

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TẠI SINGAPORE

PGS.TS. Phan Thị Thanh Huyền¹, TS. Phạm Phương Nam¹, Ths. Nguyễn Thị Thu Hương¹, Ths. Vũ Thanh Biền¹, Ngô Thị Hà¹, TS. Trần Minh Cảnh²

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam,

²Trường ĐH Thành Đông

TÓM TẮT

Thị trường nhà ở tại Singapore bao gồm thị trường nhà ở thu nhập thấp, thị trường chung cư cao cấp và thị trường nhà ở tư nhân. Để giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân, Chính phủ đã đẩy mạnh việc phát triển thị trường nhà ở thu nhập thấp thông qua việc thành lập Hội đồng Nhà ở và Phát triển vào năm 1960. Tính đến cuối năm 2018, Hội đồng Nhà ở và Phát triển quản lý 1.061.236 căn hộ và trên 80% dân số Singapore được sống trong các dự án nhà ở thu nhập thấp. Thị trường bất động sản Singapore có xu hướng hạ nhiệt kể từ năm 2013 và bắt đầu phục hồi vào quý 2 năm 2017. Để điều tiết thị trường nhà ở, kiểm soát tăng giá nhà và hạn chế đầu cơ, Chính phủ đã áp dụng nhiều biện pháp có hiệu quả như giảm thời gian tối đa cho vay mua nhà, giới hạn giá trị các khoản vay, tăng thuế đối với người mua bất động sản... Sự thành công trong chính sách phát triển thị trường nhà ở đã đưa Singapore trở thành một trong những quốc gia có tỷ lệ sở hữu nhà ở cao trên thế giới, đạt 87,9% năm 2020.

Từ khóa: chính sách, Hội đồng Nhà ở và Phát triển, thị trường nhà ở,

ABSTRACT

The housing market in Singapore includes the low-income housing market, the executive condominium market and the private housing market. To solve the housing problem for people, the Government has promoted the development of the low-income housing market with establishing the Housing & Development Board in 1960. At the end of 2018, the Housing & Development Board managed 1,061,236 apartments and over 80% of Singapore's population is living in low-income housing projects. The Singapore real estate market has tended to cool down since 2013 and started to recover in the second quarter of 2017. In order to regulate the housing market, control house price increases and restrict speculation, the Government has applied many effective measures such as reducing the maximum duration of home loans, limiting the value of loans, increasing taxes for real estate buyers... The success of the housing market development policy has helped Singapore becoming one of the countries with the highest home ownership rate in the world, reaching 87.9% in 2020.

Keywords: policy, Housing & Development Board, housing market.

I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Singapore, tên gọi chính thức là nước Cộng hòa Singapore, là một đảo quốc có chủ quyền tại khu vực Đông Nam Á, nằm ngoài khơi về mũi phía Nam của bán đảo Mã Lai và cách xích đạo 137 km về phía Bắc. Trong Chiến tranh thế giới thứ hai, Đế quốc Nhật Bản xâm chiếm và chiếm đóng Singapore từ năm 1942 đến năm 1945. Khi chiến tranh kết thúc, Singapore trở lại dưới quyền cai trị của Anh Quốc, ngày càng được cấp quyền tự trị lớn hơn, đỉnh cao là việc Singapore hợp nhất với Liên hiệp bang Malaya để hình thành Malaysia vào năm 1963. Tuy nhiên, bất ổn xã hội và tranh chấp giữa Đảng Hành động Nhân dân cầm quyền tại Singapore và Đảng Liên minh cầm quyền tại liên bang khiến Singapore tách khỏi Malaysia. Singapore trở thành một nước cộng hòa độc lập vào ngày 9 tháng 8 năm 1965. Năm 2020, diện tích đất tự nhiên của Singapore là 700 km² với dân số là 5.850.342 người¹.

Thị trường nhà ở đóng vai trò quan trọng để đưa Singapore trở thành quốc gia có tỷ lệ sở hữu nhà ở cao trên thế giới với 87,9% năm 2020, chỉ sau một số nước như Romania 96,1%, Hungary 91,3%, Slovakia 90,9% và Lithuania 91,4% (Eurostat, 2021). Chính sách phát triển thị trường nhà ở nhằm mục đích quản lý và điều tiết cung, cầu về nhà ở, đồng thời kiểm soát tăng giá nhà và hạn chế tình trạng đầu

cơ, góp phần giải quyết tình trạng thiếu nhà ở tại Singapore trong những năm đầu của thập niên 1960. Bài báo này nhằm mục đích giới thiệu về chính sách nhà ở và thực trạng hoạt động của thị trường nhà ở của Singapore.

II. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Nghiên cứu thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp từ các văn bản chính sách của Singapore; cơ quan thống kê của Singapore và châu Âu. Nghiên cứu cũng sử dụng số liệu được công bố trong các bài báo khoa học, các công trình nghiên cứu khoa học khác liên quan đến thị trường nhà ở của Singapore. Các số liệu thu thập được phân tích bằng phương pháp nghị luận, phương pháp hệ thống nhằm tổng hợp và đưa ra các nhận định, đánh giá về thị trường bất động sản nhà ở tại Singapore.

III. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

1. Một số quy định pháp luật liên quan đến thị trường nhà ở tại Singapore

Sở hữu đất đai, nhà ở

Singapore là một thuộc địa cũ của Anh, do đó hệ thống pháp luật của Singapore hiện nay vẫn chịu ảnh hưởng của pháp luật Anh, trừ một số vấn đề cá nhân liên quan đến cộng đồng người Hồi giáo, Ấn Độ giáo và người Hoa, chịu sự điều chỉnh của Luật Hồi giáo, Luật Ấn Độ giáo, phong tục của người Hoa. Luật pháp của Singapore dựa trên Hiến pháp, Pháp luật, Luật phụ thuộc và các quyết định pháp lý của các thẩm phán trong Tòa án Luật. Tại Singapore, đất đai bao gồm chế độ sở hữu tư nhân

¹<https://www.worldometers.info/world-population/population-by-country/>.

và sở hữu nhà nước, trong đó trên 90% đất đai thuộc sở hữu nhà nước. Chế độ sử dụng đất đai phổ biến là hợp đồng thuê đất của Nhà nước theo thời hạn quy định, trong đó đất sử dụng để xây nhà ở và đất sử dụng cho mục đích thương mại có thời hạn 99 năm; đất sử dụng cho mục đích công nghiệp 60 năm; đất sử dụng cho mục đích giáo dục, tôn giáo và phúc lợi 30 năm; đất nông nghiệp từ 10 đến 20 năm. Khi hết thời hạn, người thuê đất phải tháo dỡ công trình, trả lại đất cho nhà nước vô điều kiện. Người dân Singapore có quyền sở hữu nhà ở. Đối với người nước ngoài, họ được quyền sở hữu căn hộ hoặc nhà biệt thự gắn liền với đất ở những khu vực được quy hoạch. Singapore là một trong những thị trường có tỷ lệ sở hữu nhà cao nhất trên thế giới, với 90% cư dân có nhà ở hoặc căn hộ đứng tên mình.

Phân loại thị trường nhà ở

Thị trường nhà ở tại Singapore bao gồm thị trường nhà ở thu nhập thấp (public house), thị trường nhà ở chung cư cao cấp (Executive Condominium - EC) và thị trường nhà ở tư nhân.

- ***Nhà ở thu nhập thấp hay nhà ở xã hội*** do Hội đồng Nhà ở và Phát triển (Housing & Development Board - HDB) xây dựng. HDB là một cơ quan quản lý nhà ở công cộng của Singapore, có nhiệm vụ thực hiện các chính sách nhà ở của Chính phủ Singapore, bao gồm cả “Kế hoạch sở hữu nhà”.

- ***Nhà ở chung cư cao cấp*** là một loại nhà ở công tư được phát triển để phục vụ cho những người Singapore

không được phép mua căn hộ HDB do vượt quá giới hạn thu nhập, song lại không đủ khả năng mua bất động sản nhà ở tư nhân. Loại nhà này được phát triển theo Đạo luật Chương trình nhà ở chung cư cao cấp. Người mua sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu giống như mua nhà tại các chung cư tư nhân. Tuy nhiên, để sở hữu loại bất động sản này người mua cũng phải đáp ứng những điều kiện nghiêm ngặt (nhiều điều kiện tương tự như đối với căn hộ HDB).

- ***Nhà ở tư nhân*** do các công ty bất động sản thuộc nhiều thành phần kinh tế khác nhau (không phân biệt chủ đầu tư trong hay ngoài nước) cung cấp bán ra theo sự điều tiết của thị trường. Nhà ở tư nhân được chia thành 02 loại gồm nhà ở riêng lẻ và nhà ở không gắn liền với quyền sở hữu đất đai. Nhà ở riêng lẻ được chia thành nhà biệt thự, nhà liền kề, nhà theo cụm, nhà phố, nhà phố thương mại và nhà gỗ. Nhà ở không gắn liền với quyền sở hữu đất đai gồm có căn hộ và chung cư cao cấp tư nhân.

Một số quy định trong giao dịch nhà ở

- ***Quy định về giao dịch bất động sản***: Đối với nhà ở thu nhập thấp, do được trợ giá nên Chính phủ Singapore quy định tiêu chí để mua hoặc thuê nhà khá nghiêm ngặt theo từng loại căn hộ như phải là người Singapore, gia đình dưới 2 thế hệ, thu nhập hàng tháng tối đa không quá 12.000 SGD (trước 15/8/2011 là 8.000 SGD và giai đoạn từ 15/8/2011 đến 24/8/2015 là 10.000

SGD)²... Chủ sở hữu nhà ở chỉ được bán lại căn hộ sau khi đã sử dụng tối thiểu 5 năm (HDB cho phép bán lại căn hộ từ năm 1971 sau khi sử dụng tối thiểu là 3 năm và từ năm 1973 đến nay quy định bán lại căn hộ là sau khi sử dụng là 5 năm). Đối với người mua lại căn hộ, họ phải là người Singapore hoặc thường trú nhân. Đối với hộ gia đình thường trú nhân, các thành viên sở hữu và sinh sống trong gia đình phải ở Singapore ít nhất 3 năm tính đến thời điểm mua lại căn hộ; trên 21 tuổi; gia đình phải bao gồm hoặc một vợ/chồng và con hoặc bố mẹ với anh em... Ngoài ra, Chính sách Hội nhập Sắc tộc hay Hạn ngạch Thường trú nhân Singapore cũng được áp dụng trong thị trường mua lại nhà ở để đảm bảo rằng các gia đình thường trú nhân có thể hòa nhập vào cộng đồng địa phương vì mục đích gắn kết xã hội, đồng thời ngăn chặn tình trạng phân biệt chủng tộc. Những người độc thân cũng được mua nhà của HDB nhưng với điều kiện từ 35 tuổi mà chưa kết hôn. *Đối với chung cư cao cấp*, chủ căn hộ chỉ được bán căn hộ sau thời gian cư trú tối thiểu 5 năm cho công dân Singapore hoặc thường trú nhân; từ năm thứ 11 trở đi, căn hộ được bán như bất kỳ căn hộ chung cư tư nhân nào khác mà không còn bất cứ ràng buộc nào. Đối với nhà ở tư nhân, việc giao dịch được thực hiện theo cơ chế thị trường. Người nước ngoài được mua căn hộ và chung cư cao cấp tư nhân với số lượng không hạn chế, tuy nhiên đối với nhà ở riêng lẻ thì họ chỉ được mua

khi được chính phủ cho phép.

