

AEC & NHỮNG TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Huỳnh Phước Nghĩa*

TÓM TẮT

Bài nghiên cứu này trình bày tóm tắt về những yếu tố liên quan AEC có thể ảnh hưởng đến Bất Động Sản tại Việt Nam, nội dung phân tích, tổng hợp và luận giải các khía cạnh kinh tế có thể ảnh hưởng đến BĐS; phần 1 giới thiệu và tóm tắt một số nhận định thay đổi kinh tế Việt Nam trong AEC, phần 2 trình bày các nhận định nghiên cứu về mối quan hệ giữa bất động sản và AEC - đặc biệt là các nhìn nhận từ tổ chức tư vấn chuyên gia. Phần cuối là phân tích các thị trường BĐS Việt Nam có thể hưởng lợi (tích cực) từ AEC và một số thách thức đặt ra của AEC cho BĐS tại Việt Nam. Nghiên cứu này kết luận rằng hầu hết thị trường Nhà ở, Văn phòng cho thuê, Khu công nghiệp và dịch vụ hậu cần sẽ được tác động tích cực khi ta gia nhập AEC, bên cạnh đó những vấn đề như chính sách đất đai, sở hữu nhà cho người nước ngoài và thủ tục hành chính cũng cần phải thay đổi để BĐS tại Việt Nam hưởng lợi từ AEC.

ABSTRACT

This paper is a summary of the relevant factors likely impacting on AEC Real Estate in Vietnam, the topic tends to synthesize and interpret economic aspects likely affecting the property market, according to that; section 1 introduces and summarizes some observations about Vietnam economic changes in the AEC, section 2 presents the research claims coming from the relationship between real estate and AEC - especially the experts' statements in various aspects. The last is the analysis of the Vietnam real estate market, whether can obtain positive benefits from AEC and some challenges are being raised for Vietnam real estate by the AEC. The paper will be concluded that most housing markets, office leasing, industrial park and logistics will be pushed more positively when Vietnam join in the AEC. Besides, the issues of policy such as land, home ownership for foreigners and administrative procedures also need to make a change for benefits of Vietnam property coming from AEC.

1. Giới thiệu về AEC(AEC)

1.1 Hội nhập ASEAN và ảnh hưởng kinh tế Việt Nam

Hơn 30 năm sau đổi mới 1986, Việt Nam mở cửa nền kinh tế và hội nhập vào toàn cầu,

một chiến lược tái cấu trúc nền kinh tế và thể chế được hoạch định, và bắt đầu bằng hội nhập vào ASEAN từ 1995, kèm theo đó là hàng loạt đàm phán tự do hóa Thương mại với rất nhiều nền kinh tế lớn như US, China, EU, Japan... Tính đến hiện tại, Việt Nam đã tham gia 15 FTA (đã và đang đàm phán) với 56 quốc gia trên thế giới, đối với hội nhập chung của cả khối ASEAN, Việt Nam cũng nằm trong tiền

* Phó trưởng khoa, Khoa Kinh doanh Quốc tế-Marketing, Trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh

trình hợp tác giữa ASEAN với các đối tác gồm: Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản, Úc, New Zealand, Ấn Độ... và sẽ tạo ra nhiều thuận lợi hơn về tranh thủ lợi ích mang lại trong ASEAN. Xét về tác động kinh tế, theo nghiên cứu của Nguyễn Đức Thành và cộng sự (2015) cho rằng lợi ích Thương mại Việt Nam tăng 2.68 lần từ 2007 do hội nhập mang lại (từ 111 tỷ USD ra 298 tỷ USD) và lợi ích mang lại do FDI¹ khoản 70 tỷ USD tính từ 2008.

1.2 Giới thiệu về AEC

AEC là 1 trong 3 nội dung của ASEAN

về kinh tế, mục tiêu AEC là phát triển kinh tế thông qua thiết lập khu vực tự do về dịch chuyển hàng hóa, dịch vụ, đầu tư, tài chính, lao động và những tích hợp thị trường nhằm tạo ra lợi thế cạnh tranh chung cho các nước trong ASEAN, theo đó, tính chất AEC là cố gắng hợp nhất để tạo ra lợi thế cho các quốc gia ASEAN khi mở rộng tự do Thương mại ra bên ngoài ASEAN. Tại Bali vào 10/2003, lãnh đạo các nước ASEAN quyết định thành lập AEC với mục tiêu mở rộng biên giới kinh tế các quốc gia trong ASEAN thành một khối thống nhất các chính sách. Kế hoạch hình thành AEC trong ASEAN gồm 4 trụ cột chính:

AEC(AEC) (chiến lược và chương trình nghị sự)			
<u>Trụ cột 1</u> Thị trường đồng nhất và cơ sở sản xuất.	<u>Trụ cột 2</u> Một khu vực kinh tế cạnh tranh.	<u>Trụ cột 3</u> Phát triển kinh tế đồng đều.	<u>Trụ cột 4</u> Hội nhập kinh tế toàn cầu.
Tự do hàng hóa, dịch vụ, đầu tư, tài sản, lao động. Ưu tiên tích hợp các ngành nghề nội khối (tối đa hóa). Thực phẩm, nông nghiệp và lâm nghiệp.	Chính sách cạnh tranh chung, bảo vệ người tiêu dùng, sở hữu trí tuệ, phát triển hạ tầng, thuế và Thương mại điện tử.	Phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ (SME).	Hướng đến nền kinh tế bên ngoài ASEAN. Thúc đẩy gia nhập chuỗi giá trị cung ứng toàn cầu.

Nguồn: ASEAN's presentation at the OECD Southeast Asia Regional Forum, 24-26 March, 2014, Bali, Indonesia

Với lộ trình được hoạch định hoàn tất từ 2008-2015 cho 4 nội dung này được dự báo là rất khó khăn, và xét ở khía cạnh Việt Nam, AEC mang lại cho Việt Nam những cơ hội khả quan trong phát triển kinh tế bền vững, kết nối vào kinh tế toàn cầu và là một bước thúc đẩy các gỡ bỏ rào cản Thương mại trong hội nhập,

sự thật là, Việt Nam phải thấy đặc điểm ưu tiên tại AEC bao gồm kết nối các ngành công nghiệp có lợi thế cạnh tranh, đổi mới thuế quan, thỏa thuận Thương mại chung sẽ mở rộng bên ngoài ASEAN và phát huy tối đa nguồn nhân lực trong hội nhập.

