



CBRE



HAI THẬP KỶ

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ



LỜI MỞ ĐẦU

Kinh tế Việt Nam đã trải qua quá trình phát triển ấn tượng trong suốt 20 năm qua. Nhờ vậy, thị trường bất động sản và môi trường đô thị đất nước cũng được hưởng lợi và có những thay đổi đột phá. Điều này đã thúc đẩy sự phát triển của những tòa nhà biểu tượng ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh; hỗ trợ sự chuyên nghiệp hóa và chuyên môn hóa ngày càng tăng của các chủ đầu tư; dẫn đến sự phát triển của các nhóm mua nhà có thu nhập cao và khó tính hơn; thúc đẩy sự thay đổi trong sở thích vị trí mua nhà; và tạo nền tảng cho việc hình thành một khung pháp lý toàn diện cho lĩnh vực bất động sản.

Báo cáo đặc biệt này được thực hiện nhân kỉ niệm 20 năm thành lập CBRE Việt Nam, nhìn lại các xu hướng và sự phát triển của thị trường bất động sản nhà ở mà chúng tôi đã quan sát được trong xuyên suốt giai đoạn vừa qua. Báo cáo cũng đưa ra một số dự đoán về triển vọng thị trường trong hai thập kỷ tới, cùng với các xu hướng và cơ hội mà chúng tôi kỳ vọng sẽ xuất hiện trong giai đoạn tiếp theo.

CHƯƠNG 1 2003 – 2008

Giai đoạn 2003 - 2008 đánh dấu "Bước đầu phát triển" của thị trường nhà ở Việt Nam. Việc mở rộng địa giới của Hà Nội, sự hiện diện của thế hệ các chủ đầu tư nước ngoài đầu tiên và sự thay đổi khung pháp lý sang định hướng thị trường là những điểm nổi bật diễn ra trong giai đoạn này, tạo đà thúc đẩy thị trường tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm 2007 và 2008.

CHƯƠNG 3 2014 – 2023

Trong một thập kỷ qua, thị trường nhà ở Việt Nam trải qua một "chu kỳ biến động". Mở đầu chu kỳ này là giai đoạn bùng nổ nguồn cung mới với sự ra mắt của các khu đô thị lớn từ năm 2015 đến 2019, nhờ có sự tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ, nguồn tài chính đa dạng cho người mua nhà và sự tham gia tích cực của người mua nước ngoài. Tuy nhiên, thị trường sau đó đã phải đối mặt với những tác động tiêu cực từ đại dịch COVID-19, các nút thắt trong cấp phép dự án và thách thức tài chính đối với một số chủ đầu tư. Những yếu tố này kéo theo nguồn cung mới hạn chế ở cả thị trường Hà Nội và TP.HCM và khiến giá bán lập đỉnh mới.

CHƯƠNG 5 NHỮNG THẬP KỶ TIẾP THEO

Thị trường nhà ở Việt Nam đang hướng tới "cuộc cách mạng thị trường tiếp theo" trong những thập kỷ tới. Các yếu tố kinh tế vĩ mô tăng trưởng mạnh mẽ và tỷ lệ đô thị hóa cao tiếp tục là nền tảng thúc đẩy nhu cầu về nhà ở xây sẵn ngày càng tăng cao. Khi hệ thống cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện và nâng cấp, xu hướng lựa chọn về vị trí của người mua nhà cũng sẽ chuyển dịch đến những địa điểm mới. Ngoài ra, khi thị trường tiến tới giai đoạn phát triển hiện đại hơn, cách người dân sống và di chuyển dự kiến cũng sẽ nâng cấp và thay đổi trong tương lai.

TÓM TẮT BÁO CÁO

CHƯƠNG 2 2009 – 2013

Sau giai đoạn tăng trưởng mạnh từ năm 2007 đến năm 2008, thị trường bắt đầu bước vào "giai đoạn điều chỉnh". Tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu khiến cho nguồn cung mới và giá bán đều giảm. Tuy nhiên, thị trường giai đoạn này cũng ghi nhận một số điểm sáng, bao gồm việc khởi công và hoàn thành hàng loạt dự án cơ sở hạ tầng quan trọng và các tòa nhà mang tính biểu tượng. Ngoài ra, sự phát triển của các công ty môi giới trong giai đoạn này trở thành chất xúc tác cho sự tăng trưởng mạnh mẽ hơn của thị trường ở giai đoạn tiếp theo.

CHƯƠNG 4 SỰ PHÁT TRIỂN KHUNG PHÁP LÝ

Cùng với sự phát triển của thị trường, khung pháp lý của thị trường không ngừng được rà soát và sửa đổi nhằm kịp thời tháo gỡ các rào cản của thị trường và thúc đẩy thị trường phát triển bền vững. Trong hai thập kỷ qua, Chính phủ luôn duy trì sự giám sát chặt chẽ đối với thị trường bất động sản và nỗ lực thực hiện các biện pháp giảm thiểu rủi ro và đảm bảo thị trường phát triển một cách lành mạnh.

Mục lục

TRANG 5	CHƯƠNG 1: 2003 – 2008
TRANG 11	CHƯƠNG 2: 2009 – 2013
TRANG 19	CHƯƠNG 3: 2014 – 2023
TRANG 28	CHƯƠNG 4: XÂY DỰNG KHUNG PHÁP LÝ
TRANG 32	CHƯƠNG 5: NHỮNG THẬP KỶ SẮP TỚI



CHƯƠNG
01

2003 - 2008



2003 - 2008

Bước đầu phát triển

Giai đoạn 2003 – 2008 đánh dấu bước chuyển mình của thị trường nhà ở Việt Nam khi chứng kiến sự ra đời của các khu đô thị mới tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM), và sự xuất hiện của các chủ đầu tư nước ngoài, mở đầu cho kỷ nguyên của lối sống hiện đại. Năm 2008, Hà Nội mở rộng địa giới hành chính và sáp nhập với tỉnh Hà Tây và một phần của tỉnh Vĩnh Phúc và Hòa Bình, là sự khởi đầu cho sự phát triển nhà ở ở phía Tây thành phố. Đồng thời giai đoạn này cũng chứng kiến sự phát triển của khu đô thị Phú Mỹ Hưng tại TP.HCM. Được biết đến với cái tên “Cửa ngõ phía Nam Sài Gòn”, dự án đóng vai trò lớn trong việc thúc đẩy sự phát triển nhà ở về phía Nam TP.HCM, cũng như toàn khu vực miền Nam.



Ảnh minh họa Hạ Mỗ, Đan Phượng, Hà Nội (trước khi sáp nhập với tỉnh Hà Tây). Ảnh: Người Lao Động

01 Cải cách năm 1986 và khung pháp lý mới

Việt Nam chuyển đổi từ một nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang định hướng thị trường đã đóng vai trò lớn trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, xóa đói giảm nghèo và tạo điều kiện thúc đẩy giao dịch bất động sản. Trong bối cảnh đó, một khung pháp lý mới được ban hành nhằm quản lý sự phát triển của thị trường bất động sản nhà ở.

02 Thị trường tăng trưởng giai đoạn 2007 - 2008

Giá bán thị trường nhà ở Việt Nam tăng mạnh.

03 Hà Nội mở rộng địa giới hành chính năm 2008

Hà Nội mở rộng địa giới, thúc đẩy sự phát triển nhà ở từ các quận trung tâm sang khu vực ngoại ô thành phố.

04 Sự xuất hiện của chủ đầu tư nước ngoài và các khu đô thị mới

Sự ra đời của các khu đô thị mới được phát triển bởi các chủ đầu tư nước ngoài đánh dấu cột mốc quan trọng trong lịch sử phát triển của thị trường nhà ở.

Nguồn cung BĐS nhà ở hiện đại bắt đầu phát triển

1993 - 1994

Luật Đất đai 1993 đánh dấu sự thay đổi lớn đối với thị trường bất động sản Việt Nam khi cấp sổ đỏ chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ). Điều này đã tạo điều kiện thúc đẩy các giao dịch bất động sản phát triển, khi trước năm 1993, việc mua bán đất chỉ dựa trên giấy viết tay và thiếu tính minh bạch. Bất động sản nổi lên là một kênh tài sản chủ đạo và kênh sinh lời chính bên cạnh vàng.

2000 - 2003

Trong bối cảnh khủng hoảng tài chính châu Á năm 1997, sự ổn định của nền kinh tế Việt Nam đã thu hút dòng tiền từ các nhà đầu tư nước ngoài.

Phiên giao dịch chứng khoán đầu tiên được thực hiện trên sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM vào tháng 7 năm 2000, với VN-Index đạt đỉnh 572 điểm trong vòng sáu tháng.

Tình trạng đầu cơ và thiếu thông tin về giá bất động sản đã kích thích một đợt tăng trưởng nóng trong giai đoạn 2000 - 2003.

Do đó, chính phủ đã áp dụng các biện pháp nhằm kiểm soát thị trường, bao gồm việc ban hành Luật Đất đai 2003 và Nghị định 181/2004 cấm hình thức chia lô bán nền.

1995 - 1999

Nhằm kiểm chế bong bóng bất động sản, Chính phủ ban hành Nghị định số 87-CP/1994, thiết lập khung giá đất trên toàn quốc và giúp đưa giá đất và chi phí bồi thường về sát với giá trị thực.

Năm 1998, Việt Nam chứng kiến sự ra đời của các khu đô thị có vốn đầu tư nước ngoài, gồm khu đô thị Phú Mỹ Hưng tại TP. HCM và khu đô thị Ciputra tại Hà Nội.

108.000

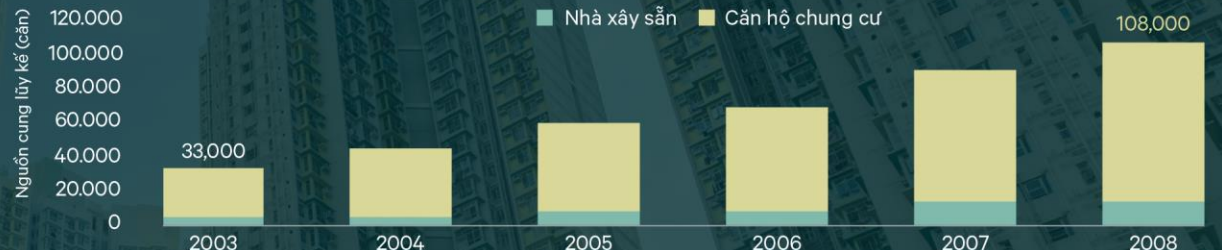
Tổng số căn nhà ở lũy kế tại Hà Nội và TP.HCM đến năm 2008.

~60%

Tỷ trọng nguồn cung mở bán của các doanh nghiệp nhà nước (DNNN*) trên tổng số căn nhà ở mở bán lũy kế đến năm 2008 tại Hà Nội và TP.HCM.

DNNN

DNNN là đơn vị phát triển nhà ở chính trong giai đoạn này.



Luật Đất đai

Luật Nhà ở

Sự xuất hiện của các chủ đầu tư bất động sản là doanh nghiệp tư nhân. Chính phủ lần đầu tiên phát hành trái phiếu chính phủ ra thị trường quốc tế

Luật kinh doanh BĐS 2006

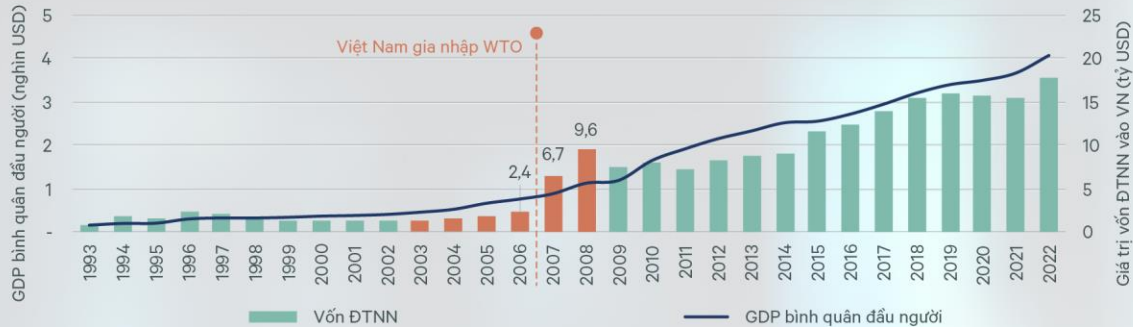
2007 Việt Nam gia nhập WTO
Khu đô thị Ciputra Khu đô thị Ciputra, dự án bất động sản có vốn ĐTNN đầu tiên tại Hà Nội, chào đón những cư dân đầu tiên về ở.

GDP bình quân đầu người của Việt Nam vượt 1,000 USD/người.

(*) DNNN: Doanh nghiệp nhà nước | Nguồn: Bộ phận (Bp.) Nghiên cứu CBRE, 2023.

Thị trường bùng nổ trong năm 2007 - 2008

GDP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI VÀ DÒNG VỐN ĐTNN* VÀO VIỆT NAM



GIÁ BÁN THỨ CẤP TRUNG BÌNH THỊ TRƯỜNG CHUNG CƯ HÀ NỘI VÀ TP.HCM (TRIỆU ĐỒNG / M2)



(*) ĐTNN: Đầu tư nước ngoài | Nguồn World Bank, Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023

Sự kiện Việt Nam gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào tháng 1/2007 đã đem đến những lợi ích lớn cho Việt Nam ngay từ những năm đầu trở thành thành viên của tổ chức. Các rào cản thương mại được giảm bớt và xếp hạng tín dụng nhà nước được cải thiện đã góp phần khiến tổng giá trị vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam tăng mạnh 179% từ 2,4 tỷ USD năm 2006 lên 6,7 tỷ USD năm 2007. Ngoài ra, giai đoạn này cũng chứng kiến thị trường chứng khoán Việt Nam phát triển mạnh mẽ, giúp các nhà đầu tư thu về khoản lợi nhuận hấp dẫn. Trong đó, một phần lợi nhuận đáng kể đã được đổ về thị trường bất động sản, kéo theo sự tăng lên của giá bất động sản.



Tại thời điểm tăng trưởng giai đoạn này đạt đỉnh năm 2007, tăng trưởng tín dụng của Việt Nam đạt mức tăng 53,9%, trong đó lĩnh vực bất động sản, chứng khoán và tín dụng tiêu dùng ghi nhận mức tăng cao hơn cả. Giá bán bất động sản đã tăng gấp đôi, thậm chí gấp ba chỉ trong vài tháng do tình trạng đầu cơ. Tại Hà Nội và Tp. HCM, giá chào bán thứ cấp căn hộ chung cư tăng xấp xỉ 40% từ năm 2007 đến 2008. Ở Hà Nội, bất động sản ở khu vực Mỹ Đình năm 2008 ghi nhận mức tăng gấp 1,5 đến 2 lần so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, tại TP.HCM, giá bán tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng tăng hơn 20% trong một thời gian ngắn, với giá trung bình theo m2 của các dự án như Saigon Pearl và Cantavil tại thời điểm đầu năm 2008 tăng từ 30% đến 70% so với cuối năm 2007. Thị trường bất động sản Việt Nam một lần nữa chứng kiến kịch bản tương tự như ở các chu kỳ trước. Giá bán tăng nhanh, các chính sách tín dụng được nới lỏng và một lượng vốn lớn đổ vào thị trường kéo theo sự hình thành của bong bóng bất động sản, và sau đó là vỡ bong bóng vào Quý 2/2008.





1990s



2020s

Trước: Khu đầm lầy huyện Nhà Bè, TP.HCM

Sau: Khu đô thị Phú Mỹ Hưng & Đại lộ Nguyễn Văn Linh, TP.HCM

Các khu đô thị mới ra đời

Trước giai đoạn 2003-2008, khái niệm khu đô thị được quy hoạch gồm nhà xây sẵn và chung cư cao tầng còn khá mới mẻ tại Việt Nam với nguồn cung hiện hữu hạn chế. Tuy nhiên, giai đoạn 2003-2008 đã chứng kiến bước đầu phát triển của các khu đô thị theo mô hình này tại Hà Nội và TP. HCM, trong đó khu đô thị Ciputra và Phú Mỹ Hưng là những khu đô thị có vốn ĐTNN tiên phong trên thị trường.

Khu đô thị Phú Mỹ Hưng tại TP. HCM, được phát triển thông qua liên doanh giữa Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (Việt Nam) và tập đoàn CT&D (Đài Loan), là dự án bất động sản có vốn ĐTNN* đầu tiên của Việt Nam. Sự ra mắt của khu đô thị này, cùng với sự hoàn thành của Đại lộ Nguyễn Văn Linh đã góp phần thay đổi bức diện mạo của Quận 7 và khu vực phía Nam TP. HCM từ một vùng đầm lầy thành khu vực phát triển mới.

Khu đô thị Ciputra, phát triển bởi liên doanh giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC (Việt Nam) và tập đoàn Ciputra (Indonesia), đến nay vẫn là dự án khu đô thị quy mô lớn nhất tại Hà Nội.

Các dự án khu đô thị liên doanh nói trên đã giới thiệu khái niệm “khu đô thị compound” ra thị trường, bao gồm khu diện tích nhà ở được bao quanh bởi tường, rào, hoặc cổng an ninh, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân sinh sống trong khu đô thị thông qua việc cung cấp một môi trường sống an toàn và bền vững.

