Kính gửi

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3039/VKT-BC

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG TRONG THỜI GIAN TỚI

Kính gửi: Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị

Thực hiện chức năng nhiệm vụ do Bộ Xây dựng giao đối với lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản, Viện Kinh tế xây dựng đã tổ chức theo dõi thông tin, thu thập số liệu để đánh giá diễn biến thị trường bất động sản phục vụ công tác điều hành quản lý của Bộ Xây dựng. Viện Kinh tế xây dựng kính báo cáo Bộ trưởng một số nội dung liên quan đến diễn biến thị trường bất động sản năm 2023 và dự báo tình hình thị trường trong thời gian tới cụ thể như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản năm 2023

a) Các yếu tố về kinh tế vĩ mô

- GDP cả nước cả năm 2023 ước tính tăng 5,05% so với cùng kỳ năm trước, không đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế đã đặt ra là 6,5%; CPI tăng 3,25% so với cùng kỳ năm 2022, lạm phát cơ bản bình quân năm 2023 ở mức tăng 4,16%. Thu nhập bình quân đầu người năm 2023 đạt 4,95 triệu đồng/người/tháng, chỉ tăng 5,9% so với năm 2022, mức tăng này cũng thấp hơn so với mức tăng của năm 2022 (11,1%). Mức tăng trưởng của ngành xây dựng đạt 7,06%, ngành kinh doanh bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn và chỉ tăng 0,9% so với năm 2022 (*theo số liệu tổng hợp từ Tổng Cục thống kê*).

- Các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 hiện vẫn gặp nhiều khó khăn khi số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45,01% so với năm 2022; số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp (tăng 7,7%) và 3.705 doanh nghiệp (tăng 47,4%) so với năm trước (*số liệu tổng*

hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư). 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[1].

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

- Thị trường bất động sản trong năm 2023 vẫn đang được điều tiết ổn định từ các chính sách về quản lý đất đai, quản lý thị trường. Trong năm 2023, Chính phủ đã chú trọng tới việc tháo gỡ những khó khăn cho thị trường bất động sản, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các địa phương thông qua việc ban hành các chính sách mới[2] hỗ trợ huy động được nguồn vốn và tăng tính thanh khoản cho thị trường. Các chính sách mới này đang dần có hiệu quả và cũng đã tạo được những tín hiệu tích cực nhất định đối với thị trường bất động sản trong năm 2023. Việc Quốc hội chính thức thông qua Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản vào ngày 27/11/2023 đã góp phần hoàn thiện hành lang pháp lý, hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển ổn định và bền vững.

- Việc theo dõi, quản lý, giám sát tình hình thực hiện các dự án bất động sản và xử phạt các sai phạm trong quản lý đất đai, đầu tư xây dựng các dự án bất động sản vẫn đang được chính quyền các địa phương nghiêm túc thực hiện trong năm 2023[3]. Bên cạnh đó, các địa phương cũng đã rà soát, phân loại các dự án đang gặp khó khăn, thực hiện tháo gỡ các vướng mắc nhằm thúc đẩy tiến độ triển khai các dự án trên địa bàn[4].

---

[1] 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,…

[2] - Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/3/2023 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 tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- 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;
- 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;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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;
- Quyết định 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về giảm tiền thuê đất của năm 2023, có hiệu lực từ ngày 20/11/2023;
- Công điện số 1376/CĐ-TTg ngày 17/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

[3] - Thanh tra tỉnh Bắc Ninh công bố nhiều sai phạm tại dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê tại xã Đông Thọ, huyện Yên Phong,…;
- UBND huyện Cần Đước (Long An) ban hành 4 quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với 4 chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ không đúng quy hoạch xây dựng được phê duyệt;
- UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành văn bản số 6975/UBND-VX2 ngày 10/8/2023 yêu cầu khắc phục dứt điểm các vi phạm tại dự án Khu du lịch Nam Hồ của Công ty Cổ phần Xây dựng du lịch Nam Hồ.

[4] - 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;

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

- Thông tin quy hoạch được công bố rộng rãi, nhiều dự án đầu tư hạ tầng, giao thông được triển khai và đưa vào khai thác, sử dụng,…đã góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển[5]. Nhiều địa phương đã quan tâm, chú trọng đến việc phát triển nhà ở xã hội thông qua việc công bố quy hoạch các dự án, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà, thúc đẩy các dự án đang triển khai sớm hoàn thành[6].

- Theo Bộ Tài chính, giải ngân vốn đầu tư công trong 11 tháng năm 2023 ước đạt khoảng 65,1% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, cao hơn 6,77% (khoảng 123 nghìn tỷ đồng) so với cùng kỳ năm 2022 và phấn đấu giải ngân vốn đầu tư công cả năm 2023 đạt trên 95%. Việc giải ngân vốn đầu tư công đạt được kết quả tốt đã có những tác động tích cực đóng góp vào sự tăng trưởng và phục hồi của nền kinh tế - xã hội qua đó cũng góp phần giúp thị trường bất động sản có động lực để phát triển.

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

** Về trái phiếu doanh nghiệp*

- Tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2023 đã có sự cải thiện hơn so với năm 2022 khi khối lượng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản 11 tháng đầu năm 2023 đạt 70.496 tỷ đồng, chiếm

---

- 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;
- UBND tỉnh Quảng Nam yêu cầu rà soát, thống kê số lượng dự án bất động sản đang triển khai trên địa bàn và phân loại các dự án gặp khó khăn để hỗ trợ giải quyết các vướng mắc;

[5] - Trong 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;…
- 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;
- Trong tháng 12/2023 có 4 dự án giao thông được đưa vào khai thác bao gồm: dự án mở rộng sân bay Điện Biên, dự án cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ kết nối với cao tốc Nội Bài - Lào Cai, dự án cao tốc Mỹ Thuận - Cần Thơ, dự án cầu Mỹ Thuận 2.

[6] - TP. Hồ Chí Minh 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;
- UBND TP. Đà Nẵng đã phê duyệt năng lực thực hiện cho chủ đầu tư của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố tại Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ, Khu tái định cư Hoà Hiệp 4.

28,5% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản so với cả năm 2022 đã tăng 36,6% nhưng vẫn giảm 73,9% so với khối lượng phát hành năm 2021 *(Theo Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam).* Việc mua lại trái phiếu trước hạn vẫn có xu hướng tăng trong năm 2023[7], tuy nhiên trong bối cảnh nền kinh tế còn khó khăn, thị trường bất động sản vẫn còn trầm lắng thì việc thanh toán gốc - lãi trái phiếu đến hạn vẫn đang tạo nhiều áp lực cho các doanh nghiệp bất động sản[8]. Bất động sản là nhóm ngành đứng đầu về cơ cấu tỷ trọng giá trị trái phiếu đang lưu hành trên thị trường[9] do đó các doanh nghiệp, nhà đầu tư có thể phải chịu nhiều rủi ro khi thị trường trái phiếu doanh nghiệp có diễn biến tiêu cực.

- Một số chính sách như: Nghị định số 08/2023/NĐ-CP 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; Ngân hàng nhà nước ban hành Thông tư số 02/2023/TT-NHNN và Thông tư số 03/2023/TT-NHNN[10] cho phép các tổ chức tín dụng được mua ngay lại trái phiếu doanh nghiệp phát hành và hỗ trợ giãn hạn nợ cho khách hàng vay vốn đang gặp khó khăn đã có tác động tích cực giúp các doanh nghiệp giảm áp lực về thanh toán nợ trái phiếu và có thêm thời gian để huy động vốn. Tuy nhiên đây cũng chỉ là biện pháp mang tính ngắn hạn khi nhiều doanh nghiệp gia hạn nợ có thể làm tăng áp lực thanh toán gốc lãi trái phiếu trên thị trường cho các năm sau[11].

** Về thị trường cổ phiếu, chứng khoán*

Thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2023 vẫn chưa có nhiều khởi sắc. Đối với nhóm cổ phiếu bất động sản, các thông tin về chính sách hỗ trợ doanh

---

[7] Theo Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam (VBMA), luỹ kế 10 tháng đầu năm 2023 giá trị trái phiếu được mua lại trước hạn là 192.158 tỷ đồng (tăng 21,1% so với cùng kỳ năm 2022).

[8] Theo Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, tính đến tháng 10/2023 có khoảng 69 doanh nghiệp chậm thanh toán nợ trái phiếu với tổng dư nợ là khoảng 176.100 tỷ đồng, trong số các doanh nghiệp chậm nghĩa vụ thanh toán phần lớn là các doanh nghiệp bất động sản. Trong khi đó, theo Công ty cổ phần chứng khoán SSI thì có khoảng 73% số lượng doanh nghiệp chậm trả nợ trái phiếu thuộc nhóm ngành bất động sản.

[9] Theo Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, tính đến hết tháng 11/2023 giá trị trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành đối với nhóm ngành bất động sản là khoảng 910,9 nghìn tỷ đồng, chiếm trên 36,5% và đứng đầu về tỷ trọng trái phiếu doanh nghiệp đang lưu hành trên toàn thị trường.

[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] - Theo Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, có nhiều doanh nghiệp lớn, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản đã gia hạn thành công ngày đáo hạn trái phiếu thêm 2 năm do đó giá trị trái phiếu đáo hạn tập trung trong năm 2024-2025 là khoảng 487,5 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 53,5% tổng giá trị trái phiếu toàn thị trường;

- Theo Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh, giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong năm 2024 có thể lên tới 325,5 nghìn tỷ đồng trong khi giá trị này trong năm 2022 là 144,5 nghìn tỷ đồng và năm 2021 là 271,4 nghìn tỷ đồng.

nghiệp, lãi suất theo Nghị quyết số 33/NQ-CP và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ đã có những tác động tích cực nhất định giúp nhóm cổ phiếu bất động sản có sự hồi phục nhẹ vào thời điểm cuối quý III/2023. Tuy nhiên đây chỉ là sự tăng giá ngắn hạn khi đỉnh giá cổ phiếu đối với nhóm ngành bất động sản trong năm 2023 so với đỉnh giá của năm 2022 hầu hết vẫn giảm trên 50%. Bên cạnh đó dòng tiền vào nhóm cổ phiếu này hiện nay vẫn chủ yếu là đầu cơ ngắn hạn do đó sự tăng giá này không hỗ trợ được nhiều các doanh nghiệp bất động sản và các nhà đầu tư trong việc huy động vốn trên thị trường cổ phiếu.

