



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM: THỰC TRẠNG VÀ MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ

Ngô Tuấn Anh*

Nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng đối với thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua, từ đó rút ra kết luận là loại hình bất động sản nhà ở đô thị, chung cư cao cấp và văn phòng cho thuê là nguyên nhân chính gây ra tình trạng nợ xấu và tồn kho lớn, gây bất ổn định đối với thị trường bất động sản thời gian qua và ảnh hưởng xấu tới toàn bộ nền kinh tế. Tuy nhiên, nghiên cứu cũng chỉ ra đối với một số loại hình bất động sản như bất động sản thương mại-dịch vụ, công nghiệp là những loại hình rất có tiềm năng và dẫn dắt thị trường thời gian tới. Từ đó nghiên cứu đã đề xuất các khuyến nghị đối với Chính phủ, doanh nghiệp và các nhà đầu tư cần có những điều chỉnh phù hợp để khắc phục những tồn tại, đón bắt cơ hội nhằm ổn định và phát triển thị trường bất động sản thời gian tới.

Từ khóa: Bất động sản, thị trường bất động sản, phát triển thị trường bất động sản.

1. Giới thiệu

Điều 181 của Bộ luật Dân sự do Quốc Hội khóa 11 (2005) qui định: “*Bất động sản là các tài sản không di dời được, bao gồm: Đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai và các tài sản khác theo pháp luật quy định*”. Có nhiều cách phân loại thị trường bất động sản, như dựa vào công dụng của bất động sản có thể phân chia ra thành thị trường quyền sử dụng đất, thị trường công trình thương mại- dịch vụ; thị trường công trình công nghiệp; thị trường nhà ở; thị trường công trình đặc biệt. Hoặc dựa vào trình tự bất động sản gia nhập thị trường có thể phân ra thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp...

Thời gian qua, thị trường bất động sản Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn, nợ xấu bất động sản cao, lượng tồn kho lớn ảnh hưởng nghiêm trọng tới nền kinh tế cũng như có hiệu ứng xấu tới phát triển kinh tế - xã hội. Do đó, đánh giá thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua, từ đó nhận diện được những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại đó nhằm đưa ra những khuyến nghị giải pháp ổn định và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam thời gian tới là cấp thiết.

Đối tượng và phạm vi nghiên cứu là thị trường bất động sản Việt Nam với các loại hình chính là bất động sản nhà ở, bất động sản thương mại dịch vụ, bất động sản công nghiệp và một số loại hình khác trên phạm vi cả nước, trong đó tập trung tại một số thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh... là những trung tâm kinh tế lớn của cả nước.

Nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam, từ đó rút ra những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân; đánh giá triển vọng đối với thị trường bất động sản của Việt Nam, từ đó đưa ra các khuyến nghị đối với Chính phủ, doanh nghiệp nhằm ổn định và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam thời gian tới.

2. Đánh giá chung về thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua

2.1. Thực trạng thị trường bất động sản

Đối với thị trường nhà ở

Thị trường nhà ở, đặc biệt là thị trường nhà ở đô thị mới, căn hộ chung cư và văn phòng cho thuê tại các thành phố lớn của Việt Nam đang là điểm yếu nhất đối với thị trường này trong thời gian qua. Đó là tồn kho bất động sản cực lớn, nợ xấu ngày càng tăng cao; mặc dù Quốc hội, Chính phủ và các nhà

đầu tư đã có nhiều biện pháp tháo gỡ, nhưng kết quả không mấy khả quan. Năm 2013, mặc dù giá bất động sản tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh... đã giảm 30-35% so với mức đỉnh điểm tại một số khu đô thị, thị trường bất động sản vẫn dư thừa nguồn cung và không bán được hàng. Theo Bộ Xây dựng (2013) cho biết: tính đến hết tháng 9/2013, tổng giá trị tồn kho bất động sản trên toàn quốc khoảng 101.889 tỷ đồng. Trong đó, căn hộ chung cư còn khoảng 23.007 căn, tương đương 34.358 tỷ đồng; nhà thấp tầng khoảng 14.920 căn, tương đương 26.367 tỷ đồng; đất nền nhà ở hơn 10,86 triệu m², trị giá khoảng 34.983 tỷ đồng và xấp xỉ 2 triệu m² đất nền thương mại với trị giá khoảng 6.191 tỷ đồng. Thị trường đối với loại bất động sản này trong đầu năm 2014 nhìn chung vẫn không có nhiều biến chuyển so với những tháng cuối năm 2013, áp lực về nợ vay ngân hàng, hàng tồn kho và tâm lý chờ đợi của khách hàng vẫn tiếp tục là nguyên nhân chính khiến cho giá giao dịch giảm. Tuy nhiên, đã có tín hiệu khả quan hơn, tốc độ giảm giá nhìn chung đã chững lại, số lượng khách hàng tìm hiểu, thăm dò mua căn hộ tăng lên.

