

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

TS. Trần Tiến Khai
Đại học Kinh Tế TP. HCM

Nội dung

- Phần 1. Tổng quan về bất động sản
- Phần 2. Thị trường bất động sản
- Phần 3. Vai trò và xu hướng phát triển của thị trường Bất động sản
- Phần 4. Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản



Phần 1.

Tổng quan về Bất động sản

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

1. Giới thiệu

- BĐS là thành phần tài sản lớn nhất trong của cải xã hội.
- BĐS có vai trò chủ đạo đối với điều kiện kinh tế của các cá nhân, gia đình và công ty.
- BĐS có thể tác động lâu dài đến khả năng đầu tư của một gia đình đến giáo dục, chăm sóc sức khỏe và các nhu cầu quan trọng khác.
- BĐS có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến của cải của ngành kinh doanh và năng lực tăng trưởng của nó.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

1. Giới thiệu

- BĐS chiếm khoảng xấp xỉ một nửa tổng của cải kinh tế trên toàn thế giới.
- BĐS như là biểu tượng của sức mạnh, tính bền vững và độc lập của một quốc gia.
- Các quyết định liên quan đến BĐS là hết sức quan trọng.
- Các quyết định đúng đắn: mang lại lợi ích lớn hơn, của cải nhiều hơn và các chọn lựa tốt hơn cho cuộc sống.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản là gì?

- Theo Wikipedia (2010), *bất động sản* (real estate) là một thuật ngữ pháp quy để chỉ đến các tài sản bao gồm đất đai và các cải thiện (improvements) cho đất đai như là nhà, công trình xây dựng gắn liền với vị trí của đất đai, và có tính không dịch chuyển được.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản là gì?

- Thuật ngữ bất động sản thường được hiểu đồng nghĩa với thuật ngữ *quyền tài sản bất động sản* (real property) và tương phản với thuật ngữ *quyền tài sản động sản* hoặc là *quyền sở hữu động sản* (personal property).

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản là gì?

- Theo Ủy ban Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (IVSC), thuật ngữ *real property* là quyền tài sản bất động sản, một khái niệm pháp lý bao gồm các quyền và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu bất động sản. Trong trường hợp thuật ngữ này được dùng mà không có giải thích về tính chất hay nhận diện rõ thì có thể được hiểu là quyền sở hữu bất động sản.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản là gì?

- định nghĩa bất động sản, ngoài việc ám chỉ đến đất đai và tài sản vật chất gắn liền với đất đai, còn có thể bao gồm cả khái niệm *quyền* đối với tài sản bất động sản đó.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản là gì?

- Theo Luật Dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, Điều 174 quy định, bất động sản là các tài sản bao gồm:
 - a) Đất đai;
 - b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
 - c) Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
 - d) Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản là gì?

1. Tài sản hữu hình

- Các thành phần vật thể của không gian và vị trí;
- Bao gồm đất đai
- Bao gồm các cải thiện, tôn tạo, công trình xây dựng “gắn liền với đất” trên đất đai: các cấu trúc cố định như nhà và công trình phụ trợ, công trình xây dựng, v.v.
- Bao gồm các cải thiện, tôn tạo cho đất đai (làm tăng giá trị sử dụng cho đất đai): cơ sở hạ tầng, bao gồm đường phố, hệ thống cấp thoát nước, điện, điện thoại, v.v.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản là gì?

- Có thể bao gồm bề mặt của đất mà còn cả phía trên và phía dưới của bề mặt;
- Thuật ngữ “đất đai”: có thể bao gồm hoặc không bao gồm các cải thiện. Khi không bao gồm các cải thiện, đất thường được gọi là đất thô;

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

2. Bất động sản với khái niệm là Quyền

- Quyền sở hữu;
- Quyền sử dụng
- Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

3. Các thuộc tính cơ bản của bất động sản

- 1) Tính bất động
- 2) Tính không đồng nhất
- 3) Tính khan hiếm
- 4) Tính bền vững, đời sống kinh tế dài

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

4. Các đặc trưng cơ bản của bất động sản

1. Độ co giãn của cung bất động sản kém, vì:
 - Tổng cung về toàn bộ đất đai là cố định;
 - Cung đất đai cho các mục đích riêng biệt là có giới hạn;
 - Quy hoạch sử dụng đất đai phân bổ quỹ đất cho các mục tiêu cụ thể khác nhau trong từng thời kỳ nhất định.
 - Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất bị hạn chế và phải tuân theo luật định. Điều này càng làm cho cung đất đai bị hạn chế.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

4. Các đặc trưng cơ bản của bất động sản

2. Thời gian mua bán giao dịch dài, chi phí giao dịch cao.
3. Khả năng chuyển hóa thành tiền mặt (tính thanh khoản) kém.
4. Có sự can thiệp và quản lý chặt chẽ của Nhà nước: là loại tài sản đặc biệt, gắn chặt với thể chế chính trị, đời sống kinh tế xã hội của cả quốc gia.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

