

Phân tích biến động về giá bất động sản nhà đất ở Việt Nam trong 30 năm qua

Analysis of real estate prices volatility in Vietnam over past 30 years

Vương Thị Ánh Ngọc

Tóm tắt

Trải qua 30 năm, thị trường bất động sản Việt Nam ngày càng phát triển và đã đạt được nhiều thành tựu. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn tồn tại những bất cập và vướng mắc chưa giải quyết được. Một trong những vướng mắc đó là vấn đề về giá, giá bất động sản ở Việt Nam tăng cao ở nhiều giai đoạn và ngày càng cao hơn nhiều lần so với mức thu nhập bình quân đầu người và đang cao hơn nhiều lần so với những quốc gia có cùng mức GDP bình quân đầu người. Xuất phát từ thực tiễn trên, bài báo phân tích những biến động về giá bất động sản ở Việt Nam qua mỗi giai đoạn cụ thể nhằm thấy được những thay đổi của thị trường và giúp người đọc có cái nhìn tổng quan về biến động về giá bất động sản trên thị trường bất động sản Việt Nam trong 30 năm qua.

Từ khóa: Bất động sản, thị trường bất động sản, giá, biến động giá, giá bất động sản

Abstract

Over 30 years, Over 30 years, Vietnam's real estate market has grown and achieved many achievements. However, there are many inadequacies and problems have not been solved yet. One of those problems is the issue of prices, real estate prices in Vietnam have increased in many periods and are many times higher than per capita income and are many times higher than those of other countries with the same GDP per capita. Based on this fact, the article analyzes about the real estate prices fluctuations in Vietnam through each stage to show the uncertainty of the real estate and helps readers have an overview of real estate price fluctuations in the Vietnamese real estate market over the past 30 years.

Key words: Real estate, real estate market, price, price volatility, real estate prices

ThS. Vương Thị Ánh Ngọc
Bộ môn Quản lý Bất động sản
Khoa Quản lý đô thị
Điện thoại: 0396463337
Email: ngocvta@hau.edu.vn

Ngày nhận bài: 11/5/2021
Ngày sửa bài: 26/5/2021
Ngày duyệt đăng: 12/4/2023

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản nước ta trong 30 năm qua đã có những bước phát triển quan trọng, nhiều dự án phát triển nhà ở, công trình dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ đã được hình thành làm thay đổi bộ mặt đô thị, từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp nhân dân, góp phần bảo đảm an sinh xã hội. Thị trường bất động sản đã thu hút đáng kể nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, thúc đẩy các ngành sản xuất khác phát triển. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện hơn.

Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực đã đạt được, hoạt động của thị trường bất động sản thời gian vừa qua vẫn bộc lộ những yếu kém, phát triển thiếu lành mạnh và không ổn định; đặc biệt là những bất cập về giá cả hàng hóa bất động sản. Theo khảo sát của DKRA, từ năm 2015, sau khi thị trường bất động sản phục hồi thì giá BĐS có những nơi tăng 200% trong khi thu nhập bình quân đầu người tăng 33%; giá nhà, đất ở Việt Nam năm 2020 cao gấp 10 -15 lần thu nhập bình quân đầu người; nhất là tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh. [1]

Hoặc theo một khảo sát đánh giá khác của Numbeo, năm 2014 Việt Nam là nước đứng thứ 9 trong nhóm 20 quốc gia có giá nhà đất so với thu nhập bình quân cao nhất vào khoảng 24 lần; còn riêng Hà Nội khoảng 26 lần. Năm 2017, giá nhà đất tại Việt Nam cao gấp 25 lần so với thu nhập trung bình của người dân. Đến năm 2020, giá nhà đất so với thu nhập bình quân Việt Nam vào khoảng 14 lần, xếp thứ 31/103 quốc gia được Numbeo khảo sát. Đặc biệt là Hà Nội có giá nhà đất so với thu nhập bình quân 34,39 lần, xếp thứ 4/400 thành phố được khảo sát; con số này còn cao hơn cả các thành phố khác như Hong Kong, Bắc Kinh, Thượng Hải, Bangkok [2].

Như vậy, ta có thể thấy trong những năm qua thị trường bất động sản Việt Nam phát triển và diễn biến rất phức tạp, kèm theo đó là sự yếu kém trong công tác quản lý Nhà nước. Vấn đề đặt ra là trong suốt 30 năm qua, diễn biến thị trường bất động sản Việt Nam đã có những thay đổi cụ thể như thế nào, tại sao giá BĐS nói chung và giá BĐS nhà đất nói riêng ở Việt Nam lại rất cao, trong khi thu nhập của người lao động lại ở mức rất thấp. Để trả lời cho vấn đề trên và giúp cho người đọc có một cái nhìn tổng quan về thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua, bài báo đã sử dụng kết hợp các phương pháp thống kê số liệu, xử lý và phân tích số liệu.

