



# Lĩnh vực bất động sản năm 2023 - những vấn đề đặt ra và một số khuyến nghị

**GS.TS PHẠM HỒNG CHƯƠNG\***

*Hiệu trưởng Trường ĐH Kinh tế Quốc dân  
và Nhóm nghiên cứu*

- NGÀY NHẬN BÀI: 07/12/2022 ● NGÀY GỬI PHẢN BIỆN: 13/12/2022
- NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 28/12/2022

**Tóm tắt:** Thị trường bất động sản (BDS) hiện đang đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế và là 1 trong 20 ngành kinh tế cấp 1, xếp thứ 9 về quy mô giá trị, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường chứng khoán, thị trường vốn, thị trường xây dựng, thị trường nguyên vật liệu thiết bị, thị trường lao động. Thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, sẽ có tác động tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Ngược lại, thị trường bất động sản thiếu ổn định, giá cả bất hợp lý hoặc trầm lắng kéo dài sẽ có tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế, gây khó khăn cho việc giải quyết nhà ở cho người dân, và nhiều hệ lụy xã hội.

Năm 2023 là năm bản lề thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021 - 2025. Đây cũng là năm Việt Nam khẳng định vị thế mới khi đạt ngưỡng 100 triệu dân và quy mô GDP cán mốc 10 triệu tỷ đồng. Để đạt được mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội năm 2023 đặt ra, tiếp tục ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế, một trong những nhiệm vụ đặt ra là cần phát triển đồng bộ, an toàn, lành mạnh, bền vững các loại thị trường trong đó có thị trường bất động sản.

**Từ khóa:** Lĩnh vực bất động sản năm 2023, khuyến nghị, bất động sản năm 2023.

## I. THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2022

### 1.1. Thực trạng một số phân khúc thị trường bất động sản

#### 1.1.1. Thị trường nhà ở (bao gồm cả nhà ở thương mại và xã hội)

Về lượng giao dịch: Năm 2022, tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền tăng so với cùng kỳ năm 2021, lượng giao dịch tập trung nhiều vào

phân khúc đất nền. Lực cầu mạnh nhưng hấp thụ không cao bởi sản phẩm phù hợp ít và giá quá cao. Tỷ lệ hấp thụ trung bình chỉ đạt 43%. Riêng Quý III, giảm mạnh so với Quý I + II, chỉ đạt 33,5%. Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ các dự án tổng hợp sơ bộ khoảng 50.000 giao dịch, tương đương cùng kỳ năm 2021. Lượng giao dịch đất nền tổng hợp sơ bộ khoảng 200.000 giao dịch. Mặc dù nguồn cung các



dự án nhà ở suy giảm, kinh tế có nhiều khó khăn nhưng tổng lượng giao dịch bất động sản 3 tháng đầu năm 2022 vẫn tăng, tập trung vào phân khúc đất nền, nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân, cho thấy nhu cầu về nhà ở và đầu tư bất động sản của người dân vẫn rất lớn.

Về nguồn cung: Nguồn cung thiếu và yếu về chất, chủ yếu là sản phẩm cao cấp, giá trị lớn. Thiếu hụt nguồn cung nhà ở xã hội. Báo cáo của Bộ Xây dựng cũng cho số lượng dự án nhà ở thương mại được chấp thuận mới và hoàn thành vẫn hạn chế, cho thấy chưa có sự cải thiện về nguồn cung nhà ở thương mại.

Các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân còn hạn chế so với nhu cầu về nhà ở của đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình, công nhân các khu công nghiệp. Tính tổng số dự án nhà ở xã hội đã và đang triển khai từ trước đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 279 dự án nhà ở xã hội, quy mô xây dựng khoảng 148.000 căn, với tổng diện tích hơn 7.400.000 m<sup>2</sup>; đang tiếp tục triển khai (bao gồm các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang triển khai đầu tư xây dựng): 355 dự án, quy mô xây dựng khoảng 377.000 căn, với tổng diện tích khoảng 18.840.000 m<sup>2</sup>.

Năm 2022, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 13 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 6.000 căn, với tổng diện tích khoảng 300.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng.

Về giá cả, năm 2022, giá căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền vẫn tăng so với thời điểm cuối năm 2021, mức độ tăng giá các phân khúc bất động sản tập trung trong cuối Quý I, chậm dần và có dấu hiệu chững lại trong các tháng Quý II (khi các hoạt động đầu tư, kinh doanh, dịch vụ thuộc các ngành nghề, lĩnh vực khác được phục hồi, bình thường trở lại), qua tổng hợp cho thấy:

- Giá căn hộ chung cư tại các địa phương đều có xu hướng tăng, tỷ lệ tăng bình quân khoảng 3% so với thời điểm cuối năm 2021; tại Hà Nội giá nhà chung cư tăng khoảng 4-5%, cao hơn so với tại Thành phố Hồ Chí Minh tăng khoảng 1-2% so với cuối năm 2021

