



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM & TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN

(OFFICE SPACE DESIGN SOLUTIONS IN VIETNAM IN ORGANIC ARCHITECTURAL STYLE)

Lưu Thị Thủy

Thị trường bất động sản (BDS) có vai trò tối quan trọng trong công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Tuy nhiên, từ năm 2022 cho đến nay, tác động của suy thoái kinh tế toàn cầu, hậu quả của đại dịch COVID-19, cùng những khó khăn nội tại trong nước đã khiến thị trường BDS Việt Nam rơi vào trạng thái trầm lắng, nhiều doanh nghiệp địa ốc lâm vào tình cảnh khó khăn, nhất là về nguồn vốn, thanh khoản và thủ tục pháp lý.

Trong bối cảnh đó, Đảng và Nhà nước đã ban hành nhiều chủ trương, quyết sách tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ, tạo điều kiện để thị trường phục hồi và phát triển lành mạnh, bền vững. Đặc biệt, thể chế, pháp luật, môi trường kinh doanh đã và đang được khẩn trương hoàn thiện. Các đạo luật quan trọng như Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BDS đã được Chính phủ trình Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung và dự kiến sẽ được ban hành vào cuối năm nay.

Tiềm năng của thị trường bất động sản Việt Nam

Trong những năm qua, đóng góp của hoạt động BDS đối với GDP có xu hướng tăng (ngành kinh doanh BDS khoảng 3,6%; ngành Xây dựng khoảng 10,6% theo số liệu của TCKT đến năm 2022). Giá trị vốn hóa ngành BDS ước tính khoảng 1,7 - 1,8 triệu tỷ đồng. Tính trung bình,

đóng góp của ngành Xây dựng và BDS các năm gần đây chiếm khoảng 11% tổng thu ngân sách (trong đó ngành BDS trực tiếp chiếm khoảng 4,5%, đóng góp trung bình khoảng 0,5 điểm phần trăm vào tăng trưởng GDP).

Mặc dù thị trường BDS thời gian qua có những khó khăn nhưng xu hướng phát triển là tất yếu và tiềm năng còn nhiều để tiếp tục phát triển, BDS vẫn là kênh đầu tư hiệu quả.

Đô thị hóa tăng nhanh

Kinh tế Việt Nam trong giai đoạn 2021 - 2030 được dự báo tiếp tục tăng trưởng ổn định, dẫn đến xu hướng đô thị hóa và phát triển kinh tế đô thị, xu hướng di cư từ nông thôn ra đô thị dự báo vẫn tiếp diễn. Tỷ lệ đô thị hóa Việt Nam tiếp tục gia tăng trong giai đoạn 2010-2020, từ 30,5% năm 2010 lên gần 40% vào năm 2020; tốc độ tăng tỉ lệ đô thị hóa giai đoạn 2010-2020

là 2,75%/năm. Điều đó có nghĩa là sau khoảng 25 năm nữa, nếu vẫn giữ tốc độ tăng đô thị hóa như hiện nay thì tỉ lệ đô thị hóa của Việt Nam sẽ tăng gấp đôi.

Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực BDS tăng

Theo Bộ Xây dựng, năm 2022 nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực BDS đạt 4,45 tỷ USD tăng 1,85 tỷ USD (70%) so với năm 2021 và giữ vị trí thứ 2 trong các lĩnh vực thu hút vốn FDI. Dòng vốn FDI chủ yếu tập trung vào phân khúc BDS công nghiệp và một số dự án BDS lớn.

Số liệu mới nhất từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho thấy, lũy kế đến ngày 12/7/2023, cả nước đã thu hút 67,161 tỷ USD vốn FDI vào lĩnh vực BDS. Trong đó, TP. Hồ Chí Minh là địa phương dẫn đầu với 16,3 tỷ USD, xếp sau là Hà Nội, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu. Phân theo đối tác thì Singapore dẫn đầu trong số các quốc gia, vùng lãnh thổ

đầu tư vào lĩnh vực BĐS Việt Nam với tổng vốn đăng ký đạt 19,1 tỷ USD; xếp sau lần lượt là Hàn Quốc, British Virgin Islands và Nhật Bản.

Những con số trên khẳng định thị trường Việt Nam có sức hút mạnh mẽ đối với các nhà đầu tư quốc tế.

Nguồn cung còn thiếu so với nhu cầu

Theo chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 thì diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 27m² vào năm 2025, đạt khoảng 30m² vào năm 2030 nhưng hiện nay mới đạt khoảng 25,6m². Đến nay, có tổng số 3.823 dự án xây dựng nhà ở đã được phê duyệt. Trong đó có 2.545 dự án nhà ở thương mại chiếm khoảng 66.6% tổng số lượng dự án, có 483 dự án nhà ở xã hội chiếm 12.6% tổng số lượng dự án, có 350 dự án nhà ở tái định cư chiếm 9.15% tổng số lượng dự án.