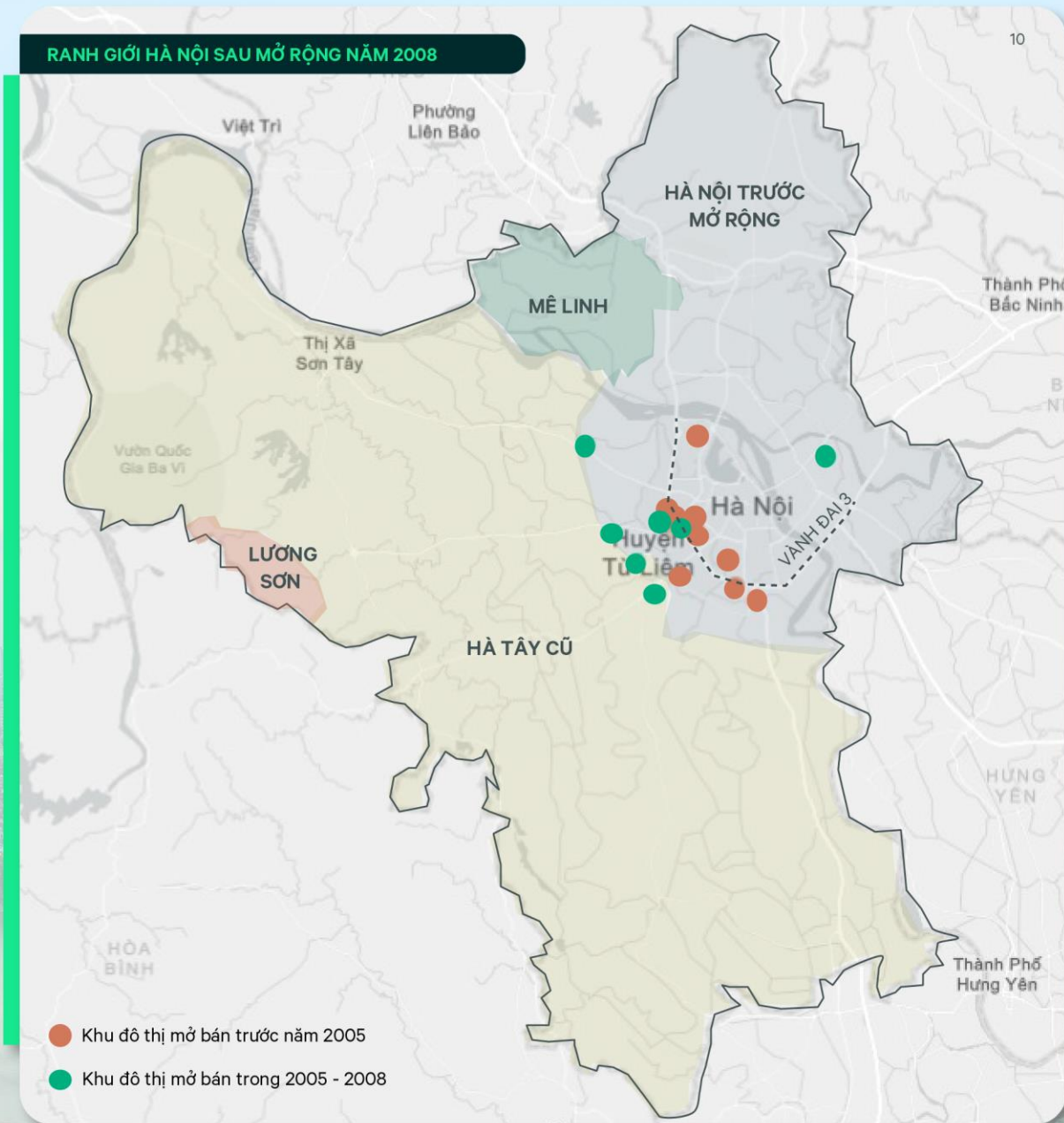
(*) ĐTNN: Đầu tư nước ngoài

Sự mở rộng của thành phố Hà Nội năm 2008

	Trước 2008	2008	2022
Tổng diện tích (km²)	922	3.345	3.360
Dân số (triệu người)	3,4	6,2	8,4

Năm 2008 đánh dấu cột mốc quan trọng trong lịch sử phát triển của Hà Nội với sự kiện Hà Nội mở rộng địa giới hành chính, sáp nhập vào tỉnh Hà Tây, Mê Linh (một huyện của tỉnh Vĩnh Phúc) và bốn xã của tỉnh Hòa Bình (Đông Xuân, Tiến Xuân, Yên Bình và Yên Trung).

Trước năm 2005, các khu đô thị tại Hà Nội chủ yếu phát triển trong khu vực các quận trung tâm của phía Tây và phía Nam, tập trung tại phía nam huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm), quận Cầu Giấy, và Hoàng Mai dọc đường vành đai 3. Kể từ năm 2005, ngay trước thời điểm Hà Nội mở rộng địa giới hành chính, thị trường bắt đầu ghi nhận nhiều hơn các khu đô thị phát triển ở khu vực xa trung tâm hơn, như Hà Đông và Hoài Đức (trước đây là một phần của tỉnh Hà Tây). Xu hướng này sau đó đã tiếp tục phát triển hơn nữa sau sự kiện Hà Nội mở rộng năm 2008, với sự ra đời của các khu đô thị có quy mô lớn hơn và định vị cao hơn trên phạm vi toàn thành phố.



CHƯƠNG
02

2009 - 2013



2009 - 2013

Thị trường điều chỉnh

Giai đoạn năm 2009-2013 chứng kiến thị trường Việt Nam đối mặt với ảnh hưởng từ cuộc Khủng hoảng Kinh tế Toàn cầu và vỡ bong bóng bất động sản. Thị trường chứng khoán tăng trưởng nóng, lạm phát cao, và sự thiếu vắng khung pháp lý chặt chẽ cho cả chủ đầu tư và người mua nhà đã dẫn đến sự điều chỉnh thị trường. Đây được cho là một hệ quả khó tránh khỏi, giữ vai trò nền tảng cho một giai đoạn tăng trưởng mới bắt đầu từ năm 2014.

01

Thị trường điều chỉnh sau giai đoạn tăng trưởng nóng

Thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam bị ảnh hưởng bởi cuộc Khủng hoảng Kinh tế Toàn cầu, kéo theo sự sụt giảm nguồn cung mới và điều chỉnh giá bán.

02

Đầu tư công tại Hà Nội và TP.HCM tăng lên

Nhằm đối phó với sự điều chỉnh của thị trường, chính phủ tăng cường đầu tư vào nhiều lĩnh vực kinh tế.

03

Các tòa nhà biểu tượng hoàn thành

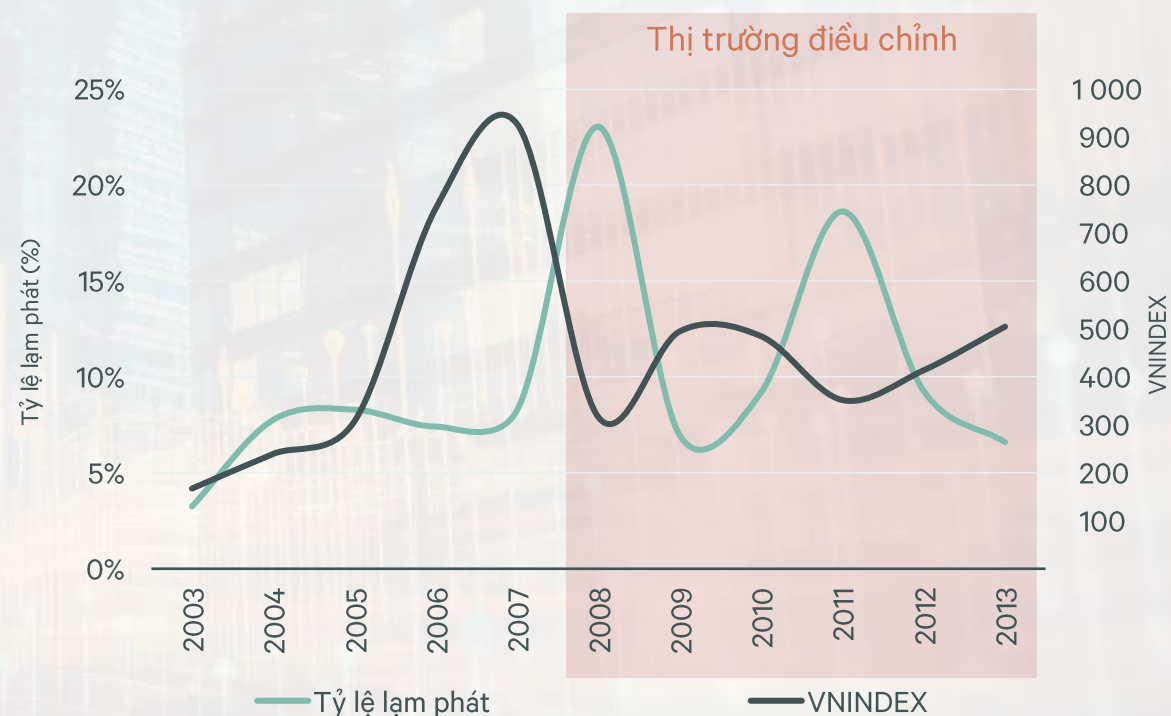
Việt Nam ghi nhận những dự án nhà ở hạng sang và các tòa nhà phức hợp mang tính biểu tượng đi vào hoạt động tại hai thành phố lớn.

04

Hoạt động môi giới mở rộng nhanh chóng

Nhiều đơn vị môi giới bất động sản gia nhập thị trường.

Biến động thị trường chứng khoán Việt Nam giai đoạn 2003 - 2013



Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam, 2023

Đà tăng trưởng nguồn cung mới chững lại giai đoạn 2009 - 2013

THỊ TRƯỜNG ĐIỀU CHỈNH SAU GIAI ĐOẠN TĂNG TRƯỞNG NÓNG

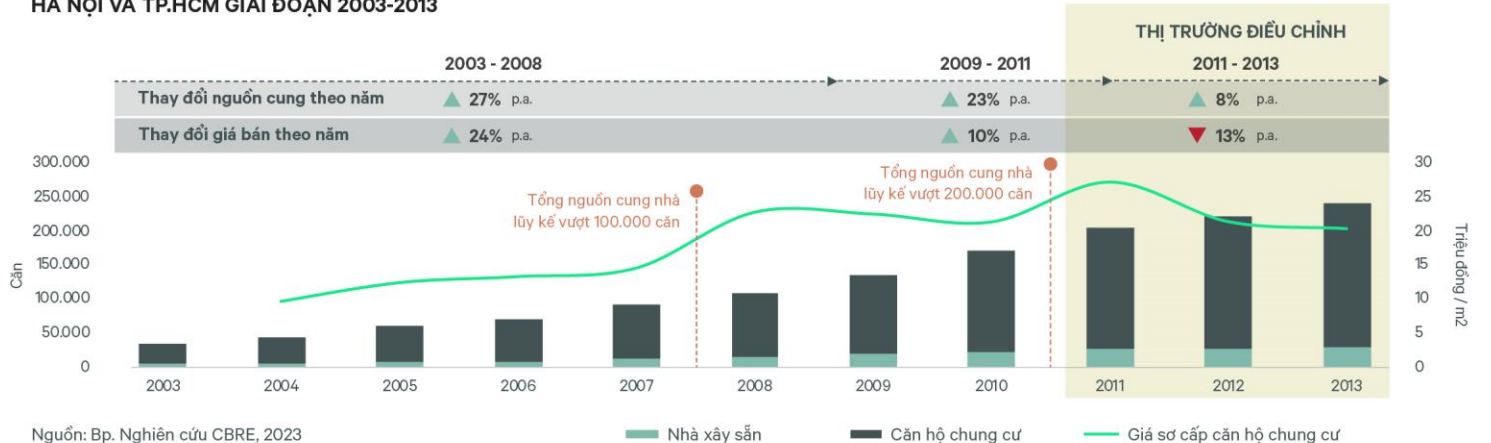
Tác động của cuộc Khủng hoảng Kinh tế Toàn cầu đến nền kinh tế Việt Nam diễn ra vào năm 2009. Một năm trước đó, giá bán sơ cấp trung bình căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP.HCM đã đạt đỉnh 23 triệu đồng/m². Tuy nhiên, giá bán sau đó bắt đầu giảm trung bình 2%/năm và chạm đáy tại VND 20 triệu đồng/m² trong năm 2013.

Trước bối cảnh thị trường trầm lắng, các chủ đầu tư đã ứng phó bằng cách hạn chế lượng mở bán mới ra thị trường. Tại thị trường chung cư, sau khi nguồn cung mới đạt đỉnh với tổng hơn 31.000 căn mở bán trong một năm ở cả hai thành phố trong giai đoạn 2010-2011, thị trường chung cư tại Hà Nội và TP.HCM chỉ ghi nhận thêm khoảng 13.000 căn mở bán mới trong năm 2012, cũng là lượng mở bán thấp nhất ghi nhận được trong giai đoạn 2008 - 2023. Người mua nhà trở nên do dự trước sự bất ổn của thị trường, trong khi đó chủ đầu tư thận trọng hơn khi triển khai dự án mới, dẫn đến các đợt mở bán bị trì hoãn hoặc diễn ra nhỏ giọt.

Đối với thị trường bất động sản gắn liền với đất, nguồn cung mới trong giai đoạn 2008 - 2013 cũng tương đối hạn chế, với lượng mở bán trung bình theo năm không quá 300 căn ở TP.HCM, trong đó phần lớn tập trung ở Quận 7 và Quận 9. Còn tại Hà Nội, sau khi nguồn cung mới gia tăng đáng kể trong giai đoạn 2009 - 2012 khi lượng mở bán trung bình một năm đạt 1.000 căn, số căn mở bán năm 2013 chỉ còn 320 căn. Ngoài ra, trong giai đoạn này, nhiều doanh nghiệp tư nhân bắt đầu cho thấy sự hiện diện lớn hơn trên thị trường, trong đó đáng chú ý là các chủ đầu tư như Vinhomes, Mường Thanh và Nam Cường.



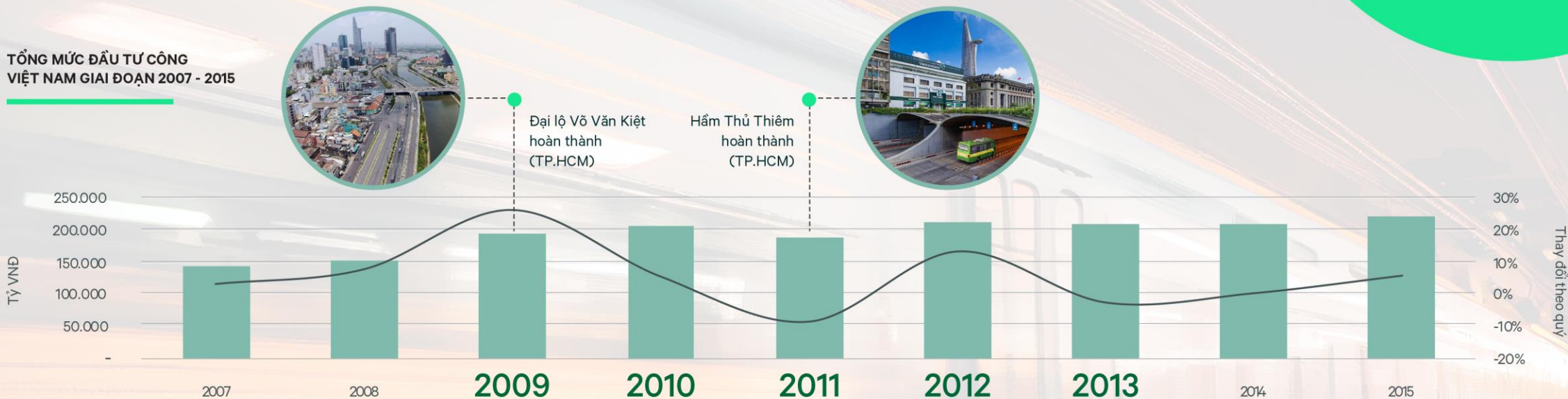
NGUỒN CUNG CĂN HỘ CHUNG CƯ LŨY KẾ VÀ GIÁ CHÀO BÁN SƠ CẤP TẠI HÀ NỘI VÀ TP.HCM GIAI ĐOẠN 2003-2013



Điểm sáng: Đầu tư công tại các thành phố lớn tăng lên

Trong giai đoạn thị trường trầm lắng, chính phủ Việt Nam đã nỗ lực khuyến khích giải ngân vốn đầu tư công, khiến tổng mức đầu tư công năm 2009 đạt mức tăng trưởng 25%. Theo đó, giai đoạn 2009 - 2013 ghi nhận nhiều công trình hạ tầng hoàn thành và đi vào hoạt động, góp phần cải thiện kết nối trên khắp Hà Nội và TP.HCM, cũng như nâng cao tiềm năng phát triển bất động sản nhà ở tại Việt Nam.

