

# Các yếu tố hình thành giá bất động sản và thực tiễn tại Việt Nam

Đỗ Hồng Nhung

Trường Đại học Ngoại thương Hà Nội

Đào Bùi Kiên Trung

Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

Bài viết nghiên cứu các yếu tố quyết định đến giá căn hộ tại Thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM) và Hà Nội, hai thành phố tiêu biểu nhất ở Việt Nam. Sự phân bố theo không gian của các căn hộ và các yếu tố quyết định giá của chúng đã được giải quyết bằng phân tích không gian của Hệ thống Thông tin Địa lý (GIS) và mô hình hưởng thụ. Các yếu tố quyết định giá cả của cả hai thành phố được kết hợp chặt chẽ với các yếu tố liên quan đến trung tâm thành phố; hơn nữa, ngoại cảnh của quá trình đô thị hóa đã ảnh hưởng đến mỗi thành phố.

## 1. Mở đầu

Bất động sản là trung tâm của phát triển bền vững đô thị và các chính sách kinh tế - xã hội. Chỉ số giá bất động sản không chỉ ảnh hưởng đến cá nhân mà còn có vai trò quan trọng ở cấp độ kinh tế vĩ mô. Mọi người đều thừa nhận rằng bất động sản từ lâu đã được coi là động lực phát triển của nền kinh tế vì những đặc điểm riêng biệt của nó. Về cơ bản, có hai cách mà bất động sản đóng góp vào GDP: mua nhà và chi tiêu cho các dịch vụ nhà ở. Bên cạnh đó, nó cũng tương quan với các ngành khác như cho thuê, cho thuê, tài chính, xây dựng, bảo hiểm... 2. Sự phát triển của thị trường nhà ở tại Việt Nam

Kể từ khi áp dụng Chính sách Đổi mới vào năm 1986, Việt Nam đã đạt được tốc độ phát triển nhanh chóng và chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới với tư cách là thành viên thứ 150 vào tháng 12 năm 2006, 20 năm sau khi chính sách này được áp dụng. Kể từ đó, việc kinh doanh phát triển bất động sản đã nhanh chóng tiến triển, và cả điều kiện kinh tế của đất nước và thị trường bất động sản đã ổn định. Tuy nhiên, việc phát triển và đầu tư bất động sản của các tập đoàn nước ngoài ngày càng được xem xét lại kể từ khi cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu bùng nổ năm 2008. Do kinh doanh bất động sản đã trải qua giai đoạn suy thoái, chính phủ Việt Nam đã sửa đổi luật đất đai để vực dậy nền kinh tế. Bản sửa đổi cơ bản liên quan đến việc mở cửa sở hữu bất động sản cho người nước ngoài, những người đã đầu tư vào các khu dân cư quy mô lớn và các cơ sở thương mại hỗn hợp. Việc sửa đổi luật đất đai đã cho phép người nước ngoài sở hữu trực tiếp nhà ở, đặc biệt là căn hộ, sẽ dẫn đến dòng

vốn đầu tư đáng kể vào các dự án phát triển nhà ở mới. Tại thị trường nhà ở Việt Nam, căn hộ ban đầu được phát triển dành cho người nước ngoài và tầng lớp thượng lưu, nhưng mức độ phổ biến của chúng là dự kiến sẽ phát triển giữa các tầng lớp xã hội khác nhau. Sau khi đất nước mở cửa và đạt được mức tăng trưởng kinh tế mới, quan niệm về nhà ở đã chuyển từ nhà ở như một nơi trú ngụ sang một phương tiện tạo thu nhập và kể từ những năm 2000, nó trở thành một đối tượng đầu cơ và một biểu tượng địa vị. Đáp lại những thay đổi trong nhận thức này, các chính sách của Chính phủ Việt Nam bắt đầu loại bỏ việc cải thiện cơ sở hạ tầng và cung cấp đất ở các khu dân cư cũ để tập trung vào các dự án phát triển quy mô lớn, khu phức hợp nhà ở và các cơ sở hạ tầng liên quan.