Biến động về giá cổ phiếu của một số doanh nghiệp bất động sản, xây dựng trong năm 2023 được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Biến động về giá cổ phiếu của một số doanh nghiệp bất động sản, xây dựng trong năm 2023

Đơn vị tính: nghìn đồng/cổ phiếu

Stt	Mã cổ phiếu	Tên công ty	Giá cao nhất trong năm			Giá thấp nhất năm 2023	Tăng/ giảm so với đỉnh giá năm 2023	Giá ngày 27/12/23	Tăng/ giảm so với đỉnh giá năm	
			2022	2023	Tăng/ giảm				2022	2023
1	VHM	CTCP Vinhomes	85,40	63,00	-26,23%	38,50	-38,89%	41,90	-50,94%	-33,49%
2	NVL	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	89,10	22,05	-75,25%	10,90	-50,57%	16,90	-81,14%	-23,81%
3	DXG	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	46,75	22,85	-51,12%	10,05	-56,02%	19,10	-59,57%	-17,29%
4	CEO	Công ty Cổ phần Tập Đoàn C.E.O	92,50	28,40	-69,30%	16,20	-42,96%	23,00	-75,35%	-19,72%
5	THD	CTCP Thaiholdings	265,50	42,10	-84,14%	35,60	-15,44%	35,40	-86,63%	-15,68%
6	DIG	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	119,80	29,50	-75,38%	13,25	-55,08%	26,75	-77,84%	-10,00%
7	PDR	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	94,80	28,95	-69,46%	10,30	-64,42%	27,80	-70,83%	-4,49%

Stt	Mã cổ phiếu	Tên công ty	Giá cao nhất trong năm			Giá thấp nhất năm 2023	Tăng/ giảm so với đỉnh giá năm 2023	Giá ngày 27/12/23	Tăng/ giảm so với đỉnh giá năm	
			2022	2023	Tăng/ giảm				2022	2023
8	L14	Công ty Cổ phần Licogi 14	440,00	59,50	-86,48%	37,70	-36,64%	45,10	-89,84%	-24,87%
9	VGC	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	70,00	57,40	-18,00%	30,60	-46,69%	54,60	-23,43%	-6,62%
10	NLG	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	65,10	39,05	-40,02%	23,10	-40,85%	3760	-43,01%	-4,99%

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

** Về nguồn vốn tín dụng, lãi suất*

- Theo Ngân hàng Nhà nước, trong 10 tháng đầu năm 2023, dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản là khoảng 2,74 triệu tỷ đồng, tăng 6,04% so với cùng kỳ và chiếm 21,46% tỷ trọng trong tổng dư nợ đối với nền kinh tế. Dư nợ tín dụng bất động sản tuy có tăng nhưng vẫn chưa đạt mục tiêu tăng trưởng tín dụng ngành bất động sản trong năm 2023 là 14% và mức tăng trưởng này cũng thấp hơn so với cùng thời kỳ của năm 2022 (10%). Mức tăng của dư nợ tín dụng còn thấp cho thấy dòng vốn tín dụng vào thị trường bất động sản giảm, điều này phản ánh tâm lý thận trọng của người dân và các nhà đầu tư bất động sản khi quyết định đầu tư vào thị trường trong năm 2023.

- Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã có 4 lần hạ lãi suất điều hành[12] để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế với mức giảm từ 1,0÷1,5%. Sau đó, nhiều ngân hàng thương mại đã thực hiện điều chỉnh giảm lãi suất cho vay, đến thời điểm cuối năm 2023, lãi suất cho vay đối với các khoản vay mới đã giảm khoảng 2% so với cuối năm 2022 (*Theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước trước Quốc hội)*. Lãi suất cho vay mua nhà tại các ngân hàng thương mại trong năm 2023 dao động khoảng từ 11÷13%/năm (đối với các khoản vay ưu đãi cho năm đầu tiên, lãi suất dao động ở khoảng 8÷10%). Việc điều chỉnh giảm lãi suất cho

[12] - 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;

vay đã tạo cơ hội cho người dân, các chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tiếp cận được nguồn vốn và góp phần giúp giảm áp lực từ chi phí lãi vay. Tuy nhiên đối với các hợp đồng vay từ thời điểm trước khi giảm lãi suất thì việc hạ lãi suất cho vay cũng chưa tác động nhiều đối với doanh nghiệp và nhà đầu tư.

- Đối với việc triển khai thực hiện chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ, gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng đã được Ngân hàng Nhà nước triển khai thực hiện từ tháng 4/2023. Tuy nhiên, tiến độ giải ngân chưa đạt được như kỳ vọng, đến cuối năm 2023 mới chỉ có khoảng 143,3 tỷ đồng *(theo thống kê của Bộ Xây dựng).* Việc chậm giải ngân gói vay ưu đãi là do thiếu nguồn cung (theo báo cáo của Ngân hàng nhà nước), và mức lãi suất vay ưu đãi (8,7%/năm) vẫn chưa đủ hấp dẫn các nhà đầu tư.

** Một số thông tin về nguồn vốn khác*

- Tổng vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2023 là khoảng 36,61 tỷ USD, tăng 32,1% so với năm 2022. Trong đó, vốn đăng ký mới đạt 4,67 tỷ USD, tăng 4,8% so với năm trước chiếm 12,8% tổng vốn đăng ký. Điều này đã cho thấy mặc dù tình hình thị trường bất động sản trong năm 2023 vẫn trầm lắng tuy nhiên tiềm năng của thị trường vẫn còn nhiều và tiếp tục thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư quốc tế. Bên cạnh đó, lượng kiều hối về Việt Nam trong những năm gần đây vẫn đang có xu hướng tăng[13], kiều hối đầu tư vào lĩnh vực bất động sản cũng thường chiếm tỷ trọng cao trong tổng giá trị dòng vốn do đó lượng kiều hối tăng cũng là một yếu tố tích cực tác động tới sự phát triển của thị trường bất động sản.

- Hoạt động mua bán - sáp nhập lĩnh vực bất động sản vẫn diễn ra trong năm 2023 và khá sôi động ở giai đoạn nửa đầu năm. Đây cũng được coi là một kênh huy động vốn cho các dự án bất động sản để có dòng tiền tiếp tục thực hiện dự án[14]. Tuy nhiên hoạt động mua bán - sáp nhập này chủ yếu diễn ra đối với các

[13] - Theo Uỷ ban Nhà nước về người Việt Nam ở nước ngoài (Bộ Ngoại giao), lượng kiều hối từ năm 1993 (năm đầu tiên thống kê kiều hối) đến năm 2022 đạt trên 190 tỷ USD, gần bằng nguồn vốn FDI đã giải ngân trong cùng kỳ; lượng kiều hối năm 2022 đạt 19 tỷ USD, tăng 5% so với năm 2021;
- Theo Ngân hàng Thế giới (WB), lượng kiều hối của Việt Nam năm 2023 dự báo ước đạt khoảng đạt 14 tỷ USD;
- Theo Ngân hàng Nhà nước, lượng kiều hối trong 11 tháng đầu năm về TP. Hồ Chí Minh ước đạt 9 tỷ USD, tăng 35% so với năm 2022.

[14] - Gamuda Land đầu tư 7.200 tỷ đồng mua lại toàn bộ cổ phần của CTCP Bất động sản Tâm Lực để trở thành chủ đầu tư của các dự án bất động sản của công ty, trong đó nổi bật là dự án Khu dân cư Tâm Lực quy mô 3,68ha tại trung tâm TP. Thủ Đức (TP. Hồ Chí Minh).

dự án cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng chứ chưa xuất hiện nhiều tại các dự án có mức độ quan tâm của người dân cao hơn như phân khúc nhà ở trung cấp, bình dân.

2. Diễn biến chung của thị trường

- Hàng hoá bất động sản, đặc biệt là nhà ở là loại sản phẩm có mức độ quan tâm và nhu cầu thực cao trong năm 2023. Tuy nhiên do nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn cùng với diễn biến phức tạp của tình hình tài chính toàn cầu khiến nhiều nhà đầu tư bất động sản phải thận trọng hơn trong việc mua nhà đất cũng như lựa chọn thời điểm đầu tư vào thị trường bất động sản trong năm 2023.

- Nguồn cung mới tiếp tục hạn chế ở gần như toàn bộ các loại hình bất động sản, số lượng các dự án mở bán mới trong năm ít. Nguồn cung mới về nhà ở thương mại phân khúc bình dân trong năm 2023 vẫn còn hạn chế. Trong năm 2023 có nhiều dự án nhà ở xã hội được triển khai xây dựng tại một số địa phương, tuy nhiên số lượng căn hộ mở bán trong năm chưa nhiều.

- Tình hình giao dịch bất động sản trên thị trường trong năm 2023 đối với các sản phẩm bất động sản nhìn chung vẫn còn khá trầm lắng. Lượng giao dịch nhà ở, đất nền so với năm 2022 có xu hướng giảm trên cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp tuy nhiên ở giai đoạn nửa cuối năm 2023, tình hình giao dịch trên thị trường đã có sự cải thiện hơn.

