

MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VÀ DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Phan Thị Thanh Huyền^{1*}, Phạm Phương Nam¹, Nguyễn Lê Thục Anh²

¹Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Phương Bắc – Chi nhánh miền Trung

* Email: ptthuyen@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 01/05/2023

Ngày nhận bài sửa sau phản biện: 08/06/2023

Ngày chấp nhận đăng: 20/06/2023

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm đánh giá thực trạng thị trường bất động sản trong năm 2022 và dự báo triển vọng của thị trường, đồng thời đề xuất một số giải pháp phát triển ổn định, bền vững thị trường bất động sản trong năm 2023 và những năm tiếp theo. Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy tăng trưởng của mỗi quốc gia. Đầu năm 2022, giao dịch bất động sản sôi động nhưng từ đầu tháng 4, do hết hạn mức tín dụng đối với bất động sản, nên lượng giao dịch trên thị trường đã giảm dần đến cuối năm 2022. Nhu cầu nhà ở đã xuống thấp nhất trong vòng 05 năm qua. Giá nhà ở cũng còn khá cao so với thu nhập của người dân. Trong năm 2023, thị trường bất động sản có thể phục hồi dần nhưng với tốc độ chậm. Để thúc đẩy thị trường bất động sản được hồi phục và phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, cần hoàn thiện chính sách, pháp luật về thị trường bất động sản; công khai, minh bạch thông tin bất động sản; đa dạng hóa nguồn vốn bất động sản và hoàn thiện chính sách thuế bất động sản; tăng cường vai trò quản lý thị trường của các cơ quan nhà nước.

Từ khóa: chính sách, giải pháp, thị trường bất động sản, triển vọng.

ASSESSMENTS AND FORECASTS OF VIETNAM'S REAL ESTATE MARKET

ABSTRACT

The study aims to assess the real estate market situation in 2022, forecast its prospects, and propose some solutions for stable and sustainable development in 2023 and the following years. The real estate market plays an important role in stabilizing the macro-economy and promoting growth. Real estate transactions were active at the start of 2022, but due to the expiration of the credit room limit for real estate loans in early April, the number of transactions on the market has gradually decreased by the end of 2022. Housing demand has fallen to its lowest level in the past 5 years. Housing prices are also quite high compared to people's incomes. In 2023, the real estate market may recover gradually but at a slow pace. In order to promote the recovery of the real estate market and safe, healthy, and sustainable development, it is necessary to complete policies and laws on the real estate market; publicize and ensure the transparency of real estate information; diversify real estate capital sources and complete real estate tax policies; strengthen the market management role of state agencies.

Keywords: policies, prospects, real estate market, solutions.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thị trường bất động sản được hiểu một cách đầy đủ là nơi thực hiện giao dịch mua bán, thuê, thuê mua bất động sản của các bên cung, cầu bất động sản và bên môi giới bất động sản (Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2022). Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân (Wang, 2003; Bouchouicha & Ftit, 2012). Tỷ trọng bất động sản trong tổng số của cải xã hội ở các nước tuy khác nhau nhưng thường chiếm khoảng trên dưới 40%. Các hoạt động liên quan đến bất động sản chiếm tới 30% tổng hoạt động của nền kinh tế (Hoàng Văn Cường & cs., 2017). Chính vì vậy, biến động của thị trường bất động sản có ảnh hưởng đến các thị trường khác, đồng thời ảnh hưởng đến đời sống, việc làm, an ninh, trật tự xã hội (Phan Thị Thanh Huyền & cs., 2022). Năm bắt được thực trạng thị trường bất động sản có ý nghĩa đặc biệt quan trọng để có thể dự báo diễn biến của thị trường trong thời gian tiếp theo và có những chính sách quản lý và tạo điều kiện cho thị trường phát triển ổn định, hạn chế các tác động tiêu cực đến nền kinh tế quốc dân (Nam & Phuong, 2022).

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng, thị trường bất động sản quốc tế nói chung có diễn biến phức tạp do chịu tác động của nhiều yếu tố khác nhau, trong đó có tác động của đại dịch COVID-19, chiến tranh giữa Nga và Ukraine. Thị trường bất động sản trong giai đoạn diễn ra đại dịch về cơ bản có tỷ lệ giao dịch thấp do áp dụng các biện pháp ly, hoạt động môi giới, đầu tư tạo lập bất động sản bị thu hẹp. Mặc dù vậy, trong những thời điểm hạn chế giãn cách xã hội, giao dịch bất động sản có xu hướng tăng và tăng mạnh nhất sau khi đời sống xã hội được trở lại bình thường cho đến hết đầu năm 2022, sau đó giảm dần nhưng chưa rõ diễn biến trong năm 2023 và các năm tiếp theo sẽ diễn biến như thế nào. Mục đích của nghiên cứu này là đánh giá những ưu điểm, hạn chế của thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2022, dự báo triển vọng

thị trường năm 2023, từ đó đề xuất các giải pháp để thị trường phát triển bền vững, góp phần ổn định kinh tế – xã hội của đất nước.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nguồn số liệu liên quan đến hoạt động của thị trường bất động sản năm 2022 được thu thập từ Tổng cục Thống kê, Bộ Xây dựng và tại các website. Các phương pháp nghiên cứu truyền thống như phân tích, so sánh, tổng hợp được sử dụng nhằm tìm hiểu và đánh giá những tồn tại, bất cập trong hoạt động của thị trường bất động sản, tạo cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam năm 2023 và những năm tới.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2022