- Giá nhà ở riêng lẻ, đất nền có biên độ tăng cao hơn so với căn hộ chung cư (bình quân tăng khoảng 5-7% so với quý trước); sang cuối tháng 3/2022 tại một số địa phương, các vùng ven Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, tại các tỉnh Thái Bình, Lâm

**NĂM 2023 LÀ NĂM BẢN LỀ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI 5 NĂM GIAI ĐOẠN 2021 - 2025. ĐÂY CŨNG LÀ NĂM VIỆT NAM KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ MỚI KHI ĐẠT NGƯỠNG 100 TRIỆU DÂN VÀ QUY MÔ GDP CÁN MỐC 10 TRIỆU TỶ ĐỒNG. ĐỂ ĐẠT ĐƯỢC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI NĂM 2023 ĐẶT RA, TIẾP TỤC ỔN ĐỊNH KINH TẾ VĨ MÔ, KIỂM SOÁT LẠM PHÁT, THÚC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG, ĐẢM BẢO CÁC CÂN ĐỐI LỚN CỦA NỀN KINH TẾ, MỘT TRONG NHỮNG NHIỆM VỤ ĐẶT RA LÀ CẦN PHÁT TRIỂN ĐỒNG BỘ, AN TOÀN, LÀNH MẠNH, BỀN VỮNG CÁC LOẠI THỊ TRƯỜNG TRONG ĐÓ CÓ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.**



Đồng, Khánh Hoà, Đà Nẵng, Đồng Nai... lại có hiện tượng giá và lượng giao dịch đất nền tăng nhanh.

### *1.1.2. Thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng*

Sản phẩm bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng mới được chào bán giảm, tỷ lệ hấp thụ thấp. Số lượng dự án du lịch, nghỉ dưỡng được triển khai, hoàn thành trên cả nước rất ít. Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở khu vực miền Trung. Hàng tồn kho khá nhiều. Một số dự án được quan tâm như: Merry Land Quy Nhơn, Hon Thom Paradise Island tại Phú Quốc, Sun Riverside Village Sầm Sơn, Nova Phan Thiết tại Bình Thuận, Novaworld Hồ Tràm tại Bà Rịa - Vũng Tàu, Vũng Tàu Pearl ở Bà Rịa - Vũng Tàu,

Biến động giá: Mặt bằng giá ở thị trường sơ cấp tiếp tục tăng, trung bình 10% so với năm 2021.

### *1.1.3. Thị trường bất động sản công nghiệp*

- Trên cả nước có 292 khu công nghiệp đang hoạt động.

+ Có khoảng 84 dự án có tỷ lệ lấp đầy gần như hoàn toàn.

+ Các dự án còn lại có tỷ lệ lấp đầy trung bình khoảng 80%.

- Giá tăng khoảng 10% so với kỳ trước, trung bình 100 - 120 USD/m<sup>2</sup>/chu kỳ thuê và sẽ tiếp tục tăng, nhất là tại thị trường phía Nam.

- Nguồn cung bất động sản công nghiệp tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hòa Bình, Bắc Ninh, Bắc Giang, Bình Dương được lấp đầy gần như hoàn toàn. Hải Phòng vượt Bắc Ninh, trở thành địa phương có tổng diện tích khu công nghiệp lớn nhất khu vực phía Bắc.

- Tại miền Nam, nguồn cung khan hiếm đẩy mức giá lên cao. Bình Dương là tỉnh có diện tích đất công nghiệp lớn nhất với hơn 7.000 ha và được lấp đầy gần hết.

## **1.2. Thực trạng hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**

Báo cáo của Bộ Xây dựng cho thấy, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong 9 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, số lượng doanh nghiệp thành lập mới là 7.124 doanh nghiệp, tăng 31,9%; số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.769 doanh nghiệp, tăng 77,3%.

Năm 2022, hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản đã dần phục hồi so với thời điểm năm 2021, khi mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, trong quý III lĩnh vực xây dựng và hoạt động kinh doanh bất động sản đạt mức tăng trưởng lần lượt là 16,65% và 11,75% so với cùng kỳ năm 2021.

## **1.3. Tình hình tài chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản**

### *1.3.1. Về tình hình cấp tín dụng bất động sản*

Tín dụng đối với lĩnh vực BĐS tăng so với năm 2021. Với tỷ trọng dư nợ ngân hàng cho vay BĐS chiếm khoảng trên 20% tổng dư nợ. Việt Nam được đánh giá là còn nhiều dư địa để cho vay BĐS khi nhu cầu nhà ở còn cao.

### *1.3.2. Về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản*

Trong 9 tháng đầu năm 2022, tổng giá trị trái phiếu phát hành khoảng 323.000 tỷ đồng, trong đó đối với nhóm bất động sản



là khoảng 93.000 tỷ đồng, chiếm 28,87% giá trị phát hành trái phiếu.

