừa” bởi nguồn cung tăng trong khi nhu cầu giảm do doanh nghiệp lâm vào khó khăn, buộc phải giảm quy mô, trả mặt bằng, đóng bớt chi nhánh, v.v.
- Không gian xanh vẫn là xu hướng trong thời gian tới. Nhiều tòa nhà văn phòng phấn đấu nhận các tick xanh, chứng chỉ xanh.
- Giá chào thuê trung bình tại một số khu vực có xu hướng giảm

Tại Hà Nội

- Giá chào thuê văn phòng hạng A dao động từ 25 - 50 USD/m²/tháng, phí dịch vụ từ 4 - 8 USD/m²/tháng.
- Giá chào thuê tại các tòa nhà Hạng B dao động từ 12 - 28 USD/m²/tháng tùy khu vực.
- Nguồn cung chất lượng cao dự kiến tăng mạnh từ các tòa nhà chuẩn bị đi vào hoạt động trong vòng 12 tháng tới: Lotte Mall, Techcombank Tower, BRG Diamond Park Plaza, Intracom Riverside,...

Tại Hồ Chí Minh

- Giá thuê văn phòng hạng A tại Hồ Chí Minh dao động từ 35 - 70 USD/m²/tháng.
- Giá thuê văn phòng hạng B tại Hồ Chí Minh dao động từ 20 - 35 USD/m²/tháng.
- 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 cạnh tranh hơn và hợp đồng thuê linh hoạt hơn.
- Giá thuê sẽ bắt đầu xu hướng giảm do nguồn cung mới tăng. Trong 2 năm tới, nguồn cung dự kiến được bổ sung thêm 333.387m² diện tích văn phòng Hạng A và B.



Dự án The Glory Heights (Vinhomes Grand Park)

- **CDT:** Công ty Cổ phần Vinhomes và Mitsubishi Corporation
- **Địa điểm:** Nội khu trung tâm khu đô thị Vinhomes Grand Park, TPHCM
- **Quy mô:** 3.169 căn hộ cao cấp
- **Giá bán bình quân:** 42-80tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 2/2023:** hơn 2.000 được đặt cọc trong 34h



Dự án The Avatar

- **CDT:** Tập đoàn Hưng Thịnh
- **Quy mô:** 28.585m²
- **Địa điểm:** Thành phố Thủ Đức, HCM
- **Giá bán bình quân:** 63-66tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 2/2023:** 380 giao dịch



Dự án Tumys Phú Mỹ

- **CDT:** Công ty TNHH thương mại Tùng Mỹ
- **Địa điểm:** TP. Bà Rịa, Bà Rịa – Vũng Tàu
- **Quy mô:** 10.503m²
- **Giá bán bình quân:** 30 tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 2/2023:** hơn 350 booking



Dự án Sentosa Sky Park

- **CĐT:** Tập đoàn Agape Holding Singapre
- **Địa điểm:** Lê Chân, Hải Phòng
- **Quy mô:** 604 căn hộ chung cư
- **Giá bán bình quân:** 37 tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 2/2023:** 130 căn/416 căn



Dự án C Sky View

- **CĐT:** Công ty Cổ phần C-Holdings
- **Địa điểm:** TP Thủ Dầu Một, Bình Dương
- **Quy mô:** 8.600m²
- **Giá bán bình quân:** 38tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 2/2023:** hấp thụ gần 50% lượng căn hộ mở bán

***Ghi chú:** Tiêu chí đánh giá dựa trên kết quả bán hàng của các dự án trong quý 2/2023*



1. Tình hình kinh tế thế giới và điều hành kinh tế vĩ mô

Tình hình kinh tế thế giới

- Kinh tế thế giới khó khăn do tác động của căng thẳng địa chính trị, thiên tai ở một số nước, chính sách tiền tệ thắt chặt để kiểm chế lạm phát của các ngân hàng trung ương và việc gia tăng điều kiện tín dụng, lãi suất cao khiến đầu tư suy giảm,... tác động mạnh và ảnh hưởng xấu đến kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, mới đây, tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2023 được nhiều tổ chức nâng mức dự báo.

