

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

I. Vai trò và đặc điểm của Đất đai

1.1. Vai trò của đất đai.

Đất đai có nguồn gốc từ tự nhiên, cùng với vòng quay của bánh xe thời gian thì con người xuất hiện và tác động vào đất đai, cải tạo đất đai và biến đất đai từ sản phẩm của tự nhiên lại mang trong mình sức lao động của con người, tức cũng là sản phẩm của của xã hội.

Đất đai là một tài nguyên thiên nhiên quý giá của mỗi quốc gia và nó cũng là yếu tố mang tính quyết định sự tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất. Các Mác viết: *“Đất đai là tài sản mãi mãi với loài người, là điều kiện để sinh tồn, là điều kiện không thể thiếu được để sản xuất, là tư liệu sản xuất cơ bản trong nông, lâm nghiệp”*. Bởi vậy, nếu không có đất đai thì không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, con người không thể tiến hành sản xuất ra của cải vật chất để duy trì cuộc sống và duy trì nòi giống đến ngày nay. Trải qua một quá trình lịch sử lâu dài con người chiếm hữu đất đai biến đất đai từ một sản vật tự nhiên thành một tài sản của cộng đồng, của một quốc gia. Luật Đất đai năm 1993 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có ghi: *“Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay!”*

Rõ ràng, đất đai không chỉ có những vai trò quan trọng như đã nêu trên mà nó còn có ý nghĩa về mặt chính trị. Tài sản quý giá ấy phải bảo vệ bằng cả xương máu và vốn đất đai mà một quốc gia có được thể hiện sức mạnh của quốc gia đó, ranh giới quốc gia thể hiện chủ quyền của một quốc gia. Đất đai còn là nguồn của cải, quyền sử dụng đất đai là nguyên liệu của thị trường nhà đất, nó là tài sản đảm bảo sự an toàn về tài chính, có thể chuyển nhượng qua các thế hệ...

1.2. Đặc điểm của đất đai.

Đất đai có tính cố định vị trí, không thể di chuyển được, tính cố định vị trí quyết định tính giới hạn về quy mô theo không gian và chịu sự chi phối của các yếu tố môi trường nơi có đất. Mặt khác, đất đai không giống các hàng hóa khác có thể sản sinh qua quá trình sản xuất do đó, đất đai là có hạn. Tuy nhiên, giá trị của đất đai ở các vị trí khác nhau lại không giống nhau. Đất đai ở đô thị có giá trị lớn hơn ở nông thôn và vùng sâu, vùng xa; đất đai ở những nơi tạo ra nguồn lợi lớn hơn, các điều kiện cơ sở hạ tầng hoàn thiện hơn sẽ có giá trị lớn hơn những đất đai có điều kiện kém hơn.

Chính vì vậy, khi vị trí đất đai, điều kiện đất đai từ chỗ kém thuận lợi nếu các điều kiện xung quanh nó trở nên tốt hơn thì đất đó có giá trị hơn. Vị trí đất đai hoặc điều kiện đất đai không chỉ tác động đến việc sản xuất, kinh doanh tạo nên lợi thế thương mại cho một công ty, một doanh nghiệp mà nó còn có ý nghĩa đối với một quốc gia. Chẳng hạn, Việt Nam là cửa ngõ của khu vực Đông nam á, chúng ta có biển, có các cảng nước sâu thuận lợi cho giao thông đường biển, cho buôn bán với các nước trong khu vực và trên thế giới, điều mà nước bạn Lào không thể có được.

Đất đai là một tài sản không hao mòn theo thời gian và giá trị đất đai luôn có xu hướng tăng lên theo thời gian.

Đất đai có tính đa dạng phong phú tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất đai và phù hợp với từng vùng địa lý, đối với đất đai sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì tính đa dạng phong phú của đất đai do khả năng thích nghi của các loại cây, con quyết định và đất tốt hay xấu xét trong từng loại đất để làm gì, đất tốt cho mục đích này nhưng lại không tốt cho mục đích khác.

Đất đai một tư liệu sản xuất gắn liền với hoạt động của con người. Con người tác động vào đất đai nhằm thu được sản phẩm để phục vụ cho các nhu cầu của cuộc sống. Tác động này có thể trực tiếp hoặc gián tiếp và làm thay đổi tính chất của đất đai có thể chuyển đất hoang thành đất sử dụng được hoặc là chuyển mục đích sử dụng đất. Tất cả những tác động đó của con người biến đất đai từ một sản phẩm của tự nhiên thành sản phẩm của lao động. Trong điều kiện sản xuất tư bản chủ nghĩa, những đầu tư vào ruộng đất có liên quan đến các quan hệ kinh tế – xã hội. Trong xã hội có giai cấp, các quan hệ kinh tế – xã hội phát triển ngày càng làm các mâu thuẫn trong xã hội phát sinh, đó là mối quan hệ giữa chủ đất và nhà tư bản đi thuê đất, giữa nhà tư bản với công nhân...

Trong nền kinh tế thị trường, các quan hệ đất đai phong phú hơn rất nhiều, quyền sử dụng đất được trao đổi, mua bán, chuyển nhượng và hình thành một thị trường đất đai. Lúc này, đất đai được coi như là một hàng hoá và là một hàng hoá đặc biệt. Thị trường đất đai có liên quan đến nhiều thị trường khác và những biến động của thị trường này có ảnh hưởng đến nền kinh tế và đời sống dân cư.

II. Khái niệm thị trường bất động sản.

Thị trường BĐS là tập hợp những sắp xếp để người mua và bán hàng hoá BĐS tác động qua lại lẫn nhau để xác định giá cả và số lượng BĐS được thực hiện.

Trong đó, BĐS được xác định (theo điều 181 Bộ luật Dân sự) là các 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 đai;

+ Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Tuy nhiên, không phải tất cả các BĐS trên đều được tham gia giao dịch trên thị trường, hàng hoá BĐS muốn được giao dịch trên thị trường phải có đủ các điều kiện tham gia giao dịch theo quy định của Nhà nước. Chẳng hạn như, đất đai mà người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp...

Ở nước ta hiện nay, quan niệm thị trường BĐS theo nghĩa hẹp chính là thị trường Nhà đất vì nhà, đất là BĐS được nhiều tầng lớp dân cư đang rất quan tâm. Mặt khác, trong thị trường BĐS thì thị trường nhà đất đang hình thành rõ nét và hoạt động rất sôi nổi. *Thị trường nhà đất* được hiểu là tập hợp các sắp xếp để hành vi mua và bán hàng hoá nhà đất (thực chất là hàng hoá quyền sử dụng đất) cũng như các dịch vụ gắn liền với hàng hoá đó của người mua và người bán được thực hiện.

Luật đất đai hiện hành quy định “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý và Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài*” và gắn liền với quyền sử dụng đúng mục đích, người sử dụng có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, quyền thừa kế, quyền cho thuê, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác kinh doanh.

Vậy, thực chất hàng hoá trao đổi trên thị trường nhà đất là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Số lượng, chất lượng và giá cả hàng hoá nhà, đất mà người mua và người bán thoả thuận được với nhau phụ thuộc vào quy mô tài sản nhà đất, quy mô, mức độ, tính chất của các quyền đối với tài sản đó.

1. Vai trò của thị trường bất động sản

Thị trường BĐS là một bộ phận trong hệ thống đồng bộ các loại thị trường. Thị trường này phát triển sẽ thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội của đất nước và góp phần nâng cao đời sống dân cư. Vai trò của nó thể hiện như sau:

+ Thị trường BĐS có vai trò thực hiện tái sản xuất các yếu tố cho nhà đầu tư kinh doanh BĐS. Trên thị trường BĐS, nhà kinh doanh BĐS và người mua BĐS tác động qua lại lẫn nhau, nếu cung thoả mãn cầu thì quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được chuyển sang bên mua. Tuy nhiên, BĐS được phép mua đi bán lại nhiều lần nên nguồn hàng hoá cung cấp thị trường luôn luôn phong phú đa dạng bao gồm cả cũ và mới.

