TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM 2022

NỘI LỰC VÀ KỲ VỌNG

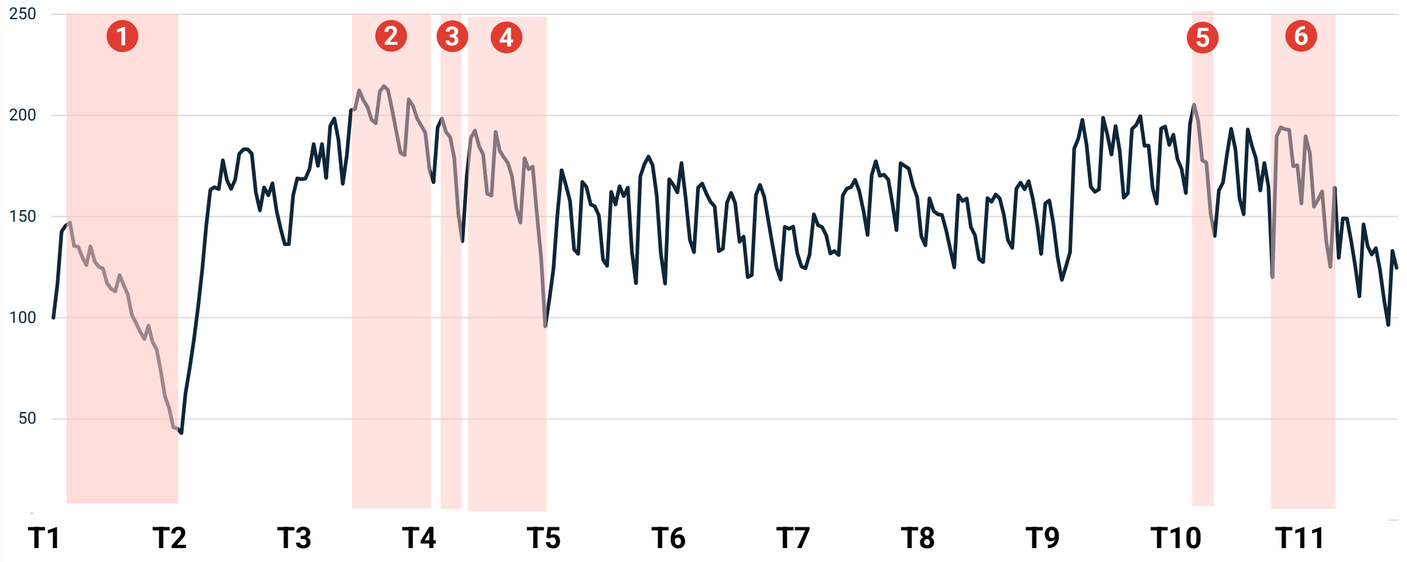
Batdongsan.com.vn
by PropertyGuru

Thị trường suy giảm từ Q2/22: mức độ quan tâm và lượng giao dịch đều có xu hướng giảm

Mức độ quan tâm BĐS trong năm 2022 bị ảnh hưởng bởi nhiều thông tin biến động

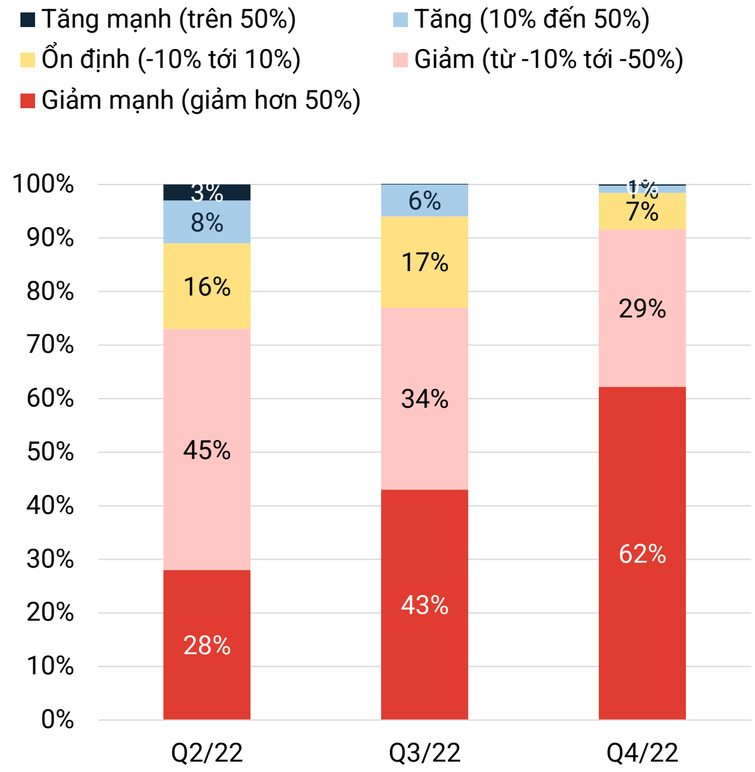
Index = 100 ngày 01/01/2022

1 Chủ đầu tư lớn bỏ cọc lô đất Thủ Thiêm
2 Nhiều NHTM* liên tục tăng lãi suất huy động
FED tăng lãi suất lần đầu tiên sau hơn 3 năm
3 Chủ tịch Tân Hoàng Minh bị bắt do sai phạm trái phiếu
4 Ảnh hưởng từ việc Hà Nội siết chặt việc tách thửa đất
5 Chủ tịch Vạn Thịnh Phát bị bắt do sai phạm trái phiếu
6 Các công ty BĐS cắt giảm lượng lớn nhân sự



Đánh giá biến động lượng giao dịch của môi giới

Khảo sát môi giới (n = 442)

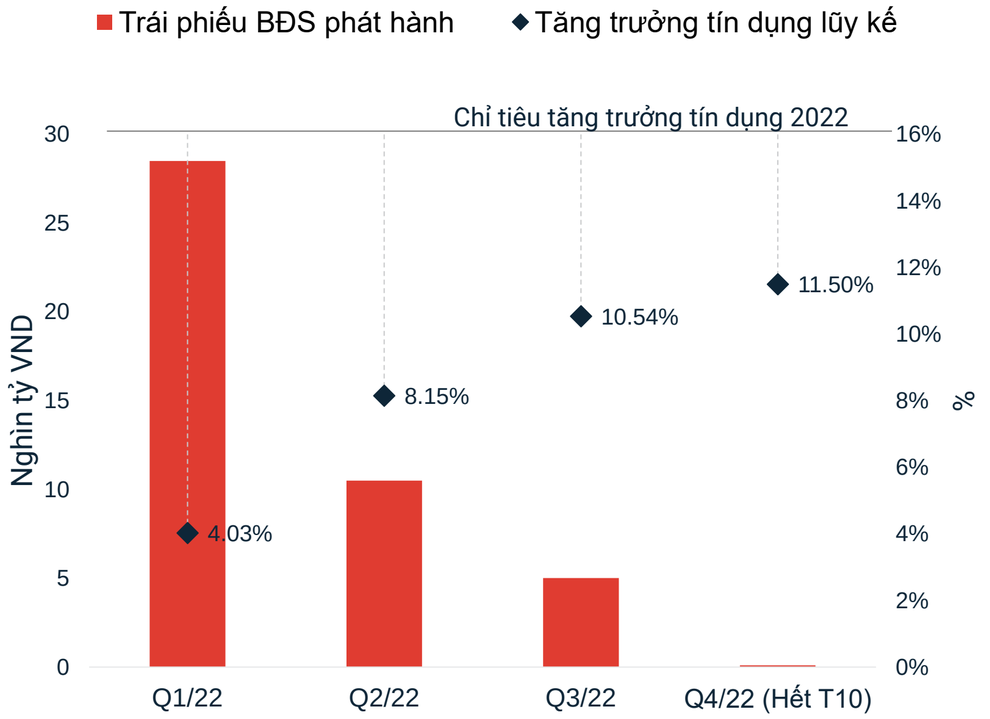


NHTM: Ngân hàng thương mại
Nguồn: VnEconomy, Dantri, Khảo sát môi giới Q4/22 từ Batdongsan.com.vn

