

ベトナムの住宅不動産市場レポート

2021年8月



山田コンサルティンググループ株式会社

Yamada Consulting & Spire Vietnam Co., Ltd.

Nội dung chính của báo cáo

Xu hướng, biến động thị trường bất động sản những năm gần đây

- ✓ Kể từ khi mở cửa nền kinh tế Việt Nam năm 2007, thị trường bất động sản lặp đi lặp lại 2 tình trạng đó là quá nóng và trì trệ. Hiện tại, do ảnh hưởng của dịch Covid, nguồn cung mới đang giảm và tỷ lệ trống đang tăng trong lĩnh vực văn phòng và bán lẻ.
- ✓ Nhà nước tiếp tục kiểm soát không để xảy ra tình trạng quá nóng và trì trệ, bằng việc phê duyệt phát triển bất động sản, chính sách lãi suất, các quy định đối với vay vốn bất động sản.

Biến động dân số và nhu cầu bất động sản

Dân số tập trung về thành thị

- ✓ Giống như Nhật Bản trước đây, ở Việt Nam, dòng dân cư vẫn tiếp tục đổ về các thành phố, hai thành phố lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh chiếm hơn 17% dân số cả nước. Tình trạng này sẽ còn tiếp diễn trong thời gian tới, dự báo nhu cầu nhà ở tại các khu đô thị sẽ tiếp tục phát sinh.
- ✓ Về độ gia tăng dân số, các tỉnh lân cận Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cho thấy tốc độ tăng trưởng cao (ở phía Bắc có Bắc Ninh, Hưng Yên v.v... và ở phía Nam có Bình Dương, Đồng Nai v.v...). Về nguồn cung nhà ở, việc xây dựng căn hộ theo truyền thống thường tập trung ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, nhưng trong thời gian tới, các dự án của các nhà đầu tư trọng điểm sẽ được quy hoạch ở các tỉnh lân cận và cả các thành phố trực thuộc trung ương như Hải Phòng, Đà Nẵng.

Nguồn cung đất ở và giá đất tăng

- ✓ Trong phát triển nhà ở, có trường hợp đất được cấp do nhà nước chuyển đổi hoặc bán đất thừa thành đất ở, nhưng có ý kiến cho rằng tỷ lệ cao do giao dịch mua bán và phát triển giữa các công ty tư nhân. Có một số không chính thức, chẳng hạn như các cá nhân và các công ty môi giới nhỏ, là nguồn cung cấp nhà ở giá rẻ nhưng cơ sở hạ tầng kém, đặc biệt là đối với những người có thu nhập thấp sinh sống ở khu vực thành thị. Tốc độ tăng giá giao dịch đất nền diễn ra nhanh chóng, đặc biệt là ở khu vực thành thị đang là điểm nhấn thúc đẩy sự phát triển của nhà ở tầm trung trở xuống vốn có nhu cầu cao. Giá đất cập nhật 5 năm một lần và duy trì ở mức thấp, chênh lệch so với thực tế. Trong số đó, giá đất cũng đang tăng cao ở các vùng ngoại thành và các tỉnh thành lân cận.

Phát triển nhà ở tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh

Sự khác nhau về tình hình nhà ở tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh

- ✓ Tại Hà Nội, chất lượng và hạng nhà ở được coi trọng hơn thành phố Hồ Chí Minh và người dân có xu hướng lựa chọn nơi ở rộng rãi. Ngoài ra, mức thu nhập cũng phân cực, và dự kiến nhu cầu về bất động sản cao cấp sẽ tăng cao. Mặt khác, về căn hộ, thành phố Hồ Chí Minh có tỷ lệ các dự án hạng sang cao hơn.

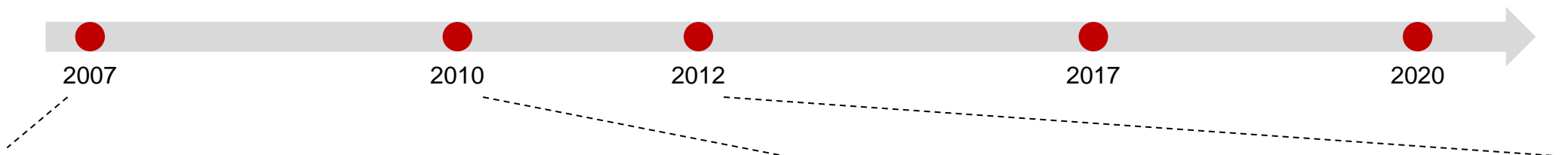
Chuyển dịch ra ngoại thành

- ✓ Ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, khu vực gia tăng dân số đã chuyển ra khu vực ngoại thành, trong khi khu vực trung tâm đang chững lại và giảm dần. Quy hoạch thành phố của mỗi chính quyền cũng đề cập đến việc mở rộng ra khu vực xung quanh, và dự kiến trong thời gian sắp tới, sự chuyển dịch sang khu vực xung quanh sẽ tiếp diễn do những thay đổi về điều kiện đi lại khi có tàu điện ngầm.