Tuy nhiên, tình hình phát hành trái phiếu DN trong 10 tháng đầu năm 2022 gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là sau vụ việc sai phạm của Tập đoàn Tân Hoàng Minh và Vạn Thịnh Phát, thị trường trái phiếu doanh nghiệp đối mặt với nhiều rủi ro khi khối lượng phát hành mới sụt giảm, nhà đầu tư bán lại trước hạn nhiều, khối lượng mua trái phiếu trước hạn lớn.

### 1.3.3. Về nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản

Trong 9 tháng đầu năm 2022, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt hơn 18,7 tỷ USD, bằng 84,7% so với cùng kỳ năm 2021. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư trên 3,5 tỷ USD, chiếm 18,8% tổng vốn đầu tư đăng ký (tính đến 20/6/2022 là trên 3,15 tỷ USD).

Theo đánh giá của các tổ chức quốc tế thì Việt Nam vẫn là điểm sáng về thu hút vốn đầu tư nước ngoài, lượng vốn đầu tư nước ngoài vào các ngành và lĩnh vực bất động sản nói riêng sẽ tiếp tục được cải thiện khi Việt Nam cũng như các nước trở lại trạng thái bình thường sau đại dịch.

### 1.3.4. Tình hình chuyển nhượng dự án

Mặc dù thị trường trầm lắng, bất động sản Việt Nam vẫn thể hiện sức hấp dẫn qua giá trị giao dịch M&A trong 9 tháng đầu năm 2022 đạt 1,5 tỷ USD, mức cao nhất trong 5 năm qua. Các thương vụ chủ yếu tập trung vào phân khúc văn phòng, công nghiệp, nhà ở và khách sạn tại các thành phố trọng điểm, như: Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Bình Dương, và Đồng Nai. Một số thương vụ sáp nhập và mua lại điển hình trong năm giá trị lớn có thể kể đến như: Viva Land mua lại dự án Capital Palace Ba Đình với giá hơn 550 triệu USD, tập đoàn Keppel Land mua lại dự án Khu đô thị An Khánh – Mai Land HN City trị giá hơn 120 triệu USD, vụ sáp nhập dự án khu CN Yên Phong của công ty CP CN Logistic KTG và Boustead với giá trị 141 triệu USD.

Tuy nhiên, hoạt động M&A bất động sản đã bị chậm lại từ tháng 10/2022 do ảnh hưởng từ những tác động tiêu cực của những “đại án” liên quan đến các công ty bất động sản và chứng khoán, khi cả tín dụng ngân hàng lẫn hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp đều bị kiểm soát chặt chẽ.

Đánh giá chung thị trường bất động sản 2022:

**MẶC DÙ CÓ NHIỀU ĐÓN NHẬN TÍCH CỰC VỀ PHỤC HỒI VÀ TĂNG TRƯỞNG, NHƯNG VỚI TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG HIỆN TẠI, CÙNG VỚI CÁC CHÍNH SÁCH ĐIỀU CHỈNH VĨ MÔ CỦA NHÀ NƯỚC, CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH BĐS (BAO GỒM CẢ CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH DỊCH VỤ VÀ DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN) VẪN GẶP RẤT NHIỀU KHÓ KHĂN THÁCH THỨC. NHIỀU RÀO CẢN VÀ ĐIỂM NGHÈN CỦA THỊ TRƯỜNG CHƯA ĐƯỢC GIẢI QUYẾT (PHÁP LUẬT, THỂ CHẾ VÀ KHÂU THỰC THI PHÁP LUẬT CHƯA RÕ RÀNG, THỊ TRƯỜNG TÍN DỤNG VÀ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU, CỔ PHIẾU BỊ XIẾT CHẶT) LÀM CHO CÁC DOANH NGHIỆP KHÔNG CÓ KHẢ NĂNG ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ, ẢNH HƯỞNG TRỰC TIẾP ĐẾN SỐ LƯỢNG VÀ CHẤT LƯỢNG NGUỒN CUNG TRÊN THỊ TRƯỜNG.**



Có thể thấy, hậu quả của cơn sốt đất 2020, 2021 đã để lại nhiều hệ lụy đối với thị trường 2022, mặc dù, chính sách, pháp luật của Nhà nước đều đang cố gắng hết sức để phục hồi và phát triển thị trường như:

+ Các quy định chính sách triển khai Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội có ảnh hưởng tích cực đến các phân khúc và loại hình BĐS dành cho đối tượng chính sách, nhà ở xã hội;

+ Các quy định có tác động đến các chủ thể tham gia thị trường và phát triển thị trường BĐS theo định hướng lành mạnh, bền vững và hiệu quả.

Tuy nhiên, từ thực trạng thị trường (cụ thể là các quy định liên quan đến nguồn vốn vào thị trường BĐS) cho thấy vẫn chưa thực sự cải thiện tình hình thị trường BĐS.

