

BÁO CÁO

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2022

VÀ DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG TRONG THỜI GIAN TỚI

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2022

1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản năm 2022

a) Các yếu tố về kinh tế vĩ mô

- Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2022 đã cho thấy sự phục hồi và phát triển sau 2 năm chịu những tác động tiêu cực từ tình hình dịch bệnh mặc dù vẫn còn đối mặt nhiều khó khăn trước khủng hoảng kinh tế chung của cả thế giới. Ước tính GDP năm 2022 đạt 8,02%, CPI tăng 3,15% so với bình quân năm 2021, lạm phát cơ bản bình quân được kiểm chế ở mức 2,59% (*theo Tổng Cục Thống kê*).

- Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong năm 2022 tăng so với cùng kỳ năm 2021 trong đó số lượng doanh nghiệp thành lập mới là 8.593 doanh nghiệp, tăng 13,7%; số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 2.081 doanh nghiệp, tăng 56,7%. Tuy nhiên số lượng doanh nghiệp bất động sản tuyên bố phá sản, giải thể cũng tăng khoảng 38,7% so với cùng kỳ năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Năm 2022 vẫn là năm các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản gặp nhiều thách thức và phải thay đổi phương án kinh doanh, quản lý (như tái cơ cấu nợ, tái cơ cấu hoạt động kinh doanh) để ứng phó với điều kiện khó khăn hiện tại.

- Vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản đứng thứ 2/19 ngành kinh tế trong 11 tháng đầu năm 2022 với tổng vốn đăng ký đạt 4,45 tỷ USD, chiếm 16,1% tổng vốn đầu tư đăng ký, bên cạnh đó tốc độ giải ngân vốn nước ngoài tăng mạnh đối với các dự án đầu tư vào Việt Nam trong đó có lĩnh vực bất động sản tiếp tục cho thấy sức hút và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam đối với các nhà đầu tư quốc tế.

b) Các yếu tố về chính sách mới có liên quan và hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương

- Một số chính sách mới ban hành và có hiệu lực trong năm 2022 có liên quan tới quản lý đất đai¹, quản lý thị trường bất động sản², quản lý và hỗ trợ nguồn vốn cho thị trường³ tiếp tục góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý trong công tác quản lý và điều tiết thị trường bất động sản. Ngoài ra, các chính sách mới về hỗ trợ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, tháo gỡ vướng mắc về nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và chính sách hỗ trợ vốn vay trong mua, thuê mua nhà ở xã hội⁴ cũng góp phần tạo động lực cho phát triển thị trường bất động sản nói chung và phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp trong tương lai.

- Chính quyền các địa phương tiếp tục thể hiện rõ vai trò quản lý thị trường thông qua việc nghiêm túc xử phạt những sai phạm trong quản lý đất đai và đầu tư xây dựng các dự án bất động sản trên địa bàn. Sự sát sao trong giám sát và kịp thời xử lý những sai phạm của chính quyền địa phương đã góp phần hạn chế những tác động tiêu cực ảnh hưởng tới sự phát triển bền vững của thị trường, giúp thị trường bất động sản ổn định, minh bạch hơn.

c) Các yếu tố về quy hoạch, đầu tư hạ tầng

- Các thông tin quy hoạch được công bố và các dự án cơ sở hạ tầng, giao thông tiếp tục được đẩy mạnh đầu tư tại các địa phương giúp kết nối giữa các vùng, các khu vực qua đó hỗ trợ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển⁵. Ngoài ra, nhiều dự án nhà ở, khu đô thị, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội cũng

¹ - Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”;

- Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022, có hiệu lực từ 01/3/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ; trong đó có sửa đổi bổ sung một số quy định về miễn nộp lệ phí trước bạ nhà đất đối với một số trường hợp;

² Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ về Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Trong đó, quy định rõ về xử phạt hành chính đối với các hành vi vi phạm về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản với mức phạt từ 40-160 triệu đồng;

- Nghị định số 42/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về Xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

³ Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 sửa đổi bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ Quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, trong đó quy định chặt chẽ hơn về tiêu chuẩn và trách nhiệm của nhà đầu tư, qua đó góp phần giúp các doanh nghiệp bất động sản có năng lực, uy tín dễ dàng hơn trong việc huy động vốn;

⁴ Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững

⁵ - UBND TP. Hà Nội ban hành Quyết định số 4900/QĐ-UBND ngày 10/12/2022 về việc tạm cấp kinh phí cho các quận: Đống Đa, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Cầu Giấy để lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, cải tạo lại các khu chung cư cũ năm 2022, tổng kinh phí tạm cấp là 22,125 tỷ đồng;

- UBND tỉnh Khánh Hòa công khai bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của nhiều khu vực, địa phương trên địa bàn tỉnh;

- UBND tỉnh Đồng Tháp phê duyệt quy hoạch khu đô thị Mỹ Hòa và Đốc Binh Kiều quy mô 550ha tại huyện Tháp Mười;

- UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 28/6/2022 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

đang được các địa phương chú trọng đầu tư⁶ tạo điều kiện cho đối tượng người có thu nhập thấp được mua nhà.

- Việc giải ngân vốn đầu tư công tiếp tục được chú trọng đẩy mạnh trong năm 2022⁷ tuy nhiên kết quả thực hiện vẫn chưa thực sự đạt được kỳ vọng. Theo Bộ Tài chính, ước tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công của cả nước 11 tháng năm 2022 đạt 52,43% kế hoạch, thấp hơn so với cùng kỳ năm 2021 (63,86%). Thị trường bất động sản là thị trường hưởng lợi từ quy hoạch, hạ tầng do đó chậm giải ngân vốn đầu tư đối với các dự án đầu tư công sẽ có tác động làm chậm tốc độ phát triển thị trường bất động sản ở các địa phương.

d) Các yếu tố về tài chính, nguồn vốn huy động cho thị trường

**** Về trái phiếu doanh nghiệp***

- Tổng khối lượng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong năm 2022 đã giảm mạnh so với năm trước nhưng bất động sản vẫn là nhóm ngành đứng thứ 2 về giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong 11 tháng đầu năm 2022 với tổng giá trị khoảng 51.829 tỷ đồng, chiếm 20,4% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Đối với giá trị trái phiếu đang lưu hành, tính đến hết tháng 10/2022, trái phiếu đang lưu hành trong lĩnh vực bất động sản ước khoảng 445.000 tỷ đồng, chiếm 34% tổng giá trị trái phiếu riêng lẻ đang lưu hành (*theo thống kê từ FiinRatings*). Tuy nhiên, áp lực về việc đáo hạn gốc – lãi trái phiếu doanh nghiệp đối với các trái phiếu đáo hạn trong năm 2022 đã giảm đáng kể khi nhiều doanh nghiệp đã lựa chọn việc mua lại trái phiếu trước hạn hoặc khuyến khích nhà đầu tư chuyển đổi trái phiếu đến hạn sang sản phẩm bất động sản với mức chiết khấu giá bán ở mức cao.

- Theo Hiệp hội Thị trường trái phiếu Việt Nam, trong 11 tháng năm 2022, giá trị trái phiếu doanh nghiệp được các doanh nghiệp mua lại trước hạn ước đạt 160.000 tỷ đồng, tăng 41% so với cùng kỳ năm 2021. Việc chủ động mua lại trái phiếu trước hạn có thể giúp doanh nghiệp giảm gánh nặng tài chính khi kỳ đáo hạn tới nhưng hành động này hiện nay chủ yếu chỉ xảy ra ở các doanh nghiệp lớn có tình hình tài chính tốt, đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ thì việc mua lại trái phiếu doanh nghiệp vẫn còn khó khăn.

⁶ - UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ với 1.236 căn hộ chung cư trên tổng diện tích sàn khoảng 145.998 m²;

- UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở phường Đồng Tiến quy mô 76.178m² đất ở trong đó đất ở thương mại là 58.481m², đất nhà ở xã hội là 15.368 m²;

- UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội Long Vân quy mô khoảng 20.347 m²;

- UBND tỉnh Long An vừa phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị mới Tân Mỹ với tỷ lệ 1/2000 tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa

⁷ Công điện số 1076/CĐ-TTg ngày 10/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các bộ, ngành, địa phương đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công những tháng cuối năm 2022 và đầu năm 2023

- Đối với hình thức chuyển đổi trái phiếu sang sản phẩm là bất động sản, cách thức này được coi là hướng mở cho cả nhà đầu tư và doanh nghiệp phát hành trái phiếu tuy nhiên các nhà đầu tư có thể sẽ chịu rủi ro hơn do đa phần các sản phẩm bất động sản này là tài sản hình thành trong tương lai, nhà đầu tư quyết định lựa chọn phương án chuyển đổi cần tìm hiểu kỹ về hồ sơ pháp lý và tính thanh khoản của bất động sản để tránh việc chuyển đổi rủi ro từ trái phiếu sang các rủi ro trong đầu tư sản phẩm bất động sản.

** Về thị trường cổ phiếu, chứng khoán*

- Thị trường chứng khoán Việt Nam có diễn biến đi ngược so với năm 2021 khi vốn hóa của gần như toàn bộ các doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán đều giảm mạnh. Tính chung 11 tháng năm 2022, giá trị giao dịch chứng khoán bình quân đạt 20.556 tỷ đồng/phiên, giảm 22,7% so với bình quân năm 2021 (theo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước). Tính đến giữa quý IV/2022, vốn hóa của nhóm doanh nghiệp bất động sản giảm khoảng 542 nghìn tỷ đồng và có khoảng 31/49 công ty bất động sản được niêm yết trên sàn HoSe bị giảm hơn 50% giá trị cổ phiếu (theo VnExpress.net).