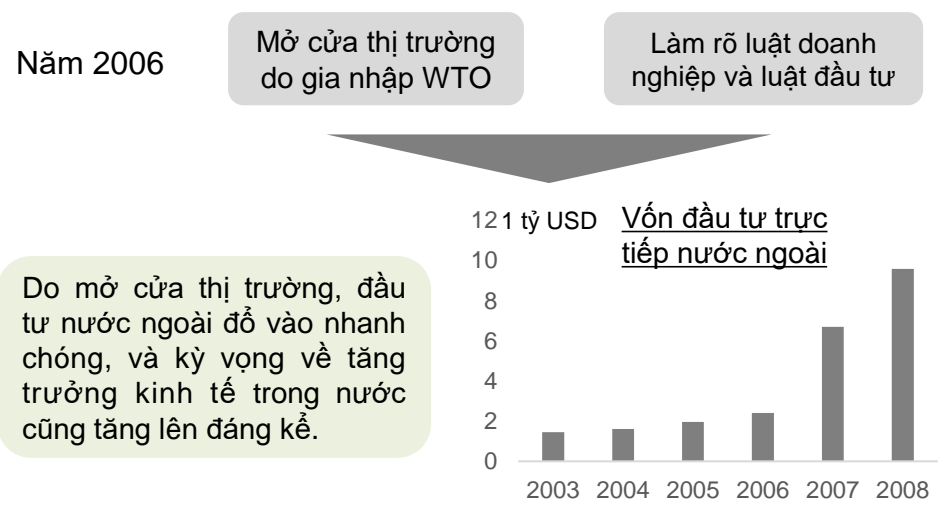
本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam sau năm 2007 (2007-2012)

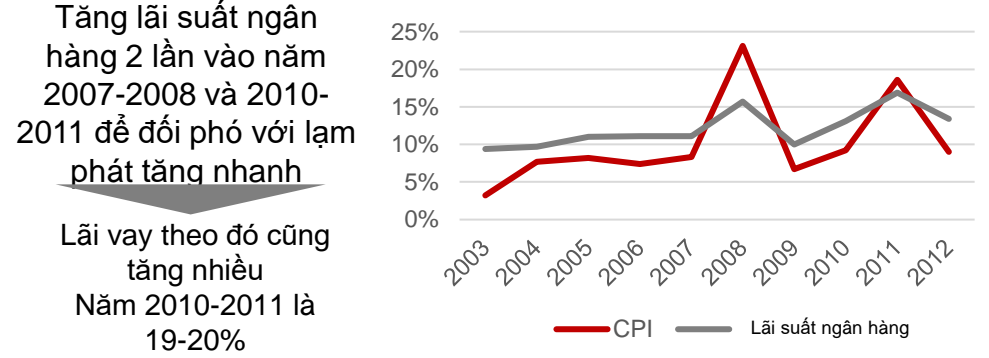
- Thị trường bất động sản của Việt Nam từ sau năm 2007 đến nay lặp đi lặp lại tình trạng quá nóng và trì trệ.
- Việc mở cửa thị trường do gia nhập WTO năm 2007 đã gây ra sự bùng nổ đầu tư do dòng vốn nước ngoài đổ vào, nhưng Chính phủ đã chuyển sang thắt chặt mạnh hơn do lo ngại về lạm phát cao, và thị trường trì trệ kéo dài cho đến năm 2012.



Dòng vốn do thị trường mở cửa và khủng hoảng thị trường bất động sản



Chính sách hạn chế lạm phát tăng nhanh ⇒ Thị trường bất động sản giảm sút



Tăng nhiệt đầu tư trên thị trường bất động sản

- Giá nhà tăng gấp 3-5 lần trong 3 tháng tại một số khu vực nội thành Hà Nội và thành phố HCM (12/2007-2/2008)
- Him Lam, Sun Group và các dự án đầu tư quy mô lớn khác của công ty nước ngoài

Giá bất động sản giảm

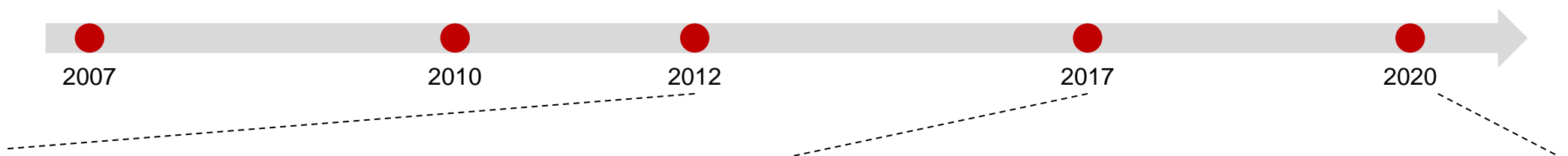
- Petro Vietnam Landmark (Q.2, tp HCM) ▲35%
- An Tien project (huyện Nhà Bè, tp HCM) ▲32%

