



ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

.....

TS. NGUYỄN THỊ HẢI

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN





MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN.....	1
1.1. Khái niệm và phân loại bất động sản.....	1
1.1.1. Khái niệm về bất động sản	1
1.1.2. Phân loại bất động sản.....	2
1.2. Các quyền liên quan đến bất động sản.....	3
1.2.1. Quyền sở hữu bất động sản	3
1.2.2. Các quyền sử dụng đất	4
1.2.3. Quyền đối với bất động sản liền kề	6
1.3. Điều kiện để bất động sản được phép đưa vào kinh doanh	6
1.4. Đặc điểm của hàng hóa bất động sản.....	7
1.5. Đăng ký bất động sản.....	9
1.5.1. Khái niệm và vai trò của đăng ký bất động sản	9
1.5.2. Chức năng và đối tượng đăng ký bất động sản	10
1.6. Giá trị và giá cả bất động sản.....	10
1.6.1. Khái niệm	10
1.6.2. Đặc điểm của giá bất động sản.....	12
1.6.3. Phân loại giá bất động sản	12
1.6.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản.....	13
1.6.5. Mục tiêu và trình tự định giá bất động sản.....	15
CHƯƠNG 2: TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.....	17
2.1. Các vấn đề chung về thị trường	17
2.1.1. Khái niệm, chức năng và phân loại thị trường	17
2.1.2. Cơ chế vận hành của thị trường.....	19
2.2. Khái niệm, đặc điểm của thị trường bất động sản	20
2.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản	20
2.2.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản.....	21
2.3. Phân loại thị trường bất động sản	24
2.3.1. Phân loại dựa vào khu vực có bất động sản	24
2.3.2. Phân loại dựa vào hàng hóa bất động sản trên thị trường	25



2.3.3. Phân loại dựa vào các hoạt động trên thị trường bất động sản	25
2.3.4. Căn cứ theo trình tự thời gian bất động sản tham gia thị trường	26
2.3.5. Phân loại dựa vào mức độ kiểm soát của Nhà nước đối	27
2.4. Các chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản	27
2.4.1. Chủ thể cung bất động sản	27
2.4.2. Chủ thể cầu bất động sản.....	28
2.4.3. Các tổ chức trung gian của thị trường	28
2.5. Tính tất yếu của việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản	30
2.6. Vai trò của thị trường bất động sản	31
2.6.1. Thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển	31
2.6.2. Hoạt động của thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới chính sách về đất đai và bất động sản.....	32
2.6.3. Thị trường bất động sản góp phần huy động vốn	33
2.6.4. Phát triển thị trường bất động sản là cách để tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước	33
2.6.5. Phát triển thị trường bất động sản góp phần mở rộng thị trường và tăng cường quan hệ hợp tác.....	34
2.6.6. Thị trường bất động sản ảnh hưởng đến sự ổn định của xã hội	34
2.6.7. Phát triển thị trường bất động sản góp phần nâng cao đời sống của các tầng lớp dân cư	35
2.7. Sự vận hành của thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường và vai trò quản lý của Nhà nước.....	35
2.7.1. Sự vận hành của thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường.....	35
2.7.2. Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản.....	38
CHƯƠNG 3. CUNG, CẦU BẤT ĐỘNG SẢN	45
3.1. Cung bất động sản.....	45
3.1.1. Khái niệm cung bất động sản	45
3.1.2. Đặc điểm của cung bất động sản.....	45
3.1.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến cung bất động sản.....	47
3.1.4. Độ co giãn của cung bất động sản.....	53
3.1.5. Các nguồn cung bất động sản.....	54
3.2. Cầu bất động sản.....	56



3.2.1. Khái niệm cầu bất động sản	56
3.2.2. Đặc điểm của cầu bất động sản	56
3.2.3. Phân loại cầu bất động sản	58
3.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản	59
3.2.5. Độ co giãn của cầu bất động sản	65
3.3. Quan hệ cung cầu bất động sản	70
CHƯƠNG 4. THỰC TRẠNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM	73
4.1. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam	73
4.1.1. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam trước năm 1980.....	73
4.1.2. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam từ năm 1980 đến trước năm 1993.....	73
4.1.3. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam từ năm 1993 đến nay	75
4.2. Mục tiêu, quan điểm phát triển thị trường bất động sản.....	78
4.3. Một số giải pháp cơ bản thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam.....	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83



CHƯƠNG 1. CÁC VẤN ĐỀ CHUNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái niệm và phân loại bất động sản

1.1.1. Khái niệm về bất động sản

Việc phân loại tài sản thành “bất động sản” và “động sản” có nguồn gốc từ Luật cổ La Mã, theo đó bất động sản 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 trên mảnh đất. Bất động sản bao gồm 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, những vật trên mặt đất cùng với những bộ phận cấu thành lãnh thổ.

Pháp luật của nhiều nước trên thế giới đều thống nhất ở chỗ coi bất động sản gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật của mỗi nước cũng có những nét đặc thù riêng thể hiện ở quan điểm phân loại và tiêu chí phân loại.

Hầu hết các nước đều coi bất động sản là đất đai và những tài sản có liên quan đến đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất (Điều 517, 518 Luật Dân sự Cộng hoà Pháp, Điều 86 Luật Dân sự Nhật Bản, Điều 130 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Nga, Điều 94, 96 Luật Dân sự Cộng hoà Liên bang Đức...). Tuy nhiên, Nga quy định cụ thể bất động sản là “mảnh đất” chứ không phải là đất đai nói chung. Việc ghi nhận này là hợp lý bởi đất đai nói chung là bộ phận của lãnh thổ, không thể là đối tượng của giao dịch dân sự.

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

Luật Dân sự Nga năm 1994 quy định về bất động sản đã có những điểm khác biệt đáng chú ý so với các Luật Dân sự truyền thống. Điều 130 của Luật này một mặt, liệt kê tương tự theo cách của các Luật Dân sự truyền thống; mặt khác, đưa ra khái niệm chung về bất động sản là “những đối tượng mà dịch chuyển sẽ làm tổn hại đến giá trị của chúng”. Bên cạnh đó, Luật này còn liệt kê



những vật không liên quan gì đến đất đai như “tàu biển, máy bay, phương tiện vũ trụ...” cũng là các bất động sản.

Theo Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hoà XHCN Việt Nam, tại Điều 107 có quy định: *“Bất động sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật”*.

Như vậy, khái niệm bất động sản 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 bất động sản, trong khi quốc gia khác lại liệt kê vào danh mục động sản. Hơn nữa, các quy định về bất động sản 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.

1.1.2. Phân loại bất động sản

Bất động sản được phân loại dựa vào nhiều cách khác nhau. Cụ thể:

** Phân loại dựa vào yếu tố đầu tư xây dựng*

Căn cứ vào yếu tố đầu tư xây dựng thì bất động sản được chia thành 3 loại gồm bất động sản có đầu tư xây dựng, bất động sản không có đầu tư xây dựng và bất động sản đặc biệt. Trong đó:

- Bất động sản có đầu tư xây dựng gồm: bất động sản làm nhà ở, bất động sản nhà xưởng và công trình thương mại- dịch vụ, bất động sản hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội), bất động sản là trụ sở làm việc... Trong bất động sản có đầu tư xây dựng thì nhóm bất động sản nhà đất (bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai) là nhóm bất động sản 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 có tác động rất lớn đến quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước cũng như phát triển đô thị bền vững đồng thời là nhóm bất động sản chiếm đa số trong các giao dịch trên thị trường bất động sản.

- Bất động sản không đầu tư xây dựng: bất động sản thuộc loại này chủ yếu là đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng.

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

** Phân loại theo các yếu tố cấu thành nên bất động sản*



Nếu dựa vào các yếu tố cấu thành thì bất động sản được phân thành 3 nhóm gồm: đất đai, các công trình xây dựng gắn liền với đất và các bất động sản đặc thù. Trong đó:

- Đất đai: bao gồm tất cả các loại đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Các công trình xây dựng gắn liền với đất như công trình làm nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình công nghiệp, công trình đặc biệt...
- Các bất động sản đặc thù: pháp luật một số nước quy định các tài sản như máy bay, tàu thủy, tàu hỏa... cũng là bất động sản.

** Phân loại dựa vào mục đích sử dụng của bất động sản*

Nếu dựa vào mục đích sử dụng thì bất động sản được chia thành các loại gồm: bất động sản sử dụng vào mục đích ở, bất động sản thương mại và văn phòng, bất động sản công nghiệp, bất động sản chuyên biệt.

** Phân loại theo hình thức sở hữu đối với bất động sản*

Theo cách phân loại này, bất động sản được chia thành bất động sản toàn quyền sở hữu và bất động sản thuê theo hợp đồng. Trong đó:

- Bất động sản toàn quyền sở hữu là bất động sản của một chủ sở hữu nhất định, đây là người có quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt bất động sản.
- Bất động sản thuê theo hợp đồng là bất động sản được chủ sở hữu bất động sản cho một chủ thể khác thuê với thời gian được xác định trong hợp đồng cho thuê. Theo đó, chủ sở hữu bất động sản đã tạm thời chuyển một số quyền năng về bất động sản gồm quyền chiếm giữ và sử dụng bất động sản cho bên thuê.

1.2. Các quyền liên quan đến bất động sản

1.2.1. Quyền sở hữu bất động sản

Theo nội dung của quyền sở hữu tài sản được quy định trong Luật dân sự năm 2015, có thể hiểu quyền sở hữu bất động sản là quyền được ghi nhận và bảo vệ của pháp luật đối với một chủ thể được tự do chiếm hữu, sử dụng và định đoạt bất động sản. Trong đó:

Quyền chiếm hữu bất động sản là quyền của chủ sở hữu bất động sản được pháp luật bảo vệ trong việc được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, quản lý bất động sản theo quy định của pháp luật. Người được chủ sở hữu uỷ quyền quản lý bất động sản được thực hiện việc chiếm hữu bất động sản đó trong phạm vi, theo cách thức, thời hạn do chủ sở hữu xác định.



Quyền sử dụng bất động sản là quyền được pháp luật bảo vệ để khai thác các đặc tính hữu ích tự nhiên của bất động sản và sử dụng lợi ích của nó. Lợi ích có thể là thu nhập, có thể là khả năng đáp ứng của bất động sản cho các nhu cầu sử dụng của con người và các lợi ích khác.

Quyền định đoạt bất động sản là quyền chuyển giao quyền sở hữu bất động sản, từ bỏ quyền sở hữu bất động sản hoặc tiêu hủy bất động sản. Tuy nhiên do đất đai là tài sản không thể bị tiêu hủy nên việc tiêu hủy bất động sản chủ yếu là tiêu hủy nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai và các tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng đó. Như vậy, có thể thấy khi nói về quyền định đoạt bất động sản thì chủ yếu nói về việc quyết định số phận pháp lý của bất động sản.

Có 3 hình thức sở hữu về bất động sản bao gồm:

- Sở hữu Nhà nước: Chủ sở hữu bất động sản là Nhà nước.
- Sở hữu tập thể, cộng đồng: Chủ sở hữu bất động sản là tập thể hoặc cộng đồng.
- Sở hữu cá nhân: chủ sở hữu bất động sản là cá nhân.

Chủ sở hữu bất động sản có quyền thực hiện bất cứ hoạt động nào mà không trái với pháp luật, không xâm phạm quyền và lợi ích của người khác bao gồm chiếm hữu, sử dụng, định đoạt, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho tặng hoặc từ bỏ bất động sản.

Quyền sở hữu bất động sản được xác lập khi một pháp nhân tạo được một bất động sản mới để sử dụng hợp pháp hoặc do mua bán, chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế theo di chúc hoặc phán quyết của tòa án.

Quyền sở hữu bất động sản chấm dứt khi chủ sở hữu bất động sản từ bỏ quyền sở hữu bằng văn bản, chuyển quyền sở hữu cho người khác hoặc bất động sản bị thu hồi theo quyết định của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hoặc theo phán quyết của toàn án.

1.2.2. Các quyền sử dụng đất

*** Chuyển đổi quyền sử dụng đất**

Chuyển đổi quyền sử dụng đất là hình thức đơn giản nhất của việc chuyển quyền sử dụng đất không có mục đích thương mại. Chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện trong những trường hợp sau đây:

- Nông dân đổi đất cho nhau để tổ chức lại sản xuất, hợp thửa, chỉnh trang đồng ruộng, khắc phục manh mún của ruộng đất....



- Những người có đất ở trong cùng một địa phương có cùng nguyện vọng thay đổi chỗ ở.

** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện khi người sử dụng đất chuyển đi nơi khác, chuyển sang làm nghề khác, không còn khả năng sử dụng hoặc để thực hiện quy hoạch sử dụng đất mà pháp luật cho phép... Trong trường hợp này, người nhận quyền sử dụng đất phải trả cho người chuyển quyền sử dụng đất một khoản tiền tương ứng với mọi chi phí mà họ phải bỏ ra để có được quyền sử dụng đó và số đầu tư làm tăng giá trị đất đai. Đặc điểm của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là:

- Việc chuyển quyền chỉ thực hiện trong giới hạn của thời gian giao đất.
- Nhà nước có quyền điều tiết phân địa tô chênh lệch thông qua việc thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất và tiền sử dụng đất.
- Nhà nước có thể quy định một số trường hợp không được chuyển quyền sử dụng đất.
- Mọi cuộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều phải đăng ký biến động về đất đai.

** Cho tặng, để thừa kế quyền sử dụng đất*

Cho, tặng, để thừa kế quyền sử dụng đất là hành vi chuyển quyền sử dụng đất trong tình huống đặc biệt, người nhận quyền sử dụng đất không phải trả tiền nhưng có thể phải nộp thuế.

** Thế chấp quyền sử dụng đất*

Người có quyền sử dụng đất có quyền đem quyền sử dụng đất đi thế chấp vay vốn. Trong trường hợp này người sử dụng đất đem quyền sử dụng đất làm vật thế chấp để thi hành trách nhiệm vay nợ đối với người cho vay.

** Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất*

Chủ thể có quyền cho thuê đất là Nhà nước và người được Nhà nước giao đất có thu tiền theo quy định của Luật Đất đai. Chủ thể có quyền cho thuê lại đất là người được Nhà nước cho thuê đất. Cụ thể:

Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có quyền cho thuê quyền sử dụng đất; có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất nếu được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.



Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thì có quyền cho thuê lại đất.

Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

** Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất*

Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là hình thức mà người có quyền sử dụng đất có thể dùng đất đai làm cổ phần để tham gia kinh doanh khai thác phát triển nhà cửa, đất đai, sản xuất, xây dựng xí nghiệp....

1.2.3. Quyền đối với bất động sản liền kề

Quyền đối với bất động sản liền kề được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 1995, năm 2005 và tiếp tục ghi nhận trong Bộ luật Dân sự 2015. Theo đó, tại Điều 245 Luật Dân sự 2015 quy định: Quyền đối với bất động sản liền kề là quyền được thực hiện trên một bất động sản nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác.

Như vậy, theo nghĩa rộng, quyền đối với bất động sản liền kề là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng một bất động sản liền kề thuộc sở hữu của một chủ thể khác nhằm khai thác, sử dụng bất động sản thuộc sở hữu của mình một cách hợp lý. Theo nghĩa hẹp, quyền đối với bất động sản liền kề là quyền của chủ sở hữu bất động được sử dụng bất động sản của người khác trong những phạm vi xác định để thỏa mãn việc khai thác, sử dụng một cách hợp lý bất động sản thuộc sở hữu của mình. Ví dụ chủ sở hữu bất động sản có quyền mắc đường dây tải điện, thông tin liên lạc qua bất động sản của các chủ sở hữu khác một cách hợp lý, nhưng phải bảo đảm an toàn và thuận tiện cho các chủ sở hữu đó; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Hoặc trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy...

1.3. Điều kiện để bất động sản được phép đưa vào kinh doanh trên thị trường

Bất động sản chỉ được coi là hàng hoá của thị trường khi đáp ứng được các điều kiện gồm: Bất động sản phải có chủ sở hữu cụ thể, phải được pháp luật



cho phép và phải có đủ điều kiện để giao dịch. Với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên ở Việt Nam, hàng hóa trên thị trường bất động sản là quyền sử dụng đất và nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai. Tại Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định điều kiện để bất động sản được phép đưa vào kinh doanh như sau:

*** Đối với nhà và công trình xây dựng**

Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất.

- Không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

*** Đối với đất đai**

Đất đai được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Trong thời hạn sử dụng đất.

1.4. Đặc điểm của hàng hóa bất động sản

Bất động sản là hàng hóa nên có những đặc điểm chung của một hàng hóa thông thường là có giá trị và giá trị sử dụng. Bên cạnh đó, hàng hóa bất động sản còn có các đặc điểm cơ bản sau:

*** Bất động sản có tính cố định về vị trí**

Bất động sản là tài sản có sự cố định về vị trí. Đặc điểm này của bất động sản gắn liền với tính cố định của đất đai. Đất đai là sản phẩm của tự nhiên không thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác, nên bất động sản bị cố định về vị trí. Do có sự cố định về vị trí nên giá trị sử dụng cũng như khả năng sinh lời của bất động sản ở các vị trí khác nhau là không giống nhau. Do vậy, đặc điểm này ảnh hưởng rất lớn đến giá trị của bất động sản cũng như việc đầu tư vào bất động sản.



** Bất động sản có tính cá biệt và khan hiếm*

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

** Bất động sản có 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 bất động sản là chỉ tuổi thọ của vật kiến trúc và công trình xây dựng.

Một bất động sản thường có tuổi thọ vật lý và tuổi thọ kinh tế. Trong đó, tuổi thọ kinh tế của bất động sản sẽ chấm dứt trong điều kiện thị trường và trạng thái hoạt động bình thường mà chi phí sử dụng bất động sản lại ngang bằng với lợi ích thu được từ bất động sản đó. Tuổi thọ vật lý dài hơn tuổi thọ kinh tế khá nhiều vì tuổi thọ vật lý của bất động sản chỉ chấm dứt khi các kết cấu chịu lực chủ yếu của vật kiến trúc và công trình xây dựng bị lão hoá và hư hỏng, không thể tiếp tục an toàn cho việc sử dụng. Trong trường hợp đó, nếu xét thấy tiến hành cải tạo, nâng cấp bất động sản thu được lợi ích lớn hơn là phá đi và xây dựng mới thì có thể kéo dài tuổi thọ vật lý để “chứa” được mấy lần tuổi thọ kinh tế. Thực tế, các nước trên thế giới đã chứng minh tuổi thọ kinh tế của bất động sản có liên quan đến tính chất sử dụng của bất động sản đó. Nói chung, tuổi thọ kinh tế của nhà ở, khách sạn, nhà hát là trên 40 năm; của tuổi thọ kinh tế nhà xưởng công nghiệp, nhà ở phổ thông là trên 45 năm... Chính vì tính chất lâu bền của hàng hoá bất động sản là do đất đai không bị mất đi, không bị thanh lý sau



một quá trình sử dụng, lại có thể sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, nên hàng hoá bất động sản rất phong phú và đa dạng, không bao giờ cạn.

** Bất động sản có tính chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau*

Trong thực tế, các bất động sản chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn và dưới sự ảnh hưởng này, giá trị của một bất động sản có thể bị thay đổi do tác động của bất động sản 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 bất động sản trong khu vực đó. Trong thực tế, việc xây dựng bất động sản này làm tôn thêm vẻ đẹp và sự hấp dẫn của bất động sản khác là hiện tượng khá phổ biến.

** Bất động sản có tính thích ứng*

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

** Bất động sản phụ thuộc vào năng lực quản lý*

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

** Bất động sản chịu ảnh hưởng mạnh mẽ bởi yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội*

Hàng hoá bất động sản chịu sự chi phối của các yếu tố này mạnh hơn các hàng hoá thông thường khác. Nhu cầu về bất động sản 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... chi phối nhu cầu và hình thức bất động sản.

1.5. Đăng ký bất động sản

1.5.1. Khái niệm và vai trò của đăng ký bất động sản

Đăng ký bất động sản là việc cơ quan có thẩm quyền đăng ký bất động sản ghi vào Sổ đăng ký bất động sản việc xác lập, thay đổi, hạn chế hoặc chấm dứt quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhằm phát sinh giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.



Đăng ký bất động sản là một công cụ để Nhà nước bảo vệ lợi ích Nhà nước, lợi ích cộng đồng cũng như lợi ích của công dân. Cụ thể:

Lợi ích đối với Nhà nước và xã hội:

- Phục vụ thu thuế sử dụng đất, thuế tài sản, thuế sản xuất nông nghiệp, thuế chuyên nhượng.

- Cung cấp tư liệu phục vụ các chương trình cải cách đất đai, bản thân việc triển khai một hệ thống đăng ký đất đai cũng là một cải cách pháp luật.

- Giám sát giao dịch đất đai

- Phục vụ quy hoạch

- Phục vụ quản lý trật tự trị an

Lợi ích đối với công dân:

- Tăng cường sự an toàn về chủ quyền bất động sản

- Khuyến khích đầu tư cá nhân

- Mở rộng khả năng vay vốn

- Hỗ trợ các giao dịch về bất động sản

- Giảm tranh chấp đất đai

1.5.2. Chức năng và đối tượng đăng ký bất động sản

Chức năng của đăng ký Nhà nước về bất động sản bao gồm:

- Công nhận, đảm bảo và bảo vệ các quyền về bất động sản bởi Nhà nước

- Hỗ trợ cho việc hình thành thị trường bất động sản

- Thiết lập hệ thống thông tin về quyền và những hạn chế về các quyền về bất động sản

- Cung cấp thông tin về các quyền và các hạn chế liên quan đến bất động sản cho các cơ quan quản lý Nhà nước trung ương, cơ quan quản lý địa phương, các cơ quan tư pháp, pháp nhân, các ngân hàng và mọi công dân.

Đối tượng đăng ký bất động sản là các quyền về bất động sản.

1.6. Giá trị và giá cả bất động sản

1.6.1. Khái niệm

* *Giá trị bất động sản*

Có nhiều quan niệm về giá trị bất động sản. Quan niệm cổ điển cho rằng, giá trị bất động sản cũng giống như giá trị của các loại hàng hóa thông thường khác, tức là giá trị bất động sản là do các yếu tố lao động kết tinh tạo thành.



Theo quan niệm này thì giá trị bất động sản là tổng hợp của giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng các công trình trên đất. Tuy nhiên với quan niệm này thì giá trị bất động sản chỉ được tính bằng chi phí lao động bỏ ra để cải tạo đất đai cùng với giá trị của sản phẩm nông nghiệp được tạo ra từ đơn vị diện tích đó và các chi phí vật chất (lao động, nguyên vật liệu) đầu tư vào để xây dựng các công trình trên đất. Quan điểm này chỉ được sử dụng trong các quan hệ phi thị trường hoặc sử dụng trong các mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất để thực hiện các chính sách liên quan đến đất đai như thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Theo quan điểm hiện đại, đứng trên góc độ thị trường để xác định thì một hàng hóa được coi là có giá trị cao khi việc sử dụng hàng hóa đó mang lại nhiều lợi ích. Giá trị của một ngôi nhà không chỉ phụ thuộc vào quy mô diện tích mà phụ thuộc chủ yếu vào các lợi ích mà nó mang lại. Cùng dùng cho mục đích để ở nhưng một ngôi nhà nằm ở vùng trung tâm có các tiện ích công cộng phát triển sẽ mang lại nhiều lợi ích về cuộc sống hơn cho người sử dụng nên có giá trị cao hơn ngôi nhà tương tự nhưng không nằm ở vùng trung tâm, không có các công trình tiện ích công cộng. Chính vì vậy, giá trị bất động sản được xác định căn cứ vào luồng thu nhập mang lại cho người sở hữu và sử dụng bất động sản.

** Giá cả bất động sản*

Giá cả bất động sản (hay còn được gọi là giá bất động sản) là biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hóa bất động sản, là số tiền mà người mua trả cho người bán để nhận được bất động sản đó trên thị trường. Giá cả và giá trị là hai yếu tố cơ bản của hàng hóa bất động sản và có mối quan hệ mật thiết với nhau. Giá cả bất động sản được hình thành dựa trên cơ sở là giá trị của bất động sản. Giá cả bất động sản có thể lên cao hơn, xuống thấp hơn hoặc ngang bằng với giá trị bất động sản nhưng luôn xoay quanh giá trị bất động sản.

Trong nền kinh tế thị trường, khi nhắc đến giá bất động sản thường là muốn nói đến giá thị trường của bất động sản. Theo đó, giá thị trường của bất động sản là giá bán có thể thực hiện tốt nhất của bất động sản, là mức giá thịnh hành dưới các điều kiện thị trường xác định, trong đó các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện và được thông tin đầy đủ về bất động sản là đối tượng mua bán.

Khi một người đang có nhu cầu về bất động sản hoàn toàn phù hợp với tiêu chuẩn của mình, sau khi đánh giá giá trị của bất động sản, người đó sẽ sẵn sàng đặt giá cho bất động sản đó để mua. Nếu mức giá đó thấp hơn giá trị mong đợi của chủ nhà thì chủ nhà sẽ không chấp nhận và chờ ở một mức giá cao hơn.



Giá cả bất động sản là mức giá khi người chủ bất động sản chấp nhận bán, nó phải bằng hoặc cao hơn giá trị mong đợi của chủ bất động sản. Giá được các bên chấp nhận chính là giá thị trường của bất động sản đó. Ở đây không có sự cưỡng chế giá đến người bán cũng như đối với người mua trong quá trình giao dịch mà là mức giá thỏa thuận có lợi cho cả hai bên. Người bán sẽ chỉ bán nếu nhận được số tiền đòi hỏi của mình và người mua sẽ chỉ mua nếu họ cho đó là giá phải chăng. Như vậy, giá thị trường gắn người kinh doanh và người tiêu dùng bất động sản với nhau. Giá thị trường chỉ có được khi giao dịch về bất động sản được hoàn tất.

1.6.2. Đặc điểm của giá bất động sản

Giá bất động sản có các đặc điểm sau:

- Giá bất động sản có tính song trùng.
- Giá bất động sản có tính khu vực.
- Giá bất động sản được hình thành trong các giao dịch riêng lẻ.
- Giá bất động sản phụ thuộc vào các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản.

- Xét về dài hạn, giá bất động sản luôn có xu hướng tăng lên.

1.6.3. Phân loại giá bất động sản

Giá cả bất động sản được phân loại dựa trên nhiều cách phân loại khác nhau. Cụ thể:

Dựa vào các yếu tố cấu thành nên bất động sản thì giá bất động sản được phân thành 3 loại là giá đất, giá công trình và giá bất động sản (bao gồm cả giá đất và giá công trình).