1.3 Một số ảnh hưởng từ AEC đối với Việt Nam

Tính đến hiện tại, hơn 99% các dòng thuế đã xóa hoặc hạn chế tại ASEAN, 73% các văn bản pháp lý chung đã có hiệu lực, và Việt Nam đã thực hiện giảm thuế nhập khẩu xuống 0-5% cho gần 10 nghìn sản phẩm trong tiến trình cam kết. Xét ở khía cạnh tác động đến Việt Nam nhìn từ AEC chúng ta thấy có mấy vấn đề sau:

- Thứ nhất là xuất nhập khẩu (thương mại nội khối) của Việt Nam trong nội bộ khối ASEAN có dấu hiệu giảm, theo dữ liệu của GSO, giá trị xuất khẩu Việt Nam sang ASEAN chỉ khoảng 19 tỷ USD, và chủ yếu nhập khẩu từ Singapore và xuất khẩu chủ yếu sang Malaysia, Philippine, Lào...

- Thứ hai là đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) của các nước ASEAN vào Việt Nam là tích cực, theo tính toán của GSO là khoảng 6,7 tỷ USD năm 2015. Thái Lan có mức đầu tư vào Việt Nam tăng nhanh nhất trong 3 năm qua. Ngược lại, Việt Nam cũng tăng nhanh đầu tư ra nước ngoài trong các quốc gia ASEAN, và được xem là dấu hiệu tích cực khi số vốn khoảng 7 tỷ USD tại Lào và Cambodia.

- Thứ ba là GDP thực của Việt Nam sẽ tăng lên do sự tác động tích cực, mặc dù là không đáng kể theo tính toán của Nguyễn Đức Thành và cộng sự (2015), ngoài ra, AEC còn giúp tăng đầu tư tại Việt Nam lên và kéo theo những ảnh hưởng đến một số ngành có lợi thế xuất khẩu cũng tăng. Tuy nhiên, cũng theo nhóm tác giả, Việt Nam cần cải thiện về thể chế trong các vấn đề về vốn, lao động và đất đai để duy trì và đón đầu cơ hội.

Tóm lại, AEC sẽ là bước đệm hội nhập quan trọng cho Việt Nam nhìn từ khía cạnh

kinh tế và thể chế, AEC giúp Việt Nam tăng trưởng và tối đa hóa lợi thế của mình ở khía cạnh thu hút FDI, tăng trưởng xuất khẩu và cải cách thể chế cho hội nhập. Thêm nữa, hội nhập cần có những nghiên cứu ở khía cạnh ngành công nghiệp, và làm thế nào để hiểu tác động của AEC lên ngành Bất động sản (BDS) tại Việt Nam?, bài viết này cố gắng dựa trên các kết quả nghiên cứu và tổng hợp thực tiễn về ngành BDS Việt Nam giải thích và phân tích đâu là những tác động rõ ràng và dễ nhận thấy nhất từ AEC với BDS Việt Nam, qua đó giúp cho quá trình tiếp tục nghiên cứu sâu hơn về BDS trong thời gian tới khi một loạt các Hiệp định tự do Thương mại Việt Nam tham gia ngày càng sâu vào nền kinh tế toàn cầu.

2. AEC và những nghiên cứu tác động đến bất động sản

2.1 Cơ sở từ những nghiên cứu học thuật

Theo The New Yorker, toàn cầu hóa ngành Bất động sản phụ thuộc và bị ảnh hưởng nhiều nhất là ở giá nhà, và nhà đầu tư nhà ở trên toàn cầu dịch chuyển nhu cầu khắp các thành phố lớn, có những tình huống người nước ngoài ở một quốc gia nào đó giàu có lên và muốn sở hữu ở một thành phố khác sẽ làm tăng rủi ro về giá nhà (James Surowiecki, 2014), T.B Nguyen và cộng sự (2014) nghiên cứu thấy rằng BDS Thương mại của Tp.HCM bị ảnh hưởng mạnh bởi FDI, và nhóm nhà đầu tư FDI mang dòng vốn mạnh vào BDS, nghiên cứu cũng cho thấy rằng có mối quan hệ đồng biến giữa đô thị hóa và đầu tư FDI trong BDS, có nghĩa là gia tăng mạnh đô thị hóa tại Tp.HCM làm tăng sức thu hút vốn FDI trong BDS. Bản chất vấn đề này còn thể hiện ở dấu hiệu của quá trình phát triển kinh tế Tp.HCM cao, môi trường đầu tư ổn định. Như vậy, AEC có thể làm gia tăng FDI trong đầu tư nội bộ các nước

ASEAN và điều này làm thay đổi đầu tư BĐS tại Việt Nam.

Thêm nữa, theo nghiên cứu của Peter A. Petri et al. (2012), AEC chỉ mang lại lợi thế về quy mô tiêu dùng, tốc độ tăng trưởng thu nhập thực (5.3%), và nhóm tác giả này nói rằng Thương mại nội bộ ASEAN không làm tăng hiệu quả ASEAN bằng việc mở rộng thêm FTA bên ngoài ASEAN, thêm nữa, nghiên cứu của Shen & Liu (2004) cho rằng GDP tăng ảnh hưởng mạnh đến phát triển Bất động sản đặc biệt là đầu tư cho cả ngành. Như vậy, mối quan hệ GDP và BĐS có ảnh hưởng tương hỗ rõ rệt, và điều này có thể dự báo sẽ làm tăng ít nhất trong lĩnh vực nhà ở, khu công nghiệp và văn phòng cho thuê. Bên cạnh đó, nghiên cứu của M. Shabri Abd. Majid et al. (2009) nghiên cứu về trước và sau khủng hoảng ASEAN 1997- các tác giả thấy rằng đa dạng hóa đầu tư tài chính khắp ASEAN sẽ tăng hiệu quả đầu tư ASEAN, đặc biệt là thị trường tài chính và tài sản. Như vậy, nhóm tác giả này cho rằng AEC đang làm gia tăng đầu tư tài sản (Bất động sản) trong ASEAN. Bổ sung thêm cho nghiên cứu của M. Shabri Abd. Majid et al, Stephen L. Le (Reading University) đã có một báo cáo nghiên cứu cho rằng các nước ASEAN đối với ngành Bất động sản sẽ chịu ảnh hưởng rủi ro quyết định đầu tư là quan trọng hơn các loại rủi ro về chính sách, tỷ giá và chính trị, có nghĩa là hành vi đầu tư rủi ro do yếu tố thị trường và có nguy cơ ảnh hưởng cao trong nội khối ASEAN, còn các yếu tố chính sách, tỷ giá và chính trị không ảnh hưởng đến đầu tư BĐS. Tác giả cho rằng cơ hội đầu tư cao nếu dỡ bỏ rào cản với người nước ngoài và sự minh bạch trong chính sách.

