

# **PHÂN TÍCH CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG VÀ GIẢI PHÁP TƯƠNG XỨNG DÀNH CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM**

**Hồ Thiện Thông Minh**  
**Khoa Quản trị Kinh doanh, Trường Đại học Quốc tế Sài Gòn**  
**Đặng Trương Thanh Nhân**  
**Khoa Quản trị Kinh doanh, Trường Đại học Ngân hàng TP.HCM**

## **TÓM TẮT**

Thị trường bất động sản (TTBĐS) là một trong những thị trường nguồn lực đầu vào quan trọng của hệ thống kinh tế quốc dân với những đặc thù riêng khác với các thị trường khác. Phát triển TTBĐS vừa góp phần phát triển kinh tế, vừa góp phần tạo ổn định xã hội và có tác động rộng lớn đến mọi tầng lớp dân cư. TTBĐS tại Việt Nam hiện nay đã và đang có những bước tiến đáng kể dưới ảnh hưởng của những nhân tố vĩ mô. Những nhân tố này, bao gồm kinh tế vĩ mô, chính trị, xã hội và công nghệ vừa mở ra cơ hội nhưng cũng mang đến nhiều thách thức trong việc hướng tới một TTBĐS phát triển bền vững và cân bằng. Bài viết này tập trung tổng hợp và phân tích những ảnh hưởng của các nhân tố vĩ mô lên TTBĐS, qua đó đưa ra những giải pháp phù hợp cho TTBĐS tại Việt Nam.

*Từ khóa:* Bất động sản (BDS), thị trường bất động sản (TTBĐS) tại Việt Nam, nhân tố vĩ mô

## **ABSTRACT**

Real estate market is one of the important input resource markets of the national economic system with the characteristics different from those of other markets. The development of the real estate market contributes to the economic development, social stability and leads to significant impacts on all classes of population. The real estate market in Vietnam has been going through a remarkable progress under the influences of macro factors. Those factors, including macroeconomics, politics, social

and technology have led to opportunities yet challenges in the efforts of achieving the sustainable development of the real estate market. This article focuses on synthesizing and analysing the impacts of macro factors on the real estate market. Based on such, several relevant solutions are suggested for the real estate market in Vietnam.

*Key words:* Real estates, real estate market in Vietnam, macro factors

## **I. BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

### **1. Bất động sản**

Thuật ngữ bất động sản (BDS) đã được ghi nhận và sử dụng rộng rãi trong hầu hết các bộ luật theo hệ thống pháp luật của nhiều nước trên thế giới. Tại nhiều nước như Mỹ, Anh, Singapore, Thái Lan, Malaysia.. khái niệm bất động sản được thể chế hoá trong Ngành Luật Bất `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. 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”. Luật Dân sự Đức đưa ra khái niệm BDS bao gồm đất đai và các tài sản gắn với đất. Luật Dân sự Nga năm 1994 quy định về BDS đã có những điểm khác biệt đáng chú ý so với các Luật Dân sự truyền thống. Điều 130 của Luật này *một mặt*, liệt kê tương tự theo cách của các Luật Dân sự truyền thống; *mặt khác*, đưa ra khái niệm chung về BDS là “những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng”. Bên cạnh đó, Luật này còn liệt kê những vật không liên quan gì đến đất đai như “tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ...” cũng là các BDS. Như vậy, BDS là một thuật ngữ rộng để chỉ các tài sản như đất trống và công trình xây dựng dùng cho các mục đích cư trú, giải trí, nông nghiệp, công nghiệp, kinh doanh và thương mại... (Thị Trường Bất Động Sản, 2014).

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*”.

Có thể nói, các quy định về BĐS trong pháp luật của Việt Nam là khái niệm mở, cho đến nay chưa có các quy định cụ thể danh mục các tài sản này (Thị Trường Bất Động Sản, 2014). Đất đai, nhà ở, các công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất đai là những loại chủ yếu của BĐS.

Theo quy định của pháp luật, các loại tài sản đó phải được đăng ký nhằm xác định rõ quyền chủ thể, cũng như đảm bảo việc kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các đặc điểm cơ bản của BĐS bao gồm tính cá biệt và khan hiếm, tính bền lâu, tính chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau và một số tính chất khác như tính thính ứng, tính phụ thuộc vào năng lực quản lý, chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội (Thông Tin Pháp Luật Dân Sự, 2008)

Việc định giá cho các bất động sản khác nhau trong cùng một loại thị trường, cùng thời điểm có thể khác nhau. Trong trường hợp có cùng những điều kiện như nhau (về thị trường, thời gian, địa điểm, chính sách nhà nước, mức độ giao dịch...), giá trị thị trường của bất động sản phụ thuộc vào đặc tính của bất động sản đó, ví dụ: giá của một ngôi nhà có đầy đủ giấy tờ pháp lý sẽ cao hơn ngôi nhà tương tự nhưng không có đủ các loại giấy tờ sở hữu (Thị Trường Bất Động Sản, 2014). Các vấn đề liên quan ảnh hưởng đến việc định giá của bất động sản bao gồm: Các đặc điểm vật chất (kích cỡ, kiểu loại, hình dáng, kết cấu, tuổi thọ, chất lượng, trang thiết bị, tiện nghi), tình trạng pháp lý (giấy tờ, về quy hoạch, việc hoàn thiện thủ tục pháp lý, nghĩa vụ tài chính hoàn thành, thời gian sử dụng BĐS), đặc điểm mặt bằng, địa điểm (tình trạng giao thông, các công trình công cộng gần kề, tình trạng ô nhiễm, hệ thống cấp thoát nước..), các công trình xây dựng liên quan, thời gian giao dịch và điều kiện giao dịch.

