VIỆN NGHIÊN CỨU
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

VIET NAM NATIONAL REAL ESTATE ASSOCIATION
HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ TRUNG CẤP VÀ CAO CẤP HÀ NỘI NĂM 2023, TRIỂN VỌNG 2023 – 2025

LỜI GIỚI THIỆU

I. Lý do và ý nghĩa nghiên cứu

Trong hơn 35 năm đổi mới và phát triển đất nước, việc xây dựng và hiện đại hoá nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa của Việt Nam gắn với quá trình đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá và đô thị hoá trong bối cảnh hội nhập sâu rộng đã hình thành và phát triển tầng lớp trung lưu mới trong xã hội. Để hiện thực hoá khát vọng hùng cường, thịnh vương, thu nhập cao và hạnh phúc đến năm 2045, Việt Nam cần quan tâm thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp, trong đó có việc đẩy mạnh phát triển tầng lớp trung lưu gắn với việc khai thác và phát huy tiềm năng của tầng lớp này.

Sự khác biệt của tầng lớp trung lưu nằm ở cấu trúc, trình độ văn hoá - nguồn lực phi vật chất; thu nhập, tài sản - nguồn lực vật chất và kéo theo đó là hành vi đầu tư, thị hiếu tiêu dùng, phong cách sống. Dưới góc nhìn đó có thể thấy tầng lớp trung lưu là nhân tố quan trọng trong tiến trình phát triển giữa các quốc gia và các đô thị lớn. Trong các nhu cầu của tầng lớp trung lưu tại các đô thị đang trên đà phát triển như Hà Nội, nhu cầu ở, hưởng thụ dịch vụ thương mại và đầu tư là nổi trội nhất. Những nhu cầu mới về nhà ở và không gian sống này sinh từ tầng lớp trung lưu đã góp phần thúc đẩy sự năng động của thị trường bất động sản.

Theo Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, tầng lớp trung lưu hiện chiếm 13% dân số và dự kiến sẽ chiếm 26% dân số vào năm 2026... Hiện thu nhập bình quân đầu người của Hà Nội cao gấp 1,4 lần so với bình quân cả nước. Một số dự báo cho thấy đến năm 2025, số lượng gia đình trung lưu tại Hà Nội sẽ đạt khoảng 1,5-1,6 triệu hộ. Khi đó, nhu cầu sở hữu các sản phẩm chung cư thương mại sẽ ở mức rất cao, khi văn hoá sống chung cư ngày càng trở nên phổ biến hơn.

Theo Chương trình phát triển nhà ở TP. Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030, đến năm 2025, thành phố phấn đấu diện tích sàn nhà ở bình quân đạt 29,5m2/người; phát triển mới 19,69 triệu mét vuông sàn nhà ở thương mại. Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở bình quân đạt 32m2/người; phát triển mới 15,19 triệu mét vuông sàn nhà ở thương mại. Hà Nội cũng đặt ra mục tiêu đạt tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2025 khoảng 60 - 62%, đến năm 2030 đạt 75%; GRDP bình quân đầu người đến năm 2025 đạt khoảng 8.300 - 8.500 USD, đến năm 2030 đạt khoảng 12.000 - 13.000 USD...

Đây là những mục tiêu lớn, thậm chí khá tham vọng khi nhìn vào nhu cầu nhà ở thương mại của người dân chưa được đáp ứng ở thời điểm hiện tại. Như vậy, trong vòng 2 năm nữa, Hà Nội cần phát triển khoảng 246.000 căn hộ (với căn hộ có diện tích khoảng 80m2). Trên thực tế, dù giai đoạn vừa qua, thị trường có những biến động mạnh nhưng khi đi sâu phân tích các yếu tố tác động đến nhu cầu sở hữu chung cư trong tương lai của người dân có thể thấy, nhu cầu này vẫn ở mức rất cao trên tất cả các phân khúc, từ chung cư bình dân đến chung cư trung và cao cấp, nhưng nguồn cung còn rất hạn chế.

Theo nghiên cứu mới nhất của Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (tháng 3/2023) từ 10 tổ chức xã hội nghề nghiệp của doanh nghiệp, nhà đầu tư bất động sản các quốc gia có thị trường bất động sản phát triển trên thế giới như Hiệp hội Bất động sản Hoa Kỳ, Hiệp hội Bất động sản Hàn Quốc, Hiệp hội Bất động sản Singapore,... các nhà đầu tư quốc tế kỳ vọng rất lớn vào sự phát triển của phân khúc nhà ở trung cấp và cao cấp của Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng trong những năm tới. Nhất là khi chúng ta có nền tảng kinh tế vĩ mô tốt, dân số trẻ, tầng lớp trung lưu tăng nhanh, lượng người nước ngoài đến Việt Nam làm việc, sinh sống và có nhu cầu định cư lâu dài gắn với nhu cầu sở hữu nhà ở chung cư cũng tăng mạnh.

Về định hướng không gian, Hà Nội sẽ tập trung phát triển đô thị vệ tinh và các khu vực dự kiến thành quận. Khu vực nội đô lịch sử sẽ hạn chế tối đa phát triển mới nhà chung cư thương mại để hạn chế việc gia tăng dân số và quá tải hạ tầng. Do đó, cần những nhận diện mới về không gian phát triển đô thị mới, gắn với các sản phẩm chung cư thương mại đáp ứng được nhu cầu đa dạng của người dân.

Về định hướng chính sách, việc sửa đổi, hoàn thiện khung chính sách, pháp luật có tạo ra động lực để thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại trong giai đoạn tới hay không, cũng cần thêm những góc nhìn của chuyên gia, nhà quản lý, nhà đầu tư quốc tế.

Về định hướng đầu tư, trong các kênh đầu tư ở các quốc gia phát triển thì đầu tư vào bất động sản vẫn hấp dẫn bậc nhất. Trong đó, theo khảo sát của Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam, kinh nghiệm trên thế giới cho thấy, với những dự án chung cư trung cấp và cao cấp có chất lượng xây dựng, vị trí và hạ tầng tốt, luôn tăng giá ổn định, bền vững trong khoảng thời gian 20 năm qua. Ở Hà Nội, việc lựa chọn dự án để ở và đầu tư trong giai đoạn này cũng được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm, nhất là khi thu nhập khả dụng của tầng lớp trung lưu tăng lên sẽ làm cho quy mô tiền nhàn rỗi ngày càng lớn, kéo theo nhu cầu đầu tư.

Trên cơ sở đó, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) và

Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes.vn) phối hợp cùng các chuyên gia tư vấn, nhà khoa học tổ chức nghiên cứu Báo cáo thường niên tổng quan và xu hướng thị trường chung cư Hà Nội, chuyên đề: Xu hướng thị trường chung cư trung - cao cấp Hà Nội năm 2023, triển vọng 2023 - 2025. Báo cáo sẽ tập trung nghiên cứu, phân tích, luận giải trên các phương diện:

- (i) Bối cảnh kinh tế vĩ mô và triển vọng các kênh đầu tư giai đoạn 2023-2025.
- (ii) Đánh giá thực trạng phân khúc nhà ở trung cấp và cao cấp Hà Nội năm 2023 và dự báo cung, cầu giai đoạn 2023-2025. Phân tích xu hướng phát triển và tiềm năng của căn hộ ở đô thị/ thành phố mới (cho phân khúc mua để ở), tiềm năng tăng trưởng và sinh lời của phân khúc chung cư trung, cao cấp (cho phân khúc mua để đầu tư).
- (iii) Cơ sở tăng trưởng dài hạn, tích cực của phân khúc nhà ở (trung và cao cấp ở Hà Nội) giai đoạn 2023-2025.
- (iv) Kinh nghiệm và góc nhìn của nhà đầu tư quốc tế về phân khúc chung cư trung, cao cấp Hà Nội.
- (v) Giúp người mua nhà nhận biết về xu hướng sống mới và những đô thị đáng lựa chọn để có thể an cư với điều kiện tốt nhất (hạnh phúc - thịnh vượng - mạnh khỏe) cho các hình thái nhân khẩu tiêu biểu: Gia đình có người già, có con trong độ tuổi đi học, người trẻ thành đạt... Cung cấp những thông tin trung lập và đáng tin cậy giúp cho khách hàng nâng cao nhận thức và hiểu biết, ra quyết định chính xác khi tham gia vào thị trường chung cư trung cấp, cao cấp ở đô thị lớn.

Hy vọng, báo cáo này sẽ là tài liệu tham khảo ý nghĩa cho các nhà đầu tư và khách hàng có nhu cầu tham gia vào phân khúc nhà ở tiềm năng này.

II. Giới thiệu đơn vị nghiên cứu và chuyên gia

1. Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES)

Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) được Hiệp hội Bất động sản Việt Nam thành lập ngày 31/12/2019, Bộ Khoa học Công nghệ cấp Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động khoa học và công nghệ số A-2212, ngày 10/3/2020, có trụ sở tại Hà Nội.

VIRES có chức năng, nhiệm vụ: Tập hợp các nhà khoa học để nghiên cứu, tư vấn, xây dựng hệ thống thông tin trong lĩnh vực bất động sản phục vụ yêu cầu và nhiệm vụ của Hiệp hội; Nghiên cứu khoa học và thực hiện các chương trình, đề tài, dự án khoa học trong lĩnh vực bất động sản và các nhiệm vụ khoa học khác; Tư vấn, phản biện khoa học trong lĩnh vực bất động sản; Tổ chức thực hiện và xuất bản các ấn phẩm thông tin - truyền thông và phổ biến kiến thức khoa học - kỹ thuật phục vụ phát triển kinh tế, xã hội; Hợp tác với các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước để thực hiện các nhiệm vụ của Viện.

Đến nay, VIRES đã xây dựng được hội đồng khoa học - cố vấn gồm trên 40 chuyên gia hàng đầu Việt Nam và 15 chuyên gia quốc tế trong lĩnh vực kinh tế bất động sản, tài chính – ngân hàng, kiến trúc, quy hoạch, pháp lý...

Thành tựu & định hướng hoạt động:

1.1. Tư vấn, phản biện chính sách

Tập trung nghiên cứu đề xuất cơ chế, chính sách và phản biện các vướng mắc, bất cập của thị trường bất động sản, giám sát, phản biện xã hội trong lĩnh vực bất động sản theo yêu cầu của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Bộ Xây dựng và các cơ quan của Đảng, Quốc hội, Chính phủ.

1.2. Nghiên cứu khoa học và thực hiện các chương trình, đề tài, dự án khoa học trong lĩnh vực bất động sản:

Đến nay, VIRES đã chủ trì tổ chức trên 30 đề tài khoa học, trong đó có nhiều đề tài đã được xuất bản thành sách, tiêu biểu là ấn phẩm: Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách do NXB Chính trị quốc gia Sự thật ấn hành.

VIRES chủ trì thực hiện trên 50 báo cáo phân tích chuyên sâu về các phân khúc, sản phẩm, thị trường khu vực, tập trung nghiên cứu các địa phương có thị trường bất động sản thương mại, công nghiệp, du lịch... phát triển, có nhiều tiềm năng và dư địa khai thác.

1.3. Liên kết, phối hợp tổ chức các chương trình, sự kiện:

VIRES đã phối hợp với Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam, các doanh nghiệp và tổ chức tư vấn kinh tế, tài chính tổ chức trên 50 chương trình, sự kiện như Hội thảo, Tọa đàm, Diễn đàn về các vấn đề lớn của thị trường bất động sản Việt Nam.

Xây dựng chiến lược và ký kết hợp tác với các Viện, Trung tâm nghiên cứu, các trường Đại học, Học viện có liên quan, nhằm mở rộng quan hệ, mạng lưới chuyên gia và tăng cường các hoạt động với các đơn vị ngoài Hiệp hội.

2. Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes.vn)

Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (www.reatimes.vn) là cơ quan ngôn luận của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, được Bộ TT&TT cấp giấy phép hoạt động số 388/GP-TTTT ngày 21/7/2016 và chính thức đi vào hoạt động từ ngày 8/8/2016, có trụ sở chính tại Hà Nội và các văn phòng đại diện đặt tại TP.HCM, Đà Nẵng và Thanh Hóa.

Đến nay, Tạp chí đã xây dựng được hội đồng khoa học - cố vấn gồm trên 50 chuyên gia hàng đầu Việt Nam và 15 chuyên gia quốc tế trong lĩnh vực kinh tế bất động sản, tài chính - ngân hàng, kiến trúc, quy hoạch, pháp lý, báo chí, truyền thông, văn hoá, xã hội học...

Tạp chí đã xây dựng được quan hệ hợp tác chiến lược với 30 thương hiệu bất động sản, tài chính, ngân hàng và dịch vụ liên quan đến bất động sản lớn nhất Việt Nam và có mối quan hệ hợp tác chặt chẽ với trên 100 doanh nghiệp khác.

2.1. Thực hiện chức năng là cơ quan ngôn luận của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

Với vai trò là Cơ quan ngôn luận của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Tạp chí đã thường xuyên bám sát chức năng, nhiệm vụ, tôn chỉ, mục đích của Hiệp hội; Hoạt động của Lãnh đạo và các đơn vị, tổ chức thành viên, hội viên để tuyên truyền nhanh, kịp thời các hoạt động của Hiệp hội, lãnh đạo Hiệp hội và các tổ chức thành viên, hội viên, cộng đồng doanh nghiệp bất động sản Việt Nam. Tạp chí đã tập trung nghiên cứu, tham mưu, tuyên truyền cho Hiệp hội xây dựng các báo cáo, kiến nghị có liên quan đến thị trường bất động sản.

Đến nay, Tạp chí đã trực tiếp tổ chức và truyền thông cho các sự kiện lớn của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam như: Giải thưởng Quốc gia Bất động sản Việt Nam, Hội nghị Bất động sản quốc tế (IREC), Diễn đàn Bất động sản thường niên...

2.2. Nội dung trên Tạp chí điện tử

Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam đã vươn lên trở thành một kênh truyền thông hàng đầu, chuyên biệt, chuyên nghiệp về thị trường bất động sản. Tạp chí từng bước xây dựng được uy tín trong lòng độc giả bằng phương thức làm báo chuyên sâu, tích cực, đồng hành cùng doanh nghiệp, doanh nhân với các bài viết có sức lan tỏa, nội dung sinh động, hấp dẫn; thông tin khoa học – tin cậy – kịp thời; có hàm lượng thông tin và tri thức cao. Đến nay, Tạp chí đã phát triển và duy trì được số lượng độc giả truy cập là 100.000 người/ngày; nhận được Bằng khen của Bộ Xây dựng, Bộ Thông tin Truyền thông, Cờ thi đua của Liên đoàn Thương mại Công nghiệp Việt Nam và đoạt nhiều Giải báo chí Trung ương và địa phương...

2.3. Hoạt động sau báo và xuất bản phẩm

2.3.1. Hội thảo, tọa đàm, sự kiện

Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam đã phối hợp với Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam, các doanh nghiệp và đơn vị tư vấn kinh tế, tài chính tổ chức trên 70 chương trình, sự kiện Hội thảo, Tọa đàm, Diễn đàn về các vấn đề lớn của thị trường bất động sản Việt Nam.

2.3.2. Xuất bản ấn phẩm

Đến nay, Tạp chí đã tổ chức xuất bản, liên kết xuất bản trên 15 ấn phẩm chuyên đề với hình thức đẹp, chuyên nghiệp và quy mô nhằm thu hút sự tham gia của các doanh nghiệp bất động sản và liên quan trên thị trường.

3. Chuyên gia tham gia thực hiện Báo cáo

Báo cáo được thực hiện bởi đội ngũ chuyên gia của Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và sự tham gia, cộng tác của các chuyên gia kinh tế, quy hoạch, tài chính, ngân hàng, pháp lý hàng đầu của Việt Nam. Trong đó, Báo cáo Tổng quan và Tư vấn cho nhà đầu tư do đội ngũ chuyên gia cấp cao của VIRES trực tiếp thực hiện, thông qua phương pháp phân tích số liệu, dữ liệu chuyên sâu, khảo sát, điều tra xã hội học và một số phương pháp chuyên ngành khác.

**** Chuyên mục:** Góc nhìn nhà quản lý và chuyên gia quốc tế bao gồm các chuyên gia uy tín:*

- **TS. Vũ Tiến Lộc**
  Đại biểu Quốc hội, Uỷ viên Uỷ ban Kinh tế của Quốc hội,
  Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)
- **Ông Eric Park**
  Chủ tịch Hiệp hội Phát triển Dịch vụ Bất động sản Hàn Quốc,
  Giáo sư khoa Bất động sản, Đại học Điện tử Soongsil Hàn Quốc

- **Ông Jeffhery Foo**
  Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Singapore
- **Ông Yoshi Nori Takita**
  Đại sứ tại Việt Nam, Lào, Campuchia của Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Hoa Kỳ (NAR)

** **Chuyên mục:** Góc nhìn chuyên gia bao gồm các chuyên gia uy tín:*

- **GS. TSKH. Đặng Hùng Võ**
  Nguyên Thứ trưởng Bộ TNMT
- **TS. Lê Xuân Nghĩa**
  Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính – tiền tệ quốc gia, nguyên Phó Chủ tịch Uỷ ban Giám sát tài chính quốc gia
- **PGS. TS. Trần Đình Thiên**
  Nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam
- **TS. Cấn Văn Lực**
  Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính – tiền tệ quốc gia, chuyên gia Kinh tế trưởng Ngân hàng BIDV
- **TS. Võ Trí Thành**
  Viện trưởng Viện Nghiên cứu chiến lược thương hiệu và cạnh tranh
- **TS. Nguyễn Trí Hiếu**
  Chuyên gia tài chính – ngân hàng
- **GS. TS. Đinh Trọng Thịnh**
  Chuyên gia tài chính
- **PGS. TS Nguyễn Quang Tuyến**
  Phó Chủ tịch Hội đồng trường, Trưởng khoa Pháp luật Kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội
- **Ông Nguyễn Mạnh Hà**
  Phó Chủ tịch Thường trực thứ nhất Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nguyên Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng
- **TS. Nguyễn Văn Đính**
  Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam
- **Ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt**
  Giám đốc bộ phận phát triển nhà ở CBRE
- **Ông Bùi Văn Doanh**
  Viện trưởng Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam
- **Ông Nguyễn Chí Thanh**
  Phó Chủ tịch kiêm Tổng thư ký Hội Môi giới bất động sản Việt Nam
- **Ông Trần Minh Tiến**
  Giám đốc Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

III. Một số định nghĩa

Định nghĩa phân khúc thị trường:

Siêu sang
Trên 230 triệu đồng/m2

Hạng sang
80 – 230 triệu đồng/m2

Cao cấp
50 – 80 triệu đồng/m2

Trung cấp
30 – 50 triệu đồng/m2

Bình dân
Dưới 30 triệu đồng/m2

** Mức giá trên chưa bao gồm VAT và phí bảo trì*

IV. Miễn trừ trách nhiệm công bố báo cáo

Báo cáo này được thực hiện bởi Phòng Dự án chiến lược, Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) và sự bảo trợ truyền thông của Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes.vn). Uy tín, sức ảnh hưởng và giá trị của Báo cáo được tạo nền từ sự tham gia tư vấn, cộng tác của đội ngũ chuyên gia, nghiên cứu viên, cộng tác viên thuộc VIRES. Tất cả thông tin, số liệu và tài liệu thu thập được trong báo cáo này đều thuộc sở hữu bản quyền độc quyền của VIRES. Thông tin trong báo cáo này, bao gồm cả những dự báo, được phân tích và thu thập, khảo sát từ các nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố báo cáo. Chúng tôi nỗ lực để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên, VIRES không có trách nhiệm bảo đảm nguồn thông tin công bố trong báo cáo trong các quyết định hoặc ảnh hưởng pháp lý (cả trực tiếp và gián tiếp) có liên quan đến hành vi của người sử dụng. Báo cáo này được thực hiện và công bố cho mục đích thông tin dành riêng cho khách hàng và các chuyên gia của VIRES, không được sử dụng hoặc được coi như một lời đề nghị, lời mời chào bán hoặc mua, đầu tư chứng khoán hay các công cụ tài chính khác. VIRES sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất, tổn hại, thiệt hại nào phát sinh khi bất kỳ ai sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong báo cáo này. Do đó, người sử dụng có trách nhiệm đánh giá mức độ liên quan, ảnh hưởng của thông tin khi đưa ra các quyết định của mình. Mọi sự sao chép và sử dụng thông tin từ báo cáo này khi chưa nhận được sự đồng ý bằng văn bản của VIRES đều là hành vi vi phạm bản quyền.

Để biết thêm chi tiết về báo cáo này xin vui lòng liên hệ:
Phòng Dự án chiến lược, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam
Điện thoại: 0943.036.108
Email: Vienbatdongsanvn@gmail.com
Website: Vienbatdongsan.vn

KẾT CẤU BÁO CÁO

LỜI GIỚI THIỆU

PHẦN 1:
BÁO CÁO TỔNG QUAN

PHẦN 2:
GÓC NHÌN NHÀ QUẢN LÝ VÀ NHÀ ĐẦU TƯ QUỐC TẾ

PHẦN 3:
GÓC NHÌN CHUYÊN GIA

PHẦN 4:
TƯ VẤN CHO NHÀ ĐẦU TƯ

KẾT LUẬN

MỤC LỤC

LỜI GIỚI THIỆU **3**
1. Lý do và ý nghĩa nghiên cứu 4
2. Giới thiệu đơn vị nghiên cứu và chuyên gia 7
3. Một số định nghĩa 11
4. Miễn trừ trách nhiệm công bố báo cáo 12

PHẦN 1:
BÁO CÁO TỔNG QUAN **18**
1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô và triển vọng đầu tư giai đoạn 2023-2025 19
2. Tổng quan thực trạng phân khúc nhà ở trung và cao cấp Hà Nội năm 2023 27
3. Một số cơ sở tăng trưởng của phân khúc chung cư trung và cao cấp ở Hà Nội giai đoạn 2023-2025 36
4. Sức hấp dẫn và cơ hội đầu tư bất động sản, nghiên cứu trường hợp khu Đông Hà Nội năm 2023 43
5. Một số khuyến nghị 50

54 **PHẦN 2:**
GÓC NHÌN NHÀ QUẢN LÝ VÀ NHÀ ĐẦU TƯ QUỐC TẾ

55 1. Triển vọng thị trường chung cư trung, cao cấp Hà Nội - Nhìn từ tác động chính sách và quy luật cung, cầu
TS. Vũ Tiến Lộc
Đại biểu Quốc hội, Uỷ viên Uỷ ban Kinh tế của Quốc hội
Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

58 2. Thị trường bất động sản Việt Nam luôn nằm trong top ưu tiên đầu tư hàng đầu của Hàn Quốc
Ông Eric Park
Chủ tịch Hiệp hội Phát triển Dịch vụ Bất động sản Hàn Quốc
Giáo sư khoa Bất động sản, Đại học Điện tử Soongsil Hàn Quốc

61 3. Giá bất động sản Singapore đã tăng lên trong giai đoạn Covid-19 và vẫn đang tiếp tục tăng
Ông Jeffhery Foo
Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Singapore

64 4.Những gợi mở cho phát triển bất động sản đại đô thị ở Việt Nam qua bài học của Hoa Kỳ
Ông Yoshi Nori Takita
Đại sứ của Chủ tịch Hiệp hội BĐS Hoa Kỳ
cho các nước Việt Nam, Lào, Campuchia

66 **PHẦN 3:**
GÓC NHÌN CHUYÊN GIA

67 1. Xu hướng chung cư trung, cao cấp dưới góc nhìn chính sách và pháp lý
GS. TSKH. Đặng Hùng Võ
Nguyên Thứ trưởng Bộ TNMT,
Chuyên gia về quản lý đất đai và thị trường bất động sản

71 2. Chung cư trung, cao cấp Hà Nội sẽ tăng giá ổn định và bền vững
TS. Lê Xuân Nghĩa
Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính, tiền tệ quốc gia
Nguyên Phó Chủ tịch Uỷ ban Giám sát Tài chính quốc gia

73 3.7 động lực tăng trưởng cho bất động sản nhà ở đô thị Hà Nội giai đoạn 2023 - 2025
PGS. TS. Trần Đình Thiên
Nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam

76 4. 4 xu hướng mới trên thị trường chung cư trung - cao cấp hiện nay
TS. Võ Trí Thành
Viện trưởng Viện Nghiên cứu Chiến lược thương hiệu và cạnh tranh

79 5. Bất động sản luôn là kênh đầu tư được nhiều người yêu thích, đặc biệt là những nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn
TS. Nguyễn Trí Hiếu
Chuyên gia tài chính - ngân hàng

82 6. Cơ hội đầu tư bất động sản trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm ở mọi phân khúc
PGS. TS Đinh Trọng Thịnh
Chuyên gia tài chính

85 7. Pháp lý bất động sản nhà ở đô thị trung, cao cấp Hà Nội và những tác động đến xu hướng thị trường năm 2023, giai đoạn 2023 - 2025
PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyến
Phó Chủ tịch Hội đồng trường, Trưởng khoa Pháp luật Kinh tế,
Trường Đại học Luật Hà Nội

89 8. Phát triển đô thị mới "New Urban": Xu thế tất yếu của đô thị hiện đại
Ông Nguyễn Mạnh Hà
Phó Chủ tịch Thường trực thứ nhất Hiệp hội Bất động sản Việt Nam,
Nguyên Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản
(Bộ Xây dựng)

92 9. Phát triển có chọn lọc, loại hình chung cư trung - cao cấp sẽ dẫn dắt thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023
TS. Nguyễn Văn Đính
Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam,
Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam

96 10. Ẩn số và cơ hội cho giá bất động sản nhà ở Hà Nội trong năm 2023
Ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt
Giám đốc Bộ phận Phát triển Nhà ở CBRE

99 11. Môi trường và tiện ích – Định vị tiêu chuẩn của tầng lớp cư dân mới
Ông Bùi Văn Doanh
Viện trưởng Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam

102 12. Hết thời kiếm tiền dễ, môi giới bất động sản có còn cơ hội với chung cư trung - cao cấp?
Ông Nguyễn Chí Thanh
Phó Chủ tịch kiêm Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam

105 13. Xu hướng lựa chọn chung cư của gia đình trung lưu tại Hà Nội
Ông Trần Minh Tiến
Giám đốc Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng
One Mount Real Estate

PHẦN 4:
TƯ VẤN CHO NHÀ ĐẦU TƯ **109**
1. Nhận diện dự án đầu tư 110
2. Tư vấn pháp lý 110
3. Tư vấn tài chính 111
4. Tư vấn thời điểm đầu tư 112

KẾT LUẬN **113**

NỘI DUNG BÁO CÁO

PHẦN 1: BÁO CÁO TỔNG QUAN

I. Bối cảnh kinh tế vĩ mô và triển vọng đầu tư giai đoạn 2023-2025

1. Bối cảnh kinh tế vĩ mô

1.1. Bối cảnh quốc tế

Năm 2020, kinh tế toàn cầu suy giảm -3,1%, trong đó hầu hết các nước rơi vào suy thoái do chịu ảnh hưởng tiêu cực bởi dịch bệnh Covid-19. Bước sang năm 2021, khi dịch bệnh dần được kiểm soát, kinh tế toàn cầu tăng trưởng mạnh mẽ trở lại (+6,2%) và đà phục hồi tiếp tục trong 2 tháng đầu năm 2022 khi hầu hết các nước dần mở cửa nền kinh tế.

Tuy nhiên, khủng hoảng tại Ukraina từ cuối tháng 2/2022 đến nay và dịch Covid-19 bùng phát trở lại đã tác động tiêu cực đến thị trường tài chính, đến các chuỗi sản xuất, cung ứng, làm tăng giá hàng hóa toàn cầu, đe dọa ổn định vĩ mô, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đà phục hồi của kinh tế thế giới. Bên cạnh đó, lạm phát tăng mạnh tại hầu hết các nước và việc đồng USD tăng giá so với đa số đồng tiền khác buộc NHTW các nước phải liên tục tăng lãi suất lên mức cao nhất trong nhiều năm nhằm kiềm chế lạm phát. Ngoài ra, sự suy yếu của các nền kinh tế đầu tàu như Mỹ, EU, Trung Quốc, cũng làm suy giảm sức cầu thế giới, kéo theo sự đình trệ của khu vực sản xuất. Hệ quả là, Chính phủ và NHTW ở hầu hết các nước đã buộc phải thắt chặt tiền tệ, tăng lãi suất nhanh nhằm đối phó với lạm phát; khiến kinh tế thế giới chỉ tăng trưởng 3,4% năm 2022 và được dự báo sẽ giảm đà tăng trưởng, trong đó một số nền kinh tế có thể suy thoái nhẹ năm 2023.

Về triển vọng kinh tế toàn cầu giai đoạn 2023-2025, các tổ chức quốc tế (như WB, IMF, ADB, OECD...) dự báo kinh tế toàn cầu sẽ tăng trưởng thấp hơn so với năm 2022 và không đồng đều giữa các nền kinh tế (chi tiết tại bảng). Kinh tế toàn cầu được dự báo tăng trưởng khoảng 2,9% năm 2023 (giảm so với mức 6,2% năm 2021 và 3,4% năm 2022), và chỉ hồi phục dần từ năm 2024-2025, ở mức khoảng 3,1%. Đà hồi phục vẫn phụ thuộc lớn vào sự hồi phục của các nền kinh tế hàng đầu và sự ổn định của thị trường tài chính quốc tế. Trong khi đó, lạm phát tại hầu hết các nước trên thế giới dần hạ nhiệt sau khi đạt mức đỉnh hồi quý III/2022, giảm dần từ mức khoảng 8-9% năm 2022 xuống còn 6,6% năm 2023 và 4,3% năm 2024.

Giai đoạn 2023-2025, kinh tế toàn cầu dự báo vẫn phải đối mặt với một số khó khăn, gồm: (i) khủng hoảng tại Ukraina dai dẳng, kéo dài và khó đoán định; (ii) lạm phát cao, khó kiểm soát do giá hàng hóa biến động mạnh và đứng ở mức cao; (iii) thị trường tài chính quốc tế, thị trường ngoại hối biến động mạnh do NHTW các nước thực hiện thắt chặt tiền tệ; trong khi đó, lĩnh vực tài chính ngân hàng có thể bị tác động mạnh, thậm chí đối mặt với rủi ro đổ vỡ, phá sản...; (iv) 3 đầu tàu kinh tế (Mỹ, EU và Trung Quốc) đều tăng trưởng chậm lại trong năm 2023 (có thể hồi phục dần từ năm 2024); (v) các tranh chấp, căng thẳng thương mại, công nghệ giữa các nước có dấu hiệu tăng trở lại thời kỳ hậu Covid,...

Bảng 1: Tăng trưởng và lạm phát toàn cầu và một số nước 2021-2024 (%, yoy)

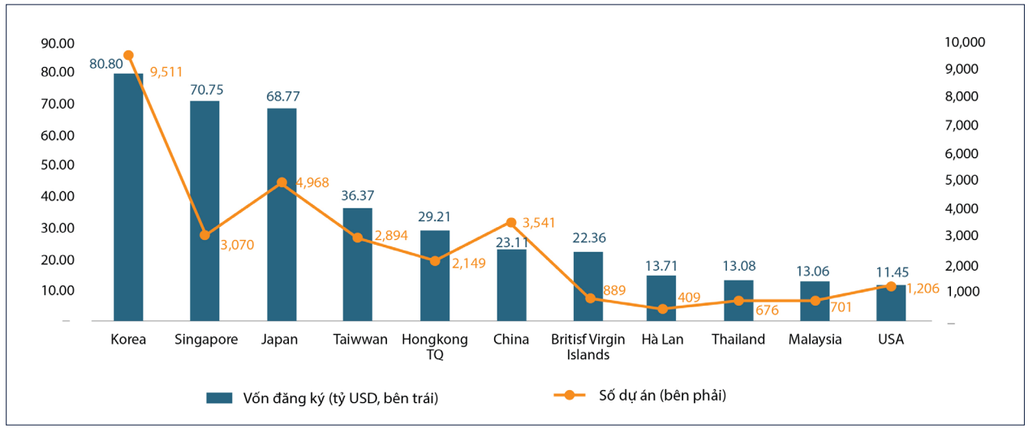
Chỉ tiêu	2021	2022 (Ước tính)	2023 (Dự báo)	2024 (Dự báo)
Tăng trưởng kinh tế				
Toàn cầu	**6,2**	**3,4**	**2,9**	**3,1**
Các nước phát triển	**5,4**	**2,7**	**1,2**	**1,4**
Mỹ	5,9	2,0	1,4	1,0
EU	5,3	3,5	0,7	1,6
Đức	2,6	1,9	0,1	1,4
Pháp	6,8	2,6	0,7	1,6
Ý	6,7	3,9	0,6	0,9
Nhật Bản	2,1	1,4	1,8	0,9
Anh	7,6	4,1	-0,6	0,9
Các nước mới nổi và đang phát triển	**6,7**	**3,9**	**4,0**	**4,2**
Trung Quốc	8,4	3,0	5,2	4,5
Ấn Độ	8,7	6,8	6,1	6,8
Nga	4,7	-2,2	0,3	2,1
Brazil	5,0	3,1	1,2	1,5
Nam Phi	4,9	2,6	1,2	1,3
ASEAN-5	3,8	5,2	4,3	4,7
Lạm phát				
Toàn cầu	**4,7**	**8,8**	**6,6**	**4,3**
Nền kinh tế phát triển	3,1	7,3	4,6	2,6
Các nước mới nổi và đang phát triển	5,9	9,9	8,1	5,5

Nguồn: IMF (1/2023).

1.2. Bối cảnh vĩ mô Việt Nam

Năm 2022, trong bối cảnh kinh tế toàn cầu gặp nhiều khó khăn, Chính phủ và DN Việt Nam đã nỗ lực và thu được một số kết quả tích cực: (i) Chính phủ quyết liệt đẩy mạnh hoàn thiện thể chế, cải cách thủ tục hành chính, nỗ lực tháo gỡ các khó khăn, điểm nghẽn của nền kinh tế; nỗ lực và quyết liệt thúc đẩy đầu tư công ngay từ đầu năm; quyết liệt kiểm soát tốt dịch bệnh, tạo điều kiện thuận lợi để mở cửa mọi hoạt động kinh tế xã hội từ tháng 3/2022, các hoạt động kinh tế xã hội được diễn ra thông suốt; (ii) Sản xuất, đầu tư và tiêu dùng tiếp tục tăng trưởng tốt, giúp tăng trưởng GDP năm 2022 đạt 8,02% - là mức cao nhất trong 25 năm qua; lạm phát được kiểm soát trong mục tiêu, ở mức 3,15%; (iii) Hoạt động bán lẻ tiếp tục phục hồi mạnh, cả năm tăng gần 20%; (iv) Xuất, nhập khẩu tiếp tục tăng trưởng tích cực, cán cân thương mại thặng dư 11,2 tỷ USD, góp phần hỗ trợ ổn định tỷ giá và các cân đối vĩ mô khác; (v) Giải ngân FDI tiếp tục khả quan, đạt 22,4 tỷ USD, tăng 13,5%; (vi) Thu-chi ngân sách đạt kết quả tích cực nhờ kinh tế phục hồi; (vii) Lãi suất và tỷ giá tăng song vẫn trong tầm kiểm soát; (viii) Hoạt động DN tiếp tục đà phục hồi và có nhiều tín hiệu khởi sắc, nhờ các hoạt động kinh tế - xã hội được mở rộng; dù vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức khi lãi suất, tỷ giá tăng; khả năng tiếp cận vốn khó hơn... và nhu cầu bên ngoài suy giảm.

Hình 1: Top 10 nhà đầu tư FDI tại Việt Nam (luỹ kế đến hết tháng 11/2022)



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Bảng 2: Vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam giai đoạn 2019 - 2022

Năm đăng ký vốn FDI	Tổng lượng vốn FDI đăng ký *(tỷ USD)*	Tổng vốn đăng ký vào lĩnh vực bất động sản *(tỷ USD)*	Tỷ lệ FDI đăng ký bất động sản/ tổng lượng vốn *(%)*	Nguồn
2019	38,95	3,86	9,9%	Trang 278, 285/1056; Niên giám thống kê 2020
2020	31,05	4,98	16,03%	Trang 278,285/1056; Niên giám thống kê 2020
2021	38,85	3,60	9,28%	Trang 275,282/1058; Niên giám thống kê 2021
2022	27,72	4,45	16,1%	Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ KHĐT.

Nguồn: Niên giám thống kê, Tổng cục Thống kê.

Tuy nhiên, trong năm 2022, kinh tế Việt Nam cũng phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn lớn và còn kéo dài sang năm 2023. Cụ thể, (i) môi trường quốc tế kém thuận lợi; kinh tế toàn cầu và nhiều nước/khu vực, đặc biệt là các đối tác kinh tế lớn của Việt Nam có thể rơi vào suy thoái hoặc suy giảm tăng trưởng; (ii) giải ngân đầu tư công và các chương trình mục tiêu quốc gia dù đã cải thiện song vẫn còn chậm; (iii) áp lực lạm phát, tỷ giá, lãi suất ngày càng tăng; (iv) rủi ro nợ xấu tiềm ẩn; (v) một số động lực cho tăng trưởng kinh tế (xuất khẩu, sản xuất công nghiệp) có dấu hiệu chững lại từ quý IV/2022 khi các điều kiện kinh doanh xấu đi và nhu cầu thế giới suy giảm.

Về triển vọng, năm 2023 được dự báo tiếp tục là một năm thách thức nhiều hơn cơ hội đối với nền kinh tế nói chung và thị trường tài chính, bất động sản Việt Nam nói riêng. Bên cạnh rủi ro từ bên ngoài, thách thức nội tại của kinh tế Việt Nam do khó khăn chung của kinh tế vĩ mô, hoạt động sản xuất, kinh doanh và thu nhập của DN và người dân có xu hướng khó khăn hơn. Cụ thể, một số quốc gia/khu vực, đặc biệt là các đối tác kinh tế lớn của

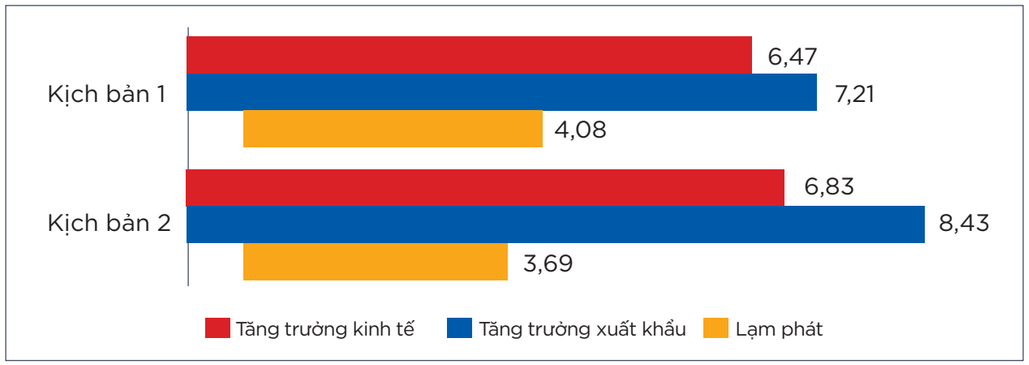
Bảng 3: Kinh tế Việt Nam giai đoạn 2019 – 2022 và dự báo năm 2023

Các chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022	DB 2023
Tăng trưởng GDP *(%, yoy)*	7,36	2,87	2,56	8,02	6 - 6,5
CPI bình quân *(%, yoy)*	2,79	3,23	1,84	3,15	4 - 4,5
Chỉ số SXCN - IIP *(%, yoy)*	9,1	3,3	4,7	7,8	6 - 8
Bán lẻ hàng hoá và dịch vụ tiêu dùng *(nghìn tỷ đồng)*	4.940 (+11,8%)	5.060 (+2,6%)	4.789,5 (-3,8%)	5.680 (+19,8%)	5.900 - 6.200 (+8 - 10%)
Xuất khẩu *(tỷ USD)*	264,3 (+9,0%)	282,7 (+7,0%)	336,2 (+18,9%)	371,9 (10,6%)	394 - 402 (+6 - 8%)
Nhập khẩu *(tỷ USD)*	253,4 (+7,3%)	262,5 (+3,6%)	332,8 (+26,8%)	360,7 (+8,4%)	382 - 390 (+6 - 8%)
Cán cân thương mại *(tỷ USD)*	10,9	20,2	3,3	11,2	10 - 12
Vốn FDI đăng ký *(tỷ USD)*	38,02 (+7,2)	28,53 (-25%)	31,15 (+9,2%)	27,72 (-11%)	29 - 30 (+4 - 8%)
Vốn FDI thực hiện *(tỷ USD)*	20,4 (+6,7%)	19,98 (-2%)	19,74 (-1,2%)	22,4 (+13,5%)	24 - 25 (+5 - 10%)
Tăng trưởng tín dụng *(%)*	13,65	12,17	13,61	13 (21/12)	14
Biến động tỷ giá *(USD/VND so với đầu năm, %)*	0,0	-0,3	-1,2	-3,4	-2 → -3

Nguồn: Tổng cục Thống kê, Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV.

Việt Nam có thể rơi vào suy thoái nhẹ, làm giảm lực cầu xuất khẩu có thể dẫn đến tình trạng thiếu việc làm, cắt giảm lao động do thiếu đơn hàng; áp lực lạm phát, tỷ giá gia tăng, lãi suất ở mức cao vẫn là thách thức lớn trong năm 2023; nợ xấu tiềm ẩn có thể gia tăng trong thời gian tới,... Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam năm 2023 được dự báo tăng trưởng khá (6 - 6,5%) - thấp hơn so với mức 8% năm 2022, lạm phát được kiểm soát ở mức 4 - 4,5% - là mức thấp so với nhiều nước, tình hình sản xuất - kinh doanh, khả năng sinh lời của DN cũng tương đối khả quan; môi trường đầu tư, kinh doanh tiếp tục được chú trọng cải thiện; niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài và trong nước vào triển vọng kinh tế Việt Nam tiếp tục được củng cố, nâng cao.

Hình 2: Dự báo kinh tế Việt Nam năm 2023 (%)



Nguồn: Ban Nghiên cứu Tổng hợp, CIEM.

Theo đánh giá của các tổ chức quốc tế, tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2023-2025 dự báo ở mức khá 6-6,5%/năm và giai đoạn 2026-2030 được dự báo có thể đạt được mức cao hơn, khoảng 6,5-7% nếu Việt Nam tiếp tục quyết liệt cơ cấu lại nền kinh tế và chuyển đổi mô hình tăng trưởng đạt kết quả tốt hơn. Tại Chỉ thị số 18/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/4/2020 về việc xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025, Chính phủ cũng khẳng định quyết tâm duy trì mức tăng trưởng GDP bình quân trong giai đoạn này ở mức 7%/năm.

2. Cơ hội đầu tư năm 2023 và giai đoạn 2023-2025

Năm 2023 sẽ là năm nhiều thách thức, song cũng có không ít các cơ hội. Việc đầu tư vào lĩnh vực nào sẽ phụ thuộc chủ yếu vào tình hình tài chính, kiến thức, kinh nghiệm và khẩu vị rủi ro của từng cá nhân; sẽ không có một công thức chung nhất cho toàn bộ các nhà đầu tư. Tuy nhiên, nhà đầu tư có thể cân nhắc một trong những kênh đầu tư chính như sau:

- Đối với kênh gửi tiết kiệm tại các ngân hàng: Trong những năm qua, đây là kênh đầu tư an toàn, hiệu quả, đem lại lãi suất cao, dễ thực hiện đối với tất cả các nhà đầu tư và xu hướng này đã tiếp tục đến giữa quý I/2023.

Dự báo, đây vẫn là kênh đem lại lợi nhuận tốt, an toàn và hấp dẫn so với các kênh đầu tư khác trong năm 2023; trong bối cảnh những rủi ro, bất định từ môi trường vĩ mô quốc tế vẫn chưa chấm dứt.

Tuy nhiên, từ tháng 3/2023 đến nay, lãi suất gửi tiết kiệm có xu hướng giảm dần do các NHTM thực hiện giảm lãi suất huy động để hỗ trợ giảm lãi suất cho vay, đồng thời, xu hướng của NHNN sẽ điều chỉnh giảm các mức lãi suất để hỗ trợ các NHTM, cũng như DN và người dân, khiến lãi suất huy động dự báo có thể sẽ giảm; do đó, mặc dù đây là kênh đầu tư sinh lời hiệu quả, song các nhà đầu tư có thể cân nhắc cơ cấu kênh gửi tiết kiệm, với kỳ hạn linh hoạt, phù hợp, để có thể nhanh chóng chuyển đổi sang các kênh đầu tư khác với tỷ lệ sinh lời cao hơn.

