TRƯỜNG ĐẠI HỌC NGOẠI THƯƠNG
KHOA KINH TẾ VÀ KINH DOANH QUỐC TẾ
CHUYÊN NGÀNH KINH TẾ ĐỐI NGOẠI

==========

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

ĐỀ TÀI:

SỰ BIẾN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA NÓ ĐẾN NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

Họ và tên sinh viên **: Phạm Thị Quyên**
Lớp **: Nhật 4**
Khóa **: 44 - KTĐN**
Giáo viên hướng dẫn **: TS. Nguyễn Xuân Nữ**

Hà Nội, 2009

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU **1**

CHƯƠNG 1. LÝ LUẬN CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN **3**

1. Những vấn đề cơ bản về bất động sản và thị trường bất động sản **3**

1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại bất động sản 3

1.1.1. Khái niệm *3*

1.1.2. Đặc điểm *5*

1.1.3. Phân loại bất động sản *8*

1.2. Thị trường bất động sản 9

1.2.1. Khái niệm *9*

1.2.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản *9*

1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản *13*

2. Các nhân tố ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản **14**

2.1. Sự phát triển kinh tế 14

2.2. Sự gia tăng dân số 15

2.3. Yếu tố pháp luật 15

2.4. Chính sách kinh tế, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước 16

2.5. Tập quán, truyền thống và thị hiếu 17

3. Các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của thị trường bất động sản **18**

3.1. Số lượng các giao dịch trên thị trường bất động sản trong một đơn vị thời gian 18

3.2. Sự phát triển của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản..... 20

4. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế **22**

4.1. Thị trường bất động sản là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng và mua bán bất động sản…….....……..…….22

4.2. Phát triển thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển23

4.3. Thị trường bất động sản ảnh hưởng lan toả vào thị trường tài chính - tiền tệ……..23
4.4. Thị trường bất động sản phát triển liên thông với thị trường lao động….24
4.5. Phát triển thị trường bất động sản góp phần mở rộng các thị trường trong nước và ngoài nước, mở rộng quan hệ quốc tế……24
4.6. Thị trường bất động sản là nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất cho các nhà kinh doanh bất động sản…….25
4.7. Thị trường bất động sản thúc đẩy các doanh nghiệp áp dụng khoa học kỹ thuật, cải tiến công nghệ……..25
4.8. Phát triển thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sự hoàn thiện chính sách quản lý đất đai, quản lý bất động sản……. 26
CHƯƠNG 2. SỰ BIẾN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TÁC ĐỘNG CỦA NÓ ĐẾN NỀN KINH TẾ VIỆT NAM 27
1. Sự biến động của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian qua……..27
1.1. Sự biến động cung trên thị trường bất động sản Việt Nam...……...27
1.2. Sự biến động cầu bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua……..32
1.2.1. Cầu xuất phát từ nhu cầu sử dụng bất động sản thực sự……..32
1.2.2. Cầu về bất động sản thông qua hoạt động đầu cơ……..34
1.3. Biến động giá bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua……....36
1.3.1. Hệ thống giá do Chính phủ quy định…….....37
1.3.2. Giá thị trường……..38
2. Ảnh hưởng của sự biến động trên thị trường bất động sản đến nền kinh tế Việt Nam……..43
2.1. Ảnh hưởng đến thu Ngân sách Nhà nước …... ……43
2.2. Ảnh hưởng đến tổng sản phẩm quốc nội..... 45

2.3. Ảnh hưởng đến đầu tư nước ngoài..... 47
2.4. Ảnh hưởng đến nguồn vốn 51
CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM.....56
1. Đánh giá về thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian vừa qua 56
1.1. Ưu điểm……...56
1.2. Hạn chế……...58
1.2.1. Hệ thống pháp luật chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh 58
1.2.2. Thị trường không chính thức hoạt động mạnh 59
1.2.3. Hàng hoá bất động sản có đủ điều kiện tham gia giao dịch còn hạn chế cả về số lượng, chủng loại và chất lượng..... 59
1.2.4. Việc đầu cơ, nắm giữ đất đai trái pháp luật còn diễn ra khá phổ biến, làm biến dạng quan hệ cung - cầu và giá cả trên thị trường. 60
1.2.5. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nước còn non trẻ và thiếu tính chuyên nghiệp……....61
1.2.6. Hoạt động quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản còn nhiều yếu kém..... 62
2. Dự báo xu hướng phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian tới 62
3. Một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế 63
3.1. Các giải pháp từ phía Nhà nước..... 63
3.1.1. Xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý về thị trường bất động sản 63
3.1.2. Chính sách thuế trong kinh doanh bất động sản 65
3.1.3. Đổi mới công tác hành chính trong lĩnh vực quản lý bất động sản 66

3.1.4. Đổi mới hệ thống tài chính liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản 68
3.1.5. Các giải pháp trong công tác quy hoạch và hệ thống dịch vụ hỗ trợ hoạt động kinh doanh bất động sản. 73
3.2. Các giải pháp từ phía các doanh nghiệp 76
3.2.1. Các giải pháp về tài chính..... 76
3.2.2. Chiến lược kinh doanh 78
3.2.3. Dịch vụ khách hàng phải hoàn thiện tốt hơn 79
KẾT LUẬN..... 81
TÀI LIỆU THAM KHẢO..... 83

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất phân theo mục đích sử dụng..... 28
Bảng 2: Diện tích nhà ở của cả nước trong thời gian qua..... 29
Bảng 3: Khung giá đất đô thị do Chính phủ quy định..... 37
Bảng 4: Giá căn hộ trong thời gian 2007 - 2008 ..... .41
Bảng 5: Quyết toán thu Ngân sách Nhà nước trong thời gian qua..... 44
Bảng 6: Cơ cấu thu Ngân sách Nhà nước trong thời gian qua..... 45
Bảng 7: Tốc độ tăng trưởng GDP và GDP bình quân trên đầu người của Việt Nam trong những năm vừa qua 46
Bảng 8: Đóng góp vào GDP theo giá thực tế của ngành xây dựng qua các năm…..... 47
Bảng 9: Số dự án vào thị trường bất động sản năm 2001-2008..... 48
Bảng 10: Cơ cấu FDI vào thị trường bất động sản tính đến ngày 19/12/2008 (chỉ tính các dự án còn hiệu lực)..... 49
Bảng 11: Điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Nhà nước trong thời gian qua…… 53

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Thị trường bất động sản đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế thị trường của mỗi quốc gia. Thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua đã trải qua nhiều bước thăng trầm, từ khi còn là hoạt động tự phát của một số cá nhân, tổ chức mua bán, trao đổi "ngầm" bất động sản đến khi có sự quản lý, điều chỉnh của Nhà nước.

Khi thị trường bất động sản biến động thì các thị trường khác cũng biến động theo và ảnh hưởng lan rộng đến cả nền kinh tế. Nhất là khi xảy ra khủng hoảng trong thị trường bất động sản sẽ làm cho cả nền kinh tế chao đảo thậm chí dẫn đến sự suy thoái kinh tế dài hạn.

Vì vậy, việc nghiên cứu sự biến động của thị trường bất động sản và ảnh hưởng của nó đến nền kinh tế, từ đó đề ra định hướng, giải pháp phát triển thị trường bất động sản là việc hết sức quan trọng và cần thiết đối với các cơ quan quản lý Nhà nước cũng như các doanh nghiệp đã, đang và sẽ tham gia thị trường bất động sản. Bởi vậy việc nghiên cứu đề tài: ***"Sự biến động của thị trường bất động sản và ảnh hưởng của nó đến nền kinh tế Việt Nam"*** là cần thiết và có ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn.

2. Mục đích nghiên cứu

Tìm hiểu sự biến động của thị trường bất động sản và ảnh hưởng của nó đến nền kinh tế Việt Nam, từ đó rút kinh nghiệm và đưa ra những giải pháp hữu hiệu cho chính phủ, doanh nghiệp nhằm phát triển thị trường bất động sản và phát huy vai trò của nó trong nền kinh tế thị trường hiện nay.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: Sự biến động của thị trường bất động sản Việt Nam (biến động về cung, cầu, giá cả bất động sản) và ảnh hưởng của nó đến nền kinh tế Việt Nam.

Phạm vi nghiên cứu: Thị trường bất động sản Việt Nam được hình thành và phát triển gần 20 năm và sự biến động của nó ảnh hưởng sâu rộng tới nhiều lĩnh vực của nền kinh tế. Khóa luận tập trung nghiên cứu sự biến động của thị trường bất động sản Việt Nam, chủ yếu là ở hai thành phố lớn Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh và ảnh hưởng của nó tới một số lĩnh vực của nền kinh tế Việt Nam trong thời gian từ năm 2001 trở lại đây.

4. Phương pháp nghiên cứu

Khoá luận sử dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu khác nhau như thống kê tổng hợp, phân tích, liệt kê, diễn giải, kết hợp nghiên cứu lý luận và phân tích thực tiễn, từ đó rút ra các đánh giá, làm rõ vấn đề nghiên cứu.

5. Nội dung nghiên cứu

Ngoài phần mở đầu, kết luận và tài liệu tham khảo, nội dung nghiên cứu được kết cấu gồm 3 chương:

Chương 1: Lý luận chung về thị trường bất động sản.

Chương 2: Sự biến động của thị trường bất động sản và ảnh hưởng của nó đến nền kinh tế Việt Nam .

Chương 3: Giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

CHƯƠNG 1
LÝ LUẬN CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Những vấn đề cơ bản về bất động sản và thị trường bất động sản

1.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại bất động sản

1.1.1. Khái niệm

Một quốc gia khi được thành lập và được thế giới công nhận, điều đó được thể hiện quốc gia đó có tên gọi, có chủ quyền, có tài sản và quan trọng là có một vùng lãnh thổ. Vì vậy tài sản cơ sở của bất kì quốc gia nào cũng là quyền sử dụng đất đai và các tài nguyên liên quan đến đất đai. Ngày nay, con người đã và đang tìm ra những tài sản mới cho quốc gia của mình. Tuy nhiên, không bao giờ có thể phủ nhận rằng đất đai và các tài sản gắn liền với nó chính là tiền đề tạo ra các tài sản quốc gia.

Tài sản quốc gia được phân loại theo nhiều tiêu thức để nhà nước dễ quản lý như hình thức sở hữu, hình thức tồn tại hay tính chất…Một tiêu thức thường được các quốc gia sử dụng là phân chia theo tính chất có thể dịch chuyển được. Theo đó, tài sản quốc gia sẽ có hai loại: động sản và bất động sản…Động sản là những tài sản có thể di chuyển được từ địa điểm này đến địa điểm khác, bất động sản thì không di dời được.

Pháp luật của nhiều nước trên thế giới đều thống nhất ở chỗ coi bất động sản gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật của mỗi nước cũng có những nét đặc thù riêng thể hiện ở quan điểm phân loại và tiêu chí phân loại, tạo ra cái gọi là "khu vực giáp ranh giữa hai khái niệm bất động sản và động sản".

Hầu hết các nước đều coi bất động sản là đất đai và những tài sản có liên quan đến đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất (Điều 517, 518 Luật Dân sự Cộng hoà Pháp, Điều 86 Luật Dân sự Nhật Bản, Điều 130 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Nga, Điều 94, 96 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Đức…). Tuy nhiên, Nga quy định cụ thể bất

động sản là "mảnh đất" chứ không phải là đất đai nói chung. Việc ghi nhận này là hợp lý bởi đất đai nói chung là bộ phận của lãnh thổ, không thể là đối tượng của giao dịch dân sự.

Bên cạnh đó, mỗi nước lại có quan niệm khác nhau về những tài sản "gắn liền" với đất đai được coi là bất động sản. Điều 520 Luật Dân sự Pháp quy định "mùa màng chưa gặt, trái cây chưa bứt khỏi cây là bất động sản, nếu đã bứt khỏi cây được coi là động sản". Tương tự, quy định này cũng được thể hiện ở Luật Dân sự Nhật Bản, Bộ luật Dân sự Bắc Kỳ và Sài Gòn cũ. Trong khi đó, Điều 100 Luật Dân sự Thái Lan quy định: "Bất động sản là đất đai và những vật gắn liền với đất đai, bao gồm cả những quyền gắn với việc sở hữu đất đai". Luật Dân sự Đức đưa ra khái niệm bất động sản bao gồm đất đai và các tài sản gắn với đất.

Như vậy, có hai cách diễn đạt chính: thứ nhất, miêu tả cụ thể những gì được coi là "gắn liền với đất đai", và do vậy là bất động sản; thứ hai, không giải thích rõ về khái niệm này và dẫn tới các cách hiểu rất khác nhau về những tài sản "gắn liền với đất đai".

Luật Dân sự Nga năm 1994 quy định về bất động sản đã có những điểm khác biệt đáng chú ý so với các Luật Dân sự truyền thống. Điều 130 của Luật này một mặt, liệt kê tương tự theo cách của các Luật Dân sự truyền thống; mặt khác, đưa ra khái niệm chung về bất động sản là "những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng". Bên cạnh đó, Luật này còn liệt kê những vật không liên quan gì đến đất đai như "tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ…" cũng là các bất động sản.

Tại chương XI, điều 174, Bộ luật dân sự nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2006, bất động sản được định nghĩa là các tài sản bao gồm:

- Đất đai
- Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai
- Các tài sản khác do pháp luật quy định

Từ định nghĩa trên ta thấy bất động sản là một loại tài sản nhưng nó lại không thể di chuyển được. Tuy nhiên tuỳ vào quy định của các quốc gia mà tính " bất động" này không phải là tuyệt đối.

1.1.2. Đặc điểm

1.1.2.1. Bất động sản là hàng hoá có vị trí cố định về địa lý, địa diểm và không có khả năng di dời được

Hàng hoá là sản phẩm của lao động thông qua quá trình trao đổi và mua bán. Hàng hoá có hai tính chất: giá trị và giá trị sử dụng. Bất động sản cũng mang hai tính chất cơ bản này của hàng hoá. Bất động sản có giá trị sử dụng thể hiện ở những lợi ích bất động sản mang lại như nhà để ở, mặt bằng để xây dựng, khu vui chơi giải trí, khu thương mại mua sắm…Để có những bất động sản giao dịch trên thị trường cần phải thông qua nhiều quá trình như quy hoạch, thiết kế, xây dựng. Điều đó thể hiện tính chất giá trị của bất động sản.

Bất động sản là các tài sản gắn liền với đất đai mà đất đai thì không thể di chuyển được từ nơi này sang nơi khác. Do vậy, bất động sản là hàng hoá đặc biệt, giá trị của bất động sản phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố vị trí. Vị trí ở đây không nên hiểu đơn thuần là vị trí tuyệt đối về địa lý mà nên hiểu rộng hơn, bao gồm cả vị trí tương đối so với các trung tâm kinh tế, các khu thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí…

Khi bất động sản ở gần những nơi như thế sẽ làm tăng giá trị của chúng lên gấp nhiều lần so với bất động sản ở cách xa đó vì nó đáp ứng được những tiện ích thiết yếu cho người sử dụng chúng.

1.1.2.2. Bất động sản là tài sản có tính lâu bền

Do đất đai là tài sản do thiên nhiên ban tặng, một loại tài nguyên được xem như không thể bị huỷ hoại, trừ khi có thiên tai, xói lở, vùi lấp. Đồng thời, các vật kiến trúc và công trình xây dựng trên đất sau khi xây dựng hoặc sau một thời gian sử dụng được cải tạo nâng cấp có thể tồn tại hàng trăm năm hoặc lâu hơn nữa. Vì vậy, tính bền lâu của bất động sản là chỉ tuổi thọ của vật kiến trúc và công trình xây dựng.

Cần phân biệt "tuổi thọ vật lý" và "tuổi thọ kinh tế" của bất động sản. Tuổi thọ kinh tế chấm dứt trong điều kiện thị trường và trạng thái hoạt động bình thường mà chi phí sử dụng bất động sản lại ngang bằng với lợi ích thu được từ bất động sản đó. Tuổi thọ vật lý dài hơn tuổi thọ kinh tế khá nhiều vì nó chấm dứt khi các kết cấu chịu lực chủ yếu của vật kiến trúc và công trình xây dựng bị lão hoá và hư hỏng, không thể tiếp tục an toàn cho việc sử dụng.

Trong trường hợp đó, nếu xét thấy tiến hành cải tạo, nâng cấp bất động sản thu được lợi ích lớn hơn là phá đi và xây dựng mới thì có thể kéo dài tuổi thọ vật lý. Thực tế, các nước trên thế giới đã chứng minh tuổi thọ kinh tế của bất động sản có liên quan đến tính chất sử dụng của bất động sản đó. Nói chung, tuổi thọ kinh tế của nhà ở, khách sạn, nhà hát là trên 40 năm; của tuổi thọ kinh tế nhà xưởng công nghiệp, nhà ở phổ thông là trên 45 năm ... Chính vì tính chất lâu bền, lại có thể sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, nên hàng hoá bất động sản rất phong phú và đa dạng.

1.1.2.3. Bất động sản là hàng hoá mang tính cá biệt và khan hiếm

Đặc điểm này của bất động sản xuất phát từ tính cá biệt và tính khan hiếm của đất đai. Có tính chất này là do diện tích bề mặt trái đất là có hạn, cụ thể đất đai bị giới hạn về diện tích của từng miếng đất, khu vực, vùng, địa phương, lãnh thổ...

Chính vì tính khan hiếm, tính cố định và không di dời được của đất đai nên hàng hoá bất động sản có tính cá biệt. Trong cùng một khu vực nhỏ kể cả hai bất động sản cạnh nhau đều có những yếu tố không giống nhau. Trên thị trường bất động sản khó tồn tại hai bất động sản hoàn toàn giống nhau vì chúng có vị trí không gian khác nhau kể cả hai công trình cạnh nhau và cùng xây theo một thiết kế. Ngay trong một toà cao ốc thì các căn phòng cũng có hướng và cấu tạo nhà khác nhau. Ngoài ra, chính các nhà đầu tư, kiến trúc sư đều quan tâm đến tính dị biệt hoặc để tạo sự hấp dẫn đối với khách hàng hoặc thoả mãn sở thích cá nhân.

1.1.2.4. Bất động sản là hàng hoá mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội

Bất động sản là sản phẩm của con người nên nó mang những dấu ấn về tâm lý, thị hiếu đặc trưng riêng biệt. Con người có những điều kiện sinh sống khác nhau, nơi đó mang đặc điểm riêng về khí hậu, cảnh quan, môi trường. Để có thể tồn tại được ở những nơi như thế, con người cần tạo ra những sản phẩm bất động sản thích nghi với hoàn cảnh cụ thể. Vì thế, các nhà quy hoạch cần phải tính đến yếu tố đó để bố trí địa diểm hợp lí, lựa chọn kiểu kiến trúc phù hợp. Bên cạnh đó cũng phải xét đến những vấn đề tâm lý, tín ngưỡng, tôn giáo, phong tục tập quán….

1.1.2.5. Bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và các chính sách của Nhà nước

Bất động sản là tài sản đặc biệt, tài sản lớn nhất của một quốc gia. Vì thế, giá cả của nó sẽ phụ thuộc rất nhiều vào sự quản lý của Nhà nước. Để quản lý tốt nguồn tài sản lớn này, Nhà nước thường ban hành các chính sách tác động đến cung, cầu, giá cả bất động sản nhằm thúc đẩy và làm lành mạnh hoá thị trường qua đó phát huy hiệu quả nguồn vốn bất động sản thúc đẩy kinh tế phát triển, nâng cao đời sống nhân dân. Ngoài ra Nhà nước cũng thường thông qua công cụ chính sách thúc đẩy các thị trường khác phát triển như thị trường vốn, khoa học kỹ thuật…để các thị trường đó quay lại hỗ trợ cho thị trường bất động sản phát triển.

1.1.2.6. Bất động sản là hàng hóa có tính thanh khoản kém và phụ thuộc nhiều vào yếu tố khác

Do không thể di dời và tồn tại lâu dài nên thường thì giá của bất động sản cao hơn rất nhiều so với các mặt hàng thông thường khác. Bất động sản có giá trị lớn, hơn nữa thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất lại phức tạp nên khó có thể chuyển thành tiền mặt một cách nhanh chóng. Ngoài ra, bất động sản còn chịu sự ảnh hưởng của nhiều yếu tố khác như yếu tố đầu tư, yếu tố tập quán và thị hiếu. Ví dụ như Nhà nước đầu tư xây dựng, quy hoạch một khu

vực nào đó thì ngay lập tức những bất động sản ở xung quanh đó sẽ tự nhiên tăng giá.

1.1.2.7. Bất động sản phụ thuộc nhiều vào năng lực quản lý

Do bất động sản thường có giá trị lớn, đa dạng về chủng loại, có kết cấu phức tạp nên việc quản lý bất động sản rất khó khăn. Không phải tổ chức, cá nhân nào cũng có thể quản lý được mà đòi hỏi người quản lý phải có kiến thức chuyên môn, năng lực và kinh nghiệm. Đó là những kiến thức chung về quản lý, vận hành, là sự am hiểu thị trường, am hiểu tâm lý, thị hiếu, những hiểu biết cơ bản về xây dựng…Nhờ đó mới có thể phát triển tốt việc kinh doanh bất động sản.

1.1.3. Phân loại bất động sản

Từ kinh nghiệm của nhiều nước và kết quả nghiên cứu ở nước ta bất động sản có thể chia thành ba loại:

1.1.3.1. Bất động sản có đầu tư xây dựng

Bao gồm: nhà ở, nhà xưởng, công trình thương mại dịch vụ, bất động sản hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội),…Trong bất động sản có đầu tư xây dựng thì nhóm nhà đất là nhóm bất động sản cơ bản, chiếm tỷ trọng rất lớn, tính chất phức tạp cao và chịu nhiều ảnh hưởng của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan. Nhóm này có tác động rất lớn đến quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước cũng như phát triển đô thị bền vững. Nhưng quan trọng hơn cả là nhóm này chiếm đại đa số các giao dịch trên thị trường bất động sản.

1.1.3.2. Bất động sản không đầu tư xây dựng

Bất động sản thuộc loại này chủ yếu là đất nông nghiệp bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng...

1.1.3.3. *Bất động sản đặc biệt*

Là những bất động sản như các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hoá vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang…Khả năng tham gia thị trường của các loại này rất thấp.

1.2. Thị trường bất động sản

1.2.1. Khái niệm

Thị trường bất động sản là nơi diễn ra các hoạt động mua và bán, là tổng thể các giao dịch, trao đổi về bất động sản. Bởi vậy, thị trường bất động sản là tổng hòa các quan hệ dân sự về bất động sản tại một địa bàn nhất định trong thời gian nhất định.

Bất động sản không chỉ được mua, bán bình thường như các hàng hoá khác mà còn là đối tượng của nhiều giao dịch khác như cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, chuyển quyền sử dụng…

Do vậy, một thị trường hoàn chỉnh là thị trường bao gồm tất cả các hoạt động trên.