Vốn là thách thức với doanh nghiệp và người mua BĐS

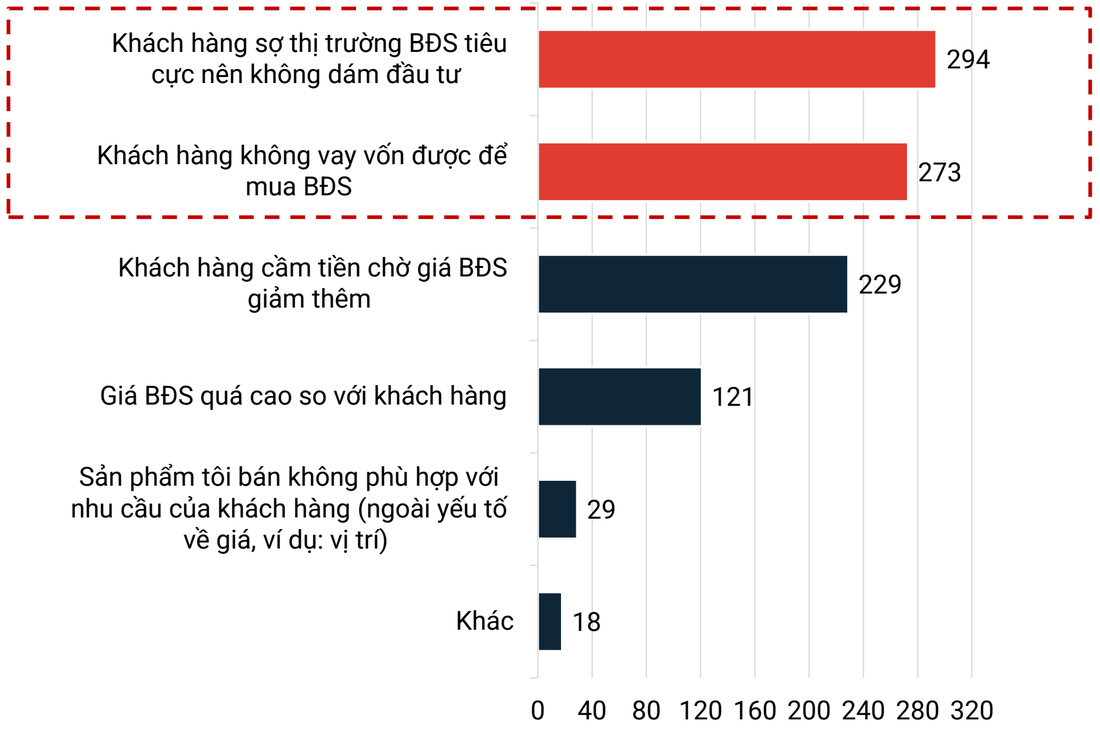
Huy động vốn từ tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp

Nghìn tỷ VND - %



Những khó khăn khi chốt giao dịch mua bán BĐS

Khảo sát môi giới (n = 442)

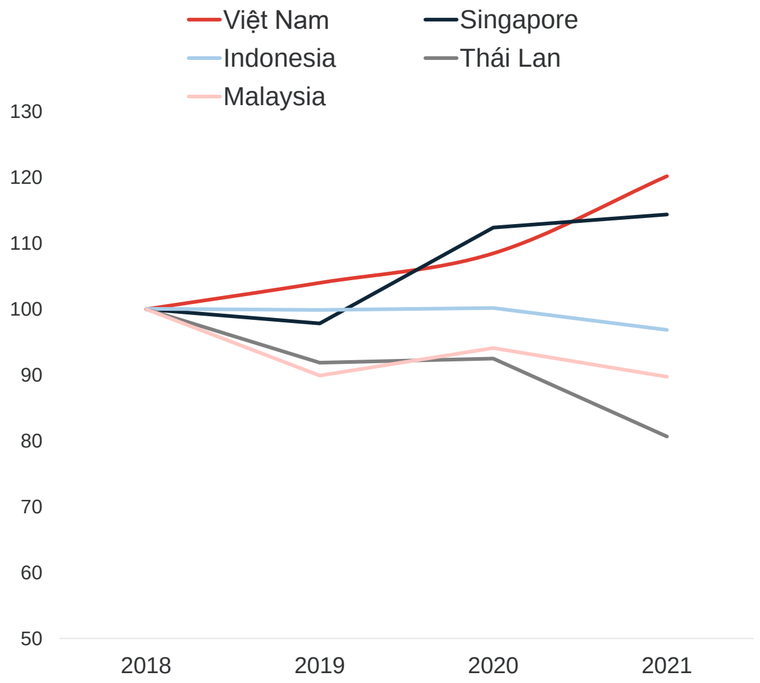


Nguồn: GSO, VBMA, Khảo sát môi giới Q4/22 từ Batdongsan.com.vn

Giá bán BĐS đã neo ở mức rất cao đối với đa số người có nhu cầu ở thực

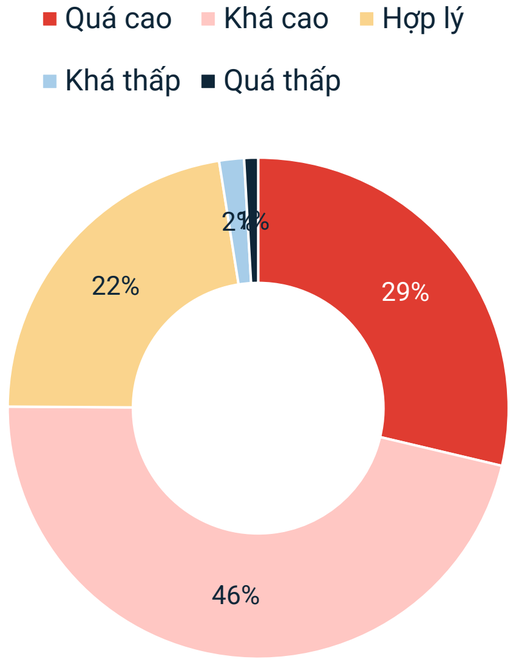
Biến động tỷ lệ giá BĐS/thu nhập đầu người tại Việt Nam tăng mạnh

Index = 100 (Năm 2018)



Đánh giá của nhà môi giới về giá nhà ở sơ cấp

Khảo sát môi giới (n = 442)

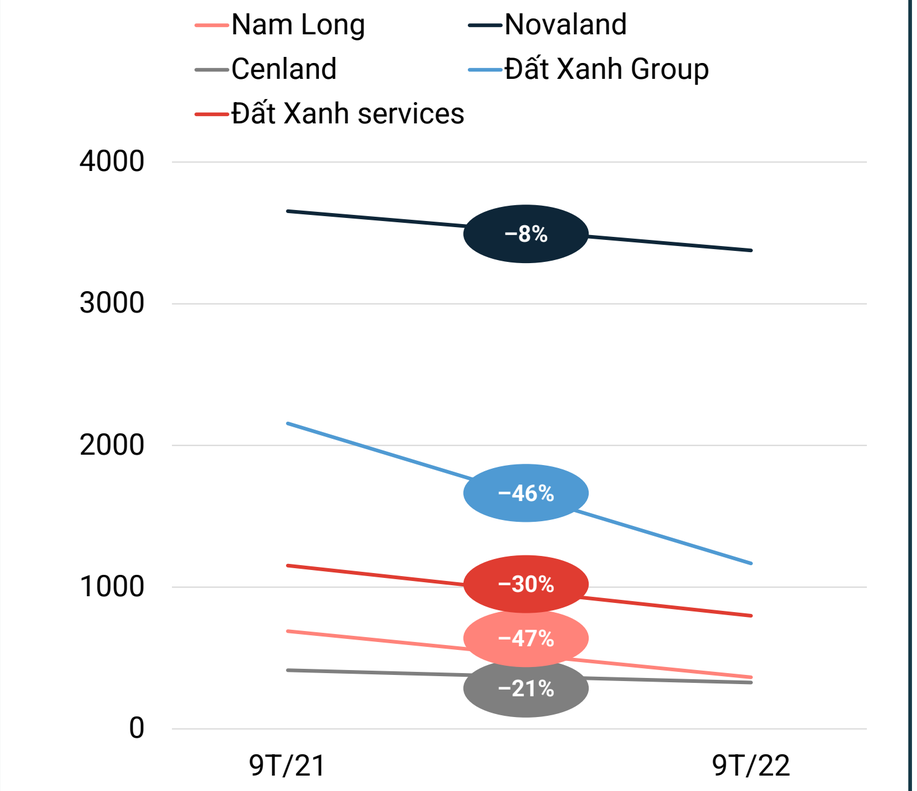


Chú thích: Tỷ lệ giá BĐS/thu nhập đầu người được tính bằng chỉ số giá/m2 từ PropertyGuru chia cho Thu nhập đầu người của các quốc gia
Nguồn: Worldbank, GSO, Khảo sát môi giới Q4/22 từ Batdongsan.com.vn

Doanh nghiệp BĐS gặp khó khăn ở các quy mô khác nhau

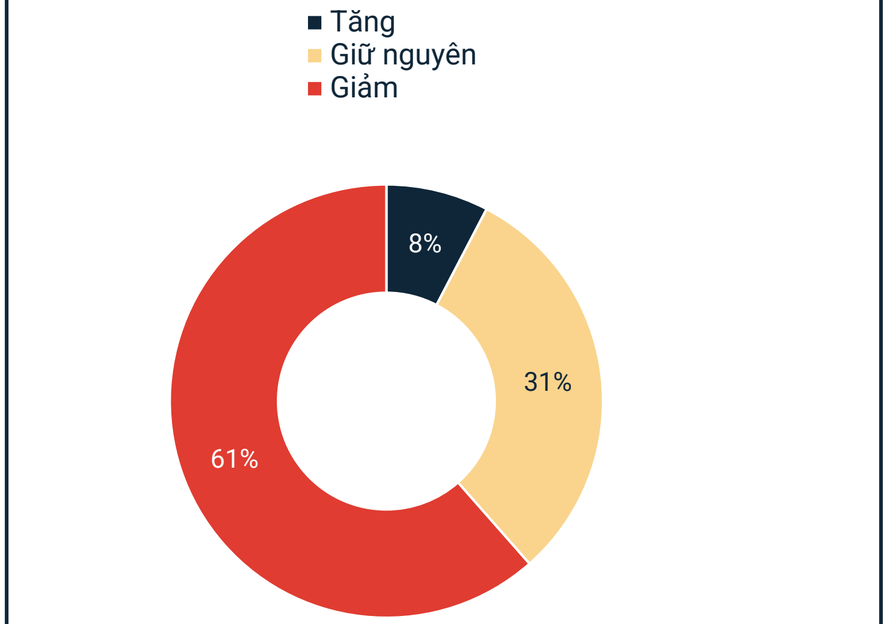
Lợi nhuận trước thuế của các doanh nghiệp BĐS nổi bật

