

Động thái thị trường bất động sản năm 2020 và triển vọng năm 2021

TRẦN KIM CHUNG*

Kinh tế Việt Nam năm 2020 chịu tác động mạnh của đại dịch Covid-19, đồng thời với những đặc điểm tiềm tàng vốn có, như: xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, hội nhập với kinh tế thế giới, các hiệp định thương mại thế hệ mới và Cách mạng công nghiệp 4.0. Kết quả có nhiều biến động, nhưng cũng có những thành tựu tích cực. Thị trường bất động sản cũng có nhiều động thái khác nhau, thậm chí, ngược chiều nhau. Nghiên cứu này điểm lại động thái thị trường bất động sản năm 2020 và đưa ra một số kịch bản dự báo và giải pháp cho năm 2021 phát triển bền vững.

ĐỘNG THÁI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020

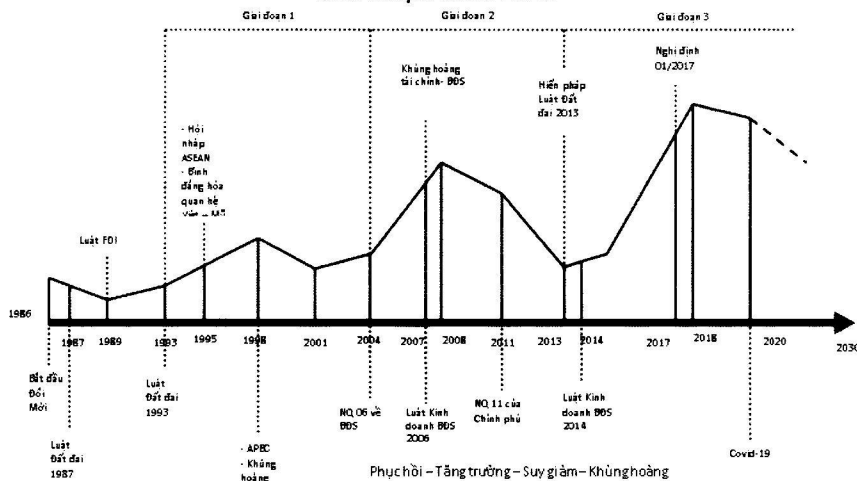
Từ năm 1986 đến 2020, thị trường bất động sản trải qua thăng trầm 4 lần:

- (i) Lần thứ nhất là giai đoạn 1986-1992 với đáy là năm 1989. Đây là giai đoạn gắn liền với khủng hoảng kinh tế của Liên Xô và Đông Âu.
- (ii) Lần thứ hai là giai đoạn 1993-2003 với đỉnh là năm 1996-1997, đáy là năm 2001-2002. Đây là giai đoạn gắn liền với khủng hoảng kinh tế Đông Á.
- (iii) Lần thứ ba là giai đoạn 2003-2013 với đỉnh là 2006-2007, đáy là 2 năm (2011-2013). Đây là giai đoạn gắn liền với khủng hoảng trái phiếu hóa các khoản thế chấp cho vay dưới chuẩn bất động sản.

(iv) Lần thứ tư sẽ là 2014-2020x? Giai đoạn này gắn liền với biến động kinh tế thế giới, đặc biệt là thương chiến Mỹ - Trung, Brexit và đại dịch Covid-19. Việt Nam tiến hành xây dựng nền kinh tế thị trường đầy đủ, hội nhập kinh tế thế giới thế hệ mới và tiến hành Cách mạng công nghiệp 4.0. Đỉnh của giai đoạn này là năm 2018. Liệu đáy sẽ là năm nào, 2020 đã là đáy chưa? Chưa rõ câu trả lời. Tuy nhiên, xét bản thân động thái thị trường bất động sản Việt Nam năm 2020, có 7 đặc điểm:

