

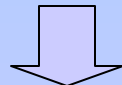
Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

1. Thị trường BĐS là thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc gia.
2. Thị trường huy động vốn cực lớn tại mỗi quốc gia.
3. Thị trường bất động sản phát triển góp phần thúc đẩy phát triển các mục tiêu kinh tế xã hội.
4. Thị trường bất động sản phát triển góp phần kích thích các thị trường khác phát triển.
5. Tạo ra nhu cầu về sử dụng lao động lớn.
6. Thị trường bất động sản phát triển góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.
7. Thị trường bất động sản phát triển cũng tạo ra nền tảng để bình ổn thị trường.

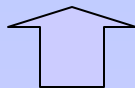
Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

1. Thị trường BĐS là thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc gia.

quy mô, tính chất và giá trị tài sản trong nền kinh tế quốc dân



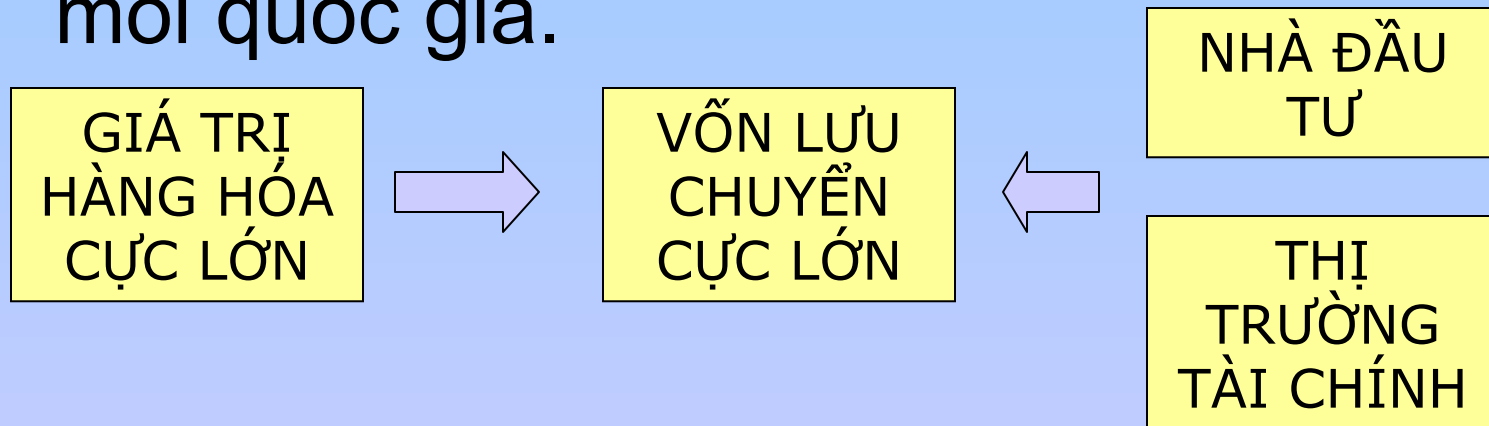
QUY MÔ RẤT LỚN



tài sản khan hiếm và có giá trị to lớn đối với mỗi quốc gia, mỗi doanh nghiệp và từng hộ gia đình

