

Báo cáo thị trường bất động sản

Quý 1 - 2023

Chủ đề:
Chủ động đón đầu

11.04.2023  LIVE



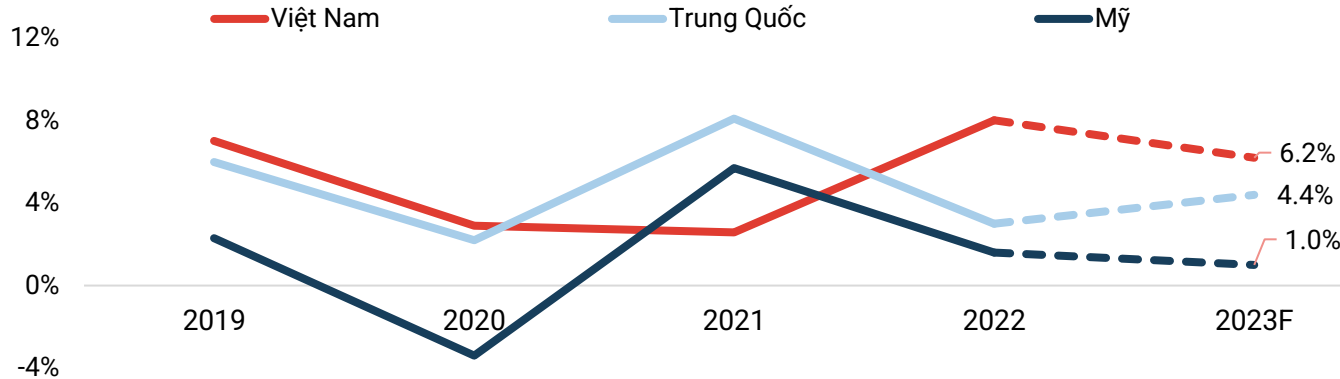
KINH TẾ VĨ MÔ

Q1

Nhìn từ thế giới: Tiếp tục những dấu hiệu bất ổn và suy thoái

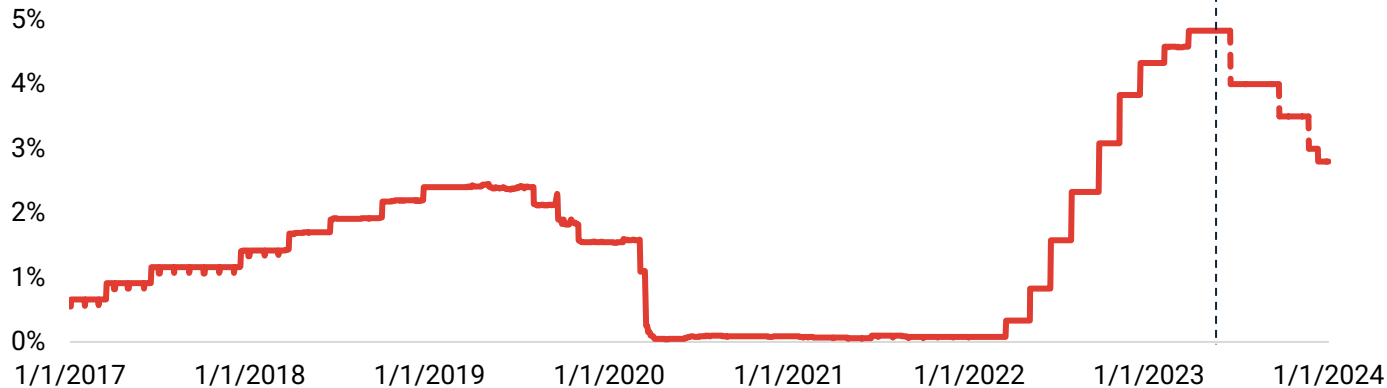
Tăng trưởng kinh tế thế giới chậm lại

GDP



Ngân hàng Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) tiếp tục tăng lãi suất để chống suy thoái

Lãi suất (%)



SVB sụp đổ: Khởi nguồn cho các vấn đề lớn hơn

2 giờ trước

Thích 33

Theo chuẩn mực của Basel III nhưng SVB lại là ngân hàng nhóm IV nên không cần tuân thủ hai tỷ lệ quan trọng trong thanh khoản là LCR (liquidity - ngắn hạn) và NFSR (solvency - dài hạn).

08:40 13/03/2023

Đến lượt ngân hàng tiền ảo khổng lồ Signature Bank bị đóng cửa

Bình Minh - Thích 560 Chia sẻ

Như vậy, chỉ trong vòng chưa đầy 1 tuần, đã có 3 ngân hàng của Mỹ sụp đổ...

Cuộc khủng hoảng chấm dứt 167 năm tồn tại của Credit Suisse

Hàng Nga (Ảnh: Bloomberg) • Thứ ba, 21/3/2023 13:00 (GMT+7)

Hành trình gần 2 thế kỷ của Credit Suisse - gã khổng lồ ngân hàng Thụy Sĩ - đã chính thức khép lại vì không kiểm soát được rủi ro và chậm thay đổi sau khủng hoảng tài chính 2008.

Kinh tế vĩ mô: duy trì tăng trưởng là điểm sáng nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro

GDP Q1/23

▲ 3,32%

So với cùng kỳ Q1/22

Tổng DT BLHH & DVTD Q1/23

1505,3 nghìn tỷ VND

Tăng 13,9% so với cùng kỳ Q1/22

Khách quốc tế Q1/23

2699,5 nghìn lượt

Gấp 29,7 lần so với cùng kỳ Q1/22

CPI Q1/23

▲ 4,18%

So với cùng kỳ Q1/22

FDI thực hiện Q1/23

▼ 2,2 %

So với cùng kỳ Q1/22 (đạt 4,32 tỷ USD)

Lãi suất cho vay

11% – 17%/năm

Tham khảo từ một số ngân hàng tư nhân

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Q2

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

2

ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

3

ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

Đón đầu chính sách

2

Đón đầu thay đổi

3

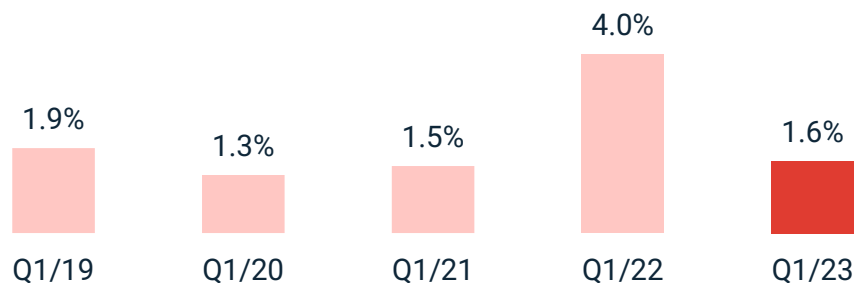
Đón đầu thị trường

01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Vốn vẫn là ‘nút thắt’ của thị trường BĐS trong ngắn hạn

