HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

BÁO CÁO CHUYÊN ĐỀ

08 / 2023

GIẢI PHÁP PHỤC HỒI THỊ TRƯỜNG BĐS TỪ CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH ĐẾN HIỆU QUẢ THỰC THI

TỔNG HỢP CÁC CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH, ĐỘNG THÁI NHẰM THÁO GỠ KHÓ KHĂN CHO THỊ TRƯỜNG BĐS TRONG 8 THÁNG ĐẦU NĂM 2023

Thời gian qua, Chính phủ và các cơ quan, bộ ngành đã dốc nhiều tâm huyết nhằm quyết tâm giúp thị trường Bất động sản khôi phục trở lại. Rất nhiều các chuyên gia đều nhận định, chưa bao giờ các động thái từ phía Chính phủ lại quyết liệt và dồn dập đến như vậy.

Hàng loạt các cuộc họp cấp trung ương được tổ chức. Rất nhiều cơ chế, chính sách được ban hành. Toàn bộ cơ quan quản lý các cấp, cả hệ thống ngân hàng đều vào cuộc.

Ngày 17/2

Thủ tướng Chính phủ chủ trì Hội nghị trực tuyến toàn quốc nhằm tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững

Ngày 5/3

Chính phủ ban hành Nghị định số 08/NĐ-CP giúp giải tỏa áp lực thanh toán trái phiếu cho doanh nghiệp

Ngày 11/3

Chính phủ ban hành nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Ngày 23/3

Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 23/3/2023, Thủ tướng Chính phủ giao nhiệm vụ: "Phấn đấu tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư nguồn ngân sách nhà nước năm 2023 trên 95% kế hoạch được Thủ tướng Chính phủ giao"

Ngày 21/4

Nghị quyết số 58/NQ-CP ngày 21/4/2023 của Chính phủ về một số chính sách, giải pháp trọng tâm hỗ trợ doanh nghiệp chủ động thích ứng, phục hồi nhanh và phát triển bền vững đến năm 2025.

Ngày 31/3

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã ban hành các quyết định điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành, có hiệu lực từ ngày 03/4/2023, nhằm tiếp tục thực hiện chủ trương của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giảm lãi suất cho vay nhằm tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, doanh nghiệp và người dân.

Ngày 03/5

Chính phủ ban hành Nghị định số 10/NĐ-CP về việc cho phép cấp sổ đỏ cho các căn hộ condotel

Ngày 3/4

Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 388/QĐ-TTg phê duyệt Đề án đầu tư xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội; cùng với đó là giao NHNN chủ trì gói tín dụng 120.000 tỷ đồng hỗ trợ vay đầu tư và mua nhà ở xã hội.

Ngày 23/4

NHNN ban hành thông tư 02 và Thông tư 03 liên quan tới hoạt động của ngân hàng thương mại và trái phiếu doanh nghiệp.

Ngày 25/5

Phó Thủ tướng Chính phủ ký công điện 469/CĐ-TTg yêu cầu giao nhiệm vụ cụ thể cho từng bộ, ngành hướng dẫn địa phương các quy định thuộc lĩnh vực mình phụ trách.

Tháng 6, Nghị quyết số 105/NQ-CP phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 6.2023, Thủ tướng yêu cầu Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giảm mặt bằng lãi suất, nhất là giảm lãi suất cho vay (phấn đấu giảm ít nhất khoảng 1,5 - 2%) nghiên cứu, thực hiện áp dụng đối với cả khoản vay mới và đang còn dư nợ.

Ngày 28/6

NHNN ban hành Thông tư 06/2023/TT-NHNN Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc NHNN Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Theo đó, từ 01/9/2023, khách có thể vay ngân hàng này trả nợ ngân hàng khác.

Ngày 1/8

Văn phòng Chính phủ đã phát đi chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục giảm lãi suất cho vay và tăng hạn mức tín dụng.

Ngày 03/8

Hội nghị đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết 33 và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản

Ngày 10/8

Văn phòng Chính phủ ban hành Thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản.

Ngày 18/8

Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính ký Công điện số 749/CĐ-TTg ngày 18/8/2023 yêu cầu các Bộ, ngành, địa phương đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công những tháng cuối năm 2023.

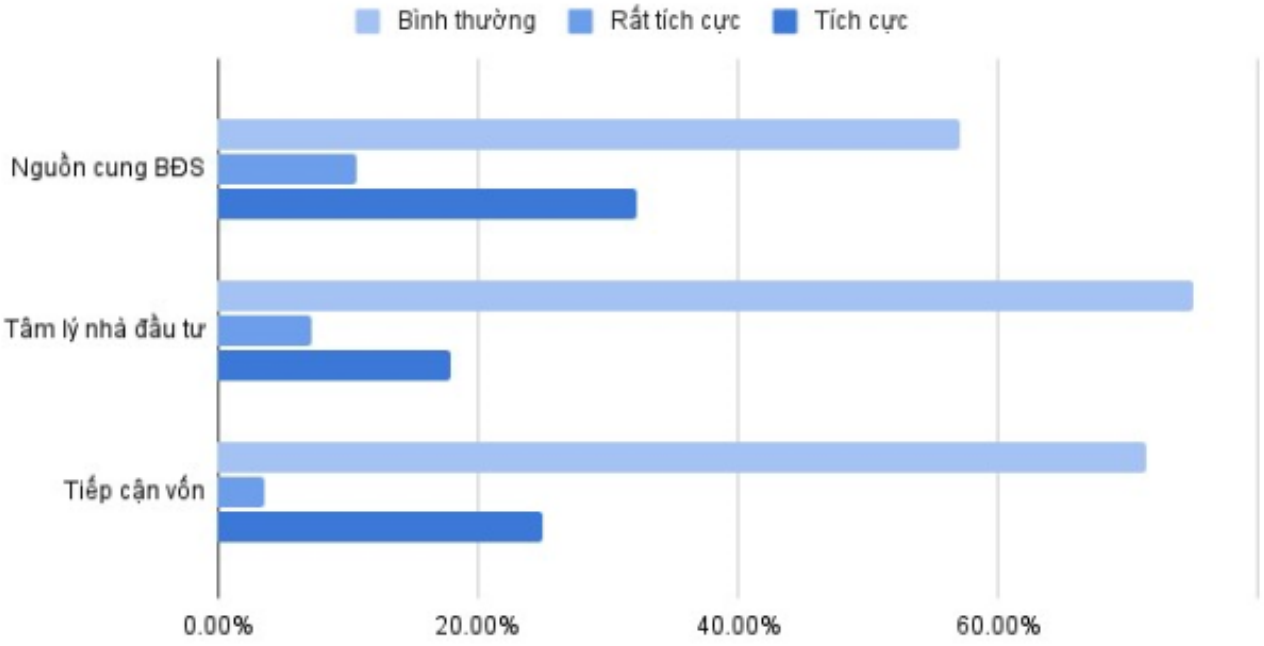
Trong số các cơ chế, chính sách đã ban hành thì Nghị quyết số 33/NQ-CP được xem là "kim chỉ nam", thể hiện một cách khá rõ ràng quan điểm và quyết tâm khôi phục thị trường BĐS từ phía Chính phủ, các bộ ngành. Nghị định số 08/NĐ-CP đang cho thấy các kết quả tương đối khả quan. Quyết định số 388/QĐ-TTg vẫn là một thách thức lớn đối với các doanh nghiệp BĐS cũng như cơ quan, sở ngành. Nghị định số 10/NĐ-CP được trông chờ sẽ có thêm những quy định, hướng dẫn chi tiết, cụ thể để góp phần tạo cú hích lớn cho phân khúc BĐS nghỉ dưỡng trong thời gian tới.

ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH

Để đảm bảo các cơ chế, chính sách có tính thực tiễn, trong các buổi Hội nghị trực tuyến, các buổi họp cấp cao của Nhà nước đều có sự tham gia, góp mặt của đại diện các doanh nghiệp đầu tư phát triển BĐS, các chuyên gia đầu ngành trong lĩnh vực kinh tế, tài chính, BĐS. Tuy nhiên, từ cơ chế, chính sách đến hiệu quả thực thi vẫn là một vấn đề rất nan giải.

Khảo sát của VARS với hơn 500 doanh nghiệp thuộc lĩnh vực BĐS. Trong đó, có 11% DN phát triển dự án, 60% DN kinh doanh dịch vụ và 29% DN hoạt động đa lĩnh vực, cho thấy:

2.1 Tác động của các cơ chế, chính sách đối với: Nguồn cung, Tâm lý nhà đầu tư, Nguồn vốn



Đánh giá tác động của các cơ chế, chính sách mới được ban hành kể từ đầu năm 2023 tới Nguồn cung, tâm lý nhà đầu tư và nguồn vốn

Về nguồn cung

- Có tới 43% doanh nghiệp được khảo sát cho biết các cơ chế, chính sách mới được ban hành từ đầu năm 2023 đã có tác động tích cực, rất tích cực tới nguồn cung BĐS. 57% doanh nghiệp đánh giá các cơ chế, chính sách này mới chỉ ghi nhận tác động ở mức độ bình thường.
- Xét trên tổng thể trong suốt gần 8 tháng qua, tình hình nguồn cung, đặc biệt là các sản phẩm nhà ở xã hội, nhà ở giá bình dân trên thị trường chưa thực sự được giải quyết một cách triệt để. Tuy nhiên, thị trường có ghi nhận tín hiệu tích cực ngày càng rõ nét theo thời gian. Cụ thể vào những tháng cuối quý 2 và đầu quý 3, đã xuất hiện thông tin các dự án mở bán tại một số địa phương như Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng,...
- Sự thay đổi này đến từ hai nguồn chính yếu sau:

Một số dự án vướng mắc ở khâu pháp lý cuối cùng, được tháo gỡ và kịp thời đưa ra thị trường;

Một số dự án trước đó đã đủ điều kiện mở bán nhưng CĐT trì hoãn việc ra hàng do tâm lý e ngại thị trường trầm lắng sẽ ảnh hưởng tới kế hoạch bán hàng. Trước các động thái quyết liệt của Chính phủ, các bộ ngành, các CĐT được trấn an tinh thần và có thêm niềm tin để quyết định mở bán.

- Như vậy, về bản chất, các cơ chế, chính sách vẫn đang dừng lại ở giai đoạn "tiếp cận" và tháo gỡ "lớp ngoài" đối với vấn đề "Nguồn cung". Chưa thực sự thâm nhập và giải quyết một cách triệt để, trên diện rộng tất cả các khó khăn, vướng mắc gây ảnh hưởng trực tiếp tới nguồn cung.
- Tuy nhiên, công bằng mà nói "nguồn cung" với sản phẩm BĐS không phải là vấn đề có thể giải quyết trong thời gian ngắn được. Vì kể cả khi các vướng mắc cả về pháp lý, nguồn vốn hay các vấn đề liên quan được tháo gỡ thì vẫn cần một khoảng thời gian tương đối để có thể hình thành "nguồn cung" sản phẩm BĐS

Về tâm lý nhà đầu tư

- Dữ liệu cho thấy, chỉ có 21% doanh nghiệp được khảo sát đánh giá các cơ chế, chính sách mới được ban hành từ đầu năm 2023 đến nay thực sự có tác động tích cực, rất tích cực tới tâm lý nhà đầu tư. Các doanh nghiệp còn lại đều cho rằng, sau một thời gian quan sát và theo dõi, không thấy được sự chuyển biến thực sự và rõ rệt của thị trường nên khách hàng/nhà đầu tư sau khi ổn định tâm lý, vẫn xác định "chậm mà chắc", vô cùng "thận trọng" trước các quyết định của mình.
- Trong khi đó, nhiều nhà đầu tư tích cực đã nhận thấy cơ hội từ thị trường, sẵn sàng tham gia giao dịch, lại đang bị chôn vốn, phải tập trung giải quyết hết các áp lực tài chính từ các khoản vay đầu tư trước đó.

