



XU HƯỚNG MỚI TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2019

PGS., TS. NGUYỄN ĐÌNH LUẬN – Đại học Công nghệ TP. Hồ Chí Minh *

Trái ngược với nhiều dữ liệu đưa ra từ cuối năm 2017, thị trường trường bất động sản Việt Nam năm 2018 tiếp tục có những biến động mạnh, tiềm ẩn rủi ro cho nhà đầu tư, tác động đến nền kinh tế. Tuy nhiên, khép lại một năm, diễn biến thị trường không như dự liệu, nhìn chung thị trường bất động sản phát triển theo xu hướng ổn định hơn, không còn những “cú sốc” nóng – lạnh. Bước sang năm 2019, thị trường sẽ diễn biến ra sao? Câu trả lời sẽ được trình bày cụ thể thông qua các nhận định, đánh giá trong bài viết.

Từ khóa: Thị trường bất động sản, chung cư, nhà đất, liên kết, giao dịch

NEW TREND IN VIETNAM REAL ESTATE MARKET IN 2019

Nguyen Dinh Luan - University of Technology,
Ho Chi Minh City

Contrary to many data released since the end of 2017, Vietnam real estate market in 2018 continued to have strong fluctuations, potential risks for investors affecting the economy. However, on closing the year, the market performance was not completely as forecast, in general, the real estate market developed in a more stable trend without “hot and cold shocks”. Entering 2019, how will the market be? The answer will be presented in detail through the comments and assessments in the article.

Keywords: Real estate, apartment, housing, successive and transaction markets

Ngày nhận bài: 20/12/2018

Ngày hoàn thiện biên tập: 17/1/2019

Ngày duyệt đăng: 22/1/2019

Một năm tác động của nhiều chính sách

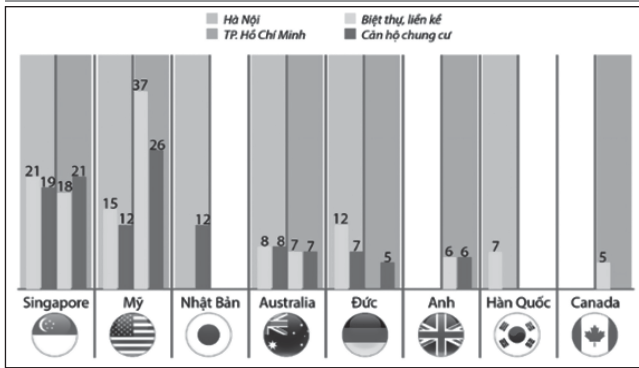
2018 được đánh giá là năm có nhiều chính sách, quy định mới có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam, tác động không nhỏ đến diễn biến của thị trường. Tuy nhiên, đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững tránh những “cú sốc” và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư, kinh tế - xã hội. Cụ thể Nghị quyết số 08-NQ/

TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn - định hướng phát triển thị trường BDS du lịch trong năm 2018 cũng như trong trung hạn và dài hạn; Nghị quyết 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, tạo điều kiện để tái khởi động lại các dự án BDS là tài sản bảo đảm cho các khoản nợ xấu đang bị ngừng triển khai; Nghị quyết số 54/2107/QH14 của Quốc hội về thí điểm cơ chế chính sách đặc thù phát triển TP. Hồ Chí Minh, với kỳ vọng đô thị này sẽ bứt phá về kinh tế, từ đó thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường BDS trên toàn vùng. Ngoài ra, hàng loạt hành lang pháp lý sắp được ban hành hoặc điều chỉnh, bổ sung cũng đóng vai trò quan trọng giúp minh bạch hóa và tháo gỡ vướng mắc cho các hoạt động của thị trường bất động sản. Điển hình như, trong năm 2018, Quốc hội đã xem xét thảo luận cho ý kiến hàng loạt dự án Luật liên quan trực tiếp đến thị trường BDS như: Dự thảo Luật Đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (đặc khu kinh tế); Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị; Luật Đầu tư; Luật Doanh nghiệp (DN)... đã tạo ra những tác động đến tâm lý, diễn biến thị trường tại một số khu vực, địa phương.