Tăng nợ xấu

- Tổng nợ trong ngành bất động sản tăng 3,6% từ cuối năm 2011 đến tháng 10 năm 2012
- Tỷ lệ nợ xấu trong số nêu trên là 13,5%

Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam sau năm 2007 (2013-2020)

- Sau đó, Chính phủ đã có những biện pháp nới lỏng và hỗ trợ để phục hồi thị trường, và thị trường bắt đầu phục hồi sau năm 2013.
- Từ năm 2018, do lo ngại về sự phát triển quá nóng của thị trường bất động sản, Chính phủ đã chuyển sang phê duyệt chặt chẽ hơn tập trung vào nhà ở và thắt chặt các quy định về cho vay bất động sản.



Chính phủ nới lỏng tiền tệ, các biện pháp hỗ trợ và phục hồi các điều kiện thị trường bất động sản

Thị trường lại nóng lên, Chính phủ siết chặt các quy định

Chính phủ hỗ trợ nới lỏng tiền tệ và thị trường bất động sản

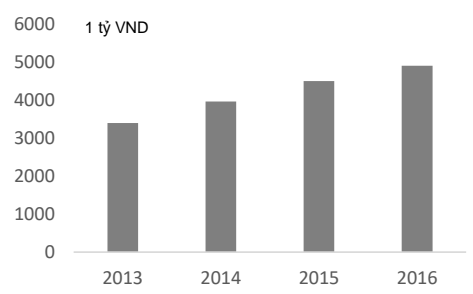
Siết chặt các quy định về vay vốn bất động sản

- Các khoản cho vay lãi suất thấp từ các ngân hàng trung ương cho một số người mua nhà
- Thành lập công ty cho vay nặng lãi (vốn nhà nước)
- Giảm lãi suất, cắt giảm hệ số rủi ro cho vay bất động sản

- Thay đổi hệ số rủi ro cho vay bất động sản
- Tỷ lệ tiền gửi ngắn hạn cho vay trung dài hạn tại các tổ chức tài chính
- Năm 2019: tăng 150-200% (Tăng lại hệ số đã giảm xuống 150% ghi bên trái)
- Giảm dần từ 40% xuống 30% từ tháng 10/2020 đến tháng 10/2022 (Thông tư 2019)
- Sau đó, tốc độ giảm bị chậm lại, và thời hạn giảm xuống 30% được hoãn lại đến tháng 10/2023.

Phục hồi thị trường bất động sản

Tăng dư nợ cho vay bất động sản



Tăng lượng giao dịch bất động sản

- Hà Nội: 2014→2015 1,7 lần
- TP. HCM: 2014→2015 1,8 lần
- Giảm nhà ở còn tồn
- Giảm 2-5%/tháng vào năm 2015

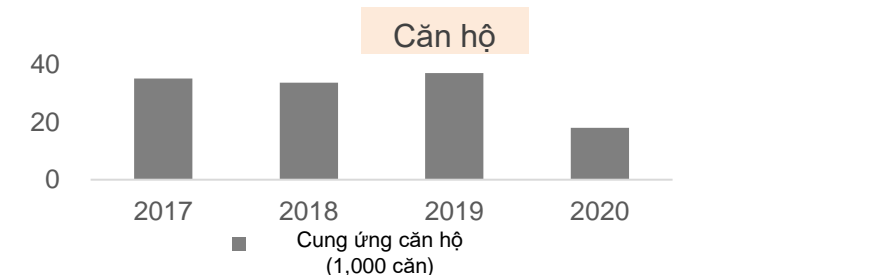
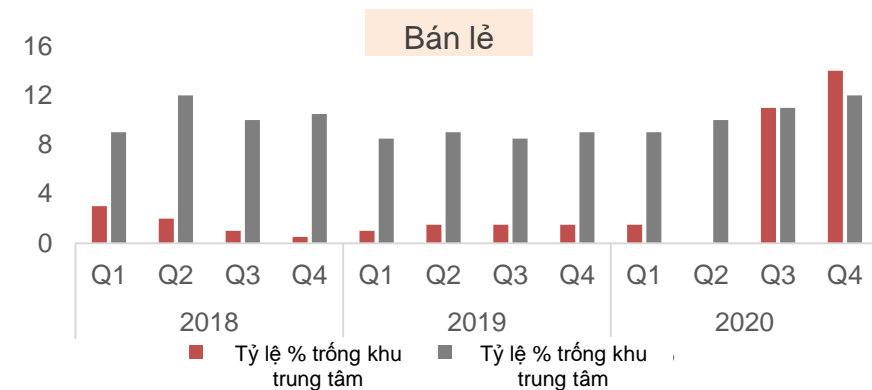
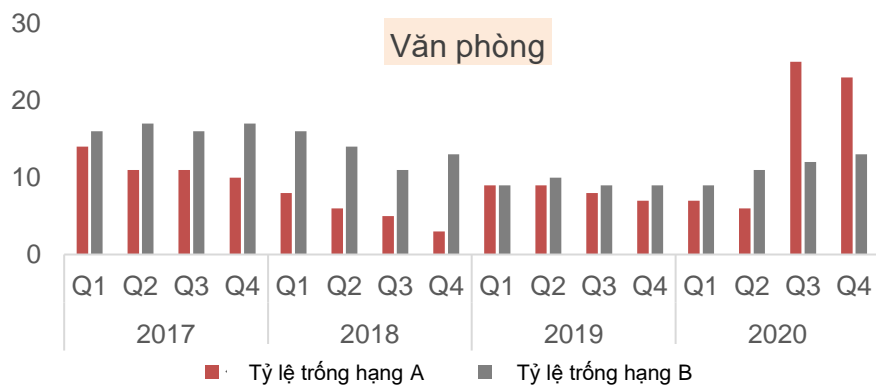
Thắt chặt phê duyệt xây dựng căn hộ

