

Bài nghiên cứu: Bất động sản và thị trường bất động sản tại các thành phố lớn ở Việt Nam

TS. Võ Thành Khởi-Trường ĐH Nam Cần Thơ

(bản gốc được lưu trữ tại thư viện trường đại học Nam Cần Thơ)

Bất động sản (BDS) gắn liền với cuộc sống của mọi thành viên trong xã hội. Cùng với thị trường vốn, thị trường lao động thị trường BDS là một trong những thị trường đầu vào của quá trình sản xuất. Thị trường BDS là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế.

MỞ ĐẦU

I. Mục đích nghiên cứu

Bất động sản (BDS) gắn liền với cuộc sống của mọi thành viên trong xã hội. Cùng với thị trường vốn, thị trường lao động thị trường BDS là một trong những thị trường đầu vào của quá trình sản xuất. Thị trường BDS là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế. Với mô hình kinh tế kế hoạch tập trung của nước ta trước đây thị trường này chưa phát triển. Trong quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường nhiều thành phần theo định hướng XHCN có sự quản lý của Nhà nước những năm vừa qua, thị trường BDS nước ta đã đang hình thành và phát triển với tốc độ nhanh và hết sức phức tạp.

Nền kinh tế nước ta trong những năm qua đã chấm dứt được tình trạng suy thoái, phát triển tương đối toàn diện và liên tục tăng trưởng với nhịp độ cao. Từ năm 1986 nền kinh tế nước ta chuyển từ nền kinh tế kế hoạch tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội có sự điều chỉnh của Nhà nước, nền kinh tế nhiều thành phần đang được hình thành rõ nét. Nền kinh tế nước ta được chuyển đổi một bước theo hướng khai thác khả năng đầu tư và phát triển toàn diện xã hội, lấy hiệu quả kinh tế xã hội làm tiêu chuẩn chọn phương hướng hiệu quả quy mô đầu tư.

Thủ đô Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là nơi tập trung nhiều điều kiện ưu việt thu hút vốn đầu tư của cả nước và quốc tế nhằm phát huy mạnh mẽ vai trò trung tâm kinh tế văn hoá khoa học kỹ thuật đầu mối phát triển kinh tế đối ngoại, liên kết thúc đẩy và lôi kéo các vùng khác phát triển. Để tăng cường đầu tư tại các vùng đô thị trên và các khu công nghiệp Nhà nước cần quan tâm đến việc xây dựng chính sách ưu tiên và luật pháp nhằm bảo hộ quyền lợi hợp pháp và lợi ích chính đáng của chủ đầu tư hình thành đồng bộ các loại thị trường hàng hoá, dịch vụ, sức lao động, vốn, kỹ thuật công nghệ trong đó nổi bật lên là thị trường BDS.

Thực tế cho thấy nếu đầu tư và phát triển đúng mức thì thị trường BDS sẽ tạo ra những kết quả to lớn:

- Kinh doanh BDS tạo ra lợi nhuận lớn vì vậy dễ dàng hấp dẫn vốn đầu tư và BDS nhất là vốn nước ngoài và vốn tích lũy của các tầng lớp dân cư;
- Nhà nước sẽ tăng nguồn thu, đồng thời quản lý tốt tài nguyên đất;
- Thị trường BDS dưới sự quản lý và điều chỉnh của Nhà nước sẽ phát triển lành mạnh, hiện tượng kinh doanh ngầm được xoá bỏ;

- Nhà ở và đất ở là lĩnh vực quan trọng chứa đựng các yếu tố kinh tế – xã hội – chính trị, do vậy quản lý và phát triển đúng mức thị trường BĐS sẽ kéo theo nhiều yếu tố khác như: sử dụng đất đúng mục đích tránh lãng phí đất, tạo được chỗ ở cho nhân dân, đảm bảo chính sách quy hoạch của Nhà nước...