Về nguồn cung bất động sản, trong năm 2022, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm so với các năm 2021 khiến nguồn cung bất động sản, nhà ở, đặc biệt là nhà ở dành cho đối tượng thu nhập thấp vẫn còn hạn chế. Cụ thể: (i) Đối với dự án *phát triển nhà ở thương mại*, cả nước có 126 dự án (bằng khoảng 52,7% so với năm 2021) với 55.732 căn hộ được cấp phép, số dự án *phát triển nhà ở thương mại được triển khai* là 446 với 22.8029 căn hộ (bằng khoảng 47,7% so với năm 2021), có 91 dự án với 18.206 căn hộ đã hoàn thành xây dựng (bằng khoảng 55,2% so với năm 2021) (Bảng 1); (ii) *Đối với dự án nhà ở xã hội*, có 09 dự án được cấp phép mới với quy mô 5.526 căn hộ, số dự án đã hoàn thành xây dựng trong năm 2022 là 114 với 6.196 căn hộ; (iii) *Đối với dự án nhà ở công nhân*, có 02 dự án được cấp phép mới với quy mô 1.729 căn hộ, trong đó có 01 dự án với 32 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; (iv) *Đối với dự án du lịch, nghỉ dưỡng*, có 12 dự án được cấp phép (bằng khoảng 23% so với năm 2021), có 30 dự án đã hoàn thành xây dựng. Trong năm 2022, cả nước có 252 dự án với 65.909 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (giảm gần 50.000 căn hộ và bằng khoảng 58% so với năm 2021).

Bảng 1. Số lượng dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành năm 2022.

Quý	Được cấp phép		Đang triển khai		Hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
I	39	18.660	1.216	332.387	22	5.217
II	29	6.753	1.091	327.125	24	5.608
III	36	24.324	1.148	324.511	17	4.123
IV	22	5.995	446	228.029	28	3.258
Cả năm	126	55.732			91	18.206

(Nguồn: Bộ Xây dựng, 2023)

Bảng 2. Số lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền năm 2022.

Loại bất động sản	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ	20.325	6.9079	51.003	14.349	154.756
Đất nền	153.537	213.018	115.129	14.9197	630.881

(Nguồn: Bộ Xây dựng, 2023)

Bảng 3. Dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Hoạt động kinh doanh bất động sản	Lượng tín dụng (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, phát triển nhà ở	180.743	22,77
Dự án văn phòng (cao ốc) cho thuê	41.815	5,27
Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	40.149	5,06
Dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	32.66	4,11
Dự án nhà hàng, khách sạn	57.539	7,25
Xây dựng, sửa chữa nhà để bán, cho thuê	144.15	18,16
Cho vay mua quyền sử dụng đất	85.199	10,73
Đầu tư kinh doanh bất động sản khác	211.452	26,64
Tổng	793.707	100,00

(Nguồn: Bộ Xây dựng, 2023)

Về giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền, theo báo cáo của Bộ Xây dựng về thị trường bất động sản quý I năm 2022, lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ là 20.325 giao dịch (chỉ bằng 45,5% so với quý IV năm 2021), trong khi đó giao dịch đất nền tăng mạnh với 153.537 giao dịch, bằng 242% so với quý IV năm 2021 (Bảng 2). Giá các phân khúc bất động sản đều tăng so với kỳ trước và tăng mạnh nhất tại các tỉnh, thành phố như: Hải Phòng, Hà Nội, Đà Nẵng, Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Đồng

Nai, Khánh Hòa. Trong tháng 3 năm 2022, phân khúc căn hộ chung cư tại Hà Nội tăng giá 1,53%, nhà ở riêng lẻ tăng giá 2,24% và đất ở tăng giá 2,85%. Tại TP. Hồ Chí Minh, giá bán căn hộ tăng 3 – 4% so với quý trước và tăng gần 10% so với cùng kỳ năm 2021, giá thuê cũng tăng từ 4 – 7%. Phân khúc đất thổ cư, đất nền tại TP. Hồ Chí Minh tăng giá từ 10 – 25%. Tại khu vực Đông – Tây Nam Bộ như Tây Ninh, Bình Dương, Bình Phước, Đồng Nai, Long An, ghi nhận giá đất ở so với cùng kỳ năm 2021 tăng từ 7 – 27%.

Nguyên nhân chính là do giá vật liệu xây dựng như thép, đá, cát, vận tải tăng...; cùng với đó là sau đại dịch COVID-19, kinh tế phục hồi nhanh, tâm lý đầu tư thay đổi tích cực (Bộ Xây dựng, 2022a).