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

2. Là thị trường huy động vốn cực lớn tại mỗi quốc gia.



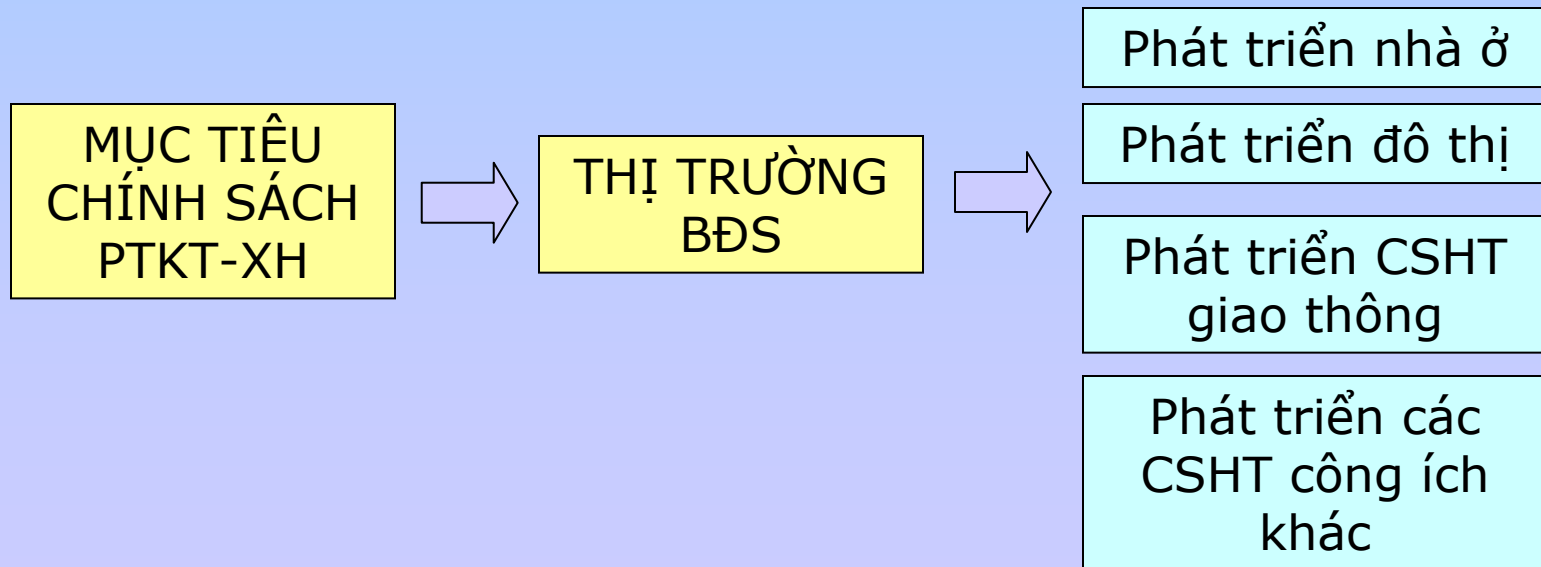
dư nợ thế chấp nhà ở (nhà đơn – 4 hộ) vào quý 1/2003 ở Hoa Kỳ: 6.644 tỷ USD

dư nợ cho vay BĐS ở Việt Nam đến 4/2008: 135 ngàn tỷ đồng (8,4 tỷ USD); đến 7/2010: 210.770 tỷ đồng.

FDI tính đến 20/8/2009: 2,358 tỷ USD (21,8% tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký mới của cả nước tăng 36,9% so với cùng kỳ năm 2009).

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

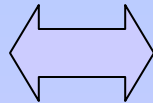
3. Thị trường bất động sản phát triển góp phần thúc đẩy phát triển các mục tiêu kinh tế xã hội.



Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

4. Thị trường bất động sản phát triển góp phần kích thích các thị trường khác phát triển.

THỊ TRƯỜNG
BĐS



Thị trường vốn, tín dụng

Thị trường vật liệu xây dựng

Thị trường máy móc thiết bị xây dựng

Thị trường vật liệu nội thất

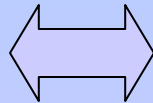
Thị trường lao động

...