Dựa vào thể cách thể hiện thì giá bất động sản được phân thành 2 loại là giá tổng (giá toàn nhà) và giá đơn vị (m^2 sàn)

Dựa vào phương pháp tính thì giá bất động sản được phân thành 3 loại là giá thị trường, giá lý thuyết và giá ước tính.

Dựa vào công dụng của giá bất động sản thì giá bất động sản được phân thành các loại sau:

- Giá thị trường dùng trong giao dịch mua bán.
- Giá thuê dùng trong giao dịch cho thuê.
- Giá thế chấp dùng để thế chấp khi vay tiền.
- Giá đền bù dùng trong giải phóng mặt bằng.



- Giá khởi điểm đầu giá dùng trong giao dịch đầu giá bất động sản.
- Giá do chủ nhà tự dùng dùng để quản lý tài sản.
- Giá sử dụng hiện thời.
- Giá phát triển dùng khi nâng cấp cải tạo bất động sản.
- Giá bảo hiểm bất động sản dùng cho bảo hiểm bất động sản.
- Giá tính thuế.
- Giá trung mua bất động sản khi chính phủ cần huy động bất động sản.

1.6.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản

a. Các yếu tố gắn với bất động sản

*** Yếu tố tự nhiên**

- Vị trí của bất động sản: Bất động sản có vị trí càng thuận lợi, có khả năng mang lại lợi ích cho chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng càng nhiều thì giá của bất động sản đó càng lớn cao.

- Kích thước, hình thể, diện tích: Bất động sản có kích thước, hình thể và diện tích tối ưu sẽ có giá cao hơn so với bất động sản có kích thước, hình thể và diện tích không tối ưu. Nguyên nhân là do kích thước, hình thể và diện tích tối ưu là thông số thoả mãn được nhu cầu cụ thể của đại đa số dân cư trong vùng.

- Địa hình: địa hình nơi bất động sản tọa lạc cao hay thấp so với các bất động sản khác trong vùng lân cận có tác động đến giá trị bất động sản. Ở những khu vực có địa hình thấp, thường hay bị ngập nước vào mùa mưa hay bị hiện tượng triều cường thì giá của bất động sản sẽ thấp, ngược lại giá của bất động sản sẽ cao hơn.

- Kiến trúc của bất động sản: Kiến trúc của bất động sản ảnh hưởng trực tiếp tới giá trị của bất động sản đó. Nếu hai bất động sản có vị trí như nhau, chi phí đầu tư xây dựng như nhau nhưng bất động sản nào có kiến trúc đẹp, phù hợp với thị hiếu của thị trường hơn thì giá của bất động sản đó sẽ cao hơn và ngược lại.

- Đặc điểm trên mặt đất và dưới lòng đất (độ phì của đất, tính chất vật lý của tầng đất mặt...): Mức độ ảnh hưởng của những yếu tố này đến giá bất động sản tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất. Ví dụ độ dày và tính chất thổ nhưỡng của đất có ảnh hưởng lớn đến giá đất nếu đất đó được sử dụng vào mục đích nông nghiệp nhưng sẽ ít ảnh hưởng hơn nếu đất đó được sử dụng vào mục đích xây dựng.



- Yếu tố cảnh quan: Các bất động sản có cảnh quan xung quanh đẹp thường có giá cao hơn so với bất động sản có cảnh quan kém hơn.

- Yếu tố môi trường: Những yếu tố môi trường ảnh hưởng đến giá bất động sản bao gồm: nước sinh hoạt, không khí, tiếng ồn... Mức độ ảnh hưởng đến giá bất động sản của các yếu tố nêu trên ngày càng lớn nhất là tại các khu vực đô thị, các khu công nghiệp, khu kinh tế.

*** Yếu tố kinh tế**

- Khả năng mang lại thu nhập từ bất động sản: mức thu nhập hàng năm từ bất động sản mang lại sẽ có ảnh hưởng quan trọng đến giá của bất động sản. Khi khả năng tạo ra thu nhập từ bất động sản càng cao thì giá của nó càng cao và ngược lại.

- Các công trình kết cấu hạ tầng gắn liền với bất động sản: quy mô, chất lượng của các công trình kết cấu hạ tầng gắn liền với bất động sản như hệ thống điện, nước, thông tin liên lạc... có ảnh hưởng rất lớn đến giá của bất động sản. Nếu các công trình này có quy mô hợp lý, chất lượng tốt sẽ làm gia tăng giá của bất động sản và ngược lại.

*** Yếu tố pháp lý**

- Tình trạng pháp lý của bất động sản: Tính pháp lý của bất động sản sẽ liên quan đến các quyền và lợi ích của chủ sở hữu hoặc sử dụng bất động sản. Do vậy, các bất động sản có tính pháp lý sẽ luôn có giá cao hơn so với các bất động sản không có tính pháp lý.

- Các quy định về quy hoạch, xây dựng gắn với bất động sản: mục đích sử dụng đất được xác định trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất. Do vậy, cùng một quy mô diện tích đất, cùng vị trí đất nhưng mục đích được phép sử dụng theo quy hoạch của thửa đất khác nhau thì giá đất cũng khác nhau. Các hạn chế về xây dựng và kiến trúc cũng ảnh hưởng đến giá của bất động sản.

b. Các yếu tố liên quan đến thị trường

- Quan hệ cung - cầu bất động sản trên thị trường

Bất động sản thường được đánh giá cao nếu cung khan hiếm trong khi nhu cầu và sức mua ngày càng cao và ngược lại. Giá bất động sản chịu ảnh hưởng lớn nhất khi quan hệ cung - cầu đạt trạng thái đỉnh của sự mất cân đối và chịu ảnh hưởng thấp nhất khi quan hệ cung - cầu đạt trạng thái cân bằng.



- Tính chất cạnh tranh của thị trường: Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo nhiều khi còn mang tính độc quyền do vậy giá cả bất động sản thường có xu hướng lớn hơn giá trị của bất động sản.

- Tâm lý khách hàng

Bất động sản là hàng hóa đặc biệt, việc sử dụng và khai thác bất động sản ngoài việc căn cứ vào giá trị sử dụng còn phụ thuộc rất lớn vào tâm lý của khách hàng. Các yếu tố tâm lý của khách hàng về các vấn đề liên quan đến bất động sản như hướng, phong thủy, tâm linh... đều ảnh hưởng đến giá bất động sản. Do đó, có những bất động sản được đánh giá cao bởi khách hàng này nhưng lại bị đánh giá thấp bởi khách hàng khác, việc đánh giá này phụ thuộc vào tâm lý thỏa mãn của khách hàng đối với bất động sản.

c. Các yếu tố liên quan đến Nhà nước và pháp luật

Sự thay đổi về đường lối, chính sách của Nhà nước sẽ tác động đến hoạt động của thị trường bất động sản nói chung và hoạt động đầu tư vào lĩnh vực bất động sản nói riêng. Sự thay đổi đó có thể làm tăng hoặc giảm nhu cầu về bất động sản từ đó ảnh hưởng đến giá bất động sản. Một số chính sách tác động đến giá bất động sản gồm: chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực bất động sản; chính sách đầu tư phát triển kinh tế theo vùng; chính sách đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng...

1.6.5. Mục tiêu và trình tự định giá bất động sản

a. Mục tiêu định giá bất động sản

Người đầu tư bất động sản thông qua việc định giá để thực hiện các mục tiêu của họ. Các mục tiêu đó có thể là:

- Để tồn tại trong lúc kinh tế suy thoái, thị trường ảm đạm, cung vượt quá cầu, cạnh tranh quá kịch liệt hoặc thị hiếu đã thay đổi....

- Để kiếm lợi nhuận tối ưu trước mắt.

- Để kiếm doanh thu tối đa trước mắt

- Để đạt lượng tiêu thụ tối đa

- Để kiếm lợi nhuận thị trường tối đa

- Để chiếm vị trí dẫn đầu trong nghề hay trong một số mặt hàng bất động sản.

- Để phục vụ định hướng của Chính phủ.

b. Trình tự định giá bất động sản



Bước 1: Lựa chọn mục tiêu định giá cụ thể, rõ ràng

Bước 2: Điều tra thị trường, thu thập thông tin, thăm dò yêu cầu, tìm hiểu giá cả của đối thủ cạnh tranh.

Bước 3: Ước lượng giá thành trên cơ sở đơn giá, dự toán, dựa vào kinh nghiệm thực tế và tình hình giá trên thị trường xây dựng.

Bước 4: Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản.

Bước 5: Xác định giá chuẩn.

Bước 6: Điều chỉnh giá đơn nguyên trên cơ sở giá chuẩn sao cho phù hợp với các vị trí khác nhau, tầng khác nhau, hướng nhà khác nhau...

Bước 7: Điều chỉnh giá và thay đổi giá kịp thời với tình hình biến đổi của thị trường và yêu cầu của sách lược tiêu thụ của bản thân doanh nghiệp.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 1

Câu 1: Hãy trình bày khái niệm bất động sản.

Câu 2: Hãy phân tích các đặc điểm của hàng hóa bất động sản.

Câu 3: Hãy trình bày về điều kiện để bất động sản tham gia vào thị trường.

Câu 4: Hãy trình bày về khái niệm và vai trò của đăng ký bất động sản

Câu 5: Hãy trình bày khái niệm và các đặc điểm của giá bất động sản.

Câu 6: Hãy trình bày về phân loại giá bất động sản.

Câu 7: Hãy trình bày về trình tự và mục tiêu định giá bất động sản.



CHƯƠNG 2. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. Các vấn đề chung về thị trường

2.1.1. Khái niệm, chức năng và phân loại thị trường

2.1.1.1. Khái niệm thị trường

Thị trường là phạm trù kinh tế tổng hợp gắn liền với quá trình sản xuất và lưu thông hàng hoá. Thừa nhận sản xuất hàng hoá không thể phủ định sự tồn tại khách quan của thị trường. Thị trường và kinh tế thị trường là những vấn đề phức tạp. Từ những nghiên cứu sơ lược, cổ xưa cho đến những nghiên cứu quy mô khoa học ngày nay phạm trù thị trường luôn được đưa thêm những nội dung mới. Tùy từng điều kiện và góc độ nghiên cứu mà người ta đưa ra các khái niệm thị trường khác nhau.

Khái niệm cổ điển cho rằng: thị trường là nơi diễn ra các hoạt động trao đổi, mua bán hàng hoá. Theo khái niệm này người ta đã đồng nhất thị trường với chợ và những địa điểm mua bán hàng hoá cụ thể.

Theo sự tương tác của các chủ thể trên thị trường người ta cho rằng thị trường là quá trình người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau để giải quyết giá cả và số lượng hàng hoá mua bán.

Theo nội dung, có thể quan niệm: thị trường là tổng thể các quan hệ về lưu thông hàng hoá và lưu thông tiền tệ, tổng thể các giao dịch mua bán và các dịch vụ.

Như vậy, có thể tổng hợp lại rằng thị trường là nơi diễn ra các hoạt động mua bán, trao đổi một loại hàng hóa nào đó với số lượng và giá cả được xác định giữa người bán và người mua.

Chủ thể của thị trường là những người hoạt động trao đổi hàng hóa trong thị trường bao gồm: người sản xuất hàng hóa là người tạo ra cơ sở vật chất của thị trường; người tiêu dùng là người có tiền đi mua hàng và người môi giới thương mại, đây là người đóng vai trò người mua, người bán, là người trung gian giữa người sản xuất và tiêu dùng.

Khách thể của thị trường là số hàng hóa có thể đưa ra trao đổi mua bán, ngoài các hàng hóa tiêu dùng và các tư liệu sản xuất còn bao gồm cả các yếu tố cần cho sản xuất như tiền vốn, công nghệ, thông tin, sức lao động, bất động sản... Khách thể là cơ sở vật chất cho sự tồn tại của thị trường.



2.1.1.2. Chức năng của thị trường

Thị trường có các chức năng sau:

- Chức năng trao đổi: Khi mua bán người ta chuyển nhượng quyền sở hữu đối với hàng hóa, thông qua đó thực hiện giá trị của hàng hóa, dẫn đến việc phát triển sản xuất theo chiều hướng của yêu cầu tiêu dùng.

- Chức năng điều tiết: Thị trường hoạt động trên cơ sở các quy luật cung cầu, quy luật giá cả và quy luật cạnh tranh do đó có khả năng tự động vận hành nền kinh tế và việc phân phối nguồn lực của xã hội cho các ngành kinh tế, các vùng và các doanh nghiệp, không những điều tiết kết cấu và số lượng của hàng hóa mà còn tự phát điều tiết lợi ích kinh tế của cả hai bên mua bán. Đây là chức năng quan trọng nhất của thị trường.

- Chức năng thông tin: thị trường phát ra các loại thông tin đến người sản xuất, người kinh doanh và người tiêu dùng về cung cầu, về chất lượng, giá cả, thị hiếu, nguồn vốn, tỷ suất lợi nhuận... Khi trình độ công nghệ thông tin của xã hội ngày càng được nâng cao thì chức năng thông tin của thị trường ngày càng được tăng cường, nhạy bén.

- Chức năng liên hệ kinh tế: Thị trường phá vỡ mọi ngăn cách của bất cứ lĩnh vực kinh tế, các ngành, các địa phương và doanh nghiệp đều trở thành một bộ phận hữu cơ của nền kinh tế quốc dân của một nước tiến tới hội nhập kinh tế toàn cầu. Tóm lại, thị trường là một hệ thống mở.

2.1.1.3. Phân loại thị trường

Thị trường có thể được phân loại theo nhiều cách khác nhau như sau:

- Căn cứ vào việc khống chế vĩ mô: thị trường được chia thành hai loại là thị trường tự do và thị trường có kế hoạch.

- Căn cứ vào công dụng của hàng hóa: thị trường được chia thành thị trường hàng hóa và thị trường các yếu tố sản xuất như thị trường tư liệu sản xuất, tiền vốn, sức lao động, công nghệ thông tin, thị trường bất động sản....

- Căn cứ vào khu vực hoặc phạm vi lưu thông: thị trường được chia thành thị trường đô thị, thị trường nông thôn, thị trường trong nước, thị trường quốc tế.

- Căn cứ vào trình độ cạnh tranh: thị trường được chia thành thị trường cạnh tranh hoàn toàn, thị trường độc quyền hoàn toàn, thị trường cạnh tranh độc quyền.

- Căn cứ vào địa vị của chủ thể: thị trường được chia thành thị trường bên bán, thị trường bên mua và thị trường cân bằng.



2.1.2. Cơ chế vận hành của thị trường

Thị trường chịu sự tác động của quy luật giá trị, quy luật cung cầu và quy luật cạnh tranh. Các quy luật này có mối quan hệ khăng khít với nhau, khi tác động lên thị trường thì hình thành cơ chế vận hành của thị trường. Cơ chế vận hành của thị trường thường được gọi tắt thành cơ chế thị trường bao gồm 3 cơ chế là cơ chế giá cả, cơ chế cung cầu và cơ chế cạnh tranh.

a. Cơ chế giá cả

Cơ chế giá cả là nội dung chủ yếu của cơ chế thị trường. Cơ chế giá cả tự phát điều tiết các hoạt động kinh tế như sản xuất, tiêu dùng và quan hệ cung cầu. Cơ chế giá cả là công cụ quan trọng cung cấp thông tin cho chính phủ để tiến hành điều tiết vĩ mô về kết cấu của cung cầu, đảm bảo cho nền kinh tế hoạt động được ổn định và thông suốt.

b. Cơ chế cung cầu

Cơ chế cung cầu biểu hiện mối quan hệ giữa hàng hóa và tiền, mặt khác cũng biểu hiện mối quan hệ giữa người mua và người bán, quan hệ giữa lượng hàng hóa có thể cung cấp của bên bán và sức mua hàng của bên mua. Giữa cung và cầu thường xuất hiện mâu thuẫn trên bốn mặt: số lượng, kết cấu, không gian và thời gian. Khắc phục được các mâu thuẫn đó thì sẽ thiết lập được cân bằng giữa cung và cầu. Như vậy thông qua cơ chế cung cầu mà cơ chế giá cả mới phát huy tác dụng, làm cho giá cả và giá trị tiến tới nhất trí. Cần chú ý rằng, quan hệ cung cầu luôn luôn biến động, sự cân bằng giữa cung và cầu chỉ là tạm thời, là tương đối, còn mất cân bằng giữa cung và cầu lại rất phổ biến, có tính tuyệt đối.

c. Cơ chế cạnh tranh

Cơ chế cạnh tranh biểu thị sự tranh đoạt lợi ích giữa các chủ thể của thị trường, bao gồm ba loại hình sau:

- Cạnh tranh giữa người cung ứng trên thị trường (người bán) với nhau nhằm thực hiện giá trị của hàng hóa, thu hút người mua về phía mình. Loại hình cạnh tranh này có hai dạng cạnh tranh trong cùng một bộ phận và cạnh tranh giữa các bộ phận nhằm thay thế nhau.
- Cạnh tranh giữa người có nhu cầu (bên mua) nhằm tranh đoạt giá trị sử dụng, dẫn đến nâng cao giá cả.
- Cạnh tranh giữa bên cung ứng và bên có nhu cầu (giữa bên bán và bên mua) nhằm tranh đoạt doanh lợi về phía mình. Sự so sánh lực lượng giữa đôi



bên sẽ quyết định ảnh hưởng của mỗi bên đối với giá cả. Đây là loại hình cạnh tranh cơ bản nhất của cạnh tranh trên thị trường, chỉ có thông qua cạnh tranh giữa hai bên cung và cầu mới có thể kiểm nghiệm được hiệu quả cuối cùng của nền sản xuất xã hội.

Ba loại cơ chế trên đây hình thành cơ chế thị trường, trong đó có chế giá cả cung cấp thông tin phản hồi về động lực của thị trường, cơ chế cung cầu điều tiết sự sản xuất và tiêu dùng còn cơ chế cạnh tranh là chất xúc tác đảm bảo cho cơ chế giá cả và cơ chế cung cầu phát huy được đầy đủ công năng của thị trường. Như vậy, nếu muốn thị trường vận hành đúng đắn theo cơ chế của nó thì phải tạo điều kiện cho cơ chế cạnh tranh tác động mạnh mẽ, tức là doanh nghiệp phải có quyền tự chủ kinh doanh, hạch toán độc lập, tự chịu lỗ lãi và được hưởng lợi ích kinh tế từ kết quả cạnh tranh, mặt khác phải chống lại cạnh tranh phi pháp, bảo vệ cạnh tranh lành mạnh và phải chống độc quyền.

2.2. Khái niệm, đặc điểm của thị trường bất động sản

2.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản

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

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

- *Khái niệm 2:* thị trường bất động sản là đầu mối thực hiện và chuyển dịch giá trị của hàng hoá bất động sản.

- *Khái niệm 3:* 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 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:* thị trường bất động sản là "nơi" tiến hành các giao dịch về bất động sản 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 bất động sản, có thể khái quát chung về khái niệm về thị trường bất động sản như sau: *Thị*



trường bất động sản là tổng thể các giao dịch về bất động sản dựa trên các quan hệ hàng hóa - tiền tệ diễn ra trong không gian và thời gian xác định.

2.2.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản

** Thị trường bất động sản thực chất là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản*

Thị trường bất động sản là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích có được từ việc sở hữu bất động sản. Một tài sản muốn trở thành bất động sản phải gắn liền với đất đai. Trong khi đó, đất đai không bao giờ hao mòn và mất đi trừ những trường hợp đặc biệt do thiên nhiên tác động, người có quyền sở hữu đất đai (quyền sử dụng đất) không sử dụng đất như các tài sản thông thường khác, cái mà họ có thể sử dụng chính là các quyền và lợi ích do đất đai mang lại. Tính chất này của đất đai là yếu tố cơ bản tác động đến tính đặc thù của các giao dịch trên thị trường bất động sản. Chính vì vậy, giá đất không phản ánh giá trị của hàng hóa đất đai mà giá đất chỉ là chỉ số phản ánh khả năng thu lợi từ đất hoặc hiệu quả vốn đầu tư vào đất.

Đối với nước ta, Luật Đất đai đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu. Như vậy, với xã hội Việt Nam, Nhà nước là người đại diện duy nhất có quyền quyết định, định đoạt quỹ đất đai còn các thành viên khác trong xã hội chỉ là những người sử dụng đất có quyền hưởng lợi ích từ việc sử dụng và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, cho thuê, góp vốn liên doanh... chứ không có quyền định đoạt về đất đai. Do vậy, thực chất trên thị trường bất động sản, các giao dịch về đất đai chỉ đơn giản là giao dịch các quyền và lợi ích do việc sử dụng đất mang lại chứ không phải là giao dịch bản thân đất đai. Và dù cho đất đai có chuyển quyền sử dụng từ người này sang người khác, một lần hay nhiều lần thì đất đai vẫn thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và Nhà nước vẫn là người có khả năng định đoạt quỹ đất đó.

** Thị trường bất động sản có sự cách biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch*

Đối với các loại hàng hóa thông thường, địa điểm giao dịch chính là nơi có sự hiện diện của hàng hóa, ở đó người bán và người mua vừa xem hàng hóa vừa đàm phán giao dịch. Thị trường bất động sản cũng hình thành các địa điểm giao dịch nơi mà người mua, người bán, người môi giới tham gia thị trường có thể gặp gỡ trực tiếp nhau để thực hiện thương lượng, đàm phán và giao dịch liên quan đến bất động sản. Tuy nhiên, do đặc tính cố định không thể di dời được của bất động sản nên việc giao dịch hàng hóa bất động sản thường không phải là nơi



có sự hiện diện của bất động sản. Chính vì vậy, địa điểm giao dịch bất động sản rất đa dạng như sàn giao dịch, phòng giao dịch, quán nước, nhà riêng hoặc thậm chí không cần địa điểm cụ thể mà có thể tiến hành giao dịch qua điện thoại hoặc internet...

** Thị trường bất động sản mang tính vùng, tính khu vực sâu sắc*

Bất động sản 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 bất động sản mang tính địa phương sâu sắc. Mặt khác, thị trường bất động sản mang tính không tập trung và trải rộng ở mọi vùng miền của đất nước. Sản phẩm hàng hoá bất động sản có “đư 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 bất động sản khác nhau. Thị trường bất động sản ở các đô thị có quy mô và trình độ phát triển kinh tế cao thì hoạt động sôi động hơn thị trường bất động sản ở nông thôn, miền núi...

**Thị trường bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của yếu tố pháp luật*

Bất động sản là tài sản lớn của mỗi quốc gia, là hàng hoá đặc biệt, các giao dịch về bất động sản tác động mạnh mẽ đến hầu hết các hoạt động kinh tế-xã hội. Do đó, Chính phủ các nước trên thế giới đều quan tâm đến bất động sản và thị trường bất động sản, luôn điều chỉnh chính sách về bất động sản và thị trường bất động sản nhằm huy động các nguồn lực về bất động sản phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội. Xuất phát từ lý do này nên thị trường bất động sản chịu sự chi phối và điều chỉnh chặt chẽ của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật nói chung và các quy phạm pháp luật nói riêng về bất động sản, đặc biệt là hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai và nhà ở.

**Thị trường bất động sản có nội dung phong phú nhưng là dạng thị trường không hoàn hảo*

Thị trường bất động sản là tổng hòa các giao dịch về bất động sản nên là thị trường có nội dung vô cùng phong phú. Tuy nhiên, do bất động sản bị cố định về vị trí trong khi đó mỗi vùng lại có những đặc trưng riêng về điều kiện tự nhiên cũng như truyền thống và tập quán, thị hiếu, tâm lý xã hội... nên đã làm cho ngay trong bản thân các thị trường địa phương, sự hiểu biết về các giao dịch



bất động sản 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 bất động sản. Bất kỳ Nhà nước nào cũng đều có sự can thiệp vào thị trường bất động sản ở các mức độ khác nhau, trong đó chủ yếu là đất đai để thực hiện các mục tiêu phát triển chung. Bất động sản 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 bất động sản là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo. Mặt khác, thị trường bất động sản không hoàn hảo còn do tính chất không tái tạo được của đất, nên thị trường bất động sản mang tính độc quyền, đầu cơ nhiều hơn các thị trường hàng hoá khác.

** Thị trường bất động sản có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn*

Việc đầu tư tạo lập bất động sản thường sử dụng một lượng vốn lớn, một phần lớn nguồn vốn này được huy động từ thị trường vốn. Khi bất động sản tham gia lưu thông trên thị trường bất động sản, các giá trị cũng như các quyền về bất động sản được đem ra trao đổi, mua bán, kinh doanh... đã 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 bất động sản là đầu ra quan trọng của thị trường vốn.

Ngược lại, thị trường bất động sản 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. Theo thống kê, ở các nước phát triển lượng tiền ngân hàng cho vay qua thế chấp bằng bất động sản chiếm 80% trong tổng lượng vốn cho vay.

** Giao dịch trên thị trường bất động sản cần đến tư vấn với trình độ cao*

Bất động sản là hàng hóa có giá trị lớn, giá cả của loại hàng hóa này chịu sự tác động phức tạp của nhiều yếu tố. Bên cạnh đó thông tin về bất động sản trên thị trường thường không hoàn hảo và không liên tục. Do vậy người bán và người mua thường thiếu thông tin về các giao dịch đã xảy ra trước đó. Vì vậy khi mua bán, giao dịch bất động sản cần thiết phải có sự tư vấn của các chuyên gia môi giới, định giá nhà đất có chuyên môn... tuy giá cả của các chuyên gia ước tính vẫn ít nhiều mang tính chủ quan nhưng những người này đã qua đào tạo, có kinh nghiệm, có kiến thức chuyên môn, nắm được thông tin thị trường, am hiểu pháp luật về bất động sản... nên có thể giúp các đối tượng có nhu cầu giao dịch bất động sản có thể thỏa mãn nhu cầu đặt ra.