Việt Nam đang là điểm đến của các tập đoàn lớn về sản xuất

Thị trường BĐS công nghiệp tiếp tục được ghi nhận là điểm sáng khi có thêm nhiều dự án đầu tư khu công nghiệp (KCN) được chấp thuận. Sự quan tâm từ các nhà sản xuất toàn cầu với nhu cầu đầu tư lớn, đặc biệt xu hướng gia tăng đầu tư cho các sản phẩm chuyên biệt như: Nhà kho xây sẵn, nhà xưởng xây sẵn, trung tâm dữ liệu... Tỷ lệ lấp đầy các KCN cấp 1 trên cả nước tiếp tục xu hướng tăng, đạt mức trên 80%. Một số KCN tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh, Bắc Giang, Bình Dương được lấp đầy gần như hoàn toàn.

Vừa qua, Hội thảo quốc tế “Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam” do Bộ Xây dựng chủ trì đã được tổ chức. Phát biểu tại hội thảo, ông Nguyễn Tường Văn, Thứ trưởng Bộ Xây dựng khẳng định: Trong thẩm quyền và trách nhiệm của mình, Bộ Xây dựng đã chủ trì dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi). Hai dự án luật đã được Chính phủ trình Quốc hội cho ý kiến tháng 6 vừa qua. “Hội thảo này là diễn đàn quan trọng để giới thiệu những nội dung mới trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi). Đây cũng là cơ hội quý báu để các cơ quan hoạch định chính sách của Việt Nam trực tiếp trao đổi, thảo luận với các chuyên gia, nhà đầu tư trong nước và



Singapore dẫn đầu trong số các quốc gia, vùng lãnh thổ đầu tư vào lĩnh vực BĐS Việt Nam



Hội thảo quốc tế

“Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam” do Bộ Xây dựng chủ trì

quốc tế nhằm hoàn thiện dự thảo các đạo luật và xây dựng những văn bản hướng dẫn”. Nếu hai luật này được thông qua sẽ có tác động tích cực đến thị trường nhà ở và BĐS, đảm bảo minh bạch, lành mạnh và ổn định thị trường, cải thiện mạnh mẽ niềm tin vào môi trường đầu tư - kinh doanh tại Việt Nam.

Trong khuôn khổ hội thảo, thông qua phiên tham luận và các phiên thảo luận mở, Bộ Xây dựng cung cấp thông tin về các nội dung mới tại hai dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi và một số đánh giá về tiềm năng, cơ hội thị trường, gắn liền với tác động của hai dự án luật sau khi được Quốc hội thông qua vào cuối năm nay; Hiệp hội BĐS Việt Nam và các chuyên gia đưa ra các thông tin mới nhất và thảo luận về tình hình cũng như các xu hướng phát triển của thị trường BĐS Việt Nam. Đồng thời, các

doanh nghiệp, tập đoàn, định chế tài chính hàng đầu đến từ Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore... chia sẻ kinh nghiệm, bài học của mình trong phát triển nhà ở và thị trường BĐS, cũng như đề xuất các cơ chế hợp tác tại Việt Nam.

Thị trường BĐS sẽ phục hồi, phát triển

Thị trường BĐS đóng vai trò đặc biệt quan trọng đối với các nền kinh tế và trong mọi mô hình phát triển. Hiện nay, thách thức chính đối với thị trường BĐS nước ta là: Kinh tế thế giới suy thoái nhẹ, cục bộ; Thị trường xuất khẩu và đầu tư bị thu hẹp, tăng chậm lại; Du lịch quốc tế phục hồi chậm so với các nước; Mặt bằng lãi suất đang giảm nhưng còn cao; rủi ro thị trường tài chính – tiền tệ quốc tế tăng, tác động tiêu cực đến Việt Nam; Giải ngân Chương trình phục hồi và đầu tư công chưa thể có đột phá; Rủi ro thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp

và BĐS cần thời gian xử lý, lành mạnh hóa (riêng thị trường BĐS có 4 vướng mắc chính: pháp lý; quy hoạch và quỹ đất; tài chính – tiếp cận vốn, nghĩa vụ tài chính, trái phiếu doanh nghiệp; cung – cầu, giá và thanh khoản, nhân sự giảm mạnh, trong khi lượng doanh nghiệp BĐS tạm thời đóng cửa tăng nhanh; Khâu thực thi, phối hợp chính sách còn có vấn đề; hiện tượng sợ trách nhiệm, sợ sai, trì trệ còn phổ biến, v.v...)

Dù thị trường BĐS Việt Nam đang trong giai đoạn khó khăn, nhưng tiềm năng và cơ hội đầu tư phát triển là rất lớn. Ngày 21/3/2023, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có Thông báo kết luận số 2101/TB-TTKQH về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ đã chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo. Ngày 14/4/2023, thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ký Tờ trình số 119/TTr-CP thay mặt Chính phủ trình Quốc hội về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi). Việc sửa đổi, bổ sung một số quy định trong chính sách sở hữu nhà ở (như quy định đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, quy định rõ quyền của cá nhân nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở...) có tác động tích cực trong việc thể hiện rõ vai trò, trách nhiệm của Nhà nước, tạo cơ sở pháp lý cho các chủ thể thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với tài sản là nhà ở và khuyến khích thu hút đầu tư nước ngoài. Luật Nhà ở khi ban hành có tác động tích cực trong việc khai thác tối đa, đầy đủ các quyền tài sản, bảo đảm lợi ích cho các chủ sở hữu, giúp thúc đẩy các hoạt động đầu tư, giao dịch liên quan đến nhà ở và góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở đảm bảo cân đối cung - cầu,