Đối với nhà ở xã hội và căn hộ giá rẻ, hiện nguồn cung trên thị trường còn thiếu, cung không đủ cầu, ví dụ như đối với công nhân ở tại các khu công nghiệp, nếu đến năm 2020 dự báo diện tích đất cần 161.000ha, tỷ lệ lấp đầy chỉ cần 50% thì đã giải quyết được khoảng 8 triệu lao động, trung bình 5m²/người thì đã cần tới 40triệu m², đây là con số rất lớn. Theo Bộ Xây dựng (2012) trước mắt cần 1 triệu căn nhà ở xã hội trên cả nước, riêng tại Thành phố Hồ Chí Minh hiện tính cả nguồn cung căn hộ tương lai sẽ có khoảng 22.950 căn, so với nhu cầu tương lai là 134.000 căn tại Thành phố, cho thấy nhu cầu hiện là rất lớn. Tuy nhiên, trong thời gian qua các doanh nghiệp không chú trọng phân khúc này vì lợi nhuận thấp. Nhu cầu lớn nhưng nhu cầu có khả năng thanh toán nhỏ, công nhân không có tiền mua, giá quá cao so với thu nhập, điều kiện Nhà nước cho vay cũng rất khó khăn.

Tóm lại, dự báo thị trường nhà ở của Việt Nam năm 2014 vẫn còn rất nhiều khó khăn, giá còn giảm nhiều ở các phân khúc, ngay cả văn phòng cho thuê tại các thành phố lớn vẫn sẽ tiếp tục giảm trong đầu năm 2014. Các doanh nghiệp với sức ép tài chính lớn đang tìm mọi cách để bán hàng thu hồi vốn, chuyển đổi công năng sử dụng... nhưng khó khăn nội tại còn nhiều.

Thị trường công trình thương mại - dịch vụ, công trình công nghiệp và các loại hình khác

Khu vực này cũng chịu ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế và sự sụt giảm của thị trường bất động sản nói chung trong thời gian qua. Về cơ bản, phân khúc thị trường này hoạt động đúng theo quy luật cung cầu, không biến động mạnh như tại phân khúc nhà ở. Kinh tế Việt Nam suy giảm, sức mua giảm dẫn đến các doanh nghiệp kinh doanh thương mại dịch vụ chịu ảnh hưởng, nhu cầu mở rộng mặt bằng cũng giảm theo, dẫn đến giá thuê giảm, làm chậm mức tăng trưởng của nguồn cung. Tuy nhiên, cũng có điểm sáng là nguồn cung siêu thị vẫn tăng trưởng khá tốt trong giai đoạn này, nhu cầu về mặt bằng bán lẻ cho khối siêu thị sẽ tiếp tục giữ ở mức cao do tình hình hoạt động tốt và ổn định của phân khúc này trong thời gian gần đây. Trong năm 2013, kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn nhưng nhu cầu đối với mặt bằng bán lẻ, trung tâm thương mại vẫn tăng đều đặn, tiếp tục thu hút được nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Hầu hết các nhà đầu tư vẫn kỳ vọng vào một thị trường với 90 triệu dân, trong đó dân số trẻ, những người thường xuyên mua sắm trong các kênh bán lẻ hiện đại sẽ tiếp tục tăng. Hiện tại, kênh bán lẻ hiện đại mới chỉ bắt đầu hình thành tại Việt Nam trong những năm gần đây, chính vì thế cơ hội khai thác thị trường này còn rất lớn.

Đối với bất động sản công nghiệp cũng ít nhiều chịu tác động, ở một số khu vực và địa phương giá thuê có giảm, mặt bằng thuê cũng giảm. Tuy nhiên, hiện nay nhu cầu thuê đất và nhà xưởng xây sẵn của các nhà đầu tư nước ngoài rất lớn, hiện hầu hết các khu công nghiệp, khu chế xuất ở vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương đều đang trong tình trạng quá tải với hiệu suất sử dụng đạt gần 100%.

