

Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế và giải pháp ổn định thị trường tại Việt Nam

PHẠM QUỐC DUẤN*

Tóm tắt

Thị trường bất động sản (BDS) được xem là một trong những trụ cột của nền kinh tế, giúp tập trung các nguồn lực, tạo ra tài sản cố định cho quốc gia. Sự phát triển của thị trường BDS tạo ra động lực tăng trưởng cho các ngành nghề liên quan (thị trường tài chính, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất, lao động...), đáp ứng nhu cầu về chỗ ở và phát triển đô thị, du lịch. Bài viết đánh giá vai trò của thị trường BDS trong nền kinh tế Việt Nam thời gian qua, chỉ rõ những bất ổn đang tồn tại hiện nay, từ đó đề xuất các giải pháp ổn định thị trường thời gian tới.

Từ khóa: thị trường bất động sản, vai trò của thị trường bất động sản, giải pháp ổn định thị trường

Summary

Real estate market is considered as one of the pillars of an economy, helping to concentrate resources and create fixed assets for a country. The development of real estate market creates a growth engine for involved industries (finance, construction, production of building materials, furniture, labor, etc.), meeting the demand for accommodation as well as urban and tourism development. The paper assesses the role of real estate market in Vietnam's economy over the past time, points out the current uncertainties, thereby proposing schemes to stabilize this market in the coming time.

Keywords: real estate market, role of real estate market, schemes to stabilize the market

VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BDS ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

Vai trò của thị trường BDS đối với nền kinh tế Việt Nam trong thời gian qua được thể hiện cụ thể, thông qua:

(1) Thị trường BDS đóng góp quan trọng vào tăng trưởng của nền kinh tế

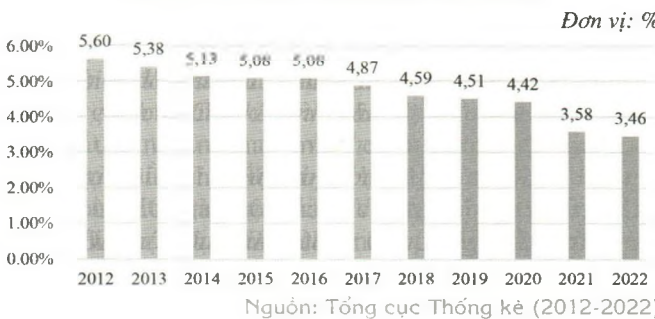
Theo Tổng cục Thống kê, đóng góp trung bình của ngành xây dựng và BDS vào tổng GDP cả nước các năm gần đây chiếm khoảng 10%. Trong đó, ngành BDS trực tiếp chiếm khoảng 3,5%, đóng góp trung bình khoảng 0,5 điểm phần trăm vào tăng trưởng GDP (Hình 1).

Mặc dù tỷ trọng đóng góp từ BDS đang có xu hướng giảm, nhưng vẫn có tác động quan trọng đến tăng trưởng GDP hàng năm. Đây là một trong 20 ngành kinh tế cấp 1 và đứng thứ 11 về quy mô theo số liệu hết năm 2022 từ Tổng cục Thống kê. So với tỷ lệ đóng góp năm 2012 ở mức 5,6% trong tổng GDP, thì trung bình 2 năm gần đây (2021-2022) tỷ lệ này ở mức 3,52%.

Theo Báo cáo kết quả Đề tài khoa học: “BDS trong nền kinh tế Việt Nam -

Vai trò và khuyến nghị chính sách” do Hiệp hội BDS Việt Nam (2023) công bố, năm 2020, tỷ trọng BDS/tổng tài sản toàn nền kinh tế chiếm 20,8% (205,26 tỷ USD/986,82 tỷ USD); năm 2025 là 21,2% (462,7 tỷ USD/2183,09 tỷ USD) và đến năm 2030 là 22,0% (1232,29 tỷ USD/5601,31 tỷ USD). Về dự báo giá trị tăng thêm của các ngành BDS giai đoạn 2020, 2025 và 2030: năm 2020, giá trị tăng thêm của các ngành BDS ước đạt 484,9 nghìn tỷ đồng (20,89 tỷ USD), chiếm 7,70 % GDP; năm 2025 ước đạt 1.249,8 nghìn tỷ đồng (53,84 tỷ USD), chiếm 9,72% GDP; năm 2030 ước đạt 3.428,7 nghìn tỷ đồng (147,71 tỷ USD), chiếm 13,6% GDP.

