Thị trường bất động sản và bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam: Thực trạng và hàm ý chính sách

Real estate market and income inequality: Current situation and policy implication

Lê Kiên Cường¹, Lê Thanh Tùng^{2*}, Trần Mạnh Hùng²

¹Trường Đại học Ngân hàng Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

²Trường Đại học Mở Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

*Tác giả liên hệ, Email: tung.lt@ou.edu.vn

THÔNG TIN

DOI:10.46223/HCMCOUJS.
proc.vi.16.1.1857.2021

Ngày nhận: 7/3/2021

Ngày nhận lại: 31/3/2021

Duyệt đăng: 8/4/2021

Từ khóa:

kinh tế thị trường, thị trường bất
động sản, bất bình đẳng thu nhập

Keywords:

market economy, real estate
market, income inequality

TÓM TẮT

Nền kinh tế Việt Nam đang duy trì một xu hướng tăng trưởng mạnh mẽ trong hơn ba thập kỷ qua. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản Việt Nam cũng có những bước phát triển đáng ghi nhận. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh thị trường bất động sản với mặt bằng giá cả bất động sản tăng mạnh cũng đang có những tác động nhất định làm bất bình đẳng thu nhập gia tăng tại Việt Nam. Bài viết đã phân tích thực trạng phát triển thị trường bất động sản trong mối quan hệ với vấn đề bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam trong những năm qua. Trên cơ sở các phân tích thực trạng, bài viết cũng đưa ra một số hàm ý chính sách nhằm thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản hài hòa với việc giảm thiểu bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam trong thời gian tới.

ABSTRACT

The Vietnamese economy has maintained an increasing trend over the past three decades. In that scenario, the real estate market in Vietnam also has remarkable developments. However, the rapid development of the real estate market with the increase in real estate prices has also had certain impacts on the inequality of increasing income in Vietnam. The article has been analyzing situations of real estate market developments in relation to the income inequality in Vietnam over the past few years. Based on the analyzing performances, the article also gives some main ideas to promote the development of the real estate market in harmony with the reduction in income inequality in Vietnam in the near future.

1. Giới thiệu

Kể từ sau khi quyết định thực hiện công cuộc Đổi Mới thì nền kinh tế Việt Nam đang duy trì một xu hướng phát triển mạnh mẽ trong hơn ba thập kỷ qua. Nền kinh tế Việt Nam luôn được xếp vào nhóm các quốc gia có tỷ lệ tăng trưởng kinh tế cao. Ở một nền kinh tế năng động như Việt Nam, nơi luôn luôn có những cơ hội kinh tế mới, việc đất đai có thể được chuyển dịch giữa

những người sử dụng khác nhau mà không gặp phải quá nhiều khó khăn là rất quan trọng. Vì vậy, sự hiện diện của các thị trường đất đai vận hành hiệu quả, xem xét tỉ lệ hộ tham gia vào thị trường mua bán và cho thuê đất là rất cần thiết. Cốt lõi của thành công kinh tế của Việt Nam là sự phát triển nhanh chóng trong khi vẫn kiểm soát được bất bình đẳng (World Bank Group, 2015). Một trong những thách thức trong việc tiếp tục câu chuyện thành công này là làm thế nào để thành quả tăng trưởng kinh tế phải mang lại chất lượng cuộc sống cao hơn cho người dân. Mặc dù vậy, bất bình đẳng thu nhập luôn là một trong những vấn đề nan giải tại các quốc gia đang phát triển trong giai đoạn “bùng nổ” tăng trưởng kinh tế (Kuznets, 1955).

Các số liệu thống kê đã cho thấy sự phân hóa mạnh về thu nhập bình quân giữa các địa phương trên địa bàn cả nước. Sự phân hóa mạnh về thu nhập bình quân cũng cho thấy bất bình đẳng trong thu nhập đang gia tăng và cũng làm tăng những nguy cơ như phân hóa giàu nghèo, rạn nứt trong quan hệ kinh tế - xã hội giữa các tỉnh, thành hoặc giữa các vùng lãnh thổ của Việt Nam (Oxfam Vietnam, 2016). Xét trong dài hạn, tình trạng không hội tụ thu nhập giữa các vùng lãnh thổ cũng như bất bình đẳng trong thu nhập tăng lên còn gây ra những mâu thuẫn kéo dài, có thể tạo thành những biến động lớn về mặt chính trị kéo theo sự tan vỡ của liên minh kinh tế hoặc liên minh giữa các vùng lãnh thổ, thậm chí nguy hiểm hơn là phá vỡ tính thống nhất về địa lý của quốc gia. Do đó các chủ đề nghiên cứu có liên quan đến phân tích thực trạng hội tụ thu nhập, bất bình đẳng thu nhập đang đặt ra những yêu cầu cấp bách phải thực hiện nghiên cứu làm rõ thực trạng nhằm cung cấp thêm thông tin phục vụ cho công tác hoạch định chính sách trong bối cảnh tình hình biến động của thu nhập giữa các tỉnh đang có sự gia tăng nhanh chóng tại Việt Nam trong giai đoạn từ năm 2000 trở lại đây (Nguyen & Pham, 2018; Tran, Lim, Cameron, & Van, 2014; Tran, Nguyen, & Van, 2017).

Mặc dù chưa đủ cơ sở để kết luận nhưng các số liệu thống kê phần nào đã cho thấy dấu hiệu của sự phân hóa về thu nhập bình quân tại Việt Nam (Oxfam Vietnam, 2016). Bên cạnh đó, nếu như tình trạng các hàng hóa thiết yếu như bất động sản nhà ở “bùng nổ” với tốc độ gia tăng giá cả “phi mã” tại Việt Nam thì điều này cũng đang cho thấy rằng bất bình đẳng trong thu nhập có thể cũng đang có những biến chuyển không tích cực. Bất bình đẳng gia tăng sẽ làm tăng mức độ phân hóa giàu nghèo, gây ra các rạn nứt trong quan hệ kinh tế - xã hội giữa các tỉnh, thành hoặc giữa các vùng lãnh thổ của Việt Nam. Xét trong dài hạn, tình trạng không hội tụ thu nhập giữa các vùng lãnh thổ, quan hệ thuận chiều giữa tăng trưởng kinh tế và bất bình đẳng thu nhập sẽ tạo những mâu thuẫn trong các thành phần dân cư (Kumar & Mahadevan, 2011). Trong báo cáo của World Bank Group (2015) đưa ra phân tích về việc nhà ở giá hợp lý sẽ là công cụ giúp Việt Nam đạt được mục tiêu nâng cao năng suất lao động và tăng trưởng rộng khắp ở khu vực đô thị. Các vấn đề nghiên cứu mà đề tài hướng đến cũng chính là một trong những sức ép lớn từ thực tiễn đang đặt ra hiện nay trong quá trình phát triển kinh tế xã hội của Việt Nam.

Chính vì vậy, bài viết nhằm trả lời cho các yêu cầu cấp bách phải thực hiện nghiên cứu làm rõ thực trạng nhằm phục vụ cho công tác hoạch định chính sách trong lĩnh vực bất động sản trong bối cảnh tình hình biến động của thu nhập giữa các tỉnh, thành có sự gia tăng nhanh trong thời gian qua. Nghiên cứu này được thực hiện nhằm mục đích phân tích, đánh giá về mối quan hệ giữa sự phát triển của thị trường bất động sản và vấn đề bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam. Kết quả phân tích thực trạng phát triển của thị trường bất động sản trong mối tương quan với vấn đề bất bình đẳng là căn cứ để bài viết đề xuất một số hàm ý chính sách nhằm thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản hài hòa với việc giảm thiểu bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam trong thời gian tới.

