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

KHOÁ LUẬN TỐT NGHIỆP

Đề tài:

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA NÓ ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Sinh viên thực hiện : ***Phan Thị Minh Tâm***
Lớp : ***Anh 1***
Khoá : ***44A - KT&KDQT***
Giáo viên hướng dẫn : ***TS. Nguyễn Văn Minh***

Hà Nội, Tháng 05/2009

LỜI CẢM ƠN

Hoàn thiện luận văn này, trước tiên người viết xin gửi lời cảm ơn chân thành tới thầy giáo - TS. Nguyễn Văn Minh, người đã tận tình chỉ bảo, hướng dẫn cho người viết trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành luận văn.

Đồng thời, người viết cũng xin gửi lời cảm ơn đến trường Đại học Ngoại Thương, Khoa kinh tế và kinh doanh quốc tế cùng với các thầy cô trong khoa đã tận tình dìu dắt người viết trong bốn năm học vừa qua và đã hết sức tạo điều kiện cho người viết được thực hiện luận văn.

Người viết cũng xin được gửi lời cảm ơn tới sự động viên, giúp đỡ của gia đình và bạn bè trong quá trình thực hiện luận văn này.

Mặc dù bản thân đã có nhiều cố gắng, song do sự hạn chế về kiến thức cũng như kinh nghiệm thực tế, thời gian và các điều kiện nghiên cứu còn hạn hẹp nên nội dung luận văn sẽ không thể tránh khỏi những thiếu sót. Người viết rất mong nhận được những ý kiến đóng góp quý báu của thầy cô, bạn bè và những người quan tâm để luận văn được hoàn thiện và có giá trị khoa học cũng như thực tiễn hơn.

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2009

Người viết

Phan Thị Minh Tâm

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU ĐỒ, ĐỒ THỊ
LỜI MỞ ĐẦU 1
CHƯƠNG I. MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 4
I. MỘT SỐ KHÁI NIỆM CƠ BẢN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 4
1. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 4
1.1. KHÁI NIỆM THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 4
1.2. ĐẶC ĐIỂM CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 7
2. TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 11
2.1. KHÁI NIỆM TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 11
2.2. CÁC NGUỒN LỰC CỦA TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 12
3. MỐI QUAN HỆ GIỮA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 14
3.1. TÁC ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 14
3.2. TÁC ĐỘNG CỦA TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 20
II. NHỮNG ẢNH HƯỞNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 22
1. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀM TĂNG GIÁ TRỊ ĐẤT ĐAI VÀ THÚC ĐẨY SẢN XUẤT PHÁT TRIỂN 22
2. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HUY ĐỘNG VỐN CHO NỀN KINH TẾ 23
3. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀM TĂNG NGUỒN THU CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC 24
4. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GÓP PHẦN MỞ RỘNG CÁC THỊ TRƯỜNG TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC, MỞ RỘNG QUAN HỆ QUỐC TẾ ... 25

5. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GÓP PHẦN TẠO CÔNG ĂN VIỆC LÀM VÀ NÂNG CAO ĐỜI SỐNG CỦA NHÂN DÂN 26
III. MÔ HÌNH ĐÁNH GIÁ NHỮNG ẢNH HƯỞNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ 27
CHƯƠNG II. THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA NÓ ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ..... 32
I. THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CỦA VIỆT NAM 32
1. CƠ SỞ PHÁP LÝ CHO V H THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở NƯỚC TA.....32
2. THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CỦA VIỆT NAM 34
2.1. GIAI ĐOẠN TRƯỚC NĂM 1993.....34
2.2. GIAI ĐOẠN TỪ 1993-2001.....35
2.3. GIAI ĐOẠN TỪ 2001-2003.....36
2.4. GIAI ĐOẠN TỪ 2003-2005.....38
2.5. GIAI ĐOẠN TỪ 2005 ĐẾN THÁNG 03/2009.....41
II. NHỮNG ẢNH HƯỞNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ.....48
1. ẢNH HƯỞNG ĐẾN VỐN ĐẦU TƯ 49
2. TẠO CÔNG ĂN VIỆC LÀM.....55
3. ĐÓNG GÓP CỦA NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC.....56
4. ĐÓNG GÓP VÀO XUẤT KHẨU RÒNG.....58
5. ẢNH HƯỞNG ĐẾN CHI TIÊU CHO TIÊU DÙNG.....59
6. ẢNH HƯỞNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN TĂNG TRƯỞNG GDP.....61
III.ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT HOẠT ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐỐI VỚI TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ CỦA VIỆT NAM 63
1. NHỮNG MẶT ĐƯỢC CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 63
1.1. THU HÚT ĐƯỢC NHIỀU VỐN ĐẦU TƯ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC.64
1.2. TẠO CÔNG ĂN VIỆC LÀM VÀ NÂNG CAO ĐỜI SỐNG NHÂN DÂN..64
1.3. ĐÓNG GÓP VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC NGÀY CÀNG TĂNG LÊN 65
1.4. GÓP PHẦN LÀM TĂNG XUẤT KHẨU RÒNG 65

1.5. NHỮNG MẶT ĐƯỢC KHÁC.....65
2. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN KHẮC PHỤC.....66
2.1. HIỆU QUẢ SỬ DỤNG VỐN THẤP.....66
*2.2. NGUỒN NHÂN LỰC CHO THỊ TRƯỜNG BĐS CÒN NHIỀU HẠN CHẾ*67
2.3. ĐÓNG GÓP VÀO NGÂN SÁCH THẤP.....67
2.4. THỊ TRƯỜNG "NÓNG", "LẠNH" BẤT THƯỜNG, GIÁ CẢ DỄ BIẾN ĐỘNG DẪN ĐẾN NẠN ĐẦU CƠ.....67
*2.5. THÔNG TIN KHÔNG [illegible], THIẾU MINH BẠCH, KHÓ TIẾP CẬN*68
3. NGUYÊN NHÂN NHỮNG HẠN CHẾ TRONG HOẠT ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM.....68
3.1. HỆ THỐNG PHÁP LÝ CHƯA ĐẦY ĐỦ VÀ CHƯA ĐỦ MẠNH.....69
3.2. SỰ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TÁC ĐÀO TẠO NHÂN SỰ CHƯA ĐÁP ỨNG ĐƯỢC YÊU CẦU PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS.....69
3.3. TÌNH TRẠNG ĐẦU TƯ BĐS "THEO MỐT" ĐANG NGÀY CÀNG PHỔ BIẾN.....70
3.4. TÍN DỤNG BĐS VÀ CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ VỀ LÃI SUẤT.....71
3.5. LƯỢNG TIỀN CHO VAY ĐỊA ỐC GIA TĂNG.....72
3.6. TÍNH MINH BẠCH CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÒN THẤP.....73
CHƯƠNG III. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ GÓP PHẦN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN **76**
I. DỰ ĐOÁN TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2009 ..... **76**
1. THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở.....76
2. THỊ TRƯỜNG BĐS DU LỊCH, KHU LIÊN HỢP, TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI.....78
3. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ 78
4. THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ CAO CẤP VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ.....79
II. KINH NGHIỆM PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CỦA MỘT SỐ NƯỚC VÀ BÀI HỌC KINH NGHIỆM CHO VIỆT NAM **80**

1. PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI 80
1.1. PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở CỘNG HOÀ LIÊN BANG ĐỨC 80
1.2. PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở TRUNG QUỐC 82
1.3. QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở SINGARPORE 87
1.4. QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở MALAYSIA 88
1.5. QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở HOA KỲ 89
2. BÀI HỌC KINH NGHIỆM VỀ QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CHO VIỆT NAM 90
III.MỘT SỐ ĐỀ XUẤT NHẰM QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÁP ỨNG MỤC TIÊU TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ BỀN VỮNG 91
1. CÁC GIẢI PHÁP TỪ PHÍA VĨ MÔ 91
1.1. ỔN ĐỊNH TÂM LÝ NGƯỜI DÂN, TRÁNH TRÌNH TRẠNG ĐẦU CƠ BẰNG CÁC QUY ĐỊNH VÀ SỬ DỤNG CÓ HIỆU QUẢ HƠN CÁC CÔNG CỤ TÀI CHINH TRONG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 91
1.2. TĂNG CUNG BẤT Đ N PHÙ HỢP VỚI CẦU BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY Ở VIỆT NAM 93
1.3. ĐA DẠNG HOÁ NGUỒN VỐN CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 94
1.4. PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG THÔNG TIN, CÁC TỔ CHỨC TƯ VẤN, DỊCH VỤ MUA BÁN BĐS 96
1.5. ĐÀO TẠO NGUỒN NHÂN LỰC CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 96
2. CÁC GIẢI PHÁP VI MÔ 97
2.1. VỀ PHÍA CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI 97
2.2. VỀ PHÍA CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 98
KẾT LUẬN 101

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO..... 103

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Chữ viết tắt	Giải thích
1	BĐS	Bất động sản
2	CBRE (CB Richard Ellis)	Công ty trách nhiệm hữu hạn CB Richarch Ellis
3	DN	Doanh nghiệp
4	FDI (Foreign Direct Investment)	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
5	GDP (Gross Domestic Product)	Tổng sản phẩm quốc nội
6	GNP (Gross National Product)	Tổng sản phẩm quốc dân
7	ICOR (Incremental Capital Output Ratio)	Hệ số gia tăng vốn đầu tư so với tăng trưởng
8	IFM (International Monetary Fund)	Quỹ tiền tệ quốc tế
9	NSNN	Ngân sách nhà nước
10	ODA (Official Development Assistance)	Nguồn vốn Hỗ trợ phát triển chính thức
11	OTC (Over The Counter)	Thị trường chứng khoán phi tập trung
12	RETI (Real Estate Transparency Index)	Chỉ số minh bạch thị trường bất động sản
13	TCTK	Tổng cục thống kê
14	TSCĐ	Tài sản cố định
15	TSLĐ	Tài sản lưu động
16	TT BĐS	Thị trường bất động sản
17	WB (World Bank)	Ngân hàng thế giới
18	WTO (World Trade Organization)	Tổ chức thương mại thế giới
19	XK	Xuất khẩu

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU ĐỒ, ĐỒ THỊ

Sơ đồ 1: Tác động của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế 15

Mô hình 1: Cơ chế tác động của thị trường BĐS đến tăng trưởng kinh tế 27

Đồ thị 1: Biến động giá căn hộ cao cấp năm 2007 - 2/2009 46
Đồ thị 2: Chỉ số minh bạch của thị trường BĐS ở một số nước..... 71

Biểu đồ1: Tổng vốn đầu tư cho xã hội và vốn đầu tư vào thị trường BĐS từ năm 2000 -2008 48
Biểu đồ 2: Tăng trưởng và hệ số ICOR của các ngành, 1996 - 2007 52
Biểu đồ 3: Lượng lao động của cả nước và lượng lao động của thị trường BĐS (2000 - 2008)..... 54
Biểu đồ 4: Đóng góp của thị trường BĐS vào GDP 59

Bảng 1: Tổng vốn đầu tư toàn xã hội và vốn đầu tư cho BĐS 48
Bảng2: Số lượng dự án và vốn FDI đổ vào thị trường BĐS từ năm 2000 - 2008.... 49
Bảng3: Đầu tư công theo ngành..... 51
Bảng 4: Đầu tư của Tập đoàn Kinh tế và các Tổng công ty..... 52
Bảng 5: Lượng lao động của cả nước và lượng lao động của thị trường BĐS (2000 - 2008) 53
Bảng 6: Cơ cấu nguồn thu của chính phủ..... 55
Bảng 7: Đóng góp của các doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh vào ngân sách nhà nước 55
Bảng 8: Giá trị xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI vào thị trường BĐS..... 56
Bảng 9: GDP theo tiêu dùng 58
Bảng10: Đóng góp của thị trờng BĐS vào GDP..... 59

LỜI MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Thị trường bất động sản vốn được coi là "xương sống" của nền kinh tế vì thị trường này không chỉ liên quan trực tiếp đến một lượng tài sản lớn của quốc gia mà còn liên quan đến các thị trường khác trong nền kinh tế. Quản lý và phát triển tốt thị trường bất động sản sẽ xây dựng được một cơ sở hạ tầng tốt, từ đó không chỉ tận dụng và phát triển được tài sản sẵn có của quốc gia mà còn thu hút được các nguồn vốn và thúc đẩy các thị trường khác phát triển theo. Có thể nói thị trường bất động sản là thị trường của các thị trường. Nó hưng, nền kinh tế thịnh; nó suy, nền kinh tế sụp. Do đó, chúng ta cần phải chú trọng phát triển bền vững thị trường này.

Năm 1993, cùng với sự ra đời của Luật đất đai, thị trường bất động sản Việt Nam chính thức được thừa nhận. Tính đến năm 2008, thị trường này mới chỉ phát triển được 15 năm nhưng đã trải qua ba lần "nóng, lạnh" với mức độ trầm trọng ngày càng tăng lên. Rõ ràng thị trường bất động sản Việt Nam còn rất "non trẻ", phát triển hết sức phức tạp và luôn trong tình trạng bất ổn định. Đặc biệt trong những năm gần đây, cùng với sự phát triển mạnh mẽ về quy mô, thị trường này lại càng thể hiện rõ hơn sự biến động phức tạp và bất ổn định của mình: bùng nổ từ năm 2006, biến động mạnh trong năm 2007 và suy giảm nhanh chóng trong năm 2008. Thêm vào đó cũng trong giai đoạn này, Việt Nam chính thức trở thành thành viên của Tổ chức thương mại thế giới WTO (07/11/2006) cũng có nghĩa là Việt Nam phải mở cửa thị trường để hội nhập với nền kinh tế thế giới. Điều này sẽ khiến cho thị trường bất động sản còn "non trẻ" với "sức đề kháng yếu" của Việt Nam càng dễ bị tổn thương hơn từ ảnh hưởng của thế giới bên ngoài, đặc biệt là ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới đang diễn ra hiện nay - cuộc khủng hoảng bắt nguồn từ "bong bóng bất động sản" của Mỹ. Trước những nguy cơ tiềm tàng từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, câu hỏi được đặt ra là thị trường bất động sản Việt Nam sẽ phát triển như thế nào, sau bao lâu có thể phục hồi và nó sẽ ảnh hưởng như thế nào đến đời sống người dân cũng như sự tăng trưởng chung của nền kinh tế? Để trả lời cho những câu hỏi đó thì trước hết chúng ta cần phải hiểu rõ thị trường bất động sản Việt Nam đã và đang ảnh hưởng như thế nào đến tăng trưởng

kinh tế, sau đó mới có thể đưa ra những dự đoán về sự phát triển của thị trường này cũng như đưa ra những đề xuất để quản lý và phát triển tốt nó được.

Vì những lý do trên, người viết đã quyết định chọn đề tài: "**THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA NÓ ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ**" làm đề tài cho khoá luận tốt nghiệp của mình.

2. Tình hình nghiên cứu

Thị trường bất động sản là một lĩnh vực mới đối với một nền kinh tế đang trong quá trình chuyển đổi như Việt Nam. Cho đến nay đã có khá nhiều tài liệu, công trình nghiên cứu viết về thị trường bất động sản, các giải pháp phát triển thị trường bất động sản, tình hình đầu tư trực tiếp nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam… Tuy nhiên, hiện nay chưa có tài liệu và công trình nghiên cứu chính thức nào về ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế tại Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Luận văn tập trung vào nghiên cứu thực trạng thị trường bất động sản và những ảnh hưởng của nó đến tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Khung thời gian nghiên cứu chủ yếu từ năm 2000 đến tháng 03/2009. Không gian nghiên cứu chủ yếu tập trung vào hai thị trường bất động sản lớn nhất là thị trường bất động sản Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh vì hai thị trường này phát triển tương đối sớm, rất phức tạp và luôn trong tình trạng bất ổn định, thu hút được sự chú ý của các nhà quản lý, giới đầu tư kinh doanh bất động sản, các ngân hàng… và có ảnh hưởng sâu sắc tới nền kinh tế.

4. Mục đích nghiên cứu

Thông qua việc tìm hiểu thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn từ năm 1993 đến tháng 03/2009, luận văn này đặt mục tiêu làm rõ những ảnh hưởng của thị trường bất động sản đối với tăng trưởng kinh tế. Trên cơ sở đó, người viết đưa ra một số đề xuất nhằm quản lý và phát triển thị trường bất động sản đáp ứng mục tiêu tăng trưởng kinh tế bền vững của Việt Nam.

5. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện mục đích nói trên, đề tài có các nhiệm vụ cụ thể sau đây:

- Xác định và phân tích ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế, sau đó xác định cơ chế tác động này thông qua việc xây dựng mô hình đánh giá tác động của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế;

- Cung cấp thông tin về thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam trong thời kỳ nghiên cứu từ năm 1993 đến tháng 03/2009;

- Kiểm chứng mô hình đánh giá tác động của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế đã xây dựng được ở trên dựa vào những thông tin về thực trạng của thị trường bất động sản Việt Nam;

- Dự đoán sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam năm 2009, và đưa ra một số đề xuất nhằm quản lý và phát triển thị trường bất động sản đáp ứng mục tiêu tăng trưởng kinh tế bền vững của Việt Nam.

6. Phương pháp nghiên cứu

Để thực hiện nhiệm vụ của đề tài, một số phương pháp sau được sử dụng trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn:

- Phương pháp tổng hợp và phân tích tài liệu;
- Phương pháp thống kê;
- Phương pháp phân tích và dự báo;
- Phương pháp so sánh.

Trong đó, phương pháp chủ yếu là phương pháp tổng hợp và phân tích tài liệu, phương pháp thống kê.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần lời mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, danh mục bảng biểu và danh mục từ viết tắt, luận văn được bố cục thành ba chương:

Chương I: Một số vấn đề về thị trường bất động sản và tăng trưởng kinh tế

Chương II: Thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam và ảnh hưởng của nó đến tăng trưởng kinh tế

Chương III: Một số đề xuất góp phần hoàn thiện và phát triển thị trường bất động sản.

CHƯƠNG I. MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

I.Một số khái niệm cơ bản về thị trường bất động sản và tăng trưởng kinh tế

1. Thị trường bất động sản

1.1.Khái niệm thị trường bất động sản

1.1.1. Khái niệm bất động sản

Trong quá trình phát triển của nhân loại, tài sản đã được chia thành "bất động sản" và "động sản". Sự phân loại này có nguồn gốc từ luật cổ La Mã, theo đó bất động sản (BĐS) không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất.

Hiện nay có nhiều quan niệm khác nhau về BĐS, có thể có ba khái niệm như sau:

Khái niệm 1: "BĐS là đất, cùng với nhà và các phương tiện khác trên đất". Đây là khái niệm chưa đủ bởi không quy định rõ các phương tiện trên đất như thế nào thì được coi là BĐS.

Khái niệm 2: "BĐS là *i)* đất; *ii)* nhà và các công trình khác xây trên đất". Khái niệm này khác các khái niệm trên ở chỗ: coi những vật không di dời được là BĐS, có hai thứ không di dời được đó là đất và nhà tuy nhiên khái niệm này tách nhà khỏi đất.

Khái niệm 3: Theo điều 181 Bộ luật dân sự quy định "BĐS là tài sản không di dời được bao gồm: *i)* đất; *ii)* nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất kể cả tài sản xây dựng gắn liền với nhà ở; *iii)* các tài sản khác gắn liền với đất; *iv)* Các tài sản khác do pháp luật quy định." Khái niệm thứ 3 có hai ưu điểm so với các khái niệm trên. Một là, BĐS là tài sản không thể di dời được, yếu tố không thể di dời được như là yếu tố số một. Hai là, kể thứ tự các yếu tố không di dời được như: nhà xây trên đất, vật xây dựng gắn liền với nhà ngoài ra còn có các tài sản cố định khác do pháp luật quy định bởi vì trong BĐS thì có tài sản cố định. Ở đây không kể tài sản cố định nói chung theo nghĩa trong kế toán (tàu thuỷ, máy bay, máy móc thiết bị) là vật có thể di dời được tuy nhiên không phải là BĐS. BĐS chỉ bao gồm những tài

sản cố định gắn liền với nhà mà thôi. Tuy nhiên, việc phân loại này cũng không giống nhau giữa các quốc gia đối với tài sản gắn liền với đất vì với những tài sản này tính chất "bất động" cũng chỉ là tương đối.

Sự phân tích trên cho thấy bất động sản là một loại hàng hoá đặc biệt do nó không thể di dời được và vì vậy, ngoài những đặc điểm chung của những hàng hoá thông thường, BĐS còn có những đặc điểm riêng sau:

BĐS là hàng hóa có vị trí cố định, không di chuyển được. Người ta không thể di dời đất từ nơi này sang nơi khác. Điều đó có nghĩa là đất đai luôn cố định về vị trí, về địa điểm và không thể chuyển dời, không có khả năng tăng thêm về diện tích (trừ trường hợp san lấp thay đổi mục đích sử dụng). Tuy nhiên, với tiến bộ kỹ thuật như ngày nay đất đai không thể di dời nhưng nhà cửa đã có thể di dời trong một phạm vi nhất định.

Hàng hoá BĐS là tài sản có tính lâu bền. Tính lâu bền của hàng hoá BĐS gắn liền với sự trường tồn của đất đai, loại tài sản do thiên nhiên ban tặng không thể bị tiêu huỷ (trừ một số trường hợp đặc biệt như động đất, núi lửa, sạt lở). Mặt khác, các công trình kiến trúc và vật kiến trúc được xây dựng trên đất có thể tồn tại hàng trăm năm, thậm chí hàng ngàn năm. Ngay nay trong nông nghiệp, BĐS là vườn cây lâu năm cũng có thời gian tồn tại lâu dài. Nhìn chung tính lâu bền của hàng hoá BĐS rất khác nhau, tuỳ thuộc vào từng loại BĐS cụ thể.

Hàng hoá BĐS mang tính khan hiếm. Do sự khan hiếm và tính có hạn của diện tích bề mặt trái đất cũng như của từng vùng, từng địa phương, từng khu vực, từng thửa đất nên hàng hoá BĐS mang tính khan hiếm. BĐS là một dạng tài sản có giới hạn về quy mô quỹ đất dành cho mỗi dạng hoạt động, phụ thuộc vào những vị trí nhất định nên không thể mở rộng. Đất đai có diện tích giới hạn, đất đai dùng cho đầu tư phát triển các công trình xây dựng lại càng giới hạn hơn. Do yếu tố vị trí nên người ta không thể mở rộng mãi không gian bề rộng của các công trình BĐS. Vì vậy quan hệ cung cầu luôn mất cân đối theo chiều hướng cung nhỏ hơn cầu dẫn đến tình trạng đầu cơ về BĐS, người đầu cơ về lâu dài thường có lợi do giá cả luôn có xu hướng tăng lên.

Tính dị biệt của BĐS. Mỗi BĐS là một tài sản riêng biệt, được sản xuất đơn chiếc và đều có các yếu tố riêng biệt không giống với bất kỳ một BĐS nào khác. Sự khác biệt của BĐS là do có sự khác nhau về vị trí lô đất, về kết cấu và kiến trúc, về cảnh quan và các vật ngoại cảnh.

Hàng hoá BĐS bị ảnh hưởng nhiều bởi yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý, tính cộng đồng. Giá cả của hàng hóa BĐS không giống như hàng hoá thông thường, nó chịu sự chi phối nhiều của các vấn đề thuộc về khu vực địa lý như: sự phát triển của làng nghề, thói quen, tập quán, dòng họ, yếu tố tâm lý, thậm chí cả vấn đề tín ngưỡng, tôn giáo, tâm linh của dân cư sinh sống tại đó.

Hàng hoá BĐS là loại hàng hoá có tính "*lỏng*" *kém*. Do không thể di dời và tồn tại lâu bền nên thông thường giá cả của BĐS rất cao so với nhiều hàng hoá thông thường, mặt khác hàng hoá này còn chịu ảnh hưởng nhiều của các yếu tố thị hiếu, tập quán nên nhìn chung không dễ chuyển đổi hàng hoá này thành tiền (tính lỏng kém).

Hàng hoá BĐS chịu ảnh hưởng lẫn nhau. Sự ra đời hay hoàn thiện của BĐS này là điều kiện để ra đời hoặc mất đi, để tăng thêm hoặc giảm bớt giá trị và giá trị sử dụng của BĐS kia. Ví dụ như việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội sẽ làm tăng vẻ đẹp, sự tiện lợi và giá trị của các công trình xây dựng trong khu vực. Sự ra đời của một con đường mới sẽ dẫn đến sự ra đời của những tụ điểm dân cư hay các khu công nghiệp, du lịch, thương mại, dịch vụ bám theo trục đường đó. Như vậy, BĐS là loại tài sản có tính ảnh hưởng rất mạnh giữa các BĐS liền kề và có tác động ảnh hưởng rất mạnh đến các hoạt động kinh tế - xã hội có liên quan.

Hàng hoá BĐS chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và chính sách của Nhà nước. BĐS là loại tài sản quan trọng của mỗi quốc gia, mỗi dân tộc, mỗi cơ quan đơn vị cũng như của mỗi người dân. Các quan hệ giao dịch về BĐS thường có tác động rất mạnh mẽ đến hầu hết những hoạt động kinh tế - xã hội. Để tăng cường vai trò của mình, duy trì sự ổn định và khai thác có hiệu quả các nguồn nội lực cho phát triển, Nhà nước phải quan tâm đến BĐS và thị trường BĐS (TT BĐS), phải ban hành các văn bản pháp luật, các chủ trương, chính sách nhằm thực hiện vai trò

và chức năng quản lý đối với hoạt động của TT BĐS. Mặt khác, BĐS gắn liền với đất đai mà đất đai về bản chất thuộc sở hữu toàn xã hội. Do vậy BĐS chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và sự quản lý của Nhà nước.

Ngoài những đặc điểm cơ bản trên, do sự phát triển của sản xuất, sự tăng lên của dân số làm cho nhu cầu về đất đai cho sản xuất và nhà ở không ngừng tăng lên, nên giá cả của BĐS có xu hướng ngày càng tăng trong khi các hàng hoá thông thường khác, với tiến bộ của khoa học kĩ thuật thì giá cả ngày càng giảm xuống.

1.1.2. Khái niệm thị trường bất động sản

Khái niệm TT BĐS được xuất hiện cùng với các thị trường hàng hoá khác. Điều đó cho thấy mức độ phát triển của TT BĐS ở mỗi nước tuỳ thuộc vào mức độ phát triển của nền kinh tế thị trường của quốc gia đó. Ở nước ta, trong thời kỳ bao cấp (trước năm 1986), khi mà nền kinh tế hàng hoá chưa phát triển thì TT BĐS không được thừa nhận một cách chính thức. Tuy nhiên, do nhu cầu tất yếu của nhiều người dân dưới các hình thức và mức độ khác nhau nên thị trường này vẫn ngầm tồn tại và âm thầm phát triển, cho đến cuối những năm chín mươi của thế kỉ trước, sau khi có Luật Đất Đai năm 1993, thị trường này đã sôi động và được thừa nhận cũng như một thị trường hàng hoá khác.

Hiện nay, có khá nhiều quan niệm khác nhau về TT BĐS, tuy nhiên theo như Cục Quản Lý Nhà - Bộ Xây Dựng thì có một khái niệm tổng hợp và chung nhất cho TT BĐS như sau: *"Thị trường bất động sản là "nơi" diễn ra quá trình giao dịch hàng hoá bất động sản giữa các bên có liên quan. Là "nơi" diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan đến bất động sản như trung gian, môi giới, tư vấn… giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý Nhà nước có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh trên thị trường bất động sản".* Khái niệm "nơi" ở đây không chỉ đơn thuần là chỉ địa điểm mà nó bao hàm các yếu tố không gian và thời gian khi các quan hệ giao dịch về BĐS diễn ra.

1.2.Đặc điểm của thị trường bất động sản

Hàng hoá BĐS là loại hàng hoá đặc biệt, khác với các loại hàng hoá thông thường nên TT BĐS cũng có những đặc điểm riêng.

Tính cách biệt giữa hàng hoá và địa điểm giao dịch. Đối với hàng hoá thông thường, địa điểm giao dịch thường là ở nơi hiện diện của hàng hoá giao dịch, còn đối với hàng hoá BĐS, địa điểm giao dịch lại cách biệt với hàng hoá BĐS giao dịch. Đó là do đặc điểm của hàng hoá BĐS có vị trí cố định, không thể di dời được. Do vậy, hoạt động giao dịch BĐS thường được tiến hành trên các chợ hàng hoá BĐS ảo. Các chợ này rất đa dạng, có thể là trung tâm giao dịch lớn (chợ địa ốc), cũng có thể là một địa điểm nhỏ hẹp với các vật dụng đơn sơ tối thiểu, hoặc tại nhà riêng, nhà hàng, quán nước đều tạo nên chợ giao dịch BĐS.

TT BĐS thực chất là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS. Vì "đất đai thuộc sở hữu toàn dân" do Nhà nước thống nhất quản lý nên các giao dịch về đất đai trên thị trường thực chất là giao dịch các quyền và lợi ích có được từ việc sử dụng nó. Người có quyền sử dụng đất đai sẽ thu được lợi ích từ việc sử dụng đất đai đem lại. Vì không bị hao mòn và mất đi trong quá trình sử dụng nên người sử dụng có thể tìm mọi biện pháp khác nhau để khai thác tối đa các lợi ích mà diện tích đất sử dụng có thể mang lại như xây nhà nhiều tầng đối với đất xây dựng, đầu tư thâm canh, xen canh tăng vụ đối với đất canh tác. Điều đó cho thấy, giá đất (giá quyền sử dụng đất) không phản ánh giá trị của đất đai, mà giá đất phản ánh khả năng thu lợi từ việc sử dụng và thu lợi từ đất.

TT BĐS mang tính vùng và khu vực sâu sắc. BĐS là hàng hoá không thể di dời được nên TT BĐS chịu ảnh hưởng nhiều bởi yếu tố mang tính chất khu vực, cục bộ không giống nhau giữa các địa phương. Có những vùng, những khu vực, thị trường hoạt động khá nhộn nhịp nhưng có những vùng, những khu vực lại gần như đóng băng. Mặt khác, theo đặc điểm tâm lý, tập quán của mỗi vùng, mỗi làng, mỗi địa phương và ngay trong một địa phương cùng một diện tích đất, chỉ cần vị trí, hình thù đất, hướng có thể làm nhà trên đất khác nhau thì giá cả cũng khác nhau. Điều đó cho thấy, sự khác nhau về trình độ phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội và mật độ dân số làm cho nhu cầu về BĐS cũng sẽ khác nhau về số lượng, hình dạng, chất lượng và từ đó dẫn đến sự khác nhau về mức độ phát triển của TT BĐS. Sự

phát triển của TT BĐS ở các nước cũng như ở nước ta trong thời gian qua cho thấy, quy mô và mức độ phát triển của thị trường này ở các thành phố, đô thị lớn và các vùng ven các đô thị lớn thường cao hơn nhiều so với ở các đô thị nhỏ, các khu vực xa các thành phố, đô thị lớn và khu vực nông thôn.

TT BĐS là thị trường không hoàn hảo. Mặc dù TT BĐS có nội dung rất phong phú nhưng lại là thị trường không hoàn hảo. Sở dĩ như vậy là do các thông tin về hàng hoá BĐS và TT BĐS không đầy đủ và phổ biến rộng rãi như các loại hàng hoá khác. Sự so sánh giữa các BĐS cùng loại khó chính xác vì các tiêu chí đánh giá BĐS không chính xác như đối với các hàng hoá khác (các kết cấu công trình, chất lượng công trình, vẻ đẹp kiến trúc, vị trí địa lý đều được đo lường một cách tương đối, khó chính xác). BĐS mang tính vùng và khu vực, chúng không liền kề nhau và không phải bao giờ cũng tìm được BĐS cùng loại để so sánh cạnh tranh một cách đầy đủ. Hơn nữa, số lượng người tham gia cung và cầu về mỗi loại BĐS đều có số lượng nhỏ, không đảm bảo tiêu chí cho cạnh tranh hoàn hảo.

*Độ trễ của cung và cầu về BĐS lớn hơn so với các hàng hoá khá*c. Khi nhu cầu về một hàng hoá thông thường nào đó trên thị trường tăng lên thì các nhà cung cấp sẽ nhanh chóng tìm mọi biện pháp sản xuất hoặc nhập khẩu để cung cấp. Tuy nhiên, việc nhanh chóng đáp ứng nhu cầu của thị trường phụ thuộc vào đặc điểm cụ thể của từng sản phẩm và từng ngành nghề cũng như sự phát triển của hoạt động xuất nhập khẩu. Đối với BĐS, do không thể "sản xuất" hoặc "nhập khẩu" đất đai nên khi cầu về BĐS tăng thì cung về BĐS trên TT BĐS không thể phản ứng nhanh chóng được. Việc tăng cung BĐS chỉ có thể được thực hiện thông qua việc cân nhắc giảm sử dụng một diện tích nào đó, việc cải tạo hoặc xây dựng các công trình. Và tất cả các công việc này đòi hỏi phải có thời gian, từ việc tìm hiểu thông tin về đất đai, xin giấy phép xây dựng, thiết kế, thi công và thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất đai.

TT BĐS là thị trường khó thâm nhập. Sở dĩ như vậy là vì hàng hoá BĐS không bày bán trên thị trường như các loại hàng hoá khác, người mua và bán BĐS không có cơ hội và đủ lượng thông tin để lựa chọn được thị trường phù hợp với BĐS cần giao dịch. Hơn nữa, vì BĐS thường có giá trị lớn, người mua và bán BĐS

thường có ít kinh nghiệm vì họ có ít cơ hội mua hoặc bán (trừ những người kinh doanh chuyên nghiệp). Do vậy, để thực hiện các giao dịch trên TT BĐS dễ dàng và an toàn hơn thì bên cạnh việc phải cân nhắc tính toán kỹ lưỡng người tham gia thị trường BĐS còn cần phải tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn, môi giới, định giá BĐS có trình độ cao, đã qua đào tạo, có chuyên môn, kinh nghiệm và nắm được thông tin thị trường, am hiểu pháp luật về BĐS.

TT BĐS chịu ảnh hưởng nhiều của yếu tố pháp luật. Là một trong những hàng hoá có giá trị lớn, hơn nữa với những đặc điểm riêng có của BĐS nên các giao dịch về BĐS không thể diễn ra như nhiều hàng hoá thông thường mà diễn ra dưới sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước. Sự quản lý của Nhà nước đối với BĐS được thực hiện bằng pháp luật là cơ sở để đảm bảo an toàn cho các giao dịch BĐS. Mọi BĐS đều được Nhà nước quản lý như đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cũng như các biến động của chúng. Mọi giao dịch BĐS đều phải được thực hiện dưới sự giám sát của Nhà nước, đặc biệt là khâu đăng ký pháp lý. BĐS được đăng ký pháp lý theo đúng pháp luật sẽ có giá trị hơn, chúng được tham gia vào tất cả các giao dịch, mua bán, chuyển nhượng, trao đổi, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh, cổ phần. Hơn nữa, thông qua kiểm soát TT BĐS, Nhà nước tăng được nguồn thu ngân sách từ thuế đối với các giao dịch BĐS.

TT BĐS có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn. Do BĐS có giá trị lớn nên mọi giao dịch đầu tư kinh doanh BĐS đòi hỏi một lượng vốn lớn. Lượng vốn này phải được huy động từ thị trường vốn. Thực tế cho thấy nếu không có một thị trường vốn phát triển lành mạnh và ổn định thì TT BĐS cũng không thể phát triển lành mạnh và ổn định được. Những cuộc khủng hoảng tài chính trên thế giới đều dẫn đến sự khủng hoảng của TT BĐS. Khi BĐS sụt giá nhanh sẽ dẫn đến sự gia tăng các khoản nợ khó đòi, vì thế có thể kéo theo các tổ chức tài chính tín dụng vào vòng xoáy của cơn khủng hoảng.

TT BĐS là thị trường mà việc tham gia hoặc rút ra khỏi thị trường là vấn đề khó khăn, phức tạp và cần phải có nhiều thời gian. Do BĐS thường có giá trị lớn nên người mua trên thị trường này không đông, việc mua bán không thể đơn giản và

nhanh chóng như đối với các loại hàng hoá khác. BĐS là những yếu tố vật chất lâu bền, khó chuyển đổi công năng và tính chất, do vậy không dễ dàng gì thay đổi định hướng đầu tư khai thác các công trình BĐS. Vì vậy, các nhà đầu tư tham gia vào TT BĐS phải xác định hướng đầu tư dài hạn, đồng thời phải tính toán mối quan hệ giữa chu kỳ kinh tế và tuổi thọ vật lý để quyết định hướng đầu tư.

