

Bàn về một số giải pháp đối với thị trường bất động sản Việt Nam

Ths. Trần Thị Thu Hiền, PGS.TS Phan Thị Thu Hà

Đại học Kinh tế Quốc dân

Email: hapt@neu.edu.vn; tranhien@neu.edu.vn

Trong một thời gian dài, thị trường bất động sản Việt Nam đã được mở rộng quá mức và tăng trưởng nhanh ngoài dự báo. Hệ quả của sự phát triển “nóng” là tình trạng “đóng băng” trên thị trường thời gian vừa qua. Nhiều dự án bất động sản không được triển khai hay thi công cầm chừng, lượng hàng tồn kho lớn đủ giá bất động sản liên tục sụt giảm. Điều này làm cho rất nhiều doanh nghiệp bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn. Từ thực trạng thị trường bất động sản hiện nay, bài viết này đánh giá những nguyên nhân, phân tích một số giải pháp đã được đề xuất, và đề xuất thêm một số giải pháp góp phần giải cứu thị trường bất động sản Việt Nam.

Từ khóa: Thị trường bất động sản, hàng tồn kho, giá nhà đất, giải pháp giải cứu

1. Thực trạng thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua một giai đoạn hết sức khó khăn. Giá nhà đất liên tục sụt giảm. Theo thống kê của Công ty CB Richard Ellis Việt Nam(CBRE), trong quý 1/2012 thị trường nhà ở tại Hà Nội chứng kiến mức điều chỉnh giá giảm lớn nhất kể từ năm 2008. 53% số căn hộ chào bán

mới có giá dưới 20 triệu đồng/m², một hiện tượng ít gặp kể từ “con sốt” nhà đất năm 2007. Sang quý 2, giá bán tiếp tục ở mức thấp với 100% số căn hộ chào bán mới có giá dưới 30 triệu đồng/m² và một nửa trong số này có giá dưới 20 triệu đ/m². Các vị trí hấp dẫn như Mỹ Đình, Định Công và Cầu Giấy tại Hà Nội có giá chào bán khá hợp lý ở quanh mức

Bảng 1: Hàng tồn kho của một số doanh nghiệp bất động sản

(Đơn vị: triệu VND)

STT	Mã CK	2009	2010	2011	2012
1	BCI	1.554.729	2.106.122	2.462.032	2.244.596
2	HDC	531.084	650.533	834.382	938.728
3	ITA	1.836.856	1.999.301	2.652.086	3.349.687
4	NTL	486.089	803.300	1.220.171	1.147.639
5	SC5	936.197	1.200.170	1.472.543	1.821.086
6	SJS	76.959	126.671	220.094	4.188.697
7	TDH	470.130	419.230	398.728	481.561
8	TIX	159.309	293.983	203.981	284.212
9	UIC	189.533	207.524	202.194	157.274
10	VIC	14.403	2.264.170	9.282.403	17.375.883

Nguồn: Báo cáo tài chính doanh nghiệp

20 triệu đồng/m². Tại thành phố Hồ Chí Minh (TP HCM), giá nhà ở trong quý 3/2012 giảm 14% so với thời kỳ hoàng kim vào năm 2009.

Tuy mức giá giảm nhiều nhưng số lượng người mua không đáng kể, lượng hàng hóa tồn kho tại các doanh nghiệp còn rất lớn và có xu hướng tăng qua các năm.

Từ năm 2009 cho đến nay, số lượng hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản có xu hướng tăng, nguyên nhân chủ yếu do hàng hóa không tiêu thụ được. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, Hà Nội đang tồn kho 5.789 căn hộ chung cư tương đương với hơn 500.000 m². Nhà thấp tầng biệt thự liền kề là 3.483 căn tương ứng với trên 874.000 m² sàn, nhà ở thu nhập thấp còn khoảng 330 căn. Diện tích văn phòng đủ điều kiện cho thuê khoảng 175.000 m². Theo báo cáo của Sở Xây dựng TP Hồ Chí Minh, thành phố còn khoảng 15 nghìn căn hộ chung cư chưa bán được, ngoài ra còn khoảng trên 300.000 m² đất nền, gần 60.000 m² văn phòng chưa giao dịch được với tổng giá trị hơn 30.000 tỷ đồng.