- Từ ngày 26/3/2021, Nghị định 30/2021/NĐ-CP về Nhà ở bắt đầu có hiệu lực. Trong khi thủ tục đăng ký được nới lỏng thì các điều kiện về đất đai và lựa chọn nhà đầu tư trở nên khắt khe hơn nhằm mục đích kiểm soát chặt chẽ thị trường căn hộ.
- Trước đây, kể cả không phải là đất nông nghiệp, đất thổ cư thì vẫn có thể xin cấp phép xây dựng nhà ở thương mại bằng cách chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nhưng nếu không có đất ở làm mặt bằng thì không thể xin được.

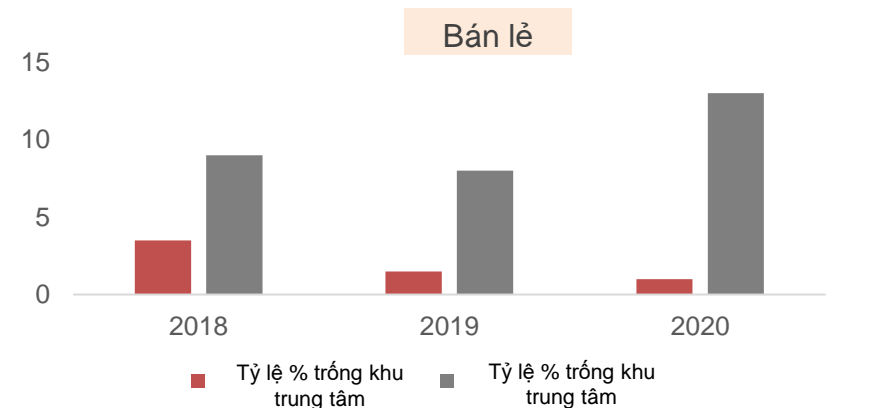
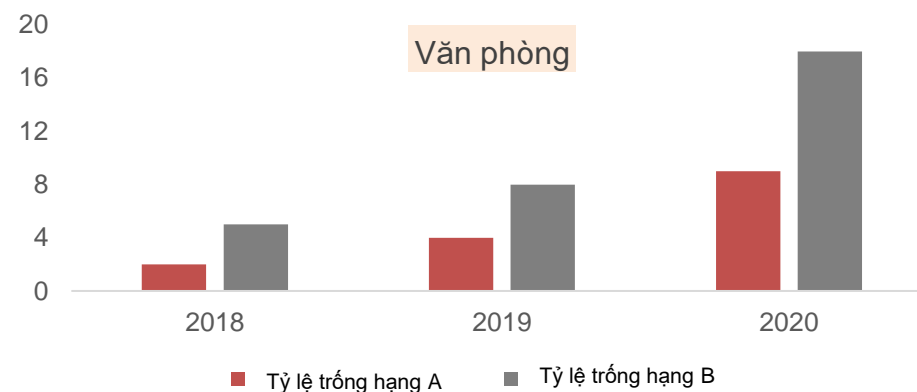
Tình hình thị trường trong bối cảnh dịch bệnh

- Do ảnh hưởng của dịch COVID, tỷ lệ trống ở cả văn phòng và bán lẻ tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đều tăng.
- Nguồn cung căn hộ cũng giảm đáng kể so với năm 2019.