Tuy nhiên, khu vực bất động sản thương mại-dịch vụ và công nghiệp là khu vực có tiềm năng lớn, có khả năng dẫn dắt thị trường bất động sản trong thời gian tới khi kinh tế Việt Nam và toàn cầu đang phục hồi, nhu cầu của các doanh nghiệp trong nước còn lớn; vốn đầu tư nước ngoài vẫn tiếp tục đổ vào Việt Nam, các tập đoàn lớn của nước ngoài đang tăng cường tìm hiểu và đầu tư khi Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng, mở ra một loạt các cơ hội mới trong thu hút đầu tư nước ngoài trong thời gian tới kèm theo là nhu cầu hình thành mới các khu và cụm công nghiệp, tăng cầu với mặt bằng đối với các khu



thương mại dịch vụ tại các tỉnh thành trên cả nước... là cơ hội tốt đối với thị trường, và sẽ là nhân tố dẫn dắt thị trường bất động sản thời gian tới.

2.2. Những hạn chế tồn tại và nguyên nhân

2.2.1. Những hạn chế tồn tại

Thứ nhất, thị trường bất động sản phát triển mất cân đối, đặc biệt đối với đất biệt thự và chung cư cao cấp. Tình trạng dòng vốn đầu cơ ào ạt đổ vào thị trường với hy vọng thu lời nhanh, đẩy giá bất động sản tăng quá cao và hậu quả dẫn đến bong bong bất động sản. Sự phát triển lệch lạc của thị trường dẫn đến sự phân bổ nguồn lực không có hiệu quả. Tình trạng mất thanh khoản trong phân khúc bất động sản cao cấp, nhà đầu tư thiếu vốn, người tiêu dùng thiếu niềm tin vào thị trường, thiếu cung nhà ở giá rẻ xảy ra ở hầu hết các đô thị, thị trường bị chi phối bởi sự đầu cơ trục lợi của các nhà đầu cơ bất động sản dẫn đến giá bị đẩy lên quá cao vượt giá trị thực. Sự bất ổn của thị trường bất động sản thời gian qua là một điển hình cho thấy các quy luật của kinh tế thị trường (đặc biệt là qui luật cung – cầu) không vận hành được theo đúng mục tiêu là đưa nền kinh tế tiến tới việc phân bổ nguồn lực có hiệu quả, và cho thấy vai trò của Chính phủ trong việc khắc phục các trục trặc của thị trường, đặc biệt của thị trường bất động sản là không hiệu quả. Do đó, với mục tiêu để được các thành viên WTO công nhận Việt Nam là một nền kinh tế thị trường cần có sự quyết tâm cả của Chính phủ và doanh nghiệp trong thời gian tới.

Thứ hai, Tính minh bạch kém của thị trường, thông tin về thị trường bất động sản không đầy đủ, thiếu minh bạch nên nhà đầu tư cũng như người dân khó khăn khi tiếp cận. Những hạn chế này đã gây tác động tiêu cực đến sự phát triển của nền kinh tế nói chung và mất đi lòng tin của người dân, nhà đầu tư; kiểm soát luồng vốn lưu chuyển đối với thị trường bất động sản còn hạn chế, luồng vốn nhiều khi không đến được đúng địa chỉ, dẫn đến không hiệu quả, gây lãng phí nguồn lực; chính sách tài chính bất động sản còn nhiều yếu kém, bất cập.

Thứ ba, Chính sách quản lý nhà nước còn thiếu, chưa đồng bộ, còn nhiều khoảng trống, thiếu nhất quán, chưa đáp ứng được nguyên tắc kinh tế thị trường, thời gian ban hành văn bản quản lý nhà nước còn chậm, còn nhiều bất cập trong việc triển khai như tiêu chí để xác định đối tượng, trình tự thủ tục chưa rõ ràng.

Thứ tư, Chính sách ban hành chưa đủ mạnh,

thông thoáng để thu hút được nguồn lực từ bên ngoài cũng như cộng đồng, ví dụ kể từ khi Quốc hội cho phép người nước ngoài và Việt kiều mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, số lượng người nước ngoài mua nhà còn hạn chế, cho người nước ngoài mua nhà là hình thức xuất khẩu tại chỗ, có thể giúp giải quyết hàng tồn kho ở thị trường cao cấp. Tại các nước như Thái Lan, Malaysia, Trung Quốc cho thấy việc khuyến khích người nước ngoài sở hữu bất động sản có thể hỗ trợ cho sự tăng giá ổn định của thị trường bất động sản.

Thứ năm, Hệ thống doanh nghiệp tham gia thị trường còn nhiều bất cập, đó là: Chi phối thị trường vẫn là các doanh nghiệp nhà nước, nhận được nhiều ưu đãi, trong khi năng lực thực tế yếu, khả năng cạnh tranh kém và thị trường bị chi phối bởi cấu trúc thị trường độc quyền nhóm có yếu tố nhà nước, từ đó ngăn chặn sự cạnh tranh và đổi mới của các doanh nghiệp tư nhân (khu vực năng động nhất của nền kinh tế) và nhà đầu tư; chưa thu hút được các nhà đầu tư lớn của nước ngoài vào thị trường này, phần lớn các nhà đầu tư nước ngoài mới chỉ tìm hiểu, chuẩn bị đầu tư, sức hút tham gia thị trường bất động sản Việt Nam chưa cao.