Tuy nhiên, những số liệu nêu trên mới chỉ là tồn kho của những dự án đã hoàn thành, những mặt hàng xây xong đang chờ bán. Bên cạnh đó, vẫn còn rất nhiều những bất động sản dở dang, là những dự án mới chỉ khởi công phần móng, giải tỏa mặt bằng hoặc xin giấy phép. Trong số đó, nhiều dự án vẫn

chưa được triển khai hoặc bị tạm dừng dù đang trong quá trình thực hiện hay thi công cầm chừng do việc tiêu thụ trở nên khó khăn hơn hoặc các nhà đầu tư dừng góp vốn. Tính đến tháng 8/2012, trên địa bàn Thủ đô Hà Nội đã có hơn 50 dự án rơi vào tình trạng ngừng thi công hoặc thi công cầm chừng và dự báo số lượng này còn có thể tăng cao hơn trong tương lai.

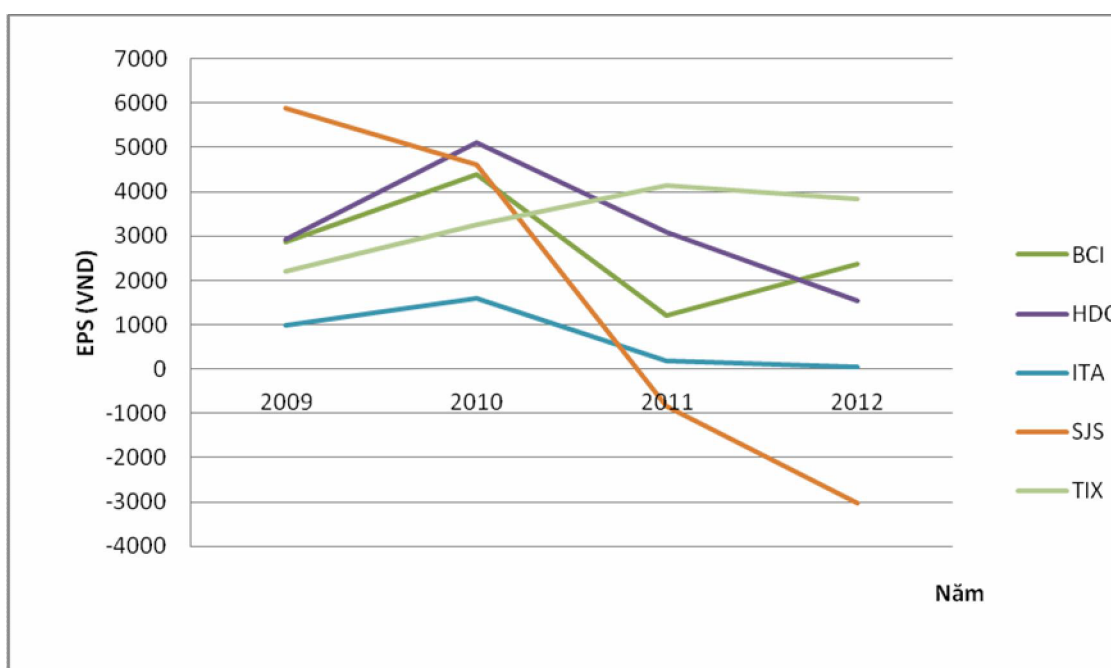
Những vấn đề kể trên đã dẫn tới nhiều doanh nghiệp bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn: doanh thu giảm nhưng chi phí của việc trả nợ, duy trì hoạt động vẫn giữ nguyên hay tăng dẫn tới lợi nhuận sau thuế giảm, tỷ lệ lợi nhuận giảm.

