Báo cáo diễn biến thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2023 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY

1.1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2023

a) Các yếu tố về kinh tế vĩ mô, quy hoạch, chính sách quản lý thị trường:

- GDP cả nước trong 6 tháng đầu năm 2023 ước tính tăng 3,72% so với cùng kỳ năm trước, trong đó ngành xây dựng tăng 4,74%, ngành kinh doanh bất động sản tiếp tục giảm 0,82%. CPI tăng 4,18% so với cùng kỳ năm 2022, lạm phát cơ bản bình quân tăng 4,74% (*theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê*).

- Thị trường bất động sản vẫn đang được điều tiết ổn định từ các chính sách liên quan tới quản lý đất đai, quản lý thị trường. Một số chính sách mới được ban hành và có hiệu lực trong 6 tháng đầu năm 2023 như Nghị quyết số 33/NQ-CP[1] của Chính phủ cùng với các văn bản được ban hành về tháo gỡ khó khăn cho thị trường vốn như trái phiếu, tín dụng đã tạo nên yếu tố tích cực trong việc huy động vốn cho lĩnh vực bất động sản trong ngắn hạn và hỗ trợ giải quyết các vấn đề về thiếu thanh khoản cho thị trường. Bên cạnh đó, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã cho phép các công trình lưu trú du lịch xây dựng trên đất thương mại, dịch vụ được cấp sổ hồng theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, nếu đáp ứng đủ điều kiện pháp luật về đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản. Những quy định mới này có thể tác động tích cực tới thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong tương lai. Ngày 20/6/2023, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng được ban hành với các quy định về quy hoạch xây dựng, quản lý và phát triển đô thị, phát triển và quản lý nhà ở xã hội sẽ có tác động tới việc triển khai các dự án trong thời gian tới.

- Những thông tin mới về quy hoạch, các dự án bất động sản mới được đầu tư và tiến độ đang triển khai dự án tại các địa phương được công bố trong 6 tháng đầu năm 2023 tiếp tục là những yếu tố tích cực giúp thị trường bất động sản tại các khu vực này có nhiều cơ hội phát triển[2]. Ngoài ra, các thông tin quy

[1] Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

[2] - Trong 6 tháng đầu năm 2023 có nhiều dự án đầu tư hạ tầng được khởi công như: Cao tốc Cao Lãnh - An Hữu giai đoạn 1 thuộc tỉnh Đồng Tháp, đường Vành đai 4 tại Hà Nội, cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu nối 2 tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu, cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột.
- Theo tiến độ xây dựng Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Thủ đô Hà Nội sẽ có 2 thành phố trực thuộc là Thành phố Bắc sông Hồng (gồm các huyện Đông Anh, Mê Linh, Sóc Sơn) và Thành phố phía Tây (gồm Hoà Lạc thuộc huyện Thạch Thất và thị xã Xuân Mai thuộc huyện Chương Mỹ);

hoạch đầu tư dự án nhà ở xã hội cũng được nhiều địa phương công bố[3] đã cho thấy các địa phương rất chú trọng tới việc phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho đối tượng người có thu nhập thấp được mua nhà, đảm bảo an sinh xã hội tại địa phương.

- Các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 hiện vẫn gặp rất nhiều khó khăn khi 6 tháng đầu năm 2023 số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 2.179 doanh nghiệp, giảm 67,4% so với cùng kỳ năm 2022, trong khi đó số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 654 doanh nghiệp (tăng 21,6%) và 2.548 doanh nghiệp (tăng 51,5%) so với cùng kỳ năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Bên cạnh đó, tình trạng cắt giảm nhân sự tại các doanh nghiệp bất động sản vẫn đang diễn ra không chỉ đối với các doanh nghiệp nhỏ mà cả các doanh nghiệp bất động sản lớn trên thị trường[4].

- Tính hết 5 tháng đầu năm 2023, tổng vốn FDI đăng ký đối với lĩnh vực bất động sản chỉ đạt 1,16 tỉ USD, giảm mạnh 61,3% so với cùng kỳ năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Tuy nhiên số dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư lại tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2022[5] đã cho thấy thị trường Việt Nam vẫn có sức hút đối với các nhà đầu tư quốc tế, việc giảm giá trị vốn đầu tư trong nửa đầu năm 2023 mới chỉ phản ánh sự thận trọng hơn trong việc quan sát, nghiên cứu đầu tư trong bối cảnh nền kinh tế thế giới vẫn đang có nhiều biến động tiêu cực.

- Chính quyền các địa phương tiếp tục thể hiện rõ vai trò quản lý thị trường thông qua việc theo dõi, quản lý, giám sát và 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. Bên cạnh đó trong 6 tháng đầu năm 2023 nhiều địa phương đã quyết liệt

---

- Tỉnh Quảng Bình công bố quy hoạch 2021-2030, tầm nhìn 2050, theo đó tới năm 2030 tỉnh sẽ có 16 đô thị và năm 2050 có 17 đô thị;
- Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa được duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 298/QĐ-Ttg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ;
- UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị phía Tây thị trấn Nhã Nam với quy mô khoảng 27,19ha;
- Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 về phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 theo đó địa bàn tỉnh sẽ có thêm 6.000ha đất phục vụ phát triển công nghiệp.

[3] - Thực hiện đề án xây dựng ít nhất một triệu căn hộ nhà ở xã hội vào năm 2030, TP. Hồ Chí Minh đã quy hoạch 20 khu đất với quy mô rộng hơn 38 ha để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp;
- UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023, trong đó dự kiến phát triển tăng thêm 600.000 m2 sàn nhà ở xã hội, tương đương khoảng 18.000 căn;
- Tỉnh Đồng Nai đang đẩy nhanh tiến độ để hoàn thành chương trình nhà ở xã hội 2021 – 2025 với 10 nghìn căn, trong đó dự kiến trong năm 2023 có 2 dự án nhà ở xã hội được bàn giao với số lượng 472 căn

[4] Nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn phải cắt giảm nhân sự trong nửa đầu năm 2023 như Tập đoàn Đất Xanh giảm 1.384 nhân sự, Đất Xanh Services giảm 1.245 nhân sự, Công ty cổ phần Vinhomes giảm 1.527 nhân sự

[5] Theo Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 5 tháng đầu năm có 962 dự án mới được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, tăng 66,4% so với cùng kỳ năm 2022; 485 dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư (tăng 22,8% so với cùng kỳ năm trước), tổng vốn đầu tư tăng thêm đạt gần 2,28 tỷ USD.

triển khai việc kiểm tra, rà soát, phân loại các dự án đang gặp khó khăn đồng thời chủ động làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án đang chậm tiến độ để xác định rõ nguyên nhân và thực hiện tháo gỡ các vướng mắc, thúc đẩy việc triển khai các dự án trên địa bàn[6].

b) Các yếu tố về tài chính, nguồn vốn cho thị trường:

** Về trái phiếu doanh nghiệp*

- Thị trường trái phiếu doanh nghiệp nói chung và trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản nói riêng trong nửa đầu năm 2023 tiếp tục trầm lắng trong bối cảnh nhiều yếu tố bất lợi từ cuối năm 2022 vẫn chưa kết thúc và khó khăn về dòng tiền đã khiến nhiều doanh nghiệp chậm trả lãi, gốc trái phiếu. Tính đến hết 5 tháng đầu năm 2023, giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản là khoảng 19.424 tỷ đồng, chiếm 56,7% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đạt 37,3% giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản của năm 2022 và chỉ bằng 7,2% giá trị phát hành của năm 2021 (năm 2022 phát hành 51.979 tỷ đồng, năm 2021 phát hành 270.140 tỷ đồng) (theo *Hiệp Hội thị trường trái phiếu Việt Nam)*. Việc tiến hành mua lại trái phiếu trước hạn vẫn diễn ra và có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước[7] tuy nhiên nhóm doanh nghiệp bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong việc mua lại trái phiếu trước hạn, nhiều doanh nghiệp chậm thanh toán trong khi trái phiếu bất động sản là ngành chiếm tỷ lệ lớn trong giá trị phát hành trái phiếu doang nghiệp khiến nhiều nhà đầu tư, trái chủ lo ngại về khả năng thanh khoản của thị trường[8].

- Ngày 05/3/2023 Chính phủ ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP[9] đã tạo ra tín hiệu tích cực cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp khi cho phép các doanh nghiệp phát hành trái phiếu đàm phán với các nhà đầu tư thanh toán gốc, lãi bằng tài sản hợp pháp của công ty, gia hạn nợ thêm thời gian tối đa 2 năm. Tiếp sau đó, Thông tư số 02/2023/TT-NHNN và Thông tư số 03/2023/TT-

[6] - UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành văn bản số 2435/VP-DT ngày 24/3/2023 yêu cầu các sở, ban ngành phối hợp tháo gỡ vướng mắc cho 156 dự án bất động sản đang triển khai trên địa bàn thành phố;
- Cục Thuế TP.HCM ban hành thông báo về việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh với mức giảm là 30% tiền thuê.