+ Khi giao dịch BĐS thành công thì lúc đó vốn từ hình thái hiện vật chuyển sang hình thái giá trị. Tốc độ chuyển hoá vốn như trên phụ thuộc vào nhiều nhân tố như: thời gian tạo nguồn cung, nhu cầu của thị trường, khả năng thanh toán... Sự tồn tại của các Doanh nghiệp kinh doanh BĐS hoàn toàn phụ thuộc vào tốc độ chu chuyển vốn và tài năng của nhà kinh doanh. Chẳng hạn, một Doanh nghiệp xây dựng nhà ở để bán, muốn tái sản xuất ở chu kỳ tiếp theo thì Doanh nghiệp này phải bán được nhà để trang trải các khoản như: trả lãi tiền vay, chi phí quản lý, tiền mua nguyên vật liệu (như cát, xi măng, sắt thép)...Để kinh doanh thành công nhà kinh doanh cũng phải có năng lực dự đoán xu hướng biến động của thị trường, tính toán thời điểm nào thì đầu tư, tính toán nên xây dựng loại nhà nào, với số lượng bao nhiêu?...

Quá trình tiêu thụ sản phẩm trên thị trường giúp giá trị sản phẩm thặng dư tiềm tàng của BĐS được giải phóng và đó là điều kiện giúp cho nhà kinh doanh BĐS có thể hoàn trả lãi tiền vay, trả lương cho công nhân...

+ Thị trường BĐS như đã nói là một bộ phận trong hệ thống đồng bộ các loại thị trường. Bởi vậy, thị trường này phát triển sẽ góp phần phát triển đồng bộ các loại thị trường và đó là điều kiện quan trọng để cơ chế thị trường phát huy tác dụng.

+ Thị trường BĐS là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng BĐS và mua bán BĐS. Các nhà kinh doanh BĐS tổ chức sản xuất kinh doanh, họ sản xuất ra sản phẩm hàng hoá với mục đích đem bán. Còn người mua thì có nhu cầu mua BĐS của nhà kinh doanh. Vì vậy, nơi giải quyết được mối quan hệ cung – cầu này chính là thị trường BĐS. Tại đây, người mua và người bán sẽ thực hiện hành vi mua bán. Nhà kinh doanh BĐS bán được sản phẩm của mình và thu được lợi nhuận lại bắt đầu một chu kỳ kinh doanh mới, quá trình sản xuất diễn ra bình thường và điểm hẹn luôn là thị trường BĐS.

+ Thị trường BĐS thúc đẩy việc áp dụng khoa học kỹ thuật, đổi mới công nghệ, nâng cao chất lượng của hàng hoá BĐS, bảo vệ và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất đai – tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá. Do trên thị trường có nhiều nguồn cung hàng hoá BĐS, có nhiều nhà cung cấp vì thế, luôn luôn tồn tại sự cạnh tranh giữa những người bán. Mặt khác, cũng có nhiều người cùng muốn mua một BĐS tức là cũng có cạnh tranh mua. Vì vậy, các nhà kinh doanh BĐS phải không ngừng cải tiến mẫu mã và chất lượng hàng hoá nhằm nâng cao sức cạnh tranh trên thị trường mang lại nhiều lợi nhuận hơn.

+ Thị trường BĐS có mối quan hệ chặt chẽ với cơ chế, chính sách quản lý của Nhà nước do phần lớn BĐS thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Hoạt động của thị trường BĐS sẽ phát ra tín hiệu để Nhà nước thấy cần phải hoàn chỉnh, bổ sung chất xúc tác nào cho thị trường. Chẳng hạn, khi thị trường BĐS có xuất hiện tình trạng đầu

cơ đất, trốn thuế... Nhà nước lập tức có biện pháp điều chỉnh bằng cách ra các văn bản pháp lý nhằm khắc phục hiện tượng này làm lành mạnh hoá thị trường, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Thị trường được điều chỉnh được hoàn thiện lại góp phần hoàn chỉnh hệ thống đồng bộ các loại thị trường, phát huy những ưu thế của kinh tế thị trường. Nhưng thị trường BĐS phát triển lên một bước mới và vượt qua tầm kiểm soát của Nhà nước đòi hỏi Nhà nước lại phải đổi mới công tác quản lý.

+ BĐS thường là những tài sản có giá trị lớn, một khi Nhà nước kiểm soát được thị trường BĐS thì nếu thị trường này càng sôi động thì Nhà nước càng thu được nhiều ngân sách từ BĐS.

+ Thị trường BĐS có liên quan đến nhiều ngành, nhiều lĩnh vực như: xây dựng, ngân hàng, môi trường... nên việc mở rộng và phát triển thị trường BĐS sẽ góp phần tăng cường quan hệ hợp tác giữa các ngành. Đồng thời nâng cao trình độ xã hội hoá trong sản xuất kinh doanh. Trên thị trường mọi chủ thể tham gia có điều kiện tiếp xúc và mở rộng mối quan hệ với các chủ thể thuộc các ngành, các lĩnh vực khác.

Trong ngành kinh doanh BĐS nói chung đòi hỏi tiền vốn lớn, sức hấp dẫn của thị trường cao. Thị trường này phát triển có vai trò nâng cao năng lực kinh doanh, sự năng động của các chủ thể tham gia thị trường. Hơn nữa, người quản lý thị trường thuộc các lĩnh vực có liên quan đến thị trường BĐS cũng phải không ngừng tự nâng cao trình độ của mình để bắt kịp với sự phát triển của thị trường.

Mặt khác, thị trường BĐS phát triển thì khả năng thu hút vốn đầu tư của các nhà kinh doanh trong nước và ngoài nước cũng như huy động vốn tích lũy của các tầng lớp dân cư tăng lên tạo điều kiện mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, đổi mới công nghệ, nâng cao hiệu quả của đồng vốn...

+ Thị trường BĐS điều hoà giải quyết mối quan hệ về lợi ích giữa các tầng lớp dân cư đó là lợi ích cá nhân, lợi ích tập thể và lợi ích của toàn xã hội.

+ Thị trường này phát triển sẽ góp phần xoá bỏ tình trạng kinh doanh ngầm, kinh doanh trái pháp luật BĐS góp phần vào tăng nguồn thu ngân sách cho Nhà nước.

2. Những đặc điểm cơ bản của thị trường BĐS

Thị trường BĐS gắn liền với đặc điểm của BĐS – là những tài sản không thể di dời được, do vậy mà thị trường này mang tính chất không tập trung mà trải rộng trên khắp các vùng của đất nước. Ở mỗi địa phương, mỗi vùng địa lý BĐS lại có những đặc điểm riêng. Bởi vậy, trong thị trường BĐS lớn có hàng loạt thị trường nhỏ, mỗi thị trường lại mang một bản sắc riêng với quy mô và trình độ không giống nhau, do đặc điểm các vùng địa lý là khác nhau và có sự phát triển không đồng đều giữa các vùng, các miền (điều này do điều kiện tự nhiên và trình độ phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội

quy định cho mỗi vùng, mỗi địa phương)... Ở những vùng thuận lợi hơn về cơ sở hạ tầng, mức thu nhập... thì thị trường BĐS ở đó có điều kiện phát triển hơn hẳn ở nông thôn và miền núi về quy mô và trình độ.

