



# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ NHỮNG YẾU TỐ TÁC ĐỘNG

VŨ THỊ YẾN ANH

*Thị trường bất động sản có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế, là nhân tố góp phần đẩy mạnh huy động vốn đầu tư, thúc đẩy sản xuất phát triển, tăng thu ngân sách nhà nước, mở rộng các thị trường, góp phần ổn định kinh tế - xã hội... Quá trình hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới, cùng với các diễn biến trong môi trường chính trị - xã hội thời gian qua đã tạo ra nhiều cơ hội nhưng cũng đặt ra không ít thách thức đối với thị trường bất động sản Việt Nam. Việc nhận biết các cơ hội, cũng như đánh giá những tác động và hạn chế thách thức đặt ra đối với thị trường sẽ góp phần giúp thị trường bất động sản tìm ra lời giải cho bài toán tăng trưởng trong thời gian tới.*

Từ khóa: Bất động sản, thị trường, ngân sách nhà nước, tăng trưởng

## REAL ESTATE MARKET OF VIETNAM IN 2019 AND THE IMPACT FACTORS

Vu Thi Yen Anh

*The real estate market plays an important role in economic development, it is the element for mobilizing capital, enhancing production, improving state budget revenue, expanding markets and contributing to social and economic stability... The extensive integration into the world economy and the new process of global social and politic environment create both new opportunities and challenges for the real estate market of Vietnam. Recognizing these opportunities and challenges help the real estate market of Vietnam figure out the problem of development in the coming time.*

Keywords: Real estate, market, state budget, growth

Ngày nhận bài: 3/5/2019

Ngày hoàn thiện biên tập: 28/5/2019

Ngày duyệt đăng: 3/6/2019

## Thị trường bất động sản Việt Nam biến động mạnh về giá

2018 được đánh giá là năm tương đối thành công của thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam khi thị trường cơ bản phát triển ổn định. Các phân khúc thị trường và sản phẩm có chuyển biến trong tái cơ cấu hợp lý hơn. Nguồn cung và lượng giao dịch thành

công ở các phân khúc thị trường BDS đều tăng trưởng tốt, góp phần vào sự tăng trưởng chung của nền kinh tế Việt Nam.

Theo dự báo của các chuyên gia, thị trường BDS năm 2019 sẽ gặp nhiều thách thức khi dòng vốn tín dụng bị siết lại, các chính sách vĩ mô cũng như chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đã tạo ra những ảnh hưởng nhất định. Khảo sát cho thấy, trong 5 tháng đầu năm 2019, thị trường BDS đã chứng kiến sự biến động mạnh về giá, nguồn cung và khối lượng giao dịch thành công theo các kịch bản khác nhau trên các phân khúc thị trường, cụ thể như:

*Thị trường BDS nhà ở:* tại 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh diễn biến trái chiều nhau ở số lượng mở bán và giá bán. Tại Hà Nội, trong quý I/2019, thị trường nhà chung cư có số lượng mở bán cao nhất so với các quý trước với tổng cộng có 11.822 căn mở bán và có 9.390 căn bán thành công; Tại TP. Hồ Chí Minh, có 4.423 căn hộ được chào bán với mức giảm 46% so với quý IV/2018, trong khi lượng cung sụt giảm nhưng số giao dịch thành công lại đạt 5.924 căn hộ (tức là thị trường đã giải phóng được khoảng 1.500 căn hộ tồn kho).

Xét về giá bán, trong quý I/2019, giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp ở cả Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đều tăng nhẹ, giao động trong khoảng từ 1% - 3% so với quý trước. Phân khúc trung cấp vẫn giữ tỷ trọng lớn nhất trong tổng lượng giao dịch. Nhà ở xã hội mới chỉ đáp ứng được 30% nhu cầu. Trong thời gian tới, nhà ở xã hội và nhà ở bình dân giá rẻ được dự báo sẽ là phân khúc có lượng cầu tăng mạnh. Thị trường BDS tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn có xu hướng chuyển dịch ra vùng

ven, xa các khu vực trung tâm.

**Thị trường BĐS văn phòng:** Tại Hà Nội, thị trường văn phòng trong quý I/2019 cho thấy nhu cầu thuê khá khả quan. Tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tăng 5% so với quý trước do có nguồn cung mới nhưng tỷ lệ trống của văn phòng hạng B lại giảm 2,6% xuống mức thấp nhất trong 3 năm qua. Giá chào thuê trung bình của phân khúc văn phòng tại Hà Nội hạng A có chút tăng và hạng B không có nhiều sự biến động so với quý trước. Trong khi đó, tại TP. Hồ Chí Minh, thị trường văn phòng vẫn tiếp tục khan hiếm nguồn cung, tỷ lệ trống của hạng A và B đều dưới 5%, giá thuê văn phòng của 2 phân khúc A và B ổn định hơn so với năm 2018 hoặc thậm chí giảm nhẹ tại một số dự án.