Có thể nói thị trường bất động sản hiện nay đang đứng trước hai khó khăn lớn là tình trạng lượng hàng tồn đọng lớn và sự thiếu vốn để tiếp tục duy trì hoạt động của các doanh nghiệp và dự án bất động sản. Theo các nhà nghiên cứu, có nhiều nguyên nhân dẫn tới sự “đóng băng” của thị trường bất động sản vừa qua.

2. Nguyên nhân của tình trạng “đóng băng” trên thị trường bất động sản

Nguyên nhân đầu tiên kể đến là giá bất động sản trên thị trường luôn ở mức cao. Bên cạnh các khoản chi phí chính thức, hầu hết các dự án bất động sản đều phải bỏ ra những khoản chi phí không chính

Hình 1: EPS của một số doanh nghiệp bất động sản



(Nguồn: Báo cáo tài chính doanh nghiệp)

thức với quy mô lớn. Tình trạng đầu cơ ồ ạt trong một số năm qua đồng thời cũng góp phần vào việc đẩy giá bất động sản lên cao. Giá bất động sản quá cao, không phù hợp với thu nhập thực tế của hầu hết những người dân đang có nhu cầu về nhà ở. Tại Hà Nội, một chung cư hạng trung 80 m² với giá bình quân khoảng 30 triệu đồng/m², sẽ có giá 2,4 tỷ/căn. Tại TP HCM, với giá bình quân 20 triệu đồng/ m², căn hộ 80 m² sẽ có giá 1,6 tỷ. Có thể thấy rằng tại Việt Nam, giá một căn hộ hạng trung có giá từ 1,5 - 2,5 tỷ đồng. Trong khi đó, thu nhập bình quân của tầng lớp trung lưu hàng năm vào khoảng 150 - 250

triệu đồng/năm/người, chỉ bằng 1/10 giá nhà. Nhu cầu của phần lớn người dân là nhà ở với giá khoảng 1 tỷ đồng. Tuy nhiên, phần lớn nhà ở hiện nay có giá trên 2 tỷ đồng. Theo quy luật tất yếu, nhu cầu của người dân sẽ sụt giảm do nguồn lực tài chính không đủ dù nhu cầu về nhà ở là rất lớn (Bảng 2).

Việc cho phép đầu tư ồ ạt vào bất động sản mà không dựa trên những chiến lược cụ thể và nhu cầu thực tế của người dân cũng là nguyên nhân của tình trạng “đóng băng” thị trường hiện nay. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong 10 năm qua, đã có hơn 25 triệu m² nhà ở được xây dựng tại Hà Nội. Còn tại

Bảng 2: Giá căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP HCM năm 2012

(Đơn vị: triệu VND/m²)

Hà Nội				TP HCM			
TT	Tên quận	Giá cao nhất	Giá thấp nhất	TT	Tên quận	Giá cao nhất	Giá thấp nhất
1	Hoàn Kiếm	110	90	1	Quận 1	100	30
2	Ba Đình	68	40	2	Quận 3	80	22
3	Tây Hồ	70	32	3	Quận 5	40	24
4	Hai Bà Trưng	65	25	4	Bình Thạnh	50	17
5	Đống Đa	55	30	5	Phú Nhuận	40	20
6	Cầu Giấy	60	25	6	Quận 4	30	23
7	H. Từ Liêm	67	18	7	Quận 7	45	16
8	Thanh Xuân	45	20	8	Tân Bình	36	15
9	Long Biên	42	23	9	Quận 11	34	13
10	H. Thanh Trì	43	17	10	Quận 2	34	13
11	Hà Đông	40	16	11	Quận 10	27	16
12	Hoàng Mai	36	17	12	Quận 6	23	14
13	H. Hoài Đức	35	27	13	Quận 8	27	10
				14	H. Nhà Bè	22	9
				15	Tân Phú	16	11
				16	Gò Vấp	15	12
				17	Thủ Đức	17	10,5
				18	Bình Tân	15	11
				19	H. Bình Chánh	15	10
				20	Quận 9	17	9
				21	Quận 12	13	10

