

Toàn cảnh thị trường bất động sản Việt Nam 2016

Nguyễn Hồng Hiệp

Năm 2016 là một năm khó khăn với kinh tế Việt Nam khi nhiều chỉ tiêu kinh tế vĩ mô không đạt như kế hoạch đề ra. Cùng với đó, các thảm họa về môi trường mà tiêu biểu là sự cố biển miền Trung, mưa lũ, hạn hán, xâm nhập mặn... gây thiệt hại vô cùng to lớn cả về con người lẫn tài sản, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung cũng như các hoạt động đầu tư nói riêng. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản với sự mở rộng đa dạng các phân khúc vẫn có những bước phát triển đáng ghi nhận và tiếp tục là một kênh hấp dẫn cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Bài viết dựa trên bối cảnh kinh tế và các chính sách chủ yếu, kết hợp với số liệu thu thập từ nhiều đơn vị uy tín giúp nhìn lại toàn cảnh thị trường bất động sản Việt Nam trong năm qua.

Từ khóa: *bất động sản 2016, thị trường bất động sản Việt Nam*

1. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản Việt Nam 2016

N *Bối cảnh kinh tế*
 Năm 2016 kinh tế Việt Nam đã trải qua nhiều biến động. Tốc độ tăng trưởng Tổng sản phẩm

quốc nội (GDP) không đạt chỉ tiêu đề ra; GDP năm 2016 ước tăng 6,21% so với năm 2015, trong đó, quý I tăng 5,48%; quý II tăng 5,78%; quý III tăng 6,56%, quý IV tăng 6,68%. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả năm 2016 tăng 4,74%, bình quân mỗi tháng tăng 0,4%. CPI bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. Mặc dù mức tăng của năm 2016 cao hơn so với năm 2015, nằm trong giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra, nhưng vẫn thấp

Bảng 1. Một số chỉ tiêu kinh tế vĩ mô năm 2016

Chỉ tiêu	2016	2015
1 Tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội (GDP)	6,21%	6,68%
2 Lạm phát (CPI)	4,74%	0,63%
3 Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký	20,94 tỷ USD	24,1 tỷ USD
4 Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) giải ngân	15,8 tỷ USD	14,5 tỷ USD
5 Kiều hối	9 tỷ USD	12,25 tỷ USD
6 Khách quốc tế đến Việt Nam	10 triệu người	7,94 triệu người

Nguồn: Tổng cục Thống kê

hơn so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây.

Kết thúc năm 2016, tính chung cả dự án cấp mới và tăng thêm, cả nước thu hút được hơn 20,94 tỉ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), giảm so với cùng kỳ năm ngoái (năm 2015 đạt 24,1 tỉ USD). Đây được xem là một kết quả thấp trong bối cảnh vốn FDI cam kết trong 7 tháng đầu năm nay luôn tăng cao so với cùng kỳ năm ngoái. FDI thực hiện năm 2016 ước tính đạt 15,8 tỉ USD, tăng 9% so với năm 2015, đạt mức giải ngân vốn FDI cao nhất từ trước đến nay.

Trong năm 2016, hoạt động kinh doanh bất động sản thu hút mới hơn 1,522 tỉ USD, chiếm 10,1%; nếu tính cả vốn đăng ký bổ sung của các dự án đã cấp phép từ các năm trước và góp vốn, mua cổ phần thì tổng vốn FDI vào hoạt động kinh doanh bất động sản đạt hơn 1,686 tỉ USD, chiếm 6,9%.

Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN), lượng kiều hối về Việt Nam năm 2016 chỉ khoảng 9 tỷ USD so với dự báo đầu năm 11-12 tỷ USD. Lượng kiều hối năm nay không như dự báo do ảnh hưởng của cuộc bầu cử Tổng thống Mỹ tháng 11/2016. Sự đắc cử của ông Donald Trump với chính sách ủng hộ nền kinh tế trong nước và chính sách nâng giá trị đồng USD đã khiến kiều hối về Việt Nam chậm lại trong khi nguồn cung kiều hối từ thị trường Mỹ chiếm 60%. Bên cạnh đó, khả năng tăng lãi suất của Fed trong ngắn hạn khiến nhiều người giữ USD lại, nếu gửi về Việt Nam gửi tiết kiệm với lãi suất USD 0%/năm không hấp dẫn. Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) trở nên xa vời cũng khiến nguồn kiều hối đổ về Việt Nam đón đầu TPP không còn. Nguồn cung ngoại tệ từ kiều hối giảm đã có ảnh hưởng lớn tới tăng trưởng kinh tế, vì có đến 72% lượng kiều hối đi vào sản xuất, kinh doanh, 21% “đổ” vào thị trường bất động sản... (Anh, 2016).