Tuy nhiên hiện nay do tác động của cơ chế thị trường, do biện pháp quản lý còn yếu kém thiếu đồng bộ nên thị trường BĐS ở nước ta hình thành tự phát thiếu tổ chức ngoài tầm quản lý. Tình hình phát triển của thị trường BĐS chưa lành mạnh ảnh hưởng lớn tới sự phát triển nông thôn và đô thị theo quy hoạch gây thất thu cho ngân sách nhà nước và ảnh hưởng không nhỏ tới tâm lý người dân. Những tiêu cực trong quá trình hoạt động thể hiện rõ ở những điểm sau:

- Tỷ lệ giao dịch phi chính thức cao. Thị trường “ngầm” phát triển mạnh nạn đầu cơ đất đai gây hỗn loạn thị trường.
- Mất cân bằng cung cầu do nhu cầu của người dân tăng nhanh.
- Thị trường nóng lạnh bất thường, giá cả dễ biến động.
- Thông tin về thị trường không đầy đủ, thiếu minh bạch và khó tiếp cận nên xuất hiện nhiều “cò mồi” đất đai nhà ở.
- Quy trình mua bán phức tạp qua nhiều khâu trung gian không cần thiết, tốn nhiều thời gian, chi phí giao dịch cao.
- Còn tồn tại cơ chế bao cấp, còn có sự phân biệt không cần thiết giữa quốc doanh, ngoài quốc doanh, giữa trong nước và ngoài nước trong cơ chế chính sách, trong quản lý điều hành của bộ máy Nhà nước về lĩnh vực BĐS và thị trường BĐS.

Trong những năm qua mặc dù Nhà nước đã tập trung nhiều sức lực và tiền của nhằm giải quyết vấn đề trên nhưng thực tế đây vẫn là vấn đề còn nhiều bế tắc cần khắc phục và giải quyết. Điều này luôn thúc đẩy các nhà quản lý phải nhanh chóng tìm ra các biện pháp hỗ trợ nhằm quản lý và thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS.

II. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

Thị trường BĐS là thị trường rộng lớn bao gồm thị trường đất và thị trường nhà đất. Trong phạm vi của đề tài tốt nghiệp chỉ đi vào phân tích một số biện pháp thúc đẩy thị trường BĐS nhà đất.

Trong thị trường nhà đất cũng phân thành nhiều loại theo từng phạm vi như. Theo yếu tố sử dụng phân ra thành: thị trường nhà ở, thị trường khách sạn, thị trường văn phòng, thị trường công nghiệp. Theo khu vực địa lý có thị trường nhà đất ở các đô thị, thị trường nhà đất ở nông thôn, thị trường nhà đất ở các đô thị lớn...Ngoài ra còn nhiều cách phân loại khác sẽ được đề cập kỹ trong phần sau.

Do thời gian có hạn cũng như trình độ còn hạn chế đề án tốt nghiệp chỉ đi sâu vào thị trường nhà đất tại Hà Nội, nơi mà thị trường BĐS phát triển tương đối sớm và cũng tương đối phức tạp thu hút sự quan tâm của các nhà quản lý và có ảnh hưởng sâu sắc tới nền kinh tế.

Đối tượng nghiên cứu của khoa học thị trường nhà đất là nghiên cứu các yếu tố cơ bản của thị trường nhà đất như: cung, cầu, giá cả nhà đất và mối quan hệ giữa chúng đồng thời nghiên cứu các nguyên tắc, phương pháp định giá nhà đất cũng như sự tác động của Nhà

nước đối với loại thị trường này nhằm góp phần phát triển thị trường nhà đất đạt hiệu quả cao.

Để nắm được nội dung của khoa học thị trường nhà đất cần phải trang bị kiến thức của nhiều khoa học khác có liên quan như: quản lý nhà nước về đất đai và nhà ở, kinh tế tài nguyên đất, kinh tế đô thị, kinh tế nông thôn, quy hoạch đất đai, kinh tế xây dựng...

Các phương pháp dùng để nghiên cứu là: phương pháp phân tích, tổng hợp, phương pháp hệ thống, phương pháp thống kê, phương pháp toán học, phương pháp tổng kết thực tiễn để làm sáng tỏ phong phú thêm những vấn đề về lý luận.