Tăng trưởng tín dụng giảm mạnh và chưa cho thấy dấu hiệu hồi phục

%



Bộ Xây dựng, NHNN liên tục họp khẩn về tín dụng cho bất động sản

07-02-2023 - 11:15 AM | Bất động sản

Chia sẻ 32

Không dùng tiền ngân sách để hỗ trợ, giải cứu thị trường bất động sản

(Chinhphu.vn) - Nhà nước không
mà chúng ta dùng cơ chế, chính

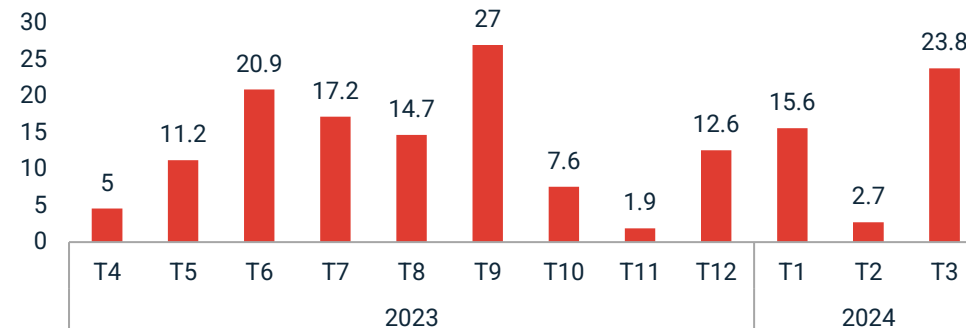
Thủ tướng: Gỡ khó bất động sản trên tinh thần 'không ai giải cứu ai'

Thủ tướng khẳng định, cơ quan quản lý, địa phương và doanh nghiệp cần cùng gỡ khó khăn cho bất động sản để cùng phát triển chứ "không ai giải cứu cho ai".

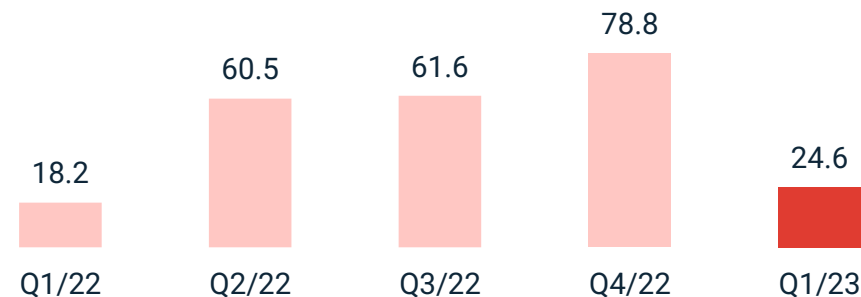
Áp lực trái phiếu BĐS lớn trong năm 2023

Nghìn tỷ VND

Bất động sản



Trái phiếu mua lại thời gian qua

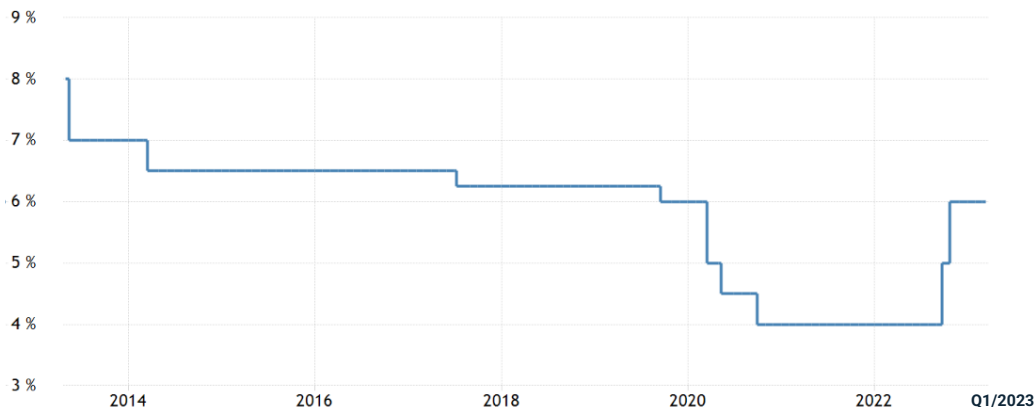


01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Tuy nhiên, thị trường đã có điểm sáng từ động thái chính sách hỗ trợ của chính phủ

Lãi suất điều hành có dấu hiệu hạ nhiệt sau Quyết định 313/QĐ-NHNN

Lãi suất tái cấp vốn (%)



Gói hỗ trợ lãi suất từ NHNN cho nhà ở xã hội

120.000 tỷ VND

Ngân hàng nhà nước

Triển khai gói 120.000 tỷ đồng từ vốn của 4 NHTM

Lãi suất: Thấp hơn từ 1,5-2% lãi suất cho vay bình quân trên thị trường (10 – 12%)

Đối tượng: Cả bên xây dựng và người mua nhà

Nhiều chính sách hỗ trợ được ban hành, hứa hẹn gỡ khó cho thị trường

Nghị định 08

Thanh toán trái phiếu bằng tài sản

Đàm phán, gia hạn thời gian thanh toán

Tạm ngưng một số quy định tại Nghị định 65

Nghị quyết 33

Tiếp tục hoàn thiện thể chế

Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội

Đáp ứng nhu cầu dòng vốn tín dụng phát triển KTXH¹

Thúc đẩy, kiểm soát hoạt động trái phiếu doanh nghiệp

Dự thảo Thông tư 16 (số)

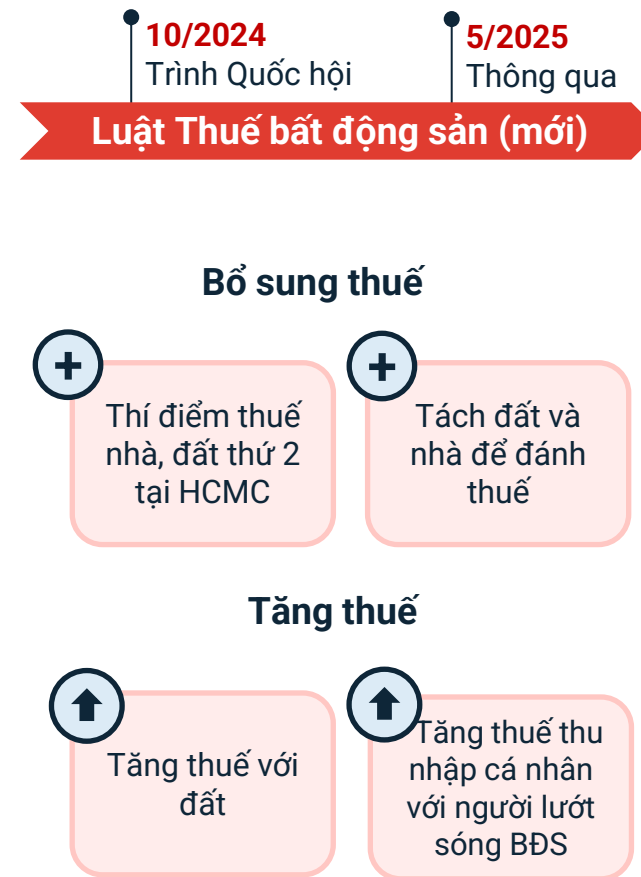
Quy định hoạt động mua bán trái phiếu doanh nghiệp của tổ chức tín dụng, mở ra hy vọng thanh khoản

