KLC GROUP

# BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

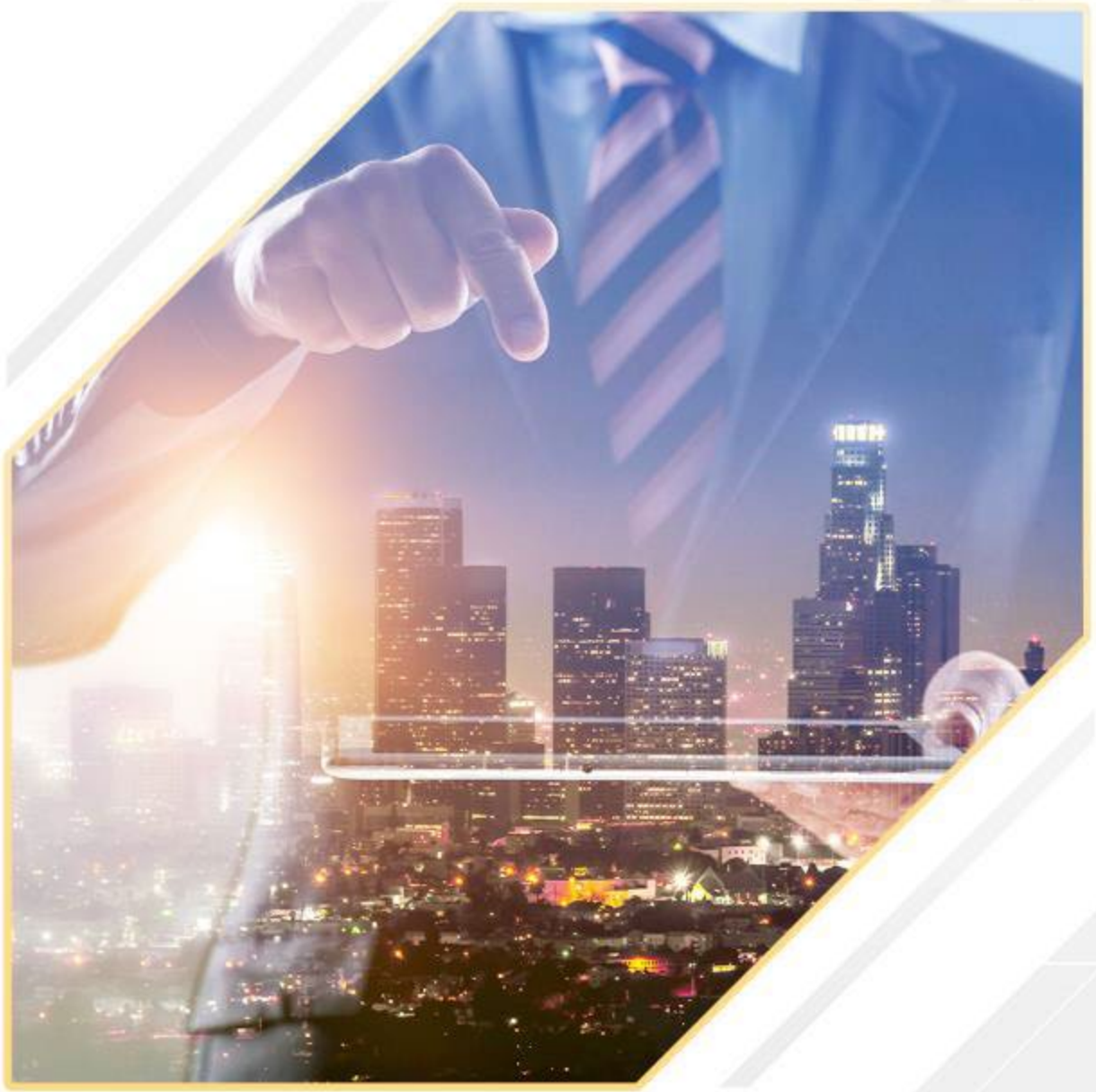
## THÁNG 01/2024

## NỘI DUNG CHÍNH

TÌNH HÌNH VĨ MÔ
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BĐS 2023
NHẬN ĐỊNH CHUNG

KLC GROUP

# TÌNH HÌNH VĨ MÔ



Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

Các luật quan trọng được thông qua nhằm gỡ những vướng mắc của thị trường thời gian qua, tuy nhiên mức độ hiệu quả cần chờ thêm những văn bản hướng dẫn cũng như khả năng thực thi của các cơ quan ban ngành.

# LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

| STT | LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 | | LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | *Nội dung* | *Trích lục* | *Nội dung* | *Trích lục* |
| 1 | Chỉ được sử dụng đất ở để phát triển nhà ở thương mại.<br>**=> Hạn chế về quỹ đất.** | Mục b, Khoản 1, Điều 127 | (Không quy định). | |
| 2 | Các đối tượng đang thuê đất trả tiền một lần có thể chuyển sang trả hàng năm.<br>**=> Tạo sự linh động cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.** | Khoản 2 Điều 30 | (Không quy định). | |
| 3 | Các đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp lại số tiền được miễn, giảm (nếu trước đó được miễn giảm) => **Tránh tiêu cực về việc được hưởng những ưu đãi của nhà nước.** | Mục b, khoản 3, điều 33 | (Không quy định). | |
| 4 | Doanh nghiệp có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.<br>**=> Giá đất nông nghiệp sắp tới có thể biến động từ quy định này.** | Khoản 7, Điều 45 | Doanh nghiệp KHÔNG được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. | Khoản 2, Điều 191 |
| 5 | Mở rộng "Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân" từ 10 lần lên 15 lần & các quy định về "Tập trung đất nông nghiệp", "Tích tụ đất nông nghiệp"**=> Tạo điều kiện giúp ngành nông nghiệp phát triển.** | Điều 177, 192 | Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 10 lần. | Khoản 1, Điều 130 |
| 6 | Không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất sẽ bị thu hồi đất.<br>**=> Giảm bớt tình trạng ôm găm đất được giao. Gây thiệt hại lớn nguồn lực.** | Khoản 6, Điều 81 | (Không quy định). | |
| 7 | Doanh nghiệp vi phạm đất đai vẫn có thể được giao đất, cho thuê đất.<br>=> **Tạo cơ hội làm lại cho những DN đã bị vi phạm trước đó.** | Mục c, Khoản 2, Điều 122 | (Không quy định). | |
| 8 | Bỏ "Khung giá đất" và quy định "Bảng giá đất" Theo đó bảng giá đất được xây dựng hằng năm, "Bảng giá đất" do UBND tỉnh ban hành.<br>**➔ Tạo điều kiện cho "Bảng giá đất" tiệm cận giá đất thị trường, phân quyền UBND tỉnh ban hành sẽ nhanh & sát thực tế.** | Điều 159 | "Khung giá đất" do Chính phủ ban hành 5 năm/lần ➔ Độ trễ cao & khó sát giá thị trường. | Điều 113 |
| 9 | Đất không có giấy tờ trước 1/7/2014 được cấp sổ đỏ. | Khoản 3, Điều 138 | (Không quy định). | |
| 10 | Quy định chi tiết chức năng & công việc của "Tổ chức phát triển quỹ đất" để quản lý và khai thác quỹ đất **=> Đây sẽ trở thành nhà cung cấp quỹ đất lớn nhất trên "thị trường sơ cấp đất đai" phục vụ đầu tư phát triển kinh tế - xã hội và thông qua việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì toàn bộ "địa tô chênh lệch" sẽ thu vào ngân sách nhà nước.** | Chương VIII (Chương mới) | (Không quy định). | |

*Nguồn: Tổng hợp*

# CHÍNH SÁCH ẢNH HƯỞNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Các luật quan trọng được thông qua nhằm gỡ những vướng mắc của thị trường thời gian qua, tuy nhiên mức độ hiệu quả cần chờ thêm những văn bản hướng dẫn cũng như khả năng thực thi của các cơ quan ban ngành.

## LUẬT NHÀ Ở 2023

*Một số điểm mới*

| STT | LUẬT NHÀ Ở 2023 | |
|---|---|---|
| | Nội dung | Trích lục |
| 1 | **Cấp sổ hồng cho người mua nhà chung cư mini.** | Khoản 2, Điều 57 |
| 2 | **Thêm 02 nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội**<br>-Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.<br>- Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp. | Khoản 11 & 12, Điều 76 |
| 3 | **Thay quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư bằng quy định thời hạn sử dụng chung cư:**<br>Thời hạn sử dụng chung cư xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền, khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng, có nguy cơ sập đổ thì buộc phải phá dỡ. | Điều 58 |

## LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

| STT | LUẬT KINH DOANH BĐS 2023 | | LUẬT KINH DOANH BĐS 2014 | |
|---|---|---|---|---|
| | Nội dung | Trích lục | Nội dung | Trích lục |
| 1 | Đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai không quá 5% giá bán. | Khoản 5, Điều 23 | (Không quy định tỷ lệ thu tiền đặt cọc). | |
| 2 | Tỷ lệ thanh toán khi **thuê mua nhà ở** hình thành trong tương lai tối đa 50% giá bán. | Khoản 2, Điều 25 | Tỷ lệ thanh toán **khi thuê mua nhà ở** hình thành trong tương lai tối đa 70% giá bán. | Khoản 1, Điều 57 |
| 3 | Cá nhân kinh doanh BĐS quy mô nhỏ không phải thành lập công ty. | Khoản 3, Điều 9 | Cá nhân kinh doanh BĐS phải thành lập công ty. | Khoản 1, Điều 10 |
| 4 | Doanh nghiệp kinh doanh BĐS chỉ cần 01 người có chứng chỉ hành nghề môi giới. | Mục c, Khoản 1, Điều 61 | Doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới. | Khoản 1, Điều 62 |
| 5 | Môi giới bất động sản không được hành nghề tự do. | Mục b, Khoản 2, Điều 61 | Cho phép cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập. | Khoản 2, Điều 62 |
| 6 | Siết phân lô, bán nền đến cả đô thị loại III. | Khoản 6, Điều 31 | (Không quy định). | |
| 7 | Phải công khai loạt thông tin về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh. | Khoản 8, Điều 31 | (Không quy định). | |
| 8 | Nhiều thay đổi về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản. | Chương VI | (Quy định chung chung). | Điều 17 |

*Nguồn: Tổng hợp*

## NĂM 2024

# ➢ TRÌNH DỰ ÁN ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO BẮC – NAM

# ➢ KHỞI CÔNG 19 DỰ ÁN LỚN

Năm 2024, Bộ GTVT đặt mục tiêu thực hiện các dự án trọng điểm như:

- **Trình phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam.**
- Đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị đầu tư các tuyến đường sắt quan trọng quốc gia như:

  **+ TPHCM - Cần Thơ**

  **+ Biên Hòa - Vũng Tàu**

  **+ Long Thành - Thủ Thiêm**

  **+ Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng**.
- **19 dự án giao thông lớn từ Bắc - Nam**

*Nguồn: Bộ giao thông vận tải*

## Các khu vực có 19 dự án hạ tầng sắp triển khai trong 2024

*Đồ họa: Ban chiến lược – Phòng R&D (KLC Group)*

## Tiến độ cao tốc Bắc – Nam 2023:

**Dự án giai đoạn 1 :**

Đã hoàn thành đưa vào khai thác 8/11 dự án thành phần với tổng chiều dài 519 km/654 km.