## **2. Thị trường bất động sản**

Thị trường bất động sản (TTBĐS) là một trong những thị trường nguồn lực đầu vào quan trọng của hệ thống kinh tế quốc dân với những đặc thù riêng khác với các thị trường nguồn lực đầu vào khác (Thị Trường Bất Động Sản, 2014). TTBĐS được phát triển trên đất với những đặc điểm riêng biệt như:

- Trong TTBĐS, hàng hoá và địa điểm giao dịch thường tách biệt nhau

- TT BĐS là thị trường mang tính khu vực;
- TT BĐS là một dạng điển hình của thị trường không hoàn hảo
- Cung và cầu về BĐS ít co giãn và lạc hậu so với giá;
- Hoạt động của TT BĐS chịu sự kiểm soát của Nhà nước.

Bên cạnh đó, TT BĐS lại có mối quan hệ trực tiếp theo nghĩa liên thông với các thị trường nguồn lực đầu vào khác (như thị trường sức lao động, thị trường tài chính...). Phát triển TT BĐS vừa góp phần phát triển kinh tế, lại vừa góp phần tạo ổn định xã hội và có tác động rộng lớn đến mọi tầng lớp dân cư.

Khái niệm thị trường Bất động sản Việt Nam chỉ xuất hiện khi các giao dịch Bất động sản ra đời, tức là khi Bất động sản trở thành hàng hóa. Tuy nhiên không phải có giao dịch trao đổi, mua bán là có thị trường Bất động sản. Theo tổng hợp bởi Thị Trường Bất Động Sản(2014), có khá nhiều khái niệm về thị trường bất động sản:

- **Khái niệm 1:** TT BĐS là nơi hình thành các quyết định về việc ai tiếp cận được Bất động sản đó được sử dụng như thế nào và vì mục đích gì.

- **Khái niệm 2:** TT BĐS là đầu mối thực hiện và chuyển dịch giá trị của hàng hóa Bất động sản. (Khái niệm này khá phổ biến ở nước ta, tuy nhiên quan niệm như thế là không đầy đủ vì nhà, đất chỉ là một bộ phận chủ yếu và quan trọng trong tổng hàng hoá của TT BĐS).

- **Khái niệm 3:** TT BĐS 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 Bất động sản có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh đối với thị trường Bất động sản.

- **Khái niệm 4:** TT BĐS 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 TT BĐS có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh đối với TT BĐS. Khái niệm này đi vào phản ánh trực diện các hoạt động cụ thể của thị trường, qua đó giúp nhận biết

dễ dàng phạm vi và nội dung của TT BĐS, tuy nhiên lại vẫn chưa có tính khái quát, mà mang nặng tính liệt kê.

- **Khái niệm 5:** TT BĐS là nơi tiến hành tổng hoà các giao dịch dân sự về BĐS (gồm chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ hỗ trợ như môi giới, tư vấn...) tại một địa bàn nhất định, trong một thời gian nhất định. Theo khái niệm này TT BĐS được hiểu một cách đơn giản (hoặc cụ thể hơn) là hệ thống các quan hệ, thông qua đó các giao dịch về BĐS được thực hiện. Khái niệm này đã lột tả được đầy đủ phạm vi và nội dung của TT BĐS, gắn các giao dịch với thời gian và không gian nhất định, nhưng lại mang tính trừu tượng và không thể hiện rõ yếu tố kinh tế trong thị trường.

- **Khái niệm 6:** Theo nghĩa rộng TT BĐS là cơ chế, trong đó hàng hóa và dịch vụ BĐS được trao đổi. Theo khái niệm này, TT BĐS không chỉ bao gồm các hoạt động liên quan đến giao dịch BĐS mà bao gồm cả các lĩnh vực liên quan đến việc tạo lập BĐS.

Tóm lại, có thể hiểu rằng TT 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 và các dịch vụ có liên quan (như trung gian, môi giới, tư vấn...) giữa các chủ thể trên thị trường mà trong 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 TT BĐS. Ngày nay TT BĐS đã trở thành một bộ phận không thể thiếu trong hệ thống các loại thị trường của nền kinh tế quốc dân và có những đóng góp đáng kể vào việc ổn định xã hội và thúc đẩy nền kinh tế đất nước trong hiện tại và tương lai.

Đặc điểm của TT BĐS là do một số đặc điểm của Bất động sản tạo nên những đặc thù riêng khác với các đặc điểm của thị trường hàng hóa thông thường. Chính vì đặc thù riêng của Bất động sản mà nó tạo nên một TT BĐS có tính tách biệt của hàng hóa Bất động sản trong giao dịch cũng như địa điểm giao dịch, do đó các quan hệ giao dịch Bất động sản cần phải qua các khâu (Khoa Quản Trị Kinh Doanh – Đại học Duy Tân, 2014):

- Đàm phán cung cấp các thông tin cần thiết về Bất động sản giao dịch
- Kiểm tra tính thực tế và độ chính xác của thông tin

- Đăng ký pháp lý để xác định quyền của mỗi bên quan hệ giao dịch trên TT BĐS thường kéo dài trong một thời gian nhất định, do đó nó dễ gặp phải những biến động của thực tế như biến động về giá, chính sách củ nhà nước.