Về tiếp cận vốn

Cùng với các vấn đề về pháp lý thì "nguồn vốn" là khó khăn dai dẳng, đeo bám nhiều doanh nghiệp BĐS trong suốt thời gian qua. Qua cuộc khảo sát, có tới hơn 70% doanh nghiệp cho biết, các cơ chế, chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn chưa thực sự phát huy được tác động tới doanh nghiệp. Nguyên nhân do:

Một nhóm các doanh nghiệp đủ điều kiện tiếp cận được với nguồn vốn, đủ khả năng để hấp thụ nguồn vốn lại vẫn đang bị vướng mắc về pháp lý. Nên chỉ khi nào các vướng mắc về pháp lý được giải quyết thì các doanh nghiệp mới tiến hành xử lý đến khó khăn về nguồn vốn;

Một nhóm các doanh nghiệp đã sẵn sàng để tiếp cận với nguồn vốn lại gặp khó khăn do khó hấp thụ vì lãi suất vẫn đang ở ngưỡng cao mặc dù đã được điều chỉnh giảm nhiều nấc trong thời gian qua;

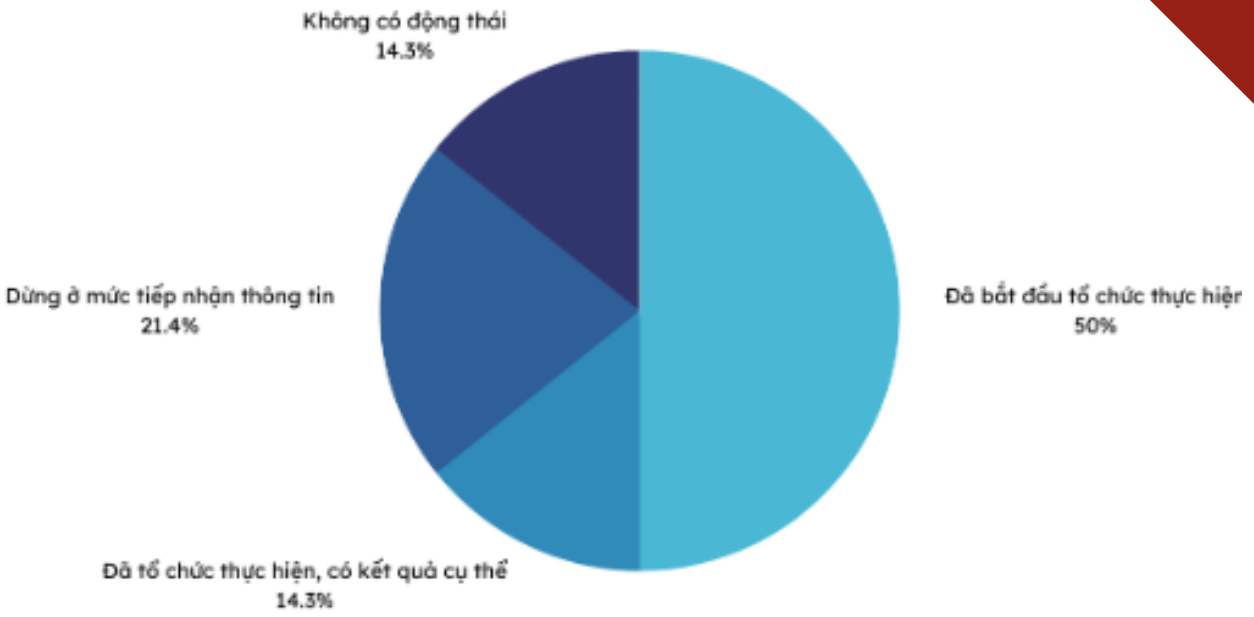
Một nhóm các doanh nghiệp còn lại thậm chí chưa đủ điều kiện để có thể vượt qua vòng thẩm định hồ sơ để tiếp cận nguồn vốn do vẫn còn tồn nhiều khoản nợ đọng trước đó

Thậm chí, đến tận bây giờ, sau gần 5 tháng ban hành, gói tín dụng 120 nghìn tỷ vẫn chưa có cơ hội được phát sinh dư nợ.

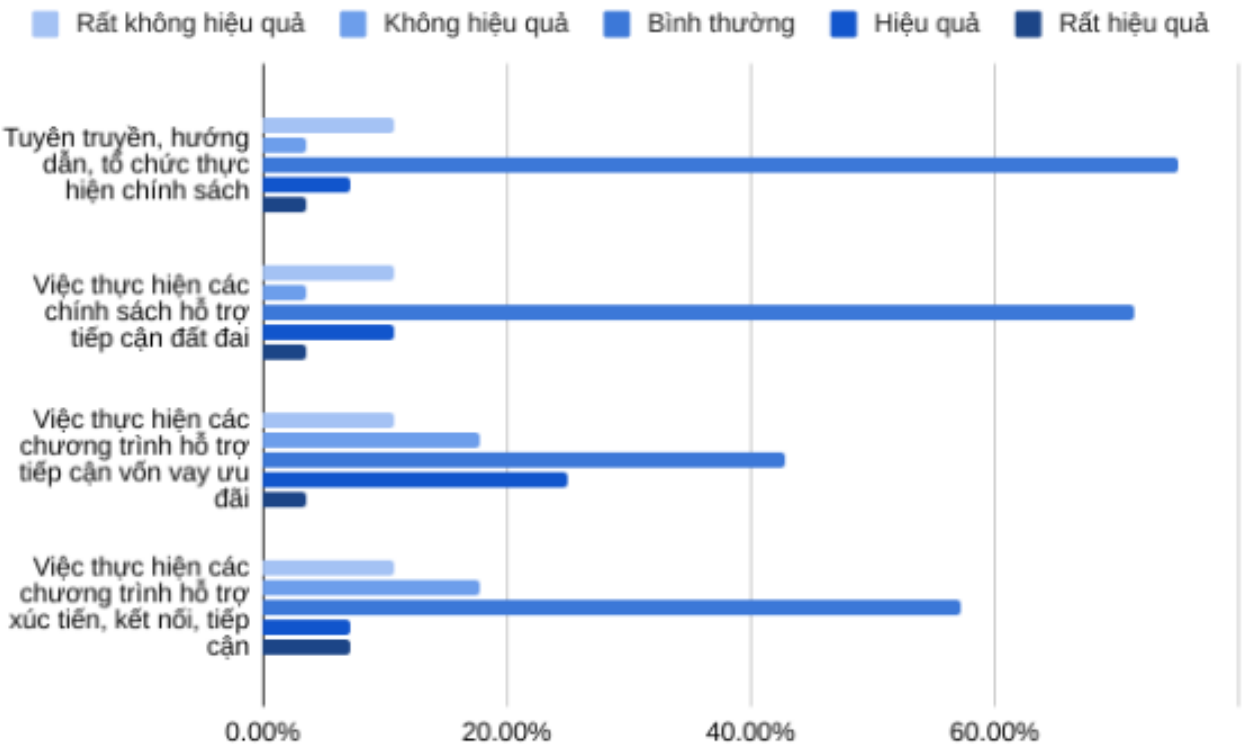
- 30% còn lại ghi nhận tác động tích cực của những chính sách này thuộc nhóm có nhu cầu, cần giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động phát hành trái phiếu. Sau khi nghị định số 08/NĐ-CP và một số động thái từ phía Ngân hàng nhà nước, huy động vốn từ trái phiếu doanh nghiệp đã bắt đầu có dấu hiệu phục hồi. Nhóm ngành BĐS xếp vị trí thứ 2 trong tổng giá trị phát hành TPDN được ghi nhận trong 7 tháng đầu năm 2023 với 26.055 tỷ đồng (chiếm 33%). Nhiều DN đã đàm phán thành công với các chủ sở hữu trái phiếu để gia hạn thời hạn trả nợ. Tuy nhiên, việc gia hạn thời gian trả nợ chỉ giúp DN có thời gian ổn định lại sản xuất, kinh doanh và tái cơ cấu lại nợ doanh nghiệp để phục hồi. Về cơ bản chỉ là chuyển từ nợ ở thời điểm này sang thời điểm khác. Nếu các vấn đề của thị trường không được giải quyết một cách triệt để, DN sẽ khó có thể tiếp cận cũng như hấp thụ nguồn vốn mới bởi cùng với các khó khăn của thị trường, sức khỏe DN BĐS đã suy yếu từ lâu.

