

NHẬN DẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

PGS. TS Thái Bá Cẩn *

Tóm tắt: Nội dung bài viết bàn về thị trường bất động sản (BDS) ở Việt Nam. Thứ nhất, bài viết cung cấp một số vấn đề lý luận về thị trường bất động sản ở Việt Nam: Khái niệm, công năng, phân loại thị trường, cơ chế vận hành của thị trường bất động sản và vai trò quản lý của nhà nước, vai trò của Chính phủ đối với thị trường bất động sản. Thứ hai, bài viết đánh giá thực trạng của thị trường bất động sản Việt Nam mấy năm gần đây và đưa ra kiến nghị các giải pháp phát triển thị trường BDS trong thời gian tới.

Từ khóa: bất động sản, thị trường bất động sản, thị trường đất nền, phân khúc bất động sản.

Abstract: The article gives the discussions of the real estate market in Vietnam. Firstly, the article provides some theoretical issues of the real estate market in Vietnam: concepts, functions, market classification, operating mechanism of the real estate market and role of the State management as well as the role of the Government in the real estate market. Secondly, the article evaluates the real situation of Vietnam's real estate market in recent years and proposes some solutions to the development of the real estate market in the years to come.

Keywords: Real estate, real estate market, land market, real estate segment.

1. Nhận dạng thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam

Thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay là vấn đề đang được nhiều người quan tâm.

- **Giai đoạn 2000-2001:** Sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế trong nước cùng với những quy định sửa đổi của Luật đất đai năm 2001 theo hướng mở rộng quyền của người sử dụng đất (đặc biệt là chính sách cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở),... đã làm cầu về nhà đất tăng, cơn sốt trên thị trường nhà đất bắt đầu bùng phát từ cuối năm 2001 kéo dài đến cuối năm 2003.

- **Giai đoạn năm 2004-2006:** Thị trường BDS chuyển sang trầm lắng, kém sôi nổi, các dự án BDS không có nhiều giao dịch, giá cả tương đối ổn định.

- **Từ cuối năm 2007 đến tháng 3 năm 2008:** Thị trường BDS sôi động tại một số thành phố lớn, như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang. Nguyên nhân do nhiều nhà đầu tư chuyên hướng đầu tư từ thị trường chứng khoán sang thị trường BDS. Từ tháng 3/2008, hiện tượng nóng của thị trường BDS đã chững lại, đến tháng 6/2008 thị trường BDS giảm mạnh cả về giá cả và số lượng giao dịch: giá căn hộ chung cư cao cấp

* Phó Chủ nhiệm khoa Tài chính
Trường ĐH KD&CN Hà Nội.

giảm 35-60%; giá giao dịch đất nền nhà riêng lẻ, nhà biệt thự giảm 30%.

- **Từ năm 2009 đến nay:** Thị trường BĐS Việt Nam phát triển khá ổn định, cơ cấu sản phẩm BĐS đa dạng: nhà ở căn hộ chung cư (chung cư cao cấp, chung cư thường), đất nền nhà riêng lẻ, nhà biệt thự, biệt thự nghỉ dưỡng phát triển ở hầu hết các thành phố ven biển, như Quảng Ninh, Đà Nẵng, Nha Trang, Ninh Thuận, Bình

Thuận, Vũng Tàu, đảo Phú Quốc,....

- **Trong 3 năm, 2015-2017**, dịch vụ tư vấn BĐS cùng thị trường BĐS Việt Nam phát triển đáng kể, khởi sắc, đặc biệt ở hai thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh, với các dấu hiệu trong phần A, B.1. Đồng thời dư nợ tín dụng trong lĩnh vực BĐS tăng, thể hiện vai trò của các Ngân hàng thương mại đối với các dự án, đề án BĐS (phần B, B.1)

Bảng 1. Hàng hóa bất động sản và dư nợ tín dụng trong lĩnh vực bất động sản

Đơn vị: Tỷ VNĐ

Năm	A: Giá trị hàng bất động sản			B: Nợ tín dụng về bất động sản,		
	Tồn kho	So năm trước, %	Tăng, giảm, %	Dư nợ	So năm trước, %	Tăng, giảm, %
2015	50.800	-	-	364.000	-	-
2016	31.000	61,02	-38,98	472.900	129,91	29,91
2017	35.000	112,9	12,9	445.016	122,25	22,25

Nguồn: Nguyễn Quang Lộc. Báo Công thương, ngày 16/11/2017.