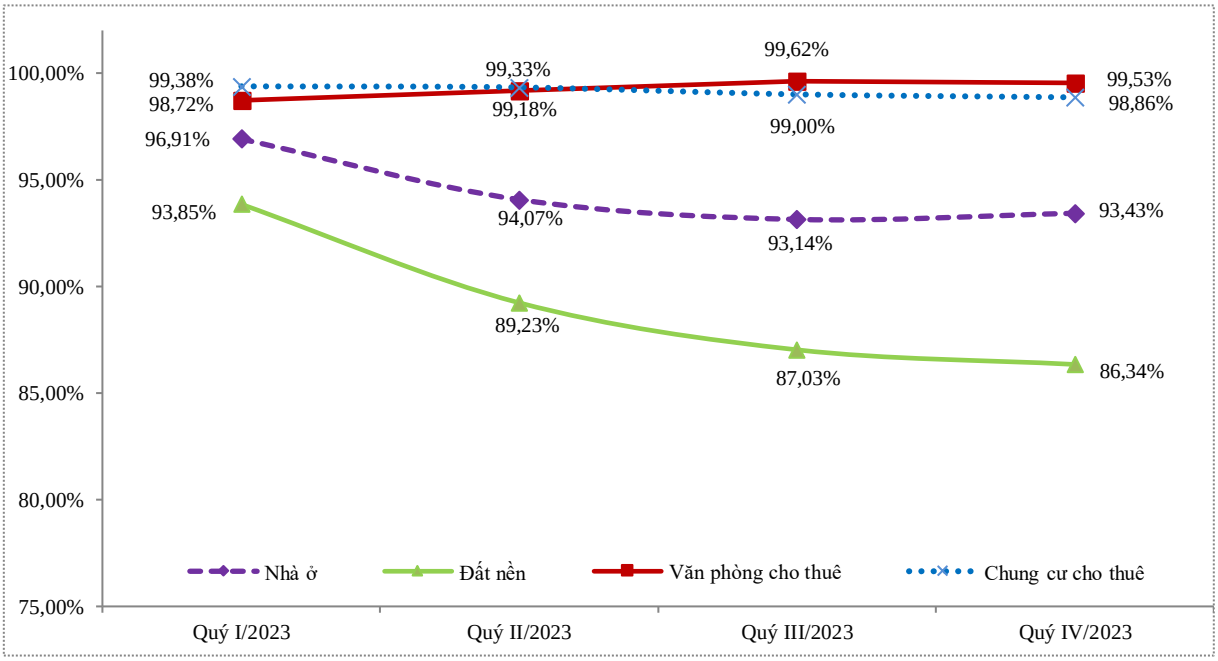
- Giá giao dịch của hầu hết các loại hình bất động sản có xu hướng giảm so với năm trước, trong đó giảm nhiều nhất là loại hình đất nền, nhà ở riêng lẻ và bất động sản nghỉ dưỡng để bán. Giá giao dịch đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền bình quân trong năm 2023 giảm khoảng từ 12÷15% so với năm 2022. Trong năm 2023 không xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ trên địa bàn cả nước.

- Đối với bất động sản cho thuê (bao gồm: căn hộ chung cư cho thuê, văn phòng, mặt bằng thương mại, khách sạn), giá cho thuê và công suất cho thuê trong năm 2023 cơ bản không có nhiều biến động so với năm trước.

- 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;
- 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.
- 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;

- Bất động sản công nghiệp tuy đã chững lại về mức tăng giá và nhu cầu thuê nhưng vẫn được đánh giá là loại hình có mức độ tăng trưởng tốt trong năm 2023.

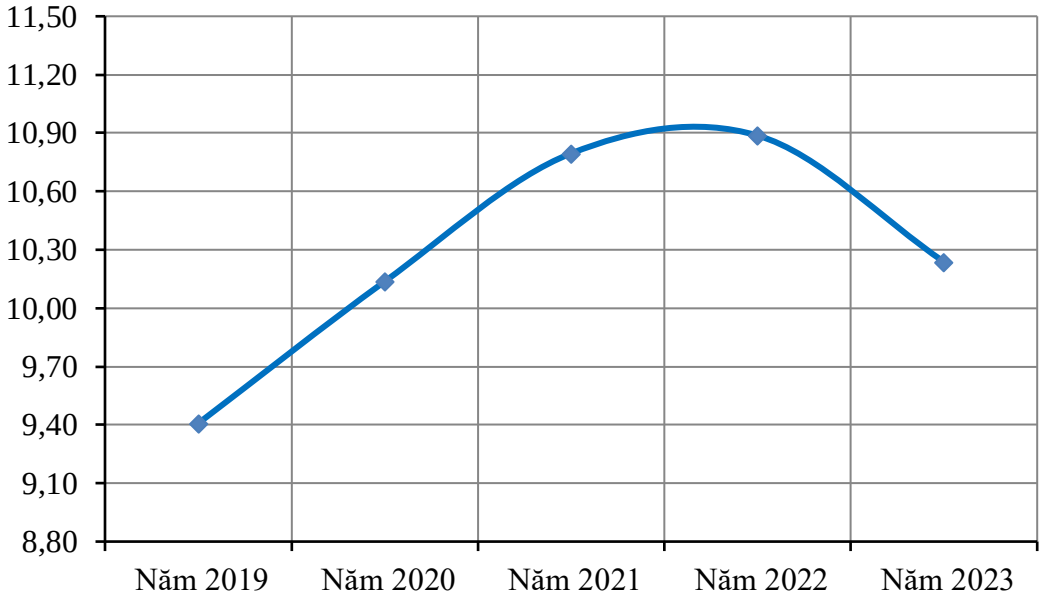
Biến động giá giao dịch bình quân cả nước đối với nhà ở, đất nền, văn phòng cho thuê, chung cư cho thuê trong năm 2023 theo kết quả nghiên cứu, thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 1.



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 năm 2023 (Quý IV/2022=100%)

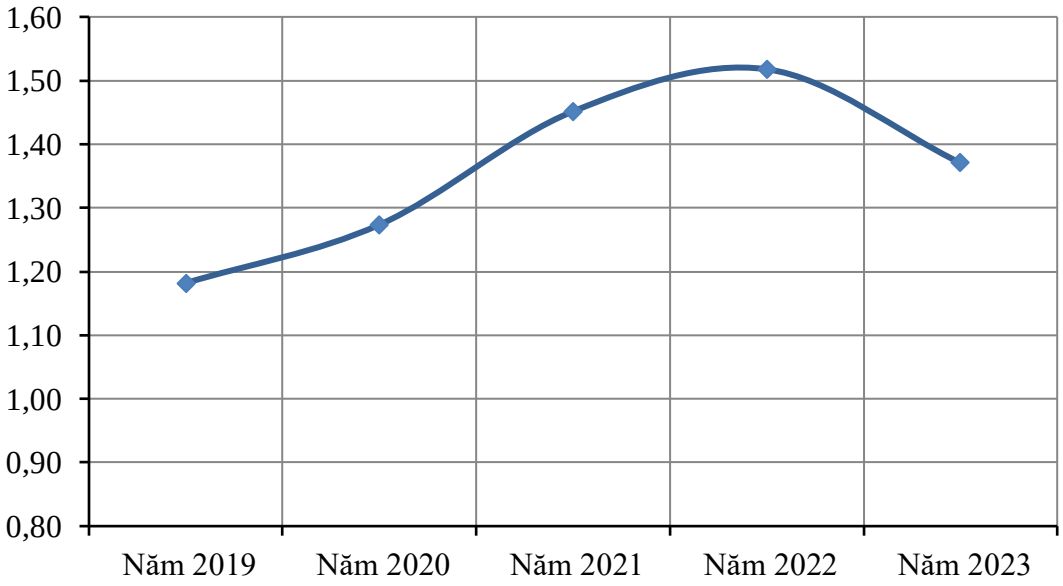
** Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*

- Nhu cầu về nhà ở hiện nay vẫn ở mức cao tuy nhiên tốc độ tăng giá nhà ở vượt xa so với thu nhập của hộ gia đình. Mặc dù giá nhà ở trong năm 2023 có xu hướng giảm so với năm trước nhưng việc sở hữu nhà ở hiện nay vẫn là khó thực hiện đối với nhiều hộ gia đình, đặc biệt là những người có thu nhập thấp tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Biến động về chỉ tiêu giá nhà ở trên thu nhập và chỉ tiêu về tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập được Viện Kinh tế xây dựng tổng hợp đối với căn hộ chung cư trên cơ sở giá giao dịch bình quân căn hộ chung cư hiện nay; thu nhập bình quân đầu người do Tổng cục Thống kê công bố; lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được thể hiện tại Hình 2 và Hình 3.