2. Quá trình biến động giá bất động sản ở Việt Nam

Từ khi hình thành đến nay, thị trường bất động sản Việt Nam đã có rất nhiều biến động, khi thì “phồn vinh” – là lúc thị trường hình thành các cơn “sốt” bất động sản; lúc lại “tiêu điều” – là khi thị trường bất động sản “đóng băng”.

a. Giai đoạn 1987 đến 1999

Trước “đổi mới” 1986 và những năm đầu sau “đổi mới”, khái niệm giá đất chưa được pháp luật thừa nhận. Từ năm 1987 đến năm 1991 vẫn có các giao dịch chuyển nhượng nhà đất nhưng chủ yếu là tự phát, số lượng giao dịch ít và giá trị giao dịch thấp phù hợp thu nhập người dân. Nguyên nhân do năm 1987, Việt Nam ban hành Luật đất đai đầu tiên quy định: “Nhà ở và vật kiến trúc khác trên đất được chuyển nhượng” tạo điều kiện cho giao dịch về nhà ở hoạt động.

Từ năm 1991 – 1993: Thị trường bất động sản đặc biệt “sốt” mạnh ở phân khúc đất và quyền sử dụng đất. Cụ thể: Nhu cầu nhà ở, đất ở của dân cư và đất để sản xuất kinh doanh ngày càng tăng, nhất là ở các đô thị. Một số công trình liên doanh đã được đầu tư, nhiều các khu đô thị mới nhỏ lẻ được hình thành. Các giao dịch kinh doanh BĐS trong giai đoạn này chủ yếu là các

hoạt động đơn lẻ nhưng khá sôi động. Giá đất ở những vùng đô thị mới tăng cao, thậm chí có những nơi tăng hơn 10 lần. Tại trung tâm Hà Nội, giá nhà đất bị đẩy lên khoảng 2,5 – 3 cây vàng/1m². Tại các vùng ngoại ô cũng tăng lên 0,3 -0,5 cây vàng/1m² [3]. Trong thời gian này, hầu hết các giao dịch đều thực hiện dưới dạng “trao tay”, tự viết hợp đồng giữa các bên, thủ tục dễ dàng. Bên cạnh đó, việc quản lý đất đai lỏng lẻo, việc quản lý giá đất không được đặt ra nên giá đất tăng theo kiểu “thả nổi”.

Biến động trên của thị trường là do những thay đổi trong chính sách và pháp luật trong giai đoạn này. Nhà nước đã quyết định những đổi mới quan trọng: áp dụng cơ chế thị trường để phát triển kinh tế, xác định đường lối xây dựng nền kinh tế mở hướng ngoại; thực hiện các cơ chế mở như không đòi hỏi giải trình nguồn gốc tiền đưa vào hoạt động kinh tế, giảm nhẹ hàng rào hải quan đối với hàng nhập khẩu... Tất cả những chính sách đó đã tạo tâm lý lạc quan cho người dân bỏ tiền vào đầu tư kinh tế. Năm 1991, Pháp lệnh nhà ở 1991 ra đời quy định về: Kinh doanh nhà ở, Quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở. Năm 1992, Hiến pháp 1992 quy định: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật”. Đến năm 1993, Nhà nước ban hành Luật Đất đai 1993 quy định: “Nhà nước chính thức cho phép người có quyền sử dụng đất được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn và thừa kế quyền sử dụng đất”.

Ngày 13/02/1995, Chính Phủ ban hành Nghị định 18/1995/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành pháp lệnh về Quyền và Nghĩa vụ của các tổ chức trong và ngoài nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã làm cho giới đầu cơ chùn tay. Quy định về thuê đất, theo đó chủ sử dụng đất phải trả hai lần tiền (tiền chuyển quyền sử dụng đất và tiền thuê đất). Nhà đầu cơ phải bán đất để trả nợ cho ngân hàng. Đây là nguyên nhân làm chững lại cơn “sốt nhà đất” lần thứ nhất này.

Từ cuối năm 1995 đến 1999, thị trường BĐS bước sang giai đoạn suy thoái: giá BĐS nhà đất giảm mạnh, các hoạt động đầu tư chủ yếu là xây nhà ở đơn lẻ trong các khu phân lô, bán nền, một số doanh nghiệp đầu tư BĐS lâm vào tình trạng khó khăn, phá sản. Nguyên nhân xuất phát từ khủng hoảng tài chính tiền tệ châu á năm 1997, tăng trưởng tín dụng giảm và lạm phát tăng cao 16,9%. Cùng với đó, năm 1995 Chính Phủ ban hành Nghị định 18/1995/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành pháp lệnh về Quyền và Nghĩa vụ của các tổ chức trong và ngoài nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã làm cho giới đầu cơ chùn tay. Theo đó chủ sử dụng đất phải trả hai lần tiền: tiền chuyển quyền sử dụng đất và tiền thuê đất là nguyên nhân làm cho các nhà đầu cơ phải bán đất để trả nợ cho ngân hàng.

b. Giai đoạn 2000 đến 2006

Trong những năm tiếp theo, Việt Nam có nhiều thay đổi lớn như: tháng 7/1995 Việt Nam trở thành thành viên của Hiệp hội các Quốc gia Đông Nam Á ASEAN; tháng 11/1998 tham gia Hợp tác Kinh tế Châu Á – Thái Bình Dương; tháng 7/2000 tham gia Hiệp định thương mại với Hoa Kỳ. Với quá trình hội nhập toàn diện, Việt Nam đã tạo niềm tin cho các nhà đầu tư ngoài khu vực nhà nước vào đầu tư phát triển.