2.2 Đánh giá về động thái của chính quyền địa phương trong khâu thực thi các cơ chế, chính sách mới được ban hành.

- Dữ liệu khảo sát cho thấy, có tới 50% DN được khảo sát cho biết, cơ quan quản lý tại địa phương đã bắt đầu tổ chức thực hiện các cơ chế, chính sách để tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS; 14% cho biết các hoạt động này đã mang lại kết quả cụ thể, các dự án căn bản đã xác định được hướng giải quyết. Trong đó, điển hình phải kể đến là các địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Đà Nẵng, Hà Nội,... Tuy nhiên có tới 36% DN được khảo sát đánh giá, chính quyền địa phương nơi họ hoạt động kinh doanh mới dừng ở mức tiếp nhận thông tin, chưa có động thái hỗ trợ cụ thể.



Đánh giá về động thái của chính quyền địa phương nơi DN đăng ký kinh doanh/phân phối/phát triển dự án sau khi các cơ chế, chính sách được ban hành



Đánh giá về hoạt động điều hành, hỗ trợ DN của chính quyền địa phương nơi DN đăng ký kinh doanh/phân phối/phát triển dự án

1. ⅔ DN cho biết, chính quyền địa phương nơi DN hoạt động kinh doanh đã có động thái tuyên truyền, hướng dẫn, tổ chức thực hiện chính sách. Nhưng chỉ có gần 15% DN đánh giá việc thực hiện các chính sách hỗ trợ tiếp cận đất đai, bao gồm công tác giải phóng mặt bằng, quyền sử dụng đất,.... đạt mức độ hiệu quả, rất hiệu quả. 28% đánh giá việc thực hiện các chương trình tiếp cận vốn vay ưu đãi, các chương trình hỗ trợ xúc tiến, kết nối là không hiệu quả, rất không hiệu quả. Một số địa phương có hoạt động điều hành, hỗ trợ DN được đánh giá cao như Hà Nội, Hải Phòng, Hải Dương, Đà Nẵng, Nghệ An, Hồ Chí Minh,...
2. Kết quả khảo sát cũng chỉ ra, các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Cụ thể, 50% doanh nghiệp cho biết họ gặp khó khăn lớn nhất về giao dịch, tiếp đến là khó khăn về pháp lý đất đai; vốn, thị trường trái phiếu, tín dụng với lần lượt 21%, 22% doanh nghiệp được khảo sát lựa chọn. Cụ thể các vướng mắc:

✓ **Đầu tư:**

- Hoạt động đầu tư, phát triển dự án không được triển khai đúng định hướng, đúng thực chất nhu cầu của thị trường dẫn đến hai thái cực. Nguồn cung các sản phẩm là nhu cầu thiết yếu của xã hội (nhà ở giá thương mại giá phù hợp, nhà ở xã hội,...) khan hiếm khiến giá bị đẩy lên cao so với giá trị thực và khả năng chi trả của người dân. Ngược lại các sản phẩm đầu tư, đầu cơ lại đang dư thừa nhưng những sản phẩm này lại không phải là sản phẩm mà nhà đầu tư lựa chọn để ẩn nấp dòng tiền. Sản phẩm "cần không có, có không cần" dẫn đến tồn kho hàng hoá và ảnh hưởng nghiêm trọng tới bài toán tài chính của DN.

✓ **Thông tin:**

- Thông tin quy định hướng dẫn hành lang pháp lý đối với thị trường BĐS chậm trễ, chồng chéo, không nhất quán của các cơ quan quản lý nhà nước về hỗ trợ pháp lý cho các hoạt động của DN BĐS cũng là trở ngại lớn (Ví dụ: thay đổi quy định về thời hạn sở hữu cho các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng chưa rõ ràng làm cho thị trường cũng chậm lại khá nhiều...., quy định về tiêu chuẩn người đủ điều kiện mua NOXH, quy định đủ điều kiện vay vốn của nhà đầu tư, quy định DN đủ điều kiện tiếp cận các gói tín dụng ưu đãi của CP...).