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

5. Thị trường bất động sản phát triển tạo ra nhu cầu sử dụng lao động

THỊ TRƯỜNG
BĐS



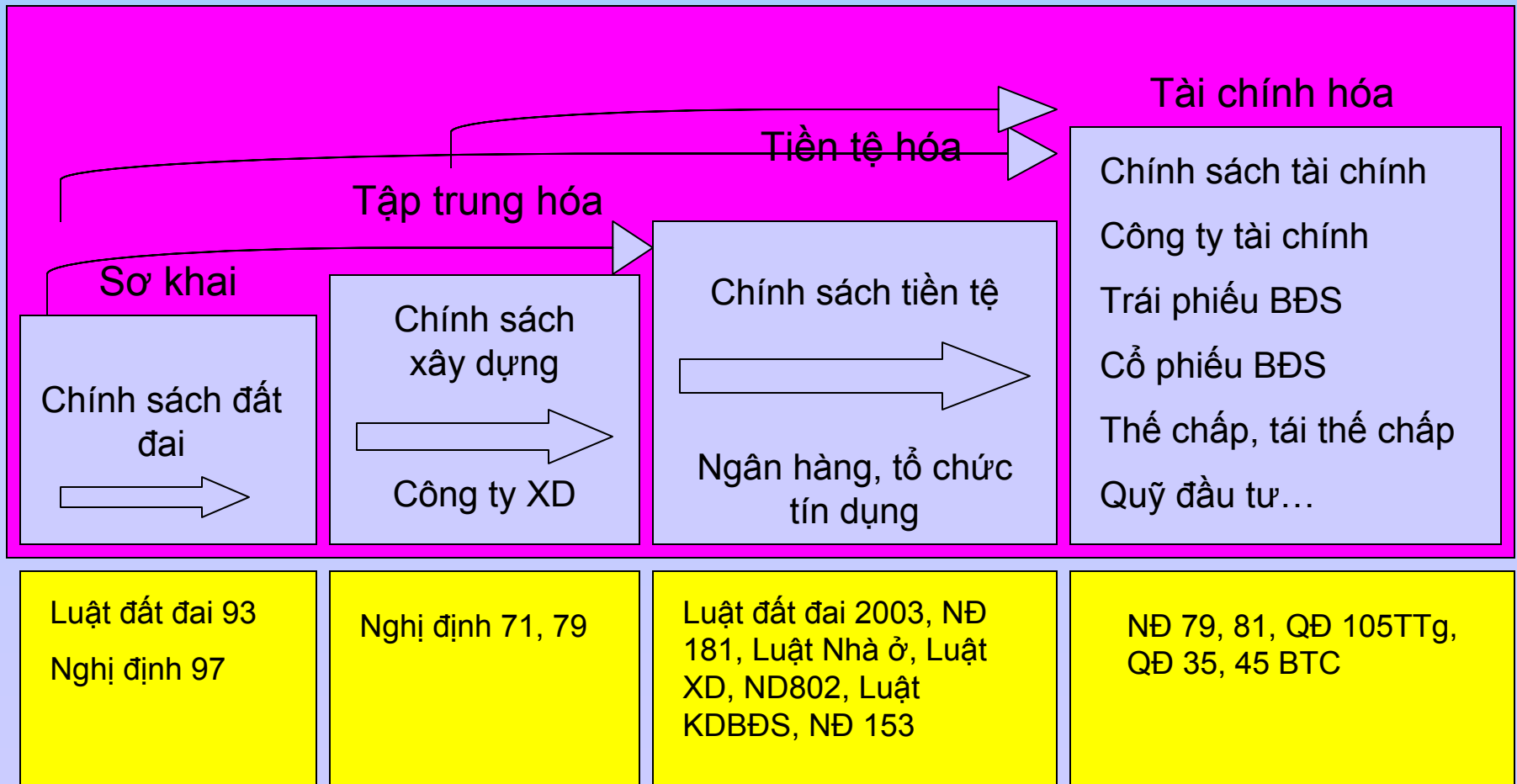
Lao động phổ thông

Lao động xây dựng có tay nghề

Lao động quản lý có trình độ cao trong các lĩnh vực quản lý, đầu tư, phát triển, kinh doanh và tài chính

