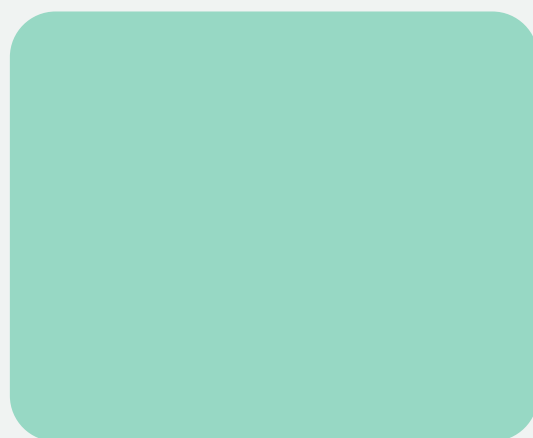
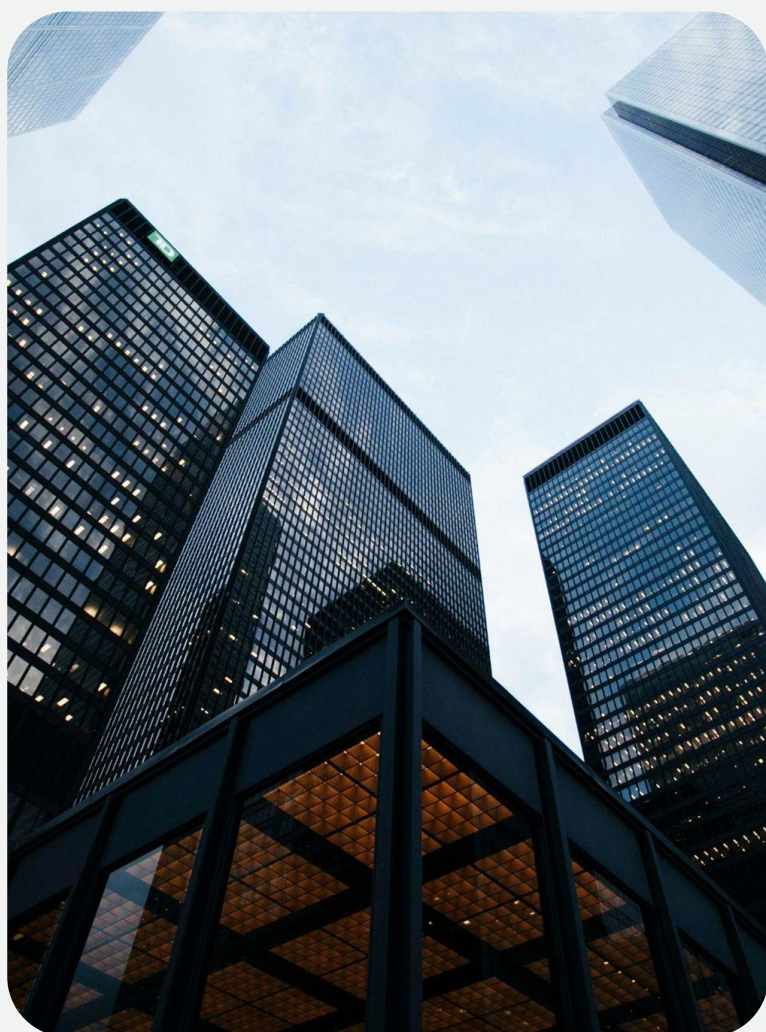


Cập nhật Ngành BĐS Nhà ở nửa đầu năm 2024 Bắt đầu chu kỳ mới



**Tháng 8
2024**

S&I Ratings

Tóm tắt

Trong giai đoạn 2022-2023, thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua giai đoạn khó khăn do lãi suất cho vay mua nhà cao và kinh tế trong nước gặp khó khăn. Và năm 2023 là năm khó khăn nhất đối với thị trường bất động sản nhà ở kể từ năm 2014, là năm mà thị trường bất động sản bắt đầu phục hồi từ mức đáy của chu kỳ trước. Tuy nhiên, trong nửa đầu năm 2024 đã bắt đầu có tín hiệu phục hồi tương tự như chu kỳ trước của thị trường bất động sản, bao gồm: (i) các giao dịch trên thị trường bắt đầu phục hồi, (ii) chủ đầu tư đẩy mạnh nhiều chương trình bán hàng để thúc đẩy nhu cầu nhà ở, (iii) lãi suất cho vay mua nhà thấp hơn và duy trì ổn định và (iv) các luật liên quan đến đất đai mới có hiệu lực.

