



---

**TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM  
NĂM 2022 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2023**

**Lê Phương Lan<sup>1</sup>**

*Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam*

**Nguyễn Thu Uyên**

*Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam*

**Phạm Thị Thanh Vân**

*Trường Đại học Ngoại thương, Hà Nội, Việt Nam*

**Ngày nhận:** 09/12/2022; **Ngày hoàn thành biên tập:** 20/12/2022; **Ngày duyệt đăng:** 27/12/2022

---

**Tóm tắt:** Bài viết phân tích tổng quan thị trường bất động sản năm 2022 sử dụng các phương pháp nghiên cứu tổng hợp, so sánh và thống kê mô tả dữ liệu. Bài viết đã tìm ra nguyên nhân cho sự biến động của thị trường và đánh giá triển vọng ngành bất động sản ở Việt Nam năm 2023. Nghiên cứu giúp các doanh nghiệp bất động sản, các nhà đầu tư trong nước đưa ra quyết định đầu tư tối ưu và các đối tác nước ngoài mở rộng kinh doanh tại thị trường bất động sản Việt Nam.

**Từ khóa:** Bất động sản Việt Nam năm 2022, Triển vọng bất động sản 2023, Tiêu điểm thị trường

**VIETNAM REAL ESTATE MARKET 2022 OVERVIEW  
AND OUTLOOK IN 2023**

**Abstract:** This paper analyzes the overview of the Vietnamese real estate market in 2022 conducted by synthesizing, comparing and describing statistics of data. The paper shows the causes of market volatility as well as assesses the prospects of the industry in Vietnam in 2023. It is aimed to benefit the real estate businesses, investors and their foreign partners in making optimal investment decisions and further expanding business in the Vietnam real estate market.

**Keywords:** Real Estate of Vietnam 2022, Real Estate Market Outlook 2023, Market Highlight

---

---

<sup>1</sup> Tác giả liên hệ, Email: [lan.lp@ftu.edu.vn](mailto:lan.lp@ftu.edu.vn)

## 1. Giới thiệu

Năm 2022 là một năm đầy biến động đối với thị trường tài chính nói chung và thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng. Theo báo cáo của Chính phủ, các chỉ số vĩ mô năm 2022 của Việt Nam đều rất khả quan. Tổng sản phẩm nội địa (GDP) năm 2022 tăng 8,02%. Cùng với sự tăng trưởng kinh tế là sự phát triển lớn mạnh của thị trường bất động sản đầu năm 2022. Bộ Xây dựng ghi nhận, trong Quý II năm 2022, phân khúc căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ có lượng giao dịch bằng khoảng 340% so với Quý I năm 2022 và bằng khoảng 230% so với cùng kỳ năm ngoái; tổng lượng giao dịch đất nền Quý II/2022 bằng khoảng 138,7% so với Quý I/2022 (Văn, 2022). Tuy nhiên, ở các tháng sau đó thanh khoản của thị trường giảm mạnh, lượng giao dịch của các phân khúc đều giảm và có dấu hiệu chững lại. Trong Quý III/2022, nhu cầu tìm mua bất động sản Hải Phòng giảm 19%, Đà Nẵng giảm 12%, Cần Thơ giảm 14%, Hà Nội giảm 1% so với quý II. Đến những tháng cuối năm 2022, giá nhà đất liên tục giảm, các dự án của những doanh nghiệp lớn như Novaland, Tập đoàn Hưng Thịnh, Tập đoàn Bcons,... phải giảm giá từ 40-80% nhưng vẫn khó tiêu thụ (Nguyễn, 2022a).

Có thể thấy trong năm 2022, thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua cả ba giai đoạn: tăng trưởng nóng, suy giảm và đóng băng. Đây sẽ là thách thức cho thị trường nhà đất, tuy nhiên vẫn có những triển vọng về sự hồi phục và tăng trưởng trở lại của thị trường trong năm 2023. Việt Nam từ lâu đã là điểm đến đầu tư hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài nhờ vị trí chiến lược, ổn định chính trị - xã hội và lực lượng lao động có tay nghề cao, chi phí thấp. Cụ thể, ngành bất động sản Việt Nam phát triển cùng với đà phục hồi của nền kinh tế sau đại dịch COVID-19 và được dự báo sẽ có những gam màu tươi sáng, tích cực hơn so với những tháng cuối năm 2022. Khi dần trở lại sau giai đoạn trầm lắng, nhà đầu tư với kế hoạch tham gia thị trường phải trang bị cho mình những thông tin chính xác, cập nhật để tránh những trở ngại không đáng có và luôn dẫn đầu. Cấu trúc của bài viết gồm 6 phần: phần 1 giới thiệu, phần 2 trình bày tổng quan về thị trường bất động sản, phần 3 thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam 2022, phần 4 là nguyên nhân gây ra sự biến động của thị trường, phần 5 trình bày triển vọng của thị trường trong năm 2023 và phần 6 kết luận.

## 2. Tổng quan nghiên cứu về thị trường bất động sản

Dù ở bất kỳ thời kỳ nào thì thị trường bất động sản luôn đóng vai trò to lớn đối với sự thịnh vượng của một quốc gia và sự biến động của thị trường này cũng phản ánh phần nào những thay đổi của nền kinh tế vĩ mô (Gatzlaff & Tirtiroglu, 1995). Tuy nhiên, thị trường nhà đất ở Việt Nam còn chịu tác động của rất nhiều yếu tố khác nhau, cả trực tiếp và gián tiếp. Do đó, ở phần này nhóm tác giả sẽ khái quát hoá khung lý thuyết liên quan đến thị trường bất động sản nhằm làm nổi bật cơ sở cho việc chỉ ra thực trạng và nguyên nhân của những diễn biến trên thị trường ở những phần sau.

Trong bối cảnh thị trường nước ta, Cán (2022) đã chỉ ra 4 đặc điểm cơ bản của thị trường bất động sản, bao gồm: (i) Thị trường đã và đang điều chỉnh rất mạnh sau 3 năm tăng nóng và phục hồi sau đại dịch COVID-19; (ii) Doanh nghiệp và nhà đầu tư đã dùng đòn bẩy tài chính với số lượng tương đối lớn; (iii) Vấn đề đầu cơ ở các phân khúc và (iv) Tâm lý bầy đàn vẫn còn nặng nề ở nước ta.

Nhìn chung, có sáu nhân tố chính có thể ảnh hưởng đến thị trường nhà đất ở Việt Nam. *Thứ nhất*, các chỉ số kinh tế vĩ mô, cụ thể là mức tăng trưởng GDP, lạm phát, thu nhập và tỷ giá hối đoái. Nếu các chỉ số này cho thấy những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế, lượng cầu đất trên thị trường sẽ tăng và đẩy giá bất động sản lên cao do cung bất động sản có độ co giãn thấp. *Thứ hai*, vấn đề quản lý của nhà nước và các quy định pháp lý liên quan. *Thứ ba*, vấn đề về quy hoạch và cơ sở hạ tầng. *Thứ tư*, nguồn vốn tín dụng và các chi phí tài chính khác. *Thứ năm*, vấn đề về các thông tin dữ liệu, tính minh bạch của thị trường. Cuối cùng, vấn đề liên quan đến cung cầu và giá mua bán trên thị trường. Hơn hết, các học giả trong và ngoài nước cũng đã chỉ ra mối quan hệ giữa thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán. Lin & Lin (2011) cho rằng có mối liên hệ mang tính chu kỳ giữa hai thị trường này với mức độ phụ thuộc nhiều vào tình hình kinh tế và chính trị của quốc gia đó. Nói cách khác, nếu Nhà nước thực hiện nới lỏng chính sách tiền tệ thì các loại tài sản rủi ro như bất động sản đầu tư và chứng khoán sẽ có xu hướng tăng giá và ngược lại. Kết luận này cũng có sự tương đồng với nghiên cứu của Shi & cộng sự (2017) với thị trường chứng khoán và nhà đất ở Trung Quốc. Ngoài ra, Đỗ & Lê (2022a) đã chỉ ra sự lây lan của bong bóng từ thị trường bất động sản sang thị trường chứng khoán ở Việt Nam thông qua mô hình định lượng, góp phần khẳng định mối quan hệ tác động giữa hai thị trường này.