Tỷ VND



Đánh giá của môi giới về quy mô nhân sự của sàn giao dịch BĐS

Khảo sát môi giới (n = 442)



Nguồn: Báo cáo tài chính các doanh nghiệp (NLG, NVL, CRE, DXG, DXS), Khảo sát môi giới Q4/22 của Batdongsan.com.vn

Phần lớn các doanh nghiệp BĐS đều phải thay đổi trước các khó khăn và thách thức mới

Tái cơ cấu nợ

Gia hạn nợ, chuyển đổi gói vay với lãi suất mới

ĐỊA ỐC

Doanh nghiệp bất động sản "xoay" đủ cách để trả nợ đáo hạn trái phiếu

TUẤN MINH | 14:23 23/11/2022

Áp lực trả nợ của doanh nghiệp bất động sản tăng mạnh cuối năm

Tiền tệ | Thứ tư, 12/10/2022 | 14:49 GMT+7

Trong khi thị trường trái phiếu vẫn chưa trở về như quỹ đạo trước đây trong 9 tháng đầu năm, giá trị trái phiếu đáo hạn lại có xu hướng gia tăng, đặc biệt đối với doanh nghiệp bất động sản.

Mua lại trái phiếu

Kinh doanh > Doanh nghiệp

Thứ năm, 20/10/2022, 15:17 (GMT+7)

Doanh nghiệp liên tục mua lại trái phiếu trước hạn

Các doanh nghiệp đang chi ra h... nhiều đợt phát hành vừa được...

Thêm nhiều doanh nghiệp công bố mua lại trái phiếu trước hạn

Mai Phương

maiphuongthanhnien@gmail.com

09:32 - 11/11/2022 - 0 THANH NIÊN ONLINE

Trả trái phiếu bằng bất động sản

Hoán đổi trái phiếu doanh nghiệp sang tài sản có khả thi ?

Mai Phương maiphuongthanhnien@gmail.com

Đinh Sơn dinhsonthanhnien@gmail.com

Trang chủ / Bất động sản • Dự án • Nội thất • Tư vấn • Nhà đẹp

Nhà đầu tư có thể đổi trái phiếu doanh nghiệp lấy bất động sản?

14:11 | 24/11/2022

FiinRatings cho rằng nhà đầu tư trái phiếu có thể đồng tình với giải pháp "hàng đổi hàng" trong bối cảnh hiện tại, khi có đầy đủ thông tin và pháp lý về tài sản được sử dụng để hoán đổi.

Tái cơ cấu hoạt động kinh doanh

Tập trung sản phẩm lõi

Doanh nghiệp bất động sản cần tái cơ cấu sản phẩm hướng đến nhu cầu thực

Quỳnh Như - Thứ sáu, ngày 18/11/2022 16:21 GMT+7

Bất động sản nhu cầu ở thực 'hút' dòng vốn đầu tư

12/05/2022 08:00 GMT+7

Thị trường chứng khoán và vàng biến động mạnh trong thời gian qua khiến nhiều nhà đầu tư hướng dòng tiền sang kênh đầu tư bất động sản phục vụ nhu cầu ở thực.

Thu gọn mô hình, cắt giảm nhân sự

Trang chủ / Thị Trường / Thị Trường Bất Động Sản

Doanh nghiệp bất động sản cắt giảm nhân sự, dừng mở bán dự án mới

Chia sẻ Theo dõi Cafeland trên Google News

BẤT ĐỘNG SẢN > THỊ TRƯỜNG

Doanh nghiệp bất động sản giảm nhân sự, có "ông lớn" phải cắt hơn 50%

Nguyễn Khánh • Thứ ba, 08/11/2022 - 13:44

00:00/03:54 Nữ miền Bắc

Đẩy mạnh chiết khấu

Doanh nghiệp bất động sản mạnh tay kích cầu, khách vẫn... đìu hiu

Trọng Tín - 13/09/2022 08:51

Doanh nghiệp bất động sản 'tung chiêu' kích cầu kinh doanh nửa cuối năm 2022

Hồng Gấm - 16:39, 12/10/2022

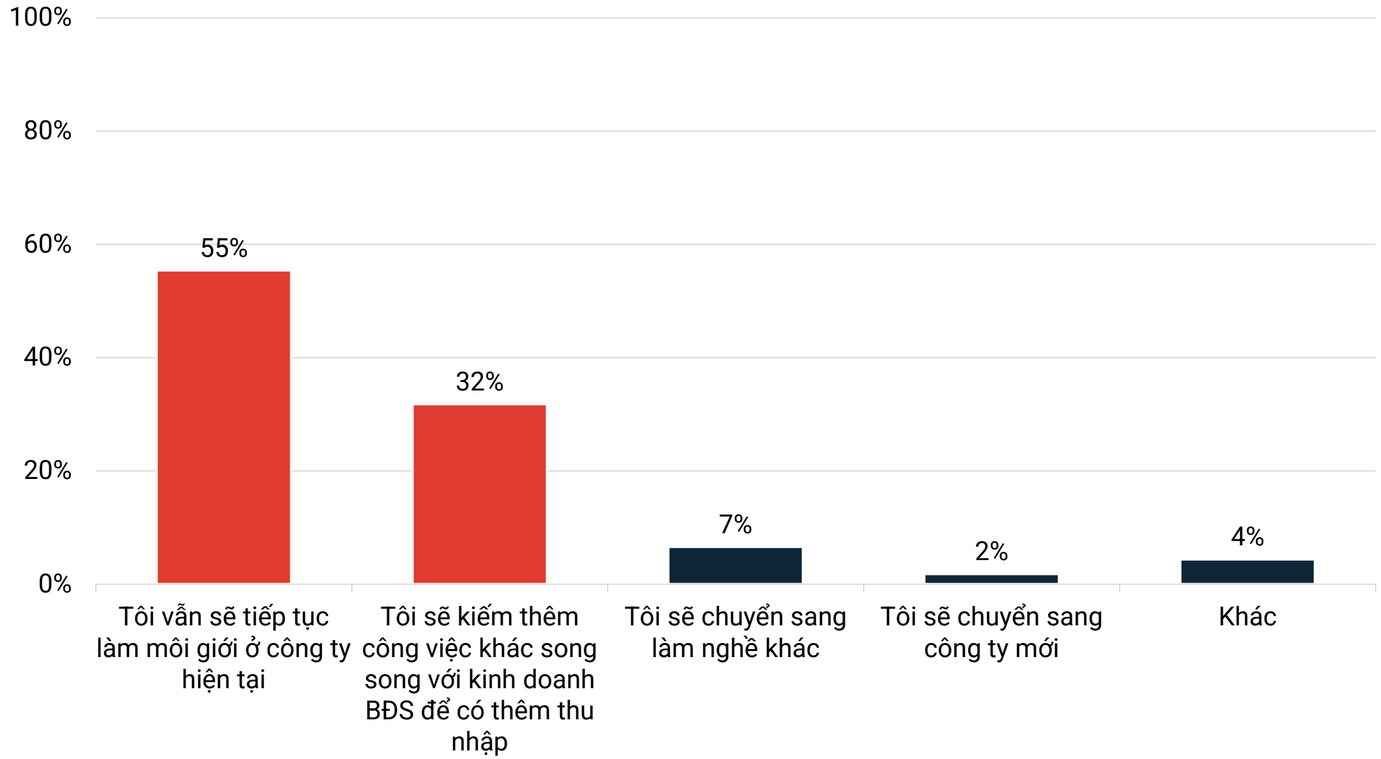
Nguồn: VTV, Tuoitre, Cafeland, Dantri, Doanhnhanhtrevietnam, Baodautu, Thanhnien, Baoxaydung, VnExpress, VnBusiness

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Đội ngũ môi giới BĐS: thay đổi để thích ứng với khó khăn

Dự định của môi giới trong thời gian tới nếu thị trường diễn biến tiêu cực

Khảo sát môi giới (n = 442)