Có thể nói TT BĐS là thị trường không hoàn hảo. Sự không hoàn hảo của thị trường này xác định khi đem ra so sánh với thị trường hàng tiêu dùng và thị trường của các tư liệu sản xuất khác (Khoa Quản Trị Kinh Doanh – Đại học Duy Tân, 2014).. Trên TT BĐS, cung về hàng hóa Bất động sản phản ứng trễ hơn so với sự biến động về cầu và giá cả Bất động sản bởi việc tạo ra hàng hóa Bất động sản phức tạp, tốn nhiều thời gian và bắt đầu là việc tìm hiểu thông tin về đất đai, xin giấy làm thủ tục, xin giấy phép xây dựng, thiết kế, thi công ... Sự phản ứng cung không kịp cầu sẽ dẫn đến sự biến động giá cả đòi hỏi nhà nước phải có những can thiệp nhất định để ổn định thị trường. Ngoài ra, TT BĐS rất nhạy cảm, dễ biến động khi có sự biến động của các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Thực tế cho thấy những cơn sốt nóng lạnh của thị trường đã xảy ra theo nhịp độ tăng trưởng hoặc suy giảm của nền kinh tế. Những tác động đó đều ảnh hưởng đến hành vi mua bán trên thị trường. Bên cạnh đó, thị trường Bất động sản chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật. Việc quản lí nhà nước đối với Bất động sản bằng pháp luật là cơ sở để đảm bảo an toàn cho các giao dịch Bất động sản. Những thủ tục pháp lý cần thiết cũng sẽ làm Bất động sản có giá trị hơn. Bất động sản là một loại hàng hóa đặc biệt nên TT BĐS không phải là thị trường giao dịch bản thân BĐS mà là thị trường giao dịch các quyền lợi chứa đựng trong Bất động sản.

## **II. CÁC NHÂN TỐ VĨ MÔ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM**

Các nhân tố vĩ mô ảnh hưởng có ảnh hưởng đáng kể đến thị trường bất động sản. Những nhân tố chính bao gồm:

### **1. Kinh tế vĩ mô**

Trình độ phát triển kinh tế là một nhân tố vĩ mô quyết định trình độ, quy mô và mức độ hoàn thiện của thị trường BĐS. Khi nền kinh tế phát triển ở trình độ cao với mục

đích và kỹ năng sử dụng đất đai đa dạng, chủng loại hàng hoá BĐS sẽ rất phong phú, kéo theo nhu cầu chuyển dịch BĐS giữa các chủ thể trong nền kinh tế ngày càng lớn. Sự xuất hiện các ngành mới, các doanh nghiệp mới, các kỹ thuật xây dựng mới cũng dẫn đến nhu cầu chuyển đổi và chuyển giao BĐS giữa các chủ thể và giữa các ngành kinh tế. Vì vậy, cùng với xu hướng công nghiệp hoá và hiện đại hoá nền kinh tế, thị trường BĐS cũng có động lực và dư địa để phát triển. Bên cạnh đó, sự phát triển của các thị trường khác, điển hình là thị trường tài chính, cũng đòi hỏi thị trường BĐS phát triển. Từ chỗ là vật đảm bảo, thế chấp, BĐS sẽ trở thành hàng hóa khi người mang nợ không có khả năng thanh toán. Như vậy, sự phát triển của thị trường tín dụng cũng tạo điều kiện và thúc đẩy thị trường BĐS tồn tại và phát triển. Sự tồn tại và phát triển của TT BĐS là cơ sở thực tế để tính toán giá trị của doanh nghiệp và tính toán giá trị cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, thị trường BĐS cũng chịu ảnh hưởng rất lớn của chu kỳ kinh doanh. Ở thời điểm khủng hoảng, trì trệ, TT BĐS thường bị thu hẹp về quy mô giao dịch và tổng giá trị giao dịch. Ngược lại, ở giai đoạn phồn vinh, TT BĐS có thể hoạt động quá nóng do các tác nhân đầu cơ.

Kinh tế các quốc gia Đông Nam Á được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 5% mỗi năm đến năm 2020, vượt mức tăng trưởng toàn cầu là 3,5%. Dân số thành thị tại các thành phố Đông Nam Á tăng khoảng 2,2% mỗi năm và dân số có mức thu nhập trung bình được tính toán sẽ tăng từ 70 triệu lên 194 triệu vào năm 2020 (Dân Trí, 2016). Các chuyên gia nhận định thị trường bất động sản Việt Nam được hưởng lợi từ những yếu tố kinh tế vĩ mô phát triển ổn định và bền vững. Theo Công ty chuyên về bất động sản CB Richard Ellis Việt Nam (CBRE Việt Nam, 2016), chỉ số CPI bình quân tăng 0,63% trong năm 2015 là mức thấp nhất kể từ năm 2001 và thấp hơn rất nhiều so với mức trung bình của các năm gần đây. Bên cạnh đó, lạm phát thấp cũng đã thúc đẩy tiêu dùng và đầu tư. Ngoài ra, lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức thấp đã hỗ trợ tích cực cho thị trường bất động sản. Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước, tăng trưởng tín dụng cải thiện, đạt mức 18%, cao hơn hẳn mức 12-14% của giai đoạn năm 2012-2014 (CBRE Việt Nam, 2016). Môi trường lãi suất tại Việt Nam cũng không thay đổi nhiều trong năm 2016 và hầu hết tác động đã được phản ánh vào mặt bằng lãi suất hiện thời. Đây là thể xem là cơ hội cho

các nhà đầu tư bất động sản vì kết quả khảo sát những năm gần đây cho thấy lợi nhuận từ đầu tư lĩnh vực bất động sản đem lại đã cao hơn so với các kênh đầu tư khác như ngoại tệ, vàng hay trái phiếu.