(i) Giá BĐS (cụ thể giá nhà và đất nền) vẫn ở mức cao mặc dù giao dịch trên thị trường đã chững lại, một số địa bàn trầm lắng, không xuất hiện giao dịch;

(ii) Nguồn vốn tín dụng trong thị trường BĐS bị lệch pha (từ những năm trước), hệ quả hiện nay nguồn vốn tín dụng bị hạn chế. Theo đó, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Các chủ đầu tư phát triển BĐS không tiếp cận nguồn tín dụng và gặp khó khăn trong tiếp cận thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ (do tác động của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP);

(iii) Các dịch vụ hỗ trợ thị trường BĐS (môi giới, sàn giao dịch BĐS, dữ liệu thông tin thị trường) chưa được chuẩn hóa, còn thiếu sự chuyên nghiệp, chưa minh bạch.

## II. DỰ BÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023

### 2.1. Triển vọng thị trường

**TÌNH TRẠNG “LỆCH PHA CUNG - CẦU” TRÊN THỊ TRƯỜNG BĐS. CỤ THỂ, BỘC LỘ RÕ NHẤT ĐÓ LÀ: TÌNH TRẠNG “LỆCH PHA” PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, “LỆCH” VỀ PHÂN KHÚC NHÀ Ở CAO CẤP, TRONG LÚC RẤT THIẾU NHÀ Ở GIÁ VỪA TÚI TIỀN VÀ NHÀ Ở XÃ HỘI**

- Năm 2023, dự báo tình hình kinh tế thế giới có những chuyển biến sau đại dịch, tăng trưởng toàn cầu về cơ bản đang trên đà phục hồi, dù còn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro và chưa vững chắc. Theo đó, tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2023 được dự đoán có nhiều khả năng sẽ hồi phục. Thị trường bất động sản tiếp tục đóng vai trò rất quan trọng trong việc giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn, thúc đẩy tăng trưởng và sẽ nhận được sự quan tâm rất lớn của Chính phủ và các bộ, ban, ngành Trung ương và địa phương. Đây sẽ là trọng tâm chính trong các cơ chế, chính sách nhằm phục hồi và tăng trưởng kinh tế.

- Nhu cầu thị trường BĐS vẫn còn lớn, đặc biệt là nhu cầu thực về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, thu nhập trung bình. Nhu cầu đầu tư với các BĐS có đủ điều kiện pháp lý vẫn lớn khi các kênh đầu tư khác kém hấp dẫn.

### 2.2. Khó khăn, thách thức

Mặc dù có nhiều triển vọng tích cực nhưng thị trường BĐS năm 2023 vẫn hiện hữu rất nhiều khó khăn, thách thức.

Cụ thể: Khó khăn về giải quyết tính pháp lý của các dự án. Thực tế vướng mắc pháp lý là vướng mắc lớn nhất, chiếm 70%



khó khăn của các dự án bất động sản, nhà ở trong quá trình chuẩn bị đầu tư, xây dựng và kinh doanh. Bên cạnh đó, các thủ tục hành chính rắc rối, phức tạp, thiếu đồng bộ, liên thông đã làm kéo dài thời gian thực hiện thủ tục đối với dự án bất động sản, nhà ở thương mại. Hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, kinh doanh BĐS còn tồn tại những bất cập.

- Quy định về việc không cho phép chấp thuận chủ trương đồng thời lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp đã có quyền sử dụng đất khác không phải đất ở.

- Quy định về phương pháp định giá đất đảm bảo sát giá thị trường theo quy định của pháp luật về đất đai chưa rõ ràng.

- Các quy định pháp lý và trình tự thủ tục liên quan đến đất đai, dự án BĐS chưa giải quyết tháo gỡ do chưa có sự đồng bộ, thống nhất giữa các đạo luật chuyên ngành liên quan đến thị trường BĐS.

- Chất lượng quy hoạch thấp, thiếu đồng bộ, thiếu tư duy và tầm nhìn dài hạn, chưa theo kịp tốc độ phát triển kinh tế - xã hội và tốc độ đô thị hóa, làm gia tăng mạnh các sai phạm do tư duy nhiệm kỳ ngắn hạn trong công tác quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch. Từ đó ảnh hưởng lớn đến hoạt động triển khai thực hiện phát triển các dự án bất động sản. Điều này ảnh hưởng lớn đến nguồn cung bất động sản tại hầu hết các tỉnh, thành.

*Khó khăn thu hút nguồn vốn:*

Lãi suất ngân hàng ngày càng tăng làm cho chi phí vốn tăng, số lượng trái phiếu doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 – 2024 sẽ đáo hạn với khối lượng lớn là rào cản lớn cho hoạt động đầu tư phát

**NĂM 2023 LÀ NĂM QUỐC HỘI THÔNG QUA CÁC ĐẠO LUẬT CƠ BẢN LIÊN QUAN ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS (LUẬT ĐẤT ĐAI, LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, LUẬT NHÀ Ở...) SẼ THÁO GỖ NHỮNG ĐIỂM NGHỀN VỀ MẶT PHÁP LÝ CHO THỊ TRƯỜNG. THỊ TRƯỜNG CÓ NHIỀU CƠ HỘI ĐỂ PHÁT TRIỂN THEO ĐÚNG CHU KỲ CỦA NÓ.**

triển bất động sản.