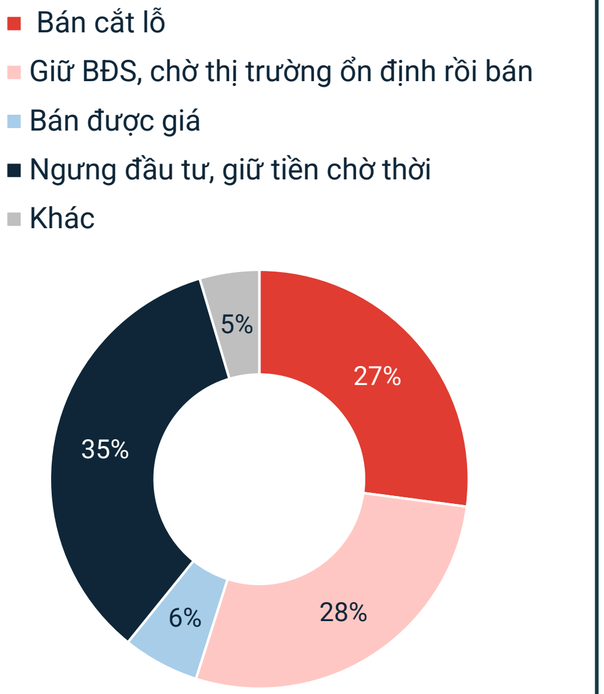


Nguồn: Khảo sát môi giới Q4/22 của Batdongsan.com.vn

Người mua nhà sẽ khó khăn hơn khi quyết định mua bởi lạm phát, lãi suất tăng và giá nhà vẫn cao

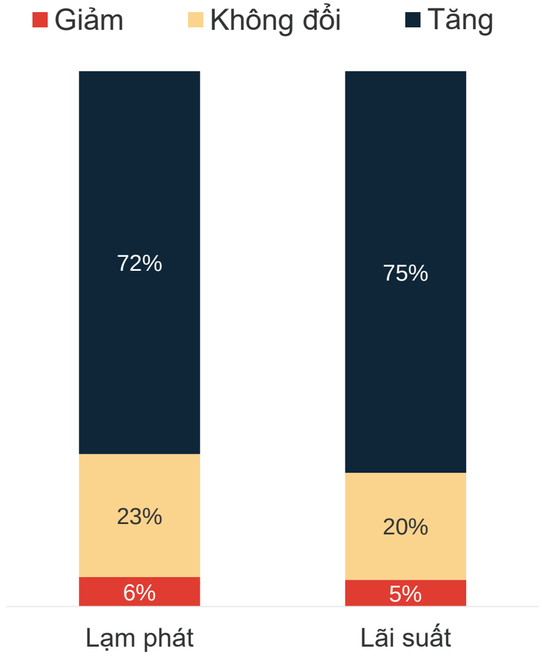
Xu hướng nổi bật của các nhà đầu tư/mua bất động sản trong thời gian qua

Khảo sát môi giới (n = 442)



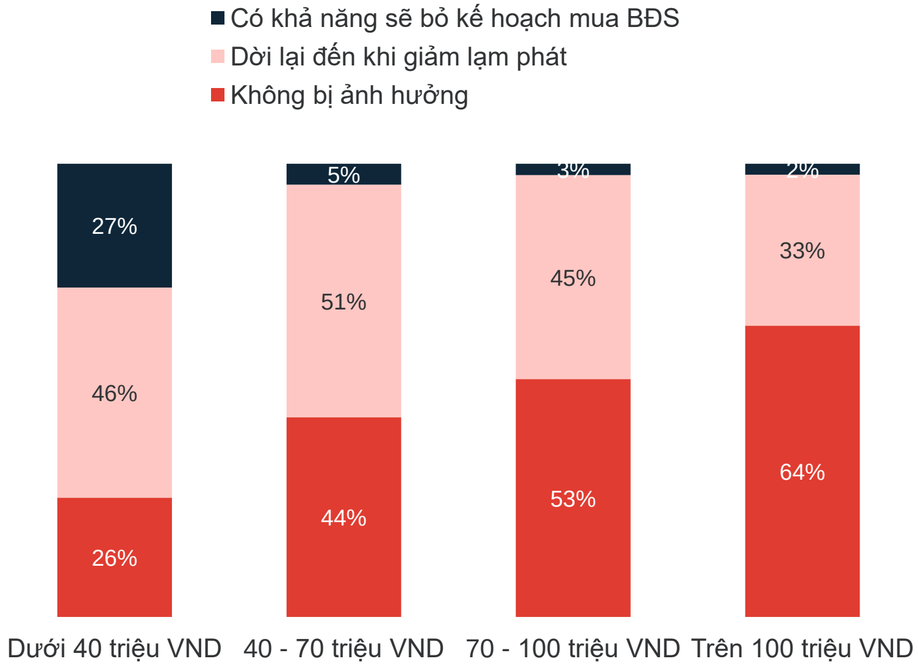
Dự đoán tình hình thị trường trong 1 năm tới

Khảo sát người tiêu dùng (n = 1000)



Ảnh hưởng của lạm phát đến quyết định mua BĐS theo thu nhập hộ gia đình hàng tháng

Khảo sát người tiêu dùng (n = 1000)

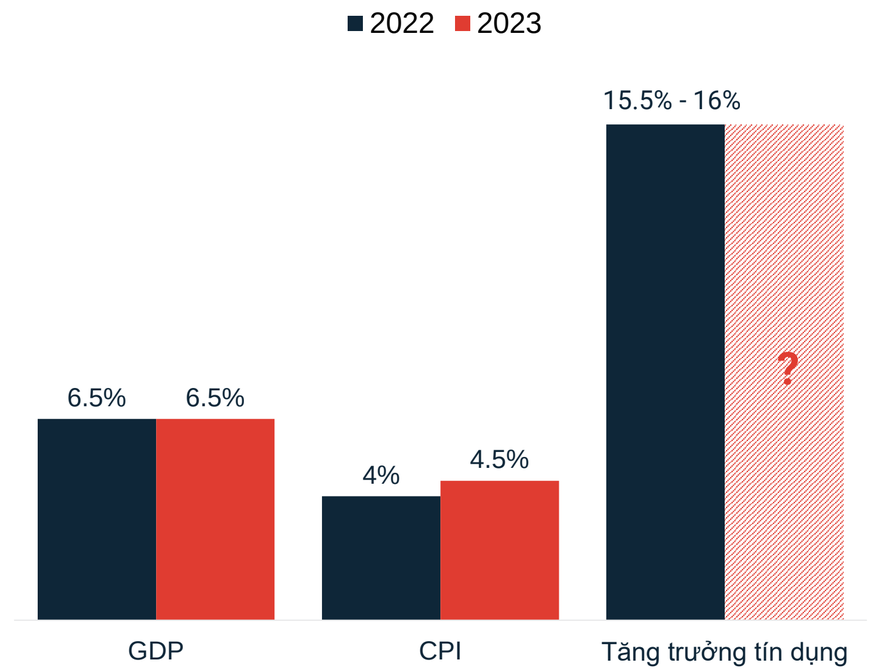


Nguồn: Khảo sát môi giới Q4/22 của Batdongsan.com.vn, Báo cáo tâm lý người tiêu dùng H1/2023 của Batdongsan.com.vn

Năm 2023 được dự báo còn nhiều bất định: chờ chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng, lượng trái phiếu đáo hạn lớn

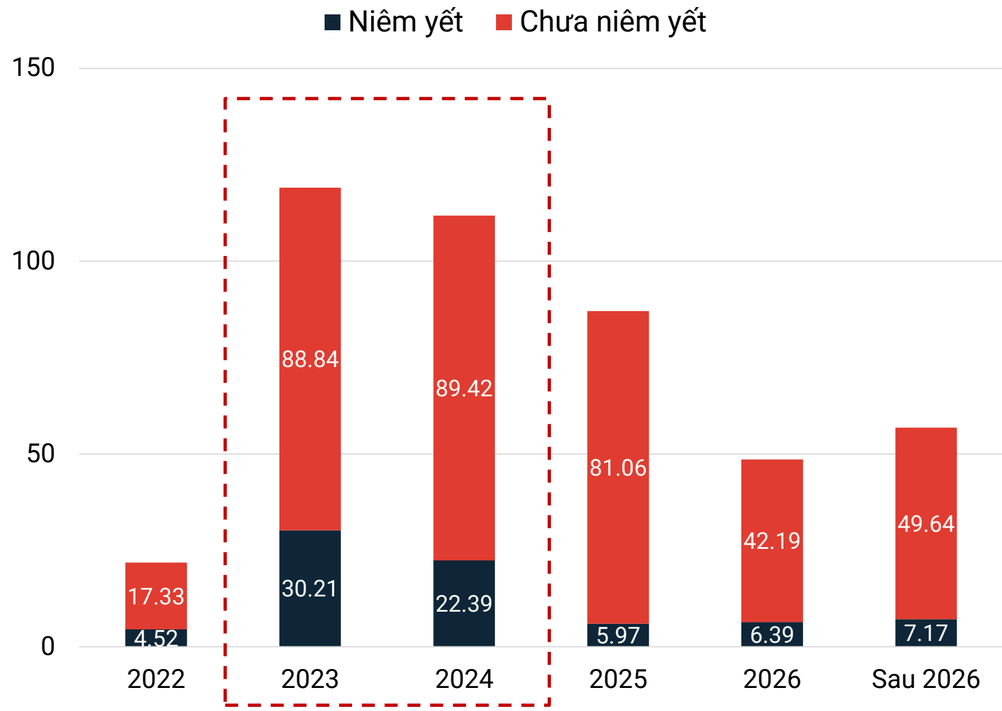
Chỉ tiêu vĩ mô cho năm 2023 (GDP, CPI và tăng trưởng tín dụng)