Đến giai đoạn 2001 – 2003, Chính phủ còn ban hành nhiều Nghị định hỗ trợ, ưu đãi trong đầu tư xây dựng như Nghị định 71/2001/CP về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê; Nghị định 79/2001/CP về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Nhờ đó, thị trường bất động sản giai đoạn này có nhiều thay đổi tích cực. Năm 2001, nguồn vốn ODA tiếp tục được cam kết ở mức cao (trên 2 tỷ USD/năm). Thị trường BĐS được tăng trưởng cả về quy mô, phạm vi và số lượng, các nhà đầu tư mua đất ở khắp nơi (đỉnh điểm quý 2 năm 2001). Cả giá và giao dịch trong những năm này đều tăng rất cao. Tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh giá nhà đất ở đây tăng gấp 10 lần so với năm 1993, những nơi có giá 2,5-3 cây vàng/1m² thì nay tăng lên 25-30 cây vàng/1m². [3] Giai đoạn này có thể nói là giai đoạn thành công nhất của các doanh nghiệp xây dựng. Rất nhiều doanh nghiệp có chức năng xây dựng đã trở thành các công ty kinh doanh BĐS hoặc bổ sung chức năng kinh doanh BĐS. Các công ty kinh doanh BĐS trong giai đoạn này, không những thanh toán được các khó khăn về tài chính mà còn có lợi nhuận lớn.

Cơn “sốt nhà đất” lần thứ hai này bị cắt sau khi Quốc hội thông qua Luật đất đai 2003 và Chính phủ ban hành Nghị định 181/2004/NĐ-CP chấm dứt tình trạng “phân lô bán nền”. Ban chỉ đạo phát triển nhà và thị trường BĐS và các Hiệp hội BĐS lần lượt ra đời, định hướng phát triển cho thị trường BĐS. Nghị quyết về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường. Lúc này, các nhà đầu tư phải dừng lại nghe ngóng việc thực thi pháp luật làm cho thị trường diễn biến trầm lắng.

c. Giai đoạn 2007 đến 2012

Cơn “sốt nhà đất” lần thứ hai bị cắt cùng lúc khi thị trường chứng khoán nước ta bắt đầu nóng. Các nhà đầu tư bắt đầu chuyển vốn sang thị trường chứng khoán. Đây cũng là điều kiện để thị trường chứng khoán thay đổi nhanh chóng, tạo “bong bóng” và rất nhanh chóng tạo ra siêu lợi nhuận. Thị trường bất động sản bị bỏ lại và rơi vào trầm lắng. Đầu năm 2007, “bong bóng” của thị trường chứng khoán bắt đầu rạn nứt, thị trường nhanh chóng bị giảm sút và rơi vào suy thoái.

Năm 2007, Việt Nam gia nhập WTO, GDP tăng vượt 8%, tăng trưởng tín dụng lên đến 50%, cùng với đó từ 1/1/2007 Luật Kinh doanh BĐS có hiệu lực quy định chính sách kinh doanh bất động sản giúp các nhà đầu tư trong và ngoài nước yên tâm hơn khi tham gia thị trường; giới đầu cơ BĐS nhận thấy rằng đầu tư trong thị trường BĐS vẫn có nhiều lợi nhuận khi mà giá BĐS ngày mai cao hơn ngày hôm nay, họ tập trung trở lại thị trường BĐS với lượng đầu tư cao hơn do lợi nhuận có được từ thị trường chứng khoán. Cơn “sốt nhà đất” lần thứ ba lại hình thành và tăng nhanh trong vòng 1 năm, đến tháng 4/2008 thì ngưng lại và suy giảm do tác động của chính sách thắt chặt tiền tệ của Nhà nước nhằm kiềm chế lạm phát.

Theo tổng kết giá thị trường của một số dự án tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh thì trong vòng 1 năm từ 2006 -2007 giá BĐS tại một số quận thành phố HCM tăng gấp 2 lần như tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn, giá đất của dự án Tân An Huy từ 8 -10 triệu đồng/m² đã nhảy vọt lên 16 đến 20 triệu đồng/m²; dự án của Cty Him Lam từ 14 đến 16 triệu đồng/m² nhảy vọt lên 20 - 30 triệu đồng/m². Đất nền, nhà trong các dự án nằm trong khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng còn có mức tăng giá cao hơn, nhiều trường hợp cá biệt mức tăng lên đến 300%. Đến đầu năm 2008, giá BĐS lại tiếp tục cao gấp 2-3 lần so với đầu năm 2007. Nhiều nhà đầu tư nước ngoài cũng chuyển hướng đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam. Năm 2007 đã có 40% số vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài vào thị trường BĐS (khoảng 8/20 tỷ USD). Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tỷ lệ giữa vốn đầu tư vào BĐS

trên tổng số vốn đầu tư năm 2005 là 65.143 tỷ/213.931 tỷ; năm 2007 là 143.729 tỷ/309.117 tỷ; năm 2008 là 255.421 tỷ/328.827 tỷ. Điều này cho thấy sức “nóng” của thị trường BĐS năm 2007, 2008.

