

Phát triển ngành bất động sản sau khủng hoảng: kinh nghiệm Thái Lan và gợi ý cho Việt Nam

NGUYỄN THỊ BÍCH LOAN

Ngành bất động sản là một trong những ngành đóng góp lớn trong tổng GDP của một quốc gia. Ở Việt Nam, trong giai đoạn 2009 đến nay, ngành bất động sản Việt Nam đang bị khủng hoảng và chưa có dấu hiệu phục hồi. Bài viết này, nghiên cứu kinh nghiệm xử lý khủng hoảng bất động sản của Thái Lan năm 1997, đồng thời kết hợp với phân tích thực trạng và các chính sách hỗ trợ ngành bất động sản của Việt Nam của ngành và đưa ra các khuyến nghị giúp cho chính sách hỗ trợ của Chính phủ được hoàn thiện hơn để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

1. Khủng hoảng bất động sản tại Thái Lan năm 1997 và kinh nghiệm giải quyết

1.1. Tóm tắt quá trình phát triển và khủng hoảng của ngành bất động sản tại Thái Lan

Trong giai đoạn 1994 - 1996: giá cả của các tài sản bao gồm đất đai, nhà cửa và chứng khoán được đánh giá cao. Tất cả mọi người muốn đầu tư vào bất động sản vì họ cho rằng ngành này kiếm ra tiền dễ dàng. Về phía cung: nguồn tăng rất nhanh và đạt đến trạng thái dư thừa. Rất nhiều nhà đầu tư đã mua các bất động sản dài hạn bằng nguồn vay trung và dài hạn. Người tiêu dùng và nhà đầu cơ đều bị cuốn theo xu hướng này. Các chuyên gia phân tích tại Thái Lan cho rằng, nguyên nhân chính dẫn đến khủng hoảng bất động sản năm 1997 gồm: (1) tự do hóa tài chính và bãi bỏ các quy định tài chính; (2) cho vay dễ dàng và nhanh chóng; (3) kiểm soát cho vay cầu thả; (4) tham gia kinh doanh bất

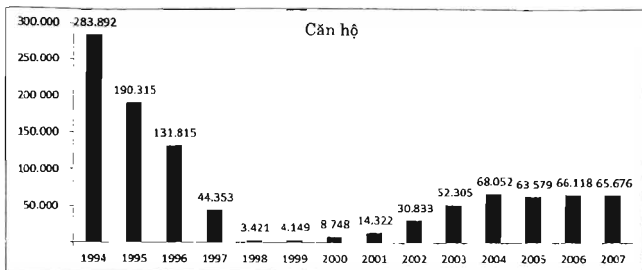
động sản dễ dàng; (5) nhu cầu đầu cơ tăng và giảm đột ngột; (6) thị trường chứng khoán giảm mạnh; (7) lãi suất biến động mạnh; (8) thiếu thông tin về thị trường bất động sản. Hậu quả: ảnh hưởng nghiêm trọng đến sự phát triển kinh tế của Thái Lan, có hơn 150 nghìn tài khoản vay nợ, trong đó có hơn 10% trong tổng nợ vay bị quá hạn hoặc vi phạm luật do thực hiện cho vay quá dễ dàng. Trước đó, có hơn 2000 công ty trong lĩnh vực bất động sản, sau khủng hoảng hơn chỉ còn lại dưới 200 công ty.

1.2. Các giải pháp của Chính phủ Thái Lan

Chính phủ Thái Lan nhận ra rằng ngành bất động sản đóng góp đáng kể trong tổng GDP nên họ đưa những giải pháp nhằm phục hồi thị trường bất động sản bao gồm cả bên cung và bên cầu.

Nguyễn Thị Bích Loan, TS., Trường đại học Tôn Đức Thắng.

HÌNH 1: Số lượng căn hộ mới tại đô thị Băng Cốc



Nguồn: Agency for Real Estate Affairs (AREA).