Bên cạnh vai trò là một kênh đầu tư sinh lời, các nhà đầu tư bất động sản ở phân khúc nào cũng đều phải đối mặt với một vài rủi ro tiêu biểu. *Thứ nhất*, về nhà thầu, tức rủi ro các bên chủ đầu tư, bên tham gia xây dựng chậm trễ hoặc không thực hiện dự án bất động sản đúng như kế hoạch ban đầu gây ảnh hưởng đến khoản đầu tư đã đặt trước. *Thứ hai*, về vỡ nợ khi tham gia đầu cơ trên thị trường, đặc biệt là trong trường hợp thị trường suy thoái. Nếu các nhà đầu tư không thể chuyển vốn bổ sung cần thiết để tái cấp vốn cho dự án thì tài sản hiện có nguy cơ vỡ nợ thế chấp. Kỳ hạn nợ là một trong những nhân tố chính khiến các dự án bị thua lỗ trong cuộc khủng hoảng tài chính. Nguyên nhân của rủi ro vỡ nợ có thể xuất phát từ nhiều phía, trong đó phải đặc biệt kể đến sự điều tiết của nhà nước thông qua lãi suất và cung tiền. *Thứ ba*, về các phân khúc cho thuê, các nhà đầu tư có thể gặp phải rủi ro cho thuê khi chủ các dự án cho thuê đã có chỗ trống song việc cho thuê có thể không xảy ra hoặc xảy ra với tốc độ chậm hơn so với dự đoán của họ. *Thứ tư*, về tài sản vật chất xảy ra khi có khả năng phát sinh chi phí bất ngờ cho chủ thuê do tình trạng của tài sản. Còn về phía các doanh nghiệp bất động sản, họ có thể sẽ phải đối mặt với rủi ro xây dựng, rủi ro phê duyệt từ phía Nhà nước,...

Những công ty nghiên cứu bất động sản hàng đầu trong nước như CBRE, Savills, DKRA đã phát hành báo cáo về thị trường bất động sản năm 2022. Các báo cáo chủ yếu tập trung phân tích các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng. Cung, cầu và giá cả của từng phân khúc đã được thể hiện cụ thể trong những biểu đồ, số liệu mà các doanh nghiệp kể trên thu được. Qua đó đưa ra cái nhìn tổng quan về thị trường nhà đất và đánh giá triển vọng của từng phân khúc trong những quý tiếp theo. Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) đã nghiên cứu về thị trường bất động sản năm 2022 với các dữ liệu sơ cấp và thứ cấp. Bên cạnh nghiên cứu về tình hình cung cầu của thị trường, VARIS cũng nêu ra nguyên nhân cho sự biến động của cung – cầu bao gồm các chỉ số vĩ mô và dữ liệu thu thập được. Tổng cục Thống kê và các cơ quan nhà nước gồm Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính đã thông cáo về diễn biến thị trường trong năm 2022 gồm giá nhà đất ở những khu vực tỉnh thành cùng với các chỉ số về cung cầu nhà đất sau đó đưa ra những khuyến nghị, chính sách và những quy định đổi mới tới người dân. Nhìn chung, những báo cáo, nghiên cứu trên đã cho thấy tình hình tổng quan của thị trường năm 2022 và đánh giá được sự thay đổi cụ thể của từng phân khúc. Cán (2022) cho rằng thị trường bất động sản năm 2022 có thể chia làm hai giai đoạn chính: đầu năm hưng phấn và cuối năm trầm lắng. Trong đó, có sáu yếu tố chi phối và tác động đến thị trường bất động sản, đó là: tài chính; quy hoạch và cơ sở hạ tầng; tính pháp lý; thông tin, dữ liệu, tính minh bạch; mối quan hệ cung - cầu và giá; kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên, vẫn chưa có nghiên cứu nào về toàn cảnh thị trường bất động sản ở Việt Nam năm 2022 và những báo cáo, nghiên cứu kể trên mới chỉ phân tích dựa trên cơ sở dữ liệu mà chưa bao gồm phân tích tác động bên ngoài đến thị trường.

Các học giả trong nước đưa ra dự đoán khác nhau đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam năm 2023. Vũ (2022) tổng hợp nghiên cứu, nhận định của các chuyên gia bất động sản kết hợp với phân tích số liệu thực tế cho rằng thị trường nhà đất năm 2023 sẽ diễn biến rất thận trọng với dấu hiệu về sự siết chặt quy định và tâm lý bất an của các nhà đầu tư. Bên cạnh đó, công ty cổ phần Chứng khoán VNDirect đã phân tích thực trạng ngành bất động sản năm 2022 và dự đoán xu hướng năm 2023 là tiếp tục suy giảm do nguồn cung mới khan hiếm vì quỹ đất hạn chế và tiến độ pháp lý chậm. Ngược lại, Tấn (2022) nhận định thị trường bất động sản sẽ tiếp tục khó khăn trong những tháng cuối năm 2022 và đầu năm 2023, tuy nhiên sẽ phục hồi trở lại trong năm 2023 nhờ những tín hiệu tích cực của thị trường như: các chỉ số vĩ mô sẽ tăng trưởng tốt, lực cầu vẫn có trên thị trường, nới hạn mức tín dụng. Nam (2022) cho rằng việc nới hạn mức tín dụng của Ngân hàng Nhà nước cuối năm 2022 sẽ tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản phục hồi trở lại. Bên cạnh đó, nhóm tác giả cho rằng sự phục hồi trở lại của các ngành xây dựng cũng sẽ thúc đẩy ngành bất động sản phát triển trong năm 2023.

Một số bài nghiên cứu nước ngoài cũng đã chỉ ra tổng quan về thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022 và nhận định về thị trường năm 2023. Như FiinGroup (2022) đưa ra báo cáo tổng quan về ngành bất động sản và triển vọng ngành tại Việt Nam năm 2022-2023. Theo đó, ngành bất động sản đang đối mặt với những thách thức lớn trong ngắn hạn. Khó khăn của ngành bất động sản sẽ ảnh hưởng đến một số ngành liên quan như xây dựng, vật liệu và đặc biệt là ngân hàng. Mordor Intelligence (2022) cho thấy, trong nửa đầu năm 2022, thị trường bất động sản Việt Nam chứng kiến sự phục hồi kinh tế nhanh chóng do chính sách phục hồi sau COVID-19 của Chính phủ. Thị trường bất động sản Việt Nam được cho là ngôi sao sáng, dư địa phát triển còn nhiều so với các nước Đông Nam Á và nhiều triển vọng trong tương lai.

Có thể thấy, nhiều nhà nghiên cứu trong nước và nước ngoài phân tích và đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022, song còn thiếu sự cập nhật và liên kết giữa số liệu và diễn biến thực tế của thị trường. Các bài nghiên cứu cũng thiếu tính tổng kết, chưa phân tích được tổng quan thị trường năm 2022 cũng như dự đoán và nhận định thị trường nhà đất Việt Nam năm 2023. Vì vậy, việc đưa ra nhiều nghiên cứu về thị trường 2023 là hết sức cấp thiết để các doanh nghiệp, tổ chức và nhà đầu tư có thêm kiến thức chuyên ngành để đưa ra quyết định ít rủi ro nhất.

### **3. Thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022**

#### ***3.1 Biến động giá các phân khúc bất động sản khác nhau trên toàn thị trường***

Bước sang năm 2022, nền kinh tế thế giới đánh dấu mốc thời gian phục hồi sau hai năm ảnh hưởng từ đại dịch COVID-19 khi các nước bắt đầu mở cửa và hoạt động giao thương được thúc đẩy mạnh mẽ. Tuy nhiên, những biến động tiêu cực trên thị trường như xung đột giữa Nga và Ukraine, mức tăng trưởng kinh tế chậm cùng chính sách Zero COVID của Trung Quốc, các chính sách tăng lãi suất của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) trước sự lên giá của đồng USD và nguy cơ suy thoái kinh tế ngày càng rõ rệt ở Châu Âu đã tác động đến mức tăng trưởng kỳ vọng của nhiều tổ chức quốc tế (Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế, 2022). Trong bối cảnh đó, nền kinh tế Việt Nam năm 2022 tuy có đảm bảo mục tiêu đề ra song thị trường bất động sản lại không được như kỳ vọng với nhiều biến động thất thường.

Nhìn chung, trong sáu tháng đầu năm, cả nguồn cung và giá bán bất động sản tại hầu hết các thị trường và phân khúc đều tăng mạnh, đặc biệt là nguồn cung tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh và thị trường miền Trung (Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services, 2022). Tại thị trường Hà Nội, thống kê cho thấy nguồn cung mới trong sáu tháng đầu năm 2022 tăng 37% so với cùng kỳ năm 2021, tương đương 8.300 sản phẩm và chỉ số giá đất tăng 86% so với tháng 1/2020 chỉ trong tháng 6/2022. Tuy nhiên, việc phải đối mặt với hàng loạt các vấn đề liên quan đến nguồn vốn vay, chính sách pháp lý,... đã khiến nguồn cung mới ở tất cả các phân khúc này tuy tăng nhưng vẫn có điểm hạn chế. Theo đó, ở các phân

khúc khác giá bán đều tăng mạnh song thanh khoản của các sản phẩm này lại không tăng tương xứng (Viện kinh tế xây dựng - Bộ xây dựng, 2022).