Như vậy, sau cơn “sốt nhà đất” lần thứ ba, thị trường BĐS rơi vào suy thoái - “đóng băng”. Từ giữa năm 2011, hàng loạt các dự án căn hộ ồ ạt bán tháo, giảm giá từ 30%-35% ở cả Hà Nội và TPHCM; ngay cả đất nền tại các khu vực dọc Láng Hòa Lạc, đặc biệt khu vực Mê Linh – Hà Nội vốn tăng nhẹ 5%-10% hồi đầu năm thì nay giá cũng giảm mạnh, trung bình từ 20-40%, nhưng gần như cũng không có giao dịch. Nguyên nhân xuất phát từ chính sách thắt chặt tín dụng BĐS của Ngân hàng nhà nước vào ngày 30/6/2011, trong khi đến giai đoạn này các chủ đầu tư đến hạn trả các khoản vay ngân hàng. Tuy nhiên, dù thị trường có đóng băng thì giá nhà đất vẫn cao hơn 10-15 lần thu nhập bình quân của người dân ở giai đoạn này.

d. Giai đoạn từ 2013 đến nay

Đến năm 2013 với sự ra đời của một loạt các văn bản pháp luật mới hoàn thiện hơn: Luật đất đai 2013, Luật nhà ở 2014, Luật kinh doanh bất động sản 2014 thì thị trường bất động sản cũng dần phục hồi. Từ năm 2017 đến nay thị trường BĐS Việt Nam có những đợt “sốt” cục bộ, có thể kể đến BĐS tại một số quận ở thành phố HCM, Hà Nội, giá BĐS cũng tăng dần theo các năm tùy theo từng phân khúc. Theo khảo sát của CBRE Việt Nam về nguồn cung và mức hấp thu phân khúc căn hộ tại TP HCM và Hà Nội từ 2007 -2017: từ năm 2014, cả cung và mức hấp thu BĐS căn hộ tại thị

trường Hà Nội và TPHCM đều tăng vọt, đặc biệt là lượng căn hộ thuộc phân khúc trung cấp.

Cụ thể, theo báo cáo nghiên cứu toàn cảnh thị trường BĐS TPHCM năm 2017 của DKRA Việt Nam đưa ra ghi nhận như sau:

Tại phân khúc căn hộ chung cư, giá trung bình căn hộ trong vòng 5 năm qua (2012-2017) tăng gần gấp đôi. Trong đó, căn hộ hạng C tăng 54%, hạng B tăng khoảng 67%, hạng A khoảng 45%. Năm 2017, mức giá này gấp gần 20 lần thu nhập bình quân của người lao động. [4]

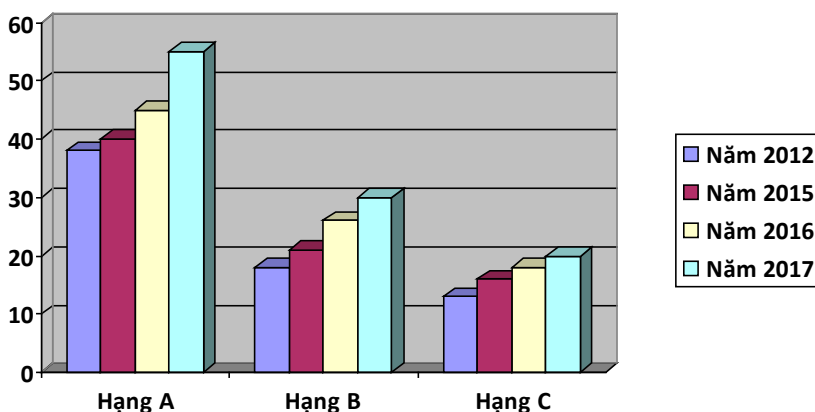
Trong khi đó, ở phân khúc đất nền phân lô thì tăng mạnh nhất là loại hình đất nền, khu vực tăng 130% là quận 9, quận 7 tăng khoảng 50%, đỉnh điểm là Thủ Đức với 170%. Năm 2017, mức giá này gấp gần 40 lần thu nhập bình quân của người lao động. [4]

Năm 2017 khép lại, những cái tên như Novaland, Vingroup, Hưng Thịnh với nhiều dự án cao cấp làm nóng thị trường giao dịch BĐS. Đơn cử, tập đoàn Novaland với hơn 30 dự án được đưa ra thị trường, chiếm phần lớn số lượng giao dịch trên thị trường BĐS tại TP Hồ Chí Minh.