2. Tăng trưởng kinh tế

2.1.Khái niệm tăng trưởng kinh tế

Tăng trưởng kinh tế là một trong những mục tiêu phát triển quan trọng nhất của các quốc gia trên thế giới, đặc biệt là những nước có nền kinh tế mới và đang phát triển. Đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế là điều kiện tiên quyết, không thể thiếu để đạt được các mục tiêu khác của mọi quốc gia như nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng, tăng sức hấp dẫn của môi trường đầu tư trong nước, theo kịp và vươn lên trước tốc độ phát triển chung của toàn thế giới, giải quyết các vấn đề An ninh - xã hội…

Tăng trưởng kinh tế là khái niệm chỉ sự tăng lên về số lượng, chất lượng, tốc độ và quy mô sản lượng của nền kinh tế trong một thời kỳ nhất định (thường là một năm) [1, tr 38].

Tăng trưởng kinh tế thể hiện bằng sự tăng lên về số lượng, chất lượng hàng hoá, dịch vụ và các yếu tố sản xuất ra nó, do đó tăng trưởng kinh tế là tiền đề vật chất để giảm bớt đói nghèo. Tăng trưởng kinh tế nhanh là vấn đề có ý nghĩa quyết định đối với mỗi quốc gia trên con đường vượt lên khắc phục sự lạc hậu, hướng tới giàu có và thịnh vượng.

Tăng trưởng kinh tế do hai nguồn hình thành: một là sử dụng đầy đủ và có hiệu quả hơn các nguồn lực hiện có, hai là nền kinh tế được bổ sung thêm các nguồn lực mới.

Tăng trưởng kinh tế là vấn đề xét trong dài hạn, do đó các nhà kinh tế thường cho rằng tăng trưởng kinh tế chính là sự gia tăng sản lượng tiềm năng, mức sản lượng được tạo ra khi các nguồn lực được sử dụng đầy đủ. Theo quan niệm này chỉ trên cơ sở tăng thêm được năng lực sản xuất thì nền kinh tế mới có thể sản xuất ra mức sản lượng cao hơn so với trước. Nhưng sử dụng quan điểm này đôi khi sẽ

khó giải thích hiện tượng sử dụng tốt và đầy đủ hơn các nguồn lực hiện có cũng là nguồn quan trọng để đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng, ít nhất cũng là trong giai đoạn đầu của quá trình công nghiệp hoá và hội nhập vào thị trường thế giới cũng như khu vực.

Tăng trưởng kinh tế được xem xét dưới hai góc độ là lượng và chất. Hiện nay các nhà kinh tế thế giới đang quan niệm rằng: tăng trưởng kinh tế về mặt lượng thể hiện ở hệ thống các chỉ tiêu tiêu biểu như: tổng sản phẩm quốc nội - GDP (Gross Domestic Product), GDP bình quân đầu người, giá trị sản xuất của các ngành, khu vực sản xuất kinh doanh và giá trị kim ngạch xuất nhập khẩu…; và về mặt chất thể hiện ở tốc độ, cơ cấu, động lực tăng trưởng trong mối quan hệ với việc giải các vấn đề và đạt các mục tiêu xã hội trong hiện tại, duy trì được tiềm năng tăng trưởng trong tương lai, và cả những lợi ích mà sự tăng trưởng đó mang lại cho con người và xã hội.

2.2.Các nguồn lực của tăng trưởng kinh tế

2.2.1. Tài nguyên thiên nhiên

Của cải xã hội là do con người tạo ra. Ngay từ thế kỉ 18, các nhà kinh tế học (như Adam Smith…) đã nhận ra rằng , nguồn lực để sản xuất ra của cải vật chất là lao động và tài nguyên (đất đai). Khi dân số còn ít, tài nguyên đất đai chưa hiếm hoi, sản xuất nông nghiệp còn là chủ yếu, thì yếu tố tài nguyên là yếu tố quyết định. Các tài nguyên như: đất đai, khoáng sản, nước, khí hậu… được coi là nguồn lực quan trọng đối với sự tăng trưởng kinh tế. Những quốc gia giàu có về tài nguyên sẽ đặc biệt thuận lợi trong quá trình đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng.

Số lượng và chất lượng các tài nguyên thiên nhiên của một số quốc gia không nhất thiết là cố định. Giả sử chuyển một phần lao động và tiền vốn vào nghiên cứu, quốc gia đó có thể phát hiện hoặc phát triển được các nguồn tài nguyên thiên nhiên trong phạm vi biên giới của mình để nâng cao tốc độ tăng trưởng kinh tế trong tương lai.

2.2.2. Vốn (tư bản)

Vốn là một bộ phận của tài sản quốc gia, bao gồm: máy móc, thiết bị nhà cửa, đường xá, cầu cống, đê đập, phương tiện thông tin… được dùng như là các công cụ (phương tiện) cho lao động để sản xuất ra hàng hoá và dịch vụ đáp ứng nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao của xã hội.

Quá trình sản xuất là quá trình tiêu hao dần vốn (khấu hao), vì thế tỷ lệ tích luỹ trước hết là để bù đắp phần vốn đã hao mòn và phần còn dư lại dùng để mở rộng năng lực sản xuất của nền kinh tế - cơ sở cho tăng trưởng nhanh. Muốn có vốn mới cần phải tiết kiệm. Như vậy tỷ lệ tích luỹ được quyết định bởi tỷ lệ tiết kiệm. Ở những nước nghèo, thu nhập thấp, tiết kiệm không đáng kể thì tỷ lệ tích luỹ (thậm chí không thể bù đắp phần vốn đã hao mòn) nên sản xuất luôn trong tình trạng kém phát triển, khó có khả năng thoát khỏi cảnh nghèo khổ.

Nhiều nước đang phát triển đã mạnh dạn vay vốn nước ngoài để công nghiệp hoá nhằm đưa đất nước thoát khỏi cảnh nghèo khó, lạc hậu. Tuy nhiên mức độ thành công tuỳ thuộc vào khả năng kết hợp giữa vốn với các nguồn lực khác cũng như chiến lược sử dụng vốn đã vay.

2.2.3. Nguồn lực

Ngày nay, khi khoa học công nghệ đã phát triển đến trình độ hiện đại, yếu tố con người là yếu tố quyết định đến sự tăng trưởng, nguồn lực con người là nguồn lực quan trọng đóng góp vào sự tăng trưởng kinh tế. Nguồn nhân lực bao gồm số lượng và chất lượng của lực lượng lao động. Chất lượng lao động không chỉ phụ thuộc vào trình độ giáo dục, sức khoẻ mà còn phụ thuộc vào số lượng, chất lượng những công cụ, thiết bị trang bị cho người lao động. Chính chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quyết định đến năng suất lao động. Quy mô nguồn nhân lực bao gồm số lượng lao động, thời gian làm việc (số giờ làm việc trong một tuần). Ở các nước đang phát triển, lao động là một nguồn lực dồi dào và là một thế mạnh đối với sự phát triển của đất nước.

2.2.4. Khoa học công nghệ

Khoa học công nghệ bao gồm những tiến bộ về khoa học kỹ thuật cũng như về quản lý. Những thập niên qua, loài người đã chứng kiến những tiến bộ to lớn và nhanh chóng trên nhiều lĩnh vực khoa học kỹ thuật như: tin học, sinh học, vật liệu mới…Công nghệ mới đã giúp nhiều quốc gia nhanh chóng mở rộng quy mô sản

xuất, hạ thấp chi phí, nâng cao chất lượng sản phẩm, tăng nhanh sức cạnh tranh của hàng hoá, giúp con người khai thác có hiệu quả nhất nguồn tài nguyên thiên nhiên vốn là khan hiếm.

Trong thế kỷ 21, đối với các nước phát triển, yếu tố có ý nghĩa quyết định sự thành công về phát triển kinh tế là công nghệ mới, còn đối với các nước đang phát triển lại đòi hỏi phải nhanh chóng đổi mới công nghệ, công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Vấn đề học hỏi, nghiên cứu và sự lựa chọn công nghệ thích hợp có ý nghĩa quyết định tốc độ tăng trưởng, thể hiện sự kết hợp giữa yếu tố khoa học công nghệ với các yếu tố nguồn lực khác, cũng như đóng góp của chúng vào sự tăng trưởng kinh tế.

Các nguồn lực trên chính là các nguồn lực kinh tế ảnh hưởng trực tiếp tới tăng trưởng. Bên cạnh các nguồn lực này còn có các nguồn lực phi kinh tế như cơ cấu dân tộc, cơ cấu tôn giáo, văn hoá - xã hội, các thể chế chính trị- văn hóa- xã hội. Đấy là các nguồn lực có ảnh hưởng gián tiếp tới sự tăng trưởng và phát triển kinh tế. Không những thế các nguồn lực này có ảnh hưởng quan trọng tới tính hấp dẫn của khu vực kêu gọi đầu tư, tới các rào cản có thể tạo ra cho các nhà đầu tư, việc xem xét các yếu tố phi kinh tế cũng góp phần tạo ra đà cho tăng trưởng kinh tế.

3. Mối quan hệ giữa thị trường bất động sản và tăng trưởng kinh tế

TT BĐS và tăng trưởng kinh tế có mối quan hệ tác động hai chiều trong đó sự tăng trưởng của TT BĐS đóng góp vào sự tăng trưởng của nền kinh tế và sự phát triển của TT BĐS lại phụ thuộc vào "sức khỏe" của nền kinh tế.

3.1.Tác động của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế

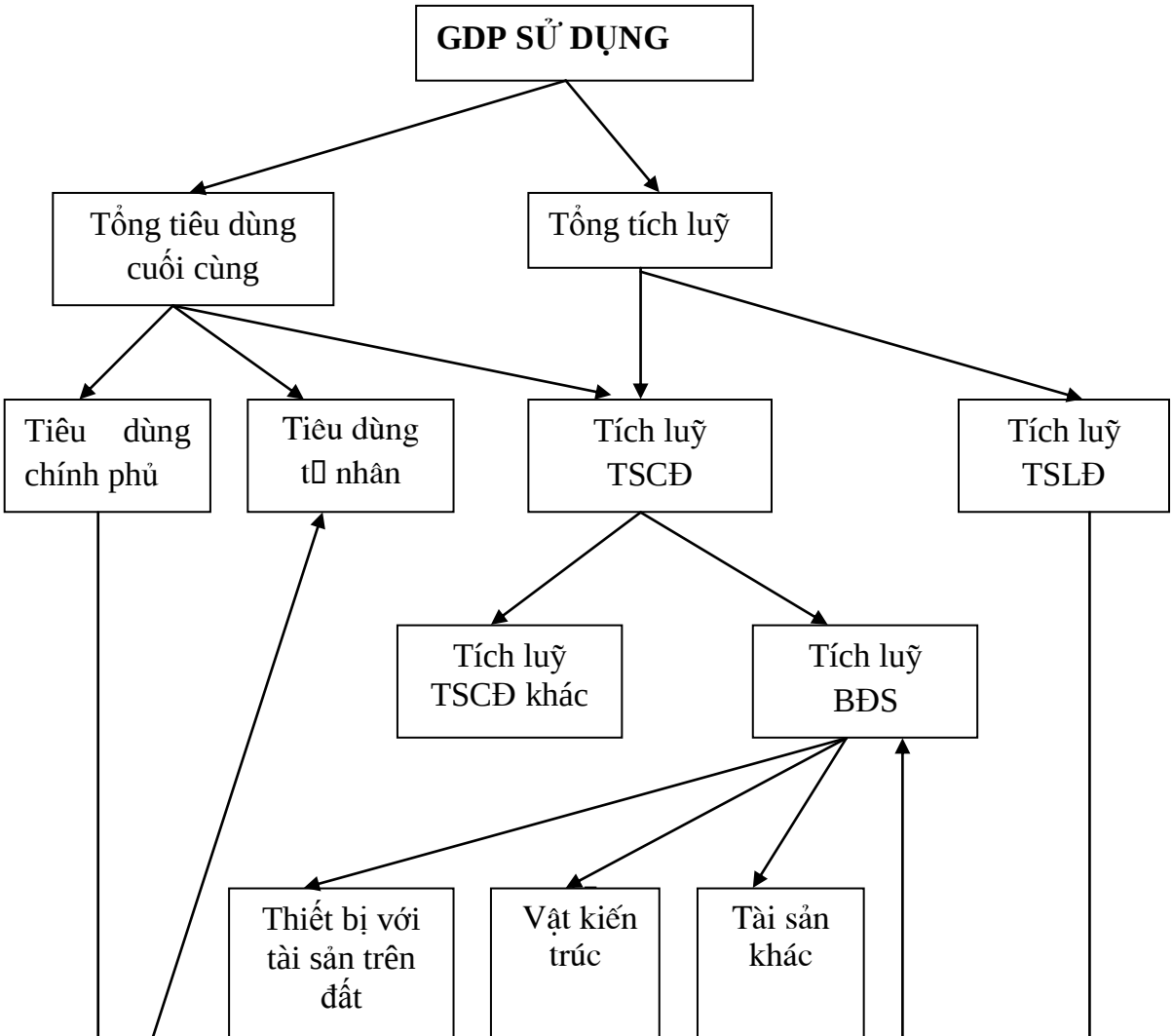
TT BĐS là phân hệ không thể thiếu của cơ cấu thị trường trong nền kinh tế thị trường. Kinh tế thị trường dù là theo mô hình nào tất cả đều bao gồm một hệ thống thị trường, trong đó có thị trường hàng hoá (hàng tiêu dùng, hàng tư liệu sản xuất), thị trường lao động (lao động chân tay, lao động chất xám…), thị trường vốn, thị trường bất động sản, thị trường dịch vụ. TT BĐS có tác động quan trọng tới các mặt của nền kinh tế. Ngoài việc tác động tới nhiều loại thị trường trong nền kinh tế thị trường này còn tác động tới tổng thể nền kinh tế quốc dân như làm tăng giảm tổng tích luỹ cho nền kinh tế, thúc đẩy các doanh nghiệp áp dụng khoa học kỹ thuật và cải tiến công nghệ… Những tác động đó được thể hiện trong sơ đồ 1.

3.1.1. Tác động quyết định tới tăng, giảm tổng tích luỹ của nền kinh tế

Tuỳ theo quy mô và trình độ phát triển, các nền kinh tế thị trường trên thế giới đều quan tâm đến tổng tích luỹ trong mối quan hệ giữa tích luỹ và tiêu dùng của nền kinh tế. Ở mức thấp, tổng tích luỹ thường chiếm tỷ trọng 10 - 20% GDP, ở mức cao tỷ trọng này chiếm 30 - 40% GDP. Trong tổng tích luỹ thì tài sản cố định luôn cao gấp nhiều lần so với tài sản lưu động. Tuỳ theo đặc điểm của mỗi nền kinh tế, mức cao này có khi lên đến 7 - 9 lần. Có thể nói, tích luỹ tài sản cố định là tích luỹ chủ yếu đối với tất cả các nền kinh tế.

Tài sản cố định bao gồm nhiều loại, trong đó tài sản BĐS thường chiếm đa phần, thường là trên 60% tổng tích luỹ tài sản cố định. Tài sản BĐS với tư cách là những hàng hoá lưu thông trên thị trường đã trực tiếp trở thành một trong những thành tố quan trọng của GDP. Quy mô của thành tố này đối với những nền kinh tế có tổng tích lũy thấp cũng chiếm 5 - 10% GDP, đối với những nền kinh tế có tổng tích luỹ cao có thể tới 15 - 20% GDP. Do quy mô đó, TT BĐS khi nóng lên sẽ làm cho nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao hơn so với bình thường và khi nguội đi sẽ làm cho tăng trưởng giảm đi không bình thường, có khi còn tăng trưởng âm.

<u>Sơ đồ 1</u>: Tác động của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế



3.1.2. Tác động tới nhiều loại thị trường trong nền kinh tế

Do các quan hệ liên đới, nhân quả, TT BĐS ngoài sự vận hành của chính mình (thị trường đất đai, thị trường các loại tài sản BĐS không phải là đất), thì thị trường này còn tác động vào nhiều loại thị trường khác.

Sự tác động dễ nhận thấy nhất là vào thị trường máy móc thiết bị và thị trường vật liệu xây dựng - hai loại thị trường cung cấp sản phẩm đầu vào cho nhu cầu xây dựng các công trình nhà ở, cửa hàng, khách sạn, nhà máy… Theo kết quả nghiên cứu ở các nước phát triển, ngành BĐS tăng sản lượng 1 USD thì các ngành có liên quan tăng 1,5 - 2 USD. Trên thực tế, nhiều công trình chi tiêu cho vật liệu xây dựng lớn hơn nhiều cho chi máy móc (như công trình nhà chung cư), ngược lại có nhiều công trình chi cho máy máy móc lại lớn hơn nhiều so với chi cho vật liệu xây dựng (như công trình thuỷ điện). Dù có những khác biệt đó, tất cả các chi phí về vật liệu xây dựng, về máy móc thiết bị, đều nhập lại cùng với các chi phí khác trong quá trình tạo lập tài sản là BĐS để hình thành tổng chi phí của tài sản đó. Khi tài sản được trao đổi mua bán trên thị trường thì giá cả được các bên nhất trí xác định có thể cao hơn giá trị của hàng hoá BĐS đó.

TT BĐS phát triển liên thông với thị trường lao động. TT BĐS trực tiếp tác động vào thị trường lao động và ngược lại. Việc sử dụng trong trồng trọt, chăn nuôi, việc xây dựng các tài sản BĐS trên đất luôn luôn đòi hỏi phải huy động nguồn lực

lao động tham gia. Khi bên cầu của TT BĐS tăng lên thì việc tăng cung hàng hoá BĐS sẽ trông chờ một phần quan trọng vào việc tạo lập thêm những hàng hoá BĐS mới. Điều này mở ra triển vọng tạo thêm nhiều việc làm mới để thu hút nguồn lao động xã hội. Ngược lại, khi cung vượt quá cầu trên TT BĐS thì việc sa thải lao động trên các công trình xây dựng, trang trại… là điều khó tránh khỏi, tạo ra hàng loạt vấn đề kinh tế, xã hội, chính trị… phải giải quyết.

TT BĐS ảnh hưởng lan toả vào thị trường tài chính - tiền tệ. Tác động của thị trường nhà đất còn lan toả sâu đậm 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 nhà đất, từ đầu cơ nhà đất thì nhiều nhà kinh doanh sẵn sàng không gửi tiền vào ngân hàng, thậm chí rút tiền gửi ra khỏi ngân hàng và đàm phán để được ngân hàng cho vay thêm để đầu tư vào nhà đất. Tình trạng này tác động mạnh vào thị trường tín dụng cả ở phía cung tín dụng và ở phía cầu tín dụng. Điều này gây ra không ít đổ vỡ, làm phá hoại hàng loạt nhà đầu cơ nhà đất và các tổ chức tín dụng tham gia vào quá trình đầu cơ này. Ở trạng thái bình thường, thị trường nhà đất và thị trường tài chính - tiền tệ nương tựa vào nhau để cùng phát triển. Những giao dịch nhà đất luôn 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 nhà đất để giúp họ an toàn hiệu quả. Ở mức độ phức tạp, tổ chức tài chính tiền tệ có thể cho bên mua nhà đất vay một khoản tài chính tiền tệ để thanh toán cho bên bán nhà đất. Hoặc bên bán nhà đất vay một khoản tài chính để nâng cấp tài sản trước khi đem bán. Ở tầm cao hơn, tổ chức tài chính tiền tệ trực tiếp đầu tư cùng với tổ chức kinh doanh nhà đất để cùng sở hữu tài sản nhà đất. Từ mối quan hệ này, không ít ngân hàng địa ốc, quỹ xây dựng nhà ở... đã được hình thành và phát triển tại nhiều quốc gia trên thế giới.

3.1.3. Nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất cho các nhà kinh doanh bất động sản

Trên TT BĐS, các nhà kinh doanh BĐS và những người tiêu dùng thực hiện việc mua bán của mình. Với vai trò là một hàng hoá đặc biệt, BĐS được chuyển

quyền sở hữu và quyền sử dụng từ người này sang người khác. Việc mua đi bán lại như vậy tạo ra một khối lượng hàng hoá không bao giờ cạn kiệt cung cấp cho thị trường, làm cho thị trường hàng hoá BĐS 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 BĐS.

Trong quá trình kinh doanh tạo ra sản phẩm như nhà ở và các công trình gắn liền với đất đai, các yếu tố sản xuất kể cả giá cả của đất đai 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 hình thái tiền. Công việc chuyển hoá hình thái vốn này được thực hiện thông qua 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.

TT BĐS nhìn từ góc độ xử lý đầu ra của sản phẩm có ảnh hưởng quyết định đến tốc độ, quy mô tăng trưởng kinh doanh và sự tồn tại của doanh nghiệp. Đồng thời nó cũng là nơi thực hiện chức năng hoàn trả vốn kinh doanh, tái sản xuất các yếu tố sản xuất kinh doanh.

Quá trình thực hiện việc tiêu thụ sản phẩm trên thị trường không chỉ đơn thuần là hoàn trả chi phí sản xuất, mà còn là quy trình hiện thực hoá giá trị thặng dư tiềm tàng thành lợi nhuận thực tế.

3.1.4. Cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng, mua bán nhà và mua bán quyền sử dụng đất

Trong điều kiện sản xuất hàng hoá, người sản xuất trước hết lo tổ chức sản xuất kinh doanh, sử dụng các yếu tố sản xuất để sản xuất ra những sản phẩm hàng hoá, và những sản phẩm hàng hóa đó sẽ được đem đi bán. Trong khi đó những người tiêu dùng sản phẩm cần tìm mua các loại sản phẩm đó. Để giải quyết mâu thuẫn này nơi gặp gỡ chính là thị trường. Thông qua thị trường, người bán (bên

cung) và người mua (bên cầu) gặp gỡ thoả thuận với nhau và sản phẩm được thực hiện quá trình sản xuất diễn ra bình thường.

3.1.5. Thúc đẩy các doanh nghiệp áp dụng khoa học kỹ thuật, cải tiến công nghệ

TT BĐS phát triển thúc đẩy áp dụng khoa học, kỹ thuật và công nghệ, nâng cao chất lượng nhà ở cũng như các công trình phục vụ cho các hoạt động trực tiếp của con người, cho nhu cầu văn hoá, xã hội, thể thao, giao tiếp của cộng đồng. Sự vận động và phát triển của TT BĐS cũng đồng thời là kết quả của sự tác động tương hỗ lẫn nhau giữa các yếu tố cơ bản là cung và cầu, đó cũng là sự tác động tương hỗ giữa các yếu tố sản xuất và tiêu dùng, sản xuất thoả mãn nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao của con người về nơi ăn chốn ở, đi lại, sinh hoạt, nơi con người thực hiện sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác. Đồng thời, TT BĐS phát triển thúc đẩy khoa hoc công nghệ phát triển cũng sẽ ảnh hưởng tới sự phát triển của thị trường hàng hoá, thị trường vốn góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của thị trường đáp ứng nhu cầu nhiều mặt đời sống con người.

3.1.6. Thúc đẩy quá trình đổi mới quản lý đất đai, nhà ở

TT BĐS 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 TT BĐS, 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", tham nhũng, trốn thuế, đầu cơ và các tệ nạn khác xung quanh hoạt động kinh doanh BĐS đang có chiều hướng gia tăng ở nước ta.

3.1.7. Góp phần tăng cường quan hệ hợp tác, nâng cao trình độ xã hội hoá trong sản xuất kinh doanh

Trên TT BĐS, các nhà kinh doanh và người sử dụng có điều kiện tiếp xúc, có mối quan hệ qua lại, xây dựng các quan hệ các ngành, các lĩnh vực như xây dựng, địa chính, ngân hàng, môi trường đô thị… để mở rộng thị trường. Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh BĐS mà đáp ứng nhu cầu thiết yếu của nhân dân về nhà ở, về các sản phẩm cần thiết khác được tạo ra gắn liền với đất đai.

3.2.Tác động của tăng trưởng kinh tế đến thị trường bất động sản

Tăng trưởng kinh tế tác động gián tiếp đến TT BĐS thông qua hai yếu tố là sự phát triển kinh tế và sự gia tăng dân số. Sự phát triển kinh tế là một quá trình hoàn thiện về mọi mặt của nền kinh tế bao gồm tăng trưởng về số lượng cùng với những thay đổi về chất của nền kinh tế và những thay đổi về cơ cấu kinh tế. Do đó một quốc gia đạt được tăng trưởng kinh tế về cả mặt chất và lượng có nghĩa là quốc gia đó đã phát triển kinh tế. Đồng thời với đó, tăng trưởng kinh tế làm cho mức thu nhập của người dân tăng lên, phúc lợi xã hội và lợi ích của cộng đồng được cải thiện nên tuổi thọ của con người cũng tăng lên, tỷ lệ suy dinh dưỡng và tử vong của trẻ em giảm đi… dẫn đến sự gia tăng dân số. Và đến lượt nó, sự gia tăng dân số và phát triển kinh tế lại tác động tới các thị trường trong nền kinh tế trong đó có TT BĐS.

3.2.1. Sự phát triển kinh tế tác động đến thị trường bất động sản

Sự phát triển kinh tế của một quốc gia là một trong những yếu tố quan trọng làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất đai vào các mục đích xây dựng các cơ sở sản xuất kinh doanh, các cơ sở hạ tầng như đường xá, bưu chính viễn thông, các khu thương mại… Như vậy, sự phát triển kinh tế làm chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ Nông nghiệp sang Công nghiệp. Đó cũng là sự gia tăng nhu cầu sử dụng đất đai cho các ngành Công nghiệp, Thương mại, Dịch vụ… Sự tăng trưởng này đòi hỏi phải chuyển dịch một số diện tích đất đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp sang sử dụng vào mục đích công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch… Điều đó đã làm gia tăng các giao dịch đất đai và các BĐS khác trong nền kinh tế tức là thúc đẩy TT BĐS phát triển. Bên cạnh đó, sự phát triển của khoa học kỹ thuật và công nghệ trong nền kinh tế nói chung hay của ngành Công nghệ và Vật liệu xây dựng nói riêng, lại tạo ra những yếu tố tác động trực tiếp đến việc tạo ra những BĐS mới phù hợp với yêu cầu của sản xuất, thương mại, dịch vụ cũng như đời sống. Quá trình đó, một mặt đã tạo ra các hàng hoá mới, mặt khác đó cũng chính là quá trình cải tạo các BĐS cũ thành những hàng hoá mới phù hợp với sản xuất kinh doanh và đời sống nhân dân. Tuy nhiên, chu kỳ đổi mới của các BĐS có thể chậm hơn so với

nhiều hàng hoá khác nhưng đây cũng là một nhân tố vô cùng quan trọng thúc đẩy các giao dịch, trao đổi mua bán trên TT BĐS ngày càng gia tăng.

Sự phát triển của kinh tế xã hội đã tạo ra một năng suất lao động cao hơn, làm cho thu nhập thực tế của người lao động tăng lên và điều đó cũng tạo ra những yếu tố làm tăng nhu cầu về BĐS nên các giao dịch về BĐS trên thị trường cũng tăng theo.

3.2.2. Sự gia tăng dân số tác động đến thị trường bất động sản

Sự gia tăng dân số của một quốc gia đã làm tăng các nhu cầu về BĐS. Điều đó có thể nhận thấy trên những nét cơ bản sau:

Một là, sự gia tăng dân số dẫn đến sự tăng lên về nhu cầu nhà ở. Khi mà dân số của xã hội tăng thì quy mô và số lượng các gia đình cũng tăng theo mà nguồn lực đất đai bị giới hạn. Điều đó không những làm cho TT BĐS hoạt động ngày càng trở nên sôi động hơn mà mặt khác, đó còn là nguyên nhân dẫn đến sự tăng giá của BĐS trên thị trường.

Hai là, khi dân số gia tăng dẫn đến lực lượng lao động trong xã hội cũng tăng lên. Đó là yêu cầu khách quan dẫn đến việc phải mở rộng, phát triển sản xuất kinh doanh, từ đó dẫn đến tăng nhu cầu sử dụng đất, nhất là trong khu vực sản xuất nông nghiệp. Số lượng đất đai có hạn nhưng lao động nông nghiệp tăng nhanh, thêm vào đó là yêu cầu chuyển một số diện tích đất đai đang sản xuất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích khác đã tạo ra một sức ép lớn về nhu cầu sử dụng đất đai. Khi mà sức ép về đất đai trong khu vực Nông nghiệp như vậy, những dòng di chuyển dân cư đến các thành phố, thị xã, thị trấn lại tạo ra một sức ép mới về đất ở và đất để sản xuất kinh doanh. Điều đó chủ yếu phải được giải quyết thông qua TT BĐS.

Ba là, 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 khám chữa bệnh, nhu cầu học hành, hoạt động văn hoá, thể dục thể thao, vui chơi giải trí… Những nhu cầu này đều là những nhân tố làm gia tăng nhu cầu về BĐS, nhất là nhu cầu về đất đai làm đường giao thông, BĐS cho các trường học, bệnh viện, các công viên, các trung

tâm thương mại, dịch vụ dân cư. Tất cả những điều đó đã trực tiếp và gián tiếp làm cho TT BĐS ngày càng mở rộng và phát triển.

II. Những ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế

TT BĐS là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế thị trường vì thị trường này liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị trong nền kinh tế quốc dân: tỷ trọng BĐS trong tổng số của cải xã hội ở các nước có khác nhau nhưng thường thì chiếm trên dưới 40% lượng của cải vật chất của mỗi nước. Các hoạt động liên quan đến BĐS chiếm tới 30% tổng hoạt động của nền kinh tế. Theo đánh giá của các chuyên gia, tổng giá trị vốn chưa được khai thác ẩn chứa trong BĐS ở các nước thuộc thế giới thứ 3 là rất lớn lên tới hàng nghìn tỷ USD, gấp nhiều lần tổng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA – Official Development Assistance) của các nước phát triển hiện dành cho các nước đang phát triển trong vòng 30 năm qua. Do đó, các nước cần đánh giá được vai trò và những tác động của TT BĐS đối với sự tăng trưởng kinh tế để từ đó có những biện pháp quản lý và chính sách phát triển phù hợp.

1. Thị trường bất động sản làm tăng giá trị đất đai và thúc đẩy sản xuất phát triển

TT BĐS có quan hệ trực tiếp với các thị trường khác như thị trường vốn, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động… Theo phân tích đánh giá của các chuyên gia kinh tế, ở các nước phát triển nếu đầu tư vào lĩnh vực BĐS tăng lên 1 USD thì sẽ có khả năng thúc đẩy các ngành có liên quan phát triển từ 1,5 - 2 USD. Đó là do khi TT BĐS phát triển, số lượng các công trình xây dựng tăng lên sẽ làm phong phú thêm các hình thức của tài sản BĐS và làm tăng giá trị của đất đai. Ví dụ khi có dự án xây dựng 1 khu đô thị, ta có thể thấy rõ ràng rằng giá đất trong khu vực đó và các vùng lân cận tăng lên nhanh chóng. Việc phát triển các dự án BĐS sẽ kéo theo nhu cầu về vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, trang thiết bị, công nghệ xây dựng, thông tin… Các ngành sản xuất sắt thép, xi măng,

gạch ốp lát, sơn… đến máy móc thiết bị như máy phát điện, điều hoà, bơm nước… cũng có cơ hội phát triển.

Bên cạnh đó, các nhà đầu tư và các tổ chức BĐS nếu việc kinh doanh BĐS phát triển, thu được lợi nhuận, họ sẽ tiếp tục đầu tư, mở rộng kinh doanh hoặc sẽ dùng lợi nhuận thu được từ kinh doanh BĐS đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh khác, đa dạng hoá danh mục đầu tư để tăng khả năng sinh lời và giảm rủi ro. Từ đó, vốn sẽ chuyển dịch từ TT BĐS sang thị trường khác và làm ngành sản xuất kinh doanh đó phát triển. Phát triển và điều hành tốt TT BĐS sẽ có tác dụng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thông qua các biện pháp kích thích vào đất đai, tạo lập các công trình, nhà xưởng, vật kiến trúc… để từ đó tạo nên chuyển dịch đáng kể và quan trọng về cơ cấu trong các ngành, các vùng lãnh thổ và trên phạm vi cả nước.

2. Thị trường bất động sản huy động vốn cho nền kinh tế

Khi việc phát triển các dự án BĐS góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển thì bản thân nó đã là quá trình tăng vốn đầu tư cho phát triển kinh tế. Nhu cầu về các sản phẩm và dịch vụ như vật liệu xây dựng, lao động, thông tin…tăng lên sẽ thu hút nguồn vốn đáng kể đổ vào thị trường này. Bên cạnh đó, sự phát triển của BĐS sẽ làm tăng thêm tài sản cố định của xã hội thông qua việc xây dựng cơ sở hạ tầng, vật chất kỹ thuật và là nguồn vốn đầu tư dài hạn, là nơi gom vốn và có thể chuyển vốn từ người này sang người khác thông qua giao dịch mua bán. Vì BĐS có giá vốn trên thị trường, nên BĐS có thể được chuyển thành tiền thông qua việc bán hay vay tín dụng bằng thế chấp. Ngày nay, mối liên thông giữa thị trường BĐS và thị trường vốn càng chứng tỏ sức ảnh hưởng mạnh mẽ lên toàn bộ nền kinh tế. Theo thống kê cho thấy, ở các nước phát triển lượng tiền ngân hàng cho vay qua thế chấp bằng BĐS chiếm trên 80% trong tổng lượng vốn cho vay. BĐS là hàng hoá đặc biệt, có giá trị cao, kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS thường mang lại lợi nhuận lớn, do vậy sức hấp dẫn vốn đầu tư vào BĐS lớn, thu hút được vốn đầu tư trong và ngoài nước. Khi việc vận hành, quản lý và kinh doanh BĐS phát triển, tốc độ chu chuyển của vốn nhanh hơn, đó chính là một cách bổ sung thêm vốn cho đầu tư phát triển. Các giao dịch thế chấp BĐS để vay vốn, góp vốn liên doanh BĐS là những

giao dịch làm tăng thêm vốn cho đầu tư phát triển. Trong kinh doanh BĐS, khi thực hiện thế chấp BĐS, nguồn vốn được tăng lên gấp đôi vì nhờ đó, huy động được vốn nhàn rỗi mà BĐS vẫn sử dụng phát huy được tác dụng. Góp vốn liên doanh bằng BĐS chính là tạo vốn đối ứng để thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài, góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển kinh tế. Vì vậy, phát triển việc phát triển TT BĐS mà cụ thể là phát triển đầu tư, kinh doanh BĐS đóng vai trò quan trọng trong việc chuyển các tài sản thành nguồn tài chính dồi dào phục vụ cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của nền kinh tế.

3. Thị trường bất động sản làm tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước

Hoạt động kinh doanh BĐS sẽ tác dụng tới BĐS và mang lại những kết quả sau: Một là làm tăng giá trị của BĐS: từ một mảnh đất các nhà đầu từ bỏ vốn xây dựng công trình, từ vận hành và khai thác công trình sẽ làm phát sinh thêm doanh thu và lợi nhuận. Hai là kích thích các trao đổi hàng hóa BĐS trên thị trường, làm tăng các quan hệ giao dịch về BĐS, khối lượng giao dịch cũng nhiều hơn do quá trình mua đi, bán lại, thuê đi, thuê lại.

Những tác động đó đã góp phần làm tăng thu cho ngân sách Nhà nước (NSNN) thông qua các loại thuế: thuế từ hoạt động xây dựng, tư vấn, thiết kế, thuế mua bán BĐS, chuyển nhượng BĐS, thuế trước bạ, thuế kinh doanh môi giới BĐS, thuế thu nhập doanh nghiệp (từ các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ cho thuê BĐS), thuế chuyển lợi nhuận ra nước ngoài (đối với những dự án có vốn đầu tư nước ngoài), thuế thu nhập cá nhân (đối với doanh nhân nước ngoài và những nhân viên Việt Nam có thu nhập cao từ hoạt động kinh doanh BĐS), thuế chuyển nhượng cổ phần (với các doanh nghiệp chuyển đổi hình thức đầu tư hoặc thay đổi đối tác)… Ngoài ra, Nhà nước sẽ có thêm doanh thu từ các ngành sản xuất kinh doanh phục vụ cho việc phát triển dự án BĐS.

Kinh doanh và phát triển TT BĐS góp phần quan trọng trong việc khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn tài nguyên đất đai, tận dụng và phát triển BĐS để đáp ứng nhu cầu của nhân dân, tăng nguồn thu ngân sách cho Nhà nước. Những vùng đất có giá trị thấp hoặc đang khai thác hiệu quả thấp, sau khi quy hoạch sẽ có

giá trị tăng lên, nhân dân được đáp ứng về nhu cầu cư trú, làm việc. Khi nhu cầu tiêu dùng BĐS tăng lên (nhu cầu về nhà ở, văn phòng, khách sạn…), nhu cầu về các tiện ích sinh hoạt cũng tăng lên như điện, nước, gas, viễn thông… và Nhà nước sẽ có thêm nguồn thu lớn từ các dịch vụ tiện ích này.