Quý I năm 2022, tín hiệu tích cực từ thu hút đầu tư FDI lại tiếp tục lan tỏa khi cả nước thu hút thêm trên 8,9 tỷ USD, bằng 87,9% so với cùng kỳ năm 2021. Đáng chú ý, vốn FDI thực hiện 3 tháng đầu năm ước tính tăng 7,8% khi đạt 4,42 tỷ USD, đây là mức cao nhất của quý I trong 05 năm qua. Trong khi đó, vốn FDI chảy vào bất động sản tăng 213%, số lượng doanh nghiệp bất động sản thành lập mới cũng tăng 47%. Đây không chỉ là tín hiệu đáng mừng cho phân khúc bất động sản khu công nghiệp mà cũng kéo theo sự tăng trưởng của các phân khúc khác khi các chuyên gia, nhà đầu tư nước ngoài quay lại Việt Nam sau đại dịch (Tổng cục Thống kê, 2022). Thị trường bất động sản tiếp tục được hưởng lợi từ gói kinh tế, tài chính gần 350.000 tỷ đồng, chủ yếu là đầu tư công vào tất cả các ngành nghề nhằm hỗ trợ, phục hồi phát triển kinh tế – xã hội trong hai năm 2022 – 2023. Do vậy, quý II năm 2022, phân khúc chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền tăng mạnh so với quý I, tương ứng 69.079 và 213.018 giao dịch (Bảng 2). Tuy nhiên, từ đầu tháng 4, khi một số ngân hàng báo hết hạn mức tín dụng cho vay với bất động sản, lượng giao dịch trên thị trường đã giảm dần. Càng về cuối năm, thị trường càng chậm lại. Theo một số đơn vị nghiên cứu, sức mua nhà ở đã xuống thấp nhất trong vòng 05 năm qua. Lệnh pha cung – cầu trên thị trường bất động sản đang ngày càng nói rộng.

Về dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản cũng chịu ảnh hưởng của các yếu tố như căng thẳng Nga – Ukraine, siết pháp lý, tín dụng, tăng cường thanh, kiểm tra đối với thị trường bất động sản. Nguồn cung và lượng giao dịch giảm mạnh, giá bán đi ngang hoặc giảm cục bộ tại một số khu vực. Tín dụng cho bất động sản hạn chế khiến cả chủ đầu tư và khách hàng có nhu cầu thực mua để ở đều khó tiếp cận nguồn vốn vay. Tính đến ngày 31/12/2022, dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh

bất động sản là 793.707 tỷ đồng. Tỷ lệ dư nợ của các loại bất động sản khác nhau, dao động từ 4,1% đến 26,6% tương ứng với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng và đầu tư kinh doanh bất động sản khác. Như vậy, có sự chênh lệch rõ rệt về tỷ lệ giữa hai phân khúc kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, nhu cầu đối với phân khúc thị trường nhà ở cao cấp đã bão hòa, trong khi nhu cầu đối với phân khúc nhà ở xã hội còn lớn, cung chưa đáp ứng được cầu. Nguyên nhân chính là các nhà đầu tư bất động sản chủ yếu tập trung vào phân khúc nhà ở cao cấp do có lợi nhuận cao, còn phân khúc nhà ở xã hội thì ngược lại, mặc dù nhu cầu rất lớn nhưng lợi nhuận lại thấp hơn và gặp khó khăn khi triển khai các dự án xây dựng nhà ở xã hội, thủ tục phức tạp, phải chờ đợi lâu để giải quyết các thủ tục.

Tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP, Chính phủ đã sửa đổi một số điều về phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo hướng cải cách thủ tục hành chính, làm rõ các quy định theo hướng dễ thực hiện nên từ giữa năm 2022, nhiều doanh nghiệp bất động sản có uy tín đã đăng ký triển khai xây dựng nhà ở xã hội, với mức giá dưới 20 triệu đồng/m² tại một số địa phương. Nhưng theo ghi nhận, không ít dự án vẫn gặp phải vướng mắc về thủ tục, chưa tiếp cận được vốn, quỹ đất hoặc còn băn khoăn về cách tính lợi nhuận... (Bộ Xây dựng, 2022b). Theo báo cáo của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, nguồn cung bất động sản có xu hướng giảm rõ rệt vào năm 2022. Nguồn cung trên thị trường chủ yếu thuộc phân khúc trung và cao cấp với mức giá không phù hợp với đa số người dân có nhu cầu ở thực. Tỷ lệ hấp thụ trong quý III năm 2022 chỉ đạt 33,5%, giảm mạnh so với giai đoạn nửa đầu năm; lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm 2021. Dòng vốn bất động sản gặp khó khăn và lãi suất tăng khiến nhà đầu tư do dự trong các quyết định đầu tư. Giá bất động sản có dấu hiệu chững lại, một số dự án đã phải sử dụng chính sách bán hàng linh hoạt, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết vay, mua lại... Nhiều doanh nghiệp bất động sản buộc phải dừng, giãn, hoãn nhiều dự án đang triển khai, thậm chí sa thải bớt lực lượng lao động vì thiếu vốn trong

khi doanh thu sụt giảm vì thanh khoản yếu. Nhiều dự án đã triển khai đầu tư phải dừng lại, đợi xử lý thủ tục... Thị trường khó khăn cũng khiến các doanh nghiệp dịch vụ bất động sản bị hạn chế hoạt động kinh doanh, thậm chí buộc phải dừng hoạt động, đóng cửa kinh doanh.

