

**Nhìn lại thị trường bất động sản năm 2019 và một số vấn đề  
cần lưu ý trong năm 2020**

*TS. Nguyễn Thị Tùng Phương*

*Trường Đại học Kinh tế Quốc dân*

*2019 được coi là một năm đầy khó khăn của thị trường BĐS khi chứng kiến sự giảm tốc của thị trường bất động sản (BDS) do nguồn cung và lượng giao dịch sụt giảm mạnh. Dự báo đến năm 2020, thị trường nhìn chung sẽ không có nhiều biến động, nhu cầu về nhà ở có thể tiếp tục gia tăng, đối với phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp.*

**Nhìn lại thị trường BĐS năm 2019**

Theo tác giả, thị trường BĐS năm 2019 chịu tác động bởi một số yếu tố chính sách chủ yếu như sau:

*Thứ nhất, các yếu tố thuộc về chính sách vĩ mô.* Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Điển hình như: Chỉ thị số 11/CT-TTg, ngày 23/04/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh; Chỉ thị số 15/CT-TTg, ngày 17/06/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019; Công văn số 1590/BXD-QLN, ngày 08/07/2019 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện công tác phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh BĐS; Thông tư số 22/2019/TT-NHNN, ngày 15/11/2019 của Ngân hàng Nhà nước quy định các giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài... Tuy nhiên, đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những “cú sốc” và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư và nền kinh tế - xã hội. Ngoài ra, thủ tục pháp lý bị trì hoãn, trong đó có thủ tục phê duyệt xây dựng kéo dài khiến chủ đầu tư phải thay đổi lộ trình bán hàng dẫn đến nguồn cung mới trong giai đoạn này bị hạn chế.

*Thứ hai, chính quyền các thành phố lớn, các địa phương đang chú trọng rà soát toàn bộ các dự án sai phạm để sớm cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển và mở bán vào cuối năm 2019. Bên cạnh đó, nhiều doanh nghiệp cũng đang khắc phục những sai phạm trước đây để thị trường dần ổn định trở lại. Điều này khiến cho hàng loạt dự án lùi thời hạn ra mắt thị trường, không thể triển khai nhanh như dự kiến. Vì vậy, ngày càng có ít sản phẩm nhà ở đủ điều kiện pháp lý đưa ra thị trường. Thông thường độ trễ của các thủ tục pháp lý BĐS kéo dài trong 12-18 tháng, đồng nghĩa với việc các dự án có thể phải lùi ngày mở bán chính thức, ký hợp đồng mua - bán sang năm 2020, thậm chí lộ trình xa hơn là năm 2021.*

*Thứ ba, Ngân hàng Nhà nước “siết” tín dụng vào BĐS. Ngay từ đầu năm 2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 01/NQ-CP, ngày 01/01/2019 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2019, trong đó, tín dụng BĐS sẽ kiểm soát chặt hơn. Cụ thể: Thủ tướng Chính phủ yêu cầu hoạt động tăng trưởng tín dụng cần đi đôi với cơ cấu lại và nâng cao chất lượng tín dụng, tập trung tín dụng cho các lĩnh vực sản xuất, nhất là các lĩnh vực ưu tiên.*

Trên thực tế, không phải đến năm 2019, tín dụng vào những lĩnh vực được cho là có rủi ro cao mới được yêu cầu siết lại, mà trước đó, Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước luôn chủ trương kiểm soát tín dụng ở lĩnh vực này, nhất là với BĐS. Hơn nữa, với mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2019 ở mức 14%, dòng vốn đổ vào BĐS lại càng được siết chặt hơn trong năm 2019. Có một thực tế là đa số doanh nghiệp BĐS Việt Nam quy mô vẫn còn khá nhỏ, nguồn vốn phát triển chủ yếu là vốn vay ngân hàng và huy động từ khách hàng. Trong khi đó, Chính phủ lại có nhiều biện pháp hạn chế dòng vốn vay cho thị trường BĐS, tốc độ tăng trưởng tín dụng giảm mạnh, điều này khiến các doanh nghiệp BĐS gặp khó khăn.

