

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2014 VÀ TRIỂN VỌNG

Trần Kim Chung*

Ngày nhận: 25/10/2014

Ngày nhận bản sửa: 25/11/2014

Ngày duyệt đăng: 01/12/2014

Tóm tắt:

Nghiên cứu này phân tích thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2014 và chỉ ra triển vọng năm 2015 và các năm tiếp theo. Nghiên cứu cho thấy thị trường bất động sản đang ở giai đoạn bản lề. Sau thời gian suy giảm (những năm 2011-2013), về cơ bản, các yếu tố để thị trường phục hồi đã xuất hiện trước tháng 5 năm 2014, nhưng do các tác động kinh tế quốc tế, thị trường đã có một giai đoạn điều chỉnh đi ngang từ tháng 5 đến tháng 8 năm 2014. Đến cuối năm 2014, mặc dù còn nhiều tồn tại, rủi ro nhưng thị trường có tín hiệu tốt. Triển vọng 2015 và trung hạn, có ba phương án dự báo thị trường: (i) rất tốt nếu chính sách triển khai quyết liệt, thể giới ổn định và kinh tế vĩ mô tốt; (ii) bình thường nếu mọi yếu tố tiến triển một cách tiệm tiến; (iii) hoặc vẫn có thể xấu nếu tình hình thể giới, hoặc kinh tế vĩ mô hoặc chính sách bất ổn. Để có thể phát triển tốt thị trường bất động sản cần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô; quyết tâm triển khai các chính sách đã cam kết (nhất là cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà); minh bạch hóa thị trường; triển khai mạnh mẽ gói 30 nghìn tỷ và cho chia nhỏ căn hộ ở những địa bàn phù hợp; xem xét giảm giá đất và cho phép chậm nộp tiền sử dụng đất...

Từ khóa: Thể chế; thị trường bất động sản; giá nhà.

Overview of Vietnam's real estate market in 2014 and prospects

Abstract:

This paper analyses the current status of Vietnam's real estate market in 2014 and figures out prospects for 2015 and the following years. The paper shows that the real estate is in important transitional phase. After the declining period 2011 - 2013, signals of the market recovery have appeared in early May 2014, however, the impacts from the world economy have curbed the market in a flat adjusting period from May to August 2014. At the end of 2014, the market showed some positive signals, though there still existed some problems. This paper presents three prospect scenarios for the market in 2015 and the medium-term. The paper also provides some recommendations for healthy development of the market.

Keywords: Institution, real estate market, house price.

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản đang ở đâu, diễn biến trong thời gian tới đây như thế nào hiện là một câu hỏi được rất nhiều bên liên quan trong xã hội quan tâm. Một số cho rằng, thị trường còn tiếp tục đi ngang hoặc xuống, giá nhà còn tiếp tục giảm (Việt Hương, 2014). Một số cho rằng thị trường đã thoát đáy, một số cho rằng thị trường đang âm dần (Hoàng Dương, 2014). Nghiên cứu này, tiếp thu và phát triển từ Trần Kim Chung (2014), đặt ra việc xem xét một cách tổng quan về thị trường bất động sản, nghiên cứu phân tích đánh giá các nguyên nhân và những vấn đề đặt ra để từ đó đưa ra một số kiến nghị giải pháp cho thời gian tới. Đặc biệt, nghiên cứu này đưa ra một số kịch bản cho năm 2015 và một số năm ngắn tiếp theo.

Ngoài phần đặt vấn đề và kết luận, nghiên cứu này gồm 3 phần. Phần 2 nghiên cứu thực trạng thị trường đang có chuyển biến nhưng còn nhiều yếu tố hạn chế. Đồng thời phần này chỉ rõ những nguyên nhân cả về thể chế, chính sách, các thành tố thị trường. Phần 3 xem xét một số triển vọng và đưa ra 3 kịch bản ngắn hạn của thị trường bất động sản cùng các rủi ro, ràng buộc. Phần 4 đề xuất một số kiến nghị giải pháp để thị trường có thể vượt qua giai đoạn bản lề, chuyển sang giai đoạn phát triển mới.

2. Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

2.1. Thực trạng thị trường

Cơ cấu dự án được cơ cấu lại nhưng việc xử lý chưa đạt kết quả mong muốn

Hiện cả nước có 4.015 dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở đã được quy hoạch và cấp phép đầu tư với tổng mức đầu tư ước tính 4.486.674 tỷ đồng và tổng diện tích đất theo quy hoạch là 102.228 ha. Trong số các kết quả rà soát cho thấy có 81% (3.258 dự án) đang tiếp tục triển khai với tổng diện tích đất khoảng 81.565 ha và tổng diện tích đất xây dựng nhà ở khoảng 29.545 ha. Như vậy có tới 19%, tức khoảng gần 1.000 dự án đang không được triển khai. Trong số 455 dự án cần phải điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh cơ cấu sản phẩm cho phù hợp, Hà Nội chiếm phần lớn với 285 dự án. Báo cáo của 47/63 địa phương cũng cho thấy có 287 dự án tạm dừng triển khai với tổng diện tích đất khoảng 14.819 ha (14,5%) và tổng diện tích đất xây dựng nhà ở khoảng 4.395 ha (12,9%) (Lan Anh, 2014).

Số lượng giao dịch không rõ nét

Trong 8 tháng đầu năm 2014, tại Hà Nội có khoảng 6.150 giao dịch thành công, gấp hơn 2 lần so với cùng kỳ 2013, tại Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 5.450 giao dịch thành công, tăng hơn 30%. Đến ngày 20/8/2014, lượng tồn kho bất động sản trên phạm vi cả nước đạt khoảng 82.295 tỷ đồng, giảm 12.163 tỷ đồng (12,88%) so với tháng 12/2013, và giảm 46.569 tỷ đồng (36,22%) so với quý 1/2011.