Ngoài ra, Bhattacharyay (2009) nghiên cứu chỉ ra rằng AEC thành công chỉ khi các

quốc gia đầu tư mạnh về hạ tầng nhờ đầu tư từ các quốc gia và ASEAN + 3 sẽ quyết định hạ tầng phát triển AEC hoàn chỉnh. Nghiên cứu của Niti Rattanaprichavej, (2012) nghiên cứu về lợi thế cạnh tranh khi chọn vị trí trong đầu tư BĐS trong AEC và nó sẽ ảnh hưởng đến lợi thế cạnh tranh về lựa chọn vị trí (đất/khu vực) để đầu tư bất động sản, để có lợi thế cạnh tranh cần phải so sánh vị trí giữa các quốc gia trong AEC, và chỉ số so sánh là quy mô nền kinh tế, dòng tài chính đầu tư và yếu tố đầu vào của ngành BĐS. Lựa chọn đúng vị trí đầu tư bất động sản sẽ tác động đến giá trị bất động sản ở yếu tố dễ tiếp cận (vị trí), tiện lợi và sẽ thỏa mãn nhu cầu khách hàng.

Nói tóm lại, có một vài nghiên cứu liên quan đến AEC và những ảnh hưởng có thể có lên BĐS tại khu vực ASEAN, chúng ta thấy ít nhất có FDI, Thương mại nội khối, dịch chuyển vốn và lựa chọn điểm đến đầu tư BĐS là những yếu tố nghiên cứu thấy rõ ràng những ảnh hưởng. Và thị trường Việt Nam cũng nằm trong khối ASEAN và chắc chắn sẽ ảnh hưởng bởi các yếu tố này.

2.2 AEC và tác động đến bất động sản- Những quan điểm từ Công ty Dịch vụ BĐS

2.2.1 Tổng hợp từ quan điểm của CBRE

Theo CBRE (2015), AEC sẽ ảnh hưởng đến ngành Bất Động Sản khu vực trên các khía cạnh sau: Thứ nhất là sự minh bạch, vì AEC làm cho việc gia nhập thị trường Bất động sản dễ hơn là do các chính phủ tạo điều kiện và minh bạch hơn trong đầu tư. Thứ hai là tăng trưởng Bất động sản bán lẻ do sự mở rộng thị trường bán lẻ ở những quốc gia còn tiềm năng như Việt Nam, Lào, Cambodia. Thứ ba là sự thay đổi mạnh mẽ chính sách thu hút đầu tư nước ngoài vào BĐS, đặc biệt là sự thay đổi

thấy rõ hầu hết các quốc gia ASEAN cho phép người nước ngoài sở hữu nhà (theo thời hạn), điều này kéo theo lôi kéo ngoại tệ nội khối trong đầu tư nhà ở. Thứ tư là sẽ có sự dịch chuyển vốn đầu tư BĐS trong nội khối các quốc gia ASEAN dự báo là sẽ tăng mạnh sau 2015 (thông qua FDI). Thứ năm là bất động sản công nghiệp (khu Công nghiệp, kho bãi, cảng và dịch vụ khác) sẽ tăng trưởng dài hạn vì ASEAN sẽ là trung tâm sản xuất mới của thế giới. Cuối cùng, CBRE cho rằng, các loại hình BĐS như Văn phòng cho thuê, Hotel, Bất động sản du lịch...Nói chung bất động sản nghỉ dưỡng sẽ là tiềm năng dài hạn nhất (tăng trưởng trong 10 năm tới). Tóm lại, CBRE dự báo những kịch bản tích cực, nhưng vẫn có một số tiềm ẩn rủi ro về lạm phát, khủng hoảng giá BĐS và tác động kinh tế toàn cầu có thể làm thay đổi những khả năng này.

2.2.2 Tổng hợp từ quan điểm của Knight Frank

Knight Frank (KF) là tổ chức tư vấn nhìn từ bên ngoài ASEAN để đưa ra quan điểm về tác động của AEC đến BĐS, theo quan điểm của KF, thứ nhất là sẽ làm tăng thu hút FDI trong BĐS từ bên ngoài ASEAN, thứ hai là sẽ có làn sóng di chuyển nhà máy sang các nước ASEAN sẽ làm tăng nhu cầu BĐS khu công nghiệp, dịch vụ hậu cần. Thứ ba là văn phòng cho thuê sẽ tăng lên do nhu cầu mở rộng kinh doanh và thu hút tài năng làm việc tại ASEAN trong thời gian tới, thứ tư là BĐS bán lẻ sẽ không tăng mạnh ở khu trung tâm, nhưng khu vực cận-trung tâm sẽ tiếp tục tăng trưởng tại các đô thị lớn ASEAN. Sau hết là thị trường BĐS Nhà ở và khách sạn sẽ tăng do tự do dịch chuyển vốn, lao động có tay nghề làm cho BĐS Nhà ở và Khách sạn cơ bản sẽ tăng tích cực nhất. Tuy nhiên, KF vẫn cảnh

báo những rào cản đối với phát triển BĐS tại ASEAN sẽ do ngôn ngữ, văn hóa, chính trị/ chính sách, không đồng nhất về phát triển kinh tế và chủ nghĩa bảo hộ. Nói tóm lại, KF đưa ra những nhận định tác động giúp cho các nhà đầu tư bên ngoài ASEAN có những cơ sở nhìn rõ về AEC.

2.2.3 Tổng hợp từ quan điểm của JLL(Joneslanglasalle)

JLL đưa ra nhận định bằng quan điểm là lợi ích của AEC sẽ mang đến những yếu tố nào thay đổi và ảnh hưởng trực tiếp đến BĐS. Theo JLL, Thứ nhất là kỷ nguyên “số” làm thay đổi thu nhập tại ASEAN và dẫn đến thay đổi trong tiêu dùng Bất động sản, đặc biệt là JLL cho rằng thu nhập lao động trẻ chiếm hơn 35% dân số và tương lai tầng lớp trung lưu sẽ hình thành mạnh làm cơ sở hấp dẫn đầu tư BĐS. Cũng giống như nhận định của CBRE, JLL cho rằng văn phòng cho thuê tăng trưởng ổn định 6% đến 2020 do tăng trưởng kinh tế và dịch vụ công nghiệp mang lại, thị trường nhà ở và khách sạn cũng tăng trưởng tích cực do dịch chuyển lao động và cơ hội tăng trưởng du lịch của cả khối ASEAN, đặc biệt là BĐS khu công nghiệp và logistic sẽ tăng trưởng dài hạn và bền vững, riêng thị trường BĐS bán lẻ, JLL nhận định bán lẻ trực tuyến sẽ tác động tiêu cực lên thị trường BĐS bán lẻ.

