

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:

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ
TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Sinh viên thực hiện : *Nguyễn Ngọc Ly*
Lớp : *Anh 6*
Khoá : *43B - KT&KDQT*
Giáo viên hướng dẫn : *TS. Lê Thị Thu Thủy*

Hà Nội – Tháng 06/2008

MỤC LỤC

Trang

TRANG PHỤ BÌA

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

DANH MỤC BẢNG, BIỂU

LỜI MỞ ĐẦU

1

CHƯƠNG I: LÝ LUẬN CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Các khái niệm

4

1.1.1. Bất động sản

4

1.1.1.1. Khái niệm bất động sản

4

1.1.1.2 Đặc điểm của bất động sản

5

1.1.1.3. Phân loại bất động sản và điều kiện để bất động sản trở thành hàng hóa

6

1.1.1.4. Đặc trưng của hàng hóa bất động sản

7

1.1.2. Thị trường bất động sản

8

1.1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản

8

1.1.2.2 Phân loại thị trường bất động sản

9

1.1.2.3 Đặc điểm của thị trường bất động sản

10

1.1.2.4. Hoạt động kinh doanh bất động sản

13

1.1.3. Cung cầu trên thị trường bất động sản

14

1.1.3.1. Cung bất động sản

14

1.1.3.2. Cầu bất động sản

15

1.1.3.3. Quan hệ cung cầu bất động sản

16

1.2. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế quốc dân

18

1.3. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản

21

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

2.1. Môi trường kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

24

2.1.1. Các yếu tố tác động	24
2.1.1.1. Môi trường chính trị, pháp luật	24
2.1.1.2. Môi trường kinh tế	25
2.1.1.3. Môi trường văn hóa	26
2.1.2. Qui định của Nhà nước	26
2.2. Tình hình thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian gần đây	29
2.2.1. Cung trong thị trường bất động sản	29
2.2.1.1. Thị trường nhà ở và đất ở	29
2.2.1.2. Thị trường bất động sản thương mại	32
2.2.2. Cầu trong thị trường bất động sản	37
2.2.2.1. Thị trường nhà ở và đất ở	37
2.2.2.2. Thị trường bất động sản thương mại	38
2.2.3. Giá cả bất động sản	43
2.2.3.1. Giá nhà ở, đất ở	43
2.2.3.2. Giá bất động sản thương mại	47
2.3. Đánh giá chung về thị trường bất động sản	51
2.3.1. Những kết quả đạt được	51
2.3.2. Những vấn đề còn tồn tại và nguyên nhân của những tồn tại	58
2.3.2.1. Những vấn đề còn tồn tại	58
2.3.2.2. Nguyên nhân của những tồn tại	61

CHƯƠNG III: MỘT SỐ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Những cơ hội và thách thức trong thời gian tới	64
3.1.1. Những cơ hội	64
3.1.2. Những thách thức	65
3.2. Một số bài học kinh nghiệm về quản lý và phát triển thị trường bất	
	67

động sản của một số nước trên thế giới	
3.2.1. Chăm lo nhà ở cho toàn dân – Bài học kinh nghiệm từ Singapore	67
3.2.2. Chương trình nhà ở xã hội – Bài học kinh nghiệm từ Hàn Quốc	70
3.2.3. Kinh nghiệm giải phóng mặt bằng và quản lý hiện tượng bong bóng về nhà đất ở Trung Quốc	71
3.3. Một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam	73
3.3.1. Các giải pháp từ phía Nhà nước	73
3.3.2. Các giải pháp từ phía các Bộ, Ngành có liên quan và UBND các thành phố	81
3.3.3. Các giải pháp từ phía các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản	84
KẾT LUẬN	86
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
CBRE	Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam
FDI	Foreign Direct Investment: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GDP	Gross Domestic Product: Tổng sản phẩm quốc nội
KĐTMM	Khu đô thị mới
PCI	Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh
QSH	Quyền sử dụng
SDD	Sử dụng đất
SNG	Cộng đồng các Quốc gia Độc lập
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TTCK	Thị trường chứng khoán
TTTM	Trung tâm thương mại
UBND	Ủy ban nhân dân
WTO	World Trade Organization: Tổ chức thương mại thế giới

DANH MỤC BẢNG, BIỂU

1. BẢNG	<i>Trang</i>
<i>Bảng 2.1: Diện tích và dân số Hà Nội trước và sau khi mở rộng</i>	31
<i>Bảng 2.2: Khung giá đất ở tại đô thị</i>	43
<i>Bảng 2.3: Bảng giá phòng khách sạn tại TP.HCM</i>	50
2. BIỂU	
<i>Biểu 2.1: Tổng tích lũy diện tích và lượng cung mới về văn phòng tại thành phố Hồ Chí Minh</i>	33
<i>Biểu 2.2: Số lượng phòng khách sạn tính đến tháng 4/2008 tại Hà Nội</i>	35
<i>Biểu 2.3: Tổng mức bán lẻ hàng năm</i>	35
<i>Biểu 2.4: Một số dự án tiêu biểu trong tương lai tại Hà Nội</i>	36
<i>Biểu 2.5: Lượng cầu thực tế và lượng cung căn hộ cao cấp tại Hà Nội</i>	38
<i>Biểu 2.6: Diện tích cho thuê và Hiệu suất sử dụng tại các tòa nhà văn phòng hạng A và B</i>	39
<i>Biểu 2.7: Cơ cấu khách quốc tế đến Việt Nam trong Quý 1/2008 theo mục đích đến</i>	41
<i>Biểu 2.8: Giá chào bán căn hộ tại một số dự án tiêu biểu</i>	46
<i>Biểu 2.9: Giá bán trung bình các căn hộ cao cấp tại một số thành phố Châu Á</i>	46
<i>Biểu 2.10: Giá thuê và tổng giá thuê văn phòng hạng A tại một số nước Châu Á tiêu biểu</i>	47
<i>Biểu 2.11: Giá thuê phòng và hệ số sử dụng phòng trung bình tại các khách sạn 5 sao ở Hà Nội</i>	49
<i>Biểu 2.12: Giá thuê diện tích ở các trung tâm thương mại lớn tại một số thành phố Châu Á trong quý 4/2008</i>	51
<i>Biểu 2.13: Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào từ năm 2004 đến quý 1/2008</i>	55

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thị trường bất động sản Việt Nam tuy mới hình thành, nhưng đã có bước phát triển tích cực, nhiều dự án trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, nhà ở, công trình dịch vụ đã được đầu tư xây dựng. Thị trường bất động sản đã huy động các nguồn vốn trong nước, vốn đầu tư nước ngoài tham gia tạo lập cơ sở vật chất cho các ngành kinh tế phát triển, nhiều khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng đồng bộ đã được đầu tư làm thay đổi bộ mặt đô thị, nâng cao mức sống của nhân dân, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa - hiện đại hóa, đồng thời thúc đẩy kinh tế - xã hội của đất nước phát triển với nhịp độ tương đối cao và ổn định trong nhiều năm qua. Các doanh nghiệp bất động sản trong nước, các đơn vị tư vấn thiết kế, doanh nghiệp xây lắp của ngành xây dựng ngày càng lớn mạnh, đủ sức tham gia các công trình xây dựng lớn của đất nước. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã dần hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua cũng đã bộc lộ những mặt yếu kém gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch, giảm nguồn thu cho ngân sách, gây tác động xấu tới tâm lý và đời sống xã hội làm cho sự phát triển đô thị thiếu bền vững. Do đó, việc đưa ra những giải pháp nhằm giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định và lành mạnh là vô cùng cấp thiết.

Nhận thấy tầm quan trọng của việc phát triển thị trường bất động sản trong nền kinh tế quốc dân, em đã quyết định chọn đề tài "*Thực trạng và giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam*" làm đề tài khóa luận tốt nghiệp của mình.

2. Mục đích nghiên cứu

Đề tài có những mục đích sau:

- Nghiên cứu các vấn đề lý luận cơ bản về bất động sản và thị trường bất động sản.

- Tìm hiểu, đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu:

+ Các lý luận chung về bất động sản và thị trường bất động sản.

+ Thực trạng cung cầu, giá cả bất động sản; những vấn đề còn tồn tại gây cản trở sự phát triển của thị trường bất động sản và nguyên nhân của chúng.

- Phạm vi nghiên cứu:

Do khuôn khổ luận văn và thời gian có hạn, cũng do khái niệm về thị trường bất động sản rất rộng lớn và phức tạp, đề tài chỉ nghiên cứu một số lý luận chung về bất động sản, thị trường bất động sản và thực trạng diễn biến về tình hình cung cầu và giá cả trên thị trường bất động sản trong thời gian gần đây, với ý nghĩa là thị trường bất động sản nhà ở, đất ở và thị trường bất động sản thương mại (căn hộ cho thuê, văn phòng cho thuê, khách sạn, và trung tâm thương mại) tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

4. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài dựa trên phương pháp luận nghiên cứu của Chủ nghĩa Mác – Lênin về duy vật biện chứng và duy vật lịch sử. Ngoài ra, đề tài còn áp dụng một số các phương pháp nghiên cứu khác như: phương pháp tổng hợp, phương pháp thống kê, phương pháp so sánh, diễn giải và quy nạp.

5. Kết cấu của khóa luận

Khóa luận ngoài phần mở đầu, kết luận, nội dung chủ yếu gồm có 3 chương:

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

Chương 2: Thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam

Chương 3: Một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Do còn hạn chế về thời gian, nguồn tài liệu nghiên cứu và kinh nghiệm của bản thân, nội dung của khóa luận khó tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót. Em rất mong muốn nhận được những ý kiến đóng góp của các thầy cô giáo, độc giả và những người quan tâm đến khóa luận này.

Xin trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, tháng 6 năm 2008
Sinh viên thực hiện

Nguyễn Ngọc Ly

CHƯƠNG I

LÝ LUẬN CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Các khái niệm

1.1.1. Bất động sản

1.1.1.1. Khái niệm bất động sản

Cho đến nay, hầu hết các nước trên thế giới đều phân loại tài sản theo Luật cổ La Mã, tức là phân loại tài sản thành "Bất động sản" và "Động sản". Như vậy, bất động sản (BDS) không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người gắn liền với đất đai như các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai theo không gian ba chiều (chiều cao, chiều sâu, chiều rộng) để tạo thành một dạng vật chất có cấu trúc và công năng xác định.

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

Tuy nhiên, mỗi nước lại có quan niệm khác nhau về những tài sản “gắn liền” với đất đai được coi là BDS. Điều 520 Luật Dân sự Pháp quy định “mùa màng chưa gặt, trái cây chưa bứt khỏi cây là BDS, nếu đã bứt khỏi cây được coi là động sản”. Tương tự, quy định này cũng được thể hiện ở Luật Dân sự Nhật Bản, Bộ luật Dân sự Bắc Kỳ và Sài Gòn cũ. Trong khi đó, Điều 100 Luật Dân sự Thái Lan quy định: “BDS là đất đai và những vật gắn liền với đất đai, bao gồm cả những quyền gắn với việc sở hữu đất đai”.⁽¹⁾

Theo Bộ luật Dân sự năm 2005 của nước Cộng hoà XHCN Việt Nam, tại Điều 174 có quy định: “BDS là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định”.

¹ Thị trường BDS – 2005 (Giáo trình Đại học Nông nghiệp 1- NXB Giáo dục)

Như vậy, khái niệm BĐS rất rộng, đa dạng và cần được quy định cụ thể bằng pháp luật của mỗi nước và có những tài sản có quốc gia cho là động sản, trong khi quốc gia khác lại liệt kê vào danh mục BĐS. Hơn nữa, các quy định về BĐS trong pháp luật của Việt Nam là khái niệm mở mà cho đến nay chưa có các quy định cụ thể danh mục các tài sản này.

1.1.1.2 Đặc điểm của bất động sản

a. Tính cá biệt và khan hiếm:

Đặc điểm này của BĐS xuất phát từ tính cá biệt và tính khan hiếm của đất đai. Tính khan hiếm của đất đai là do diện tích bề mặt trái đất là có hạn. Tính khan hiếm cụ thể của đất đai là giới hạn về diện tích đất đai của từng miếng đất, khu vực, vùng, địa phương, lãnh thổ v.v.. Chính vì tính khan hiếm, tính cố định và không di dời được của đất đai nên hàng hoá BĐS có tính cá biệt. Trong cùng một khu vực nhỏ kể cả hai BĐS cạnh nhau đều có những yếu tố không giống nhau. Trên thị trường BĐS khó tồn tại hai BĐS hoàn toàn giống nhau vì chúng có vị trí không gian khác nhau kể cả hai công trình cạnh nhau và cùng xây theo một thiết kế

b. Tính bền lâu:

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

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

c. Tính chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau:

BĐS chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn, giá trị của một BĐS này có thể bị tác động của BĐS khác. Đặc biệt, trong trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng sẽ làm tăng vẻ đẹp và nâng cao giá trị sử dụng của BĐS trong khu vực đó. Trong thực tế, việc xây dựng BĐS này làm tôn thêm vẻ đẹp và sự hấp dẫn của BĐS khác là hiện tượng khá phổ biến.

d. Tính thích ứng:

Lợi ích của BĐS được sinh ra trong quá trình sử dụng. Do đó, BĐS có thể điều chỉnh công năng mà vẫn giữ được những nét đặc trưng vốn có của nó trong quá trình sử dụng, đồng thời vẫn có thể đảm bảo yêu cầu sử dụng của người tiêu dùng trong việc thỏa mãn nhu cầu sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh và các hoạt động khác.

e. Tính phụ thuộc vào năng lực quản lý:

Hàng hoá BĐS đòi hỏi khả năng và chi phí quản lý cao hơn so với các hàng hoá thông thường khác. Việc đầu tư xây dựng BĐS rất phức tạp, chi phí lớn, thời gian dài. Do đó, BĐS đòi hỏi cần có khả năng quản lý thích hợp và tương xứng.

f. Mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội:

Hàng hoá BĐS chịu sự chi phối của các yếu tố này mạnh hơn các hàng hoá thông thường khác. Nhu cầu về BĐS của mỗi vùng, mỗi khu vực, mỗi quốc gia là rất khác nhau, phụ thuộc vào thị hiếu, tập quán của người dân sinh sống tại đó. Yếu tố tâm lý xã hội, thậm chí cả các vấn đề tín ngưỡng, tôn giáo, tâm linh v.v.. chi phối nhu cầu và hình thức BĐS.

1.1.1.3. Phân loại bất động sản và điều kiện để bất động sản trở thành hàng hóa

a. Phân loại bất động sản

- Xét theo đặc điểm loại hình của BĐS, BĐS được chia thành ba loại:

✓ Bất động sản có đầu tư xây dựng gồm: BĐS nhà ở, BĐS nhà xưởng và công trình thương mại - dịch vụ, BĐS hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội), BĐS là trụ sở làm việc v.v.. Trong BĐS có đầu tư xây dựng thì nhóm BĐS nhà đất (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai) là nhóm BĐS cơ bản, chiếm tỷ trọng rất lớn, tính chất phức tạp rất cao và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố chủ

quan và khách quan. Nhóm này chiếm tuyệt đại đa số các giao dịch trên thị trường BĐS ở nước ta cũng như ở các nước trên thế giới.

✓ Bất động sản không đầu tư xây dựng: BĐS thuộc loại này chủ yếu là đất nông nghiệp (dưới dạng tư liệu sản xuất) bao gồm các loại đất nông nghiệp, đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất hiếm, đất chưa sử dụng v.v..

✓ Bất động sản đặc biệt là những BĐS như các công trình bảo tồn quốc gia, di sản văn hoá vật thể, nhà thờ họ, đình chùa, miếu mạo, nghĩa trang v.v.. Đặc điểm của loại BĐS này là khả năng tham gia thị trường rất thấp.

- Xét về mặt kinh tế, BĐS được chia thành năm loại:

✓ Nhà ở: loại BĐS được dùng làm nơi cư ngụ cho các gia đình và cá nhân

✓ Bất động sản công nghiệp: gồm xưởng máy, nhà kho, các khu công nghiệp,...

✓ Bất động sản nông nghiệp: gồm các đồn điền, trang trại, rừng khai thác gỗ, trại chăn nuôi, đất canh tác,...

✓ Bất động sản thương mại: gồm các tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, căn hộ cho thuê, khách sạn, nhà hàng, các bãi đỗ xe,...

✓ Bất động sản sử dụng cho mục đích chuyên biệt bao gồm giảng đường, trường học,...

b. Điều kiện để bất động sản trở thành hàng hóa

BDS chỉ được coi là hàng hoá của thị trường khi đáp ứng được các điều kiện sau đây:

BDS phải có chủ sở hữu cụ thể, phải được pháp luật cho phép và phải có đủ điều kiện để giao dịch. Cụ thể như có xác nhận quyền sở hữu (có giấy chứng nhận), không thuộc vùng cấm sử dụng, không nằm trong vùng quy hoạch phải di dời hoặc thay đổi mục đích sử dụng theo kế hoạch của Nhà nước và không gây ô nhiễm môi trường.

1.1.1.4. Đặc trưng của hàng hóa bất động sản

a. Tính cố định là đặc trưng khác biệt của hàng hoá BĐS so với các hàng hoá khác.

Các hàng hoá khác, người bán, người mua có thể dễ dàng đem hàng hoá về nơi nào tùy ý nhưng với BĐS thì không thể di dời được. Chủ nhân của nó phải chuyển đến nơi có BĐS. Hàng hoá BĐS không thể đem ra thị trường để trưng bày như các loại hàng hoá khác mà phải giới thiệu thông qua mô tả bằng mô hình, hình ảnh, bản vẽ, hoặc các mô tả khác.

Tính cố định còn tạo hàng hoá BĐS mang “tính địa điểm” và “tính địa phương” rất cao. Cùng một loại BĐS nhưng ở những địa điểm khác nhau thì có giá trị khác nhau.

b. Giá trị hàng hoá BĐS có đặc thù khác biệt so với các loại BĐS khác.

Giá trị của hàng hoá BĐS phụ thuộc vào mục đích sử dụng chúng hay nói cách khác là phụ thuộc vào sự tác động của yếu tố con người làm tăng khả năng sinh lời của BĐS. Khi đất đai được quy hoạch vào sản xuất nông nghiệp hoặc lâm nghiệp thường có giá trị thấp hơn so với trường hợp đất đai đó được quy hoạch phát triển nhà ở hoặc kinh doanh dịch vụ, thương mại... Nói cách khác, công tác quy hoạch có vai trò ảnh hưởng quyết định đối với giá trị BĐS nói chung và nâng cao hiệu quả sử dụng đất nói riêng.

1.1.2. Thị trường bất động sản

1.1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản

Dựa trên các phân tích lí luận nêu trên, các chuyên gia kinh tế, cũng như các nhà nghiên cứu về BĐS trong nước và quốc tế đã đưa ra một số khái niệm sau đây về thị trường BĐS:

- Thị trường bất động sản là nơi hình thành các quyết định về việc ai tiếp cận được BĐS và BĐS đó được sử dụng như thế nào và vì mục đích gì.

- Thị trường bất động sản là đầu mối thực hiện và chuyển dịch giá trị của hàng hoá BĐS.

- Thị trường bất động sản là “nơi” diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan như môi giới, tư vấn... giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS

có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh đối với thị trường BĐS.

- Thị trường bất động sản là "nơi" tiến hành các giao dịch về BĐS gồm chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ hỗ trợ như môi giới, tư vấn...

Như vậy, hiện có rất nhiều quan niệm khác nhau về thị trường BĐS, dưới góc độ của một đề tài khoa học, sau khi tổng hợp các kết quả nghiên cứu, có thể hiểu thị trường BĐS như sau:

Thị trường BĐS là quá trình giao dịch hàng hoá BĐS giữa các bên có liên quan, là "nơi" diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp liên quan đến BĐS và các dịch vụ 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 BĐS.

1.1.2.2 Phân loại thị trường bất động sản

a. Căn cứ vào khu vực có BĐS:

* Khu vực đô thị: thị trường đất ở đô thị, thị trường nhà ở đô thị, thị trường BĐS nhà xưởng công nghiệp, thị trường BĐS thương mại, thị trường BĐS công cộng v.v..

* Khu vực nông thôn: thị trường đất ở nông thôn, thị trường đất nông nghiệp, thị trường đất lâm nghiệp, thị trường nhà ở nông thôn, thị trường đất phi nông nghiệp (đất xây dựng trụ sở, văn phòng làm việc, cửa hàng kinh doanh v.v..), thị trường BĐS nhà xưởng sản xuất nông nghiệp, thị trường BĐS công cộng v.v..

* Khu vực giáp ranh: thị trường đất ở, nhà ở; thị trường đất nông nghiệp; thị trường BĐS nhà xưởng công nghiệp, sản xuất nông nghiệp; thị trường BĐS công cộng v.v..

b. Căn cứ theo công dụng của BĐS:

* Thị trường Đất đai (nông nghiệp và phi nông nghiệp)

* Thị trường công trình thương nghiệp (trụ sở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, cửa hàng...) và công trình công cộng (giao thông, thủy lợi, y tế, văn hoá...)

* Thị trường công trình công nghiệp (nhà xưởng, mặt bằng sản xuất, khu công nghiệp, khu chế xuất...)

* Thị trường Nhà ở (đô thị và nông thôn)

* Thị trường công trình đặc biệt có hàng hoá BĐS là các BĐS phi vật thể được coi như tài nguyên khai thác được (kinh doanh du lịch, v.v..) như di sản văn hoá, di tích lịch sử, v.v..

c. Căn cứ theo hoạt động trên thị trường BĐS (tính chất kinh doanh):

* Thị trường mua bán chuyển nhượng BĐS: đây là mảng thị trường sôi động nhất, chiếm tỉ trọng lớn trong các giao dịch bất động sản, tập trung chủ yếu vào các giao dịch nhà ở và đất ở.

* Thị trường đấu giá quyền sử dụng đất: chủ yếu là quỹ đất của các huyện, tỉnh, thành phố sẽ được UBND các cấp tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

* Thị trường cho thuê BĐS: chủ yếu là văn phòng, căn hộ, các khu trung tâm thương mại cho thuê.

* Thị trường thế chấp và bảo hiểm BĐS: là thị trường quan trọng để chuyển “vốn chết” BĐS sang “vốn sống” trên thị trường tín dụng; chủ thể tham gia thị trường chủ yếu là các ngân hàng, các quỹ tín dụng và chủ sở hữu BĐS.

* Thị trường dịch vụ BĐS: bao gồm các hoạt động dịch vụ môi giới BĐS, tư vấn BĐS, thông tin BĐS, định giá BĐS, bảo trì bảo dưỡng BĐS v.v..

d. Căn cứ theo thứ tự thời gian BĐS tham gia thị trường:

* Thị trường cấp 1: thị trường chuyển nhượng, giao hoặc cho thuê quyền sử dụng đất (còn gọi là thị trường BĐS sơ cấp).

* Thị trường cấp 2: Thị trường xây dựng công trình để bán hoặc cho thuê.

* Thị trường cấp 3: Thị trường bán hoặc cho thuê lại các công trình đã được mua hoặc thuê.

1.1.2.3 Đặc điểm của thị trường bất động sản

a. Hầu hết ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS đều hình thành và phát triển qua 4 cấp độ: sơ khởi, tập trung hoá, tiền tệ hoá và tài chính hoá.

* Thứ nhất, cấp độ sơ khởi: Đó là giai đoạn của tất cả mọi người đều có thể tạo lập được nhà của mình. Giai đoạn này chỉ cần có một mảnh đất là có thể hình thành nên một cái nhà và được coi là BĐS. Trong cấp độ này, các chính sách về đất đai, các chủ đất và các cơ quan quản lý đất đai đóng vai trò quyết định.

* Thứ hai, cấp độ tập trung hoá: Đó là giai đoạn của các doanh nghiệp xây dựng. Trong giai đoạn này, do hạn chế về đất đai, do hạn chế về năng lực xây dựng, không phải ai cũng có thể hình thành và phát triển một toà nhà, một BĐS lớn, một dự án BĐS. Trong cấp độ này, các chính sách về xây dựng và các doanh nghiệp, cơ quan quản lý xây dựng đóng vai trò quyết định.

* Thứ ba, cấp độ tiền tệ hoá: Đó là giai đoạn của các doanh nghiệp xây dựng. Lúc này, sự bùng nổ của các doanh nghiệp phát triển BĐS, do hạn chế về các điều kiện bán BĐS, không phải doanh nghiệp nào cũng đủ tiền để phát triển BĐS cho tới khi bán ra được trên thị trường. Trong cấp độ này, các ngân hàng đóng vai trò quyết định trong việc tham gia vào dự án này hoặc dự án khác. Các chính sách ngân hàng, các ngân hàng và các cơ quan quản lý về ngân hàng đóng vai trò quyết định.

* Thứ tư, cấp độ tài chính hoá: Khi quy mô của thị trường BĐS tăng cao và thị trường phát triển mạnh, do những hạn chế về nguồn vốn dài hạn tài trợ cho thị trường BĐS, các ngân hàng hoặc không thể tiếp tục cho vay đối với BĐS hoặc sẽ đối mặt với các rủi ro. Lúc này, các ngân hàng phải tài chính hoá các khoản cho vay, các khoản thế chấp cũng như các khoản tài trợ cho thị trường nhằm huy động đa dạng hoá các nguồn vốn. Trong cấp độ này, các thể chế tài chính, các chính sách tài chính, các tổ chức tài chính và các cơ quan quản lý tài chính là những chủ thể có vai trò quyết định.

b. Trong mỗi cấp độ phát triển của thị trường BĐS, quá trình vận động của thị trường đều có chu kỳ dao động tương tự như nhiều thị trường khác.

Chu kỳ dao động của thị trường BĐS gồm có 4 giai đoạn: phồn vinh (sôi động), suy thoái (có dấu hiệu chững lại), tiêu điều (đóng băng) và phục hồi (nóng dần lên có thể gây “sốt”). Chẳng hạn như thị trường BĐS nước Mỹ trong khoảng 1 thế kỷ (1870 - 1973) trải qua 6 chu kỳ dao động, bình quân mỗi chu kỳ khoảng 18 năm; thị trường BĐS nước Nhật từ năm 1956 đến nay trải qua 4 chu kỳ, mỗi chu kỳ

khoảng 10 năm; thị trường BĐS Hồng Kông từ sau chiến tranh thế giới thứ II đến nay đã có 8 chu kỳ dao động, chu kỳ ngắn hạn là từ 6 - 7 năm, dài là 9 - 10 năm, trung bình là 8 - 9 năm.⁽²⁾

c. Thị trường BĐS mang tính vùng, tính khu vực sâu sắc và không tập trung, trải rộng trên khắp các vùng miền của đất nước.

BDS là một loại hàng hoá cố định và không thể di dời về mặt vị trí và nó chịu ảnh hưởng của các yếu tố tập quán, tâm lý, thị hiếu. Trong khi đó, tâm lý, tập quán, thị hiếu của mỗi vùng, mỗi địa phương lại khác nhau. Chính vì vậy, hoạt động của thị trường BĐS mang tính địa phương sâu sắc.

Mặt khác, thị trường BĐS mang tính không tập trung và trải rộng ở mọi vùng miền của đất nước. Sản phẩm hàng hoá BĐS có “dư thừa” ở vùng này cũng không thể đem bán ở vùng khác được. Bên cạnh đó, mỗi thị trường mang tính chất địa phương với quy mô và trình độ khác nhau do có sự phát triển không đều giữa các vùng, các miền, do điều kiện tự nhiên và trình độ phát triển kinh tế - văn hoá - xã hội khác nhau dẫn đến quy mô và trình độ phát triển của thị trường BĐS khác nhau. Thị trường BĐS ở các đô thị có quy mô và trình độ phát triển kinh tế cao thì hoạt động sôi động hơn thị trường BĐS ở nông thôn, miền núi v.v..

d. Thị trường BĐS chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật.

BDS là tài sản lớn của mỗi quốc gia, là hàng hoá đặc biệt, các giao dịch về BĐS tác động mạnh mẽ đến hầu hết các hoạt động kinh tế - xã hội. Do đó, các vấn đề về BĐS đều sự chi phối và điều chỉnh chặt chẽ của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật riêng về BĐS, đặc biệt là hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai và nhà ở. Đặc điểm này đặc biệt đúng ở nước ta do thị trường đất đai cấp I (thị trường sơ cấp - giao đất và cho thuê đất) là chịu tác động nhất bởi các quyết định của Nhà nước.

e. Thị trường BĐS là một dạng thị trường không hoàn hảo (thông tin không đầy đủ, thiếu một số tổ chức của thị trường).

² <http://www.sanbatdongsan.net.vn/Desktop.aspx/TinTuc/TT-bat-dong-san/TTBDS/>

Đặc điểm này xuất phát từ những đặc trưng riêng của mỗi vùng, chịu sự chi phối của điều kiện tự nhiên cũng như truyền thống và tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội trong quá trình sử dụng BĐS. Thậm chí, ngay trong bản thân các thị trường địa phương, sự hiểu biết về các giao dịch cũng không hoàn hảo, người mua và người bán thường thiếu thông tin liên quan đến những giao dịch trước.