Hình 2. Chỉ số giá nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay

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



Hình 3. Tỷ lệ trả nợ vay mua nhà trên thu nhập đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay

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

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

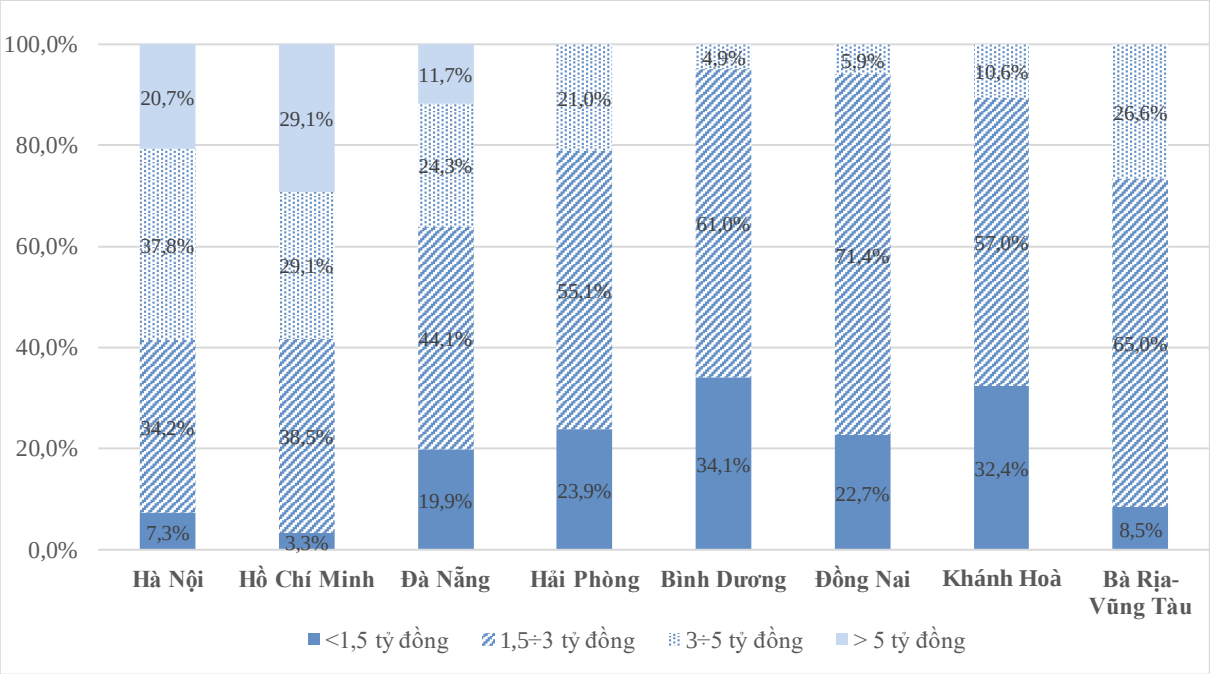
a) Đối với nhà ở

** Đối với nhà ở thương mại*

Nguồn cung nhà ở trong năm 2023 tiếp tục giảm về cả số lượng dự án và số lượng căn hộ. Trên thị trường sơ cấp, số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh

doanh tính đến hết quý III/2023 chỉ đạt 38.103 căn hộ, giảm 32,4% so với cùng kỳ năm 2022. Bên cạnh đó, số lượng dự án được cấp phép mới và số lượng dự án đang triển khai xây dựng trong năm 2023 cũng giảm so với năm 2022 đã phản ánh tình trạng nguồn cung nhà ở mới đang dần co hẹp[15].

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung căn hộ chung cư chủ yếu đến từ các dự án cao cấp. Loại hình căn hộ chung cư giá rẻ ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là tại khu vực các thành phố lớn (loại căn hộ giá trị nhỏ hơn 1,5 tỷ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh chỉ chiếm khoảng 7,3% và 3,3% tổng nguồn cung thứ cấp). Cơ cấu nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong năm 2023 thể hiện tại Hình 4.

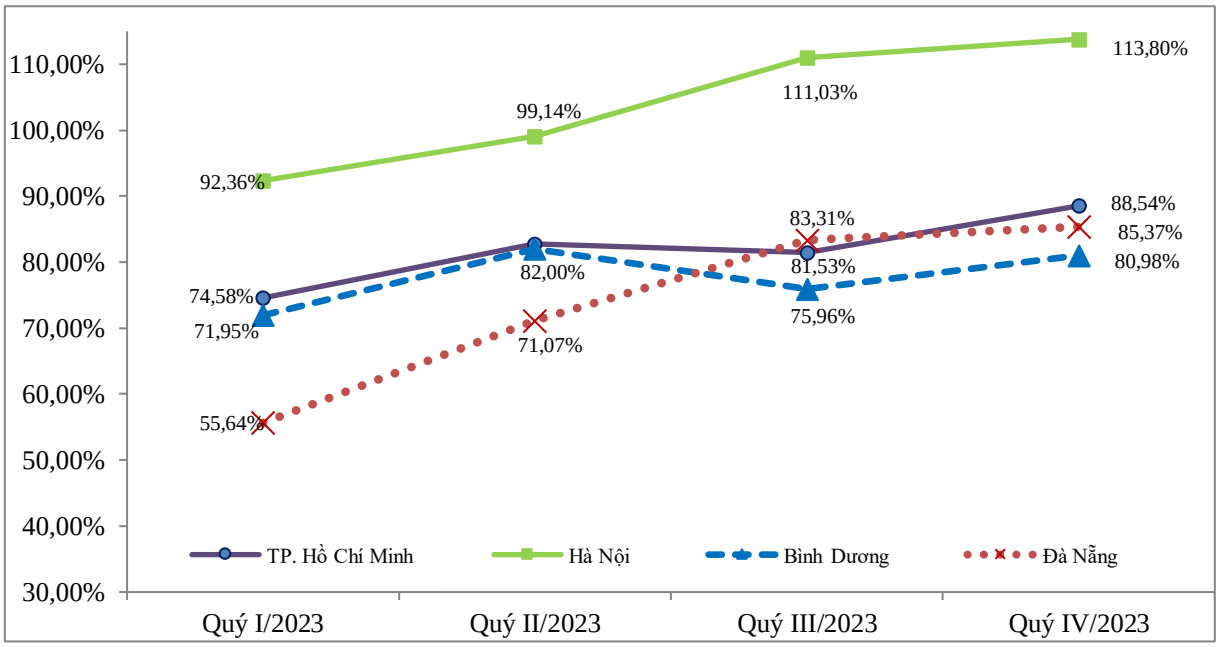


Hình 4. Cơ cấu nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp theo giá trị căn hộ tại một số địa phương trong năm 2023

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

Lượng giao dịch ở cả loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong năm 2023 nhìn chung đều giảm so với năm 2022. Nguồn cung mới hạn chế và việc huy động nguồn vốn từ tín dụng vẫn còn gặp nhiều khó khăn đã khiến lượng giao dịch có xu hướng giảm nhiều vào nửa đầu năm 2023. Đến giai đoạn nửa cuối năm, lượng giao dịch đã có sự cải thiện hơn. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 5.

[15] Theo tổng hợp số liệu từ Bộ Xây dựng, tính đến hết quý III/2023 số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới là 47 dự án, số lượng dự án đang được triển khai xây dựng là 2.547 dự án lần lượt giảm 54,8% và 26,3% so với cùng kỳ năm 2022.



Hình 5. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2023 (Quý IV/2022=100%)

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

Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp trong năm 2023 cũng có xu hướng giảm so với năm 2022 cho thấy sức mua của thị trường trong năm không cao. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp năm 2023 tại một số địa phương thể hiện tại Bảng 2.

Bảng 2. Tỷ lệ hấp thụ nguồn cung căn hộ trên thị trường thứ cấp năm 2023 tại một số địa phương

STT	Tỉnh/Thành phố	Tỷ lệ hấp thụ năm 2022	Tỷ lệ hấp thụ năm 2023
1	TP. Hà Nội	57,2%	54,2%
2	TP. Hồ Chí Minh	55,2%	54,5%
3	TP. Đà Nẵng	63,1%	49,6%
4	Bình Dương	62,8%	58,3%

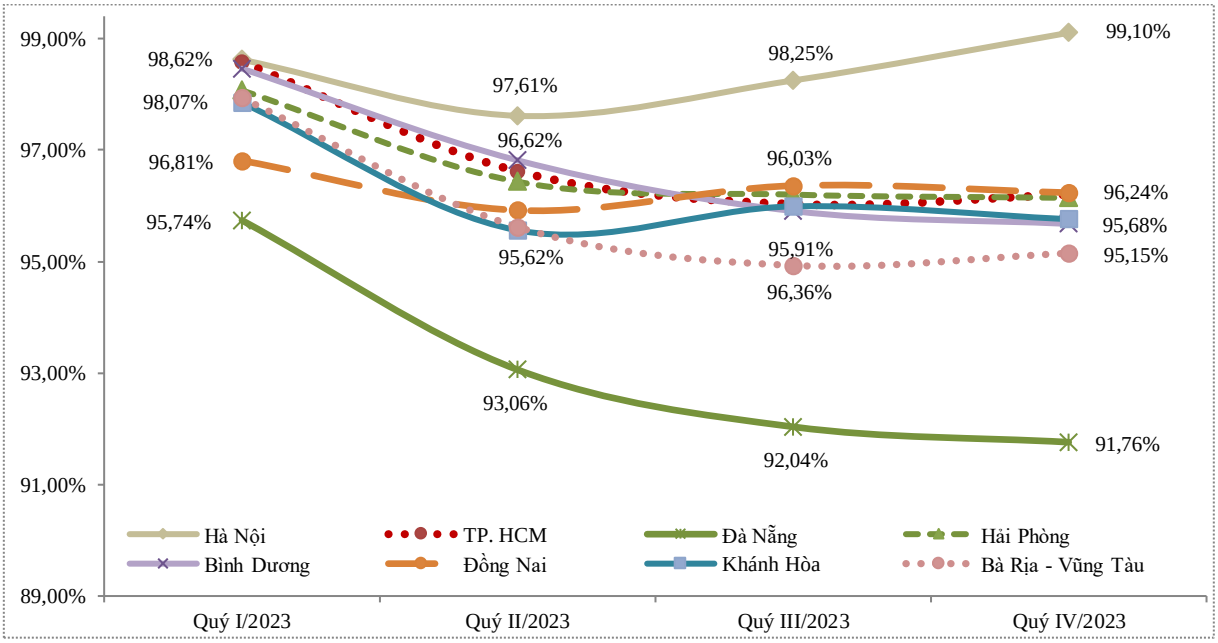
** Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở trong năm 2023 tiếp tục có xu hướng giảm so với năm 2022, trong đó loại hình nhà ở riêng lẻ có mức độ giảm giá nhiều hơn so với loại hình căn hộ chung cư.

Giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư giảm nhiều ở giai đoạn 6 tháng đầu năm 2023. Vào thời điểm quý IV, giá giao dịch đã có dấu hiệu ổn định và tăng nhẹ trở lại. Một số địa phương có mức giá giao dịch giảm nhiều trong năm như Đà Nẵng (giảm khoảng 6,1%), Hải Phòng (giảm 3,3%), Đồng Nai (giảm 3,2%).