- Thị trường chứng khoán Việt Nam suy giảm trong năm 2022 là do tác động tiêu cực từ nhiều yếu tố như tình hình lạm phát, khủng hoảng tài chính thế giới, xung đột khu vực,... Đặc biệt dòng vốn trên thị trường chứng khoán năm 2022 giảm mạnh còn là do không còn dòng tiền nhàn rỗi từ việc hoạt động sản xuất, kinh doanh ngưng trệ, kênh đầu tư bất động sản đóng băng, lãi suất ngân hàng thấp vì ảnh hưởng bởi giãn cách xã hội trong năm 2021. Biến động về giá cổ phiếu của một số doanh nghiệp bất động sản, xây dựng trong năm 2022 được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Biến động về giá cổ phiếu của một số doanh nghiệp bất động sản, xây dựng trong năm 2022

Đơn vị tính: nghìn đồng/cổ phiếu

Stt	Mã cổ phiếu	Tên công ty	Giá cao nhất trong năm 2022	Giá thấp nhất trong năm 2022	Tăng/giảm so với đỉnh giá năm 2022	Giá ngày 26/12/2022	Tăng/giảm so với đỉnh giá năm 2022
-----	-------------	-------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------------	---------------------	------------------------------------

1	VHM	CTCP Vinhomes	85,40	43,40	-49,18%	47,00	-44,96%
2	NVL	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	89,10	15,10	-83,05%	14,05	-84,23%
3	DXG	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	46,75	8,53	-81,75%	12,30	-73,69%
4	FLC	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	22,55	2,37	-89,49%	3,57	-84,17%
5	CEO	Công ty Cổ phần Tập Đoàn C.E.O	92,50	8,10	-91,24%	17,00	-81,62%
6	THD	CTCP Thaiholdings	265,50	35,30	-86,70%	36,10	-86,40%
7	DIG	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	119,80	10,10	-91,57%	14,75	-87,69%
8	PDR	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	94,80	12,00	-87,34%	12,15	-87,18%
9	L14	Công ty Cổ phần Licogi 14	440,00	18,30	-95,84%	40,50	-90,80%
10	VGC	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	70,00	26,50	-62,14%	33,95	-51,50%
11	NLG	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	65,10	17,65	-72,89%	28,95	-55,53%

** Về nguồn vốn tín dụng, lãi suất*

- Tính đến hết tháng 9/2022, dòng vốn tín dụng bất động sản có tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2021 và chiếm khoảng 20,9% tổng dư nợ nền kinh tế (theo Ngân hàng Nhà nước). Bất động sản vẫn bị kiểm soát chặt chẽ về dòng vốn đầu tư trong năm 2022 đặc biệt là khi đến nửa cuối năm 2022 nhiều ngân hàng đã hết hạn mức cho vay và điều chỉnh tăng lãi suất huy động để đảm bảo cân đối nguồn vốn để cho vay.

- Đầu tháng 9/2022, Ngân hàng Nhà nước công bố nới hạn mức tín dụng cho vay đối với một số ngân hàng và đến đầu tháng 12 công bố nới hạn mức tín dụng 1,5÷2% cho toàn bộ hệ thống ngân hàng để tạo nguồn vốn vay cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong đó có bất động sản. Tuy nhiên do lãi suất huy động hiện nay đều ở mức cao nên các ngân hàng cũng phải điều chỉnh tăng lãi suất cơ sở qua đó đẩy tăng lãi suất cho vay. Nếu mức lãi suất cho vay bình quân trong năm 2021 chỉ ở mức khoảng 8÷10%/năm thì ở thời điểm cuối năm 2022 lãi suất cho vay bình quân là khoảng 11÷12%/năm, thậm chí tại một số ngân hàng, lãi suất cho vay sau ưu đãi còn đạt mức 14÷15%/năm. Lãi suất cho vay ở mức cao và có khả năng tiếp tục tăng trong tương lai có thể tác động tạo rào cản

cho các doanh nghiệp cũng như nhà đầu tư, người dân trong việc tiếp cận nguồn vốn vay khi rủi ro từ chi phí tài chính tăng lên.

e) Một số yếu tố khác tác động đến thị trường

- Sự biến động liên tục về giá các yếu tố đầu vào trong quá trình tạo lập bất động sản trong năm 2022 (như giá thép, xi măng, cát, xăng dầu,...) cũng tạo ra nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp thi công thực hiện dự án. Về mặt bằng chung, giá vật liệu, nguyên liệu cho quá trình xây dựng trong năm 2022 tăng so với năm trước, đặc biệt là biến động giá xăng dầu tăng cao trong quý II và giá một số loại vật liệu liên tục tăng trong năm như giá cát, xi măng đã tạo thêm thách thức cho các doanh nghiệp trong việc bố trí vốn để đảm bảo việc triển khai dự án được tiến hành ổn định.

- Việc giá đất trúng đấu giá tại các địa phương cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm cộng thêm yếu tố lạm phát gia tăng có thể khiến giá nhà đất ở các địa phương này bị đẩy cao và thiết lập mặt bằng giá mới trong tương lai, từ đó càng khiến cho phân khúc nhà giá rẻ bị hạn chế sự phát triển và người dân khó có cơ hội được sở hữu nhà hơn. Bên cạnh đó việc một số địa phương thay đổi nâng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm áp dụng trên địa bàn cũng đã góp phần làm nâng mặt bằng giá đất nền cao hơn so với năm 2021.

- Hoạt động mua bán - sáp nhập của các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2022 lại diễn ra khá sôi nổi. Tính đến hết 9 tháng đầu năm 2022, giá trị giao dịch đối với các thương vụ M&A ước tính khoảng 1,5 tỷ USD, đạt mức cao nhất trong vòng 5 năm qua (*theo thống kê từ Cushman & Wakefield*). Các thương vụ mua bán trải đều trên tất cả các loại hình bất động sản nhưng tập trung chủ yếu ở các thành phố như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai⁸.

2. Diễn biến chung của thị trường

- Thị trường bất động sản năm 2022 đã có dấu hiệu phục hồi trong nửa đầu năm 2022 tuy nhiên đến quý III/2022, thị trường lại tiếp tục gặp nhiều khó khăn hơn, đặc biệt là đối với phân khúc bất động sản để bán khi nguồn

⁸ - Tháng 01/2022, CapitalLand Development chuyển nhượng thành công tòa nhà văn phòng hạng A Capital Place thuộc khu vực trung tâm Hà Nội với giá 550 triệu USD;

- Keppel Land ký thỏa thuận mua 49% cổ phần trong 3 khu đất tại Hoài Đức, Hà Nội của Công ty cổ phần Địa ốc Phú Long với tổng giá trị khoảng 119 triệu USD để phát triển dự án nhà ở quy mô 1.020 căn chung cư và 240 căn thấp tầng;

- Gamuda Land mua lại một khu đất diện tích 5,6 ha tại Bình Dương với mức giá khoảng 54 triệu USD;

- Công ty The Ascott Limited mua lại 90% cổ phần trong dự án căn hộ dịch vụ Somerset Central TD Hai Phong City của Công ty cổ phần Đầu tư Thùy Dương tại Hải Phòng với giá trị khoảng 9,45 triệu USD;

- Logos Property Services và Manulife Financial đầu tư hơn 80 triệu USD vào dự án logistics có quy mô 116.000m² tại khu công nghiệp Dầu Giây, Đồng Nai

cung hạn chế, lượng giao dịch và giá giao dịch cũng không tăng mặc dù nhu cầu và mức độ quan tâm đối với bất động sản vẫn ở mức cao⁹ và 2 quý cuối năm thường là thời điểm thị trường có diễn biến sôi động.

- Nguồn cung mới tiếp tục bị co hẹp ở gần như toàn bộ các loại hình bất động sản. Các vấn đề về thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính triển khai dự án trong năm hiện nay tuy có nhiều chính sách mới nhằm tháo gỡ khó khăn nhưng vẫn chưa đạt được hiệu quả rõ rệt. Số lượng các dự án đủ điều kiện xây dựng, mở bán rất ít. Sự thiếu hụt về nguồn cung mới trong năm 2022 đặc biệt là thiếu hụt nguồn cung đối với phân khúc nhà ở giá rẻ càng làm gia tăng sự mất cân đối cung cầu trên thị trường. Đối với những dự án nhà ở xã hội đã gia nhập thị trường, trên thực tế hiện nay chất lượng và giá bán nhà ở cũng chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân.

- Lượng giao dịch năm 2022 tăng so với năm 2021 tuy nhiên vẫn giảm so với năm 2020. Thị trường có sức mua tốt ở giai đoạn nửa đầu năm tuy nhiên trước những khó khăn chung của tình hình kinh tế và nhiều chính sách thắt chặt về cả nguồn cung, vốn đối với thị trường, sức mua đã giảm về nửa cuối của năm. Giá giao dịch nhà ở bình quân trong năm 2022 nhìn chung vẫn tăng so với năm trước.

- Đầu năm 2022, giá rao bán đất nền có sự tăng nhanh và xảy ra hiện tượng sốt nóng cục bộ tại một số địa phương nhưng nhanh chóng hạ nhiệt sau khi có sự can thiệp từ các cơ quan quản lý. Ngược lại, giá giao dịch và lượng giao dịch đất nền có xu hướng giảm ở 2 quý cuối năm 2022 tuy nhiên về mặt bằng chung giá giao dịch đất nền năm 2022 vẫn cao hơn năm 2021.