Năm 2016, với mục tiêu giảm lãi suất để kích thích kinh tế, NHNN đã sử dụng linh hoạt các công cụ để điều tiết thanh khoản hệ thống dư thừa hợp lý, lãi suất liên ngân hàng ở mức thấp, qua đó tạo điều kiện ổn định lãi suất thị trường. Mặt bằng lãi suất huy động sau khi tăng 0,2-0,3%/năm trong 3 tháng đầu năm thì từ tháng 4 đã ổn định, đặc biệt giữa tháng 4 và từ cuối tháng 9/2016, một số tổ chức tín dụng đã giảm 0,3-0,5%/năm lãi suất huy động, giảm khoảng 0,5-1%/năm lãi suất cho vay đối với sản xuất kinh doanh, lĩnh vực ưu tiên. Lãi suất cho vay hiện phổ biến khoảng 6-9%/năm đối với kỳ hạn ngắn và 9-11%/năm đối với trung và dài hạn; khách

hàng tốt, lãi suất cho vay ngắn hạn từ 4-5%/năm.

Ngành du lịch tăng trưởng cao

Năm 2016 dù còn gặp nhiều khó khăn nhưng ngành Du lịch đã đạt được nhiều kết quả nổi bật. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt hơn 10 triệu lượt, tăng 26% so với năm 2015, vượt xa kế hoạch đề ra cho năm 2016; lượng khách du lịch nội địa đạt 62 triệu lượt, trong đó có 29,2 triệu lượt khách lưu trú; tổng thu từ khách du lịch đạt 400 nghìn tỷ đồng. Đặc biệt, năm 2016 cũng là năm có tổng số lượt khách quốc tế đến Việt Nam nhiều nhất trong năm (trên 10 triệu lượt) và mức tăng tuyệt đối trong năm cao nhất so với năm trước (trên 2 triệu lượt) (Trang, 2016).

Thông tư số 06/2016/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Thông tư số 36/2014/TT-NHNN

Vào nửa cuối quý II/2016, NHNN đã chính thức ban hành Thông tư 06 nhằm sửa đổi Thông tư 36, trong đó có hai vấn đề chính liên quan trực tiếp tới thị trường bất động sản. *Thứ nhất*, tăng hệ số rủi ro của các khoản phải đòi để kinh doanh BĐS từ 150% lên 200% (thay vì 250% như Dự thảo đưa ra hồi đầu năm), và có hiệu lực kể từ 01/01/2017. *Thứ hai* là thực hiện giảm có lộ trình tỷ lệ tối đa sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn từ 60% (hết 2016) xuống 50% (2017) và 40% (từ 2018). Lộ trình này được đánh giá là cách tiếp cận hợp lý và có tầm nhìn chiến lược.

So với Dự thảo trước đó, Thông tư 06 tác động lên thị trường bất động sản sẽ không lớn và gây sốc. Ngân hàng thương mại (NHTM) vẫn kiểm soát chặt chẽ tín dụng dành cho các dự án bất động sản, thế nhưng các nhà đầu tư sẽ có thêm thời gian để thích ứng với những điều chỉnh mới.

Khi Thông tư 06 được ban hành, thị trường đã có những phản ứng tích cực so với lo ngại trước đây đối với Dự thảo. Thị trường căn hộ để bán tăng trưởng trở lại sau hai quý giảm tốc liên tiếp. Nguồn cung sơ cấp tăng nhanh trên cả hai thị trường Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh lần lượt là 6,8% và 7,2%. Tổng nguồn cung sơ cấp tại hai thị trường này đang ở mức 17.370 căn và 40.100 nghìn căn.

Chính phủ gia hạn gói 30.000 tỷ đồng hỗ trợ mua nhà ở xã hội

Một thông tin gây nhiều tranh luận trên thị trường bất động sản đầu năm 2016 là việc chuẩn bị dừng triển khai gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng của Chính phủ. Gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng bắt đầu được đưa vào triển khai từ 01/6/2013. Theo mục tiêu ban đầu, gói tín dụng này sẽ hoàn thành giải ngân sau 3

Chúc mừng năm mới

năm, tức 01/6/2016.