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CÔNG VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2007 - 2015



Đại lộ Võ Văn Kiệt hoàn thành (TP.HCM)



Hầm Thủ Thiêm hoàn thành (TP.HCM)



Cầu Vĩnh Tuy 1 hoàn thành (Hà Nội)



Khởi động dự án đường sắt đô thị - Metro (Hà Nội)

Nguồn: VnExpress, CafeF, Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023



Khởi động dự án đường sắt đô thị - Metro (TP.HCM)

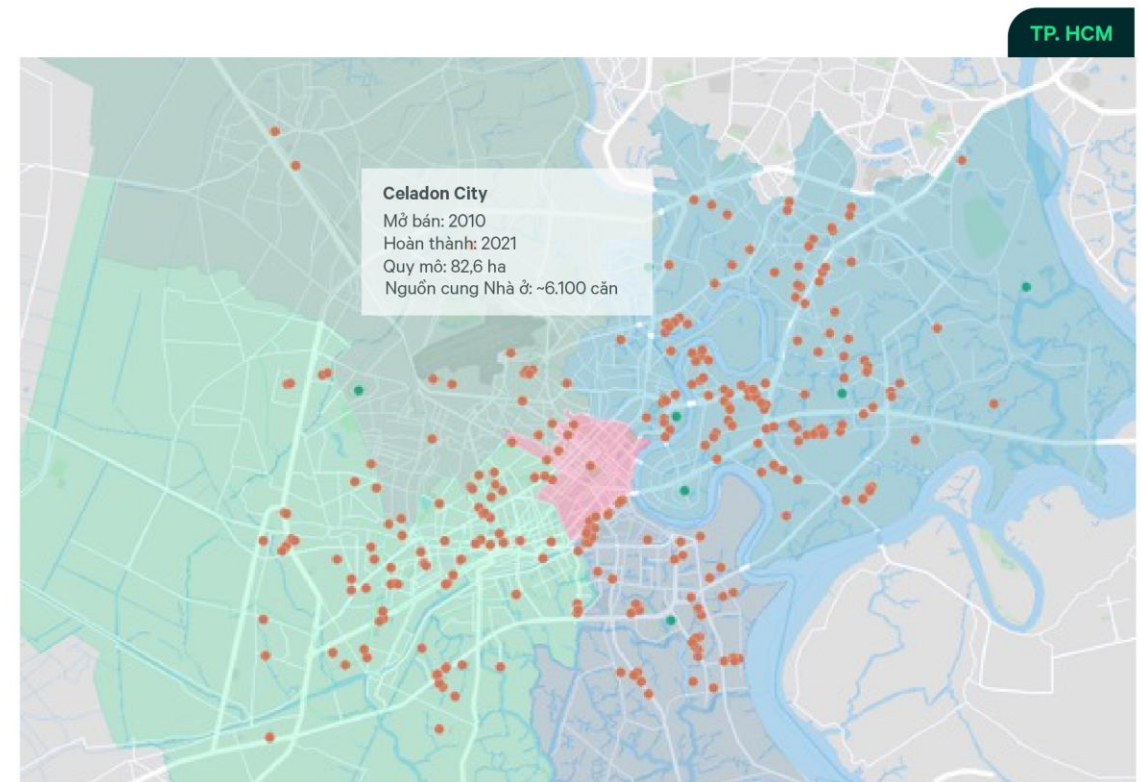
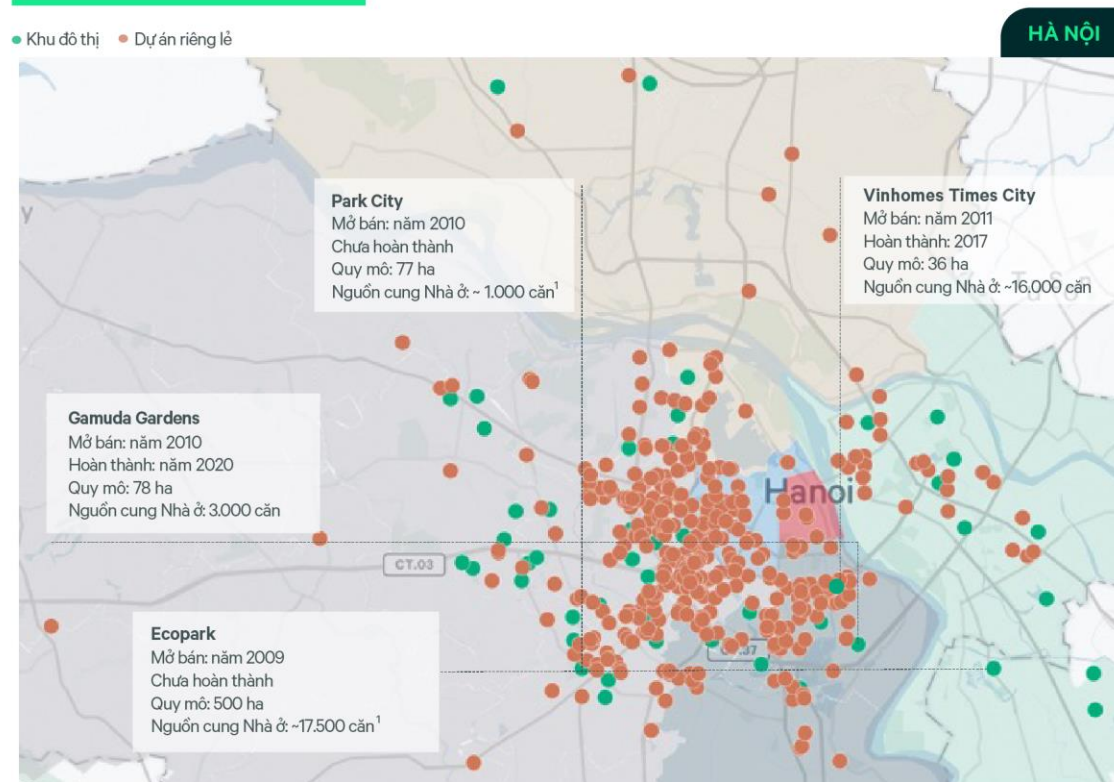


Cơ bản hoàn thành đường Vành đai 3 (Hà Nội)

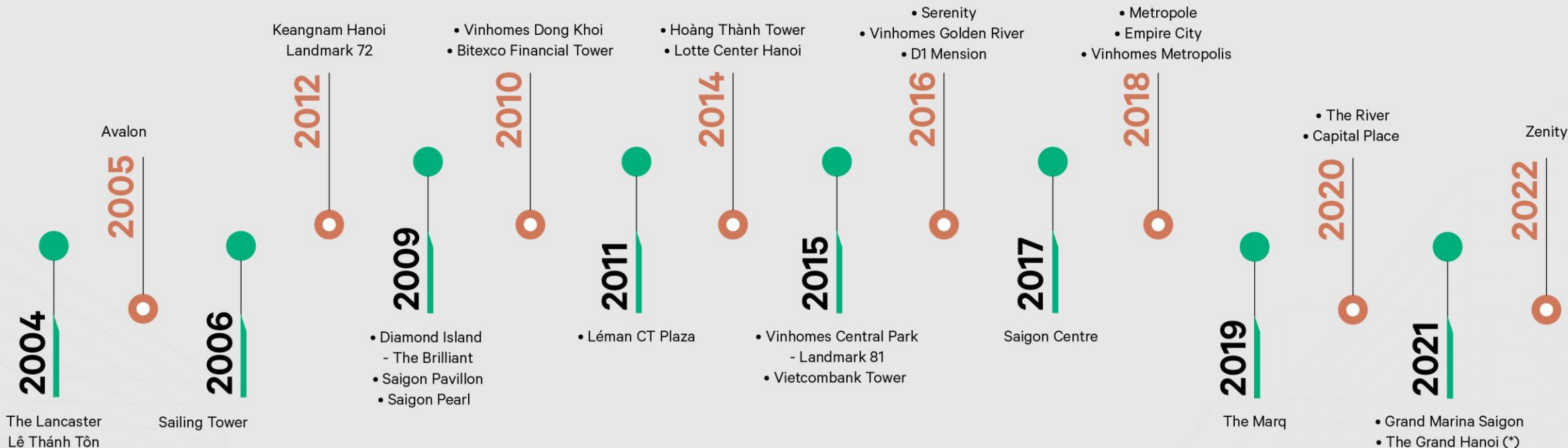
Nở rộ các khu đô thị đa chức năng

Những cải tiến về cơ sở hạ tầng quan trọng trong khu vực ngoại ô Hà Nội và TP.HCM đã tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển của các khu đô thị lớn trong giai đoạn này, đáng chú ý như khu đô thị Ecopark, Gamuda Gardens, Vinhomes Riverside, Vinhomes Times City và Celadon City. Các khu đô thị này đã cho thấy tính khả thi của mô hình khu đô thị đa chức năng tại thị trường Việt Nam, đồng thời chứng minh rằng những dự án mặc dù có vị trí xa trung tâm vẫn có thể thu hút dân cư về ở nhờ có môi trường sống và tiện ích đa dạng. Cũng trong giai đoạn này, sự xuất hiện của những trung tâm thương mại “một điểm đến” xung quanh các khu đô thị như Crescent Mall, Aeon Mall, Vincom Megamall Royal City và Vincom Megamall Times City đã góp phần thúc đẩy nhu cầu về nhà ở tại khu vực đó.

SỰ PHÁT TRIỂN CỦA CÁC KHU ĐÔ THỊ TẠI HAI THÀNH PHỐ LỚN CỦA VIỆT NAM, ĐẶC BIỆT TẠI HÀ NỘI

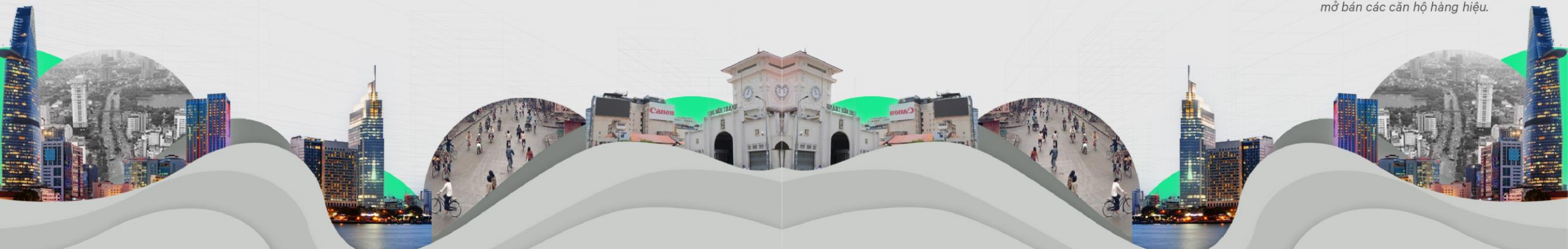


Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, Mapbox, 2023. Ghi chú: (1) Số lượng căn mở bán đến thời điểm báo cáo
Bản đồ thể hiện tất cả các dự án đã được chào bán tính đến thời điểm báo cáo. Các dự án được để cập trên bản đồ là các dự án khu đô thị lớn nổi bật được mở bán trong giai đoạn 2009 – 2013.



NHỮNG TÒA NHÀ BIỂU TƯỢNG THAY ĐỔI ĐƯỜNG CHÂN TRỜI CỦA THÀNH PHỐ

Ghi chú: Tòa nhà dự kiến hoàn thành trong thời gian tới.
 Năm 2021, dự án The Grand Hanoi và Grand Marina Saigon mở bán các căn hộ hàng hiệu.

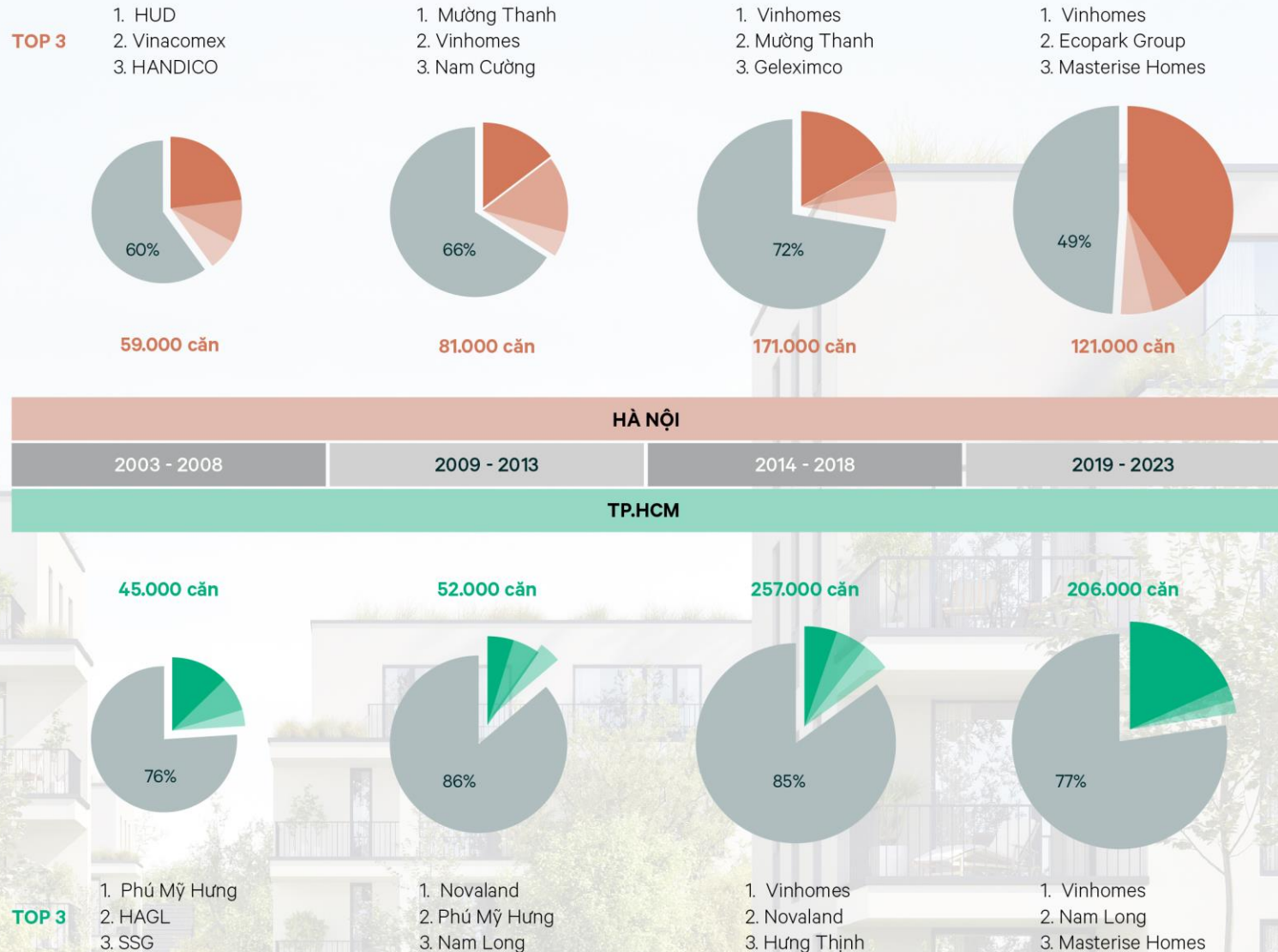


Sự trỗi dậy của các chủ đầu tư tư nhân

THỊ PHẦN CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ*

Ghi chú: * Số lượng căn nhà ở mở bán bởi chủ đầu tư trên tổng số căn nhà ở mở bán tại Hà Nội và TP. HCM tại mỗi thời kỳ.

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023



Quá trình phát triển của Công ty môi giới

Sự phát triển của thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam đã kéo theo sự phát triển nhanh chóng của dịch vụ môi giới ở cả hai thị trường giao dịch sơ cấp và thứ cấp. Một hiện tượng nổi bật ghi nhận được trong khoảng thời gian này là việc các công ty môi giới bất động sản độc lập trong nước như Đất Xanh, Cenland và DKRA gia nhập thị trường vốn từng được thống trị bởi nhóm các tư vấn viên bán hàng nội bộ của các chủ đầu tư. Số liệu thống kê của Bộ Xây dựng Việt Nam cho thấy có hơn 1.000 công ty môi giới bất động sản đã được thành lập chỉ trong năm 2013. Đến năm 2023, con số này đã tăng thêm 400%.

Các môi giới bất động sản chuyên nghiệp đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ các chủ đầu tư nhỏ, mới gia nhập thị trường Việt Nam có thể tối đa hóa lợi nhuận. Những môi giới này hoạt động như các tư vấn viên cho người mua nhà, giúp họ đánh giá dự án và nhận biết những bất động sản phù hợp, đồng thời bảo vệ được quyền lợi và lợi ích của bản thân. Sự hiện diện của môi giới bất động sản với tư cách một bên trung gian là rất cần thiết nhằm duy trì tính minh bạch của thị trường. Các công ty môi giới bất động sản cung cấp nhiều dịch vụ đa dạng về bất động sản, từ tiếp thị cho đến phân phối. Bên cạnh đó, những công ty hàng đầu thường thiết lập mối quan hệ đối tác lâu dài với các chủ đầu tư lớn, và trở thành đại lý độc quyền của các chủ đầu tư.



2007

Xếp hàng đăng ký mua nhà tại Quận 2, TP.HCM



2016

Phương quảng cáo các dự án mới mở bán tại Hà Nội



2023

Sự kiện bán hàng tại Hà Nội



2023

Khu nhà mẫu bán hàng tại TP.HCM

CHƯƠNG
03

2014 - 2023



2014 - 2023 Chu kỳ biến động



Theo sau giai đoạn tăng trưởng mạnh về nguồn cung từ năm 2015 đến năm 2019, là giai đoạn thiếu hụt nguồn cung tiếp diễn, với số lượng nhà ở mở bán mới thấp nhất trong một thập kỷ vào năm 2023, đánh dấu một giai đoạn nhiều biến động trong lịch sử thị trường bất động sản Việt Nam, dù cho nhu cầu nhà ở cơ bản vẫn mạnh mẽ.

01 Nguồn cung lập đỉnh

Năm 2015 – 2018 chứng kiến sự bùng nổ về nguồn cung căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM, với khoảng 60.000 căn hộ mới được chào bán ra thị trường hàng năm ở cả hai thành phố.

02 Người mua nước ngoài tham gia thị trường

Năm 2015 cũng đánh dấu sự ra đời của luật mới cho phép người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, giúp đa dạng hóa nguồn cầu nhà ở.

03 Tắc nghẽn cấp phép dự án

Đến gần cuối giai đoạn này, một số nút thắt trong cấp phép dự án gây hạn chế nguồn cung mới ở cả hai thành phố trọng điểm của Việt Nam.