- Tình trạng đấu giá đất với mức giá cao hơn nhiều lần so với giá khởi điểm¹⁰ và hiện tượng bỏ cọc sau khi trúng đấu giá vẫn còn xuất hiện nhiều trong năm 2022¹¹. Giá đất đấu giá cao có thể do việc nguồn cung mới hạn hẹp trong khi nhu cầu mua vẫn tăng lên nhưng thực tế hiện nay nhiều khu đất trúng đấu

⁹ Theo Batdongsan.com.vn, mức độ quan tâm tìm kiếm BĐS trên cả nước 10 tháng đầu năm 2022 tăng 5% so với cùng kỳ 2021 trong đó mức độ quan tâm đối với căn hộ chung cư và nhà phố, biệt thự tăng khoảng 11-21%

¹⁰ - Huyện Thanh Oai tổ chức phiên đấu giá 42 lô đất, giá khởi điểm từ 8 - 48,3 triệu đồng/m². Tuy nhiên, giá trúng cao gấp 2 - 5 lần so với giá khởi điểm, cá biệt có lô đất trúng đấu giá với mức giá cao gấp 5,4 lần giá khởi điểm

- Giá trúng đấu giá đất tại huyện Mê Linh (Hà Nội) thường ở mức chênh cao từ 2-3 lần so với giá khởi điểm;

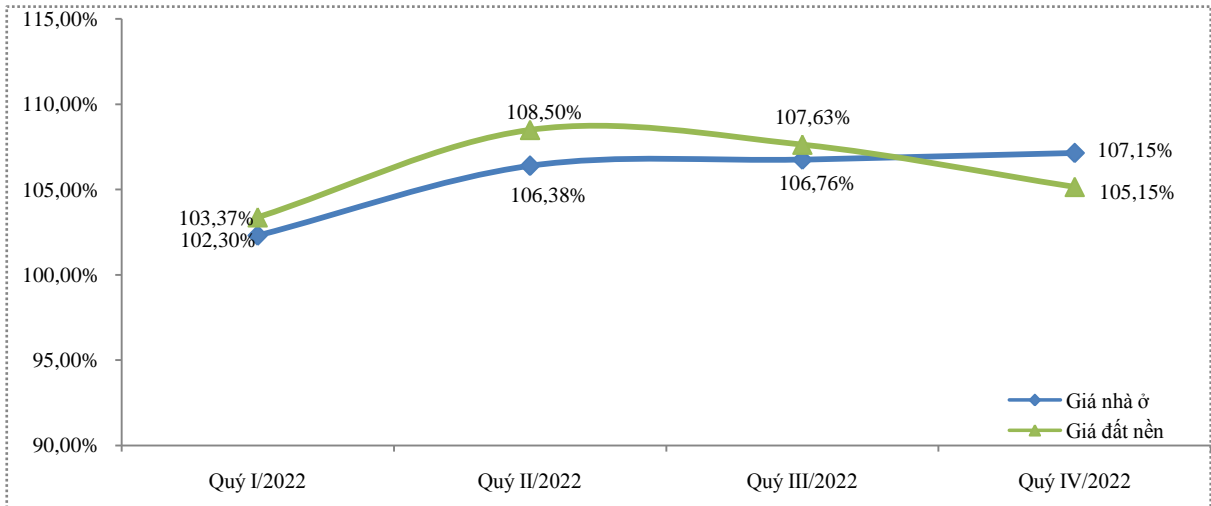
¹¹ - 12/50 lô đất thuộc khu dân cư Mũi Lò Vôi ở xã Kim Thạch (Quảng Trị) bị bỏ cọc;

- UBND huyện Gio Linh phải ra quyết định hủy kết quả trúng đấu giá đối với 41/46 lô đất tại dự án “Phát triển điểm dân cư xã Gio Hòa” (huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị) và 11/27 lô đất tại thị trấn Cam Lộ do không thực hiện nộp tiền đúng thời hạn sau khi trúng đấu giá;

- 73 lô đất ở với tổng diện tích 13.500m² tại huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An đã bỏ cọc sau khi trúng đấu giá;

giá ít được sử dụng để ở mà phần nhiều dùng để mua đi bán lại nhằm mục đích sinh lợi. Việc đẩy giá đất lên cao có thể gây rủi ro cho thị trường khi nhiều nhà môi giới, đầu cơ cố tình mượn việc giá đất tăng cao để thao túng thị trường khiến thị trường phát triển mất cân đối và tạo rào cản lớn về giá cho những người có nhu cầu thực.

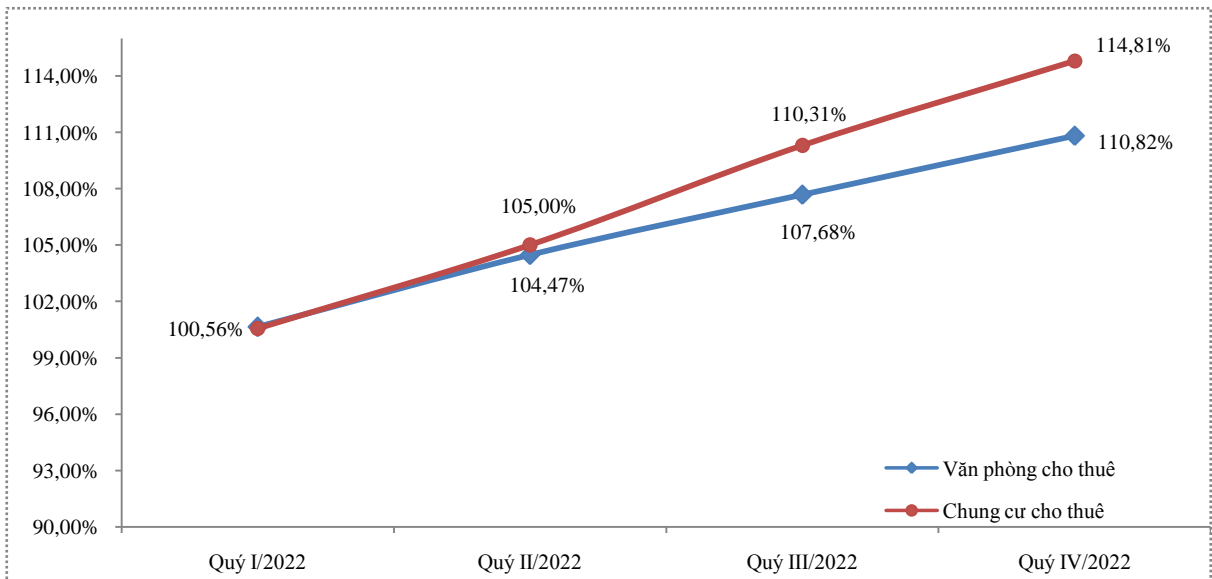
Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở và đất nền dự án trong năm 2022 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.



Hình 1. Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở và đất nền năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

- Thị trường bất động sản cho thuê trong năm 2022 đã có sự hồi phục tốt trong bối cảnh nguồn cung mới hạn chế và nhu cầu thuê tăng cao. Giá cho thuê và công suất cho thuê căn hộ chung cư, văn phòng trong năm 2022 tăng mạnh so với năm 2021 trong đó tăng trưởng tốt nhất là ở phân khúc văn phòng hạng B, C và chung cư trung cấp. Biến động giá cho thuê bình quân cả nước đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê trong năm 2022 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 2.



Hình 2. Biến động về giá cho thuê bình quân cả nước đối với căn hộ chung cư cho thuê và văn phòng cho thuê năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

- Bất động sản công nghiệp tiếp tục được đánh giá là phân khúc có sự tăng trưởng tốt trong năm. Tỷ lệ lấp đầy và giá cho thuê tại các khu công nghiệp vẫn có xu hướng tăng đều theo quý.

3. Diễn biến chi tiết của các phân khúc thị trường

a) Đối với nhà ở

* Đối với nhà ở thương mại

Nguồn cung nhà ở năm 2022 nhìn chung giảm so với năm 2021 về cả số lượng dự án và số lượng căn hộ. Việc các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn đầu tư cũng như quy trình phê duyệt dự án ngày càng siết chặt khiến cho số lượng dự án nhà ở mới ra mắt trong năm 2022 tiếp tục giảm mạnh so với năm trước. Tính đến hết quý III/2022, trên địa bàn cả nước chỉ có 104 dự án nhà ở thương mại được cấp phép xây dựng mới, giảm 48,3% so với cùng kỳ năm 2020 và chỉ bằng 41,6% số lượng dự án được cấp phép trong cả năm 2020. Các dự án và căn hộ được cấp phép, đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh trong năm 2021 chủ yếu vẫn là các dự án căn hộ trung, cao cấp.