**Cung trong thị trường bất động sản không thể phản ứng nhanh chóng tương ứng với sự thay đổi của cầu*

Mọi hàng hóa được đưa ra thị trường khi được thừa nhận và xuất hiện cầu tăng lên thì nhà sản xuất có thể đẩy mạnh sản xuất và tăng lượng cung lên nhanh chóng. Tuy nhiên, đó là đặc điểm chung của các hàng hóa thông thường, còn riêng đối với bất động sản ở thị trường cầu tăng lên thì cung về bất động sản không thể phản ứng nhanh chóng như các hàng hóa thông thường khác. Nguyên nhân dẫn đến điều này là do việc tăng cung của một loại nhà đất với mục đích cụ thể nào đó thường mất nhiều thời gian và khó khăn hơn các hành hoá thông thường. Đó là thời gian dành cho việc tạo nguồn cung cho thị trường như tìm hiểu thông tin thị trường, chuyển nhượng đất đai, xin cấp phép xây dựng, thiết kế, thi công... Trong khi đó, các thủ tục pháp lý về bất động sản thường khá phức tạp, thêm vào đó là do giá trị của bất động sản lớn nên việc chuẩn bị được một lượng vốn lớn để tham gia vào thị trường cũng chính là nguyên nhân làm cho việc cung bất động sản trên thị trường nhà đất diễn ra chậm. Những biến động xảy ra trong thị trường bất động sản chậm hơn nhiều so với phần lớn các thị trường khác.

Tuy nhiên trong ngắn hạn, cung của một loại bất động sản cụ thể có thể tăng lên bằng cách chuyển từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác. Ví dụ, nếu số lượng căn phòng làm việc không đủ để cho thuê, thì người cho thuê có thể cải tạo nhà ở chuyển thành văn phòng. Nhưng việc thay đổi mục đích sử dụng đó chỉ có thể được thực hiện khi quy hoạch cho phép và ngược lại.

2.3. Phân loại thị trường bất động sản

2.3.1. Phân loại dựa vào khu vực có bất động sản

Căn cứ vào khu vực có bất động sản, thị trường bất động sản được chia thành các loại như sau:

- Thị trường bất động sản ở khu vực đô thị: gồm thị trường đất ở đô thị, thị trường nhà ở đô thị, thị trường bất động sản nhà xưởng công nghiệp, thị trường bất động sản thương mại, thị trường bất động sản công cộng ...

- Thị trường bất động sản ở khu vực nông thôn: gồm 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 bất động sản nhà xưởng sản xuất nông nghiệp, thị trường bất động sản công cộng...



- Thị trường bất động sản ở khu vực giáp ranh giữa đô thị và nông thôn; gồm thị trường đất ở, nhà ở; thị trường đất nông nghiệp; thị trường bất động sản nhà xưởng công nghiệp, sản xuất nông nghiệp; thị trường bất động sản công cộng...

2.3.2. Phân loại dựa vào hàng hóa bất động sản trên thị trường

Căn cứ vào các loại hàng hóa bất động sản trên thị trường có thể chia thị trường bất động sản thành các loại sau:

- Thị trường đất đai: các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất với các mục đích sử dụng khác nhau.
- Thị trường nhà ở: các giao dịch liên quan đến nhiều loại nhà ở như nhà chung cư, nhà biệt thự, nhà liền kề...
- Thị trường bất động sản thương mại và dịch vụ: các giao dịch liên quan đến các bất động sản sử dụng vào mục đích bán hàng và cung cấp các dịch vụ như cửa hàng, trung tâm thương mại, ki ốt bán lẻ...
- Thị trường bất động sản văn phòng công sở: các giao dịch liên quan đến các bất động sản là các văn phòng, các trụ sở làm việc của các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực khác nhau.
- Thị trường công trình công nghiệp: các giao dịch liên quan đến các bất động sản là nhà xưởng, mặt bằng sản xuất, kho bãi...
- Thị trường bất động sản nông nghiệp: các giao dịch liên quan đến bất động sản sử dụng vào mục đích nông nghiệp.

2.3.3. Phân loại dựa vào các hoạt động giao dịch trên thị trường bất động sản

Căn cứ vào các hoạt động trên thị trường bất động sản có thể chia thị trường bất động sản thành các loại sau:

- Thị trường mua bán bất động sản

Đây là loại thị trường được hình thành sớm nhất trong các loại thị trường bất động sản. Hoạt động mua bán, trao đổi chuyển nhượng này có thể diễn ra trực tiếp giữa những người có nhu cầu với nhau hoặc diễn ra gián tiếp thông qua các tổ chức dịch vụ môi giới, tư vấn về nhà đất...

- Thị trường cho thuê bất động sản

Thị trường cho thuê bất động sản là thị trường mà người có nhu cầu thuê bất động sản chỉ sử dụng bất động sản đó trong một thời gian nhất định. Người có bất động sản cho thuê trên cơ sở nghiên cứu thị trường sẽ quyết định việc cho thuê bất động sản nhằm đảm bảo lợi ích thu được là cao nhất.



Trong thị trường cho thuê bất động sản, giá cả cho thuê được hình thành do quan hệ cung cầu về nhà đất cho thuê. Các giao dịch về thuê nhà đất có thể tiến hành trực tiếp giữa người có bất động sản cho thuê và người có nhu cầu thuê bất động sản hoặc được thực hiện gián tiếp thông qua các tổ chức trung gian môi giới bất động sản như công ty kinh doanh nhà đất, các tổ chức tư vấn, môi giới đất đai...

- Thị trường thế chấp bất động sản

Trong nền kinh tế thị trường, việc dùng bất động sản làm tài sản thế chấp để vay vốn ngân hàng nhằm giải quyết các nhu cầu khác là phổ biến.

Để vay vốn phục vụ sản xuất, kinh doanh và các nhu cầu khác của đời sống, người có bất động sản được thế chấp bất động sản này với ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng để vay vốn, hay nói cách khác là dùng bất động sản làm tài sản để đảm bảo tiền vay.

Việc dùng bất động sản làm tài sản thế chấp vay vốn làm nảy sinh các giao dịch liên quan đến bất động sản thế chấp. Cụ thể, nảy sinh nhu cầu định giá bất động sản làm giá thế chấp. Việc định giá này được xác định trên cơ sở giá thị trường. Tuy nhiên, việc định giá này chỉ mang tính tương đối và chịu ảnh hưởng rất lớn bởi quan hệ cung cầu về vốn. Trong một số trường hợp khi các khoản vay được chuyển nhượng từ người này sang người khác, từ công ty này sang công ty khác sẽ dẫn đến quyền nắm giữ tài sản bất động sản thế chấp cũng bị chuyển dịch theo. Do vậy làm nảy sinh giao dịch về chuyển nhượng quyền nắm giữ tài sản thế chấp (trường hợp này thường xảy ra ở các nước có thị trường vốn phát triển, có sự góp cổ phần tại các ngân hàng, các tổ chức tín dụng...). Khi khoản vay không có khả năng hoàn trả thì chủ nợ có quyền phát mại bất động sản thế chấp để thu hồi vốn, hiện tượng này là khá phổ biến. Các giao dịch liên quan đến bất động sản dùng làm tài sản thế chấp đã hình thành nên thị trường bất động sản dùng làm tài sản thế chấp.

- Thị trường bảo hiểm bất động sản:

Trên thị trường bảo hiểm bất động sản diễn ra các giao dịch liên quan đến bảo hiểm bất động sản.

2.3.4. Căn cứ theo trình tự thời gian bất động sản tham gia thị trường

Căn cứ theo thứ tự thời gian bất động sản tham gia thị trường, thị trường bất động sản được chia thành:



- Thị trường cấp 1: là thị trường chuyển nhượng, giao hoặc cho thuê quyền sử dụng đất còn gọi là thị trường bất động sản sơ cấp. Thị trường sơ cấp được hình thành từ khi Nhà nước giao hoặc cho thuê đất. Chủ thể tham gia thị trường này là Nhà nước (đại diện chủ sở hữu) với nhà đầu tư hoặc người có nhu cầu sử dụng đất.

- 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.

Giai đoạn từ sau khi nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất tiến hành đầu tư tạo lập bất động sản (xác định vị trí tạo lập, xác lập quyền sở hữu hoặc sử dụng, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc...), sau đó tiến hành các giao dịch về hàng hoá bất động sản nhà đất như mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, bảo hiểm... Giai đoạn này gọi là thị trường thứ cấp.

2.3.5. Phân loại dựa vào mức độ kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường

Dựa vào mức độ kiểm soát của Nhà nước đối với thị trường bất động sản, có thể chia thị trường bất động sản thành hai loại gồm:

- Thị trường bất động sản chính thức: Các hoạt động của thị trường chịu sự kiểm soát của Nhà nước và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Thị trường bất động sản phi chính thức: Các hoạt động của thị trường không tuân thủ hoặc không tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

2.4. Các chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản

2.4.1. Chủ thể cung bất động sản

Chủ thể cung bất động sản là những người có quyền đưa bất động sản tham gia vào các giao dịch mua bán, cho thuê, thế chấp... trên thị trường. Nói cách khác đây là những người có quyền sở hữu bất động sản hoặc có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà... tham gia vào thị trường bất động sản với tư cách là người bán, người cho thuê, người đem bất động sản làm tài sản thế chấp để vay vốn, góp vốn liên doanh.

Chủ thể cung bất động sản có thể là hộ gia đình, cá nhân nhưng cũng có thể là một tập thể. Tập thể đóng vai trò cung bất động sản có thể là các công ty xây dựng, các tập đoàn phát triển bất động sản hoặc các công ty đầu tư, kinh doanh bất động sản. Nhà nước cũng là một trong những chủ thể cung bất động sản vì Nhà nước cung ứng đất đai thông qua việc giao và cho thuê đất trên thị trường sơ cấp.



2.4.2. Chủ thể cầu bất động sản

Chủ thể cầu bất động sản là những đối tượng có nhu cầu về bất động sản và có khả năng thanh toán để nhận được bất động sản đó trên thị trường. Chủ thể cầu bất động sản có thể là những người muốn mua bất động sản để phục vụ mục đích tiêu dùng như dùng để ở hoặc dùng để phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh. Ngoài ra, chủ thể cầu bất động sản cũng có thể là những người muốn mua bất động sản để tích trữ tài sản hoặc để bán lại kiếm lời.

2.4.3. Các tổ chức trung gian của thị trường

Bất động sản là tài sản có giá trị lớn, việc giao dịch bất động sản rất phức tạp, bên cạnh đó thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo nên việc giao dịch về bất động sản luôn cần đến sự hỗ trợ của các tổ chức trung gian của thị trường. Do vậy, trên thị trường bất động sản các tổ chức trung gian phát triển rất mạnh. Các tổ chức này bao gồm:

- Tổ chức cung cấp thông tin:

Các tổ chức cung cấp thông tin trên thị trường bất động sản rất đa dạng bao gồm các cơ quan quản lý Nhà nước có trách nhiệm cung cấp thông tin về luật pháp, chính sách, thông tin về quy hoạch, kế hoạch.... Các cơ quan truyền thông cung cấp thông tin về giá cả, diễn biến thị trường. Các công ty kinh doanh dịch vụ cung cấp thông tin và phân tích thị trường, tư vấn đầu tư bất động sản tiến hành cung cấp thông tin về phân tích thị trường, phân tích sản phẩm hoặc đưa ra các dự báo xu hướng thị trường nhằm làm cơ sở cho các quyết định đầu tư. Các tổ chức môi giới trên thị trường bất động sản cũng thực hiện chức năng cung cấp thông tin trong quá trình môi giới bất động sản.

- Tổ chức tư vấn:

Các tổ chức tư vấn trên thị trường bất động sản có chức năng tư vấn để giúp bên mua và bên bán bất động sản hiểu biết về các vấn đề pháp lý, thủ tục giao dịch, cách thức mở đầu và kết thúc một quá trình giao dịch bất động sản. Nội dung dịch vụ tư vấn bao gồm tư vấn pháp lý về bất động sản, tư vấn về đầu tư tạo lập kinh doanh bất động sản, tư vấn tài chính về bất động sản, tư vấn về hợp đồng trong các giao dịch bất động sản.

- Tổ chức môi giới bất động sản:

Tổ chức môi giới bất động sản thực hiện việc tiếp cận với các bên tham gia giao dịch để thực hiện nội dung giao dịch, chuẩn bị các căn cứ cần thiết để các bên đi đến quyết định cuối cùng, góp phần hoàn thành giao dịch. Các tổ



chức môi giới bất động sản có thể hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp môi giới hoặc các sàn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản. Hoạt động môi giới không chỉ đơn thuần là giới thiệu sản phẩm mà phải tìm kiếm các đối tác thỏa mãn các điều kiện của khách hàng, thực hiện đàm phán để đạt được sự thỏa thuận giữa các bên có liên quan đến giao dịch bất động sản, đại diện cho các bên có liên quan trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng giao dịch bất động sản.

- Tổ chức hỗ trợ tài chính:

Bất động sản là những tài sản có giá trị lớn, do vậy hoạt động kinh doanh bất động sản đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn. Vì vậy, hầu hết các hoạt động kinh doanh bất động sản trên thị trường đều cần thiết phải huy động vốn từ các tổ chức hỗ trợ tài chính và cung cấp dịch vụ tài chính hay còn gọi là các định chế tài chính. Các định chế tài chính này chủ yếu là ngân hàng.

Do đặc tính không thể di dời và lâu bền nên bất động sản thường được dùng làm tài sản thế chấp. Chính vì vậy, ngân hàng phải dựa trên thị trường để định giá trị của bất động sản. Khi khoản vay không có khả năng hoàn trả, ngân hàng sẽ phát mại bất động sản đã được thế chấp để thu lại nguồn vốn đã cho vay. Như vậy, lúc này định chế tài chính là ngân hàng thông qua hoạt động phát mại đã tham gia trực tiếp vào thị trường bất động sản với vai trò là bên cung. Mặt khác, ở các nước có thị trường vốn phát triển thì chính các ngân hàng cũng tham gia đầu tư, kinh doanh trên thị trường bất động sản bằng hình thức tổ chức riêng một bộ phận hoặc một công ty trực thuộc để chuyên kinh doanh bất động sản.

Ngoài ngân hàng, các định chế tài chính khác như các công ty bảo hiểm, công ty tài chính, quỹ đầu tư... cũng có thể vừa tham gia đầu tư, kinh doanh trên thị trường bất động sản vừa đóng vai trò trung gian tài trợ, cho vay trong các giao dịch bất động sản.

- Tổ chức định giá bất động sản:

Tổ chức định giá bất động sản có chức năng chủ yếu là thực hiện xác định giá trị bất động sản trong quá trình giao dịch. Các tổ chức này thực hiện thống kê giá cả bất động sản, đưa ra các căn cứ khoa học để dự báo giá bất động sản, công bố giá bất động sản để làm cơ sở cho các giao dịch bất động sản. Giá cả do các tổ chức này công bố tuy không có giá trị bắt buộc đối với bên mua và bên bán nhưng do được đảm bảo bằng những căn cứ vững chắc nên thường được các bên sử dụng để tham khảo, đàm phán trước khi đi đến thỏa thuận cuối cùng.

- Tổ chức quản lý bất động sản:



Các tổ chức quản lý bất động sản hoạt động dưới sự ủy quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản nhằm cung cấp các dịch vụ đảm bảo sự vận hành và duy trì hoạt động bình thường của bất động sản. Các dịch vụ của các tổ chức này bao gồm: bảo trì, sửa chữa bất động sản; quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng công năng, thiết kế và hợp đồng; đại diện cho chủ sở hữu và chủ sử dụng trong việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê một phần hoặc toàn bộ bất động sản; thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với Nhà nước và khách hàng theo ủy quyền.

2.5. Tính tất yếu của việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản

Quá trình hình thành và phát triển của thị trường bất động sản là một quá trình tất yếu khách quan gắn liền với quá trình phát triển của sản xuất hàng hóa, do cơ sở kinh tế xã hội của sự ra đời và tồn tại sản xuất hàng hóa là phân công lao động xã hội và sự tách biệt về kinh tế giữa người sản xuất này và người sản xuất khác. Như vậy sự chiếm hữu tư nhân về tư liệu sản xuất chính là cơ sở để hình thành nền kinh tế sản xuất hàng hóa. Tư liệu sản xuất ban đầu và quan trọng do là cơ sở của sự tồn tại của con người là đất đai. Tư liệu này bị giai cấp quý tộc, giai cấp thống trị chiếm hữu. Do sự sở hữu tư nhân về ruộng đất, cùng với sự phát triển của sản xuất hàng hóa đã làm nảy sinh các hình thức trao đổi, sang nhượng, thuê mướn ruộng đất. Các hình thức giao dịch ban đầu này chính là bước sơ khai của của thị trường bất động sản.

Nền kinh tế thị trường phát triển với việc sản xuất với quy mô ngày càng mở rộng, sức cạnh tranh cao đòi hỏi các yếu tố đầu vào của quá trình sản xuất trong nền kinh tế thị trường là vốn, lao động, tư liệu sản xuất nói chung và bất động sản nói riêng phải được đáp ứng cả về số lượng lẫn chất lượng. Để đáp ứng được nhu cầu về các yếu tố đầu vào của quá trình sản xuất đòi hỏi thị trường các yếu tố này phải được hình thành và phát triển, trong đó có thị trường bất động sản.

Khi sản xuất phát triển, qui mô, số lượng và các loại hình giao dịch về bất động sản ngày càng phong phú và đa dạng như: mua bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh...đòi hỏi phải có thị trường bất động sản phát triển linh hoạt để đáp ứng các nhu cầu giao dịch của nền kinh tế.

Cùng với quá trình phát triển của nền kinh tế thị trường, mức sống của các tầng lớp dân cư ngày càng tăng cộng với sự gia tăng dân số và đô thị hóa dẫn đến nhu cầu giao dịch về bất động sản ngày càng tăng theo. Các nhu cầu này chỉ



có thể được đáp ứng một cách đầy đủ bằng các giao dịch trên thị trường bất động sản.

Quá trình hội nhập kinh tế của các quốc gia cũng đòi hỏi phải có thị trường bất động sản hình thành và phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu về đất đai, bất động sản phục vụ cho các hoạt động hợp tác quốc tế. Đặc biệt là đối với các nước đang phát triển, đất đai (quyền sử dụng đất) là một nguồn vốn quan trọng để liên doanh với các đối tác nước ngoài, do đó để phát triển hoạt động kinh tế quốc tế, mỗi quốc gia cần phải có thị trường bất động sản phát triển để đáp ứng các nhu cầu về định giá bất động sản, chuyển nhượng phần vốn góp bằng bất động sản...

Trong cơ chế kế hoạch hoá tập trung, thị trường bất động sản hầu như không tồn tại do không có sự thừa nhận của pháp luật. Một số giao dịch về bất động sản của các tầng lớp dân cư được thực hiện trên thị trường bất động sản không chính thức. Do đó, khi chuyển sang nền kinh tế thị trường, thị trường bất động sản hầu như chưa hình thành, các giao dịch về bất động sản chủ yếu được thực hiện trên thị trường bất động sản không chính thức, nằm ngoài sự kiểm soát của Nhà nước. Điều này làm cho thị trường bất động sản thường diễn biến rất phức tạp, gây hậu quả tiêu cực cho nền kinh tế - xã hội. Chính vì vậy, sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản là tất yếu khách quan nhằm đáp ứng nhu cầu giao dịch về bất động sản ngày càng tăng của các tầng lớp dân cư và của nền kinh tế - xã hội.

2.6. Vai trò của thị trường bất động sản

2.6.1. Thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển

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

Trên thị trường bất động sản, các nhà kinh doanh bất động sản và những người tiêu dùng thực hiện các giao dịch mua, bán của mình. Với vai trò là một hàng hóa đặc biệt, bất động sản được chuyển quyền sở hữu và sử dụng từ người này sang người khác. Chính việc mua đi bán lại như vậy đã tạo ra một khối lượng hàng hóa không bao giờ cạn cung cấp cho thị trường, làm cho thị trường bất động sản luôn phong phú.

Thị trường là nơi chuyển hóa vốn từ hình thái hiện vật sang giá trị, là nhân tố quyết định tốc độ chu chuyển vốn, sự tăng trưởng của sản xuất kinh doanh và sự tồn tại của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.



- Thị trường bất động sản cung cấp, đáp ứng nhu cầu xã hội về tài sản là đất đai cũng chính là đáp ứng điều kiện chung nhất và là yếu tố không thể thiếu được trong mọi quá trình sản xuất của xã hội. Như vậy, với vai trò cung cấp đất đai để đảm bảo tiến hành các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ... thị trường bất động sản đã góp phần thúc đẩy sản xuất không ngừng phát triển.

- Thị trường bất động sản góp phần tạo điều kiện cho việc bố trí, sắp xếp, phân bổ sản xuất kinh doanh theo quy hoạch và theo định hướng phát triển kinh tế của mỗi địa phương và của các quốc gia.

Thông qua công cụ quy hoạch, địa phương hoặc Nhà nước thực hiện được việc phân bổ đất đai cho các mục đích sản xuất theo định hướng phát triển kinh tế của mình trong từng giai đoạn nhất định. Sau khi tiến hành phân bổ đất đai cho các mục đích sản xuất thì việc cho thuê đất, dùng đất để góp vốn liên doanh sẽ giúp cho địa phương, quốc gia kêu gọi được vốn đầu tư, hợp tác phát triển của các công ty trong nước và nước ngoài đến sản xuất theo định hướng đã được định sẵn, nhờ vậy sẽ góp phần sắp xếp sản xuất theo quy hoạch.

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

Trong điều kiện của sản xuất hàng hóa, người sản xuất trước hết lo tổ chức kinh doanh, sử dụng yếu tố sản xuất để sản xuất ra sản phẩm hàng hóa, những sản phẩm hàng hóa đó được đem bán. Trong khi đó, những người tiêu dùng lại tìm mua những sản phẩm này. Để giải quyết được mâu thuẫn này, nơi gặp gỡ chính là thị trường. Nói cách khác thị trường chính là cầu nối để người bán - bên cung và người mua - bên cầu gặp gỡ để thỏa thuận và tiến hành trao đổi sản phẩm và như vậy dẫn đến sản xuất diễn ra bình thường. Còn nếu không có thị trường, sản phẩm tạo ra bị tồn đọng do không bán được sẽ dẫn đến quá trình sản xuất bị phá vỡ do không chuyển được hình thái hiện vật sang hình thái tiền để tiến hành tái sản xuất cho chu kỳ sau.

2.6.2. Hoạt động của thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới chính sách về đất đai và bất động sản

Thông qua hoạt động của thị trường bất động sản, Nhà nước tiếp tục áp dụng các chính sách pháp luật về đất đai và bất động sản, nhờ đó tiếp tục bổ sung hoàn thiện pháp luật và các chính sách về đất đai và bất động sản. Vì chỉ có thông qua hoạt động của thị trường bất động sản các giao dịch dân sự về bất động sản mới được thực hiện nhờ đó những không phù hợp với thực tiễn của chính sách đất đai và bất động sản sẽ được bộc lộ. Vì thế, hoạt động của thị



trường bất động sản đã giúp Nhà nước đổi mới, bổ sung, hoàn thiện chính sách đất đai và bất động sản. Cũng thông qua thị trường, Nhà nước tiến hành đổi mới, bổ sung, hoàn thiện công tác quản lý đất đai, quản lý bất động sản, thiết lập hệ thống, quy trình đăng ký đất đai, đăng ký tài sản, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

Như vậy, thông qua thị trường bất động sản, Nhà nước tiếp tục bổ sung, hoàn thiện các chính sách pháp luật về đất đai và bất động sản cho phù hợp để tạo điều kiện cho thị trường mở rộng và phát triển, khắc phục tình trạng kinh doanh ngầm, tham nhũng, trốn thuế, đầu cơ và các tệ nạn khác xung quanh hoạt động kinh doanh bất động sản.

2.6.3. Thị trường bất động sản góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển

Thị trường bất động sản có thể phát triển theo hai cách là tăng khối lượng bất động sản giao dịch trên thị trường nói cách khác là tăng cung hàng hóa bất động sản trên thị trường hoặc mở rộng phạm vi các quan hệ giao dịch: mua bán, cho thuê, cầm cố, thế chấp... bất động sản. Việc mở rộng và tăng các quan hệ giao dịch cũng là tăng lượng bất động sản nhất định trong giao dịch do cùng một bất động sản nhưng được tham gia vào nhiều loại hình giao dịch nên làm cho lượng hàng hóa như được tăng lên. Điều này làm tăng tốc độ chu chuyển vốn do việc mua đi bán lại nhiều lần.

- Các giao dịch thế chấp vay vốn bằng bất động sản để phục vụ cho sản xuất kinh doanh chẳng những làm nhân đôi giá trị sử dụng của bất động sản mà còn góp phần khai thác nguồn vốn nhàn rỗi trong dân cư để đầu tư cho sự phát triển.

- Khi sử dụng bất động sản để góp vốn liên doanh, Nhà nước và doanh nghiệp không phải đầu tư vốn bằng tiền mà sử dụng bất động sản làm vốn để gọi vốn đầu tư trong và ngoài nước. Như vậy, bất động sản chính là nguồn vốn mới để khai thác các nguồn vốn khác.

- Nhà nước có thể dùng quỹ đất của mình tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng mà cuối cùng quỹ đất cũng không hề cạn đi. Có được điều này là do đặc tính cố định về vị trí và không mất đi sau quá trình sử dụng của đất đai.

2.6.4. Phát triển thị trường bất động sản là cách để tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước

Thị trường bất động sản phát triển theo cách thứ nhất là tăng khối lượng hàng hóa trên thị trường là điều kiện cơ bản để tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước do chuyển được lợi nhuận tiềm tàng thành lợi nhuận thực tế.



Thị trường phát triển theo cách thứ hai là mở rộng và tăng lượng các quan hệ giao dịch làm cho một khối lượng bất động sản nhưng được tham gia qua nhiều lần giao dịch do vậy sẽ tăng được khối lượng hàng hóa luân chuyển. Điều này sẽ giúp cho ngân sách Nhà nước được tăng lên do việc mua đi, bán lại nhiều lần, sự thuê đi, thuê lại tăng lên... giúp Nhà nước tăng thu nhập về thuế và lệ phí có liên quan.

2.6.5. Phát triển thị trường bất động sản góp phần mở rộng thị trường và tăng cường quan hệ hợp tác

Thị trường bất động sản thuộc tổng thể các loại thị trường trong nền kinh tế quốc dân, có quan hệ mật thiết với thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường hàng hoá, do đó, phát triển thị trường bất động sản ảnh hưởng trực tiếp đến sự mở rộng phát triển các thị trường khác, cũng tức là góp phần mở rộng phát triển thị trường chung. Vì phát triển thị trường bất động sản đòi hỏi một sự nhiều hơn, tốt hơn của thị trường hàng hoá và dịch vụ, một sự cung cấp lao động nhiều hơn, lao động có kỹ thuật cao hơn.... và cả vốn đảm bảo cho thị trường bất động sản cũng tăng trưởng theo.