**Dự án giai đoạn 2:**

Đã khởi công đồng loạt 12 dự án thành phần vào ngày 1/1/2023, sẽ cơ bản hoàn thành năm 2025 và đưa vào khai thác, vận hành từ năm 2026.

**Bản đồ cao tốc Bắc Nam cập nhật năm 2023**

*Đồ họa: Batdongsan.com.vn*

KLC GROUP

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

KLC GROUP

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

# BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

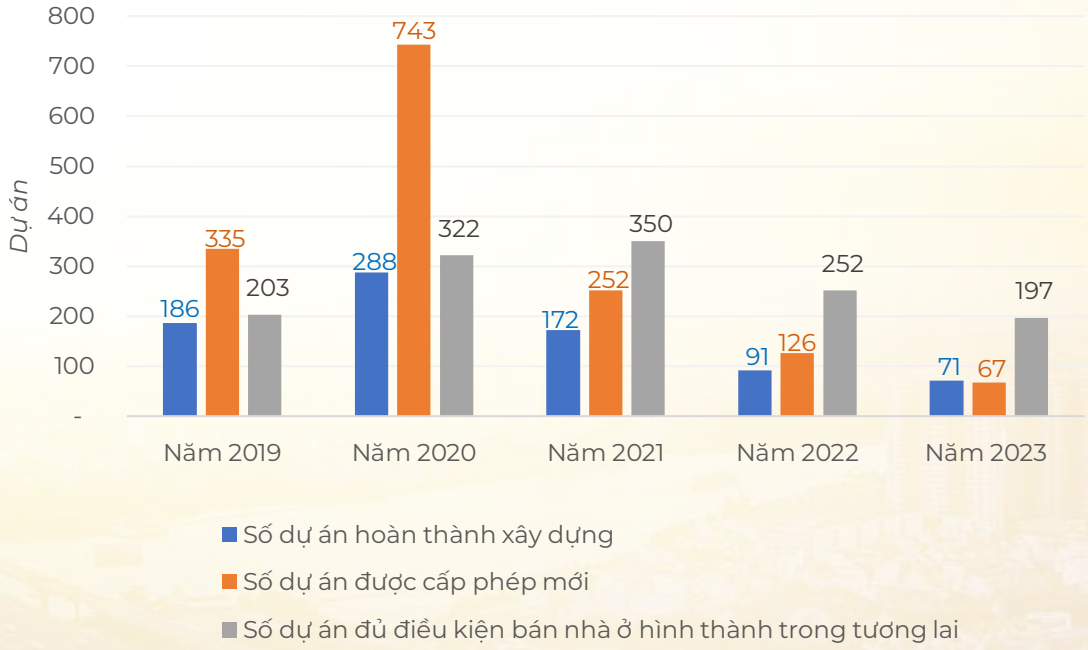
NGUỒN CUNG NHÀ Ở TRONG NĂM 2023

# TIẾP TỤC GIẢM

## VỀ CẢ SỐ LƯỢNG DỰ ÁN VÀ SỐ LƯỢNG CĂN HỘ

**Tại thị trường sơ cấp,** Từ năm 2020 nguồn cung nhà ở giảm mạnh. Trong năm 2023, *Số dự án được cấp phép mới* cũng như *Số dự án đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai* tương ứng giảm 53% và 78% so với 2022.

### NGUỒN CUNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP



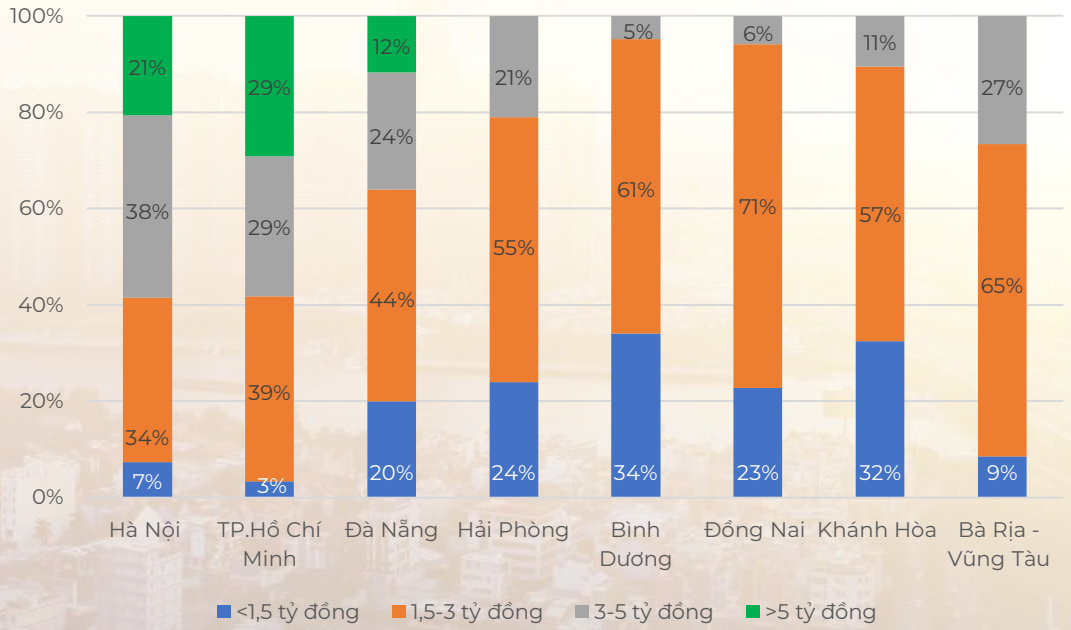

*Nguồn: Bộ xây dựng (dữ liệu dựa trên 37/63 tỉnh thành gửi báo cáo)*

# NGUỒN CUNG – THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP
## Bất động sản Nhà ở

**Nguồn cung thứ cấp 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).

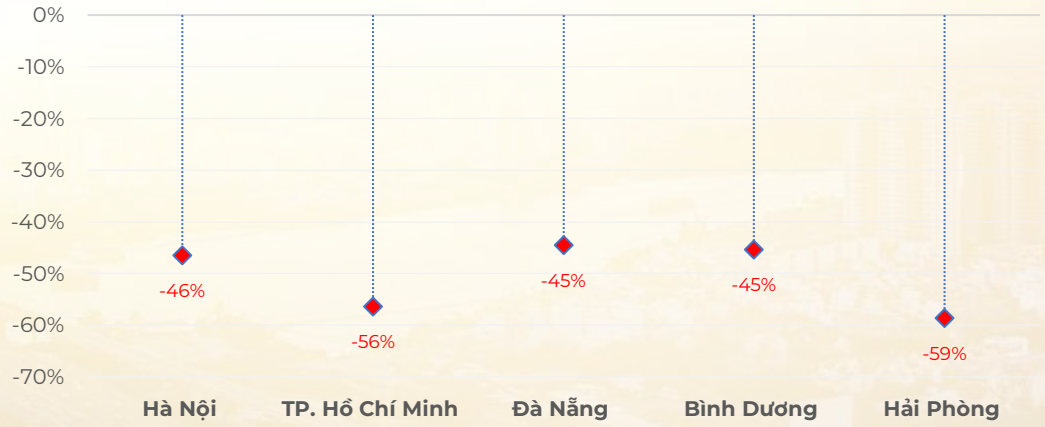
**Nguồn cung thứ cấp đất nền** trong năm 2023 tập trung chủ yếu ở một số địa phương như Long An, Khánh Hòa, TP. Hồ Chí Minh và giảm nhiều so với năm trước. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp đất nền dự án năm 2023 so với năm 2022 tại Hà Nội giảm khoảng 46,4%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 56,3%, tại Đà Nẵng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

### 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: Bộ xây dựng – Viện Kinh tế xây dựng*

### Nguồn cung thứ cấp đất nền 2023 so với 2022




*Nguồn: Bộ xây dựng – Viện Kinh tế xây dựng*

## GIÁ GIAO DỊCH THỨ CẤP NGUỒN CUNG NHÀ Ở TRONG NĂM 2023

# TIẾP TỤC XU HƯỚNG GIẢM

## SO VỚI NĂM 2022

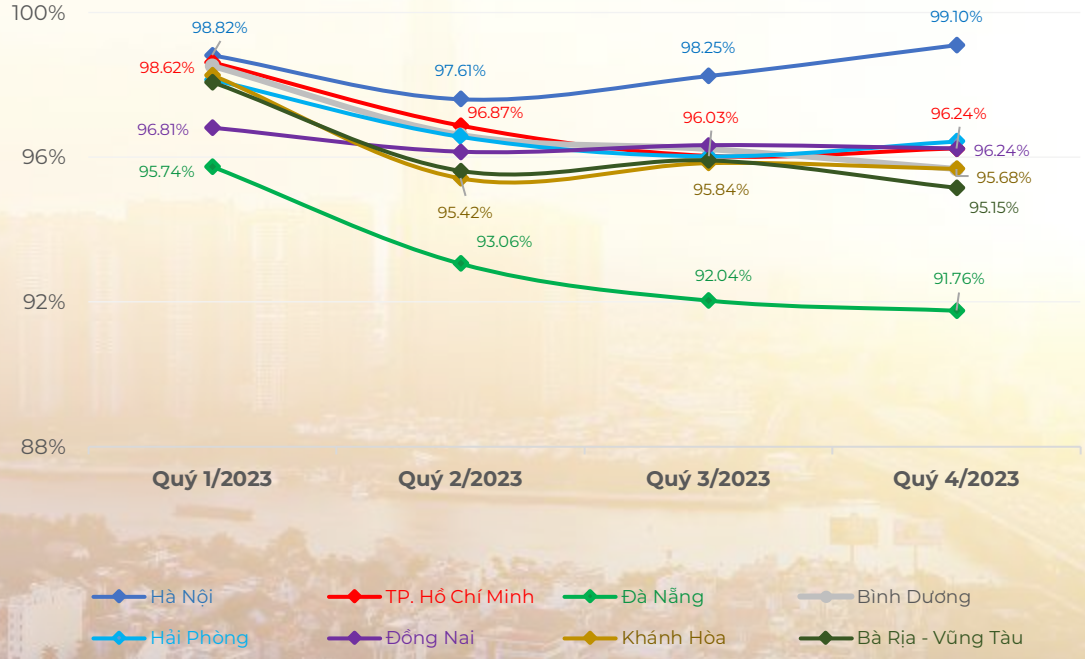
- Nhà ở riêng lẻ có mức độ giảm giá nhiều hơn so với loại hình căn hộ chung cư.
- Giá giao dịch thứ cấp đất nền trong năm 2023 có xu hướng giảm ~10÷15% so với năm 2022 và giảm nhiều ở một số địa phương như Đồng Nai, Khánh Hoà, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh.