Sang đến Quý III/2022, nhiều phân khúc đang có dấu hiệu chững lại rõ ràng hơn, các giao dịch hạn chế, gây ảnh hưởng đến hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản cũng như tính thanh khoản chung của thị trường. Điều này xuất phát từ chính sách của chính phủ nhằm kiểm soát tín dụng vào các lĩnh vực rủi ro cao trong đó có bất động sản. Cụ thể, số liệu từ nghiên cứu của Savills (2022) cho thấy mức độ quan tâm với bất động sản bán trên cả nước tiếp tục giảm mạnh trong Quý III/2022 như ở Hải Phòng, Đà Nẵng, Hà Nội,... so với quý trước đó. Đến tháng 9, nhu cầu tìm mua các loại hình bất động sản và nguồn cung đều có xu hướng giảm rõ rệt (như phân khúc đất giảm 50%, nhà giảm 25%, biệt thự giảm 12%,...). Theo VARS (2022), cung và cầu ở thực của người dân chưa có sự “gặp gỡ” do phần lớn nguồn cung trên thị trường là các phân khúc trung và cao cấp. Do đó, tỷ lệ hấp thụ trong Quý III/2022 giảm mạnh chỉ còn 33,5% so với giai đoạn nửa đầu năm và lượng giao dịch chỉ bằng một nửa so với cùng kỳ năm ngoái. Theo đó, một số dự án và doanh nghiệp bất động sản đã phải áp dụng nhiều chính sách linh hoạt nhằm thu hút khách hàng và đảm bảo nguồn thu từ thị trường.

Sự trầm lắng của thị trường vẫn còn kéo dài đến Quý IV/2022 khi khối lượng giao dịch tiếp tục giảm và mức độ quan tâm của người dân đến bất động sản cũng có sự biến động (Chi, 2022). Ước tính trong năm 2022, đơn cử như phân khúc chung cư tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh, giá rao bán gần như đi ngang, chỉ tăng nhẹ 2-4% và mức tiêu thụ còn chưa cao. Bên cạnh đó, vẫn có sự lệnh pha ở các phân khúc và ưu thế đang thuộc về các sản phẩm bất động sản cho thuê và bất động sản công nghiệp.

Dựa trên thông cáo báo chí theo quý của Savills (2022) và báo cáo của CBRE (2022), nhóm tác giả tiến hành đánh giá toàn cảnh những biến động của thị trường bất động sản thông qua phân tích một vài phân khúc chính của thị trường theo trình tự thời gian, cụ thể:

### *3.1.1 Phân khúc bán lẻ*

Trong hai quý đầu năm 2022, nguồn cung khu vực bán lẻ vẫn tăng song tốc độ tăng chậm lại so với năm 2021, giá thuê có sự biến động nhẹ và tình hình hoạt động kém đi trong Quý II/2022 khi công suất cho thuê giảm từ 92% xuống còn 89%. Thực tế cho thấy trong 3 năm vừa qua, nguồn cung tăng trưởng chậm với tốc độ 1% mỗi năm và lượng cung này có sự tăng nhẹ ở mức 3% trong Quý II. Đồng thời, theo CBRE (2022), các lĩnh vực đang chiếm ưu thế trong nguồn cầu thuê mặt bằng bán lẻ bao gồm: siêu thị, cửa hàng tiện lợi, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và các cửa hàng ăn uống nhưng lại có sự chậm lại trong nhu cầu mở rộng của các mảng thời trang,

mỹ phẩm. Ở Thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung tương đối ổn định ở mức tổng 1,5 triệu m<sup>2</sup> và đang có xu hướng dịch chuyển ra ngoài trung tâm, tại Quận 2 và 7.

Đến Quý III/2022, nguồn cung của phân khúc bán lẻ tại Hà Nội có xu hướng duy trì ở mức 1,7 triệu m<sup>2</sup> do không có nguồn mới. Đồng thời, việc các thương hiệu bán lẻ cao cấp tìm kiếm mặt bằng thuê trong giai đoạn này đã đẩy giá thuê gộp tầng trệt lên 977.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 2% theo quý và 5% theo năm. Cạnh tranh gay gắt giữa các dự án trên thị trường cũng khiến công suất cho thuê giảm -4 điểm % theo năm, chỉ còn mức 90%.

Trong Quý IV/2022, nguồn cung bất động sản cho thuê đã có dấu hiệu cải thiện. Trung bình tại Hà Nội có 78.600 m<sup>2</sup> từ 7 dự án được kỳ vọng sẽ được ra mắt, bao gồm Hinode City, Thor Complex và 6th Element. Ở khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, nguồn cung giảm -1% theo quý do việc cải tạo và chuyển đổi khiến lượng cung giảm còn 1,5 triệu m<sup>2</sup>. Sự sụt giảm về cung này đã giúp giá thuê phần nào phục hồi, tăng nhẹ trở lại song vẫn chỉ đạt ở mức trước dịch với tỷ lệ lấp đầy là 70%, một vài dự án khai thác được hơn 80% công suất và trong đó, nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ đang chiếm tỷ lệ áp đảo (Châu, 2022). Giao dịch mua bán bất động sản tại các dự án của các tập đoàn bất động sản lớn gần như chững hoàn toàn, do biến động bất lợi từ những vụ án liên quan đến phát hành trái phiếu của các tập đoàn Vạn Thịnh Phát, Tân Hoàng Minh, Novaland...

### 3.1.2 Văn phòng

Trong Quý I/2022, ở Hà Nội, tổng nguồn cung đạt 2,17 triệu m<sup>2</sup> từ 191 dự án, tăng 8% theo năm. Văn phòng hạng B chiếm tỷ trọng lớn nhất, tương đương 50% tổng nguồn cung và khu vực nội thành tiếp tục dẫn đầu thị trường với gần 870.000 m<sup>2</sup>, tương đương 40%, theo sau là khu vực phía Tây với 39%. Công suất cho thuê trên thị trường trong Quý I và II/2022 cũng có sự cải thiện với nhu cầu thuê văn phòng hạng B tiếp tục cao, chiếm 81% tổng diện tích cho thuê nhờ các giao dịch tại tòa nhà văn phòng ở các quận trung tâm như Ba Đình, Cầu Giấy. Các lĩnh vực được giao dịch chủ yếu bao gồm ngân hàng, tài chính, bảo hiểm, công nghệ thông tin và thương mại điện tử bởi lẽ đây là những ngành phục hồi nhanh nhất sau đại dịch COVID-19. Đồng thời, nhu cầu với văn phòng hạng A cũng tăng lên và văn phòng hạng C vẫn đạt tỷ lệ lấp đầy cao nhất với 93%. Điều này là minh chứng cho thực tế rằng một số lượng lớn các doanh nghiệp đã hoạt động trở lại sau giãn cách cùng với sự gia tăng trong số lượng doanh nghiệp thành lập mới và nhu cầu tuyển dụng. Bên cạnh đó, việc phát triển cơ sở hạ tầng và các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp từ Chính phủ cũng là một trong những nguyên nhân quan trọng.

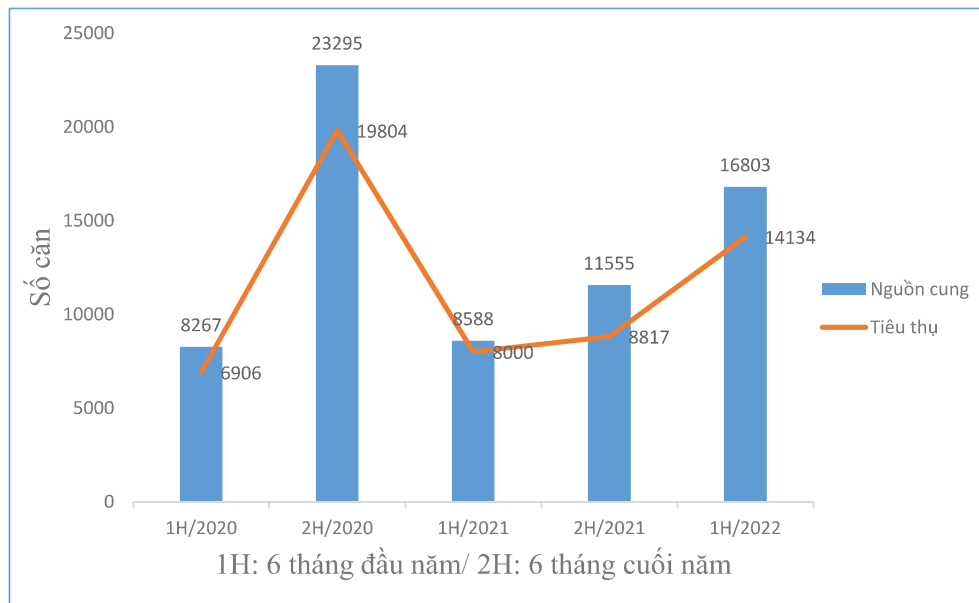
Giai đoạn từ Quý III/2022, nguồn cung văn phòng có dấu hiệu chững lại dù có tăng ở một vài tỉnh phía Nam. Trước bối cảnh nguồn cung hạn hẹp như vậy, việc giá thuê và công suất có sự gia tăng đã khiến Thành phố Hồ Chí Minh trở thành một