Cụ thể, trong quý 3/2014, tại khu vực Hà Nội, tỷ lệ hấp thụ căn hộ hạng A đạt tới 19%, căn hộ hạng B đạt 14% và căn hộ hạng C đạt 17%, với nguồn cầu chủ yếu từ những khách hàng có nhu cầu sử dụng thật như mua nhà để ở. Giá chào bán cũng tăng nhẹ ở các phân khúc, cụ thể, giá chào bán căn hộ hạng A đạt 60 triệu đồng/m², căn hộ hạng B là 36,6 triệu đồng/m² và căn hộ hạng C là 18,4 triệu đồng/m². Tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ hấp thụ căn hộ hạng A đạt 4,3%, trong khi tỷ lệ hấp thụ đối với căn hộ hạng B và hạng C đạt lần lượt đạt 20% và 30%. Mức giá trung bình đều tăng nhẹ, mức giá căn hộ hạng A đạt 48,6 triệu đ/m², giá căn hộ hạng B đạt 28,25 triệu đồng/m², và hạng C đạt 15,99 triệu đồng/m².

Giá sản phẩm giao dịch không tiếp tục đà giảm, bước đầu có sự ổn định hơn

Mặt bằng giá nhà ở tương đối ổn định, không tiếp tục giảm. Nhiều dự án giai đoạn 2011-2013 giá đã giảm trên 30% thì trong 9 tháng qua giá đã ổn định và không giảm tiếp. Một số dự án có vị trí tốt, đã hoặc sắp hoàn thành đưa vào sử dụng, giá có tăng nhẹ từ 1-2% so với năm 2013.

Tại phân khúc căn hộ cao cấp, hoạt động chào bán lại tại các dự án diễn ra khá sôi động với các chương trình khuyến mại lớn như: tặng gói nội thất, tặng xe hơi... Chính sách trả chậm được thực hiện khá phổ biến, do hầu hết các dự án này đều đã hoàn thiện và khách hàng mua có thể vào ở ngay. Đặc biệt, mức giá tại nhiều dự án thuộc phân khúc căn hộ cao cấp đồng loạt giảm xuống dưới 30 triệu đồng/m². Đơn cử, căn hộ chung cư cao cấp Golden Land (Thanh Xuân) bàn giao thô ở mức giá dao động 25-27 triệu đồng/m². Hay như tại dự án Hồ Gươm Plaza (quận Hà Đông) vốn là dự án căn hộ cao cấp, nhưng đến nay khi đã hoàn thiện đủ nội thất thì giá bán cũng chỉ từ 22-29 triệu đồng/m² (đã gồm VAT). Điều đó cho thấy, các chủ đầu tư không còn quá quan trọng về vấn đề uy tín, mà uy tín lớn nhất là làm sao chủ dự án có tiền mặt để trả nợ. Ưu tiên hàng đầu của các chủ đầu tư hiện nay là giải quyết

lượng căn hộ tồn kho lớn của mình (Duy Anh, 2014).

2.2. Nguyên nhân

Khung khổ thể chế chung cho thị trường đã có nhiều chuyển biến

Thứ nhất, các nghị quyết của Đảng đã quán triệt đường lối đối với thị trường bất động sản. Nghị quyết Trung ương 7 Khóa IX là khởi đầu cho nhận thức về thị trường bất động sản. Đất đai (quyền sử dụng đất) được tham gia thị trường như là một hàng hóa đặc biệt. Tiếp đến, Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XI khẳng định hình thành và phát triển đồng bộ các loại hình thị trường trong đó có thị trường tài chính, thị trường lao động, thị trường hàng hóa dịch vụ, thị trường khoa học công nghệ và thị trường bất động sản. Đây là một bước tiến về thể chế trong việc khẳng định sự phát triển của thị trường bất động sản mà trong đó, đất đai là vấn đề căn bản.

Thứ hai, Quốc hội đã ban hành và sửa đổi bổ sung một loạt luật liên quan đến thị trường bất động sản: (i) Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn, đặc biệt là Nghị định 181 và Nghị định 69 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 181, với các nội dung về giao dịch quyền sử dụng đất. Luật này đã khẳng định về thị trường quyền sử dụng đất. Đặc biệt, năm 2013, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai 2013 với định hướng phát triển đầy đủ và vận hành thông suốt thị trường bất động sản với các thị trường khác trong nền kinh tế; (ii) Đồng thời, một loạt luật khác như Luật Xây dựng 2004 và các văn bản hướng dẫn ra đời với việc cho phép điều chỉnh những nội dung về đầu tư xây dựng công trình. Luật sửa đổi bổ sung Luật Xây dựng năm 2013. Luật Nhà ở 2004 và các văn bản hướng dẫn, đặc biệt là Nghị định 90 và Nghị định 71 sửa đổi, bổ sung Nghị định 90, với việc cho phép giao dịch nhà như là một đối tượng của thị trường bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2005 và các văn bản hướng dẫn với những nội dung về kinh doanh nhà và công trình xây dựng. Quốc hội khóa XIII thông qua Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi năm 2014, đồng thời với các luật Nhà ở, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật thuế sửa đổi bổ sung, Luật sửa đổi bổ sung Luật thuế tiêu thụ đặc biệt,... trong đó có nội dung cho phép người nước ngoài được mua và sở hữu nhà tại Việt Nam. Đây là một đột phá mang tính bản lề về vấn đề sở hữu nhà nói riêng và sở hữu bất động sản nói chung trên lãnh thổ Việt Nam. (iii) Bên cạnh đó, Luật sửa đổi bổ sung một số luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản,

với việc thống nhất một sổ cho bất động sản, nhà và đất, đã giải quyết được sự tồn tại suốt 15 năm của việc một bất động sản có 2 giấy nhưng nhận là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (sổ hồng) (Hong Phúc, 2014).