*Nguồn: Bộ xây dựng – Viện Kinh tế xây dựng*

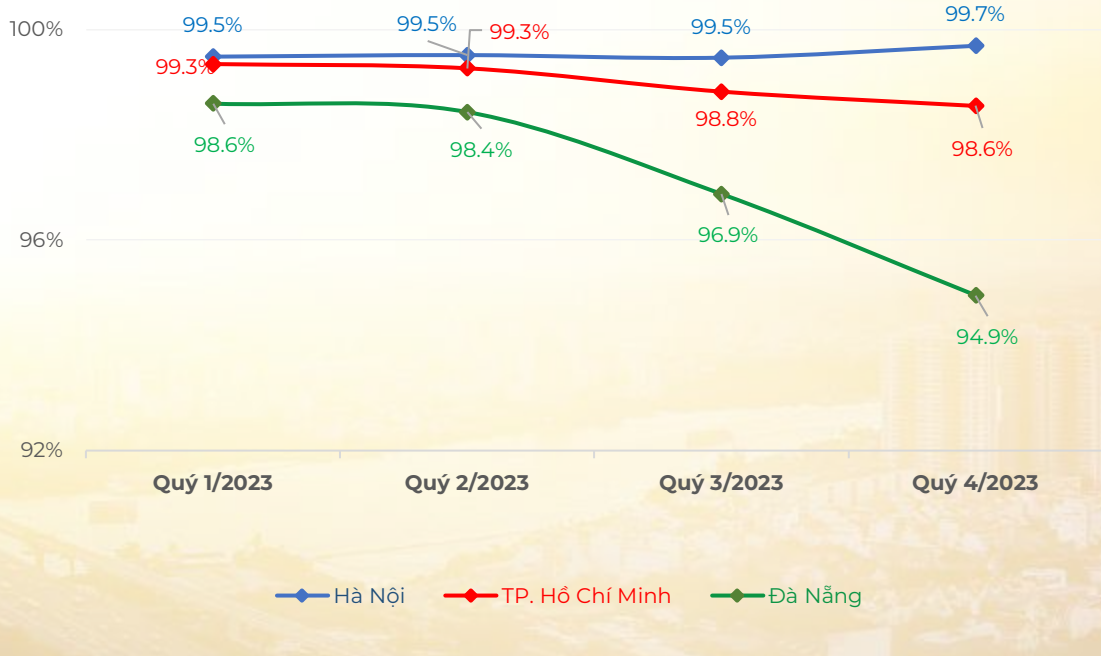
**Biến động về lượng giao dịch thứ cấp ĐẤT NỀN tại một số địa phương trong năm 2023 so với Q4/2022**
***(Q4/2022=100%)***

# GIÁ BÁN THỨ CẤP
## Bất động sản Nhà ở

### Biến động về Giá bán thứ cấp CĂN HỘ tại một số địa phương trong năm 2023 so với Q4/2022 *(Q4/2022=100%)*




### Biến động Giá bán thứ cấp NHÀ Ở RIÊNG LẺ tại một số địa phương trong năm 2023 so với Q4/2022 *(Q4/2022=100%)*



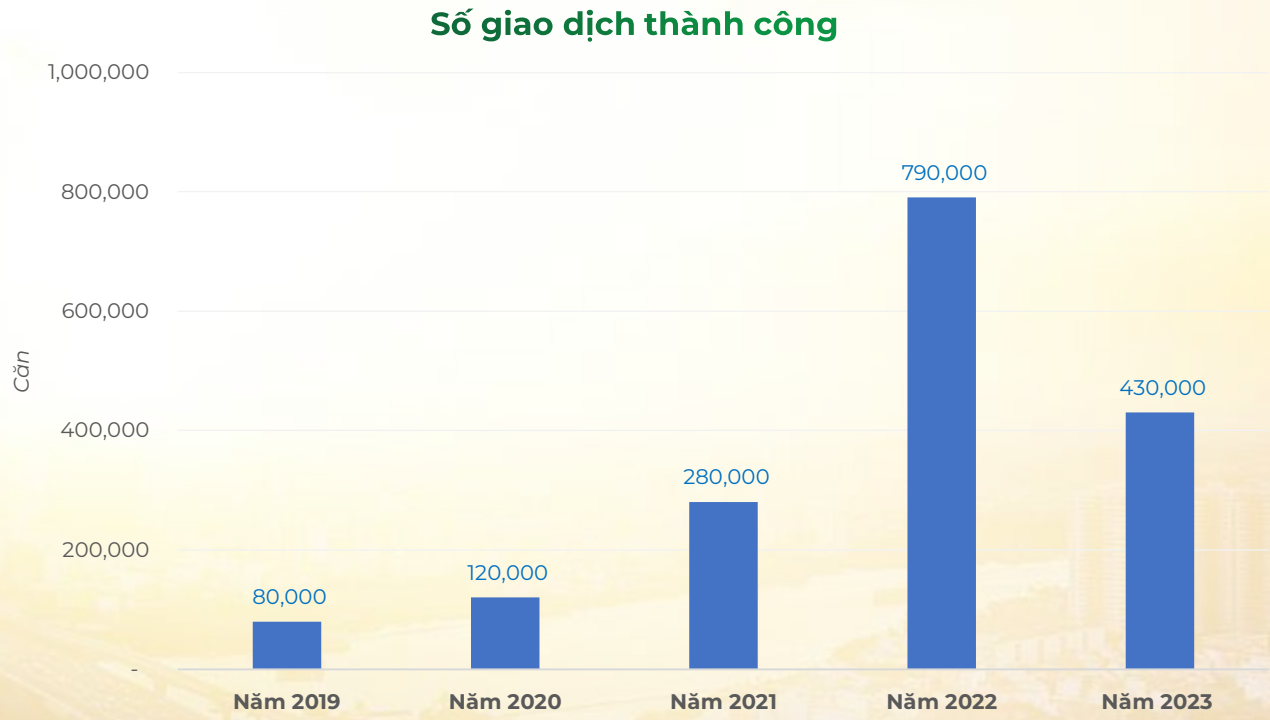

*Nguồn: Bộ xây dựng – Viện Kinh tế xây dựng*

LƯỢNG GIAO DỊCH CẢ LOẠI HÌNH CĂN HỘ CHUNG CƯ VÀ NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRONG NĂM 2023

# NHÌN CHUNG ĐỀU GIẢM

## SO VỚI NĂM 2022

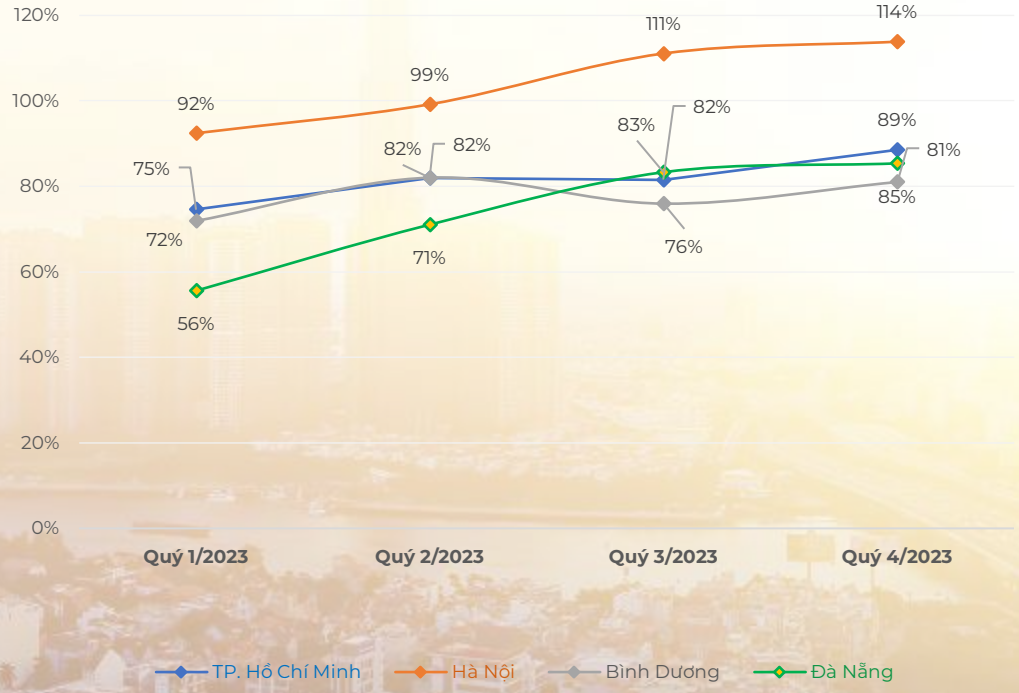
Nguồn cung mới hạn chế và việc huy động nguồn vốn từ tín dụng vẫn còn gặp nhiều khó khăn đã khiến lượng giao dịch có xu hướng giảm nhiều vào nửa đầu năm 2023. Đến giai đoạn nửa cuối năm, lượng giao dịch đã có sự cải thiện hơn.