Ngày 29/7/2016, NHNN đã ban hành Thông tư số 25/2016/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ. Theo đó, đối tượng gia hạn gói hỗ trợ nhà ở là khách hàng cá nhân, hộ gia đình mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; thuê, mua nhà ở thương mại; xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình, thời gian giải ngân của các ngân hàng từ nguồn tái cấp vốn của NHNN để cho vay hỗ trợ nhà ở được thực hiện tối đa đến hết ngày 31/12/2016 áp dụng đối với các khoản vay mà ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng với khách hàng trước ngày 31/3/2016 và đã được NHTM báo cáo NHNN tại báo cáo định kỳ số liệu đến ngày 10/5/2016. Như vậy thay vì hết hạn vào 01/6/2016, gói 30 nghìn tỷ được gia hạn giải ngân đến cuối năm 2016.

2. Đánh giá tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam 2016

Thị trường bán lẻ

Tại Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh, giá cho thuê mặt bằng bán lẻ cao hơn 2-4% so với cùng kỳ năm 2015. Giá tăng nhưng các doanh nghiệp vẫn không ngừng thâm nhập thị trường. Theo số liệu báo cáo của Công ty Cushman & Wakefield Việt Nam, cuối năm 2016, tại Tp. Hồ Chí Minh, giá thuê tầng trệt đang có xu hướng giảm. Mức giá trung bình tăng 4% so với cùng kỳ năm trước, lên mức 1.350.000 VNĐ/m²/tháng (chưa bao gồm VAT). Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tăng 2% so với cùng kỳ năm 2015, đạt 94%. Tương tự, tại Hà Nội, giá thuê trung bình tầng trệt cũng có xu hướng giảm vào thời điểm cuối năm, ghi nhận ở mức 855.000 VNĐ/m²/tháng (chưa

bao gồm VAT). So với cùng kỳ năm 2015, mức giá năm nay cao hơn 3%. Mức giá tăng nhưng mặt bằng bán lẻ tại các khu vực trung tâm và gần trung tâm vẫn có sức thu hút lớn. Tính đến cuối năm 2016, so với cùng kỳ năm ngoái, tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đã tăng 4%, đạt 88%.

Nhìn chung, trong năm 2016, thị trường bán lẻ Việt Nam tăng trưởng tốt. Doanh số bán lẻ đã tăng 10% so với cùng kỳ năm 2015. Trong khu vực, Việt Nam chỉ xếp sau Indonesia về tốc độ tăng trưởng theo năm. Lòng tin của các nhà phát triển bất động sản và các nhà bán lẻ được củng cố bởi niềm tin của người tiêu dùng ngày càng tăng.

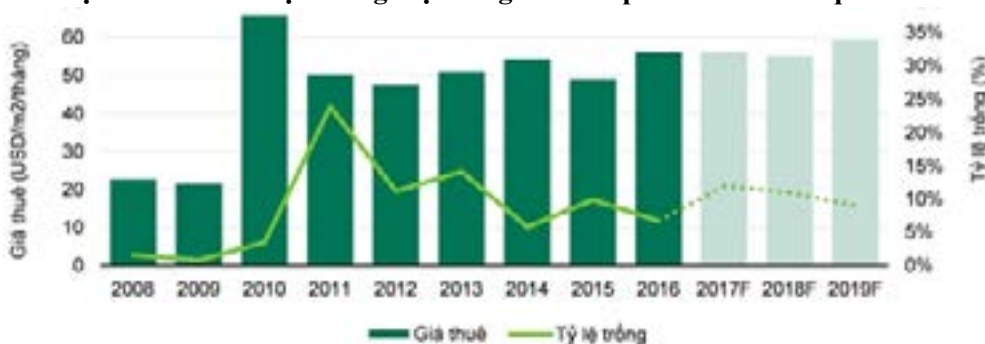
Thu nhập thực của các gia đình Việt Nam tăng lên qua từng năm là tín hiệu đáng mừng cho các nhà bán lẻ thực phẩm và đồ uống. Năm bắt xu hướng đó, các nhà phát triển bất động sản đã tăng diện tích cho khu vực ăn uống lên mức 35% trên tổng diện tích mặt sàn, tăng 15% so với diện tích thông thường. Đại diện Cushman & Wakefield cũng cho biết, trong năm 2016, nhiều nhà cung cấp lớn đến từ nước ngoài đồng loạt thâm nhập vào thị trường Việt Nam như: Nhà cung cấp Mippec tại Hà Nội, Sài Gòn Center tại Tp. Hồ Chí Minh của Tập đoàn Takashimaya...

Tuy nguồn cung tăng do có thêm nhà cung cấp mặt bằng cho thuê nhưng ghi nhận tại 2 thành phố lớn, tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê vẫn rất tốt. Đây là tín hiệu tích cực cho các đơn vị thuê địa điểm bán lẻ cũng như những nhà phát triển thị trường.