Các chuyên gia của CBRE cho rằng Việt Nam sẽ tiếp tục duy trì mô hình tăng trưởng trong tương lai nhờ vào sự liên kết với các quốc gia trên thế giới. Điều này có thể được nhận thấy thông qua sự tăng trưởng vốn đầu tư của nước ngoài vào Việt Nam và sự phát triển của các hiệp định về tự do thương mại. Cụ thể, Cộng đồng Kinh tế ASEAN (AEC) chính thức ra đời giúp tăng cường khả năng cạnh tranh của Việt Nam trên thị trường quốc tế cũng như trong khu vực. Những yếu tố này được kỳ vọng sẽ giúp Việt Nam thu hút dòng vốn đầu tư từ nước ngoài vào nhiều hơn. Cụ thể, trong năm 2015, trong tổng nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam là khoảng 22,7 tỷ USD, lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm 10,5%, đứng vị trí thứ 3 với 34 dự án đầu tư mới, 12 lượt dự án tăng vốn (CBRE Việt Nam, 2016). Tổng Thư ký ASEAN Lê Lương Minh cho biết giai đoạn 2006-2016, thương mại nội khối song phương giữa Việt Nam và các quốc gia thành viên ASEAN khác đã tăng 120%, đạt 41 tỷ USD vào năm 2016, chiếm 11% tổng thương mại của Việt Nam. Cũng trong giai đoạn đó, FDI từ ASEAN đến Việt Nam tăng 116%, đạt tới mức 2,3 tỷ USD, chiếm 18% FDI vào Việt Nam (Cafef.vn, 2017). Hiện nay, Việt Nam đang có những bước tiến sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu, vươn ra trong thị trường kinh tế thế giới với việc tham gia TPP, đàm phán RCEP, ký kết FTA với EU và liên minh kinh tế Á – Âu.

Tất cả cho thấy, Việt Nam đã nâng cao được năng lực phát triển kinh tế của mình, và đây là bệ phóng thuận lợi tạo điều kiện cho sự tăng trưởng của TT BĐS. Tuy nhiên, tốc độ kinh tế phát triển cũng đặt ra nhiều thách thức, đòi hỏi cơ quan quản lý Nhà nước có những chính sách và quy hoạch hợp lý để đảm bảo sự cân bằng giữa cung và cầu, đảm bảo điều kiện sống, môi trường xanh sạch, lành mạnh an toàn cho người dân, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội và hạn chế rủi ro bong bóng BĐS.

## **2. Chính trị**

Chế độ chính trị là một trong các nhân tố ảnh hưởng đến việc BĐS nói chung có trở thành hàng hoá hay không. Ví dụ, dưới thể chế phong kiến, đất đai thuộc quyền sở



hữu của nhà vua và được cấp cho quý tộc, do đó về cơ bản ít được đem mua bán, trao đổi. Nhà vua có thể cắt đất của người này cấp cho người khác mà không phải đền bù. Dưới chế độ tư bản chủ nghĩa, có nhiều thay đổi về quyền sở hữu đất đai theo hướng hoàn thiện giúp phát triển TT BĐS có tiềm năng mở đến những giới hạn rộng nhất. Trong khi đó, dưới chế độ quốc hữu hoá ruộng đất xã hội chủ nghĩa, có những giới hạn nhất định về đất đai tham gia vào TT BĐS ví dụ như chính sách không chế mục đích sử dụng đất làm cho việc chuyển dịch giữa các loại chủng loại hàng hoá không dễ dàng...

Ngoài ra các nhân tố chính trị có những ảnh hưởng đến TT BĐS dưới khía cạnh quản lý của Nhà nước đối với các giao dịch BĐS. Có những nước quy định thủ tục giao dịch hợp pháp khá phức tạp, chi phí lớn, làm cho khả năng phát triển của TT BĐS giảm đi. Trong khi đó, có những nước có chi phí về thủ tục thấp sẽ khuyến khích đưa BĐS vào giao dịch.

Sự thay đổi về đường lối chính sách của Nhà nước và chính quyền địa phương có thể có những tác động đến hoạt động của thị trường BĐS nói chung và sự đầu tư vào lĩnh vực BĐS nói riêng. Cụ thể là:

**Các chính sách có tác động gián tiếp như:** Sự khuyến khích đầu tư bên ngoài vào địa phương có thể làm tăng nhu cầu về BĐS qua đó có thể làm cho giá BĐS gia tăng.

**Các chính sách tác động trực tiếp như:**

- Chính sách cho phép Việt kiều mua BĐS tại Việt Nam.
- Chính sách cho phép những người không có hộ khẩu thành phố được mua nhà tại thành phố.
- Chính sách tài chính áp dụng đối với những người được nhà nước giao đất, cho thuê đất...
- Chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS
- Các chính sách thuế của Nhà nước đối với BĐS.

Nhà nước Việt Nam có những vai trò rất đặc biệt trong kiến tạo và hỗ trợ thị trường bất động sản như sau:

○ Nhà nước là đại diện cho sở hữu toàn dân đối với đất đai nên để có thể hình thành TT BĐS. Nhà nước phải tiến hành khâu đầu tiên, tạo tiền đề cho thị trường quyền sử dụng đất, cụ thể là giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân và hộ gia đình sử dụng theo luật. Quá trình giao quyền sử dụng đất này ở Việt Nam hiện nay còn nhiều điểm chưa hợp lý, chưa chuẩn tắc do cơ chế và chính sách quản lý đất đai của Nhà nước vẫn còn đang trong giai đoạn thử nghiệm để tìm hướng đi đúng. Vì thế, việc hình thành của thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam phụ thuộc vào quyết tâm và hành động nhất quán của Nhà nước.

