

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I NĂM 2023

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

1.1. Tình hình chung thị trường trong quý I/2023

Thị trường bất động sản trong quý I/2023 nhìn chung vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong việc huy động các nguồn vốn, tình hình giao dịch trên thị trường tiếp tục trầm lắng và chưa cải thiện so với năm 2022. Một số thông tin nổi bật có liên quan tới sự phát triển của thị trường bất động sản trong quý I/2023 cụ thể như sau:

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

- GDP cả nước trong quý I/2023 ước tính tăng 3,32% so với cùng kỳ năm trước, trong đó ngành xây dựng tăng 1,95%, ngành kinh doanh bất động sản giảm nhẹ 0,11%. CPI tăng 4,18% so với cùng kỳ năm 2022, lạm phát cơ bản bình quân tăng 5,01% (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 bất động sản đang được triển khai. Các chính sách 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 hội vẫn tiếp tục được ưu tiên triển khai để hỗ trợ cho thị trường. Đặc biệt, Nghị quyết số 33/NQ-CP¹ của Chính phủ với các giải pháp tháo gỡ cho thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ hỗ trợ giúp giảm bớt các vướng mắc về trình tự thủ tục pháp lý, tổ chức triển khai dự án đồng thời hỗ trợ tháo gỡ khó khăn về thiếu thanh khoản và huy động vốn cho lĩnh vực bất động sản trong ngắn hạn, hỗ trợ thị trường ổn định và dần hồi phục.

- 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 quý I/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 trong tương lai².

- Các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 hiện vẫn gặp rất nhiều khó khăn khi số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản

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 - 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);

- Khu kinh tế Vân Phong (KKT 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 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.

thành lập mới trong quý I/2023 là 940 doanh nghiệp, giảm 63,2% so với cùng kỳ năm 2022, bên cạnh đó số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 341 doanh nghiệp (tăng 30,2%) và 1.816 doanh nghiệp (tăng 60,7%) so với cùng kỳ năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

- Tính đến 20/3/2023, tổng vốn FDI đăng ký đối với lĩnh vực bất động sản đạt vẫn đứng thứ 2/19 ngành hút vốn đầu tư với 766 triệu USD, chiếm 14,1% tổng vốn đầu tư đăng ký nhưng giảm 71,6% so với cùng kỳ năm 2022 (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

- 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 cũng tổ chức nghiên cứu các quy định, giải pháp giúp tháo gỡ vướng mắc trong việc triển khai các dự án trên địa bàn, hỗ trợ các doanh nghiệp gặp khó khăn, giúp điều tiết ổn định thị trường, hạn chế những tác động tiêu cực có thể ảnh hưởng tới sự phát triển bền vững của thị trường³.

b) Các thông tin về tài chính, nguồn vốn cho thị trường:

- Thị trường trái phiếu doanh nghiệp nói chung và trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản nói riêng trong quý I/2023 khá trầm lắng sau những quy định, điều chỉnh của Chính phủ về điều tiết thị trường. Tính đến hết tháng 02/2023, chỉ có 1 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản với tổng giá trị là 500 tỷ đồng, chiếm 23,7% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp và giảm 96,7% với cùng kỳ năm trước (*Theo Hiệp Hội thị trường trái phiếu Việt Nam*). Trong quý I/2023, việc tiến hành mua lại trái phiếu trước hạn vẫn diễn ra và có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước⁴ nhưng trên thực tế vẫn có rất nhiều doanh nghiệp chậm thanh toán trái phiếu, trong đó phần lớn là các doanh nghiệp bất động sản khiến nhiều nhà đầu tư, trái chủ lo ngại về khả năng thanh khoản của thị trường⁵. Tuy nhiên, các chính sách mới theo Nghị định

³ - 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 thuế đất, thuế mặt nước phải nộp năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh với mức giảm là 30% tiền thuế.

⁴ - Trong tháng 01/2023 giá trị trái phiếu doanh nghiệp được mua lại là 8.068 tỷ đồng, tăng 56% so với cùng kỳ năm 2022;

- Trong tháng 02/2023, giá trị trái phiếu doanh nghiệp được mua lại là 4.782 tỷ đồng, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm 2022

⁵ - 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 (HNX), từ 16/9/2022 đến ngày 31/1/2023 có 54 doanh nghiệp chậm thanh toán gốc và lãi trái phiếu, trong đó chiếm phần lớn là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản như CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Hải Phát land, Công ty Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Nam Land, Đầu tư LGD, Danh Khôi, Hưng Thịnh, Gotec Land, Bất động sản Hà An, Apec Land Huế, Đất

số 08/2023/NĐ-CP⁶ ngày 05/3/2023 của Chính phủ được kỳ vọng sẽ giúp cho các doanh nghiệp trên thị trường trái phiếu giảm áp lực và có thêm thời gian để xử lý các khoản nợ 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. 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 giúp giảm bớt được các yêu cầu về thủ tục, thời gian huy động vốn cho các doanh nghiệp phát hành trái phiếu.

- Nguồn vốn huy động từ các ngân hàng thương mại trong quý I/2023 vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi lãi suất vẫn neo ở mức cao. Việc giảm lãi suất theo sự chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước trong tháng 2/2023 đã được các ngân hàng thực hiện tuy nhiên mức giảm lãi suất không nhiều, chỉ giảm từ $0,25 \div 0,5\%$ /năm. Đến cuối tháng 3/2023, Ngân hàng Nhà nước mới phát hành hai Quyết định số 313/QĐ-NHNN và 314/QĐ-NHNN⁷ ngày 14/03/2023 về việc tiếp tục điều chỉnh giảm một số lãi suất điều hành với mức giảm là $0,5 \div 1,0\%$. Ngoài ra, việc Ngân hàng Nhà nước đề xuất gói tín dụng cho lĩnh vực nhà ở xã hội và nhà ở công nhân trị giá 120.000 tỷ đồng với mức lãi suất cho vay áp dụng cho cả người xây dựng và người mua nhà thấp hơn từ $1,5 \div 2\%$ lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong từng thời kỳ sẽ 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. Tuy nhiên việc áp dụng gói hỗ trợ này vẫn chưa có lộ trình cụ thể và giới hạn đối tượng được hưởng ưu đãi nên đối với các doanh nghiệp không thuộc đối tượng được ưu đãi vẫn cần phải nghiên cứu điều chỉnh kế hoạch huy động và sử dụng vốn hợp lý, hiệu quả trong thời kỳ khó khăn này.

- Việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán đối với các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi thị trường chứng khoán Việt Nam trong quý I/2023 nhìn chung vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục rõ rệt, các chỉ số đánh giá thị trường vẫn liên tục có

xanh miền Nam, Sunny World,... Giá trị trái phiếu đến hạn của các doanh nghiệp này trong năm 2023 là khoảng trên 23.000 tỷ đồng.

⁶ 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.

⁷ - Quyết định số 313/QĐ-NHNN ngày 14/3/2023 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;

- Quyết định số 314/QĐ-NHNN ngày 14/3/2023 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế theo quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016

hiều biến động và chưa thực sự ổn định. Giá cổ phiếu đã có sự phục hồi nhẹ so với thời điểm cuối năm 2022 tuy nhiên dòng vốn vẫn chưa thực sự quay lại với nhóm ngành này khi áp lực bán vẫn ở mức cao, việc phát hành thêm cổ phiếu để thị trường hấp thụ là điều tương đối khó khăn trong giai đoạn này.

- Giải ngân vốn đầu tư công vẫn tiếp tục được Chính phủ chú trọng trong năm 2023⁸. 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.

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

a) Đối với nhà ở và đất nền

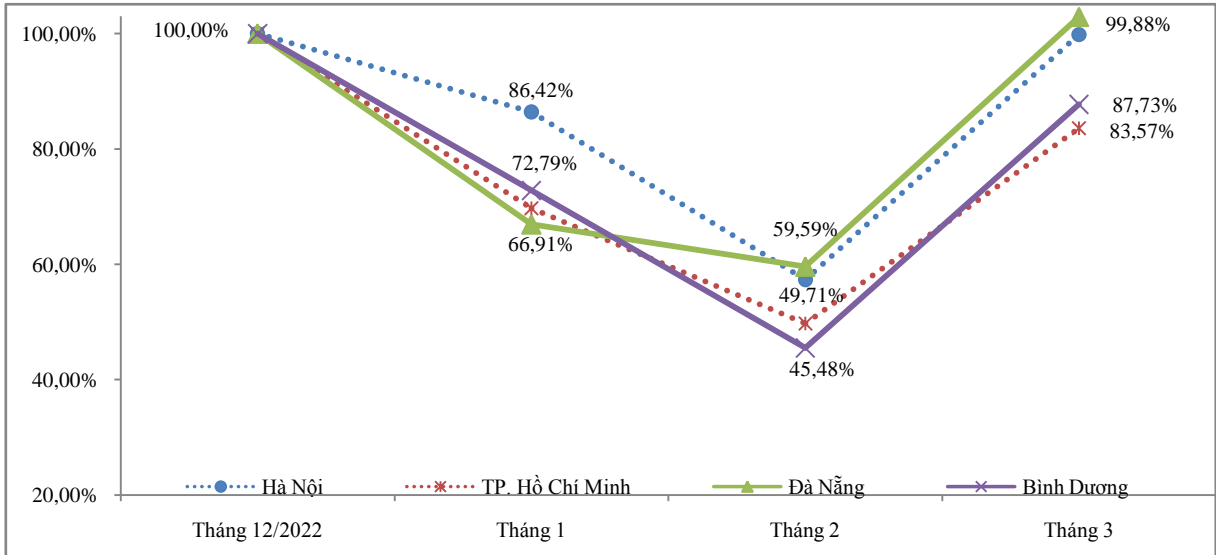
**** Đối với nhà ở thương mại và đất nền***

Trong quý I/2023, nguồn cung mới về nhà ở từ các dự án mới vẫn tiếp tục hạn chế, nguồn cung nhà ở mới trong quý chủ yếu vẫn đến từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán. Những dự án căn hộ chung cư được mở bán trong quý chủ yếu vẫn là các dự án phân khúc trung, cao cấp. Một số dự án nhà ở được ra mắt và mở bán trong quý I/2023 như: Thăng Long Victory giá khoảng 23÷27 triệu đồng/m², An Lạc Green Symphony giá khoảng 39 triệu đồng/m² tại Hà Nội; The Berkley Thảo Điền giá khoảng 120 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh; 9X Quy Nhơn giá khoảng 25÷30 triệu đồng/m² tại Bình Định; 9X Quy Nhơn giá khoảng 33÷35 triệu đồng/m² tại Bình Định, 9 DownTown Lương Sơn giá khoảng 25÷32 triệu đồng/m² tại Hoà Bình,...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung thứ cấp trong quý I/2023 có xu hướng giảm so với quý trước ở cả loại hình nhà ở và đất nền. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư trong quý I/2023 so với quý IV/2022 tại Hà Nội giảm 15,1%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 30,6%, tại Đà Nẵng giảm 28,5%, tại Bình Dương giảm 26,7%; nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại Hà Nội giảm 28,3%, TP. Hồ Chí Minh giảm 16,3%, Đà Nẵng giảm 24,1%, tại Bình Dương giảm mạnh 36,9%; nguồn cung thứ cấp đất nền tại Hà Nội giảm khoảng 39,4%, TP. Hồ Chí Minh giảm 54,1%, tại Đà Nẵng giảm 25,2%.