5. Ngành nghề Bất động sản

- Theo Luật Kinh doanh Bất động sản 2006 của Việt Nam, các nghề thuộc phạm vi kinh doanh bất động sản là:
 1. Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 2. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 3. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
 4. Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
 5. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

5. Ngành nghề Bất động sản

- Các nghề thuộc phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản là:
 1. Dịch vụ môi giới bất động sản;
 2. Dịch vụ định giá bất động sản;
 3. Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
 4. Dịch vụ tư vấn bất động sản;
 5. Dịch vụ đấu giá bất động sản;
 6. Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
 7. Dịch vụ quản lý bất động sản.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

Tiềm năng thị trường Bất động sản của Việt Nam

- Việt Nam: dân số khoảng 87 triệu dân; GDP tăng trưởng trung bình trên 7% trong suốt 10 năm qua.
- Việt Nam thu hút đầu tư trên thế giới: năm 2006, 10,2 tỷ USD đầu tư nước ngoài; 6 tháng đầu năm 2007 - số vốn đăng ký đầu tư đã lên đến gần 12 tỷ USD.
- Đầu tư trong nước cũng tăng cao trong giai đoạn 2005-2007.
- Đầu tư trong và ngoài nước là điều kiện cực tốt cho ngành kinh doanh BĐS phát triển khi thu nhập người dân tăng cao, các nhu cầu về nhà ở, mặt bằng kinh doanh, sản xuất, khách sạn du lịch... đều gia tăng đột biến.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

Tiềm năng thị trường Bất động sản của Việt Nam

- Nền kinh tế nông nghiệp thu hẹp;
- Công nghiệp, dịch vụ phát triển;
- Quá trình đô thị hoá diễn ra mạnh mẽ và người dân tràn về thành phố tạo nên áp lực, nhu cầu rất lớn về phát triển hạ tầng đô thị và nhà ở.

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

Tiềm năng thị trường Bất động sản của Việt Nam

- TP.HCM có khoảng 6 triệu cư dân và khoảng 3 triệu người từ nơi khác đến làm ăn sinh sống.
- Thủ đô Hà Nội là 4 triệu cư dân và 2 triệu người nhập cư.
- Diện tích nhà ở trung bình cho một người tại TP.HCM là 10m², tại Hà Nội là 7m², mức bình quân của khu vực là 15m²/người
- Việt Nam còn thiếu hàng chục triệu m² nhà ở, đây là tiềm năng để thị trường BĐS của Việt Nam

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

Tiềm năng thị trường Bất động sản của Việt Nam

ĐVT: tỷ đồng; %

TT	Tên chỉ tiêu	2005	2007
1	Giá trị sản xuất	52.470	70.180
2	Tỷ trọng đối với nền kinh tế	2,67	2,44
3	Giá trị gia tăng	33.635	43.509
4	Giá trị gia tăng so GDP	4,0	3,8
5	Vốn đầu tư	35.705	67.427
6	Tỷ trọng vốn đầu tư trong nền kinh tế	10,41	12,86

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

Dư nợ cho vay Bất động sản của Việt Nam

Đầu tháng 4/2008:

- 135.000 tỷ đồng.

Cuối 9/2008:

- 115.500 tỷ đồng, (9,15% tổng dư nợ trên toàn hệ thống)

TP.Hồ Chí Minh: dư nợ cho vay bất động sản 61.000 tỷ đồng, chiếm 15% tổng dư nợ cho vay trên địa bàn

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

quy mô dân số tăng nhanh

sự phát triển và bùng nổ đô thị hóa

nhu cầu sử dụng đất dành cho nhà ở, công trình công cộng

quy hoạch sử dụng đất theo hướng mở rộng không gian đô thị, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở và đất chuyên dùng

Phần 1. Tổng quan về Bất động sản

Stt	CHỈ TIÊU	Năm 2000		Năm 2005		So sánh
		Diện tích (ha)	%	Diện tích (ha)	%	diện tích
	Tổng diện tích	2.850.298	100.00	3.232.715	100	382.417
1	Đất ở	443.178	15.55	598.428	18.51	155.250
1.1	Đất ở tại nông thôn	371.020	13.02	495.549	15.33	124.529
1.2	Đất ở tại đô thị	72.158	2.53	102.879	3.18	30.721
2	Đất chuyên dùng	1.072.202	37.62	1.383.766	42.81	311.564
2.1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	19.281	0.68	23.269	0.72	3.988
2.2	Đất quốc phòng, an ninh	191.680	6.72	281.183	8.70	89.503
2.3	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	69.178	2.43	151.075	4.67	81.897
2.4	Đất có mục đích công cộng	792.063	27.79	928.238	28.71	136.175
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng			12.804	0.40	12.804
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	93.741	3.29	97.052	3.00	3.311
5	Đất sông suối và MNCD	1.143.087	40.10	1.137.445	35.19	-5.642
6	Đất phi nông nghiệp khác			3.221	0.10	3.221