Sự tác động của Nhà nước là một trong các yếu tố tạo nên tính không hoàn hảo của thị trường BĐS. Bất kỳ Nhà nước nào cũng đều có sự can thiệp vào thị trường BĐS ở các mức độ khác nhau, trong đó chủ yếu là đất đai để thực hiện các mục tiêu phát triển chung. BĐS có tính dị biệt, tin tức thị trường hạn chế, đất đai trên thị trường sơ cấp phụ thuộc vào quyết định của Nhà nước nên thị trường BĐS là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo.

Mặt khác, thị trường BĐS không hoàn hảo còn do tính chất không tái tạo được của đất, nên thị trường BĐS mang tính độc quyền, đầu cơ nhiều hơn các thị trường hàng hoá khác.

f. Thị trường BĐS có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn và tài chính. Động thái phát triển của thị trường này tác động tới nhiều loại thị trường trong nền kinh tế.

BĐS là tài sản đầu tư trên đất bao gồm cả giá trị đất đai sau khi đã được đầu tư. Mà đầu tư tạo lập BĐS thường sử dụng một lượng vốn lớn với thời gian hình thành BĐS cũng như thu hồi nguồn vốn dài. Khi BĐS tham gia lưu thông trên thị trường BĐS, các giá trị cũng như các quyền về BĐS được đem ra trao đổi, mua bán, kinh doanh v.v.. giải quyết vấn đề lưu thông tiền tệ, thu hồi vốn đầu tư và mang lại lợi nhuận cho các bên giao dịch. Điều này chứng tỏ thị trường BĐS là đầu ra quan trọng của thị trường vốn.

Ngược lại, thị trường BĐS hoạt động tốt là cơ sở để huy động được nguồn tài chính lớn cho phát triển kinh tế thông qua thế chấp và giải ngân. Ngoài ra, thị trường BĐS còn có quan hệ trực tiếp với thị trường xây dựng và qua đó mà bắc cầu tới các thị trường vật liệu xây dựng và đồ nội thất, thị trường lao động v.v.. dao động của thị trường này có ảnh hưởng lan toả tới sự phát triển ổn định của nền kinh tế quốc dân.

1.1.2.4. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Vì BĐS là một loại hàng hóa đặc biệt nên việc kinh doanh BĐS cũng có những điểm khác với kinh doanh những loại hàng hóa khác. Theo Luật Kinh doanh BĐS Việt Nam 2006 thì: “Hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản”.⁽³⁾ Nghĩa là có hai khái niệm tách rời trong lĩnh vực BĐS.

Trong Luật Kinh doanh BĐS có ghi: “Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua BĐS để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lời”.⁽⁴⁾ Các đối tượng thực hiện hoạt động này là các nhà đầu tư phát triển BĐS, các quỹ phát triển BĐS, các nhà đầu cơ BĐS,...

Còn “Kinh doanh dịch vụ BĐS là hoạt động hỗ trợ kinh doanh BĐS, bao gồm dịch vụ môi giới BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS, tư vấn BĐS, đấu giá BĐS, quảng cáo BĐS, quản lý BĐS”.⁽⁵⁾ tham gia vào hoạt động này có các công ty tư vấn đầu tư, các công ty môi giới BĐS,...

1.1.3. Cung cầu trên thị trường bất động sản

1.1.3.1. Cung bất động sản

a. Cung trên thị trường sơ cấp:

Không như các hàng hoá thông thường khác là có thể điều chuyển được đúng chủng loại hàng hoá mà thị trường có nhu cầu từ địa phương này sang địa phương khác, từ vùng này sang vùng khác, thậm chí kể cả xuất khẩu từ quốc gia này sang quốc gia khác. Cung về đất đai không thể điều chỉnh theo không gian cũng như chủng loại hay chất lượng đất đai. Vì thế dễ dàng dẫn đến sự mất cân bằng về cung cầu BĐS một cách cục bộ về không gian, chủng loại đất theo từng địa phương.

³ Luật kinh doanh BĐS 2006 – Chương 1, Điều 4, Khoản 1

⁴ Luật kinh doanh BĐS 2006 – Chương 1, Điều 4, Khoản 2

⁵ Luật kinh doanh BĐS 2006 – Chương 1, Điều 4, Khoản 3

Cung về đất đai cho các ngành sản xuất thuộc khu vực I có thể được tăng thêm từ các nguồn khai phá đất tự nhiên, đồng thời những phần đất đai đã khai phá hiện đang sản xuất ở khu vực I ngày càng giảm dần do một phần đất đai được chuyển sang các mục đích sử dụng thuộc khu vực II và khu vực III. Như vậy, mức tăng cung BĐS cho nhóm cung này cũng là mức giảm cung về BĐS nhà đất ở nhóm cung khác. Đặc điểm nổi bật của cung BĐS trên thị trường này là tổng cung đất đai cho tất cả các ý định và mục tiêu là cố định, mặc dù sự cải tạo đất có thể gia tăng cận biên trong tổng cung.

b. Cung trên thị trường thứ cấp:

Cung BĐS là một vế của bất đẳng thức được xác định bằng tổng khối lượng hàng hóa BĐS sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm nào đó với một mức giá giới hạn nhất định.

Cung BĐS không phải là toàn bộ quỹ hàng hóa BĐS có thể có mà là lượng hàng hóa BĐS có thể và sẵn sàng tham gia hoạt động giao dịch mua bán, cho thuê, trao đổi v.v.. trên thị trường. Có thể có người có nhiều hàng hóa BĐS nhưng nếu họ không có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v..) hoặc có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v..) nhưng không phải là bán với mặt bằng giá hiện tại của thị trường mà muốn chờ một cơ hội với mặt bằng giá cao hơn thì hàng hóa BĐS đó không được tính vào lượng cung tại thời điểm đó. Để các nguồn hàng hóa BĐS trên thị trường cần có sự hội tụ của các điều kiện sau:

✓ Quỹ hàng hóa BĐS hiện có phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường hiện thời, có nghĩa là nó có thể đáp ứng được yêu cầu nào đó và được thị trường chấp nhận về giá trị sử dụng;

✓ Người chủ sở hữu quỹ hàng hóa BĐS không có mục đích để sử dụng cho nhu cầu tiêu dùng của mình mà có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v..), tức là sẵn sàng chuyển giao hàng hóa BĐS đó cho người khác;

✓ Phải có thị trường BĐS xuất hiện và quỹ hàng hóa BĐS đó tham gia vào giao dịch trên thị trường là được thừa nhận.

Đặc điểm nổi bật của cung BĐS trên thị trường này là cung không thể phản ứng nhanh chóng với sự thay đổi của cầu. Việc tăng cung của một loại hàng hóa BĐS với mục đích cụ thể nào đó thường mất nhiều thời gian cho việc tạo lập BĐS như việc tìm hiểu thông tin về đất đai, chuyển nhượng đất đai, tạo quỹ đất, xin phép xây dựng, thiết kế, thi công xây lắp, các thủ tục pháp lý phức tạp khác v.v.. Thời gian xây dựng BĐS dài nên khả năng điều chỉnh thị trường BĐS chậm chạp, cần có nghiên cứu dự báo và kế hoạch nếu không dễ nảy sinh tình trạng mất cân bằng cung cầu.

1.1.3.2. Cầu bất động sản

Cầu về BĐS là khối lượng hàng hóa BĐS mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được khối lượng hàng hóa BĐS đó trên thị trường. Giữa nhu cầu tiêu dùng và cầu về hàng hóa BĐS có một sự cách biệt khá lớn về quy mô, phạm vi và đối tượng xuất hiện. Nhu cầu thường xuất hiện với một quy mô lớn trên phạm vi rộng với tất cả các đối tượng. Song cầu thực tế trên thị trường lại không hoàn toàn trùng khớp do có những nhu cầu không có khả năng thanh toán, có những nhóm đối tượng có nhu cầu nhưng không trở thành cầu trên thị trường, có những đối tượng không có nhu cầu sử dụng nhưng lại có nhu cầu đầu cơ kiếm lợi, nên có cầu xuất hiện trên thị trường. Chính vì vậy, cầu là một phạm trù có quan hệ hết sức chặt chẽ với nhu cầu, khả năng thanh toán và điều kiện hoạt động của thị trường. Cầu về BĐS xuất hiện trên cơ sở có sự hội tụ của các điều kiện sau:

- ✓ Sự xuất hiện của nhu cầu tiêu dùng về một dạng BĐS nào đó mà nhu cầu đó không thể tự thỏa mãn bằng các nguồn lực sẵn có của mỗi người dân.
- ✓ Phải có các nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này. Chỉ khi có các nguồn lực tài chính cho thanh toán thì nhu cầu mới được chuyển thành cầu trên thị trường.
- ✓ Phải có sự hoạt động của thị trường để nhu cầu có khả năng thanh toán mới có điều kiện gặp được cung và cầu và thực sự trở thành cầu xuất hiện trên

thị trường. Chính thị trường là môi trường để nhu cầu có khả năng thanh toán được trở thành cầu thực tế và được thoả mãn.

1.1.3.3. Quan hệ cung cầu bất động sản

Khi cung nhỏ hơn cầu có nghĩa là khối lượng hàng hóa cung ứng trên thị trường không đáp ứng được nhu cầu dẫn đến giá cả thị trường hàng hóa đó tăng lên. Khi cung bằng cầu có nghĩa là khối lượng hàng hóa đáp ứng đủ nhu cầu sẽ dẫn đến giá cả cân bằng và không thay đổi. Khi cung lớn hơn cầu tức là khối lượng hàng hóa cung ứng vượt quá cầu làm giá cả thị trường giảm xuống.

Trong thị trường cạnh tranh, giá cả điều tiết lượng cung cầu. Giá cả thị trường của một hàng hóa nào đó tăng lên sẽ kích thích cung làm cho khối lượng cung tăng lên, đồng thời hạn chế cầu làm cho cầu giảm xuống. Ngược lại, trong trường hợp giá cả thị trường giảm xuống thì sẽ kích thích cầu, hạn chế cung (cầu tăng, cung giảm). Do đó, thông qua giá cả thị trường nhận biết được quan hệ cung cầu và tác động trở lại cung cầu, hình thành cung cầu mới phù hợp với sản xuất và tiêu dùng xã hội. Giới hạn thấp nhất của giá cả thị trường là chi phí sản xuất, giới hạn cao nhất là sự chấp nhận của người tiêu dùng. Quan hệ giữa cung và cầu đối với mọi mặt hàng hóa và dịch vụ trên đây là quan hệ mang tính chất quy luật, nhưng để nhận biết được sự vận động của cung cầu thị trường yêu cầu chúng ta phải xem xét đầy đủ đặc tính và những nhất tố tác động đến lượng cung cầu bất động sản. Như trên đã trình bày, cung cầu bất động sản chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố. Sự thay đổi của bất cứ yếu tố nào đều có ảnh hưởng đến lượng cung hoặc lượng cầu, làm cung hoặc cầu chuyển dịch và giá cân bằng trên thị trường bất động sản sẽ thay đổi.

Mặc dù tổng cung và tổng cầu về bất động sản là cố định. Tuy vậy, cung đất cho từng mục đích sử dụng cụ thể có thể thay đổi. Việc xây dựng nhà thường mất nhiều thời gian, bởi vậy cung nhà đất không thể phản ứng nhanh chóng đối với sự thay đổi của cầu.

Trong ngắn hạn: cung một loại nhà đất cụ thể có thể hoàn toàn không co giãn. Ví dụ: Nhà ở cho thuê ở một thành phố với số lượng nhất định. Nhưng trong một thời hạn hết sức ngắn, cầu thuê nhà ở tăng lên làm cho giá thuê nhà tăng lên.

Cung ngắn hạn ít co giãn hơn cung dài hạn và một sự thay đổi lượng cầu cũng làm cho giá cả nhà đất trong ngắn hạn thay đổi mạnh hơn trong dài hạn.

Trong dài hạn: Tiền thuê nhà cao hơn khuyến khích người ta sửa sang và xây thêm nhà cho thuê, nên lượng cung tăng dẫn đến giá thuê nhà giảm xuống. Trong ngắn hạn khi cầu tăng, cung nhà đất ít co giãn nên giá cả tăng mạnh. Trong dài hạn, cung dài hạn co giãn nhiều hơn cung ngắn hạn nên giá tăng ít hơn so với ngắn hạn.

Với những phân tích trên đây cho thấy, việc dịch chuyển đường cung sang phải hoặc sang trái chịu tác động của nhiều nhân tố. Những nhân tố chủ yếu: chính sách về nhà đất của Chính phủ (chính sách giao đất và quyền sử dụng đất ở, chính sách cho thuê đất, thuê nhà đất quy định thủ tục về xây dựng, quy hoạch đất đai và phát triển đô thị...) kết cấu hạ tầng, đầu tư xây dựng phát triển kinh doanh nhà ở. Mặc dù cung nhà đất có xu hướng làm dịch chuyển đường cung về bên phải, nhưng trong bối cảnh đường cầu cũng luôn luôn tăng lên và thậm chí tăng còn nhanh hơn, thường xuyên hơn so với sự gia tăng về tính thời điểm. Do vậy, mặc dù đường cung có xu hướng dịch chuyển sang phải song sự giảm giá nhà đất chỉ tạm thời, thị trường nhanh lấy lại sự cân bằng cung cầu và giá nhà đất tăng lên là một xu hướng bền vững.

1.2. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế quốc dân

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

Thị trường bất động sản là nơi gặp gỡ giữa cung và cầu về bất động sản, là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng về bất động sản. Đó chính là nơi thực hiện quá trình tái sản xuất và các yếu tố sản xuất đáp ứng cho các hoạt động kinh doanh bản thân bất động sản. Thị trường bất động sản là nơi thực hiện sự chuyển hoá vốn từ hình thái hiện vật sang giá trị (đối với nguồn kinh doanh bất động sản). Khi thị trường bất động sản không được thông suốt, ngừng trệ, sự chuyển hóa gặp khó khăn sẽ làm cho vốn luân chuyển chậm, ảnh hưởng lớn đến quá trình tái sản xuất trong những chu kỳ sản xuất tiếp theo. Khi thị trường bất động sản phát triển, tốc độ luân chuyển vốn nhanh sẽ tạo điều kiện tốt cho sản xuất kinh doanh bất động sản đẩy

mạnh sản xuất, đồng thời, người tiêu dùng bất động sản cũng nhờ đó mà đẩy mạnh sản xuất của mình.

b. Phát triển thị trường bất động sản góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển

Trước hết, khi thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển thì bản thân nó đã là quá trình tăng vốn đầu tư cho phát triển bởi vì sự phát triển của nó, chính là sự tăng lên của tài sản cố định trong xã hội, và đó chính là nguồn gốc vốn đầu tư phát triển quan trọng. Thứ hai, khi thị trường bất động sản phát triển, tốc độ chu chuyển của vốn nhanh hơn, đó chính là một cách bổ sung thêm vốn cho đầu tư phát triển. Thứ ba, các giao dịch thế chấp bất động sản để vay vốn, góp vốn liên doanh bằng bất động sản là những giao dịch làm tăng thêm vốn cho đầu tư phát triển. Khi thực hiện thế chấp bất động sản, nguồn vốn như được tăng thêm gấp đôi vì nhờ đó, huy động được vốn nhàn rỗi mà bất động sản vẫn sử dụng phát huy tác dụng. Góp vốn liên doanh bằng bất động sản chính là cách tạo ra vốn đối ứng để thu hút đầu tư nước ngoài, góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển.

c. Phát triển thị trường bất động sản góp phần tăng thu cho ngân sách Nhà nước

Sự phát triển của thị trường bất động sản có thể diễn ra theo hai hướng:

- ✓ Một là, tăng lượng hàng hoá bất động sản trên thị trường giao dịch.
- ✓ Hai là, mở rộng phạm vi quan hệ giao dịch, làm tăng quan hệ giao dịch sẽ làm cho khối lượng giao dịch nhiều hơn do quá trình mua đi, bán lại, thuê đi, thuê lại...

Cả 2 hướng phát triển đó của thị trường bất động sản đều dẫn đến góp phần tăng thu cho ngân sách Nhà nước thông qua thuế.

d. Phát triển 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 vố, thị trường lao động, thị trường bất động sản. Do đó, sự phát triển của thị trường bất động sản có ảnh hưởng đến tất cả các thị trường đó và thị trường chung của mỗi quốc gia. Khi thị trường bất động sản phát triển, nó sẽ yêu cầu thị trường vốn phải phát triển theo để đầu tư phát triển. Khi đó, thị trường sức lao động và thị

trường các loại hàng hoá trong đó có hàng hoá đầu vào cho thị trường bất động sản cũng phát triển theo tương ứng.

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

e. Thị trường bất động sản góp phần vào sự ổn định xã hội

Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường đất đai, luôn gắn liền với chính sách về đất đai. Ở bất kỳ quốc gia nào, thị trường bất động sản cũng là thị trường quan trọng bởi lẽ nó góp phần tạo ra sự ổn định chính trị. Thị trường bất động sản phát triển không lành mạnh (đặc biệt là thị trường đất đai) là chính sách đất đai không phù hợp, sẽ dẫn đến sự phát triển không lành mạnh của thị trường, gia tăng nạn đầu cơ, buôn bán, lũng đoạn giá cả làm cho giá cả lên xuống thất thường... Điều đó sẽ tác động xấu tới tâm lý của người dân đối với các chủ trương, chính sách, sẽ hạn chế sự phát triển của bất động sản, do đó, ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống của con người và các hoạt động xã hội nói chung. Thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh sẽ góp phần điều hoà cung cầu, bình ổn giá cả bất động sản, do đó góp phần làm cho xã hội được ổn định hơn.

f. Thị trường bất động sản góp phần nâng cao đời sống của nhân dân

Thị trường bất động sản phát triển buộc người sản xuất kinh doanh bất động sản phải không ngừng nâng cao trình độ khoa học, kỹ thuật, đổi mới công nghệ sản xuất và do đó, không chỉ đáp ứng cho sản xuất mà còn đáp ứng cho nhu cầu tiêu dùng của nhân dân thông qua các công trình phục vụ cho các hoạt động đáp ứng nhu cầu văn hoá, thể thao, vui chơi, giải trí, giao tiếp cộng đồng... Hơn nữa, nó còn

góp phần thoả mãn nhu cầu ngày càng cao của nhân dân về nơi ăn chốn ở, giao thông, thông tin liên lạc, sinh hoạt...

Thị trường bất động sản 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 sức 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 mà nâng cao đời sống của nhân dân.

g. Phát triển thị trường bất động sản góp phần đổi mới chính sách, trong đó có chính sách đất đai, chính sách về bất động sản

Chỉ có thông qua hoạt động trên thị trường đất đai, thị trường bất động sản, ta mới thấy rõ được những bất cập của chính sách, đặc biệt đối với đất đai, từ đó để sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chúng. Quan hệ đất đai là quan hệ kinh tế, là quan hệ xã hội, được thực hiện chủ yếu qua thị trường, do đó, từ thị trường đất đai, Nhà nước sẽ thấy rõ những bất cập của các chính sách, của hệ thống quản lý đối với đất đai. Qua đó, Nhà nước sẽ đổi mới, bổ sung và hoàn thiện, không chỉ các chính sách, mà còn cả công tác quản lý đất đai, quản lý bất động sản. Từ đó, khắc phục được tình trạng thị trường ngảm về bất động sản, tình trạng hành chính hóa các quan hệ dân sự về đất đai.

1.3. Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản

a. Sự phát triển kinh tế

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 sá, bưu chính viễn thông, các khu thương mại... 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 bất động sản mới phù hợp với yêu cầu của sản xuất, thương mại, dịch vụ cũng như đời sống. Quá trình đó, một mặt đã tạo ra các hàng hóa mới, mặt khác đó cũng chính là quá trình cải tạo các bất

động sản cũ thành những hàng hóa mới phù hợp với sản xuất kinh doanh và đời sống nhân dân. Tuy nhiên, chu kỳ đổi mới của các bất động sản có thể chậm hơn so với nhiều hàng hóa khác nhưng đây cũng làm một nhân tố vô cùng quan trọng thúc đẩy các giao dịch, trao đổi mua bán trên thị trường bất động sản ngày càng gia tăng khi nền kinh tế phát triển.

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 bất động sản nên các giao dịch về bất động sản trên thị trường cũng sẽ tăng theo.

b. Sự gia tăng dân số

Sự gia tăng dân số trước hết dẫn đến tăng nhu cầu về 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 thị trường bất động sản hoạt động ngày càng trở nên sôi động mà mặt khác, đó còn là nguyên nhân dẫn đến sự tăng giá của bất động sản trên thị trường.

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. 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 sức ép mới về đất ở và đất để sản xuất kinh doanh. Điều đó chủ yếu phải được giải quyết thông qua thị trường bất động sản.

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 hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí... Những nhu cầu này đều là những nhân tố làm gia tăng nhu cầu về bất động sản, nhất là nhu cầu về đất đai làm đường giao thông, bất động sản 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 thị trường bất động sản ngày càng mở rộng và phát triển.

c. Yếu tố pháp luật nói chung và các sắc thuế trong lĩnh vực đất đai

Hệ thống pháp luật của một quốc gia thông thường sẽ quy định các vấn đề về quyền sở hữu, sử dụng đất đai, quy định các quyền mua, bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng bất động sản... và hướng dẫn các hợp đồng giao dịch dân sự bất động sản, quy định về phạm vi áp dụng của các sắc thuế trong việc sử dụng và chuyển nhượng đất đai. Điều đó cho thấy, pháp luật là một yếu tố có tính chất quyết định đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản. Có thể nói hệ thống pháp luật nói chung cùng với các sắc thuế trong lĩnh vực đất đai đã tạo ra hành lang pháp lý ngày một hoàn thiện đã và đang tạo điều kiện cho thị trường bất động sản hoạt động và phát triển.

d. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Chính phủ và chính quyền các cấp.

Trên phương diện quốc gia việc quy hoạch và hình thành các vùng kinh tế trọng điểm sẽ kéo theo việc xây dựng các cơ sở hạ tầng đường sá, sân bay, bến cảng... Các địa phương dựa trên quy hoạch tổng thể quốc gia cũng có những quy hoạch riêng cho địa phương mình và đi cùng với các quy hoạch đó là các chính sách ưu đãi để thu hút đầu tư. Trên thực tế, cơ sở hạ tầng phát triển đến đâu thì các khu công nghiệp phát triển đến đó và kéo theo nó là sự gia tăng về dân số rồi các khu dân cư hình thành. Như vậy, các chính sách phát triển kinh tế của Nhà nước đã dẫn đến sự gia tăng cầu về bất động sản, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. Cũng tương tự như vậy, ở những vùng, những khu vực mà Chính phủ và chính quyền các cấp không chú ý khuyến khích đầu tư thì sản xuất sẽ kém phát triển, dân số sẽ di chuyển sang các vùng khác, làm cho cầu về bất động sản phục vụ sản xuất kinh doanh không tăng, cầu nhà ở, đất ở không những không tăng mà có thể còn giảm xuống, dẫn đến đóng băng của thị trường bất động sản.

Việc quy hoạch và đưa ra một kế hoạch sử dụng đất, thực chất đó là việc quy hoạch mục đích sử dụng đất của từng vùng, từng khu vực cụ thể. Điều đó có thể làm thay đổi tính chất và mục đích sử dụng đất trong khu vực đó cũng như các khu vực lân cận. Đây cũng là một nhân tố ảnh hưởng đến cung cầu về đất đai nói chung và bất động sản nói riêng. Đô thị hóa là một xu hướng tất yếu của mọi quốc gia trong tiến trình phát triển kinh tế. Đó cũng chính là quá trình tập trung dân số và mật độ

dân số cùng với sự phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển các cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc các ngành công nghiệp, thương mại, dịch vụ, các cơ sở vui chơi giải trí theo sự phát triển của cơ sở hạ tầng. Do đó, quá trình đô thị hóa và phát triển đô thị sẽ làm tăng cầu về bất động sản cả về số lượng lẫn cơ cấu bất động sản.

e. Tập quán, truyền thống và thị hiếu

Ở các thị trường khác như thị trường hàng hóa thông thường, thị trường lao động hay thị trường vốn, sự ảnh hưởng của các yếu tố tập quán, truyền thống và thị hiếu là yếu tố mang tính nhân văn của thị trường bất động sản. Yếu tố tập quán ảnh hưởng trực tiếp đến các giao dịch mua bán, thuê mướn, thế chấp... trên thị trường bất động sản, làm đẩy nhanh hoặc hạn chế các vụ giao dịch trên các phương diện như đảm bảo độ tin cậy giữa các bên mua và bán, cho thuê và đi thuê... mặt khác, lại tác động đến việc sử dụng các phương tiện, các hình thức thanh toán. Điều đó ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng các phương tiện, các hình thức thanh toán, đến tốc độ và độ chính xác của quá trình thanh toán.

Thị hiếu và thói quen cũng ảnh hưởng đến thị trường bất động sản trên các phương diện chủ yếu như: thói quen về nhà ở, đất ở. Ví dụ: nếu mọi người đều có thói quen ở nhà chung cư thì thị trường nhà chung cư trở nên sôi động, ngược lại thói quen ở các biệt thự độc lập thì thị trường nhà, đất biệt thự ở khu ven đô lại nhộn nhịp... Kiểu dáng về kiến trúc, nội thất cũng là một yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Nếu những công ty kiến trúc, xây dựng nhà phù hợp với thị hiếu của mọi người thì người mua sẽ nhiều hơn và ngược lại.

CHƯƠNG II

THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

2.1. Môi trường kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

2.1.1. Các yếu tố tác động

2.1.1.1. Môi trường chính trị, pháp luật

Việt Nam là nước có nền kinh tế ổn định trong khu vực, Chính phủ đang tích cực hoàn thiện đường lối Đổi mới nhằm đẩy mạnh phát triển kinh tế. Trong lĩnh vực BĐS, kể từ năm 2003 rất nhiều văn bản pháp luật đã được ban hành với nhiều quy định mới rõ ràng hơn và có nhiều điểm khuyến khích sự phát triển thị trường bất động sản cũng như hoạt động kinh doanh bất động sản, như Luật Đất đai năm 2003, Luật Xây dựng năm 2003, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2003, Luật Doanh nghiệp 2005, Luật Đầu tư năm 2005, Luật Nhà ở năm 2006, Luật Kinh doanh BĐS năm 2006...

Trong số đó, đặc biệt phải kể đến Luật kinh doanh BĐS được Quốc hội ban hành ngày 29/6/2006, có hiệu lực từ 1/1/2007. Luật này đã góp phần làm thể chế hóa lĩnh vực kinh doanh BĐS, đặc biệt trong lĩnh vực mà các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cả trong và ngoài nước đều quan tâm như việc chuyển nhượng BĐS, hoạt động định giá, môi giới, tư vấn kinh doanh BĐS...

Luật Kinh doanh BĐS điều chỉnh các hoạt động đầu tư và kinh doanh BĐS chính tắc trên thị trường, hạn chế các giao dịch ngầm trong kinh doanh BĐS nhằm mục đích lành mạnh hóa thị trường BĐS, thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS theo hướng minh bạch và ổn định. Những vấn đề và điều kiện cần thiết để các cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, và phạm vi kinh doanh đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép kinh doanh, đều được nêu rõ trong Luật. Ngoài ra, Luật cũng quy định bắt buộc về việc thực hiện các giao dịch bất động sản qua sàn, cùng với các quy định về hợp đồng giao dịch, nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia thị trường, hạn chế và giảm bớt chi phí giao dịch trên thị trường.

Bên cạnh đó, sự kiện Việt Nam trở thành thành viên chính thức thứ 150 của WTO vào tháng 12/2006 và việc Hoa Kỳ thông qua Quy chế Thương mại Bình thường vĩnh viễn với Việt Nam đã mang đến rất nhiều thuận lợi cho môi trường kinh tế, chính trị đối với các nhà đầu tư nước ngoài, tác động tích cực đến thị trường bất động sản và hoạt động đầu tư và lĩnh vực này. Tâm lý nghi ngại về tính pháp lý, ổn định của môi trường kinh doanh bất động sản ở Việt Nam của các nhà đầu tư nước ngoài đã phần nào được gạt bỏ.

Tuy nhiên, môi trường chính trị, pháp luật của Việt Nam vẫn còn có nhiều mặt hạn chế như: hiện tượng quan liêu, tham nhũng trong giải quyết các thủ tục triển khai dự án khiến tiến độ dự án chậm lại, hoặc không thể thực hiện đúng như thiết kế. Mặt khác, hệ thống quy định của pháp luật còn thiếu đồng bộ hoặc chồng chéo làm các nhà đầu tư gặp nhiều phiền hà trong các khâu thực hiện dự án. Chính những điều này đã tạo ra ảnh hưởng xấu, gây cản trở đối với sự phát triển tích cực của thị trường.