Nghị định 10

Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

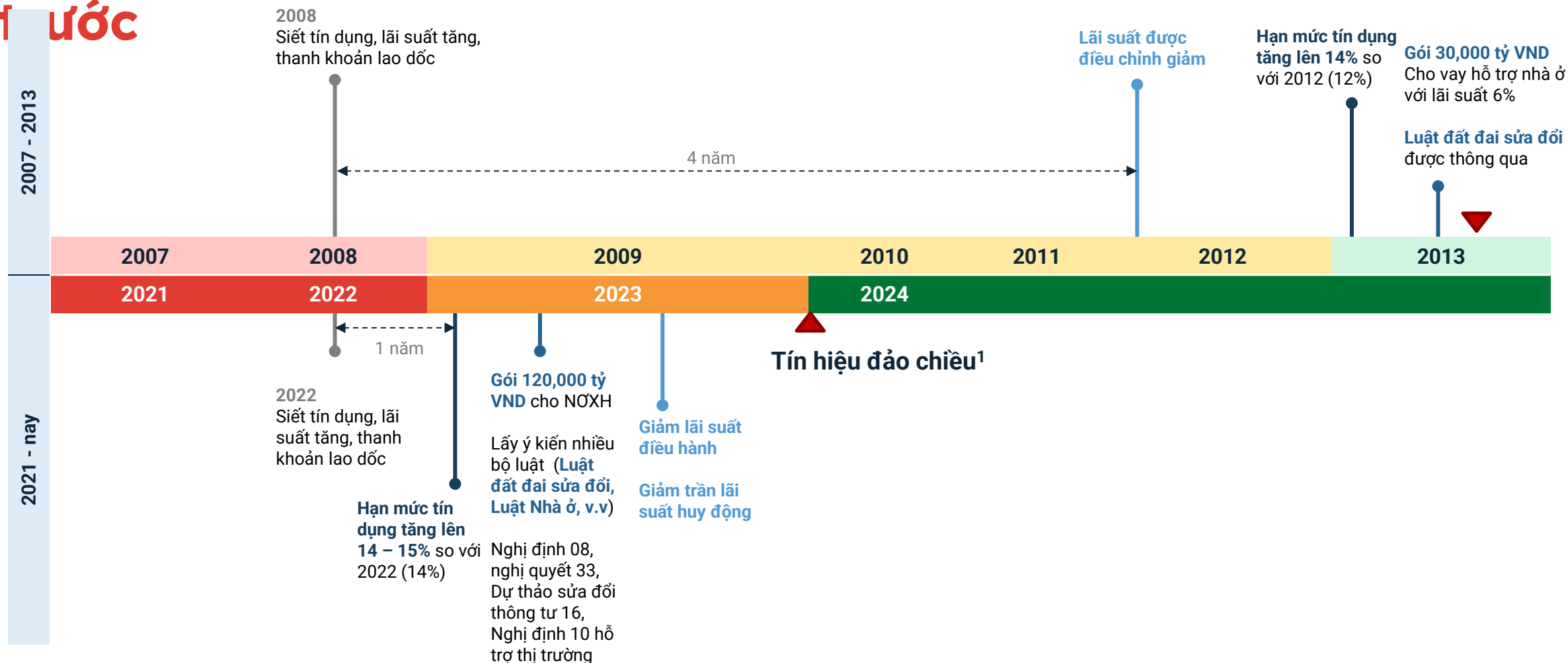
01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Pháp lý: Nhiều bộ luật quan trọng đang sửa đổi, bổ sung sẽ định hình thị trường BĐS trong những năm tới



01 ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Những động thái về chính sách của chính phủ cho thấy sự chủ động và kì vọng phục hồi nhanh hơn so với chu kì trước



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

Đón đầu chính sách

2

Đón đầu thay đổi

3

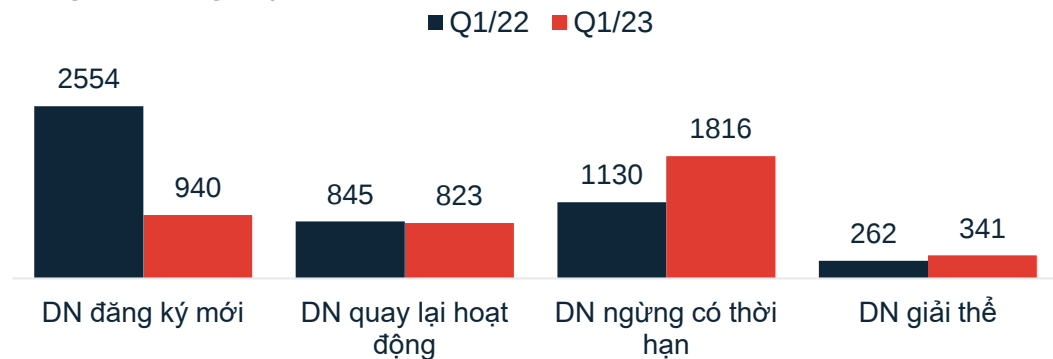
Đón đầu thị trường

02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Doanh nghiệp BĐS vẫn đang tiếp tục đổi mới với thực trạng khó khăn

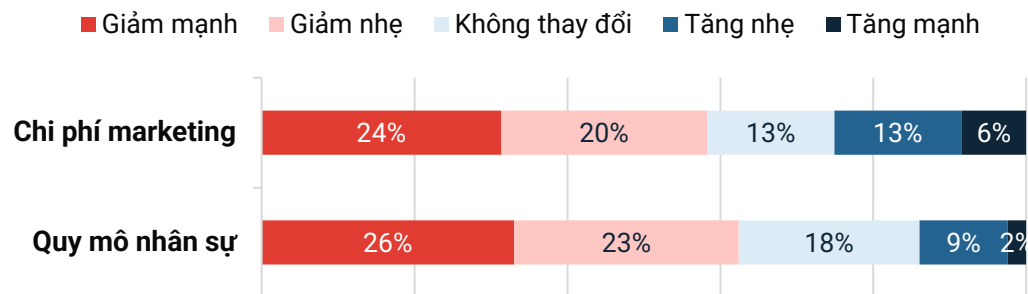
Nhiều doanh nghiệp giải thể trong Q1/23

Số lượng doanh nghiệp



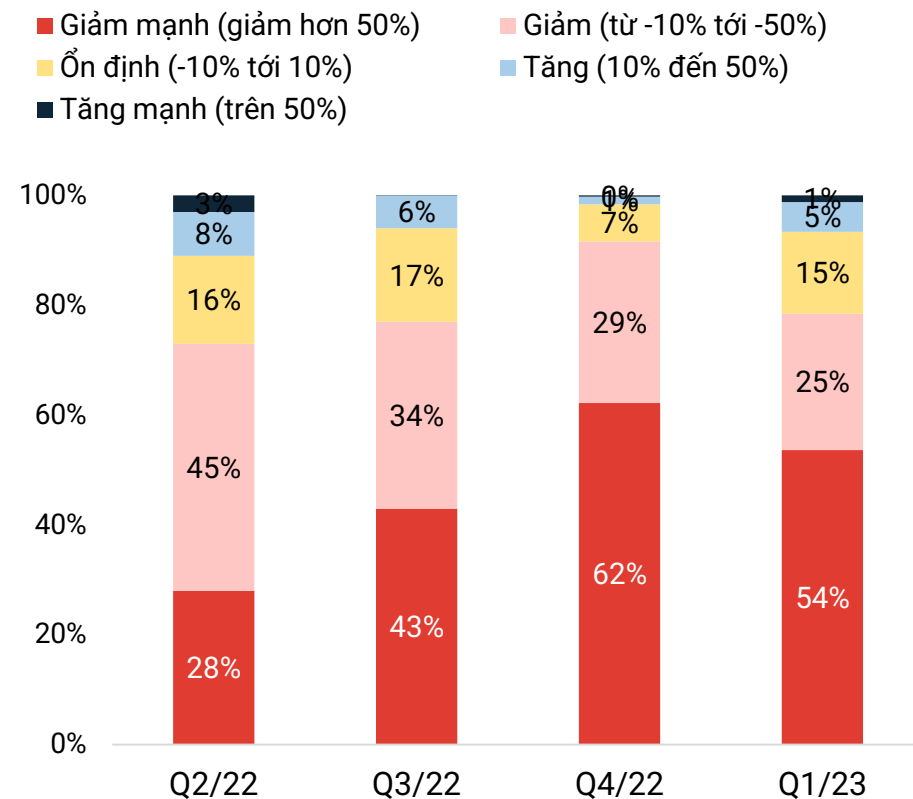
Doanh nghiệp cắt giảm nhân sự, cắt giảm chi phí MKT để tồn tại