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

Thị trường chung của mỗi quốc gia là một thể thống nhất của các loại thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường hàng hoá, TT BĐS. Do đó, sự phát triển của hoạt động kinh doanh BĐS có ảnh hưởng đến tất cả các thị trường đó và thị trường chung của mỗi quốc gia. Khi TT BĐS phát triển, nó sẽ yêu cầu thị trường vốn phải phát triển theo để đầu tư phát triển. Nếu có nhiều giao dịch BĐS được thực hiện hoặc nhiều dự án đầu tư vào BĐS để xây dựng, bán và cho thuê, vốn đổ vào thị trường sẽ tăng lên. Các ngân hàng sẽ hoạt động tích cực hơn nhờ vào các nghiệp vụ cho vay, định giá, thế chấp…, từ đó, vốn nhàn rỗi sẽ được đưa vào thị trường. Khi đó, thị trường sức lao động và các thị trường khác như vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị vận hành trong các toà nhà, đồ trang trí nội thất, kỹ thuật công nghệ… cũng phát triển theo tương ứng. Đồng thời, khi đưa một công trình xây dựng vào sử dụng và kinh doanh, chẳng hạn một khách sạn 5 sao, sẽ đòi hỏi một loạt dịch vụ đi kèm như: dịch vụ làm sạch, dịch vụ bảo dưỡng máy móc thiết bị (điều hoà trung tâm, máy phát điện, hệ thống cung cấp nước, hệ thống cứu hoả…), dịch vụ cây cảnh, dịch vụ giặt là, dịch vụ an ninh bảo vệ… Như vậy, người chủ khách sạn này phải ký hợp đồng với một loạt các nhà cung cấp những dịch vụ nói trên với chất lượng tương xứng với toà nhà của mình. Khi nhiều toà nhà làm khách sạn được đưa vào sử dụng, chẳng những chính thị trường cho thuê khách sạn phát triển mà sẽ kéo theo sự phát triển của các thị trường dịch vụ phục vụ và sự phát triển này cũng có cạnh tranh, đặc biệt là khi các khách sạn cũng cạnh tranh lẫn nhau về chất lượng dịch vụ. Điều đó cho thấy, khi TT BĐS sôi động, nó kích thích những thị trường khác phát triển.

Trong hội nhập quốc tế, thị trường trong nước gắn chặt với thị trường ngoài nước. Sự phát triển của các dự án BĐS góp phần tạo điều kiện cho các chủ thể là người nước ngoài tham gia giao dịch và đầu tư vào phát triển BĐS trong nước, đồng thời còn cho phép họ đầu tư phát triển sản xuất, đầu tư kinh doanh các lĩnh vực khác và thậm chí có thể cư trú và sinh sống tại đó. Tại các nước đang phát triển, đầu tư nước ngoài là một kênh huy động vốn vô cùng quan trọng. Nếu chỉ bằng các nguồn lực trong nước, bản thân các quốc gia này không thể có được những công trình xây dựng có chất lượng cao, quy mô lớn dùng cho các mục đích như làm khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại… Bất cứ nhà đầu tư nào khi quyết định đầu tư vào một địa phương cũng đều cần đến địa điểm giao dịch, làm việc, cư trú, giải trí… có chất lượng tốt. Nếu TT BĐS phát triển, sẵn sàng đáp ứng những yêu cầu này thì nhà đầu tư sẽ thuận lợi hơn trong việc triển khai các dự án sản xuất kinh doanh của mình. Thông qua đó mà mở rộng quan hệ quốc tế, tăng sự hiểu biết lẫn nhau giữa các nước, các dân tộc, đẩy nhanh quá trình hội nhập của quốc gia đó.

Như vậy, thông qua tác động mở rộng thị trường trong và ngoài nước, mở rộng quan hệ quốc tế, TT BĐS đã kích thích các thị trường khác phát triển và thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

5. Thị trường bất động sản góp phần tạo công ăn việc làm và nâng cao đời sống của nhân dân

Các dự án kinh doanh và phát triển BĐS và các dịch vụ BĐS luôn thu hút rất nhiều lao động tham gia, từ những công việc đòi hỏi lao động trí thức như quản lý, tư vấn, tiếp thị, kỹ thuật… đến những công việc lao động chân tay như làm sạch, chăm sóc cây cảnh, khuân vác… Vì vậy, việc phát triển các dự án BĐS đã góp phần giải quyết công ăn việc làm cho rất nhiều lao động.

Về mặt xã hội, khi TT BĐS phát triển mạnh mẽ, các dự án đầu tư vào BĐS tăng lên, bộ mặt của đô thị cũng như nông thôn sẽ thay đổi. Một thành phố với nhiều công trình xây dựng đẹp và chất lượng cao, được quy hoạch hợp lý sẽ khẳng định "đẳng cấp" của quốc gia. Đồng thời, nó cũng góp phần quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân từ đô thị cho tới nông

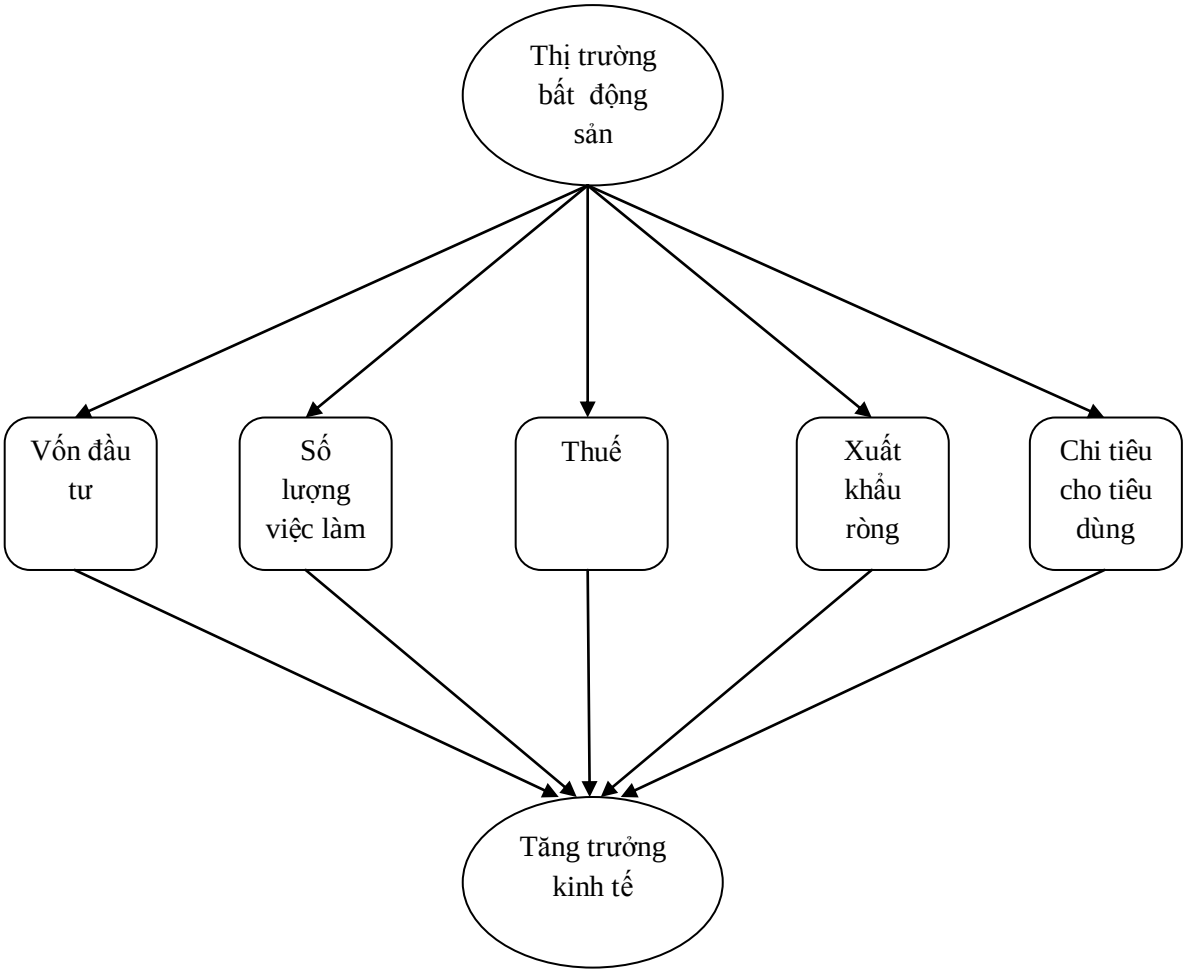
thôn. TT BĐS phát triển buộc các nhà sản xuất hàng hoá đầu vào và cung ứng các dịch vụ đi kèm phải không ngừng nâng cao trình độ khoa học kỹ thuật, đổi mới công nghệ sản xuất hàng hoá và dịch vụ. Do đó, điều nay không những góp phần đáp ứng nhu cầu phát triển BĐS, phát triển sản xuất mà còn đáp ứng tiêu dùng thông qua các công trình phục vụ cho các hoạt động văn hoá, thể thao, vui chơi giải trí, giao tiếp cộng đồng… Xã hội ngày càng phát triển, quan niệm tiêu dùng của nhân dân ngày càng thay đổi theo chiều hướng yêu cầu ngày càng cao lên. Ngày càng xuất hiện những cá nhân có thu nhập cao, có điều kiện sử dụng những căn hộ tiện nghi cao cấp, các sự kiện quan trọng cũng muốn tổ chức tại các khách sạn, nhà hàng lớn, ngày nghỉ cuối tuần cần có nơi vui chơi giải trí, mua sắm…, nhu cầu tiêu dùng cao hơn nhu cầu tiết kiệm. Việc phát triển kinh doanh BĐS đáp ứng các nhu cầu này và có thể mở ra những hạng mục mới, tiếp tục kích thích nhu cầu tiêu dùng và mức sinh hoạt chung được nâng lên.

Tóm lại, TT BĐS là một bộ phận của thị trường xã hội, do đó sự phát triển của thị trường này sẽ tác động mạnh mẽ đến sự phát triển của thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường hàng hoá, và nói chung là tác động tốt đến sự phát triển thị trường chung, đáp ứng các nhu cầu đa dạng của con người, qua đó nâng cao đời sống nhân dân - điều đó có nghĩa là TT BĐS đã có tác động trực tiếp và gián tiếp vào sự tăng trưởng cả về mặt lượng và chất của nền kinh tế đất nước.

III. Mô hình đánh giá những ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế

Theo những phân tích ở trên, TT BĐS có vai trò rất lớn đối với tăng trưởng kinh tế, đặc biệt là ngành nhà đất - ngành sản xuất quan trọng trong nền kinh tế quốc dân, tỷ trọng giá trị gia tăng của nó trong GDP, tỷ trọng mức đầu tư của nó trong đầu tư tài sản cố định của xã hội, tác dụng lôi kéo của sự phát triển ngành nhà đất đối với nền kinh tế quốc dân khi nó có vấn đề đều khá nổi bật. Ảnh hưởng của TT BĐS đến tăng trưởng kinh tế được thể hiện qua mô hình 1:

<u>Mô hình 1</u>: Cơ chế tác động của thị trường BĐS đến tăng trưởng kinh tế



Thước đo tăng trưởng kinh tế mà các quốc gia thường sử dụng là chỉ số GDP - tổng sản phẩm quốc nội (hay GNP - tổng sản phẩm quốc dân). Chúng ta sẽ tiến hành đánh giá ảnh hưởng của TT BĐS đến tăng trưởng kinh tế thông qua việc đánh giá tác động của thị trường BĐS đến sự biến động của chỉ số GDP.

Để đánh giá được tác động của TT BĐS đến sự biến động của chỉ số GDP người viết sẽ tiến hành đánh giá tác động của TT BĐS đến các yếu tố cấu thành nên GDP theo công thức sau: $GDP = C_1 + I + G + NX = C_2 + S + T$

Trong đó các ký hiệu:

- C_1 là tiêu dùng của các cá nhân (hộ gia đình) trong nền kinh tế;
- *I* là đầu tư của các nhà sản xuất kinh doanh vào kinh doanh;
- *G* là chi tiêu của chính phủ;
- *NX* là xuất khẩu ròng (bằng tổng giá trị xuất khẩu trừ đi tổng giá trị nhập khẩu);

- C_2 là chi tiêu nói chung;
- S là số tiết kiệm;
- T là thuế.

Theo những phân tích trên thì TT BĐS có quan hệ và ảnh hưởng trực tiếp đến các thị trường khác như thị trường vốn, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động… Đó là do khi TT BĐS phát triển, số lượng các dự án đầu tư tăng lên, đặc biệt là các dự án BĐS thương mại, số lượng các công trình xây dựng tăng lên sẽ làm phong phú thêm các hình thức giá trị tài sản BĐS (tài sản cố định) và làm tăng giá trị đất đai xung quanh. Không chỉ có vậy, khi tiến hành xây dựng một công trình đòi hỏi phải có nguồn lao động bao gồm cả lao động trí thức (kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng, quản lý giám sát công trình…) và lao động chân tay (thợ xây dựng, công nhân điều khiển máy móc…); vật liệu xây dựng (xi măng, sắt, thép, gạch…); máy móc thiết bị, dụng cụ; đồ nội thất… Đến lượt các ngành sản xuất kinh doanh ra những hàng hoá do TT BĐS tiêu thụ đó lại có nhu cầu về nhân công và nguyên vật liệu. Khi các BĐS đó được hoàn thành và được đưa ra giao dịch trên thị trường sẽ phát sinh các giao dịch tài chính và các ngành liên quan đến tài chính và môi giới BĐS lại phát triển. Và điều hiển nhiên khi các ngành đó phát triển lại có nhu cầu về hàng hoá, dịch vụ và nhân công… Cứ như vậy TT BĐS có tác động lan truyền trong việc tạo ra công ăn việc làm và kích thích tiêu dùng hàng hoá dịch vụ. Theo kết quả nghiên cứu của The Joint Center thuộc Trung tâm nghiên cứu nhà đất của Đại học Harvard năm 2002 thì cứ 1.000 ngôi nhà mới được xây (nhà dành cho các gia đình một thế hệ) sẽ tạo ra 2.448 công ăn việc làm cho người lao động trong các ngành xây dựng và các ngành sản xuất kinh doanh liên quan đến xây dựng; và cứ 1.000$ thu được từ việc bán nhà sẽ làm tăng chi tiêu cho tiêu dùng là 150$ trong khi đó cứ 1.000$ thu được từ thị trường chứng khoán chỉ làm phát sinh chi tiêu cho tiêu dùng trong khoảng 30$ - 50$ [9]. Càng thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển, càng tạo ra nhiều công ăn việc làm thì thu nhập của người dân càng tăng lên có nghĩa là tiết kiệm và chi tiêu cho tiêu dùng sẽ tăng lên. Vì vậy, ảnh hưởng của TT BĐS đến tiết kiệm và chi tiêu cho tiêu dùng sẽ được đánh giá thông qua số lượng công ăn việc làm mà thị trường này tạo ra. Đồng thời, tác động của TT

BĐS đến chi tiêu cho tiêu dùng sẽ được đánh giá thông qua GDP tính theo tiêu dùng.

Mặt khác, do hạn chế về trình độ sản xuất cũng như tài nguyên thiên nhiên nên một số yếu tố đầu vào cho quá trình thực hiện dự án BĐS chúng ta không tự sản xuất được mà phải nhập khẩu. Đồng thời, các sản phẩm BĐS được sản xuất ra không chỉ đáp ứng nhu cầu tiêu dùng trong nước mà còn cung cấp cho cả các đối tác nước ngoài nên chúng ta cũng xuất khẩu cả BĐS. Vì vậy TT BĐS cũng có đóng góp vào xuất khẩu ròng.

Khi phát triển các dự án BĐS góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển thì bản thân nó đã là quá trình tăng vốn đầu tư cho phát triển kinh tế vì khi nhu cầu các hàng hoá và dịch vụ đó tăng lên sẽ thu hút đáng kể nguồn vốn đổ vào các thị trường đó. Đồng thời, khi số lượng các BĐS tăng lên có nghĩa là lượng tài sản cố định của xã hội tăng thêm, cơ sở hạ tầng, vật chất kỹ thuật phát triển hơn (văn phòng, nhà xưởng, đường xá, cầu cống…) góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hoá, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (nguồn vốn rất quan trọng cho sự phát triển). Do đó, ảnh hưởng của TT BĐS cũng được phản ánh thông qua tác động của TT BĐS đến việc thu hút vốn đầu tư phát triển kinh tế - xã hội. Để đánh giá được tác động này người viết sẽ sử dụng các số liệu về tổng vốn mà TT BĐS thu được cũng như lượng vốn đầu tư công và vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào TT BĐS để đánh giá quy mô vốn mà TT BĐS thu hút được. Đồng thời để đánh giá hiệu quả sử dụng vốn người viết sử dụng hệ số ICOR (Incremental Capital Output Ratio) - hệ số gia tăng vốn đầu tư so với tăng trưởng. Hệ số ICOR phản ánh để tăng thêm một đơn vị GDP cần phải tăng thêm bao nhiêu đơn vị vốn đầu tư.

Để có những công trình xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho xã hội như cầu vượt, hầm đi bộ, văn phòng của các cơ quan Nhà nước… thì chi tiêu Chính phủ tăng lên. Để đáp ứng được chi tiêu cho Chính phủ thì cần có nguồn thu cho NSNN và TT BĐS góp phần tăng nguồn thu cho NSNN bằng cách thu các loại thuế và lệ phí như: thuế chuyển quyền sử dụng BĐS, thuế tài sản, thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp, phí công chứng, lệ phí trước bạ …

Khi TT BĐS phát triển (số dự án xây dựng, lượng vốn đầu tư, số lượng BĐS và biên độ giao dịch tăng lên) sẽ có tác động làm tăng GDP. Và ngược lại, do mối quan hệ liên thông với các thị trường khác nên khi TT BĐS kém phát triển, thậm chí là đóng băng sẽ ảnh hưởng lớn đến toàn bộ nền kinh tế. Vì các công trình BĐS thường có giá trị lớn nên nguồn vốn đầu tư xây dựng không chỉ của chủ đầu tư mà còn được huy động từ các kênh khác như ngân hàng, các quỹ đầu tư, thị trường chứng khoán, người mua… Khi có sự cố kinh tế xảy ra như lạm phát hay suy thoái kinh tế thì lãi suất ngân hàng sẽ được điều chỉnh tăng lên đồng thời các ngân hàng sẽ thắt chặt tín dụng hơn khiến cho tính thanh khoản của các nhà đầu tư xây dựng giảm xuống, lúc này gánh nặng trả nợ sẽ đè nặng lên vai các nhà đầu tư và những người vay tiền ngân hàng để mua nhà. Thêm vào đó là người dân thắt chặt chi tiêu và việc đầu tư vào BĐS không còn hấp dẫn như trước nữa nên các giao dịch BĐS sẽ giảm đi, thậm chí thị trường bị đóng băng. Hậu quả tất yếu không chỉ xảy ra đối với TT BĐS mà còn lan toả sang các thị trường khác như thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường vật liệu xây dựng…Toàn bộ nền kinh tế sẽ bị ảnh hưởng, chao đảo, thậm chí có thể ảnh hưởng đến các nền kinh tế khác như trường hợp "bong bóng bất động sản" của Mỹ.

Tóm lại, mô hình 1 sẽ đánh giá tác động của TT BĐS đến tăng trưởng kinh tế thông qua việc đánh giá các tiêu chí: *vốn đầu tư thu hút được, số lượng công ăn việc làm tạo ra, đóng góp vào ngân sách nhà nước, xuất khẩu ròng và chi tiêu cho tiêu dùng*.

Dựa trên mô hình 1 và những số liệu có được từ thực trạng TT BĐS Việt Nam, người viết sẽ đánh giá tác động của thị trường này đến số vốn đầu tư thu hút được, số lượng công ăn việc làm tạo ra, đóng góp vào ngân sách nhà nước, xuất khẩu ròng và chi tiêu cho tiêu dùng. Từ đó, người viết sẽ đánh giá tác động của thị trường này đến GDP và rút ra kết luận về ảnh hưởng của TT BĐS đến tăng trưởng kinh tế: TT BĐS đã làm được những gì, còn những vấn đề nào cần khắc phục và nguyên nhân của những vấn đề đó ra sao. Đó chính là nội dung của chương II: thực trạng TT BĐS Việt Nam và ảnh hưởng của nó đến tăng trưởng kinh tế.

CHƯƠNG II. THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA NÓ ĐẾN TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

I. Thực trạng thị trường bất động sản của Việt Nam

1. Cơ sở pháp lý cho việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta

Đất đai nước ta được xác định là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý; là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cơ bản tối thiểu của đời sống xã hội loài người đảm bảo cho xã hội tồn tại và phát triển. Như vậy, BĐS cùng với các hàng hoá khác nhằm thoả mãn nhu cầu cuộc sống của con người nên cũng được mua bán, trao đổi như những hàng hoá khác. Khi đó, TT BĐS được hình thành và phát triển.

Ở nước ta, trước tháng 10 năm 1993, Nhà nước không thừa nhận sự lưu thông của đất đai - nền tảng của TT BĐS. Tuy nhiên, trên thực tế, TT BĐS hoạt động ngầm vẫn không ngừng phát triển.

Tiến trình đổi mới của nền kinh tế về pháp lý trong lĩnh vực BĐS được đánh dấu bằng Luật đất đai 1993. Cơ sở pháp lý cho việc hình thành TT BĐS đã hình thành, cụ thể như sau:

- Luật đất đai năm 1993 quy định: Nhà nước thực hiện giao dịch đất sử dụng ổn định lâu dài cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, cho thuê lại, góp vốn liên doanh, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất. Những quyền này cũng được áp dụng nhưng có hạn chế đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

- Từ điều 690 đến điều 744 của Bộ luật dân sự hiện hành đã quy định cụ thể các điều kiện, nội dung hợp đồng về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế quyền sử dụng đất.

- Pháp lệnh về nhà ở được ban hành ngày 26/03/1991, cùng với các nghị định số 60/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và nghị định số 61/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh mua nhà ở.

Cùng với các quy định pháp luật "nền tảng" về đất đai, nhà ở và các công trình xây dựng khác, Nhà nước đã ban hành một hệ thống các văn bản pháp luật và biện pháp tài chính cho việc hình thành TT BĐS, cụ thể:

- Nghị định số 80/CP ngày 06/11/1993 quy định khung giá các loại đất. Nội dung cơ bản của nghị định này là quy định mức tối thiểu giá các loại đất để các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương làm căn cứ xác định giá từng loại đất của địa phương.

- Nghị định số 87/CP ngày 17/08/1994 về việc quy định khung giá các loại đất. Nghị định này thay thế nghị định số 80/CP ngày 06/11/1993. Nội dụng cơ bản của nghị định này là quy định mức tối thiểu và mức tối đa giá các loại đất. Căn cứ vào khung giá đất này, Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xây dựng khung giá đất cho địa phương mình để thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất, bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất. Như vậy, giá đất do Nhà nước quy định là công cụ, biện pháp để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước của người tham gia giao dịch dân sự về BĐS.

Song song với hệ thống pháp luật về tài chính góp phần hình thành TT BĐS trên đây, Nhà nước còn đưa ra nhiều quy định và biện pháp để tạo điều kiện hỗ trợ cho TT BĐS phát triển. Những quy định và biện pháp này bao gồm:

- Cho phép các địa phương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng mà chúng ta vẫn gọi là "đổi đất lấy hạ tầng".

- Hỗ trợ các đối tượng chính sách mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước hoặc xây dựng nhà tình nghĩa, khi giao nhà Nhà nước miễn thu tiền sử dụng đất.

- Miễn thu tiền sử dụng đất đối với đất dùng để xây dựng nhà ở cao tầng, nhiều căn hộ.

- Thành lập các doanh nghiệp kinh doanh nhà và kinh doanh cơ sở hạ tầng ở các địa phương. Để tạo điều kiện tăng cung ứng hàng hoá cho TT BĐS, khi giao đất

cho doanh nghiệp kinh doanh nhà tạm thời chưa thu tiền sử dụng đất, chỉ thu khi doanh nghiệp bán được nhà.

- Thực hiện bán nhà thuộc sở hữu của Nhà nước cho người đang thuê.
- Cho phép thành lập các trung tâm môi giới dịch vụ mua bán nhà đất.
- Thành lập quỹ phát triển nhà ở tại các đô thị, mà trước hết là ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Để TT BĐS ổn định và phát triển, Nhà nước còn liên tục có những văn bản pháp quy bổ sung để hoàn thiện hệ thống luật pháp trong lĩnh vực này:

- Luật đất đai sửa đổi năm 2003.
- Luật xây dựng năm 2003.
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật đất đai.
- Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá đất các loại đất.
- Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 quy đinh về thu tiền sử dụng đất.
- Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18 tháng 04 năm 2005 về hướng dẫn luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- Luật nhà ở năm 2006.
- Quy chế khu đô thị mới năm 2006.
- Luật kinh doanh BĐS năm 2006.
- Một số quy định trong các văn bản luật khác có liên quan…

2. Thực trạng thị trường bất động sản của Việt Nam

2.1.Giai đoạn trước năm 1993

Trong giai đoạn này, hoạt động kinh doanh BĐS vẫn ở trong tình trạng không ổn định, chủ yếu là tự phát, không lành mạnh, có những diễn biến phức tạp. Sau cách mạng tháng 8/1945 đến năm 1980 đất đai BĐS tồn tại nhiều hình thức sở hữu: sở hữu tư nhân, sở hữu công cộng, sở hữu của các tổ chức, sở hữu của Nhà nước. Do đó hoạt động mua bán, kinh doanh BĐS diễn ra một cách bình thường. Sau cải cách ruộng đất và cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh ở miền Bắc,

đất đai BĐS được phân phối lại, hoạt động mua bán, chuyển nhượng, thuê mướn, cầm cố đất đai… trên thực tế vẫn diễn ra nhưng các bên tham gia giao dịch tự tìm đến với nhau, tự thoả thuận giá cả và thực hiện các thủ tục khác theo truyền thống tập quán của từng địa phương. Trong giai đoạn này, mặc dù Nhà nước chưa có văn bản pháp luật nào quy định về giao dịch BĐS nhưng Nhà nước vẫn thừa nhận và làm các thủ tục mua bán, cho thuê mướn BĐS và thu lệ phí khi đăng ký quyền sở hữu nhà và đất. Đặc điểm chủ yếu của giai đoạn này là một thị trường mang tính tự phát, các giao dịch chỉ xuất hiện khi có nhu cầu tiêu dùng của người dân, chưa xuất hiện các tổ chức kinh doanh, môi giới, dịch vụ BĐS đồng thời chưa có khung pháp lý cho hoạt động của thị trường BĐS.

Từ năm 1980, hoạt động giao dịch BĐS bước sang một giai đoạn hoàn toàn mới với sự ra đời của Hiến pháp 1980 trong đó quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nghiêm cấm mọi hoạt động mua bán đất đai. Lúc này mọi giao dịch mua bán nhà đất đều là những giao dịch ngầm. Từ năm 1986 cùng với quá trình đổi mới nền kinh tế sang cơ chế thị trường, do yêu cầu sử dụng đất đai phục vụ phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và phát triển ngành thuộc các thành phần kinh tế gia tăng mạnh mẽ, hiện tượng mua bán đất đai BĐS diễn ra khá sôi động tuy nhiên vẫn là những giao dịch ngầm núp dưới bóng mua bán nhà ở, gắn với quyền sử dụng đất. Nhà nước đã chú ý đến hoạt động này, trong luật đất đai 1988 đã cho phép: "Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có nhà ở khi được thừa kế nhà ở thì được quyền sử dụng ngôi nhà đó". Các bên giao dịch mua bán chủ yếu là giao dịch trao tay, tự viết cam kết hai bên, một số ít trường hợp được sự xác nhận của UBND xã, thị trấn. Hiện tượng tự ý chuyển nhượng đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp sang mục đích nhà ở, đầu cơ nâng giá là khá phổ biến, không tuân thủ quy định của Nhà nước về đất đai. Chính sự quản lý lỏng lẻo của Nhà nước do pháp luật chưa bắt kịp các yêu cầu của thị trường đã làm nảy sinh nhiều hành vi giao đất không đúng thẩm quyền và phát sinh các khiếu kiện về đất đai trong giai đoạn này.

2.2.Giai đoạn từ 1993-2001

Giai đoạn này đánh dấu sự ra đời của Luật đất đai 1993, lần đầu tiên cho phép các hộ gia đình, cá nhân được chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo cách hiểu của người dân là mua bán đất đai. Từ chỗ mua bán đất

đai là bất hợp pháp, phải núp bóng dưới danh nghĩa mua bán nhà thì nay đã được công nhận là hợp pháp và được thực hiện công khai. Điều này đã mở ra cơ hội cho những người có tiền và có nhu cầu về nhà đất yên tâm thực hiện mong ước có một mái nhà của mình. Lượng cầu chính thức về nhà, đất bắt đầu tăng lên nhanh chóng kể từ sau ngày Luật đất đai 1993 có hiệu lực. Năm 1992 cũng là năm đánh dấu mở đầu của thời kỳ mở cửa nền kinh tế thu hút các nguồn lực đầu tư nước ngoài và là thời điểm bắt đầu tiến trình bình thường hoá quan hệ Việt - Mỹ, Mỹ chính thức tuyên bố xoá bỏ cấm vận đối với Việt Nam. Nền kinh tế bắt đầu bước vào giai đoạn tăng trưởng là nhân tố cơ bản thúc đẩy gia tăng cầu về BĐS không chỉ đáp ứng cho nhu cầu thực tại mà còn tạo ra kỳ vọng cho các nhà đầu tư hướng tới tương lai. Trong bối cảnh đó, nhiều người có tiềm lực tiền vốn chưa biết đầu tư vào đâu ngoài việc cất trữ và gửi tiết kiệm trong bối cảnh lạm phát phi mã, nay chuyển sang đầu tư vào BĐS. Thêm vào đó, luồng vốn đầu tư cá nhân từ nước ngoài chuyển về, trong số đó phải kể đến những người xuất khẩu lao động tại thị trường Đông Âu, sau khi kết thúc hợp đồng đã mang về nước. Những nhân tố trên đã tạo ra sự gia tăng đột biến về cầu BĐS và là nhân tố cơ bản khởi đầu cho cơn sốt TT BĐS những năm 1993 - 1995. Cơn sốt bắt đầu từ các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh sau đó lan rộng ra hầu khắp các tỉnh và thành phố trong cả nước. Lượng hàng hoá BĐS tham gia giao dịch trong giai đoạn này tăng gấp 7 - 10 lần so với các năm trước đây. Một phần các BĐS tham gia giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu tiêu dùng làm nhà ở và kinh doanh dịch vụ, một phần không nhỏ lại nhằm mục đích đầu cơ chờ tăng giá. Đến những năm 1997 - 1998, do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính tiền tệ khu vực Châu Á, các nhà đầu cơ phải bán đất đai để trả nợ ngân hàng làm giá nhà đất liên tục giảm, TT BĐS đóng băng và không ít nhà đầu cơ rơi vào tình trạng phá sản.

2.3.Giai đoạn từ 2001-2003

Sau một thời gian dài bình lặng, từ năm 2000, với sự phục hồi và tăng trưởng mạnh của nền kinh tế trong nước, cơ hội xuất hiện các dòng đầu tư mới sau khi ký kết Hiệp định thương mại Việt - Mỹ, những sửa đổi bổ sung Luật đất đai theo hướng mở rộng hơn nữa quyền năng của người sử dụng đất và những thay đổi trong chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua bán nhà đất đã làm

cầu về nhà đất gia tăng. Thêm vào đó, đây cũng là thời điểm khởi đầu của quy hoạch phát triển không gian kinh tế - xã hội đến năm 2010 và năm 2020 theo quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch đất đai và quy hoạch mở mang đô thị. Đó là động lực thúc đẩy các nhà đầu tư tìm kiếm thông tin về quy hoạch để đầu cơ đất đai đón trước quy hoạch. Đây chính là nhân tố thúc đẩy gia tăng đột biến về cầu tạo ra làn sóng đầu cơ mới trên TT BĐS, nhất là ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số thành phố lớn đang có cơ hội phát triển. Tại các thành phố đó giá nhà đất bắt đầu biến động, sau đó tăng lên liên tục và đạt đỉnh cao vào quý II năm 2001. Tại Hà Nội, năm 2002, giá đất tăng cao ở những khu vực triển khai dự án như xung quanh dự án sân vận động Quốc gia Mỹ Đình. Năm 2000, giá đất ở đây mới chỉ khoảng 1 triệu đồng/m^2, tuy nhiên chỉ hai năm sau đã tăng lên 5 triệu, 10 triệu, thậm chí là 15 triệu đồng ở những khu vực ô tô có thể đi vào được. Theo trung tâm giao dịch địa ốc - ngân hàng Á Châu, giá đất thổ cư ven đô thuộc các huyện như: Thanh Trì, Gia Lâm, Đông Anh cũng liên tục biến động. Tại Gia Lâm, đất dọc tuyến đê thuộc địa phận xã Ngọc Thu một năm trước chỉ khoảng 2,5 - 3 triệu đồng/m^2, nay tăng lên 10 triệu đồng/m^2. Hơn nữa, mục đích chuyển đổi 2000 ha đất nông nghiệp thành đất xây dựng, đô thị và nhà ở càng đẩy giá đất xung quanh các khu đô thị nằm trong dự án tăng vọt. Tuy giá đất bị đẩy lên cao nhưng lượng người tìm đến các trung tâm giao dịch địa ốc tìm kiếm thông tin chưa có chiều hướng giảm. Nhà đất ở khu vực quận Hai Bà Trưng, Thanh Xuân… giá tăng do mức tăng chung của thị trường nhà đất [1].

Thị trường BĐS thành phố Hồ Chí Minh cũng không kém phần sôi động. Theo thống kê của hệ thống siêu thị địa ốc ACB, đầu năm 2002, lượng người đổ đến các trung tâm giao dịch địa ốc để mua và bán nhà đất tăng lên gấp đôi so với tháng 7 và tháng 8 năm 2001, thời điểm mua bán nhộn nhịp nhất. Tuy nhiên, nhịp độ mua bán diễn ra sôi động nhất tập trung chủ yếu tại các khu vực đang triển khai các dự án lớn. Khi có thông tin về việc khởi động dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm, giá đất nông nghiệp đã tăng lên 200.000 - 250.000 đồng/m^2, trong khi đó theo khung giá, nếu có dự án được triển khai, mức đền bù đối với đất nông nghiệp chỉ khoảng 80.000 đồng/m^2, cộng thêm các khoản hỗ trợ khác thì tổng cộng khoảng

[1] Http://www.hanoi.gov.vn/hanoiwebs/baoxuan2004/dhpt_2004dnn.htm

120.000 - 150.000 đồng/m^2 [2]. Cơn sốt này chỉ kéo dài đến cuối năm 2003, khi dự thảo Luật đất đai được thông qua, với những quy định mới về kiểm soát cung cầu đất đai và thị trường BĐS. Từ khi luật đất đai 2003 chính thức có hiệu lực với những quy định chi tiết của Nghị định 181/NĐ-CP, thị trường BĐS bước vào giai đoạn trầm lắng và đóng băng cục bộ.