✓ **Giao dịch:**

- Tâm lý các nhà đầu tư BĐS còn đang chưa muốn đầu tư ngay trong thời điểm này, đa phần đầu
✓ tư chưa ra được hàng cũ dẫn đến không quay vòng được vốn, những khách hàng mua ở thực tiếp cận khá tốt nhưng đa phần là phân khúc nhà vừa túi tiền, những khách hàng tầm trung vẫn đứng ngoài cuộc, chưa sẵn sàng đầu tư ngay. Cộng thêm các thông tin tích cực chưa lan tỏa, tâm lý khách hàng còn e dè nên giao dịch khá chậm.

✓ **Pháp luật về đất đai**

- Quy định về đăng ký đất đai và quản lý hồ sơ địa chính có nhiều sự chồng chéo, không thống nhất
- Trình tự, thủ tục hành chính trong việc đăng ký đất đai còn phức tạp
- Xác định giá đất, Thủ tục xin miễn tiền sử dụng đất (khi phát triển dự án NƠXH) còn nhiều khó khăn, dẫn tới nhiều doanh nghiệp dậm chân tại chỗ, thậm chí chấp nhận "từ bỏ" ưu đãi được "miễn tiền sử dụng đất" khi thực hiện các dự án NƠXH.

✓ **Vốn, thị trường trái phiếu, thị trường tín dụng...**

- Doanh nghiệp không bán được hàng, không có dòng tiền, khó khăn trong thanh khoản
- Khó khăn trong tiếp cận, vay vốn từ các ngân hàng, tổ chức tín dụng
- Lãi suất cho vay vẫn cao so với khả năng hấp thụ của các đối tượng, do hiện tại khả năng này của các đối tượng đã bị giảm sút nhiều
- Áp lực đáo nợ trái phiếu

✓ **Phát triển NƠXH, nhà ở công nhân**

- Tiếp cận gói ưu đãi tín dụng còn nhiều hạn chế
- Quy định đối tượng mua, thuê, thuê mua chưa được tháo gỡ triệt để, vẫn là vấn đề gây nhiều khó khăn, vướng mắc và hạn chế đối với cả DN và người dân

- Quy định lựa chọn chủ đầu tư chồng chéo, chưa thống nhất với pháp luật đầu tư, đấu thầu, đất đai
- Khó tạo lập quỹ đất
- Lợi nhuận bán, thuê, thuê mua nhà kém thu hút
- Thủ tục xin miễn tiền sử dụng đất mất nhiều thời gian và quy trình thủ tục phức tạp
- Khó tạo lập quỹ đất

3. Số lượng DN BĐS giải thể tiếp tục xu hướng tăng là minh chứng rõ nhất về việc các DN hoạt động trong lĩnh vực BĐS vẫn đang phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức.

4. Dữ liệu từ Khảo sát của VARS với các Hội viện VARS là sàn giao dịch BĐS cho thấy, có tới 20% sàn đối diện nguy cơ giải thể, phá sản, 40% sàn đang phải nỗ lực chống đỡ để duy trì, chỉ còn hoạt động với một vài nhân sự nòng cốt . Phần còn lại có khả năng chống đỡ, nhưng sức chống chịu không cao. Số lượng DN BĐS quay trở lại hoạt động, tuyển dụng ghi nhận tăng ở một số địa phương có thị trường BĐS phục hồi tốt nhưng không nhiều. Nếu tình hình khó khăn trên thị trường BĐS tiếp tục duy trì, có tới 25% doanh nghiệp chỉ có thể trụ được tới hết quý 3.2023, nếu khó khăn tiếp tục duy trì đến hết năm 2023, số lượng doanh nghiệp có nguy cơ phá sản sẽ tiếp tục tăng cao. Các môi giới, sàn giao dịch cũng đang đối diện với những rủi ro không nhận được hoa hồng đúng hẹn. Các sàn giao dịch cũng có khả năng bị phạt, bị xử lý vì đến hạn mà không có tiền nộp thuế, không có tiền nộp bảo hiểm xã hội,... do không có nguồn thu; Hay bị chủ cho thuê mặt bằng đòi mặt bằng trước hạn, cắt nước, cắt điện... do chậm thanh toán, không có tiền thanh toán.

II BÀI HỌC KINH NGHIỆM TỪ QUỐC TẾ

1. Các bài học từ thị trường BĐS Trung Quốc

1.1 Bài học số 1: Giải cứu BĐS "treo" – Giải pháp hữu hiệu để thúc đẩy nguồn cung

Thực tế thị trường BĐS Trung Quốc

✓ Giữa năm 2020, Trung Quốc tung ra chính sách "ba lằn ranh đỏ" nhằm giảm rủi ro hệ thống tín dụng bằng cách hạn chế khả năng vay mới của các DN BĐS, làm cạn kiệt nguồn tài chính của nhiều công ty đã mắc nợ. Sau khi chính sách này được ban hành, các doanh nghiệp bắt đầu mất thanh khoản và vỡ nợ, mở đầu là sự sụp đổ của tập đoàn China Evergrande, kéo sau đó là hàng loạt các tập đoàn lớn khác. Hàng trăm dự án bất động sản dừng vô thời hạn. Làn sóng người mua nhà từ chối trả tiền vay ngân hàng nổ ra tại hơn 100 thành phố của Trung Quốc.

✓ Tháng 12-2022, Trung Quốc đã đưa ra các chính sách mới và được hiểu ngầm là Ba lằn ranh đỏ không còn được áp dụng nữa. Chính phủ Trung Quốc đã ban hành hàng loạt các cơ chế chính sách nhằm tháo gỡ, thúc đẩy thị trường BĐS, khuyến khích người dân mua nhà như nới lỏng tín dụng cho người mua, sửa nhà; giảm lãi vay thế chấp và tỷ lệ trả trước khi mua nhà trả góp; nới lỏng các hạn chế cho vay thế chấp và mua nhà,... Nổi bật, là tung ra các biện pháp đặc biệt để hỗ trợ các thành phố thúc đẩy tiến độ xây dựng và bàn giao các dự án nhà ở dang dở.