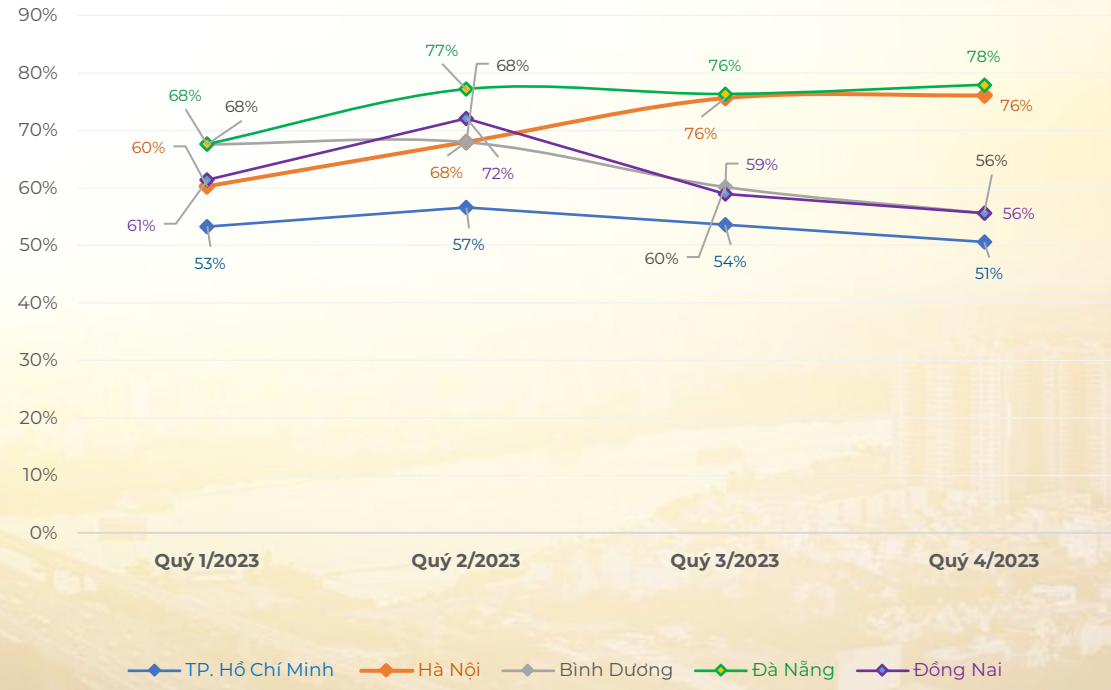

*Nguồn: Bộ xây dựng (dữ liệu dựa trên 37/63 tỉnh thành có báo cáo)*

# TỈ LỆ HẤP THỤ
## Bất động sản Nhà ở

### Biến động về lượng giao dịch thứ cấp CĂN HỘ tại một số địa phương trong năm 2023 so với Q4/2022 *(Q4/2022=100%)*




### Biến động về lượng giao dịch thứ cấp ĐẤT NỀN tại một số địa phương trong năm 2023 so với Q4/2022 *(Q4/2022=100%)*




*Nguồn: Bộ xây dựng – Viện Kinh tế xây dựng*

KLC GROUP

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

# BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG

Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

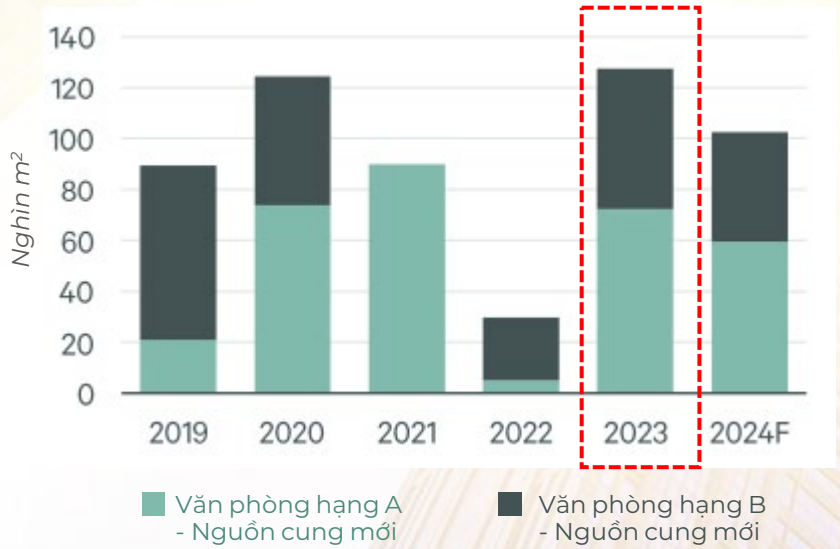
# NGUỒN CUNG
## Bất động sản Văn phòng

### NĂM 2023 NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG CHO THUÊ
## BÙNG NỔ MẠNH NHẤT KỂ TỪ 2019

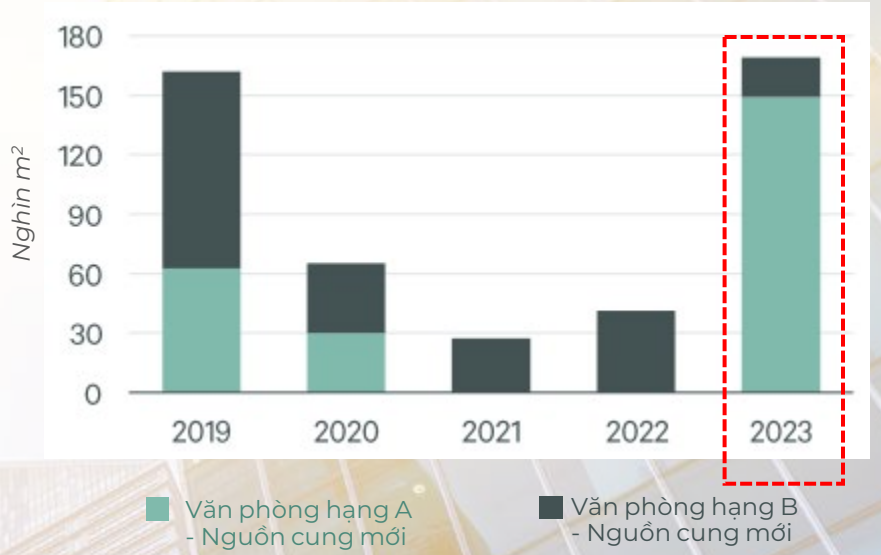
Nguồn cung văn phòng hạng A chiếm tỷ trọng lớn tại cả 2 thị trường Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh.

Tại cả hai thành phố, nguồn cung mới chủ yếu đến từ các dự án văn phòng hạng A có vị trí thuận lợi. Cụ thể, tại Hà Nội, Lancaster Luminaire, Diamond Park Plaza và Lotte Mall West Lake là những dự án văn phòng hạng A nằm tại khu vực Ba Đình – Đống Đa và phía Tây Hà Nội, cung cấp cho thị trường ~ 70.000m² mặt bằng chất lượng cao. Tại TP.HCM, các dự án nổi bật được đi vào hoạt động có thể kể đến như The Nexus, VPbank Saigon Tower tại quận 1, The Mett và The Hallmark tại khu vực Thủ Thiêm.

### HÀ NỘI




### TP.HỒ CHÍ MINH



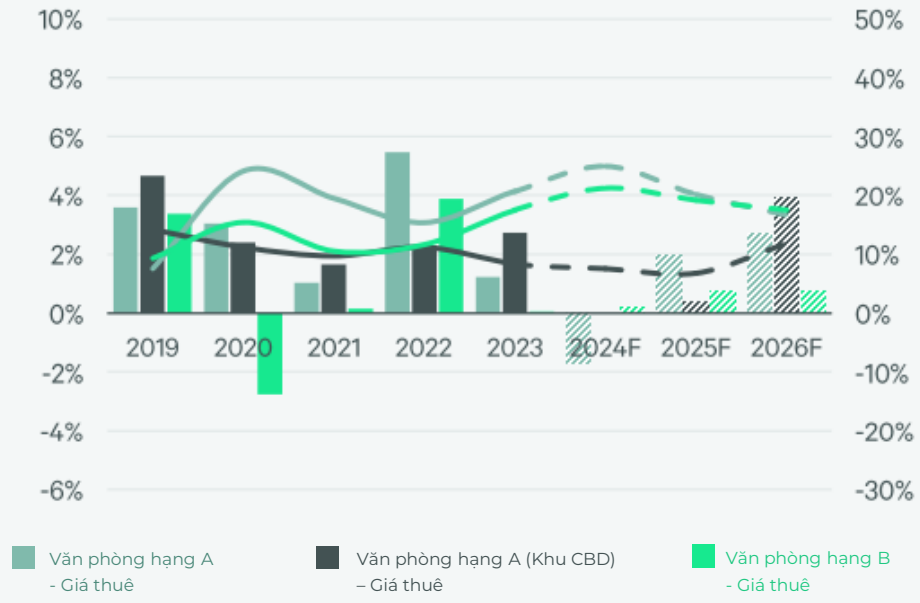

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

# GIÁ THUÊ & TỈ LỆ HẤP THỤ

## Bất động sản Văn phòng

**Giá thuê tại Hà Nội diễn biến trái chiều, giá thuê tại TP.HCM tương đối ổn định.**
**Tỷ lệ hấp thụ giảm tại cả 2 thị trường Hà Nội & TP.HCM do nguồn cung mới tăng.**

### HÀ NỘI




### TP.HỒ CHÍ MINH

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

# GIÁ THUÊ & TỈ LỆ HẤP THỤ

## Bất động sản Văn phòng

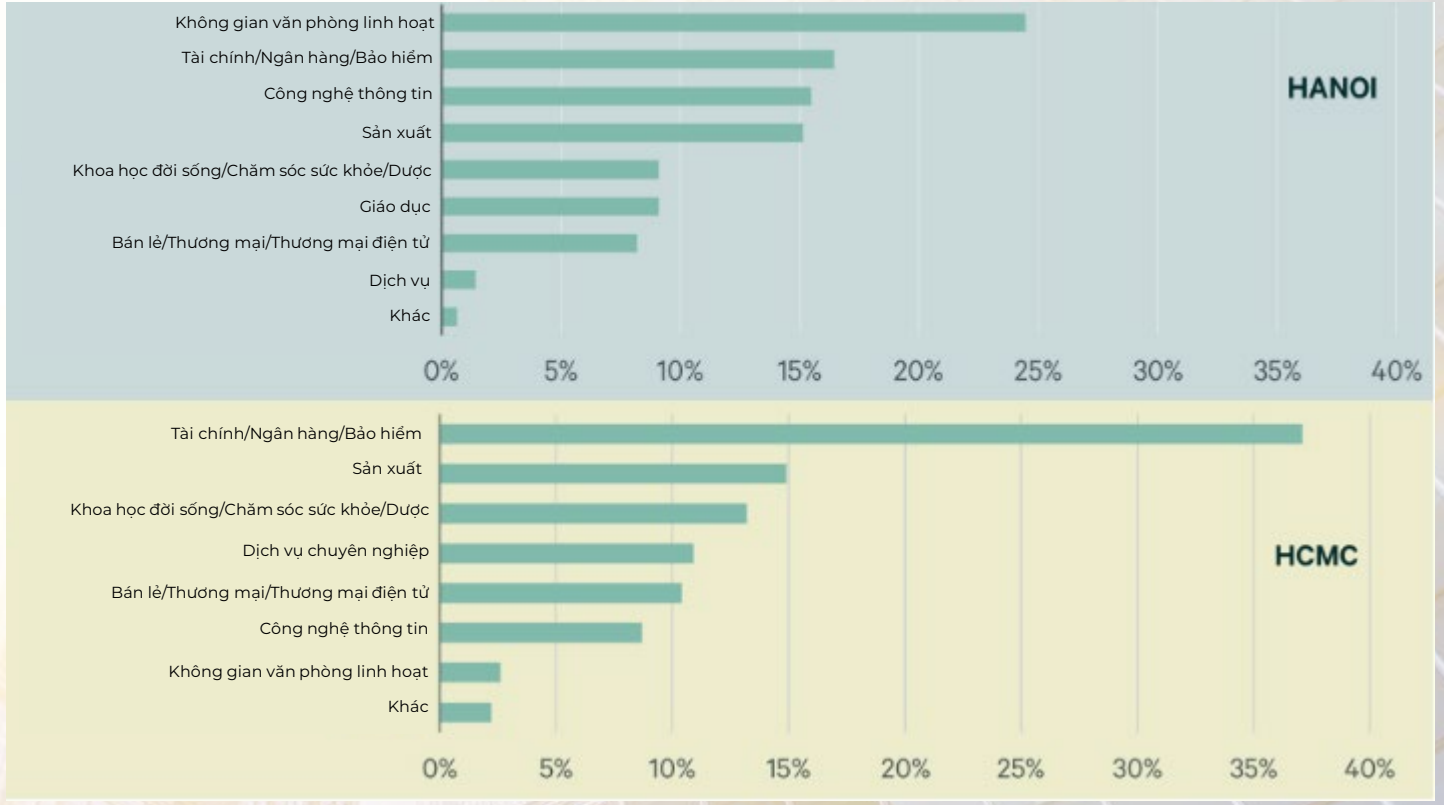
Tại Hà Nội, giá thuê văn phòng hai hạng A và B có diễn biến trái chiều, trong khi giá thuê văn phòng hạng tăng 1,2% vào đầu năm và duy trì ổn định trong suốt năm thì giá thuê văn phòng hạng B giảm nhẹ 1,4% so với năm trước. Tại TP.HCM, giá thuê của cả hai hạng lại tương đối ổn định, không có nhiều biến động so với năm 2023, mặc dù có nhiều dự án mới gia nhập thị trường.

Trong năm 2023, cả Hà Nội và TP.HCM đều ghi nhận tỷ lệ văn phòng trống tăng do có nguồn cung văn phòng mới dồi dào. Tại Hà Nội, tỷ lệ văn phòng trống của các dự án hạng A và hạng B lần lượt là 20,7% và 17,5%, tăng 5,3 điểm phần trăm và 5,8 điểm phần trăm so với năm trước. Tương tự, tại TP.HCM, tỷ lệ văn phòng trống của các dự án hạng A và hạng B là 18,6% và 10,1%, tăng lần lượt 12,5 điểm phần trăm và 1,4 điểm phần trăm so với năm trước.