1.2.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản có tính cách biệt giữa hàng hoá và địa điểm giao dịch

Vì bất động sản có vị trí cố định, không thể di chuyển đến nơi giao dịch nên việc giao dịch thường được tiến hành trên sàn giao dịch ảo, chợ bất động sản ảo. Từ đặc điểm này cần chú ý: Không thể quản lý bất động sản như các hàng hoá khác bằng cách xem tem nhãn, xuất xứ, chất lượng…mà phải thông qua đăng kí bắt buộc. Hơn nữa phải ấn định quan hệ giao dịch trong một thời điểm nhất định. Thời gian càng kéo dài thì mức độ rủi ro càng cao do có sự thay đổi của pháp luật hay sự thay đổi của thị trường trong nước cũng như quốc tế. Muốn nâng cao tỷ lệ thành công của các giao dịch điều quan trọng là phải rút ngắn thời gian diễn ra các khâu của quá trình giao dịch.

1.2.2.2. Thị trường bất động sản chủ yếu là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản

Bất động sản không như các hàng hoá khác, dùng một lần là hết mà thời gian sử dụng nó rất lâu dài. Người sử dụng mong muốn được hưởng các quyền và lợi ích do bất động sản mang lại. Nếu bất động sản không mang lại những quyền và lợi ích đó thì người sử dụng sẽ không thực hiện giao dịch để

có bất động sản đó nữa. Người sử dụng có thể tìm mọi biện pháp khác nhau để khai thác tối đa các lợi ích mà bất động sản có thể mang lại. Do vậy, khi định giá bất động sản cần dựa trên những quyền và khả năng sinh lời của bất động sản.

1.2.2.3. Thị trường bất động sản mang tính vùng và tính khu vực sâu sắc

Bất động sản có vị trí cố định, nó gắn liền với điều kiện tự nhiên và điều kiện kinh tế xã hội của từng vùng, từng khu vực. Các vùng lại khác nhau về trình độ phát triển cũng như tâm lý, thị hiếu. Điều đó cho thấy sự khác nhau về trình độ phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội, mật độ dân số làm cho nhu cầu về bất động sản cũng sẽ khác nhau về số lượng, chất lượng và từ đó dẫn đến sự khác nhau về mức độ phát triển của thị trường bất động sản. Ở những đô thị, thành phố lớn thì cơ sở vật chất, hệ thống hạ tầng phát triển hơn những vùng khác vì đó là các trung tâm phát triển kinh tế nên giá bất động sản ở các đô thị thường cao hơn. Vì thế thị trường bất động sản ở các thành phố, đô thị lớn, các vùng ven các đô thị lớn thường có quy mô và phát triển cao hơn các đô thị nhỏ, các khu vực xa thành phố và khu vự nông thôn.

1.2.2.4. Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật

Bất động sản là tài sản quan trọng của quốc gia, là nguồn lực to lớn trong phát triển kinh tế, nó có ảnh hưởng mạnh mẽ đến sự tăng trưởng của các ngành trong nền kinh tế quốc dân. Do vậy sự quản lý của Nhà nước là rất cần thiết và không thể thiếu. Nhà nước quản lý, điều tiết nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng bằng công cụ pháp luật và các chính sách. Mọi giao dịch bất động sản phải có sự giám sát của Nhà nước, đặc biệt trong khâu đăng ký pháp lý. Sự tham gia của Nhà nước sẽ làm cho thị trường bất động sản ổn định hơn và an toàn hơn. Thông qua việc quản lý, giám sát Nhà nước còn tăng được nguồn thu ngân sách từ thuế đối với các giao dịch bất động sản.

1.2.2.5. Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo

Một thị trường cạnh tranh hoàn hảo được đặc trưng bởi:

- Có nhiều người bán và người mua

- Các sản phẩm đồng nhất

- Không có rào cản với việc gia nhập hoặc rút lui khỏi thị trường

- Người bán và người mua có thông tin hoàn hảo

Đối chiếu bốn đặc trưng trên, ta nhận thấy thị trường bất động sản là một thị trường không hoàn hảo:

- Không phải bất cứ cá nhân nào đều có thể tham gia vào thị trường bất động sản.

- Mỗi bất động sản là một tài sản riêng biệt, mang tính đơn chiếc và đều có các yếu tố riêng biệt không giống với bất kỳ một bất động sản nào khác, dù hai bất động sản có gần nhau và được xây dựng giống nhau thì chúng vẫn khác nhau về vị trí, do vậy chúng không đồng nhất.

- Để tham gia thị trường bất động sản phải có một nguồn vốn rất lớn và ổn định. Theo nghị định 153/2007/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành luật kinh doanh bất động sản, để được kinh doanh trong lĩnh vực này cần phải có vốn pháp định là 6 tỷ đồng, ngoài ra cần có sự am hiểu về thị trường bất động sản, có kinh nghiệm, năng lực, kiến thức trên nhiều lĩnh vực. Khi doanh nghiệp hay cá nhân muốn rút khỏi thị trường thì cần phải có một thời gian lâu dài.

- Thông tin về hàng hoá bất động sản và thị trường bất động sản không đầy đủ và phổ biến như các loại hàng hoá thông thường khác. Các yếu tố như kết cấu công trình, chất lượng công trình, vẻ đẹp kiến trúc…đều đo lường một cách tương đối và mang tính chủ quan.

1.2.2.6. Cung về bất động sản phản ứng chậm hơn so với biến động về cầu và giá cả bất động sản

Khi nhu cầu một hàng hoá thông thường nào đó trên thị trường tăng lên, các nhà cung cấp sẽ nhanh chóng tìm mọi biện pháp để sản xuất hoặc nhập khẩu để đáp ứng nhu cầu đó. Tuy nhiên, việc nhanh chóng đáp ứng nhu cầu của thị trường phụ thuộc vào đặc điểm cụ thể của từng sản phẩm, từng ngành nghề. Đối với bất động sản, do không thể "sản xuất" hoặc "nhập khẩu" đất đai nên khi cầu bất động sản tăng lên thì cung bất động sản khó có thể phản ứng nhanh chóng được.

Mặt khác, thời gian xây dựng bất động sản lâu dài, từ khâu tìm hiểu thông tin về đất đai, làm thủ tục chuyển nhượng, xin cấp giấy phép xây dựng, thiết kế, thi công, bàn giao….nên dù thị trường có cầu rất lớn thì trong thời gian ngắn cung không thể đáp ứng kịp thời. Trong dài hạn, cung cũng chỉ tăng có giới hạn vì đất đai khan hiếm trong khi cầu lại luôn tăng.

1.2.2.7. Thị trường bất động sản có mối liên hệ mật thiết với thị trường tài chính

Bất động sản là hàng hoá đặc biệt có giá trị cao nên các giao dịch bất động sản thường có nhu cầu rất lớn về vốn. Từ đó, để có vốn giao dịch trên thị trường bất động sản phải liên quan đến một lượng vốn tương tự trên thị trường tài chính dưới các hình thức chuyển dịch khác nhau. Điều đó cho thấy nếu không có thị trường vốn phát triển lành mạnh và ổn định thì cũng không thể có một thị trường bất động sản ổn định và lành mạnh được.

Khi thị trường bất động sản khủng hoảng dẫn đến lượng vốn bị ứ đọng và các khoản nợ khó đòi của các ngân hàng sẽ tăng lên, dẫn đến khủng hoảng tài chính. Ngược lại khủng hoảng tài chính cũng sẽ ảnh hưởng mạnh mẽ đến thị trường bất động sản. Hai thị trường này có mối quan hệ mật thiết với nhau trong nền kinh tế.

1.2.2.8. Giao dịch trên thị trường bất động sản cần những chuyên gia tư vấn chuyên nghiệp, có trình độ cao

Thị trường bất động sản là thị trường khó nắm bắt. Vì vậy, khi tham gia thị trường cần phải có sự tính toán kỹ lưỡng đồng thời cần qua tư vấn của những chuyên gia môi giới chuyên nghiệp, như thế có thể tránh được rủi ro, thua lỗ. Các chuyên gia này đã được đào tạo, có chuyên môn, kinh nghiệm nắm bắt thị trường và có chứng chỉ hành nghề.

Phân loại thị trường bất động sản

Căn cứ vào loại hình giao dịch bất động sản

- Thị trường mua bán bất động sản: là loại giao dịch sớm nhất cùng với sự ra đời của sở hữu về đất đai. Thị trường này ngày càng phát triển mạnh mẽ.

- Thị trường cho thuê bất động sản: Người cho thuê chuyển quyền sử dụng sang người đi thuê. Mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo hợp đồng đã ký kết.

- Thị trường bất động sản dùng làm tài sản thế chấp
- Thị trường bất động sản dùng làm vốn góp liên doanh
- Thị trường bất động sản dùng làm bảo hiểm

Căn cứ vào loại bất động sản

- Thị trường nhà ở
- Thị trường đất đai
- Thị trường văn phòng
- Thị trường bất động sản thương mại
- Thị trường bất động sản công nghiệp
- Thị trướng bất động sản đặc biệt

2. Các nhân tố ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản

2.1. Sự phát triển kinh tế

Phát triển kinh tế là một trong những động lực quan trọng để thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Sự phát triển kinh tế của một quốc gia làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất đai vào các mục đích xây dựng khác nhau như nhu cầu về cơ sở sản xuất kinh doanh, cơ sở hạ tầng, đường sá, bệnh viện, khu vui chơi giải trí, các khu trung tâm thương mại…

Tỷ trọng ngành nông nghiệp có xu hướng giảm đi và tỷ trọng ngành công nghiệp và dịch vụ tăng lên. Đó là xu hướng tất yếu hiện nay. Sự chuyển dịch cơ cấu này khiến cho diện tích đất đai đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp sẽ chuyển sang mục đích công nghiệp, thương mại…Điều này thể hiện ở chỗ các khu thương mại, kinh tế, du lịch, giải trí mọc lên ngày càng nhiều làm gia tăng các giao dịch bất động sản, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

Hơn nữa, khi kinh tế phát triển thì khoa học công nghệ nói chung và công nghệ xây dựng nói riêng cũng phát triển, tạo ra những yếu tố tác động trực tiếp đến việc tạo ra những bất động sản mới, phù hợp với yêu cầu của sản

xuất, thương mại, dịch vụ cũng như đời sống. Quá trình đó, một mặt tạo ra các hàng hoá mới, mặt khác đó cũng chính là quá trình cải tạo các bất động sản cũ thành những hàng hoá mới phù hợp hơn với sản xuất kinh doanh và đời sống nhân dân. Tuy nhiên, chu kỳ đổi mới của các bất động sản có thể chậm hơn nhiều so với các hàng hoá thông thường khác nhưng đây cũng là một trong những nhân tố quan trọng thúc đẩy các giao dịch, trao đổi, mua bán bất động sản ngày càng gia tăng khi nền kinh tế phát triển.

Mặt khác, kinh tế phát triển, khoa học phát triển đã tạo ra một năng suất lao động cao hơn, làm cho thu nhập thực tế của người dân tăng lên. Điều đó cũng tạo ra các yếu tố làm tăng nhu cầu về bất động sản nên các giao dịch trên thị trường cũng sẽ tăng theo.

2.2. Sự gia tăng dân số

Sự gia tăng dân số sẽ làm gia tăng nhu cầu về bất động sản, trước hết là nhu cầu về nhà ở. Dân số ngày càng tăng cả về quy mô lẫn số lượng mà quỹ đất đai bị giới hạn. Điều này làm cho thị trường bất động trở lên sôi động đồng thời cũng đẩy giá bất động sản lên nhất là ở các thành phố lớn, các khu đô thị.

Dân số tăng lên thì lực lượng lao động cũng tăng lên, tất yếu dẫn đến việc phải mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, đáp ứng nhu cầu hàng hoá và việc làm cho người dân. Song diện tích đất dành cho công nghiệp không nhiều buộc phải chuyển dịch đất đai từ nông nghiệp sang, tạo ra sức ép rất lớn về nhà ở và đất đai để sản xuất kinh doanh.

Sự gia tăng dân số sẽ đồng thời kéo theo sự tăng thêm các nhu cầu về các hoạt động xã hội, dịch vụ, thương mại, nhu cầu về bệnh viện, trường học, đường sá, hoạt động văn hoá, thể thao, vui chơi giải trí...Những nhu cầu này đều là những nguyên nhân làm gia tăng nhu cầu về bất động sản, nhất là nhu cầu về đất đai làm đường giao thông, xây dựng các trường học, bệnh viện, công viên, các trung tâm thương mại...Tất cả những điều đó đã trực tiếp và gián tiếp thúc đẩy thị trường bất động sản ngày càng mở rộng và phát triển.

***2.3.* Yếu tố pháp luật**

Hệ thống pháp luật của một nước quy định các vấn đề về quyền sở hữu, sử dụng đất đai, quy định các quyền mua, bán, thuê và cho thuê, thế chấp bất động sản…hướng dẫn các khâu khi giao dịch bất động sản, quy định các sắc thuế liên quan đến bất động sản. Vì vậy, pháp luật là một yếu tố không thể thiếu để hình thành và phát triển thị trường bất động sản.

Theo quy định của Nhà nước Việt Nam thì đất đai là tài sản của toàn dân nhưng do Nhà nước quản lý, các tổ chức và cá nhân chỉ có quyền sử dụng. Luật đất đai 1987 quy định "*nghiêm cấm việc mua bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức*". Như vậy, tại thời điểm đó, pháp luật chưa cho phép kinh doanh quyền sử dụng đất (bất động sản). Đến năm 1993, việc chuyển quyền sử dụng đất đã được cụ thể hoá thêm một bước. Tại khoản 2, điều 3, Luật đất đai 1993 quy định: " *Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất*". Các quyền này chỉ được thực hiện trong thời gian giao đất.

Như vậy, thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu được công nhận chính thức và phát triển mạnh mẽ. Luật đất đai được sửa đổi nhiều lần năm 1998, 2001, 2003 và gần đây là 2006 đã bổ sung một số quyền về bất động sản như cho thuê lại hay góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, luật kinh doanh bất động sản 2006 ra đời nhằm tạo thuận lợi cho các nhà kinh doanh bất động sản có một khung pháp lý hoàn chỉnh hơn.

Cùng với các quy đinh trong Luật đất đai, các sắc thuế trong lĩnh vực đất đai sẽ tạo thành một thể thống nhất giúp Nhà nước quản lý được đất đai, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản chính thức, điều tiết cung, cầu bất động sản trên thị trường, trên cơ sở đó làm cho thị trường bất động sản phát triển. Các loại thuế đó là thuế nhà đất, thuế tài nguyên, thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế chuyển quyền sử dụng đất…

Như vậy, có thể nói hệ thống pháp luật về bất động sản đã tạo ra hành lang pháp lý ngày một hoàn thiện, đã và đang tạo điều kiện cho thị trường bất động sản hoạt động và phát triển.

2.4. Chính sách kinh tế, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước

Chính sách kinh tế, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước cũng là một nhân tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Một quốc gia quy hoạch và hình thành các khu kinh tế trọng điểm như các khu công nghiệp, khu chế xuất…sẽ kéo theo một loạt các nhu cầu về bất động sản khác như nhu cầu về cầu đường, bãi cảng…các công trình công cộng như công viên, khu thương mại, mua sắm, giải trí…Điều đó sẽ thu hút vốn đầu tư trong nước cũng như ngoài nước. Các địa phương dựa trên quy hoạch tổng thể của Nhà nước mà tiến hành quy hoạch đất đai trên địa phương mình.

Các chính sách khuyến khích đầu tư, tạo điều kiện cho các cơ sở sản xuất kinh doanh hoạt động đã đẩy mạnh nhu cầu về bất động sản tăng lên. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng như chính quyền các cấp còn đưa ra các chính sách về nhà ở nói chung và chính sách nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp, các đối tượng thuộc chính sách xã hội…Các chính sách này cũng một phần tác động đến cung và cầu nhà ở, đất ở.

Chính phủ cũng có thể cho phép các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê…Sự mở rộng đối tượng tham gia thị trường bất động sản cũng ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường.

Việc quy hoạch và đưa ra kế hoạch sử dụng đất chính là việc quy hoạch mục đích sử dụng đất của từng vùng, từng địa phương. Điều đó có thể làm thay đổi tính chất và mục đích sử dụng đất trong khu vực đó cũng như các khu vực lân cận. Đây cũng là một nhân tố ảnh hưởng đến cung, cầu đất đai nói riêng, bất động sản nói chung.

Nước ta đang thực hiện quá trình công nghiệp hoá nên không thể tránh khỏi bị đô thị hoá. Các đô thị ngày càng nhiều, dân số và mật độ dân số ở đó tăng lên, kéo theo hàng loạt những vấn đề như nhu cầu nhà ở tăng lên, nhu cầu sinh hoạt, làm việc, nghỉ ngơi cũng tăng lên. Quá trình đô thị hoá không

những làm tăng số lượng giao dịch bất động sản ở các thành phố lớn mà còn thay đổi cơ cấu bất động sản.

2.5. Tập quán, truyền thống và thị hiếu

Ở các thị trường khác như thị trường hàng hoá thông thường, thị trường lao động hay thị trường vốn, sự ảnh hưởng của yếu tố tập quán, truyền thống, thị hiếu thường là không lớn nhưng đối với thị trường bất động sản đây lại là một yếu tố ảnh hưởng quan trọng. Có thể nói tập quán, truyền thống và thị hiếu là yếu tố mang tính nhân văn của thị trường bất động sản.

Yếu tố tập quán ảnh hưởng trực tiếp tới các giao dịch mua bán, cho thuê, thế chấp trên thị trường bất động sản, làm đẩy nhanh hay hạn chế các giao dịch thực hiện trên các phương diện như đảm bảo độ tin cậy giữa các bên mua và bán, cho thuê và đi thuê…Mặt khác, nó lại tác động đến việc sử dụng các phương tiện, các hình thức thanh toán. Điều đó ảnh hưởng đến tốc độ và độ chính xác của quá trình thanh toán.

Ở Việt Nam trong một thời gian dài theo phong tục, tập quán một số vùng việc mua bán bất động sản chỉ cần giấy tờ viết tay, một số vùng chỉ cần giấy tờ có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã (phường), nơi cư trú là được. Trong khi đó, ở một số nước, thói quen hoá đơn, chứng từ trong các giao dịch là không thể thiếu nên bát kì một người mua bất động sản cũng phảI kiểm tra giấy tờ đầy đủ thì mới tiến hành giao dịch và việc giao dịch cũng đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Thị hiếu cũng ảnh hưởng đến thị trường bất động sản trên phương diện chủ yếu là thị hiếu về nhà ở, đất ở. Không chỉ có vậy, kiến trúc xây dựng, kiểu dáng, nội thất có hợp với thị hiếu của người mua hay không cũng là một yếu tố quan trọng. Vì vậy, để có thể phát triển thị trường bất động sản cần tìm hiểu được thị hiếu của người dân.

3. Các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của thị trường bất động sản

3.1. Số lượng các giao dịch trên thị trường bất động sản trong một đơn vị thời gian

Một thị trường có phát triển hay không thể hiện ở chỗ số lượng các giao dịch trên thị trường đó có tăng hay không qua các thời kì. Chỉ tiêu này có thể được tính bằng số lượng các giao dịch hay số phiên giao dịch. Hiện nay, có các giao dịch chủ yếu trên thị trường là:

Giao dịch mua bán bất động sản:

Đây chính là hoạt động mua bán quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở. Giao dịch này chính là giao dịch được hình thành sớm nhất trong các loại hình giao dịch. Về lịch sử, việc mua bán, trao đổi đất đai xuất hiện gần như đồng thời với sự xuất hiện chiếm hữu tư nhân về tư liệu sản xuất, chiếm hữu tư nhân về đất đai.

Cho đến nay, khi mà nền kinh tế thị trường đang phát triển, việc mua bán, trao đổi bất động sản không những đã trở nên phổ biến mà còn chứa đựng những yếu tố mang tính khu vực và toàn cầu. Các giao dịch bất động sản không chỉ được tiến hành trực tiếp giữa người mua và người bán mà bất dộng sản còn được mua bán qua các công ty môi giới bất động sản. Điều đó đã làm cho số lượng các giao dịch về bất động sản không ngừng được tăng lên.

Giao dịch cho thuê và thuê bất động sản:

Bất động sản thường có giá trị nên không hẳn ai cũng có tiền để mua được. Bên cạnh đó, thủ tục, giấy tờ mua bán bất động sản khá phức tạp. Chính vì thế mà các giao dịch thuê và cho thuê ngày càng trở nên nhiều hơn nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân.

Các giao dịch cho thuê và đi thuê bất động sản trong thời gian đầu cũng chỉ bắt đầu từ người có bất động sản nhàn rỗi cho người có nhu cầu về bất động sản thuê. Nhưng khi nền kinh tế phát triển, có nhiều công ty đã tách ra chuyên kinh doanh bằng cách cho thuê bất động sản, chủ yếu là nhà ở, văn phòng, chỗ để xe...

Cũng như các dịch vụ khác, giá cả cho thuê bất động sản được hình thành do quan hệ cung cầu về bất động sản cho thuê. Các giao dịch cho thuê và thuê bất động sản có thể được tiến hành trực tiếp giữa người có bất động

sản cho thuê và người có nhu cầu thuê bất động sản hoặc thông qua các tổ chức trung gian môi giới về bất động sản. Các giao dịch thuê và cho thuê bất động sản đã làm phong phú, đa dạng thị trường bất động sản.

Giao dịch góp vốn liên doanh bằng quyền sử dụng đất và các bất động sản khác:

Đây là một loại hình giao dịch mới trên thị trường, nhưng nó lại phản ánh tốc độ phát triển kinh tế. Vì khi hợp tác quốc tế, các nước đang phát triển như Việt Nam có thể dùng đất đai, tài sản cố định để góp vốn. Đây là một lợi thế để thu hút vốn đầu tư nước ngoài.

3.2. Sự phát triển của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản phát triển thì sẽ có thêm nhiều chủ thể tham gia thị trường. Các chủ thể tham gia thị trường bao gồm:

Cá nhân:

Cá nhân là chủ thể có tỷ lệ tham gia nhiều nhất trên thị trường bất động sản. Các cá nhân sở hữu bất động sản tham gia thị trường với tư cách là người bán, người cho thuê, người góp vốn liên doanh…Bên cạnh đó lại có nhu cầu sử dụng bất động sản cho đời sống sinh hoạt hoặc vào mục đích kinh doanh sẽ tham gia thị trường với tư cách là người mua, người đi thuê, người nhận vốn góp liên doanh…

Tổ chức kinh tế:

Các tổ chức này tham gia trên thị trường với tư cách là người mua hoặc người bán, người góp vốn liên doanh hoặc người nhận vốn góp liên doanh... Các nhà máy doanh nghiệp, cơ sở sản xuất muốn mở rộng quy mô sản xuất hoặc địa bàn kinh doanh sẽ mua lại hoặc đi thuê, nhận vốn kinh doanh bất động sản. Đồng thời cũng có những doanh nghiệp sở hữu bất động sản muốn bán hoặc cho thuê làm đa dạng hoá bất động sản trên thị trường.

Nhà nước:

Nhà nước tham gia thị trường bất động sản với rất nhiều chức năng.

Trước hết, Nhà nước tham gia với tư cách là người quản lý vĩ mô thị trường bất động sản, đưa ra các văn bản pháp luật làm hành lang pháp lý để thị trường hoạt động.