Điều hành kinh tế vĩ mô

- Mặt bằng lãi suất tiếp tục được điều chỉnh giảm, BĐS có thêm cơ hội phục hồi. Tuy nhiên lãi suất sẽ được điều chỉnh giảm dần qua các nhịp với biên độ nhỏ. Không có sự điều chỉnh giảm mạnh đột ngột.
- Hoạt động phát hành trái phiếu tiếp tục được tạo điều kiện trong khuôn khổ giám sát cẩn trọng từ phía cơ quan quản lý nhà nước.



2. Thị trường BĐS

- Ngoài việc tiếp tục nghiên cứu, ban hành thêm các cơ chế, chính sách mới nhằm tăng tính đồng bộ cho các giải pháp hỗ trợ thị trường. Chính phủ sẽ mạnh tay hơn trong việc chỉ đạo, đảm bảo thúc đẩy các nghị định/ng nghị quyết/thông tư đã ban hành trong 06 tháng vừa rồi phát huy được tác dụng thiết thực.
 - Gói tín dụng 120 nghìn tỉ khả năng cao sẽ bắt đầu được giải ngân vào cuối quý 3 cho các dự án đúng đối tượng.
 - Số lượng khách hàng tiếp cận được các gói vay với lãi suất ưu đãi sẽ tăng dần. Góp phần giúp thị trường dần trở lên nhộn nhịp hơn.
 - Nguồn cung từ các sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thật, tình trạng pháp lý tốt từ các CĐT uy tín khả năng cao sẽ được cải thiện.
 - Thị trường sẽ rục rịch đón nhận thêm nguồn cung mới từ các dự án nhà ở xã hội trong 06 tháng cuối năm.
 - Đến cuối quý 3, khả năng thị trường phân khúc bình dân sẽ có dấu hiệu hồi phục một cách rõ rệt hơn.
 - M&A tiếp tục sôi động. Các thương vụ hoàn tất bước thăm dò, khảo sát trong quý 2 sẽ tiếp tục chuyển sang bước đàm phán, thương lượng trong quý 3 và rất có thể thị trường sẽ chứng kiến một vài thương vụ thành công đầu tiên trong quý 4/2023. Tuy nhiên số lượng sẽ không nhiều và giới hạn ở các dự án quy mô nhỏ với pháp lý cơ bản hoàn thiện. Các thương vụ quy mô vừa và lớn sẽ tiếp tục duy trì quá trình đàm phán đến hết quý 4/2023 thậm chí kéo dài sang quý 2/2024.
 - Khi M&A đạt được thành công sẽ góp phần cải thiện nguồn cung. Các dự án đang dở gập được CĐT có tiềm lực tài chính sẽ nhanh chóng được tái khởi động. Các Chủ doanh nghiệp thu được tiền từ M&A cũng có nguồn để quay lại thực hiện các dự án còn giữ lại.
- ***Có nhiều cơ sở để kỳ vọng sự phục hồi dần của thị trường, đặc biệt là từ cuối quý 3 cho đến hết năm 2023. Tuy nhiên, cần xác định rõ tinh thần lạc quan phải đi kèm với tâm thế cẩn trọng.***

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

BĐS nhà ở

- Sẽ được cải thiện dần và rõ nét từ cuối quý 3.
- Dự kiến nguồn cung đạt khoảng 28.000 sản phẩm trong quý 3 và trên 30.000 sản phẩm trong Q4.

BĐS du lịch-nghỉ dưỡng

- Nhiều khả năng sẽ tăng. Nếu nghị định 10/2023/NĐ-CP được thực thi, rất có thể cuối năm 2023 sẽ chứng kiến cú lội ngược dòng của phân khúc này.