Trong thời gian tới, thị trường bất động sản dự kiến sẽ phục hồi mạnh hơn khi có thêm nguồn cung mới và nền kinh tế đang trên đà phục hồi. Các luật mới liên quan đến đất đai được phê duyệt và có hiệu lực ngay từ tháng 8/2024 thay vì tháng 1/2025 dự kiến sẽ đóng vai trò quan trọng trong chu kỳ phục hồi này. Chính phủ cũng đã ban hành 10 Nghị định để hướng dẫn và thực hiện các luật này. Những quy định mới này được kỳ vọng sẽ tháo gỡ những khó khăn khiến nhiều dự án bất động sản chậm được phê duyệt, giúp thị trường minh bạch và hoạt động hiệu quả hơn.

Với những quy định chặt chẽ hơn đối với các chủ thể tham gia thị trường, đặc biệt đối với các chủ đầu tư khi các chủ đầu tư sẽ phải lên kế hoạch và đảm bảo các chỉ số tài chính thận trọng và lành mạnh hơn trong thời gian tới. Các chủ đầu tư được kỳ vọng sẽ tăng trưởng mạnh mẽ trong thời gian tới khi có các đặc điểm như: (i) sử dụng đòn bẩy tài chính một cách thận trọng, (ii) sở hữu quỹ đất tốt với chi phí hợp lý và (iii) năng lực phát triển dự án và bán hàng tốt.

Cập nhật TT BĐS Nhà ở

Năm 2023 là một năm khó khăn nhất đối với thị trường bất động sản nhà ở kể từ năm 2014 khi chỉ có hơn 19.000 giao dịch sơ cấp thành công đối với loại hình chung cư tại cả TP. HN và TP. HCM (so với mức trung bình khoảng 62.000 giao dịch chung cư sơ cấp thành công/năm trong giai đoạn 2015-2019). Tuy nhiên, trong nửa đầu năm 2024 thị trường đã ghi nhận một số tín hiệu phục hồi, theo đó, chúng tôi cho rằng đây là sự khởi đầu của chu kỳ tăng giá bất động sản mới:

Thị trường phục hồi ở một số phân khúc

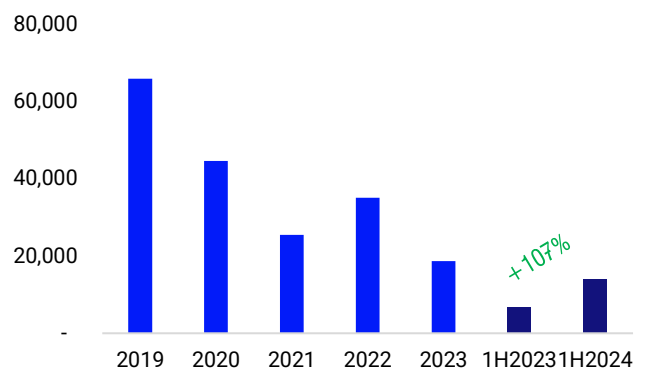
Theo CBRE, thị trường chung cư ở Hà Nội đã phục hồi mạnh mẽ khi tổng giao dịch sơ cấp đạt 12.208 căn (tăng 185% svck), trong khi số căn mới mở bán trong 6 tháng đầu năm 2024 chỉ đạt 10.841 căn. Tuy nhiên, có 1.741 giao dịch chung cư mới (giảm 31% svck) và 48 giao dịch bất động sản thấp tầng mới (giảm 60% svck) tại TP. HCM trong cùng giai đoạn. Tổng số giao dịch chung cư sơ cấp trong 6 tháng đầu năm 2024 ở cả TP. Hà Nội và TP.HCM tăng 107% svck, đạt 13.949 căn mới được bán.

Ở chiều ngược lại, phân khúc thấp tầng TP. Hà Nội và TP. HCM vẫn trầm lắng do nguồn cung mới rất hạn chế khi chỉ có 710 giao dịch sơ cấp (giảm 61% svck).