trong những thị trường văn phòng hoạt động tốt nhất trong khu vực (Savills, 2022). Điều này tiếp tục kéo dài đến giai đoạn quý IV và cuối năm 2022 khi giá thuê văn phòng ở các hạng đều có sự chuyển biến tích cực với mức tăng theo quý khoảng 4% với văn phòng hạng C và khoảng 1% với hạng A và B. Tuy nhiên, dự kiến trong năm 2023, việc nhiều dự án văn phòng sẽ gia nhập thị trường, đặc biệt là ở Hà Nội sẽ khiến giá và công suất trung bình ở phân khúc này có thể bị sụt giảm.

### 3.1.3 Căn hộ

Đây là một trong những phân khúc tiêu biểu với tần suất giao dịch lớn và mức độ biến động tương đối rõ ràng khi cả cung và cầu đều gia tăng trong 6 tháng đầu năm 2022 song chỉ tập trung ở một vài dự án khu đô thị quy mô lớn và lượng tiêu thụ lại giảm mạnh vào nửa cuối năm nay, đặc biệt là ở thị trường Hồ Chí Minh, nơi được dự báo là sẽ không có nhiều tín hiệu tích cực cho đến hết năm.

So với 6 tháng đầu năm 2021, Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 38 dự án mở bán, tương đương 16.803 căn được cung ra trên thị trường và đánh dấu mức tăng 96%. Tỷ lệ tiêu thụ cũng tương đối cao, mức mở bán đạt xấp xỉ 84% trên tổng cung, tăng 77% so với cùng kỳ năm ngoái. Bên cạnh đó, Thành phố Hồ Chí Minh cũng duy trì vị trí đứng đầu về cung và mức tiêu thụ trên thị trường (75,6% và 70,3%) và các căn hộ hạng A vẫn đang chiếm lĩnh ưu thế. Theo DKRA (2022), giá bán thứ cấp trong giai đoạn này không có nhiều biến động và mức thanh khoản còn thấp, đỉnh điểm là vào tháng 5-6/2022 khi các ngân hàng có động thái hạn chế giải ngân bất động sản.



**Hình 1. Nguồn cung và tiêu thụ mới tại Thành phố Hồ Chí Minh 6 tháng đầu năm 2022**

*Nguồn: DKRA (2022)*



Tại Hà Nội và khu vực lân cận, nguồn cung mới trong Quý I/2022 có sự suy giảm khoảng -38% theo quý và -29% theo năm được tính toán trên 2.800 căn. Nguồn cung này chủ yếu đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án căn hộ hiện tại và gần như không ghi nhận các nguồn cung mới. Điều này dẫn đến số lượng các giao dịch thực tế giảm và giá bán tăng ở tất cả các hạng căn hộ. Cụ thể trong giai đoạn này, phân khúc căn hộ tiêu thụ 4000 căn, tương đương mức giảm -4% theo quý và -15% theo năm và giá chào bán sơ cấp trung bình của các hạng tăng lần lượt là 4%, 8% và 7% trên năm. Những đặc điểm này của phân khúc căn hộ có sự duy trì đến khoảng tháng 6-7 trước khi có sự sụt giảm.

Đánh giá trong báo cáo thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh và vùng phụ cận Quý III/2022, Tập đoàn Dịch vụ bất động sản DKRA (DKRA Group) nhận định nguồn cung lần lượt tiêu thụ ở khu vực này trong Quý III/2022 có sự sụt giảm mạnh so với quý trước ở hầu hết các phân khúc chính, bao gồm cả các căn hộ. Tuy có hơn 4.000 căn từ 31 dự án mở bán song nguồn cung vẫn giảm 63,8% và lượng tiêu thụ cũng giảm 77,8% so với giai đoạn trước, đạt khoảng 550 nền, tương đương 52% nguồn cung mới. Căn hộ hạng A (35%) và hạng C (32,7%) vẫn dẫn dắt nguồn cung mới toàn thị trường, trong đó: căn hộ hạng A là phân khúc chủ đạo tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh, chiếm đến 73,7% lượng cung, còn căn hộ hạng C tập trung chủ yếu tại Bình Dương và các tỉnh giáp ranh. Ngoài ra, dữ liệu thị trường trong 3 tháng cuối năm 2022 cho thấy tỷ lệ hấp thụ và giá bán ở phân khúc này có sự cải thiện ở cả hai thị trường trọng điểm là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, tạ cả hai , giá bán tăng lần lượt là 7% ở phân khúc bình dân, 18% 18% bình dân lần lượt và 10% ở chung cư cao c lần lượt Thành phố Hồ Chí Minh, mành phố tuy có thỵ cóhố với chung cư bình dân giợt là song phân khúc trung chận khúc % và cao cchân khúc (Châu, 2022).

#### 3.1.4 Phân khúc đất nền

Trong hai quý đầu năm 2022, nguồn cung đất nền mới có dấu hiệu hồi phục tương đối tích cực ở khu vực phía Nam, tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với các năm trước. Long An và Bình Dương là hai nguồn cung chính trên thị trường với khoảng 74% trong khi lượng cung lại khan hiếm ở Thành phố Hồ Chí Minh. Sức cầu toàn thị trường cũng được duy trì ở mức ổn định và có tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Theo DKRA (2022), trong 6 tháng đầu năm 2022, khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh giáp ranh đã ghi nhận khoảng 30 dự án, cung cấp 4.904 nền ra thị trường và có tăng 12% so với cùng kỳ năm ngoái. Cũng theo đó, mức tiêu thụ cũng đạt ở mức 3.863 nền, tương đương 79% tổng diện tích mở bán. Tuy nhiên đến nửa cuối năm, sức cầu thị trường cũng giảm xuống và đang ở mức thấp nhất kể từ thời điểm đầu năm.

Đến Quý III/ 2022, thị trường ghi nhận việc nguồn cung đất nền giảm 65,6% so với quý II/2022 dù đã mở bán 9 dự án với khoảng 1.057 sản phẩm. Lượng tiêu thụ

giảm 77,8% so với quý trước, đạt khoảng 550 nền, tương đương 52% nguồn cung mới. Đồng thời, nguồn cung tính theo quý vẫn tập trung nhiều ở thị trường Bình Dương (59%) và tăng rất hạn chế ở trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến Quý 4/2022, mức độ quan tâm đối với phân khúc đất nền trên cả nước vẫn chưa có nhiều dấu hiệu tích cực và thanh khoản thị trường còn trầm lắng. Theo DKRA (2022), trong tháng 11 năm 2022, tại thị trường thứ cấp, mức giá liên tục đi ngang, đồng thời, xuất hiện nhiều giao dịch cắt lỗ đối với những khách hàng sử dụng đòn bẩy ngân hàng.