2.1.1.2. Môi trường kinh tế

Nền kinh tế Việt Nam vẫn giữ mức tăng trưởng ổn định trong nhiều năm qua, với tỷ lệ tăng GDP trung bình trong vòng 10 năm qua là trên 7%/năm. Với tốc độ tăng trưởng như vậy, mức tiêu dùng của người dân có sự thay đổi đáng kể. Nhu cầu về sinh hoạt và giải trí đã tăng cao với yêu cầu về chất lượng ngày càng cao hơn, trong đó có cả nhu cầu về nhà ở. Bên cạnh đó, chính sách mở cửa đã thúc đẩy quan hệ kinh tế giữa các tổ chức kinh tế Việt Nam và các tổ chức nước ngoài. Do vậy, nhu cầu về nơi ở và nơi làm việc tăng vọt lên khi ngày càng nhiều nhà đầu tư đến Việt Nam để sinh sống và làm việc. Chính những yếu tố này đã đẩy mạnh nhu cầu về phát triển căn hộ và khu đô thị mới.

Bên cạnh đó, năm 2000, một thể thức mới ở mức tinh vi cao độ của thị trường vốn Việt Nam ra đời, đó là thị trường chứng khoán (TTCK), nơi các tài sản tài chính là cổ phần doanh nghiệp được trao đổi. Sự ra đời của TTCK Việt Nam đánh dấu bước tiến tới sự đầy đủ của dạng thức kinh doanh tài chính tại Việt Nam. Năm 2007, nền kinh tế Việt Nam chứng kiến một lần nữa giá BĐS tăng lên nhanh chóng. Một trong những nguyên nhân chính là do cuối năm 2006, TTCK tăng giá

manh, một phần lãi đáng kể đã được những nhà buôn chứng khoán Việt Nam và không loại trừ cả những người nước ngoài nhảy bén chuyên thành tiền mặt, rồi đầu tư vào BĐS đô thị. Sau khi TTCK đạt đỉnh, cụ thể là VN - Index đạt 1.170,67 điểm vào ngày 12/3/2007, thì đã liên tục trời sục, xu hướng đầu tư BĐS trở nên rõ nét, với mức giá ngày càng cao hơn. Hoạt động kinh doanh BĐS rất nhộn nhịp, không chỉ trong giới đầu tư, đầu cơ, kinh doanh BĐS, mà cả các cơ quan cung cấp tài chính như quỹ đầu tư, ngân hàng thương mại và các doanh nghiệp có thặng dư vốn cổ phần. Qua đó có thể phần nào thấy được mối liên hệ giữa thị trường chứng khoán và thị trường BĐS, các tác động có khi cùng chiều, có khi ngược chiều.

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn nhiều điểm hạn chế: Lạm phát tăng cao trong 3 tháng đầu năm 2008, đã dẫn đến việc thắt chặt chính sách tiền tệ. Từ đó, việc hạn chế cho vay đầu tư kinh doanh bất động sản và tăng lãi suất cho vay tuy có tác dụng hạn chế đầu cơ bất động sản, góp phần “giảm nhiệt” thị trường BĐS, nhưng cũng làm các chủ đầu tư khó khăn trong việc huy động vốn. Trước tình hình đó, nhiều chủ đầu tư tạm dừng đầu tư, nhiều đơn vị thi công cũng tạm dừng do giá vật liệu tăng quá cao so với lúc nhận thầu.

2.1.1.3. Môi trường văn hóa

Sự tác động không tuân theo quy luật nào giữa thị trường chứng khoán và thị trường BĐS như đã nêu ở trên do chịu nhiều ảnh hưởng của yếu tố tâm lý. Khi TTCK rơi vào trạng thái giảm sâu như thời gian vừa qua, cả lượng giao dịch và mức giá trên thị trường BĐS đều suy giảm mạnh. Hiện tượng này phần nào phản ánh tính bầy đàn của công chúng đầu tư Việt Nam, đặc biệt trong tình huống bất lợi của thị trường, đã được chứng minh bằng dữ liệu thống kê của TTCK Việt Nam.

2.1.2. Quy định của Nhà nước

Đại hội đại biểu lần thứ VII của Đảng Cộng sản Việt Nam đã xác định: “quản lý chặt chẽ đất đai và thị trường bất động sản” là một trong bốn hoạt động chủ yếu để “tạo lập đồng bộ các yếu tố thị trường”. Đại hội định hướng cho hoạt động này trong thời kỳ 1996 – 2000 là ban hành những quy chế cụ thể về sử dụng và sở hữu bất động sản. Năm 2003 Luật đất đai mới ra đời thay cho Luật Đất đai

1993 và Luật này có hiệu lực vào ngày 1/7/2004. Luật Đất đai 2003 đã cụ thể hoá các nội dung hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường BĐS. Trong điều 61 đã quy định rõ những loại đất được tham gia thị trường BĐS, điều 62 quy định về điều kiện để đất tham gia thị trường BĐS và điều 63 quy định về quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường BĐS. Theo quy định của Luật đất đai 2003 các đối tượng tham gia thị trường quyền sử dụng đất và BĐS được mở rộng, không chỉ hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức trong nước mà còn cả các tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài cũng được tham gia thị trường nếu họ được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Để kiểm soát các hoạt động của thị trường BĐS, Nghị định 181/2004/NĐ - CP đã quy định các tổ chức sự nghiệp, tổ chức kinh tế được phép hoạt động các dịch vụ hỗ trợ thị trường BĐS về đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch bảo đảm, đo đạc lập bản đồ địa chính, cung cấp thông tin đất đai, giới thiệu địa điểm đầu tư, định giá và thẩm định giá đất, giá BĐS, nhận thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất, BĐS, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chứng khoán BĐS. Đặc biệt, sự tác động mạnh nhất của 181/2004/ NĐ - CP đến thị trường BĐS là việc quy định cấm phân lô bán nền đất dự án.

Với quy định này, thị trường BĐS đang bùng phát ví như một con ngựa bất kham đã bị chặn đứng lại một cách đột ngột. Đang từ một thị trường “sốt nóng” chuyển sang trạng thái một thị trường “đóng băng” và có nguy cơ đổ vỡ từng bộ phận. Để phá băng thị trường, Chính phủ đã đề ra nhiều biện pháp, trong đó ba giải pháp của Bộ Tài nguyên và Môi trường đưa ra với hy vọng sẽ hâm nóng trở lại thị trường, nhưng kết quả không như mong đợi. Một trong các giải pháp được nhiều nhà kinh doanh mong đợi đã được Chính phủ thực hiện với sự ra đời của Nghị định 17/2006/NĐ - CP ngày 27/01/2006 cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án sau khi đã xây dựng cơ sở hạ tầng cho các chủ đầu tư khác; đối với các dự án ngoài thành phố, thị xã còn được phép phân lô bán nền sau khi đã xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng.

Nhà nước cũng quy định thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ khi sang tên đổi chủ đối với nhà, đất. Tất cả những quy định trên đều nhằm tạo điều kiện cho việc kinh doanh, mua bán nhà đất thuận lợi, đồng thời khắc phục các hiện tượng tiêu cực trong quan hệ nhà đất, động viên các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng giải quyết được một phần khó khăn về nhu cầu nhà ở hiện nay.

Luật Kinh doanh bất động sản của Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, số 63/2006/QH11 ban hành ngày 29/6/2006, có hiệu lực từ ngày 1/1/2007. Luật gồm 6 chương, 81 điều, lần đầu tiên được ban hành tại Việt Nam, đã có những đóng góp tích cực vào quá trình phát triển BĐS, điều tiết tích cực thị trường BĐS theo hướng minh bạch, công khai, đồng thời nâng cao hiệu quả của quản lý Nhà nước trong lĩnh vực này.

Trong Luật, không có quy định rõ ràng rằng nhà đầu tư vào BĐS là nhà đầu tư trong nước hay nhà đầu tư nước ngoài. Luật chỉ làm rõ những vấn đề và điều kiện cần thiết để các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh tại Việt Nam được hiểu rõ. Dịch vụ BĐS mà các nhà tổ chức, các nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép kinh doanh bao gồm: Dịch vụ môi giới BĐS, dịch vụ định giá BĐS, dịch vụ sàn giao dịch BĐS, dịch vụ tư vấn BĐS, dịch vụ đấu giá BĐS, dịch vụ quảng cáo BĐS, dịch vụ quản lý BĐS.

Một điểm quan trọng nhất và được mọi người đặc biệt quan tâm trong Luật kinh doanh bất động sản đó là việc các tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua BĐS phải thông qua sàn giao dịch BĐS đồng thời cũng khuyến khích các tổ chức, cá nhân không kinh doanh BĐS thực hiện các giao dịch BĐS thông qua sàn giao dịch. Vấn đề này được quy định tại điều 59, mục 3, Chương III của Luật này. Việc quy định này đã mở ra một triển vọng phát triển hơn cho thị trường BĐS, tăng thêm sức thu hút đối với các nhà đầu tư nước ngoài bởi thông qua việc các giao dịch được thực hiện trên các sàn, tính minh bạch, công khai được rõ ràng hơn, tạo môi trường đầu tư thuận lợi hơn. Đồng thời, quyền lợi của các bên cũng được đảm bảo chắc chắn hơn.

Luật Kinh doanh bất động sản được đánh giá là một văn bản pháp luật phù hợp và cần thiết trong giai đoạn thị trường BĐS phát triển mạnh mẽ mà không có

một văn bản nào quy định cụ thể từ trước đến nay. Sau hơn 10 tháng kể từ khi chính thức có hiệu lực, Luật kinh doanh bất động sản vẫn không có văn bản hướng dẫn cụ thể. Điều này dẫn đến tình trạng ứ đọng bởi các tỉnh thành đã ngừng cấp đăng ký kinh doanh BĐS để chờ văn bản hướng dẫn thi hành Luật mới. Chỉ đến ngày 15/10, Chính phủ mới vừa chính thức ban hành Nghị định số 153/2007/ NĐ – CP để hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản. Nghị định chỉ rõ những vấn đề còn chưa được trình bày cụ thể trong Luật về hoạt động môi giới, cấp chứng chỉ môi giới, định giá BĐS, các tổ chức để được phép kinh doanh BĐS sẽ phải có số vốn pháp định tối thiểu 6 tỷ đồng.

Ngoài ra, với việc Quốc hội thông qua Nghị quyết về việc thí điểm cho các tổ chức, cá nhân người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam trong Kỳ họp thứ ba, Quốc hội khóa VII diễn ra trong tháng 5/2008 (thời hạn thí điểm là 5 năm và bắt đầu có hiệu lực kể từ ngày 1/1/2009 và nhà ở mà cá nhân, tổ chức nước ngoài được phép sở hữu là căn hộ chung cư với thời gian mua, sở hữu là 50 năm) không chỉ đáp ứng được nguyện vọng chính đáng của đối tượng người nước ngoài có nhu cầu sở hữu nhà ở, còn góp phần tích cực tới các hoạt động kinh tế xã hội, góp phần tăng tính hấp dẫn đối với môi trường đầu tư ở nước ta, góp phần làm thị trường BĐS thêm sôi động hơn. Cùng với việc cho phép Việt kiều được sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2005, việc thông qua Nghị quyết này là một động lực khuyến khích ổn cư cho nhiều đối tượng nước ngoài yên tâm đầu tư và làm việc lâu dài tại Việt Nam, thể hiện chính sách rộng mở, nhất quán của Nhà nước Việt Nam trong quá trình hội nhập quốc tế hiện nay,

Như vậy có thể nói, gần đây hệ thống pháp luật của nước ta liên quan đến quản lý phát triển và vận hành thị trường BĐS đã được hình thành tương đối nhanh góp phần tạo ra những hành lang pháp lý tạo điều kiện cho thị trường BĐS hoạt động theo chiều hướng tích cực hơn.

2.2. Tình hình thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian gần đây

2.2.1. Cung trong thị trường bất động sản

2.2.1.1 Thị trường nhà ở và đất ở

Theo Cục Quản lý Nhà (Bộ Xây dựng), do có những chính sách phù hợp với từng giai đoạn phát triển của đất nước, điều kiện của từng địa phương, nên quỹ nhà ở cả nước cũng như quỹ nhà tại khu vực đô thị không ngừng tăng thêm. Trong giai đoạn 10 năm (1990 - 1999), diện tích nhà ở trong cả nước đã tăng từ 629 triệu lên hơn 700 triệu m²; quỹ nhà ở khu vực đô thị tăng trên 50 triệu m², bình quân mỗi năm tăng thêm 5 triệu m², trong đó trên 75% diện tích tăng thêm là do dân tự xây dựng hoặc cải tạo. Diện tích nhà ở bình quân tại khu vực đô thị tăng từ 6,7 lên 9,5m²/đầu người. Giai đoạn từ 2001 - 2005, bình quân mỗi năm đưa vào sử dụng khoảng 20 triệu m² nhà ở đô thị. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng tại Hội nghị tổng kết công tác năm 2007 và triển khai kế hoạch năm 2008, trong năm 2007, diện tích nhà ở trên cả nước tăng thêm trên 27 triệu m², nâng tổng quỹ nhà ở lên khoảng 890 triệu m². Diện tích nhà ở bình quân ở đô thị đạt khoảng 10,8 m²/người, ở nông thôn đạt khoảng 10,5 m²/người. Năm 2008, Bộ Xây dựng phấn đấu xây mới 30 - 32 triệu m² sàn nhà ở, nâng diện tích bình quân lên trên 12 m² sàn/người.

Theo kiến trúc sư Trần Ngọc Chính, Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch xây dựng (Bộ Xây dựng), tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/ dân số cả nước) của Việt Nam năm 1989 mới chỉ có 18,5%, năm 1997 là 20,5%, năm 1999 tăng lên 23,6%, năm 2004 đạt mức 25,8%, dự báo năm 2010 tăng lên 33% và năm 2020 lên tới 45%.⁽⁶⁾ Cùng với đó, chất lượng nhà ở đô thị cũng được nâng cao do mô hình phát triển nhà ở theo dự án đã tạo điều kiện để các đô thị phát triển đồng bộ và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm đô thị phát triển trật tự theo quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo không gian, cảnh quan và môi trường sống tốt hơn, điển hình như các dự án Khu đô thị mới (KĐT) Linh Đàm, Định Công, Mỹ Đình... ở Hà Nội, Phú Mỹ Hưng, Nam Sài Gòn... tại TP.HCM.

Trong cuộc họp báo của chính phủ vào ngày 29/4/2008, theo lời Bộ trưởng Bộ Nội Vụ Trần Văn Tuấn cho biết: sau khi xem xét lấy ý kiến các bộ, ngành, tại phiên họp thường kỳ của Chính phủ hôm 28/4, Chính phủ đã quyết định việc mở

⁶ http://www.horea.org.vn/muctinkhac_ct.php?id=20651

rộng địa giới hành chính của Thủ đô Hà Nội theo phương án mà Bộ Xây dựng đã đề xuất. Theo đó, địa giới hành chính của Thủ đô Hà Nội sẽ bao gồm toàn bộ diện tích của thành phố Hà Nội hiện tại và toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của tỉnh Hà Tây, huyện Mê Linh (Vĩnh Phúc) và 4 xã Yên Bình, Yên Trung, Tiến Xuân, Đông Xuân của tỉnh Hòa Bình.

Bảng 2.1: Diện tích và dân số Hà Nội trước và sau khi mở rộng

	Diện tích (km ²)	Dân số (nghìn)
Tỉnh Hà Tây	2.198	2.543
Huyện Mê Linh (Tỉnh Vĩnh Phúc)	141,3	182
Bốn xã của huyện Lương Sơn (Tỉnh Hòa Bình)	87,7	>20
Tổng	2.427	2.755
Hà Nội hiện tại	921,8	3.388
Hà Nội sau khi mở rộng	3348,76	6143
Tăng (%)	263%	81%

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

Bên cạnh đó, vào ngày 23/4/2008, Bộ Xây dựng đã có tờ trình Thủ tướng phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng TP.HCM đến 2020 và tầm nhìn đến 2050. Mục tiêu chiến lược phát triển vùng là phát huy vai trò, vị thế và tiềm năng của vùng theo mô hình tập trung đa cực, với TP.HCM là đô thị hạt nhân, bán kính 30 km và 5 cực phát triển, hướng tới là một đô thị phát triển ngang tầm khu vực và quốc tế. Phạm vi vùng TP.HCM bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính TP.HCM và 7 tỉnh: Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Long An, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Tiền Giang với diện tích 30.404 km², bán kính ảnh hưởng từ 150 - 200km. Dự kiến đến năm 2020: dân số trong vùng khoảng 20 - 22 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 16 - 17 triệu người, với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 77 - 80%. Đến năm 2050:

dân số trong vùng khoảng 28 - 30 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 25 - 27 triệu người, với tỷ lệ đô thị hóa khoảng 90%. Cho đến thời điểm hiện tại, diện tích đất tự nhiên toàn vùng TP.HCM là 30.404 km². Dự kiến quy mô đất đai xây dựng đô thị đến năm 2020: khoảng 180.000 - 210.000 ha; đến năm 2050: khoảng 250.000 - 270.000 ha.

Hiện nay, các dự án đang được tập trung triển khai đầu tư gồm: tại Hà Nội có hơn 40 khu đô thị mới với trên 400 nhà cao tầng; xây dựng mới khoảng 6 triệu m² nhà ở, diện tích bình quân đạt 7,5 m²/đầu người. Điển hình là các dự án như: KĐT Tây Nam Linh Đàm 32 ha; tại Hà Tây có khu Vân Canh 64 ha, Tân Lập 181ha, An Khánh 34 ha, Mai Trai - Nghĩa Phú 24 ha. Các dự án đang hoàn chỉnh thủ tục đầu tư gồm KĐT Nam Linh Đàm 50 ha tại Hà Nội; KĐT Nam Hà Đông 350 ha, Phú Xuyên 1.500 ha, Nhị Khê 156 ha tại tỉnh Hà Tây... Còn tại thành phố Hồ Chí Minh, khu đô thị (KĐT) Nam thành phố 2.975 ha đang tăng tốc, KĐT mới Thủ Thiêm 770 ha chuẩn bị khởi động, KĐT Tây Bắc 6.000 ha vừa được duyệt quy hoạch chung và KĐT Cảng Hiệp Phước 3.600 ha. Tất cả các khu này sẽ hình thành nên những đô thị vệ tinh thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu nguồn nhân lực và giải quyết vấn nạn đô thị hiện hữu cho bộ mặt TP.HCM hướng đến tương lai.⁽⁷⁾

2.2.1.2 Thị trường bất động sản thương mại

a. Thị trường văn phòng cho thuê

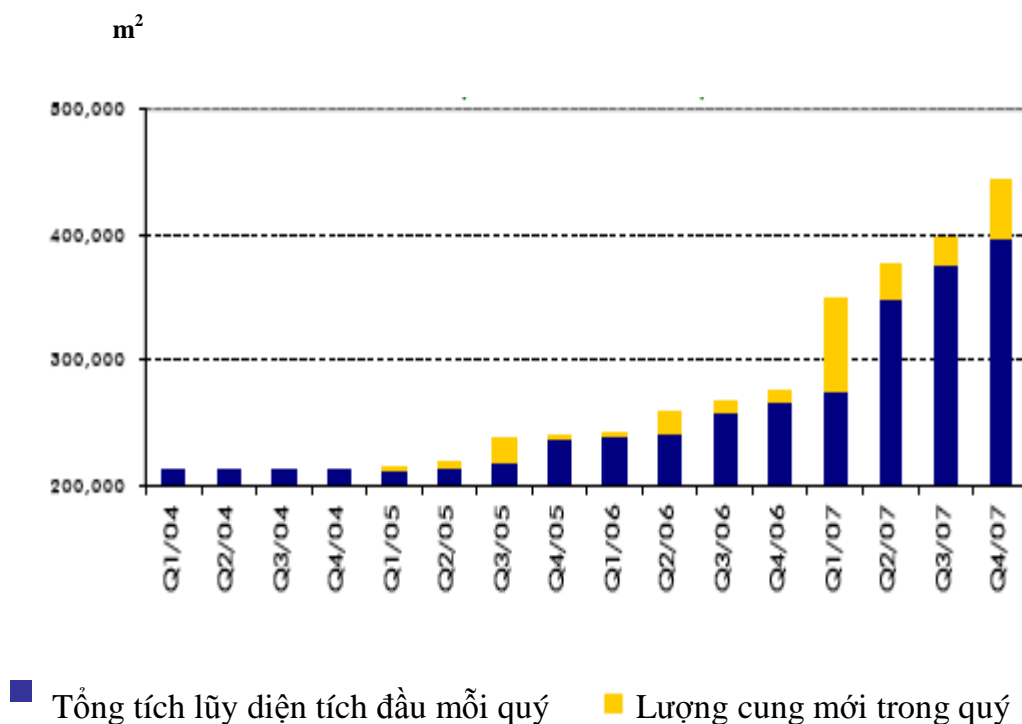
Thị trường văn phòng cho thuê hiện nay sôi động hơn bao giờ hết. Nguyên nhân là do số công ty, văn phòng đặt trụ sở tại Việt Nam ngày một tăng, cùng với sự có mặt đông đảo của các doanh nhân nước ngoài và Việt Kiều. Bản thân một số doanh nghiệp trong nước có năng lực về tài chính cũng muốn chuyển vào các tòa nhà văn phòng cao cấp để hưởng các dịch vụ tốt hơn, đồng thời nâng cao hình ảnh và thương hiệu của mình với các đối tác. Nắm bắt được điều này, nhiều dự án xây

⁷ <http://www.baosexdung.vn/PrintPreview.aspx?ID=7030>

dựng cao ốc văn phòng cho thuê đang được gấp rút thi công xây dựng. Tuy nhiên, một thực trạng chung là nguồn cung không đáp ứng nổi cầu trong tình hình hiện tại.

Tính đến cuối năm 2007, tại thị trường Hà Nội, tổng cung mới về văn phòng cho thuê đạt xấp xỉ 46.000 m², với sự đi vào hoạt động của 2 tòa nhà văn phòng hạng A là Opera Business Centre trên đường Lý Thái Tổ và Pacific Place trên đường Lý Thường Kiệt, cùng với 4 cao ốc văn phòng hạng B khác là tòa nhà Viglacera, VIT Tower, Kinh Đô và tòa nhà số 9 Đào Duy Anh. Như vậy, Hà Nội hiện có tất cả 10 tòa nhà văn phòng hạng A, 23 tòa nhà văn phòng hạng B, tương ứng với tổng cung xấp xỉ 300.000 m².⁽⁸⁾

Còn tại thị trường thành phố Hồ Chí Minh, trong năm 2007 có 31 cao ốc được khánh thành, cung cấp 165.381 m² diện tích sàn, nâng tổng cung lên 665.486 m² diện tích sàn được đưa vào sử dụng. Trong đó, hệ số sử dụng trung bình đạt 99,7% với các văn phòng hạng A mới được thuê 100%.



Biểu 2.1: Tổng tích lũy diện tích và lượng cung mới về văn phòng tại thành phố Hồ Chí Minh

⁸ <http://www.moc.gov.vn/Vietnam//Management/Housing/5339200608311417000/>

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

Trong tương lai trước mắt, sự phát triển ra bên ngoài trung tâm sẽ trở thành xu hướng chung, với việc Hà Nội mở rộng ra phía Tây và thành phố Hồ Chí Minh mở rộng vài hướng ra phía ngoài. Điều này dẫn đến việc các dự án xây dựng cao ốc sẽ được xây dựng tại các khu vực bên ngoài trung tâm thành phố như khu vực quận Tân Bình, Thủ Thiêm, quận 11, quận 7 tại thành phố Hồ Chí Minh, và khu vực Hồ Tây, Mỹ Đình tại Hà Nội như các dự án Keangnam Hanoi Landmark Tower trên đường Phạm Hùng, The Landmark trên đường Liễu Giai, dự án Hanoi Indochina Plaza trên đường Xuân Thủy... Việc mở rộng này đã giải quyết được khó khăn về việc tìm kiếm những văn phòng có giá thuê thấp và diện tích lớn.

b. Thị trường căn hộ cho thuê, khách sạn và trung tâm thương mại

** Về thị trường căn hộ cho thuê*

Cuối năm 2007 tại Hà Nội, hai dự án Atlanta Residences và DMC Tân Long đi vào hoạt động, cung cấp thêm 99 căn hộ cao cấp. Do đó nâng tổng số tòa nhà lên 32 tòa nhà căn hộ hạng A, B, C với trên 1.622 căn hộ cho thuê của các nhà đầu tư bất động sản trong và ngoài nước. Gần một nửa trong số đó là các căn hộ gồm 2 phòng ngủ, hệ số sử dụng đều trên 90%. Dự tính trong năm 2008, sẽ có thêm 2 dự án tên tuổi quốc tế là Ascott và Frasers, hai dự án này sẽ góp thêm vào thị trường 463 căn hộ mới. Còn tại thành phố Hồ Chí Minh, cuối năm 2007 có 3.000 căn hộ cho thuê, nhưng năm 2008 sẽ không có thêm dự án mới nào.

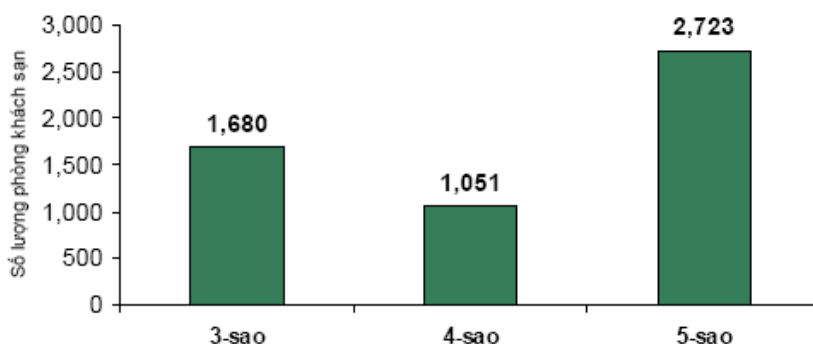
Trong báo cáo đánh giá về thị trường căn hộ cho thuê, Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam (CBRE) còn cho rằng nguồn cung vẫn chưa đủ cầu. Tuy nhiên, đến tháng 5/2008 tình hình đã thay đổi nhanh chóng. Ở hầu hết các dự án tại các quận, huyện trên địa bàn TP.HCM, nguồn cung căn hộ cho thuê đang tăng vọt. Chưa bao giờ nguồn cung trên thị trường căn hộ cho thuê lại nhiều và đa dạng như hiện nay. Ở hầu hết các dự án từ lớn, nhỏ, cao cấp hay bình dân, lượng căn hộ cho thuê ngày càng nhiều. Giải thích về việc nguồn cung căn hộ cho thuê chưa bao giờ lại nhiều và đa dạng với nhiều mức giá như hiện nay, một chuyên gia địa ốc cho biết, trước đây các tay đầu cơ "ôm" căn hộ với mục đích "lướt

sóng", mua nhanh, bán nhanh nên ít cho thuê để tránh thủ tục phiền hà mất thời gian. Nhưng do thị trường bất động sản đóng băng quá đột ngột, hàng không ra nổi nên nhiều chủ sở hữu phải chọn phương án cho thuê để "chữa cháy" và kiếm tiền trả lãi ngân hàng.

* Về thị trường khách sạn

Thành phố Hồ Chí Minh đã có 11 khách sạn 5 sao với khoảng 3.611 phòng, dẫn đầu cả nước trong lĩnh vực khách sạn, đang tiến hành các dự án cải tạo và dự án mới, nhưng chưa có dự án nào sẽ hoàn thành trong năm 2008. Một vài khách sạn 5 sao nổi bật sẽ được khánh thành trong năm 2009 như Times Square, Saigon Happiness Square, Intercontinental trong Asiana Plaza. Theo ước tính, thành phố này cần khoảng 10.000 phòng khách sạn trong vòng 4 năm tới.

Cuối năm 2007 vừa qua, Hà Nội đã có thêm 429 phòng khách sạn mới, trong đó có 70 phòng là chuyển về từ diện tích văn phòng của khách sạn Sofitel Metropole và 359 phòng của khách sạn 5 sao Inter – Continental mới đi vào hoạt động. Trong năm 2008, có 5 dự án khách sạn 5 sao của chủ đầu tư nước ngoài đã được cấp phép xây dựng tại khu vực Mỹ Đình (Riviera, Crown Plaza, Keangnam,..)

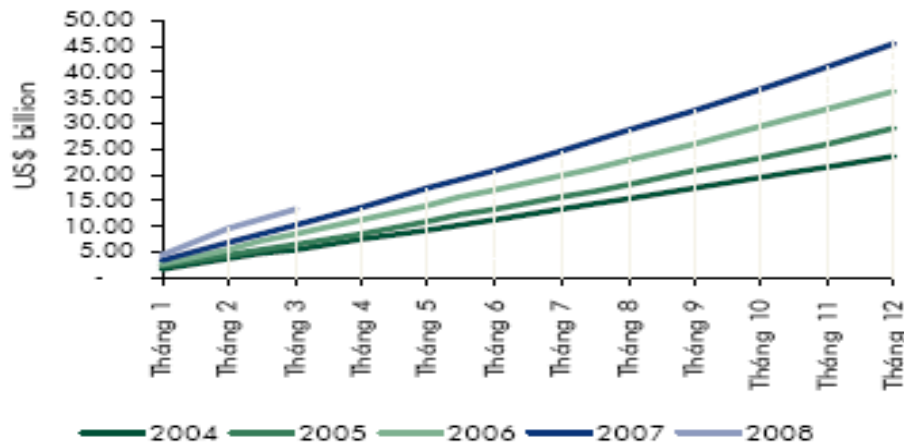


Biểu 2.2: Số lượng phòng khách sạn tính đến tháng 4/2008 tại Hà Nội

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

* Về thị trường trung tâm thương mại

Thị trường bán lẻ Việt Nam sẽ sớm trở thành một trong những thị trường đầu tư hấp dẫn nhất đối với các nhà đầu tư nước ngoài với lợi thế dân số trẻ và nguồn tiền nhàn rỗi ngày càng tăng.