Trên thị trường sơ cấp, số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tính đến hết quý III/2022 chỉ đạt 56.402 căn hộ, giảm 31,4% so với cùng kỳ và chỉ bằng 49,8% tổng số lượng nhà ở đủ điều kiện để bán trong năm 2021. Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung căn hộ chung cư năm 2022 nhìn chung tăng so với năm 2021. Nguồn cung mới của thị trường hầu hết từ các dự án trung, cao cấp. Loại hình căn hộ chung cư giá rẻ ngày càng trở nên khan hiếm trên thị trường, đặc biệt là tại khu vực các thành phố lớn (loại căn hộ giá trị nhỏ hơn 1,5 tỷ tại

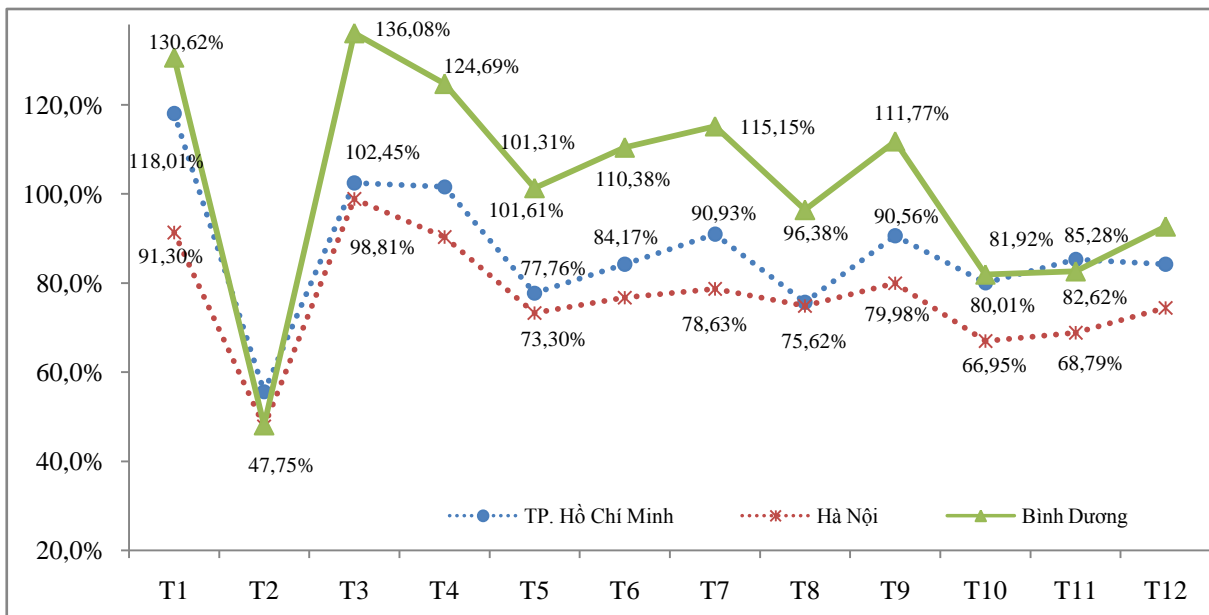
Hà Nội chỉ chiếm khoảng 8,62% tổng nguồn cung thứ cấp năm 2022 trong khi tại TP. Hồ Chí Minh tỷ lệ này là khoảng 2,69%). Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong năm 2021 thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 2. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong năm 2022

STT	Tỉnh/Thành phố	Căn hộ <1,5 tỷ đồng	Căn hộ 1,5÷3 tỷ đồng	Căn hộ 3÷5 tỷ đồng	Căn hộ > 5 tỷ đồng
1	TP. Hà Nội	8,62%	38,79%	35,10%	17,49%
2	TP. Hồ Chí Minh	2,69%	37,97%	31,44%	27,90%
3	TP. Đà Nẵng	20,98%	32,67%	27,15%	19,19%
4	Bình Dương	36,59%	59,56%	3,85%	

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

So với năm 2022, lượng giao dịch ở cả loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ đều tăng so với năm 2021. Lượng giao dịch nhà ở trong năm 2022 tăng khoảng 20% so với năm 2021. Lượng giao dịch tăng nhiều vào 2 quý đầu năm và có dấu hiệu chững lại từ quý III. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 3.



Hình 3. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong năm 2022 có xu hướng tăng so với năm 2021 tuy nhiên vẫn thấp hơn so với năm 2020 cho thấy sức mua của thị trường vẫn chưa thực sự hồi phục so với thời điểm trước khi đại dịch xảy ra. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp năm 2022 tại một số địa phương thể hiện tại Bảng 3.

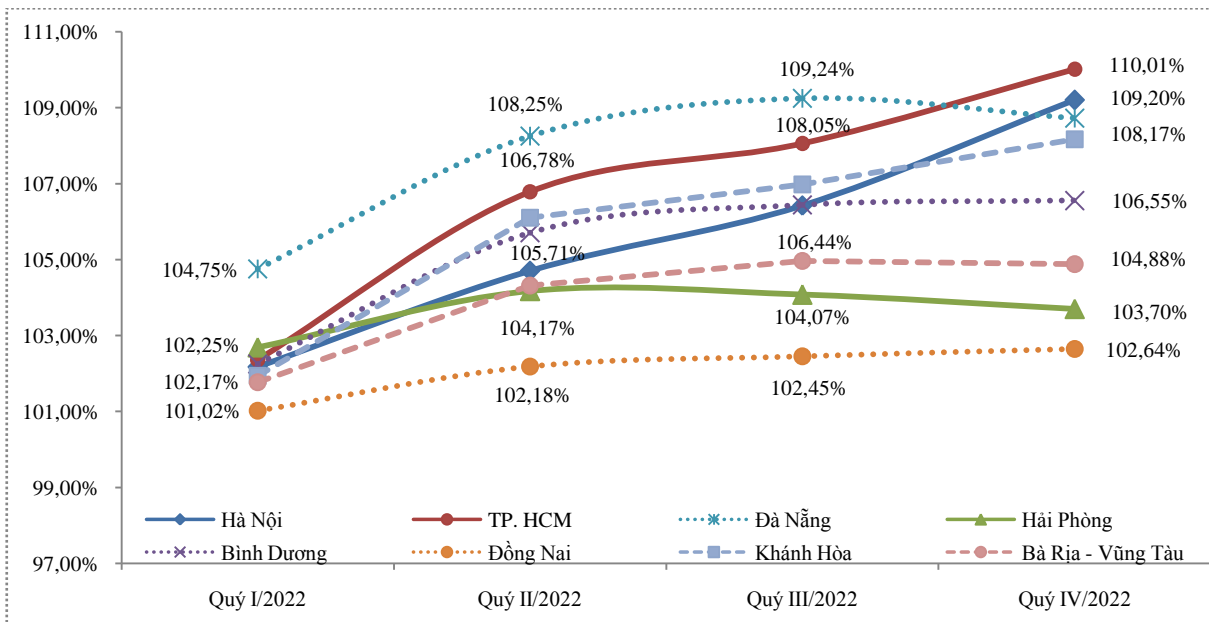
Bảng 3. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp năm 2022 tại một số địa phương

STT	Tỉnh/Thành phố	Tỷ lệ hấp thụ năm 2020	Tỷ lệ hấp thụ năm 2021	Tỷ lệ hấp thụ năm 2022
1	TP. Hà Nội	59,7%	56,0%	57,2%
2	TP. Hồ Chí Minh	56,4%	54,0%	55,2%
3	TP. Đà Nẵng		53,8%	63,1%
4	Bình Dương		59,2%	62,8%

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại các địa phương trong năm 2022 tiếp tục tăng so với thời điểm cuối năm 2021 tại các địa phương như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Khánh Hòa; đối với các địa phương còn lại giá bán căn hộ chung cư bình quân cơ bản ổn định.

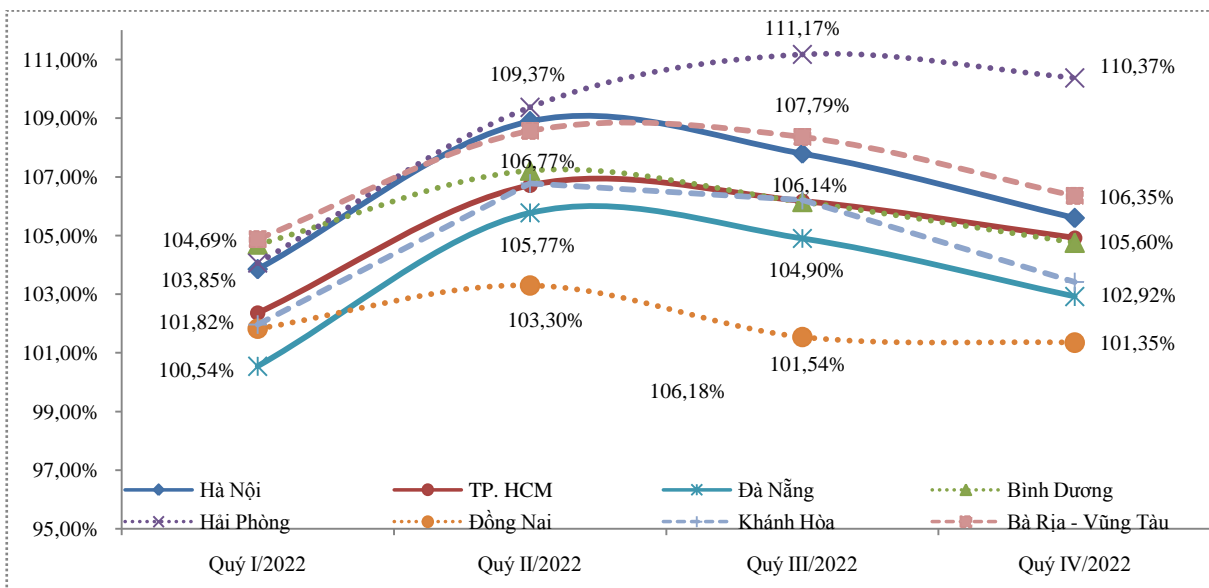
Về diễn biến giá trong năm, giá giao dịch tăng đều trong giai đoạn từ quý I đến giữa quý III. Mức độ tăng giá có dấu hiệu chững lại và đi ngang từ nửa sau quý III/2022. Căn hộ bình dân là phân khúc có mức giá biến động tăng nhiều nhất so với phân khúc căn hộ trung và cao cấp. Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số tỉnh, thành phố trong năm 2022 thể hiện tại Hình 4.



