

BÁO CÁO

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ III NĂM 2023

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

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

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

- GDP cả nước trong quý III/2023 ước tính tăng 5,33% so với cùng kỳ năm trước, trong đó ngành xây dựng tăng 7,97%, ngành kinh doanh bất động sản giảm 1,0%. CPI tăng 2,89% so với cùng kỳ năm 2022 (*theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê*).

- Trong quý III/2023 không có văn bản, quy định chính sách mới đối với lĩnh vực quản lý nhà ở và thị trường bất động sản được ban hành, thị trường bất động sản tiếp tục được điều tiết ổn định từ các chính sách quản lý đã được ban hành và đang được triển khai.

- 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 hạ tầng, khu đô thị¹ tại các địa phương được công bố tiếp tục là những yếu tố tích cực tác động tới thị trường bất động sản trong quý III/2023. Bên cạnh đó, việc giám sát, quản lý đồng thời hỗ trợ các doanh nghiệp tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc về các thủ tục hành chính, thủ tục pháp lý trong quá trình thực hiện các dự án bất động sản vẫn đang được chính quyền địa phương tích cực triển khai trên địa bàn cả nước.

- Trong 9 tháng đầu năm 2023 số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 3.394 doanh nghiệp, giảm 52,4% và số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.827 doanh nghiệp, tăng 3,3% so với cùng kỳ năm 2022; trong khi đó số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 963 doanh nghiệp, tăng 10,7% và 3.237 doanh nghiệp, tăng 54,5% 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

¹ - Thành phố Hà Nội khởi công dự án Khu tái định cư Văn Khê tại huyện Mê Linh nhằm phục vụ di dời các hộ dân nằm trong chi giới đường đỏ dự án đường vành đai 4 ngày 24/8/2023;

- Tỉnh Thái Nguyên khởi công dự án khu đô thị số 12 - Danko Rive quy mô 9,6 ha tại huyện Phú Bình vào ngày 23/7/2023;

- Tỉnh Quảng Ninh khởi công dự án Khu đô thị khu 10B phường Quang Hanh quy mô 31,8 ha tại thành phố Cẩm Phả;

- Tỉnh Ninh Thuận khởi công dự án khu đô thị mới Đầm Cà Ná (Cà Ná New City) quy mô 64,46 ha tại huyện Thuận Nam ngày 08/7/2023;

- Tỉnh Kiên Giang khởi công dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành với quy mô hơn 500 ha tại thành phố Phú Quốc ngày 28/7/2023;

- UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án Khu đô thị phía Nam thị trấn Vôi (huyện Lạng Giang)

tại các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trong quý III/2023 vẫn còn xảy ra. Đối với lĩnh vực môi giới bất động sản, số lượng sản giao dịch bất động sản đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động hiện nay vẫn còn rất nhiều trong khi các sản giao dịch vẫn đang hoạt động thì nguồn hàng mới và doanh thu hàng bán cũng hạn chế².

- Tính hết 9 tháng đầu năm 2023, tổng vốn FDI đăng ký đối với lĩnh vực bất động sản chỉ đạt 1,94 tỉ USD, giảm 45% so với cùng kỳ năm 2022 (*số liệu tổng hợp từ Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

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

- Nhờ sự tác động về chính sách của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP³ ngày 05/3/2023 của Chính phủ, thị trường trái phiếu doanh nghiệp nói chung và trái phiếu doanh nghiệp bất động sản nói riêng đã có những dấu hiệu tích cực khi các doanh nghiệp đã có động thái tăng phát hành trái phiếu trở lại⁴. Kể từ khi Nghị định số 08/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và tính đến hết tháng 8/2023, nhóm ngành bất động sản đã phát hành khoảng 54,5 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 47,35% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp (*theo tổng hợp của Bộ Tài Chính*). Hoạt động đàm phán thay đổi về điều khoản và điều kiện thanh toán trái phiếu giữa các tổ chức phát hành và các trái chủ vẫn diễn ra tích cực trong quý III/2023. Nghị định số 08/2023/NĐ-CP đã tạo ra hành lang pháp lý để tổ chức phát hành có thể hoãn trái phiếu hiện tại lên đến hai năm hoặc chuyển đổi trái phiếu thành tài sản khác. Tuy nhiên, Nghị định này cũng tạo ra tâm lý trì hoãn việc thanh toán trái phiếu càng lâu càng tốt từ phía nhà phát hành. Tính đến hết tháng 8/2021 có 67 doanh nghiệp chậm nghĩa vụ thanh toán lãi hoặc nợ gốc trái phiếu doanh nghiệp, trong số đó chiếm phần lớn vẫn là các doanh nghiệp bất động sản (*theo Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội*).

- Theo Ngân hàng Nhà nước, tính đến hết tháng 8/2023, dư nợ tín dụng của toàn nền kinh tế mới chỉ đạt khoảng 12,56 triệu tỷ đồng và chỉ tăng khoảng 5,33% so với cuối năm 2022 (*cùng kỳ năm 2022 tăng 9,87%*). Trong quý III/2023, nhiều ngân hàng đã giảm lãi suất cho vay và đưa ra nhiều gói ưu đãi giảm lãi suất để kích cầu tín dụng áp dụng đối với cả các khoản vay cũ và vay mới. So với thời điểm đầu năm, lãi suất vay ngân hàng cho các khoản vay hiện hữu đã giảm từ 1÷2% nhưng vẫn ở mức cao do các gói ưu đãi lãi suất thường chỉ áp dụng cho năm đầu tiên, thậm chí là chỉ từ 3-6 tháng sau đó lãi suất sau

² Theo SHS Group, số lượng sản giao dịch đóng cửa/tạm dừng hoạt động hiện nay là khoảng gần 50%, 30% số sản giao dịch hiện hoạt động cầm chừng, 20% có hoạt động thực tế nhưng kho hàng hạn chế (chủ yếu sản phẩm là ở thị trường Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và là sản phẩm của chủ đầu tư là Tập đoàn VinGroup).

³ 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.

⁴ Theo Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), trong tháng 8/2023 có 7 doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu với tổng giá trị huy động là 22.905 tỷ đồng.

