

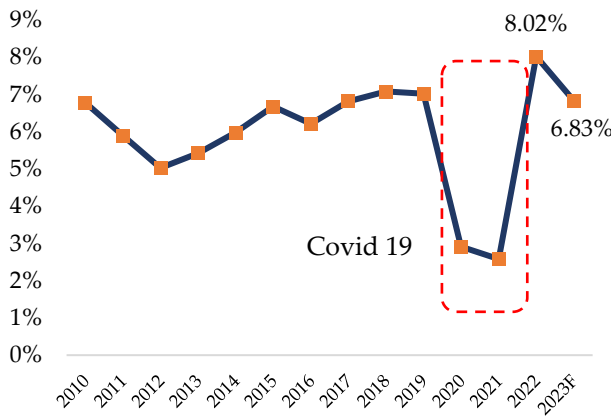
TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2022

Năm 2022 là một năm biến động của ngành bất động sản khi nhiều phân khúc gặp khó khăn ở cả nguồn cung và cầu. Nếu so với trước dịch Covid – 19 thì ngành bất động sản đang tỏ ra yếu kém hơn bởi đang trong giai đoạn hồi phục từ đại dịch. Có nhiều yếu tố tích cực và tiêu cực tới thị trường vĩ mô trong nước và quốc tế, ảnh hưởng lớn tới thị trường bất động sản.

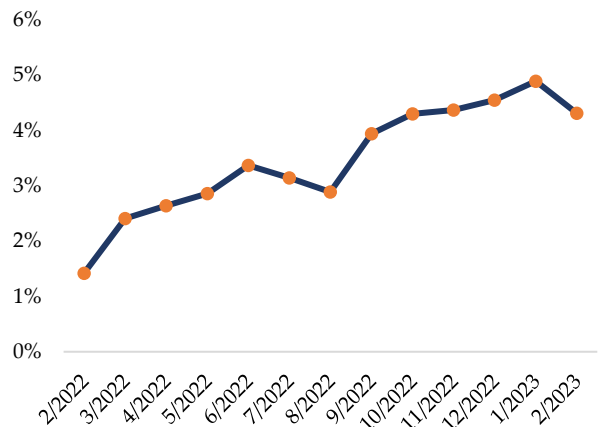
CÁC YẾU TỐ TÍCH CỰC ẢNH HƯỞNG TỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2022

Trong năm 2022, **GDP đạt mức 409 tỷ USD, tăng trưởng đạt mốc 8,02%**, đây là kết quả cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022. FDI lĩnh vực kinh doanh BĐS trụ hạng ở vị trí thứ 2 trong các ngành thu hút vốn đầu tư FDI với tổng vốn đầu tư hơn 4,45 tỷ USD, chiếm 16,1%, chủ yếu tập trung vào thị trường BĐS khu công nghiệp và một số dự án lớn. Tính chung cả năm 2022, **CPI tăng 3.15% so với năm 2021**, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 tăng 2,59% so với 2021, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3.15%).

Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Tăng trưởng CPI năm 2022

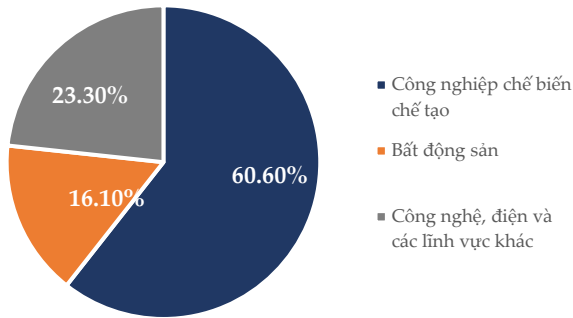


Nguồn: Tổng cục thống kê, APS Research

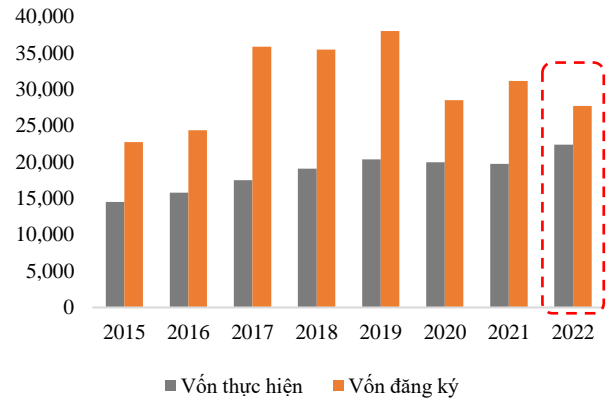
Thị trường M&A BĐS tăng nhiệt với dòng vốn ngoại. Theo ước tính của Cushman & Wakefield Việt Nam, giá trị giao dịch các thương vụ M&A bất động sản trong 9 tháng đầu năm 2022 đạt hơn 1.5 tỷ USD.