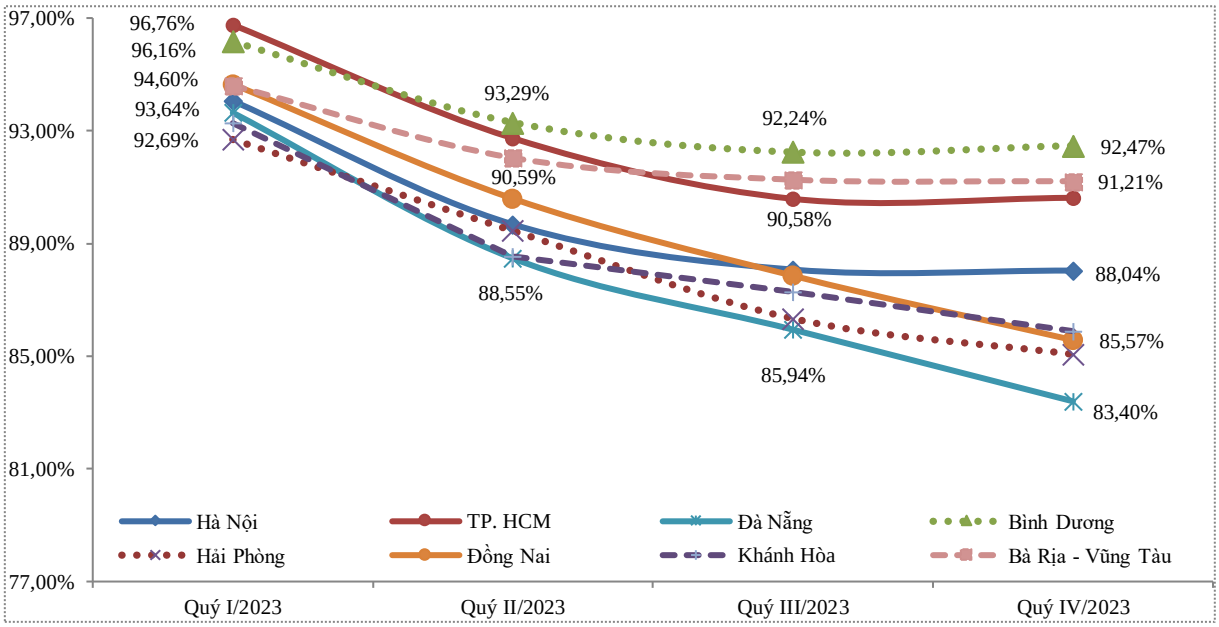
Giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ trong năm 2023 tại các địa phương có xu hướng giảm đều theo quý và giảm từ 10÷14% so với năm 2022 trong đó giảm nhiều ở một số địa phương như Đà Nẵng (giảm 13,1%), Hà Nội (giảm 10,8%), Khánh Hoà (giảm 12,3%), Đồng Nai (giảm 10,9%).

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tại một số tỉnh, thành phố trong 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 năm 2023 (Quý IV/2022=100%)

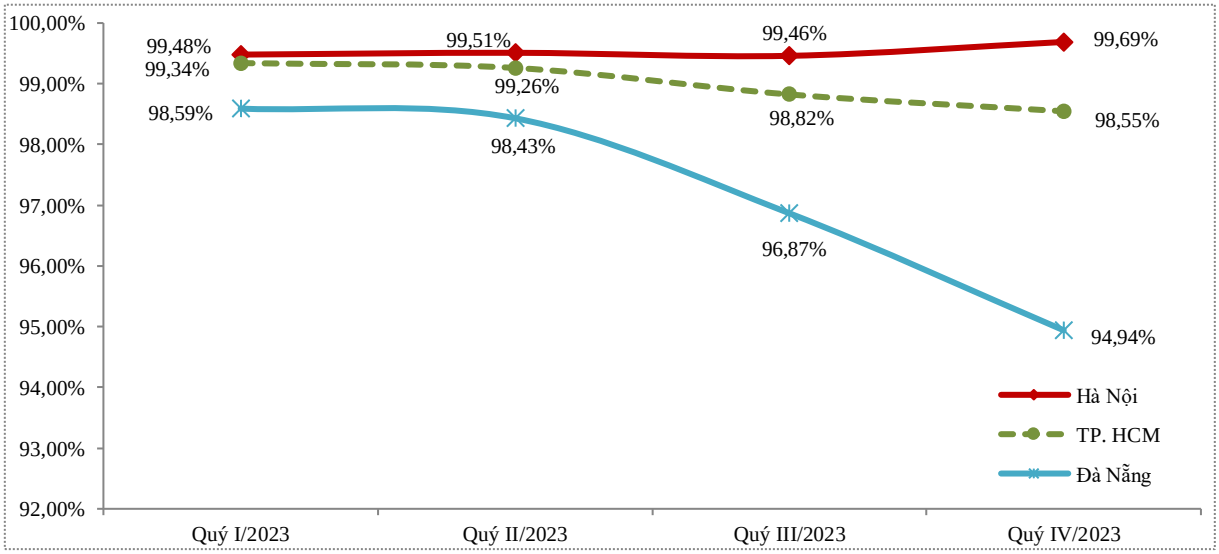
** Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*



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

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

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

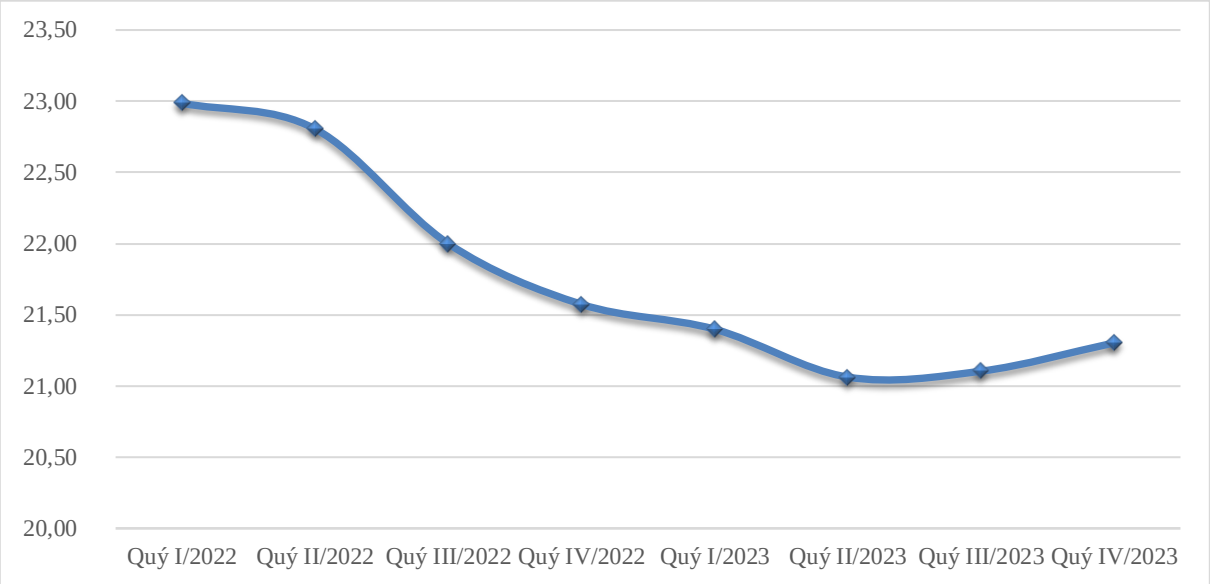


Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong năm 2023 (Quý IV/2022=100%)

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

Giá nhà ở và giá cho thuê nhà trong năm 2023 đều có xu hướng giảm so với năm 2022 tuy nhiên chỉ tiêu giá nhà trên tiền thuê nhà hiện nay vẫn đang ở mức cao (giá nhà ở cao hơn trên 20 lần so với thu nhập trung bình hàng năm từ tiền cho thuê nhà) cho thấy giá thuê nhà vẫn ở mức phải chăng và xu hướng thuê

nhà sẽ tiếp tục phát triển tốt trong tương lai. Biến động về chỉ tiêu giá nhà ở trên tiền thuê nhà được Viện Kinh tế xây dựng tổng hợp đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh được thể hiện tại Hình 9.



Hình 9. Biến động giá nhà trên tiền cho thuê nhà đối với căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh từ năm 2020 đến nay

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

** Đối với nhà ở xã hội*

Nhà ở xã hội vẫn đang được Chính phủ và các địa phương chú trọng đẩy mạnh phát triển trong năm 2023. Thực hiện đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" của Chính phủ, trong năm 2023 nhiều dự án nhà ở xã hội đã được khởi công, triển khai xây dựng tại nhiều địa phương trên cả nước nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp. Một số dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân được triển khai trong năm 2023 như: nhà ở xã hội CT-05 và CT-06 dự án HUD Melinh Central, nhà ở xã hội khu nhà ở đô thị Kim Hoa tại Hà Nội; khu nhà ở xã hội Evergreen Tràng Duệ, khu nhà ở xã hội Tổng kho 3 Lạc Viên tại Hải Phòng; nhà ở xã hội Phú Mỹ - Lotus Garden tại Đồng Tháp; nhà ở xã hội khu đô thị mới phía Nam tại Hải Dương, nhà ở xã hội Khu phức hợp Thủy Vân tại Thừa Thiên - Huế; nhà ở xã hội phường Tân Xuyên tại Cà Mau; 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;…

Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong năm 2023 được thể hiện tại Bảng 3.