Thứ hai, Nhà nước cấp các giấy chứng nhận nhà đất, đảm bảo các hàng hoá bất động sản trên thị trường được hợp pháp. Trên thực tế, ở Việt Nam có rất nhiều đất đai không có giấy tờ hợp pháp cũng như các công trình xây dựng trên đó. Đây là một hạn chế rất lớn cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian qua.

Thứ ba, Nhà nước còn trực tiếp tham gia vào thị trường bất động sản thông qua các công cụ quy hoạch các khu công nghiệp, các khu vui chơi giải trí…Nhà nước cũng tiến hành thu hồi đất, đền bù để xây dựng các công trình công cộng, phục vụ lợi ích của người dân.

Các tổ chức môi giới và tư vấn bất động sản:

Bất động sản là hàng hoá đặc biệt và thị trường bất động sản có nhiều đặc điểm không giống như thị trường hàng hoá thông thường khác nên thị trường bất động sản chỉ phát triển mạnh khi có các tổ chức môi giới và tư vấn tham gia. Sự xuất hiện chủ thể này làm cho thị trường hoạt động càng sôi nổi, gia tăng thêm các giao dịch. Thị trường càng phát triển thì các tổ chức môi giới càng làm việc chuyên môn và có trình độ cao hơn.

Các tổ chức tài chính:

Một thị trường bất động sản phát triển là thị trường mà các giao dịch trên thị trường bất động sản đa dạng với lượng vốn tham gia khá lớn. Lượng vốn lớn của thị trường bất động sản thể hiện ngay từ khi tạo lập hàng hoá cho đến khi thực hiện các giao dịch trên thị trường bất động sản. Vì thế, để các giao dịch được thực hiện không chỉ dựa vào nguồn vốn tự có ít ỏi mà cần đến sự tài trợ của các tổ chức tài chính như Ngân hàng, các công ty tài chính, công ty chứng khoán, công ty bảo hiểm, các quỹ đầu tư…Như vậy, các nguồn tài trợ từ các tổ chức tài chính đóng vai trò quan trọng trong việc kích thích các giao dịch và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển. Qua đó, ta cũng có thể nói, mức độ tham gia của các tổ chức tài chính là một trong những tiêu

thức quan trọng đánh giá sự phát triển của thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản sẽ khó phát triển khi không có các tổ chức tài chính.

Thị trường bất động sản và thị trường vốn có quan hệ mật thiết với nhau, thúc đẩy nhau cùng phát triển. Các tổ chức tài chính cho các tổ chức, cá nhân vay vốn để thực hiện các giao dịch bất động sản, kích cầu thị trường bất động sản. Chẳng hạn, một số doanh nghiệp, cá nhân có nhu cầu giao dịch (mua, thuê, góp vốn liên doanh bằng bất động sản, nâng cấp hàng hoá bất động sản để bán)…phục vụ việc mở rộng hoạt động sản xuất – kinh doanh, nâng cao điều kiện sống…phải vay vốn từ các tổ chức tài chính, chủ yếu là các ngân hàng thương mại. Sau đó, họ có thể lấy chính bất động sản đó để thế chấp ví như hình thức cho vay tiền mua nhà trả góp ngày càng trở nên phổ biến.

4. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế

Thị trường bất động sản là phân hệ không thể thiếu được của cơ cấu thị trường trong nền kinh tế thị trường. Kinh tế thị trường dù là theo mô hình nào tất cả đều bao gồm một hệ thống thị trường, trong đó có thị trường hàng hoá, thị trường lao động, thị trường tài chính tiền tệ, thị trường bất động sản và thị trường dịch vụ. Thị trường bất động sản có những vai trò cơ bản sau:

4.1. Thị trường bất động sản là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng và mua bán bất động sản.

Trong điều kiện sản xuất hàng hoá, người sản xuất trước hết phải lo tổ chức sản xuất kinh doanh, sử dụng các yếu tố sản xuất để sản xuất ra sản phẩm hàng hoá và hàng hoá đó sẽ được đem ra mua bán, trao đổi. Trong khi đó, những người tiêu dùng sản phẩm cần tìm mua loại sản phẩm đó. Để giải quyết vấn đề này, thị trường đã hình thành và phát triển.

Thị trường bất động sản sẽ là cầu nối giữa xây dựng và mua bán bất động sản. Một thị trường không thể tồn tại khi không có hàng hoá để giao dịch. Công nghiệp xây dựng bất động sản đáp ứng được điều đó.

Tuy nhiên, nếu chỉ có hàng hoá thì không đủ, thị trường bất động sản cần phải có các chủ thể tham gia, thực hiện các giao dịch bất động sản. Những cá nhân, tổ chức sở hữu bất động sản có thể đưa bất động sản đó ra thị trường bất động sản để bán, cho thuê hay góp vốn liên doanh, thế chấp…Những người có nhu cầu về bất động sản đang tham gia thị trường bất động sản có thể gặp gỡ, thoả thuận với họ để giao dịch bất động sản được thực hiện.

4.2. Phát triển thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển

Khi thị trường bất động sản phát triển sẽ làm tăng số lượng các yếu tố đầu vào như nguồn vốn, lao động, vật liệu xây dựng…Để đáp ứng sự gia tăng đó đòi hỏi thị trường vốn phải tăng cường huy động vốn, thị trường lao động phải được tăng lên về số lượng cũng như chất lượng, ngành vật liệu xây dựng cũng phải gia tăng sản lượng…

Cứ như thế sẽ kéo theo sự phát triển dây chuyền của các ngành khác nhau có liên quan đến việc sản xuất sản phẩm bất động sản. Đặc biệt là ngành sản xuất máy móc thiết bị, vật liệu xây dựng, hai ngành cung cấp sản phẩm đầu vào cho nhu cầu xây dựng các công trình nhà ở, cửa hàng, khách sạn, nhà máy…

4.3. Thị trường bất động sản ảnh hưởng lan toả vào thị trường tài chính - tiền tệ

Tác dộng của thị trường bất động sản còn lan toả vào thị trường tài chính - tiền tệ. Trên thực tế, khi lãi suất tiền gửi thấp đáng kể so với lợi nhuận có thể thu được từ kinh doanh bất động sản, từ đầu cơ bất động sản thì nhiều nhà kinh doanh có thể không gửi tiền vào Ngân hàng, thậm chí rút tiền ra khỏi Ngân hàng và còn vay thêm để đầu tư bất động sản.

Thị trường bất động sản và thị trường tài chính - tiền tệ có mối quan hệ mật thiết với nhau. Những giao dịch bất động sản luôn kéo theo những giao dịch tài chính tiền tệ. Đơn giản nhất trong mối quan hệ này là tổ chức tài chính, tiền tệ đứng giữa người mua và người bán bất động sản để giúp họ thanh toán các khoản tài chính với nhau một cách an toàn và hiệu quả.

Phức tạp hơn, các tổ chức tài chính tiền tệ có thể cho bên mua bất động sản, hoặc bên bán bất động sản vay vốn để mua hoặc tạo lập, nâng cấp bất động sản trước khi bán. Ở tầm cao hơn, các tổ chức tài chính trực tiếp đầu tư tham gia tạo lập và kinh doanh bất động sản. Từ các mối quan hệ này, không ít các Ngân hàng địa ốc, quỹ xây dựng nhà ở, quỹ tín dụng nhà ở…đã được hình thành và phát triển tại nhiều quốc gia trên thế giới.

Mặt khác, khi thị trường bất động sản thúc đẩy sản xuất phát triển cũng làm cho tốc độ chu chuyển của vốn cũng nhanh hơn, đó là cách bổ sung thêm vốn cho đầu tư phát triển. Khi các doanh nghiệp phát triển mạnh và muốn mở rộng sản xuất kinh doanh, họ sẽ tham gia phát hành cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, có thể thu hút nguồn vốn nhàn rỗi lớn trong nhân dân.

4.4. Thị trường bất động sản phát triển liên thông với thị trường lao động

Thị trường bất động sản trực tiếp tác động vào thị trường lao động và ngược lại. Việc sử dụng đất trong trồng trọt, chăn nuôI, việc xây dựng các bất động sản trên đất luôn luôn phải huy động nguồn lực lao động tham gia. Khi cầu bất động sản tăng lên buộc cung bất động sản phải phản ứng, để tạo lập thêm nhiều bất động sản mới, đáp ứng nhu cầu đó. Điều này mở ra triển vọng tạo thêm nhiều việc làm mới để thu hút nguồn lao động xã hội.

Ngược lại, khi cung bất động sản vượt qua cầu bất động sản thì việc sa thải lao động trên các công trình xây dựng…là điều không tránh khỏi, tạo ra hàng loạt vấn đề xã hội cần phải giải quyết như vấn đề thất nghiệp, trợ cấp…

4.5. Phát triển thị trường bất động sản góp phần mở rộng các thị trường trong nước và ngoài nước, mở rộng quan hệ quốc tế

Khi thị trường bất động sản phát triển yêu cầu thị trường vốn phải phát triển theo để đầu tư. Khi đó, thị trường sức lao động, thị trường các loại hàng hoá trong đó có hàng hoá đầu vào cho thị trường bất động sản cũng phát triển theo tương ứng.

Trong quá trình hội nhập quốc tế, thị trường trong nước gắn chặt với thị trường ngoài nước. Sự phát triển của thị trường bất động sản góp phần mở rộng thị trường trong nước bằng cách vượt khỏi phạm vi quốc gia, tạo điều kiện cho các chủ thể là người nước ngoài được tham gia giao dịch bất động sản trong nước, đồng thời còn cho phép họ đầu tư sản xuất, đầu tư kinh doanh và thậm chí có thể cư trú và sinh sống tại đó. Thông qua đó mà mở rộng mối quan hệ hợp tác quốc tế, tăng thêm sự hiểu biết lẫn nhau giữa các nước, giữa các dân tộc.

4.6. Thị trường bất động sản là nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất cho các nhà kinh doanh bất động sản

Trên thị trường bất động sản, các nhà kinh doanh bất động sản và những người tiêu ding thực hiện việc mua bán của mình. Với vai trò là một hàng hoá đặc biệt, bất động sản được chuyển quyền sở hữu và quyền sử dụng từ người này sang người khác. Việc mua đi bán lại như vậy sẽ tạo ra một số lượng hang hoá cung cấp cho thị trường lớn, làm cho thị trường bất động sản luôn luôn phong phú. Thị trường là nơi chuyển hoá vốn từ hình thái hiện vật sang giá trị, là nhân tố quyết định tốc độ chu chuyển vốn, sự tăng trưởng của kinh doanh, và sự tồn tại của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Trong quá trình kinh doanh tạo ra các sane phẩm như nhà ở hay các công trình xây dựng trên đất đai, các yếu tố sản xuất đã được vật hoá trong sản phẩm. Để tiến hành quá trình tái sản xuất ở chu kỳ tiếp theo, đòi hỏi phải chuyển hoá hình thái hiện vật sang tiền. Công việc nà sẽ được thực hiện thông qua các giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, tốc độ chu chuyển nhanh hay chậm lại phụ thuộc vào tốc độ lưu thông hàng hoá, phụ thuộc vào dung lượng của thị trường.

4.7. Thị trường bất động sản thúc đẩy các doanh nghiệp áp dụng khoa học kỹ thuật, cải tiến công nghệ

Thị trường nói chung, thị trường bất động sản nói riêng, chịu sự tác động lẫn nhau giữa các yếu tố cơ bản là cung, cầu và giá cả. Sự tồn tại, vận động của thị trường biểu hiện ở sự vận động của các yếu tố không tách rời

nhau. Mỗi sự biến thiên của yếu tố này sẽ dẫn đến sự biến thiên của yếu tố khác và ngược lại.

Điều đó làm các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, cải tiến tổ chức quản lý, thực hiện các biện pháp hữu hiệu nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, nâng cao năng suất lao động, hạ giá thành sản phẩm. Không những thế, chất lượng sản phẩm cũng được nâng cao, đáp ứng được yêu cầu của người sử dụng bất động sản. Cải tiến công nghệ giúp các doanh nghiệp có thể tạo ra những sản phẩm độc đáo, chất lượng, mang về nguồn lợi nhuận cao. Đồng thời, diện mạo của khu vực có những bất động sản đó cũng được thay đổi theo hướng tích cực hơn.

4.8. Phát triển thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sự hoàn thiện chính sách quản lý đất đai, quản lý bất động sản.

Thị trường bất động sản hoạt động và phát triển góp phần từng bước xây dựng đồng bộ các loại thị trường trong nền kinh tế hàng hoá. Thông qua hoạt động của thị trường bất động sản, Nhà nước tiếp tục bổ sung, hoàn thiện pháp luật và các chính sách cũng như tổ chức quản lý tạo điều kiện cho thị trường mở rộng và phát triển, góp phần khắc phục tình trạng "kinh doanh ngầm" đang diễn ra hiện nay. Đồng thời, Nhà nước đưa ra những quy định, chính sách hợp lý về quản lý bất động sản để hạn chế các tệ nạn như tham nhũng, trốn thuế, đầu cơ bất động sản đang ngày càng gia tăng trên thị trường bất động sản Việt Nam. Từ đó, tạo môi trường pháp lý lành mạnh thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

CHƯƠNG 2
SỰ BIẾN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA NÓ ĐẾN NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

2. Sự biến động của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian qua

Từ năm 1991 đến nay, thị trường bất động sản ở nước ta đã được hình thành và có những bước phát triển nhất định, tạo ra sự chuyển biến tích cực, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của đất nước phát triển. Tuy nhiên, thị trường bất động sản có những diễn biến phức tạp và không ổn định trải qua hai cơn sốt từ năm 1992 đến 1994 và từ năm 2001 đến 2003, làm cho giá cả bất động sản trong thời kỳ này tăng cao.

Từ cuối năm 2003 đến nửa đầu năm 2006 thị trường bất động sản chuyển sang trạng thái trầm lắng, khối lượng giao dịch giảm sút, và từ cuối năm 2006 đến đầu năm 2008 thị trường bất động sản đã có những tín hiệu đáng mừng, khối lượng giao dịch cũng như giá cả đã gia tăng. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế từ giữa năm 2008, thị trường bất động sản Việt Nam từ cuối năm 2008 cho đến nay gặp rất nhiều khó khăn.

Việc phân tích sự biến động của thị trường bất động sản ở nước ta nhất là từ năm 2001 đến nay cần thiết phải xem xét sự biến động của các yếu tố kinh tế chủ yếu trên thị trường này: cung, cầu và giá cả bất động sản.

1.1. Sự biến động cung trên thị trường bất động sản Việt Nam

Bất động sản bao gồm đất đai và các công trình xây dựng, kiến trúc trên đất. Đất đai là thành phần đặc biệt quan trọng của bất động sản. Bởi vậy nghiên cứu nguồn cung bất động sản cần được bắt đầu bằng việc nghiên cứu nguồn cung đất đai hiện nay trên thị trường.

Tổng cung đất đai của từng quốc gia nói chung và khu vực lãnh thổ cụ thể nói riêng là một đại lượng không đổi, nhưng cung đất đai cho một mục đích cụ thể, hay nói cách khác cơ cấu cung đất đai thay đổi tùy thuộc vào yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của mỗi thời kỳ.

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất phân theo mục đích sử dụng

Đơn vị diện tích: km^2

Cả nước	**2001**	**2003**	**2007**
Tổng diện tích tự nhiên	329.247,0	329.314,6	331.212,5
Đất nông nghiệp	93.825,3	95.318,3	94.362,1
Đất lâm nghiệp	118.237,5	124.022,5	145.142,4
Đất chuyên dùng	15.683,2	16.696,1	14.335,2
Đất ở	4.476,9	4.603,5	6.119,3
Đất chưa sử dụng	97.024,1	88.674,1	51.160,1
Hà Nội			
Tổng diện tích tự nhiên	921,0	921,0	922,0
Đất nông nghiệp	431,7	418,5	379,3
Đất lâm nghiệp	67,0	66,3	48,1
Đất chuyên dùng	210,1	226,1	212,4
Đất ở	117,3	116,4	132,0
Thành phố HCM			
Tổng diện tích tự nhiên	2.095,0	2.095,0	2099,0
Đất nông nghiệp	934,6	909,6	779,2
Đất lâm nghiệp	334,9	336,8	334,5
Đất chuyên dùng	247,7	266,6	289,3
Đất ở	176,9	185,7	207,1

Nguồn: www.gso.gov.vn

Từ bảng 1 ta thấy, tổng diện tích tự nhiên của cả nước cũng như hai thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh sẽ không thay đổi nếu không có

sự chia tách, sáp nhập các địa phương. Số liệu tổng diện tích tự nhiên có sự chênh lệch có thể là do cách đo đạc hoặc sai số đo lường.

Tuy nhiên, cơ cấu sử dụng đất lại thay đổi. Tổng diện tích đất tự nhiên, diện tích đất lâm nghiệp, diện tích đất ở của cả nước tăng lên từng năm từ 2001 trở lại đây, song diện tích đất nông nghiệp và đất chuyên dùng tăng lên trong giai đoạn 2001-2003 và giảm trong giai đoạn 2003-2007. Ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cũng có xu hướng như vậy. Sở dĩ có hiện tượng trên là do cơ cấu ngành kinh tế của Việt Nam đang thay đổi theo xu hướng tỷ trọng ngành nông nghiệp giảm, tỷ trọng ngành công nghiệp và dịch vụ tăng. Vì thế, đất đai được sử dụng vào mục đích nông nghiệp sẽ được chuyển dần sang các mục đích khác, làm cho cung đất đai cũng biến động theo xu hướng đó.

Cung nhà ở trên thị trường bất động sản Việt Nam cũng biến động theo xu hướng tăng lên.

Bảng 2: Diện tích nhà ở của cả nước trong thời gian qua

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2001	Năm 2004	Năm 2008
Dân số	Người	76.400.000	82.100.000	86.500.000
Tổng diện tích nhà	m^2	739.000.000	852.325.400	1.021.700.000
Diện tích bình quân đầu người	m^2/ người	9,68	10,38	12

Nguồn: Cục quản lý nhà - Bộ xây dựng

Từ bảng 2 ta thấy, tổng diện tích nhà ở đã tăng 213.325.400 m^2 trong giai đoạn 2001-2004 và tăng 169.394.600 m^2 trong giai đoạn 2004-2008. Cung bất động sản vẫn tăng lên, song tăng ít hơn so với các năm trước đó. Nguyên nhân là do nguồn cung bất động sản có hạn, vì vậy Nhà nước đã đưa ra những kế hoạch quy hoạch đất đai để điều chỉnh nguồn cung cho phù hợp, không bị ảnh hưởng đến cung bất động sản trong dài hạn.

Năng lực xây nhà ở trong giai đoạn 2001-2005 là lớn, tạo ra nguồn cung nhà ở nhiều hơn. Diện tích nhà được xây dựng mới năm 2004 là 21.705 m^2. Với dân số hơn 80 triệu người thì diện tích nhà ở bình quân mỗi năm chỉ tăng được khoảng 0,25 m^2. Như vậy, nguồn cung về nhà ở trong một thời gian ngắn khó đáp ứng được nhu cầu của dân cư. Quyết định số 76/2004 QĐ - TTg ngày 6/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 đã nêu mục tiêu: diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2015 là 15 m^2 sàn và đến năm 2020 là 20 m^2 sàn[19].

Để đạt được mục tiêu đó trong thời gian tới diện tích nhà ở cần được xây dựng là rất lớn vượt quá tầm so với các hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản hiện nay cũng như việc giá đất và nhà ở quá cao so với nhu cầu có khả năng thanh toán của dân cư làm phát sinh trở ngại cho việc thực hiện những định hướng trên.

Những năm gần đây, Thành phố Hà Nội đã triển khai thực hiện các chính sách ưu đãi, hỗ trợ nhà ở cho những người có mức thu nhập thấp. Trong giai đoạn 2001-2005 quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp là 440.000 m^2. Tính riêng năm 2003, Hà Nội thực hiện 5 dự án phát triển nhà cho những người có thu nhập thấp với số vốn đầu tư 54 tỷ đồng, diện tích đã xây dựng là 8.880 m^2. Trong đó, dự án ở Nghĩa Đô-Dịch Vọng có diện tích sàn là 3.365 m^2 bao gồm 90 căn hộ; dự án ở Xuân La-Xuân Đỉnh gồm 120 căn hộ; đự án ở Xuân La - Tây Hồ có 36 căn hộ; dự án ở Cầu Diễn-Từ Liêm gồm 52 căn hộ[11].

Quỹ nhà đất mỗi năm một tăng lên. Theo dự kiến, trong 2 năm 2009 - 2010 Tổng công ty cổ phần VINACONEX sẽ đầu tư 9 dự án nhà ở giá thấp từ quỹ kích cầu của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với tổng vốn đầu tư hơn 1.588 tỷ đồng trên diện tích 20,14 ha. Sau khi các dự án này đi vào hoạt động sẽ đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 20.275 người với 4.115 căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng gần 330 nghìn m2. Song, để các dự án này nhanh chóng được hoàn thành đòi hỏi phải có những cơ chế, chính sách hợp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp tham gia xây dựng nhà ở giá

thấp[1].

Tại Thành phố Hồ Chí Minh trong những năm qua nhiều khu dân cư được hình thành, đặc biệt một số khu dân cư lớn như An Lạc 110 ha, Bình Hưng 100 ha, An Phú, An Khánh 143 ha. Từ đầu năm 2003, Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có chủ trương xây dựng nhà cho người có thu nhập thấp và hình thành quỹ hỗ trợ cho người có thu nhập thấp mua nhà.

Theo kế hoạch thực hiện chủ trương này, từ năm 2003 đến năm 2010 Thành phố xây dựng 70.000 căn hộ chung cư và 18.000 phòng cho thuê và mua trả góp với số vốn đầu tư khoảng 15.000 tỷ đồng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện, số dự án được triển khai còn quá ít, đại bộ phận các dự án đang ở trong giai đoạn chuẩn bị. Việc triển khai chậm và gặp khó khăn chủ yếu là do chưa giải quyết được quỹ đất, thiếu vốn và chưa các định rõ những đối tượng thuộc diện người có thu nhập thấp[5].

Nguồn cung cho thuê văn phòng và các căn hộ trong những năm qua đã phát triển mạnh. Từ năm 1999 đến 2000 do hậu quả của cuộc khủng hoảng tài chính ở các nước Châu Á, nhiều doanh nghiệp ở các nước như Thái Lan, Malaisia, Hàn Quốc, Nhật Bản… chịu ảnh hưởng nặng nề, phải thu hẹp hoạt động ở Việt Nam, dẫn đến nhiều tòa nhà cho thuê căn hộ, văn phòng có tỷ lệ diện tích trống cao, giá thuê giảm xuống chỉ còn 50% so với giai đoạn trước khủng hoảng[19].

Từ năm 2001 đến nay, môi trường đầu tư ở Việt Nam tiếp tục được cải thiện, số lượng các doanh nghiệp Việt Nam gia tăng, số lượng các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam cũng tăng lên, một mặt làm cho nguồn cung trên thị trường cho thuê các căn hộ cao cấp và đặc biệt là thuê văn phòng tăng lên đáng kể, mặt khác hầu hết các tòa nhà đều có hệ số diện tích thuê rất cao.

