

Phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới

NGUYỄN TUẤN DŨNG*

Thị trường bất động sản Việt Nam đã chứng kiến những khó khăn trong nửa đầu năm 2020. Tuy nhiên, giai đoạn cuối năm đã có sự hồi phục “thần tốc”, không chỉ trụ vững một cách ấn tượng, mà còn phát triển khá tốt ở một số phân khúc. Nhiều chuyên gia cho rằng, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phục hồi và sôi động trong năm 2021.

NHÌN LẠI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2020

Năm 2020, mặc dù bị ảnh hưởng khá nặng nề bởi dịch Covid-19, nhưng khi dịch bệnh dần được kiểm soát, hoạt động kinh doanh bất động sản trên cả nước đã bắt đầu sôi động trong những tháng cuối năm 2020, với nhiều dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ nhờ hàng loạt chính sách mới trực tiếp hỗ trợ thị trường, nhất là các Luật Đầu tư (năm 2020), Luật Xây dựng (năm 2020), Luật Doanh nghiệp (năm 2020); Nghị định số 25/2020/NĐ-CP quy định một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các thông tư về phát triển các loại hình bất động sản... Đáng chú ý, Luật sửa đổi một số điều của Luật Xây dựng với nhiều quy định có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2020, như: quy định về thẩm quyền báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của chủ đầu tư; quy định về miễn giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn thẩm định thiết kế; quy định về bãi bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng và giao UBND cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt... Các quy định mới này đã thổi “luồng gió mới”, tạo thuận lợi cho công tác quản lý của các bộ, ngành, địa phương, cũng như người dân trong xây dựng công trình; đồng thời, chủ đầu tư tháo gỡ được những “nút thắt” trong việc phê duyệt các dự án khu dân cư, rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh bất động sản cũng đặc biệt nhạy cảm với việc thay đổi chính sách của Nhà nước. Các chính sách bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất condotel, officetel; thúc đẩy các dự án chậm triển

khai và các chính sách liên quan, như: nới lỏng tín dụng ngân hàng; giảm thuế, quỹ và các công cụ tài chính; tăng trách nhiệm cho chủ đầu tư..., sẽ đảm bảo cho thị trường vượt qua giai đoạn khó khăn.

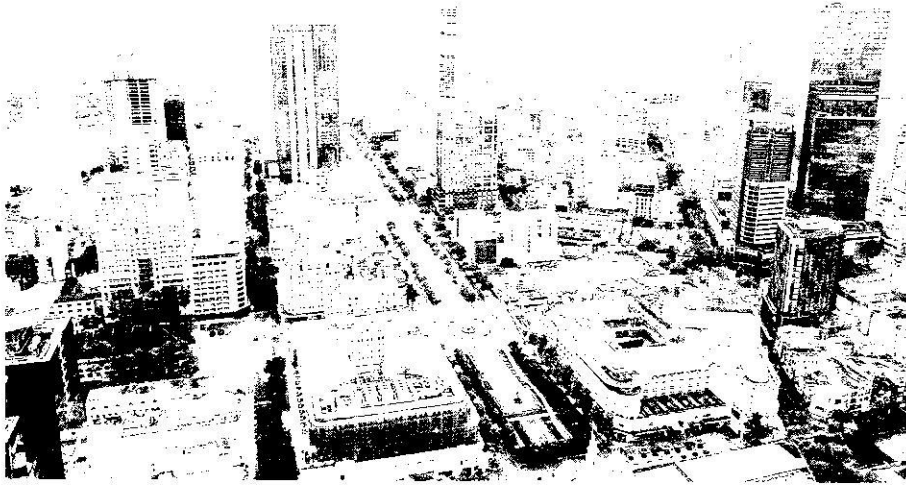
Theo báo cáo của Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) (2021), đại dịch Covid-19 đã tác động mạnh mẽ đến bất động sản bán lẻ, khách sạn và bất động sản du lịch, trong khi các phân khúc văn phòng, đất nền, chung cư chịu ảnh hưởng nhẹ hơn. Thống kê của Bộ Xây dựng cho biết, đến quý IV/2020, có 295 dự án, với 125.449 căn hộ được cấp phép; du lịch nghỉ dưỡng có 49 dự án, với 3.772 căn hộ du lịch, 3.505 biệt thự du lịch và 48 căn văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép trong cả nước. Còn theo ghi nhận của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam trong nửa cuối năm 2020, đã có 74.500 sản phẩm giao dịch thành công, tương đương 50% giao dịch thành công của năm 2019. Năm 2020, ngành bất động sản tăng trưởng 0,31% so với năm 2019 và đóng góp 4,42% GDP cả nước. Trong đó, nổi bật là phân khúc bất động sản công nghiệp và phân khúc nhà ở. Ngoài ra, bất động sản tại các tỉnh ven Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, bất động sản nghỉ dưỡng khu vực miền núi Tây Bắc, như: Hòa Bình, Phú Thọ, Sapa Lào Cai... đều ghi nhận tín hiệu tốt.