Tình hình bất động sản tại Hà Nội



Tình hình bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh



Nguồn: CBRE

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したのですが、弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

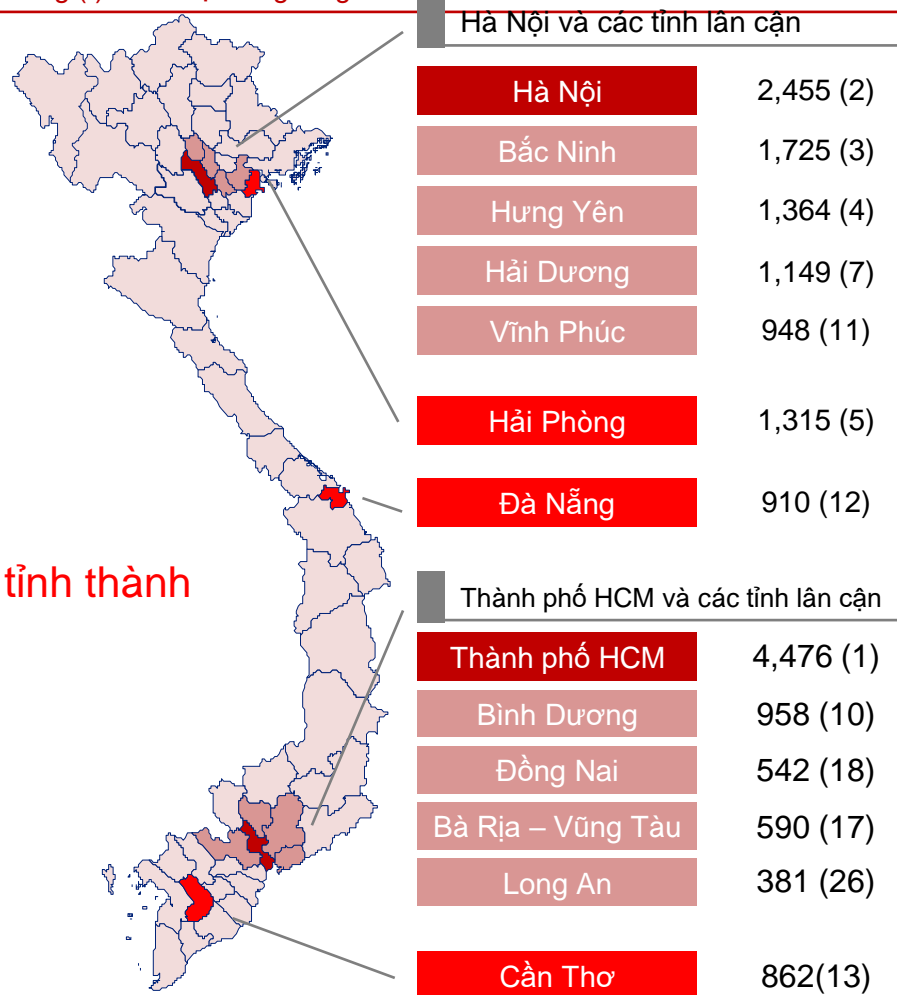
© YAMADA Consulting Group Co., Ltd. 情報管理区分: SC-B

Tập trung dân số ở thành phố và vùng ngoại thành

- Dân số Việt Nam nói chung đang tăng lên, nhưng tốc độ gia tăng đặc biệt đáng chú ý ở Hồ Chí Minh và Hà Nội và các vùng ngoại thành.
- Dự báo sắp tới dân số vẫn tiếp tục tập trung ở thành phố, dự đoán đến năm 2039, hai thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh sẽ chiếm 19,3% dân số cả nước.