### **3.2 Tiêu điểm thị trường năm 2022**

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022 có nhiều biến động mà cả Chính phủ, doanh nghiệp cùng các nhà đầu tư phải luôn theo dõi sát sao. Cụ thể có những sự kiện nổi bật tác động lớn đến thị trường như sau:

#### **3.2.1 Một số vi phạm xảy ra trên thị trường bất động sản năm 2022**

Năm 2022, một loạt vụ bê bối của các tập đoàn bất động sản lớn đã gây tác động mạnh đến thị trường tài chính nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền đã chủ động điều tra nhiều vụ án tham nhũng phức tạp xảy ra trên thị trường bất động sản như: vụ án xảy ra tại Tập đoàn FLC, bê bối của Tập đoàn Tân Hoàng Minh, Công ty Cổ phần Tiên bộ quốc tế AIC, vụ án xảy ra tại Tập đoàn Vạn Thịnh Phát. Những hành vi sai phạm như: giả mạo hồ sơ và tài liệu liên quan đến mục đích sử dụng vốn huy động từ kênh trái phiếu, không đúng như báo cáo tài chính và cam kết ban đầu; tổ chức phân phối lôi kéo khách hàng cá nhân, cung cấp thông tin không đầy đủ, sai bản chất của các trái phiếu để chào bán ra thị trường trái phiếu riêng lẻ; thao túng thị trường chứng khoán và che giấu thông tin trong hoạt động chứng khoán; đưa ra thông tin sai lệch làm ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của nhiều nhà đầu tư khác trên thị trường;... đã gây ra sự nhiễu loạn trong giá bất động sản, giá cổ phiếu bất động sản, tác động xấu đến các doanh nghiệp liên đới và cả tâm lý của nhà đầu tư, cầu thực trên thị trường (Lê, 2022). Từ đó cho thấy, Chính phủ cần sát sao, cẩn trọng hơn trong việc kiểm soát các doanh nghiệp bất động sản. Các doanh nghiệp bất động sản cần tăng cường sự minh bạch, làm chủ dự án và phòng ngừa rủi ro. Các nhà đầu tư trên thị trường cần tỉnh táo để không bị thao túng tâm lý, nên tìm hiểu kỹ thông tin, phân bổ hợp lý danh mục đầu tư để phòng ngừa rủi ro.

#### **3.2.2 Bong bóng bất động sản**

Bong bóng bất động sản là hiện tượng kinh tế, đi kèm với tâm lý, kỳ vọng tích cực của nhà đầu tư trong tương lai (Lê & cộng sự, 2022). Biểu hiện của bong bóng là giá bất động sản tăng quá cao so với giá trị thực, tăng mạnh và liên tục, không bị phụ thuộc bởi cung cầu của thị trường. Trong giai đoạn 2019-2022, tại Việt Nam đã xuất hiện bong bóng bất động sản. Đỗ & Lê (2022a) nhận định sự phát triển của

bong bóng bất động sản Việt Nam trong giai đoạn 2019-2021 bằng thử nghiệm ADF tối cao tổng quát và thống kê GSADF. Kết quả cũng cho thấy có tác động lan truyền từ thị trường bất động sản đến thị trường chứng khoán. Đỗ & Lê (2022b) sử dụng kiểm định chuỗi thời gian Augmented Dickey-Fuller (ADF) và cho thấy trong giai đoạn 2010-2021, trên thị trường bất động sản Hà Nội có tồn tại bong bóng. Doãn (2022) nhận định đã xuất hiện bong bóng cục bộ ở Việt Nam trong năm 2022 khi giá quá cao mà thanh khoản thấp.

Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng, trong năm 2021 cả nước có 172 dự án nhà ở thương mại hoàn thành với quy mô 24.027 căn, bằng khoảng 42% số lượng so với năm 2020. Riêng 6 tháng đầu năm 2022, chỉ có trên 22.700 căn, tương đương cùng kỳ năm 2021, cho thấy chưa có sự cải thiện về nguồn cung. Giá nhà ở tăng bình quân 4-5%, cộng với biên độ chênh lệch khoảng 10% của năm 2021 so với năm 2020, như vậy trong hai năm xảy ra đại dịch COVID-19, giá nhà tăng thêm 15-20%. Trong 6 tháng đầu năm 2022, giá căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền vẫn tăng so với thời điểm cuối năm 2021. Tuy nhiên, mức độ tăng giá các phân khúc bất động sản tập trung trong cuối Quý I, chậm dần và có dấu hiệu chững lại trong các tháng Quý II (Doãn, 2022). Đáng chú ý, mặc dù nguồn cung ít nhưng số lượng giao dịch trên thị trường cũng hết sức ảm đạm. Trong tổng số hơn 22.700 căn hộ được đưa ra thị trường, số lượng giao dịch gần 11.600 căn, tỷ lệ hấp thụ đạt 50,9%; như vậy có thể thấy mức thanh khoản trên thị trường thấp, giá nhà tăng nhanh chủ yếu do chi phí phát sinh, không phải do sức mua trên thị trường tăng. Vậy có thể kết luận rằng giai đoạn 2019-2021 có bong bóng trên thị trường bất động sản Việt Nam và bong bóng đó vẫn tiếp tục phình lên trong đầu năm 2022, song không vỡ vì có sự can thiệp kịp thời từ phía các nhà quản lý chính sách.

### *3.2.3 Siết chặt tín dụng bất động sản*

Nhận thấy có sự tăng trưởng nóng và thiếu minh bạch của thị trường bất động sản 2021-2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, Nghị quyết số 18-NQ/TW nhằm kiểm soát quản lý thị trường (DKRA, 2022). Cùng với đó, Ngân hàng Nhà nước đã siết chặt tín dụng ngành bất động sản nhằm hạn chế các hoạt động đầu cơ, giúp thị trường trở nên minh bạch, tránh bong bóng bất động sản phình to và vỡ. Đây là những hành động cấp thiết để lành mạnh hóa thị trường, giảm thiểu các rủi ro cho nền kinh tế, đặc biệt trong bối cảnh thị trường tăng “nóng” thời gian qua, khi đa số các nhà đầu tư đều sử dụng đòn bẩy tài chính.

Thị trường chứng kiến lượng giao dịch sụt giảm đáng kể trong những tháng gần đây, nhiều dự án không thể triển khai do thiếu vốn. Các chuyên gia cho rằng vấn đề là do Chính phủ hạn chế tín dụng ngân hàng trên thị trường cùng với các quy định nghiêm ngặt về phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Hiệp hội Bất động sản (2022) ghi nhận nhiều doanh nghiệp địa ốc thu hẹp quy mô hoạt động, cắt giảm chi phí.

Trong khi đó, những người đang gặp khó khăn với việc thiếu vốn lưu động phải vay từ các nguồn khác với lãi suất cao. Thực trạng đó đã tác động đến thị trường bất động sản Hà Nội. Nguồn cung nhà ở của thành phố trong Quý III năm 2022 giảm 39% so với cùng kỳ xuống còn 3.600 căn, con số thấp nhất trong nhiều năm qua. Sở Xây dựng thành phố cho biết hầu hết nguồn cung mới đến từ các dự án hiện có, tập trung ở các quận Hoàng Mai, Long Biên và Hà Đông, nơi quỹ đất vẫn còn dồi dào. Tuy nhiên, chúng thuộc phân khúc giá trung bình đến cao cấp và cách xa trung tâm thành phố. Trong khi đó, tình trạng thiếu dự án mới và giá vật liệu xây dựng tăng đã góp phần đẩy giá nhà ở Hà Nội tăng 5% so với đầu năm 2022.

#### 4. Nguyên nhân gây ra biến động của thị trường bất động sản Việt Nam 2022

Như bài viết đã nhận định, thị trường bất động sản ở Việt Nam đã trải qua cả ba giai đoạn: tăng trưởng nóng, suy thoái và đóng băng. Vì vậy để phân tích rõ hơn nguyên nhân gây ra sự biến động của thị trường bất động sản trong năm 2022, bài viết chia làm 3 nhóm như sau:

##### *Nhóm 1: Nguyên nhân gây ra sự tăng trưởng nóng đầu năm 2022*

Từ cuối năm 2021, đầu năm 2022, dịch COVID-19 đã được kiểm soát hiệu quả: tỷ lệ khỏi bệnh hoàn toàn trên tổng dân số được tiêm chủng đạt 96%; tỷ lệ tử vong giảm mạnh. Chính phủ đã triển khai hiệu quả chiến dịch “Sống an toàn với COVID” và mở cửa biên giới để phục hồi nền kinh tế, đưa cuộc sống về trạng thái bình thường mới. Các chỉ số vĩ mô tăng trưởng cao cùng với sự phục hồi của tiêu dùng trong nước, xuất khẩu và chi đầu tư của cả khu vực tư nhân và khu vực công tăng mạnh. Đặc biệt, Quốc hội và Chính phủ đã thông qua các gói kích cầu lớn cho nền kinh tế nói chung và bất động sản nói riêng, bao gồm gói tài khóa 350 nghìn tỷ VND (15 tỷ USD) và chương trình hỗ trợ lãi suất 2% trị giá 40 nghìn tỷ VND (1,7 tỷ USD) đã làm cung tiền trong nền kinh tế tăng cao, khiến dòng tiền nhàn rỗi đổ nhiều vào kênh đầu tư hấp dẫn là bất động sản, đẩy cầu thị trường lên cao, kéo theo giá bất động sản tăng nhanh.