%



Lượng trái phiếu đáo hạn trong tương lai gần

Nghìn tỷ VND



Nguồn: GSO, Fiingroup

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Tóm tắt toàn cảnh thị trường BĐS Việt Nam

DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN

- Khó khăn huy động vốn cả từ nguồn tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp, giao dịch BĐS giảm mạnh
- Áp lực nợ lớn đòi hỏi nhiều biện pháp tái cơ cấu nợ
- Thực hiện cơ cấu hoạt động kinh doanh để tồn tại trong thời gian khó khăn

NGƯỜI MUA

- Kinh tế vĩ mô (lạm phát, lãi suất) đã phần nào ảnh hưởng đến kế hoạch sở hữu BĐS của người Việt Nam
- Người mua ở thực gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận vốn, tìm sản phẩm giá trung bình
- Nhà đầu tư chờ thời

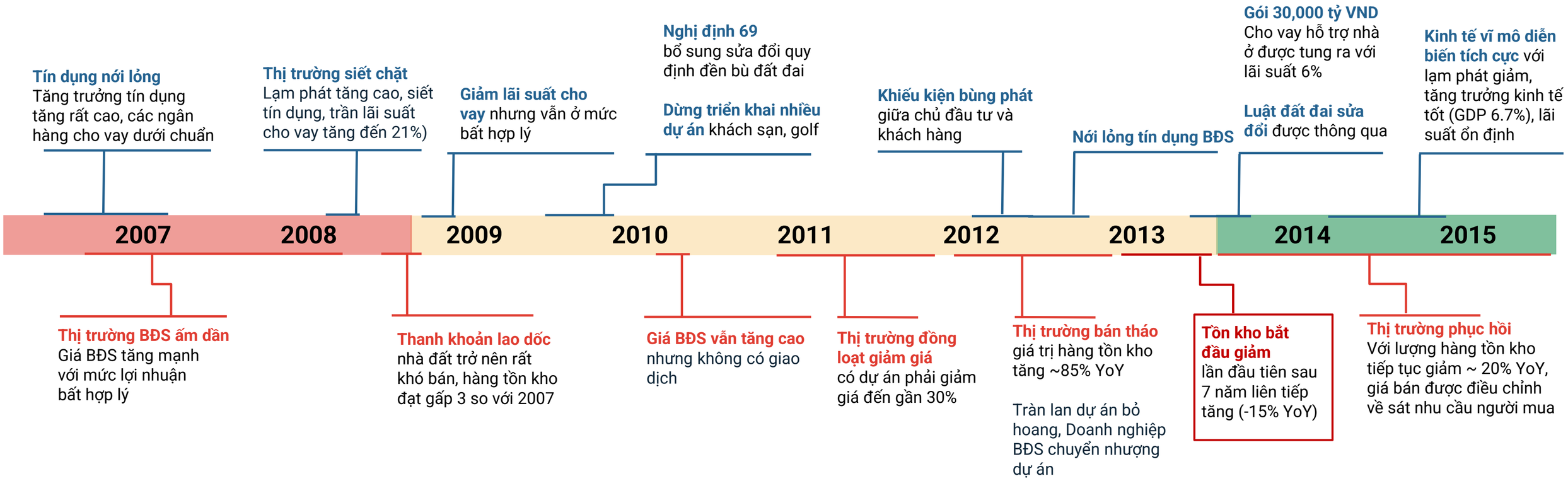
MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

- Lượng quan tâm và giao dịch BĐS giảm mạnh trong Q4/22
- Doanh nghiệp gặp khó, nhà môi giới đối mặt với nhiều thử thách (cắt giảm lương, sa thải, v.v...)
- Áp lực chuyển đổi công việc hoặc tìm việc mới

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

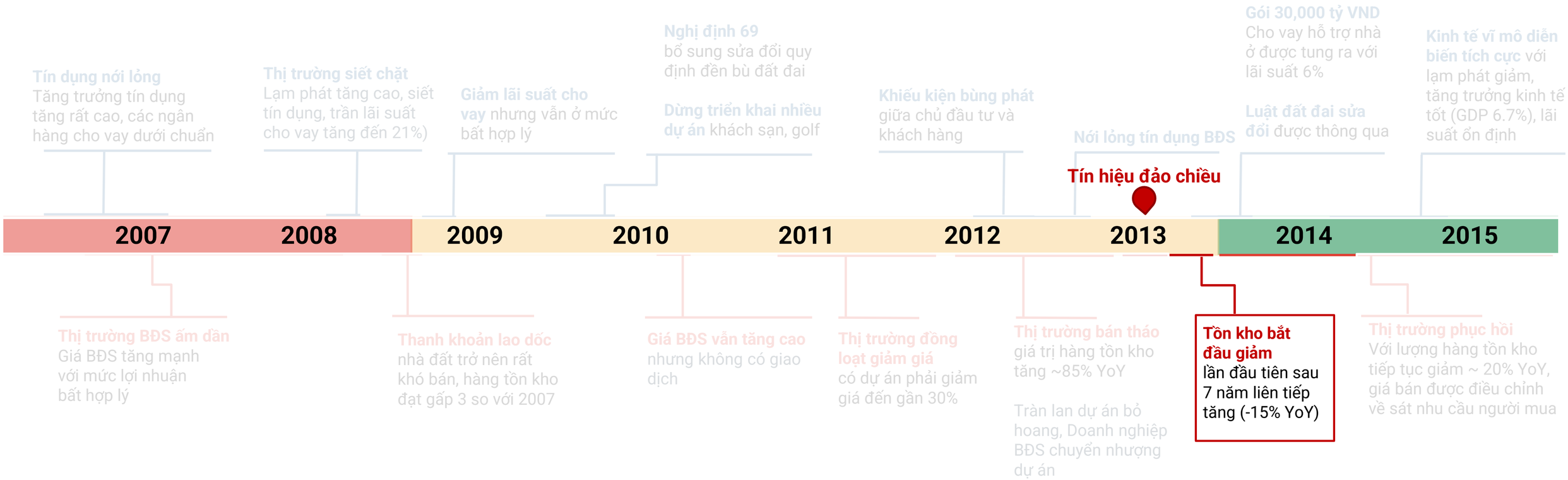
KỊCH BẢN VÀ DỰ BÁO

Nhìn lại chu kỳ của thị trường BĐS Việt Nam: đâu là dấu hiệu thị trường đảo chiều?



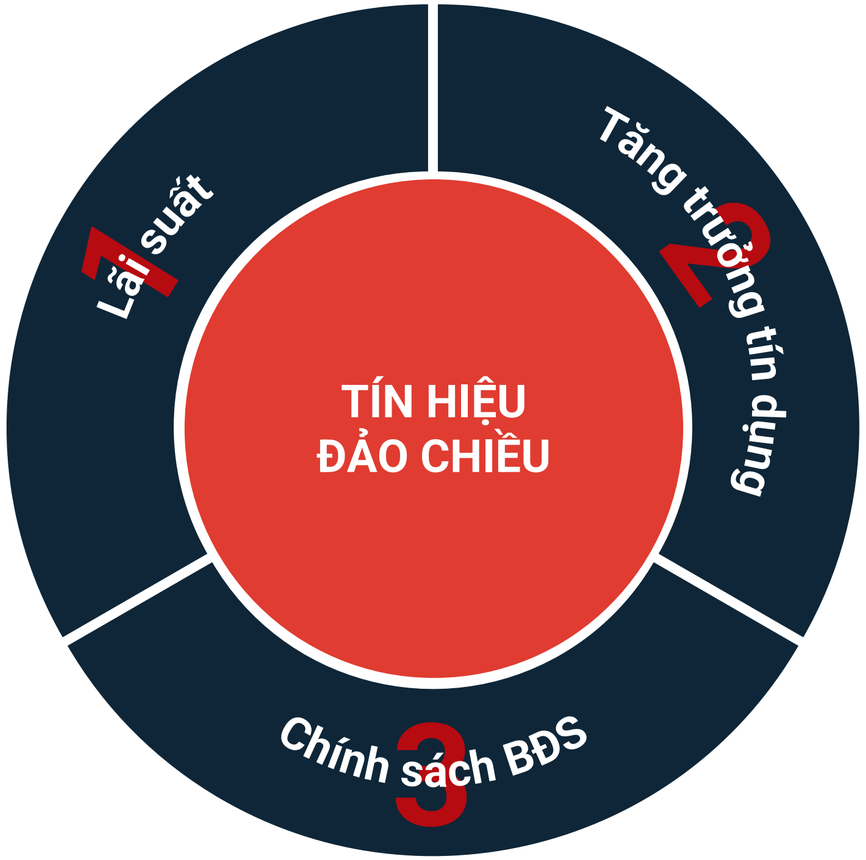
Nguồn: Batdongsan.com.vn tổng hợp

Nhìn lại chu kỳ của thị trường BĐS Việt Nam: đâu là dấu hiệu thị trường đảo chiều?

