

# PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG BỐI CẢNH ĐẠI DỊCH COVID-19

PHAN THỊ THANH TRƯỜNG, ĐOÀN PHAN THÁI

*Năm 2020, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến tất cả các lĩnh vực đời sống kinh tế-xã hội của nhiều nước trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Thị trường còn nhiều khó khăn, khiến không ít khách hàng và nhà đầu tư tỏ ra thận trọng trong các quyết định mua bán và đầu tư. Trước những tác động của đại dịch Covid-19 đến nền kinh tế và thị trường bất động sản, Chính phủ đã đưa ra những giải pháp phù hợp để hỗ trợ thị trường bất động sản nhanh chóng phục hồi. Nhờ đó, lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cả nước nói chung vẫn chuyển biến tích cực, tạo động lực tăng trưởng cho thị trường bất động sản thời gian tới.*

*Từ khóa: Thị trường bất động sản, bất động sản thời Covid-19*

## SOLUTIONS TO DEVELOP THE REAL ESTATE MARKET IN THE CONTEXT OF THE COVID-19 PANDEMIC

Phan Thi Thanh Truong, Doan Phan Thai

*By 2020, the Covid-19 pandemic was complicated, affecting all areas of socio-economic life of many countries around the world, including Vietnam. Vietnam's real estate market also suffered from negative impacts, facing many difficulties, making many customers and investors cautious in buying, selling and investment decisions. Faced with the effects of the Covid-19 pandemic on the economy and real estate market, the Government has come up with suitable solutions to support the rapid recovery of the real estate market. As a result, the housing sector and the national real estate market in general still have positive changes, creating a growth engine for the real estate market in the coming time.*

*Key words: Real estate market, real estate in Covid-19 period*

Ngày nhận bài: 19/3/2021

Ngày hoàn thiện biên tập: 26/3/2021

Ngày duyệt đăng: 1/4/2021

## Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 và điểm nghẽn của thị trường bất động sản

Trong những năm qua, ngành bất động sản đã có những đóng góp không nhỏ cho nền kinh tế. Tuy nhiên, từ năm 2020, trước những thách thức đặt ra bởi

đại dịch Covid-19 cũng như kinh tế tăng trưởng chậm lại đã gây ra những tác động đến tình hình thị trường chung tạo ra những điểm nghẽn trên thị trường bất động sản. Cụ thể như:

- Dòng vốn đầu tư của doanh nghiệp trong và ngoài nước chưa sôi động, khiến thị trường bất động sản kém sôi động hơn so với những năm trước. Kể từ khi dịch bệnh Covid-19 khởi phát từ đầu năm, các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong và ngoài nước bị ảnh hưởng, đình đốn. Tình trạng này vẫn tiếp diễn tại một số địa phương trong những tháng đầu năm 2021 do dịch bệnh lây lan trong cộng đồng dẫn đến phải thực hiện cách ly cá nhân công nghiệp. Nói chung, tình trạng dịch bệnh Covid-19 bùng phát ở nhiều quốc gia và tại Việt Nam cũng làm ảnh hưởng tới việc đi lại cũng như các quyết định đầu tư mới và mở rộng dự án của các nhà đầu tư. Do vậy, việc giải quyết điểm nghẽn này trong thời gian tới phụ thuộc rất nhiều vào diễn biến của dịch bệnh và các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ.

- Sự bất cập về mặt bằng giá của sản phẩm bất động sản khi tiếp tục neo ở mức cao bất chấp thị trường gặp khó; điều này được đặc biệt chú ý trong năm 2020 khi mà dịch bệnh Covid-19 tiếp tục có những diễn biến phức tạp. Theo báo cáo thị trường năm 2020 của Bộ Xây dựng, mặc dù bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid-19 nhưng giá bất động sản ở một số phân khúc không giảm, vẫn ở mức cao so với mức thu nhập của đại đa số người dân. Giá nhà ở riêng lẻ, đất nền năm 2020 vẫn có xu hướng tăng so với các năm trước. Biên