NGUỒN CUNG

BĐS thương mại- văn phòng, bán lẻ

- Tiếp tục được bổ sung nguồn cung từ các dự án đang triển khai với tổng diện tích ước tính 214.000m²

BĐS Công nghiệp

- Nguồn cung có xu hướng tăng từ loạt dự án mới được phê duyệt

BĐS nhà ở

- Thị trường dần ổn định + niềm tin của khách hàng được củng cố + nguồn cung được cải thiện, sẽ góp phần làm tăng lực cầu BĐS nhà ở

BĐS du lịch- nghỉ dưỡng

- Nếu như nghị định 10/2023/NĐ-CP được thực thi, lực cầu trong phân khúc này sẽ tăng, thậm chí đạt mức ấn tượng.

LỰC CẦU

BĐS thương mại văn phòng, bán lẻ

- Có xu hướng giảm nhẹ tạm thời do những khó khăn chung của tình hình kinh tế

BĐS Công nghiệp

- Tiếp tục đà tăng, đặc biệt đến từ các tập đoàn lớn trong mảng linh kiện điện tử và logistics

BDS nhà ở

- Phân khúc trung cấp vẫn trên đà tăng nhẹ. Phân khúc cao cấp xu hướng đi ngang nhưng sẽ “dễ thở” hơn nhờ các chính sách ưu đãi từ phía CĐT.
- Giá bán đất nền và biệt thự/liền kề/shophouse trên thị trường thứ cấp tiếp tục giảm nhẹ nhưng sẽ dần ổn định vào khoảng cuối quý 3.

BDS du lịch-nghỉ dưỡng

Xảy ra 2 kịch bản:

- Kịch bản kỳ vọng khi nghị định 10/2023/NĐ-CP thực sự phát huy tác dụng, giá bán phân khúc này sẽ bắt đầu đà tăng.
- Kịch bản còn lại: Mặt bằng giá tiếp tục đi ngang.

GIÁ BÁN

BDS thương mại- văn phòng, bán lẻ

- Giá thuê mặt bằng thuộc TTMM và các tòa nhà được đầu tư chất lượng hoặc cải tạo mới sẽ có xu hướng ổn định, thậm chí tăng nhẹ.
- Tại các khu vực còn lại, đặc biệt là các căn nhà phố riêng lẻ giá sẽ điều chỉnh giảm.

BDS Công nghiệp

- Giá thuê có xu hướng tăng, đặc biệt tại các khu công nghiệp mới được đầu tư bài bản, chất lượng cao.

BDS nhà ở

- Tiếp tục đà tăng và dễ đạt được kết quả ấn tượng vào khoảng giữa đến cuối quý 4 khi nguồn cung được cải thiện, niềm tin vào thị trường của khách hàng được vực dậy.

BDS du lịch- nghỉ dưỡng

- Xảy ra hai kịch bản tương tự như với giá bán: Nếu nghị định 10/2023/NĐ-CP thực sự ngấm, giao dịch sẽ trở lên nhộn nhịp hơn và ngược lại..

GIAO DỊCH

BDS thương mại- văn phòng, bán lẻ

- Có xu hướng giảm nhẹ tạm thời.

BDS Công nghiệp

- Xu hướng tăng
- Việt Nam tiếp tục là điểm đến được lựa chọn của các ông lớn quốc tế.