[7] - Trong 5 tháng đầu năm 2023, giá trị trái phiếu doanh nghiệp được mua lại là 61.304 tỷ đồng, tăng 37,2% so với cùng kỳ năm 2022;

[8] - Theo Hiệp Hội thị trường trái phiếu Việt Nam, trong năm 2023 dự kiến có khoảng 285.178 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn
- Theo Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, trong 6 tháng đầu năm 2023, có 62 doanh nghiệp bất động sản thông báo chậm trả gốc, lãi và kéo dài kỳ hạn trái phiếu trong đó có nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn như Hưng Thịnh Land, Novaland, Hưng Phát, Đất Xanh miền Nam, Hưng Thịnh Investment, Kita Invest, Phát Đạt Land,...

[9] Nghị định số 08/NĐ-CP ngày 05/3/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trên thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 23/4/2023[10] cho phép các tổ chức tín dụng được mua ngay lại trái phiếu doanh nghiệp phát hành mà không cần chờ sau 1 năm và hỗ trợ giãn hạn nợ nhưng vẫn được giữ nguyên nhóm nợ cho khách hàng vay vốn đang gặp khó khăn. Các quy định mới này có tác động giúp giảm áp lực trả nợ cho các doanh nghiệp, đồng thời giúp giảm bớt tỷ trọng nắm giữ trái phiếu doanh nghiệp của nhà đầu tư cá nhân sang các nhà đầu tư là tổ chức, giúp đưa thị trường về trạng thái cân bằng và ổn định hơn. Bên cạnh đó, việc ngưng các quy định về xếp hạng tín nhiệm đối với doanh nghiệp phát hành và thời gian để phát hành đợt trái phiếu mới cũng là những yếu tố tích cực làm đơn giản các yêu cầu về thủ tục, thời gian huy động vốn cho các doanh nghiệp phát hành trái phiếu.

** Về nguồn vốn tín dụng, lãi suất*

- Nguồn vốn huy động từ các ngân hàng thương mại trong 6 tháng đầu năm 2023 vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi dư nợ tín dụng cho lĩnh vực bất động sản tính đến ngày 25/4/2023 đạt hơn 2,67 triệu tỷ đồng (đây là mức thấp theo đánh giá của Ngân hàng Nhà nước), quy mô dư nợ tín dụng bất động sản tăng khoảng 90.000 tỷ đồng (4 tháng đầu năm 2022, quy mô dư nợ tín dụng bất động sản tăng thêm hơn 200.000 tỷ). Huy động vốn tín dụng ngân hàng trong các tháng đầu năm vẫn còn khó khăn khi lãi suất vẫn ở mức cao.

- Trong 6 tháng đầu năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã có 4 lần hạ lãi suất điều hành[11] với tổng mức giảm là từ 0,5÷1,5% (trong đó lãi suất tái cấp vốn giảm 1,5%, lãi suất tái chiết khấu giảm 0,5%). Đến cuối tháng 6/2023, nhiều ngân hàng thương mại đã điều chỉnh giảm lãi suất cho vay tuy nhiên cũng mới chỉ giảm phổ biến ở mức từ 0,5÷1,0%. Việc điều chỉnh giảm lãi suất cho vay trong 6 tháng đầu năm 2023 tuy không giảm nhiều và chưa tác động ngay đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp, nhà đầu tư nhưng cũng đã tạo cơ hội tiếp cận vốn và góp phần giảm áp lực từ chi phí lãi vay.

- Ngày 01/4/2023 Ngân hàng Nhà nước đã có công văn số 2308/NHNN-TD về việc triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ,

---

[10] - Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn;
- Thông tư số 03/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước quy định ngưng hiệu lực thi hành khoản 11 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN ngày 10 tháng 11 năm 2021 quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp

[11] - Các Quyết định số 313/QĐ-NHNN ngày 14/3/2023, Quyết định số 574/QĐ-NHNN ngày 31/3/2023, Quyết định số 950/QĐ-NHNN ngày 23/5/2023, Quyết định số 1123/QĐ-NHNN ngày 16/6/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;

theo đó các chủ đầu tư dự án sẽ được áp dụng mức lãi suất ưu đãi trong 3 năm và người mua nhà sẽ được ưu đãi lãi suất trong 5 năm với mức lãi suất cho vay sẽ thấp hơn khoảng từ 1,5÷2% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong từng thời kỳ. Đây được coi là tín hiệu tích cực cho cả các doanh nghiệp và người dân trong thời gian tới khi lãi suất giảm và dễ tiếp cận tới nguồn vốn tín dụng hơn, góp phần thúc đẩy lực cầu và tăng khả năng thanh khoản cho thị trường.

** Một số thông tin về nguồn vốn khác*

- Các thông tin về chính sách hỗ trợ doanh nghiệp, lãi suất theo Nghị quyết số 33/NQ-CP, Nghị định số 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ trong nửa cuối tháng 3 và đầu tháng 4 đã tạo ra những tác động tích cực nhất định góp phần tạo làn sóng phục hồi cho nhóm cổ phiếu bất động sản. Tuy nhiên việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán đối với các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng trong 6 tháng đầu năm 2023 vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi các chỉ số đánh giá thị trường vẫn liên tục có nhiều biến động và chưa thực sự ổn định. Bên cạnh đó dòng tiền vào nhóm cổ phiếu bất động sản hiện nay chủ yếu là đầu cơ, phần nhiều là do yếu tố tâm lý kỳ vọng ngắn hạn của nhà đầu tư, do vậy sự tăng giá của cổ phiếu bất động sản trong giai đoạn này được đánh giá vẫn chưa bền vững.

- Giải ngân vốn đầu tư công tiếp tục được Chính phủ chú trọng trong năm 2023[12] tuy nhiên tiến độ giải ngân vốn đầu tư công trong nửa đầu năm 2023 vẫn tương đối chậm. Tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công trong 5 tháng đầu năm 2023 ước đạt 20,8% kế hoạch, giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2022 (theo Bộ Kế hoạch và đầu tư). Các dự án bất động sản bị chậm giải ngân do nhiều yếu tố như còn vướng mắc về thủ tục đất đai, điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đất xây dựng, giải phóng mặt bằng, chậm phê duyệt dự án do chưa phân tách rõ kế hoạch vốn cho giai đoạn chuẩn bị đầu tư và vốn thực hiện dự án,… Các dự án đầu tư công được đẩy mạnh triển khai hoàn thiện sẽ tạo động lực tốt cho thị trường bất động sản phục hồi và phát triển do đó việc chậm giải ngân vốn có thể tác động làm kéo chậm tốc độ phát triển của thị trường bất động sản tại các địa phương.

- Trong 6 tháng đầu năm 2023, hoạt động mua bán - sáp nhập các dự án bất động sản diễn ra khá sôi động, không chỉ thu hút các nhà đầu tư trong nước mà còn thu hút cả dòng vốn ngoại đối với những dự án bất động sản cao cấp[13].

[12] Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính ban hành Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 23/3/2023 về các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm đẩy mạnh phân bổ, giải ngân vốn đầu tư công trong năm 2023

[13] - Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long mua lại 25% vốn điều lệ của Công ty TNHH Paragon Đại Phước – đơn vị phát triển khu đô thị Nam Long Đại Phước quy mô 45ha tại Đồng Nai;

Trong bối cảnh việc huy động vốn từ tín dụng, trái phiếu, chứng khoán vẫn còn gặp nhiều khó khăn thì hoạt động mua bán - sáp nhập trong lĩnh vực bất động sản được coi là một trong những giải pháp giúp các doanh nghiệp có thể tìm kiếm nguồn vốn để khắc phục những khó khăn tạm thời trong hoạt động kinh doanh và có dòng tiền để tiếp tục triển khai các dự án.

1.2. Diễn biến chung của thị trường trong 6 tháng đầu năm 2023

- Nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm 2023 tiếp tục hạn chế ở hầu hết các loại hình bất động sản. Số lượng các dự án mở bán rất ít. Nguồn cung mới còn hạn chế chủ yếu là do các doanh nghiệp vẫn còn gặp khó khăn trong việc huy động vốn thực hiện dự án.

- Tình hình giao dịch nhà ở, đất nền trong 6 tháng đầu năm 2023 trầm lắng. Lượng giao dịch trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đều có xu hướng giảm so với nửa cuối năm 2022.

- Giá giao dịch nhà ở, đất nền tiếp tục có xu hướng giảm so với 6 tháng cuối năm 2022, trong đó mức độ giảm giá đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền cao hơn mức độ giảm giá của căn hộ chung cư. Hiện tượng sốt đất nền không xảy ra trên địa bàn cả nước trong 6 tháng đầu năm 2023.