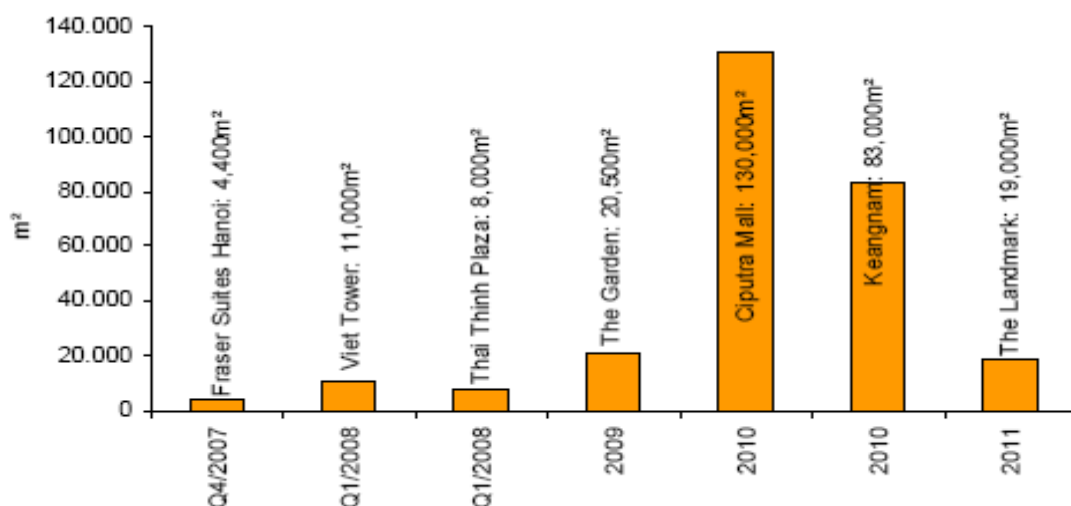
Biểu 2.3. Tổng mức bán lẻ hàng năm

(Nguồn: Tổng cục Thống Kê)

Tổng mức bán lẻ của Việt Nam đạt trên 45 tỷ USD trong năm 2007 (tăng 27% so với năm trước), và được xếp thứ 4 sau Ấn Độ, Nga, Trung Quốc theo xếp hạng chỉ số bán lẻ toàn cầu của AT Kearney. Tính đến hết quý I/2008, tổng mức bán lẻ của Việt Nam đạt 13,6 tỷ USD, tăng 29% so với cùng kỳ năm ngoái. Đến tháng 1/2009, theo cam kết WTO, Việt Nam sẽ mở cửa hoàn toàn cho các công ty kinh doanh bán lẻ 100% vốn nước ngoài. Do đó mà các hãng bán lẻ trong nước đang cố gắng mở rộng thị trường trước ngày 1/1/2009.⁽⁹⁾

Xét về nguồn cung hiện tại, thành phố Hồ Chí Minh có 13 trung tâm thương mại, với tổng diện tích cho thuê là 140.000 m², trong số đó tỷ lệ cho thuê bình quân > 92% (khu trung tâm kinh doanh của thành phố đã hết chỗ trống và khách thuê phải ghi tên vào danh sách chờ). Trong năm 2008, chỉ có Saigon Happiness Square sẽ được đưa vào sử dụng, bổ sung thêm 8.000 m² diện tích cho thuê, cùng với các cửa hàng bán lẻ khác ở các quận ngoại thành như Saigon Paragon ở quận 7, quận 11, C.T Plaza tại quận Tân Bình.

⁹<http://www.cbrevietnam.com/news/Bai%20thuyet%20trinh%20cap%20nhat%20thi%20truong%20BDS%20Hanoi%20Q1%202008;%20tieu%20diem%20%20Hanoi%20mo%20rong.pdf>



Biểu 2.4. Một số dự án tiêu biểu trong tương lai tại Hà Nội

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

Còn nguồn cung mới đang trong giai đoạn xây dựng sẽ bổ sung hơn 140.000 m² diện tích cho thuê trong vòng 3 năm tới. Tại Hà Nội, trong quý I/2008 vừa qua, hai khu trung tâm Parkson tại Viet Tower (11.000 m²) và Syrena (5.000 m²) đã được đưa vào sử dụng, nâng tổng diện tích mặt bằng cho thuê của cả thành phố lên 150.000 m². Và sắp tới đây là Hà Thành Plaza (4.500 m²), SunCity Buiding (1.000m²), Skyline(190 m²).

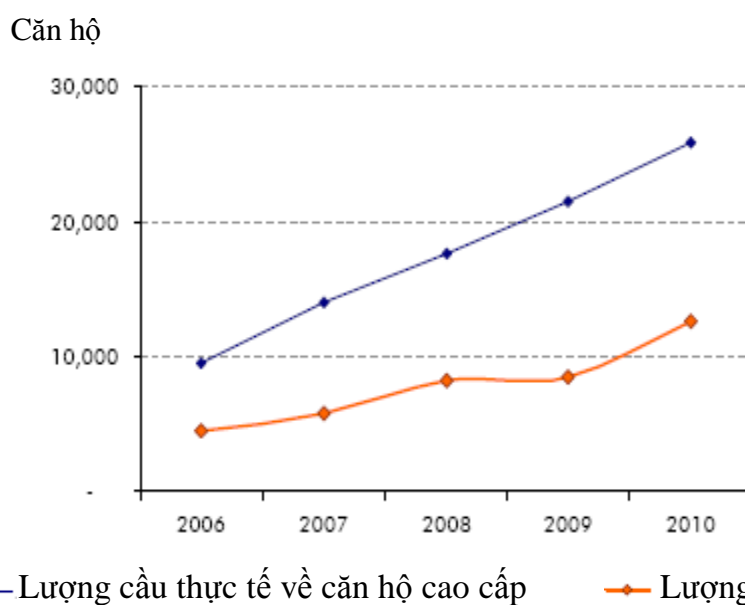
2.2.2 Cầu trong thị trường bất động sản

2.2.2.1. Thị trường nhà ở và đất ở

Tại các thành phố lớn, tập trung đông dân cư như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng và một số đô thị loại hai, số lượng các căn hộ sống trong những nhà chật chội, nhà tạm bợ trên hoặc ven các kênh rạch, các “xóm liều” vẫn còn tồn tại. Tại thành phố Hồ Chí Minh có gần 25,044 căn hộ, chiếm gần 2,5% tổng quỹ nhà ở cần được di dời và tái định cư, và 47.877 căn nhà lụp xụp, chiếm gần 4,8% tổng quỹ nhà cần được dỡ bỏ. Mỗi năm thành phố vẫn cần hơn 10.000 căn nhà ở mới, song từ nhiều năm nay, nhà ở do các công ty ở thành phố xây dựng hợp pháp chưa đáp ứng được 25% nhu cầu về nhà ở của người dân.

Tổng quỹ nhà ở hiện nay của Hà Nội ước trên 17 triệu m², lớn thứ hai trong cả nước, sau TP.HCM. Tuy nhiên, trong số này có tới 460 chung cư cũ đang là nơi cư ngụ của 86.000 nhân khẩu, trong đó có 23 khu (4 - 5 tầng) và hơn 10 khu (1 - 2 tầng) với khoảng 1 triệu m² sàn bị xuống với 3.010 hộ dân cần bố trí tái định cư. Những con số này cho thấy nhu cầu về nhà ở của người dân có mức sống trung bình là rất bức thiết.

Bên cạnh đó, hiện nay Việt Nam đang có một nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất tại Đông Nam Á. Trong 3 năm qua, mức tăng trưởng GDP của Việt Nam là trên 8% và quá trình đô thị hoá hiện đang diễn ra với tốc độ chóng mặt, đạt trên 25%. Với sự phát triển của nền kinh tế và mức độ giàu có đang tăng lên, số lượng người Việt Nam có thu nhập cao, cùng với người nước ngoài và Việt Kiều làm việc tại Việt Nam cũng gia tăng. Ngoài ra, trong vòng mấy năm gần đây, xu hướng mua căn hộ thay cho mua nhà của những người trẻ ngày càng gia tăng, đặc biệt là người trẻ trí thức bởi lẽ họ có thể tùy túi tiền mà mua một căn hộ phù hợp, hướng đến một không gian sống được quy hoạch đồng bộ, có nhà ở cùng các dịch vụ hạ tầng xã hội hoàn chỉnh. Chính những lý do này đã khiến lượng cầu thực tế về căn hộ cao cấp đang có xu hướng gia tăng trong thời gian tới.



BIỂU 2.5: Lượng cầu thực tế và lượng cung căn hộ cao cấp tại Hà Nội

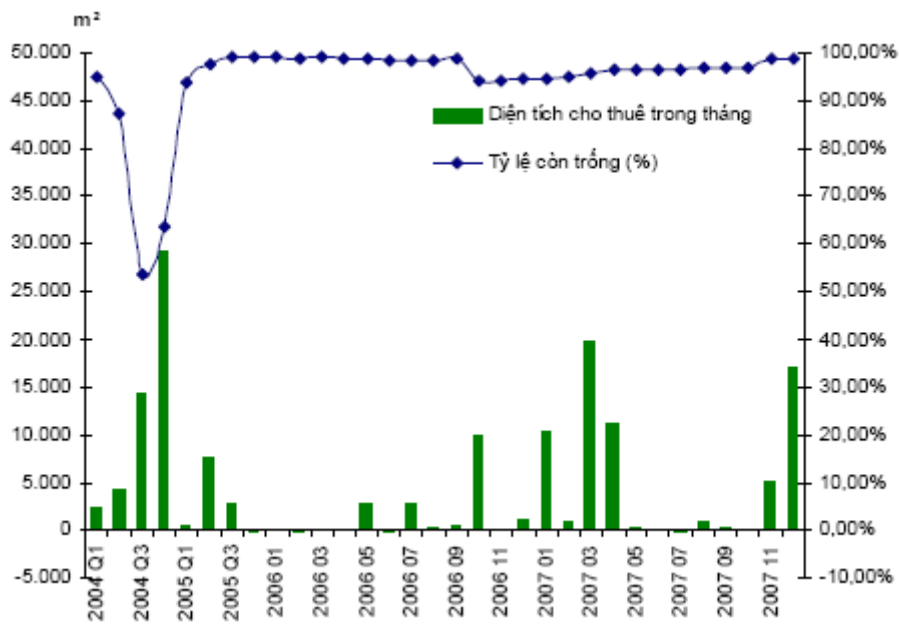
(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

Theo dự báo của CBRE, cho đến năm 2010 thì xu hướng gia tăng của lượng cầu thực tế về căn hộ cao cấp tại Hà Nội sẽ vẫn tiếp tục, và lượng cầu sẽ vẫn có xu hướng cao gấp đôi so với lượng cung, mặc dù rằng lượng cung trong năm 2010 sẽ cao gấp 2,1 lần so với năm 2007. Tình trạng cung không đáp ứng đủ cầu sẽ còn tiếp diễn và xảy ra tại hầu hết các đô thị lớn trên cả nước.

2.2.2.2. Thị trường bất động sản thương mại

a. Thị trường văn phòng cho thuê

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hiện nay, mỗi tuần bình quân có khoảng 90 - 100 doanh nghiệp Việt Nam được cấp giấy đăng ký kinh doanh và phần lớn các doanh nghiệp nói trên có nhu cầu thuê văn phòng. Nhiều doanh nghiệp có nhu cầu mở rộng qui mô hoạt động, chuyển đổi văn phòng sang những tòa nhà cao cấp để nâng cao hình ảnh, vị thế của doanh nghiệp. Mặt khác, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh cũng làm nhu cầu về văn phòng cao ốc cho thuê, căn hộ chung cư và nhà ở tăng cao trong những năm tới.



Biểu 2.6: Diện tích cho thuê và Hiệu suất sử dụng tại các tòa nhà văn phòng hạng A và B

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

Cách đây vài năm, nếu như tổng diện tích văn phòng cho thuê tăng lên do việc đưa vào sử dụng các cao ốc văn phòng vừa xây dựng sẽ khiến cho hiệu suất sử dụng giảm xuống, cung lớn hơn cầu (như vào quý 3/2004 đưa vào sử dụng gần 50.000 m² diện tích cho thuê đã làm cho hiệu suất sử dụng giảm từ mức trên 90% xuống xấp xỉ 50%), thì hiện nay bao nhiêu văn phòng được tung ra thị trường cũng đều được đăng ký thuê hết, khiến cho hiệu suất sử dụng luôn trong trạng thái lớn hơn 90% suốt giai đoạn từ đầu năm 2005 cho đến nay. Điều này chứng tỏ rằng, nhu cầu văn phòng cho thuê trong mấy năm gần đây luôn trong trạng thái cao điểm với mức cầu cao quá mức cung.

Trước đây, chủ yếu người đi thuê thích và thường chọn các văn phòng nằm ở các khu vực trung tâm của thành phố nhưng hiện nay phạm vi mặt bằng cũng đã được mở rộng sang các quận xa trung tâm. Trong năm 2007, tỉ lệ mặt bằng văn phòng cho thuê các nhóm văn phòng đều được lấp kín, nhóm văn phòng thuộc hạng B đạt 99% và 100% đối với văn phòng hạng A và văn phòng nhóm C cũng đạt mức lấp kín trên 85%.⁽¹⁰⁾

Cũng theo như dự báo của các chuyên gia kinh doanh địa ốc, tình hình thị trường văn phòng cho thuê trong thời gian tới đây cũng sẽ không hạ nhiệt là bao. Tỉ lệ mặt bằng còn trống là rất thấp < 2%. Bởi đa phần hiện nay các cao ốc dù chưa chính thức khai trương nhưng đều đã được đặt thuê kín chỗ. Hơn nữa, hiện nay, Việt Nam đang là điểm đến của các công ty nước ngoài. Thị trường tài chính của Việt Nam lại đang phát triển mạnh do đó nhu cầu mặt bằng làm văn phòng giao dịch, chi nhánh kinh doanh đang rất lớn. Sức cầu lớn nhưng nguồn cung vẫn còn hạn chế. Do phần lớn các dự án có quy mô diện tích lớn như toà nhà của Vietcombank, VBank, Asiana... hiện nay mới bắt đầu bước vào khởi công, phải vài ba năm nữa mới có khả năng cung cấp cho thị trường văn phòng.

b. Thị trường căn hộ cho thuê, khách sạn và trung tâm thương mại

* Về thị trường căn hộ cho thuê

¹⁰ http://www.horea.org.vn/muctinkhac_ct.php?id=20651

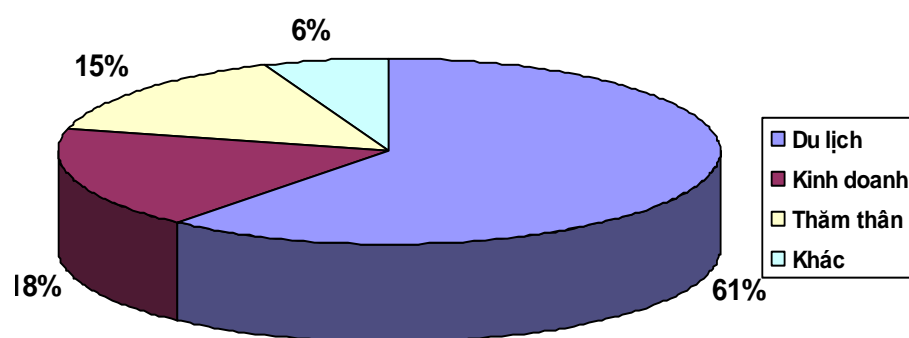
Theo cuộc khảo sát mới đây của CBRE cho thấy hiện nay tại TP.HCM có khoảng trên 76.000 người nước ngoài sống và làm việc tại Việt Nam, trong đó có khoảng 51.000 người đã đăng ký, còn khoảng trên 26.000 người nước ngoài đang sống và làm việc tại Việt Nam nhưng chưa đăng ký với lãnh sự quán của họ. Theo dự kiến, trong năm 2008 số lượng người nước ngoài sang sống, làm việc tại VN sẽ tăng khoảng 25 - 35% và đa số những người này sẽ làm việc tại đây 1 - 5 năm. Trong khi đó, tại TP.HCM hiện nay chỉ có 61 dự án xây dựng cao ốc căn hộ cho thuê với khoảng 3.000 căn hộ, đáp ứng được khoảng 10% nhu cầu thuê nhà cho người nước ngoài sống và làm việc tại đây.⁽¹¹⁾

Đa phần người nước ngoài đang làm việc tại Việt Nam là các chuyên gia nên nhu cầu thuê chỗ ở với giá rẻ hơn nhưng đầy đủ các tiện nghi rất lớn. Dạng căn hộ được ưa thích có từ 1 - 4 phòng ngủ với thiết kế và không gian như kiểu nhà biệt thự có các tiện ích như hồ bơi, sauna, vườn riêng... Các loại căn hộ này cũng không nhiều. Theo dự báo, thị trường này vẫn còn hấp dẫn khi nhu cầu thuê căn hộ của nhân viên các công ty nước ngoài, người VN du học nước ngoài về nước có nhu cầu thuê ở ngày càng tăng... Như vậy, có thể nói thị trường căn hộ cho thuê đang trở nên béo bở. Chính vì vậy, nhiều người có chút vốn đang có khuynh hướng mua nhiều các căn hộ cao cấp để kinh doanh cho thuê lại.

* Về thị trường khách sạn

Do sự phát triển kinh tế và du lịch của Việt Nam, cùng với sự xuất hiện của các hãng hàng không giá rẻ như Asian Air, Jet Start, Nok Air,... những năm gần đây, Việt Nam đã thu hút một lượng rất lớn khách quốc tế.

¹¹ <http://www.thuvienphapluat.com/?CT=NW&NID=5722>



Biểu 2.7: Cơ cấu khách quốc tế đến Việt Nam trong Quý 1/2008 theo mục đích đến

(Nguồn: Tổng cục Du Lịch Việt Nam)

Chỉ xét riêng trong quý I/2008, đã có 1,3 triệu lượt người đến Việt Nam, tăng 15% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó có tới 772.000 (chiếm 61%) khách đến Việt Nam với mục đích du lịch. Vì vậy mà nhu cầu sử dụng khá cao, với hệ số sử dụng đạt 72% đối với khách sạn 5 sao, và 79,69% đối với khách sạn 4 sao.

Theo khảo sát của CBRE, từ nay đến năm 2020, nhu cầu về phòng khách sạn của cả nước sẽ rất cao trong khi nguồn cung lại rất hạn chế. Trong khi đó lượng phòng khách sạn tiêu chuẩn 3 - 5 sao chỉ đạt khoảng gần 5.000 phòng và khách sạn tiêu chuẩn 1 - 2 sao gần 6.300 phòng. Nhưng nhu cầu về phòng khách sạn 3 - 5 sao đến năm 2020 sẽ vào khoảng 11.100 phòng và khách sạn 1 - 2 sao khoảng hơn 20.000 phòng.

*** Về thị trường trung tâm thương mại**

Mặc dù hiện nay, thu nhập bình quân đầu người của người Việt Nam còn thấp, chỉ trên 600 USD/năm, nhưng lại có tốc độ tăng trưởng thu nhập đến 15%/năm. Người Việt Nam tiêu dùng trung bình khoảng 70% thu nhập hàng tháng. Thu nhập trung bình của người Việt Nam ngày càng tăng, trong đó nhóm có tốc độ tăng thu nhập nhanh nhất trong khoảng 500 - 1.000 USD/tháng. Hơn nữa, lượng khách du lịch đến Việt Nam ngày càng tăng và mức độ chi tiêu của họ cũng ngày càng cao là những cơ sở khiến thị trường bán lẻ tại Việt Nam được nhìn nhận là sẽ bùng nổ trong tương lai.

Với triển vọng tốt đẹp của lĩnh vực này, các nhà bán lẻ nước ngoài đang rất chú trọng đến thị trường Việt Nam và luôn có nhu cầu cao về mặt bằng để tiến hành kinh doanh, đặc biệt ở các trung tâm mua sắm và các khu phố trung tâm, nhu cầu mặt bằng tại khu thương mại cao cấp sẽ rất lớn. Trong thời gian tới, các tập đoàn bán lẻ đa quốc gia, các nhà bán lẻ, nhà phân phối nước ngoài sẽ đến Việt Nam nhiều hơn. Tuy nhiên, tình trạng thiếu mặt bằng để hoạt động đang trở thành một trong những khó khăn nan giải của các công ty này. Một mặt do nguồn cung diện tích cho thuê các trung tâm thương mại đang rất hạn chế; mặt khác, mức độ đầu tư xây dựng trung tâm thương mại ở Việt Nam hiện nay thấp.

Đến cuối năm 2007, tại TP.HCM có 13 trung tâm thương mại với diện tích 140.000 m² mặt bằng kinh doanh bán lẻ nhưng tỷ lệ cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại này đều ở mức 99%. Tại Hà Nội, 100.000 m² mặt bằng cho kinh doanh bán lẻ tại 6 trung tâm thương mại tỷ lệ lấp đầy cũng là 100%. Việc thiếu hụt trầm trọng mặt bằng kinh doanh bán lẻ này đang gây khó khăn cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Một số nhà kinh doanh bán lẻ quốc tế đã phải chọn cho mình giải pháp "nhất cử lưỡng tiện" là thuê lại các cửa hàng, siêu thị, trung tâm thương mại của doanh nghiệp trong nước để cải tạo lại trong khi chờ đợi những mặt bằng có chất lượng hơn, chẳng hạn như Parkson phải thuê mặt bằng trong Trung tâm thương mại Saigontourist; còn tập đoàn DairyFarm thuê lại mặt bằng của siêu thị Citimart... Nắm được nhu cầu này, hàng loạt trung tâm thương mại đang được khởi công xây dựng. Tuy nhiên, con số này vẫn chẳng thấm thía gì so với nguồn cầu đang ngày một tăng hiện nay, bởi theo lời ông Recharđ Leech, giám đốc điều hành dịch vụ kinh doanh bán lẻ của công ty CRBE, một khách hàng của Công ty CBRE đã yêu cầu thuê tới 40.000 m² mặt bằng bán lẻ, nghĩa là đã hết tới 1/3 diện tích bán lẻ tại TP.HCM hiện nay và bằng 1/9 diện tích mặt bằng có được tới năm 2011 như dự kiến. Qua đó có thể thấy rằng cân bằng cung cầu trên thị trường này khó có thể đạt được trong ngắn hạn.⁽¹²⁾

2.2.3. Giá cả bất động sản

¹² <http://www.sggp.org.vn/daututaichinh/2007/11/130432/>

2.2.3.1. Giá nhà ở, đất ở

Trong phạm vi nguồn cung của Nhà nước, giá đất đai chủ yếu là do Nhà nước quy định, còn ngoài thị trường, giá đất được quyết định bởi quan hệ cung cầu, đồng thời còn bị một số yếu tố khác chi phối. Trên thị trường đất đai đã thực sự hình thành hai loại giá, đó là khung giá của Nhà nước và giá thỏa thuận trên thị trường.

Theo Nghị định số 123/2007/NĐ – CP của Chính phủ, khung giá đất ở tại đô thị được quy định như sau:

Bảng 2.2: Khung giá đất ở tại đô thị

(Đơn vị tính: nghìn đồng/ m²)

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

(Nguồn: Bộ Xây Dựng)

Bắt đầu từ ngày 1/1/2008, khung giá đất mới của nhiều địa phương đã được chính thức áp dụng. So với mức cũ, khung giá mới đã tăng cao hơn hẳn. Cụ thể, tại Hà Nội, mức giá cao nhất trên địa bàn TP được điều chỉnh từ 54 triệu đồng lên 67,5 triệu đồng/m² thuộc về các tuyến phố Hàng Đường, Hàng Đào, Hàng Ngang... Mức giá đất ở thấp nhất tại khu dân cư nông thôn cũng được quy định 120.000 đồng/m². Còn tại TP.HCM, khung giá đất mới cho 2.583 đoạn, tuyến đường cũng đã được áp dụng, trong đó có 209 đoạn, tuyến mới được bổ sung. Các tuyến đường Lê Lợi, Nguyễn Huệ, Đồng Khởi (Quận 1) có mức giá cao nhất là 67,5 triệu đồng/m²...⁽¹³⁾ Tuy nhiên, đây là mức giá chỉ được áp dụng cho việc tính thuế và thực hiện đền bù

¹³ <http://www.laodong.com.vn/Utilities/PrintView.aspx?ID=71324> - 16k -

giải toả, còn giá đất giao dịch trên thực tế ở những vị trí có khung giá cao nhất vẫn cao gấp nhiều lần so với khung giá đất quy định.

So với giá quy định trong khung giá đất của Nhà nước, giá đất ở các đô thị thường có biến động lớn và phức tạp theo tốc độ của quá trình đô thị hóa. vì thế mà giá đất trên thị trường có biến động rất lớn và có độ chênh lệch lớn, thường cao hơn so với khung giá Nhà nước từ 4 – 5 lần, cá biệt có nơi cao gấp 10 lần. Chẳng hạn như tại quận 2 TP.HCM, giá đất các dự án lân cận KĐTMT Thủ Thiêm đạt đỉnh 45 - 50 triệu đồng/m², cao nhất từ trước đến nay. Dự án KĐTMT An Phú - An Khánh, đất mặt tiền đường song hành xa lộ Hà Nội đạt 50 triệu đồng/m². Các vị trí không thuận lợi trong dự án, vào tháng 8 năm 2007 có giá phổ biến là 18 - 22 triệu đồng/m², nay đã vọt lên tới 25 - 28 triệu đồng/m². Tại Hà Nội cũng xảy ra tình trạng tương tự, nhất là với các khu vực có quy hoạch hiện đại và ổn định nằm ở phía Tây thành phố. Một khu đất ở Mỹ Đình, sau khi trúng giá thầu ở mức 40 - 50 triệu đồng/m² vào đầu năm 2007, đã có mức giá giao dịch từ 80 - 100 triệu đồng/m² vào thời điểm cuối năm.⁽¹⁴⁾

Về giá nhà ở, mặc dù nhà ở hiện nay có nhiều hình thức sở hữu nhưng trong thị trường nhà ở có sự thống nhất tương đối về giá nhà. Nhà ở do tư nhân cung cấp thường đi liền với đất ở, giá nhà cao hay thấp do giá trị của mảnh đất quyết định. Còn nhà ở do các công ty kinh doanh phát triển nhà cung cấp, giá cả được các công ty quyết định dựa vào giá xây dựng, giá đất khi chuyển quyền sử dụng đất hoặc giá đấu thầu, lợi nhuận định mức của doanh nghiệp. Tùy thuộc vào quy định trong quy hoạch phát triển nhà ở mà các công ty kinh doanh phát triển nhà ở có thể phát triển nhiều dạng nhà ở khác nhau như nhà biệt thự, nhà chung cư. Giá bán của mỗi loại nhà được tính riêng và phụ thuộc vào vị trí, diện tích mỗi căn.