Ngoài những nguyên nhân chủ yếu như trên, còn có một số yếu tố khác tác động tới thị trường BĐS hiện nay, như: Hạ tầng có tốc độ triển khai chậm so với tiến độ đề

ra khiến thị trường thiếu lực đỡ trực tiếp; “Bong bóng” giá đất tích tụ quá lớn khiến cho các tài sản bị định giá quá cao, cản trở kỳ vọng tăng giá ngắn hạn; Quỹ đất ở khu vực trung tâm ngày càng cạn kiệt khiến nguồn cung căn hộ giảm; Thông tin về thị trường BĐS chưa đầy đủ và thiếu tính thống nhất, từ các cơ quan quản lý đến những đơn vị nghiên cứu thị trường, đây chính kẽ hở để các nhà đầu tư thu gom nhà, đất nhằm đầu cơ tạo nên cơn sốt đất nền ở một vài nơi; Sự cố chủ đầu tư dự án CocoBay thông báo chấm dứt chi trả lợi nhuận với khách hàng, đang gây cú sốc lớn đối với các nhà đầu tư vào phân khúc condotel...

Với những chính sách và yếu tố tác động nêu trên, sự phát triển của thị trường BĐS năm 2019 được đánh giá là đang rơi vào giai đoạn trầm lắng. Theo đó, thị trường BĐS quý III/2019 cho thấy tiếp tục có sự sụt giảm về lượng cung so với cùng kỳ 2018. Theo Hội Môi giới BĐS Việt Nam (2019), tính đến quý III/2019, dự án nhà ở thương mại được cấp phép xây dựng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh chỉ đếm trên đầu ngón tay. Tại TP. Hồ Chí Minh, có 01 dự án nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư, giảm 83%; 12 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, giảm khoảng 72%; 24% được cấp phép xây dựng, giảm khoảng 38%; 32% dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn, giảm 58,44%. Tại Hà Nội, có 26 dự án BĐS đủ điều kiện mở bán, trong đó chỉ có 5 dự án mới hình thành trong năm 2019.

Không chỉ khan hiếm dự án được triển khai mới, mà lượng sản phẩm được chào bán ra thị trường cũng giảm mạnh. Tại Hà Nội, lượng cung và giao dịch chung cư tỷ lệ hấp thụ giảm mạnh. Theo đó, lượng căn hộ đủ điều kiện bán hàng theo Sở Xây dựng Hà Nội cấp đạt 6.569 sản phẩm, lượng cung mới chào bán đạt 5.130 sản phẩm, lượng giao dịch đạt 3.105 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 60,6%. Nhìn chung, quý III/2019 thị trường BĐS Hà Nội đánh dấu sự sụt giảm cả về lượng cung và giao dịch so với quý II và cùng kỳ năm 2018. Giao dịch thành công chủ yếu vẫn là khách hàng có nhu cầu sử dụng thực. Đầu tư lướt sóng lãi nhanh từ BĐS ở Hà Nội giảm mạnh. Đầu tư để kinh doanh BĐS nhỏ lẻ kém hiệu quả hơn so với TP. Hồ Chí Minh. Tỷ lệ hấp thụ ở mức

thấp nhất trong vòng 3 năm qua. Giá bán căn hộ gần như không có biến động so với quý trước, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2018. Giá nhà ở thấp tầng tiếp tục ổn định.

Còn tại TP. Hồ Chí Minh, lượng mở bán căn hộ đạt hơn 4.100 căn, đây là mức thấp kỷ lục kể từ khi thị trường hồi phục vào năm 2014. Tuy nhiên, tỷ lệ hấp thụ phân khúc chung cư cao cấp lên tới 89,7%, điều này cho thấy, nhu cầu và sức mua của thị trường nhà ở TP. Hồ Chí Minh vẫn đang có lực mạnh.

Cùng với việc nguồn cung bị sụt giảm, thị trường năm 2019 cũng chứng kiến những cơn sốt đất xuất hiện và bùng phát ở hầu khắp các địa phương trên cả nước. Cơn sốt đất bắt đầu bùng phát ở Đà Nẵng và Quảng Nam ngay sau Tết Kỷ Hợi, lan tận tới TP. Hồ Chí Minh. Tại Vân Đồn, sau khi được cởi trói giao dịch cùng với đó là nhiều dự án hạ tầng giao thông lớn, như: sân bay Vân Đồn, đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn đi vào hoạt động, giá đất tại thị trường cũng bắt đầu rục rịch sốt trở lại vào thời điểm sau Tết Kỷ Hợi. Tuy nhiên, giá đất vẫn thấp hơn so với thời điểm sốt nóng hồi đầu năm 2018. Còn tại Hà Nội, tình trạng sốt đất thời gian vừa qua cũng xảy ra ở một số huyện ngoại thành, như: Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh... (An Yên, 2019).