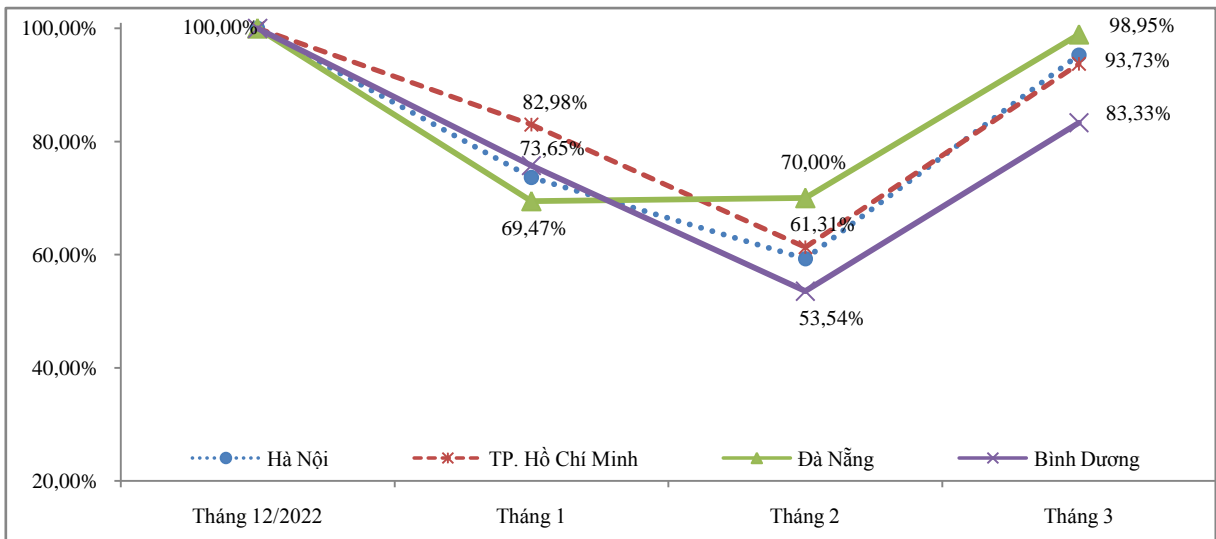
Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2023 thể hiện tại Hình 1, 2, 3.

⁸ 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



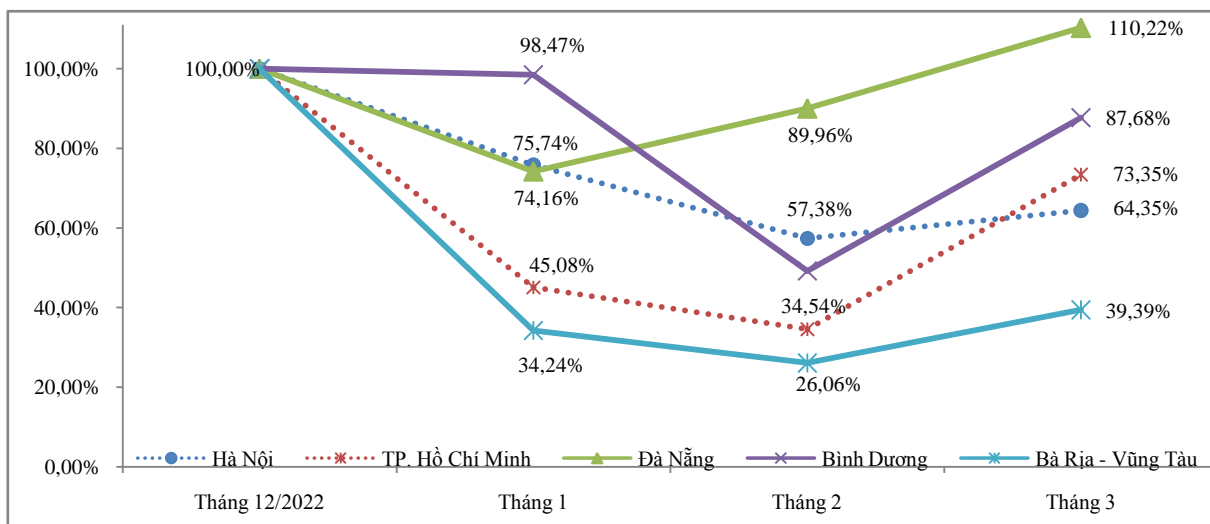
Hình 1. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2023 (Tháng 12/2022=100%)

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



Hình 2. Biến động về nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong quý I/2023 (Tháng 12/2022=100%)