Thị trường văn phòng

Trong cả năm 2016, tại Tp. Hồ Chí Minh, CBRE ghi nhận giá cho thuê trung bình tăng do nguồn cung hạn chế, cùng với tỉ lệ hấp thụ và tỉ lệ trống thấp cho từng quý. Tỉ lệ trống trong năm 2016 của cao ốc văn phòng loại A và loại B lần lượt là 4,0% và 2,8%. Giá cho thuê trung bình trong năm 2016 là

Đồ thị 1. Tình hình thị trường mặt bằng bán lẻ Tp. Hồ Chí Minh qua các năm



Nguồn: CBRE Việt Nam

38 USD đối với Hạng A và 21 USD đối với Hạng B. Tại Hà Nội nguồn cung mới năm 2016 gia tăng đáng kể, tập trung nhiều ở khu vực giữa thành phố và khu vực phía Tây. Thị trường văn phòng giao dịch khá sôi động ở tất cả các khu vực. Trong đó, khu vực quận Ba Đình, quận Đống Đa sôi động nhất ở cả phân khúc hạng A và hạng B, điển hình như các giao dịch tại 3 tòa nhà TNR Tower, Daewoo và Lotte Center Hanoi.

Về giá bán, theo khảo sát của CBRE, năm 2016 chứng kiến sự giảm giá nhẹ trong cả hai phân khúc hạng A và hạng B, đặc biệt ở khối văn phòng ngoài khu vực trung tâm. Trong đó, hạng A giảm nhẹ ở mức 0,8% và hạng B giảm khoảng 1,7%. Trong năm 2016, tỷ lệ trống của thị trường văn phòng cải thiện đáng kể nhờ vào chính sách thu hút khách của các chủ đầu tư. Theo đó, các tòa nhà hạng A có tỷ lệ trống giảm 2,67%, trong khi đó các tòa nhà hạng B có tỷ lệ trống giảm 1,79%.

Thị trường nhà ở

Thị trường nhà ở từ đầu năm 2016 đến nay tiếp tục tăng trưởng khá, lượng giao dịch thành công ổn định, tồn kho giảm. Tuy nhiên, dư nợ tín dụng một số phân khúc nhà ở thương mại không đồng đều, tiềm ẩn nguy cơ “bong bóng”; trong khi phân khúc nhà ở giá rẻ vẫn thiếu nhiều.

Phân khúc nhà phố, biệt thự tại Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội có sản phẩm khá đa dạng và đáp ứng nhu cầu của người mua. Lý do là bởi các chủ đầu tư đang cạnh tranh khá gay gắt về thị phần và đưa vào thị trường các sản phẩm biệt thự, nhà phố với tiện ích trọn gói, bao gồm cả khu chăm sóc sức khỏe và các tiện nghi hỗ trợ dành cho người lớn tuổi. Phân khúc này cũng được hưởng lợi rất nhiều từ những cải thiện cơ sở hạ tầng và các kết nối mới, giúp thu hẹp khoảng cách của khu vực ngoại thành với trung tâm thành phố.

Phân khúc đất nền tại 2 thành phố lớn được coi là sản phẩm “hiếm” vì quỹ đất hạn hẹp thì ngược lại, ở các tỉnh miền trung, đặc biệt là Đà Nẵng, Quảng Nam, phân khúc này vẫn tiếp tục nắm giữ thị trường và sự cạnh tranh gay gắt về chất lượng sản phẩm cũng như giá cả đã góp phần tạo nên sự sôi động cho thị trường đất nền. Đặc biệt, các nhà đầu tư luôn tìm kiếm những sản phẩm mang tính đặc trưng riêng, nhằm thu hút khách hàng như gần biển, gần khu công nghiệp. Những đặc điểm vị trí đó đều góp phần tạo nên những cơ hội kinh doanh cho các nhà đầu tư thứ cấp khi mua bất động sản.