Bên cạnh đó, lượng cung condotel (căn hộ nghỉ dưỡng) mới ra thị trường trong quý III/2019 đạt 3.680 sản phẩm, giao dịch đạt 2.515 sản phẩm. Một số thị trường condotel bùng nổ mạnh mẽ thời gian trước, như: tại Quảng Ninh, Đà Nẵng và Nha Trang đi vào trầm lắng, có thị trường không có nguồn cung hàng ra. Tỷ lệ hấp thụ condotel cung mới ra thị trường đạt 68,3% trong quý III/2019 (Hiệp hội Môi giới BĐS Việt Nam, 2019).

Đặc biệt, BĐS công nghiệp vẫn đang là “thỏi nam châm” hút các nhà đầu tư hiện nay. Theo Báo cáo chuyên đề về BĐS khu công nghiệp vào tháng 09/2019 của Savills Việt Nam cho thấy, nhiều tập đoàn đã và đang di dời nhà máy từ Trung Quốc sang Việt Nam, như: Hanwha, Yokowo, Shuafu, Goertek, Foxcom, Lenovo, Nintendo, Sharp, Kyocera, Oasis... Các tập đoàn này hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực điện tử, dệt may, giày dép, sản xuất phụ tùng. Nguyên nhân dẫn đến sức hút này là do, chính những căng

thăng thương mại Mỹ - Trung; các hiệp định thương mại tự do (FTA) mà Việt Nam tham gia đã tạo cơ hội cho các nguồn vốn đầu tư đến Việt Nam, từ đó tác động tích cực đến ngành BĐS công nghiệp Việt Nam. Đặc biệt, Hiệp định Đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam - EU (EVFTA) sẽ xóa bỏ 99% thuế hải quan, hàng hóa thông thương sẽ gia tăng thu hút vào lĩnh vực BĐS công nghiệp. Ngoài ra, Việt Nam đang có 326 khu công nghiệp với tổng diện tích 95.500ha với đất công nghiệp 65.600ha. Trong đó, 251 khu công nghiệp đã hoạt động với gần 61.000ha, 74% lấp đầy; 75 khu công nghiệp với 29.300ha, đang xây dựng và đề bù, giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó còn có 17 đặc khu kinh tế duyên hải cung cấp 845.000ha. Tổng số lao động làm việc trong các khu kinh tế và đặc khu kinh tế duyên hải là 3,6 triệu lao động. Điều đặc biệt, chi phí xây dựng nhà xưởng tại Việt Nam rất hấp dẫn, thấp hơn Trung Quốc, Ấn Độ, Malaysia và cả Indonesia.

### **Một số vấn đề cần lưu ý về thị trường BĐS trong năm 2020**

Nhận định về xu hướng và diễn biến thị trường BĐS Việt Nam năm 2020, theo tác giả, thị trường chịu tác động từ một số vấn đề sau:

*Một là, một số chính sách dự kiến được thông qua năm 2020 sẽ có tác động nhất định tới thị trường BĐS năm 2020.* Bên cạnh Luật Đầu tư công (năm 2019) có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2020, thì dự kiến một số luật, như: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đất đai... cũng được sửa đổi trong năm 2020, nếu được thông qua trong năm cũng chưa tác động ngay tới thị trường, nhưng các doanh nghiệp cũng cần có sự chuẩn bị trước để tránh bị động.

Tuy nhiên, cũng phải lưu ý rằng, hiện nay, hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường BĐS vẫn còn tình trạng chưa đồng bộ. Theo đó, hành lang pháp lý điều chỉnh thị trường BĐS, từ công tác đầu tư xây dựng, giao dịch đến quản lý sử dụng BĐS chậm được hoàn thiện, còn chông chéo; nhiều vấn đề phát sinh từ thực tiễn, bất cập của

cơ chế chính sách, nhưng chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời dẫn đến thị trường BĐS chưa được quản lý và kiểm soát một cách hiệu quả.

Với tình trạng này, 2020 sẽ vẫn là khoảng lặng của thị trường BĐS, thị trường vẫn thiếu hụt dự án, thiếu hụt sản phẩm mới. Hơn nữa, với việc áp dụng bảng giá đất mới theo xu hướng tăng mạnh, thì công tác giải phóng mặt bằng, triển khai dự án cũng sẽ khó khăn hơn, việc bán hàng cũng rất khó vì giá sản phẩm cao...