(Nguồn: gianhadat.net)

TP HCM, theo mục tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2020, nhu cầu vào khoảng 66 triệu m² nhà ở, trong khi các dự án đã giao chủ đầu tư là 80 triệu m², thừa hơn 20 triệu m² so với nhu cầu thực tế. Điều này dẫn tới việc giá nhà ở có xu hướng sụt giảm. Tuy nhiên, mức giá này vẫn cao hơn thu nhập của người dân. Vì thế người mua vẫn chưa muốn bỏ tiền do tâm lý của họ vẫn chờ đợi sự giảm giá nhiều hơn nữa trong tương lai.

Ngoài những nguyên nhân kể trên, khó khăn trong việc huy động vốn cũng góp phần không nhỏ vào sự đình trệ trong hoạt động của các doanh nghiệp và việc triển khai các dự án bất động sản thời gian qua. Doanh thu thấp dẫn tới tính thanh khoản của các doanh nghiệp giảm, cộng thêm với những khoản nợ lãi suất cao sẵn có, các ngân hàng thương mại bắt đầu thắt chặt các điều kiện tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản. Đồng thời, nhiều dự án đang trong quá trình thực hiện thì các nhà đầu tư dừng góp vốn thậm chí yêu cầu trả lại vốn đã góp do dự án không đảm bảo tiến độ theo hợp đồng. Bên cạnh đó, giá vàng liên tục tăng mạnh cũng là nguyên nhân khiến các nhà đầu tư chuyển đổi lĩnh vực đầu tư sang thị trường vàng. Vòng xoáy hàng tồn kho, nợ xấu, thiếu vốn khiến các doanh nghiệp bất động sản ngày càng chìm sâu vào tình trạng khó khăn. Điều cấp bách hiện nay là đề xuất những giải pháp hữu ích để giải cứu thị trường bất động sản thoát khỏi tình trạng “đóng băng” như hiện nay.

3. Giải pháp giải cứu thị trường bất động sản

Thứ nhất, hai giải pháp quan trọng liên quan đến thị trường bất động sản đã được Chính phủ đưa vào dự thảo nghị quyết “Về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu”, công bố tại hội nghị toàn quốc triển khai nhiệm vụ kinh tế - xã hội năm 2013 đang diễn ra tại Hà Nội, bao gồm cho phép chuyển các dự án nhà ở thương mại sang làm nhà tái định cư, nhà ở xã hội để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua cho các đối tượng chính sách: người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân, sinh viên; và tạo thuận lợi hơn về điều kiện mua và sở hữu nhà tại Việt Nam cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Hai giải pháp này hướng tới mục đích tạo cầu cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, do giá nhà ở hiện nay được đánh giá là cao hơn nhiều so với thu nhập thực tế của người dân và cao hơn giá trị thực nên việc chuyển đổi mục đích nhà ở và tìm kiếm “cầu ngoại” cần có sự phối hợp chặt chẽ

giữa Nhà nước và các chủ đầu tư trong việc cơ cấu lại nhà ở để phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của người mua.

Nhà nước thông qua các cơ quan, đoàn thể như Ủy ban Nhân dân phường, Hội phụ nữ... để thống kê về những đối tượng chính sách có nhu cầu mua, thuê hay thuê mua nhà ở xã hội. Với những thông tin cụ thể về số lượng, khả năng tài chính của người có nhu cầu mua nhà, các doanh nghiệp có thể đưa ra những kế hoạch chi tiết trong việc lựa chọn dự án hoặc thay đổi một số yếu tố của dự án như diện tích nhà ở, giá cả... phù hợp với các đối tượng chính sách. Nhà nước có thể miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp hay kéo dài thời gian miễn giảm tiền sử dụng đất đối với những dự án nhà ở chính sách. Bên cạnh đó, Nhà nước có thể nới lỏng một số chính sách liên quan đến việc tổ chức và cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cụ thể như số lượng nhà ở được sở hữu, thời gian được cấp phép cư trú hay hoạt động tại Việt Nam.