✓ Các khoản vay đặc biệt có thời hạn không quá 3 năm với lãi suất ưu đãi 2 năm đầu được chuyển giao cho chính quyền địa phương đứng ra xét duyệt và chịu trách nhiệm. Đối tượng được hỗ trợ vay là dự án sắp hoàn thành, thanh khoản cao, doanh nghiệp uy tín. Nhiều địa phương kêu gọi các doanh nghiệp vốn nhà nước cùng tham gia vào Quỹ hỗ trợ các dự án treo. Khuyến khích các công ty "chất lượng cao" mua lại "các dự án chất lượng cao".

- Tháng 11/2022, 6 ngân hàng đã ký kết, công bố khoản hỗ trợ tài chính, hơn 1.000 tỷ Nhân dân tệ tương đương 140 tỷ USD, chủ yếu để phát triển bất động sản, thế chấp, mua bán - sáp nhập cung cấp tài chính cho đầu tư trái phiếu.
- Quỹ Henan Asset Management: Quỹ địa phương giải cứu Bất động sản đầu tiên của Zhengzhou Real Estate - một công ty bất động sản được chính quyền Hà Nam hậu thuẫn dự định chi 20 tỷ Nhân dân tệ để mua 50.000 căn hộ và chuyển đổi thành nhà cho thuê. (tin tháng 7)
- Tại Trịnh Châu, chính quyền TP đã yêu cầu các DN nối lại các hoạt động chính của các dự án đã dừng hoặc dừng bán một phần vào đầu tháng 10. Trịnh Châu đã thông báo quỹ cho lĩnh vực bất động sản trị giá 10 tỷ nhân dân tệ (khoảng 1,47 tỷ USD) để thúc đẩy việc xây dựng dự án treo.

✓ Kết quả: Nhiều dự án được tái khởi động trở lại. Nhiều dự án hoàn thành việc xây dựng, bước vào giai đoạn trang trí nội thất.

(Tương tự, ở Ấn Độ: 4 năm trước đây, Chính phủ Ấn Độ cũng đã phê duyệt quỹ trị giá 25,000-crore Rs (~3 tỷ $) để giúp hoàn thành hơn 1.600 dự án nhà ở bị đình trệ và xác nhận việc thiết lập một cơ chế đặc biệt để cung cấp tài chính nợ ưu tiên để hoàn thành các dự án bị đình trệ trong lĩnh vực nhà ở giá cả phải chăng và thu nhập trung bình.)

Lưu ý của VARS đối với thị trường BĐS Việt Nam

✓ Thị trường BĐS Việt Nam đang trong giai đoạn thiếu hụt trầm trọng nguồn cung, đặc biệt là nguồn cung từ các sản phẩm giá bình dân, phù hợp với thu nhập của phần đông người dân. Trong khi đó, có hàng ngàn dự án vẫn đang bị "treo" chưa thể hoàn thiện để đưa nguồn cung ra thị trường. Giải quyết các vấn đề cho các dự án "treo" này, chắc chắn là một giải phải góp phần tích cực vào cải thiện nguồn cung. Chúng ta nên xem xét, phân loại. Dự án nào cần "truyền máu" là "tiền" thì tiến hành hỗ trợ kết nối nguồn phù hợp để thực hiện quá trình "bơm, truyền" sao cho vừa có thể "cấp cứu" nhưng vẫn đảm bảo "an toàn". Dự án nào bị "treo" vì vướng mắc pháp lý thì hỗ trợ pháp lý, giải quyết một cách cụ thể, dứt điểm. Dự án nào "treo" lâu quá, không thể cứu được thì hỗ trợ để các doanh nghiệp khỏe mạnh mua lại dự án BĐS của các doanh nghiệp yếu và đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các dự án. Nhu cầu "an cư" của người dân Việt Nam là rất lớn, kể cả trong ngắn và dài hạn; họ chỉ đang tìm kiếm nguồn cung phù hợp với mức giá hợp lý. Nếu có nhiều hơn nguồn cung BĐS nhà ở thủ tục pháp lý tốt, giá cả phải chăng, lượng giao dịch chắc chắn sẽ tăng mạnh. Lượng giao dịch tăng này có thể khiến mức giá tăng trong ngắn hạn, nhưng trong dài hạn, giá cả sẽ được quyết định bởi cán cân cung cầu, mức giá sẽ tăng ổn định và phù hợp hơn.

✓ Việc bố trí riêng nguồn ngân sách thông qua các quỹ hỗ trợ cũng là một giải pháp phù hợp, góp phần tích cực vào việc cải thiện nguồn cung

1.2 Bài học số 2: Chỉ cần một chút lơ là "đà phục hồi" sẽ mất

Thực tế thị trường BĐS Trung Quốc

✓ Quý 1/2023, các biện pháp hỗ trợ của chính quyền Trung Quốc cùng với việc dỡ bỏ các hạn chế dịch Covid-19 khiến niềm tin thị trường được đẩy mạnh, thị trường bắt đầu có tín hiệu hồi phục. Tuy nhiên, thay vì tiếp tục tăng cường các biện pháp nhằm tận dụng đà phục hồi đó để giúp thị trường thực sự vực dậy. Thì chính quyền Trung Quốc lại cho thấy sự giới hạn của các biện pháp hỗ trợ khiến thị trường BĐS tiếp tục lao dốc trở lại.

- Tín dụng ngân hàng cho lĩnh vực BĐS cho vay cá nhân lẫn doanh nghiệp vẫn còn thấp. Mới chỉ có 2 nhóm về phía cầu được hỗ trợ mạnh nhất là cho vay thể chấp và khoản tiền trả trước. Trong khi các nhà phát triển BĐS đang phải vật lộn với những khoản lỗ lớn và núi nợ trái phiếu. Thua lỗ kéo dài khiến nguồn lực của nhóm doanh nghiệp nhà nước bị hạn chế, nhất là khi nhóm này đang triển khai các dự án mua lại của các doanh nghiệp phát triển bất động sản tư nhân đã phá sản. Càng khiến tâm lý của khách hàng mua nhà và người dân suy giảm.
- Trong khi đó, Trung Quốc đã phải đối mặt với tình trạng dư thừa nguồn cung căn hộ kỷ lục trong nhiều năm. Thanh khoản khó khăn càng khiến tình trạng này trở lên trầm trọng, với khoảng ⅓ tổng số căn hộ mới đã hoàn thành vào năm 2022 không bán được, hàng triệu căn hộ từ những dự án nhà ở dư thừa ở một số thành phố, nhất là tại các thành phố nhỏ. Và số lượng ngày càng nhiều căn hộ được rao bán ở thị trường thứ cấp.
- Đầu tư và doanh số bán bất động sản đã giảm mạnh do người tiêu dùng thận trọng với các khoản chi tiêu lớn, người mua nhà vẫn còn tâm lý e dè trong bối cảnh triển vọng kinh tế và cơ hội việc làm suy yếu.