Bên cạnh đó, hàng loạt chính sách có hiệu lực trong năm 2018 đã tác động đến thị trường, cụ thể như: Ngày 27/11/2017, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản



HÌNH 1: SỰ QUAN TÂM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM (%)



Nguồn: Hội môi giới bất động sản Việt Nam

lý sử dụng nhà và công sở. Theo đó, xử phạt từ 250 - 300 triệu đồng khi kinh doanh BĐS mà BĐS đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định hoặc không được phép đưa vào kinh doanh theo quy định; Kinh doanh BĐS không đúng phạm vi được kinh doanh theo quy định; Triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Bên cạnh đó, mức phạt tương tự cho việc bán hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại hình thành trong tương lai mà chưa được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Đối với các hành vi như chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định; Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà không đảm bảo đầy đủ các yêu cầu hoặc các điều kiện theo quy định; Trường hợp chuyển nhượng khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án... sẽ bị phạt từ 270 - 300 triệu đồng. Mức phạt tối đa 300 triệu đồng cũng áp dụng cho trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc xây dựng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội vào sử dụng theo quy định.

Cùng với việc xử phạt nặng các dự án sai phạm, Chính phủ cũng đã thực hiện miễn chính sách giảm tiền sử dụng đất. Cụ thể, từ ngày 1/1/2018, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước chính thức có hiệu lực. Theo Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, nếu chuyển mục đích sử dụng từ đất sản

xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở của hộ gia đình, cá nhân sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 1/7/2014 trở về sau.

Về miễn, giảm tiền sử dụng đất, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP bổ sung quy định, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 1/7/2014 khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 1/7/2014 trở về sau...

Thực tế, các DN hoạt động trên thị trường BĐS dựa vào hai nguồn vốn chính là tín dụng ngân hàng và huy động từ khách hàng. Tuy nhiên, việc phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính càng lớn thì độ rủi ro cho DN càng cao và có thể dẫn đến “bong bóng” trên thị trường BĐS. Trước vấn đề này, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 20/2017/NĐ-CP về quản lý thuế đối với giao dịch liên kết; Cùng với đó lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường BĐS theo Thông tư số 36/2014/TT-NHNN và Thông tư số 16/2018/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước. Do đó, việc thực hiện quy định “trần lãi vay 20%” đã tạo áp lực tích cực, buộc các DN BĐS phải tìm kiếm các nguồn vốn khác thay thế. Trong đó, có nguồn vốn từ thị trường chứng khoán, từ các quỹ đầu tư, từ nguồn vốn FDI, từ nội lực của DN kể cả thông qua hợp tác, liên kết...

Đáng chú ý, Nghị quyết số 01/2018/NQ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ đã định hướng theo dõi sát diễn biến thị trường để có giải pháp thúc đẩy BĐS phát triển ổn định, bền vững, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, tăng giá bất hợp lý. Đồng thời tập trung cải cách thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, thuế...

Thị trường phát triển ổn định

Nhận định về thị trường BĐS, năm 2018 nhiều chuyên gia đánh giá vẫn giữ được sự phát triển ổn định. Cụ thể, thị trường BĐS đã không xuất hiện hiện tượng “bong bóng BĐS” và vẫn còn trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch.

Điều này thể hiện qua các con số thống kê, tổng lượng cung BĐS về nhà ở chung cư và nhà ở gắn liền với đất trong năm 2018 của cả nước là trên 120.000 sản phẩm, tăng khoảng 40.000 sản phẩm so với năm 2017. Trong đó, lượng sản phẩm nhà ở chung cư



vẫn chiếm đa số và lượng cung chủ yếu vẫn là tại 2 thị trường lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, tổng lượng giao dịch bất động sản nhà ở trong năm 2018 đạt khoảng gần 60.000 sản phẩm.