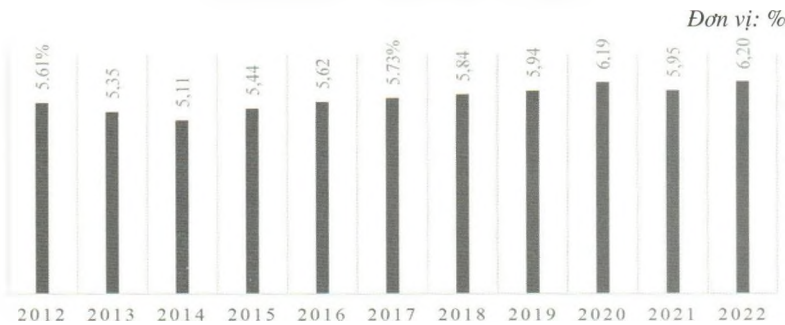
HÌNH 1: TỶ TRỌNG ĐÓNG GÓP HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BDS TRONG GDP GIAI ĐOẠN 2012-2022



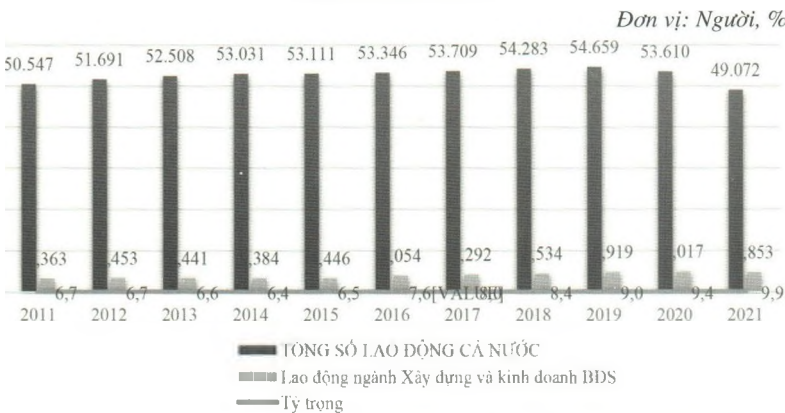
* ThS., Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong

Ngày nhận bài: 06/3/2023; Ngày phản biện: 20/3/2023; Ngày duyệt đăng: 05/4/2023

HÌNH 2: TỶ TRỌNG ĐÓNG GÓP HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG TRONG GDP GIAI ĐOẠN 2012-2022

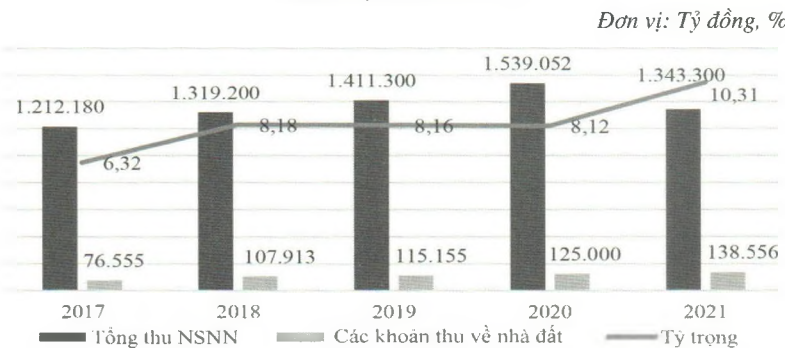


HÌNH 3: TƯƠNG QUAN LAO ĐỘNG NGÀNH XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH BĐS SO VỚI TỔNG SỐ LAO ĐỘNG CẢ NƯỚC GIAI ĐOẠN 2011-2021



