

THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023 VÀ ĐẦU NĂM 2024

● MAI TUẤN ANH - TRẦN ANH TUẤN - ĐINH THỊ HIỀN

TÓM TẮT:

Năm 2023 là một năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành Bất động sản nói riêng với những thách thức như sự thiếu hụt của nguồn cung, đặc biệt nguồn cho người có thu nhập trung bình, giá cả nhà và đất nền bị đẩy lên, doanh nghiệp bất động sản không bán được hàng, không có vốn quay vòng... khiến doanh nghiệp lao đao dẫn đến giải thể. Trên cơ sở phân tích, bài viết đưa ra giải pháp nhằm khắc phục hạn chế về chính sách, gia tăng nguồn cung, ổn định giá chung cư và đất nền...

Từ khóa: thị trường, bất động sản, chung cư, đất nền, nhà ở xã hội...

1. Đặt vấn đề

Trải qua 3 năm chịu tác động của đại dịch Covid-19 và sự biến động của nền kinh tế thế giới với nhiều khó khăn, thị trường bất động sản Việt Nam lại tiếp tục đối mặt với hàng loạt vấn đề. Tại phiên trả lời chất vấn của các Đại biểu Quốc hội (ngày 04/11/2022), Bộ trưởng Bộ xây dựng đã dự báo thị trường bất động sản còn tiếp tục gặp thách thức do việc xây dựng dự án bất động sản tại hầu hết các địa phương đều khó khăn dẫn đến nguồn cung nhà ở sụt giảm, nguồn cung quá thiếu và quá thừa so với nhu cầu. Cơ cấu sản phẩm nhà ở bất hợp lý, số nhà ở thương mại có giá phù hợp với đa số người dân còn thiếu, nhà ở xã hội, nhà công nhân cũng thiếu. Giá nhà cao hơn nhiều so với thu nhập của người dân. Việc kiểm soát dòng vốn đầu tư vào bất động sản chưa chặt chẽ, tiềm ẩn rủi ro. Cơ cấu nguồn vốn bất động sản còn hạn chế. Nguồn cung vốn trung và dài hạn cũng chưa có. Dự báo này đã trở thành hiện thực trong năm 2023 và đặt ra áp lực cho năm 2024 khi tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn ước tính 200.000 tỷ đồng năm 2024, trong đó nhóm bất động sản và ngân hàng chiếm 58% và 8%.

2. Thực trạng thị trường bất động sản năm 2023

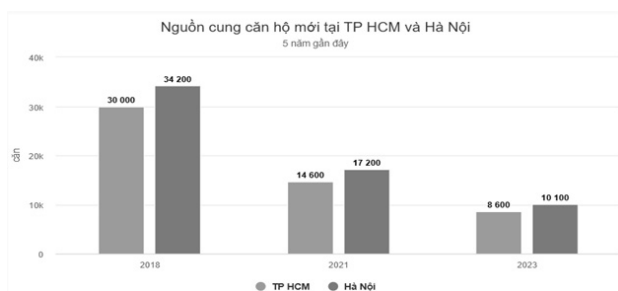
2.1. Sự thiếu hụt của nguồn cung và sự bất ổn của giá cả

Theo báo cáo mới đây của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) cho thấy, tổng nguồn

cung nhà ở năm 2023 đạt khoảng 55.329 sản phẩm, tăng khoảng 14% so với tổng lượng sản phẩm chào bán năm 2022 nhưng vẫn chỉ bằng 32% so với năm 2018. Theo Báo cáo thị trường bất động sản quý IV năm 2023 của Savills, tại Thành phố Hồ Chí Minh, xu hướng giảm của nguồn cung sơ cấp đã bắt đầu từ 2017. Vào quý IV/2023, nguồn cung sơ cấp đạt 7.600 căn, ổn định theo quý nhưng giảm 5% theo năm. Giá sơ cấp trong quý IV/2023 trở lại mức năm 2020, đạt 69 triệu đồng/m², giảm 36% theo quý và 45% theo năm. Còn tại Hà Nội, nguồn cung sơ cấp đạt 11.911 căn, giảm 40% theo quý và 41% theo năm. Giá sơ cấp đạt 58 triệu đồng/m², tăng 7% theo quý và 12% theo năm. Giá sơ cấp trung bình đã tăng liên tiếp trong 20 quý.