Trong mấy năm gần đây, giá nhà chung cư có xu hướng ngày càng tăng, đặc biệt là giá những căn hộ chung cư cao cấp. Bất chấp mức giá cao ngất, 1.200USD/m² của chủ đầu tư đưa ra và khoản chênh lệch cộng thêm từ 1.000 - 2.000USD/m² cho các khâu trung gian giao dịch, người ta vẫn chen nhau đặt tiền

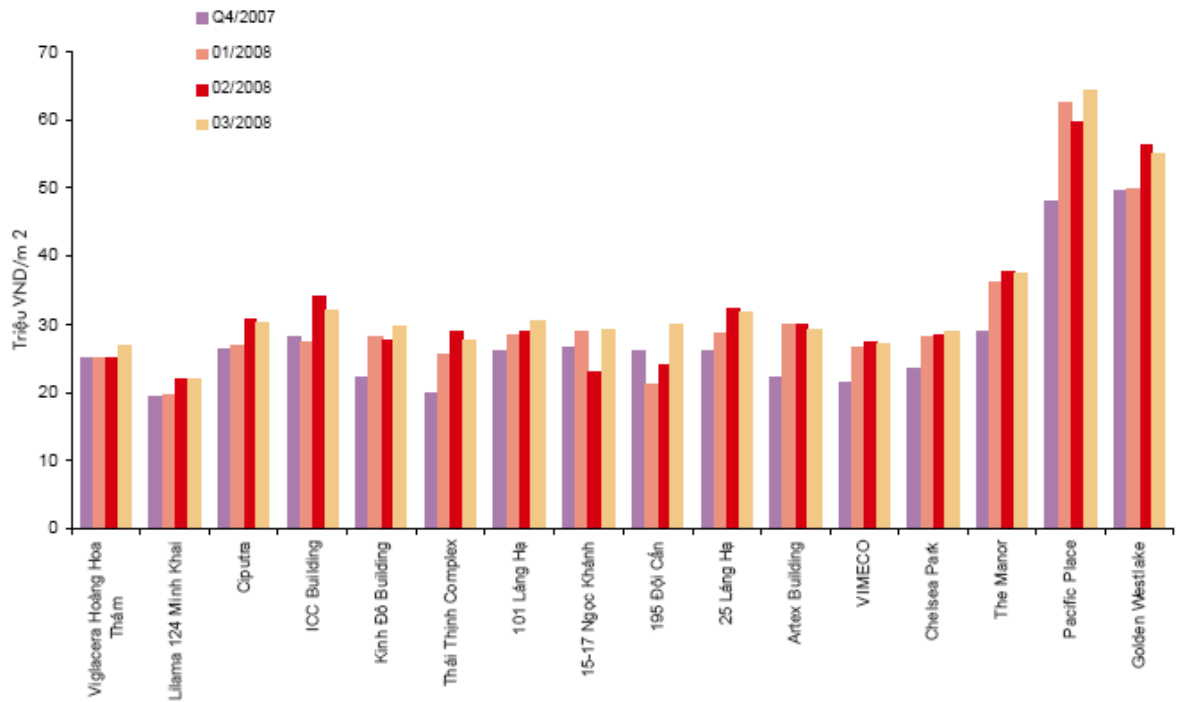
¹⁴ Thị trường bất động sản Việt Nam - Mảnh đất tín dụng tiềm năng (Tạp chí cộng sản số 4/2008 – trang 21)

mua nhà, đóng “tiền thành ý” để có suất mua một căn hộ tại các chung cư cao cấp. Đáng chú ý, một phần không nhỏ các bất động sản đang giao dịch này chỉ có thể bàn giao cho người mua không sớm hơn quý 3 năm 2010. Nếu may mắn được đóng “tiền thành ý” mua căn hộ, trong thời gian chờ đợi, người mua sẽ phải chuẩn bị những khoản tiền thanh toán lên tới vài tỷ bạc. Chính vì thế mà những người có nhu cầu thực sự khó có khả năng tiếp cận thực tế nguồn cung, trong khi tình trạng người có tiền, có quan hệ trực tiếp mua được nhà của các công ty kinh doanh nhà ở và chờ cơ hội giá lên để bán cho những người có nhu cầu thực sự là khá phổ biến trong các khu đô thị mới.

Tuy nhiên, theo ông Richard Leech, Giám đốc điều hành CBRE, giá bất động sản Việt Nam trong năm tới sẽ tiếp tục tăng cao bởi giá nhà ở Việt Nam hiện nay chưa phải là cao so với khu vực.

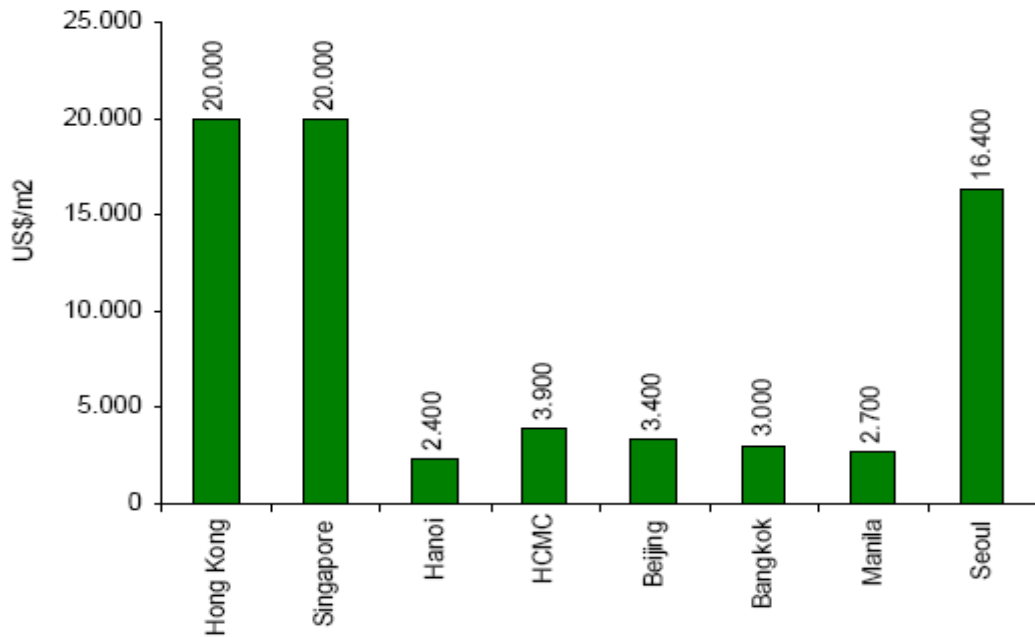
Giá nhà ở các trung tâm lớn tại Châu Á như Hồng Kông và Singapore hiện cao gấp 3 - 4 lần Việt Nam. Thậm chí, giá bán căn hộ ở Hà Nội hiện vẫn thấp hơn ở Bangkok. Hơn nữa, dù giá nhà ở một số thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM cao vượt tầm của nhiều người dân bình thường, nhưng nó vẫn bán được, chứng tỏ nó vẫn có đối tượng khách hàng và đang nhắm đến đúng đối tượng, những người có thu nhập cao. Đặc biệt, vào thời điểm cuối tháng 4, đầu tháng 5/2008, giá nhà ở có một sự biến động trái chiều, trong khi tại thành phố Hồ Chí Minh giá bán nhà giảm từ 20 - 30%, giá bán căn hộ tại Hà Nội hầu như không thay đổi.

Lý giải hiện tượng trên, theo CBRE, giá nhà tại TP Hồ Chí Minh giảm xuống một phần do nguồn cung đã bắt đầu đáp ứng được nhu cầu của thị trường trong khi đó nhu cầu về căn hộ chung cư ở Hà Nội vẫn còn rất cao. Ngoài ra, chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước trong thời gian qua đã có tác động đến việc mua bán nhà đất. Nhiều nhà đầu tư cá nhân đang bán tháo các căn hộ vì họ không thể duy trì khoản vay ngân hàng. Lãi suất vay cao cùng với việc tăng chi phí xây dựng lên 15% đã làm giảm sức hấp dẫn của dịch vụ vay thế chấp đối với người mua trong nước nhưng lại có tác dụng hạ nhiệt, giảm bớt những rủi ro do thị trường bất động sản đang phát triển quá "nóng".



Biểu 2.8: Giá chào bán căn hộ tại một số dự án tiêu biểu

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)



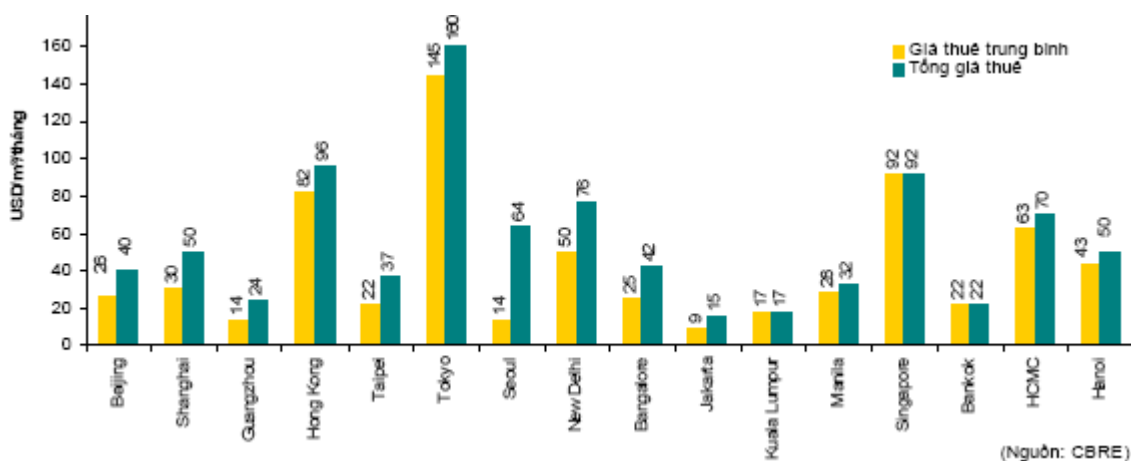
Biểu 2.9: Giá bán trung bình các căn hộ cao cấp tại một số thành phố Châu Á

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

2.2.3.2. Giá bất động sản thương mại

a. Thị trường văn phòng cho thuê

Theo bản báo cáo nghiên cứu về thị trường văn phòng cho thuê trên thế giới 2008 (Office Space Across the World 2008) của Công ty tư nhân lớn nhất thế giới về cung cấp dịch vụ bất động sản Cushman & Wakefield (Mỹ) được công bố hôm 13/2/2008, giá kinh doanh mặt bằng tại 10 nơi đắt nhất thế giới đã tăng 40% trong vòng một năm qua. Trong bảng xếp hạng năm nay, London (Anh) vẫn giữ vị trí hàng đầu là nơi có giá thuê văn phòng đất nhất thế giới với khoảng 3.300 USD/m²/năm. Tiếp đến là Hồng Kông với giá khoảng 2.500 USD/m²/năm. Vị trí thứ 3 thuộc về Tokyo (Nhật Bản) với giá khoảng 2.200 USD/m²/năm. Các vị trí sau đó thuộc về Mumbai (Ấn Độ), Moscow (Nga), Paris (Pháp), Singapore, Dubai (Các tiểu vương quốc Ả Rập thống nhất), Dublin (Ireland) và New York (Mỹ). TP.HCM đứng thứ 17 trong danh sách trên và đứng thứ 5 tại châu Á Thái Bình Dương. Đây là lần đầu tiên TP.HCM có mặt trong bảng xếp hạng này. Còn nếu xét riêng trong khu vực Đông Nam Á, giá văn phòng cho thuê tại Việt Nam chỉ xếp sau mỗi Singapore. Kết quả khảo sát năm nay dựa trên giá cho thuê văn phòng tại 203 địa điểm tốt nhất thuộc 58 nước trên thế giới.⁽¹⁵⁾



Biểu 2.10: Giá thuê và tổng giá thuê văn phòng hạng A tại một số nước Châu Á tiêu biểu

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

¹⁵<http://www.cushmanwakefield.com/cwglobal/jsp/newsDetail.jsp?repId=c13900072p&LanId=EN&LocId=GLOBAL>

Tính đến cuối năm 2007, giá thuê trung bình văn phòng hạng A tại Hà Nội là khoảng 43USD/m²/tháng (tăng 21% so với năm 2006), văn phòng hạng B là 28 USD/m²/tháng (tăng 24% so với năm 2006), sang đến hết quý 1 năm 2008, xu hướng tăng vẫn tiếp tục, 50 USD/m²/tháng đối với hạng A (tăng 25% so với quý 4/2008), và 34 USD/m²/tháng đối với hạng B (tăng 20% so với quý 4/2008). Mức giá cao nhất đối với hạng A là 60 USD/m²/tháng, hạng B là 50 USD/m²/tháng. Tuy nhiên con số này vẫn chưa cao bằng mức tăng của giá văn phòng tại thành phố HCM. Giá trung bình là 63 USD/m²/tháng đối với hạng A (tăng 97% so với cùng kỳ năm ngoái) nhưng mức giá cao nhất đã đạt đến 80 USD /m²/tháng và đang trở thành “biểu giá mới” của thị trường văn phòng cho thuê.

Giá cao ốc văn phòng cho thuê sẽ tăng mạnh do nhu cầu tiếp tục tăng cao trong khi giá thành xây dựng cũng tăng đột biến do hai yếu tố. Thứ nhất là giá đất do UBND các thành phố vừa ban hành, áp dụng từ 1/1/2008 tăng 20-50% so với bảng giá đất năm 2007. Một số chủ đầu tư cho biết, với giá đất mới này, tiền sử dụng đất tăng bình quân khoảng 30% và giá thành các dự án cao ốc văn phòng cho thuê và cả cao ốc căn hộ sẽ tăng 15-20% so với năm 2007. Thứ hai là giá vật liệu xây dựng, giá vận chuyển tăng đột biến vào những tháng cuối năm 2007, nhất là giá thép, dự báo sẽ còn tăng trong năm 2008. Nếu giá thuê văn phòng đạt tới 100 USD/m², nhiều chuyên gia trong ngành dự đoán TP.HCM sẽ nằm trong nhóm của Hồng Kông, Tôkyô và Luân Đôn trong Top 10 các thành phố có giá văn phòng cho thuê đắt nhất thế giới.

b. Thị trường căn hộ cho thuê, khách sạn và trung tâm thương mại.

** Về thị trường căn hộ cho thuê*

Do nguồn cung trên thị trường TP.HCM hiện nay tăng vọt khiến cho giá thuê căn hộ trở nên đa dạng với nhiều lựa chọn. Trước đây, giá thuê trung bình các căn hộ có vị trí đẹp, dịch vụ tốt tại các cao ốc hạng sang là từ 1.800 – 7.000 USD/tháng với diện tích khá đa dạng, từ 37m² cho người độc thân cho đến 100m² cho các đại gia đình; còn những căn hộ thông thường có mức giá dao động trong khoảng từ 500 – 1000USD/tháng.

Còn hiện nay, có rất nhiều căn hộ cho thuê ở mức từ 3 – 5 triệu đồng/tháng, do rất nhiều căn hộ rơi vào tình trạng không bán được khiến chủ đầu tư đành chọn phương án cho thuê, tạo ra sự đa dạng trong lựa chọn của người thuê nhà. Còn tại thị trường Hà Nội, giá thuê vẫn tương đối ổn định, hệ số sử dụng các căn hộ cho thuê là 95%, giá trung bình các căn hộ hạng A khoảng từ 30 – 50 USD/m²/tháng, đối với hạng B là khoảng từ 22 – 35 USD/m²/tháng. ⁽¹⁶⁾

* Về thị trường khách sạn

Khi mà lượng khách du lịch đến Việt Nam đang có xu hướng tăng như hiện nay, cùng với việc nguồn cung bị hạn chế, các nhà đầu tư xây dựng đang gặp trở ngại do giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao, cũng như những rủi ro về lãi suất tín dụng do các ngân hàng thương mại thắt chặt việc cho vay, chính những lý do này đã đẩy giá thuê phòng tại các khách sạn tăng lên ở cả thị trường Hà Nội lẫn TP.HCM.

Tại Hà Nội, nếu như trước đây, giá trung bình một phòng của khách sạn 5 sao là khoảng 90USD/ngày vào năm 2005, hay gần 130 USD/ngày trong năm 2006, thì sang năm 2008, mức giá đã tăng lên gần 155USD/ngày trong quý 1; tuy rằng hệ số sử dụng phòng giảm xuống còn 72% do khách sạn InterContinental Hanoi Westlake mới khai trương đi vào sử dụng. Theo sự đoán, hệ số sử dụng phòng trong thời gian tới sẽ tăng trở lại lên trên 80% khi bước vào mùa du lịch.



Biểu 2.11: Giá thuê phòng và hệ số sử dụng phòng trung bình tại các khách sạn 5 sao ở Hà Nội

¹⁶ <http://www.monre.gov.vn/monreNet/default.aspx?tabid=207&ItemID=44341>

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

Tại TP.HCM, hết quý 1/2008 với lượng khách quốc tế tăng 20% so với cùng kỳ năm 2007, công suất phòng đã đạt đến 85%. Năm 2005, giá trung bình một căn phòng khách sạn 5 sao chỉ là 108USD/ngày, sang năm 2006 là 128,2 USD/ngày, đến năm 2007 đã dao động trong khoảng 180 – 421USD/ngày vào mùa cao điểm. Còn vào quý I/2008, xu hướng tăng giá vẫn tiếp tục. Theo dự đoán, giá phòng tại khách sạn 5 sao vào mùa cao điểm trong năm 2008 có thể lên đến 400USD/ngày tại Hà Nội và 500USD/ngày tại TP.HCM.

Bảng 2.3: Bảng giá phòng khách sạn tại TP.HCM

Khách sạn	Số khách sạn	Số phòng	Hệ số sử dụng phòng	Giá thuê TB/ngày (USD)	Giá thuê TB dự đoán/ngày (USD)
5 sao	11	3.594	79,1%	120.40	226.89
4 sao	8	1.351	86,1%	79.20	148.94
3 sao	26	2.323	91.0%	47.00	62.76
Tổng cộng	45	7.268	84.2%	89.30	159.94

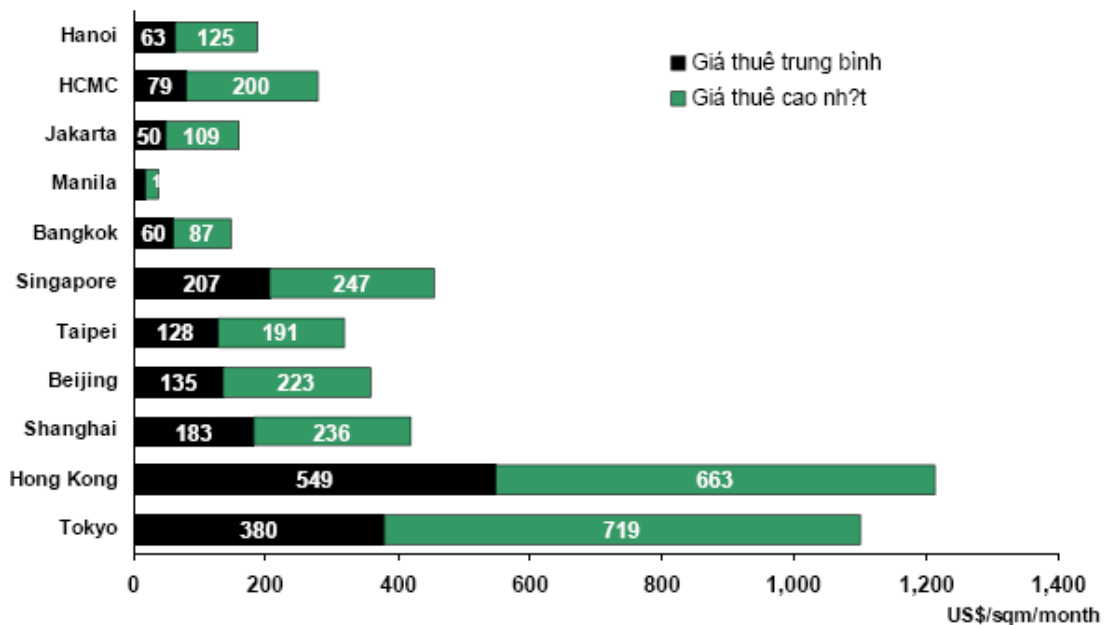
Giá trên chưa bao gồm thuế VAT và đã tính phí ăn sáng và dịch vụ

(Nguồn: Sở Du lịch TP.HCM)

* Về thị trường trung tâm thương mại

Do sự mất cân đối giữa cung và cầu, giá thuê mặt bằng ở các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM đã đẩy lên rất cao. Cụ thể, theo điều tra của Công ty CBRE, cuối quý 4/2008, giá thuê mặt bằng trung bình tại các trung tâm thương mại ở Hà Nội và TP.HCM vào khoảng 40 USD/ m². Tuy nhiên, ở những mặt bằng có vị trí đẹp, hoặc khu trung tâm thương mại và tầng trệt ở khu vực quận 1 và quận 3 giá lên tới 200 USD/ m².

Đây được xem là là mức giá chưa từng thấy ở Việt Nam, tuy nhiên mức giá này vẫn thấp hơn so với giá thuê mặt bằng bán lẻ ở Hồng Kông, Thượng Hải, Singapore, Ấn Độ nhưng cao hơn giá thuê mặt bằng bán lẻ ở Thái Lan, Đài Loan, Indonesia. Vì vậy, có khả năng kinh doanh mặt bằng bán lẻ tại Việt Nam trong thời gian tới sẽ vẫn rất hấp dẫn.



Biểu 2.12: Giá thuê diện tích ở các trung tâm thương mại lớn tại một số thành phố Châu Á trong quý 4/2008

(Nguồn: Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)

2.3. Đánh giá chung về thị trường bất động sản

2.3.1. Những kết quả đạt được

2.3.1.1. Xây dựng chính sách hỗ trợ để người dân thu nhập thấp có thể sở hữu nhà ở

Để tạo điều kiện nhà ở cho những người thu nhập thấp, có khó khăn về nhà ở, từ năm 2005 Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở, trong đó quy định về việc phát triển nhà ở xã hội để cho các đối tượng này được thuê và thuê mua. Có thể nói đây là một trong những chính sách mới và hết sức quan trọng, thể hiện tính ưu việt của chế độ ta. Chính sách này cũng đã được cụ thể trong Định hướng phát triển nhà ở đến 2020. Theo đó, Chương trình đầu tư xây dựng các khu nhà ở xã hội chính được ưu tiên hàng đầu trong giai đoạn 2005 - 2010. Chính phủ đã có quyết định thí điểm xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội, Bình Dương, TP.HCM được hơn 1 năm. Sau thí điểm ở 3 địa phương này mô hình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp trong tương lai sẽ được nhân rộng. Đặc biệt hơn, Bộ Xây dựng đang đề xuất lên Chính phủ kế

hoạch cụ thể phát triển quỹ nhà ở xã hội. Theo dự thảo này thì Chính phủ sẽ giao cho các địa phương chỉ tiêu số lượng nhà ở xã hội phải triển khai trong từng năm. Trong quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn, khu kinh tế, khu công nghiệp – khu chế xuất phải quy hoạch khu vực xây dựng nhà ở xã hội.

Đề án xây dựng nhà ở xã hội đang được hoàn tất và sẽ trình Chính phủ vào quý III/2008. Mục tiêu đó là từ nay tới năm 2012 sẽ xây dựng khoảng 500 nghìn căn nhà ở xã hội với nguồn vốn lên tới 35 nghìn tỷ đồng. Đây là số vốn khá lớn nên phương án mà Bộ đưa ra là xã hội hoá công tác xây dựng nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng cũng đề xuất nhiều ưu đãi cụ thể cho doanh nghiệp bởi nguyên do các dự án nhà ở xã hội là phi lợi nhuận, nên các doanh nghiệp sẽ không mặn mà tham gia nếu không nhận được lợi ích. Vì vậy, trước hết thuộc trách nhiệm của Nhà nước, đồng thời khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở. Nhà nước bỏ vốn từ ngân sách thông qua việc thu tiền bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, lấy từ tiền sử dụng đất thu được từ các dự án phát triển nhà ở và các nguồn vốn khác. Những đối tượng theo quy định được hưởng chính sách nhà ở xã hội phải thuộc diện thu nhập thấp và có khó khăn về nhà ở, cụ thể như chưa có nhà ở hoặc có nhà nhưng diện tích bình quân dưới 5m² sàn/người, nhà tạm, nhà dột nát. Người dân nghèo sẽ được hỗ trợ trực tiếp bằng tiền, còn công nhân viên chức, người lao động sẽ được thuê, hoặc thuê mua với giá ưu đãi...⁽¹⁷⁾

Bên cạnh đó, sau 14 năm triển khai thực hiện chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP cho thấy, đây là một chính sách đúng đắn của Nhà nước, được nhân dân đồng tình ủng hộ. Chính sách này đã giúp hàng vạn hộ gia đình mua và tự cải thiện được chỗ ở, đặc biệt thông qua chính này Nhà nước cũng đã hỗ trợ cho hàng nghìn hộ gia đình có công với cách mạng cải thiện được chỗ ở bằng việc miễn giảm tiền sử dụng đất, giảm tiền nhà khi mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP.

Để khắc phục một số tồn tại và đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, trong thời gian vừa qua Chính phủ đã ban hành một

¹⁷ <http://www.baoyaydung.vn/PrintPreview.aspx?ID=7030>

số chính sách như Nghị quyết số 23/2006/NQ - CP ngày 07/9/2006 và Nghị quyết số 48/2007/NQ - CP ngày 30/8/2007. Qua tổng hợp số liệu báo cáo của các tỉnh, thành phố, tính đến hết ngày 31/12/2007, các địa phương đã bán được trên 256.000 căn, đạt 70,9% trên tổng số quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, tương ứng với trên 11.619.000 m²; số nhà ở còn lại thuộc diện được bán là 76.000 căn, chiếm 21% trên tổng số quỹ nhà ở, tương ứng với trên 2.708.000 m² (số lượng này tăng thêm so với thống kê trước là do các địa phương đã tiếp nhận thêm quỹ nhà từ các cơ quan tự quản chuyển sang). Tuy nhiên, trong số 76.000 căn chưa bán thì có một số lượng lớn đã nộp hồ sơ mua nhà từ trước ngày 31/12/2007 (như thành phố Hà Nội đã tiếp nhận 27.292 hồ sơ, thành phố Hải Phòng tiếp nhận 500 hồ sơ, tỉnh Nam Định tiếp nhận 679 hồ sơ...). Để giải quyết số lượng hồ sơ này, các địa phương đã đề nghị Chính phủ cho phép tiếp tục giải quyết bán và đã được chấp thuận kéo dài thời hạn đến hết năm 2010. ⁽¹⁸⁾

2.3.1.2. Cho phép Việt Kiều và người nước ngoài được sở hữu nhà ở

* Đối với Việt kiều

Theo quy định tại Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ - CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Việt kiều) muốn mua nhà ở tại Việt Nam phải là người về đầu tư lâu dài tại Việt Nam; người có công đóng góp với đất nước; nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học; người được phép về sống ổn định tại Việt Nam. Bốn nhóm đối tượng này được sở hữu nhà như người Việt trong nước. Ngoài bốn nhóm này, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên được sở hữu một nhà ở.

* Đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài

Vào ngày 22/5/2008, tại Kỳ họp thứ ba, Quốc hội khóa VII, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết thí điểm cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Theo đó, có 5 đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

¹⁸ http://quanlynha.vietreal.net.vn/Desktop.aspx/Tin_tuc-Su_kien/Tin-tuc-tong-hop/Bo_Xay_dung_de_nghi_Chinh_phu_gia_han_ban_nha_o/

✓ Thứ nhất, cá nhân người nước ngoài có đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc được các doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật doanh nghiệp (bao gồm cả doanh nghiệp và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) thuê giữ các chức danh quản lý trong doanh nghiệp đó.

✓ Thứ hai, cá nhân người nước ngoài có công đóng góp cho Việt Nam được Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tặng thưởng huân chương, huy chương; cá nhân nước ngoài có đóng góp đặc biệt cho Việt Nam do Thủ tướng quy định.

✓ Thứ ba, cá nhân người nước ngoài đang làm việc trong các lĩnh vực kinh tế, xã hội có trình độ từ đại học hoặc tương đương trở lên và người có kiến thức kỹ năng đặc biệt mà Việt Nam có nhu cầu.

✓ Thứ tư, cá nhân người nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam.

✓ Thứ năm, là các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam, không có chức năng kinh doanh bất động sản, có nhu cầu về nhà ở cho những người đang làm việc tại doanh nghiệp đó ở.

Cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong thời hạn tối đa là 50 năm, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Trong thời hạn 12 tháng, kể từ khi hết thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam, các đối tượng này phải bán hoặc tặng, cho nhà ở đó. Thời gian sở hữu nhà của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tương ứng với thời hạn ghi trong giấy phép đầu tư.⁽¹⁹⁾ Qua nghị quyết này cho thấy Chính phủ Việt Nam đang tích cực thực hiện đường lối đổi mới, tạo mọi điều kiện cho các doanh nhân nước ngoài có thể an tâm sinh sống và lập nghiệp tại Việt Nam.

2.3.1.3. Đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tăng cao

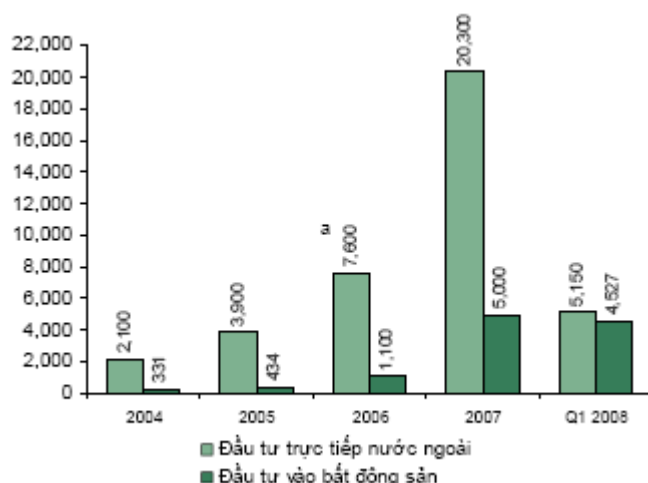
Trong giai đoạn từ năm 2004 đến quý I/2008, nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đổ vào lĩnh vực bất động sản ngày càng tăng, đặc biệt là kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO, chỉ tính riêng năm 2007, nguồn vốn FDI vào bất động sản là

¹⁹ http://www.cpv.org.vn/print_preview.asp?id=BT2250868047

khoảng 5 tỷ USD gấp gần 5 lần so với năm 2006, thì đến hết quý I/2008, số vốn FDI vào lĩnh vực này đã đạt gần bằng của cả năm 2007.