2. Thực trạng phát triển thị trường bất động sản và bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam

Nhìn tổng quan, nền kinh tế Việt Nam đã duy trì một tốc độ tăng trưởng nhanh trong hơn

30 năm qua, với thu nhập bình quân tăng và số người nghèo giảm đều và đáng kể. Trên thực tế, hàng chục triệu người đã vượt chuẩn nghèo chính thức từ thập niên 1990 khi thu nhập GDP tính theo đầu người tăng từ 100 USD vào năm 1990 lên khoảng 2.750 USD vào năm 2019. Tăng trưởng kinh tế ở Việt Nam bình quân đạt xấp xỉ 6%/năm trong ba thập kỷ qua và tỷ lệ tăng trưởng bình quân khoảng 6,4% trong thập niên 2000. Tuy nhiên, tỷ lệ tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ nhưng cũng kéo theo vấn đề xã hội nảy sinh là chỉ số đo lường bất bình đẳng tại Việt Nam cũng có xu hướng tăng lên nhưng không mạnh bằng nhiều quốc gia mới nổi khác. Điều này một phần do những chính sách tích cực của Việt Nam về giảm bất bình đẳng. Mặc dù vậy, hiện nay Việt Nam vẫn phải đương đầu với một thách thức lớn: tốc độ tăng trưởng kinh tế bắt đầu dần chậm lại và tình trạng bất bình đẳng thu nhập đang gia tăng. Do đó, cần có các chính sách để Việt Nam có thể tăng trưởng toàn diện và bền vững để tất cả người dân cùng hưởng lợi từ quá trình phát triển đất nước.

Theo lý thuyết đường cong Kuznets (1955) thì phân phối thu nhập sẽ xấu đi giai đoạn công nghiệp hóa và cải thiện khi các nước trở nên giàu hơn. Đường cong dạng chữ U ngược không là mối quan hệ khả dĩ duy nhất mà chỉ là xu hướng. Không lập luận chọn bất bình đẳng cao hơn ở giai đoạn phát triển ban đầu để thúc đẩy tăng trưởng. Mặc dù đã đạt được những thành tựu kinh tế và xã hội đáng chú ý, Việt Nam vẫn còn phải giải quyết nhiều hạn chế, khó khăn trong quá trình phát triển. Thu nhập bình quân còn thấp xa so với mức mong muốn của đất nước; suy giảm tăng năng suất trong những năm gần đây; nhiều vấn đề về xã hội và môi trường còn phải giải quyết; nhiều chương trình, kế hoạch phát triển còn chưa hoàn thành cần phải tiếp tục thực hiện; bất bình đẳng đang bắt đầu gia tăng, đặc biệt là về khả năng tiếp cận các cơ hội phát triển chưa công bằng, và các thể chế quản trị vẫn còn yếu trong những lĩnh vực quan trọng. Việt Nam phải thích ứng nhanh chóng và hiệu quả hơn trước những cơ hội và thách thức toàn cầu nếu muốn tránh rơi vào “bẫy thu nhập trung bình” và tụt hậu so với các nền kinh tế khác thành công hơn trong khu vực.

Tăng trưởng kinh tế của Việt Nam và các chính sách theo đuổi trong ba thập kỷ qua đã giúp giảm tỷ lệ nghèo trên cả nước. Nhưng khoảng cách giàu nghèo đang ngày càng tăng, đòi hỏi những chính sách mới để đảm bảo không tăng bất bình đẳng và tỷ lệ nghèo. Trong khi Việt Nam tiếp tục duy trì chuyển đổi cơ cấu và giảm nghèo, mức tăng trưởng có xu hướng có lợi cho người giàu, với thu nhập từ nông nghiệp và sản xuất công nghiệp chỉ tăng đối với nhóm từ 10% tới 20% giàu nhất. Điều này có nghĩa bất bình đẳng về kinh tế đã tăng lên trong hai thập kỷ qua. Dù hàng chục triệu hộ gia đình Việt Nam đã vượt chuẩn nghèo chính thức, nhiều hộ có thu nhập chỉ nhỉnh hơn chuẩn nghèo và vẫn có thể coi là nghèo theo định nghĩa đa chiều. Ở một cực khác của đường phân bố tài sản, khoảng một phần triệu dân số Việt Nam được coi là “siêu giàu”, được định nghĩa là có tài sản trị giá trên 30 triệu USD. Năm 2014, 210 người siêu giàu (có trên 30 triệu USD) ở Việt Nam có tổng tài sản khoảng 20 tỷ USD, tương đương 12% GDP cả nước. Theo số liệu của tổ chức Knight Frank (một trong những công ty tư vấn tài sản toàn cầu lớn nhất thế giới), ước tính số người siêu giàu sẽ tăng đáng kể ở Việt Nam, sẽ lên đến con số 403 người vào năm 2025. Tính toán của Oxfam Vietnam (2016) cho thấy tại Việt Nam người giàu nhất có thu nhập trong một ngày cao hơn thu nhập của người nghèo nhất trong 10 năm. Tài sản của người một số giàu nhất có thể giúp tất cả người nghèo ở Việt Nam (khoảng 13 triệu người) thoát nghèo.

Hiện tại Việt Nam đang có mạng lưới các đơn vị hành chính gồm 58 tỉnh và 5 thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là 63 tỉnh), có địa bàn phân bố trải dài từ Bắc đến Nam với các trung tâm phát triển chính gồm TpHCM và vùng phụ cận (miền Nam), Hà Nội và vùng phụ cận (miền Bắc), Đà Nẵng và vùng phụ cận (miền Trung). Sau hơn 30 năm thực hiện công cuộc đổi mới, tình hình kinh tế xã hội của Việt Nam cũng như các địa phương đã có những

tiến bộ rõ rệt. Mặt bằng thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam đã tăng hơn 20 lần, từ mức khoảng 100 USD/người/năm lên đến gần 2.750 USD/người/năm. Tuy nhiên tốc độ tăng của thu nhập giữa các tỉnh, thành phố là không đồng đều nhau và đang có xu hướng gia tăng khoảng cách giữa các trung tâm phát triển với các tỉnh còn lại. Bên cạnh đó, trong số 63 tỉnh của Việt Nam thì chỉ có 13 tỉnh (chiếm khoảng 20%) là có thặng dư ngân sách địa phương và nộp về ngân sách trung ương. Như vậy, tính đến hết năm 2017 Việt Nam vẫn đang có đến 50 tỉnh vẫn đang duy trì thâm hụt ngân sách và phải được bù đắp bởi các khoản trợ cấp từ ngân sách trung ương. Như vậy, chúng ta có thể kết luận rằng sự phát triển của Việt Nam trong hơn 30 năm qua không có sự đồng đều giữa các địa phương. Các khu vực có thành phố trực thuộc Trung ương dường như đang bỏ cách ngày càng xa với một số địa phương có điều kiện kinh tế-xã hội khó khăn.