Đồng thời, nguồn cung bất động sản bị hạn chế ở tất cả các phân khúc, trong đó nhà ở thương mại hoàn thành 52 dự án với gần 16.000 căn - chưa bằng 1/2 năm ngoái, dự án nghỉ dưỡng kết hợp và văn phòng lưu trú hoàn thành 17 dự án bằng khoảng 56% năm 2022. Đến hết quý III, toàn thị trường có hơn 324.700 giao dịch - chỉ bằng khoảng 41% năm 2022. Tại 2 thành phố lớn nhất nước là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, Theo dữ liệu thống kê của Công ty Đầu tư và Dịch vụ bất động sản thương mại của Mỹ (CBRE) cho thấy, nguồn cung chung cư cũng chỉ đạt lần lượt 10.100 căn và 8.600 căn, đều giảm trên 40% so với năm 2021 và hơn 70% so với năm 2018.

Bên cạnh nguồn cung hạn chế, giá nhà ở thấp



Nguồn: CBRE Việt Nam

tầng và một số phân khúc khác cũng giảm mạnh 10 - 20% tùy vị trí và khu vực. Riêng giá căn hộ chung cư sơ cấp - loại hình nhà ở phục vụ nhu cầu ở thực của người dân - liên tục tăng cao do nguồn cung những năm gần đây khan hiếm. Trên thị trường gần như không có dự án phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m²) mà chủ yếu là phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-50 triệu đồng/m²) đủ điều kiện huy động vốn và giao dịch.

Tại TP. Hà Nội, trong quý IV/ 2023, một số dự án có mức độ tăng giá bình quân tại các khu vực như: Quận Thanh Xuân tăng khoảng 3,5%; Quận Hà Đông tăng khoảng 3,7%; Quận Hoàng Mai tăng khoảng 3,8%; Quận Nam Từ Liêm tăng khoảng 4,1%... Trong đó: giá bán căn hộ chung cư bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m² - 35 triệu đồng/m²; giá bán căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 35 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²); giá bán căn hộ chung cư cao cấp (có mức giá trên 50 triệu đồng/m², phổ biến ở mức giá từ 60-70 triệu đồng/m²).

Tại TP. Hồ Chí Minh, trong quý IV/2023, một số dự án có mức độ tăng giá bình quân như: The Estella (Quận 2) tăng khoảng 4,1%, The Opera Residence (Quận 2) tăng khoảng 3,9%, Mỹ Khánh 3 (Quận 7) tăng khoảng 3,6%, The Art (Quận 9) tăng khoảng 3,8%. Đồng thời, cũng có một số dự án có mức độ giảm giá bình quân như: The Grand Manhattan (Quận 1) giảm khoảng 4,4%; dự án Belleza Apartment (Quận 7) giảm khoảng 4,1%; dự án Sunrise City View (Quận 7) giảm khoảng 4,6%... Trong đó: Giá bán căn hộ chung cư bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m² - 35 triệu đồng/m²; Giá bán căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 35 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²); Giá bán căn hộ chung cư cao cấp (có mức giá trên 50 triệu đồng/m²).

- Doanh nghiệp rời bỏ thị trường

Theo số liệu từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2023), 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. Cùng với việc đóng cửa, tạm dừng hoạt động, hàng loạt doanh nghiệp bất động sản lớn cũng đang cơ cấu lại bộ máy, giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự. Nhiều doanh nghiệp xây dựng, bất động sản đã cắt giảm từ 50% đến dưới 75% nhân sự, điển hình nhất phải kể đến những cái tên như Đất Xanh Group, Novaland, Hưng Thịnh...

