TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản năm 2023 – Tìm cơ hội trong thách thức

14:39 06/01/2023

Ngày 06/01/2023, Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – BĐS Dat Xanh Services tổ chức sự kiện "Báo cáo thị trường bất động sản (BĐS) năm 2022, dự báo năm thị trường 2023 – Tìm kiếm cơ hội trong thách thức".

Theo các chuyên gia, năm 2023 dù nền kinh tế thế giới hậu COVID-19 phục hồi không đồng đều và đang phải đối mặt với nhiều thử thách, Việt Nam vẫn là một trong những điểm sáng khi Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) dự báo tăng trưởng kinh tế đạt 6,2% năm 2023.

Bên cạnh đó, Việt Nam còn rất nhiều triển vọng để trở thành điểm đến mới của dòng vốn đầu tư toàn cầu, xét từ tình hình chính trị ổn định với các chính sách điều hành linh hoạt của Nhà nước. Môi trường đầu tư, chất lượng nguồn lực liên tục được cải thiện. Chính sách ngoại giao đa phương và linh hoạt phù hợp với thực tiễn.



Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – BĐS Dat Xanh Services tổ chức sự kiện "Báo cáo thị trường bất động sản (BĐS) năm 2022, dự báo

năm thị trường 2023 – Tìm kiếm cơ hội trong thách thức”.

Vai trò, vị thế của Việt Nam đối với khu vực và thế giới ngày càng lớn. Việt Nam còn được đánh giá là điểm đến hấp dẫn với tiềm năng từ thị trường tiêu dùng quy mô lớn. Đặc biệt, nền kinh tế trong nước sẽ hưởng lợi khi các Hiệp định thương mại bắt đầu có hiệu lực.

Viện nghiên cứu Kinh tế - Tài chính – BĐS Dat Xanh Services (FERI) dự báo thị trường BĐS 2023 có thể diễn biến theo 3 kịch bản: Kịch bản tích cực; Kịch bản kỳ vọng; Kịch bản thách thức.

Đối với kịch bản tích cực, ở bối cảnh GDP đạt khoảng 5,5 – 6,5%, lạm phát 5-5.5%, lãi suất 10-11%, tỉ lệ hấp thụ thị trường ở mức trung bình, giá bán ổn định. Trong kịch bản kỳ vọng, GDP đạt khoảng 4.5% – 5.5%, lạm phát 6-7%, lãi suất 14-16%, hấp thụ thị trường thấp dưới mức bình quân, giá bán điều chỉnh nhẹ. Ở kịch bản thách thức, khi GDP đạt khoảng 3.5%-4.5%, lạm phát khoảng 10%, lãi suất 18-20%, hấp thụ thị trường rất thấp, lúc này giá bán sẽ được điều chỉnh giảm mạnh hơn.



Ở kịch bản tích cực, tình hình thế giới ổn định khi chiến tranh Nga - Ukraine đã giảm căng thẳng, dịch bệnh, thiên tai được kiểm soát. Ngân hàng Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ (Fed) tăng lãi suất với mức khoảng 4,5%. Trong nước, chiến dịch thanh tra và xử lý sai phạm nhưng trong tầm kiểm soát của nhà nước. Luật đất đai sửa đổi được thông qua (nhưng chưa áp dụng trong năm 2023). Nhà nước có vài động thái tháo gỡ vướng mắc, nới lỏng ngành BĐS. GDP 2023 mức 6,5%, lạm phát 5%-5,5%. Room tín dụng cho BĐS chưa được nới thêm. Ngân hàng Nhà nước (NHNN) tăng lãi suất điều hành ở mức vừa phải (thêm khoảng 1%), đạt mức 10 - 11%. Lúc này, tâm lý nhà đầu tư vẫn e dè trước diễn biến kinh tế

vĩ mô, duy trì trạng thái giữ tiền mặt nhưng vẫn chờ đợi BĐS giảm giá thêm. Chủ đầu tư (CĐT) ra hàng nhỏ giọt thăm dò thị trường, cùng với các chính sách chiết khấu để kích cầu, giá bán duy trì ổn định.