Tổng lượng kiều hối về Việt Nam đạt 19 tỷ USD, cao hơn khoảng 1 tỷ USD so với năm 2021. Con số này đã đưa Việt Nam lọt top 3 các nước nhận tiền kiều hối châu Á - Thái Bình Dương và top 10 nước trên thế giới.

Cơ cấu nguồn vốn FDI vào Việt Năm 2022



Nguồn vốn FDI giai đoạn 2015 - 2022



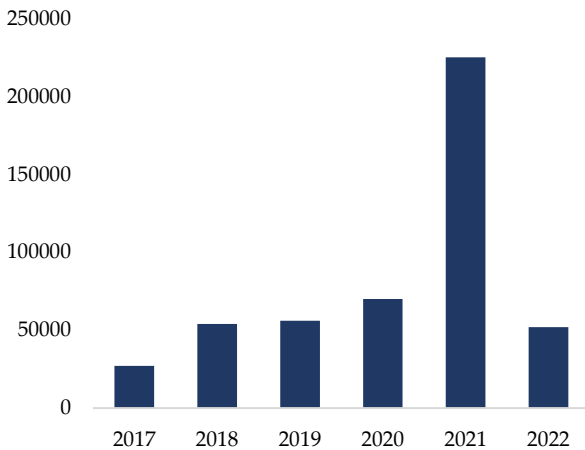
Nguồn: APS Research

Hành lang pháp lý đang được tháo gỡ vướng mắc.

Vấn đề cộng đồng DN kinh doanh BĐS và nhà đầu tư đặc biệt quan tâm liên quan đến hành lang pháp luật. Trong năm 2022, vướng mắc pháp luật được cơ quan Nhà nước tập trung tháo gỡ, hoàn thiện. Chính phủ và Quốc hội đã có nhiều giải pháp tổng thể để tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS như: Thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ; Dự thảo sửa đổi Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP về chào bán, giao dịch trái phiếu DN riêng lẻ theo hướng mở, lộ trình phù hợp hơn; Công điện 1164/CD-TT về tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS và phát triển nhà ở... vực dậy niềm tin cho nhà đầu tư.

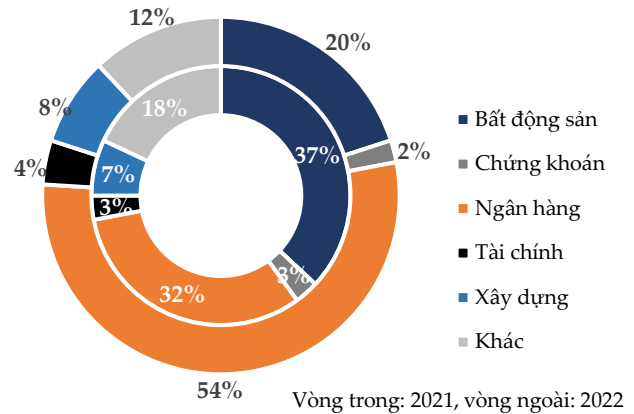
Mới đây, Chính phủ mới ban hành Nghị định 08 để tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu. Theo chúng tôi, nghị định này sẽ mang lại nhiều ích lợi cho các doanh nghiệp bất động sản đang gặp khó khăn. Một số điểm nổi bật của nghị định có thể kể đến bao gồm (1) Cho phép doanh nghiệp được quyền đàm phán kéo dài kỳ hạn Trái phiếu tối đa thêm 2 năm; (2) Có thể thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác, ví dụ bằng bất động sản nếu được nhà đầu tư chấp nhận; (3) Tạm ngưng quy định về nhà đầu tư chuyên nghiệp (theo quy định, nhà đầu tư chuyên nghiệp là nhà đầu tư phải nắm giữ danh mục chứng khoán tối thiểu 2 tỷ đồng trong vòng 180 ngày), nhằm thu hút các nhà đầu tư cá nhân; (4) Tăng thời gian quy định về từng đợt phân phối trái phiếu doanh nghiệp (không còn giới hạn 30 ngày như quy định cũ).