Hình 4. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

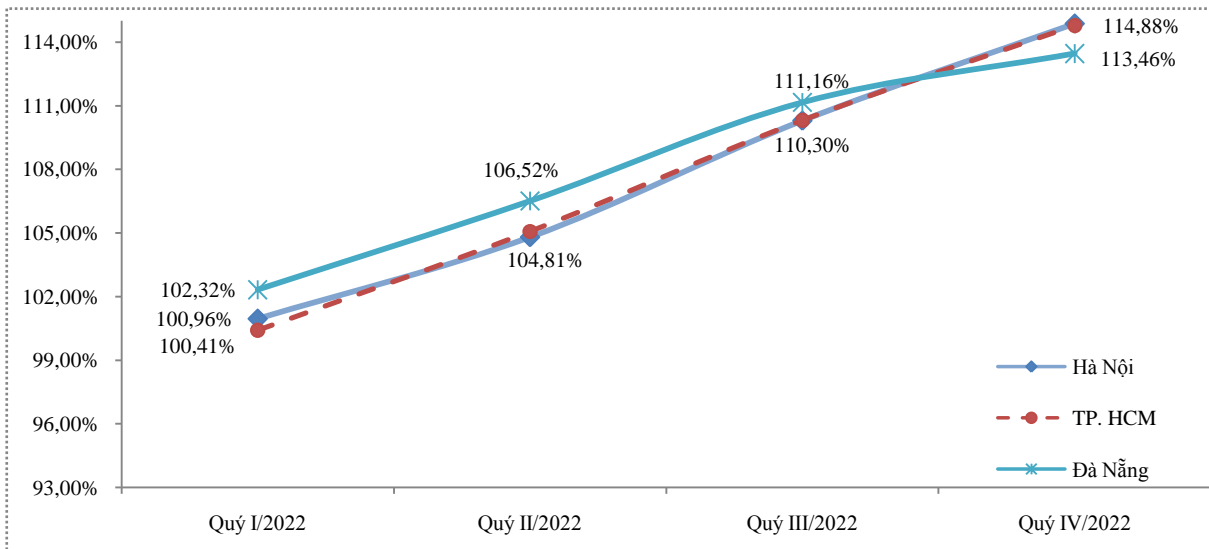
Giá giao dịch nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương trong năm 2022 tăng cao trong hai quý đầu năm và giảm dần về cuối năm. Biến động giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương trong năm 2022 thể hiện tại Hình 5.



Hình 5. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương trong năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ chung cư cho thuê, giá cho thuê căn hộ về cơ bản đã phục hồi và tăng trở lại sau thời gian giảm do ảnh hưởng từ dịch bệnh. Giá cho thuê căn hộ bình quân toàn thị trường ở thời điểm cuối quý IV/2022 đã tăng khoảng 10÷15% so với thời điểm cuối năm 2021 trong khi tại khu vực các quận trung tâm, mức tăng giá cho thuê căn hộ là khoảng 15÷20%. Nền kinh tế dần ổn định, các ưu đãi, hỗ trợ giảm giá thuê do ảnh hưởng bởi dịch bệnh được gỡ bỏ trong khi nhu cầu thuê nhà vẫn tăng ở mức cao là những nguyên nhân khiến cho giá thuê căn hộ trong năm 2022 tăng nhiều so với năm 2021. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2022 thể hiện tại Hình 6.



Hình 6. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

** Đối với nhà ở xã hội*

Trong năm 2022, tính đến hết quý III, có 22 dự án nhà ở xã hội với tổng số 6.049 căn hộ được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, giảm 16,8% so với cùng kỳ năm trước và chỉ bằng 64,3% tổng số lượng nhà ở xã hội đủ điều kiện để bán năm 2021. Số lượng dự án, căn hộ nhà ở xã hội được cấp phép xây dựng, đang triển khai và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong năm 2022 trên địa bàn cả nước (được thể hiện tại Bảng 4).

Bảng 4. Số lượng dự án, căn hộ nhà ở xã hội được cấp phép xây dựng, đang triển khai và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh trong năm 2022

Đơn vị tính: dự án/căn nhà

Stt	Nội dung	9 tháng đầu năm 2021	Cả năm 2021	9 tháng đầu năm 2022
1	Số lượng dự án được cấp phép xây dựng	6	9	8
2	Số lượng dự án đang triển khai xây dựng	249	328	240
3	Số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai	21	30	22
4	Số lượng căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai	7.271	9398	6.049

**Nguồn: Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng*

Nhà ở xã hội vẫn luôn là loại hình bất động sản thu hút nhiều sự quan tâm của người dân và được nhà nước chú trọng phát triển. Tuy nhiên trên thực tế, số lượng các dự án nhà ở xã hội được đầu tư vẫn còn rất ít và chưa đáp ứng được nhu cầu của thị trường. Các dự án nhà ở xã hội thường ở vị trí xa trung tâm, hệ thống hạ tầng chưa đồng bộ. Bên cạnh đó, giá bán/giá cho thuê nhà ở xã hội thực tế hiện nay vẫn ở mức cao, nhiều dự án giá bán nhà ở xã hội so với nhà ở thương mại ở cùng khu vực cũng không có sự chênh lệch nhiều trong khi yêu cầu về thủ tục, hồ sơ đăng ký mua/thuê nhà ở xã hội lại mất khá nhiều thời gian và qua nhiều bước lựa chọn, xét duyệt. Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong năm 2022 được thể hiện tại Bảng 5.

Bảng 5. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương trong năm 2022

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
1	HH-01, HH-02 Khu chức năng đô thị Đại Mỗ	Hà Nội	16.871.733	75.704
2	Tòa A1.1; A1.2; A2; A3 dự án Tổ hợp nhà ở xã hội và dịch vụ thương mại AZ Thăng Long	Hà Nội	14.017.594	61.081

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
3	N07-1,N07-2 khu đô thị Sài Đồng	Hà Nội		59.000
4	Nhà ở xã hội Nam Ngân (Seafront)	Bình Định	15.966.000	153.000
5	Ecohome Nhơn Bình	Bình Định	12.266.355	
6	Tân Đại Minh 2 (Lamer 2)	Bình Định	14.500.000	
7	Lô Nhà ở xã hội-02, Khu đô thị mới Phước Long	Khánh Hòa	13.679.664	113.076
8	Nhà ở xã hội Nhị Châu	Hải Dương	11.650.000	56.000
9	Khu chung cư nhà ở xã hội Khu công nghiệp Hòa Khánh	Đà Nẵng	9.417.000	
10	Dự án thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh	Hà Tĩnh	9.148.000	

**Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*

b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền trong năm 2022 nhìn chung tăng so với năm 2021 tuy nhiên vẫn giảm so với năm 2020. Sự gia tăng nguồn cung đất nền có dấu hiệu chững lại là do quỹ đất để thực hiện các dự án ngày càng co hẹp, đặc biệt là ở khu vực Hà Nội. Mức độ biến động nguồn cung thứ cấp đất nền tại một số địa phương trong năm 2022 thể hiện tại Bảng 6.

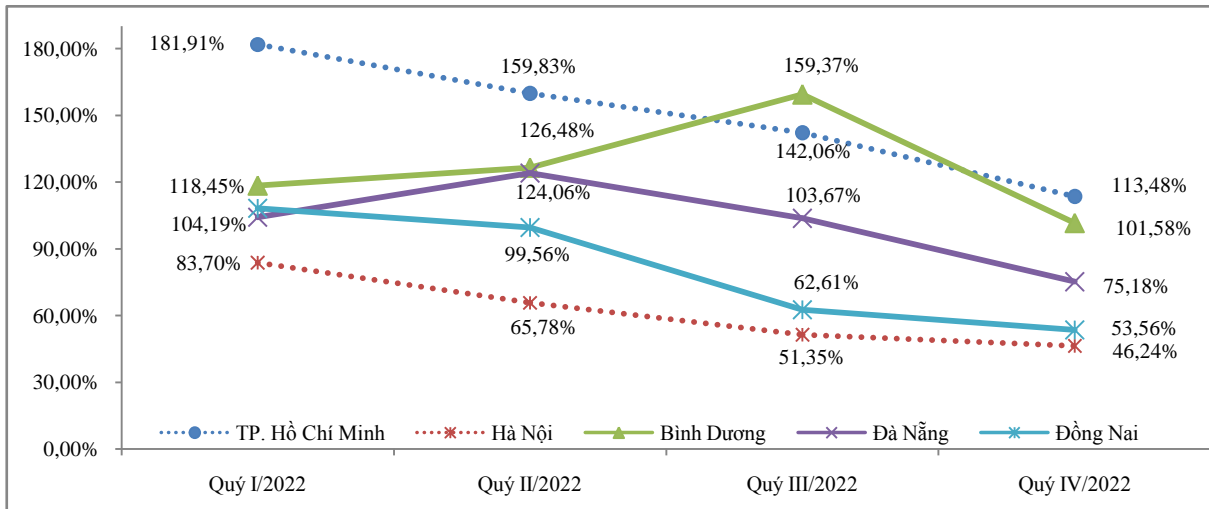
Bảng 6. Mức độ biến động nguồn cung thứ cấp đất nền trong năm 2022 tại một số địa phương

STT	Tỉnh/Thành phố	Tăng/giảm so với năm 2021
1	TP. Hà Nội	-32,26%
2	TP. Hồ Chí Minh	+33,5%
3	TP. Đà Nẵng	+10,83%
4	TP. Hải Phòng	+5,52%
5	Bình Dương	+18,49%
6	Đồng Nai	+15,57%
7	Khánh Hòa	+18,9%

STT	Tỉnh/Thành phố	Tăng/giảm so với năm 2021
8	Bà Rịa – Vũng Tàu	-18,25%

*Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 7.