ưu đãi sẽ thả nổi từ khoảng 11÷15%/năm. Bên cạnh đó, việc Ngân hàng nhà nước ban hành Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023⁵ quy định không cho vay đối với các nhu cầu vốn để thanh toán tiền góp vốn hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và vay để bù đắp tài chính trừ việc khách hàng đã ứng vốn của chính khách hàng để thanh toán, chi trả chi phí thực hiện dự án đã khiến cho nhiều doanh nghiệp tiếp tục gặp khó trong việc huy động vốn vay. Do đó, đến ngày 23/8/2023, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành thêm Thông tư số 10/2023/TT-NHNN với nội dung ngưng hiệu lực của các điều khoản này.

- Đối với gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng của Ngân hàng Nhà nước, tiến độ giải ngân hiện nay vẫn chậm và không đạt được như kỳ vọng khi sau 3 tháng triển khai gói vay ưu đãi mới chỉ có khoảng 95 tỷ đồng được giải ngân và 950 tỷ đồng được cam kết cho vay, chỉ đạt khoảng 1% giá trị gói vay (theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước). Việc chậm giải ngân gói vay ưu đãi là do các ngân hàng hiện nay chưa có hướng dẫn cụ thể về các thủ tục vay. Bên cạnh đó để thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội hoàn thiện thì mỗi dự án cần khoảng 5 năm, lợi nhuận dự kiến là khoảng 10% nên việc lãi suất ưu đãi ở mức 8%/năm vẫn được coi là mức cao và chưa đủ thu hút các doanh nghiệp.

- Trong quý III/2023, mặc dù thị trường cổ phiếu đã có nhiều phiên điều chỉnh, các chỉ số đánh giá thị trường vẫn chưa mang đến nhiều tín hiệu tích cực tuy nhiên nhóm cổ phiếu bất động sản vẫn có những cơ hội để phục hồi và huy động vốn từ thị trường. Việc Ngân hàng nhà nước ban hành Thông tư số 10/2023/TT-NHNN ngày 23/8/2023⁶ về việc ngưng thi hành quy định cấm cho vay đối với nhu cầu vốn để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp; thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; bù đắp tài chính đã có tác dụng tích cực nhất định tới thị trường bất động sản, đặc biệt là các doanh nghiệp đang cần dòng tiền. Tính đến giữa tháng 9/2023, giá cổ phiếu của nhiều doanh nghiệp thuộc nhóm ngành bất động sản đã có mức tăng khoảng từ 30÷40% so với đáy ở thời điểm đầu năm 2023. Tuy nhiên, sự tăng giá này có thể chỉ tạo ra xu hướng tích cực trong ngắn hạn, không mang lại nhiều giá trị trong việc huy động vốn cho doanh nghiệp khi bối cảnh chung thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn có nhiều sự biến động và phải điều chỉnh theo tình hình kinh tế.

⁵ Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023 của Ngân hàng Nhà nước về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng

⁶ Thông tư số 10/2023/TT-NHNN ngày 23/8/2023 của Ngân hàng Nhà nước về việc ngưng hiệu lực thi hành một số nội dung của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được bổ sung tại Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28/6/2023 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

- Tiến độ giải ngân vốn đầu tư công trong quý III/2023 vẫn còn tương đối chậm. Cụ thể, giải ngân vốn đầu tư công trong 8 tháng đầu năm 2023 là 300.342,6 tỷ đồng, đạt 39,47% kế hoạch (*theo Báo cáo của Bộ Tài Chính*). Tuy tiến độ giải ngân vẫn còn chậm nhưng tiến độ này đã cao hơn so với cùng kỳ năm 2022 và cũng phản ánh đúng xu hướng đặc thù của dự án đầu tư khi tích lũy khối lượng trong năm và tập trung đẩy mạnh nghiệm thu khối lượng, giải ngân thanh toán vào giai đoạn cuối năm.

- Hoạt động mua bán - sáp nhập trong lĩnh vực bất động sản trong quý III/2023 vẫn diễn ra khá sôi động⁷, đặc biệt là có rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm. Việc mua bán - sáp nhập sẽ giúp các dự án, các doanh nghiệp đầu tư bất động sản tiếp cận được nguồn vốn mới ngoài nguồn vốn tự có và vốn vay tín dụng để tiếp tục thực hiện và triển khai dự án.

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 III/2023, nguồn cung mới về nhà ở từ các dự án trên thị trường sơ cấp tiếp tục có sự cải thiện hơn so với quý II/2023 khi số lượng dự án và số lượng nhà ở được các chủ đầu tư mở bán nhiều hơn quý trước. Một số dự án nhà ở được mở bán trong quý như: Vung Tau Centre Point giá khoảng 39÷47 triệu đồng/m², The Maris Vung Tau giá khoảng 55 triệu đồng/m² tại Bà Rịa - Vũng Tàu; Suncosmo Residences giá khoảng 60÷85 triệu đồng/m² tại Đà Nẵng, Masteri West Heights giá khoảng 72÷86 triệu đồng/m², HCCI Hoàng Liệt giá khoảng 160÷180 triệu đồng/m² tại Hà Nội; Eco Village Saigon River giá khoảng 125÷140 triệu đồng/m² tại Đồng Nai; Akari City giá khoảng 50 triệu đồng/m², Elysian giá khoảng 53÷60 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh; EHome Southgate Waterpoint giá khoảng 20 triệu đồng/m² tại Long An;...

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư trong quý III/2023 có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước (*trừ Đà Nẵng nguồn cung thứ cấp có xu hướng tăng*). Cụ thể, nguồn cung thứ cấp căn hộ trong quý III/2023 so với quý II/2023 tại Hà Nội giảm nhẹ khoảng 3,6%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 10,8%, tại Bình Dương giảm khoảng 8,1%, tại Hải Phòng giảm khoảng 14,1%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 15,9%.