Lượng trái phiếu BĐS phát hành 2017 - 2022



Nguồn: APS Research

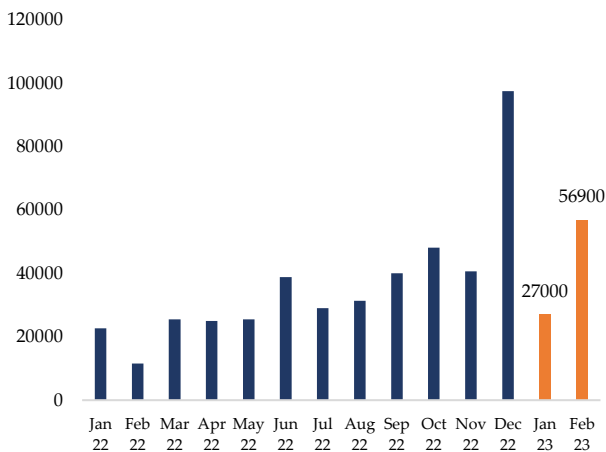
Tỷ trọng phát hành trái phiếu doanh nghiệp 2021 - 2022



Nguồn: VBMA, APS Research

Giải ngân vốn đầu tư công là điểm nhấn chính trong năm 2023

Giải ngân vốn đầu tư công 2 tháng đầu 2023



Nguồn: Bộ GTVT, APS Research

Theo báo cáo từ Bộ Tài chính, tổng nguồn vốn cho đầu tư công từ nguồn NSNN năm 2023 là 756.111 tỷ đồng, trong đó vốn trong nước là 727.111 tỷ đồng và vốn nước ngoài là 29.000 tỷ đồng. Tính đến hết tháng 2 năm 2023 đã phân bổ được trên 638.613 tỷ đồng, đạt 90,32% kế hoạch. Đầu năm 2022, Chính phủ tung ra gói hỗ trợ kinh tế 350.000 tỷ đồng, trong đó hơn 100.000 tỷ đồng dành cho phát triển hạ tầng. Nhiều dự án được triển khai năm 2023 như cao tốc Bắc Nam giai đoạn 2, phát triển bất động sản du lịch sẽ là động lực cho ngành bất động sản năm 2023. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng triển khai gói hỗ trợ nhà ở xã hội quy mô 120.000 tỷ vào tháng 2/2023, dự kiến sẽ tăng trưởng phân khúc nhà ở.

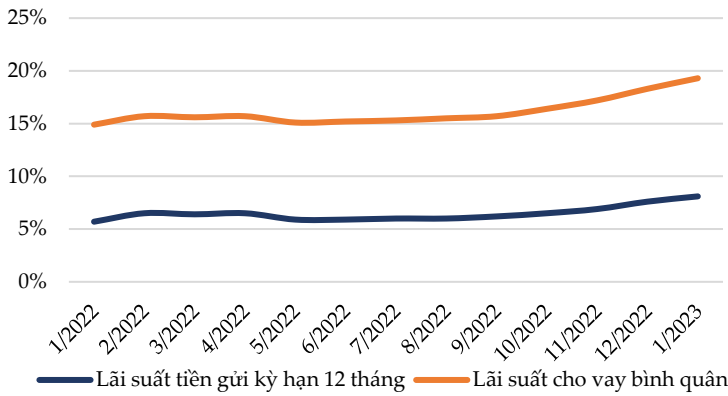
CÁC YẾU TỐ TIÊU CỰC ẢNH HƯỞNG TỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2022

Tín dụng ngân hàng bị thắt chặt: Dù trong năm qua Ngân hàng Nhà nước tăng hạn mức tăng trưởng tín dụng nhưng chủ yếu nguồn tiền này được ưu tiên cho nhóm sản xuất – kinh doanh. Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng yêu cầu chặt chẽ hơn trong việc giải ngân, như hạn chế cho vay để đặt cọc mua nhà hay cần phương án chi tiết khi xây nhà. Những khó khăn trên góp phần không nhỏ khiến cho nhu cầu của thị trường không thể phục hồi mạnh trong 2022.

Kênh huy động vốn qua trái phiếu bị kiểm soát: Với Nghị định 65, Chính phủ ban hành nhiều quy định mới siết chặt hơn dòng vốn từ kênh này như nâng cao yêu cầu nhà đầu tư chuyên nghiệp, bắt buộc xếp hạng tín nhiệm, hay phải có phương án sử dụng vốn cụ thể. Với các quy định mới này, nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó trong việc phát hành trái phiếu, dẫn đến không thể tiếp cận được kênh

huy động vốn dồi dào này, khiến một số dự án phải trì hoãn chờ nguồn tiền. Đối với nhiều doanh nghiệp trên sàn chứng khoán, do trái phiếu thường được đảm bảo bằng cổ phiếu đã dẫn đến tình trạng khi cổ phiếu bị sụt giảm giá trị cũng dẫn đến hiện tượng bán giải chấp trên thị trường chứng khoán. Nhiều doanh nghiệp không thể bán được dự án, dẫn đến không có lợi nhuận và không thể trả nợ đáo hạn trái phiếu. Nhiều doanh nghiệp đứng trên bờ vực phá sản.