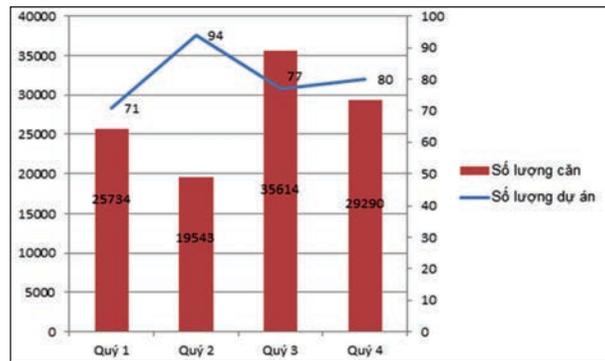
độ tăng giá rất khác nhau giữa các địa phương cũng như tại từng khu vực cụ thể của mỗi địa phương. Nếu tính theo mức giá bình quân trên địa bàn cấp tỉnh/thành phố hoặc cấp huyện thì mức độ tăng giá nhà ở riêng lẻ, đất nền tại các địa phương chỉ khoảng 3-5%. Điều này cho thấy, thị trường bất động sản diễn biến khá đặc biệt khi có sự “lệch pha” giữa thanh khoản và giá cả.

- Sự mất cân đối về sản phẩm bất động sản được cung ứng trên thị trường với nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, trung bình và trung bình khá là rất lớn nhưng chưa được đáp ứng. Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn là phân khúc chịu thiệt hại nặng nề nhất bởi đại dịch Covid-19. Trong năm 2020, công suất thuê phòng khách sạn chỉ đạt khoảng 30-40%, giá cho thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường cũng giảm nhiều chỉ đạt khoảng 40% so với năm 2019 và theo tổng hợp số liệu của các địa phương có báo cáo cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong quý IV/2020 giảm, tổng số nhà ở đủ điều kiện được bán chỉ bằng khoảng 76% so với quý trước, nguồn cung nhà ở có xu hướng giảm so với quý trước và cùng kỳ năm 2019.

- Tiềm ẩn nguy cơ từ các đợt sốt giá đất tại các địa phương, đặc biệt là các thành phố lớn: Trong những năm qua, thị trường bất động sản vẫn chứng kiến những cơn tăng nóng và gây ra nhiều hệ lụy đối với nợ xấu ngân hàng. Trong năm 2021, dù diễn biến của đại dịch vẫn khó lường, song các nguy cơ dẫn đến cơn sốt về giá đất vẫn hiện hữu. Trong quý I/2021, dù tác động của dịch bệnh vẫn chưa thuyên giảm, tại một số địa phương vẫn bị thực hiện lệnh giãn cách và phong tỏa, song thị trường bất động sản vẫn chứng kiến sự tăng trưởng nóng của phân khúc đất nền tại hầu hết các địa phương. Thống kê sơ bộ cho thấy, trong quý I/2021, giá đất tại các địa phương có cơ sở hạ tầng tốt đã tăng từ 15-20%.

Bên cạnh các điểm nghẽn trên do tác động từ đại dịch Covid-19, theo nhận định của nhiều chuyên gia, doanh nghiệp bất động sản còn gặp khó khăn do tiến trình cấp phép, phê duyệt dự án chậm hơn trước đây; Yêu cầu cao hơn của khách mua về sản phẩm, thiết kế, điều kiện bàn giao, tiện ích dự án... Sự cạnh tranh từ nguồn cung lớn của các đại dự án và năng lực thực hiện dự án cũng là những nguyên nhân tác động khiến doanh nghiệp kinh doanh sa sút. Thống kê cho thấy, năm 2020, cả nước có 115.420 giao dịch bất động sản thành công và số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa có giao dịch trong năm 2020 ước tính vào khoảng gần 9.000 căn. Trong đó, các khu vực có số

HÌNH 1: SỐ LƯỢNG CĂN HỘ ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐỂ BÁN TRONG NĂM 2020



Nguồn: Thông cáo số 06/TC-BXD của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV/2020 và cả năm 2020

lượng bất động sản đưa ra thị trường chưa được hấp thụ nhiều chủ yếu là các địa phương chịu nhiều tác động ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19 như tỉnh Khánh Hòa, tỉnh Kiên Giang, tỉnh Bình Dương...