Theo thông tin từ Đất Xanh Services - một công ty môi giới bất động sản uy tín cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản trên cả nước, tỷ lệ hấp thụ trong nửa đầu năm 2024 của cả nước đạt 30%-35%, cải thiện đáng kể từ 10% tới 15% trong nửa đầu năm 2023. Ngay cả khi tỷ lệ hấp thụ tốt hơn trong nửa đầu năm 2024, chúng tôi nhận thấy tỷ lệ này vẫn thấp hơn mức trung bình trong giai đoạn 2017-2021 là 50%. Điều này cho thấy sự phục hồi của thị trường bất động sản chỉ mới bắt đầu tăng tốc.

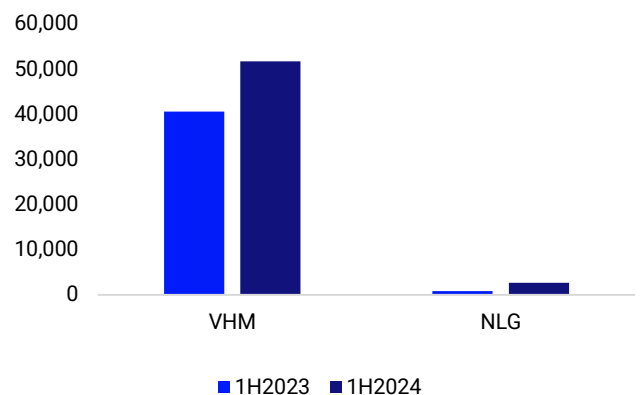
Những điều kiện thị trường kể trên cũng được phản ánh vào mức tăng trưởng đáng kể về doanh số bán hàng của một số doanh nghiệp BĐS niêm yết mở bán dự án mới hay có hàng tồn kho để bán trong nửa đầu năm 2024, như VHM đạt mức tăng trưởng 27,3% về doanh số bán hàng khi mở bán dự án mới Vinhomes Royal Island tại Hải Phòng, hay NLG ghi nhận mức tăng trưởng 209% về doanh số bán hàng với hàng tồn kho sẵn sàng để bán.

Giao dịch sơ cấp ở thị trường chung cư tại TP. HN & TP. HCM



Nguồn: CBRE, S&I Ratings

Doanh số bán hàng của chủ đầu tư niêm yết trong nửa đầu năm 2024 (tỷ đồng)



Nguồn: S&I Ratings

Giá chung cư tại TP. Hà Nội tăng đột biến

Với xu hướng tăng từ nửa cuối năm 2023, giá chung cư sơ cấp tại TP. Hà Nội tiếp tục tăng mạnh 25% svck, gần bằng giá bán trên thị trường sơ cấp của TP.HCM (2.320 USD/m² tại Hà Nội so với 2.480 USD/m² tại TP.HCM).

Có một số lý do dẫn đến giá chung cư ở TP. Hà Nội tăng đột biến bao gồm: i) nguồn cung chung cư mới ở HN có phần hạn chế trong vài năm qua, ii) nhu cầu phục hồi từ những người mua nhà tận dụng môi trường lãi suất cho vay mua nhà hạ nhiệt và iii) kỳ vọng của người mua nhà vào việc giá bất động sản sẽ tăng cao hơn khi Luật Đất đai mới có hiệu lực từ đầu tháng 8/2024.

Lãi suất cho vay mua nhà thấp kỷ lục

Lãi suất huy động giảm kể từ nửa cuối năm 2023 cùng với sự hỗ trợ từ các ngân hàng để tạo niềm tin cho người mua nhà, lãi suất ưu đãi cho vay mua nhà đã giảm từ nửa cuối năm 2023 và chạm đáy với mức lãi suất thấp nhất là 4,8%/năm trong Q1/2024.

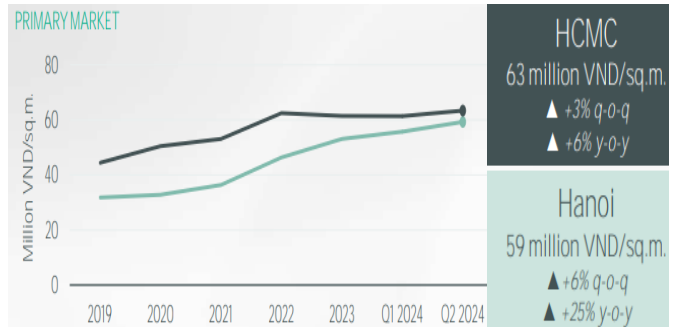
Trong Q2/2024, lãi suất ưu đãi cho vay mua nhà tăng nhẹ tại các ngân hàng nước ngoài, trong khi vẫn duy trì ổn định tại các ngân hàng trong nước. Tuy nhiên, lãi suất ưu đãi này vẫn thấp hơn mức trước Covid, hỗ trợ cho sự phục hồi của thị trường BĐS nhà ở trong thời gian tới.