Lãi suất bình quân các NHTM trong năm 2022

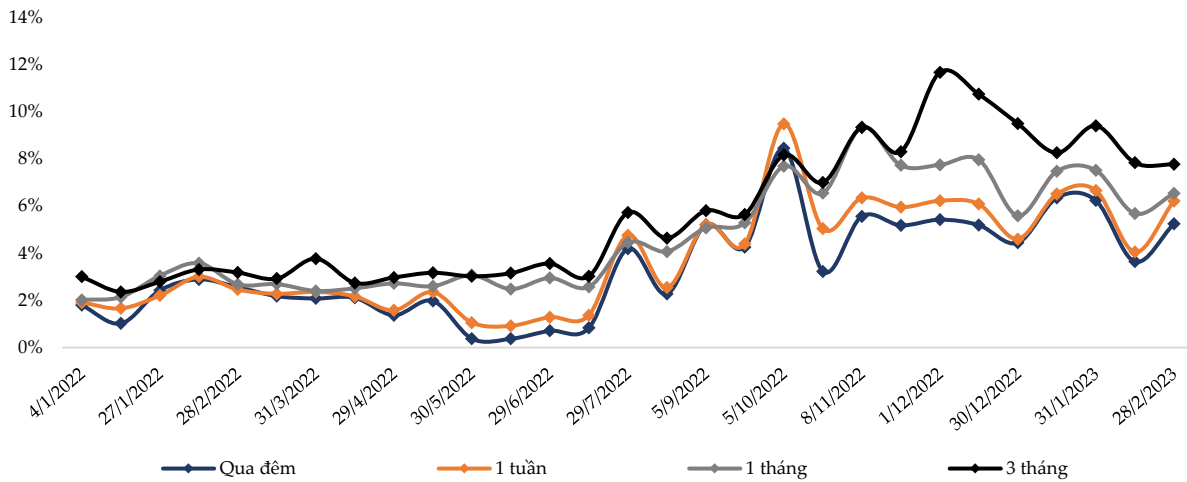


Nguồn: SBV, APS Research

Lãi suất tăng cao gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư:

Lãi suất trong hai năm vừa qua đã liên tục tăng mạnh do chịu áp lực từ các yếu tố vĩ mô, và hiện nay đang dao động trên mức 10%/năm, cao nhất kể từ 2015. Sức ép lớn từ việc lãi suất tăng cao không những khiến lực cầu bị hạn chế do người mua nhà ngại lãi vay, mà còn khiến giá nhà bị giảm sút do nhiều người không thể trả lãi phải bán nhà. Từ đó dẫn đến giá mặt bằng chung giảm và gây khó khăn cho doanh nghiệp khi khó chào bán các sản phẩm mới hoặc phải giảm giá bán.

Biến động lãi suất liên ngân hàng năm 2022



Nguồn: SBV, APS Research

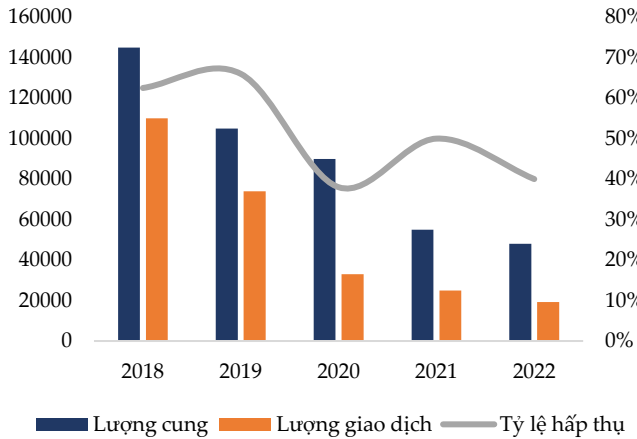
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Năm 2022 nguồn cung BDS nhà ở thương mại rất khan hiếm. Tổng cung ra thị trường đạt khoảng 48.500 sản phẩm, tương đương 90% tổng lượng sản phẩm chào bán năm 2021 - thời điểm thị trường chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 và chỉ bằng 28% so với năm 2018, năm chưa xảy ra đại dịch (180.000 sản phẩm).

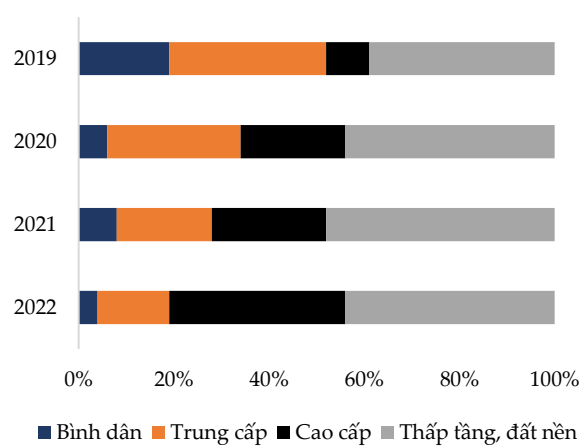
Rất hiếm các dự án mới được phê duyệt trong năm 2022. Trong số đó, chủ yếu là các dự án thương mại, dịch vụ và gần như không có dự án nhà ở thương mại nào được phê duyệt.