**Thị trường BĐS bán lẻ:** Thị trường mặt bằng bán lẻ Hà Nội mở đầu năm 2019 với một dự án mới, Sun Plaza Ancora, bổ sung 16.100 m<sup>2</sup> vào thị trường. Giá thuê tầng trệt được tăng nhẹ tại khu trung tâm trong quý I/2019, đạt 100 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 1,1% theo năm và 0,5% theo quý. Tỷ lệ trống được duy trì ở mức thấp dưới 1%. Tổng nguồn cung bán lẻ tại TP. Hồ Chí Minh trong quý I/2019 tăng 67.200 m<sup>2</sup> với một dự án mới là Trung tâm thương mại Giga (được đầu tư bởi Khang Gia Land) tại quận Thủ Đức. Giá thuê khu vực trung tâm tăng nhẹ, đạt 128,6 USD/m<sup>2</sup>/tháng, tăng 0,4% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu thuê mặt bằng khu trung tâm vẫn rất tốt trong khi nguồn cung hạn chế. Quý I/2019, diễn biến của thị trường BĐS ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tại khu trung tâm cao nhất trong vòng 5 năm trở lại đây, ở TP. Hồ Chí Minh xấp xỉ 98%.

**Thị trường BĐS nghỉ dưỡng:** Sự phát triển của du lịch đã tạo điều kiện giúp nguồn cung BĐS nghỉ dưỡng tại các thành phố du lịch trọng điểm (Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc, Hạ Long) tăng trưởng nhanh chóng trong những năm gần đây. Nguồn cung BĐS trong năm 2018 giảm so với năm 2017 (phần nào do ảnh hưởng bởi việc Quốc hội hoãn xem xét thông qua Luật Đơn vị hành chính kinh tế đặc biệt, cũng như việc kiểm soát chặt chẽ hơn quy trình cấp phép dự án ven biển). Tuy nhiên, nguồn cung BĐS nghỉ dưỡng mới đến nay vẫn đang khá dồi dào. Về thanh khoản, tại 3 điểm nóng Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc, tỷ lệ hấp thụ tích lũy hiện đạt hơn 80%. Giá bán từ chủ đầu tư, tuy phụ thuộc nhiều vào vị trí, cũng có xu hướng tăng trong quý I/2019 nhưng không có hiện tượng tăng quá nóng như cơn sốt đất tại Phú Quốc, Vân Đồn thời gian trước đây.

**Thị trường BĐS công nghiệp:** BĐS công nghiệp hiện đang là phân khúc hấp dẫn nhất trong năm 2019 và dự báo có nhiều cơ hội để phát triển trong

tương lai. Phân khúc thị trường này đang tạo dựng niềm tin mạnh mẽ về sự tăng trưởng trong mắt nhà đầu tư quốc tế. Với mức tăng trưởng mạnh của các phân khúc, lĩnh vực kinh doanh BĐS những năm gần đây luôn đứng thứ 2 trong 19 lĩnh vực thu hút FDI trong cả nước. Tính đến cuối năm 2018, cả nước có 326 khu công nghiệp và khu kinh tế có tổng diện tích hơn 95.600 ha đất. Việc định hướng xây dựng nền kinh tế tập trung vào xuất khẩu và việc thành lập các khu kinh tế trọng điểm, các khu công nghiệp, tạo dựng môi trường thu hút vốn FDI... sẽ khiến cho phân khúc này tiếp tục hấp dẫn trong tương lai.

Ngoài ra, theo số liệu thống kê từ 65 doanh nghiệp BĐS niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam, tổng giá trị hàng tồn kho tính đến hết 2018 đã lên đến 201.921 tỷ đồng. Cơ cấu hàng tồn kho này bao gồm: Hàng tồn kho trong quá trình phân phối, lưu thông; Hàng tồn kho do doanh nghiệp chủ động tiến độ đưa hàng ra thị trường; Hàng tồn kho do chưa tiêu thụ được. Hàng tồn kho BĐS theo kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp và hàng tồn kho trong quá trình phân phối, lưu thông là điều bình thường.