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

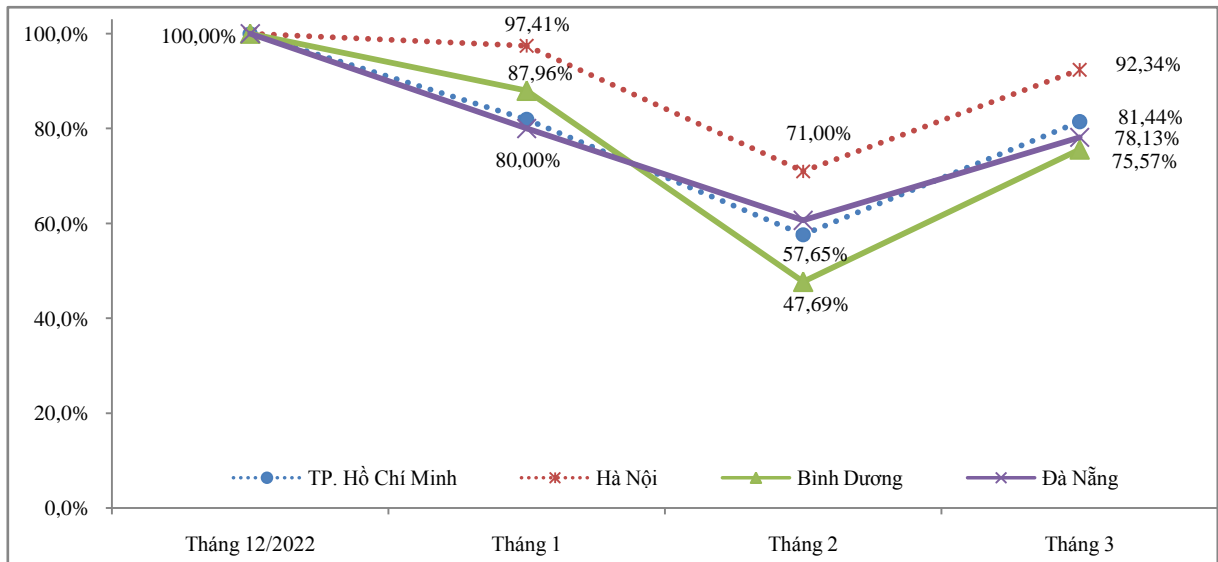


Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2023 (Tháng 12/2022=100%)

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

Tình hình giao dịch nhà ở và đất nền trong quý I/2023 vẫn trầm lắng khi lượng giao dịch trong quý đều giảm ở cả loại hình căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền dự án. Thị trường trầm lắng, các doanh nghiệp và các nhà đầu tư vẫn đang gặp khó khăn trong việc huy động vốn, lãi suất ngân hàng trong giai đoạn đầu năm 2023 vẫn neo ở mức cao đã tạo nên các rào cản về sức mua cho thị trường. Lượng giao dịch căn hộ chung cư trên thị trường thứ cấp trong quý I/2023 so với quý trước tại Hà Nội giảm khoảng 7,7%, TP. Hồ Chí Minh giảm 26,7%, Bình Dương giảm khoảng 28,1%; lượng giao dịch biệt thự, nhà liền kề tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 26,2%, Bình Dương giảm khoảng 18,1%; lượng giao dịch thứ cấp đất nền tại Hà Nội giảm 21,1%, TP. Hồ Chí Minh giảm 20,5%, Bình Dương giảm 36,3%, Đà Nẵng giảm 22,4% so với quý IV/2022.

Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2023 theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 4.



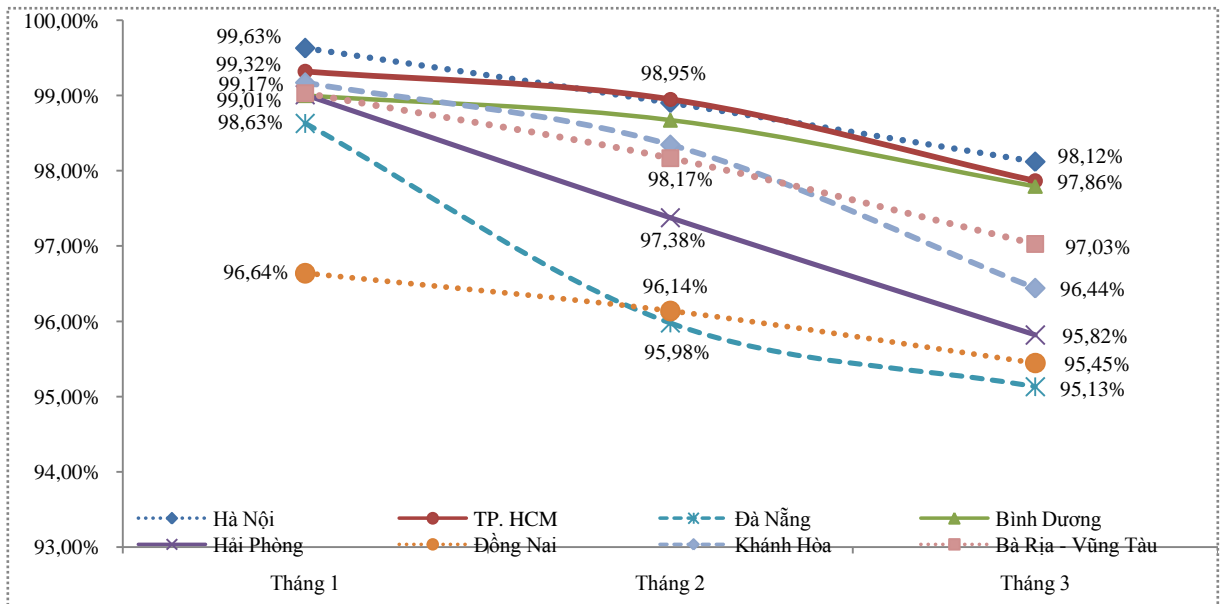
Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2023 (Tháng 12/2022=100%)

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

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung nhà ở trên thị trường thứ cấp trong quý I/2023 cũng có xu hướng giảm so với quý trước. Cụ thể, đối với căn hộ chung cư, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung thứ cấp tại Hà Nội giảm nhẹ khoảng 3,2%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 10,1%, tại Đà Nẵng giảm khoảng 22,1%, Bình Dương giảm 2,8% so với quý trước.