**Bảng 1. Chỉ số kinh tế vĩ mô Việt Nam từ 2018 đến Quý I/2022**

	Tăng trưởng GDP	Lạm phát (trung bình)	Tăng trưởng bán lẻ (Tăng trưởng thực tế)	Giải ngân FDI/GDP	Tăng trưởng xuất khẩu
<b>2018</b>	7,1%	3,5%	8,4%	6,3%	13,8%
<b>2019</b>	7,0%	2,8%	9,2%	6,2%	8,5%
<b>2020</b>	2,9%	3,2%	-3,0%	5,9%	7,0%
<b>2021</b>	2,6%	1,8%	-6,2%	5,4%	19,0%
<b>2022</b>	6,5%	4,0%	5,0%	5,7%	8,0%

*Nguồn: Tổng hợp của nhóm tác giả*

Hơn nữa, việc đầu tư thiếu kiến thức và kinh nghiệm sẽ khiến nhà đầu tư có tâm lý đi theo đám đông, khiến dòng tiền chảy vào thị trường bất động sản ngày càng nhiều, khó kiểm soát. Trong khi đó, bất động sản luôn là một ngành có vốn hóa lớn tại Việt Nam, có sự liên kết chặt chẽ với 40 ngành nghề khác. Các phân tích trên đặt ra vấn đề rằng nếu không có dự báo từ sớm với sự quản lý sát sao và chặt chẽ từ phía các cơ quan quản lý thì chỉ một dấu hiệu biến động tiêu cực của thị trường này cũng sẽ đủ sức kéo cả “đoàn tàu kinh tế lao theo”.

#### *Nhóm 2: Nguyên nhân gây ra sự suy thoái của thị trường*

*Thứ nhất*, là do những sự kiện tiêu cực của các doanh nghiệp bất động sản đã làm giảm niềm tin của chủ thể đầu tư vào sự phát triển bền vững của thị trường. Đây là nguyên nhân khiến việc huy động vốn qua kênh cổ phiếu và trái phiếu của doanh nghiệp trở nên khó khăn, các dự án bất động sản bị đóng băng vì mất thanh khoản và thiếu dòng vốn mới. Các vụ án FLC, Tân Hoàng Minh hay Vạn Thịnh Phát làm đầu tư tư nhân bị tác động xấu ngay cả khi đã có Nghị định số 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ. Tâm lý bất an hiện đang tràn ngập giới đầu tư, doanh nghiệp dễ rơi vào khu vực nguy hiểm, cầu thị trường giảm mạnh.

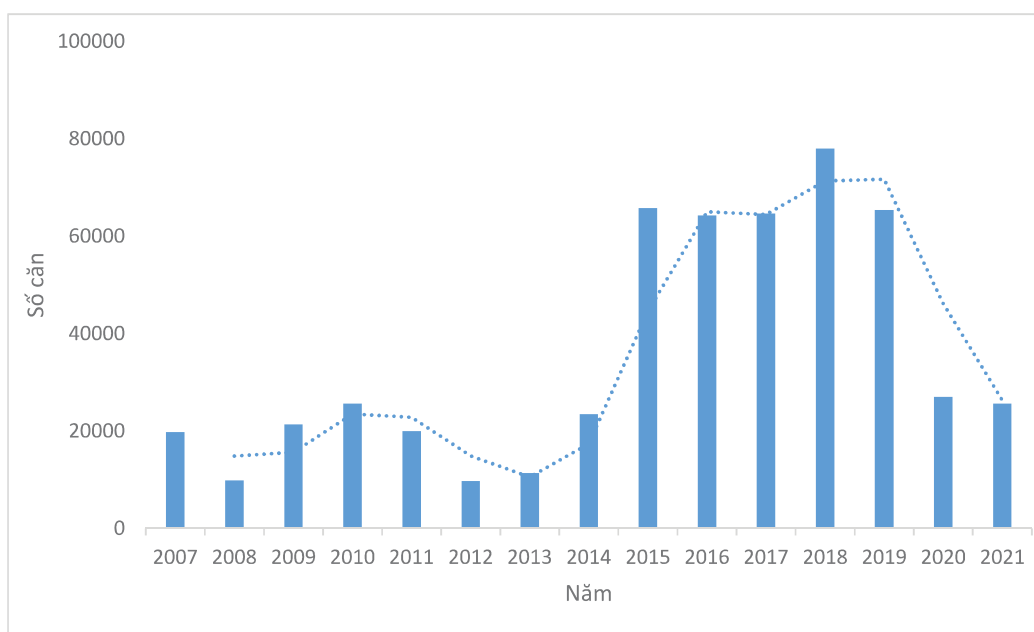
*Thứ hai*, lãi suất tăng mạnh làm mất thanh khoản của thị trường bất động sản. Lạm phát của Việt Nam trong nửa cuối năm 2022 tăng cao cộng thêm việc đồng tiền của Việt Nam đã mất giá khoảng 7,4% so với USD (tính từ đầu năm đến tháng 10/2022) đã gây áp lực lớn đến nền kinh tế. Để chủ động ứng phó với những thách thức đó, trong thời gian qua Chính phủ đã có các giải pháp bình ổn giá, hạn chế những tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội. Liên tiếp có hai đợt tăng lãi suất điều hành liên tiếp do SBV thực hiện. Lãi suất cao khiến kênh tiền gửi ngân hàng trở nên hấp dẫn và an toàn, dòng tiền được ồ ạt rút ra khỏi thị trường bất động sản, cầu thị trường giảm. Các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn vô cùng lớn trong việc tiếp cận nguồn vốn và duy trì dự án, dẫn đến cung bất động sản giảm hẳn. Việc giảm giá các dự án bất động sản đối với các doanh nghiệp này càng trở nên khó khăn.

Có một thực tế là giá bất động sản đang quá cao khiến những người thu nhập thấp và trung bình có nhu cầu thực nhưng không thể mua được. Giá cao và cầu giảm đã làm tính thanh khoản của thị trường giảm mạnh. Tỷ lệ hấp thụ trong Quý III/2022 tại thị trường Hà Nội chỉ đạt 33,5%, giảm mạnh so với giai đoạn nửa đầu năm; lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái. Dòng vốn bất động sản gặp khó và lãi suất tăng khiến nhà đầu tư do dự trong các quyết định đầu tư (Doãn, 2022).

*Thứ ba*, để ngăn ngừa bong bóng bất động sản bị vỡ và phòng tránh những tiêu cực trên thị trường, chính phủ đã siết chặt hơn trong việc quản lý và giám sát tín dụng bất động sản. Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước (2022), tính đến cuối Quý II/2022, dư nợ tín dụng đối với ngành bất động sản là 2,33 triệu tỷ VND, tăng

12,31% so với cuối năm ngoái. Trong số đó, dư nợ tín dụng với mục đích kinh doanh bất động sản là hơn 786 nghìn tỷ VND, tăng 8,4% so với cuối năm ngoái và chiếm tỷ trọng 33,7% dư nợ tín dụng lĩnh vực bất động sản.

Có thể thấy đầu năm 2022 ngành bất động sản tăng trưởng nóng và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Trước tình hình đó các Nghị định số 02/2022/NĐ-CP, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, Nghị quyết số 18-NQ/TW đã được ban hành và Ngân hàng Nhà nước đã điều chỉnh siết chặt hạn mức tín dụng. Bắt đầu từ tháng 3/2022 đã có những ngân hàng thương mại như Techcombank, Sacombank, BIDV, VPBank,... thông báo tạm dừng hoặc hạn chế cho vay lĩnh vực bất động sản. Việc kiểm soát tín dụng và tăng lãi suất cho vay dẫn đến khó khăn chồng chất khó khăn đối với thị trường nhà đất, đồng thời cũng gây tác động bất lợi đến các doanh nghiệp, chủ đầu tư, các nhóm ngành nghề liên quan, khách hàng, và các định chế tài chính từ đó khiến thị trường bất động sản suy thoái.



