

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

**THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2022
&
KHUYẾN NGHỊ CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN**

*GS.TS Hoàng Văn Cường
Đại học Kinh tế quốc dân*

Hà nội, 4-2023

NỘI DUNG

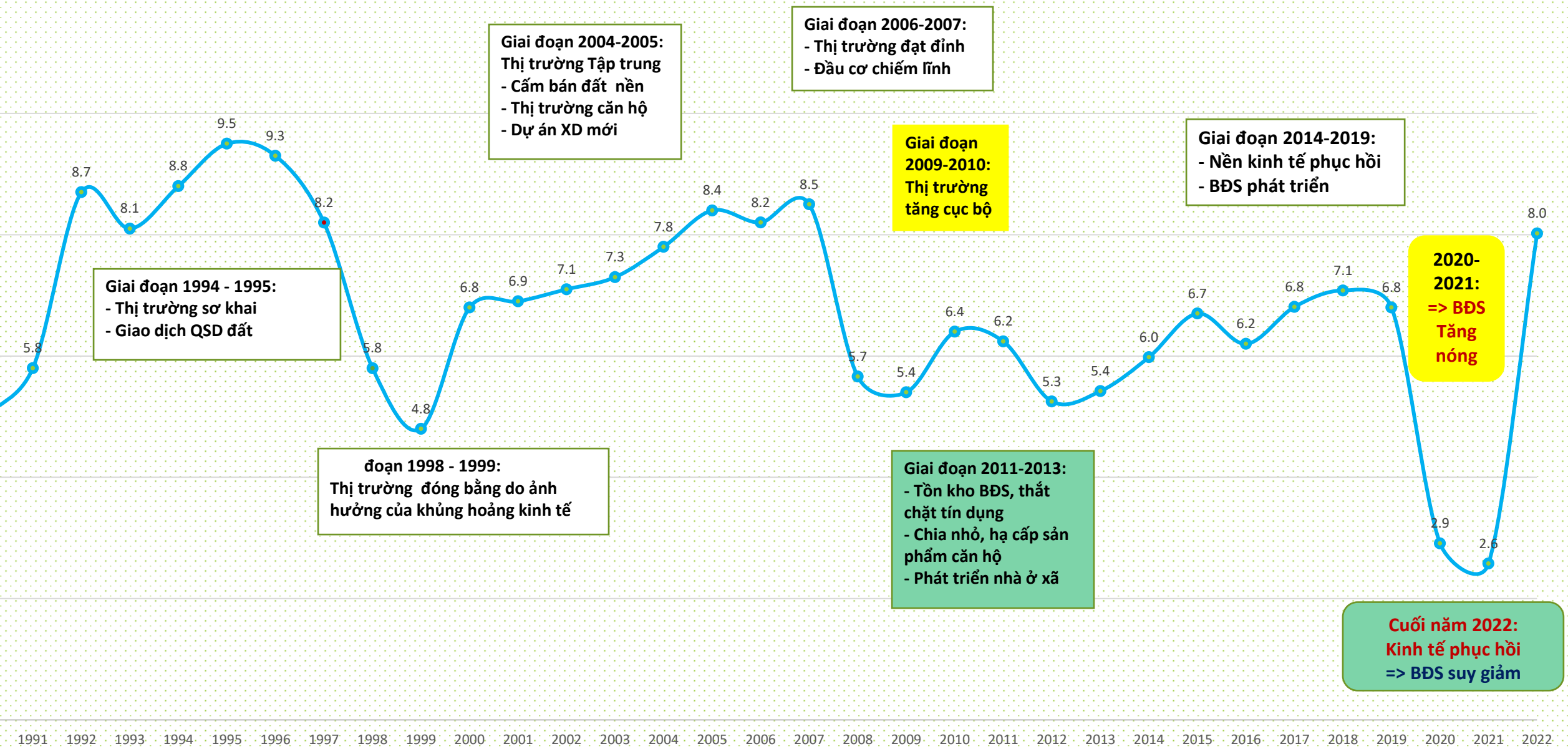
1

- Diễn biến thị trường bất động sản

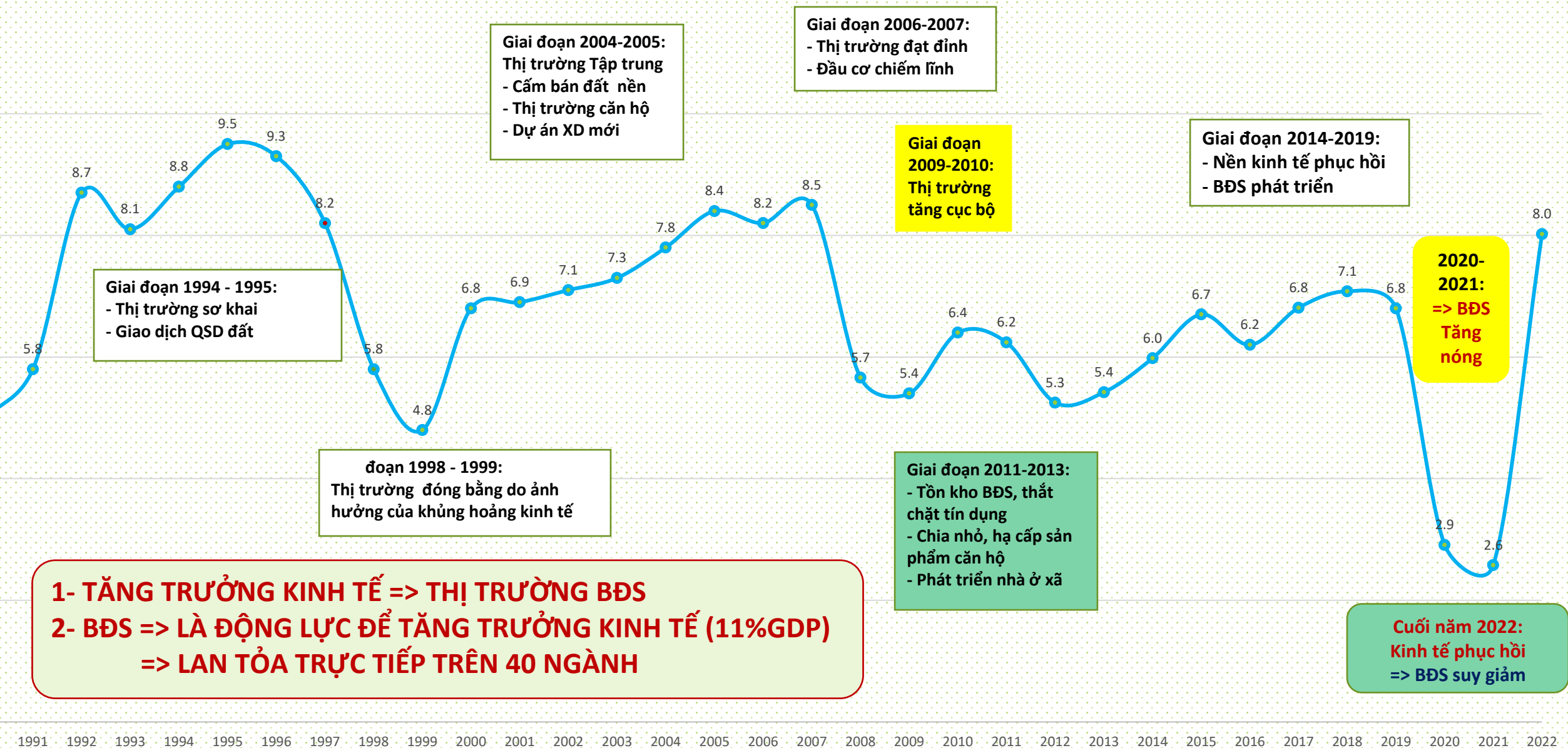
2

- Khuyến nghị giải pháp

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



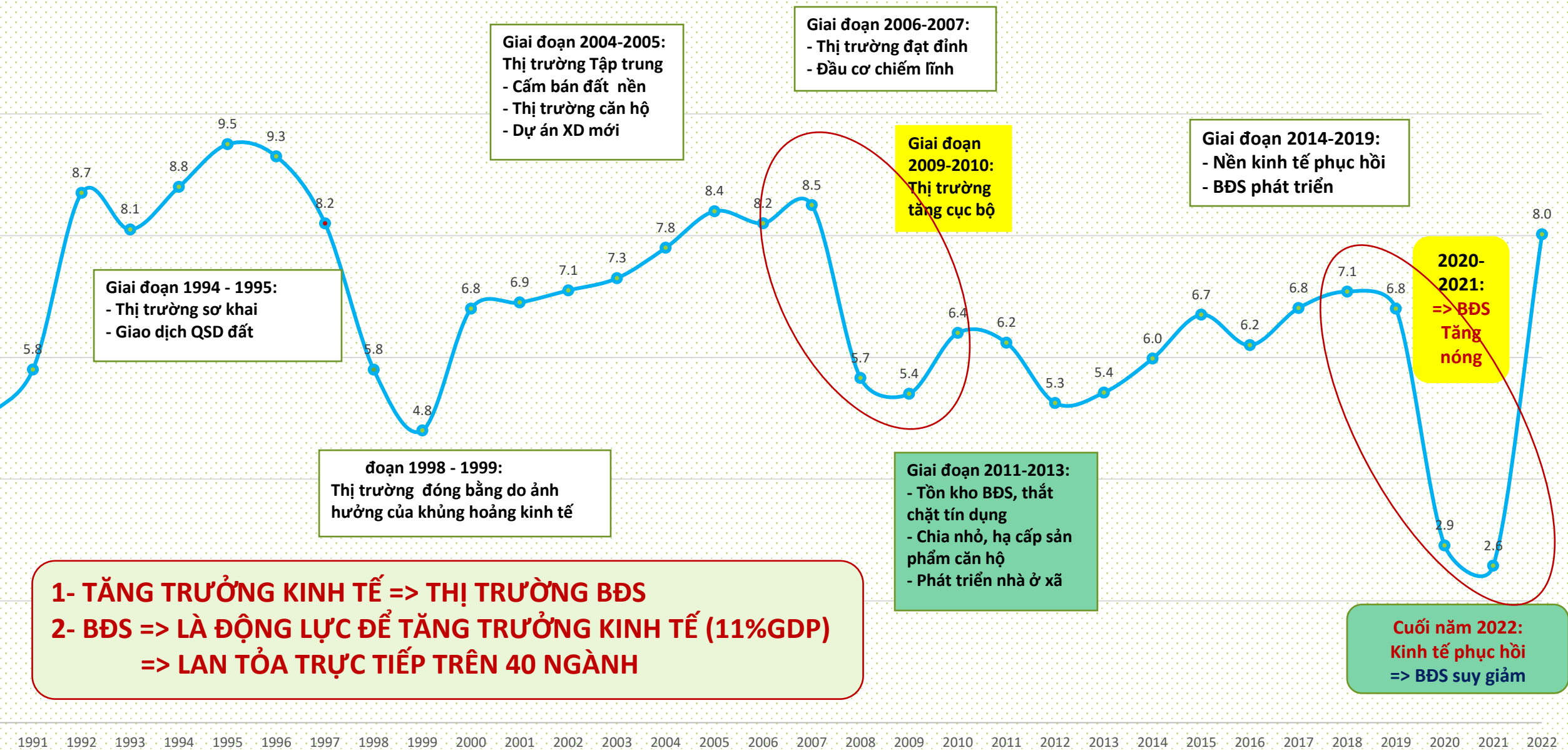
TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



1- TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ => THỊ TRƯỜNG BĐS
2- BĐS => LÀ ĐỘNG LỰC ĐỂ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ (11%GDP)
=> LAN TỎA TRỰC TIẾP TRÊN 40 NGÀNH

Cuối năm 2022:
Kinh tế phục hồi
=> BĐS suy giảm

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



1- TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ => THỊ TRƯỜNG BĐS
2- BĐS => LÀ ĐỘNG LỰC ĐỂ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ (11%GDP)
=> LAN TỎA TRỰC TIẾP TRÊN 40 NGÀNH

Cuối năm 2022:
Kinh tế phục hồi
=> BĐS suy giảm

NHỮNG VẤN ĐỀ CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS 2022

1- Tài chính

Năm 2011: Tín dụng BĐS tương đương 37-40%GDP

Năm 2022: => Tín dụng BĐS: 26 %GDP: DN 1/3; cá nhân 2/3;

=> Trái phiếu DN BĐS = 33,6%: Năm 2021 Phát hành 214,5 Ngàn tỷ
Năm 2022: Phát hành 95,5 Ngàn tỷ ⇔ Đáo hạn > 100 ngàn tỷ/năm

2- Nguồn cung

Năm 2011: Dư cung do đầu tư quá mức 2005-2007

Năm 2022: Thiếu nguồn cung ở hầu khắp các phân khúc.