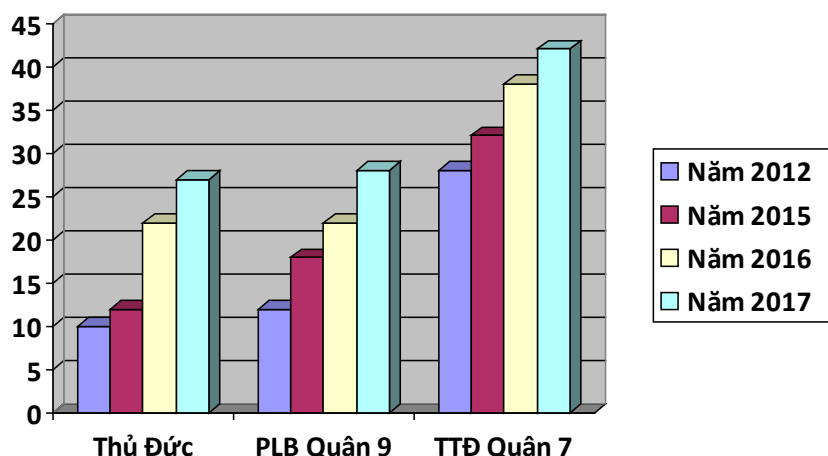
Thị trường BĐS năm 2018 vẫn giữ được sự phát triển ổn định. Cụ thể, đã không có hiện tượng “bong bóng BĐS” và vẫn còn nằm trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng. Tính đến hết tháng 11/2018, thị trường Hà Nội có khoảng 33.000 căn hộ mới chào hàng, tăng gần 2.000 căn so với năm 2017. Còn tại TP.HCM có 32.000 căn chào bán, tăng 1.000 căn so với 2017 (chưa tính gần 10.000 căn Vingroup dự kiến mở bán cuối năm). Theo nghiên cứu của CBRE Việt Nam, phân khúc cao cấp và hạng sang ghi nhận mức tăng vào khoảng 8 - 9% so với năm ngoái. Loại hình nhà ở trung cấp, bình dân gần như ít biến động, chỉ những dự án đẹp mới có mức tăng tầm 1 - 3%.

Trong năm 2018, xảy ra hai đợt sốt ảo giá đất nền, đất nông nghiệp, đã được chính quyền các địa phương quyết liệt vào cuộc xử lý và đã được kiểm soát. Việc sốt giá đất bùng phát trên diện rộng, tập trung tại các vùng dự kiến trở thành đặc khu kinh tế như Phú Quốc (Kiên Giang), Vân Đồn (Quảng Ninh) và Vân Phong (Khánh Hòa), sau đó giảm xuống khi Luật Đặc khu kinh tế chưa được Quốc hội thông qua. Thị trường BĐS TP. Hồ Chí Minh những tháng đầu năm 2018 xảy ra hiện tượng tăng mạnh giá đất ở các quận vùng ven, tập trung ở phân khúc đất nền số đo và đất nền dự án. Tiếp đó đến các tỉnh vùng ven như Đồng Nai, Bình Dương, Long An..., rồi lan rộng ra các tỉnh, thành miền Trung như Khánh Hòa, Bình Định, Đà Nẵng, Nghệ An, Thanh Hóa... Nguyên nhân của tình trạng trên được cho là do tình trạng đầu cơ đất đai, thổi giá đất lên cao của một số nhà đầu tư cá nhân lợi dụng thông tin chuẩn bị thành lập ba đặc khu kinh tế để đẩy giá lên cao, sự buông lỏng quản lý của chính quyền địa phương trong công tác quy hoạch, quản lý đất đai.

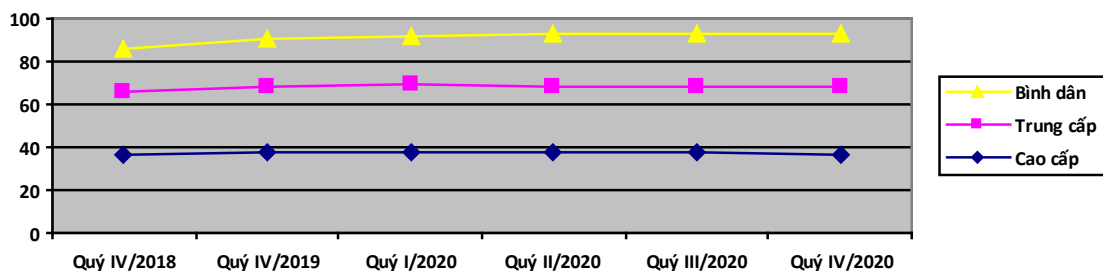
Năm 2019, giá bất động sản cũng có sự thay đổi tại một số khu vực, đặc biệt