**Hình 2. Số căn bán được trên thị trường Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2007 - 2021**

*Nguồn: FiinRatings (2022)*

### *Nhóm 3: Nguyên nhân gây ra sự đóng băng*

Thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn 2007-2013 bị đóng băng do lạm phát cao và lãi suất tăng, và thị trường bất động sản ở Việt Nam cuối năm 2022 cũng có những đặc điểm tương tự. Tháng 12/2022, Ngân hàng Nhà nước đã nói hạn mức tín dụng thêm 1,5-2%, tương đương với 240.000 tỷ VND được cung ứng thêm cho nền kinh tế đến hết năm 2022 khiến một số nhà đầu tư lạc quan hơn và có niềm tin trở lại vào thị trường. Cùng với đó, trong những tháng cuối năm 2022, Thủ tướng

cũng chỉ đạo quan tâm đến lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là lĩnh vực giúp cho người dân có tiền mua nhà ở xã hội cũng như nhà ở phục vụ thực sự cho nhu cầu đời sống. Ngân hàng Nhà nước vẫn chỉ đạo các ngân hàng thương mại tạo điều kiện cho người dân vay vốn mua nhà ở xã hội. Những nhân tố đó làm thanh khoản thị trường bất động sản tăng nhẹ nhưng không đáng kể, chỉ là nhất thời, không ổn định, tạo tâm lý e ngại cho nhà đầu tư. Hơn nữa, những dự báo về tăng trưởng kinh tế không cao trong năm 2023, khối ngoại vẫn còn nhiều lo lắng khi đưa ra quyết định đầu tư vào thị trường Việt Nam, chính sách của Chính phủ vẫn đang thay đổi linh hoạt, với mục tiêu giảm lạm phát và đảm bảo tỷ giá nên vẫn sẽ tạm thời thắt chặt cung tiền cho thấy thị trường sẽ tiếp tục đóng băng trong năm 2023. Nếu không có giải pháp khắc phục những bất lợi kể trên, có thể thị trường bất động sản có một giai đoạn đóng băng dài và gây đổ vỡ cho các doanh nghiệp. Vì vậy, cần có các chính sách hỗ trợ quá trình tái cân bằng của thị trường.

### **5. Triển vọng thị trường 2023**

Đi qua một năm nhiều thăng trầm vừa qua, thị trường bất động sản Việt Nam hướng tới năm 2023 có nhiều triển vọng cho sự ổn định trở lại.

*Thứ nhất*, tăng trưởng GDP khả quan trong năm 2022 và dự báo tăng trưởng tích cực trong năm 2023 sẽ tạo động lực cho thị trường bất động sản khởi sắc. Theo Cán (2022), có sáu nhân tố chính ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản và trong đó bao gồm cả nền kinh tế vĩ mô. Đặt trong bối cảnh nền kinh tế giới và kinh tế nước ta đang phải đối mặt với nhiều diễn biến tiêu cực từ thị trường, một vấn đề đặt ra cho sự khởi sắc của thị trường bất động sản là nền tảng kinh tế quốc dân ổn định. Đánh giá về thị trường bất động sản lúc này, Nguyễn (2022b) cho rằng thị trường hiện tại vẫn có nhiều tiềm năng nhưng thiếu sự tự tin khi cầu vẫn cao nhưng các nhà đầu tư còn e sợ và đang trong tâm thế nghe ngóng và quan sát diễn biến thị trường. Trong khi đó, chỉ số GDP của Việt Nam dự kiến tăng trưởng 7,5-8,2% cùng với CPI từ 3,8-4,2% cho thấy, bức tranh chung duy trì tốc độ tăng trưởng, thu nhập người dân ổn định. Bên cạnh đó, tỷ lệ đô thị hóa ở Việt Nam còn thấp, đạt khoảng 40%. Với những đô thị lớn tập trung đông dân, kinh tế được đẩy mạnh đầu tư thì bất động sản vẫn có nhiều cơ hội. Đồng thời, Cán (2022) cũng cho rằng đây không phải là giai đoạn suy thoái của thị trường mà chỉ là chu kỳ phát triển của thị trường bởi Quý IV/2022 so với Quý II, III nếu giảm liên tục thì chỉ có thể coi là suy thoái kỹ thuật, hay suy giảm thì đúng hơn. Và để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh hơn thì đây là bước đi cần thiết. Điều này đã củng cố hơn về triển vọng có những diễn biến tích cực hơn trên thị trường trong năm 2023-2024.

*Thứ hai*, gỡ bỏ chính sách gây khó cho thị trường bất động sản. Trong những tháng gần đây, các cơ quan chức năng cũng đã siết chặt quản lý thị trường về lâu dài sẽ đảm bảo thị trường phát triển lành mạnh và tăng trưởng bền vững.

Để tăng tính minh bạch của thị trường bất động sản, Nhà nước tiến tới công khai các thông tin về giao dịch, tình hình và thực trạng, diễn biến của thị trường. Để xây dựng được tính công khai này, Bộ Xây dựng cũng như các cơ quan liên quan xúc tiến việc số hóa thông tin thị trường, cấp phép dự án, niêm yết giá bán bất động sản theo từng khu vực. Từ đó, người dân sẽ căn cứ vào đó để tìm hiểu về sản phẩm, dự án trước khi quyết định giao dịch mua bán, tránh trường hợp bị lừa đảo.

*Thứ ba*, tác động của các quy định mới về quy hoạch cơ sở hạ tầng và cho vay tín dụng.

Cơ quan quản lý đang xây dựng lộ trình tiến tới công bố công khai thông tin về quy hoạch, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản, nhất là các dự án lớn, các dự án vùng ven tại địa phương để minh bạch thông tin, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

Một biện pháp khác đang được chính phủ quan tâm là tăng cường xây dựng, thu hút các giao dịch trên sàn bất động sản tập trung, được pháp luật bảo hộ và công nhận. Điều này không chỉ góp phần bảo vệ các bên tham gia mà còn làm hạn chế sự phát triển của các thị trường phi chính thức.

*Thứ tư*, việc nới hạn mức tín dụng từ 0,7-4,0% nhằm phục hồi nền kinh tế cũng tác động mạnh đến sự phát triển của thị trường bất động sản khi các doanh nghiệp điều tiết được dòng vốn. Ngoài ra, những biện pháp hỗ trợ cho thị trường đã được bàn thảo, bao gồm các giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp trong việc mua lại trái phiếu, củng cố lòng tin của nhà đầu tư bất động sản vào kênh huy động vốn quan trọng này cũng góp phần giúp doanh nghiệp giải quyết được những khó khăn trước mắt về việc khan vốn hay mất tính thanh khoản.

Mặc dù trước mắt đã có nhiều nỗ lực vượt qua khó khăn, song các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam còn phải rất thận trọng, đánh giá tình hình và đưa ra những giải pháp cho bài toán thanh toán vốn và giải quyết khủng hoảng. Năm 2023 được kỳ vọng là năm còn có nhiều khó khăn cho thị trường bất động sản, đòi hỏi sự quan tâm sâu sắc của các cơ quan quản lý, doanh nghiệp và cả các nhà đầu tư.

Ở góc độ nhà đầu tư, cần thận trọng, chuẩn bị tinh thần đối phó cao độ với kịch bản thiếu vốn của các doanh nghiệp bất động sản. Từ đó, cần có những động thái quyết liệt để tránh rơi vào tình trạng tê liệt và chịu hậu quả từ việc bong bóng bất động sản vỡ trong thời gian hai năm sắp tới.

## **6. Kết luận**

Năm 2022 là năm ghi lại dấu mốc quan trọng của thị trường bất động sản Việt Nam, là năm chuyển giao của chu kỳ bất động sản, từ trạng thái tăng trưởng nóng sang đóng băng. Có nhiều số liệu, thông tin, nhận định mà các chủ thể của thị



trường này cần lưu ý. Nhóm tác giả đã thu thập, xử lý và phân tích dữ liệu để đưa ra những đánh giá cụ thể về thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022. Qua đó, nhóm tác giả đưa ra được những kết luận sau:

*Thứ nhất*, thị trường bất động sản Việt Nam có thể chia làm ba giai đoạn: nóng sốt (đầu năm), suy thoái (từ Quý I đến tháng 11) và đóng băng (tháng 12). Ở từng phân khúc cũng có thể thấy được sự biểu hiện rõ ràng của 3 giai đoạn đó, song mức độ biểu hiện không đồng đều do nhu cầu và thu nhập của các chủ thể trong cầu thị trường là khác nhau.

*Thứ hai*, thị trường bất động sản Việt Nam còn nhiều bất cập và chưa minh bạch, tạo lỗ hổng cho những chủ thể lách luật, đầu cơ trục lợi, thao túng thị trường. Nhận thấy điểm hạn chế đó, Chính phủ đã nhanh chóng siết chặt quản lý bất động sản, đưa ra những Nghị định, Thông tư cụ thể để hạn chế các hành vi sai phạm trên thị trường.

*Thứ ba*, có nhiều nguyên nhân gây ra sự biến động của thị trường bất động sản Việt Nam, trong đó phải kể đến nguyên nhân chính là lãi suất, tín dụng, chính sách của Nhà nước và tâm lý của nhà đầu tư.

*Thứ tư*, thị trường bất động sản đầy biến động nhưng đã được điều chỉnh vào cuối năm 2022. Nhiều chuyên gia nhận định năm 2023 sẽ khởi sắc với triển vọng về tăng trưởng kinh tế, nới lỏng chính sách và sự đảm bảo về nguồn cung.