đa dạng hóa nguồn cung, tránh tình trạng thị trường phát triển nóng, bất thường, gây lạm phát kinh tế. Luật Kinh doanh BĐS ban hành sẽ giúp cho thị trường BĐS tiếp tục phát triển ổn định, lành mạnh, ngân sách nhà nước qua đó sẽ tăng thu, việc tái đầu tư lại xã hội như mở rộng trường học, xây dựng công viên, phát triển nhà ở dành cho người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp,... sẽ có thêm nguồn lực để thực hiện tốt hơn. Góp phần phát triển kinh tế xã hội, ổn định kinh tế vĩ mô và đảm bảo an sinh xã hội. Giải quyết, tháo gỡ được nhiều vấn đề vướng mắc, khó khăn, bất cập của thị trường BĐS làm cơ sở khơi thông thị trường, khơi thông nguồn vốn cho thị trường BĐS; giải quyết cân đối hài hòa quan hệ cung – cầu của thị trường BĐS. Tạo động lực mới cho thị trường BĐS phát triển minh bạch, hiệu quả, bền vững; kéo theo các ngành nghề khác phát triển; đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam dự báo, thị trường BĐS trong thời gian tới sẽ có sự phục hồi, phát triển nhờ những bước tiến về môi trường pháp lý; triển vọng tăng trưởng kinh tế khả quan; sự phát triển hạ tầng đồng bộ, hiện đại; xu hướng chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ của CMCN 4.0; sự đa dạng của các nguồn lực tài chính... Bên cạnh các phân khúc truyền thống (nhà ở, khu công nghiệp, nghỉ dưỡng, văn phòng...), dự báo sản phẩm trên thị trường BĐS sẽ ngày càng đa dạng hơn, nhất là nguồn cung nhà ở sẽ gia tăng mạnh nếu như Đề án 1 triệu căn nhà ở xã hội, nhà ở công nhân được tổ chức thực hiện tốt.

Theo dự báo của Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam, đến năm 2025, tỷ trọng BĐS/ tổng tài sản toàn nền kinh tế chiếm 21,2% (462,7 tỷ USD/ 2.183,09 tỷ USD) và đến năm 2030 là 22,0% (1.232,29 tỷ USD/ 5.601,31 tỷ USD). Nhận định về hàng loạt chính sách mới của Chính phủ, TS. Cấn Văn Lực - Chuyên gia kinh tế, Thành viên Hội đồng Tư vấn Chính sách Tài chính - tiền tệ Quốc gia cho rằng lãi suất giảm giúp chi phí vốn giảm và giá bán BĐS hấp dẫn hơn, nguồn cung mới sẽ được bổ sung nhiều hơn thị trường. Khi tâm lý khách hàng được “cởi trói” bằng hàng loạt chính sách tích cực sẽ thúc đẩy nhu cầu mua BĐS tăng lên.

Trong 3 yếu tố vĩ mô ảnh hưởng đến khả năng đảo chiều của thị trường BĐS là: Tăng trưởng tín dụng – lãi suất – chính sách điều hành của Chính phủ, tăng trưởng tín dụng và chính sách sẽ là 2 yếu tố mang lại tác động tích cực và đẩy nhanh tiến trình xoay chiều cho thị trường nhà đất. Do đó, thị trường BĐS có thể kỳ vọng thời gian phục hồi sớm, dự kiến vào khoảng cuối năm nay 2023. Các chính sách mới không cứu doanh nghiệp BĐS mà cứu thị trường BĐS, tạo kênh dòng tiền tốt, sẽ có những doanh nghiệp hoạt động bài bản, thị trường bền vững, giảm đầu cơ ngắn hạn. Bên cạnh đó, các chủ đầu tư, nhà đầu tư tham gia cần có tính toán sử dụng đòn bẩy như thế nào thay vì đầu tư theo đám đông, phải đầu tư dài hơi và không thể lãi gấp đôi, gấp ba ngay được. Tâm lý thay đổi, hành vi thay đổi cùng với việc ban hành các Luật, Nghị định... căn cứ vào đó, có thể nói cuối 2023, 2024 là cơ hội lớn, là giai đoạn rất nhiều người mong đợi, tiếp tục tham gia vào thị trường BĐS.

Tài liệu tham khảo:

1. Hoàng Hải, Những điểm mới trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) – đánh giá tác động đến thị trường BĐS Việt Nam – Tham luận tại Hội thảo quốc tế “Tiềm năng phát triển thị trường BĐS tại Việt Nam”.
2. Nhiều tín hiệu cho thấy thị trường BĐS sẽ sớm phục hồi, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/nhieu-tin-hieu-cho-thay-thi-truong-bat-dong-san-se-som-phuc-hoi-124227-124227.html>.



Dự báo sản phẩm trên thị trường BĐS sẽ ngày càng đa dạng