Các tài sản BĐS mang đặc điểm của mỗi vùng, chịu sự chi phối bởi các điều kiện tự nhiên, tập quán sản xuất và sinh hoạt của mỗi vùng, nên thị trường BĐS là một thị trường không hoàn hảo do không có sự đồng nhất về thông tin và các yếu tố cấu thành của thị trường. Có những BĐS đã có lịch sử tồn tại rất dài nhưng nay mới tham gia vào thị trường, có những BĐS đã mua đi bán lại nhiều lần, có những bất động sản được giao dịch trong thị trường không chính thức, có BĐS chưa được đăng ký, có BĐS đã được đăng ký nhưng thông tin không chính xác... dẫn đến nguồn gốc của BĐS là khó xác định và việc định ra giá trị chính xác của BĐS là rất khó khăn.

Ngay trong một vùng, một địa phương, người bán và người mua BĐS đều thiếu những thông tin về các cuộc giao dịch trước đó. Vì thông thường chỉ khi người ta cần thực hiện giao dịch người ta mới quan tâm tới những thông tin liên quan đến BĐS đó. Khác với các hàng hoá khác, các BĐS có giá trị khác nhau ngay trong cùng một loại BĐS và không phải ai cũng nắm được giá cả, do thiếu thông tin nên người mua BĐS không biết mình mua với giá có hợp lý hay không?

Ngay cả đối với những BĐS tương đồng trên phạm vi cả nước thì không phải ai cũng nắm được đầy đủ thông tin để thực hiện giao dịch. Cũng do thiếu thông tin nên thị trường bị cản trở sự thông suốt, bởi vì người mua BĐS muốn mua rẻ, người bán BĐS muốn bán đắt mà tài sản BĐS có giá trị rất lớn, để mua được BĐS người mua bao giờ cũng rất thận trọng, kỹ lưỡng trong việc xem xét tính phù hợp của BĐS với mục đích sử dụng của mình và khả năng tài chính của anh ta nữa rồi mới quyết định. Muốn thị trường thông suốt thì thông tin cần phải rõ ràng, các lực cản phải được loại bỏ để giao dịch có thể diễn ra nhanh chóng và khả năng thành công mới cao.

Trong thị trường BĐS, cung BĐS không thể phản ứng nhanh chóng với sự thay đổi của cầu, cung ít co giãn còn cầu thì co giãn mạnh. Do việc tạo nguồn cung BĐS chịu chi phối bởi nhiều nhân tố như: việc mua đất, thời gian xin cấp phép xây dựng, sự thành công của chu kỳ kinh doanh trước.. các yếu tố này sẽ quyết định tốc độ phản ứng của cung đối với cầu BĐS .

Trong ngắn hạn cung BĐS không thoả mãn cầu nên cung – cầu không bao giờ cân bằng mà luôn luôn có xu hướng tiến tới cân bằng. Ngay cả trong tương lai thì cầu lại xuất hiện những đòi hỏi mới. Cũng chính vì lý do này mà thị trường BĐS chỉ hấp dẫn những người có tiềm lực tài chính mạnh, có khả năng chờ đợi dòng vốn phát huy tác dụng.

Tuy nhiên, trong ngắn hạn cung BĐS cũng có thể tăng lên nhờ chuyển mục đích sử dụng BĐS. Ví dụ thế này: Ở nước ta sắp diễn ra Seagames 22, khi đó nhu cầu nhà cho thuê sẽ tăng lên rất lớn. Số lượng phòng cho thuê hiện có không thể đáp ứng đủ nhu cầu thuê nhà tăng lên đột ngột, do đó người ta có thể chuyển nhà ở sang cho thuê nhằm có thêm thu nhập và đáp ứng nhu cầu thuê nhà, khi Seagames kết thúc, mục đích sử dụng BĐS đó lại chỉ dùng để ở, không phải là cho thuê nữa. Tất nhiên việc chuyển mục đích sử dụng này chỉ được thực hiện khi các điều kiện để thực hiện được cho phép. Chẳng hạn như: BĐS dùng cho người nước ngoài thuê phải là BĐS thế nào? quyền và nghĩa vụ của mỗi bên ra sao? Việc chuyển mục đích sử dụng có phù hợp với quy hoạch cho phép không?...

Thị trường BĐS là một thị trường chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước, xuất phát từ đất đai thuộc sở hữu nhà nước còn các loại hình sở hữu khác chỉ là sở hữu bán phần, không đầy đủ. Các nhà kinh doanh BĐS muốn xây dựng BĐS để bán phải làm các thủ tục xin cấp phép xây dựng, đóng thuế... Kinh doanh BĐS phải tuân theo những quy định riêng vì các bất động sản có thể là đất đai hoặc các tài sản có liên quan đến đất đai mà đất đai là tài nguyên của quốc gia và do Nhà nước thống nhất quản lý, đất đai có liên quan đến chính trị, kinh tế, xã hội. Đất đai và các BĐS khác muốn được tham gia vào thị trường BĐS phải là những BĐS có đủ các điều kiện được quy định trong luật.

Trong thị trường BĐS, tổng cung đất đai dành cho các mục đích là cố định, ngay cả khi việc cải tạo đất làm tăng cung cận biên trong tổng cung. Đối với từng mục đích sử dụng cụ thể thì không nhất thiết cố định nhưng tổng cung đất đai là cố định.

Ví dụ:

Tổng diện tích đất cho tất cả các mục đích của một địa phương là: 10.000 ha

Trong đó:

- Đất dành cho nông nghiệp là: 3.000 ha
- Đất dành cho lâm nghiệp là : 1.000 ha
- Đất chuyên dùng là : 3.000 ha
- Đất khu dân cư nông thôn là : 2.000 ha
- Đất chưa sử dụng là : 1.000 ha

Nhưng do vùng này có nhu cầu mở rộng đường giao thông nên lấy từ đất nông nghiệp 1.000 ha, do đó đất nông nghiệp chỉ còn 2.000 ha và đất chuyên dùng tăng lên 4.000 ha. Nhưng tổng cung đất đai cho tất cả các mục đích vẫn là 10.000 ha.

Trong thị trường nhà đất, hàng hoá được trao đổi, mua bán trên thị trường thực chất là mua bán, chuyển nhượng các quyền (quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở).

Một đặc điểm nữa của thị trường BĐS là trong thị trường này, tài sản BĐS chỉ tiêu hao dần dần giá trị nhưng nó vẫn giữ được hình dáng tự nhiên như: nhà cửa, xưởng máy... và có khấu hao (ngoại trừ đất đai).

3. Phân loại thị trường bất động sản

Có nhiều cách tiếp cận nhằm phân loại thị trường:

Phân loại dựa trên dấu hiệu “sở hữu” và “sử dụng” chia thị trường BĐS làm 3 loại:

+ Thị trường mua bán BĐS: Quyền sở hữu được chuyển cho bên mua.

+ Thị trường cho thuê BĐS: Quyền sở hữu thuộc chủ sở hữu, quyền chiếm hữu và quyền sử dụng được chuyển cho bên đi thuê.

+ Thị trường thế chấp và bảo hiểm BĐS: Quyền sở hữu không thuộc chủ sở hữu, quyền chiếm hữu, sử dụng thuộc chủ sở hữu.

Riêng BĐS là đất đai thì quyền định đoạt tối cao thuộc về Nhà nước

- Phân loại theo thứ tự thời gian người ta chia thị trường BĐS ra làm 3 loại:

+ Thị trường cấp I (thị trường sơ cấp): Đây là thị trường chuyển nhượng, cho thuê hoặc giao quyền sử dụng đất. Thị trường sơ cấp là thị trường của Nhà nước với các tầng lớp dân cư. Thị trường này mang tính công khai và không có giao dịch ngầm.