Tóm lại, Theo quan điểm của những tổ chức tư vấn BĐS, AEC mang đến cơ hội tích cực nói chung cho toàn ASEAN, theo đó, sự tăng trưởng một số sản phẩm truyền thống như Nhà ở, văn phòng cho thuê, bán lẻ, và khu công nghiệp-dịch vụ logistic. Ngoài ra, theo những nhận định này, AEC còn mang lại sự tăng trưởng Bất động sản du lịch-nghỉ dưỡng-khách sạn. Tuy nhiên, theo các tổ chức tư vấn này, sẽ có những vấn đề thách thức đi kèm

trong việc thay đổi thể chế minh bạch thu hút đầu tư, sự không đồng nhất kinh tế các quốc gia ASEAN và môi trường kinh tế toàn cầu có thể làm ảnh hưởng đến sự phát triển về BĐS chung cho ASEAN. Như vậy, dấu rằng AEC mang lại cơ hội chung cho ASEAN, nhưng từng quốc gia và từng điều kiện riêng về một số vấn đề chính sách cần có những đánh giá cụ thể trong cơ hội chung mà AEC mang lại.

3. Những tác động của AEC đến bất động sản Việt Nam

Như phân tích ở phần trên, AEC mang lại cơ hội tích cực cho ngành BĐS chung cho ASEAN, và tất nhiên là thị trường Việt Nam luôn được xem là có sức hấp dẫn tăng trưởng, theo Cục đầu tư Nước ngoài, trong 6 tháng đầu năm 2016, có 25 dự án cấp mới, 600 triệu USD, chiếm 5,3% vốn FDI, chưa kể đến hàng loạt

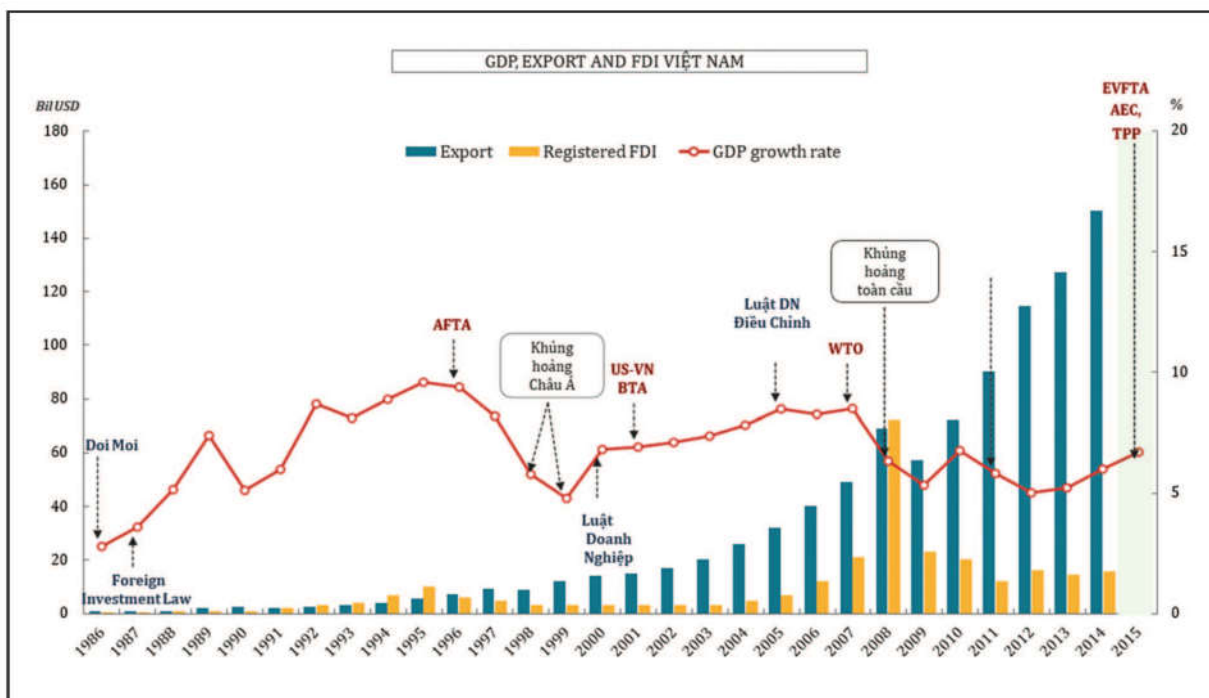
dự án mua bán sáp nhập (M&A) trong BĐS ước trên 500 triệu USD.

3.1 Những cơ sở thuận lợi tác động tích cực đến BĐS Việt Nam

3.1.1 Tăng trưởng GDP của Việt Nam sau khi hội nhập AEC tác động tích cực tăng trưởng ngành BĐS

Theo báo cáo VEPR (2015), AEC sẽ tác động tích cực lên GDP của Việt Nam thông qua tăng trưởng của tiêu dùng và đầu tư của các nước ASEAN vào Việt Nam, thêm nữa, nghiên cứu của ILO và ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) tính toán rằng AEC sẽ làm tăng GDP cho Việt Nam 14,5% và làm tăng trưởng việc làm thêm 10,5% vào năm 2025. Như vậy, AEC mang lại sự tự do dịch chuyển vốn đầu tư và thị trường lao động sẽ là cơ sở tốt cho tăng trưởng của Việt Nam, và theo đó sẽ tác động tích cực đến tăng trưởng BĐS.

Hình 1: GDP và Xuất khẩu Việt Nam từ khi hội nhập ASEAN



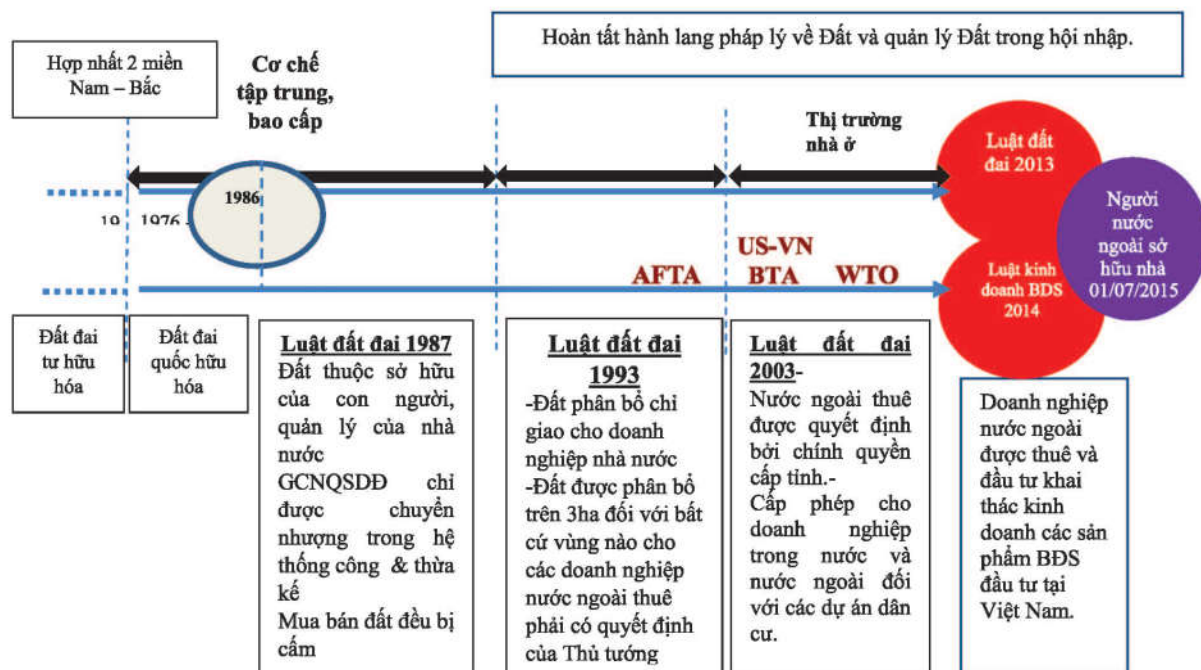
Nguồn: Tổng cục thống kê-GSO (2015), phân tích tổng hợp của tác giả