Khảo sát môi giới (n = 500)

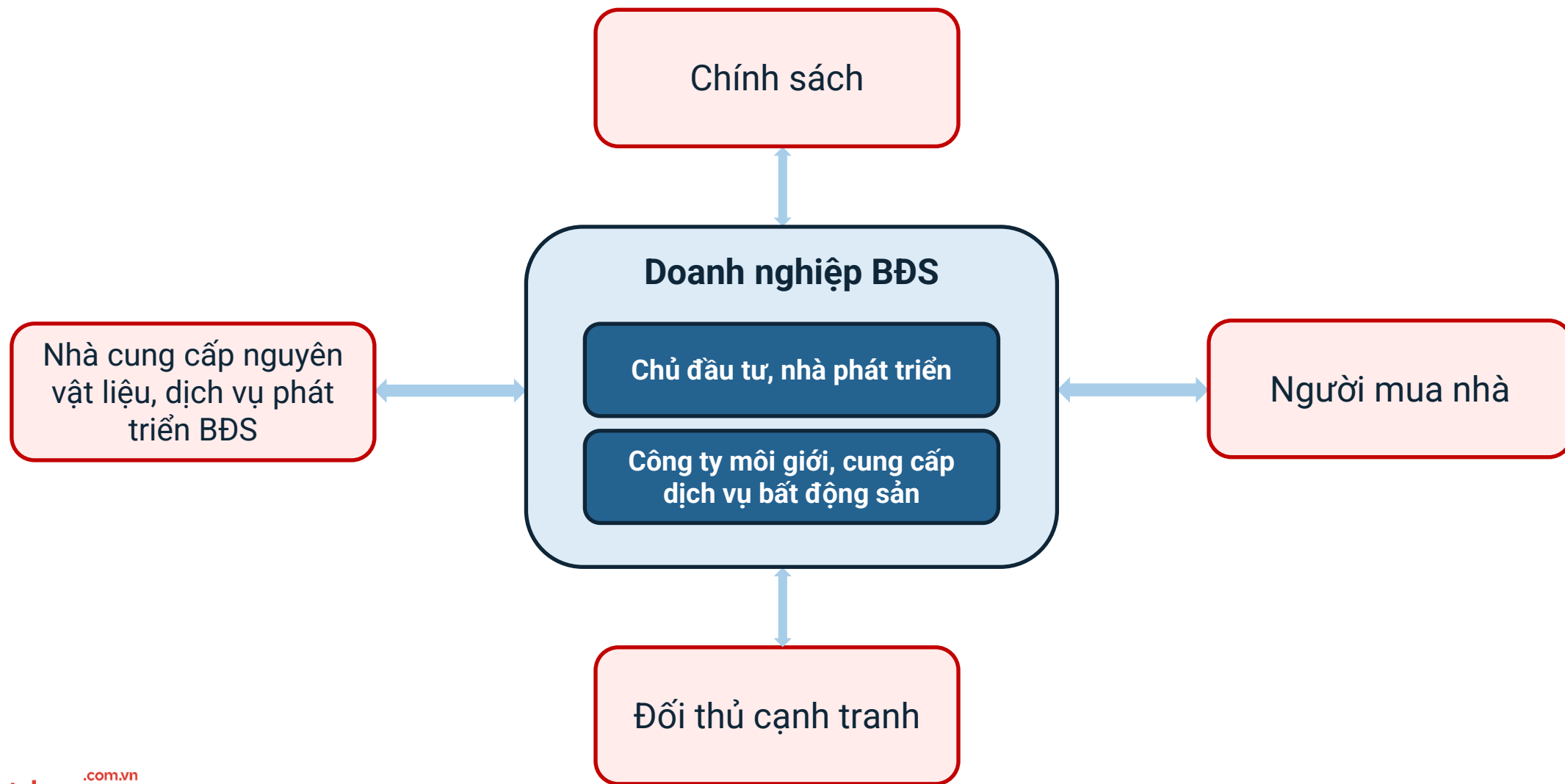


Đánh giá biến động lượng giao dịch của môi giới so với quý trước

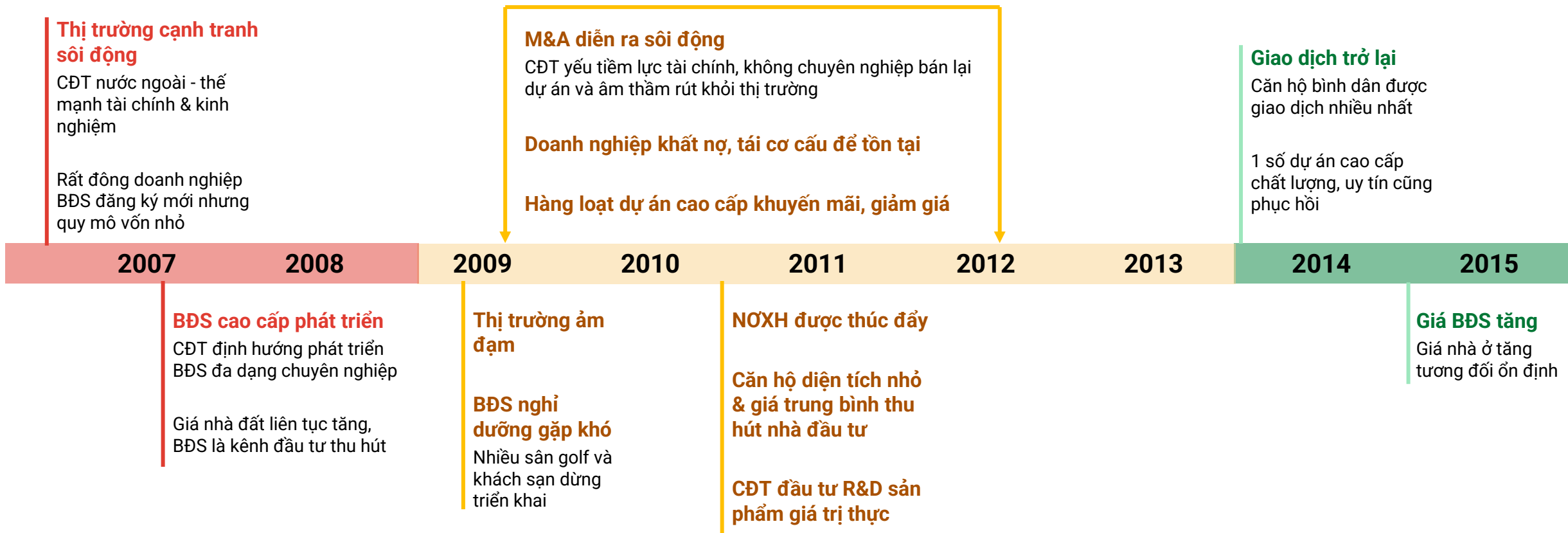
Khảo sát môi giới (n = 500)