3.2. Triển vọng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới

Từ những phân tích ở trên có thể thấy, nhu cầu về nhà ở xã hội cho những người thu nhập thấp vẫn tiếp tục tăng và cần được thị trường đảm bảo nguồn cung. Theo kế hoạch năm 2023, tỉnh Bình Dương sẽ phát triển thêm 18.000 căn nhà ở xã hội (Phuong Thảo, 2023). Cung về nhà ở cao cấp sẽ giảm do lượng cung đã vượt lượng cầu. Bất động sản khu công nghiệp, khu chế xuất có xu hướng tăng do đầu tư trong nước và nước ngoài tăng và được ưu đãi bởi các hiệp định thương mại, cơ chế, chính sách linh hoạt để thu hút đầu tư và hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Điều này cũng làm cho nhu cầu về nhà ở cho thuê đối với những người làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất tăng.

Nhiều chuyên gia dự báo, trong khoảng quý I năm 2023, một số dự án phù hợp với nhu cầu thị trường sẽ được kích hoạt trở lại. Đến quý II và quý III, thị trường có thể có những giao dịch thực. Các chuyên gia cũng nhận định, trong bối cảnh thị trường hiện nay, phân khúc nhà ở hướng tới người mua thực (bao gồm nhà đất giá hợp lý và các căn hộ giá bình dân hoặc tầm trung) sẽ dẫn dắt thị trường 2023. Trong đó, các dự án nhà ở xã hội với giá 1 – 2 tỷ đồng/căn đang đặc biệt được mong chờ và dự báo sẽ tạo thành cú hích cho thị trường chung.

Theo một số thống kê, giá bán bất động sản ở một số khu vực và phân khúc nhất định hiện đang cao gấp 20 – 25 lần khả năng chi trả của người dân và con số này được dự đoán vẫn còn tiếp tục tăng trong thời gian tới. Dưới góc độ doanh nghiệp, các chủ đầu tư có thể sẽ phải đối mặt với không ít khó khăn liên quan đến việc huy động nguồn lực, thu xếp nguồn vốn để phát triển dự án, từ đó bỏ lỡ những cơ hội thị trường nhất định, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, hoặc thậm chí buộc họ phải tiếp

cận những kênh huy động khác trên thị trường vốn với mức chi phí cao hơn. Trước những khó khăn kể trên, doanh nghiệp cần chuẩn bị những động thái ứng biến linh hoạt, các phương án phòng ngừa để thích ứng với điều kiện thị trường thời điểm hiện tại như đa dạng các kênh huy động vốn, đặc biệt là từ các quỹ đầu tư trong và ngoài nước (Singapore, Nhật Bản, Hàn Quốc,...) với mức lãi suất hợp lý.

Hết quý I năm 2023, thị trường bất động sản Việt Nam có thể dần ra khỏi tình trạng suy thoái, nhưng vẫn còn trầm lắng, do trùng vào thời điểm Tết Nguyên đán 2023. Nguồn cung thị trường vẫn hạn chế do quá trình chuẩn bị và triển khai các thủ tục pháp lý dự án cần thêm thời gian. Đến các quý tiếp theo của năm 2023, thị trường bất động sản dự đoán sẽ dần phục hồi, phát triển lành mạnh hơn, minh bạch hơn và chuẩn mực hơn nhờ những bước tiến về môi trường pháp lý; triển vọng tăng trưởng kinh tế khả quan cùng với đà tăng trưởng của các hoạt động thương mại, đầu tư, tiêu dùng. Bên cạnh đó, các vướng mắc về pháp lý sẽ dần được tháo gỡ do một số luật liên quan đến bất động được thông qua và đi vào cuộc sống. Những phân khúc như bất động sản công nghiệp và văn phòng vẫn hoạt động tốt và các doanh nghiệp sẽ tiếp tục có nhu cầu mở rộng.

Thị trường sẽ cân đối về tính chất sản phẩm được đưa ra, tỷ trọng các dòng hạng sang, cao cấp có thể sẽ giảm tỷ trọng. Khi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản được ban hành và thông qua trong năm 2023, nguồn vốn tín dụng được mở, vốn FDI tiếp tục đổ mạnh vào Việt Nam sẽ kích hoạt một chu kỳ mới đi lên. Thị trường bất động sản sẽ vượt qua điểm lồi. Mặc dù vậy, nền kinh tế thế giới vẫn theo mạch suy thoái, tác động đến nền kinh tế trong nước. Thị trường bất động sản có thể tiếp tục đi xuống do các khoản nợ đến hạn, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp.