Nguồn: Tổng cục Thống kê (2011-2021)

HÌNH 4: SỐ LIỆU SO SÁNH CÁC KHOẢN THU NGÂN SÁCH TỪ NHÀ, ĐẤT VÀ TỔNG THU NGÂN SÁCH CẢ NƯỚC GIAI ĐOẠN 2017-2021



Nguồn: Bộ Tài chính

(2) Là động lực gián tiếp thúc đẩy tăng trưởng các ngành phụ trợ

Nếu tính thêm các tác động gián tiếp từ thị trường BĐS đến các ngành kinh tế phụ trợ, thì BĐS đóng góp 7,62% GDP quốc gia. Đây là một trong những ngành có vai trò đầu tàu, kéo theo sự phát triển của nhiều ngành, như: xây dựng, du lịch, lưu trú - ăn uống, công nghiệp chế biến chế tạo, tài chính - ngân hàng. Ước tính, khi nhu cầu sử dụng cuối cùng của ngành BĐS tăng 1 tỷ đồng, thì giá trị sản xuất của các ngành còn lại sẽ tăng 0,772 tỷ đồng. Đặc biệt, ngành xây dựng

là một trong những ngành liên hệ chặt chẽ với thị trường BĐS và có mối ảnh hưởng qua lại rõ rệt, thị trường BĐS cùng với các công trình hạ tầng giao thông vốn đầu tư công là một trong hai thị trường quan trọng nhất của ngành xây dựng. Cùng với sự tăng trưởng của thị trường BĐS, ngành xây dựng cũng tăng trưởng mạnh mẽ và đóng góp quan trọng vào tổng GDP của cả nước (Hình 2).

(3) BĐS là một trong những ngành tạo ra nhiều lao động cho xã hội

Thị trường BĐS là ngành tạo ra nhiều việc làm cả trực tiếp và gián tiếp từ các khâu phát triển, xây dựng đến phân phối. Đến hết năm 2021, tổng số lao động ngành xây dựng và kinh doanh BĐS là 4,8 triệu lao động, chiếm 9,9% tỷ lệ lao động cả nước, góp phần quan trọng trong việc tạo ra công ăn việc làm, giảm thất nghiệp cho người dân (Hình 3).

(4) Thị trường BĐS có đóng góp quan trọng cho ngân sách nhà nước

Các khoản thu ngân sách về nhà đất đã tăng đáng kể trong 5 năm giai đoạn 2017-2021, từ mức 76.555 tỷ đồng năm 2017 lên mức 138.556 tỷ đồng năm 2021 tương ứng mức tăng 81% (Hình 4).

Theo số liệu tổng hợp 11 tháng đầu năm 2022 từ Tổng cục Thuế (Bộ Tài chính), số thu ngân sách từ nhà, đất đạt 222.626 tỷ đồng, tăng 30,5% so với cùng kỳ và chiếm 17,2% thu ngân sách nội địa [1]. Thị trường BĐS có đóng góp đáng kể vào nguồn thu ngân sách nhà nước thông qua các khoản thu, như: tiền thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp của các doanh nghiệp hoạt động trong thị trường BĐS.

THỊ TRƯỜNG BĐS HIỆN NAY ĐANG CÓ NHỮNG BẤT ỔN

Trong năm 2022, thị trường BĐS Việt Nam đang cho thấy những bất ổn. 6 tháng đầu năm 2022, thị trường BĐS chứng kiến sức mua của nhiều loại hình BĐS giảm, nhưng giá vẫn tăng, đặc biệt là căn hộ chung cư. Báo cáo của Bộ Xây dựng (2022), trong quý I/2022, giá căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tiếp tục có xu hướng tăng 2%-3%, nhưng chỉ đạt khoảng 20.325 giao dịch thành công, giảm 55% so với quý liền trước và giảm 20% cùng kỳ năm trước.

