

BỘ XÂY DỰNG
TRƯỜNG CAO ĐẲNG XÂY DỰNG TP. HỒ CHÍ MINH

BỘ MÔN KINH TẾ



GIÁO TRÌNH
NGUYÊN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN
(LƯU HÀNH NỘI BỘ)

MỤC LỤC

	Trang
CHƯƠNG 1: BẤT ĐỘNG SẢN VÀ HOẠCH ĐỊNH NGHỀ NGHIỆP	1
1.1. Tổng quan về bất động sản	1
1.1.1. Giới thiệu	1
1.1.2. Các khái niệm	1
1.1.3. Các thuộc tính	1
1.1.4. Các đặc trưng cơ bản của BĐS	2
1.2. Bất động sản và nền kinh tế Việt Nam	2
1.3. Kỹ năng và những yếu tố thích hợp cho nghề nghiệp liên quan đến BĐS	2
1.3.1. Con đường nghề nghiệp thích hợp	2
1.3.2. Tại sao bạn lại theo đuổi ngành này?	3
1.3.3. Kỹ năng và việc làm	4
CHƯƠNG 2: THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KHUNG PHÁP LÝ	5
2.1. Thị trường bất động sản	5
2.1.1. Khái niệm	5
2.1.2. Cầu bất động sản	5
2.1.3. Cung bất động sản	6
2.1.4. Quan hệ giữa cung và cầu BĐS	8
2.2. Các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản	8
2.2.1. Các đặc tính cần thiết của một bất động sản để có giá trị trên thị trường	8
2.2.2. Các yếu tố tác động vĩ mô	8
2.2.3. Nhóm yếu tố tác động vi mô	9
2.3. Các đặc điểm của thị trường bất động sản	9
2.4. Hàng hóa của thị trường bất động sản	9
2.5. Hàng hóa của thị trường bất động sản	9
2.5.1. Nhà nước và cơ quan nhà nước	9
2.5.2. Nhà đầu tư BĐS	10
2.5.3. Người bán, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng bất động sản và người mua	10
2.6. Các thể chế hỗ trợ thị trường	10
2.6.1. Các thể chế kinh doanh dịch vụ BĐS	10

2.6.2.Các định chế tài chính	11
2.7.Quan hệ giữa thị trường bất động sản, thị trường người sử dụng và thị trường vốn	11
2.7.1.Thị trường người sử dụng.....	11
2.7.2.Thị trường vốn.....	11
2.8.Phân loại thị trường bất động sản.....	11
2.8.1.Theo mục đích sử dụng	11
2.8.2.Địa lý khu vực	12
2.8.3.Giao dịch trao đổi	12
2.8.4.Thứ tự gia nhập thị trường.....	12
CHƯƠNG 3: XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ VAI TRÒ CỦA NHÀ NƯỚC.....	13
3.1.Vai trò của thị trường bất động sản	13
3.2.Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản.....	14
3.3.Các chức năng và vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản	14
3.3.1.Các chức năng của nhà nước.....	14
3.3.2.Các quyền tối thượng của Nhà nước đối với bất động sản	15
3.4.Tính chất không hoàn hảo, các thất bại của thị trường bất động sản và can thiệp của nhà nước	15
3.4.1.Tính chất không hoàn hảo và các thất bại của thị trường	15
3.4.2.Can thiệp của nhà nước	15
CHƯƠNG 4: GIỚI THIỆU VỀ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN	16
4.1.Các vấn đề chung về đầu tư bất động sản	16
4.1.1.Một số khái niệm chung về đầu tư BĐS.....	16
4.1.2.Các khái niệm về kinh doanh bất động sản và hàng hóa bất động sản	16
4.2.Lựa chọn đầu tư	17
4.2.1.Các loại hình đầu tư.....	17
4.2.2.Những đặc điểm của đầu tư bất động sản.....	18
4.3.Các loại hình đầu tư bất động sản.....	18
4.3.1.Đất trống	18
4.3.2.Nhà ở	19
4.3.3.Văn phòng cho thuê.....	20
4.3.4.Trung tâm mua sắm thương mại.....	20

4.3.5.Nhà xưởng công nghiệp, kho bãi.....	21
4.3.6.BDS vui chơi, giải trí, resort	22
4.4.Phạm vi đầu tư bất động sản.....	22
4.4.1.Đối với nhà đầu tư trong nước	22
4.4.2.Đối với nhà đầu tư nước ngoài, Việt kiều	22
4.5.Nguồn vốn kinh doanh	23
4.5.1.Vốn nhà đầu tư (chủ sở hữu).....	23
4.5.2.Vốn vay	23
4.5.3.Vốn ứng trước từ khách hàng.....	23
CHƯƠNG 5: TÀI TRỢ VÀ THẾ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN	24
5.1.Giới thiệu	24
5.2.Các khái niệm chung về thế chấp BĐS theo luật dân sự Việt Nam (2015)	24
5.3.Các khái niệm chung về tài trợ BĐS	25
5.3.1.Lãi suất (interest rate) và trả lãi (interest charges).....	25
5.3.2.Lãi suất điều chỉnh (adjustable rates).....	25
5.3.3.Trả nợ vay	26
5.3.4.Kỳ hạn	26
5.3.5.Quyền trả nợ trước hạn (right of prepayment).....	26
5.3.6.Phí trả nợ trước hạn (prepayment penalty)	26
5.3.7.Tiền phạt chậm trả (Late fees)	26
5.3.8.Trách nhiệm cá nhân (Personal Liability).....	26
5.4.Cơ chế cho vay thế chấp và cách tính toán.....	27
5.4.1.Năm đặc trưng của 1 món vay	27
5.4.2.Chi phí vay hiệu quả (EBC – Effective Borrowing Cost),,	27
5.4.3.Chi phí trả trước (up-front financing costs),,	27
5.4.4.Tác động của việc trả trước thời hạn,,	27
5.5.Cho vay thế chấp lãi suất cố định.....	27
5.5.1.Trả góp đều hàng tháng, thế chấp được trừ dần trọn vẹn (level payment, fully amortized mortgage).....	27
5.5.2.Thế chấp chỉ trả lãi (interest only mortgages).....	28
5.5.3.Thế chấp trả góp từng phần (partially amortized mortgages).....	28
5.6.Cho vay thế chấp lãi suất điều chỉnh	28

