

Hội nghị Bất động sản VRES 2024: Nhìn lại thị trường bất động sản 30 năm

16:07 03/12/2024

Sáng 3/12, tại Hà Nội đã diễn ra Hội nghị Bất động sản Việt Nam (Vietnam Real Estate Summit - VRES) 2024 với chủ đề "Hành trình 30 năm thị trường bất động sản Việt Nam". Sau 30 năm hình thành và phát triển, thị trường bất động sản Việt Nam đã trở thành động lực quan trọng cho nền kinh tế.

Bất động sản Việt Nam trải qua 5 giai đoạn

Theo ông Bạch Dương, Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn, thị trường bất động sản Việt Nam 30 năm qua có thể chia thành năm giai đoạn chính Khởi đầu (Trước 2009), Định hình (2009 - 2012), Tăng trưởng (2013 - 2019), Biến động (2020 - 2021) và Thách thức (2022 - 2024).

Thị trường bất động sản Việt Nam khởi đầu (trước 2009) với hành lang pháp lý từ Luật, và môi trường vĩ mô thuận lợi. Sau khi gia nhập WTO năm 2007, Việt Nam có FDI vào lĩnh vực bất động sản tăng trưởng mạnh, từ 8,5 tỷ USD năm 2007 tăng lên 23,6 tỷ USD năm 2008 và 21,5 tỷ USD năm 2009. Nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn đã ra mắt và các dự án mới đều thu hút sự quan tâm.

Sang giai đoạn Định hình (2009 - 2012), việc tín dụng giảm, lãi suất tăng khiến thị trường bất động sản mất thanh khoản và giá giảm liên tiếp. Lượng hàng tồn kho bất động sản đã tăng từ 108,4 nghìn tỷ đồng năm 2009 lên 192,7 nghìn tỷ đồng năm 2011. Lúc này, các doanh nghiệp trải qua quá trình sàng lọc khắc nghiệt. Khi người tiêu dùng mất niềm tin, nhiều kênh thông tin bất động sản trực tuyến đã ra đời để cải thiện tính minh bạch, bao gồm: Batdongsan.com.vn, Chợ tốt, Alo nhà đất...

Đến giai đoạn Tăng trưởng (2013 - 2019), ba bộ luật mới gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đã tiếp tục định hướng cho thị trường, ghi nhận cải thiện tích cực.



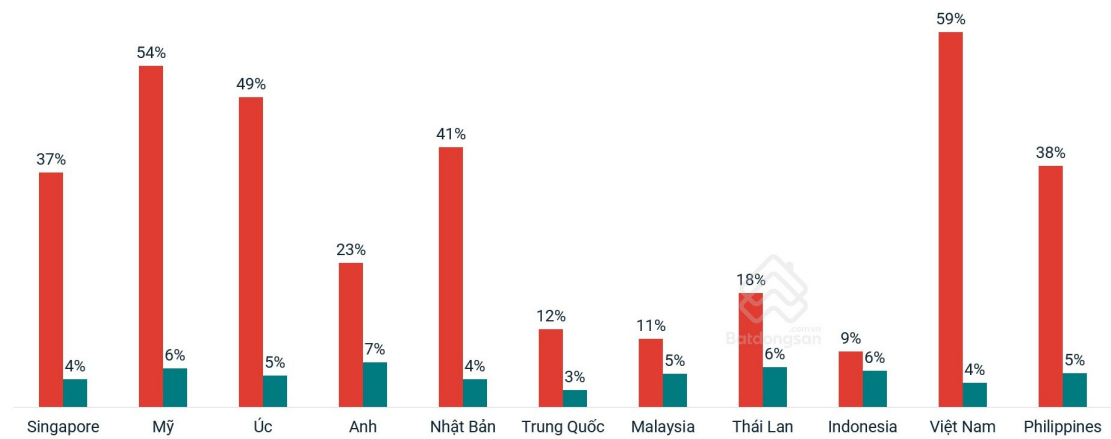
Ông Bạch Dương, Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn chia sẻ tại Hội nghị VRES 2024

Ngay sau đó, thị trường trải qua giai đoạn Biến động (2020 - 2021) khi đại dịch Covid-19 ảnh hưởng đến mọi lĩnh vực. Dù vậy, hoạt động mua bán bất động sản ở thời điểm này vẫn tiếp tục với nguồn cung tăng và được cao cấp hoá. Trong đó, cơ cấu lượng tin đăng loại hình bất động sản Hạng sang (giá bán ≥ 80 triệu đồng/m²) đã tăng từ 4% vào quý 1/2020 lên 10% vào quý 4/2021.