- **Nguồn tài chính mua nhà:** Quỹ Dự phòng Trung ương (Central Provident Fund - CPF) được thành lập năm 1955 được sử dụng cho mục đích chính là cho vay mua nhà ở xã hội. Khi mới thành lập, mức đóng góp là 10% lương hàng tháng (5% cho mỗi người lao động và người sử dụng lao động). Hiện nay, người sử dụng lao động và người lao động, công chức thu nhập thấp phải đóng góp tiền lương tháng cho CPF với mức tương ứng là 17%/tháng, 20%/tháng. Quỹ CPF cho vay đến 90% giá trị căn nhà với lãi suất rất thấp và được trả góp 25-30 năm. Ngoài quỹ CPF, HDB cũng cung cấp các khoản vay thế chấp cho người mua nhà ở thu nhập thấp tương đương với 80% giá trị căn hộ trong thời hạn vay tối đa là 55 năm trừ đi số tuổi của người vay hoặc 30 năm tùy theo điều kiện nào đến trước. Lãi suất cho vay của HDB cao hơn với so với lãi suất tài khoản tiết kiệm CPF hơn 0,1%. Ngoài ra, để người dân có thể mua nhà, Chính phủ cung cấp các khoản vay sao cho mỗi tháng người dân chỉ phải trích dưới 20% thu nhập để trả tiền mua nhà. Việc cho vay mua nhà ở tư nhân được cung cấp bởi các ngân hàng thương mại và các tổ chức tài chính khác.

- **Đăng ký đất đai:** Theo quy định của Luật Đất đai Singapore, các giao dịch liên quan đến đất đai theo Đạo luật về Quyền Sở hữu đất đai phải được đăng ký theo quy định và các thông tin liên quan phải được cập nhập vào sổ đăng ký đất đai. Sau khi đăng ký đất đai, chủ sở hữu đất đai được thực hiện

²https://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_Singapore.

quyền cầm cố, thế chấp và các quyền khác về đất đai theo quy định của pháp luật. Văn phòng đất đai Singapore với tư cách là cơ quan đăng ký đất đai quốc gia sẽ giao và đảm bảo về quyền sở hữu đất đai.

- **Các loại thuế phải nộp khi giao dịch nhà ở:** Các loại thuế bất động sản phải nộp bao gồm thuế tài sản đối với người bán; thuế tài sản đối với người mua; thuế tài sản hàng năm; thuế thu nhập cho thuê; thuế hàng hóa và dịch vụ. *Thuế tài sản đối với người mua*, mức thuế được đánh dựa trên giá trị tài sản và mức thuế suất theo đối tượng, lần mua bất động sản. Đối với công dân Singapore, mua bất động sản lần đầu được miễn thuế; mức thuế suất trong lần mua thứ 2 và thứ 3 tương ứng là 7% và 10%³. Đối với thường trú nhân Singapore (định cư), mức thuế suất của lần mua thứ nhất là 5%; mức thuế suất của lần mua thứ 2 và thứ 3 là 10%. Đối với người nước ngoài áp dụng mức thuế suất là 15% đối với 2 lần mua đầu tiên và mức 10% đối với lần mua thứ 3. *Thuế tài sản đối với người bán*, chỉ quy định cho các đối tượng bán bất động sản trong vòng 3 năm từ ngày mua bất động sản. Theo đó, đất mua đi bán lại trong năm đầu sẽ bị đánh thuế 16% trên giá trị giao dịch, sau hai năm thì mức thuế là 8% và sau ba năm là 4%. *Thuế trước bạ*, là loại thuế gián thu đánh vào các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng bất động

sản, cho dù là nhà ở hay thương mại và do người mua chịu. Nó được tính toán dựa trên tỷ giá quy định áp dụng cho giá trị thị trường của tài sản hoặc xem xét thanh toán, tùy theo tỷ lệ nào cao hơn. Mức tính thuế từ 1% đến 4% trên giá mua hoặc giá trị thị trường của nhà ở. Đối với nhà ở do HDB phát triển, thuế trước bạ tối đa là 4%. Ngoài ra, đối với người mua lần thứ hai, thuế trước bạ bổ sung có thể tăng lên 30% đối với tài sản cần mua.

- **Thuế thu nhập cho thuê**, từ năm 2017 thuế suất thuế thu nhập cho thuê ròng đối với công dân nước ngoài là 22%⁴.

2. Thực trạng giao dịch nhà ở

2.1. Thị trường nhà ở thu nhập thấp

Năm 1960, phần lớn người dân Singapore sống trong những điều kiện chật chội đông đúc, tiêu chuẩn vệ sinh kém và thậm chí không có đủ khả năng sở hữu nhà ở. Chính sách nhà ở thu nhập thấp đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển nhà ở tại Singapore. HDB được thành lập vào năm 1960 theo Đạo luật Nhà ở và Phát triển để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở và cải thiện chất lượng môi trường sống cho cư dân tại Singapore. Trong chương trình 5 năm đầu tiên (1960 - 1965), HDB ưu tiên xây dựng các căn hộ 1 phòng với diện tích nhỏ từ 23-33 m² với giá rẻ. Trong giai đoạn này, HDB đã xây dựng được 54.430 căn hộ để cho người thu nhập thấp thuê. Năm

³<https://globallinks.asia/vi/thanh-lap-cong-ty/thong-tin-can-thiet/hoc-tap-sinh-song-va-dinh-cu-tai-singapore/nguoi-nuoc-ngoai-mua-bat-dong-san-o-singapore>.

⁴<https://singapore-accounting.com/taxes-on-property-purchase-in-singapore/>.

1964, đề án “Sở hữu Nhà ở” ban hành cho phép người dân được mua căn hộ thay vì chỉ được thuê. Ngoài HDB, Hội đồng Phát triển Kinh tế (Economic Development Board - EDB) và Tập đoàn Jurong (Jurong Town Corporation - JTC) cũng thực hiện xây dựng một số lượng nhỏ nhà ở thu nhập thấp tại các khu công nghiệp Jurong và Sembawang trong khoảng thời gian từ 1964 - 1970. Giai đoạn 1974-1982, Công ty Phát triển Nhà ở và Đô thị (Housing and Urban Development Company - HUDC) cũng thực hiện xây dựng nhà ở thu nhập trung bình. Tuy nhiên, đến năm 1982 HDB tiếp quản cả JTC và HUDC để trở thành đơn vị cung cấp nhà ở thu nhập thấp duy nhất ở Singapore. Hiện nay, trên 80% dân số Singapore được sống trong căn hộ của HDB, trong đó khoảng 95% số người dân đã sở hữu những căn nhà này, chỉ có khoảng 5% là thuê.