Với Cơ quan quản lý Nhà nước

- Nhanh chóng đưa ra các văn bản hướng dẫn cụ thể, rõ ràng và chi tiết về vai trò, trách nhiệm, quyền hạn của các đối tượng trong việc soát xét, thẩm định, phê duyệt hồ sơ. Nhằm sớm chấm dứt tình trạng hồ sơ, văn bản của doanh nghiệp bị “ôm” và “đùn đẩy”, gây mất thời gian, tốn nhiều chi phí cho DN.
- Tập trung sửa đổi, ban hành các ND, TT liên quan đến chuyển nhượng dự án, tính tiền sử dụng đất, đền bù, giải phóng mặt bằng, quy hoạch nhà ở xã hội. Đây đang là các rào cản rất lớn gây ách tắc và nghẽn mạch thị trường. Nếu không sớm được giải quyết sẽ khiến tình trạng khó khăn tiếp tục kéo dài.
- Tổ chức lấy ý kiến công khai, rộng rãi về quy trình phê duyệt thủ tục chuẩn bị đầu tư nói riêng cũng như các quy trình phối hợp khác nói chung giữa các cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp để đảm bảo rút ngắn thời gian, đúng người, đúng việc. Xác định đây là một trong những tiền đề quan trọng góp phần giúp thị trường phát triển một cách minh bạch, trơn tru.
- Tiếp tục hỗ trợ doanh nghiệp thông qua việc giãn, hoãn các khoản nợ vay, thuế và một số nghĩa vụ của DN.
- Nghiên cứu các cơ chế, chính sách tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận được các nguồn vốn ngoại từ các quỹ đầu tư nước ngoài.
- Có các cơ chế, chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện trong hoạt động M&A. Đồng thời cần có các biện pháp kiểm soát để tránh sự “thâu tóm” của các Nhà đầu tư nước ngoài.
- Ủng hộ, tạo điều kiện cho các chương trình xúc tiến đầu tư, đẩy mạnh công tác hỗ trợ kết nối các nhà đầu tư với doanh nghiệp.
- Nghiên cứu phương án “mua lại” các dự án còn tồn tại nhiều vướng mắc, DN không thể xử lý được. Sau đó hoàn thiện thủ tục vướng mắc và thực hiện đấu giá để lựa chọn nhà đầu tư mới thực hiện dự án.

Để đảm bảo các cơ chế, chính sách được ban hành “gãi đúng chỗ ngứa”, tác động trực diện đến đúng các vướng mắc, tránh tình trạng mất công nghiên cứu và ban hành nhưng không giải quyết được vấn đề, thậm chí phản tác dụng. Đã đến lúc cơ quan quản lý Nhà nước cần có thêm một kênh cung cấp thông tin chính thống, chuyên nghiệp, bám sát thị trường thông qua các đối tượng trực tiếp hoạt động trên thị trường.

Với Chủ đầu tư/DN phát triển dự án, các Sàn giao dịch BĐS, Môi giới BĐS, Khách hàng nhà đầu tư

- Tiếp tục áp dụng các biện pháp như đã chia sẻ hồi quý 1/2023 và Báo cáo chuyên đề thực trạng sức khỏe thị trường BĐS do VARS công bố vào tháng 6/2023. **Xác định giai đoạn này là bài học kinh nghiệm sâu sắc để các đối tượng tham gia thị trường sẽ hoạt động theo hướng cẩn trọng hơn và biết lượng sức mình.**

Hội đồng thẩm định



Ông Nguyễn Văn Đính

Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Chí Thanh

Phó Chủ tịch thường trực



Ông Trần Văn Bình

Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký VARS
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 Cương Quyết

Tổng Giám đốc
Đất Xanh Miền Bắc



Tổ công tác Nghiên cứu thị trường VARS



Ông Lê Đình Chung

Tổng Giám đốc
SGO Homes
(TT Trung du và miền núi phía Bắc)



Ông Văn Dũng Chinh

Tổng Giám đốc Vina Real
(TT Tây Nguyên)



Bà Phạm Thị Nguyên Thanh

Tổng Giám đốc
Dat Xanh Services
(TT cả nước)



Ông Phạm Anh Khôi

Viện trưởng Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài Chính
Bất Động Sản Dat Xanh Services (FERI)
(TT cả nước)



Ông Phạm Văn Hào

Tổng Giám đốc
CTCP Dịch vụ Nam Bộ Invest
(TT Long An)