Bất bình đẳng kinh tế càng tăng thì càng làm giảm bình đẳng cơ hội cho thế hệ sau, tạo nên một vòng luẩn quẩn. Tổ chức Oxfam cho rằng để giảm nghèo, nhân loại phải giải quyết bất bình đẳng đang hiện hữu nhiều chiều: bất bình đẳng về kinh tế - chênh lệch thu nhập và bất bình đẳng cơ hội và tiếng nói, bao gồm quyền, khả năng tiếp cận, khả năng dịch chuyển, sự tham gia và ảnh hưởng (Oxfam Vietnam, 2016). Theo số liệu thống kê của Ngân hàng thế giới (World Bank Group) thì chỉ số Gini đã cho thấy, mức độ bất bình đẳng trong phân phối thu nhập của Việt Nam đang có xu hướng tăng lên. So với mức thấp nhất tại năm 2002, thì tính sơ bộ vào năm 2018 cho thấy mức độ bất bình đẳng đã tăng 0,4 điểm phần trăm, tuy nhiên con số chính thức có thể còn cao hơn. Như vậy tình trạng bất bình đẳng thu nhập của Việt Nam đang trong xu thế tăng lên trong toàn bộ giai đoạn này. Số liệu từ các nguồn này có thể không phản ánh hết thực trạng bất bình đẳng ở Việt Nam vì các lý do khác nhau. Chẳng hạn, thu nhập hay chi tiêu của nhóm giàu không được khai báo và thu thập đầy đủ trong các kỳ điều tra mức sống hộ gia đình; do đó, số liệu đo bất bình đẳng có thể bị giảm. Các thước đo và khung thời gian khác nhau có thể đưa ra những bức tranh khác nhau về bất bình đẳng ở Việt Nam.

Đối với chính sách phát triển thị trường bất động sản, Việt Nam đã trải qua nhiều giai đoạn khác nhau cơ chế vận hành thị trường (World Bank Group, 2015). Trước năm 1988, lĩnh vực nhà ở chính thức của Việt Nam được quản lý thông qua chế độ kế hoạch hoá tập trung, nhưng kể từ sau Đổi Mới thì cơ chế vận hành đã chuyển biến theo định hướng của cơ chế thị trường. Đây là nguyên nhân khiến cho khu vực này có sự tăng trưởng nhanh chóng, đặc biệt ở phân khúc cao cấp cả về cung lẫn cầu. Tuy nhiên, định hướng thị trường này gần như không mang lại giải pháp nào tạo điều kiện cho người nghèo và cận nghèo tiếp cận được với nhà ở. Tăng trưởng dựa vào đầu tư trực tiếp nước ngoài và tình trạng đầu cơ đã khiến giá nhà leo thang và cuối cùng dẫn đến tình trạng “bong bóng” bất động sản trong giai đoạn 2009-2012 và 2017-2020. Cùng với tình trạng “bong bóng” thì nhiều nơi ghi nhận giá nhà đất tăng trung bình gấp 3 lần sau khoảng 10 năm. Giá nhà đất tăng nhanh hơn nhiều lần mức tăng tiền lương sẽ làm gia tăng nhanh chóng bất bình đẳng thu nhập do một bộ phận hộ gia đình phải sử dụng tích lũy để thuê mua nhà ở và tiếp tục làm giảm khả năng sở hữu nhà ở trong tương lai.

Bảng 1

Nhu cầu nhà ở thể hiện qua số lượng hộ gia đình thành thị (đơn vị 1.000)

Năm	Tổng số tại đô thị Việt Nam	Riêng Hà Nội	Riêng Tp HCM	Đồng bằng sông Hồng	Cao nguyên và miền núi phía Bắc	Khu vực Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	Tây Nguyên	Đông Nam Bộ	Đồng bằng sông Cửu Long
Năm 2009	6.470	715	1.441	1.572	521	1.155	362	1.952	932
Năm 2015	8.269	911	1.766	2.026	642	1.429	440	2.619	1.143
Dự báo 2020	10.138	1.123	2.084	2.507	759	1.698	515	3.358	1.350
Tăng trung bình hàng năm	374	42	64	96	23	54	15	148	41
Tăng hàng năm (%)	100%	11%	17%	26%	6%	14%	4%	40%	11%

Nguồn: Tổng cục Thống kê (2021)

Các gói kích cầu đã giúp định hướng lại thị trường khiến các doanh nghiệp đầu tư bất động sản và các tổ chức cho vay chuyển hướng sang lĩnh vực nhà ở thu nhập trung bình với giá cả hợp lý dành cho những người có nhu cầu thực về sở hữu nhà ở, điều này dẫn đến những chi phí tài chính lớn cho chính phủ. Thời điểm sau những năm khủng hoảng là cơ hội để Việt Nam chuyển sang một giai đoạn mới về chính sách nhà ở, tập trung vào việc khắc phục những yếu kém của thị trường, vấn đề khả năng chi trả của những người thu nhập thấp nhất, cũng như nâng cao hiệu quả chi tiêu công. Tình trạng xin được giao đất, thuê đất theo hình thức chỉ định nhà đầu tư, xin điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất diễn ra phổ biến ở các địa phương. Cơ chế xin - cho trong đất đai đã làm méo mó ít nhiều thị trường quyền sử dụng đất; bất bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp; việc sử dụng đất đai kém hiệu quả, tham nhũng, lãng phí.

Mặc dù vậy, trong bối cảnh chung là những người hưởng lợi lớn nhất từ sự phát triển bùng nổ của nền kinh tế Việt Nam trong hơn ba thập kỷ gần đây là những chủ sở hữu của tài sản hoặc vốn. Thu nhập từ tài sản - ví dụ như trả lãi, cổ tức chia cho cổ đông hoặc giá trị tài sản tăng-đã tăng nhanh hơn rất nhiều so với tiền lương. Ngược với lẽ thông thường là khi các thị trường giao dịch tài sản như thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán phát triển tốt thì nhìn chung nền kinh tế sẽ có những lợi ích nhưng ngày càng có chứng cứ cho thấy sự tương đồng lớn giữa sự phát triển “nhảy vọt” của thị trường bất động sản và việc bất bình đẳng thu nhập tăng.

Một chứng cứ khác chứng minh cho nhận định này đó là tăng trưởng thu nhập của những người giàu nhất tại Việt Nam thì đa phần đến từ thặng dư vốn từ thị trường bất động sản. Tuy nhiên, xu hướng giàu có từ việc tham gia vào thị trường vẫn sẽ tiếp diễn trong giai đoạn tới khi mà nhu cầu nói chung về nhà ở đang gia tăng mạnh mẽ với sự tăng lên về số lượng của hộ gia đình tại khu vực thành thị.

Nguồn cung hiện tại chủ yếu phụ thuộc vào các giải pháp nhà ở tự xây. Khoảng 80% sản phẩm nhà ở là do các doanh nghiệp đầu tư bất động sản quy mô nhỏ, các chủ thầu xây dựng nhỏ lẻ và bản thân các hộ gia đình cung cấp. Tuy nhiên, các hộ gia đình thu nhập thấp và trung bình vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn trong việc nắm bắt nguồn lực cần thiết để có được một căn nhà tự xây dựng khang trang. Việc tiếp cận với đất đai được công nhận chính thức để tự xây nhà thường nằm ngoài khả năng chi trả do thủ tục tốn kém và rườm rà để có được quyền sử dụng chính thức. Tại các thành phố lớn như Hà Nội và TpHCM, giá nhà ở, căn hộ tăng gấp 3 - 5 lần, so với 10 năm trước. Tính trung bình để sở hữu một căn hộ bình dân, người lao động phải trả từ 1,2 - 1,4 tỷ đồng. Điều này là quá sức đối với thu nhập của nhiều công chức, người lao động phổ thông. Nhu cầu của người dân mua nhà ngày một tăng. “Với sự mất cân bằng giữa cung và cầu, giá nhà tăng giá là điều đương nhiên. Ví dụ, những căn hộ hạng C, trước có giá 15 - 18 triệu đồng/m², thì nay đã chạm ngưỡng giá căn hộ hạng B đã đạt ngưỡng 25 - 28 triệu đồng/m²”. Trong khi đó, Giá bán căn hộ tại TpHCM hiện nay cao gấp 7 lần thu nhập của lao động thuộc tầng lớp quản lý có kinh tế khá giả, gấp 10 lần nhóm thu nhập trung lưu, gấp 17 lần người lao động phổ thông và 28 lần người trẻ mới đi làm. Theo công ty tư vấn Savills Việt Nam - nhận định: Thị trường Hà Nội cũng đối mặt với sự nhạy cảm về giá, ở khu vực ngoài vành đai 3 cũng đã có giá tới 60 triệu đồng/m². Vượt xa thu nhập của đại đa số người dân, nhất là giới trẻ.