Những nhận định và kết quả nghiên cứu trên của bài viết nhằm phục vụ các doanh nghiệp bất động sản, các nhà đầu tư trong nước trong việc đưa ra các quyết định đầu tư tối ưu và các đối tác nước ngoài trong việc mở rộng kinh doanh tại thị trường bất động sản Việt Nam.

#### **Lời cảm ơn:**

Bài báo là sản phẩm của đề tài cấp Bộ: “Nghiên cứu mối quan hệ giữa bong bóng chứng khoán và bong bóng bất động sản tại Việt Nam”, mã số: B2022-NTH-03.

#### **Tài liệu tham khảo**

- Cán, V.L. (2022), “Có lúc nhà đầu tư phải chấp nhận cắt lỗ còn hơn là mất hết”, *Tạp chí điện tử Nhịp sống thị trường*, <https://markettimes.vn/ts-can-van-luc-co-luc-nha-dau-tu-phai-chap-nhan-cat-lo-con-hon-la-mat-het-9513.html>, truy cập ngày 07/12/2022.
- CBRE (2022), *Báo cáo thị trường bất động sản Quý I – Quý III*.
- DKRA (2022), *Báo cáo thị trường bất động sản nhà ở TP.HCM và vùng phụ cận 6 tháng đầu năm 2022*.
- Doãn, T. (2022), “Thị trường bất động sản: Có dấu hiệu “bong bóng” cục bộ?”, *Báo Kinh tế đô thị*, <https://kinhtedothi.vn/thi-truong-bat-dong-san-co-dau-hieu-bong-bong-cuc-bo.html>, truy cập ngày 07/12/2022.
- Đỗ, D.T. & Lê, P.L. (2022a), “Bong bóng và sự lây lan trên thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản Việt Nam”, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học Bong bóng chứng khoán và bong bóng bất động sản tại Việt Nam giai đoạn 2005-2022*, tr. 3-14.

- Đỗ, T.A. & Lê, P.L. (2022b), “Các nhân tố ảnh hưởng đến bong bóng giá bất động sản khu vực Hà Nội giai đoạn 2010-2021”, *Kỷ yếu hội thảo khoa học Bong bóng chứng khoán và bong bóng bất động sản tại Việt Nam giai đoạn 2005-2022*, tr. 60-90.
- FiinGroup (2022), *Vietnam's Key Economic Sectors: Outlook in 2022-2023*.
- Gatzlaff, D. & Tirtiroglu, D. (1995), “Real Estate Market Efficiency: Issues and Evidence”, <https://doi.org/10.1080/10835547.1995.12090046>, truy cập ngày 07/12/2022.
- Hiệp hội Bất động sản (2022), “Dữ liệu về thị trường bất động sản từ năm 2010 đến năm 2022. 6 tháng đầu năm 2022 hầu hết phân khúc bất động sản đều bật tăng mạnh”, *Thời báo tài chính Việt Nam*, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/6-thang-dau-nam-2022-hau-het-phan-khuc-bat-dong-san-deu-bat-tang-manh-108224.html>, truy cập ngày 01/11/2022.
- Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (2022), *Báo cáo Thị trường Bất động sản Việt Nam Quý I - Quý III năm 2022*.
- Lê, V. (2022), “Vụ án tại Tập đoàn Vạn Thịnh Phát đặc biệt nghiêm trọng, ‘chưa từng có’”, *Báo Thanh niên*, <https://thanhnien.vn/vu-an-tai-tap-doan-van-thinh-phat-dac-biet-nghiem-trong-chua-tung-co-post1522849.html>, truy cập ngày 10/11/2022.
- Lin, T.C. & Lin, Z.H. (2011), “Are stock and real estate markets integrated? An empirical study of six Asian economies”, *Pacific-Basin Finance Journal*, Vol. 19 No. 5, pp. 571-585.
- Mordor Intelligence (2022), *Vietnam residential real estate market 2020-2022*.
- Nam, P. (2022), “Tín dụng nới room, tâm lý được đả thông, bất động sản kỳ vọng hồi phục”, *Tạp chí Điện tử Đầu tư tài chính*, <https://vietnamfinance.vn/tin-dung-noi-room-tam-ly-duoc-da-thong-bat-dong-san-ky-vong-hoi-phuc-20180504224278707.htm>, truy cập ngày 07/12/2022.
- Ngân hàng Nhà nước (2022), *Dữ liệu về lãi suất và tín dụng từ năm 2019 đến năm 2022*.
- Nguyễn, N. (2022a), “Nhiều dự án bất động sản đang giảm giá?”, <https://batdongsan.com.vn/tin-thi-truong/du-an-bat-dong-san-dang-giam-gia-ar110024>, truy cập ngày 10/11/2022.
- Nguyễn, Q.A. (2022b), “VRES 2022 Sẽ Dự Báo Thời Điểm Đảo Chiều Của Thị Trường BĐS”, <https://batdongsan.com.vn/tin-thi-truong/vres-2022-se-du-bao-thoi-diem-dao-chieu-cua-thi-truong-bds-ar110304>, truy cập ngày 09/12/2022.
- Lê, P.L., Nguyễn, N.T., Phạm, T.T.V., Phạm T.H., Nguyễn S.B. & Nguyễn T.D. (2022), “Tác động của chính sách tiền tệ đến bong bóng bất động sản tại Hà Nội”, *Tạp chí Quản lý và Kinh tế quốc tế*, Số 150, tr. 35-49.
- Nhật, T. (2022), ““4 Đ” tạo khác biệt cho thị trường bất động sản Việt Nam”, <https://baophapluat.vn/bds/4-d-tao-khac-biet-cho-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-post461976.html>, truy cập ngày 07/12/2022.
- Savills (2022), *Thông cáo báo chí Quý I – III tại Hà Nội và Hồ Chí Minh*.
- Shi, G., Liu, X. & Zhang, X. (2017), “Time-varying causality between stock and housing markets in China”, *Finance Research Letters*, Vol. 22, pp. 227-232.
- Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (2022), “Nhiều tổ chức quốc tế hạ triển vọng kinh tế toàn cầu”, *Thời báo ngân hàng*, <https://thoibaonganhang.vn/nhieu-to-chuc-quoc-te-ha-trien-vong-kinh-te-toan-cau-131747.html#:~:text=V%C3%AC%20v%20E%20B%20A%20D%20y%20C%20O%20E%20C%20D%20v%20E%20B%20A%20B%20n%20gi%E1%BB%AF,v%C3%A0%20th%C3%A1ng%206%2F2022>, truy cập ngày 07/12/2022.

- Tổng cục Thống kê (2022), *Thông cáo báo chí Quý I, II, III năm 2022*.
- Tân, M. (2022), “Thị trường bất động sản: Kỳ vọng sự phục hồi trong năm 2023, thời báo tài chính Việt Nam”, *Thời báo tài chính Việt Nam*, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/thi-truong-bat-dong-san-ky-vong-su-phuc-hoi-trong-nam-2023-117511-117511.html>, truy cập ngày 08/11/2022.
- Văn, T. (2022), “Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền tăng mạnh”, *Thời báo tài chính Việt Nam*, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/luong-giao-dich-can-ho-chung-cu-nha-o-rieng-le-dat-nen-tang-manh-109762.html>, truy cập ngày 10/11/2022.
- Vũ, A. (2022), “Thị trường bất động sản nhà ở đối diện với “mùa đông khắc nghiệt””, *Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam*, <https://reatimes.vn/thi-truong-bat-dong-san-nha-o-doi-dien-voi-nhieu-kho-khan-20201224000016446.html>, truy cập ngày 07/12/2022.
- Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (2022), “Bong bóng được kiểm soát, bất động sản bất tăng cả về nguồn cung và giá bán”, *BSC*, <https://www.bsc.com.vn/tin-tuc/tin-chi-tiet/932000-bong-bong-duoc-kiem-soat-bat-dong-san-bat-tang-ca-ve-nguon-cung-va-gia-ban>, truy cập ngày 07/12/2022.
- Viện kinh tế xây dựng - Bộ xây dựng (2022), “Thị trường bất động sản có xu hướng tăng trưởng ở các phân khúc”, <http://kinhtexaydung.gov.vn/tin-tuc/Thi-truong-bat-dong-san-co-xu-huong-tang-truong-o-cac-phan-khuc.htm>, truy cập ngày 5/12/2022.
- VNDirect (2022), “Báo cáo chiến lược đầu tư 2023”, [https://www.vndirect.com.vn/cmsupload/beta/BCCL\\_2023\\_20221202.pdf](https://www.vndirect.com.vn/cmsupload/beta/BCCL_2023_20221202.pdf), truy cập ngày 15/12/2022.
- Zhang, X. (2021), “Asymmetric effects of monetary policy and output shocks on the real estate market in China”, *Economic Modelling*, Vol. 103, 105600.