Các doanh nghiệp BĐS tiếp tục đưa ra các chính sách hỗ trợ bán hàng để kích thích nhu cầu

Để kích cầu trên thị trường sơ cấp khi giá bất động sản tăng, chúng tôi nhận thấy các chủ đầu tư tiếp tục đưa ra nhiều chính sách bán hàng đa dạng, tập trung vào chương trình thanh toán khuyến mại và trợ cấp lãi suất, chẳng hạn như:

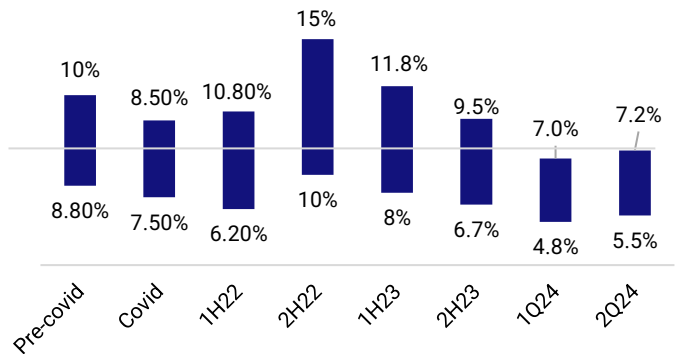
- Chiết khấu trực tiếp trong trường hợp thanh toán sớm khi mua nhà;
- Chỉ cần thanh toán trước 20% - 30% cho đến khi bàn giao nhà.
- Cung cấp chương trình trợ cấp lãi suất trong 2 - 5 năm, với thời gian ân hạn thanh toán gốc lên đến 30 tháng.
- Kéo dài thời hạn thanh toán (thời hạn tiêu chuẩn là 1-3 năm cùng với thời hạn xây dựng) lên 3 - 5 năm.

Giá bán chung cư sơ cấp tại TP. Hà Nội và HCM (triệu đồng/m²)



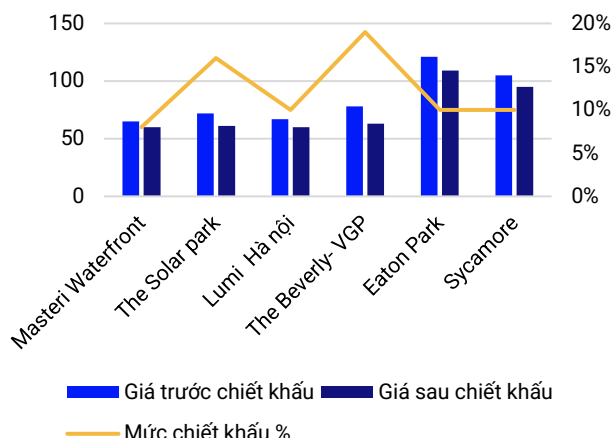
Nguồn: CBRE, S&I Ratings

Lãi suất ưu đãi cho vay mua nhà trong 12 tháng đầu



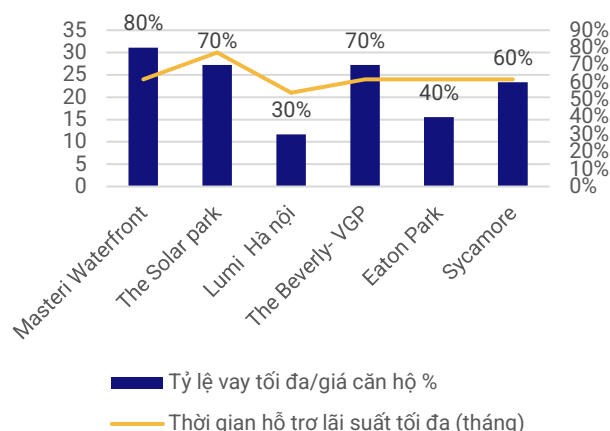
Nguồn: S&I Ratings

Một số dự án mới tiến hành giảm giá trong nửa đầu năm 2024



Nguồn: DXS, S&I Ratings

Tỷ lệ áp dụng hỗ trợ lãi suất & dư nợ vay mua nhà đối với các dự án mới mở bán trong nửa đầu năm 2024