Nguồn cung căn hộ cao cấp tăng mạnh qua các năm trong khi nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân giảm lần lượt 90%; 79% so với năm 2019. **Nguồn cung ghi nhận mức cao nhất ở phân khúc đất nền** (chiếm 44%), sau đó đến CH cao cấp (chiếm 37%), căn hộ trung cấp chiếm 15% và căn hộ bình dân chiếm tỷ trọng thấp nhất với 4%

Lượng cung, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018 - 2022



Cơ cấu nguồn thu theo phân khúc

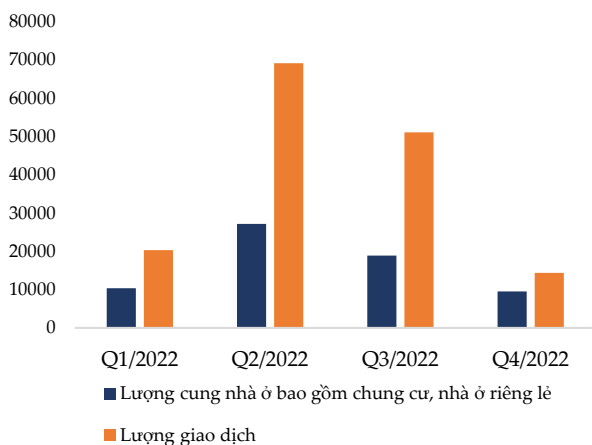


Nguồn: VARS, APS Research

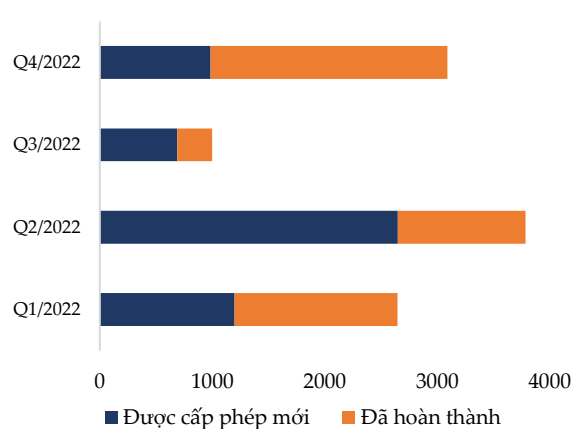
Tỷ lệ tiêu thụ chung của toàn thị trường đạt khoảng 39%, tương đương 19.000 giao dịch, bằng 69% so với lượng giao dịch của năm 2021 và chỉ bằng 17% so với lượng giao dịch của năm 2018. Đầu năm 2022, sốt đất xuất hiện ở nhiều tỉnh thành, do tâm lý của nhà đầu tư sau dịch Covid. Thị trường chứng khoán khởi sắc khiến nhà đầu tư nghĩ rằng thị trường bất động sản cũng tăng, cho nên nhu cầu đầu cơ lướt sóng tăng vọt, đặc biệt là phân khúc đất nền. Từ giai đoạn giữa năm 2022, nhiều yếu tố vĩ mô tiêu cực, nền kinh tế bất ổn ảnh hưởng đến thị trường bất động sản khiến thị trường đóng băng ở mọi phân khúc. Thị trường trái phiếu gặp khó khăn khiến nguồn cung giảm mạnh so với các năm trước.

Quý 3/2022, cầu đầu cơ gần như bị triệt tiêu, các sản phẩm biệt thự, nhà ở liền kề đô thị gần như không phát sinh giao dịch. Những tháng cuối năm 2022, nhu cầu ở thực mặc dù lớn nhưng lượng giao dịch vẫn thấp do thiếu vắng nguồn cung. Lượng giao dịch ghi nhận tại phân khúc đất nền chiếm 47%, căn hộ cao cấp chiếm 29%, căn hộ trung cấp chiếm 17% và căn hộ bình dân chiếm 6%.

Lượng cung nhà ở riêng lẻ, chung cư



Nguồn cung nhà ở xã hội



Nguồn: Bộ Xây dựng, APS Research

Lượng cung nhà ở xã hội tăng mạnh trong quý IV/2022, tập trung tại các tỉnh Quảng Ninh, Long An, TP Hồ Chí Minh,... Ngược lại thì phân khúc nhà ở riêng lẻ và chung cư lại có dấu hiệu sụt giảm trong cuối năm 2022 do nhiều dự án không được cấp phép xây dựng.