Bảng 2

Khả năng chi trả dựa trên nhóm theo thu nhập của các hộ gia đình thành thị. Đơn vị tính (triệu đồng)

Nhóm thu nhập	Thu nhập hàng tháng	Điều kiện thị trường				Gói 30 nghìn tỷ			
		Giá trị khoản vay	Ứng trước		Nhà ban đầu Ứng trước chi trả được	Giá trị khoản vay	Ứng trước		Nhà ban đầu chi trả được
Cao	29.8	1.155	30%	495	1.650	1.507	30%	646	2.153
Khá	14.2	414	20%	103	518	541	20%	135	676
Trung bình	10.3	226	20%	56	283	326	20%	81	407
Thấp	7.3	106	0%	0	106	185	0%	0	185
Rất thấp	3.9	35	0%	0	35	75	0%	0	75

Nguồn: Tổng cục thống kê (2021)

Đáng ngạc nhiên là trong năm 2020 mặc dù đại dịch Covid-19 làm kinh tế suy thoái trên toàn cầu và tăng trưởng kinh tế của Việt Nam sụt giảm, tuy nhiên giá căn hộ tại TpHCM lại tăng lên từ 10% đến 20%. Theo HoREA, tại TP HCM, hiện nay căn hộ trung cấp (2 phòng) có giá khoảng 2,5 tỉ đồng (35 triệu đồng/m²), cao hơn khoảng trên dưới 26 lần so với thu nhập trung bình của các hộ gia đình, cá nhân có khả năng dành dụm được khoảng 8-12 triệu đồng/tháng, khoảng trên dưới 100 triệu đồng/năm. Căn hộ có giá vừa túi tiền khoảng 2 tỉ đồng trở xuống (25-30 triệu đồng/m²) và căn hộ nhà ở xã hội hầu như “vắng bóng” trên thị trường TpHCM trong hai năm qua. Do vậy, làm thế nào để kéo giảm giá nhà và ngày càng có nhiều dự án nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền, nhiều dự án căn hộ nhà ở thương mại giá thấp và nhiều dự án nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở rất lớn của đông đảo người dân là vấn đề cấp bách (Tran Le, 2020).

Theo báo cáo mới nhất của công ty tư vấn JLL, tại thị trường TpHCM, giá các dự án nhà chung cư chào bán ra thị trường sơ cấp ghi nhận mức giá trung bình 2.423 USD mỗi m², tăng hơn trung bình 17%/năm. Điều này cho thấy, giá bất động sản tại thành phố này không hề hạ nhiệt như kỳ vọng của nhiều người mua nhà thời dịch Covid-19. Còn tại thị trường Hà Nội, kể từ quý I/2020 đến nay giá bất động sản mỗi tháng một khác. Đặc biệt là đối với các dự án có quy mô lớn giá mỗi m² được tính với giá 35 triệu/m² trở lên. Giá chung cư đang bị đẩy lên mặt bằng giá mới. Khảo sát trên thị trường bất động sản tại hai thành phố lớn cũng cho thấy, phân khúc chung cư bình dân không xuất hiện. Giá căn hộ phân khúc trung, cao cấp tiếp tục đi ngang, phân khúc bình dân tăng nhẹ khoảng 3 - 5%. Chẳng có doanh nghiệp bất động sản nào giảm giá bán để kích cầu. Theo Hội môi giới Bất động sản Việt Nam đánh giá, do khan hiếm nguồn hàng trong bối cảnh lượng cầu rất cao, dẫn đến giá căn hộ tại TpHCM tăng vọt và tỷ lệ hấp thụ luôn ở mức cao. Theo thống kê của Hội Môi giới Bất động sản, tại thị trường TpHCM, 10 dự án đang giao dịch, giá thấp nhất 41 triệu đồng/m², có dự án ở Quận 9 khá xa trung tâm bắt đầu chào bán thiết lập luôn từ 50 triệu đồng/m².

Như vậy diễn biến giá ở tại các thành phố lớn nói riêng và Việt Nam nói chung bắt đầu vượt ngày càng xa khả năng mua của người dân, từ đây xu hướng bất bình đẳng trong thu nhập cũng sẽ tăng lên. Nguyên nhân là do khi đại bộ phận người dân không có nhà ở thì thị trường nhà cho thuê sẽ nở rộ và lại kéo rộng khoảng cách chênh lệch giàu nghèo giữa một bộ phận nhỏ là người cho thuê và số đông là người đi thuê (Hồ Hương, 2020).

Báo cáo của Hội môi giới bất động sản Việt Nam chỉ rõ, với thị trường nhà ở trên cả nước, theo thống kê, quý III/2020, cả nước có 73.933 sản phẩm bất động sản nhà ở được bán trên toàn thị trường (gồm 46.773 căn hộ chung cư và 27.160 sản phẩm thấp tầng), chủ yếu là hàng tồn từ các quý trước (chiếm khoảng 70%). Giao dịch trên toàn thị trường đạt 26.299/73.933 sản phẩm với tỉ lệ hấp thụ ở mức 35,5%. Trong khi đó, về lượng cung mới chào bán và giao dịch từ các sản phẩm mới chào bán, theo thống kê, quý III/2020 đạt 22.602 sản phẩm, giao dịch 9.813/22.602 sản phẩm, tương đương tỉ lệ hấp thụ 43,4%. Lượng cung mới chào bán quý III/2020 tăng 1,21 lần so với quý I/2020 và 1,23 lần so với Quý II/2020. Lượng giao dịch từ các sản phẩm mới chào bán quý III/2020 tăng khoảng 3,54 lần so với quý I/2020 và 1,43 lần so với quý II/2020. Có thể thấy, quý III/2020, thị trường bất động sản có sự phục hồi đáng kể, tỉ lệ hấp thụ từ các sản phẩm mới tăng so với quý I và II. Đối với thị trường condotel, nhìn chung, 9 tháng qua, cả nước ghi nhận hơn 4.000 sản phẩm condotel mới được chào bán ra thị trường với các khu vực dẫn đầu là: Quảng Ninh, Đà Nẵng, Phú Quốc, Bình Thuận nhưng mức độ hấp thụ của thị trường vẫn ở mức rất thấp.

Bên cạnh đó, khả năng tiếp cận nguồn tài chính tín dụng với chi phí lãi suất ưu đãi đang là một cản trở với nhiều hộ thu nhập thấp và lao động phi chính thức phần lớn là do mức độ bao phủ của dịch vụ tài chính còn thấp. Năng lực kỹ thuật để đảm bảo chất lượng công trình cũng là một vấn đề. Cuối cùng, một số luật lệ, thủ tục hành chính nhất định đã khiến các hộ gia đình rơi vào tình trạng không được công nhận chính thức, ví dụ như quy định về diện tích tối thiểu (ví dụ trên 50 m² ở một số thành phố) và các yêu cầu về cơ sở hạ tầng quá tốn kém. Các cơ quan chức năng nên có các chính sách linh hoạt hơn, chú trọng hơn vào nhu cầu của khu vực này. Lĩnh vực nhà ở thương mại do các chủ dự án xây dựng đa có thời kỳ tăng trưởng mạnh mẽ, tuy nhiên dễ bị suy yếu trong các thời kỳ suy thoái do sử dụng đòn bẩy tín dụng từ hệ thống ngân hàng. Giá cả đối với nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người dân (khoảng dưới 16 triệu đồng/m²) cũng giảm xuống, tuy nhiên vẫn tương đối ổn định trong suốt thời kỳ này do nhu cầu tiêu dùng vẫn tiếp tục tăng. Mặc dù vậy, đang có sự “lệch pha” giữa khả năng mua của thị trường và mặt bằng giá cả mà các doanh nghiệp bất động sản cung ứng.