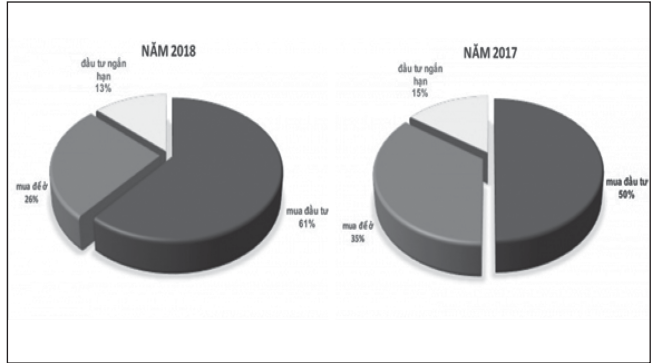
Năm 2018, thị trường BĐS cho thấy một gam màu tươi sáng với những con số khá ấn tượng về lượng cung và cầu đều tăng đáng kể. Đặc biệt, 2 thị trường đầu tàu là TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh khá ổn định và triển vọng với nguồn cung dồi dào, phong phú, nhất là nguồn cung nhà ở chung cư (tại Hà Nội là 25.574 sản phẩm, tại TP. Hồ Chí Minh là 34.092 sản phẩm). Số lượng giao dịch nhà ở chung cư tại Hà Nội rất ấn tượng với 18.265 sản phẩm, tăng hơn 30% so với 9 tháng đầu năm 2017. Tại TP. Hồ Chí Minh và khu vực miền Nam tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư đạt mức 22.911 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ đạt 67,2%. Đặc biệt, ở phân khúc siêu cao cấp tại TP. Hồ Chí Minh, tỷ lệ hấp thụ xấp xỉ 100%.

Đặc biệt, giá BĐS tại hai khu vực này nhìn chung cũng ổn định, tỷ lệ hấp thụ tương đối cao. Ngoài ra, người mua nhà phân lớn từ nhu cầu thực cho thấy không có biểu hiện của thị trường ảo hoặc bong bóng bất động sản.

Ở phân khúc BĐS công nghiệp, văn phòng cho thuê vẫn tăng trưởng tốt; phân khúc căn hộ du lịch có dấu hiệu chững lại. Việc phát triển BĐS xanh, BĐS thông minh, an toàn, tích hợp nhiều tiện ích và dịch vụ đang dần trở thành xu thế lựa chọn của chủ đầu tư dự án và người tiêu dùng. Tuy nhiên, thị trường BĐS cũng ghi nhận tình trạng thiếu nguồn cung loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội hay những căn hộ cho thuê giá rẻ phù hợp với khả năng tài chính của công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị.

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, 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 “xẹp” 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 đỏ 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, 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

HÌNH 2: NHU CẦU MUA BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ ĐẦU TƯ
(SO SÁNH NĂM 2018/2017)



Nguồn: CBRE

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.

Trong năm 2018, thị trường tiếp tục ghi nhận những con số tích cực từ nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đổ vào BĐS. Năm 2018, nguồn vốn FDI đổ vào thị trường BĐS đạt khoảng 30 tỷ USD, trong đó, có hơn 6,5 tỷ USD đầu tư vào BĐS, chiếm 21,3%, đứng thứ hai trong thu hút vốn FDI, với vị trí dẫn đầu là Nhật Bản, tiếp theo là Hàn Quốc và Singapore, Hồng Kông - Trung Quốc. Riêng tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn vốn FDI đạt 6,22 tỷ USD. Trong đó, nguồn vốn FDI vào thị trường BĐS thành phố tiếp tục tăng trưởng mạnh, thu hút được hơn 1 tỷ USD, đứng thứ ba, chiếm 17% tổng nguồn vốn FDI, giảm so với năm 2017. Nguồn kiều hối trong năm 2018 cũng tăng mạnh, dự kiến cả nước đạt khoảng 15,9 tỷ USD. Trong đó, TP. Hồ Chí Minh thường chiếm phân nửa lượng kiều hối cả nước, lượng kiều hối này sẽ có khoảng 21% đầu tư vào thị trường BĐS.