### **Cơ hội với thị trường bất động sản Việt Nam**

Mặc dù, lượng hàng tồn kho BĐS còn khá lớn nhưng thị trường BĐS Việt Nam những tháng đầu năm 2019 biến động không đáng kể ở các phân khúc thị trường. Tuy nhiên, để có thể hạn chế sự tăng trưởng nóng hay tình trạng bong bóng đẩy giá BĐS lên cao vào những tháng cuối năm, cần sớm nhận diện các cơ hội và thách thức đối với thị trường BĐS Việt Nam, để từ đó có các giải pháp phù hợp, giúp thị trường phát triển ổn định, bền vững. Cụ thể:

**Tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP):** Tăng trưởng GDP quý I/2019 ước tính tăng 6,79%, tuy thấp hơn so với cùng kỳ năm 2018, nhưng cao hơn mức tăng trưởng quý I các năm từ 2011 - 2017. Đây chính là điều kiện lý tưởng giúp cho thị trường BĐS Việt Nam có thể có mức tăng trưởng tốt trong những tháng cuối năm 2019.

**Sự phát triển của ngành du lịch:** Việt Nam tiếp tục là điểm đến thu hút khách du lịch quốc tế. Tính chung 5 tháng đầu năm 2019, khách quốc tế đến Việt Nam đạt gần 7,3 triệu lượt người, cao hơn mức 6,7 triệu lượt người của cùng kỳ năm trước. Việc thu hút khách du lịch quốc tế vào Việt Nam không những góp phần thúc đẩy ngành Du lịch phát triển mà còn góp phần kích cầu phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, đây chính là cơ hội cho phân khúc thị trường BĐS nghỉ dưỡng phát triển trong tương lai.

**Sự phát triển của ngành Bán lẻ:** Có thể nói rằng,



ngành Bán lẻ của Việt Nam đang trên đà tăng trưởng và phát triển tốt với vị thế đứng thứ 2 tại Đông Nam Á. Tính chung 5 tháng đầu năm 2019, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 1.983,7 nghìn tỷ đồng, tăng 11,6% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá tăng 8,6% (cùng kỳ năm 2018 tăng 8,5%). Chính vì vậy, nhu cầu về trên phân khúc thị trường BĐS bán lẻ có xu hướng tăng cao trong tương lai. Với diện tích từ 45.000 đến hơn 60.000 m<sup>2</sup>, mô hình Shopping Mall trở thành lựa chọn của không chỉ riêng tín đồ mua sắm mà còn thỏa mãn các nhu cầu giải trí của các gia đình, từ trẻ em đến người lớn tuổi.

**Trong 5 tháng đầu năm 2019, cả nước có 3.170 doanh nghiệp đăng ký mới với loại hình hoạt động kinh doanh bất động sản, tăng 21% so với cùng kỳ năm 2018. Tính trung bình mỗi ngày, thị trường đón nhận khoảng 21 doanh nghiệp bất động sản thành lập mới.**

*Vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản:* Trong 5 tháng đầu năm 2019, lĩnh vực BĐS thu hút vốn FDI đứng thứ hai trong tổng số 19 lĩnh vực thu hút vốn FDI của cả nước, đạt 742,3 triệu USD với 51 dự án cấp mới, chiếm 11,5%, tăng 119 triệu USD so với cùng kỳ năm 2018. Đối với hình thức góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài, vốn đầu tư vào lĩnh vực BĐS đạt 627,9 triệu USD, chiếm 8,2%. Như vậy, có thể thấy, các nhà đầu tư nước ngoài rất quan tâm đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh BĐS tại Việt Nam. Hơn nữa, sau khi ký kết các hiệp định tự do hóa thương mại và mới đây nhất là Hiệp định CPTPP với cam kết cắt giảm thuế quan đối với hàng hóa, mở cửa thị trường... nền kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ là điểm đến của nhiều nhà đầu tư nước ngoài. Điều này mở ra kỳ vọng thị trường tăng trưởng mạnh về nguồn cung các sản phẩm BĐS, đặc biệt trên phân khúc BĐS công nghiệp.

Bên cạnh đó, ảnh hưởng của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung Quốc có thể tạo làn sóng dịch chuyển các cơ sở sản xuất sang Việt Nam, giúp cho thị trường BĐS công nghiệp gia tăng mạnh mẽ, kèm theo nhu cầu xây dựng các khu nhà ở, dịch vụ dành cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp sẽ có cơ hội phát triển.