Theo Niên giám thống kê năm 2020, tính đến cuối năm 2018 HDB hiện đang quản lý 1.061.236 căn hộ (30.699 căn hộ 1 phòng; 53.257 căn hộ 2 phòng; 242.456 căn hộ 3 phòng; 419.203 căn hộ 4 phòng; 241.572 căn hộ 5 phòng; 65.100 căn hộ cho gia đình đa thế hệ; 8.949 căn hộ cho người đơn thân) và 18.021 bất động sản thương mại, công nghiệp. Số căn hộ được HDB xây dựng hàng năm có sự biến động đáng kể, phần lớn theo xu hướng gia tăng cho cả giai đoạn 2010 - 2017, trừ năm 2013 bị giảm xuống. Đến năm 2018, số lượng căn hộ được xây dựng giảm đáng kể với 17,556 căn, giảm 49,86% so với năm 2017. Số

lượng căn hộ được bán ra cũng có sự biến động đáng kể, phụ thuộc vào thực trạng thị trường và các chính sách của Chính phủ.

Năm 2011, số lượng căn hộ bán ra tăng mạnh với 18.008 căn, tăng 268,90% so với năm 2010. Trước tình trạng này, chính phủ đã áp dụng các biện pháp nhằm hạ nhiệt thị trường như quy định giảm tỷ lệ cho vay tối đa mua nhà vào tháng 6 năm 2013 (từ 70% xuống còn 60% giá trị căn nhà) và nâng tỷ lệ thanh toán lần đầu khi mua nhà thứ hai và thuế bán nhà đất để chống đầu cơ bất động sản. Cụ thể, trong 5 năm thực hiện “Biện pháp hạ nhiệt” kể từ năm 2011, chính sách thuế bất động sản áp dụng với người bán bất động sản như sau: nếu mua bất động sản mà bán sau 1 năm thì mức thuế suất là 16%, sau 2 năm là 12%, sau 3 năm là 8% và sau 4 năm thì không phải đóng thuế. Ngoài ra, đối với các giao dịch bất động sản là người nước ngoài, Chính phủ Singapore đã áp dụng mức thuế suất là 10% kể từ năm 2011, sau đó tăng lên 15% vào năm 2013. Đối với khoản vay, Chính phủ quy định người mua bất động sản thứ nhất, thứ hai, thứ 3 có thể được ngân hàng cho vay tương ứng đến các mức 80%, 60% và 40% giá trị bất động sản. Điều này làm cho số lượng căn hộ bán ra trong năm 2012, 2013 liên tục giảm xuống, tương ứng 13.098 căn và 12.594 căn.

Năm 2014, số lượng căn hộ bán ra lại tăng mạnh với 25.183 căn, tăng 199,96% số lượng căn hộ so với năm 2013 do việc nhiều chủ dự án đã giảm

giá nhà kịch liệt để thu hút người mua. Trong năm 2015, năm 2016, số lượng căn hộ bán ra giảm nhẹ. Sau một thời gian áp dụng các quy định thắt chặt để tránh tình trạng thị trường bất động sản phát triển quá nóng, Chính phủ đưa ra chính sách nói lỏng nhằm thúc đẩy sự tăng trưởng của thị trường bằng việc giảm bớt mức thuế đánh vào người bán bất động sản và một số quy định cầm cố bất động sản được nói lỏng. Đối với chính sách thuế, chỉ đánh thuế với

người bán bất động sản thuộc quyền sở hữu dưới 3 năm, giảm so với mức 4 năm. Mức thuế cũng được giảm xuống còn 4% đối với BĐS được bán trong vòng 3 năm và tối đa là 12% đối với BĐS được bán trong vòng 1 năm. Những chính sách này đã có tác dụng làm tăng lượng giao dịch bất động sản năm 2017 là 27.708 căn hộ (Department of Statistics - Ministry of Trade & Industry, Republic of Singapore, 2017, 2018 và 2019).

Bảng 1. Số lượng nhà ở thu nhập thấp được xây dựng và bán tại Singapore

Năm	Khởi công xây dựng	Tỷ lệ cư dân sống trong căn hộ của HUB (%)	Số căn hộ bán theo kế hoạch	Tỷ lệ căn hộ đã bán/tổng số căn hộ đang quản lý (%)	Tỷ lệ cư dân đã sống/căn hộ đã bán
2010	10.161	82	6.697	95	79
2011	17,813	82	18.008	94	79
2012	19,005	83	13.098	94	80
2013	12.744	82	12.594	93	80
2014	27.120	82	25.183	95	79
2015	26.108	82	23.445	95	79
2016	26.025	82	21.851	95	79
2017	35.210	82	27.708	94	79
2018	17,556	81	22,106	94	79

(Nguồn: Cục Thống kê Singapore, 2017, 2018, 2019).