Tại Hà Nội, nhiều dự án vẫn đang được tiếp tục triển

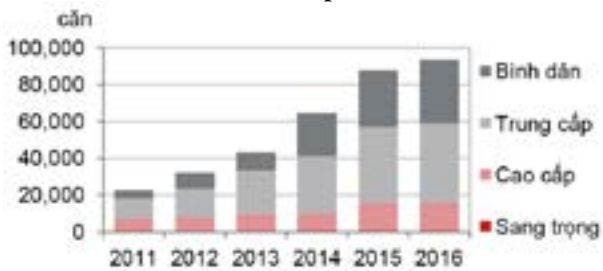
khai mở bán, đặc biệt tại khu vực phía Tây và Nam thành phố do quỹ đất khu vực này còn nhiều. Theo Savills, trong năm 2016, tại Hà Nội, số lượng căn hộ hạng B đã bán chiếm 51%, hạng C chiếm 46% và 3% còn lại là căn hộ hạng A. Những số liệu này cho thấy phần nào khả năng chi trả của người dân phân bổ chủ yếu ở phân khúc hạng B và hạng C. Số lượng căn hộ hạng C đang ít đi, tỷ lệ hấp thụ và số lượng căn bán được ít hơn, giá ở ngưỡng 12 triệu/m² cũng có, nhưng chủ yếu dao động từ 14- 25 triệu/m². Những căn hộ với mức giá 15- 17 triệu/m² vẫn còn trên thị trường, nhưng lượng hàng không nhiều, các dự án thường tập trung ở những khu vực như Hoài Đức, Hà Đông, Long Biên, Gia Lâm, Thanh Trì.

Tại Tp. Hồ Chí Minh, càng về những tháng cuối năm, nếu thị trường nhà ở giá rẻ và nhà ở xã hội càng âm ảm thì phân khúc căn hộ trung và cao cấp tiếp tục sôi động với nhiều dự án được bán tại Quận 7 như: Dự án Phú Mỹ town, Sunshine Riverside, Jamona Gold Silk... Cho đến nay, nhiều chủ đầu tư vẫn tiếp tục giới thiệu ra thị trường nhiều dự án mới. Phân khúc đất nền, đặc biệt tại khu vực phía Đông thành phố, vẫn duy trì lượng giao dịch thành công lớn. Một số dự án tại phân khúc biệt thự, căn hộ và nhà phố như dự án Feliz en Vista, Palm City tại Quận 2 có lượng giao dịch tăng nhẹ qua các tháng. Mặc dù nhu cầu của người dân khá lớn nhưng những dự án nhà ở giá rẻ như La Astonia, Richmon City, Moon Light Residences,... có lượng giao dịch không nhiều bởi các dự án này đều nằm xa trung tâm Thành phố và số lượng được mở bán ít. Tổng số căn mới mở bán trong năm 2016 đạt 37.419 căn, giảm 10% so với năm ngoái. Thị trường đang tự điều chỉnh để tiến tới điểm cân bằng, chào đón một tỉ lệ lớn hơn ở phân khúc trung cấp (48% năm 2016 so với 40% năm 2015 tại TP. Hồ Chí Minh) và một tỉ lệ thấp hơn ở phân khúc cao cấp (30% năm 2016 so với 38% năm 2015). Xét về vị trí, thị trường căn hộ tại TP. Hồ Chí Minh tiếp tục mở rộng về phía Đông và Nam. Khu vực phía Đông vượt qua phía Nam để trở thành tâm điểm nhờ sự cải thiện của cơ sở hạ tầng bao gồm: Tuyến metro số 1, xa lộ Hà Nội mở rộng, đường cao tốc trên cao TP. Hồ Chí Minh-Long Thành-Dầu Giây và việc phê duyệt dự án sân bay Long Thành. Giá bán trung bình năm 2016 đạt 2.104 USD/m², tăng 4,6% so với năm trước. Sự cải thiện về giá được ghi nhận ở mọi phân khúc, tuy nhiên nổi bật nhất ở phân khúc trung cấp.

Sở dĩ các giao dịch ở phân khúc nhà ở xã hội âm ảm do nguồn cung hạn hẹp, ngoài ra chất lượng

Chúc mừng năm mới

Đồ thị 2. Tổng cung căn hộ (hoàn thành) qua các năm theo phân khúc



Nguồn: Nghiên cứu JLL

của các căn hộ giá rẻ hiện đang chưa tương xứng với giá tiền. Điều này có thể sẽ có thay đổi lớn trong các năm tới khi Vingroup đã chính thức công bố sẽ tham gia phân khúc nhà giá rẻ với mức giá khoảng 700 triệu đồng/căn. Với uy tín về tiến độ và chất lượng của Vingroup, đây chắc chắn là cú hích mạnh cho thị trường căn hộ trong các năm tới.

Thị trường du lịch, nghỉ dưỡng

Thị trường bất động sản du lịch năm 2016 chứng kiến làn gió mới là các sản phẩm nghỉ dưỡng gắn với chính sách cam kết lợi nhuận từ 8 đến 12%, cố định trong 5 đến 10 năm tùy từng chủ đầu tư. Với chính sách này, từ biệt thự biển triệu đô cho đến các sản phẩm condotel chỉ từ 1 tỷ đồng trở lên trở thành kênh đầu tư hấp dẫn nhất trong năm qua. Điểm khác biệt so với trước đây đó là loại bất động sản này gắn với yếu tố tài chính, giới chuyên môn ví mô hình này như là trái phiếu hoặc chứng chỉ quỹ. Do đó, nó đã hút mạnh dòng tiền lớn trong dân.