Phân tích: Doanh nghiệp chuyển mình



Nhìn lại quá khứ: Doanh nghiệp BĐS đã chuyển mình như thế nào



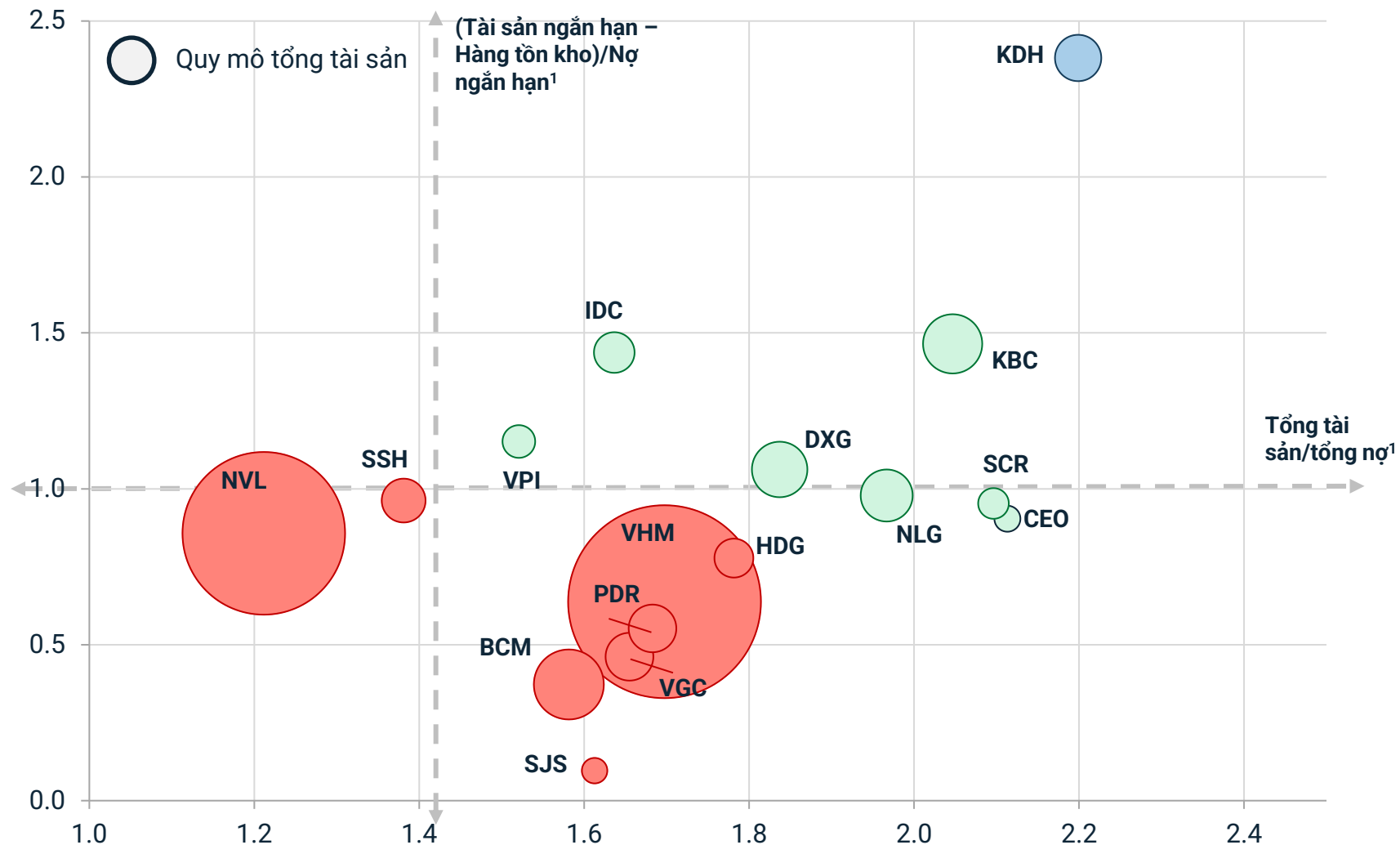
Phân tích: Doanh nghiệp chuyển mình

Doanh nghiệp BĐS

Chủ đầu tư, nhà phát triển

Công ty, sàn môi giới

Vị thế của một số doanh nghiệp phát triển BĐS điển hình



Rủi ro

Áp lực nợ ngắn hạn và tổng nợ lớn so với quy mô tài sản

Cân bằng

Áp lực nợ và quy mô tài sản ở mức hợp lý

Tiềm lực

Tỷ lệ nợ ngắn hạn và tổng nợ thấp, với quy mô tài sản cao

Vị thế khác nhau dẫn đến hướng chuyển mình khác nhau cho mỗi nhà phát triển bất động sản

Rủi ro

Áp lực nợ ngắn hạn và tổng nợ lớn so với quy mô tài sản

THU GỌN ĐỂ CÂN BẰNG

- Tái cơ cấu nợ mạnh mẽ (gia hạn nợ, mua lại trái phiếu, đàm phán trả nợ bằng BĐS)
- Cân bằng dòng tiền bằng việc bán BĐS, giảm giá BĐS hiện tại

Cân bằng

Áp lực nợ và quy mô tài sản ở mức hợp lý

TỐI ƯU & TẬP TRUNG CỐT LÕI

- Tối ưu vận hành & chi phí
- Tập trung thế mạnh sản phẩm lõi để củng cố dòng tiền ổn định
- Ưu tiên tái cơ cấu các khoản nợ rủi ro lớn trong ngắn hạn

Tiềm lực

Tỷ lệ nợ ngắn hạn và tổng nợ thấp, với quy mô tài sản cao

TẬN DỤNG CƠ HỘI MỞ RỘNG QUY MÔ

- Đẩy mạnh BĐS dòng tiền bền vững hiện tại
- Khám phá cơ hội mở rộng với phân khúc/loại hình mới
- Thu mua quỹ đất hợp lý, mở rộng đến khu vực địa lý mới

Người chơi mới

Doanh nghiệp lớn với dòng tiền mạnh tìm kiếm cơ hội thâm nhập thị trường BĐS

THÂM NHẬP NGÀNH

- Tìm kiếm cơ hội M&A, thu mua quỹ đất với những doanh nghiệp BĐS phù hợp
- Tự thành lập doanh nghiệp BĐS để phát triển sản phẩm riêng