2.4.Giai đoạn từ 2003-2005

Từ cuối năm 2003, TT BĐS ở nước ta diễn ra khá trầm lắng. Năm 2003, khối lượng giao dịch địa ốc giảm 28%, năm 2004 giảm 56%, năm 2005 giảm 78% [3]. Ngay sau khi Cục dự trữ liên bang Mỹ tăng lãi suất liên bang, các ngân hàng thương mại quốc doanh cũng đã kịp thời có những động thái tăng lãi suất cho vay. Đầu tiên là ngân hàng Agribank tăng lãi suất cho vay thêm 0,03%/tháng lên mức 1,03%/tháng. Ngay sau đó, ngân hàng ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh cũng tăng lãi suất cho vay thêm 0,02%/tháng, đưa mức lãi suất cho vay ngắn hạn từ 0,8% - 0,82%/tháng, mức lãi suất cho vay trung và dài hạn từ 0,925% - 0,93%/tháng. Làn sóng tăng lãi suất cho vay của các ngân hàng khiến TT BĐS vốn chưa có dấu hiệu phục hồi nay càng trở nên ảm đạm hơn. Giá nhà đất sụt giảm rõ nét, tuy diễn biến không đồng đều và khá phức tạp. Nhà đất mặt đường ở một số huyện thuộc khu vực Vĩnh Tường, Yên Lạc (Vĩnh Phúc), Phong Châu, Đoan Hùng (Phú Thọ), Yên Sơn (Bắc Ninh), Yên Thi, Mỹ Văn (Hưng Yên)… năm 2004 giá là 700 - 800 triệu đồng/mảnh (trên dưới 100 m^2), thì nay chào giá 400 - 500 triệu đồng/mảnh mà vẫn không có người mua. Ở Hà Nội, khu vực Cổ Nhuế, Thanh Xuân Trung, Mỹ Đình, năm 2004, mức giá rao bán phổ biến là trên 20 triệu đồng/m^2, thì đến năm 2005 chỉ rao bán ở mức trên dưới 15 triệu đồng/m^2 mà vẫn khó bán [4]. Hiện tượng đóng băng TT BĐS giai đoạn này chủ yếu diễn ra trên thị trường chuyển nhượng, mua bán BĐS. Còn tính chất đóng băng trên thị trường đầu tư xây dựng mới các công trình cơ sở hạ tầng và kỹ thuật thì lại nằm ở việc kéo dài tình trạng bán thành phẩm. Các dự án chiếm giữ đất, nhưng không đầu tư hạ tầng theo quy hoạch hoặc đầu tư dang dở. Ngày cả thị trường sôi động nhất như thành

[2] Http://vietbao.vn/Kinhte/Thi-truong-bat-dong-san-mac-benh-gi/30097604/87/
[3] Http://www.taichinhvietnam.com/taichinhvietnam/modules.php?name=News&file=article&sid=1161
[4] Http://www.hanoi.gov.vn/hanoiwebs/baoxuan2004/dhpt_2004dnn.htm

phố Hồ Chí Minh cũng rơi vào tình cảnh ảm đạm. Theo báo cáo của Hiệp hội BĐS thành phố Hồ Chí Minh, giao dịch nhà đất thành công trong thời gian này chỉ bằng 1/3 so với cùng kỳ năm 2004. Vào thời điểm này, thành phố có gần 100 văn phòng giao dịch nhà đất quy mô nhỏ đã phải ngừng hoạt động. Với mức lãi suất cho vay mua nhà hơn 1%/tháng như hiện nay, rất ít người dám vay tiền ngân hàng. Tại trung tâm thông tin Tài nguyên môi trường và đăng ký nhà đất, số hồ sơ mua bán chuyển nhượng giảm 66%, thế chấp bảo lãnh giảm 51% so với năm 2004. Tình hình giao dịch tại siêu thị địa ốc ACB năm 2005 cũng giảm 53% so với năm trước [5].

Không chỉ có thị trường nhà đất mà các căn hộ chung cư trên cả nước nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng cũng rơi vào tình trạng đóng băng. Nguyên nhân chủ yếu là do những người mua căn hộ chung cư đều là những người không có nhu cầu để ở mà chỉ muốn đầu cơ kiếm chênh lệch. Từ đó hình thành một cơn sốt "ảo" về nhà chung cư trong thời gian này.

Việc TT BĐS đóng băng đã gây ra những tác động tiêu cực không nhỏ tới nền kinh tế. Nhiều doanh nghiệp và người dân khó trả lãi ngân hàng. Theo nhận định của Hiệp hội BĐS thành phố Hồ Chí Minh, nếu kéo dài tình trạng này thì sẽ có ít nhất hơn 30% doanh nghiệp bị phá sản. Thành phố Hồ Chí Minh đã có tới 50% các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc trên địa bàn phải đóng cửa, 30% hoạt động cầm chừng, chỉ có 20% tiếp tục đi sâu vào kinh doanh [6]. Ở Hà Nội cũng xảy ra tình trạng tương tự, nếu như mấy năm trước, các văn phòng giao dịch nhà đất, các công ty kinh doanh địa ốc mọc lên như nấm, thì nay lại chẳng khác gì gặp phải lũ quét. Tiếp đến của việc hàng loạt các doanh nghiệp kinh doanh BĐS đổ bể là nguồn thu NSNN bị giảm đáng kể và nghiêm trọng hơn nữa là đến lượt các ngân hàng phải đối diện với "nợ xấu". Theo số liệu thống kê chưa đầy đủ của Bộ tài nguyên và môi trường thời điểm này số vốn đầu tư kinh doanh BĐS ở nước ta có tới trên 60% là tiền vay ngân hàng. Trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, có khoảng 4.000 cá nhân, doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS với số vốn khoảng 50.000 tỷ đồng, trong đó có 28.000 tỷ đồng là vay ngân hàng. Tuy rằng con số này chưa phải là lớn so với tổng

[5] Http://www.horea.org.vn/
[6] Http://www.horea.org.vn/

cho vay nền kinh tế của toàn hệ thống ngân hàng nhưng cuộc khủng hoảng kinh tế tại Thái Lan năm 1997 và khủng hoảng tài chính Mỹ năm 2007 là những ví dụ cho thấy đằng sau sự đổ vỡ của "bong bóng" BĐS là sự đổ vỡ dây chuyền của hệ thống Ngân hàng và cuối cùng, hậu quả tất yếu của cuộc khủng hoảng tài chính trầm trọng là kéo toàn bộ nền kinh tế đi xuống.

** Đánh giá một số nguyên nhân dẫn đến tình trạng đóng băng trong giai đoạn này, ta có thể thấy một số điểm cần lưu ý như sau*:

Giá BĐS hiện đang được định giá ở mức quá cao so với thu nhập thực tế. Thu nhập bình quân của tầng lớp khá giả ở các đô thị lớn khoảng 5.000 USD/năm, trong khi giá phổ biến của một căn hộ trung bình là khoảng 50.000 USD, gấp mười lần mức lương trung bình. Đây là mức giá rất không bình thường so với mặt bằng chung thế giới. Giá quá cao khiến cho cầu BĐS giảm mạnh.

Tâm lý chờ đợi của người dân. Vì giá BĐS quá cao so với thu nhập và mặt bằng chung thế giới, người dân kỳ vọng giá sẽ xuống trong thời gian tới. Đồng thời do Nhà nước đã siết chặt hoạt động quản lý mua bán BĐS và cơ chế chính sách về quản lý đất đai nên người dân có tâm lý chờ đợi, chưa mua ngay.

Nhu cầu đối với thị trường mua bán đất dự án giảm mạnh do Nhà nước điều chỉnh giá đất. Ngày 1/1/2005, bảng giá đất mới được điều chỉnh theo hướng sát với thực tế làm cho chi phí đền bù, giải toả lên cao (cao hơn 10 lần so với trước kia theo quy định của luật đất đai). Các dự án gặp khó khăn, nên đầu tư vào các khu đô thị giảm mạnh.

Giá USD và vàng tăng lên, đặc biệt là giá vàng liên tục tăng cao từ năm 2004. Trong khi giá BĐS được đánh giá là quá cao, mà các giao dịch chủ yếu vẫn được tính bằng vàng và USD nên việc giá USD biến động tăng và giá vàng tăng mạnh mẽ trong năm 2005 cũng góp phần làm cho thị trường BĐS đóng băng hơn.

Giá BĐS Việt Nam được đánh giá là quá cao so với thực tế. Hiện nay, theo đánh giá của các chuyên gia, giá chung cư cao cấp từ khoảng 10 - 15 triệu đồng/m^2 đều cao gấp 3 - 4 lần giá trị thật, còn nếu xây dựng chung cư từ 10 tầng trở lên, giá đất chỉ khoảng 400.000 đồng/m^2 và theo đơn giá xây dựng, giá mỗi mét vuông nhà vào khoảng 3 - 4 triệu đồng, tạo ra lợi nhuận lớn cho nhà đầu tư. Điều này dẫn tới việc ngày càng có nhiều dự án được mở rộng khiến nguồn cung tăng nhanh chóng.

Tuy nhiên, lượng vốn để kinh doanh BĐS rất lớn, thị trường đang trong tình trạng đóng băng nên tính thanh khoản kém, khả năng quay vòng vốn thấp nên lợi nhuận từ việc kinh doanh BĐS giảm mạnh. Trong khi đó, thị trường chứng khoán lại phát triển mạnh mẽ. Chỉ tính trong năm 2005, chỉ số VN-Index tăng 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 vốn của các nhà đầu tư. Lãi suất vay ngân hàng cũng tăng lên khiến người dân không dám vay tiền để mua nhà.

Nhà nước áp dụng các biện pháp nhằm hạ nhiệt thị trường BĐS. Nhà nước thực hiện chỉ thị 17/2002/UB-CT về một số biện pháp cấp bách và tăng cường quản lý đất đai, ngăn chặn, xử lý việc mua bán, chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp trái pháp luật của thành phố Hà Nội và chỉ thị 08/2002/CT-UB về chấn chỉnh và tăng cường quản lý Nhà nước về nhà, đất của thành phố Hồ Chí Minh trong năm 2002. Đồng thời, năm 2004, Chính phủ ban hành nghị định 181 về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, theo đó quy định "dự án phải xây dựng nhà xong mới được bán", không cho phép bán đất nền đã tác động mạnh đến TT BĐS. Thị trường đất nền dự án coi như bị tê liệt, bởi nhiều nhà đầu tư khó có đủ lực thực hiện từ đầu đến cuối một dự án lớn, nhất là các nhà đầu tư trong nước.

Chỉ sau vài tháng, cơn sốt nhà đất tại hai thành phố lớn đã phần nào lắng dịu. Giá nhà đất có dấu hiệu giảm, tình trạng vi phạm pháp luật đất đai như chuyển nhượng, san lấp mặt bằng trái phép đã được giảm nhiều, tình trạng đầu cơ cũng lắng dần…

2.5.Giai đoạn từ 2005 đến tháng 03/2009

Tình trạng ảm đạm trên TT BĐS kéo sang tận năm 2006. Giá giảm ở nhiều nơi và chỉ tăng ở một số điểm có lợi thế kinh doanh hoặc những khu vực có nhiều dự án lớn, những đô thị mới, trục đường giao thông mới mở… Mức giảm phổ biến từ 5% - 20% chẳng hạn như ở Bắc Ninh giảm từ 15% - 20%, Phú Yên giảm 5% - 10%, đất nông thôn ở Hoà Bình giảm 15% - 20%. Giá đất, nhà ở những khu vực xây dựng biệt thự, đất chia lô, nhà chung cư cũng giảm khá nhiều. Trong đó, giá nhà chung cứ giảm mạnh nhất. Theo thông tin tổng hợp từ 17 địa phương xây dựng nhiều nhà chung cư, giá căn hộ giảm từ 500 nghìn tới 1 triệu đồng/m^2. Mỗi suất nhà

mua chung cư giảm từ 50 đến 100 triệu đồng [7]. Tuy nhiên, giá giảm không phải do chủ đầu tư giảm giá mà phần lớn do giới đầu cơ giảm phần chênh lệch giữa giá gốc và giá bán ra trên thị trường. Ngoài ra, một nguyên nhân nữa cũng do các chủ đầu tư tìm mọi cách để kích cầu như khuyến mại, giảm giá để nhanh chóng quay vòng vốn và trả lãi vay ngân hàng. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã giảm giá chung cư tại khu đô thị mới Việt Hưng (quận Long Biên, Hà Nội) từ 6,7 triệu đồng/m^2 xuống còn 6,2 triệu đồng/m^2, tại khu đô thị Văn Quán (Hà Tây), giá nhà cũng giảm từ 7,965 triệu đồng/m^2 xuống còn 6,5 triệu đồng/m^2. Không chỉ có nhà chung cư, giá đất biệt thự, nhà vườn liền kề… với diện tích trung bình 200 m^2 tại nhiều khu đô thị mới cũng giảm giá từ 100 - 200 triệu đồng/lô nếu người mua chịu thanh toán ngay. Tính trung bình, giá đất tại các khu nhà giảm từ 2 - 3 triệu đồng/m^2 so với năm 2005 [8]. Tuy nhiên, giá giảm đã kích thích những người thực sự có nhu cầu mua nhà để ở. Đồng thời, việc chính phủ cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất trên sổ đỏ và các quy định về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cởi mở hơn rất nhiều khiến người dân có thể yên tâm hơn khi tham gia vào TT BĐS. Qua số liệu khảo sát ở các tỉnh và thành phố, Cục quản lý giá nhận thấy đã có những tín hiệu khả quan hơn ở một số thành phố lớn. Đặc biệt từ tháng 5/2006 kể từ khi Nhà nước đưa ra những chính sách tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và các nhà đầu tư vào TT BĐS với nghị định 17/2006/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Thị trường chung cư cao cấp có hạ tầng tốt lại diễn ra khá sôi động. Thị trường văn phòng cho thuê ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh có giá rất cao, hiệu suất sử dụng xấp xỉ 100%. Xét trên cả nước, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6 tháng đầu năm 2006 so với năm 1995 khá ổn định [9]. Thị trường bắt đầu trở nên đặc biệt sôi động vào năm 2007 với sự ra đời của Luật kinh doanh BĐS có hiệu lực từ 01/01/2007 cùng với luật nhà ở, luật xây dựng…tăng cường hoàn thiện khung pháp lý giúp thị trường phát triển lành mạnh. Bên cạnh đó sự sôi động của thị trường chứng khoán đã giúp cho nhà đầu tư và người dân thu được lợi nhuận lớn từ thị trường này và sau đó họ chuyển lãi đó

[7] Http://nettra.com.vn/vn/nghiencuutt/10366/index.aspx
[8] Http://www.dnsc.com.vn/?epi=news&cat=&id=10342
[9] Http://nhadathaiphong.com/home/detail.php?p=news&id=114&cate_id=18

sang đầu tư vào TT BĐS vì cho rằng thị trường nay có tiềm năng và ít rủi ro vì dù BĐS có giảm giá cũng không đáng lo như khi cổ phiếu và trái phiếu rớt giá. Thêm vào đó làn sóng đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam, đặc biệt là vào lĩnh vực BĐS từ đầu năm 2007 ngày càng gia tăng làm cho thị trường này càng thêm sôi động. Và cuối cùng với chính sách của Nhà nước về cho Việt kiều mua nhà tại Việt Nam cũng là một nhân tố quan trọng góp phần làm cho thị trường BĐS sôi động trở lại.

Không giống như đợt sốt đất vào năm 2001 - 2003, đợt sốt lần này chỉ diễn ra cục bộ ở hai thành phố lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, khởi đầu bằng đợt tăng giá vào khoảng tháng 03 - 04/2007 và lên đến đỉnh điểm với sự kiện tranh mua căn hộ The Vista và Sky Garden III ở thành phố Hồ Chí Minh. Tại hai thành phố này, giá căn hộ cao cấp đã tăng trung bình 2 lần. Ở thành phố Hồ Chí Minh có xu hướng tăng mạnh hơn, như khu The Vista quận 2, tăng giá từ gần 1.400 USD/m^2 vào đầu năm lên đến 2.800 - 3.000 USD/m^2. Những căn hộ trong dự án Sài Gòn Pearl cuối năm 2006 có giá 1.500 USD/m^2 nhưng sang năm 2007 đã lên đến 2.900 - 3.000 USD/m^2. Khi các dự án lớn mọc lên thì giá đất nền ở các khu vực lân cận cũng tăng lên nhanh chóng. Đất nền ở quận 9, đầu năm 2007 có giá 200.000 đồng/m^2, cuối năm giá tăng lên 1 triệu đồng/m^2. Tại quận 2, đất thổ cư mua sang tay, diện tích lớn, giá tăng từ 200.000 - 400.000 đồng/m^2 lên mức 1 - 1,5 triệu đồng/m^2 [10].

Tại Hà Nội, khu The Manor tăng từ hơn 1000 USD/m^2 cuối năm 2006, lên đến mức 1.800 - 2.000 USD/m^2. Còn khu Ciputra cũng có giá lên đến 1.500 - 1.600 USD/m^2 so với mức đầu năm 800 - 900 USD/m^2. Nhưng tăng mạnh mẽ nhất trong năm 2007 tại Hà Nội là đất khu vực Mỹ Đình thuộc quận Cầu Giấy và huyện Từ Liêm. Đất biệt thự ở các khu vực Mỹ Đình I, II có giá rao bán trên thị trường khoảng 70 - 80 triệu đồng/m^2, tăng gấp đôi so với cuối năm 2006. Giá đất phân lô, đất thổ cư tại khu vực kế cận Nghĩa Tân, Cổ Nhuế, Xuân Đỉnh cũng đồng loạt tăng 1,5 - 2 lần. Cuối năm 2007, khi giá đất ở khu trung tâm Hà Nội bị đẩy lên quá cao thì giới đầu tư lại đổ sang các dự án khu vực Hà Tây như Văn Quán, An Khánh…

[10] Http://nettra.com.vn/vn/nghiencuutt/10366/index.aspx

khiến thị trường nhà đất ở đây cũng tăng lên mạnh. Giá đất nền biệt thự ở Hà Đông đã lên hơn 32 triệu đồng/m^2. Bên cạnh đó, thị trường cho thuê văn phòng cũng sôi động không kém. Vào quý IV/2007, giá văn phòng cho thuê hạng A hơn 35 USD/m^2, tăng trung bình 12%. Văn phòng hạng B có giá khoảng 25 USD/m^2, tăng trung bình 50% so với đầu năm. Hệ số sử dụng ở các văn phòng đều đạt xấp xỉ 100% [11]. Lĩnh vực cho thuê khách sạn cũng diễn ra khá nhộn nhịp. Theo số liệu của Tổng cục thống kê, lượng khách du lịch đến Việt Nam trong năm 2007 là 4,2 triệu lượt người, tăng 18% so với năm 2006, hệ số sử dụng phòng tại các khách sạn đều đạt ở mức cao, khách sạn 4 sao xấp xỉ 80%, khách sạn 5 sao khoảng 74% [12]. Tình trạng giá nhà đất cao chóng mặt như vậy vẫn còn kéo dài đến tháng 01/2008. Ở Hà Nội, văn phòng loại A tại khu vực trung tâm, giá bán và cho thuê trung bình là 50 USD/m^2, tăng 11,1% so với tháng 10/2007 và 31,58% so với tháng 10/2006. Tại một số điểm nóng khác như Mỹ Đình, Văn Khê, Văn Quán, Ciputra… giá căn hộ vẫn tiếp tục tăng trung bình 1 - 3 triệu đồng/m^2. Khu Mỹ Đình I và II, tuỳ từng vị trí, giá rao bán khoảng 15 - 17 triệu đồng/m^2. Giá chào bán ở khu Ciputra là 27 - 29 triệu đồng/m^2, khu The Manor 32 - 34 triệu đồng/m^2. Khu Golden Westlake đứng đầu bảng với giá căn hộ khoảng 48 - 51 triệu đồng/m^2 [13].

Còn tại thành phố Hồ Chí Minh, thị trường vẫn tiếp tục nóng với những đợt sốt giá dồn dập. Tại nhiều khu vực như quận 2, 7, 9… giá đất đã tăng 20% - 100%. Dự án Him Lam - Kênh Tê (quận 7), mức giá nền đất nhà phố, biệt thự vào tháng 2 được chào bán từ 50 - 70 triệu đồng/m^2 tuỳ theo diện tích, vị trí. Đất mặt tiền đường Nguyễn Thị Thập có nơi chào giá đến 90 triệu đồng/m^2. Nền đất ở nhiều dự án như Văn Minh, Huy Hoàng, Phú Nhuận… cũng tăng rất cao [14].

Nhìn chung giới đầu cơ và đầu tư nhà đất đã thu được nguồn lợi nhuận lớn từ thị trường BĐS trong năm 2007, và đặc biệt là trong khoảng thời gian từ cuối tháng 12/2007 đến tháng 2/2008. Theo tổng kết giá nhà đất tại một số dự án lớn ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh thì giá nhà đất đầu năm 2008 đã tăng cao hơn gấp hai

[11] Http://nettra.com.vn/vn/nghiencuutt/10366/index.aspx
[12] Http://nhadathaiphong.com/home/detail.php?p=news&id=114&cate_id=18
[13] Http://nhadathaiphong.com/home/detail.php?p=news&id=114&cate_id=18
[14] Http://dothi.net/News/Tin-tuc/Thi-truong/2008/01/3B9ADAB9/

đến ba lần so với đầu năm 2007. Các "bong bóng kinh tế" trong TT BĐS mang lại rất nhiều lợi nhuận bất hợp lý cho các nhà đầu tư đã bị bùng vỡ sau khi Ngân hàng nhà nước thực hiện chính sách thắt chặt tín dụng. Sở dĩ như vậy là do tình trạng lạm phát tăng cao khiến cho các ngân hàng đồng loạt tăng lãi suất và thắt chặt hơn các điều kiện cấp tín dụng làm cho các chủ đầu tư gặp rất nhiều khó khăn trong việc vay mới, gia hạn hoặc đáo hạn các khoản vay và khách hàng thì gặp khó khăn trong việc vay tiền để mua nhà. Điều này khiến cho dòng vốn cho BĐS sụt giảm mạnh. Theo thống kê của Ngân hàng nhà nước, tổng dư nợ tín dụng dành cho BĐS của toàn bộ hệ thống ngân hàng giảm từ 135.000 tỷ đồng trong tháng 4 xuống còn 115.500 tỷ đồng vào cuối tháng 9/2008, chiếm 9,15% tổng dư nợ toàn hệ thống [15]. Thêm vào đó, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao làm cho giá thành xây dựng các công trình đều phải điều chỉnh theo hướng tăng 25%. Trong bối cảnh ngành xây dựng chỉ tăng trưởng 1% (nguồn HSBC) thì việc giá xây dựng đã tăng tới 25% đã gây ra những khó khăn rất lớn cho toàn bộ lĩnh vực BĐS. Trước những sức ép đó, bước sang tháng 3 năm 2008, TT BĐS đã bắt đầu có dấu hiệu hạ nhiệt. Tại Hà Nội, những căn hộ thuộc hàng trung và cao cấp như Trung Hoà - Nhân chính, Mỹ Đình - Mễ Trì, The Manor, Ciputra, Láng Hạ, Lò Đúc, Nguyễn Chí Thanh, Ngọc Khánh giá dao động quanh mức 23 - 30 triệu đồng/m^2, giảm trung bình 25%. Còn một số căn hộ cao cấp nhất như Pacific Palace giá khoảng 75 - 80 triệu đồng/m^2 nhưng giao dịch rất nhỏ giọt… [16]. Ở thành phố Hồ Chí Minh cũng xảy ra tình trạng tương tự. Tại các khu vực từng là điểm nóng vào năm 2007 và đầu năm 2008 như khu đông (quận 2, quận 5) và khu nam thành phố (quận 7, quận 8, một phần Nhà Bè và Bình Chánh), giá đất đã giảm 20% so với thời điểm tháng 1/2008, có nơi đạt mức giảm đến 40%. Theo thống kê của công ty Vinaland, phần lớn đất đăng ký giao dịch tại công ty đều đã giảm, cụ thể tại khu đô thị An Phú - An Khánh (quận 2) đã giảm từ 45 - 60 triệu đồng/m^2 xuống còn 38 - 45 triệu đồng/m^2, còn đất của dự án Phú Xuân (huyện Nhà Bè) của công ty Vạn Phát Hưng đã giảm từ 14 - 16 triệu đồng/m^2 xuống còn 3 - 5 triệu đồng/m^2, giá căn hộ Him Lam - Nam Khánh (quận 8) cũng giảm 3 - 5 triệu đồng/m^2 xuống còn 17,5 - 18 triệu đồng/m^2…

[15] Http://ystock.net/forum/showthread.php?p=3112
[16] http://www.vietrees.com/index.php?navi=information&cat_id=193&article_id=7954

Không chỉ trên thị trường nhà, đất mà cả trên thị trường cho thuê văn phòng giá cũng giảm: giá cho thuê văn phòng hạng A, B, C lần lượt giảm từ đỉnh cao 70; 45; 39 USD/m^2 xuống còn 60; 35; 25 USD/m^2 vào cuối năm 2008. Theo dự báo của công ty tư vấn BĐS CBRE, giá văn phòng cho thuê có thể tiếp tục giảm do nguồn cung tăng mạnh trong khi nhu cầu thấp do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế. Dự kiến cung văn phòng tăng 122% trong ba năm 2009 - 2011 tương ứng với 1 triệu m^2. [17]

Trái ngược lại với thị trường nhà, đất và văn phòng cao cấp, thị trường BĐS bán lẻ và nhà ở giá rẻ đang được xem là xu hướng bùng nổ của năm 2009. Mặc dù nền kinh tế đang trên đà suy thoái nhưng thị trường bán lẻ của Việt Nam vẫn còn nhiều tiềm năng với tốc độ tăng trưởng trung bình đạt khoảng 20%/năm. Theo báo cáo của tổ chức AT Kearney, Việt Nam được đánh giá là thị trường bán lẻ tiềm năng nhất thế giới năm 2008. Trong khi đó, các nguồn cung mặt sàn bán lẻ không nhiều, các doanh nghiệp lại đang cố gắng đẩy mạnh tìm kiếm các địa điểm kinh doanh đẹp dẫn đến giá cho thuê tăng mạnh trong thời gian qua. Ở địa bàn Hà Nội, giá cho thuê ở vùng trung tâm dao động từ 65 - 150 USD/m^2/tháng, còn ở thành phố Hồ Chí Minh thì dao động trong khoảng từ 85 - 25 USD/m^2/tháng [18]. Cùng với TT BĐS bán lẻ, từ cuối năm 2008, tâm điểm chú ý của giới đầu tư kinh doanh BĐS được hướng tới "Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2009 - 2015" mà Bộ Xây Dựng trình chính phủ phê duyệt. Với tổng mức đầu tư khoảng 49.000 tỷ đồng, dự kiến chương trình này sẽ xây dựng 184.000 căn hộ, tương đương 9,58 triệu m^2 sàn để giải quyết chỗ ở cho 30% số hộ gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị từ 2010 - 2015 [19]. Theo báo cáo của Bộ Tài Chính, giá bán dự kiến tối đa của dự án này là khoảng 7 triệu đồng/m^2 còn Bộ Xây Dựng cho rằng nếu nhận được một số ưu đãi giá thì giá thành mỗi m^2 sàn nhà ở thời gian tới chỉ khoảng 5 - 6 triệu đồng và giá căn hộ 50 m^2 sẽ không quá 300 triệu đồng [20]. Cùng với tâm điểm nhà ở xã hội, phân khúc nhà giá rẻ cũng đang trở nên sôi động. Trên các sàn giao dịch BĐS, giao dịch nhà giá rẻ (dưới 1 tỷ đồng) tăng mạnh mặc dù TT BĐS đóng băng. Theo nhận định của giới chuyên gia BĐS thì chính nhu cầu thực của người dân có thu nhập trung bình và thấp là nguyên nhân tạo nên sự sôi động của phân khúc này.

[17] Http://my.opera.com/smalldreams/blog/show.dml/3047284
[18] Http://my.opera.com/smalldreams/blog/show.dml/3047284
[19] Http://vneconomy.vn/20080930104740330P0C17/49000-ty-dong-dau-tu-xay-nha-o-xa-hoi.htm
[20] Http://vneconomy.vn/20080930104740330P0C17/49000-ty-dong-dau-tu-xay-nha-o-xa-hoi.htm

Vì vậy phân khúc nhà giá rẻ đang thu hút được sự chú ý của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Từ giữa tháng 2/2009, thị trường căn hộ sơ cấp có dấu hiệu "ấm" trở lại do việc các công ty BĐS giảm giá bán nhằm thu hút khách hàng. Hoàng Anh Gia Lai khởi đầu cho trào lưu này bằng cách giảm giá 40 - 50% giá bán khu căn hộ Hoàng Anh River View và Phú Hoàng Anh. Tiếp sau đợt giảm giá này, hàng loạt các công ty BĐS khác cũng giảm giá căn hộ từ 10 - 20%. Như vậy, sự "ấm" dần lên của phân khúc căn hộ cao cấp sơ cấp không phải là do sự sốt nóng về giá như các thời gian trước mà là do trào lưu giảm giá đã "kích hoạt" trở lại các giao dịch vốn bị đóng băng trong thời gian qua. Tuy nhiên nhờ sự sôi động của thị trường sơ cấp mà giá căn hộ cao cấp trên thị trường chuyển nhượng có dấu hiệu tích cực hơn khi giá nhà tăng 1% trong tháng 02/2009 (xem đồ thị 1). Cùng với sự "ấm" lên của thị trường căn hộ cao cấp là sự sôi động của phân khúc thị trường nhà ở giá rẻ do thực tế cầu về loại nhà ở này rất cao (chiếm khoảng 80%). Chẳng hạn như ngày 19/03/2009, Tổng công ty xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam (Vinaconex) vừa đưa vào sử dụng hai toà nhà 5 tầng tại khu nhà ở xã Thuỷ Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội với giá bán 195 triệu đồng/căn hộ với diện tích rộng 50 m^2. Đồng thời, Vinaconex cũng công bố kế hoạch xây dựng nhà ở giá rẻ cho người có thu nhập thấp trong giai đoạn 2008 - 2010 tại các tỉnh thành phố như: Nghệ An, Nha Trang, Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội… Góp phần vào sự sôi động của TT BĐS là việc các ngân hàng hạ lãi suất cho vay giúp cho các nhà đầu tư kinh doanh BĐS tiếp cận với nguồn vốn tín dụng dễ dàng hơn. Chẳng hạn như Vietcombank cho Indochina Land vay 44 triệu USD để đầu tư vào dự án khu phức hợp trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở Indochina Plaza Hanoi theo một thoả thuận vào ngày 19/02/2009; ngân hàng BIDV cũng cho Hoàng Anh Gia Lai vay 5.650 tỷ đồng vào trung tuần tháng 1… [21]. Nhìn chung các giao dịch BĐS hiện nay chủ yếu tập trung vào BĐS giá thấp và BĐS bán lẻ vì các nhà đầu tư muốn bảo toàn vốn, kỳ vọng vào khả năng tăng giá trong tương lai khi mà các kênh đầu tư khác như vàng, chứng khoán và ngoại tệ được xem là không an toàn trong thời buổi khủng hoảng kinh tế như hiện nay, nguồn cung BĐS

[21] Http://my.opera.com/smalldreams/blog/show.dml/3047284

giá thấp và BĐS bán lẻ vẫn còn khan hiếm và với việc lãi suất ngân hàng xuống thấp thì đây là kênh đầu tư an toàn nhất.

<u>Đồ thị 1</u>: Biến động giá căn hộ cao cấp năm 2007 - 2/2009

Nguồn: Bản tin BĐS Việt Nam - VietRees

Nhận xét: giai đoạn bong bóng ở Mỹ mà giá cả và khối lượng giao dịch cao kéo dài 5 năm nhưng ở nước ta, khoảng thời gian đó rất ngắn, chỉ trong khoảng 3 năm như giai đoạn 2001 - 2003, thậm chí chỉ trong vòng chưa đầy một năm như giai đoạn 2007 - 2008. Nếu quý I/2007, TT BĐS còn đang lạnh và các cuộc thảo luận của các chuyên gia nhằm đưa ra giải pháp cho thị trường chưa đến hồi kết thì sang quý II thị trường đã trở nên "nóng" đột ngột, kéo dài được khoảng gần một năm rồi lại bị đóng băng kể từ tháng 3/2008. Sau một năm bị đóng băng, đến đầu năm 2009 TT BĐS lại có những dấu hiệu "ấm" dần lên. Như vậy có thể thấy là TT BĐS Việt Nam biến động hết sức phức tạp và luôn trong tình trạng bất ổn định, vì vậy không ai dám chắc rằng tín hiệu "ấm" lên hiện nay là "ảo" hay "thực".

II. Những ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến tăng trưởng kinh tế

TT BĐS Việt Nam là thị trường "non trẻ" với quy mô nhỏ và thời gian hình thành chưa lâu (chính thức hình thành từ năm 1993 với sự ra đời của Luật đất đai), tuy nhiên nó cũng từng bước khẳng định được vai trò của mình trong nền kinh tế. Mỗi năm, TT BĐS xây dựng được hàng triệu mét vuông nhà, tạo dựng các cơ sở hạ tầng, vật chất kỹ thuật, thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, và tạo công ăn việc làm cho hàng triệu người dân. Tính từ năm 1991 đến năm 2000, các đô thị trong cả nước đã xây dựng được trên 50 triệu m^2 nhà, bình quân mỗi năm xây dựng được khoảng 5 triệu m^2. Trong 5 năm tiếp theo, từ 2001 đến 2005, trung bình mỗi năm xây dựng được khoảng 17 triệu m^2 nhà. Đến năm 2004, cả nước đã có khoảng

1.300 dự án phát triển nhà và đô thị đã được phê duyệt và đang xây dựng với 57,5 triệu m^2, tổng vốn đầu tư là 43.300 tỷ đồng. Cũng trong thời gian này, theo báo cáo của Bộ Xây Dựng thì trung bình mỗi năm đưa vào sử dụng khoảng 20 triệu m^2 nhà ở đô thị, riêng năm 2004 diện tích nhà ở đưa vào sử dụng là 21,8 triệu m^2. Trong năm 2005, các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây Dựng đầu tư khoảng 7.300 tỷ đồng để thực hiện 227 dự án phát triển nhà và các khu đô thị mới [2, tr 72]. Và tính đến tháng 12/2008, trên cả nước đã có 1.021,7 triệu m^2 nhà, bình quân 12 m^2 sàn/người [22]. Với việc xây dựng hơn 1 tỷ m^2 nhà như vậy, TT BĐS đã kéo theo sự phát triển của các thị trường khác. Ảnh hưởng của TT BĐS đến GDP được phản ánh qua sự biến động của lượng vốn đầu tư, sự đóng góp vào ngân sách nhà nước, số lượng công ăn việc làm, giá trị xuất khẩu ròng và tiêu dùng cuối cùng.

1. Ảnh hưởng đến vốn đầu tư

Sau cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ Châu Á năm 1997 - 1998 làm cho TT BĐS đóng băng, từ năm 2000, cùng với sự phục hồi nền kinh tế trong nước, thị trường BĐS đã bắt đầu sôi động. TT BĐS có sự chuyển biến như vậy là do cơ hội xuất hiện các dòng đầu tư mới sau khi hiệp định thương mại Việt - Mỹ được ký kết, những quy định trong Luật đất đai năm 2001 được sửa đổi theo hướng mở rộng thêm quyền năng của những người sử dụng đất và những thay đổi trong chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà đất đã làm cho cầu về nhà đất gia tăng. Không chỉ có sự tăng lên của nguồn vốn đầu tư nước ngoài mà nguồn vốn ầu tư trong nước cho TT BĐS cũng tăng lên do yêu cầu phát triển cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật của quá trình đô thị hoá trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2001 - 2010. Bảng 1 và biểu đồ 1 sau đây thể hiện tổng vốn đầu tư toàn xã hội và số vốn đầu tư cho BĐS giai đoạn 2000 - 2008.

<u>Bảng1</u>: Tổng vốn đầu tư toàn xã hội và vốn đầu tư cho BĐS

Đơn vị: tỷ đồng

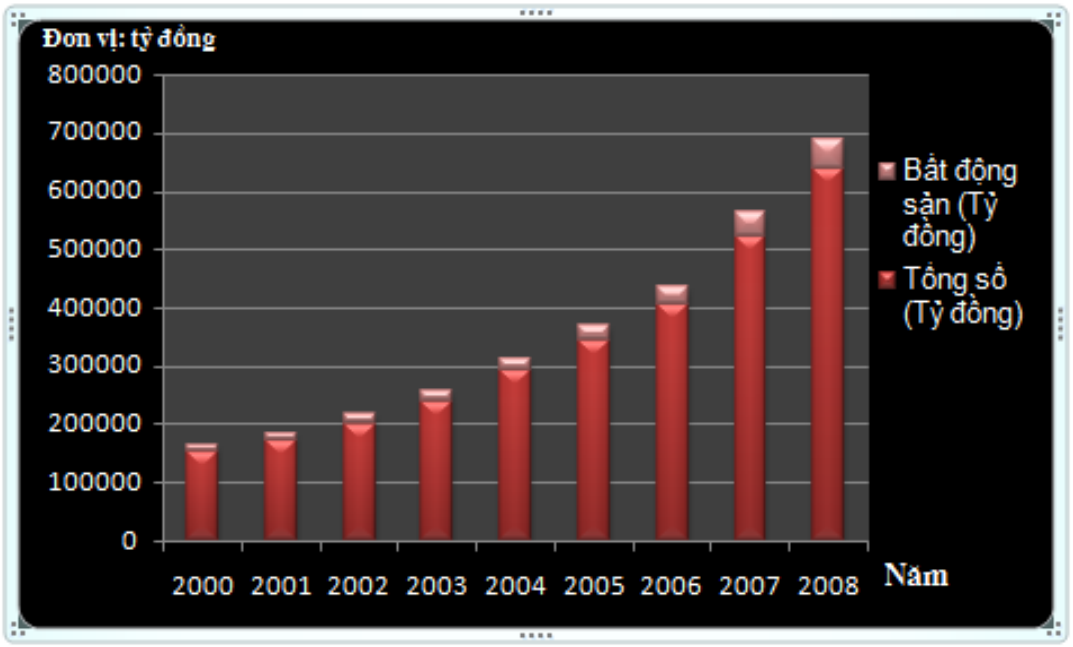
Năm	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Tổng
Tổng số (1)	151.183	170.496	200.145	239.246	290.927	343.135	404.712	521.700	636.474	2.958.018

[22] Http://tuanvietnam.net/vn/tulieusuyngam/5914/index.aspx

Bất động sản (2)	12.047	13.755	16.949	19.343	21.771	25.535	31.576	42.069	51.325	234.370
Tỷ trọng (2)/(1) (%)	7,97	8,07	8,47	8,09	7,48	7,44	7,80	8,07	8,06	7,92

Nguồn: Trang thông tin điện tử chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam
http://www.chinhphu.vn/portal/page?_pageid=33,5913832&_dad=portal&_schema=PORTAL

Biểu đồ 1: Tổng vốn đầu tư cho xã hội và vốn đầu tư vào thị trường BĐS từ năm 2000 - 2008



Bảng 1 và biểu đồ 1 thể hiện quy mô vốn đầu tư vào TT BĐS giai đoạn 2000 - 2008. Từ năm 2000 trở lại đây, lượng vốn đầu tư vào TT BĐS diễn biến theo xu hướng phục hồi dần dần và tăng đều qua các năm với tốc độ tăng lên nhanh chóng. Trong cả giai đoạn 2000 - 2008, TT BĐS đã thu hút được 234.370 tỷ đồng, chiếm 7,92% trong tổng số 2.958.018 tỷ đồng của tất cả các lĩnh vực. Tốc độ tăng trưởng trung bình của cả giai đoạn đạt 20,08% trong đó thấp nhất là năm 2000 với số vốn là 12.047 tỷ đồng và cao nhất là năm 2008 với số vốn đầu tư là 51.325 tỷ đồng, cao gấp 1,22 lần so với năm 2007 và gấp 4,26 lần so với năm 2000. Về cơ cấu vốn đầu tư vào TT BĐS so với tổng vốn đầu tư toàn xã hội thì thị trường này chiếm một vị trí khiêm tốn từ 7,44% (năm 2005) đến 8,07% (năm 2001 và 2007).