Đáng chú ý, bất chấp ảnh hưởng của dịch bệnh, giá bất động sản trong năm 2020 tiếp tục tăng. Theo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), giá căn hộ cao cấp tăng khoảng 0,5%; căn hộ trung cấp tăng khoảng 2%-3%; đất nền tăng 3%-5%, cá biệt có trường hợp tăng đến 10% (Thùy Chi, 2021).

Tuy nhiên, tình trạng mất cân đối cung - cầu vẫn tiếp diễn khi nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, trung bình và trung bình khá rất lớn, nhưng nguồn cung hạn hẹp. Số lượng nhà giá thấp (nhà dưới 2 tỷ đồng) giảm mạnh, tại TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội, không có dự án nhà giá thấp nào đủ lớn ra mắt thị trường, những dự án trên dưới 1.000 sản phẩm không có, thậm chí được xem là “biến mất” với phân khúc thị trường này.

Năm 2020, đại dịch Covid-19 cũng khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền bởi việc tổ chức mở bán dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh. Ảnh hưởng của đại

* ThS., Ban Thư ký HĐQT và Quan hệ cổ đông, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam



dịch Covid-19 khiến khoảng 80% sản giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, không phát sinh giao dịch. Nhiều cá nhân môi giới thất nghiệp. Nhiều doanh nghiệp địa ốc chỉ giữ lại khoảng 50% cán bộ, nhân viên để duy trì hoạt động. Tính đến tháng 12/2020, có tới 1.272 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tạm ngừng kinh doanh có thời hạn, tăng hơn 117% so với cùng kỳ năm trước (Thu Hằng, 2020).

MỘT SỐ XU HƯỚNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

Năm 2021, thị trường bất động sản có một số yếu tố để thúc đẩy tăng trưởng và phát triển. Điển hình là, thị trường đã điều chỉnh nhanh nhạy theo tình hình dịch bệnh cũng như áp dụng công nghệ vào bán hàng.

Bên cạnh đó, thị trường bất động sản 2021 dự đoán có nhiều “điểm sáng” nhờ Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách nhằm hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp, như: Luật Chứng khoán (năm 2019) bắt đầu có hiệu lực từ đầu năm 2021 với quy định về huy động vốn từ các quỹ sẽ là động lực cho doanh nghiệp; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư đã quy định giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu sẽ được triển khai ngay sau khi hoàn thành bồi thường; Nghị định số 41/2020/NĐ-CP, ngày 8/4/2020 về gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất; Thông tư số 21/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, đã quy định diện tích tối thiểu căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25 m² có hiệu lực từ ngày 01/7/2020; Nghị quyết số 164/NQ-CP, ngày 05/11/2020 của Chính phủ về việc tháo gỡ một số vướng mắc trong thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu

tư phát triển đô thị, đã phần nào tháo gỡ pháp lý cho các dự án bất động sản. Đặc biệt, khi Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có hiệu lực từ ngày 8/02/2021 với nội dung quan trọng về việc giải cứu hàng nghìn dự án có đất xen kẹt được kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt thiếu hụt nguồn cung, “thổi làn gió mới” vào thị trường bất động sản.