Thật vậy, năm 2016 có thể coi là năm bùng nổ của phân khúc này. Tâm điểm thị trường vẫn là mô hình bất động sản nghỉ dưỡng ven biển. Nguồn cầu đầu tư tăng cao khiến cung ra thị trường cũng nhanh nhạy đáp ứng. Báo cáo thị trường của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cho thấy trong suốt năm 2016, tháng nào cũng có dự án nghỉ dưỡng được mở bán mới, giao dịch sôi động. Nổi bật ở thị trường miền Trung và miền Nam với nhiều dự án đáng chú ý tại Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc như Cocobay Đà Nẵng, Condotel Panorama Nha Trang, Ariyana Nha Trang, Movenpic Cam Ranh, Bãi Trường- Phú Quốc. Chỉ riêng condotel, theo CBRE thì Đà Nẵng là thị trường hấp dẫn nhất, chỉ trong 3 tháng quý 3, có tới 2.800 căn được mở bán, tăng gấp đôi so với quý 2/2016, gấp 8 lần so với cùng kỳ năm 2015, nâng tổng số căn được mở bán trong 9 tháng 2016 lên 5.700 căn. Lượng giao dịch condotel trong năm qua bằng cả 5 năm trước cộng lại. Ở giai đoạn đầu

năm 2016, thị trường Đà Nẵng từng có hiện tượng “tranh mua”, đầu tư ở một số dự án “nóng” như tổ hợp du lịch và giải trí Cocobay. Trong khi đó, dòng biệt thự biển chủ yếu được phát triển bởi 3 doanh nghiệp tiên phong là VinGroup, SunGroup và FLC Group cung cấp ra thị trường hàng nghìn căn. 3 thị trường trọng điểm các doanh nghiệp này nhắm tới là Phú Quốc, Đà Nẵng và Nha Trang.

Điều đó cho thấy bất động sản năm 2016 ghi nhận một làn sóng đầu tư rất mạnh vào phân khúc nghỉ dưỡng. Điểm mạnh của kênh đầu tư này là tính thanh khoản tốt, tỷ suất lợi nhuận ổn định được chủ đầu tư cam kết trong nhiều năm trong khi nguồn vốn đầu tư lại không quá lớn (một căn condotel tại dự án Cocobay Đà Nẵng chỉ ngang với một chung cư tầm trung ở Hà Nội hoặc TP. Hồ Chí Minh với giá từ 1 tỷ đồng đến 3,2 tỷ đồng).

Thêm một kênh đầu tư hiệu quả khi các bất động sản nghỉ dưỡng đều có cam kết lợi nhuận thấp cũng 8%, cao nhất lên tới 12% như tại Cocobay Đà Nẵng, thay vì nhà đầu tư vẫn ưa thích rót vốn vào căn hộ cao cấp cho thuê với lợi tức ước tính khoảng 6% (ngang lãi suất tiết kiệm) như trước. Bên cạnh đó, chủ sở hữu được tham gia các chương trình chia sẻ kỳ nghỉ linh hoạt.

Dòng tiền ngắn hạn sẽ tiếp tục đổ vào kênh đầu tư này khi mà lãi suất gửi tiết kiệm chưa có dấu hiệu tăng, thị trường chứng khoán thì bấp bênh và không phải ai cũng có thể đầu tư, còn vàng lại chưa được quan tâm nhiều. Trong khi, cam kết lợi nhuận ở bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục là một cuộc đua khi ngày càng được nâng lên cao hơn, thậm chí là 14%. Tuy nhiên, “lợi nhuận cao thì rủi ro nhiều”, trong câu chuyện đầu tư vào bất động sản nghỉ dưỡng nhà đầu tư cần “trông gió, bỏ thóc” bởi không phải dự án nào chủ đầu tư cũng tính toán tới lợi ích hài hòa giữa người bán và người mua. Hiện tượng chủ đầu tư coi cam kết lợi nhuận như một công cụ huy động tài chính từ người dân ngày càng trở nên phổ biến, nhất là trong bối cảnh NHNN đã kiểm soát chặt cho vay bất động sản từ tháng 10/2016.