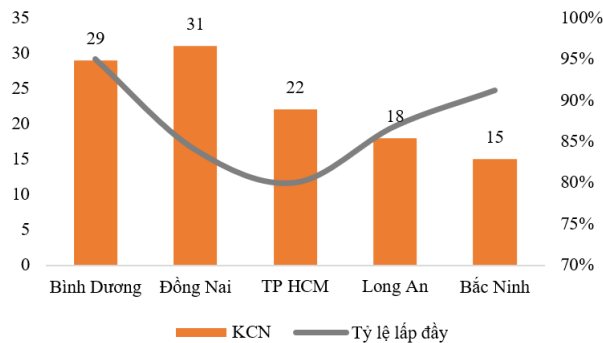
Về giá nhà, tại TP Hồ Chí Minh, giá nhà trong năm qua đạt trung bình 107 triệu/m², tăng đáng kể 43% so với cùng kỳ. Đáng chú ý là hiện tượng khan hiếm nhà ở phân khúc bình dân tiếp tục diễn ra khi nguồn cung phân khúc này cả năm 2022 chỉ chiếm chưa đến ¼ nguồn hàng. Còn tại Hà Nội, Giá bán trung bình trong năm 2022 tại Hà Nội tuy có tăng nhưng không nhiều như tại Tp Hồ Chí Minh với giá bán trung bình chỉ đạt 47 triệu/m², tăng 15% so với cùng kỳ. Ngoài ra, tỷ lệ hấp thụ tiếp tục xu hướng giảm trong những năm gần đây và chỉ đạt khoảng 40 – 45%. Chúng tôi đánh giá tình trạng này có thể sẽ còn tiếp diễn trong năm 2023 nếu tình hình tín dụng không có gì thay đổi.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

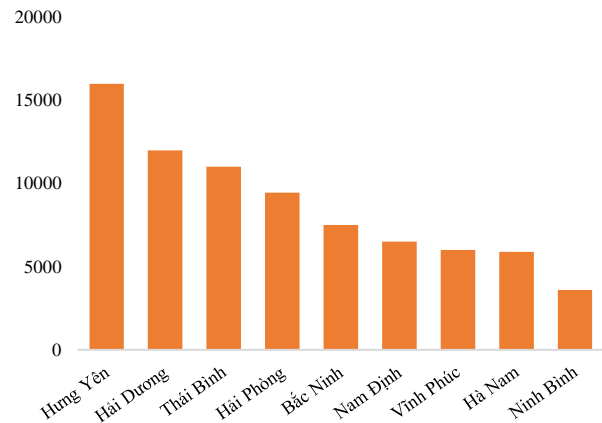
Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trên cả nước có khoảng 563 khu công nghiệp nằm trong quy hoạch tại 61/63 tỉnh thành; 397 KCN đã được thành lập; 292 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng hơn 87.100 ha, diện tích đất công nghiệp khoảng hơn 58,7 nghìn ha.

Có 106 KCN đang trọng quá trình xây dựng với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 35,7 nghìn ha; diện tích đất công nghiệp khoảng 23,8 nghìn ha. Tỷ lệ lấp đầy các KCN trên cả nước có xu hướng tăng, đạt mức trên 80%. Tỷ lệ lấp đầy các KCN tại các tỉnh phía Nam là khoảng 85%.

Các tỉnh có nhiều KCN nhất và tỷ lệ lấp đầy



Quỹ đất dự kiến phát triển KCN 2021 – 2023



Nguồn: VARS, APS Research

Một số khu công nghiệp tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh, Bắc Giang, Bình Dương được lấp đầy gần như hoàn toàn. Đặc biệt, Bình Dương là địa phương có tỷ lệ lấp đầy cao nhất cả nước khi có 29 KCN đã đi vào hoạt động với tỷ lệ đạt trên 95%.

Giá thuê tăng khoảng 10% so với kỳ trước, trung bình 100 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê và sẽ tiếp tục tăng, nhất là tại thị trường phía Nam do nguồn cung khan hiếm. Tại các KCN miền Bắc, giá thuê dao động từ 90 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê. Tại khu vực miền Nam, thị trường TP. Hồ Chí Minh ghi nhận mức giá thuê trung bình cao nhất, dao động từ 180-300 USD/m². Tiếp theo là Long An với mức giá thuê trung bình trong khoảng 125-275 USD/m². Mức giá thuê tại Bình Dương dao động từ 100-250 USD/m² còn tại Đồng Nai là từ 100-200 USD/m². Mức giá này được tính theo mỗi chu kỳ thuê.

Các KCN, KKT đã thu hút được hơn 10.000 dự án trong nước và gần 11.000 dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài còn hiệu lực với tổng vốn đầu tư đăng ký tương ứng khoảng hơn 340 tỷ USD.