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

Các cấp độ phát triển của thị trường BĐS



Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

Các cấp độ phát triển

1. *Cấp độ sơ khai*: là giai đoạn thị trường bất động sản hình thành và các sản phẩm bất động sản bắt đầu được đưa ra giao dịch thị trường như là hàng hóa.
 - Ở cấp độ này, các chính sách về đất đai, các chủ đất và các cơ quan quản lý nhà nước đóng vai trò quyết định.
 - thị trường bất động sản chủ yếu là thị trường đất đai, và sản phẩm chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, đất ở, và đất phát triển đô thị

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

Các cấp độ phát triển

2. Cấp độ tập trung hóa:

- các bất động sản được đầu tư xây dựng thông qua các nhà đầu tư chuyên nghiệp.
- các chính sách về xây dựng, các nhà đầu tư và các cơ quan quản lý về xây dựng đóng vai trò quyết định.
- Sản phẩm chính trên thị trường là nhà ở, khu đô thị, bất động sản thương mại, bất động sản công nghiệp và các loại hình khác

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

Các cấp độ phát triển

3. Cấp độ tiền tệ hóa:

- tiền tệ được huy động nhằm phát triển bất động sản cho đến khi chúng được đưa ra thị trường.
- Bất động sản trở thành một ngành đầu tư cạnh tranh nguồn lực vốn
- Tiền tệ sẽ quyết định thị trường
- Ở cấp độ này, các chính sách về tiền tệ, ngân hàng, các ngân hàng và cơ quan quản lý về ngân hàng đóng vai trò quyết định.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

Các cấp độ phát triển

4. Cấp độ tài chính hóa:

- quy mô thị trường bất động sản tăng cao và thị trường bất động sản phát triển mạnh.
- nguồn vốn được huy động tối đa và rất đa dạng nhằm thu được vốn và giảm thiểu vốn tự có của các nhà đầu tư bất động sản.
- Cơ chế: thế chấp tài sản, tái thế chấp tài sản, chứng khoán hóa thế chấp tài sản
- các định chế tài chính, các chính sách tài chính và các cơ quan quản lý tài chính là các chủ thể có vai trò quyết định.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

2. Lịch sử phát triển của thị trường BĐS Việt Nam

(1) Giai đoạn thực dân Pháp đô hộ

- Quyền sở hữu tư nhân về đất đai được thừa nhận ngoài đất đai thuộc sở hữu công
- các chủ đồn điền thực dân hoặc các chủ đất lớn người Việt sở hữu phần lớn đất đai.
- 3% người bản xứ chiếm hữu đến 52% đất đai sản xuất nông nghiệp, và hơn 60% nông dân cả nước là nông dân không đất
- Các giao dịch chủ yếu trên thị trường bất động sản là đất đai sản xuất nông nghiệp.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

2. Lịch sử phát triển của thị trường BĐS Việt Nam

(2) Giai đoạn trước đổi mới

- Từ các năm 1975-1993, thị trường bất động sản gần như chưa hình thành.
- Tất cả các hoạt động đầu tư, phân phối bất động sản đều do Nhà nước kiểm soát.
- Thị trường cũng mang tính độc quyền
- Thiếu vắng sự hiện diện của giới tư nhân, các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh bất động sản cũng như các định chế tài chính liên quan.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

2. Lịch sử phát triển của thị trường BĐS Việt Nam

(3) Giai đoạn đổi mới

- Thời kỳ phát triển ở cấp độ sơ khai (từ những năm 1993-2001):
 - Các hoạt động trên thị trường bất động sản:
 - Nhà nước cấp đất, chia lô, bán hóa giá nhà tập thể;
 - Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa phát triển.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

2. Lịch sử phát triển của thị trường BĐS Việt Nam

2. *Giai đoạn đổi mới*

○ Thời kỳ tập trung hóa (từ 2001 cho đến nay):

- Phát triển các chung cư cao tầng, các chung cư cao cấp, các khu đô thị mới, các khu công nghiệp tập trung hoặc phân tán;
- Hình thành các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và các nhà xây dựng tư nhân hoặc cổ phần.
- Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, các cá nhân hoặc ứng vốn từ khách hàng.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