Thứ ba, Chính phủ đã ban hành một số nghị quyết tạo tiền đề cho thị trường bất động sản Việt Nam hình thành và phát triển: (i) Nghị quyết 06/2004/NQ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2004 về một số giải pháp lành mạnh hóa thị trường bất động sản là một trong những văn bản mang tính nền tảng cho phát triển thị trường bất động sản. Từ đây, các Ban chỉ đạo phát triển nhà và thị trường bất động sản ra đời. Đồng thời, các Hiệp hội bất động sản ra đời, định hướng phát triển cho thị trường bất động sản; (ii) Nghị quyết 11/2011/NQ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2011 về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội. Trong đó, bất động sản bị đặt ra khỏi các ngành sản xuất và không được tiếp cận tín dụng từ hệ thống ngân hàng; (iii) Nghị quyết 13/2012/NQ-CP ngày 10 tháng 05 năm 2012, về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, đã gỡ bỏ các hạn chế đối với thị trường bất động sản của Nghị quyết 11/2011/NQ-CP; (iv) Nghị quyết 02/2013/NQ-CP Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu. Trong đó, có gói hỗ trợ 30 nghìn tỷ đồng đối với thị trường bất động sản và việc xem xét cho chia nhỏ căn hộ chung cư trong dự án xây dựng khu chung cư. Đây thực chất là vấn đề tái khẳng định bất động sản không còn bị liệt vào nhóm đối tượng là nguyên nhân của khủng hoảng kinh tế hơn là thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

Thứ tư, Chính phủ ban hành một loạt văn bản có liên quan thúc đẩy thị trường bất động sản: (i) Nghị định 02/2004/NĐ-CP ngày 20 tháng 1 về điều kiện phát triển khu đô thị là nền tảng điều chỉnh cho sự ra đời của các khu đô thị trong cả nước. Đây là một trong những văn bản quan trọng trong việc hình thành các khu đô thị mới, nòng cốt cho thị trường bất động sản; (ii) Kết luận của thường trực Chính phủ năm 2009 về việc thông qua có gói 17 nghìn tỷ thông qua hỗ trợ lãi suất 4% với tổng giá trị 16 nghìn tỷ và một số biện pháp kích thích kinh tế. Nghị quyết này là giá đỡ cho thị trường bất động sản khỏi suy sụp trong năm 2009 dưới tác động kép của khủng hoảng tài chính tiền tệ thế giới và khủng

hoảng thị trường bất động sản và chứng khoán Việt Nam năm 2008.

Từ ngày 5/1/2014, Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 do Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ ban hành nhằm hướng dẫn nội dung Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị đã có hiệu lực. Đối với lãi suất ngân hàng, ngày 02/01/2013, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Quyết định số 21/QĐ-NHNN về mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2014 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013. Theo đó, Thống đốc NHNN quyết định mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2014 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 (gói 30.000 tỷ đồng) là 5%/năm.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay vẫn cần nhiều hơn nữa các chính sách và đặc biệt là việc tổ chức triển khai các nội dung cần thiết để thị trường có thể có chuyển biến thực tế.

Nguồn vốn đang được cơ cấu lại nhưng chưa quyết liệt

Về nguồn vốn từ hệ thống ngân hàng, đến 31/5/2014, dư nợ tín dụng bất động sản cao hơn mức dư nợ tín dụng chung, đạt 281.084 tỷ đồng, tăng 7,2% so với thời điểm 31/12/2013. Riêng kết quả thực hiện gói tín dụng hỗ trợ 30.000 tỷ đồng đến 31/8/2014, tổng số tiền 5 ngân hàng đã cam kết cho vay là 7.064 tỷ đồng (23,55%), đã thực hiện giải ngân là 3.074 tỷ đồng, bằng 10,25%. Tính đến 20/9/2014, tổng số vốn giải ngân từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ là 3.200 tỷ đồng, có 7.823 khách hàng đã được tiếp cận vay vốn. Mặc dù tốc độ giải ngân đã tăng khoảng 3,5 lần so với năm 2013, nhưng hiện gói hỗ trợ này vẫn chưa được triển khai như mong muốn do thủ tục rắc rối và thị trường bất động sản thiếu những dự án có thể đáp ứng được những yêu cầu khắt khe về cả diện tích và giá bán. Do đó, cần nói điều kiện vay vốn trong gói 30.000 tỷ, tạo cơ hội tiếp cận để vay vốn dễ dàng hơn cho khách hàng. Đối với phân khúc nhà giá rẻ, người mua nhà sẽ không còn bị khống chế ở điều kiện nhà thương mại có diện tích dưới 70m² và giá bán dưới 15 triệu đồng/m² nữa, mà chỉ tính tổng giá trị dưới 1,05 tỷ đồng là được vay vốn, điều này rất có lợi.

Về nguồn vốn đầu tư nước ngoài, trong 7 tháng đầu năm 2014, lĩnh vực kinh doanh bất động sản

đứng thứ 2 về thu hút đầu tư nước ngoài, với 20 dự án đầu tư đăng ký mới, tổng vốn đầu tư 1,13 tỷ USD, chiếm 11,9% tổng vốn FDI. Nguồn kiều hối có những chuyển biến tốt. Năm 2014 được dự kiến có khoảng 11 tỷ USD kiều hối. Nếu nguồn tiền này được giải ngân và nhìn chung một lượng lớn đi vào bất động sản thì đây sẽ có thể là nguồn vốn lớn nhất của thị trường bất động sản (Diễn đàn đầu tư, 2014).

Các chủ thể bên mua còn chờ đợi giá xuống, các chủ thể bên bán còn hy vọng giá lên, nên cung và cầu chưa gặp nhau.

Có một thực tế hiện nay là các bên trong thị trường bất động sản vẫn chờ đợi một cú cánh. Về bên bán, chủ thể đặt luật chơi trước đây của thị trường, nay dù gặp rất nhiều khó khăn nhưng vẫn không giảm giá hoặc giảm giá không đáng kể để cắt lỗ hay rút khỏi thị trường. Trừ một số dự án gặp khó khăn không giải quyết được (gần như đã phá sản dự án) mới thực hiện bán cắt lỗ.

Về bên mua, các chủ thể được chia làm ba nhóm. Nhóm thứ nhất có nhu cầu thật, khả năng thật thì chỉ đạt được mức 1-1,5 tỷ/bất động sản. Tuy nhiên, số lượng sản phẩm thật sự có trên thị trường dành cho nhóm khách hàng này là rất hạn chế. Nhóm thứ hai là nhóm có khả năng, nhưng chưa thật sự có nhu cầu, vẫn tiếp tục chờ đợi giá giảm mới quay trở lại tham gia thị trường. Nhóm này là khá đông đảo nhưng chưa thấy cơ hội nên chưa tham gia. Nhóm thứ ba là có năng lực vừa phải, đã tham gia nhưng nay bị kẹt lại trong thị trường. Nhóm này vẫn đang chờ đợi các bên hữu quan, nhất là bên bán, giảm giá mới tiếp tục nộp tiền.