Một là, tăng trưởng kinh tế thấp, nhưng thị trường bất động sản lại gia tăng giữa đại dịch. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2020 ở mức thấp nhất trong nhiều năm qua (2,91%), tuy mức tăng này vẫn cao nhất thế giới. Lạm phát 3,23% nằm trong biên độ giai đoạn 2016-2020. Xuất siêu 19,1 tỷ USD, tổng kim ngạch xuất - nhập khẩu đạt 543,9 tỷ USD là kết quả rất nỗ lực trong bối cảnh đại dịch covid-19. Các chỉ số vĩ mô khác cũng nằm trong vòng kiểm soát. Tuy nhiên, thị trường bất động sản năm 2020, về giá, có tăng trên một số phân mảng. Nhiều dự án ở phía Tây Hà Nội có sự đột biến về giá, từ khoảng 30 triệu đồng mỗi mét vuông hồi đầu năm lên 50-55 triệu đồng/m² vào cuối quý III/2020. Ở một số thị trường phía Bắc, như: Bắc Ninh và Bắc Giang, giá đất nền những tháng cuối năm tăng mạnh so với 6 tháng đầu năm 2020. Giá đất tại khu

LƯỢC ĐỒ: SỰ THĂNG TRẦM CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GIAI ĐOẠN 1986-2020



Nguồn: Tổng hợp của tác giả

* PGS, TS., Phó Viện trưởng, Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương



vực Long Thành năm 2019 dao động từ 12-14 triệu đồng/m², sang năm 2020 đã bị đẩy lên vùng giá bình quân 22 triệu đồng/m². Giá nhà liền thổ tại TP. Hồ Chí Minh, quý II/2020, trên thị trường sơ cấp xác lập kỷ lục mới với mức 5.277 USD (khoảng 123 triệu đồng)/m², tăng 35,9% so với cùng kỳ năm 2019, lần đầu đạt ngưỡng 5.337 USD/m², tăng thêm 3,1% vào quý III/2020.

Hai là, thị trường bất động sản công nghiệp tăng mạnh, trong khi thị trường bất động sản du lịch suy giảm. Xét về các phân mảng của thị trường bất động sản, phân mảng đất khu công nghiệp là điểm sáng hiếm hoi trong bối cảnh thị trường bất động sản bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Diện tích đất công nghiệp tăng. Giá thuê đất công nghiệp tăng đáng kể. Một số thời điểm (cuối tháng 7/2020), giá đã chạm mức thuê gấp đôi năm 2019. Bên cạnh đó, việc tìm kiếm đất thuê ở các địa bàn mới nổi (Bắc Giang, Hải Phòng) cũng rất sôi động. Bên cạnh đó, hạ tầng kho bãi, diện tích kho bãi được mở rộng cùng với việc tăng cường hoạt động giao dịch trực tuyến. Hàng trăm nghìn mét vuông kho bãi mới được đưa vào vận hành. Thị trường đất đai tại các khu vực kết cấu hạ tầng lớn chuyển động mạnh. Đặc biệt, các địa bàn liên quan đến sân bay Long Thành, các đoạn cao tốc Bắc - Nam, cao tốc Hạ Long - Vân Đồn. Trong khi đó, phân mảng thị trường bất động sản du lịch, dịch vụ giảm mạnh; biệt thự nghỉ dưỡng lâm vào tình trạng khó khăn. Khách nước ngoài giảm mạnh tác động đến cầu thị trường bất động sản biệt thự nghỉ dưỡng. Đặc biệt, giai đoạn bùng phát dịch Covid-19 thứ hai tại Đà Nẵng đã làm thị trường biệt thự nghỉ dưỡng suy giảm mạnh nhất năm. Phân mảng khách sạn gặp khó khăn, chuyển chủ, ngừng kinh doanh, đặc biệt các khách sạn ven biển và các khách sạn tầm mini và vừa. Rất nhiều khách sạn đã phải đóng cửa tạm thời, hoặc thậm chí, đổi chủ.