2.2.2. Nguyên nhân

Sự yếu kém của nền kinh tế nói chung và khó khăn của thị trường bất động sản nói riêng do nhiều nguyên nhân, cả khách quan lẫn chủ quan. Một số nguyên nhân chính sau:

Thứ nhất, Việt Nam chưa hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường, quy luật cung - cầu vận hành không hoàn hảo, hiện tượng đầu cơ trục lợi phổ biến dẫn đến sự méo mó của thị trường, khó khăn trong hoạt động quản lý nhà nước trong lĩnh vực này. Thực tế cung cầu không gặp nhau ở nhiều loại hình bất động sản như tại phân khúc cao cấp và nhà ở xã hội, không đơn thuần là thị trường không tự xác lập được giá và sản lượng cân bằng mà giá và sản lượng không thể tự xác lập được do hiện tượng đầu cơ trục lợi của các doanh nghiệp và nhà đầu tư bất động sản trên thị trường, làm cho quy luật mạnh nhất của thị trường là qui luật cung cầu không tự vận hành được. Đối với đầu cơ, họ chỉ xác định lợi nhuận ngắn hạn, mua bán nhanh để kiếm lời, và theo nguyên tắc thì hiện tượng đầu cơ sẽ có rủi ro cao nhưng lợi nhuận cũng rất cao, đẩy giá lên cao là tất yếu, tạo nên tâm lý đám đông trên thị trường, đặc biệt chạy theo các nhà đầu cơ nước ngoài có tiềm lực tài chính, kinh nghiệm, họ hướng vào khách hàng có tiền, đẩy giá

bất động sản lên cao, từ đó dẫn đến loại hình bất động sản mà họ không quan tâm là nhà ở giá rẻ và nhà ở xã hội cũng tăng theo, vượt qua giá trị thực, dẫn đến hiện tượng nhà ở xã hội lại không đến được những người công nhân, những đối tượng cần hỗ trợ thực sự. Tình trạng trên xảy ra là do các qui định quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực này quá lỏng lẻo, và rất nhiều doanh nghiệp nhà nước (công cụ để Nhà nước điều tiết, quản lý nền kinh tế) trực tiếp hoặc gián tiếp tiếp tay cho đầu cơ trục lợi trên thị trường. Hiện tượng đầu cơ là không thể thiếu đối với các nền kinh tế thị trường, các nhà đầu cơ sẽ giúp cho thanh khoản trên thị trường tăng lên, thị trường sẽ trở nên sôi động hơn, giúp các doanh nghiệp và các nhà đầu tư dài hạn linh hoạt trong tái cơ cấu danh mục đầu tư và lớn hơn là tái cơ cấu nền kinh tế. Tuy nhiên, khi nhà nước không điều chỉnh, quản lý được hiện tượng đầu cơ, sẽ dẫn đến hiện tượng đầu cơ trục lợi và làm bất ổn thị trường, cần ngăn chặn triệt để.

Thứ hai, Tư duy đối với nền kinh tế thị trường còn hạn chế dẫn đến hoạt động quản lý nhà nước chưa đạt hiệu quả mong muốn, văn bản quản lý nhà nước được ban hành nhiều nhưng hiệu lực không cao, hệ thống luật pháp chưa ngăn chặn được tình trạng đầu cơ trục lợi gây mất ổn định của thị trường bất động sản; nhiều chính sách được ban hành không phù hợp với Việt Nam trong bối cảnh mới, chưa tuân thủ theo các quy luật của kinh tế thị trường.

Năng lực quản lý nhà nước còn nhiều hạn chế, sự yếu kém trong điều hành nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, gây nhiều trở ngại đối với các bên tham gia thị trường đặc biệt là các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài rất khó khăn trong tiếp cận đất đai, mặt bằng tại thị trường Việt Nam. Tính minh bạch và thông tin thị trường còn chưa cao, huy động sức mạnh cộng đồng trong việc hoạch định chính sách còn nhiều hạn chế.