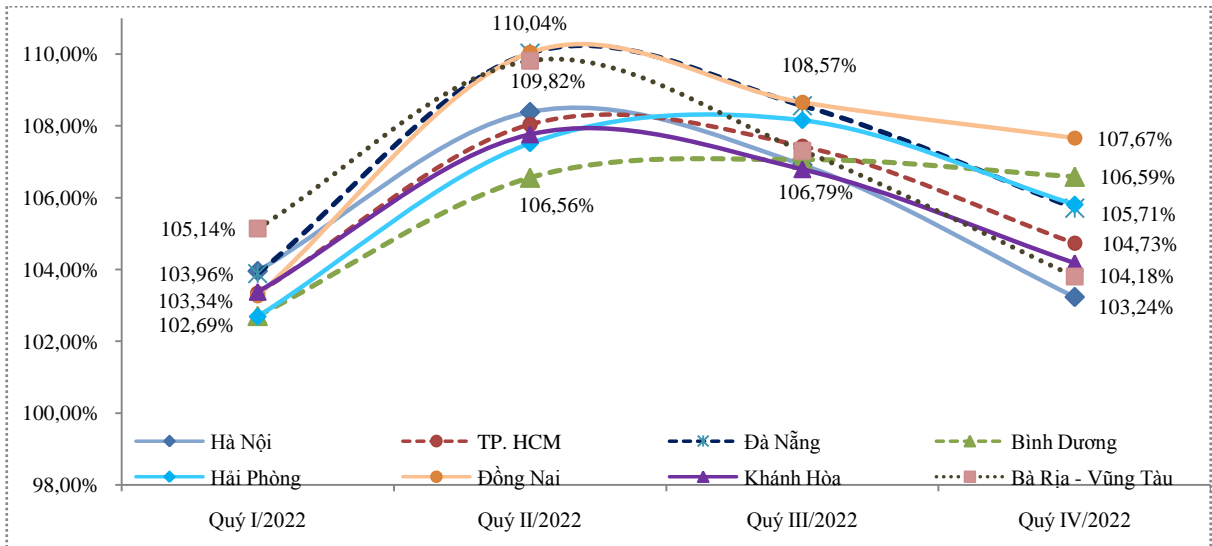


Hình 7. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Giá giao dịch đất nền cho xây dựng nhà ở tại các dự án trong năm 2022 có xu hướng tăng trong quý I, II và giảm dần về nửa cuối năm. Hiện tượng sốt đất ảo trong năm 2022 chỉ xảy ra vào thời điểm quý I và cục bộ ở một số khu vực tại một số địa phương như Lâm Đồng, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Quảng Ngãi, Quảng Bình, Khánh Hòa nhưng đã nhanh chóng hạ nhiệt sau khi có sự can thiệp của chính quyền quản lý địa phương. Sang đến quý III, thị trường đất nền trên cả nước đã trở nên trầm lắng và giá giao dịch đất nền qua đó cũng có xu hướng giảm nhiều so với mức giá ở thời điểm quý I, II.

Biến động giá giao dịch bình quân đất nền cho xây dựng nhà ở trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương trong năm 2022 thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án xây dựng nhà ở tại một số địa phương trong năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

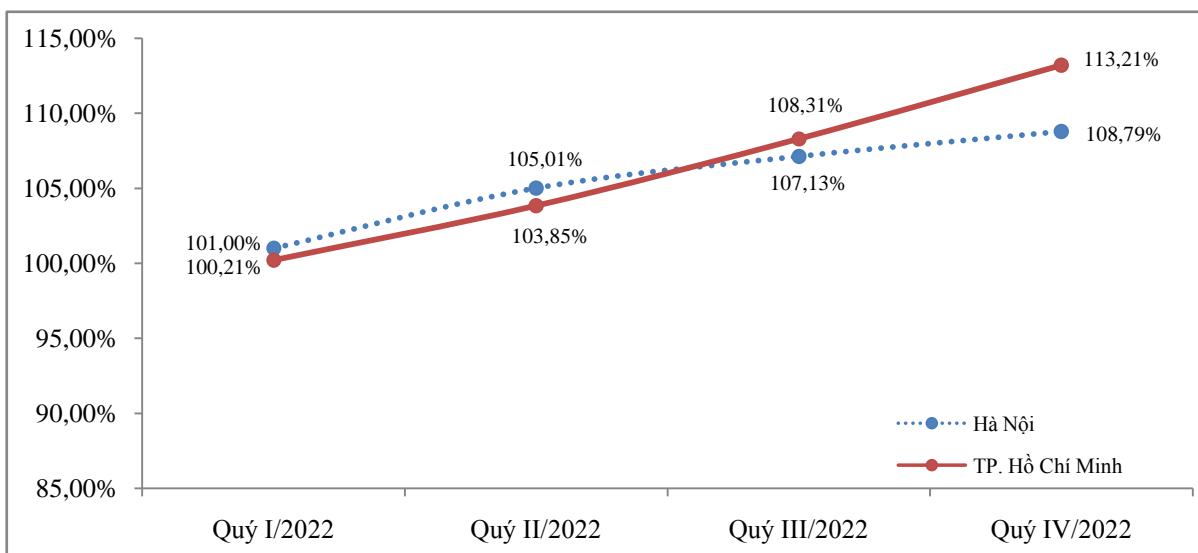
c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong năm 2022, thị trường văn phòng cho thuê tiếp tục được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án tòa nhà văn phòng mới được khai trương, chủ yếu tại khu vực phía Nam như TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương. Nguồn cung mới văn phòng cho thuê tại khu vực phía Bắc vẫn hạn chế. Một số dự án tòa nhà văn phòng cho thuê được ra mắt trong năm nổi bật như: Cobi Tower I & II tổng quy mô khoảng 27.000m² giá cho thuê khoảng 21 USD/m²/tháng, OfficeHaus quy mô 23.000m² giá cho thuê khoảng 25 USD/m²/tháng, The Sun Tower quy mô 87.000m² giá cho thuê khoảng 21 USD/m²/tháng tại TP. Hồ Chí Minh, Bcons Tower VI giá cho thuê khoảng 13 USD/m²/tháng tại Bình Dương,...

Nhu cầu thuê văn phòng trong năm 2022 nhìn chung tăng so với năm trước. Công suất cho thuê văn phòng năm 2022 cũng cải thiện hơn so với năm 2021 khi hầu hết các tòa nhà văn phòng đều duy trì được tỷ lệ lấp đầy ở mức cao, thậm chí tại các khu vực trung tâm, tỷ lệ lấp đầy các tòa nhà văn phòng còn đạt trên 95%. Xu hướng dịch chuyển địa điểm thuê văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm tới các tòa nhà văn phòng hạng B, C có chất lượng tốt, giá cả thấp hơn và dịch chuyển vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm vẫn diễn ra trong năm 2022. Tuy nhiên không rõ rệt như thời điểm năm 2020-2021.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong năm 2022 tăng so với năm 2021 do áp lực từ nguồn cung hạn chế trong khi nhu cầu thuê văn

phòng vẫn tăng cao. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường ở thời điểm quý IV/2022 tăng khoảng 10% so với thời điểm cuối năm 2021. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong năm 2022 (Quý IV/2021=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

d) Đối với mặt bằng thương mại

Trong năm 2022, nguồn cung mới cho phân khúc mặt bằng thương mại được bổ sung từ một số dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn khai trương và đi vào hoạt động như: Vincom Mega Mall Smart City (Hà Nội) quy mô 68.000m², Emart Sala (TP. Hồ Chí Minh) quy mô 6.500m², TTC Plaza Đức Trọng (Lâm Đồng) quy mô 12.000m², Vincom Plaza Trần Huỳnh (Bạc Liêu) quy mô 10.900m², Lotte Mart Vinh (Nghệ An) quy mô 20.400m²,...

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê mặt bằng thương mại trong năm 2022 đã tăng trở lại so với năm trước khi nhu cầu mua sắm và sức mua của người dân tăng lên¹². Bên cạnh đó làn sóng mở rộng kinh doanh của các thương hiệu lớn trong nước và quốc tế thông qua việc khai trương cơ sở mới¹³ cũng góp phần làm tăng nhu cầu thuê và giảm tỷ lệ trống tại các trung tâm thương mại. Công suất cho thuê bình quân tại các trung tâm thương mại ở các thành phố lớn đạt

¹² Theo Bộ Công Thương, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong 11 tháng đầu năm 2022 đạt 5.180 nghìn tỷ đồng, tăng 20,5% so với cùng kỳ năm 2021.

¹³ Thương hiệu Decathlon (Pháp) khai trương cửa hàng tại Vạn Hạnh Mall (quận 10, TP. Hồ Chí Minh); 8seconds (Hàn Quốc) khai trương tại trung tâm thương mại Aqua City (Đồng Nai); Marc Jacobs (Mỹ) khai trương cửa hàng tại Tràng Tiền Plaza (Hà Nội); Breitling (Thụy Sĩ), Berluti (Pháp) khai trương cửa hàng tại Hà Nội; Aeon MaxValu, Annam Gourmet, Mothercare, Lyn khai trương cửa hàng mới tại Lotte Center (Hà Nội);...

khoảng 85%, riêng đối với các trung tâm thương mại tại các quận trung tâm của Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, tỷ lệ trống diện tích cho thuê chỉ ở mức khoảng 3÷5%.

Giá thuê mặt bằng thương mại năm 2022 tăng so với năm trước khi hầu hết các chủ mặt bằng cho thuê đã cắt bỏ chính sách hỗ trợ giảm giá hoặc miễn tiền thuê do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19. Giá cho thuê bình quân toàn thị trường trong năm 2022 đối với phân khúc mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại, siêu thị tăng khoảng 8-10% trong khi giá cho thuê mặt bằng bán lẻ tăng khoảng 20% so với năm 2021.