Nền kinh tế chưa có chuyển biến lớn

Một trong những nguyên nhân gây ra tình trạng thị trường bất động sản hiện nay chính từ bản thân nền kinh tế. Từ 2010 đến nay, thực hiện chủ trương tái cơ cấu nền kinh tế, trong đó có việc xem xét không khuyến khích phát triển bất động sản và chứng khoán. Suốt năm 2011-2012, thị trường bất động sản không được cho vay vốn. Năm 2013-2014, nền kinh tế tiếp tục tái cơ cấu, hạn chế đầu tư, dù lãi suất có giảm nhưng mức cung tín dụng vẫn còn rất hạn chế. Hệ quả là thị trường bất động sản không có nguồn vốn để vận hành.

Nền kinh tế vĩ mô đã có những bước đi vào ổn định. Lạm phát đã được kìm giữ ở mức thấp (khoảng 4-6%). Tăng trưởng GDP đã ổn định, tuy ở mức thấp (khoảng 6%). Xuất nhập khẩu đã có xuất siêu. Tuy nhiên, nợ công đã ở mức chạm ngưỡng (hiện nợ công đang được kiểm soát chặt chẽ, theo

đánh giá đỉnh nợ công quốc gia sẽ đạt mức 64,9% vào năm 2016 và giảm dần, đến năm 2020 chỉ còn 60,2%). Bội chi ngân sách khá cao (khoảng 5,3% nhưng nếu tính cả vốn trái phiếu chính phủ thì có thể chạm mức 7%).

Nợ công vẫn trong giới hạn cho phép; thời gian qua, nợ công có xu hướng tăng là do gia tăng các khoản vay để đầu tư phát triển và chi trả nợ. Hiện nay, hơn 98% nợ công là để đầu tư, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, trong đó, nợ trong nước chiếm tỷ trọng lớn (51%) và có xu hướng tăng. Nợ nước ngoài chiếm khoảng 49%, đa phần là vốn vay ODA. Nợ trong nước thường có thời hạn ngắn và lãi suất cao hơn nên gây ra áp lực đối với cơ cấu thu chi ngân sách. Bên cạnh đó, thời gian qua, bội chi tăng do huy động nguồn thu cho ngân sách giảm đi, có nguyên nhân do tăng trưởng chậm và giảm thuế, phí để hỗ trợ doanh nghiệp trong khi chi cho con người (như tiền lương, an sinh xã hội...) vẫn tăng. Như vậy, từ khi triển khai Đề án xử lý nợ xấu trong hệ thống ngân hàng từ năm 2012 đến tháng 10/2014, cả nước đã giảm tỷ lệ nợ xấu từ 17% xuống còn 5,43%; giảm từ khoảng 460 ngàn tỷ đồng xuống còn 252 ngàn tỷ đồng (giảm 54,3%). VAMC, đến hết tháng 9, đã mua vào khoảng 125 ngàn tỷ đồng nợ xấu và phân đấu hết năm 2014 mua từ 130 đến 150 ngàn tỷ đồng nợ xấu. Hiện VAMC cũng đã bán được 4.000 tỷ đồng nợ xấu và tiếp tục bán khi thị trường đảm bảo việc bán nợ xấu có lợi nhất.

Việc xử lý nợ xấu thời gian qua đạt kết quả khả quan. Tính đến giữa tháng 9/2014, nợ xấu của hệ thống tổ chức tín dụng là 5,43% và đến cuối năm 2015, có thể đạt được mục tiêu đưa nợ xấu về mức 3%. Tăng trưởng tín dụng tiếp tục có những cải thiện trong những tháng gần đây, cụ thể đến ngày 20/8 tăng 4,07%; đến ngày 22/9 tăng 6,62% và đến ngày 20/10 tăng 7,46% so với cuối năm 2013 (cùng kỳ tăng 6,43%) (Nguyễn Hoàng và Nhật Bắc, 2014).

Tình hình kinh tế thế giới không có những thuận lợi đủ mạnh

Kinh tế thế giới những năm 2008-2009 lâm vào khủng hoảng. Nguồn vốn vận hành vào nền kinh tế Việt Nam bị rút ra. Những năm 2010-2013, kinh tế thế giới phục hồi nhưng có rất nhiều thị trường mới nổi cạnh tranh nguồn vốn đối với thị trường Việt Nam. Hơn nữa, một số nền kinh tế phát triển lại lâm vào khủng hoảng nợ công. Hệ quả là, nguồn vốn không vận hành đến nền kinh tế Việt Nam như mong muốn. Năm 2014, các yếu tố kinh tế đã dần hồi phục nhưng sự kiện Trung Quốc hạ đặt giàn

khoan tại Biển Đông lại tạo nên một hiệu ứng không thuận với quan hệ quốc tế. Ảnh hưởng của sự kiện này đến kinh tế Việt Nam cũng như thị trường bất động sản Việt Nam cần được tính đến (Huyền Thư, 2013).

2.3. Một số vấn đề đặt ra về chính sách đối với thị trường bất động sản

Khung chính sách cho cơ cấu sản phẩm hiện nay chưa phù hợp

Trong quý III/2014, tổng cộng 2.202 căn hộ được mở bán mới ra thị trường, hầu hết từ phân khúc bình dân, nâng tổng nguồn cung mới trong 9 tháng đầu năm 2014 lên 6.829 căn hộ, vượt con số 6.745 căn được chào bán mới trong cả năm 2013. Một số chủ đầu tư đã chuyển hướng xây dựng các dự án có diện tích vừa phải từ 45 đến 60m² hoặc đã nhanh chóng chia nhỏ những căn hộ diện tích lớn thành các căn nhỏ hơn, kết quả là các dự án này hầu hết đều có thanh khoản tốt khi đưa sản phẩm ra thị trường. Trên thực tế nhu cầu đối với loại hình căn hộ này là rất lớn. Hàng năm, các cặp gia đình mới thành lập, những người độc thân tìm kiếm cơ hội làm việc tại các thành phố lớn rất mong muốn có loại hình sản phẩm này (D.Anh, 2014). Tuy vậy, thực tiễn quản lý điều hành cho thấy, rất ít dự án được chính thức phê duyệt việc chuyển đổi diện tích căn hộ. Nếu Luật Nhà ở được thông qua không gỡ bỏ nội dung nhà thương mại phải có diện tích trên 40 m² thì tình hình vẫn tiếp tục khó khăn.