Loại hình BĐS “con lai” như căn hộ du lịch (condotel), homotel, officetel, serviced apartment, shophouse được đánh giá chung có sự sụt giảm về nguồn cung và lượng giao dịch. Cụ thể, trong năm 2018 đối với thị trường condotel có xu hướng sụt giảm mạnh cả nguồn cung và giao dịch. Hầu hết các điểm nóng về du lịch như Đà Nẵng, Nha Trang (Khánh Hòa), Phú Quốc (Kiên Giang)... đều có ít dự án mới được phát triển. Điều này khác xa so với giai đoạn 2015-2017, khi tại hầu hết các thành phố biển như Nha Trang, Quy Nhơn (Bình Định), Đà Nẵng, Hạ Long (Quảng Ninh)... các dự án condotel liên tục được công bố mở bán rầm rộ trên thị trường, các nhà đầu tư đổ xô đi mua căn hộ condotel như một kênh đầu tư mới.

Nguyên nhân của sự sụt giảm này được cho là do các vấn đề liên quan đến pháp lý của các loại hình BĐS này. Mặt khác, việc ngân hàng siết chặt cho vay đầu tư BĐS khiến dòng vốn đổ vào các dự án BĐS nghỉ dưỡng, đặc biệt là condotel bị hụt hơi. Năng



lực phát triển, vận hành dự án BĐS nghỉ dưỡng tại Việt Nam vẫn còn hạn chế, dẫn đến sự ngò vức của khách hàng có nhu cầu đầu tư lâu dài, hay giá bán của các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng đã bị đẩy lên mức quá cao trong những năm vừa qua cũng là những nguyên nhân của sự sụt giảm trên.

Xu hướng thị trường bất động sản năm 2019?

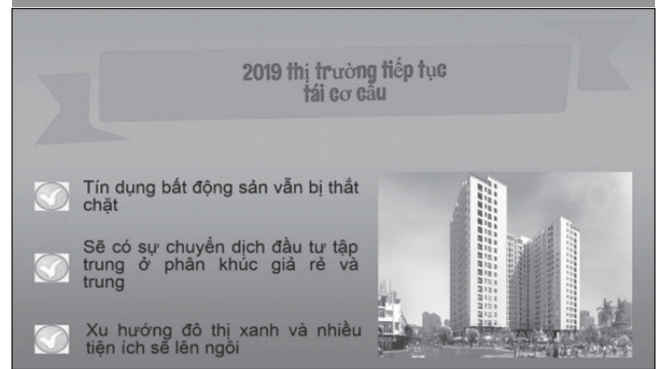
Nhận định về xu hướng thị trường BĐS Việt Nam năm 2019 và những năm tiếp theo, nhiều tổ chức, chuyên gia có chung nhận định, thị trường chịu tác động từ nhiều xu hướng phát triển chính sau:

Thứ nhất, hành lang pháp lý cho thị trường BĐS đang ngày càng hoàn thiện theo hướng phát triển ổn định, bền vững. Do đó, năm 2019, thị trường sẽ tiếp tục phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra “bong bóng bất động sản”; nhà đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội và đổ mạnh đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam. Tuy nhiên, thị trường có thể tiếp tục xảy ra tình trạng tăng giá đất nền tại các khu vực có quy hoạch trở thành các đặc khu, các khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tình trạng sốt nóng cục bộ tại một số dự án nhà ở trong khu vực trung tâm đô thị có tiến độ thi công nhanh, hạ tầng đồng bộ, chủ đầu tư có uy tín, giá cả phù hợp.

Thứ hai, nhà ở bình dân lên ngôi. Thị trường nhà ở Việt Nam sẽ có sự chuyển đổi sang mô hình phát triển dự án căn hộ từ xu thế thị trường sang phát triển bền vững hơn. Tức là xu hướng chuyển dịch lớn tới các căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và thấp, hay nhà ở xã hội. Chính phủ Việt Nam đang hạn chế tài chính cho nhà ở, nên nhà đầu tư sẽ chọn lựa thị trường trung cấp nhiều hơn. Các nhà phát triển bất động sản, các dự án hiện sẽ tập trung nhiều vào phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình, phục vụ khách hàng có nhu cầu thực về căn hộ thay vì chạy theo xu hướng của nhà đầu tư.