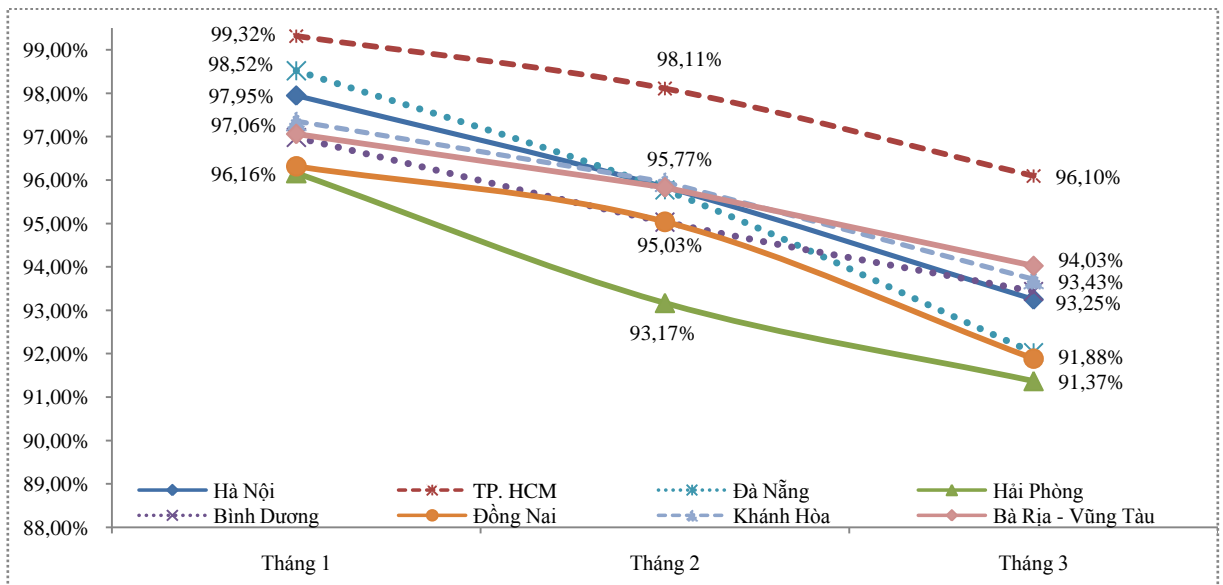
Giá giao dịch thứ cấp nhà ở và đất nền trong quý I/2023 đều có xu hướng giảm so với quý trước. Trong đó, giá giao dịch thứ cấp đối với loại hình căn hộ chung cư có tốc độ giảm chậm hơn so với giá nhà ở riêng lẻ và đất nền. Cụ thể, giá thứ cấp căn hộ chung cư giảm nhẹ khoảng 2÷4% (trong đó giảm nhiều ở các địa phương như Đà Nẵng, Đồng Nai, Khánh Hoà); giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ giảm khoảng 3,5÷7% (giảm nhiều ở các địa phương Đà Nẵng, Hải Phòng, Khánh Hoà); giá giao dịch thứ cấp đất nền tại các dự án hiện hữu giảm khoảng 4,5÷8% (giảm nhiều ở các địa phương Đồng Nai, Khánh Hoà, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh).

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số tỉnh, thành phố trong quý I/2023 thể hiện tại Hình 5, 6, 7.



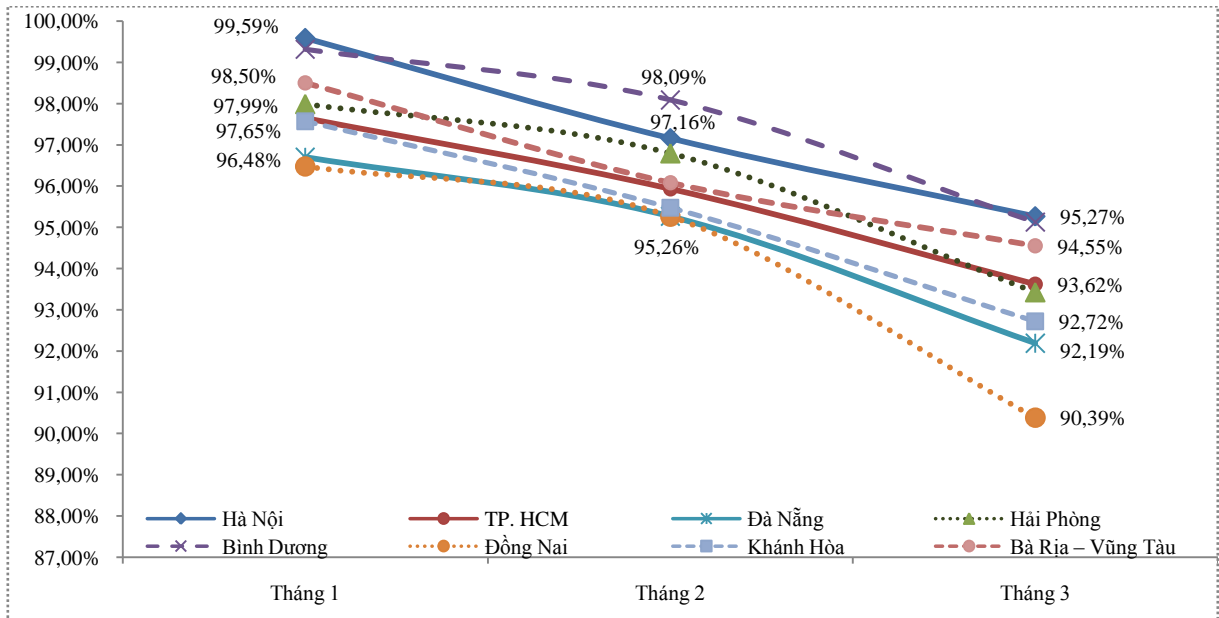
Hình 5. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2023 (tháng 12/2022=100%)

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



Hình 6. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương Quý I/2023 (tháng 12/2022=100%)