Bên cầu: (1) ưu đãi thuế: giảm thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, giảm thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản thông qua khâu trừ chi phí mua nhà và chi phí lãi vay phát sinh; giảm phí chuyển nhượng; giảm phí trước bạ nếu bất động sản sử dụng vốn vay; (2) khuyến khích mua nhà bằng việc sử dụng các cơ quan độc lập

Bên cung: (1) sửa đổi luật phá sản: cho phép bên đi vay và cho vay được thỏa hiệp với nhau trước khi nộp đơn xin phá sản; cho phép con nợ và bên cho vay thành lập đoàn để thực hiện gia hạn và tái cấu trúc các khoản nợ vay; (2) thành lập tổng công ty quản lý tài sản Thái: nhận các khoản nợ xấu từ các ngân hàng thương mại và công ty tài chính; (3) tăng vốn đầu tư thông qua quỹ bất động sản: Bộ Tài chính và Ủy ban chứng khoán chấp nhận cho thành lập 5 quỹ bất động sản.

1.3. Các kinh nghiệm rút ra từ việc xử lý khủng hoảng tại Thái Lan

Thứ nhất, phải giải quyết triệt để nợ xấu liên quan đến bất động sản của các ngân hàng thương mại và giải quyết tập trung thông qua công ty do Nhà nước quản lý và điều hành, công ty này có cơ chế và chính sách riêng biệt.

Thứ hai, các giải pháp cứu thị trường do Nhà nước đưa ra phải đồng bộ nhất quán, và tiến hành song song cả hai bên cung và cầu.

Thứ ba, phải chấp nhận cho các công ty bất động sản không đủ năng lực tài chính và chuyên môn phá sản hoặc giải thể; Nhà nước không đưa ra chính sách để duy trì hoạt động các công ty này.

Thứ tư, phải xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến bất động sản và chính sách huy động vốn đối với ngành này nhằm mục đích cho nó phát triển lâu dài và bền vững.

Thứ năm, xây dựng các quỹ để đảm bảo nguồn vốn duy trì và phát triển ngành bất động sản bền vững, tránh dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng thương mại.

2. Thực trạng ngành bất động sản Việt Nam hiện nay và các giải pháp của Chính phủ

Ngành bất động sản của Việt Nam còn trẻ nhưng phát triển nhanh và mạnh trong giai đoạn từ năm 2007 đến giữa năm 2008. Nguồn cung và cầu của thị trường về nhà ở, văn phòng cho thuê và khách sạn trong năm 2007 tăng rất nhanh, tới 200% so với trước năm 2007 (CBRE 2008). Nguyên nhân chính của việc tăng mạnh là: dân số trẻ, lượng vốn lớn đầu tư nước ngoài đưa vào và các chính sách quản lý của chính phủ đối với lĩnh vực bất động sản chưa chặt chẽ. Tuy nhiên, đến cuối năm 2008, khủng hoảng kinh tế đã tác động mạnh đến thị trường bất động sản. Lạm phát tăng cao

buộc Ngân hàng Nhà nước phải thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ và hạn chế cho vay bất động sản, thị trường chứng khoán đi xuống, giá bất động sản giảm nhanh và mạnh.

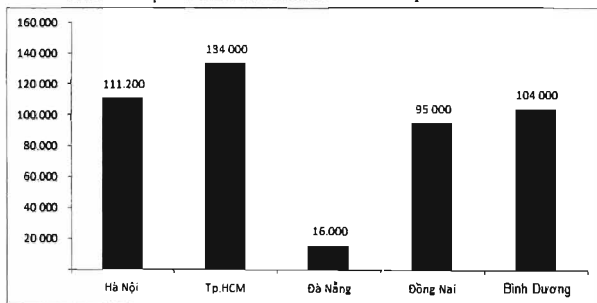
2.1. Thực trạng ngành bất động sản Việt Nam

- Nguồn cung nhà ở vừa thiếu vừa thừa, cung và cầu chưa gặp nhau:

Theo báo cáo về chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, Định hướng phát triển đến năm 2020, số m² nhà ở bình quân trên đầu người là 25m² với số dân dự kiến là 100 triệu dân. Như vậy, đến năm 2020 cần khoảng 2,5 tỷ m² sàn nhà ở, trong khi đó hiện tại cả nước chỉ có khoảng 1,5 tỷ m² sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m² sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m²).