Một số chính sách đã nghiên cứu nhưng chưa quyết liệt

Luật Đất đai sửa đổi bổ sung năm 2013 đã có hiệu lực từ ngày 1/7/2014. Các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành cũng đã được ban hành. Nhìn chung, tinh thần của Luật Đất đai năm 2013 là hướng tới thị trường bất động sản hoạt động một cách đồng bộ, vận hành thông suốt với các thị trường nhân tố sản xuất khác.

Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản cũng đã được thông qua tại kì họp thứ 8 Quốc hội khóa XIII với nhiều nội dung mới về vận hành thị trường bất động sản. Đối với các chủ thể có yếu tố nước ngoài, Luật Kinh doanh bất động sản quy định đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng còn cần phải kiên quyết và tích cực triển khai.

Hình thức sở hữu nhà ở cũng đa dạng hơn trước khi các tổ chức, cá nhân nước ngoài được đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo pháp luật; mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở

thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ hoặc xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở được phép phân lô trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Tuy vậy, các chính sách vẫn chưa cho thấy có tư duy đột phá về thị trường bất động sản. Đối tượng có yếu tố nước ngoài chưa có nhiều điểm mới, một số chính sách cần thiết, quan trọng vẫn chưa được nghiên cứu ban hành. Các chính sách tài chính, tiền tệ chưa có những đột biến trong việc tạo ra, huy động và sử dụng nguồn vốn mới cho phát triển thị trường. Chính sách đất đai vẫn chỉ là những tiệm tiến của giai đoạn cũ, những kì vọng về cơ chế huy động nguồn lực mới từ đất đai vẫn chưa thật sự ra đời. Các chính sách về đầu tư, doanh nghiệp, xây dựng, chưa thực sự có đột phá về nguồn, về thủ tục hay về chủ thể.

Việc chủ trương tạo lập đồng bộ và vận hành thông suốt các loại hình thị trường, trong đó có thị trường bất động sản là một chủ trương đúng đắn nhằm thúc đẩy cơ chế thị trường phát huy tác dụng. Tuy nhiên, chưa có một quyết sách lớn nào để cụ thể hóa nội dung này. Bên cạnh đó, cải cách thể chế được nhấn mạnh là một trong ba trụ cột của cách cách hiện nay. Tuy nhiên, các nội dung cụ thể của vấn đề này cũng chưa có các hoạt động triển khai. Việc ban hành chính sách đối với việc tăng cường cho các chủ thể có yếu tố nước ngoài được mua căn hộ, và thậm chí cả nhà, là tiến lên những việc quay lại phân lô bán nền là thụt lùi.

Hơn nữa, một số chính sách đã ban hành không được thực hiện như mong muốn. Gói 30 nghìn tỷ, một trong những chính sách lẽ ra đã có thể tạo được những tác động đột phá cho thị trường bất động sản nếu được giải ngân đúng mong muốn. Tuy nhiên, do những vấn đề về thủ tục, những vấn đề về quy trình, lượng vốn giải ngân đã không đạt được như mong muốn. Hệ quả là thị trường bất động sản không được cung cấp nguồn tiền cần thiết một cách kịp thời. Bên cạnh đó, việc điều chỉnh diện tích căn hộ cũng được thông qua. Một số dự án đã được điều chỉnh nhưng phân động các dự án không triển khai được việc này. Lý do chủ yếu được các chính quyền địa phương đưa ra là việc điều chỉnh diện tích căn hộ có thể phá vỡ quy hoạch, làm tăng sức ép dân số... dù trên thực tế, tại các quận mới thành lập, việc này có thể thực hiện được.

3. Triển vọng thị trường bất động sản và các ràng buộc

3.1. Triển vọng

Các kịch bản thị trường bất động sản trong ngắn hạn

Có ba kịch bản đối với thị trường bất động sản Việt Nam quý IV năm 2014, năm 2015 và trong trung hạn:

Kịch bản thứ nhất là kịch bản tốt nhất: Thị trường bất động sản Việt Nam tái phục hồi. Các thể hiện: Một là, các dự án đã hoàn thành được đưa vào vận hành. Hai là, các dự án đang triển khai được tiếp tục. Ba là, một số dự án có vị trí tốt tái phục hồi. Bốn là, các giao dịch diễn ra sôi động. Năm là, một số sản phẩm mới được ra đời. Kịch bản này là đáng mong đợi nhất. Tuy nhiên, nó đòi hỏi hội tụ một số điều kiện.

Kịch bản thứ hai là kịch bản tiệm tiến ngoại suy. Một là, chỉ những dự án đã hoàn thành mới có giao dịch. Hai là, một số ít các doanh nghiệp chủ đạo trong thị trường tiếp tục triển khai các dự án tốt. Ba là, một số ít các dự án tái phục hồi hoạt động, các giao dịch trầm lắng, nếu có, chỉ trên các dự án hoàn thành. Bốn là, một số nhà đầu tư phát triển mới với năng lực tốt xuất hiện. Kịch bản này là kịch bản dễ xảy ra nhất. Các điều kiện đi kèm là chính sách đối với thị trường bất động sản vẫn giữ nguyên. Điều kiện kinh tế trong nước và quốc tế không có biến động lớn.