Những khó khăn liên tiếp đang gây áp lực lên nền kinh tế nói chung cũng như thị trường tài chính và bất động sản nói riêng. Nhiều người lo ngại bước sang năm 2023, thị trường sẽ khó lấy lại phong độ mà tiếp tục

duy trì tình trạng suy giảm nghiêm trọng. Tâm lý nhà đầu tư năm tới sẽ còn hoang mang khi loạt yếu tố về lạm phát, lãi suất, tỷ giá có nhiều biến động; nguồn cung khó cải thiện do cộng đồng doanh nghiệp vẫn khan hiếm dòng tiền, vướng mắc pháp lý. Tuy nhiên, nhìn nhận ở góc độ tích cực thì thị trường bất động sản Việt Nam năm 2023 sẽ không quá khó khăn do nhu cầu sở hữu bất động sản vẫn rất lớn và đây là kênh đầu tư được nhiều người gửi niềm tin hơn so với trái phiếu, cổ phiếu hay vàng trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô khó dự đoán.

Nền kinh tế và tài chính của Việt Nam trong thời gian qua phần nào bị ảnh hưởng bởi biến động trên thế giới như lạm phát, giá hối đoái giữa các đồng tiền ngoại tệ, tình hình khan hiếm xăng dầu và các bất ổn chính trị – xã hội ở nhiều quốc gia. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản cũng chịu những tác động kinh tế này. Do vậy, năm 2023, thị trường sẽ chuyển biến chậm. Về tính thanh khoản của thị trường, phân khúc nhà ở vẫn sẽ duy trì mức thanh khoản ổn, tuy nhiên nguồn cung hạn chế và vắng bóng sản phẩm vừa túi tiền với người tiêu dùng cũng làm ảnh hưởng đến tính thanh khoản. Những phân khúc như bất động sản công nghiệp và văn phòng vẫn hoạt động tốt, các doanh nghiệp sẽ tiếp tục có nhu cầu mở rộng. Đối với những dự án chưa đủ điều kiện, các chủ đầu tư cần chờ thêm một thời gian để hoàn tất đầy đủ các thủ tục cần thiết nhằm đảm bảo tính minh bạch của thị trường và quyền lợi của các bên. Ngoài ra, các chủ đầu tư cần có thêm nguồn vốn bổ sung từ FDI, các quỹ đầu tư hoặc các đối tác liên doanh để giải quyết bài toán khó khăn về tài chính. Có thể nói, bức tranh thị trường bất động sản cuối năm 2023 diễn biến ra sao vẫn còn khó dự đoán. Tuy nhiên, trước những tín hiệu tích cực đang xuất hiện ở thời điểm hiện tại, thị trường bất động sản có cơ hội hồi phục khá lớn. Mới đây, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam vừa quyết định nói chỉ tiêu tín dụng cho toàn hệ thống ngân hàng thêm khoảng 1,5 – 2%, thay vì trước đó kiên quyết không nói quá 14% cho cả năm 2022.

Để có được nhận định về triển vọng kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2023, trước tiên cần căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội năm 2023 với mục tiêu là tiếp tục ưu tiên giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế; đẩy mạnh cơ cấu lại, nâng cao năng lực nội tại, tính tự chủ, khả năng chống chịu và thích ứng của nền kinh tế; củng cố, phát triển các động lực tăng trưởng mới, trong đó: tăng trưởng GDP khoảng 6,5% và GDP bình quân đầu người đạt khoảng 4.400 USD. Nếu nền kinh tế vĩ mô đạt được những chỉ tiêu nói trên thì sẽ tạo động lực cho thị trường bất động sản phục hồi tăng trưởng và trở nên minh bạch, lành mạnh hơn. Bên cạnh đó, Nghị định 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ cũng góp phần minh bạch thông tin thị trường bất động sản, giúp cơ quan quản lý có thể tham gia điều tiết thị trường, kiểm soát pháp lý dự án, giúp người mua nhà có cơ sở thông tin, dữ liệu về dự án, tránh các trường hợp mua sản phẩm dự án chưa đủ điều kiện mở bán (Chính phủ, 2022b). Đây cũng sẽ là những cơ sở tạo niềm tin cho người mua nhà, giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững hơn trong năm 2023 và những năm tiếp theo.