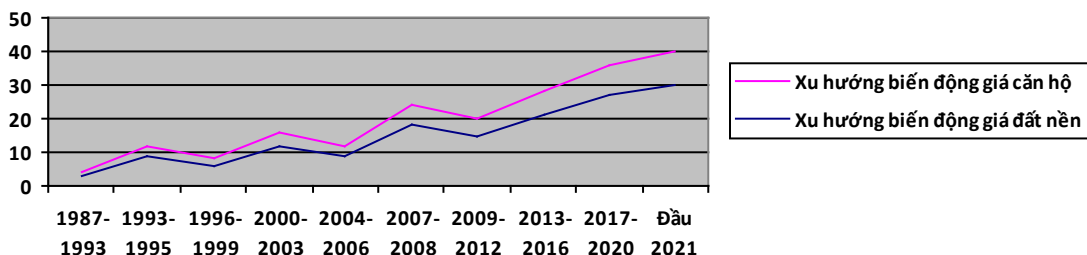
Hình 1. Mức giá trung bình các loại hình căn hộ qua các năm [4]



Hình 2. Mức giá trung bình đất nền phân lô qua các năm [4]



Hình 3. Biến động giá căn hộ bán tại Hà Nội năm 2020, Đơn vị: tr/m² [7]



Hình 4. Xu hướng biến động giá BĐS tại các quận nội thành Hà Nội qua các năm

là thị trường đất nền tại một số địa phương vùng ven đô thị lớn như thành phố Hà Nội và TPHCM, các tỉnh miền Đông Nam Bộ, có những nơi giá đất nền tăng gấp đôi, gấp ba. Giá nhà chung cư tại Hà Nội và TPHCM có biến động cụ thể: tại thành phố Hà Nội, giá căn hộ chung cư trong năm 2019 tăng khoảng 3%-5% so với cùng kỳ năm 2018, giá nhà ở riêng lẻ tăng khoảng 3%. Trong khi đó tại TPHCM giá bất động sản có chiều hướng tăng cao hơn khi giá bán căn hộ chung cư tăng khoảng 3%-5%, một vài dự án căn hộ cao cấp giá còn lên tới 250tr/m² và giá nhà ở riêng lẻ tăng khoảng 9% so với cùng kỳ năm 2018. [9] Giá bất động sản nhà đất năm 2019 so với thu nhập bình quân của sinh viên mới ra trường ở mức thấp nhất nhóm khảo sát là 72 triệu đồng một năm, giá nhà cao hơn thu nhập của người lao động tới 28 lần. Giá nhà tại 2 đô thị phát triển bậc nhất Việt Nam cũng cao gấp 17 lần thu nhập trung bình của nhân viên có kinh nghiệm lâu năm (120 triệu đồng một năm); hay trường nhóm và giám sát có thu nhập trung bình 192 triệu đồng mỗi năm ghi nhận giá nhà trên thị trường cao gấp 10 lần thu nhập. [5]

Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Tuy nhiên, đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư, kinh tế - xã hội. Đầu tiên phải kể đến việc chính quyền các thành phố lớn, các địa phương đang chú trọng rà soát toàn bộ các dự án sai phạm để sớm cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển và mở bán vào cuối năm 2019. Nhiều doanh nghiệp cũng đang khắc phục những sai phạm trước đây để thị trường dần ổn định trở lại. Thứ hai là việc Ngân hàng Nhà nước siết tín dụng vào bất động sản. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống mức 45% và chỉ còn 40% kể từ ngày 1/1/2019. Lộ trình sửa đổi Thông tư 36 gồm 3 giai đoạn đến năm 2022, tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn sẽ xuống còn 30%.

Như vậy, mỗi một cơn "sốt nhà đất" diễn ra lại đẩy giá bất động sản lên cao và cho dù sau đó thị trường có suy thoái, tiêu điều thì cũng không làm giảm giá nhà đất xuống nhiều do nhu cầu về nhà đất của người dân càng ngày càng tăng,

trong khi đó Việt Nam lại là quốc gia đông dân thứ 15 trên thế giới.[6]

3. Phân tích giá bất động sản hiện nay và dự đoán biến động giá BĐS trong giai đoạn tiếp theo 2021 - 2023

Năm 2020, hai đợt dịch COVID-19 bùng phát tại nước ta đã làm nền kinh tế chịu nhiều tác động nghiêm trọng, thị trường bất động sản trong nước cũng không là ngoại lệ. Những thách thức đặt ra bởi đại dịch COVID-19 cũng như kinh tế tăng trưởng chậm lại làm nhu cầu suy giảm, nguồn cung thiếu hụt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không có dự án mới hoặc không triển khai được dự án do vướng thủ tục cấp phép. Tính đến hết tháng 11/2020 có tới 1.272 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tạm ngừng kinh doanh có thời hạn, tăng hơn 117% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, ngày 18/12/2020, Nghị định 148 được ban hành để sửa một số điều trong luật Đất đai. Nếu đi mua tài sản trong một thửa đất của nhà nước, nếu mua cây cao su để thuê đất làm resort thì thời hạn thuê đất sẽ được theo thời hạn của nhà đầu tư mới. Nghị định 148 giải quyết vấn đề dịch vụ công về đất đai, giao sổ đỏ tận nơi cho người yêu cầu. Bên cạnh pháp lý thì lãi suất vay mua nhà đang thấp nhất trong 15 năm qua. Đây là cơ hội để các hộ gia đình, người trẻ có thể mua nhà, hay đầu tư.