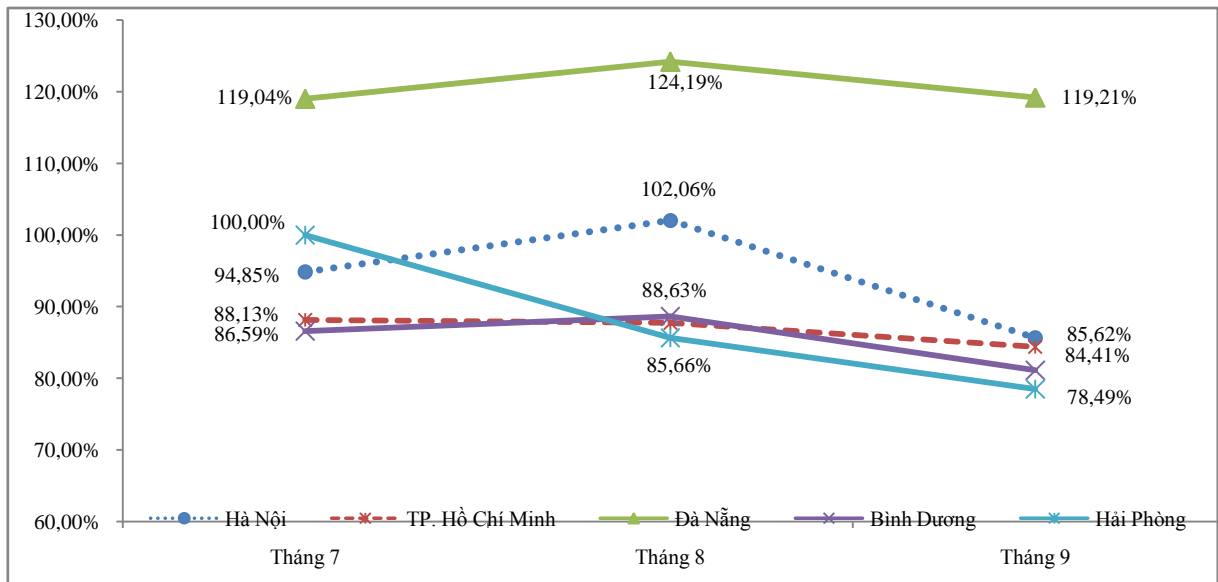
⁷ - Tổng Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn nhận chuyển nhượng 90% vốn của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Đức Nhi để sở hữu khu đất 7.700m² tại quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;

- Tập đoàn Surbana Jurong (Singapore) hợp tác với Công ty cổ phần địa ốc Kim Oanh (Kim Oanh Group) để phát triển các dự án bất động sản nhà ở, nghỉ dưỡng, tòa nhà văn phòng tại khu vực phía Nam do Kim Oanh Group làm Chủ đầu tư;

- Tập đoàn Gamuda Berhad (Malaysia) mua lại cổ phần của Công ty cổ phần bất động sản Tâm Lực với giá trị 305 triệu USD để sở hữu khu đất dự án quy mô 3,68 ha tại TP. Thủ Đức để đầu tư thực hiện dự án;

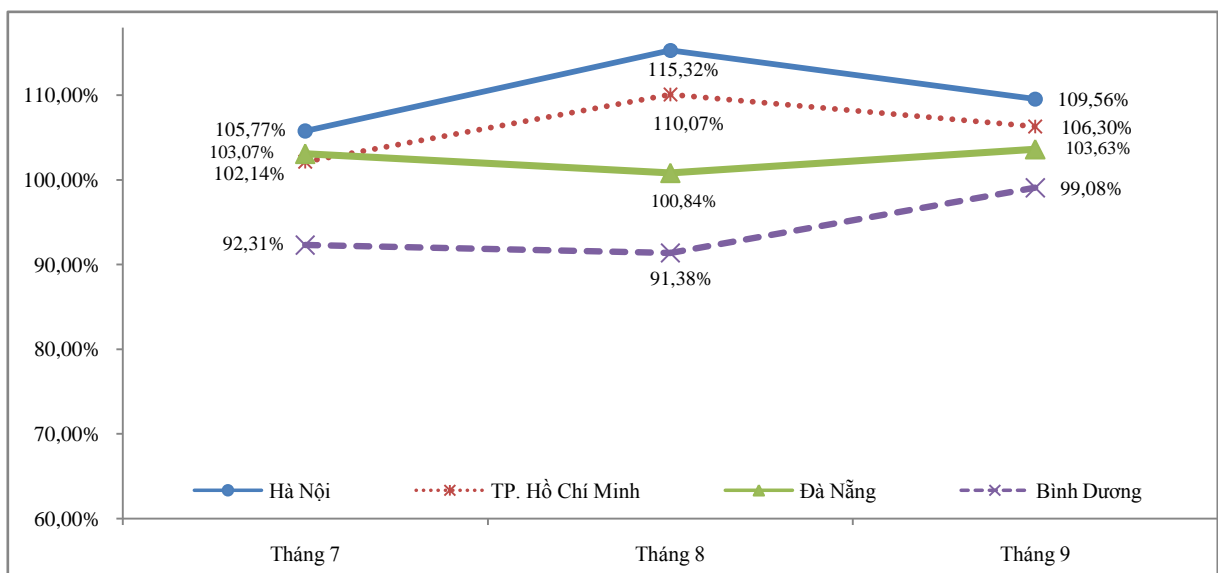
Đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền, nguồn cung thứ cấp trong quý III/2023 có xu hướng tăng nhẹ so với quý II/2023. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề trong quý III/2023 so với quý II/2023 tại Hà Nội tăng khoảng 8,5%, tại TP. Hồ Chí Minh tăng nhẹ khoảng 2,3%, tại Hải Phòng tăng khoảng 14,1%, tại Đà Nẵng giảm nhẹ khoảng 5,1%; nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội tăng khoảng 6,5%, tại Hải Phòng tăng khoảng 13,5%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm nhẹ khoảng 2,3%

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 III/2023 thể hiện tại Hình 1, 2, 3.