Trong vài năm gần đây, chính phủ đã thực hiện một số chương trình nhà để hỗ trợ và tài trợ cho người dân trong việc mua nhà. Mỗi chương trình hướng đến các nhóm đối tượng xã hội khác nhau với mức hỗ trợ khác nhau. Bên cạnh đó, một chương trình nổi bật khác được triển khai trong năm 2013 đã gây được sự chú ý của dư luận là gói 30 nghìn tỷ đồng. Gói này cho vay thế chấp lãi suất thấp cho người mua nhà có thu nhập trung bình và thấp. Chương trình được đánh giá là thành công khi mang đến 45.000 cơ hội cho người Việt Nam sở hữu bất động sản mới của mình. Tuy nhiên, bất chấp những nỗ lực không ngừng từ các cơ quan có thẩm quyền và các công ty bất động sản, tỷ lệ giá bất động sản trên thu nhập của người dân vẫn rất cao, đặc biệt là ở các đô thị như thành phố Hồ Chí Minh và thủ đô Hà Nội so với các nước. Đồng thời, do tốc độ giải ngân chậm, làm phức tạp quá trình cho vay và chi

phí kinh tế lớn cho chính phủ, chương trình đã không được giới thiệu lại khi kết thúc.

## **2. Tổng quan thị trường bất động sản Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh**

Tại Việt Nam, Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là những thành phố lớn nhất với dân số cao nhất. Cái trước là thủ đô chính trị, còn cái sau được coi là thủ đô tài chính. Cả hai thành phố đều là hình mẫu quan trọng đối với các thành phố khác trong cả nước. Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh lần lượt chiếm 8% và 9% tổng dân số cả nước và chiếm 12,9% (2017) và 22,4% (2018) trong GDP. Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) của cả hai thành phố chiếm 22,3% tổng vốn đầu tư quốc gia; do đó, họ dường như là những người tiên phong cho sự phát triển quốc gia. Hơn nữa, trong các hạng mục hành chính, tất cả các thành phố được phân thành sáu cấp, dựa trên tình trạng phát triển kinh tế, đô thị hóa, mật độ và sự phát triển vật chất bao gồm cả cơ sở hạ tầng. Chỉ có Hà Nội và TP được xếp hạng trong số các thành phố “đặc biệt” hàng đầu về cam kết kinh tế và chính trị đáng chú ý đối với tăng trưởng và phát triển quốc gia. Hầu hết các thành phố khác thường theo đuổi phát triển đô thị và hoạt động tương tự như Hà Nội và TP HCM để nâng cấp thành phố và đảm bảo nhiều hơn nữa viện trợ tài chính từ chính quyền trung ương và FDI. Về mặt này, hai thành phố đặc biệt là những hình mẫu và tài liệu tham khảo quan trọng cho các thành phố khác trong việc đặt ra các mục tiêu phát triển.

## **3. Sự khác biệt giữa thị trường bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội**

Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội có cảnh quan kinh tế xã hội khác nhau. Trong khi TP.HCM là trung tâm thương mại và công nghiệp của Việt Nam thì Hà Nội đóng vai trò là trung tâm hành chính. Thành phố Hồ Chí Minh có nền kinh tế lớn hơn nhiều và kết nối với các nước phương Tây nhiều hơn so với Hà Nội, tuy nhiên, thành phố này thuê nhiều người hơn trong lĩnh vực khoa học và công nghệ và thu hút nhiều người hơn vào các văn phòng, bao gồm cả trụ sở khu vực của các tập đoàn đa quốc gia. Trong khi thị trường bất động sản nhanh chóng chấp nhận những thay đổi về thể chế và tận dụng chúng ở TP.HCM, các chuẩn mực xã hội và tổ chức quan liêu cứng nhắc ở Hà Nội đã ngăn cản thị trường bất động sản nhanh chóng chấp nhận những thay đổi về thể chế, đặc biệt là ở những khía cạnh không rõ ràng của chúng. Do phần lớn vốn FDI hướng vào lĩnh vực sản xuất và phát triển bất động sản, nên nguồn vốn của phân khúc bất động sản tập trung ở khu vực phía

Nam. TP.HCM và khu vực phía Bắc Hà Nội từ năm 2006 đến năm 2007. Trong giai đoạn này, giá đất tăng vọt hơn hai lần và bong bóng thị trường nhà đất xuất hiện. Với sự ra đời của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, tỷ trọng của các doanh nghiệp phát triển căn hộ do các tập đoàn nước ngoài đứng đầu cả nước giảm 10 điểm phần trăm, từ 25% xuống 15% ở TP.HCM, trong khi Hà Nội chỉ giảm 2 điểm phần trăm, từ 10% xuống 8%.