Bên cạnh đó, tại thị trường bất động sản lớn nhất cả nước là TpHCM thì tình hình thị trường đang diễn biến tiêu cực theo chiều hướng nguồn cung đang ngày càng “teo lại” dẫn đến giá cả tiếp tục vọt lên cao hơn. Cụ thể, theo Sở Xây dựng TpHCM, từ đầu năm đến nay chỉ có 26 dự án nhà ở đủ điều kiện huy động vốn với tổng số 15.087 căn. Riêng tháng 10/2020, trong 6 dự án (tổng số 8.365 căn hộ) đủ điều kiện huy động vốn, phân khúc trung cấp chiếm đến 94,4%, phần còn lại là căn hộ cao cấp. Như vậy, phân khúc căn hộ bình dân gần như không có trên thị trường. Với tình hình gia tăng của các khu đô thị, theo tính toán của Bộ Xây dựng dự báo đến năm 2020, sẽ có 1,7 triệu người sẽ gặp khó khăn về nhà ở và hơn 1,7 triệu người có nhu cầu về chỗ ở ổn định trên toàn bộ khu vực đô thị cả nước. Thế nhưng, đối với phân khúc căn hộ trung cấp có giá bán trên 25 triệu đồng/m² chỉ chiếm 20 - 30% nhu cầu của thị trường và thường tập trung ở các khu đô thị lớn. Còn đối với các nhà ở bình dân có giá dưới 25 triệu đồng/m² tương ứng với tỷ lệ 70% – 80% nhu cầu thị trường, lại bị thiếu hụt trầm trọng. Theo như báo cáo nghiên cứu thị trường Bất động sản Việt Nam Q2/2019 của công ty tư vấn thị trường JILL thì Tp.HCM và Hà Nội là hai thị trường có nguồn cung đều giảm kỷ lục so với năm 2014. Tại Tp.HCM lượng căn hộ chính thức mở bán vào Q2/19 chỉ có 4.100 căn. Nguồn cung tại Hà Nội cũng sụt giảm nghiêm trọng khi chỉ có 5.900 căn hộ được mở bán ra thị trường.

Theo Hiệp hội Bất động sản TpHCM (HoREA), tại TpHCM, căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m²) chỉ có 28.295 căn, chiếm tỷ lệ 21,81% rất thấp trong tổng số nhà ở dự án. Căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m²) chỉ có 57.545 căn, chiếm tỷ lệ 44,37% trong tổng số nhà ở dự án. Căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m²) có 43.886 căn, chiếm tỷ lệ 33,82% cao nhất trong tổng số nhà ở dự án. Trên thị trường, giá nhà khoảng 35-40 triệu đồng/m² đã được xếp vào loại nhà cao cấp. Giá định phân nửa số lượng căn hộ trung cấp (nêu trên) được tính vào thống kê căn hộ cao cấp, thì số lượng căn hộ cao cấp sẽ khoảng 72.658 căn, chiếm đến tỷ lệ 56%, áp đảo trên thị trường. Với cơ cấu sản phẩm nhà ở như trên là biểu hiện rõ rệt của tình trạng “lệch pha cung-cầu”, phát triển thiếu cân đối, thiếu bền vững, do rất thiếu loại nhà ở vừa túi tiền và có dấu hiệu thừa cung nhà ở phân khúc cao cấp như các cơ quan chức năng đã đưa ra cảnh báo (Phan Le, 2020).

Như vậy, đang có những triệu chứng bất thường trong mối quan hệ giữa thị trường bất động sản và vấn đề bất bình đẳng thu nhập. Giá nhà ở tăng “phi mã” trong bối cảnh tăng trưởng kinh tế sụt giảm đã cho thấy nguy cơ bất bình đẳng thu nhập sẽ tăng cao. Bộ Xây dựng cho biết, sau giai đoạn tăng trưởng liên tục (từ 2014 đến 2019), thị trường bất động sản có xu hướng chững lại ở một số phân khúc, lượng giao dịch giảm hơn 40%, nguồn cung giảm 10% so với năm 2018. Đáng chú ý, từ những tháng cuối năm 2019, các chỉ tiêu của thị trường đều giảm. Lượng giao dịch bất động sản giảm hơn 70%, nguồn cung dự án mới giảm hơn 40% so với cùng kỳ năm trước đó. Một trong những bất cập của thị trường đã tồn tại khá lâu mà chưa có hướng giải quyết đó là sự mất cân đối trong quan hệ cung - cầu bất động sản. Theo số liệu thống kê của cơ quan chức năng thì nguồn cung nhà ở trung, cao cấp đang dư thừa với khoảng 70 - 100 triệu m² sàn nhưng lại thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp. Trong khi đó, theo tính toán của cơ quan chức năng, nhu cầu nhà ở của người dân đối với phân khúc nhà ở trung, cao cấp (có giá từ 25 triệu đồng/m² trở lên) hiện chỉ chiếm từ 20% - 30% tùy từng địa phương, đô thị cụ thể. Còn nhu cầu về phân khúc nhà ở bình dân, giá thấp (dưới 25 triệu đồng/m²) lại chiếm đến 70% - 80% thị trường. Hiện việc rà soát, điều chỉnh, chuyển đổi cơ cấu các dự án bất động sản cho phù hợp với nhu cầu của thị trường vẫn chưa được các địa phương quan tâm thực hiện.

Tình hình diễn biến của thị trường bất động sản đang dẫn đến một viễn cảnh là “người nghèo, người thu nhập thấp, người làm công ăn lương” sẽ khó có cơ hội sở hữu nhà và trở thành đối tượng đi thuê với mức giá thuê cũng đang ngày một gia tăng (Viet Vu, 2020). Nguồn cung về nhà ở xã hội đang rất khan hiếm. Cả nước hiện có 206 dự án nhà ở xã hội với quy mô xây dựng

khoảng 168,7 ngàn căn hộ, tổng diện tích khoảng 8,4 triệu m² đang bị chậm tiến độ hoặc tạm dừng thi công. Hiện nay, ước tính cả nước đã đang triển khai thực hiện khoảng 5 ngàn dự án, tổng mức đầu tư hơn 4,5 triệu tỷ đồng (tăng gấp 3 lần so với năm 2009). Đơn cử, trong 5 ngàn dự án nhà ở với 3.774.000 nhà ở thì chỉ có hơn 1.000 dự án nhà ở xã hội với hơn 85.000 căn; có khoảng 16.500 căn officetel, hơn 39.100 căn hộ du lịch. Có 362 khu công nghiệp với hơn 95.000 ha đất, có khoảng 30.000 cơ sở lưu trú; có 6 triệu m² văn phòng cho thuê (tăng gấp 3 năm 2009). Diện tích nhà ở bình quân tăng gần 1,4 lần (từ 16,7 m² lên 23,2 m²). Tổng diện tích nhà ở toàn quốc tăng 1,6 lần (từ 1,4 tỷ m² lên khoảng 2,3 tỷ m²), bình quân mỗi năm tăng khoảng 60 triệu m². Như vậy, nghịch lý cũng đang diễn ra đó là diện tích nhà ở toàn quốc đang ngày một tăng lên nhưng lại người lao động đang ngày càng khó khăn trong việc sở hữu nhà ở.