Kịch bản thứ ba là kịch bản xấu. Thứ nhất, thị trường tiếp tục bị co hẹp. Thứ hai, các giao dịch, nếu có, chỉ xảy ra ở những dự án đã hoàn thành. Thứ ba, các doanh nghiệp tiếp tục thoái vốn khỏi thị trường bất động sản. Thứ tư, các dự án lâm vào khó khăn. Thứ năm, xuất hiện một số thể lực tài chính có mục tiêu thôn tính các dự án bất động sản. Đây là kịch bản không mong muốn nhất. Nó vẫn có thể xảy ra nếu tình hình kinh tế thế giới và trong nước khó khăn. Chẳng hạn những xung đột khu vực Trung Đông diễn ra mạnh mẽ hơn. Hoặc giả vấn đề Biển Đông diễn biến phức tạp hơn. Hoặc là có những biến động kinh tế thế giới theo chiều hướng xấu đi...

Thị trường bất động sản trong trung hạn và dài hạn

Trong trung hạn, thị trường bất động sản sẽ có xu hướng tốt lên. Đến quý II hoặc quý III năm 2015, thị trường sẽ có xung lực mới, do một số nguyên nhân chính: (1) tác động của PPP; (2) tình hình kinh tế thế giới sẽ dần ổn định; (3) một số công trình mới được đưa vào vận hành, do một số luồng tiền sẽ được khơi thông (nhất là nguồn tiền kiều hối và tiền của các chủ thể nước ngoài dưới tác động của các luật mới).

Về dài hạn, một chu kì mới sẽ hình thành. Đây dường như là quy luật của các chu kì. Hơn nữa, giai đoạn trầm lắng đã đủ dài để nền kinh tế tích lũy thế năng cho một chu kì mới. Tuy nhiên, quy mô và mức độ của chu kì mới nếu có cũng còn tùy thuộc vào nhiều yếu tố mà ở thời điểm hiện tại chưa thể định hình được.

3.2. Các ràng buộc, rủi ro

Ràng buộc, rủi ro đối tác

Trong quá trình tái cơ cấu nền kinh tế, xử lý nợ xấu và thoái vốn của các doanh nghiệp nhà nước khỏi thị trường bất động sản, rất nhiều rủi ro xảy ra với các đối tác trong thị trường bất động sản:

Thứ nhất, việc xử lý nợ xấu vẫn mới chỉ đạt được kết quả bước đầu. Vì vậy, các khoản nợ xấu vẫn đang hiện hữu. Các doanh nghiệp có nợ xấu vẫn tiềm ẩn những nguy cơ gây ra rủi ro đối tác. Điều này không thể giải quyết trong ngắn hạn mà phải song hành cùng quá trình xử lý nợ xấu của các bên hữu quan. Trên thực tế, quá trình xử lý nợ xấu không phải lúc nào cũng trôi chảy. Các doanh nghiệp có liên quan đến bất động sản và thị trường bất động sản đang phải đối diện với rủi ro này.

Thứ hai, các doanh nghiệp lớn, trước đây là những đối tác lớn, tiềm tàng, nay đang trong quá trình thoái vốn khỏi thị trường bất động sản, vô hình chung, tạo nên các rủi ro cho các đối tác. Việc thoái vốn kéo theo những thay đổi về giá trị liên quan đến bất động sản. Các doanh nghiệp liên đới phải tái thiết lập giá trị và trạng thái tài sản có liên quan đến bất động sản. Đây là một rủi ro mà các doanh nghiệp bất động sản đang phải xử lý.

Thứ ba, việc tái cơ cấu doanh nghiệp (không chỉ doanh nghiệp nhà nước) làm thay đổi chủ thể cũng như các doanh nghiệp (có doanh nghiệp phải thay đổi chủ thể, hợp nhất, sáp nhập, mua bán, cho thuê...). Điều này vô hình chung tạo ra các thay đổi trong các giấy tờ pháp lý. Dẫn đến những thay đổi về quyền lợi, trách nhiệm pháp lý đối với các tài sản bất động sản.

Ràng buộc, rủi ro thị trường

Thị trường bất động sản đang được điều chỉnh theo hướng thu hẹp cả về số dự án, cả về quy mô dự án và quy mô sản phẩm. Hệ quả là, có những phân mảng thị trường trước đây rất tiềm năng nay lại trở nên khó khăn. Điều này làm cho rủi ro thị trường là hiện hữu.

Chẳng hạn, thị trường chung cư, một thị trường tiềm năng nhất của thị trường bất động sản, trong 5

năm từ 2010-2014 đã gặp phải những rủi ro không thể tự xử lý. Tình trạng dự án không triển khai đã gây nên rủi ro cho tất cả các bên liên quan. Tuy nhiên, một số dự án triển khai đúng tiến độ nhưng do không có nguồn tài chính nên cũng bị ảnh hưởng. Giá giảm, nhà đầu tư tiềm năng bị thua lỗ, khiến nhà đầu tư phát triển cũng lâm vào tình trạng khó khăn. Nhưng trên hết, cả nhà đầu tư tiềm năng và nhà đầu tư phát triển cùng gặp khó khăn thì trường thì dự án gặp khó khăn không thể giải quyết được.

Ràng buộc, rủi ro từ các yếu tố kinh tế vĩ mô

Từ nay đến cuối 2015, đầu 2016, các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô sẽ không có chuyển biến gì lớn. Các chỉ tiêu tăng trưởng, lạm phát, đầu tư công, ODA, bội chi ngân sách, không có đột biến. Vì thế, lãi suất ngân hàng cũng sẽ được giữ ổn định. Các yếu tố FDI, kiều hối, xuất nhập khẩu cũng được dự báo là tiệm tiến, ngoại suy và không có gì đột biến. Tuy vậy, tính bền vững của ổn định không vững chắc. Một là, vấn đề nợ xấu có được xử lý rất ráo hay không. Hai là, công cuộc tái cơ cấu có đạt được kết quả mong muốn hay không. Ba là, nợ công có được xử lý tốt theo hướng hạ thấp tỷ lệ nợ so với GDP, đặc biệt là phần nợ nước ngoài hay không. Những hạn chế, ràng buộc này cũng như các rủi ro vẫn có thể xảy ra. Vì vậy, thị trường bất động sản, một thị trường mang tính trung và dài hạn, vẫn phải tính đến các rủi ro bất ổn kinh tế vĩ mô.