Ba là, các sản phẩm nhà ở thực lên ngôi, trong khi các sản phẩm phái sinh suy giảm. Các phân nhánh của thị trường nhà ở diễn biến khá tốt ở tất cả các phân khúc. Đặc biệt, thị trường căn hộ chung cư ở tất cả các phân khúc bình dân, trung cấp và cao cấp. Các căn hộ đều có xu hướng tăng giá, đặc biệt là các căn hộ giá thấp. Đồng thời, phân mảng sản phẩm siêu sang đã hình thành và ra đời

và cũng có giao dịch. Trong khi đó, các sản phẩm phái sinh, đặc biệt là condotel – officetel suy giảm mạnh. Trong năm 2020, mặc dù đã có nhiều lưu ý từ Chính phủ và các bên hữu quan, văn bản quy phạm pháp luật về condotel - officetel vẫn chưa được ban hành. Bên cạnh đó, các tồn tại, hạn chế liên quan đến phân mảng bất động sản này không được giải quyết triệt để. Thậm chí, Bộ Công an đã có kiến nghị chấm dứt loại hình condotel. Hệ quả là, phân mảng thị trường này đang rất khó khăn.

Bốn là, thị trường bất động sản nhà ở giá thuê nhà lao dốc trong khi giá bán nhà lại leo thang. Căn hộ cho thuê lao dốc. Khó khăn, giảm cho thuê, đặc biệt các địa bàn và sản phẩm cho khách nước ngoài thuê. Do sự suy giảm về khách quốc tế, cùng với việc di chuyển nội địa cũng không thay thế được nhu cầu của khách quốc tế. Hệ quả là, một số lượng khách rất lớn của thị trường căn hộ cho thuê đã bị suy giảm. Trong năm 2020, giá thuê nhà phố mặt tiền tại TP. Hồ Chí Minh giảm 25%-40% so với trước đại dịch Covid-19. Giá thuê chung cư giảm 15%-20% so với cuối năm 2019. Giá thuê các tài sản thương mại, văn phòng giảm 25%-50% tùy vị trí và mức độ ảnh hưởng của dịch bệnh đến tình hình kinh doanh ngắn hạn của khách thuê. Ghi nhận trong tháng 11/2020, nhiều tài sản vẫn duy trì đà giảm giá thuê tới cuối năm 2020. Trong khi đó, giá chào bán các tài sản bao gồm nhà đất và chung cư (đặc biệt là sản phẩm sơ cấp) vẫn tăng, mức tăng giá bất động sản liền thổ (biệt thự, nhà phố dự án) vẫn đạt 20%-36% so với cùng kỳ năm 2019. Giá bán nhà ở tăng hầu hết các địa bàn và khá nhiều loại hình sản phẩm.

Năm là, giá bán bất động sản sơ cấp tăng trong khi giá bán thứ cấp giảm. Giá bán sơ cấp nhà chung cư tại một số khu vực ghi nhận mức tăng khá cao, trung bình 10%-15% so với đầu năm 2020, sức tiêu thụ đạt gần 80% rổ hàng. Trong khi đó, mặt bằng giá nhà chung cư trên thị trường thứ cấp giảm nhẹ, mức giảm dao động trung bình 2%-3% so với quý trước và giao dịch diễn ra trầm lắng. Trong khi đó, đà giảm giá nhà trên thị trường thứ cấp chỉ dao động ở biên độ nhỏ 2%-3% và không đại diện cho toàn thị trường, vì các giao dịch này diễn ra cục bộ, quy mô chưa lớn.

Sáu là, số lượng nhà giá thấp giảm mạnh trong khi nhà siêu sang xuất hiện. Đến cuối năm 2020, dữ liệu từ nhiều đơn vị khảo sát và các nhà quản lý đều cảnh báo thực trạng nhà ở thương mại giá rẻ loại 1.000 USD/m² (tương đương trên dưới 25 triệu đồng/m²) đã giảm mạnh. Thực trạng này dẫn đến người có nhu cầu về nhà ở đang bị đặt vào tình thế buộc phải mua nhà giá 30-35 triệu đồng/m², cao hơn 5-10 triệu đồng so với trước, nhưng chất lượng nhà không tương xứng với giá thành. Có đến 75%-80% nhu cầu mua nhà ở của người dân rơi vào vùng giá 25 triệu đồng/m², nhưng thị trường chỉ còn loại nhà ở giá 30-35 triệu đồng/m². Trong khi đó, xuất hiện các sản phẩm bất động sản siêu sang. Những căn villa có giá trên dưới 100 tỷ đồng có xu hướng tăng lên ở nhiều dự án bất động sản tại TP. Hồ



Chí Minh và Hà Nội. Giá bán loại hình này khoảng ở mức 100-150 tỷ đồng/căn, tọa lạc ở những nơi có cộng đồng người nước ngoài sinh sống, khá biệt lập. Một dự án căn hộ ven sông Quận 1 được chào bán 168-280 triệu đồng/m², được xem là cao nhất từ trước đến nay.