Hiện nay, quỹ đất quốc gia để giao hay cho thuê về cơ bản là không còn. Để giao đất hay cho thuê đất Nhà nước phải tiến hành thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư vào đất (nhất là huy động những loại đất chưa sử dụng).

+ Thị trường cấp II: Là thị trường xây dựng các công trình BĐS để bán hoặc là cho thuê.

+ Thị trường cấp III: Là thị trường mua bán lại hoặc cho thuê lại các công trình đã được mua hoặc cho thuê

Thị trường cấp II là thị trường có sự tham gia của cả Nhà nước và tư nhân. Nhà nước và tư nhân cùng có thể xây dựng các công trình BĐS để bán hoặc là cho thuê. Thị trường cấp III là thị trường của các tầng lớp dân cư với nhau.

Đối với đất đai quy định việc chuyển nhượng đất đai thực chất là mua bán quyền sử dụng đất.

- Phân loại theo mục đích sử dụng BĐS chia thị trường BĐS ra làm 5 loại:

+ BĐS nhà ở dân cư.

+ BĐS thương mại dịch vụ.

+ BĐS văn phòng.

+ BĐS công nghiệp.

+ BĐS nông nghiệp.

4. Một số đặc điểm của thị trường đất đai của Việt nam

Thị trường đất đai nước ta ngoài những đặc điểm chung của thị trường BĐS như đã nêu còn có những đặc trưng riêng như sau:

Thị trường đất đai mang nặng tính tự phát.

Thị trường đất đai ở nước ta còn non trẻ nên tồn tại nhiều mặt yếu kém và còn mang nặng tính tự phát. Tính tự phát của thị trường thể hiện chủ yếu ở chỗ quan hệ cung – cầu về đất đai, các quan hệ chuyển nhượng, mua bán và kinh doanh đất đai diễn ra tự do hoặc thiếu sự quản lý và điều tiết một cách chặt chẽ, có hiệu quả của các cơ quan quản lý. Nguyên nhân của hiện tượng này là nhu cầu chuyển nhượng đất đai, nhu cầu mua nhà là một nhu cầu thực tế, thiết yếu và ngày càng tăng lên. Nhưng trong suốt một thời gian dài chúng ta chưa nhận thức đúng và đủ tầm quan trọng của thị trường đất đai đối với sự phát triển kinh tế – xã hội nói chung, đối với phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa nói riêng. Vì chưa nhận thức đúng và đầy đủ nên chúng ta chưa chính thức thừa nhận thị trường đất đai, từ đó chưa có các chủ trương, chính sách, biện pháp cụ thể và phù hợp với các quan hệ trên thị trường để chúng vận hành theo các quy luật của cơ chế thị trường. Từ đó, các quan hệ chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất đai phải hoạt động trong dòng chảy của một thị trường không chính thức.

Thị trường đất đai những năm qua biến động thất thường gây ra những thiệt hại đáng kể cho nền kinh tế và đời sống xã hội.

Từ sau khi Luật đất đai năm (1993) được ban hành với quy định về giao đất ổn định lâu dài cho người sử dụng và người sử dụng được mở rộng về các quyền gắn với quyền sở hữu hơn. Ngoài quyền sử dụng đất theo mục đích quy định khi được giao, người sử dụng đất được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế và thế chấp quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất. Sau khi Luật trên có hiệu lực thi hành, Nhà nước đã cụ thể hoá các điều luật bằng việc ra các văn bản pháp quy, trong đó có việc thừa nhận đất đai có giá và việc quy định khung giá đất có một vai trò vô cùng

quan trọng trong việc khơi thông các quan hệ chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất (gọi tắt là chuyển nhượng, mua bán đất đai)...các quan hệ này ngày càng sôi động và phổ biến; lĩnh vực đất đai trở thành một lĩnh vực kinh doanh, thị trường đất đai ngày càng hình thành rõ nét.

Tuy vậy, sự bùng phát của thị trường đất đai ở Việt nam chính là tín hiệu bất thường gây thiệt hại đáng kể cho nền kinh tế và đời sống xã hội. Trong 10 năm qua có lúc thị trường sôi sục, có lúc như đóng băng lại. Hai cơn sốt đất vào các năm 1993 – 1995 và 2000 – 2002 đã đẩy giá đất lên cao. Tâm lý lo sợ giá nhà, đất tăng lên sẽ khó khăn cho việc mua bán nên nhiều người mua không cần mặc cả, không cần quan tâm đến tính hợp lệ của giấy tờ. Mặt khác, các nhà đầu tư, kinh doanh BĐS đã huy động vốn từ nhiều nguồn, chủ yếu vay từ ngân hàng để đầu tư vào kinh doanh BĐS nhằm thu lợi nhuận, các lĩnh vực đầu tư khác bị lấn át do vốn bị thu hút vào lĩnh vực BĐS. Từ đó, ngân hàng thiếu tiền VND phải tăng lãi suất và đây chính là nguyên nhân làm thoái lui đầu tư, nền kinh tế lâm vào tình trạng nguy khốn. Khi cơn sốt BĐS đi là lúc nền kinh tế phải gánh chịu một hậu quả ghê gớm, những người thế chấp nhà đất vào ngân hàng để tham gia thị trường BĐS chịu các khoản nợ chồng chất cùng với nhiều lĩnh vực bị què quặt.

Các cơn sốt đất đẩy giá đất lên cao đột biến nói chung không phải do nhu cầu sử dụng đất của dân cư tăng nhanh đột biến mà chủ yếu do hoạt động đầu cơ đất đai gây nên. Người ta mua đất không vì mục đích kinh doanh mà nhằm mục đích chờ tăng giá tăng lên cao thì bán kiếm lời hoặc là do tâm lý sợ tiền mất giá trị mà người ta mua đất để giữ tiền và coi đó là cách giữ tiền tốt nhất, chắc chắn nhất. Những người có tiền USD khi thấy tiền này xuống giá thì đồng vội vã đến các ngân hàng thương mại để đổi tiền VND và tập trung vào mua đất. Mặt khác, trong thị trường nhà đất Việt nam tồn tại đầy rẫy những thông tin ảo do giới đầu cơ và một số môi giới nhà, đất tung ra để đẩy giá đất lên cao hoặc nhằm mục đích thăm dò thị trường điều này cũng tác động rất lớn đến giá đất đai trong thời gian qua.

Thị trường đất đai Việt nam hoạt động chủ yếu ở các đô thị.

Ở đô thị, hoạt động môi giới nhà đất tư nhân phát triển tràn lan và rất lộn xộn. Các văn phòng nhà đất, trung tâm nhà đất mọc lên ở khắp nơi nhất là khi có sốt đất thì các trung tâm văn phòng này mọc lên như nấm sau mưa. Hầu hết những hoạt động này không đăng ký kinh doanh, cũng không thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Riêng ở Hà Nội có hàng trăm văn phòng, trung tâm kiểu này; ở Tp. HCM có hơn 1.300 Doanh nghiệp kinh doanh nhà đất và cũng có rất nhiều văn phòng và trung tâm hoạt động bất hợp pháp. Theo ước tính có trên 70% lượng giao dịch trên thị trường nhà đất diễn ra dưới dạng ngầm. Khi các giao dịch được thực hiện trong thị trường

ngầm thì đương nhiên Nhà nước chẳng thu được thuế chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đất...

Sở dĩ có tình trạng ngang nhiên như trên là do sự buông lỏng quản lý Nhà nước đối với thị trường BĐS nói chung và thị trường đất đai nói riêng.