Trên thị trường, các nhà sản xuất kinh doanh, những người tiêu dùng có điều kiện tiếp xúc với nhau, có mối quan hệ qua lại tạo ra sự mở rộng trong quan hệ nội bộ thị trường và các quan hệ với các ngành, lĩnh vực khác như xây dựng, địa chính, ngân hàng, môi trường đô thị...

Ngoài ra, thị trường bất động sản phát triển còn có tác dụng mở rộng quan hệ hợp tác đối ngoại do với những chính sách cụ thể cho pháp người nước ngoài, các tổ chức nước ngoài được phép thuê đất, mua đất, đầu tư kinh doanh trong phạm vi lãnh thổ và cũng có thể cư trú, sinh sống... Đó chính là cơ sở hình thành và phát triển các quan hệ xã hội tạo ra sự thuận lợi, hiểu biết lẫn nhau giữa các nước, giữa các dân tộc.

2.6.6. Thị trường bất động sản ảnh hưởng đến sự ổn định của xã hội

Thị trường bất động sản giữ vai trò quan trọng đối với sự ổn định của xã hội. Thị trường bất động sản ở bất cứ xã hội nào cũng đều gắn với các chính sách đất đai của mỗi quốc gia. Một khi thị trường bất động sản phát triển lành mạnh cũng tức là chính sách đất đai phù hợp, xã hội ổn định. Một khi thị trường bất động sản không hoạt động hoặc hoạt động không lành mạnh, giá cả lên xuống thất thường, người có tiền thực hiện đầu cơ buôn bán bất động sản, lũng đoạn giá cả... sẽ làm cho xã hội thiếu ổn định vì bất động sản luôn gắn chặt với hoạt động sản xuất và đời sống cũng như các hoạt động xã hội của con người.



Thực tế cho thấy ở các nước và Việt Nam trong thời gian đầu những năm 90 khi thị trường bất động sản xuất hiện ngầm, hiện tượng buôn bán đầu cơ đất đai phát triển... đã dẫn đến sự tăng nhanh của giá cả đất đai, người dân hoài nghi về chính sách đất đai của Nhà nước, quan hệ xã hội về đất đai, nhà ở đã có những biểu hiện tiêu cực.

2.6.7. Phát triển thị trường bất động sản góp phần nâng cao đời sống của các tầng lớp dân cư

Thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy việc áp dụng các tiến bộ khoa học - kỹ thuật, cải tiến công nghệ, nâng cao chất lượng bất động sản phục vụ cho các hoạt động trực tiếp của con người, cho nhu cầu văn hoá, xã hội, thể thao, giao tiếp của cộng đồng... Sự vận động và phát triển của thị trường bất động sản là kết quả của sự tác động tương hỗ lẫn nhau giữa các yếu tố cơ bản là cung và cầu, đó cũng là tác động tương hỗ giữa sản xuất và tiêu dùng. Khi sản xuất phát triển, thị trường bất động sản phát triển sẽ thoả mãn ngày càng nhiều nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao của con người về nơi ăn chốn ở, nơi con người thực hiện sản xuất kinh doanh và các hoạt khác, nhờ vậy mà đời sống của người dân không ngừng được nâng cao.

Thị trường bất động sản phát triển ảnh hưởng vào sự phát triển của thị trường hàng hoá, thị trường vốn... góp phần thúc đẩy dự phát triển chung của thị trường do đó sẽ đáp ứng được nhu cầu nhiều mặt của đời sống con người.

2.7. Sự vận hành của thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường và vai trò quản lý của Nhà nước

2.7.1. Sự vận hành của thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường

Kinh tế thị trường là hình thức phát triển cao của nền sản xuất hàng hóa. Cơ chế vận hành của nền kinh tế thị trường chính là cơ chế thị trường. Sự tồn tại và phát triển của nền kinh tế thị trường mang tính khách quan trong những xã hội có nền sản xuất hàng hóa. Thị trường bất động sản là một bộ phận trong hệ thống các loại thị trường của nền kinh tế. Sự vận động của thị trường bất động sản cũng phải tuân thủ theo cơ chế thị trường, do vậy chịu sự tác động của các quy luật cạnh tranh, quy luật cung cầu, quy luật giá cả. Sự vận động của thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường được biểu hiện ở hai mặt:

a. Tác động tích cực

Cùng với thị trường hàng hóa, thị trường dịch vụ, thị trường lao động, thị trường vốn... thị trường bất động sản được hình thành và phát triển nhằm góp



phân tạo lập một hệ thống thị trường đầy đủ trong nền kinh tế quốc dân, góp phần làm cho nền kinh tế phát triển năng động, ổn định và hiệu quả.

Trong sự vận động của thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường, giá cả hướng dẫn hành vi của người mua và người bán. Cơ chế thị trường có khả năng phân bổ, điều tiết các nguồn lực tới các khu vực sản xuất của nền kinh tế dưới sự tác động của quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh và quy luật cung cầu mà không cần bất cứ một sự điều khiển từ một trung tâm nào. Thị trường bất động sản tự động điều tiết các chức năng sử dụng bất động sản có giá trị kinh tế cao, tự động phân bổ lao động, vật tư, vốn vào các khu vực cần thiết. Qua đó có thể thấy được sự khan hiếm hay dồi dào của hàng hóa bất động sản.

Cơ chế thị trường có vai trò như là đòn bẩy kích thích sự phát triển khoa học công nghệ, kích thích sản xuất kinh doanh, tăng năng suất lao động, tăng cường trình độ chuyên môn hóa sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Trong cơ chế thị trường, lợi nhuận là động lực hoạt động của các doanh nghiệp. Điều này đòi hỏi các doanh nghiệp phải thường xuyên cải tiến công tác quản lý, đổi mới công nghệ, hạ thấp chi phí, tăng khối lượng và chất lượng bất động sản cung cấp cho dân cư và cho các tổ chức kinh tế xã hội.

Cơ chế thị trường có khả năng sàng lọc, đào luyện những người sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản, nhờ đó tạo ra đội ngũ kinh doanh giỏi.

Cơ chế thị trường kích thích tính năng động sáng tạo của các chủ thể kinh tế trong hoạt động kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho sự tự do hoạt động kinh doanh của họ, nhờ đó sẽ động viên khai thác có hiệu quả các tiềm năng đất đai, lao động và vốn của doanh nghiệp.

b. Tác động tiêu cực

- Sử dụng bất động sản lãng phí và kém hiệu quả

Cơ chế thị trường chỉ có khả năng điều tiết cục bộ, trước mắt, không có khả năng điều tiết toàn cục, lâu dài. Do vậy, việc sử dụng đất đai, xây dựng và phát triển nhà cũng như các công trình kiến trúc gắn liền với đất đai được tiến hành tự phát, không theo một mục đích chung của xã hội, dẫn đến tình trạng mất cân đối nghiêm trọng giữa nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và sử dụng các nguồn lực trong phát triển bất động sản. Bên cạnh đó, tình trạng bất động sản bị sử dụng lãng phí và kém hiệu quả còn do các nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản thực hiện đầu cơ, găm giữ bất động sản chờ giá lên để bán.

- Gây hậu quả tiêu cực về mặt xã hội



Trong cơ chế thị trường chỉ quan tâm đến lợi nhuận, coi lợi nhuận là mục tiêu hàng đầu với bất cứ giá nào. Cho nên sản xuất, kinh doanh trong thị trường bất động sản được thực hiện vì lợi ích cá nhân, bất chấp quyền lợi của cá nhân khác và của cộng đồng; chạy theo khuynh hướng ít quan tâm đến những hoạt động mang tính chất phát triển cơ sở hạ tầng - lĩnh vực vốn không tạo ra lợi nhuận hoặc tạo ra lợi nhuận thấp, dẫn đến tình trạng hủy hoại tài nguyên thiên nhiên, môi trường, bất chấp các hành vi vi phạm pháp luật.

Bản chất của cơ chế thị trường là cạnh tranh "mạnh sống, yếu chết" nên đã tạo ra sự phân cực xã hội, phân hóa giàu nghèo rất khốc liệt, làm tăng thêm bất bình đẳng trong xã hội. Tình trạng này dẫn đến trong hoạt động kinh doanh bất động sản, một bộ phận trở thành khá giả, giàu có, còn bộ phận khác thì ngược lại hoạt động kinh doanh bị đình đốn, phá sản. Những người nghèo không có hoặc có ít điều kiện để tự mua sắm nhà ở, thậm chí phải sống trong những túp lều hoặc sống lang thang.

- Hạn chế việc huy động các nguồn tài chính:

Do thị trường bất động sản hoạt động theo cơ chế thị trường do vậy có một lượng lớn bất động sản giao dịch không đăng ký với cơ quan Nhà nước, điều này dẫn đến việc thất thu ngân sách Nhà nước từ các hoạt động liên quan đến giao dịch bất động sản. Bên cạnh đó, giá cả bất động sản liên tục tăng sẽ gây sức ép đối với nguồn chi ngân sách cho các hoạt động đền bù, giải tỏa, chi hỗ trợ các đối tượng chính sách, đối tượng có thu nhập thấp...

Những mặt trái của cơ chế thị trường trên đây có thể dẫn đến hoạt động của thị trường bất động sản theo kênh ngầm, manh mún, gây nên những hiện tượng đầu cơ, tích trữ và tạo nên những cơn sốt bất động sản đẩy giá tăng vọt làm cho thị trường bất động sản không ổn định.

Tuy mặt trái của cơ chế thị trường là hiện thực, song mức độ diễn ra và hậu quả của nó có sự khác nhau ở các quốc gia khác nhau do khả năng quản lý kinh tế xã hội của mỗi nước có sự khác biệt nhất định. Việc hạn chế được những khuyết tật vốn có của cơ chế thị trường lại tùy thuộc vào bản chất của chế độ xã hội. Đối với những nước tư bản chủ nghĩa, mặc dù đã có bề dày kinh nghiệm trong quản lý thị trường nói chung, thị trường bất động sản nói riêng, với kỹ thuật và công nghệ cực kỳ tinh tế, song do bản chất quan hệ sản xuất tư bản chủ nghĩa nên những mâu thuẫn nảy sinh trong quan hệ đất đai, sự phân cực xã hội trở nên gay gắt. Ở nước ta, với một thời gian ngắn thực hiện nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, tuy những khuyết tật vốn có của cơ chế thị



trường vẫn thường xuyên xuất hiện, nhưng do nỗ lực của Nhà nước, với sự giúp đỡ của quốc tế, những khuyết tật đó được chủ động khắc phục từng bước, góp phần đảm bảo ổn định, phát triển nền kinh tế đất nước.

2.7.2. Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản

Để khắc phục các khuyết tật của cơ chế thị trường, không thể thiếu vai trò của Nhà nước. Quản lý nền kinh tế theo cơ chế thị trường có sự quản lý Nhà nước là thực hiện theo mô hình kinh tế hỗn hợp, một nền kinh tế được điều tiết thông qua sự tác động của "bàn tay vô hình - thị trường" và "bàn tay hữu hình - Nhà nước" đảm bảo cho nền kinh tế vận hành và phát triển lành mạnh. Việc thừa nhận sự quản lý nền kinh tế theo mô hình hỗn hợp trên có nghĩa là Nhà nước không đứng ngoài quá trình phát triển. Trong nền kinh tế này, Nhà nước có hai chức năng cơ bản là chức năng điều khiển để duy trì và là trọng tài trong toàn bộ hoạt động của nền kinh tế xã hội và chức năng phát triển.

Để thực hiện vai trò của mình, Nhà nước sử dụng một hệ thống các chính sách và công cụ quản lý vĩ mô để điều khiển, tác động vào đời sống kinh tế xã hội nhằm giải quyết các mối quan hệ trong nền kinh tế cũng như đời sống xã hội. Trong các chính sách và công cụ đó của Nhà nước, có các chính sách tác động trực tiếp, có các chính sách tác động gián tiếp, các các giải pháp tác động mang tính chất lâu dài... Trong quá trình tác động Nhà nước cần giải quyết thỏa đáng mối quan hệ giữa tăng trưởng kinh tế và công bằng xã hội, giữa tăng trưởng kinh tế với gìn giữ môi trường, làm hẹp hố ngăn cách giữa kẻ giàu với người nghèo... Điều đó hoàn toàn phụ thuộc vào vai trò điều tiết của Nhà nước vì bản thân kinh tế thị trường không thể giải quyết được vấn đề xã hội, không thể chấp nhận được sự bất công và bất bình đẳng trong xã hội và sự hy sinh của con người để đạt được sự tăng trưởng với bất cứ giá nào. Tuy vậy, giải quyết vấn đề xã hội không thể vượt quá khả năng cho phép của nền kinh tế, mà phải đặt trong mối quan hệ với nền kinh tế, tạo tiền đề và điều kiện cho nhau. Vì vậy, vai trò điều tiết vĩ mô của Nhà nước là rất cần thiết để duy trì trạng thái cân bằng, khắc phục các mâu thuẫn nảy sinh để xã hội ổn định và phát triển.

Ở nước ta, sự quản lý và điều tiết của Nhà nước không chỉ nhằm khắc phục các khuyết tật của nền kinh tế thị trường mà còn đảm bảo yêu cầu và mục tiêu phát triển kinh tế xã hội theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

Trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản, sự tác động của Nhà nước đối với các đơn vị kinh doanh bất động sản ở loại thị trường này có ý nghĩa



đặc biệt quan trọng trong việc hình thành, mở rộng thị trường bất động sản và giải quyết vấn đề công bằng xã hội.

Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản được thể hiện trên các phương diện chủ yếu sau:

** Nhà nước xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật tạo môi trường pháp lý cho thị trường bất động sản hoạt động*

Trong nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước, hoạt động của thị trường được điều chỉnh bằng pháp luật và pháp luật tạo môi trường pháp lý cho sự phát triển lành mạnh, khắc phục các khuyết tật vốn có của thị trường.

Đối với thị trường bất động sản, yếu tố pháp luật có tính chất quy định sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản. Bằng việc ban hành hệ thống pháp luật quy định điều kiện thực hiện, phạm vi, nội dung của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê... bất động sản, đồng thời pháp luật còn hướng dẫn biện pháp thực hiện các giao dịch đó thông qua hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng mua bán, hợp đồng cho thuê; quy định về thế chấp về góp vốn... cùng với quy định các phương tiện, công cụ thực hiện giao dịch đó. Bên cạnh đó, thông qua các quy định của pháp luật Nhà nước hướng sự phát triển của các chủ thể kinh tế tham gia vào thị trường bất động sản theo các mục tiêu đã định. Về phương diện này, Nhà nước phải sử dụng chính sách vĩ mô tác động một cách gián tiếp đến các chủ thể kinh tế thông qua chính sách đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, chính sách và luật pháp bảo hộ quyền sở hữu, quyền sử dụng, luật đầu tư, chính sách thuế, chính sách đền bù khi thu hồi, giải tỏa bất động sản để thực hiện nhiệm vụ chung... Những chính sách này được coi như nhân tố bên ngoài tác động đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

** Nhà nước hoạch định các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường bất động sản*

Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội có liên quan chặt chẽ đến chiến lược phát triển thị trường bất động sản bởi lẽ thị trường bất động sản là một thị trường quan trọng trong các thị trường của nền kinh tế.

Nhà nước xây dựng các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội cho những thời kỳ nhất định. Căn cứ vào chiến lược này, đồng thời căn cứ vào điều kiện và thực trạng sử dụng đất đai, Nhà nước xây dựng quy hoạch sử dụng đất gắn với quy hoạch xây dựng và ngược lại, gắn quy hoạch xây dựng với quy hoạch sử dụng đất, chỉ ra tổng thể đất sử dụng vào xây dựng đô thị, đất xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng, lợi ích quốc gia, quốc phòng, an



ninh, đất xây dựng khu dân cư nông thôn, đất dùng cho phát triển các ngành kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế, xã hội, thể dục thể thao... Tiếp đó là quy hoạch cụ thể từng khu đất, khu đất của từng vùng, từng đô thị, từng khu dân cư nông thôn, khu phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ...

Trên cơ sở quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, các ngành, các địa phương, các tổ chức, hộ gia đình cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất triển khai thực hiện phát triển bất động sản phù hợp với quy hoạch và quy chuẩn xây dựng. Như vậy, bằng việc hoạch định các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, từ đó xây dựng và thực hiện các quy hoạch, kế hoạch có liên quan Nhà nước đã phân bổ các bất động sản phù hợp với sự phát triển kinh tế xã hội và phân bổ dân cư của từng địa phương và trong phạm vi cả nước, từ đó hình thành sự phân bố và phát triển của thị trường bất động sản.

** Nhà nước điều tiết và kiểm soát các giao dịch trên thị trường bất động sản*

Để đảm bảo cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, Nhà nước đã thực hiện việc điều tiết và kiểm soát các giao dịch trên thị trường thông qua các nội dung sau:

Nhà nước ban hành và thực hiện các quy định về đăng ký bất động sản nhằm nắm bắt đầy đủ các thông tin về hiện trạng, biến động của bất động sản cũng như các giao dịch về bất động sản trên thị trường. Bên cạnh đó, việc thực hiện đăng ký bất động sản của Nhà nước còn đảm bảo cho bất động sản có đủ điều kiện pháp lý để tham gia vào các giao dịch trên thị trường cũng như để đảm bảo tính an toàn và tránh được rủi ro cho các giao dịch.

Nhà nước ban hành và thực hiện các quy định về điều kiện để bất động sản được phép tham gia giao dịch trên thị trường. Những quy định này sẽ đảm bảo sự an toàn, giảm thiểu thiệt hại trong các giao dịch cho các chủ thể trên thị trường bất động sản, đặc biệt là người mua.

Nhà nước ban hành và thực hiện các quy định về điều kiện đối với một chủ thể (tổ chức, cá nhân) được phép tham gia vào thị trường bất động sản; ban hành và thực hiện các quy định về phương thức giao dịch bất động sản như giao dịch qua hợp đồng, đảm bảo tính tự nguyện, bình đẳng, không trái pháp luật...

Nhà nước giám sát và điều tiết quan hệ cung cầu, giá cả trên thị trường bất động sản. Thông qua hoạt động của bộ máy quản lý thị trường, Nhà nước giám sát và nắm bắt được thực trạng cũng như xu hướng diễn biến của giá cả từng loại bất động sản, từng phân khúc, từng khu vực, từng địa phương. Để điều tiết quan



hệ cung cầu, Nhà nước chủ động tăng giảm nguồn cung, định hướng tăng giảm cầu bằng nhiều biện pháp qua đó tác động đến sự vận động của giá cả trên thị trường. Để tác động đến cung, Nhà nước nắm giữ quỹ đất phát triển bất động sản, nắm giữ một lượng bất động sản lớn như nhà ở, các khu công nghiệp, kết cấu hạ tầng... và dùng quỹ hàng hóa đó để điều tiết nguồn cung và giá cả thị trường.

Nhà nước xây dựng, tính toán và thường xuyên cập nhật, thông báo hệ thống các tiêu chuẩn, thước đo, các công cụ để giám sát, kiểm tra thị trường bất động sản như chỉ số thị trường bất động sản, chỉ số giá bất động sản, chỉ số minh bạch của thị trường bất động sản... Qua các chỉ số này, Nhà nước đánh giá được hiện trạng, xu hướng biến động của thị trường từ đó có những sự điều chỉnh hợp lý và định hướng thị trường phát triển phù hợp với sự biến đổi của môi trường kinh doanh.

** Nhà nước xây dựng, hoàn thiện và thực thi hệ thống chính sách nhằm điều tiết và hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển*

Vai trò này của Nhà nước được biểu hiện trên các mặt chủ yếu sau:

- Nhà nước ban hành, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các chính sách tài chính vĩ mô.

Nhà nước ban hành các chính sách đầu tư khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển thị trường bất động sản, coi đây là một ngành kinh tế quan trọng khai thác nguồn tài nguyên đất đai, điều đó có ý nghĩa kinh tế, chính trị và thực tiễn. Nhà nước có thể thực hiện giao đất chưa thu tiền, chỉ thu khi doanh nghiệp đã phát triển bất động sản xong và đưa vào kinh doanh. Nhà nước cũng có thể hỗ trợ nguồn tài chính ban đầu cho doanh nghiệp như đầu tư vốn bằng tiền, sử dụng quỹ đất tạo vốn ban đầu cho doanh nghiệp, cho vay xây dựng các công trình với lãi suất thấp hoặc không có lãi...

Nhà nước cũng có thể định ra chính sách thuế và các khoản lệ phí hợp lý, đảm bảo khuyến khích các doanh nghiệp, các thành phần kinh tế tham gia vào thị trường bất động sản.

- Nhà nước thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế kinh doanh bất động sản.

Nhà nước thực hiện các biện pháp nhằm thúc đẩy sự phát triển của các nhân tố bên trong của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bằng các chính sách giúp đỡ, hỗ trợ vốn, kỹ thuật công nghệ, tạo điều kiện nâng cao năng lực của doanh nghiệp. Thực hiện các biện pháp về đất đai vật liệu xây dựng, về tín



dụng, về cung cấp thông tin thị trường, thông tin về đất đai, đào tạo và bồi dưỡng lực lượng cán bộ quản lý, công nhân có tay nghề cao cho các doanh nghiệp.

- Nhà nước hoàn thiện hệ thống chính sách pháp luật về đất đai và bất động sản, chính sách quản lý đô thị, chính sách xây dựng liên quan đến việc hình thành và phát triển của thị trường bất động sản.

- Nhà nước thực hiện chính sách bình ổn giá đất, chống đầu cơ buôn bán bất động sản.

** Nhà nước tổ chức các hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản*

Để hỗ trợ cho thị trường bất động sản, Nhà nước thành lập các tổ chức để thực hiện các dịch vụ như thu thập, xử lý và cung cấp thông tin về thị trường bất động sản; tư vấn đầu tư bất động sản; tư vấn về kiến trúc, xây dựng; tư vấn về các thủ tục thành lập doanh nghiệp bất động sản; tư vấn về trình tự, thủ tục pháp lý liên quan đến các giao dịch bất động sản; tư vấn về đấu giá, quảng cáo bất động sản... Tất cả các hoạt động này của Nhà nước nhằm hỗ trợ cho thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh, minh bạch; hỗ trợ cho các chủ thể tham gia vào thị trường bất động sản một cách đúng luật và thuận lợi nhất.

** Nhà nước tổ chức hệ thống doanh nghiệp, nắm giữ nguồn hàng lớn để chủ động can thiệp, điều tiết thị trường bất động sản*

Để chủ động nguồn hàng và điều tiết lượng hàng hóa trên thị trường bất động sản, Nhà nước đã thành lập các doanh nghiệp trực thuộc Nhà nước hoặc cho phép các doanh nghiệp Nhà nước hiện hành được phép hành nghề kinh doanh bất động sản. Hệ thống các doanh nghiệp này thường có thế mạnh về vốn, đất đai, kỹ thuật công nghệ, nhân lực. Nhà nước xây dựng hệ thống doanh nghiệp có vốn sở hữu của Nhà nước đủ mạnh để tạo lập nên khối bất động sản lớn đủ sức chi phối thị trường bất động sản và để đầu tư vào các khâu then chốt, tạo cơ sở cho sự ra đời của các dự án bất động sản, tăng lượng cung bất động sản cho thị trường.

Bên cạnh việc phát triển hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trực thuộc Nhà nước, Nhà nước còn cho phép thành lập hệ thống doanh nghiệp ngoài Nhà nước có liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Trên cơ sở đó, thông qua cơ chế liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư các doanh nghiệp thuộc sở hữu Nhà nước và các doanh nghiệp ngoài Nhà nước tạo thành một hệ thống rộng



khắp, đủ mạnh để thực hiện các chiến lược, các dự án đầu tư vào bất động sản từ đó tăng nguồn cung và phát triển thị trường bất động sản.

<http://huaf.edu.vn/>



CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2

Câu 1: Thị trường là gì? Hãy trình bày về các chức năng cơ bản của thị trường?

Câu 2: Hãy trình bày về phân loại thị trường và cơ chế vận hành của thị trường?

Câu 3: Hãy nêu khái niệm về thị trường bất động sản?

Câu 4: Hãy phân tích các đặc điểm của thị trường bất động sản.

Câu 5: Hãy trình bày về phân loại thị trường bất động sản?

Câu 6: Hãy trình bày về các chủ thể tham gia trên thị trường bất động sản.

Câu 7: Hãy trình bày về tính tất yếu của việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản?

Câu 8: Hãy trình bày về vai trò của thị trường bất động sản?

Câu 9: Hãy phân tích các mặt tích cực và tiêu cực của thị trường bất động sản khi hoạt động hoàn toàn theo cơ chế thị trường.

Câu 10: Hãy trình bày về vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản.



CHƯƠNG 3. CUNG, CẦU BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Cung bất động sản

3.1.1. Khái niệm cung bất động sản

Cung bất động sản trên thị trường là khối lượng hàng hóa bất động sản sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm nào đó với một mức giá giới hạn nhất định. Như vậy, cung bất động sản trước hết là hàng hóa bất động sản tham gia trên thị trường, hay nói cách khác là tham gia vào hoạt động kinh doanh trên thị trường.

Cung về bất động sản không phải là toàn bộ quỹ bất động sản có thể có mà là lượng bất động sản có thể và sẵn sàng tham gia giao dịch trên thị trường. Có thể có nhiều người có bất động sản nhưng nếu như họ không có nhu cầu bán hoặc có nhu cầu bán nhưng không phải bán với giá mặt bằng hiện tại của thị trường mà muốn chờ một cơ hội với mặt bằng giá cao hơn thì bất động sản đó không được tính vào lượng cung tại thời điểm đó.

Để các nguồn bất động sản trở thành nguồn cung bất động sản trên thị trường cần có sự hội tụ của các điều kiện sau:

- Quỹ bất động sản hiện có hoặc được tạo lập trong tương lai phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường hiện thời, nghĩa là quỹ bất động sản đó phải đáp ứng được yêu cầu nào đó và được thị trường chấp nhận về giá trị sử dụng.

- Người chủ sở hữu bất động sản không có mục đích để sử dụng cho tiêu dùng của mình mà có nhu cầu bán, tức là sẵn sàng chuyển giao bất động sản đó cho người khác.

- Giá cả để thực hiện quyền chuyển giao bất động sản phải phù hợp với giá mặt bằng chung, tức là phải phù hợp với khả năng thanh toán và chấp nhận của thị trường.

- Phải có sự xuất hiện của thị trường bất động sản và quỹ bất động sản tham gia vào giao dịch trên thị trường phải được thừa nhận.

3.1.2. Đặc điểm của cung bất động sản

Cung bất động sản là cung về một loại hàng hóa đặc biệt. Cung bất động sản có những đặc điểm rất đặc thù so với các loại hàng hóa thông thường khác. Điều này bắt nguồn từ những đặc điểm của hàng hóa bất động sản.