***Hai là, trong năm 2020, doanh nghiệp BĐS vẫn sẽ gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn.*** Bởi, hoạt động tín dụng của ngân hàng đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS vẫn tiếp tục bị thắt chặt. Theo Thông tư số 22/2019/TT-NHNN, ngày 15/11/2019 của Ngân hàng Nhà nước quy định các giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động của ngân hàng. Cụ thể, cơ quan quản lý tiếp tục siết mạnh với cho vay BĐS khi chính thức đưa ra lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn. Cụ thể, từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020 tỷ lệ này là 40%; từ ngày 01/10/2020 đến ngày 30/09/2021 là 37%; từ ngày 1/10/2021 đến ngày 30/9/2022 là 34% và kể từ ngày 01/10/2022 sẽ giảm xuống còn 30%. Đặc biệt, bên cạnh việc giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn, Ngân hàng Nhà nước còn tăng hệ số rủi ro khi kinh doanh BĐS từ 150% lên 200%. Các khoản phải đòi được đảm bảo toàn bộ bằng nhà ở (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai), quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất của bên vay và đáp ứng một trong các điều kiện sau sẽ có hệ số rủi ro 50%.

Như vậy, trong bối cảnh tín dụng vào thị trường BĐS tiếp tục bị thu hẹp, các DN kinh doanh BĐS cần tìm kiếm các kênh huy động vốn khác, như: thực hiện phát hành trái phiếu, tìm đối tác nước ngoài... nhằm bớt phụ thuộc vào ngân hàng.

***Ba là, thị trường sẽ tiếp tục phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra “bong bóng BĐS”; nhà đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội và đổ mạnh đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam.*** Tuy nhiên, thị trường có thể tiếp tục xảy ra tình trạng tăng giá đất nền tại các khu vực có quy hoạch trở thành các đặc khu, các khu đô thị mới

được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tình trạng sốt nóng cục bộ tại một số dự án nhà ở trong khu vực trung tâm đô thị có tiến độ thi công nhanh, hạ tầng đồng bộ, chủ đầu tư có uy tín, giá cả phù hợp.

***Bốn là, nổi lên 6 loại hình BĐS được dự báo sẽ định hướng tăng trưởng ngành BĐS trong năm 2020.*** Cụ thể như sau:

(1) *Nhà ở bình dân lên ngôi.* Thị trường nhà ở Việt Nam sẽ có sự chuyển đổi sang mô hình phát triển dự án căn hộ từ xu thế thị trường sang phát triển bền vững hơn. Tức là xu hướng chuyển dịch lớn tới các căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và thấp, hay nhà ở xã hội. Chính phủ đang hạn chế tài chính cho nhà ở, nên nhà đầu tư sẽ chọn lựa thị trường trung cấp nhiều hơn. Các nhà phát triển BĐS, các dự án hiện sẽ tập trung nhiều vào phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình, phục vụ khách hàng có nhu cầu thực về căn hộ để ở thay vì chạy theo xu hướng của nhà đầu tư.

(2) *Căn hộ nhỏ và siêu nhỏ lên ngôi.* Sự gia tăng của các căn hộ nhỏ và siêu nhỏ tại các dự án cao cấp và trung cấp cũng là xu hướng tất yếu trong năm 2019. Khoảng 10 năm trước đây, các dự án nhà cao tầng xây dựng căn hộ 2 phòng thường có diện tích 120m<sup>2</sup>, nhưng hiện nay không còn căn hộ nào 2 phòng mà trên 100m<sup>2</sup>. Như vậy, nhu cầu về kích thước căn hộ của bên mua và bên phát triển đã thay đổi. Bên cạnh đó, căn hộ đa năng đang là xu hướng tại các đô thị lớn, xu hướng này sớm muộn cũng tác động đến thị trường Việt Nam, thị trường mà người trẻ mua nhà ngày càng nhiều. Tuy nhiên, BĐS luôn đi theo hạ tầng, vận tải, đầu tư theo hạ tầng sẽ luôn mang lại lợi nhuận.