- Đối với kênh đầu tư vàng: Trong năm vừa qua, tỷ suất sinh lời của kênh đầu tư này chỉ ở mức trung bình, không thực sự hấp dẫn so với các kênh đầu tư khác. Đây là kênh đầu tư phụ thuộc nhiều vào tình hình quốc tế, đặc biệt là tình hình căng thẳng tại Ukraina, cũng như động thái của NHTW các nước, và các biến động trên thị trường tài chính, tiền tệ quốc tế. Nếu các yếu tố trên diễn biến căng thẳng, phức tạp hơn, sẽ tác động mạnh hơn đến thị trường tài chính. Khi đó, vàng sẽ nổi lên là kênh trú ẩn an toàn, ổn định. Tuy nhiên, cần lưu ý, rủi ro đối với kênh đầu tư vàng là rất lớn, và đây không dành cho số đông nhà đầu tư. Đặc biệt, trong bối cảnh giá vàng trong nước không thực sự liên thông với thị trường quốc tế, rủi ro sẽ càng lớn hơn; nhất là khi thị trường tài chính có biến động mạnh, giá vàng biến động mạnh, nhanh, thậm chí theo giờ. Đồng thời, việc Chính phủ, NHNN tiếp tục chính sách ổn định thị trường, kiên định mục tiêu giảm tình trạng vàng hóa trong nền kinh tế, do đó, sẽ giảm mức hấp dẫn của kênh đầu tư vàng. Chính vì vậy, tùy khẩu vị của mình, nhà đầu tư nên cân nhắc, phân bổ một phần vừa phải đối với kênh đầu tư vàng này.

- Đối với kênh đầu tư trái phiếu: Trong thời gian qua, các vụ việc trên thị trường này cho thấy rủi ro của kênh đầu tư TPDN là khá lớn. Chính vì vậy, Chính phủ đã có nhiều động thái siết chặt hoạt động phát hành TPDN, giúp thị trường trở nên an toàn, phát triển bền vững hơn về dài hạn như ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP bổ sung, sửa đổi một số nội dung Nghị định 65/2022/NĐ-CP; đồng thời quyết liệt xử lý những vi phạm liên quan đến phát hành TPDN.

Trong bối cảnh hiện nay, về dài hạn, đây vẫn là kênh đầu tư đáng để cân nhắc, song kênh đầu tư này không phù hợp với phần đông các nhà đầu tư trên thị trường; chủ yếu thích hợp với các nhà đầu tư có kiến thức, kinh nghiệm trên thị trường tài chính, hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính và đa dạng hóa được danh mục đầu tư.

- Đối với kênh đầu tư cổ phiếu: Nhìn chung, đây vẫn là kênh đầu tư nên được xem xét, trong bối cảnh kinh tế vĩ mô năm 2023 và tình hình doanh nghiệp vẫn được dự báo tích cực (GDP dù tăng thấp hơn năm 2022 song vẫn ở mức khá, lạm phát được kiểm soát; tình hình sản xuất - kinh doanh, khả năng sinh lời của doanh nghiệp cũng tương đối khả quan). Các đợt điều chỉnh vừa qua khiến mức giá của các cổ phiếu đã về mức hấp dẫn, đặc biệt để đầu tư dài hạn.

Tuy nhiên, cần lưu ý tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp có thể vẫn gặp nhiều khó khăn, chủ yếu do tác động tiêu cực từ môi trường quốc tế, làm giảm đơn hàng; khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn và lãi suất đứng ở mức cao, tác động đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Do đó, tương tự như thị trường trái phiếu, nhà đầu tư cần hết sức cẩn trọng, cần thực sự chuyên nghiệp, tuân thủ nguyên tắc đầu tư; đồng thời đòi hỏi cần có kiến thức về thị trường tài chính, cũng như có khả năng phân tích tình trạng hoạt động của doanh nghiệp.

- Đối với thị trường bất động sản: Trong thời gian vừa qua, thị trường bất động sản chững lại do một số khó khăn, vướng mắc mà nổi cộm nhất là vấn đề về pháp lý và khả năng tiếp cận nguồn vốn. Chính phủ, Bộ, ngành đã nỗ lực hoàn thiện môi trường pháp lý liên quan đến ngành; đặc biệt là việc đang hoàn thiện sửa 3 bộ luật quan trọng nhất, chi phối trực tiếp hoạt động ngành, dự kiến sẽ trình và được Quốc hội thông qua năm 2023; đồng thời thực thi các giải pháp lành mạnh, minh bạch hóa thị trường, quyết liệt xử lý các vụ việc vi phạm trong thời gian qua.

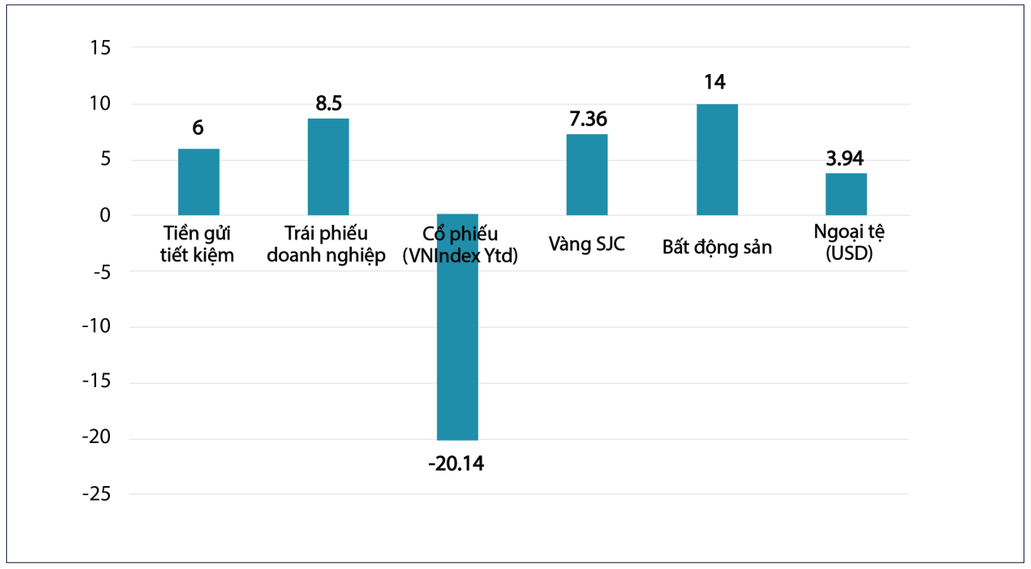
Để hỗ trợ và thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh, bền vững, ngay từ đầu năm, Ngân hàng Nhà nước đã định hướng và yêu cầu các tổ chức tín dụng nỗ lực giảm lãi suất cho vay đối với nền kinh tế, nhằm đồng hành cùng người dân và doanh nghiệp vượt qua khó khăn trong đó hỗ trợ người mua nhà và các dự án bất động sản đáp ứng đầy đủ điều kiện về pháp lý, có khả năng trả nợ,... Đây là điều rất tích cực cho thị trường, bởi: (i) Chi phí vốn giảm và giá bán hấp dẫn hơn do chủ đầu tư tiếp cận được nguồn vốn vay với mức lãi suất hợp lý hơn; (ii) Nhu cầu mua bất động sản của khách hàng khởi sắc hơn do với mức lãi suất thấp hơn, chắc chắn sẽ thúc đẩy nhu cầu tìm kiếm, giao dịch bất động sản của khách hàng; (iii) Tạo tâm lý tích cực hơn cho thị trường bất động sản: Trong thời gian qua, hình thành tâm lý "chờ đợi giá bất động sản giảm tiếp", làm thanh khoản thị trường giảm sút. Vì vậy, trong bối cảnh lãi suất giảm dần, dự báo tình trạng trên sẽ giảm dần và tâm lý nhà đầu tư sẽ tích cực hơn. Do đó, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ dần phục hồi từ nửa cuối năm 2023, chậm nhất là từ quý IV/2023.

So với đầu năm, lãi suất cho vay hiện đã giảm 1-2%, nhiều ngân hàng đã đưa ra các gói tín dụng ưu đãi và kỳ vọng tiếp tục giảm nhẹ trong thời gian tới. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, tác động của việc giảm lãi suất sẽ phân hóa giữa các chủ đầu tư, dự án khác nhau. Theo đó, các chủ đầu tư uy tín, có kinh nghiệm triển khai thành công nhiều dự án, có năng lực tài chính lành mạnh; các dự án có pháp lý rõ ràng, minh bạch, vị trí đẹp... sẽ có nhiều lợi thế hơn, được các ngân hàng ưu tiên giảm lãi suất và được khách hàng quan tâm, lựa chọn nhiều hơn. Đối với các nhà đầu tư, nếu điều kiện tài chính của nhà đầu tư lành mạnh, triển vọng thị trường tích cực, nhà đầu tư có thể xem xét sử dụng tỷ lệ đòn bẩy 50-60% (vốn tự có) và 40-50% (vốn vay) vì hiện nay điều kiện thị trường biến đổi quá nhanh, khó lường, chúng ta sẽ không thể lường trước, đặc biệt trong thời gian dài 10-20 năm nữa.

Trong bối cảnh hiện tại, đối với lĩnh vực bất động sản, nhà đầu tư có thể xem xét, nên tập trung vào nhu cầu thực như phân khúc chung cư, nhà ở riêng lẻ phục vụ nhu cầu để ở, kinh doanh, cho thuê hoặc để đầu tư dài hạn; nhất là khi giá bất động sản đã được chiết khấu khá hấp dẫn trong giai đoạn vừa qua, hiện đã tiệm cận với giá trị thực.

So sánh hiệu quả đầu tư vào bất động sản so với các kênh đầu tư phổ biến khác như gửi tiết kiệm, chứng khoán, trái phiếu và ngoại tệ:

Hình 3: Lợi suất đầu tư ngắn hạn tại Việt Nam (%/năm; 1/1/2022 – nay)



Nguồn: Bloomberg, MOF, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam tổng hợp.

- Trong bối cảnh rủi ro, bất định tăng (nhất là chiến sự Nga-Ukraina, dịch bệnh...), lạm phát tăng thì kênh đầu tư "trú ẩn" và phòng hộ lạm phát (tài chính, tiêu dùng, bất động sản...) được lựa chọn. Đầu tư vào lĩnh vực hưởng lợi từ bối cảnh (hóa dầu, khai khoáng, khoáng sản, năng lượng tái tạo...), từ các chương trình kinh tế - xã hội của Chính phủ (đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà ở, khu công nghiệp...).

Bảng 4: Triển vọng các kênh đầu tư dài hạn

	Cổ phiếu	Bất động sản	Trái phiếu	Tiền gửi	Vàng	Đô la Mỹ
5 năm (2016 - 21)	19,2%	12,1%	9,8%	6,2%	6,10%	0,2%
10 năm (2011 - 21)	15.8%	8,9%	9,9%	7,3%	1,66%	0,9%
15 năm (2006 - 21)	10.8%	11,5%	9,1%	8,3%	7,20%	2,4%
21 năm (2000 - 21)	15.9%	11,9%	N/A	8,0%	9,00%	2,2%
Đầu tư ban đầu 100 triệu						
5 năm (2016 - 21)	241	117	159	135	134	101
10 năm (2011 - 21)	432	235	257	203	118	109
15 năm (2006 - 21)	463	515	369	332	284	143
21 năm (2000 - 21)	2,235	1,060	N/A	499	611	159

Nguồn: Dragon Capital, tháng 7/2021; Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV.
Lưu ý: Rủi ro cao, lãi suất cao và ngược lại.

Kết luận:

Như vậy, việc lựa chọn kênh đầu tư phụ thuộc vào khẩu vị rủi ro và khả năng tài chính của từng nhà đầu tư. Trong bất cứ hoàn cảnh nào, tại từng thời điểm, các nhà đầu tư cần giữ nguyên tắc phân bổ nguồn vốn của mình vào các kênh khác nhau, không "bỏ trứng vào một giỏ", để phân tán rủi ro.

Trong bối cảnh hiện nay, đầu tư gửi tiết kiệm vẫn được xem là kênh hấp dẫn; trong khi bất động sản chứng khoán, trái phiếu...v.v. tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn song với độ rủi ro cao hơn. Về trung và dài hạn, nhà đầu tư nên cân nhắc phân bổ vốn của mình vào những kênh đầu tư theo khẩu vị rủi ro của mình, khả năng tài chính, cũng như kiến thức và kinh nghiệm của mình.

II. Tổng quan thực trạng phân khúc nhà ở trung và cao cấp Hà Nội năm 2023

1. Bối cảnh thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023

1.1. Ba thuận lợi của thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023

Thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023 dự kiến được hưởng lợi từ 3 tác động chính: (1) nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng ổn định, (2) cơ sở hạ tầng tiếp tục được chú trọng phát triển (3) hai huyện của thành phố được đầu tư bài bản và đạt đủ điều kiện lên quận sẽ tạo ra những xung lực mới cho thị trường.

Nền kinh tế Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng tiếp tục tăng trưởng ổn định trong năm nay. Theo đó, nền kinh tế Việt Nam được kỳ vọng tăng trưởng 6,5%, trong khi chỉ tiêu tăng trưởng GRDP của Hà Nội cũng dự kiến đạt mức 7%, tương đương với mức tăng trưởng trong thời gian trước Covid-19. Cùng với đó, giá tiêu dùng của TP. Hà Nội cũng được kỳ vọng ổn định ở mức 4,5%. Hai yếu tố vĩ mô này giúp cho mức thu nhập thực tế của người dân Hà Nội sẽ tiếp tục gia tăng trong năm nay.

Năm 2023, Hà Nội dự kiến chi 52.600 tỷ đồng đầu tư cơ sở hạ tầng. Nguồn vốn này sẽ tập trung vào việc khởi công và hoàn thiện các tuyến đường vành đai Thủ đô. Theo đó, Vành đai 4 dự kiến được khởi công vào tháng 6/2023. Đối với tuyến vành đai 3,5, trong tháng 3/2023, HĐND TP. Hà Nội đã thông qua chủ trương đầu tư cầu Thượng Cát, nối tuyến vành đai này với Quốc lộ 32. Tuyến vành đai 2 sẽ được nâng cấp đáng kể với sự khánh thành cầu Vĩnh Tuy giai

Chỉ tiêu GDP Việt Nam năm 2023	**6,5%**
Chỉ tiêu GRDP HN năm 2023	**7%**
Dự báo CPI Hà Nội năm 2023	**4,5%**

(Nguồn: Tổng cục Thống kê và UBND TP.Hà Nội)

đoạn 2 vào cuối năm. Việc các tuyến vành đai này được chú trọng năm 2023 tạo tiền đề cho sự phát triển của những khu vực ngoài trung tâm TP. Hà Nội trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, hai huyện của TP. Hà Nội là Gia Lâm và Đông Anh dự kiến sẽ đạt đủ tiêu chí lên quận vào quý 4/2023. Điều này đánh dấu sự phát triển vượt bậc của hai huyện này trong những năm vừa qua, nhất là khi các chủ đầu tư lớn tham gia phát triển kinh tế, xã hội, xây dựng hạ tầng đô thị, làm thay đổi bộ mặt của những khu vực bờ Đông sông Hồng.

1.2. Hai khó khăn của thị trường bất động sản Hà Nội năm 2023

Mặc dù được hưởng lợi nhiều từ yếu tố vĩ mô, thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và thị trường Hà Nội nói riêng đang đứng trước nhiều áp lực lớn từ vấn đề tín dụng và thanh khoản thị trường.

Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tín dụng bất động sản năm 2022 đã đạt 2,58 triệu tỷ VNĐ, tăng gần 25%, cao nhất trong vòng 5 năm qua. Năm 2023, tín dụng dành cho bất động sản

được dự báo sẽ thắt chặt. Bên cạnh đó, đối với các nhà đầu tư nhỏ, việc thanh khoản của thị trường sụt giảm từ cuối năm 2022 khiến họ cũng chịu áp lực tương tự như các chủ đầu tư lớn về dòng tiền ngắn hạn.

Trước những khó khăn của thị trường, Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo trực tiếp tháo gỡ khó khăn như: Thành lập Tổ công tác chuyên trách, đối thoại với ngân hàng và chủ đầu tư lớn trên thị trường. Mới đây nhất, Nghị quyết số 33/NQ-CP được ban hành về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản, đặc biệt là vấn đề về nguồn vốn.

2. Diễn biến thị trường nhà ở trung cấp và cao cấp Hà Nội cuối năm 2022 và đầu năm 2023

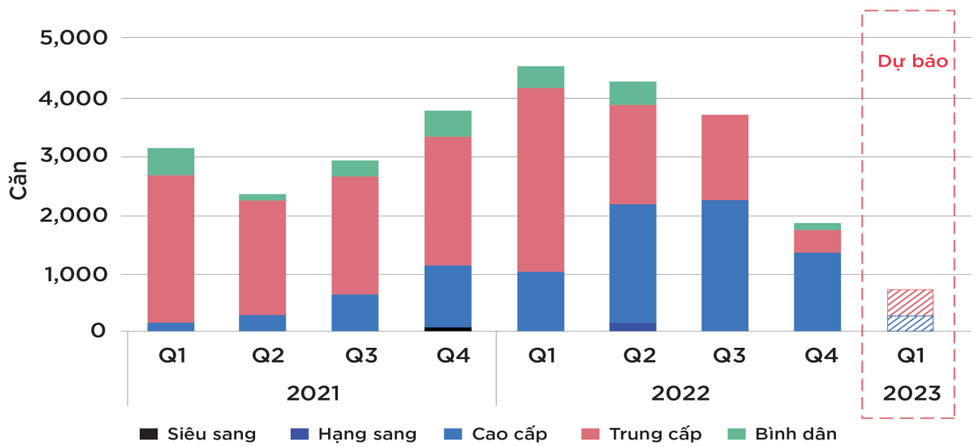
2.1. Nguồn cung sơ cấp hiện hữu tập trung tại khu Tây và khu Đông Hà Nội

Nguồn cung căn hộ chung cư trung cấp và cao cấp mở mới tại Hà Nội trong Quý 4/2022 lần lượt giảm 40% và 72% so với quý trước. Những khó khăn về pháp lý và nguồn vốn là 2 nguyên nhân chính dẫn tới nguồn cung căn hộ trong những tháng cuối năm 2022 tiếp tục khan hiếm. Dự kiến, nguồn cung chung cư trung cấp và cao cấp mới trong Quý 1/2023 tại thị trường Hà Nội khoảng 700 căn.

Số lượng căn hộ cao cấp mở bán mới trong quý 4/2022 xấp xỉ **1.300** căn, giảm 40% so với quý trước

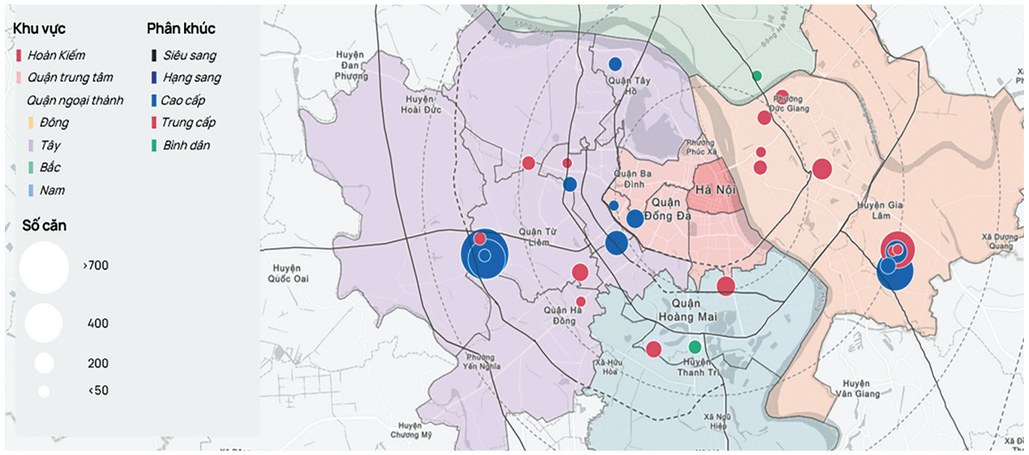
Số lượng căn hộ trung cấp mở bán mới trong quý 4/2022 xấp xỉ **400** căn, giảm 72% so với quý trước

Hình 4: Nguồn cung căn hộ mở bán mới tại Hà Nội theo quý



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Hình 5: Bản đồ nguồn cung sơ cấp hiện hữu tại Hà Nội quý I/2023



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Các dự án chung cư trung cấp và cao cấp tại Hà Nội hiện hữu trong Quý 4/2022 chủ yếu là các dự án có vị trí gần các tuyến Vành đai 3 và Vành đai 3,5, với khoảng 44% đến từ các quận phía Tây và khoảng 42% đến từ các quận phía Đông. Trong đó, các dự án trong các đại đô thị như Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City đóng góp đến gần 60% nguồn cung cả thị trường.

2.2. Lượng tiêu thụ tương đương nguồn cung mới

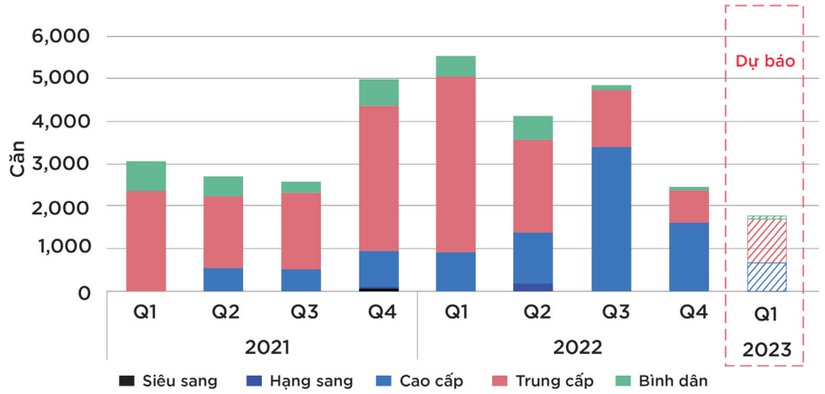
Dù nguồn cung mới suy giảm, thị trường bất động sản Hà Nội vẫn ghi nhận khoảng 700 căn trung cấp và khoảng 1.600 căn cao cấp tiêu thụ trong 3 tháng cuối năm 2022. Số lượng căn tiêu thụ sơ cấp cao hơn số lượng căn mở bán mới không chỉ thể hiện những căn mới ra có tỷ lệ hấp thụ cao mà lượng hàng còn lại của quý trước cũng được tiêu thụ trong thời gian này. Bên cạnh đó, nhiều chủ đầu tư tung ra nhiều mức chiết khấu, lãi suất ưu đãi và quà tặng hấp dẫn trong thời điểm cuối năm cũng thu hút lượng lớn những người mua nhà ở thực.

Số lượng Căn hộ Cao cấp tiêu thụ trong Quý 4/2022 xấp xỉ **1.600** căn, giảm 52% so với quý trước

Số lượng Căn hộ trung cấp tiêu thụ trong quý 4/2022 xấp xỉ **700** căn, giảm 45% so với quý trước

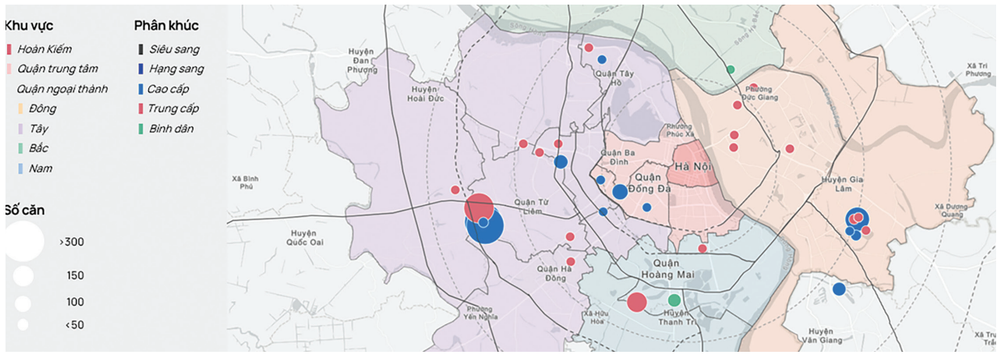
Lượng giao dịch Quý 4/2022 tập trung tại khu Đông và khu Tây Hà Nội. Hai đại dự án Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City tiếp tục chiếm đến 66% giao dịch căn hộ trung cấp và cao cấp trên toàn thị trường. Đối với khu Nam và khu Trung tâm, các

Hình 6: Số lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội theo quý



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Hình 7: Bản đồ dự án căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội quý I/2023



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

chủ đầu tư đẩy mạnh bán nốt quỹ hàng đã mở bán trước đó thay vì ra mắt quỹ hàng mới. Trong Quý 1/2023, số lượng bán cả thị trường Hà Nội dự báo đạt khoảng 1.700 căn cho phân khúc trung và cao cấp do các chủ đầu tư chủ yếu tiếp tục tiêu thụ nốt quỹ hàng hiện hữu trước đó.

2.3. Giá chung cư mở bán mới tăng nhẹ

Tính đến cuối Quý 4/2022, mức giá sơ cấp chào bán các căn hộ chung cư thuộc phân khúc cao cấp đạt hơn 60 triệu đồng/m2, tăng 2,2% so với quý trước và 16,6% so với cùng kỳ năm ngoái.

Một số dự án tiêu biểu ảnh hưởng lớn đến giá trung bình trên thị trường của phân khúc này chủ yếu đến từ hai khu đô thị Vinhomes Ocean Park và Vinhomes Smart City như Imperia Smart City (Tòa I1, I2) (tăng 30%), Masteri Waterfront (tăng 26%), The Tonkin (tăng 21%), Masteri West Heights (19%).

Phân khúc chung cư trung cấp có tốc độ tăng giá tại Quý 4/2022 so với Quý 4/2021 cao hơn phân phúc chung cư cao cấp, với tốc độ tăng 21,4%, đạt hơn 45 triệu đồng/m2. Hàng hoạt dự án chung

Giá bán căn hộ Cao cấp quý 4/2022 xấp xỉ trung bình

60,4 triệu/m2

Tăng 2,2% so với quý trước, tăng 16,6% so với năm trước

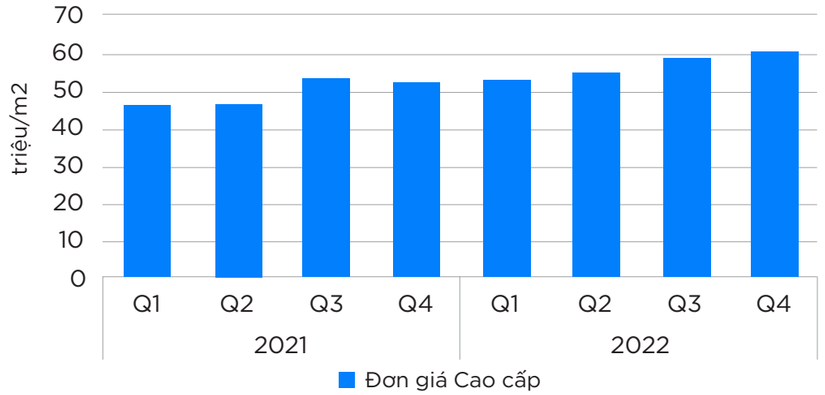
Giá bán căn hộ Trung cấp quý 4/2022 trung bình

45,1 triệu/m2

Tăng 0,1% so với quý trước, tăng 21,4% so với năm trước

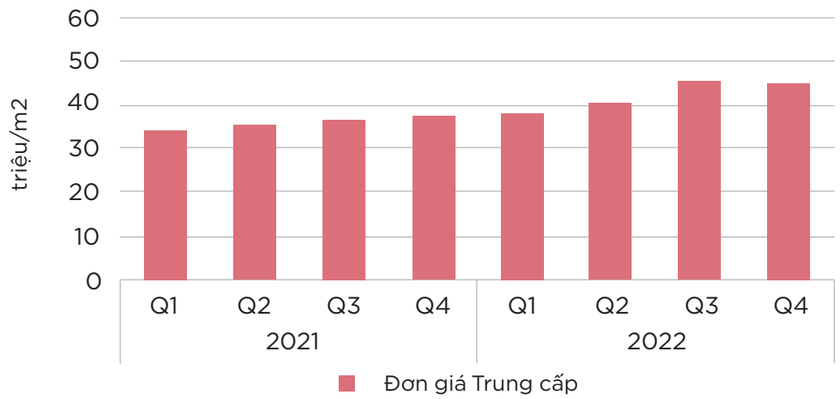
cư trung cấp đã và chuẩn bị bàn giao trong giai đoạn trên là yếu tố chủ chốt quyết định mức giá tăng mạnh tại các dự án, tiêu biểu như Feliz Home (bàn giao Quý 3/2022, tăng 30%), Sapphire 1 (bàn giao Quý 3/2020, tăng 26%), Le Grand Jardin (bàn giao Quý 2/2020, tăng 24%).

Hình 8: Diễn biến giá sơ cấp phân khúc cao cấp



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Hình 9: Diễn biến giá sơ cấp phân khúc trung cấp



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

3. Triển vọng thị trường chung cư trung cấp và cao cấp năm 2023

Dự báo nguồn cung sơ cấp năm 2023:

14.000 - 15.000 căn
(tương đương 2020 - 2022)

Dự báo lượng căn tiêu thụ năm 2023:

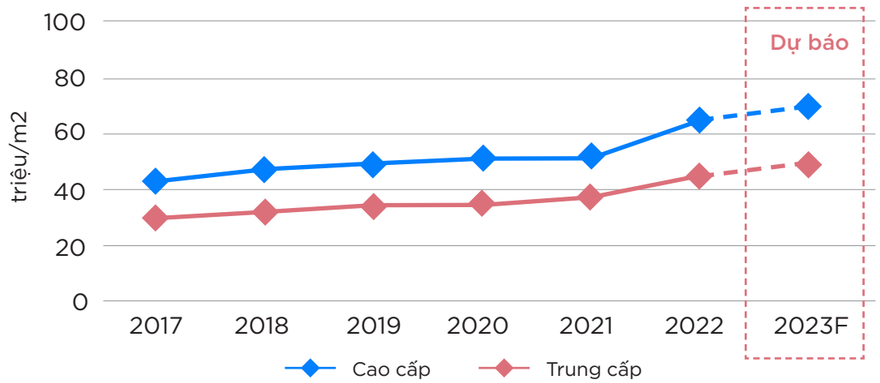
10.000 - 14.000 căn

3.1. Nguồn cung, thanh khoản và giá cả

Dự kiến trong năm 2023, nguồn cung sơ cấp cả thị trường Hà Nội tương đương giai đoạn 2020 - 2022, đạt xấp xỉ 14.000 – 15.000 căn hộ sơ cấp. Trong đó, 80% nguồn cung này chủ yếu đến từ các dự án phía Tây và phía Đông và 50% đến từ các đại đô thị tại 2 khu này.

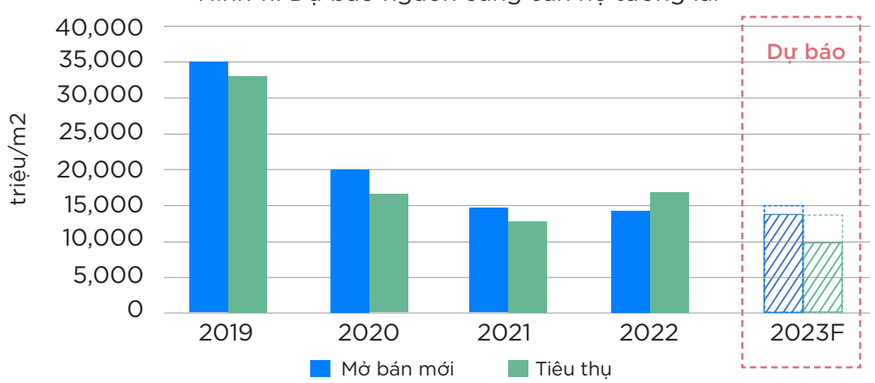
Lượng căn tiêu thụ dự báo vẫn tiếp tục dao động khoảng 10.000 – 12.000 căn, giảm nhẹ so với giai đoạn 2020-2022. Tỷ lệ người mua để ở sẽ có xu hướng gia tăng trong năm 2023. Các dự án có tầm giá hợp lý, được đầu tư bởi các chủ đầu tư uy tín, có nhiều tiện ích sống và gần các trục đường lớn sẽ tiếp tục thu hút được người mua nhà ở thực trong năm 2023.

Hình 10: Dự báo giá sơ cấp phân khúc trung & cao cấp



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Hình 11: Dự báo nguồn cung căn hộ tương lai



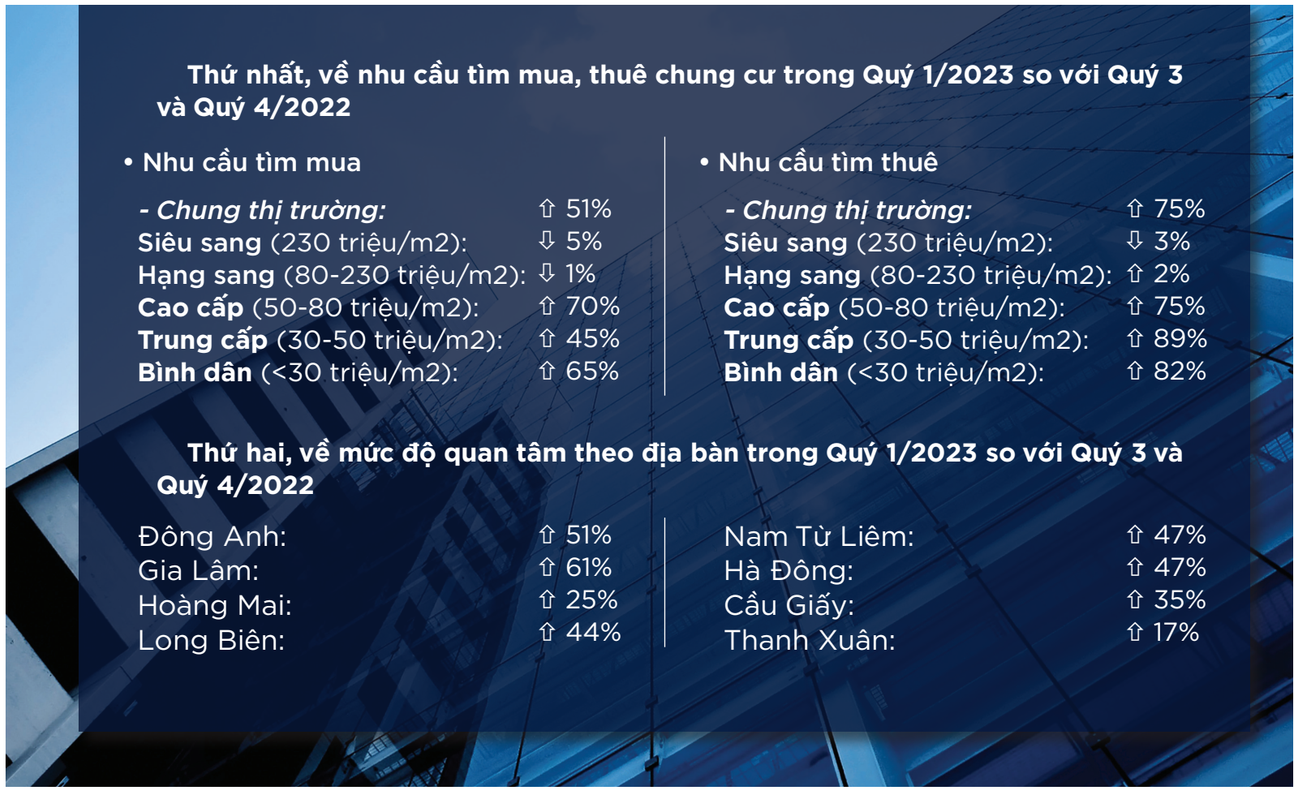
Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Giá bán chung cư trung và cao cấp sẽ không giảm và có xu hướng tăng nhẹ trong năm 2023. Tốc độ tăng giá sẽ chậm lại so với giai đoạn 2020 - 2022. Nhiều chủ đầu tư sẽ tiếp tục đưa ra nhiều chính sách ưu đãi hấp dẫn, có lợi cho dòng tiền của những người mua nhà ở trong năm 2023.

3.2. Tâm lý và nhu cầu đầu tư vào thị trường chung cư trung và cao cấp Hà Nội

3.2.1. Dưới góc nhìn của nhà đầu tư trong nước

Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam đã tiến hành khảo sát 3.000 nhà đầu tư trên thị trường bất động sản Việt Nam... Kết quả thu về khẳng định tâm lý tích cực và nhu cầu mua và thuê chung cư trung, cao cấp vẫn ở mức rất cao.



3.2.2. Dưới góc nhìn của nhà đầu tư quốc tế

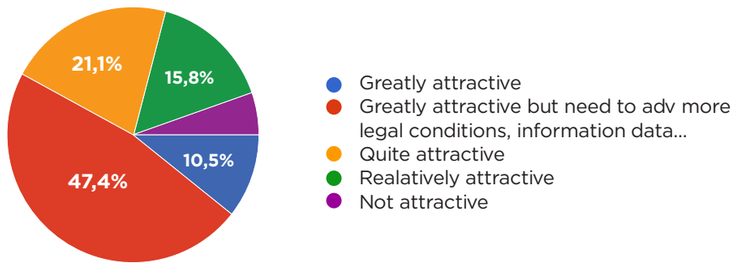
Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam đã tiến hành khảo sát 300 nhà đầu tư lớn đến từ 10 tổ chức xã hội nghề nghiệp của doanh nghiệp, nhà đầu tư bất động sản các quốc gia có thị trường bất động sản phát triển trên thế giới như Hiệp hội Bất động sản Hoa Kỳ, Hiệp hội Bất động sản Hàn Quốc, Hiệp hội Bất động sản Singapore,... Kết quả thu về khẳng định tâm lý tích cực và nhu cầu đầu tư rất cao vào thị trường chung cư trung cấp và cao cấp của Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.

Thứ nhất, giá bất động sản Việt Nam rất hấp dẫn các nhà đầu tư đến từ nước ngoài, nhưng cần tiếp tục cải thiện thêm các điều kiện về pháp lý, thông tin, dữ liệu... để tạo thuận lợi nhất cho người nước ngoài đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Có 10,5% nhà đầu tư đánh giá thị trường bất động sản và giá bất động sản ở Việt Nam ở mức rất hấp dẫn; 47,4% đánh giá ở mức rất hấp dẫn nhưng cần cải thiện thêm các điều kiện về pháp lý, thông tin, dữ liệu...; 21,1% đánh giá ở mức khá hấp dẫn; 15,8% đánh giá ở mức tương đối hấp dẫn. Chỉ có 5,3% nhà đầu tư đánh giá ở mức chưa thực sự hấp dẫn.

Hình 12: Đánh giá mức độ hấp dẫn của thị trường bất động sản Việt Nam

1. Is Vietnam's real estate market, especially its prices, attractive to investors from your country?



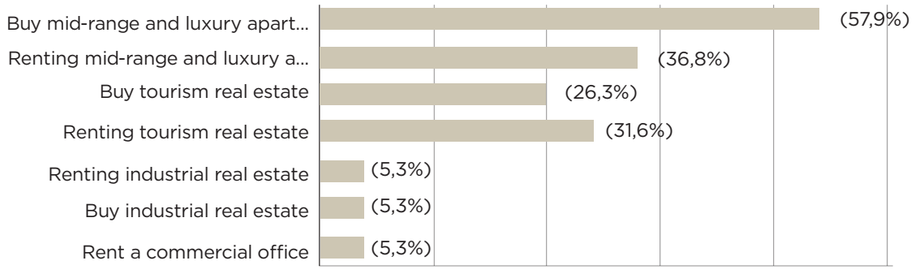
Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam.

Thứ hai, trong các phân khúc của thị trường bất động sản, nhà đầu tư nước ngoài quan tâm nhất đến mua chung cư trung cấp và cao cấp

Có 57,9% nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến mua chung cư trung và cao cấp; nhu cầu thuê sản phẩm của phân khúc này chiếm 36,8%. Nhu cầu mua bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và thuê bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cũng ở mức tương đối cao, lần lượt là 26,3% và 31,6%. Nhu cầu thuê bất động sản khu công nghiệp, mua bất động sản khu công nghiệp và thuê văn phòng thương mại nhu cầu chỉ chiếm khoảng 5,3%.

Hình 13: Phân khúc bất động sản ưa thích trong lựa chọn của nhà đầu tư nước ngoài

2. Which product are you most interested in in the Vietnam real estate market? (Multiple choices, please choose maxium 2 option)



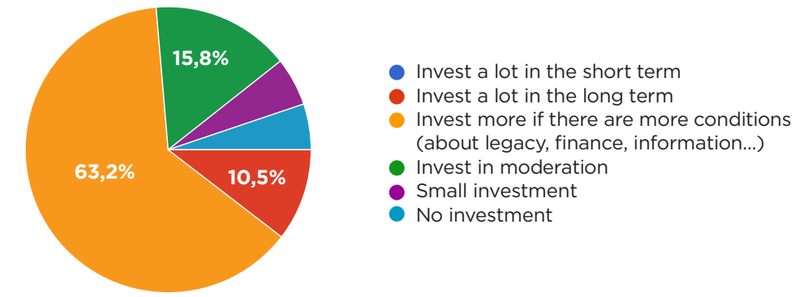
Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam.

Thứ ba, về thời điểm và phương thức đầu tư

Có 63,2% nhà đầu tư khẳng định sẽ đầu tư nhiều nếu có thêm các điều kiện (pháp lý, tài chính, thông tin...); tiếp đó, ở phương thức đầu tư ở mức độ vừa phải, chiếm 15,8%; có 10,5% nhà đầu tư sẽ đầu tư nhiều trong dài hạn.

Hình 14: Thời điểm và phương thức đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường căn hộ chung cư trung, cao cấp Việt Nam

3. What is your demand for investing in mid-range and luxury apartments in Vietnam?



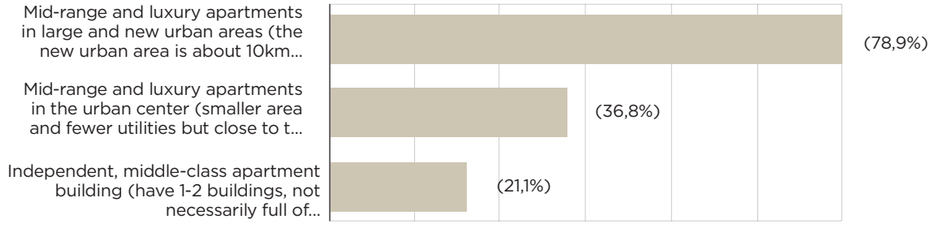
Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam.

Thứ tư, về sản phẩm và khu vực đầu tư

Có đến 78,9% nhà đầu tư lựa chọn sản phẩm chung cư trung, cao cấp trong các đại đô thị lớn, mới (khu đô thị mới cách trung tâm khoảng 10km, có kết nối hoàn chỉnh, đồng bộ về hạ tầng, tiện ích xã hội, ứng dụng công nghệ thông minh, thiết kế xanh); tiếp đó, có 36,8% lựa chọn chung cư trung, cao cấp ở khu trung tâm đô thị (diện ích nhỏ hơn, giá rất cao và ít tiện ích hơn nhưng gần lõi đô thị). Chỉ có 21,1% nhà đầu tư lựa chọn sản phẩm trong các tòa chung cư trung, cao cấp riêng lẻ, độc lập (1-2 tòa nhà, không nhất thiết phải đủ hạ tầng, tiện ích xã hội).

Hình 15: Sản phẩm và khu vực đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường căn hộ chung cư trung, cao cấp Việt Nam

4. If you invest in mid-range and luxury apartments in Vietnam, how will you choose the product? (Multiple choices, please choose maxium 2 option)



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam.

III. Một số cơ sở tăng trưởng của phân khúc chung cư trung và cao cấp ở Hà Nội giai đoạn 2023-2025

1. Về ngắn hạn

Hiện tại, thị trường đang kém sôi động hơn các năm trước do: (i) nguồn cung chưa có dấu hiệu được cải thiện, đặc biệt là trong bối cảnh các vấn đề pháp lý, quy hoạch và nguồn vốn còn khó khăn; (ii) giá nhà ở chững lại và dần tiệm cận đến giá trị thực nhưng vẫn ở mức cao, trong khi lãi suất cho vay đứng ở mức cao; (iii) các hành lang pháp lý đang trong giai đoạn sửa đổi, hoàn thiện, gây tâm lý chờ đợi, từ đó ảnh hưởng đến quyết định của nhà đầu tư.

Tuy nhiên, dự báo nửa cuối năm 2023, thị trường có thể phục hồi nếu Chính phủ tiếp tục quyết liệt tháo gỡ các vướng mắc, các giải pháp có hiệu quả thực tế; các Bộ, ngành, địa phương tích cực phối hợp để thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, khơi thông, tháo gỡ các khó khăn đối với các dự án; tăng trưởng kinh tế đạt mức như kỳ vọng của Quốc hội, Chính phủ; lạm phát trong tầm kiểm soát; NHNN tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ chắc chắn, linh hoạt, chủ động, với chính sách điều hành room tín dụng phù hợp, hỗ trợ doanh nghiệp và người dân trong sản xuất, kinh doanh; các vụ việc được giải quyết trong 6 tháng đầu năm... Bên cạnh đó, dự báo hoạt động M&A sẽ sôi động hơn, góp phần "thanh lọc" và giúp thị trường bất động sản phát triển bền vững, lành mạnh hơn.