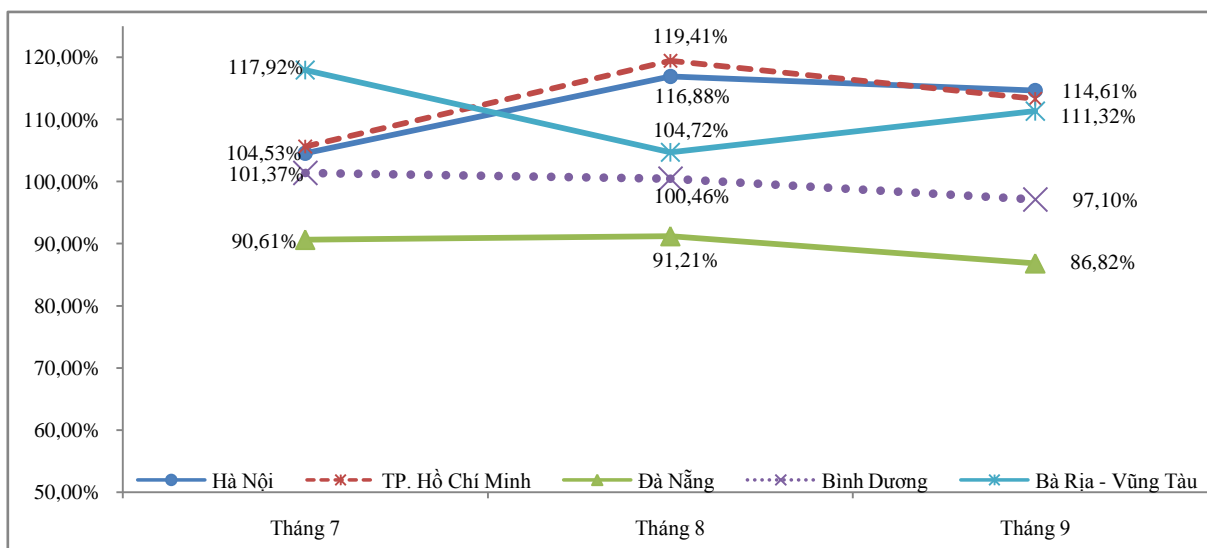
Hình 1. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý III/2023 (Tháng 6/2023=100%)

* 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 III/2023 (Tháng 6/2023=100%)

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

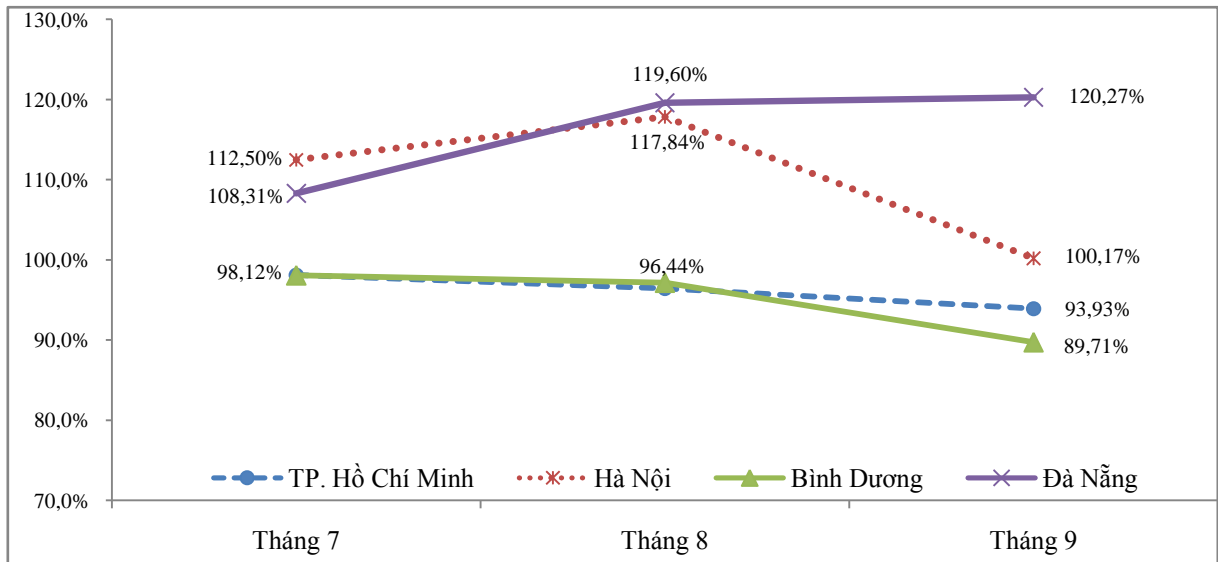


Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong quý III/2023 (Tháng 6/2023=100%)

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

Trên thị trường sơ cấp, tình hình giao dịch trong quý III/2023 nhìn chung vẫn còn trầm lắng so với quý trước do nguồn cung hạn chế, các doanh nghiệp, nhà đầu tư vẫn còn gặp khó khăn về huy động vốn, lãi suất ngân hàng vẫn chưa thực sự thu hút các nhà đầu tư. Tại thị trường thứ cấp, nhu cầu tìm kiếm các sản phẩm bất động sản đã tăng so với quý II/2023 (theo batdongsan.com.vn, nhu cầu tìm mua bất động sản trên cả nước trong tháng 7 và tháng 8/2023 tăng lần lượt là 6% và 5% so với kỳ trước). Tuy nhiên tình hình giao dịch trên thị trường thứ cấp trong quý III/2023 so với quý II/2023 nhìn chung chưa có nhiều cải thiện. Cụ thể, lượng giao dịch căn hộ chung cư trên thị trường thứ cấp trong quý III tại Hà Nội tăng khoảng 12,1%, tại Đà Nẵng tăng khoảng 17,2%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm nhẹ khoảng 1,5%, tại Bình Dương giảm 6,3%. Đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền, lượng giao dịch biệt thự, nhà liền kề trong quý III/2023 tại Hà Nội tăng khoảng 8,2%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 8,3%, tại Đà Nẵng giảm khoảng 4,8%; lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội tăng khoảng 6,9%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 2,1%, tại Bình Dương giảm khoảng 11,6%.