Bây là, lãi suất trái phiếu doanh nghiệp (bất động sản) tăng cao, trong khi lãi suất tiền gửi giảm mạnh. Các luồng tiền vận hành vào thị trường có diễn biến khá đặc biệt. Lãi suất tín dụng ngân hàng thương mại trong năm 2020 được điều chỉnh giảm do suy giảm cầu. Mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm online - loại hình mà trước đây thường được ngân hàng ưu ái lãi cao - cũng giảm mạnh, cao nhất hiện chỉ còn khoảng 6,95%/năm. Có thời điểm, mức lãi suất ngân hàng áp dụng cho khoản tiền gửi kỳ hạn một tháng chỉ còn 3,5%/năm. Tuy nhiên, lãi suất trái phiếu, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp bất động sản ở mức rất cao. Có đợt trái phiếu của một công ty nhiệt điện, có tài sản bảo đảm, ngân hàng bảo lãnh thanh toán, lãi suất kỳ hạn 1 tháng là 5,5%/năm; 3 tháng: 7,2%/năm; 6 tháng: 8,2%/năm; 12 tháng: 8,7%/năm. Thậm chí, trái phiếu do một doanh nghiệp bất động sản phát hành đã tăng từ 7%/năm lên 13%/năm, cao hơn gần gấp đôi, chưa kể có doanh nghiệp còn đưa ra mức lãi suất cao hơn.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

Các kịch bản

Có 3 kịch bản có thể tính đến về thị trường bất động sản năm 2021:

Kịch bản 1 - Kịch bản tích cực: (i) Kịch bản hết dịch Covid-19 hoặc được kiểm soát trên diện rộng; (ii) Phổ biến vắc xin trên diện rộng; (iii) Các giao thương kinh tế được phục hồi rộng rãi. Khi đó, nền kinh tế sẽ quay trở lại trước đại dịch Covid-19. Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển. Thị trường bất động sản công nghiệp sẽ có bước phát triển mạnh. Thị trường bất động sản tài sản - tài chính sẽ phát triển mạnh. Cấp độ tài chính hóa của thị trường sẽ đi vào giai đoạn phát triển. Thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng sẽ phục hồi, thậm chí phát triển mạnh bù lại cho năm 2020. Thị trường bất động sản nông nghiệp - đất nền sẽ phục hồi. Thị trường nhà ở sẽ có sự tăng trưởng. Tổng thể, thị trường bất động sản phát triển tích cực. Đây là kịch bản được mong đợi nhất, nhưng khó xảy ra.

Kịch bản 2 - Kịch bản tự nhiên - Kịch bản ngoại suy, tiệm tiến: (1) Việt Nam kiểm soát được đại dịch Covid-19, tuy nhiên vẫn chưa có vắc xin trên diện rộng; (2) Vẫn phải đóng cửa với phần lớn giao lưu quốc tế và chỉ mở có kiểm soát với 1 số thị trường đối tác; (3) Các yếu tố khác không có biến động lớn. Nền kinh tế sẽ cầm cự và đi ngang. Thị trường bất động sản sẽ đi ngang về tổng thể. Các thị trường bộ phận chỉ có thị trường bất động sản công nghiệp có xu hướng đi lên, nhưng không mạnh. Thị trường bất động sản tài chính cũng có những giao dịch, tuy nhiên chậm. Thị trường nhà ở sẽ có chiều

hướng tăng giá nhẹ theo mức lạm phát. Thị trường nông nghiệp - quyền sử dụng đất chủ yếu đi ngang. Thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, dịch vụ tiếp tục đi xuống. Về tổng thể, thị trường bất động sản đi ngang. Đây là kịch bản nhiều khả năng xảy ra nhất.