CHƯƠNG 6: GIỚI THIỆU VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	29
6.1. Quy trình thẩm định giá.....	29
6.2. Báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá	33
6.2.1. Báo cáo kết quả thẩm định giá	33
6.2.2. Chứng thư thẩm định giá	35
6.2.3. Hồ sơ thẩm định giá.....	36
6.3. Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá.....	37
6.4. Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá	40
6.5. Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá	41
6.6. Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá.....	43
6.7. Cách tiếp cận từ thị trường	45
6.8. Cách tiếp cận từ chi phí	45
6.9. Cách tiếp cận từ thu nhập	46
6.10. Thẩm định giá bất động sản.....	47
TÀI LIỆU THAM KHẢO	51

CHƯƠNG 1: BẤT ĐỘNG SẢN VÀ HOẠCH ĐỊNH NGHỀ NGHIỆP

MỤC TIÊU

Sau khi nghiên cứu chương 1, người học sẽ có khả năng:

- Trình bày được khái niệm, thuộc tính, đặc trưng của bất động sản.
- Xác định được kỹ năng và những tố chất thích hợp cho nghề nghiệp liên quan đến bất động sản.

1.1. Tổng quan về bất động sản

1.1.1. Giới thiệu

BDS là thành phần tài sản lớn nhất trong của cải xã hội.

BDS có vai trò chủ đạo đối với điều kiện kinh tế của các cá nhân, gia đình và doanh nghiệp.

BDS 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.

BDS có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến của cải của ngành kinh doanh và năng lực tăng trưởng của nó.

BDS được coi là biểu tượng của sức mạnh, tính bền vững và độc lập của một quốc gia

BDS chiếm khoảng xấp xỉ một nửa tổng của cải kinh tế trên toàn thế giới.

Các quyết định liên quan đến BDS 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.

1.1.2. Các khái niệm

Bất động sản là một thuật ngữ để chỉ các tài sản bao gồm đất đai và các cải thiện cho đất đai như nhà, công trình xây dựng gắn liền với vị trí của đất đai có tính không dịch chuyển được

Thuật ngữ bất động sản thường được hiểu đồng nghĩa với thuật ngữ quyền tài sản bất động sản (real property)

Theo Ủy ban Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (IVSC), thuật ngữ quyền tài sản bất động sản là 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.

Bất động sản (Luật dân sự 2015) 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

1.1.3. Các thuộc tính

Bất động sản bao gồm các thuộc tính như sau:

Chương 1: Bất động sản và hoạch định nghề nghiệp

Tính bất động: Bất động sản không di chuyển được gắn liền với địa điểm, vị trí cụ thể mà nó tọa lạc và hoàn toàn mang tính địa phương. Điều này sẽ quyết định giá của BĐS

Tính không đồng nhất: Bất động sản không giống nhau về kích thước, kết cấu, chủng loại

Tính khan hiếm: Bất động sản là tài nguyên khan hiếm không tái tạo được. Giá trị đầu tư lớn để đưa BĐS vào sử dụng theo nhu cầu của con người chủ yếu dựa vào nguồn vốn đầu tư nên sẽ bị chia sẻ cho các loại hình đầu tư khác

Tính bền vững, đời sống kinh tế dài: Bất động sản có thời gian sử dụng cao đặc biệt với đất nông nghiệp nên chu kỳ khai thác sử dụng cho các mục tiêu cư trú, thương mại rất lâu dài

1.1.4. Các đặc trưng cơ bản của BĐS

Độ co giãn của cung BĐS kém:

- 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.

Thời gian giao dịch dài và chi phí giao dịch cao: BĐS là tài sản quan trọng có giá trị lớn, việc mua, bán thường là dài so với các tài sản khác chi phí mua bán, giao dịch cao.

Khả năng chuyển hóa thành tiền mặt kém: thời gian mua bán, giao dịch kéo dài nên khả năng chuyển hóa thành tiền mặt (thanh khoản) kém so với các loại hàng hóa khác.

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.

1.2. Bất động sản và nền kinh tế Việt Nam

Nhu cầu BĐS ngày càng tăng cao chính vì vậy sự đóng góp của BĐS đối với sự phát triển kinh tế là rất lớn.

Thị trường bất động sản của Việt Nam với nhiều tiềm năng như:

- Dân số đông
- Thu hút nhiều đầu tư trong nước và nước ngoài
- 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