Ngoài ra, sự dịch chuyển chuỗi cung ứng và sản xuất nước ngoài trong bối cảnh doanh nghiệp quốc tế tìm đến những vùng đất mới an toàn và rẻ hơn đã tạo ra cơ hội cho bất động sản công nghiệp Việt Nam. Một “điểm cộng” nữa là giải ngân đầu tư công nhanh, đóng góp cho sự tăng trưởng chung của nền kinh tế cả nước. Bên cạnh đó là vấn đề lãi suất, đây là thời điểm lãi suất thấp nhất trong 15 năm qua (Hong Anh, 2021), do đó, các hộ gia đình, người trẻ sẽ thuận lợi để mua nhà, hay đầu tư.

Theo đó, thị trường bất động sản năm 2021 sẽ tiếp tục hồi phục và tăng trưởng, thậm chí là bùng nổ ở một vài phân khúc, khu vực nhất định. Theo đó, một số phân khúc sẽ tiếp tục hút dòng tiền là bất động sản công nghiệp, căn hộ tầm trung phục vụ cho nhu cầu ở thực, bất động sản dịch vụ, nhà ở gắn liền với các khu công nghiệp và bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục khả quan. Cụ thể: Bất động sản nghỉ dưỡng là phân khúc bị ảnh hưởng nặng nề nhất, nhưng trong nửa cuối của năm 2021, nếu vắc-xin phòng dịch Covid-19 được triển khai trên diện rộng, thì có thể phát triển trở lại. Bởi đặc điểm của bất động sản nghỉ dưỡng là hoạt động theo mùa vụ, chỉ cần hoạt động trong 6 tháng là có thể vực trở lại và bù cho những tổn thất trong cả năm. Do đó, phân khúc này có thể vực dậy được hay không phụ thuộc rất nhiều vào khả năng kiểm soát và đẩy lùi đại dịch Covid-19.

Trong khi đó, phân khúc đất nền những tháng đầu năm 2021 vẫn rất “nóng sốt”, đặc biệt tại những địa phương có quy hoạch cũng như có dự án lớn và các vùng có mức độ phát triển cao. Ngoài ra, đất vùng lan tỏa tại công trình lớn, như: vùng đệm của sân bay Long Thành, vùng hành lang của công trình hạ tầng giao thông, vùng biên của các khu công nghiệp mới nổi - là vùng ảnh hưởng, vùng đệm sẽ trở thành trào lưu, nhất là khi TP. Hồ Chí Minh đang đặt vấn đề chính sách thu hồi

hành lang hai bên hạ tầng để đầu tư xây dựng quy hoạch.

Bất động sản khu công nghiệp cũng có tiềm năng tốt khi một số nhà đầu tư tại Trung Quốc và các quốc gia khác đang có những kế hoạch di dời công xưởng sản xuất của họ vào Việt Nam. Hơn nữa, Việt Nam hiện là một trong những thị trường thương mại điện tử phát triển nhanh nhất ở Đông Nam Á. Những năm gần đây, chuỗi cung ứng ngày càng tập trung phục vụ người tiêu dùng, tốc độ giao hàng là một trong những yếu tố chính trong quyết định mua hàng. So với các hoạt động hậu cần truyền thống, thương mại điện tử sử dụng nhiều lao động hơn và đòi hỏi nhiều không gian kho bãi hơn gấp ba lần. Đó là một phần yếu tố thúc đẩy sự gia tăng nhu cầu của các nhà đầu tư đối với bất động sản công nghiệp trên toàn thế giới.

Ngoài ra, việc doanh nghiệp vẫn giữ hướng đi "xanh" và bền vững chính là một trong số những xu hướng dẫn dắt thị trường bất động sản 2021. Khi quỹ tài chính trở nên eo hẹp, các sáng kiến bảo vệ môi trường là một trong những phần đầu tiên bị gạch bỏ trong kế hoạch phát triển của nhiều công ty. Nhưng bất chấp những thời điểm khó khăn phía trước, các công ty và nhà đầu tư được kỳ vọng vẫn sẽ đưa ra những lựa chọn "xanh," vì một tương lai tốt đẹp và bền vững hơn ở phía trước.