Theo báo cáo của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam năm 2020 cho thấy:

Tại Hà Nội, giá chung cư tăng nhẹ ở phân khúc trung cấp, phân khúc cao cấp trên thực tế cho thấy đang có áp lực giảm giá, căn hộ bình dân không có biến động. Do tính thanh khoản chậm nên các nhà đầu tư có hiện tượng cắt lỗ và chủ đầu tư gia tăng chính sách hỗ trợ, khuyến mãi.

Nhà đất là phân khúc ưa thích của các nhà đầu tư Hà Nội và một phần cũng là dòng sản phẩm hàng hiếm. Vì vậy, mặc dù Covid nhưng nhiều dự án được đầu tư hạ tầng chất lượng tốt đã tăng giá mạnh, tăng khoảng 5% so với năm 2019. Một số dự án nhà phố đã thành lập những mức giá kỷ lục như: Kiến Hưng Hà Đông có giá 200-250tr/m², Him lam Tố Hữu có giá 300tr/m². Tại khu vực đất đai trong khu dân cư hiện hữu: việc đô thị hóa mạnh các vùng Sơn Tây,

Hòa Lạc, Thạch Thất, Hoài Đức... đã đẩy giá đất trong làng xã khu vực này lên mức 25-30tr/m², tăng so với năm 2019 khoảng 50%. Các vùng như Đông Anh, Gia Lâm, Long Biên cũng tăng khoảng 20-30% so với năm 2019. Mặc dù tăng giá nhưng hiện tượng giao dịch thực diễn ra không nhiều mua bán chủ yếu qua lại giữa các nhà đầu cơ với nhau. [7]

Còn tại TPHCM, giá bán căn hộ bình dân đã được đẩy lên thành phân khúc trung cấp. Giá bán căn hộ trung cấp tăng mạnh (so với năm 2019 tăng 26,5% và so với năm 2018 tăng 50,7%). Giá bán trung bình căn hộ cao cấp là 72,9 tr/m²; giá trung bình của liền kề, nhà phố, shophouse là 74,2 tr/m². [7]

Tính đến quý I/2021, theo số liệu mới nhất của Hội Môi giới BĐS Việt Nam, lượng sản phẩm chào bán trên thị trường bất động sản cả nước là 74.144 sản phẩm tăng 39,2%. Giao dịch đạt 31.733 sản phẩm tăng 315,3% so với cùng kỳ năm 2020. Phân khúc BĐS nghỉ dưỡng vẫn chịu thiệt hại nặng nề bởi dịch Covid-19 còn phân khúc văn phòng, đất nền, chung cư chịu ảnh hưởng nhẹ hơn.

Đầu năm 2021, hiện tượng giá đất tăng xuất hiện tại nhiều địa phương, giá đất tăng tạo ra những cơn sốt đất khó tin. Thậm chí còn xuất hiện hiện tượng đầu tư bất chấp quy định pháp luật. Tại một số địa phương, đất đai sôi sục khắp nơi, giá tăng chóng mặt, trung bình tăng 10% sau 1 tháng. Cục bộ một số nơi tăng 2-3 lần chỉ trong vòng từ 1 đến 2 tháng. Trong cơn sốt đất, nhiều nơi, người dân bỏ kinh doanh, bỏ sản xuất để lao vào đầu tư đất, "sốt đất" không chỉ ở các khu vực có quy hoạch rõ ràng, có giấy phép xây dựng mà cơn sốt này còn xảy ra ở những vị trí không nằm trong quy hoạch, đất thổ cư trong làng xóm, thậm chí đất phi nông nghiệp như đất rừng.

Năm 2021 có điểm đặc biệt là luật Đầu tư, luật Xây dựng sửa đổi có hiệu lực từ ngày 1/1, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư; đồng thời là năm kiểm soát hiệu quả Covid-19, vaccine nghiên cứu thành công, nền kinh tế Việt Nam đang là điểm sáng, năm tới bộ Xây dựng sẽ sửa đổi Luật nhà ở, từ đó ban hành nghị định, xây dựng lại chung cư cũ, sửa đổi quy định để tạo điều kiện cho doanh nghiệp tham gia vào thị trường bất động sản phân khúc nhà vừa túi tiền, trung cấp, giá cả hợp lý.