Mật độ dân số tại các đô thị chính Đơn vị: người/km²

Trong () là thứ tự trong tổng số tỉnh thành

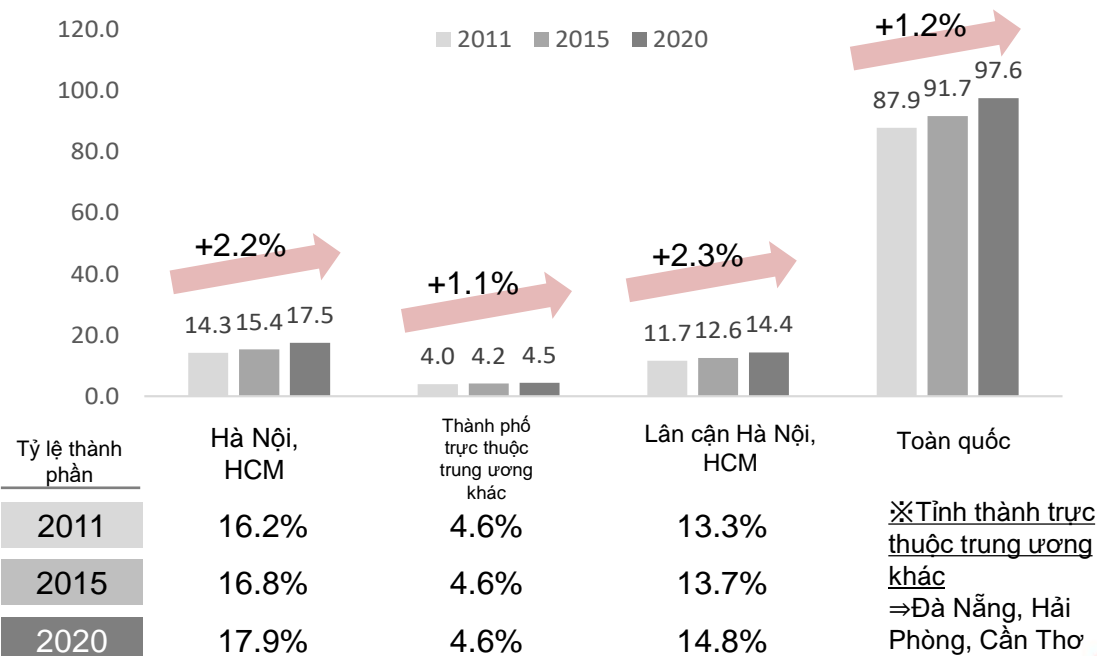


64 tỉnh thành

Dự báo dân số các đô thị chính

	2009	2019	2029f	2039f
Hà Nội	2.6	8.0	9.3	10.1
Thành phố HCM	5.9	8.9	10.5	11.4
Bắc Ninh		1.3	1.7	1.9
Bình Dương		2.4	3.4	3.9

Xu hướng dân số các đô thị chính (1 triệu người) và tỷ lệ thành phần dân số cả nước

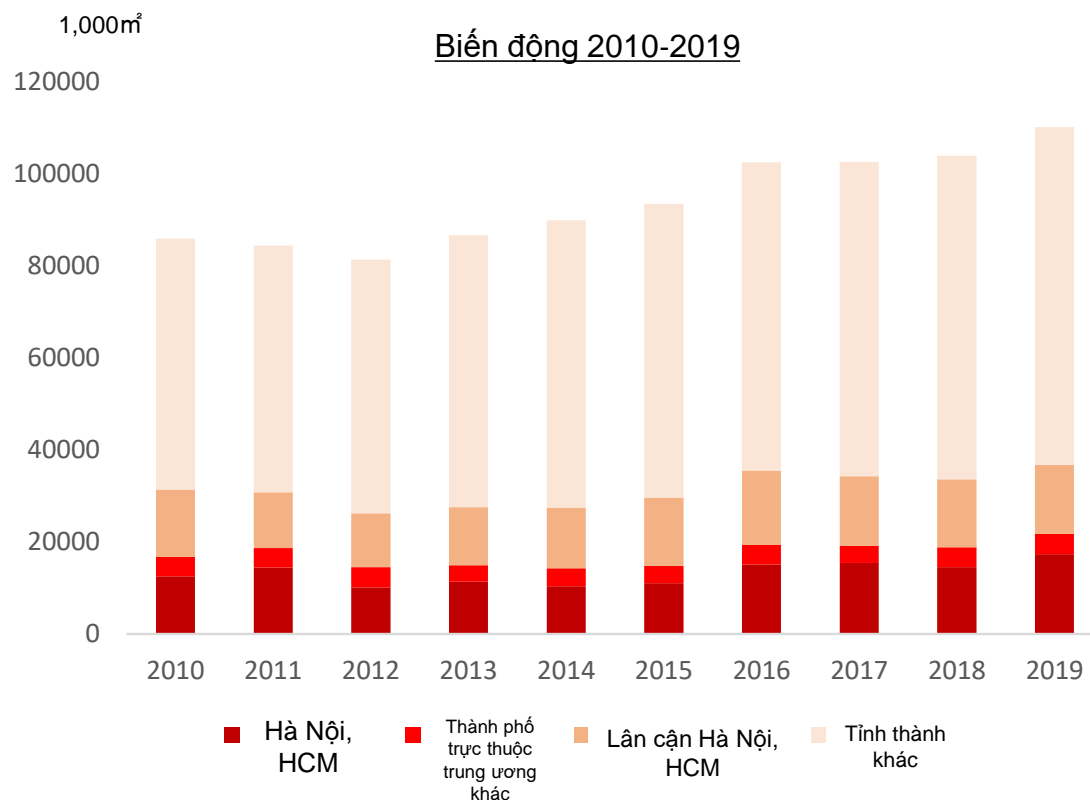


本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

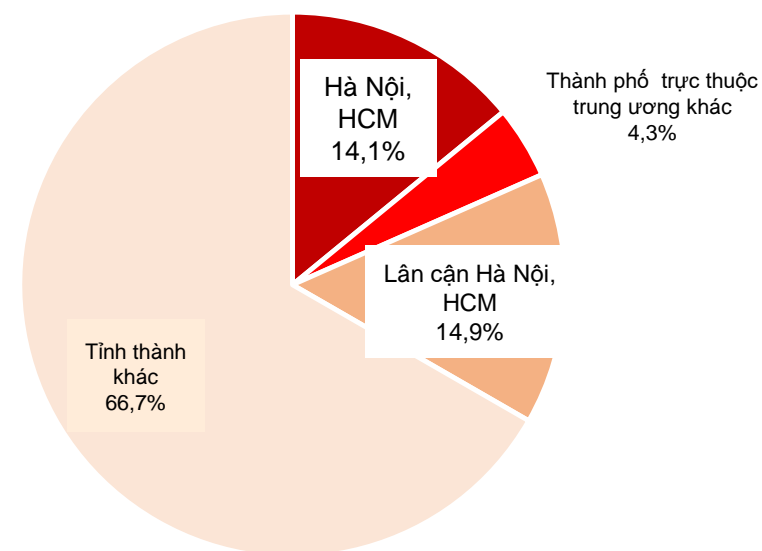
Xu hướng xây dựng nhà ở theo từng khu vực