Theo hình 1, xét về tiến trình hội nhập ASEAN vào năm 1995, GDP của Việt Nam có ảnh hưởng sâu sắc với nền kinh tế khu vực và thế giới, ví như vào thời điểm khủng hoảng Châu Á 1997 và khủng hoảng toàn cầu năm 2008, thì GDP của Việt Nam bị tác động tiêu cực theo, thêm nữa, việc hứa hẹn tăng sự hội nhập sâu vào điều kiện AEC vào 2015 sẽ làm quá trình tác động lên GDP của Việt Nam có thể tích cực và luôn được dự báo cao hơn trung bình ASEAN (4%). Thêm nữa, việc gia nhập AEC còn cho thấy xuất khẩu của Việt Nam tăng rõ rệt và luôn tăng trưởng mạnh, cơ sở tăng trưởng xuất khẩu đóng góp quan trọng trong GDP.

3.1.2 Thay đổi mạnh mẽ về chính sách đất đai của nhà nước làm tăng cơ hội hấp dẫn nguồn đầu tư nước ngoài vào BĐS sau 2015

Hình 2 chỉ ra quá trình hội nhập của chính sách luật pháp về đất đai và bất động sản, cụ thể là việc điều chỉnh luật đất đai và luật kinh doanh BĐS đã làm thay đổi căn bản về hội nhập ngành BĐS của Việt Nam. Theo đó, nghiên cứu của Truong Thien Thu & Ranjith Perera (2010) nói rằng luật đất đai Việt Nam có một tiến trình hội nhập thông qua mở rộng từ 1993 đến 2013.

Hình 2: Quá trình quốc tế hóa chính sách đất đai Việt Nam khi hội nhập.



Nguồn: Truong Thien Thu & Ranjith Perera, 2010 và nghiên cứu tổng hợp của tác giả.

Cụ thể là (theo hình 2), luật Đất đai 1993 chỉ mới bàn đến cho Doanh nghiệp nước ngoài thuê trên 3 ha phải xin ý kiến Thủ tướng, nhưng luật Đất đai 2003 mở rộng quyền quyết định cho Doanh nghiệp (trong và ngoài nước) thuê đất ở cấp Tỉnh & Thành phố trực thuộc Trung

ương, mọi doanh nghiệp có thể tham gia kinh doanh Bất động sản. Đến luật đất đai 2013 được xem là hoàn chỉnh về những vấn đề cho hội nhập ngành BĐS như: quyền của Nhà nước về đất đai, quy định về quy hoạch sử dụng đất, quy định lấy ý kiến người dân khi quy hoạch,

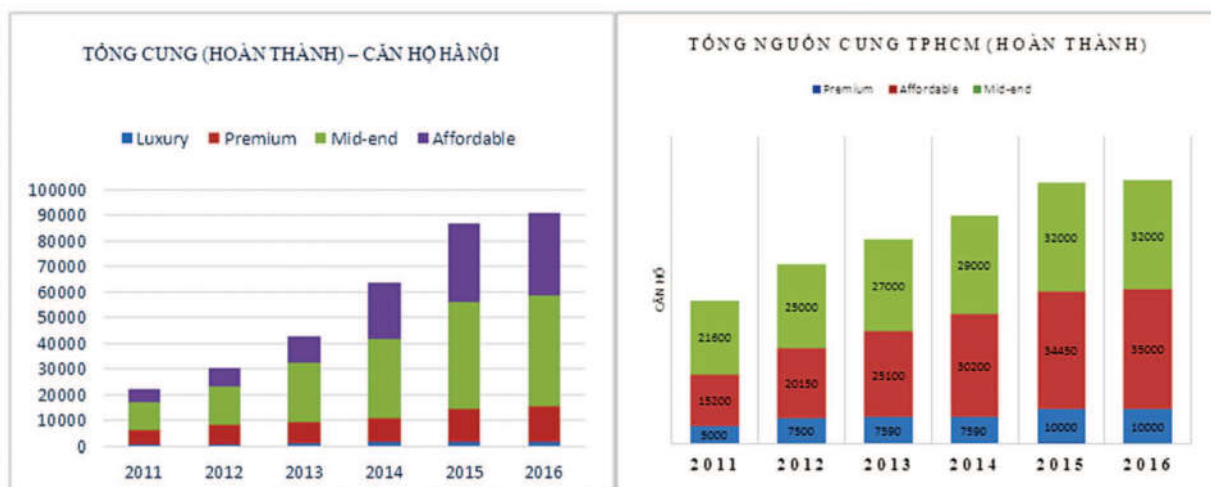
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định về thu hồi đất, định giá đất, giao đất-cho thuê đất cho tổ chức và cá nhân...ngoài ra, đến năm 2014, luật Kinh doanh Bất Động Sản (hiệu lực 1/07/2015) cho phép công ty vốn đầu tư nước ngoài cho thuê lại tài sản (là BĐS) đang thuê, được phép xây dựng tòa nhà (tự đầu tư) để sử dụng và cho thuê. Trên cơ sở mở rộng đó, Quản lý đất đai của Việt Nam đã cơ bản tạo mọi điều kiện cho Doanh nghiệp nước ngoài đầu tư và khai thác hợp pháp những gì họ đầu tư.

3.1.3 Di chuyển lao động tự do và luật cho người nước ngoài sở hữu nhà làm tăng cơ hội thị trường BĐS nhà ở tại Việt Nam

Theo tổ chức lao động quốc tế ILO khi AEC mở ra làm khả năng di chuyển lao động tự do trong khối tăng mạnh, đặc biệt là nhóm lao động đã qua đào tạo và nhóm lao động quản lý, theo ILO, nhóm lao động đã qua đào

tạo trong ASEAN có Philippine và Indonesia chiếm rất cao, và cũng theo ILO, sẽ có thêm 14 triệu việc làm tăng thêm do di chuyển lao động tự do mang lại. Trong nghiên cứu của L&A², nhóm nhân lực có nhu cầu tuyển dụng mạnh trong ASEAN nằm trong nhóm quản lý, tài chính/kế toán và kinh doanh quốc tế, và những nhóm nhân lực này thường là vị trí cấp trung. Bên cạnh đó, luật Kinh doanh BĐS hiện nay cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở đã tạo thuận lợi cho người lao động nước ngoài đến Việt Nam làm việc lâu dài và tất nhiên ảnh hưởng nhu cầu mua và thuê nhà ở tăng lên dành cho người nước ngoài. Hiện nay, có hơn 85 nghìn người nước ngoài đang làm việc tại Việt Nam, 54% trong số đó đến từ Châu Á và ASEAN, tốc độ tăng người lao động nước ngoài làm việc sẽ tăng mạnh trong 5 năm tới đến từ các nước ASEAN (do không cần xin phép).