04 Giá nhà ở lập đỉnh mới

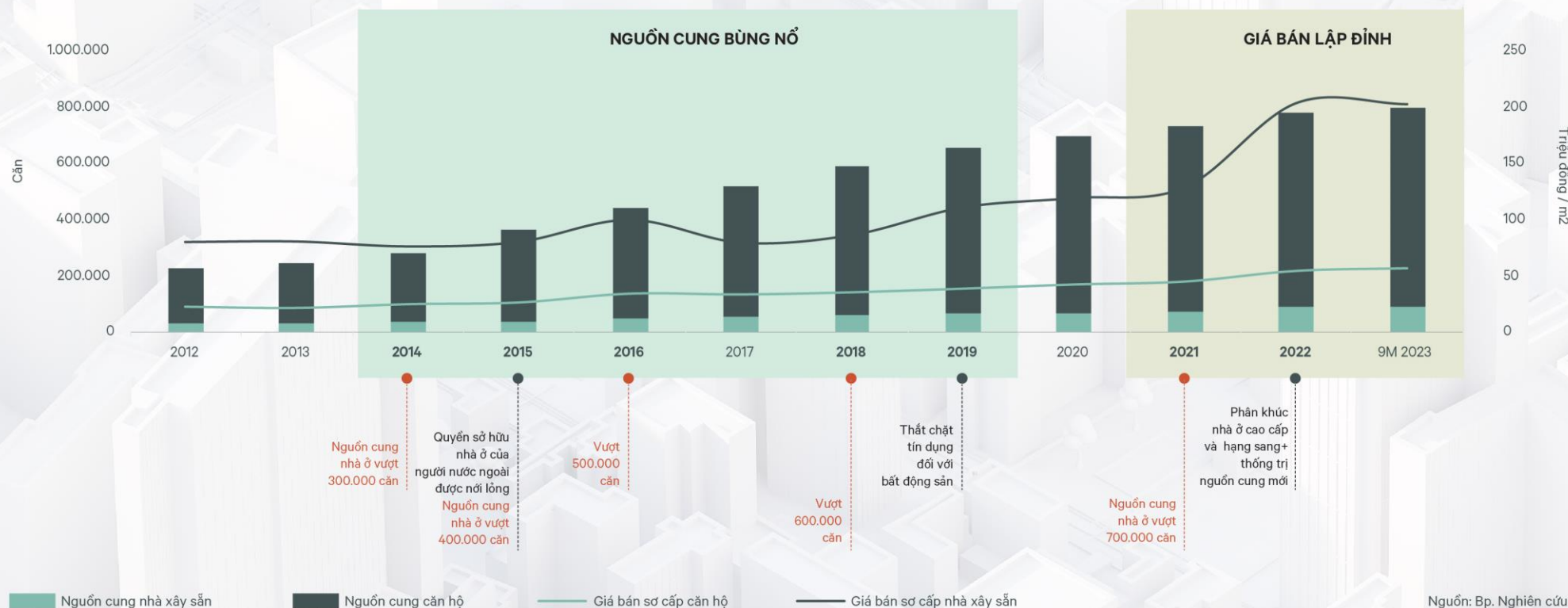
Vào cuối giai đoạn 2014 – 2023, nguồn cung mới ngày càng hạn hẹp trong khi tỷ trọng nguồn cung mới thuộc phân khúc cao cấp và hạng sang tăng cao đã đẩy giá bán sơ cấp đạt đỉnh.

Nguồn cung và giá bán tăng cao

NGUỒN CUNG NHÀ Ở LŨY KẾ VÀ GIÁ SƠ CẤP, HÀ NỘI VÀ TP.HCM, 2012 – 9T 2023

Giai đoạn 2014 – 2019 chứng kiến sự tăng trưởng nhanh chóng nguồn cung nhà ở mới tại cả Hà Nội và TP.HCM. Sau đó, dù chịu ảnh hưởng hậu đại dịch COVID-19 và các vấn đề về cấp phép dự án, thị trường nhà ở vẫn tiến đến cột mốc đáng chú ý với tổng lượng nhà ở mở bán lũy kế đạt hơn 700.000 căn vào năm 2021, hơn gấp đôi mức 300.000 căn tại thời điểm 2014.

Các dự án quy mô lớn được mở bán trong giai đoạn này bao gồm Vinhomes Ocean Park 1,2,3 với tổng quy mô hơn 50.000 căn tại Hà Nội, Vinhomes Central Park với hơn 10.000 căn và Vinhomes Grand Park với hơn 40.000 căn ở TP.HCM.



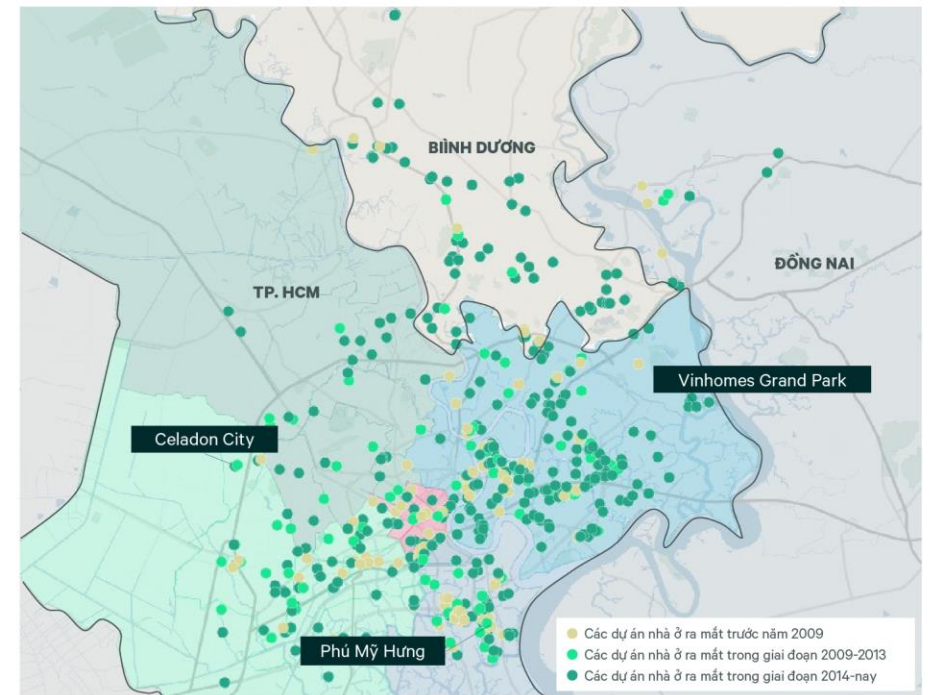
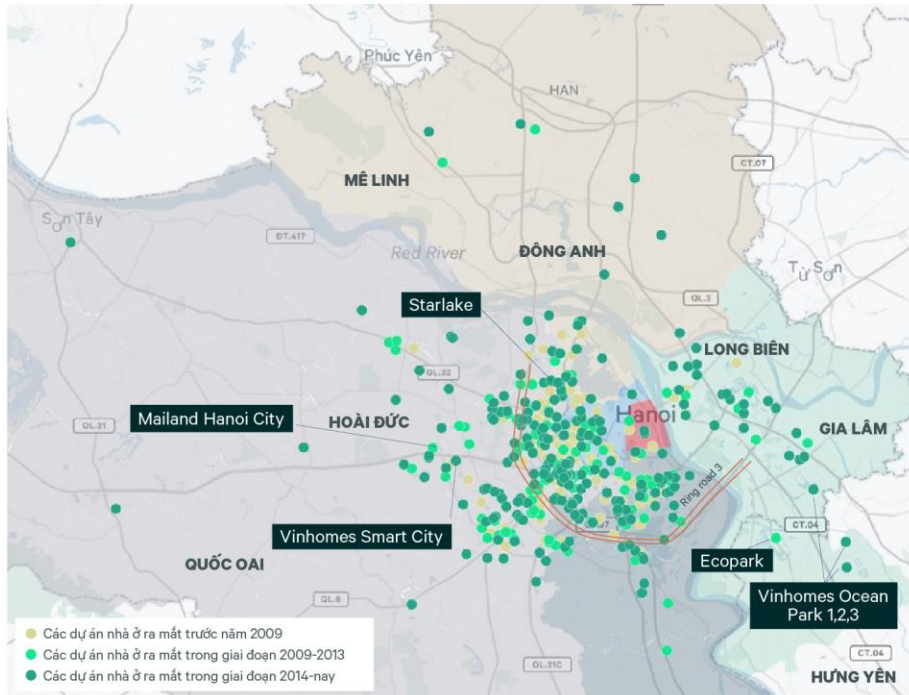
Đại đô thị mở rộng ra ngoại thành



Tốc độ đô thị hóa nhanh, quỹ đất hạn hẹp tại các đô thị lớn, và xu hướng làm việc từ xa hậu COVID-19 đã thúc đẩy nhu cầu mở rộng hệ thống giao thông công cộng nhằm giảm tắc nghẽn trong khu vực trung tâm. Cùng với việc cải thiện cơ sở hạ tầng ở khu vực ngoại thành và hướng tới các tỉnh vệ tinh như Hưng Yên (giáp Hà Nội) và Bình Dương (giáp TP.HCM), bức tranh bất động sản nhà ở cũng dần phát triển theo hướng ly tâm. Trong đó, các khu dân cư mới dần nổi lên ở các địa điểm cách xa trung tâm thành phố, nổi bật là các khu đại đô thị được quy hoạch đa chức năng, ngày càng nhận được sự quan tâm của người mua nhà.

Trong 20 năm qua, nguồn cung căn hộ tại Hà Nội đã trải qua giai đoạn tăng trưởng nhanh chóng. Ban đầu các khu dân cư chỉ tập trung ở các quận nội thành dọc theo đường vành đai 3, nhưng giờ đây trọng tâm đã dần lan xa hơn. Trong đó, một số đại đô thị được ra mắt ở các khu vực ngoại thành của Hà Nội, dẫn đến sự xuất hiện của các cụm dân cư mới ở các khu vực này.

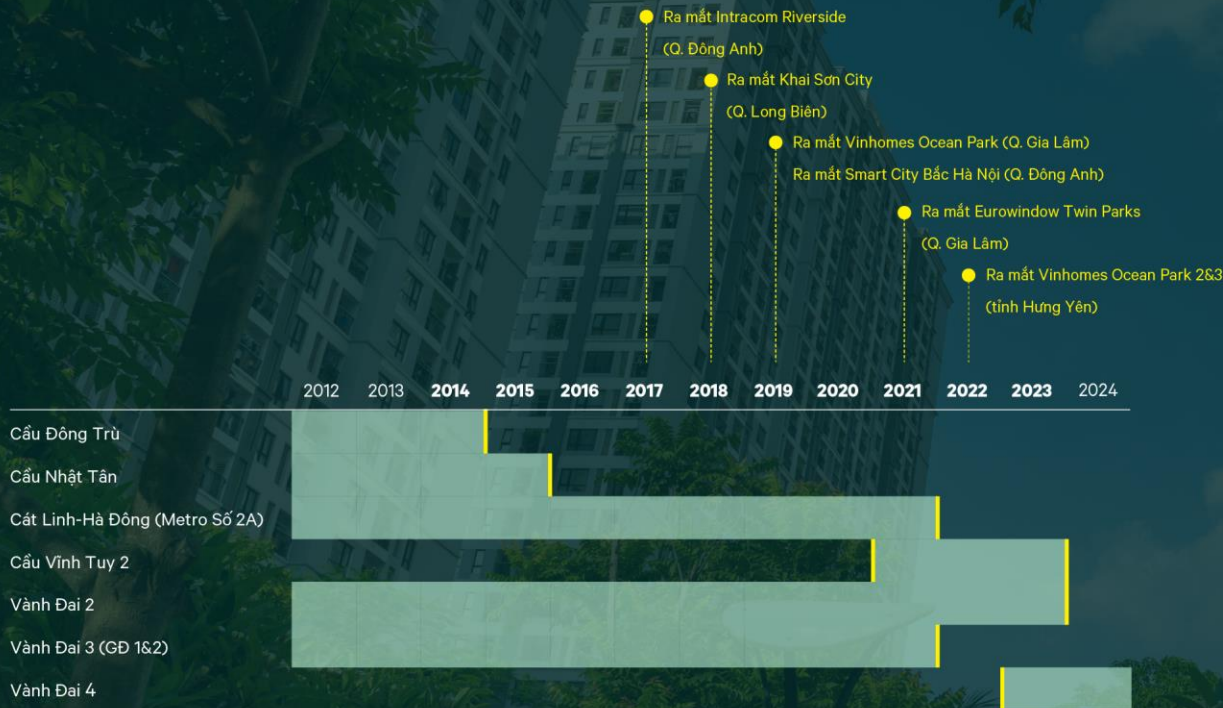
Phú Mỹ Hưng (Q.7), Celadon City (Q. Tân Phú) và Vinhomes Grand Park (TP. Thủ Đức) là ba dự án khu đô thị lớn tiêu biểu được phát triển cách trung tâm TP.HCM khoảng 15-25km. Tuy xa trung tâm, các dự án này vẫn thu hút dân về ở nhờ kết nối hạ tầng được cải thiện và nhiều tiện ích khu dân cư đi kèm, đáp ứng nhu cầu ở đa dạng.



Hệ thống cơ sở hạ tầng mới giúp kết nối khu Đông với khu vực trung tâm

Tiếp nối sự phát triển của hạ tầng giao thông công cộng với nhiều dự án được khởi công trong giai đoạn 2009 – 2013, nhiều dự án giao thông lớn đã đi vào hoàn thiện tại hai thành phố lớn trong giai đoạn 2014 – 2023. Tại TP.HCM, tuyến tàu điện Metro Số 1 dự kiến đi vào hoạt động vào tháng 7/2024, gần 2 năm sau khi cầu Ba Son (tiền thân là cầu Thủ Thiêm 2) đi vào hoạt động vào cuối năm 2022. Tại Hà Nội, hàng loạt các dự án giao thông quan trọng như cầu Đông Trù, cầu Nhật Tân và các tuyến Metro Cát Linh – Hà Đông đi vào hoạt động, cùng với các tuyến đường vành đai 2, 3 và 4 khởi công xây dựng. Các dự án cơ sở hạ tầng lớn này đã tác động đáng kể đến bối cảnh bất động sản nhà ở của hai thành phố, thúc đẩy việc phát triển nhà ở mở rộng dần về phía đông của cả TP.HCM và Hà Nội.

TIẾN ĐỘ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG TRỌNG ĐIỂM TẠI HÀ NỘI VÀ CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở LÂN CẬN



TIẾN ĐỘ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG TRỌNG ĐIỂM TẠI TP.HCM VÀ CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở LÂN CẬN



Source: Public news, CBRE Research

Khu Tây dần trở thành Trung tâm mới của Hà Nội

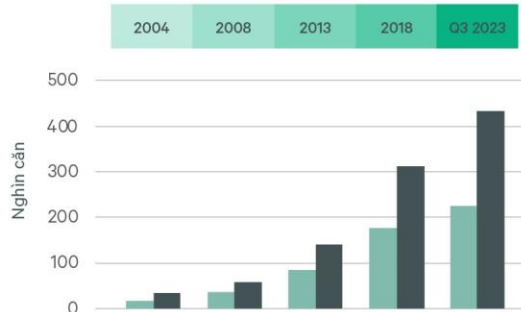
Sau khi Hà Nội mở rộng vào năm 2008, khu tây, đặc biệt là khu vực bao gồm các quận Cầu Giấy, Nam Từ Liêm và Bắc Từ Liêm, nhanh chóng nổi lên như một trung tâm phát triển về bất động sản nhà ở và thương mại, nhờ quỹ đất dồi dào và cơ sở hạ tầng mới hoàn thiện bao gồm đường vành đai và các tuyến Metro. Nhờ vậy, giờ đây khu Tây thường được gọi là khu trung tâm mới của Hà Nội. Ngoài ra, kế hoạch di dời các cơ quan chính phủ về khu tây vào năm 2025 và thành lập hai thành phố vệ tinh, một trong số đó nằm ở phía tây (TP.Hồ Lạc), dự kiến sẽ thúc đẩy hơn nữa sự phát triển mạnh mẽ của bất động sản về phía này.

NGUỒN CUNG NHÀ Ở

Tính đến Q3 2023:

TÂY 224.000 căn
▲ 14%/năm (2004-2023)

HANOI 432.000 căn
▲ 14%/năm (2004-2023)

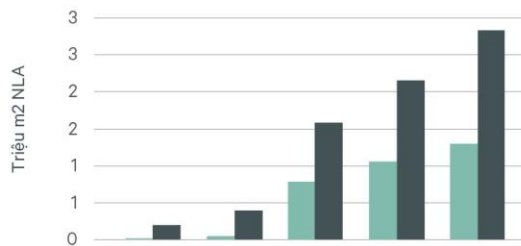


NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG & BÁN LẺ

Tính đến Q3 2023:

TÂY 1,3Tr sqm NLA
▲ 25%/năm (2004-2023)

HANOI 2,8Tr sqm NLA
▲ 14%/năm (2004-2023)



NLA: diện tích cho thuê. Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023, Mapbox 2023

CÁC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ & THƯƠNG MẠI NỔI BẬT DỌC VÀNH ĐAI 3 & TUYẾN METRO



Diễn cứu

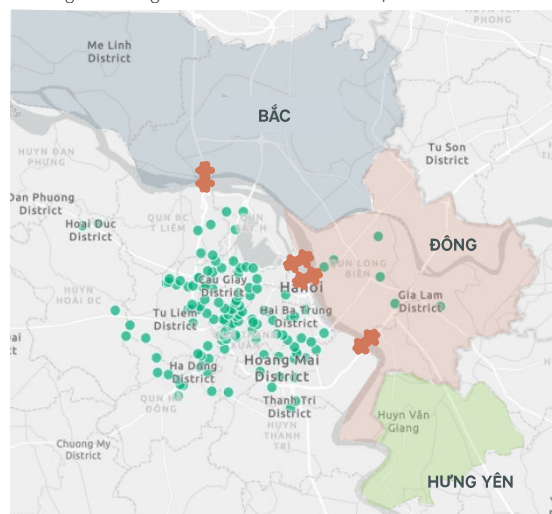
HÀ NỘI: SỰ HÌNH THÀNH CỦA NHỮNG CÂY CẦU MỚI BẮC QUA SÔNG HỒNG ĐANG CHUYỂN HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VỀ PHÍA ĐÔNG VÀ PHÍA BẮC

Trước đây, khu Đông của Hà Nội không được dân địa phương ưa chuộng do nằm ở bên kia sông Hồng, không thuận lợi cho việc di chuyển vào trung tâm thành phố. Trước năm 2010, chỉ có sáu cây cầu đã nhiều năm tuổi kết nối khu Bắc và khu Đông của Hà Nội với khu trung tâm. Tuy nhiên, từ khi cầu Vĩnh Tuy hoàn thành vào năm 2010, các khu dân cư lớn ở khu Đông đã dễ dàng tiếp cận vào trung tâm thành phố hơn. Trong tương lai, cơ sở hạ tầng tại các khu vực này sẽ được tăng cường hơn nữa với mười cây cầu mới bắc qua sông sẽ sớm được bổ sung.