Thứ hai, Chính phủ cũng sẽ tăng cường kiểm tra các dự án đã được giao đất, cho thuê đất và sẽ thu hồi đất của những dự án chưa triển khai, để hoang hóa. Hiện nay, tại Hà Nội, khoảng 300 dự án đang được xem xét để ngừng việc triển khai và tạm dừng thi công. Tại TP HCM, con số này còn cao hơn nữa với gần 1.700 dự án. Và theo kiến nghị của Bộ Xây dựng, số lượng dự án thực tế bị đình chỉ còn quá ít, cần đình chỉ việc thực hiện nhiều dự án hơn nữa nhằm cắt giảm bớt nguồn cung trên thị trường.

Thứ ba, về phía các NHTM, một loạt các động thái như hạ trần lãi suất huy động, mở rộng tín dụng hay hạ lãi suất trong lĩnh vực cho vay tiêu dùng cũng như nới lỏng cho vay bất động sản được triển khai. Tuy nhiên, ngân hàng thông thường chỉ áp dụng mức lãi suất thấp đối với các doanh nghiệp trong một khoảng thời gian ngắn từ 3 - 6 tháng ban đầu, sau đó sẽ điều chỉnh lãi suất theo lãi suất thị trường. Điều này là yếu tố tạo nên sự rủi ro của các doanh nghiệp bất động sản trong việc huy động vốn từ ngân hàng. Ngoài ra, những khoản vay cũ của các doanh nghiệp bất động sản thời gian qua có lãi suất khá cao khoảng từ 18- 20%. Vì thế, nếu doanh nghiệp không tìm được đầu ra cho hàng hóa tồn kho trên thị trường bất động sản thì các giải pháp này cũng sẽ không tạo được hiệu quả thực sự. Trong trường hợp này, các ngân hàng có thể điều chỉnh lãi suất của các món nợ cũ, giảm bớt gánh nặng cho các doanh nghiệp. Các ngân hàng có thể xem xét đến

những dự án đang trong quá trình hoàn thiện hoặc những dự án đã hoàn thiện đang chờ tiêu thụ. Việc giảm lãi suất sẽ giúp doanh nghiệp giảm bớt một phần chi phí, từ đó giá thành bất động sản có thể được điều chỉnh xuống thấp hơn, phù hợp hơn với khả năng tài chính của đa số người dân có nhu cầu về nhà ở.

Thứ tư, bản thân các chủ đầu tư dự án bất động sản cũng đưa ra giải pháp cho việc tiêu thụ hàng hóa. Nhiều dự án căn hộ được sửa đổi lại thiết kế với diện tích nhỏ hơn, phù hợp hơn với nhu cầu và ngân sách của người tiêu dùng. Tuy nhiên, giải pháp này cũng chỉ giải quyết một phần nhỏ lượng căn hộ còn tồn đọng hiện nay. Các doanh nghiệp có tiềm lực tài chính mạnh, lượng vốn dài hạn dồi dào cũng có thể xem xét việc chuyển đổi mục đích của các dự án nhà ở sang cho thuê. Người dân có nhu cầu về nhà ở nhưng chưa có đủ nguồn lực tài chính có thể thuê nhà ở trong một khoảng thời gian nhất định và sẽ được mua lại nhà ở sau khi hết hạn hợp đồng thuê nhà. Việc doanh nghiệp trực tiếp cho thuê sẽ giúp người mua tiết kiệm chi phí lãi vay trong trường hợp người mua vay vốn từ nguồn tín dụng tiêu dùng của ngân hàng. Đương nhiên, những doanh nghiệp này cần có đội ngũ cán bộ chuyên trách trong việc thẩm định khách hàng và xây dựng kế hoạch cho thuê hợp lý.