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

# TỆP KHÁCH HÀNG THUÊ
## Bất động sản Văn phòng

- **Tại Hà Nội,** nhóm ngành **Không gian văn phòng linh hoạt** và **Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm** chiếm khoảng **24%** và **16%** tổng diện tích giao dịch.
- **Tại TP.HCM**, nhóm ngành **Tài chính/Ngân hàng/Bảo hiểm** chiếm đến **37%,** theo sau là nhóm ngành **Sản xuất và ngành Khoa học đời sống/Chăm sóc sức khỏe/Dược** với lần lượt là **15%** và **13%** tổng diện tích giao dịch. Đây đều là những ngành không chịu nhiều ảnh hưởng từ khủng hoảng kinh tế hoặc có nền tảng tài chính vững mạnh, và thường trực thuộc các tập đoàn lớn đã có kế hoạch mở rộng lâu dài tại Việt Nam.




*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

# NHẬN ĐỊNH CHUNG

”Khi nền kinh tế chưa có dấu hiệu phục hồi rõ rệt, nguồn cung lại dồi dào, giá thuê mặt bằng văn phòng nhìn chung sẽ có xu hướng điều chỉnh linh hoạt, thông qua các điều khoản cho thuê có lợi hơn cho khách thuê. Chỉ có một số ít các dự án chất lượng tại các vị trí trung tâm, giao thông thuận lợi, có các đặc điểm nổi trội như đạt chứng chỉ xanh, tiện ích tòa nhà đa dạng...là có thể tăng giá nhẹ trong năm tới. Đồng thời, trong các giao dịch thuê tương lai, việc thương thảo các điều khoản hợp đồng liên quan tới yếu tố xanh, bền vững sẽ dần trở nên phổ biến hơn”.

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

KLC GROUP

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

# BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

# NGUỒN CUNG & GIÁ THUÊ
## Bất động sản Công nghiệp

***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 đã cho thấy thị trường bất động sản công nghiệp vẫn có nhiều sức hút đối với các nhà đầu tư .***

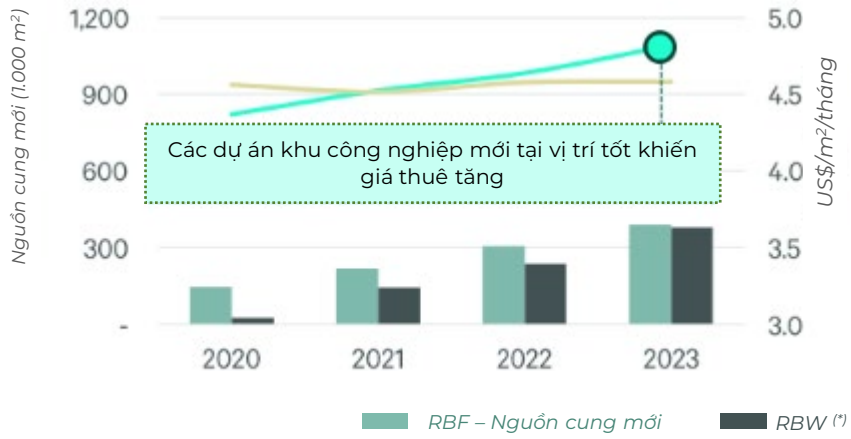
- Nguồn cung mới Nhà xưởng & Nhà kho xây sẵn tại Miền Bắc tăng ổn định qua các năm, tuy nhiên tại Miền Nam nguồn cung Nhà kho xây sẵn có xu hướng giảm.
- Giá thuê tại cả 2 khu vực đều ghi nhận tăng nhẹ do nguồn cung vẫn hạn chế.

*Nguồn: Bộ xây dựng*

# NGUỒN CUNG & GIÁ THUÊ
## Bất động sản Công nghiệp

**MIỀN BẮC –**
THỊ TRƯỜNG CẤP 1

| Giá chào thuê 2023 (**) | |
|---|---|
| RBF | ▲ 3.9% y-o-y |
| RBW | ▲ 0.1% y-o-y |




**MIỀN NAM –**
THỊ TRƯỜNG CẤP 1

| Giá chào thuê 2023 (**) | |
|---|---|
| RBF | ▲ 2.3% y-o-y |
| RBW | ▲ 4.7% y-o-y |

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

*(*) Không bao gồm Nhà xưởng dịch vụ*
*(**) Giá chào thuê không bao gồm hoa hồng môi giới*

*Thị trường Cấp 1:*
- *Miền Bắc: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên.*
- *Miền Nam: Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương, Long An.*

*RBW (Ready Built Warehouse): Nhà kho xây sẵn*
*RBF (Ready Built Factory): Nhà xưởng xây sẵn*

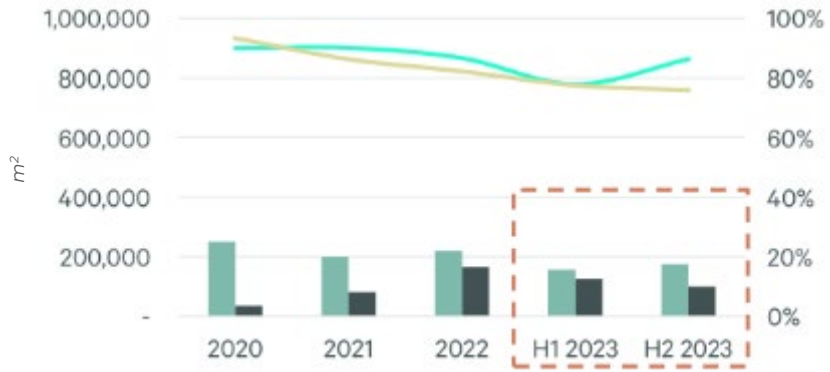
# TỶ LỆ HẤP THỤ KHẢ QUAN TẠI CẢ HAI KHU VỰC

- Năm 2023, cả hai thị trường Miền Bắc và Miền Nam đều ghi nhận diện tích hấp thụ ở mức khả quan. Mặc dù nguồn cung tăng, nhưng tỷ lệ lấp đầy của nhà xưởng xây sẵn vẫn ổn định ở mức 86% ở miền Bắc và tăng nhẹ lên 85% ở miền Nam.
- Đáng chú ý, diện tích hấp thụ tại khu vực miền Nam trong nửa cuối năm 2023 cao gấp 3,8 lần so với nửa đầu năm, nhờ những điều chỉnh tích cực trong chính sách của chủ đầu tư.

**MIỀN BẮC –**
THỊ TRƯỜNG CẤP 1

**Diện tích đã thuê 2023**

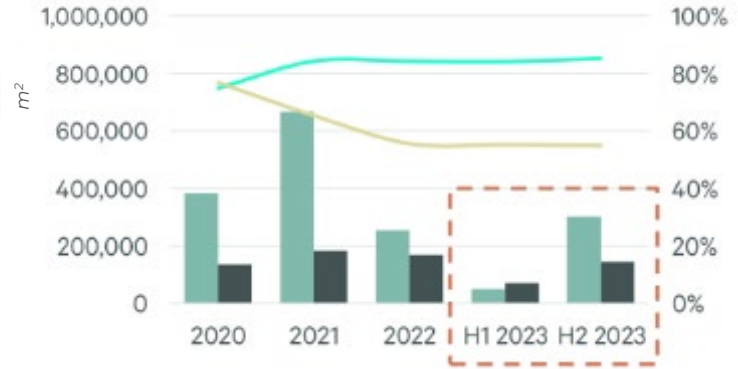
| | |
|---|---|
| RBF | ▲ 52% y-o-y |
| RBW | ▲ 38% y-o-y |




**MIỀN NAM –**
THỊ TRƯỜNG CẤP 1

**Diện tích đã thuê 2023**
**H2 2023 = 3.8x H1 2023**

| | |
|---|---|
| RBF | ▲ 38% y-o-y |
| RBW | ▲ 28% y-o-y |



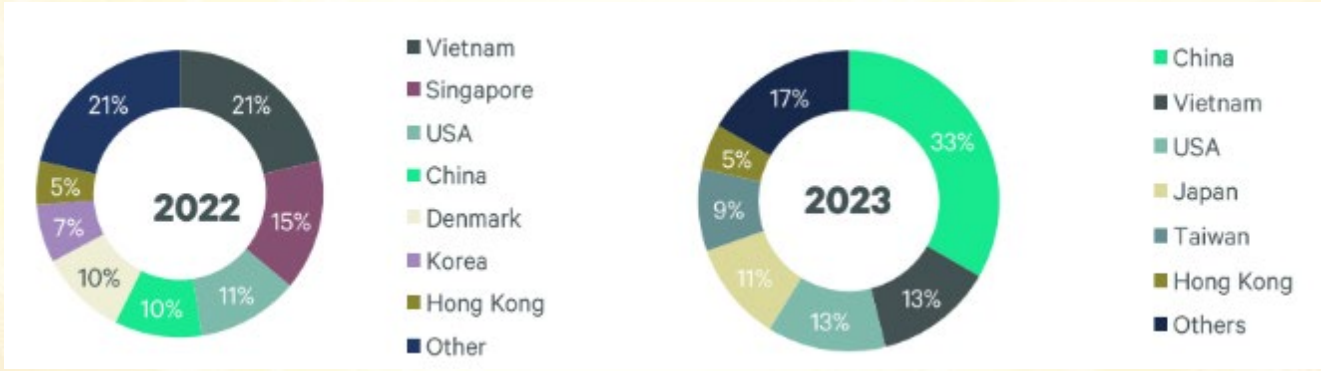

*RBF – Diện tích đã thuê* *RBW – Diện tích đã thuê* *RBF – Tỷ lệ lấp đầy* *RBW - Tỷ lệ lấp đầy*

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

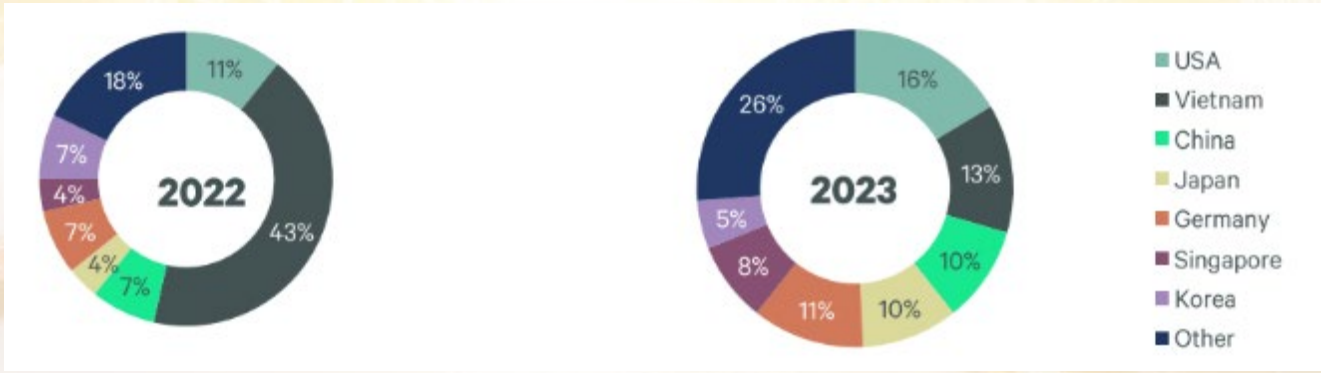
# TỆP KHÁCH HÀNG THUÊ
## Bất động sản Công nghiệp

**MIỀN BẮC TẬP TRUNG CHỦ YẾU CÁC KHÁCH THUÊ TỪ TRUNG QUỐC.**
**MIỀN NAM CHỦ YẾU KHÁCH THUÊ TỪ MỸ & CHÂU ÂU.**

**MIỀN BẮC**




**MIỀN NAM**




*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

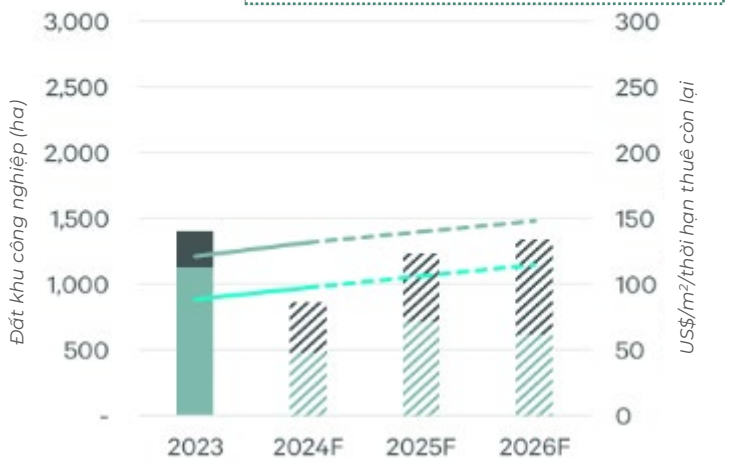
# DỰ BÁO
## Bất động sản Công nghiệp

Với quỹ đất hạn hẹp tại các Thị trường cấp 1, **xu hướng các khu công nghiệp sẽ mở rộng sang các Thị trường cấp 2.**

Theo đó, dự báo đến 2026, **giá thuê tại 2 thị trường cũng sẽ tăng** tương ứng do nguồn cung hạn chế.