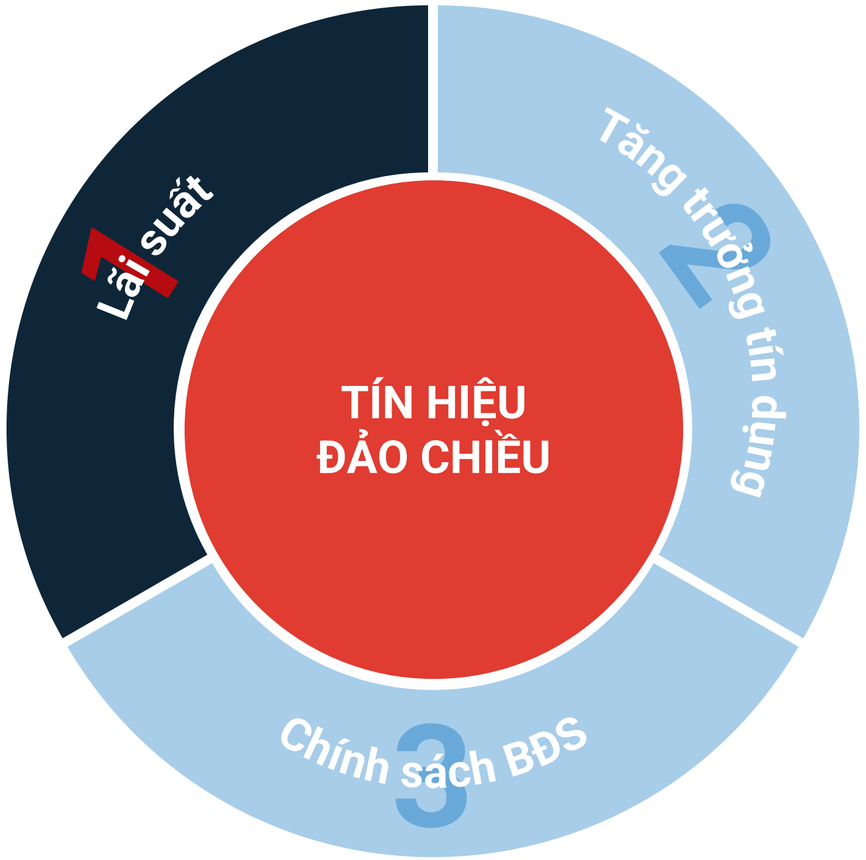


Nguồn: Batdongsan.com.vn tổng hợp

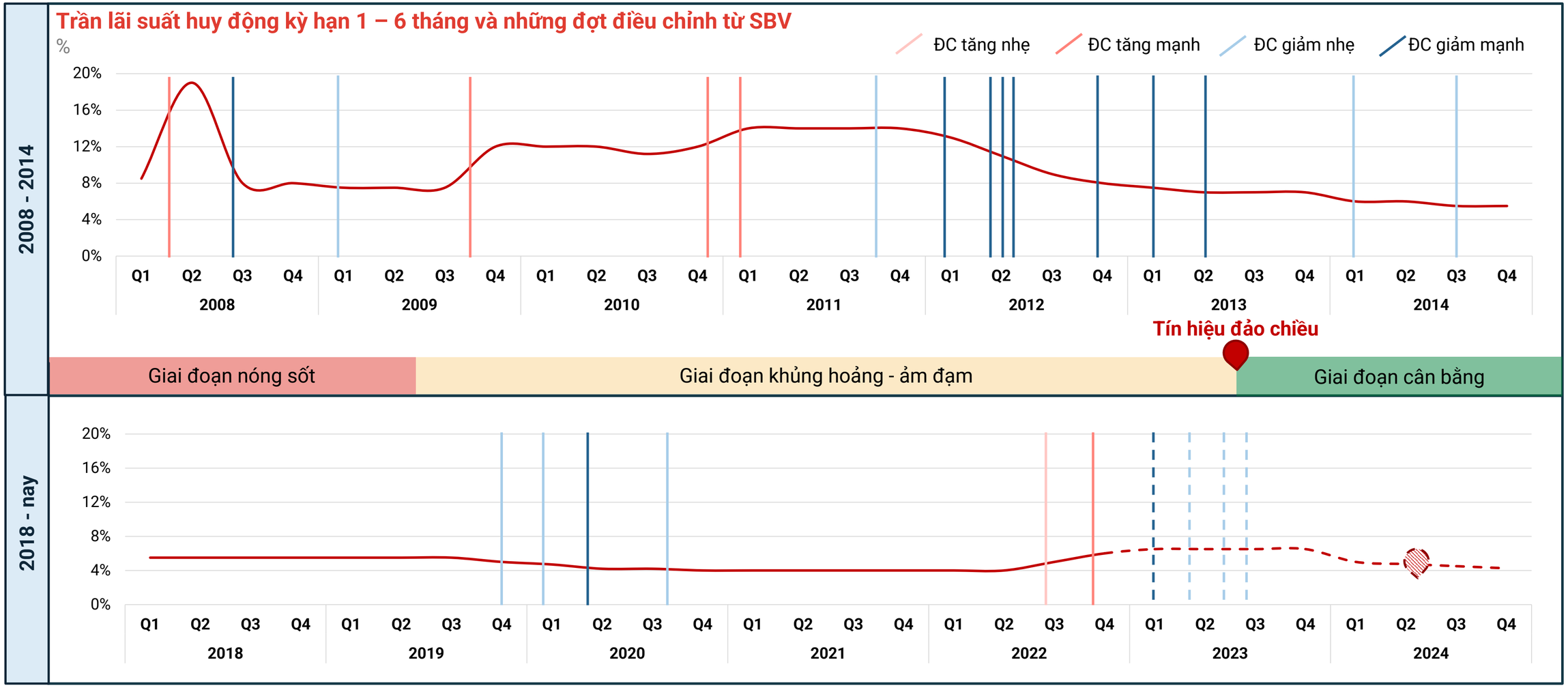
Tín hiệu đảo chiều được phân tích dựa trên đánh giá các yếu tố vĩ mô trong bối cảnh hiện tại



Tín hiệu đảo chiều được phân tích dựa trên đánh giá các yếu tố vĩ mô trong bối cảnh hiện tại

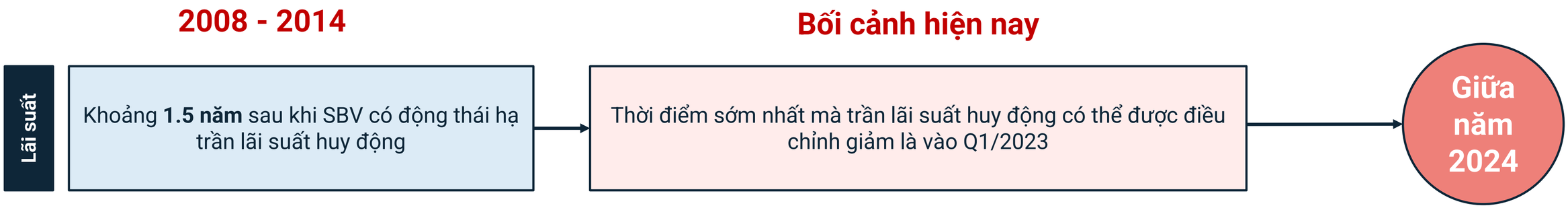


Tín hiệu đảo chiều: khoảng 1,5 năm sau khi SBV có động thái hạ trần lãi suất huy động

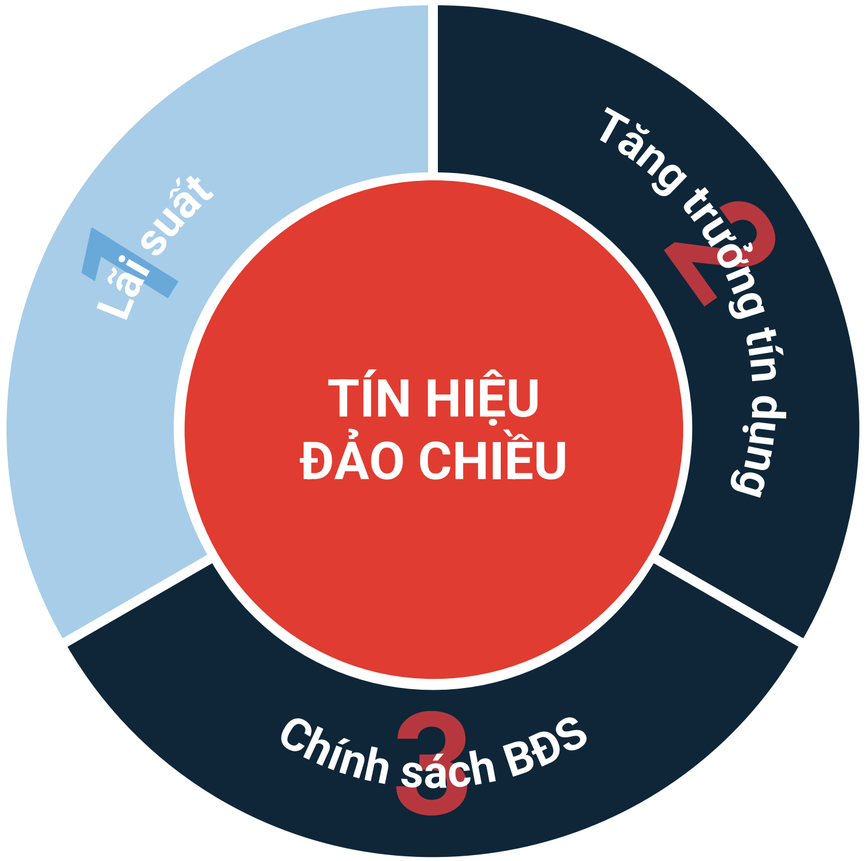


Chú thích: Đợt điều chỉnh mạnh có Tỷ lệ % điều chỉnh/Thời gian từ lần giảm trước ≥ 0.5%/quý, Đợt điều chỉnh nhẹ có Tỷ lệ % điều chỉnh/Thời gian từ lần giảm trước < 0.5%/quý
Nguồn: SBV, Thuvienphaplat, Batdongsan.com.vn tổng hợp