- *Tổng cung về đất đai là không đổi*



Bất động sản bao gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai. Mà đất đai là một sản phẩm có nguồn gốc từ tự nhiên với số lượng giới hạn. Con người không thể tự tạo ra đất đai mới để làm tăng nguồn cung theo ý muốn. Hoặc có một lượng đất đai rất nhỏ do hiện tượng lấn biển làm tăng diện tích đất nhưng là một con số không đáng kể nên không có tác dụng thay đổi nguồn cung. Do đó, tổng cung về đất đai là không đổi.

- Cung về bất động sản không thể điều chỉnh theo không gian

Đất đai có vị trí cố định, gắn liền với các điều kiện vốn có về tự nhiên. Do vậy, cung bất động sản không thể điều chỉnh theo không gian.

- Sự thay đổi về lượng cung bất động sản này có thể làm thay đổi lượng cung bất động sản khác

Đất đai có sự giới hạn về diện tích nên việc tăng diện tích sử dụng cho một loại đất này sẽ làm giảm diện tích sử dụng của một hoặc một số loại đất khác. Cụ thể, khi tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh, diện tích đất được sử dụng để xây dựng các khu công nghiệp, nhà ở tăng lên thì diện tích đất dành cho nông nghiệp bị giảm xuống. Bên cạnh đó, sự thay đổi về nhu cầu của các loại bất động sản cũng làm thay đổi lượng cung của từng loại bất động cụ thể. Ví dụ, khi nhu cầu của xã hội đang hướng vào nhà chung cư thì sẽ làm cung về chung cư tăng, nhiều chung cư hơn thì trên cùng một diện tích địa lý cung về nhà ở riêng lẻ sẽ giảm. Hoặc việc tăng mạnh diện tích các trung tâm siêu thị sẽ gián tiếp làm giảm cung những bất động sản thương mại truyền thống như chợ, cửa hàng mặt phố...

Giữa lượng cung và cầu bất động sản cho thuê và bán cũng có sự tác động qua lại lẫn nhau. Trong những bối cảnh nhất định của thị trường, khi lượng cung bất động sản để bán tăng lên làm cho giá bán giảm mạnh thì người tiêu dùng sẽ có xu hướng chuyển từ thuê sang mua bất động sản. Điều này đã làm nhu cầu thuê bất động sản giảm nên đã kéo theo lượng cung bất động sản cho thuê có xu hướng giảm xuống. Ngược lại, khi giá cho thuê tăng cao, có thể làm cho lượng cung bất động sản cho thuê tăng lên và lượng cung bất động sản để bán giảm xuống do nhiều chủ sở hữu bất động sản không còn muốn bán bất động sản mà muốn chuyển sang cho thuê bất động sản để thu lời.

- Cung bất động sản phản ứng chậm hơn so với sự thay đổi cầu bất động sản

Đối với các hàng hóa thông thường, quan hệ cung cầu và giá cả thường diễn ra theo quy luật chung là: khi cầu tăng đẩy giá tăng lên sẽ kích thích tăng



cung cân bằng với cầu và kéo giá quay trở lại mức cân bằng. Tuy nhiên, đối với hàng hóa bất động sản, khi cầu tăng, cung bất động sản không thể phản ứng tăng nhanh như các loại hàng hóa khác. Đó là do thời gian để tạo cung bất động sản cần lâu hơn các hàng hóa khác.

- Cung các loại hàng hóa bất động sản khác nhau sẽ chịu sự tác động khác nhau trước sự thay đổi của các yếu tố, điều kiện thị trường

Các loại hàng hóa bất động sản khác nhau sẽ chịu sự tác động không đồng đều đối với mỗi điều kiện và tình huống thay đổi trong thị trường như luật pháp, chính sách, tâm lý, thị hiếu... Nguyên nhân là do, mỗi phân khúc, sản phẩm hàng hóa bất động sản có đặc điểm, tính chất và mục đích sử dụng khác nhau nên chịu ảnh hưởng khác nhau của yếu tố điều kiện, điều kiện thị trường. Trong khi đó, khi xây dựng các chính sách, Nhà nước thường hướng tới việc điều chỉnh cho một phân khúc sản phẩm cụ thể do đó việc cung bất động sản thường được dựa theo các chính sách để phát triển. Bên cạnh đó, cung bất động sản thường gắn với sự tăng trưởng của nền kinh tế. Khi nền kinh tế suy giảm, thị trường bất động sản đóng băng, cung các bất động sản đất tiền sẽ có xu hướng giảm xuống trong khi đó cung nhà ở bình dân, nhà ở giá rẻ lại không giảm hoặc thậm chí có thể tăng do người tiêu dùng muốn giảm chi cho nhà ở nên đã chuyển cầu nhà ở từ nhà ở đất tiền sang nhà ở giá rẻ.

- Cung bất động sản thường gắn chặt với điều kiện của vùng, khu vực

Mỗi vùng, khu vực khác nhau sẽ có cảnh quan, khí hậu, môi trường, văn hóa... khác nhau, do vậy lượng cung bất động sản sẽ được hình thành phù hợp với các điều kiện đó. Ví dụ, nơi có cảnh quan đẹp thì cung bất động sản về du lịch, dịch vụ thường có số lượng nhiều hơn so với những khu vực khác.

3.1.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến cung bất động sản

** Quỹ đất trong quy hoạch của Chính phủ*

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và thống nhất quản lý theo quy hoạch và pháp luật. Như vậy, thông qua việc thực hiện quy hoạch, Nhà nước tiến hành phân định các vùng đất đai dành cho các mục đích sử dụng khác nhau. Do vậy, tổng cung đất đai trước hết phụ thuộc vào quỹ đất được quy hoạch dùng cho xây dựng dân dụng. Đây là cơ sở quan trọng nhất quyết định đến tổng cung về bất động sản, nhất là tăng cung về nguồn bất động sản hợp pháp và tự nó làm triệt tiêu cung về bất động sản bất hợp pháp. Một vùng đất nằm ngay trong thành phố, nếu được quy hoạch cho sản xuất nông nghiệp thì mảnh đất này không hề có đóng góp gì cho việc



tăng cung bất động sản dành cho mục đích ở. Chỉ cần một quyết định của Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì chính mảnh đất đó sẽ ngay lập tức làm tăng cung bất động sản dành cho mục đích ở. Do vậy, tổng cung về bất động sản trước hết phụ thuộc vào quỹ đất được quy hoạch dùng cho xây dựng dân dụng.

Quy hoạch sử dụng đất là công cụ hữu hiệu của Nhà nước nhằm tăng cung cho các mục đích sử dụng đất khác nhau từ đó gián tiếp làm tăng cung các công trình xây dựng. Một bản quy hoạch tốt sẽ tạo tiền đề để tăng cung những loại bất động sản phù hợp, bền vững.

** Sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng*

Mức độ phát triển của kết cấu hạ tầng có tác động rất lớn đến cung về bất động sản do kết cấu hạ tầng có thể làm thay đổi công dụng và giá trị của bất động sản hiện có. Đồng thời, nhờ có sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của bất động sản trở nên dễ dàng hơn, từ đó bất động sản có thể đáp ứng và thỏa mãn nhiều nhu cầu khác nhau của thị trường do vậy khả năng trở thành nguồn cung bất động sản cho nhiều mục đích sử dụng của bất động sản đó sẽ là nhiều hơn so với khi chưa có hệ thống kết cấu hạ tầng phát triển. Một khu vực không có hệ thống kết cấu hạ tầng thì cung về bất động sản cũng coi như bằng không đối với thị trường bất động sản do cầu về hàng hóa bất động sản đối với khu vực này là không có. Song cũng vùng đất đó, nếu được xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, khả năng tiếp cận dễ dàng, thuận tiện thì đó lại là nguồn cung rất có ý nghĩa đối với thị trường bất động sản. Chính vì vậy, tiếp sau quy hoạch, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng là một giải pháp cực kỳ quan trọng để tăng cung cho thị trường bất động sản do chính phủ và chính quyền địa phương là người quyết định.

Cung bất động sản chịu ảnh hưởng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế - xã hội. Hạ tầng chính phục vụ cho cung bất động sản bao gồm hệ thống giao thông, thông tin liên lạc, điện, nước. Một khu vực có hệ thống giao thông đa dạng (đường bộ, đường thủy, đường hàng không) thì sẽ càng kích thích cung bất động sản phát triển. Hạ tầng thông tin liên lạc phát triển mạnh sẽ tạo điều kiện cho việc phát triển cung các bất động sản dịch vụ. Hạ tầng điện, nước đảm bảo chất lượng là điều kiện cần để phát triển các bất động sản cao cấp.

Hạ tầng kinh tế - xã hội gồm môi trường, các dịch vụ công ích, các dịch vụ thương mại phục vụ đời sống hàng ngày, các tổ chức xã hội... Sự phát triển của những hệ thống hạ tầng này thường đi kèm cung bất động sản cho các mục



đích sử dụng cụ thể. Ví dụ, khu vực có hệ thống dịch vụ thương mại đa dạng sẽ kích thích tăng cung bất động sản cao cấp, nơi có dịch vụ công ích phát triển sẽ kích thích tăng cung bất động sản sử dụng vào mục đích ở...

** Các yếu tố đầu vào và chi phí phát triển bất động sản*

Các yếu tố nguyên liệu đầu vào cũng có vai trò rất quan trọng đến lượng cung về bất động sản thông qua việc giảm chi phí xây dựng nhờ vậy thị trường bất động sản với giá hạ sẽ được mở rộng thêm. Điều này được thể hiện rõ ở chỗ nếu các nguyên vật liệu cho xây dựng bất động sản sẵn có thì khả năng và tốc độ phát triển của ngành xây dựng bất động sản mạnh hơn. Nếu giá cả các nguyên vật liệu xây dựng hạ thì giá thành xây dựng cũng thấp và khả năng cung bất động sản với giá rẻ cũng được mở rộng thêm.

Sự thay đổi cung bất động sản nhạy cảm nhiều hơn đối với sự thay đổi của giá và các yếu tố sản xuất, đặc biệt là giá đất xây dựng bất động sản. Sự tăng giá đất xây dựng và giá cả nguyên vật liệu xây dựng là một tác nhân làm giảm đáng kể việc cung bất động sản, đặc biệt là bất động sản cao cấp sử dụng nhiều diện tích, không gian cũng như nguyên vật liệu xây dựng. Trong những trường hợp đó, cầu về bất động sản vẫn tiếp tục tăng lên là yếu tố kích thích làm tăng cung các loại bất động sản không cần sử dụng nhiều diện tích, không gian như các khu nhà cao tầng. Sự tăng giá cả của đất đai, xây dựng cũng là tác nhân kích thích sự gia tăng cung bất động sản không chính thức vì trong bối cảnh đó việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai bất hợp pháp là nguồn sinh lợi cao cho những người kinh doanh nhà đất phi chính thức.

Các yếu tố nguyên liệu và kỹ thuật đầu vào của quá trình xây dựng bất động sản có thể làm thay đổi căn bản phương thức thi công, tính bền vững và nâng cao khả năng thích ứng do vậy còn cho phép tạo ra nguồn cung về bất động sản với sự thay đổi đáng kể về lượng cung, phạm vi và địa bàn cung nhất là chủng loại và chất lượng của bất động sản. Điều này tạo thêm tính phong phú về cơ cấu nguồn cung.

Ngoài ra, ở một số vùng do các điều kiện đặc thù về địa lý và thời tiết, kết cấu nhà ở phải được thiết kế, xây dựng với kỹ thuật đặc biệt và nguyên vật liệu chuyên dùng nên cung bất động sản ở các vùng này phụ thuộc rất lớn vào sự phát triển của công nghệ và kỹ thuật xây dựng.

** Giá cả bất động sản trên thị trường*

Quy luật chung của các hàng hoá trên thị trường là lượng cung hàng hóa tăng lên khi giá cả hàng hóa đó tăng lên, đối với hàng hoá bất động sản quy luật



về mối quan hệ giữa cung và giá cả vẫn diễn ra theo xu hướng hàng hóa nói chung. Khi giá cả trao đổi bất động sản tăng lên, người ta có thể sẵn sàng đầu tư nhiều hơn để khai phá, cải tạo, phát triển bất động sản do vậy sẽ làm tăng cung bất động sản.

Như vậy, trong những phạm vi và hoàn cảnh khác nhất định, cung về bất động sản là một hàm co giãn đối với giá cả. Tuy nhiên, độ co giãn của cung bất động sản so với giá cả nói chung là tương đối nhỏ do thời gian tạo cung của hàng hóa bất động sản là khá lâu và tương đối phức tạp so với các hàng hóa khác, do vậy hàm cung bất động sản trên thực tế là một hàm tương đối dốc.

- Năng lực của các tổ chức cung

Việc hình thành và phát triển bất động sản phụ thuộc rất lớn vào năng lực của các tổ chức tham gia cung trong thị trường bất động sản. Các tổ chức này cần đáp ứng được những yêu cầu để có thể thực hiện cung bất động sản ra thị trường, bao gồm: năng lực quản trị kinh doanh; năng lực thi công, xây lắp; vốn, kiến thức và kinh nghiệm hoạt động trong thị trường bất động sản; tính chuyên nghiệp trong hoạt động cung... Việc không cân đối được năng lực trong cung bất động sản sẽ khiến cho tổ chức cung thực hiện việc cung chậm trễ, không hiệu quả, thua lỗ, thậm chí là bỏ cuộc gây tổn thất và lãng phí của cải xã hội.

Tài chính là một yếu tố quan trọng trong đánh giá năng lực của các tổ chức cung bất động sản do việc cung bất động sản cần đầu tư nguồn vốn lớn. Việc đánh giá năng lực tài chính của các tổ chức cung thiếu chính xác không chỉ gây chậm trễ cho việc tăng cung bất động sản mà còn gây lãng phí về đất đai và tài sản.

Công nghệ kỹ thuật, năng lực thi công xây dựng cũng đóng góp lớn vào việc tăng cung bất động sản. Khả năng tăng hệ số sử dụng đất bằng những tòa nhà cao tầng đã làm tăng mạnh việc tăng diện tích xây dựng, khả năng lấn biển tốt sẽ làm tăng diện tích đất cho việc xây dựng các bất động sản khác nhau...

** Chính sách của Nhà nước*

Khác với các hàng hóa thông thường, cung về bất động sản phụ thuộc rất lớn vào chính sách của Nhà nước về quản lý đất đai và nhà ở, chính sách đầu tư cho phát triển bất động sản... Các chính sách này ảnh hưởng lớn tới các vấn đề như hướng đầu tư, nguồn vốn đầu tư, đối tượng và sản phẩm đầu tư, cơ hội đầu tư... của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, thông qua đó ảnh hưởng trực tiếp đến cung bất động sản trên thị trường.



Việc quy định rõ ràng và xác lập rộng rãi về quyền sở hữu và quyền sử dụng bất động sản đối với các nguồn bất động sản hiện có là điều kiện để các nguồn bất động sản này sẵn sàng và có đầy đủ điều kiện tham gia vào thị trường bất động sản hợp pháp.

Tính chủ động và tích cực đón nhận những thay đổi tất yếu về kết cấu dân cư và những chuyển đổi giữa các khu vực hoạt động kinh tế - xã hội là cơ sở để Nhà nước có chủ trương chính sách trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai. Nếu xu thế đô thị hóa diễn ra với áp lực cao, sự dịch chuyển các khu vực hoạt động kinh tế xã hội diễn ra nhanh chóng mà quy hoạch về mục đích sử dụng đất không được điều chỉnh kịp thời thì chắc chắn sẽ gây nên sự thiếu hụt về cung bất động sản.

Sự hợp pháp hóa về các quyền sở hữu và sử dụng bất động sản cùng với việc thừa nhận và cho ra đời hoạt động công khai của thị trường bất động sản cũng là những nhân tố tác động rất lớn đến lượng cung bất động sản. Sự hoạt động công khai hóa của thị trường cho phép mọi đối tượng có thể tham gia vào thị trường, làm phong phú thêm nguồn cung và đa dạng hóa cơ cấu về cung bất động sản.

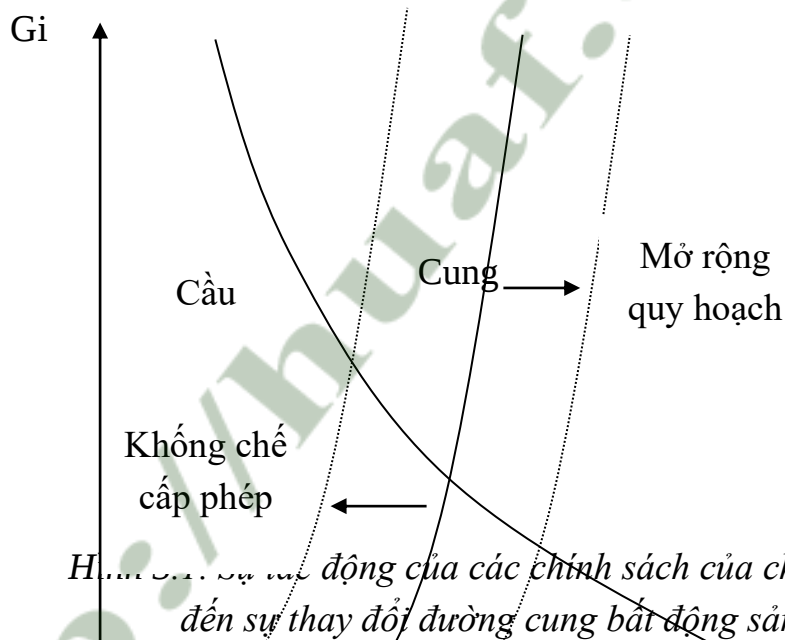
Sự thừa nhận và chủ trương đa dạng hóa các nguồn cung về bất động sản cũng là một nhân tố quan trọng mở đường cho việc đa dạng hóa các hình thức phát triển bất động sản và làm phong phú thêm số lượng, đa dạng hơn về cơ cấu của các nguồn cung bất động sản.

Chính sách đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng và mở rộng phạm vi phát triển đô thị là những tác động trực tiếp đến cung bất động sản. Dù có sự đa dạng hóa về hình thức và các nguồn tham gia xây dựng phát triển bất động sản, song Nhà nước luôn luôn là người duy nhất có chức năng, vai trò và khả năng trong việc đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng. Việc đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng phải đi trước và theo đó các hoạt động xây dựng và cung cấp nhà ở, công sở, văn phòng và các khu thương mại mới có thể phát triển tiếp theo. Nếu việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của Nhà nước không được triển khai thì dù các tiềm lực có to lớn đến đâu, các chủ trương chính sách khác có hấp dẫn đến bao nhiêu thì những vùng đất không có cơ sở hạ tầng cũng chỉ là đất chứ không thể trở thành nguồn cung bất động sản trên thị trường. Vì vậy, sự phát triển và hoàn thiện của kết cấu hạ tầng là một tác nhân quan trọng đối với sự thay đổi về lượng cung bất động sản.



Chính sách của Nhà nước đối với phát triển và cải thiện về nguồn cung bất động sản không phải là những hỗ trợ về giá đầu vào của nguyên vật liệu xây dựng, không phải là sự kiểm soát bằng các quy định về các quan hệ giao dịch trên thị trường mà thông qua các hoạt động thực tế từ quy hoạch, thể chế hóa các quan hệ về bất động sản đến việc đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng. Đó là những tác động hữu hiệu nhất đến việc điều chỉnh, thay đổi trạng thái các quan hệ cung cầu về bất động sản. Trong những năm qua, Nhà nước đã ban hành và thực hiện các văn bản pháp luật quan trọng như Luật Đất đai, luật Kinh doanh bất động sản, luật Nhà ở, luật Xây dựng, luật Đầu tư... Đây chính là nền tảng pháp lý để phát triển cung bất động sản trên thị trường.

Sự tác động của các chính sách của Chính phủ làm cho đường cung dịch chuyển hẳn sang bên phải hoặc bên trái như hình 3.1.



Đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản là một dạng đầu tư dài hạn với lượng vốn huy động rất lớn. Sự mất cân bằng trên thị trường bất động sản thường xảy ra theo xu hướng cầu lớn hơn cung nên kinh doanh bất động sản thường có mức lợi nhuận rất cao và luôn có sức hấp dẫn các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong điều kiện nền kinh tế đang tăng trưởng cao, mức tăng cung về bất động sản thường không theo kịp mức tăng cầu về bất động sản do khả năng thanh toán của người dân được nâng lên khi đời sống kinh tế được cải thiện. Tuy nhiên, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn khủng hoảng và đình trệ, các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản thường rơi vào tình trạng bế tắc. Giữa việc tăng đầu tư quá mức cho việc kinh doanh bất động sản và tình trạng phát triển kinh tế cũng có quan hệ mật thiết với nhau. Khi cầu cao, các nhà đầu



tư đua nhau tăng mức đầu tư để tăng cung điều đó tạo ra nguy cơ thu hút lượng vốn quá lớn của nền kinh tế đang tăng trưởng vào khu vực không sinh lợi vật chất tạo ra sự mất cân đối trong đầu tư xã hội, là nguyên nhân dẫn đến sự khủng hoảng. Khi nền kinh tế rơi vào tình trạng khủng hoảng, cầu bất động sản coi như bằng không dẫn đến sự khủng hoảng tất yếu của thị trường bất động sản. Do vậy, Nhà nước phải hướng kiểm soát thị trường bất động sản vào kiểm soát về cung bất động sản.

3.1.4. Độ co giãn của cung bất động sản

Hệ số co giãn của cung bất động sản được hiểu là khả năng thay đổi của lượng cung dưới tác động của các yếu tố thị trường. Nói cách khác, hệ số co giãn của cung bất động sản là thước đo để xác định độ nhạy cảm của lượng cung với sự thay đổi của các yếu tố như giá cả, yếu tố sản xuất, tiến bộ khoa học công nghệ...

Để đo lường mức độ phản ứng của cung với giá cả có thể dùng hệ số co giãn của cung đối với giá. Độ co giãn của cung bất động sản đối với giá bất động sản được tính theo công thức sau:

$$E = \frac{\text{Phần trăm thay đổi của lượng cung}}{\text{Phần trăm thay đổi của giá}}$$

Khi $E > 1$ thì cung bất động sản có độ co giãn mạnh. Lúc này, phần trăm thay đổi lượng cung lớn hơn phần trăm thay đổi của giá bất động sản. Nói cách khác, khi giá cả thay đổi ít cũng tác động đến sự thay đổi lớn của cung bất động sản. Nếu

Khi $E < 1$ thì cung bất động sản co giãn ít. Lúc này, phần trăm thay đổi lượng cung ít hơn phần trăm thay đổi của giá bất động sản.

Khi $E = 0$ thì cung bất động sản hoàn toàn không co giãn. Trong trường hợp này thì cung bất động sản hoàn toàn không co giãn, không tăng về số lượng cho dù giá cả biến động rất mạnh.

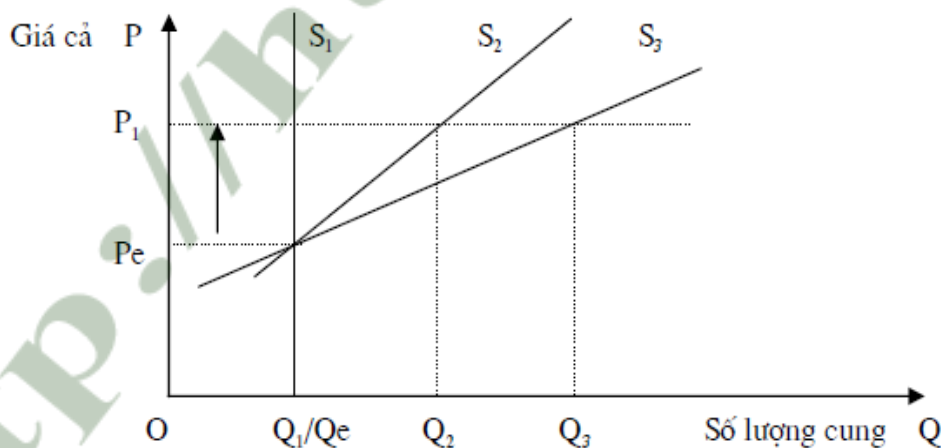
Đối với các hàng hóa thông thường, cung hàng hóa thường co giãn thuận chiều với nhân tố giá. Tuy nhiên, đối với hàng hóa bất động sản, cung thường ít co giãn hơn so với giá, nói cách khác hệ số co giãn của cung bất động sản luôn nhỏ hơn 1. Cụ thể, giá bất động sản tăng lên nhưng nguồn cung bất động sản không phản ứng nhanh theo sự gia tăng của giá, bởi vì việc xây dựng bất động sản đòi hỏi vốn lớn và thời gian xây dựng dài. Bên cạnh đó, sự giảm xuống của cung đối với bất động sản là điều khó xảy ra, các nguồn cung hiện tại về bất động sản chỉ có thể giảm xuống do bị phá hủy hay thay đổi việc sử dụng.



Trong thực tế, ở cùng một thời điểm và tại cùng một khu vực thị trường, cùng các loại hàng hóa bất động sản có độ co giãn khác nhau. Bên cạnh đó, với cùng một loại hàng hóa bất động sản, tại những thời điểm thị trường khác nhau, khu vực địa lý khác nhau sẽ thể hiện hệ số co giãn khác nhau.

Nhân tố thời gian có ảnh hưởng lớn tới độ co giãn của cung bất động sản, Cụ thể, khi giá cả thay đổi thì trong thời gian ngắn số lượng cung khó mà thay đổi kịp. Sau một thời gian khá dài thì ảnh hưởng của thay đổi giá cả mới tác động rõ rệt lên số lượng cung. Chẳng hạn, giá cho thuê nhà và bán nhà, văn phòng tăng cao thì phải 1-3 năm sau mới có thêm nhiều nhà, văn phòng được xây dựng mới hoặc cải tạo từ các loại nhà khác đưa ra cung ứng. Vì vậy, trong kinh doanh bất động sản do sự chậm trễ này mà khi đề cập đến tính đàn hồi của cung người ta còn chia ra thành tính đàn hồi ngắn hạn và tính đàn hồi dài hạn.

Trong điều kiện thị trường nhất định, ứng với giá P_e ta có lượng cung Q_e . Nếu giá tăng lên thành P_1 nhưng trong thời gian ngắn, số lượng cung vẫn không đổi, tức là $Q_1 = Q_e$, và đường cung S_1 trở thành đường thẳng đứng, vuông góc với trục hoành Q . Sau một thời gian, số lượng cung tăng thành Q_2 và đường S quay một góc trở thành S_2 . Với đường S_1 thì cung hoàn toàn không có tính đàn hồi, còn với đường S_2 và S_3 thì tính đàn hồi của cung tăng lên.