Trong tổng số vốn đầu tư vào TT BĐS đáng chú ý nhất là dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI - Foreign Direct Investment) - nguồn vốn quan trọng cho sự phát triển của đất nước ta. Quá trình cải cách và đổi mới kinh tế nước ta trong hơn 20 năm qua đã cho thấy vai trò tích cực của FDI, đóng góp trực tiếp khoảng 18% vào GDP, 36 - 37% vào xuất khẩu (nếu tính cả dầu thô là 55 - 56%), hơn 1/3 sản xuất công nghiệp, tạo hơn 1,45 triệu việc làm trực tiếp và gián tiếp… Đối với TT BĐS nói riêng thì dòng vốn đầu tư cho TT BĐS luôn chiếm hơn 50% tổng số vốn FDI vì Việt Nam muốn thực hiện thành công quá trình đô thị hoá, công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước thì cơ sở vật chất hạ tầng kỹ thuật cần phải đi trước. Bảng 2 sau đây thể hiện số dự án FDI đầu tư vào TT BĐS cũng như lượng vốn đăng ký và lượng vốn giải ngân cho thị trường này giai đoạn 2000 - 2008.

Bảng 2: Số lượng dự án và vốn FDI đổ vào thị trường BĐS từ năm 2000-2008

Năm	Số dự án vào TT BĐS	Tổng số dự án	FDI vào TT BĐS (triệu USD)	Tổng FDI đăng ký (triệu USD)	FDI giải ngân vào TT BĐS (triệu USD)	FDI giải ngân vào các ngành (triệu USD)
2000	36	391	478,4	2.838,9	449,7	2.418,5
2001	37	555	407,3	3.142,8	276,4	2.428,7
2002	43	808	411,5	2.998,2	135,8	3.022,1
2003	45	791	435,7	3.191,2	160,5	2.270,0
2004	56	811	468,8	4.547,6	367,0	2.851,3
2005	46	970	577,4	6.939,8	566,6	3.307,1
2006	66	987	1.658,5	12.003,8	559,1	4.140,2
2007	173	1.445	7.307,4	17.855,9	1.815,7	6.365,6
2008	572	1.171	32.620	60.271,4	6.105,2	11.500,0
Tổng	1.074	7.929	44.001,3	113.289,6	10.724,5	38.303,5

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ các báo cáo về FDI giai đoạn 2000 - 2008 của Tổng cục thống kê và Cục đầu tư nước ngoài

Theo số liệu bảng 2, trong giai đoạn này, số lượng dự án cũng như số vốn đầu tư vào TT BĐS đều tăng dần qua các năm tuy tốc độ tăng tương đối chậm. Trong đó, thấp nhất là năm 2000 với 36 dự án (chiếm 3,35% tổng dự án) và cao nhất là năm 2008 với 572 dự án (chiếm 53,26% tổng dự án). Năm 2008 được xem là năm bội thu FDI của Việt Nam với số dự án tăng lên 330,64%, số vốn đăng ký tăng 337,54% và số vốn giải ngân tăng 336,24% so với năm 2007. Tương ứng với sự tăng trưởng về số lượng các dự án là sự tăng trưởng về vốn đầu tư của các dự án

đó. Nhưng bảng số liệu cho thấy năm 2001 lại là năm có lượng vốn FDI đăng ký thấp nhất chỉ có 407,3 triệu USD và năm 2008 là năm có lượng vốn FDI đăng ký cao nhất với 60.271,4 triệu USD cũng như có tốc độ tăng trưởng về vốn đăng ký cao nhất là 337,54%. Nhìn chung trong cả giai đoạn này, mặc dù FDI vào TT BĐS chỉ chiếm một tỷ trọng khiêm tốn về số dự án (trung bình 13,55%) nhưng lại chiếm tỷ trọng tương đối lớn về số vốn đăng ký (trung bình 38,84%), điều này chứng tỏ rằng các dự án vào thị trường BĐS là những dự án lớn, chiếm nhiều vốn đầu tư. Cũng căn cứ vào bảng 2 có thể thấy tình hình thực hiện các dự án FDI vào TT BĐS diễn ra theo chiều hướng phức tạp, lượng vốn giải ngân biến động không đều qua các năm. Nhìn chung tốc độ giải ngân trung bình của FDI vào TT BĐS trong giai đoạn này là 24,37%, thấp hơn so với tốc độ giải ngân trung bình của FDI chung vào các ngành (33,81%). Trong đó năm 2005 là năm có tốc độ giải ngân FDI vào TT BĐS cao nhất (98,13%) và năm 2008 với số vốn đăng ký (60.271,4 triệu USD) và số vốn giải ngân (11.500,0 triệu USD) cao nhất nhưng lại có tốc độ giải ngân thấp nhất (18,72%). Như vậy rõ ràng là năm có số vốn giải ngân cao nhất chưa hẳn đã là năm FDI giải ngân vào TT BĐS chiếm tỷ lệ cao nhất so với tổng FDI của các ngành. Đồng thời số vốn thực hiện cũng không diễn biến cùng chiều với số vốn đăng ký và số dự án cấp mới. Số vốn và số dự án thì biến động theo xu hướng tăng dần còn số vốn giải ngân các dự án thì biến động theo hai xu hướng: từ năm 2000 đến năm 2002 có xu hướng giảm dần và từ năm 2003 đến 2008 thì lại tăng dần. Sự biến động này là do chịu ảnh hưởng trực tiếp của diễn biến trên TT BĐS. Thời gian từ năm 2000 đến 2003 TT BĐS đang rơi vào tình trạng ngưng trệ, mọi giao dịch tạm trùng xuống, thị trường bước vào thời kỳ trầm lắng, do đó các nhà đầu tư nước ngoài cũng rơi vào tình trạng lúng túng, hoặc là thiếu vốn hoặc là không thể giải ngân do thua lỗ. Từ năm 2004 đến 2007, TT BĐS dần dần có dấu hiệu phục hồi tuy rất chậm chạp. Nhờ có đổi mới các cơ chế chính sách và luật lệ của nhà nước theo chiều hướng ngày càng thông thoáng hơn nên càng ngày các nhà đầu tư càng yên tâm hơn, vững tin hơn với các quyết định đầu tư của mình. Do đó, tỷ lệ vốn FDI giải ngân đã nhanh chóng tăng trở lại. Năm 2008 với sự đóng băng của TT BĐS cũng như ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính thế giới, tốc độ giải ngân của FDI vào này lại giảm xuống nhanh chóng (18,72%). Như vậy, tốc độ giải ngân FDI vào

TT BĐS nói riêng và của tất cả các ngành nói chung là rất thấp, đây chính là một hạn chế của Việt Nam trong việc phát huy hiệu quả nguồn vốn FDI thu hút được.

Bên cạnh nguồn vốn FDI vào TT BĐS thì đầu tư của Nhà nước vào thị trường cũng có vai trò rất quan trọng. Bảng 3 cho biết tỉ lệ đầu tư công theo ngành và bảng 4 cho biết đầu tư của Tập đoàn kinh tế và các Tổng công ty. Căn cứ vào bảng 3 có thể thấy được tỷ trọng đầu tư của Nhà nước vào TT BĐS so với các ngành khác giai đoạn 2001 - 2007 tăng dần qua các năm trong đó đầu tư vào TT BĐS chỉ chiếm một tỷ lệ khiêm tốn là 5,76%, thấp nhất là năm 2001 với 4,1% và cao nhất là năm 2007 với 6,4%. Bảng 4 cho thấy lượng tài sản Nhà nước đầu tư vào TT BĐS (tính đến 31/12/2007) đứng thứ hai (chỉ sau đầu tư vào các ngân hàng cổ phần) với tổng số vốn đầu tư là 1.463 tỷ đồng, tương đương 18% tổng tài sản đầu tư ra bên ngoài của Nhà nước.

Bảng3: **Đầu tư công theo ngành**

Đơn vị % trên tổng số đầu tư công

Ngành	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nông, lâm ngư nghiệp	9,0	8,2	8,7	7,0	7,2	6,8	6,7
Công nghiệp, khai khoáng và năng lượng	42,9	40,7	31,9	36,2	35,9	34,5	32,9
Xây dựng	3,5	5,1	5,1	4,6	4,6	4,8	4,6
Thương mại	2,0	4,6	3,2	2,0	1,7	1,7	1,6
Khách sạn nhà hàng và du lịch	0,6	0,8	1,3	0,4	0,4	0,4	0,4
Giao thông vận tải	20,9	22,5	20,8	22,4	23,5	22,9	20,8
Tài chính và tín dụng	0,5	0,2	0,9	0,5	0,5	0,5	0,5
Khoa học và kỹ thuật	1,9	0,3	0,7	1,0	0,9	1,4	1,5
Bất động sản cho thuê và tư vấn	0,6	0,8	0,9	1,5	1,3	1,5	1,8
Quản lý Nhà nước và quốc phòng	3,6	2,7	3,5	5,9	6,0	6,4	6,4
Giáo dục và đào tạo	5,3	3,8	4,4	5,9	5,4	5,4	5,2
Chăm sóc sức khoẻ	2,3	2,1	2,5	3,9	3,4	3,2	3,0
Văn hoá giải trí và thể thao	1,6	2,2	2,8	2,7	2,5	2,5	2,4
Các tổ chứ Đảng đoàn thể	0,3	0,3	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4
Các dịch vụ cá nhân và công cộng	5,0	5,7	6,0	5,7	6,3	7,8	12,0
Tổng	100	100	100	100	100	100	100

Nguồn : Dựa trên số liệu của TCTK.

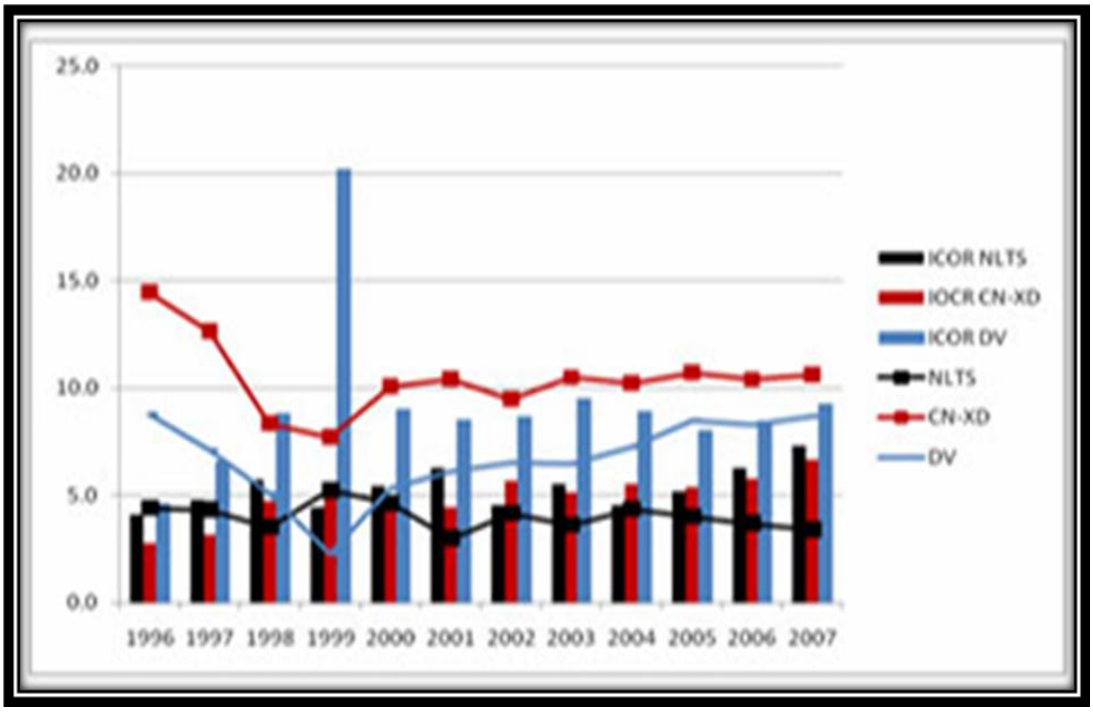
Bảng 4: **Đầu tư của Tập đoàn Kinh tế và các Tổng công ty**

Đầu tư ra bên ngoài (Tính đến 31/12/2007)	Số lượng TĐKT và TCT	Khối lượng (tỷ đồng)	% vốn cổ phần	% tài sản
Quỹ đầu tư và chứng khoán	13	1.061	0,31	0,13
Các công ty giao dịch chứng khoán	13	420	0,12	0,05
Các ngân hàng cổ phần	18	4.426	1,30	0,55
Bất động sản	19	1.463	0,43	0,18
Tổng		7370		

Nguồn : Báo cáo của thủ tướng Chính phủ trước Quốc hội ngày 31/5/2008

Cùng với ngành dịch vụ, ngành công nghiệp - xây dựng chiếm đến hơn 80% lượng vốn đầu tư của toàn xã hội. Tuy nhiên, hiệu quả sử dụng vốn của hai ngành này lại thấp, được thể hiện qua chỉ số ICOR trong biểu đồ 2.

Biểu đồ 2: **Tăng trưởng và hệ số ICOR của các ngành, 1996 - 2007**



Nguồn: Niên giám thống kê các năm, TCTK 2008

Căn cứ vào biểu đồ 2 có thể thấy rằng chỉ số ICOR của ngành công nghiệp - xây dựng cao hơn nhiều so với ngành dịch vụ và ngành nông, lâm, thuỷ sản chứng tỏ hiệu quả sử dụng vốn của ngành này không cao. Biểu đồ 3 cũng cho thấy chỉ số

ICOR biến động theo chiều hướng phức tạp, không đều qua các năm. Từ năm 1996 đến 1999 chỉ số ICOR giảm từ 14,96 xuống còn 5,61. Đây chính là giai đoạn biến động nhiều nhất của chỉ số này. Và từ năm 2000 đến 2007 chỉ số này chỉ dao động trong khoảng10 đến 10,78 chứng tỏ hiệu quả sử dụng vốn của giai đoạn này ít biến động, tuy nhiên vẫn không hiệu quả do chỉ số này còn quá cao. Điều đó chứng tỏ rằng sự đóng góp của ngành này vào tăng trưởng kinh tế chủ yếu dựa vào sự tăng vốn, hàm lượng khoa học công nghệ đóng góp vào tăng trưởng còn rất thấp có nghĩa là tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn nghiêng theo chiều rộng hơn là chiều sâu. Do đó, nhà nước cần phải có nhiều biện pháp, chính sách hơn nữa để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn trong lĩnh BĐS nói riêng và cả nền kinh tế nói chung để đạt được sự tăng trưởng kinh tế theo chiều sâu.

2. Tạo công ăn việc làm

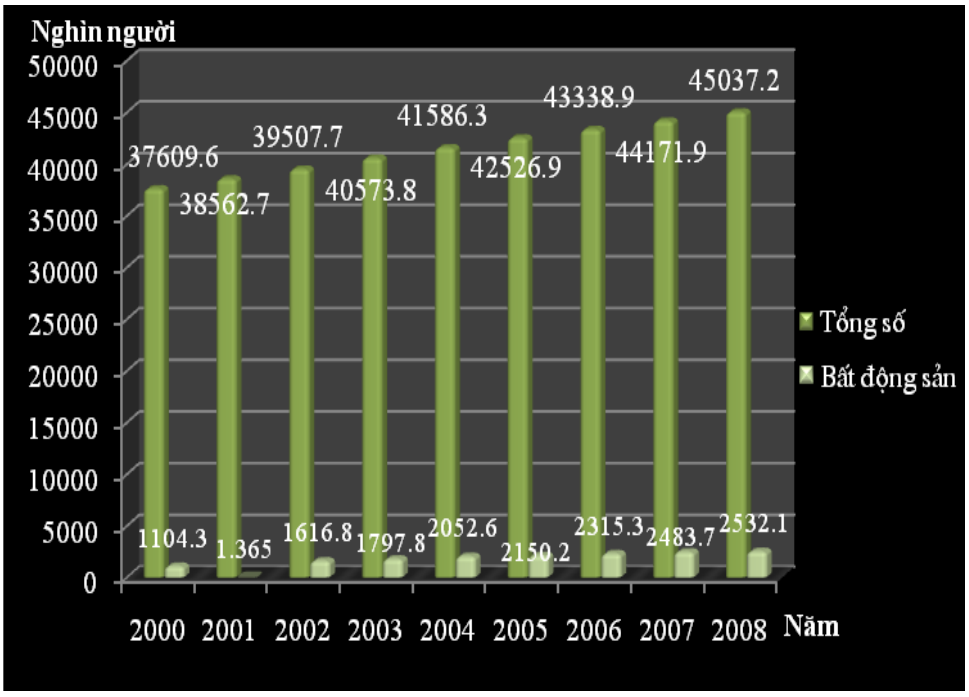
TT BĐS được coi là thị trường của các thị trường. Sự phát triển của thị trường này sẽ thúc đẩy các thị trường khác phát triển theo, trong đó có thị trường lao động. Tuy còn "non trẻ" nhưng mỗi năm TT BĐS Việt Nam cũng đã góp phần giải quyết vấn đề công ăn việc làm cho hàng triệu người lao động. Bảng 5 và biểu đồ 3 sau đây cho biết số lượng lao động làm việc trong TT BĐS và tổng số lao động trên cả nước trong giai đoạn 2000 - 2008.

Bảng 5: Lượng lao động của cả nước và lượng lao động của thị trường BĐS (2000 - 2008)

Năm	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tổng số	**37.609,6**	**38.562,7**	**39.507,7**	**40.573,8**	**41.5863**	**42.526,9**	**43.338,9**	**44.171,9**	**45.037,2**
Bất động sản	1.104,3	1.365	1.616,8	1.797,8	2.052,6	2.150,2	2.315,3	2.483,7	2.532,1

Nguồn: Trang thông tin điện tử chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam - http://www.chinhphu.vn/portal/page?_pageid=33,5913832&_dad=portal&_schema=PORTAL

Biểu đồ 3: Lượng lao động của cả nước và lượng lao động của thị trường BĐS (2000 - 2008)



Biểu đồ 3 cho thấy năm 2008 là năm có số lượng lớn nhất với 2.532,1 và năm thấp nhất là năm 2000 với lượng lao động là 1.104,3. Tuy nhiên, xét về góc độ tạo ra việc làm mới thì năm 2008 lại là năm tạo ra được số việc làm mới ít nhất với 48,4 việc, trong khi đó hai năm có số lao động ít nhất lại tạo ra số lượng việc làm mới cao nhất là năm 2000 với 260,7 việc và năm 2002 với 251,8 việc và năm 2007 - năm phát triển mạnh nhất của TT BĐS chỉ tạo ra 168,4 việc. Điều này chứng tỏ rằng năng suất lao động của lĩnh vực này ngày càng cao hơn. Đây là một dấu hiệu tích cực chứng tỏ sự phát triển của khoa học cộng nghệ được áp dụng vào lĩnh vực này cũng như chất lượng lao động của lĩnh vực này ngày càng cao hơn.

3. Đóng góp của ngân sách nhà nước

Cùng với sự phát triển của TT BĐS, các cá nhân và doanh nghiệp đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực BĐS đóng góp ngày càng nhiều hơn cho NSNN thông qua các loại thuế và lệ phí như thuế đất và nhà ở, thuế trước bạ, thuế chuyển nhượng tài sản, lệ phí quyền sử dụng đất… Cơ cấu của các khoản thuế và lệ phí này trong giai đoạn 2001 - 2007 được thể hiện rõ trong bảng 6, và giá trị đóng góp vào NSNN qua các năm (từ 2000 - 2007) của các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS được thể hiện trong bảng 7.

Bảng 6: Cơ cấu nguồn thu của chính phủ

% Tổng doanh thu	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Thu thuế	78,5	80,2	74,8	69,6	71,4	79,6	77,9
Thuế GTGT	18,6	21,3	21,0	19,5	19,2	20,7	22,1
Thuế TTĐB	6,0	6,0	5,6	6,4	6,6	6,5	5,5
Thuế TNDN	32,1	30,3	30,0	28,7	31,8	38,2	32,6
Thuế TNCN	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8	2,0	2,3
Thuế XNK	16,8	18,0	14,2	10,9	9,9	10,0	12,2
Thuế đất, nhà ở	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Thuế trước bạ	0,4	0,3	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3
Thuế chuyển nhượng tài sản	1,1	1,1	1,1	1,3	1,2	1,3	1,8
Lệ phí quyền sử dụng đất	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,7
Thuế sử dụng đất nôngnghiệp	0,8	0,6	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Thuế khác	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Thu ngân sách ngoài thuế	19,6	18,0	23,3	29,0	27,0	19,0	20,8
Viện trợ không hoàn lại	1,9	1,8	1,9	1,4	1,6	1,4	1,3
Tổng thu nhập	100	100	100	100	100	100	100

Nguồn: Báo cáo của Bộ Tài Chính năm 2007

Bảng 7: **Đóng góp của các doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh BĐS vào NSNN**

Năm	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Tổng số thuế (tỷ đồng)	82.513,7	86.300,6	116.634,4	125.973	144.060	199.811	175.340	466.438
BĐS (tỷ đồng)	2.604,6	2.727	3.962,8	4.312,3	4.931,5	6.840	6.002,3	16.020,5

Nguồn: Trang thông tin điện tử chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam - http://www.chinhphu.vn/portal/page?_pageid=33,5913832&_dad=portal&_schema=PORTAL

Căn cứ vào bảng 7 cho thấy đóng góp của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS đã tăng gấp 6,15 lần trong vòng 8 năm, từ năm 2000 với mức đóng góp là 2.604,6 tỷ đồng, lên đến 16.020,5 tỷ đồng vào năm 2007. Những con số này chưa phải là cao

so với tổng nguồn thu của NSNN, tuy nhiên nó đã chứng tỏ phần nào sự đóng góp ngày càng tăng của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực BĐS cho NSNN nói riêng cũng như cho nền kinh tế Việt Nam nói chung. Năm 2007 cùng với sự phát triển "nóng" của TT BĐS cả về lượng vốn đầu tư cũng như số dự án BĐS đã đăng ký và hoàn thành thì việc tăng đóng góp vào NSNN của lĩnh vực này được coi là một hệ quả tất yếu. Tuy nhiên nếu xét về tỷ trọng đóng góp trong lĩnh vực BĐS so với tổng nguồn thu cho NSNN thì chỉ dao động trong khoảng từ 0,3 - 0,34% và tỷ trọng này không tăng đều qua các năm. Năm 2007 tuy có số lượng đóng góp lớn nhất nhưng năm 2002 lại là năm có tỷ trọng đóng góp cho NSNN lớn nhất. Điều này chứng tỏ hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực BĐS và sự quản lý của Nhà nước bằng hệ thống thuế và lệ phí đối với lĩnh vực BĐS chưa thật hiệu quả. Đây cũng là một vấn đề mà Nhà nước cần quan tâm để có hướng giải quyết phù hợp.

4. Đóng góp vào xuất khẩu ròng

TT BĐS Việt Nam không chỉ đáp ứng được nhu cầu về BĐS cho người dân trong nước với chất lượng ngày càng tốt hơn mà từ năm 2000 đã bắt đầu xuất khẩu sản phẩm dịch vụ BĐS. Tuy nhiên, doanh thu mang lại từ hoạt động xuất khẩu chủ yếu là từ các doanh nghiệp có vốn FDI. Bảng 8 dưới đây cho biết giá trị xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI vào TT BĐS.

Bảng 8: **Giá trị xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI vào thị trường BĐS**

Năm	Giá trị XK của DN có FDI vào TT BĐS (1)(triệu USD)	Tổng giá trị XK của các DN có FDI (2)(triệu USD)	Cơ cấu (1)/(2) (%)
2000	36,3	3828,9	0,95
2001	40,5	3958,3	1,02
2002	68,0	5014,6	1,36
2003	14,6	3594,0	0,41
2004	24,0	8807,6	0,27
2005	70,0	11159,8	0,63
2006	33,7	14627,5	0,23

2007	72,3	18723,6	0,39

Nguồn:Báo cáo về FDI giai đoạn 2000 - 2008 của Cục đầu tư nước ngoài

Bảng 8 cho thấy doanh thu mang lại từ hoạt động xuất khẩu của các doanh nghiệp có vốn FDI trong lĩnh vực BĐS chỉ mới dừng lại ở những con số rất khiêm tốn. Về số tuyệt đối thì cao nhất là năm 2007 với 72,3 triệu USD, tiếp đến là năm 2005 với 70 triệu USD, và năm 2002 với 68 triệu USD. Về tỷ trọng so với tổng doanh thu từ hoạt động xuất khẩu của các doanh nghiệp có vốn FDI thì năm 2002 lại chiếm tỷ lệ cao nhất là 1,36%, thấp nhất là năm 2006 chỉ với 0,23%. Lý do mà doanh thu xuất khẩu từ lĩnh vực này còn rất thấp là do Việt Nam đang trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá, lúc này những cơ sơ hạ tầng, nhà cửa… được xây dựng nên chủ yếu là để phục vụ cho người dân trong nước và một phần rất nhỏ người nước ngoài, do đó hoạt động xuất khẩu BĐS vẫn chưa phát triển. Tuy nhiên, nó vẫn góp phần mang lại ngoại tệ cho đất nước, dù chưa nhiều nhưng cũng góp một phần nhỏ vào việc cân bằng cán cân thanh toán. Nhưng không vì thế mà chúng ta bằng lòng với những con số rất thấp này. Ngược lại, Nhà nước và các doanh nghiệp phải phối hợp cùng nhau để thực hiện tốt hơn khâu đầu ra của sản phẩm. Chúng ta không chỉ xây dựng để phục vụ nhu cầu trong nước mà còn phải đáp ứng cả nhu cầu của các đối tác nước ngoài. Có như vậy chúng ta mới nâng cao và hoàn thiện hơn chất lượng các sản phẩm cũng như những dịch vụ được tạo ra.

5. Ảnh hưởng đến chi tiêu cho tiêu dùng

Theo như phân tích trong mục III của chương I thì sự biến động của TT BĐS cũng ảnh hưởng đến cả sự chi tiêu cho tiêu dùng. Khi TT BĐS phát triển thì chính nó sẽ tiêu dùng rất nhiều nguyên vật liệu xây dựng, điện, nước, đồ nội thất, thiết bị gia đình, đồ điện tử… đồng thời tăng thu nhập cho nhiều người lao động. Khi thu nhập tăng lên thì người dân sẽ tiêu dùng và tiết kiệm nhiều hơn. Và ngược lại khi thị trường này đóng băng như giai đoạn hiện nay thì chi tiêu cho tiêu dùng sẽ bị cắt giảm. Bảng 9 dưới đây cho biết sự đóng góp của chi tiêu cho tiêu dùng vào tăng trưởng GDP của năm 2007, 2008 và dựa đoán cho năm 2009, 2010. Năm 2008 do TT BĐS đóng băng và giá vật liệu xây dựng tăng cao nên chi tiêu cho tiêu dùng trong xây dựng đã giảm 46,34% so với năm 2007. Thêm vào đó bắt đầu từ cuối năm 2008, Việt Nam đã bắt đầu chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới

nên người dân lo ngại rằng TT BĐS Việt Nam không thể phục hồi ngay được. Chính vì thế mà tiêu dùng cho BĐS của người dân năm 2009 được dự đoán sẽ giảm 11,76% so với năm 2008. Đồng thời theo dự báo của Economist Intelligence Unit thì sang năm 2010 tiêu dùng cho BĐS của Việt Nam sẽ bắt đầu tăng trở lại với mức tăng kỳ vọng là 1,11% so với năm 2009. Đứng trước thực trạng này, chính phủ đã có một số biện pháp, chính sách để làm "tan băng" TT BĐS, kích thích tiêu dùng của người dân như hạ thấp lãi suất cho vay, nới lỏng hơn các điều kiện cho vay tiêu dùng… và đặc biệt là "chương trình đầu tư cho nhà ở xã hội giai đoạn 2009 - 2015" trị giá khoảng 49.000 nghìn tỷ đồng được coi là lời giải cho TT BĐS 2009. Hi vọng rằng các biện pháp, chính sách này của chính phủ sẽ nhanh chóng phát huy tác dụng không chỉ để đạt mục tiêu trước mắt là kích thích tiêu dùng mà còn từng bước đưa thị trường BĐS Việt Nam tiến lên trên con đường phát triển bền vững.

Bảng 9: **GDP theo tiêu dùng**

(Giá trị đóng góp vào GDP tính theo giá so sánh năm 1994 (đơn vị: tỉ VNĐ), % thay đổi qua các năm)

Năm	2007 a	2008 a	2009 b	2010 b
Tiêu dùng tư nhân	302,184 9,6	312,235 3,3	324,723 4,0	337,189 3,8
Tiêu dùng chính phủ	30,272 8,9	32,694 8,0	35,244 7,8	37,711 7,0
Đầu tư cơ bản	179,993 23,0	205,192 14,0	214.836 4.7	224,504 4,5
Cầu trong nước cuối cùng	521,449 13,9	550,120 7,4	574,802 4,5	599,404 4,3
Xây dựng	19,018 1,2 c	10,200 -1,9 c	9,000 - 0.2 c	9,100 0,0 c
Tổng cầu trong nước	531,467 14,6	506,320 5,4	583,802 4,2	608,504 4,2
Xuất khẩu hàng hoá và dịch vụ	450,236 15,3	495,767 10,1	487,290 -1,7	489,843 0.5
Nhập khẩu hàng hoá và dịch vụ	499,034 21,4	574,962 15,2	570,643 -0,8	575,010 0.8
Cán cân thanh toán quốc tế	-48,779 -6,6 c	-79,195 -6,6 c	-83,353 -0,8 c	-85,176 -0,4 c
GDP	461,443 8,5 d	490,181 6,2 d	505,049 3,0	525,337 4,0

a: Economist Intelligence Unit đánh giá

b: Economist Intelligence Unit dự đoán

c: Đóng góp vào tăng trưởng GDP thực tế (theo phần trăm của GDP thực tế năm trước)

d: Hiện nay

Nguồn: Báo cáo về Việt Nam của Economist Intelligence Unit, United Kingdom

6. Ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến tăng trưởng GDP

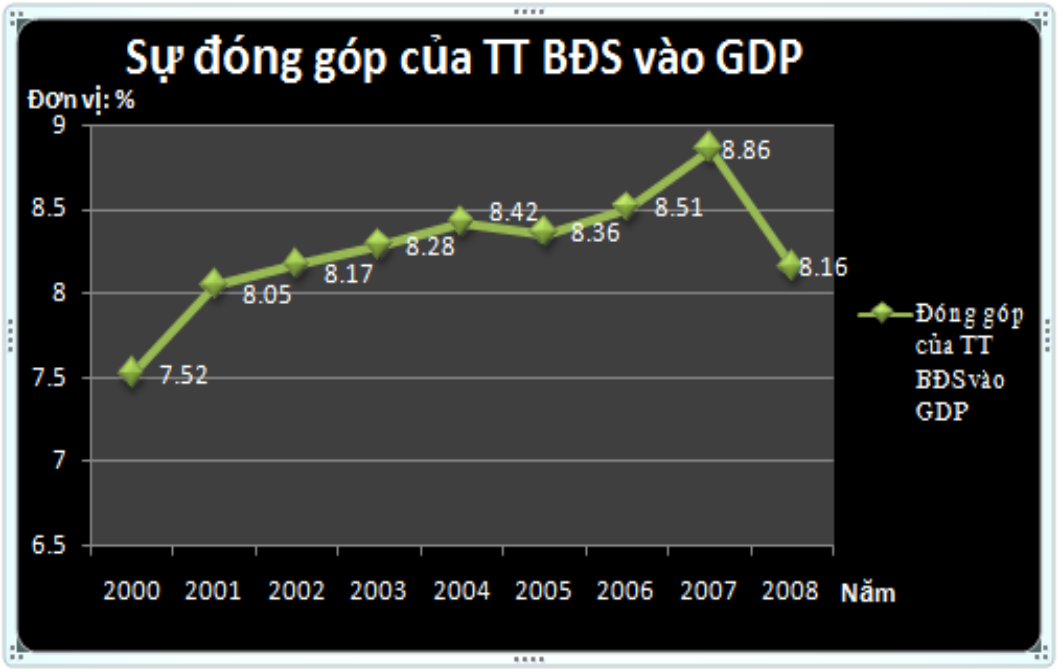
Thông qua tác động đến vốn đầu tư, số lượng việc làm, lượng đóng góp vào NSNN, lượng tiêu dùng cuối cùng và xuất khẩu ròng, TT BĐS ảnh hưởng đến tăng trưởng GDP. Bảng 10 và biểu đồ sau đây cho biết những đóng góp của TT BĐS vào GDP.

Bảng 10: Đóng góp của thị trường BĐS vào GDP

Năm	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Đóng góp của TT BĐS vào GDP (%)	7.52	8.05	8.17	8.28	8.42	8.36	8.51	8.86	8.16

Nguồn: Trang thông tin điện tử chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam - http://www.chinhphu.vn/portal/page?_pageid=33,5913832&_dad=portal&_schema=PORTAL

Biểu đồ 4: Đóng góp của thị trường BĐS vào GDP



Biểu đồ 4 thể hiện sự đóng góp của TT BĐS vào tăng trưởng GDP giai đoạn 2000 - 2008. Từ năm 2000 đến 2008 sự đóng góp của TT BĐS vào tăng trưởng GDP diễn biến theo xu hướng phức tạp, không đồng đều qua các năm trong đó thấp nhất là năm 2000 với 7,52% và cao nhất là năm 2007 với 8,86%. Giai đoạn 2000 - 2003, đóng góp vào GDP tăng lên với tốc độ trung bình khoảng 0,18%/năm, trong đó tăng mạnh nhất là năm 2000 với tốc độ tăng là 0,53%. Tiếp đó năm 2004 tốc độ tăng giảm nhẹ ở mức 0,06% rồi sau đó sự đóng góp của TT BĐS vào GDP lại tăng nhanh với tốc độ trung bình 0,24%/năm trong hai năm 2006 và 2007. Cuối cùng vào năm 2008, sự đóng góp này giảm mạnh xuống còn 8,16% từ 8,86% của năm 2007. Sự biến động này là do ảnh hưởng trực tiếp của những diễn biến trên TT BĐS. Từ năm 2000, cùng với sự phục hồi và tăng trưởng mạnh của nền kinh tế trong nước và những điều kiện thuận lợi khác như các dòng đầu tư nước ngoài chảy mạnh vào Việt Nam sau khi Hiệp định thương mại Việt - Mỹ được ký kết, những quy định sửa đổi Luật đất đai năm 2001 cho phép người Việt kiều được phép mua nhà đất trong nước, và việc bắt đầu triển khai quy hoạch phát triển không gian kinh tế xã hội đến năm 2010 và 2020 đã làm nhu cầu về nhà đất gia tăng. Tương lai phát triển đã mang lại những giá trị kỳ vọng cho những mảnh đất nằm trong vùng quy hoạch. Đó là nhân tố thúc đẩy sự gia tăng đột biến về cầu tạo ra làn sóng đầu cơ trên thị trường nhà đất, nhất là ở các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh. Cơn sốt nhà đất này kéo dài đến hết năm 2003 kéo theo sự phát triển của các ngành xây dựng và các ngành sản xuất, không chỉ thu hút vốn đầu tư, tạo công ăn việc làm mà còn tăng đóng góp cho NSNN và tăng xuất khẩu ròng, từ đó đóng góp vào sự tăng lên của GDP. Từ sau khi dự thảo luật đất đai 2003 được thông qua vào tháng 11 năm 2003 với những quy định mới về kiểm soát cung cầu đất đai và TT BĐS thì thị trường này bước vào giai đoạn trầm lắng và đóng băng cục bộ. Sang năm 2005, những giao dịch trên TT BĐS đã bắt đầu tăng lên tuy còn rất chậm. Năm 2007 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc của TT BĐS không chỉ do luật đất đai mới ra đời mà còn vì Việt Nam chính thức trở thành thành viên của Tổ Chức Thương Mại Thế Giới (WTO) và thành viên không thường trực của Hội Đồng Bảo An Liên Hợp

Quốc. Tuy nhiên do sự phát triển quá nóng của thị trường BĐS không xuất phát từ nhu cầu thực của người dân mà được "thổi căng" lên từ giới đầu cơ nên "bong bóng BĐS' đã nhanh chóng bị "xì hơi" sau khi chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng nhà nước có hiệu lực. Thêm vào đó là ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính thế giới làm cho TT BĐS trong nước một lần nữa bị đóng băng. Và hậu quả tất yếu là rất nhiều các công ty và sàn giao dịch BĐS phải đóng cửa, thu nhập của người dân, nguồn thu vào NSNN, xuất khẩu ròng và vốn đầu tư giảm xuống nhanh chóng. Kết quả là đóng góp vào tăng trưởng GDP của TT BĐS giảm 0,7% so với năm 2007.