Nếu chỉ dựa trên chỉ báo lãi suất, thị trường BĐS có thể ghi nhận tín hiệu đảo chiều trong 6 - 7 quý tới

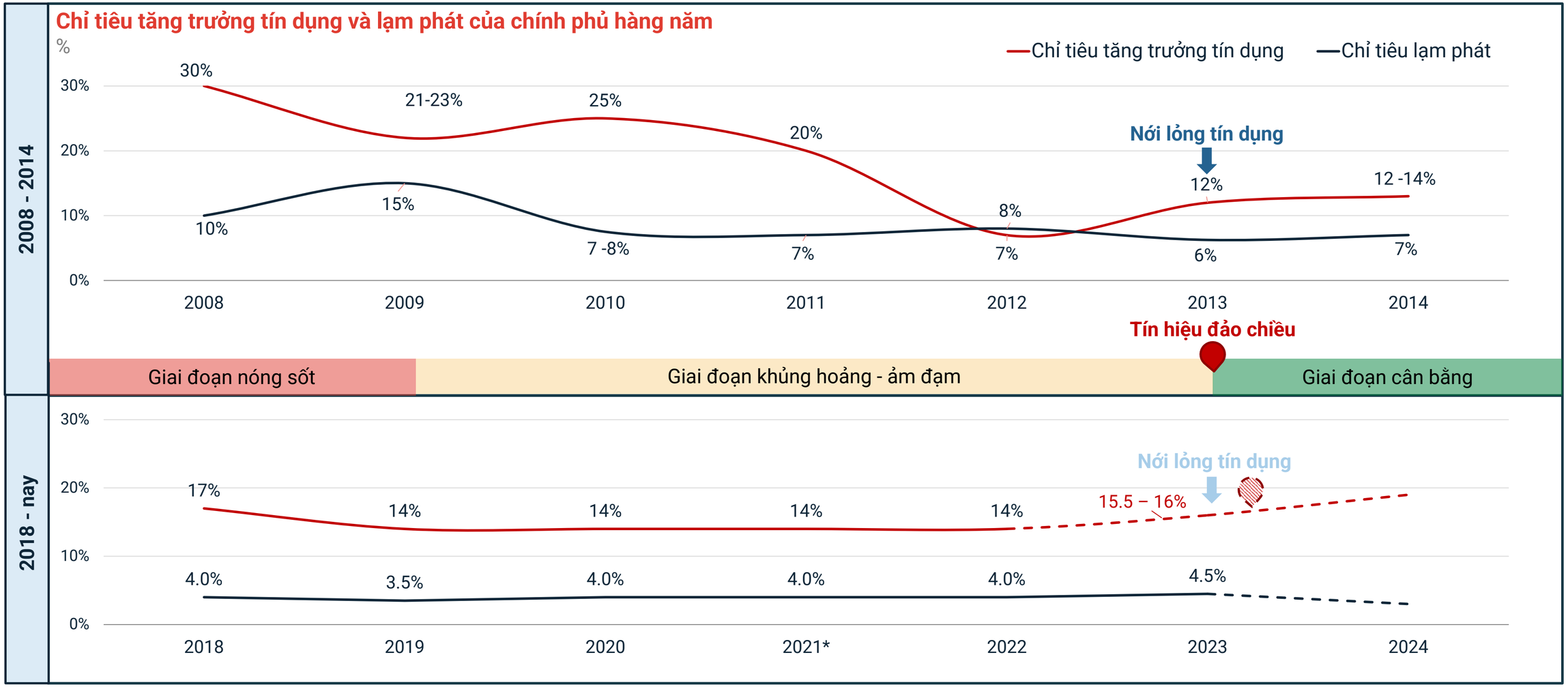


Tuy nhiên, ‘Tăng trưởng tín dụng’ và ‘Chính sách’ là những yếu tố mang lại kỳ vọng tích cực



CHỈ BÁO 2: TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG

Dựa trên chỉ báo về tăng trưởng tín dụng, tín hiệu đảo chiều có thể diễn ra trong năm đầu tiên khi chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng được điều chỉnh tăng

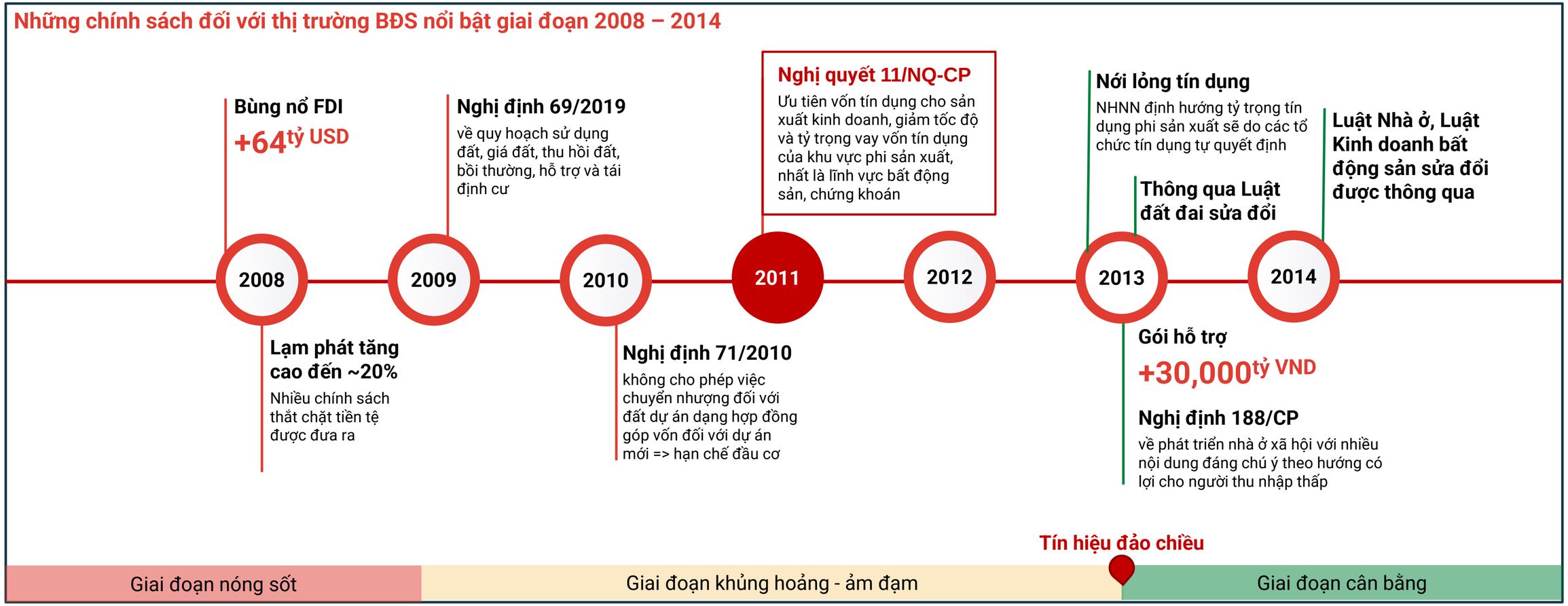


(*) Ghi chú: Đầu năm 2021, chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng của Việt Nam là 12%, tuy nhiên với tốc độ tăng rất nhanh cuối năm sau giãn cách xã hội, NHNN đã nới room và đánh giá mức tăng có thể đạt đến 14% (28/12/2021)