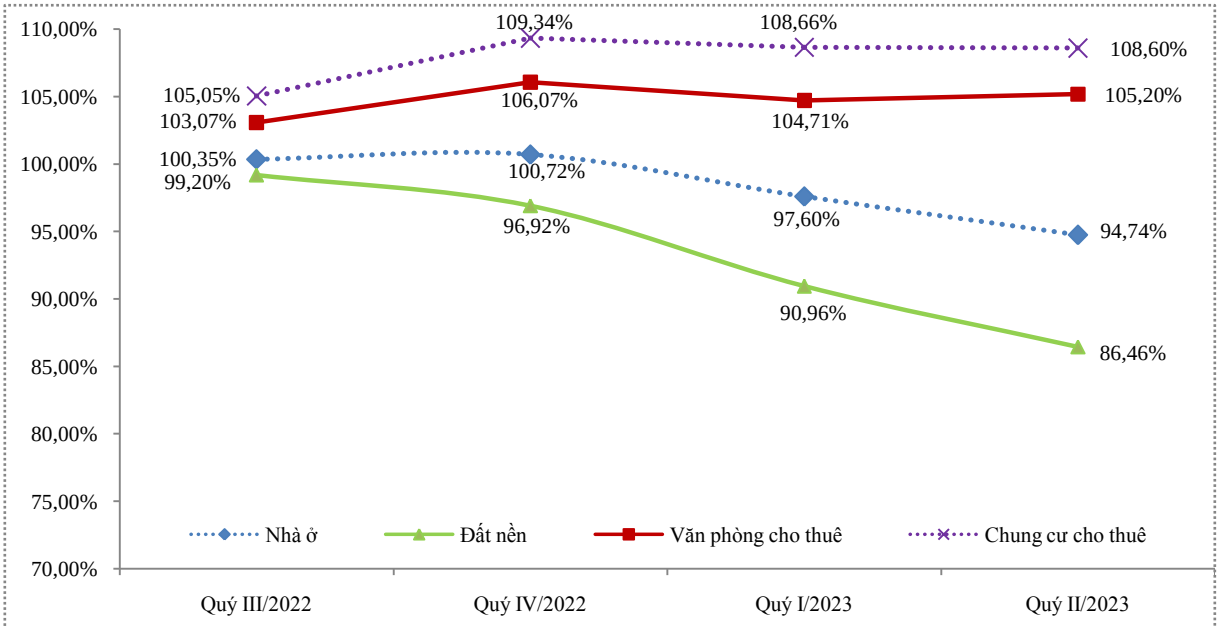
- Đối với bất động sản cho thuê, khách sạn là loại hình bất động sản có mức tăng trưởng tốt nhất trong nửa đầu năm 2023. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng mạnh so với năm trước cùng với các đợt nghỉ lễ dài ngày trong 6 tháng đầu năm đã tác động tích cực tới công suất cho thuê và giá cho thuê khách sạn, khu nghỉ dưỡng. Công suất thuê và giá cho thuê đối với chung cư cho thuê và mặt bằng trung tâm thương mại cơ bản ổn định.

- Bất động sản nghỉ dưỡng để bán (condotel, shophouse, biệt thự biển) vẫn gặp nhiều khó khăn trong 6 tháng đầu năm khi nguồn cung mới hạn chế và lượng giao dịch sụt giảm mạnh.

- Bất động sản công nghiệp đã tăng trưởng chững lại khi nhu cầu thuê và công suất thuê tại các khu công nghiệp không tăng như trước do các doanh nghiệp sản xuất đang còn gặp nhiều khó khăn và chuỗi cung ứng từ các đơn hàng quốc tế bị gián đoạn, giảm quy mô.

Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê, chung cư cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2023 theo kết quả nghiên cứu, thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.

- Tập đoàn CapitaLand (Singapore) muốn mua lại một số dự án của Vinhomes với tổng giá trị giao dịch khoảng 1,5 tỷ USD;
- Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt cũng mua 29,7 triệu cổ phần, qua đó nắm giữ 99% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Cường - đơn vị sở hữu dự án 223-225 Trần Phú tại TP. Đà Nẵng.



Hình 1. Biến động về giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê và chung cư cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2023 (Quý II/2022=100%)

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

1.3. Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản

a) Đối với nhà ở

** Nhà ở thương mại*

Nguồn cung mới nhà ở thương mại trong 6 tháng đầu năm 2023 hạn chế và tiếp tục xu hướng giảm so với cuối năm 2022 do nhiều chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc đảm bảo nguồn vốn và lãi suất vẫn giữ ở mức cao. Tính đến hết quý I/2023 cả nước chỉ có 52 dự án bất động sản với khoảng 23.690 căn nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh, giảm 11,9% so với quý IV/2022. Số lượng dự án mở bán mới trong 6 tháng đầu năm không nhiều, tuy nhiên, cuối quý II/2023 thị trường có những dấu hiệu tích cực hơn khi có nhiều dự án nhà ở mới được chủ đầu tư đẩy mạnh triển khai và tái khởi động, mở bán lại đối với các dự án cũ.

Những dự án căn hộ chung cư được mở bán chủ yếu vẫn là các dự án phân khúc trung, cao cấp. Nguồn cung mới đối với phân khúc căn hộ bình dân vẫn rất hạn chế. Một số dự án nhà ở được ra mắt và mở bán trong nửa đầu năm 2023 như: Thăng Long Victory giá khoảng 23÷27 triệu đồng/m^2, An Lạc Green Symphony giá khoảng 39 triệu đồng/m^2 tại Hà Nội; Astral City giá khoảng 40÷45 triệu đồng/m^2, Sky One giá khoảng 32÷35 triệu đồng/m^2 tại Bình Dương; The Classia giá khoảng 195 triệu đồng/m^2, Avatar Thủ Đức giá khoảng 59÷68 triệu đồng/m^2, Elysian Gamuda giá khoảng 55÷60 triệu đồng/m^2 tại TP. Hồ Chí

Minh; Vung tau Center Point giá khoảng 38÷47 triệu đồng/m^2 tại Bà Rịa – Vũng Tàu;…

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung thứ cấp nhà ở trong 6 tháng đầu năm 2023 có xu hướng giảm so với 6 tháng cuối năm 2022. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư trong 6 tháng đầu năm 2023 so với 6 tháng cuối năm 2022 tại Hà Nội giảm 7,2%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 27,8%, tại Đà Nẵng giảm 18,1%, tại Bình Dương giảm 27,5%. Đối với nhà ở riêng lẻ, nguồn cung thứ cấp tại Hà Nội giảm 25,6%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 19,8%, tại Đà Nẵng giảm 11,3%, tại Bình Dương giảm 31,2%, tại Khánh Hoà giảm 18,3%.

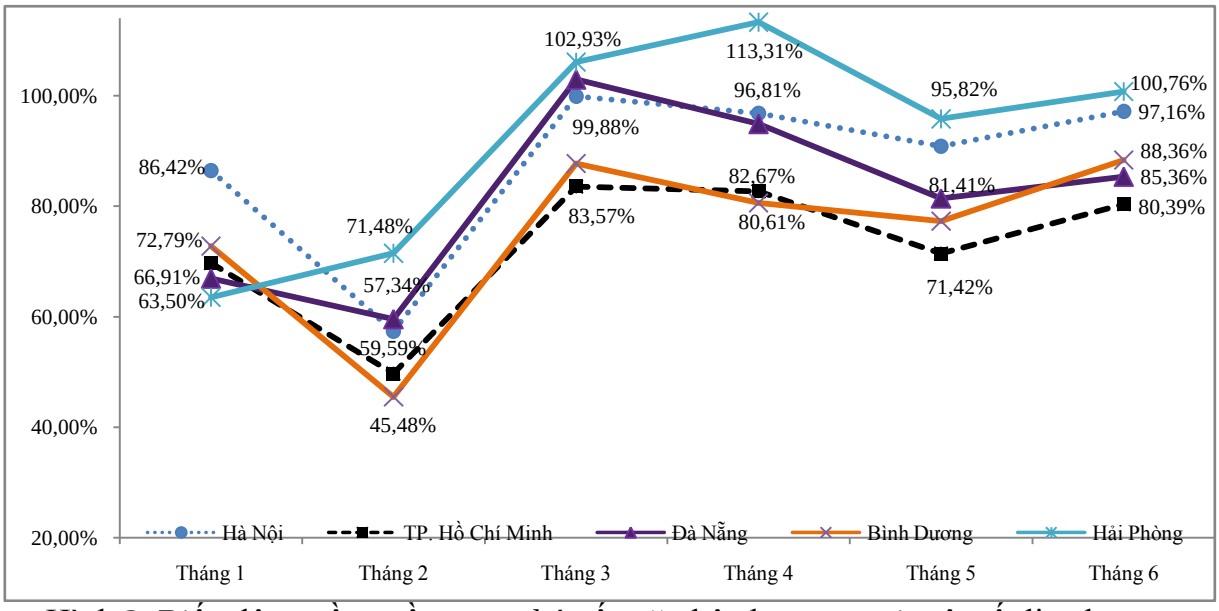
Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ

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	8,07%	36,56%	36,66%	18,71%
2	TP. Hồ Chí Minh	3,33%	38,53%	29,03%	29,11%
3	TP. Đà Nẵng	23,62%	43,58%	20,75%	12,05%
4	TP. Hải Phòng	26,17%	51,66%	22,17%	
5	Bình Dương	33,81%	61,48%	4,71%	
6	Đồng Nai	20,16%	73,93%	5,91%	
7	Khánh Hoà	33,61%	55,39%	11,00%	
8	Bà Rịa - Vũng Tàu	8,23%	67,48%	24,29%	