Cung trên thị trường bất động sản trong thời gian qua đã tăng lên đáng kể về số lượng và đa dạng về cơ cấu, góp phần đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người sử dụng. Quá trình đẩy mạnh công nghiệp hóa đất nước, chỉnh trang và mở rộng đô thị, tăng cường kết cấu hạ tầng kinh tế, kỹ thuật và xã hội đã làm

thay đổi cơ cấu sử dụng đất đai, góp phần chuyển đất đai sử dụng có hiệu quả hơn, tạo nên nguồn cung đất đai tăng cho xây dựng đô thị và các công trình nhà ở, kết cấu hạ tầng.

Nguồn cung bất động sản trong những năm qua tuy có tăng lên và cơ cấu cung đã được quan tâm, nhưng để cho cung bất động sản, đặc biệt cung về đất ở và nhà ở gặp cầu trên thị trường thì phải chú ý đến các nhân tố tác động đến cầu và giá cả.

1.2. Sự biến động cầu bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua

Cầu về bất động sản hiện nay ở nước ta gồm hai nguồn: Cầu xuất phát từ nhu cầu sử dụng bất động sản thực sự, có nghĩa là những người có nhu cầu thực sự sau khi mua bất động sản họ sẽ sử dụng ngay và cầu xuất phát từ mua bất động sản để kinh doanh, họ chờ giá bất động sản cao là bán ra để thu lợi nhuận.

1.2.1. Cầu xuất phát từ nhu cầu sử dụng bất động sản thực sự

Cầu xuất phát từ nhu cầu sử dụng bất động sản thực sự luôn tăng do nhiều nguyên nhân. Trước hết cầu về bất động sản tăng lên do sự gia tăng về dân số. Dân số tăng làm tăng cầu về nhà ở cũng như các loại bất động sản khác phục vụ đời sống dân cư như trường học, bệnh viện, và các trung tâm dịch vụ, thương mại. Theo Tổng cục Thống kê, tốc độ tăng dân số tự nhiên hiện nay ở nước ta khoảng 1,4%/ năm. Như vậy hàng năm dân số Việt Nam tăng khoảng 1,12 triệu người. Với mức nhà ở hiện nay thì bình quân khoảng 10 m^2/ người thì do dân số tăng tự nhiên yêu cầu nhà ở cần có 11,2 triệu m^2 nhà ở.

Sự tăng dân số từ nông thôn vào các thành phố, đặc biệt các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh làm cho nhu cầu về nhà đất là rất lớn. Cách đây không lâu dân số Hà Nội có khoảng 4 triệu người đến nay đã có khoảng 6 triệu người, do Hà Nội mở rộng một số khu vực, Thành phố Hồ Chí Minh đã có khoảng 7 triệu người[21]. Tại hai thành phố này tập trung nhiều trường học, nhà máy và xí nghiệp cho nên lực lượng lao động và học sinh, sinh viên ở các địa phương khác về làm việc và học tập tăng lên đáng kể.

Ngoài ra, một số người có tiền và cán bộ, viên chức ở các địa phương khác đổ xô vào hai thành phố này để mua đất ở và nhà ở. Theo Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội, số người không có hộ khẩu ước tính khoảng 20% - 25%.

Thu nhập tăng sẽ làm tăng trực tiếp cầu về nhà ở do những người có thu nhập tăng cao sẽ có xu hướng nới rộng diện tích ở để nâng cao chất lượng cuộc sống. Giả định là cùng với sự gia tăng của thu nhập, nhu cầu về diện tích ở bình quân trên đầu người tăng thêm 1 m^2, trên quy mô toàn xã hội lượng cầu về nhà ở tăng thêm hơn 80 triệu m^2, quả là con số không nhỏ. Ngoài việc thu nhập tăng do GDP tăng, ở Việt Nam hiện nay còn có nguồn thu nhập khá lớn từ các khoản kiều hối là các khoản tiền do người Việt Nam định cư ở nước ngoài gửi cho thân nhân trong nước. Theo thống kê chính thức thì số kiều hối Việt Kiều gửi từ nước ngoài về năm 2008 là 8 tỷ USD và một phần không nhỏ số tiền này được dùng để mua bất động sản và do đó cũng tạo ra một lượng cầu đáng kể trong thị trường bất động sản ở Việt Nam[21].

Trên cơ sở thực hiện công cuộc đổi mới, tăng trưởng kinh tế, về số lượng doanh nghiệp ngày càng tăng cả về số lượng và quy mô nhất là sau khi Việt Nam gia nhập WTO có rất nhiều tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân đầu tư vào Việt Nam làm cho cầu về bất động sản, văn phòng làm việc, nhà xưởng, nhà kho, nhà ở tăng lên mạnh mẽ. Qua khảo sát mới đây của công ty tư vấn bất động sản CBRE Việt Nam cho thấy: Tại Thành phố Hồ Chí Minh công suất thuê các loại văn phòng hạng A và B trong tháng 2/2008 đạt tỷ lệ từ 95 - 100%... Trong giai đoạn này giá thuê liên tục tăng. Trong 2 - 3 năm tới Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có thêm 15 cao ốc văn phòng cho thuê, nhưng thị trường dự báo vẫn còn rất nhiều tiềm năng. Đối với căn hộ cho thuê, nhu cầu cũng đang tăng rất mạnh. Thành phố Hồ Chí Minh có 2.000 căn hộ cho thuê thì chỉ có 8% số này còn trống.

Nhu cầu thuê cao ốc văn phòng ở thành phố Hồ Chí Minh đang tăng cao, hiện nay theo thông tin từ các công ty kinh doanh địa ốc, công suất cho thuê của các tòa nhà ở khu vực trung tâm thành phố đạt khoảng 95%, ở các tòa nhà loại B và loại C khác đạt trên 90% và khoảng 87%. Dự đoán giá văn

phòng cho thuê ở khu vực thành phố Hồ Chí Minh có khả năng tăng thêm 10% trong vòng những năm tới.

Cùng với sự xuất hiện của các nhãn hiệu thời trang, mỹ phẩm nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam như: Jockey, Trivmp, Pier Cardin, Nike, Adidas… các nhà kinh doanh nội địa như Hagatini, San dong, Ninamaxx, Klaisilk… cũng khiến cho nhu cầu thuê các trung tâm bán lẻ tăng mạnh. Theo CBRE hiện Việt Nam chỉ có trên 20 trung tâm thương mại với diện tích khiêm tốn chủ yếu tập trung ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Những trung tâm này thường có vị trí thuận lợi, gần trung tâm nên công suất cho thuê thường đạt từ 94% trở lên. Cụ thể tại Thành phố Hồ Chí Minh, trung tâm thương mại Diamond Plaza có tổng diện tích cho thuê hơn 8.000 m^2 giá cho thuê thuộc loại cao ở Việt Nam (70 - 140 USD/m^2) nhưng đã cho thuê hết. Sài gòn Centre có tổng diện tích khu thương mại cho thuê có 265 m^2 (20 - 25 USD/ m^2) nhưng hiện nay cũng kín chỗ. Cũng ở Hà Nội hiện nay mặc dù các tòa nhà cao ốc đang trong giai đoạn hoàn thiện hoặc mới được đưa vào sử dụng nhưng đã cho thuê gần kín. Chẳng hạn Opera Business Centre (6B Tràng Tiền) vào tháng 12/2006 và Picific Place (83B Lý Thường Kiệt) vào tháng 3/2007 cũng đã đạt tỷ lệ 45 - 70%. Đến thời điểm này giá thực thỏa thuận tại VinCom Towers đã vượt 50 USD/ m^2/ tháng[1].

1.2.2. Cầu về bất động sản thông qua hoạt động đầu cơ

Hoạt động đầu cơ bất động sản bao gồm các trường hợp: các cá nhân và các doanh nghiệp tuy không có nhu cầu sử dụng bất động sản nhưng họ vẫn mua bất động sản với số lượng lớn nhỏ tùy thuộc vào khoản tiền nhàn rỗi của mình và có thể bằng các nguồn vốn huy động khác của bạn bè, họ hàng hoặc vay của các tổ chức tín dụng để kiếm lời do họ nhận định bất động sản sẽ tăng giá cùng với thời gian.

Trong thời gian từ năm 2001 trở lại đây, cầu của bất động sản thông qua hoạt động hoạt động đầu cơ thường xuyên biến động. Cầu bất động sản thông qua hoạt động đầu cơ tăng trong giai đoạn 2001-2003. Đây là giai đoạn mà thị trường bất động sản "bùng nổ" mạnh mẽ, giá cả bất động sản tăng

nhanh liên tục. Các nhà đầu tư thấy được những khoản lợi nhuận khổng lồ mà bất động sản mang lại do giá tăng lên từng ngày, từng giờ, nên đã đầu cơ vào bất động sản.

Tuy nhiên, khi luật đất đai 2003 ra đời và những biện pháp, chính sách của Nhà nước hạn chế sự phát triển quá nóng của thị trường bất động sản có hiệu quả thì cầu về bất động sản thông qua hoạt động đầu cơ lại giảm. Trong suốt giai đoạn 2004 đến hết năm 2006, thị trường bất động sản "đóng băng", lợi nhuận thu từ kinh doanh bất động sản giảm mạnh, trong khi các lĩnh vực đầu tư khác như vàng, ngoại tệ, cổ phiếu, lãi suất trái phiếu Chính phủ, địa phương và lãi suất Ngân hàng lại có mức lợi tức cao. Nếu chỉ tính trong năm 2005, chỉ số VN-Index tăng khoảng gần 40%, đồng thời trên thị trường OTC, giá cổ phiếu của nhiều Ngân hàng tăng mạnh lên tới khoảng 200-500% nên đây là những điểm thu hút mạnh mẽ vốn của các nhà đầu tư. Mặt khác, khi lãI suất tăng thì chi phí cho một đồng vốn vay Ngân hàng để đầu tư vào các dự án cũng tăng lên và lãi phải trả Ngân hàng cũng tăng, làm cho nhà đầu tư gặp khó khăn và người dân không dám vay tiền Ngân hàng để mua nhà. Đây chính là nguyên nhân những nhà đầu tư chuyển hướng kinh doanh sang các lĩnh vực khác ngoài bất động sản, cầu bất động sản thông qua hoạt động đầu cơ giảm trong giai đoạn này[21].

Giai đoạn 2007-2008, sau khi Luật kinh doanh nhà ở ra đời và Luật đất đai được sửa đổi, tạo điều kiện thuận lợi cho nhà kinh doanh bất động sản. Hơn nữa, Việt Nam trở thành thành viên chính thức của tổ chức thương mại thế giới WTO đã đem đến cơ hội đầu tư cho các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là đầu tư vào thị trường đầy tiềm năng bất động sản. Cầu về bất động sản thông qua hoạt động đầu cơ tăng lên đáng kể.

Những năm qua nhất là vào cuối năm 2007, đầu năm 2008, giá đất tăng nhanh với mức độ không thể tin nổi cũng giải thích vì sao các khu đô thị mới lại được xây dựng với một tốc độ nhanh chóng như vậy. Thành phố Hà Nội đang thực hiện chương trình phát triển nhà ở với 56 dự án lớn và 140 dự án nhỏ.

Theo dự tính đến năm 2010 các dự án khu đô thị mới sẽ tạo thêm trên 10 triệu m^2 cho quỹ nhà Hà Nội. Đây là một con số rất lớn nếu chúng ta biết rằng hiện nay chỉ có khoảng 20% dân số Hà Nội đủ điều kiện mua nhà. Ngoài ra có khoảng 10% dân số Hà Nội được nhà nước ưu đãi khi mua nhà, đó là những người có đóng góp cho sự nghiệp xây dựng tổ quốc hoặc là những người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn [5].

Tuy nhiên cần phải thấy rằng cầu về bất động sản của những người có thu nhập thấp ngày càng tăng lên. Mặc dù chương trình nhà ở của các đô thị lớn là nhằm mục đích cung cấp nhà ở cho người dân thuộc tất cả các nhóm kinh tế xã hội khác nhau bao gồm cả những người có thu nhập thấp nhưng nhu cầu thiết yếu của những người có thu nhập thấp này vẫn chưa được đáp ứng đúng mực.

Thực tế này đang xảy ra ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, mặc dù người dân hiện vẫn đang thiếu nhà để ở một cách trầm trọng. Có những người mua từ 3 - 4 căn hộ chung cư nhưng nhu cầu thì không có. Trong thời điểm hiện nay thì điều này được thấy rõ nhất khi mà thị trường chứng khoán bùng nổ ở Việt Nam đã làm cho một bộ phận các nhà đầu tư trên thị trường này thu được một khoản lợi nhuận lớn và tất nhiên họ sẽ tìm kiếm cơ hội đầu tư từ số tiền đó và lĩnh vực bất động sản là hấp dẫn hơn cả điều này đã đẩy giá nhà lên cao một cách "ngất ngưởng", tạo nên những cơn "sốt ảo" về nhà đất.

Nhiều ý kiến cho rằng nạn đầu cơ nhà đất đang gây ra một sự lãng phí lớn các nỗ lực của Nhà nước, cần nhanh chóng có biện pháp xử lý. Bên cạnh đó, cũng có một số đề xuất cho rằng Nhà nước cần thắt chặt các quy định việc người dân đến ở tại các khu đô thị mới, chẳng hạn nếu người dân mua nhà rồi mà sau 6 tháng không có người đến ở thì sẽ bị thu hồi và cấp cho người nào có nhu cầu thực sự cần nhà.

1.3. Biến động giá bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua

Hiện nay giá đất bao gồm 2 hệ thống giá: Hệ thống giá do Nhà nước ban hành và hệ thống giá đất hình thành trên thị trssường do các chủ thể giao dịch tự thỏa thuận (giá thị trường).

1.3.1. Hệ thống giá do Chính phủ quy định

Chính phủ quy định khung giá đất trước đây Nghị định 87/CP và Nghị định 188/2004/NĐ-CP năm 2004 nhưng hiện nay theo Nghị định 123/2007/NĐ-CP năm 2007. Nhà nước quy định khung giá đất và chuyển quyền sử dụng cho thuê đất, để xác định giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân và trong trường hợp cần xác định giá trị đất trong tài sản của doanh nghiệp nhà nước trong quá trình cổ phần hóa và tính giá trị quyền sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế.

Bảng 3: Khung giá đất đô thị do Chính phủ quy định

Đơn vị tính: nghìn đồng/m^2

Loại đô thị	**Đặc biệt**		**I**		**II**	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1.500	67.500	400	42.500	150	30.000
Loại đô thị	**III**		**IV**		**V**	
Mức giá	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	120	19.500	50	13.350	30	6.700

Nguồn: Nghị định 123/2007/NĐ-CP năm 2007

Nghị định 123/2007/ NĐ - CP đã đưa giá đất lên cao cho phù hợp hơn với giá thị trường nhưng việc quy định khung giá đất quá rộng là một khó khăn lớn khi triển khai thực hiện.

Nhìn chung có thể nhận xét là hệ thống giá đất của Nhà nước hiện nay mang tính hành chính và khó có thể phản ánh đúng giá trị thực của đất đai. Khi giá đất đai trên thị trường biến động thì theo quy định 2 tháng sau Chính phủ mới điều chỉnh khung giá đất, sau đó Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành

phố trực thuộc Trung ương điều chỉnh giá đất trên địa bàn của mình. Rõ ràng theo quy định như hiện nay, việc điều chỉnh giá đất của nhà nước và của các địa phương nếu giá đất trên thị trường có sự biến động là rất chậm. Xét khía cạnh lý thuyết thì giá cả không trực tiếp được hình thành trên cơ sở cung cầu mà được theo quy định như những trình tự kể trên thì khó có thể sát với giá cả thực tế trên thị trường.

Tuy nhiên, theo đề xuất của Bộ Tài nguyên và môi trường, sắp tới, sẽ bỏ khung giá đất do Chính phủ quy định và giao trách nhiệm cho Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng giá các loại đất ở địa phương theo kỳ 5 năm một lần và công bố công khai vào ngày 1/1 của năm đầu kỳ. Như vậy, khung giá đất sẽ được thu hẹp phạm vi, sát với giá thị trường hơn.

1.3.2. Giá thị trường

Từ năm 2001 trở lại đây, giá nhà đất ở Việt Nam đặc biệt là ở các thành phố lớn, thường xuyên có sự biến động.

Từ năm 2001 đến nửa đầu năm 2003 giá nhà đất tiếp tục tăng nhanh và giá nhà đất ở mức độ rất cao. Theo Cục Quản lý nhà Bộ xây dựng, giá đất bình quân trong những năm 2003 ở nội thành Hà Nội khoảng 10 cây vàng/ m^2, giá đất ngoại thành Hà Nội từng tăng khoảng 5 - 10 lần so với trước. Giữa năm 2003 huyện Từ Liêm Hà Nội tổ chức đấu thầu, giá trúng thầu lên tới 18 - 20 triệu đồng/ m^2. Mức giá này cao gấp 2 lần ở London có cùng cự ly từ trung tâm. Giá đất trên thị trường quá cao ở mức không bình thường so với mặt bằng chung của thế giới. Giá một miếng đất giáp ranh tại nội đô Hà Nội 100m^2 với giá 1,5 tỷ đồng tương đương giá 700 m^2 đất tại Melbourme, khi mà mức thu nhập của họ lại gấp 50 lần thu nhập của Việt Nam[11].

Giá nhà ở riêng biệt cao hay thấp là do giá đất quyết định. Phần lớn nguồn cung trên thị trường nhà ở hiện nay là do các công ty kinh doanh phát triển nhà cung cấp. Giá nhà do các công ty quyết định dựa trên cơ sở quan hệ cung cầu về nhà ở, chi phí xây dựng, giá đất và lợi nhuận định mức của doanh nghiệp. Tuy nhiên trong tất cả các chi phí cho việc xây dựng nhà ở của công ty, chi phí không trực tiếp cho xây dựng chiếm tới 20 - 25%. Đây là một

trong những nguyên nhân đẩy giá nhà lên cao.

Từ năm 2001 đến 2003 giá nhà chung cư tăng nhanh. Năm 2001 căn hộ 78 m2 tại dự án Linh Đàm Hà Nội được rao bán với mức giá gần 200 triệu đồng; Căn hộ tầng 2 được rao bán cao nhất gần 188 triệu đồng, căn hộ tầng 9 giá thấp nhất là gần 137 triệu đồng, nhưng đến năm 2003, Công ty kinh doanh đã bán căn hộ như vậy với giá gấp 2 lần. Kết quả điều tra của Sở Tài nguyên môi trường Hà Nội cho thấy trong số 1,3 triệu m^2 nhà ở chưa bàn giao thì có tới 34% được mua đi bán lại nhiều lần mà vẫn không biết rõ nguồn gốc. Giá nhà chung cư trên thị trường cao hơn giá bán ra của các công ty kinh doanh và phát triển nhà ở khoảng 50 - 100 triệu đồng 1 căn hộ [20]. Tình trạng khá phổ biến là những người có tiền và có quan hệ trực tiếp với các công ty kinh doanh phát triển nhà ở mua nhà và chờ cơ hội giá lên để bán kiếm lời, còn những người thu nhập thấp có nhu cầu thực sự về nhà ở thì khó có cơ hội tiếp cận trực tiếp với nguồn cung.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh, giá nhà ở từ năm 2001 đến năm 2003 cũng tăng nhanh và ở mức cao. Nguồn số liệu của công ty giao dịch địa ốc thuộc ngân hàng phát triển thành phố Hồ Chí Minh cho thấy giá căn hộ chung cư thuộc dự án Ung Văn Khiêm diện tích 47m^2, 76m^2, 80 m^2 trong năm 2003 được bán với giá 8,7 triệu đồng/ m^2. Trong số những người mua những căn hộ trên đây có tới 50% là người Việt kiều mua. Thị trường nhà cho thuê từ năm 2001 đến 2003 khá sôi động. Nguồn cung cho thuê văn phòng nhà ở và cho thuê khu thương mại, nhà hàng, kể cả khách sạn mặc dù tăng lên nhưng chưa đáp ứng cầu[11].

Ở các thành phố, đặc biệt các thành phố lớn một số gia đình đã đầu tư xây dựng các dãy phòng cho thuê. Đối tượng thuê các phòng dạng này chủ yếu là sinh viên và người lao động, ngoại tỉnh. Giá mỗi phòng dao động từ 400.000 - 800.000 đồng/ tháng, tùy theo diện tích và nguồn điện nước.

Giá thuê các căn hộ chung cư khu Phạm Viết Chánh, Đặng Văn Ngữ (Thành phố Hồ Chí Minh) và các khu Kim Liên, Giảng Võ, Nguyễn Phong Sắc, Định Công, Linh Đàm (Hà Nội) dao động từ 800.000 đến 2 triệu đồng/

căn hộ/ tháng, tùy theo diện tích và loại căn hộ[11].

Thị trường cho thuê văn phòng và nhà cao cấp đối với người nước ngoài cũng khá sôi động, loại A giá thuê dao động từ 20 đến 28 USD/ m^2/ tháng, loại B từ 17 - 25 USD/ m^2/ tháng. Loại C từ 10 đến 23 USD/ m^2/ tháng.[20]

Nhìn chung giá nhà đất trong những năm 2001, 2002 và nửa đầu năm 2003 tăng nhanh và ở mức chưa từng có và thời kỳ này là đỉnh điểm của cơ sốt giá nhà đất.

Từ cuối năm 2003 đến cuối năm 2006 thị trường bất động sản không sôi động như trước, trái lại rơi vào tình trạng trầm lắng và "đóng băng" như nhiều người nhận xét.

Trên thị trường nhà đất số lượng giao dịch thành công đạt ở mức thấp, người rao bán vẫn nhiều nhưng người mua lại rất ít, giá có xu hướng giảm. Trung tâm giao dịch địa ốc Ngân hàng Á Châu cho biết trước đây số lượng giao dịch nhà đất bình quân trong mỗi ngày có tới 30 - 35 cuộc, thì nay mỗi tháng chỉ có 6 - 7 cuộc giao dịch, thậm chí có tháng không có cuộc giao dịch nào thành công. Giá đất tại các đô thị mới và các khu vực như Xuân La - Xuân Đỉnh, Cổ Nhuế (Hà Nội) giảm xuống bình quân 3 - 4 triệu đồng/ m^2 so với trước đây. Giá căn hộ chung cư tại khu đô thị Linh Đàm, khu đô thị Mỹ Đình giảm 50 - 70 triệu đồng/ căn hộ. Nhiều người đầu cơ nhỏ lẻ theo "phong trào" trước đây mua các căn hộ chung cư để hưởng chênh lệch giá so với giá gốc từ 50 - 100 triệu đồng/ căn. Nhưng đến năm 2006 hộ mới bán lại giảm còn 30 - 40 triệu đồng/ căn. Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) hiện còn 3.000 căn hộ và gần 600 lô đất. Trong đó các căn hộ cao tầng ở khu đô thị Việt Hưng trước đây bán với giá 6,5 triệu đồng/ m^2 nhưng năm 2006 giảm xuống còn 6,2 triệu đồng/ m^2[11].