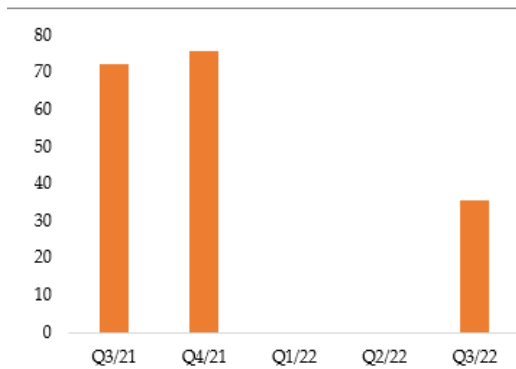
Nguồn cung KCN dồi dào trong 6 tháng đầu năm 2022, tuy nhiên lại khan hiếm giai đoạn cuối năm. Hàng loạt khu công nghiệp tỷ đô được thành lập, điển hình là KCN VSIP III đi vào hoạt động cuối tháng

3/2022, trên diện tích khoảng 1000ha tại huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Thị trường KCN miền Nam tiếp tục chứng kiến sự sôi động với nguồn cung tăng đáng kể. Tỉnh Long An ghi nhận KCN Việt Phát chính thức đi vào hoạt động và KCN Nam Thuận, có tổng diện tích 217 ha, vừa tổ chức lễ khởi công. NXXS được phát triển bởi Frasers Property tại KCN Bình Dương khởi công vào Q4.21 cũng đã hoàn thành và được ra mắt trong Q2.22, cung cấp cho thị trường hơn 40,000 m2 NXXS. Ngoài ra, Đồng Nai đã đón nhận thêm 22.700 m2 NXXS được phát triển bởi KCN Việt Nam tại KCN Hồ Nai vừa mới khởi công vào tháng 4/2022.

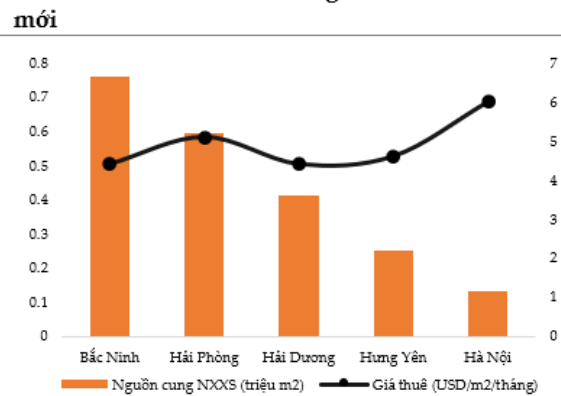
Hai khu công nghiệp đi vào hoạt động tại miền Bắc gồm Thuận Thành I, Bắc Ninh (160 ha) và Khu công nghiệp An Phát 1, Hải Dương (130 ha), nâng tổng diện tích đất công nghiệp tại miền Bắc lên hơn 10.314 ha.

Đối với thị trường NXXS, sau nửa năm nguồn cung bị thiếu hụt, Q3/22 đã đón nhận bổ sung vào thị trường 35.834 m2 mới từ 3 dự án: Yên Phong 2C giai đoạn 1, U&Me Nam Cầu Kiền và Yên Mỹ II. Trong 9T22, nguồn cung mới tăng 9,5% svck lên 2,3 triệu m2. Hải Phòng tiếp tục dẫn đầu với tỷ trọng 30,6% tổng nguồn cung phía Bắc. Giá thuê trung bình tăng 3,5% svck lên 4,8 USD/m2/tháng. Với nguồn cung hạn chế, Hà Nội ghi nhận mức tăng giá thuê lớn nhất trong số 5 tỉnh/thành phố công nghiệp trọng điểm phía Bắc.

15: Nguồn cung NXXS mới 2022



Giá thuê NXXS tăng 3.5% do các dự án mới



Nguồn: APS Research, JLL

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

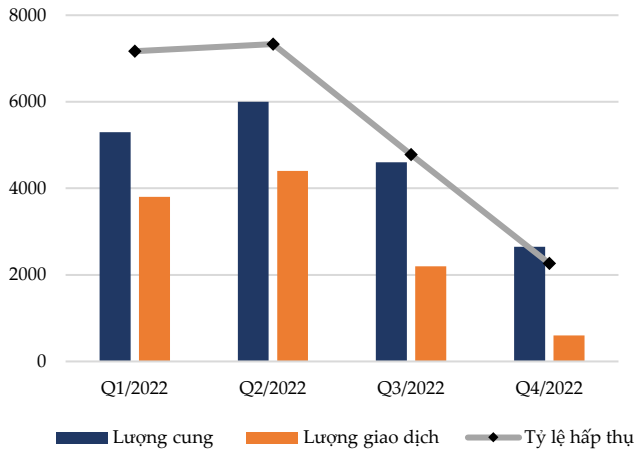
Trong năm 2022, cả nước đón nhận hơn 19.124 sản phẩm bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng mới. Nguồn cung chủ yếu đến từ khu vực miền Trung với gần 8.000 sản phẩm, tương đương khoảng 42% lượng cung toàn thị trường. Tỷ lệ hấp thụ cả năm đạt khoảng 28%, lượng giao dịch đạt 11.073 căn.