Đặc biệt, Nghị quyết 18-NQ/TW về “*Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*” được Ban Chấp hành Trung ương ban hành vào ngày 16/6/2022 có nhiều điểm mới về chính sách đất đai như: bỏ khung giá đất, ban hành phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; người sở hữu nhiều nhà, đất sẽ bị đánh thuế cao hơn; giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cơ sở tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất theo quy định; người dân bị thu hồi đất sẽ có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư; mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; quy định chế độ sử dụng đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển... Với những điểm mới

như trên, Nghị quyết 18 hướng tới bảo đảm hài hòa lợi ích của người dân, nhà đầu tư và Nhà nước trong quản lý và sử dụng đất, giảm thiểu tiêu cực về đất đai đồng thời giảm thiểu được lãng phí, tiêu cực; giảm tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện có liên quan đến đất đai; đất đai sẽ được sử dụng hiệu quả và bền vững hơn, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển thị trường trong thời gian tới. Cùng với đó, Nghị định 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ cũng được ban hành nhằm nâng cao tiêu chuẩn nhà đầu tư chuyên nghiệp; tăng cường minh bạch thông tin, đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư; yêu cầu chặt hơn về hồ sơ chào bán và phương thức phát hành; xếp hạng tín nhiệm bắt buộc trong trường hợp cụ thể (Chính phủ, 2022c). Với ngành bất động sản, đây chính là cơ hội cho các doanh nghiệp có năng lực, uy tín huy động vốn để triển khai các dự án chất lượng, khơi thông nguồn cung, đáp ứng nhu cầu về sản phẩm ngày càng cao của người dân.

Do bất động sản thường là sự lựa chọn phù hợp làm kênh trú ẩn an toàn, ổn định và thậm chí còn gia tăng giá trị theo thời gian, ưu thế hơn rất nhiều so với các kênh khác như vàng, chứng khoán, lãi suất tiết kiệm... nên trong bối cảnh hiện nay, nếu xuất hiện các biến động lớn liên quan đến tài chính thì giá trị đồng tiền có thể sẽ bị ảnh hưởng với dự báo lạm phát tăng. Khi đó, đối với các nhà đầu tư có nhu cầu tìm kiếm kênh giữ tài sản, bất động sản vẫn thường là kênh đầu tiên được nhiều người nghĩ đến. Mặc dù, thị trường bất động sản cuối năm 2022 đầu năm 2023 vẫn còn phải đối mặt với không ít khó khăn, nhưng có thể thị trường bất động sản sẽ khởi sắc trong thời gian tới, nhất là khi Nghị Quyết 18-NQ/TW về đất đai, Nghị định 65/2022/NĐ-CP về chào bán trái phiếu riêng lẻ và Nghị định 42/2022/NĐ-CP về việc cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến trên môi trường mạng chính thức đi vào cuộc sống. Thị trường bất động sản năm 2023 kỳ vọng có nhiều điểm sáng từ việc cải thiện tâm lý người mua, nhà đầu tư, tăng niềm tin của người dân vào thị trường, chính sách quản lý, từ đó thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh và bền vững hơn.

3.3. Các giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới

3.3.1. Hoàn thiện chính sách, pháp luật về thị trường bất động sản

Hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản hiện nay còn một số nội dung chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn, chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời, do vậy cần có những chính sách mới để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, đồng thời hoàn thiện và thực hiện các quy định công khai hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Cụ thể, cần: sửa đổi Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; đẩy mạnh đơn giản hóa các thủ tục hành chính nhằm cắt giảm thủ tục hành chính không cần thiết trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư các dự án nhà ở, bất động sản để hỗ trợ, tăng nguồn cung cho thị trường; theo dõi và đẩy mạnh thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Trong lĩnh vực đất đai, cần hoàn thiện các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất (pháp luật về đấu giá, pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý thuế) bảo đảm thống nhất và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Cùng với đó, cần hoàn thiện và thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để tạo khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản, tăng cường hiệu quả quản lý thị trường bất động sản; khẩn trương sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội cho phù hợp với Luật Nhà ở. Đồng thời, sớm ban hành hướng dẫn trình tự triển khai thực hiện đối với dự án nhà ở, khu đô thị.

3.3.2. Công khai, minh bạch thông tin thị trường bất động sản

Để hạn chế, ngăn chặn tình trạng “sốt đất ảo”, chính quyền cần minh bạch, công khai

thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để tránh tình trạng đưa không đúng lúc, tạo cơ hội cho đối tượng đầu cơ trục lợi thông tin như xem thông tin quy hoạch là thông tin ngầm. Vấn đề minh bạch thông tin là cốt lõi để tạo ra một thị trường bất động sản minh bạch. Vậy nên, khi mọi thông tin được minh bạch thì hiện tượng “sốt ảo, sốt giả tạo” sẽ khó có môi trường để hình thành (Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ, 2022). Nếu nhà đầu tư trong “con sốt đất” nhưng không nhằm mục đích sản xuất kinh doanh mà chỉ là để “đầu cơ” chờ thời thì về lâu dài, nền kinh tế vĩ mô và xã hội sẽ bị ảnh hưởng khi mọi người chỉ chăm chăm hưởng lợi từ giá đất tăng mà không chú trọng đến việc tăng giá trị thặng dư từ sản xuất. Điều này sẽ gây ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế. Do vậy, một trong những giải pháp quan trọng là sớm vận hành hệ thống thông tin về chỉ số giá bất động sản, chỉ số giá nhà ở và chỉ số thị trường bất động sản để minh bạch hóa thị trường bất động sản.