Thị trường nhà đất nói chung từ cuối năm 2003 đến 2006 diễn ra trầm lắng, giá cả giảm mạnh. Ngược lại, thị trường văn phòng, căn hộ cho thuê và các khu thương mại diễn ra rất sôi động. Lượng cung trên thị trường mặc dù tăng nhanh nhưng vẫn còn thiếu hụt so với lượng cầu. Giá cả vẫn ở mức cao,

thị trường văn phòng, căn hộ cho thuê và các khu thương mại còn rất nhiều tiềm năng.

Cuối năm 2007 và đầu năm 2008 là một thời điểm khó quên, khi thị trường nhà đất bị rơi vào cơn sốt chưa từng thấy. Giá nhà đất dường như tăng từng giờ, chứ không phải từng ngày nữa. Chỉ trong một thời gian ngắn chưa đến 3 tháng (tháng 12/2007 đến tháng 2/2008), giá nhà đất đã tăng bình quân 300% thậm chí có nơi tăng đến 500%. Một số dự án xây dựng chung cư tung hàng ra bán ngay thời điểm thị trường đang "khát". Giá nhà đất vào đầu năm 2008 tăng gấp 2 đến 3 lần so với giá đầu năm 2007 theo tổng kết của một số dự án ở hai thành phố lớn Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh [6].

Bảng 4: Giá căn hộ trong thời gian 2007 - 2008

Đơn vị: triệu đồng

Loại căn hộ	Giá đầu tư theo m^2	Giá căn hộ theo m^2 giữa năm 2007	Giá căn hộ theo m^2 đầu năm 2008
Căn hộ cao cấp	15	20	40
Căn hộ trung bình	10	15	30

Nguồn: Theo Tạp chí Thị trường giá cả và vật tư 2008

Có những trường hợp cùng một dự án, cùng một loại căn hộ, nhưng giữa hai đợt bán hàng giá đã tăng hơn 1200 USD/m^2, thế nhưng vẫn không đủ hàng đáp ứng nhu cầu của thị trường. Vào thời điểm đầu năm 2008, nếu có trong tay một căn hộ chung cơ thì khi nhượng lại cũng có thể lãi tới 10000 USD [6].

Do giá lên cao nên người dân thi nhau vay tiền đầu tư bất động sản, không lường trước được những gì sẽ xảy ra khi thị trường phát triển quá nóng. Không chỉ căn hộ chung cư nóng sốt mà đất dự án cũng không kém phần. Từ khu Nam Sài Gòn đến khu lân cận khu đô thị mới Thủ Thiêm, lan rộng sang Nhơn Trạch, Long Thành (Đồng Nai), Thủ Dầu Một (Bình Dương)…nơi nào

cũng có giá tăng it nhất 3 lần. Cơn sốt đất đã đẩy giá lên đến đỉnh điểm. Đất dự án Him Lam - Kênh Tẻ sau 3 tháng đã tăng từ 30 triệu đồng/m^2 lên đến 90 triệu đồng/m^2. Đất dự án An Phú - An Khánh cũng cao lên 70-80 triệu đồng/m^2 [1].

Đáng kể là giá nhà đất ở một số khu vực thuộc hai thành phố lớn vượt ngưỡng 1 tỷ đồng. Ví dụ như căn nhà ở đường Đồng Khởi (thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 32m^2 được giao dịch với giá 55 tỷ đồng, tương đương 1,7 tỷ đồng/m^2. Số người đăng kí mua nhà dự án vượt 7 đến 10 lần số căn hộ bán ra của dự án. Giá đất bình dân cũng tăng lên từ 2 - 3 triệu đồng/m^2 đến 8 - 10 triệu đồng/m^2 [1].

Tuy nhiên, cơn sốt nhà đất năm 2008 chỉ chấm dứt khi chịu sự tác động của chính sách thắt chặt tiền tệ, nguồn cung từ các ngân hàng bị cắt đứt. Bắt đầu từ tháng 3 năm 2008, chính phủ áp dụng các biện pháp kiềm chế lạm phát khiến cho các nhà đầu tư không tiếp cận được vốn vay. Giá nhà đất bắt đầu giảm. Đến tháng 4/2008, một tháng sau khi có chính sách thắt chặt tiền tệ, trên thị trường bất động sản bắt đầu xuất hiện làn sóng tháo chạy. Làn sóng tháo chạy đã kéo giá nhà đất liên tục sụt giảm, với tốc độ sụt giảm ngày càng gia tăng.

Sau 3 tháng, 6/2008, giá nhà đất giảm 20 - 30 %. Sau 6 tháng liên tục giảm giá, đến cuối năm 2008, nhà đất trên thị trường đã mất bình quân 50% giá trị so với thời đỉnh điểm cơn sốt. Các dự án trong khu vực tiềm năng phát triển như Nam Sài Gòn, lân cận khu đô thị mới Thủ Thiêm bị mất giá khoảng 50%, nhưng so với nhiều khu vực khác thì mức mất giá này vẫn còn khá nhẹ. Thậm chí, nhiều dự án trong các khu vực hội đủ điều kiện phát triển đã mất giá tới 70% giá trị. Ví dụ như các dự án trên địa bàn các phường Phước Long A, Phước Long B, Phú Hữu - Quận 9, Phước Kiểng - Huyện Nhà Bè, giá đã giảm từ 30 triệu đồng/m2 xuống còn 8 đến 12 triệu đồng/m^2. Các dự án lớn có giá cao như Him Lam - Kênh Tẻ giảm từ 90 - 100 triệu đồng/m^2 xuống 20 - 25 triệu đồng/m^2; An Phú - An Khánh giảm từ 45 - 60 triệu đồng/m^2 xuống 18

- 20 triệu đồng/m^2; Thạch Mỹ Lợi giảm từ 35 - 40 triệu đồng/m^2 xuống 20 - 25 triệu đồng/m^2 …[1].

Nhìn chung, giá bất động sản trong thời gian từ 2001 trở lại đây thường xuyên biến động, tăng nhanh trong giai đoạn 2001-2003, giảm trong giai đoạn 2004-2007 và tăng trở lại vào năm 2007 đến đầu năm 2008. Do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008 nên giá bất động sản cuối năm 2008, giảm tới 50% so với đầu năm 2008 [1].

3. Ảnh hưởng của sự biến động trên thị trường bất động sản đến nền kinh tế Việt Nam

Từ năm 2001 đến nay, thị trường bất động sản Việt Nam đã có bước phát triển nhanh và đã đáp ứng được một phần nhu cầu ngày càng tăng của cộng đồng về bất động sản các loại, đáp ứng nhu cầu bức xúc của nhân dân về cải thiện chỗ ở và góp phần thúc đẩy sự phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại và bền vững. Sự phát triển của thị trường bất động sản tạo điều kiện cho các loại bất động sản được đưa vào sử dụng hiệu quả hơn, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, thúc đẩy các lĩnh vực liên quan như ngành xây dựng, vật liệu, giao thông vận tải phát triển…và tác động đến tăng trưởng kinh tế. Hơn nữa, thị trường bất động sản còn thu hút lượng vốn đáng kể từ người dân và đầu tư nước ngoài, kể cả của tổ chức, cá nhân nước ngoài vào bất động sản trong nước.

3.1. Ảnh hưởng đến thu Ngân sách Nhà nước

Khi thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước thì nguồn thu Ngân sách Nhà nước từ lĩnh vực bất động sản sẽ tăng lên. Ngược lại, khi thị trường bất động sản trầm lắng, hay nạn đầu cơ nhà đất quá nhiều sẽ dẫn đến các nguồn thu từ nhà đất cho Ngân sách Nhà nước bị giảm mạnh, và bị thất thoát.

Bảng 5: Quyết toán thu Ngân sách Nhà nước trong thời gian qua

Đơn vị: tỷ đồng

Năm	Tổng Thu Ngân sách nhà nước	Thu thuế sử dụng đất nông nghiệp	Lệ phí trước bạ	Các khoản thu từ nhà đất
2001	90749	1776	934	2823
2002	123860	772	1332	5486
2003	152274	151	1811	10546
2004	190928	130	2067	17463
2005	228287	132	2797	17757
2006	279472	111	3363	20536
2007	287900	97	4493	21724
2008	323000	82	5194	21792

Nguồn: www.gso.gov.vn

Từ bảng 5 ta thấy, thu Ngân sách Nhà nước từ lĩnh vực bất động sản gồm có rất nhiều khoản: thuế sử dụng đất nông nghiệp, lệ phí trước bạ, các khoản thu về đất (thuế nhà đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thu tiền sử dụng đất, thu bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước). Chính vì có nhiều khoản như vậy nên khi thị trường bất động sản biến động sẽ tác động đến nguồn thu Ngân sách Nhà nước. Nguồn thu từ thuế sử dụng đất nông nghiệp ngày càng giảm, trong khi đó nguồn thu từ lệ phí trước bạ và các khoản thu từ đất đai lại gia tăng.

Giai đoạn 2001-2003, khi mà thị trường bất động sản bùng nổ, các giao dịch mua bán cũng như giá cả tăng mạnh thì nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước từ lĩnh vực bất động sản cũng tăng lên. Lệ phí trước bạ năm 2003 gấp 2 lần lệ phí trước bạ năm 2001 và các khoản thu từ nhà đất năm 2003 gấp đến 5 lần so với năm 2001. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2004-2006, khi thị trường bất động sản lắng xuống, số lượng các giao dịch giảm dần thì nguồn thu này tăng

không đáng kể. Đến năm 2007, đầu năm 2008, thị trường hoạt động sôi động trở lại. Nguồn thu Ngân sách Nhà nước từ bất động sản đã tăng lên.

Bảng 6: Cơ cấu thu Ngân sách Nhà nước trong thời gian qua

Đơn vị: %

Năm	Thu thuế sử dụng đất nông nghiệp	Lệ phí trước bạ	Các khoản thu từ nhà đất
2001	1,96	1,03	3,11
2002	0,62	1,07	4,43
2003	0,1	1,19	6,93
2004	0,07	1,37	9,15
2005	0,06	1,23	7,78
2006	0,04	1,2	7,36
2007	0,036	1,56	7,54
2008	0,025	1,61	6,75

Nguồn: www.gso.gov.vn

Từ bảng 6 ta nhận thấy, nguồn thu Ngân sách Nhà nước từ lĩnh vực bất động sản chiếm tỷ trọng khá lớn trong tổng thu Ngân sách Nhà nước, có năm chiếm tới 10% tổng Ngân sách. Sự biến động của thị trường bất động sản ảnh hưởng đến cơ cấu nguồn thu Ngân sách Nhà nước.

Giai đoạn 2001-2003, nguồn thu từ bất động sản tăng lên, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn thu Ngân sách Nhà nước. Song những năm sau, tỷ trọng này hầu như không thay đổi. Đến năm 2008, do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế giữa năm 2008, làm giảm nguồn thu Ngân sách từ bất động sản vào Ngân sách Nhà nước.

3.2. Ảnh hưởng đến tổng sản phẩm quốc nội

Sau hơn 20 năm cải cách, nền kinh tế Việt Nam liên tục tăng trưởng. Đặc biệt là những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam luôn ở mức cao so với thời kì trước. GDP bình quân đầu người tăng lên hằng năm và đã vượt ngưỡng 1000 USD/người vào năm 2008. Việt Nam đã thoát khỏi

nhóm 1, nhóm những nước có thu nhập thấp dưới 935 USD/ người và được xếp vào nhóm 2, nhóm những nước có thu nhập trung bình dưới từ 936 đến 3705 USD/người (Theo cách sắp xếp của Ngân hàng thế giới WB).

Bảng 7: Tốc độ tăng trưởng GDP và GDP bình quân trên đầu người của Việt Nam trong những năm vừa qua

Năm	Dân số (nghìn người)	GDP theo giá cố định (tỷ đồng)	Tốc độ tăng trưởng GDP (%)	GDP bình quân đầu người (USD)
2001	78.685,8	292.535	6,84	413
2002	79.727,4	313.247	7,2	440
2003	80.902,4	336.242	7,26	492
2004	82.031,7	362.435	7,7	552
2005	83.106,3	393.031	8,43	636
2006	84.136,8	425.135	8,23	723
2007	85.154,5	461.189	8,48	835
2008	86.789,0	490.530	6,23	1047

Nguồn: Tính toán từ số liệu Niên giám thống kê Việt Nam, WB, IMF

So với các nước trong khu vực và trên thế giới thì tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn ở mức cao. Nền kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển mạnh mẽ.

Sự tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có sự đóng góp của nhiều ngành kinh tế. Cơ cấu GDP của Việt Nam thay đổi theo xu hướng tỷ trọng ngành nông nghiệp giảm, tỷ trọng ngành công nghiệp và dịch vụ tăng lên. Trong đó không thể không nói đến sự đóng góp của ngành xây dựng vào tổng sản phẩm quốc nội trong thời gian qua.

Bảng 8: Đóng góp vào GDP theo giá thực tế của ngành xây dựng qua các năm

Năm	Giá trị đóng góp GDP (tỷ đồng)	Tỷ trọng đóng góp GDP (%)
2001	27.931	5,80
2002	31.558	5,89
2003	37.100	6,05
2004	44.558	6,23
2005	53.276	6,35
2006	64.503	6,62
2007	79.617	6,96
2008	95.964	6,49

Nguồn: www.gso.gov.vn

Từ bảng 8 ta thấy, tỷ trọng đóng góp GDP của ngành xây dựng tăng lên qua từng năm. Tuy nhiên, tỷ trọng ngành xây dựng đóng góp vào GDP năm 2008 lại giảm so với năm 2007. Nguyên nhân chính ở đây là do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế giữa năm 2008, ảnh hưởng tới thị trường tài chính, thị trường bất động sản và nhiều hoạt động kinh tế khác, làm cho nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng thấp hơn so với dự báo.

Càng ngày thị trường bất động sản càng khẳng định vai trò quan trọng của mình trong nền kinh tế quốc dân. Không những thế, nó còn thúc đẩy những ngành khác phát triển, tăng giá trị tổng sản phẩm quốc nội. Thị trường bất động sản phát triển sẽ dẫn đến sự phát triển của nhiều ngành kinh tế như ngành vật liệu xây dựng, ngành du lịch, khách sạn…Điều đó góp phần tăng giá trị tổng sản phẩm quốc nội của Việt Nam lên đáng kể.

3.3. Ảnh hưởng đến đầu tư nước ngoài

Thị trường bất động sản Việt Nam là một thị trường có tiềm năng lớn. Vì thế, nó thu hút nguồn vốn đầu tư rất lớn kể cả trong nước và ngoài nước. Trong đó phải kể đến đầu tư trực tiếp nước ngoài FDI. Kể từ sau cuộc khủng

hoảng tài chính châu Á, dòng vốn FDI vào Việt Nam nói chung và vào thị trường bất động sản nói riêng chịu tác động mạnh mẽ.

Khi thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, nhu cầu bất động sản tăng, đầu tư vào bất động sản cũng gia tăng. Ngược lại, khi thị trường bất động sản hoạt động ngầm, thiếu sự quản lý của Nhà nước, các nhà đầu tư sẽ lo lắng cho khoản vốn của mình và vì thế thu hút FDI vào lĩnh vực bất động sản sẽ giảm.

Từ năm 2001 trở lại đây thì số dự án FDI vào bất động sản ngày càng gia tăng, thể hiện ở bảng sau:

Bảng 9: Số dự án vào thị trường bất động sản năm 2001-2008

Năm	Tổng số dự án	Số dự án vào TTBĐS	Tỷ trọng (%)
2001	555	37	6,67
2002	808	43	5,32
2003	791	45	5,69
2004	811	56	6,91
2005	970	46	4,74
2006	987	66	6,69
2007	1445	173	11,97
2008	2654	298	11,2
Tổng	8466	800	9,4

Nguồn: www.gso.gov.vn

Theo bảng 9 ta thấy số dự án FDI vào thị trường bất động sản tăng đều qua các năm. Trong giai đoạn 2001-2008, thị trường bất động sản thu hút được 800 dự án, chiếm 9,4% trong tổng số 8466 dự án của cả nước. Thị trường bất động sản tuy trải qua giai đoạn đóng băng 2004 đến năm 2006, song do Việt Nam là nước đang phát triển, có số dân đông, và có tốc độ đô thị hoá cao nên cầu về bất động sản tăng cao. Nhận thấy được điều đó, các nhà

đầu tư nước ngoài không ngại ngần vì sự chững lại của thị trường bất động sản mà vẫn đầu tư vào bất động sản với những chiến lược lâu dài.

Bảng 10: Cơ cấu FDI vào thị trường bất động sản tính đến ngày 19/12/2008 (chỉ tính các dự án còn hiệu lực)

FDI vào TT BĐS	Số dự án	Tỷ trọng (%)	Tổng vốn (USD)	Tỷ trọng (%)
Xây dựng	563	53	6,278,072,680	12
XD khu đô thị mới	14	1	8,224,680,438	16
XD Văn phòng- Căn hộ	189	18	19,361,686,326	38
XD hạ tầng KCX-KCN	36	4	1,780,515,658	4
Khách sạn	250	24	15,411,708,335	30
Tổng	1052	100	51,056,663,437	100

Nguồn: Cục đầu t□ n□ớc ngoài

Về cơ cấu FDI vào thị tr- ờng bất động sản thì các dự án xây dựng cớ FDI chiếm phần lớn với 563 dự án, chiếm tới 53% tổng số dự án FDI vào thị tr- ờng bất động sản; tiếp đến là khách sạn với 250 dự án; xây dựng văn phòng, căn hộ với 189 dự án; xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất với 36 dự án; cuối cùng là xây dựng khu đô thị mới với 14 dự án. Về số vốn đầu t- , các dự án xây dựng văn phòng căn hộ đứng đầu chiếm 39% tổng số vốn; tiếp đến là các dự án khách sạn chiếm 30%; các dự án khu đô thị mới chiếm 16%. Điều này cho ta thấy số vốn của mỗi dự án khu đô thị mới và dự án văn phòng là rất lớn.

Theo phân tích và đánh giá của VietRees (công ty nghiên cứu và tư vấn bất động sản Việt Nam), tính từ năm 2004 đến 2008, đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản Việt Nam đã tăng lên với tốc độ rất nhanh, đặc biệt trong 2 năm gần đây. Thị trường bất động sản bắt đầu sôi động trở lại vào năm 2007 đến đầu năm 2008, tạo nhiều điều kiện để thu hút đầu tư nước ngoài:

Thứ nhất, chúng ta đã và đang hoàn thiện để đảm bảo những điều kiện cơ bản nhất cho sự phát triển. Chính sách cải cách hành chính và pháp lý ngày

càng hoàn thiện hơn đã tạo điều kiện cơ bản cho sự phát triển thị trường nói chung và bất động sản nói riêng. Cụ thể, Luật Đầu tư nước ngoài 2005 đã tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài, Luật Kinh doanh bất động sản 2006, Luật Đất đai sửa đổi năm 2006, Luật Nhà ở 2006 cùng với hàng loạt các chính sách ưu đãi khuyến khích đầu tư khác đã tạo những tiền đề cơ bản nhất về pháp lý để thu hút đầu tư nước ngoài trong giai đoạn này. Bởi thị trường bất động sản có sự quản lý của Nhà nước mới có thể hoạt động lành mạnh và đem lại niềm tin cho các nhà đầu tư.

Thứ hai, chúng ta có nhu cầu rất lớn về bất động sản. Việt Nam, một trong số các quốc gia có tốc độ phát triển kinh tế hàng đầu và ổn định ở châu Á, với quy mô dân số hơn 80 triệu dân, phần đông tập trung ở thành thị, quá trình di dân và tốc độ đô thị hoá diễn ra khá nhanh, thì rõ ràng đây quả là một thị trường hấp dẫn. Ngoài ra ngày càng có nhiều người nước ngoài đến làm việc, sinh sống, du lịch, từ đó xuất hiện nhu cầu bức thiết và đa dạng về nhà ở, điều kiện và môi trường làm việc, vui chơi giải trí...

Thứ ba, chúng ta đã thu hút được sự chú ý và quan tâm từ các quốc gia trên thế giới. Các nhà đầu tư nước ngoài đã quan tâm nhiều đến thị trường bất động sản Việt Nam thông qua sự phát triển kinh tế khá cao và ổn định trong nhiều năm qua. Các sự kiện kinh tế, các hội nghị, hội thảo mang tính chất khu vực được tổ chức ngày một nhiều hơn.

Thứ tư, thị trường tài chính của chúng ta đang phát triển mạnh. Để phát triển bất động sản, rất cần phải có sự gắn kết với lĩnh vực tài chính, ngân hàng... Các lĩnh vực này hiện đang phát triển rất mạnh, thị trường chứng khoán đang là một kênh nóng để đầu tư và huy động vốn cho nền kinh tế. Các nguồn vốn này đã và đang được chuyển cho đầu tư và hỗ trợ nhu cầu vay mua bất động sản.

FDI vào bất động sản năm 2008 đã đạt mức kỷ lục lên đến 23,6 tỷ USD chiếm 36,8% tổng FDI vào Việt Nam[21]. Quốc gia và vùng lãnh thổ có vốn đầu tư chiếm tỷ trọng cao dẫn đầu là Hàn Quốc, kế đến là Singapore, Malaysia, Hồng Kông, Đài Loan... Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là địa

phương thu hút đầu tư nước ngoài vào bất động sản cao nhất nước, kế tới là Hà Nội, Đà Nẵng và Hà Tây cũ.

Các dự án đầu tư xây dựng cao ốc căn hộ cao cấp và cao ốc văn phòng loại A + B là chiếm số lượng nhiều nhất, có giá trị đầu tư từ hơn chục triệu đến vài trăm triệu USD. Trong khi đó các dự án đầu tư xây dựng những khu đô thị mới lên đến hàng tỷ USD, đa phần tập trung các tỉnh hoặc các huyện vùng ven thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Ngoài ra hiện đang có hàng loạt các dự án đầu tư nước ngoài và liên doanh khác đang chờ được cấp phép và rất nhiều các tập đoàn nước ngoài về xây dựng, địa ốc từ Australia, Mỹ... đang đến Việt Nam khảo sát tìm kiếm cơ hội đầu tư. Theo dự tính của VietRees, số lượng các dự án sẽ tăng lên rất nhiều lần và cực kỳ sôi động trong vòng 3 năm sắp tới.

3.4. Ảnh hưởng đến nguồn vốn

Thị trường bất động sản có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn. Khi thị trường bất động sản phát triển thì nguồn vốn vay để đầu tư vào thị trường bất động sản tăng. Ngược lại, khi thị trường bất động sản trầm lắng, nguồn vốn vay này sẽ giảm. Sự biến động của thị trường bất động sản ảnh hưởng đến quy mô, cơ cấu và lãi suất cho vay đầu tư bất động sản.

Trước hết là ảnh hưởng đến quy mô cho vay bất động sản. Thị trường bất động sản Việt Nam từ năm 2001 trở lại đây đã trải qua hai cơn sốt năm 2001-2003 và năm 2007 đến đầu năm 2008. Cơn sốt những năm 2001-2003, với quy mô lớn hơn nhiều và đã lôi kéo rất đông dân chúng và doanh nghiệp vào cuộc. Cùng với cơn sốt này là sự bùng nổ các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản. Dư nợ cho vay đối với các nhu cầu vốn bất động sản đến cuối năm 2004 chiếm 18% tổng dư nợ. Vốn cho vay xây dựng nhà ở cuối năm 2004 tăng 4.8 lần so với cuối năm 1998 và cho vay xây dựng hạ tầng địa ốc, nhà xưởng cho thuê cũng tăng 4 lần. Các dự án đầu tư nguồn vốn vay chiếm khoảng 70 %, đối với các hộ gia đình vay tiền xây nhà thì tỷ lệ là 50%[11].