○ Nhằm mục tiêu xây dựng nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN, Nhà nước Việt Nam thực thi một chính sách đất đai có phân biệt thành phần kinh tế, trong đó có ưu đãi hơn cho thành phần kinh tế hợp tác và thành phần kinh tế quốc doanh. Tuy nhiên, kinh tế hợp tác xã, doanh nghiệp Nhà nước cho đến nay đang gặp nhiều khó khăn. Để đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế, Nhà nước buộc phải khuyến khích mạnh mẽ các thành phần kinh tế khác, kể cả khuyến khích chuyển giao đất cho họ. Như vậy một chính sách hàm chứa nhiều mục tiêu và cả mâu thuẫn như thế nếu như không được hoạch định một cách khôn ngoan, có thể ảnh hưởng rất lớn làm biến động không bình thường động thái của TT BĐS.

○ Việt Nam đã trải qua một thời kỳ dài với nhiều xáo trộn, do thay đổi chế độ, do chiến tranh, do thay đổi chính sách, nên thực trạng BĐS cả nước đăng ký và quản lý còn lộn xộn. Trong thời gian tới đây Nhà nước cần có quyết sách kiên quyết và nỗ lực cải thiện tình hình này để TT BĐS Việt Nam đi vào hoạt động một cách quy củ và chuẩn tắc. Trái lại, nạn đầu cơ và TT BĐS không chính thức sẽ càng làm cho công việc của Nhà nước thêm nặng nề.

○ Thực tế, công tác quy hoạch đã được Đảng và Nhà nước quan tâm trong thời gian qua thông qua việc hoàn thiện các quy định về công tác lập, phê duyệt và quản lý theo quy hoạch. Điều này được thể hiện qua các văn bản điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, như Nghị định số 92/2006/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 04/2008/NĐ-CP ngày 11/01/2008 về lập, phê duyệt và quản lý quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất; Luật Đất đai năm 2003, sửa

đổi, bổ sung năm 2008, 2009, 2010, 2013... Hệ thống các văn bản về BĐS và TT BĐS được ban hành và sửa đổi đã có những tác động mạnh đến định hướng và tính chất hoạt động của TT BĐS. Việc Nhà nước cho phép kinh doanh nhà ở tạo điều kiện thuận lợi để động viên nhiều thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở. Nhà nước cho phép đấu thầu xây dựng cơ sở hạ tầng và đấu thầu xây dựng quyền sử dụng đất, trên cơ sở đã xây dựng được một cơ chế đầu tư thích hợp. Bên cạnh đó, trong năm qua các địa phương đã tích cực thực hiện các Nghị định 64/CP của Nhà nước về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong nông nghiệp, Nghị định 60/CP về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai ở đô thị và quyền sở hữu nhà ở. Năm 2006, Nhà nước đã ban hành Luật Kinh doanh BĐS, mở ra nhiều cơ hội hơn nữa cho các hoạt động buôn bán, kinh doanh BĐS. Luật Đất đai sửa đổi năm 2013 và Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã tạo điều kiện cho TT BĐS phát triển ngày càng thuận lợi hơn. Những quy định của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng đã tạo điều kiện thuận lợi cho hàng hóa BĐS và TT BĐS phát triển.

(Đình Văn Thông, 2015)

Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về BĐS ở nước ta trong thời gian qua vẫn còn những hạn chế, được tổng hợp như sau (Đình Văn Thông, 2015). Đầu tiên, vấn đề về quy hoạch còn chưa đồng bộ, chồng chéo. Theo đó, việc quy hoạch được giao cho nhiều cơ quan khác nhau, ví dụ như quy hoạch sử dụng đất giao cho ngành tài nguyên môi trường, quy hoạch xây dựng giao cho ngành xây dựng, quy hoạch giao thông vận tải giao cho ngành giao thông... Bên cạnh đó, công tác quy hoạch chưa đảm bảo tính công khai minh bạch trong việc cung cấp thông tin cho thị trường. Nội dung của pháp luật, các Nghị định và Thông tư vẫn còn có sự chồng chéo. Thể chế về đăng ký BĐS cũng bị phân tán do pháp luật quy định các Bộ có chức năng quản lý về đất đai, xây dựng, lâm nghiệp thực hiện quản lý việc đăng ký từng loại BĐS tương ứng. Sự phân tán này dẫn đến việc quản lý đăng ký BĐS thiếu đồng bộ, thiếu sự phối hợp hiệu quả và không tách bạch giữa quản lý về hiện trạng với quản lý về tình trạng pháp lý của BĐS. Không những thế, hiện tượng đầu cơ BĐS vẫn còn tồn tại, chủ yếu do tính cục bộ trong quản lý đất đai còn lớn. Việc

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai còn chậm trễ;việc xử lý hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh đất đai còn thiếu kiên quyết.

Có thể thấy, Nhà nước Việt Nam có vai trò quản lý, hỗ trợ TT BĐS, hình thành và định hướng thị trường này phục vụ công cuộc xây dựng Chủ Nghĩa Xã Hội. Ngoài ra trong bối cảnh chung, Nhà nước cần có những động thái tạo ra các tiền đề thuận lợi cho TT BĐS ra đời và phát triển. Có thể thấy từ cả lý thuyết và thực tiễn, vai trò của Nhà nước Việt Nam đối với TT BĐS rất quan trọng. Để làm tròn vai trò đó đòi hỏi Nhà nước không chỉ có quyết tâm mà còn phải có tri thức, lực lượng cán bộ vững vàng và một cơ chế điều hành hiệu quả.