Tại Diễn đàn Bất động sản Việt Nam thường niên lần thứ nhất diễn ra tại Hà Nội ngày 15/11/2017, nhiều ý kiến nhận xét thị trường BĐS đã có dấu hiệu khởi sắc, lượng tồn kho sản phẩm BĐS (căn hộ, đất nền,...) có giảm, một số phân khúc có mức tăng trưởng ngoạn mục, nguồn cung ở phân khúc căn hộ đang tăng lên, nhưng sức mua chậm.

Nhìn chung, thị trường BĐS Việt Nam trong thời gian qua đã khởi sắc, góp phần tăng năng lực sản xuất, thúc đẩy nền kinh tế phát triển, từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân; phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh. Tuy nhiên, cơ cấu sản phẩm hàng hóa BĐS chưa thật hợp lý, nặng về nhà ở kinh doanh, phục vụ người có thu nhập cao, tỷ trọng nhà ở cho người có thu nhập thấp chưa nhiều, chưa đa dạng. Vì vậy, thị trường BĐS Việt Nam phát triển chưa

toàn diện, chưa đáp ứng nhu cầu nhà ở cho toàn xã hội. Cụ thể:

1) Theo đánh giá của Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, thì trong hai năm 2017-2018 thị trường BĐS nước ta phát triển khá nhanh ở tất cả các phân khúc từ bình dân đến cao cấp. Ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh có đến hàng trăm dự án chung cư và đất nền được chào bán. Tuy nhiên có thể thấy, nguồn cung rất dồi dào cho các loại hình căn hộ chung cư của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, nhưng thị trường nhà ở cho những người có thu nhập thấp còn hạn chế.

2) Từ cuối năm 2017 đến nay, phân khúc căn hộ cao cấp đang có xu hướng chững lại do nhu cầu thị trường đang dần dần bão hòa, cung đã lớn hơn cầu (đặc biệt tại thành phố Hồ Chí Minh, nơi nguồn cung chung cư cao cấp khá lớn).

3) Từ đầu năm 2018, trong khi diễn

biến phân khúc căn hộ có xu hướng bão hòa, thì đất nền lại phát triển sôi động. Thể hiện rõ nhất là đất ở các vùng ven thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang, các hoạt động mua bán diễn ra rất sôi nổi. Tại diễn đàn BĐS Việt Nam ngày 15/11/2017. Ông Nguyễn Trọng Ninh, Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng, cho biết có hiện tượng tăng mạnh giá đất vùng ven thành phố Hồ Chí Minh, như Quận 2, Quận 9, các huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Cần Giờ: giá đất ở những vùng này đã tăng 10-20%, có nơi tăng 30-40%, cá biệt đến 710% so với năm 2016. Nguyên nhân là do hạ tầng giao thông tại các khu vực này đang phát triển mạnh, nhiều dự án lớn đang chuẩn bị được đầu tư,... Những thông tin này bị giới đầu cơ, môi giới lợi dụng đẩy giá lên cao.

4) Cũng tại Diễn đàn này, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Phạm Hồng Hà thẳng thắn nhận xét như sau:

- Thị trường BĐS Việt Nam hiện còn chưa đồng bộ, thiếu bền vững, còn tiềm ẩn nhiều rủi ro; một bộ phận phát triển tự phát lại bị lợi ích nhóm chi phối;

- Nguồn vốn cho thị trường BĐS chưa lớn, chưa đa dạng, chủ yếu vay từ các ngân hàng thương mại, vốn chủ sở hữu của các chủ đầu tư kinh doanh BĐS còn thấp; việc kiểm soát, giám sát việc vay vốn để đầu tư kinh doanh BĐS của chủ đầu tư và các ngân hàng thương mại gặp nhiều khó khăn;

- Cơ cấu BĐS hiện nay chưa hợp lý: dư cung ở một số phân khúc BĐS cao cấp, trong khi thiếu nhà ở xã hội, nhà thương mại giá rẻ; phần lớn các doanh nghiệp kinh doanh BĐS đầu tư nhiều vào phân khúc nhà ở cao cấp, BĐS nghỉ dưỡng, chưa quan tâm đến nhà ở xã hội, nhà ở bình dân.