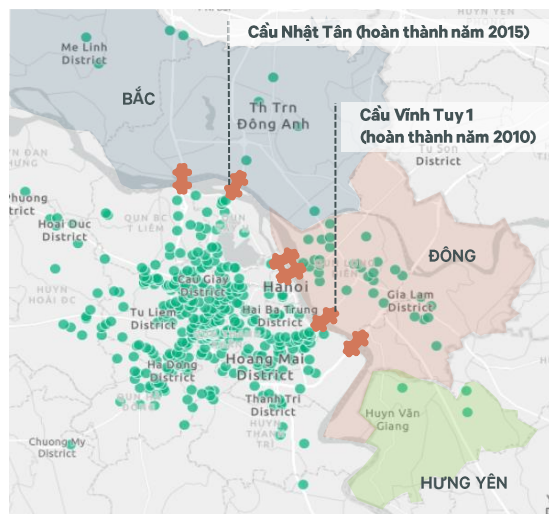
Tăng trưởng nguồn cung nhà ở tại khu Đông1 và khu Bắc Hà Nội kể từ khi xây dựng cầu mới

● Nguồn cung nhà ở

🛑 Cầu hiện hữu



Trước năm 2010:
Khu Bắc & Đông: ~4.900 căn



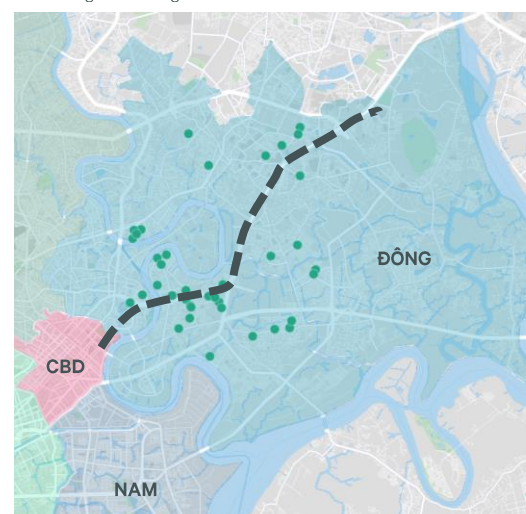
Sau năm 2010:
Khu Bắc & Đông: ~80.000 căn (▲ 16 lần)

TP HCM: TUYẾN TÀU METRO SỐ 1 TẠO ĐIỀU KIỆN MỞ RỘNG PHẠM VI PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VỀ PHÍA ĐÔNG

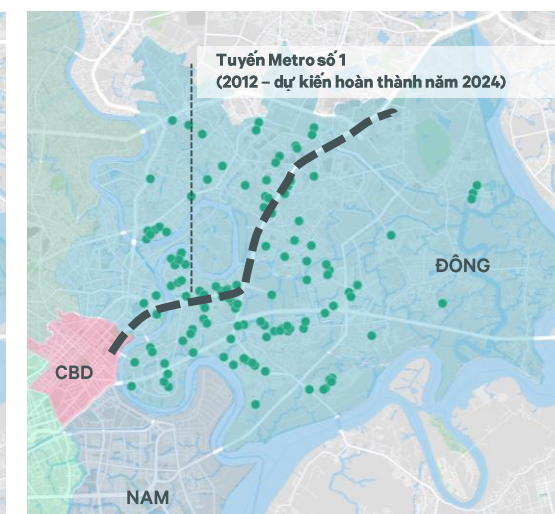
Bắt đầu từ năm 2012, việc xây dựng tuyến Metro Số 1 đã đẩy nhanh tốc độ phát triển đô thị dọc theo tuyến Metro, tạo điều kiện thuận lợi để người dân TP.HCM di chuyển xa hơn và định cư tại các khu vực xa trung tâm. Có thể thấy, cùng với sự hình thành của tuyến Metro Số 1, thị trường nhà ở tại khu Đông TP.HCM, điển hình là TP.Thủ Đức cũng tăng trưởng nhanh chóng cả về số lượng dự án mới và giá bán.

Nguồn cung căn hộ tại khu Đông của TP.HCM trước và sau khi khởi công xây dựng tuyến Metro Số 1

● Nguồn cung nhà ở



Trước năm 2012:
Khu Đông: ~23.300 căn



Sau năm 2012:
Khu Đông: ~143.000 căn (▲ 6 lần)

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023, Mapbox 2023. Lưu ý: (1) Nguồn cung tại khu Đông Hà Nội bao gồm ba khu đô thị lớn tại Hưng Yên (tỉnh giáp Hà Nội): Ecopark, Vinhomes Ocean Park 2&3

Huy động vốn là vấn đề quan trọng hàng đầu khi các chủ đầu tư lên kế hoạch cho các dự án mới



SỰ GIA TĂNG VỀ SỐ LƯỢNG CỦA CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT

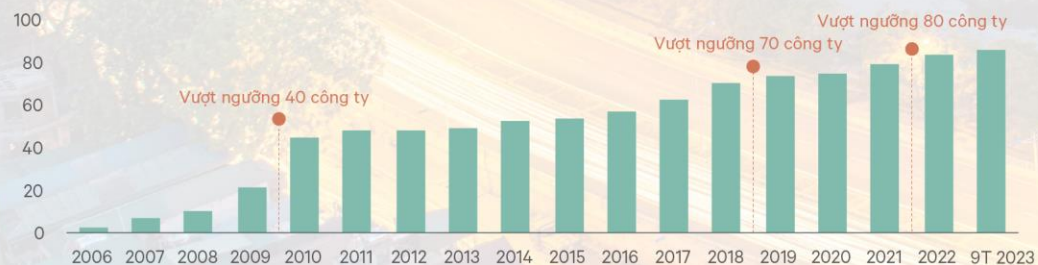
Tình hình kinh tế vĩ mô tăng trưởng mạnh mẽ và môi trường chính trị ổn định đã không ngừng nâng cao sức hấp dẫn của thị trường Việt Nam với vai trò như một điểm đến cho các nhà đầu tư nước ngoài. Với điều kiện thuận lợi này, thị trường đã chứng kiến làn sóng các công ty bất động sản trong nước niêm yết trên các sàn chứng khoán Việt Nam (HNX, HOSE and Upcom) trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2022.

Năm 2018 đánh dấu đợt IPO của CTCP Vinhomes trên thị trường chứng khoán, với tổng giá trị cổ phiếu phát hành đạt mức 1,35 tỷ USD, thương vụ lớn nhất sản chứng khoán Việt Nam tính tới thời điểm này. Sự thành công từ đợt IPO này của Vinhomes đã thể hiện tiềm năng huy động vốn của các công ty bất động sản Việt Nam trên thị trường vốn, và có thể là thị trường vốn quốc tế.

Mặc dù việc chào bán cổ phiếu trên thị trường quốc tế được đánh giá là một kênh huy động vốn hiệu quả, nhưng nhiều công ty BĐS Việt Nam vẫn đang gặp phải khó khăn trong việc đáp ứng các yêu cầu niêm yết nghiêm ngặt. Năm 2022, thị trường chứng khoán Việt Nam chỉ ghi nhận 8 đợt IPO thành công trên tất cả lĩnh vực, thấp nhất trong khu vực Đông Nam Á.

SỐ LƯỢNG CÁC CÔNG TY BĐS NIÊM YẾT, 2006 – 9T/2023

(Số công ty niêm yết)



Nguồn: HOSE, HNX, Upcom, BP. Nghiên cứu CBRE, 2023

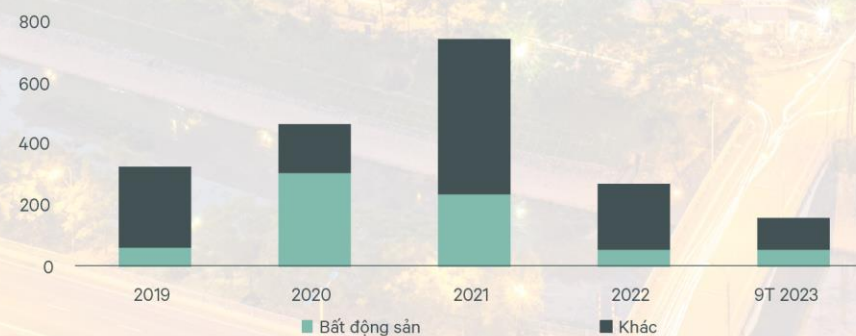
NHỮNG CẢI CÁCH ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP ĐÃ CẢN TRỞ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU MỚI TRONG THỜI GIAN GẦN ĐÂY

Bên cạnh nguồn vốn vay từ ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp đã nổi lên như một công cụ tài trợ vốn dài hạn có vai trò quan trọng đối với công ty BĐS Việt Nam. Kể từ năm 2019, các công ty BĐS đã dẫn đầu trong việc phát hành trái phiếu xét trên phạm vi cả nước. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, thị trường đã ghi nhận xu hướng sụt giảm, chủ yếu do hàng loạt các vụ gian lận phát hành trái phiếu trong năm 2022. Các yếu tố khác khiến việc phát hành trái phiếu sụt giảm bao gồm rủi ro nợ đáo hạn ngày càng tăng do thời gian xây dựng của nhiều dự án trên cả nước bị kéo dài hơn nhiều so với tiến độ ban đầu.

Mặc dù vậy, trong bối cảnh việc tiếp cận các nguồn vốn truyền thống trở nên khó khăn hơn do thắt chặt tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp, trong những năm tới, thị trường kỳ vọng sẽ có nhiều nhà phát triển BĐS tại Việt Nam tận dụng các nguồn vốn huy động từ IPO và kêu gọi vốn nhiều hơn.

TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH TẠI VIỆT NAM, 2019 – 9T/2023

(Nghìn tỷ đồng)



Nguồn: Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam (VBMA), BP. Nghiên cứu CBRE, 2023

Nguồn Tài Chính Cho Người Mua Nhà

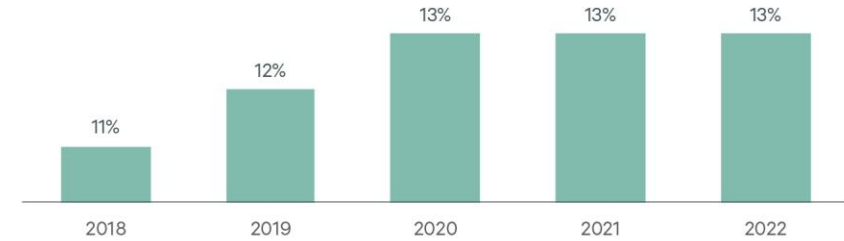
Trước khi thắt chặt chính sách tín dụng và tăng lãi suất từ Quý 3/2022, người mua nhà tại Việt Nam vẫn dễ dàng tiếp cận các khoản vay thế chấp. Các chính sách tín dụng đã có sự nới lỏng hơn kể từ giữa năm 2023.

Trong thập kỷ qua, sự ổn định của lãi suất cho vay ở Việt Nam đã giúp người mua nhà dễ dàng tiếp cận các khoản vay thế chấp hơn. Khi giá bất động sản liên tục tăng, các khoản vay thế chấp đã trở nên thiết yếu, giúp tăng khả năng chi trả để sở hữu nhà của phần lớn người dân Việt Nam.

Những năm gần đây, một số chủ đầu tư hợp tác với các ngân hàng thương mại để đưa ra các chương trình hỗ trợ lãi suất ưu đãi nhằm kích cầu thị trường. Trong giai đoạn 2020 - 2021, dù chịu ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch COVID-19, số lượng người mua nhà có vay thế chấp vẫn tăng đáng kể nhờ tận dụng lãi suất cho vay thấp.

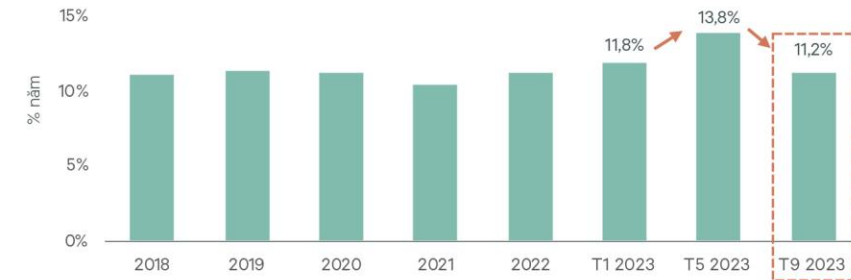
Kể từ Quý 3/2022, thị trường nhà ở của Việt Nam đã phải đối mặt với nhiều thách thức, từ khủng hoảng thắt chặt tín dụng đến lãi suất tăng cao. Theo đó, việc vay thế chấp đã giảm đáng kể vì người mua nhà gặp khó khăn khi sử dụng đòn bẩy tài chính để đáp ứng nhu cầu nhà ở của mình. Tuy nhiên, với lãi suất dường như đã ổn định trở lại từ giữa năm 2023, nhu cầu vay thế chấp có thể phục hồi trong tương lai gần. Ngoài ra, tỉ trọng vay thế chấp hiện tại ở Việt Nam chỉ chiếm 13% GDP trong năm 2022, thấp hơn đáng kể so với các nước phát triển như Nhật Bản hay Singapore, cho thấy còn nhiều dư địa cho sự tăng trưởng trong tương lai của thị trường vay thế chấp.

TỈ TRỌNG CÁC KHOẢN VAY TRÊN GDP TẠI VIỆT NAM, 2018 - 2022



Nguồn: Euromonitor, 2023.

LÃI SUẤT VAY MUA NHÀ THẢ NỔ, 2018 - T9/2023

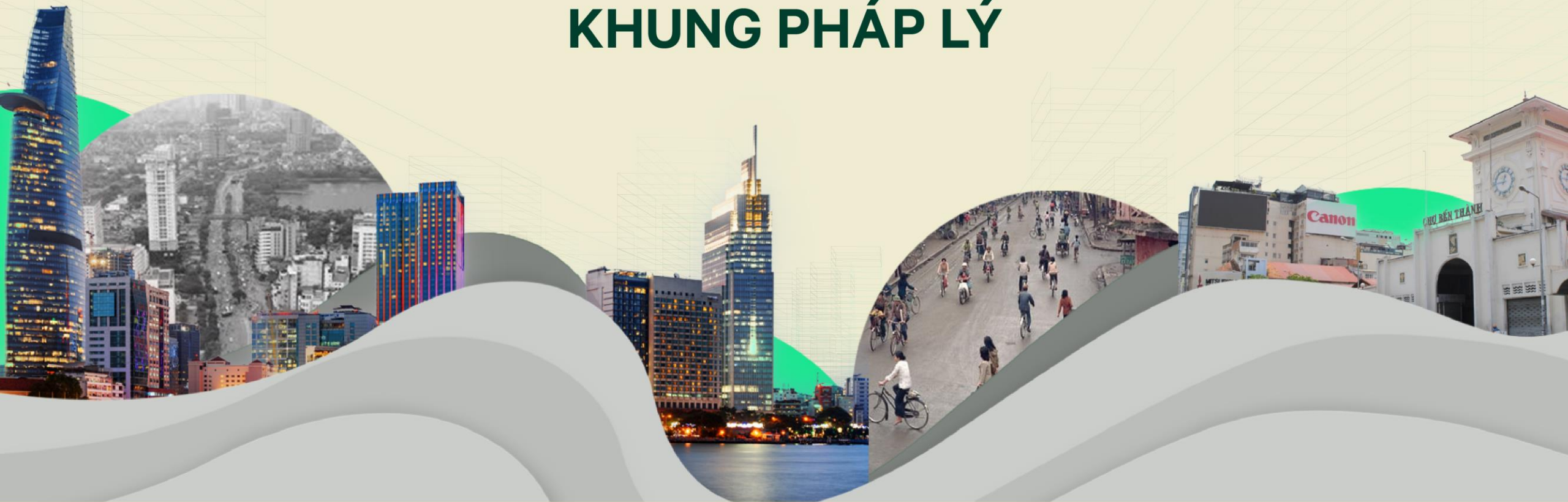


Nguồn: Tổng hợp các ngân hàng thương mại, Bp. Nghiên cứu CBRE, T9/2023



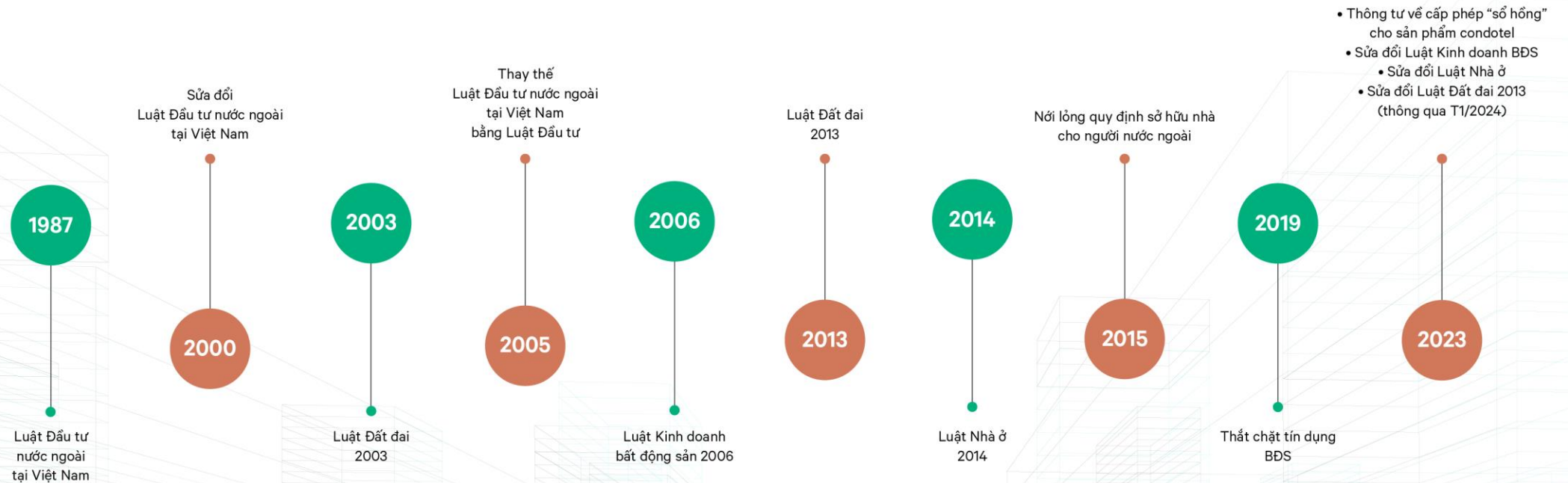
CHƯƠNG
04

SỰ PHÁT TRIỂN CỦA
KHUNG PHÁP LÝ



Khung pháp luật: Những điều chỉnh pháp luật quan trọng tới thị trường BĐS Việt Nam

Khi thị trường bất động sản Việt Nam liên tục phát triển, khung pháp lý cho các hoạt động kinh doanh bất động sản được đối chiếu và điều chỉnh liên tục nhằm tháo gỡ những vướng mắc và thúc đẩy cho thị trường phát triển bền vững. Chính phủ Việt Nam đã rất nỗ lực trong những năm gần đây để giảm thiểu rủi ro, rút ngắn khoảng cách giữa cung – cầu và thúc đẩy sự phát triển của ngành thông qua các chính sách tín dụng, điều chỉnh lãi suất và đưa ra các cơ chế đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở, đáp ứng nhu cầu của người mua có nhu cầu ở thật.