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

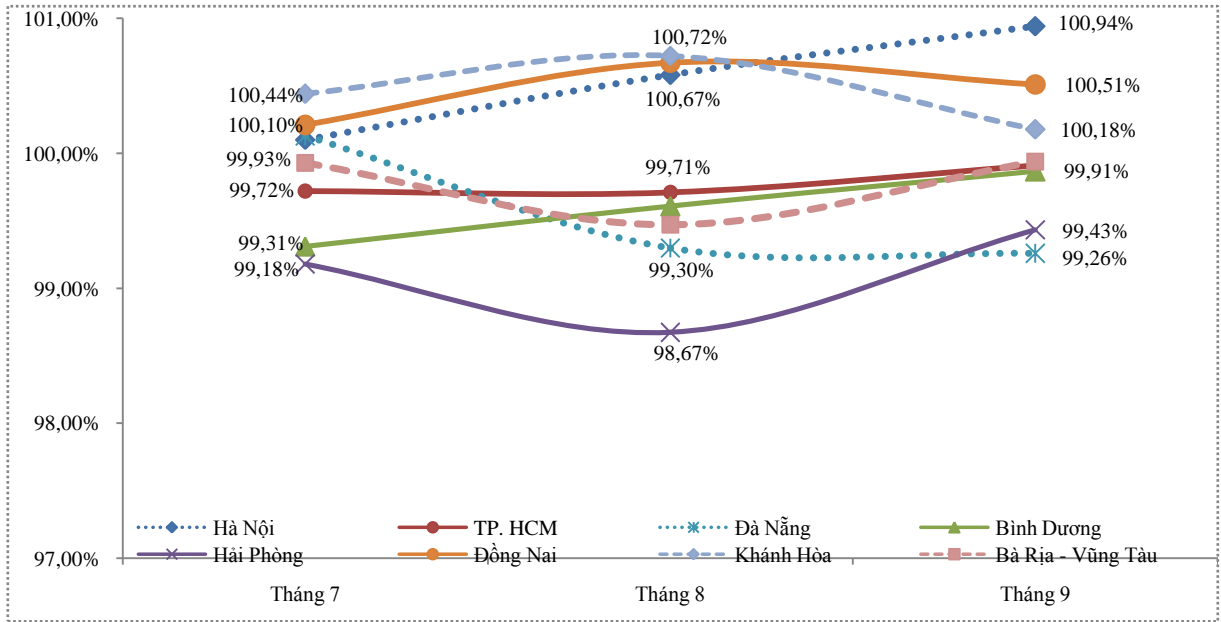


Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý III/2023 (Tháng 6/2023=100%)

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

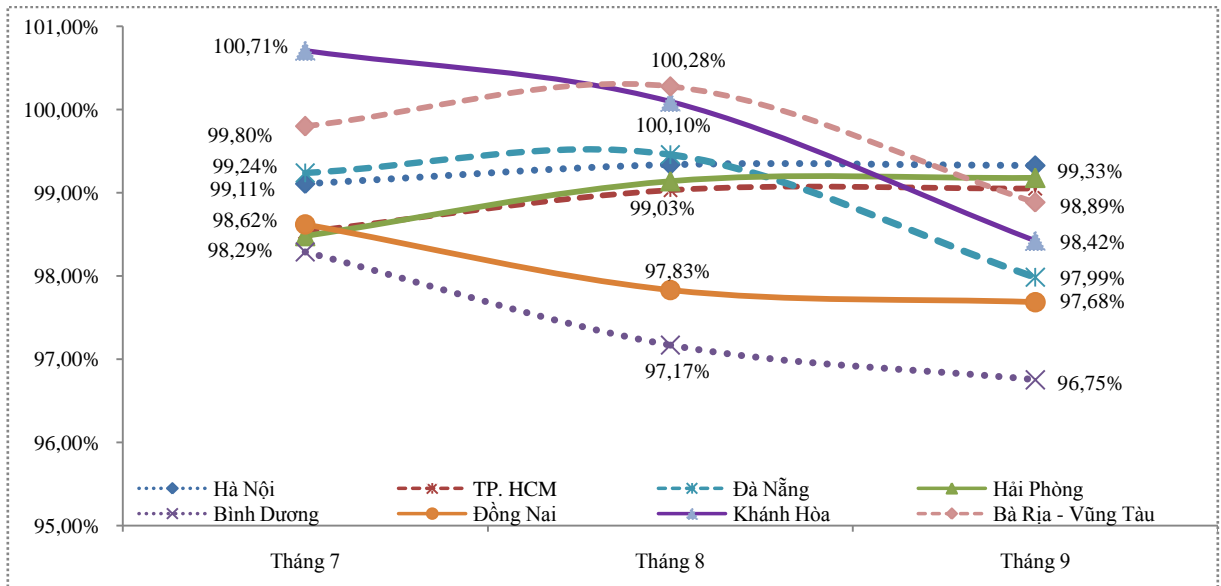
Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung nhà ở trên thị trường thứ cấp trong quý III/2023 có xu hướng tăng với quý trước. Cụ thể, đối với căn hộ chung cư, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung thứ cấp trong quý III/2023 tại Hà Nội đạt khoảng 56,7%, tại TP. Hồ Chí Minh đạt 57,9%, tại Đà Nẵng đạt 52,6%, Bình Dương là khoảng 58,5%.

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở và đất nền trong quý III/2023 đã có sự chững lại về mức độ giảm giá so với quý trước. Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư trong quý III/2023 so với quý trước cơ bản ổn định trong khi đó giá giao dịch thứ cấp đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền chỉ giảm nhẹ khoảng 1÷3% (trong đó giảm nhiều ở các địa phương như Bình Dương, Đà Nẵng, Đồng Nai). 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 III/2023 thể hiện tại Hình 5, 6, 7.



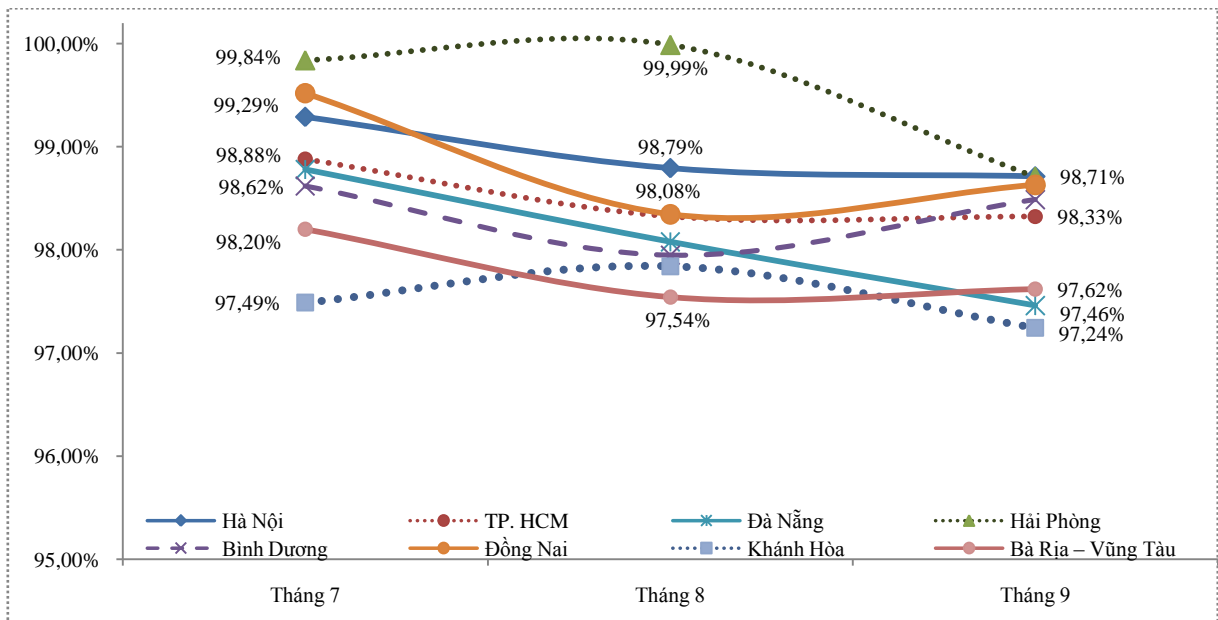
Hình 5. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý III/2023 (tháng 6/2023=100%)