2. Về trung và dài hạn

Trong trung và dài hạn, thị trường bất động sản nói chung, phân khúc chung cư trung và cao cấp của Hà Nội nói riêng được nhận định sẽ được hưởng lợi nhờ một số yếu tố tích cực sau:

- Thứ nhất, môi trường pháp lý ngày càng hoàn thiện.

Nhận thức được tầm quan trọng và tính lan tỏa của ngành bất động sản, nhằm thực hiện mục tiêu phát triển và lành mạnh hóa thị trường, cũng như tăng cường hiệu quả thu hút đầu tư, đẩy mạnh công tác quản lý thị trường bất động sản, trong thời gian qua, Chính phủ, Bộ, ngành đã liên tục hoàn thiện môi trường pháp lý liên quan đến ngành; đặc biệt là việc đang hoàn thiện sửa 3 bộ luật quan trọng nhất, chi phối trực tiếp hoạt động ngành là Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở, dự kiến sẽ được Quốc hội thông qua năm 2023 và có hiệu lực từ năm 2024.

Đặc biệt Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi với 3 nội dung đột phá là (i) đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giải quyết triệt để những khó khăn, vướng mắc, bất cập do công tác quy hoạch trong những năm vừa qua; (ii) công tác kinh tế và tài chính đất đai, trong đó quan trọng nhất là công tác định giá đất theo hướng giá đất do nhà nước quy định phải phù hợp với giá trị thị trường; đồng thời, phải cải cách hệ thống thuế sử dụng đất phù hợp với mức thu nhập của người lao động, người dân và sử dụng công cụ thuế để ngăn ngừa tình trạng đầu cơ đất đai, có đất nhưng không đưa đất vào sử dụng, để đất hoang hóa; (iii) quản lý đất đai về mặt thông tin, hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông. Điều đó sẽ mang lại tác động tích cực, đưa đất đai trở thành nguồn lực quan trọng trong phát triển kinh tế, phát triển hoạt động của doanh nghiệp và nâng cao đời sống người dân.

Bên cạnh đó, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi và Luật Nhà ở sửa đổi khi được thông qua sẽ đem lại những hy vọng mới, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, khắc phục tình trạng đầu tư bất động sản theo phong trào, lệch pha cung - cầu...

Như vậy, hành lang pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản đang ngày càng được hoàn thiện, đồng bộ, để phù hợp với mục tiêu phát triển của quốc gia, thực tế thị trường, công bằng, công khai, minh bạch hơn - đặc biệt là vai trò điều tiết, quản lý và phối hợp giữa các cơ quan của nhà nước; từ đó thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh, hiệu quả và bền vững hơn. Bên cạnh đó, định hướng và cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển ngành của Chính phủ, cũng như định hướng của Ngân hàng Nhà nước và các Bộ, ngành liên quan giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững hơn và kỳ vọng sẽ từng bước tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn về pháp lý, quy hoạch, giải phóng mặt bằng...; giải quyết "căn cơ" tình trạng chênh lệch cung cầu. Ngoài ra, các hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát và hệ thống thông tin được hoàn thiện tốt hơn; giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững hơn và giảm rủi ro đầu cơ, "thổi giá" gây nhiễu loạn thị trường.

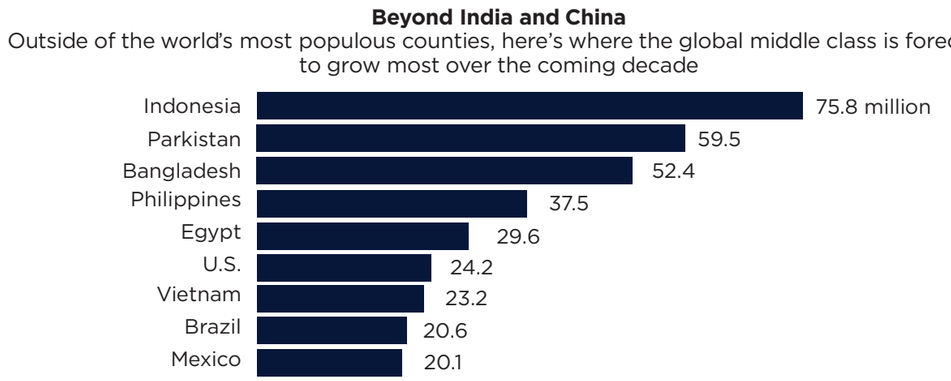
- Thứ hai, kinh tế Việt Nam dự báo tiếp tục hồi phục và tăng trưởng khá; thu nhập người dân tăng; sự phát triển nhanh về số lượng người giàu có và tầng lớp trung lưu.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và kiểm soát lạm phát tốt trong những năm gần đây tạo điều kiện tốt để Việt Nam có thể phát triển kinh tế nhanh, bền vững trong 5-10 năm tới và hướng tới nhóm các nền kinh tế có thu nhập trung bình cao. Dự báo, trong trung hạn 2023-2025, kinh tế vĩ mô tiếp tục được duy trì ổn định, thu nhập bình quân đầu người ngày càng tăng, hệ thống tài chính - ngân hàng được củng cố và lành mạnh hóa, hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng...v.v.

Cụ thể, tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2023-2025 dự báo ở mức khá 6-6,5%/năm và giai đoạn 2026-2030 có thể đạt được mức cao hơn, khoảng 6,5-7% (như đã phân tích ở trên). Nhờ đó, thu nhập bình quân đầu người ước đạt 4.700-5.000 USD vào năm 2025 và đến năm 2030 ở mức 6.500-7.000 USD, gấp 2 lần năm 2020; và trở thành nước có thu nhập trung bình cao; góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phục hồi nhanh hơn.

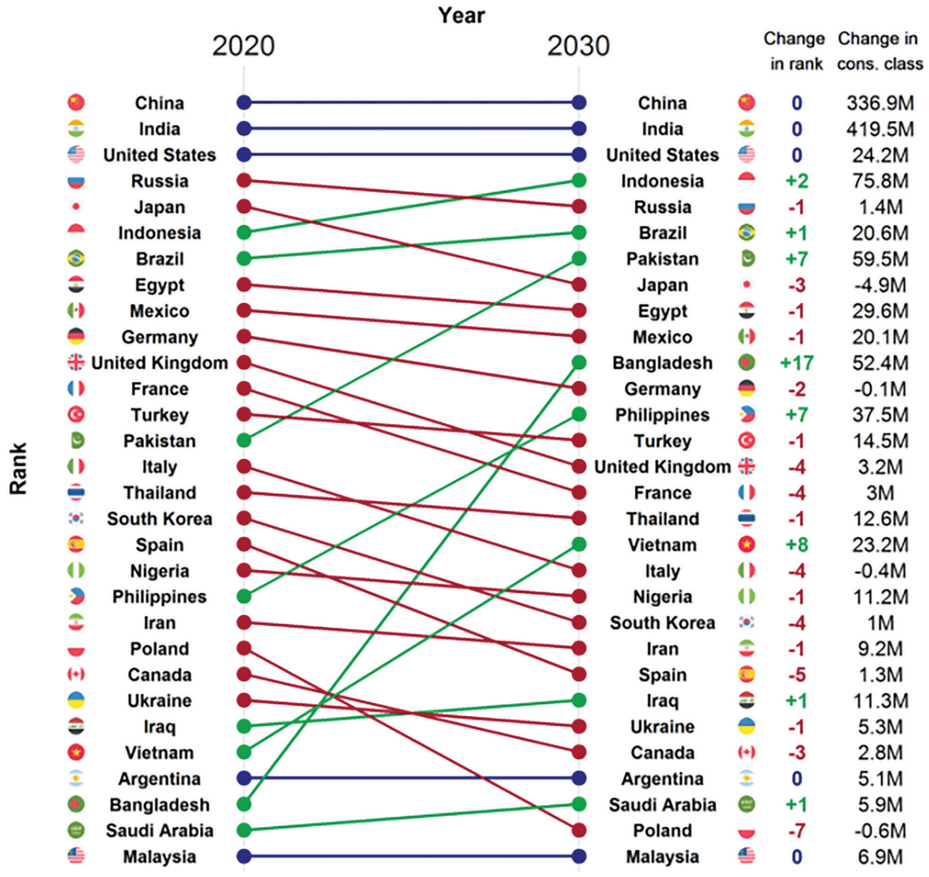
Theo đánh giá của Knight Frank tại Báo cáo thịnh vượng (Wealth Report 2022), Việt Nam được dự báo sẽ là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng người giàu (người có tài sản từ 1 triệu USD trở lên) mạnh mẽ nhất trên thế giới, tăng 59% trong giai đoạn 2021-2026, từ 72.135 người (năm 2021) lên 114.807 người (năm 2026). Trong khi đó, số lượng người siêu giàu (với tổng tài sản có giá trị từ 30 triệu USD trở lên) cũng tăng 26%

Hình 15: Sản phẩm và khu vực đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường căn hộ chung cư trung, cao cấp Việt Nam



Nguồn: World Data Lab (Anh), Bloomberg.

Hình 17: Top 30 thị trường tầng lớp tiêu dùng lớn nhất thế giới

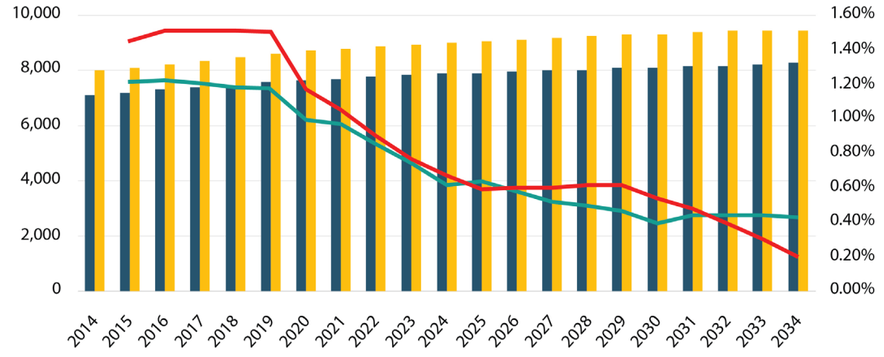


Nguồn: World Data Lab (Anh), Brookings.

trong giai đoạn 2021-2026, từ 1.234 người (2021) lên 1.551 người (2026). Trong khi đó, tầng lớp trung lưu Việt Nam sẽ tăng 32% trong giai đoạn 2021-2025, ước tính đến năm 2025 lên gần 26 triệu người; và đến năm 2045 sẽ lên khoảng 50 triệu người.

Với sự gia tăng về tài sản, cũng như gia tăng về số lượng, người giàu có, tầng lớp trung lưu trong nước sẽ thúc đẩy nhu cầu về các hàng hóa, dịch vụ cao cấp, có thương hiệu, trong đó có nhu cầu nâng cao chất lượng không gian sống, việc nâng cấp nhà ở và tiện nghi - là yếu tố thúc đẩy bền vững nhu cầu mua nhà phân khúc trung và cao cấp của người dân. Ngoài ra, xu hướng đầu tư căn nhà thứ hai (second home) tại ngoại thành/ khu vực lân cận các thành phố lớn sẽ thúc đẩy nhu cầu của khách hàng đối với bất động sản nhà ở. Bên cạnh đó, tâm lý mua bất động sản tại các thành phố lớn, phục vụ nhu cầu học tập, làm việc; cùng quy mô dân số lớn; xu hướng dịch chuyển về các thành phố lớn kéo theo sự tăng cao của số lượng các hộ gia đình thành thị, sẽ chuyển thành nhu cầu mạnh mẽ đối với nhà ở thành thị, đặc biệt tại các thành phố lớn.

Hình 18: Dự báo dân số tại Hà Nội và TP.HCM đến năm 2034



Nguồn: Tổng Cục thống kê và Quỹ Dân số Liên hợp quốc, Nxb Thông tấn 2016: Dự báo dân số Việt Nam giai đoạn 2014 - 2049, kết quả được sử dụng là kết quả dự báo theo kịch bản trung bình.

Đối với Hà Nội, với dân số chính thức khoảng 8,4 triệu người (số người sinh sống thực tế khoảng 10 triệu người, chiếm 10% dân số cả nước); thu nhập bình quân đầu người khoảng 130 triệu đồng/người/năm (2022), gấp 1,4 lần bình quân cả nước và 1,2 lần bình quân vùng đồng bằng sông Hồng, với tốc độ tăng GRDP giai đoạn 2011-2022 khoảng 6,8%/năm, gấp gần 1,2% mức tăng chung của cả nước; quy mô GRDP của Hà Nội khoảng 1,1 triệu tỷ đồng, chiếm gần 18% GDP cả nước và chiếm 65% quy mô GRDP vùng. Về nguồn lực lao động, Hà Nội có hơn 4 triệu lao động, chiếm 36% lao động vùng và 8,2% lao động cả nước.

Ngày 23/11/2022, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 30-NQ/TW về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng đồng bằng Sông Hồng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; trong đó xác định Hà Nội có vai trò đầu tàu, hạt

nhân, dẫn dắt các địa phương trong vùng. Mục tiêu đến năm 2030, Hà Nội là trung tâm, là động lực thúc đẩy phát triển vùng và cả nước, phấn đấu ngang tầm Thủ đô các nước phát triển trong khu vực; đến năm 2045, Hà Nội trở thành thành phố kết nối toàn cầu, có trình độ phát triển ngang tầm thủ đô các nước phát triển trong khu vực và thế giới. Đây là những căn cứ quan trọng để Hà Nội đóng vai trò hạt nhân, là địa bàn chiến lược đặc biệt quan trọng về chính trị, kinh tế, văn hoá, giáo dục, khoa học và công nghệ, môi trường, quốc phòng, an ninh và đối ngoại của cả nước.

Trong thời gian tới, với vị trí đắc địa, cơ sở hạ tầng tốt, đồng bộ, với dịch vụ y tế, giáo dục... chất lượng cao, Hà Nội tiếp tục là địa bàn sinh sống, làm việc và học tập... của người dân; có sức hấp dẫn, thu hút lực lượng lao động trình độ cao, quy tụ nhiều người dân thuộc tầng lớp trung lưu và giàu có; tiếp tục là thành phố với quy mô dân số lớn, tăng trưởng kinh tế tốt, thu nhập người dân tăng cao... Đây là những điều kiện thuận lợi, thúc đẩy nhu cầu về hàng hóa, dịch vụ, nhà ở trung và cao cấp, phục vụ nhu cầu ngày càng cao của người dân. Trong khi đó, với quy hoạch và quỹ đất, đặc biệt là tại khu vực đô thị lõi, các khu vực trong Vành đai 4 không còn để phát triển, nguồn cung mới về phân khúc trung và cao cấp sẽ không dồi dào như trước; sẽ càng nâng cao giá trị của sản phẩm phân khúc này do tính khan hiếm. Do đó, sản phẩm bất động sản trung và cao cấp sẽ là kênh đầu tư tiềm năng, đáng để xem xét, quyết định đầu tư trong trung và dài hạn.

- *Thứ ba, tiến trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng diễn ra mạnh mẽ,* là động lực thúc đẩy ngành bất động sản, trong đó có phân khúc chung cư trung và cao cấp phát triển.

Cùng với đà tăng trưởng kinh tế, quá trình đô thị hóa cũng diễn ra mạnh mẽ liên tục trong hàng chục năm qua. Quá trình đô thị hóa kéo theo không chỉ sự chuyển dịch con người từ nông thôn ra thành phố, mà còn là sự chuyển dịch đất đai từ nông nghiệp, nông thôn sang đất ở và đất đô thị. Từ đó, quá trình đô thị hóa thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản nhà ở, đáp ứng nhu cầu sống của người dân nông thôn ra thành thị và phát triển nguồn đất đai nông nghiệp, nông thôn thành các dự án bất động sản nhà ở đô thị phù hợp.

Theo Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/1/2022 về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc sẽ đạt trên 50% đến năm 2030. Quá trình đô thị hóa sẽ hỗ trợ sự chuyển đổi cơ cấu của nền kinh tế Việt Nam, đồng thời tạo thêm nhiều cơ hội việc làm mới tại các thành phố, sự gia tăng về thu nhập dẫn đến tầng lớp trung lưu nổi lên nhanh chóng và mang lại triển vọng lớn cho thị trường nhà ở. Theo ước tính của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (2023), mỗi năm Việt Nam cần tăng thêm khoảng 70 triệu m2 nhà ở đô thị để đạt được mục tiêu trên.

Hệ thống kết cấu hạ tầng giai đoạn 2023-2025 sẽ tập trung vào 4 hạng mục chủ yếu, mang tính đột phá: (1) Hệ thống đường cao tốc Bắc-Nam và hệ thống giao thông đường bộ, giao thông đô thị các thành phố lớn. Đây là một cú hích mạnh vào khả năng bùng phát của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, hạn chế lớn nhất của sự phát triển hệ thống giao thông thiết yếu này là nguồn vốn; (2) Hệ thống đường sắt Bắc - Nam tốc độ cao, khổ đường lớn. Đây là một thách thức đối với không chỉ hệ thống cơ sở hạ tầng mà còn cả nền kinh tế và thị trường bất động sản sẽ được hưởng tác động phái sinh của hạng mục này; (3) Sân bay Long Thành và sân bay Nội Bài mở rộng. Đây là hai công trình mang tầm khu vực. Vì vậy, thị trường bất động sản chịu cả tác động phái sinh lẫn tác động trực tiếp của hai công trình này; đặc biệt là đô thị thủ đô Hà Nội và TP.HCM; (4) Hệ thống cảng biển lớn, đặc biệt là cảng Lạch Huyện và Cái Mép, cùng hệ thống đường dẫn, đường gom, đường kết nối giữa các cảng với các khu công nghiệp và các thị trường tiêu thụ hàng hóa. Thị trường bất động sản khu công nghiệp tiếp tục khả quan do sự phát triển của nguồn vốn FDI vào Việt Nam và hoạt động thương mại quốc tế sẽ thúc đẩy tiến trình đô thị hóa, đặc biệt là phân khúc nhà ở chung cư tại các thành phố lớn, cho chuyên gia và người dân - những người có thu nhập cao, song đòi hỏi chất lượng cao về không gian sống. Thị trường chung cư trung và cao cấp sẽ được hưởng lợi lớn từ các yếu tố quan trọng này.

Đối với Hà Nội, trong thời gian qua, quá trình đô thị hóa giúp kinh tế khu vực đô thị Hà Nội có sự phát triển khá nhanh và vững chắc, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng thể nền kinh tế Thủ đô. Đặc biệt, theo Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/1/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, toàn bộ Hà Nội được nhìn nhận là khu vực đô thị. Theo đó, hiện nay, ngoài đô thị trung tâm, Hà Nội được quy hoạch để hình thành 5 đô thị vệ tinh, trong đó ưu tiên phát triển những ngành quan trọng để phát triển kinh tế khu vực đô thị như công nghiệp, công nghệ cao, y tế, giáo dục,... Đến nay, dù có nhiều nỗ lực và cải thiện đáng kể, song tỷ lệ đô thị hóa, số dự án khu đô thị của Hà Nội vẫn thấp hơn mục tiêu. Theo UBND TP. Hà Nội (2023), hiện Hà Nội có khoảng 266 dự án khu đô thị, khu nhà ở có quy mô từ 2ha đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đã và đang triển khai. Trong đó, khoảng 98 dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng và khoảng 168 dự án chưa hoàn thành.

Bên cạnh đó, Hà Nội đang điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Chương trình phát triển đô thị Thành phố đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; trong đó, Hà Nội đang nghiên cứu mô hình quy hoạch các thành phố thuộc Thủ đô, quy hoạch phát triển đô thị hai bên Vành đai 4, đẩy nhanh tiến độ các quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh, quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng và các quy hoạch chi tiết trên địa bàn; rà soát quy hoạch đối với các huyện phát triển lên thành quận đảm bảo các chỉ tiêu, điều kiện phát triển phù hợp;...

Hiện nay, Hà Nội đang phấn đấu tỷ lệ đô thị hoá dự kiến đạt tối thiểu 60% đến năm 2025 và đạt 65% đến năm 2030 (cao hơn tỷ lệ mục tiêu của cả

nước năm 2030 là 50%); phấn đấu tỷ lệ đất xây dựng đô thị trên tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 30% năm 2025, khoảng 33 - 36% đến năm 2030. Hà Nội cũng đặt mục tiêu đến năm 2025 hoàn thành 100% các quy hoạch vùng huyện, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết các khu vực cải tạo, tái thiết các khu chung cư cũ, chỉnh trang, tái thiết và phát triển đô thị trên địa bàn...

Về hạ tầng giao thông, hiện nay Hà Nội đang phát triển mạnh về phía Đông và phía Tây; đặc biệt sau khi tuyến đường Vành đai 2 hoàn thiện sẽ giúp kết nối giao thông thuận tiện vùng đô thị lõi với các địa bàn, khu vực lân cận. Trong giai đoạn vừa qua, hàng loạt các công trình trọng điểm của Hà Nội như cầu Đông Trù, Nhật Tân, tuyến cao tốc Hà Nội-Hải Phòng,... và sắp tới là các công trình như cầu Vĩnh Tuy giai đoạn 2, cầu Trần Hưng Đạo, Tứ Liên, Mễ Sở, Hồng Hà... và các tuyến Vành đai 3,5, Vành đai 4 khi hoàn thành sẽ là những mảnh ghép giúp hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, đồng bộ, kết nối thuận tiện Hà Nội và các tỉnh/thành phố vệ tinh. Khi đó, nhu cầu về không gian sống trung và cao cấp, tại các khu đô thị mới, trong một hệ sinh thái đầy đủ, thuận tiện, chất lượng cao tại các khu vực phía Đông và phía Tây sẽ ngày càng lớn; là tiềm năng để phát triển hệ sinh thái, với phân khúc bất động sản trung và cao cấp tại các khu vực này.

Như vậy, có thể đánh giá, quy hoạch phát triển Hà Nội, cùng quá trình đô thị hóa đã và đang là động lực quan trọng thúc đẩy ngành bất động sản tại địa bàn Thủ đô nói chung, trong đó có phân khúc chung cư trung và cao cấp phát triển tại Hà Nội nói riêng.

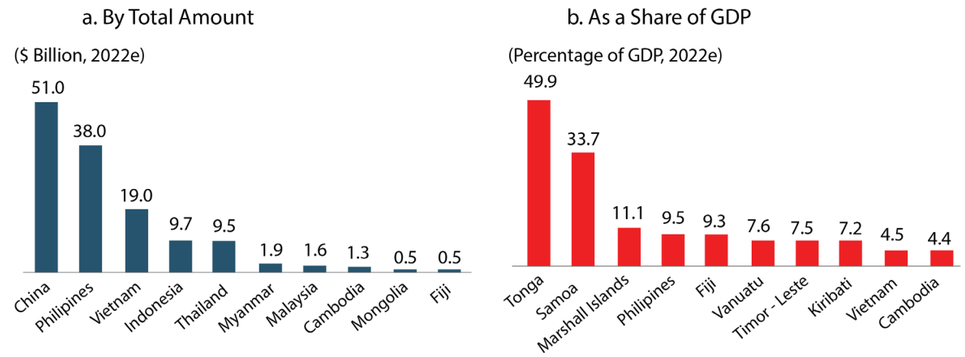
- Thứ tư, dự báo các nguồn vốn tài trợ thị trường bất động sản sẽ phục hồi và phát triển ổn định hơn từ nửa cuối năm 2023.

Nguồn vốn cho thị trường bất động sản thời gian qua đã đóng góp vai trò quan trọng cho sự ổn định và phát triển của thị trường. Trong đó, nguồn vốn tín dụng là nguồn vốn có quy mô lớn nhất và luôn giữ vai trò chủ đạo; nguồn vốn từ thị trường chứng khoán, trong đó có nguồn vốn chủ sở hữu doanh nghiệp bất động sản; nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp bất động sản; dòng tiền chảy vào lĩnh vực bất động sản thông qua kênh trái phiếu doanh nghiệp tăng mạnh từ năm 2020 đến nay; nguồn vốn FDI, trong đó có nguồn vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản tăng trưởng mạnh trong những năm gần đây; bên cạnh đó là các nguồn vốn từ các quỹ đầu tư; nguồn vốn ngân sách...

Mặc dù trong thời gian qua, các DN gặp một số khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn từ các NHTM, cũng như nguồn vốn TPDN bị đóng băng; song với quan tâm hoàn thiện môi trường pháp lý, sự quyết liệt giải quyết các vi phạm trên thị trường... dự báo thị trường sẽ sớm phục hồi, lấy lại được niềm tin của nhà đầu tư.

Dự báo giai đoạn 2023-2025, các nguồn vốn cho thị trường bất động sản sẽ có giai đoạn ngắn bị chững lại (như tình hình từ quý IV/2022-quý I/2023 vừa qua) do định hướng lành mạnh, minh bạch hơn nữa thị trường - đặc biệt là đối với nguồn vốn trái phiếu, tín dụng; tuy nhiên sau đó sẽ tiếp tục tăng và phát triển ổn định, minh bạch hơn. Sau giai đoạn "thanh lọc" này, dự báo

Hình 19: Thu hút kiều hối của một số quốc gia, vùng lãnh thổ năm 2022 (tỷ USD)



Nguồn: World Bank (2022).

Hình 20: Kiều hối Việt Nam giai đoạn 2016 – 2022, dự báo đến năm 2030 (tỷ USD)

Nguồn: World Bank (2022), KNOMAD (2022), Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV tổng hợp.

thị trường vốn (tín dụng, trái phiếu, FDI...) sẽ phát triển minh bạch, lành mạnh hơn; từ đó giúp thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng bền vững hơn.

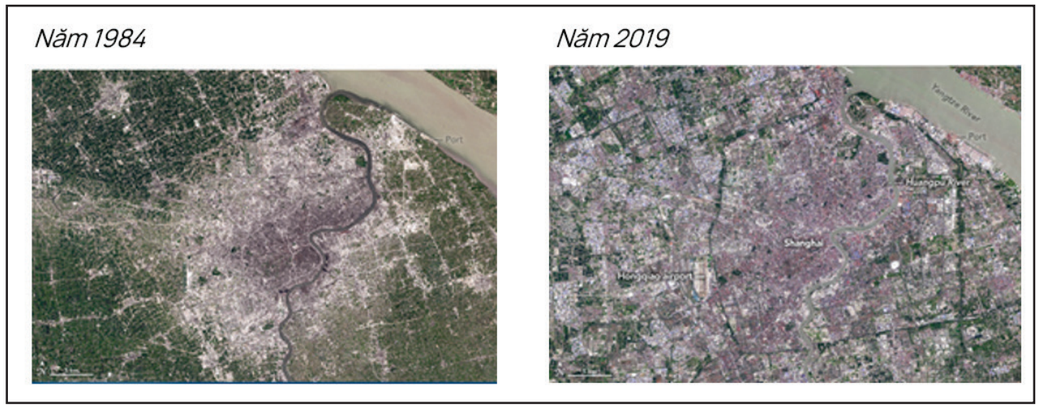
IV. Sức hấp dẫn và cơ hội đầu tư bất động sản, nghiên cứu trường hợp khu Đông Hà Nội năm 2023

1. Lịch sử phát triển của những thành phố bên sông trên thế giới

Trên thế giới, có rất nhiều đại đô thị phát triển dọc theo 2 bờ sông. Những đại đô thị này thường phát triển bên một bờ của dòng sông trước, sau đó quy hoạch cơ sở hạ tầng để thúc đẩy phần còn lại của thành phố.

Một ví dụ điển hình là Thượng Hải, thành phố có dân số lớn nhất tại Trung Quốc. Trước năm 1990, thành phố này phát triển chủ yếu tại bờ Tây sông Hoàng Phố. Tuy nhiên, với những nỗ lực phát triển vượt bậc, chỉ sau chưa đầy 30 năm, bờ đông Thượng Hải đã trở thành trung tâm tài chính và thương mại của cả châu Á. Từ năm 1990 đến năm 2017, nền kinh

Hình 21: Ảnh chụp vệ tinh Thượng Hải, Trung Quốc 2 giai đoạn 1984 và 2019

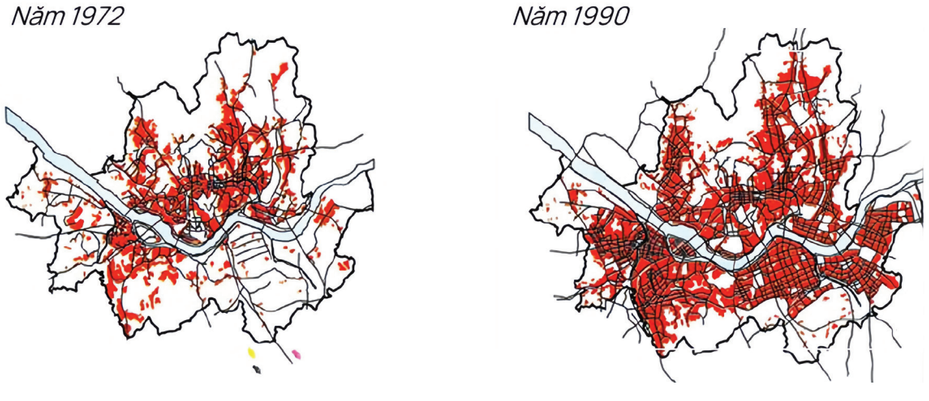


Nguồn: NASA.

tế của khu Đông đã tăng trưởng 160 lần, đạt 139 tỷ USD. Hiện nay, khu Đông là nơi sinh sống của 20% dân số, đóng góp ⅓ GDP cho thành phố này.

Tương tự, thủ đô Seoul, Hàn Quốc trong những năm 1950 - 1960 cũng phát triển chủ yếu ở phía Bắc sông Hàn. Sau khi mở cửa và phát triển kinh tế mạnh mẽ từ thập niên 1970, nhiều khu đô thị vệ tinh đã được thành phố quy hoạch ở phía Nam. Từ năm 1972 đến 1990, dân số Seoul đã tăng lên gần gấp đôi, từ 5,4 triệu người lên 10,6 triệu người. Rất nhiều công trình biểu tượng của Seoul đã được xây dựng tại khu Nam trong thời gian này như: Tòa nhà 63 Building - tòa nhà cao nhất châu Á năm 1986, Lotte World - công viên chủ đề trong nhà và tổ hợp thương mại lớn nhất năm 1989.

Hình 22: Bản đồ phân bổ dân cư tại Seoul, Hàn Quốc 1972 và 1990



Nguồn: Seoul Development Institute.

2. Sự phát triển cơ sở hạ tầng của khu Đông Hà Nội

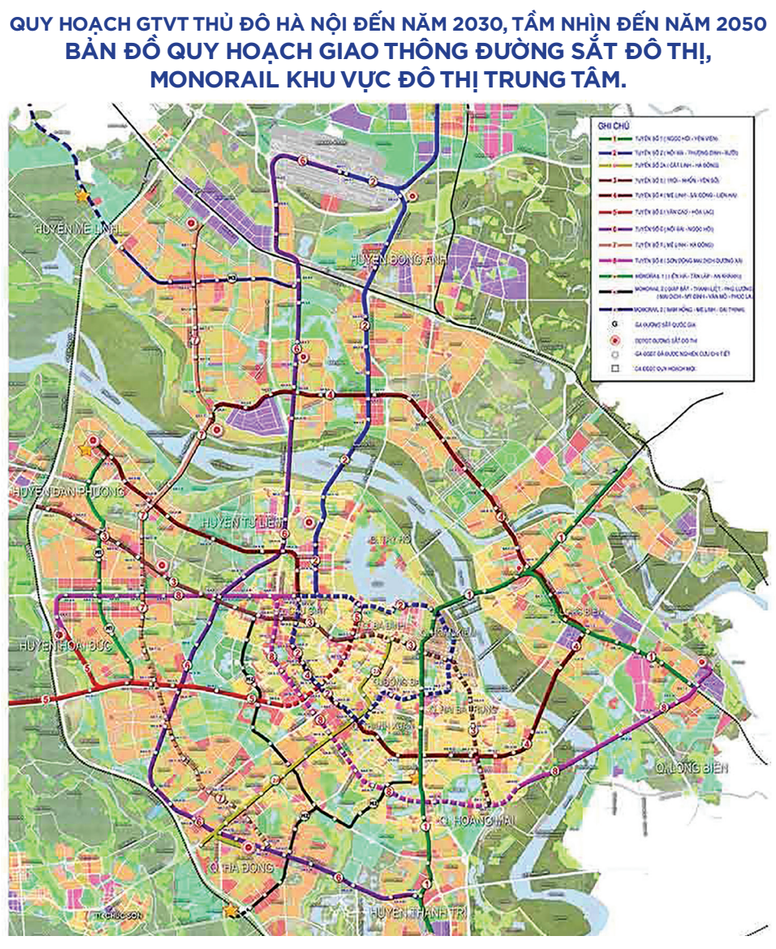
Với tầm nhìn phát triển Thủ Đô Hà Nội trở thành thành phố kết nối toàn cầu, có trình độ phát triển tương đương Thủ đô các nước phát triển trong khu vực và trên thế giới, khu Đông Hà Nội đã được quy hoạch là một trong ba trục phát triển chính của thành phố.

Theo quy hoạch đô thị sông Hồng đến năm 2030, tầm nhìn 2050, TP. Hà Nội sẽ có 12 cây cầu bắc qua sông Hồng (6 cây cầu hiện hữu và 6 cây cầu dự kiến xây mới).

Quy mô dân số chỉ tính riêng tại 2 bên bờ sông đến năm 2030 sẽ đạt khoảng 300.000 dân, tương đương dân số của cả quận Hoàn Kiếm và Tây Hồ hiện tại.

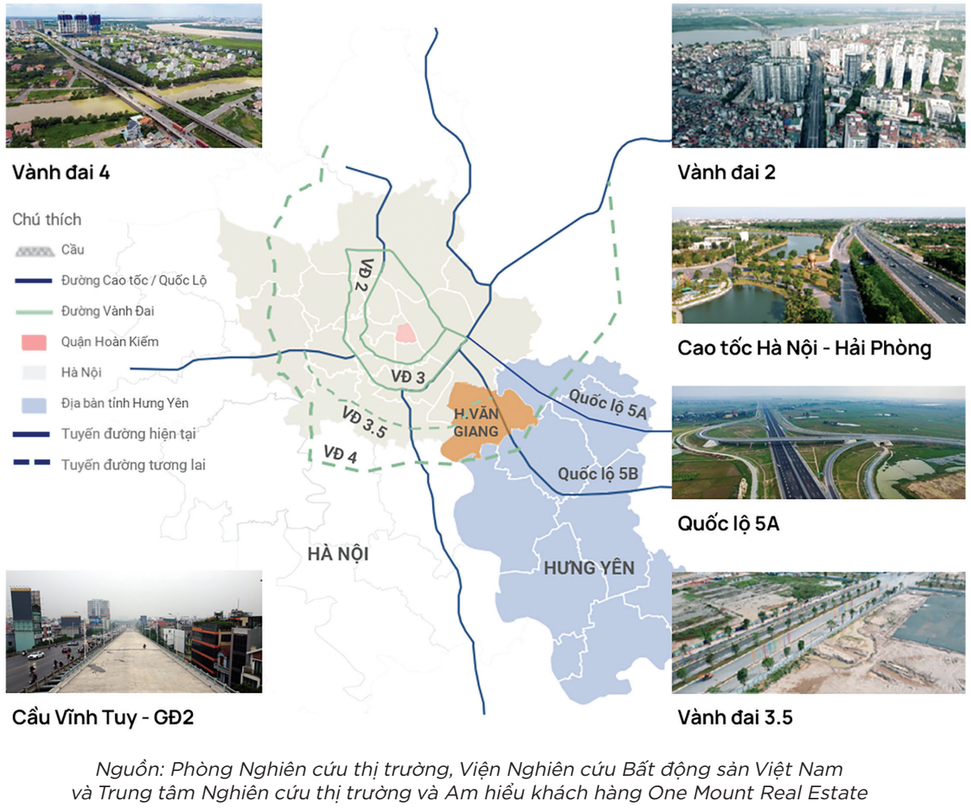
Bên cạnh đó, trong tương lai, hạ tầng khu Đông còn được nâng cấp bởi 8 tuyến đường sắt Metro. Trong đó, 2 tuyến Metro 8 (đoạn Sơn Đồng – Dương Xá) và Metro 1 (đoạn Gia Lâm - Dương Xá) sẽ trực tiếp đi qua huyện Gia Lâm.

Hình 23: Quy hoạch hệ thống đường sắt đô thị Hà Nội



Nguồn: Tổng Công ty tư vấn thiết kế giao thông vận tải.

Hình 24: Kết nối hạ tầng giao thông từ khu đông Hà Nội đến các khu vực khác



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Bên cạnh sự phát triển về các tuyến cầu và đường sắt, khu Đông mở rộng của Hà Nội còn được hưởng lợi từ nhiều tuyến đường huyết mạch như:

Quốc lộ 5A, Quốc lộ 5B (Cao tốc Hà Nội - Hải Phòng) được thông xe từ năm 2015.

Vành đai 4 gắn kết chặt chẽ với vùng Thủ đô và các vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, dự kiến sẽ được khởi công năm 2023.

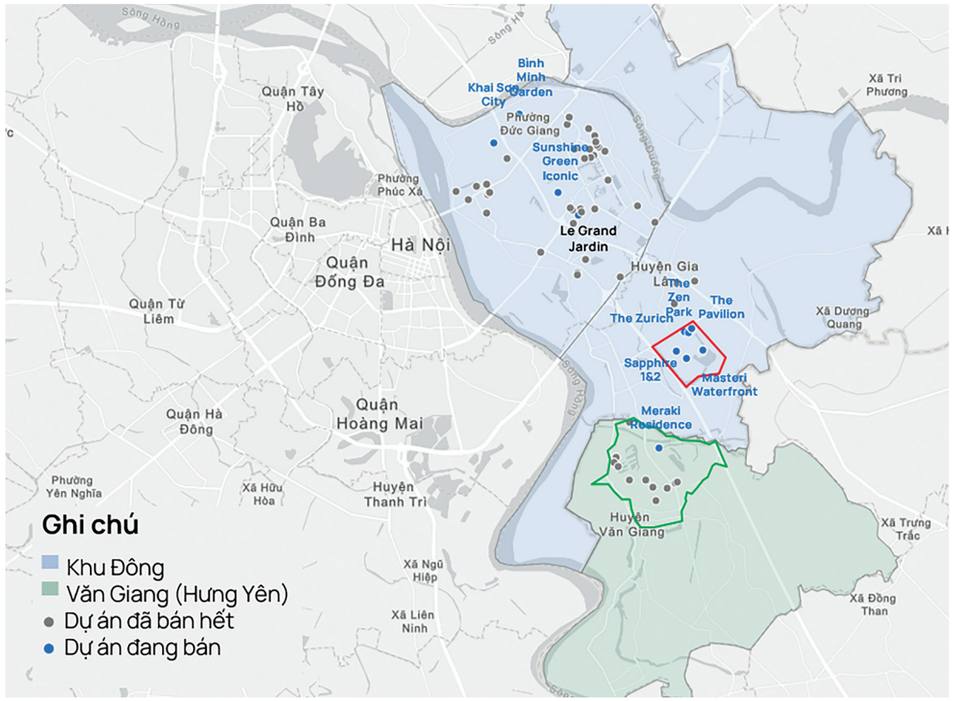
Vành đai 3,5 kết nối đến các khu vực Đông Anh, Bắc Từ Liêm, Hoài Đức, Hà Đông, Thanh Trì.

Với những hệ thống giao thông đã và đang được phát triển này, người dân ở khu Đông không những có nhiều lựa chọn trong việc vào trung tâm thành phố, mà thời gian di chuyển ngày càng ngắn lại. Hiện nay thời gian di chuyển từ Văn Giang, Hưng Yên tới quận Hai Bà Trưng, Hà Nội chỉ từ 30 phút. Trong khi đó, quãng đường từ huyện Gia Lâm tới trung tâm quận Hoàn Kiếm chỉ từ 20 phút di chuyển. Với sự phát triển 6 cây cầu và 8 tuyến metro trong tương lai, thời gian di chuyển này dự kiến sẽ rút ngắn hơn nữa.

3. Bất động sản khu Đông được phát triển bài bản bởi các chủ đầu tư uy tín

Với hạ tầng giao thông được đầu tư một cách bài bản và quỹ đất không bị hạn chế như khu trung tâm và khu Tây, nhiều chủ đầu tư đã và đang xây dựng nhiều dự án bất động sản tại khu Đông. Tại đây không chỉ gồm những dự án chung cư nhỏ, mà còn là những đại đô thị đầy đủ tiện ích, với những mô hình lần đầu tiên xuất hiện tại Hà Nội và Việt Nam. Tính đến hết năm 2022, khu Đông Hà Nội và Văn Giang, Hưng Yên có hơn 70 dự án cao tầng cung cấp cho thị trường hơn 60.000 căn hộ.

Hình 25: Danh sách dự án chung cư tại khu đông Hà Nội



Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

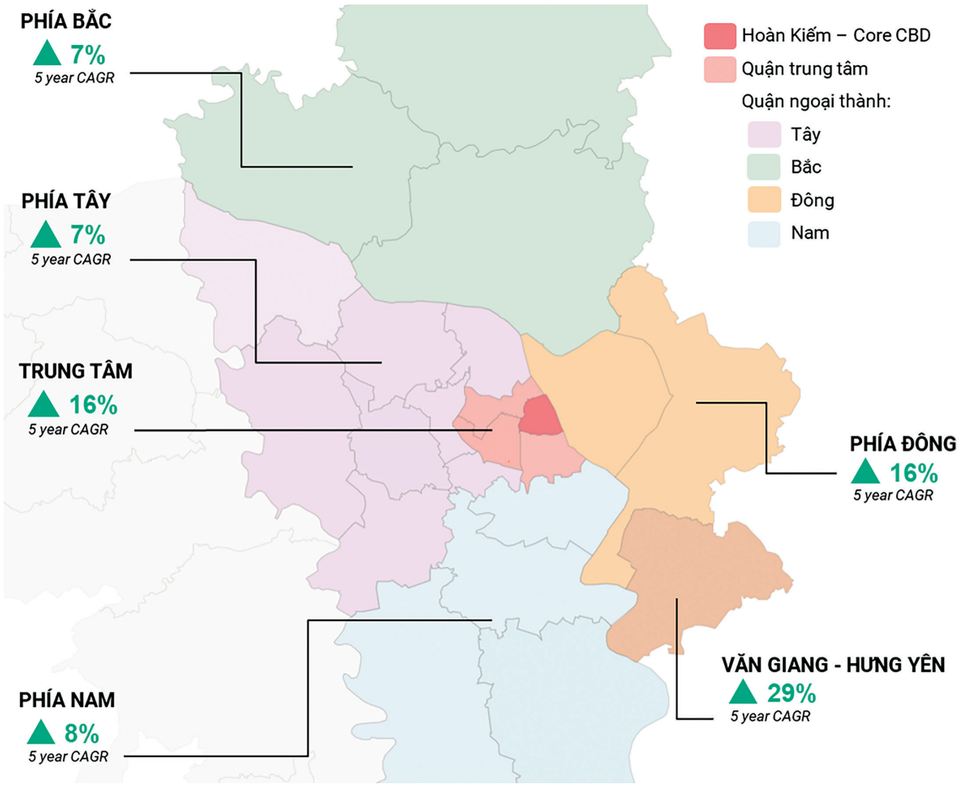
Các dự án mô hình đại đô thị tiêu biểu tại khu Đông bao gồm Ecopark (2008), Vinhomes Riverside (2011), Vinhomes Ocean Park (2017), Vinhomes Ocean Park 2 – The Empire và Vinhomes Ocean Park 3 – The Crown (2022),... Dự án Ecopark được giới thiệu lần đầu tiên năm 2008 là dự án sinh thái có diện tích lớn nhất tại miền Bắc, với diện tích hơn 500ha. Dự án Vinhomes Riverside xây dựng từ năm 2011, được đánh giá là một trong số ít dự án tại Việt Nam đáp ứng đầy đủ nhu cầu sống "chuẩn sinh thái".

Gần đây nhất, siêu quần thể đô thị biển Vinhomes Ocean Park, được đầu tư bởi Vingroup - Masterise Homes - Mitsubishi, rộng 1.200ha. Trong quần thể này, Vinhomes Ocean Park 1 được ra mắt năm 2017, rộng 420ha, là thành phố biển thông minh có bãi biển nhân tạo lớn nhất Việt Nam. Vinhomes Ocean Park 2 – The Empire và Vinhomes Ocean Park 3 – The Crown, ra mắt năm 2022 là những thành phố kỳ quan duy nhất có công viên biển tạo sóng lớn nhất thế giới.