Phân tích: Doanh nghiệp chuyển mình

Doanh nghiệp BĐS

Chủ đầu tư, nhà phát triển

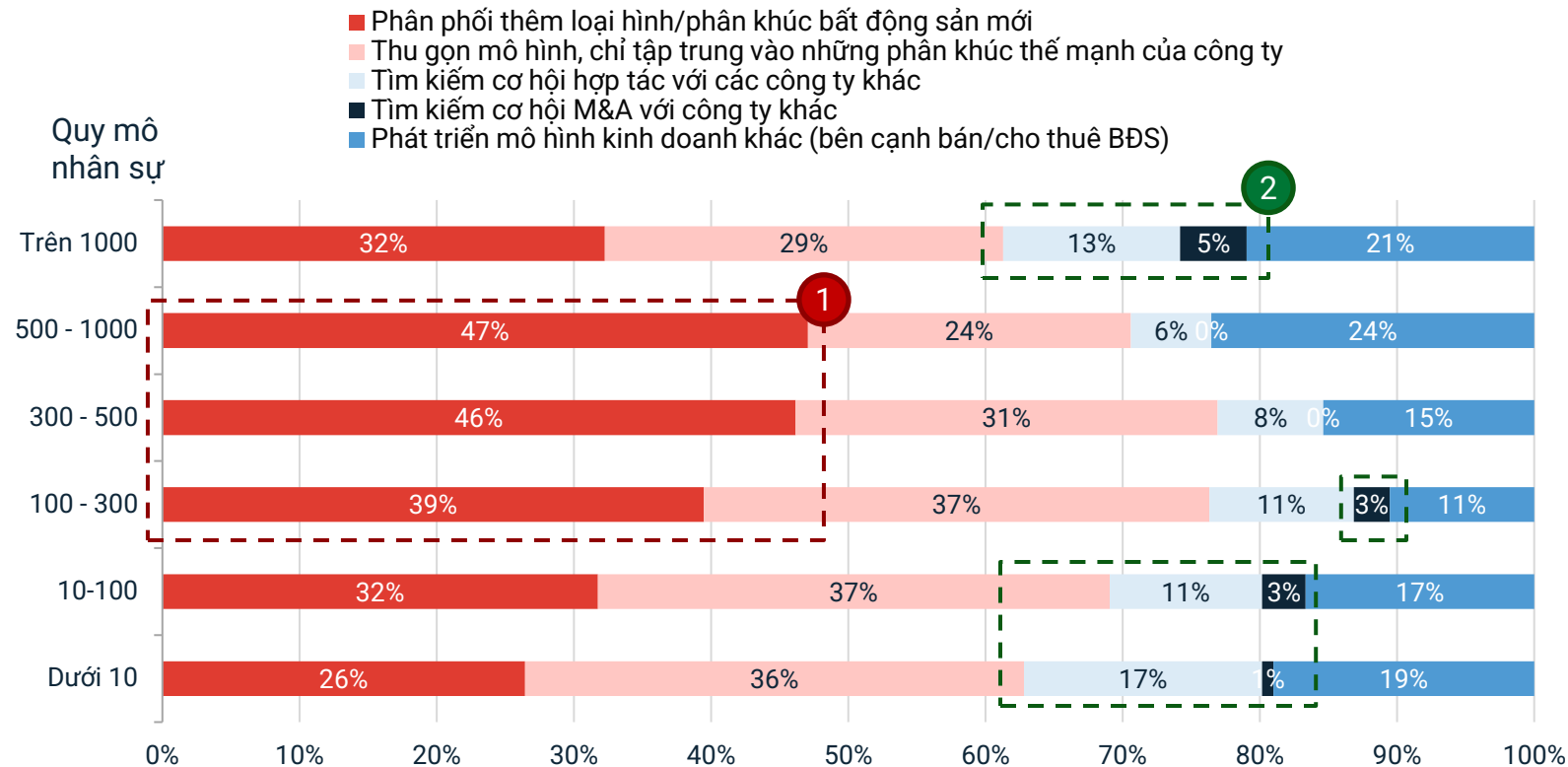
Công ty, sàn môi giới

02 ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

Với công ty môi giới, chiến lược thích ứng phân hóa theo quy mô sàn giao dịch

Chiến lược thích ứng của sàn BĐS trong thời kỳ khó khăn

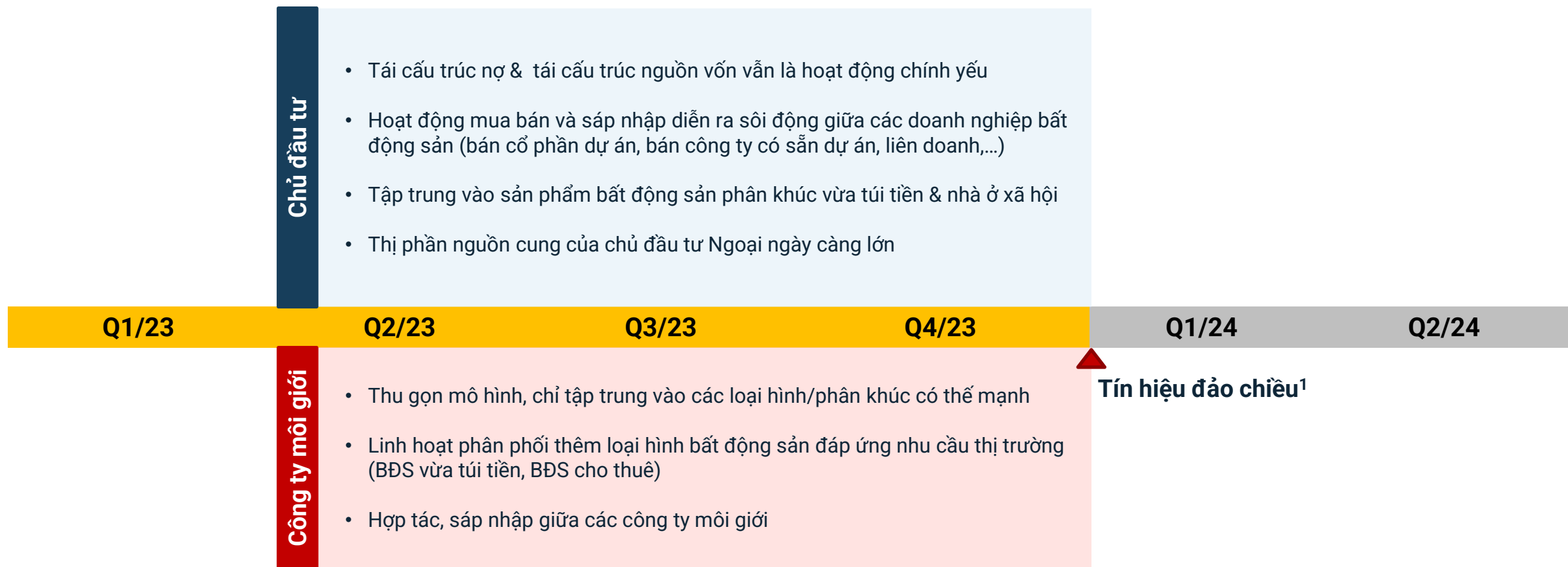
Khảo sát môi giới (n = 500)



1 Tập trung mở rộng loại hình/phân khúc

2 Tiềm năng M&A, hợp tác

Sự chuyển mình của các doanh nghiệp bất động sản tạo những xu hướng lớn cho thị trường trong năm 2023



CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

1

Đón đầu chính sách

2

Đón đầu thay đổi

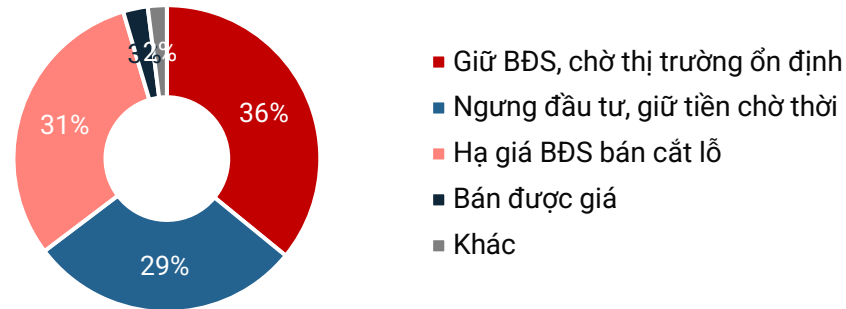
3

Đón đầu thị trường

Người mua BĐS phần lớn vẫn ở trong trạng thái chờ đợi

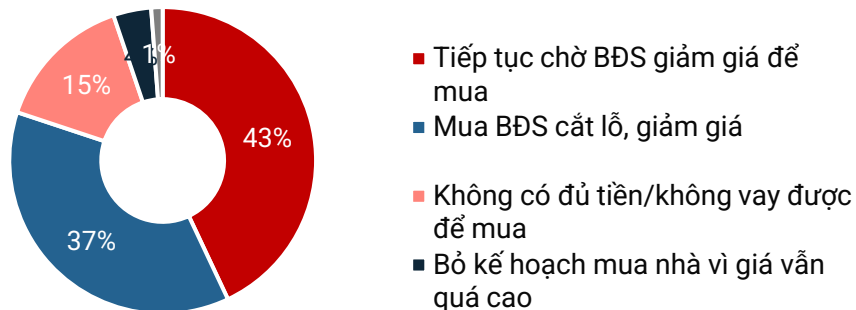
Xu hướng nổi bật của các nhà đầu tư bất động sản trong thời gian qua