1.3. Kỹ năng và những yếu tố thích hợp cho nghề nghiệp liên quan đến BĐS

1.3.1. Con đường nghề nghiệp thích hợp

Chương 1: Bất động sản và hoạch định nghề nghiệp

Nghề nghiệp	Tư nhân	Nhà nước
Môi giới bất động sản, cho thuê, dịch vụ quản lý bất động sản	Các công ty	
Dịch vụ thẩm định và tư vấn	Các công ty, tổ chức tư vấn luật tư nhân	Các doanh nghiệp nhà nước
Chọn địa điểm, mua và phát triển bất động sản	Các công ty kinh doanh, phát triển bất động sản Các công ty kinh doanh, phát triển bất động sản	Các công ty kinh doanh, phát triển bất động sản Các công ty kinh doanh, phát triển bất động sản
Xây dựng	Các công ty xây dựng	Các tập đoàn, công ty xây dựng
Cung cấp dịch vụ tài trợ có thể chấp (mortgage finance) và bảo hiểm (securitization)	Các định chế tài chính (ngân hàng, quỹ đầu tư, công ty bảo hiểm tư nhân, nước ngoài)	Hệ thống ngân hàng thương mại (có cổ phần Nhà nước), công ty bảo hiểm Nhà nước
Đầu tư bất động sản của doanh nghiệp và thể chế	Các công ty kinh doanh, phát triển bất động sản	Các công ty kinh doanh, phát triển bất động sản, quỹ phát triển nhà của Nhà nước Quy hoạch, ban hành luật lệ về sử dụng đất, bảo vệ môi trường và thu thuế
Quy hoạch, ban hành luật lệ về sử dụng đất, bảo vệ môi trường và thu thuế		UBND các cấp, cơ quan quản lý Nhà nước các cấp thuộc lĩnh vực xây dựng và tài nguyên – môi trường, quy hoạch – kiến trúc, tài chính, ngân hàng Nhà nước, cơ quan thuế các cấp

1.3.2. Tại sao bạn lại theo đuổi ngành này?

Có nhiều yếu tố thúc đẩy như:

- Mức sống tăng
- Nhu cầu nhà ở theo quy mô dân số đặc biệt nhà có thu nhập thấp

Chương 1: Bất động sản và hoạch định nghề nghiệp

- Nhu cầu xây dựng công trình công cộng
- Nhu cầu đô thị hoá
- Đầu tư vốn nước ngoài tăng.

1.3.3. Kỹ năng và việc làm

Ngành bất động sản về bản chất là một ngành kinh tế nên kiến thức nền cần có:

- Kiến thức căn bản về kinh tế học
- Có sự hiểu biết chuyên sâu về bất động sản và các nghề nghiệp liên quan

Bên cạnh đó:

- Có kỹ năng phân tích tốt: Thẩm định bất động sản, thẩm định tín dụng, phân tích cho vay, cố vấn.
- Có kỹ năng giao tiếp tốt: có thể làm việc ở các nghề môi giới, cho thuê, quản lý bất động sản.
- Có kỹ năng phân tích tốt, năng động và giao tiếp tốt: phát triển bất động sản, đầu tư, cho vay có thể là những ngành thích hợp.

CHƯƠNG 2: THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ KHUNG PHÁP LÝ

MỤC TIÊU:

Sau khi nghiên cứu chương 2, người học hiểu được:

- Mô tả được khái niệm về thị trường bất động sản, cung bất động sản, cầu bất động sản và quan hệ giữa cung và cầu bất động sản.
- Nêu lên được các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản, các đặc điểm của thị trường bất động sản.
- Xác định được hàng hóa của thị trường bất động sản và các thành phần của thị trường bất động sản.
- Phân loại được thị trường bất động sản.

2.1. Thị trường bất động sản

2.1.1. Khái niệm

Thị trường bất động sản (TTBĐS) là quá trình giao dịch hàng hoá BĐS giữa các bên có liên quan.

Là nơi diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan (như trung gian, môi giới, tư vấn...) giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh trên TTBĐS.

2.1.2. Cầu bất động sản

Cầu là một lượng hàng hóa mà người muốn mua tại mỗi mức giá chấp nhận được.

Cầu BĐS là tổng số lượng hàng hóa BĐS, bao gồm đất đai và công trình XD gắn liền với đất mà người mua muốn chiếm hữu theo các mức giá trên thị trường

Điều kiện xuất hiện cầu về BĐS:

- Có sự xuất hiện của nhu cầu tiêu dùng về bất động sản mà quỹ BĐS hiện có không trang trải được
- Có các nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này để chuyển thành cầu trên thị trường
- Phải có sự hoạt động của thị trường để cầu gặp cung và xuất hiện thực sự trên thị trường

Các yếu tố ảnh hưởng đến cầu về BĐS:

- Dân số:
 - o Tăng trưởng dân số là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội và theo đó cầu về nhà đất tăng lên. Lượng cầu BĐS là một đại lượng tỷ lệ thuận với yếu tố dân số, đặc biệt khi tỷ lệ tăng dân số cơ học càng cao sẽ gây ra những đột biến về cầu BĐS.
 - o Quy mô gia đình tăng lên cũng kéo theo cầu về diện tích nhà ở và đất ở tăng theo. Tuy nhiên hệ số cơ giãn này không chỉ đơn thuần phụ thuộc vào sự thay đổi của quy mô, mà còn tùy thuộc vào kết cấu của gia đình. Sự thay đổi về quy mô giữa một gia đình độc thân và một gia đình của một cặp vợ chồng hoặc khi gia đình có thêm con nhỏ sẽ không làm thay

Chương 2: Thị trường bất động sản và khung pháp lý

đổi đáng kể về cầu nhà ở nhưng nếu kết cấu trong gia đình thay đổi như lập gia đình của con cái, con bước sang tuổi trưởng thành, sự hiện diện của người cao tuổi, của nhiều thế hệ cùng sống chung v.v... sẽ tạo ra độ co giãn khá lớn về cầu nhà ở.