Tính đến tháng 6-2013, cả nước đã có 157 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai xây dựng với quy mô 68.500 căn hộ, tổng mức đầu tư khoảng 19.900 tỷ đồng, trong đó có 58 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp với 33.000 căn hộ, tổng mức đầu tư khoảng 10.900 tỷ đồng và 99 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân, với khoảng 35.500 căn hộ, tổng mức đầu tư trên 9.000 tỷ đồng. Mặc dù tính toán về nhu cầu như vậy, nhưng đó là nhu cầu nhà ở xã hội. Trong thực tế, thời gian qua hầu hết các doanh nghiệp chạy theo thị trường nhà ở trung và cao cấp, chính vì vậy mà người dân có nhu cầu không mua được nhà phù hợp với thu nhập của họ, còn nhà ở thành phẩm thì vẫn dư thừa, cụ thể tại TP. Hồ Chí Minh, đến cuối năm 2012 tồn kho 14.500 căn hộ thành phẩm.

HÌNH 2: Dự báo nhu cầu nhà ở các thành phố lớn năm 2015



Nguồn: Cục Quản lý nhà, Bộ Xây dựng.

- Hàng tồn kho nhiều và nợ xấu bất động sản tăng.

Theo Bộ Xây dựng, tính đến hết năm 2012, thị trường bất động sản Việt Nam (58/63 địa phương) còn tồn đọng 20.851 căn hộ chung cư; 5176 căn thấp tầng; 1,89 triệu m² đất nền; 64.847 m² văn phòng cho thuê với tổng số ước tính là 52.542 tỷ đồng. Tính đến giữa tháng 12-2013, tổng giá trị tồn kho bất động sản đạt khoảng 94.458 tỷ đồng, giảm 26,5% so với quý 1-2013.

Tại TP. Hồ Chí Minh, theo thống kê của UBND TP. Hồ Chí Minh, đến cuối năm 2012 thành phố còn tồn kho gần 14.500 căn hộ và hơn 300.000m² đất nền, ước tính trị giá hơn 30.000 tỷ đồng. Trong năm 2013, Thành phố đã tiêu thụ được 5.077 căn hộ trong tổng số 14.500 căn hộ tồn kho, với giá trị bán được khoảng 8.920 tỷ đồng (chiếm 35% so với số lượng tồn kho bất động sản được UBND Thành phố báo cáo cuối năm 2012).

BẢNG 1: Dư nợ vay và tỷ lệ nợ xấu bất động sản

Thời điểm	Dư nợ vay (tỷ đồng)	Nợ xấu (%)
31-12-2010	270.340	2,32
31-12-2011	203.598	4,14
31-12-2012	215.207	5,35
31-12-2013	262.107	3,38

Nguồn: Ngân hàng Nhà nước.

Bảng 1 cho thấy mặc dù dư nợ bất động sản vào thời điểm cuối năm 2013 giảm nhiều với thời điểm cuối năm 2010, tuy nhiên, tỷ lệ nợ xấu liên quan đến bất động sản dù đã giảm so với 1012, nhưng vẫn còn cao hơn nhiều so với thời điểm cuối năm 2010.

- Nguồn vốn cho ngành bất động sản còn hạn chế và phụ thuộc chủ yếu vào ngân hàng thương mại.

Nguồn vốn tài trợ cho ngành bất động sản gồm: vốn tự có của các doanh nghiệp bất động sản, vốn vay từ các ngân hàng thương mại và vốn góp từ các khách hàng. Tuy nhiên, vốn góp từ các khách hàng lại được tài trợ chủ yếu từ các ngân hàng thương mại. Do đó, khi lạm phát xảy ra, để kìm chế lạm phát, Ngân hàng Nhà nước hạn chế cho vay đối với hoạt động bất động sản thì nguồn vốn tài trợ cho hoạt động bất động sản còn lại chủ yếu là vốn tự có của các doanh nghiệp. Đối với các dự án đang dở dang, khách hàng không vay được tiền để tiếp tục góp vốn và doanh nghiệp bất động sản cũng không vay được vốn, từ đó làm cho các dự án bị trì trệ và lâm vào khủng hoảng sâu.