III Nội dung đề án nghiên cứu

Chương I:

Một số vấn đề về thị trường BĐS

I. Khái niệm BĐS

II. Khái niệm thị trường BĐS

1. Khái niệm
2. Tính tất yếu của việc hình thành và phát triển thị trường BĐS
3. Phân loại thị trường BĐS

III. Khái quát về thị trường nhà đất

1. Khái niệm thị trường nhà đất.
2. Đặc điểm của thị trường nhà đất.
3. Vị trí của thị trường nhà đất trong nền kinh tế quốc dân

Chương II.

Thực trạng tình hình phát triển thị trường nhà đất tại Hà Nội

I. Những mặt được của việc phát triển thị trường nhà đất

II. Những tồn tại yếu kém trong phát triển thị trường nhà đất và hậu quả

III. Nguyên nhân của những yếu kém trên

Chương III.

Một số biện pháp thúc đẩy thị trường nhà đất

A. Một số kinh nghiệm quản lý thị trường BĐS – nhà đất tại một số nước trên thế giới và bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam.

- I. Một số kinh nghiệm quản lý thị trường BĐS – nhà đất tại một số nước.
- II. Các bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam

B. Một số biện pháp thúc đẩy sự phát triển của thị trường Nhà đất tại Hà Nội

- I. Nhóm các phương pháp chung về pháp lý, tài chính
- II. Biện pháp đổi mới công tác quy hoạch, xây dựng quy hoạch, kế hoạch tổng thể về phát triển các vùng và sử dụng đất đai có hiệu quả đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội đất nước.
- III. Biện pháp tạo lập và phát triển thị trường hàng hoá cho thị trường nhà đất
- IV. Biện pháp xây dựng năng lực thể chế và tổ chức tham gia thị trường nhà đất
- V. Thúc đẩy sự phát triển của thị trường bằng việc sử dụng các biện pháp tài chính
- VI. Biện pháp tăng cường hiệu quả và năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà đất

VII. Biện pháp tổ chức cung cấp thông tin cho thị trường nhà đất

VIII. Ứng dụng các biện pháp tin học để góp phần quản lý thị trường nhà đất

NHÀ Ở XÃ HỘI GIA PHÚC – TRẦN ĐẦY TÍNH NHÂN VĂN

<http://www.tapchibatdongsanvietnam.vn/Web/default.aspx?tab=newsdetail&zoneid=107&itemid=1084&lang=vi-VN>

16:19:46 17/12/2015

 Bản in



(Tapchibatdongsanvietnam.vn)- Với hơn 2.000 công nhân đang ngày đêm làm việc trong nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu của Công ty CASEAMEX – Cần Thơ giữa thời kỳ hội nhập, Ban Lãnh đạo Công ty cứ luôn mãi trăn trở và nỗ lực tìm hướng làm thế nào để lo được nhà ở cho công nhân, để họ tiếp tục gắn bó với công ty như từ xưa đến nay?... (Tiếp theo)

Dự án Nhà ở Xã hội Gia Phúc - Đường
Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Nóc,
Quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ

Thành phố Cần Thơ là đô thị loại I trực thuộc Trung ương. Với diện tích tự nhiên là 140.096 ha; dân số gần 1,2 triệu người; Thành phố Cần Thơ được xác định là trung tâm Vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long, có lợi thế sử dụng các đầu mối hạ tầng kỹ thuật có vai trò quan trọng của vùng Đồng bằng Sông Cửu Long gồm các tuyến giao thông thủy bộ, cấp nước – điện lưới quốc gia và thế mạnh cuối cùng là có nguồn lao động trẻ, năng động, cơ sở hạ tầng tương đối thuận lợi và các dịch vụ đáp ứng được yêu cầu phát triển và nhu cầu của các nhà đầu tư. Đặc biệt, với các thế mạnh về nông nghiệp, phát triển nuôi trồng và chế biến thủy sản, chăn nuôi gia súc, gia cầm, Phát triển chuyên canh các vườn cây ăn trái kết hợp với Du lịch sinh thái v.v.....; đã tạo cho Cần Thơ một sức hút khá mạnh đối với đầu tư phát triển.

