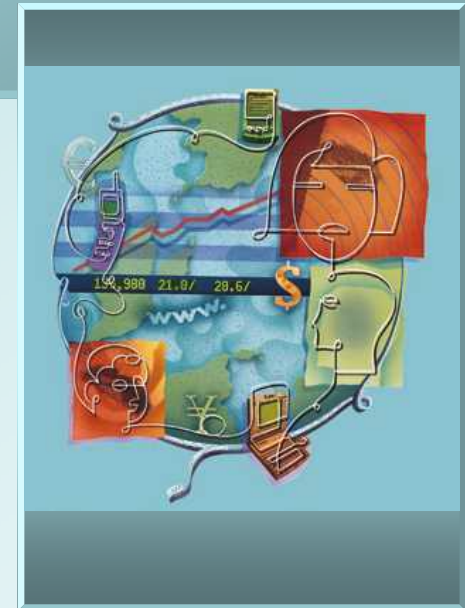


1

Chương

# TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

## Quản trị Dự án đầu tư BĐS



Th.S Nguyễn Đức Thành

# KHÁI NIỆM

- ◆ Tài sản quốc gia do thiên nhiên ban tặng hay do con người tạo ra được chia ra làm 2 loại tùy theo nhu cầu quản lý và sử dụng:
  - Động sản
  - Bất động sản: những tài sản gắn liền với đất đai và không di dời được
- ◆ Bloomberg.com Financial Glossary định nghĩa: BĐS là một phần đất đai và tất cả tài sản vật chất gắn liền với đất
- ◆ Mc Kenzie & Betts: BĐS bao gồm đất đai, tài sản gắn liền với đất, tài sản phụ thuộc vào đất đai, và những tài sản không di dời được được định bởi luật pháp

# BĐS THEO LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM

- ◆ Điều 181 Luật Dân sự quy định BĐS là những tài sản không di dời được, bao gồm
  - Đất đai
  - Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó
  - Các tài sản khác gắn liền với đất
  - Các tài sản khác do pháp luật quy định
- ◆ Vậy: BĐS là tài sản, nhưng có đặc trưng là không di dời được, gắn liền với đất.

# CÁC LOẠI QUYỀN LIÊN QUAN BĐS

- ◆ Quyền sử dụng: khai thác, hưởng dụng hoa lợi, lợi tức từ tài sản
- ◆ Quyền định đoạt: Chuyển giao sở hữu chủ cho người khác, bán, tặng, cho vay...
- ◆ Quyền sở hữu: bao gồm quyền chiếm hữu, định đoạt và sử dụng
- ◆ Quyền chiếm hữu: tự mình nắm giữ, quản lý BĐS thuộc sở hữu của mình

# KHÁI NIỆM VỀ THỊ TRƯỜNG BĐS

- ◆ TT BĐS là thị trường mua, bán, trao đổi đất đai và các công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất đai
  - Đất đai, nhà ở (thị trường địa ốc) chỉ là một bộ phận của TT BĐS
  - Nó là tổng hòa các giao dịch dân sự về BĐS tại một địa bàn nhất định trong một thời gian nhất định
- ◆ Đó là thị trường của các hoạt động giao dịch BĐS như: chuyển nhượng, mua, bán, cho thuê, thế chấp... bao hàm cả các khía cạnh luật pháp, phong tục, tập quán...

# ĐẶC ĐIỂM CỦA BĐS

- ◆ Là một loại hàng hóa đặc biệt
  - Có vị trí cố định không thể di dời được
  - Có tính lâu bền (có khác nhau về tuổi thọ vật lý và kinh tế)
  - Mang tính cá biệt và khan hiếm
  - Chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và chính sách nhà nước
  - Mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội
  - Có tính thích ứng và chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau
  - Phụ thuộc vào năng lực quản lý: chi phí, khả năng quản lý, xây dựng, duy trì sửa chữa, phòng cháy chữa cháy, hợp đồng...

# ĐẶC ĐIỂM CỦA TT BĐS

- ◆ Không phải là thị trường giao dịch BĐS mà là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS
- ◆ Mang tính vùng, miền, khu vực sâu sắc dựa trên yếu tố tập quán, tâm lý, thị hiếu, kinh tế, văn hóa, mật độ dân số,...
- ◆ Chịu sự chi phối của pháp luật
- ◆ Có hoạt động đa dạng phong phú, nhưng không hoàn hảo về thông tin và yếu tố cấu thành thị trường
- ◆ Cung nhìn chung là chậm hơn cầu, do đó nhìn chung BĐS có khuynh hướng tăng giá theo thời gian
- ◆ Giao dịch trên thị trường này cần có kiến thức và kỹ năng trình độ cao => cần tư vấn chuyên nghiệp hỗ trợ
- ◆ Có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn

# TÍNH TẤT YẾU CỦA TT BĐS

- ◆ Gắn liền với phát triển sản xuất hàng hóa, dựa trên sự chiếm hữu tư nhân về tư liệu sản xuất
- ◆ Vốn, lao động và BĐS là đầu vào của quá trình sản xuất trong nền kinh tế thị trường
- ◆ Mức sống cao, dân số tăng, đô thị hóa ... Kéo theo gia tăng giao dịch BĐS
- ◆ Hội nhập quốc tế: BĐS phát triển đáp ứng nhu cầu phục vụ hợp tác kinh tế quốc tế



# VAI TRÒ CỦA TT BĐS

- ◆ Thúc đẩy sản xuất: lao động, kỹ thuật, dịch vụ...
- ◆ Góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển: tăng đầu tư lên tài sản cố định, tăng khối lượng hàng hóa BĐS lên thị trường, mở rộng phạm vi giao dịch, thế chấp BĐS là nhân đôi giá trị sử dụng BĐS, góp vốn đầu tư nước ngoài
- ◆ Khai thác nguồn thu cho ngân sách nhà nước
- ◆ Mở rộng thị trường và quan hệ đối ngoại
- ◆ Ổn định xã hội, nâng cao đời sống nhân dân
- ◆ Góp phần thúc đẩy đổi mới chính sách đất đai, quản lý đất đai và BĐS

# CÁC LOẠI HÌNH GIAO DỊCH

- ◆ Mua bán bđs
- ◆ Giao dịch các bđs cho thuê
- ◆ Giao dịch các bđs dùng làm tài sản thế chấp
- ◆ Góp vốn liên doanh hoặc cổ phần
- ◆ Ngoài ra, căn cứ vào trình tự thời gian bđs gia nhập thị trường có thể chia 3 cấp:
  - Cấp I: chuyển nhượng hoặc cho thuê đất đai
  - Cấp II: xây dựng các công trình để bán hoặc cho thuê, thế chấp...
  - Cấp III: mua đi, bán lại, cho thuê bđs
- ◆ Căn cứ vào mục đích sử dụng, có:
  - Thị trường địa ốc: Nhà và đất ở
  - Thị trường bđs khác: giao dịch các bđs nhằm mục đích kinh doanh, như mặt bằng khu công nghiệp, nhà xưởng cho DN, văn phòng cho thuê...

# CHỦ THỂ THAM GIA TT BĐS

- ◆ Cá nhân
- ◆ Doanh nghiệp hoặc tổ chức kinh doanh bất động sản: cty phát triển nhà, cơ sở hạ tầng, phát triển đất...
- ◆ Nhà nước: nhà quản lý vĩ mô hoạt động tt BĐS thông qua qui hoạch và kế hoạch cùng các đòn bẩy điều tiết vĩ mô
- ◆ Nhà thầu xây dựng: trực tiếp tạo ra các công trình xây dựng: nhà ở, công trình công nghiệp...
- ◆ Các tổ chức môi giới, tư vấn: kiến trúc sư, tư vấn thiết kế, thi công, lắp đặt, hoạch toán tài chính, tư vấn thuế, định giá, thuê
- ◆ Các định chế tài chính: cung cấp nguồn vốn, sau đó dùng BĐS như là tài sản thế chấp hoặc phát mại BĐS nếu khoản vay không có khả năng hoàn trả

# QUAN HỆ CUNG – CẦU BĐS

- ◆ Quan hệ cung – cầu: Giá cả tăng khi lượng cung không đáp ứng cầu và ngược lại
- ◆ BĐS, vd như nhà ở, thường phụ thuộc vào
  - Thu nhập người dân: tăng thì giá BĐS tăng, ngược lại
  - Giá cả hàng hóa thay thế: nhà ở tăng giá -> ở nhà thuê, cầu về nhà thuê tăng => giá cho thuê tăng
  - Dự báo tương lai: triển vọng kinh tế
  - Chính sách của chính phủ liên quan BĐS: thuế, quy hoạch, đất đai, mở đường...

## YẾU TỐ Ả-H” ĐẾN SỰ HÌNH THÀNH & PT CỦA BĐS

- ◆ Sự phát triển kinh tế và gia tăng dân số
- ◆ Pháp luật: quy định quyền mua, bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn... + hướng dẫn hợp đồng giao dịch dân sự BĐS
- ◆ Chính sách kinh tế, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của chính phủ
- ◆ Tập quán, truyền thống và thị hiếu