CĐT lúc này sẽ triển khai lại các dự án, tập trung vào các nhu cầu ở thực, tìm kiếm các cơ hội liên kết đa ngành nghề, đưa ra các chính sách thu hút lại dòng tiền. Môi giới BĐS sẽ triển khai số hóa hoạt động kinh doanh. Khách hàng sẽ chuyển từ tích trữ tiền mặt sang đầu tư BĐS, duy trì danh mục đầu tư thay vì cắt lỗ.

Ở kịch bản kỳ vọng, tình hình thế giới còn khó khăn khi chiến tranh leo thang giữa Nga & Ukraine, khiến khủng hoảng kinh tế, năng lượng mở rộng quy mô toàn cầu với nhiều bên tham chiến hơn. Trong nước, chiến dịch xử lý thanh tra sai phạm tăng cường quyết liệt hơn. GDP 2023 mức 5,5%, lạm phát 6%-7%. Không nới thêm room tín dụng dành cho BĐS. NHNN nhiều lần tăng lãi suất điều hành, đạt mức 14% - 16%. FED liên tục tăng lãi suất, mức tăng cao hơn 6%. Tiến độ thông qua Luật đất đai dời sang năm 2024. Chưa có giải pháp cho điểm nghẽn pháp lý. Ở kịch bản này, tâm lý nhà đầu tư trở nên hoảng loạn, bán tháo đối với sản phẩm thứ cấp, sơ cấp khó hấp thụ. Dự đoán sức hấp thụ thị trường ở mức thấp, dưới 30%. Dự đoán sức hấp thụ thị trường ở mức thấp. CĐT tập trung thanh lý hàng tồn kho, ngưng tung sản phẩm mới ra thị trường, đồng thời tung ra chính sách chiết khấu nhằm thanh lý hàng tồn kho, giá bán điều chỉnh giảm tương đối.



Các CĐT lúc này sẽ tái cơ cấu mô hình hoạt động/danh mục đầu tư, mở rộng hợp tác với quỹ ngoại, quy đổi trái phiếu thành sản phẩm BĐS. Các doanh nghiệp môi giới buộc phải thu hẹp hoạt động kinh doanh, chuyển đổi sang mô

hình cộng tác viên và có xu hướng sát nhập các sàn. Khách hàng vẫn ưu tiên sản phẩm ở thực, thanh lý các sản phẩm BĐS thanh khoản kém trong ngắn hạn.

Ở kịch bản thách thức, trong bối cảnh này, tình hình thế giới trở nên căng thẳng hơn với chiến tranh tiếp tục leo thang, nguy cơ chiến tranh hạt nhân/chiến tranh thế giới. Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung gay gắt khiến căng thẳng toàn cầu, Trung Quốc đưa ra chính sách cứng rắn đối đầu với Mỹ theo hướng bất lợi cho nước dùng USD. Kinh tế trong nước ảnh hưởng xấu, dự báo hàng loạt DN phá sản, rời thị trường, thiếu hụt mạnh nguồn dự trữ ngoại hối. GDP 2023 mức 4%, lạm phát khoảng 10%. Không nới thêm room tín dụng dành cho BĐS, lãi suất cho vay tăng mức 17% - 20%/năm, đầu tư công ngưng trệ, chưa có giải pháp tháo gỡ điểm nghẽn pháp lý khiến thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn. Nhà đầu tư buộc phải cắt lỗ mạnh sản phẩm thứ cấp, sản phẩm sơ cấp không có giao dịch. Sức hấp thụ thị trường ở mức rất thấp. CĐT ngưng triển khai mở bán dự án mới, tập trung xử lý hàng tồn kho. Giá bán giảm sâu.



CĐT trong bối cảnh này sẽ cơ cấu mạnh danh mục đầu tư, duy trì hoạt động kinh doanh ở mức tối thiểu đối với dự án còn lượng giao dịch, ngưng bán đối với dự án không có giao dịch. Đồng thời, đối mặt với tình trạng mất thanh khoản trên diện rộng. DN môi giới tạm ngưng hoạt động, chuyển đổi mô hình hoạt động sang thị trường thứ cấp, cho thuê hoặc tạm thời chuyển đổi ngành nghề hoạt động. NĐT cắt lỗ mạnh, tâm lý mua yếu khiến sản phẩm sơ cấp không có giao dịch.