5. Quan hệ cung – cầu – giá cả trong thị trường bất động sản

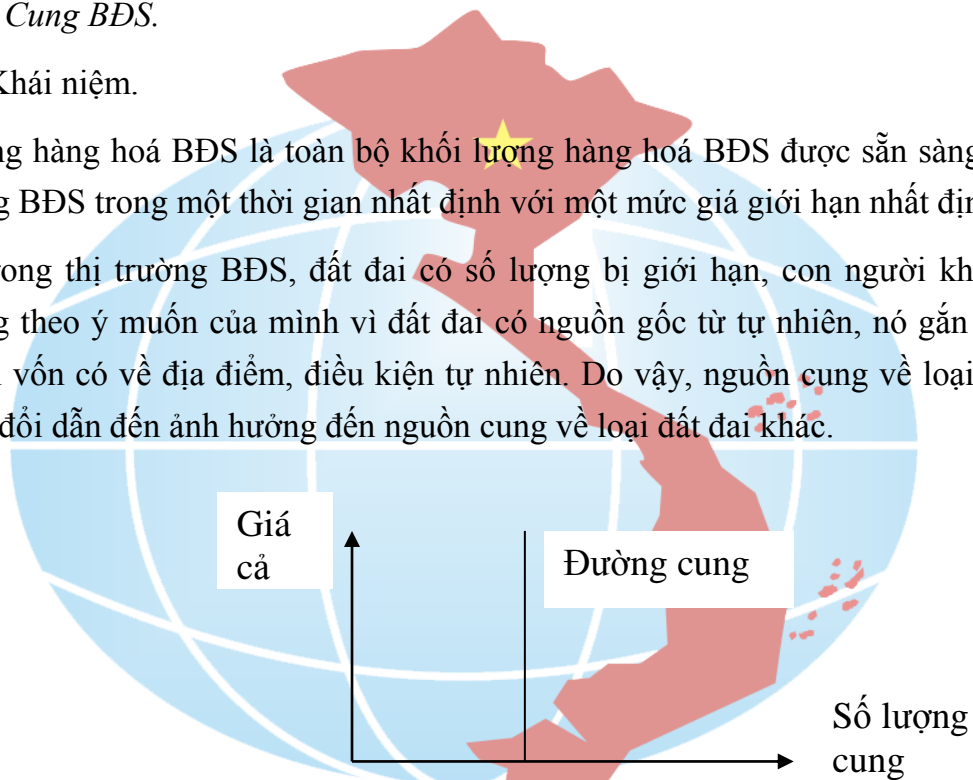
Khái niệm chung.

1.1. Cung BĐS.

a. Khái niệm.

Cung hàng hoá BĐS là toàn bộ khối lượng hàng hoá BĐS được sẵn sàng đưa ra thị trường BĐS trong một thời gian nhất định với một mức giá giới hạn nhất định.

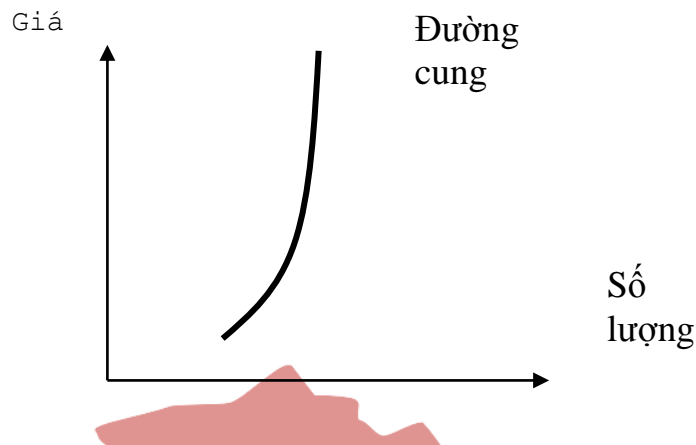
- Trong thị trường BĐS, đất đai có số lượng bị giới hạn, con người không thể tăng cung theo ý muốn của mình vì đất đai có nguồn gốc từ tự nhiên, nó gắn với các điều kiện vốn có về địa điểm, điều kiện tự nhiên. Do vậy, nguồn cung về loại đất đai này thay đổi dẫn đến ảnh hưởng đến nguồn cung về loại đất đai khác.



Hình 1: đường tổng cung đất đai.

Như vậy, tổng cung đất đai là một dạng cung hoàn toàn không co giãn.

- Cung BĐS không phải là tất cả các BĐS hiện có mà là lượng BĐS có thể và sẵn sàng tham gia giao dịch mua bán trên thị trường. Cung đất đai với tư cách hàng hoá không phải là tất cả quỹ đất đai hiện có mà chỉ là những loại đất được quy định trong Luật đất đai hoặc Luật Bất động sản và được sẵn sàng đưa ra thị trường giao dịch. Cung này có thể tăng giảm nhưng nói chung là có độ co giãn tương đối nhỏ. Khi giá cả trao đổi đất đai tăng lên thì người ta sẵn sàng đầu tư khai phá đất hoang dùng cho sản xuất nông nghiệp, khi giá đất xây dựng tăng người ta tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất xây dựng mặc dù rủi ro là rất cao và điều đó làm cho cung tăng.



Hình 2: Đường cung đất đai với tư cách hàng hoá

Để các nguồn BĐS trở thành nguồn cung trên thị trường BĐS cần có đủ các điều kiện sau:

– Lượng BĐS hiện có phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường hiện tại, có nghĩa là nó có thể có giá trị sử dụng vào mục đích nào đó mà thị trường chấp nhận.

– Người chủ sở hữu BĐS không có mục đích sử dụng cho nhu cầu tiêu dùng của mình mà có nhu cầu bán, tức là sẵn sàng chuyển giao BĐS đó cho người khác.

– Giá cả để thực hiện quyền chuyển giao tài sản phải phù hợp với giá mặt bằng chung, tức là phù hợp với khả năng thanh toán và chấp nhận của thị trường.

– Phải có thị trường BĐS xuất hiện và lượng BĐS tham gia vào giao dịch trên thị trường là được thừa nhận.

b. TTBD BĐS

- Khu vực Nhà nước.

Khu vực này do Nhà nước hoặc các cơ quan, Doanh nghiệp Nhà nước đầu tư xây dựng BĐS bằng nguồn vốn ngân sách, các quỹ phát triển nhà ở của Nhà nước, vốn vay và tài trợ của nước ngoài. Khu vực này có vai trò can thiệp và điều tiết trực tiếp vào thị trường thông qua điều tiết lượng cung, sự tồn tại của khu vực này là hết sức cần thiết và cần được mở rộng ở các đô thị vì nó có liên quan đến mục tiêu chính trị liên quan đến đời sống xã hội của dân cư. Nhưng hoạt động của khu vực Nhà nước là kém hiệu quả cả về mặt kinh tế và giá trị sử dụng tài sản BĐS, còn mang nặng tính bao cấp và tính cấp phát trong xây dựng.

- Khu vực tư nhân.

Hoạt động phát triển BĐS của khu vực này nói chung không phải bằng vốn ngân sách mà bằng vốn do các tổ chức, các công ty hoặc các cá nhân thực hiện và tuân thủ theo các quy tắc chính thức của Nhà nước về quản lý xây dựng và phát triển BĐS. Khu vực này hoạt động năng động, có hiệu quả cao, có vai trò bù đắp sự thiếu hụt nguồn cung mà khu vực Nhà nước không đáp ứng được. Ở nước ta, hiện nay khu vực Nhà nước đang thiếu hụt nguồn cung vì thế việc khuyến khích sự phát triển của khu vực tư nhân là rất cần thiết.

Mặc dù Nhà nước không trực tiếp kiểm soát được sự phát triển BĐS của khu vực tư nhân nhưng Nhà nước vẫn điều tiết được hoạt động của khu vực này thông qua các quy tắc, quy định và tiêu chuẩn trong xây dựng...