Các căn hộ thuộc HUB được xây dựng trong các khu nhà ở là các đô thị vệ tinh khép kín với trường học, siêu thị, trung tâm thương mại, bệnh viện cộng đồng, phòng khám, trung tâm bán hàng rong (khu ẩm thực) và các cơ sở thể thao, giải trí. Mọi khu nhà ở đều bao gồm các trạm tàu điện ngầm và trạm dừng xe buýt liên kết cư dân với các khu vực khác của thành phố - tiểu bang. Các căn hộ HDB được xây dựng

chủ yếu để cung cấp nhà ở giá cả phải chăng và việc mua chúng có thể được hỗ trợ tài chính bởi Quỹ Tiết kiệm Trung ương. Theo HDB (2020), mặc dù diện tích căn hộ giảm đi vào cuối những năm 1990 nhưng đến năm 1995 diện tích trung bình của các căn hộ đã tăng lên rõ rệt, đạt khoảng 95 m². Nguyên nhân của tình trạng này là do Chính phủ thực hiện Chương trình Nâng cấp chung cư khi thực hiện phá

dỡ các căn hộ nhỏ với quy mô 1 phòng, 2 phòng và 3 phòng được xây dựng từ những năm 1960 -1970 để xây dựng các căn hộ mới có diện tích 90 - 140m², tức là diện tích tiện ích tăng thêm 5 m². Sau năm 2005, diện tích tiện ích trung bình các căn hộ có xu hướng giảm dần, bởi vì HUB đã ngừng cung cấp các căn hộ hạng sang, cụ thể giảm số lượng các căn hộ có 5 phòng và lại đưa vào thị trường các căn hộ 1 phòng, 2 phòng và 3 phòng. Tính đến năm 2018, diện tích trung bình của căn hộ hiện tại là 93,02 m².

2.2. Thị trường nhà ở chung cư cao cấp

Nhà ở chung cư cao cấp bao gồm các căn hộ chung cư được xây dựng và quản lý bởi các nhà phát triển tư nhân

nhưng có giá rẻ hơn so với các căn hộ chung cư cao cấp tư nhân do được Chính phủ hỗ trợ tiền sử dụng đất. Trong giai đoạn 2010 - 2019, các nhà phát triển bất động sản tung ra thị trường 24.474 căn hộ chung cư cao cấp. Lượng căn hộ giao dịch trong giai đoạn này là 31.721 căn, trong đó phần lớn các giao dịch được bán từ các nhà phát triển bất động sản với 25.028 căn, chiếm 81,34% tổng lượng giao dịch trong cả giai đoạn; số lượng giao dịch từ các chủ sở hữu nhà ở là 5.920 căn, chiếm 18,66%. Số liệu thống kê cho thấy, phần lớn các căn hộ chung cư cao cấp được bán tại thời điểm trước khi hoàn thành xây dựng, chiếm trên 97% số căn hộ giao dịch trên thị trường.

Bảng 2. Thực trạng giao dịch căn hộ chung cư cao cấp tại Singapore

DVT: căn hộ

Năm	Tổng lượng cung	Số lượng nhà ở được bán				
		Tổng	Giao dịch từ nhà phát triển bất động sản			Giao dịch từ chủ sở hữu nhà ở (Resale)
			Tổng	Nhà ở chưa hoàn thành	Nhà ở đã hoàn thành	
2010	1.659	2.041	1.052	1.052		989
2011	2.535	3.729	2.883	2.883		846
2012	4.936	5.306	4.499	4.499		807
2013	3.337	4.106	3.588	3.585	3	518
2014	2.505	1.834	1.578	1.576	2	256
2015	3.750	2.880	2.550	2.534	16	330
2016	2.749	4.311	3.999	3.950	49	312
2017	1.555	4.435	4.011	3.635	376	424
2018	628	1.805	1.136	822	314	669
2019	820	1.274	505	492	13	769
Tổng	24.474	31.721	25.801	25.028	773	5.920

Nguồn: Cục Tài Phát triển Đô thị Singapore, 2020.

2.3. Thị trường nhà tư nhân

Trong giai đoạn 2015-2019, các nhà phát triển bất động sản tại Singapore đã cung ra thị trường 41.067 đơn vị nhà ở chưa hoàn thiện. Lượng cung tập trung vào khu vực ngoài trung tâm với 22.910 đơn vị nhà ở, chiếm 55,79% tổng lượng cung của giai đoạn. Theo Cục Tái phát triển Đô thị, Singapore được phân thành 3 khu vực gồm khu vực lõi trung tâm, khu vực trung tâm và khu vực ngoài trung tâm. Khu vực lõi trung tâm tọa lạc tại các quận 9, 10, 11, trung tâm thành phố và Sentosa. Đây là những vị trí có giá bất động sản đắt nhất ở Singapore. Khu vực trung tâm (Rest of Central Region - RCR) bao gồm tất cả các đơn vị hành chính nằm trong khu

vực trung tâm không thuộc CCR. Khu vực ngoài trung tâm (Outside Central Region - OCR) gồm 33 đơn vị thuộc vùng quy hoạch phía Đông, phía Đông Bắc Bộ, phía Bắc và phía Tây. Năm 2019, lượng cung nhà ở tư nhân đạt 11.345 đơn vị nhà ở, tăng 29,38% so với năm 2018. Tổng số đơn vị nhà ở được giao dịch trong giai đoạn này đạt 107.588 căn hộ, trong đó phần lớn các giao dịch được giao dịch từ các chủ sở hữu nhà ở với 57.959 căn hộ (chiếm 53,87%), tiếp đến là các giao dịch được bán từ các nhà phát triển bất động sản với 47.980 căn hộ (chiếm 44,60%) và cuối cùng các giao dịch được bán từ các nhà đầu tư chiếm tỷ lệ nhỏ, chỉ với 1,53%.