Bảng 3. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương trong năm 2023

Đơn vị tính: đồng/m^2, đồng/m^2/tháng

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 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	
4	Thủ Thiêm Green House	TP. Hồ Chí Minh	25 triệu	
5	Nhà ở xã hội KDC phường Long Trường	TP. Hồ Chí Minh	20÷25 triệu	
6	Nhà ở xã hội Tanimex Tân Bình	TP. Hồ Chí Minh	18,2÷28 triệu	
7	Nhà ở xã hội khu công nghiệp Hoà Khánh	Đà Nẵng	9.417.000	
8	Nhà ở xã hội Khu đô thị Bàu Tràm	Đà Nẵng	16.061.000	
9	Nhà ở xã hội tại dự án Nam Long 2	Cần Thơ	15.800.000	70.000
10	MoonBay Residence	Hải Phòng	18.857.000	74.000
11	Hoàng Huy New City	Hải Phòng	Tạm tính từ 9.195.480 ÷ 23.353.600	
12	Tân Đại Minh (Lamer 1)	Bình Định	12.499.631	
13	Tân Đại Minh 2 (Lamer 2)	Bình Định	14.860.831	
14	NOXH Khu thiết chế công đoàn	Bình Định	12.519.056	
15	Ecohome Nhơn Bình	Bình Định	12.342.607	
16	Nhà ở xã hội A6, A7 phường Quang Vinh	Đồng Nai	21÷22,5 triệu	115.000÷120.000
17	Golden City An Giang	An Giang	12.893.000	

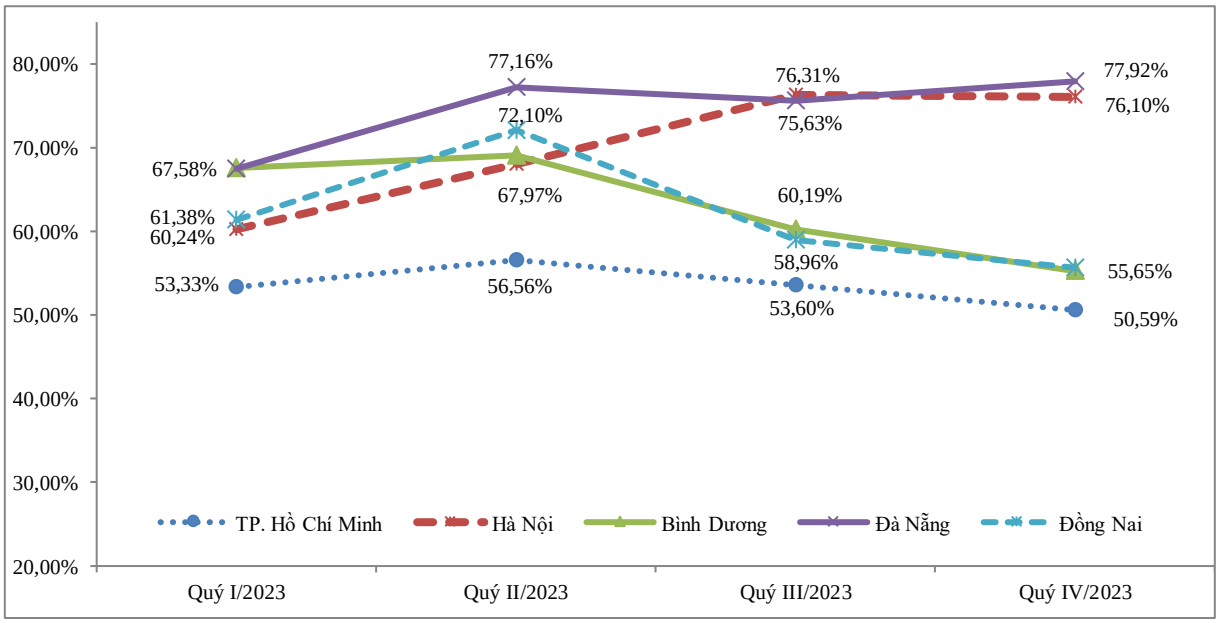
**Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*

b) Đối với đất nền

Nguồn cung thứ cấp đất nền trong năm 2023 tập trung chủ yếu ở một số địa phương như Long An, Khánh Hòa, TP. Hồ Chí Minh và giảm nhiều so với năm trước. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp đất nền dự án năm 2023 so với năm 2022 tại Hà Nội giảm khoảng 46,4%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 56,3%, tại Đà Nẵng giảm 44,5%, tại Bình Dương giảm khoảng 45,3%, tại Hải Phòng giảm khoảng 58,6%.

Tình hình giao dịch đất nền trong năm 2023 trầm lắng. Lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại Hà Nội giảm khoảng 45,4%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 60,1%, tại Đà Nẵng giảm 49,4%, tại Bình Dương giảm 48,1%, tại Hải Phòng giảm 30,3%, tại Đồng Nai giảm 59,4%. Việc tổ chức các đợt đấu giá đất nền dự án đã triển khai trở lại tại nhiều địa phương vào quý cuối năm 2023, tuy giá trúng đấu giá cũng không có nhiều chênh lệch so với giá khởi điểm nhưng đây cũng được coi là tín hiệu tích cực cho thị trường khi sức mua đã có dấu hiệu cải thiện.

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 10.

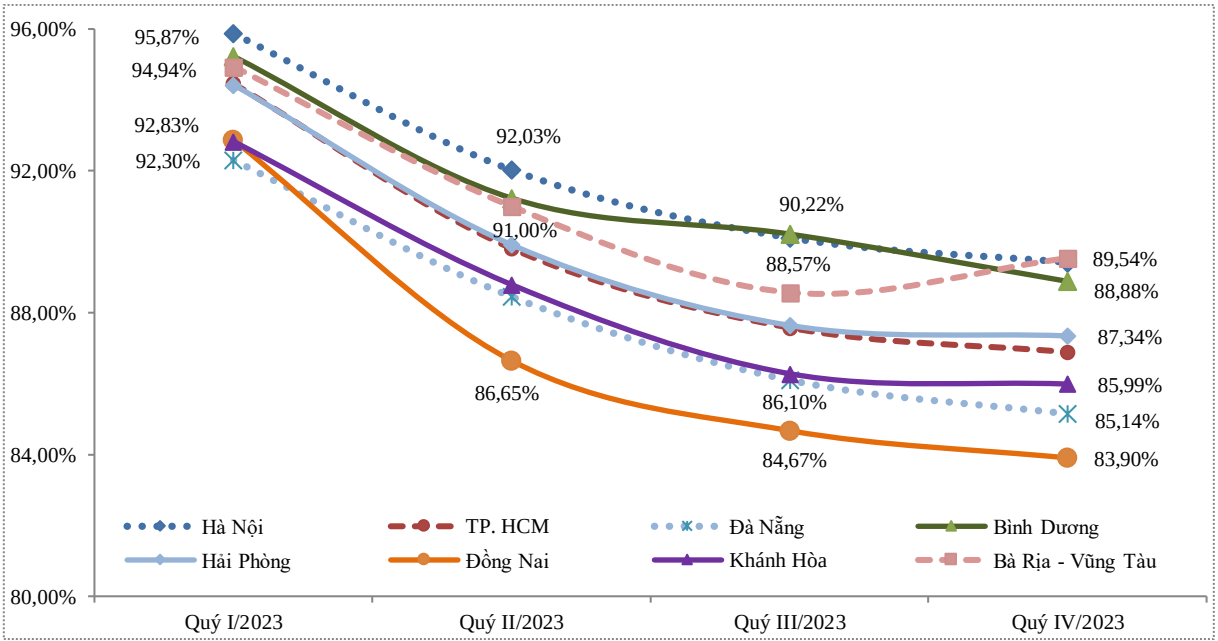


Hình 10. Biến động lượng giao dịch thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong năm 2023 (Quý IV/2022=100%)

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

Giá giao dịch thứ cấp đất nền trong năm 2023 có xu hướng giảm khoảng 10÷15% so với năm 2022 và giảm nhiều ở một số địa phương như Đồng Nai, Khánh Hoà, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh.

Biến động giá giao dịch bình quân đất nền cho xây dựng nhà ở trên thị trường thứ cấp tại một số địa phương trong năm 2023 thể hiện tại Hình 11.



Hình 11. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án xây dựng nhà ở tại một số địa phương trong năm 2023 (Quý IV/2022=100%)

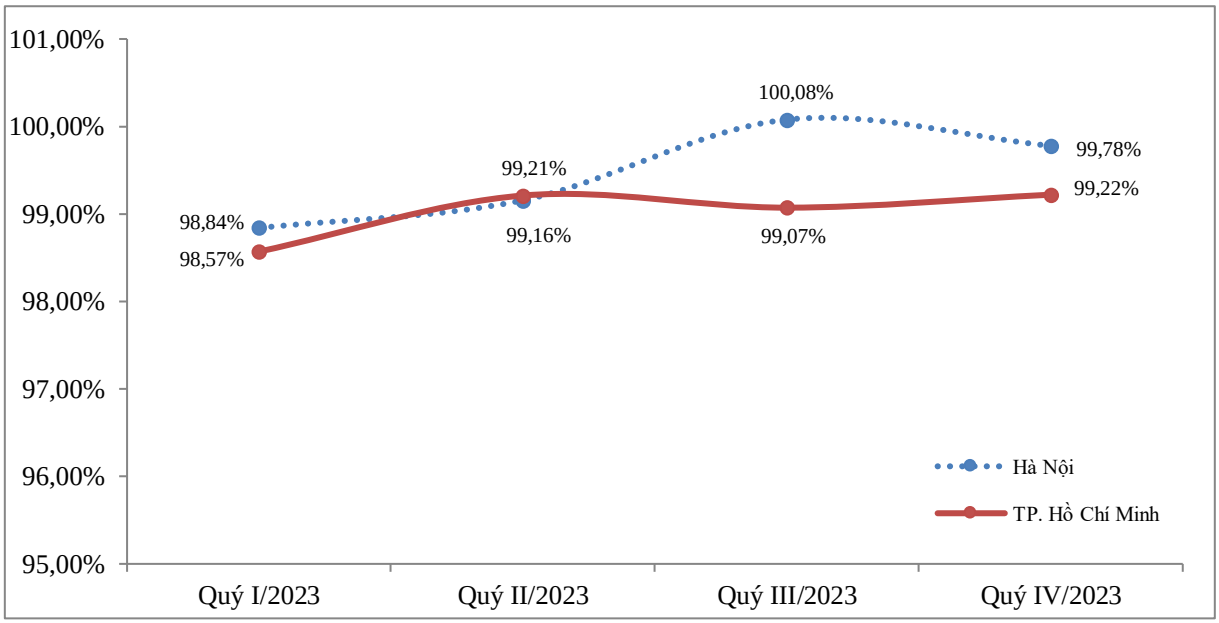
** Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp*