Thị trường bất động sản trầm lắng giai đoạn 2004-2006 đã khiến cho tốc độ cho vay đầu tư bất động sản thay đổi. Tốc độ cho vay bất động sản tăng trên 20% năm 2003, 2004 và bắt đầu giảm vào 6 tháng năm 2006. Mặt khác do sự phát triển mạnh mẽ của thị trường chứng khoán mà nguồn vốn tự có tăng lên đáng kể.

Cơn sốt diễn ra vào năm 2007 cho đến những tháng đầu năm 2008 có mối liên hệ với thị trường chứng khoán, đặc biệt là áp lực tuân thủ Chỉ thị 03 về hạn chế cho vay thế chấp chứng khoán, và sự hấp dẫn của những giao dịch siêu lợi nhuận trong một thời gian cực ngắn. Vì vậy, nó ảnh hưởng rất lớn tới nguồn vốn vay đầu tư vào bất động sản. Ở cơn sốt này, bên cạnh nguồn vốn cá nhân, vốn chủ sở hữu của các doanh nghiệp bất động sản, các khoản ứng trước của người mua, đó là một lượng vốn tín dụng ngân hàng đáng kể.

Những người thành công nhờ vào chứng khoán hồi cuối năm 2006, đầu năm 2007 đã chuyển dịch một lượng vốn khá lớn vào địa ốc. Đến cuối năm 2007, trong đợt "chạy" Chi thị 03 về hạn chế cho vay chứng khoán, những khoản tiền khổng lồ từ các ngân hàng lại tiếp tục được bơm ra, dưới hình thức tín dụng bất động sản, nhằm kéo dư nợ cho vay chứng khoán xuống một cách tương đối. Tổng dư nợ cho vay bất động sản từ các ngân hàng đã lên con số hàng chục ngàn tỉ đồng vào thời điểm kết thúc năm tài khóa 2007.

Theo Ngân hàng Nhà nước, dư nợ cho vay đối với các nhu cầu vốn bất động sản năm 2008 chiếm 9,15% tổng dư nợ của toàn hệ thống, với con số tuyệt đối lên đến khoảng 115000 tỷ đồng. Trong đó, 74% dư nợ bất động sản tương đương với 85000 tỷ đồng cho vay là tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh giá trị khoảng 85000 tỷ đồng. Chỉ riêng thành phố Hồ Chí Minh, dư nợ cho vay bất động sản của các ngân hàng thương mại trên địa bàn tính đến cuối năm 2008 chiếm khoảng 61 tỷ đồng, tương đương với 15% tổng dư nợ trên địa bàn. Bên cạnh dư nợ cho vay bất động sản, hiện còn có một lượng vốn khoảng 400 - 500 tỷ đồng cho vay được thế chấp bằng bất động sản [26].

Như vậy ngoài nguồn lực tự thân của các đơn vị, cá nhân tham gia, cho đến nay, nguồn vốn tín dụng ngân hàng thương mại vẫn giữ một vị trí khá

quan trọng đối với việc phát triển thị trường bất động sản. Nhưng nguồn vốn này có giới hạn và không bền vững vì nó lệ thuộc rất nhiều vào những khoản huy động chủ yếu là ngắn hạn của các ngân hàng.

Sự biến động của thị trường bất động sản đặc biệt là sự biến động cầu bất động sản cũng ảnh hưởng đến cơ cấu nguồn vốn vay. Trong cơ cấu vay thì các khoản vay để xây dựng, mua nhà có xu hướng ngày càng giảm, các khoản vay xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà chung cư, văn phòng cho thuê ngày càng tăng do lượng cầu tăng nhanh. Trong những năm qua luôn có những biến động của thị trường bất động sản, lúc nóng lúc lạnh, rất khó ứng biến. Hàng hoá bất động sản là hàng hoá cần có vốn đầu tư rất lớn, mà thường không phải là vốn tự có, chủ yếu là vốn đi vay.

Bảng 11: Điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Nhà nước trong thời gian qua

Đơn vị: %

Thời điểm	Lãi suất cơ bản	Lãi suất tái cấp vốn	Lãi suất chiết khấu
2004 - 2005	8,25	6,5	4,5
2/2008	8,75	7,5	6
5/2008	12	13	11
6/2008	14	15	13
10/2008	13	14	12
5/11/2008	12	13	11
20/11/2008	11	12	10
5/12/2008	10	11	9
22/12/2008	8,5	9,5	7,5

Nguồn: Tổng hợp từ các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Nhà nước

Từ bảng 11 ta thấy lãi suất đã được điều chỉnh linh hoạt phù hợp với yêu cầu của thị trường. Khi thị trường bất động sản phát triển nóng như đầu năm 2008, lãi suất được điều chỉnh tăng lên, hạn chế vốn vay. Đây là chính

sách thắt chặt tiền tệ của Nhà nước. Khi thị trường ảm đạm, Nhà nước có xu hướng giảm lãi suất để kích cầu bất động sản. Các Ngân hàng thi nhau giảm lãi suất, đẩy hạn mức, thời hạn cho vay để mua nhà ở như ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank) đã cho vay mua nhà tài trợ đến 80% nhu cầu vốn mua nhà, mua đất và xây sửa nhà với thời hạn cho vay lên đến 20 năm.

Với nguồn vốn 500 tỷ đồng vay được từ công ty tài chính quốc tế, Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) đang triển khai cho người dân vay vốn mua nhà. Nguồn vốn dài hạn này có mức lãi suất huy động trên thị trường nên Sacombank đã áp dụng mức lãi suất cho vay ưu đãi hơn. Lãi suất cho vay từ năm thứ 1 đến năm thứ 4 là 0,99%/tháng, từ năm thứ 5 đến cuối năm thứ 10 lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động 13 tháng cộng với 0,3%/tháng, từ năm thứ 11 trở đi mới áp dụng lãi suất thông thường. Ngân hàng Sacombank triển khai sản phẩm "Cho vay lãi cấn trừ bất động sản" trên thị trường [5].

Eximbank cũng đẩy thời gian cho vay bất động sản lên đến 20 năm, thời gian giải quyết hồ sơ vay vốn trong vòng 2 ngày. Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Nam (Southern Bank) đẩy hạn mức cho vay từ 70% lên đến 85% giá trị tài sản đảm bảo. Sau 10 tháng triển khai sản phẩm mua nhà Youhouse với thời gian trả nợ 20 năm, phương thức trả nợ linh hoạt, Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình (ABBank) cũng đã có 1.100 khách hàng vay với tổng số tiền lên đến hơn 1.100 tỷ đồng.

Các Ngân hàng nước ngoài tại Việt nam cũng bắt đầu cho vay mua nhà với những ưu điểm khá cạnh tranh. Ngân hàng Hồng Kông - Thượng Hải (HSBC) cho những khách hàng mua nhà ở Phú Mỹ Hưng vay tiền mua nhà với thời gian lên đến 25 năm. Từ tháng 9/2008 đến nay, ANZ cũng tung ra thị trường sản phẩm cho vay mua nhà trả góp với thời gian 20 năm, lãi suất 0,94%/tháng…đáp ứng nhu cầu vay của các khách hàng[5].

Trong những năm qua hệ thống tín dụng của nước ta phát triển khá nhanh đặc biệt là hệ thống các ngân hàng thương mại đã góp phần ngày càng

thoả mãn nhu cầu vốn cho bất động sản. Ngoài những Ngân hàng thương mại nhà nước có quy mô vốn lớn nhất là Vietcombank, BIDV, Incombank, Agribank thì rất nhiều Ngân hàng nhỏ khác có vai trò rất quan trọng trong việc cung cấp tín dụng với thời gian có thể rút ngắn hơn. Ngoài ra, hầu hết các Ngân hàng một mặt do nhu câu về trụ sở mặt khác đầu tư nhằm sinh lợi lên họ cũng tiến hành đầu tư khá nhiều dự án bất động sản và đã bước đầu đem lại hiệu quả như ngân hàng Á Châu đã đầu tư 42 tỉ đồng tương ứng với 4,2 triệu cổ phiếu vào công ty cổ phần khu công nghiệp Tân Tạo từ năm 2001 đến nay tính theo giá trị cổ phiếu thì đã gấp 14 lần so với số vốn ban đầu chưa kể cổ tức mà công ty được nhận hàng năm[21].

Bên cạnh đó xu thế hiện là nhiều công ty muốn mình có trụ sở công ty hoành tráng lên họ đã tiến hành xây dựng các toà nhà cho riêng mình đồng thời biến một phần toà nhà thành địa điểm cho các công ty khác thuê để thu lợi nhuận. Chính vì xu thế này mà rất nhiều công ty đang hoạt động trong các lĩnh vực khác lại chuyển dần sang lĩnh vực bất động sản. Có rất nhiều công ty đã thành công và tạo ra hướng đi mới cho mình điển hình thành công là công ty cổ phần cơ điện lạnh REE tất nhiên chặng đường ban đầu cũng đầy thử thách không dễ đi chút nào để đi tới thành quả tạo ra nguồn lợi nhuận lớn và ổn định cho công ty.

CHƯƠNG 3
GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

1. Đánh giá về thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian vừa qua

2.1. Ưu điểm

Xét về tổng thể, thị trường bất động sản Việt Nam được hình thành cách đây gần 20 năm, sau một thời gian Việt Nam tiến hành công cuộc Đổi mới. Có thể nói rằng, trong gần mười năm trở lại đây, thị trường bất động sản Việt Nam đã có những tăng trưởng, phát triển nhanh, mạnh cả về quy mô, phạm vi, số lượng và chất lượng, đặc biệt là khu vực đô thị.

Theo phân tích và đánh giá của nhiều chuyên gia và hãng bất dộng sản quốc tế lớn, cơ hội phát triển mạnh của thị trường bất động sản Việt Nam thực sự đã đến. Hầu hết họ đều lạc quan và tin tưởng vào sự phát triển mạnh của thị trường bất động sản những năm tới. Thị trường bất động sản Việt Nam đang được kích hoạt từ cả ba phía Nhà nước - doanh nghiệp - nhân dân. Điều này được căn cứ vào những nhận định sau:

Việt Nam đang có một tốc độ phát triển hàng đầu khu vực Đông Nam Á và châu Á. Tỷ lệ tăng trưởng GDP trung bình từ năm 2000 đến nay là 7%/năm. Tốc độ tăng trưởng ổn định và mạnh mẽ trong vòng gần thập niên qua. Với tốc độ tăng trưởng như thế, Việt Nam đã được UNESCAP (Ủy ban kinh tế và xã hội khu vực Châu Á - Thái Bình Dương của Liên Hợp Quốc) đánh giá là nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất trong khu vực. Đặc biệt là sau khi gia nhập WTO, Việt Nam càng thu hút sự quan tâm của nhiều quốc gia trên thế giới. Hội nghị thương mại và phát triển Liên Hợp Quốc (UNCTAD) mới đây cũng công bố kết quả khảo sát cho thấy Việt Nam đã vươn lên vị trí thứ sáu về triển vọng đầu tư trong tổng số 141 nền kinh tế được khảo sát, chỉ sau Trung Quốc, Ấn Độ, Mỹ, Nga và Brazil. Mặt khác, Việt Nam hiện có trên 86 triệu người, với độ tuổi trung bình là 24 tuổi và còn tăng thêm đến khoảng

hơn 100 triệu vào 5 - 10 năm tới phần đông tập trung ở thành thị, quá trình di dân và tốc độ đô thị hoá diễn ra khá nhanh…

Ngoài ra, ngày càng có nhiều người nước ngoài đến làm việc, sinh sống, du lịch, từ đó xuất hiện nhu cầu bức thiết và đa dạng về nhà ở, điều kiện và môi trường là việc, vui chơi giải trí….Điều này khẳng định thị trường nhà đất Việt Nam đang và sẽ ngày càng sôi động.

Cùng với việc hội nhập quốc tế, Việt Nam đã và đang hoàn thiện để đảm bảo những điều kiện cơ bản nhất cho sự phát triển. Chính sách cải cách hành chính và pháp lý ngày càng hoàn thiện hơn đã tạo điều kiện cơ bản cho sự phát triển thị trường nói chung và bất động sản nói riêng. Cụ thể, Luật đầu tư nước ngoài đã tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, Luật nhà ở cùng hàng loạt các chính sách ưu đãi khuyến khích đầu tư khác đã tạo những tiền đề cơ bản nhất.

Sau khi gia nhập WTO năm 2006, Việt Nam đã thu hút được sự chú ý và quan tâm từ các quốc gia trên thế giới. Các nhà đầu tư nước ngoài đã quan tâm nhiều đến thị trường bất động sản Việt Nam thông qua sự phát triển kinh tế khá cao và ổn định trong nhiều năm qua, một làn sóng đầu tư lớn vào Việt Nam đang đến. Mặt khác, ở trong nước các nguồn vốn của các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế cũng đang dồn vào bất động sản. Thị trường tài chính của Việt Nam đang phát triển mạnh. Để phát triển bất động sản cần phải có sự gắn kết với lĩnh vực tài chính, ngân hàng…Các lĩnh vực này hiện đang phát triển rất mạnh, thị trường chứng khoán đang là một kênh nóng để đầu tư và huy động vốn cho kinh doanh bất động sản.

Các nhà đầu tư trong nước và cả ngoài nước hầu hết có nhận định: thị trường bất động sản Việt Nam đang là lĩnh vực kinh doanh "hốt bạc". Và thực sự cũng đang chứng minh điều đó. Theo ước tính, hiện thị trường bất động sản đang thu hút hàng chục tỷ USD vốn đầu tư. Ngoài các doanh nghiệp trong nước, vốn đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài cũng ngày càng tăng mạnh, khiến cho thị trường bất động sản Việt Nam ngày càng "nóng" lên. Nhằm đón đầu cơ hội phát triển các loại hình bất động sản thời "hậu WTO", nhiều doanh

nghiệp FDI đã triển khai các dự án vốn hàng chục, hàng trăm triệu USD. Các quỹ đầu tư nước ngoài bắt đầu tìm kiếm cơ hội tham gia vào thị trường, các quỹ chuyên ngành cũng bắt đầu xuất hiện. Quốc gia và vùng lãnh thổ có vốn đầu tư chiếm tỷ trọng cao dẫn đầu là Hàn Quốc, kế đến là Singapore, Malaysia, Hồng Kông, Đài Loan…

Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là địa phương thu hút đầu tư nước ngoài vào bất động sản cao nhất nước, tiếp đến là Hà Nội, Đà Nẵng…Các dự án đầu tư xây dựng căn hộ cao cấp, cao ốc văn phòng, hạ tầng du lịch cao cấp…là chiếm số lượng nhiều nhất. Trong đó, nhiều dự án đầu tư xây dựng những khu đô thị mới lên đến hàng tỷ USD, đa phần tập trung tại các tỉnh hoặc huyện vùng ven Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Các chuyên gia cho rằng, thị trường bất động sản Việt Nam đang tăng trưởng và sẽ tiếp tục tăng trưởng. Tuy nhiên, sự hấp dẫn của thị trường lại nằm trong vòng 10 năm tới với mức tăng trưởng dự báo khoảng 50-100%.

Tuy nhiên, nói như trên không có nghĩa là thị trường bất động sản Việt Nam hoàn hảo mà trong nó vẫn tồn tại nhiều bất cập và tiềm ẩn những rủi ro cao. Đó là quy luật, lợi nhuận càng cao thì rủi ro càng lớn. Vấn đề đặt ra ở đây là chúng ta phải biết nhận diện, đối diện nó để tìm ra cách khắc phục và tìm lấy một hướng đi an toàn.

2.2. Hạn chế

Những điểm yếu, bất cập hay rủi ro tiềm ẩn luôn rình rập, đe dọa kéo lùi sự phát triển thậm chí có thể gây ra khủng hoảng trên thị trường bất động sản. Nó thể hiện ở nhiều hạn chế:

2.2.1. Hệ thống pháp luật chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh

Một hành lang pháp lý chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh đã gây ra sự thiếu thống nhất tổng thể để điều chỉnh. Các cơ chế chính sách với những chồng chéo, thiếu hụt và hiệu lực thấp dẫn đến khó áp dụng trong thực tế.

Trong hệ thống pháp lý liên quan đến kinh doanh bất động sản, hiện có một số điểm bị coi là “buộc chặt” hoặc chưa hợp lý, chưa thông thoáng. Trên thực tế, các bộ luật như Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật thương mại, Luật

đầu tư, Luật nhà ở, Luật doanh nghiệp và các quy định dưới luật kèm theo không hoàn toàn tương thích với nhau, và chính độ vênh khá lớn đó đã và đang gây không ít khó khăn cho cộng đồng doanh nghiệp và cho cả người dân khi tham gia vào các quan hệ giao dịch bất động sản.

Những vấn đề được xem là gây cản trở lớn nhất hiện nay là: thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất còn khá phức tạp, mang nhiều rắc rối, không gắn với quyền của người sử dụng và sở hữu; việc thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng và các vấn đề liên quan đến quy hoạch…

Ví dụ như khi đầu tư vào bất động sản thì gặp phải một số khó khăn như: Người nước ngoài không thể huy động vốn bằng tài sản nhà đất mà họ đã mua và tài sản đó phải được mua 100% bằng tiền mặt; họ không được đùng tài sản nhà đất làm tài sản thừa kế…

1.2.2. Thị trường không chính thức hoạt động mạnh

Có thể đánh giá thị trường bất động sản của Việt Nam về cơ bản là thị trường không chính thức. Vì theo ước tính của Tổng cục địa chính, mới có khoảng 30% số giao dịch về bất động sản được đăng ký. Một trong những nguyên nhân cơ bản của tình trạng này là do các đất đai ở Việt Nam không có đủ điều kiện pháp lý để tham gia vào các giao dịch trên thị trường chính thức. Theo ước tính, hiện nay có tới 90% số hộ sử dụng đất ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất [20].

1.2.3. Hàng hoá bất động sản có đủ điều kiện tham gia giao dịch còn hạn chế cả về số lượng, chủng loại và chất lượng

Theo quy định của pháp luật thì hiện nay còn khoảng 7% số đối tượng và 2% số diện tích đất nông nghiệp, 65% số đối tượng và 60% diện tích đất lâm nghiệp, 65% số đối tượng và 75% diện tích đất ở đô thị, 52% số đối tượng và 55% diện tích đất ở nông thôn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đủ điều kiện tham gia giao dịch trên thị trường[20].

Những hàng hoá là nhà đã xây dựng xong mặc dù ngày càng tăng xong lượng nhà ở có chất lượng cao còn chiếm một tỷ lệ rất thấp. Một số công trình chung cư, trung tâm, cao ốc đã xây dựng xong nhưng do cơ chế và công tác

quản lý còn nhiều bất cập nên nhiều công trình có chất lượng không được tốt, thêm vào đó giá cả đưa ra lại không được hợp lý.

1.2.4. Việc đầu cơ, nắm giữ đất đai trái pháp luật còn diễn ra khá phổ biến, làm biến dạng quan hệ cung - cầu và giá cả trên thị trường.

Sau một số năm đổi mới và tiến hành quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá, nền kinh tế Việt Nam đã có những thành tựu rất lớn, thu nhập của người dân được tăng lên và nâng cao chất lượng cuộc sống. Điều đó đã làm cho nhu cầu về bất động sản cho sinh hoạt và sản xuất kinh doanh tăng lên. Trong điều kiện như thế, việc đầu cơ bất động sản sẽ đem lại nguồn lợi nhuận khổng lồ so với các lĩnh vực kinh doanh khác. Từ đó, trong nền kinh tế đã xuất hiện những đối tượng chuyên đầu cơ đất đai để kiếm lời khiến cho thị trường bất động sản nóng lên. Lợi dụng cơ chế "xin, cho" và tình trạng quản lý đất đai lỏng lẻo, hiện tượng đầu cơ đất đai diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau, ví dụ như: xin giao đất hay quyền sử dụng đất tại các khu vực sẽ được quy hoạch đô thị, khu chung cư, các công trình…Do đó làm cung cầu ảo trên thị trường bất động sản tăng lên.

Tình hình đó khiến cho giá cả nhà đất biến động một cách phức tạp, giá đất ở một số khu vực, địa phương bị đẩy lên một cách nhanh chóng. Trên thực tế, có những bất động sản ở một số thành phố của Việt Nam có giá cả còn cao hơn ở một số nước phát triển khác.

Hiện tượng quan hệ cung cầu trên thị trường bất động sản bị mất cân đối nghiêm trọng. Cầu về bất động sản mà chủ yếu là đầu tư, đầu cơ với mục đích kinh doanh và giữ tiền tăng nhanh, trong khi cung bất động sản có hạn và tăng chậm.

1.2.5. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nước còn non trẻ và thiếu tính chuyên nghiệp

Hiện nay, trên thị trường bất động sản Việt Nam có rất nhiều doanh nghiệp tham gia, song phần lớn đều có quy mô vốn nhỏ, thiếu tính chuyên nghiệp. Ví dụ như ở thành phố Hồ Chí Minh hiện có tới trên 6000 doanh

nghiệp kinh doanh bất động sản song số doanh nghiệp đăng kí kinh doanh chỉ có gần 70%.

Trong đó chỉ có khoảng hơn 50 doanh nghiệp có vốn đăng kí là trên 100 tỷ, còn chủ yếu là các doanh nghiệp có số vốn từ 400 đến 500 triệu đồng hoặc nhỏ hơn nữa [20]. Mặt khác, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản của Việt Nam hoạt động không thống nhất và có mối quan hệ chặt chẽ với nhau mà lại hoạt động riêng lẻ, mỗi người một đường đi. Trong khi đó, xu hướng phát triển của các nước tiên tiến là thành lập các tập đoàn kinh doanh bất động sản, thâu tóm tình hình bất động sản trong nước. Vậy mà, các doanh nghiệp Việt Nam chưa thể hiện tầm nhìn sâu rộng với việc hội nhập quốc tế nhất thiết phải liên minh, hợp tác với nhau.

Hiện nay các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam đã có một số thể hiện sự chuyên nghiệp trong việc triển khai và phát triển dự án. Tuy nhiên, con số đó là không nhiều. Nhiều chủ đầu tư chỉ chú trọng đến bản thân căn nhà mà không nghĩ đến phải hoàn thiện môi trường xung quanh cho thật tốt. Chính vì thế mà có những căn nhà rất đẹp, giá phải chăng nhưng lại khó bán được do không quan tâm tới những tiện ích khác mà ngôi nhà đó mang lại. Ví dụ như các dịch vụ kèm theo, các khu vui chơi giải trí xung quanh khu vực đó. Một điểm yếu nữa của các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam là họ không chú trọng, quan tâm đến công tác tiếp thị. Khi thiếu chiến lược tiếp thị đúng đắn, các doanh nghiệp sẽ làm lãng phí nguồn lực, mất giá trị của thương hiệu và dẫn đến kinh doanh không có hiệu quả. Và một hậu quả nữa là khó có thể hội nhập, hợp tác với các doanh nghiệp nước ngoài.