**MIỀN BẮC**

Dự báo tăng trưởng giá thuê hàng năm 2024 - 2026: **5-9%/năm**

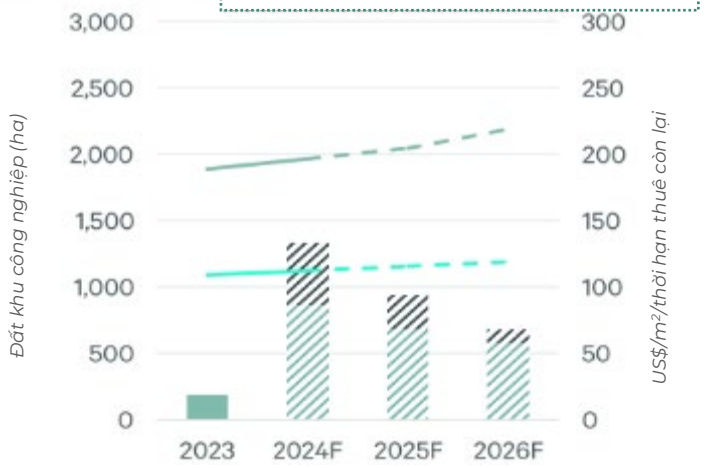



*Thị trường Cấp 1 – Nguồn cung mới*

*Thị trường Cấp 2 – Nguồn cung mới*

**MIỀN NAM**

Dự báo tăng trưởng giá thuê hàng năm 2024 - 2026: **3-7%/năm**




*Thị trường Cấp 1 - Giá thuê bình quân*

*Thị trường Cấp 2 - Giá thuê bình quân*

**Năm 2023, nhà đầu tư lĩnh vực công nghiệp bán dẫn và công nghiệp xe điện đã bắt đầu đầu tư vào Việt Nam. Với sự định hướng của các tỉnh thành và sự quan tâm của các doanh nghiệp ngày càng tăng vào các ngành công nghiệp công nghệ cao và bền vững, dự báo các ngành công nghiệp này sẽ thúc đẩy nhu cầu trong tương lai.**

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

***Thị trường Cấp 1 (Tier 1)***

*- Miền Bắc: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên.*

*- Miền Nam: Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương, Long An...*

***Thị trường Cấp 2 (Tier 2)***

*- Miền Bắc: Thái Bình, Quảng Ninh*

*- Miền Nam: Tây Ninh, Bình Phước...*

KLC GROUP

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

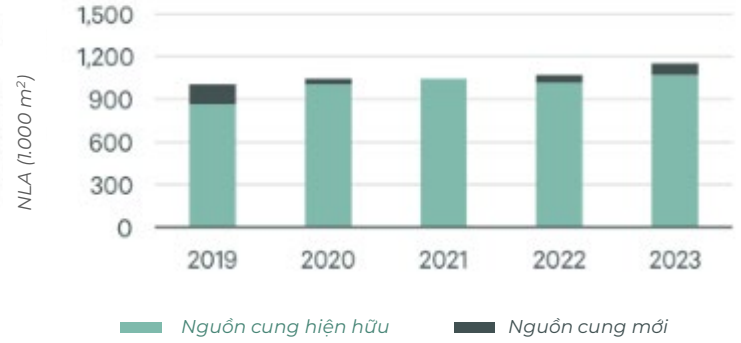
# BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ

Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

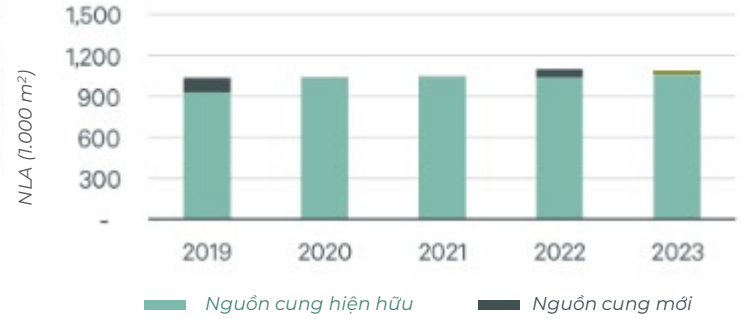
# NGUỒN CUNG
## Bất động sản bán lẻ

**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.**

**HÀ NỘI**




**TP.HCM**



Khai trương Lotte Mall Westalke (Hà Nội)
*09/2023*

Mở lại Trung tâm mua sắm The Loop (Hà Nội)
*06/2023*

Khai trương Thiso Mall Trường Chinh (TP.HCM)
*12/2023*

Khai trương lại Hùng Vương Plaza (TP.HCM)
*09/2023*

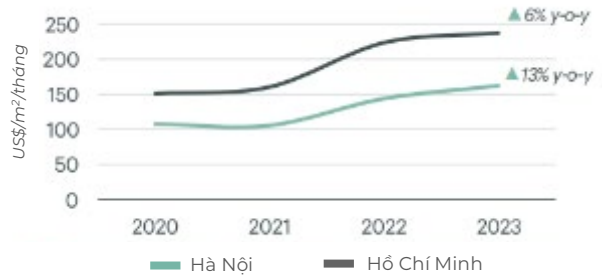
*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

*NLA (Net Leasing Area): Diện tích có thể cho thuê*

# GIÁ THUÊ
## Bất động sản bán lẻ

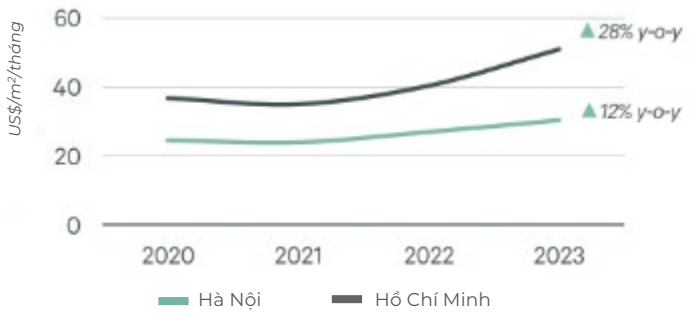
**Giá cho thuê bình quân toàn thị trường trong năm 2023 đối với phân khúc mặt bằng thương mại tại các trung tâm thương mại, siêu thị cơ bản ổn định trong khi đó giá cho thuê mặt bằng nhà phố lẻ lại có xu hướng giảm khoảng 10÷15% so với cùng kỳ năm trước [1].**

### Giá thuê mặt bằng thương mại khu vực trung tâm CBD




*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

### Giá thuê mặt bằng thương mại khu vực Ngoài trung tâm (Non-CBD)




*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

### Giá thuê mặt bằng Nhà phố riêng lẻ

**10 – 15%**

So với cùng kỳ 2022

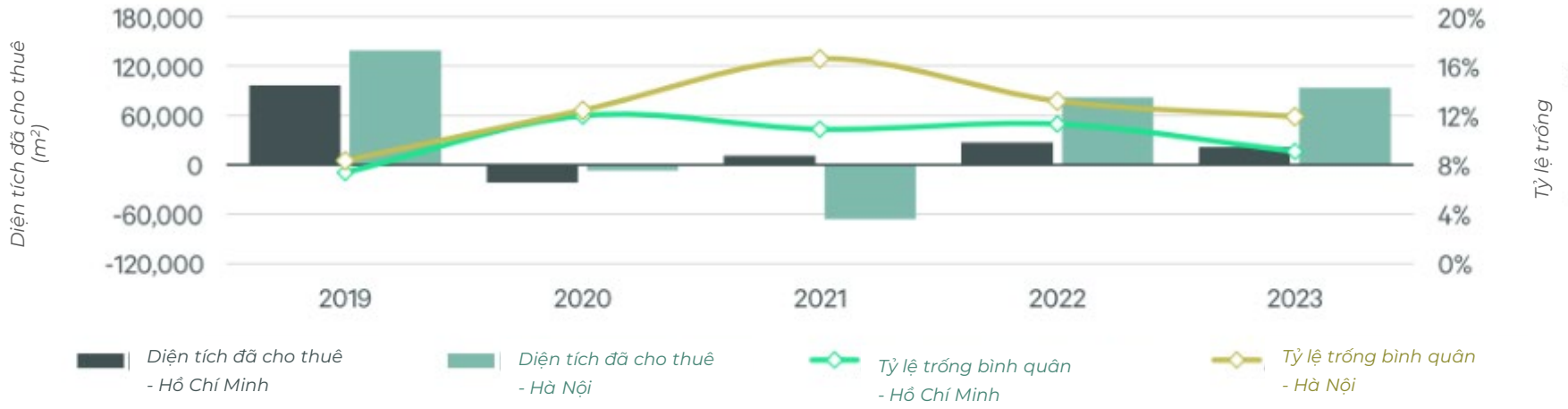
*Nguồn: Bộ xây dựng*

*[1]Nguồn: Bộ xây dựng*

# TỈ LỆ HẤP THỤ
## Bất động sản bán lẻ

***Mặt bằng bán lẻ tại khu vực trung tâm thương mại hoạt động kinh doanh sôi động hơn trong khi các dự án nằm tại khu vực dân cư mới xa trung tâm gặp khó khăn về việc duy trì và thu hút lượng khách thuê. Tuy nhiên, trong năm 2023, thị trường bán lẻ cũng đã phải chứng kiến làn sóng trả mặt bằng từ các thương hiệu lớn và nhỏ. Một số trung tâm thương mại quy mô nhỏ, ít khách thuê tại TP. HCM cũng đã chuyển đổi công năng thành văn phòng cho thuê để có thể duy trì hoạt động (*).***

**Diện tích đã cho thuê & Tỷ lệ lấp đầy các Trung tâm thương mại tại Hà Nội & TP.HCM**




*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

(1) *Nguồn: Bộ xây dựng*

# TỈ LỆ HẤP THỤ
## Bất động sản bán lẻ

**Nhu cầu thuê đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố vẫn có XU HƯỚNG GIẢM so với năm trước [1].**

### Mặt bằng bán lẻ nhà phố với những biến động tiêu cực

| | |
|---|---|
| Bùng nổ thương mại điện tử | Cạnh tranh từ các trung tâm thương mại |

**Hiệu quả kinh doanh ▼**

**Giá thuê ▲**

Giá thuê vẫn neo cao ở các thành phố lớn trong khi giá thuê ở tỉnh lân cận đang hấp dẫn hơn.