c) Đối với văn phòng cho thuê

Trong năm 2023, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên cả nước không nhiều, một số dự án tòa nhà văn phòng cho thuê mới được khai trương nổi bật trong năm như: Lotte Mall West Lake hạng A quy mô 22.000 m^2 giá cho thuê 34÷39 USD/m^2/tháng tại Hà Nội; văn phòng hạng A The Nexus quy mô 32.630 m^2 giá cho thuê 58 USD/m^2/tháng và VPBank Saigon Tower quy mô 34.276 m^2 giá cho thuê khoảng 50÷55 USD/m^2/tháng tại TP. Hồ Chí Minh.

Thị trường được bổ sung nguồn cung từ các dự án mới trong khi tình hình hoạt động của các doanh nghiệp vẫn còn gặp nhiều khó khăn đã khiến nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong năm 2023 giảm so với năm trước. Hiện tượng hạ hạng thuê văn phòng, dịch chuyển khu vực thuê ra ngoài khu vực trung tâm, giảm diện tích thuê để giảm chi phí thuê vẫn tăng trong năm 2023.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong năm 2023 giảm nhẹ so với năm trước. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thể hiện tại Hình 12.



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

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

d) Đối với mặt bằng thương mại

Trong năm 2023, nguồn cung mới cho phân khúc mặt bằng thương mại được bổ sung từ một số dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn khai trương và đi vào hoạt động như: Lotte Mall West Lake (Hà Nội) quy mô 80.000m^2, Thiso Mall Trường Chinh (TP. Hồ Chí Minh) quy mô 10.500m^2, Sora Gardens SC (Bình Dương) quy mô 15.000m^2, Chơn Thành Plaza (Bình Phước) quy mô 32.000m^2. 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 tuy nhiên không nhiều.

Nhu cầu thuê mặt bằng thương mại trong năm 2023 tại các trung tâm thương mại cơ bản ổn định trong khi nhu cầu thuê đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố vẫn có xu hướng giảm so với năm trước. Tình trạng trả mặt bằng kinh doanh vẫn xuất hiện nhiều trong năm 2023, đặc biệt là đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố do ảnh hưởng từ việc chi phí thuê mặt bằng cao và sự cạnh tranh mạnh mẽ từ xu hướng mua sắm điện tử. Công suất cho thuê bình quân tại các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn đạt mức ổn định trên 90% tuy nhiên tại các khu vực vùng ven, tỷ lệ trống mặt bằng cho thuê lại có xu hướng tăng khoảng 3÷5% so với năm trước.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường trong năm 2023 đối với phân khúc mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại, siêu thị cơ bản ổn định trong khi đó giá cho thuê mặt bằng bán lẻ lại có xu hướng giảm khoảng 10÷15% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trong năm 2023, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: khách sạn 5 sao Best Western Premier Marvella Nha Trang (Khánh Hòa), 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 trong năm 2023 giảm mạnh. Theo DKRA Group, tính đến hết 11 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 145 căn, giảm mạnh 96,9% và số lượng căn hộ condotel mở bán là 851 căn, giảm 80,3% so với nguồn cung mới cả năm 2022[16]. Tình hình giao dịch trong năm 2023 của loại hình bất động sản này tiếp tục trầm lắng. Lượng giao dịch trong năm 2023 đối với cả loại hình biệt thự nghỉ dưỡng, condotel đều giảm mạnh so với năm 2022[17].

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường năm 2023 nhìn chung tăng so với năm 2022 khi lượt khách du lịch đã có sự hồi phục tốt trong năm 2023[18].

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong năm 2023 tăng khoảng 10÷15% so với cùng kỳ năm trước. Giá bán bất động sản nghỉ dưỡng vẫn có xu hướng giảm so với năm trước tuy nhiên vẫn duy trì ở mức cao do vốn đầu tư mà các doanh nghiệp thực hiện vẫn còn cao.

e) Đối với bất động sản công nghiệp

Tính đến hết tháng 10/2023, trên địa bàn cả nước hiện nay đã thành lập 413 khu công nghiệp với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng gần 120 nghìn ha.

---

[16] Theo DKRA Group, số lượng biệt thự nghỉ dưỡng mở bán trong năm 2022 là 4.795 căn, số lượng condotel mở bán mới là 4.357 căn.

[17] Theo DKRA Group, 11 tháng đầu năm có 33 căn biệt thự nghỉ dưỡng và 278 căn hộ condotel được giao dịch thành công, giảm lần lượt 90,2 và 98,9% so với tổng lượng giao dịch năm 2022.

[18] Theo số liệu của Tổng cục thống kê trong 11 tháng năm 2023, du lịch Việt Nam đã đón hơn 11,2 triệu lượt khách quốc tế đến Việt Nam, so với cùng kỳ năm 2022 tăng 3,8 lần, khách du lịch nội địa là 103,2 triệu, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2022.

Tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 87,7 nghìn ha *(theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư)*. Trong năm 2023, thị trường bất động sản công nghiệp tiếp tục được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được khởi công xây dựng mới trong đó tập trung nhiều ở khu vực phía Bắc. Một số dự án khu công nghiệp được khởi công xây dựng trong năm 2023 thể hiện tại Bảng 4.

Bảng 4. Một số dự án khu công nghiệp được triển khai xây dựng tại các địa phương trong năm 2023

Stt	Địa phương	Tên dự án khu công nghiệp	Quy mô
1	Bắc Ninh	KCN Gia Bình II	250 ha
2		VSIP II	282 ha
3	Hải Phòng	KCN và khu phi thuế quan Xuân Cầu	752 ha
4	Hải Dương	KCN Gia Lộc- An Phát 1	180 ha
5		KCN Kim Thành	214,57 ha
6		KCN Phúc Điền mở rộng	253 ha
7	Hưng Yên	KCN số 5	192 ha
8	Vĩnh Phúc	khu công nghiệp Sông Lô II	165,65 ha
9		SHI IP Tam Dương	162,33 ha
10	Thái Bình	khu công nghiệp Hải Long	296,97 ha
11	Nghệ An	VSIP Nghệ An II	500 ha
12	Quảng Trị	KCN Quảng Trị	481 ha
13	Cần Thơ	VSIP Cần Thơ	900 ha
14		KCN Vĩnh Thạnh	293,7 ha
15	Bình Dương	VSIP 3	1.000 ha
16	Đồng Nai	KCN công nghệ cao Long Thành	410 ha
17	Bến Tre	KCN Phú Thuận	231,78 ha

Mặc dù chỉ số sản xuất công nghiệp trong năm 2023 chỉ tăng khoảng 1,5% (mức tăng năm 2022 là 7,8%) nhưng dòng vốn FDI đối với lĩnh vực công nghiệp

tăng 39,9% so với năm 2022[19] đã cho thấy thị trường bất động sản công nghiệp vẫn có nhiều sức hút đối với các nhà đầu tư. Nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong năm 2023 tăng nhẹ so với năm trước, trong đó nhu cầu thuê có xu hướng tăng nhiều hơn ở khu vực phía Bắc do quỹ đất còn nhiều và giá thuê hợp lý. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động trong năm 2023 tăng nhẹ so với năm trước và đạt trên 75% trong đó tại các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng, Hải Dương, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp hiện hữu đạt trên 90%.

Giá cho thuê đất bình quân trong năm 2023 tăng nhẹ khoảng 3÷5% so với năm 2022 tại các khu công nghiệp. Đối với giá cho thuê nhà xưởng, kho bãi xây sẵn giá cho thuê cơ bản ổn định.

III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2024

1. Cơ sở dự báo

- *Mục tiêu phát triển kinh tế năm 2024:* Nghị quyết về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 đã được Quốc hội thông qua với mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2024 đạt từ 6÷6,5%, chỉ số giá tiêu dùng giữ ở mức 4÷4,5%. Tuy nhiên trong bối cảnh tình hình chính trị và kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, một số khó khăn nội tại của năm 2023 vẫn chưa được giải quyết triệt để và còn có thể kéo dài sang năm 2024 thì việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2024 sẽ gặp nhiều thách thức.

- *Chính sách hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản của Chính phủ:* Năm 2022-2023, Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo yêu cầu thực hiện đồng bộ các chính sách, nhiệm vụ và giải pháp để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, nhất là các khó khăn về mặt pháp lý, nguồn vốn huy động để thực hiện dự án và vốn vay cho người dân có nhu cầu mua nhà ở tuy nhiên việc triển khai thực hiện vẫn chưa đạt được nhiều kỳ vọng. Ngày 17/12/2023, Công điện số 1376/CĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ tiếp tục được ban hành, theo đó yêu cầu các Bộ, Ngành, địa phương tiếp tục thực hiện quyết liệt, kịp thời và hiệu quả các

[19] Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài năm 2023 đối với ngành công nghiệp chế biến, chế tạo đạt hơn 23,5 tỷ USD, chiếm chiếm 64,2% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng 39,9% so với cùng kỳ năm 2022.

giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- *Các chính sách về quản lý và phát triển thị trường bất động sản:* Các chính sách mới đã được ban hành trong năm 2023, đặc biệt là việc thông qua Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, 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. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng đang đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà ở giá rẻ để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp. Đây cũng là tín hiệu tích cực cho sự phát triển của phân khúc nhà ở này trong năm 2024.