Theo Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, năm 2008, dự kiến sẽ có khoảng 20 tỉ USD đổ vào thị trường bất động sản; tính hết quý I/2008, riêng nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào thị trường này khoảng 4,6 tỉ USD, chiếm 89,9% trong tổng số 5,1 tỉ USD FDI.

Triệu USD



Biểu 2.13: Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào từ năm 2004 đến quý 1/2008

(Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

Ở lĩnh vực BĐS du lịch, mới đây nhất là dự án xây dựng khu du lịch tại Đà Nẵng có tổng vốn đầu tư gần 5 tỉ USD của Tập đoàn Oaktree (Hoa Kỳ). Oaktree dự kiến xây một quần thể du lịch bao gồm chuỗi khách sạn, khu vui chơi giải trí, du lịch sinh thái, sân golf... Bên cạnh đó, còn hàng loạt các dự án lớn khác như: Dự án của Công ty TNHH Good Choice USA – Việt Nam của Tập đoàn Good Choice (Hoa Kỳ) đầu tư 1,299 tỉ USD xây dựng khách sạn 5 sao, tại Bà Rịa - Vũng Tàu; Tập đoàn Magnum Investment Group sẽ đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn 5 sao tại Hải Phòng... Trước đó, Công ty Cattigara One Limited của Singapore đã được cấp phép đầu tư 102 triệu USD để xây dựng khu nghỉ dưỡng tại Lăng Cô, Thừa Thiên-Huế.

Ở các lĩnh vực khác, Tập đoàn Vinacapital cũng sẽ xây dựng khu phức hợp thương mại tại Đà Nẵng với tổng vốn đầu tư 200 triệu USD; dự án Công ty TNHH Trung tâm Tài chính VN của Tập đoàn Beriaya Leisure (Malaysia) với vốn đầu tư 930 triệu USD... Bên cạnh đó là những “dự án triệu đô” của các nhà đầu tư Hàn Quốc, Nhật Bản tại Hà Nội như: Hanoi Landmark Tower, Pride Tower, Crown Complex, The Landmark, Ciputra Mall, Gamuda Yen So, Hanoi Hotel Plaza, Hanoi Indochina Plaza... Không thua kém các nhà đầu tư nước ngoài, các “đại gia” trong nước như Hoàng Anh Gia Lai, Bitexco, Địa ốc Sài Gòn, Hòa Bình... cũng tiếp tục chạy đua đầu tư nhiều dự án trọng điểm mới, sau thành công của những dự án đã làm...

Một lực lượng các nhà đầu tư khác cũng có những tiềm lực mạnh không kém, mà theo đánh giá của các chuyên gia, sẽ là một đối trọng lớn trong việc đầu tư BĐS tại Việt Nam đó là các nhà đầu tư người Việt ở nước ngoài đầu tư về nước mà chủ yếu là những nhà đầu tư đã thành danh ở Nga và các nước thuộc SNG. Ngoài gương mặt đã quá quen thuộc với thị trường BĐS Việt Nam là Vincom với hậu thuẫn là những người lãnh đạo Tập đoàn Technocom (một tập đoàn của người Việt tại Ucraina). Công ty này, sau thành công của Tòa nhà Vincom City Towers, đầu năm 2008, họ đã tiếp tục cho khởi công tòa tháp HH1 (gồm TTTM và nhà ở cao cấp) ngay cạnh Vincom City Towers với tổng diện tích sàn xây dựng 34.823m², cao 25 tầng... Cùng với Vincom là T&M Trans nổi danh với thương hiệu Mê Linh Plaza và Eurowindow cũng đang xúc tiến đầu tư mạnh mẽ vào BĐS, đặc biệt là BĐS du lịch; Mới đây họ đã công bố một dự án khu du lịch quốc tế lớn tại Vân Phong – Khánh Hòa với tổng vốn lên đến hơn 200 triệu USD...

Gương mặt mới nhất của những nhà đầu tư người Việt từ nước ngoài về là Sun Group (một tập đoàn cũng tại Ucraina). Hiện chỉ với một dự án cao ốc văn phòng – TTTM hạng B tại trung tâm Hà Nội (phố Hai Bà Trưng) là Sun City, cao 12 tầng, với khoảng hơn 7.000 m² sàn và có tổng vốn đầu tư khoảng 400.000 USD sẽ được khai trương vào cuối tháng 5/2008... Sun Group là một tập đoàn khá mạnh tại Ucraina, có nhiều thành công trong việc đầu tư kinh doanh địa ốc, đặc biệt là các TTTM. Lê Viết Lam, Trần Minh Sơn... những ông chủ của Tập đoàn này trước đây

cũng là thành viên lãnh đạo của Technocom nhưng hiện đã tách ra để “lập nghiệp” riêng. Trước những thành công của Technocom trong việc đầu tư vào lĩnh vực BĐS về Việt Nam; dường như Sun Group cũng không muốn chậm chân để tuột mất cơ hội tham gia vào thị trường đầy tiềm năng này tại quê nhà. Chắc chắn, trong thời gian tới, giới BĐS tại Việt Nam sẽ được đón nhận nhiều thông tin dự án “đình đám” từ gương mặt mới này...

Nói về làn sóng đầu tư vào BĐS vẫn tập nập ngay cả khi nền kinh tế Việt Nam gặp khó khăn vì lạm phát và một số nguyên nhân khác, ông Richard Leech, Giám đốc CBRE Vietnam, cho rằng: Những khó khăn chỉ là nhất thời, còn nhà đầu tư BĐS cần có tầm nhìn xa hơn. Nền kinh tế hội nhập của Việt Nam chắc chắn vẫn phát triển lạc quan trong thời gian tới và thực tế nguồn cung BĐS hiện tại thực sự mới chỉ ở giai đoạn đầu, vì thế đầu tư vào BĐS tại Việt Nam vẫn là một cơ hội tốt. Những nguy cơ với thị trường BĐS nói chung và mảng đầu tư cao ốc, khách sạn cao cấp tại Việt Nam sẽ khó xảy ra... Xu hướng đầu tư đa cực, từ nhiều nguồn sẽ khiến thị trường BĐS Việt Nam có tính cạnh tranh cao hơn, đưa đến một tương lai chuyên nghiệp và minh bạch hơn.⁽²⁰⁾

2.3.1.4. Thành lập Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam

Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam được cấp phép thiết lập trang tin điện tử theo Giấy phép số 289/GP - BC ngày 9/7/2007 của Bộ Văn hoá - Thông tin. Quy chế hoạt động của Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam được Cục trưởng Cục Quản lý nhà - Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 19/QĐ - QLNN ngày 21/7/2007.

Đây là nơi quy tụ các sàn giao dịch bất động sản, Trung tâm giao dịch bất động sản và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhà đất có uy tín, có năng lực đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam dưới sự bảo trợ của Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản nhà đất Việt Nam với mục đích:

²⁰ <http://www.baoxaydung.com.vn/main.aspx?MNU=1129&Chitiet=7195&Style=1>

✓ Tạo lập một kênh thông tin điện tử hiện đại, dễ truy cập với nhiều thông tin đa dạng, trung thực và kịp thời về những hàng hoá nhà đất và bất động sản trên thị trường Việt Nam.

✓ Giúp các tổ chức, cá nhân, các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu mua bán bất động sản nhà đất, tìm kiếm thông tin về lĩnh vực bất động sản có thể dễ dàng tìm mua, đăng bán và tra cứu thông tin tại tất cả các sàn thành viên để lựa chọn và đưa ra quyết định đúng đắn cho mình.

✓ Trợ giúp các sàn giao dịch, Trung tâm giao dịch và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhà đất là thành viên của Mạng có thêm công cụ bán hàng hiện đại; nhanh chóng đưa sản phẩm tiếp cận với lượng khách hàng lớn, giảm chi phí bán hàng; tạo mối liên kết, chia sẻ thông tin, trao đổi kinh nghiệm giữa các thành viên của Mạng; thúc đẩy tính chuyên nghiệp và nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

✓ Giúp các cơ quan quản lý nhà nước nắm bắt các thông tin về thị trường bất động sản một cách kịp thời để ban hành những cơ chế chính sách phù hợp, hoàn thiện hệ thống pháp luật, tạo hành lang pháp lý để tăng cường tính minh bạch, hiệu quả của các giao dịch bất động sản, từng bước hoàn thiện cơ cấu của thị trường bất động sản, đảm bảo cho thị trường bất động sản Việt Nam phát triển bền vững.

2.3.2. Những vấn đề còn tồn tại và nguyên nhân của những tồn tại

2.3.2.1. Những vấn đề còn tồn tại

a. Cơ sở pháp lý để quản lý thị trường bất động sản vẫn còn nhiều bất cập

Thứ nhất, mặc dù Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất đã quy định người bán phải chịu thuế quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế khoản thuế này người mua thường phải nộp khi tiến hành làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, cộng thêm vào giá đất vốn đã rất cao, người mua phải chịu mọi rủi ro và chi phí khi đăng ký chuyển quyền tài sản. Điều này cũng làm cho thủ tục chuyển quyền tài sản và làm sổ đỏ kém hấp dẫn đối với người mua.

Thứ hai, hệ thống văn bản pháp luật về đất đai và nhà ở còn quá chồng chéo và phức tạp, hiện có hơn 600 văn bản có liên quan làm cho những người tham gia như lạc vào mê cung những văn bản, giấy tờ. Điều này khiến cho người dân khi quyết định mua nhà rất khó nắm bắt những thông tin cần thiết để tiến hành những thủ tục pháp lý theo đúng quy định, gây nên hạn chế trong giao dịch mua bán nhà đất.

b. Vấn đề giá đất của Nhà nước

Xét trong mối liên hệ giữa giá đất Nhà nước ban hành với giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường thì rõ ràng với quy định hiện nay, chúng ta vừa thiếu những quy phạm, trình tự cụ thể trong việc tổ chức định giá đất và quản lý giá đất, đồng thời thiếu cán bộ chuyên trách chịu trách nhiệm chính thực hiện nhiệm vụ này, vẫn còn để cho nhiều cơ quan tham dự nhưng sự phân công, phân cấp chưa rõ ràng, cụ thể. Lượng cán bộ chuyên môn có kinh nghiệm định giá, quản lý giá đất rất hiếm hoi, chưa có cơ sở đào tạo chuyên viên phục vụ cho công tác định giá đất. Vì vậy, việc giá đất Nhà nước ban hành chưa phù hợp thực tế là điều không thể tránh khỏi, khó mà khắc phục.

Tuy nhiên, vẫn còn một điều cần phải lưu tâm. Luật Đất đai 2003 đã quy định giá đất Nhà nước ban hành phải sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Theo đó, như thế nào là *giá đất thị trường trong điều kiện bình thường*? Và giá cả bất động sản hiện nay ở nước ta liệu có thể được xem là bình thường không, khi sau mỗi một cơn sốt đất, một mặt bằng giá mới lại được tạo ra, chẳng giảm mà còn cao hơn trước dù sau đó thị trường có hiện tượng đóng băng, giao dịch ít ỏi? Giá cả đất đai, bất động sản chênh lệch theo cấp số nhân so với thu nhập bình quân của người dân. Ước mơ có được một căn nhà ngày càng vượt khỏi tầm tay của những người có thu nhập trung bình và thấp.

Do đó, trước khi đánh giá về giá đất Nhà nước ban hành có phù hợp với giá thị trường hay không cần phải xác định được giá thị trường làm tương quan so sánh ở đây là mức giá nào. Lẽ dĩ nhiên không phải là giá do các yếu tố đầu cơ tạo thành,

hay là giá do sự biến động thay đổi về quy hoạch, hay do một sức ép tâm lý nào đó. Có thể cân nhắc thông qua giá cả mua bán thành công từ những giao dịch của những người thực sự có nhu cầu cần mua và cần bán hoặc thông qua kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; còn giá chào bán hàng ngày chưa chắc đã là giá thực bởi nó còn tính cả yếu tố đầu cơ, hoa hồng của người môi giới... Vấn đề là làm sao theo dõi, nắm bắt được những thông tin thị trường này? Bản thân mỗi một người dân tham gia giao dịch không thể tự đánh giá, kiểm soát được, nếu có cũng là mỗi người mỗi ý, mỗi cách khác nhau, cần phải có một tổ chức đủ khả năng, thẩm quyền đảm trách, sau đó cung cấp, phổ biến công khai.

c. Hiện tượng đầu cơ chưa được kiểm soát

Nguyên nhân chính của hiện tượng bất ổn của thị trường bất động sản được xác nhận là do nạn đầu cơ đất đai gây nên. Năm 2006, thị trường bất động sản Việt Nam có điểm số minh bạch thấp nhất thế giới. Năm 2007, Luật Kinh doanh Bất động sản đã đi vào thực tế, nhưng tính minh bạch chưa được cải thiện bởi nguyên nhân gây sốt giá căn hộ là do thiếu thông tin, tạo điều kiện cho các nhà đầu cơ trục lợi, thao túng thị trường. Một số doanh nghiệp thấy giá lên cao thì “găm hàng” bằng việc đẩy lùi tiến độ dự án. Những nhà đầu tư có tiền thì mua vào để chờ giá lên.

Thực tế cho thấy, hiện nay đối với một số khu vực đất đẹp của thủ đô nhiều đơn vị có quyền sử dụng đất lại không có đủ năng lực để triển khai dự án, hoặc có tình chưa triển khai trong khi đó những nhà đầu tư có nhu cầu thực sự thì lại không có đất. Quỹ đất đẹp ít nhưng lại không sử dụng hiệu quả, quỹ đất mới chưa được quy hoạch, cùng những lỗ hổng trong quản lý đã gây ra tình trạng lãng phí và là một trong những nguyên nhân quan trọng đẩy giá đất lên cao đồng thời tạo cơ hội cho vụ lợi. Một trong những phương thức mua bán hiện nay mà các doanh nghiệp bất động sản hay sử dụng khi tiến hành các giao dịch không có hóa đơn chứng từ đó là hai bên sẽ thành lập một liên doanh, sau đó, theo thời gian thỏa thuận trước, bên bán sẽ nhận tiền bằng cách rút hết vốn. Như vậy nếu hai đối tác có thể bắt tay với nhau thì chi phí vô hình cũng đã được đẩy lên rất cao và người được lợi nhất vẫn là đơn vị đang có quyền sử dụng mảnh đất.

d. Mất cân đối trong cơ cấu đầu tư

Có thể dễ dàng nhận thấy sự thiên lệch trong lĩnh vực BĐS, hình thức xây dựng, kinh doanh đối với nhà ở, dịch vụ phát triển rất mạnh, đa dạng nhưng đối với các thể loại khác như công nghiệp, nông nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội lại rất yếu trong khi đó nhu cầu thực sự của những người có thu nhập thấp mới chiếm tỷ trọng cao. Sở dĩ có tình trạng như vậy là do đầu tư vẫn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp thấp hơn và tỷ suất lợi nhuận cũng cao hơn khu dân cư do không phải đầu tư hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện, hạ tầng giao thông. BĐS cũng chủ yếu tập trung ở các thành phố lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.

Lượng vốn đầu tư đổ vào thị trường bất động sản hiện nay rất cao, gồm cả vốn của chủ đầu tư dự án, vốn vay ngân hàng, vốn huy động trước của người mua, vốn đầu cơ và tích trữ trong nhà đất. Sự thu hút vốn đầu tư vào thị trường bất động sản đang dẫn tới những biểu hiện mất cân đối trong định hướng luồng vốn đầu tư vào các khu vực kinh tế, phá vỡ quy hoạch và định hướng phát triển vùng miền. Tạo khoảng cách phát triển giữa các vùng miền ngày càng xa. Điều nguy hiểm là nguồn vốn đã chôn quá nhiều vào bất động sản không chỉ làm thị trường này thiếu lành mạnh mà còn gây bất lợi cho nền kinh tế. Nguồn vốn đáng lý ra phải được đầu tư vào sản xuất, kinh doanh nghiên cứu, phát triển công nghệ tạo ra của cải vật chất.

2.3.2.2. Nguyên nhân của những tồn tại

a. Hệ thống chính sách liên quan đến thị trường bất động sản đã được ban hành nhưng chưa toàn diện và thiếu đồng bộ.

Nhiều chính sách được ban hành mang tính tình thế, thụ động đối phó với các biểu hiện phát sinh trên thị trường cho nên nhiều khi còn chông chéo khó thực hiện. Nội dung các chính sách liên quan đến thị trường BĐS như đất đai, quy hoạch, tài chính, đầu tư... còn dàn trải, nhiều khi còn mâu thuẫn với nhau, gây ra nhiều vướng mắc.

Chẳng hạn như, điều 48 Luật Đất đai 2003 quy định rõ: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất”. Song khoản 1, Điều 48 cũng lại quy định:

“Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên GCNQSDĐ, chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản”, như vậy là chỉ “ghi nhận” chứ không “công nhận”.

Đến năm 2005, Quốc Hội ban hành Luật Nhà ở, khoản a, Điều 11 có ghi: “Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sở hữu đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một giấy chứng nhận là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (GCNQSHNỞ) và GCNQSDĐ”. Như vậy Luật Đất đai năm 2003 không công nhận quyền sở hữu nhà, còn đến Luật Nhà ở năm 2005 thì được công nhận.

b. Thông tin trên thị trường bất động sản còn chưa minh bạch

Chỉ số minh bạch của thị trường bất động sản toàn cầu (The Real Estate Transparency Index 2006), do tập đoàn Jones Lang LaSalle thực hiện, xếp Việt Nam là 1 trong 3 nước (Việt Nam, Venezuela và Ai Cập) đứng cuối danh sách do thiếu minh bạch về thông tin thị trường cũng như bảo hộ các quyền liên quan đến bất động sản. Hơn một nửa số doanh nghiệp trong khảo sát PCI 2006 (Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh do Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam VCCI và Dự án Nâng cao Năng lực cạnh tranh Việt Nam VNCI tiến hành)⁽²¹⁾ cũng khẳng định họ chủ yếu dựa vào nguồn thông tin của nhân viên trong công ty và quan hệ cá nhân để tìm đất xây dựng nhà xưởng - chưa có cơ chế hỗ trợ (dịch vụ) giúp doanh nghiệp tìm đất sản xuất. Hơn 50% doanh nghiệp vừa và nhỏ được khảo sát cho rằng tìm được một mảnh đất thích hợp trên thị trường thứ cấp là rất khó, 66% doanh nghiệp thành công trong việc tìm đất đều phải thông qua kênh quan hệ cá nhân. Đây chính là cơ hội để những người có khả năng tiếp cận thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đầu cơ vào các “điểm nóng” để trục lợi. Ngoài ra, không chỉ thông tin về quy hoạch, kế hoạch SDD mà các thông tin khác về tình trạng pháp lý của đất đai nói chung, cũng như BĐS nói riêng cũng rất khó để biết được, bởi các thủ tục cần thiết cho việc tiếp cận những thông tin này vẫn chưa được quy định rõ.

²¹ <http://vietnamese.vietnam.usembassy.gov/pr010606.html>

Hạn chế này làm cho môi trường đầu tư không thông suốt, tạo tâm lý e ngại, thiếu hấp dẫn những nhà đầu tư lớn, đặc biệt là đầu tư nước ngoài.

c. Các hoạt động xúc tiến thu hút FDI vào lĩnh vực bất động sản còn kém

Dù có lợi thế về mặt lực lượng lao động, nhu cầu thị trường lớn mà chưa được đáp ứng cũng như nguồn lực thiên nhiên còn dồi dào, nhưng giới đầu tư còn chưa được biết đến thông tin về BĐS Việt Nam một cách đầy đủ và chính xác nhất. Chúng ta mới chỉ đóng vai trò bị động trong việc nhận vốn FDI vào lĩnh vực này, chứ chưa thực sự chủ động giới thiệu, kêu gọi đầu tư một cách cụ thể, chuyên nghiệp và bài bản. Đây cũng chính là một trong những nguyên nhân gây ra sự mất cân đối trong hoạt động đầu tư vào thị trường bất động sản ở Việt Nam, đồng thời cũng làm hạn chế lượng đối tác đầu tư của Việt Nam bởi chỉ có các nước lân cận mới có cơ hội nắm rõ hơn tình hình biến động của thị trường BĐS Việt Nam. Do vậy, cần phải nâng cao hơn nữa việc quảng bá, kêu gọi đầu tư từ nước phát triển, đồng thời đưa ra chính sách, ưu đãi tốt cho các nhà đầu tư nước ngoài. Có vậy, chúng ta mới có thể chào đón được những nhà đầu tư tiềm lực lớn nhất nhì thế giới từ các nước phát triển.

d. Năng lực tổ chức, quản lý thị trường còn nhiều bất cập

* Thứ nhất là tính cục bộ trong quản lý đất đai còn quá lớn. Tính cục bộ này không chỉ thể hiện trong mối quan hệ giữa cơ quan Nhà nước với nhau mà còn cả trong tầm nhìn và phương pháp quản lý. Việc không có sự thống nhất trong vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và quyền sở hữu (QSH) tài sản gắn liền với đất giữa Bộ Tài nguyên & Môi trường, Bộ Xây dựng và Bộ Tư pháp trong thời gian qua đã thể hiện tính cục bộ trong quan hệ nói trên. Ngoài ra, việc lưu trữ thông tin về đất đai trong hồ sơ địa chính cho đến thời điểm này vẫn còn được thực hiện thủ công trên giấy và theo từng địa phương (đơn vị hành chính cấp tỉnh). Việc sử dụng công nghệ thông tin cho hoạt động này vẫn còn manh mún, thiếu tính hệ thống. Từ đây, sự kết nối giữa các nguồn thông tin về đất đai để đảm bảo tính chính xác, cũng như để kiểm soát việc sử dụng đất của một người ở nhiều

địa phương khác nhau không thể thực hiện được. Vì vậy, việc kiểm soát hành vi đầu cơ đất đai là điều không thể.

- Thứ hai là sự trì trệ và thiếu thông thoáng trong quản lý đất đai. Pháp luật buộc người SDD phải có GCNQSDĐ (hoặc GCNQSDĐ và QSH tài sản trên đất – gọi chung là GCNQSDĐ) mới được thực hiện giao dịch, nhưng hoạt động cấp GCNQSDĐ lại diễn ra quá chậm. Hạn chế này không chỉ xuất phát từ cơ quan hành chính cấp GCNQSDĐ mà còn có sự góp phần của các cơ quan nhà nước có liên quan, đặc biệt là cơ quan thuế khi thực hiện các khoản thu từ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDD. Những trở ngại này cùng với thực tế thủ tục hành chính quá phiền hà khi thực hiện quyền của người SDD đã làm làm cho các giao dịch ngầm về đất đai chiếm phần lớn trong các giao dịch về nhà đất. Đây chính là nguyên nhân làm cho tình trạng đầu cơ đất đai bùng phát, vượt quá tầm kiểm soát của Nhà nước.

* Thứ ba là sự thiếu cương quyết trong xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Đây là nhân tố “khuyến khích” việc đầu cơ đất đai bằng mọi thủ đoạn, bao gồm cả hành vi phạm pháp, kể cả của cán bộ, công chức nhà nước và các tổ chức, cá nhân SDD. Biểu hiện của hạn chế này là việc xử lý vi phạm thường được làm qua loa, chiếu lệ về hình thức. Đối với người SDD vi phạm pháp luật thì việc bị xử lý dưới hình thức xử phạt hành chính thường đồng nghĩa với khả năng được hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Đối với cán bộ, công chức có trách nhiệm, việc xử lý hành vi vi phạm thường chỉ dừng lại ở mức độ “kiểm điểm, rút kinh nghiệm sâu sắc”, thậm chí có trường hợp được đề bạt vào những chức vụ cao hơn, những vị trí có khả năng thuận lợi hơn để thực hiện những hành vi vi phạm pháp luật đất đai tương tự.

CHƯƠNG III

MỘT SỐ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Những cơ hội và thách thức trong thời gian tới

3.1.1. Những cơ hội

Tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế và đặc biệt với việc gia nhập WTO đã tạo bước ngoặt quan trọng cho nền kinh tế Việt Nam, mang nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản phát triển.

Thứ nhất, do hội nhập quốc tế, mở cửa các lĩnh vực thương mại dịch vụ, nhiều công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư vào Việt Nam đã làm tăng nhu cầu về bất động sản. Mặc dù đã thu hút được các nguồn đầu tư lớn vào lĩnh vực khách sạn, văn phòng, căn hộ cho thuê, trong những năm trước nhưng cùng với làn sóng đầu tư mới, nhu cầu về văn phòng loại A, B căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 3 - 5 sao tại các đô thị lớn tiếp tục tăng cao. Nhu cầu về các công trình dịch vụ thương mại, siêu thị, nhà ở cao cấp cũng đang thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài, tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển.

Khi đô thị phát triển thì lượng hàng hóa cung cấp vào thị trường sẽ dồi dào hơn. Trong khi ấy, nhu cầu về hàng hóa của thị trường bất động sản còn rất lớn. Với dự đoán tỉ lệ tăng dân số ở khu vực thành thị trong tương lai sẽ gấp đôi so với hiện nay, sẽ đạt ở mức 46 triệu người vào năm 2025. Do đó cần thêm về nhà ở, văn phòng làm việc, khách sạn và các công trình thương mại là điều đương nhiên.

Khi kinh tế phát triển thì cuộc sống người dân cũng được nâng cao, nhu cầu cuộc sống sẽ cao hơn, từ đó cơ hội đầu tư xây dựng hệ thống bán lẻ cũng không nhỏ. Mặc dù những năm qua, mạng lưới siêu thị, trung tâm thương mại phát triển khá nhanh tại khắp các khu vực trung tâm kinh tế lớn của cả nước, song tình hình thực tế, địa điểm kinh doanh vẫn không đáp ứng được so với nhu cầu. Với việc đầu tư ồ ạt vào thị trường bán lẻ ở đã làm tăng thêm sức nóng của thị trường mặt bằng bán lẻ.

Bên cạnh đó, từ nay đến năm 2015, dự kiến cả nước sẽ thành lập mới thêm 110 khu công nghiệp với tổng diện tích là 26.000 ha. Vì vậy, không chỉ các lĩnh vực

xây dựng nhà ở, điểm bán lẻ, công trình thương mại... mà người đầu tư bất động sản ở Việt Nam còn có thêm một cơ hội đó là đầu tư vào các khu kinh tế, khu công nghiệp

Thứ hai, cùng với tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, thị trường bất động sản Việt Nam có cơ hội để thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư nước ngoài. Các nhà đầu tư hiện nay đang rất nhiệt tình với thị trường bất động sản. Rất nhiều nhà đầu tư đã đến Việt Nam để tìm kiếm cơ hội đầu tư. Nhiều dự án đã được quyết định nhanh chóng và có số vốn đầu tư khổng lồ. Dự kiến trong vòng 5 năm 2006 - 2010, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ thu hút được 8 - 10 tỷ USD vốn cam kết từ các nhà đầu tư nước ngoài.

Thứ ba, với sự gia tăng của các nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản thuộc nhiều cường quốc trên thế giới như Hoa Kỳ, Anh, Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan,... cùng với việc thành lập các liên doanh giữa các tập đoàn nước ngoài với các công ty Việt Nam, chẳng hạn như liên doanh giữa Harrisonburg (Keppel Land) và An Phú Coporation đầu tư dự án khu căn hộ cao cấp tại TP.HCM để xây 500 căn hộ cao cấp, liên doanh giữa tập đoàn Indochina Land Holding với Hải An Corporation để thực hiện dự án River Garden xây 206 căn hộ cao cấp... những điều này sẽ tạo cơ hội cho ngành xây dựng có điều kiện tiếp cận với các tiến bộ khoa học kỹ thuật tiên tiến của thế giới về công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng mới cũng như kinh nghiệm quản lý, giảm giá thành xây dựng do tiến trình giảm thuế, nhất là các loại vật liệu xây dựng phải nhập ngoại...

Thứ tư, do phải thường xuyên cạnh tranh với các doanh nghiệp mạnh của nước ngoài, các doanh nghiệp trong nước có cơ hội để đổi mới, sắp xếp lại, nâng cao hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp theo hướng sáp nhập, giải thể các doanh nghiệp yếu kém, hình thành các tập đoàn kinh tế mạnh để nâng cao khả năng cạnh tranh của các doanh nghiệp trong nước.

3.1.2. Những thách thức

Cơ hội không ít nhưng rủi ro cho nhà đầu tư và thách thức để thị trường bất động sản phát triển ổn định cũng rất nhiều. Dù rằng hiện nay, thị trường bất động

sản Việt Nam đang phát triển mạnh mẽ, song xét về góc độ hình thành thì bất động sản vẫn là thị trường còn rất non trẻ ở Việt Nam.

Chính vì mới hình thành nên các hoạt động của thị trường còn thiếu tính chuyên nghiệp vì vậy mới xảy ra những vấn đề như giá cả tăng nhanh chóng nhưng chỉ ở từng khu vực, thị trường nóng lạnh thất thường. Nguyên nhân chủ yếu của vấn đề này là vì hệ thống chính sách, người tham gia thị trường còn thiếu hẳn sự chuyên nghiệp.