Nguồn vốn tín dụng trong thị trường BĐS bị lệch pha (từ những năm trước), hệ quả hiện nay nguồn vốn tín dụng bị hạn chế. Việc Nhà nước kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng đối với lĩnh vực BĐS đã làm cho các DN vô cùng khó khăn, một số DN có nguy cơ bị đổ vỡ hoặc bị doanh nghiệp nước ngoài thâm tóm do phải bán rẻ dự án để có dòng tiền.

Thị trường trái phiếu bị kiểm soát chặt chẽ, khó khăn cho việc huy động vốn của kênh trái phiếu của các doanh nghiệp (do tác động của Nghị định 65/2022/NĐ-CP) Nhiều DN thời gian qua phát hành một lượng trái phiếu lớn hàng trăm ngàn tỷ đồng, nhiều DN có lượng phát hành mấy chục ngàn tỷ đồng và có hạn trả nợ vào cuối năm 2022 và năm 2023. Đây là khó khăn áp lực rất lớn cho nhiều DN kinh doanh BĐS trong thời gian tới. Một số DN còn phải chịu áp lực trả nợ trái phiếu trước hạn cho nhà đầu tư vì nhiều nguyên nhân, trong đó có thay đổi chính sách kiểm soát trái phiếu phát hành của DN.

Sự sụt giảm của thị trường chứng khoán cũng đã ảnh hưởng lớn đến nguồn vốn vào thị trường BĐS.



### *Khó khăn về thị trường:*

Thị trường tiếp tục trầm lắng do tâm lý chờ đợi các động thái của Chính phủ.

Nguồn cung bất động sản đang có xu hướng giảm rõ rệt do hầu hết dự án bị ách tắc từ nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, một trong số nguyên nhân khách quan từ phía một số chủ đầu tư lớn bị vấp phải khó khăn do vướng đến tính pháp lý doanh nghiệp. Đầu ra sản phẩm bị hạn chế cả về số lượng và chất lượng.

Giá BĐS (cụ thể giá nhà và đất nền) vẫn ở mức cao mặc dù giao dịch trên thị trường đã chững lại, một số địa bàn trầm lắng, không xuất hiện giao dịch. Hậu quả của cơn sốt đất 2020, 2021 đã đẩy giá quá cao khiến thị trường không còn nhiều dư địa tăng giá, khó thu hút nhà đầu tư. Giá nhà quá cao cũng làm cho nhiều người có nhu cầu mua nhà thực không có khả năng tiếp cận.

### **III. MỘT SỐ GIẢI PHÁP, KHUYẾN NGHỊ LÀNH MẠNH HÓA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG THỜI GIAN TỚI**

Để giải quyết khó khăn cho thị trường bất động sản, không để thị trường bất động sản trở thành nhân tố tác động gây ra lạm phát cao và kiểm soát hiệu quả dòng vốn đầu tư vào thị trường bất động sản, chống đầu cơ, nhưng cũng tránh gây sốc, làm đóng băng thị trường bất động sản, gây tác động xấu lan truyền đến hệ thống các tổ chức tín dụng và đời sống xã hội, nhóm nghiên cứu đề xuất một số nhóm giải pháp sau:

#### **3.1. Giải pháp ngăn hạn, tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản**

##### **3.1.1. Nhóm giải pháp điều chỉnh nguồn cung cho thị trường bất động sản**

- Lập danh mục các dự án, rà soát quỹ

đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý, lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cải tạo lại chung cư cũ. Tập trung triển khai thực hiện có hiệu quả đề án: “Đầu tư ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội (XH) cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”.

- Hướng dẫn, hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản chủ động điều chỉnh hoạt động kinh doanh, tái cơ cấu doanh nghiệp thông qua các biện pháp giảm giá bán, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa cho phù hợp với khả năng chi trả của thị trường, áp dụng các phương thức bán hàng linh hoạt, khuyến khích chuyển sang hình thức cho thuê, thuê mua; chuyển sang nhà ở xã hội, sử dụng đúng mục đích các khoản vay và huy động vốn từ khách hàng, thực hiện công khai, minh bạch, đúng cam kết tiến độ, tạo niềm tin với khách hàng.

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đô thị, phát triển nhà ở, kinh doanh bất động sản theo hướng tăng cường quản lý nhà nước, kiểm soát có hiệu quả công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, kế hoạch phát triển nhà ở, giá bất động sản bảo đảm cân đối cung cầu, phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương, nhu cầu của thị trường.