1.2.6. Hoạt động quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản còn nhiều yếu kém

Trong một thời gian dài, Nhà nước đã quản lý đất đai chưa được tốt thể hiện ở những điểm sau:

- Chưa có quy định thống nhất về quyền sở hữu nhà, quyền sở hữu đất đai.

- Việc cung cấp thông tin và tổ chức dịch vụ cho thị trường còn nhiều hạn chế. Những thông tin về việc quy hoạch, sử dụng đất đai của các khu vực cũng như quy định về các giấy tờ, thủ tục giao dịch bất động sản chưa được cung cấp đầy đủ tới các chủ thể tham gia trên thị trường.
- Chưa có tổ chức chuyên định giá bất động sản phục vụ cho thị trường.

2. Dự báo xu hướng phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian tới

Tình hình thị trường bất động sản suy giảm không chỉ xảy ra tại các thành phố lớn mà còn diễn ra hầu hết ở các tỉnh thành trên cả nước. Điều đó gây nên những lo ngại cho các chủ đầu tư cũng như giới kinh doanh bất động sản. Vậy nên cần phải có sự chuẩn bị cho những diễn biến của thị trường bất động sản để đưa ra những chiến lược hợp lý.

Thị trường bất động sản cuối năm 2008 rơi vào tình trạng trầm lắng. Nguyên nhân của tình hình này là do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008 và sâu xa hơn nữa chính là việc buông lỏng về mặt cung cấp tài chính tín dụng ra thị trường trong suốt thời gian qua.

Do thị trường bất động sản thường xuyên biến động và khó dự đoán nên cũng có rất nhiều suy nghĩ, dự báo khác nhau. Có người cho rằng, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ tiếp tục bị ảnh hưởng do cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008 và khó có thể "ấm" trở lại. Có người lại rất lạc quan vào thị trường bất động sản và tin tưởng rằng thị trường bất động sản sẽ phát triển như đầu năm 2008.

Hiện nay, Chính phủ đã đưa ra chính sách thắt chặt tiền tệ, các giải pháp kinh tế nhằm kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế lâu dài. Các biện pháp này đang phát huy tác dụng, điều đó đã đưa nền kinh tế dần đi vào quy củ và phát triển bền vững.

Thị trường bất động sản Việt Nam đã và đang có rất nhiều cơ hội phát triển, bởi tốc độ phát triển nền kinh tế vẫn tiếp tục tăng trên 6,5%, thu nhập

bình quân đầu người luôn luôn gia tăng với tốc độ cao, việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, kết nối giao thông luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm xây dựng. Các công trình hạ tầng trọng điểm đã và đang được đẩy nhanh tiến độ hoàn thành và quá trình đô thị hoá diễn ra một cách nhanh chóng.

Mặc dù, tình hình kinh tế thế giới cũng như nền kinh tế trong nước đang gặp nhiều khó khăn và có nhiều biến động, song nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vẫn tiếp tục đổ vào Việt Nam là khá cao và trong đó một tỷ lệ rất lớn được đầu tư vào các loại hình bất động sản.

Với tình hình như vậy, thị trường bất động sản có khả năng phát triển quay trở lại khi tình trạng lạm phát được kiềm chế, hệ thống tín dụng ngân hàng được nới lỏng trở lại bình thường. Nói chung, có thể dự báo về thị trường bất động sản có thể ấm dần lên vào giữa năm nay và phát triển mạnh vào khoảng đầu năm 2010 và sẽ phát triển ổn định trong những năm tiếp theo.

3. Một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế

3.1. Các giải pháp từ phía Nhà nước

3.1.1. Xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý về thị trường bất động sản

Cần phải hạn chế sự can thiệp hành chính của Nhà nước, để quy luật thị trường điều tiết sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản.Trong nền kinh tế thị trường ở bất kỳ quốc gia nào cũng có sự tác động của các quy luật kinh tế thị trường đó là quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh. Trong thị trường bất động sản trong đó có hoạt động kinh doanh bất động sản cũng là như vậy. Do đất đai là một lĩnh vực nhạy cảm và việc nhà nước quản lý toàn diện triệt để các vấn đề đất đai trong thời gian dài đã tạo ra một trở ngại lớn trong quá trình phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản. Vì vậy Nhà nước phải dùng pháp luật chung ở tầm vĩ mô để điều tiết một cách gián tiếp các hoạt động kinh tế thị trường.

Nhà nước nên hạn chế việc dùng các biện pháp hành chính để giải quyết các vấn đề kinh tế thị trường, trừ khi có vi phạm pháp luật, bởi vì người

được phép kinh doanh là phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hoạt động kinh doanh của mình "lời ăn, lỗ chịu". Việc diễn ra những "cơn sốt" hoặc "đóng băng" trong thị trường bất động sản là phản ứng tất yếu giữa người kinh doanh với người tiêu thụ sản phẩm. Bản thân họ và các quy luật kinh tế thị trường sẽ điều chỉnh để khắc phục hiện tượng này .

Các quan hệ giao dịch trên thị trường bất động sản rất đa dạng và phức tạp, nếu cứ để thị trường phát triển một cách tự phát sẽ ảnh hưởng cho cả nền kinh tế, do vậy nhà Nước cần quản lý thị trường dựa trên khung pháp lý nhằm thiết lập một sân chơi bình đẳng, công khai và minh bạch trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Cần quy định rõ điều kiện và quyền hạn, trách nhiệm của những người hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, kinh doanh bất động sản. Đổi mới cơ chế đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để tạo cho những người có nhu cầu thực hiện mua đất làm nhà ở.

Bổ sung và hoàn thiện khung pháp lý theo nguyên tắc đảm bảo tính đồng bộ, tính nhất quán và tôn trọng các quy luật của thị trường, tăng cường tính cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh trên thị trường. Khắc phục những quy định chồng chéo mâu thuẫn liên quan đến bất động sản và thị trường bất động sản.

3.1.2. Chính sách thuế trong kinh doanh bất động sản

Thuế chuyển quyền sử dụng đất: Loại thuế này mang sắc thái của thuế thu nhập, tức là đánh trên thu nhập phát sinh. Hiện nay, Nhà nước đã cải tiến loại thuế này thành một loại thuế thu nhập, tức đánh trên thu nhập của người bán bất động sản.

Đối với doanh nghiệp, nó chính là thuế thu nhập doanh nghiệp đánh vào thu nhập chuyển nhượng bất động sản. Đối với cá nhân là thuế thu nhập cá nhân đánh vào thu nhập từ chuyển nhượng bât động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở; thu nhập từ chuyển

nhượng quyền thuê đất, thuê mặt nước; và các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản theo từng lần chuyển nhượng trừ giá mua bất động sản và các chi phí liên quan.

Thu tiền sử dụng đất: khoản thu ngay cần được hiểu là giá chuyển quyền sử dụng đất của Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất do vậy giá cả cần được xác định theo giá thị trường, nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất của Nhà nước, tránh hiện tượng đầu cơ do được giao đất với giá rẻ, khắc phục được các hiện tượng tiêu cực của cơ chế xin cho trong lĩnh vực đất đai hiện nay.

Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp trong khoảng 10 năm đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, số thuế được giảm, doanh nghiệp được phép đầu tư tăng cường năng lực sản xuất và mở rộng kinh doanh.

Trong thời gian tới, Nhà nước nên ban hành thuế chống đầu cơ đất đai, đó là Nhà nước sẽ quy định hạn mức sử dụng đất đối với các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trong xã hội. Đối với những người có diện tích sử dụng đất vượt quá hạn mức này thì sẽ được đánh một mức thuế riêng và tính luỹ tiến theo diện tích đất vượt quá hạn mức. Diện tích đất vượt quá hạn mức càng lớn thì mức thuế đánh càng cao. Đặc biệt đối với những diện tích đất mua mà không sử dụng ngay thì sẽ bị đánh thuế rất cao, và có thể sẽ bị Nhà nước thu hồi nếu trong một khoảng thời gian nhất định mà chưa đưa vào sử dụng.

Giải pháp này có tác động lớn đến các hoạt động đầu cơ. Mục đích của những người đầu cơ là giữ đất không bán ra thị trường để chờ đợi giá cả tăng cao nhằm thu được một khoản lợi nhuận lớn nhờ chênh lệch giá. Hoạt động này có tác động tiêu cực đến đời sống của dân cư nói chung thị trường bất động sản nói riêng. Nhà đầu cơ giữ đất không bán sẽ làm cho những người thực sự có nhu cầu sử dụng đất không thể tiếp cận được với đất đai, đồng thời tạo nên những cơn sốt giá "ảo" làm cho thị trường bất động sản biến động

theo chiều hướng tiêu cực, dẫn tới hiện tượng "đóng băng" thị trường bất động sản, qua đó tác động xấu đến nền kinh tế.

Giải pháp đánh thuế luỹ tiến của Nhà nước một mặt làm giảm lợi nhuận của nhà đầu cơ, và dưới sức ép chịu thuế cao thì họ sẽ buộc phải bán đất làm cho giá cả đất đai trên thị trường giảm xuống, thị trường bất động sản sẽ trở lại trạng thái hoạt động bình thường. Mặt khác với việc đánh thuế như vậy sẽ làm tăng nguồn thu từ thuế cho ngân sách Nhà nước.

3.1.3. Đổi mới công tác hành chính trong lĩnh vực quản lý bất động sản

3.1.3.1. Hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDD) và sở hữu.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đóng vai trò hết sức quan trọng, nó tạo lập tính pháp lý cho hàng hoá bất động sản. Hiện nay công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu công trình trên đất còn chậm chạp. Vì thế cần phải đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu. Trước tiên, việc đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng cho bất động sản theo hướng chấp nhận những sai sót và hệ quả của sự buông lỏng quản lý trong những năm qua về nhà, đất đai, khắc phục tình trạng thực hiện kết hợp đa mục tiêu trong giấy chứng nhận.

Thực hiện cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng bất động sản nhà đất tuy không có các loại giấy tờ: Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính; Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật; Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất. Nhưng nhà đất đó đã được sử dụng

ổn định được nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch được duyệt cần được xét cấp ngay giấy chứng nhận.

Trong trường hợp người xin cấp giấy chứng nhận chưa có khả năng nộp tiền sử dụng đất theo quy định cần cho nợ nghĩa vụ tài chính, người được cấp giấy có trách nhiệm phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi có giao dịch (mua bán, chuyển nhượng, thế chấp và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật). Việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đi đôi với cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà để họ có điều kiện thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Lập kế hoạch cải tạo, nâng cấp các khu nhà chung cư và các loại nhà thuộc sở hữu Nhà nước nhưng không đủ điều kiện để bán hoặc người đang thuê không mua để thực hiện việc duy trì, nâng cấp quỹ nhà nhằm đảm bảo an toàn và góp phần chỉnh trang đô thị.

3.1.3.2. Tăng cường chất lượng và hiệu quả của bộ máy quản lý

Hiện nay hai bộ đang quản lý trực tiếp một phần bất động sản là Bộ xây dựng và Bộ tài nguyên môi trường. Bộ tài nguyên môi trường có chức năng quản lý Nhà nước về đất đai phần cơ bản nhất của các yếu tố bất động sản. Bộ xây dựng quản lý công trình xây dựng là các tài sản tồn tại trên đất đai. Các bộ ngành khác tuỳ theo mức độ phạm vi và chức năng hoạt động đang tham gia vào quản lý các bất động sản chuyên ngành vào một số yếu tố của bất động sản. Do vậy cần phải có sự phân công, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ ngành từ trung ương tới địa phương, các cơ quan ban ngành sẽ thực hiện chức năng nhiệm vụ của mình theo sự phân công điều hành của lãnh đạo chính quyền địa phương, phải có cơ chế phân nhiệm rõ ràng, phân cấp cụ thể.

Tổ chức công tác kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong đầu tư, giao dịch bất động sản theo hướng hoàn thiện thiết chế đi đôi với giao trách nhiệm cụ thể cho cơ quan quản lý Nhà nước và cơ quan các cấp kinh tế giám sát mọi hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật. Củng cố và hoàn thiện chức năng nhiệm vụ và trách nhiệm của bộ máy thanh tra, tăng cường cơ sở vật chất để đội ngũ này làm tròn nhiệm vụ.

Bồi dưỡng đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ đảm bảo thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ trong lĩnh vực bất động sản vốn rất phức tạp, cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính, tạo điều kiện thông thoáng tất cả các khâu liên quan đến hoạt động phát triển, giao dịch bất động sản, để quy luật thị trường điều tiết sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản, hạn chế mức thấp nhất sự can thiệp hành chính của Nhà nước.

3.1.4. Đổi mới hệ thống tài chính liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản

Như đã biết thị trường tài chính có ảnh hưởng rất nhiều đến thị trường bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản. Một thị trường tài chính năng động và hiệu quả sẽ giúp ích rất nhiều cho việc ổn định và phát triển của thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản bao giờ cũng là một đối tượng quan trọng của thị trường tiền tệ, tài chính và thông thường chiếm 30% vốn cho vay của các ngân hàng. Thị trường tài chính có hai nhóm phục vụ cho thị trường bất động sản đó là:

Tài chính cho bên cung: cho các nhà kinh doanh bất động sản.

Tài chính cho bên cầu: cho người vay tiền mua bất động sản.

Trong các tài sản thì bất động sản thường là những tài sản có giá trị rất lớn trong quá trình sử dụng của cá nhân, hộ gia đình và các tổ chức kinh tế, cũng như đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và theo số liệu thống kê thì có khoảng 70% đến 80% doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp khó khăn về vốn đầu tư. Vì vậy giải quyết vấn đề tài chính là một trong những biện pháp hàng đầu cho sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản. Sau đây sẽ là một số giải pháp về mặt tài chính nhằm thúc đẩy sự phát triển của hoạt động kinh doanh bất động sản.

Đa dạng hoá các nguồn cung ứng vốn cho đầu tư kinh doanh bất động sản.

Hiện nay, ở nước ta các ngân hàng thương mại đóng vai trò chủ yếu trong việc cung ứng vốn cho các dự án đầu tư bất động sản. Do vậy đi đôi với việc tháo gỡ những vướng mắc và tăng cường hoạt động cho vay của ngân hàng đối với kinh doanh bất động sản, cần khuyến khích và mở rộng các

nguồn cung ứng vốn trên thị trường đáp ứng nhu cầu của hoạt động kinh doanh bất động sản.

Các ngân hàng nên chuyển đổi hình thức cho vay ngắn hạn (dưới 12 tháng) sang trung hạn (từ 12 đến 60 tháng) và dài hạn (trên 60 tháng) khi doanh nghiệp đáp ứng đủ các điều kiện như: có các phương án đầu tư, sản xuất, kinh doanh khả thi, có hiệu quả, đảm bảo khả năng trả nợ trong thời hạn cam kết, có một trong số các tài sản đảm bảo khoản vay. Ngân hàng cần phải nâng cao năng lực thẩm định dự án và đánh giá khả năng chi trả của dự án đầu tư; nắm bắt kịp thời và nâng cao khả năng phân tích thông tin thị trường; đảm bảo tính pháp lý của các tài sản là bất động sản để tạo thuận lợi cho giao dịch và thế chấp khi vay vốn.

Ở Việt Nam hiện nay, nguồn vốn nhàn rỗi trong dân cư là tương đối lớn. Những năm qua nguồn vốn này được nhiều hộ gia đình sử dụng vào việc mua bất động sản với kỳ vọng bất động sản sẽ có xu hướng tăng giá và cũng có những người mua bất động sản để giữ tiền tránh mất giá. Tình trạng phân tán nguồn vốn đó là hiện tượng đầu tư nhỏ lẻ, theo phong trào và đây là một trong những nguyên nhân gây lên cơn sốt giá nhà đất rồi đến thị trường bất động sản trầm lắng như hiện nay. Việc đầu tư nhỏ lẻ, phân tán nguồn vốn và tính không chuyên nghiệp, thiếu thông tin, chi phí giao dịch lớn sẽ gặp nhiều rủi ro cao và hiệu quả sử dụng vốn thấp kém.

Bên cạnh đó, một số hộ gia đình có một khoản tiền tương đối lớn do bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi bất động sản. Nhìn chung nhiều hộ gia đình thuộc diện này đã sử dụng số tiền có được không mang đến lợi ích thiết thực. Vì vậy, khuyến khích thành lập các quỹ đầu tư tín thác bất động sản thông qua thị trường chứng khoán là biện pháp tốt nhất huy động nguồn vốn nhàn rỗi trong dân, trong các tổ chức kinh tế cho hoạt động kinh doanh bất động sản. Khuyến khích các quỹ đầu tư tín thác bất động sản bằng cách ưu đãi về tham gia đầu tư xây dựng các khu đô thị mới, quyền ưu tiên về thực hiện các dự án đầu tư bất động sản theo đơn đặt hàng của Nhà nước.

Ở nước ta hiện nay, các tổ chức bảo hiểm như bảo hiểm nhân thọ, quỹ bảo hiểm xã hội có một nguồn vốn nhàn rỗi lớn, vì các tổ chức này có các khoản thu trong hiện tại của khách hàng để thực hiện nghĩa vụ chi trả cho họ trong tương lai và thường là dài hạn có thể từ vài năm đến vài chục năm vì thế nhà nước phải có những chính sách phù hợp để khuyến khích họ đầu tư trực tiếp hoặc đầu tư gián tiếp dưới hình thức cho các tổ chức, cán nhân vay tiền để đầu tư bất động sản; cần có những chính sách để định hướng đầu tư các nguồn vốn nhàn rỗi để các tổ chức này thực hiện; cần có những ưu đãi khi họ đầu tư tiền nhàn rỗi vào hoạt động kinh doanh bất động sản đó là các ưu đãi về thuế, các chính sách bảo lãnh tín dụng đầu tư vào hoạt động kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh nguồn vốn trong nước cần tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài thực hiện đầu tư kinh doanh bất động sản bằng cách thiết lập quy chế thu hút đầu tư nước ngoài vào các dự án bất động sản, xác lập dự án đầu tư bất động sản và kêu gọi các nhà đầu tư nước ngoài, đơn giản và thiết thực các thủ tục hành chính trong việc cấp giấy phép đầu tư vào trong quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Hiện nay, ở nước ta có gần 3 triệu Việt kiều vì vậy Nhà nước cần có những cơ chế chính sách thông thoáng hơn nữa với họ, có thể cho phép họ được quyền sở hữu bất động sản có nghĩa là mở rộng đối tượng được mua nhà tại Việt Nam.

Do đầu tư vào bất động sản nhà ở gặp nhiều rủi ro cao và tính thanh khoản không cao vì vậy các doanh nghiệp thường ít đầu tư vào loại bất động sản này, vì thế Nhà nước phải khuyến khích thành lập các ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay để đầu tư vào bất động sản nhà ở từ đó sẽ giải quyết được vấn đề nhà ở xã hội hiện nay và đặc biệt là vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Một thực tế hiện nay rất nhiều nhà đầu tư muốn rót vốn vào lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên, không phải ai cũng có hàng triệu USD để tự mình thực hiện dự án. Vì vậy các nhà đầu tư phải liên kết với nhau và các nhà đầu tư có tiềm lực liên kết với nhau nhằm biến những khu đất trống đã bị bỏ

hoang lâu ngày thành tài sản mang lại giá trị gia tăng. Đây chính là một mô hình quỹ đầu tư bất động sản (REIT) thu nhỏ ở Việt Nam, mỗi năm cần tới trăm ngàn m^2 văn phòng cho thuê và hàng triệu m^2 nhà ở.

Thông qua quỹ đầu tư bất động sản các nhà đầu tư có dịp tiếp cận vào các dự án bất động sản lớn mà họ không thể tự mình thực hiện được và thị trường bất động sản có tính rủi ro lớn và các nhà đầu tư phân tán rủi ro bằng cách đầu tư vào nhiều chỗ. Thông thường cá nhân có thể đầu tư vào các REIT bằng cách trực tiếp mua cổ phần của họ hoặc gửi tiền vào tổ chức tài chính chuyên về phát triển bất động sản. REIT tạo cho các nhà đầu tư cơ hội mới với những đặc trưng mới. So với đầu tư trực tiếp vào bất động sản thì REIT cho phép đầu tư vào tài sản mang tính thanh khoản cao vì các cổ phần của REIT có thể được mua bán dễ dàng. REIT cho phép đầu tư vào một công ty được quản lý chuyên nghiệp.

Quỹ có thể mua hoặc phát triển bất động sản để vận hành quản lý chúng chứ không phải bán ngay sau khi dự án hoàn tất như tình trạng kinh doanh phổ biến ở nước ta hiện nay. Quỹ đầu tư bất động sản sẽ là một kênh thu hút tiền nhàn rỗi của nhiều nhà đầu tư tư nhân Việt Nam, cũng như sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài.

Chính vì những lợi ích trên Nhà nước cần khuyến khích thành lập quỹ đầu tư bất động sản trên cơ sở ưu đãi về thu nhập đối với các quỹ đầu tư, ưu tiên tham gia đầu tư xây dựng các khu đô thị mới. Có thể ưu tiên cho các nhà đầu tư trong nước thành lập REIT trước rồi dần mới phát triển cho khối các nhà đầu tư nước ngoài.

Một biện pháp để làm tăng khả năng huy động vốn mà trong thời gian tới cần thực hiện đó là "***Chứng khoán hoá bất động sản***" và trước mắt cho phép phát hành chứng chỉ bất động sản tại một số dự án bất động sản đã đầu tư của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản uy tín. Đây là một loại chứng khoán kết hợp giữa hình thức đầu tư chứng khoán và đầu tư kinh doanh được đảm bảo bằng giá trị bất động sản. Chủ đầu tư bất động sản được phát hành rộng rãi chứng chỉ bất động sản và không giới hạn số lượng nhà đầu tư

tham gia và chứng chỉ bất động sản được tự do chuyển nhượng để tăng tính thanh khoản.

Ngoài ra trước khi phát hành chứng chỉ bất động sản các nhà đầu tư phải công bố bảng cáo bạch về tình hình tài chính, nội dung dự án, quyền lợi và trách nhiệm của các bên tham gia, tiến độ thực hiện dự án và vấn đề bồi thường cho nhà đầu tư khi dự án chậm tiến độ, rủi ro có thể xảy ra. Đây là cơ sở để công chúng quyết định việc mua chứng chỉ bất động sản. Bên cạnh đó ngân hàng sẽ chịu trách nhiệm giám sát việc giải ngân theo tiên độ thi công, đảm bảo vốn của nàh đầu tư được sử dụng đúng mục đích. Khi dự án hoàn tất, toàn bộ bất động sản được đưa ra đấu giá và các nhà đầu tư sẽ được chia từ số tiền thu được theo tỷ lệ chứng chỉ bất động sản đang nắm giữ.