Đáng chú ý, một xu hướng bất động sản trong năm nay được nhận diện chính là việc nhà đầu tư đang hướng về ngành y tế và chăm sóc sức khỏe. Trong năm 2021, sự quan tâm nhà đầu tư gia tăng đối với các lĩnh vực quan trọng trong cuộc khủng hoảng y tế. Các nhà đầu tư cả trong nước lẫn quốc tế đã nhắm đến

mạng hậu cần sức khỏe và y tế và họ đang cần nhiều kho lạnh có vị trí gần khách hàng hơn để phục vụ nhu cầu ngày càng tăng cho các loại sản phẩm nhạy cảm với nhiệt độ, như: vaccine, mỹ phẩm, thực phẩm, dược phẩm...

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

Đô thị trường bất động sản phát triển ổn định, khác phục lệch pha cung - cầu, theo tác giả, các bộ, ngành và địa phương cần tiếp tục nghiên cứu xây dựng cơ chế, chính sách, giải pháp khuyến khích, thu hút đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản; chú trọng khuyến khích phát triển sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu lớn của xã hội, như: nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp.

Đồng thời, thường xuyên bám sát tình hình thị trường, kịp thời điều chỉnh, tháo gỡ khó khăn, hạn chế, bất cập của cơ chế, chính sách, đặc biệt là tác động của dịch Covid-19. Trước mắt, Chính phủ cần xem xét thêm về hiệu lực của Nghị định số 41/2020/NĐ-CP, ngày 08/4/2020 về gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất trong năm 2021 để hỗ trợ các doanh nghiệp, cá nhân vượt qua khó khăn, duy trì, phát triển sản xuất, kinh doanh nhằm ứng phó với tác động tiêu cực từ đại dịch Covid-19.

Bên cạnh đó, Chính phủ cần tạo điều kiện đề tài khởi động lại hàng trăm dự án đầu tư, dự án nhà ở có sử dụng quỹ đất có nguồn gốc thuộc Nhà nước quản lý, theo nguyên tắc bảo đảm không làm thất thoát tài sản công và nguồn thu ngân sách nhà nước. Cùng với việc lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, cần có quy định cơ chế chặt chẽ về quản lý, sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư; có các cơ chế, chính sách khả thi để huy động các nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng lại hàng trăm nhà chung cư cũ, hư hỏng hiện nay và thực hiện tái định cư cho các hộ gia đình có nhà ở tốt hơn chỗ ở cũ.

Ngoài ra, cơ hội và các dòng đầu tư bất động sản nhiều hơn, nên các doanh nghiệp và các nhà đầu tư cần chủ động và tích cực hơn trong thay đổi tư duy, mô thức kinh doanh phù hợp, an toàn và hiệu quả hơn. □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2020). *Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*
2. Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) (2021). *Báo cáo công bố Top 10 Công ty uy tín ngành bất động sản năm 2021*, ngày 19/3/2021
3. Hồng Anh (2021). *Giữ ổn định mặt bằng lãi suất*, truy cập từ <https://nhandan.com.vn/tin-tuc-kinh-te/giu-on-dinh-mat-bang-lai-suat-638466/>
4. Thùy Chi (2021). *Những "xu hướng" dẫn dắt thị trường bất động sản trong năm 2021*, truy cập từ <http://baohinhphu.vn/Thi-truong/Nhung-xu-huong-dan-dat-thi-truong-bat-dong-san-trong-nam-2021/422847.vgp>
5. Thu Hằng (2020). *Kinh tế 2020: Bất động sản "nổi-chìm" nhiều cung bậc do dịch COVID-19*, truy cập từ <https://www.vietnamplus.vn/kinh-te-2020-bat-dong-san-noichim-nhieu-cung-bac-do-dich-covid19/686224.vnp>