* 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 III/2023 (tháng 6/2023=100%)

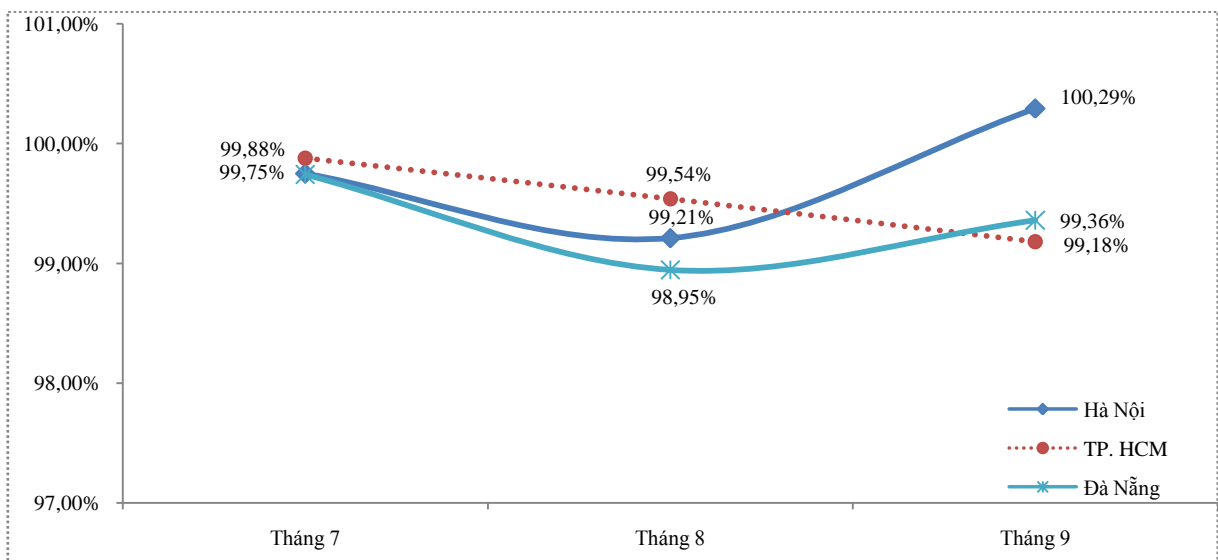
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 7. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương Quý III/2023 (tháng 6/2023=100%)

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

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê căn hộ chung cư trong quý III/2023 tiếp tục ổn định so với quý trước và có xu hướng tăng nhẹ về tháng cuối quý. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý III/2023 thể hiện tại Hình 8.



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

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

* Đối với nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội vẫn đang được các địa phương chú trọng phát triển trong quý III/2023. Cụ thể, nhiều địa phương (như Vĩnh Phúc, Đồng Nai, Phú Yên, Thái

Nguyễn, Bình Dương, ...) đã tổ chức kêu gọi đầu tư, xây dựng kế hoạch bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội nhằm thực hiện đề án xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội của Chính phủ và đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp tại địa phương⁸. Các dự án nhà ở xã hội cũng được đẩy mạnh triển khai xây dựng, một số dự án nhà ở xã hội được khởi công xây mới trong quý như: nhà ở xã hội khu đô thị mới phía Nam quy mô hơn 300 căn hộ tại Hải Dương, nhà ở xã hội Khu phức hợp Thủy Vân tại Thừa Thiên - Huế. Đối với các dự án đang triển khai xây dựng các địa phương cũng đang tích cực triển khai việc thông báo thông tin về dự án tới người dân, phổ biến quy trình về mở bán, tiếp nhận và xử lý hồ sơ đối với những đối tượng đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội. Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương trong quý III/ 2023 được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương quý III/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	Nhà ở xã hội @Home (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	14.854.893	
2	Nhà ở xã hội Kiến Hưng (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	13.695.400	
3	Thủ Thiêm Green House	TP. Hồ Chí Minh	25 triệu	
4	Nhà ở xã hội KDC phường Long Trường	TP. Hồ Chí Minh	20÷25 triệu	
5	Nhà ở xã hội khu công nghiệp Hoà Khánh	Đà Nẵng	9.417.000	
6	Nhà ở xã hội Khu đô thị Bàu Tràm	Đà Nẵng	16.061.000	
7	Nhà ở xã hội tại dự án Nam Long 2	Cần Thơ	15.800.000	70.000
8	MoonBay Residence	Hải Phòng	18.857.000	74.000
9	Nhà ở xã hội A6, A7 phường Quang Vinh	Đông Nai	21÷22,5 triệu	115.000÷120.000

⁸ - UBND tỉnh Vĩnh Phúc kêu gọi thu hút đầu tư cho 6 dự án nhà ở xã hội với quy mô khoảng 8.000 căn hộ chung cư và nhà liền kề;

- UBND TP Hà Nội phê duyệt danh mục các dự án nhà ở, khu đô thị trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 (đợt 1) với 8 dự án nhà ở xã hội quy mô hơn 5.500 căn hộ và 485.000 m² sàn;

- UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 và công bố 82 dự án nhà ở xã hội để kêu gọi đầu tư;

- UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt danh mục 6 dự án phát triển nhà ở xã hội để thu hút và kêu gọi đầu tư tại 3 khu đất ở TP. Tuy Hòa và 3 khu đất ở thị xã Đông Hòa với tổng quy mô đất khoảng 32ha;

- UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt chủ trương đầu tư và đang kêu gọi đầu tư 3 dự án mới với quy mô 2.851 căn hộ.