FERI dự báo, BĐS nhà ở phân khúc ở thực tiếp tục là loại hình tiềm năng trong năm 2023 bởi nhu cầu ở thật rất lớn, phù hợp khả năng tài chính của số đông,

phù hợp với chủ trương, chính sách hỗ trợ từ Nhà nước. Tập trung vào sản phẩm này cũng giúp CĐT giải quyết vấn đề lệch pha nguồn cung.

BĐS công nghiệp – logistic cũng là một phân khúc được đánh giá cao, bởi sản phẩm này giữ vai trò chủ lực của ngành sản xuất trong nền Kinh tế, được hưởng lợi bởi các hiệp định thương mại, từ cơ chế, chính sách linh hoạt để thu hút đầu tư và từ việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

BĐS nhà ở cho thuê sẽ đón sóng đầu tư trong năm 2023 bởi xu hướng thuê nhà thay vì mua nhà để chờ "bắt đáy", hưởng lãi suất cao, trong bối cảnh thị trường đang dần được chuyên nghiệp hóa.

BĐS thương mại (văn phòng) cũng sở hữu điểm sáng khi nguồn cung luôn khan hiếm (Hạng A), nhu cầu lớn từ doanh nghiệp, quỹ đầu tư ngoại. Đặc biệt, sản phẩm này còn mang lại dòng thu ổn định cho Chủ đầu tư.

Các loại hình chịu ảnh hưởng từ những thách thức trong năm 2023 bao gồm BĐS nghỉ dưỡng/secondhome..., bởi tính thanh khoản và khả năng khai thác dòng tiền từ sản phẩm còn nhiều rủi ro, khung pháp lý chưa hoàn thiện cộng thêm tâm lý thắt chặt chi tiêu, bảo toàn tài sản, đặc biệt là tiền mặt.

BĐS hạng sang cũng chịu cảnh tương tự, do chịu ảnh hưởng bởi siết tín dụng và pháp lý dự án, trong khi giá bán đang quá cao so với nhu cầu đa số người dân và tính thanh khoản thấp trong hiện tại.

BĐS đất nền nhỏ lẻ, đất nông nghiệp cũng là loại hình không tiềm năng, khi nguồn cung sản phẩm còn rất lớn, sự tăng giá đã cao hơn giá trị thực tế, cạnh tranh cao giữa thị trường sơ cấp và thứ cấp.

Bối cảnh nào cũng thế, trong nguy luôn có cơ, trong thách thức luôn có cơ hội. FERI có một số khuyến nghị cho năm 2023 để khách hàng, CĐT,...có thể tìm cơ hội trong thách thức.

Đối với khách hàng, nhà đầu tư BĐS: các khách hàng có tiềm lực tài chính tốt, đang sở hữu các BĐS đúng xu hướng, am hiểu thị trường là những người có đủ cơ hội tham gia trong giai đoạn này. Tuy nhiên, FERI khuyến nghị cân nhắc khi sử dụng đòn bẩy, tránh bị hiệu ứng đám đông. Hạn chế tham gia các hoạt động đầu cơ. Cân nhắc chọn loại hình BĐS phù hợp nhu cầu, khả năng. Liên tục cập nhật, nâng cao hiểu biết về thị trường.

Đối với CĐT: Trải qua sàng lọc, những CĐT có tiềm lực tài chính mạnh, sở hữu quỹ đất sạch, năng lực, uy tín và mạng lưới liên kết ngành lớn, có kinh nghiệm xử lý khủng hoảng là những đơn vị đủ “tầm” để tìm kiếm cơ hội. FERI khuyến

nghị, các doanh nghiệp cần ý thức thượng tôn pháp luật trên hết. Tập trung chiến lược lâu dài, đối phó với các kịch bản có thể xảy ra. Đa dạng hóa mạng lưới đối tác, nhà đầu tư.

Lê Vũ