Rủi ro từ tình hình kinh tế quốc tế

Tình hình kinh tế thế giới, khu vực trong ngắn và trung hạn có ảnh hưởng đến kinh tế Việt Nam và thị trường bất động sản Việt Nam mà tự nền kinh tế Việt Nam và thị trường bất động sản Việt Nam bị phụ thuộc.

Về những yếu tố thuận lợi. Một là, TPP có thể kết thúc đàm phán trong năm 2015. Việt Nam có thể được tham gia và một luồng tiền đầu tư có thể vận hành vào Việt Nam. Đây là yếu tố có tính xu thế. Một khi có thay đổi về quan hệ quốc tế theo hướng mở rộng và tốt đẹp, một luồng tài chính vận hành vào là hệ quả tự nhiên. Hai là, tình hình kinh tế thế giới có thể tốt lên và luồng đầu tư mới có thể vận hành vào Việt Nam. Nếu tình hình kinh tế thế giới tiếp tục đi vào ổn định, luồng tài chính quốc tế sẽ định hướng đến Đông Nam Á, Đông Á như là một tất yếu trong bối cảnh hiện nay. Ba là, luồng tiền kiều hối tiếp tục tăng ổn định. Cùng với việc kinh tế dần đi vào ổn định, luồng kiều hối tiếp tục có triển vọng tốt. Một phần quan trọng trong luồng kiều hối là vận hành đi vào thị trường bất động sản. Vì vậy,

có thể thấy đây là luồng tài chính tốt cho thị trường bất động sản trong ngắn và trung hạn.

Về những yếu tố khó khăn, rủi ro. Một là, tình hình bất ổn ở một số khu vực trên thế giới có thể tăng cường. Và vì vậy, luồng tài chính quốc tế có thể vận hành không như dự đoán. Hai là, tình hình Biển Đông có thể diễn biến phức tạp. Hệ quả là, luồng tài chính vận hành vào thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng và thị trường bất động sản khu vực Đông Nam Á nói chung có thể khó dự báo, nắm bắt. Ba là, các nền kinh tế mới nổi có thể tăng cường cạnh tranh thu hút nguồn vốn với Việt Nam. Lào, Myanmar có thể có những đột phá về thu hút luồng vốn đầu tư vào bất động sản của các nước này và từ đó, cạnh tranh với thị trường bất động sản Việt Nam. Đây là một xu hướng phải tính đến trong một vài năm tới.

4. Các kiến nghị giải pháp

4.1. Tiếp tục hoàn thiện thể chế thị trường bất động sản

Với sự ra đời của Luật đất đai 2013, thị trường bất động sản được hướng đến một giai đoạn phát triển mới. Có một thực tế là mỗi một lần Luật Đất đai được ban hành, thị trường bất động sản có một chu kỳ phát triển mới. Năm 1987, Luật Đất đai ra đời gắn liền với việc xác lập các chủ thể sử dụng đất. Dù đất đai, bất động sản giai đoạn này vẫn chưa được mua bán trao đổi nhưng một trào lưu ngầm đã xuất hiện. Năm 1993, Luật Đất đai ra đời gắn liền với việc xác lập đất đai là có giá. Một cao trào mua bán đất đai (dù chỉ là giao dịch quyền sử dụng đất) đã ra đời và thị trường bất động sản vào chu kỳ phát triển đầu tiên. Năm 2003, Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung ra đời gắn liền với việc quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản. Giai đoạn này chứng kiến sự bùng nổ của thị trường bất động sản (đến năm 2008 và đến 2010 thì suy giảm hẳn). Vì vậy, việc ra đời Luật Đất đai 2013 cùng với một loạt Nghị định hướng dẫn thi hành Luật sẽ là cơ sở thể chế cho một giai đoạn phát triển mới của thị trường bất động sản.

Tiếp đến, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đã được thông qua tại Kỳ họp thứ 8 Khóa XIII sẽ là nền tảng cho giai đoạn mới của thị trường bất động sản. Những nội dung về mở rộng diện chủ thể có yếu tố nước ngoài tham gia vào mua bán bất động sản là được chờ đợi nhất. Đồng thời, đa dạng hóa chủ thể đầu tư bất động sản; đa dạng hóa loại hình dự án và đa dạng hóa diện tích bất động sản.

Việc chủ động tích cực nghiên cứu, ban hành các văn bản hướng dẫn các luật này để đồng bộ hóa hệ thống pháp luật cho một giai đoạn phát triển mới của thị trường bất động sản sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

4.2. Một số giải pháp trực tiếp với thị trường bất động sản

Giải pháp lớn nhất là tạo dòng vốn vận hành vào thị trường. Một là, khuyến khích huy động nguồn kiều hối. Hai là, ban hành chính sách về hệ thống thế chấp thứ cấp. Ba là, ban hành chính sách về ngân hàng tiết kiệm nhà ở. Bốn là, ban hành văn bản về quỹ đầu tư tín thác bất động sản (độc lập với Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán). Năm là, thúc đẩy tất cả các bên liên quan nỗ lực giải ngân gói 30 nghìn tỷ.

Thứ đến, mảng chính sách về gỡ bỏ khó khăn về thủ tục. Một là, cho phép chia nhỏ căn hộ tại các dự án trên các địa bàn các quận mới thành lập của Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hai là, xem xét, điều chỉnh giá đất theo hướng giảm. Ba là, cho phép nộp tiền sử dụng đất chậm. Bốn là, không phê duyệt mới dự án bất động sản.

Hơn nữa, tăng cường các giải pháp về minh bạch thị trường. Một là, tiếp tục triển khai các chỉ số thị trường bất động sản. Hai là, tiếp tục đẩy mạnh xử lý nợ xấu trong thị trường bất động sản. Ba là, công khai hóa quá trình thoái vốn cũng như tái cơ cấu của doanh nghiệp nhà nước. Bốn là, tiếp tục đẩy mạnh cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước trong lĩnh vực bất động sản.

4.3. Một số giải pháp vĩ mô liên quan đến thị trường bất động sản

Thứ nhất, quan trọng nhất, phải đảm bảo ổn định vĩ mô, kìm giữ lạm phát thấp. Trong bối cảnh hiện nay, việc giữ ổn định các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô vẫn là điều quan trọng nhất. Tăng trưởng đạt mức 6%, lạm phát dưới mức tăng trưởng. Tổng đầu tư ở mức 32-33% GDP. Tổng đầu tư công không vượt quá 1/3 tổng mức đầu tư. Bội chi ngân sách dưới 5%.