### Tín hiệu tích cực và triển vọng cho thị trường bất động sản

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong thời gian tới, mặc dù thị trường còn nhiều khó khăn, song lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản vẫn sẽ ghi nhận nhiều tích cực và chỉ số đáng kể, cụ thể:

- Hưởng lợi từ lãi suất thấp: Việc lãi suất hạ thấp trong thời gian gần đây hỗ trợ rất nhiều cho thị trường bất động sản cả về hai phía gồm những doanh nghiệp kinh doanh, xây dựng bất động sản lẫn khách hàng. Các doanh nghiệp sẽ được hưởng lợi khi được vay tiền của ngân hàng với lãi suất thấp, giảm được chi phí vốn và hỗ trợ được tốt trong vấn đề xây dựng công trình bất động sản. Các doanh nghiệp kinh doanh sẽ có cơ hội vay thêm được các khoản vay từ ngân hàng phát triển các sản phẩm phù hợp với thị trường. Trong khi đó, người mua bất động sản cũng có lợi khi được vay tiền với lãi suất thấp hơn để mua nhà. Dự báo, trong thời gian tới, chính sách lãi suất thấp sẽ tiếp tục được duy trì để hỗ trợ cho thị trường bất động sản.

- Điểm sáng ở một số phân khúc thị trường: Theo một khảo sát mới đây của Công ty cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report), các chuyên gia kinh tế và doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản đều kỳ vọng, nửa đầu năm và cả năm 2021, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục hồi phục và tăng trưởng, thậm chí là bùng nổ ở một vài phân khúc và ở một số khu vực nhất định. Trong đó, bất động sản công nghiệp có thể coi là điểm sáng của thị trường bất động sản bởi nhiều nguyên do như Hiệp định thương mại tự do Liên minh châu Âu - Việt Nam (EVFTA)

có hiệu lực; Kế hoạch rời Trung Quốc của nhiều Tập đoàn đa quốc gia và điểm đến là Việt Nam; Việc kiểm soát dịch bệnh của Việt Nam được cộng đồng quốc tế đánh giá cao cũng là lực kéo quan trọng để thu hút nhiều hơn nguồn vốn ngoại vào Việt Nam... Đồng thời, với môi trường chính trị ổn định, cùng với hiệu ứng về chính sách hỗ trợ người dân lẫn thành công trong kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ sẽ ngày càng có nhiều kiều bào muốn trở về đầu tư. Với 5 triệu kiều bào trên khắp thế giới, sau khi dịch bệnh kết thúc, dự kiến sẽ có một làn sóng đầu tư bất động sản mới từ kiều bào khi lượng người về Việt Nam tránh dịch ngày càng tăng.

- Hiệu ứng từ dòng vốn đầu tư nước ngoài: Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/3/2021, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 10,13 tỷ USD, tăng 18,5% so với cùng kỳ năm 2020. Đây là mức tăng khá mạnh, sau hai tháng đầu năm liên tiếp sụt giảm. Trong số này, vốn đăng ký mới đạt 7,2 tỷ USD, tăng 30,6% so với cùng kỳ; vốn điều chỉnh đạt 2,1 tỷ USD, tăng 97,4% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng giá trị đầu tư thông qua góp vốn, mua cổ phần đạt 908 triệu USD, giảm 58,5% so với cùng kỳ. Các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 17 ngành lĩnh vực, trong đó lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt gần 5 tỷ USD, chiếm 49,6% tổng vốn đầu tư đăng ký. Đặc biệt, điểm tích cực trong thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam trong quý đầu năm, là vốn giải ngân ước đạt 4,1 tỷ USD, tăng 6,5% so với cùng kỳ năm 2020. Theo đó, tình hình sản xuất - kinh doanh tích cực hơn sau ảnh hưởng của Covid-19, cộng thêm việc đánh giá cao tiềm năng của thị trường Việt Nam, đã khiến các nhà đầu tư nước ngoài đẩy nhanh hơn việc giải ngân và triển khai xây dựng các nhà máy ở Việt Nam.

### Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

Năm 2021, dự báo, phân khúc bất động sản công nghiệp đang và sẽ là “điểm sáng” nổi bật của thị trường bất động sản. Đồng thời, thị trường nhà ở luôn thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư, khách hàng và có thể sẽ là phân khúc tiếp tục phát triển hơn so với năm 2020.

Đồng thời, cơ hội và các dòng đầu tư bất động sản nhiều hơn, song cũng đòi hỏi các doanh nghiệp và các nhà đầu tư chủ động và tích cực hơn trong thay đổi tư duy, hình thức kinh doanh phù hợp, an toàn và hiệu quả hơn... Trong đó, để hỗ trợ thị trường bất động

sản phát triển bền vững trong bối cảnh tác động của Covid-19, cần chú trọng một số giải pháp sau:

*Thứ nhất*, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản để bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật; Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hình thức liên thông, cắt giảm thủ tục, rút ngắn thời gian giải quyết, hồ sơ, chi phí thực hiện trong hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Đặc biệt, tạo điều kiện giải quyết ngay thủ tục chuyển đổi đối với các dự án bất động sản nhà ở trung, cao cấp đang tồn kho hoặc chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh quy mô căn hộ sang phân khúc bình dân hoặc làm nhà ở xã hội.

*Thứ hai*, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần có những thay đổi trong thiết kế và cung ứng dịch vụ với những xu hướng đầu tư mới trên thị trường bất động sản, ngoài xây dựng đáp ứng nhu cầu để ở, để nghỉ ngơi thì cần quan tâm hơn đến mảng cây xanh, sức khỏe cộng đồng, công nghệ và an toàn nơi ở.

*Thứ ba*, Nhà nước tiếp tục đồng hành cùng doanh nghiệp trong việc xem xét tỷ trọng đầu tư chiếm tỷ lệ cao ở phân khúc nhà ở thương mại giá thấp, căn hộ bình dân, nhà ở giá rẻ, tiếp đến là phân khúc căn hộ trung cấp và cuối cùng chiếm tỷ lệ nhỏ là phân khúc căn hộ cao cấp. Đồng thời, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án thương mại giá thấp, nhà ở xã hội cho thuê. Song song với đó, Nhà nước tiếp tục bám sát thị trường để kịp thời điều chỉnh, tháo gỡ những khó khăn, bất cập của chính sách, pháp luật và những tác động của dịch Covid-19 nhằm giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

### Tài liệu tham khảo:

1. Thủ tướng Chính phủ (2019), Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh;
2. Bộ Xây dựng (2020), Thông cáo số 06/TC-BXD của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV/2020 và cả năm 2020;
3. Tổng cục Thống kê (2021), Báo cáo tình hình kinh tế xã hội 3 tháng đầu năm 2021;
4. Ngọc Quỳnh (2021), Triển vọng thị trường bất động sản năm 2021, Thông tấn xã Việt Nam;
5. Nguyễn Minh Phong (2021), Vốn cho thị trường bất động sản năm 2021, Báo Nhân dân điện tử;
6. Một số websites: baohinhphu.vn, tapchitaichinh.vn, cafe.vn.

### Thông tin tác giả:

ThS. Phan Thị Thanh Trường, ThS. Đoàn Phan Thái Trường Cao đẳng Cộng đồng Bình Thuận  
Email: ptttruong@btu.edu.vn