### **3. Xã hội**

Các yếu tố xã hội cũng tác động lớn đến giá trị BĐS. Cụ thể, việc mật độ dân số tăng cao tại một khu vực sẽ khiến cho giá trị BĐS nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung – cầu bị phá vỡ. Ngoài ra, các yếu tố khác trong khu vực như chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán người dân trong vùng cũng có những tác động lên giá trị của BĐS. Hệ thống hạ tầng đô thị mới kết nối ngày càng đồng bộ hơn sẽ tạo ra cơ hội rất lớn cho các doanh nghiệp "ăn theo" để đầu tư, phát triển TT BĐS, cả trong trung hạn và dài hạn. Những chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị ở các tỉnh, thành phố đặc biệt là TP.HCM có tác động rất lớn trong việc hình thành diện mạo các khu đô thị vệ tinh, dẫn tới sự phát triển của BĐS. Chương trình phát triển nhà ở xã hội, sự chuyển hướng đầu tư vào phân khúc nhà ở thương mại vừa túi tiền, việc giải quyết nhà ở cho sinh viên, công nhân, lao động, cán bộ, công chức, viên chức, cán bộ lực lượng vũ trang, người thu nhập thấp đô thị, người nhập cư là những hỗ trợ cho TT BĐS tại các thành phố phát triển theo hướng lành mạnh và bền vững.

Theo Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (Tài Nguyên và Môi Trường, 2017), TT BĐS nước ta trong thời gian qua những phát triển quan trọng như nhiều dự án nhà ở, khu đô thị mới, các công trình sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, làm thay đổi bộ mặt đô thị, nâng cao điều kiện sống của các tầng lớp dân cư, góp phần chuyển dịch cơ cấu, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của cả nước; từng bước đáp ứng nhu cầu đa dạng về nhà ở của các tầng lớp nhân dân và góp

phần bảo đảm an sinh xã hội. Nhờ việc các giải pháp đồng bộ tái cấu trúc TT BĐS, gắn với thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, TT BĐS nước ta sau một thời gian trầm lắng kéo dài từ cuối năm 2013 đã dần phục hồi tích cực và trong năm 2016 tiếp tục tăng trưởng ổn định.

Bên cạnh các tác động tích cực, là tình trạng lệch pha cung - cầu về phía phân khúc bất động sản cao cấp (bao gồm cả bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng) (Tuổi Trẻ Online, 2016). Tình trạng một số tập đoàn bất động sản quy mô rất lớn đang được nhận nguồn vốn tín dụng rất lớn, và huy động rất nhiều nguồn vốn xã hội (trong đó có nhiều người tiêu dùng và nhà đầu tư thứ cấp) cũng là những nhân tố có tiềm ẩn yếu tố rủi ro, tác động đến TT BĐS trong những năm tới đây. Vấn đề này đã được Bộ Xây dựng báo cáo và Thủ tướng Chính phủ quan tâm, chỉ đạo và định hướng, trong đó có việc khắc phục tình trạng mất cân đối, lệch pha cung cầu, đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ, nhà ở cho thuê (Tài Nguyên và Môi Trường, 2017).

Về ý kiến lo ngại bong bóng bất động sản, cũng theo Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (2017), với thực trạng của TT BĐS hiện nay và qua phân tích một số yếu tố kinh tế xã hội chủ yếu có thể tác động mạnh đến thị trường, có thể dự báo thị trường bất động sản năm 2017 sẽ tiếp tục xu hướng tăng trưởng ổn định, chưa có khả năng biến động lớn. Tuy nhiên, về dài hạn, cần có những nỗ lực theo dõi, nắm bắt kịp thời, đánh giá đúng tình hình diễn biến của thị trường, cũng như có chính sách tín dụng, tài khóa hợp lý, linh hoạt vừa bảo đảm nguồn vốn nhất là vốn trung và dài hạn cho phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá bán thấp mà thị trường đang có nhu cầu cao, vừa kiểm soát chặt chẽ nguồn vốn cho bất động sản trung, cao cấp để bảo đảm hiệu quả đầu tư, tránh gia tăng nợ xấu. Ngoài ra, cần rà soát, nâng cao chuẩn tín dụng và kiểm soát hạn mức tín dụng hợp lý đối với các dự án bất động sản cao cấp có quy mô lớn, khu du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự, căn hộ cao cấp...

#### **4. Công nghệ**

Theo một báo cáo mới từ Công ty tư vấn bất động sản JLL, các quốc gia Đông Nam Á có tiềm năng phát triển TT BĐS vượt trội hơn các quốc gia đang phát triển khác nhờ ứng dụng công nghệ tiên tiến (Dân Trí, 2016). Tại Diễn đàn Kinh tế Thế giới về

ASEAN diễn ra tại Kuala Lumpur, Malaysia, JLL đã đưa ra bản báo cáo về tác động của công nghệ kỹ thuật số hiện đại đối với các quốc gia thuộc cộng đồng Kinh tế chung ASEAN (AEC) mới thành lập, là khối thương mại của mười quốc gia Đông Nam Á. Chris Fossick, Giám đốc điều hành JLL Singapore và Đông Nam Á chia sẻ: “Thông qua nhiều cách thức khác nhau, công nghệ mới sẽ giúp mọi người vượt qua giới hạn hiện tại và đạt được hiệu quả cao hơn. Tác động đối với bất động sản và cơ sở hạ tầng trong khu vực Đông Nam Á thường tích cực và biến đổi liên tục. Nếu được khai thác hiệu quả, sự thay đổi này sẽ giúp người dân cải thiện năng suất, mức thu nhập và chất lượng cuộc sống.”

Công nghệ góp phần thay đổi đáng kể những vấn đề cụ thể như cách thức làm việc, việc mua bán qua điện thoại, thói quen thuê nhà.