2. Nguyên nhân yếu kém của thị trường bất động sản Việt Nam

Trong Tờ trình Thủ tướng Chính phủ về Chiến lược phát triển thị trường BĐS, Bộ Xây dựng có nêu 10 nguyên nhân hiện đang còn yếu kém của thị trường BĐS Việt Nam như sau:

Thứ nhất, hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường BĐS – từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng – chậm được hoàn thiện, còn chồng chéo.

Thứ hai, việc phát triển BĐS không theo quy hoạch, không có kế hoạch, không căn cứ vào nhu cầu của thị trường và nguồn thực hiện. Công tác quản lý phát triển đô thị còn bất cập.

Thứ ba, chính sách phát triển thị trường BĐS chưa thật sự phù hợp, vai trò của nhà nước trong kiểm soát và điều tiết thị trường BĐS thông qua thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp chưa hiệu quả. Chính sách tài chính đất đai thời gian qua còn thiếu nhất quán, chưa rõ ràng.

Thứ tư, hệ thống các định chế tài chính BĐS chưa được hoàn thiện, thiếu nguồn vốn trung và dài hạn cho thị trường BĐS; chính sách tín dụng BĐS không ổn định, gây khó khăn cho các nhà đầu tư và người dân. Nguồn vốn cho đầu tư BĐS chủ yếu từ ngân hàng và huy động của người dân có nhu cầu mua nhà, mua đất nền làm nhà.

Thứ năm, chính sách thuế, phí liên quan đến BĐS chưa thực sự là công cụ góp phần công khai, minh bạch và điều tiết thị trường, hạn chế đầu cơ; phương pháp tính thuế và thủ tục nộp thuế có điểm còn chưa thực sự tạo thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp, dễ thất thu thuế.

Thứ sáu, năng lực các chủ thể của thị trường BĐS, kể cả năng lực chuyên môn cũng như năng lực tài chính, còn nhiều hạn chế, hoạt động thiếu chuyên nghiệp, đầu

tư theo phong trào, thậm chí có không ít doanh nghiệp kinh doanh theo kiểu chụp giật, lừa đảo làm mất lòng tin của xã hội vào thị trường.

Thứ bảy, đa số các nhà đầu tư mới chú trọng đến các sản phẩm có lợi nhuận cao, chưa quan tâm đến các sản phẩm phù hợp với nhiều đối tượng, đặc biệt là các đối tượng có thu nhập thấp. Nhà nước cũng chưa có chính sách phù hợp khuyến khích các doanh nghiệp phát triển đa dạng các sản phẩm phù hợp với nhu cầu khả năng chi trả của đại bộ phận dân cư, dẫn đến tình trạng lệch pha cung-cầu, thị trường dư thừa nhà ở cao cấp, thiếu nhà ở bình dân và nhà ở xã hội.

Thứ tám, các thị trường khác có tính chất hỗ trợ, kết hợp với thị trường BĐS, như thị trường vốn, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường xây dựng, thị trường lao động, phát triển chưa đồng bộ, chưa tương thích với thị trường BĐS, vì vậy, chưa hỗ trợ cho thị trường BĐS phát triển một cách ổn định.

Thứ chín, hệ thống thông tin, dự báo về thị trường BĐS không thống nhất, thiếu tin cậy, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước, cũng như đảm bảo tính công khai, minh bạch của thị trường BĐS.

Thứ mười, công tác quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS còn nhiều bất cập, chưa phát huy được vai trò của nhà nước trong việc định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường, bảo đảm thị trường BĐS hoạt động một cách ổn định, lành mạnh.

3. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Trong Tờ trình Thủ tướng Chính phủ về Chiến lược phát triển thị trường BĐS, Bộ Xây dựng đã đề cập đến 9 giải pháp phát triển thị trường BĐS trong thời gian tới như sau:

Thứ nhất, hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm thúc đẩy và quản lý thị trường BĐS phát triển ổn định, bền vững và lành mạnh. Đổi mới cơ chế chấp-giải chấp BĐS. Thống nhất hệ thống đăng ký sở hữu BĐS, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất một cách khoa học, đơn giản về thủ tục.

Thứ hai, đổi mới công tác lập quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn, bảo đảm thị trường BĐS phát triển theo quy hoạch, có kế hoạch, khắc phục tình trạng phát triển đô thị, bất động sản một cách tự phát.