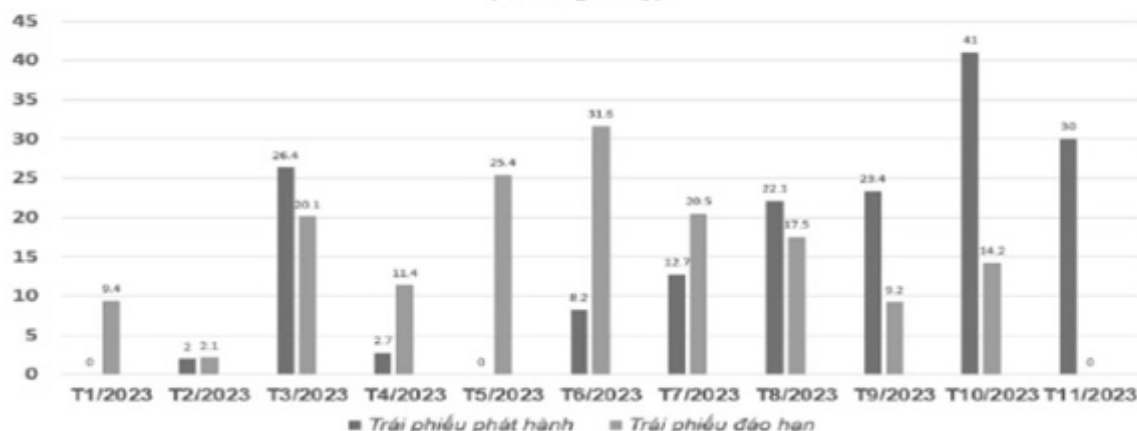
- Doanh nghiệp thiếu vốn hoạt động

Do tâm lý e dè cho người mua khi giá cao và sự vi phạm trong kinh doanh của một số tập đoàn lớn trong lĩnh vực bất động sản như FLC, Tân Hoàng Minh... khiến nhiều doanh nghiệp bất động sản không bán được hàng nên dòng tiền hoạt động tiếp tục ở mức thấp. Chính sự tắc nghẽn về nguồn vốn huy động kết hợp với dòng tiền yếu làm gia tăng rủi ro chậm trả gốc, lãi của nhiều công ty bất động sản. Trong năm 2023, doanh nghiệp bất động sản có khoảng 119.000 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn, trong khi tỷ lệ doanh nghiệp mua lại trái phiếu không cao.

Trong đó, theo Báo cáo của Bộ Tài chính (2023), đối với trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản, dư nợ trái phiếu là 351,4 nghìn tỷ đồng (chiếm 34,8% tổng dư nợ) do 182 doanh nghiệp lĩnh vực này phát hành, trong đó nhà đầu tư tổ chức nắm giữ 58,6%, nhà đầu tư cá nhân nắm giữ 41,4%. Trong số này, trái phiếu có bảo đảm chiếm khoảng 285,2 nghìn tỷ đồng (81,2%), trái phiếu không có bảo đảm khoảng 66,2 nghìn tỷ đồng (18,8%). Trong số trái phiếu không có bảo đảm thì nhà đầu tư cá nhân nắm giữ khoảng 74,7%. Khối lượng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản đáo hạn trong năm 2024 là 99,6 nghìn tỷ đồng do 92 tổ chức phát hành. Trong đó, trái phiếu có bảo đảm khoảng 91,8 nghìn tỷ đồng (92,2%), trái phiếu không có bảo đảm khoảng 7,7 nghìn tỷ đồng (7,8%). Dựa theo tình hình tài chính của các doanh nghiệp bất động sản, Bộ Tài chính dự kiến có khoảng 35,8 nghìn tỷ đồng (chiếm 35,9% khối lượng trái phiếu đáo hạn của các DN BĐS) có khó khăn trong thanh toán nợ trái phiếu doanh nghiệp..

Thông kê của VietstockFinance về báo cáo tài chính quý I/2024 của 108 doanh nghiệp bất động sản niêm yết cho thấy, tính đến ngày 31/3/2024, tổng nợ vay đạt 255.000 tỷ đồng, tăng 5% so với thời điểm đầu năm, tương ứng 12.000 tỷ đồng. Tổng giá trị hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản trên sàn cuối quý I/2024 là hơn 490.000 tỷ đồng, tăng

TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH VÀ MUA LẠI TRONG NĂM 2023
(ĐVT: nghìn tỷ)



(Nguồn: VBMA, Viện Đào tạo Nghiên cứu BIDV)

4% so với đầu năm. Trong đó, 15 doanh nghiệp có tồn kho chiếm trên 50% tổng tài sản, với phần lớn là doanh nghiệp bất động sản nhà ở. Điều này khiến doanh nghiệp tiếp cận vốn khó khăn dẫn đến dự án kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ kinh doanh, lợi nhuận doanh nghiệp. Thiếu nguồn tiền hoạt động, một số chủ đầu tư bất động sản còn phải chấp nhận bán tài sản để duy trì, tung hàng loạt chính sách chiết khấu khủng để kích hoạt thanh khoản.

3. Giải pháp khắc phục những hạn chế của thị trường bất động sản

Một là, để giải quyết vấn đề về pháp lý cần sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan trong năm 2023 gồm Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Giá, Luật Phòng, chống rửa tiền, đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ xem xét sửa đổi Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Đầu giá tài sản, Luật Thuế GTGT, Luật Thuế TNDN, Luật Đầu tư, Bộ Luật Dân sự... để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

Hai là, để tăng nguồn cung nhà ở bình dân, nhà vừa túi tiền và nhà ở xã hội... cần phương án xây dựng bổ sung lượng nhà ở xã hội mới và một số chính sách nhằm thúc đẩy mạnh mẽ phát triển nhà ở xã hội. Mục tiêu là giải quyết ngay lập tức một số vấn đề cụ thể nhằm tạo động lực cho phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới. Trong đó, Chính phủ tập trung đặc biệt vào những vấn đề lớn đã gặp khó khăn trong quá khứ, bao gồm: (1) Quy trình giao đất cho dự án nhà ở xã hội; (2) Quy hoạch và bố trí đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; (3) Lựa chọn chủ đầu tư cho dự án nhà ở xã hội; (4) Quyền lợi và ưu đãi của

chủ đầu tư; (5) Xác định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội; (6) Đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội...