- Tăng trưởng kinh tế giúp cá nhân và hộ gia đình gia tăng thu nhập chi tiêu và khả năng tích lũy.
 - o Khi thu nhập còn thấp chưa vượt quá mức thoả mãn nhu cầu tối thiểu về các vật phẩm cơ bản như lương thực, thực phẩm thì độ co giãn của cầu nhà ở đối với thu nhập là rất nhỏ. Khi thu nhập tăng lên vượt qua mức giới hạn đói nghèo, thì tỷ lệ của thu nhập được dành để đầu tư cho chỗ ở tăng nhanh và chiếm một tỷ trọng lớn.
 - o Giá cả của ngôi nhà được xây thêm diện tích sử dụng hoặc được cải tạo, nâng cấp sẽ có giá trị lớn hơn so với ngôi nhà đó ở trạng thái cũ. Tuy nhiên, giá trị của hàng hoá BĐS còn tuỳ thuộc vào giá cả trên thị trường. Cũng một thửa đất, một căn hộ ở vào thời kỳ “sốt nóng” thì giá của chúng có thể cao gấp đôi, gấp ba lần so với lúc bình thường; còn ở vào thời kỳ “đóng băng”, giá lại hạ xuống, nhiều khi còn thấp hơn lúc bình thường.
 - o Việc phát triển mạnh các khu công nghiệp và tăng mức độ thu hút đầu tư bên ngoài vào các đô thị cũng sẽ làm tăng mức cầu về BĐS nói chung.
- Sự thay đổi trong công nghệ xây dựng, phát triển các công nghệ mới
- Thay đổi chính sách nhà nước
 - o Các dự án giải toả các khu nhà ở chuột dọc theo các kênh rạch cũng sẽ làm tăng mức cầu về BĐS.
 - o Việc tăng nhanh tốc độ đô thị hoá, thực hiện các dự án cải tạo cơ sở hạ tầng tại các đô thị hiện hữu hoặc tại các khu đô thị mới có thể tác động nhanh chóng làm tăng mức cầu về BĐS.
 - o Các chính sách hỗ trợ của Chính phủ về tín dụng, hoặc trợ giá cho những người có thu nhập thấp trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cũng sẽ làm tăng mức cầu về BĐS. Ngoài ra, các quy định về quyền và nghĩa vụ của người quản lý BĐS cũng có thể tác động trực tiếp làm cho thị trường BĐS “đóng băng” hay vận hành một cách sôi động.
 - o Ngoài ra, còn phải kể đến một số yếu tố khác ảnh hưởng không nhỏ tới quy mô và tính chất của cầu về BĐS đó là trình độ phát triển sản xuất, sự chuyển đổi cơ cấu nền kinh tế, tác động của quá trình hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế v.v...

2.1.3. Cung bất động sản

Cung là lượng hàng hóa người bán muốn bán tại mỗi mức giá có thể

Cung BĐS là lượng đất đai nhà cửa, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất được cung ứng trên thị trường tại thời điểm nào đó theo các mức giá cân bằng trên thị trường

Các yếu tố ảnh hưởng đến cung về BĐS:

- Từ phía nhà nước:
 - o Đất đai là một sản phẩm có nguồn gốc vốn có từ tự nhiên với số lượng có giới hạn, con người không thể tự tạo thêm đất đai mới để làm tăng

Chương 2: Thị trường bất động sản và khung pháp lý

cung theo ý muốn. Giữa các loại đất đai, sự thay đổi về cung loại đất đai này có thể làm thay đổi về cung của loại đất đai khác. Một đặc điểm hết sức quan trọng là đất đai có vị trí cố định và gắn liền với các điều kiện vốn có về đặc điểm, điều kiện tự nhiên.

- Do vậy, cung về đất đai không thể điều chỉnh theo không gian cũng như chủng loại hay chất lượng đất đai. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai và có quyền định đoạt.
- Từ cá nhân, hộ gia đình và tổ chức, cơ quan
 - Cung BĐS không phải là toàn bộ quỹ BĐS có thể có mà là lượng BĐS có thể và sẵn sàng tham gia hoạt động giao dịch mua bán, cho thuê, trao đổi v.v... trên thị trường. Có thể có người có nhiều BĐS nhưng nếu họ không có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v...) hoặc có nhu cầu bán (cho thuê, trao đổi v.v...) nhưng không phải là bán với mặt bằng giá hiện tại của thị trường mà muốn chờ một cơ hội với mặt bằng giá cao hơn thì hàng hóa BĐS đó không được tính vào lượng cung tại thời điểm đó.
- Tăng trưởng kinh tế
 - Thúc đẩy đầu tư, thu hút vốn để phát triển kết cấu hạ tầng và các điều kiện tiếp cận, điều này cũng thường dẫn đến những sự thay đổi làm thay đổi cung BĐS.
 - Kết cấu hạ tầng có thể làm thay đổi công dụng và giá trị của BĐS hiện có. Nhờ có sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất đai trở nên dễ dàng hơn, nó có thể đáp ứng và thoả mãn được nhiều yêu cầu khác nhau của thị trường và nhờ đó có thể tham gia vào nguồn cung đất đai trên thị trường. Một khu vực đất đai không có hệ thống kết cấu hạ tầng có thể coi như cung bằng không đối với thị trường nhà ở và đất ở, song cũng vùng đất đó, nếu được xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, khả năng tiếp cận dễ dàng thì đó lại là nguồn cung rất có ý nghĩa đối với thị trường BĐS.
- Sự thay đổi trong công nghệ xây dựng, phát triển các công nghệ mới
 - Các yếu tố nguyên liệu đầu vào cũng có vai trò rất quan trọng đến lượng cung về nhà ở. Nếu giá cả các nguyên vật liệu xây dựng hạ thì giá thành xây dựng cũng thấp và khả năng cung nhà ở với giá hạ sẽ được mở rộng thêm. Các yếu tố này còn cho phép tạo ra nguồn cung về nhà ở với các cấp độ khác nhau 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 nhà ở tại các vùng này phụ thuộc vào sự phát triển công nghệ và kỹ thuật xây dựng.
- Thay đổi chính sách NN
 - Việc quy định rõ ràng và xác lập rộng rãi các quyền về quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất đối với các nguồn đất đai và nhà ở hiện có là điều kiện để các nguồn đất đai và nhà ở này sẵn sàng và có đầy đủ điều kiện tham gia vào thị trường BĐS hợp pháp
 - 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 về BĐS.