Khu vực này hoạt động dựa trên mục đích chính là tối đa hoá lợi nhuận nên thông thường khu vực này phát triển BĐS chủ yếu để hướng vào các đối tượng có thu nhập cao. Do vậy, cần phải có chính sách nhằm hạn chế việc phát triển các khu nhà có diện tích lớn và chất lượng cao, đồng thời khuyến khích phát triển các khu nhà có diện tích nhỏ, giá thành phù hợp với những người có thu nhập thấp thông qua việc quy định về tỷ lệ và mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, mặt bằng xây dựng... Chính phủ cũng cần tạo điều kiện để tầng lớp thu nhập thấp có thể tiếp cận với các khu vực nhà ở do tư nhân xây dựng nhằm hạn chế các khu nhà ổ chuột và giải quyết nhiều vấn đề xã hội khác.

Hoạt động của khu vực này rất dễ dẫn đến độc quyền vì thế Nhà nước điều tiết khu vực này cần chú ý tới việc tạo ra tính cạnh tranh đa cực bằng cách khuyến khích nhiều thành phần kinh tế tham gia cung một loại BĐS nào đó như nhà ở, nhằm chống độc quyền.

- Khu vực không chính thức.

Đây là khu vực mà các hoạt động xây dựng BĐS (thường là nhà ở) hoàn toàn độc lập với những khuôn khổ quy tắc của chính phủ. Hoạt động của khu vực này mang tính tự phát không theo quy hoạch, kế hoạch của Nhà nước cả về số lượng và chất lượng đều bị hạn chế. Điển hình là các khu vực xóm liều, các khu nhà ổ chuột của dân nghèo và những người lang thang không có nơi ở ổn định. Xu hướng là khu vực này phải giảm và tiến tới xoá bỏ.

Câu về hàng hoá BĐS.

a. Khái niệm.

Cầu về hàng hoá BĐS là toàn bộ nhu cầu có khả năng thanh toán mà xã hội dùng để mua khối lượng hàng hoá và dịch vụ BĐS trong một thời kỳ nhất định.

- Nhu cầu tiêu dùng hàng hoá BĐS là vô cùng lớn, nhưng cầu về hàng hoá BĐS thì có sự cách biệt lớn với nhu cầu cả về quy mô và đối tượng xuất hiện. Cầu phải là nhu cầu có khả năng thanh toán tức là người mua BĐS phải là người có khả năng mua và sẵn sàng mua. Có những đối tượng có nhu cầu sử dụng nhưng không trở thành cầu trên thị trường lại có những đối tượng không có nhu cầu nhưng lại có nhu cầu đầu cơ kiếm lợi thì vẫn xuất hiện cầu do có nhu cầu và nhu cầu đó có khả năng thanh toán.

- Để xuất hiện cầu hàng hoá BĐS phải có đủ các điều kiện sau:

+ Có sự xuất hiện nhu cầu tiêu dùng về một loại BĐS nào đó mà nhu cầu đó không thể tự thoả mãn bằng các nguồn sẵn có của mỗi người dân.

+ Phải có các nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này. Chỉ khi có các nguồn lực tài chính cho thanh toán thì nhu cầu mới chuyển thành cầu trên thị trường. Trình độ phát triển kinh tế xã hội, trình độ thu nhập ngày càng tăng thì nhu cầu đối với hàng hoá BĐS ngày càng tăng cao.

+ Phải có thị trường BĐS để cung, cầu gặp nhau và cầu thực sự trở thành cầu xuất hiện trên thị trường.

b. Các loại cầu về BĐS.

- Cầu thực tế về hàng hoá BĐS: Là nhu cầu thực cần mua hàng hoá BĐS để sử dụng hoặc kinh doanh.

- Cầu tiềm năng: Là số lượng người tiêu dùng hàng hoá BĐS tương ứng với số lượng hàng hoá BĐS có được sau khi đã tính đến các yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển của BĐS trong tương lai như: vốn, đất đai, tư liệu sản xuất, thu nhập bình quân, chính trị...

- Cầu giả tạo: Là cầu sinh ra do hiện tượng đầu cơ BĐS chờ thời cơ bán ra thu lời. Các nhà đầu tư BĐS mua nhà, đất không phải để ở hay để sản xuất kinh doanh mà để đầu cơ bán lại trên thị trường. Cầu giả tạo tăng lên sẽ làm ảm đạm thị trường chính thức và là tác nhân làm cho quan hệ cung – cầu trở nên căng thẳng đẩy giá nhà đất tăng lên trong một thời gian nhất định.

- Cầu về đất đai cho sản xuất:

Cầu này chiếm đại bộ phận, nó là tổng nhu cầu mở rộng các hoạt động sản xuất dựa vào mở rộng diện tích đất đai sử dụng. Loại cầu này thường là cầu về đất đai cho các hoạt động sản xuất thuộc khu vực I của xã hội bao gồm: Cầu của các hoạt động sản xuất dựa vào đất đai như nông, lâm, ngư nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng và

hầm mỏ. Cùng với sự phát triển của xã hội, cầu về đất đai dành cho khu vực này giảm xuống.

- Cầu về đất đai cho công nghiệp, giao thông và các công trình công cộng: Là cầu được xã hội hoá và đáp ứng bằng các chương trình của chính phủ, ít xuất hiện trên thị trường.

- Cầu về nhà ở, đất xây dựng nhà ở và đất xây dựng các công trình BĐS khác: Cầu về nhà ở và đất ở có liên quan đến nhau. Cầu về nhà ở xuất hiện sẽ kéo theo cầu về đất xây dựng nhà ở. Hai cầu này gọi chung là cầu về nhà đất và đây là cầu sôi động nhất trên thị trường BĐS.

Cầu về đất xây dựng các công trình BĐS khác tăng lên do khu vực dịch vụ (Khu vực III) ngày càng tăng về tỷ trọng so với khu vực I và II (Khu vực công nghiệp) cùng với sự phát triển của xã hội. Khu vực này cần đất để xây dựng các trung tâm thương mại, các trung tâm vui chơi giải trí, thể dục thể thao...

Giá cả bất động sản.

a. Khái niệm giá cả BĐS.

Giá cả BĐS là sự biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hoá BĐS được thừa nhận trên thị trường.

Trong nền kinh tế thị trường giá cả tài sản BĐS là giá thị trường của BĐS đó, nó được xác định là số tiền có thể nhận được từ một hoặc nhiều người sẵn sàng và có thể mua một BĐS nào đó khi tài sản này được đưa ra bán. Giá cả thị trường gắn người kinh doanh và người tiêu dùng BĐS lại với nhau, giá này vừa phản ánh giá trị vừa phù hợp với sức mua của đồng tiền và cũng chịu tác động của quy luật cung – cầu. Giá thị trường của BĐS cũng là giá mua và giá bán BĐS đó và giá này chỉ có khi mà giao dịch được hoàn tất và đó cũng là giá tốt nhất được đưa ra trên thị trường. Các bên giao dịch đều tự nguyện và có thông tin hoàn hảo về BĐS mà mình sẽ tham gia mua hoặc bán.

b. Vai trò của giá cả.

- Trong điều kiện nền kinh tế thị trường, giá cả là yếu tố trung tâm, nó là tín hiệu của thị trường, giá cả phản ánh tình hình thị trường nó cho biết mức độ khan hiếm của hàng hoá và thông qua đó nhà đầu tư kinh doanh thay đổi chiến lược của mình và người tiêu dùng ra quyết định mua hay không. Cũng thông qua cơ chế giá cả người bán và người mua gặp gỡ tác động qua lại lẫn nhau đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh và tiêu dùng.