Nguồn: GSO, SBV, Baochinhphu, VnEconomy

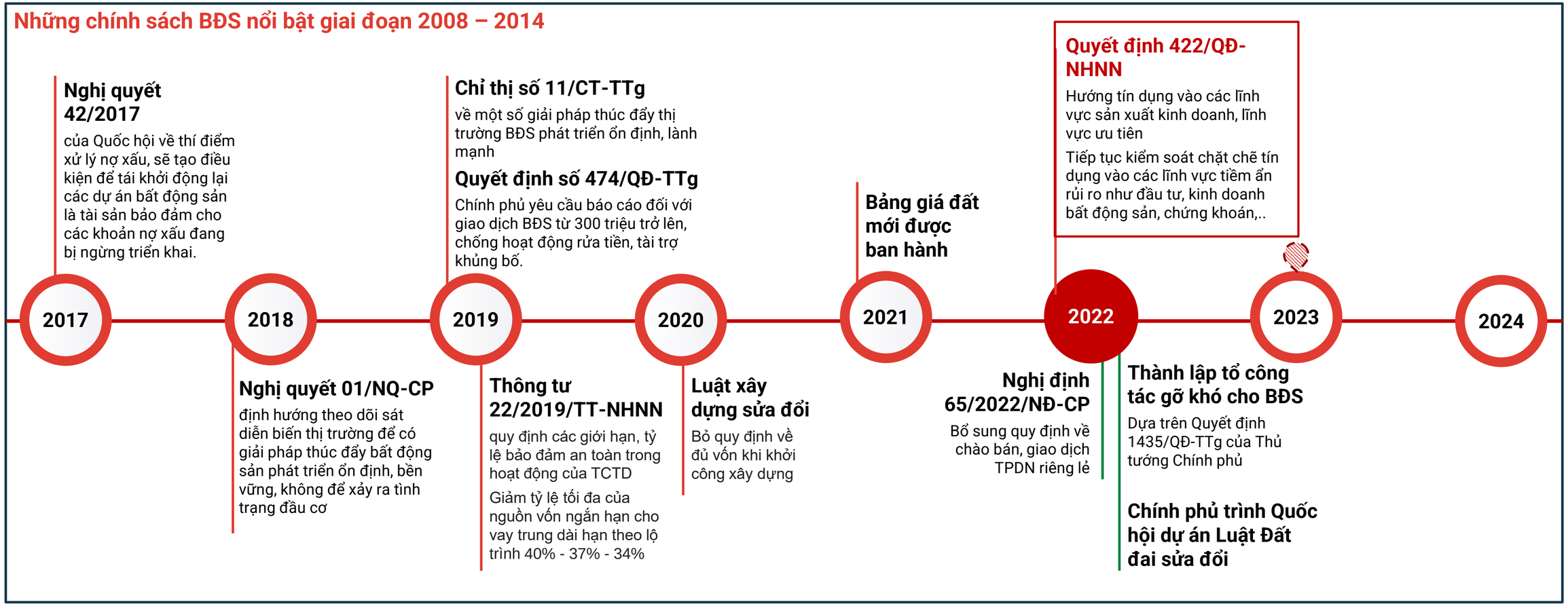
Batdongsan.com.vn by PropertyGuru

Trước đây, mất khoảng 2 năm để những chính sách phục hồi cho thị trường BĐS được ban hành sau những chính sách thắt chặt tín dụng vào thị trường BĐS



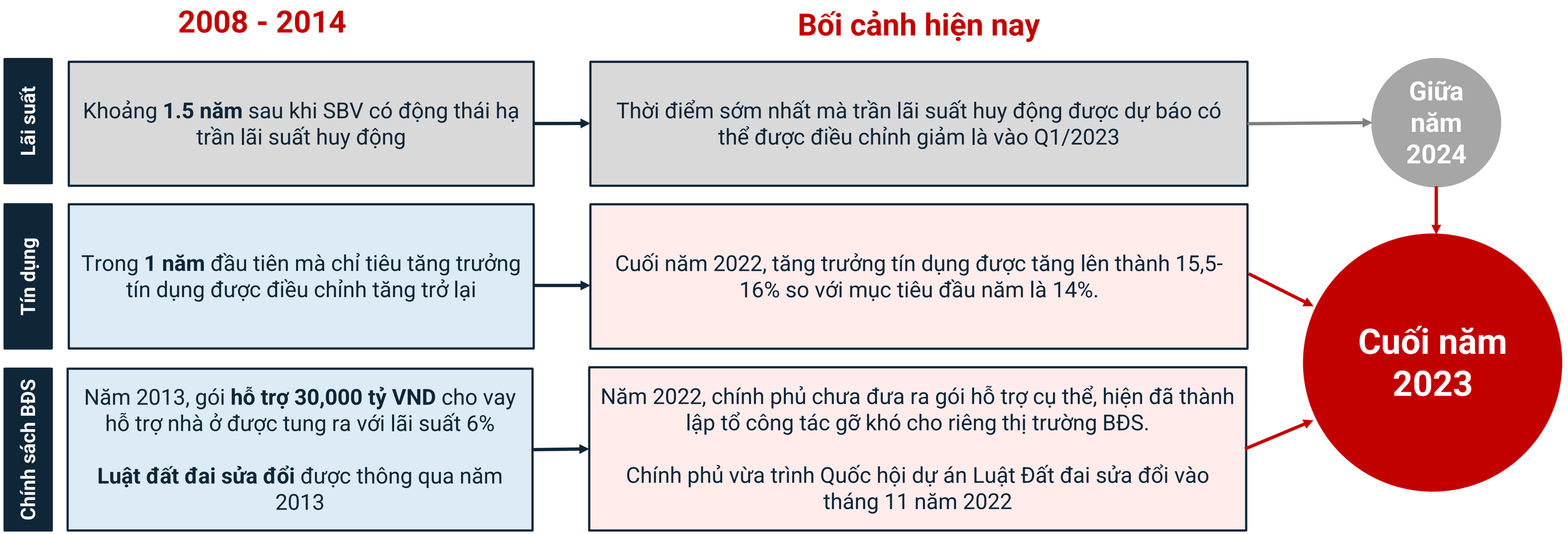
Nguồn: SBV, Thuvienphaplat, Batdongsan.com.vn tổng hợp

Một vài dấu hiệu tích cực đã xuất hiện cuối năm 2022, gợi mở các kỳ vọng về chính sách hỗ trợ cho thị trường BĐS



Nguồn: SBV, Thuvienphaplat, Batdongsan.com.vn tổng hợp

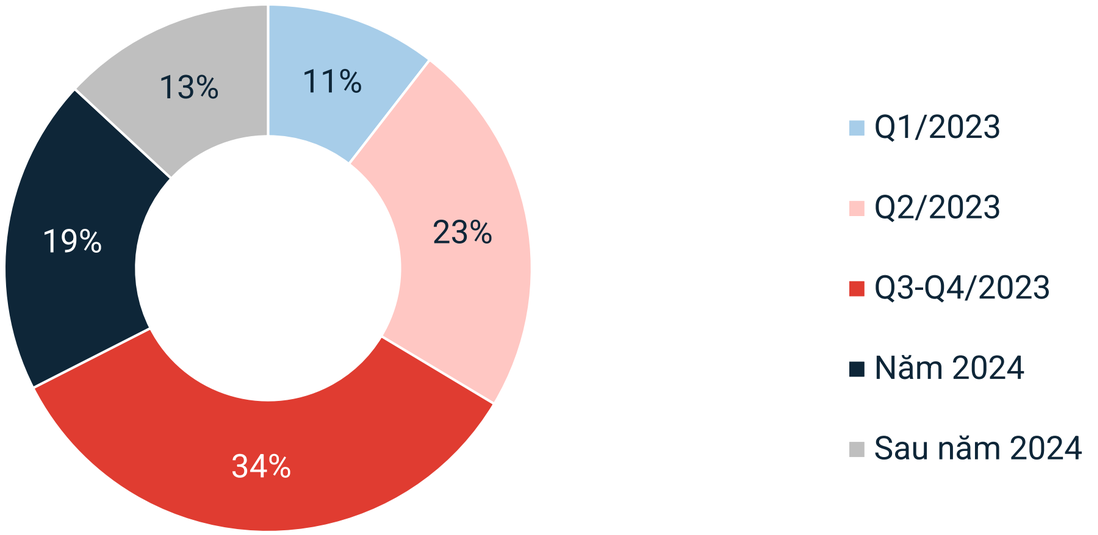
Nếu dựa trên chỉ dấu về tín dụng & chính sách, thị trường BĐS có thể kỳ vọng thời gian đảo chiều & hồi phục ngắn hơn



Kết quả khảo sát thời điểm đảo chiều của thị trường dựa trên ý kiến đánh giá của các nhà môi giới

Dự đoán của môi giới về thời điểm đảo chiều thị trường BĐS

Khảo sát môi giới (n = 442)



Nguồn: Khảo sát môi giới Q4/22 từ Batdongsan.com.vn

Những khuyến nghị của Batdongsan.com.vn cho doanh nghiệp BĐS và người mua

Khuyến nghị cho doanh nghiệp BĐS

- Cải thiện hồ sơ tín dụng
- Phát hành trái phiếu minh bạch và phù hợp với khả năng trả nợ
- Đưa ra phương án tài chính hấp dẫn cho người mua
- Đẩy nhanh pháp lý và tiến độ dự án => có vốn từ nguồn KH trả trước

Khuyến nghị cho người mua nhà

- Cập nhật thông tin vĩ mô – tài chính – pháp lý
- Thận trọng lựa chọn CĐT có nội lực tốt và những dự án tốt
- Lựa chọn loại hình BĐS có giá trị thực
- Cân nhắc các phương án đòn bẩy tài chính phù hợp

Xin cảm ơn!

Liên hệ:
Bộ phận Nghiên cứu thị trường
Emai: research@batdongsan.com.vn

© 2022 Batdongsan.com.vn. *Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong báo cáo này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử sụng trong các báo cáo được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các báo cáo của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc báo cáo này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc báo cáo này.*