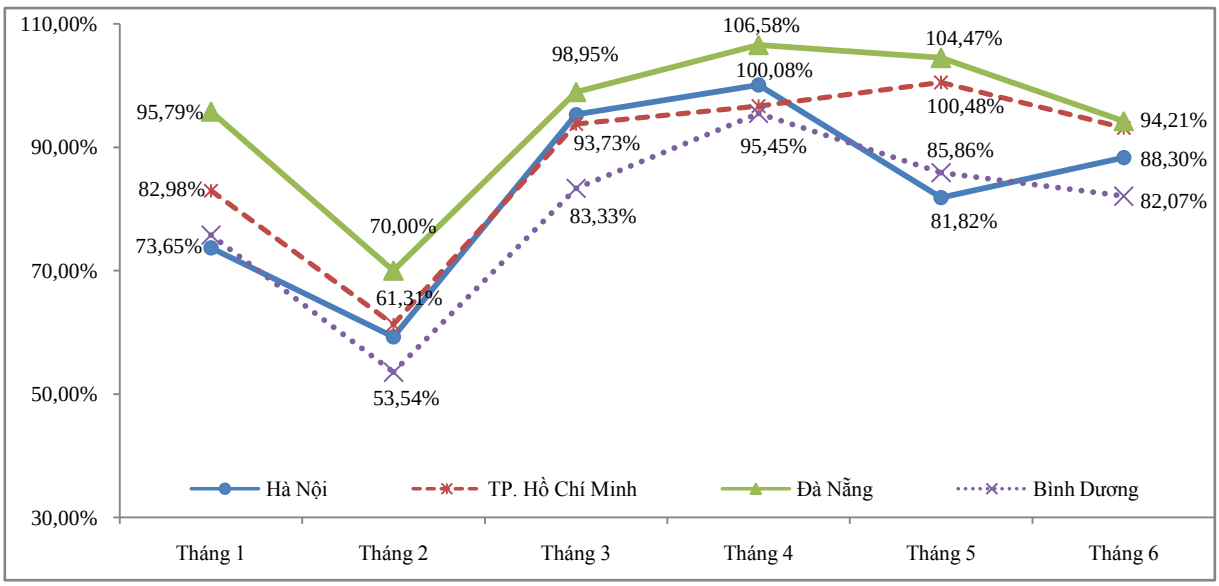
(Tổng hợp số liệu 6 tháng đầu năm 2023)

Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được trong 6 tháng đầu năm 2023 thể hiện tại Hình 2, 3.



Hình 2. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Tháng 12/2022=100%)

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



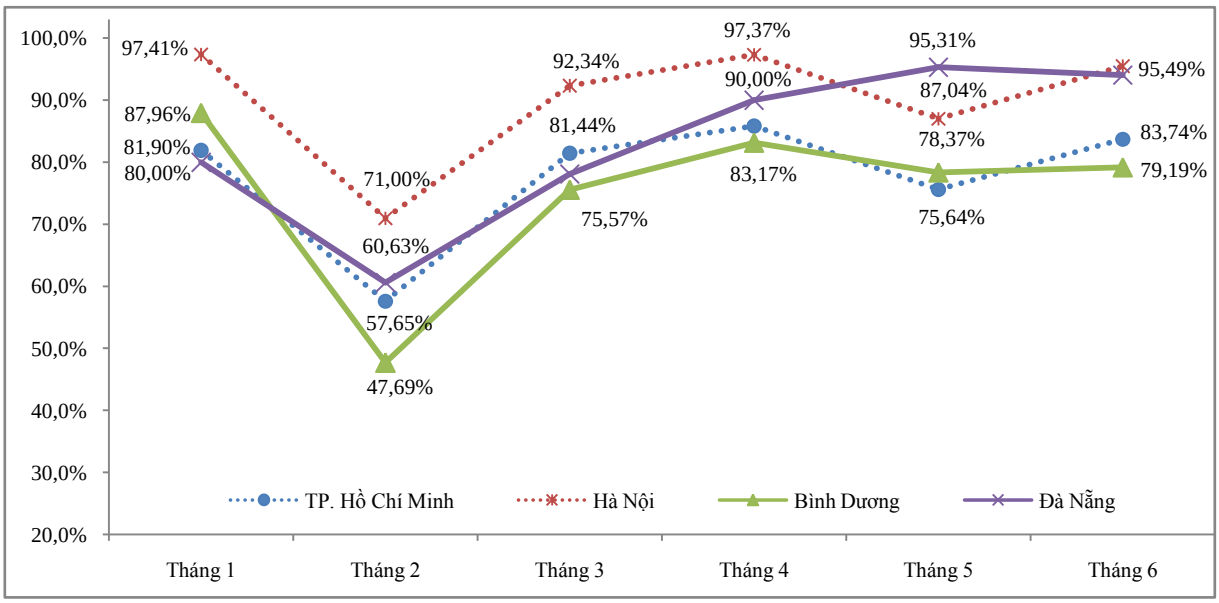
Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Tháng 12/2022=100%)

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

Trong 6 tháng đầu năm 2023, lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư so với nửa cuối năm 2022 tại Hà Nội giảm khoảng 9,3%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 23,2%, tại Đà Nẵng giảm khoảng 30,8%, tại Bình Dương giảm khoảng 32,9%. Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề lượng giao dịch thứ cấp trong 6 tháng đầu năm so với kỳ trước tại Hà Nội giảm khoảng 35,2%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 20,3%, tại Bình Dương giảm khoảng 27,6%, tại Đà Nẵng giảm khoảng 12,5%.

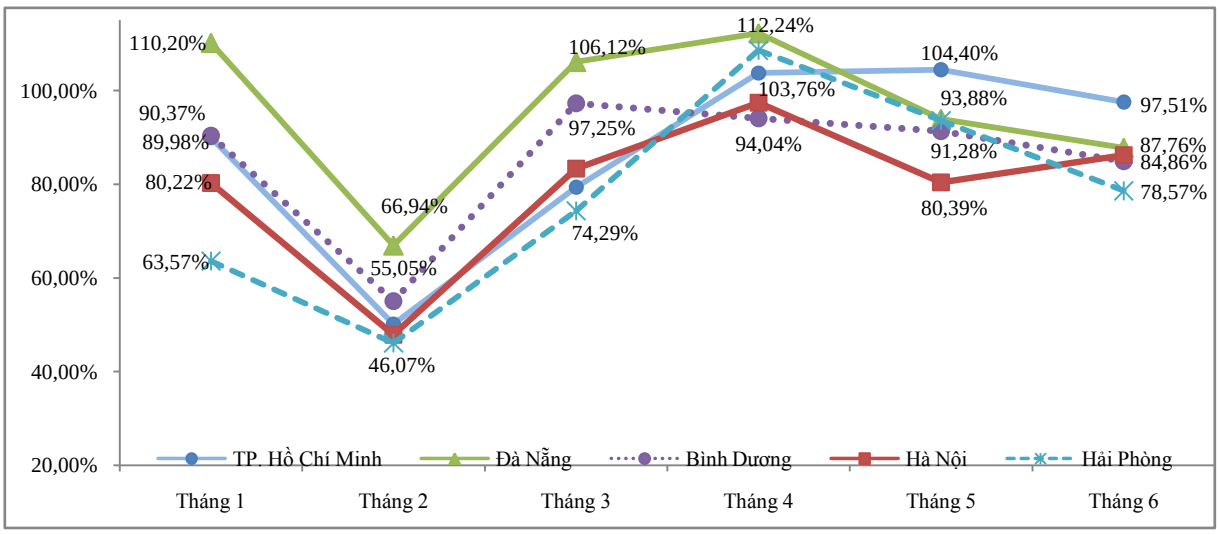
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong 6 tháng đầu năm 2023 nhìn chung giảm so với cùng kỳ năm 2022, cụ thể: tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ tại Hà Nội đạt 50,8% (giảm 17,5%), tại TP. Hồ Chí minh là 53,4% (giảm 10,7%), Đà Nẵng là 47,5% (giảm 27,8%) và tại Bình Dương là 58,7% (giảm 10,1%). Đối với loại hình biệt thự, nhà liền kề, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung trong nửa đầu năm 2023 tại các địa phương giảm nhẹ so với kỳ trước, tại Hà Nội đạt 54,1% (giảm 9,1%), tại Bình Dương đạt 59,3% (giảm 7,1%), tại Hải Phòng đạt 53,8% (giảm 16,8%),…

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 4 và Hình 5.



Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Tháng 12/2022=100%)

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



Hình 5. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Tháng 12/2022=100%)

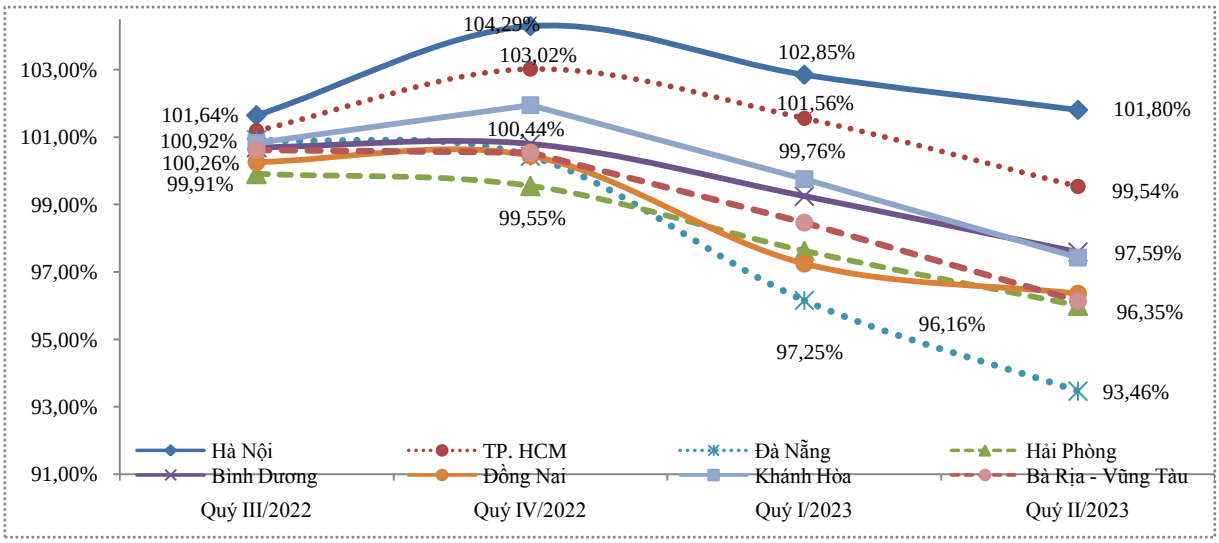
** Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở trong 6 tháng đầu năm 2023 tiếp tục có xu hướng giảm so với 6 tháng cuối năm 2022 trong đó thời điểm giá giảm nhiều là quý I/2023.

Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư trong 6 tháng đầu năm 2023 tại các địa phương giảm từ 2÷6% so với kỳ trước và giảm nhiều ở một số địa phương như Đà Nẵng (giảm 5,8%), Đồng Nai (giảm 3,5%), Hải Phòng (giảm 3,1%).

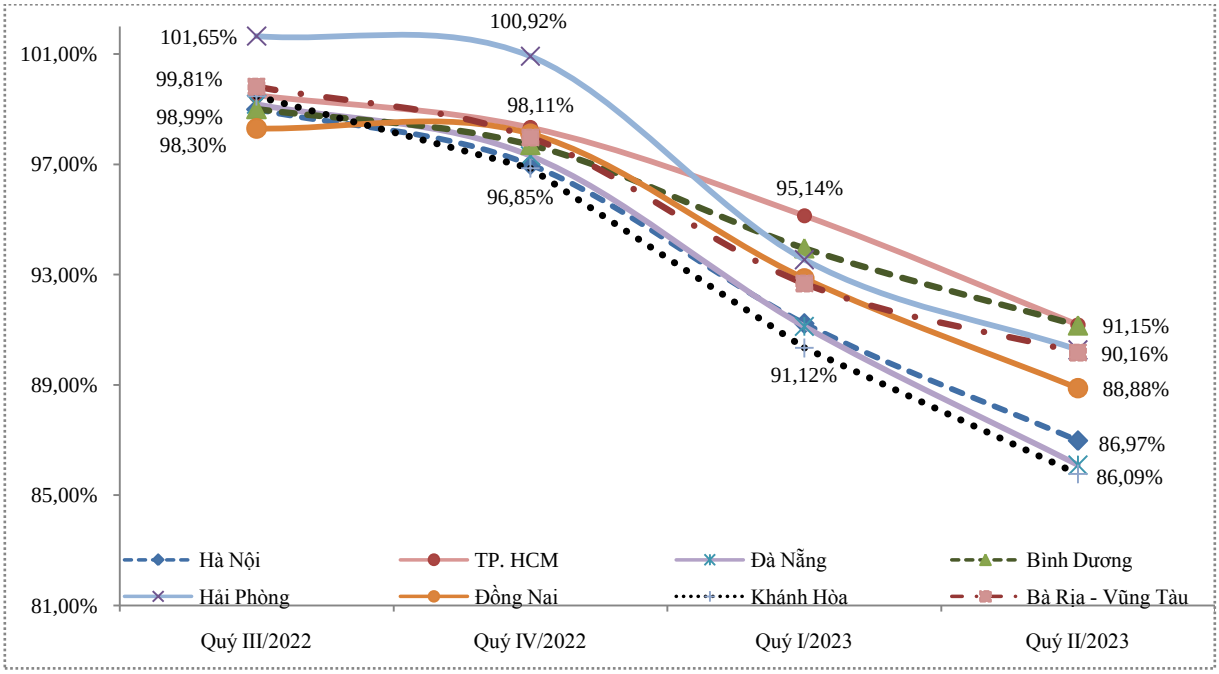
Giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ trong 6 tháng đầu năm 2023 tại các địa phương giảm từ 6÷10% so với kỳ trước và giảm nhiều ở một số địa phương như Khánh Hoà (giảm 10,3%), Hải Phòng (giảm 9,3%), Hà Nội (giảm 9,1%), Đà Nẵng (giảm 9,8%).

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tại một số tỉnh, thành phố trong 6 tháng đầu năm 2023 thể hiện tại Hình 6 và Hình 7.



Hình 6. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Quý II/2022=100%)

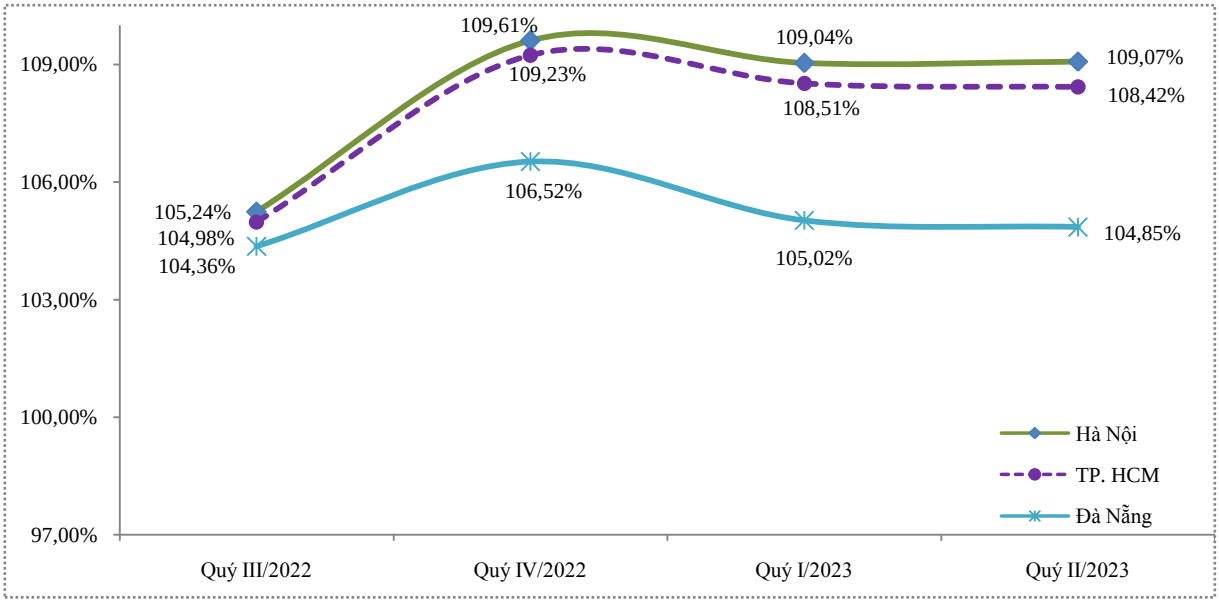
** Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*



Hình 7. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Quý II/2022=100%)

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

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê trong 6 tháng đầu năm 2023 có xu hướng tăng nhẹ so với 6 tháng cuối năm 2022. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Quý II/2022=100%)

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

** Đối với nhà ở xã hội*

Nhà ở xã hội trong năm 2023 vẫn là loại hình bất động sản thu hút nhiều sự quan tâm của người dân, đặc biệt là đối với đối tượng người có thu nhập thấp và nên được Chính phủ chú trọng trong việc đẩy mạnh phát triển. Trong 6 tháng đầu năm 2023 trên địa bàn cả nước đã hoàn thành 307 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị , quy mô xây dựng khoảng 157.100 căn, với tổng diện tích hơn 7.950.000m^2, số lượng dự án đang tiếp tục triển khai là 418 dự án *(theo Báo cáo của Bộ Xây dựng)*.

Một số dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân được triển khai trong 6 tháng đầu năm 2023 như: nhà ở xã hội khu nhà ở đô thị Kim Hoa tại Hà Nội; dự án Khu nhà ở xã hội thấp tầng lô đất N02, Khu nhà ở dịch vụ khu công nghiệp Thụy Vân, Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà tại Phú Thọ; Khu nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ tại Hải Phòng;…

Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 được thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 2. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m2)	Giá cho thuê (đồng/m2/tháng)
1	Nhà ở xã hội Trung Văn	Hà Nội	19.500.000	99.081
2	Rice Tố Hữu	Hà Nội	19.200.000	
3	Nhà ở xã hội 393 Lĩnh Nam	Hà Nội	17÷18 triệu đồng/m^2	
4	Nhà ở xã hội N05 - Ecohome 3	Hà Nội	16.666.000	73.450
5	Nhà ở xã hội Kiến Hưng	Hà Nội	13.236.472	
6	Khu nhà ở thu nhập thấp phường Hiến Nam	Hưng Yên	8.220.952	
7	Khu nhà ở xã hội phường Nhị Châu	Hải Dương	11.650.000	56.000
8	Nhà ở xã hội Khu dân cư đồi Ngân Hàng	Quảng Ninh	Dự kiến 15.805.916	Dự kiến 122.417
9	Nhà ở xã hội Khu đô thị Bàu Tràm	Đà Nẵng	16.061.000	
10	Nhà ở xã hội khu công nghiệp Hoà Khánh	Đà Nẵng	9.417.000	

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m2)	Giá cho thuê (đồng/m2/tháng)
11	Nhà ở xã hội HQC Phú Tài	Bình Thuận	11.072.000	49.200
12	Ecohome Nhơn Bình (NOXH 1 và NOXH 5)	Bình Định	12.342.607	
13	NOXH dành cho công nhân Khu công nghiệp Tân Bình (Tanimex)	TP. Hồ Chí Minh	18÷19 triệu đồng/m^2	