Hai thành phố đã cho thấy các xu hướng khác nhau về giá căn hộ kể từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu. Trong khi giá ở TP.HCM giảm mạnh từ năm 2008 và tiếp tục giảm, giá ở Hà Nội lúc đầu giảm, sau đó tăng mạnh, rồi lại giảm. Trong giai đoạn này, giá căn hộ tại thị trường nhà ở Hà Nội đạt đỉnh, trong khi giá căn hộ liên tục giảm ở TP HCM. Kết quả của việc đầu tư và chi tiêu đáng kể cho hỗ trợ môi trường tự nhiên ở Hà Nội, nguồn cung căn hộ tại thành phố cao hơn 2,5 lần và 2,6 lần so với TP HCM trong năm 2011 và 2012. Xu hướng phát triển này đã ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường căn hộ và giá cả của nó. Trong bối cảnh này, dường như cần phải xem xét lại giá nhà ở từ góc độ người sử dụng và điều tra xem yếu tố nào ảnh hưởng đến giá, yếu tố nào ảnh hưởng bởi lối sống, phong tục, thể chế và thực tế địa phương của Việt Nam.

Trong nghiên cứu này, chúng tôi đưa ra giả thuyết rằng các mô hình phát triển nhà ở khác nhau và các yếu tố quyết định giá cả khác nhau trên thị trường căn hộ tồn tại ở TP.HCM và Hà Nội. Do đó, nghiên cứu này nhằm chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản Việt Nam thông qua kết quả nghiên cứu trước đó và áp dụng mô hình Hedonic của Eurostat để đưa ra các phát hiện và phân tích.

## **4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản ở Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh**

Từ các nghiên cứu tại Việt Nam, thuộc tính vị trí của khu vực lân cận trung tâm thành phố có ảnh hưởng đáng kể ở cả hai thành phố và có khả năng phụ thuộc vào tình trạng tắc nghẽn giao thông nghiêm trọng và điều kiện đi lại kém. Vì hầu hết các nơi làm việc tập trung ở các khu trung tâm thương mại, không đủ đường và thiếu phương tiện giao thông công cộng, nên cả hai thành phố đều phải vật lộn với giao thông trong giờ cao điểm. Tuy nhiên, các yếu tố quyết định giá duy nhất được quan sát thấy ở mỗi thành phố. Mật độ dân số của các quận và vị trí cụ thể là những yếu tố quyết định đáng kể đến giá căn hộ chỉ ở Tp.HCM. Trong khi mật độ dân số của Hà Nội là 140 người / ha, trung bình ở TP.HCM là 209 người / ha. Tốc độ đô thị hóa cao ở TP HCM,

nhà ở bán kiên cố và nhà tạm đã được phát triển ở nhiều quận, huyện; Do đó, mật độ dân số cao liên quan đến chất lượng của môi trường dân cư và cộng đồng. Yếu tố này tác động không nhỏ đến giá căn hộ tại TP.HCM. Ngoài ra, hơn 40% khu chung cư gần trường học quốc tế và công viên ở Hà Nội, trong khi tỷ lệ này giảm xuống còn dưới 20% ở TP.HCM.

Tại Hà Nội, các dự án chung cư do các chủ đầu tư nước ngoài thực hiện có mối quan hệ cùng chiều với giá căn hộ. Các chủ đầu tư địa phương thường thiếu kỹ năng chuyên môn và năng lực quản lý thiết kế và xây dựng, và kết quả là điều kiện nhà ở thường dưới tiêu chuẩn. Nhiều tòa nhà chung cư không có đủ không gian mở và các tiện ích chung. Tuy nhiên, trong khi các nhà phát triển quốc tế được biết đến là nơi cung cấp các căn hộ chất lượng tốt hơn và điều kiện sống cao cấp, thì sự phát triển của nước ngoài lại có tác động đáng kể đến giá căn hộ tại Hà Nội. Yếu tố này không ảnh hưởng đến giá tại Tp.HCM, nơi các nhà phát triển nhà ở chuyên nghiệp trong nước như Vingroup và Novaland, cung cấp hàng chục căn hộ chất lượng cao và cung cấp điều kiện sống vượt trội. Do đó, sự phát triển của nước ngoài chỉ ảnh hưởng đến giá bán căn hộ chung cư tại Hà Nội.