Thứ ba, Năng lực của các doanh nghiệp trong ngành còn yếu cả về quản trị, nguồn lực, và chiến lược kinh doanh. Chính phủ chưa tạo được môi trường kinh doanh công bằng, minh bạch đối với các bên tham gia thị trường. Các doanh nghiệp tư nhân còn chịu nhiều sự phân biệt đối xử với các doanh nghiệp nhà nước, các doanh nghiệp nhà nước chi phối phần lớn thị trường bất động sản còn nhận được nhiều ưu đãi, ỷ lại vào sự trợ giúp của Nhà nước đã làm xấu thị trường, gây cản trở đến các

thành viên tham gia thị trường và phát triển thị trường.

3. Triển vọng thị trường bất động sản thời gian tới

3.1. Đối với thị trường nhà ở

Đây là khu vực khó khăn nhất của thị trường bất động sản trong thời gian qua, được các cấp, các ngành tập trung tháo gỡ, như Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP (ngày 7/1/2013) về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất - kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, với 5 nhóm giải pháp cụ thể, như: tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và nhà đầu tư... Luật Đất đai 2013 đã được thông qua và dự kiến năm 2014, Quốc hội sẽ thông qua Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản...; Chính phủ tung ra gói giải cứu nợ xấu 30000 tỷ đồng, thành lập Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) nhằm giải cứu nợ xấu... sẽ là nhân tố thúc đẩy sự hoạt động ổn định của thị trường này.

Bộ Xây dựng (2013) cho biết: tính đến 31/10/2013, dư nợ tín dụng tăng 7,18% so với cuối năm 2012 và tăng 3,54% so với cùng kỳ năm trước. Tốc độ tăng trưởng tín dụng thấp trong thời gian qua là do tình hình nợ xấu còn cao nên đa số các ngân hàng có tâm lý dè dặt trong việc cho vay. Tuy vậy, trong thời gian vừa qua, việc VAMC mua lại một phần nợ xấu với cơ cấu 60% là nợ liên quan đến bất động sản, 1/3 là nợ từ các doanh nghiệp nhà nước có thể giải quyết căn nguyên nợ xấu, góp phần cải thiện khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp. Ngoài ra Chính phủ đề xuất nới lỏng chính sách cho người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam; nâng sở hữu của công ty nước ngoài ở các công ty niêm yết lên 60% (tại ngân hàng từ 30% lên 49%),... việc hoàn thiện về môi trường pháp lý ở các văn bản luật sắp sửa đổi sẽ tạo được động lực thúc đẩy nguồn vốn đầu tư vào Việt Nam từ phía các nhà đầu tư nước ngoài, sẽ góp phần cho thị trường bất động sản phục hồi trong thời gian tới.

Việt Nam là quốc gia có dân số đông, đến 2020 sẽ đạt gần 100 triệu người, do đó nhu cầu nhà ở đô thị là rất lớn. Theo Bộ Xây dựng (2012), ước tính nhu cầu nhà ở đô thị đến 2015 là 905 triệu m², đến 2020 là 1255 triệu m², trong đó đối với nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 cần đầu tư xây dựng khoảng 10 triệu m² nhà ở, giai đoạn 2016-2020 cần đầu tư xây dựng khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội tại khu vực đô thị. Dự báo kinh tế Việt Nam dần đi vào ổn định



và phát triển, quy luật cung- cầu sẽ được vận hành theo đúng qui luật thị trường, các doanh nghiệp và nhà đầu tư cũng cần phải điều chỉnh phù hợp để tồn tại và phát triển, thị trường sẽ dần được tháo gỡ trong thời gian tới.

3.2. Đối với thị trường công trình thương mại- dịch vụ, công trình công nghiệp và các loại hình khác