#### **Cách thức làm việc mới:**

Nhu cầu về diện tích văn phòng sẽ thay đổi nhờ nguồn lực bên ngoài từ các thị trường phát triển, phương thức làm việc linh hoạt hơn, và sự gia tăng trong mô hình không gian làm việc chia sẻ (co-sharing space). Regina Lim, Giám đốc, Bộ phận tư vấn và nghiên cứu, Thị trường vốn JLL và là tác giả của báo cáo cho biết: “Trong khi nhu cầu về văn phòng làm việc giảm đi sau khủng hoảng tài chính toàn cầu thì khu vực Đông Nam Á có xu hướng ngược lại, với nhu cầu ước tính tăng 6% mỗi năm đến năm 2020 nhờ vào sự tăng trưởng kinh tế, sự gia tăng nguồn lực từ các thị trường phát triển, và sự gia tăng tầng lớp trung lưu. Đặc biệt, chúng tôi cho rằng nhu cầu về văn phòng làm việc sẽ tăng mạnh tại Manila và Kuala Lumpur” (trích dẫn bởi Dân Trí, 2016). Báo cáo được đưa ra cho thấy những khách thuê truyền thống có thể sẽ mở đường cho mô hình làm việc mới. “Mặc dù tự động hóa và trí tuệ nhân tạo sẽ loại bỏ một số công việc nhưng nhiều công việc mới lại có thể được tạo ra. Việc áp dụng mô hình diện tích văn phòng linh hoạt sẽ tiếp tục tăng và đến năm 2030, không gian làm việc chia sẻ có thể chiếm 10% đến 15% thị phần diện tích văn phòng tại Đông Nam Á, so với hiện tại là 1% đến 5%,” bà Lim giải thích (trích dẫn bởi Dân Trí, 2016).

#### **Gia tăng mua hàng qua điện thoại:**

Theo tổng hợp từ Dân Trí (2016), mức độ thâm nhập của mua sắm trực tuyến tại Đông Nam Á cao hơn các thị trường phát triển khác như US và UK. Thực tế, 50 đến 80% người tiêu dùng ở khu vực Đông Nam Á sống tại các thành phố vùng ven không sử dụng máy tính nhưng sử dụng điện thoại di động để mua hàng trực tuyến. Qua đó TT BĐS có thể phát triển nhờ những ứng dụng trên điện thoại, giúp hai bên người mua và người bán có thể tương tác, đăng bài, tìm kiếm và trao đổi thông tin, nghiên cứu thị trường và đấu giá một cách tiện lợi và nhanh chóng.

#### **Thay đổi trong thói quen thuê nhà:**

Đối với việc thuê nhà, những trang web cho phép chia sẻ nhà ở như Airbnb và Homeaway sẽ có tác động đối với cả bất động sản nhà ở và bất động sản nghỉ dưỡng ở Đông Nam Á. Những trang web này giúp nâng cao hiệu quả hoạt động các bất động sản, tăng khả năng lấp đầy diện tích còn trống tương tự mô hình bất động sản nghỉ dưỡng. Điều này sẽ dẫn tới sự sụt giảm về số lượng phòng khách sạn và căn hộ chung cư trong việc đáp ứng nhu cầu lưu trú cho cùng lượng khách du lịch.

Tóm lại, công nghệ phát triển, cụ thể tại Đông Nam Á, là một nhân tố vĩ mô ảnh hưởng đáng kể đến nhu cầu của thị trường, thói quen và hành vi tiêu dùng cũng như tạo điều kiện cho các hoạt động tìm kiếm trao đổi thông tin và các giao dịch trên thị trường diễn ra nhanh chóng, thuận lợi hơn. Tuy nhiên, điều này cũng đặt ra những thách thức về vấn đề pháp lý, bảo mật thông tin, thông tin sai lệch, cạnh tranh không lành mạnh hay tính rủi ro về mức độ an toàn khi thực hiện các giao dịch thanh toán.

### **III. GIẢI PHÁP CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM**

Trên cơ sở những cơ hội và thách thức do ảnh hưởng của các nhân tố vĩ mô nói trên, một số giải pháp được đưa ra như sau:

Một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh và đồng bộ cần được tạo dựng. Đây là khuôn khổ pháp lý chính thức và là công cụ quan trọng nhất để Nhà nước quản lý TT BĐS. Hệ thống này cần tập trung vào những nội dung cơ bản, bao gồm việc hoàn thiện bộ luật dân sự, bổ sung quy định cụ thể, làm rõ hơn quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, hoàn thiện các quy định về đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đai và tài sản trên đất đai, rà

soát và bổ sung hệ thống chính sách và pháp luật về nhà ở, cải tiến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai, nhà ở cũng như cụ thể hóa những quy định về đối tượng và điều kiện được kinh doanh BĐS. Bên cạnh đó, những quy chế về quản lý giá, mua đặt cọc, trả góp, bảo hiểm, hoạt động môi giới và cho thuê cũng cần được hoàn thiện và làm rõ. Để tạo môi trường pháp lý, Nhà nước cần khẩn trương xây dựng và hoàn thiện luật kinh doanh BĐS nhằm điều chỉnh các mối quan hệ liên quan đến quản lý và hoạt động kinh doanh BĐS, đây là nhu cầu cấp thiết kinh tế thị trường BĐS dưới sự quản lý vĩ mô của Nhà nước.

Ngoài ra, công tác quy hoạch sử dụng đất đai cũng cần được đẩy mạnh và cần đi trước một bước, tạo điều kiện cho TT BĐS phát triển đúng mục đích và có hiệu quả. Diện tích đất đai có hạn, trong khi áp lực trong lĩnh vực ngày càng tăng, do đó cần phải bố trí việc sử dụng đất hợp lý, đảm bảo nguồn tài nguyên hữu hạn này trên quan điểm phát triển bền vững. Những phương án quy hoạch đất cần mang tính khả thi và được công khai hóa.