### Hiện tượng trả mặt bằng ở các tuyến phố lớn tại Hà Nội và TP.HCM

*Nguồn ảnh: Báo chí.*

*Nguồn: Batdongsan.com.vn*

[1] *Nguồn: Bộ xây dựng*

# DỰ BÁO NGUỒN CUNG MỚI – HÀ NỘI

**Bất động sản bán lẻ**

## NGUỒN CUNG MỚI ĐẾN 2025

**HÀ NỘI**

CBD: **6.358** m²

Non-CBD: **138.713** m²

**2024**

The Linc Park City
36 Cát Linh
Vinaconex Diamond Plaza
The Diamond Residence
Mỹ Đình Pearl
Taisei Building

**2025**

Tiến Bộ Plaza
Vincom Mega Mall Cổ Loa
27 Lý Thái Tổ
The Grand Hà Nội

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

*CBD (Central Business District): Khu vực trung tâm*
*Non – CBD (Non - Central Business District): Khu vực ngoài trung tâm*

# DỰ BÁO NGUỒN CUNG MỚI – TP.HCM

**Bất động sản bán lẻ**

## NGUỒN CUNG MỚI ĐẾN 2025

**TP.HCM**

CBD: **0** m²

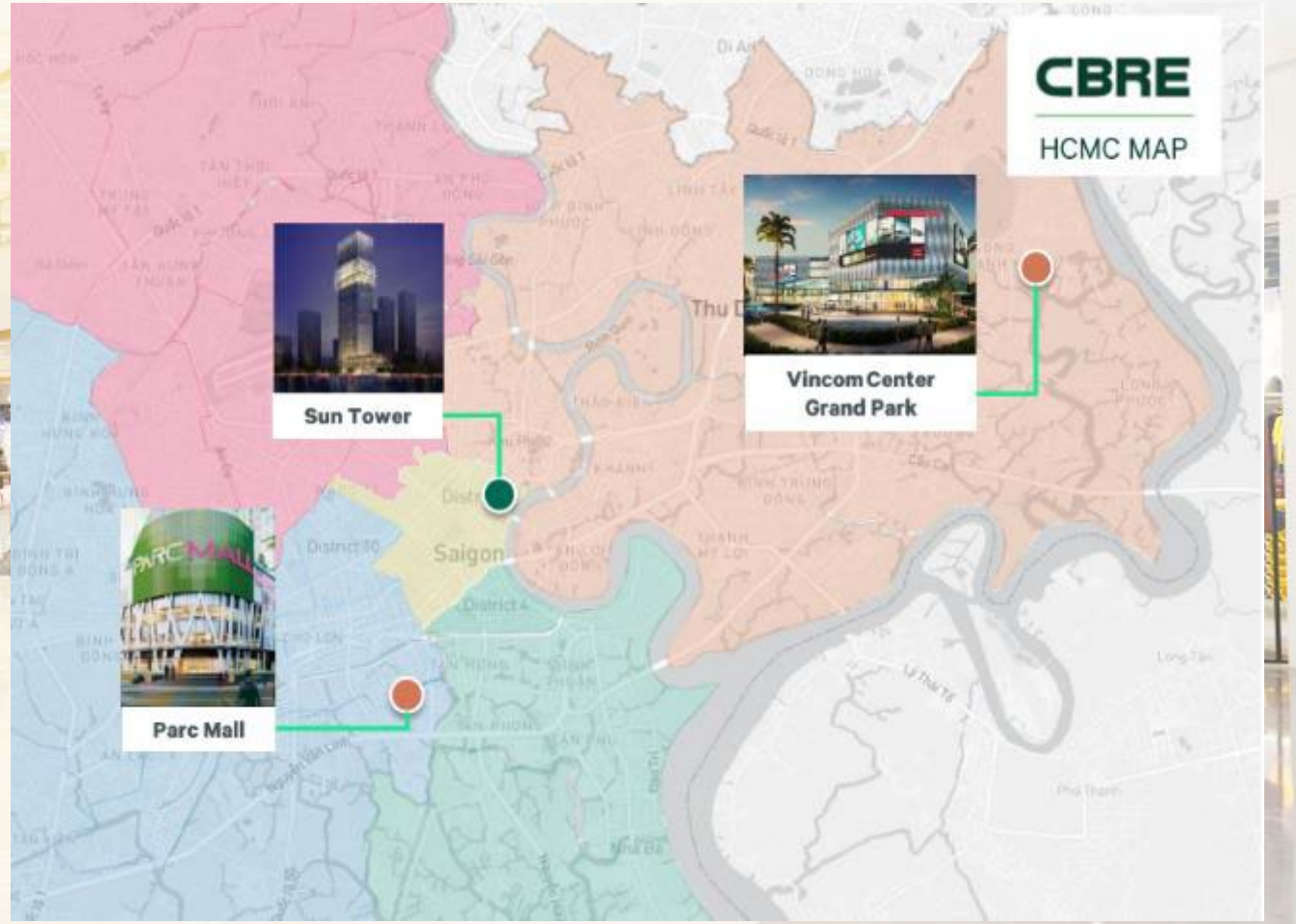
Non-CBD: **76.000**m²

**2024**

Vincom Mega Mall
Vinhomes Grand Park
Parc Mall

**2025**

Sun Tower




*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

*CBD (Central Business District): Khu vực trung tâm*
*Non – CBD (Non - Central Business District): Khu vực ngoài trung tâm*

# NHẬN ĐỊNH CHUNG
## Bất động sản bán lẻ

- 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.

*Nguồn: CBRE – Market Outlook 2024*

KLC GROUP

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

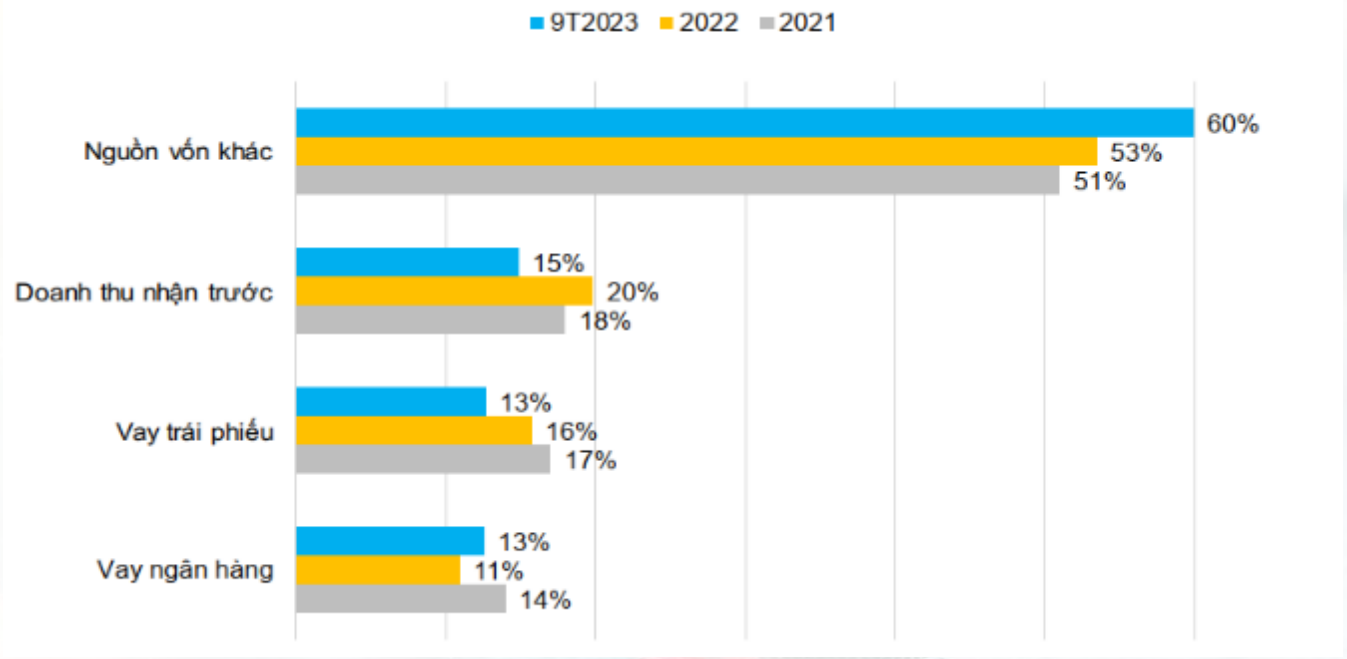
# TÀI CHÍNH BẤT ĐỘNG SẢN

Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

# CƠ CẤU VỐN NỢ CỦA CÁC DOANH NGHIỆP BĐS NHÀ Ở NIÊM YẾT

**Năm 2023, trong bối cảnh nguồn vốn từ tín dụng và phát hành trái phiếu khó khăn nên doanh nghiệp BĐS phần lớn sử dụng vốn từ hợp tác đầu tư/hợp tác kinh doanh.**

**Vốn vay và phát hành trái phiếu chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ** (<20%) cơ cấu vốn của doanh nghiệp từ năm 2021 đến nay.




*Ghi chú: Số liệu dựa trên BCTC của 50 doanh nghiệp BĐS dân cư đang niêm yết. Các doanh nghiệp này có tổng số nợ vay ở mức 180.3 nghìn tỷ VND và nếu tính cả "Nguồn vốn khác" thì ở mức 492.4 nghìn tỷ VND. Nguồn vốn khác, bao gồm vốn nhận từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh chiếm phần lớn.*

*Nguồn: FiinRatings*

**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.**

**Giá trị phát hành TP BĐS năm 2023 đạt**

**~73.202** tỷ đồng

chiếm **23,5%** tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp

tăng **~40%** so với 2022

*Nguồn: Hiệp hội trái phiếu Việt Nam*

# MỘT SỐ LUẬT HỖ TRỢ THỊ TRƯỜNG TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

| VĂN BẢN | NỘI DUNG CHÍNH |
|---|---|
| ▪ 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. |
| ▪ Thông tư số 02/2023/TT-NHNN<br>▪ Thông tư số 03/2023/TT-NHNN | 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.**

# NGUỒN VỐN TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN

## Tăng trưởng tín dụng ngành bất động sản
## CHƯA ĐẠT MỤC TIÊU ĐỀ RA

**Dư nợ tín dụng ngành bất động sản 10 tháng đầu năm 2023 đạt**

**~2,74** triệu tỷ đồng

tăng **6,04%** so với 2022

**➔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%).**

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã có 4 lần hạ lãi suất điều hành để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế với mức giảm từ **1,0 - 1,5%.**