- Tình trạng đóng băng của ngành bất động sản chịu sự tác động của khủng hoảng kinh tế trong nước và thế giới.

Ngành bất động sản đóng băng lâu và chưa thoát ra được một phần do sự tác động lớn của sự khủng hoảng kinh tế cả nước. Khi lạm phát tăng cao, Ngân hàng Nhà nước thực hiện thắt chặt tiền tệ đã tác động mạnh đến ngành do nguồn vốn tài trợ chủ yếu từ ngân hàng thương mại. Lạm phát tăng cao, các ngành sản xuất, dịch vụ khác gặp khó khăn thất nghiệp tăng

cao từ đó làm cho nhà đầu tư lo sợ và rút khỏi thị trường để bảo toàn vốn.

2.2. Các giải pháp của Chính phủ và các doanh nghiệp bất động sản đang thực hiện

2.2.1. Các giải pháp từ phía Chính phủ

- Gợi hỗ trợ 30.000 tỷ đồng:

Đây được xem là một kênh cung cấp nguồn tín dụng rẻ cho cả bên cung và cầu ngành bất động sản. Tuy nhiên, giải pháp này chủ yếu tập trung cho các dự án nhà ở xã hội, chưa giải quyết được hàng tồn kho rất lớn của các nhà đầu tư hiện tại của các chủ đầu tư.

Tính đến hết tháng 2-2014, trong khuôn khổ gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng, các ngân hàng đã cam kết cho vay 2.704 khách hàng với tổng số tiền cam kết đạt 2.714 tỷ đồng, trong đó, đã giải ngân cho 2.673 khách hàng với tổng dư nợ 1.206 tỷ đồng. Ngân hàng Nhà nước cho biết: với khách hàng cá nhân, các ngân hàng cam kết cho vay 2.687 khách hàng với số tiền 1.013 tỷ đồng; giải ngân theo tiến độ cho 2.661 khách hàng với dư nợ 640 tỷ đồng. Với khách hàng doanh nghiệp, Ngân hàng Nhà nước đã xác nhận đăng ký của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được ký hợp đồng tín dụng với 17 doanh nghiệp (19 dự án trên địa bàn Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Thừa Thiên-Huế, Cần Thơ, Bắc Ninh, Hải Dương, Đà Nẵng, Hòa Bình, Lâm Đồng, Hậu Giang, Bạc Liêu, Nam Định, Thái Bình, Vĩnh Phúc) với tổng số tiền cam kết giải ngân 1.701 tỷ đồng, trong đó, đã giải ngân cho 12 doanh nghiệp (13 dự án) với số tiền 566,5 tỷ đồng.¹

Như vậy, lượng vốn này giải ngân khá chậm hay nói khác hơn chưa phát huy tác dụng của nó ngay. Nguyên nhân do tồn kho bất động sản tập trung chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp, còn phân khúc nhà ở trung bình, nhà ở xã hội không đáng kể. Trước đây,

1. Xem tài liệu tham khảo mục 3.

các doanh nghiệp không chú trọng vào phân khúc nhà ở xã hội (bởi lợi nhuận bị giới hạn 10%) mà chủ yếu đầu tư vào nhà ở thương mại trung và cao cấp có quy mô lớn và giá bán cao. Chính vì vậy, hiện nay quỹ nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có diện tích dưới 70 m² và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m² tại các địa phương rất khan hiếm. Trong khi đó, việc xem xét cho chuyển đổi nhà ở thương mại cho phù hợp với tiêu chí vay đang rất chậm, đặc biệt tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Hiện nay, hầu hết các dự án nhà ở xã hội mới bắt đầu triển khai nên chưa có hàng hóa tung ra thị trường.