Đối với phân khúc mặt bằng bán lẻ

Thị trường bán lẻ Việt Nam hiện nay rất tiềm năng bởi quy mô dân số cao, với mức độ thu nhập tăng đều đặn hàng năm, là thị trường hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Thời gian qua, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng tại Việt Nam là yếu tố quan trọng và có vai trò lớn trong việc tạo môi trường sống và phát triển cho thị trường bán lẻ, tạo nên sự tăng trưởng mạnh mẽ cho thị trường bán lẻ của Việt Nam thời gian tới. Việt Nam cũng đang trong tiến trình tự do hoá thương mại, thực hiện cam kết khi gia nhập WTO, kể từ ngày 01/01/2009, nhà đầu tư nước ngoài được phép thành lập các doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài tại Việt Nam để kinh doanh dịch vụ bán buôn, bán lẻ. Sau ngày 11/01/2010, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bán buôn, bán lẻ và đại lý hoa hồng tất cả các sản phẩm sản xuất tại Việt Nam và nhập khẩu hợp pháp vào Việt Nam. Cũng sau ngày 11/01/2010, nhà cung cấp dịch vụ nước ngoài được phép thành lập chi nhánh để thực hiện dịch vụ nhượng quyền thương mại tại Việt Nam, ngày càng thu hút các tập đoàn bán lẻ nước ngoài đầu tư, kinh doanh tại Việt Nam. Hiện các tập đoàn bán lẻ lớn nhất thế giới đã có mặt cũng như tiếp tục tìm hiểu và đầu tư vào Việt Nam như Metro Cash&Carry, các tập đoàn bán lẻ Aeon, Takashimaya (Nhật Bản), Lotte, E- Mart (Hàn Quốc), WallMart (Mỹ)... Ngoài ra, các tập đoàn bán lẻ trong nước như Hapro, Phú Thái, Saigon Co.op mart... cũng tiếp tục đầu tư và mở rộng thị trường. Đầu năm 2014, với sự góp mặt của McDonald's và việc Việt Nam chính thức cho phép thành lập doanh nghiệp ngành ăn uống 100% vốn nước ngoài trong năm 2015 theo đúng lộ trình đã cam kết khi gia nhập WTO sẽ khuyến khích nhiều nhà bán lẻ quốc tế tìm hiểu thị trường này trong năm 2014. Dự báo thị trường bán lẻ của Việt Nam trong năm 2014 vẫn có sức hút lớn nhờ quy mô thị trường và số lượng người tiêu dùng, nhu cầu mặt bằng cũng sẽ trải dài tới tất cả các địa phương trên cả nước. Tuy nhiên,

trong thời gian tới giá đối với khu vực mặt bằng bán lẻ vẫn có khả năng giảm vì tổng cung vẫn tiếp tục vượt tổng cầu, và kinh doanh trong lĩnh vực bán lẻ vẫn còn nhiều khó khăn do kinh tế chưa hoàn toàn phục hồi.

Theo Bộ xây dựng (2012) dự báo còn nhu cầu lớn đối với đất sử dụng cho kết cấu hạ tầng thương mại, giai đoạn 2011-2020 cần khoảng 1833- 2215 ha, trong đó nhu cầu sử dụng đất cho các cảng cạn/trung tâm Logistic là 717 ha, cho kết cấu hạ tầng bán buôn là 352-532 ha, cho các kết cấu hạ tầng bán lẻ quy mô lớn là 307- 489 ha, trung tâm hội chợ triển lãm là 457 ha. Đây cũng là nhân tố cộng hưởng, dẫn dắt thị trường bất động sản thời gian tới.

Đối với bất động sản khách sạn

Chính phủ đã Phê duyệt “Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030” với mục tiêu đến năm 2020, du lịch cơ bản trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, có tính chuyên nghiệp với hệ thống cơ sở vật chất- kỹ thuật đồng bộ, hiện đại. Do đó, thời gian tới bất động sản du lịch có nhiều hy vọng khởi sắc. Bộ Xây dựng (2012) dự báo đến 2015, để đáp ứng lượng khách du lịch, tổng số phòng khách sạn cần 342.152, đây là nhu cầu không nhỏ. Đến năm 2020, dự báo Việt Nam sẽ đón khoảng 11 triệu khách du lịch quốc tế và trên 40 triệu lượt khách du lịch nội địa, cần đến 580.000 buồng lưu trú với 35-40% đạt chuẩn từ 3 sao đến 5 sao. Thị trường khách sạn ngày càng hoạt động ổn định hơn, cùng với nguồn dự án sẵn có trên thị trường, dự đoán giao dịch mua bán khách sạn sẵn có sẽ hấp dẫn hơn so với các loại tài sản khác trong năm 2014.

Đối với bất động sản công nghiệp

Theo Bộ Công Thương (2014) cho biết, tính đến hết năm 2013, cả nước có 289 khu công nghiệp với tổng diện tích 81.000 ha. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động đạt trên 63%. Cùng với đó là 15 khu kinh tế ven biển với tổng diện tích 697.800 ha. Việt Nam đang phấn đấu trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại vào 2020, nhu cầu về bất động sản công nghiệp là rất lớn, theo dự báo thì đến 2020 cần 161.600 ha để xây dựng khu công nghiệp và cụm công nghiệp.