4. Tốc độ tăng giá bất động sản khu Đông Hà Nội

Từ năm 2017 đến 2022, giá chung cư sơ cấp toàn Hà Nội tăng đều qua các năm. Trong đó, khu Đông mở rộng của Hà Nội có mức tăng giá nhiều nhất. Cụ thể, Văn Giang – Hưng Yên là khu vực có mức tăng giá cao nhất 29%/năm, tiếp theo đó là khu Đông Hà Nội (bao gồm Long Biên, Gia Lâm) tăng 16%/năm. Những khu vực phía Tây và phía Bắc chỉ tăng trung bình 7%/năm. Sự tăng giá đáng kể của khu Đông mở rộng của Hà Nội đến từ việc các chủ đầu tư liên tiếp phát triển những khu đô thị nằm tại các trục giao thông lớn, tích hợp với nhiều tiện ích lần đầu tiên ra mắt tại Việt Nam.

Hình 26: Tốc độ tăng trưởng giá theo khu vực khi so sánh thời điểm năm 2017 với năm 2022

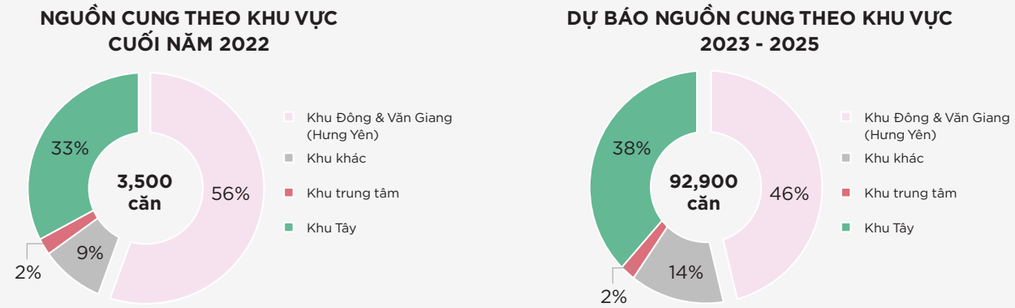


Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

5. Dự báo sự phát triển của khu Đông Hà Nội trong thời gian tới

Nguồn cung cao tầng khu Đông 3 năm tới từ 2023 - 2025 dự kiến sẽ chào đón thêm khoảng 87.900 căn hộ mở bán mới. Dự kiến thị phần căn hộ của khu vực này đạt khoảng 46% trong giai đoạn 2023 - 2025, trở thành khu vực dẫn đầu về nguồn cung căn hộ cao tầng tại Hà Nội và Hưng Yên. Nguồn cung này chủ yếu đến từ các khu đô thị vệ tinh tích hợp nhiều tiện ích nhất, điển hình như dự án Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Ocean Park 2 - The Empire và Vinhomes Ocean Park 3 - The Crown...

Hình 27: Nguồn cung theo khu vực của Hà Nội giai đoạn 2023 – 2025

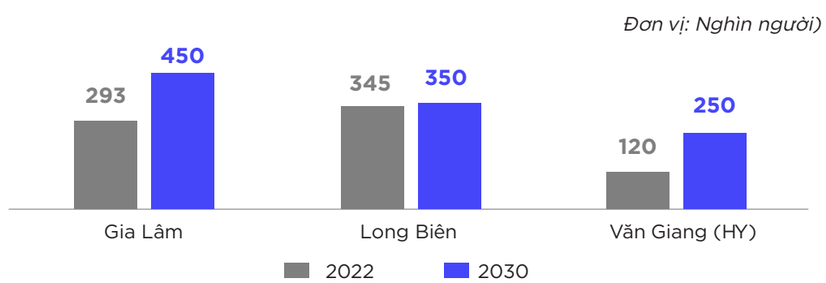


Ghi chú:
Khu trung tâm: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Hai Bà Trưng, Đống Đa
Khu Tây: Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Cầu Giấy, Tây Hồ, Hoài Đức, Hà Đông, Thanh Xuân
Khu Đông: Long Biên, Gia Lâm
Khu vực khác: Còn lại

Nguồn: Phòng Nghiên cứu thị trường, Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam và Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

Nhu cầu căn hộ khu Đông trong giai đoạn tới sẽ được thúc đẩy bởi 2 yếu tố: (1) chính sách giãn dân khu trung tâm và (2) tầm nhìn quy hoạch các quận phía Đông của TP. Hà Nội và tỉnh Hưng Yên. Khi quỹ đất khu vực nội thành đang dần cạn kiệt, thành phố đã và đang có những chính sách hạn chế dân số tại khu vực lõi trung tâm (gồm các quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa) và chuyển hướng dân sinh đến các khu vực ngoại thành như Long Biên, Gia Lâm và các khu vực vệ tinh như Văn Giang (Hưng Yên). Bên cạnh đó, theo quy hoạch phát triển của Thủ đô và Văn Giang (Hưng Yên), tính đến năm 2030, khu vực phía Đông dự kiến có 1,05 triệu dân, tăng 39% so với năm 2022. Những yếu tố về dân số này sẽ tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở và tiện ích sống tại khu Đông trong thời gian tới.

Hình 28: Sự tăng trưởng dân số tại các quận huyện phía đông Hà Nội



Nguồn: Quy hoạch Hà Nội và Văn Giang (Hưng Yên) tầm nhìn 2030.

V. Một số khuyến nghị

1. Đối với cơ quan quản lý Nhà nước

- Hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung một số chính sách phát triển thị trường bất động sản và nhà ở, nhằm tăng cung cho thị trường, gồm: Sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan; sớm xây dựng và ban hành "Nghị định quy định về quy trình, trình tự, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị" để các địa phương thực hiện thuận lợi và thống nhất; xây dựng và ban hành chính sách riêng cho phát triển: (i) Nhà ở thương mại; (ii) Nhà ở xã hội; (iii) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (viii) Quản lý, vận hành nhà chung cư.

- Sửa đổi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật, Nghị định, thông tư hướng dẫn với quan điểm, cách tiếp cận thống nhất với Luật Đất đai sửa đổi, đảm bảo hiệu lực thực thi thực tiễn, đặc biệt là quy định về việc có cho phép người nước ngoài được mua và sở hữu, chuyển nhượng, giao dịch quyền sử dụng nhà chung cư theo hướng tăng số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu trong mỗi một tòa nhà chung cư, đồng thời cấp visa định cư có thời hạn bằng thời hạn sở hữu bất động sản cho người nước ngoài mua bất động sản tại Việt Nam.

- Các chính sách, quy hoạch, kế hoạch của Nhà nước cần tạo điều kiện tối đa cho việc phát triển nhà ở thương mại theo dự án, gắn với phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở, khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở chung cư cao tầng hiện đại, thân thiện với môi trường, phát thải thấp góp phần nâng cao chất lượng nhà ở, đảm bảo kết nối và đồng bộ hệ thống hạ tầng.

- Bổ sung cơ chế, chính sách khuyến khích, ưu đãi cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở xanh, tiết kiệm năng lượng và nhà ở phát thải thấp, ứng dụng công nghệ số.

- Song song với việc đẩy mạnh và đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế... cần tiếp tục nhận diện và phân tích đầy đủ, chính xác nhu cầu và dự báo nhu cầu dài hạn về nhà ở, nhất là nhà ở chung cư trung và cao cấp ở đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM... để có cơ chế, chính sách phát triển phù hợp.

- Nghiên cứu và có cơ chế khuyến khích phát triển đô thị vệ tinh, đô thị ly tâm thông qua quy hoạch, đầu tư cơ sở hạ tầng, giao thông công cộng; phát triển kinh tế - xã hội, nhất là đầu tư, phát triển các khu công nghiệp, khu thương mại, dịch vụ, trường học, bệnh viện ngoài trung tâm nội đô...

- Nghiên cứu và xác định cụ thể các khu vực cần hạn chế phát triển nhà ở liền kề, thấp tầng và tăng tối đa nhà chung cư nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất.

- Nhà nước có chính sách đảm bảo việc phân bổ các nguồn lực phát triển nhà ở thông qua cơ chế thị trường, công khai, minh bạch. Trong đó, tập trung nguồn lực phát triển cơ sở hạ tầng, các thiết chế văn hóa, giao thông công cộng... và điều tiết chính sách tài chính, tín dụng hợp lý, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được nhanh chóng tiếp cận nguồn vốn tín dụng; có biện pháp xử lý phù hợp cho các doanh nghiệp bất động sản khó khăn (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ...); tập trung và mở rộng hạn mức cho vay đối với người dân có nhu cầu thực.

- Đề xuất quy định mới về sở hữu nhà chung cư có thời hạn cần được xem xét kỹ vì cả về pháp lý và thực tiễn chưa phù hợp, gây nhiều hệ lụy về pháp lý và có thể dẫn đến hệ quả mất cân đối cung cầu trong lĩnh vực nhà ở, tạo xu hướng "mua đất" thay mua nhà, phát triển hình thức phân lô bán nền khiến cho giá nhà đất tăng cao, cản trở mục tiêu chính sách phát triển nhà chung cư, nhất là ở các đô thị lớn. Bên cạnh đó, cần có cơ chế giải quyết mâu thuẫn từ việc sử dụng chung cư có thời hạn, nhưng sau thời hạn đó được giải quyết như thế nào thì chưa được pháp luật đề cập đến. Pháp luật cũng chưa quy định nếu chủ đầu tư phá sản thì ai sẽ chịu trách nhiệm về nghĩa vụ đối với cư dân trong chung cư.

- Xây dựng cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia và dữ liệu về chỉ số giá nhà ở trên phạm vi toàn quốc; công khai, minh bạch hệ thống cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia và chỉ số giá nhà trên Cổng thông tin dữ liệu quốc gia...

- Quản lý và điều tiết thị trường bất động sản hợp lý, xử nghiêm các hành vi thao túng, thổi giá, làm sai lệch giá trên thị trường bất động sản

2. Đối với doanh nghiệp phát triển dự án

- Nghiên cứu và nắm bắt xu hướng "đô thị trong đô thị" hay "bất động sản tích hợp" để triển khai những dự án đô thị quy mô lớn để kiến tạo môi trường sống lành mạnh và bền vững. Tập trung phát triển chung cư thương mại cao tầng ở các quận, huyện ngoại thành, đảm bảo kết nối giao thông và hạ tầng xã hội.

- Phát triển đa dạng loại hình sản phẩm nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán, có cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp, trong đó tăng tỷ trọng chung cư thương mại, đáp ứng nhu cầu của từng nhóm cư dân đô thị thông qua các phân khúc

khác nhau trên thị trường bất động sản như bình dân, trung cấp, cao cấp...

- Đối với các bất động sản khai thác cho thuê hay chung cư, giá trị của bất động sản còn phụ thuộc vào phương pháp quản lý khai thác, thậm chí cả thương hiệu của doanh nghiệp quản lý. Do đó, cần nâng cao chất lượng dịch vụ và chuyên nghiệp hóa năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư. Có giải pháp tăng tính đồng thuận của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, vận hành nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình. Xây dựng cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn bền vững.

- Cung cấp và đưa ra các giải pháp tiện ích dịch vụ công cộng thông minh nhanh gọn, thuận tiện, tiện lợi trong đô thị; triển khai và cung cấp các ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ quản trị, thương mại trong các khu đô thị.

- Gia tăng chính sách ưu đãi, hậu mãi và chăm sóc khách hàng, hướng đến cung cấp sản phẩm đáp ứng nhu cầu của nhóm khách hàng sẵn tiền, giúp doanh nghiệp giải quyết được thanh khoản và nguồn vốn.

- Cân đối dòng tiền và có giải pháp hoàn thành các dự án đúng hạn, đảm bảo uy tín cho chủ đầu tư và tạo dựng niềm tin cho khách hàng.

3. Đối với nhà môi giới

- Tập trung nghiên cứu và phân tích về nhu cầu, xu hướng thị trường.

- Tiếp cận và cung cấp dịch vụ chuẩn mực, nghiêm cấm hành vi thao túng, đầu cơ quá mức, thổi giá ảo làm méo mó thị trường bất động sản.

- Ứng dụng công nghệ số trong môi giới bất động sản.

4. Đối với khách hàng, nhà đầu tư

- Khách hàng, nhà đầu tư nên trang bị những kiến thức cơ bản, nền tảng trước khi quyết định mua bất động sản nói chung và chung cư trung, cao cấp nói riêng. Đó là những kiến thức về tài chính, pháp lý, quy hoạch, môi trường...

- Lựa chọn dự án đáng để ở và để đầu tư trong bối cảnh hiện nay dựa trên các yếu tố: pháp lý, minh bạch của dự án, uy tín của chủ đầu tư, vị trí, hạ tầng của dự án... Trong đó, xem xét các dự án được triển khai bài bản, trong các khu đô thị mới có nhiều tiềm năng và cơ hội phát triển trong tương lai gần.

- Phân bổ bài toán tài chính hợp lý, sử dụng đòn bẩy tài chính phù hợp.

.

PHẦN 2:

GÓC NHÌN NHÀ QUẢN LÝ VÀ NHÀ ĐẦU TƯ QUỐC TẾ

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ TRUNG, CAO CẤP HÀ NỘI - NHÌN TỪ TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH VÀ QUY LUẬT CUNG, CẦU

TS. Vũ Tiến Lộc

Đại biểu Quốc hội, Uỷ viên Uỷ ban Kinh tế của Quốc hội

Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Thời gian qua, Chính phủ đã có những chỉ đạo và định hướng chính sách quan trọng cho thị trường bất động sản, trọng tâm là tập trung phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, tạo ra cơ hội trong việc tiếp cận nhà ở và bảo đảm an sinh xã hội. Trong cơ cấu thị trường, khi một phân khúc được ưu tiên đẩy mạnh sẽ tạo ra những tác động nhất định đến các phân khúc còn lại. Trong bối cảnh đó, cần những nhận diện và đánh giá về triển vọng của phân khúc chung cư trung, cao cấp trên thị trường, nhất là khi nhu cầu của phân khúc này vẫn ở mức cao và còn nhiều tiềm năng, dư địa phát triển.

Doanh nghiệp sẽ khó khăn trong phát triển dự án chung cư trung, cao cấp mới - cả về quỹ đất, pháp lý cũng như nguồn vốn

Về chính sách: Việc sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản nếu được thông qua trong năm nay thì cũng cần thêm khoảng thời gian tối thiểu là 02 năm nữa để chính sách, pháp luật mới thực sự tác động rõ ràng, toàn diện đến thị trường bất động sản.

Thời gian tới, Chính phủ sẽ tập trung điều chỉnh cơ cấu các phân khúc nhà ở, hướng điều chỉnh chính sẽ là ưu tiên phát triển nhà ở xã hội và nhà ở giá rẻ. Trong đó, các chính sách sẽ được điều chỉnh từ quy hoạch, kế hoạch (dành quỹ đất), hỗ trợ tài chính (thông qua lãi suất ưu đãi, thuế, tiền sử dụng đất...)..., cho đến thủ tục pháp lý và tác động đến cả các yếu tố mang tính kỹ thuật như chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt dự án.

Những chính sách này sẽ tác động đến cơ cấu nhà ở theo xu hướng thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ. Điều đó cũng có nghĩa: Nguồn cung nhà ở trung, cao cấp sẽ chững lại. Thực ra, các chính sách đó có thể mang tính trực tiếp siết chặt, hạn chế phát triển bất động sản nhà ở trung, cao cấp; nhưng cũng có thể tác động theo cách gián tiếp. Chẳng hạn, cho dù có thể không có quy định cụ thể, trực tiếp về việc siết chặt phân khúc này đi nữa, thì ở khâu tổ chức thực hiện, từ việc xây dựng và phê duyệt dự án, đến nguồn vốn cho phân khúc bất động sản nhà ở trung, cao cấp... cũng sẽ gặp phải những trở ngại, hạn chế, thậm chí đến mức có những giai đoạn hoặc khu vực hầu như đóng băng.

Thứ nhất, các địa phương sẽ tập trung kêu gọi, xem xét và phê duyệt dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ; còn nhà ở trung, cao cấp sẽ có sự chừng mực hơn trong việc phê duyệt dự án mới. Điều này cũng dễ hiểu bởi nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ không phải chỉ mang tính nhân văn, đáp ứng cho số đông người dân đang có nhu cầu cấp thiết về nhà ở, mà còn là một trong những nhiệm vụ chính trị được đặt lên hàng đầu của bất cứ cấp nào.

Thứ hai là ngân hàng, với định hướng phát triển bất động sản trong thời gian tới, các ngân hàng sẽ tập trung nguồn tín dụng cho chủ đầu tư phát triển nhà ở

xã hội, nhà ở giá rẻ, vừa là để thực hiện nhiệm vụ chính trị, trách nhiệm xã hội, vừa là an toàn về dòng tiền. Ngược lại, nguồn tín dụng cho chủ đầu tư phát triển mới phân khúc trung, cao cấp sẽ bị siết chặt hơn, cả về thủ tục duyệt vay vốn và cả về lãi suất.

Trong trung hạn, do không có dự án mới nên dần dần sẽ xuất hiện sự khan hiếm dòng chung cư trung, cao cấp, tạo sự chênh lệch trong cán cân cung – cầu, trong đó cầu tăng mà cung giảm.

Thứ ba là nhà phát triển, từ hai lý do trên, các nhà phát triển bất động sản sẽ rất khó khăn trong việc tiếp cận các dự án mới cho phân khúc bất động sản nhà ở trung, cao cấp, cả về quỹ đất, vấn đề pháp lý cũng như nguồn vốn. Từ đó về nội tại, các nhà phát triển bất động sản sẽ không "cố đấm ăn xôi" vào các dự án nhà ở trung, cao cấp mới bởi vừa mất thời gian, tốn chi phí, trong khi rủi ro cao vì rất khó có được dự án. Do đó, các nhà phát triển bất động sản cũng sẽ tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, mục đích quay vòng nhanh dòng vốn để ít nhất là duy trì hoạt động và tiếp theo là thúc đẩy sự hồi phục, tiếp tục phát triển.

Từ ba lý do trên dẫn đến nguồn cung phân khúc chung cư trung, cao cấp sẽ chững lại ở thời điểm hiện tại và trong ít nhất 2 - 3 năm tới.

Dự án của chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, được triển khai bài bản, có quy hoạch tốt, chuẩn pháp lý sẽ chiếm lĩnh thị trường.

Trong khi đó, nhu cầu về phân khúc chung cư trung, cao cấp không những vẫn tồn tại mà còn có xu hướng gia tăng.

Thứ nhất, tầng lớp người giàu và trung lưu ở Việt Nam đang gia tăng nhanh chóng và việc nâng cấp chất lượng nhà ở là nhu cầu có thật và ngày càng tăng của tầng lớp này. Theo báo cáo của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, tầng lớp trung lưu đang hình thành hiện chiếm 13% dân số và dự kiến sẽ lên đến 26% vào năm 2026.

Nghiên cứu mới công bố của World Data Lab (Anh) cho biết trong thập kỷ qua, Việt Nam ở nhóm các nước tăng số người thuộc tầng lớp trung lưu nhanh nhất thế giới. Cơ quan này dự báo Việt Nam sẽ có thêm 23,2 triệu người thuộc tầng lớp trung lưu vào năm 2030. Theo tiêu chuẩn của tổ chức này, tầng lớp trung lưu là những hộ gia đình có mức chi tiêu bình quân đầu người từ 11 đến 110 USD một ngày (khoảng 0,25 - 2,5 triệu đồng). Đến 2030, Việt Nam đứng thứ ba tại Đông Nam Á về lượng người thuộc tầng lớp trung lưu tăng thêm, sau Indonesia với 75,8 triệu người và Philippines với 37,5 triệu người.

Theo nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới (WB), những năm gần đây, hàng triệu hộ gia đình của Việt Nam không chỉ thoát nghèo mà còn tiến lên một "nấc thang kinh tế mới" - đó là tầng lớp trung lưu. Tốc độ tăng trưởng tầng lớp này ở Việt Nam thuộc hàng cao nhất châu Á, mỗi năm có thêm khoảng 1,4 triệu người. Dự báo trong 25 năm tới, một nửa dân số - nghĩa là hơn 50 triệu người Việt Nam - sẽ gia nhập tầng lớp trung lưu, nghĩa là bằng dân số Hàn Quốc ngày nay. Hàn Quốc chính là quốc gia điển hình khi biết khai thác lợi thế và tạo động lực thúc đẩy tầng lớp trung lưu phát triển trong dài hạn.

Kinh nghiệm của Hàn Quốc và từ thực trạng phát triển tầng lớp trung lưu ở Việt Nam cho thấy đây chính là động lực quan trọng cho phát triển kinh tế, nhất là cung cấp các hạ tầng, dịch vụ đô thị hiện đại, công nghiệp ô tô, công nghệ thông tin, du lịch, và không thể thiếu là thị trường chung cư cao cấp trong các khu đô thị mới.

Thứ hai, Việt Nam thu hút ngày càng nhiều đội ngũ chuyên gia và nhà đầu tư từ các quốc gia phát triển ở Mỹ, Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc.... Bộ phận cư dân ngoại này thường có thu nhập cao và quen với lối sống hiện đại, tiện nghi nên thường tìm chọn nơi ở là căn hộ chung cư thuộc phân khúc trung, cao cấp. Cho dù chính sách về nhà ở của nước ta chưa thật sự mở cửa cho người nước ngoài, thì từ nhu cầu trên cũng sẽ xuất hiện dòng cầu ngày càng lớn đối với phân khúc này, vừa là để ở và khi có cơ hội thì cho người nước ngoài thuê.

Mặt khác, việc mất cân đối trong cơ cấu giữa các phân khúc nhà ở thương mại mà trọng tâm là thiếu hụt nhà ở giá rẻ, dư thừa nhà ở trung, cao cấp là tính trên bình diện chung của cả nước, do giới đầu cơ găm hàng, thổi giá, trong đó chủ yếu là các thị trường mới nổi chưa thực sự hấp dẫn; còn ở từng địa phương, địa bàn cụ thể thì không giống nhau. Trong đó, các đô thị lớn, nhất là Hà Nội thì nhu cầu vẫn còn thiếu, còn vùng trung tâm và phụ cận thì lượng cung cũng rất hạn chế trong khi nhu cầu lại cao.

Trong thời gian tới, phân khúc chung cư trung, cao cấp ở Hà Nội, nhất là vùng gần trung tâm và phụ cận, dự báo nguồn cung trong ngắn hạn sẽ hạn chế. Cùng với việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp dần dần sẽ thiết lập sự cân bằng trong cơ cấu các phân khúc bất động sản nhà ở. Đây cũng là một trong những mục đích trong việc điều chỉnh chính sách và điều này có lợi cho xã hội, tạo sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản.

Trong trung hạn, do không có dự án mới nên dần dần sẽ xuất hiện sự khan hiếm dòng chung cư trung, cao cấp, tạo sự chênh lệch trong cán cân cung – cầu, trong đó cầu tăng mà cung giảm. Giai đoạn này kéo dài bao lâu và mức độ chênh lệch lớn hay nhỏ, tùy thuộc vào sự điều chỉnh chính sách của Chính phủ và tổ chức thực hiện của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, một thực tế cho thấy là phản ứng của chính sách thường có độ trễ, thậm chí là khá lớn, so với diễn biến xã hội và thị trường.

Nhưng điều đó không phải xảy ra ở tất cả các dự án căn hộ chung cư trung, cao cấp, mà theo đánh giá của nhiều chuyên gia và nghiên cứu của chúng tôi, có cả việc dựa trên kinh nghiệm quốc tế, những dự án đang triển khai bài bản, có quy hoạch tốt, chuẩn pháp lý, chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh sẽ chiếm lĩnh thị trường. Đặc biệt là các dự án chú trọng đến yếu tố môi trường, tiện nghi và đáp ứng đầy đủ tiện ích "all in one" – tất cả trong một, sẽ thu hút khách hàng kể cả mua để ở và đầu tư nên thanh khoản tốt. Ngược lại, những dự án có hạ tầng tiện ích kém, chất lượng không tốt, quản lý vận hành kém... vẫn sẽ khó cạnh tranh./.

Tầng lớp trung lưu đang hình thành hiện chiếm 13% dân số

Dự kiến sẽ lên đến 26% vào năm 2026

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM LUÔN NẰM TRONG TOP ƯU TIÊN ĐẦU TƯ HÀNG ĐẦU CỦA HÀN QUỐC

Ông Eric Park

Chủ tịch Hiệp hội Phát triển Dịch vụ Bất động sản Hàn Quốc

Giáo sư khoa Bất động sản, Đại học Điện tử Soongsil Hàn Quốc

Còn tăng trưởng kinh tế, giá bất động sản sẽ còn tăng

Đầu tư bất động sản là một kênh đầu tư được ưa thích, hầu hết ở các nước trên thế giới. Ở Hàn Quốc hay các quốc gia đã phát triển, chứng khoán hay trái phiếu không mấy được ưa chuộng như bất động sản. Trong khi chứng khoán là kênh đầu tư có nhiều biến động, nhiều người vẫn tin rằng, đầu tư vào bất động sản là bài toán đầu tư "chắc thắng", kể cả dù không có lãi ngay thì họ cũng chỉ cần giữ chắc tài sản của mình, sớm muộn gì giá cũng sẽ tăng.

Trong những năm vừa qua, lãi suất rất thấp nên người dân Hàn Quốc đầu tư vào bất động sản càng nhiều, trong đó có chung cư cao cấp, khiến giá cả tăng lên, cho tới tận khoảng quý 2 hoặc 3 của năm ngoái, giá bất động sản mới chững lại. Người Hàn Quốc thích sống ở chung cư hơn nhà đất nên thị trường chung cư ở đây rất phát triển. Đáp ứng nhu cầu của người dân, thị trường cũng có nhiều sản phẩm nhưng nhìn chung giá bất động sản Hàn trong những năm vừa qua luôn theo xu hướng tăng lên. Và tôi cho rằng, chỉ cần miễn là còn tăng trưởng kinh tế thì giá bất động sẽ còn tăng.

Không chỉ hấp dẫn với người dân Hàn Quốc, bất động sản Hàn Quốc còn thu hút dòng vốn đầu tư từ nhiều người nước ngoài, chủ yếu là người Trung Quốc và Nhật Bản. Một trong những lợi thế khi mua bất động sản Hàn Quốc đó là họ có quyền sở hữu hoàn toàn và không có bất kỳ cản trở nào dành cho các nhà đầu tư nước ngoài, dù họ mua nhà, hay mua đất, không hề có một sự phân biệt nào.

Bất động sản cao cấp được định nghĩa bởi tiện ích cao cấp, dịch vụ "may đo", vị trí đắc địa

Như đã nói ở trên, người Hàn Quốc thích ở chung cư vì vậy thị trường chung cư của Hàn Quốc rất đa dạng, không chỉ những sản phẩm bình dân, trung cấp mà cả nhà ở chung cư cao cấp cũng được tập trung phát triển nhiều.

Khi xây dựng một dự án chung cư cao cấp tại Việt Nam, cũng giống như ở Hàn Quốc, điều quan trọng là phải tập trung tạo nên những trải nghiệm độc nhất cho người mua. Nhà phát triển nên quan tâm tới vị trí dự án, bởi vị trí đắc địa sẽ là yếu tố cốt yếu làm nên sự thành công của một dự án bất động sản cao cấp. Hãy tạo nên niềm tin, sự yêu thích của khách hàng bằng cách đem lại cho họ nhiều giá trị thông qua những dịch vụ được "may đo".

Các sản phẩm cao cấp được định nghĩa bởi những tiện ích cao cấp, những đặc điểm độc lạ và "có 1 không 2", nằm ở những vị trí độc đắc. Ở đây, chủ đầu tư và quản lý dự án phải làm khách hàng hài lòng bằng việc đem lại các giá trị từ dịch vụ, tiện ích đẳng cấp. Chủ đầu tư cũng phải quan tâm tới việc mang đến những trải nghiệm độc nhất và tạo nên những điểm nhấn về thiết kế, tiện ích. Đây chính là cách tạo nên thành công của một công trình bất động sản cao cấp.

Khi xây dựng một dự án chung cư cao cấp tại Việt Nam, cũng giống như ở Hàn Quốc, điều quan trọng là phải tập trung tạo nên những trải nghiệm độc nhất cho người mua. Nhà phát triển nên quan tâm tới vị trí dự án, bởi vị trí đắc địa sẽ là yếu tố cốt yếu làm nên sự thành công của một dự án bất động sản cao cấp. Hãy tạo nên niềm tin, sự yêu thích của khách hàng bằng cách đem lại cho họ nhiều giá trị thông qua những dịch vụ được "may đo".

Nhìn chung, phân khúc thị trường bất động sản cao cấp có thể có nhiều thử thách, nhưng nó đem đến cơ hội cho nhà phát triển tạo dựng nên những dự án độc bản và làm thỏa mãn người mua. Bằng việc tập trung vào những yếu tố trên, thị trường bất động sản cao cấp của Việt Nam có thể nắm trọn được phân khúc màu mỡ này.

Trên thực tế, không có bất kỳ một "công thức" cụ thể nào để xây dựng nên những dự án chung cư cao cấp tại Hàn Quốc. Tuy nhiên, có một vài thông tin tổng quát về thị trường bất động sản cao cấp Hàn Quốc mà thị trường bất động sản Việt Nam có thể tham khảo, ví dụ như kỹ thuật xây dựng, vấn đề đảm bảo các tiêu chí về môi trường trong quá trình phát triển dự án và nhiều bài học khác nữa về thiết kế cao cấp, tiện ích tối ưu và dịch vụ hạng sang... Nên đặt các dự án ở các đại đô thị mới, gần trung tâm thành phố lớn và cần đảm bảo các hạ tầng xã hội đi kèm như trường học, bệnh viện, không gian giải trí... Nhìn chung, vị trí dự án và các tiện ích cùng hạ tầng xã hội đi kèm là rất quan trọng.

Những gợi mở cho thị trường bất động sản Việt Nam khi phát triển các khu đại đô thị mới

Nhiều ý kiến của các nhà đầu tư quốc tế cho rằng thị trường bất động sản Việt Nam rất tiềm năng. Tôi đồng tình với quan điểm đó, nhất là khi nhìn vào tỷ lệ và tốc độ đô thị hóa, người dân đang chuyển dần từ các vùng nông thôn tới thành thị. Hơn nữa, số người dân trong độ tuổi lao động của Việt Nam là rất lớn, nhất là tầng lớp trung lưu gia tăng nhanh. Đó là một yếu tố quan trọng giúp phát triển thị trường bất động sản.

Một số kinh nghiệm từ bất động sản Hàn Quốc để tham khảo cho thị trường Việt Nam

Về chính sách:

Chính phủ Việt Nam đang thực hiện nhiều chính sách, quy định nhằm vực dậy thị trường bất động sản như cắt

Nhiều ý kiến của các nhà đầu tư quốc tế cho rằng thị trường bất động sản Việt Nam rất tiềm năng. Tôi đồng tình với quan điểm đó, nhất là khi nhìn vào tỷ lệ và tốc độ đô thị hóa, người dân đang chuyển dần từ các vùng nông thôn tới thành thị. Hơn nữa, số người dân trong độ tuổi lao động của Việt Nam là rất lớn, nhất là tầng lớp trung lưu gia tăng nhanh.

giảm thủ tục hành chính, thúc đẩy hợp tác công tư, ưu đãi về thuế...

Tuy nhiên, có những điều đáng quan tâm về chất lượng và hiệu quả của những chính sách này và một vài chuyên gia đề xuất rằng, Chính phủ Việt Nam nên tập trung hơn vào phát triển cơ sở hạ tầng, giao thông và quy hoạch đô thị nhằm hỗ trợ cho sự phát triển của thị trường bất động sản.

Về sản phẩm:

Những nhà phát triển bất động sản nên chú tâm vào việc đem đến những sản phẩm đáp ứng nhu cầu và sở thích của khách hàng họ nhắm đến, ví dụ giá cả hợp lý, chung cư chất lượng cao và khu phức hợp kết hợp khu dân cư, kinh tế và chức năng xã hội.

Nhà phát triển cũng nên để tâm đến những xu hướng mới nhất và ứng dụng công nghệ trong khi phát triển các sản phẩm bất động sản, ví dụ hệ thống nhà thông minh, đô thị xanh... Sự phát triển của khu đại đô thị mới cũng phải được cân nhắc cả về vấn đề môi trường và trách nhiệm xã hội.

Về NĐT phân khúc căn hộ cao cấp:

Thị trường bất động sản Việt Nam đang phát triển và thu hút nhiều nhà đầu tư hơn, đặc biệt là ở các trung tâm đô thị lớn như TP.HCM và Hà Nội.

Tuy nhiên, các nhà đầu tư cần tiến hành nghiên cứu kỹ lưỡng và đúng cách, thẩm định pháp lý trước khi đầu tư vào các chung cư cao cấp, vì thị trường luôn có rủi ro liên quan đến pháp lý mà phần thua thiệt thuộc về người mua.

Bất động sản Việt Nam luôn nằm trong nhóm thị trường ưu tiên đầu tư hàng đầu của Hàn Quốc

Các nhà đầu tư Hàn Quốc là những nhân tố lớn trong thị trường bất động sản toàn cầu, với những quyết định đầu tư giao động từ 50 triệu đô la Mỹ tới 400 triệu đô la Mỹ. Chỉ riêng trong năm 2019, dòng tiền đầu tư Hàn Quốc vào các dự án bất động sản nước ngoài đã lên tới 17 tỷ đô la Mỹ, khiến Hàn Quốc trở thành đất nước đầu tư mạnh nhất trong châu Á - Thái Bình Dương cho bất động sản ngoại quốc trong năm.

Đối với thị trường Việt Nam, có nhiều người Hàn Quốc đã sở hữu căn chung cư tại các thành phố lớn. Còn có nhiều người Hàn Quốc khác đang mong muốn đầu tư vào Việt Nam, nhưng còn lo ngại về các luật lệ dành cho nhà đầu tư nước ngoài. Nhưng bỏ qua tất cả những luật lệ đó, thì tôi nghĩ Việt Nam vẫn luôn nằm trong nhóm những thị trường ưu tiên đầu tư hàng đầu của đất nước chúng tôi.

Những yếu tố có thể ảnh hưởng tới quyết định đầu tư của người Hàn Quốc có thể bao gồm lãi suất, dòng tiền và khả năng sinh lời. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư còn có thể quan tâm tới vị trí dự án, loại hình dự án (ví dụ như văn phòng, chuỗi cung ứng, bán lẻ, hay khách sạn, khu nghỉ dưỡng) và tầm giá của dự án.

Hiện nay, dòng người Hàn Quốc đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam đang tăng lên mỗi năm. Nhu cầu nhà ở, không gian làm việc và giải trí cho nhóm khách này cũng theo đó tăng lên. Ví dụ ở nhóm mặt bằng văn phòng cho thuê, mô hình làm việc hybrid (cả online và offline) là xu hướng chủ yếu trong thị trường cho thuê, và nhóm khách thuê đến từ ngành công nghệ và công nghệ sinh học đang tăng lên. Những con phố công sở (nơi tập trung nhiều tập đoàn, công ty) sẽ thu hút người thuê chuyển tới để tìm được giá thuê tốt nhất.

Các tổ chức, nhà đầu tư Hàn Quốc đang phân bổ tài sản của họ tại nước ngoài và các quỹ bất động sản đang tăng lên và những thông tin trên có thể là những yếu tố ảnh hưởng tới quyết định đầu tư của họ tại Việt Nam./.

GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN SINGAPORE ĐÃ TĂNG LÊN TRONG GIAI ĐOẠN COVID-19 VÀ VẪN ĐANG TIẾP TỤC TĂNG

Ông Jeffhery Foo

Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Singapore

Bài học đi trước từ thị trường bất động sản Singapore

Thị trường bất động sản Singapore rất độc đáo. Nếu như nhìn lại 3 năm vừa qua, trong thời kỳ dịch bệnh Covid-19, giá bất động sản tại Singapore đã tăng lên và dự báo sẽ tiếp tục tăng lên. Nếu như 20 năm trước, khi mua một bungalow (biệt thự sang trọng) ở Singapore, sẽ phải trả khoảng 2.000$/0,093m2. Ngày nay, giá đã tăng lên khoảng 4.000$/0,093m2 hoặc thậm chí cao hơn. Khi tôi bắt đầu tham gia vào thị trường bất động sản năm 1980, tức là cách đây khoảng 43 năm, giá bán ở một vài nơi chỉ khoảng 350.000 Sing Dollars/sản phẩm. Ngày nay, giá đã tăng lên 3.500.000 Sing Dollars/sản phẩm. Tôi mong rằng giá bất động sản tại Việt Nam không tăng cao như vậy, vì khi giá tăng quá nhanh, người dân sẽ khó khăn trong chi trả.

Tôi dự đoán giá bất động sản tại Việt Nam sẽ tăng, chắc chắn là vậy

Tôi cũng vừa có chuyến đi tới TP.HCM và thấy rằng, nơi đây cũng có nhiều sản phẩm bất động sản cao cấp. Tôi dự đoán giá bất động sản tại Việt Nam sẽ tăng, chắc chắn là vậy, chỉ chưa dự báo được sẽ tăng thêm bao nhiêu %.

Những người có tiền có thể lựa chọn đầu tư chứng khoán, trái phiếu, thành lập doanh nghiệp hay đầu tư vào bất động sản... để kiếm lợi. Đối với người dân Singapore thì đầu tư cho bất động sản vẫn là phổ biến nhất vì đơn giản, nó là tài sản freehold (tài sản vô thời hạn).

Riêng phân khúc chung cư cao cấp đã tăng giá lên rất nhiều trong những năm qua. Singapore là một quốc đảo nhỏ được phân chia thành: Khu vực trung tâm, khu vực ngoài trung tâm và vùng nông thôn. Khoảng 20 năm về trước, giá bán chung cư ở khu vực trung tâm là 2.000SGD/0,093m2, hiện giờ khoảng 4.000SGD/0,093m2. Như vậy, giá cả đã tăng lên gấp đôi.

Singapore khá nhỏ. Vì thế, tại Singapore, có rất nhiều các tòa nhà, khu chung cư cao tầng. Và mọi người đều muốn ở trong chung cư cao cấp, vì họ muốn ở nơi của người giàu. Khi sở hữu một sản phẩm bất động sản tại khu của người giàu, điều đó cũng góp phần nói lên đẳng cấp tầng lớp của bạn. Các nhà đầu tư cũng nhận thức được điều đó, họ thấy rằng thế hệ

trẻ ngày nay được truyền cảm hứng bởi phong cách sống từ phương Tây, họ quan tâm tới các nhãn hiệu, sản phẩm cao cấp. Vậy nên, khi chúng ta xây dựng các khu chung cư cao cấp, chúng ta sẽ thúc đẩy nhu cầu sở hữu các chung cư cao cấp ở tầng lớp trung lưu trẻ.

Vì sao nhà đầu tư Singapore lại lựa chọn thị trường Việt Nam để đầu tư?

Các nhà đầu tư Singapore đã đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam trong suốt 20 năm qua, như CapitaLand, Keppel Land, City Development, GuocoLand, Mapletree, Kusto Home, Sembcorp và Ascendas...

Mapletree là một nhà đầu tư sở hữu và quản lý khoảng 60,5 tỷ Sing Dollars tài sản, bao gồm văn phòng, bán lẻ, chuỗi cung ứng, xí nghiệp, viện thông tin, khu dân cư và các ngôi nhà tạm trú.

Tính tới thời điểm hiện tại, các khoản đầu tư vào Việt Nam của Mapletree đã vượt qua mức 1 tỷ Sing Dollars với các dự án nằm ở Hà Nội, TP.HCM, Bình Dương và Bắc Ninh, ngoài ra còn có 8 nhà kho ở rải rác nhiều địa phương.

CapitaLand đã có kinh nghiệm 25 năm trên thị trường. Hiện tại, các dự án của CapitaLand tại Việt Nam bao gồm gần 8.600 căn hộ trải khắp 15 vùng đô thị tại Hà Nội và TP.HCM. Còn Ascott đang có gần 7.000 phòng cho thuê trong 27 dự án tại Việt Nam.

Các nhà đầu tư nói chung luôn quan tâm tới lợi suất đầu tư. Câu hỏi đặt ra là: Nếu tôi mua 1 sản phẩm bất động sản cao cấp tại Việt Nam thì liệu có khả năng tăng giá hay không. Tôi sẽ không muốn đầu tư vào một sản phẩm mà không nhìn thấy được tương lai của nó.

Với vai trò là một nhà đầu tư bất động sản, tôi sẽ khuyên các nhà đầu tư khác rằng không cần phải lo lắng về thời gian sở hữu, bởi vì các bạn sẽ không giữ tài sản đó quá lâu đâu. Bây giờ bạn mua, nhưng sau 5 năm hay 10 năm, khi giá tăng lên, bạn sẽ muốn bán đi và lấy về lợi nhuận. Trong tương lai, các nhà đầu tư Singapore vẫn muốn đầu tư vào Việt Nam. Bởi giá thành ở đây đang thấp hơn Singapore và tiếp tục tăng trưởng. Về phía các nhà đầu tư bất động sản Việt Nam, nếu như các bạn muốn đầu tư vào sản phẩm chung cư cao cấp, các bạn cần nghĩ xem mình mua sản phẩm đó để sử dụng hay đầu tư để kiếm lợi nhuận. Là người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, tôi cân nhắc về chủ đầu tư, thương hiệu và đặc biệt là tiềm năng tăng giá.

Giới trẻ Việt Nam là nguồn cảm hứng mới dẫn dắt thị trường

Ngày càng có nhiều tòa chung cư cao cấp được xây dựng, giới trẻ tại Việt Nam cũng được truyền cảm hứng để mua các căn hộ cao cấp. Tôi nghĩ giá không quá đắt đối với người nước ngoài và thậm chí người dân địa phương cũng có thể chi trả được. Từ góc nhìn của một người nước ngoài, tôi cho rằng các các khu chung cư cao cấp tại Việt Nam sẽ tiếp tục được xây dựng vì ngày càng có nhiều các nhà đầu tư nước ngoài bước vào thị trường Việt Nam, đặc biệt là trong thời kỳ hội nhập quốc tế sâu rộng. Và dân số Việt Nam đang tăng thêm, từ đó sẽ cần có thêm nhiều sản phẩm bất động sản không chỉ là dòng cao cấp mà thậm chí cả những dòng sản phẩm trung cấp. Và tôi có thể nhìn thấy sự gia tăng về các loại hình bất động sản cao cấp vì thị trường này vẫn đang thu hút người nước ngoài đến và đầu tư dài hạn, không chỉ chung cư cao cấp mà cả văn phòng làm việc.

Một điểm cộng nữa của Việt Nam là dân số trẻ. Nhờ năng lượng, khát vọng toát ra từ giới trẻ, tôi nghĩ điều đó cũng thu hút các nhà đầu tư nước ngoài đến để đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Một số lời khuyên cho việc phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Nhờ vào nền tảng tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ và ổn định, thị trường bất động sản Việt Nam đang trên đà phục hồi và hướng đến mục tiêu tăng trưởng tốt, tạo được sức hút với các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài. Thị trường bất động sản Việt Nam vẫn luôn đứng trong top 2 các ngành kinh tế thu hút vốn từ các nhà đầu tư quốc tế vào Việt Nam. Đại dịch đã ảnh hưởng tới kinh tế thương mại và dịch vụ. Tuy nhiên, chúng sẽ phục hồi nhanh chóng hơn bao giờ hết nhờ vào đà phát triển ổn định của bất động sản dân cư.

Chúng ta thấy sự đa dạng hóa các danh mục đầu tư với chất lượng vừa đủ và giá cả phải chăng ở thị trường căn hộ Việt Nam. Những khu dân cư có danh tiếng cho thấy tiềm năng thu hút người mua và điều đó là minh chứng khẳng định tiềm năng của thị trường bất động sản Việt Nam là rất lớn, trong bối cảnh số lượng người giàu và trung lưu đang tăng lên.

> **Nhờ vào nền tảng tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ và ổn định, thị trường bất động sản Việt Nam đang trên đà phục hồi và hướng đến mục tiêu tăng trưởng tốt, tạo được sức hút với các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài.**

Trong thập niên tới, sẽ có thêm nhiều người Việt Nam được tính vào giới trung lưu, trải dài khắp lãnh thổ và nhu cầu sẽ ngày càng đa dạng. Cùng với đó là sự đầu tư vào công nghiệp sản xuất, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng, năng suất tăng cao và các kênh đầu tư hỗn hợp mới ra đời.

Các nhà phát triển bất động sản Singapore đều đặt ra tiêu chuẩn cao trong việc xây dựng công trình. Nếu so sánh với các nước Đông Nam Á còn lại thì khó mà có thể tìm thấy bất kỳ vấn đề nào ở Singapore. Hỏng hóc, trì hoãn, hay bất kỳ các vấn đề khác đều gần như không bao giờ có tại Singapore.