Khảo sát môi giới (n = 500)



Xu hướng nổi bật của người có nhu cầu mua ở thực trong thời gian qua

Khảo sát môi giới (n = 500)

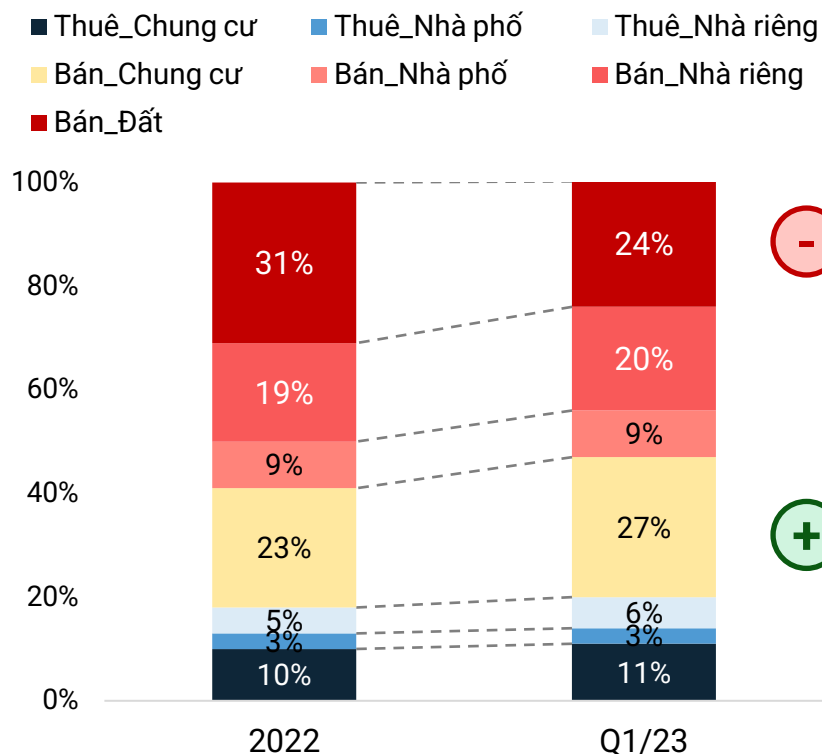


03 ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Xu hướng mức độ quan tâm BĐS cũng dần hướng dần đến những phân khúc BĐS dòng tiền, BĐS ‘thực’

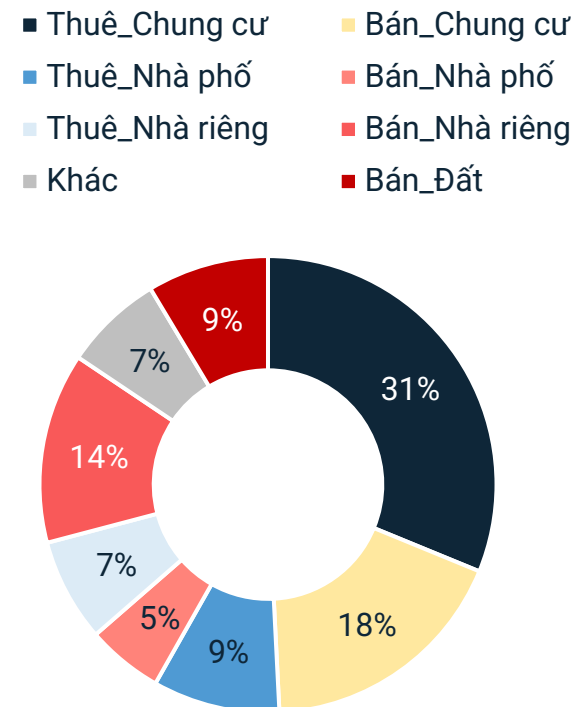
Cơ cấu mức độ quan tâm BĐS trên toàn quốc

%



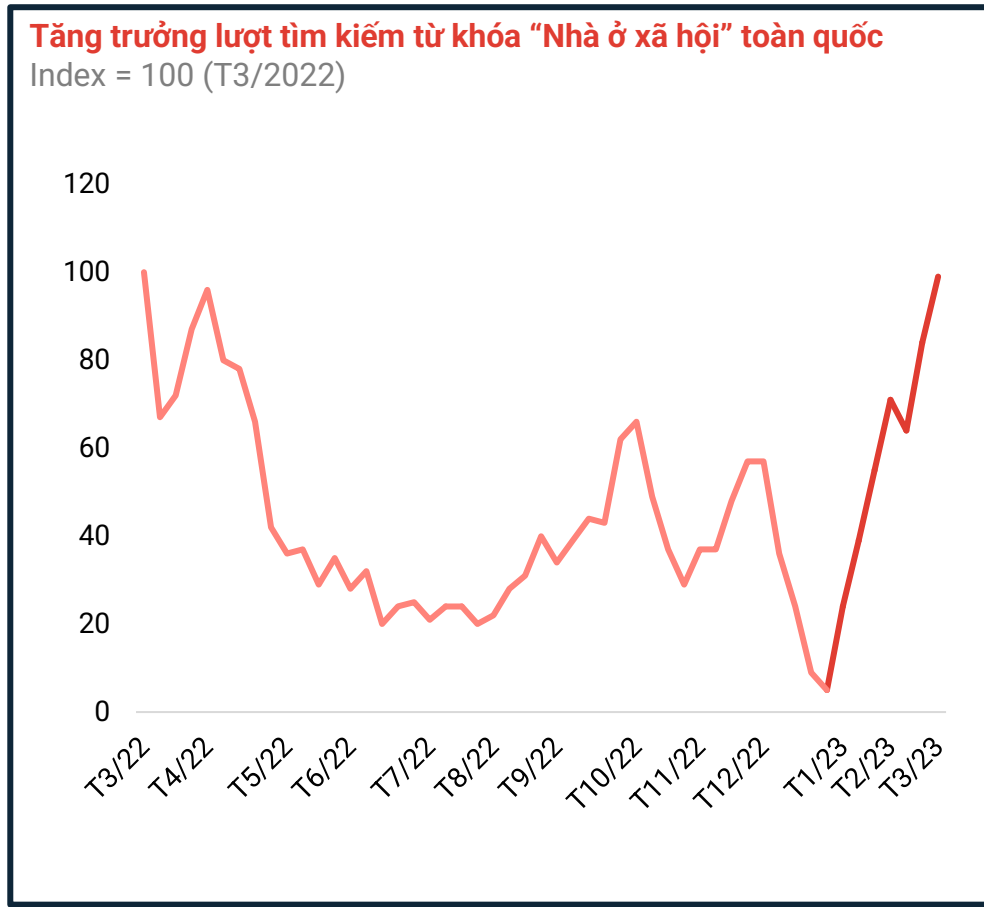
Nhận định của nhà môi giới về loại hình BĐS tiềm năng trong 2023

Khảo sát môi giới (n = 500)



03 ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Nhà ở xã hội/Nhà ở bình dân là một loại hình tiềm năng, hứa hẹn đáp ứng nhu cầu thực lớn của thị trường



Cơ hội và thách thức với loại hình Nhà ở xã hội

Cơ hội

Nguồn vốn hỗ trợ

Kinh doanh / Ví mô Thứ sáu, 3/3/2023, 18:09 (GMT+7)
Sẽ chỉ có gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội
Sau khi Bộ Xây dựng thời đề xuất gói tín dụng 110.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội, Chính phủ sẽ triển khai gói 120.000 tỷ đồng từ vốn của 4 ngân hàng thương mại.