Thứ ba, căn hộ nhỏ và siêu nhỏ lên ngôi. Sự gia tăng của các căn hộ nhỏ và siêu nhỏ tại các dự án cao cấp và trung cao cũng là xu hướng tất yếu trong năm 2019. Khoảng 10 năm trước đây, các dự án nhà cao tầng xây dựng căn hộ 2 phòng thường có diện tích 120 m², nhưng hiện nay không còn căn hộ nào 2 phòng mà trên 100 m². Như vậy, nhu cầu về kích thước căn hộ của bên mua và bên phát triển đã thay đổi. Bên cạnh đó, căn hộ đa năng đang là xu hướng tại các đô thị lớn, xu hướng này sớm muộn cũng tác động đến thị trường Việt Nam, thị trường mà người trẻ mua nhà ngày càng nhiều. Tuy nhiên, BĐS luôn đi theo hạ tầng, vận tải, đầu tư theo hạ tầng sẽ luôn mang lại lợi nhuận.

HÌNH 3: DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG 2019



Nguồn: Nghiên cứu tổng hợp của tác giả

Thứ tư, hướng đến đô thị thông minh: Việt Nam cũng đang hướng đến xu hướng phát triển các thành phố, khu đô thị tích hợp. Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 với sự tiến bộ vượt bậc về công nghệ đã, đang tác động mạnh mẽ đến hầu hết các lĩnh vực, ngành nghề. Nền tảng số hóa và trí tuệ nhân tạo, đô thị thông minh đang trở thành một xu hướng mới của nhân loại. Việc xây dựng thành công mô hình đô thị thông minh sẽ tạo ra giải pháp cho những vướng mắc tồn tại và giúp Việt Nam bắt kịp với xu hướng phát triển đô thị bền vững trên thế giới.

Thứ năm, bùng nổ BĐS thương mại: Sự bùng nổ BĐS thương mại cũng là yếu tố nổi bật được dự đoán trong năm 2019. Việc xuất hiện ngày càng nhiều của các công ty công nghệ sẽ tác động mạnh mẽ đến thị trường BĐS cho thuê tại Việt Nam. Các công ty công nghệ đang dần xuất hiện tại Việt Nam và đây là một điều rất tốt, cho thấy Việt Nam đang đi lên trong chuỗi giá trị bất động sản. Xét về cầu, Việt Nam đang vươn lên so với nhiều quốc gia khác trong khu vực về tốc độ phát triển không gian văn phòng cho thuê. Bên cạnh đó, thương mại điện tử sẽ trở thành xu hướng ảnh hưởng lớn nhất đến BĐS bán lẻ của Việt Nam trong những năm tới đây.

Tài liệu tham khảo:

1. Bộ Chính trị, Nghị quyết số 08-NQ/TW ngày 16/01/2017;
2. Quốc hội, Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 ngày 21/6/2017 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng;
3. Quốc hội, Nghị quyết số 54/2107/QH14 ngày 24/11/2017 về thí điểm cơ chế chính sách đặc thù phát triển TP. Hồ Chí Minh;
4. Chính phủ, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP; Nghị định số 20/2017/NĐ-CP; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP;
5. Chính phủ, Nghị quyết số 01/2018/NQ-CP ngày 01/01/2018;
6. Savill, Báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản Việt Nam hàng quý năm 2018;
7. CBRE, Báo cáo nghiên cứu tư vấn thị trường bất động sản Việt Nam, hàng quý năm 2018;
8. Các website: reatimes.vn; vnrea.vn; vn.savills.com.vn; cbrevietnam.com; tinnhanhchungkhoan.vn; tapchitaichinh.vn.