Số dự án cấp phép = 52,7%; Dự án triển khai = 47,7%;

số dự án hoàn thành = 55,2% / so với 2021.

3- Pháp lý

⇒ Những quy định của pháp luật còn mâu thuẫn, chồng chéo.

⇒ Xử lý sai phạm => Cán bộ sợ trách nhiệm

⇒ Nhiều DN bị xử lý sai phạm => Mất lòng tin, Dừng dự án

XU HƯỚNG THỊ TRƯỜNG BĐS

1- XU THẾ BĐS

- BĐS là kênh đầu tư để bảo toàn vốn: 2020-2022 tăng trên 50%
- BĐS là tài sản tích trữ cho đời sau => Giá BĐS như giá Vàng

2- Dài hạn

- Cầu bất động sản gia tăng: Công bố Quy hoạch + Đô thị hóa
- Nguồn cung tiếp tục khan hiếm trên tất cả các phân khúc
- Chính sách Đất đai + Thuế BĐS.

3- Năm 2023

- ⇒ Khả năng lặp lại suy thoái như 2011-2013 hay không?
- ⇒ Tác động của Nghị quyết số 33 và quyết tâm của Chính phủ
- ⇒ Tâm lý khách hàng

A modern high-rise apartment building with a yellow text box overlay. The building is white with many windows and balconies. The sky is blue with some clouds. There are palm trees in the foreground.

GIẢI PHÁP CẤP BÁCH: NGẮN HẠN

PHÁP LÝ

1

Kết thúc sớm thanh tra / xử lý đối với các dự án bị tạm dừng => tiếp tục triển khai đưa sản phẩm ra thị trường

2

Ban giải quyết vướng mắc pháp lý từ Trung ương => Địa phương:

- Lựa chọn, áp dụng các quy định pháp luật phù hợp: Từ TW => ĐP
- Loại bỏ cách trả lời: Làm theo qui định của pháp luật.

3

Cần Nghị quyết của QH cho hành động tức thời:

=> Lựa chọn, vận dụng luật pháp khi có mâu thuẫn

=> Xử lý ngay các bất cập, không chờ Luật: Đất đai, KDBDS, Nhà ở

TÀI CHÍNH

1

- Kiểm soát vay đầu cơ: vay trên 50% để mua BĐS
- Cho vay DA khả năng thanh khoản + kiểm soát dòng tiền
- Cân đối giữa: DN vay đầu tư và Người vay mua nhà

2

- Chuyển trái phiếu DN thành trái phiếu chuyển đổi sản phẩm
=> Các dự án đã có đủ pháp lý triển khai / chưa đủ ĐK bán => P.lý
- Chính phủ mua lại Trái phiếu đối với Dự án quan trọng / Ko để rơi vào tay nhà đầu tư nước ngoài.

3

Doanh nghiệp: => Tái cơ cấu lại dự án đầu tư để tập trung vốn
=> Giảm giá bán + Tăng huy động vốn góp cá nhân



GIẢI PHÁP DÀI HẠN
Và một số khuyến nghị
SỬA LUẬT KDBĐS

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

1

Nguồn cung biến động sau 3-5 năm của chu kỳ đầu tư các dự án BĐS:

⇒ **Giai đoạn 2020-2022: số dự án giảm => Cung khan hiếm 2024 – 202**

⇒ **Chủ động thúc đẩy tiến độ đưa các dự án BĐS vào đầu tư phát triển**

2

Đầu tư quá mức so với triển vọng phát triển (Nhà ở, TMDV, CN, Du lịch)

=> Các thành phố “Ma”: chôn vùi nguồn lực đầu tư của xã hội .