Lời khuyên cho thị trường bất động sản Việt Nam nhìn từ kinh nghiệm của Singapore trong phát triển các dự án bất động sản cao cấp là hãy tuân theo các tiêu chuẩn xây dựng và dùng các nguyên liệu xây dựng chất lượng. Khi hoàn thành công trình, hãy kiểm soát tất cả tiêu chuẩn xây dựng ban đầu, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định được đề ra bởi chính quyền về chất lượng xây dựng./.

NHỮNG GỢI MỞ CHO PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẠI ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM QUA BÀI HỌC CỦA HOA KỲ

Ông Yoshi Nori Takita
Đại sứ của Chủ tịch Hiệp hội BĐS Hoa Kỳ cho các nước Việt Nam, Lào, Campuchia

"Giá tốt nhất" để lựa chọn dự án bất động sản trong đại đô thị mới là tính giao thông thuận lợi

Xu hướng hiện nay ở Mỹ là nhà đầu tư chuyển tới các vùng như Texas và Florida, nơi tập trung nhiều tập đoàn lớn, có nhiều việc làm để phát triển các khu đô thị mới. Dân cư thay đổi nơi lưu trú theo nhu cầu công việc. Nhiều người cần phải chọn một nơi ở thuận tiện cho việc đi làm, nên "giá tốt nhất" để lựa chọn dự án bất động sản trong các đại đô thị mới là tính thuận lợi cho việc đi lại của họ, điều này chỉ giải quyết được khi khu vực có hạ tầng giao thông tốt.

Theo tôi thì những dự án càng mới thì càng có nhiều tiện ích. Vị trí dự án là yếu tố không thể thay đổi, nên để cạnh tranh thì các dự án phải tăng thêm nhiều tiện ích, ví dụ như bể bơi, sân bóng rổ, sân tennis, sân bóng đá, khu tiếp khách, bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại... để thu hút khách hàng.

Việc đưa ra quyết định đầu tư phụ thuộc vào khả năng của nhà đầu tư. Hầu như những nhà đầu tư của tôi đều là những cá nhân. Họ có thu nhập cao, có những khoản tiết kiệm lớn và muốn đầu tư vào tài sản ngoại quốc. Đó là dòng khách hàng tiềm năng.

Giá chung cư cao cấp ở các đô thị mới tại Hà Nội, Việt Nam khoảng 60 - 80 triệu đồng/mét vuông là một mức giá phải chăng so với giá cả ở New York. Còn để đánh giá về giá bất động sản Việt Nam, theo tôi còn phụ thuộc vào sản phẩm và vị trí địa lý. Giá bất động sản thay đổi theo vị trí. Chúng ta có thể tìm thấy những sản phẩm từ ở mức bình dân cho tới cao cấp, phụ thuộc vào chất lượng thi công và vị trí của sản phẩm.

Mỗi nhà đầu tư sẽ có góc nhìn khác nhau khi quyết định. Tôi nghĩ sẽ có hai yếu tố quan trọng cần cân nhắc là tỷ lệ lợi nhuận (ROI) và tăng giá trị vốn. Nếu họ muốn cho thuê thì còn phải nhìn vào tỷ lệ

Giá chung cư cao cấp ở các đô thị mới tại Hà Nội, Việt Nam khoảng 60 - 80 triệu đồng/mét vuông là một mức giá phải chăng so với giá cả ở New York.

trống; loại hình AirBnB đem lại lợi nhuận tốt cũng là một kênh để các nhà đầu tư cân nhắc.

Sẽ có cá nhân thích trung tâm thành phố, có người lại thích gần biển, có người lại thích trên núi đồi, có người thích nơi gần bến ga tàu, có người lại thích ở những nơi vắng vẻ... Vậy nên, mỗi người lại có nhu cầu khác nhau, tùy thuộc vào thị trường họ nhắm tới và chiến lược đầu tư. Có nhiều người thường mua căn hộ để ở hoặc trải nghiệm. Họ sở hữu một vài căn nhà ở khắp nơi trên thế giới. Họ có thể chỉ đến và ở lại vài ngày. Họ dùng những căn hộ ấy chỉ như là một nơi tạm lưu trú, những khoảng thời gian còn lại trong năm thì lại thuê người quản lý và cho khách thuê. Đó cũng là một cách khai thác các căn chung cư cao cấp mà các nhà đầu tư có thể tính toán.

Nhà đầu tư quốc tế chờ đợi thị trường minh bạch hơn

Để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài, thị trường bất động sản Việt Nam cần sự minh bạch, chúng tôi không có đủ thông tin để so sánh giá và chọn ra sản phẩm có giá tốt.

Tôi muốn Việt Nam thay đổi các quy định để người nước ngoài dễ dàng mua và đầu tư bất động sản ở Việt Nam. Ví dụ như ở Philippines, họ quảng bá những sản phẩm chung cư cao cấp của mình ra nước ngoài rất nhiều, hướng đến chính những người Philippines sống ở nước ngoài và cả những nhà đầu tư quốc tế khác. Mọi thứ đều được giao dịch bằng tiếng Anh, họ sử dụng tiếng Anh trong việc làm giấy tờ mua bán và các thủ tục hành chính của họ khá đơn giản, các bước thanh toán đều khá tương đồng với ở Mỹ. Tôi chưa thấy những điều này ở Việt Nam.

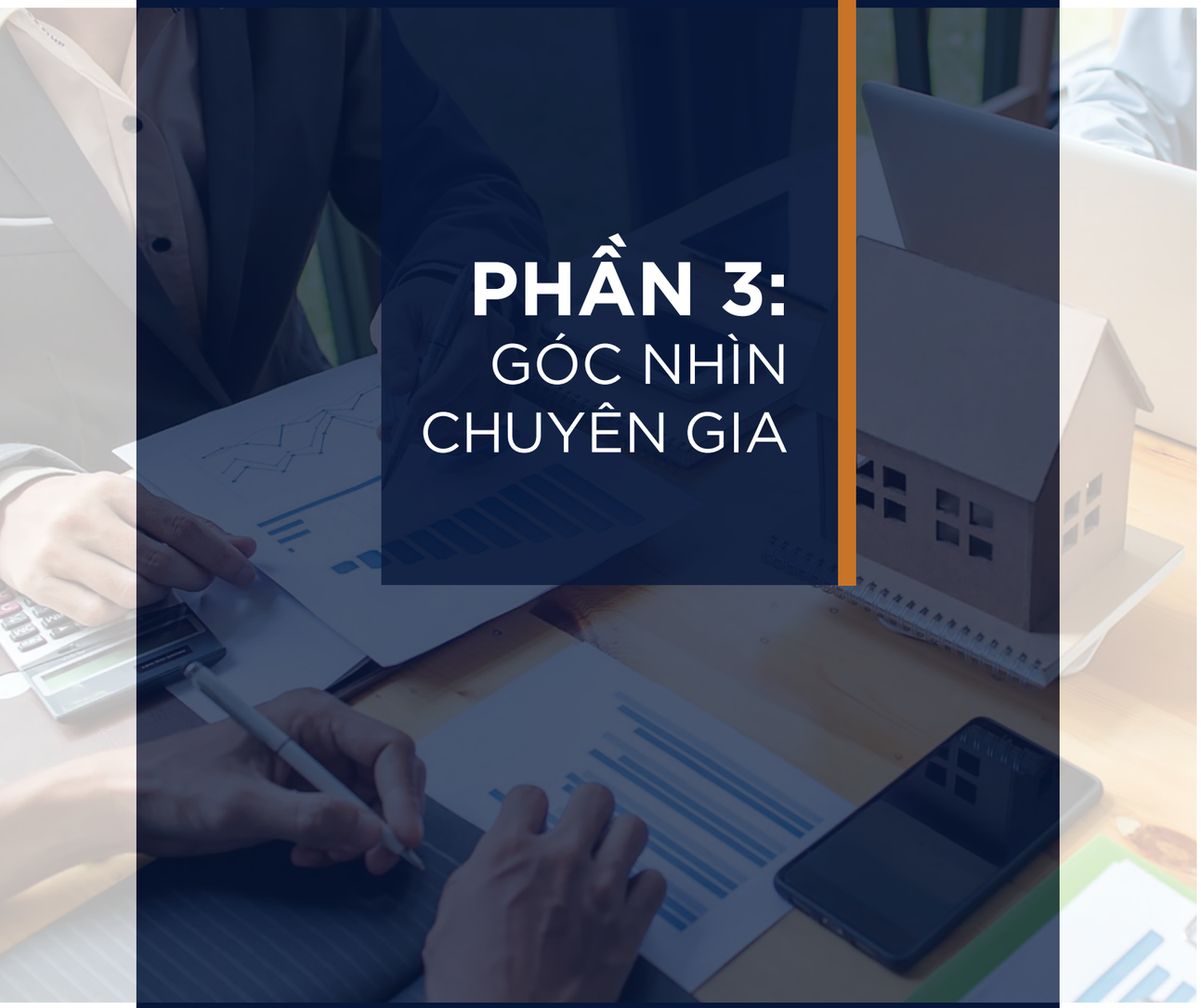
Tôi muốn nhấn mạnh đến việc không có đủ cơ sở dữ liệu để các nhà đầu tư cá nhân tìm hiểu thông tin về thị trường bất

Tôi muốn Việt Nam thay đổi các quy định để người nước ngoài dễ dàng mua và đầu tư bất động sản ở Việt Nam.

động sản Việt Nam. Chúng tôi muốn được nhìn thấy xu hướng thị trường, giá trung bình của thị trường, tỷ lệ tăng giá trị, các thông số kinh tế. Tôi tin là những thông tin này đều có, nhưng lại khó cho người nước ngoài truy cập và tìm hiểu.

Thái Lan và Malaysia cũng là một thị trường tiềm năng như Việt Nam. Dù giá cả ở Malaysia thì hơi đắt đỏ - họ có mức giá sàn tối thiểu dành cho người nước ngoài; nên đây cũng là một trở ngại. Nhưng vẫn có nhiều nhà đầu tư thích những thành phố sạch sẽ và an toàn như Kuala Lumpur. Campuchia cũng là một đất nước đáng đầu tư. Một điểm mạnh của Campuchia là họ dùng tiền đô la Mỹ khi giao dịch; vậy nên không hề có rủi ro về tiền tệ tại đất nước này. Campuchia, Philippines, Thái Lan và Malaysia là 4 đất nước nhà đầu tư nước ngoài như chúng tôi thường xuyên đầu tư. Bất động sản Singapore thì quá đắt cho các nhà đầu tư cá nhân nước ngoài.

Còn tại Việt Nam, tất nhiên nhu cầu đầu tư rất phổ biến nhưng nếu khắc phục được những rào cản như kể trên thì câu chuyện thu hút đầu tư vào Việt Nam sẽ dễ dàng hơn./.



PHẦN 3:
GÓC NHÌN CHUYÊN GIA

XU HƯỚNG CHUNG CƯ TRUNG, CAO CẤP DƯỚI GÓC NHÌN CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LÝ

GS. TSKH. Đặng Hùng Võ
Nguyên Thứ trưởng Bộ TNMT
Chuyên gia về quản lý đất đai và thị trường bất động sản

Tình trạng có nhiều khoảng trống pháp luật trong một luật và có nhiều khoảng xung đột giữa các luật có liên quan là lý do chính làm cho những cán bộ có thẩm quyền không dám phê duyệt các dự án bất động sản (BĐS), từ đó dẫn đến tình trạng khan hiếm dự án chung cư đủ điều kiện pháp lý để phê duyệt nhằm bổ sung cho thị trường.

Nguồn cung luôn thiếu và khó cải thiện bắt đầu từ "nỗi đau" pháp lý

Bối cảnh trầm trọng của thị trường BĐS lần này rất đặc biệt, lối thoát ra không hề đơn giản. Thời gian vừa qua, nhiều dự án đang trong quá trình điều tra, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, rà soát lại thủ tục pháp lý, quy hoạch, nghĩa vụ tài chính... dẫn đến đùn đẩy trách nhiệm, chậm giải quyết thủ tục của một số cán bộ Nhà nước có thẩm quyền chưa đảm bảo quy định phối hợp liên thông, đồng bộ. Điều này làm khan hiếm dự án nhà ở (nhất là nhà ở trung và cao cấp) đủ điều kiện pháp lý để phê duyệt nhằm bổ sung cho thị trường.

Mặt khác, tình trạng có nhiều khoảng trống pháp luật trong một luật và có nhiều khoảng xung đột pháp luật giữa các luật có liên quan là lý do chính làm cho bộ phận cán bộ có thẩm quyền không dám phê duyệt các dự án BĐS, từ đó dẫn đến đùn đẩy trách nhiệm trong các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở địa phương.

Từ năm 2016 đến nay, Thủ tướng Chính phủ đã nhiều lần yêu cầu phải sửa đổi Luật Đất đai. Đơn cử, vào năm 2020, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu sửa Luật Đất đai 2013 để giải quyết các vướng mắc trong phê duyệt các dự án BĐS nhà ở dưới dạng các khu đô thị lớn. Đối với các dự án lớn trong đó có nhiều khu đất được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, được điều chỉnh bằng nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Chính quyền địa phương thường bất lực khi pháp luật đất đai không quy định rõ giải quyết thống nhất theo phương pháp nào. Ví dụ như trên khu đất của một dự án khu đô thị mới có cả đất nông nghiệp; đất công cộng dạng đường đi, kênh rạch,...; đất do tổ chức nhà nước đang sử dụng thuộc diện sắp xếp lại; đất cơ sở sản xuất gây ô nhiễm phải di dời... Vấn đề được đặt ra nhưng rồi lại để yên và chờ đợi.

Về xung đột pháp luật, có thể lấy ví dụ như Luật Nhà ở 2014 cho phép người nước ngoài mua nhà ở có thời hạn tại Việt Nam, nhưng Luật Đất đai 2013 lại không cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài có quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Luật Đất đai chỉ cho phép nhà đầu tư nước ngoài thực hiện các dự án phát triển BĐS nhà ở mang tính thương mại, không phải mang tính sử dụng. Ngoài ra, còn nhiều xung đột khác nữa giữa nhiều pháp luật có liên quan đến thị trường BĐS như pháp luật đầu tư, pháp luật kinh doanh BĐS, pháp luật quy hoạch,...

Thông thường, thị trường BĐS rơi vào tình trạng trầm lắng khi dư cung và thiếu cầu, hoặc do không đủ vốn để đầu tư vào thị trường làm cho thị trường không đủ sức tài chính để hoạt động. Hiện nay, thị trường đang thiếu cung nhưng vẫn bị rơi vào trầm lắng, lý do chính là do thiếu vốn đầu tư vào thị trường.

Trên thực tế, các ý kiến vẫn xoay quanh việc "room" tín dụng không đủ và lãi suất quá cao, trong khi đó nguồn vốn từ cổ phiếu, trái phiếu có lãi suất còn cao hơn lãi suất tín dụng, nhưng lại còn bị mắc kẹt trong những vi phạm pháp luật làm cho phát hành cổ phiếu, trái phiếu cao hơn năng lực tài chính của doanh nghiệp phát hành, trong đó có nhiều trường hợp phát hành trái pháp luật.

Thị trường BĐS Việt Nam có đặc thù là chi phí vốn quá cao khi chỉ dựa vào vốn từ nguồn tín dụng, cổ phiếu, trái phiếu. Vì vậy, ngay từ những năm đầu phát triển thị trường BĐS nhà ở (1996 - 1998), hình thức huy động vốn từ bán nhà ở hình thành trong tương lai được coi như giải pháp vốn hữu hiệu.

Đối với một dự án nhà ở được phê duyệt, chủ đầu tư chỉ cần lo vốn để hoàn thành phần nền móng, còn lại phần xây nhà là sử dụng ngay vốn góp trước của người mua nhà ở trong tương lai. Như vậy, chủ đầu tư chỉ cần lo vốn cho khoảng 25 - 35% tổng đầu tư cho dự án, còn lại là vốn góp trước của những người sẽ mua nhà.

Tất nhiên, khi các dự án không thể phê duyệt được trong tình trạng hiện nay vừa gây ra thiếu cung, vừa gây ra thiếu vốn từ bán BĐS hình thành trong tương lai. Điều này cho thấy các khoảng trống pháp luật và các khoảng xung đột pháp luật là "thủ phạm" chính gây ra tình trạng thiếu cung BĐS và cả tình trạng thiếu vốn cho phát triển.

Trong giai đoạn tới, nguồn cung của các phân khúc trên thị trường phụ thuộc rất lớn vào chất lượng sửa đổi các luật. Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở... nếu được thông qua trong năm 2023 sẽ chỉ có tác động lớn đến thị trường BĐS trong nửa cuối năm 2024, bước sang năm 2025.

Tôi cho rằng, khi nhìn vào tư duy và cách thức soạn thảo luật, việc có thể tháo gỡ được nguồn cung và nguồn vốn cho thị trường BĐS hay không còn là dấu hỏi lớn. Nếu luật chưa được sửa đổi triệt để và chưa có những tư duy tiến bộ thì những người có thẩm quyền cũng khó phê duyệt dự án, tức là sẽ không dám phê duyệt như tình trạng hiện nay.

Đặc biệt, khi công cuộc phòng, chống tham nhũng ngày càng quyết liệt hơn thì nhiều cán bộ sẽ rụt rè hơn. Trong Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững có đề cập đến 1 giải pháp là Chính phủ sẽ soạn thảo một Nghị quyết của Quốc hội để trình Quốc hội xem xét ban hành nhằm tạo tính thống nhất trong quy trình phê duyệt các dự án BĐS. Đây là một giải pháp tốt vì làm cho các cán bộ có thẩm quyền phê duyệt dự án vững tâm, đồng thời cũng là khung pháp luật thống nhất để phê duyệt dự án. Từ đó, Chính phủ cần ban hành một Nghị định hướng dẫn thống nhất về trình tự, thủ tục phê duyệt một dự án BĐS ở mức chi tiết để giải quyết những vướng mắc, xung đột, chồng chéo của các luật. Vấn đề còn lại là làm thế nào để các Bộ cùng nhau lo lắng trên một tư duy thống nhất, tránh tình trạng cát cứ mang tính cục bộ về quyền lực của ngành.

Chính vì vậy, tương lai của thị trường BĐS nói chung và thị trường BĐS Hà Nội nói riêng có mức cung ngày càng cạn, vốn ngày càng thiếu, không đảm bảo được nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi, kinh doanh của người dân.

Giá chung cư trung, cao cấp không giảm và sẽ tiếp tục không giảm

Trước tình hình như trên đã giới thiệu, giá chung cư sẽ ngày càng tăng. Nhóm sản phẩm chung cư trung, cao cấp sẵn nguồn hàng, đầy đủ pháp lý và có vị trí, hạ tầng tốt chắc chắn sẽ chiếm ưu thế, giá vẫn sẽ tăng cao và nhận được sự đón nhận của khách hàng. Còn câu chuyện phân khúc biệt thự, liền kề và các sản phẩm dễ đầu cơ khác là câu chuyện khác, không liên quan trực tiếp đến nhu cầu thực trong đời sống của người dân. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ không có tác động gì nhiều đến người ở chung cư, nếu Nhà nước có đánh thuế nhà để ngăn chặn đầu cơ thì cũng không thể có ảnh hưởng đến phân khúc chung cư.

Sự thực, hình thức chung cư lúc ban đầu du nhập vào Việt Nam cũng khá khó khăn do người dân Việt vẫn có văn hóa ở riêng lẻ, độc lập. Trong giai đoạn trước năm 2004, các dự án chung cư còn được miễn tiền sử dụng đất như một chính sách khuyến khích. Cho đến Luật Đất đai 2003 mới quyết định thu tiền sử dụng đất của các dự án chung cư. Mặc dù vậy, giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị căn hộ cũng không cao, chỉ khoảng 10 - 20% giá thành căn hộ. Đây chính là lý do cơ bản làm chỗ ở tại chung cư không chịu áp lực của giá đất quá cao ở Việt Nam.

Mặt khác, văn hóa chung cư là văn hóa sống chung dần dần cũng trở nên quen thuộc đến mức căn hộ này không làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các căn hộ khác. Tính độc lập giữa các căn hộ dần dần được hình thành, nhất là việc sử dụng các không gian chung, các tiện ích chung. Cách đây vài năm, nhiều xung đột, khiếu kiện của người dân ở chung cư thường xuyên xảy ra, nhưng ngày một giảm vì pháp luật nhà ở quy định chặt chẽ hơn và ý thức chung và riêng tại các chung cư cũng nâng dần lên mức mạch lạc hơn.

Về hạ tầng và tiện ích công cộng, các chung cư trung, cao cấp luôn tạo ra các tiện ích công cộng ngày càng có chất lượng cao hơn và đầy đủ hơn. Đây chính là điểm mạnh của cuộc sống tại các chung cư trung, cao cấp. Khi thu nhập của người dân ngày càng cao thì người dân có nhiều đòi hỏi chất lượng cao hơn về dịch vụ cuộc sống và tiện ích công cộng. Các chung cư trung, cao cấp thường gắn với hạ tầng kỹ thuật khá đầy đủ, hạ tầng xã hội như trường học, y tế, nơi nghỉ ngơi,... được chăm lo chu đáo hơn, nhất là hạ tầng môi trường theo hướng cuộc sống xanh ngày càng tốt hơn.

Chúng ta có thể thấy phân khúc nhà ở xã hội được Nhà nước chăm lo khá tốt, nhưng một số nhà ở xã hội dạng chung cư vẫn không được lựa chọn. Phần vì tiện ích của cuộc sống không được đảm bảo do muốn giá thành hạ hơn, phần nữa vì cách quản lý giao dịch nhà ở xã hội vẫn thiếu tính thương mại, làm cho cư dân cảm thấy không được tự do. Những người có thu nhập trung bình (cả chính thức và không chính thức) cũng đã hướng tới những chung cư trung cấp, không muốn hướng tới nhà ở xã hội.

Trong tương lai, các chung cư được trang bị công nghệ thông minh sẽ có sức hấp dẫn lớn hơn nữa. Tính an toàn trong các chung cư thông minh gần như hoàn hảo, những nhược điểm của không gian chung cư gần như được khắc phục hoàn toàn, và đạt được nhiều ưu điểm khác mà cuộc sống tại các nhà ở riêng lẻ không có được.

Về thu nhập của người dân, người ta vẫn hay bàn về 500 tấn vàng tồn tại trong dân, thậm chí nhiều cán bộ quản lý còn tính chuyện làm gì để động viên 500 tấn vàng này đầu tư vào sản xuất kinh doanh. Sự thực, con số ước tính lượng vàng trong dân này cho thấy thu nhập không chính thức của dân ta khá cao. Mặt khác, thu nhập từ kiều hối ở ta cũng rất cao, thuộc nhóm đầu trên thế giới, cũng tạo nên một loại thu nhập chính thức.

Trong khi đó, mọi số liệu thống kê về thu nhập ở Việt Nam do Tổng cục Thống kê thực hiện hay của Ngân hàng Thế giới công bố đều cho rằng chỉ 20% có thu nhập trung bình và cao, còn lại 80% đều thuộc diện thu nhập thấp. Điều này có nghĩa là ta chưa quản lý được thu nhập, thu nhập từ "tay trái" vẫn cao hơn thu nhập từ "tay phải" rất nhiều, nhưng ta không tính toán được hết. Điều này thể hiện ở ước lượng cầu của phân khúc chung cư trung, cao cấp trên thực tế lớn hơn cầu ước tính theo thống kê rất nhiều.

Về giá cả, nhiều người cho rằng, chung cư đang giảm giá kiểu cắt lỗ, nhưng tôi cho rằng nhận định như vậy là chưa đúng. Chung cư chỉ giảm giá ở những vùng, những khu vực mà dự án không hấp dẫn như không có hạ tầng đồng bộ, vị trí quá xa trung tâm và đặc biệt, đó là nơi các nhà đầu cơ quá mạnh dạn găm hàng, thổi

giá. Đó hoàn toàn là câu chuyện của các nhà đầu cơ thổi giá chứ không phải là câu chuyện của toàn thị trường.

Trong khi đó, nhu cầu của phân khúc chung cư trung, cao cấp vẫn cao. Câu hỏi đặt ra là người dân tại các đô thị lớn của Việt Nam như Hà Nội có giàu không? Như trên đã phân tích về thu nhập từ "tay trái" lớn hơn thu nhập từ "tay phải" rất nhiều. Điều này có thể thấy rõ ngay trong giai đoạn 2014-2016, thị trường chung cư trung, cao cấp cũng vẫn thiếu cung. Khi gói tín dụng ưu đãi 30 nghìn tỷ cho phát triển nhà ở xã hội vừa kết thúc thì các nhà đầu tư dự án chuyển ngay sang phân khúc chung cư trung, cao cấp mà vẫn thiếu cung.

Khách hàng nên làm gì trong bối cảnh hiện nay?

Đương nhiên, khách hàng nên căn cứ vào tiềm lực tài chính của mình để lựa chọn các sản phẩm chung cư trung, cao cấp phù hợp với nhu cầu cuộc sống của mình. Các tiêu chí cụ thể để lựa chọn dự án bao gồm:

Thứ nhất, lựa chọn vị trí phù hợp với nhu cầu, khả năng kết nối giao thông của gia đình, bản thân mình sao cho phù hợp với công việc của người lớn và nơi học hành của trẻ em.

Thứ hai, khả năng cung ứng dịch vụ, tiện ích của khu chung cư, đặc biệt là hệ thống giáo dục, y tế, chăm sóc sức khoẻ và các thiết chế văn hoá. Ngay như khu chung cư tôi từng ở, dù giá cao và được coi là chung cư cao cấp nhưng lại thiếu vắng hệ thống siêu thị, nhà hàng, dịch vụ ăn uống hay trường học. Trong khi đó, việc tổ chức không gian đô thị và tiện ích tại các chung cư cao cấp của một số chủ đầu tư lớn, uy tín lại rất tốt. Điều kiện và yêu cầu sống bây giờ không chỉ là chất lượng xây dựng mà còn là tạo lập không gian sống.

Thứ ba, đây là thời điểm hợp lý để mua nhà ở một số dự án tốt, bởi trong bối cảnh thiếu cung, nhu cầu ở vẫn tăng. Khi có tình trạng nhiều dự án không được triển khai, khó được phê duyệt thêm,... thì giá nhà rất khó giảm, nhất là tại các khu vực có điều kiện sống và hạ tầng tốt. Xu hướng hiện nay của thị trường vẫn giữ giá tại những nơi có biểu hiện, điều kiện của một cuộc sống tốt./.

Hà Nội cần mở biên ra khỏi trung tâm, phát triển không gian ở mới tại các khu đô thị mới ở những quận, huyện vùng ven của Hà Nội như những trung tâm mới của các siêu đô thị, giống như cách Đà Nẵng đã tạo ra trung tâm mới của thành phố ven bãi biển Mỹ Khê. Khi các trung tâm mới phải có cuộc sống đầy đủ điều kiện hơn về hạ tầng và dịch vụ công cộng thì không cần ép mà người dân cứ tự rời bỏ trung tâm xưa rất chật hẹp để tìm kiếm cuộc sống ở các trung tâm mới.
Trong giai đoạn tới, xu hướng chính của phân khúc chung cư trung, cao cấp là cần hình thành các khu đô thị mới, với các triết lý nổi bật như hạ tầng, dịch vụ phải đầy đủ, và từng bước áp dụng các giải pháp xanh, giải pháp thông minh để nâng cấp cuộc sống ở đây. Nghĩa là, cần những khu chung cư mới hoàn thiện về điều kiện sống và thân thiện với môi trường. Khi đó, giá chung cư dù có đắt thì vẫn là sự lựa chọn ưu tiên của dân. Khách hàng sẽ được tận hưởng được cuộc sống đích thực ở những không gian đô thị hiện đại, sát dần đến các tiêu chuẩn sống quốc tế.

CHUNG CƯ TRUNG, CAO CẤP HÀ NỘI SẼ TĂNG GIÁ ỔN ĐỊNH VÀ BỀN VỮNG

TS. Lê Xuân Nghĩa
Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính, tiền tệ quốc gia
Nguyên Phó Chủ tịch Uỷ ban Giám sát Tài chính quốc gia

Thị trường bất động sản đang ở đáy của chu kỳ suy giảm. Sẽ mất khoảng 1-2 năm để thị trường dần phục hồi và tăng trưởng trở lại. Phân khúc chung cư trung cấp và cao cấp đáp ứng nhu cầu ở thực có nguồn cung khan hiếm, nên giá cả vẫn có khả năng tăng lên. Tuy nhiên, xu hướng tăng giá sẽ phụ thuộc vào từng dự án và khu vực cụ thể.

Quan sát và phân tích thị trường chung cư trung, cao cấp Hà Nội có thể nhận thấy một số điểm nổi bật sau:

- Tăng giá ổn định trong dài hạn.

Sau một thời gian dài theo dõi thị trường này (khoảng 10 năm qua), chúng tôi nhận thấy phân khúc chung cư trung và cao cấp luôn tăng giá một cách ổn định, không có hiện tượng tăng nóng hay giảm sâu như những phân khúc khác. Do đó, đây là phân khúc kinh doanh tương đối bền vững.

Theo thống kê từ nhóm chuyên gia của Viện Nghiên cứu phát triển kinh doanh, từ năm 1990 đến nay, giá vàng tăng khoảng 30 lần, giá bất động sản tăng gấp 4 lần giá vàng, vào khoảng 120 lần. Trên thế giới, trong tất cả mặt hàng thì giá vàng tăng nhanh nhất. Ví dụ, ở Mỹ giá vàng tăng gần 40 lần. Giá vàng Việt Nam tăng chậm hơn so với thế giới vì giá vàng Việt Nam cao hơn giá thế giới. Minh chứng rõ nhất là thời điểm năm 1990, tôi mua nhà hết 13 cây vàng, khoảng 26 triệu đồng và hiện giờ, căn nhà đó có giá khoảng 8 tỷ đồng.

Khi so sánh biên độ lợi nhuận đầu tư bất động sản tại Hà Nội so với các kênh đầu tư khác trong 20 năm qua có thể thấy, biên lợi nhuận khi đầu tư vào bất động sản luôn là cao nhất, vượt trội hơn vàng, trái phiếu, gửi tiết kiệm... Cũng giống như chứng khoán, bình quân lợi nhuận khi đầu tư bất động sản thường khoảng 18 - 20%. Tuy nhiên, rủi ro thường nằm ở những chu kỳ suy giảm. Tôi cho rằng, thị trường bất động sản đang ở đáy của chu kỳ suy giảm. Sẽ mất khoảng 1 - 2 năm để thị trường dần phục hồi và tăng trưởng trở lại. (Điều này đã được chính Bộ Xây dựng, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cùng chúng tôi dự báo từ năm 2016 trong Đề án trình Thủ tướng Chính phủ).

Đầu năm 2022, tôi đã đưa ra nhận định, thị trường bất động sản sẽ chứng kiến sự sụt giảm về giá khoảng 30% ở một số phân khúc, tại một số thị trường nhất định. Tuy nhiên, phân khúc chung cư trung, cao cấp Hà Nội luôn tăng giá ổn định và bền vững. Hiện nay, những sản phẩm chung cư giá 4 - 5 tỷ đồng có thanh khoản tốt và giá vẫn ở mức cao. Đồ thị "hình sin" về giá của phân khúc này thường biến động rất nhẹ nhàng. Chính vì thế, tôi cho rằng, đây là phân khúc có thể kinh doanh ổn định trong dài hạn.

Có thể thấy, giá chung cư trung - cao cấp Hà Nội so với các địa phương khác ở Việt Nam luôn ở mức cao vượt trội. So với một số thành phố lớn phát triển, có đô thị hóa, công nghiệp hóa ở mức cao thì giá

chung cư trung, cao cấp ở Hà Nội vẫn còn ở mức thấp. Khi quỹ đất ngày càng khan hiếm và nhu cầu cao thì về lâu dài, giá sẽ còn tăng cao.

- Nguồn cầu của phân khúc tăng nhanh do tầng lớp trung lưu đang phát triển mạnh.

Tôi cho rằng, chỉ số thu nhập của tầng lớp trung lưu của người dân Hà Nội có tốc độ tăng khoảng 8 - 10%. Còn thu nhập của giới giàu và siêu giàu, có dòng tiền lớn để đầu tư thì chỉ số thu nhập tăng theo danh lợi vốn. Nghĩa là đồng vốn bỏ ra kinh doanh có lợi tới đâu thì thu nhập tăng theo tới đó. Tôi cho rằng, thu nhập của nhóm này sẽ tăng tối thiểu là 12 - 15%. Nhóm này chiếm khoảng 10 - 12% dân số, một số lượng rất lớn. Chưa kể người có điều kiện khá giả ở các tỉnh nhập cư về Hà Nội ngày càng nhiều.

Cầu của phân khúc chung cư trung và cao cấp luôn tăng nhanh còn xuất phát từ lý do hằng năm, có khoảng trên một triệu người từ nông thôn di cư ra các đô thị và các khu công nghiệp, dịch vụ. Đây là tình trạng tự nhiên của quá trình công nghiệp hóa và dịch vụ hóa nền kinh tế, trong khi tốc độ tăng cơ sở hạ tầng và đô thị hóa khá chậm. Vì vậy, sức ép về giá nhà chung cư nói chung và chung cư trung, cao cấp còn tiếp tục tăng.

Đặc biệt, trong vòng 5 năm trở lại đây, việc cấp phép và thực hiện các dự án giảm mạnh, nhất là 3 năm gần đây gần như không có dự án mới ra hàng, dẫn đến nguồn cung bất động sản nhà ở ngày càng khan hiếm.

- Cơ hội cho những nhà đầu tư biết nắm bắt thời cơ.

Bối cảnh như trên và thực tế nguồn cung sẽ tiếp tục rất hạn chế chính là cơ hội cho những nhà đầu tư biết nắm bắt thời cơ. Bởi lẽ, xu hướng chung là giá sẽ tiếp tục tăng trong trung hạn. Từ nhiều năm trước, tôi đã nhiều lần khẳng định, giá bất động sản tại Hà Nội và TP.HCM trong tương lai sẽ đắt hơn cả Singapore, vì nhu cầu nhập cư tại 2 thành phố lớn này ngày càng gia tăng. Áp lực nhập cư khiến bất động sản trung và cao cấp ngày càng có giá cao.

Phân khúc căn hộ nhà ở thương mại giá rẻ và trung cấp chắc chắn sẽ được ưu tiên phát triển, xong sẽ khó có nguồn cung trong ngắn hạn. Trong bối cảnh đó, phân khúc chung cư trung và cao cấp chắc chắn sẽ không có nguồn hàng mới trong trung và dài hạn do chính sách siết tín dụng và quỹ đất tại trung tâm ngày càng cạn kiệt.

Tuy nhiên, nhận định giá chung cư trung và cao cấp tăng bền vững chỉ đúng ở những dự án của những chủ đầu tư uy tín, chất lượng xây dựng và tiện ích được đảm bảo ở chuẩn mực cao và dịch vụ quản lý, vận hành tốt. Khi xây dựng căn hộ trung và cao cấp cần tạo ra được văn minh văn hoá trong chung cư và trong khu đô thị. Tức là phải thiết kế, tạo ra các không gian ra sao để không chỉ đón nguồn khách mua để ở mà còn đón nguồn khách thuê để ở. Bởi thống kê 10 năm gần đây cho thấy, giá cho thuê căn hộ của Việt Nam rất cao, cao hơn nhiều so với một số quốc gia lân cận.

Những nhà đầu tư cá nhân có nguồn vốn tốt và đang cơ cấu lại danh mục đầu tư hoàn toàn có thể cân nhắc xu hướng trên để lựa chọn cho mình những dự án đầu tư phù hợp, bởi chắc chắn cơ hội sinh lời là ổn định và còn kéo dài. Đây chính là thời điểm, cơ hội đầu tư cho những người có sẵn dòng tiền./.

Nhận định giá chung cư trung và cao cấp tăng bền vững chỉ đúng ở những dự án của những chủ đầu tư uy tín, chất lượng xây dựng và tiện ích được đảm bảo ở chuẩn mực cao và dịch vụ quản lý, vận hành tốt.

7 ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG CHO BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở ĐÔ THỊ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2023 - 2025

PGS. TS. Trần Đình Thiên
Nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam

Trong xu hướng tăng trưởng dài hạn và thay đổi cơ cấu của nền kinh tế, bất động sản nhà ở đô thị Hà Nội giai đoạn 2023 - 2025 có những yếu tố tích cực và động lực phát triển trong dài hạn. Cần đo lường cụ thể nhu cầu thị trường tương lai. Điều đó không chỉ có ý nghĩa với các nhà đầu tư mà còn liên quan đến cấu trúc phân bổ nguồn lực của quốc gia.

Nhu cầu nhà ở thay đổi theo cấu trúc kinh tế

Ở Việt Nam trước đây, đa số nông dân "tự túc" nhà ở. Công nhân và cán bộ nhà nước thì thường được cấp nhà ở, trong các khu nhà tập thể. "Bao cấp" và "thiếu hụt nhà ở" là thuộc tính của hệ thống. Chuyển sang kinh tế thị trường, đặc biệt là trong những năm gần đây, xuất hiện và phát triển mạnh mẽ loại hình nhà ở khác như nhà chung cư cao tầng, biệt thự, nhà liền kề,... với cơ chế thực hiện là "cung cầu thị trường". Kéo theo đó, trong không gian "kinh tế chuyển đổi" ("tranh tối tranh sáng" về cơ chế), phương thức đầu cơ, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, phát triển mạnh, chi phối rất mạnh các quan hệ thị trường đang định hình, làm méo mó chúng. Sự nghiêng lệch cấu trúc thị trường về phía phân khúc các căn hộ "hạng sang" diễn ra một cách tự nhiên, trở thành cơ hội làm giàu cho các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản. Nhận định nói trên hàm nghĩa: Khi cấu trúc kinh tế thay đổi thì cơ cấu nhu cầu, cơ chế đáp ứng nhu cầu nhà ở cũng thay đổi căn bản. Do đó, việc đo lường nhu cầu nhà ở cũng cần nhìn nhận và đánh giá trên cả hai tuyến: Trong dài hạn – gắn với thay đổi cơ cấu kinh tế và cấu trúc nhu cầu nhà ở, và trong ngắn hạn – gắn với các biến động bất thường và đặc biệt là với xu thế đầu cơ.

Cách đánh giá xuyên suốt là: Khi quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa thay đổi thì xu hướng nhà ở sẽ thay đổi như thế nào? Trên cơ sở xác định xu hướng đó, sẽ nhìn ra nhu cầu nhà ở đích thực, không bị bóp méo bởi cách tiếp cận đầu cơ chi phối. Từ đó, nhận diện xu thế thị trường bất động sản và định hình chính sách cho phân khúc này.

Hiện nay, chúng ta thường bàn về nhu cầu nhà ở dựa trên số lượng thực tế về nguồn cung và giao dịch, điều đó đúng và cần thiết nhưng chưa "đủ". Nhìn kỹ vào xu hướng chuyển dịch lao động phi nông nghiệp hóa (do quá trình công nghiệp hóa) – tức là sự gia tăng của dân cư đô thị, sẽ nhận thấy xuất hiện ngày càng nhiều hơn nhu cầu nhà ở chung cư đô thị, cả phân khúc bình dân và trung, cao cấp. Nắm bắt xu hướng đó, nhiều doanh nghiệp đã tập trung phát triển những khu nhà ở cao tầng trong các khu đô thị, các đô thị và mở ra các đô thị mới. Tuy nhiên, trong bối cảnh xu thế đầu cơ gia tăng nhanh, có sức chi phối mạnh mẽ hoạt động đầu tư – kinh doanh, thị trường vẫn bị nghiêng lệch về phía phân khúc trung, cao cấp. Sự bùng nổ mạnh mẽ hoạt động

du lịch định hướng "đẳng cấp và khác biệt" cũng làm gia tốc nhanh hơn quá trình này.

Do đó, với tầm nhìn dài hạn, cần xác định rõ số lượng lao động đô thị, thu nhập của người dân đô thị và quy hoạch đô thị để định hình cấu trúc phát triển nhà ở của quốc gia nói chung và của các đô thị lớn như Hà Nội nói riêng.

Trong giai đoạn tới đây, cần phải tính tới khả năng phát triển mang tính bùng nổ của nền kinh tế với tư cách là kết quả tích hợp của hai quá trình – công nghiệp hóa và đô thị hóa – đều theo hướng hiện đại hóa trong không gian toàn cầu hóa – đang có động năng rất mạnh.

Cần nhận diện và đo lường chính xác quá trình này, bao gồm trong đó nhu cầu nhà ở, để vừa phục vụ việc hoạch định chính sách và hoạt động điều tiết của nhà nước, vừa tạo lập niềm tin, củng cố góc nhìn tích cực hơn, toàn diện hơn cho những người có nhu cầu thực và nhà đầu tư.

Những yếu tố tác động đến cấu trúc của thị trường bất động sản

1. Sự chuyển dịch lao động về phía công nghiệp – đô thị

Nhu cầu nhà ở liên quan đến số lượng người dân đô thị và thu nhập sẽ gia tăng mạnh. Trước đây, chúng ta tập trung vào công nghiệp hóa nhưng chưa quan tâm nhiều đến đô thị hóa, hầu như bỏ mặc phân khúc nhà ở cho công nhân, người lao động thu nhập thấp. Về thực chất, nhà ở của người dân đô thị, của người lao động các khu công nghiệp, chưa được quan tâm đúng cách và đúng mức.

Trong giai đoạn tới, khi tập trung công nghiệp hóa, đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ thì nhu cầu nhà ở nói chung, các chung cư trung – cao cấp nói riêng cũng sẽ gia tăng (thực). Xu thế này cần được nhận diện rõ.

2. Quy hoạch đô thị sẽ tạo lập giá trị cho bất động sản

Đầu tư công và hoàn thiện, cơ sở hạ tầng được triển khai đồng bộ hơn sẽ tạo những động lực mới cho bất động sản nhà ở đô thị Hà Nội. Đặc biệt, các khu đại đô thị mới, nằm trong kết nối vùng, quy hoạch bài bản sẽ tạo nên giá trị mới cho bất động sản nhà ở.

3. Xu hướng đầu cơ làm méo mó thị trường sẽ được giải quyết triệt để hơn

Xu hướng đầu cơ những sản phẩm biệt thự, nhà phố, condotel... nhưng không có người đến ở làm méo mó thị trường sẽ được giải quyết căn cơ, triệt để hơn. Cần đánh giá lại nhu cầu thực của những sản phẩm này một cách nghiêm túc và có hệ thống. Bởi xu hướng đầu cơ quá mức trong giai đoạn vừa qua đã và đang làm ảnh hưởng gây méo mó thị trường và tác động tiêu cực đến lòng tin thị trường, qua đó, ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư. Đầu cơ không xấu, thậm chí còn có kênh xử lý cung – cầu hiệu quả và tích cực. Nhưng nếu cả hệ thống đầu cơ, coi đầu cơ là xu thế chủ đạo, chi phối hành vi kinh doanh thì thị trường sẽ bất ổn. Do đó, xu hướng chính sách tới đây là phải khuyến khích, hỗ trợ những người có nhu cầu thực, những nhà đầu tư thực. Bởi có những dự án tốt, chủ đầu tư uy tín, đáp ứng được nhu cầu thực thì chắc chắn thanh khoản vẫn tốt, giá vẫn tăng và ngược lại.

4. Xu hướng mở biên đô thị ra xa trung tâm

Do quỹ đất cho phát triển nhà ở trung và cao cấp ngày càng hạn chế, động lực và cơ hội tăng trưởng dồn vào các đô thị mới bao quanh nội đô Hà Nội. Nên lưu ý rằng mật độ dân số Việt Nam cao gấp ba lần mật độ dân số Trung Quốc, cao gấp nhiều lần các quốc gia trên thế giới. Chúng ta đang thiếu trầm trọng quỹ đất cho phát triển đô thị, nhất là tại những đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM. Do đó, cách thức tổ chức đô thị cần được tính đến và triển khai bài bản, nhất là tổ chức không gian giao thông và tiện ích cho các đô thị mới.

5. Xu hướng dịch chuyển các khu công nghiệp

Các khu công nghiệp, nhà máy và lực lượng lao động dịch vụ sẽ dịch chuyển ra ngoài trung tâm nội đô. Cần định nghĩa rõ cách phát triển đô thị "ly tâm" và "hướng tâm", các hệ quả và hệ lụy phát triển từ đó để có những quyết định quy hoạch phát triển đúng đắn, tránh cảnh phát triển đô thị ra ngoài biên nhưng không thể giải quyết nạn ách tắc giao thông kinh niên, thậm chí, còn làm trầm trọng hơn.