Thực tế thị trường cho thấy, khách hàng chỉ có thể an tâm khi đầu tư vào các dự án có quy mô lớn, chủ đầu tư uy tín, năng lực tài chính mạnh và sản phẩm đa dạng, giá hợp lý và có chương trình cam kết lợi nhuận hằng năm và chương trình chia sẻ lợi nhuận hấp dẫn.

Thị trường khu công nghiệp

Thị trường bất động sản khu công nghiệp chính là điểm sáng trong các phân khúc năm 2016, hiện đang

rất sôi động khi nhu cầu thuê đất và nhà xưởng xây sẵn của các nhà đầu tư nước ngoài rất lớn. Trong năm 2016, hầu hết tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất ở các vùng kinh tế trọng điểm phía bắc như Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Phòng... đều đang trong tình trạng quá tải so với hiệu suất sử dụng đạt gần 100%. Nhu cầu tăng đã đẩy giá thuê đất tại nhiều khu công nghiệp lên từ 30-50% so với thời điểm cách đây một năm. Hiện giá thuê đất tại Khu Công nghiệp Thăng Long đạt mức cao nhất là trên 100 USD/m²/năm, tiếp đó là đến Khu Công nghiệp Nội Bài (Hà Nội), Phố Nội A (Hưng Yên). Giá cho thuê nhà xưởng cũng vì thế được đà leo thang, nhất là ở Khu công nghiệp Nội Bài và một số khu công nghiệp ở Hà Nội.

Có thể thấy, hầu hết các doanh nghiệp nước ngoài đều muốn thuê đất ở các khu công nghiệp, dù phải thuê với giá rất cao. Điều này được lý giải là do ở đây có hệ thống dịch vụ phụ trợ tốt, thủ tục thuê

nhANH gọn, đơn giản và nhất là họ sẽ được hưởng nhiều chính sách ưu đãi về thuế. Để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư, một loạt khu công nghiệp đang tích cực đầu tư mở rộng diện tích như Tân Tạo, Vĩnh Lộc, Tân Phú Trung, Tây Bắc Củ Chi...

Chắc chắn thị trường bất động sản khu công nghiệp sẽ tiếp tục sôi động trong nhiều năm tới do Việt Nam đang là một trong những địa điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài. Theo kế hoạch, quỹ đất dành cho khu công nghiệp và khu chế xuất sẽ tăng lên 65.000 ha vào năm 2017 và 80.000 ha vào năm 2020. Đến năm 2017, dự kiến sẽ xây dựng 113 khu công nghiệp mới và cải tạo, mở rộng 27 khu công nghiệp cũ. Các khu mới sẽ được tập trung xây dựng tại các tỉnh Bình Phước, Tây Ninh và Đồng Nai.

Cả nước hiện có hơn 150 khu công nghiệp và khu chế xuất đang hoạt động với tổng diện tích khoảng

xem tiếp trang 37

Tài liệu tham khảo

1. Anh, H. (2016). Tại sao kiều hối năm 2016 không như dự ước? Báo điện tử cafe.vn.
2. Trang, K. (2016). Hơn 10 triệu lượt khách quốc tế đến Việt Nam trong năm 2016. Website Tổng cục du lịch Việt Nam (<http://vietnamtourism.gov.vn>)
3. CBRE Việt Nam (2016), Báo cáo quý về thị trường bất động sản Việt Nam, 2016.
4. Savills Việt Nam (2016), Báo cáo tóm tắt thị trường bất động sản Hà Nội và Tp.HCM các quý.
5. Cushman & Wakefield (2016), Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam các quý.
6. Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (2016), Báo cáo thị trường năm 2016.
7. JLL Việt Nam (2016), Báo cáo tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam theo quý.
8. Số liệu 2016 của Tổng cục thống kê

Thông tin tác giả

Nguyễn Hồng Hiệp, Thạc sỹ

Đơn vị công tác: Khoa Tài chính, Học viện Ngân hàng

Lĩnh vực nghiên cứu chính: Tài chính doanh nghiệp

Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải: Tạp chí Khoa học và Đào tạo ngân hàng

Email: hiepnh@hvn.edu.vn

Summary

Overview of Vietnam real estate market in 2016

In 2016, Vietnam's economy has experienced a difficult year as many macroeconomic indicators do not meet as planned. Meanwhile, the environmental disasters such as toxic marine life, flood, drought, salinity intrusion ... causing enormous damage then impact negatively on the economy as well as the investment activities. In this context, the real estate market still have a remarkable development and continues to be an attractive investment channel for investors. This paper, which is based on the economic situation and the main property policy of Vietnam combined with data collected from a variety of credible sources, will describe an overview of the real estate market in Vietnam last year.

Key word: Vietnam real estate 2016, Vietnam real estate market.