Bảng 3. Thực trạng giao dịch bất động sản thu nhập cao tại Singapore

ĐVT: Nhà ở

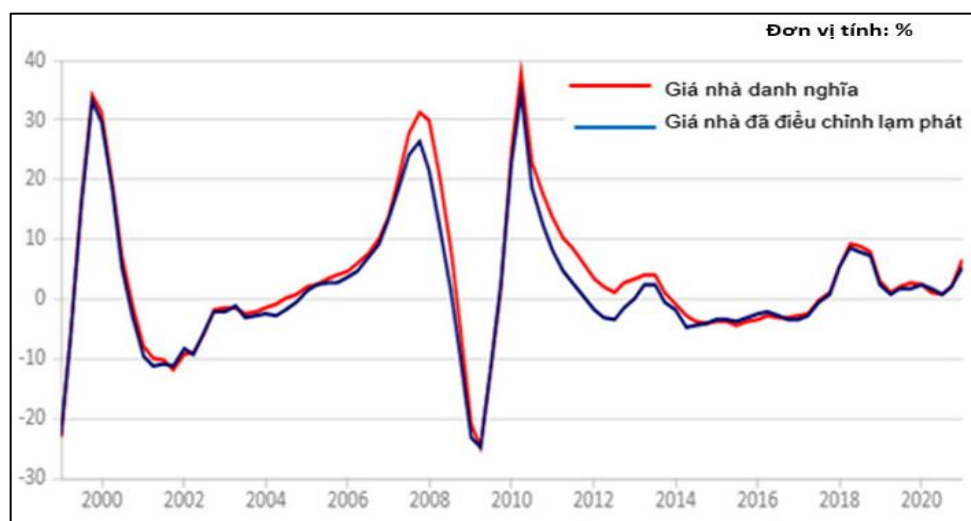
TT	Nội dung	2015	2016	2017	2018	2019	Tổng
1	Tổng lượng cung	7.056	7.877	6.020	8.769	11.345	41.067
1.1	Vùng lõi trung tâm	120	449	290	475	1.518	2.852
1.2	Vùng trung tâm	1.818	3.248	1.375	4.171	4.693	15.305
1.3	Vùng ngoài trung tâm	5.118	4.180	4.355	4.123	5.134	22.910
2	Số lượng nhà ở được giao dịch	22.139	19.150	25.010	22.139	19.150	107.588
2.1	Nhà phát triển bất động sản	8.795	9.912	10.566	8.795	9.912	47.980
-	Nhà ở chưa hoàn thành	8.270	9.734	8.967	8.270	9.734	44.975
-	Nhà ở đã hoàn thành	525	178	1.599	525	178	3.005
2.2	Nhà đầu tư	335	289	401	335	289	1.649
2.3	Chủ sở hữu nhà ở (Resale)	13.009	8.949	14.043	13.009	8.949	57.959

Nguồn: Cục Tái Phát triển Đô thị Singapore, 2020.

3. Biến động giá nhà tại singapore

Thị trường nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung có tính chu kỳ, giá cả có sự biến động theo tình trạng của thị trường và chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố. Tại Singapore, sự biến động của giá nhà cũng mang tính chu kỳ và luôn có xu hướng giảm xuống trong giai đoạn nền kinh tế đang đối mặt với các cuộc khủng hoảng. Với mục tiêu tăng tỷ lệ sở hữu nhà ở từ 27% vào năm 1970 đến khoảng 90% như hiện nay đã khiến giá nhà ở tăng nhanh trong giai đoạn cuối những năm 1970 và đầu những năm 1980. Năm 1985, cuộc khủng hoảng Pan Electric đã làm giá nhà giảm mạnh, sau đó được phục hồi vào năm 1987. Giá nhà tại Singapore tăng mạnh trong khoảng thời gian từ năm 1987 đến đầu những năm 1990. Theo số liệu thống kê của Cơ quan Tái thiết nhà ở Singapore, giá nhà ở trong khoảng giai đoạn 1990 - 1996 tăng 200%. Sau đó, giảm sâu 44% khi Cuộc

khủng hoảng tài chính châu Á năm 1997 bùng nổ. Cuộc khủng hoảng này được đánh giá có ảnh hưởng lớn nhất đến giá nhà trong lịch sử Singapore khi nhiều doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực này bị phá sản, giải thể. Giá trị của đô la Singapore giảm 20% trong khi chỉ số chứng khoán STI (Straits Times Index) giảm 60% (Remember Singapore, 2011). Năm 1999, giá nhà có dấu hiệu tăng lên, sau đó tụt giảm trong giai đoạn 2000 - 2004 do ảnh hưởng của vụ nổ bong bóng Dot Com năm 2000 và đại dịch SARS năm 2003. Giai đoạn 2005 - 2007, giá nhà tăng 35% sau đó giảm mạnh khoảng 25% trong giai đoạn từ Quý III năm 2008 đến Quý II năm 2009 do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng Tài chính Hoa Kỳ năm 2008. Singapore đã trở thành quốc gia châu Á đầu tiên bước vào suy thoái kinh tế khi chỉ số chứng khoán STI giảm hơn 30% trong vài tuần.



Hình 1. Biến động giá nhà tại Singapore

Theo Bộ Thương mại Singapore

(2009), GDP của Singapore trong Quý 4 năm 2008 giảm 16,4% so với Quý III năm 2008 và giảm 4,3% so với cùng kỳ năm 2007. Đến Quý III năm 2009, chu kỳ kinh tế đã đảo ngược và GDP của Singapore tăng 0,8% so với cùng kỳ năm 2008. Dấu hiệu phục hồi kinh tế cùng với việc giảm lãi suất với lãi suất vay thế chấp thấp đã khiến giá nhà tăng mạnh. Theo số liệu của Cơ quan Tái phát triển đô thị Singapore (2010), giá nhà đã điều chỉnh lạm phát trong Quý III và Quý IV năm 2009 tăng tương ứng là 14,75% và 7,29%⁵. Giá nhà tăng cao, Chính phủ đã cảnh báo tình trạng đầu cơ và nguy cơ bong bóng bất động sản. Để kiểm soát thị trường, từ tháng 9 năm 2009, Chính phủ đã áp dụng các chính sách để hạ nhiệt thị trường nhà ở như tăng thuế bất động sản, tăng tỷ lệ trả nợ vay tín chấp mua nhà, giảm thời gian cho vay tối đa mua bất động sản...