Hình 3.2. Độ co giãn của cung bất động sản đối với giá trong ngắn hạn và dài hạn

3.1.5. Các nguồn cung bất động sản

* Khu vực Nhà nước

Nguồn cung bất động sản từ khu vực Nhà nước, do các cơ quan doanh nghiệp Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách Nhà nước và các quỹ bất



động sản khác thuộc sở hữu Nhà nước. Thông qua khu vực này, Nhà nước can thiệp, điều tiết quan hệ cung cầu bất động sản trên thị trường.

Cung bất động sản của khu vực Nhà nước bao gồm: Cung về đất đai, cung về nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, cung các công trình công cộng... Tuy nhiên, không phải bất cứ đất đai hay nhà ở nào thuộc sở hữu Nhà nước cũng đều làm thay đổi nguồn cung bất động sản. Chỉ những bất động sản theo quy định của pháp luật được tham gia vào thị trường bất động sản mới được coi là nguồn cung bất động sản.

Khu vực Nhà nước có vai trò can thiệp và điều tiết trực tiếp vào thị trường thông qua điều tiết lượng cung, định hướng cho chương trình phát triển bất động sản, tạo ra sự cân đối về cơ cấu chủng loại bất động sản trên thị trường. Sự tồn tại của khu vực này là rất cần thiết và cần được mở rộng ở các đô thị vì có liên quan đến mục tiêu chính trị, liên quan đến đời sống xã hội của dân cư. Tuy nhiên, hoạt động của khu vực Nhà nước chưa đem lại hiệu quả cao cả về mặt kinh tế lẫn giá trị sử dụng tài sản bất động sản.

** Khu vực tư nhân*

Đây là khu vực hoạt động phát triển bất động sản không bằng vốn ngân sách Nhà nước mà bằng vốn do các tổ chức, các công ty, cá nhân thực hiện và tuân thủ theo các quy tắc chính thức của Nhà nước về quản lý xây dựng và phát triển thị trường bất động sản. Khu vực này hoạt động năng động, có hiệu quả cao, có vai trò bù đắp sự thiếu hụt nguồn cung mà khu vực Nhà nước không đáp ứng được. Ở nước ta, hiện nay khu vực Nhà nước đang thiếu hụt nguồn cung vì thế việc khuyến khích sự phát triển của khu vực tư nhân là rất cần thiết. Mặc dù không trực tiếp kiểm soát được sự phát triển bất động sản của khu vực tư nhân nhưng Nhà nước vẫn điều tiết được hoạt động của khu vực này thông qua hệ thống các quy định của pháp luật.

Khu vực tư nhân hoạt động dựa trên mục đích chính là tối đa hóa lợi nhuận nên thông thường khu vực này phát triển bất động sản chủ yếu để hướng vào các đối tượng có thu nhập cao. Vì vậy, cần sự can thiệp của Nhà nước để khuyến khích các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân cung bất động sản một cách hiệu quả nhất.

Hoạt động của khu vực tư nhân rất dễ dẫn đến độc quyền vì thế Nhà nước điều tiết khu vực này cần chú ý tới việc tạo ra tính cạnh tranh đa cực bằng cách khuyến khích nhiều thành phần kinh tế tham gia cung một loại bất động sản nào đó như nhà ở nhằm chống độc quyền.



Thị trường bất động sản luôn biến động nên tình hình của nguồn cung bất động sản là rất khác nhau trong những điều kiện khác nhau. Vì vậy, việc nắm rõ được các nguồn cung bất động sản sẽ giúp các nhà kinh doanh bất động sản có thể ứng biến nhanh nhạy với sự thay đổi của thị trường.

3.2. Cầu bất động sản

3.2.1. Khái niệm cầu bất động sản

Cầu bất động sản là khối lượng hàng hóa bất động sản mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được khối lượng hàng hóa bất động sản đó trên thị trường.

Giữa nhu cầu tiêu dùng và cầu về hàng hóa bất động sản 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 bất động sản 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 bất động sản nào đó mà nhu cầu đó không thể tự thỏa mãn bằng các nguồn lực sẵn có của 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 hoạt động của thị trường bất động sản để nhu cầu có khả năng thanh toán có điều kiện gặp cung và thực sự trở thành cầu xuất hiện trên thị trường.

3.2.2. Đặc điểm của cầu bất động sản

** Cầu bất động sản là cầu không phân chia*

Cầu bất động sản không phân chia mà thường được hình thành theo quy mô nên không hoàn toàn trùng khớp với nhu cầu. Sự không phân chia này dẫn đến quy mô không phù hợp với khả năng thanh toán. Điều này khiến người tiêu dùng phải tìm nguồn tài chính bổ sung chứ không thể chia nhỏ cầu bất động sản hoặc chuyển



từ cầu này sang cầu khác. Các nguồn tài chính bổ sung có thể là tín dụng và tiền vay hoặc sử dụng các phương thức hỗ trợ thanh toán như trả sau, trả góp...

** Cầu bất động sản là cầu không thường xuyên*

Cầu bất động sản không xuất hiện một cách đều đặn và liên tục. Đặc điểm này xảy ra với cả cầu cá nhân và cầu xã hội. Nguyên nhân là do bất động sản là hàng hóa có giá trị lớn nên cầu bất động sản không xuất hiện thường xuyên và liên tục trên thị trường cũng như không thường trực trong cuộc sống của mỗi cá nhân. Rào cản trực tiếp của cầu bất động sản chính là khả năng thanh toán, được cụ thể hóa là khả năng thu nhập của người tiêu dùng. Bên cạnh đó, bất động sản là hàng hóa có tuổi thọ lâu bền do đó việc thay thế bất động sản này bằng bất động sản khác cũng sẽ trải qua một thời gian tương đối dài. Mặt khác quyết định mua bất động sản của người tiêu dùng lại bị ảnh hưởng của từng giai đoạn thăng trầm của thị trường bất động sản. Do vậy, cầu bất động sản là cầu không thường xuyên như những loại hàng hóa tiêu dùng khác.

** Cầu bất động sản rất đa dạng và không có tính khuôn mẫu*

Đặc điểm này trước xuất phát do hai yếu tố quyết định là nhu cầu và khả năng thanh toán của người đi mua bất động sản. Đối với những người mua khác nhau thì nhu cầu và khả năng thanh toán cũng khác nhau. Ngoài ra, bản thân bất động sản là sản phẩm có tính dị biệt nên đã tạo ra sự đa dạng của cầu trên thị trường.

** Cầu bất động sản không có sự phân định rõ ràng giữa cầu đầu tư kinh doanh và cầu tiêu dùng*

Bất động sản là sản phẩm lâu bền, có tuổi thọ vật lý và tuổi thọ kinh tế dài hơn nhiều so với các hàng hóa tiêu dùng khác. Mặt khác do có tính cố định về vị trí nên bất động sản chịu sự ảnh hưởng rất lớn từ sự thay đổi của quy hoạch nói riêng và sự phát triển của kinh tế - xã hội nói chung. Người mua bất động sản vì thế luôn có cơ sở kỳ vọng bất động sản đã mua sẽ có giá tăng kên trong tương lai. Vậy nên hành vi mua bất động sản cho mục đích tiêu dùng cũng đã chứa đựng bản chất của hành vi đầu tư kinh doanh.

** Cầu bất động sản không phân biệt rạch ròi giữa cầu của cá thể và cầu của hộ gia đình*

Đối với các cá nhân và gia đình, hành vi mua bất động sản là không thường xuyên nhưng lại là khoản đầu tư quan trọng do liên quan đến nguồn vốn lớn và liên quan đến cuộc sống của họ. Do vậy, quá trình ra quyết định mua bất động



sản thường không phải là hoạt động của một cá nhân mà thường là sự thảo luận, bàn bạc để đi tới quyết định của cả gia đình.

3.2.3. Phân loại cầu bất động sản

3.2.3.1. Phân loại theo công dụng của bất động sản

Căn cứ vào công dụng của bất động sản có thể chia cầu bất động sản thành các loại sau:

- Cầu nhà ở:

Cầu bất động sản về nhà ở là một loại cầu chủ yếu trên thị trường bất động sản. Cầu nhà ở mang tính tiêu dùng cá nhân tuy nhiên khi ra quyết định về cầu nhà ở thì người tiêu dùng vẫn luôn chịu sự chi phối về việc đầu tư bất động sản. Cầu về bất động sản dùng cho mục đích ở là cầu về các bất động sản như đất để xây dựng nhà ở, các căn hộ chung cư, căn hộ liên kề... để đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho các tầng lớp dân cư. Loại cầu này xuất hiện phổ biến và sôi động trên thị trường bất động sản.

- Cầu bất động sản thương mại, dịch vụ

Cùng với sự phát triển của xã hội, các hoạt động thương mại dịch vụ cũng ngày càng tăng lên do vậy cầu về bất động sản cho các hoạt động dịch vụ cũng ngày càng tăng lên. Cầu bất động sản thương mại, dịch vụ là cầu về các văn phòng, công sở, các trung tâm thương mại, trung tâm giải trí, các khu nghỉ dưỡng... Cùng với sự phát triển của đời sống, xã hội, loại cầu này ngày càng tăng lên về số lượng và xuất hiện phổ biến trên thị trường bất động sản.

- Cầu bất động sản cho công nghiệp

Đây là cầu về mặt bằng xây dựng nhà máy, kho tàng, nhà xưởng... của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp

- Cầu bất động sản cho sản xuất nông nghiệp

Cầu bất động sản cho sản xuất nông nghiệp thường là cầu về đất đai cho các hoạt động sản xuất dựa vào đất đai như nông - lâm - ngư nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng và hầm mỏ. Thông thường, xã hội càng phát triển thì các hoạt động sản xuất càng giảm xuống một cách tương đối so với các khu vực khác, do vậy cầu về đất đai cho sản xuất nông nghiệp thường có xu hướng ít tăng lên so với các khu vực khác.

- Cầu bất động sản khác: cầu bất động sản có mục đích công cộng, cầu bất động sản làm công viên nghĩa trang...

3.2.3.2. Phân loại theo mục tiêu đầu tư tài chính



Căn cứ vào mục tiêu đầu tư tài chính thì cầu bất động sản được chia thành các loại sau:

- Cầu bất động sản cho tiêu dùng: là cầu bất động sản phục vụ, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng cá nhân. Những người có cầu bất động sản cho mục đích tiêu dùng luôn quan tâm đến giá trị sử dụng của bất động sản.

- Cầu bất động sản cho sản xuất kinh doanh: đây là cầu về các bất động sản phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh. Loại cầu này phụ thuộc vào trình độ phát triển của nền kinh tế. Cụ thể, mức độ phát triển của nền kinh tế phát triển sẽ quyết định đến cầu bất động sản cho hoạt động sản xuất kinh doanh tương ứng.

- Cầu bất động sản cho đầu tư: là loại cầu bất động sản đáp ứng cho nhu cầu đầu tư trong tương lai. Đây là cầu của những nhà đầu tư mua bán bất động sản nhưng không phải để đáp ứng nhu cầu sử dụng, sản xuất của bản thân mà để tìm kiếm lợi nhuận trên thị trường. Loại cầu này phụ thuộc vào kỳ vọng tiêu dùng và kỳ vọng vào sự phát triển của nền kinh tế. Đối với các nhà đầu tư khác nhau, kỳ vọng khác nhau thì cầu bất động sản cho đầu tư trong tương lai sẽ khác nhau.

Nghiên cứu về thị trường ở nhiều nước đã chỉ ra rằng chính cầu về bất động sản của những người kinh doanh là nhân tố làm căng thẳng thêm quan hệ về cung cầu bất động sản và làm đội giá bất động sản tăng lên tại một thời điểm nhất định.

3.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản

**** Sự tăng trưởng của dân số***

Tăng trưởng dân số là nhân tố làm tăng mọi mặt nhu cầu của xã hội trong đó có cầu về bất động sản. Cụ thể:

Dân số gia tăng làm tăng cầu về đất đai dành cho hoạt động sản xuất ở khu vực I, đặc biệt là các lĩnh vực nông lâm ngư nghiệp. Trong giai đoạn đầu của quá trình phát triển, giai đoạn bùng nổ dân số trong khi quá trình công nghiệp hóa mới bắt đầu, năng suất lao động còn thấp, các khu vực hoạt động phi nông nghiệp chưa phát triển nên toàn bộ lực lượng lao động xã hội còn tập trung chủ yếu trong lĩnh vực nông nghiệp làm cho nhu cầu về đất đai cho sản xuất trong giai đoạn này tăng mạnh. Tuy nhiên, trong giai đoạn này, do nền sản xuất xã hội chưa mang tính xã hội hóa, sản xuất còn mang tính tự cung tự cấp nên cầu đất đai cho sản xuất chưa được trở thành hành hóa, chưa xuất hiện phổ biến trên thị trường nhà đất. Chính vì vậy, mặc dù nhu cầu đất đai tăng nhanh nhưng



cầu về đất đai cho sản xuất trong giai đoạn này chưa tăng theo tốc độ tăng của nhu cầu.

Sự gia tăng dân số là áp lực lớn làm tăng nhu cầu về bất động sản sử dụng vào mục đích ở. Dân số tăng làm tăng quy mô gia đình (có nhiều thế hệ cùng chung sống) dẫn đến nhu cầu về quy mô diện tích nhà ở của các hộ gia đình tăng lên. Sự gia tăng dân số cũng kéo theo sự tăng lên của các hộ gia đình độc lập. Trong xu thế phát triển của xã hội, kết cấu gia đình hạt nhân là xu hướng phát triển chính trong hệ thống kết cấu gia đình của xã hội. Các gia đình truyền thống với nhiều thế hệ sống chung ngày càng giảm dần, thay vào đó là sự gia tăng nhanh chóng của số lượng các gia đình hạt nhân (gia đình chỉ có một hoặc hai thế hệ sống chung với nhau). Trong trường hợp đó do số lượng gia đình độc lập tăng lên nên cầu về diện tích đất ở và nhà ở cũng tăng lên tương ứng. Kết cấu độ tuổi của dân số cũng là một nhân tố tác động lớn đến cầu về nhà ở. Dân số ở độ tuổi kết hôn cao cũng đồng nghĩa với nhu cầu về nhà ở và căn hộ độc lập tăng lên; con cái trong các gia đình chuyển từ độ tuổi trẻ em sang độ tuổi vị thành niên và thành niên cũng là lúc nhu cầu về số phòng ở của căn hộ phải tăng thêm. Ở những nước phát triển, theo xã hội phương tây, con cái đến tuổi thành niên thường tách ra sống độc lập với bố mẹ là một trong những lý do làm cầu về các căn hộ độc thân ở các thành phố tăng lên rất nhanh. Trái lại, ở một số dân tộc do tính ràng buộc cộng đồng gia tộc rất cao đã hạn chế cầu về nhà ở độc lập mà chủ yếu hướng tới phát triển các ngôi nhà có quy mô tập trung và cải tạo, mở rộng thêm dần. Ngoài ra, tập quán sinh hoạt cũng ảnh hưởng đến cầu về nhà đất của các nhóm dân cư khác nhau. Những tập quán đó có thể theo thói quen tiêu dùng, điều kiện cuộc sống và quan niệm xã hội đem lại.

Sự gia tăng dân số làm tăng cầu bất động sản sử dụng vào các mục đích dịch vụ thương mại, y tế, giáo dục, văn hóa, vui chơi giải trí... Do dân số tăng lên, các hoạt động liên quan đến việc thỏa mãn các nhu cầu của đời sống cũng tăng lên đã làm tăng cầu về bất động sản sử dụng vào các mục đích dịch vụ thương mại, y tế, giáo dục, văn hóa, vui chơi giải trí... Chính vì vậy, cùng với sự gia tăng dân số, các bất động sản ở các vùng trung tâm được xây dựng nhanh chóng hơn ở các vùng khác với giá cả cao hơn và sự nhộn nhịp của thị trường bất động sản cũng bắt đầu từ những trung tâm này.

** Việc làm và thu nhập*

Trong thực tế, nhu cầu của con người trong đó có nhu cầu về bất động sản là không ngừng tăng lên do sự gia tăng về dân số, quy mô gia đình và sự đòi hỏi



nâng cao chất lượng cuộc sống. Nếu như mức thu nhập tăng lên cho phép phần lớn các nhu cầu trở thành nhu cầu có khả năng thanh toán thì khi đó rõ ràng cầu về bất động sản sẽ tăng lên.

Giữa thu nhập và cầu về bất động sản đặc biệt là bất động sản sử dụng vào mục đích ở có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Khi thu nhập còn thấp, các khoản thu nhập phải ưu tiên để thỏa mãn các nhu cầu thiết yếu về các vật phẩm nuôi sống và duy trì sự tồn tại của con người. Khi các nhu cầu về các vật phẩm thiết yếu đã được đảm bảo thì thu nhập sẽ được chuyển sang để giải quyết nhu cầu về nhà ở. Do vậy, khi thu nhập tăng lên, cầu về bất động sản sử dụng cho mục đích ở tăng lên khá rõ nét. Đó là tình trạng mà hầu hết các nước đang phát triển hiện nay đang phải đương đầu với sự bùng nổ về cầu nhà đất khi đời sống và thu nhập ở các nước này đang được nâng dần và gia tăng. Tất nhiên, nhu cầu nhà ở là nhu cầu thiết yếu nên cũng có giới hạn tương đối, do vậy sau khi nhu cầu được giải quyết cơ bản, mặc dù thu nhập có thể tiếp tục tăng cao nhưng cầu về nhà ở sẽ chậm dần lại. Đó là tình trạng mà hầu hết các nước phát triển hiện nay đã đạt tới.

Cùng với sự tác động của thu nhập thì việc làm và nghề nghiệp cũng có sự tác động rất lớn đến sự thay đổi về cầu bất động sản. Cụ thể, tình trạng việc làm và nghề nghiệp quyết định mức thu nhập của dân cư - nhân tố làm thay đổi đáng kể cầu về bất động sản làm nhà ở. Bên cạnh đó, tính chất, đặc điểm của việc làm và nghề nghiệp sẽ dẫn tới sự thay đổi về thị hiếu bất động sản và sau đó sẽ dẫn tới sự thay đổi về cầu bất động sản. Có những nghề nghiệp yêu cầu chủ sở hữu bất động sản sử dụng bất động sản như là một phần địa điểm để làm việc và kinh doanh, trong khi đó có những nghề nghiệp đòi hỏi bất động sản chỉ là nơi nghỉ ngơi, sinh hoạt ngoài giờ làm việc. Như vậy, sự thay đổi về cơ cấu nghề nghiệp sẽ dẫn đến sự thay đổi về cầu bất động sản.

** Giá cả bất động sản*

Giá cả là nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến cầu bất động sản. Bất động sản là tài sản có giá trị lớn do vậy cần phải có một lượng tiền nhất định mới có thể mua được bất động sản trên thị trường. Do đó, giá cả quyết định đến khả năng thanh toán và sự sẵn sàng của người mua tại một thời điểm khi họ có mong muốn về một sản phẩm bất động sản nhất định. Sự hình thành về cầu của một loại bất động sản và xu hướng tăng, giảm số lượng cầu bất động sản phụ thuộc nhiều vào yếu tố giá cả. Nguyên nhân là do nếu giá bất động sản tăng quá cao một cách tương đối so với thu nhập thì khả năng thanh toán coi như bằng không



và khi đó cầu về bất động sản trên thị trường bất động sản coi như bằng không. Ngược lại, nếu giá bất động sản giảm sẽ làm tăng khả năng thanh toán của người tiêu dùng từ đó làm tăng cầu bất động sản. Như vậy, cầu bất động sản có mối quan hệ tỷ lệ nghịch với giá bất động sản.

** Sự thay đổi về tính chất và mục đích sử dụng đất đai*

Tính chất và mục đích sử dụng đất đai cũng là nhân tố làm thay đổi về cầu bất động sản. Trước hết là sự thay đổi về mục đích và tính chất sử dụng đất trong ngành sản xuất. Ngay trong cùng một ngành, một lĩnh vực sản xuất khi tính chất sản xuất thay đổi từ sản xuất theo kiểu tự cung tự cấp sang sản xuất hàng hóa đã làm tăng cầu về đất đai để mở rộng sản xuất.

Sự thay đổi về mục đích sử dụng đất đai giữa các hoạt động sản xuất khác nhau, giữa các lĩnh vực khác nhau sẽ làm thay đổi cơ cấu cầu về đất đai. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế - xã hội, việc chuyển mục đích sử dụng đất sang phục vụ phát triển nhà ở, phát triển kết cấu hạ tầng... đã làm cho cầu về các loại đất làm nhà ở, công sở, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ, giải trí...tăng lên nhanh chóng.

** Đô thị hoá và quá trình phát triển của đô thị*

Đô thị hóa là một quá trình phát triển tất yếu của mọi quốc gia trong giai đoạn chuyển đổi cơ cấu các khu vực hoạt động kinh tế xã hội. Đặc trưng rõ nét nhất của đô thị hóa là quy mô tập trung dân số về các vùng đô thị và sự phát triển không gian đô thị. Đô thị hóa làm thay đổi quy hoạch và cơ cấu các hoạt động kinh doanh xã hội, thay đổi mục đích sử dụng đất do vậy mở ra các cơ hội đầu tư mới, làm tăng kỳ vọng cho các nhà đầu tư, kinh doanh bất động sản. Chính vì vậy, quá trình đô thị hóa là quá trình có sự thay đổi căn bản nhất về cầu bất động sản.

Ảnh hưởng của đô thị hóa đến cầu bất động sản rất rõ rệt. Mất cân đối về bất động sản đô thị cũng xảy ra chủ yếu trong giai đoạn này. Quá trình đô thị hóa không chỉ làm thay đổi về tổng cầu bất động sản mà còn làm thay đổi kết cấu nhu cầu về bất động sản. Nếu như quá trình phát triển các đô thị cổ đại chủ yếu diễn ra dành cho các tầng lớp quý tộc, thị dân và chức dịch thì quá trình đô thị hóa ngày nay lại diễn ra với một kết cấu dân cư đa dạng hơn dẫn đến cầu về bất động sản ở vùng đô thị cũng có những thay đổi căn bản về chuẩn mực và điều kiện. Những tầng lớp thương gia và những người có thu nhập cao có thể tự do lựa chọn những khu vực và kiểu dáng kiến trúc cũng như mức độ tiện nghi của bất động sản. Tầng lớp dân cư lao động cũng có những lựa chọn về địa điểm



định cư và tiêu chuẩn chỗ ở khác với thị dân trong các đô thị cổ. Đặc biệt, các luồng di dân tự do, những người sống bằng nghề nghiệp không ổn định đang là những sức ép và thách thức lớn đối với hầu hết các đô thị ở các nước đang phát triển. Chính nhóm dân cư này đã làm xuất hiện một bất động sản sử dụng cho mục đích ở đặc biệt như các xóm liều, các khu ổ chuột. Vì vậy, cầu về bất động sản chịu ảnh hưởng rất lớn bởi quá trình đô thị hóa.

** Kỳ vọng của người mua bất động sản*

Kỳ vọng có ảnh hưởng tương đối quan trọng đối với hàng hóa thông thường và có ảnh hưởng đặc biệt đối với bất động sản. Kỳ vọng của người mua bất động sản vào lợi ích tương lai mang lại của bất động sản sẽ làm thay đổi rất lớn về cầu bất động sản đó. Kỳ vọng vào lợi ích tương lai mang lại của bất động sản càng lớn thì cầu bất động sản càng tăng mạnh do người mua cố gắng tìm mua bất động sản để mong đợi thu được nhiều lợi nhuận trong tương lai.

** Thị hiếu bất động sản*

Thị hiếu là sở thích hay sự ưu tiên của người tiêu dùng đối với hàng hóa hoặc dịch vụ. Thị hiếu bất động sản là sự ưu tiên của người tiêu dùng về kiểu dáng bất động sản, kiến trúc bất động sản, loại bất động sản được ưa thích, do vậy thị hiếu tiêu dùng đối với hàng hóa bất động sản cũng giống như các loại hàng hóa khác, có ảnh hưởng lớn tới nhu cầu tiêu dùng. Có nhiều căn hộ trong các khu nhà ở cao tầng được xây dựng và trang bị hiện đại hơn nhiều so với những ngôi nhà độc lập hoặc những ngôi nhà cổ song do một tiêu dùng, người ta vẫn muốn mua các ngôi nhà độc lập dù không tiện lợi hơn. Thị hiếu hay mong muốn chuyển từ nhà chung cư xuống nhà ở riêng lẻ sau khi xảy ra các yếu tố thiên tai bất lợi như hỏa hoạn, động đất... sẽ đẩy nhu cầu đất ở tăng lên cao hơn so với bình thường. Điều đó thể hiện thị hiếu tiêu dùng rõ rệt trong thị trường bất động sản.

** Các yếu tố tâm lý*

Bất động sản là hàng hóa đặc biệt, chịu sự chi phối của yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội mạnh hơn các hàng hóa thông thường khác. Do vậy, các yếu tố tâm lý là những yếu tố có sự tác động lớn đến cầu bất động sản trên thị trường.

Khi mua bất động sản, người mua không chỉ dựa trên kỳ vọng hợp lý mà còn chịu ảnh hưởng bởi những yếu tố tín ngưỡng, phong tục tập quán truyền thống. Mua một căn nhà còn phụ thuộc vào hướng nhà, vị trí, phong thủy... xem căn nhà đó có phù hợp với chủ nhà hay không. Vì vậy, những căn nhà có vị trí



đẹp, nằm trên một mảnh đất thịnh vượng sẽ được lựa chọn nhiều hơn. Ngược lại, những căn nhà có vị trí xấu thì khó đáp ứng được nhu cầu của người mua.

** Sự phát triển và hoàn thiện của hệ thống cơ sở hạ tầng*

Sự phát triển và hoàn thiện về kết cấu hạ tầng chính là nhân tố tạo ra môi trường hấp dẫn đầu tư các hoạt động kinh tế do đó cũng làm tăng đáng kể về cầu bất động sản đối với những vùng trước đây chưa có cơ sở hạ tầng, không có khả năng tiếp cận. Mặt khác, sự phát triển kết cấu hạ tầng đồng thời cũng tạo ra những cơ hội kinh doanh bất động sản do đó còn làm tăng cầu đầu tư bất động sản. Tuy nhiên, việc tăng khả năng tiếp cận cũng đồng nghĩa với việc tăng thêm về cung bất động sản và làm cho đường cung dịch chuyển đáng kể về bên phải nên đôi khi sự thay đổi của cầu cũng không theo kịp sự thay đổi của cung.