Hình 3: Tổng hợp nguồn cung căn hộ Thương mại của Tp.HCM và Hà Nội



Nhìn hình 3, nguồn cung nhà năm 2016 ước tính sẽ gấp đôi 2013 (ở Hà Nội), riêng Tp.HCM nguồn cung nhà năm 2016 có phần ổn định hơn, tuy nhiên tổng nguồn cung từ năm 2013 đến 2016 gấp đôi 3 năm trước đó. Theo nhận định CBRE, AEC sẽ làm tăng thị trường

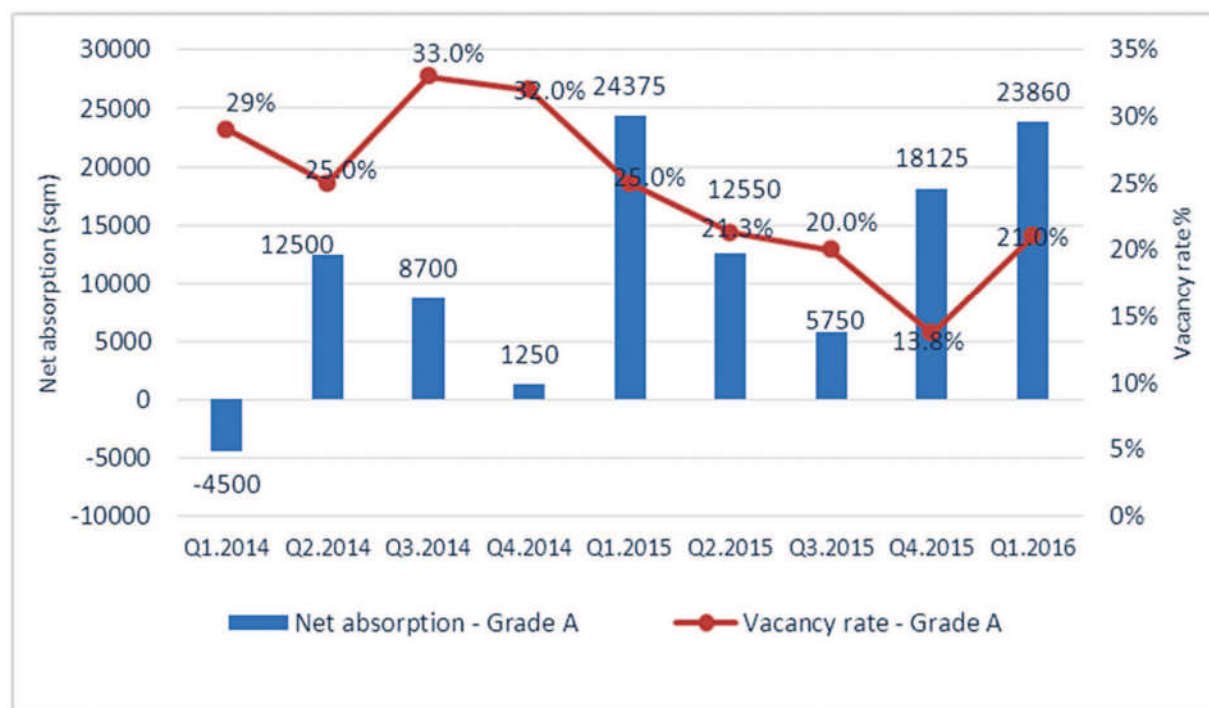
Nguồn: CBRE, Savills và tổng hợp của tác giả nhà ở cho thuê và thị trường đầu tư nhà cho thuê trong 3 năm tới, với nguồn cung liên tục tăng đều trên 10% hàng năm tại 2 thành phố lớn Việt Nam. Tương lai, thị trường nhà ở cho thuê cũng sẽ tăng tại các Thành phố vệ tinh.

3.1.4 Thị trường văn phòng cho thuê tăng tích cực từ dự báo tăng thêm FDI, xuất khẩu và khởi nghiệp mang lại khi AEC được thực thi trong thời gian tới

Theo tổng hợp dữ liệu từ tỷ lệ thuê tại Tp.HCM (hình 4), năm 2015 có mức tỷ lệ trống mặt bằng thấp nhất trong 3 năm qua, đây là do tín hiệu tích cực từ những dự báo do môi trường vĩ mô mang lại. Theo nhận định CBRE, ASEAN sẽ quan tâm đầu tư vào Văn phòng

cho thuê nhằm đón đầu tăng trưởng do nhu cầu tăng lên trụ sở văn phòng, mở rộng quy mô đầu tư của các doanh nghiệp bên trong và ngoài ASEAN, đặc biệt là các doanh nghiệp vừa và nhỏ đóng góp vào nhu cầu thuê văn phòng đang tăng. Đặc biệt, các toàn nhà văn phòng có vị trí thuận tiện giao thông, kết nối các quận trung tâm tốt, diện tích thuê có thể đáp ứng lớn và các tiện ích kèm theo đầy đủ sẽ có lợi thế trong thu hút khách thuê (Desmon Sim, CBRE).