Trong khi đó, các doanh nghiệp bất động sản trong nước phần lớn lại là những nhà đầu tư nhỏ lẻ, thiếu vốn, yếu kém về kinh nghiệm, chuyên môn trong lĩnh vực bất động sản. Hệ thống chính sách, thủ tục đầu tư vẫn chưa hoàn thiện, còn nhiều chỗ chưa phù hợp với thông lệ quốc tế, không sát với tình hình thực tế. Do đó, các nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào thị trường Việt Nam gặp nhiều lúng túng, mất nhiều thời gian để thích nghi với môi trường đầu tư. Vì vậy, thời gian qua, tiến độ đầu tư các dự án trên thị trường chậm chạp. Thị trường phát triển nhanh nhưng nguồn lực phục vụ cho thị trường bất động sản lại thiếu trầm trọng cả về người có kinh nghiệm chuyên môn lẫn nguồn lực tư vấn, môi giới.

Yếu kém nhiều mặt, vì thế, khi đi vào hoạt động theo cơ chế thị trường, thị trường bất động sản dễ bị ảnh hưởng và chịu sự tác động của các nguyên nhân bên ngoài thị trường dẫn đến thị trường thiếu sự ổn định luôn biến động.

Một nguyên nhân và cũng xem là sự thách thức đối với thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay là thị trường thiếu tính minh bạch, thiếu thông tin chính xác. Đây là nguyên nhân sâu xa ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư kinh doanh trong thị trường bất động sản dễ gặp các rủi ro do mọi người không tiếp cận được với những luồng thông tin xác thực của thị trường. Vấn đề công khai thông tin quy hoạch chưa được thực hiện thường xuyên, đầy đủ. Không chỉ vậy, mặc dù thị trường bất động sản đang dần đi vào nguồn cơ chế thị trường tuy nhiên những người tham gia giao dịch trên thị trường vẫn chậm thay đổi thói quen kinh doanh. Các hoạt động giao dịch ngầm vẫn diễn ra hàng ngày trên thị trường. Do công tác quản lý còn lỏng lẻo nên giá bất động sản dễ dàng bị thao túng, tình trạng nâng giá ảo luôn diễn ra, thông tin thị trường bị nhiễu, không đúng giá trị thực tế của bất động sản.

Tiếp đó, công tác qui hoạch xây dựng đô thị, cơ sở hạ tầng của Việt Nam vẫn chưa theo kịp với nhu cầu thực tiễn và luôn đi sau sự phát triển của nền kinh tế xã hội. Hạn chế về mặt quy hoạch cơ sở hạ tầng đã làm giảm sức hút đầu tư vào bất động sản của Việt Nam. Phần lớn thị trường bất động sản mới phát triển cục bộ, tập trung ở những khu vực lân cận trung tâm kinh tế, thành phố lớn của các địa phương còn ở các vùng xa hơn vẫn chưa được các nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản chú ý đến.

Hiện nay, thị trường giao dịch bất động sản vẫn chưa có đường lối phát triển theo hệ thống. Giữa các thị trường vốn - bất động sản chưa có sự liên thông hỗ trợ nhau cùng phát triển. Tình trạng thiếu vốn đầu tư của các doanh nghiệp bất động sản nhất là ở các doanh nghiệp Việt Nam vẫn là tình trạng chung. Vì vậy, sự tham gia của các tổ chức tín dụng, ngân hàng vào thị trường bất động sản lại sẽ góp thêm lực để thị trường bất động sản phát triển ổn định, nâng cao tính cạnh tranh cho các doanh nghiệp bất động sản trong nước.

Đến thời điểm này, xét về thị trường bất động sản, hệ thống luật Việt Nam đã có Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, trong đó có một số điều khoản gợi mở, thông thoáng để thị trường bất động sản phát triển. Tuy nhiên để thị trường phát triển ổn định, thời gian tới hệ thống chính sách bất động sản cần đổi mới nhiều hơn nữa để hoàn thiện hơn, thông thoáng hơn nhằm nâng cao năng lực thu hút đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài và phù hợp với tình hình thực tế.

3.2. Một số bài học kinh nghiệm về quản lý và phát triển thị trường bất động sản của một số nước trên thế giới

3.2.1. Chăm lo nhà ở cho toàn dân – Bài học kinh nghiệm từ Singapore

Singapore có 633km², dân số hơn 4 triệu người. Mật độ dân số 4.800 người/km², trong nội thành lên tới 8.800 người/km². Singapore là một trong những nước có mật độ dân số đông nhất thế giới, vì vậy vấn đề nhà ở cho nhân dân rất nan giải, nhưng chưa đầy 30 năm sau ngày độc lập, Singapore đã giải quyết thành công vấn đề nhà ở cho dân - trên 90% dân số đã được làm chủ sở hữu ngôi nhà của mình. Đó là một kỳ tích.

Đầu những năm 1960, Singapore thành lập Cục Phát triển nhà ở với nhiệm vụ quy hoạch và phát triển những thị trấn mới, làm mới và cải tạo các khu ở để đáp ứng yêu cầu của dân, phân phối và quản lý công bằng và có hiệu quả, đặt ra hoặc bổ sung những chính sách về nhà ở của địa phương, đẩy nhanh kỹ thuật xây dựng và tri thức chuyên môn về nhà ở, xây dựng thành một tổ chức vừa có hiệu suất cao, vừa có khả năng động viên công chức làm việc ngày càng tốt hơn.

Việc thành lập Cục Phát triển nhà ở đã từng bước thoả mãn yêu cầu về nhà ở của nhân dân, từ đó khiến cho sự phát triển nhà ở công cộng của Singapore có bước phát triển nhảy vọt. Qua cố gắng hơn 30 năm, có 87% dân số Singapore được ở trong hơn 60 vạn căn hộ khép kín do Cục Phát triển nhà ở xây dựng, trong đó có hơn 3/4 được ở căn hộ khép kín.

Trong một thời gian ngắn Singapore đã thu được nhiều thành tựu như vậy, theo đánh giá, có thể là nhờ một số kinh nghiệm dưới đây:

✓ Chính phủ ủng hộ và giúp nhiều về tài chính

Sự giúp đỡ và ủng hộ về tài chính của Chính phủ chủ yếu thể hiện trên hai mặt: Một là, xác định phương châm và đề ra những pháp quy liên quan; hai là, giúp đỡ về tài chính đối với việc xây cất các khu nhà ở công cộng. Nhà nước ban bố "Pháp lệnh về trưng dụng đất đai", bảo đảm có đủ đất dùng. Chính phủ chịu trách nhiệm di chuyển và thu xếp cho các doanh nghiệp và cá nhân có đất bị trưng dụng. Nhà nước cho phép Cục Phát triển nhà ở vay tiền với lãi suất thấp với hai loại: Một loại dành cho các hoạt động nghiệp vụ của Cục để xây cất nhà ở, một loại cho các hộ mua nhà vay tiền để mua.

✓ Đẩy mạnh chính sách hợp lý về nhà ở

Từ năm 1964, Singapore bắt đầu thực hiện chính sách người người có nhà ở. Từ năm 1968 trở đi thực hiện chế độ "để dành tiền mua nhà". Phần lớn những gia đình ở tại các căn hộ khép kín đều mua nhà theo hình thức để dành tiền do Nhà nước Trung ương đứng ra quản lý. Chính phủ cho các hộ mua nhà vay với lãi suất cao hơn 0,1% lãi suất tiền gửi của họ gửi vào tiết kiệm để dành mua nhà. Người mua có thể trả dần, lâu nhất là 25 năm.

Từ năm 1960 đến năm 1991, Cục Nhà ở đã bán 539.602 căn hộ khép kín và 5.258 căn hộ loại trung bình trả góp và phòng tập thể. Từ khi thực hiện chế độ "đề dành tiền mua nhà", số tiền phải gửi để dành không ngừng điều chỉnh, lúc cao nhất nộp 50%, từ 1/7/1992 nộp 40% (các ông chủ nộp 18%, người làm công nộp 22%). Tiền để dành chia làm ba loại theo tính chất và phạm vi sử dụng. Giá bán của căn hộ cũng phải phù hợp với sức mua của nhân dân. Từ khi thực hiện chế độ "đề dành tiền mua nhà", nhân dân chỉ cần rút ra 1/5 thu nhập của mình để đóng góp là có thể có phòng ở.

Singapore bắt tay giải quyết vấn đề nhà ở ngay từ buổi đầu khó khăn nhất, từng bước tuần tự, giải quyết dần dần. Lúc đầu cho người có nhà ở, như là "một miếng khi đói", rồi giãn dần các hộ đông, sau cải thiện điều kiện nhà ở theo phương châm "vẽ gấm thêm hoa". Những năm 60 xây nhiều nhà tập thể, những năm 70 xây khu Hồng Mậu Kiều, những năm 80 xây khu Bích Sơn, càng về sau càng nâng cao hơn. Thể hiện qua việc thiết kế diện tích các căn hộ; lúc đầu bức bách nên xây nhỏ, về sau xây rộng rãi hơn; căn hộ nhiều người thích ở nhất là loại 3 phòng (2 phòng 1 sảnh); năm 60 họ chỉ xây diện tích 50m²; năm 1967 xây thành 60m²; năm 1974 xây 69m²; năm 1979 xây 75m².

✓ Quản lý ngành nghề tốt

Cục Phát triển nhà ở là cơ quan quản lý nhà ở lớn nhất của Singapore. Nhà ở kiểu căn hộ khép kín do Cục Xây dựng và quản lý chia làm 7 loại. Các dịch vụ chuyên nghiệp về quy hoạch, thiết kế khu căn hộ đều do Cục làm. Việc thi công xây dựng thông qua đấu thầu công khai. Cục xây dựng xí nghiệp gạch, xí nghiệp cát và tự tạo đá hoa cương, hợp tác với ngành chế tạo để sản xuất cấu kiện bê tông cốt thép, gạch tiêu chuẩn và chuyên cung cấp vật liệu như tấm nhựa cho Cục sử dụng.

Kinh nghiệm xác định mục tiêu cho chương trình phát triển nhà ở cộng đồng của Singapore cũng rất đáng học tập. Ngay từ đầu, Cục Phát triển nhà ở đã đề ra hệ thống mục tiêu hợp lý, khoa học và thực tiễn là: Cung ứng đủ nhà cửa cho nhân dân; làm sao cho mọi người sở hữu ngôi nhà của mình; tạo mối quan hệ cộng đồng bền vững; không ngừng làm nơi ở cộng đồng đạt tiêu chuẩn cao của thế giới.

Bên cạnh mục tiêu hợp lý, Singapore đặc biệt quan tâm tới các giải pháp để thực hiện tốt mục tiêu đã đề ra. Vào năm 1964, Cục Phát triển nhà ở lập Quỹ tiết kiệm trung tâm (CPF) nhằm giúp người dân mua nhà dễ dàng. Phần tiền tiết kiệm bố buộc này dùng để trả trước 20% giá nhà cũng như tiền trả góp hàng tháng. Với quỹ này, người dân yên tâm mua được nhà mà không bị ảnh hưởng nhiều đến thu nhập.

Ngoài ra, người mua nhà lần đầu tiên còn được hưởng vốn vay ưu đãi, lãi suất thấp dù cho là mua nhà do Cục xây cất hoặc từ thị trường tự do bên ngoài. Nhờ chính sách này mà tình hình sở hữu nhà từ số 0 vào thập niên 60 nay đạt trên 90% (trong số 800.000 căn hộ ngày nay). Hiện nay chỉ còn 8,5% người đi thuê nhà để ở, so với con số 40% hồi 20 năm về trước.

3.2.2. Chương trình nhà ở xã hội – Bài học kinh nghiệm từ Hàn Quốc

Tại Hàn Quốc, giá nhà đất đã tăng cao vào những năm 1980 đe dọa đến những vấn đề xã hội và chính trị, tính nguyên vẹn của quốc gia. Theo ước tính, chỉ riêng lãi có được từ việc tăng giá nhà đất năm 1989 đã nhiều hơn 35% tổng thu nhập của tất cả người lao động đô thị kiếm được trong năm đó. Mặt khác, giá nhà đất tăng làm cho chi phí đền bù đất đai để xây dựng cơ sở hạ tầng tăng, đưa đến chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng tốn kém như 1970 - 1972 chi phí chỉ khoảng 90 - 100 triệu Won/km, thì năm 1993 chi phí đã lên tới 27.000 triệu Won/km, tạo nên sự bất ổn đe dọa các lợi ích và tính bền vững của tăng trưởng kinh tế.

Khủng hoảng bất động sản vào cuối những năm 1980 ở Hàn Quốc vô cùng nghiêm trọng, đặc biệt vì lạm phát giá nhà đất ở mức quá cao, nếu không kiểm soát được, thì tăng trưởng kinh tế bị giảm và phúc lợi công dân bị ảnh hưởng. Cuối những năm 80 thế kỷ trước, xung đột bạo động xảy ra liên tục. Mặc dù mức lương tăng nhanh, công nhân nhận thấy rằng thu nhập của họ không bắt kịp giá nhà và tiền thuê nhà gia tăng. Chính quyền nhận thấy, nếu không giải quyết đúng đắn vấn đề phân phối của cải xã hội công bằng thì không những chỉ làm xáo trộn nền chính trị xã hội mà còn cản trở phát triển kinh tế. Chính phủ đã đề ra các biện pháp nhằm giảm đáng kể những lợi nhuận tạo ra từ đầu cơ bất động sản.

Chính phủ đã vạch ra chính sách mới chủ yếu tập trung vào việc phạt những hộ giữ đất quá nhiều hay giữ đất mà không có nhu cầu sử dụng. Các biện pháp cầm đầu cơ và ổn định giá đất từ năm 1978 được thực hiện bằng cách tăng thuế đối với lãi vốn từ việc bán đất và sở hữu đất nhàn rỗi. Chính phủ đưa ra thuế sở hữu đất toàn diện, lũy tiến theo quy mô đất, gia tăng gánh nặng thuế lên vai người sở hữu đất quy mô lớn, sau đó ban hành thuế đánh vào đất nhàn rỗi với mục đích đầu cơ. Đó là công cụ quan trọng để giảm đầu cơ đất. Đồng thời, Chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/ hộ, buộc chủ đất sang nhượng đất dư thừa, thuế dư thừa ở mức đến 11% giá trị đất. Ngoài ra, đưa ra lệ phí đầu tư đánh vào đất phát sinh lợi nhuận nhờ có đầu tư của Nhà nước vào cơ sở hạ tầng và dịch vụ, đồng thời thành lập một doanh nghiệp đầu tư nhà xã hội để cho thuê: Tổng công ty Nhà ở xã hội Hàn Quốc là doanh nghiệp trực thuộc nhà nước được giao thực hiện xây dựng nhà ở xã hội. Nhà nước trợ vốn cho doanh nghiệp tới 60% (từ nguồn ngân sách 20%, từ quỹ nhà ở xã hội 40%), người thuê nhà nộp 30% và Tổng công ty góp 10%. Những người dân không có nhà, không tài sản được thuê dài hạn tới 30 năm. Những người có khả năng sắp mua được nhà hoặc thiếu nhà tạm thời được xét cho thuê 5 năm.

Hiện các căn hộ thuộc nhà ở xã hội chỉ cho thuê và không bán. Theo kế hoạch được giao từ năm 1998 đến nay, Tổng công ty đã xây dựng được 480.000 căn hộ. Trong thời gian từ năm 1998 - 2012, Tổng công ty phải hoàn thành kế hoạch xây 1 triệu căn hộ.

Ngoài Tổng công ty nhà ở xã hội Hàn Quốc, các doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội khác cũng được trợ giá, được ưu đãi vay vốn... Chính vì có chính sách phù hợp nên giá nhà của Hàn Quốc ổn định. Nguồn cung nhà ở xã hội với giá cả hợp lý đã kéo giá nhà không bị thổi lên một cách phi lý và giúp đại bộ phận người dân có chỗ ở ổn định. Chính phủ Hàn Quốc cũng đánh giá chính sách nhà ở là một trong những mắt xích quan trọng để phát triển kinh tế vì người dân có an cư mới lạc nghiệp.

3.2.3. Kinh nghiệm giải phóng mặt bằng và quản lý hiện tượng bong bóng về nhà đất ở Trung Quốc

Cũng giống như Việt Nam, tại Trung Quốc, đất công thuộc chế độ sở hữu công: 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 khu vực nông thôn và đất nông nghiệp thuộc sở hữu của 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 dùng vào mục đích công cộng, vì lợi ích quốc gia, Nhà nước sẽ có chính sách đền bù và tổ chức tái định cư cho người bị thu hồi đất. Do sự khác nhau về hình thức sở hữu đất đai 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 tại thành thị, chủ yếu Nhà nước bồi thường bằng tiền căn cứ vào giá thị trường BĐS tại thời điểm thu hồi do các tổ chức tư vấn về giá đất đưa ra. Còn đối với trường hợp bồi thường nhà ở tại khu vực nông thôn, khi thu hồi chính quyền có cách thức bồi thường linh hoạt hơn: Tiền bồi thường về sử dụng đất đai chỉ bồi thường cho tập thể, tiền bồi thường về hoa màu thì người nông dân hoặc người nhận khoán ruộng đất được hưởng... Để giải quyết các khó khăn về việc làm cho người nông dân khi bị thu hồi ruộng đất, Nhà nước thực hiện chính sách chi trả tiền dưỡng lão hàng năm cho những người cao tuổi, hỗ trợ tiền đi tìm việc làm mới cho những người đang ở độ tuổi lao động.

Quyết định của Chính phủ từng bước xoá bỏ việc sở hữu Nhà nước trong lĩnh vực nhà cửa vào đầu những năm 1990 đã mở đường cho sự phát triển của thị trường nhà ở Trung Quốc. Việc thiết lập thị trường nhà thứ cấp vào năm 1999 đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh BĐS cùng với việc cho phép các ngân hàng thương mại được thực hiện dịch vụ thế chấp đã làm tăng khả năng mua nhà của nhân dân, cả hai biện pháp này đã kích thích thị trường cầu về BĐS. Chính phủ, nhờ thu thêm được lợi ích từ các loại thuế BĐS và doanh thu bán đất đã có những khuyến khích về tài chính để kích thích việc phát triển của lĩnh vực BĐS, do đó đã

làm tăng hiện tượng “bong bóng” trong thị trường nhà đất. Từ năm 2001 đến 2003, ước tính thu được 910 tỷ NDT chỉ từ việc bán đất so với 6,7 tỷ NDT năm 1998. Hơn nữa, trong những năm gần đây, vốn nước ngoài được đổ vào thị trường nhà đất do dự đoán đồng NDT sẽ lên giá. Nhiều nhà đầu tư trong nước chuyển sang đầu cơ do giá cả bất động sản tăng cao và không có dấu hiệu giảm xuống, chỉ trong thời gian ngắn có thể thu lợi lớn từ các căn hộ. Theo dự đoán, khoảng 20% tổng số các bất động sản sẽ tại các thành phố lớn sẽ không có người ở. Thị trường BĐS tại Thượng Hải là một sự phản ánh độ nóng của ngành kinh doanh BĐS trong vài năm qua. Giá bán trung bình của các căn hộ chung cư đã tăng lên gấp đôi từ 6.000 NDT/m² cuối tháng 6/2004 lên 13.000 NDT/m² vào tháng 2/2005. Trong năm 2004, theo số liệu của Ngân hàng Nhân dân Trung hoa (People’s Bank of China), 76% khoản vay mới tại Thượng Hải là để phục vụ ngành BĐS tập trung vào việc quản lý chặt chẽ việc cho vay của ngân hàng và hạn chế kinh doanh BĐS như:

- ✓ Đánh thuế nhận vốn bằng 10% đối với các căn hộ không có người ở trong vòng hai năm kể từ khi mua.
- ✓ Tăng lãi suất vay thế chấp lên 20 điểm.
- ✓ Tăng số tiền yêu cầu thanh toán ban đầu của các khoản vay thế chấp từ 20% lên 30% tổng giá trị BĐS.
- ✓ Cấm người đi vay thế chấp hai lần
- ✓ Đánh thuế suất gấp đôi đối với doanh thu bán hàng và thuế bất động sản của những căn hộ cao cấp tại Thượng Hải.
- ✓ Công bố rộng rãi các kế hoạch cung cấp đất cho các dự án xây nhà ở.

Các biện pháp trên đã làm chậm việc tăng giá BĐS:

“Theo thống kê của eHomeday, một website chuyên về giao dịch BĐS của Thượng Hải, tỷ lệ tăng giá trung bình tại 35 thành phố lớn và vừa là 8% vào quý 2 năm 2005, so với 12,5% vào quý 1 năm 2005 và 14,4% vào năm 2004. Giá bán trung bình của các căn hộ đã giảm từ rất cao từ 13.000 NDT/ m² vào tháng 2/2005 xuống khoảng 7.200 NDT/ m² vào cuối tháng 7/2005. Theo điều tra của Ngân hàng nhân dân Trung Hoa về tiết kiệm gia đình tại khu vực thành thị vào cuối tháng 7/2005, tỷ lệ các hộ gia đình dự định mua nhà vào quý 3 năm 2005 đã sụt xuống

còn 290 điểm so với quý trước xuống chỉ còn 19,1%. Tuy nhiên bất chấp nguy cơ rủi ro về BĐS, những người mua vẫn điều chỉnh kế hoạch của ở tầm ngắn hạn để đối phó với các biện pháp chặt chẽ vì điều này không cho thấy quyền lợi của họ trong thị trường BĐS đã hết. Kết quả điều tra vào tháng 7/2005 cho thấy 70% những người được hỏi tin rằng giá nhà vẫn tiếp tục tăng trong tương lai so với chỉ 11% số người tin rằng giá nhà sẽ giảm xuống”.⁽²²⁾

3.3. Một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

3.3.1. Các giải pháp từ phía Nhà nước

a. Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện hệ thống chính sách liên quan đến thị trường bất động sản

Để phát triển thị trường bất động sản cần phải sửa đổi đồng bộ các đạo luật có liên quan, như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và kể cả Luật Các tổ chức tín dụng. Tác động đến thị trường bất động sản bao gồm hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, quy hoạch, xây dựng và pháp luật về tài chính, nên việc hoàn thiện thị trường bất động sản không thể chỉ dựa vào những đạo luật riêng rẽ. Do đó, để lành mạnh hóa thị trường bất động sản, ta nên sớm nghiên cứu để thành lập một tổ chức nghiên cứu tổng hợp có nhiệm vụ rà soát tất cả các pháp luật có liên quan, như đã nêu trên, để kiến nghị Quốc hội sửa đổi, bổ sung một cách đồng bộ Chính phủ cần sớm hoàn chỉnh hệ thống pháp luật về bất động sản bảo đảm đồng bộ, thống nhất, xây dựng hoàn chỉnh khung pháp lý để dễ dàng chuyển bất động sản thành vốn đầu tư.

Hoàn thành hệ thống đăng ký bất động sản, cấp Giấy chứng nhận về bất động sản thống nhất, minh bạch hoá việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất cũng như tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Luật Đất đai 2003 quy định không phân biệt trình tự thủ tục giữa tổ chức nước ngoài với tổ chức trong nước, thực hiện một trình tự thủ tục như nhau. Tuy nhiên, cần sớm nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật Đất đai 2003. Đẩy nhanh tiến độ xây dựng lại hệ thống thuế có liên quan đến đất đai, bảo đảm đồng bộ với quá trình đổi mới chính

²² <http://irv.moi.gov.vn/socuoithang/vandehomnay/2006/4/15747.ttvn>

sách đất đai, tạo cơ chế thu hút mạnh vốn đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản. Hỗ trợ cho các nhà đầu tư để đưa nhanh bất động sản còn đang đóng băng vào thị trường để tăng cung, đặc biệt là các nhà đầu tư có năng lực thực sự

Cải tiến trình tự, thủ tục chuẩn bị đầu tư, phê duyệt dự án để rút ngắn thời gian đầu tư. Điều chỉnh, bổ sung chính sách giải phóng mặt bằng để tháo gỡ khó khăn đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án nhằm tăng cung hàng hoá cho thị trường bất động sản theo hướng: chính quyền địa phương tổ chức giải phóng mặt bằng. Bỏ cơ chế chủ đầu tư thoả thuận với dân gây mất bình đẳng, khiếu kiện và thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án. Tiếp tục cải cách hơn nữa các thủ tục hành chính liên quan đến giao đất, cho thuê đất đối với các nhà đầu tư. Tiếp tục hoàn thiện các cơ chế tài chính, tìm các nguồn vốn hỗ trợ cho các nhà đầu tư được vay với lãi suất ưu đãi và dài hạn, hoàn thiện các quỹ hỗ trợ đầu tư, cải cách các thủ tục cho vay, hỗ trợ các dự án đầu tư trong lĩnh vực phát triển thị trường bất động sản.

b. Tăng cung và điều tiết khối cầu

* Tăng cung cho thị trường bất động sản:

Để tăng cung cho thị trường bất động sản, giải pháp trước mắt là Chính phủ cần tăng quỹ đất cho phát triển khu đô thị, khu công nghiệp, du lịch, dịch vụ, cần hoàn thiện công tác quy hoạch chi tiết, xác định rõ quỹ đất sẽ tham gia thị trường bất động sản ở tầm nhìn trung và dài hạn. Việc quy hoạch này phải được công khai, minh bạch; cung cấp đầy đủ thông tin cho thị trường. Đây là cơ sở để các nhà đầu tư bất động sản tính toán việc đầu tư của mình. Cần tháo gỡ ngay những vướng mắc trong quy trình thủ tục trong đầu tư và xây dựng cơ bản, tạo thuận lợi cho nhà đầu tư đẩy nhanh tiến độ xây dựng các công trình nhà ở và văn phòng cho thuê, các khu đô thị mới; các công trình về hạ tầng kỹ thuật và xã hội phục vụ dân sinh, có chính sách hỗ trợ về tài chính cho các chủ đầu tư trong việc nâng cấp các khu chung cư đã hết hạn sử dụng hoặc xuống cấp, phát triển nhà ở có quy mô, chất lượng và giá cả phù hợp.

Quỹ đất để phát triển nhà ở cho thuê và nhà ở xã hội phải được triển khai chuẩn bị ngay từ khi quy hoạch phát triển đô thị. Ngoài quy định dành 20% quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10ha trở lên trong pháp luật về nhà ở, khi quy hoạch phát triển đô thị, phải đảm bảo quỹ đất để xây dựng nhà ở cho thuê và nhà ở xã hội chiếm ít nhất 10% tổng diện tích đất phát triển đô thị.

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 thực hiện từng phân khu chức năng theo quy hoạch cho đến khi tạo ra sản phẩm cuối cùng, đó là các công trình nhà ở hoặc các công trình phục vụ các hoạt động kinh tế. Tuy nhiên, dù có bao nhiêu cấp đầu tư, thì tiến độ và chất lượng của dự án đầu tư cũng thuộc về người “nhạc trưởng” của cả dự án. Nhà nước chỉ nắm đầu mối là người “nhạc trưởng” đó với trách nhiệm và quyền lợi của họ thật sự rõ ràng và nghiêm minh, không quá buông lỏng quản lý như vừa qua đã diễn ra ở nhiều dự án.

* 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 trong mối quan hệ “cung - cầu”. Nhưng, trong tình hình thị trường bất động sản của 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 “một sức cầu ảo”. Nghị quyết Trung ương 7, khóa IX, đã yêu cầu xây dựng và thực hiện chính sách tài chính về đất đai đồng bộ với các chính sách khác nhằm lành mạnh hóa và phát triển thị trường bất động sản, 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, tạo ra địa tô cấp sai rất lớn, nhưng người hưởng lợi không chịu một nghĩa vụ tài chính nào. Khi tiến hành quy hoạch, nảy sinh vấn đề sẽ có một số người hưởng lợi và sẽ có một số người bị thiệt. Một số người có nhà đang ở trong hẻm được giải tỏa ra mặt tiền khi

đó giá đất và giá nhà tăng vọt, trong khi người đang ở mặt tiền khi phải giải tỏa với giá đền bù dù ngang bằng giá thị trường cùng thời điểm thì lợi ích vẫn không bằng những người có nhà trong hẻm nhờ giải tỏa mà ra mặt tiền. Nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản 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 về địa tô cấp sai. Thực trạng đó phản ánh sự bất hợp lý chính sách hưởng lợi đã kéo dài, không đúng với tinh thần Nghị quyết Trung ương 7, khóa IX, về hài hòa 3 mặt lợi ích: Nhà nước, nhà đầu tư và người có quyền sử dụng đất. Nghị quyết Trung ương 7, khóa IX, đã định hướng khá rõ, nhưng chậm được triển khai, thực hiện: “Ban hành sớm các chính sách tài chính để điều tiết lại phần giá trị đất gia tăng không do người sử dụng đất tạo ra, mà do đô thị hóa, do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng, do quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất đem lại, để phục vụ cho lợi ích chung”. Ở nhiều nước trên thế giới, người ta sử dụng chính sách thuế và phí để giải quyết sự bất hợp lý đó. Để chống hiện tượng đầu cơ nền nhà trong các khu quy hoạch xây dựng nhà ở, 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 bất động sản lũy 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 quy hoạch

Các công cụ thuế và 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 quy hoạch, chất lượng của dự án, tiến độ xây dựng công trình. Các công cụ thuế và phí sẽ dẫn dắt thị trường bất động sản và chính thị trường sẽ tác động đến các nhà đầu tư bất động sản, dẫn dắt đầu tư.