*Đầu tư cơ sở hạ tầng mới:* Việt Nam trong những năm vừa qua cũng chú trọng đầu tư cơ sở hạ tầng, bao gồm 2.000 km đường cao tốc mới. Giao thông thuận tiện sẽ tạo cơ hội cho nguồn cung của các thị

trường ven đô phát triển, do các nhà đầu tư nhận thấy tiềm năng của thị trường này trong tương lai.

*Hoạt động thành lập/dăng ký mới các doanh nghiệp BĐS:* Trong 5 tháng đầu năm 2019, đã có 3,17 nghìn DN đăng ký mới với loại hình hoạt động là kinh doanh BĐS, tăng 21% so với cùng kỳ năm 2018. Như vậy tính trung bình mỗi ngày, thị trường đón nhận khoảng 21 doanh nghiệp BĐS thành lập mới. Con số trên mở ra nhiều cơ hội cho thị trường BĐS phát triển nguồn cung hơn nữa trong những tháng cuối năm 2019.

### **Thách thức đối với thị trường bất động sản Việt Nam**

*Hệ thống các văn bản pháp lý còn chưa đồng bộ:* Hành lang pháp lý điều chỉnh thị trường BĐS, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch BĐS đến quản lý sử dụng BĐS chậm được hoàn thiện, còn chông chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của cơ chế chính sách nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường BĐS chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả. Về cơ chế, chính sách, nhất là chính sách tài chính đất đai, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có nhiều thay đổi và thiếu nhất quán, chưa rõ ràng. Việc các cơ quan chức năng chậm phê duyệt cấp phép xây dựng dự án hay tạm dừng dự án đang triển khai để rà soát, kiểm tra... là nguyên nhân dẫn đến giảm nguồn cung BĐS, kéo theo lượng giao dịch BĐS cũng giảm. Mặt khác, đất về quy hoạch, đền bù... đều bị siết chặt trong khi sức mua của dân lại vẫn rất mạnh. Chính vì thế, trong tương lai, đây là một thách thức không nhỏ ảnh hưởng tới thị trường BĐS Việt Nam. Cụ thể:

*Thiếu hụt quỹ đất:* Đất đai là có hạn, việc xây dựng các công trình phải căn cứ vào đặc điểm địa hình và quy hoạch đô thị, quá trình xây dựng mất thời gian dài, chi phí lớn. Chính vì vậy, nguồn cung BĐS chưa thể tăng ngay khi giá cả thay đổi. Việc thiếu hụt quỹ đất khiến cho nguồn cung BĐS bị hạn chế. Ngoài ra, khi các địa phương tiến hành rà soát lại các dự án để loại bỏ những dự án thiếu tính khả thi sẽ khiến cho thị trường BĐS đặt trước thách thức cần phải đẩy mạnh việc tìm kiếm, mở rộng quỹ đất để xây dựng các trung tâm mới, di chuyển các dự án ra vùng ven đô làm tăng quỹ đất xây dựng...

*Tín dụng bị thắt chặt đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS:* Hiện nay, hoạt động tín dụng của ngân hàng đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS đang bị thắt chặt, cụ thể: Lãi suất tiếp tục cao (lãi suất huy động lên 8,7%, cộng thêm biên độ 3% thì lãi suất cho vay lên đến 11 - 12%); nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn tiếp tục giảm từ 45% xuống 40%, hệ số

rủi ro đối với các khoản cho vay bất động sản tăng từ 150% lên 200%... sẽ khiến cho ngân hàng phải cẩn trọng hơn trong việc cho vay kinh doanh BĐS. Dòng vốn hạn chế cũng khiến các nhà đầu tư cũng cẩn trọng khi đầu tư vào lĩnh vực BĐS.

*Tính minh bạch của thị trường:* Việt Nam đã, đang hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế quốc tế và khu vực, kỳ vọng sẽ gia tăng thu hút vốn FDI vào Việt Nam, trong đó có lĩnh vực BĐS. Tuy nhiên, các nhà đầu tư nước ngoài cũng rất coi trọng việc so sánh lợi ích giữa đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam và các quốc gia khác trong khu vực như: Indonesia, Singapore, Hong Kong... Ở thị trường BĐS Việt Nam, tính minh bạch thông tin chưa cao đã gây cản trở quá trình đầu tư của các nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường. Không phủ nhận chỉ số minh bạch của thị trường BĐS Việt Nam đã có thay đổi đáng kể trên thị trường quốc tế. Cụ thể, năm 2014, Việt Nam nằm trong danh sách có chỉ số minh bạch thấp, nhưng đến năm 2018 đã có sự cải thiện đáng kể khi vươn lên đứng thứ 61 trong bảng minh bạch do Công ty TNHH Jones Lang LaSalle công bố nhưng sự cải thiện này là chưa đủ, cần đẩy mạnh hơn nữa việc minh bạch thông tin.