- *Quá trình đô thị hóa và hoạt động quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương:* Chính phủ tiếp tục tập trung vào việc đầu tư phát triển các dự án giao thông, hạ tầng đô thị kết nối các vùng miền, địa phương trong năm 2024. Điều này sẽ tạo ra tiềm năng phát triển thị trường bất động sản cho các các khu vực mới, đồng thời thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư và người mua nhà. Bên cạnh đó, công tác quy hoạch và phát triển đô thị tại các địa phương vẫn được đẩy mạnh, chính quyền địa phương vẫn đang thực hiện tốt chức năng quản lý và kiểm soát thị trường thông qua việc 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 sẽ duy trì sự ổn định của thị trường.

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

+ Lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại đang trong năm 2023 đã giảm so với năm 2022 và gói tín dụng 120.000 tỷ với lãi suất ưu đãi vẫn được triển khai thực hiện trong năm 2024 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 tạo điều kiện để tình hình giao dịch trên thị trường cải thiện hơn.

+ Theo Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, năm 2024-2025 sẽ có khoảng 487,5 nghìn tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn, do đó vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường. Ngày 23/11/2023, Chính phủ đã ban hành Công điện số 1177/CĐ-TTg về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng, thúc đẩy phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp,

bất động sản hiệu quả, an toàn, lành mạnh, bền vững trong đó chú trọng việc tiếp tục huy động vốn từ trái phiếu doanh nghiệp đồng thời rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức phát hành trái phiếu doanh nghiệp có biện pháp, giải pháp phù hợp nhằm ổn định thị trường.

+ Thị trường chứng khoán hiện nay vẫn đang có nhiều biến động và dự báo năm 2024 thị trường khó có thể hồi phục về đỉnh như ở thời điểm đầu năm 2022. Nhóm cổ phiếu bất động sản có thể có sự hồi phục nhẹ trong năm 2024 khi một số điểm mới trong chính sách hỗ trợ của Nhà nước sẽ tác động tới giá cổ phiếu trong năm 2024. Tuy nhiên việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán trong năm 2024 có thể không mang lại hiệu quả cao khi dòng tiền vào thị trường chứng khoán thường là ngắn hạn, bên cạnh đó giá cổ phiếu bất động sản vẫn chưa ổn định và dễ bị tác động bởi sự điều chỉnh chung của thị trường chứng khoán.

2. Dự báo xu thế thị trường bất động sản năm 2024

Nguồn cung mới về nhà ở trong năm 2024 sẽ tăng so với năm 2023, trong đó nguồn cung về phân khúc nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội sẽ tăng nhiều hơn so với phân khúc căn hộ cao cấp do phân khúc này đang bị hạn chế đầu tư mới. Lượng giao dịch về nhà ở trong năm 2024 có thể được cải thiện vào nửa cuối năm. Giá giao dịch thứ cấp nhà ở dự báo tiếp tục tăng so với năm 2023.

Đối với phân khúc đất nền, tình hình giao dịch dự báo vẫn chưa thể sôi động trong năm 2024. Khả năng thanh khoản thấp trong năm 2023 và tâm lý của nhà đầu tư vẫn cẩn trọng trong việc đưa ra quyết định đầu tư khiến cho thị trường đất nền 2024 vẫn cần thêm thời gian để hồi phục. Luật Đất đai sửa đổi hiện vẫn chưa được Quốc hội thông qua trong khi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản tới ngày 01/01/2025 mới chính thức có hiệu lực nên những chính sách mới của hai Luật này vẫn chưa thể áp dụng ngay trong năm 2024. Tuy nhiên quy định siết chặt hoạt động phân lô bán nền của Luật Kinh doanh bất động sản mới có thể tác động tới nguồn cung, tâm lý người mua và giá cả của phân khúc này trong thời gian tới. Nhu cầu mua và giá giao dịch đối với các lô đất có diện tích lớn dự báo tiếp tục giảm. Ngược lại, đối với các lô đất có diện tích nhỏ tính thanh khoản sẽ cải thiện hơn và giá giao dịch thứ cấp có thể tăng nhẹ so với năm 2023.

Nguồn cung mới về văn phòng cho thuê và mặt bằng thương mại trong năm 2024 dự báo không nhiều khi số lượng dự án đầu tư mới còn ít. Đối với những dự án đang trong giai đoạn thi công, việc siết chặt các quy định về pháp lý, đặc biệt là các

quy định về phòng cháy chữa cháy có thể khiến thời gian hoàn thiện dự án bị kéo dài. Thị trường văn phòng cho thuê trong năm 2024 có thể được bổ sung mới từ một số dự án có kế hoạch khai trương trong thời gian tới như văn phòng cho thuê hạng A 36 Cát Linh quy mô 18.000 m^2, tòa nhà Taisei Hanoi Office Tower quy mô 22.500 m^2, Gelex Lý Thái Tổ quy mô 11.910 m^2, Tiến Bộ Plaza quy mô 20.000 m^2 tại Hà Nội.

Công suất và giá cho thuê văn phòng trong năm 2024 dự báo ổn định so với năm 2023. Xu hướng di chuyển văn phòng ra ngoài khu vực trung tâm để giảm chi phí thuê và cải thiện không gian làm việc có thể vẫn tiếp diễn trong năm 2024. Đối với mặt bằng thương mại, nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại có thể tăng nhẹ trong khi nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố dự báo vẫn giảm so với năm 2023. Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại năm 2024 có thể tăng nhẹ so với năm 2023.

Đối với khách sạn, khu nghỉ dưỡng cho thuê trong năm 2024, nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường dự kiến sẽ tiếp tục tăng. Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng để bán trong năm 2024 có thể vẫn trầm lắng, chưa thể hồi phục. Mặc dù Nghị định số 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ đã ban hành với các chính sách mới giúp tháo gỡ khó khăn về pháp lý cho các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng tuy nhiên trong bối cảnh nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn thì dòng tiền vào loại hình này vẫn chưa được ưu tiên đầu tư.

Thị trường bất động sản công nghiệp trong năm 2024 dự báo vẫn phát triển tốt nhờ hưởng lợi từ việc các tập đoàn, nhà sản xuất lớn trên thế giới tiếp tục có xu hướng đầu tư, dịch chuyển và mở rộng cơ sở sản xuất tại Việt Nam. Nhu cầu thuê và công suất cho thuê đất và nhà xưởng, kho bãi xây sẵn dự báo tăng nhẹ so với năm 2023. Giá thuê bất động sản công nghiệp năm 2024 dự báo có thể tăng khoảng 7÷10% so với năm 2023.

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 thúc đẩy thị trường phát triển trong thời gian tới, Viện Kinh tế xây dựng đề xuất, kiến nghị một số nội dung như sau:

- Tiếp tục nghiên cứu đề xuất các giải pháp hỗ trợ phát triển các dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất tại các địa phương nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường. Trong đó cần tập trung hướng dẫn, đôn đốc các địa phương tổ chức quy hoạch cụ thể các dự án các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân; quan tâm đẩy mạnh việc cải tạo

xây dựng lại chung cư cũ khu vực đô thị; tiếp tục nghiên cứu để giảm bớt các thủ tục xét duyệt dự án theo thẩm quyền.

- Tiếp tục chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện các dự án bất động sản, nhất là các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Nghị định số 08/2023/NĐ-CP của Chính phủ về chuyển đổi sản phẩm trái phiếu bằng tài sản hợp pháp của công ty, gia hạn nợ tối đa 2 năm sẽ hết hiệu lực từ đầu năm 2024 có thể khiến nhiều doanh nghiệp tiếp tục gặp khó khăn cho các khoản nợ đáo hạn trái phiếu. Việc huy động nguồn vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp vẫn cần được khuyến khích trong năm 2024, do đó cần tiếp tục nghiên cứu các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp đồng thời vẫn cần có biện pháp giám sát, quản lý chặt chẽ, tránh việc lợi dụng chính sách hỗ trợ sử dụng nguồn vốn huy động không đúng mục đích.

- Đối với việc huy động vốn từ kênh tín dụng, tiếp tục nghiên cứu để duy trì lãi suất cho vay ở mức thấp và có thể hạ thêm lãi suất cho vay đối với một số nhóm doanh nghiệp có triển vọng kinh doanh tốt để tái cấu trúc nợ, hỗ trợ khách hàng vượt qua giai đoạn khó khăn, trong đó bao gồm cả lĩnh vực bất động sản.

- Đối với việc thực hiện giải ngân gói vay ưu đãi 120.000 tỷ, chính quyền các tỉnh, thành phố và các ngân hàng thực hiện giải ngân cần triển khai công bố rộng rãi thông tin các dự án nhà ở xã hội đủ điều kiện vay ưu đãi để người dân có nhu cầu mua nhà được tiếp cận rõ ràng về thông tin dự án cũng như thủ tục đăng ký mua và vay vốn.

Trên đây là báo cáo diễn biến thị trường bất động sản trong năm 2023 và dự báo xu hướng phát triển năm 2024 của Viện Kinh tế xây dựng.

Viện Kinh tế xây dựng kính báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của Bộ trưởng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Các đ/c Thứ trưởng (để b/c);
- Cục QLN và TT BĐS (để phối hợp);
- VP BCĐ TW về CS NO&TT BĐS;
- Cục KTXD; Vụ KH-TC;
- Lưu VKT, BĐS, Hi.15.

VIỆN TRƯỞNG

BỘ XÂY DỰNG VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG

Lê Văn Cư