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

c. Khai thông nguồn vốn cho hoạt động đầu tư vào bất động sản

Hiện nay, nhiều nhà đầu tư bất động sản gặp khó khăn khi thực hiện quy định hạn chế huy động vốn khi mới bắt đầu triển khai dự án. Nguyên nhân là do

chúng ta chưa chú ý xây dựng các định chế tạo sự kết nối giữa thị trường bất động sản và thị trường vốn. Cần có những định chế để khai thông kênh dẫn giữa hai thị trường này. Phần lớn các công ty kinh doanh bất động sản thực hiện dự án dựa vào hai nguồn vốn: tiền ứng trước của người mua bất động sản và nguồn tín dụng của ngân hàng thương mại. Nhưng cả hai nguồn này đang gặp khó khăn. Ngân hàng thương mại của nước ta chủ yếu huy động vốn ngắn hạn, trong khi thị trường bất động sản lại cần nguồn vốn trung và dài hạn. Đây là một mâu thuẫn. Vấn đề đặt ra là làm sao huy động được vốn trung và dài hạn, trong khi trên thị trường vốn của nước ta còn quá ít các công cụ tài chính tín dụng phi ngân hàng. Giải pháp ở đây là cần khuyến khích phát triển các quỹ đầu tư, các công ty đầu tư dưới hình thức các công ty cổ phần để huy động vốn đầu tư của công chúng và các nguồn đầu tư trong và ngoài nước cho thị trường bất động sản. Chính các định chế đầu tư sẽ đóng vai trò trung gian giữa những nhà đầu tư không chuyên nghiệp (công chúng, các loại quỹ bảo hiểm...) với các nhà đầu tư chuyên nghiệp về thị trường bất động sản. Các định chế đầu tư này sẽ thu hút dần số công chúng, mà lâu nay đầu tư riêng rẽ dưới hình thức mua đất ở các khu đô thị hóa để dành, mua nền nhà, thậm chí mua cả căn hộ chung cư để chờ bán kiếm lời. Đây cũng là con đường để từng bước “chính quy hóa” phương thức và hình thức đầu tư vào thị trường bất động sản phù hợp với lộ trình hội nhập và cạnh tranh của nước ta. Chính các định chế đầu tư sẽ khai thông nguồn vốn đầu tư cho cả thị trường sơ cấp và thứ cấp, kích thích cả khối cung và khối cầu của thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

d. Kiểm soát hoạt động môi giới trên thị trường bất động sản

* Kiểm soát về đăng ký hành nghề:

Kiểm soát hoạt động của các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia dịch vụ tư vấn môi giới về BĐS. Chính phủ yêu cầu người làm dịch vụ tư vấn môi giới bắt buộc phải đăng ký hoạt động với cơ quan quản lý Nhà nước và được cấp giấy phép mới được hoạt động tư vấn môi giới.

* Kiểm soát về việc thực hiện trách nhiệm của các tổ chức này:

Người tư vấn môi giới phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả của các hoạt động tư vấn môi giới như: tính trung thực trong các thông tin pháp lý của BĐS được môi giới; về độ tin cậy và có tính dự báo được lợi ích từ kết quả định giá và hình thành giá cả của BĐS giao dịch và chịu trách nhiệm về kết quả của các dịch vụ khác.

*** Kiểm soát về chất lượng tư vấn môi giới:**

Kiểm soát tính công khai của các thông tin và chất lượng dịch vụ tư vấn (những người tư vấn được quyền yêu cầu cơ quan quản lý Nhà nước xác nhận các thông tin pháp lý về BĐS).

Cần tổ chức các lớp đào tạo trong và ngoài nước về môi giới BĐS, nâng cao trình độ nghiệp vụ và đưa các cán bộ có nghiệp vụ về môi giới vào các công ty thương mại dịch vụ môi giới nhà đất hiện nay bằng cách yêu cầu các công ty này phải có các tiêu chuẩn đầu vào cần thiết, nếu không đáp ứng được thì sẽ không được cấp giấy phép hoạt động.

*** Kiến nghị khác:**

Phát triển các dịch vụ tư vấn và môi giới tổng hợp cho các nhu cầu có liên quan đến hoạt động giao dịch về BĐS như: dịch vụ cung cấp thông tin hàng hoá BĐS; dịch vụ kiểm tra và tư vấn tính pháp lý của BĐS; dịch vụ định giá BĐS; dịch vụ thanh toán và cho vay thế chấp BĐS và dịch vụ hoàn thiện hồ sơ giao dịch về BĐS. Những đơn vị dịch vụ này sẽ thay mặt bên mua và bên bán thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết để BĐS được giao dịch một cách hợp pháp, cơ quan tư vấn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và tính pháp lý của các dịch vụ này.

e. Đẩy nhanh tiến độ thành lập các Sàn giao dịch BĐS chuẩn

Đây là kế hoạch được đề cập trong Luật Kinh doanh BĐS ra đời cách đây hơn một năm khi BĐS còn ở thời hoàng kim (năm 2007). Theo Nghị định 153/2007/ NĐ - CP, ngày 1/1/2009 sẽ là thời điểm kết thúc thời hạn dành cho lộ trình chuyển đổi hoạt động của các sàn giao dịch cũ sang chuẩn mới theo quy định của pháp luật, cụ thể là tại sàn giao dịch: ngoài việc người quản lý phải có giấy

chúng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo bồi dưỡng kiến thức về quản lý sàn giao dịch còn phải có tối thiểu hai nhân viên môi giới, có chứng chỉ và hai nhân viên định giá BĐS. Sàn giao dịch BĐS có diện tích tối thiểu là 120m². Tương tự trung tâm giao dịch BĐS có tối thiểu là 50m², trong đó diện tích dành cho hoạt động môi giới ít nhất 30m². Còn văn phòng môi giới BĐS diện tích tối thiểu phải là 30m². Một yêu cầu khác với văn phòng môi giới là việc môi giới phải thông qua hợp đồng... Hiện Bộ Xây dựng mới cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (Inresco) phối hợp với Công ty TNHH BĐS Phát Hưng thực hiện xây dựng thí điểm “sàn giao dịch BĐS chuẩn” đầu tiên với diện tích 400 m², đặt tại TPHCM, dự kiến sàn sẽ thực hiện giao dịch thí điểm vào quý II/2008

Với việc thành lập sàn giao dịch chuẩn, trước hết sẽ bảo vệ được quyền lợi của đối tượng này, tránh rơi vào cảnh bị lừa đảo, bởi hiện nay rất nhiều người dân có nhu cầu và tham gia giao dịch BĐS nhưng không phải ai cũng có thông tin. Cả người bán và người mua đều được lợi khi tham gia giao dịch BĐS qua sàn, người mua tránh được những "quả lừa" thì người bán có cơ hội bán hàng sát với giá thị trường. Ngoài ra, Nhà nước cũng không thất thu thuế trong giao dịch BĐS, nhờ hạn chế được tình trạng kê giá thấp hơn giá giao dịch thực tế.

Tuy nhiên, để hình thành tập quán thực hiện giao dịch BĐS qua sàn là cả một quá trình lâu dài, đòi hỏi nhiều thời gian chứ không thể một sớm một chiều. Nếu thiếu sự hỗ trợ của các cơ quan chức năng liên quan, chắc chắn sẽ xảy ra hiện tượng "bê cò". Các đối tác ngay sau khi được sàn giao dịch hướng dẫn và thẩm định giá, sẽ có thể quay sang giao dịch ngoài sàn để khỏi phải chịu phí giao dịch. Vấn đề này sẽ có thể ngăn chặn được nếu cơ quan công chứng chỉ công chứng đối với những giao dịch qua sàn. Bên cạnh đó, phải có biện pháp ràng buộc trách nhiệm rõ ràng giữa các bên, trong đó có cả chủ sàn và đặc biệt là nhân viên môi giới... Quy định rõ thời gian và địa điểm công khai quy hoạch, công khai dự án để tạo điều kiện cho các nhà đầu tư bình đẳng và dễ dàng tiếp cận các dự án phát triển bất động sản, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh nhằm tăng cung cho thị trường.

f. Hoàn thiện hệ thống cơ quan quản lý Nhà nước về thị trường BĐS, về đầu tư vào thị trường BĐS

Nhà nước cần xem xét và đổi mới sự phân công, phân cấp giữa các cơ quan mà trong chức năng hoạt động có liên quan đến các bộ phận cấu thành của BĐS, của đầu tư BĐS sao cho mỗi cơ quan trong hệ thống quản lý Nhà nước phải chịu trách nhiệm về một nội dung theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Theo đó, không có nội dung nào liên quan đến BĐS, thị trường BĐS và đầu tư vào thị trường BĐS mà không được một cơ quan nào chịu trách nhiệm chính. Ví dụ khi thị trường BĐS trở nên quá nóng và đóng băng thì phải có một cơ quan chịu trách nhiệm chính để tìm ra các giải pháp khắc phục tình trạng đó. Giữa các cơ quan phải có sự thống nhất về thông tin, các thông tin này phải được cập nhật hàng ngày và phải có người quản lý, giám sát. Khi đã có sự thống nhất về thông tin thì các cơ quan quản lý mới có thể đưa ra những giải pháp đúng đắn, kịp thời và thống nhất.

Hiện nay, do sự chồng chéo hoặc mâu thuẫn trong các quy định của Nhà nước và sự hạn chế về trình độ nhận thức của cán bộ, nên nhiều cơ quan quản lý Nhà nước bị quá tải trong việc thi hành chức năng, nhiệm vụ. Vì thế, Nhà nước cần sớm có kế hoạch khắc phục sự quá tải này, trong đó nổi lên hàng đầu là vấn đề trang thiết bị và cán bộ cho bộ máy hoạt động có hiệu quả.

Cần phải có sự đào tạo về kiến thức, hướng dẫn tổ chức thi hành các điều khoản của luật pháp hoặc quy định cho các chuyên viên phụ trách các dự án. Nếu những chuyên viên này nắm bắt được rõ ràng các yêu cầu về thủ tục hành chính, họ sẽ có sự giải thích rõ ràng và hướng dẫn được các nhà đầu tư trong việc triển khai các dự án. Như vậy sẽ tiết kiệm được thời gian, chi phí cho các bên, tránh được các hiện tượng tiêu cực, đồng thời nâng cao được uy tín của các cơ quan quản lý Nhà nước trong con mắt các nhà đầu tư nước ngoài.

3.3.2. Các giải pháp từ phía các Bộ, Ngành có liên quan và UBND các thành phố

a. Các giải pháp từ phía các Bộ, Ngành có liên quan.

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cần thể hiện sự chủ động xây dựng và phát triển thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất phải được thực hiện nghiêm ở vùng đô thị và vùng quy hoạch để phát triển đô thị, vì đó là những vùng rất “nhạy cảm” và đem lại giá trị kinh tế cao. Tiếp tục mở rộng quyền cho người sử dụng đất, như các hộ gia đình, cá nhân được phép cho tổ chức nước ngoài thuê đất.

Tiếp tục cải cách hơn nữa các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, đặc biệt là thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các nhà đầu tư. Điều chỉnh một số nội dung trong quy định về giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đặc biệt là thời hạn công bố công khai phương án. Tiếp tục hoàn thiện các cơ chế tài chính, tìm các nguồn vốn hỗ trợ cho các nhà đầu tư được vay với lãi suất ưu đãi và dài hạn, hoàn thiện các quỹ hỗ trợ đầu tư, cải cách các thủ tục cho vay, hỗ trợ các dự án đầu tư trong lĩnh vực phát triển thị trường bất động sản.

Bộ Tài nguyên và Môi trường cần kết hợp với Tổng Cục Thống kê và một số cơ quan hữu quan khác tổ chức cuộc điều tra về nguồn cung, cầu về nhà ở, căn hộ và thu nhập của Việt Nam để có cơ sở cân đối lại cung cầu và đánh giá tiềm năng của thị trường bất động sản Việt nam trong tương lai, từ đó mới đưa ra các chính sách điều tiết thị trường bất động sản một cách hợp lý.

Hình thành một thị trường bất động sản công khai minh bạch và đầy đủ thông tin cung cấp cho người mua và người bán: Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý và xây dựng cơ sở thông tin hạ tầng địa chính đủ độ tin cậy, kết nối được với các hoạt động tài chính, ngân hàng, tín dụng, tương thích với khu vực và thế giới để đảm bảo hội nhập kinh tế. Cần có cơ quan chuyên môn về định giá đất (giá quyền sử dụng đất), định giá bất động sản khác để có thể chứng khoán hoá các tài sản về bất động sản, tạo điều kiện cho việc mua bán, chuyển nhượng, cầm cố, phát mại trên thị trường.

Bộ Tài chính chủ trì nghiên cứu sửa đổi, bổ sung pháp lệnh về thuế nhà đất theo hướng đánh thuế lũy tiến đối với các trường hợp chủ sở hữu, chủ sử dụng có nhiều nhà, đất vượt hạn mức quy định, có nhà đất nhưng không đưa vào khai thác sử dụng nhằm mục đích hạn chế đầu cơ, tăng nguồn thu cho ngân sách, trình chính

phủ ngay trong quý I; sửa đổi, bổ sung luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất; giảm tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản nhà, đất...

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng thành lập một tổ công tác đặc biệt về thị trường bất động sản để nắm bắt thông tin, tìm kiếm các cơ chế, chính sách quản lý thị trường bất động sản để có những báo cáo kịp thời cho Thủ tướng chỉ đạo, xử lý.

b. Các giải pháp từ phía UBND các thành phố

** Những giải pháp đồng bộ*

Nhiệm vụ trước mắt đặt ra là: Triển khai có hiệu quả Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư. Chủ động kiểm soát thị trường; tăng cường vai trò quản lý nhà nước đối với hoạt động của thị trường BĐS trên địa bàn Hà Nội; thực hiện xử lý sắp xếp và quản lý các BĐS là nhà, đất thuộc tài sản công, BĐS đô thị, BĐS nhà ở; xây dựng cơ chế và chính sách quản lý, cấp phép hoạt động dịch vụ, môi giới, tư vấn đầu tư BĐS trên địa bàn.

Nhiệm vụ lâu dài là hình thành đồng bộ các yếu tố cấu thành của thị trường BĐS; hoàn thiện cơ chế, chính sách và mô hình quản lý và phát triển thị trường theo quy định của Nhà nước và có tính đặc thù của từng thành phố nhằm khuyến khích phát triển thị trường và tăng cường quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS.

** Các giải pháp cụ thể*

Đối với BĐS là nhà ở, đất ở thuộc tư nhân, cần có chính sách về thuế phù hợp để khuyến khích người dân tự giác đăng ký giao dịch, chuyển nhượng theo quy định.

Đối với BĐS thuộc sở hữu Nhà nước, UBND các thành phố tập trung rà soát toàn bộ quỹ nhà công sở do cơ quan, đơn vị sự nghiệp đang quản lý, sử dụng trên địa bàn; rà soát quỹ nhà chuyên dùng thuộc sở hữu nhà nước.

Đối với BĐS công nghiệp, dịch vụ thương mại, kinh doanh sản xuất, UBND các thành phố cần ban hành các quy định về chuyển nhượng dự án xây dựng khách sạn, văn phòng cho thuê; chuyển nhượng công trình xây dựng gắn liền với đất thuê đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, đất thuê trả tiền thuê hàng năm. Đề xuất cơ

chế chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển các khu đô thị và đầu tư nhà ở phục vụ nhu cầu của dân cư...

Thực hiện giãn cầu tại các thành phố lớn bằng biện pháp nâng cao chất lượng quy hoạch và thực hiện quy hoạch các thành phố vệ tinh xung quanh. Nhanh chóng đưa quy hoạch các trường đại học, các khu công nghiệp, khách sạn, dịch vụ..., ra khỏi thành phố lớn đã được phê duyệt vào thực thi.

Các địa phương thực hiện rà soát quy hoạch và cho phép chuyển mục đích các diện tích đất do các tổ chức sử dụng không đúng mục đích, không hiệu quả để đưa vào phát triển thị trường bất động sản. Mở rộng và đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án đáp ứng yêu cầu về nhà ở và văn phòng cho thuê. Có chính sách hỗ trợ về tài chính cho các chủ đầu tư trong việc nâng cấp các khu chung cư đã hết hạn sử dụng hoặc xuống cấp

Hoàn thiện bộ máy tổ chức quản lý đất đai. Tạo cơ chế thực thi nghiêm pháp luật ở mọi cấp, mọi địa phương, thực hiện có hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra việc thực thi pháp luật. Các cơ quan chức năng nhà nước phải chịu trách nhiệm đối với các hoạt động như: đo đạc lập bản đồ để xác định được hồ sơ địa chính về đất và danh bạ phải đăng ký bất động sản; theo dõi sự biến động của đăng ký đất đai và cập nhật các thay đổi; làm các thủ tục về xác nhận quyền sử dụng đất đai cho người sử dụng đất; giám sát kiểm tra việc sử dụng đất và thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; thẩm định giá đất, tính thuế và quản lý về vấn đề xây dựng.

Cần công khai hóa địa điểm, quy mô, các chỉ tiêu về kiến trúc, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và công năng sử dụng công trình của các dự án trong nội thành, nhất là tại khu phố cổ, phố cũ và trên trục tuyến giao thông chính. Ngoài ra, UBND các TP cần tăng cường phương thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư công trình tại các “khu đất vàng” để chọn được chủ đầu tư xứng đáng; đồng thời xét duyệt một cách thận trọng năng lực, khả năng của chủ đầu tư và tính khả thi của dự án tại những địa điểm đẹp.

Thiết lập và triển khai hiệu quả danh mục dự án kêu gọi vốn đầu tư trong BĐS, không những chỉ ở trên website mà cần có kế hoạch tiếp thị các dự án đến từng nhà đầu tư có tiềm năng. Để tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư trong

việc lựa chọn cơ hội đầu tư cần có chiến lược quy hoạch, phân tích tiềm năng của dự án kèm theo danh mục dự án đầu tư, đây là cơ sở thực hiện chương trình vận động đầu tư. Danh mục các dự án nên tập trung vào các lĩnh vực nhà đầu tư có tiềm năng hoặc các lĩnh vực mà UBND các thành phố ưu tiên, khuyến khích đầu tư.

Tăng cường tư vấn, hướng dẫn và trợ giúp các nhà đầu tư nước ngoài triển khai thực hiện. Các cơ quan chức năng về quản lý BĐS, quản lý hoạt động đầu tư nước ngoài cần quy định rõ ràng, công khai, các thủ tục hành chính hướng tới giảm chi phí và thời gian cho các nhà đầu tư. Kiên quyết xử lý các trường hợp sách nhiễu, cửa quyền, tham nhũng, vô trách nhiệm của các cán bộ cơ quan công quyền. Điều này tạo nên sự yên tâm cho các nhà đầu tư khi tiến hành đầu tư vào các dự án bất động sản.

3.3.3. Các giải pháp từ phía các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Hiện nay, khi các quỹ đầu tư của nước ngoài với nguồn vốn dài hơi cũng nhảy chân vào lĩnh vực bất động sản thì cần phải có sự liên doanh liên kết trong hợp tác giữa các công ty trong nước với nhau. Bởi gần đây, việc bị hắt chân khỏi các dự án xây dựng của các doanh nghiệp trong nước xảy ra ngày một nhiều. Nhận thấy sự đe dọa này, đã có những doanh nghiệp liên kết với các doanh nghiệp khác hoặc là liên doanh với các ngân hàng, doanh nghiệp trong và ngoài nước để tồn tại và phát triển. Bên cạnh đó, việc thành lập thêm các Hiệp hội bất động sản tại các thành phố hiện nay lĩnh vực bất động sản có xu hướng phát triển mạnh như Hà Nội, Đà Nẵng, Bình Dương, (TP.HCM đã có Hiệp hội BĐS TP.HCM với hơn 600 thành viên tham gia hoạt động tính tới thời điểm hiện tại)... cũng là điều nên làm để hướng tới một thị trường bất động sản có tổ chức, cạnh tranh lành mạnh, giá cả ổn định đảm bảo quyền lợi của cả chủ đầu tư lẫn khách hàng.

Ngoài ra, các doanh nghiệp BĐS trong nước nên biết rằng đây là "sân nhà" của chúng ta, với thế mạnh con người và các mối quan hệ thì sự kết hợp sẽ tạo ra một lợi thế cạnh tranh vững mạnh hơn. Đồng thời các doanh nghiệp cũng cần chuyên nghiệp hóa hơn trong hoạt động kinh doanh, nhận diện đúng nhu cầu thị trường của mình nhằm nâng cao sức cạnh tranh với các công ty nước ngoài.

Ngoài ra, sự kiên nhẫn là đức tính cần thiết cho ngành này chứ không thể nào chạy theo trào lưu như các doanh nghiệp của các ngành nghề khác gây mất cân bằng cho nền kinh tế và là nguyên nhân gây khó khăn cho việc hạn chế lạm phát.

Cũng cần nói thêm rằng, các doanh nghiệp trong nước cũng không nên nhìn các nhà đầu tư nước ngoài với suy nghĩ rằng họ là "cá lớn" sẽ nuốt "cá bé", bởi có thể họ có tiềm lực mạnh về vốn, nhưng để "gia nhập" vào thị trường của Việt Nam thì họ cũng phải "nhập gia tùy tục", nghĩa là họ vẫn cần các doanh nghiệp trong nước để bước vào thị trường này, họ không thể nào làm tất tần tật từ đầu chí cuối cho một dự án, nhất là trong khâu giải phóng mặt bằng, không ai có kinh nghiệm bằng các doanh nghiệp Việt Nam, và kể cả khâu nghiên cứu thị trường nữa, họ không thể nào biết được rõ về thị hiếu của thị trường này bằng chính những doanh nghiệp trong nước. Cho nên, các doanh nghiệp hãy nhìn nhận các doanh nghiệp nước ngoài như là những đối tác tiềm năng tương lai của mình.

Trong thời gian tới ta nên bớt trông cậy vào nguồn vốn từ ngân hàng mà hãy nghĩ về những kênh huy động khác như: quỹ đầu tư tín thác BĐS, trái phiếu... Đặc biệt là quỹ tín thác đầu tư, hiệp hội BĐS và các doanh nghiệp cần có các kiến nghị kịp thời giúp xây dựng cơ chế chính sách cho phù hợp với xu thế phát triển. Có như vậy thì chúng ta sẽ có thêm một kênh huy động mới từ vốn nhàn rỗi của người dân.

Trong tình hình thị trường BĐS quá nóng thì việc các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần làm đó là đưa giá BĐS về đúng với giá trị thật. Do giá BĐS của Việt Nam hiện được đánh giá là cao hơn giá trị thực rất nhiều nên việc giảm giá vẫn đảm bảo cho người bán có lãi và quan trọng hơn là phù hợp với khả năng thanh toán của người tiêu dùng. Bởi lẽ khi giá BĐS quá cao, vượt ngưỡng khả năng chi trả của người mua thì sẽ dẫn đến việc cầu giảm, và trong tình huống xấu nhất có thể dẫn đến tình trạng thị trường "đóng băng". Do đó, các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản cần phải lựa chọn giữa việc phá sản công ty hay việc giảm giá BĐS để kích thích cầu về nhà ở đối với những đối tượng thu nhập vừa phải và thấp nhằm giữ được sự tồn tại cho công ty trên thương trường. Các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần tung ra thị trường những sản phẩm đúng với giá trị thật, phù hợp với túi tiền đại đa số người tiêu dùng giúp thị trường sôi động trở lại, tránh những hậu quả về sau.

KẾT LUẬN

Về tổng thể và trung hạn, thị trường bất động sản Việt Nam là thị trường có nhiều tiềm năng phát triển và đang từng bước hoàn thiện cùng với sự hoàn thiện của các thể chế thị trường Việt Nam. Về dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ ngày càng mở rộng, cân đối, đồng bộ và có tổ chức hơn, mang tính thị trường cao hơn, phát triển lành mạnh hơn, kết gắn chặt chẽ hơn với các thị trường khác trong sự phát triển đồng bộ các thị trường và hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường ở nước ta, người thận trọng sẽ tiếp tục lựa chọn thị trường bất động sản như một sân chơi quen thuộc và cách thức đầu tư an toàn và thanh thản nhất.

Để được như vậy, vấn đề lành mạnh hóa và phát triển thị trường bất động sản là nội dung rất quan trọng trong quá trình hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa của nước ta. Bất động sản là hàng hóa đặc biệt và thị trường bất động sản là loại thị trường chỉ có thể phát triển lành mạnh, khi có sự phù hợp giữa chức năng quản lý của Nhà nước với quy luật của thị trường. Khóa luận này viết về thực trạng và giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

Về mặt lý luận, khóa luận đã giới thiệu những kiến thức cơ bản nhất về bất động sản và thị trường bất động sản, góp phần tạo nền tảng kiến thức cho những ai quan tâm về vấn đề này.

Về mặt thực tiễn, khóa luận cũng đã nêu ra thực trạng về tình hình cung cầu, giá cả trên thị trường bất động sản hiện nay, những mặt còn tồn tại và nguyên nhân, để người đọc có cái nhìn đúng đắn và tách bạch giữa lý luận và thực tiễn. Đồng thời, khóa luận cũng đề xuất một số giải pháp nhằm giúp thị trường ổn định và phát triển minh bạch hơn.

Tuy nhiên, do hạn chế về thời gian cũng như sự trải nghiệm thực tế, khóa luận chưa thể bao quát hết toàn bộ thị trường bất động sản Việt Nam, mà mới chỉ tập trung vào thị trường nhà ở, đất ở và một phần thị trường bất động sản thương mại tại hai thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng em hi vọng rằng những giải pháp đưa ra trong khóa luận này sẽ phần nào có thể đóng góp cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, đặc biệt là trong thời điểm mà vấn

đề lành mạnh hóa thị trường bất động sản không thể chậm trễ hơn được nữa như hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Luật Dân sự 2005
2. Luật Đất đai 2003
3. Luật Kinh doanh bất động sản 2006
4. Nghị định 181/2004/NĐ - CP, Nghị định 17/2006/ NĐ – CP, Nghị định 90/2006/NĐ - CP, Nghị định 123/2007/NĐ - CP, Nghị định 153/2007/NĐ - CP và một số văn bản khác có liên quan
5. Giáo trình thị trường BĐS – NXB Xây Dựng 2006
6. Giáo trình thị trường BĐS - Trường Đại học Nông nghiệp 1 –NXBGiáo dục 2005
7. Tạp chí Cộng sản số tháng 4/2008
8. <http://www.sanbatdongsan.net.vn/Desktop.aspx/TinTuc/TT-bat-dong-san/TTBDS/> (Mạng Các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam)
9. http://www.horea.org.vn/muctinkhac_ct.php?id=20651 (Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh)
10. http://www.horea.org.vn/muctinkhac_ct.php?id=20651 (Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh)
11. <http://www.baoxaydung.vn/PrintPreview.aspx?ID=7030> (Trang web Báo Xây Dựng)
12. <http://www.baoxaydung.vn/PrintPreview.aspx?ID=7030> (Trang web Báo Xây Dựng)
13. <http://www.baoxaydung.com.vn/main.aspx?MNU=1129&Chitiet=7195&Style=1> (Trang web Báo Xây Dựng)
14. <http://www.moc.gov.vn/Vietnam//Management/Housing/5339200608311417000/> (Trang thông tin điện tử Bộ Xây Dựng)
15. <http://www.cbrevietnam.com/news/Bai%20thuyet%20trinh%20cap%20nhat%20thi%20truong%20BDS%20Hanoi%20Q1%202008;%20tieu%20diem%20%20H>

- [anoi%20mo%20rong.pdf](#) (Công ty Quản lý và Tiếp thị BĐS CB Richard Ellis Vietnam)
16. <http://www.thuvienphapluat.com/?CT=NW&NID=5722>(Trang web Thư viện pháp luật)
 17. <http://www.sggp.org.vn/daututaichinh/2007/11/130432/> (Báo Sài Gòn giải phóng)
 18. <http://www.laodong.com.vn/Utilities/PrintView.aspx?ID=71324> - 16k -(trang web Báo Lao động)
 19. <http://www.cushmanwakefield.com/cwglobal/jsp/newsDetail.jsp?repId=c13900072p&LanId=EN&LocId=GLOBAL> (Trang web Công ty BĐS Cushman & Wakefield)
 20. <http://www.monre.gov.vn/monreNet/default.aspx?tabid=207&ItemID=44341>(BỘ Tài Nguyên và Môi trường Việt Nam)
 21. http://quanlynha.vietreal.net.vn/Desktop.aspx/Tin_tuc-Su_kien/Tin-tuc-tong-hop/Bo_Xay_dung_de_nghi_Chinh_phu_gia_han_ban_nha_o/ (Cục Quản lý Nhà - Bộ Xây dựng)
 22. http://www.cpv.org.vn/print_preview.asp?id=BT2250868047 (Báo điện tử Đảng cộng sản Việt Nam)
 23. <http://vietnamese.vietnam.usembassy.gov/pr010606.html> (Trang web Đại sứ quán Hoa Kỳ)
 24. <http://irv.moi.gov.vn/socuoithang/vandehomnay/2006/4/15747.ttvn> (Báo Công nghiệp Online _ Cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công thương)