(3) *Hướng đến đô thị thông minh.* Việt Nam cũng đang hướng đến xu hướng phát triển các thành phố, khu đô thị tích hợp. Cuộc Cách mạng Công nghiệp 4.0 với sự tiến bộ vượt bậc về công nghệ đã, đang tác động mạnh mẽ đến hầu hết các lĩnh vực, ngành nghề. Nền tảng số hóa và trí tuệ nhân tạo, đô thị thông minh đang trở thành một xu hướng mới của nhân loại. Việc xây dựng thành công mô hình đô thị thông minh sẽ tạo

ra giải pháp cho những vướng mắc tồn tại và giúp Việt Nam bắt kịp với xu hướng phát triển đô thị bền vững trên thế giới.

(4) *Sự bùng nổ của BĐS thương mại.* Sự bùng nổ BĐS thương mại cũng là yếu tố nổi bật được dự đoán trong năm 2019. Việc xuất hiện ngày càng nhiều các công ty công nghệ sẽ tác động mạnh mẽ đến thị trường BĐS cho thuê tại Việt Nam. Các công ty công nghệ đang dần xuất hiện tại Việt Nam và đây là một điều rất tốt, cho thấy Việt Nam đang đi lên trong chuỗi giá trị BĐS. Xét về cầu, Việt Nam đang vươn lên so với nhiều quốc gia khác trong khu vực về tốc độ phát triển không gian văn phòng cho thuê. Bên cạnh đó, thương mại điện tử sẽ trở thành xu hướng ảnh hưởng lớn nhất đến BĐS bán lẻ của Việt Nam trong những năm tới đây.

(5) *BDS công nghiệp vẫn tiếp tục có nhiều cơ hội để phát triển trong tương lai.* Phân khúc thị trường này đang tạo dựng niềm tin mạnh mẽ về sự tăng trưởng trong mắt nhà đầu tư quốc tế. Với mức tăng trưởng mạnh của các phân khúc, lĩnh vực kinh doanh BĐS những năm gần đây luôn đứng thứ 2 trong 19 lĩnh vực thu hút FDI trong cả nước.

(6) *BDS nghỉ dưỡng vẫn sẽ tiếp tục có tốc độ phát triển tốt dựa trên những tiềm năng về du lịch của Việt Nam.* Ngoài ra, những quy chế mới được ban hành vào cuối năm 2019 hoặc đầu năm 2020 sẽ tạo thuận lợi cho các loại hình BĐS này phát triển và mang lại nhiều cơ hội mới cho các chủ đầu tư trong năm 2020. Theo đó, ngày 16/10/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1398/QĐ-TTg ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết 83/2019/QH14 về hoạt động chất vấn tại Kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng. Trong đó, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Bộ Xây dựng ban hành quy định sửa đổi, bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với các loại hình nhà chung cư, công trình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa), văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officotel); nhà trọ, phòng trọ cho thuê. Đồng thời, Bộ Xây dựng phải ban hành quy chế quản lý, vận hành loại công trình officotel. Thời hạn để cơ quan này hoàn thành nội dung nêu trên là trong năm 2019. Ngoài ra, cũng trong năm 2019 và các năm tiếp theo, Thủ tướng yêu cầu UBND các



tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm kiểm soát chặt chẽ quá trình đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý vận hành và khai thác đối với các dự án có loại hình condotel, resort villa, officitel./.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Thủ tướng Chính phủ (2019). *Chỉ thị số 11/CT-TTg, ngày 23/04/2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh*
2. Ngân hàng Nhà nước (2019). *Thông tư số 22/2019/TT-NHNN, ngày 15/11/2019 quy định các giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài*
3. Hiệp hội BĐS Việt Nam (VNREA) (2019). *Tài liệu Diễn đàn BĐS Việt Nam thường niên lần thứ II năm 2019, tổ chức ngày 27/11/2019*
4. Hội Môi giới BĐS Việt Nam (2019). *Báo cáo tình hình thị trường BĐS Việt Nam quý III/2019, ngày 10/10/2019*
5. Savills (2019). *Báo cáo chuyên đề về BĐS khu công nghiệp, tháng 09/2019*
6. An Yên (2019). *Diễn đàn BĐS Việt Nam thường niên: Toàn cảnh thị trường BĐS 2019 và kịch bản 2020, truy cập từ <http://reatimes.vn/toan-canhh-thi-truong-bat-dong-san-2019-va-kich-ban-2020-20191025123456588.html>*