Sau giai đoạn tăng trưởng liên tục, thị trường bất động sản năm 2019 có xu hướng chững lại ở một số phân khúc, lượng giao dịch giảm hơn 40%, nguồn cung giảm 10% so với năm 2018. Đáng chú ý, từ những tháng cuối năm 2019, các chỉ tiêu của thị trường đều giảm. Lượng giao dịch bất động sản giảm hơn 70%, nguồn cung dự án mới giảm hơn 40% so với cùng kỳ năm trước. Một trong những bất cập của thị trường đã tồn tại khá lâu mà chưa có hướng giải quyết là sự mất cân đối trong quan hệ cung - cầu bất động sản. Trong khi nhu cầu nhà ở của người dân đối với phân khúc nhà ở trung, cao cấp (có giá từ 25 triệu đồng/m² trở lên) chỉ chiếm từ 20 - 30%, nguồn cung nhà ở dạng này lại chiếm hơn 65% sản phẩm triển khai. Thị trường hiện đang dư thừa khoảng 70 - 100 triệu m² sản dự án trung, cao cấp. Mặt khác, nhu cầu về phân khúc nhà ở thương mại bình dân, giá rẻ (dưới 25 triệu đồng/m²) dù chiếm đến 70 - 80% thị trường nhưng lại thiếu nguồn cung trầm trọng.

Nhìn chung diễn biến thị trường bất động sản năm 2019 có chiều hướng giảm sút so với 2018. Tổng nguồn cung căn hộ đã hoàn thành tại TPHCM và Hà Nội tính đến quý 4-2019 đạt lần lượt 201.707 căn và 224.179 căn ở tất cả các phân khúc, tương đương với tỷ lệ 17 căn hộ/1.000 người. Tỷ lệ này tương đối thấp và thời gian tới, chủ đầu tư nên tập trung vào thị trường nhà ở đại chúng, vì đây là phân khúc có nhu cầu thực sự. Mỗi khu vực sẽ có những khái niệm khác nhau cho nhà ở bình dân dựa vào diện tích sử dụng, chi phí, cơ sở hạ tầng... Tuy nhiên, hiện nay nhà bình dân thì giá bán phải thấp hơn 1.200 USD/m², tương đương 27 triệu đồng/m². Thống kê của HoREA cho thấy, trong năm 2019, TPHCM không triển khai dự án nhà ở xã hội nào, chỉ có 1 dự án nhà ở thương mại được UBND TPHCM chấp thuận chủ trương đầu tư. So với cùng kỳ năm 2018 giảm 12 dự án, tương đương mức giảm 92%. Theo HoREA, năm 2019 quy mô thị trường và nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở sụt giảm mạnh, nhất là phân khúc nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội (Hong Hanh, 2020). Giá nhà tăng cao, trong đó căn hộ chung cư tăng giá khoảng 15%-20% (cá biệt, có dự án nhà ở tại quận 9 giá bán căn hộ tăng đến 39%) so với năm 2018. Chính vì thế, số đông người có thu nhập trung bình, người thu nhập thấp đô thị, đặc biệt là các cặp vợ chồng trẻ, mới lập nghiệp khó tạo lập nhà ở hơn (Viet Vu, 2020).

Năm 2020, trong bối cảnh thu nhập chung của người dân bị tác động tiêu cực từ dịch bệnh thì giá nhà ở vẫn “neo cao” nhưng thị trường đang chứng kiến sự sụt giảm mạnh mẽ cả về nguồn cung và lượng giao dịch (Tran Le, 2020). Lượng cung năm 2019 có 107.284 sản phẩm, chỉ bằng 61,5% so với năm 2018; lượng giao dịch đạt 72.828 sản phẩm, bằng 64,7% so cùng kỳ. Sản phẩm trung cấp chiếm tỷ trọng cao nhất, với 67% tổng nguồn cung chào bán trong năm 2019. Phân khúc cao cấp đứng thứ 2, chiếm 25% tổng nguồn cung chào bán, tiếp đến là phân khúc hạng sang chiếm 6%. Đáng lưu ý, phân khúc bình dân chỉ có 1 dự án mới trong cả năm 2019, chiếm 2% tổng nguồn cung. Các số liệu thống kê này đang chỉ báo cho xu hướng giá nhà ở tại Việt Nam ngày càng vượt xa tầm với của người lao động làm công ăn lương bình thường (Phuong Uyen, 2020).

Đặc biệt là tại các thị trường bất động sản lớn như Tp.HCM và Hà Nội, sự lệch pha cung – cầu ngày càng nghiêm trọng. Theo số liệu từ HoREA trong 2 quý gần đây, TP.HCM gần như không có thêm một dự án nhà ở bình dân nào được triển khai. Nghiên cứu từ DKRA Việt Nam cũng chỉ ra, từ năm 2019 đến nay, loại hình nhà giá rẻ đã biến mất khỏi thị trường, trong khi phân khúc cao cấp, hạng sang chiếm hơn 30% tổng sản phẩm chào bán. Cùng với loại hình nhà thương mại bình dân, nguồn cung nhà ở xã hội cũng khan hiếm. Báo cáo mới nhất của Bộ Xây dựng cho thấy, cả nước có 1.040 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp. Trong đó đã hoàn thành 248 dự án, với khoảng hơn 103.500 căn, đang tiếp tục triển khai 264 dự án, với khoảng 216.500 căn. Tuy nhiên, hiện có 206 dự án nhà ở xã hội đang bị chậm tiến độ hoặc tạm dừng thi công. Mặc dù đã hoàn thành hơn 5.175.000 m² nhà ở xã hội cũng mới chỉ đạt được khoảng 41,4% so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020.

3. Một số hàm ý chính sách

Sau hơn ba thập kỷ đẩy mạnh công cuộc Đổi Mới thì Việt Nam đã đạt được thành tích ấn tượng trên nhiều lĩnh vực kinh tế và xã hội. Để tiếp tục phát triển nhanh và bền vững trong giai đoạn tới thì mô hình tăng trưởng kinh tế phải đảm bảo việc phân phối thu nhập tương đối công bằng và chất lượng cuộc sống của đại bộ phận người dân được nâng lên. Chính vì vậy, phát triển thị trường bất động sản một cách hài hòa có ràng buộc với vấn đề bất bình đẳng thu nhập được xem như là chìa khóa cho việc thực hiện mô hình tăng trưởng kinh tế theo đúng định hướng trong thời gian tới. Tuy nhiên, các số liệu thống kê trong những năm vừa qua đã phản ánh thực trạng phát triển thị trường bất động sản đã có một số bất cập, hạn chế và là một trong những nhân tố đã góp phần “thổi bùng” vấn đề bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam. Bài viết trình bày một hàm ý chính sách nhằm thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản hài hòa với việc giảm thiểu bất bình đẳng thu nhập tại Việt Nam trong thời gian tới:

Thứ nhất: Hiện đại hóa hệ thống đăng ký nhân khẩu quốc gia. Trên thực tế, hệ thống đăng ký nhân khẩu quốc gia được cho là một trong những nguyên nhân gây bất bình đẳng thu nhập cho người nhập cư. Trên góc độ kinh tế và trên thị trường lao động, đăng ký tạm trú hiện nay không là bất lợi, ngoại trừ trường hợp phải xin việc ở nhà nước. Tuy nhiên, người đăng ký tạm trú tiếp tục phải đối mặt với những hạn chế về tiếp cận dịch vụ, cụ thể là trường công, bảo hiểm y tế cho trẻ em và các thủ tục đơn giản như xin giấy khai sinh. Nhìn chung hệ thống này đang gây hạn chế về quyền lợi của những người không có hộ khẩu và cần phải giảm thiểu những hạn chế đó. Các kết quả cho thấy rõ ràng rằng các hộ gia đình giàu có hơn hoạt động tích cực hơn ở cả phía cung lẫn phía cầu của thị trường bất động sản. Do vậy, không có bằng chứng cho thấy thị trường mua bán đất làm tăng bất bình đẳng, theo hướng đất đai được chuyển dịch từ hộ nghèo sang hộ giàu. Tuy nhiên, điều đáng quan tâm là các thị trường tài sản như bất động sản hầu như chỉ phục vụ nhóm giàu có trong xã hội, và rất nhiều hộ nghèo hoàn toàn đứng ngoài cuộc.