** Lãi suất ngân hàng*

Nếu nhà đầu tư tin rằng lãi suất tiết kiệm không thay đổi hoặc tăng rất thấp thì họ sẽ có xu hướng rút tiền tiết kiệm hoặc tăng cường vay vốn từ ngân hàng để đầu tư vào bất động sản từ đó sẽ làm cho cầu bất động sản trên thị trường tăng. Trong khi đó, nếu lãi suất ngân hàng tăng lên, nhiều nhà đầu tư sẽ chuyển hướng đầu tư từ mua bất động sản sang gửi tiết kiệm. Bên cạnh đó, việc tăng lãi suất cũng sẽ hạn chế khả năng trả nợ ngân hàng của người vay do đó cũng hạn chế việc vay vốn từ ngân hàng để mua bất động sản. Các lý do này làm cho cầu bất động sản trên thị trường có xu hướng giảm xuống.

** Khả năng cung tiền tệ*

Khả năng cung tiền tệ chính là khả năng cung cấp tiền tệ trong một nền kinh tế. Khi ngân hàng trung ương thực hiện chính sách nới lỏng tiền tệ, vốn sẽ được bơm vào các ngân hàng thương mại thông qua hình thức cấp tín dụng hoặc mua trái phiếu chính phủ qua đó góp phần làm cho lãi suất giảm xuống thấp hơn mức tự nhiên, là mức không có sự can thiệp của ngân hàng trung ương. Các ngân hàng thương mại có nguồn vốn dư thừa để cho vay cạnh tranh để thu hút khách hàng bằng cách giảm lãi suất cho vay, giảm tiêu chuẩn xét duyệt đối với người đi vay. Điều này, sẽ kích thích các nhà đầu tư đi vay nhiều hơn để mở rộng đầu tư và thực hiện các dự án có rủi ro cao hơn.

Khi ngân hàng trung ương thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ bằng hình thức như phát hành trái phiếu bắt buộc đến các ngân hàng thương mại hoặc tăng cường kiểm soát, cắt giảm cho vay tín dụng các loại trong đó cho vay đầu tư bất động sản. Điều này đã làm hạn chế nguồn vốn cho vay của các ngân hàng thương mại từ đó làm cho các ngân hàng đua nhau tăng lãi suất. Lãi suất ngân



hàng tăng là động lực để những người có tiền nhàn rỗi đem tiền gửi vào ngân hàng. Đồng thời cũng vì lãi suất tiền gửi tăng cao nên lãi suất cho vay cũng tăng cao, chi phí vay mượn để đầu tư bất động sản tăng nên làm giảm cầu bất động sản.

** Những chính sách của Nhà nước*

Những chính sách của chính phủ hoặc chính quyền địa phương cũng là những nhân tố tác động hết sức nhạy cảm đến cầu về bất động sản. Trước hết, thái độ của chính phủ về quyền sở hữu và sử dụng về bất động sản là một tác nhân mạnh và nhạy cảm đối với sự thay đổi về quy mô, tính chất của cầu bất động sản. Sự thừa nhận sở hữu tư nhân về bất động sản là một đột phá làm tăng cầu về bất động sản không chỉ nhằm thỏa mãn nhu cầu sử dụng mà nhiều khi là nhu cầu về tích trữ, để dành và là di sản để lưu lại cho con cháu.

Chính sách khuyến khích phát triển theo ngành, lãnh thổ, theo vùng kinh tế... kéo theo sự gia tăng các cơ sở sản xuất kinh doanh, sự gia tăng dân số ở các vùng này làm tăng nhu cầu về bất động sản, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản.

Chính sách của chính phủ về nhà ở và đất ở nói chung và chính sách nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp, gia đình thuộc đối tượng chính sách xã hội... làm tăng cầu về bất động sản làm nhà ở, đất ở hoặc có thể làm giảm cầu về nhà ở. Tất cả các chính sách của chính phủ (đặc biệt là chính sách kinh tế và quy hoạch) đều làm tăng hoặc giảm nhu cầu về bất động sản gây ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản.

3.2.5. Độ co giãn của cầu bất động sản

3.2.5.1. Khái niệm độ co giãn của cầu bất động sản

Độ co giãn của cầu bất động sản là thước đo, đo lường mức độ phản ứng của lượng cầu bất động sản với sự thay đổi của các nhân tố ảnh hưởng.

Độ co giãn của cầu bất động sản được tính theo công thức sau:

$$E = \frac{\% \text{ thay đổi của lượng cầu}}{\% \text{ thay đổi của các nhân tố ảnh hưởng}}$$

Độ co giãn càng lớn nghĩa là lượng cầu bất động sản càng nhạy cảm với nhân tố tác động, nhân tố này sẽ làm thay đổi lớn lượng cầu.

3.2.5.2. Độ co giãn của cầu theo giá

Độ co giãn của cầu theo giá là phần trăm thay đổi của lượng cầu khi giá thay đổi. Độ co giãn của cầu bất động sản theo giá được tính theo công thức sau:

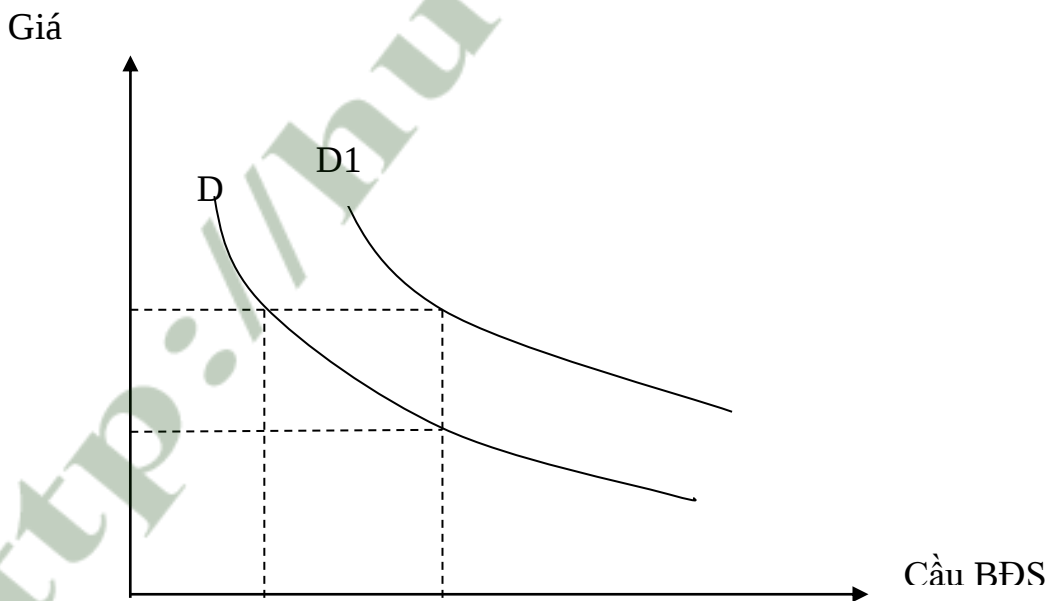
$$\text{Độ co giãn của cầu BĐS theo giá} = \frac{\% \text{ thay đổi của lượng cầu}}{\% \text{ thay đổi của giá bất động sản}}$$



Cũng như đường cầu các hàng hóa khác, đường cầu bất động sản có xu hướng dốc xuống từ trái sang phải, nghĩa là khi giá bất động sản tăng thì lượng cầu bất động sản giảm.

Hệ số này càng lớn có nghĩa lượng cầu nhạy cảm đối với sự thay đổi của giá cả, tức là giá giảm ít thì lượng cầu tăng lên nhiều và ngược lại. Khi độ co giãn của cầu bất động sản với giá lớn hơn 1 có nghĩa là khi giá bất động sản thay đổi 1% thì lượng cầu bất động sản thay đổi lớn hơn 1%. Khi độ co giãn của cầu bất động sản với giá bằng 1 thì lượng cầu sẽ thay đổi 1% khi giá thay đổi 1%. Khi độ co giãn của cầu bất động sản với giá nhỏ hơn 1 điều này có nghĩa là khi giá bất động sản thay đổi 1% thì lượng cầu bất động sản thay đổi ít hơn 1%.

Bất động sản có giá trị lớn. Do vậy khi có sự thay đổi nhỏ của giá bất động sản sẽ ảnh hưởng rất lớn đến khả năng thanh toán của người tiêu dùng do vậy có thể làm giảm nhanh chóng lượng cầu trên thị trường. Điều này cho thấy, cầu bất động sản có độ co giãn lớn hơn so với độ co giãn của cung đối với giá bất động sản. Sự phụ thuộc giữa giá cả và cầu bất động sản được thể hiện qua đồ thị dưới đây:



Hình 3.3. Sự thay đổi của cầu bất động sản đối với giá

Giá cả chính là lượng tiền cần phải trả cho một đơn vị bất động sản. Qua hình 3.3 cho thấy, cầu bất động sản phụ thuộc vào giá cả bất động sản. Xét trong điều kiện các yếu tố khác không thay đổi, sự thay đổi về giá sẽ tạo ra sự di chuyển trên đường cầu. Xét trong điều kiện giá cả không thay đổi, khi các yếu tố khác thay đổi như thu nhập, thị hiếu... sẽ làm dịch chuyển đường cầu.



Trong thị trường bất động sản, cũng giống như các thị trường hàng hóa khác có thể xuất hiện đường cầu đặc biệt. Đường cầu này cho thấy việc giá cả tăng tác động đến cầu làm cầu tăng và ngược lại. Ví dụ điển hình là khi giá đất để xây biệt thự tăng có thể làm tăng cầu về loại đất này từ nhóm người giàu có, muốn thể hiện đẳng cấp và địa vị xã hội. Tình trạng cầu bất động sản tăng khi giá bất động sản tăng sẽ dẫn đến hiện tượng “đầu cơ”. Hiện tượng này xảy ra tại thị trường bất động sản trong những năm đầu của giai đoạn sốt đất tại các đô thị lớn ở các nước đang phát triển. Thực tế là người ta đã tranh thủ gom mua đất trong thời điểm đầu để có sự tăng giá trong tương lai gần. Tại thời điểm đó, giá liên tục tăng và cầu cũng tăng mạnh. Cầu tăng mạnh lại kéo theo giá cả lại càng tăng.

Trong điều kiện các yếu tố khác không thay đổi, có thể kết luận được rằng cầu bất động sản tác động trực tiếp đến giá cả và ngược lại, giá cả lại tác động đến cầu. Đối với mỗi loại bất động sản sẽ có những yếu tố khác nhau tác động mạnh, yếu khác nhau đến cầu và giá cả. Để nghiên cứu một cách toàn diện hơn, cần xem xét đến cung bất động sản, một yếu tố quan trọng tác động đến cầu và giá cả.

3.2.5.3. Độ co giãn chéo

Độ co giãn chéo của cầu bất động sản là thước đo độ phản ứng của cầu bất động sản với sự thay đổi của giá các hàng hóa khác (hàng hóa thay thế, hàng hóa bổ sung) với điều kiện các nhân tố khác không đổi.

Độ co giãn chéo của cầu bất động sản được tính theo công thức sau:

$$\text{Độ co giãn chéo của cầu BDS} = \frac{\% \text{ thay đổi của lượng cầu}}{\% \text{ thay đổi của giá hàng hóa khác}}$$

Hệ số co giãn chéo mang dấu âm hay dương tùy thuộc vào hàng hóa bổ sung hay hàng hóa thay thế. Thông thường, hệ số co giãn của cầu bất động sản dương đối với hàng hóa thay thế và âm đối với hàng hóa bổ sung. Một bất động sản mà càng có nhiều bất động sản khác thay thế thì cầu về bất động sản đó càng co giãn. Chẳng hạn, trong một thành phố, cầu về bất động sản là nhà ở riêng lẻ sẽ cao nếu thành phố có nhiều nhà chung cư được xây dựng và ngược lại.

3.2.5.4. Độ co giãn của cầu theo thu nhập

Độ co giãn của cầu bất động sản theo thu nhập là thước đo mức độ phản ứng của cầu bất động sản với sự thay đổi của thu nhập trong điều kiện các nhân tố khác không đổi.

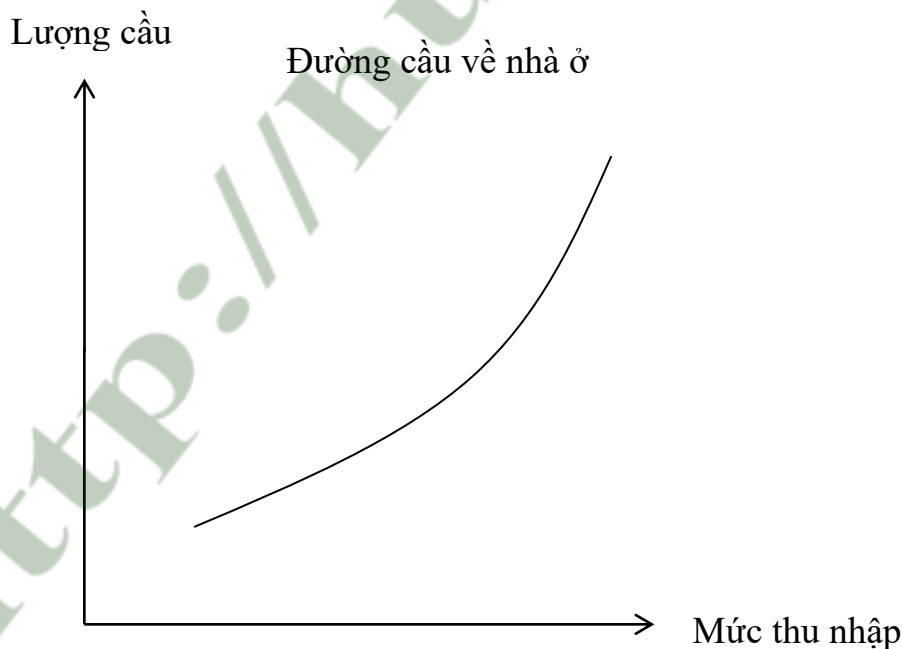


Độ co giãn của cầu theo thu nhập được tính bằng công thức sau:

$$\text{Độ co giãn của cầu BĐS theo thu nhập} = \frac{\% \text{ thay đổi của lượng cầu}}{\% \text{ thay đổi của thu nhập}}$$

Độ co giãn của cầu nhà ở so với thu nhập được xác định là tốc độ biến thiên của cầu so với tốc độ thay đổi của thu nhập. Khi thu nhập còn thấp chưa vượt qua mức thoả mãn nhu cầu tối thiểu về các vật phẩm cơ bản như lương thực, thực phẩm thì độ co giãn của cầu đối với nhà ở là rất nhỏ. Khi thu nhập tăng lên vượt qua mức giới hạn đói nghèo thì tỉ lệ thu nhập được dành để đầu tư cho chỗ ở tăng lên khá nhanh và chiếm một tỉ trọng tương đối lớn.

Nhiều nghiên cứu của các nước đang phát triển đã chỉ ra rằng, khi mức thu nhập tăng lên vượt quá mức nghèo đói, tỉ lệ tích lũy trong các hộ gia đình để chi dùng cho nhà ở chiếm khoảng 25-40%. Đó là tỉ lệ khá cao nhằm thoả mãn nhu cầu về nhà ở. Do đó, độ co giãn của cầu nhà ở đối với thu nhập là tương đối lớn. Tuy nhiên, kết cấu nhà ở là có sự thay đổi khác nhau giữa các giai đoạn tăng thu nhập song nhìn tổng thể thì tổng cầu nhà ở có độ co giãn khá lớn với sự thay đổi của thu nhập.



Hình 3.4. Độ co giãn của cầu theo thu nhập

Đối với mỗi loại bất động sản khác nhau thì độ co giãn theo thu nhập tác động mạnh yếu khác nhau. Cầu bất động sản cho mục đích ở, làm văn phòng, trung tâm thương mại... có độ co giãn theo thu nhập lớn hơn cầu bất động sản



cho sản xuất nông nghiệp do cầu thực phẩm thường ổn định hơn cầu về các sản phẩm công nghiệp, dịch vụ khác khi thu nhập thay đổi.

Độ co giãn theo thu nhập của cầu bất động sản có ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng, kinh doanh bất động sản, vì vậy ảnh hưởng rõ rệt đến giá cả bất động sản. Bất động sản có độ co giãn của cầu theo thu nhập càng lớn thì có cơ hội tăng nhanh (về cầu) trong giai đoạn phục hồi, phát triển cao của nền kinh tế. Đồng thời, bất động sản có độ co giãn của cầu theo thu nhập càng lớn thì càng nhạy cảm đối với sự giảm, sụt giá.

3.2.5.5. Độ co giãn của cầu bất động sản theo quy mô gia đình

Độ co giãn của cầu bất động sản theo quy mô gia đình là quan hệ so sánh giữa tỷ lệ tăng về cầu so với tỷ lệ tăng số người trong mỗi gia đình.

Độ co giãn của cầu bất động sản theo quy mô gia đình có mối quan hệ thuận chiều là: khi quy mô gia đình tăng lên cũng kéo theo cầu bất động sản (về diện tích nhà ở và đất ở) tăng theo. Tuy nhiên, hệ số co giãn này không chỉ đơn thuần phụ thuộc vào sự thay đổi của quy mô mà còn phụ thuộc vào kết cấu gia đình. Sự thay đổi về quy mô giữa một người độc thân và gia đình của một cặp vợ chồng hoặc khi gia đình có con nhỏ làm thay đổi không đáng kể cầu về nhà ở hay nói cách khác độ co giãn của cầu so với quy mô gia đình khi đó là nhỏ. Trái lại, sự thay đổi về quy mô gắn liền với sự thay đổi về kết cấu trong gia đình như lập gia đình cho con cái, con cái bước sang tuổi trưởng thành, sự hiện diện của người cao tuổi... sẽ tạo ra độ co giãn khá lớn về cầu nhà ở.

3.2.5.6. Độ co giãn của cầu bất động sản theo trình độ sản xuất

Mức cầu về bất động sản cho sản xuất (nhất là cho sản xuất nông nghiệp) phụ thuộc vào giới hạn, quy mô của sản xuất. Giới hạn, quy mô tối ưu của sản xuất nông nghiệp lại phụ thuộc vào tính chất và trình độ của sản xuất. Tương ứng với mỗi trình độ sản xuất đạt được, cầu của người sản xuất đất đai là một giới hạn hay nói cách khác là đường cầu không co giãn trong giới hạn của trình độ sản xuất đó. Tuy nhiên trong giai đoạn chuyển giao giữa các trình độ sản xuất, giữa các phương thức kinh doanh, độ co giãn của cầu là rất lớn. Trong giai đoạn này, độ co giãn của cầu sẽ phụ thuộc vào sự thay đổi của công nghệ và tính chất chuyên môn hóa của sản xuất. Sự gia tăng của mức độ đầu tư công nghệ, canh tác tiên tiến, của tỷ trọng chuyên môn hóa sẽ là các biến số quyết định mức gia tăng tương ứng của cầu về đất đai cho sản xuất.



3.3. Quan hệ cung cầu bất động sản

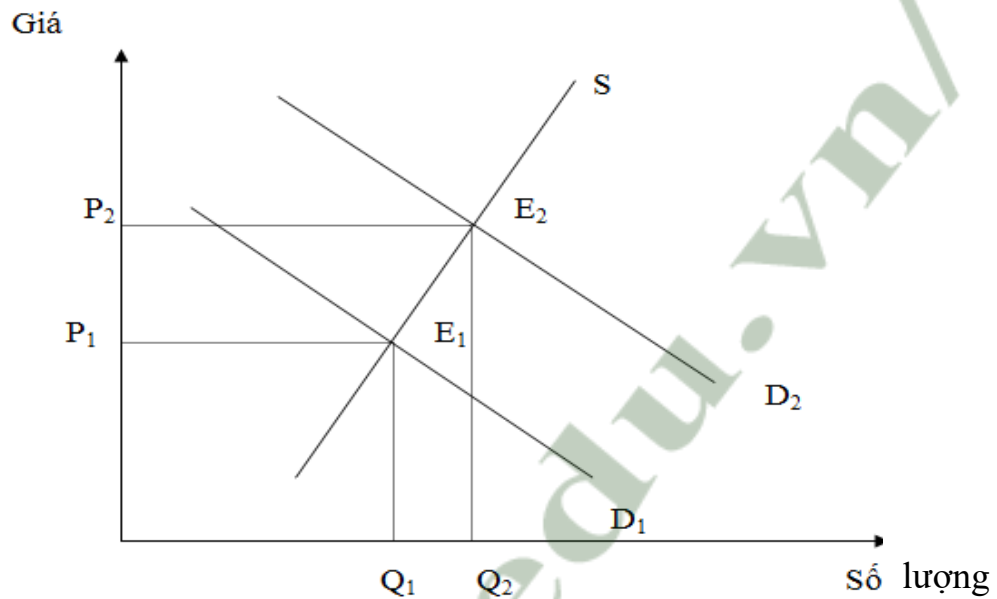
Khi phân tích quan hệ về cung và cầu, người ta thường coi cung là hàm số của giá. Cung, cầu có thể cân bằng tại bất cứ thời điểm nào và giá tại thời điểm cân bằng đó được gọi là giá cân bằng. Nếu các yếu tố khác không đổi, một sự tăng lên của cầu hay giảm xuống của cung sẽ làm giá tăng lên và ngược lại sự giảm của cầu hay tăng lên của cung sẽ làm cho giá cả giảm xuống. Do đó, trong thị trường cạnh tranh thì giá cả điều tiết lượng cung và cầu. Tuy nhiên, sự thay đổi của giá nhiều hay ít do thay đổi của lượng cung và cầu còn phụ thuộc vào độ co giãn của cung và cầu theo giá. Nếu cung co giãn nhiều thì một sự thay đổi trong lượng cầu cũng sẽ chỉ làm cho giá thay đổi rất nhỏ và cân bằng có thể nhanh chóng đạt được do sự gia tăng mở rộng của cung. Ngược lại, cung ít co giãn đối với giá thì một sự thay đổi nhỏ trong lượng cầu cũng sẽ làm cho giá thay đổi mạnh và cân bằng không thể đạt được một cách nhanh chóng bởi vì việc tăng lên của cung không theo kịp với cầu.

Nếu cầu có độ co giãn lớn thì một sự thay đổi trong lượng cung sẽ làm cho lượng cầu gia tăng (hoặc giảm đi) một cách nhanh chóng và giá cả ít biến động, nhưng nếu cầu ít co giãn và mỗi sự thay đổi trong lượng cung sẽ làm cho cầu ít thay đổi và giá cả sẽ biến động mạnh.

Đây là mối quan hệ mang tính quy luật giữa cung và cầu đối với mọi hàng hóa và dịch vụ, nhưng để thấy được sự vận động của mối quan hệ này trong thị trường bất động sản thì cần thiết phải xem xét những đặc tính và những nhân tố cụ thể ảnh hưởng đến lượng cung và cầu đối với bất động sản.

Ngoài yếu tố về giá, cung bất động sản còn chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như quỹ đất trong quy hoạch của Chính phủ, sự phát triển cơ sở hạ tầng, chính sách và luật pháp, còn cầu bất động sản chịu sự ảnh hưởng của các nhân tố như sự tăng trưởng dân số và nhu cầu phát triển, sự thay đổi của thu nhập và việc làm, quá trình đô thị hóa, những chính sách của chính phủ.... Sự thay đổi của bất kỳ yếu tố nào trong những yếu tố trên cũng có thể ảnh hưởng đến lượng cung và lượng cầu, làm cung hoặc cầu chuyển dịch và giá cân bằng trên thị trường bất động sản sẽ thay đổi (tăng lên hoặc giảm đi).

Trên thị trường bất động sản, cung về bất động sản không thể phản ứng một cách nhanh chóng đối với sự thay đổi của cầu bất động sản. Do đó, cung bất động sản ít co giãn hơn so với cầu bất động sản.



Hình 3.5. Cân bằng cung cầu trên thị trường bất động sản

Khi lượng cầu bất động sản tăng làm cho đường cầu dịch chuyển từ D_1 đến D_2 , cân bằng dịch chuyển từ E_1 đến E_2 , do cung ít co giãn đối với giá nên làm cho giá tăng mạnh.

Mối quan hệ của cung và cầu về bất động sản còn phụ thuộc vào thời gian. Trong ngắn hạn, cung một loại bất động sản cụ thể nào đó có thể hoàn toàn không co giãn, ví dụ nhà ở cho thuê. Do có một số lượng nhà cho thuê cố định trong một thành phố, nếu thời hạn hết sức ngắn, thì sự tăng cầu chỉ đẩy tiền thuê lên cao. Với thời hạn dài hơn và nếu không có chính sách kiểm soát giá cho thuê nhà của chính phủ, tiền thuê nhà cao hơn sẽ khuyến khích người ta sửa sang những ngôi nhà hiện có và xây dựng những ngôi nhà mới để cho thuê, do đó lượng cung sẽ tăng lên và giá thuê nhà sẽ giảm xuống.

Như vậy đối với bất động sản, cung ngắn hạn thường ít co giãn hơn cung trong dài hạn và bất cứ thay đổi nào trong lượng cầu cũng làm cho giá cả bất động sản thay đổi mạnh hơn trong dài hạn. Trong dài hạn, cung co giãn nhiều hơn cung ngắn hạn do vậy giá tăng ít hơn so với ngắn hạn.

Bất động sản là hàng tiêu dùng lâu bền, nên tổng dự trữ của nó trong tay người tiêu dùng tương đối lớn so với lượng sản xuất hàng năm. Do vậy một sự thay đổi nhỏ trong tổng dự trữ mà người tiêu dùng muốn nắm giữ cũng có thể gây ra một tỷ lệ phần trăm thay đổi lớn trong lượng mua của họ. Khi giá bất động sản tăng, nhiều người sẽ trì hoãn việc mua của mình do vậy cầu sẽ giảm mạnh. Tuy nhiên, trong dài hạn, bất động sản là vật kiến trúc cũ nát hao mòn không thể sử dụng được nữa và cần phải thay thế, nên cầu hàng năm lại tăng lên.



Vì vậy, độ co giãn đối với giá của cầu bất động sản trong dài hạn ít hơn trong ngắn hạn.