Những chính sách này tạo áp lực lớn cho các nhà đầu tư phát triển bất động sản, khiến họ buộc phải đưa ra nhiều biện pháp khuyến mãi, khiến giá nhà giảm liên tục từ Quý III năm 2011 đến Quý I năm 2017. Năm 2015 và năm 2016, ảnh hưởng của cuộc suy thoái kinh tế đã làm tăng trưởng GDP giảm xuống mức 2% cũng là nguyên nhân làm cho giá nhà suy giảm. Giai đoạn 2017-2020, thị trường nhà ở của Singapore phát triển ổn định mặc dù nền kinh tế đang gặp khó khăn do đại dịch COVID-19 gây ra. Theo Cơ quan Tái thiết phát triển Đô thị Singapore (2021), chỉ số bất động sản nhà ở tư nhân năm 2017, 2018, 2019, 2020 tăng

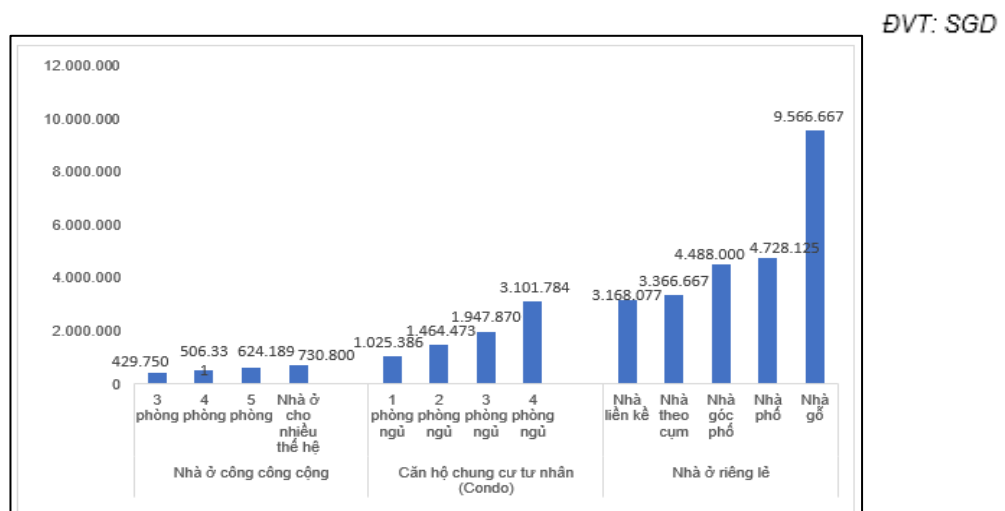
tương ứng là 1,09, 7,85, 2,67 và 2,21. Năm 2020, sau khi điều chỉnh lạm phát, giá nhà tăng 2,16% so với năm 2019.

Giá niêm yết trung bình của một căn nhà tính đến tháng 6 năm 2020 trên thị trường Singapore là 2.080.533 SGD. Nhà ở công cộng có giá thấp nhất, trung bình một căn hộ có giá 532.768 SGD; căn hộ chung cư tư nhân (condo) và nhà ở riêng lẻ có giá trung bình lần lượt là 1.780.051 SGD và 5.063.507 SGD. Diện tích trung bình của cho mỗi loại căn hộ này tương ứng là 1.067 ft², 1.053 ft² và 4.244 ft². Giá nhà ở tăng theo diện tích và quy mô số phòng. Đối với nhà ở công cộng, các căn hộ có 2 phòng, 3 phòng thường có giá thấp, dao động từ 300.000 SGD đến 450.000 SGD; căn hộ 4 phòng có giá cao hơn căn hộ 2 và 3 phòng 34%; căn hộ có 5 phòng, căn hộ cho gia đình nhiều thế hệ có giá cao hơn với giá trung bình mỗi căn lần lượt là 624.189 SGD và 730.800 SGD. Căn hộ chung cư tư nhân được xây dựng với nhiều loại khác nhau, từ cơ bản đến các căn hộ sang trọng với nhiều tiện ích như hồ bơi, khu vườn và không gian tổ chức sự kiện. Giá niêm yết trung bình của căn hộ 1 phòng ngủ là 1.025.386 SGD, 2 phòng ngủ là 1.464.473 SGD (cao hơn căn hộ 1 phòng ngủ 42%), 3 phòng ngủ là 1.947.870 SGD và 4 phòng ngủ là 3.101.784 SGD. Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà gỗ có giá cao nhất với giá niêm yết trung bình một căn là 9.566.667 SGD, cao hơn rất nhiều lần so với mức giá nhà ở trung bình là 2.080.533 SGD (Anastassia Evlanova, 2020).

⁵<https://www.globalpropertyguide.com/home-price-trends/Singapore>

Bảng 4. Các biện pháp kiểm soát thị trường nhà ở tại Singapore

TT	Thời điểm	Biện pháp
1	Tháng 9/2009	Gỡ bỏ quy định cho phép người mua trì hoãn việc trả nợ các khoản vay liên quan đến bất động sản, cấm các khoản vay chỉ trả tiền lãi đối với mua nhà.
2	Tháng 2/2010	Ban hành mức thuế đối với người bán bất động sản mới sở hữu trong vòng 1 năm; hạ thấp tỷ lệ tối đa cho vay trên giá trị bất động sản.
3	Tháng 8/2010	Mở rộng thời hạn đánh thuế đối với người bán bất động sản lên thành 3 năm; tiếp tục hạ tỷ lệ tối đa cho vay trên giá trị bất động sản.
4	Tháng 1/2011	Nâng cao mức đánh thuế đối với người bán và hạ tỷ lệ tối đa cho vay trên giá trị bất động sản.
5	Tháng 12/2011	Áp dụng thêm thuế đối với người mua bất động sản (10% đối với người nước ngoài).
6	Tháng 10/2012	Giảm thời gian tối đa cho vay để mua bất động sản là 25 năm.
7	Tháng 1/2013	Nâng mức thuế đối với người mua bất động sản (15% đối với người nước ngoài); tiếp tục hạ tỷ lệ tối đa cho vay trên giá trị bất động sản.
8	Tháng 6/2013	Giới hạn giá trị các khoản vay ở mức 60% thu nhập.
9	Tháng 8/2013	Giảm thời gian tối đa cho vay để mua bất động sản và thắt chặt hơn các quy định giao dịch trên thị trường.