Đồng thời nỗ lực tinh gọn quy trình phê duyệt và các thủ tục hành chính cho các dự án cho người có nhu cầu ở thật hoặc có giá bán phù hợp. Bên cạnh đó, chính quyền địa phương cần tiếp tục thúc đẩy nhanh việc phát triển cơ sở hạ tầng, cao tốc và các đường vành đai. Việc này sẽ giúp tăng thêm quỹ đất để phát triển thêm các mô hình đô thị, các dự án nhà ở... Khi nguồn cung dự án được cải thiện, mặt bằng giá sẽ ổn định lại.

Ba là, để giải quyết vấn đề vốn của doanh nghiệp, tái cơ cấu khoản nợ là hoạt động cần thiết. Doanh nghiệp cân nhắc bán bớt tài sản, thậm chí chấp nhận hòa vốn hoặc lỗ để có dòng tiền trả nợ và hoàn thiện những dự án có thể thanh khoản ngay khi đưa ra thị trường. Mặt khác, ngoài các nguồn tài chính quen thuộc như: tín dụng ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp, cần có cơ chế, chính sách để phát triển, thu hút, đảm bảo vận hành hiệu quả nguồn vốn từ các sản phẩm tài chính khác thuộc quỹ đầu tư bất động sản, quỹ tiết kiệm nhà ở, chứng khoán hóa bất động sản..., hay kênh đầu tư trực tiếp, gián tiếp nước ngoài... Bên cạnh đó, vẫn tập trung lấy lại niềm tin của khách hàng nhằm khôi phục nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp. Điều này đòi hỏi sự đồng hành của Nhà nước trong việc chấn chỉnh và ổn định hoạt động của thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đảm bảo thị trường hoạt động an toàn, hiệu quả lành mạnh và minh bạch cũng đã có kết quả tích cực.

4. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy, thị trường bất động sản trong năm 2023 gặp nhiều khó khăn và thách thức. Nhờ vào sự chỉ đạo linh hoạt, sáng tạo và quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, cùng các Bộ, ban, ngành, và địa phương, cùng với sự đồng lòng của cộng đồng doanh nghiệp, những khó khăn lớn nhất đã phần nào được khắc phục. Tuy nhiên, một số thách

thức lâu dài, như vấn đề pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản vẫn chưa được giải quyết hoàn toàn. Nhiều dự án bất động sản ở các địa phương cũng đối mặt với khó khăn trong việc triển khai, gây ra tình trạng thiếu nguồn cung bất động sản và giảm lượng nhà ở so với giai đoạn trước. Điều này đòi hỏi cần nhiều giải pháp trực tiếp giải quyết những vướng mắc còn tồn tại■

Kết quả nghiên cứu được công bố trong bài báo do Trường Đại học Mở Hà Nội tài trợ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. CBRE (2023), Công bố tiêu điểm thị trường bất động sản quý IV/2023.
2. Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2023), Thông tin đăng ký doanh nghiệp năm 2023.
3. Bộ Xây dựng (2023), Thông cáo 04/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV/2023 và cả năm 2023.
4. Savills (2023), Báo cáo thị trường Bất động sản.
5. VARS (2023), Báo cáo thị trường Bất động sản của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam.
6. VBMA (2023), Báo cáo thị trường trái phiếu Việt Nam năm 2023.
7. Bộ Tài chính (2023), Báo cáo thường niên thị trường trái phiếu năm 2023.

Ngày nhận bài: 6/5/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 19/5/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 10/6/2024

Thông tin tác giả:

TS. MAI TUẤN ANH; ThS. TRẦN ANH TUẤN; ThS. ĐINH THỊ HIỀN

Trường Đại học Mở Hà Nội

THE REAL ESTATE MARKET SITUATION IN 2023 AND EARLY 2024

- PhD. **MAI ANH TUAN**
 - Master. **TRAN ANH TUAN**
 - Master. **DINH THI HIEN**
- Hanoi Open University

ABSTRACT:

The year 2023 posed significant challenges for Vietnam's economy, particularly the real estate sector. Issues such as supply shortages, especially for middle-income housing, inflated housing and land prices, and difficulties for real estate businesses in selling properties and securing working capital, led to business insolvencies. This article analyzes these challenges and proposes solutions to address policy limitations, increase supply, and stabilize prices for apartments and land plots.

Keywords: Market, real estate, apartments, land plots, social housing.