Do vậy Chính phủ phải Kiểm soát tiến độ đầu tư các dự án BĐS theo

Tiến trình Đô thị hóa + CN Hóa + Phát triển du lịch, thông qua:

=> Quy hoạch (các loại BĐS) và cấp phép dự án thực hiện quy hoạch

⇒ Đầu tư Hạ tầng công cộng và hỗ trợ phát triển hạ tầng xã hội

⇒ Quản lý tiến độ triển khai dự án

QUẢN LÝ GIAO DỊCH ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Mua bán, giao dịch bất động sản không đăng ký: thất thu thuế; thổi giá tạo nhiễu loạn thị trường; nhà nước không kiểm soát.

=> **Giao dịch không đăng ký vẫn được pháp luật bảo hộ**

Đăng ký BẤT buộc đối với giao dịch đất và BĐS:

- Không bảo hộ giao dịch không đăng ký
- Vi phạm không đăng ký đất => Thu hồi
- Đứng tên hộ để cho người không được phép mua, hoặc trốn kê khai TS=> Tịch thu BĐS vi phạm

BẮT BUỘC GIAO DỊCH QUA SÀN GIAO DỊCH BĐS

- Sàn giao dịch BĐS mới có đủ năng lực kiểm tra, đánh giá: đầy đủ về thông tin hàng hoá giao dịch (*tránh vi phạm, rủi ro các bên tham gia*); giá cả phù hợp với giá trị thị trường hàng hoá trong khu vực (*cung cấp cho cơ quan quản lý nhà nước*)

Trách nhiệm của sàn giao dịch BĐS: Xác nhận và chịu trách nhiệm về các thông tin xác nhận (*cung cấp cho cơ quan nhà nước để tính thuế; đăng ký biến động; dự báo thị trường*)
⇔ **thay cho việc công chứng = chỉ xác nhận như vi bằng**

BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI = TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

- 1** Giao dịch BĐS hình thành trong tương lai **không thể đăng ký giao dịch** → mua bán trao tay đẩy giá tăng lên: giá tăng ở giai đoạn dự án chưa hoàn thành, khi hoàn thành bàn giao sản phẩm ít tăng giá
- 2** Mục tiêu nhà đầu tư để huy động vốn: => thay đổi phương thức huy động vốn bằng trái phiếu công trình = **được phép huy động vốn sớm hơn** so với bán sản phẩm hình thành trong tương lai.
- 3** Mục tiêu của người **mua để sở hữu**: sẽ được quyền mua khi công trình hoàn thành.
- 4** Mục tiêu của người mua để bán lại kiếm lời: **mua bán trái phiếu không phải mua bán bất động sản**
- 5** Trái phiếu là sản phẩm chia nhỏ giá trị nên **nhiều người** có thể tham gia
- 6** **Dễ kiểm soát**: lượng trái phiếu được phát hành tương đương với giá trị dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; tiền phát hành được kiểm soát qua đơn vị bảo lãnh để tránh rủi ro dùng sai mục đích.

THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

1

- **VỊ TRÍ HỮU HẠN** → **BĐS TRỞ THÀNH TÀI SẢN TÍCH LŨY, CẮT TRỮ GIỐNG NHƯ VÀNG**
 - Giá cao hơn nhiều các yếu tố kinh tế cấu thành
 - Giá BĐS cao so với thu nhập và khả năng tiêu dùng
 - Tăng cầu đầu cơ, tích trữ bằng bất động sản

2

=> Hạn chế tích lũy BĐS: Thuế chiếm hữu BĐS + Thuế thừa kế BĐS

=> Giảm giá trị tích trữ: Sử dụng đất có thời hạn:

(1) Nhà riêng lẻ = BĐS lâu dài: → thời hạn sử dụng đất lâu dài

(2) Nhà chung cư; Công trình kinh doanh => có thời hạn phải đổi mới:

=> Khuyến nghị: Chung cư Thuê đất trả tiền 1 lần cho cả thời hạn

⇒ Giá giảm: Lợi người tiêu dùng ⇔ Không có lợi cho Doanh nghiệp và người đầu cơ

⇒ Khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê: Mang lại lợi ích cho Xã hội



**Xin trân trọng
cảm ơn!**