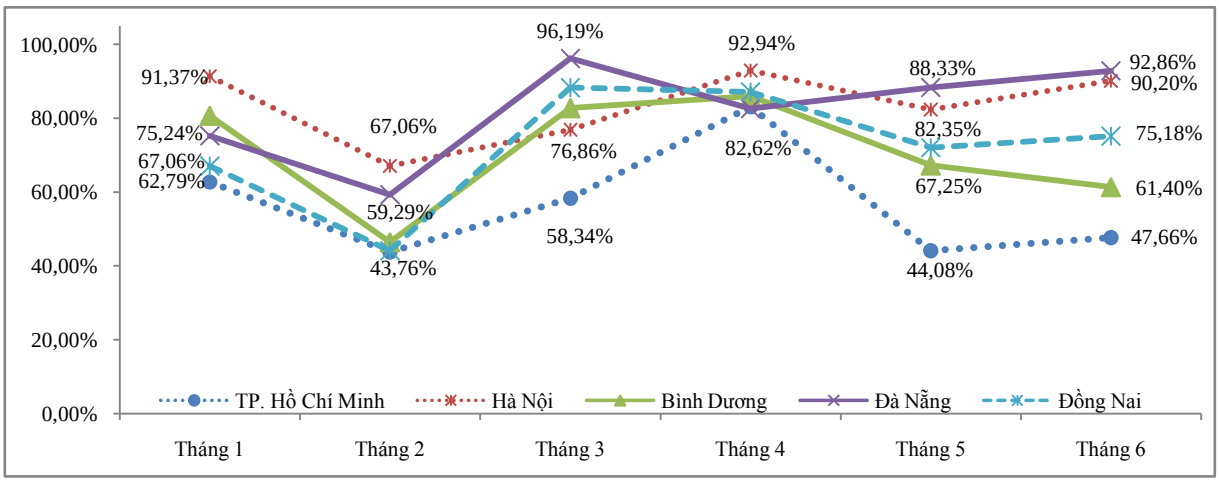
** Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*

b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền tại các địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 chủ yếu tập trung nhiều ở các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Khánh Hòa và tiếp tục có xu hướng giảm so với nửa cuối năm 2022. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội giảm khoảng 38,9%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 45,7%, tại Đà Nẵng giảm khoảng 35,3%, Bình Dương giảm khoảng 46,8%, tại Đồng Nai giảm khoảng 43,2%.

Lượng giao dịch tại nhiều địa phương có xu hướng sụt giảm so với nửa cuối năm 2022. Cụ thể, lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội giảm 32,9%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 51,1%, tại Bình Dương giảm 46,8%, tại Đà Nẵng giảm 42,8%.

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 9.

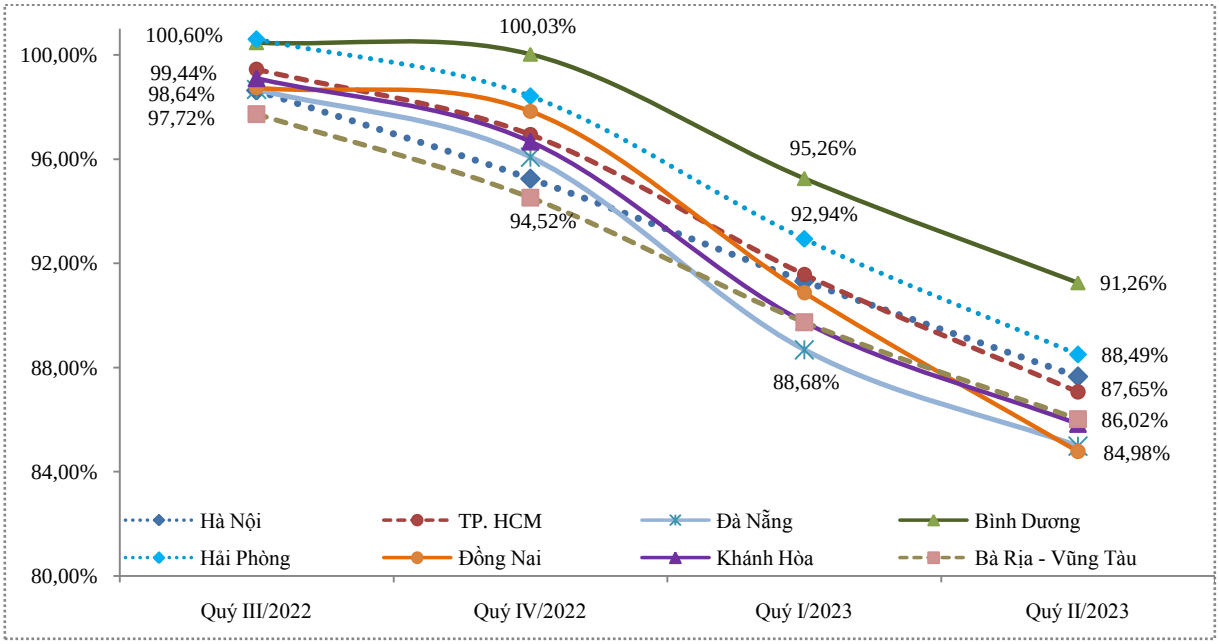


Hình 9. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Tháng 12/2022=100%)

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

Giá giao dịch thứ cấp đất nền cho xây dựng nhà ở tại các dự án trong 6 tháng đầu năm 2023 tiếp tục có xu hướng giảm so với 6 tháng cuối năm 2022 khoảng từ 8÷11% và giảm nhiều ở một số địa phương như Đà Nẵng (giảm 10,8%), Đồng Nai (giảm 10,7%), Khánh Hòa (giảm 10,3%), TP. Hồ Chí Minh (giảm 9,1%).

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 6 tháng đầu năm 2023 thể hiện tại Hình 10.



Hình 10. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương trong 6 tháng đầu năm 2023 (Quý II/2022=100%)

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

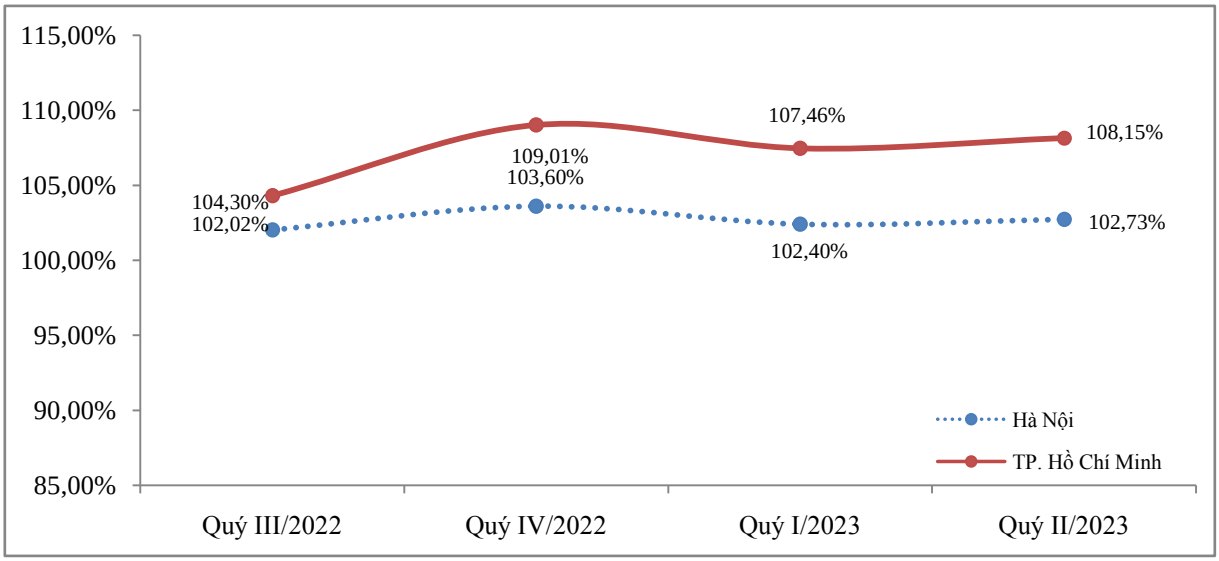
c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong 6 tháng đầu năm 2023, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên địa bàn cả nước vẫn tiếp tục hạn chế khi không có dự án tòa nhà văn phòng cho thuê mới nào được đưa ra thị trường.

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong 6 tháng đầu năm 2023 có xu hướng giảm so với kỳ trước. Bên cạnh đó hiện tượng trả mặt bằng, chuyển hạ hạng văn phòng, giảm diện tích thuê vẫn đang diễn ra, đặc biệt là tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh do chi phí thuê cao và ảnh hưởng từ việc nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn phải đóng cửa, ngừng kinh doanh.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng đầu năm 2023 so với 6 tháng cuối năm 2022 cơ bản ổn định. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong 6 tháng đầu năm 2023 thể hiện tại

Hình 11.



Hình 11. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh 6 tháng đầu năm 2023 (tháng 12/2022=100%)

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

d) Đối với mặt bằng thương mại

Nguồn cung mới về mặt bằng thương mại vẫn tiếp tục hạn chế. Trong 6 tháng đầu năm 2023 trên địa bàn cả nước không có dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn nào khai trương và đi vào hoạt động. Nguồn cung chủ yếu được bổ sung thêm từ một số sàn thương mại của các toà nhà hỗn hợp tuy nhiên số lượng không nhiều.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2023 so với nửa cuối năm 2022 tại các trung tâm thương mại cơ bản ổn định, nhu cầu thuê đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố có xu hướng giảm.