Các luật chính ảnh hưởng đến thị trường nhà ở

CHỈ SỐ GIÁ NHÀ QUA CÁC NĂM VÀ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC CHÍNH SÁCH QUAN TRỌNG
(CHỈ SỐ GIÁ NHÀ THỂ HIỆN % THAY ĐỔI THEO NĂM CỦA GIÁ NHÀ)



Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023.



Những thay đổi pháp lý quan trọng cho người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam

Kể từ năm 2015, chính phủ đã bắt đầu tháo gỡ các rào cản để người nước ngoài có thể sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Luật Nhà ở 2014, có hiệu lực vào năm 2015, cho phép cá nhân nước ngoài được nhập cảnh vào Việt Nam có thể mua nhà. Dù không hạn chế về số lượng nhà mà một người nước ngoài có thể mua, nhưng luật cũng quy định rõ về số lượng người nước ngoài được sở hữu nhà tối đa trong phạm vi một dự án, cụ thể là ở mức 30% trên tổng số căn hộ đối với dự án căn hộ và không quá 250 căn nhà liền thổ trong một đơn vị hành chính cấp phường. Thời gian thuê nhà dài hạn được quy định là 50 năm và có thể gia hạn tùy theo luật hiện hành nhưng không vượt quá 49 năm hoặc có thể chuyển sang sở hữu lâu dài nếu người nước ngoài kết hôn với người Việt Nam.

Kể từ khi chính sách sở hữu nhà cho người nước ngoài được nới lỏng, khách hàng đến từ các nước Châu Á, bao gồm Trung Quốc, Hồng Kông, Hàn Quốc và Đài Loan trở thành những nhóm nhà đầu tư lớn trên thị trường nhà ở Việt Nam. Lý do được cho là nhờ vào khoảng cách địa lý của các nước này tới Việt Nam, cùng với sự hiện diện của các chủ đầu tư bất động sản đến từ các quốc gia trên tại Việt Nam và tiềm năng tăng giá mạnh mẽ của thị trường nhà ở Việt Nam so với quê hương của họ, những nơi đã trải qua các giai đoạn tăng giá tương tự trước đây.

Về mục đích đầu tư, phần lớn người nước ngoài mua bất động sản tại Việt Nam để chờ tăng giá tài sản kiếm lời. Số ít sẽ cho thuê căn hộ của mình như một giải pháp tạm thời trong khi chờ mức giá bán tăng. Không thật sự nhiều người nước ngoài, chủ yếu là những người có kế hoạch sinh sống lâu dài ở Việt Nam sẽ mua nhà với mục đích để sử dụng cho bản thân mình.

Về loại hình sản phẩm, khách hàng nước ngoài yêu thích sản phẩm nhà chung cư, đặc biệt là phân khúc chung cư phân khúc cao cấp tại các thành phố lớn như TP.HCM và Hà Nội. Các dự án có vị trí đẹp và mức giá phù hợp, có tiềm năng tăng giá mạnh mẽ trong tương lai cũng là sở thích đầu tư của nhiều nhà đầu tư nước ngoài.

Hơn 3.000

Người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam từ năm 2015 đến Q3/2023¹

9 trên 10

Người nước ngoài mua sản phẩm căn hộ chung cư²

60%

Là khách hàng mua đầu tư chờ tăng giá²

75%

Đến từ các nước Châu Á phát triển²

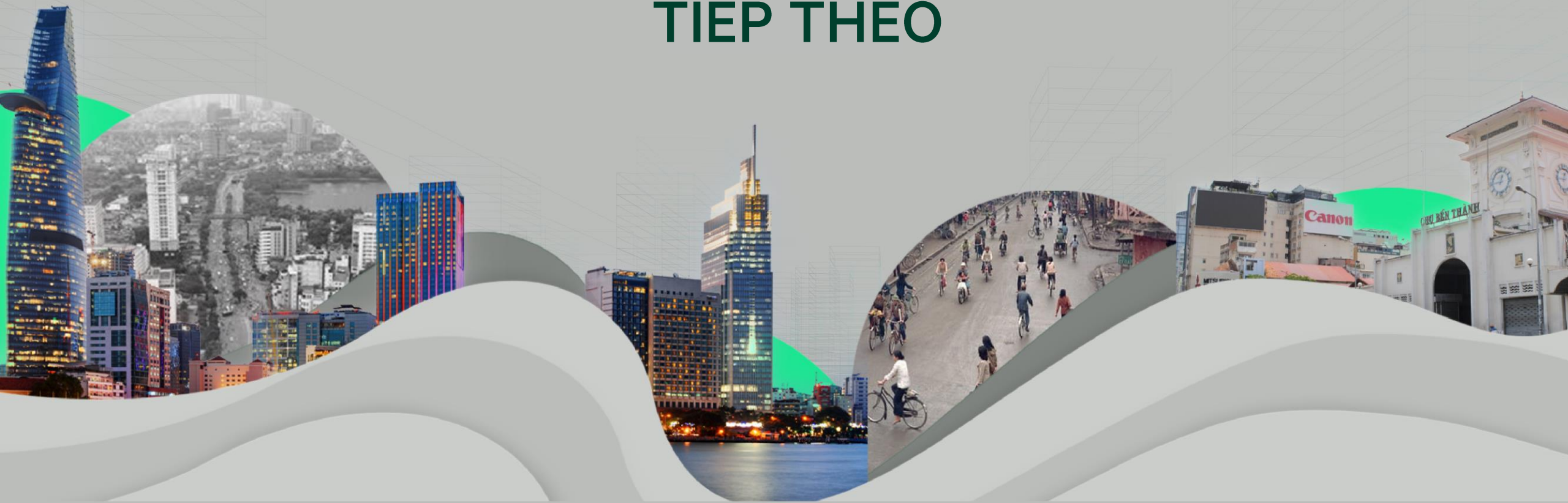


(1) Số liệu thống kê từ Bộ Xây Dựng;

(2) Dựa trên số lượng giao dịch thành công của CBRE Việt Nam từ năm 2017 đến tháng 10/2023

CHƯƠNG
05

NHỮNG THẬP KỶ
TIẾP THEO



Những kỳ vọng về sự chuyển mình của thị trường trong thập kỷ tới

Nhờ vào các nền tảng kinh tế vững chắc và nhu cầu nhà ở ổn định, thị trường nhà ở của Việt Nam đã sẵn sàng để tiến tới giai đoạn phát triển cao hơn. Các yếu tố chính hỗ trợ cho sự tăng trưởng của thị trường và định hình xu hướng phát triển trong những năm tới bao gồm:



01 Nhu cầu mạnh mẽ về nhà xây sẵn trong bối cảnh kinh tế tăng trưởng mạnh và tỷ lệ đô thị hóa cao

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng và thu nhập ngày càng tăng sẽ củng cố nhu cầu bền vững đối với các bất động sản do đơn vị chuyên nghiệp phát triển.

02 Sự phát triển bất động sản dịch chuyển đến các khu vực mới

Sự hạn chế về quỹ đất trong nội thành cùng với sự cải thiện của cơ sở hạ tầng sẽ thúc đẩy việc mở rộng phát triển khu dân cư đến các khu vực mới.

03 Xu hướng đi lại ảnh hưởng đến thiết kế và hình thức của bất động sản

Tỷ lệ sử dụng phương tiện công cộng ngày càng tăng sẽ thúc đẩy việc xây dựng thêm nhiều dự án phát triển dựa trên hạ tầng giao thông (Transit-oriented developments - TOD) gắn liền với các dự án cơ sở hạ tầng quan trọng, đồng thời cũng gia tăng giá bán của các dự án BĐS nhà ở gần các ga tàu metro. Tỷ lệ sở hữu ô tô tăng cũng sẽ đòi hỏi ngày càng có thêm nhiều cơ sở đậu xe chất lượng cao hơn.

04 Tương lai của đời sống dân cư

Thị trường sẵn sàng trải qua sự phát triển về loại hình và công năng của nhà ở, được thúc đẩy bởi các nhu cầu đa dạng và thay đổi về sở thích của người mua.

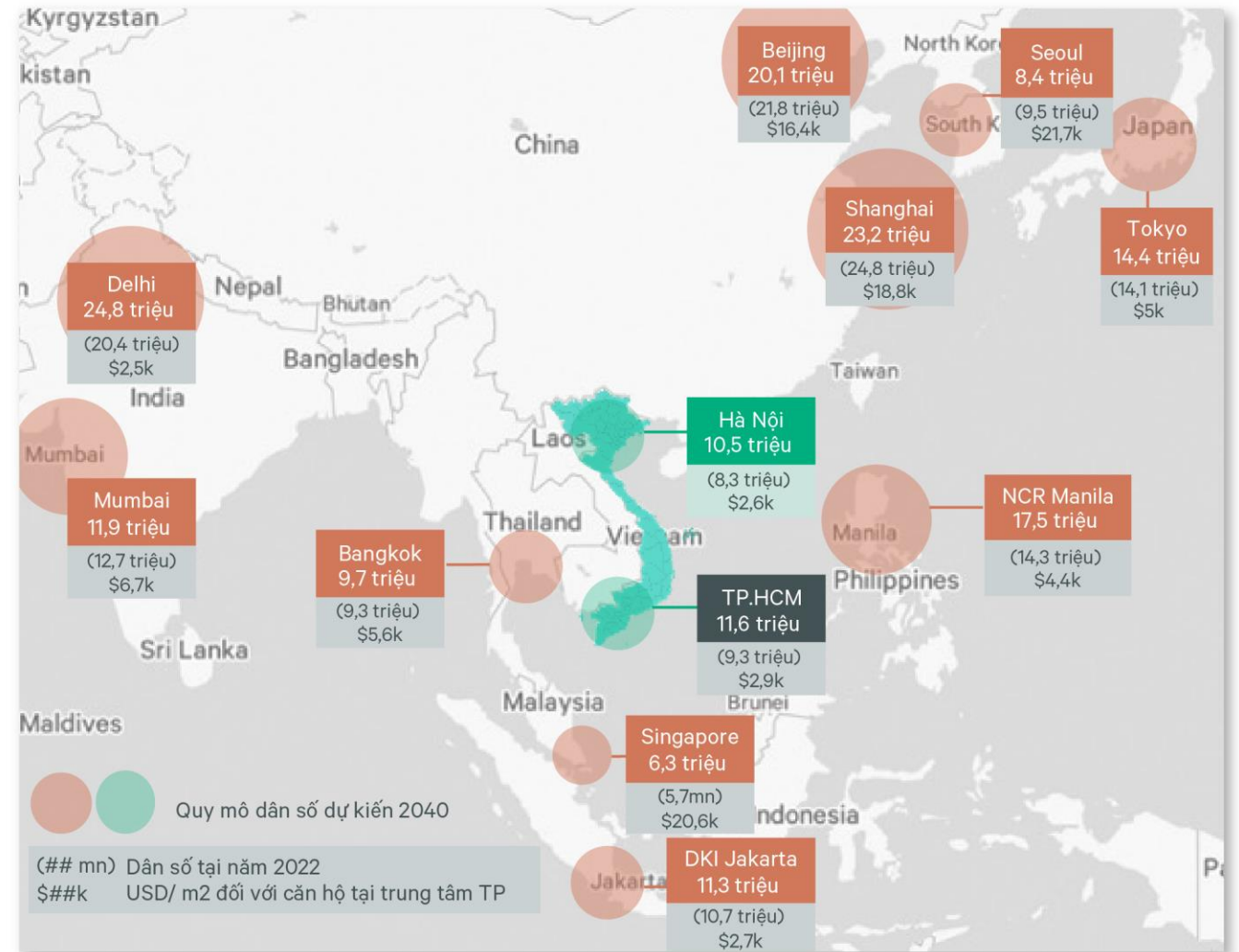
Quy mô dân số Việt Nam phát triển bền vững sẽ củng cố nhu cầu nhà ở

Sự tăng trưởng dân số ổn định là yếu tố chính hỗ trợ cho sự tăng trưởng của thị trường nhà ở tại Việt Nam. Hà Nội và TP.HCM dự kiến sẽ ghi nhận mức tăng 1,2%/năm trong giai đoạn từ 2021 – 2040. Đến cuối của giai đoạn này, dân số của hai thành phố lớn sẽ vượt quá dân số của Bangkok và Seoul, cuối cùng sẽ ngang bằng với dân số của các siêu đô thị như Jakarta. So với các thành phố khác trong khu vực, Hà Nội và TP.HCM có mức giá bất động sản nhà ở khá cạnh tranh, cho thấy tiềm năng tăng trưởng của thị trường này.

Cùng với đó, Việt Nam tiếp tục đô thị hóa với tốc độ nhanh chóng. Oxford Economics dự báo rằng dân số đô thị của Việt Nam sẽ chiếm 51% tổng dân số vào năm 2040, tăng đáng kể so với mức 38% như hiện nay. Điều này cho thấy sự chuyển đổi nhanh chóng hướng tới cuộc sống đô thị và nhấn mạnh tầm quan trọng ngày càng tăng của các khu đô thị trong bối cảnh nhân khẩu học của Việt Nam.

Sự kết hợp giữa tăng trưởng dân số, đô thị hóa và giá nhà cạnh tranh tại Hà Nội và TP.HCM sẽ tạo nên tảng vững chắc cho sự tăng trưởng dài hạn của thị trường nhà ở tại các thành phố này và trên cả nước.

DÂN SỐ VÀ GIÁ NHÀ TẠI MỘT SỐ THÀNH PHỐ

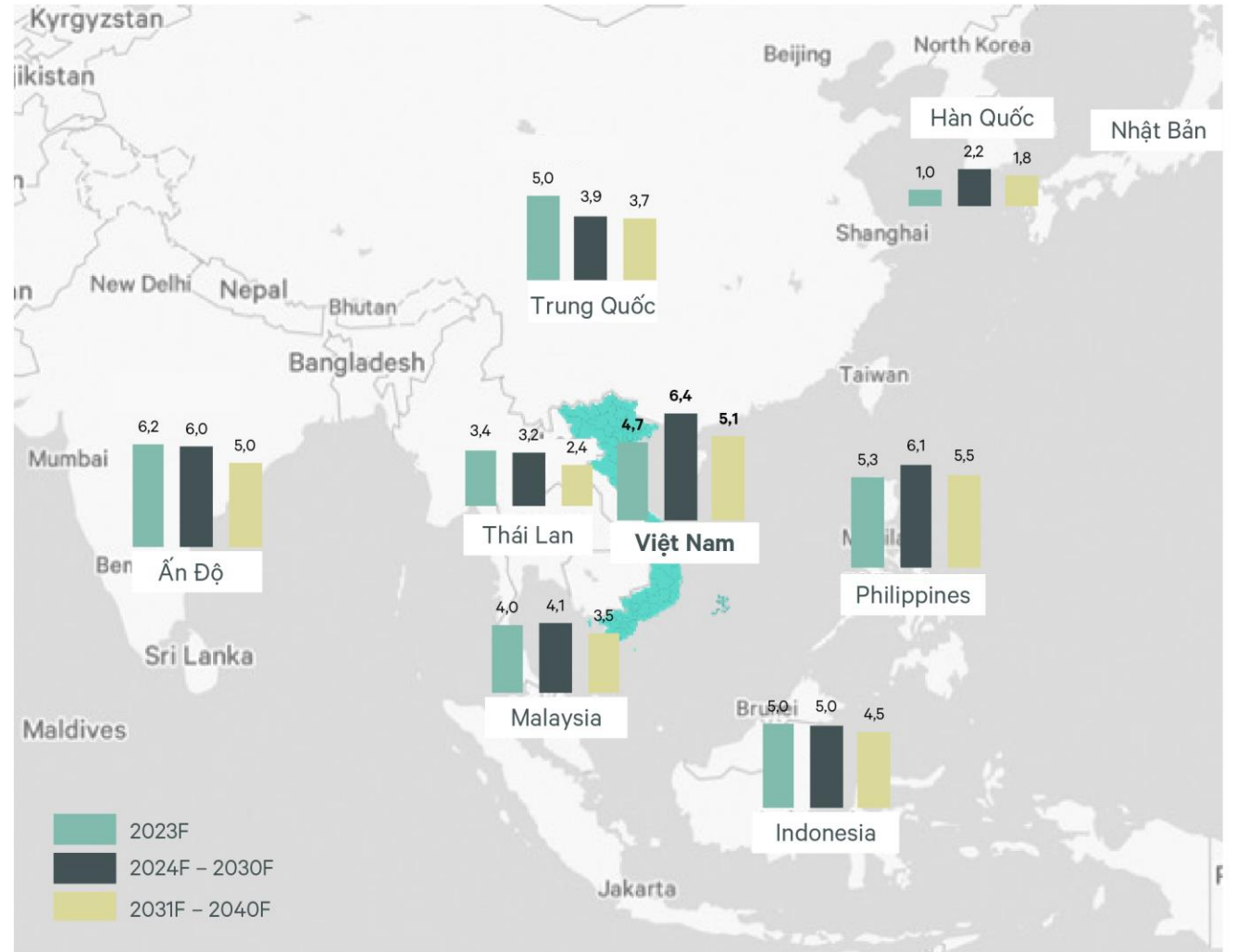


Nguồn: Oxford Economics, Numbeo, BP. Nghiên cứu CBRE, Mapbox, 2023

Tăng trưởng kinh tế là yếu tố thúc đẩy chính cho sản phẩm nhà ở xây sẵn

Việt Nam được dự báo sẽ giữ vững vị trí trong nhóm các nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương. Dữ liệu từ Euromonitor cho thấy GDP của Việt Nam sẽ tăng trưởng ở mức 6 – 6,7%/năm trong giai đoạn từ 2024 – 2030, và duy trì mức tăng trưởng từ 5 – 5,5%/năm trong năm 2031 – 2040. Quy hoạch tổng thể của Chính phủ đặt ra mục tiêu đưa Việt Nam trở thành một quốc gia có thu nhập trung bình cao vào năm 2030 và thành một quốc gia phát triển vào năm 2050. Tốc độ phát triển kinh tế ổn định sẽ thúc đẩy khả năng chi tiêu của người tiêu dùng và người mua nhà, từ đó tác động tích cực đến sự phát triển của thị trường nhà ở, đặc biệt đối với các bất động sản nhà ở xây sẵn trong vòng 15 – 20 năm tới.

DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GDP (%) CỦA VIỆT NAM VÀ CÁC NƯỚC LỚN Ở CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG



Nguồn: Euromonitor, Mapbox, Tháng 11/2023. Đối với 2024F – 2030F và 2031F – 2040F, các số liệu được trình bày là trung bình của toàn giai đoạn.

Lựa chọn ở ngoài trung tâm sẽ ngày càng trở nên phổ biến hơn trong tương lai

Các tuyến Metro:

Trong vòng 20 năm tới, Hà Nội dự kiến sẽ có ít nhất 4 tuyến metro đi vào hoạt động. Các tuyến mới được kỳ vọng sẽ cải thiện khả năng kết nối từ **khu vực Hòa Lạc, quận Bắc Từ Liêm** đến trung tâm thành phố hiện hữu.

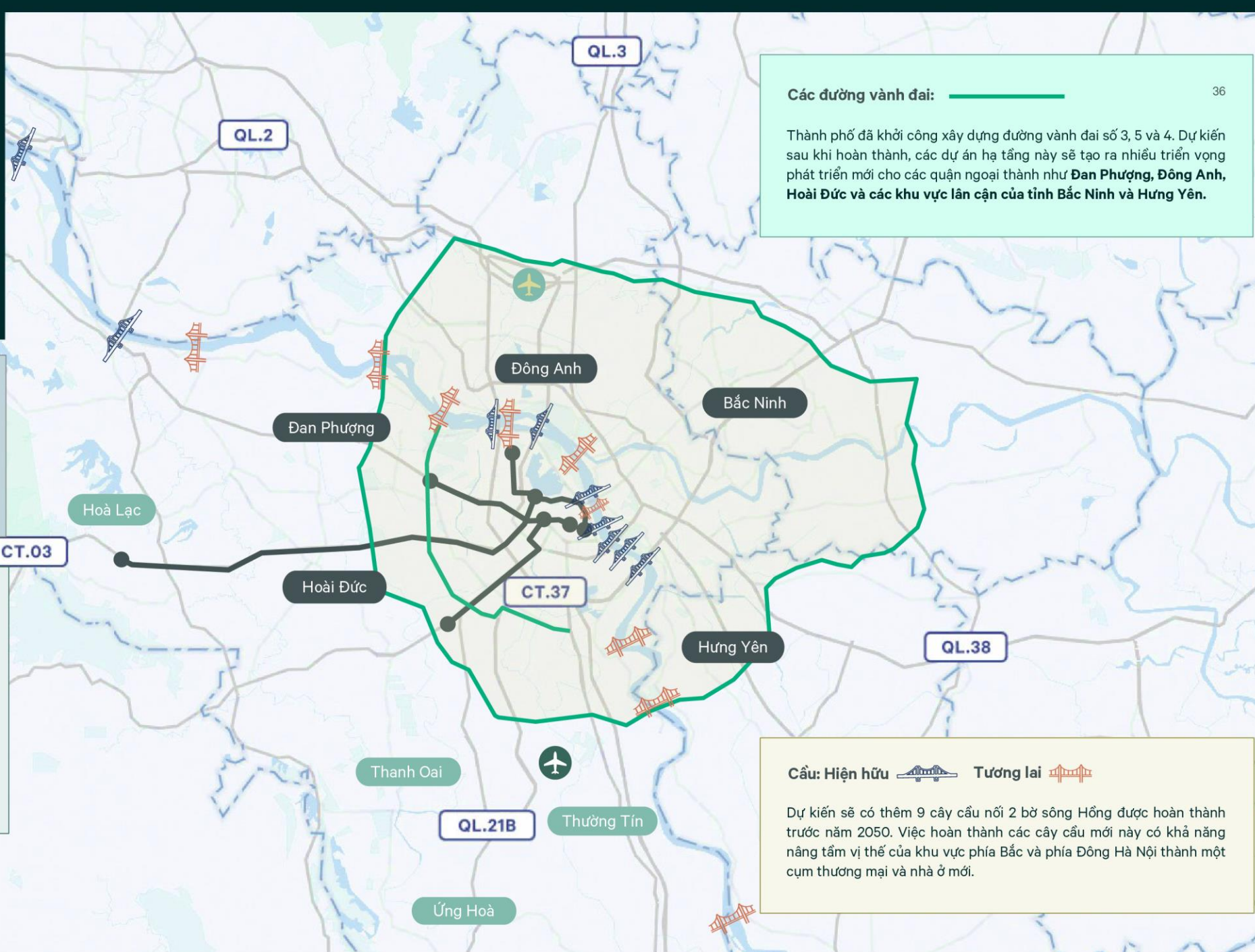
Các sân bay quốc tế:

Hiện hữu  Tương lai (vị trí tương đối) 

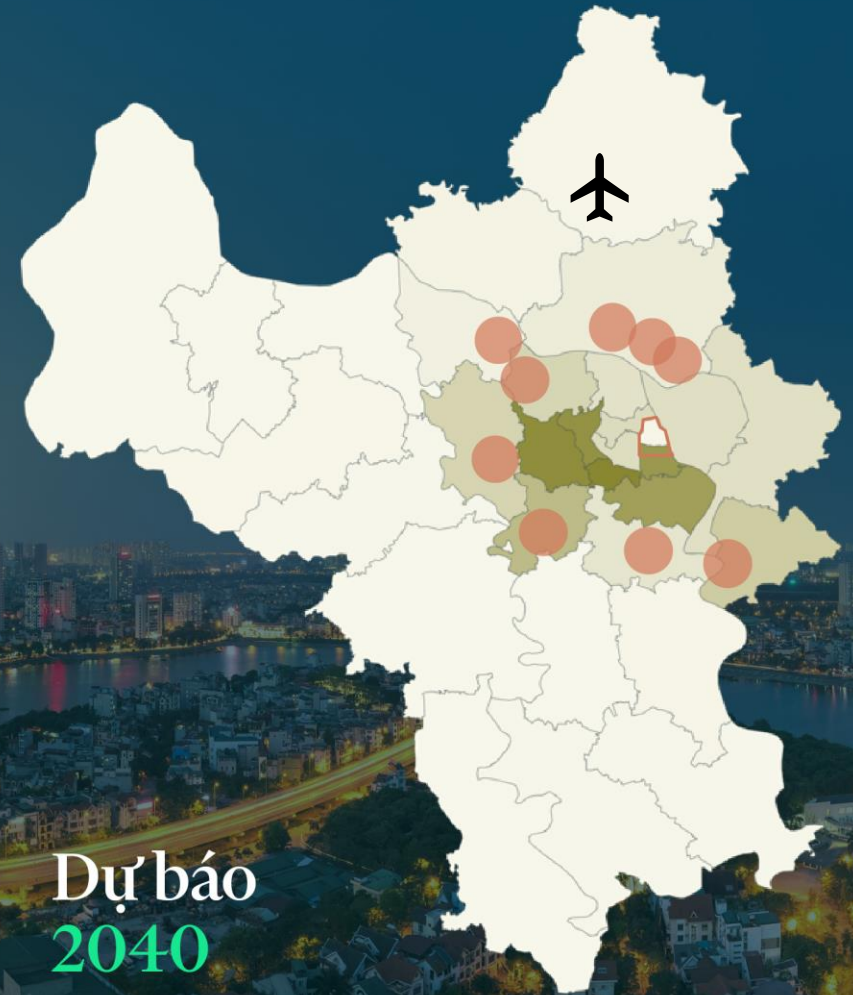
Hà Nội hiện đang lên kế hoạch phát triển một sân bay quốc tế khác để bổ sung cho Sân bay Quốc tế Nội Bài hiện hữu. Sân bay mới dự kiến sẽ nằm tại một quận ngoại thành **phía Nam thành phố**. Điều này sẽ thúc đẩy thị trường BĐS công nghiệp cũng như nhà ở tại những khu vực này.

Các trung tâm dân cư tương lai

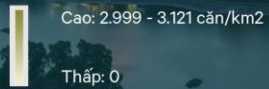
Các cụm dân cư mới nổi tương lai



Hà Nội 2023



Mật độ nguồn cung BĐS nhà ở



● Vị trí dự kiến của các khu đô thị và trung tâm dân cư tương lai

▭ Trung tâm thành phố

Ghi chú: Bản đồ bao gồm Văn Giang, một huyện thuộc tỉnh Hưng Yên nằm giáp ranh Hà Nội, nơi tập trung nhiều dự án khu đô thị đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân ở Hà Nội

Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, Bing maps, 2023

Dự báo 2040

& Tương tự đối với TP.HCM

Các tuyến metro: ●—●

Trong 20 năm tới, TP.HCM dự kiến sẽ có ít nhất 3 tuyến metro đi vào hoạt động. Những tuyến mới này được kỳ vọng sẽ tăng cường khả năng kết nối từ TP.Thủ Đức, huyện Hóc Môn, Bình Chánh đến trung tâm thành phố.

Các sân bay quốc tế:

Hiện hữu ✈️ Tương lai (vị trí tương đối) ✈️

Sân bay quốc tế Long Thành hiện đang trong quá trình xây dựng tại tỉnh Đồng Nai. Sân bay này dự kiến sẽ thu hút một lượng doanh nghiệp và lao động đáng kể, kéo theo sự phát triển của các khu dân cư tại phía Đông TP.HCM và tỉnh Đồng Nai.

#

Các trung tâm dân cư tương lai

#

Các cụm dân cư mới nổi tương lai

Cầu: 🌉

38

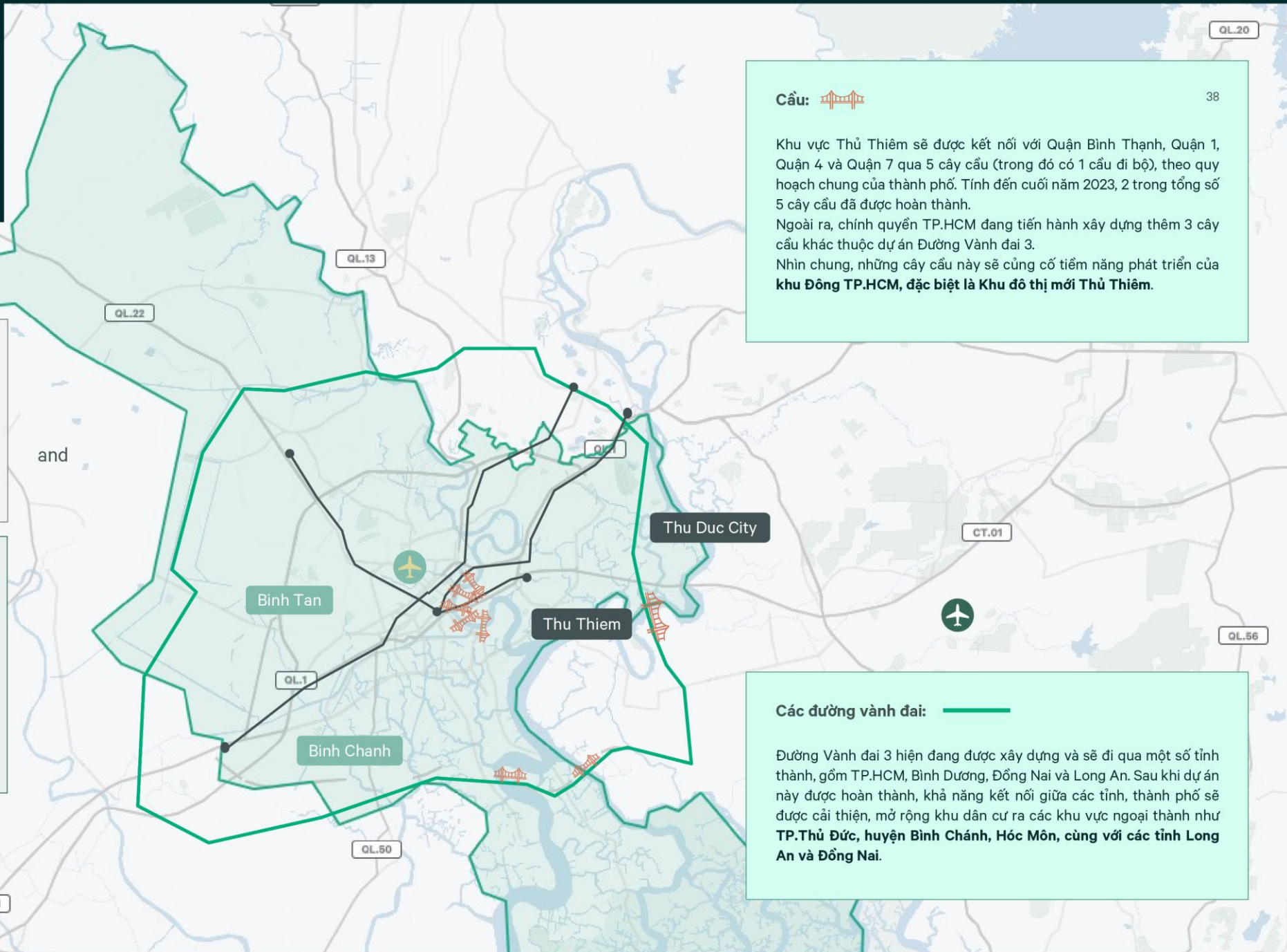
Khu vực Thủ Thiêm sẽ được kết nối với Quận Bình Thạnh, Quận 1, Quận 4 và Quận 7 qua 5 cây cầu (trong đó có 1 cầu đi bộ), theo quy hoạch chung của thành phố. Tính đến cuối năm 2023, 2 trong tổng số 5 cây cầu đã được hoàn thành.

Ngoài ra, chính quyền TP.HCM đang tiến hành xây dựng thêm 3 cây cầu khác thuộc dự án Đường Vành đai 3.

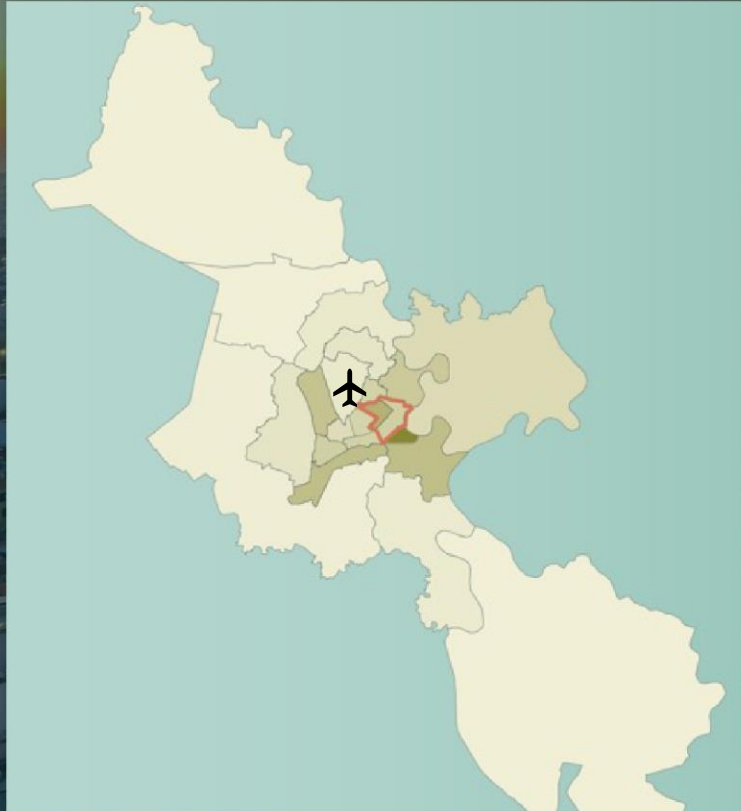
Nhìn chung, những cây cầu này sẽ củng cố tiềm năng phát triển của khu Đông TP.HCM, đặc biệt là Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Các đường vành đai: —

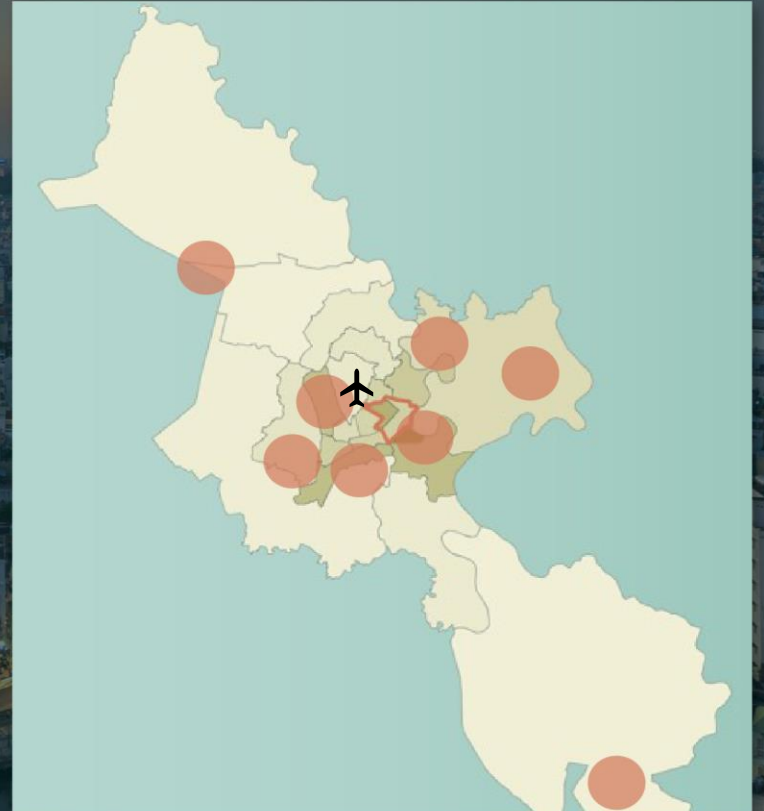
Đường Vành đai 3 hiện đang được xây dựng và sẽ đi qua một số tỉnh thành, gồm TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai và Long An. Sau khi dự án này được hoàn thành, khả năng kết nối giữa các tỉnh, thành phố sẽ được cải thiện, mở rộng khu dân cư ra các khu vực ngoại thành như TP.Thủ Đức, huyện Bình Chánh, Hóc Môn, cùng với các tỉnh Long An và Đồng Nai.