2.1.4. Quan hệ giữa cung và cầu BĐS

Xu hướng chung thiếu cung dư cầu.

Trong ngắn hạn: Cung BĐS co giãn ít so với giá, trong khi cầu về BĐS thường thay đổi nhanh hơn. Do vậy, nếu cầu BĐS đột nhiên tăng lên, sẽ làm cho thị trường bị thiếu hụt một lượng cung. Sự thiếu hụt này sẽ gây sức ép lên giá, làm cho giá cả tăng vọt. Mức giá tăng lại có tác dụng hạn chế cầu, làm cho cầu giảm xuống. Mức giá sẽ tăng lên tới một thời điểm mà tại đó, cung và cầu trở lại trạng thái cân bằng. Tại thời điểm cân bằng mới, mức giá cân bằng cao hơn mức giá cân bằng ban đầu. Quá trình ngược lại sẽ diễn ra nếu như cầu giảm đột ngột. Tuy nhiên trường hợp này thường ít xảy ra

Trong dài hạn: Lợi nhuận của nhà đầu tư sẽ là yếu tố quyết định điểm cân bằng của thị trường trong dài hạn. Các nhà đầu tư chỉ quyết định xây dựng thêm những diện tích nhà mới khi mà chi phí xây dựng còn thấp hơn giá bán, nghĩa là nhà đầu tư còn có lợi nhuận. Khi mà họ không thu được lợi nhuận thì họ sẽ dừng việc xây dựng thêm những diện tích nhà mới. Nếu cầu tăng lên, giá cả bị sức ép của cầu nên cũng tăng lên theo. Giá cả tăng cao hơn chi phí xây dựng cho những diện tích nhà mới sẽ khuyến khích các nhà đầu tư tiếp tục xây dựng và cung ứng BĐS để đáp ứng nhu cầu của thị trường, làm cho cung hàng hoá BĐS trên thị trường tăng lên. Khi lợi nhuận của nhà đầu tư tăng lên, giá cả các yếu tố đầu vào cũng theo đó tăng lên. Điểm cân bằng mới sẽ đạt được khi chi phí bằng giá bán. Trong dài hạn, cung BĐS co giãn nhiều hơn so với trong ngắn hạn. Do vậy giá cả BĐS trong dài hạn biến động ít hơn và TT BĐS sẽ ổn định hơn.

2.2. Các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản

2.2.1. Các đặc tính cần thiết của một bất động sản để có giá trị trên thị trường

Có tính hữu ích

Có tính khan hiếm

Có yêu cầu

Có thể chuyển giao được

2.2.2. Các yếu tố tác động vĩ mô

Chính sách nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất cho các đối tượng trong nước và nước ngoài, nghĩa vụ tài chính có liên quan đến quyền sử dụng đất, quy hoạch, hoạch định từng khu vực. Điều này ảnh hưởng đến giá BĐS, chính sách tài chính, tín dụng, thuế TNCN đối với thu nhập có được sau khi chuyển nhượng mua bán BĐS

Kinh tế chung về mức tăng trưởng kinh tế và thu nhập quốc dân làm ảnh hưởng đến giá BĐS

Các yếu tố liên quan đến cung cầu như: thu nhập, việc làm, đô thị hóa, tốc độ tăng trưởng, kết cấu hạ tầng, sự hoạt động của các bên trung gian môi giới, các yếu tố tâm lý, xã hội, ...

2.2.3. Nhóm yếu tố tác động vi mô

Đặc điểm BĐS là các đặc tính riêng của BĐS như tính hữu ích, tính khan hiếm,... ngoài ra các yếu tố về địa điểm tọa lạc của BĐS, quy mô kích thước môi trường xung quanh, ...

Pháp lý: quyền sở hữu nhà, giấy phép xây dựng,...

2.3. Các đặc điểm của thị trường bất động sản

Tính cách biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch: Phát sinh từ tính chất không di dời được vì vậy BĐS không thể đem ra giao dịch trực tiếp trên thị trường

Thị trường giao dịch quyền - lợi ích: Phát sinh từ bản chất vừa là tài sản hữu hình vừa là tài sản vô hình và trên thực tế luật VN giao dịch về đất đai chính là giao dịch về quyền sử dụng đất và các quyền phát sinh

Tính vùng – khu vực: Tính địa phương hóa cao nên quan hệ cung cầu và giá cả trên thị trường khác biệt giữa các vùng và khu vực khác nhau

Không hoàn hảo: Do bản chất cung kém co dãn, thông tin không cân xứng giữa các bên khi giao dịch

Cung phản ứng chậm: Do bản chất cung kém co dãn nên mất cân bằng thị trường, cầu tăng nhanh dẫn đến tăng giá ảo, đầu cơ

Thị trường khó xâm nhập: BĐS có giá trị cao và yếu tố pháp lý chặt chẽ bên cạnh thông tin không cân xứng giữa các bên khi giao dịch và tính không hoàn hảo của thị trường

Chi phối chặt chẽ của pháp luật

Quan hệ mật thiết với thị trường vốn: Giá trị cao, tăng giá trị sử dụng đất đai cần phải được đầu tư, phát triển các công trình xây dựng gắn liền với đất

Tham gia – rút khỏi khó khăn: Các đặc điểm trên công với khả năng thanh khoản kém và khó chuyển đổi công năng của BĐS

2.4. Hàng hóa của thị trường bất động sản

Tài sản hữu hình: Đất đai, nhà cửa, các tài sản gắn liền với đất,...

Tài sản vô hình: Quyền sử dụng đất, chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, góp vốn, tặng cho, ...

Các dịch vụ bất động sản: Môi giới, định giá, tư vấn,...