Công suất cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại vẫn cơ bản ổn định. Tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, công suất cho thuê đạt mức trên 95% tại khu vực trung tâm và trên 80% đối với khu vực ngoài trung tâm. Đối với phần mặt bằng thương mại tại khối đế các toà nhà hỗn hợp, công suất cho thuê bình quân toàn thị trường đạt khoảng 70%, giảm nhẹ so với kỳ trước và giảm nhiều hơn ở các toà nhà nằm ở khu vực các quận, huyện ngoài trung tâm.Tong 6 tháng đầu năm 2023 xuất hiện nhiều trở lại hiện tượng trả lại mặt bằng cho thuê đối với loại hình mặt bằng bán lẻ nhà phố ngay tại các vị trí trung tâm của các thành phố lớn do tình hình kinh doanh ảm đạm và chi phí thuê mặt bằng cao[14].

[14] Theo thông tin khảo sát thị trường, tại các khu phố trung tâm tại TP. Hà Nội (như phố Hàng Ngang, Hàng Bạc, Cầu Giấy), tại TP. Hồ Chí Minh (như Nguyễn Huệ, Đồng Khởi, Lê Lợi, Lý Tự Trọng, Phạm Ngũ Lão, Hai Bà Trưng, khu vực Hồ Con Rùa,…), TP. Đà Nẵng (như Hoàng Sa, Võ Nguyên Giáp, Phạm Văn Đồng, Lê Duẩn) xuất hiện nhiều mặt bằng trống khi nhiều cửa hàng đóng cửa kinh doanh, treo biển cho thuê mặt bằng do kinh doanh thua lỗ.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong 6 tháng đầu năm 2023 so với nửa cuối năm 2022 cơ bản ổn định.

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

Nguồn cung mới khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước trong 6 tháng đầu năm 2023 vẫn hạn chế, thị trường chỉ được bổ sung nguồn cung từ một số ít dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: khu nghỉ dưỡng Tú Làn Lodge (Hoà Bình), khu nghỉ dưỡng The Anam Mũi Né 5 sao (Phan Thiết), khách sạn 4 sao Grand Mercure (Hà Nội), khách sạn 4 sao The Tray Đồ Sơn Hotel (Hải Phòng),…

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nguồn cung mới tiếp tục có xu hướng giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2022. Theo DKRA Group, tính đến hết 5 tháng đầu năm 2023, số lượng biệt thự nghỉ dưỡng được mở bán tại khu vực phía Nam (TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận) là 63 căn, số lượng căn hộ condotel mở bán là 421 căn, lần lượt chỉ bằng 2,3% và 26,4% so với nguồn cung mở bán của 6 tháng đầu năm 2022[15], nhiều dự án liên tục phải lùi thời gian triển khai bán hàng do lượng khách hàng quan tâm, đặt trước không đạt được như kỳ vọng.

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong 6 tháng đầu năm 2023 nhìn chung tăng so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách du lịch nội địa tương đối ổn định và tăng cao vào đợt nghỉ lễ đầu năm mới và kỳ nghỉ 30/4 - 01/5 bên cạnh đó số lượng khách quốc tế đến Việt Nam cũng tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2022[16] đã tác động góp phần làm tăng công suất thuê phòng trong nửa đầu năm 2023, đặc biệt là đối với phân khúc khách sạn, nghỉ dưỡng cao cấp.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong nửa đầu năm 2023 tiếp tục có xu hướng giảm. Thị trường bất động sản gặp khó khăn chung trong việc huy động nguồn vốn cùng với việc sở hữu loại hình này vẫn còn gặp nhiều vướng mắc về thủ tục pháp lý đã khiến nhiều nhà đầu tư e ngại dẫn đến khả năng thanh khoản ngày càng thấp.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng đầu năm 2023 so với thời điểm cuối năm 2022 tăng khoảng 10÷15%. Giá bán bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục có xu hướng giảm tuy nhiên mức độ giảm không nhiều như thời điểm cuối năm trước do các chi phí vốn hiện nay vẫn ở mức cao.

---

[15] - Theo DKRA Group, số lượng biệt thự biển mở bán trong 6 tháng đầu năm 2022 là 2.700 căn, quý I/2023 là 42 căn, tháng 4/2023 là 12 căn, tháng 5/2023 là 9 căn;
- Số lượng căn hộ nghỉ dưỡng (condotel) mở bán trong 6 tháng đầu năm 2022 là 1.591 căn, quý I/2023 là 198 căn, tháng 4/2023 là 84 căn, tháng 5/2023 là 139 căn.

[16] Theo Tổng Cục du lịch, tính chung 5 tháng đầu năm 2023, khách quốc tế đến nước ta ước đạt gần 4,6 triệu lượt người, gấp 12,6 lần cùng kỳ năm 2022, lượng khách du lịch nội địa đạt 50,5 triệu lượt

f) Đối với bất động sản công nghiệp

Trong 6 tháng đầu năm 2023, thị trường bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án và tập trung chủ yếu ở khu vực phía Bắc. Một số dự án khu công nghiệp được khởi công trong nửa đầu năm 2023 như: khu công nghiệp Sông Lô II quy mô 165,65ha, khu công nghiệp SHI IP Tam Dương quy mô 162,33ha tại Vĩnh Phúc, khu công nghiệp VSIP 3 (tại Bình Dương) quy mô 1.000 ha, khu công nghiệp Vĩnh Thạnh giai đoạn 1 (tại Cần Thơ) quy mô 293,7ha; khu công nghiệp Gia Lộc, An Phát 1 quy mô 180ha, khu công nghiệp Kim Thành, Tân Trường Đại An, Phúc Điền mở rộng quy mô 214,57ha (tại Hải Dương); khu công nghiệp Hải Long quy mô 296,97ha (tại Thái Bình); khu công nghiệp và khu phi thuế quan Xuân Cầu quy mô 752ha tại Hải Phòng; khu công nghiệp số 5 thuộc KCN và đô thị dịch vụ Lý Thường Kiệt quy mô 192ha tại Hưng Yên;….

Chỉ số sản xuất công nghiệp trong 5 tháng đầu năm giảm 2% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2022 chỉ số tăng 8,1%) cùng với việc hoạt động thương mại chậm lại, các đơn đặt hàng sản xuất từ quốc tế giảm, nhiều doanh nghiệp phải thu nhỏ quy mô sản xuất, cắt giảm nhân sự đã tác động tới nhu cầu thuê bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2023.

Nhu cầu thuê nhà xưởng khu công nghiệp trong 6 tháng đầu năm tính bình quân cả nước có xu hướng giảm nhẹ so với kỳ trước, trong đó giảm nhiều hơn ở khu vực phía Nam. Tại một số tỉnh có xuất hiện nhu cầu tăng nhẹ như Bắc Giang, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Nam Định, Hải Phòng do ký kết hợp đồng với nhiều đối tác nước ngoài trong giai đoạn đầu năm 2023[17].

Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp hiện hữu trên địa bàn cả nước đạt khoảng 80% tại khu vực phía Bắc và trên 85% tại khu vực phía Nam.

Giá cho thuê đất bình quân tại các khu công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2023 tăng khoảng 5÷7% so với cùng kỳ năm trước. Đối với loại hình nhà xưởng và kho xây sẵn, giá cho thuê cơ bản ổn định.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG THỜI GIAN TỚI

2.1. Cơ sở dự báo

- *Tình hình phát triển kinh tế 6 tháng cuối năm 2023:* Theo Nghị quyết về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP cả năm 2023 đạt 6,5%. Tuy nhiên, trong bối cảnh tình hình kinh tế 6 tháng đầu năm 2023 còn gặp nhiều khó khăn, mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2023 được dự báo khó hoàn thành;

[17] Tập đoàn Quanta Computer Inc (Quatar) và Tập đoàn Sunrise Material (Singapore) ký hợp đồng phát triển dự án tại KCN Mỹ Thuận, tỉnh Nam Định, Goertek (Trung Quốc) ký hợp đồng thuê 62,7ha tại KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh (Bắc Ninh); Foxconn (Đài Loan) ký hợp đồng thuê 45ha đất tại KCN Quang Châu (Bắc Giang); Amkor Technology (Mỹ) mở thêm nhà máy ở Bắc Ninh; Pegatron (Đài Loan) - đơn vị sản xuất linh kiện cho Tesla và Apple chính thức đưa nhà máy tại Quảng Ninh đi vào hoạt động.