Nhu cầu thực lớn

Nhu cầu nhà ở xã hội rất lớn nhưng nguồn cung hạn hẹp

Phát triển nhà ở xã hội: Nhu cầu cấp bách cho công nhân

Trang chủ / Thị trường / Bất động sản
Hiện nay nhà ở phục vụ công nhân làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất trong cả nước mới chỉ đáp ứng được khoảng 30% nhu cầu.
Phần lớn công nhân, lao động nhập cư đang phải thuê nhà trọ dân sinh với điều kiện sinh hoạt không đảm bảo.

Thách thức

Tháo gỡ chính sách

Bộ Xây dựng chỉ ra 6 vướng mắc trong phát triển nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội vẫn gặp khó vì thủ tục rườm rà

Cân bằng chi phí – giá bán

Giá nhà ở xã hội quá cao so với thu nhập người dân

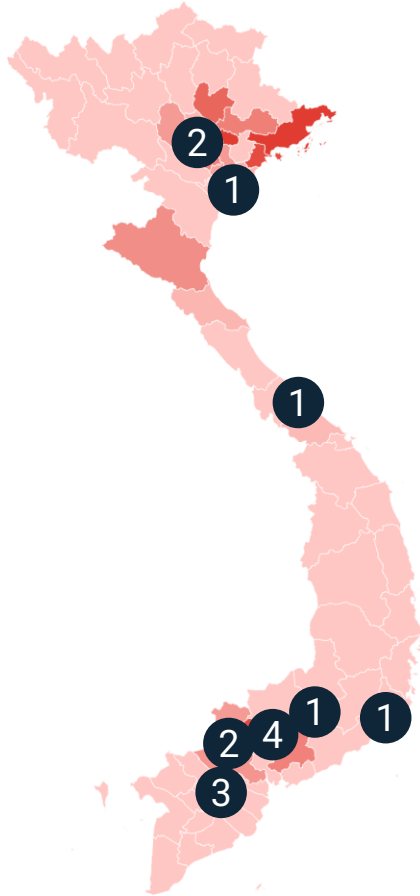
Làm sao kéo giảm giá nhà ở xã hội?

23-02-2023 - 07:20 | Bạn đọc
Với thu nhập thực tế hiện nay, rất nhiều người dân không đủ tiền mua nhà, dù là nhà ở xã hội

03 ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Đầu tư công và FDI sẽ là yếu tố thúc đẩy dài hạn cho thị trường các khu vực tiềm năng

Phân bố khu vực theo FDI đăng ký và dự án đầu tư công



1 Cao tốc Bắc – Nam

- 4 dự án thành phần (Mai Sơn - QL45; Cam Lộ - La Sơn, Vĩnh Hảo - Phan Thiết, Phan Thiết - Dầu Giây)

2 Metro mới

- Hà Nội: Metro Nhổn – Ga HN
HCM: Metro số 1

3 Cao tốc khu vực miền Nam

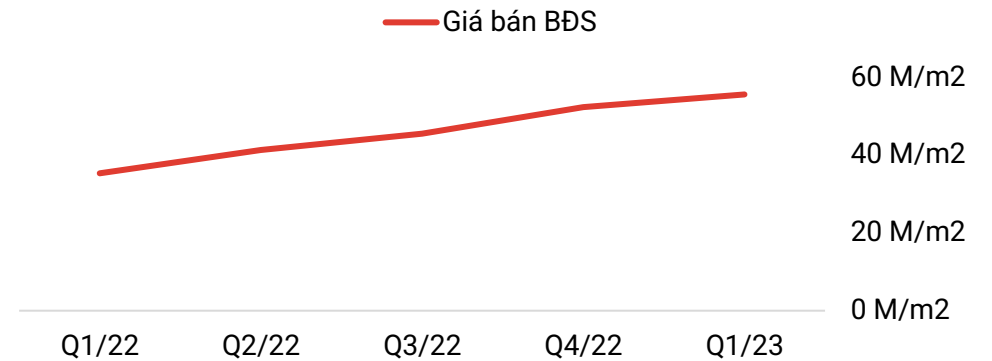
Cao tốc Khánh Hòa-Buôn Ma Thuật, Tân Phú - Bảo Lộc, Bến Lức - Long Thành, Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, v.v

4 Tuyến đường kết nối từ HCMC

- Vành đai 2, Đường kết nối Bình Dương – Bình Phước

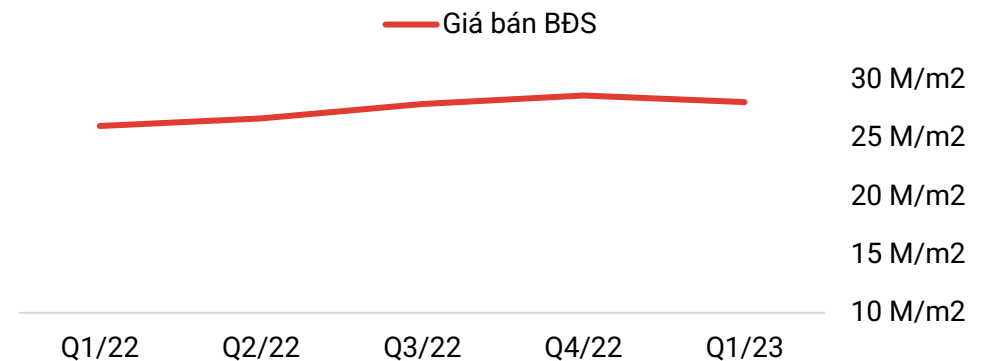
Giá rao bán BĐS Hải Phòng

Triệu VND/m²



Giá rao bán BĐS Bình Dương

Triệu VND/m²



2023 dự kiến là năm nhiều cơ hội và thách thức để chủ động đón đầu

CHỦ ĐỘNG ĐÓN ĐẦU

ĐÓN ĐẦU CHÍNH SÁCH

Nguồn vốn

Lãi suất điều chỉnh

Gói hỗ trợ tín dụng

Nghị định 08

Nghị quyết 33

Dự thảo Thông tư 16 (sđ)

Nghị định 10

Pháp lý

Luật Đất đai (sđ)

Luật Thuế BĐS (mới)

ĐÓN ĐẦU THAY ĐỔI

4 nhóm doanh nghiệp bất động sản

Rủi ro

Cân bằng

Tiềm lực

Người chơi mới

Những xu hướng từ sự chuyển mình của các doanh nghiệp bất động sản

1. Tái cấu trúc nợ, nguồn vốn; thu gọn mô hình
2. Hoạt động hợp tác, M&A diễn ra giữa các doanh nghiệp bất động sản
3. Tập trung vào sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thực thị trường
4. Tăng trưởng thị phần nguồn cung của chủ đầu tư Ngoại

ĐÓN ĐẦU THỊ TRƯỜNG

Loại hình bất động sản tiềm năng

Nhà ở xã hội/Nhà ở bình dân

Khu vực tiềm năng

FDI và đầu tư công

Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Nghiên cứu thị trường

Email: 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 dụng 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.