Với việc tiếp tục tham gia cộng đồng kinh tế ASEAN vào 2015, tham gia và tiếp tục đàm phán một loạt các Hiệp định thương mại tự do (FTA) và đặc biệt đang đàm phán Hiệp định đối tác kinh tế

Bảng 1: Nhu cầu diện tích đất công nghiệp

TT	Loại hình	2007	Dự báo đến 2020
1	Khu công nghiệp	42.986	85.500
2	Cụm công nghiệp	28.340	76.100
3	Tổng	71.326 (ha)	161.600 (ha)

Nguồn: Bộ Công Thương (2014)

chiến lược xuyên Thái Bình Dương (TPP) với nguyên tắc tự do trong hoạt động đầu tư, sẽ tạo cơ hội thu hút vốn đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp phụ trợ, công nghiệp chế tạo, ngành công nghiệp có giá trị gia tăng và hàm lượng công nghệ cao và nhu cầu mặt bằng công nghiệp ngày càng tăng trong thời gian tới, nhu cầu sẽ vượt tới tất cả các địa phương trên cả nước, và dự báo nhu cầu bất động sản khu vực này sẽ tăng đột biến trong thời gian tới.

4. Một số khuyến nghị

4.1. Đối với Chính phủ

Thứ nhất, Đổi mới tư duy trong hoạch định chính sách kinh tế, nếu không đổi mới tư duy hoạch định chính sách thì các chính sách được ban hành chỉ là sự lấp đầy, vụn vặt và không hiệu quả. Điều quan trọng là các chính sách kinh tế cần được hoạch định theo đúng các nguyên tắc của kinh tế thị trường, phù hợp với thông lệ quốc tế và các cam kết hội nhập của Việt Nam, ví dụ như các quy định của WTO đương nhiên là thiết kế cho các nền kinh tế thị trường, những vấn đề cụ thể như thúc đẩy cạnh tranh, chống đầu cơ trục lợi... bản thân được điều chỉnh ở rất nhiều các qui định của WTO, chứ không cần thiết kể một điều luật riêng điều chỉnh, vì bản thân đó là những vấn đề cốt yếu mà một nền kinh tế thị trường cần đạt được.

Cần tiếp tục điều chỉnh, bổ sung hệ thống cơ chế, chính sách và các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động thị trường bất động sản, nâng cao tính minh bạch trong hoạch định chính sách, và chính sách được ban hành phải tuân thủ quy luật kinh tế thị trường. Phân định rõ vai trò của Chính phủ, thị trường và doanh nghiệp trong điều tiết và vận hành thị trường bất động sản; thị trường bất động sản để cho quy luật cung - cầu quyết định, Chính phủ chỉ làm vai trò định hướng, điều tiết và khắc phục các khiếm khuyết của thị trường với hai mục tiêu chính là thúc đẩy hiệu quả và công bằng.

Thứ hai, Chính phủ cần có sự can thiệp mạnh đối với các doanh nghiệp nhà nước trong lĩnh vực này

trong thời gian tới, khi mà thị trường bất động sản có xu hướng ấm lên, sự minh bạch của nền kinh tế và thị trường chưa được cải thiện thì vấn đề lợi ích nhóm có thể lại dẫn dắt thị trường sang những hình thức tiêu cực khác, ảnh hưởng tới sự phát triển bền vững lâu dài của nền kinh tế. Cần hạn chế đưa ra các gói giải cứu tài chính như gói 30000 tỷ đồng, bởi vì khi mà nền kinh tế còn phụ thuộc nhiều vào hệ thống doanh nghiệp nhà nước, cơ chế thị trường chưa vận hành hoàn hảo sẽ tiềm ẩn nhiều nguy cơ lớn hơn trong dài hạn. Khi hệ thống doanh nghiệp nhà nước còn trông chờ vào sự giải cứu của Chính phủ sẽ dẫn đến động cơ chuyển nợ xấu và tồn kho của doanh nghiệp sang Nhà nước, sẽ càng làm nền kinh tế xấu đi.

Thứ ba, Chính phủ cần khôi phục lại niềm tin vào thị trường đối với cả các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài bằng các hành động cụ thể, đó là quyết tâm ổn định kinh tế vĩ mô, minh bạch hoá thông tin trong quản lý điều hành và thông tin thị trường, các cam kết của Chính phủ cần phải được thực hiện triệt để.

Thứ tư, Quy hoạch đất đai cần gắn chặt với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của các vùng, các địa phương, tránh thường xuyên điều chỉnh, thay đổi như hiện nay. Quy hoạch đất phục vụ phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ cần được đặc biệt chú trọng đối với các địa phương, các vùng kinh tế trọng điểm của cả nước, vì đây sẽ là điểm sáng đối với thị trường bất động sản và phát triển kinh tế trong thời gian tới.