- Từ năm 2010 đến 2019, hoạt động xây dựng nhà ở gia tăng, tập trung ở các đô thị lớn và trên cả nước.
- Mặc dù việc xây dựng nhà ở đã phát triển ở Hà Nội Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng tốc độ vẫn chưa theo kịp tình hình dân số và dòng dân cư (mô tả ở trang trước).

Diện tích xây dựng nhà ở tại các tỉnh thành lớn



Diện tích, tỷ lệ thành phần lũy kế 2010-2019



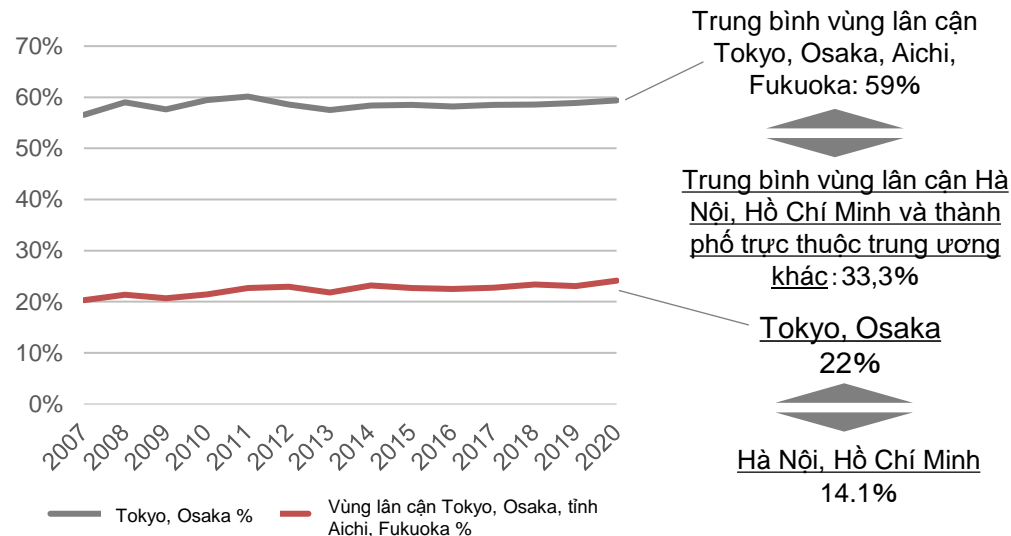
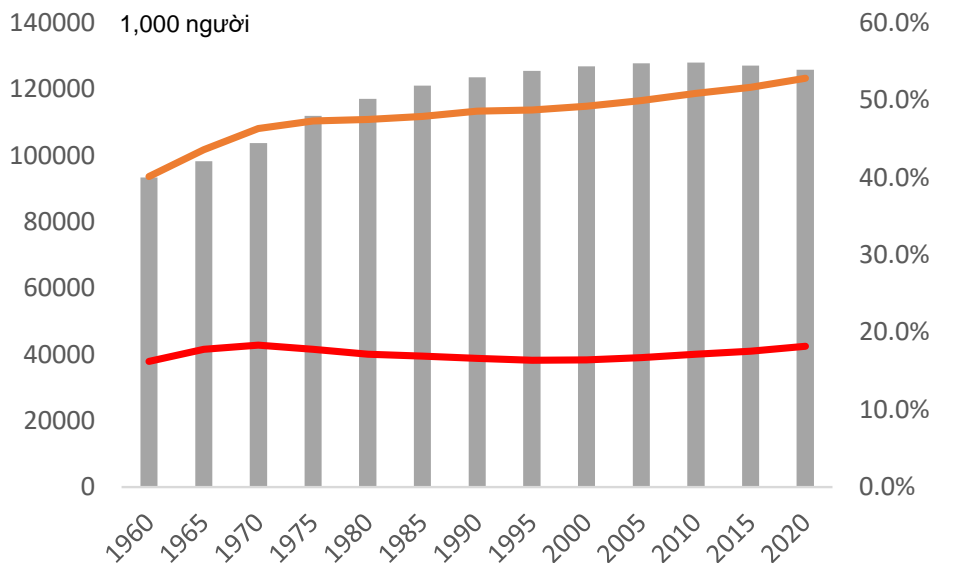
	Hà Nội, HCM	Thành phố trực thuộc trung ương khác	Lân cận Hà Nội, HCM
2011	16.2%	4.6%	13.3%
2020	17.9%	4.6%	14.8%

Tham khảo: Tình hình dân số Nhật Bản theo khu vực

- So sánh giữa hai thành phố lớn, mức độ tập trung dân số của Nhật Bản và Việt Nam là khá gần nhau, nhưng mức độ tập trung ở Việt Nam vẫn thấp hơn ở Nhật Bản khi bao gồm cả vùng ngoại thành và dự kiến vẫn sẽ có lượng dân cư đổ về trong thời gian sắp tới.
- So sánh về mật độ dân số của 2 thành phố lớn, Việt Nam vẫn chưa cao bằng Nhật Bản.