2.5. Hàng hóa của thị trường bất động sản

2.5.1. Nhà nước và cơ quan nhà nước

Thể chế nhà nước là Hệ thống các định chế hợp thành một chế độ nhà nước, các chế độ về lập pháp, hành pháp và tư pháp (như thể chế chính trị của một nước). Thể chế quản lý nhà nước được hiểu là những quy tắc, quy định được nhà nước thừa nhận hoặc đặt ra, tác động, điều chỉnh hoạt động của con người.

Sự tham gia của Nhà nước vào thị trường bất động sản được thể hiện chủ yếu trên hai mặt:

- Tạo ra môi trường pháp lý cho hoạt động của thị trường bất động sản. Nhà nước là người chịu trách nhiệm xây dựng hệ thống luật pháp, tạo khuôn khổ pháp lý cho hoạt động của thị trường bất động sản.
- Tham gia quản lý hoạt động trên thị trường bất động sản với tư cách là người quản lý vĩ mô đối với các hoạt động của thị trường bất động sản. Nhà nước

Chương 2: Thị trường bất động sản và khung pháp lý

quản lý và giám sát thông qua các biện pháp (chủ yếu là biện pháp kinh tế, tài chính) để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển. Đồng thời sử dụng các đòn bẩy kinh tế khác để điều tiết quan hệ cung, cầu và giá cả bất động sản

Bên cạnh đó, Nhà nước có thể cung cấp một số dịch vụ cho các giao dịch trên thị trường bất động sản như cung cấp hệ thống thông tin về bất động sản. Ngoài ra, Nhà nước còn tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản như các chủ thể khác nhằm đáp ứng nhu cầu về bất động sản trong việc thực hiện các chức năng quản lý Nhà nước.

2.5.2. Nhà đầu tư BĐS

Doanh nghiệp BĐS nhà nước tham gia thị trường BĐS chủ yếu là nhà ở phục vụ cộng đồng dân cư, các dự án có quy mô lớn nhằm phục vụ các mục tiêu kinh tế cộng đồng. Các dự án do họ phát triển có sự đầu tư một phần Ngân sách Nhà nước và Chính phủ cũng chia sẻ rủi ro trong đầu tư với các doanh nghiệp này.

Doanh nghiệp BĐS tư nhân là những doanh nghiệp luôn tìm tòi các khả năng sinh lợi cao nhất trên cơ sở chi phí thấp nhất về thời gian và tiền bạc. Hình thức phổ biến nhất hiện nay của loại hình doanh nghiệp này là các công ty cổ phần kinh doanh BĐS, các công ty TNHH kinh doanh phát triển nhà và BĐS, các công ty môi giới BĐS v.v...

Trong loại hình doanh nghiệp kinh doanh BĐS tư nhân phải kể đến các doanh nghiệp làm nhà thầu xây dựng là thành phần trực tiếp tạo ra các công trình xây dựng: nhà ở, công trình công nghiệp, thương mại, dịch vụ.. để tạo ra hàng hoá BĐS cho thị trường. Người kinh doanh BĐS cần đến nhà thầu xây dựng để thi công xây dựng công trình. Doanh nghiệp làm chức năng nhà thầu xây dựng nhiều khi cũng mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực BĐS.

Các cá nhân tham gia vào bên bán trên thị trường BĐS gồm đủ mọi thành phần, mọi ngành nghề, với mong muốn mua đi bán lại BĐS để kiếm lời.

2.5.3. Người bán, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng bất động sản và người mua

Các cá nhân sở hữu bất động sản (sở hữu nhà ở, có quyền sử dụng đất...) tham gia vào thị trường bất động sản với tư cách là người bán, người cho thuê, người đem bất động sản là tài sản thế chấp để vay vốn, dùng bất động sản để góp vốn liên doanh... Ngược lại, có một số cá nhân có nhu cầu sử dụng bất động sản vào đời sống sinh hoạt cá nhân hoặc sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh sẽ tham gia giao dịch trên thị trường với tư cách là người mua hoặc người đi thuê bất động sản...

2.6. Các thể chế hỗ trợ thị trường

2.6.1. Các thể chế kinh doanh dịch vụ BĐS

Hoạt động trong thị trường BĐS không chỉ có người mua và người bán BĐS, mà giữa họ còn có những tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường làm cầu nối. Có rất nhiều dịch vụ phát sinh như tổ chức quảng cáo, dịch vụ tư vấn về xây dựng; tư vấn tài chính, tư vấn thuế; chuyên gia định giá để xác định giá BĐS trong quá trình giao dịch, xác định mức giá mua bán, cho thuê...; chuyên gia môi giới; tư vấn pháp luật.

Tổ chức phát triển quỹ đất: Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động theo loại hình đơn vị sự nghiệp có thu hoặc doanh nghiệp nhà nước thực hiện nhiệm vụ công ích do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc TW quyết định thành lập để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch

Chương 2: Thị trường bất động sản và khung pháp lý

sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực có quy hoạch phải thu hồi đất mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển đi nơi khác trước khi Nhà nước quyết định thu hồi đất; quản lý quỹ đất đã thu hồi và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất được giao quản lý.

Các tổ chức thông tin BĐS: Các đối tượng cung cấp thông tin trên thị trường BĐS chính là các chủ thể tham gia hoạt động trên thị trường này. Với tư cách là cơ quan quản lý vĩ mô, cơ quan công quyền có trách nhiệm cung cấp thông tin đầy đủ về luật pháp, cơ chế, chính sách, quy hoạch, kế hoạch v.v.. một cách công khai minh bạch và tạo điều kiện cho mọi chủ thể có nhu cầu giao dịch về BĐS dễ dàng tiếp cận với các thông tin đó thông qua các phương tiện thông tin đại chúng như sách, báo, tạp chí, truyền hình, truyền thanh, thương mại điện tử v.v... các dịch vụ tư vấn công về thông tin cho các đối tượng có nhu cầu.