Ông Phan Việt Hoàng

Phó Tổng Thư ký VARS
Tổng Thư ký VARS Khánh Hòa
(TT Nam Trung Bộ)



Ông Đỗ Quý Duy

Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư và
Kinh doanh Thời Đại Mới (NAC)
(TT Hưng Yên và Thanh Hóa)



Ông Lê Thế Quân

Tổng Giám đốc
Thiên Tâm Land
(TT Tây Nguyên)



Ông Nguyễn Thành Dũng

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



Ông Võ Hồng Thắng

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



Ông Tô Hùng

Trưởng VPDD VARS Hải Phòng
TGD CTCP Bất động sản RECBOOK
(TT Duyên hải Bắc Bộ)



Ông Nguyễn Văn Lợi

Giám đốc
Công ty Bất động sản Đất vàng Hải Dương
(TT Hải Dương)



Ông Ngô Khánh Hoàng

Phó Tổng Giám đốc
CTCP Bất động sản Thiên Khôi
(TT BĐS thổ cư Hà Nội)



Ông Trần Ngọc Sinh

Phó Trưởng VPDD VARS
Thái Nguyên
(TT Thái Nguyên)



Bà Lê Thị Thắm

Trưởng VPDD VARS Lâm Đồng
GD CTCP Đầu tư Tâm Real
(TT Tây Nguyên)



Ông Đỗ Phúc Quyết

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



Ông Nguyễn Đức Bảo

Giám đốc Công ty TNHH
Nhà Đất Vũng Tàu Land
(TT Vũng Tàu)



Ông Nguyễn Hoàng Nam

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



Ông Huỳnh Quang Ý

Trưởng VPDD VARS Ninh Thuận
GD Phú Lộc Đất Phan
(TT Nam Trung Bộ)



Ông Trần Trọng Vũ

Co-founder SPE.R
(TT Trung Trung Bộ)



Ông Vũ Anh Tuấn

Chủ tịch HĐQT
Công ty cổ phần địa ốc Bắc Ninh
(TT Bắc Ninh)



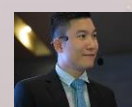
Ông Trần Hữu Giáp

Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần địa ốc Gia Địa
(TT Thanh Hóa)



Ông Đỗ Công Nguyên

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



Ông Nguyễn Anh Tuấn

Giám đốc
CTCP Đầu tư ATA GROUP
(TT Tây Ninh)



Ông Lê Tư Luyến

Tổng Giám đốc
CTCP Đất Vàng Group
(TT Trung Trung Bộ)



Ông Nguyễn Văn Tuấn

Giám đốc dự án
CTCP xây dựng Thế Giới Bất Động Sản
(TT Hưng Yên)



Ông Hồ Thanh Bình

Giám đốc Kinh doanh
Công ty CP XD ĐT & PT Đ.Ô Điện Xuân
(TT TP HCM và các tỉnh lân cận)



Ông Trần Huy Hoàng

Tổng Giám đốc
CTCP ĐTKD Địa Ốc Khang Thịnh
(TT Trung Trung Bộ)

Ban biên tập



Ông Nguyễn Văn Đính

Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Đình Cường

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



Bà Phạm Thị Miên

Phó trưởng Ban Nghiên cứu thị
trường & Tư vấn xúc tiến đầu tư



Bà Nguyễn Ngọc Phượng

Chuyên viên



Ông Nguyễn Mạnh Quỳnh

Chánh Văn phòng VARS



Bà Lê Thị Thùy Duyên

Chuyên viên

Tuyên bố bản quyền và miễn trừ trách nhiệm

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



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

Trân trọng cảm ơn

Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARs) xin chân thành cảm ơn Hiệp hội Bất động sản Việt Nam đã chỉ đạo. Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng một số địa phương (Hà Nội, TP Hồ Chí Minh,...) và 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 2/2023.

Trân trọng cảm ơn!

Các đơn vị đồng hành



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