Thành lập Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC)

Ngày 18-05-2013, Chính phủ cho thành lập VAMC với mục đích xử lý các khoản nợ xấu tại các ngân hàng thương mại. VAMC được vận hành theo các cơ chế riêng biệt, đặc thù và không vì mục tiêu lợi nhuận. Nếu so với kế hoạch do Nghị quyết 02/NQ-CP đưa ra đã chậm hơn 4 tháng. VAMC bắt đầu mua lại nợ của các ngân hàng từ tháng 10-2013.

Các chính sách ưu đãi đã và đang được triển khai đối với lĩnh vực bất động sản:

Để ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy sản xuất kinh doanh và đảm bảo an sinh xã hội, Chính phủ đã ban hành hàng loạt các chính sách ưu đãi, thể hiện trong Nghị quyết 13/NQ-CP ngày 10-05-2012 và Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07-01-2013, trong đó có những ưu đãi nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và hỗ trợ cho thị trường. Cụ thể là:

+ Giảm 50% tiền thuê đất năm 2013, 2014 đối với các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất.

+ Cho phép các chủ đầu tư dự án đã được Nhà nước giao đất nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ về nộp tiền sử dụng đất do có khó khăn về tài chính được nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thanh toán tiền bán

hàng trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày có thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế; gia hạn tối đa 12 tháng thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với các chủ đầu tư dự án có khó khăn về tài chính;

+ Các địa phương có tồn kho sản phẩm bất động sản lớn nên sử dụng nguồn từ ngân sách và các nguồn tài chính hợp pháp khác để mua lại các dự án nhà ở thương mại phù hợp, phục vụ nhu cầu tái định cư, làm nhà ở xã hội để cho thuê hoặc cho thuê mua đối với các đối chính sách như người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân, người lao động.

Các giải pháp giảm thuế, gia hạn thuế có thời gian tương đối ngắn thì khó phát huy được tác dụng của nó vì: (1) chu kỳ sản xuất và kinh doanh của bất động sản khá dài có thể lên đến hàng chục năm; (2) các giải pháp chủ yếu nghiêng về hỗ trợ bên cung; (3) nền kinh tế khó khăn, các địa phương có nguồn thu ít thì việc sử dụng ngân sách địa phương để hỗ trợ các dự án rất khó khả thi.

2.2.2. Các giải pháp của doanh nghiệp bất động sản

- Giảm giá các căn hộ trung và cao cấp: cuối năm 2012, Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai giảm giá dự án Thanh Bình, và đến tháng giữa năm 2013, hai công ty Navoland và Công ty cổ phần phát triển Phát Đạt tuyên bố giảm 50% giá bán căn hộ cao và trung cấp. Tuy nhiên, hiệu quả của việc giảm giá này vẫn chưa có dấu hiệu nóng lên của thị trường, việc giảm giá mang tính chất riêng biệt của các doanh nghiệp chứ không phải là xu hướng muốn giảm giá chung của các doanh nghiệp bất động sản.

Mua bán các dự án bất động sản: theo Cục Quản lý cạnh tranh, chỉ tính riêng năm 2012, thị trường M&A Việt Nam có 157 thương vụ với tổng trị giá lên đến 4,95 tỷ USD, trong đó 35 thương vụ thuộc về lĩnh

vực bất động sản, ngoài một số vụ do các tập đoàn Hàn Quốc và Nhật Bản thực hiện, số còn lại chủ yếu là sự đầu tư của các doanh

nh nghiệp trong nước. Trong năm 2013, thị trường chuyển nhượng dự án, mua bán bất động sản doanh nghiệp cũng vẫn tiếp tục sôi động.

BẢNG 2: Các thương vụ M&A điển hình

Bên mua	Bên bán	Sản phẩm mua lại
Perdana ParkCity	Vinaconex - Hoàng Thành	40% dự án Park City Hà Nội
Công ty cổ phần Tập đoàn Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIPD)	Vingroup	Dự án Vincom Centre A
Công ty Lotte	Tập đoàn Kotobuki	70% cổ phần Legend Hotel.
Công ty Đất Xanh	Savico	Dự án Tam Bình-Thủ Đức
	Công ty TNHH Gia Phú	Chung cư Gia Phú- Thủ Đức
	Công ty Thiên Lộc	Dự án Thiên Lộc

Nguồn: Tổng hợp từ tác giả.