đ) Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Thị trường khách sạn trong năm 2022 đã có sự phục hồi tốt cả về nguồn cung, tỷ lệ lấp đầy và giá thuê so với năm 2021. Trong năm 2022, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: SOJO Hotel Hàu Giang (tại Hàu Giang), The Nha Trang Business Hotel (tại Khánh Hòa), Radisson Hotel Danang (tại Đà Nẵng), An Lâm Retreats Saion River (tại TP. Hồ Chí Minh), Movenpick Resort Phan Thiet và The Anam Resort (tại Bình Thuận), Lương Sơn Retreat (tại Hòa Bình),... Đối với bất động sản để bán, thị trường tiếp tục được bổ sung nguồn cung từ một số dự án được mở bán trong năm như: The Sailing Bay Hòn Thơm (Kiên Giang), Grand Mercure Hoi An (Quảng Nam), Shizen Nami (Đà Nẵng), Apec Mandala Grand (Phú Yên), Alaric Tower và Léman Cap Residence (Bà Rịa – Vũng Tàu),...

Nhu cầu thuê phòng khách sạn và công suất thuê phòng bình quân toàn thị trường trong năm 2022 tăng so với năm trước khi nhu cầu tham quan nghỉ dưỡng cũng như nhu cầu lưu trú phục vụ công tác của người dân tăng mạnh trở lại sau thời gian chịu ảnh hưởng từ dịch bệnh năm 2021¹⁴. Sự tăng trưởng về nhu cầu và công suất thuê trong năm 2022 chủ yếu đến từ du lịch nội địa trong khi nhu cầu thuê từ khách quốc tế tuy có cải thiện so với năm trước nhưng chưa thật sự hồi phục¹⁵. Trong đó sự sụt giảm về nguồn cầu từ hai thị trường khách

¹⁴ Theo Bộ Công Thương, doanh thu dịch vụ lưu trú trong 11 tháng năm 2022 đạt khoảng 536,3 nghìn tỷ đồng, tăng 56,5%; doanh thu từ dịch vụ lữ hành 11 tháng đầu năm 2022 đạt 22,9 nghìn tỷ đồng, gấp 4,1 lần so với cùng kỳ năm 2021

¹⁵ Theo Tổng Cục Thống kê, 11 tháng đầu năm 2022 Việt Nam đón khoảng 2,9 triệu lượt khách quốc tế, tăng 21,1 lần so với cùng kỳ năm 2021 nhưng giảm 81,9% so với cùng kỳ năm 2019 (năm trước khi dịch bệnh Covid-19 bùng phát);

quốc tế lớn là Trung Quốc và Nga cũng được coi là nguyên nhân làm chậm quá trình khôi phục du lịch quốc tế qua đó tác động làm giảm nhu cầu thuê và công suất thuê phòng đối với phân khúc khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong năm 2022 tăng khoảng 10÷15% so với năm 2021.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Chỉ số sản xuất công nghiệp 11 tháng đầu năm 2022 tăng khoảng 5,6% so với cùng kỳ và tăng mạnh ở một số lĩnh vực như sản xuất máy móc thiết bị (ô tô, xe máy, linh kiện,...), hóa dược, may mặc. Thêm vào đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo chiếm gần 80% tổng vốn đầu tư FDI vào Việt Nam đã cho thấy tiềm năng phát triển của ngành công nghiệp cũng như bất động sản công nghiệp hiện nay.

Nguồn cung mới bất động sản công nghiệp trong năm 2022 không nhiều và hiện tại vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế. Trong năm 2022 có một số dự án khu công nghiệp mới được ra mắt, triển khai đầu tư bổ sung nguồn cung cho thị trường trong tương lai như: KCN Tiên Thanh (Hải Phòng) quy mô 410,46ha, KCN Gia Bình (Bắc Ninh) quy mô 260ha, KCN Sạch Sóc Sơn (Hà Nội) quy mô 302,8ha, KCN Sơn Mỹ I (Bình Thuận) quy mô 1.070ha, KCN VSIP III (Bình Dương) quy mô 1.000ha, KCN Tân Tập (Long An) quy mô 654ha.

Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động năm 2022 tăng nhẹ so với năm 2021. Trong 2 quý cuối năm, nhiều doanh nghiệp tại các khu công nghiệp gặp khó khăn trong sản xuất kinh doanh do chi phí đầu vào cao, nhiều đơn hàng trực tiếp từ nhà mua hàng nước ngoài bị cắt giảm kéo theo đó là nhiều doanh nghiệp phải thu hẹp quá trình sản xuất, cắt giảm nhân sự. Tuy nhiên yếu tố này chưa tác động ngay đến nhu cầu thuê và giá thuê bất động sản trong năm 2022. Các khu công nghiệp tại một số địa phương như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Hà Nam gần như được lấp đầy với công suất cho thuê đạt trên 95%. Tại các tỉnh/thành phố khác, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp có xu hướng tăng so với năm trước.

- Khách nội địa 11 tháng đầu năm 2022 đạt 101,3 triệu lượt, gấp 2,9 lần so với cùng kỳ 2021 và tăng khoảng 19% so với cùng kỳ năm 2019

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong năm 2022 tiếp tục tăng khoảng 10% so với năm 2021. Tại các khu công nghiệp có vị trí gần 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, giá cho thuê năm 2022 tăng nhiều hơn và tăng ở mức khoảng 13÷17% so với năm 2021.

III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2023

1. Cơ sở dự báo

- *Mục tiêu phát triển kinh tế năm 2023*: Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 đã được Quốc hội thông qua với mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2023 đạt khoảng 6,5%, chỉ số giá tiêu dùng giữ ở mức 4,5%. Các dự báo hầu hết cho rằng kinh tế toàn cầu sẽ phát triển chậm lại, và điều này sẽ kéo nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng chậm lại. Tuy nhiên Việt Nam vẫn duy trì là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất thế giới. Nền kinh tế phát triển tốt là cơ sở cho thị trường bất động sản phát triển ổn định.

- *Chính sách hỗ trợ nền kinh tế của Chính phủ*: Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội được Chính phủ ban hành thông qua Nghị quyết số 11/NQ-CP được thực hiện trong 2 năm 2022-2023 tuy nhiên kết quả thực hiện trong năm 2022 chưa thực sự mang lại hiệu quả cao. Dự kiến Chương trình sẽ tiếp tục được đẩy mạnh trong năm 2023 để hỗ trợ các doanh nghiệp trong đó có doanh nghiệp bất động sản vượt qua khó khăn để phục hồi và phát triển.

- *Các chính sách về quản lý và phát triển thị trường bất động sản*: Trong năm 2023, dự kiến một số luật sửa đổi như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sẽ được thông qua. Trong đó, các quy định mới về hoạt động mua bán, giao dịch bất động sản sẽ tác động trực tiếp đến thị trường và có thể thị trường sẽ cần thêm nhiều thời gian để thích nghi với các quy định mới.

Phát triển nhà ở xã hội vẫn sẽ được chú trọng đẩy mạnh trong thời gian tới với nhiều giải pháp tháo gỡ vướng mắc, đơn giản hóa thủ tục hành chính, hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn, tạo quỹ đất phát triển dự án. Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” sẽ được triển khai, trong đó giai đoạn 1 từ năm 2021-2025 dự kiến sẽ hoàn thành 570.000 căn nhà ở xã hội.

- *Hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương*: Các địa phương vẫn đang thực hiện tốt chức năng quản lý và kiểm soát thị trường thông qua việc theo dõi, giám sát các hoạt động giao dịch, chuyển nhượng, triển khai thực hiện các dự án bất động sản trên địa bàn và kịp thời xử lý triệt để các sai phạm.

- *Quá trình đô thị hóa*: Công tác quy hoạch và phát triển đô thị tại các địa phương tiếp tục được đẩy mạnh, các dự án đầu tư hạ tầng và các dự án nhà ở,

khu đô thị mới được phê duyệt và triển khai thực hiện. Bên cạnh đó, các dự án đầu tư công cũng được chú trọng triển khai nhằm nâng cao chất lượng hạ tầng, kết nối giao thông giữa các vùng, khu vực¹⁶.

- *Giá các yếu tố đầu vào của bất động sản:* Giá nguyên liệu, vật liệu, nhân công phục vụ cho hoạt động xây dựng tạo lập bất động sản sẽ tiếp tục tăng và có nhiều biến động trong năm 2023 có thể tác động làm giá thành sản phẩm bất động sản bị đẩy lên cao.

- *Yếu tố về tình hình kinh tế thế giới:* kinh tế thế giới dự kiến tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong năm 2023 khi dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu sẽ ở mức khoảng 2%, khủng hoảng năng lượng toàn cầu và lạm phát tăng cao tại nhiều quốc gia sẽ có tác động tiêu cực tới nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng khi dòng vốn đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam có thể giảm trong năm tới.

- *Yếu tố về thị trường tài chính, tiền tệ:*

+ Lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại hiện nay đang ở mức cao. Tuy nhiên, khả năng trong năm 2023 có thể giảm nhẹ khi Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các ngân hàng thương mại phải giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận vốn. Nghị định 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và Thông tư 03/2022/TT-NHNN ngày 20/5/2022 của NHNN hướng dẫn ngân hàng thương mại thực hiện hỗ trợ lãi suất theo Nghị định 31/2022/NĐ-CP tiếp tục được đẩy mạnh triển khai trong năm 2023¹⁷;

+ Thị trường trái phiếu doanh nghiệp có dấu hiệu hạ nhiệt trong năm 2022 dưới sự kiểm soát chặt chẽ của các cơ quan nhà nước, cũng như ảnh hưởng từ việc xử lý những sai phạm của một số doanh nghiệp trong quá trình phát hành và sử dụng vốn huy động từ trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu đáo hạn năm 2023 ước tính khoảng 317,5 nghìn tỷ đồng sẽ tiếp tục tạo áp lực lớn đến các doanh nghiệp trong năm tới.