Song song với quá trình phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá, có tốc độ tăng trưởng cao và ổn định, quá trình đô thị hoá ở Thành phố Cần Thơ đang và sẽ diễn ra trên quy mô ngày càng lớn, thể hiện ở việc cơ sở hạ tầng (kể cả hạ tầng kỹ thuật và xã hội), các Khu công nghiệp, các nhà máy, thương mại và Dịch vụ, các khu dân cư ... được tăng cường đầu tư, xây dựng... thì việc tăng dân số cơ học ở Thành phố Cần thơ là tất yếu. Lực lượng chính tập trung về đây chủ yếu là công nhân lao động làm việc tại các nhà máy, xí nghiệp, trong khu công nghiệp, lực lượng lao động tri thức trong các công sở, các cơ quan, các ngành dịch vụ, thương mại... từ các huyện và các tỉnh lân cận cũng tập trung về Thành phố. Tuy nhiên, đa số người lao động làm việc tại Cần Thơ đã trên 10 năm nhưng đến nay vẫn chưa có chỗ ở ổn định để thực sự an cư lạc nghiệp.

Là một công ty có quy mô tương đối lớn tại Cần Thơ, hoạt động trong lĩnh vực xuất nhập khẩu thủy sản, với hơn 2.000 công nhân, Ban Lãnh đạo Công ty CASEAMEX đã luôn trăn trở và nỗ lực tìm hướng làm thế nào để lo được nhà ở cho công nhân, để họ tiếp tục gắn bó với công ty như từ xưa đến nay? “Câu trả lời đã ngay lập tức được đưa vào kế hoạch của công ty khi Chương trình xây dựng Nhà ở Xã

hội do Chính phủ phê duyệt trong Chiến lược nhà ở đến năm 2020 như một cứu cánh cho chúng tôi: Công ty CP. xuất nhập khẩu CASEAMEX, và Hồ sơ Dự án Nhà ở xã hội Gia Phúc được bắt đầu từ đây” – Ông Võ Đông Đức – Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty bạch bạch tâm sự của mình...



Được sự quan tâm, động viên và ủng hộ của các Ngành, các cấp; Đặc biệt là của Ban Chỉ đạo Trung ương về Chính sách Nhà ở và Thị trường Bất động sản, của Bộ Xây Dựng, của Thành ủy, Ủy Ban Nhân dân Thành phố Cần Thơ, các Sở ngành tại địa phương và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam; Công ty Cổ phần XNK Thủy sản Cần Thơ (CASEAMEX) đã mạnh dạn Đầu tư Dự án Nhà ở Xã hội Gia Phúc, Sau hơn một năm tiến hành chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý và tài chính, được sự cho phép của các Cơ quan chức năng các ngành – các cấp...; ngày 12 tháng 12 năm 2015 vừa qua, Công ty Cổ phần XNK Thủy sản Cần Thơ (CASEAMEX) đã **chính thức tổ chức Lễ Khởi công công trình Nhà ở Xã hội Gia Phúc** trên khu đất rộng 12.860,3m² ven trục đường chính Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Nóc, Quận Bình Thủy. TP. Cần Thơ. Tại Lễ Khởi công, với niềm tin và phần khởi, Cán bộ, Công nhân Công ty CASEAMEX trân trọng đón tiếp các vị Khách quý đến tham dự: Ông Phạm văn Hiếu- Phó Bí thư Thành ủy, Chủ tịch Hội đồng Nhân dân TP. Cần Thơ; Ông Chu Văn Chung-Vụ trưởng, Chánh Văn phòng Ban Chỉ đạo Trung ương về Chính sách Nhà ở và Thị trường Bất động sản; Ông Vũ Văn Phần-Phó Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản-Bộ Xây Dựng, Đại diện các Sở- Ngành tại địa phương và khách mời đặc biệt: Ông Nguyễn Trần Nam- Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng - một nhà lãnh đạo rất tâm huyết với chương trình Nhà ở Xã hội. Tại buổi Lễ khởi công Dự án, ông đã rất chân thành khi đưa ra đề nghị lãnh đạo Công ty Caseamex phải giám sát, tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ thi công để hoàn thành dự án sau 12 tháng, để đúng thời gian này năm sau, người công nhân Caseamex được đón Xuân 2017 trong ngôi nhà mới...