Lưu ý của VARS đối với thị trường BĐS Việt Nam

✓ Từ đầu năm đến nay, Chính phủ, các bộ ngành đã thể hiện rất quyết liệt trong quyết tâm đồng hành và vực dậy thị trường BĐS. Có thể thấy, các cơ chế, chính sách được ban hành với một tần suất khá dày và chưa có dấu hiệu ngừng lại. Đây là một minh chứng rõ ràng rất cho quyết tâm "giữ" thị trường từ phía Chính phủ và các cơ quan ban ngành. Giống như một cuộc kéo co, yếu tố tiên quyết để 1 bên có thể giành được chiến thắng chính là sự đoàn kết, phối hợp nhịp nhàng và tinh thần tập trung cao độ. Tất cả các yếu tố này cần được duy trì tuyệt đối cho đến khi chung cuộc. Bởi lẽ, chỉ cần 1 phút lơ là sẽ khiến cho cục diện đi vào sụp đổ. Chính bởi vậy, thị trường rất cần sự tiếp tục kiên trì, và quyết liệt hơn nữa từ phía Chính phủ, các cơ quan ban ngành.

1.3 Bài học số 3: "Niềm tin của khách hàng/nhà đầu tư" cũng là "vấn đề lớn" cần giải quyết

Thực tế thị trường BĐS Trung Quốc

✓ Chính phủ và các giới chức Trung Quốc đang nỗ lực, dốc sức nhằm giải cứu thị trường BĐS. Tuy nhiên, thực tế cho thấy, niềm tin vào thị trường của người dân Trung Quốc dường như đã "sụp đổ". Bằng chứng là, mặc dù các chính sách hỗ trợ đã được nới lỏng, giá nhà tại trung Quốc đã giảm nhiều đợt. Tuy nhiên, doanh số bán nhà mới vẫn tiếp tục giảm mạnh, 28% trong tháng 6 và 33% trong tháng 7 so với cùng kỳ năm 2022. Thay vì mua BĐS trong nước, một lượng lớn khách hàng/nhà đầu tư đã chuyển hướng sang BĐS nước ngoài (đặc biệt là các BĐS tại Mỹ). Điều này càng khiến thị trường BĐS Trung Quốc bó hẹp cơ hội phục hồi.

Lưu ý của VARS đối với thị trường BĐS Việt Nam

✓ Có thể thấy, kể cả khi mọi vấn đề, vướng mắc được giải quyết thì thị trường vẫn khó có thể vực dậy nếu niềm tin của khách hàng/nhà đầu tư chưa hoàn toàn được phục hồi. Chính vì thế, song song với các biện pháp nhằm tháo gỡ cho thị trường từ đó gây hiệu ứng "tinh thần" cho người dân, rất cần thêm các cơ chế, chính sách lấy "niềm tin" của người dân làm trọng điểm, để có những tác động một cách cụ thể và trực diện đối với vấn đề này. Trong đó, cần xác định, truyền thông đóng vai trò rất quan trọng, để đảm bảo các cơ chế, chính sách từ phía Chính phủ, bộ ban ngành được phổ biến một cách đầy đủ, chính xác, kịp thời tới đông đảo người dân. Thêm vào đó, cũng cần lan tỏa một cách rộng rãi tất cả các tín hiệu tích cực từ phía thị trường để góp phần vực dậy niềm tin của khách hàng/nhà đầu tư.

1.4 Bài học số 4: Đặt cảnh báo "mức độ cao" trước hiện tượng Domino của các doanh nghiệp lớn trong ngành

Thực tế thị trường BĐS Trung Quốc

✓ Từ năm 2021 đến nay, Trung Quốc đã chứng kiến hiện tượng "sụp đổ" của hàng loạt các ông lớn trong ngành BĐS. Khởi đầu cho chuỗi Domino đó là Tập đoàn China Evergrande, từng là nhà phát triển lớn nhất của Trung Quốc. Sau đó là hàng loạt các doanh nghiệp khác, bao gồm Kaisa Group Holdings Ltd., Sunac China Holdings Ltd., Và ở thời điểm hiện tại, nguy cơ cao nhất đang gọi tên "Country Garden" – Một trong những doanh nghiệp luôn nằm trong top 100 nhà phát triển bất động sản có doanh số bán hàng lớn nhất Trung Quốc, theo thống kê của China Real Estate Information. Đành rằng, các doanh nghiệp phải tự chịu trách nhiệm với hoạt động của mình. Nhưng rõ ràng, thực tế đã cho thấy, khi các doanh nghiệp đầu ngành này bị "sụp đổ" sẽ gây ra hậu quả khôn lường cho cả thị trường và ảnh hưởng trực tiếp tới cả nền kinh tế quốc gia.

Lưu ý của VARS đối với thị trường BĐS Việt Nam

✓ Nên có sự "quan tâm, hỗ trợ" riêng và đặc biệt cho các doanh nghiệp lớn, có mức độ ảnh hưởng rộng tới thị trường BĐS. Tuy nhiên, cũng cần có các quy định cụ thể để đảm bảo sự hỗ trợ là "xứng đáng", vì mục tiêu chung, tránh tâm lý "ỷ lại".

2. Bài học từ thị trường Singapore: Sử dụng "thuế" như một công cụ linh hoạt để hỗ trợ kiểm soát và điều tiết thị trường

Thực tế thị trường BĐS Singapore

✓ Đánh thuế đối với người bán nhà theo thời gian nắm giữ: Nếu người mua bất động sản bán bất động sản đó ngay trong năm đó thì phải đóng thuế là 12% giá trị bất động sản, bán vào năm thứ hai đóng thuế 8%, năm thứ ba là 4%. Sau 3 năm người bán sẽ không phải đóng thuế.