##### **3.1.2. Nhóm giải pháp tín dụng cho thị trường bất động sản**

- Tiếp tục mở rộng room tín dụng cho lĩnh vực bất động sản ở mức hợp lý, phù hợp với năng lực tài chính của tổ chức tín dụng và các giải pháp điều hành tiền tệ, tín dụng của Ngân hàng Nhà nước, trong đó ưu tiên tập trung cho vay các dự án bất



động sản sắp hoàn thành, các dự án phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, lao động ở khu công nghiệp và các đối tượng chính sách khác với lãi suất phù hợp và không tính tỷ lệ dư nợ này trong tổng dư nợ cho vay bất động sản bị khống chế.

- Ban hành các tiêu chí cho vay đối với các loại bất động sản khác nhau, hạn chế tập trung tín dụng quá nhiều vào các dự án bất động sản, nhà ở cao cấp; tập trung nguồn vốn tín dụng đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở thương mại có hiệu quả cao, tiêu thụ tốt, đáp ứng nhu cầu thực của người dân.

- Rà soát, đẩy nhanh tiến độ phê duyệt cấp tín dụng đối với các dự án sản xuất, kinh doanh hiệu quả, có khả năng thu hồi vốn cao, đồng thời chủ động xử lý, trình các cơ quan có thẩm quyền quyết định việc cấp tín dụng vượt giới hạn cho phép đối với các dự án trọng điểm quốc gia, các dự án phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Mở rộng tín dụng đi đôi với kiểm soát chất lượng tín dụng, tăng cường công tác thẩm định, giám sát việc sử dụng vốn vay, đảm bảo đúng mục đích, hạn chế nợ xấu mới phát sinh. Rà soát, đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng vay trong đó có các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

để cơ cấu lại nợ một cách phù hợp; đối với các khách hàng có phương án đầu tư, kinh doanh khả thi, có khả năng bán được sản phẩm thì được tổ chức tín dụng xem xét cơ cấu lại nợ và tiếp tục cho vay phục vụ sản xuất.

- Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn việc chào bán giao dịch trái phiếu DN tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu DN ra thị trường quốc tế theo tinh thần, quy định của Nghị định số 65/2022/ND-CP ngày 16/9/2022). Tạo điều kiện phù hợp để các DN nói chung, DN BĐS nói riêng tiếp tục phát hành TPDN, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, giảm thiểu rủi ro hiệu ứng “domino”. Qua quá trình điều hành chính sách tiền tệ, thực tiễn chỉ ra rằng, tín dụng ngân hàng chỉ là một trong số các kênh vốn, không thể đáp ứng hết tất cả các nhu cầu vốn của nền kinh tế nói chung và thị trường BĐS nói riêng. Do vậy, Chính phủ cần tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển các kênh khác như chứng khoán, trái phiếu, đầu tư công, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, tạo kênh huy động vốn dài hạn cho thị trường bất động sản.

### 3.2. Giải pháp mang tính dài hạn

3.2.1. Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát bảo đảm thị trường BĐS phát triển cân đối

**MẶC DÙ CÓ NHIỀU TRIỂN VỌNG TÍCH CỰC NHƯNG THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2023 VẪN HIỆN HỮU RẤT NHIỀU KHÓ KHĂN THÁCH THỨC. CỤ THỂ: KHÓ KHĂN VỀ GIẢI QUYẾT TÍNH PHÁP LÝ CỦA CÁC DỰ ÁN THỰC TẾ VƯƠN MẮC PHÁP LÝ LÀ VƯƠN MẮC LỚN NHẤT, CHIẾM 70% KHÓ KHĂN CỦA CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN, NHÀ Ở TRONG QUÁ TRÌNH CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ, XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH. BÊN CẠNH ĐÓ, CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH PHỨC TẠP, THIẾU ĐỒNG BỘ, ĐÃ LÀM KÉO DÀI THỜI GIAN THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐỐI VỚI DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN, NHÀ Ở THƯƠNG MẠI; HỆ THỐNG PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ, XÂY DỰNG, KINH DOANH BĐS CÒN TỒN TẠI NHỮNG BẤT CẬP.**





giữa cung và cầu. Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát việc lập, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm, phù hợp với quy hoạch kế hoạch xây dựng đô thị và thực tế thị trường BĐS, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát thị trường BĐS. Nâng cao trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước ở Trung ương trong việc tham gia thẩm định, cấp phép đầu tư các dự án kinh doanh BĐS, bảo đảm thị trường BĐS, nhất là BĐS nhà ở phát triển lành mạnh và cân đối giữa cung và cầu của thị trường.

- Tăng trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc thực hiện công tác đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và có kế hoạch. Đây chính là công cụ cốt lõi để kiểm soát quá trình phát triển đô thị, hạn chế các dự án thực hiện tràn lan. Chính quyền địa phương phải xây dựng kế hoạch và chịu trách nhiệm về việc tổ chức thực hiện công tác đầu tư xây dựng theo kế hoạch do chính mình đề xuất. Tăng cường vai trò kiểm tra, giám sát của các bộ, ngành liên quan trong lĩnh vực quản lý phát triển đô thị.