Cùng với sự phát triển kinh tế của đất nước, TT BĐS của Việt Nam đang từng bước khẳng định được vai trò của nó đối với tăng trưởng kinh tế. Nhờ có sự phát triển của TT BĐS mà hàng loạt các khu chung cư, cao ốc, khu đô thị mới, khu vui chơi giải trí, khu công nghiệp, khu chế xuất ra đời đáp ứng nhu cầu công nghiệp hoá, hiện đại hoá, đô thị hoá của đất nước, tạo tiền đề thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, tạo công ăn việc làm, thúc đẩy tiêu dùng, góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân, đóng góp vào xuất khẩu ròng… Đồng thời, khi TT BĐS bị đóng băng cũng kéo theo sự ngưng trệ của các thị trường khác như thị trường lao động, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, tài chính tiền tệ… Do đó, Nhà nước cần có nhiều hơn nữa các biện pháp, chính sách nhằm thúc đẩy thị trường BĐS phát triển, góp phần tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của kinh tế đất nước.

III. Đánh giá tổng quát hoạt động của thị trường bất động sản đối với tăng trưởng kinh tế của Việt Nam

1. Những mặt được của thị trường bất động sản

TT BĐS là một vấn đề khách quan trong nền kinh tế thị trường. Nó là một phạm trù kinh tế và lịch sử, hơn nữa TT BĐS lại tồn tại lâu dài cùng nền kinh tế thị trường. Việc phát triển thị trường này trong thời gian qua đã đem lại một số kết quả như sau:

1.1.Thu hút được nhiều vốn đầu tư trong và ngoài nước

Cùng với sự phục hồi và tăng trưởng kinh tế từ năm 2000 đến nay, TT BĐS Việt Nam đã không ngừng phát triển, thu hút ngày càng nhiều vốn đầu tư trong và ngoài nước. Trong vòng chín năm (2000 - 2008), thị trường này đã thu hút được 234.370 nghìn tỷ đồng, chiếm 7,92% tổng lượng vốn đầu tư của toàn xã hội và đóng góp trung bình khoảng 4,18% vào tăng trưởng GDP. Đặc biệt, lượng vốn FDI đăng ký vào TT BĐS trong giai đoạn này chiếm tới 38,84% tổng vốn FDI vào Việt Nam, tương đương với con số tuyệt đối là 44.001,3 triệu USD, trong đó cao nhất là hai năm 2007 (7.307,4 triệu USD) và năm 2008 (32.620 triệu USD). Đây là kết quả của việc Việt Nam trở thành thành viên chính thức của WTO và thành viên không thường trực của Hội Đồng Bảo An Liên Hợp Quốc. Bên cạnh vốn FDI, lượng vốn đầu tư vào thị trường BĐS của các Tập đoàn kinh tế và Tổng công ty cũng chiếm 18% (tương đương 1.463 tỷ đồng) tổng vốn đầu tư ra bên ngoài - đứng thứ hai chỉ sau đầu tư vào các ngân hàng thương mại cổ phần. Nguồn vốn đầu tư vào TT BĐS không ngừng tăng lên có nghĩa là môi trường đầu tư của Việt Nam ngày càng được cải thiện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Việt Nam ngày càng được nâng cao, góp phần thúc đẩy quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá và đô thị hoá của đất nước.

1.2.Tạo công ăn việc làm và nâng cao đời sống nhân dân

TT BĐS phát triển góp phần tạo thêm công ăn việc làm, từ đó cải thiện thu nhập, góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân. Trong vòng chín năm (2000 - 2008), TT BĐS đã giải quyết công ăn việc làm cho 17.417,8 nghìn lao động, đóng góp 1,32% vào GDP.

Không chỉ góp phần làm tăng thu nhập, TT BĐS còn đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân với chất lượng cao hơn: trên 75% tổng số hộ gia đình đã được giao hoặc nhận quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà hoặc mua nhà đất ở. Tuyệt đại bộ phận số hộ còn lại đã có nhà ở theo phương thức thuê nhà. Nhìn chung, hơn 99% tổng số hộ gia đình đã có nhà ở. Quyền có nhà ở của người dân về cơ bản đã được thực hiện, đồng thời chất lượng cũng được cải thiện hơn: từ chỗ chỉ xây dựng được 50 triệu m^2 nhà trong 10 năm từ năm 1999 đến năm 2000 với diện tích nhà ở bình quân từ 3 - 4 m^2/người thì tính đến cuối năm 2008 con số này đã được nâng lên là 12 m^2/người với tổng diện tích nhà ở xây dựng được đã lên tới trên 1 tỷ m^2.

1.3.Đóng góp vào ngân sách nhà nước ngày càng tăng lên

Cùng với sự phát triển của TT BĐS, nguồn thu cho NSNN từ thị trường này cũng ngày càng tăng. Từ năm 2000 đến năm 2007, tổng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh BĐS đạt 42.469,5 tỷ đồng, tốc độ tăng trung bình của giai đoạn này là 42,07%/năm. Những con số này chưa phải là cao so với tổng nguồn thu của NSNN, tuy nhiên nó đã chứng tỏ phần nào sự đóng góp ngày càng tăng của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực BĐS cho ngân sách nhà nước nói riêng cũng như cho nền kinh tế Việt Nam nói chung.

1.4.Góp phần làm tăng xuất khẩu ròng

Từ chỗ chỉ đáp ứng chưa đến 75% nhu cầu về nhà ở với chất lượng thấp thì đến nay TT BĐS đã đáp ứng được 100% nhu cầu về nhà ở cho người dân với chất lượng ngày càng cao hơn và còn xuất khẩu được. Từ năm 2000 đến 2007, tổng giá trị xuất khẩu của các doanh nghiệp FDI vào TT BĐS đạt 44,93 triệu USD/năm. Tốc độ tăng trưởng trung bình khoảng 45,67%. Tuy giá trị xuất khẩu BĐS chưa cao nhưng việc xuất khẩu được BĐS chứng tỏ thị trường này đang ngày càng phát triển, góp phần mang lại ngoại tệ cho quốc gia và cân bằng cán cân thanh toán.

1.5.Những mặt được khác

Tính đến cuối tháng 12/2008, cùng với việc xây dựng được hơn 1 tỷ m^2 nhà ở, TT BĐS cũng đã xây dựng được 219 khu công nghiệp với tổng diện tích 61.472 ha trong đó có 118 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động, 101 khu công nghiệp đang xây dựng cơ bản; và đang tiến hành xây dựng một số cảng. Những kết quả đó đã góp phần quan trọng tạo ra những thành tựu cho phát triển xây dựng công nghiệp, cải tạo và phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, kinh tế - xã hội.

Thị trường kinh doanh mặt bằng xây dựng, kinh doanh diện tích văn phòng, khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí... ngày càng phát triển. Đây là thị trường được phát triển mạnh trong những năm đầu của thời kỳ đổi mới. Các lực lượng tham gia thị trường này gồm nhiều loại như các pháp nhân quốc doanh, các pháp nhân công quyền, tư nhân, dân tự xây, liên doanh với nước ngoài, liên doanh trong nước hoặc 100% vốn đầu tư nước ngoài. Một phần lớn quỹ nhà được chuyển thành

các văn phòng cho thuê, diện tích thương mại, khách sạn, khu liên hợp. Thị trường này đáp ứng được nhiều loại đối tượng theo thứ tự ưu tiên được chi phối bởi mức sinh lời trong kinh doanh, trước hết là đáp ứng nhu cầu của người nước ngoài (khách du lịch, người nước ngoài thuê làm văn phòng hoặc mở cơ sở kinh doanh), tiếp đến là các nhà kinh doanh trong nước cho thuê làm văn phòng đại diện, mở cửa hàng kinh doanh thương mại và khách du lịch nội địa. Tính đến năm 3/2008, nhu cầu về văn phòng cao cấp các loại đã tương đối bão hoà. Xu thế hiện nay là phân đoạn thị trường nhà cho những người có thu nhập thấp và thị trường bán lẻ mặt bằng và nhà đất.

Qua thực tế vận hành của TT BĐS, công tác quản lý của Nhà nước đối với thị trường này có điều kiện hoàn thiện hơn. Về mặt quản lý, một mặt Nhà nước đã ban hành và bổ sung các văn bản pháp lý, đề ra các chính sách cụ thể liên quan đến việc điều chỉnh từng vấn đề cụ thể của TT BĐS nhằm tạo dần các điều kiện cho TT BĐS đi vào hoạt động và phát triển. Mặt khác, Nhà nước cũng có những chính sách nhằm điều chỉnh những khiếm khuyết của TT BĐS thông qua việc tạo dựng các quỹ phát triển hạ tầng và đô thị, chính sách hỗ trợ lãi suất, phát động phong trào xây nhà tình nghĩa, trợ cấp về nhà ở, đất ở cho những người có công với cách mạng... Những chính sách này đã góp phần không nhỏ vào việc ổn định và bước đầu phát triển TT BĐS.

2. Những vấn đề cần khắc phục

2.1.Hiệu quả sử dụng vốn thấp

Mặc dù TT BĐS thu hút được nhiều vốn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước nhưng hiệu quả sử dụng vốn lại chưa cao. Cùng với sự phát triển kinh tế của Việt Nam, đặc biệt là sau khi Việt Nam trở thành thành viên chính thức của WTO và thành viên không thường trực của Hội Đồng Bảo An Liên Hợp Quốc thì FDI ồ ạt chảy vào Việt Nam, trong đó TT BĐS là một trong những lĩnh vực thu hút được nhiều FDI đăng ký nhất. Tuy nhiên, tốc độ giải ngân FDI vào TT BĐS còn thấp sao với tốc độ trung bình giải ngân FDI vào các ngành. Trong giai đoạn 2000 - 2008, tốc độ giải ngân của FDI chung vào các ngành là 33,81% trong khi đó tốc độ giải

ngân vào TT BĐS chỉ đạt 24,37%. Điều đó chứng tỏ cơ sở hạ tầng như điện, nước, nhân công, vấn đề giải phóng mặt bằng… cũng như các chính sách liên quan đến vấn đề BĐS của chúng ta còn chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển của thị trường. Bên cạnh đó, hiệu quả vốn đầu tư của khu vực Nhà nước vào TT BĐS rất thấp do sự đầu tư dàn trải, quy hoạch còn thiếu tầm nhìn xa, chi phí giải phóng mặt bằng lớn, tỷ lệ thất thoát lãng phí lớn… Do đó, Nhà nước cần phải hoàn thiện hơn nữa các biện pháp, chính sách để nâng cao chất lượng môi trường đầu tư kinh doanh của Việt Nam nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn trong lĩnh vực BĐS nói riêng và của nền kinh tế Việt Nam nói chung.

2.2.Nguồn nhân lực cho thị trường BĐS còn nhiều hạn chế

Nguồn nhân lực cho TT BĐS còn hạn chế. Theo những khảo sát mà Công ty nghiên cứu và Tư vấn BĐS Vietrees thực hiện thời gian qua cho thấy, nguồn nhân lực làm việc trong ngành BĐS của Việt Nam còn rất thiếu cả về số lượng lẫn chất lượng. Tình trạng thiếu hụt này không chỉ diễn ra đối với nhân sự cao cấp mà gần như là thiếu hụt ở tất cả các khâu, các lĩnh vực kinh doanh có liên quan đến sản phẩm và dịch vụ BĐS.

2.3.Đóng góp vào ngân sách thấp

Mặc dù đóng góp của TT BĐS vào NSNN có xu hướng biến động tăng dần qua các năm nhưng tỷ trọng đóng góp của nó so với tổng nguồn thu cho NSNN thì chỉ dao động trong khoảng từ 0,3 - 0,34%. Rõ ràng là sự đóng góp này là thấp so với quy mô phát triển của TT BĐS. Cụ thể như năm 2007 - năm được coi là phát triển cực "nóng" của TT BĐS mà đóng góp vào ngân sách của nó cũng chỉ chiếm có 0,34% so với tổng thu ngân sách. Điều này chứng tỏ các giao dịch phi chính quy vẫn còn cao, thị trường "ngầm" vẫn tồn tại, và sự quản lý của Nhà nước bằng hệ thống thuế và lệ phí đối với lĩnh vực BĐS chưa thật hiệu quả. Đây cũng là một vấn đề mà Nhà nước cần quan tâm để có hướng giải quyết phù hợp.

2.4.Thị trường "nóng", "lạnh" bất thường, giá cả dễ biến động dẫn đến nạn đầu cơ

Thị trường "nóng", "lạnh" bất thường, giá cả dễ biến động dẫn đến nạn đầu cơ trong nhà đất. Thực tế cho thấy ở Việt Nam, cứ 100 người mua nhà thì có đến 60 người mua nhà để đầu cơ chờ giá lên. Chính những người đầu cơ nhà này là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến giá nhà biến động thất thường. Khi thấy giá nhà lên cao thì họ dự đoán là giá sẽ lên tiếp và tiến hành mua ồ ạt nhà. Kết quả là giá đã bị các nhà đầu cơ đẩy lên rất cao so với giá trị thực, có thể gây nên hiện tượng "bong bóng BĐS". Cũng tương tự như vậy khi giá nhà có xu hướng giảm thì họ lại thi nhau bán ra góp phần đẩy giá nhà xuống thấp, thậm chí đưa TT BĐS vào trạng thái đóng băng. Một thực trạng nữa là hiện nay mặc dù cầu về BĐS vẫn cao nhưng TT BĐS lại rơi vào trạng thái đóng băng. Điều này phản ánh sự bất cân đối giữa cung và cầu trong TT BĐS.

2.5.Thông tin không đầy đủ, thiếu minh bạch, khó tiếp cận

Thông tin không đầy đủ, thiếu minh bạch và khó tiếp cận. Tồn tại này tạo ra nhiều tiêu cực trong việc mua bán BĐS, góp phần làm gia tăng tình trạng đầu cơ rất nặng nề về nhà đất, gây ra những khiếu kiện tranh chấp nhà đất (hiện có khoảng 60-70% khiếu kiện trong xã hội là khiếu kiện về nhà đất). Tuy nhiên, công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp nhà cửa đất đai ở các địa phương chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế, rất dễ gây ra tình trạng mất ổn định chính trị - xã hội. Mấy năm gần đây, tình hình khiếu nại, tố cáo gia tăng và gay gắt phức tạp, nội dung về khiếu nại, tố cáo có liên quan mật thiết đến các vấn đề về nhà đất. Xuất hiện khá nhiều đoàn khiếu kiện vượt cấp ở nhiều tỉnh, thành phố lên trung ương và hầu hết có nội dung khiếu kiện về đất đai. Một số nơi khiếu kiện rất gay gắt trở thành điểm nóng giải quyết kéo dài, ảnh hưởng đến trật tự, an ninh địa phương. Theo thống kê hàng năm có trên 10 vạn vụ việc khiếu kiện liên quan đến nhà đất (chiếm khoảng 65% tổng số vụ việc khiếu kiện của công dân gửi đến cơ quan Nhà nước). Riêng thanh tra Nhà nước hàng năm tiếp nhận từ 5.000 - 7.000 đơn khiếu kiện vượt cấp liên quan đến đất đai (chưa tính những đơn trùng lặp).

3. Nguyên nhân những hạn chế trong hoạt động của thị trường bất động sản tại Việt Nam

3.1.Hệ thống pháp lý chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh

Mặc dù môi trường đầu tư ở Việt Nam đã và đang được cải thiện đáng kể nhưng hành lang pháp lý của chúng ta vẫn chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh, gây ra sự thiếu thống nhất trong tổng thể. Các cơ chế chính sách với những chồng chéo, thiếu hụt và hiệu lực thấp dẫn đến khó áp dụng trong thực tế.

Một thực tế là các nhà đầu tư luôn khổ sở về vấn đề thực thi các quy định pháp lý trước mỗi dự án của mình. Đúng với luật này thì lại trái (hoặc không phù hợp) với luật kia; làm theo hướng dẫn của ngành này thì lại sai với quy trình, thủ tục ngành khác. Có những điều luật từ khi ban hành đến khi có văn bản hướng dẫn thi hành phải mất vài tháng. Các quy định về đầu tư BĐS còn một số điểm chưa rõ ràng hoặc mâu thuẫn với quyền lợi của nhà đầu tư khiến cho nhiều nhà đầu tư dễ nản lòng. Ví dụ như khi đầu tư vào lĩnh vực BĐS thì họ vấp phải một số hạn chế như: nhà đầu tư 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 dùng tài sản đó làm tài sản thừa kế và không thể cho thuê lại tài sản nhà đất đó.

Nguyên nhân của những hạn chế này là do hệ thống các quy định pháp luật Việt Nam đang gắn với quá trình chuyển đổi của nền kinh tế từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, mối quan hệ kinh tế mới phát sinh vượt ra ngoài khả năng kiểm soát của hệ thống luật pháp, chính sách. Hơn nữa, hệ thống các quy định của pháp luật hiện lại đang trong quá trình điều chỉnh phù hợp với thông lệ quốc tế.

3.2.Sự phát triển của công tác đào tạo nhân sự chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển của thị trường BĐS

Nguyên nhân cơ bản dẫn đến tình trạng thiếu hụt nguồn nhân lực cho ngành BĐS là do TT BĐS đã phát triển quá nhanh so với sự phát triển của công tác đào tạo nhân sự cho lĩnh vực này. Dù mới chỉ đang ở giai đoạn bắt đầu, nhưng tốc độ phát triển của TT BĐS thực sự mạnh mẽ trong thời gian gần đây. Bên cạnh những công ty cũ thì có hàng loạt các công ty BĐS mới ra đời, bao gồm cả những đơn vị từ lĩnh vực khác mở rộng sang hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS, thêm vào đó là

không ít tập đoàn BĐS lớn của nước ngoài đã quan tâm và đầu tư vào các dự án BĐS tại Việt Nam. Những yếu tố này đã dẫn đến sự thiếu hụt khá nhiều về nhân lực vì nguồn "cung" không đáp ứng nổi "cầu".

Một thực trạng nữa hiện nay, rất nhiều doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực BĐS muốn cho nhân viên đi học các lớp chuyên về lĩnh vực BĐS, nhưng các doanh nghiệp đó đều bối rối vì không biết tìm đâu những trường lớp đào tạo và do vậy cũng khó tìm kiếm, tuyển dụng được những nhân sự đáp ứng được yêu cầu của doanh nghiệp mình. Chắc chắn sự thiếu hụt về chất và lượng như vậy, ngoài việc ảnh hưởng đến sự phát triển chung của cả TT BĐS Việt Nam (xét về tính chuyên nghiệp của dịch vụ, chất lượng của BĐS và các giao dịch BĐS) thì đây cũng chính là một trong những rào cản lớn trên đường phát triển của bất kỳ doanh nghiệp BĐS nào. Đặc biệt là trong hoàn cảnh ngày càng có nhiều doanh nghiệp lớn của nước ngoài quan tâm và mong muốn đầu tư vào thị trường "nóng bỏng" và hấp dẫn này. Bên cạnh đó, sự phát triển nhanh chóng của thị trường đầy tiềm năng này cũng tạo ra một sự cạnh tranh ngày càng gay gắt và khốc liệt hơn. Các doanh nghiệp càng "bị bắt buộc" phải thể hiện mình ngày một chuyên nghiệp, bài bản hơn trong cách điều hành, quản lý, kinh doanh, tiếp thị hình ảnh… để có thể tạo lập một chỗ đứng vững chắc trên thị trường.

3.3.Tình trạng đầu tư BĐS "theo mốt" đang ngày càng phổ biến

Lợi nhuận cao trước mắt là nguyên nhân khiến các doanh nghiệp và cá nhân thi nhau đầu tư thị trường địa ốc. Tuy nhiên, không phải doanh nghiệp nào cũng có những nghiên cứu thị trường một cách cụ thể để đưa ra chiến lược kinh doanh thích hợp. Nhiều doanh nghiệp do không am hiểu về thị trường đã dẫn đến đầu tư tràn lan, lãng phí, thậm chí đầu cơ, tác động xấu đến thị trường. Điều này đã được cảnh báo là rất có thể gây ra tình trạng hỗn loạn trên TT BĐS và có tác động xấu đến chính các doanh nghiệp. BĐS đang là "mốt" của các doanh nghiệp đa ngành nghề. Hiện nay có đến trên 80% số doanh nghiệp tham gia vào thị trường địa ốc và doanh nghiệp nào cũng phải có vài dự án để làm đòn bẩy cho việc tham gia thị trường chứng khoán và một số lĩnh vực khác… Một báo cáo gần đây của công ty chứng

khoán Bảo Việt cho biết, có đến hơn 90% các công ty niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh phát hành thêm cổ phiếu trong những tháng đầu năm với mục đích đầu tư vào các dự án BĐS, chủ yếu là xây dựng cao ốc và văn phòng cho thuê. Còn đối với những người dân, khi thấy lợi nhuận trước mắt thì họ cũng sẽ lao vào. Đặc điểm tâm lý của người dân Việt Nam là có xu hướng "đám đông", dù thiếu kiến thức và sự hiểu biết về thị trường nhưng khi thấy giá cả tăng lên là họ cũng thi nhau mua vào để đầu cơ. Một ví dụ minh họa rõ nét nhất là năm 2007 được đánh giá là năm "tăng giá kinh dị" do có cảnh người mua xếp hàng chen lấn nhau từ đêm hôm trước để đăng ký mua các căn hộ mới của dự án The Vista và Sky Garden III tại thành phố Hồ Chí Minh.

3.4.Tín dụng BĐS và chính sách tiền tệ về lãi suất

Những vấn đề liên quan đến tín dụng BĐS là nguyên nhân căn bản nhất dẫn tới cuộc khủng hoảng BĐS trên toàn nước Mỹ thời gian vừa qua và cũng chính là nguyên nhân đẩy Việt Nam vào tình trạng "nóng" rồi lại "lạnh" này. Ở Việt Nam từ nhiều năm qua, thị trường địa ốc đặc biệt khác với thị trường quốc tế ở chỗ đa số người dân mua nhà, đất bằng tiền riêng, rất ít người dùng đến vốn vay ngân hàng. Tuy nhiên vài năm gần đây, đặc biệt là từ năm 2007, khi thị trường địa ốc đột ngột tăng lên chóng mặt, giá BĐS tăng lên gấp đôi, gấp ba chỉ trong thời gian ngắn, các ngân hàng đã chạy đua trong việc cho vay mua nhà và tín dụng thế chấp mua nhà. Các nhà đầu tư địa ốc liên kết với ngân hàng, cho phép người mua thế chấp BĐS được mua và vay 70% giá trị BĐS. Một số ngân hàng cho phép người mua vay đến 100% giá trị BĐS nếu người mua thế chấp bằng toàn bộ BĐS có sẵn. Điều kiện để mua BĐS khá dễ dàng trong thời điểm cuối năm 2007, không cần phải thế chấp bằng BĐS có sẵn mà thế chấp bằng BĐS đi vay, với điều kiện là người đi vay chứng minh được thu nhập và khả năng chi trả. Đây là phương pháp thẩm định phổ biến nhất trên thế giới. Theo số liệu của Ngân hàng nhà nước, dự nợ cho vay địa ốc của hệ thống ngân hàng là 115.000 tỷ đồng, chiếm 9,5% tổng dư nợ của toàn bộ hệ thống. Tuy nhiên, ở Việt Nam lại chưa có một hệ thống dữ liệu đáng tin cậy để thẩm định lịch sử tín dụng của mỗi cá nhân. Các ngân hàng căn cứ chủ yếu vào bản khai của người đi vay và điều tra, thẩm định dựa trên bản khai đó. Do đó, ngân hàng

không bao giờ có thể biết chắc chắn được người vay có khai đúng không và thực sự đang có bao nhiêu khoản vay. Mặc dù đã có cảnh báo từ phía Ngân hàng nhà nước, nhưng các ngân hàng thương mại cũng không thể làm ngơ trước những khoản lợi nhuận kếch xù.

3.5.Lượng tiền cho vay địa ốc gia tăng

Ở Việt Nam, mặc dù mối liên thông giữa TT BĐS và thị trường chứng khoán mới chỉ dừng lại ở việc các nhà đầu tư chứng khoán "gửi tiền" sang địa ốc khi thị trường chứng khoán suy giảm còn TT BĐS đang rất nóng lên, hoặc là khi những nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán kiếm được những khoản lợi nhuận lớn mà chưa tiến hành nghiệp vụ "chứng khoán hoá" danh mục đầu tư tín dụng BĐS. Tuy nhiên, TT BĐS Việt Nam trong thời gian vừa qua cũng đã được cung cấp một lượng vốn dồi dào từ nhiều nguồn. Lợi nhuận kếch xù đã thu hút rất nhiều công ty đổ tiền vào thị trường này thông qua việc thành lập các công ty chuyên về BĐS. Các công ty hoạt động trong TT BĐS trước đây còn rất nhỏ bé, tiềm năng ít nhưng đến nay đã tăng nhanh chóng cả về số lượng, vốn, chất xám và kinh nghiệm. Các nhà đầu tư nước ngoài tiềm năng cũng đã hướng tới TT BĐS nước ta như một sự đầu tư dài hạn. Do đó, lượng vốn đổ vào thị trường này cũng hết sức dồi dào: vốn chủ đầu tư dự án, vốn vay ngân hàng, vốn huy động trước từ người mua, vốn đầu cơ và tích trữ trong nhà đất. Đặc biệt là sự bơm tiền của hệ thống ngân hàng.

Thời điểm cuối năm 2007, các ngân hàng đua nhau cạnh tranh cho vay đầu tư BĐS. Sacombank trở thành ngân hàng có số lượng đối tác liên kết lớn nhất như Phú Mỹ Hưng, công ty Phát triển nhà đất Thủ Đức… Ngân hàng Eximbank cũng ký hợp đồng liên kết BĐS với Phú Mỹ Hưng, Vạn Phát Hưng và Intresco. Để thu hút khách hàng, các ngân hàng đã đưa ra lãi suất khá hấp dẫn, chỉ có 0,98% - 0,99%/tháng với thời hạn 15 - 25 năm, trong đó có 3 năm ân hạn. Bên cạnh việc cho vay mua BĐS, ngân hàng cũng đẩy mạnh việc tài trợ cho các công ty BĐS để triển khai dự án. Nhiều ngân hàng đã cho các doanh nghiệp vay vốn đầu tư vào TT BĐS với một hạn mức nhất định sau khi đã xem xét kỹ nhu cầu đầu tư và hiệu quả kinh doanh của dự án. Thậm chí ngân hàng nước ngoài cũng vào cuộc để giành thị phần này, chẳng hạn như HSBC đã cho Phú Mỹ Hưng vay đến 21 triệu USD để phát triển

dự án mới. Với sự đồng loạt đổ vốn vào kênh BĐS như vậy đã đẩy giá nhà lên cao. Theo Bộ tài nguyên và môi trường, hiện số vốn đầu tư vào kinh doanh BĐS ở nước ta có tới trên 60% là tiền vay ngân hàng. Mặc dù tỷ lệ dự nợ của các ngân hàng về mảng tín dụng BĐS chưa phải là quá lớn trên toàn bộ hệ thống tín dụng của ngân hàng như ở Mỹ, tuy nhiên nếu Nhà nước không có những biện pháp điều chỉnh và ngăn chặn kịp thời thì rất có thể "bong bóng BĐS" sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến toàn bộ nền kinh tế.

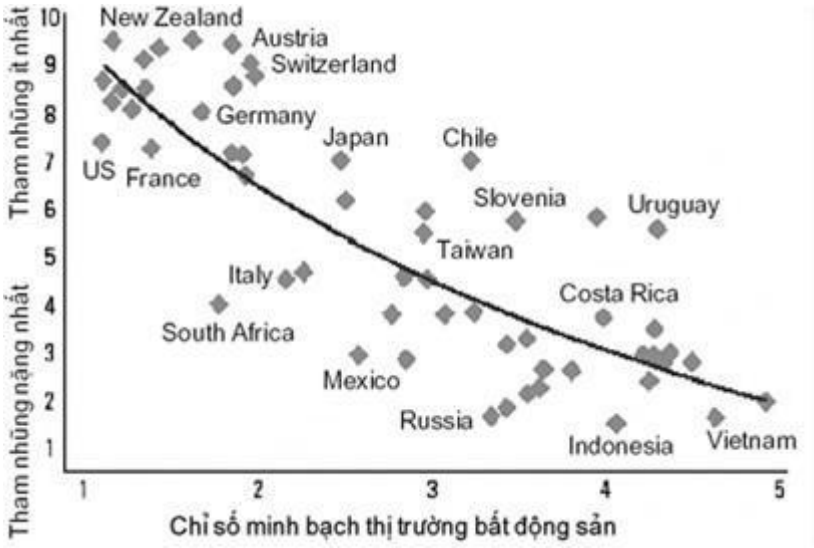
3.6.Tính minh bạch của thị trường bất động sản còn thấp

Làm thế nào để chủ đầu tư có thể tiếp cận với lô đất để tiến hành đầu tư một khu đô thị mới, chung cư, cao ốc… hay để người có nhu cầu mua nhà có thể tiếp cận được với các dự án BĐS khả thi? Cho đến nay, TT BĐS Việt Nam vẫn chưa tìm ra được lời giải đáp cho vấn đề này. Thực tế cho thấy những người có nhu cầu thực sự về BĐS chỉ biết thông tin về dự án khi nó bắt đầu khởi công xây dựng đồng nghĩa với việc đó là các dự án đã được mua trắng. Để mua nhà lúc này họ đành phải qua các trung gian mà mức giá tuỳ thuộc vào sự thoả thuận giữa hai bên và thường thì người mua phải chịu chênh lệch từ 1 - 2,5 triệu đồng/m^2. Các thủ tục hành chính quá rườm rà đến mức không cần thiết gây tốn kém về mặt thời gian và tiền bạc, làm lỡ cơ hội đầu tư. Còn các vấn đề liên quan đến quy hoạch hay giải phóng mặt bằng đều là những câu chuyện dài không thể kể hết những bất cập… Tất cả đều xuất xứ từ sự manh mún, thiếu tầm nhìn tổng thể, thiếu nhất quán và nhìn chung là… thiếu sự chuyên nghiệp của các cơ quan quản lý Nhà nước. Điều này tạo ra sự lãng phí vô cùng lớn về tài nguyên đất và khiến diện mạo đô thị, thị trường bị băm nát, nhỏ lẻ rất khó khôi phục để phát triển đồng bộ.

Tập đoàn đứng đầu thế giới về quản lý tiền tệ và dịch vụ BĐS Jones Lang LaSalle đã công bố một báo cáo mới về chỉ số minh bạch thị trường BĐS 2006 (RETI - Real Estate Transparency Index) đối với 56 quốc gia và vùng lãnh thổ. Theo báo cáo trên, Việt Nam có điểm số minh bạch TT BĐS thấp nhất thế giới (56/56 quốc gia được khảo sát) và cả khu vực Châu Á - Thái Bình Dương (15/15

quốc gia) với số điểm 4,69 [23]. Đồng thời, theo đồ thị 2 cho thấy trong toàn khu vực thì chỉ có Việt Nam rơi vào vùng xám cấp 5, đây là vùng danh cho những nước có chỉ số minh bạch thấp nhất. Cấp 4 có Trung Quốc, lãnh thổ Macau và Indonesia. Các nước Úc, New Zealand, lãnh thổ Hồng Kông và Singapore theo thứ tự đều nằm trong nhóm cấp 1, nhóm có mức độ minh bạch cao nhất.

<u>Đồ thị 2</u>: Chỉ số minh bạch thị trường BĐS của một số nước



Nguồn: Cục quản lý nhà - Bộ xây dựng

Lần cập nhập chỉ số RETI trước đó của Jones Lang LaSalle là năm 2004, trong đó Việt Nam đã đứng cuối bảng cùng với các nước khác như Ai Cập, Venezuela, Thổ Nhĩ Kỳ, Romania, Saudi Arabia. Tuy nhiên ba nước sau cùng đã có những biện pháp và chính sách để cải thiện tình hình trên còn tình hình xếp hạng về chỉ số minh bạch đối với Việt Nam vẫn chưa có gì thay đổi. Điều này thể hiện một khiếm khuyết rất lớn trong công tác quản lý của Nhà nước đối với lĩnh vực BĐS.

Như vậy, mặc dù trải qua nhiều "thăng, trầm" trong quá trình phát triển nhưng thị trường BĐS Việt Nam đã và đang từng bước khẳng định vai trò quan trọng của nó trong nền kinh tế quốc dân. Chỉ trong vòng 15 năm kể từ khi ra đời, TT BĐS đã thu hút được 234.370 nghìn tỷ đồng vốn đầu tư trong và ngoài nước; tạo ra hàng triệu công ăn việc làm góp phần tăng thu nhập, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân; đóng góp hàng nghìn tỷ đồng vào NSNN; làm gia tăng

[23] Http://officevn.com.vn/?vnTRUST=mod:news|act:detail|newsid:120

giá trị xuất khẩu ròng, qua đó góp phần thu ngoại tệ về cho đất nước và cân bằng cán cân thanh toán quốc tế… Bên cạnh đó, TT BĐS cũng còn có những vấn đề cần khắc phục như: hiệu quả sử dụng vốn thấp, nguồn nhân lực còn hạn chế; đóng góp cho NSNN tuy tăng dần qua các năm nhưng vẫn còn thấp; thị trường "nóng, lạnh" bất thường, giá cả biến động dẫn đến nạn đầu cơ, bất cân đối cung cầu; thông tin không đầy đủ, thiếu minh bạch, khó tiếp cận… Trong bối cảnh Việt Nam đã bắt đầu chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế như hiện nay thì TT BĐS Việt Nam sẽ phát triển như thế nào trong năm 2009 và chúng ta cần có những biện pháp gì để khắc phục những hạn chế trên? Những vấn đề nay sẽ được giải quyết trong chương III: một số kiến nghị góp phần quản lý và phát triển TT BĐS.

CHƯƠNG III. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ GÓP PHẦN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

I.Dự đoán tình hình phát triển của thị trường bất động sản năm 2009

Sau hai năm gia nhập WTO, đến đầu năm 2009 Việt Nam bắt đầu chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới. Theo dự báo của WB và IMF thì kinh tế thế giới vẫn chưa thể phục hồi được trong năm 2009, điều đó có nghĩa là Việt Nam vẫn tiếp tục chịu những ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng. Đứng trước nguy cơ thấy rõ này, chính phủ Việt Nam đã triển khai "gói kích cầu" nhằm khôi phục kinh tế. Đây là tín hiệu đáng mừng đối với thị trường BĐS vì nó có thể được hưởng lợi từ "gói kích cầu", trong đó đáng chú ý nhất là kế hoạch đầu tư 49.000 tỷ đồng của chính phủ để xây dựng nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, đầu năm 2009, một loạt các luật mới ra đời: thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng, luật kinh doanh BĐS, luật sở hữu trong thị trường bán lẻ và nhà ở cho người nước ngoài, sàn giao dịch BĐS, tăng lệ phí trước bạ cho ô tô và chuyển nhượng BĐS, tăng mức lương tối thiểu lên 650.000VNĐ. Năm 2008, theo đánh giá của AT.Kearney thì Việt Nam là nước có chỉ số phát triển bán lẻ toàn cầu cao nhất, vượt qua cả Trung Quốc, Nga và Ấn Độ… [40]. Về nguồn vốn đầu tư nước ngoài, trong 2 tháng đầu năm 2009, lượng vốn FDI vào Việt Nam lên đến 5,3 tỷ USD; có 60 dự án được cấp phép mới với tổng vốn đăng ký là 1,5 tỷ USD, bằng 83% số dự án và tăng 60% số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2008. Ngoài ra, cũng trong hai tháng này có hơn 10 dự án tăng vốn với tổng số vốn đăng ký tăng thêm là 3,8 tỷ USD, bằng 59% số dự án và tăng 31% số vốn so với cùng kỳ. Trong bối cảnh khủng hoảng như hiện nay mà FDI vẫn tiếp tục đổ vào Việt Nam chứng tỏ niềm tin của các nhà đầu tư vào tương lại phát triển của TT BĐS Việt Nam. Đây là những dấu hiệu tích cực đối với TT BĐS nói riêng và cả nền kinh tế nói chung.