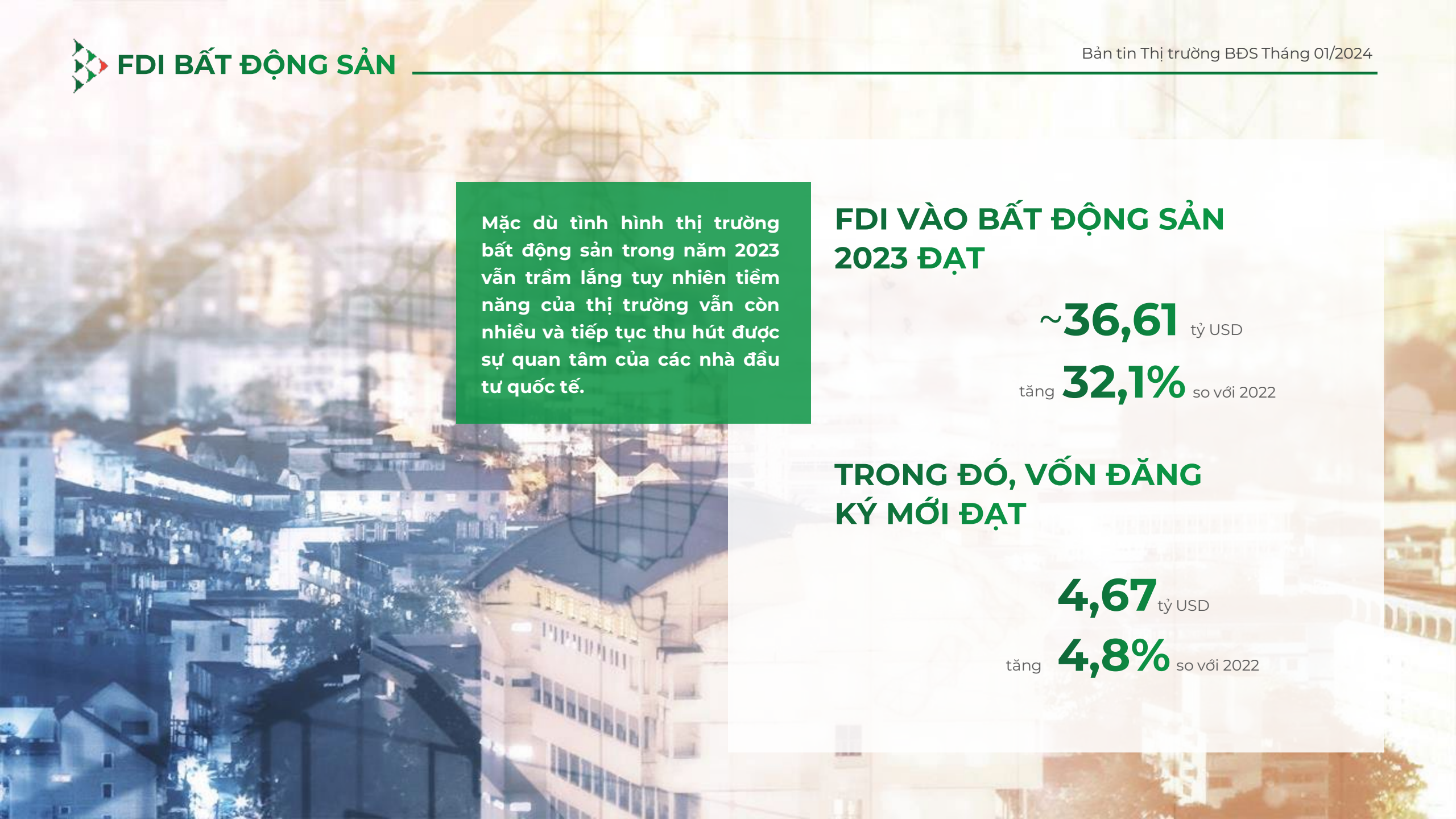
Tính đến cuối năm 2023, lãi suất cho vay đối với các khoản vay mới đã giảm khoảng **2%** so với cuối năm 2022 [1].

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%**) [2].

**➔ Việc điều chỉnh giảm lãi suất cho 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.**

*[1] Theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước trước Quốc hội*

*[2] Nguồn: Bộ xây dựng*



**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.**

## FDI VÀO BẤT ĐỘNG SẢN 2023 ĐẠT

**~36,61** tỷ USD

tăng **32,1%** so với 2022

## TRONG ĐÓ, VỐN ĐĂNG KÝ MỚI ĐẠT

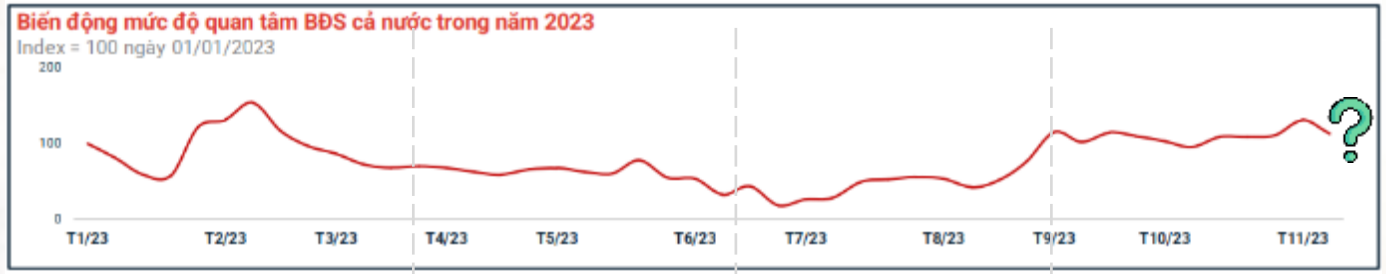
**4,67** tỷ USD

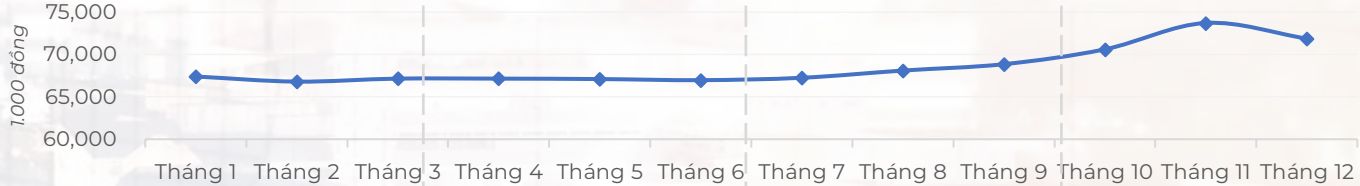
tăng **4,8%** so với 2022

# CƠ HỘI NÀO CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN?

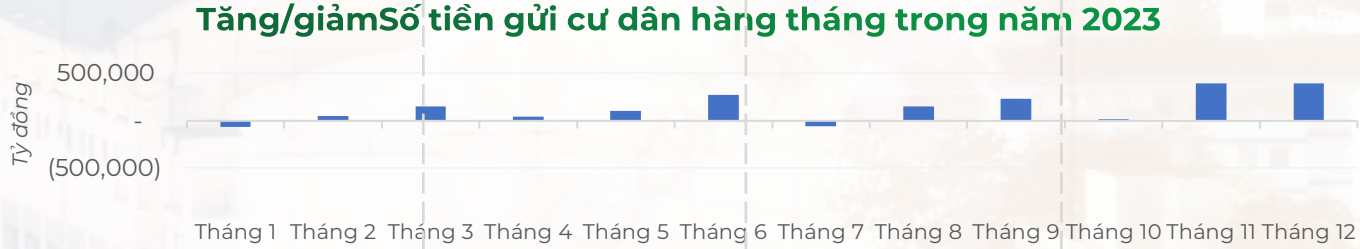
Qua dữ liệu cho thấy, khi thị trường BĐS có mức độ quan tâm cao (Q1/2023) thì dòng tiền tại kênh vàng và tiền gửi sụt giảm. Khi mức độ quan tâm BĐS thấp (Q2/2023) thì giá vàng & lượng tiền gửi tăng. Tuy nhiên khi giá vàng tăng đột biến vào Q4/2023 thì mức độ quan tâm BĐS vẫn ở mức cao, cũng như sau khi giá vàng lập đỉnh và nhà đầu tư chốt lời thì dòng tiền đang hiện chờ trong tiền gửi ngân hàng qua số liệu tiền gửi tăng đột biến vào tháng 11&12/2023.

**➔ Kỳ vọng dòng tiền sẽ quay trở lại thị trường chứng khoán hoặc Bất động sản nếu có những tín hiệu quả quan về chính sách hỗ trợ & kích cầu.**




*Nguồn: Bieudogiavang.vn*




*Nguồn: Ngân hàng Nhà nước VN*

KLC GROUP

# NHẬN ĐỊNH CHUNG

Bản tin Thị trường BĐS Tháng 01/2024

# NHẬN ĐỊNH CHUNG

## BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

- Trong các loại hình bất động sản, 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 xuống tiền.
- **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.
- **Tỷ lệ hấp thụ:** 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.
- **Giá bán:** Giá giao dịch của hầu hết các loại hình bất động sản có xu hướng giảm so với 2022, trong đó giảm nhiều nhất là loại hình đất nền, nhà ở riêng lẻ và bất động sản nghỉ dưỡng. Trong năm 2023 không xảy ra hiện tượng sốt đất nền cục bộ trên địa bàn cả nước.

*Nguồn: Tổng hợp*

## BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

- 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. Cùng với việc Việt Nam mở rộng hợp tác với các quốc gia lớn gần đây, kỳ vọng BĐS công nghiệp sẽ được hưởng lợi từ các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghệ bán dẫn...

## BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ

- Mặt bằng bán lẻ tại khu vực trung tâm thương mại hoạt động kinh doanh sôi động hơn trong khi các dự án nằm tại khu vực dân cư mới xa trung tâm gặp khó khăn về việc duy trì và thu hút lượng khách thuê. Tuy nhiên, trong năm 2023, thị trường bán lẻ cũng đã phải chứng kiến làn sóng trả mặt bằng từ các thương hiệu lớn và nhỏ. Một số trung tâm thương mại quy mô nhỏ, ít khách thuê tại TP. HCM cũng đã chuyển đổi công năng thành văn phòng cho thuê để có thể duy trì hoạt động.

## BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG

- Năm 2023 thị trường văn phòng chưa có nhiều đột phá về nguồn cung và tỷ lệ hấp thụ. Tuy nhiên, để phát triển bền vững, các chủ đầu tư cần chuyển đổi sang các loại hình văn phòng xanh, bền vững để thu hút nhiều khách thuê khi mức độ đòi hỏi trong tiêu chuẩn ESG ngày càng cao.

KLC GROUP

# THANK YOU

*Báo cáo này chỉ mang tính tham khảo, và không được sử dụng hoặc được coi như một lời đề nghị, lời mời chào bán hoặc mua, đầu tư Bất động sản hay các công cụ tài chính khác. Thông tin được sử sụng trong các báo cáo được thu thập và phân tích bởi Ban chiến lược- Phòng R&D thuộc KLC Group 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. Mọi quyền đối với báo cáo này đều được bảo lưu và không có bất cứ tài liệu nào, cũng như nội dung và bất kỳ bản sao nào của báo cáo này, có thể bị thay đổi theo bất kỳ cách nào, được chuyển đến, sao chép hoặc phân phối cho bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của KLC Group.*

## THÔNG TIN LIÊN HỆ

**BAN CHIẾN LƯỢC TẬP ĐOÀN KLC GROUP**
**Địa chỉ:** 105 – 107 Nguyễn Công Trứ, P. nguyễn Thái Bình, Q. 1, TP.HCM
**Email:** hang.bui@klcgroup.vn | **Mobile:** 0938 91 4547