Tác động của các yếu tố quyết định giá căn hộ quan trọng khác như sự phát triển đa mục đích và độ tuổi của đơn vị ở có thể được giải thích bởi tình hình kinh tế và phản ứng của địa phương đối với nó. Cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu dẫn đến các mô hình phát triển khác nhau ở TP.HCM và Hà Nội. Yếu tố quyết định sự phát triển hỗn hợp, tích hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm mua sắm liên quan đến việc quản lý thành công hoạt động kinh doanh cho thuê. Việc bố trí các tầng hỗn hợp theo chiều dọc trong các khu phức hợp nhà ở được coi là xu hướng phổ biến ở các thành phố nhỏ, vì nó giảm thiểu việc đi lại của người dân và nhu cầu về cơ sở hạ tầng. Đây được xem là một bước phát triển bất động sản thành công và có tác động tích cực đến giá bất động sản tại Tp.HCM, trong khi nó không ảnh hưởng đến giá tại Hà Nội do nguồn cung ở ngoại ô quá lớn và tỷ lệ trống cao do cho thuê không thành công.

Thị trường nhà ở Việt Nam được đặc trưng bởi một lượng lớn dòng vốn FDI, làm tăng đáng kể nguồn cung nhà ở. Thị trường bất động sản đã bắt đầu xuất hiện những mô hình khác nhau giữa hai khu vực miền Bắc và miền Nam, đặc biệt là Hà Nội và TP. Vì những thành phố này được xếp hạng hành chính là "thành phố đặc biệt" được xếp hạng hàng đầu vì cam kết chính trị và kinh tế đáng chú ý đối với sự tăng trưởng và phát triển quốc gia, chúng được coi là những hình mẫu và tài liệu tham khảo quan trọng để đặt ra các mục tiêu phát triển của các thành phố khác.

Những phát hiện này cho thấy các yếu tố quyết định giá nhà ở có thể liên quan đến quá trình đô thị hóa và sự quản lý của chính phủ cũng như các yếu tố ngoại tác tiêu cực ở các nước đang phát triển. Đây cũng có thể là một tài liệu tham khảo quan trọng cho các nhà đầu tư và nhà phát triển tiềm năng đang tìm kiếm địa điểm thích hợp cho các dự án phát triển nhà ở của họ tại Việt Nam. Họ nên xem xét các điều kiện thị trường khác nhau và các yếu tố quyết định giá căn hộ vì tình hình đô thị hóa trên khắp Việt Nam. Trong trường hợp của Thành phố Hồ Chí Minh, chính phủ nên nhận ra tác động của ngoại cảnh đô thị hóa có thể ảnh hưởng như thế nào đến giá nhà ở và đảm bảo phân bổ đất ở phù hợp để đảm bảo năng lực và kết nối của đường. Nó cũng cần tăng cường khả năng tiếp cận các tiện nghi công cộng. Tại Hà Nội, khách hàng thích các chủ đầu tư nước ngoài cung cấp xây dựng chuyên nghiệp hơn, do đó, chính quyền địa phương cần giám sát quản lý chất lượng trong quá trình xây dựng. Do đó, cả khu vực tư nhân và nhà nước đều phải hiểu được các động lực thị trường nhà ở gắn liền với lợi ích ưu đãi của khách hàng và các vấn đề đô thị hóa ở Việt Nam./

### Tài liệu tham khảo

- Anwar, S.; Nguyen, L.P. (2010) Foreign direct investment and economic growth in Vietnam. *Asia Pac. Bus. Rev.* 16, pp.183-202.
- Pham, T. (2014) *The Revised Land Law Will Ensure More Transparent and Equitable Treatment for All Land Users*; CBRE: Los Angeles, CA, USA.
- Nguyen, T.B.; van der Krabben, E.; Samsura, D.A.A. (2014) Commercial real estate investment in Ho Chi Minh City—a level playing field for foreign and domestic investors? *Habitat Int.* 44, pp. 412-421.
- Seo, D.; Chung, Y.S.; Kwon, Y. (2018). Price determinants of affordable apartments in Vietnam: Toward the public-private partnerships for sustainable housing development. *Sustainability*, 10, 197.
- Chung, Y.S.; Kim, J.H.; Cho, J.H. (2014) Analysis of price determinants of apartments in Ho Chi Minh. *J. Korean House. Assoc.* 2014, 12, 13-21.
- Le, T.P.L.; Trinh, T.A. (2016) Encouraging public transport use to reduce traffic congestion and air pollutant: A case study of Ho Chi Minh City, Vietnam. *Procedia Eng.* 2016, 142, 236-243.