Thứ hai: Có các chính sách ngăn chặn tình trạng đầu cơ trên thị trường bất động sản. Mặc dù quá trình đô thị hóa ban đầu làm tăng mật độ, nhưng nhiều thành phố hiện nay đang có hiện tượng đô thị hóa tự phát trong một số trường hợp. Đất đai đô thị tăng dần qua các năm, trong khi giá đất ở đô thị gần như tăng gấp ba trong giai đoạn 10 năm. Phát triển với mật độ dân số cao tại vùng lõi đô thị đã làm tăng thêm chi phí cung cấp hạ tầng đô thị. Những méo mó về chính sách đó gây tổn hại về hiệu quả và tạo động cơ để các doanh nghiệp tìm cách tạo lợi thế “ăn theo” hạ tầng thay vì hoạt động tạo ra của cải vật chất cho xã hội. Về vấn đề này, các giải pháp quan trọng bao gồm nâng cao hiệu quả của các thị trường vốn và đất đai, tạo môi trường thuận lợi và sân chơi công bằng hơn cho các thành phần kinh tế. Xây dựng các thể chế giám sát

sự vận hành của thị trường một cách có hiệu quả, bao gồm cả việc thao túng giá cả trên thị trường. Cần có cơ chế để cung cấp cơ hội cho các doanh nghiệp có chính sách phát triển đúng đắn, hiệu quả được tiếp cận những nguồn lực thị trường để tiếp tục phát triển và mở rộng.

Thứ ba: Nhanh chóng cải thiện hệ thống cơ sở hạ tầng, đặc biệt là giao thông, để giảm dân cư khỏi các trung tâm thành phố lớn. Mật độ đô thị tương đối cao và đang tăng lên đã làm trầm trọng thêm vấn đề của thị trường bất động sản. Kết quả là, các diện tích đô thị của Việt Nam bị cắt khúc và không vận hành tích hợp cả về cơ sở vật chất và các vấn đề kinh tế-xã hội. Nếu tiếp tục xu hướng phát triển như hiện nay thì không gian đô thị ở Việt Nam sẽ bị áp đảo bởi khí thải và tắc nghẽn giao thông mà không gặt hái được lợi ích đầy đủ của hiệu ứng tích cực của đô thị hóa. Hiện đang có nhiều hoạt động công nghiệp và gây ô nhiễm tại các khu vực đô thị đang phát triển nhanh ở Việt Nam. Giải pháp thị trường về tăng diện tích đất đô thị để gia tăng nguồn cung trên thị trường bất động sản là tiến hành di dời các cơ sở công nghiệp giá trị thấp ra khỏi các thành phố lớn. Tìm kiếm nguồn thu cho chính quyền địa phương – ví dụ bán bất động sản hoặc thuế thu nhập - sẽ giúp loại bỏ các ngành gây ô nhiễm cao ra khỏi các khu vực có mật độ dân số cao. Trong trường hợp nông nghiệp, thị trường đất vận hành tốt sẽ dẫn đến việc di dời các hoạt động sản xuất thương phẩm như cà phê và lúa sang các địa điểm hợp lý về tài chính và môi trường hơn. Từ đó, nguồn cung nhà ở tăng lên và thu hẹp khoảng cách giữa giá nhà ở và thu nhập người dân.

Thứ tư: Tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản về nguồn cung nhà ở. Gia tăng và đa dạng hóa nguồn cung cho thị trường. Thị trường bất động sản đang gặp một số khó khăn, biểu hiện ở việc một loạt các dự án đầu tư bị dở dang và nhiều dự án tắc nghẽn. Các số liệu thống kê đang cảnh báo là giá trị hàng tồn kho bất động sản đang tăng lên. Một số phân mảnh trong khu vực bất động sản ít có khả năng phục hồi sớm, do vậy càng khiến cho hoạt động xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng thêm ảm đạm. Những khó khăn trong khu vực bất động sản cũng làm tăng mức nợ xấu, đe dọa “sức khỏe” của khu vực ngân hàng. Sự trầm lắng trong giao dịch bất động sản những tháng gần đây phản ánh tình trạng giảm vốn tín dụng cũng như sự bất hợp lý mang tính cơ cấu giữa cung và cầu. Các cấp chính quyền cần chung tay tháo gỡ khó khăn cho cộng đồng doanh nghiệp và giải tỏa áp lực về nguồn cung để điều hòa sự mất cân đối trong quan hệ cung cầu.

Thứ năm: Tạo nguồn thu ngân sách ổn định từ thị trường bất động sản, sau đó sử dụng nguồn vốn này để đầu tư phát triển hạ tầng nhằm gia tăng nguồn cung cho thị trường. Như đã phân tích ở trên, nguồn thu từ đất trong cơ cấu ngân sách của các chính quyền địa phương đang chiếm một tỷ trọng rất lớn. Tuy nhiên, đa phần chỉ là những nguồn thu một lần do chuyển nhượng đất nên không bền vững và ổn định. Điều này trên thực tế đã gây ra rất nhiều khó khăn cho các chính quyền địa phương khi mà thị trường bất động sản trở nên trầm lắng trong thời gian qua. Kinh nghiệm từ các nước cho thấy, thuế bất động sản có vai trò hết sức quan trọng và đây là một nguồn thu ổn định. Do vậy, Việt Nam cần xem xét ban hành những sắc thuế bất động sản nói riêng và thuế tài sản nói chung một cách thực chất để tạo nguồn thu bền vững và ổn định. Hơn thế đây là loại thuế có tính lũy tiến cao nên sẽ tạo ra sự công bằng tốt hơn. Giai đoạn hậu đại dịch COVID-19 chính là thời điểm tốt để các cơ quan chức năng thanh lọc thị trường, củng cố lĩnh vực giao dịch nhà ở.

Thứ sáu: Nghiên cứu thực hiện các gói tín dụng ưu đãi để mở rộng khả năng tiếp cận với nguồn tín dụng nhà ở cho hộ gia đình có thu nhập thấp. Trọng tâm là để hỗ trợ việc phát triển một loạt các sản phẩm tài chính nhà ở chuyên biệt nhằm đáp ứng nhu cầu khác nhau của các hộ gia đình thu nhập thấp ở đô thị, ngoài ra giúp giảm bớt những yếu kém của thị trường trước tình trạng đầu cơ bất động sản và sự giao động về giá cả do các chu kỳ kinh doanh đầu tư.

Nên sử dụng một phương pháp hiệu quả, chi phí thấp hơn để mở rộng tiếp cận với tài chính có thể chấp cho các hộ thu nhập thấp và trung bình. Các hoạt động nên cân nhắc có thể bao gồm: thiết kế và triển khai hình thức trợ cấp, xem xét tính khả thi của chương trình thế chấp thứ cấp để cung cấp giải pháp về nguồn vốn dài hạn cho các dự án. Cũng có một loạt các hành động để tăng cường quản lý thế chấp, ví dụ như hệ thống theo dõi tốt hơn và các quy định thận trọng của ngân hàng để đảm bảo các rủi ro trên thị trường bất động sản không ảnh hưởng đến sức khỏe hệ thống ngân hàng.