1. Thị trường nhà ở

Từ cuối năm 2008, tâm điểm chú ý của thị trường nhà ở là "chương trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2009 - 2015" do Bộ Xây Dựng trình Chính

phủ phê duyệt. Với tổng mức đầu tư khoảng 49.000 tỷ đồng, dự kiến chương trình này sẽ xây dựng 184.000 căn hộ, tương đương 9,58 triệu m^2 sàn để giải quyết chỗ ở cho 30% số hộ gặp khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị từ năm 2010 - 2015 [24]. Như vậy, bình quân mỗi năm chương trình này sẽ cung cấp ra thị trường 26.000 căn hộ, tương đương 1.365 triệu m^2 sàn. Theo báo cáo của Bộ tài chính, giá bán dự kiến tối đa của dự án này là khoảng 7 triệu đồng/m^2. Theo Bộ xây dựng thì nếu nhận được một số ưu đãi giá thành mỗi mét vuông nhà ở thời gian tới chỉ khoảng 5 - 6 triệu đồng/m^2 và giá căn hộ 50m^2 sẽ không quá 300 triệu đồng. Với chương trình nhà ở xã hội này giới BĐS kỳ vọng thị trường nhà đất sẽ "ấm" lên.

Cùng với tâm điểm chương trình nhà ở xã hội của Chính phủ, phân khúc nhà giá rẻ cũng đang trở nên sôi động. Trên các sàn giao dịch, các căn nhà dưới 1 tỷ đồng lại đang được giao dịch mạnh mặc dù TT BĐS đang đóng băng. Nguyên nhân tạo nên sự sôi động này xuất phát từ chính nhu cầu thực của những người dân có thu nhập trung bình và thấp. Chính vì vậy, diễn biến của phân khúc nhà ở này đang thu hút được nhiều sự chú ý của các nhà đầu tư. Ví dụ như ngày 19/03/2009 vừa qua, Tổng công ty xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam (Vinaconex) đã đưa vào sử dụng hai toà nhà tại khu nhà ở xã Thuỷ Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội với giá bán 195 triệu đồng/căn hộ với diện tích 50 m^2. Đồng thời, Vinaconex cũng tuyên bố kế hoạch xây dựng nhà giá rẻ cho người có thu nhập thấp trong giai đoạn 2008 - 2010 tại các thành phố như: Nghệ An, Nha Trang (Khánh Hoà), Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Vĩnh Phúc, Điện Ngọc (Quảng Nam). Dự kiến, diện tích trung bình của căn hộ là 50 m^2 và giá bán từ 165 - 200 triệu đồng/căn hộ [25]. Theo nghiên cứu thị trường của Vietrees, các doanh nghiệp có xu hướng đầu tư vào nhà ở, căn hộ có diện tích khoảng 40 - 60 m^2, giá bán dưới 10 triệu đồng/m^2, vật tư trang thiết bị vừa phải (như vậy giá căn hộ chỉ khoảng 400 - 600 triệu đồng/căn hộ) nhằm phục vụ đối tượng khách hàng là các gia đình trẻ, sinh viên, giới nhân viên, cán bộ công chức…

[24] Http://vneconomy.vn/20080930104740330P0C17/49000-ty-dong-dau-tu-xay-nha-o-xa-hoi.htm
[25] Http://my.opera.com/smalldreams/blog/show.dml/3117581

Như vậy dự báo trong năm 2009, phân khúc thị trường nhà ở giá rẻ và nhà ở xã hội sẽ bùng nổ.

2. Thị trường BĐS du lịch, khu liên hợp, trung tâm thương mại

Thị trường các khách sạn và resort (khu nghỉ dưỡng) sẽ hấp dẫn các nhà đầu tư và các tập đoàn khách sạn quốc tế. Từ năm 2007 tới nay đã có năm khách sạn 5 sao có sự tham gia của các công ty nước ngoài tại khu vực Mỹ Đình (Hà Nội), còn ở thành phố Hồ Chí Minh cũng có tới mười một khách sạn 5 sao với khoảng 3.611 phòng. Theo tính toán của các chuyên gia thì hai thành phố lớn này cần khoảng 10.000 phòng khách sạn trong vòng 4 năm tới mới đáp ứng đủ nhu cầu.

Riêng ở Đà Nẵng và Nha Trang trong thời gian tới cũng có hàng loạt dự án về khách sạn và resort cao cấp sẽ được đầu tư bởi các tập đoàn quốc tế như khu du lịch Làng Việt, trung tâm thương mại và khách sạn Bảo Lộc Center, Sanctuary, khu du lịch phức hợp Hồ Tràm…[26]. Lĩnh vực này thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư quốc tế không chỉ xây mới mà cả sự sáp nhập và hợp tác với các khách sạn hiện có như: Guonman, Hilton, Omni, Sheraton…

3. Thị trường bất động sản bán lẻ

Ngược lại với ba phân khúc thị trường căn hộ cao cấp, đất nền và văn phòng cho thuê, TT BĐS bán lẻ phát triển mạnh mẽ trong năm 2008. Sự phát triển của BĐS bán lẻ xuất phát từ sự bùng nổ của thị trường bán lẻ trong nước. Năm 2008, Việt Nam đứng đầu trong chỉ số phát triển bán lẻ toàn cầu của AT.Kearney, vượt qua cả Trung Quốc, Nga và Ấn Độ… Không những thế, theo cam kết gia nhập WTO, Việt Nam phải mở cửa thị trường bán lẻ từ năm 2009. Chính vì vậy, các công ty bán lẻ trong và ngoài nước đang có nhu cầu tìm kiếm các địa điểm bán hàng mới nhằm mục tiêu cạnh tranh thị phần. Ví dụ như hệ thống siêu thị Coopamart đã cho ra đời thêm 10 siêu thị trong năm 2008, nâng tổng số siêu thị trong hệ thống lên con số 35 và cố gắng đến năm 2015 sẽ đạt mục tiêu 100 siêu thị. Trong khi cầu về TT BĐS bán lẻ cao như vậy thì nguồn cung lại khá hạn chế. Theo thống kê của CBRE,

[26] Http://www.arch-men-group.com/vn/index.php?module=project&task=details&id=68

TT BĐS bán lẻ có tổng dự trữ gần 100.000 m^2 tổng diện tích sàn cho thuê (với khoảng 13 trung tâm thương mại) nhưng tỷ lệ lấp đầy hiện nay đã lên đến gần 90%. Giá thuê ở khu vực trung tâm dao động trong khoảng 65 - 150 USD/m^2/tháng và khu vực xa trung tâm là 25 - 60 USD/m^2/tháng. Các dự án trung tâm thương mại hiện đang tập trung ở các khu vực trung tâm như Quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng và đang có khuynh hướng mở rộng ra ngoại thành. Với hàng loạt dự án đang triển khai và đăng ký mới như Vincom Parkplace, Garden Shopping Mall… dự báo năm 2009 sẽ có thêm nguồn cung 41.625 m^2; năm 2010 là 41.496 m^2 và năm 2011 là 330.251 m^2 [27]. Tình hình sốt nóng cũng diễn ra tương tự ở địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Theo khảo sát của các công ty môi giới nhà đất, giá thuê trung bình tại các vị trí đắc địa ở trung tâm thành phố là 85 USD/m^2/tháng, trong khi khu ngoài trung tâm dao động từ 67 - 71 USD/m^2/tháng. Dự kiến, mức giá trên sẽ còn kéo dài trong một thời gian nữa bởi từ năm 2010 trở đi nguồn cung cho phân khúc thị trường này mới tăng thêm gần 350.000 m^2 [40]. Do đó, cùng với phân khúc thị trường nhà giá rẻ, phân khúc TT BĐS bán lẻ được xem là lời giải cho TT BĐS trong năm 2009.

4. Thị trường căn hộ cao cấp và văn phòng cho thuê

Sau thời gian "nóng sốt" kéo dài từ năm 2007 đến đầu năm 2008, phân khúc thị trường căn hộ cao cấp và văn phòng cho thuê rơi vào trạng thái đóng băng, giá nhà liên tục sụt giảm từ 30 - 50% so với mức đỉnh cuối năm 2007. Bước sang đầu năm 2009, phân khúc thị trường này còn trở nên tồi tệ hơn khi xuất hiện tình trạng cung vượt cầu. Tỷ lệ căn hộ cao cấp còn trống là 20 - 30% so với mức 5% của năm 2007, tỷ lệ văn phòng cho thuê còn trống cũng trong tình trạng tương tự: 10 - 30 % đối với văn phòng loại A và 40 - 70% đối với văn phòng loại B và C [28]. Nhưng khác với thị trường văn phòng thuê, từ giữa tháng 2/2009, thị trường căn hộ sơ cấp có dấu hiệu "ấm" trở lại do nhiều công ty BĐS tiến hành giảm giá bán. Hoàng Anh Gia

[27] Http://my.opera.com/smalldreams/blog/show.dml/3117581
[28] Http://my.opera.com/smalldreams/blog/show.dml/3117581

Lai khởi đầu cho trào lưu này bằng cách giảm 40 - 50% giá bán khu căn hộ Hoàng Anh River View và Phú Hoàng Anh. Tiếp sau đợt giảm giá này, hàng loạt các công ty BĐS khác cũng giảm giá căn hộ từ 10 - 20%. Có thể nhận định rằng sự "ấm" dần lên của phân khúc căn hộ cao cấp không phải là do sự "sốt nóng" về giá như thời gian trước mà do trào lưu giảm giá đã "kích hoạt" trở lại các giao dịch vốn bị đóng băng trong thời gian qua. Tuy nhiên, với mức giảm giá này thì những người có thu nhập trung bình và thấp (chiếm khoảng 90%) vẫn chưa có cơ hội sở hữu nhà. Vì vậy, năm 2009 được đánh giá là năm ảm đạm đối với phân khúc thị trường văn phòng cho thuê và là năm diễn ra sự cạnh tranh rất mạnh giữa các doanh nghiệp BĐS trên phân khúc thị trường căn hộ cao cấp.

II. Kinh nghiệm phát triển thị trường bất động sản của một số nước và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

1. Phát triển thị trường bất động sản ở một số nước trên thế giới

1.1.Phát triển thị trường bất động sản ở Cộng hoà liên bang Đức

1.1.1. Về khung pháp luật cho thị trường bất động sản

Pháp luật của Cộng hoà liên bang Đức quy định về quyền có nhà ở, đất và nhà, các công trình xây dựng không tách rời nhau, nhà đất được mua bán theo nguyên tắc của thị trường. Hiến pháp nước này quy định quyền sở hữu đất và quyền thừa kế đất đai, nhà xây dựng và thừa kế xây dựng được Nhà nước đảm bảo, nhưng chủ sở hữu có nghĩa vụ sử dụng đất theo quy hoạch của Nhà nước và không đi ngược lại lợi ích của xã hội. Luật pháp cho phép quyền thừa kế xây dựng, người hưởng quyền thừa kế có thể xây dựng và sử dụng công trình trên mảnh đất của chủ khác với thời gian tối đa là 9 năm. Người mua quyền xây dựng có nghĩa vụ phải trả cho chủ đất hàng năm một khoản tiền (tiền thuê) bằng 6 - 7% giá trị của mảnh đất. Quyền thừa kế xây dựng còn được thế chấp, khi hết hạn hợp đồng thì chủ đất mua lại nhà, công trình.

Luật pháp còn quy định về sở hữu từng phần. Thí dụ, người mua căn hộ trong một toà nhà thì được quyền sở hữu căn hộ và một phần diện tích đất trong khuôn viên của toà nhà đó. Phần diện tích đó theo tỉ lệ phần trăm của toàn bộ diện

tích (nhưng không chỉ rõ vị trí, kích thước cụ thể) tuỳ theo diện tích và vị trí không gian của căn hộ.

1.1.2. Về đối tượng mua bán trên thị trường bất động sản

Đất đai, đất có công trình và quyền thừa kế xây dựng là những đối tượng cơ bản được thực hiện giao dịch trên TT BĐS. Để đất có thể giao dịch trên thị trường, người ta cần thực hiện ba công việc cơ bản. Một là quy hoạch, gồm quy hoạch chi tiết và quy chế hướng dẫn xây dựng. Quy hoạch sau khi đã được thông qua có tính pháp lý bắt buộc và không thể thay đổi. Trong quy hoạch có hướng dẫn sử dụng, xác định rõ mục đích sử dụng của từng khu đất, địa điểm… Hai là, xác định chủ sở hữu từng thửa đất, từng BĐS cụ thể là việc làm không thể thiếu được để TT BĐS vận hành. Các chủ sở hữu khác nhau đều tham gia bình đẳng trên thị trường. Ba là, nhà ở tập thể cũ (thuộc sở hữu Nhà nước) được giao cho chính quyền địa phương để bán cho người đang thuê (đang ở) hoặc giao cho một cơ quan quản lý và kinh doanh nhà ở quản lý, Nhà nước có chính sách hỗ trợ cho việc tư nhân hoá loại nhà này.

1.1.3. Các bên tham gia thị trường bất động sản

Các chủ thể tham gia thị trường bao gồm: Chính phủ với toàn bộ tổ chức các cấp của hệ thống này, pháp nhân, thể nhân, công dân. Mọi người đều có thể truy cập các thông tin về hồ sơ địa bạ, sử dụng các dịch vụ như giám định giá, dịch vụ từ các tổ chức môi giới. Các thông tin về BĐS đều có tại hồ sơ của mỗi BĐS. Các BĐS nhà, đất đều đăng ký với hệ thống địa bạ. Việc lập bản đồ địa chính và địa bạ do cơ quan có chức năng đảm nhiệm. Trong địa bạ mô tả rõ BĐS, chủ sở hữu, các quyền năng, những hạn chế và nghĩa vụ tồn đọng liên quan đến tài sản… Hồ sơ địa bạ được lưu giữ tại cơ quan toà án. Cơ quan giám định giá trị gọi là Hội đồng giám định giá trị. Hội đồng này có chức năng thống kê giá cả mua bán, xác định giá định hướng, cung cấp thông tin giá cho thị trường, thu thập các dữ liệu cần thiết để xác định giá cụ thể… phục vụ cho cả người mua và người bán, phục vụ cho tư nhân hóa hoặc quốc hữu hoá, phục vụ cho việc giải quyết tranh chấp của toà án. Các tổ chức môi giới kinh doanh BĐS có thể được thành lập tự do hoặc môi giới theo tổ chức được pháp luật thừa nhận. Đối với nghề môi giới tự do, khi cấp giấy hành nghề,

pháp luật không đòi hỏi họ phải có trình độ chuyên môn, nhưng để trở thành hội viên của Hiệp hội môi giới thì trình độ chuyên môn là điều kiện bắt buộc.

1.1.4. Thực hiện giao dịch

Việc mua, bán, thuê mướn… được thực hiện theo hợp đồng với giá cả thoả thuận. Hợp đồng phải được công chứng như một điều kiện bắt buộc, hợp đồng chỉ kết thúc khi chủ mới được đăng ký vào sổ địa bạ tại Toà án. Luật pháp quy định việc cá nhân hay tổ chức khi mua một BĐS, nếu sau đó trong vòng 10 năm, kể từ khi trở thành chủ sở hữu mà bán lại thì phải nộp một loại thuế gọi là thuế đầu cơ.

1.1.5. Can thiệp của nhà nước

Ngoài việc xây dựng khung pháp luật cho TT BĐS, Nhà nước Đức còn can thiệp vào TT BĐS nhất là vấn đề nhà ở, bằng việc thông qua các chính sách thuế, phí, giá trần, các chính sách hỗ trợ nhà ở, quy định về chống đầu cơ… Nhà nước hỗ trợ bằng xác định quyền sở hữu nhà ở, tuỳ theo mức độ thu nhập của các đối tượng mà hỗ trợ cải tạo bảo dưỡng nhà ở… thực hiện chương trình với các hình thức như hỗ trợ cầm cố, tiết kiệm nhà ở, cho vay không lãi, cho vay ưu đãi, trợ cấp không hoàn lại, tư vấn miễn phí…

1.2.Phát triển thị trường bất động sản ở Trung Quốc

Nhờ quá trình đổi mới, nền kinh tế Trung Quốc đã có những bước phát triển vượt bậc. Cùng với sự phát triển của đất nước, quá trình đô thị hoá ở nước này cũng diễn ra rất mạnh mẽ và nhu cầu về nhà ở của dân cư tăng mạnh. Tuy nhiên, cũng như nhiều nước đang phát triển khác, do khả năng cung về nhà ở còn hạn chế và hoạt động đầu cơ hoành hành nên tầng lớp có thu nhập thấp cũng rất khó khăn trong việc mua nhà ở đô thị. Để giải quyết vấn đề này, tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp có thể tiếp cận được với thị trường nhà ở dân dụng, chính phủ Trung Quốc đã ứng xử khá mạnh tay và được lòng dân chúng trong lĩnh vực quản lý TT BĐS, đặc biệt là thị trường nhà ở như kiểm soát thu nhập mua nhà ở, công khai thông tin về người mua BĐS dành cho người có thu nhập thấp và trung bình, thu hồi BĐS sau thời gian không sử dụng, hỗ trợ các công ty xây dựng chung cư và nhà

ở cho người có thu nhập thấp. Những kinh nghiệm của Trung Quốc trong đền bù, giải phóng mặt bằng, tổ chức tái định cư nhằm tạo mức giá hợp lý trên TT BĐS rất đáng được quan tâm.

Cũng giống như Việt Nam, ở Trung Quốc, đất đai thuộc chế độ công hữu: sở hữu toàn dân và sở hữu tập thể. Đất đai ở khu vực thành thị và đất xây dựng thuộc sở hữu toàn dân, còn đất ở thuộc khu vực nông thôn và đất nông nghiệp thuộc sở hữu cả tập thể nông dân lao động. Theo quy định của Luật đất đai Trung Quốc năm 1998, đất đai thuộc sở hữu Nhà nước được giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo các hình thức: cấp đất (giao đất không thu tiền sử dụng đất); xuất nhượng đất (giao đất có thu tiền sử dụng) và cho thuê đất.

Trong trường hợp Nhà nước cần thu hồi đất của người đang sử dụng để dùng vào mục đích công cộng, lợi ích quốc gia, Nhà nước có chính sách đền bù và tổ chức tái định cư cho người bị thu hồi đất.

Vấn đề bồi thường cho người có đất bị thu hồi được pháp luật đất đai Trung Quốc quy định như sau:

Thứ nhất, về thẩm quyền thu hồi đất: chỉ có chính phủ và chính quyền cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương mới có thẩm quyền thu hồi đất. Đất nông nghiệp sau khi thu hồi sẽ chuyển từ đất thuộc sở hữu tập thể thành đất thuộc sở hữu Nhà nước.

Thứ hai, về trách nhiệm bồi thường: pháp luật đất đai quy định người nào sử dụng đất thì người đó có trách nhiệm bồi thường. Phần lớn tiền bồi thường do người sử dụng đất trả. Tiền bồi thường này bao gồm: lệ phí sử dụng đất nộp cho Nhà nước và các khoản tiền trả cho người có đất bị thu hồi.

Lệ phí sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước: theo quy định của pháp luật, 70% mức lệ phí này được giữ lại ở ngân sách cấp tỉnh và 30% còn lại nộp vào ngân sách Trung ương. Lệ phí sử dụng đất bao gồm: lệ phí khai khẩn đất đai, lệ phí chống lũ lụt, lệ phí chuyển mục đích sử dụng đất. Ngoài ra, pháp luật Trung Quốc còn quy định mức nộp lệ phí trợ cấp đời sống cho người bị thu hồi đất là nông dân cao tuổi không thể chuyển đổi sang ngành nghề mới khi bị mất đất nông nghiệp.

Các khoản đền bù cho người sử dụng đất bị thu hồi: theo quy định, khi thu hồi đất phải trả cho người bị thu hồi các loại tiền sau đây: tiền bồi thường đất đai, tiền trợ cấp về tái định cư, tiền trợ cấp bồi thường hoa màu trên đất đai. Theo đó, cách tính tiền bồi thường đất đai và tiền trợ cấp tái định cư căn cứ theo giá trị tổng sản lượng của đất đai những năm trước đây rồi nhân với một hệ số do Nhà nước quy định. Còn đối với tiền bồi thường hoa màu và tài sản trên đất thì xác định theo giá trị thị trường tại thời điểm thu hồi đất.

Thứ ba, nguyên tắc bồi thường: theo pháp luật, khoản tiền bồi thường cho giải toả mặt bằng phải đảm bảo cho người dân bị thu hồi đất có chỗ ở mới với giá trị bằng hoặc cao hơn so với nơi ở cũ…

Thứ tư, thời điểm bồi thường: thời điểm được xác định bồi thường cho người sử dụng đất bị thu hồi đất được tính theo ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ năm, cơ quan quản lý giải toả mặt bằng: Cục quản lý tài nguyên đất đai tại các địa phương thực hiện việc quản lý giải toả mặt bằng. Người nhận khu đất thu hồi sẽ thuê một đơn vị xây dựng giải toả mặt bằng khu đất đó (thông thường là các đơn vị chịu trách nhiệm thi công công trình trên khu đất giải toả).

Thứ sáu, đối tượng được đền bù khi giải toả mặt bằng: trường hợp phá nhà ở, nhà riêng của người dân nào thì bồi thường thiệt hại cho người dân đó. Đối với tập thể, nhà không có người ở, nhà ở của tập thể hoặc của thôn, xã nhưng không thuộc sở hữu của cá nhân thì số tiền bồi thường được sử dụng để xây dựng xí nghiệp hương, trấn (thôn). Khoản tiền này được xác định là vốn góp cổ phần của thôn trong xí nghiệp. Người đầu tư xây dựng xí nghiệp trên mảnh đất giải toả nhà phải trả tiền bồi thường cho thôn có mảnh đất đó.

Thứ bảy, vấn đề quản lý đất đai sau khi giao đất, thuê đất: đất được giao, chuyển nhượng quá thời hạn hoặc quá giới hạn quy định thì sẽ bị Nhà nước ra quyết định thu hồi. Nếu đất này không bị giải toả hoặc nhận đất mà không sử dụng trong thời gian ngắn thì Nhà nước có thể thu phí không đảm bảo thời hạn. Trường hợp sử dụng sai mục đích, thì nhà đầu tư phải thay đổi mục đích sử dụng phù hợp với mục

đích đã được ghi trong quyết định giao, cho thuê đất, đồng thời họ phải có nghĩa vụ trả tiền chuyển đổi mục đích sử dụng cho Nhà nước.

Thứ tám, cách thức bồi thường về nhà ở: Trung Quốc giải quyết vấn đề nhà ở cho dân sau khi giải toả mặt bằng thông qua việc trả tiền bồi thường về nhà ở. Số tiền này được xác định bao gồm: giá cả xây dựng lại nhà ở, sự chênh lệch giữa giá xây lại nhà mới và nhà cũ, giá đất tiêu chuẩn, trợ cấp về giá cả.

** Phân biệt về bồi thường giữa khu vực thành thị và nông thôn*

Do có sự khác nhau về hình thức sở hữu đất đai ở thành thị và nông thôn, nên có sự phân biệt về bồi thường nhà ở giữa hai khu vực này. Đối với trường hợp bồi thường nhà ở cho người dân ở thành thị chủ yếu Nhà nước tiến hành bồi thường bằng tiền. Giá tiền bồi thường do các tổ chức tư vấn về giá đất xác định căn cứ vào giá thị trường BĐS tại thời điểm thu hồi.

Ngược lại, việc bồi thường nhà ở cho người dân khu vực nông thôn có những đặc điểm riêng như sau:

Thứ nhất, Nhà nước quan tâm tới người nông dân, tạo điều kiện cho họ được hưởng những thành quả công nghiệp hoá, đô thị hoá khi thu hồi đất. Khi chính quyền thu hồi đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích khác, phải chú ý đến lợi ích của nông dân và có sự đền bù hợp lý.

Thứ hai, cách thức bồi thường linh hoạt. Nếu Nhà nước cần thu hồi ruộng đất của nông dân thì tuỳ đối tượng mà áp dụng cách thức bồi thường khác nhau: tiền bồi thường về sử dụng đất đai chỉ bồi thường cho tập thể, tiền bồi thường hoa màu thì người nông dân hoặc người nhận khoán ruộng đất được hưởng…

Thứ ba, gắn công tác bồi thường với việc giải quyết các vấn đề xã hội: khi bị thu hồi ruộng đất, thông thường người nông dân khó tìm được việc làm thích hợp với khả năng của mình. Để giải quyết vấn đề này, Trung Quốc thực hiện chính sách chi trả tiền dưỡng lão hàng năm cho những người già, và hỗ trợ tiền đi tìm việc làm mới cho những người đang trong độ tuổi lao động.

Thứ tư, đối với việc đền bù về tái tạo đất canh tác: trường hợp nhà đầu tư sử dụng ruộng đất vào các mục đích phi nông nghiệp, theo quy định họ phải đền bù

phần đất nông nghiệp tương đương hoặc đền bù bằng tiền với giá trị tương đương với phần đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích khác để tái tạo đất canh tác.

Để khắc phục tình trạng thiếu vốn trong xây dựng nhà ở, Trung Quốc đã từng bước mở cửa thị trường cung cấp BĐS cho các doanh nghiệp nước ngoài. Trong giai đoạn 2002 - 2006, có 140 trong tổng số 255 nhà thầu uy tín nhất thế giới đang bắt đầu hoạt động ở Trung Quốc và khoảng 120 liên doanh xây dựng và thiết kế đã được cấp phép và đưa vào hoạt động. Hiện khoảng 10% tất cả các toà nhà chung cư ở Bắc Kinh được các kiến trúc sư nước ngoài thiết kế. Theo cam kết của Trung Quốc khi gia nhập WTO, từ năm 2004, các công ty BĐS 100% vốn nước ngoài sẽ được phép thành lập. Đồng thời các công ty BĐS liên doanh giữa Trung Quốc và nước ngoài sẽ được hưởng quy chế đối xử quốc gia (NT) - một nguyên tắc mà bất cứ thành viên WTO nào cũng đều phải thực hiện.

Trên thực tế, Bắc Kinh bắt đầu nới lỏng quy định cấm doanh nghiệp nước ngoài thâm nhập thị trường BĐS của mình từ năm 2002. Năm 2003 có hơn 20 dự án BĐS có vốn nước ngoài ở Bắc Kinh, trên tổng diện tích hơn 5 triệu m^2, với tổng vốn đầu tư khoảng 3 tỷ nhân dân tệ (362,36 triệu USD). Các nhà đầu tư chủ yếu đến từ những nước như Singapore, Nhật Bản, Mỹ, Canada, Anh, Hà Lan, Đức và Indonesia. Đầu năm 2004, Trung Quốc đã ban hành một văn kiện cấp Chính phủ, tạo nhiều cơ hội cho các công ty BĐS nước ngoài được bình đẳng với những các công ty trong nước. Theo văn kiện này, trong tương lai, quyền sử dụng đất cho các dự án thương mại sẽ được quyết định thông qua bán đấu giá công khai hay bán trực tiếp trên thị trường.

Thị trường BĐS Trung Quốc được ví như một chiếc nam châm thu hút được rất nhiều công ty nước ngoài. Việc các công ty này từ đâu đến không quan trọng, mà trên hết là năng lực cạnh tranh của họ ra sao. Với nhiều thể chế thị trường được hoàn thiện hơn, cuộc cải cách nhà ở sâu rộng, thị trường tài chính "chín" hơn và chính sách giao dịch chuyển quyền sử dụng đất công khai, các doanh nghiệp xây dựng nước ngoài càng tự tin khi chen chân vào Trung Quốc. Và hệ quả tất yếu là những năm gần đây TT BĐS Trung Quốc nóng lạnh thất thường. Kinh tế Trung Quốc tăng trưởng liên tục cao, như năm 2005 GDP đạt 10,4% - cao nhất thế giới đã

kéo theo TT BĐS nóng lên. Do đó, Trung Quốc lại đưa ra hàng loạt các biện pháp để hạ nhiệt thị trường này như thắt chặt tín dụng và hạn chế giao dịch nhà đất, tăng gấp đôi thuế mua nhà và thuế tài sản… từ đó hạ nhiệt tăng trưởng kinh tế.

1.3.Quản lý và phát triển thị trường bất động sản ở Singarpore

Mặc dù là một quốc gia phát triển với GNP bình quân đầu người thuộc diện cao nhất trên thế giới, vấn đề nhà ở cho các đối tượng dân cư khác nhau ở đây cũng không hề đơn giản. Trước đây ở Singapore đại đa số người dân phải sống trong những khu ổ chuột, khu định cư lụp xụp, nhếch nhác. Từ năm 1960, chính phủ Singapore đã thành lập cơ quan chuyên trách chuyên về quy hoạch quỹ đất, xây dựng và trợ cấp cho vay đối với người mua nhà giá thấp. Đồng thời cũng thành lập Quỹ tiết kiệm trung ương, quỹ này phụ trách chỉ đạo các nhà tuyển dụng lao động đóng góp 13% và những người lao động đóng góp dưới 20% lương hàng tháng vào quỹ như một khoản tiền gửi tiết kiệm theo lãi suất ngân hàng để sử dụng mua nhà. Kết quả là 83% dân số, tương đương với 3,5 triệu người dân được sống trong những căn hộ do Ủy ban phát triển nhà ở Singapore đầu tư. Hiện uỷ ban này quản lý hơn 880.000 căn hộ, trong đó có 91% thuộc sở hữu cá nhân. Để có được kết quả này còn phải kể đến sự đóng góp của các nhà kiến trúc, xây dựng - những người cũng rất quan tâm tới tính cộng đồng vì Singapore mang tính đa văn hoá với nhiều dân tộc cùng chung sống. Đồng thời, mỗi khu đô thị lại có bản sắc riêng. Đặc biệt, ai mua nhà cho bố mẹ họ sẽ được ưu tiên và trợ cấp nhiều hơn.

Những năm 90, Chính phủ có chương trình đổi mới khu căn hộ cũ để nó tiếp tục hấp dẫn và người dân không di chuyển sang các khu mới. Chẳng hạn, khu nhà ở 30 năm sẽ được cải tiến nội thất, mỗi 1 USD chi phí thì người dân chỉ phải bỏ ra 20 cent, còn chính phủ bỏ ra 80 cent. Trước khi thực hiện một phương án nào đó, nhà quản lý sẽ tiến hành bỏ phiếu, dân ủng hộ thì làm.

Ngoài ra, Chính phủ cũng có hệ thống tái phát triển khu cũ bằng cách tăng cường xây dựng các khu mới xen kẽ. Những hộ nào sống 40 năm rồi có thể di dời sang khu căn hộ mới gần đó hấp dẫn hơn, những gia đình trẻ chưa có điều kiện có thể ở khu căn hộ cũ.

Nhằm thu hút đầu tư trong nước vào chương trình nhà ở, tháng 7 năm 2003, Singapore thực hiện chính sách công ty hoá các cơ quan trực thuộc Ủy ban phát triển nhà như xây dựng, thiết kế… và một trong các công ty tư nhân nổi tiếng là Subana. Năm 2006, chính phủ đã mở rộng các dự án và áp dụng nguyên tắc thị trường một cách mạnh mẽ hơn nhằm phát triển hơn nữa hoạt động của uỷ ban.

1.4.Quản lý và phát triển thị trường bất động sản ở Malaysia

Những chính sách về đất đô thị nhìn chung thực sự thành công trong việc thúc đẩy phát triển nền kinh tế xã hội của Malaysia. Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế Malaysia 8% năm là bằng chứng rõ ràng.

Mục tiêu chủ yếu của Malaysia là tăng trưởng cùng với công lý và công bằng xã hội. Các chính sách về đất đô thị đã được soạn thảo để giúp đạt được mục tiêu kép tái cơ cấu xã hội và giảm nghèo.

Vì những diện tích đất lớn ở Malaysia được sở hữu trong thời kỳ thuộc địa, nên trong nhiều trường hợp Chính phủ phải thu hồi đất tư khi muốn thực hiện những dự án quy mô lớn. Malaysia có những luật thu hồi đất đai rất mạnh, không những cho những dự án công cộng mà còn để bán lại cho tư nhân. Chính phủ can thiệp vào phát triển đất đai thông qua việc kiểm soát quy hoạch và đất đai. Không ai có thể tiến hành bất kỳ hình thức phát triển đất đai nào nếu không được sự cho phép của chính quyền địa phương.

Để ngăn chặn việc tích tụ đất của những người mua được đất rẻ để xây nhà ở, tiểu bang ban hành quy định là đất phải được phát triển trong vòng hai năm kể từ khi chuyển quyền sở hữu.

Để ngăn chặn những người mua được đất bán lại nhằm thu được lợi nhuận nhanh chóng, các lô nhà phải kèm theo điều kiện là chúng không thể được bán hoặc chuyển nhượng nếu không được chính quyền tiểu bang cho phép.

Chính quyền ban hành một loạt thuế BĐS, trong đó thuế thu nhập BĐS được dùng để giảm thiểu sự đầu cơ BĐS. Chính sách yêu cầu chủ đầu tư tư nhân phải dành một phần các toà nhà mới xây cho một nhóm người Malaysia nhất định. Điều này dựa trên lý luận rằng nếu để mặc cho tác động của thị trường thì nhiều nhóm

kinh tế xã hội có thể bị tính giá cắt cổ trên thị trường đất. Nhà nước yêu cầu các nhà đầu tư đất đai tư nhân phải dành một phần nhất định trong các kế hoạch phát triển của họ cho những người nghèo, chỉ tiêu này quy định cho từng tiểu bang, giảm giá bán trên giá quảng cáo 5 - 15%, Chính phủ cũng yêu cầu những nhà đầu tư tư nhân phải xây dựng một tỷ lệ 30% nhất định những căn hộ giá rẻ trong chương trình xây nhà của họ.

1.5.Quản lý và phát triển thị trường bất động sản ở Hoa Kỳ

Tính chung trên cả nước, từ năm 2001 - 2005 giá nhà tăng trung bình 20%/năm, riêng năm 2003 tăng 7%. Còn tính từ năm 1995 thì giá nhà đã tăng gấp đôi. Các chuyên gia kinh tế nhận định đó là kết quả tất yếu của 11 lần Cục dự trữ liên bang Mỹ cắt giảm lãi suất từ mức 6,5% xuống mức 1,75% nhằm vực dậy nền kinh tế Mỹ đang trên đà suy thoái sau sự sụp đổ của ngành công nghiệp Dot-com. Với lãi suất thấp như vậy, rất nhiều người sẵn sàng vay tiền mua nhà, hay đảo nợ mua nhà cũ làm thị trường nhà đất tại Mỹ cực kỳ sôi động. Thêm vào đó, sau đợt khủng hoảng của ngành công nghiệp Dot-com là hàng loạt các vụ bê bối ở nhiều công ty chứng khoán và ở các quỹ đầu tư khiến người dân không biết đổ tiền vào đâu. Sự dịch chuyển dân cư từ nơi làm ăn khó khăn đến vùng ăn nên làm ra, nhất là từ nội thành ra ngoại ô đã làm tăng nhu cầu về nhà cửa, kéo theo hàng loạt dự án xây dựng. Thị trường BĐS ở Mỹ cực kỳ sôi động, chỉ trong vòng 5 năm mà số lượng bán những căn nhà mới xây đã tăng 41,14%, từ 907.907 căn/tháng lên tới 1.283.000 căn/tháng và khối lượng giao dịch những căn nhà đang sử dụng cũng tăng 33,56%, từ 5.298.095 căn/tháng lên đến 7.076.000 căn/tháng. Bong bóng nhà đất kéo dài suốt giai đoạn 2001- 2005. Lãi suất giảm làm giảm giá trị các khoản thanh toán cầm cố hàng tháng của người dân, trong khi đó giá nhà tăng giúp họ có được những khoản vay mới lớn hơn để chi tiêu cho tiêu dùng, từ đó kích thích tăng trưởng. Do đó, sự bùng nổ TT BĐS nhà đất giai đoạn này là một yếu tố quan trọng đóng góp vào sự phục hồi nền kinh tế Mỹ. Tuy nhiên khi nền kinh tế phục hồi lại kéo theo nguy cơ lạm phát gia tăng đã dẫn đến sự e ngại trong tâm lý một số người dân do người Mỹ có thói quen chi tiêu rất nhiều cho tiêu dùng. Vì vậy, Cục dự trữ

liên bang Mỹ lại quyết định tăng lãi suất trở lại, đến tháng 8/2005 đạt 3,75% và sẽ tiếp tục tăng tiếp. Không còn mức lãi suất hấp dẫn, cơn sốt tạm dừng. Bong bóng nhà đất bắt đầu xì hơi, kéo theo đó là sự sụt giảm liên tục ở nhiều nơi và hậu quả là khủng hoảng BĐS đã lan rộng ra thành khủng hoảng tài chính Mỹ và khủng hoảng kinh tế thế giới.