Thứ năm, Cần có giải pháp tổng thể phát triển thị trường bất động sản với các thị trường tài chính, tiền tệ, thị trường lao động, thị trường vật liệu xây dựng và thị trường khoa học - công nghệ. Các hiện tượng đầu cơ trục lợi trên các thị trường cần ngăn chặn triệt để, vấn đề ở đây là nguồn lực của nền kinh tế thị hữu hạn, và Nhà nước cần phân bổ nguồn lực có hiệu quả (ví dụ, nếu hiện tượng đầu cơ trục lợi diễn ra ở một trong hai thị trường quan trọng là thị



trường bất động sản hoặc thị trường chứng khoán, lập tức sẽ hút nguồn vốn vào một thị trường, đẩy giá sản phẩm của thị trường đó lên quá cao, từ đó dẫn đến nguồn lực đối với thị trường bất động sản sẽ bị rút sang thị trường chứng khoán hoặc ngược lại, và thị trường kia sẽ tiếp tục khó khăn).

Thứ sáu. Phải xây dựng được hệ thống thông tin về hoạt động thị trường và hệ thống chỉ số đánh giá, dự báo thị trường bất động sản thống nhất trong cả nước, bao gồm chỉ số giá bất động sản (RPI), chỉ số giá nhà ở (HPI) và chỉ số thị trường bất động sản (REMI)... để làm căn cứ giúp minh bạch hoá thị trường và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường này. Quyền sở hữu bất động sản cũng cần được xác lập rõ ràng thì nhà đầu tư trong và ngoài nước mới sẵn sàng đầu tư vì tài sản của họ được pháp luật bảo hộ.

4.2. Đối với doanh nghiệp và các nhà đầu tư

Thứ nhất, Thị trường sẽ ngày càng minh bạch và hoạt động theo quy luật kinh tế thị trường, các doanh nghiệp trong nước phải có chiến lược đầu tư, phát triển, xây dựng đội ngũ đủ mạnh mới có thể tồn tại và cạnh tranh với các nhà đầu tư lớn của nước

ngoài ngay tại thị trường Việt Nam và thị trường thế giới.

Thứ hai, Các doanh nghiệp và các nhà đầu tư là những người chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự phát triển hay khủng hoảng của thị trường này. Do vậy, doanh nghiệp cần phải tham gia mạnh mẽ hơn nữa trong công tác hoạch định chính sách của Nhà nước, góp phần minh bạch hoá chính sách cũng như kênh tư vấn thông tin cho các cơ quan quản lý nhà nước ra được các quyết sách đúng đắn.

Thứ ba, Các doanh nghiệp bất động sản cần chủ động hơn trong tìm hiểu, phân tích và đón đầu các cơ hội do quá trình hội nhập quốc tế của Việt Nam mang lại, như đón đầu các cơ hội khi Việt Nam ký các Hiệp định thương mại tự do (FTA), đặc biệt là Hiệp định đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình Dương có khả năng sẽ được ký kết năm 2014, tham gia cộng đồng kinh tế ASEAN vào 2015... sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, các doanh nghiệp trong nước sẽ mở rộng hoạt động, sẽ tác động tới thị trường bất động sản ở loại hình nào để có những điều chỉnh hiệu quả. □

Tài liệu tham khảo

Bộ Công Thương (2014), *Báo cáo phát triển các khu kinh tế, khu công nghiệp đến 2013*, Hà Nội.

Bộ Xây Dựng (2012), *Đề án nâng cao chất lượng đầu tư, hiệu quả quản lý nhà nước và định hướng đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản giai đoạn 2011-2020*, Hà Nội.

Bộ Xây Dựng (2013), *Báo cáo về thị trường bất động sản năm 2013*, Hà Nội.

Quốc hội Việt Nam (2005), *Luật số 33/2005/QH11 của Quốc hội: Bộ luật Dân sự*, ban hành ngày 4 tháng 6 năm 2005.

Real estate market in Vietnam: Current status and recommendations

Abstract:

This paper focuses on assessing the current status of the real estate market of Vietnam in recent years. The paper makes the conclusion that real estate in urban area, high-standard apartment and office lease are major causes of bad debts and high inventory. However, the study indicates that some types of real estate such as commercial real estate and industrial real estate are promising and have potential to lead the market in the coming time. The paper provides some useful recommendations for the Government, enterprises and investors.

Thông tin tác giả:

***Ngô Tuấn Anh**, Tiến sĩ kinh tế

- Tổ chức tác giả công tác: Khoa Kinh tế học – Đại học Kinh tế quốc dân

- Lĩnh vực nghiên cứu chính: Kinh tế vi mô và kinh tế quốc tế

- Một số tạp chí tiêu biểu mà tác giả đã đăng tải công trình nghiên cứu: Tạp chí Kinh tế và Phát triển, Tạp chí Công Thương.

- Thông tin liên lạc: Địa chỉ email: ngotuananh@neu.edu.vn