Thứ năm, bên cạnh các giải pháp nhằm tăng cầu, các doanh nghiệp bất động sản cũng cần trả lời câu hỏi về nguồn vốn để tiếp tục hoạt động, tiếp tục thực hiện các dự án. Trong khi nguồn vốn vay ngân hàng có lãi suất cao, các nhà đầu tư không chịu góp vốn, các doanh nghiệp bất động sản cần tìm kiếm những nguồn vốn mới. Theo ước tính của NHNN, lượng kiều hối đổ về Việt Nam năm 2012 khoảng 10 tỷ USD, trong đó chỉ hơn 20% đổ vào bất động sản nên có thể coi đây là một nguồn vốn tiềm năng cho thị

trường bất động sản. Vấn đề đặt ra là làm thế nào để các doanh nghiệp bất động sản có thể thu hút nguồn vốn này trong điều kiện thị trường như hiện nay. Các doanh nghiệp bất động sản cần có sự thay đổi về giá cả, chất lượng của nhà ở để đáp ứng được nhu cầu của Việt kiều hoặc người nhà của họ. Ngoài ra, Nhà nước cũng cần phải có sự hỗ trợ hợp lý trong việc thay đổi chính sách, tạo điều kiện cho Việt kiều trong việc mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Thứ sáu, việc cơ cấu lại các doanh nghiệp bất động sản cũng cần được xem xét. Một số những doanh nghiệp nhỏ, yếu kém sẽ bị phá sản, rời bỏ thị trường, số khác sẽ tìm đến mua lại và sáp nhập để trở thành những doanh nghiệp lớn, có khả năng tiếp tục tồn tại và phát triển. Sự thanh lọc thị trường là cơ hội để tạo dựng các doanh nghiệp bất động sản lớn, có uy tín, có khả năng tài chính và khả năng quản lý dự án tốt, đảm bảo chất lượng, tạo dựng uy tín cho người mua. Đây là một xu hướng tất yếu đối với thị trường bất động sản hiện nay. Tuy nhiên, cần phải có những biện pháp cụ thể để thúc đẩy quá trình này, khiến nó diễn ra nhanh hơn và có hiệu quả hơn. Vì thế, không thể phủ nhận vai trò của Nhà nước trong việc là người điều tiết việc cơ cấu lại các doanh nghiệp. Nhà nước cần có chính sách cụ thể về việc khuyến khích doanh nghiệp có tiềm năng trong việc mua lại và sáp nhập. Những doanh nghiệp này có thể đưa vào diện miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp hay tăng thời gian miễn giảm tiền thuê đất. Những thủ tục hành chính liên quan đến việc mua lại, sáp nhập các doanh nghiệp bất động sản cũng cần được cải cách, giải quyết nhanh chóng, rút ngắn thời gian để tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp. Đối với những doanh nghiệp yếu kém, không có khả năng phục hồi trong tương lai, cần mạnh tay trong việc xử lý. Tránh việc giải cứu không có hiệu quả, gây lãng phí. □

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Minh Ngọc (2013), “Thị trường bất động sản và những vấn đề đặt ra cho giai đoạn 2013 - 2015”, *Kỷ yếu hội thảo khoa học “Kinh tế Việt Nam 2012 - 2013: Tái cơ cấu doanh nghiệp và cân đối kinh tế vĩ mô”*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr. 145 - 162.
2. Vũ Ngọc Xuân (2013), “Tác động của sự vỡ bong bóng thị trường bất động sản tới ổn định kinh tế vĩ mô tại Việt Nam”, *Kỷ yếu hội thảo khoa học “Kinh tế Việt Nam 2012 - 2013: Tái cơ cấu doanh nghiệp và cân đối kinh tế vĩ mô”*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, tr. 173 - 180
3. Các website: Ủy ban chứng khoán Nhà nước www.ssc.gov.vn, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam www.sbv.gov.vn, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội www.hnx.vn, Sở giao dịch chứng khoán TP HCM hsx.vn, vneconomy.vn, vnexpress.net, vietnamnet.vn, thongtinduan.vn, gianhadat.net