6. Xung lực mới từ lực lượng đầu tư nước ngoài

Lực lượng đầu tư nước ngoài và kiều hối sẽ tạo ra những xung lực mới cho thị trường nhà ở đô thị Hà Nội. Chúng ta cần đo lường chính xác cấu trúc của lượng kiều hối đó chuyển dịch vào từng lĩnh vực, như nông nghiệp, sản xuất công nghiệp, dịch vụ, tiêu dùng, bất động sản... Cần xác định được trong một chu trình dài hạn, rằng nguồn vốn đó phục vụ cho xây dựng, phát triển dự án nhà ở là bao nhiêu và dùng để mua nhà là bao nhiêu?

7. Chính sách tác động đến nguồn cung

Những thay đổi của hệ thống chính sách, pháp luật cho bất động sản nhà ở đang được lấy ý kiến và hoàn thiện để sớm thông qua. Tuy nhiên, khi đất đai ngày càng khan hiếm và mức độ hoàn thiện luật tới đâu vẫn là một dấu hỏi lớn cho việc phát triển các dự án mới.

Có thể thấy, trong tầm nhìn dài hạn, nguồn cầu vô tận về nhà ở chung cư bình dân, trung cấp và cao cấp của Hà Nội vẫn chưa đáp ứng được sự gia tăng thu nhập, tầng lớp trung lưu và nhu cầu sở hữu bất động sản. Tới đây, chắc chắn sẽ có những thay đổi mang tính bước ngoặt về đô thị hóa, về cấu trúc công nghiệp, nhất là công nghiệp dịch vụ. Trong xu hướng đó, cần nhận diện rõ những vấn đề quan trọng thuộc về xu hướng và cấu trúc của thị trường bất động sản để phát triển bền vững./.

4 XU HƯỚNG MỚI TRÊN THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ TRUNG - CAO CẤP HIỆN NAY

TS. Võ Trí Thành
Viện trưởng Viện Nghiên cứu
Chiến lược thương hiệu và cạnh tranh

Nhiều xu hướng mới của đô thị hoá cho thấy những triển vọng của thị trường chung cư trung, cao cấp Hà Nội. Động lực được tạo ra bởi sự thay đổi về cấu trúc và tâm lý xã hội, những tác động từ văn hoá sống mới hay do sự biến chuyển không ngừng của cung, cầu trên thị trường.

1. Xu hướng lựa chọn các khu đô thị mới để gần thiên nhiên hơn

"Báo cáo Việt Nam 2035: Hướng tới thịnh vượng, sáng tạo, công bằng và dân chủ" của Bộ KH&ĐT, Ngân hàng Thế giới (WB) đã bàn về độ nén của đô thị. Tại sao sinh ra đô thị? Bởi đô thị có giá trị rất lớn trong cung cấp dịch vụ tiện ích thì chi phí sẽ giảm, bởi lợi thế nhờ quy mô. Tuy nhiên, nếu xử lý không tốt các vấn đề của đô thị thì sẽ gặp phải hiệu ứng tắc nghẽn, nhất là giao thông.

Việc mở ra các đô thị mới vệ tinh là xu thế tất yếu khi quỹ đất nội đô ngày càng cạn kiệt. Tuy nhiên, đô thị mới phải đáp ứng được những nhu cầu mới của cư dân. Cuộc khủng hoảng sức khỏe toàn cầu khiến cho nhu cầu sống khỏe và gần gũi thiên nhiên trở thành vấn đề cấp bách hơn. Quãng thời gian phải Work From Home (WFH) khiến nhiều người thay đổi cách lựa chọn nơi ở. Lúc này, khách hàng có xu hướng tìm đến những sản phẩm bất động sản ở các khu đô thị mới bao quanh nội đô, đầy đủ tiện ích, thiết kế hiện đại, chất lượng sống cao cấp...

Giai đoạn này, rất nhiều người đã có hành vi tiêu dùng hiện đại, khi không còn là chi bao nhiêu cho một căn hộ, chi như thế nào, mà còn phụ thuộc vào sản phẩm bất động sản có gắn liền với dịch vụ "xanh" không, có an toàn, nhân đạo, nhân văn, cá tính không? Đó là khía cạnh ngày càng được quan tâm ở tầng lớp trung, thượng lưu.

Nhiều nghiên cứu chỉ ra rằng, người mua nhà hiện nay quan tâm nhiều hơn đến sức khỏe và nhu cầu chăm sóc sức khỏe trỗi dậy mạnh mẽ hơn. Phát triển bền vững, trách nhiệm xã hội, ý thức môi trường là những xu hướng dẫn dắt tâm lý và hành vi tiêu dùng mới.

Như vậy, chính bối cảnh sống đã nảy sinh các nhu cầu mới về sự đa dạng dịch vụ. Những người làm việc từ xa, giới trẻ hay thậm chí là những người già quan tâm tới sức khỏe, những lúc ốm đau họ tiếp cận được các dịch vụ như thế nào, có tốt không... Xu hướng ấy đã được thể hiện ở cách lựa chọn căn hộ để sống.

Vì vậy, nền tảng đô thị để đáp ứng nhu cầu và xu hướng mới trên là điều cực kỳ quan trọng. Ở đó, phải có sự kết nối, tương tác; có nơi để mọi lứa tuổi được tham gia vào những nhu cầu học hỏi, nâng cao dân trí của mình; trong một quần thể phải đáp ứng được cả lợi thế về nhà ở lẫn kinh doanh và dịch vụ tiện ích...

Sau một kỷ nguyên của những khu đô thị không có quy định về mật độ cây xanh, giờ các chủ đầu tư nhận thức được rằng nếu họ không "eco", không dành mức đầu tư thỏa đáng cho môi trường thì sớm muộn sẽ không bán được hàng.

Đến thời điểm này đã có sự chuyển biến mạnh mẽ về nhận thức. Ví như để đáp ứng sự đa dạng, đòi hỏi trên thị trường, con người có lao động thì cũng cần có giải trí nghỉ ngơi. Vì vậy, dẫn đến sự chuyển dịch trong hành vi tiêu dùng khi người mua sẵn sàng chi nhiều tiền để chuyển đến nơi ở mới, hoà mình vào không gian sống đảm bảo được những nhu cầu đa dạng đó.

2. Xu hướng tầng lớp trung lưu trẻ lựa chọn chung cư trung - cao cấp trong các đô thị mới xung quanh nội đô

Tầng lớp trung lưu trẻ đang là thế hệ tạo nên những chuẩn mới và cảm hứng mới cho thị trường bất động sản. Đây là điều mà các nhà phát triển bất động sản, cũng như những nhà đầu tư dài hạn cần xác định để tiên lượng tương lai.

Tầng lớp trung lưu trẻ có xu hướng tận hưởng cuộc sống ngay tức thời so với thế hệ trước đó. Họ sẵn sàng chi tiêu nhiều hơn cho chất lượng sống, từ ăn, uống, giải trí, thể thao, tiện ích,... và sẵn sàng chi phần lớn thu nhập cho chất lượng sống hiện tại.

Thời gian vừa qua, tầng lớp trung lưu trẻ dẫn dắt xu hướng mua chung cư ở những khu đô thị mới... Hành vi thích tiêu dùng cũng bị chi phối mạnh mẽ bởi công nghệ số, nền tảng số từ người bán đến người mua. Ngoài ra, đây là nhóm lao động khá tự do, tự chủ, nhất là xu hướng làm việc online...

Tầng lớp trung lưu trẻ cởi mở với những trải nghiệm sống mới, có kỳ vọng cao với sự linh hoạt và trải nghiệm trọn vẹn. Lựa chọn một không gian sống với họ không chỉ là một nơi để ở đơn thuần mà còn là tiện ích giải trí, không gian để đảm bảo sống gần gũi, thân thiện với môi trường...

3. Xu hướng thuê nhà của nhóm chuyên gia nước ngoài sang Việt Nam đầu tư, làm việc

Giai đoạn 2010 - 2022 là giai đoạn Việt Nam tăng cường mở rộng kinh tế đối ngoại thông qua các hiệp ước thương mại với các tổ chức, quốc gia, cộng đồng. Việt Nam dần trở thành điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Tỷ lệ thuận với tổng số vốn đầu tư hoặc số lượng giấy phép đầu tư nước ngoài được cấp vào Việt Nam là số lượng lao động nước ngoài vào Việt Nam.

Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội cho biết, hiện cả nước có gần 100.000 lao động nước ngoài thuộc diện được cấp giấy phép lao động làm việc tại Việt Nam. 110 quốc gia và vùng lãnh thổ có lao động nước ngoài đến Việt Nam làm việc. Trong thời điểm 2-3 năm trở lại đây, số lượng lao động đến từ châu Á luôn chiếm tỷ lệ cao nhất, như quốc tịch Trung Quốc chiếm khoảng 20%, Hàn Quốc khoảng 18%, tiếp đó là Nhật Bản, khoảng 10% và còn lại là lao động đến từ các quốc gia khác.

Về tỷ lệ về chuyên môn, 12,0% giữ vị trí quản lý; 9,0% giám đốc điều hành; 56,0% chuyên gia kỹ thuật; còn lại là làm công việc khác. Tỷ lệ chuyên gia kỹ thuật tăng mạnh qua các năm. Chất lượng của lao động nước ngoài vào Việt Nam ngày càng được cải thiện theo hướng nâng cao chất lượng và nhiều chuyên gia kỹ thuật, nhà quản lý hàng đầu thế giới hoặc châu lục đến Việt Nam.

Nhìn vào sự gia tăng của tệp khách này có thể thấy nhu cầu mua và thuê căn hộ cao cấp ngày càng gia tăng. Đặc biệt, đa phần người nước ngoài đến Việt Nam sẽ lựa chọn phương án thuê trả tiền ngắn hạn hoặc thuê mua dài hạn trong khoảng 50 năm, họ sẽ không mua tài sản cố định trong khi chỉ sử dụng vài tháng trong năm. Trong khi đó, những sản phẩm cho thuê hoặc thuê mua dài hạn ở Việt Nam hiện nay đang được nhiều chủ đầu tư quan tâm, phát triển, nhất là các chung cư trung và cao cấp hiện đại.

4. Xu hướng đầu tư chung cư trung - cao cấp để cho thuê

Trong vài ba năm gần đây, thị trường đã xuất hiện nhiều bất động sản cho thuê cao cấp. Giá cho thuê liên tục tăng và tỷ

lệ lấp đầy khá cao. Tư duy trước đây "phải có mảnh đất cắm dùi" giờ đã nhường chỗ cho những căn hộ có giá nhiều nghìn USD trên một mét vuông...

Với phân khúc cao cấp, đối tượng hướng đến chủ yếu là người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam, và những người có lối sống thích dịch chuyển, thay đổi, nhất là giới trẻ thích bay nhảy, tự do, "tây" hoá hơn nên không còn có xu hướng nhất định phải sở hữu nhà, đất. Thay vì ở kiên cố thì thuê, thay vì mua nhà để kinh doanh thì thuê nhà kinh doanh. Nếu họ có tiền thì không chỉ là bất động sản mà họ có rất nhiều sự lựa chọn và mỗi lựa chọn sẽ có chi phí và lợi ích khác nhau, ví dụ: Cho thuê, sản xuất, dịch vụ trên bất động sản như khu công nghiệp, nhà hàng, nhà cho thuê ở để du lịch... không ảnh hưởng đến việc sở hữu hay không. Vấn đề là chi phí và lợi ích.

Chính vì vậy mà có 2 phân khúc dễ được đặt lên bàn cân để ta so sánh là đất nền và căn hộ chung cư.

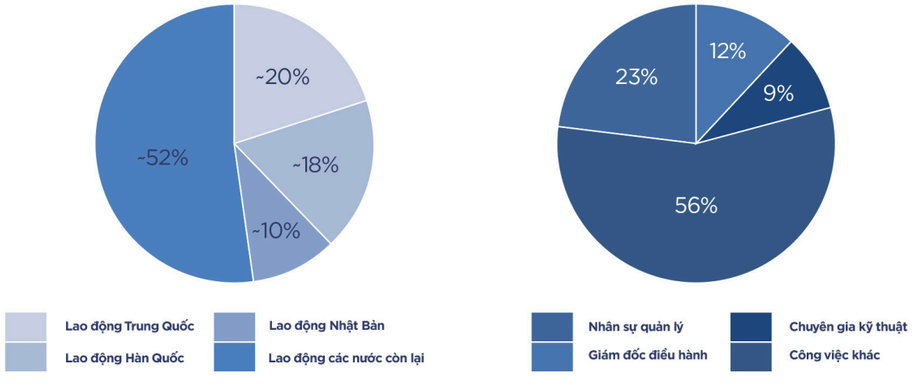
Nhìn chung thì căn hộ chung cư đã chiếm nhiều ưu thế hơn, bởi sự hiện đại, tiện nghi và nhu cầu xã hội đang rất nhiều nhưng nguồn cung chưa thể đáp ứng hết. Xu hướng lựa chọn chỗ ở tích hợp nhiều dịch vụ tiện ích, an toàn... là điều chi phối tâm lý tiêu dùng.

Với mức giá từ 1.000 đến 3.000 USD/tháng thì người đi thuê căn hộ cao cấp tại Hà Nội sẽ có những đòi hỏi khắt khe về diện tích cũng như các tiện ích của không gian sống.

Theo tốc độ tăng trưởng, đô thị hoá tại Việt Nam và tâm lý hành vi sẽ thay đổi ngày càng mạnh mẽ hơn. Xu hướng đầu tư chung cư trung, cao cấp để cho thuê vẫn có chỗ đứng trên thị trường và là cơ hội cho những nhà đầu tư thông minh./.

Nhiều nghiên cứu chỉ ra rằng, người mua nhà hiện nay quan tâm nhiều hơn đến sức khỏe và nhu cầu chăm sóc sức khỏe trỗi dậy mạnh mẽ hơn. Phát triển bền vững, trách nhiệm xã hội, ý thức môi trường là những xu hướng dẫn dắt tâm lý và hành vi tiêu dùng mới.

TỶ LỆ LAO ĐỘNG NƯỚC NGOÀI LÀM VIỆC TẠI VIỆT NAM



Hiện cả nước có gần 100.000 lao động nước ngoài thuộc diện được cấp giấy phép lao động làm việc tại Việt Nam. 110 quốc gia và vùng lãnh thổ có lao động nước ngoài đến Việt Nam làm việc.

"BẤT ĐỘNG SẢN LUÔN LÀ KÊNH ĐẦU TƯ ĐƯỢC NHIỀU NGƯỜI YÊU THÍCH, ĐẶC BIỆT LÀ NHỮNG NHÀ ĐẦU TƯ CÓ TẦM NHÌN DÀI HẠN

TS. Nguyễn Trí Hiếu
Chuyên gia tài chính - ngân hàng

"Trong tất cả các loại hình đầu tư, bất động sản vẫn luôn chiếm vị thế là kênh đầu tư đáng quan tâm bởi tiềm năng mang lại lợi nhuận rất lớn và sự ổn định trong thời gian dài, có khả năng tích sản và thừa kế qua các thế hệ. Xuyên suốt chiều dài lịch sử, bất động sản luôn là một trong những khoản đầu tư được nhiều người yêu thích, đặc biệt là những nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn. Sẽ không là nói quá khi nói rằng, những người giàu trên thế giới đều có liên quan đến bất động sản và có sự tích lũy số lượng lớn bất động sản", đó là chia sẻ của TS. Nguyễn Trí Hiếu khi trao đổi về sức hấp dẫn của đầu tư bất động sản so với các loại hình đầu tư khác hiện nay.

Nắm bắt cơ hội khi đầu tư chung cư trung - cao cấp

Minh Phúc

Trong thời kỳ kinh tế thế giới trải qua "cơn khủng hoảng Covid-19", trong khi đa số mọi người cho rằng nên giữ chặt tiền trong túi mình thì nhiều người giàu trên thế giới vẫn lựa chọn bất động sản để mua thêm.

Theo Báo cáo Thịnh vượng 2023 của Hãng môi giới bất động sản Knight Frank, người siêu giàu và các công ty đầu tư của họ vẫn tập trung đổ tiền vào địa ốc. Năm 2022, người giàu đã chi tổng cộng 455 tỷ USD cho bất động sản thương mại. Đây là lần đầu tiên, những nhà đầu tư cá nhân trở thành nhóm người mua sôi động nhất thị trường, do quãng thời gian đại dịch kìm nén các hoạt động kinh tế. Năm ngoái, Amancio Ortega - ông chủ Zara, người giàu nhất châu Âu - mua thêm ít nhất 10 bất động sản ở Bắc Mỹ và Anh, trị giá hơn 2 tỷ USD. Joe Tsai – đồng sáng lập Alibaba – năm ngoái cũng sở hữu cổ phần gián tiếp trong vài khách sạn 5 sao tại Tây Ban Nha. (*)

Một vài ví dụ và số liệu tiêu biểu kể trên để cho thấy, bất động sản vẫn luôn là một kênh đầu tư triển vọng cho dài hạn của giới siêu giàu, và bất động sản là một cách để họ đa dạng hóa nguồn tài sản.

Quay trở lại với thị trường Việt Nam, có thể thời gian gần đây, khi tiếp cận với thị trường bất động sản, hầu hết các thông tin đều xoay quanh những khó khăn và vướng mắc khiến nhiều người không tránh khỏi tâm lý e ngại. Tuy nhiên, khi cân nhắc trên mọi khía cạnh, cần hiểu rằng, khi những trở ngại được giải quyết, thị trường bất động sản tự điều chỉnh thì bất động sản vẫn là kênh đầu tư quan trọng. Về lâu dài, đầu tư bất động sản là rất hấp dẫn và hợp lý. So với các loại hình đầu tư khác như chứng khoán, gửi tiết kiệm, vàng... đầu tư vào bất động sản

(*) Theo Tạp chí Bloomberg

vẫn "được lòng" giới đầu tư bởi luôn có xu hướng tăng giá, thu nhập thụ động ổn định, phòng ngừa lạm phát, khả năng sử dụng đòn bẩy tài chính, là kênh đầu tư an toàn và lợi nhuận có thể rất cao và bền vững trong dài hạn.

Tuy nhiên, để "thắng" trong cuộc chơi đầu tư chung cư trung - cao cấp, các nhà đầu tư cũng cần lưu ý và cẩn trọng trong phân bổ dòng vốn của mình. Nhà đầu tư và khách hàng không nên bỏ qua những băn khoăn về lãi suất và lạm phát. Đồng thời, phải thực tế khi đặt ra các giả định tăng trưởng và cẩn trọng khi thẩm định giá. Phải tính toán được lợi nhuận sẽ kiếm được khi đầu tư vào một sản phẩm. Hãy lập ra các khoản mục và chỉ đầu tư vào sản phẩm phù hợp với kế hoạch. Trong trường hợp phải nhờ cậy đến đòn bẩy tài chính, cần có ý thức về trần lãi suất, lợi nhuận ròng và dòng tiền.

Nhà đầu tư cũng cần đảm bảo một lượng tiền dự trữ dồi dào khi theo đuổi thị trường bất động sản thời điểm này, nhất là khi định đầu tư vào chung cư trung - cao cấp, bởi nó có thể giúp giảm tác động từ biến động thị trường và kinh tế vĩ mô.

Cẩn trọng lựa chọn sản phẩm phù hợp với kế hoạch kinh doanh

Có thể, khi thấy thị trường bất động sản đang bị bủa vây bởi khó khăn và vướng mắc, nhiều nhà đầu tư và khách hàng cá nhân đang chuẩn bị tâm lý "bắt đáy" để chờ giá giảm mới mua. Tuy nhiên, đừng chờ bất động sản xuống giá sâu, bởi chúng ta không biết đâu là "đáy" để chờ giá chạm "đáy".

Ở phân khúc nhà ở giá rẻ - trung bình, khách hàng có nhu cầu ở thực có thể chờ đợi một chút để tìm được sản phẩm phù hợp với khả năng tài chính. Nhưng ở phân khúc chung cư trung - cao cấp, dù là một phân khúc thị trường nhỏ nhưng vẫn có những nhà đầu tư có nhu cầu và tìm thấy cơ hội của mình, bởi đây là thời điểm giá tốt hơn, trước khi giá leo thang trở lại trong thời gian tới, nhà đầu tư và khách hàng nên nắm bắt cơ hội ở thời điểm này. Hãy mua ngay khi tìm được một sản phẩm bất động sản phù hợp kế hoạch kinh doanh, với chiến lược được xây dựng cẩn thận, lựa chọn các sản phẩm dựa trên một số tiêu chí.

Theo TS. Nguyễn Trí Hiếu, điểm lưu ý đầu tiên là pháp lý, trong tất cả mọi tiêu chí thì tiêu chí đầu tiên chính là tính pháp lý, pháp lý phải đầy đủ, tất cả những dự án bất động sản mà tính pháp lý chưa đầy đủ thì không nên đụng tới, rất nguy hiểm và rủi ro. Nên tìm đến các dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, có sản phẩm minh bạch về pháp lý để đầu tư.

Thứ hai, phải xem bất động sản mình định mua ở vị trí nào, vị trí là vấn đề vô cùng quan trọng. Khi đã lựa chọn được sản phẩm pháp lý rõ ràng thì nguyên tắc cân nhắc đầu tiên là vị trí, nguyên tắc thứ hai là vị trí, nguyên tắc thứ ba vẫn là vị trí.

Hiện tại, quỹ đất trung tâm của các đại đô thị như Hà Nội, TP.HCM ngày càng khan hiếm. Do đó những khu vực đô thị thuộc các đại đô thị vệ tinh như khu Đông Hà Nội, khu Đông TP.HCM... sẽ là đích đến mới. Với quỹ đất rộng lớn, được đầu tư bài bản với tiện ích hấp dẫn, được nâng đỡ bởi bệ phóng hạ tầng, liên kết vùng thuận tiện, các sản phẩm bất động sản nhà ở tại các khu vực này sẽ được nhiều người lựa chọn. Các nhà đầu tư và khách hàng có nhu cầu ở thực nên sẵn sàng nắm bắt cơ hội ngay cả khi thị trường vẫn còn trong giai đoạn khó khăn hiện nay, từ đó gia tăng lợi nhuận về dài hạn.

Thứ ba, cần lưu ý lựa chọn sản phẩm đến từ các nhà phát triển bất động sản uy tín, làm ăn minh bạch, đáng tin cậy.

Thứ tư, mua theo khả năng tài chính của mình. Không nên quá tham lam, cố mua một bất động sản mà mình không có đủ khả năng chi trả. Chi phí vốn quá lớn cũng dễ khiến nhà đầu tư thất bại.

Kết luận

Áp lực nguồn cung sẽ tác động trực tiếp lên giá nhà ở trong trung và dài hạn. Giá sẽ khó giảm trong năm 2023 và xu hướng vẫn tăng do nguồn cung tiếp tục khan hiếm. Ở Hà Nội, ngoại trừ phân khúc căn hộ bình dân có mặt bằng giá rao bán chỉ tăng 2%, phân khúc chung cư trung cấp và cao cấp có giá tăng từ 7 – 13% trong năm 2022. Việc Chính phủ liên tục có những chỉ đạo, quan tâm sâu sát tới thị trường bất động sản, sẽ sớm giúp mở ra nhiều cơ hội hồi phục cho thị trường, tạo dựng niềm tin cho doanh nghiệp, giới đầu tư và cả khách hàng có nhu cầu thực. Nhìn nhận một cách lạc quan, có thể đến nửa sau của năm 2023, thị trường bất động sản sẽ tự điều chỉnh, dần dần khởi sắc với nhiều tín hiệu tích cực hơn và giá bất động sản sẽ tiếp đà tăng lên. Chỉ các dự án đáp ứng được đúng nhu cầu của nhóm khách hàng mục tiêu, đầy đủ pháp lý mới được chào bán và cộng đồng khách hàng mới quan tâm xuống tiền. Điều này cũng giúp thị trường phát triển bền vững hơn. Chính vì vậy, nếu đang có sẵn tiền mặt và muốn tham gia vào thị trường bất động sản trong năm nay, nhà đầu tư và khách hàng có thể cân nhắc sớm để mua nhà, đất với giá dễ chịu.

Một khảo sát về tâm lý người tiêu dùng bất động sản Việt Nam của Batdongsan.com.vn cho thấy, trong năm 2022, bất chấp nhiều khó khăn của thị trường, 70% hộ gia đình có thu nhập 40 - 70 triệu đồng/tháng vẫn mua thêm ít nhất 1 sản phẩm bất động sản. Khi được hỏi về dự định mua bất động sản thời điểm này, gần một nửa người tham gia khảo sát chưa có nhà cho biết họ sẽ mua trong vòng 1 năm tới. Tỷ lệ này ở những người đã sở hữu 1 bất động sản trở lên thậm chí còn cao hơn. Càng nắm giữ nhiều bất động sản, xu hướng muốn mua thêm nhà, đất càng tăng. Trong cuộc khảo sát, 79% người đang có 2 bất động sản cho biết họ sẽ mua thêm bất động sản trong tương lai gần, tỷ lệ này ở những người đã làm chủ 3 bất động sản lên đến 87%.

CƠ HỘI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH NGUỒN CUNG KHAN HIẾM Ở MỌI PHÂN KHÚC

PGS. TS Đinh Trọng Thịnh
Chuyên gia tài chính

Nhu cầu thực tạo ra cơ hội

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, năm 2022, cả nước chỉ có 126 dự án (quy mô 55.732 căn hộ) được cấp phép. Số lượng dự án được cấp phép bằng 52,7% so với năm 2021. Có 466 dự án bất động sản với quy mô 228.029 căn hộ đang được triển khai xây dựng, bằng khoảng 47,7% so với năm 2021 và có 91 dự án với 18.206 căn hộ đã hoàn thành xây dựng, bằng khoảng 55,2% so với năm 2021. Tình trạng sụt giảm nguồn cung trên thị trường bất động sản trong năm 2022, đặc biệt là số dự án được cấp phép sụt giảm sẽ tác động lớn tới nguồn cung bất động sản trong năm 2023. Và thị trường nhà ở năm 2023 có thể đối mặt với khủng hoảng thiếu nguồn cung ở tất cả các phân khúc.

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, năm 2022

Cả nước chỉ có **126** dự án (quy mô 55.732 căn hộ) được cấp phép

Số lượng dự án được cấp phép bằng **52,7%** so với năm 2021

Có **466 dự án** bất động sản với quy mô **228.029 căn hộ** đang được triển khai xây dựng bằng khoảng **47,7%** so với năm 2021

Có **91 dự án** với **228.029 căn hộ** đã hoàn thành xây dựng bằng khoảng **55,2%** so với năm 2021

Thực tế hiện nay, nhiều doanh nghiệp vẫn chưa được tháo gỡ về vốn, chưa được cấp quỹ đất để triển khai dự án và vẫn gặp các vấn đề về pháp lý... càng khiến nguồn cung trở nên bó hẹp. Nguồn cung khan hiếm, trong khi nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư kinh doanh của người dân tăng cao khiến các dự án chất lượng, đặc biệt là phân khúc bất động sản trung - cao cấp đang hiện hữu trên thị trường càng được săn đón mạnh mẽ. Đặc biệt, giai đoạn năm 2021 - 2022, mặt bằng giá chung cư tăng rất cao và cung ít - cầu nhiều nên việc hạ giá bất động sản là điều rất khó để thực hiện.

Hiện nay, trong bối cảnh khó khăn của thị trường bất động sản khi nguồn nguyên vật liệu, chi phí xây dựng leo thang cùng bối cảnh lạm phát, bất ổn địa chính trị... và mọi sự quan tâm của xã hội cùng những chính sách mới mà Chính phủ đưa ra đang ưu tiên, tập trung phát triển phân khúc nhà ở giá rẻ, NƠXH, do đó, trong thời gian tới nguồn cung của phân khúc bất động sản trung - cao cấp sẽ càng trở nên khan hiếm hơn và giá bất động sản còn tăng cao. Trên thực tế, vài năm trở lại đây, thị trường chủ yếu phát triển chung cư trung - cao cấp vì đây là một phân khúc có nhu cầu thực trong xã hội ở cả phương diện đầu tư và mua nhà để ở. Vì vậy, phân khúc bất động sản trung - cao cấp vẫn được xem là một trong những phân khúc có sức hút lớn trên thị trường trong trung và dài hạn.

Cùng với đó, những nghị định, chính sách mới được Chính phủ ban hành cũng giúp cho niềm tin của nhà đầu tư đối với thị trường dần hồi phục và nhà đầu tư có thêm lòng tin, động lực để tiếp tục đầu tư vào thị trường này. Những nhà đầu tư có năng lực sẽ đánh giá và nhìn nhận được tiềm năng tăng trưởng của những phân khúc bất động sản hiện hữu, cụ thể là bất động sản trung - cao cấp, đặc biệt là khi dòng tiền trên thị trường đang có sự chuyển biến từ đó, trong thời gian tới, phân khúc này sẽ trở thành kênh đầu tư tiềm năng. Những nhà đầu tư này sẽ không ngồi yên chờ đợi khó khăn qua đi mà họ đi tìm cơ hội đầu tư trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm ở mọi phân khúc và phân khúc đáp ứng được nhu cầu thực vẫn sẽ thu hút, tạo ra thanh khoản tốt cho thị trường.

Song song với đó, tầng lớp trung lưu, thượng lưu ngày càng lớn mạnh đã đem đến nhiều cơ hội đầu tư tại thị trường nhà ở, cụ thể là phân khúc bất động sản trung - cao cấp. Đây là tầng lớp nhà giàu, những người có thu nhập cao, ổn định, có sự tích lũy cao cũng như khả năng sẵn sàng chi trả cho tài sản giá trị lớn là bất động sản. Và sự gia tăng nhanh chóng này đã thúc đẩy sự dịch chuyển của xã hội cũng như những chuẩn mực mới về đời sống được thiết lập. Do đó, nhu cầu nhà ở trong năm 2023 có thể sẽ tiếp tục tăng, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM.

Thị trường thanh lọc mạnh mẽ hơn, dự án đáp ứng nhu cầu thực, chuẩn pháp lý lên ngôi

Cũng theo thông tin từ Bộ Xây dựng, trong quý cuối năm 2022, giá giao dịch bình quân các loại căn hộ chung cư không tăng so với quý trước. 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. Các dự án có giá bán dưới 25 triệu đồng/m2 tại Hà Nội và TP.HCM rất ít, chủ yếu tập trung ở các khu vực xa trung tâm thành phố và sản phẩm chủ đạo trên thị trường bất động sản hiện nay vẫn là các căn hộ phân khúc trung - cao cấp.

Thực tế thì nhu cầu ở thực cũng như đầu tư của người dân luôn cao, từ phân khúc nhà giá rẻ cho đến phân khúc chung cư trung - cao cấp. Tuy nhiên trong bối cảnh hiện nay, các doanh nghiệp bất động sản phải tái cấu trúc và giữ niềm tin với người mua thì mới có thể tồn tại và phát triển được.

Trước hết, các doanh nghiệp bất động sản cần phải đưa giá thành về với đúng giá trị thực của từng dự án. Vì trước đây, có những doanh nghiệp phát triển dự án ồ ạt, chạy theo giá cả, lợi nhuận mà đẩy giá thành sản phẩm lên cao nhưng chất lượng lại không có sự tương xứng. Đó là những doanh nghiệp đang chạy theo mức giá ảo của thị trường, chạy theo mức giá trong những cơn sốt đất nên các bất động sản được đưa ra thị trường giá rất cao nhưng chất lượng, những tiện ích dịch vụ đi kèm lại không thể đáp ứng được yêu cầu của nhà đầu tư. Và trải qua những đợt khủng hoảng của thị trường, những doanh nghiệp với năng lực yếu kém cũng đang dần bị loại khỏi thị trường.

Ngược lại, các chủ đầu tư có tiềm lực, có "sức khoẻ" tốt, có khả năng phát triển được những sản phẩm có chất lượng cao đáp ứng được nhu cầu thực của một bộ phận người có nhu cầu về bất động sản trung - cao cấp sẽ trụ vững và phát triển mạnh mẽ trên thị trường. Chỉ những phân khúc cao cấp có chất lượng thực mới có thể giữ được mức giá và tăng giá theo thời gian. Và một sản phẩm được coi là cao cấp sẽ đều hướng tới giá trị thực. Có thể thấy, thị trường bất động sản năm 2023 cần tái cấu trúc và thanh lọc mạnh

mẽ hơn, cần có các dự án đáp ứng nhu cầu thực, có pháp lý đầy đủ thì mới thu hút được cộng đồng khách hàng, điều này cũng giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và ổn định.

Bên cạnh đó, mỗi phân khúc bất động sản đều hướng đến tệp khách hàng riêng biệt và với chung cư trung - cao cấp không phải là ngoại lệ khi vẫn có lượng lớn người có nhu cầu đầu tư vào phân khúc này. Đặc biệt, khi chi ra một số tiền lớn, người mua sẽ có sự kỳ vọng rất lớn về ngôi nhà hoàn hảo của mình. Bên cạnh yếu tố quan trọng nhất là vị trí địa lý thì những khách hàng này còn chú ý đến từng chi tiết nhỏ nhất của sản phẩm kèm theo các yếu tố thật sự nổi bật hơn so với các sản phẩm bất động sản hiện có trên thị trường. Do đó, các đơn vị phát triển buộc phải nỗ lực tìm ra những điểm khác biệt để khẳng định sự đẳng cấp trong dự án của mình.

Và trên cơ sở đáp ứng được tối đa về nhu cầu, niềm tin cũng như nguồn cung, phân khúc bất động sản trung - cao cấp được kỳ vọng sẽ có sự phục hồi mạnh trong giai đoạn tới.

Tầng lớp trung lưu và thượng lưu đang tập trung về khu Đông Hà Nội

Trên thực tế quan sát thị trường bất động sản Hà Nội thì sự phân hoá của phân khúc của bất động sản cao cấp ngày càng rõ ràng hơn, đặc biệt là có sự dịch chuyển về phía Đông Thủ đô. Quá trình dịch chuyển của đô thị diễn ra nhanh hơn nhờ cơ sở hạ tầng đang được đầu tư, phát triển mạnh mẽ. Hàng loạt dự án nghìn tỷ đồng đã được hoàn thành và đi vào sử dụng thời gian qua, bao gồm: Cầu Đông Trù với tổng mức đầu tư hơn 6.600 tỷ đồng; cao tốc Hà Nội - Hải Phòng dài hơn 105km, giá trị hơn 45 nghìn tỷ đồng; cầu Vĩnh Tuy giai đoạn 2 khoảng 2.500 tỷ đồng...

Cơ sở hạ tầng được đồng bộ, các đô thị mới từ đó cũng hình thành ở khu Đông Thủ đô. Việc phát triển theo những đô thị có quy mô lớn với cơ sở hạ tầng hoàn thiện, mọi dịch vụ tiện ích đáp ứng được nhu cầu của người dân hiện là một xu thế tất yếu. Với phân khúc bất động sản cao cấp, các sản phẩm chất lượng cao sẽ đáp ứng được phần lớn nhu cầu của tầng lớp trung lưu và thượng lưu đang tập trung về khu Đông - những người sẵn sàng chi trả để có thể sống trong một môi trường chất lượng đạt chuẩn. Và xu hướng lựa chọn bất động sản ngày nay cũng đã thay đổi nhiều sau ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 và phát triển bất động sản cao cấp trong các khu đô thị mới phải có sự khác biệt.

Cơ sở hạ tầng được đồng bộ, các đô thị mới từ đó cũng hình thành ở khu Đông Thủ đô. Việc phát triển theo những đô thị có quy mô lớn với cơ sở hạ tầng hoàn thiện, mọi dịch vụ tiện ích đáp ứng được nhu cầu của người dân hiện là một xu thế tất yếu.

Một khu đô thị cao cấp phải quy tụ đầy đủ trung tâm mua sắm, công viên, không gian, tiện ích xanh, giao thông công cộng và nhiều cụm dân cư cao tầng, văn phòng và tổ hợp thương mại... Đồng thời, các khu đô thị mới phải hướng tới sự phát triển bền vững, kết hợp với yêu cầu phát triển của khu đô thị xanh và thông minh, tập trung xây dựng căn hộ theo thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng tối đa. Có thể thấy, việc phát triển về phía Đông trong thời gian qua là một xu hướng tốt vì đây là khu vực có quy hoạch bài bản theo quy chuẩn của đô thị hiện đại cao cấp.

Đô thị hiện đại đòi hỏi giảm bớt mật độ xây dựng nhà ở để tập trung vào phát triển hạ tầng, không gian sống, dịch vụ, tiện ích, đảm bảo môi trường xanh sạch và hoạt động kết nối trong, ngoài khu vực. Với xu hướng cuộc sống mới hiện nay, ngôi nhà không chỉ để ở mà còn là nơi làm việc vì vậy ngôi nhà phải đáp ứng nhu cầu của một khu đô thị mới chất lượng cao./.

PHÁP LÝ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở ĐÔ THỊ TRUNG, CAO CẤP HÀ NỘI VÀ NHỮNG TÁC ĐỘNG ĐẾN XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG NĂM 2023, GIAI ĐOẠN 2023 - 2025

PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyến
Phó Chủ tịch Hội đồng trường
Trường khoa Pháp luật Kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội

Hiện nay, thị trường bất động sản (BĐS) trong cả nước nói chung và thị trường BĐS ở Hà Nội nói riêng đang ở trong thời kỳ trầm lắng. Một nguyên nhân quan trọng của thực trạng này là do sự khó khăn về nguồn vốn đầu tư kinh doanh và "điểm nghẽn" về pháp lý BĐS. Vì vậy, tháo gỡ, khai thông điểm nghẽn về vốn và pháp lý BĐS có ý nghĩa quan trọng góp phần hồi phục sự phát triển của thị trường BĐS.

Đánh giá khả năng phát triển các dự án bất động sản thuộc phân khúc trung - cao cấp tại Hà Nội có đầy đủ hồ sơ pháp lý trong giai đoạn tới

Thứ nhất, như chúng ta đều biết, BĐS cố định về vị trí địa lý, không di dời được; vì vậy, giao dịch về kinh doanh BĐS (bao gồm mua bán, chuyển nhượng; cho thuê; cho thuê mua BĐS) thực chất là giao dịch về các quyền đối với BĐS (bao gồm chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền chiếm hữu, quản lý và quyền sử dụng BĐS). Do đó, tính pháp lý của BĐS có ý nghĩa rất quan trọng; đặc biệt, đối với các dự án BĐS thuộc phân khúc trung - cao cấp; bởi sản phẩm của các dự án này là nhà ở, căn hộ chung cư loại sang có giá trị lên đến hàng tỷ đồng. Việc lựa chọn các dự án BĐS thuộc phân khúc trung - cao cấp có tính pháp lý đầy đủ không chỉ giúp khách hàng trở thành người tiêu dùng thông minh; phòng ngừa rủi ro trong mua bán BĐS, bảo toàn được số tiền đầu tư, tiền mua mà còn góp phần làm tăng chỉ số công khai minh bạch, lành mạnh hóa của thị trường BĐS.

Thứ hai, Hà Nội là đô thị loại đặc biệt thu hút sự quan tâm không chỉ của các chủ đầu tư kinh doanh BĐS trong và ngoài nước mà còn cả của người có nhu cầu về nhà ở hoặc đầu tư kinh doanh kiếm lời (loại hình đầu tư BĐS thứ cấp); bởi địa phương này luôn luôn có nguồn khách hàng dồi dào có nhu cầu về nhà để ở hoặc đầu tư kinh doanh. Trong khi đó, quỹ đất của Hà Nội ngày càng khan hiếm. Vì vậy, việc sàng lọc, lựa chọn các dự án BĐS lại càng gay gắt và chặt chẽ. Các dự án BĐS nói chung và các dự án thuộc phân khúc BĐS trung - cao cấp nói riêng có đầy đủ tính pháp lý sẽ thể hiện được sự nổi trội dễ tiếp cận được đất đai để triển khai thực hiện. Mặt khác, tỷ lệ tầng lớp trung lưu ở Hà Nội ngày càng gia tăng nên cho dù thị trường BĐS hiện đang gặp khó khăn song đây là khó khăn nhất thời trong một thời gian không thể kéo dài. Cần có cái nhìn tích cực về thời kỳ khó khăn này của thị trường BĐS ở khía cạnh đây là dịp để tái cấu trúc, loại bỏ những nhà đầu tư BĐS thiếu chiến lược kinh doanh dài hạn, không đủ nguồn vốn kinh doanh và hoạt động thiếu tính chuyên

nghiệp, bài bản để sàng lọc, đào thải làm cho thị trường BĐS phát triển lành mạnh, thực chất, bền vững hơn trong thời gian tới. Hơn nữa, cho dù hiện tại thị trường BĐS gặp khó khăn nhưng tiềm năng của các dự án thuộc phân khúc BĐS trung - cao cấp có đầy đủ tính pháp lý vẫn còn dư địa phát triển trong tương lai; bởi nhu cầu về các sản phẩm này luôn tồn tại do sự tăng trưởng kinh tế kéo theo sự gia tăng thu nhập của tầng lớp trung lưu tại Hà Nội cũng như sự thay đổi về cơ chế, chính sách theo hướng tích cực trong việc cho người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Thứ ba, nhận thức được điểm nghẽn pháp lý về thị trường BĐS; Chính phủ đang hành động quyết liệt để hoàn thiện thể chế, tháo gỡ những vướng mắc pháp lý về đầu tư, kinh doanh BĐS mà điển hình là việc soạn thảo, sửa đổi ba đạo luật tác động trực tiếp đến thị trường BĐS gồm Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 với việc bổ sung các quy định về đất thương mại, dịch vụ; về đất sử dụng đa mục đích; về cơ chế mới trong xây dựng nhà ở xã hội, về sửa chữa, xây dựng các khu chung cư, tập thể xuống cấp, cũ nát... Điều này cho chúng ta niềm tin, sự kỳ vọng về khả năng phát triển các dự án BĐS thuộc phân khúc trung - cao cấp tại Hà Nội có đầy đủ hồ sơ pháp lý trong giai đoạn tới.

Đánh giá vai trò và ảnh hưởng của các dự án chung cư trung - cao cấp có đầy đủ pháp lý đối với sự phát triển và tăng trưởng trở lại của thị trường bất động sản

Từ thực trạng trầm lắng của thị trường BĐS hiện nay cho chúng ta thấy rõ được một trong những nguyên nhân là điểm nghẽn pháp lý về thị trường BĐS cũng như vai trò của dự án BĐS nói chung và các dự án chung cư trung - cao cấp có đầy đủ pháp lý nói riêng. Các sản phẩm chung cư trung - cao cấp có đầy đủ pháp lý có ảnh hưởng đến sự phát triển và tăng trưởng trở lại của thị trường BĐS trên một số khía cạnh chủ yếu sau đây:

Một là, chủ đầu tư chung cư trung - cao cấp có đầy đủ pháp lý sẽ xây dựng và lấy lại niềm tin của người tiêu dùng về tính chuyên nghiệp và sự lành mạnh của thị trường BĐS khi cung cấp ra thị trường những sản phẩm BĐS không chỉ có chất lượng cao đáp ứng thị hiếu, nhu cầu của người tiêu dùng mà còn đảm bảo an toàn về mặt pháp lý; phòng tránh rủi ro cho khách hàng.

Hai là, với việc tung ra các sản phẩm chung cư trung - cao cấp có đầy đủ pháp lý giúp cho các chủ đầu tư kinh doanh BĐS nâng cao ý thức, trách nhiệm, danh dự và lương tâm trước khách hàng nói riêng và xã hội nói chung. Từ đó, xây dựng đội ngũ doanh nhân kinh doanh có trách nhiệm, mang tính chuyên nghiệp và đạo đức nghề nghiệp không kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận bằng mọi giá. Sự thành công trên thương trường của họ dựa trên trí tuệ, sự năng động, nhạy bén với lương tâm, phẩm giá của các doanh nhân chân chính. Đây là điều mà dường như còn khuyết thiếu trong kinh doanh nói chung và trong kinh doanh BĐS nói riêng. Các dự án tốt sẽ góp phần nâng cao chỉ số công khai minh bạch, lành mạnh và tính chuyên nghiệp của thị trường BĐS ở nước ta.

Ba là, mặt khác, sự ra đời của các sản phẩm chung cư trung - cao cấp có đầy đủ pháp lý không chỉ góp phần nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của các nhà đầu tư kinh doanh BĐS mà còn đảm bảo thực thi có hiệu quả pháp luật về cạnh tranh lành mạnh và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong lĩnh vực BĐS. Đây là một trong những giải pháp góp phần "phá băng" sự trầm lắng của thị trường BĐS ở nước ta nói chung và tại địa bàn Thủ đô Hà Nội nói riêng; đồng thời, thu hút kéo khách hàng quan tâm lựa chọn phân khúc BĐS nhà chung cư với các sản phẩm trung - cao cấp với đầy đủ tính pháp lý khi có nhu cầu, v.v..