3.3.3. Giải pháp về tài chính, tín dụng bất động sản

Quản lý hiệu quả hơn hoạt động huy động vốn (bao gồm hoạt động phát hành trái phiếu) của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán đúng quy định pháp luật; tạo điều kiện, không làm cản trở các doanh nghiệp (có đủ năng lực, kết quả hoạt động kinh doanh tốt, lành mạnh...) có thể huy động vốn để hỗ trợ phục hồi, phát triển. Khuyến khích thu hút các dòng vốn trong nước và nước ngoài, trong đó có nguồn kiều hối cho phát triển các dự án bất động sản cũng như cho vay mua, thuê mua bất động sản. Thực thi hiệu quả hơn chính sách về ngân hàng tiết kiệm nhà ở và quỹ đầu tư tín thác bất động sản. Cần có những giải pháp hữu hiệu để xử lý nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản; đồng thời, hoàn thiện chính sách thuế phù hợp với thực tế thị trường bất động sản nhằm góp phần khuyến khích sử dụng nhà, đất có hiệu quả, góp phần hạn chế đầu cơ nhà, đất, đảm bảo động viên nguồn thu hợp lý, ổn định cho ngân sách nhà nước, phù hợp với điều kiện kinh tế – xã hội của Việt Nam và thông lệ quốc tế.

Tăng cường kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật về phát hành, đầu tư và cung cấp dịch vụ về trái phiếu doanh nghiệp, nhất là phát hành trái phiếu riêng lẻ của các doanh nghiệp bất động sản, các tổ chức tín dụng có liên quan đến doanh nghiệp bất động sản, các doanh nghiệp có khối lượng phát hành lớn, lãi suất cao, các doanh nghiệp có kết quả kinh doanh thua lỗ, các doanh nghiệp phát hành không có tài sản bảo đảm. Không siết chặt tín dụng một cách bất hợp lý; tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý nhà nước, không hình sự hóa các quan hệ kinh tế – dân sự; chủ động phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm những hành vi sai phạm theo đúng quy định của pháp luật, chú ý các hành vi trốn thuế trong kinh doanh bất động sản, không để đổ vỡ; bảo vệ những người làm đúng, bảo vệ, hài hòa lợi ích nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

Nên đánh thuế chuyển nhượng cao, nếu nhà đầu tư mua đi bán lại sẽ bị đánh thuế cao trong vài năm đầu khi chuyển nhượng. Đồng thời, Nhà nước cũng cần đánh thuế những người có nhiều bất động sản và đánh thuế ở mức cao nếu không đưa đất vào sử dụng. Ngoài ra, cần thiết phải xử lý nghiêm các tổ chức có dấu hiệu tiếp tay, các “đầu nậu”, “cò” đất tung tin, đồn nhảm để trục lợi. Cùng đó, cần có sự chỉ đạo, hướng dẫn, phối hợp với các địa phương thực hiện rà soát, lập và công bố danh mục các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ được vay gói hỗ trợ lãi suất 2% thông qua hệ thống ngân hàng thương mại. Bên cạnh đó, cần kết hợp hài hòa, hợp lý, hiệu quả giữa chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ, thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt, an toàn, thận trọng và chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, tập trung bảo đảm hiệu quả, quản lý chặt chẽ giá cả, thị trường; không điều hành chính sách mang tính giật cục và không chuyển trạng thái một cách đột ngột từ nới lỏng sang kiểm soát chặt chẽ hoặc ngược lại.

3.3.4. Tăng cường trách nhiệm quản lý của các cơ quan nhà nước

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần đẩy nhanh tiến độ tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất; thực hiện công khai minh bạch thông tin quy hoạch xây dựng, danh mục, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản đặc biệt là các dự án lớn và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá thuê trực lợi bất hợp pháp. Bên cạnh đó, cần xây dựng chương trình phát triển nhà ở giai đoạn từ nay đến năm 2025 và 2030 và kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hằng năm theo quy định để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở. Đồng thời, cần sớm rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường.

Ngoài các nội dung ở trên, cần công khai danh mục dự án, quỹ đất, trình tự thủ tục phát triển nhà ở, bất động sản trên địa bàn để kêu gọi đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư trong và ngoài nước có thể dễ dàng tiếp cận và tham gia đầu tư nhà ở, bất động sản. Tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện giao đất, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở mới để tăng nguồn cung cho thị trường. Đẩy mạnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư giúp làm tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại cho thị trường bất động sản. Đặc biệt, cần quan tâm hơn nữa đến phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn.