*Cách mạng công nghệ 4.0:* Với sự phát triển của công nghệ 4.0 và trí tuệ nhân tạo, các doanh nghiệp kỳ vọng việc marketing sản phẩm và tìm kiếm khách hàng tiềm năng sẽ được cải thiện hơn. Theo đó, ứng dụng công nghệ thông tin sẽ giúp môi giới BĐS nhận diện chính xác đến trên 70% khách hàng có nhu cầu mua/thuê nhà thực sự. Ứng dụng AI giúp việc tính toán trở nên chuẩn xác hơn, robot sẽ trả lời tự động những câu hỏi liên quan đến dự án, căn hộ đã được lập trình sẵn để đảm bảo tương tác liên tục với khách hàng... Tuy nhiên, muốn ứng dụng thành công công nghệ mới thì các bên có liên quan (bao gồm đơn vị cung cấp công nghệ và các nhà môi giới bất động sản) cần phải vượt qua như: Dự báo thay đổi hành vi của người mua và người bán; mức phí hợp lý; công nghệ không thể thay thế hoàn toàn con người; niềm tin và uy tín...

### **Phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh**

Ngày 23/4/2019, đứng trước sự lo ngại về một kịch bản thị trường lâm vào khủng hoảng cách đây 10 năm (2009), Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT- TTg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Theo đó, các nhóm giải pháp được giao cho các bộ, ban, ngành cùng thực hiện một cách đồng bộ nhằm đảm bảo thực hiện được mục tiêu đề ra.

Để hỗ trợ tốt cho thị trường BĐS tăng trưởng bền vững, cần chú trọng các nhóm giải pháp chủ yếu sau:

*Một là,* các cơ quan quản lý phải chủ động trong chiến lược phát triển kinh tế gắn liền với chiến lược phát triển đô thị, coi chiến lược phát triển đô thị, phát triển BĐS là một bộ phận trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội. Cần phải kiên định trong quy hoạch và thực hiện quy hoạch, nhất thể hóa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch sử dụng đất. Chính phủ có những chính sách đột phá trong các vấn đề như: Tạo quỹ đất; tạo nguồn vốn; chỉnh trang và phát triển đô thị; phát triển cơ sở hạ tầng; chính sách phát triển nhà phân khúc cao cấp và bình dân.

*Hai là,* tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng đạt 6,8% cho nền kinh tế, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư nước ngoài, đơn giản hóa các thủ tục hành chính rườm rà, đẩy nhanh việc rà soát các dự án nhằm đẩy nhanh việc cung ứng hàng hóa trên thị trường.

*Ba là,* thực hiện các giải pháp nhằm minh bạch hoá thị trường BĐS, kích thích đầu tư. Cụ thể là xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia thông tin về việc đăng ký và thực hiện các giao dịch BĐS. Trong năm 2019, Bộ Xây dựng sẽ hoàn thành việc lập Cổng thông tin điện tử quốc gia về quy hoạch đô thị được kỳ vọng sẽ góp phần minh bạch thị trường BĐS. Tổng cục Thống kê đang tiến hành nghiên cứu và hoàn thiện quy định về “Chỉ số giá nhà” góp phần định hướng đầu tư trên thị trường BĐS.

*Bốn là,* nghiên cứu và ứng dụng các thành tựu của Cách mạng công nghiệp 4.0 trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, góp phần thu hút khách hàng, tăng cầu về hàng hóa BĐS dựa trên việc ứng dụng công nghệ AI, Big Data vào hoạt động quản lý BĐS - đầu tư - xây dựng - môi giới và tư vấn.

### **Tài liệu tham khảo:**

1. Tổng cục Thống kê, *Số liệu thống kê chủ yếu 5 tháng đầu năm 2019*;
2. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, *Kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản*;
3. CBRE (quý I/2019), *Công bố tiêu điểm quý I/2019*;
4. CBRE (quý I/2019), *Công bố tiêu điểm quý I/2019 thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh*;
5. Một số website: [www.mof.gov.vn](http://www.mof.gov.vn), [www.vec.com.vn](http://www.vec.com.vn), [www.tapchitaichinh.vn](http://www.tapchitaichinh.vn)...

### **Thông tin tác giả:**

ThS. Vũ Thị Yến Anh – Học viện Ngân hàng  
Email: [vtyenanh@gmail.com](mailto:vtyenanh@gmail.com)