**Hình 2. Giá căn hộ của Singapore tính đến tháng 6 năm 2020**

(Nguồn: Anastassia Evlanova, 2020)

4. Một số nhận xét về thị trường nhà ở tại Singapore

Chính sách nhà ở thu nhập thấp luôn được coi là giá trị cốt lõi trong hệ tư tưởng của Singapore kể từ khi giành được độc lập năm 1965, nhằm giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân. Để phần lớn người dân được sở hữu nhà ở thu nhập thấp, Chính phủ Singapore đã thực hiện chính sách một cơ quan duy nhất chịu trách nhiệm xây dựng, cung cấp và quản lý nhà ở thu nhập thấp cho người dân thông qua việc thành lập Hội đồng Nhà ở và Phát triển vào năm 1960. Nhà ở thu nhập thấp của Singapore cũng được thiết kế và xây dựng phong phú theo nhiều loại hình căn hộ bao gồm từ 1 - 5 phòng, căn hộ độc thân và gia đình đa thế hệ để phù hợp với khả năng tài chính, sự tiện ích của người dân. Nhà ở thu nhập thấp được quy hoạch với đầy đủ các tiện ích và dịch vụ như y tế, giáo dục, rèn luyện sức khỏe, mua sắm, giao thông công cộng... Bên cạnh đó, các chính sách trợ giá, chính sách hỗ trợ các khoản vay thế chấp mua nhà cũng như việc điều tiết thị trường nhà ở thông qua chính sách thuế cũng được Chính phủ quan tâm nhằm kiểm soát đầu cơ, hạn chế tăng giá nhà để người dân có nhiều cơ hội để sở hữu nhà ở. Việc giải quyết thành công vấn đề nhà ở đã góp phần cải thiện bộ mặt thành phố Singapore, từ những khu ổ chuột thành những khu chung cư với nhiều tiện ích; người dân được sống trong môi trường thân thiện với cộng đồng, gắn bó với gia đình, làng xóm; giải quyết được các vấn đề xung đột tôn giáo, sắc tộc.

Bên cạnh thị trường nhà ở thu nhập thấp, nhà ở tư nhân tại Singapore cũng được đầu tư xây dựng theo một hệ thống quy hoạch tổng thể khoa học và đồng bộ với các loại hình nhà ở và công trình xây dựng khác đã tạo nên những khu đô thị văn minh, hiện đại. Mỗi khu đô thị đều có những nét độc đáo từ cảnh quan đường phố cho đến không gian bầu trời, tạo nên bản sắc riêng. Cục Tái Phát triển Đô thị thuộc Bộ Phát triển Quốc gia chịu trách nhiệm lập quy hoạch tổng thể để chuẩn bị cho quy hoạch dài hạn và phát triển về đất đai. Đất đai sử dụng vào các mục đích khác nhau phải được bảo vệ nhằm thực hiện phát triển xã hội và kinh tế, đồng thời, duy trì một môi trường có chất lượng cao. Ngoài ra, một trong những yếu tố nữa tạo nên sự thành công trong chính sách nhà ở tại Singapore là việc ban hành Đạo luật Trưng mua đất đai năm 1966. Theo quy định của Đạo luật Trưng mua đất đai, bất cứ chủ sở hữu tư nhân nào cũng buộc phải bán lại đất hay bất động sản cho nhà nước sử dụng vì mục đích công. Điều này, giúp Chính phủ dễ dàng điều tiết được quỹ đất cho phát triển nhà ở, đồng thời người dân cũng buộc phải chuyển từ những ngôi nhà ẩm thấp sang sống trong những tòa nhà cao tầng theo chương trình nhà ở của Chính phủ.

V. KẾT LUẬN

Sự phát triển thị trường nhà ở tại Singapore đã góp phần quan trọng vào việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân ngay từ những năm đầu tiên của thập niên 1960. Tính đến cuối năm

2020, xấp xỉ 88% dân số Singapore được sở hữu nhà ở. Tỷ lệ người dân sống trong các dự án nhà ở xã hội khá cao với trên 80%. Thị trường bất động sản Singapore có xu hướng hạ nhiệt kể từ năm 2013 và bắt đầu phục hồi vào quý 2 năm 2017. Nhờ áp dụng các chính sách điều tiết thị trường nhà ở đã hạn chế được tình trạng tăng giá nhà và

đầu cơ tích trữ. Nhà ở thu nhập thấp do được Chính phủ trợ giá nên có giá rẻ hơn rất nhiều so với nhà ở tư nhân với giá trung bình cho một căn hộ là 532.768 SGD, trong khi đó giá trung bình một căn hộ chung cư tư nhân và nhà ở riêng lẻ lần lượt là 1.780.051 SGD và 5.063.507 SGD.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1] Anastassia Evlanova (2020), *Average Cost of Housing in Singapore 2021*. Truy cập ngày 15/7/2021 tại <https://www.valuechampion.sg/average-cost-housing-singapore>.
- [2] Department of Statistics - Ministry of Trade & Industry, Republic of Singapore (2017), *Yearbook of statistics singapore 2017*.
- [3] Department of Statistics - Ministry of Trade & Industry, Republic of Singapore (2018), *Yearbook of statistics singapore 2018*.
- [4] Department of Statistics - Ministry of Trade & Industry, Republic of Singapore (2019), *Yearbook of statistics singapore 2019*.
- [5] Eurostat (2021), *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey*. Truy cập ngày 12/8/2020 tại https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en.
- [6] Remember Singapore (2011), *Headlines that shook Singapore (since 1955)*. Truy cập ngày 15/7/2020 tại <https://remembersingapore.org/2011/01/24/headlines-that-shook-singapore/>
- [7] Singapore Department of Statistics (2021), *Statistics on resident households*. Truy cập ngày 12/8/2020 tại <https://www.singstat.gov.sg/find-data/search-by-theme/households/households/latest-data>.