Ở Mỹ, sở hữu nhà phải đóng thuế BĐS cho địa phương, đó cũng là khoản tiền địa phương trông vào để trang trải cho chi phí giáo dục, cảnh sát, cứu hoả… Tuy nhiên, tỷ lệ đóng thuế đối với từng địa phương không giống nhau. Ví dụ như, một gia đình thuộc hạng trung lưu ở Houston, Texas cho biết, hàng năm thuế BĐS tính trên căn nhà của họ là 8000 USD. Do loại thuế này là nguồn thu chính của địa phương nên được tính toán rất kỹ. Hàng năm, các địa phương đều đi đánh giá lại nhà đất để áp thuế cho đúng giá thị trường.

Theo nguyên tắc, ngân sách địa phương không thể để thâm hụt như ngân sách liên bang nên chính quyền địa phương tìm nhiều cách để tăng thuế. Nhiều gia đình cho biết, họ đang sống ở gần trung tâm thành phố, giá nhà lên hay không chưa biết đã thấy thuế hàng năm cứ tăng nên buộc họ phải bán nhà để dọn ra ngoại ô - nơi thuế còn thấp hơn.

2. Bài học kinh nghiệm về quản lý và phát triển thị trường bất động sản cho Việt Nam

Qua kinh nghiệm quản lý và phát triển TT BĐS ở một số nước có thể rút ra những nhận xét cơ bản sau:

Một là, tạo dựng một khuôn khổ pháp luật là yếu tố ban đầu để hình thành và phát triển TT BĐS. Do những điều kiện lịch sử, quá trình hình thành và phát triển TT BĐS ở mỗi nước có những đặc điểm riêng. Tuy nhiên, trên thực tế ở tất cả các quốc gia, tạo dựng khuôn khổ pháp luật luôn là yếu tố ban đầu không thể thiếu cho TT BĐS. Phải luật hoá những quy định liên quan đến thị trường BĐS. Để tạo dựng khung pháp lý, pháp luật thực hiện quy định rõ một số vấn đề cơ bản như: vấn đề sở hữu tài sản, BĐS và đăng ký quyền sở hữu tài sản: phạm vi, đối tượng và quyền mua bán, thuê mướn, thế chấp… cùng với quy định về các bên tham gia thị trường,

xác định các chủ sở hữu (chủ sử dụng) BĐS cụ thể…Đồng thời cần cải cách các quy trình thủ tục liên quan, tránh rườm rà gây khó khăn cho người dân.

Hai là, nói đến thị trường phải nói đến các yếu tố như cầu, cung và giá cả. Trong hoạt động của TT BĐS, vấn đề định giá được xem như một yếu tố cần thiết. Giá cả của BĐS phụ thuộc vào nhiều yếu tố như giá trị của tài sản, mục đích sử dụng, vị trí địa lý, cảnh quan kiến trúc, các yếu tố tâm lý, xã hội, kinh tế, thị hiếu… Các bên trong quan hệ giao dịch BĐS thường rất khó tự mình có đầy đủ các thông tin liên quan đến giá cả của BĐS, do đó khó thoả thuận được giá cả, đòi hỏi phải có tổ chức tư vấn ra đời để phục vụ cho các bên giao dịch, đó là cơ quan định giá, cơ quan thẩm định giá BĐS, các công ty môi giới BĐS…

Ba là, Nhà nước không chỉ tạo ra môi trường kinh tế, pháp luật và xã hội cho thị trường BĐS, mà còn là "bà đỡ" cho thị trường này bằng việc thông qua các chủ trương, chính sách, giải pháp hỗ trợ về mọi mặt, tạo điều kiện cho thị trường BĐS hình thành và phát triển

Bốn là, Nhà nước thông qua các công cụ tài chính như lãi suất… để điều tiết TT BĐS cũng như thông qua các công cụ như thuế, lệ phí… để ngăn chặn sự đầu cơ BĐS…Có thể nói các chính sách tài chính là những công cụ kinh tế, những đòn bẩy quan trọng đối với TT BĐS, tuy nhiên cũng nên thận trọng trong việc sử dụng nó để tránh gây ra tình trạng khủng hoảng tài chính như ở Mỹ.

III. Một số đề xuất nhằm quản lý và phát triển thị trường bất động sản đáp ứng mục tiêu tăng trưởng kinh tế bền vững

1. Các giải pháp từ phía vĩ mô

1.1.Ổn định tâm lý người dân, tránh trình trạng đầu cơ bằng các quy định hợp lý và sử dụng có hiệu quả hơn các công cụ tài chính trong quản lý Nhà nước về thị trường bất động sản

Chính sách tài chính về đất đai cần được hoàn thiện để đảm bảo các vấn đề xã hội, chống lãng phí đất và hạn chế đầu cơ. Ta có thể sử dụng chính sách thuế và phí để điều tiết khối cầu. Thực ra, các chính sách thuế và phí có tác dụng điều tiết cả khối cung lẫn khối cầu. Nhưng trong tình hình TT BĐS nước ta hiện nay, yêu cầu trước hết của chính sách tài chính đất đai là điều tiết khối cầu, hạn chế hiện tượng

đầu cơ nhà đất làm phát sinh "cầu ảo". Nghị quyết Trung ương 7 - khoá IX đã yêu cầu xây dựng và thực hiện chính sách tài chính về đất đai đồng bộ với cấc chính sách khác nhằm lành mạnh hoá và phát triển TT BĐS, nhưng đến nay các chính sách tài chính về đất đai chậm được ban hành. Các công trình hạ tầng kỹ thuật - xã hội, Nhà nước đầu tư nhằm chỉnh trang và phát triển đô thị, nâng giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, người hưởng lợi lại không chịu bất kỳ một nghĩa vụ tài chính nào. Khi tiến hành quy hoạch, nảy sinh vấn đề sẽ có một người được lợi và một số người bị thiệt. Nhiều nhà đầu tư xây dựng nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cố tình kéo dài thời gian thực hiện để chờ Nhà nước đầu tư các công trình giao thông kết nối và các công trình phúc lợi công cộng khác để hưởng lợi. Để chống hiện tượng đầu cơ về nền nhà trong các quy hoạch xây dựng, phải quy định chặt chẽ về tiến độ và nội dung xây dựng, dùng chính sách thuế để buộc nhà đầu tư phải bảo đảm kết cấu hạ tầng công cộng được xây dựng hoàn thiện trước khi bán nền nhà cho người mua nền nhà xây dựng nhà ở và đánh thuế BĐS luỹ tiến để chống lại hiện tượng mua nền nhà đất rồi bỏ hoang trong các khu đô thị, làm chậm tiến độ xây dựng theo kế hoạch. Đối với các dự án đầu tư đô thị có quy mô lớn, nên nghiên cứu cho phép tổ chức thành những cấp các nhà đầu tư khác nhau để thực hiện việc xây dựng hạ tầng tổng thể của dự án theo quy hoạch, đồng thời chuyển nhượng cho những nhà đầu tư thứ cấp để thực hiện từng phân khu chức năng theo quy hoạch cho đến khi tạo ra sản phẩm cuối cùng. Tuy nhiên, Nhà nước phải quản lý chặt cấp các nhà đầu tư đầu tiên, tránh tình trạng buông lỏng quản lý như vừa qua đã diễn ra ở nhiều dự án.

Các công cụ thuế và chi phí sẽ bổ sung và thay thế một số công cụ quản lý hành chính như hiện nay. Nhà nước nắm quy hoạch và giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, chế tài vi phạm, chất lượng của dự án, tiến độ xây dựng công trình. Các công cụ thuế và phí sẽ dẫn dắt TT BĐS và chính thị trường sẽ tác động đến các nhà đầu tư BĐS, dẫn dắt các nhà đầu tư. Cần hoàn thiện hơn Luật kinh doanh BĐS 2009 để phù hợp hơn nữa với tình hình thực tế. Đồng thời, cần sớm ban hành Luật thuế BĐS để vừa đảm bảo nguồn thu ổn định cho ngân sách, vừa tạo công bằng xã hội.

Tuy nhiên, để có thể thực hiện có hiệu quả các biện pháp trên, Nhà nước cần nắm rõ các thông tin về đất đai của từng địa phương và trên phạm vi cả nước. Trong điều kiện khoa học kỹ thuật phát triển như hiện nay, việc ghi nhận thông tin về đất đai cần được công nghệ hoá và có sự kết nối thông suốt về dữ liệu thông tin địa chính trên toàn quốc. Có như vậy, chúng ta mới có thể kiểm soát được việc tích tụ đất đai của các chủ thể sử dụng đất, làm cơ sở cho việc hạn chế đầu cơ đất đai. Việc quản lý không chỉ dừng lại ở việc quản lý hành chính đơn thuần mà phải gắn với việc tự điều tiết của thị trường đất đai. Ngoài ra, việc thực hiện nghiêm túc pháp luật và xử lý nghiêm minh những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, nhất là với các giao dịch bất hợp pháp, là biện pháp thiết thực nhất để ngăn chặn hành vi đầu cơ. Bên cạnh đó, các thông tin về đất đai và TT BĐS cần phải được minh bạch và tiếp cận dễ dàng hơn, đặc biệt là thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các cơ quan chức năng cần nâng cao khả năng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thông tin về tình trạng pháp lý của từng thửa đất cần đươc tìm hiểu dễ dàng hơn để tạo điều kiện cho nhà đầu tư bình đẳng và dễ dàng tiếp cận các dự án phát triển BĐS, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh nhằm tăng cung cho thị trường. Thực hiện nghiêm quy định bắt buộc với các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án phải thông qua sàn giao dịch BĐS để mọi đối tượng có nhu cầu tiếp cận trực tiếp các thông tin mua bán. Hàng hoá của các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS nếu không được bán công khai qua sàn sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu. Đây là điều kiện để tạo sự an tâm, mạnh dạn đầu tư cho cả doanh nghiệp cũng như khả năng tiếp cận của những người thực sự có nhu cầu về nhà ở, góp phần làm nâng cao chất lượng, phong phú hàng hoá cho thị trường BĐS.

1.2.Tăng cung bất động sản phù hợp với cầu bất động sản hiện nay ở Việt Nam

TT BĐS Việt Nam sốt giá và tình trạng đầu cơ cao trong thời gian qua cũng bắt nguồn từ nguyên nhân cơ bản là cung không đáp ứng đủ cầu. Việc Việt Nam gia nhập WTO đã mở cửa cho một loạt các công ty và tổ chức nước ngoài vào đầu tư và làm việc tại Việt Nam. Nhu cầu sử dụng nhà ở và các văn phòng cho thuê vì thế

cũng tăng lên. Không những thế, nhu cầu về nhà ở của người dân cũng tăng cao, đặc biệt là nhà ở cho người có thu nhập thấp. Hiện nay, xu hướng của TT BĐS là nhà cho người có thu nhập thấp, ngoài ra còn cầu về nhà cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và thị trường bán lẻ. Trong khi đó, nguồn cung cho thị trường này còn hạn chế, nhiều dự án đã lên kế hoạch từ lâu nhưng vẫn còn bỏ ngỏ do những vướng mắc về thủ tục pháp lý và vốn. Cung không đáp ứng đủ cầu càng tạo ra điều kiện cho tình trạng đầu cơ. Do đó, việc tăng cung BĐS trong thời điểm hiện nay là một biện pháp cần thiết. Các địa phương cần khẩn trương rà soát, lập danh mục theo thứ tự ưu tiên đầu tư BĐS, nhất là các dự án về nhà cho người có thu nhập thấp, khu công nghiệp, khu đô thị, đẩy mạnh cải tiến thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất, giải phóng mặt bằng và có chế tài cụ thể với các tổ chức, cá nhân gây chậm trễ trong việc giải quyết các thủ tục.

1.3.Đa dạng hoá nguồn vốn cho thị trường bất động sản

Để tăng cung BĐS cần phải tăng vốn BĐS. Vấn đề đặt ra hiện nay là ngoài những khoản tín dụng truyền thống từ ngân hàng thì cũng cần phải huy động từ nhiều nguồn để đảm bảo có một nguồn vốn ổn định trong thời gian dài, đồng thời cũng để giảm bớt rủi ro khi nguồn vốn phụ thuộc quá nhiều vào hệ thống ngân hàng. Để việc huy động vốn hiệu quả cần thực hiện các việc sau:

1.3.1.Hoàn thiện hệ thống pháp luật tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản tiếp cận nguồn vốn dễ dàng hơn

Hiện nay, Luật đất đai chưa quy định việc xử lý giá trị quyền sử dụng đất thế chấp để thu hồi nợ, chưa có các quy định về căn cứ xác định giao dịch BĐS hợp pháp để cho vay cũng như những quy định về việc xác định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp Nhà nước được giao đất trước đây chuyển sang cho thuê… đã khiến nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay từ ngân hàng. Do đó, cần phải sớm hoàn thiện, chỉnh sửa và bổ sung một số quy định trong hệ thống pháp luật về BĐS để tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động cho vay đầu tư, kinh doanh BĐS.

1.3.2.Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản

Đây sẽ là một kênh huy động vốn cũng như kêu gọi đầu tư vào BĐS khá hiệu quả nếu chúng ta biết tranh thủ thời cơ và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài. Các địa phương cần ban hành quy chế thu hút đầu tư nước ngoài vào BĐS để có thể đảm bảo hoặc thanh toán chi phí xây dựng bên ngoài hàng rào, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Đặc biệt, cơ quan quản lý phải công bố danh mục dự án phát triển BĐS, kêu gọi đầu tư trực tiếp nước ngoài, thành lập công ty phát triển quỹ đất, đảm trách việc chuẩn bị nguồn đất và dịch vụ công về BĐS. Đồng thời phải thống nhất với các nhà đầu tư về mức đền bù, giải toả, tỷ lệ nhà được bán, mức giá, trách nhiệm xã hội. Tuy nhiên, cần xem xét lượng vốn nước ngoài đầu tư vào BĐS là bao nhiêu trên tổng vốn thông qua hệ thống ngân hàng. Việc cân đối nguồn vốn trong và ngoài nước đầu tư vào TT BĐS là rất quan trọng và cần thiết. Nếu nguồn vốn nước ngoài lấn át nguồn vốn trong nước thì hệ quả trong 5 - 10 năm tới sẽ rất khó lường.

1.3.3.Sử dụng các công cụ đầu tư tài chính nhằm tạo kênh dẫn thông thoáng giữa thị trường bất động sản và thị trường vốn

Vốn luôn là vấn đề rất quan trọng đối với việc phát triển các dự án BĐS. Tuy nhiên, không phải lúc nào các nhà đầu tư cũng dễ dàng tiếp cận được với nguồn vốn, vì vậy việc xây dựng các định chế nhằm tạo kênh dẫn thông thoáng cho TT BĐS và thị trường vốn là nhu cầu cấp thiết để thúc đẩy việc tăng cầu cho TT BĐS. Hiện nay, phần lớn các công ty kinh doanh BĐS thực hiện dự án dựa vào hai nguồn vốn là tiền ứng trước của người mua và nguồn tín dụng của ngân hàng thương mại. Nhưng cả hai nguồn này hiện nay đang gặp khó khăn. Ngân hàng thương mại chủ yếu huy động vốn trong ngắn hạn, trong khi TT BĐS lại cần nguồn vốn trung và dài hạn. Do đó, Ngân hàng nhà nước cần dỡ bỏ trần lãi suất 12,75% như hiện nay để tạo điều kiện cho các ngân hàng có thể tự do quy định lãi suất huy động vốn, tự chủ hơn trong các kế hoạch kinh doanh giúp các ngân hàng thoát khỏi tình trạng khan vốn VND như trong thời gian qua. Đồng thời, cũng cần phải khuyến khích phát triển các quỹ, các công ty đầu tư dưới hình thức công ty cổ phần để huy động vốn đầu tư của công chúng và các nguồn đầu tư trong và ngoài nước cho TT BĐS. Chính các định chế đầu tư sẽ đóng vai trò trung gian giữa các nhà đầu tư không chuyên nghiệp với

các nhà đầu tư chuyên nghiệp. Đây cũng là con đường để từng bước "chính quy hoá" phương thức và hình thức đầu tư vào TT BĐS, phù hợp với lộ trình hội nhập và cạnh tranh của nước ta.

Ngoài ra, trong điều kiện hiện nay, để huy động vốn phát triển các khu vực đô thị mới, khu kinh tế tập trung mới… có thể áp dụng các hình thức như mời các doanh nghiệp kinh doanh BĐS tham gia đấu giá đổi đất lấy cơ sở hạ tầng, kêu gọi các căn hộ trong diện giải phóng góp đất, vốn theo nghĩa như cổ đông trong các dự án kinh doanh BĐS để hưởng cổ tức. Bên cạnh đó, để tăng khả năng huy động vốn, cần có cơ chế cho phép các doanh nghiệp kinh doanh BĐS được huy động vốn bằng cách bán sản phẩm, dịch vụ theo hình thức thu tiền trước nhưng phải đăng ký với cơ quan Nhà nước và do ngân hàng thương mại đảm nhiệm.

1.4.Phát triển hệ thống thông tin, các tổ chức tư vấn, dịch vụ mua bán BĐS

Việc hình thành một hệ thống thông tin thường xuyên về TT BĐS cho phép thị trường hoạt động thông thoáng hơn, giảm chi phí giao dịch, tăng hiệu quả hoạt động của thị trường. Hiện tại các tổ chức này đang bước đầu hình thành và hoạt động còn nhiều khó khăn, yếu kém, hạn chế. Trong thời gian tới cần:

Thứ nhất, tạo điều kiện về mặt khung pháp lý, quy chế tổ chức để các trung tâm địa ốc, siêu thị địa ốc, các trung tâm môi giới, dịch vụ cho vay, thanh toán, phát mại được hình thành, củng cố, mở rộng và hoạt động có hiệu quả.

Thứ hai, nghiên cứu việc hình thành và ban hành quy chế hoạt động của các loại hình doanh nghiệp để đáp ứng các giao dịch BĐS.

Thứ ba, có cơ chế khuyến khích hình thành các hội nghề nghiệp trong TT BĐS, tiến tới chuyển một số chức năng công sang cho các tổ chức tư, hội chuyên nghiệp thực hiện.

1.5.Đào tạo nguồn nhân lực cho thị trường bất động sản

Các nghiệp vụ TT BĐS rất đa dạng bao gồm các nghiệp vụ mua bán BĐS, tư vấn, đánh giá, môi giới, công chứng, bảo hiểm. Tuy nhiên, nguồn nhân lực làm việc trong ngành BĐS của Việt Nam hiện còn rất thiếu cả về số lượng và chất lượng. Tình trạng thiếu hụt không chỉ diễn ra đối với những nhân sự cao cấp mà gần như là

thiếu hụt ở tất cả các khâu, các lĩnh vực kinh doanh liên quan đến sản phẩm và dịch vụ BĐS. Vì vậy, trong thời gian tới cần đào tạo nguồn lực này cung cấp cho thị trường. Áp dụng đa dạng các loại hình đào tạo từ sơ cấp, trung cấp, cao đẳng, đại học, cao học, nghiên cứu sinh, do Nhà nước tổ chức đào tạo, hay các tổ chức từ tổ chức đào tạo. Cần có kế hoạch về chỉ tiêu, chương trình đạo tạo cụ thể, và phù hợp với yêu cầu về các loại nghiệp vụ của TT BĐS.

2.Các giải pháp vi mô

2.1.Về phía các ngân hàng thương mại

2.1.1.Thực hiện nghiêm túc các thủ tục thẩm định cho vay thế chấp liên quan đến bất động sản

Rủi ro tín dụng thế chấp đối với chủ nợ (ngân hàng) là rủi ro mà con nợ không có khả năng thanh toán làm chủ nợ không thu được lợi nhuận kỳ vọng. Nếu tính được khả năng xảy ra rủi ro này và mức tiền cho vay thế chấp thì chủ nợ sẽ hết bị rủi ro, nếu có bị cũng ở mức thấp nhất. Các ngân hàng thương mại cổ phần cần xây dựng một hệ thống đánh giá mức tín nhiệm của người đi vay, đồng thời cần kiểm soát chặt chẽ các thủ tục thẩm định, đảm bảo nhưng người thực sự có nhu cầu và có khả năng mới được vay thế chấp. Đặc biệt, rà soát lại hiện tượng cho vay dưới chuẩn, cần có những biện pháp điều chỉnh tích cực và kịp thời. Ngoài ra, cần phối hợp chặc chẽ với các công ty bảo hiểm để giảm thiểu rủi ro về tín dụng cầm cố ở mức thấp nhất.

2.1.2.Tháo gỡ vướng mắc trong cho vay của ngân hàng đối với kinh doanh bất động sản

Trong bối cảnh thị trường tài chính nước ta hiện nay, tín dụng ngân hàng vẫn sẽ là kênh cung cấp vốn chủ yếu cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, cho vay BĐS với kỳ hạn dài và tỷ trọng lớn ở các ngân hàng thương mại thường gặp rủi ro về thanh khoản, do 80 - 90% nguồn vốn huy động của các ngân hàng Việt Nam chỉ có kỳ hạn từ 12 tháng trở xuống. Do đó, để việc huy động theo kênh này hiệu quả hơn cần phải tăng cường huy động vốn trung và dài hạn của các ngân hàng bên cạnh việc nâng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn. Đồng

thời, cần phải thiết lập và nâng cấp chất lượng các kênh thông tin về TT BĐS để làm cơ sở cho các ngân hàng thẩm định dự án đánh giá khả năng chi trả của các chủ đầu tư. Tuy nhiên, cần thường xuyên rà soát tỷ lệ cho vay đối với TT BĐS trên tổng dư nợ để có thể đưa ra các biện pháp điều chỉnh kịp thời khi thị trường này có biến động.

2.2.Về phía các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

2.2.1.Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần phải chuyên nghiệp hoá hoạt động của mình

Ở thời đại mà tính chuyên nghiệp đang là yếu tố tạo lợi thế cạnh tranh, các nhà đầu tư trong nước cần phải đi vào những thị phần chuyên biệt; đầu tư nghiêm túc vào lĩnh vực nghiên cứu - phát triển để nắm bắt xu hướng khách hàng và liên minh lại để tạo thế giao dịch với các đối tác quốc tế. Để làm được điều này, các doanh nghiệp cần phải thực hiện các việc sau:

Thứ nhất, xây dựng một đội ngũ nhân viên có kỹ năng và trình độ chuyên môn cao, thường xuyên cho nhân viên đi đào tạo, cập nhật những kiến thức, kỹ năng, công nghệ mới trong các lĩnh vực có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp.

Thứ hai, có kế hoạch và chiến lược kinh doanh bài bản và lâu dài, chuyên sâu trong từng công đoạn: quy hoạch, thiết kế, xây dựng, quản lý dự án, tiếp thị, hậu mãi…

Thứ ba, tận dụng tối đa lợi thế của doanh nghiệp BĐS trong nước. Thực ra, với sản phẩm BĐS, loại sản phẩm tạo ảnh hưởng đến mọi ngõ ngách trong đời sống vật chất và tinh thần của con người, các công ty trong nước vẫn còn nhiều dư địa để phát triển nhờ lợi thế am hiểu văn hoá, tập quán và tâm lý người Việt Nam. Lợi thế này có thể khai thác ở nhiều khâu dịch vụ như thiết kế không gian sống, môi giới, tiếp thị bán hàng… Nhiều chủ đầu tư (kể cả nước ngoài) đã nhận ra việc cần thiết phải sử dụng một số dịch vụ của doanh nghiệp trong nước.

Thứ tư, đầu tư vào TT BĐS ở nhiều phân khúc khách hàng (có cả phân khúc bình dân) nhằm tạo dựng hình ảnh tốt và thu hồi vốn nhanh để đầu tư vào các BĐS

khác sinh lợi cao hơn… Đồng thời, quan tâm nhiều hơn nữa đến lợi ích xã hội, có chiến lược dài hạn để thành công trong hiện tại và giữ vững vị thế này khi môi trường cạnh tranh ngày càng trở nên gay gắt hơn…

Thứ năm, việc tiếp cận trực tiếp khách hàng hay quảng bá sản phẩm nên phải phù hợp theo cách tiếp nhận của khách hàng; chuyên môn hoá đội ngũ kinh doanh để đáp ứng được với những yêu cầu và những thắc mắc cũng như quan tâm cụ thể của khách hàng; theo dõi các dự án cạnh tranh khác và tình hình biến động của thị trường để điều chỉnh lại kế hoạch khi cần thiết, nhưng mọi động thái cần phải nhất quán và tạo nên sự khác biệt độc đáo trong cách nhìn nhận của khách hàng mục tiêu. Tất cả các quy trình này chỉ có thể thực hiện tốt khi đơn vị kinh doanh đã xác định rõ ràng và thấu hiểu được khách hàng một cách sâu sắc. Việc xác định thị trường mục tiêu và rõ ràng từng phân khúc khách hàng cùng với những hiểu biết sâu sắc về từng phân khúc khách hàng là những viên đá đầu tiên đặt nền tảng cho một kế hoạch tiếp thị BĐS thành công. Các đơn vị đầu tư kinh doanh BĐS hãy biết dành thời gian cho công việc xây dựng chiến lược tiếp thị, khảo sát nghiên cứu để thấu hiểu khách hàng và có những hành động tiếp cận trực tiếp đến với khách hàng của mình.

2.2.2."Chứng khoán hoá" các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản

Hiện nay, lượng tiền nhàn rỗi trong dân cư rất lớn nhưng việc thu hút đầu tư vào TT BĐS vẫn còn hạn chế. Lý do là bởi sản phẩm BĐS có giá trị lớn, trong khi vốn nhàn rỗi của người dân lại thường nhỏ lẻ nên khó có thể tham gia vào được. Do đó, giải pháp được xem là hữu hiệu nhất trong việc huy động vốn nhàn rỗi chính là làm sao để "chứng khoán hoá" các dự án BĐS. Chứng khoán BĐS là một loại chứng khoán đặc biệt, kết hợp giữa hình thức đầu tư chứng khoán và đầu tư BĐS, được đảm bảo bằng giá trị BĐS mà nó đại diện, đồng thời cho phép nhà đầu tư kiếm lời trên biến động giá trị của BĐS này, nhưng không nhất thiết nắm giữ quyền sở hữu trực tiếp một phần hay toàn bộ BĐS đó trong suốt quá trình sở hữu chứng khoán. Phát hành chứng chỉ BĐS cũng là một biện pháp hiệu quả trong việc giúp các doanh nghiệp thiếu vốn đầu tư thực hiện dự án nhà ở có được công cụ huy động vốn, đồng thời tạo thêm kênh đầu tư mới cho các tầng lớp dân cư. Chứng chỉ BĐS

sẽ được chuyển nhượng tự do để tăng tính thanh khoản và các ngân hàng sẽ đảm nhận việc giám sát giải ngân theo tiến độ công trình. Khi hoàn thành dự án, toàn bộ BĐS sẽ được đưa ra bán đấu giá và chia cho các nhà đầu tư theo tỷ lệ nắm giữ chứng chỉ. Chứng chỉ BĐS sẽ thu hút thêm nguồn vốn đầu tư từ xã hội, nhất là các nhà đầu tư địa ốc chuyên nghiệp để tập trung vào các dự án trọng điểm, khai thông nguồn vốn cho TT BĐS. Chứng chỉ BĐS này là sợi dây kết nối giữa TT BĐS và thị trường tài chính, do đó cần đảm bảo các chứng chỉ này được phát hành dựa trên các dự án hoạt động tốt để tránh đem lại rủi ro cho cả hai thị trường.

2.2.3.Hình thành các quỹ đầu tư tín thác cho thị trường bất động sản

Đây là mô hình mà nhà đầu tư uỷ thác cho công ty quản lý quỹ đầu tư vốn vào TT BĐS để kiếm lời. Quỹ sẽ hoạt động theo phương thức khai thác TT BĐS, tìm cách khai thác BĐS để tạo thu nhập, đồng thời có thể cho chủ sở hữu BĐS hoặc những người khác vay tiền, BĐS. Chứng chỉ quỹ đầu tư tín thác sẽ có tính chất nửa như trái phiếu, nửa như cổ phiếu và người nắm giữ được nhận lợi tức định kỳ nhưng không tham gia quản lý đầu tư.

Tóm lại, bên cạnh những biện pháp chính sách của Nhà nước nhằm ổn định tâm lý người dân, tăng cung BĐS phù hợp với cầu BĐS hiện nay ở Việt Nam, thu hút vốn cho TT BĐS, minh bạch hoá thông tin trên thị trường này, đào tạo nguồn nhân lực cho thị trường; và các biện pháp chính sách của các ngân hàng thương mại nhằm hỗ trợ các nhà đầu tư tiếp cận vốn dễ dàng hơn thì bản thân các doanh nghiệp kinh doanh BĐS trong nước cũng chiếm một vị trí rất quan trọng trong việc giải quyết các vấn đề của TT BĐS. Bởi lẽ chính các doanh nghiệp kinh doanh này là những chủ thể tham gia trực tiếp vào TT BĐS, là nguồn cung của thị trường, là "chất xúc tác" giúp cho thị trường vận hành "trơn tru" hơn… Nếu như các doanh nghiệp này hoạt động thiếu chuyên nghiệp, yếu kém, thua lỗ thì TT BĐS không thể hoạt động tốt được. Do đó, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS trong nước cần nỗ lực không ngừng hoàn thiện mình để nâng cao khả năng cạnh tranh, tạo một chỗ đứng vững chắc trên TT BĐS, từ đó góp phần vào sự tăng trưởng bền vững của đất nước.

KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản là một thị trường hết sức phức tạp và có ảnh hưởng lớn tới toàn bộ nền kinh tế quốc dân. Thị trường bất động sản Việt Nam tuy còn non trẻ nhưng nó cũng đã từng bước khẳng đinh được vai trò của mình đối với tăng trưởng kinh tế của đất nước thông qua sự tác động của nó đến các thị trường khác như thị trường tài chính, tiền tệ, thị trường xây dựng, trang trí nội thất, lao động, thương mại, dịch vụ, đầu tư… Không chỉ có vai trò thúc đẩy sự phát triển của các thị trường khác mà thị trường bất động sản còn có vai trò quan trọng là tạo ra kết cấu hạ tầng kỹ thuật, góp phần làm thay đổi nhanh chóng bộ mặt của đất nước. Nhờ có thị trường bất động sản mà hàng loạt các khu chung cư, cao ốc, khu đô thị mới, khu vui chơi giải trí, khu công nghiệp, khu chế xuất ra đời đáp ứng nhu cầu công nghiệp hoá, hiện đại hoá, đô thị hoá đất nước, tạo ra những tiền đề cơ bản nhất cho việc thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào các lĩnh vực kinh tế khác cũng như vào sự phát triển kinh tế xã hội.

Có được những kết quả trên là do sự nỗ lực không ngừng của bản thân các doanh nghiệp, các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản cũng như sự nỗ lực không ngừng từ phía Nhà nước và các ngân hàng trong bối cảnh hội nhập và toàn cầu hoá; và kéo theo đó là nhu cầu ngày càng tăng lên về những tiện nghi làm việc, sinh hoạt, vui chơi giải trí như: văn phòng, nhà xưởng, nơi ăn chốn ở, bệnh viện, trường học, đường xá, cầu cống, khu nghỉ dưỡng, khu vui chơi… Song bên cạnh đó, thị trường bất động sản cũng tồn tại những mặt yếu kém như tính minh bạch của thị trường quá thấp, cung cầu phát triển không cân đối, cơ sở pháp lý chưa hoàn thiện, nguồn nhân lực còn hạn chế cả về số lượng và chất lượng, các doanh nghiệp bất động sản trong nước còn nhỏ lẻ, thiếu tính chuyên nghiệp.

Để phát huy hơn nữa vai trò của thị trường bất động sản cần có sự phối hợp đồng bộ từ phía Nhà nước, các ngân hàng thương mại và từ chính bản thân các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản. Từ phía Nhà nước, cần có những quy định hợp lý và sử dụng có hiệu quả các công cụ tài chính để ổn định tâm lý người dân; có các biện pháp kích thích tăng cung bất động sản; đa dạng hoá nguồn vốn

cho thị trường bất động sản; phát triển hệ thống thông tin, các tổ chức tư vấn, môi giới kinh doanh bất động sản và phải chú trọng đào tạo nguồn nhân lực cho thị trường bất động sản. Từ phía các ngân hàng thương mại, cần thực hiện nghiêm túc các thủ tục thẩm định cho vay thế chấp liên quan đến bất động sản và tháo gỡ vướng mắc trong vấn đề cấp tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, một yếu tố vô cùng quan trọng là bản thân các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng phải nhanh chóng hoàn thiện bản thân để đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trường bất động sản như chuyên nghiệp hoá hoạt động, chứng khoán hoá, thành lập các quỹ đầu tư bất động sản… Đó là những vấn đề hoàn toàn không đơn giản, nhưng có làm được vậy thì thị trường bất động sản mới phát huy hơn nữa vai trò quan trọng của nó trong nền kinh tế và đưa Việt Nam nhanh chóng bắt kịp nhịp độ phát triển của các nước trong khu vực và trên thế giới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. TÀI LIỆU TIẾNG VIỆT

1. Giáo trình Kinh tế chính trị Mác - Lênin, Nhà xuất bản chính trị quốc gia 2006 - trang 38.

2. Hoàng Văn Cường - Nguyễn Minh Ngọc - Nguyễn Thế Phán - Vũ Thị Thảo (2006), Thị trường bất động sản, Nhà xuất bản xây dựng - trang 72.

3. Lê Xuân Bá (2003), Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật.

4. N.Gregory Mankiw (1999), Kinh tế vĩ mô, Nhà xuất bản thống kê.

5. Quốc hội nước cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005), Bộ luật dân sự, Nhà xuất bản chính trị quốc gia.

6. Quốc hội nước cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005), Luật kinh doanh bất động sản, Nhà xuất bản Tài chính.

II. TÀI LIỆU TIẾNG ANH

7. Asia Development Bank (2009), Vietnamese Economic Report.

8. Business Monitor International LTD (2009), The Vietnam business forecast report Q2 2009.

9. Frederic E.Flick, PhD (2005), Contribution of real estate to the Maryland economy.

10. HSBC (2009), Global equity strategy research.

11. Jie Chen and Aiyong (2008), ZhuThe relationship between housing investment and economic growth in China: A panel analysis using quarterly provincial data.

12. McKinsey Global Survey Results (2009), Economic Conditions Snapshot, December 2008.

13. Professor Michael E. Porter (2008), Vietnam's competitiveness and the role of the private sector.

14. Saul Eslake (2009), ANZ, The global recession of 2009.

15. The Economist Intelligence Unit (2009), Vietnam.

16. Viet Capital Securities (2009), Economic spotlights 2008 and investment strategy 2009.

III.CÁC WEBSITE THAM KHẢO

17. Http://www.hanoi.gov.vn: Hanoi portal
18. Http://vietbao.vn: Việt Báo
19. Http://www.taichinhvietnam.com: Tài chính Việt Nam.
20. Http://www.horea.org.vn: HoChiMinh City Real Estate Association
21. Http://nettra.com.vn: Thế giới thông tin bất động sản
22. Http://www.dnsc.com.vn: Đà Nẵng Securities Company
23. Http://nhadathaiphong.com: Nhà đất thành phố Hải Phòng.
24. Http://dothi.net: Đô thị New Daily
25. http://vneconomy.vn: Vn Economy
26. http://www.tinnhanhchungkhoan.vn: Tin nhanh chứng khoán
27. http://www.sanbatdongsan.net.vn: Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam.
28. http://officevn.com.vn: Sàn giao dịch bất động sản
29. http://www.vinase.com: Vietnam Stock Exchange Community
30. http://www.chinhphu.vn: Trang điện tử từ Chính phủ Việt Nam.
31. http://www.vietrees.com: Bất động sản Việt Nam.
32. http://www.diaoconline.vn: Nhà đất, bất động sản, địa ốc.
33. http://www.arch-men-group.com : Công ty cổ phần kiến trúc xây dựng Kiên Anh
34. http://ystock.net: Chứng khoán trẻ
35. http://my.opera.com: My opera
36. http://tuanvietnam.net: Việt Nam Week
37. http://www.vtc.vn: VTC New
38. http://vnecono.vn: Thông tin kinh tế
39. http://www.sbv.gov.vn: Ngân hàng nhà nước Việt Nam
40. http://tapchikinhtedubao.mpi.gov.vn: Tạp chí kinh tế và dự báo
41. http://www.tinthuongmai.vn: Thông tin thương mại Việt Nam

42. http://thongtinphapluatdansu.wordpress.com: Thông tin pháp luật dân sự
43. http://www,vnexpress,net: VNExpress