Từ năm 2022 đến nay, thị trường trải qua giai đoạn Thách thức với tình hình vĩ mô khó khăn, nhiều doanh nghiệp bộc lộ yếu kém về tài chính và pháp lý. Hiện tại, người tiêu dùng bất động sản vẫn gặp không ít khó khăn trong quá trình tìm hiểu và lựa chọn. Vì vậy, các chủ đầu tư và nhà môi giới cũng gặp thách thức trong việc tìm kiếm khách hàng và xây dựng uy tín.

Tỷ lệ sở hữu bất động sản Việt Nam cao hàng đầu thế giới

Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn cho biết, năm 2024 ghi nhận mức quan tâm lớn đến các vấn đề về giá bán và khó khăn khi sở hữu bất động sản. Số liệu từ Global Property Guide cho thấy giá bán bất động sản Việt Nam đang tăng trưởng nhanh chóng so với thế giới.



Biểu đồ Tăng trưởng giá bán BĐS Việt Nam 5 năm qua

Cụ thể, tăng trưởng giá bất động sản trong 5 năm của Việt Nam đạt mức 59%, cao hơn nhiều quốc gia khác như Mỹ (54%), Úc (49%), Nhật Bản (41%), Singapore (37%)... Mức giá tăng cao khiến lợi suất cho thuê bất động sản ở Việt Nam chỉ ở mức 4%, trong khi nhiều quốc gia khác như Philippines, Malaysia, Thái Lan, Indonesia, Anh, Úc, Mỹ có lợi suất cho thuê bất động sản giao động từ 5% – 7%

Ông Nguyễn Quốc Anh phân tích, kinh tế, quản lý và xã hội là ba yếu tố chính tác động đến giá bất động sản. “Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế đầu người, lạm phát mạnh mẽ. Đồng thời, môi trường lãi suất và hiệu quả đầu tư các kênh trong nước đều củng cố nhu cầu mua bất động sản của người tiêu dùng”, ông Quốc Anh nhận định.

Về góc độ kinh tế, tăng trưởng GDP bình quân đầu người của Việt Nam hiện ở mức 34,8%, cao hơn trung bình thế giới (20,8%) và các nước đang phát triển (22%). Mặt khác, lạm phát tại Việt Nam cũng ở mức cao hơn so với trung bình các nước. Hiện tại, môi trường lãi suất ở Việt Nam đang dần trở về mức thuận lợi hơn và tỷ trọng tài sản tích trữ trong GDP của Việt Nam khá cao (32,8%), đứng thứ 27 trên thế giới (trung bình 27,1%).

Với lượng tiền tích trữ, người Việt Nam có một số kênh đầu tư chính như thị trường tài chính, bất động sản, vàng, ngoại tệ và gửi tiết kiệm. Trong khi kênh đầu tư vàng nhiều biến động, rủi ro và có chênh lệch lớn giữa giá vàng trong nước và thế giới, Kênh ngoại tệ và gửi tiết kiệm có lợi suất ở mức khá thấp, trong khoảng ~9 – 13%/2 năm.

Đáng chú ý, theo Batdongsan.com.vn, bất động sản được đánh giá là kênh đầu tư có lợi suất tốt nhất tại Việt Nam trong 10 năm qua với tỷ suất lợi nhuận của