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

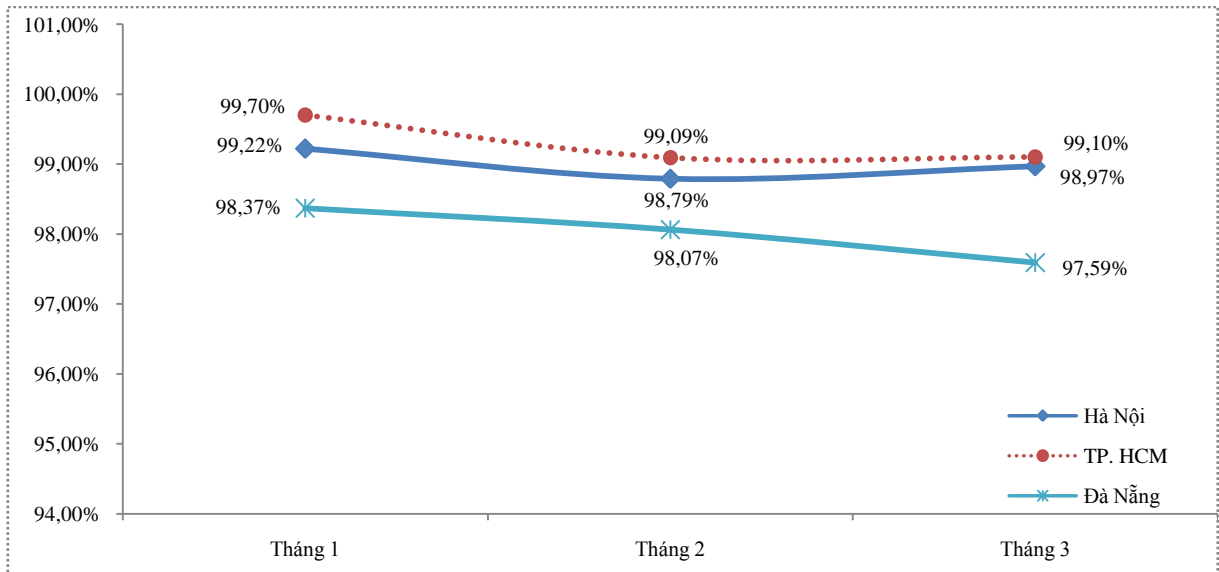


Hình 7. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương Quý I/2023 (tháng 12/2022=100%)

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

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê căn hộ trong quý I/2023 tăng khoảng 13,2% so với cùng kỳ năm 2022 nhưng lại có xu hướng giảm nhẹ khoảng 2% so với thời điểm cuối năm trước.

Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2023 thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2023 (tháng 12/2022=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. Tuy nhiên trong đầu năm số lượng dự án, căn hộ nhà ở xã hội được đưa vào thị trường vẫn ở mức rất thấp và không đủ để đáp ứng nhu cầu hiện nay. Nhà ở xã hội có nhiều chính sách để ưu tiên phát triển tuy nhiên các vướng mắc về thủ tục, lợi nhuận doanh nghiệp đầu tư, điều kiện xét duyệt khó khăn cũng khiến nhiều nhà đầu tư tạo lập e ngại trong việc quyết định đầu tư và triển khai dự án. Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội hiện nay tại nhiều dự án, đặc biệt là những dự án ở các thành phố lớn như Hà Nội, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh vẫn ở mức cao so với thu nhập của người dân, trong khi việc tiếp cận nguồn vốn vay, các gói tín dụng ưu đãi vẫn còn nhiều vướng mắc, thủ tục xét duyệt hồ sơ đối với các đối tượng đủ điều kiện mua nhà vẫn còn chậm nên đối tượng có thu nhập thấp vẫn chưa thật sự tiếp cận được tới loại hình nhà này. Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong quý I/2023 được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương quý I/2023

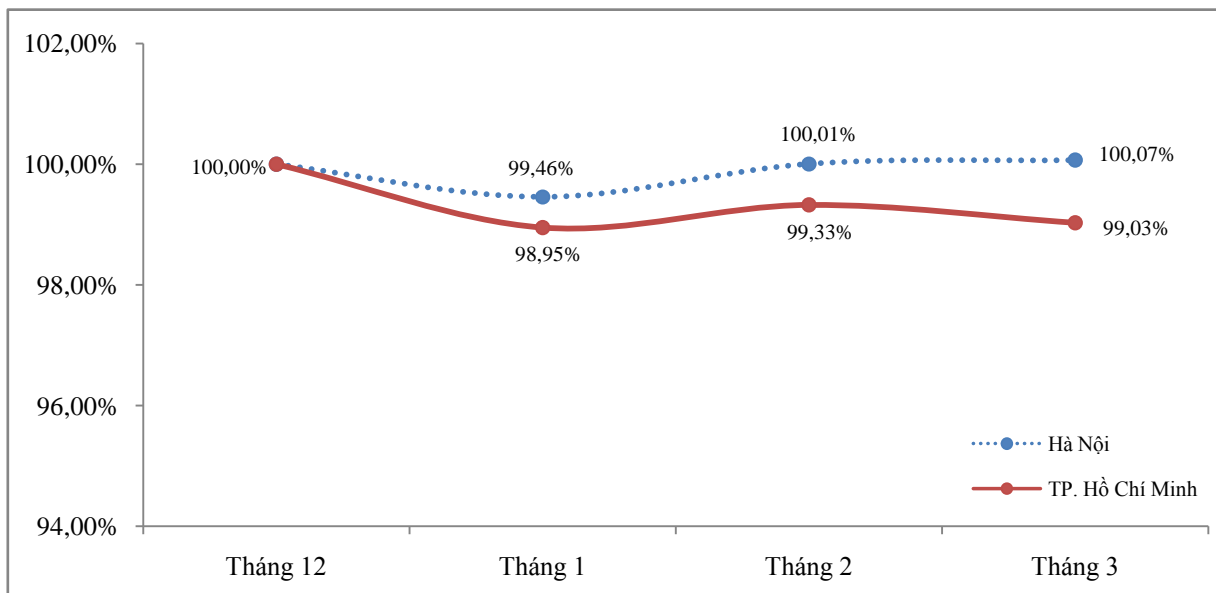
Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
1	Khu nhà ở xã hội phường Nhị Châu	Hải Dương	11.650.000	56.000
2	Nhà ở xã hội 393 Lĩnh Nam	Hà Nội	17÷18 triệu đồng/m ²	
3	Nhà ở xã hội Trung Văn	Hà Nội	19.500.000	99.081
4	Nhà ở xã hội Kiến Hưng	Hà Nội	13.236.472	
5	Nhà ở xã hội N05 - Ecohome 3	Hà Nội	16.666.000	73.450
6	Nhà ở xã hội Khu đô thị Bàu Tràm	Đà Nẵng	16.061.000	
7	Nhà ở xã hội khu công nghiệp Hoà Khánh	Đà Nẵng	9.417.000	
8	Nhà ở xã hội HQC Phú Tài	Bình Thuận	11.072.000	49.200

b) Đối với văn phòng cho thuê

Trong quý I/2023, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê từ các dự án tòa nhà văn phòng và từ khối đế thương mại trên địa bàn cả nước vẫn tiếp tục hạn chế.