Kịch bản 3 - Kịch bản tiêu cực: (i) Chưa khống chế được đại dịch Covid-19 biến chủng mới; (ii) Việt Nam, về cơ bản, vẫn chỉ mở cửa thông thương được với một số nền kinh tế; (iii) Kinh tế sẽ chỉ tăng trưởng ở mức tối thiểu; Khả năng tăng đầu tư nước ngoài không như mong muốn. Với kịch bản này, chỉ có thị trường bất động sản công nghiệp có tăng theo xu hướng. Các thị trường khác đi xuống, đặc biệt thị trường bất động sản du lịch, dịch vụ và nghỉ dưỡng. Nhìn tổng thể, với kịch bản này, thị trường trầm lắng và suy giảm. Đây là kịch bản ít người mong muốn nhất và cũng ít khả năng xảy ra nhất, nhưng vẫn có thể xảy ra.

Những rủi ro

Các kịch bản của thị trường bất động sản năm 2021 vẫn tiềm tàng các rủi ro:

Thứ nhất là rủi ro quan hệ kinh tế quốc tế. Liệu có thể kiểm chế được đại dịch Covid-19 hay không - như là hệ quả - Có mở lại giao dịch với các nước ngay trong năm 2020 hay không? Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung có được kiểm chế hay không - Việt Nam có tận dụng được làn sóng chuyển dịch doanh nghiệp - đầu tư hay không?

Thứ hai là rủi ro kinh tế vĩ mô. Như là hệ quả của đại dịch, nền kinh tế nói chung và kinh tế vĩ mô nói riêng phụ thuộc lớn vào việc khống chế được dịch bệnh. Tăng trưởng năm 2021 được dự báo khả quan, nhưng vẫn nằm trong mức độ thấp so với giai đoạn 2016-2020.

Thứ ba, rủi ro chính sách được tính đến như phản ứng của quản lý nhà nước đối với dịch bệnh và tác động của nó đến tình hình kinh tế. Chính sách tín dụng có giảm lãi suất không? Có nâng tỷ lệ cho vay dài hạn từ vốn ngắn hạn không? Có giảm tỷ lệ dự trữ phòng ngừa rủi ro không? Có hồi tố Khoản 3, Điều 8, Nghị định số 20/2017/NĐ-CP, ngày 24/02/2017 về quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết không? Có ban hành được văn bản về condotel-officetel không? Có hiện thực hóa được quyết tâm ưu đãi để thu hút được “đại bàng - sếu đầu đàn” đến đầu tư không? Có sửa đổi bổ sung hoàn thiện





được văn bản về trái phiếu doanh nghiệp không? Chính sách cần hướng tới đảm bảo là bà đỡ cho thị trường bất động sản.

Thứ tư, rủi ro đối tác thực sự là một rủi ro và thách thức lớn trong bối cảnh năm 2021. Không thể chắc chắn về các đối tác trong bối cảnh hiện nay. Thực chất, đã có rất nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn, thậm chí đã lâm vào tình trạng “zombie” nhưng do nhiều lý do, các thông tin chưa được bạch hóa. Vì vậy, rủi ro đối tác là hiện hữu, rất cần các bên liên quan cảnh báo kịp thời để không làm lây lan trong nền kinh tế.

Thứ năm, rủi ro thị trường rất khác biệt đối với các phân mảng thị trường khác nhau rất cần được quan tâm, theo dõi. Thị trường ngày càng mở, quy mô lớn và rủi ro cũng càng cao do bị ảnh hưởng của đại dịch, cũng như quan hệ, hành xử của các bên hữu quan. Vì vậy, thị trường tiềm tàng rủi ro và các bên liên quan cần theo dõi sát.

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2021

Để phát triển bền vững thị trường bất động sản năm 2021 nói riêng và nền kinh tế nói chung, một loạt giải pháp cần được thực hiện. Cụ thể là:

Thứ nhất, theo dõi chặt chẽ và phản ứng tích cực với các diễn biến tình hình quan hệ quốc tế. Cần có phản ứng tích cực với sự biến động tình hình quan hệ kinh tế quốc tế nói chung, phát triển bền

vững, cần đồng bộ rất nhiều giải pháp và sự vào cuộc của nhiều bên hữu quan.