+ Thị trường chứng khoán vẫn được đánh giá là kênh đầu tư hấp dẫn và dự báo sẽ hồi phục trong năm 2023 khi lạm phát đạt đỉnh và hạ nhiệt, các ngân

¹⁶ Cầu Cần Thơ kết nối thành phố Cần Thơ và tỉnh Vĩnh Long quy mô vốn 4.000 tỷ đồng được khởi công ngày 17/11/2022;

- HĐND Thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư đối với 31 dự án đầu tư công trên địa bàn thành phố;

- Dự án cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2 quy mô vốn gần 120.000 tỷ đồng được khởi công trong tháng 12/2022;

- Thủ tướng Chính phủ ký Quyết định số 1316/QĐ-TTg ngày 2/11/2022 bổ sung danh mục dự án và kiện toàn Ban Chỉ đạo Nhà nước các công trình, dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm ngành Giao thông vận tải với trong đó có các dự án đường cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ, Hòa Bình - Mộc Châu - Sơn La, Hữu Nghị - Chi Lăng, Đồng Đăng - Trà Lĩnh.

¹⁷ Theo văn bản số 9064/NHNN-TD ngày 22/12/2022 của Thống đốc ngân hàng nhà nước gửi các tổ chức tín dụng về yêu cầu nghiêm túc triển khai thực hiện một số nội dung về công tác tín dụng, lãi suất trong thời gian tới

hàng thương mại hạ lãi suất để hỗ trợ nền kinh tế. Nhóm các doanh nghiệp bất động sản sẽ có cơ hội hồi phục và tiếp tục thu hút nguồn vốn trên thị trường này.

2. Dự báo xu thế thị trường bất động sản năm 2023

Nguồn cung nhà ở vẫn chưa thể hồi phục so với giai đoạn trước năm 2019 khi số lượng các dự án được cấp phép xây dựng mới trong năm 2021 giảm mạnh. Nguồn cung mới về nhà ở vẫn chủ yếu là nhà ở trung cấp và cao cấp. Nguồn cung nhà ở xã hội trong năm 2023 dự báo tăng so với năm 2022 tuy nhiên số lượng không nhiều và vẫn chưa đủ để đáp ứng được nhu cầu lớn về nhà ở hiện nay.

Lượng giao dịch nhà ở trong năm 2023 chủ yếu vẫn sẽ ở phân khúc căn hộ chung cư trung cấp và nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư. Giá giao dịch nhà ở dự báo chưa thể giảm nhiều trong năm 2023 do chi phí các yếu tố đầu vào hiện nay như giá nguyên vật liệu, giá nhân công vẫn tăng và nguồn cung mới của thị trường còn hạn chế. Giá giao dịch thứ cấp nhà ở tại các dự án trung và cao cấp dự báo sẽ cơ bản ổn định trong năm 2023. Giá giao dịch tại các dự án bình dân có thể tiếp tục xu hướng tăng so với năm trước. Giá giao dịch đất nền dự báo giảm so với năm 2022.

Văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại dự kiến tiếp tục là loại hình có sự phát triển tốt trong năm 2023 về cả giá thuê và công suất cho thuê. Nguồn cung văn phòng hiện nay vẫn ở mức thấp so với các nước trong khu vực trong khi nhu cầu thuê phòng ngày càng tăng lên, do vậy tiềm năng phát triển đối với loại hình bất động sản này vẫn được đánh giá cao.

Trong năm, 2023, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê từ các dự án tòa nhà văn phòng dự kiến tiếp tục hạn chế do tình hình chung của việc triển khai, siết chặt cấp phép đối với thị trường bất động sản. Công suất và giá cho thuê văn phòng trong năm 2023 dự ổn định so với năm 2022. Bên cạnh đó, do nguồn cung hạn chế nên xu hướng thuê nhà riêng lẻ để sử dụng làm văn phòng có thể gia tăng trong năm 2023. Đối với mặt bằng thương mại, thị trường sẽ được bổ sung nguồn cung mới từ nhiều dự án đã có kế hoạch khai trương trong thời gian tới¹⁸. Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại, siêu thị dự báo sẽ vẫn ở mức cao. Giá cho thuê mặt bằng thương mại năm 2023 dự báo tăng nhẹ so với năm 2022.

Thị trường khách sạn, khu nghỉ dưỡng cho thuê trong năm 2023 dự báo tiếp tục phục hồi và phát triển tốt hơn năm 2022 do Việt Nam vẫn là điểm đến thu hút đối với khách quốc tế. Đặc biệt là việc Trung Quốc nới lỏng cấp độ dịch, giảm hạn chế đi lại từ cuối năm 2022 dự báo sẽ là tín hiệu tốt trong năm 2023 khi ngành du lịch đón nhận lượng lớn khách quốc tế quay trở lại Việt Nam từ quốc gia này. Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong năm 2023 dự kiến

¹⁸ Central Retail dự kiến chi gần 800 triệu USD để có ít nhất 740 địa điểm kinh doanh vào năm 2026 mục tiêu có cơ sở tại 55/63 tỉnh thành phố ở Việt Nam với số lượng siêu thị là khoảng 70 siêu thị;
- Aeon của Nhật Bản cũng đặt kế hoạch có 100 siêu thị trên toàn quốc vào năm 2025;
- Tập đoàn Lotte dự kiến mở thêm các siêu thị Lotte Mart trong năm tới;

vẫn trầm lắng, số lượng dự án mới ra mắt thị trường hạn chế hơn và giá giao dịch dự báo cũng không tăng so với năm 2022.

Việc nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn trong sản xuất kinh doanh và buộc phải cắt giảm nhân sự tại các xưởng, nhà máy cuối năm 2022, dòng vốn FDI vào lĩnh vực công nghiệp tuy vẫn đứng đầu trong tổng nguồn vốn đăng ký nhưng đã có dấu hiệu chậm lại, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư nước ngoài về việc kinh tế toàn cầu phục hồi còn tiềm ẩn nhiều rủi ro có thể ảnh hưởng tới nhu cầu và tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp trong các quý đầu năm 2023. Nguồn cung mới về bất động sản công nghiệp có thể giảm khi số lượng khu công nghiệp mới hoàn thành còn hạn chế. Giá thuê bất động sản công nghiệp năm 2023 dự báo có thể tăng nhưng không tăng nhiều như giai đoạn năm 2021.

IV. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

Từ kết quả phân tích, đánh giá và dự báo diễn biến thị trường bất động sản cho thấy, để thị trường phát triển ổn định trong thời gian tới, việc quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản cần chú trọng một số giải pháp sau:

- Tiếp tục rà soát các khó khăn vướng mắc trong quá trình lập, triển khai thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản, phân nhóm các nội dung vướng mắc về vấn đề pháp lý. Trên cơ sở đó, nghiên cứu sửa đổi các quy định nhằm đơn giản hóa, rút ngắn các thủ tục hành chính. Nghiên cứu các giải pháp hỗ trợ (về tài chính, đất đai) nhằm bổ sung nguồn cung nhà ở mới cho thị trường. Cần chú trọng cân đối cơ cấu giữa các phân khúc, tránh tình trạng thừa cung nhà ở cao cấp, thiếu cung nhà ở bình dân như hiện nay;

- Tiếp tục đôn đốc đẩy nhanh việc cải tạo chung cư cũ gắn với chỉnh trang đô thị tại các thành phố lớn; nghiên cứu đề xuất các giải pháp hỗ trợ phát triển, bổ sung nguồn cung về nhà ở cho người thu nhập thấp đô thị, nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất đáp ứng nhu cầu của thị trường. Trong đó cần chú trọng vấn đề quy hoạch cơ sở hạ tầng đồng bộ khu vực dự án, trách nhiệm của chính quyền địa phương trong đầu tư hạ tầng kết nối.

- Nghiên cứu các chính sách tháo gỡ khó khăn trong việc huy động vốn cho thị trường bất động sản hiện nay. Tiếp tục khuyến khích các doanh nghiệp huy động nguồn vốn từ phát hành trái phiếu, coi đây là kênh huy động vốn trung, dài hạn tuy nhiên cần có các chính sách nhằm nâng cao năng lực của doanh nghiệp bất động sản trong tổ chức phát hành trái phiếu, hạn chế rủi ro từ trái phiếu doanh nghiệp;

- Đối với huy động vốn từ kênh tín dụng ngân hàng, cần ưu tiên hỗ trợ cấp tín dụng cho các dự án đang triển khai và chuẩn bị hoàn thiện, đưa sản phẩm ra thị trường; xây dựng chính sách hỗ trợ tín dụng đối với các dự án phát triển nhà

ở phân khúc bình dân, các căn hộ giá trị thấp dưới 2 tỷ như nơi room tín dụng, hỗ trợ lãi suất, ưu tiên cấp vốn,...

- Tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện hệ thống thông tin thị trường bất động sản, nghiên cứu đưa ra các chỉ tiêu theo dõi, đánh giá sự biến động của thị trường để chuẩn bị được các phương án quản lý, hỗ trợ thị trường phát triển minh bạch, ổn định, bền vững;

- Các địa phương cần tiếp tục kiểm soát chặt chẽ hoạt động khai thác, sử dụng đất; cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, lộ trình triển khai các dự án. Bên cạnh đó cần theo dõi giám sát thị trường, xử lý triệt để các sai phạm trong chuyển nhượng, sử dụng đất trên địa bàn.

Trên đây là báo cáo diễn biến thị trường bất động sản trong năm 2022 và dự báo xu hướng phát triển năm 2023 của Viện Kinh tế xây dựng.