2.6.2. Các định chế tài chính

Kinh doanh BĐS đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn. Vì vậy, cần phải huy động vốn từ các định chế tài chính hoạt động trên thị trường vốn, chủ yếu là các ngân hàng. Do đặc tính không thể di dời và lâu bền, nên BĐS thường được dùng làm tài sản thế chấp. Vì vậy, ngân hàng phải dựa trên thị trường BĐS để định giá BĐS làm tài sản thế chấp. Khi khoản vay không có khả năng hoàn trả, ngân hàng sẽ phát mại BĐS là tài sản thế chấp, lúc này, ngân hàng tham gia trực tiếp vào thị trường BĐS.

Mặt khác, ngân hàng cũng trực tiếp tham gia đầu tư, kinh doanh trên thị trường BĐS, thậm chí tổ chức riêng một bộ phận (công ty thuộc ngân hàng) để chuyên doanh BĐS. Ngoài ngân hàng, các định chế tài chính khác như các công ty bảo hiểm, công ty tài chính, quỹ đầu tư... đều có thể tham gia đầu tư, kinh doanh trên thị trường BĐS, đồng thời còn đảm nhiệm việc thanh toán giữa các bên, khi cần có thể cho vay đối với bên này để thanh toán cho bên kia.

2.7. Quan hệ giữa thị trường bất động sản, thị trường người sử dụng và thị trường vốn

2.7.1. Thị trường người sử dụng

Thị trường người sử dụng là những người sở hữu, thuê mướn BĐS từ người khác

2.7.2. Thị trường vốn

Thị trường vốn là những ng đầu tư vào cổ phiếu, trái phiếu, BĐS với mong muốn kiếm được lợi nhuận từ khoản đầu tư của họ. Chính vì vậy ngành BĐS phải cạnh tranh với các cơ hội đầu tư khác trong thị trường vốn

2.8. Phân loại thị trường bất động sản

2.8.1. Theo mục đích sử dụng

- Đất sản xuất nông nghiệp
- Đất ở
- Nhà ở
- BĐS công nghiệp
- BĐS thương mại
- Vui chơi, giải trí...
- BĐS đặc biệt

2.8.2. Địa lý khu vực

- Đô thị
- Nông thôn
- Ven đô thị

2.8.3. Giao dịch trao đổi

- BĐS tư liệu sản xuất
- BĐS tiêu dùng
- BĐS tư liệu và tiêu dùng

2.8.4. Thứ tự gia nhập thị trường

- Sơ cấp
- Thứ cấp

TaiLieu.vn

CHƯƠNG 3: XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ VAI TRÒ CỦA NHÀ NƯỚC

MỤC TIÊU

Sau khi nghiên cứu chương 3, người học sẽ có khả năng:

- Trình bày được vai trò của thị trường bất động sản và xu hướng phát triển của thị trường bất động sản
- Trình bày được chức năng và vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản

3.1. Vai trò của thị trường bất động sản

1. Thị trường BĐS là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc gia vì thị trường này liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị trong nền kinh tế quốc dân. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường thì BĐS ngoài chức năng là nơi ở, nơi tổ chức hoạt động kinh tế gia đình, nó còn là nguồn vốn để phát triển thông qua hoạt động thế chấp.

2. Thị trường BĐS phát triển thì một nguồn vốn lớn tại chỗ được huy động. Phát triển đầu tư, kinh doanh BĐS đóng vai trò quan trọng trong việc chuyển các tài sản thành nguồn tài chính dồi dào phục vụ cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội đặc biệt là đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của nền kinh tế.

3. Phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS cũng sẽ thúc đẩy phát triển các mục tiêu kinh tế xã hội cụ thể trong việc huy động các nguồn lực BĐS, đất đai để phục vụ cho các mục tiêu đô thị hóa, phát triển cơ sở hạ tầng công ích, giao thông ... ngoài ra đảm bảo được nhu cầu nhà ở cho công dân, góp phần tạo ra công bằng xã hội, phân bổ sử dụng nguồn lực đất đai, nhà ở hợp lý có hiệu quả tạo ra nhiều lợi ích kinh tế hơn.

4. Phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS sẽ góp phần kích thích thị trường khác phát triển như thị trường tài chính tín dụng, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Phát triển và điều hành tốt thị trường BĐS sẽ có tác dụng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thông qua các biện pháp kích thích vào đất đai, tạo lập các công trình, nhà xưởng, vật kiến trúc... để từ đó tạo nên chuyển dịch đáng kể và quan trọng về cơ cấu trong các ngành, các vùng lãnh thổ và trên phạm vi cả nước.

5. Tạo ra nhu cầu về sử dụng lao động trong lĩnh vực xây dựng và nhân lực trình độ cao trong các ngành liên quan như xây dựng, kiến trúc, quản lý, đầu tư, kinh doanh, tài chính liên quan đến BĐS

6. Tăng nguồn thu cho Ngân sách:

Nếu thúc đẩy bằng cơ chế, chính sách và pháp luật để các giao dịch BĐS chính thức (có đăng ký và thực hiện nghĩa vụ thuế) và đổi mới cơ chế giao dịch theo giá thị trường thì hàng năm thị trường BĐS sẽ đóng góp rất lớn cho nền kinh tế thông qua thuế, các phí và lệ phí (chuyển nhượng, môi giới,...).

7. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS sẽ đáp ứng nhu cầu bức xúc ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân từ đô thị - nông thôn:

Chương 3: Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản và vai trò của nhà nước

Thị trường nhà ở là bộ phận quan trọng chiếm tỷ trọng lớn trong thị trường BĐS. Thị trường nhà ở là thị trường sôi động nhất trong thị trường BĐS, những cơn “sốt” nhà đất hầu hết đều bắt đầu từ “sốt” nhà ở và lan toả sang các thị trường BĐS khác và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của nhân dân. Vì vậy, phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS nhà ở, bình ổn thị trường nhà ở, bảo đảm cho giá nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân là một trong những vai trò quan trọng của quản lý nhà nước về thị trường BĐS nhà ở.

3.2. Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản

Các cấp độ phát triển của thị trường bất động sản:

Sơ khai là giai đoạn thị trường đất đai hình thành và các sản phẩm đất đai bắt đầu được đưa ra giao dịch trên thị trường như hàng hoá. Các chính sách về đất đai, các chủ đất, các cơ quan qlnn đóng vai trò quyết định. Thị trường bất động sản chủ yếu là thị trường đất đai, sp chủ yếu là đất sxnn, đất ở, đất phát triển đô thị

Tập trung hoá là giai đoạn BĐS được đầu tư xây dựng thông qua các nhà đầu tư chuyên nghiệp. Sản phẩm chính là nhà ở, BĐS phục vụ phát triển đô thị, công nghiệp, thương mại, dịch vụ. Các chính sách xây dựng, cơ quan quản lý xây dựng, nhà xây dựng đóng vai trò quyết định

Tiền tệ hoá là giai đoạn mà tiền tệ được huy động nhằm phát triển BĐS khi chủ đầu tư không đảm đương được toàn bộ vốn đầu tư cho đến khi chúng được đưa ra trên thị trường. Thị trường BĐS gắn với tt vốn. Tiền tệ quyết định thị trường. Các chính sách tiền tệ, ngân hàng, cơ quan quản lý về ngân hàng, các ngân hàng đóng vai trò quyết định.

Tài chính hoá là giai đoạn quy mô thị trường BĐS tăng cao và thị trường bất động sản phát triển mạnh. Thị trường bất động sản liên thông với thị trường tài chính trong thế chấp, tái thế chấp, chứng khoán hoá thế chấp nên vay dài hạn hơn vay ngân hàng. Chính sách tài chính, cơ quan quản lý tài chính và các định chế tài chính quyết định.

3.3. Các chức năng và vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản

3.3.1. Các chức năng của nhà nước

Điều khiển: Trọng tài của toàn bộ nền kinh tế xã hội

Phát triển: Điều khiển và tác động vào các mối quan hệ kinh tế nhằm bảo đảm tăng trưởng và công bằng

Xây dựng hệ thống pháp luật đồng bộ, hoàn chỉnh ổn định và có hiệu lực để thị trường BĐS hoạt động thông thoáng thuận lợi, tuân thủ pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người mua, người bán, đảm bảo thu thuế từ hoạt động của thị trường BĐS nộp vào ngân sách nhà nước.

Xây dựng chính sách tài chính và các chính sách liên quan đảm bảo cho thị trường BĐS hoạt động lành mạnh, loại bỏ những yếu tố chưa hoàn thiện của bản thân thị trường BĐS cũng như các yếu tố bên ngoài tác động xấu đến thị trường này, điều tiết để phân phối lại cho những người có thu nhập trung bình và thấp nhằm giải quyết những vấn đề xã hội bức xúc, đặc biệt là nhà ở.

Chương 3: Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản và vai trò của nhà nước

Xây dựng hệ thống đăng ký BĐS đảm bảo kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với tất cả BĐS cũng như đăng ký biến động phát sinh trong giao dịch BĐS (chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp BĐS).

Xây dựng khung pháp lý, quy định chế độ, quy trình thủ tục định giá đất làm cơ sở cho việc giao dịch BĐS trên thị trường việc bồi thường khi thu hồi BĐS để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, việc thu thuế BĐS.

Xây dựng hệ thống tin mở – ngân hàng dữ liệu về BĐS đáp ứng cho tất cả các tổ chức, công dân có nhu cầu về giao dịch BĐS và việc quản lý BĐS của các cơ quan nhà nước. Quy định việc tổ chức và hoạt động của các tổ chức kinh doanh môi giới BĐS.

Quy hoạch, kế hoạch việc sử dụng, phân bổ đất đai, xây dựng nhà ở và các BĐS khác.

Kiểm tra giám sát quản lý thị trường BĐS và tiến hành xử lý những vi phạm.

3.3.2. Các quyền tối thượng của Nhà nước đối với bất động sản

Quyền định đoạt về sở hữu, quản lý và sử dụng đất

Quyền của nhà nước về thu hồi đất

Quyền phân vùng, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thực hiện đăng ký quyền sở hữu BĐS và quyền sử dụng đất

Quyền đánh thuế tài sản BĐS

Quyền quản lý và kiểm soát thị trường BĐS

Cung cấp các dịch vụ pháp lý và tư vấn pháp luật

3.4. Tính chất không hoàn hảo, các thất bại của thị trường bất động sản và can thiệp của nhà nước

3.4.1. Tính chất không hoàn hảo và các thất bại của thị trường

Tính không hoàn hảo:

- Tổng cung kém co dãn và bị hạn chế
- Nhà nước quản lý chặt chẽ nguồn cung
- Sản phẩm không đồng nhất, mang tính địa phương
- Chi phí giao dịch cao
- Cạnh tranh không hoàn hảo

Thất bại của thị trường BĐS Việt Nam:

- Phát triển các sản phẩm thiên lệch
- Phát triển theo xu hướng bong bóng
- Không ổn định, thường xuyên có các cơn sốt “nóng” hoặc đóng băng
- Hoạt động đầu cơ diễn ra phổ biến

3.4.2. Can thiệp của nhà nước

Nhà nước dần hoàn thiện khung pháp lý và can thiệp trực tiếp vào thị trường khi có bất ổn xảy ra.