- Giá cả thực hiện hai chức năng sau:

+ Điều tiết, phân phối lại thu nhập

+ Giá cả là thước đo chi phí, hiệu quả kinh tế, điều tiết hoạt động sản xuất kinh doanh. Nhà nước sử dụng giá cả như một công cụ điều tiết thị trường.

Mối quan hệ cung – cầu – giá cả.

Bất động sản cũng là một hàng hoá nên nó cũng có những thuộc tính là giá trị và giá trị sử dụng. Để thấy được giá trị và giá trị sử dụng của hàng hoá BĐS thì cũng như các loại hàng hoá khác là phải thông qua thị trường của nó mà nhân tố cấu thành là cung, cầu và giá cả.

Khi cung – cầu cân bằng tại một thời điểm nào đó ta có giá cân bằng

Theo lý thuyết:

+ Nếu $cung > cầu$ có nghĩa là khối lượng hàng hoá cung ra thị trường vượt quá nhu cầu của người tiêu dùng, do đó có sự dư thừa hàng hoá này trên thị trường và xu hướng là giá cả phải giảm xuống.

+ Nếu $cung < cầu$ có nghĩa là khối lượng hàng hoá cung ứng trên thị trường không đáp ứng được nhu cầu của người tiêu dùng, do đó giá cả sẽ có xu hướng tăng lên kích thích người sản xuất tăng cung.

+ Nếu $cung = cầu$ có nghĩa là khối lượng hàng hoá cung ứng vừa đủ nhu cầu của người tiêu dùng và do đó giá cả là không đổi.

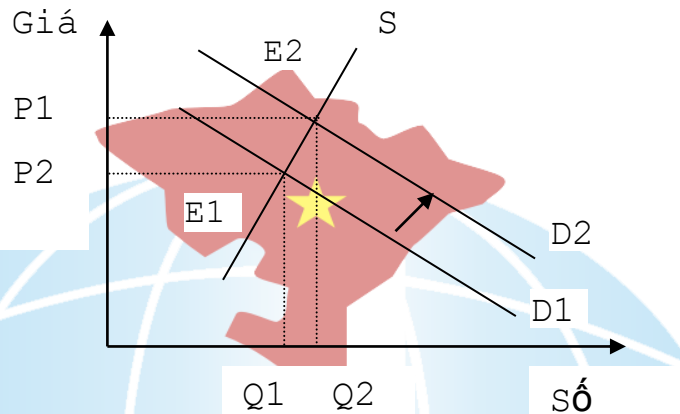
Giá cả luôn luôn tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung. Tức là, trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, thì một sự tăng lên của cầu hay giảm xuống của cung sẽ làm cho giá cả tăng lên; và ngược lại, một sự giảm xuống của cầu và một sự tăng lên của cung sẽ làm cho giá cả giảm xuống. Mặt khác, sự tăng giá cả trên thị trường sẽ kích thích các nhà sản xuất tăng cung, và hạn chế cầu làm cho cầu giảm xuống và ngược lại. Cứ như vậy, đến một lúc nào đó cung và cầu sẽ cân bằng.

Sự thay đổi của giá nhiều hay ít còn phụ thuộc vào độ co giãn của cung và cầu theo giá. Đối với cung hàng hoá BĐS do ít co giãn nên một sự thay đổi nhỏ trong lượng cầu cũng làm cho giá cả tăng cao và cân bằng khó xảy ra do sự thay đổi của cung là rất chậm chạp, không theo kịp sự thay đổi của cầu. Ngược lại, cầu hàng hoá BĐS co giãn mạnh nên một sự thay đổi nhỏ trong lượng cung cũng làm cho lượng cầu thay đổi mạnh.

Đây là mối quan hệ mang tính quy luật đối với mọi hàng hoá, dịch vụ. Nhưng thị trường bất động sản là một thị trường đặc biệt nên ta cần xem xét khía cạnh như sau:

Trong thị trường cạnh tranh, quan hệ cung cầu BĐS làm hình thành giá cả của nó, đồng thời giá cả cũng quay trở lại điều tiết lượng cung, cầu trên thị trường.

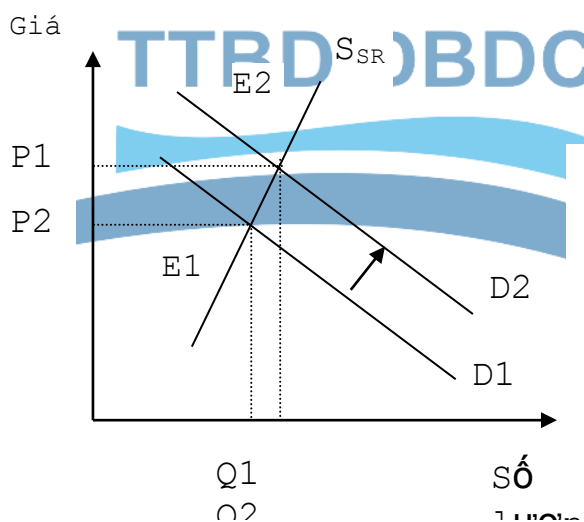
Do đất đai là một tài nguyên có hạn nên trên thực tế tổng cung đất đai cho tất cả các mục đích là cố định. Nhưng cung từng loại đất đai thì có thể thay đổi. Trong khi nhu cầu về BĐS nói chung và đất đai nói riêng tăng không ngừng do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan dẫn tới xu thế là giá cả không ngừng tăng lên.



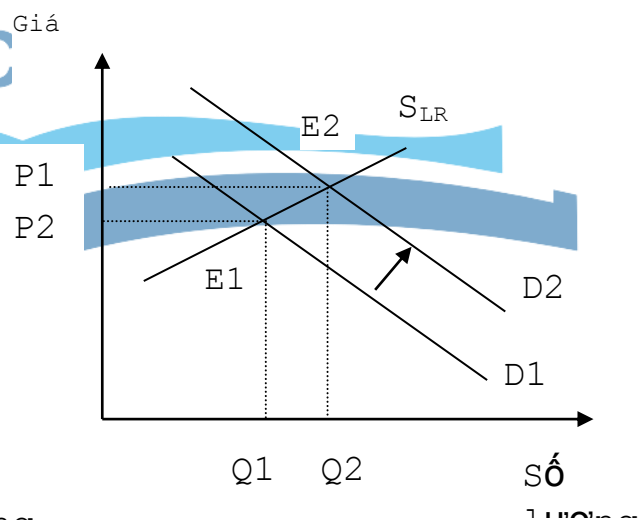
Hình 3: **Quan hệ - cung cầu BĐS.**

Khi lượng cầu BĐS tăng đường cầu dịch chuyển từ D1 đến D2, cân bằng chuyển dịch từ Q1 đến Q2, do cung BĐS ít co giãn nên giá cả tăng mạnh từ P1 đến P2.

Mối quan hệ cung – cầu BĐS phụ thuộc vào thời gian. Trong ngắn hạn, cung một loại BĐS nào đó có thể hoàn toàn không co giãn, nói chung cung BĐS trong ngắn hạn ít co giãn, với thời hạn dài hơn cung BĐS co giãn mạnh hơn dẫn đến giá cả tăng ít hơn trong ngắn hạn.