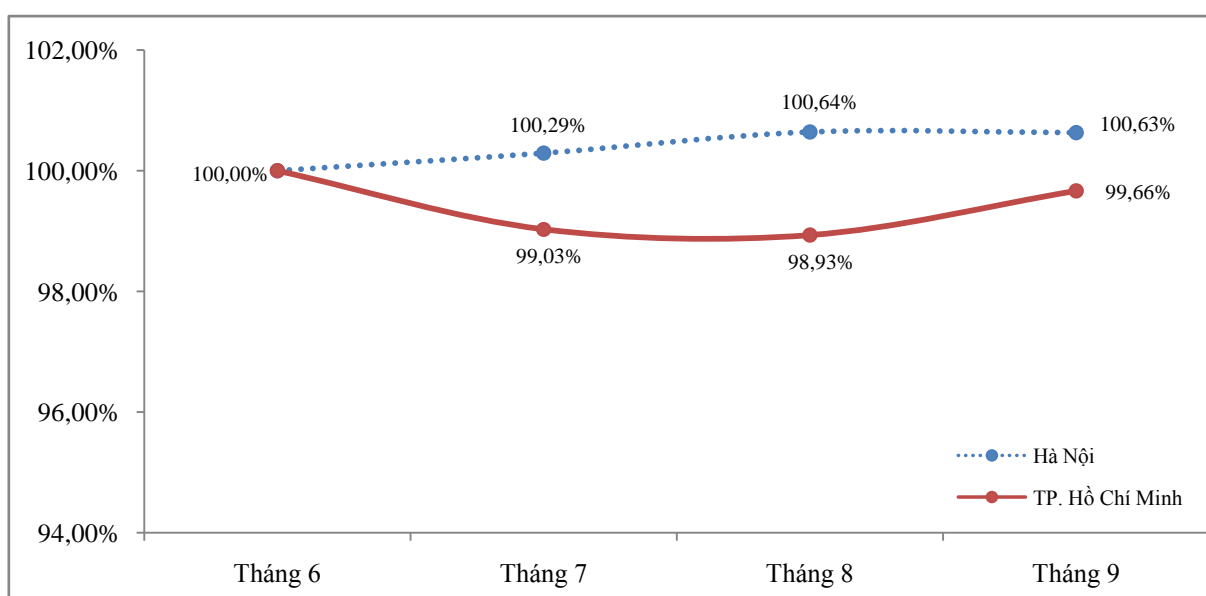
Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m ²)	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)
10	Nhà ở xã hội Bảo Vinh Long Khánh	Đồng Nai	9.520.000	
11	Golden City An Giang	An Giang	12.893.000	

b) Đối với văn phòng cho thuê

Trong quý III/2023, thị trường văn phòng cho thuê tiếp tục được bổ sung nguồn cung từ phần diện tích cho thuê tại các tòa nhà hỗn hợp tuy nhiên vẫn hạn chế. Trong quý nổi bật có dự án văn phòng hạng A là Lotte Mall West Lake tại Hà Nội cung cấp cho thị trường diện tích sàn cho thuê khoảng trên 22.000 m².

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong quý III/2023 có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước khi tình hình hoạt động của các doanh nghiệp trong quý vẫn còn gặp nhiều khó khăn và xu hướng dịch chuyển ra vùng ven, thu hẹp diện tích thuê, sự cạnh tranh của loại hình văn phòng linh hoạt đối với văn phòng truyền thống vẫn đang diễn ra. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý III/2023 tại khu vực Hà Nội cơ bản ổn định trong khi giá cho thuê văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh 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 III/2023 thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh Quý III/2023 (Tháng 6/2023=100%)

c) Đối với mặt bằng thương mại

Trong quý III/2023 trên địa bàn cả nước được bổ sung nguồn cung từ một số trung tâm thương mại, siêu thị lớn được khai trương và đi vào hoạt động, nổi bật như: Lotte Mall West Lake quy mô hơn 80.000 m² tại Hà Nội, SORA Gardens SC quy mô 15.000 m² tại Bình Dương. Ngoài ra, thị trường cũng tiếp tục được bổ sung nguồn cung từ phần diện tích thương mại cho thuê từ khối đế của các toà nhà hỗn hợp.

Nhu cầu thuê và công suất thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại, siêu thị lớn và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý III/2023 cơ bản ổn định so với quý trước. Hiện tượng trả lại mặt bằng cho thuê do không đạt hiệu quả kinh doanh không còn xảy ra nhiều như giai đoạn 6 tháng đầu năm 2023, bên cạnh đó xu hướng đầu tư mở rộng thị trường tại Việt Nam vẫn đang được nhiều thương hiệu lớn quốc tế tiếp tục triển khai thực hiện.

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 III/2023 nhìn chung không tăng so với quý trước nhưng đã tăng khoảng 5÷7% so với cùng kỳ năm 2022.

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

Trong quý III/2023, thị trường khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án đã khai trương và ra mắt thị trường như: khu nghỉ dưỡng Bang Onsen & Resort tại Quảng Bình, khu nghỉ dưỡng 5 sao Lady Hill Sapa Resort tại Lào Cai, khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân tại Bình Định.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nguồn cung mới tiếp tục có xu hướng giảm so với quý trước. Theo DKRA Group, trong tháng 7 và 8 chỉ có 67 căn bất động sản nghỉ dưỡng mới được mở bán⁹. Nhu cầu mua và lượng đặt cọc thấp khiến nhiều chủ đầu tư thận trọng hơn trong việc đưa sản phẩm ra thị trường đã tác động làm cho nguồn cung mới đối với loại hình bất động sản này liên tục giảm trong năm 2023.

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý III/2023 tiếp tục có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước do quý III vẫn là giai đoạn cao điểm của cả du lịch trong nước và quốc tế¹⁰.

⁹ - Theo DKRA Group, tại khu vực miền Trung, miền Nam (Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận), số lượng biệt thự nghỉ dưỡng mở bán trong tháng 7 là 40 căn, tháng 8 là 27 căn; lượng giao dịch trong tháng 1 là 01 căn, tháng 8 là 9 căn, giảm hơn 90% so với cùng kỳ năm 2022.