Với chứng chỉ bất động sản nhà đầu tư có thể huy động nguồn vốn trung hoặc dài hạn với số lượng lớn, thu hút vốn đầu tư của các ngân hàng trung gian và các tổ chức tài chính phi ngân hang. Chứng chỉ bất động sản được giao dịch trên thị trường chứng khoán sữ tạo tính thanh khoản cao có lợi cho người nắm giữ và quyền lợi của nhà đầu tư cũng được đảm bảo vì dự án huy động vốn thông qua phát hành chứng chỉ bất động sản đều phải công khai, minh bạch và việc sử dụng vốn huy động vốn được giám sát chặt chẽ.

3.1.5. Các giải pháp trong công tác quy hoạch và hệ thống dịch vụ hỗ trợ hoạt động kinh doanh bất động sản.

3.1.5.1. Coi trọng công tác quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước nhằm phát triển thị trường bất động sản đúng mục đích, cân đối và hiệu quả.

Công tác quy hoạch sử dụng đất trong những năm qua đã triển khai trên diện rộng, nhưng còn bộc lộ nhiều hạn chế. Công tác quy hoạch sử dụng đất còn mang tính chủ quan của nhà quản lý, chưa bám sát yêu cầu thực tế và định hướng phát triển kinh tế xã hội. Các phương án quy hoạch sử dụng đất, nhất là ở các vùng đô thị thường không công khai hoặc công khai chậm, không chi tiết; có những phương án quy hoạch tuy công khai nhưng không có tiến độ thực hiện hoặc không thực hiện không có phương án thay đổi, điều

chỉnh nên cứ để tình trạng quy hoạch treo gây khó khăn cho các nhà đầu tư, chủ sử dụng đất.

Để giải quyết tình trạng trên cần phải coi trọng công tác quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo quy hoạch phải đi trước một bước nhằm đầu tư phát triển và sử dụng bất động sản cân đối hiệu quả, góp phần phát triển thị trường bất động sản đúng hướng từ đó thúc đẩy sự phát triển cảu hoạt động kinh doanh bất động sản. Nội dung quy hoạch phải đảm bảo tính khoa học, triển khai và hoàn thành nhanh, sử dụng đất tiết kiệm và co hiệu quả. Quá trình triển khai dự án quy hoạch cần có cơ quan chỉ đạo chung ở từng địa phương để xử lý những vấn đề liên ngành, liên vùng và những vấn đề vướng mắc trong cân đối quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần có một số phương án và so sánh hiệu quả từng phương án về mặt kinh tế - xã hội – môi trường. Trong xây dựng quy hoạch sử dụng đất cần có sự tham gia của người dân và cần có quy hoạch chi tiết công khai hoá.

Quy hoạch đất đai chỉ ra được cơ cấu đất đai, đất đai sử dụng theo mục đích khác nhau, kể cả việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Vì vậy công tác quy hoạch sử dụng đất đai đi trước một bước sẽ xác định được cơ cấu nguồn cung đất đai cho mục đích sử dụng và giá tri thương mại của đất phù hợp với các mục tiêu đã định. Thực tế cho thấy rằng sự chênh lệch giá cả đất đai trên thị trường phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó có yếu tố thay đổi mục đích sử dụng đất. Nếu như công tác quy hoạch sử dụng đất đi trước một bước và quy hoạch được công khai rộng rãi thì sự chênh lệch giá cả đất đai do chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ bắt đầu vận động từ đó. Nhà nước cần có những chính sách điều tiết phần chênh lệch đó theo nguyên tắc lợi ích quốc gia là chủ lực và chú ý đến lợi ích của người chủ sử dụng đất trước khi quy hoạch.

3.1.5.2. Các dịch vụ hỗ trợ hoạt động kinh doanh bất động sản

Dịch vụ môi giới bất động sản, tư vấn giá đất:

Dịch vụ môi giới bất động sản có vai trò rất quan trọng và là một hoạt động tích cực góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Thị

trường bất động sản phát triển không thể thiếu dịch vụ môi giới bất động sản. Nhu cầu giao dịch bất động sản của các doanh nghiệp, các tổ chức kinh tế, chính trị, xã hội và của các tầng lớp dân cư ngày càng phong phú và đa dạng. Thông qua các tổ chức trung gian môi giới bất động sản các nhu cầu này có thể được đáp ứng một cách nhanh chóng và dễ dàng. Sự hình thành và phát triển của dịch vụ môi giới bất động sản là một tất yếu khách quan trong thị trường bất động sản. Vì vậy, đây cũng là một nghề như bao ngành nghề khác và nó cũng cần phải được quản lý và hoạt động theo khuôn khổ của pháp luật.

Bên cạnh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ tư vấn giá đất cũng có vai trò quan trọng không kém đối với sự phát triển của thị trường bất động sản, đặc biệt là đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Hoạt động này sẽ giúp thực hiện các chủ trương, chính sách của nhà nước như cổ phần hoá, bán, khoán, cho thuê… của các doanh nghiệp Nhà nước. Việc định giá bất động sản chính xác góp phần làm cho thị trường bất động sản hoạt động ổn định, chống lại các hiện tượng tiêu cực như nạn đầu cơ hay sự "đóng băng" thị trường bất động sản. Các giao dịch bất động sản diễn ra nhanh chóng và thuận tiện hơn rất nhiều do tâm lý yên tâm của các bên trong giao dịch vì có thể nắm chắc được giá trị thị trường của bất động sản.

Để phát triển hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản thì Nhà nước cần ban hành những văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn về điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản. Những người có nguyện vọng tham gia dịch vụ tư vấn và môi giới bất động sản phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được nhà nước cho phép mới được tư vấn, môi giới, các tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản phải bao gồm những người có trình độ chuyên môn về môi giới bất động sản và có đầy đủ tư cách pháp nhân. Các tổ chức đó phải chịu trách nhiệm về kết quả, chiến lược hoạt động và tính pháp lý tư vấn và mô giới bất động sản và quy định trách nhiệm của các tổ chức này khi họ làm thiệt hai khách hàng.

Một vấn đề nữa là nhà nước cần phải phối hợp với cơ sở đào tạo để đào tạo ra những thẩm định viên về giá thực sự có chuyên môn và đạo đức nghề

nghiệp vì thẩm định giá là người đưa ra thước đo giá trị. Đối với nền kinh tế chúng ta hiện nay, Nhà nước vẫn là người mua, người bán lớn nhất nên việc đưa ra một thước đo giá trị phù hợp thị trường để cho nhà nước mua và bán tài sản đúng giá trị của nó, đó là một yêu cầu bức thiết hiện nay, đảm bảo được công bằng trong thương mại và đảm bảo chống thất thoát trong quá trình mua sắm tài sản.

Trong thời gian tới thì Nhà nước cần thành lập Hiệp hội Thẩm định giá, để đảm bảo vệ quyền lợi của tất cả các doanh nghiệp, các thể nhân, các pháp nhân khi thực hiện công việc thẩm định giá, tạo mối quan hệ nghề nghiệp với tất cả các Hội nghề nghiệp trên thế giới, Hội sẽ nhận được sự giúp đỡ, tài trợ, hỗ trợ, trao đổi kinh nghiệm của thế giới, góp phần vào việc xây dựng các tiêu chuẩn về kiểm , đánh giá.

3.2. Các giải pháp từ phía các doanh nghiệp

3.2.1. Các giải pháp về tài chính

Vấn đề tài chính là một trong những vấn đề quan trọng hàng đầu đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và việc giải quyết bài toán nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh bất động sản được coi là đóng vai trò then chốt cho sự phát triển của hoạt động này. Dưới đây là một vài biện pháp nhằm thu hút được nhiều nguồn vốn hơn nữa cho hoạt động đầu tư, mua bán bất động sản:

Tạo nguồn cung vốn vay dài hạn cho hoạt động kinh doanh bất động sản. Việc vay vốn để đầu tư bất động sản nhà ở của các hộ gia đình cũng như các bất động sản thương mại, công nghiệp của các doanh nghiệp thường đòi hỏi vay vốn trung và dài hạn. Điều này dẫn đến nhu cầu phải có các nguồn cung vốn tương ứng để đáp ứng nhu cầu đó của các giao dịch bất động sản nói chung và của hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng. Hiện nay các ngân hàng thương mại đang đóng vai trò là tổ chức cung ứng vốn chính có các dự án đầu tư bất động sản song họ lại không có đủ các nguồn tiền gửi dài hạn để đáp ứng các nhu cầu đó. Vì thế doanh nghiệp cần phải:

***Huy động nguồn vốn từ các tổ chức kinh doanh, các quỹ bảo hiểm*:** Thông thường các tổ chức này có các khoản thu trong hiện tại của khách hàng

để thực hiện nghĩa vụ chi trả cho họ trong tương lai, thường là dài hạn, có thể từ vài năm tới vài chục năm. Chính tính chất dài hạn của các loại dịch vụ kể trên làm cho nguồn vốn nhàn rỗi của các tổ chức này rất phù hợp với cho việc đầu tư kinh doanh bất động sản. Hiện nay các công ty Bảo hiểm nhân thọ của Việt Nam có nguồn vốn Nhà nước và vốn đầu tư nước ngoài, do vậy các doanh nghiệp cần hợp tác để thu hút được các nguồn vốn ưu đãi cho hoạt động kinh doanh của mình dưới hình thức đầu tư cho vay trực tiếp hoặc gián tiếp của các tổ chức này.

Theo nhận định của một chuyên gia kinh tế, sự tham gia của các quỹ đầu tư nước ngoài cùng sự ra đời của một loạt quỹ đầu tư chính hiệu của Việt Nam làm cho thị trường bất động sản Việt Nam thêm sôi động trong thời gian tới. Giải pháp ở đây là các doanh nghiệp phải liên kết với nhau chặt chẽ hơn từ đó sẽ tạo được nguồn vốn lớn cho phép đầu tư vào các khu đất có diện tích lớn và có giá trị cao từ đó sẽ làm giảm một phần việc đầu cơ đất đai.

Thành lập sàn giao dịch bất động sản:

Chứng khoán hoá là một biểu hiện cao nhất về khả năng huy động nguồn vốn lớn trong xã hội và thể hiện tính thanh khoản cao. Thông qua đó, nhà đầu tư có thể huy động vốn để thực hiện các dự án và có thể chuyển nhượng chứng chỉ bất động sản một cách nhanh chóng. Loại hình này chắc chắn sẽ được nhiều nhà đầu tư tham gia.Và đây chính là một kênh huy động vốn sòng phẳng, rõ ràng của các doanh nghiệp thực hiện các dự án bất động sản. Thông qua việc giới thiệu, các nhà đầu tư trong và ngoài nước sẽ gặp gỡ các chủ dự án để thoả thuận việc chuyển nhượng dự án. Các doanh nghiệp sẽ được hỗ trợ kết quả phân tích thị trường, phân tích tài chính, phân tích tính pháp lý của các dự án, sắp xếp vốn thực hiện dự án và sẽ được hỗ trợ tài chính nếu có nhu cầu.

Điều này không chỉ có lợi đối với các nhà đầu tư, các chủ dự án mà ngay cả người có nhu cầu về bất động sản cũng có thể tìm thấy ở sàn giao dịch những thông tin minh bạch, đủ tính pháp lý và có khả năng chuyển nhượng trong một thời gian sớm nhất. Tất nhiên, đầu ra của hoạt động ngân

hàng cũng sẽ được kết nối. Ngoài ra, việc mở sàn giao dịch dự án bất động sản cũng sẽ góp phần tích cực cho sự gắn kết thị trường tài chính và thị trường bất động sản, đồng thời sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển một cách lành mạnh.

Trong bối cảnh thiếu hụt nguồn vốn đầu tư hiện nay, các doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản rất cần có một hình thức huy động vốn theo kiểu chứng khoán địa ốc và rất cần sự liên doanh, hợp tác để phát triển. Hình thức chứng khoán hoá bất động sản đã được các nước trên thế giới áp dụng từ lâu và đây là một kênh huy động vốn rất hiệu quả. Từ thực tế trên Việt Nam cần có cơ chế tài chính rõ ràng, việc huy động vốn từ khách hàng tại các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh bất động sản là không khó. Người dân vẫn rất chú trọng đến thị trường bất động sản, vì đây là một lĩnh vực đầu tư hấp dẫn và tỷ suất lợi nhuận cao.

3.2.2. Chiến lược kinh doanh

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tìm ra chiến lược kinh doanh hợp lý. Quá trình hội nhập vừa là cơ hội vừa là thách thức cho tất cả các ngành và lĩnh vực trong nền kinh tế. Để không thua trên sân nhà các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam đã tìm cho mình hướng đi riêng nhằm tiếp cận với thị trường quản lý và tư vấn địa ốc trên cả nước.

Theo giới chuyên gia bất động sản nước ngoài, mặc dù có những nỗ lực nhất định trong thời gian qua nhưng thị trường quản lý và tiếp thị địa ốc ở Việt Nam vẫn là một sân chơi khó khăn đối với các doanh nghiệp Việt Nam. Sự xuất hiện của các nhà đầu tư nước ngoài sẽ giúp cho thị trường bất động sản trong nước thêm sôi động, có thêm nguồn vốn, học hỏi thêm công nghệ mới. Nhưng điều này cũng đặt ra cho doanh nghiệp bất động sản trong nước nhiều thách thức lớn, nếu họ không biết hợp lực, không biết nâng cấp mình lên theo dòng chảy của thị trường, cũng không có sự hỗ trợ của Nhà nước thì chắc chắn sẽ bị đào thải ngay trên sân nhà.

3.2.3. Dịch vụ khách hàng phải hoàn thiện tốt hơn

Quy trình mua bán cải tiến, tránh qua nhiều khâu không cần thiết tốn thời gian, chi phí giao dịch cao. Giá cả biến động nhiều nơi tăng nhảy vọt so với mặt bằng giá chung trên thực tế. Khắc phục hệ thống hai giá, đây là yếu tố gây bất ổn cho các nhà kinh doanh trong việc dự báo nhu cầu bất động sản để đầu tư đáp ứng nhu cầu thị trường, ảnh hưởng tới các doanh nghiệp tư nhân. Ngoài ra thông tin phải tiếp cận thường xuyên tới khách hàng một cách đầy đủ, minh bạch thông qua các phương tiện truyền thông (internet, truyền hình, báo chí). Qua đó người dân có thể tiếp cận thông tin với các quy hoạch, với các địa bàn đầu tư. Do vậy chi phí đầu tư có thể dự báo được.

Do tính đặc thù của hàng hoá bất động sản và thị trường bất động sản nên hệ thống thông tin đóng một vai trò rất quan trọng đối với sự vận hành của thị trường này. Hệ thống thông tin bao gồm các thông tin về: luật pháp, chính sách đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vị trí của bất động sản, môi trường, nhu cầu, mức cung… Hệ thống thông tin không hoàn hảo sẽ dẫn đến những biến động mạnh, thị trường có thể lên cơn sốt hoặc sụp đổ. Các tổ chức môi giới là một trong các chủ thể cung cấp thông tin quan trọng trên thị trường bất động sản. Hệ thống các tổ chức này càng phát triển, hoạt động càng chuyên nghiệp thì mức độ hoàn hảo của thông tin bất động sản càng cao, hạn chế nhiều rủi ro cho các đối tượng tham gia trên thị trường bất động sản.

Hoạt động tư vấn môi giới cần có bài bản và chuyên nghiệp. Do thực trạng lộn xộn của hoạt động này hiện nay nên việc tổ chức lại, chấn chính lại hoạt động này là cần thiết. Các hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản phải được coi là một nghề trong xã hội, do đó hoạt động này phải chịu sự điều tiết của các luật định liên quan bảo đảm cho dịch vụ này phát triển đúng hướng cũng như đảm bảo lợi ích cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

Giải pháp được đưa ra ở đây với những cá nhân tham gia hoạt động này phải đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nhân viên môi giới phải được đào tạo cơ bản về lĩnh vực bất động sản, nắm rõ các quy định của pháp luật về bất động sản. Như vậy họ mới đủ khả năng tư vấn chính xác cho khách

hàng. Các nhân viên hoạt động trong lĩnh vực này cũng cần phải tuân thủ các nguyên tắc đạo đức nghề nghiệp.

KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản được hình thành và phát triển cùng với sự phát triển của toàn bộ nền kinh tế xã hội, sự phát triển của thị trường bất động sản kích thích sự tăng trưởng kinh tế, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân. Ở nước ta, trước những năm 1986 nền kinh tế Việt Nam là nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung với đại đa số là các doanh nghiệp Nhà nước, các nhu cầu về bất động sản của các tổ chức và cá nhân trong toàn xã hội đều do Nhà nước chỉ định và có thể nói trong thời gian này hầu như chưa tồn tại thị trường bất động sản theo đúng nghĩa của nó.

Sau khi nền kinh tế Việt Nam chuyển sang cơ chế thị trường và với sự ra đời của Luật đất đai 1993, sau đó là Luật đất đai 2003 đã tạo hành lang pháp lý cho sự ra đời và phát triển của thị trường bất động sản, trong hơn 10 năm qua, thị trường bất động sản có những bước phát triển nhanh đáp ứng được một phần nhu cầu tăng của cộng đồng về bất động sản các loại.

Hoạt động của thị trường bất động sản đã góp phần vào việc đáp ứng các nhu cầu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cả nền kinh tế về bất động sản, làm cho bất động sản trở thành nguồn lực to lớn cho đầu tư phát triển. Song nhìn chung, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn nhiều hạn chế: thị trường không chính thức vẫn hoạt động mạnh; hàng hoá bất động sản có đủ điều kiện tham gia giao dịch còn hạn chế về số lượng và chất lượng; các giao dịch bất động sản còn đơn sơ, tự phát, thông tin về thị trường còn nhiều hạn chế, tình trạng đầu cơ, nắm giữ trái pháp luật, nạn tham nhũng liên quan đến bất động sản còn diễn ra ở nhiều nơi và với nhiều mức độ khác nhau.

Để khắc phục những hạn chế trên, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, cần thực hiện các giải pháp một cách đồng bộ:

Thứ nhất là các giải pháp về thể chế pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản. Đầu tiên là việc cần đổi mới tư duy của cơ quan quản lý Nhà

nước trong lĩnh vực bất động sản theo hướng để cho quy luật thị trường điều tiết, giảm thiểu tối đa sự can thiệp hành chính của Nhà nước.

Thứ hai là cải tiến một số loại thuế liên quan đến bất động sản. nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển.

Thứ ba là đổi mới công tác hành chính trong lĩnh vực quản lý bất động sản hiện nay, như việc hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và sở hữu công trình trên đất và tăng cường chất lượng và hiệu quả của bộ máy quản lý.

Thứ tư là đổi mới hệ thống tài chính liên quan đến thị trường bất động sản. Đó là việc đa dạng hoá các nguồn cung ứng vốn cho đầu tư kinh doanh bất động sản.

Thứ năm là các giải pháp trong công tác quy hoạch và hệ thống dịch vụ hỗ trợ hoạt động kinh doanh bất động sản. Trước tiên phải coi trọng công tác quy hoạch sử dụng đất, đảm bảo quy hoạch đi trước một bước nhằm phát triển bất động sản đúng mục đích, cân đối và hiệu quả. Sau đó cần tạo những hành lang pháp lý và những điều kiện để cho hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản phát triển.

Và cuối cùng là các giải pháp đối với những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đó là việc huy động nguồn vốn từ các tổ chức kinh doanh, các quỹ bảo hiểm, các quỹ đầu tư trong nước, thành lập sàn giao dịch bất động sản để tạo nguồn cung vốn vay dài hạn cho các doanh nghiệp. Tiếp theo đó là việc đưa ra các chiến lược kinh doanh và dịch vụ khách hàng phải hoàn thiện tốt hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ tài chính, Tạp chí thị trường và giá cả, bất động sản và đầu tư các số từ năm 2001 đến 2008
2. Bộ Tài Chính, Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá đất các loại.
3. Bộ Tài Nguyên Môi Trường, Thông tư số 30/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 về việc hướng dẫn điều chỉnh và thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
4. Bộ kế hoạch và đầu tư, Tạp chí đầu tư các số từ năm 2001 đến 2008
5. Bộ kế hoạch và đầu tư, Tạp chí kinh tế và Dự báo các số từ năm 2001 đến 2008
6. Bộ thương mại, Tạp chí giá cả - vật tư các số từ năm 2001 đến 2008
7. Chính phủ, Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất.
8. Chính phủ, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 quy định về khung giá đất.
9. Chính phủ, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003.
10. PGS. TS. Thái Bá Cẩn (2003), *Thị trường bất động sản những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Nhà xuất bản tài chính, Hà Nội.
11. TS. Trần Quốc Hùng (2006), *Nghiên cứu phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*
12. Quốc hội, Bộ Luật dân sự (2006), Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội.
13. Quốc hội, Luật đất đai năm 1993, 2003, 2006 và các văn bản pháp luật có liên quan
14. Quốc hội, Luật đầu tư (2005), Nhà xuất bản lao động, Hà Nội

15. Quốc hội, Luật kinh doanh bất động sản (2006), Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội.
16. Quốc hội, Luật nhà ở (2005), Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội.
17. Quốc hội, Luật kinh doanh bất động sản (2006), Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội.
18. GS. TSKH. Lê Đình Thắng (2000), *Giáo trình nguyên lý thị trường nhà đất*, Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội.
19. GS. TSKH. Lê Đình Thắng, *Thị trường bất động sản ở Việt Nam giai đoạn 2000-2005: Thực trạng và giải pháp*
20. THS. Đinh Thị Thuý (2008), *Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam - Thực trạng và giải pháp*
21. Viện kinh tế Việt Nam, Tạp chí nghiên cứu kinh tế các số từ năm 2001 đến 2008

Danh mục các website:

22. Tài Nguyên Môi Trường, www.monre.gov.vn
23. Bộ Xây Dựng, www.moc.gov.vn
24. Cục đầu tư nước ngoài, http://fia.mpi.gov.vn
25. Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản, http://quanlynha.vietreal.net.vn
26. Ngân hàng Nhà nước, http://www.sbv.gov.vn
27. Tổng cục thống kê, www.gso.gov.vn
28.http://beta.baomoi.com/Home/NhaDat/www.tintuconline.vietnamnet.vn/Von-ngoai-tiep-tuc-chay-manh-vao-thi-truong-BDS-Viet-Nam/1993559.epi\
29.http://www.diaoconline.vn/web/tintuc/tintucdiaoc/2008/05/09/052246/7814/ *Thị trường BĐS - thực trạng và giải pháp phát triển bền vững*
30.http://khoahocphothong.com.vn/index.php?mid=NjE=&nid=MzM1OQ==&act=dmlld2RldGFpbA/ *Thị trường bất động sản có ấm lại?*
31.http://www.laodong.com.vn/Home/Rong-cua-voi-tin-dung-bat-dong-san/20091/122852.laodong

32.http://my.opera.com/qtdn/blog/doc-bao-dinh-huong-thi-truong-bat-dong-san

33.http://nhadat24h.net/newscontent.aspx?id=780/*Thị trường nhà đất vào đợt giảm giá mới?*

34.http://vietnamnet.vn/kinhte/chinhsach/2006/03/553327/ *Nghiền nát thị trường bất động sản để đúc lại*

35.http://vtc.vn/kinhdoanh/fdi-vao-bat-dong-san-loi-bat-cap-hai/194642/index.htm

36.http://www.metvuong.com/thongtin/305_Dau-tu-vao-bat-dong-san-dat-muc-ky-luc.html