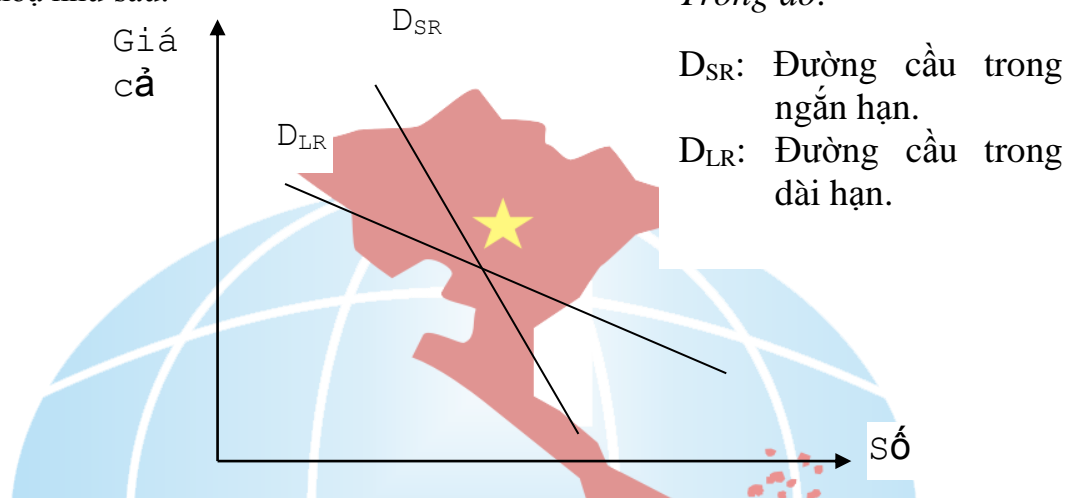
Hình 4: **Cung trong ngắn hạn**



HÌNH 5: **CUNG TRONG**

Trong đó: S_{SR} và S_{LR} lần lượt là đường cung trong ngắn hạn và trong dài hạn.

Độ co giãn của cầu BĐS trong dài hạn ít hơn trong ngắn hạn. Do trong ngắn hạn, giá BĐS tăng lên nhiều người sẽ tạm gác lại việc mua bất động sản, nên cầu giảm mạnh. Nhưng trong dài hạn, do nhu cầu thay thế, nâng cấp BĐS tăng lên mà cầu hàng năm về BĐS lại tăng lên. Đây là điều trái ngược hẳn với hàng hoá thông thường. Hình vẽ minh hoạ như sau:



Hình 6: Đường cầu trong ngắn hạn và dài hạn

Giá cân bằng trong thị trường BĐS không chỉ phụ thuộc vào sự thay đổi của lượng cung và cầu mà còn phụ thuộc nhiều vào độ co giãn của chúng. Trong dài hạn, độ co giãn của cả cung và cầu đều lớn, nên một sự thay đổi nhỏ trong lượng cung sẽ làm thay đổi mạnh trong lượng cầu và do đó giá cả cân bằng sẽ ít thay đổi so với trong ngắn hạn. Tuy nhiên, lượng BĐS cũ nát, hao mòn có nhu cầu thay thế và nâng cấp lớn nên cầu BĐS trong dài hạn vẫn lớn hơn trong ngắn hạn.

6. Quan hệ giữa thị trường BĐS với các thị trường khác.

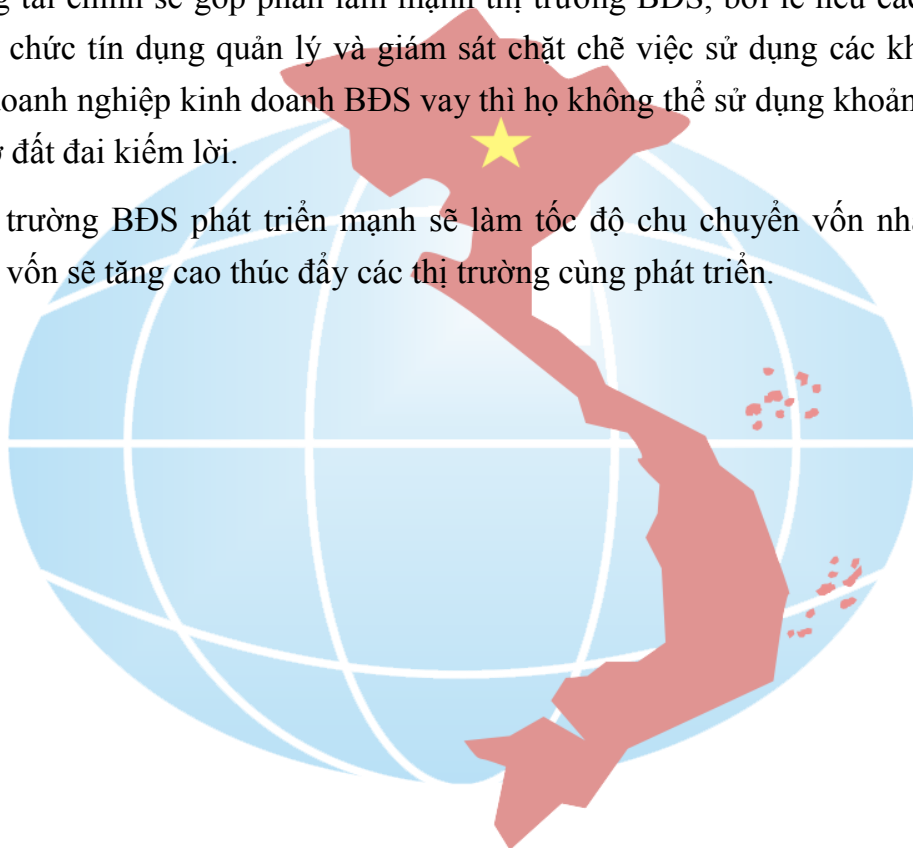
Thị trường BĐS là một bộ phận trong hệ thống đồng bộ các loại thị trường, thị trường này có mối liên hệ với nhiều thị trường khác như: thị trường hàng hoá và dịch vụ, thị trường tài chính, thị trường sức lao động...

Mối quan hệ với hàng hoá dịch vụ thể hiện ở chỗ thị trường BĐS cung cấp BĐS (là một đầu vào) cho các Doanh nghiệp sản xuất hàng hoá. Thị trường hàng hoá lại cung cấp trở lại các nguyên vật liệu cho thị trường BĐS để đầu tư phát triển BĐS, mối quan hệ giữa hai thị trường này còn biểu hiện ở chỗ khi thị trường sôi sục các nhà đầu tư bị thu hút nhiều vào đây nên vốn dành cho thị trường hàng hoá bị giảm đi.

Thị trường tài chính bao gồm: thị trường vốn, thị trường tiền tệ, thị trường chứng khoán; thị trường này thoả mãn nhu cầu về vốn của các chủ thể trong nền kinh tế trong

đó có chủ đầu tư kinh doanh BĐS và những người có nhu cầu vốn để mua BĐS. Sự phát triển của thị trường BĐS phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường tài chính, ngược lại thị trường BĐS phát triển quá mức sẽ gây tổn hại cho thị trường tài chính. Thị trường chứng khoán có tác dụng cân bằng lại thị trường và trong một chừng mực nhất định thị trường chứng khoán có tác dụng giảm sự bùng nổ của thị trường BĐS. Nếu như thị trường BĐS đang trong cơn sốt mà thị trường chứng khoán cũng rất hấp dẫn thì người ta hướng sự chú ý sang cả thị trường chứng khoán. Việc quản lý tốt thị trường tài chính sẽ góp phần làm mạnh thị trường BĐS, bởi lẽ nếu các ngân hàng và các tổ chức tín dụng quản lý và giám sát chặt chẽ việc sử dụng các khoản tiền đã cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS vay thì họ không thể sử dụng khoản tiền đã vay để đầu cơ đất đai kiếm lời.

Thị trường BĐS phát triển mạnh sẽ làm tốc độ chu chuyển vốn nhanh và hiệu quả đồng vốn sẽ tăng cao thúc đẩy các thị trường cùng phát triển.



TTBD ĐBDC