Thứ ba, tăng cường vai trò quản lý của nhà nước trong khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai nhằm kiểm soát, điều tiết thị trường BĐS phát triển bền vững. Đẩy mạnh hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để điều tiết thị trường và tăng nguồn thu cho ngân sách. Xây dựng chính sách tài chính đất đai phù hợp để khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, bảo vệ môi trường, khuyến khích đầu tư các ngành nghề sử dụng ít đất, nhưng tạo giá trị gia tăng cao, sử dụng nhiều lao động.

Thứ tư, tái cơ cấu thị trường BĐS, phát triển đa dạng các loại hàng hóa BĐS, nhất là nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, khắc phục lệch pha cung-cầu hàng hóa trên thị trường BĐS. Nhà nước chủ động điều tiết cung hàng hóa BĐS thông qua quy hoạch phát triển, quy hoạch xây dựng đô thị, đặc biệt là nguồn cung đất đai cho thị trường BĐS sơ cấp thông qua việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thứ năm, hình thành và tạo điều kiện để các định chế tài chính phát triển nhằm thu hút các nguồn vốn cho thị trường BĐS, điều chỉnh chính sách tín dụng linh

hoạt để tạo điều kiện về vốn cho các chủ thể tham gia thị trường BĐS.

Thứ sáu, hoàn thiện chính sách thuế, phí và lệ phí liên quan tới BĐS để khuyến khích sử dụng có hiệu quả BĐS giao dịch chính thức trên thị trường, hạn chế đầu cơ, trốn lậu thuế cũng như tăng nguồn thu cho Nhà nước.

Thứ bảy, hoàn thiện cơ cấu, tổ chức và nâng cao năng lực các chủ thể tham gia thị trường BĐS để đảm bảo thị trường BĐS hoạt động lành mạnh và chuyên nghiệp. Khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào lĩnh vực BĐS cao cấp như khách sạn nhà hàng cao cấp, các khu nghỉ dưỡng cao cấp, căn hộ cao cấp và hạ tầng các khu công nghiệp cần vốn đầu tư lớn cũng như các khu đô thị lớn mang tính đặc thù. Hạn chế giao các dự án nhỏ lẻ mà khả năng đầu tư trong nước có thể thực hiện; đồng thời kiểm soát chặt chẽ việc cam kết đưa vốn đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam và tiến độ thực hiện dự án.

Thứ tám, xây dựng hệ thống thông tin, dự báo về thị trường BĐS thống nhất,

tin cậy từ trung ương đến địa phương làm cơ sở cho hoạch định chính sách, quản lý thị trường BĐS; thực hiện cung cấp thông tin, bảo đảm thị trường BĐS hoạt động một cách công khai, minh bạch.

Thứ chín, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS từ trung ương đến địa phương.

4. Kết luận

Đến thời điểm hiện nay, nhiều chuyên gia trong ngành đều có nhận xét, tình hình thị trường BĐS đang phát triển ổn định, chưa có hiện tượng bất thường. Vì vậy chưa cần lo ngại về thị trường bong bóng. Thị trường BĐS chỉ xảy ra những “con sốt” giá cục bộ trong phân khúc giá đất nền, ở một số tỉnh thành phố lớn, thành phố ven biển. Nếu có sự phối hợp giữa các ngành, các cấp từ trung ương đến địa phương để thực hiện chiến lược phát triển thị trường BĐS mà Bộ Xây dựng đã trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, thì triển vọng thị trường BĐS Việt Nam có nhiều khả năng khắc phục được những yếu kém hiện có và phát triển bền vững trong thời gian tới./.

Tài liệu tham khảo

1. TS. Ngô Tuấn Anh. *Thực trạng phát triển thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam*. Tạp chí Tài chính, ngày 18/11/2017.
2. Bộ Công thương. *Kỷ yếu hội thảo*. Ngày 16/11/2017.
3. Bộ Xây dựng. *Chiến lược phát triển thị trường bất động sản Việt Nam*. Tờ trình Thủ tướng Chính phủ. Tháng 6/2014. novaland.com.
4. PGS.,TS. Thái Bá Cần, PGS.,TS. Nguyễn Công Ty (đồng chủ biên). *Thị trường bất động sản*. Bài giảng gốc, Giáo trình. Học viện Tài chính.
5. *Chương trình hành động của Bộ Xây dựng*. Ngày 12/5/2016