Các địa phương thực hiện rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật, thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn. Ngoài ra, cũng cần ngăn chặn việc chia tách, “phân lô, bán nền” tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng

cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản. Đẩy mạnh thanh tra, kiểm tra và chỉ đạo các địa phương ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu giá quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo đúng pháp luật. Kiểm tra, rà soát các chỉ tiêu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phù hợp về quy hoạch đất của các ngành nghề, lĩnh vực đảm bảo hài hòa hợp lý, tránh chồng lấn, phát sinh khiếu kiện. Song song với đó, cần theo dõi, giám sát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản; chỉ đạo các tổ chức tín dụng kiểm soát chặt chẽ chất lượng tín dụng, cho vay đối với lĩnh vực bất động sản nhằm bảo đảm đúng quy định của pháp luật; khẩn trương xem xét ưu tiên cho vay các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại giá rẻ có hiệu quả cao, có khả năng trả nợ.

4. KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản có vai trò rất quan trọng trong việc giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn, thúc đẩy tăng trưởng. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực, sự phát triển của lĩnh vực bất động sản thời gian qua cũng bộc lộ nhiều tồn tại, hạn chế, bất cập. Sự phát triển chưa thực sự bền vững và còn tiềm ẩn nhiều rủi ro như: cơ cấu hàng hóa bất động sản chưa hợp lý, giá sản phẩm bất động sản nhất là giá nhà ở còn khá cao so với thu nhập của người dân, cơ sở dữ liệu thông tin về thị trường bất động sản chưa đồng bộ, đầy đủ, thiếu tin cậy, thiếu minh bạch... Nhằm khắc phục những tồn tại, bất cập nêu trên và tiếp tục thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trong thời gian tới, cần rà soát các quy định của pháp luật để giải quyết các vấn đề trước mắt cũng như lâu dài theo hướng xây dựng công cụ chính sách lành mạnh, phù hợp, hiệu quả để bảo đảm liên thông, an toàn, chắc chắn giữa các thị trường vốn với thị trường bất động sản, đa dạng hóa nguồn vốn cho thị trường bất động sản; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho các cấp, nghiên cứu kỹ lưỡng, để

xuất thi điểm cơ chế chính sách tạo động lực, xung lực mới cho phát triển thị trường. Cần hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản bảo đảm đồng bộ, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai, hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII. (2022). *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 về việc Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.*
- Bouchouicha, R., & Ftiti, Z. (2012). Real estate markets and the macroeconomy: A dynamic coherence framework. *Economic Modelling*, 29(5), 1820-1829.
- Bộ Xây dựng. (2022a). *Thông cáo số 46/TC-BXD ngày 28/04/2022 về việc Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2022.*
- Bộ Xây dựng. (2022b). *Thông cáo số 172/TC-BXD ngày 24/10/2022 về việc Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2022.*
- Bộ Xây dựng. (2023). *Thông cáo số 12/TC-BXD ngày 19/01/2023 về việc Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV/2022 và cả năm 2022.*
- Chính phủ. (2022a). *Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình.*
- Chính phủ. (2022b). *Nghị định số 42/2022/NĐ-CP ngày 24/06/2022 Quy định về cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến của cơ quan nhà nước trên môi trường mạng.*
- Chính phủ. (2022c). *Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022 quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.*
- Chính phủ. (2022d). *Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.*
- Hoàng Văn Cường (chủ biên), Phạm Lan Hương, Nguyễn Thị Hải Yến, Nguyễn Minh Ngọc, Ngô Phương Thảo, Vũ Thị Thảo, Trần Minh Thư, Nguyễn Thế Phán & Nguyễn Thị Tùng Phương. (2017). *Giáo trình Thị trường bất động sản.* Hà Nội: Nxb Đại học Kinh tế quốc dân.
- Nam, P., P., & Phuong, T., T. (2021). Factors affecting commercial housing prices in Vietnam. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(5), 1019-1032.
- Phan Thị Thanh Huyền, Nguyễn Văn Quân, Phạm Phương Nam (đồng chủ biên), Bùi Lê Vinh & Vũ Thanh Biên (2022). *Giáo trình Thị trường bất động sản.* Hà Nội: Nxb Học viện Nông nghiệp.
- Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ (2022). Một số biện pháp nhằm hạn chế tăng giá đất bất thường. *Tạp chí Tài Nguyên và Môi trường*, 3(377), 15-17.
- Phương Thảo. (2023). *Bình Dương dự kiến tăng thêm 18.000 căn nhà ở xã hội trong năm 2023.* Truy cập ngày 02/03/2023, tại: <https://mekongasean.vn/binh-duong-du-kien-tang-them-18000-can-nha-o-xa-hoi-trong-nam-2023-post17813.html>
- Tổng Cục thống kê. (2022). *Giải ngân vốn đầu tư công, đầu tư trực tiếp nước ngoài, kỳ vọng những tháng cuối năm 2022.* Truy cập ngày 10/02/2023, tại: <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2022/10/giai-ngan-von-dau-tu-cong-dau-tu-truc-tiep-nuoc-ngoai-ky-vong-nhung-thang-cuoi-nam-2022/>
- Wang, P. (2003). A frequency domain analysis of common cycles in property and related sectors. *The Journal of Real Estate Research*, 25(3), 325-346.