2. Lịch sử phát triển của thị trường BĐS Việt Nam

2. Giai đoạn đổi mới

- Thời kỳ tập trung hóa (từ 2001 cho đến nay):
 - Đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ
 - phát triển của các khu công nghiệp.
 - Hình thành nhiều khu vực đô thị mới và hiện đại.
 - Thị trường bất động sản bắt đầu liên kết được với thị trường tiền tệ và thị trường tài chính
 - Bắt đầu hình thành cấp độ tiền tệ hóa thị trường bất động sản

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

3. Chu kỳ dao động của thị trường bất động sản

- Tương ứng với mỗi cấp độ phát triển, thị trường BĐS thường trải qua 4 giai đoạn như sau:
 - *Giai đoạn phồn vinh*: thị trường phát triển sôi động, có thể gây ra các cơn sốt về sản phẩm bất động sản.
 - *Giai đoạn bão hòa*: thị trường bắt đầu có dấu hiệu chững lại, các hoạt động giao dịch bắt đầu ngưng trệ.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

3. Chu kỳ dao động của thị trường bất động sản

- *Giai đoạn suy thoái*: còn gọi là giai đoạn đóng băng, các hoạt động giao dịch gần như ngưng trệ hoàn toàn.
- *Giai đoạn phục hồi*: là giai đoạn thị trường bất động sản bắt đầu hồi phục, các hoạt động giao dịch bắt đầu phát triển trở lại sau giai đoạn suy thoái.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

4. Chu kỳ dao động của thị trường bất động sản TP.HCM

- 3 chu kỳ tăng trưởng nóng và suy giảm
 - 1993-1999
 - Tăng trưởng: 1993-1996
 - Suy giảm: 1996-1999
 - 2000-2006
 - Tăng trưởng: 2000-2003
 - Suy giảm: 2004-2006
 - 2006-2010 đến nay
 - Tăng trưởng: 2006-Q1/2008
 - Suy giảm từ đầu Q2/2008 đến cuối 2009
 - Hiện nay: khó dự báo, nhìn chung là trầm lắng

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

4. Chu kỳ dao động của thị trường bất động sản TP.HCM

- Thời kỳ suy thoái (1996-1999): thị trường gần như không có giao dịch.
- Thời kỳ phục hồi và phồn vinh (2000-2003):
 - có hơn 4.000 doanh nghiệp kinh doanh BĐS;
 - vô số người môi giới cá nhân;
 - thị trường rơi vào tình trạng sốt “ảo”, nhất là đối với phân khúc thị trường đất ở phân lô.
 - Nhà nước can thiệp bằng cách nghiêm cấm các nhà đầu tư kinh doanh theo hình thức phân lô, bán lẻ .

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

4. Chu kỳ dao động của thị trường bất động sản TP.HCM

- Thời kỳ phục hồi và phồn vinh (2006-Q1/2008):
 - Có khoảng 7000 công ty kinh doanh BĐS
 - thị trường nhà biệt thự, chung cư cao cấp, nhà phố ở các khu đô thị mới lại phát triển rất mạnh cho đến đỉnh điểm vào cuối năm 2007;
 - sốt giá bất động sản trên thị trường, đẩy giá đất và nhà lên rất cao.
 - thu hút nguồn vốn rất lớn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước và hệ thống ngân hàng thương mại.

Phần 3. Vai trò và xu hướng của thị trường BĐS

4. Chu kỳ dao động của thị trường bất động sản TP.HCM

- Thời kỳ bão hòa và suy thoái (2008-):
 - Thị trường nhanh chóng rơi vào tình trạng ngưng trệ, đóng băng.
 - Hầu hết các hoạt động giao dịch đều trầm lắng.
 - Ngân hàng rơi vào tình trạng nợ xấu, nợ dây dưa, mất tính thanh khoản kéo dài.
 - Nhiều công ty kinh doanh bất động sản tạm ngưng hoạt động hoặc thua lỗ.