Cũng trong quý I/2022, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại miền Bắc và

miền Nam vẫn giữ ổn định, lần lượt ở mức 80% và 85%, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Nhờ vậy, thị trường trở nên sôi động hơn, các địa phương tăng cường thu hút đầu tư.

Đến giữa và cuối năm 2022, thị trường BĐS có dấu hiệu chững lại, trầm lắng. Quý III/2022, nguồn cung sơ cấp căn hộ chung cư quý III/2022 của thị trường BĐS chỉ đạt 6.600 căn (giảm 51% theo quý). Nguồn cung sơ cấp giảm theo quý đến từ việc hạn chế nguồn cung mới với 2.270 căn, chỉ chiếm 34% nguồn cung sơ cấp. Nguồn cung đến từ 4 dự án mới và các giai đoạn tiếp theo của 6 dự án; lượng nguồn cung mới đã giảm 82% theo quý. Hàng tồn kho chiếm 66% nguồn cung sơ cấp với khoảng 4.400 căn, tồn kho lớn nhất kể từ năm 2019. Lượng giao dịch căn hộ trong quý III/2022 đã giảm 89%, xuống còn hơn 990 căn và tỷ lệ hấp thụ giảm 54 điểm phần trăm theo quý, thấp nhất kể từ năm 2019.

Ngoài ra, nguồn cung BĐS đang có xu hướng giảm rõ rệt. Nguồn cung trên thị trường chủ yếu thuộc phân khúc trung, cao cấp với mức giá không phù hợp với đa số người dân có nhu cầu ở thực. Tỷ lệ hấp thụ trong quý III/2022 chỉ đạt 33,5%, giảm mạnh so với giai đoạn nửa đầu năm; lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái. Dòng vốn BĐS gặp khó và lãi suất tăng khiến nhà đầu tư do dự trong các quyết định đầu tư. Giá BĐS có dấu hiệu chững lại, một số dự án đã phải sử dụng chính sách bán hàng linh hoạt, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết vay, mua lại... [2].

MỘT SỐ GIẢI PHÁP ỔN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BĐS

Kinh tế thế giới tiếp tục rơi vào tình trạng bất ổn, lạm phát, nhu cầu tiêu dùng trên toàn thế giới giảm mạnh, ảnh hưởng đến sản xuất và xuất khẩu hàng hóa của Việt Nam. Trong bối cảnh cuộc xung đột địa chính trị vẫn diễn ra, lạm phát dù có giảm nhưng vẫn kéo dài, nhất là ở châu Âu và Mỹ. Cùng với đó là xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ... cũng sẽ khiến nền kinh tế bị ảnh hưởng. Trong khi đó, nguồn cung chưa được cải thiện bởi vẫn đang trong quá trình chờ sửa luật. Nhiều dự án bị “đắp chiếu”; Nguồn cung nhà ở xã hội cũng chưa thể triển khai.

Trong bối cảnh đó, để ổn định và tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS, theo tác giả, cần lưu ý các giải pháp sau:

Thứ nhất, tháo gỡ về cấp tín dụng cho các dự án BĐS

Cơ quan quản lý cần xem xét phân loại các dự án kinh doanh BĐS theo các nhóm rủi ro từ thấp đến cao nhằm có phương án giảm hệ số điều chỉnh rủi ro tín dụng khi cho vay lĩnh vực này của các tổ chức tín dụng, qua đó khuyến khích các ngân hàng cho vay vào các lĩnh vực an toàn hơn và điều tiết dòng vốn hướng đến người mua nhà có nhu cầu nhà ở thực. Hiện nay, theo Thông tư số 22/2019/TT-NHNN, ngày 15/11/2019 của Ngân hàng Nhà nước quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang để chung một hệ số rủi ro khi cho vay kinh doanh BĐS là 200%. Điều này góp phần khiến các ngân hàng cẩn trọng hơn khi xem xét cho vay các dự án BĐS do phải duy trì một tỷ lệ an toàn vốn tối thiểu cao hơn so với các lĩnh vực khác. Trong khi đó, trên thực tế, thị trường BĐS được chia ra nhiều phân khúc, trong đó một số phân khúc được đánh giá khá an toàn, ổn định, như: BĐS khu công nghiệp, các dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người có thu nhập thấp, đây là các dự án cần được khuyến khích do nhu cầu của người dân, doanh nghiệp là rất lớn và có thực. Bên cạnh đó, một số phân khúc khác có yếu tố rủi ro cao hơn, như: BĐS nghỉ dưỡng, căn hộ cao cấp cần phải xem xét cẩn trọng hơn.