Từ các phân tích số liệu ở trên, kết hợp xử lý các số liệu thu thập được, cùng những diễn biến thay đổi của thị trường BĐS, biểu đồ dưới đây thể hiện xu hướng biến động giá BĐS nhà đất tại Hà Nội trong thời gian qua như sau:

Giá nhà được dự báo vẫn tiếp tục tăng khi chu kỳ tăng trưởng của thị trường chưa kết thúc. Năm 2021, giá nhà sẽ tiếp tục tăng khoảng 10% so với năm 2020. Và trong 2- 3 năm tới giá nhà đất vẫn đang nằm trong chu kỳ tăng giá. Đây được coi là những thông tin tốt để các nhà đầu tư yên tâm chọn bất động sản là kênh rót vốn. Tuy nhiên, các nhà đầu tư cũng nên thận trọng, nếu đặt kỳ vọng quá cao vào thị trường, nhất là thời điểm đang diễn ra nhiều cơn sốt đất cục bộ như hiện nay thì khó xác định sát giá trị thực của bất động sản, thậm chí rơi vào tình trạng giá ảo.

Như vậy, từ những phân tích ở trên, có thể tổng hợp lại các nguyên nhân chủ yếu dẫn đến những biến động về giá trong thời gian qua như sau:

Một là, quá trình chuyển đổi cơ chế thị trường tạo ngữ cảnh cho người dân nhận thức được giá trị của đất đai và đầu tư vào thị trường bất động sản.

Hai là, tư duy về quản lý đi chậm hơn quá trình phát triển kinh tế, nên chưa có công cụ phù hợp để điều tiết sức "nóng" của thị trường.

Ba là, quá trình đổi mới không đồng bộ đã tạo những lỗ hổng và sự chồng chéo trong quản lý thị trường BĐS.

Bốn là, một vài chính sách, quy định chưa phù hợp dẫn đến có giai đoạn tồn tại những tiêu cực trong kinh doanh BĐS, tình trạng đầu cơ tạo nên giá ảo trong thị trường.

Năm là, thấy được cái lợi khi đầu tư vào bất động sản mang lợi nhuận cao, dễ dàng, an toàn tạo nên xu hướng người dân muốn giữ tiền tiết kiệm trong BĐS thay vì sản xuất kinh doanh.

Sáu là, tại nhiều thời điểm các chính sách về thuế chưa hợp lý tạo nên tình trạng đầu tư vào BĐS mang lại lợi nhuận nhiều hơn các lĩnh vực khác.

Như vậy, trong quá trình phát triển thị trường BĐS Việt Nam trong thời gian qua đã tồn tại những bất cập về giá BĐS; có những yếu kém trong công tác quản lý, Nhà nước liên tục phải ban hành các văn bản pháp luật mới để phù hợp với thị trường tại mỗi thời điểm; tuy nhiên vẫn chưa đồng bộ và bao quát được hết toàn bộ thị trường.

4. Kết luận

Từ việc phân tích quá trình biến động về giá bất động sản Việt Nam trong 30 năm qua, có thể kết luận rằng:

Giá bất động sản ở Việt Nam nói chung, cũng như giá bất động sản nhà đất nói riêng về mặt bằng giá có thể chưa cao bằng các thủ đô khác như Hongkong, Bắc Kinh, Bangkok... nhưng so chênh lệch giữa giá và thu nhập bình quân của người dân thì lại cao hơn nhiều.

Việc quản lý giá bất động sản nói riêng, cũng như quản lý thị trường BĐS nói chung cần được quan tâm đầy đủ và đúng mức. Cần có sự tham gia của tất cả các thành phần, đặc biệt là Nhà nước thông qua các công cụ chính sách, pháp luật để điều tiết thị trường theo đúng hướng, bảo vệ quyền lợi cho người dân.

Thị trường bất động sản luôn thay đổi và biến động do các tác động bên ngoài và nguyên nhân từ bên trong thị trường, nên Nhà nước cần có những thống kê đánh giá tổng quan để có những định hướng và giải pháp chuẩn bị trước cho các tình huống biến động của thị trường.

Tóm lại, các phân tích ở trên không chỉ đánh giá được những biến động về giá BĐS qua mỗi giai đoạn mà còn cung cấp cho người đọc một cái nhìn tổng quan về sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong 30 năm qua./.

Tài liệu tham khảo

1. Công ty DKRA Việt Nam, Báo cáo nghiên cứu thị trường BĐS Việt Nam năm 2020, Công ty DKRA Việt Nam, 2020.
2. Numbeo, Báo cáo khảo sát thị trường BĐS tại Việt Nam năm 2020, Numbeo, 2020.
3. Đặng Hùng Võ, Nghị lý giá bất động sản nhà ở tại Việt Nam, Tổng quan Kinh tế - xã hội Việt Nam, 2011.
4. Báo cáo nghiên cứu toàn cảnh thị trường BĐS TPHCM năm 2017, DKRA Việt Nam (2017).
5. Navigos Group, Báo cáo tại Hội nghị bất động sản Việt Nam – VRES 2019, Navigos Group, 2019.
6. Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Báo cáo tình hình thị trường BĐS Việt Nam năm 2019, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, 2019.
7. Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Báo cáo tình hình thị trường BĐS Việt Nam năm 2020, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, 2020.