Dự án **Nhà ở Xã hội Gia Phúc** có quy mô xây dựng 490 căn hộ/tổng số 06 block nhà 5 tầng, diện tích trung bình 45m², đồng bộ hạ tầng xã hội, kỹ thuật hoàn chỉnh, giảm thiểu tối đa tác động xấu tới môi trường, nhằm tạo được điều kiện và môi trường sống tốt cho công nhân có thu nhập thấp tại địa bàn Thành phố Cần Thơ, trên

cơ sở tổ chức khai thác, sử dụng hợp lý đất đai, tài nguyên theo quy định của pháp luật và định hướng của Thành phố; Đảm bảo kiến trúc cảnh quan, vệ sinh môi trường đồng thời đáp ứng nhu cầu và nguyện vọng của người lao động được An cư - Lạc nghiệp; Góp phần phát triển tổng quỹ nhà trên địa bàn, hoàn thành mục tiêu phát triển đô thị của Thành phố Cần Thơ. Điều để xã hội ghi nhận và trân trọng hơn nữa ở đây: Caseamex đã thật sự đem lại cho người lao động của Thành phố Cần Thơ nói chung và công nhân Caseamex nói riêng, niềm tin và sự gắn bó lâu dài với công ty ngay trên mảnh đất quê hương. Tại buổi Lễ khởi công dự án, giá nhà cũng được công khai rõ ràng, minh bạch theo diện tích căn hộ và phù hợp với thu nhập của người công nhân cùng chính sách hỗ trợ dành cho dự án trong Chương trình 30.000 tỷ đồng...Gặp gỡ và trao đổi với một nữ công nhân phân xưởng chế biến cá file - chị Lê Thu xúc động nói: “Nhiều năm qua gắn bó với công ty, mặc dù công ty đã rất hỗ trợ, chăm lo đời sống công nhân, nhưng mơ ước có được một căn nhà nhỏ, không phải nhà thuê nữa để an cư vẫn luôn canh cánh trong lòng chúng tôi: với tiền lương, làm sao mua được một căn nhà ở; mà Công ty làm sao có thể có đủ tài chính lo cùng lúc nhà ở cho hàng ngàn công nhân được... Nhưng bây giờ có Chương trình nhà ở xã hội của Nhà nước, có ngân hàng, chính quyền các cấp cùng chăm lo, hỗ trợ; cùng với nỗ lực và cái tâm của lãnh đạo công ty, chắc chắn chúng tôi có được căn nhà ở của mình rồi, chúng tôi cũng cần có một gia đình riêng nữa!...”. Nhìn vào đôi mắt rạng ngời niềm vui của chị, chúng tôi càng thấm thía tính nhân văn tràn đầy của một dự án nhà ở cho công nhân./.

Hoàng Phong

Các tin khác

- ❖ Công trình Hội trường Đa năng tỉnh Bắc Giang đạt Giải thưởng Công trình chất lượng cao năm 2015(30/05)
- ❖ Những điểm mới về chính sách nhà ở đối với tổ chức nước ngoài (23/02)
- ❖ Khởi công xây dựng sân bay đầu tiên theo hình thức BOT (27/01)
- ❖ Đà Nẵng tiên phong trong xây dựng Nhà ở Xã hội (11/08)
- ❖ Chưa có tái định cư, chưa khởi công dự án (24/07)
- ❖ Nghị quyết số 43/NQ-CP: KHÔNG YÊU CẦU NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP QUY HOẠCH (26/06)