Ngoài ra, cần khuyến khích các ngân hàng thương mại tiếp tục tài trợ cho các dự án BĐS đang triển khai nếu chủ đầu tư có phương án kinh doanh khả thi, pháp lý đảm bảo. Ưu tiên xem xét cho vay với các dự án BĐS phục vụ tiêu dùng, thanh khoản tốt, như: nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ, văn phòng cho thuê, BĐS công nghiệp. Đặc biệt, có thể xem xét giải pháp loại trừ dư nợ phát sinh trong năm nay của các dự án BĐS đã tài trợ từ các năm trước ra khỏi giới hạn room tín dụng chung, nhằm không hạn chế khả năng tiếp cận vốn của các dự án BĐS đang dở dang. Xem xét giãn nợ gốc, lãi vay cho các doanh nghiệp BĐS khó khăn, như: dự án BĐS phục vụ tiêu dùng, sản xuất, công nghiệp, du lịch, nghỉ dưỡng. Ban hành các gói chính sách giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ thị trường BĐS. Ngoài ra, cần thúc đẩy nhanh gói tín dụng cho công nhân vay tại các dự án nhà ở xã hội nhằm tăng thanh khoản thị trường và hỗ trợ người dân có nhu cầu nhà ở có thể mua được nhà.

Thứ hai, sớm ổn định thị trường trái phiếu, khơi thông kênh dẫn vốn trung, dài hạn cho doanh nghiệp BĐS

Về pháp lý, Chính phủ cần thúc đẩy để sớm ban hành Nghị định sửa đổi Nghị định số 65/2022/NĐ-CP về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ do đây đang là một trong những điểm nghẽn lớn về pháp lý khiến doanh nghiệp khó có thể phát hành trái phiếu ra công chúng. Theo đó, cần xem xét lùi thời gian áp dụng quy định yêu cầu nhà đầu tư cá nhân phải

là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp nhằm tăng nhu cầu mua trái phiếu doanh nghiệp của các nhà đầu tư cá nhân có tiềm lực tài chính, nhưng chưa tích lũy được thời gian 180 ngày để đáp ứng quy định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của Nghị định số 65.

Về áp lực đáo hạn trái phiếu đến hạn, theo ước tính số lượng trái phiếu BĐS đáo hạn trong năm 2023 là rất lớn, đây là năm đạt đỉnh về giá trị trái phiếu đáo hạn với tổng giá trị 102.570 tỷ đồng [7]. Trong bối cảnh thị trường đóng băng như hiện tại, thanh khoản bán hàng giảm sút, khiến các doanh nghiệp BĐS gặp rất nhiều khó khăn trong việc thanh toán trái phiếu đến hạn. Vì vậy, cần xem xét cho phép gia hạn thanh toán các khoản trái phiếu đến hạn từ 6-12 tháng, bên cạnh đó có thể cho phép chủ đầu tư và nhà đầu tư trái phiếu đàm phán hoán đổi từ trái phiếu sang thành phẩm từ các dự án BĐS nếu cả 2 bên cùng đồng thuận.