- Tổ chức rà soát, không cho phép triển khai các dự án không có trong quy hoạch, kế hoạch phát triển, không có khả năng kết nối hạ tầng và cung cấp dịch vụ đô thị; thực hiện nghiêm túc quy định về hình thức chia lô, bán nền, bán nhà xây thô trong các dự án phát triển nhà ở, kiểm soát chặt chẽ tiến độ cam kết của các chủ đầu tư, của người mua nhà trong việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và hoàn thiện nhà ở; có biện pháp xử phạt đối với những nhà đầu tư phát triển nhà ở trì hoãn việc khởi động các dự án, để đất nhàn rỗi chờ cơ hội tăng giá.

- Nghiên cứu sử dụng các công cụ thuế (như thuế giao dịch BĐS, thuế thu nhập, thuế tài sản...) phù hợp để điều tiết, tránh đầu cơ, bình ổn thị trường BĐS.

*3.2.2 Nâng cao tính công khai, minh bạch của trường thị BĐS; hoàn thiện hệ thống thông tin, dự báo thị trường BĐS*

- Đẩy nhanh công tác lập quy hoạch các khu vực đô thị, tổ chức thông tin đầy đủ về lộ trình hình thành, triển khai các đề án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng. Tăng cường công tác tuyên truyền, cung cấp thông tin tới người dân tại khu vực quy hoạch, các nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư thực sự.

- Thiết lập hệ thống thông tin về thị trường BĐS thống nhất từ Trung ương tới địa phương, yêu cầu các địa phương và doanh nghiệp thực hiện chế độ báo cáo nghiêm túc, tập trung, đầy đủ, kịp thời, làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách, đồng thời góp phần công khai, minh bạch hoá thị trường BĐS. Trước mắt cần công bố thông tin về giá thành xây dựng BĐS nhà ở, giá bình quân của BĐS (giá nhà, đất) đã giao dịch thành công trên thị trường, chỉ số đánh giá thị trường BĐS để các đối tượng trong xã hội có thể tham khảo khi quyết định đầu tư.

- Nâng cao chất lượng các sàn giao dịch BĐS theo hướng nâng cao yêu cầu về nhân sự, chuyên môn, điều kiện về cơ sở vật chất tối thiểu cho sàn giao dịch hoạt động.

- Thành lập trung tâm dữ liệu về hàng hóa BĐS. Trung tâm này sẽ do Nhà nước thành lập nhằm kiểm soát lượng cung và lượng cầu trên thị trường để có chính sách điều tiết hợp lý và kiểm soát các BĐS giao dịch qua sàn. Trung tâm lưu trữ dữ liệu sẽ



được cập nhật thông tin từ các chủ đầu tư, từ các sàn giao dịch BĐS trong quá trình thực hiện giao dịch hàng hóa BĐS. Trung tâm dữ liệu sẽ hỗ trợ thông tin tin cậy cho các doanh nghiệp, các sàn giao dịch BĐS và người tiêu dùng. Đồng thời với việc thành lập trung tâm dữ liệu về hàng hóa BĐS là xây dựng chế độ báo cáo bắt buộc đối với các sàn và các chủ đầu tư về những BĐS trước khi tiến hành giao dịch và khi giao dịch hoàn thành.

- Nghiên cứu xây dựng các điều kiện bắt buộc đối với chủ đầu tư khi đưa sản phẩm BĐS ra giao dịch, đảm bảo tính công khai, minh bạch (như quy định về số lượng BĐS các lần chào bán, về giá cả,...).

- Đẩy mạnh việc thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch BĐS với mục tiêu kiểm soát và đánh giá được giao dịch, đồng thời cũng là cơ sở cho việc xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất sau này.

### 3.2.3. Hoàn thiện chính sách kiểm soát chống đầu cơ BĐS

Để hạn chế đầu cơ BĐS, kinh nghiệm nhiều nước cho thấy cần thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp, trong đó có sử dụng công cụ chính sách thuế nhằm điều tiết thu nhập từ việc sử dụng, chuyển nhượng BĐS vào Ngân sách Nhà nước và gián tiếp điều chỉnh hành vi đầu cơ BĐS.

Các nội dung liên quan đến hạn chế đầu cơ BĐS thường được lồng ghép vào trong nhiều sắc thuế khác nhau (đánh thuế mua BĐS, thuế nắm giữ BĐS, đánh thuế đất không có công trình xây dựng, đất bỏ hoang cao hơn đất có công trình xây dựng, đánh thuế thu nhập đối với lợi nhuận từ chuyển nhượng BĐS,...). Nhiều nước đã sử dụng công cụ thuế để thúc đẩy sử dụng hiệu

quả nhà, đất, hạn chế tình trạng nhà, đất không sử dụng do đầu cơ bằng cách tăng thuế nắm giữ, đánh thuế lũy tiến trên thu nhập từ chuyển nhượng BĐS,... Xét trong giai đoạn hiện nay, khi thị trường đang khó khăn, việc xem xét áp dụng các công cụ thuế trên sẽ cần có lộ trình. Tuy vậy, đây cũng là giải pháp cần thiết để góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ BĐS trở lại, gây bong bóng giá ảo rồi dẫn đến đóng băng như những gì đã diễn ra thời gian gần đây.