Giá cân bằng trong thị trường bất động sản không chỉ phụ thuộc vào sự thay đổi trong lượng cung và cầu mà còn phụ thuộc nhiều vào độ co giãn của chúng. Trong dài hạn, độ co giãn của cung và cầu đều lớn, nên một sự thay đổi nhỏ trong lượng cung sẽ làm thay đổi mạnh trong lượng cầu và do đó giá cả cân bằng sẽ ít thay đổi. Tuy nhiên, lượng tích trữ của người tiêu dùng về bất động sản lớn nên hàng năm lượng bất động sản hao mòn, cũ nát phải thay thế vẫn lớn hơn trong ngắn hạn.

Độ co giãn của cầu đối với thu nhập trong ngắn hạn cũng khác so với trong dài hạn. Nếu tổng thu nhập tăng thì sẽ có nhiều người có nhu cầu mua sắm bất động sản. Cuối cùng, sau khi người tiêu dùng đã mua sắm được một lượng bất động sản mong muốn thì việc mua sắm bất động sản mới chủ yếu để thay thế những bất động sản cũ. Rõ ràng độ co giãn của cầu theo thu nhập trong ngắn hạn sẽ lớn hơn rất nhiều với độ co giãn này trong dài hạn. Độ co giãn của cầu theo giá và theo thu nhập cũng còn tùy thuộc vào nơi ở, các nhóm dân cư... và điều này sẽ có ảnh hưởng đến quan hệ cung cầu và giá cả cân bằng tại những thời điểm khác nhau.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 3

1. Hãy trình bày khái niệm và các nhân tố ảnh hưởng đến cung bất động sản
2. Hãy trình bày độ co giãn của cung bất động sản
3. Hãy trình bày khái niệm và các nhân tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản
4. Hãy trình bày các nhân tố ảnh hưởng đến cầu bất động sản
5. Hãy trình bày về quan hệ cung cầu bất động sản trên thị trường.



CHƯƠNG 4. THỰC TRẠNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

4.1. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

4.1.1. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam trước năm 1980

Trong thời gian từ sau cách mạng tháng 8 năm 1945 cho đến năm 1960 ở miền bắc thị trường bất động sản vẫn diễn ra. Tuy nhiên, do nhiều yếu tố tác động, các giao dịch thuê mướn, thế chấp, cầm cố bất động sản hầu như ít xuất hiện. Thời kỳ sau các năm 1958 đến 1975 là thời kỳ phát triển của kinh tế quốc doanh và kinh tế hợp tác xã, thị trường bất động sản hoạt động với nhịp độ thấp và quy mô không lớn, và chủ yếu diễn ra trong phạm vi mua bán đất ở, nhà ở. Giai đoạn từ sau 1975 đến 1980, ở miền Nam thực hiện cải tạo nông nghiệp, cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh, về mức độ ở hai miền có khác nhau song thị trường bất động sản vẫn chưa hình thành và phát triển.

Từ năm 1945 đến năm 1980, đất đai, bất động sản ở nước ta thuộc sở hữu tư nhân, sở hữu cộng đồng, sở hữu của tổ chức, sở hữu của Nhà nước và hoạt động giao dịch mua bán, thuê mướn, cầm cố đất đai, nhà cửa diễn ra một cách bình thường. Sau cải cách ruộng đất và cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh ở miền Bắc, đất đai - bất động sản đã được phân phối lại, các giao dịch mua bán, chuyển nhượng thuê mướn, cầm cố đất đai - bất động sản vẫn diễn ra, nhưng không phổ biến. Cách thức và thủ tục chuyển nhượng, mua bán, thuê mướn... được thực hiện theo truyền thống tập quán của cộng đồng. Các bên tham gia giao dịch tự tìm đến nhau và tự thỏa thuận giá cả. Trong giai đoạn này mặc dù Nhà nước chưa có văn bản pháp luật về giao dịch bất động sản, nhưng Nhà nước vẫn thừa nhận và làm thủ tục cho các quan hệ giao dịch mua, bán, thuê mướn bất động sản, vẫn thu lệ phí trước bạ (thuế trước bạ) khi đăng ký quyền sở hữu nhà, đất. Đặc điểm chủ yếu của thị trường bất động sản trong giai đoạn này là một thị trường tự phát ở một số vùng, một số địa phương theo yêu cầu của thực tế; chưa có khung pháp luật cho thị trường bất động sản; chưa xuất hiện các tổ chức kinh doanh, môi giới, dịch vụ, cung cấp thông tin thị trường bất động sản.

4.1.2. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam từ năm 1980 đến trước năm 1993

Hiến pháp 1980 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nghiêm cấm việc mua bán đất đai. Do đó, Nhà nước không ban hành hệ thống các văn bản



pháp luật cho thị trường bất động sản. Việc đăng ký quyền sở hữu tài sản, đăng ký quyền sử dụng đất cũng không được thực hiện, vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân và được giao cho khu vực kinh tế Nhà nước và kinh tế hợp tác xã. Quan hệ chuyển dịch, mua bán đất đai, thuê mướn, cầm cố đất đai từ năm 1980 đến đầu thập kỷ 90 không được thừa nhận. Tuy nhiên, cùng với quá trình đổi mới của toàn bộ nền kinh tế - xã hội của đất nước, yêu cầu sử dụng đất phục vụ cho phát triển cơ sở hạ tầng xã hội, xây dựng và phát triển sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ ... thuộc các thành phần kinh tế ngày một gia tăng, nhu cầu giao dịch về đất đai được đặt ra. Hiện tượng mua, bán đất đai, mua bán bất động sản đã xuất hiện và diễn ra sôi động tại các đô thị vào những năm từ 1991 đến 1993, với hình thức mua nhà ở, được tiếp tục sử dụng đất ở gắn với nhà ở vì Điều 17 Luật đất đai 1988 đã cho phép "Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có nhà ở khi được người khác chuyển nhượng nhà ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó". Thực chất quan hệ mua bán nhà ở là hiện tượng mua bán đất đai ngầm không được pháp luật quy định. Hiện tượng tự chuyển đất nông nghiệp thành đất ở, đầu cơ nâng giá, hạ giá là khá phổ biến làm xáo trộn những quan hệ về đất đai theo quy định của pháp luật. Hiện tượng giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền diễn ra khá phổ biến ở hầu hết các vùng ngoại thành đô thị, các khu vực ven đường giao thông, các trung tâm công nghiệp, thương mại và dịch vụ... đã làm cho các vụ khiếu kiện đất đai đã bắt đầu phát sinh và phát triển.

Đặc điểm cơ bản của thị trường bất động sản trong giai đoạn này là sự tự phát hình thành thị trường ngầm mua, bán đất từ phạm vi hẹp được phát triển đến sôi động, không được pháp luật qui định ảnh hưởng đến đời sống kinh tế xã hội.

Hiến pháp năm 1980 khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhưng suốt thời kỳ từ cuối những năm 80 đầu những năm 90 hoạt động của thị trường đất đai - thị trường bất động sản ngầm ngày càng sôi động và gia tăng. Ở thời kỳ này, mặc dù vẫn chưa có yếu tố pháp luật cho thị trường đất đai - Thị trường bất động sản, song các giao dịch mua bán, cùng với nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau, các giao dịch thuê mướn, thế chấp góp vốn... đã xuất hiện.

Từ sau pháp lệnh nhà ở và nhất là sau Luật đất đai 1993, thị trường bất động sản ở nước ta đã được khơi dậy, hình thành và từng bước phát triển. Có thể



nói, cùng với việc phát triển mạnh mẽ vững chắc của toàn bộ nền kinh tế xã hội của đất nước, thị trường bất động sản là kết quả của công cuộc đổi mới cho dù đó là một thị trường bất động sản chưa thật hoàn hảo.

4.1.3. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam từ năm 1993 đến nay

Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai 1998, Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013, Pháp lệnh Nhà ở năm 1991, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 và các Nghị định, Thông tư của Thủ tướng Chính phủ ra đời trong thời gian qua là cơ sở pháp lý quan trọng trong việc quản lý thị trường bất động sản. Việc quản lý thị trường bất động sản đã đạt được những kết quả quan trọng, bước đầu hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam.

Để thực hiện Luật đất đai và Pháp lệnh nhà ở có hiệu quả, nhiều văn bản đã được ban hành như khung giá các loại đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế trước bạ, quyền sở hữu nhà ở và kinh doanh nhà ở, về xây dựng kết cấu hạ tầng, về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ... đang từng bước làm cho đất đai, nhà ở tiếp cận với thị trường bất động sản. Đây là một trong những cơ sở quan trọng hình thành và phát triển thị trường bất động sản, tăng nguồn thu đáng kể vào ngân sách Nhà nước, thúc đẩy việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tăng cường năng lực đầu tư cho cơ sở hạ tầng.

Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, cũng như trên cơ sở kế hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, bước đầu giúp cho việc phân bổ quỹ đất đai hợp lý hơn cho các mục đích sử dụng và tạo lập được một cơ chế hợp lý trong quản lý Nhà nước của các cơ quan chức năng đối với đất đai, xây dựng và phát triển nhà ở, xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, hình thành và phát triển thị trường bất động sản.

Việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trong những năm gần đây đã được tiến hành khẩn trương, góp phần tăng cường công tác quản lý đất đai. Đây là tiền đề quan trọng cho sự hình thành thị trường chuyển quyền sử dụng đất đai.

Các chương trình phát triển nhà ở cũng như các chính sách hỗ trợ vốn cho các hoạt động phát triển nhà ở cho các địa phương được thực hiện. Chính phủ đã cho phép các địa phương sử dụng phần lớn nguồn tiền thu về sử dụng đất đô thị để phát triển kết cấu hạ tầng đô thị và lo nhà cho người có thu nhập thấp. Chính



phủ cũng cho phép các địa phương giữ lại toàn bộ số tiền thu từ việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước dùng cho các phương án phát triển và cải tạo nhà ở.

Tất cả các chính sách, các chương trình trên làm cơ sở để thị trường quyền sử dụng đất và thị trường tài sản gắn liền với đất lần lượt được thừa nhận và là nền tảng cho sự ra đời và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam.

- Thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp

Thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp bắt đầu hình thành với bên cung là Nhà nước. Nhà nước giữ vai trò là bên cung duy nhất cho toàn bộ nhu cầu xã hội về hàng hóa quyền sử dụng đất. Điều này được thể hiện trong hiến pháp 1992 và Luật Đất đai 1993 khi quy định Nhà nước giao đất cho các cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và Nhà nước chỉ giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân còn quyền sở hữu đất thì thuộc về toàn dân do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu.

Nhà nước thực hiện việc giao đất cho các cá nhân theo hai hình thức là giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất. Hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất được thực hiện chủ yếu với đất nông nghiệp và được giao có hạn mức cho người sử dụng. Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được thực hiện chủ yếu đối với các loại đất ở, đất sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, Nhà nước cũng thực hiện việc cho thuê đất đai với nhiều quy định liên quan đến miễn, giảm tiền thuê đất để thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp, khu chế xuất...

- Thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp

Thông qua thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp, một số lượng lớn các chủ thể sử dụng đất hợp pháp được hình thành và được quyền chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của mình được Nhà nước giao đồng thời cũng có nhiều người chưa được Nhà nước giao đất nhưng lại có nhu cầu sử dụng đất. Luật Đất đai 1993 quy định hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Đây là các quyền cơ bản giúp quyền sử dụng đất trở thành hàng hóa giao dịch trên thị trường.

Thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp hình thành hợp pháp nhưng vẫn có sự can thiệp chặt chẽ của Nhà nước với các quy định về khung giá, về chính sách chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Thị trường tài sản gắn liền với đất



Khi thị trường quyền sử dụng đất hình thành và phát triển, thị trường tài sản gắn liền với đất cũng được hình thành và phát triển. Đầu tư bất động sản để bán và cho thuê nhanh chóng trở thành lĩnh vực đầu tư hấp dẫn với sự tăng trưởng cả về số lượng và chủng loại hàng hóa trên thị trường. Đây chính là giai đoạn thị trường phát triển khi đất nước bước vào thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Sau khi Luật Đất đai 1993 ra đời cho phép người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thị trường bất động sản Việt Nam chính thức ra đời và phát triển. Thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua nhiều giai đoạn biến động thăng trầm gắn liền với diễn biến tăng trưởng của nền kinh tế. Tác động của tăng trưởng kinh tế giai đoạn 1994-1995 đã thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản mang đặc trưng rõ nét của thị trường sơ khai và dừng lại ở cơn sốt về mua bán, trao đổi đất đai. Suy thoái kinh tế giai đoạn 1997-1998 do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính các nước Đông Nam Á đã làm đóng băng thị trường đất đai kéo dài đến hết năm 2000. Sau khi vượt qua ảnh hưởng của khủng hoảng, nền kinh tế bước vào giai đoạn phục hồi tăng trưởng nhanh từ 4,8% năm 1999 lên 6,8% năm 2000 và 8,5% năm 2007 đã thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản sang giai đoạn mới. Đây cũng là những năm khởi đầu của thời kỳ công nghiệp hóa, đô thị hóa và nền kinh tế đi vào giai đoạn tăng trưởng nhanh theo quy mô chiều rộng. Thị trường bất động sản chuyển từ giai đoạn sơ khai sang giai đoạn thị trường tập trung với các đặc điểm cơ bản là đầu tư phát triển các công trình bất động sản để tạo lập sản phẩm bất động sản đưa ra thị trường sơ cấp. Thêm vào đó, Luật Đất đai 2003 quy định cấm phân lô bán nền thuộc các dự án nhà ở đô thị đã buộc các nhà đầu tư bất động sản phải hành động theo đúng quy luật thị trường tập trung là đầu tư xây dựng các công trình bất động sản để bán. Các nhà đầu tư cá nhân chuyển từ mua bán đất nền sang mua bán căn hộ và các sản phẩm bất động sản xây dựng. Các chủ đầu tư dự án tích cực triển khai các dự án xây dựng bất động sản để bán và quay vòng vốn cho đầu tư phát triển các dự án mới.

Tốc độ kinh tế tăng nhanh vào các năm 2006-2007 cùng với sự dịch chuyển luồng vốn từ thị trường chứng khoán đổ vào thị trường bất động sản đã làm cho cầu bất động sản tiếp tục tăng nhanh đẩy giá bất động sản lên đỉnh vào năm 2007 và là cơ hội của những người đầu cơ tham gia vào thị trường. Khách hàng mau sản phẩm bất động sản trên thị trường chủ yếu là những người đầu cơ bất động sản cho tương lai nên phân khúc sản phẩm hướng tới của khách hàng



chủ yếu là sản phẩm cao cấp đang có luồng thu nhập từ giá thuê cao do còn khan hiếm.

Khủng hoảng kinh tế thế giới diễn ra năm 2008 đã kéo theo tốc độ tăng trưởng kinh tế xuống thấp làm cho thị trường bất động sản ngưng trệ, người đầu cơ rút khỏi thị trường, sản phẩm bất động sản khó có khả năng thanh khoản. Cùng với chính sách tiền tệ thắt chặt, ngân hàng kiểm soát chặt tín dụng bất động sản đã làm cho các sản phẩm đầu tư dở dang có giá cao không có khả năng thanh khoản. Tình trạng tồn kho bất động sản đã chôn vùi một lượng vốn lớn vào các dự án bất động sản là nguyên nhân cơ bản làm tăng tỷ lệ nợ xấu của các ngân hàng. Để tháo gỡ khó khăn và giải quyết tồn kho, các sản phẩm bất động sản cao cấp đầu tư cho tương lai phải chuyển đổi thành sản phẩm phù hợp với nhu cầu và khả năng thanh toán của người tiêu dùng hiện tại. Các nhà đầu tư chuyển đổi công năng, chia nhỏ và hạ cấp các sản phẩm từ các dự án văn phòng, thương mại sang nhà ở, từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, từ căn hộ cao cấp sang căn hộ có diện tích nhỏ và mức giá trung bình.

Giai đoạn 2011-2013, thị trường bất động sản lại lâm vào tình trạng trì trệ, đóng băng do hậu quả của cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ diễn ra trên toàn thế giới. Giá bất động sản giảm sâu, tính thanh khoản yếu buộc Nhà nước phải thực hiện hàng loạt biện pháp mạnh mẽ để kích cầu. Từ giữa năm 2014, thị trường bất động sản có những dấu hiệu phục hồi, các nhà đầu tư bắt đầu quan tâm đến thị trường tuy nhiên mức độ tham gia còn dè dặt. Đến đầu năm 2015, thị trường bất động sản mới chính thức xác nhận hồi phục. Tính thanh khoản của bất động sản gia tăng mạnh mẽ sau thời gian suy thoái. Bất động sản trở lại là một kênh đầu tư được Nhà nước hỗ trợ mạnh mẽ bằng các chính sách như lãi suất, tín dụng, thủ tục, trình tự cấp phép đơn giản hóa cho đến chính sách cho phép người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam... Giá bất động sản có xu hướng tăng nhẹ với mức độ vừa phải.

Năm 2018 đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc của nền kinh tế Việt Nam với tốc độ tăng trưởng đạt 7,08%. Cùng với sự tăng trưởng này của nền kinh tế, thị trường bất động sản đã phát triển rất sôi động, giá cả bất động sản tăng rất cao ở hầu hết các tỉnh thành trên cả nước.

4.2. Mục tiêu, quan điểm phát triển thị trường bất động sản

Báo cáo chính trị tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX của Đảng nêu rõ: "Thúc đẩy sự hình thành và từng bước phát triển các loại thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đặc biệt quan tâm đến các thị trường quan trọng nhưng



hiện nay chưa có hoặc còn sơ khai như: Thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ. Báo cáo chính trị của Đảng khẳng định: "... hình thành và phát triển thị trường bất động sản, cho phép chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật". Từng bước khắc phục những tồn tại yếu kém hiện nay, chuẩn bị tốt các cơ sở hình thành và phát triển thị trường bất động sản theo đường lối phát triển nền kinh tế thị trường nhiều thành phần định hướng xã hội chủ nghĩa, nhằm phát huy nguồn lực to lớn để phát triển kinh tế xã hội đồng thời đáp ứng xu hướng hội nhập khu vực và quốc tế, đảm bảo cho việc thực hiện quy hoạch xây dựng và quản lý phát triển đô thị có trật tự kỷ cương và nề nếp theo quy hoạch và pháp luật. Đó chính là mục tiêu xây dựng và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta trong thời gian tới.

Nhằm thực hiện mục tiêu trên, việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta phải quán triệt các quan điểm sau:

- Thị trường bất động sản phát triển nhanh và bền vững phải được thực hiện trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Người mua, bán nhà hoặc công trình chỉ được chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người thế chấp, góp vốn liên doanh bất động sản chỉ được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất thế chấp hoặc góp vốn liên doanh. Giá trị quyền sử dụng đất lại tùy thuộc vào hình thức giao đất hoặc thuê đất, tùy thuộc vào phương pháp xác định giá trị quyền sử dụng đất... để khai thác cao nhất nguồn lực từ đất đai, Nhà nước thực hiện giao đất sử dụng ổn định lâu dài cho người sử dụng đất và giao cho họ các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, phát triển thị trường bất động sản phải phát huy cao nhất các quyền này trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Phát triển thị trường bất động sản theo cơ chế thị trường song không thể tách rời vai trò định hướng quản lý điều tiết của Nhà nước.

- Phát triển thị trường bất động sản trên cơ sở bình đẳng giữa các thành phần kinh tế.

Bình đẳng giữa các thành phần kinh tế là để khai thác mọi thế mạnh, mọi nguồn lực đáp ứng nhu cầu đa dạng của sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản. Bình đẳng giữa các thành phần kinh tế là mọi thành phần kinh tế đều được tham gia vào thị trường bất động sản, mọi doanh nghiệp không phân biệt thành phần kinh tế đều có các quyền bán (chuyển nhượng), mua (nhận



chuyển nhượng), thuê, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh bằng giá trị bất động sản (giá trị quyền sử dụng đất) ... Mọi chính sách và biện pháp ưu đãi đều được áp dụng thống nhất cho tất cả các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia kinh doanh bất động sản như: biện pháp sử dụng quỹ đất tạo vốn ban đầu, biện pháp ưu đãi trong giao đất, thuê đất, ưu đãi tín dụng, chính sách thuế...

- Dân sự hoá các quan hệ chuyển dịch bất động sản trên thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản chỉ có thể phát triển khi các quan hệ chuyển dịch được thực hiện theo cơ chế thị trường, Nhà nước - người quản lý xã hội tham gia điều tiết vĩ mô thị trường bằng các công cụ vĩ mô: Chính sách, pháp luật, biện pháp hướng dẫn...

Quan hệ chuyển dịch quyền sở hữu (quyền sử dụng) bất động sản là quan hệ kinh tế, quan hệ dân sự... bị chi phối chủ yếu bằng các công cụ và biện pháp kinh tế và được thực hiện ở thị trường. Vì thế, vấn đề mở rộng, dân sự hoá các quan hệ chuyển dịch bất động sản phải được xem như là một quan điểm trong việc xây dựng và phát triển thị trường bất động sản.

- Phát triển thị trường bất động sản trong nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần, khắc phục các mặt trái của cơ chế thị trường. Đồng thời phát huy nhân tố con người, mở rộng cơ hội cho mọi người đều có điều kiện phát huy khả năng tham gia vào quá trình phát triển bất động sản và được hưởng thụ những thành quả của chính sự phát triển đó, giảm bớt sự ngăn cách giàu nghèo mà biểu hiện cụ thể là góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân về ăn, ở, đi lại, học tập và làm việc... giữ gìn sự công bằng xã hội.

Nhà nước hỗ trợ về tài chính, về kỹ thuật, về đào tạo nhân lực... cho doanh nghiệp đang yếu kém vươn lên hoạt động sản xuất kinh doanh, đáp ứng nhu cầu bất động sản cho xã hội. Đồng thời Nhà nước cũng hỗ trợ cho người nghèo, người có thu nhập thấp và các đối tượng chính sách xã hội để họ có thể mua nhà hoặc thuê nhà ở. Mặt khác, Nhà nước cũng giành phần vốn hợp lý để đầu tư phát triển các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo môi trường cho thị trường bất động sản phát triển.

4.3. Một số giải pháp cơ bản thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

Để thực hiện mục tiêu nhanh chóng hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần, vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa ; đó chính là một thị trường bất động sản phát triển lành mạnh có sự kiểm soát của Nhà



nước bằng hệ thống pháp luật và hệ thống các biện pháp, hướng dẫn các giao dịch; đồng thời khắc phục những tồn tại hiện nay của thị trường bất động sản, những giải pháp cơ bản thúc đẩy sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta trong thời gian tới bao gồm:

** Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện hành lang pháp luật cho thị trường bất động sản*

Xây dựng và hoàn thiện hành lang pháp luật là việc làm khởi đầu và thường xuyên để thúc đẩy sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản. Nhằm từng bước hạn chế và xoá bỏ thị trường bất động sản không chính thức.

Để tạo môi trường pháp lý cho thị trường bất động sản cần tiếp tục hoàn thiện các quy định liên quan đến đất đai và bất động sản nhằm điều chỉnh các mối quan hệ liên quan đến quản lý và hoạt động kinh doanh bất động sản. Đây là nhu cầu bức thiết để phát triển nền kinh tế thị trường bất động sản có sự quản lý vĩ mô của Nhà nước.

** Coi trọng công tác quy hoạch sử dụng đất*

Đảm bảo quy hoạch sử dụng đất phải đi trước một bước nhằm phát triển bất động sản đúng mục đích, cân đối và hiệu quả. Diện tích đất đai có hạn mà áp lực đối với đất đai trong mọi lĩnh vực ngày càng tăng, vì vậy phải bố trí sử dụng đất hợp lý, vừa đảm bảo nhu cầu vừa bảo vệ được nguồn tài nguyên hữu hạn và quý giá là đất đai với quan điểm phát triển bền vững. Phương án quy hoạch sử dụng đất mang tính khả thi cao và phải được công khai hoá.

** Thực hiện các giải pháp nhằm tăng cung bất động sản*

Nhà nước cần thực hiện các biện pháp nhằm tăng tốc độ cung bất động sản như đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở để bất động sản đủ điều kiện tham gia vào thị trường; hỗ trợ về vốn, đất đai... để các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tăng khả năng tạo lập và phát triển bất động sản...

** Những giải pháp tài chính cơ bản*

- Phát triển thị trường vốn và tiền tệ, huy động vốn đầu tư để hình thành một thị trường bất động sản phát triển vững chắc và lành mạnh, khắc phục tình trạng mất cân đối giữa cung-cầu về bất động sản

- 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.



- Hỗ trợ vốn ban đầu và cho vay lãi suất thấp đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách Nhà nước cho người nghèo, người có thu nhập thấp trong việc mua nhà hoặc thuê nhà.

** Tổ chức hoàn thiện hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*

- Bình đẳng giữa các thành phần kinh tế trong sản xuất kinh doanh bất động sản.

- Tổ chức tốt mạng lưới tư vấn giao dịch, tư vấn thông tin thị trường, tư vấn pháp luật, tư vấn giá cả, thủ tục hợp đồng giao dịch... cho thị trường bất động sản.

** Nâng cao vai trò quản lý Nhà nước với thị trường bất động sản*

- Đẩy mạnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, góp phần kiểm soát giá cả bất động sản hợp lý.

- Tổ chức hệ thống dịch vụ cung cấp thông tin cho thị trường bất động sản, đảm bảo các thông tin đầy đủ, minh bạch và dễ tiếp cận.

- Bồi dưỡng nâng cao kiến thức cho công chức quản lý Nhà nước về bất động sản.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 4

Câu 1: Hãy trình bày về quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam qua các giai đoạn cụ thể.

Câu 2: Hãy trình bày về mục tiêu và quan điểm phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Câu 3: Hãy trình bày về các giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam



TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thái Bá Cẩn, Trần Nguyên Nam, *Thị trường bất động sản - Những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*- NXB tài chính, 2002
2. Hoàng Văn Cường, *Thị trường bất động sản*, NXB Đại học Kinh tế Quốc dân, 2017
3. Bùi Thị Tuyết Mai, *Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, NXB lao động, Hà Nội, 2005.
4. Nguyễn Thanh Trà, Nguyễn Đình Bồng, *Giáo trình Thị trường bất động sản - NXB Nông nghiệp*, 2006
5. Lê Đình Thắng, *Giáo trình Nguyên lý thị trường nhà đất*, NXB Chính trị quốc gia, 2000
6. Đoàn Văn Trường, *Các phương pháp thẩm định giá Bất động sản*, NXB Khoa học kỹ thuật, 2005
7. *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam* - NXB Chính trị Quốc gia, 2006.
8. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, *Luật kinh doanh Bất động sản*, NXB Chính trị Quốc gia, 2014
9. Trang web của bộ Tài nguyên Môi trường: <http://www.moren.gov.vn>