Nguồn: DXS, S&I Ratings

Với những chính sách này, các chủ đầu tư kỳ vọng nhu cầu sẽ phục hồi ngay cả khi phải chịu thêm chi phí bán hàng để giảm lượng hàng tồn kho. Về phía cầu, người mua nhà có thể hoãn một phần thanh toán tối đa 30 tháng trong khi vẫn có nhà để ở/cho thuê, do đó họ có thể cân nhắc mua thêm bất động sản. Kết quả cho thấy, Lumi Hanoi, The Solar Park và Masteri Waterfront - các dự án được mở bán trong nửa đầu năm 2024 tại Hà Nội có tỷ lệ hấp thụ cao. Chúng tôi kỳ vọng các chủ đầu tư sẽ tiếp tục duy trì các chính sách bán hàng này để thu hút khách hàng trong những tháng tới.

Các luật và nghị định mới liên quan đến đất đai dự kiến sẽ giải phóng thêm nguồn cung

Sau khi Quốc hội phê duyệt việc triển khai sớm 3 luật liên quan đến đất đai, Chính phủ đã tích cực ban hành các quy định để thực thi các luật này. Tính đến cuối tháng 7/2024, đã có 10 nghị định được ban hành để điều chỉnh và thực hiện các luật này.

Trong đó, Nghị định 71/2024 là Nghị định quan trọng, quy định chi tiết về định giá đất, được kỳ vọng sẽ giúp tháo gỡ nút thắt về quá trình phê duyệt pháp lý cho nhiều dự án bất động sản, bao gồm cả các dự án nhà ở. Chi tiết các thay đổi trong Nghị định 71/2024 như sau:

Các thay đổi chính	Nhận xét
- Phản ánh toàn bộ chi phí cho dự án mới của chủ đầu tư khi định giá đất theo phương pháp thặng dư, có thể giúp giảm tiền sử dụng đất khi so sánh với Nghị định 12/2024 với việc mức biên lợi nhuận cho chủ đầu tư được giả định tương đương với các quy định được áp dụng theo Nghị định 12/2024 về định giá đất trước đó. - Đẩy nhanh tiến độ lựa chọn tổ chức định giá đất bằng cách lựa chọn đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện để định giá đất nếu không có đơn vị tư vấn độc lập nào tham gia sau 2 lần yêu cầu dịch vụ định giá.	Các chủ đầu tư đang trong quá trình định giá đất các dự án hoặc đang bị chậm tiến độ do khó khăn trong việc lựa chọn tổ chức định giá đất sẽ hưởng lợi nhiều hơn. Một số doanh nghiệp hưởng lợi như VHM, KDH và KBC.

Ngoài ra, Nghị định 96/2024 đặt ra yêu cầu về tỷ lệ vốn chủ sở hữu đối với các chủ đầu tư bất động sản liên quan đến các khoản vay ngân hàng và trái phiếu. Tổng dư nợ và trái phiếu doanh nghiệp không được vượt quá 4 lần vốn chủ sở hữu đối với các dự án dưới 20 héc ta và 5,67 lần vốn chủ sở hữu đối với các dự án trên 20 héc ta. Điều này đảm bảo các chủ đầu tư phải có đủ năng lực tài chính để đáp ứng các yêu cầu này trước khi phê duyệt đầu tư các dự án mới. Trong trường hợp một chủ đầu tư bất động sản thực hiện đồng thời nhiều dự án, họ phải có đủ vốn chủ sở hữu được phân bổ cho nhiều dự án đó mà đảm bảo tỷ lệ trên của từng dự án mới có thể thực hiện tất cả các dự án.

Trước đây, các chủ đầu tư chỉ cần đáp ứng vốn chủ sở hữu từ 15% đến 20% tổng chi phí dự án, tùy thuộc vào diện tích đất của dự án.