Những lưu ý cho khách hàng khi lựa chọn chung cư trung - cao cấp ở Hà Nội hiện nay

Để phòng ngừa rủi ro và bảo toàn số tiền của mình khi lựa chọn chung cư trung - cao cấp ở Hà Nội, khách hàng cần lưu ý một số nội dung cơ bản sau đây:

Lựa chọn các dự án có đầy đủ hồ sơ pháp lý rõ ràng bao gồm quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để thực hiện dự án xây dựng chung cư trung - cao cấp; quy hoạch sử dụng đất 1/500, bản vẽ tổng thể, bản vẽ chi tiết của tòa nhà chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt...

Việc mua bán căn hộ chung cư theo phương thức mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân theo Luật Kinh doanh BĐS năm 2014; cụ thể:

Một là, chủ đầu tư chỉ được phép đưa căn hộ chung cư hình thành trong tương lai khi có đủ điều kiện sau:

ii) Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

ii) Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do. (1)

Hai là, chủ đầu tư phải ký kết hợp đồng bảo lãnh với một ngân hàng thương mại; cụ thể:

i) Chủ đầu tư dự án BĐS trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai.

ii) Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều 56 và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua.

Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

iii) Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

iv) Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh. (2)

Ba là, việc thanh toán tiền mua nhà trong trường hợp này được thực hiện như sau:

i) Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua BĐS hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng BĐS nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công

trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

ii) Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết. (3)

Cần tìm hiểu kỹ, đầy đủ thông tin về dự án BĐS từ đa kênh.

Người mua nhà chung cư trung - cao cấp cần kiểm tra thông tin dự án từ phía chủ đầu tư, từ sàn giao dịch BĐS được chủ đầu tư ủy quyền phân phối sản phẩm BĐS, từ các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS... Trong trường hợp cần thiết, khách hàng có thể tham vấn ý kiến của nhà môi giới BĐS chuyên nghiệp, của văn phòng luật sư, công ty luật về tính pháp lý của dự án nhà chung cư trung - cao cấp mà mình quan tâm.

Lựa chọn chủ đầu tư uy tín

Khách hàng nên cân nhắc tìm hiểu, lựa chọn sản phẩm của các nhà đầu tư có uy tín, có kinh nghiệm hoạt động lâu năm tạo dựng được thương hiệu trên thị trường và có năng lực tài chính dồi dào. Các chủ đầu tư lớn có năng lực hoàn thiện dự án với chất lượng đúng cam kết, đúng tiến độ, chuẩn pháp lý, quản lý và vận hành chuẩn mực sau bàn giao, tốc độ "phủ đầy" cư dân nhanh chóng - là những chủ đầu tư xứng đáng để người mua nhà chọn mặt gửi vàng./.

Cho dù hiện tại thị trường BĐS gặp khó khăn nhưng tiềm năng của các dự án thuộc phân khúc BĐS trung - cao cấp có đầy đủ tính pháp lý vẫn còn dư địa phát triển trong tương lai; bởi nhu cầu về các sản phẩm này luôn tồn tại do sự tăng trưởng kinh tế kéo theo sự gia tăng thu nhập của tầng lớp trung lưu tại Hà Nội cũng như sự thay đổi về cơ chế, chính sách theo hướng tích cực trong việc cho người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Danh mục tài liệu tham khảo:
1. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

Chú thích:
(1) Điều 55 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014
(2) Điều 56 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014
(3) Điều 57 Luật Kinh doanh BĐS năm 2014

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MỚI "NEW URBAN": XU THẾ TẤT YẾU CỦA ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI

Ông Nguyễn Mạnh Hà
Phó Chủ tịch Thường trực thứ nhất Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Nguyên Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng)

Bất động sản vùng lõi nội đô - hạn chế không gian và dư địa phát triển

Thời gian qua, hệ thống các đô thị Việt Nam phát triển nhanh chóng về số lượng, chất lượng và quy mô, ước tính mỗi năm khu vực đô thị có thêm từ 1 đến 1,3 triệu dân. Hạ tầng kỹ thuật đô thị được quan tâm, đầu tư nâng cấp. Diện mạo đô thị ngày càng đẹp, văn minh, hiện đại, tạo lập được nhiều không gian đô thị mới với các công trình có điểm nhấn kiến trúc, từng bước đáp ứng nhu cầu về môi trường sống và làm việc có chất lượng.

Hiện nay, việc phát triển theo những đô thị có quy mô lớn và đầy đủ cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng của người dân là xu thế tất yếu. Mô hình "Đô thị mới" (New Urban) đã xuất hiện trên thế giới từ lâu, nhằm tạo ra các khu vực định cư mới khi điều kiện của các đô thị cũ đã không còn đáp ứng được yêu cầu phát triển.

Quan sát sự đổi thay của các thành phố tại nhiều quốc gia trên thế giới, chúng ta có thể thấy rằng, tùy vào lịch sử phát triển mà khu vực đô thị trung tâm truyền thống của thành phố có quy mô nhỏ hay lớn, điều kiện sinh hoạt khác nhau, nhưng hầu hết là những khu vực nhỏ, hẹp và bị hạn chế về không gian, dư địa phát triển.

Do đó, các khu vực này thường được định hướng không phát triển thêm, đặc biệt là hạn chế xây mới các tòa nhà cao tầng để tránh gây áp lực cho hạ tầng đô thị; mà sẽ gìn giữ, bảo tồn các trung tâm lịch sử hiện hữu. Việc phát triển sẽ được mở rộng ra ngoài như những đô thị vệ tinh để có thêm không gian, theo đó công tác quy hoạch cũng sẽ được thực hiện một cách chỉn chu, bài bản hơn, tập trung vào những khu đô thị mới có đầy đủ tiện ích.

Nhìn từ kinh nghiệm quốc tế có thể thấy đã có nhiều quốc gia áp dụng cách làm này và Việt Nam cũng không phải ngoại lệ. Với thủ đô Hà Nội, đây hiện là thành phố đông dân thứ hai của cả nước (sau TP.HCM) với hơn 8,3 triệu dân, tốc độ gia tăng dân số cơ học hằng năm ở mức 1,4%/năm. Mật độ dân số trung bình hiện nay của Hà Nội cao gấp 8,2 lần so với mật độ dân số cả nước.

Trong khi tốc độ đô thị hóa diễn ra ngày càng nhanh, việc gia tăng dân số tại các quận lõi nội đô đang tạo ra sức ép lớn gây quá tải đối với công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội; khó khăn trong quản lý an ninh, trật tự công cộng, bảo đảm vệ sinh môi trường và chất lượng sống cho người dân...

Thực trạng này dẫn đến bộ mặt đô thị có nơi, có lúc trở nên lộn xộn trước một vài "căn bệnh" trầm kha của nội đô như ùn tắc giao thông kéo dài trong giờ cao điểm, thiếu nước sạch, thiếu trường học, bệnh viện và không gian cây xanh, công cộng... Chưa kể, quỹ đất nội đô ngày càng khan hiếm khiến cho giá nhà đất trong khu vực này tăng rất cao.

Do đó, việc nhanh chóng phát triển các đô thị vệ tinh, song song với tạo lập các khu đô thị mới quy mô lớn đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho Hà Nội không chỉ mang lại những lợi ích to lớn nhằm phát triển kinh tế - xã hội mà còn góp phần quan trọng làm giảm áp lực về hạ tầng, ô nhiễm môi trường cho vùng lõi đô thị, tạo nên chất lượng cuộc sống thực sự tốt hơn nhiều cho người dân so với khu vực nội đô lịch sử. Qua đó, thúc đẩy sự phát triển bền vững và hài hòa cho tổng thể đô thị trong dài hạn.

Cách đây khoảng 20 - 30 năm, tại TP. Hà Nội, chúng ta có những khu đô thị mới đầu tiên như Linh Đàm, Định Công, Trung Hòa Nhân Chính tuy chưa hoàn toàn hiện đại, nhưng là những bước đi đầu tiên trong phát triển các đô thị mới để đáp ứng nhu cầu nhà ở, cũng như phục vụ mục đích giãn dân nội đô.

Hiện nay, bước sang một giai đoạn phát triển mới hơn, chúng ta có những khu đô thị quy mô lớn như Vinhomes Ocean Park, Ecopark ở phía Đông...; một số dự án Vinhomes Smart City, Bắc An Khánh, Dương Nội ở phía Tây Thủ đô... được phát triển bài bản, hiện đại và tiện nghi hơn, thu hút người dân dịch chuyển từ nội đô ra đây sinh sống.

Việc nhanh chóng phát triển các đô thị vệ tinh, song song với tạo lập các khu đô thị mới quy mô lớn đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho Hà Nội không chỉ mang lại những lợi ích to lớn nhằm phát triển kinh tế - xã hội mà còn góp phần quan trọng làm giảm áp lực về hạ tầng, ô nhiễm môi trường cho vùng lõi đô thị, tạo nên chất lượng cuộc sống thực sự tốt hơn nhiều cho người dân so với khu vực nội đô lịch sử.

Bất động sản đại đô thị mới - xu hướng tương lai

Nhu cầu sống của tầng lớp cư dân mới ngày càng đòi hỏi cao hơn về chất lượng, bao gồm hệ sinh thái tiện ích phục vụ cho nhu cầu của các thành viên trong gia đình (trường học, bệnh viện, dịch vụ và giải trí, mua sắm), cho đến môi trường sống xanh, trong lành hơn, mật độ cư dân thưa thoáng, chất lượng dự án tốt hơn (với các thiết kế hiện đại và bền vững, tối ưu công năng). Do đó, các khu đô thị mới hiện nay đã phát triển cả thương mại - dịch vụ, văn phòng làm việc cùng nhiều tiện ích đồng bộ..., ngày càng hoàn thiện hơn theo hướng đô thị dịch vụ một cách đầy đủ và đa dạng.

Bên cạnh đó, 2 yếu tố quan trọng khác cũng góp phần quyết định sự thành công và khả năng thu hút cư dân của một khu đô thị mới là:

Thứ nhất, vị trí của dự án cùng yếu tố hạ tầng thuận lợi giúp cư dân khu đô thị kết nối tốt với các khu vực khác, giải quyết tâm lý ngại đi xa bằng hạ tầng giao thông thông thoáng và kết nối vùng tốt.

Thứ hai, cách thức triển khai dự án của các chủ đầu tư thể hiện thông qua năng lực tài chính, kinh nghiệm và chuyên môn phát triển khu đô thị, năng lực làm đầy cư dân về sống với tốc độ nhanh nhất.

Quan sát thực tế có thể thấy, như Đông Anh hay Mê Linh là những địa bàn vừa gần đô thị trung tâm, vừa gần kề một số khu công nghiệp nên có nhu cầu lớn; điều kiện kinh tế, hạ tầng tương đối phát triển, nhưng có chăng đến hàng chục năm nay tỷ lệ lấp đầy của các dự án khu vực này vẫn chưa thực sự tốt.

Trong khi đó, một số đô thị mới như Vinhomes Riverside, Vinhomes Ocean Park, Ecopark... ở phía Đông Hà Nội - khu vực quận Long Biên, huyện Gia Lâm, mở rộng sang Hưng Yên; hay Vinhomes Smart City ở phía Tây có sức hút mạnh hơn nhiều so với những đô thị mới ở các khu vực khác, do hình thành cộng đồng cư dân tấp nập, văn minh và hiện đại. Điều này cho thấy, cách làm của chủ đầu tư đóng vai trò rất quan trọng để thu hút người dân đến ở tại các đô thị mới.

Với những đại đô thị mới được phát triển hoàn thiện về hạ tầng, cung cấp nhiều tiện ích, dịch vụ đa dạng và chất lượng cao hơn so với mặt bằng, do chi phí đầu tư lớn nên giá thành sản phẩm thường ở mức trung đến cao. Tuy nhiên mặt khác, thời gian qua thị trường bất động sản cũng xuất hiện tình trạng giá cả không phản ánh giá trị thực của sản phẩm. Đó là yếu tố khiến thị trường mất cân đối và sẽ tạo ra cái nhìn thiếu thiện cảm cho phân khúc bất động sản trung - cao cấp, cũng như làm ảnh hưởng đến những dự án thuộc phân khúc này được phát triển bài bản, bởi các chủ đầu tư uy tín.

Do đó, để phân khúc bất động sản trung - cao cấp phát triển bền vững, cần có những giải pháp để đưa các sản phẩm này về đúng giá trị và giá cả theo nhu cầu thực và giá trị thực. Về phía doanh nghiệp, trước khi phát triển các khu đô thị mới thuộc phân khúc trung - cao cấp, cần nghiên cứu kỹ nhu cầu của thị trường để có định hướng phát triển phù hợp, chất lượng xứng tầm so với giá bán và những gì đã cam kết với khách hàng.

Hiện nay, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam mới đạt khoảng hơn 40%, trong khi ở các quốc gia xung quanh chúng ta, con số này ở mức 70 - 80%. Phát triển đô thị thì đương nhiên cần song hành với phát triển nhà ở. Do đó, kể cả nhu cầu ở thực lẫn nhu cầu đầu tư vào nhà ở hiện nay đều còn nhiều. Cùng với đó, nhu cầu trên thị trường đối với bất động sản đô thị mới trung - cao cấp luôn có, nhất là với sản phẩm căn hộ ở phân khúc trung cao cấp. Theo Oxford Economics, dự báo đến năm 2025, số lượng hộ gia đình trung lưu tại Hà Nội tiếp tục gia tăng, đạt khoảng 1,6 triệu hộ, tăng 400 nghìn hộ so với cuối năm 2022, kéo theo nhu cầu về nhà ở và đầu tư bất động sản.

Trong dài hạn, bất động sản phân khúc trung - cao cấp phục vụ những nhóm đối tượng khách hàng mục tiêu nhất định sẽ còn tiềm năng, dư địa phát triển. Quan trọng là các dự án này cần được phát triển bài bản và đưa về đúng với giá trị, đúng chất lượng và chuẩn chỉnh pháp lý.

Trong một chừng mực nào đó, khi thị trường trầm lắng thì nhu cầu đầu tư sẽ giảm đi, các cơn sốt nóng lạnh của thị trường như thời gian vừa qua chủ yếu do các nhà đầu tư gây ra sẽ được hạn chế lại. Còn nhu cầu ở thực lúc nào cũng có và vẫn tăng lên.

Do vậy, trong dài hạn, bất động sản phân khúc trung - cao cấp phục vụ những nhóm đối tượng khách hàng mục tiêu nhất định sẽ còn tiềm năng, dư địa phát triển. Quan trọng là các dự án này cần được phát triển bài bản và đưa về đúng với giá trị, đúng chất lượng và chuẩn chỉnh pháp lý. Điều này cũng góp phần làm lành mạnh hóa thị trường bất động sản căn hộ./.

Hà Nội là thành phố đông dân thứ 2 của cả nước (sau TP.HCM)

Dân số trung bình năm 2021:	Tốc độ gia tăng dân số cơ học hằng năm:	Mật độ dân số trung bình của Hà Nội cao gấp
8.330.834 người	**1,4%/năm**	**8,2 lần** so mật độ dân số cả nước

PHÁT TRIỂN CÓ CHỌN LỌC, LOẠI HÌNH CHUNG CƯ TRUNG - CAO CẤP SẼ DẪN DẮT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI NĂM 2023

TS. Nguyễn Văn Đính
Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam,
Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam

Các dự án phù hợp với nhu cầu ở thực, đầy đủ pháp lý, thanh khoản tốt tiếp tục tăng giá

Theo báo cáo thị trường của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, năm 2022, tại Hà Nội, có khoảng 15.916 sản phẩm bất động sản được mở bán, tỷ lệ hấp thụ đạt 47,4%, tương đương gần 7.543 giao dịch. Giá bán sơ cấp loại hình căn hộ chung cư trung bình đạt 50 triệu đồng/m2, tăng 10 - 15% theo năm. Nguồn cung và giao dịch của căn hộ trung và cao cấp chiếm tỷ lệ cao nhất trong cơ cấu nguồn cung và giao dịch trên thị trường. Đây là phân khúc hút khách nhất nhờ khả năng tăng trưởng ổn định, giá thuê phục hồi bằng với thời điểm trước khi xảy ra dịch Covid-19.

Riêng trong quý IV/2022 thị trường ghi nhận 31 dự án chào bán mới. Trong đó, chỉ có 2 dự án mới hoàn toàn và 29 dự án mở bán giai đoạn tiếp theo, cung cấp tổng 2.030 sản phẩm cho thị trường, chủ yếu là sản phẩm cao cấp.

Thị trường bất động sản Hà Nội năm 2022

Nguồn cung:	Tỷ lệ hấp thụ:	Giá bán sơ cấp loại hình căn hộ chung cư:
Mở bán 15.916 sản phẩm	**47,4%, tương đương 7.543 giao dịch**	**Trung bình đạt 50 triệu đồng/m2, tăng 10-15% theo năm**

Nguồn cung và giao dịch của căn hộ trung và cao cấp chiếm tỷ lệ cao nhất trong cơ cấu nguồn cung và giao dịch trên thị trường.
(Nguồn: Báo cáo thị trường của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam)

Mặt bằng giá sơ cấp căn hộ khó giảm do chi phí đầu vào (chỉ số nhà ở và giá VLXD đã tăng khoảng 6% so với hồi đầu năm 2022), lạm phát, lãi suất ngày càng tăng cao. Các dự án phù hợp với nhu cầu ở thực, đầy đủ pháp lý, thanh khoản tốt tiếp tục tăng giá.

Đầu năm 2023, nguồn cung không có nhiều thay đổi, nếu các chính sách vĩ mô được điều chỉnh, những dự án phù hợp với nhu cầu như nhà ở bình dân, nhà ở xã hội và cả nhà ở cao cấp được triển khai dở dang ở giai đoạn trước có khả năng sẽ được khơi thông, đẩy vào thị trường một nguồn cung mới. Càng về cuối năm, nguồn cung phù hợp với nhu cầu của thị trường sẽ càng được cải thiện.

Nguồn cung nhà ở tiếp tục khan hiếm, kể cả phân khúc cao cấp. Lực cầu sản phẩm trung - cao cấp sẽ gia tăng ở những khu vực được đầu tư phát triển hạ tầng, giao thông, đô thị.

Trong ba tháng đầu năm 2023, giao dịch đạt thấp, nhưng có thể duy trì ngang bằng cùng kỳ năm 2022 (vì thị trường vẫn có những dự án chất lượng tốt, giá bán phù hợp). Từ quý II/2023, giao dịch được kỳ vọng sẽ tăng tốt hơn. Giá căn hộ phân khúc thấp sẽ không giảm, thậm chí tăng. Trong khi giá căn hộ trung - cao cấp trước đây có xu hướng tăng ảo sẽ được điều chỉnh về mức phù hợp hơn với giá trị thực. Đây là thời điểm tốt để các nhà đầu tư hoặc những người thu nhập cao có thể mua vào với giá tốt.

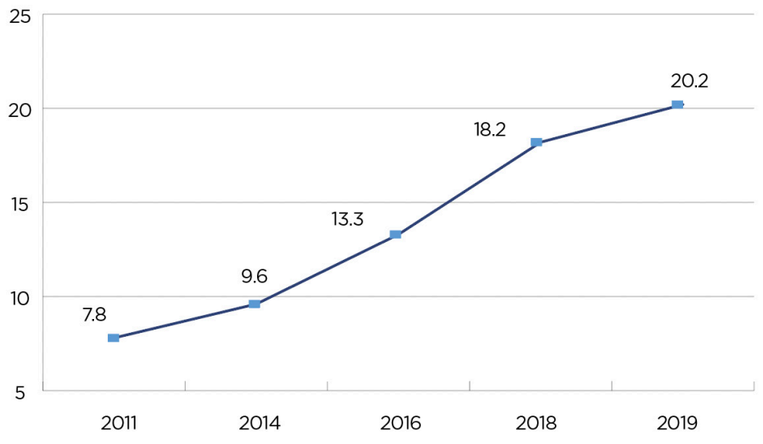
Chung quy lại, thị trường bất động sản Hà Nội sẽ không có nhiều biến động trong thời gian tới. Nguồn cung nhà ở tiếp tục khan hiếm, kể cả phân khúc cao cấp. Lực cầu sản phẩm trung - cao cấp sẽ gia tăng ở những khu vực được đầu tư phát triển hạ tầng, giao thông, đô thị.

Trải qua "cơn bĩ cực" với những khó khăn chưa từng có trong thời gian qua, các dự án trước đây có xu hướng dành cho đầu cơ đã điều chỉnh trở lại với mức giá tốt và phù hợp hơn. Các nhà phát triển dự án bất động sản trung - cao cấp cũng đang cân đối lại các hạng mục đầu tư, theo hướng chú trọng vào chất lượng, không phát triển một cách tràn lan, dàn trải.

Phân khúc trung, cao cấp trở thành kênh đầu tư dài hạn và tiềm năng

Đối với thị trường bất động sản Hà Nội, vị thế của Thủ đô - tập trung nhiều cơ quan đầu não, nền kinh tế phát triển năng động với khả năng kết nối liên vùng đã tạo ra tính đắc địa của quỹ đất. Giá trị đất đai cao và đòi hỏi về không gian sống xanh, có chất lượng tại khu vực trung tâm đã khiến phân khúc trung - cao cấp trở thành kênh đầu tư trung và dài hạn đầy tiềm năng.

Tỷ lệ tầng lớp trung lưu trên tổng dân số Việt Nam ngày càng tăng



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Trong giai đoạn vừa qua, khá nhiều chủ đầu tư dự án tập trung vào phân khúc bất động sản trung - cao cấp, vì bản chất đây là một phân khúc có tiềm năng và lợi nhuận tốt, có nhu cầu thực sự trong xã hội ở cả phương diện đầu tư và mua để ở. Theo Ngân hàng Thế giới (WB), tốc độ tăng trưởng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam đang thuộc hàng cao nhất Đông Nam Á với 1,4 triệu người tăng thêm mỗi năm (trong giai đoạn 2016 - 2020). Dự báo trong 25 năm tới, một nửa dân số (tương đương hơn 50 triệu người Việt Nam) sẽ gia nhập tầng lớp trung lưu. Nhu cầu nâng cao chất lượng không gian sống là tất yếu và dòng tiền sẽ tiếp tục đổ vào phân khúc căn hộ trung - cao cấp.

Khu vực đô thị lõi, có vị trí đắc địa, cơ sở hạ tầng tốt, đồng bộ, thuận tiện di chuyển đến các trụ sở, cơ quan làm việc và có các hoạt động kinh tế, dịch vụ tốt phù hợp để phát triển nhà ở trung – cao cấp hơn là phân khúc bình dân, giá thấp. Bởi đây là khu vực cần ưu tiên để phát triển hạ tầng xã hội, không gian xanh, không nên phát triển nhiều nhà ở. Các dự án chung cư sẽ là lựa chọn tối ưu để tiết kiệm không gian, đồng thời mức giá không thể xuống thấp vì còn phải "cõng" thêm các chi phí về hạ tầng, dịch vụ. Đặc biệt là tại những khu đô thị mới được đầu tư hệ thống hạ tầng bài bản, chất lượng cao, đa dạng dịch vụ, tiện ích cao cấp với chi phí đầu tư lớn, rõ ràng giá thành sản phẩm căn hộ sẽ rất cao.

Các đô thị văn minh, hiện đại trên thế giới đều hướng đến việc xây dựng các kết cấu hạ tầng dịch vụ đẳng cấp, chất lượng cao tại khu vực trung tâm đô thị nói chung và lõi của các khu đô thị mới. Việt Nam không thể nằm ngoài xu hướng đó.

Khi sự phát triển phân khúc trung và cao cấp có chọn lọc hơn thì nguồn cung sẽ không dồi dào như trước. Tính khan hiếm sẽ càng nâng cao giá trị của các sản phẩm này.

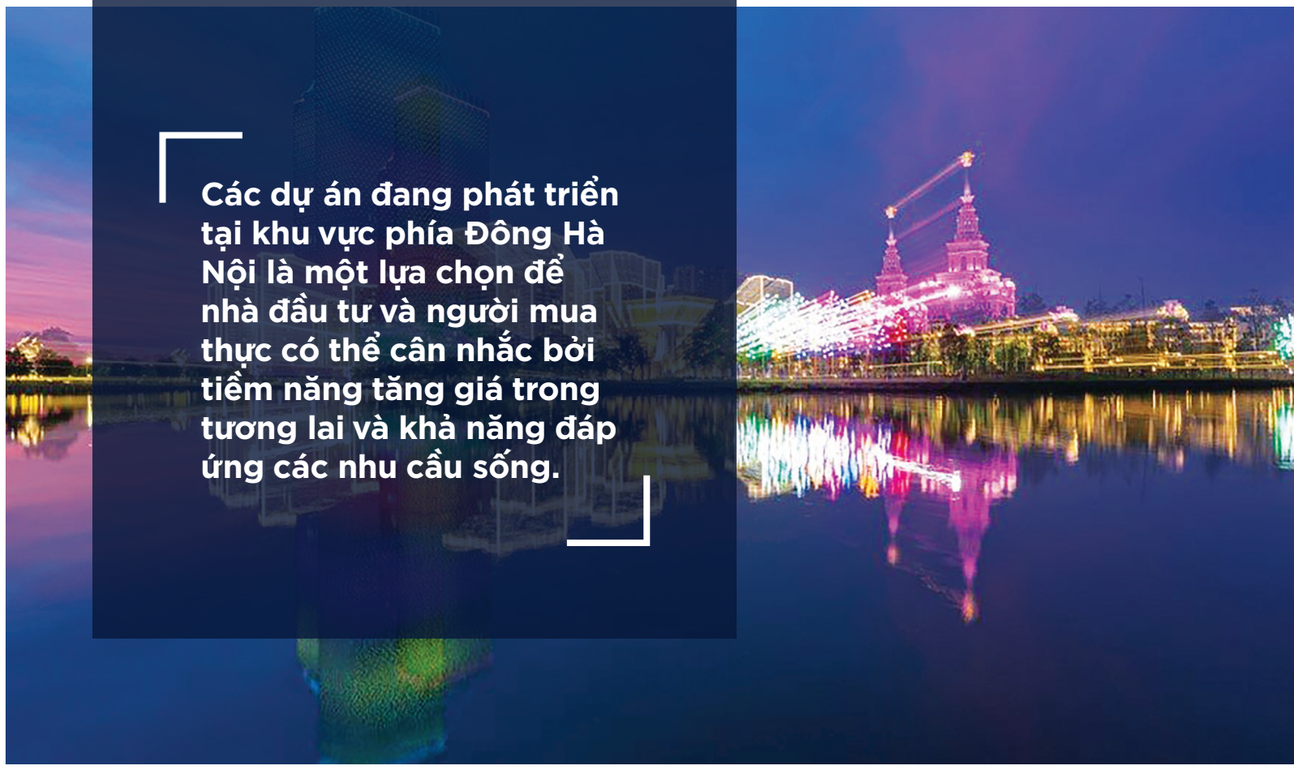
Tiềm năng vàng phía Đông Hà Nội đón sóng dịch chuyển cư dân

Tại Hà Nội, khu vực đô thị trung tâm đã không còn quỹ đất để phát triển. 70% nguồn cung căn hộ mới ở Hà Nội trong năm 2022 tới từ các dự án đại đô thị ở khu vực phía Đông và phía Tây với bệ phóng là các tuyến đường vành đai, đường sắt trên cao được tích cực triển khai sẽ tạo hấp lực lớn với người mua.

Tuy nhiên, Thành phố đang có xu hướng phát triển mạnh hơn về phía Đông. Tuyến đường Vành đai 2 được coi là mảnh ghép giúp hoàn hơn thiện bức tranh hạ tầng giao thông đồng bộ và hiện đại khu vực này. Cùng với đó, hàng loạt đại công trình như cầu Đông Trù, cầu Nhật Tân, nút giao Cổ Linh, tuyến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng... đã giúp hạ tầng phía Đông được lột xác. Theo quy hoạch, trong một vài năm tới, những cây cầu lớn, những tuyến vành đai lớn đang dần thành hình như cầu Vĩnh Tuy giai đoạn 2 (dự kiến hoàn thành trong năm 2023), cầu Trần Hưng Đạo, cầu Tứ Liên, cầu Mễ Sở, Hồng Hà, cầu Ngọc Hồi, tuyến Vành đai 3,5; Vành đai 4 sẽ tạo lực đẩy giúp các quận, huyện như Long Biên, Gia Lâm và một phần Hưng Yên trở thành một vệ tinh đắc lực của Thủ đô Hà Nội. Hệ thống giao thông hoàn chỉnh giúp cho khoảng cách không còn là vấn đề lo ngại, khu Đông đang đón làn sóng dịch chuyển dân cư mạnh mẽ, ưa chuộng lối sống xanh, sinh thái.

Các nhà đầu tư cũng bắt đầu nhận thấy khu vực phía Đông có tiềm năng vàng. Các sản phẩm trung và cao cấp đã và đang được phát triển tại đây phù hợp để ở, cho thuê và làm của để dành trong dài hạn.

Hiện, khu vực phía Đông đang hình thành các khu đô thị xanh, thông minh. Đó là những khu đô thị mới, đại đô thị "all-in-one" có chất lượng cao, được đầu tư công phu với môi trường cảnh quan và đầy đủ các nhu cầu sống từ trường học, bệnh viện, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, công viên, hồ nước... Quỹ đất dành cho các hạ tầng này tương đối lớn, do đó, mật độ nhà ở sẽ giảm đi và có chọn lọc hơn dẫn đến có mức giá cao hơn. Những cư dân tại đây có thu nhập rất cao, đủ khả năng chi trả chi phí cho các dịch vụ



Các dự án đang phát triển tại khu vực phía Đông Hà Nội là một lựa chọn để nhà đầu tư và người mua thực có thể cân nhắc bởi tiềm năng tăng giá trong tương lai và khả năng đáp ứng các nhu cầu sống.

cao cấp, họ không chỉ mua nhà ở mà còn mua không gian sống.

Hạ tầng đồng bộ tạo giá trị bền vững cho bất động sản

Bất động sản trung - cao cấp tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng vẫn rất tiềm năng, nhất là khi sự đầu tư vào hệ thống hạ tầng giao thông tại các khu vực đô thị mở rộng tiếp tục được đẩy mạnh, thu nhập của người dân đang tăng lên, đặc biệt là dòng vốn FDI đổ vào Việt Nam ngày càng mạnh mẽ đã kéo theo lượng lớn các chuyên gia, kỹ sư, nhân sự chất lượng cao... vào Việt Nam và có nhu cầu lớn về không gian sống tái tạo năng lượng. Chỉ có các dự án chung cư trung - cao cấp mới đáp ứng được.

Kinh tế tăng trưởng, hạ tầng được đầu tư đồng bộ sẽ giúp bất động sản nâng cao giá trị. Trong thời gian tới, tại các dự án bất động sản trung - cao cấp đã và đang triển khai hoàn thiện, mức giá sẽ không có sự đảo chiều giảm xuống, thay vào đó là sự ổn định và tăng trưởng một cách bền vững hơn. Sự tăng giá này không theo chiều hướng nóng sốt có sự đẩy giá ảo mà tỷ lệ thuận với các hoạt động đầu tư vào hệ thống hạ tầng và chất lượng đô thị.

Tại thời điểm này, khi thị trường đang tái lập thế cân bằng trở lại, mức giá dần tiệm cận với giá trị thực. Đây là cơ hội để những người có nhu cầu thực mua để ở, kinh doanh hoặc đầu tư dài hạn có thể lựa chọn phân khúc này đầu tư, tăng sức mua cho thị trường. Trong đó, các dự án đang phát triển tại khu vực phía Đông Hà Nội là một lựa chọn để nhà đầu tư và người mua thực có thể cân nhắc bởi tiềm năng tăng giá trong tương lai và khả năng đáp ứng các nhu cầu sống. Đương nhiên, đó phải là những dự án đảm bảo yếu tố pháp lý, không gian sống xanh, đa dạng tiện ích, tiến độ nhanh chóng, chính sách bán hàng phù hợp thì mới tạo niềm tin và cổ vũ được sức mua của nhà đầu tư./.

ẨN SỐ VÀ CƠ HỘI CHO GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở HÀ NỘI TRONG NĂM 2023

Ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt
Giám đốc Bộ phận Phát triển Nhà ở CBRE

Các chính sách hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cùng việc phát triển cơ sở hạ tầng hứa hẹn sẽ thúc đẩy sự phục hồi của thị trường nhà ở Hà Nội trong năm 2023, nhưng triển vọng về giá vẫn đang là ẩn số.

Những dấu hiệu tích cực

Năm 2023 là một năm có nhiều biến động với thị trường bất động sản nói chung, trong đó có thị trường bất động sản Hà Nội. Riêng với thị trường nhà ở, nhìn ở mặt tích cực vẫn có những yếu tố điểm sáng cho thấy sự hồi phục sau những khó khăn của 2 năm dịch bệnh và trước những biến động chung của thị trường.

Về nguồn cung, ghi nhận của CBRE trong năm 2022 có khoảng 15.100 căn hộ được chào bán tại Hà Nội, theo đó tổng nguồn cung mở bán mới giảm nhẹ so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, số lượng căn hộ chào bán thành công, còn gọi là mức độ hấp thụ lại cao hơn số lượng chào bán mới, khoảng 16.600 căn.

Năm 2022	
Mở bán mới	**15.100 căn hộ**
Đã bán thành công	**16.600 căn hộ**

(Nguồn: CBRE)

Đây là lần đầu tiên kể từ năm 2011, lượng mở bán mới từ phân khúc cao cấp vượt các phân khúc khác để dẫn đầu. Số liệu này cho thấy sức khỏe và nhu cầu của thị trường nhìn chung ở mức ổn định.

Mặc dù số lượng cung sản phẩm căn hộ không bằng năm trước nhưng nếu chúng ta xét luôn cả số lượng sản phẩm nhà liền thổ, nhà phố biệt thự, nhà phố thương mại thì tổng sản phẩm rất là cao. Như vậy, mức độ nguồn cung nhà ở chung của thị trường Hà Nội nhìn chung vẫn khá tốt nếu so sánh với các năm trước.

Về yếu tố hạ tầng quy hoạch hạ tầng Hà Nội có thể kể đến các tuyến đường cao tốc, tuyến đường vành đai kết nối giữa Hà Nội và các tỉnh... Đó là một trong những yếu tố rất tích cực hỗ trợ cho thị trường bất động sản. CBRE cũng đánh giá rất cao yếu tố này, bởi hạ tầng giúp cho các dự án nhà ở có quy mô lớn phát triển rộng khắp các khu vực vùng ven và khu vực trung tâm Hà Nội. Đây cũng là một trong những xu hướng phát triển trong thời gian tới.

Về chính sách vĩ mô với vấn đề tín dụng, Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đã có những quyết định giảm lãi suất cũng như hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản. Chúng ta có thể hy vọng các quyết sách sẽ nhanh chóng được triển khai và có hiệu lực. Ngoài ra, đến thời điểm hiện tại, Chính phủ cũng đã và đang lấy ý kiến dự thảo với những đề xuất liên quan đến thay đổi về luật, về pháp lý. Tuy nhiên, vấn đề Luật sẽ cần thời gian rất dài mới có thể đi đến thống nhất. Khi luật sửa đổi được triển khai, áp dụng trong thực tế sẽ có những tác động làm thay đổi toàn bộ thị trường.

Mặt bằng giá khó giảm như kỳ vọng

Thống kê trong quý I/2023, nếu xét riêng về nhóm dự án khu đô thị, đặc biệt là những khu đô thị có quy mô lớn thì có khoảng 8 - 10 dự án đưa ra thị trường với trên dưới 20.000 sản phẩm. Đó là con số tích cực của thị trường nhà ở trong bối cảnh áp lực hiện tại. Con số nguồn cung cũng đi đúng với những dự báo trước đó về thị trường nhà ở Hà Nội.

Nguồn cung nhà ở Hà Nội trong tương lai

Dự án đơn lẻ	Khu đô thị
7 dự án, 2.000 căn	**8 dự án, 20.000 căn**

(Nguồn: CBRE)

Xét theo từng khu vực, động lực phát triển hạ tầng kết nối giữa bờ Đông và bờ Tây sông Hồng đã thúc đẩy nhiều dự án nhà ở ra đời tại hai khu vực này. Thời gian sắp tới, CBRE dự báo khu vực phía Đông và phía Tây của Hà Nội sẽ là hai khu vực trọng tâm tạo ra nhiều dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở cao cấp. Khu vực phía Bắc và phía Nam sẽ xuất hiện rải rác các dự án khu đô thị lớn.

Xét theo mức giá, tính đến quý I/2023, giá nhà ở tại các khu vực của Hà Nội sẽ giữ mức bình ổn, chưa thể tăng giá cao nhưng cũng sẽ khó giảm như kỳ vọng. Tình hình tài chính của nhà đầu tư chưa thực sự có chuyển biến tích cực nhất, còn các chủ đầu tư cũng sẽ cân nhắc quyết định điều chỉnh giá.

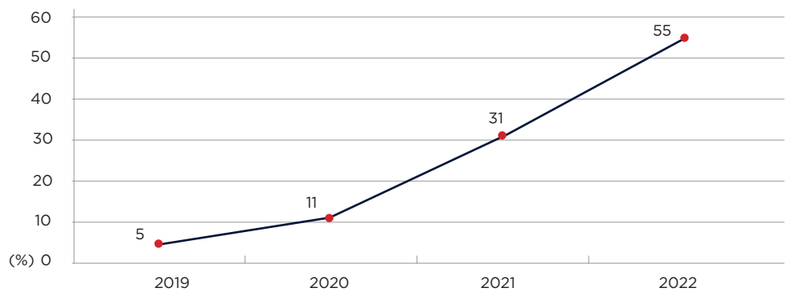
Cụ thể, mức giá nhà ở tại thị trường sơ cấp sẽ ổn định trong năm 2023, có thể biến động nhẹ vào giai đoạn cuối năm. Bên cạnh đó, mức giá trên thị trường thứ cấp sẽ có những thay đổi liên quan đến tài chính như câu chuyện vay ngân hàng.

Trước đó, một số các nhà đầu tư phải vay ngân hàng để tham gia thị trường và đến thời điểm hiện tại lãi suất cho vay của ngân hàng đang ở mức khá cao thì họ sẽ phải bán một số khoản mục đầu tư của mình với mức giá thấp hơn. Điều này sẽ xuất hiện vào quý IV/2023, tuy nhiên sẽ không tạo ra được làn sóng bán tháo hay giảm giá mạnh.

Nhà ở chung cư cao cấp tăng sức hấp dẫn

Thời gian qua, số lượng căn hộ chào bán thành công lớn trong bối cảnh thị trường khó khăn cho thấy rằng nhu cầu sở hữu sản phẩm căn hộ của người dân vẫn ở mức khá tốt. Riêng tại thị trường Hà Nội, tốc độ gia tăng dân số cũng như mức độ dân nhập cư rất cao, chính vì vậy nhu cầu mua nhà ở, mua đầu tư tại Hà Nội vẫn luôn ở mức cao. Thậm chí, nguồn cung hiện tại chỉ có vài chục ngàn sản phẩm được đưa ra thị trường mỗi năm cũng khó đáp ứng được nhu cầu.

Thị phần căn hộ cao cấp và hạng sang giai đoạn 2019 – 2022



(Nguồn: CBRE)

Về tăng trưởng dài hạn có thể thấy diễn biến xu hướng của thị trường như sau: Trong những năm trước, tỷ trọng phân khúc trung cấp có nguồn cung cao hơn phân khúc giá rẻ và cao cấp hạng sang. Tuy nhiên, trong năm 2022, CBRE quan sát thấy phân khúc cao cấp chiếm 55% tổng nguồn cung mở bán, tiếp theo là phân khúc trung cấp 44%. Con số này cho thấy thị trường nhà ở chung cư đang có sự dịch chuyển dần sang căn hộ cao cấp.

Tại TP.HCM, cách đây 3 năm đã hình thành xu hướng này, và đến thời điểm hiện tại, hơn 90% căn hộ đưa ra thị trường chủ yếu là cao cấp, hạng sang dẫn đến sự mất cân đối giữa các phân khúc.

Tại thị trường Hà Nội thì hiện tại chưa thấy việc mất cân đối diễn ra khá lớn hay quá nghiêm trọng. Tuy nhiên, về dài hạn, khi cao cấp hoá các sản phẩm căn hộ, thì sản phẩm nhà ở giá rẻ sẽ bị hạn chế. Bởi vậy vừa qua, Chính phủ và Bộ ngành đã đưa ra các chiến lược nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở giá rẻ để có thể cân đối sản phẩm nhà ở tại Hà Nội trong tương lai, từ đó đáp ứng nhu cầu ở và đầu tư của mọi tầng lớp trong xã hội.

Đối với sản phẩm nhà ở cao cấp, hạng sang, người mua sản phẩm là người có thu nhập cao, tầng lớp có địa vị trong xã hội mua để ở và một phần lớn chủ yếu là những nhà đầu tư mua để đầu tư cho thuê. Theo đó, trong dài hạn nhà đầu tư tại phân khúc này sẽ chịu ảnh hưởng từ những biến động của thị trường, của tình hình tài chính.

Hiện nay, mức độ hấp thụ sản phẩm căn hộ cao cấp ở cả hai miền Nam và Bắc vẫn tốt, chưa thấy có dấu hiệu cho thấy có sự thay đổi hay lượng giao dịch quan tâm quá sụt giảm. Một phần nguyên nhân chính là do nguồn cung mới trên thị trường còn thiếu nên mức độ hấp thụ vẫn tốt. Sản phẩm căn hộ có giá trị khai thác thương mại tốt thì vẫn có giao dịch.

Tại Hà Nội, thị trường nhà ở chung cư nhận được nhiều sự quan tâm hơn, trong khi thị trường nhà ở liền thổ lại khá ảm đạm, thiếu sức hấp dẫn. Nguyên nhân thứ nhất là giá trị của sản phẩm nhà ở liền thổ cao hơn nhiều so với nhà ở chung cư. Số liệu mới nhất của CBRE, trong quý IV/2022, thị trường thứ cấp, giá bán trung bình nhà ở liền thổ vào khoảng 6.800 USD/m2, trong khi ở chung cư là 1.303 USD/m2.

Nhu cầu mua ở thực sẽ là xu hướng chính

Nhiều năm trước, những dự án lớn của chủ đầu tư khi triển khai mở bán ra thị trường có chất lượng tốt, pháp lý đầy đủ luôn nhận được sự hấp thụ tốt. Tuy nhiên trong hai năm trở lại đây, việc một số dự án của chủ đầu tư vướng vào yếu tố pháp lý, chậm tiến độ khiến cho nhà đầu tư e ngại.

Bởi vậy, đến thời điểm hiện tại, khách hàng sẽ cân nhắc nhiều hơn, họ sẽ ưu tiên lựa chọn những dự án sản phẩm: Thứ nhất, có pháp lý tốt; thứ hai có mức giá phù hợp; thứ ba là những sản phẩm có phương thức hỗ trợ liên quan đến tài chính bao gồm những hỗ trợ về phía ngân hàng như: vấn đề vay, vấn đề ân hạn lãi gốc... Kèm theo đó là việc chủ đầu tư cũng có những chính sách liên quan đến câu chuyện thanh toán làm giảm hoặc giãn tiến độ thanh toán tốt nhất để khả năng tiếp cận của khách hàng với sản phẩm dễ dàng hơn.

Năm 2023, nhu cầu mua ở thực sẽ là xu hướng chính giữa bối cảnh lãi suất tăng cao và khả năng vay từ các ngân hàng còn chưa dễ dàng. Đặc biệt, khách hàng có nhu cầu mua ở thực nếu họ có sẵn tiền mặt thì câu chuyện mua sẽ rất nhanh với nhiều sự lựa chọn: mua từ thị trường sơ cấp và mua ở trên thị trường thứ cấp.

Hiện tại, mức giá trên thị trường thứ cấp đang tốt hơn rất nhiều so với giai đoạn trước đây, pháp lý sẵn sàng và sản phẩm đã có sẵn. Họ có thể chấp nhận mua căn hộ mức giá cao hơn ở một dự án đã hoàn thành; hoặc chọn được sản phẩm từ người thứ cấp có nhu cầu bán thấp hơn hoặc bằng giá gốc để lấy dòng tiền... Tóm lại, nếu người mua ở thực có tiền mặt thì việc mua chung cư để ở là câu chuyện rất dễ dàng trong thời gian tới./.

MÔI TRƯỜNG VÀ TIỆN ÍCH – ĐỊNH VỊ TIÊU CHUẨN CỦA TẦNG LỚP CƯ DÂN MỚI

Ông Bùi Văn Doanh
Viện trưởng Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam

Nếu như trước đây, tiêu chuẩn hàng đầu về nhà ở Hà Nội được định vị là nhà mặt phố và ở trung tâm, thì ngày nay, xu hướng sống của tầng lớp cư dân hiện đại, nhất là các gia đình trẻ lại là các đại đô thị mới. Điều này xuất phát từ sự thay đổi về phương thức kiếm sống và phong cách sống của cư dân.