3. Các khuyến nghị

Điểm khác biệt lớn giữa khủng hoảng ngành bất động sản của Việt Nam và Thái Lan đó là thời điểm khủng hoảng bất động sản ở Thái Lan xảy ra cùng với khủng hoảng kinh tế ở các nước Đông Á, còn ở Việt Nam thì có sự ảnh hưởng khủng hoảng kinh tế của thế giới và kéo dài khá lâu nhưng chưa có dấu hiệu phục hồi. Vì vậy, ngoài việc học hỏi kinh nghiệm giải quyết khủng hoảng bất động sản thì Việt Nam cần phải có những giải pháp bổ sung như sau:

Thứ nhất, xây dựng các quỹ hỗ trợ vốn ngành bất động sản dài hạn (có thể không xác định thời hạn): bất động sản là một sản phẩm có chu kỳ tương đối dài, nguồn vốn lớn và khả năng thu hồi vốn lâu, đặc biệt là nhà cho thuê, nếu không có nguồn vốn ổn định về lãi suất và tài trợ dài hạn thì khó mà các nhà đầu tư hoạch định được chiến lược phát triển của họ. Nguồn vốn này phải được hỗ trợ cho cả bên cung và bên cầu của ngành. Ngân hàng Nhà nước hoặc Chính phủ có thể cho phép thành lập và kiểm soát nhiều quỹ để các quỹ tự cạnh tranh nhau và mục đích hỗ trợ các đối tượng khác nhau, trong giai đoạn đầu có thể nhằm giải quyết khó khăn của ngành và không vì mục đích lợi nhuận.

Thứ hai, xây dựng chính sách thuế thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Đối với cá nhân sử dụng càng lâu bất động sản đó thì khi chuyển nhượng thuế suất nộp càng thấp (dạng lũy tiến từng phần theo thời hạn sử dụng hoặc kinh doanh bất động sản đó). Đối với cá nhân có gia đình và không có gia đình, thuế suất thu nhập cũng khác nhau.

Thứ ba, tạo cơ chế, chính sách khuyến khích những doanh nghiệp bất động sản yếu kém về tài chính và năng lực chuyên môn tự sáp nhập, mua bán dự án. Mỗi tỉnh, thành phố cần xác định những doanh nghiệp yếu kém thì hỗ trợ các doanh nghiệp thu hồi vốn thông qua bán dự án hay công ty, hoặc thu hồi dự án giao cho doanh nghiệp có năng lực mạnh hơn.

Thứ tư, phải có một cơ quan (bộ phận) chuyên trách về thu thập và dự báo nhu cầu bất động sản, phê duyệt dự án. Đây là cơ sở để cho các cơ quan nhà nước và các doanh nghiệp có chiến lược phát triển và quy hoạch. Khi phê duyệt các dự án nhà ở xã hội, cần xem xét môi trường kinh tế - xã hội, cơ sở hạ tầng của khu vực đó, tránh tình trạng nhà ở xã hội xây xong không có người đến ở. Không nên phê duyệt cho các dự án cao cấp thành nhà ở xã hội mà nên chuyển công năng từng

phần thành trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, khu cho người nước ngoài thuê dài hạn hoặc mua ở lâu dài.

Thứ năm, khuyến khích các điều kiện cho vay cá nhân mua nhà bằng gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng. Có thể hỗ trợ cho cá nhân đầu tư để cho thuê nhà ở xã hội hoặc nhà trung và cao cấp theo tỷ lệ 50% cá nhân đầu tư bỏ vốn và 50% được vay hỗ trợ. Đây được xem như một kênh đầu tư lâu dài và hỗ trợ cho các đối tượng không đủ điều kiện mua nhà ở xã hội có thể thuê nhà ở. Giải pháp này có thể giảm lượng hàng tồn kho thành phẩm khá lớn hiện tại.