- *Các chính sách mới về quản lý và phát triển thị trường bất động sản:* Các chính sách mới đã được ban hành trong nửa đầu năm 2023 và một số chính sách mới được thông qua và dự định ban hành trong thời gian tới (như Luật Đất đai, Luật Nhà ở sửa đổi) sẽ giúp thị trường tiếp tục hoàn thiện hành lang pháp lý, góp phần điều tiết, hỗ trợ và kiểm soát sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

- *Các chính sách về quản lý và huy động nguồn vốn của thị trường bất động sản:* Các chính sách mới về tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp *(như Nghị định số 08/2023/NĐ-CP, Thông tư số 02/2023/TT-NHNN và Thông tư số 03/2023/TT-NHNN)* được ban hành trong 6 tháng đầu năm 2023 sẽ dần phát huy được hiệu quả trong nửa cuối năm 2023, giúp thị trường trái phiếu doanh nghiệp có thể phát triển ổn định hơn. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay bởi các ngân hàng thương mại có thể tiếp tục giảm trong 6 tháng cuối năm 2023 và gói tín dụng 120.000 tỷ với lãi suất ưu đãi tiếp tục được triển khai thực hiện sẽ giúp cho các doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư, người dân, đặc biệt là đối tượng người có thu nhập thấp tiếp cận được nguồn vốn vay, qua đó thúc đẩy lực cầu và kéo tình hình giao dịch trên thị trường sôi động hơn.

- *Hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương:* Công tác rà soát quy hoạch, giám sát và nghiêm túc xử phạt những sai phạm trong quản lý đất đai và đầu tư xây dựng các dự án bất động sản vẫn đang được các địa phương thực hiện hiệu quả. Bên cạnh đó, việc chính quyền các địa phương cũng đang chủ động trong công tác nghiên cứu, tổ chức tháo gỡ các vướng mắc trong việc triển khai các dự án trên địa bàn cũng là yếu tố tích cực giúp thúc đẩy thị trường bất động sản tại địa phương phát triển.

- *Quá trình đô thị hóa:* Các dự án đầu tư công kết nối hạ tầng giữa các địa phương, các vùng kinh tế vẫn đang được Chính phủ quan tâm thực hiện trong năm 2023. Bên cạnh đó, công tác quy hoạch, phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, đặc biệt là quy hoạch phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại các địa phương được đẩy mạnh sẽ tác động tích cực tới thị trường bất động sản trong tương lai.

2.2. Dự báo xu thế thị trường bất động sản 6 tháng cuối năm 2023

a) Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung mới về nhà ở thương mại trong 6 tháng cuối năm 2023 dự báo tăng so với nửa đầu năm 2023 tuy nhiên nguồn cung từ những dự án mới gia nhập thị trường có thể vẫn hạn chế, nguồn cung mới chủ yếu đến từ các dự án đã ra mắt và có kế hoạch mở bán đợt tiếp theo. Tình hình giao dịch trong quý III/2023 dự báo có thể tiếp tục trầm lắng và sẽ cải thiện hơn vào thời điểm quý IV/2023.

Đối với nhà ở xã hội, nửa đầu năm 2023 các địa phương đã đẩy mạnh triển khai nhiều dự án nhà ở xã hội mới, do vậy dự báo trong 6 tháng cuối năm 2023 thị trường có thể tiếp nhận thêm nguồn cung mới từ 1 số dự án đủ điều kiện mở bán, góp phần làm gia tăng quỹ nhà ở phục vụ cho các đối tượng thu nhập thấp và giảm áp lực đối với nguồn cung nhà ở thương mại giá rẻ.

Giá giao dịch căn hộ chung cư dự báo cơ bản ổn định và có thể giảm nhẹ ở một vài khu vực. Việc giảm lãi suất theo sự chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước đã được các ngân hàng thực hiện điều chỉnh trong tháng 6/2023. Tuy nhiên lãi suất chủ yếu giảm đối với việc huy động vốn, đối với lãi suất cho vay hiện nay mức điều chỉnh giảm phổ biến là 0,5%. Trong quý III/2023, việc cắt giảm lãi suất cho vay có thể tiếp tục thực hiện nhưng dự kiến không giảm nhiều và lãi suất vẫn còn ở mức tương đối cao, do đó giá nhà ở riêng lẻ và đất nền trong quý III/2023 có thể tiếp tục giảm nhẹ khoảng từ 2÷5%.

b) Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Trong 6 tháng cuối năm 2023, nguồn cung mới văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại dự báo tiếp tục hạn chế.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng trong nửa cuối năm 2023 dự kiến không tăng trong khi đối với mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại, công suất cho thuê mặt bằng dự báo có thể tăng nhẹ khi hiện nay làn sóng các thương hiệu thời trang, mỹ phẩm quốc tế vẫn có xu hướng mở rộng thị phần tại thị trường Việt Nam làm tăng nhu cầu thuê mặt bằng chất lượng cao tại các vị trí trung tâm, khu vực sầm uất của các thành phố lớn.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại trong 6 tháng cuối năm 2023 dự báo tiếp tục ổn định trong khi đó giá cho thuê mặt bằng tại khối đế các toà nhà hỗn hợp và giá cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố có thể giảm nhẹ.

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

Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng trong nửa cuối năm 2023 có thể sôi động hơn vào quý III/2023 khi đây là thời điểm của mùa du lịch nội địa. Nguồn cung mới đối với khách sạn 4÷5 sao và bất động sản nghỉ dưỡng sẽ được bổ sung từ nhiều dự án đã hoàn thành có kế hoạch khai trương và các dự án từ các thương hiệu quốc tế có kế hoạch ra mắt thị trường như: Fusion Suites tại Hà Nội, Fusion Resort & Villas tại Đà Nẵng, HIIVE Bình Dương tại Bình Dương, TTC Van Phong Bay Resort tại Khánh Hoà,… Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, dự báo nguồn cung mới trong nửa cuối năm 2023 dự báo tăng so với nửa đầu năm 2023 khi các vấn đề về pháp lý dần được tháo gỡ.

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong nửa cuối năm 2023 dự kiến sẽ tiếp tục tăng và có thể tăng nhiều vào quý

III. Đối với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nửa cuối năm 2023 dự báo tình hình giao dịch vẫn chưa cải thiện nhiều tuy nhiên loại hình này sẽ có cơ hội hồi phục vào cuối năm 2023 khi Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ dần đi vào thực tế và tác động góp phần thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư quay lại với thị trường.

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong 6 tháng cuối năm dự báo tiếp tục tăng khoảng 10÷15% so với kỳ trước trong khi giá bán bất động sản nghỉ dưỡng dự báo ổn định.

d) Đối với bất động sản công nghiệp

Nguồn cung mới cho thị trường trong nửa cuối năm 2023 sẽ tiếp tục được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, việc các địa phương vẫn đang đẩy mạnh quy hoạch xây dựng, chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện các khu công nghiệp mới, trong đó đẩy mạnh đầu tư tại khu vực phía Bắc với quỹ đất còn nhiều dư địa phát triển sẽ bổ sung thêm nguồn cung mới dồi dào cho thị trường trong tương lai[18].

Mặc dù ngành công nghiệp trong năm 2023 vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi các đơn hàng quốc tế bị gián đoạn, đặc biệt là đối với nhóm hàng dệt may và sản xuất gỗ tuy nhiên thị trường vẫn có những tín hiệu tích cực khi nhiều doanh nghiệp chế tạo, điện tử lớn trên thế giới vẫn có nhu cầu đầu tư và mở rộng thêm cơ sở sản xuất tại Việt Nam[19]. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý nửa cuối năm 2023 có thể giảm nhẹ khi nguồn cung được bổ sung mới song nhu cầu thuê vẫn chưa thể tăng lên.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong nửa cuối năm 2023 dự báo có thể tăng tuy nhiên mức giá sẽ tăng chậm hơn so với mức tăng của năm 2022 và chỉ tăng nhẹ ở mức khoảng 5%. Đối với bất động sản là nhà kho, xưởng xây sẵn, giá cho thuê trong nửa cuối năm cơ bản ổn định và có thể giảm nhẹ ở một số khu vực.

---

[18] - Theo Báo cáo quy hoạch TP. Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050, TP Hải Phòng sẽ mở rộng khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải và triển khai xây dựng thêm 15 khu công nghiệp mới với tổng diện tích trên 6.200 ha;
- Theo Báo cáo quy hoạch tỉnh Nam Định thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Nam Định sẽ có 9 khu công nghiệp được đầu tư mới trong giai đoạn này;
- Phó Thủ tướng Lê Minh Khái ký văn bản 16/TTg-CN ngày 03/02/2023 đồng ý đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc bổ sung 4 KCN trên địa bàn tỉnh Hà Nam vào Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam bao gồm: KCN Đồng Văn V quy mô 250ha, KCN Đồng Văn VI quy mô 250ha, KCN Kim Bảng I quy mô 230ha, KCN Châu Giang I quy mô 210 ha;
- Theo Kế hoạch về quản lý, đầu tư phát triển cụm công nghiệp, năm 2023 TP. Hà Nội dự kiến sẽ thành lập, mở rộng thêm 5-10 khu công nghiệp gồm: KCN sạch Sóc Sơn quy mô 302,8ha, KCN Đông Anh quy mô 300ha, KCN Bắc Thường Tín quy mô 112ha, KCN Phụng Hiệp quy mô 174,8ha.

[19] - Tập đoàn điện tử Foxconn (Đài Loan) muốn thuê lại 50,5ha đất tại khu công nghiệp Quang Châu (Bắc Giang) để mở rộng quy mô;
- 52 doanh nghiệp, tập đoàn từ Mỹ như Boeing, Coca-Cola, Meta, SpaceX, Netflix, Apple… sẽ đến Việt Nam trong năm 2023 để mở rộng cơ hội kinh doanh và hợp tác;
- Tập đoàn LG (Hàn Quốc) nâng vốn đầu tư FDI cho Dự án nhà máy LG Innotek tại Hải Phòng