Nguồn cung hạn chế và nhu cầu thuê tăng khiến công suất thuê tại các toà nhà văn phòng hiện nay luôn duy trì ở mức cao (trên 90%). Tuy nhiên xu hướng dịch chuyển về hạng văn phòng, vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm vẫn đang tiếp diễn và tạo áp lực cạnh tranh cả về giá và công suất cho thuê lên các toà nhà văn phòng hạng A, B tại các khu vực trung tâm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2023 có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý I/2023 thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh
Quý I năm 2023 (tháng 12/2022=100%)

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

c) Đối với mặt bằng thương mại

Trong quý I/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.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn và nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý I/2023 có xu hướng giảm so với quý trước. Từ cuối năm 2022, hiện tượng khách thuê kết thúc hợp đồng trước thời hạn và trả mặt bằng tại các khối đế toà nhà hỗn hợp đang xuất hiện trở lại tại 2 thành phố Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Cụ thể, các trung tâm thương mại Discovery Complex (quận Cầu Giấy), trung tâm thương mại Artemis (quận Thanh Xuân), MIPEC Tower (quận Đống Đa) tại Hà Nội và Pearl Center (TP. Thủ Đức), toà nhà Bitexco (quận 1) tại TP. Hồ Chí Minh đều lâm vào tình trạng đóng cửa nhiều gian hàng và vắng khách thuê, lĩnh vực đóng cửa, trả mặt bằng nhiều chủ yếu là giải trí, giáo dục, dịch vụ ăn uống (theo Savills Việt Nam).

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý I/2023 có xu hướng giảm so với quý trước nhưng nhìn chung vẫn giữ ở mức trên 80%.

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 quý I/2023 giảm khoảng 5% so với quý trước.

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

Trong quý I/2023, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: Khách sạn 4 sao The Tray Đồ Sơn Hotel (Hải Phòng), Khu nghỉ dưỡng The Anam Mũi Né 5 sao (Phan Thiết),...

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2023 cơ bản ổn định so với quý trước. Công suất và nhu cầu thuê phòng tại các thành phố như Sapa - Lào Cai, Quảng Ninh, Tây Ninh, Phú Quốc - Kiên Giang, Đà Nẵng,... tăng khi lượng khách tham quan du lịch trong dịp nghỉ Tết và đầu năm mới tăng cao (theo Tổng Cục du lịch). Ngược lại, ở các thành phố như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, công suất thuê phòng khách sạn có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2023 vẫn chưa thực sự hồi phục so với thời điểm trước khi dịch bệnh xảy ra cũng đã tác động làm kéo dài sự hồi phục phát triển của loại hình khách sạn và khu nghỉ dưỡng cao cấp⁹.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong quý I/2023 tiếp tục có xu hướng ảm đạm khi nhiều dự án vẫn trong tình trạng gặp khó về thanh khoản trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp dù các chủ đầu tư vẫn đưa ra nhiều chính sách như hỗ trợ lãi suất ưu đãi, ân hạn nợ gốc để thu hút khách hàng¹⁰.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý I/2023 cơ bản ổn định so với quý trước.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Trong quý I/2023, thị trường bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được khởi công, ra mắt mới như: 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 số 5 quy mô

⁹ - Theo Tổng Cục thống kê, trong hai tháng đầu năm 2023, Việt Nam đón 1,8 triệu lượt khách quốc tế, gấp 36,6 lần cùng kỳ năm trước nhưng vẫn chưa bằng 60% so với cùng kỳ năm 2019 - năm chưa xảy ra dịch Covid-19;

¹⁰ Theo DKRA, loại hình biệt thự nghỉ dưỡng và shophouse có mức thanh khoản thấp kỷ lục khi hầu như không ghi nhận giao dịch thành công trong hai tháng đầu năm 2023;

192,64ha (tại Hưng Yên); khu công nghiệp Hải Long quy mô 296,97ha (tại Thái Bình);...

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý I/2023 cơ bản ổn định so với quý IV/2022, trong đó tăng nhẹ tại các tỉnh phía Bắc như Bắc Giang, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hưng Yên, Hải Dương, Hải Phòng khi đây là các địa phương ký kết hợp đồng với nhiều đối tác nước ngoài trong giai đoạn đầu năm 2023¹¹. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp bình quân trên cả nước hiện nay vẫn duy trì ở mức trên 80%. Tại các địa phương như Bình Dương, Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang, TP. Hồ Chí Minh diện tích cho thuê đất khu công nghiệp gần như được lấp đầy hoàn toàn khi công suất cho thuê luôn ở mức cao trên 95%.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong quý I/2023 tăng khoảng 8÷10% so với cùng kỳ năm trước. Giá cho thuê trung bình tại các khu công nghiệp tại khu vực miền Bắc đạt khoảng 120 USD/m²/kỳ hạn thuê và đạt khoảng 170 USD/m²/kỳ hạn thuê tại khu vực các tỉnh phía Nam.

II. DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ II/2023

2.1. Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung nhà ở mới trong quý II/2023 từ các dự án mới dự báo tiếp tục hạn chế, nguồn cung mới trong quý chủ yếu sẽ vẫn đến từ các dự án nhà ở thương mại đã ra mắt và có kế hoạch mở bán các đợt tiếp theo. Nguồn cung căn hộ trong quý chủ yếu sẽ vẫn tập trung nhiều ở phân khúc trung và cao cấp.

Thị trường bất động sản trong quý II/2023 dự báo tiếp tục trầm lắng, lượng giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2023 dự báo tiếp tục ở mức thấp.

Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2023 dự báo giảm khoảng 2÷5% so với quý trước và tiếp tục giảm nhiều ở loại hình nhà ở riêng lẻ và đất nền.

2.2. Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Trong quý II/2023, nguồn cung mới văn phòng cho thuê tại các dự án tòa nhà văn phòng và khối để các tòa nhà hỗn hợp dự báo tiếp tục hạn chế. Đối với mặt bằng thương mại, nguồn cung trong ngắn hạn dự báo có thể không tăng nhưng chất lượng mặt bằng cho thuê dự báo sẽ tăng khi nhiều trung tâm thương mại lên kế hoạch, tiến hành cải tạo và tái cấu trúc mặt bằng thương mại để tăng

¹¹ 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.

khả năng cạnh tranh¹² khi làn sóng các thương hiệu thời trang, mỹ phẩm quốc tế vẫn có xu hướng mở rộng thị phần tại thị trường Việt Nam.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng trong quý II/2023 dự kiến tăng nhẹ trong khi đối với mặt bằng thương mại, công suất cho thuê mặt bằng dự báo không tăng do các khách thuê vẫn đang ở tâm lý thận trọng khi nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn và người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu sẽ tác động tới nhu cầu mua sắm tại các trung tâm thương mại.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong quý II/2023 dự báo tiếp tục ổn định so với quý trước.

2.3. Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Nguồn cung mới đối với khách sạn 4÷5 sao và bất động sản nghỉ dưỡng trong quý II/2023 dự báo sẽ được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và có kế hoạch khai trương để đón nhu cầu khách hàng trong quý II, III như: Fusion Suites tại Hà Nội, Fusion Resort & Villas tại Đà Nẵng, HIIVE Bình Dương tại Bình Dương,...

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn trong quý II/2023 dự báo tăng so với quý trước khi tham quan du lịch nội địa vào dịp nghỉ lễ 30/4 và nghỉ hè tăng lên. Khách quốc tế đến Việt Nam trong quý II, III/2023 dự kiến sẽ tiếp tục được cải thiện, việc Trung Quốc đưa Việt Nam vào danh sách thí điểm mở cửa du lịch quốc tế theo đoàn từ ngày 15/3/2023 được kỳ vọng sẽ tạo bước đột phá cho ngành du lịch, trong đó bao gồm dịch vụ lưu trú, cụ thể là đối với phân khúc cao cấp. Tuy nhiên sự chuyển biến về lượng khách từ Trung Quốc có thể chưa tăng mạnh ngay từ trong quý II/2023.

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý II/2023 dự báo tăng khoảng 10÷15% so với quý trước.

2.4. Đối với bất động sản công nghiệp

Nguồn cung mới cho thị trường trong quý II/2023 sẽ tiếp tục được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, những dự án đầu tư khu công nghiệp mới dự kiến được ra mắt, chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong quý II/2023 sẽ bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam vẫn có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khi Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà

¹² Một số trung tâm thương mại và khối đế bán lẻ đang được cải tạo để đưa ra thị trường mặt bằng mới như Indochina Plaza, Bamboo Airways Tower tại Hà Nội, Hùng Vương Plaza, Emart 2 tại TP. Hồ Chí Minh.

đầu tư nước ngoài, đặc biệt là đối với lĩnh vực công nghiệp và bất động sản. Các khu bất động sản công nghiệp hiện vẫn đạt công suất cho thuê ở mức cao cùng nhiều dự án mới tiềm năng được triển khai trong thời gian tới¹³.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý II/2023 dự báo có thể tăng nhẹ so với quý I/2023.

Giá cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý II/2023 dự báo tiếp tục ổn định so với quý trước.

III. 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 và bền vững cần tiếp tục thực hiện một số giải pháp sau:

- Tiếp tục hoàn thiện và đồng bộ các thể chế, chính sách đặc biệt là tháo gỡ các vướng mắc, chông chéo trong các quy định liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; nghiên cứu các chính sách khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp để đáp ứng nhu cầu của phần lớn người dân, người thu nhập thấp khu vực đô thị, nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất;

- Tiếp tục chú trọng đẩy mạnh vấn đề quy hoạch cơ sở hạ tầng đồng bộ tại các địa phương; đôn đốc đẩy nhanh việc cải tạo chung cư cũ gắn với chỉnh trang đô thị tại các thành phố lớn. Bên cạnh đó các địa phương cần chú trọng, đẩy nhanh việc quy hoạch dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp đáp ứng nhu cầu của thị trường;

- Nghiên cứu các chính sách tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ các doanh nghiệp, nhà đầu tư 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 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

¹³ - Phó Thủ tướng Lê Minh Khái vừa 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.

thị trường; đối với các gói hỗ trợ tín dụng đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (*như gói tín dụng 120.000 tỷ đồng của Ngân hàng Nhà nước*), các gói ưu đãi cho người có thu nhập thấp cần nghiên cứu đẩy nhanh tiến độ áp dụng, bên cạnh đó cần giảm bớt các điều kiện, thủ tục hành chính giúp cho người dân dễ dàng tiếp cận với nguồn vốn hơn;

- 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, theo dõi giám sát thị trường, xử lý triệt để các sai phạm trong chuyển nhượng, sử dụng đất trên địa bàn.