### 3.2.4. Hoàn thiện các chính sách nhằm giảm chi phí đầu vào của thị trường BĐS

- Xem xét quy định việc khống chế giá từ thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư ngay trong giai đoạn lập dự án của các chủ đầu tư đối với các loại nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước. Bên cạnh đó, nghiên cứu cơ chế quản lý đầu tư phù hợp cho các loại nhà này với mục tiêu tiết giảm tối đa chi phí.

**THIẾT LẬP HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG BĐS THỐNG NHẤT TỪ TRUNG ƯƠNG TỚI ĐỊA PHƯƠNG, YÊU CẦU CÁC ĐỊA PHƯƠNG VÀ DOANH NGHIỆP THỰC HIỆN CHẾ ĐỘ BÁO CÁO NGHIÊM TÚC, TẬP TRUNG, ĐẦY ĐỦ, KỊP THỜI, LÀM CƠ SỞ CHO VIỆC HOẠCH ĐỊNH CHÍNH SÁCH, ĐỒNG THỜI GÓP PHẦN CÔNG KHAI, MINH BẠCH HOÁ THỊ TRƯỜNG BĐS. TRƯỚC MẮT, CẦN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ GIÁ THÀNH XÂY DỰNG BĐS NHÀ Ở, GIÁ BÌNH QUÂN CỦA BĐS (GIÁ NHÀ, ĐẤT) ĐÃ GIAO DỊCH THÀNH CÔNG TRÊN THỊ TRƯỜNG, CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BĐS ĐỂ CÁC ĐỐI TƯỢNG TRONG XÃ HỘI CÓ THỂ THAM KHẢO KHI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ.**



**TIẾP TỤC XEM XÉT HÌNH THÀNH CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG PHI NGÂN HÀNG ĐỂ PHÁT TRIỂN CÁC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH CHO THỊ TRƯỜNG BĐS VÀ PHÁT TRIỂN CÁC CÔNG CỤ THỊ TRƯỜNG (NHƯ CHỨNG KHOÁN HÓA BĐS). THÀNH LẬP MỘT ĐỊNH CHẾ RIÊNG CHO VAY BĐS, TRONG ĐÓ NGUỒN VỐN TỪ NGÂN SÁCH, TRÁI PHIẾU CHÍNH PHỦ, VỐN GÓP CỦA CÁC TỔ CHỨC TÀI CHÍNH KHÁC... ĐỂ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BĐS BỀN VỮNG, ỔN ĐỊNH TRONG TRUNG VÀ DÀI HẠN.**

- Nghiên cứu, xem xét điều kiện để cho phép nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ doanh nghiệp đề xuất, tạo điều kiện cho doanh nghiệp có vốn để đầu tư xây dựng, giảm nguồn vốn vay ngân hàng. Bên cạnh đó, cần có hướng dẫn phương pháp tính toán nộp tiền từng đợt (tính trượt giá hoặc tính theo mặt bằng nộp thực tế tại thời điểm nộp).

- Tiếp tục xem xét hình thành các tổ chức tín dụng phi ngân hàng để phát triển các công cụ tài chính cho thị trường BĐS và phát triển các công cụ thị trường (như chứng khoán hóa BĐS). Thành lập một định chế riêng cho vay BĐS, trong đó nguồn vốn từ ngân sách, trái phiếu chính phủ, vốn góp của các tổ chức tài chính khác... để phát triển thị trường BĐS bền vững, ổn định trong trung và dài hạn.

- Đẩy nhanh việc nghiên cứu ứng dụng các loại công nghệ xây dựng hiện đại và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thích hợp để nâng cao được chất lượng, giảm giá thành và rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về thủ tục hành chính trong đầu tư kinh doanh BĐS theo hướng công khai,

minh bạch, giản tiện cho nhà đầu tư và rút ngắn thời gian thực hiện. Bên cạnh đó, cần tổ chức rà soát, sửa đổi bổ sung các quy định mâu thuẫn, chồng chéo trong đăng ký BĐS và ban hành các quy định rõ ràng mang tính khả thi giữa Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đất đai,... đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật kinh doanh BĐS.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

• Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 về “Thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương doanh nghiệp”.

• Chỉ thị 13/CT-TTg ngày 29 tháng 8 năm 2022 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, hiệu quả.

• Báo cáo Kinh tế xã hội Việt Nam 2022, GSO.

• Báo cáo của Hiệp hội môi giới BĐS Việt Nam.

• Báo cáo Bộ Xây dựng 2022.

• Báo cáo của Cục đầu tư nước ngoài, Bộ KH và DT, 2022.

• Báo cáo về thị trường vốn đầu tư quý I/2022 của Cushman & Wakefield.

• Báo cáo về triển vọng thị trường M&A Việt Nam trong năm 2022 của Savill.