Thứ bảy: Phát triển hành lang pháp lý đối với thị trường cho thuê nhà ở cho thuê với khung giá cả hợp lý. Khuyến nghị đầu tư xây dựng chương trình nhà cho thuê giá hợp lý, được quản lý bởi chính quyền địa phương nhằm gia tăng nguồn cung nhà ở cho thuê tư nhân với chất lượng và giá hợp lý tại các khu vực ưu tiên. Chương trình này sẽ bao gồm hỗ trợ bên cung, hỗ trợ bên cầu, một loạt các cải cách và các hoạt động để tạo ra một môi trường thuận lợi cho việc tăng nguồn cung nhà cho thuê chính thức. Để khuyến khích đầu tư, các doanh nghiệp tham gia cần được nhận các khoản trợ cấp (ví dụ bằng tiền mặt, cơ sở hạ tầng hoặc đất đai) để cung cấp nhà ở cho thuê có chất lượng cho các nhóm đối tượng đích. Để tiếp cận các khoản trợ cấp, nhà cung cấp nhà ở cho thuê phải thực hiện cam kết duy trì các căn hộ ở mức giá phải chăng nhất định trong một thời gian nhất định (ví dụ 10 năm). Chương trình có thể được mở rộng để giải quyết cho nhu cầu của các nhóm ưu tiên khác trong khu vực đô thị, bao gồm cả các hộ gia đình có thu nhập thấp (hộ gia đình thuộc diện nghèo, cận nghèo và những hộ nằm trong nhóm 40% dân số thu nhập thấp nhất), sinh viên và các gia đình trẻ

LỜI CẢM ƠN

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Quỹ Phát triển khoa học và công nghệ Quốc gia (NAFOSTED) trong đề tài mã số 502.01-2019.04

Tài liệu tham khảo

- Ho Huong (2020). *Lo ngại bong bóng bất động sản [Concerned about real estate bubbles]*. Retrieved October 11, 2019, from Đại đoàn kết website: <http://daidoanket.vn/lo-ngai-bong-bong-bat-dong-san-509814.html>
- Hong Hanh (2020). *Thị trường sụt giảm mạnh về quy mô dự án [The market plummeted in project size]*. Retrieved October 10, 2019, from Thời báo Ngân hàng website: <https://thoibaonganhang.vn/thi-truong-sut-giam-manh-ve-quy-mo-du-an-106399.html>
- Kumar, S., & Mahadevan, R. (2011). Intra-household income inequality and poverty in a small developing economy. *Journal of the Asia Pacific Economy*, 16(2), 143-162.
- Kuznets, S. (1955). Economic growth and income inequality. *American Economic Review*, 45(1), 1-28.
- Le, A. (2020). *Dự báo bất động sản Việt Nam phải chăng được tiếp sức để phục hồi [Affordable Vietnamese real estate forecast is energized for recovery]*. Retrieved October 13, 2019, from Báo điện tử Đảng cộng sản Việt Nam website: <https://dangcongsan.vn/cung-ban-luan/du-bao-thi-truong-bat-dong-san-phai-chang-duoc-tiep-suc-de-phuc-hoi-564964.html>
- My Hien (2020). *VnREA Báo cáo tình trạng thiếu hụt nguồn cung nhà ở tại Việt Nam. Homenext [VnREA Reporting Shortage of Housing Supply in Vietnam. Homenext]*. Retrieved October 14, 2019, from <https://blog.homenext.vn/tin-tuc-thi-truong/bao-cao-tinh-trang-thieu-hut-nguon-cung-nha-o>

- Nguyen, C. V., & Pham, N. M. (2018). Economic growth, inequality, and poverty in Vietnam. *Asian Pacific Economic Literature*, 31(1), 45-58.
- Oxfam Vietnam. (2016). *Các chiều bất bình đẳng ở Việt Nam [Inequality dimensions in Vietnam]*. Retrieved October 15, 2019, from <https://phantichkinhte123.wordpress.com/2018/03/04/cac-chieu-bat-binh-dang-o-viet-nam/>
- Pham, M. (2020). *Lời giải nào cho bài toán mất cung cầu nhà ở [What solution to the housing supply-demand problem]*. Retrieved October 16, 2019, from VnBusiness website: <https://vnbusiness.vn/toan-can/loi-giai-nao-cho-bai-toan-mat-can-doi-cung-cau-nha-o-1070206.html>
- Phan Le (2020). *Nhà ở mất cân đối cung cầu [Housing supply and demand imbalance]*. Retrieved October 17, 2019, from Sài Gòn Giải Phóng Online website: <https://www.sggp.org.vn/nha-o-mat-can-doi-cung-cau-641441.html>
- Phuong Uyen (2020). *Bộ xây dựng: Thị trường bất động sản 2020 tiếp tục giảm tốc [Ministry of Construction: The real estate market in 2020 continues to slow down]*. Retrieved October 15, 2019, from Vietnam Business Forum website: <https://www.vccinews.vn/news/28103/bo-xay-dung-thi-truong-bat-dong-san-2020-tiep-tuc-giam-toc.html>
- Son Nhung (2020). *Làm sao kéo giảm giá nhà [How to pull off house prices]*. Hanoi, Vietnam: Báo Người lao động.
- Tổng cục thống kê. (2021). *Cơ sở dữ liệu [Database]*. Retrieved October 18, 2019, from <https://www.gso.gov.vn/>
- Tran Le (2020). *Vì sao đi làm 20 năm chưa mua nổi nhà TP.HCM [Why have not been able to buy a house in Ho Chi Minh City for 20 years?]*. Retrieved October 19, 2019, from VietNam Finance website: <https://vietnamfinance.vn/vi-sao-di-lam-20-nam-chua-mua-noi-nha-o-tp-hcm-20180504224245555.htm>
- Tran, T. Q., Lim, S., Cameron, M., & Van, H. V. (2014). Farmland loss, nonfarm diversification and inequality among households in Hanoi's peri-urban areas, Vietnam. *International Development Planning Review*, 36(3), 357-379.
- Tran, T. Q., Nguyen, C. V., & Van, H. V. (2017). Does economic inequality affect quality of life of older people in rural Vietnam? *Journal of Happiness Studies*, 19(3), 1-20.
- Viet Vu (2020). *Giá nhà ở “nhảy múa” từng ngày, cao hơn 17 lần thu nhập lao động phổ thông [Housing prices “dance” each day, 17 times higher than unskilled labor income]*. Retrieved October 20, 2019, from Dân trí website: <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/gia-nha-o-nhay-mua-tung-ngay-cao-hon-17-lan-thu-nhap-lao-dong-pho-thong-20201028214821819.htm>
- World Bank Group. (2015). *Báo cáo nhà ở giá hợp lý tại Việt Nam, con đường phía trước [Reporting affordable housing in Vietnam, the way forward]*. Retrieved October 21, 2019, from <http://documents1.worldbank.org/curated/en/261031467995434546/pdf/100706-VIETNAMESE-Box393265B-PUBLIC-Nha-o-Gia-hop-ly-o-Viet-Nam.pdf>
- Yusuf, A. A., Sumner, A., & Rum, I. A. (2014). Twenty years of expenditure inequality in Indonesia, 1993-2013. *Bulletin of Indonesian Economic Studies*, 50(2), 243-254.