Thứ hai, cần kiểm soát chặt chẽ tình hình dịch bệnh. Kiên định việc phòng, chống dịch. Mặc dù không chắc chắn nhưng khả năng là có thể tốt đẹp hơn. Vì vậy, cần phải có những bước đi vững chắc đảm bảo tình trạng hiện hữu để bắt kịp khi có điều kiện mở lại với thế giới.

Thứ ba, rà soát và gỡ bỏ các rào cản thu hút đầu tư vào nền kinh tế và thị trường bất động sản. Tích cực giải ngân đầu tư công. Khuyến khích để thu hút các nhà đầu tư lớn, đầu đàn, dài hạn đầu tư vào nền kinh tế nói chung và vào bất động sản nói riêng.

Thứ tư, tăng cường việc phê duyệt dự án bất động sản. Nguồn dự trữ dự án đã dần cạn, vì vậy, cần phải có một trào lưu dự án mới. Khuyến khích doanh nghiệp bất động sản đầu tư vào các sản phẩm giá thấp và giá trung bình, thay vì chạy theo các dự án lớn, siêu sang.

Thứ năm, tích cực triển khai các công cụ tài chính phái sinh đi liền với việc kiểm tra, thanh tra, giám sát, chế tài mạnh với các rủi ro tài chính bất động sản. Xem xét sửa đổi bổ sung văn bản về trái phiếu doanh nghiệp (đặc biệt doanh nghiệp bất động sản). Thúc đẩy hình thành và phát triển các quỹ đầu tư đi liền với việc chế tài mạnh các biến tướng của việc vận dụng triển khai áp dụng quỹ đầu tư bất động sản. Nghiên cứu cho ra đời hệ thống tái thế chấp bất động sản; hệ thống quỹ tiết kiệm tương hỗ.

Thứ sáu, xem xét, sửa đổi các văn bản quy phạm pháp luật để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản. Nhanh chóng ban hành văn bản về khuyến khích đầu tư vào Việt Nam đối với các doanh nghiệp đổi mới, sáng tạo và các doanh nghiệp có quy mô đầu tư lớn, giải ngân cao. Sửa đổi văn bản về tín dụng theo hướng giảm tỷ lệ dự trữ phòng ngừa rủi ro; tăng tỷ lệ cho vay dài hạn từ vốn ngắn hạn. Sớm ban hành văn bản về condotel - officetel. □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Trần Kim Chung (2020a). *Những rào cản, vướng mắc về cơ chế, chính sách đối với thị trường bất động sản của Việt Nam và các kiến nghị, đề xuất*, Báo cáo tham luận trình Ban Kinh tế Trung ương
2. Trần Kim Chung (2020b). *Vai trò của phân lô, bán nền đối với quá trình đô thị hóa và sự phát triển của thị trường bất động sản trong bối cảnh hậu Covid-19*, Hội thảo “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Những vấn đề bất cập và kiến nghị chính sách, Hiệp hội Bất động sản, Hà Nội, ngày 02/6/2020
3. Tổng cục Thống kê (2020). *Đầu tư công, động lực tăng trưởng kinh tế năm 2020*, truy cập từ <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2020/10/du-tu-cong-dong-luc-tang-truong-kinh-te-nam-2020/>
4. A. Hồng (2020). *Lãi suất huy động giảm sâu, ngân hàng hạn chế huy động kỳ hạn dài*, truy cập từ <https://tuoitre.vn/lai-suat-huy-dong-giam-sau-ngan-hang-han-che-huy-dong-ky-han-dai-20201203175135219.htm>
5. Trung Tín (2021). *3 tử huyệt kìm hãm đà phục hồi của thị trường nhà ở*, truy cập từ <https://vnexpress.net/3-tu-huyet-kim-ham-da-phuc-hoi-cua-thi-truong-nha-o-4215527.html>
6. Sông Trà (2020). *Thận trọng khi lựa chọn trái phiếu doanh nghiệp*, truy cập từ <https://nhandan.com.vn/chungkhoan-traiphieu/than-trong-khi-lua-chon-trai-phiieu-doanh-nghiep-620877/>