¹⁰ - Theo Tổng Cục Du lịch, lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong tháng 7/2023 đạt 1.038 nghìn lượt, tháng 8/2023 đạt 1.217,4 nghìn lượt, tăng lần lượt 8,3% và 27% so với trung bình của quý II/2023; Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong 8 tháng đầu năm đã đạt 98% kế hoạch cả năm 2023; Lượng khách du lịch nội địa trong quý III/2023 ước đạt 30 triệu lượt

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý III/2023 tăng nhẹ khoảng 5% so với quý trước. Giá bán bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục có xu hướng giảm nhẹ so với quý II/2023.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Trong quý III/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: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai;...

Việc lượng vốn FDI trong lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo trong 9 tháng đầu năm 2023 tiếp tục dẫn đầu về tổng vốn đầu tư với hơn 14 tỷ USD, chiếm gần 69,3% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng 15,5% so với cùng kỳ năm 2022, thêm vào đó, xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023. Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì.

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý III/2023 có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước. Trong đó, tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở mức trên 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp trong quý III/2023 cơ bản ổn định so với quý II/2023.

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

2.1. Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung mới về nhà ở thương mại trong quý IV/2023 dự báo có thể tăng nhẹ so với quý III/2023 khi các dự án mới tiếp tục được đẩy ra mắt trong dịp cuối năm với nhiều chính sách ưu đãi thu hút khách hàng, các dự án cao cấp và trung cấp vẫn sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới của thị trường quý IV/2023 do lượng tồn kho của phân khúc này hiện nay còn nhiều. Đối với nhà ở xã hội, trong quý IV/2023 thị trường có thể tiếp nhận thêm nguồn cung mới từ một số dự án đã đủ điều kiện mở bán, góp phần làm gia tăng quỹ nhà ở phục vụ cho các đối tượng thu nhập thấp tại các địa phương.

Tình hình giao dịch nhà ở và đất nền trong quý IV/2023 dự báo sẽ tích cực hơn so với quý III/2023, lượng giao dịch dự báo tăng so với quý trước khi nhu cầu mua nhà đất dần tăng lên do tình hình kinh tế đã có những tín hiệu phục hồi tốt, lãi suất cho vay trên thị trường về mức hợp lý hơn và theo tính chu kỳ, thị trường bất động sản thường giao dịch sôi động hơn vào các tháng cuối năm.

Giá giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền dự án trong quý IV/2023 dự báo có thể tăng nhẹ so với quý trước.

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

Trong quý IV/2023, nguồn cung mới văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại dự báo có thể được bổ sung từ một số dự án đã có kế hoạch khai trương trong quý như trung tâm thương mại Parc Mall quy mô 60.000m², Central Premium Mall quy mô 40.000m², văn phòng cho thuê hạng A là dự án E Town 6 quy mô 36.798m² tại TP. Hồ Chí Minh. Ngoài ra, thị trường có thể được bổ sung thêm nguồn cung từ phần diện tích cho thuê tại khối đế của các tòa nhà hỗn hợp đã có kế hoạch gia nhập thị trường trong quý.

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng trong quý IV/2023 dự báo tiếp tục ổn định. Đối với mặt bằng thương mại và mặt bằng bán lẻ, nhu cầu thuê và công suất cho thuê trong quý có thể tăng nhẹ khi nhu cầu mua sắm dịp cuối năm tăng cao, bên cạnh đó hoạt động mở rộng thị trường, mở rộng cửa hàng của các thương hiệu quốc tế tại Việt Nam vẫn có xu hướng tăng trong năm 2023.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý IV/2023 dự báo ổn định so với quý trước. Đối với mặt bằng thương mại, giá cho thuê trong quý IV/2023 dự báo có thể tăng nhẹ so với quý III/2023.

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

Nguồn cung mới đối với khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng trong quý IV/2023 dự báo hạn chế, nguồn cung mới chủ yếu sẽ đến từ những dự án đã hoàn thành, có kế hoạch ra mắt và mở bán trong quý.

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn trong quý IV/2023 dự kiến giảm nhẹ ở các địa phương phát triển du lịch biển khi nhu cầu tham quan, du lịch giảm so với quý trước. Đối với phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong quý IV/2023 có thể cải thiện hơn so với quý trước tuy nhiên thị trường dự báo vẫn còn gặp khó khăn khi nhu cầu thị trường vẫn còn thấp. Bên cạnh đó, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP¹¹ của Chính phủ cũng cần có thời gian để đi vào thực tế và tác động tích cực thu hút lại dòng vốn đầu tư đối với phân thị trường này.

¹¹ 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. Theo đó, Nghị định cho phép các công trình lưu trú du lịch xây dựng trên đất thương mại, dịch vụ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 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

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý IV/2023 dự báo giảm khoảng 5÷10% so với kỳ trước. Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, giá bán dự báo ổn định so với quý III/2023.

2.4. Đối với bất động sản công nghiệp

Nguồn cung mới cho thị trường trong quý IV/2023 sẽ tiếp tục được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động tuy nhiên dự báo không nhiều do thủ tục phê duyệt dự án hiện nay vẫn còn tương đối chậm. Một số dự án khu công nghiệp tại các địa phương đã được phê duyệt đầu tư, phê duyệt quy hoạch có thể triển khai khởi công và bổ sung nguồn cung cho thị trường trong thời gian tới như: khu công nghiệp Nghĩa Hưng quy mô 151,79ha tại Bắc Giang, khu công nghiệp Lương Điền quy mô 149,9ha tại Hải Dương, khu công nghiệp Bắc Thạch Hà giai đoạn 1 quy mô 190ha tại Hà Tĩnh, khu công nghiệp Long Đức 3 quy mô 224,5ha tại Đồng Nai,...

Dòng vốn đầu tư vào thị trường bất động sản công nghiệp cuối năm 2023 và năm 2024 dự báo sẽ có xu hướng dịch chuyển từ các thị trường lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Bình Dương sang các thị trường lân cận như Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, Hải Dương, Hưng Yên, Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Phước, Hậu Giang, Tiền Giang,... do quỹ đất dồi dào, hạ tầng đang được đầu tư đồng bộ, giá thuê hợp lý và có nhiều tiềm năng phát triển hơn. Do đó, dự báo trong thời gian tới nhu cầu thuê và công suất thuê bất động sản tại các địa phương này có thể tăng đối với cả phân khúc nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong quý IV/2023 dự báo có thể tăng nhẹ khoảng 3÷5% so với quý trước.