Sản phẩm biệt thự, shophouse nghỉ dưỡng được đầu tư bởi CĐT uy tín, có quy hoạch tổng thể tốt và ở các vị trí, khu vực có tiềm năng tăng trưởng du lịch thu hút nhà đầu tư trong 2022. Đây cũng là phân khúc tâm điểm của thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng năm 2022 với nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh, chiếm lần lượt 44% và 65% tổng nguồn cung và lượng tiêu thụ của cả nước. Lượng giao dịch sản phẩm căn hộ du lịch chưa tốt như kỳ vọng vì còn điểm nghẽn về pháp lý trong bối cảnh ngành du lịch chưa hồi phục.

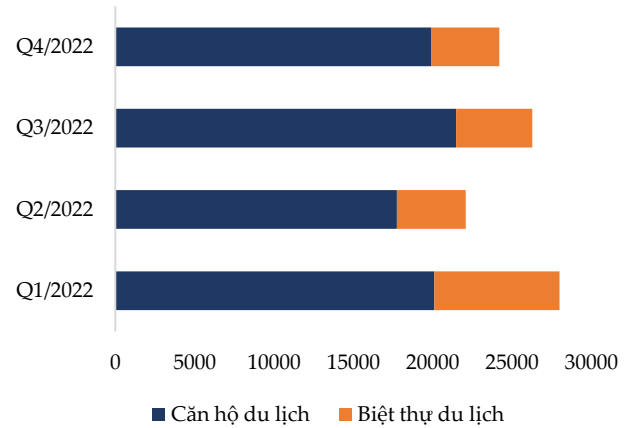
Nguồn cung chủ yếu là hàng tồn kho từ quý trước trong bối cảnh thị trường đang gặp nhiều thách thức, hoạt động mở bán và đưa vào khai thác của một số dự án sẽ bị chậm tiến độ hơn so với dự kiến. Trong

quý 4, mặt bằng giá ở thị trường sơ cấp không tăng. Các chủ đầu tư vẫn tiếp tục áp dụng những chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất,... nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.

Lượng, cung, nguồn cung bất động sản du lịch 2022



Nguồn cung theo phân khúc



Nguồn: VARS, APS Research

Mức giá bán sơ cấp dao động từ 17 – 167 triệu đồng/m². **Khu vực miền Nam ghi nhận nền giá cao nhất** với mức giá từ 35 - 167 triệu đồng/m². Tính chung cả năm 2022, mặt bằng giá bán ở thị trường sơ cấp tăng trung bình 12-15% so với năm 2021 do các dự án mới có mức giá chào bán cao.

Chúng tôi nhận thấy thị trường nghỉ dưỡng Việt Nam vẫn đang trên đà hồi phục. Trong năm 2022, hoạt động du lịch nội địa ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng với 101.3 triệu lượt khách nội địa, tăng trưởng 168.3% so với kế hoạch, vượt mức tổng lượt khách nội địa của cả năm 2019 là 85 triệu lượt. Doanh thu đạt 495.000 tỷ đồng, vượt 23% so với kế hoạch. Dầu vậy hoạt động du lịch quốc tế chưa thực sự như kỳ vọng. Tính chung năm 2022, khách quốc tế đến nước ta đạt hơn 3,66 triệu lượt người, trong đó Hàn Quốc là thị trường đóng góp lượng khách đến lớn nhất. Số lượng khách quốc tế đến Việt Nam năm 2022 cao gấp 23,3 lần so với năm trước do Việt Nam đã mở cửa du lịch, các đường bay quốc tế được khôi phục trở lại. Tuy nhiên, lượng khách đến vẫn giảm 79,7% so với năm 2019, năm chưa xảy ra dịch COVID-19. Sự sụt giảm nguồn cầu từ hai thị trường khách Trung Quốc và Nga đã làm chậm quá trình khôi phục hoạt động du lịch quốc tế.

Báo cáo này được thực hiện bởi các chuyên gia phân tích của **Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương – APEC**. Bài phân tích chỉ có giá trị tham khảo, APEC không chịu bất cứ trách nhiệm nào đối với việc sử dụng tài liệu này.

Phát hành bởi: **Phòng Phân tích đầu tư – Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương**
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG (APS)

Hội sở chính: Tầng 3 tòa nhà Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội

Tel: 024 3573 0200 hoặc 024 3577 1960

Fax: (024) 3577 1966

Website: <http://www.apec.com.vn/>