Hình 4: Tình hình diện tích trống trong thị trường văn phòng cho thuê Tp.HCM

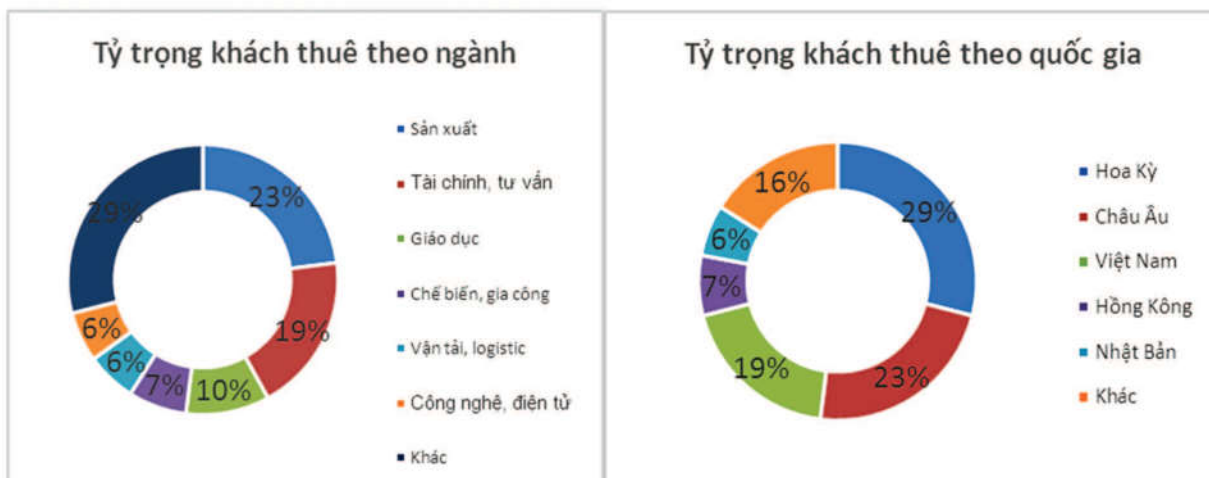


Nguồn: CBRE, Savills và tổng hợp của tác giả

Tại Việt Nam, khách thuê văn phòng tập trung mạnh vào sản xuất, tài chính tư vấn và giáo dục (hình 5), những lĩnh vực khác chưa thu hút mạnh khách thuê, theo dự báo khi AEC, ngành BĐS Việt Nam sẽ hấp dẫn đầu tư từ các nước trong ASEAN, nhưng khách thuê và mua lại có xu hướng từ bên ngoài ASEAN rất cao (ví dụ như Việt kiều Mỹ và khách hàng châu

Âu). Thị trường văn phòng cho thuê (3 hạng A, B, C) tại Việt Nam đến thời điểm này có khoảng 1,6 triệu mét vuông, và là một trong những thị trường tăng trưởng thuộc dạng nhanh nhất ASEAN (theo Colliers), và Việt Nam không phải là thị trường có nhu cầu văn phòng tăng trưởng nhanh nhất ở AEC, mà là Manila với nhu cầu tăng trưởng 18% trong hai năm (theo JLL).

Hình 5: Ngành nghề thuê văn phòng và vùng lãnh thổ thuê nhiều ở Việt Nam 2015



Nguồn: CBRE, Savills và tổng hợp của tác giả

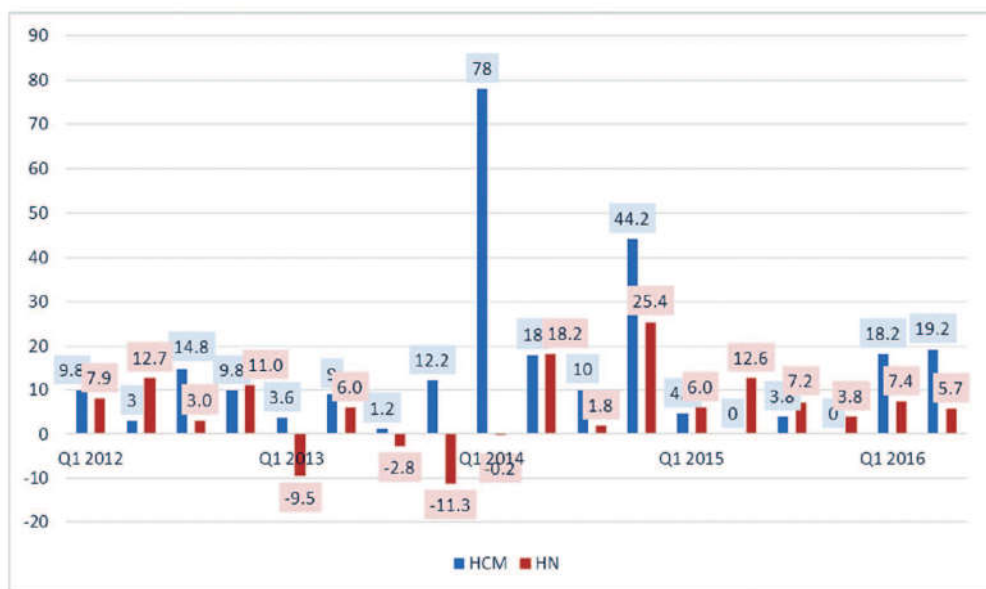
3.1.5 Lĩnh vực Bất động sản khu công nghiệp và dịch vụ hậu cần sẽ tăng trưởng nhờ tác động của mở rộng sản xuất và tăng trưởng sản xuất công nghiệp của Việt Nam trong AEC

Tính đến tháng 5/2016, cả nước có 312 khu công nghiệp (KCN) được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên hơn 87,9 nghìn ha và 16 khu kinh tế (KKT) ven biển với tổng diện tích mặt đất và mặt nước 814.792 ha. Trong đó, 219 KCN đã đi vào hoạt động, các KCN còn lại đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt

bằng và xây dựng cơ bản. Tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê đạt trên 28,5 nghìn ha, tỷ lệ lấp đầy các KCN đã đi vào hoạt động đạt gần 70%. Đến năm 2016, có hơn 7000 dự án FDI với vốn hơn 147 tỷ USD, và hơn 6900 dự án đầu tư trong nước với vốn đầu tư 1,1 triệu tỷ VND. Với nhận định chung, do đẩy mạnh xuất khẩu và thu hút FDI trong lĩnh vực sản xuất cao nên thị trường BĐS Khu công nghiệp và dịch vụ hậu cần sẽ tiếp tục tăng trưởng nhu cầu trong 5 năm tới.

Hình 6: Tình hình thuê đất Khu Công Nghiệp tại Tp.HCM (HCM) và Hà Nội (HN), Đvt: ha

Nguồn:
Cushman &
Wakefield và
tổng hợp của
tác giả



Theo báo cáo Cusman & Wakefield (hình 6), năm 2016 ghi nhận tỷ lệ lấp đầy KCN tại Tp.HCM đạt mức 72% diện tích, có những khu đạt tỷ lệ lấp đầy đến 90%. Kể từ 2011, năm 2016 chứng kiến sự khởi sắc về nhu cầu thuê KCN tăng mạnh, và điều này cũng kéo theo giá cho thuê tăng 20-30% năm 2016 và chỉ riêng Tp.HCM sẽ có thêm khoảng 3000 ha đất KCN cho thuê đến 2020. Theo tổ chức này, Việt Nam đang là điểm đến hàng đầu trong khu vực về thu hút đầu tư vào KCN. Tương tự, một nghiên cứu CBRE (2016) toàn khu vực châu Á tăng trưởng dịch vụ hậu cần gắn với KCN tăng trưởng mạnh nhu cầu, theo đó, Việt Nam sẽ quyết liệt thu hút đầu tư sản xuất để đạt được thành tựu về chiến lược công nghiệp hóa nhanh chóng. Đối với Hà Nội, KCN Nam Thăng Long tăng trưởng giá thuê mạnh và lần đầu tiên sau nhiều năm Hà Nội có tỷ lệ lấp đầy KCN đạt 72% toàn diện tích cho thuê.