✓ Áp hạn mức cho vay tối đa: Mọi cá nhân khi vay mua tài sản, ngân hàng không được phép cho vay quá nhiều. Ví dụ: Khi vay mua căn nhà đầu tiên, ngân hàng sẽ cho vay 80%, căn thứ 2 sẽ là 60%, căn thứ 3 là 40%. Càng mua nhiều bất động sản, mức cho vay càng thấp đi.

✓ Thuế đất phải nộp đối với người nước ngoài mua tài sản cá nhân: người nước ngoài khi mua bất kỳ ngôi nhà nào, thuế suất phải nộp sẽ tăng gấp đôi lên 60% từ mức 30% trước đó.

✓ Thuế trước bạ bổ sung của người mua (từ ngày 27/4/2023): 20% đối với công dân Singapore mua căn nhà thứ hai. 30% đối với công dân mua ngôi nhà thứ ba và các ngôi nhà tiếp theo của họ và đối với những người thường trú mua tài sản nhà ở thứ hai.

✓ Thuế đối với bất động sản đầu tư và bất động sản có giá trị cao (từ năm 2023). Thuế suất đối với chủ sở hữu là người sử dụng tài sản nhà ở với phần giá trị hàng năm (annual value – AV) vượt quá 30.000 đô la Singapore là 4%-23%. Thuế suất nhà ở không phải là chủ sở hữu-người cư trú với phần giá trị hàng năm (annual value – AV) vượt quá 30.000 đô la Singapore là 11%-27%

Lưu ý của VARS đối với thị trường BĐS Việt Nam

✓ VARS cho rằng sử dụng công cụ thuế để điều tiết thu nhập, nắn chỉnh nguồn tiền và chống đầu cơ bất động sản sẽ giúp thúc đẩy một thị trường bất động sản phát triển bền vững, hiệu quả.

✓ Theo VARS, có thể nghiên cứu Đánh thuế BĐS theo thời gian nắm giữ với BĐS thứ 2 trở lên và áp thuế đối với BĐS đầu tư, giá trị cao. Tuy nhiên, để tránh trùng lặp, thuế chồng thuế và rủi ro khiến người dân bị "kiệt quệ" sức mua, dẫn đến các hệ lụy khác về lâu dài với nền kinh tế thì mức thuế suất phải nộp cần được nghiên cứu kỹ. Đồng thời, để đánh thuế BĐS trước hết định giá tài sản - hoạt động tốn kém hơn trong việc quản lý thuế định kỳ đối với bất động sản và cũng có xu hướng là hoạt động gây ra nhiều vấn đề hành chính hơn. Tài sản cần được định giá định kỳ để theo kịp những thay đổi của thị trường nhà ở, áp dụng các phương tiện ước tính cơ sở thuế khác, tránh sai lệch trong lâu dài. Bên cạnh đó, để giảm bớt tác động đột ngột của cải cách thuế, việc thực hiện cải cách thuế phải tiến hành dần dần. Những thay đổi đột ngột về nghĩa vụ thuế có thể dẫn đến những thay đổi không mong muốn trong việc phân bổ nguồn lực và sự phản đối của cộng đồng. Việc áp dụng thuế nên được tiến hành dần dần, bắt đầu với mức thuế suất thấp và tăng dần theo thời gian.

IV KẾT LUẬN

Trong suốt thời gian qua, dư luận đã đề cập rất nhiều đến vấn đề thị trường BĐS Việt Nam đang trải qua giai đoạn khó khăn kéo dài, các Doanh nghiệp BĐS, Môi giới BĐS rơi vào trạng thái suy yếu, kiệt quệ. Nhưng ít ai nghĩ được rằng, Chính phủ, các cơ quan ban ngành cũng đang phải đối mặt với thách thức rất lớn trong nỗ lực vực dậy thị trường BĐS.

Tuy nhiên, để thị trường có thể đạt được những chuyển biến rõ rệt, đặc biệt cần thêm nhiều các giải pháp thật sự cụ thể, chi tiết và mạnh tay hơn nữa từ phía Chính Phủ, các bộ ngành. Các hành động này phải thật nhanh, thật mạnh, thật dứt khoát và triệt để đến khi nào các vấn đề của thị trường được giải quyết hết mới thôi. Tránh tình trạng ngắt quãng, đứt đoạn khiến đà phục hồi bị mất. Cũng không nên coi nhẹ, gác lại bất cứ tồn đọng nào. Bởi lẽ, chỉ cần một tàn dư nhỏ, ấp ủ lâu dần cũng dễ khiến ngọn lửa bùng trở lại.

Ngoài các lưu ý cho thị trường BĐS Việt Nam như đã trình bày ở trên, Chính phủ, bộ ngành cần tiếp tục nghiên cứu và ban hành các cơ chế, chính sách theo hướng:

- *Hoàn thiện hành lang pháp luật, đặc biệt là các công cụ tài chính BĐS. Cần có chính sách phát triển các kênh dẫn vốn mới như quỹ đầu tư bất động sản (REIT), chứng khoán hóa bất động sản, Quỹ nhà ở...*
- *Nhà nước cần định hướng nguồn cung, sản phẩm ngay từ bước lập quy hoạch. Tránh hiện tường cần không có, có không cần.*
- *Chủ động điều tiết nguồn cung đất đai cho thị trường BĐS sơ cấp thông qua việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Sử dụng cơ chế chính sách như thuế để điều tiết, quản lý thị trường BĐS.*
- *Xây dựng hệ thống thông tin, đặc biệt là chỉ số giá bất động sản làm cơ sở cho việc tính tiền sử dụng đất, chống thất thoát nguồn thu ngân sách,...; bảo đảm thị trường BĐS hoạt động một cách công khai, minh bạch.*
- *Xây dựng các cơ chế chính sách hỗ trợ công trình đạt tiêu chí xanh để thu hút doanh nghiệp tham gia xây dựng và phát triển công trình xanh, hướng tới mục tiêu loại bỏ phát thải ròng trong tương lai.*
- *Tăng cường quản lý và bám sát thị trường thông qua sự hỗ trợ của các tổ chức xã hội nghề nghiệp chính thống để có những cơ chế, chính sách điều tiết thị trường một cách chính xác, kịp thời.*