Thứ hai, đảm bảo giữ lãi suất ngân hàng ở mức 5-6%/năm. Thúc đẩy tăng trưởng tín dụng cho nền kinh tế nói chung và cho thị trường bất động sản nói riêng. Tăng cường các công cụ và giải pháp tài chính cho nền kinh tế.

Thứ ba, tiếp tục đàm phán TPP và đi đến ký kết

TPP. Tăng cường thu hút đầu tư nước ngoài, vốn ODA cũng như vốn kiều hối. Bên cạnh đó là việc rà soát, xóa bỏ các rào cản nâng cao hiệu quả đầu tư, nhất là các nguồn đầu tư có yếu tố nước ngoài.

5. Kết luận

Thị trường bất động sản Việt Nam đang đứng trước ngã ba đường. Việc thị trường đi lên hay đi

xuống ở thời điểm hiện tại là rất khó khẳng định. Tuy nhiên, xu thế chung cũng như tất cả các bên hữu quan đều đang mong muốn thị trường khởi sắc. Nếu hội tụ đủ các yếu tố tích cực, thị trường sẽ đi lên từ quý II năm 2015 và có thể tốt ở quý II năm 2016. Bằng không thị trường chỉ có thể dịch chuyển tiệm tiến ngoại suy. Thậm chí, nếu tình hình quốc tế và kinh tế vĩ mô xấu đi, thị trường có thể xấu đi. □

Tài liệu tham khảo

- D.Anh (2014), ‘Quá ế, nhà rẻ thêm ‘chuẩn’ 5 sao chiều khách nghèo’, *Vietnamnet.vn*, <<http://vietnamnet.vn/-vn/kinh-te/203795/qua-e-nha-re-them-chuan-5-sao-chieu-khach-ngheo.html>>.
- Diễn đàn đầu tư (2014), *Tập đoàn lớn nhất Dubai muốn đầu tư vào bất động sản Việt Nam*, <<http://www.doisongphapluat.com/kinh-doanh/bat-dong-san/tap-doan-lon-nhat-dubai-muon-dau-tu-vao-bat-dong-san-viet-nam-a35474.html>>.
- Duy Anh (2014), ‘Biệt thự, liền kề... càng to càng giảm giá mạnh’, *Vietnamnet*, <<http://vietnamnet.vn/vn/kinh-te/204694/biet-thu-lien-ke-cang-to-cang-giam-gia-manh.html>>.
- Hoàng Dương (2014), ‘5 kiến nghị để thị trường BĐS ‘ấm’ lên trong năm 2014’, *Báo Tin tức*, <<http://baotintuc.vn/kinh-te/5-kien-nghi-de-thi-truong-bds-am-len-trong-nam-2014-20140102145846681.htm>>.
- Hồng Phúc (2014), ‘Cho người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam: Mở nhưng không bung’, *Báo điện tử Tiền Phong*, <<http://www.tienphong.vn/xa-hoi/cho-nguoi-nuoc-ngoai-mua-nha-o-viet-nam-mo-nhung-khong-bung-775219.tpo>>.
- Huyền Thư (2013), ‘5 năm dư chấn khủng hoảng tài chính thế giới tại Việt Nam’, *Vnexpress*, <<http://kinhdoanh.vnexpress.net/photo/vi-mo/5-nam-du-chan-khung-hoang-tai-chinh-the-gioi-tai-viet-nam-2877946.html>>.
- Lan Anh (2014), *Cả nước có 4.015 dự án BĐS với tổng mức đầu tư gần 4,49 triệu tỷ đồng*, <<http://cafef.vn/-tin-tuc-du-an/ca-nuoc-co-4015-du-an-bds-voi-tong-muc-dau-tu-gan-449-trieu-ty-dong-201403200949184737ca45.chn>>.
- Nguyễn Hoàng và Nhật Bắc (2014), *Thủ tướng: Kiểm soát chặt nợ công, quyết liệt xử lý nợ xấu*, <<http://baodientu.chinhphu.vn/Hoat-dong-cua-lanh-dao-Dang-Nha-nuoc/Thu-tuong-Kiem-soat-chat-no-cong-quyet-liet-xu-ly-no-xau/212286.vgp>>.
- Trần Kim Chung (2014), ‘Toàn cảnh năm 2014 và triển vọng của thị trường bất động sản Việt Nam’, *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Kinh doanh bất động sản - Cơ hội và thách thức trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu phục hồi*, Đại học Kinh tế Quốc dân – Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hà Nội.
- Việt Hương (2014), ‘Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Giá nhà ở sẽ giảm xuống’, *Báo Đời sống và Pháp luật*, <<http://www.doisongphapluat.com/kinh-doanh/bat-dong-san/bo-truong-bo-xay-dung-gia-nha-o-se-giam-xuong-a56279.html>>.

Thông tin tác giả:

***Trần Kim Chung, Tiến sỹ**

- Tổ chức tác giả công tác: Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương.

- Lĩnh vực nghiên cứu chính: Bất động sản, Đầu tư (Đầu tư công), Thể chế (kinh tế thị trường), Nguồn lực (huy động, phân bổ), Tài chính (hệ thống, ngân sách)...

- Một số tạp chí từng đăng tải công trình nghiên cứu: *Journal of Emarging Market (USA)*, *Economic Survey (Scotland)*. *Tạp chí Quản lý Kinh tế (Vietnam Economic Management Review)*, *Tạp chí Tài chính*, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, *Tạp chí Kinh tế Việt Nam (Vietnam Economic Review)*, *Tạp chí Cộng sản*, *Tạp chí Quản lý nhà nước*, *Tạp chí Kinh tế và Đô thị*, *Tạp chí Quy hoạch đô thị*, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, *Tạp chí bất động sản*, *Tạp chí Địa ốc*...

- Địa chỉ liên hệ: Địa chỉ Email: Trankimchung@mpi.gov.vn