Dịch chuyển dân số ở các tỉnh thành lớn và tỷ trọng trong dân số

Tỷ trọng toàn quốc về diện tích xây nhà ở tại các tỉnh thành lớn



※ Số liệu của Việt Nam là tỷ lệ dựa trên diện tích nhà ở giai đoạn 2010-2019

Mật độ dân số (người/km²) năm 2020

Legend: National (grey bar), Tokyo, Osaka % (red line), Surrounding Areas (orange line)

※ Các vùng lân cận Tokyo: Tokyo / Saitama / Chiba / Kanagawa
 Các vùng lân cận Osaka: Osaka / Kyoto / Hyogo

Tỷ lệ dân số của các thành phố và vùng lân cận năm 2020

Việt Nam	Nhật Bản
HN, HCM: 17,9%	Tokyo, Osaka: 18,2%
Trung bình vùng lân cận Hà Nội, Hồ Chí Minh và thành phố trực thuộc trung ương khác: 37,3%	Trung bình vùng lân cận Tokyo, Osaka, Aichi, Fukuoka: 52,8%

Việt Nam	Nhật Bản
TP Hồ Chí Minh: 4.476	Tokyo: 6.410
Hà Nội: 2.455	Osaka: 4.640
Trung bình vùng lân cận Hà Nội, Hồ Chí Minh và thành phố trực thuộc trung ương khác: 1.359	Trung bình vùng lân cận Tokyo, Osaka, Aichi, Fukuoka: 2.414

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。



Ước tính nhu cầu nhà ở tại các đô thị

- Xu hướng dân cư di chuyển vào các khu đô thị và sự mở rộng các khu đô thị sẽ tiếp tục diễn ra trên cả nước.
- Cùng với sự gia tăng số lượng hộ gia đình ở các khu vực đô thị, dự kiến vào năm 2039 nhu cầu tiềm năng về nhà ở sẽ là khoảng 12 triệu căn. Bên cạnh đó, dự báo nhu cầu nhà ở tầm trung trở lên cũng sẽ tăng đáng kể do mức thu nhập được cải thiện.

Dự báo dân số đô thị và số hộ gia đình (ĐVT: 1 triệu)

Đô thị	2009	2019	2029	2039
Số hộ	6.6	9.7	16.2	20.7
Dân số	25.4	33,1	51.9	64.3
Trung bình số người trong 1 hộ	3.8	3.4	3.2	3.1
Nông thôn (tham khảo)	2009	2019	2029	2039
Số hộ	15.4	17.5	15.4	14.5

Nhu cầu nhà ở tại các khu vực đô thị※1

2019-2029: 7,5 triệu căn (533~914 nghìn căn/ năm)
 2029 – 2039: 4,5 triệu căn (415~529 nghìn căn/ năm)

Nhu cầu theo loại nhà ở※2

2019-2029: cao cấp 53~137 nghìn căn/ năm;
 trung cấp 133~366 nghìn căn/năm.
 2029-2039: cao cấp 72~92 nghìn căn/ năm;
 trung cấp 186~237 nghìn căn/năm.

※1

Điều kiện là 10% nhu cầu về số hộ gia đình tăng lên sẽ mở rộng các bất động sản và nhà ở hiện có.

※2

Giá nhà tầm trung khoảng 1000 \$ ~ / m²; Giá nhà cao cấp 2000 \$ ~ / m²; và dựa vào diện tích nhà ở trung bình / người, số người trung bình trong 1 hộ, thì ước tính số lượng người mua nhà cao cấp là dưới 10%, nhà tầm trung dưới 35%.

Dựa trên tốc độ tăng thu nhập và tốc độ tăng giá trong 10 năm qua, dự đoán đến năm 2029 sẽ tăng lên lần lượt là 15% và 55% và đến năm 2039 sẽ tăng lên mức trên 20%, và trên 70%.

Thu nhập trung bình khu vực đô thị (chia theo 20%) Thời điểm: năm 2020 (đơn vị: 1.000 VND)

USD/người / năm	Dưới 20%	20-40%	40-60%	60-80%	Trên 20%
Thu nhập TB	1.081	1.790	2.403	3.185	5.739

Dự báo nhu cầu sửa chữa lại nhà cũ (ĐVT: 1 triệu)

Đô thị	2009-2019	2009-2019	2009-2019
Số hộ	0.3	0.5	0.6

本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。