TP. HCM 2023



Dự báo 2040



Mật độ nguồn cung BDS Nhà ở

Cao: Hơn 3.000 căn/km²

Thấp: Dưới 10 căn/km²

● Vị trí dự kiến của các khu đô thị và trung tâm dân cư trong tương lai

⬮ Trung tâm thành phố

Kỳ vọng nhiều động lực phát triển tại thị trường nhà ở các tỉnh thành

Trước cam kết của chính phủ về việc nâng cấp hạ tầng giao thông, bức tranh thị trường bất động sản cũng đang trải qua quá trình thay đổi. Theo dự báo của Tổ chức G20 về Triển vọng Hạ tầng Toàn cầu, Việt Nam đã dành từ 6% đến 7% GDP của mình để phát triển hạ tầng trong 5 năm qua. G20 dự đoán rằng Việt Nam sẽ tiếp tục đầu tư vào hạ tầng với tỷ lệ từ 4% đến 6% GDP hàng năm trong tương lai. Đến năm 2030, chính phủ đặt mục tiêu hoàn thành 5.000 km đường cao tốc và đến năm 2050, mục tiêu là mở rộng hệ thống hạ tầng lên 9.000 km đường cao tốc. Mạng lưới đường liên tỉnh được cải thiện sẽ thúc đẩy sự phát triển của các thành phố mới và đảm bảo sự tăng trưởng và phát triển không chỉ giới hạn ở khu vực Hà Nội và TP.HCM.

MIỀN BẮC

Các tỉnh/thành ven biển như **Hải Phòng, Quảng Ninh** và có thể cả **Thái Bình** là những ứng cử viên tiềm năng ở miền Bắc để trở thành khu vực nhà ở chính, ngoài đô thị lớn Hà Nội. Việc hoàn thành gần đây của tuyến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng - Hạ Long - Móng Cái (biên giới Trung Quốc) và việc mở rộng tương lai của tuyến đường ven biển Hải Phòng - Thái Bình sẽ tiếp tục hỗ trợ phát triển thị trường công nghiệp, tạo việc làm và thu hút người dân di chuyển đến các tỉnh thành này. Điều này sẽ tạo ra cơ hội để hình thành các đại đô thị mới.

MIỀN TRUNG

Đối với khu vực miền Trung, **Nghệ An, Thừa Thiên Huế, Khánh Hòa và Bình Định** có tiềm năng trở thành những nền kinh tế chính bên cạnh Đà Nẵng. Phát triển ngành du lịch và công nghiệp sẽ là động lực chính để phát triển kinh tế cho các tỉnh thành này, thúc đẩy phát triển dân số và nhu cầu nhà ở.

MIỀN NAM

Cần Thơ, Bình Phước, Long An và Tây Ninh có tiềm năng trở thành các thị trường nhà ở mới nổi ở miền Nam. Những tỉnh này sẽ được hưởng lợi từ sự phát triển thị trường công nghiệp và việc cải thiện kết nối với TP.HCM.



Hệ thống đường cao tốc

- Đã hoàn thành: **1.729km**
- - -●- - - Dự kiến hoàn thành trong 2030: **5.000km**
- Dự kiến hoàn thành sau 2030: **9.000 km**

 **Nguồn cung nhà ở lũy kế***  **Dân số (2022)**

Quảng Ninh	20.000 (Q2 2023)	1,36 triệu
Hải Phòng	22.000 (Q2 2023)	2,09 triệu
Thái Bình	6.000 (Q4 2022)	1,88 triệu
Thừa Thiên Huế	6.300 (Q3 2022)	1,16 triệu
Bình Định	5.300 (Q2 2023)	1,50 triệu
Khánh Hòa	9.300 (Q2 2023)	1,25 triệu
Bình Phước	550 (Q4 2022)	1,03 triệu
Tây Ninh	520 (Q4 2022)	1,19 triệu
Long An	14.000 (Q3 2023)	1,73 triệu

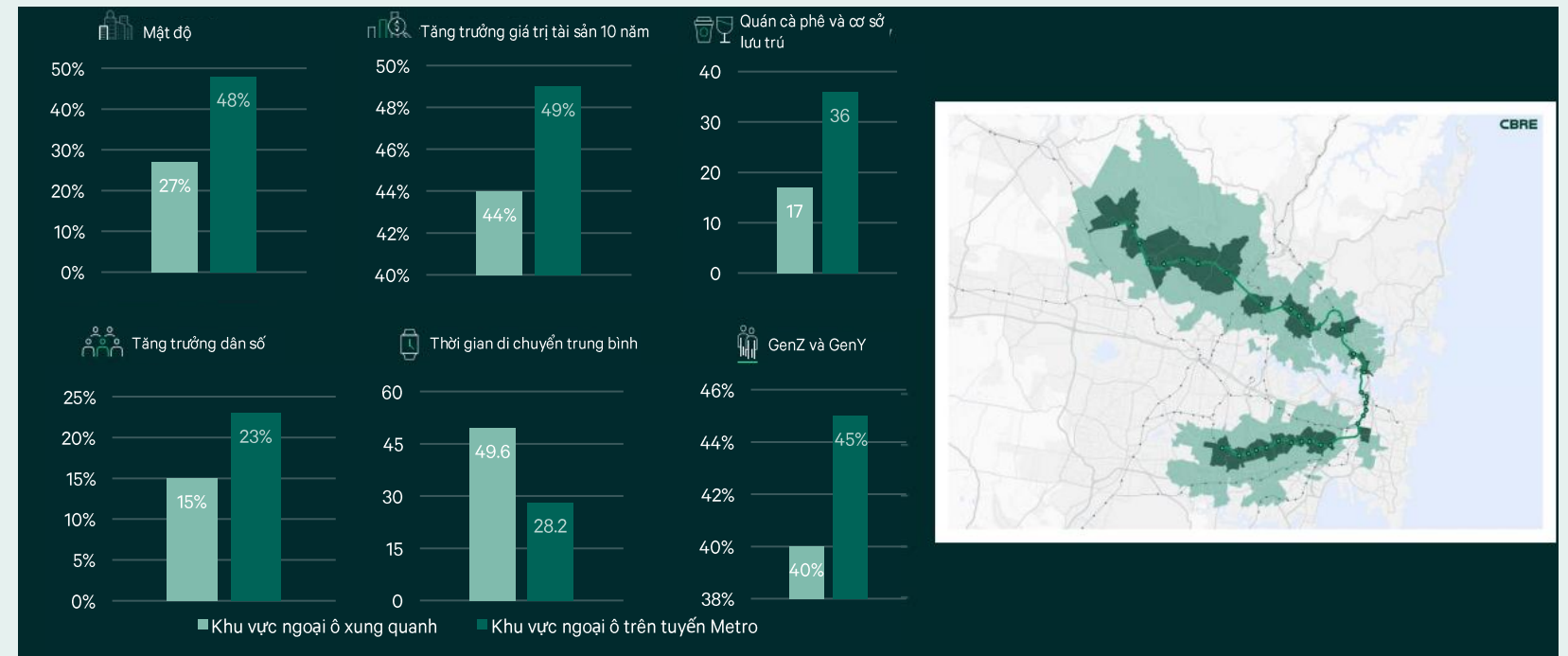
Nguồn: Cục đường bộ Việt Nam, Bộ Giao thông vận tải, Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023. * Chỉ bao gồm nguồn cung nhà ở xây sẵn

Khả năng tiếp cận với giao thông công cộng: Yếu tố then chốt trong quyết định mua nhà

Việc xây dựng các dự án giao thông công cộng và tuyến xe buýt sẽ đóng vai trò ngày càng quan trọng trong việc phát triển thị trường nhà ở, đặc biệt là ở khu vực ngoại thành. Chất lượng vị trí được xác định bởi khả năng tiếp cận các tiện ích bán lẻ và dịch vụ lưu trú, sự tập trung sẽ dẫn vào các Dự án phát triển dựa trên Hạ tầng Giao thông (Transit-Oriented Developments - TODs) gần các trạm metro và tuyến xe buýt chính. Cả Hà Nội và TP.HCM đang tiến hành phát triển và thực hiện cơ chế đặc biệt cho TODs, điều này sẽ tạo nền tảng cho việc phát triển các cụm dân cư và thương mại mới trong các thành phố này.

Khi hệ thống Metro và hạ tầng giao thông công cộng trong các đô thị lớn như Hà Nội và TP.HCM được phát triển, sẽ là cơ hội để giá trị các bất động sản gần các trạm Metro tăng lên.

Điển cứu: Các khu vực ngoại ô trên tuyến Metro Sydney vượt trội so với các khu vực ngoại ô xung quanh



Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, REA Group PropTrack, Australian Bureau of Statistics, NSW Government, Google, Tháng 10/2023.

Điểm Cứu: Tuyến Metro tại Hà Nội

Mặc dù đang ở giai đoạn đầu của việc phát triển mạng lưới Metro, cả Hà Nội và TP.HCM đều đã có những bước tiến đáng ghi nhận. Sự gia tăng số lượt khách sử dụng tuyến Metro Cát Linh – Hà Đông hoàn thành gần đây* - tuyến Metro đầu tiên ở Việt Nam, cho thấy tiềm năng của phương tiện giao thông này trong việc trở thành một phương thức đi lại quan trọng trong tương lai.



	Metro 2A: Cát Linh – Hà Đông (Hà Nội), vận hành từ 2021	Bangkok Skytrain – Sukhumvit và Silom, vận hành từ năm 1999
Chiều dài (km)	13.1	>68
Số lượt khách /ngày	22.000 – 28.000/ngày* (2022 – 8T2023)	Giai đoạn ổn định: 750.000/ngày (2019) Những năm đầu: 105.000/ngày
Số lượt khách /km/ngày	1.700 – 2.100 (2022 – 8T2023)	Giai đoạn ổn định: 11.000 (2019) Những năm đầu: 1.500



Các tuyến Metro tiếp theo tại Việt Nam

Metro 3: Nhổn – Ga Hà Nội (Hà Nội)
Chiều dài: 12,5 km
Dự kiến hoàn thành trong 2024 (đoạn trên cao) và 2027 (đoạn ngầm)

Metro 1: Bến Thành – Suối Tiên (TP.HCM)
Chiều dài: 19,7 km.
Dự kiến hoàn thành trong 2024



Ảnh về hành khách đi Metro tại Hà Nội trong giờ cao điểm vào tháng 11/2023.
Nguồn: Bp. Nghiên cứu CBRE, 2023

Nguồn: Hà Nội metro, Bộ Giao thông vận tải, Vnexpress.net, 2023.

(*) Theo Bộ Giao thông vận tải, số lượng hành khách sử dụng tuyến đường sắt đô thị Cát Linh - Hà Đông vào năm 2022 và 8 tháng đầu năm 2023 đạt 8,2 triệu và 6,7 triệu lượt, tương ứng. Dự kiến tổng số hành khách trong năm 2023 sẽ đạt 10,6 triệu lượt.

Thiếu hụt chỗ đỗ xe tiếp tục gây bất tiện cho việc sử dụng xe ô tô trong tương lai

TỶ LỆ DỰ KIẾN (%) CÁC HỘ GIA ĐÌNH SỞ HỮU Ô TÔ TẠI VIỆT NAM



SỐ LƯỢNG PHƯƠNG TIỆN HIỆN CÓ TẠI HÀ NỘI VÀ TP.HCM ĐÃ TẠO ÁP LỰC LỚN LÊN KHU VỰC ĐỖ XE TRONG CÁC DỰ ÁN CÔNG CỘNG VÀ DỰ ÁN NHÀ Ở:



6,6 TRIỆU



1,1 TRIỆU

HÀ NỘI
2023

- Một bãi đỗ xe công cộng hoàn thành sau năm 2017
- Chỉ đáp ứng 10% nhu cầu đỗ xe công cộng
- Khoảng 90% dự án chung cư có ít hơn 1 chỗ đỗ xe ô tô/1 căn hộ theo quan sát của CBRE (*)



> 8,0 TRIỆU



0,9 TRIỆU

TP.HCM
2023

- Không dự án bãi đỗ xe công cộng ngầm nào hoàn thành trong suốt 15 năm qua
- Hệ thống đỗ xe công cộng chỉ đạt 20% quy hoạch của thành phố
- Khoảng 80% dự án chung cư có ít hơn 1 chỗ đỗ xe ô tô/1 căn hộ theo quan sát của CBRE (*)

Nhà ở trong tương lai: Nhu cầu đa dạng hơn khi dân số già hóa

CƠ CẤU DÂN SỐ NHÓM TUỔI VÀ LOẠI HÌNH NHÀ Ở DỰ KIẾN

CƠ CẤU DÂN SỐ

20 - 29

30 - 39

40 - 49

50 - 59

60 +

NHÀ THUÊ, CO-LIVING, CĂN HỘ ĐẦU TIÊN

Với quá trình đô thị hóa nhanh chóng và giá nhà đất tăng cao, nhu cầu về nhà cho thuê sẽ mạnh mẽ, đặc biệt là tại các thành phố lớn. Do đó, dự kiến căn hộ cho thuê và hình thức co-living sẽ là lựa chọn phổ biến cho những người ở độ tuổi đầu 20, trong khi độ tuổi để mua nhà đầu tiên ở các thành phố lớn thường là từ cuối độ tuổi 20 đến đầu độ tuổi 30.

CHUNG CƯ, ĐẶC BIỆT LÀ PHÂN KHÚC TRUNG CẤP

Hiện tại, chỉ có 12,9% và 8,2% dân số Hà Nội và TP.HCM, tương ứng, sống trong các căn hộ chung cư. Tuy nhiên, dự kiến tỷ lệ này sẽ tăng đáng kể khi quá trình đô thị hóa nhanh chóng và hạn chế diện tích đất làm cho căn hộ chung cư trở thành loại hình nhà ở phổ biến nhất. Căn hộ chung cư tầm trung được dự đoán sẽ là lựa chọn nhà ở ưa thích cho những người ở độ tuổi 30.

NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT/ CHUNG CƯ CAO CẤP VÀ HẠNG SANG

Trong nhóm tuổi từ 40, người mua nhà được dự kiến sẽ ưu tiên các căn nhà rộng rãi, tiện nghi, các yếu tố sức khỏe và an toàn. Do đó, nhà ở gắn liền với đất và căn hộ cao cấp có thể trở thành lựa chọn phổ biến trong nhóm tuổi này khi tìm kiếm các lựa chọn nơi ở cao cấp.

NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT/ CHUNG CƯ CAO CẤP VÀ HẠNG SANG/ BDS NGHỈ DƯỠNG

Người mua nhà thuộc nhóm tuổi này dự kiến sẽ tiếp tục ưu tiên không gian và sự riêng tư hơn là tiện nghi và khoảng cách gần với trung tâm thành phố. Nhà ở gắn liền với đất và căn hộ cao cấp sẽ được ưa chuộng, cả để ở và đầu tư. BDS nghỉ dưỡng cũng có thể được xem xét.

BDS NGHỈ DƯỠNG/ NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI ĐẤT/ CĂN HỘ HẠNG SANG/ VIỆN DƯỠNG LÃO

Dự kiến đến năm 2040, nhóm dân số trên 60 tuổi sẽ gia tăng nhanh chóng, chiếm đến 22% dân số Việt Nam, sẽ thúc đẩy nguồn cầu cho BDS nghỉ dưỡng, Nhà ở gắn liền với đất trong các khu đô thị sinh thái và viện dưỡng lão.

Nguồn: Tính toán của CBRE dựa trên dự báo về quy mô dân số của Oxford Economics, Tổng cục thống kê, 2023.

	20 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 +
2023	14%	16%	15%	11%	14%
2040E	13%	13%	14%	14%	22%

Liên Hệ

BP. NGHIÊN CỨU CBRE CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Henry Chin, Ph.D.

Trưởng ban nghiên cứu tư vấn chiến lược đầu tư toàn cầu
Trưởng BP Nghiên cứu, Châu Á – Thái Bình Dương
henry.chin@cbre.com

Tricia Song

Trưởng BP Nghiên cứu, Đông Nam Á
tricia.song@cbre.com

BP. NGHIÊN CỨU CBRE VIỆT NAM

Dương Thùy Dung

Giám đốc Điều hành
dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An

Giám đốc Cấp cao
an.nguyen@cbre.com

Phạm N.T. Thanh

Phó Giám đốc
thanh.pham@cbre.com

Đỗ Vân Anh

Phó Giám đốc
anh.v.do@cbre.com

Nguyễn Hải Yến

Quản lý
yen.nguyenhai@cbre.com

Lê Phương Dung

Trợ lý Quản lý
dung.lephuong@cbre.com