Không gian sống và tiện ích vùng lõi không còn đủ đáp ứng nhu cầu sống hiện đại

Trong 10 năm qua, theo thống kê, dân số Thủ đô tăng thêm 1,6 triệu người, riêng khu vực nội thành tăng trên 1,2 triệu người, trong đó phần lớn là gia tăng cơ học từ người nhập cư. Việc gia tăng dân số tại các quận lõi nội đô đang tạo ra nhiều sức ép như quá tải đối với công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội, quản lý an ninh, trật tự công cộng, bảo đảm môi trường sống... Hà Nội đã đặt mục tiêu di dời 215.000 dân ra khỏi khu vực nội đô, nhưng để hoàn thành mục tiêu này không phải là chuyện một sớm một chiều.

Dân số Thủ đô tăng mạnh với tốc độ đô thị hóa nhanh

Mật độ dân số trung bình **2.398 người/km2**. Gấp 8,2 lần so với cả nước.

Tốc độ đô thị hóa ở Hà Nội diễn ra mạnh mẽ, tỷ lệ dân số khu vực thành thị Hà Nội tăng nhanh

- **1999: 36,8%**
- **2009: 41%**
- **2019: 49,2%**

Trung bình mỗi năm có khoảng **120.000 trẻ ra đời**, dân nhập cư về Hà Nội khoảng **80.000 - 100.000 người** (*)

(*) Nguồn: Viện Dân số và các vấn đề xã hội

Trong lúc đó, mật độ dân số trong khu vực lõi vẫn tiếp tục gia tăng, dẫn đến cả hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không đáp ứng nổi cả về số lượng và chất lượng. Không gian sống cũng ngày càng bức bí, thiếu cây xanh, thiếu không gian công cộng, nơi vui chơi giải trí, rèn luyện sức khỏe... Trong khi đó, tầng lớp cư dân mới, thường là từ 8x trở về sau, cuộc sống mưu sinh không còn gắn với việc buôn bán nhỏ nữa nên họ có sự lựa chọn mới về nhà ở, thường là không mấy thiết tha

với khu vực lõi trung tâm đô thị.

Một mặt, do giá nhà ở khu vực trung tâm rất đắt đỏ, nếu ở vị trí thuận lợi thì cần khoản tài chính rất lớn; còn nếu với khoản tài chính trung bình sẽ phải chấp nhận diện tích chật hẹp hoặc ở trong ngõ ngách rất bất tiện. Còn nếu mua để đầu tư thì đây là khu vực đã ổn định nên địa tô chênh lệch đã được tính hết vào giá, vì vậy trong tương lai cả trung và dài hạn đều ít có khả năng tăng giá, nếu giá có tăng theo thời gian thì là do trượt giá chứ không phải phát sinh lợi nhuận. Mặt khác, không gian sống và các tiện ích đi kèm trong khu phố cổ, phố cũ thường không thể đáp ứng cuộc sống hiện đại, và đây mới là lý do chính khiến các gia đình trẻ chọn nơi ở tại các khu đô thị mới, nhất là các đại đô thị.

Xu hướng dịch chuyển ra các đại đô thị xanh tích hợp đa tiện ích

Ở Hà Nội, các gia đình trẻ trước đây có xu hướng tìm kiếm nhà ở tại khu vực phía Tây. Tuy nhiên, trong thực tế, trào lưu này đang có xu hướng dịch chuyển dần về phía Đông. Khu vực phía Đông được quy hoạch bài bản hơn cả ở tầm đô thị cũng như trong nội bộ dự án. Vấn đề hạ tầng, nhất là giao thông (kể cả nội bộ và liên kết vùng) được hết sức chú trọng. Đặc biệt, khi dự án đường vành đai 4 và hệ thống cầu vượt sông Hồng được hoàn chỉnh thì việc kết nối với nội thành và kết nối vùng, kể cả liên tỉnh sẽ hết sức thuận lợi. Điều này đã tạo sức hút mới cho sản phẩm bất động sản khu Đông bởi cả việc được thụ hưởng những tiện ích phong phú, đầy đủ khi mua để ở, cũng như khả năng tăng giá nếu mua để đầu tư, hoặc mục đích mua để ở nhưng nếu khi cần bán thì cũng dễ thanh khoản và lợi nhuận cao.

Đặc biệt, đây cũng là khu vực đã và đang phát triển các đại đô thị hiện đại theo xu hướng xanh – thông minh và tích hợp all in one – tất cả trong một nên đã khẳng định được vị thế của nó trong xu hướng sống hiện đại của tầng lớp cư dân mới.

Thứ nhất, các khu đô thị mới này đều có diện tích cây xanh và không gian công cộng lớn nên tạo được môi trường sống hài hòa, gần gũi với thiên nhiên, tăng sự giao tiếp cộng đồng, có lợi cho sức khỏe, nhất là với lớp trẻ thường có cường độ lao động và áp lực công việc cao nên rất cần nơi nghỉ ngơi, thư giãn để tái tạo sức lao động.

Thứ hai, vì là các đại đô thị với quy mô lớn nên tích hợp đầy đủ các tiện ích từ chăm sóc sức khỏe đến mua sắm, y tế, vui chơi giải trí, luyện tập thể thao..., do đó giúp cư dân giảm được thời gian đi lại, nhất là trong công việc nội trợ và chăm sóc sức khỏe bản thân.

Đặc biệt về giáo dục – mối quan tâm hàng đầu của các gia đình trẻ – thường được xây dựng khá hoàn chỉnh với sự liên thông từ nhà trẻ, mẫu giáo đến các cấp học phổ thông (thậm chí có nơi có cả cấp đại học) với chất lượng tốt đã giải tỏa được nỗi lo cho các cặp vợ chồng trẻ trong việc nuôi dạy, chăm sóc con cái, trong điều kiện hệ thống trường công lập quá tải còn các trường "tự phát" vừa không bảo đảm chất lượng vừa thiếu an toàn. Hệ thống trường học trong các đại đô thị không chỉ đáp ứng về giáo dục trí lực mà còn chú trọng cả về thể chất và đặc biệt là về ngoại ngữ và kỹ năng sống.

Mặt khác, vì là đại đô thị nên ở đó cũng đa dạng các sản phẩm bất động sản và tiện ích, dịch vụ, do đó vừa thích hợp cho các gia đình trẻ nhưng cũng đáp ứng cho các đối tượng khác như người cao tuổi, trung niên hay trẻ nhỏ... Trong các đại đô thị đó, thường bao gồm nhiều loại hình như biệt thự, liền kề, nhà phố, shophouse..., nhưng theo nghiên cứu của chúng tôi, loại hình căn hộ chung cư trung và cao cấp thường được quan tâm hơn cả.

Bởi vì, căn hộ chung cư trung, cao cấp vừa đáp ứng được về tiện nghi, lối sống hiện đại, không gian sống tốt..., bảo đảm chất lượng sống đồng thời lại có mức giá không quá cao nên phù hợp với nhiều đối tượng cư dân. Mặt khác, tầng lớp trung lưu ở Việt Nam được dự báo sẽ còn gia tăng trong cả trước mắt và trung, dài hạn, vì vậy việc đầu tư vào phân khúc căn hộ trung – cao cấp sẽ có khả năng sinh lời cao và dễ thanh khoản trong tương lai.

Như vậy có thể nói, chính môi trường và tiện ích là tiêu chí hàng đầu của lối sống hiện đại của một tầng lớp cư dân mới và chính điều này đã tạo sự dịch chuyển cư dân từ chỗ bám vào vùng trung tâm nội đô Hà Nội sang các khu đô thị mới, nhất là các đại đô thị với môi trường sống gần gũi với thiên nhiên và những tiện ích được tích hợp tối đa trong một khu vực. Trong đó, căn hộ chung cư trung và cao cấp ngày càng trở thành phân khúc có tính thanh khoản cao bởi cả nhu cầu ở thực cũng như mục đích đầu tư do xu hướng sống trên ngày càng phổ biến và tầng lớp trung lưu ngày càng gia tăng ở Việt Nam./.

Căn hộ chung cư trung, cao cấp vừa đáp ứng được về tiện nghi, lối sống hiện đại, không gian sống tốt..., bảo đảm chất lượng sống đồng thời lại có mức giá không quá cao nên phù hợp với nhiều đối tượng cư dân. Tầng lớp trung lưu ở Việt Nam được dự báo sẽ còn gia tăng trong cả trước mắt và trung, dài hạn, vì vậy việc đầu tư vào phân khúc căn hộ trung – cao cấp sẽ có khả năng sinh lời cao và dễ thanh khoản trong tương lai.

HẾT THỜI KIẾM TIỀN DỄ, MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN CÓ CÒN CƠ HỘI VỚI CHUNG CƯ TRUNG - CAO CẤP?

Ông Nguyễn Chí Thanh
Phó Chủ tịch kiêm Tổng thư ký
Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam

Bất động sản đáp ứng nhu cầu thực "lên ngôi"

Sau một giai đoạn phát triển rực rỡ, từ giữa năm 2022 đến nay, thị trường bất động sản Việt Nam bước vào thời kỳ trầm lắng kéo dài do hàng loạt khó khăn đè nén. Chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng một số sự việc không mong muốn... đã khiến tâm lý chung trên thị trường trở nên e ngại. Niềm tin của doanh nghiệp, nhà đầu tư suy giảm mạnh mẽ tác động lớn đến nguồn cung cũng như tính thanh khoản trên thị trường.

Chưa bao giờ, số lượng cấp phép dự án mới và giao dịch trên thị trường lại thấp đến vậy. Theo số liệu được Bộ Xây dựng công bố, năm 2022, cả nước có 126 dự án phát triển nhà ở (quy mô 55.732 căn hộ) được cấp phép, chỉ bằng khoảng 52,7% so với năm 2021.

Còn theo thống kê của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS), tổng cung ra thị trường của bất động sản nhà ở thương mại liên tục lao dốc trong 5 năm trở lại đây: Năm 2022 chỉ tương đương 90% năm 2021, 54% so với năm 2020, 44% so với năm 2019 và 28% so với năm 2018.

Về tỷ lệ tiêu thụ, toàn thị trường năm 2022 chỉ đạt khoảng 39%, tương đương với 19.000 giao dịch thành công, bằng 69% lượng tiêu thụ năm 2021 và chỉ bằng 17% lượng giao dịch của năm 2018. Riêng quý IV, tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt mức 14%.

Cũng chưa bao giờ, nhân sự ngành bất động sản, đặc biệt là lực lượng môi giới lại lao đao và có số lượng bị cắt giảm nhiều như thời gian vừa qua. Chúng tôi cho rằng đây là đối tượng bị ảnh hưởng đầu tiên và nặng nề nhất, ước lượng số môi giới đang hoạt động trên thị trường chỉ còn khoảng 30 - 40% so với giai đoạn đầu năm 2022.

Câu chuyện khó khăn của thị trường bất động sản, đặc biệt là bất động sản dự án, chủ yếu xoay quanh vấn đề của các doanh nghiệp và giá bán sản phẩm. 2 năm vừa qua, dù nhu cầu trên thị trường rất cao, nhưng không có nhiều dự án mới mở bán. Trong khi đó, mặt bằng giá đang bị đẩy lên quá cao, chủ yếu từ phía chủ đầu tư và các sàn môi giới. Tuy nhiên hiện

Trong "nốt trầm" của thị trường, thanh khoản chỉ tích cực với các sản phẩm đáp ứng tốt nhu cầu ở thực và đầu tư dài hạn. Đồng thời, chỉ những môi giới lâu năm trong nghề và có tích lũy tài chính mới trụ lại được qua giai đoạn khó khăn, chờ thị trường phục hồi để quay trở lại.

nay, khi có một khoảng trầm quá lớn đối với các nhà môi giới, hầu như họ đều phải dừng lại vì "cuộc chơi" trên thị trường đã bộc lộ ra nhiều khía cạnh hơn.

Trong "nốt trầm" của thị trường, với những loại hình bất động sản vốn phục vụ mục đích đầu tư, mua đi bán lại và dễ bị thổi giá, làm giá... sẽ gặp nhiều khó khăn trong tìm kiếm thanh khoản thực.

Ngược lại, thanh khoản chỉ tích cực với các sản phẩm đáp ứng tốt nhu cầu ở thực và đầu tư dài hạn. Đồng thời, chỉ những môi giới lâu năm trong nghề và có tích lũy tài chính mới trụ lại được qua giai đoạn khó khăn, chờ thị trường phục hồi để quay trở lại.

Cơ hội trong tay nhà môi giới sở hữu nguồn cung bất động sản trung – cao cấp chất lượng

Cần nhìn nhận khách quan và phân tách rõ giữa bất động sản trung cấp và cao cấp. Về nhu cầu thị trường đối với 2 loại sản phẩm này là luôn có, cả nhu cầu ở thực lẫn nhu cầu đầu tư thực, trong đó nhu cầu đối với sản phẩm trung cấp sẽ cao hơn so với sản phẩm cao cấp.

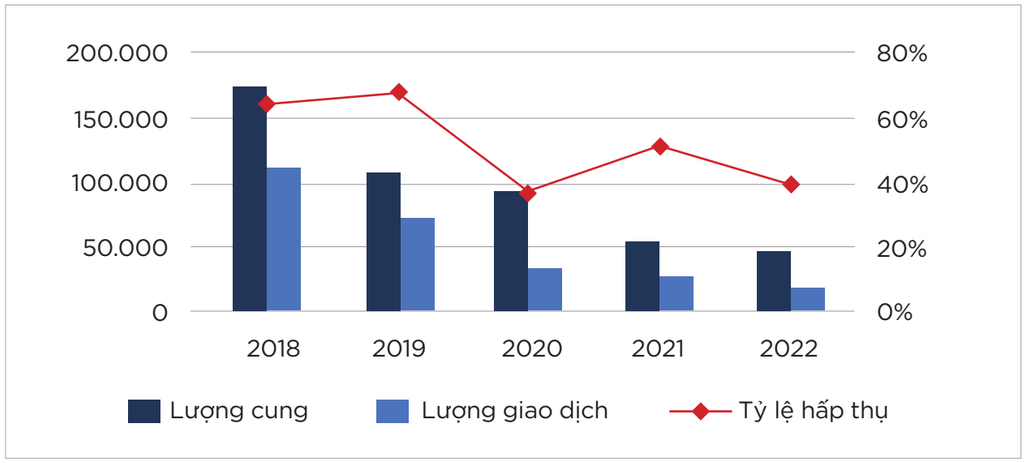
Về cơ cấu nguồn cung, năm 2022, căn hộ cao cấp chiếm 37% trên thị trường, trong khi đó căn hộ trung cấp chỉ chiếm

Cơ hội chắc chắn chỉ dành cho những môi giới bất động sản biết trau dồi kiến thức trong giai đoạn trầm lắng, vừa am hiểu nhu cầu của thị trường và khách hàng, vừa có thể nắm trong tay nguồn cung bất động sản trung - cao cấp chất lượng.

15%, theo số liệu của VARS. Để hướng đến một thị trường bất động sản nói chung và phân khúc bất động sản cao cấp nói riêng có thể phát triển hài hòa, lành mạnh và đáp ứng nhu cầu cũng như yêu cầu, tiêu chuẩn của các nhóm khách hàng mục tiêu, đây là giai đoạn các chủ đầu tư cần có những điều chỉnh kịp thời: Hoặc giảm giá bán, hoặc đưa giá trị của sản phẩm cao cấp về đúng với tiêu chuẩn và mức giá của nó.

Do đó, giai đoạn tới, vấn đề chính là ở năng lực của chủ đầu tư. Chỉ những doanh nghiệp phát triển các dự án bất động sản trung - cao cấp một cách thực sự chất

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



Nguồn: Vars 2022

lượng, vị trí tốt, pháp lý hoàn thiện, đầu tư bài bản, có tiềm lực tài chính mạnh, mới có được chỗ đứng với thời gian. Ngược lại, những doanh nghiệp thời gian qua phát triển phân khúc "cao cấp bởi giá" sẽ khó có thể trụ lại với thị trường này.

Thực tế, với tốc độ phát triển kinh tế - xã hội hiện nay của nước ta, rất nhiều người có khả năng và mong muốn sở hữu những sản phẩm cao cấp thực sự. Tuy nhiên, những khách hàng của phân khúc cao cấp đều là đối tượng trí thức, hiểu biết, kiếm được tiền và rất trân trọng đồng tiền, cũng như thường có tư duy làm sao để tiền sinh ra tiền, nên để thuyết phục họ bỏ ra một số tiền lớn mua bất động sản cao cấp thì sản phẩm ấy phải thực sự đem lại giá trị xứng đáng với đồng tiền họ bỏ ra.

Đáp ứng được điều này, chắc chắn bất động sản cao cấp sẽ được thị trường đón nhận. Trong khi đó, những sản phẩm như vậy tại các thành phố lớn như Hà Nội hay TP.HCM dường như chỉ đếm trên đầu ngón tay.

Trong bối cảnh đó, các nhà môi giới đã trải qua một giai đoạn đầy khó khăn và đang chờ đợi nguồn hàng tiềm năng cũng như sự ấm lại của thị trường để có thể trở lại bán hàng. Cơ hội chắc chắn chỉ dành cho những môi giới bất động sản biết trau dồi kiến thức trong giai đoạn trầm lắng, vừa am hiểu nhu cầu của thị trường và khách hàng, vừa có thể nắm trong tay nguồn cung bất động sản trung - cao cấp chất lượng; mà số môi giới đủ tiêu chuẩn như thế thực sự không có nhiều trên thị trường./.

Số lượng môi giới đang hoạt động trên thị trường giảm từ

60 - 70%

(so với giai đoạn đầu năm 2022)

Nguồn cung bất động sản nhà ở thương mại lao dốc trong 5 năm trở lại đây:

Năm 2022:

- **Tương đương 90% năm 2021,**
- **54% so với năm 2020,**
- **44% so với năm 2019**
- **28% so với năm 2018.**

XU HƯỚNG LỰA CHỌN CHUNG CƯ CỦA GIA ĐÌNH TRUNG LƯU TẠI HÀ NỘI

Ông Trần Minh Tiến
Giám đốc Trung tâm Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng One Mount Real Estate

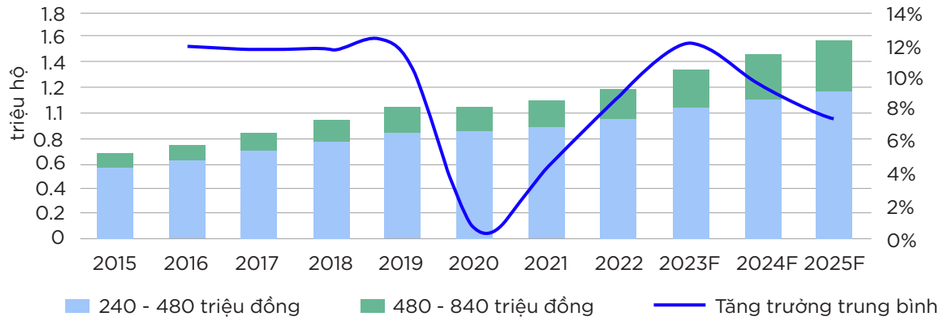
1. Số lượng hộ gia đình trung lưu tại Hà Nội tăng 9%/ năm

Theo số liệu của Oxford Economics, hộ gia đình trung lưu tại Hà Nội có thu nhập từ 240 triệu đến 840 triệu đồng/năm. Từ năm 2015 đến năm 2022, số hộ gia đình này đã tăng từ gần 700 nghìn hộ lên gần 1,2 triệu hộ. Trung bình hàng năm, Hà Nội có thêm khoảng 75 nghìn hộ gia đình trung lưu.

Dự báo đến năm 2025, số lượng hộ gia đình trung lưu tại Hà Nội tiếp tục gia tăng, đạt khoảng 1,6 triệu hộ, tăng 400 nghìn hộ so với cuối năm 2022.

Sự gia tăng số lượng hộ gia đình trung lưu không chỉ là động lực để phát triển nền kinh tế mà còn kéo theo nhu cầu nhà ở gia tăng, đặc biệt là phân khúc chung cư trung và cao cấp.

Hình 1: Thu nhập hộ gia đình Hà Nội theo nhóm thu nhập 2015 - 2025F



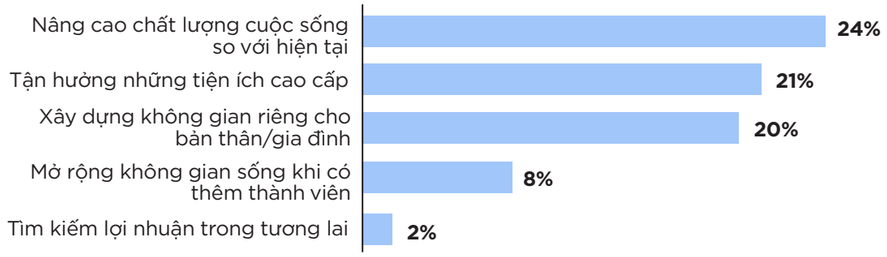
Tỷ giá USD: 23,760 đồng (Vietcombank, T3/2023)
Nguồn: Oxford Economics, Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - One Mount Real Estate tổng hợp

2. Đa số gia đình có mức thu nhập tầm trung mua chung cư để ở với mong muốn nâng tầm chất lượng sống

Quý 4/2022, Bộ phận Nghiên cứu thị trường và Am hiểu khách hàng của OneHousing đã thực hiện khảo sát định tính và định lượng trên diện rộng với hơn 400 người đã mua và có ý định mua nhà chung cư tại Hà Nội.

Theo khảo sát này, 58% những gia đình trung lưu tại Hà Nội mua chung cư với mục đích để ở. Cụ thể, khi được hỏi về động lực mua chung cư, 24% muốn nâng cao chất lượng cuộc sống, 21% muốn tận hưởng tiện ích cao cấp, 20% muốn xây dựng không gian riêng cho bản thân hoặc gia đình. Trong khi đó chỉ 2% gia đình trung lưu tại Hà Nội khi đã xác định mua để ở, mong muốn tìm kiếm lợi nhuận trong tương lai.

Hình 2: Động lực sở hữu nhà ở của gia đình trung lưu Hà Nội

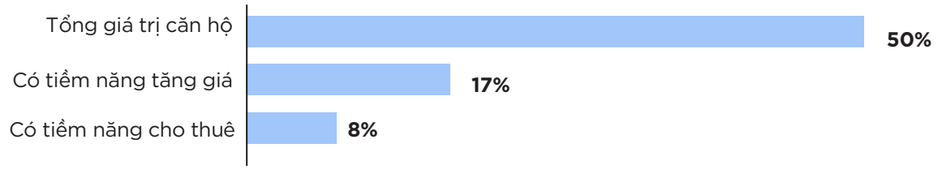


Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - One Mount Real Estate, Q4/2022

3. Khi mua chung cư để ở, gia đình trung lưu Hà Nội quan tâm nhiều hơn đến tổng giá trị căn hộ

Do có nguồn ngân sách hạn chế, 50% gia đình trung lưu Hà Nội thường quan tâm nhiều hơn đến giá căn hộ để đảm bảo số tiền phải chi trả không vượt ngoài ngân sách của họ. Khác với nhóm khách hàng đầu tư và đầu cơ, các yếu tố như tiềm năng tăng giá, tiềm năng cho thuê ít được nhóm gia đình này chú ý tới. Theo khảo sát, chỉ 17% cân nhắc tới tiềm năng tăng giá và 8% cân nhắc tới tiềm năng cho thuê khi mua nhà để ở.

Hình 3: Yếu tố cân nhắc khi mua căn hộ để ở của gia đình trung lưu Hà Nội

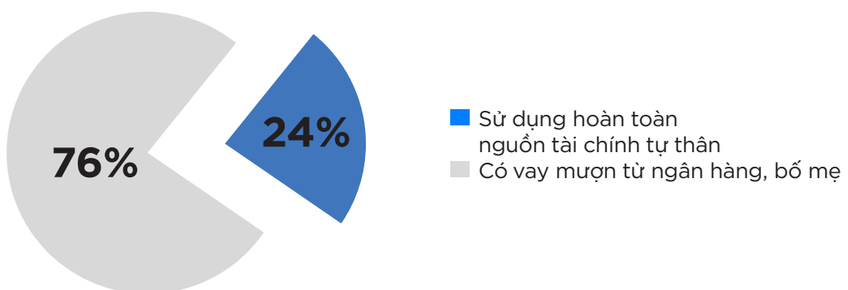


Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - One Mount Real Estate, Q4/2022

4. Phần lớn các hộ gia đình trung lưu nhận hỗ trợ tài chính khi quyết định mua chung cư

Mặc dù đã có dòng tiền ổn định hàng tháng, chỉ 24% số hộ gia đình trung lưu sử dụng nguồn tài chính tự thân (không vay mượn) khi mua chung cư, 76% cần tới sự giúp của bố mẹ, bạn bè hoặc vay ngân hàng để có thể trang trải cho chi phí mua nhà. Trong số hộ gia đình lựa chọn hình thức hỗ trợ tài chính, 33% sử dụng vốn vay từ ngân hàng.

Hình 4: Tỷ lệ gia đình trung lưu Hà Nội mua nhà bằng nguồn tài chính tự thân



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - One Mount Real Estate, Q4/2022

5. Căn hộ 2 phòng ngủ có khoảng giá từ 2,2-5,4 tỷ đồng thường được những gia đình Hà Nội trung lưu ưu tiên lựa chọn

Cũng theo khảo sát của OneHousing, khi lựa chọn mua chung cư, gia đình trung lưu thường chọn chung cư 2 phòng ngủ có giá từ 2,2 đến 5,4 tỷ đồng. Những căn hộ này thường có diện tích 52-84m2 phù hợp cho gia đình từ 3 đến 4 thành viên.

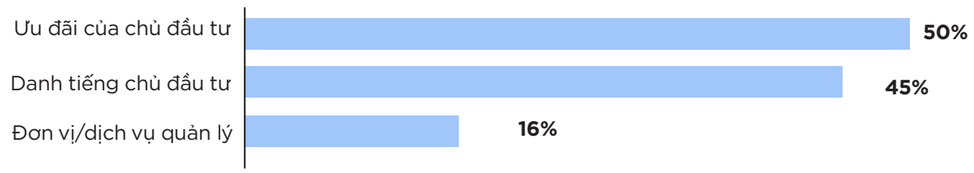
Căn hộ điển hình của gia đình trung lưu tại Hà Nội

- **Phân khúc giá all-in:** 40 - 60 triệu đồng/m2
- **Giá trị căn hộ:** 2,2 – 5,4 tỷ đồng
- **Số phòng ngủ:** 2
- **Diện tích:** 52-84 m2

6. Khoảng 45% quan tâm đến danh tiếng của chủ đầu tư khi mua nhà

Không chỉ riêng nhóm gia đình trung lưu tại Hà Nội, mà ở cả những nhóm gia đình có mức thu nhập cao hơn, danh tiếng chủ đầu tư luôn là yếu tố rất quan trọng khiến họ ra quyết định mua nhà. Đối với họ, việc lựa chọn một chủ đầu tư uy tín bảo chứng cho pháp lý của dự án, tiến độ xây dựng và chất lượng xây dựng. Bên cạnh đó, có hơn 50% nhóm những người mua nhà quan tâm nhiều đến ưu đãi của chủ đầu tư như các chính sách về quà tặng, ưu đãi thanh toán và thời gian được hỗ trợ lãi suất.

Hình 5: Yếu tố khi lựa chọn mua chung cư để ở



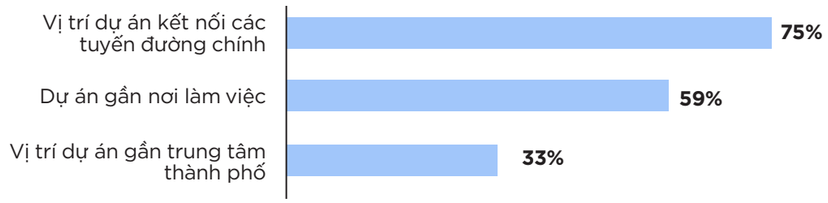
Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - One Mount Real Estate, Q4/2022

7. Vị trí thuận tiện cho công việc, học tập, thiết kế tổng thể hài hoà và đầy đủ tiện ích cũng là những yếu tố quan trọng khác khi chọn mua căn hộ của những gia đình có mức thu nhập tầm trung

Do nguồn tài chính không thoải mái như những tầng lớp cao hơn, những gia đình trung lưu tại Hà Nội thường phải đánh đổi nhiều yếu tố khi chọn mua nhà.

Về vị trí, nhóm gia đình này ưu tiên gần nơi làm việc, trường học, thay vì gần trung tâm thành phố. Cụ thể, khoảng 75% nhóm gia đình này ưu tiên những căn hộ có vị trí gần tuyến giao thông chính và

Hình 6: Vị trí mong muốn khi lựa chọn mua chung cư để ở

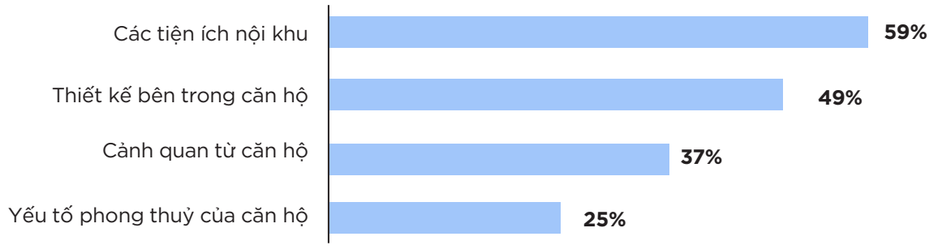


Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - One Mount Real Estat, Q4/2022

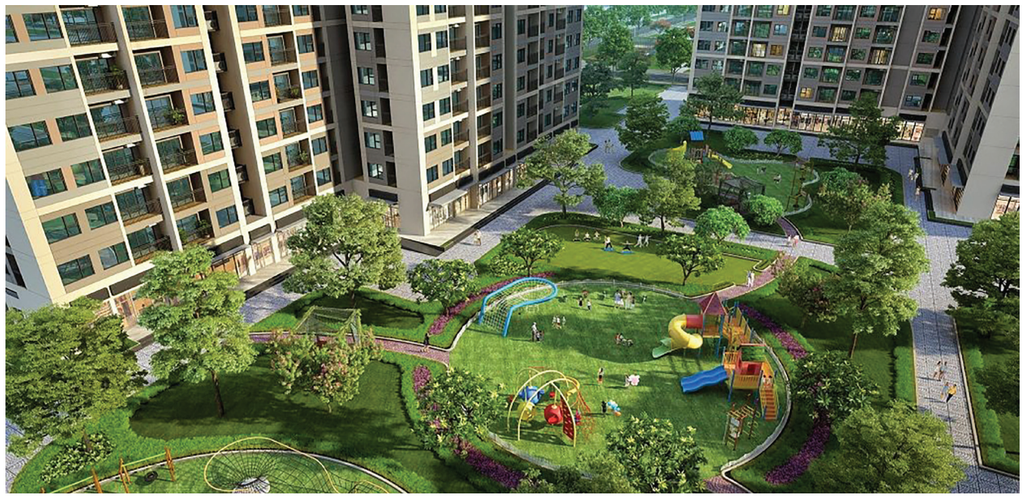
gần 60% quan tâm tới vấn đề gần nơi làm việc, trường học của con cái. Tuy nhiên, chỉ 33% nhóm này yêu cầu nơi ở của họ gần trung tâm thành phố.

Về thiết kế, nhóm này ưu tiên chất lượng xây dựng và quy hoạch chung của cả khu, thay vì quan tâm nhiều đến bố trí bên trong căn hộ, cảnh quan hay những yếu tố phong thủy khác. Theo khảo sát, 59% quan tâm đến các yếu tố tiện ích nội khu như công viên, khu spa, BBQ,... trong khi chỉ 37% quan tâm tới tầm view từ căn hộ và 25% quan tâm đến các yếu tố phong thủy./.

Hình 7: Yếu tố cân nhắc khi lựa chọn mua chung cư để ở



Nguồn: Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng - One Mount Real Estat, Q4/2022



PHẦN 4:
TƯ VẤN CHO NHÀ ĐẦU TƯ

I. Nhận diện dự án đầu tư

Trước hết, cần tìm hiểu sâu về thông tin và năng lực của chủ đầu tư như lịch sử các dự án đã hoàn thành; trách nhiệm quản lý, vận hành các tòa nhà sau khi bàn giao (quan hệ với cư dân); năng lực tài chính thời điểm hiện tại; phương thức bán hàng rõ ràng, có nhiều chính sách hỗ trợ... Ngoài thông tin chủ đầu tư, bạn cũng nên kiểm tra thêm thông tin về nhà thầu, đơn vị thiết kế, đơn vị giám sát và quản lý...

Chung cư trung, cao cấp phải có vị trí tốt, đảm bảo hạ tầng xã hội và tiện ích cho những nhu cầu cơ bản và sáng tạo của cư dân đô thị. Lưu ý quan sát lượng giao thông giờ cao điểm để đánh giá mức độ hoàn thiện về cơ sở hạ tầng và kết nối của dự án.

Ưu tiên lựa chọn các dự án phù hợp với nhu cầu, đáp ứng được nhu cầu sống hiện đại trong các khu đô thị mới (ví dụ như Đông Hà Nội, khu Tây Hà Nội), được ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông minh và thiết kế xanh. Về tiện ích nội khu, người mua cần lưu ý các thông tin về trường học, thiết chế văn hóa, y tế, siêu thị, hay các thông số kỹ thuật như thiết kế và mật độ căn hộ, số thang máy, thang thoát hiểm, hệ thống phòng cháy chữa cháy; camera an ninh...

Nghiên cứu kỹ khu vực gửi xe (diện tích, số lượng, mức phí) của khu chung cư. Theo quy định do Bộ Xây dựng ban hành từ năm 2013, cứ 100m^2 diện tích sử dụng của căn hộ, chủ đầu tư phải dành 20m^2 diện tích làm chỗ đậu xe, gồm cả lối đi.

Khách hàng có thể nhận diện những thông tin trên thông qua khảo sát, lấy ý kiến ngẫu nhiên một số cư dân đang sinh sống tại khu đô thị hoặc thông qua các kênh thông tin khác như cộng đồng mạng xã hội của khu đô thị, khu nhà ở.

II. Tư vấn pháp lý

Dự án cần có đầy đủ các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Giấy phép xây dựng dự án
- Chứng nhận hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, thuế đất
- Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng dự án: Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì điều kiện mở bán là phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng dự án.
- Giấy chứng nhận bảo lãnh của ngân hàng giúp đảm bảo việc chủ đầu tư sẽ thực hiện các nghĩa vụ tài chính với dự án trong tương lai. Nếu xảy ra rủi ro với chủ đầu tư, ngân hàng sẽ chịu trách nhiệm này với khách mua.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đối với các căn hộ đã bàn giao)

Căn cứ Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

Ngoài hồ sơ pháp lý của dự án, khách hàng cần xem kỹ Hợp đồng mua bán chung cư.

Khoản 1 Điều 6 Nghị định 02/2022/NĐ-CP nêu rõ:

Việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định dưới đây:

1. Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

Các bên đều phải thực hiện thống nhất mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ban hành kèm theo Nghị định 02 năm 2022. Đồng thời, trước khi đặt bút ký hợp đồng mua bán chung cư, cần kiểm tra kỹ một số thông tin sau trong hợp đồng:

- Thông tin các bên và căn hộ:

Kiểm tra pháp lý của căn hộ bằng cách kiểm tra căn hộ: Đang ở dạng dự án đang đang hoàn thiện hay đã hoàn thiện và có đúng với thông tin về dự án đã thoả thuận trước đó không? Đã được cấp Sổ hồng chung cư chưa, nếu đã được cấp Sổ hồng chung cư thì kiểm tra thông tin trên Sổ hồng và trên hợp đồng có trùng khớp với nhau không...

Người ký hợp đồng phải là người có thẩm quyền phía chủ đầu tư, hoặc có giấy ủy quyền của chủ đầu tư...

- Thời hạn bàn giao: Theo khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở, thời điểm bàn giao chung cư cũng là căn cứ để tính thời điểm chủ đầu tư đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp sổ hồng chung cư cho người mua. Thời hạn này là trong 50 ngày kể từ ngày bàn giao.
- Tiến độ thanh toán: Quy định về tiến độ thanh toán được đặt ra trong trường hợp mua chung cư theo diện trả chậm, trả dần và phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán theo quy định tại Điều 125 Luật Nhà ở.

Đồng thời, kèm theo tiến độ thanh toán là quyền và nghĩa vụ của các bên khi không thực hiện theo đúng thoả thuận.

- Phí dịch vụ: Thường trong các khu chung cư đều kèm theo các khoản chi phí như phí bảo trì chung cư, phí mua chỗ để xe, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư... Do đó, khi ký hợp đồng, người mua cần xem xét cẩn thận các khoản phí này để trong quá trình ở sẽ đóng theo đúng hợp đồng đã thoả thuận...

Khách hàng và nhà đầu tư nên tham khảo tư vấn của luật sư uy tín trước khi đưa ra quyết định.

III. Tư vấn tài chính

Với những khách hàng có sẵn dòng tiền dư giả, đầu tư vào căn hộ trung, cao cấp thời điểm hiện nay tại những dự án tốt là lựa chọn đáng cân nhắc.

Với những khách hàng cần sử dụng đòn bẩy tài chính, với những dự án pháp lý rõ ràng, người mua nhà có nhu cầu thực sẽ thuận lợi hơn khi tiếp cận vốn vay.

Ưu tiên sử dụng đòn bẩy tài chính cho nhu cầu thực (để ở, kinh doanh lâu dài), tránh sử dụng đòn bẩy tài chính quá mức để đầu cơ trong giai đoạn này. Nếu triển vọng thị trường tiếp tục tích cực hơn, nhà đầu tư có thể sử dụng đòn bẩy theo tỷ lệ 55-60% vốn tự có và 40-45% vốn huy động.

Với những khách hàng chưa đáp

ứng được tỷ lệ tài chính như trên có thể xem xét những chính sách hỗ trợ như trả góp hoặc trả theo đợt của chủ đầu tư.

Khách hàng và nhà đầu tư nên tham khảo quan điểm của các chuyên gia, đơn vị tư vấn tài chính uy tín trước khi đưa ra quyết định.

IV. Tư vấn thời điểm đầu tư

Thời điểm hiện tại, lãi suất cho vay đã giảm 1-2%, nhiều ngân hàng đã đưa ra các gói tín dụng ưu đãi và kỳ vọng tiếp tục giảm nhẹ trong thời gian tới. Chúng tôi khuyến cáo rằng, lãi suất và việc tiếp cận với mức lãi suất chỉ dễ dàng với các dự án của chủ đầu tư uy tín, có kinh nghiệm thực tiễn và dòng tiền tốt, đây là điều các khách hàng cần đặc biệt lưu ý khi ra quyết định mua nhà trong thời điểm này.

Thị trường bất động sản đã trải qua thời kỳ thanh khoản khá trầm lắng và dự báo trong khoảng quý 3 đến quý 4/2023, thị trường sẽ ấm dần lên, tâm lý tích cực sẽ trở lại.

Trong phân khúc chung cư trung và cao cấp, nhiều dự án và khu vực giá không giảm ngay cả trong thời kỳ trầm lắng nhất. Khi những tín hiệu tích cực trở lại, nhất là chính sách tín dụng (lãi suất giảm), kỳ vọng giá chung cư sẽ tăng dần. Do đó, đây là thời điểm khá hấp dẫn để mua chung cư trung và cao cấp tại những dự án đáp ứng được những tiêu chí trên.

Khách hàng và nhà đầu tư nên tham khảo các sàn giao dịch để tiếp cận với sản phẩm tốt. Các tiêu chí để lựa chọn sàn giao dịch chủ yếu thông qua các chỉ số: (i) Dự án phân phối và chủ đầu tư uy tín; (ii) thành tích được xã hội và các tổ chức ghi nhận; (iii) có trung tâm nghiên cứu, phân tích và am hiểu thị trường (thông qua các báo cáo nghiên cứu chuyên sâu).

KẾT LUẬN

1. Khi môi trường pháp lý ngày càng hoàn thiện; kinh tế Việt Nam dự báo tiếp tục hồi phục và tăng trưởng khá; thu nhập người dân tăng; sự phát triển nhanh về số lượng người giàu có và tầng lớp trung lưu; tiến trình đô thị hóa và phát triển hạ tầng diễn ra mạnh mẽ... là động lực thúc đẩy ngành bất động sản, trong đó có phân khúc chung cư trung và cao cấp phát triển.

2. Với quy hoạch và quỹ đất, đặc biệt là tại khu vực đô thị lõi, các khu vực trong Vành đai 4 không còn để phát triển, nguồn cung mới về phân khúc trung và cao cấp sẽ không dồi dào như trước; sẽ càng nâng cao giá trị của sản phẩm phân khúc này do tính khan hiếm. Do đó, sản phẩm bất động sản trung và cao cấp sẽ là kênh đầu tư tiềm năng, đáng để xem xét, quyết định đầu tư trong trung và dài hạn.

3. Thị trường bất động sản khu công nghiệp tiếp tục khả quan do sự phát triển của nguồn vốn FDI vào Việt Nam và hoạt động thương mại quốc tế sẽ thúc đẩy tiến trình đô thị hóa, đặc biệt là phân khúc nhà ở chung cư tại các thành phố lớn, cho chuyên gia và người dân - những người có thu nhập cao, song đòi hỏi chất lượng cao về không gian sống. Thị trường chung cư trung và cao cấp sẽ được hưởng lợi lớn từ các yếu tố quan trọng này.

4. Nhà đầu tư quốc tế đánh giá cao triển vọng thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và sức hấp dẫn của phân khúc chung cư trung cấp và cao cấp nói riêng. Các chuyên gia trong nước và quốc tế đều kỳ vọng vào tính thanh khoản, hấp thụ cao, sản phẩm được thị trường đón nhận từ các chủ đầu tư uy tín, chuyên nghiệp, dự án có vị trí tốt, hạ tầng đồng bộ, nhiều tiện ích và đặc biệt là có pháp lý rõ ràng.

5. Hiện nay, Hà Nội đang phát triển mạnh về phía Đông và phía Tây; đặc biệt sau khi tuyến đường Vành đai 2 và một loạt công trình hạ tầng khác hoàn thiện sẽ giúp kết nối giao thông thuận tiện vùng đô thị lõi với các địa bàn, khu vực lân cận. Khi đó, nhu cầu về không gian sống trung và cao cấp, tại các khu đô thị mới, trong một hệ sinh thái đầy đủ, thuận tiện, chất lượng cao tại các khu vực phía Đông và phía Tây sẽ ngày càng lớn; là tiềm năng để phát triển hệ sinh thái, với phân khúc bất động sản trung và cao cấp tại các khu vực này.

6. Doanh nghiệp phát triển dự án nên tập trung nghiên cứu và nắm bắt xu hướng "đô thị trong đô thị" hay "bất động sản tích hợp" để triển khai những dự án đô thị quy mô lớn để kiến tạo môi trường sống lành mạnh và bền vững. Tập trung phát triển chung cư thương mại cao tầng ở các quận, huyện ngoại thành, đảm bảo kết nối giao thông và hạ tầng xã hội.

7. Thị trường bất động sản đã trải qua thời kỳ thanh khoản khá trầm lắng và dự báo trong khoảng quý 3 đến quý 4/2023, thị trường sẽ ấm dần lên, tâm lý tích cực sẽ trở lại.Trong phân khúc chung cư trung và cao cấp, nhiều dự án và khu vực giá không giảm ngay cả trong thời kỳ trầm lắng nhất. Khi những tín hiệu tích cực trở lại, nhất là chính sách tín dụng (lãi suất giảm), kỳ vọng giá chung cư sẽ tăng dần. Do đó, đây là thời điểm khá hấp dẫn để mua chung cư trung và cao cấp tại những dự án đáp ứng được những tiêu chí trên.

8. Khách hàng, nhà đầu tư nên trang bị những kiến thức cơ bản, nền tảng trước khi quyết định mua bất động sản nói chung và chung cư trung, cao cấp nói riêng. Đó là những kiến thức về tài chính, pháp lý, quy hoạch, môi trường... Lựa chọn dự án đáng để ở và để đầu tư trong bối cảnh hiện nay dựa trên các yếu tố: pháp lý, minh bạch của dự án, uy tín của chủ đầu tư, vị trí, hạ tầng của dự án... Trong đó, xem xét các dự án được triển khai bài bản, trong các khu đô thị mới có nhiều tiềm năng và cơ hội phát triển trong tương lai gần. Đặc biệt, cần phân bổ bài toán tài chính hợp lý, sử dụng đòn bẩy tài chính phù hợp.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁO CÁO

Bùi Thị Hương
Trưởng phòng Dự án chiến lược,
Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam
Email: Huongbt.vires@gmail.com
SĐT: 0972 681 618

Nguyễn Thị Liên
Trưởng phòng Nghiên cứu chính sách,
Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam
SĐT: 0966 486 250
Email: Liennt.vires@gmail.com