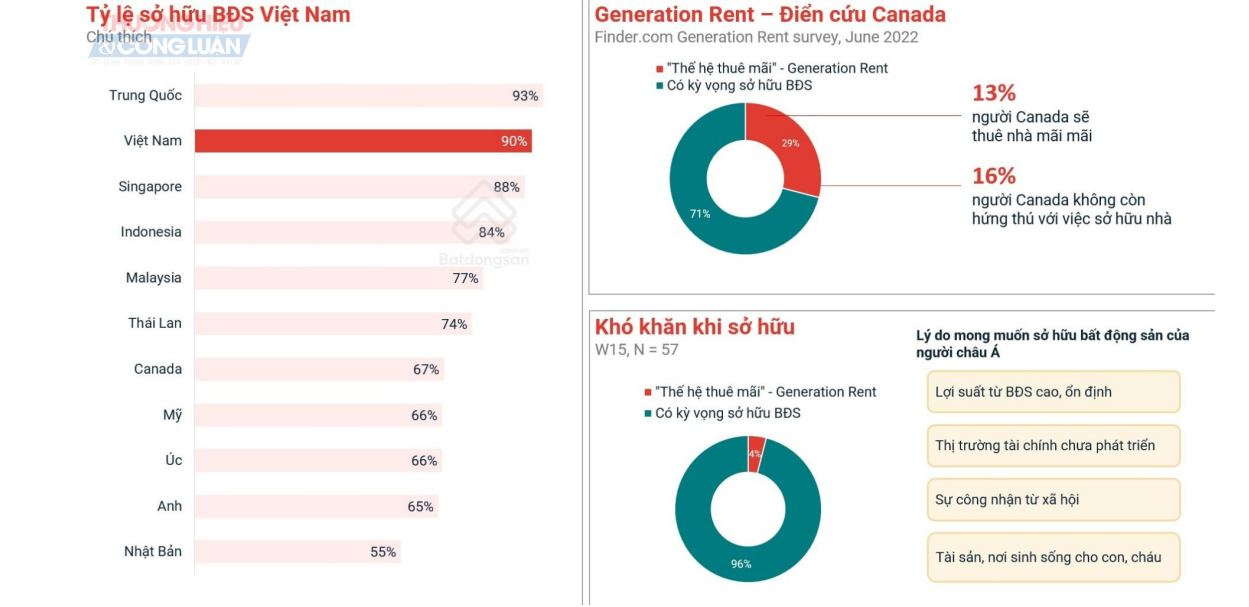
loại hình Chung cư đạt 197% và Đất nền đạt 137% vào quý 4/2024 so với quý 1/2015.

Yếu tố thứ hai là quản lý với thuế vừa là nguồn thu, vừa là công cụ quản lý thị trường. Dữ liệu từ Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) cho thấy tỷ trọng thuế bất động sản trong GDP theo quốc gia của Việt Nam đang ở mức (0,03%) thấp hơn hẳn so với các quốc gia khác như Trung Quốc, Singapore (1,5%), Nhật Bản (2,6%), Hàn Quốc (4%).

Theo ông Quốc Anh, tham khảo từ một số quốc gia nổi bật trên thế giới, có thể thấy Thuế bất động sản được sử dụng làm chính sách quản lý thị trường và tối ưu nguồn thu. Tuy nhiên, trước khi áp dụng, nhiều thách thức về lý thuyết và vận hành cần được cân nhắc phù hợp. Điểm nhìn cho Việt Nam nằm ở việc tồn tại nhiều thách thức từ lý thuyết đến áp dụng thuế bất động sản phù hợp.

Cuối cùng là yếu tố xã hội. Dân số và tốc độ đô thị hóa của Việt Nam cho thấy nhiều cơ hội cho tăng trưởng nhu cầu bất động sản. Xu hướng gia đình nhỏ hơn cũng thúc đẩy nhu cầu mua bất động sản cho thế hệ sau thừa kế và hành trình tự sở hữu nhà của người trẻ. Ngoài ra, về mặt văn hóa, người Việt Nam có nguyện vọng lớn với việc sở hữu bất động sản trong đời.

Đáng chú ý, Việt Nam lọt top quốc gia có tỷ lệ sở hữu bất động sản cao nhất thế giới với 90%, cao hơn một số nước trong khu vực Đông Nam Á như Singapore (88%), Indonesia (84%) và cao hơn Mỹ (66%), Úc (66%)...



Tỷ lệ sở hữu bất động sản Ở Việt Nam cao nhất thế giới với 90%

Thu Trang