Hiep Hong Nguyen, MEd.

Finance Faculty, Banking Academy

Received: 11 January 2017 / Accepted: January 2017



Thông tin tác giả

Kiều Hữu Thiện, Phó Giáo sư, Tiến sĩ

Phó Giám đốc Học viện Ngân hàng

Lĩnh vực nghiên cứu chính: Tài chính- Ngân hàng

Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải: Tạp chí Ngân hàng, Tạp chí Nghiên cứu kinh tế, Tạp chí Khoa học và Đào tạo Ngân hàng

Email: thienkh@hvn.edu.vn

Summary

NPL workout scheme of the Vietnam Asset Management Company (VAMC)

The Scheme for restructuring the system of credit institutions (2011-2015) approved by the Prime Minister's Decision No. 254/QĐ-TTg dated 01/3/2012 (Project 254) has been actively implementing by the State of Vietnam (SBV) with one of the core elements of resolving non-performing loans (NPL). Accordingly, the debt workout scheme and the new asset management company proposal approved by Decision No. 843/QĐ-TTg dated May 31, 2013 of the Prime Minister have created a solid background for establishing the Vietnam Asset Management Company (VAMC) which was formally established and come into being on 26 July, 2013. This newly established vehicle is expected to help manage and sell a significant stock of NPL of the system, thus contributing to the restructuring of the banking system. After 3 years of operation, the VAMC has gained certain achievements but faced with significant challenges in debt workout. This paper covers analytical works on the challenges embedded in debt workout scheme of the VAMC; proposes solutions for dealing with those challenges in order to improve the debt workout scheme of the VAMC as well as of the credit institutions themselves.

Key words: VAMC, non-performing loans (NPL).

Thien Huu Kieu, Assoc. Prof. PhD.

Vice President of the Banking Academy.

Received: 4 January 2017 / Accepted: January 2017

tiếp theo trang 31

320.000 ha ở 55 tỉnh, thành phố, trong đó đã có 21.700 ha đã được lấp kín.

3. Kết luận

Như vậy, dù bối cảnh kinh tế nói chung còn nhiều khó khăn, 2016 vẫn là một năm khá sôi động với thị trường bất động sản Việt Nam, đặc biệt là các phân khúc bất động sản khu công nghiệp và bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Với thị trường nhà ở, phân khúc trung và cao cấp vẫn tăng trưởng trong khi phân khúc giá rẻ còn bỏ ngỏ do nguồn cung thiếu hụt và chưa được đầu tư đúng mức để. Do vậy trong thời gian tới, các doanh nghiệp nên tái cấu trúc đầu tư, tái cơ cấu dự án để điều chỉnh sản phẩm sang các phân khúc nhà ở vừa túi tiền và

có tính thanh khoản cao, đáp ứng nhu cầu thực và thu nhập của trên 70% người dân. Để thị trường bất động sản phát triển minh bạch, bền vững hơn, Nhà nước cũng cần ban hành thêm các quy phạm pháp luật về thuế, quy hoạch, về nghĩa vụ của chủ đầu tư để bảo vệ người tiêu dùng cũng như các nhà đầu tư, đồng thời có chính sách thông thoáng và linh hoạt để thu hút thêm nguồn vốn đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường bất động sản, giảm bớt phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng. ■

tiếp theo trang 24

hoạt động Trung tâm Thông tin TPDN, thành lập các công ty định mức tín nhiệm để làm cơ sở tham khảo cho các nhà đầu tư trên thị trường TPDN, phát triển cơ sở hạ tầng cho việc phát

hành và giao dịch TPDN như hệ thống đấu thầu, công bố thông tin, thanh toán, đăng ký lưu ký...

- Nghiên cứu đưa vào áp dụng các loại hàng hoá mới trên thị trường TPCP như trái phiếu chiết khấu, trái phiếu có lãi suất thả nổi, đặc biệt là các sản phẩm phái sinh TPCP như Bond index, bond forward, bond option,... nhằm tăng thêm sự lựa chọn cho danh mục đầu tư của các nhà đầu tư.

- Xây dựng lộ trình chuyển dịch cơ cấu nhà đầu tư trên cả hai thị trường TPCP và TPDN, đưa ra các ưu đãi cũng như các cơ chế khuyến khích sự tham gia nhiều hơn nữa của các nhà đầu tư nước ngoài, các công ty bảo hiểm, công ty tài chính, và quỹ hưu trí. Phát triển các sản phẩm phái sinh trái phiếu để giúp các nhà đầu tư linh hoạt trong phòng ngừa rủi ro. ■