Bên cạnh đó, Nhà nước cần tiếp tục đổi mới chính sách về tài chính đối với TT BĐS, bao gồm chính sách thuế, quyền sử dụng đất và lệ phí. Giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với sự phát triển kinh tế xã hội và giá thị trường trong điều kiện bình thường. Để khuyến khích việc phát triển TT BĐS chính thức, tránh các giao dịch ngầm, phí trước bạ có thể được thu theo một mức cố định thay vì tỉ lệ phần trăm trên giá trị BĐS như hiện nay (Đình Văn Thông, 2015). Nhà nước cũng cần có các giải pháp hỗ trợ tài chính cho người có thu nhập thấp mua nhà chính sách xã hội, đồng thời thực hiện tín dụng hỗ trợ cho TT BĐS. Trong đó việc xác định rõ đối tượng có thu nhập thấp và đối tượng thuộc diện được mua nhà chính sách xã hội là rất quan trọng. Những đối tượng này cần được tạo điều kiện để tiếp cận gói tín dụng hỗ trợ mua nhà chính sách xã hội một cách dễ dàng.

Đối với hệ thống doanh nghiệp sản xuất kinh doanh BĐS, cần đảm bảo bình đẳng giữa các thành phần kinh tế tham gia sản xuất kinh doanh BĐS. Mọi doanh nghiệp cần đăng ký kinh doanh hành nghề, chấp hành luật pháp và nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Những mạng lưới tư vấn giao dịch, tư vấn thông tin thị trường, tư vấn pháp luật,



giá cả và thủ tục hợp đồng giao dịch cần được tổ chức hiệu quả. Các doanh nghiệp này có thể được hỗ trợ vốn ban đầu, được vay với lãi suất thấp cũng như được miễn giảm thuế thu nhập trong thời gian nhất định nhằm đầu tư tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng kinh doanh BĐS.

#### **IV. TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Cafe.vn. (2016). *Các yếu tố vĩ mô tiếp tục có lợi cho thị trường bất động sản*. Khai thác từ <http://cafef.vn/thi-truong/cac-yeu-to-vi-mo-tiep-tuc-co-loi-cho-thi-truong-bat-dong-san-20151002075145216.chn>
2. CBRE. (2016). *Thị Trường Bất Động Sản Hưởng Lợi Khi Kinh Tế Vĩ Mô Ổn Định*. Khai thác từ <http://www.cbrevietnam.com/Vietnam-Property/steady-macro-economy-bodes-well-for-property-market.cbre?lang=vi>
3. Dân Trí. (31/05/2016). *Hãy xem công nghệ sẽ tác động tới thị trường bất động sản như thế nào?*. Khai thác từ <http://dantri.com.vn/kinh-doanh/hay-xem-cong-nghe-se-tac-dong-toi-thi-truong-bat-dong-san-nhu-the-nao-20160531063105108.htm>
4. Đinh Văn Thông. (2015). Quản lý thị trường bất động sản ở nước ta hiện nay. *Tạp chí*
5. *Khoa học ĐHQGHN: Kinh tế và Kinh doanh*, 3(31), tr 64-70.
6. Khoa Quản Trị Kinh Doanh – Đại học Duy Tân. (2014). *Khái quát về thị trường bất động sản*. Khai thác từ <http://kqtkd.duytan.edu.vn/Home/ArticleDetail/vn/88/1271/khai-quat-ve-thi-truong-bat-dong-san>
7. Tài Nguyên và Môi Trường. (31/01/2017). *Thị trường bất động sản năm 2017: Chưa có khả năng biến động lớn*. Khai thác từ <http://www.baotainguyenmoitruong.vn/kinh-te/201701/thi-truong-bat-dong-san-nam-2017-chua-co-kha-nang-bien-dong-lon-2778519/>
8. Tuổi Trẻ Online. (26/12/2016). *4 nhân tố tác động đến bất động sản năm 2017*. Khai thác từ <http://tuoitre.vn/4-nhan-to-tac-dong-den-bat-dong-san-nam-2017-1242322.htm>
9. Thị Trường Bất Động Sản. (2014). *Khái Niệm Về Thị Trường Bất Động Sản*. Khai thác từ <http://thitruongbds.biz/khai-niem-ve-thi-truong-bat-dong-san-2/>

10. Thị Trường Bất Động Sản. (2014). *Khái Niệm, Đặc Điểm Của Bất Động Sản*. Khai thác từ <http://thitruongbds.biz/khai-niem-dac-diem-cua-bat-dong-san-2/>
11. Thông Tin Pháp Luật Dân Sự. (2008). *Khái Niệm, Đặc Điểm, Phân Loại Bất Động Sản*. Khai thác từ <https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/01/01/3521/>

## **THÔNG TIN VỀ TÁC GIẢ:**

1. **Họ tên:** Hồ Thiện Thông Minh,

**Chức danh:** Giảng viên

**Đơn vị công tác:** Khoa Quản trị Kinh doanh, Trường Đại học Ngân hàng TP.HCM

**Số điện thoại:** 0909 163 272

**Email:** httminh@gmail.com

**Số tài khoản ngân hàng:**

**Mã số thuế:**

2. **Họ tên:** Đặng Trương Thanh Nhân

**Chức danh:** Giảng viên

**Đơn vị công tác:** Khoa Quản trị Kinh doanh, Trường Đại học Ngân hàng TP.HCM

**Số điện thoại:** 0912 097 489

**Email:** nhan.dang.811@gmail.com

**Số tài khoản ngân hàng:** 0441000625264, tại ngân hàng: Vietcombank, chi nhánh Tân Bình

**Mã số thuế:** 8113396389