Thị trường bất động sản nhà ở dự kiến phục hồi mạnh hơn trong 2 năm tới

Sau những tín hiệu khả quan từ thị trường chung cư Hà Nội trong 6 tháng đầu năm 2024 cùng với các luật mới liên quan đến đất đai có hiệu lực trong tháng này, các chủ đầu tư dự kiến sẽ tăng cường nỗ lực hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án đang triển khai và mở bán sớm nhất có thể để bắt kịp các tín hiệu lạc quan từ thị trường.

Theo CBRE, nguồn cung chung cư mới tại TP. HCM và Hà Nội trong 2 năm tới dự kiến sẽ đạt trung bình 30.000 căn/năm, tăng 58% so với mức thấp nhất là 19.000 căn trong năm 2023. Tuy nhiên, mặc dù đạt mức tăng trưởng tốt như vậy, nguồn cung dự kiến vẫn còn hạn chế khi so sánh với năm 2019, khi có hơn 66.000 căn được bán tại 2 thành phố này.

Dự báo nguồn cung chung cư mới tại TP. HN & TP. HCM (căn)



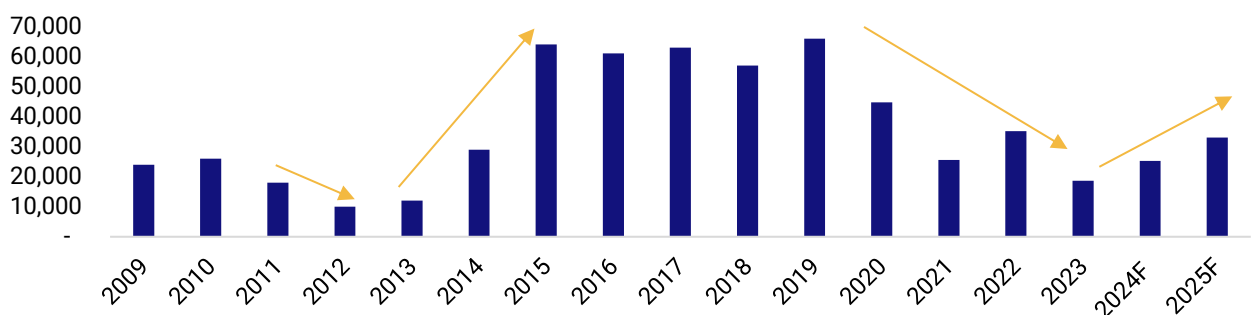
Source: CBRE

Bắt đầu chu kỳ bất động sản mới

Trong giai đoạn 2012-2015, thị trường bất động sản Việt Nam đã ở trong giai đoạn đầu của chu kỳ đặc trưng với lãi suất cao, nguồn cung mới dư thừa và tăng trưởng GDP tương đối chậm. Sau khi luật đất đai mới được phê duyệt vào năm 2013-2014 và có hiệu lực từ giữa năm 2014 đến năm 2015 cùng với nền kinh tế phục hồi trong giai đoạn 2014-2015, thị trường bất động sản đã phục hồi mạnh mẽ khi số lượng giao dịch cao hơn nhiều so với những năm trước đó. Số căn mới được bán trong năm 2015 tăng hơn 5,4 lần so với căn được bán trong năm 2012 tại cả TP. Hà Nội và TP. HCM.v

Giống như chu kỳ trước của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2012-2015, chúng tôi cho rằng thị trường có thể tiếp tục phục hồi mạnh hơn trong những năm tới khi luật đất đai mới có hiệu lực vào ngày 1/8/2024 và kỳ vọng nền kinh tế cũng sẽ tăng trưởng mạnh hơn trong những năm tới.

Số lượng căn chung cư mới được bán tại TP. HN & TP.HCM giai đoạn từ 2009- 2025 (căn)



Nguồn: CBRE, S&I Ratings

Triển vọng TT BĐS Nhà ở

Với i) môi trường lãi vay mua nhà thấp, ii) luật đất đai mới có hiệu lực và iii) nền kinh tế tiếp tục tăng trưởng mạnh hơn, chúng tôi cho rằng thị trường bất động sản có thể tiếp tục phục hồi mạnh mẽ hơn với nguồn cung dồi dào hơn trong những năm tới.