3.2 Một số thách thức ảnh hưởng đến BĐS Việt Nam

Bên cạnh những thuận AEC trong phát triển thị trường BĐS Việt Nam, và những thay đổi của thị trường này trong thời gian qua đã cho thấy Việt Nam cũng nhanh nhạy trong tranh thủ các cơ hội từ AEC mang lại, theo đó, thị trường BĐS Việt Nam trở nên năng động, hấp dẫn đầu tư và có tốc độ phát triển thuộc nhóm nhanh nhất khu vực Châu Á. Tuy nhiên, ngành BĐS vẫn cần nhìn nhận một số thách thức có thể dẫn đến những bất lợi trong hội nhập sâu rộng hơn về kinh tế, cụ thể như:

Thứ nhất là minh bạch thể chế, nhất là quy trình cấp phép và những quy định liên quan đến minh bạch thị trường đầu tư trong BĐS, theo các tổ chức tư vấn dịch vụ BĐS quốc tế, Việt Nam có chỉ số minh bạch quốc tế thấp (theo công bố đứng 69/109 quốc gia có đánh

giá), lý do là thông tin quy hoạch, dữ liệu thị trường không có tính thống nhất, hoàn chỉnh và rõ ràng. Trong vấn đề này, ảnh hưởng lớn nhất là định giá tài sản BĐS sẽ không đảm bảo tính khách quan, trung thực và hợp pháp.

Thứ hai là cần phải có một thị trường các sản phẩm tài chính đủ mạnh để hỗ trợ thị trường BĐS phát triển, bao gồm chính sách tín dụng, chính sách tiền tệ, các phương án thu hút vốn (trái phiếu và cổ phiếu) và các quy định về sản phẩm tín dụng phát sinh dành cho BĐS. Hiện nay, vấn đề này đang được khai thông, nhưng cần phải được quản lý và khuyến khích rõ ràng trong hội nhập sắp tới.

Thứ ba là thách thức về phát triển hạ tầng đồng bộ theo các dự án BĐS được đầu tư, hiện nay, nếu xét sự quá tải về giao thông ở một số Quận trung tâm Tp.HCM và Hà Nội thì việc cấp phép đầu tư nhiều dự án đã làm cho hệ thống giao thông, nước thải, cấp nước và các dịch vụ công khác (y tế, giáo dục, viễn thông...) bị quá tải. Ngoài ra, các nhà xã hội học đang lo ngại những dự án dân cư tăng lên quá nhiều ở một vài khu vực trung tâm làm tăng ô nhiễm, phá hoại môi trường sống và phát sinh các tệ nạn xã hội.

4. Một số kết luận và khuyến nghị nghiên cứu

Từ những phân tích nghiên cứu như trên, có thể kết luận một số vấn đề ảnh hưởng của AEC vào trong bất động sản Việt Nam. Cụ thể, sự tự do dịch chuyển vốn làm tăng FDI trong nội khối ASEAN vào đầu tư BĐS Việt Nam, kinh tế Việt Nam thu hút FDI mạnh, tăng xuất khẩu làm tăng nhu cầu BĐS khu công nghiệp, dịch vụ hậu cần, nhà ở và nhu cầu mở rộng văn phòng kinh doanh. Bên cạnh đó, nhu cầu nhà ở cũng sẽ tác động tích cực bởi tự do di

chuyển và làm việc trong AEC, như vậy, điều này cũng tác động đến nhu cầu nhà ở cho thuê và những dịch vụ kèm theo trong lĩnh vực BĐS nhà ở. Thêm nữa, AEC đóng góp tăng trưởng tích cực cho những điều kiện hạ tầng BĐS như mở rộng đường, dịch vụ kho vận cảng, quy hoạch đô thị và mở rộng tiến trình đô thị hóa tại Việt Nam.

Dưới góc độ khoa học, để đánh giá nhiều góc độ hơn về tác động AEC đến lĩnh vực BĐS Việt Nam cần có những nghiên cứu về các khía cạnh như: *Thương mại nội khối ASEAN và tác động đến BĐS Việt Nam, mối quan hệ dịch chuyển lao động ASEAN tác động nhu cầu nhà ở Việt Nam, AEC và tác động đến BĐS du lịch nghỉ dưỡng Việt Nam, BĐS khu công nghiệp và mối quan hệ với sự tăng trưởng FDI trong nội khối ASEAN.... hoặc một số nghiên cứu chính sách về quản lý kinh doanh BĐS và Đất đai có thể nghiên cứu xem xét quyền thừa kế người nước ngoài về BĐS tại Việt Nam, so sánh phí, thuế và phương pháp định giá tài sản BĐS tại Việt Nam và ASEAN, chỉ số giá BĐS chung cho ASEAN*. Những nghiên cứu này có thể sẽ làm tăng những cơ sở kết luận về những gì AEC mang lại cho BĐS Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bhattacharyay, B. N. 2009. Infrastructure Development for ASEAN Economic Integration. ADBI Working Paper 138. Tokyo: Asian Development Bank Institute. Available: <http://www.adbi.org/working-paper/2009/05/27/3011.infrastructure.dev.ASEAN.economic/>
2. Capannelli, G. (2014). The ASEAN Economy in the Regional Context: Opportunities, Challenges, and Policy Options.
3. Nguyen, T. B., van der Krabben, E., & Samsura, D. A. A. (2014). Commercial real estate investment in Ho Chi Minh City-A level playing field for foreign and domestic investors?. *Habitat International*, 44, 412-421.
4. Petri, P. A., Plummer, M. G. and Zhai, F. (2012), ASEAN Economic Community: A General Equilibrium Analysis. *Asian Economic Journal*, 26: 93-118. doi: 10.1111/j.1467-8381.2012.02079.
5. Shabri Abd. Majid, M., Kameel Mydin Meera, A., Azmi Omar, M., & Abdul Aziz, H. (2009). Dynamic linkages among ASEAN-5 emerging stock markets. *International Journal of Emerging Markets*, 4(2), 160-184.
6. Shen, Y., & Liu, H. (2004). Relationship between real estate development investment and GDP in China. *JOURNAL-TSINGHUA UNIVERSITY*, 44(9), 1205-1208.
7. Thu, T. T., & Perera, R. (2011). Consequences of the two-price system for land in the land and housing market in Ho Chi Minh City, Vietnam. *Habitat International*, 35(1), 30-39.

Ngày nhận bài: 25/8/2016

Ngày gửi phản biện: 20/2/2017

¹ FDI : đầu tư trực tiếp từ nước ngoài;

² L&A : Le & Associate.