Thứ sáu, hạn chế rủi ro đối với bên cho vay gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng. Với mức lãi suất chênh lệch được hưởng thấp (1,5%/năm) nhưng rủi ro mất vốn rất lớn khiến các ngân hàng được chỉ định cho vay cẩn thận giải ngân và đây có thể là nguyên nhân làm cho gói hỗ trợ không phát huy tác dụng như kỳ vọng. Để hạn chế rủi ro này, các chủ đầu tư chấp nhận chia sẻ rủi ro khi không thể thu hồi vốn, Ngân hàng Nhà nước giảm phần lãi vay hỗ trợ, đồng thời Bộ Tài chính cho kết hợp với việc cho mua bảo hiểm đối với khoảng cho vay này.

Thứ bảy, Chính phủ phải duy trì nền kinh tế tăng trưởng ổn định, bền vững, lạm phát và thất nghiệp ở mức kiểm soát. Đây là vấn đề quan tâm hàng đầu để ngành bất động sản nói riêng và các ngành khác ổn định và phát triển bền vững. Một nền kinh tế hiệu quả phải tạo công ăn việc làm cho người lao động để họ có thu nhập ổn định cho chi tiêu, tiết kiệm để đầu tư và ngược lại./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Huy Thắng (2014), *Đã giải ngân hơn 1.200 tỷ đồng tín dụng nhà xã hội*, baodientu.chinhphu.vn, truy cập ngày 29-03-2014, <<http://baodientu.chinhphu.vn/Hoat-dong-Bo>

nganh/Da-giai-ngan-hon-1200-ty-dong-tin-dung-nha-xa-hoi/194828.vgp>.

2. Hải Phong (2013), *157 dự án nhà ở xã hội được triển khai trên toàn quốc*, danviet.vn, truy cập ngày 15/01/2014, <http://danviet.vn/kinh-te/157-du-an-nha-o-xa-hoi-duoc-trien-khai-tren-toan-quo/141808p1c25.htm>.

3. *Nghị định số 53/2013/NĐ-CP thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam*, Chính Phủ ban hành ngày 18-5-2013.

4. *Nghị quyết số 02/NQ-CP một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường*, giải quyết nợ xấu, Chính Phủ ban hành ngày 7-1-2013.

5. *Nghị quyết số 131/NQ-CP Về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường*, Chính Phủ ban hành ngày 10-5-2012.

6. Huệ Mẫn (2014), *Gói 30.000 tỷ giải ngân chậm: tại sao?*, tinhnhanhchungkhoan.vn, truy cập ngày 15/01/2014, <<http://tinhnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/goi-30000-ty-giai-ngan-cham-tai-sao-13102.html>>

7. *Thông tư số 11/2013/TT-NHNN quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ*, Ngân Hàng Nhà Nước ban hành ngày 15-5-2013.

8. *Thông tư số 07/2013/TT-BXD hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính Phủ*, Bộ Xây dựng ban hành ngày 15-5-2013.

9. *Thông tư số 19/2013/TT-NHNN quy định việc mua, bán và xử lý nợ xấu của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam*, Ngân hàng Nhà Nước ban hành ngày 6-9-2013.

10. Vũ Lê (2014), *Sóng ngầm liên kế, mua bán sập nhập dự án*, vnexpress.net, truy cập ngày 28-02-2014, <<http://kinhdoanh.vnexpress.net/tin-tuc/bat-dong-san/song-ngam-lien-ket-mua-ban-sap-nhap-du-an-2956513.html>>.

11. Ballobh Krtayanaavaj (2007), *Thailand's Housing boom and bust cycles*, GH Bank Housing Journal, Vol 1(1), tr. 60-69.

12. Mohammed Yahaya Ubale, David Martin, Seow Ta Wee (2013), *Comparative study between Malaysia and Nigeria formal low cost housing policy issues*, Asian Economic and Financial Review, Vol 3(7), tr. 923-947.

13. Sonthya Vanichvatana (2007), *Thailand Real Estate Market Cycles: Case Study of 1997 Economic Crisis*, GH Bank Housing Journal, Vol 1, tr. 38-47.