Bảng cập nhật một số dự án mới được sẽ được mở bán trong giai đoạn nửa cuối năm 2024 đến 2026:

Tên dự án	Địa điểm	Chủ đầu tư	Loại hình SP	Nguồn cung dự kiến (Căn)	Thời gian mở bán dự kiến
Vinhomes Vũ Yên	Hải Phòng	Vingroup	Biệt thự/Nhà phố	8.334	Nửa đầu và tiếp tục bán trong năm 2024
Lumi GĐ 2	Hà Nội	Capitaland	Chung cư	2.000	Nửa cuối năm 2024
Vinhomes Cổ Loa	Hà Nội	Vingroup	Phức hợp	4.100 căn thấp tầng & 12.600 căn cao tầng	Nửa cuối năm 2024 -2026
The Matrix 1 (GĐ 2)	Hà Nội	MIK	Chung cư	1.000	Nửa cuối năm 2024
Vinhomes Đan Phượng	Hà Nội	Vingroup	Phức hợp	2.300 căn thấp tầng & 600 căn cao tầng	2025
The Global City	TP. HCM	Masteries	Biệt thự/Nhà phố	8.500	Nửa cuối năm 2024 -2026
Dự án Bình Trưng	TP. HCM	Cty ĐT & Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH)	Phức hợp	226 căn thấp tầng & 600 căn cao tầng	Nửa cuối năm 2024

Nguồn: CBRE, S&I Ratings

Tuy nhiên, cùng với kỳ vọng về luật mới có hiệu lực từ tháng 8/2024 có thể thực sự giải phóng thêm nguồn cung, các quy định mới yêu cầu các chủ đầu tư phải có tài chính vững mạnh để đầu tư các dự án mới hoặc thậm chí là triển khai các dự án hiện tại đang sở hữu. Các chủ đầu tư cần hoàn tất thanh toán chi phí sử dụng đất trước khi mở bán hoặc chỉ có thể thu tối đa 5% giá trị bất động sản thay vì tối đa 30% như quy định trước đây trước khi ký hợp đồng mua bán với người mua nhà. Ngoài ra, trong trường hợp có thêm quy định về tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu như đã đề cập ở trên, các chủ đầu tư có thể cần tập trung hơn vào vốn chủ sở hữu để đáp ứng được tiêu chí đầu tư cho các dự án mới.

Với những yêu cầu từ các quy định mới như vậy, các chủ đầu tư có khả năng tăng trưởng mạnh mẽ hơn trong thời gian tới sẽ có đặc điểm: (i) thận trọng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính, (ii) sở hữu quỹ đất tốt với chi phí hợp lý và (iii) năng lực phát triển dự án và bán hàng mạnh.

Tuyên bố miễn trừ

Các thông tin, tuyên bố, dự báo và dự đoán trong báo cáo này, bao gồm cả các ý kiến đã thể hiện, được dựa trên các nguồn thông tin mà S&I Ratings cho là đáng tin cậy, tuy nhiên S&I Ratings không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các thông tin này. Báo cáo không có bất kỳ thông tin nhạy cảm về giá chưa công bố nào. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này được đưa ra sau khi đã được xem xét kỹ càng và cẩn thận và dựa trên thông tin tốt nhất chúng tôi được biết, và theo ý kiến cá nhân của chúng tôi là hợp lý trong các trường hợp tại thời điểm đưa ra báo cáo. Các ý kiến thể hiện trong báo cáo này có thể thay đổi bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo. Báo cáo này không và không nên được giải thích như một lời đề nghị hay lời kéo để đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. S&I Ratings và các công ty con và/ hoặc các chuyên viên, giám đốc, nhân viên của S&I Ratings và công ty con có thể có vị thế hoặc có thể ảnh hưởng đến giao dịch chứng khoán của các công ty được đề cập trong báo cáo này và có thể cung cấp dịch vụ hoặc tìm kiếm để cung cấp dịch vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty đó.

Báo cáo này không được sử dụng dưới bất kỳ mục đích thương mại nào, và không được công bố công khai trên báo chí hay bất kỳ phương tiện nào khác nếu không được sự đồng ý của S&I Ratings. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. S&I Ratings I có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho S&I Ratings. S&I Ratings không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay thiệt hại do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này hay nội dung báo cáo này. Việc sử dụng bất kỳ thông tin, tuyên bố, dự báo, và dự đoán nào trong báo cáo này sẽ do người dùng tự quyết định và tự chịu rủi ro.

Thông tin liên hệ: customers@sniratings.com.vn