Ngoài ra, Nhà nước cần ổn định tâm lý và trấn an các nhà đầu tư để lấy lại niềm tin cho thị trường trái phiếu. Cần tăng cường công tác truyền thông ổn định tâm lý, tạo dựng niềm tin của nhà đầu tư, giúp các doanh nghiệp, nhà đầu tư an tâm tham gia huy động và đầu tư trên thị trường vốn, đồng thời tăng cường sự tham gia của các định chế, nhà đầu tư chuyên nghiệp, ưu tiên phát triển nhà đầu tư dài hạn, như: các quỹ đầu tư, quỹ hưu trí tự nguyện, doanh nghiệp bảo hiểm. Nhanh chóng rà soát, hoàn thiện cơ chế chính sách phát triển các nhà đầu tư chuyên nghiệp, nhà đầu tư dài hạn (quỹ đầu tư) để tạo cầu đầu tư bền vững cho thị trường.

Thứ ba, đồng bộ các giải pháp để hoàn thiện khung pháp lý và thể chế

Để hoàn thiện khung pháp lý, cần ưu tiên nguồn lực để tập trung sớm ban hành Luật Đất đai sửa đổi, tạo tiền đề và nền móng vững chắc để các dự án BĐS được triển khai tuân thủ quy định của pháp luật và tháo gỡ các bất cập trước đây khiến các dự án bị ngưng trệ.

Bên cạnh đó, trong thời gian chờ hoàn thiện về khung pháp lý, cơ quan chức năng cần rà soát lại các dự án BĐS

đang gặp khó khăn về mặt pháp lý, lựa chọn các dự án tốt, hướng đến người mua có nhu cầu nhà ở thật để xem xét thí điểm các giải pháp tháo gỡ, từ đó tổng kết kinh nghiệm triển khai cho các dự án khác.

Thứ tư, khuyến khích phát triển các dự án BĐS cho người có nhu cầu nhà ở thật

Theo Bộ Xây dựng, kết quả triển nhà ở xã hội thời gian qua chưa đạt kỳ vọng. Hiện cả nước đã hoàn thành 275 dự án nhà ở xã hội với quy mô khoảng 147.000 căn hộ (tương đương 7,35 triệu m² sàn), song nguồn cung vẫn thấp hơn nhu cầu rất nhiều. Trên cả nước đang tiếp tục triển khai 339 dự án nhà ở xã hội với quy mô khoảng 371.500 căn hộ (tương đương khoảng 18,58 triệu m² sàn), nhưng thời gian về đích của các dự án này không đồng đều [5]. Vì vậy, các địa phương cần có giải pháp tạo quỹ đất, rút ngắn quy trình thủ tục pháp lý để phát triển các dự án nhà ở cho người dân nhằm thu hút người dân về định cư, sinh sống, làm việc từ đó giúp phát triển kinh tế nói chung và thị trường BĐS nói riêng. Trong đó, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người lao động có thu nhập thấp là giải pháp căn bản, cần được chú trọng.

Ngoài ra, cần bố trí nguồn vốn hỗ trợ. Trước mắt, có thể tận dụng một phần quỹ phát triển nhà để cho vay ưu đãi làm nhà ở xã hội, kể cả cho người có nhu cầu mua nhà hay thuê chỗ ở vay. Ban hành các gói hỗ trợ lãi suất thông qua các ngân hàng thương mại để cho vay; Có các chính sách miễn thuế sử dụng đất, miễn thuế đầu vào, giảm thuế thu nhập...□

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2022), *Số liệu công khai ngân sách từ 2017-2021*, truy cập từ <https://ckns.mof.gov.vn/SitePages/home.aspx>.
2. Bộ Xây dựng (2022), *Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV/2022 và cả năm 2022*.
3. Chính phủ (2022), *Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, ngày 16/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế*.
4. Hiệp hội BĐS Việt Nam (2023), *Báo cáo kết quả Đề tài khoa học: “Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách”*.
5. Thủ tướng Chính phủ (2023), *Quyết định 388/QĐ-TTg, ngày 03/4/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”*.
6. Tổng cục Thống kê (2012-2022), *Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội các năm, từ năm 2012 đến năm 2022*.
7. VNDIRECT Research (2023), *Cập nhật thị trường trái phiếu doanh nghiệp - Đánh giá tác động của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP, công bố ngày 07/3/2023*