HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

TÓM TẮT

ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC

BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ VIỆT NAM - VAI TRÒ VÀ KHUYẾN NGHỊ CHÍNH SÁCH

HÀ NỘI – 2021

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 4

Chương 1 LÝ LUẬN CHUNG VỀ VAI TRÒ CỦA BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ 8

1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản 8

1.1.1. Khái niệm 8

1.1.2. Đặc điểm của bất động sản và thị trường bất động sản 8

1.1.3. Phân loại bất động sản và các phân khúc của thị trường bất động sản 9

1.2. Các giai đoạn phát triển của thị trường bất động sản..... 11

1.2.1. Thời kỳ bao cấp không có thị trường bất động sản (trước năm 1986) 11

1.2.2. Thị trường bất động sản trong thời kỳ đầu ĐỔI MỚI (1986 - 1996) .. 11

1.2.3. Thị trường bất động sản từ 1996 (Đại hội Đảng khóa VIII) đến 2006 (Luật Kinh doanh Bất động sản và các luật khác có liên quan có hiệu lực thi hành)..... 11

1.2.4. Thị trường bất động sản từ năm 2006 đến nay 11

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản 11

1.4. Tiêu chí đánh giá vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế.12

1.5. Vai trò và kinh nghiệm phát triển thị trường bất động sản trong nền kinh tế một số nước trên thế giới..... 12

1.5.1. Kinh nghiệm của khối Bắc Mỹ (Mỹ và Canada) 12

1.5.2. Kinh nghiệm của một số nước khối EU 12

1.5.3. Kinh nghiệm của các nước và nền kinh tế công nghiệp phát triển, công nghiệp mới (Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan) 12

1.5.4. Kinh nghiệm của Trung Quốc 13

1.5.5. Kinh nghiệm của khối ASEAN (Thái Lan, Singapore) 13

1.5.6. Kinh nghiệm của khối Australia và New Zealand 13

1.5.7. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam 14

Chương 2 VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ VIỆT NAM..... 15

2.1. Phương pháp luận và phương pháp phân tích vai trò của bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam 15

2.1.1. Nội dung và một số đặc điểm của ngành bất động sản (theo ISIC/VSIC) 16

2.1.2. Phương pháp phân tích độ lan tỏa và độ nhạy ngành bất động sản từ mô hình I/O 17

2.2. Lượng hóa vai trò của bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam..... 17

2.2.1. Về vai trò của ngành bất động sản theo phân ngành của Việt Nam (VSIC) và phân ngành kinh tế chuẩn Quốc tế (ISIC) 17

2.2.2. Về giá trị tăng thêm của ngành bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam 18

2.2.3. Tỷ lệ đóng góp vào ngân sách nhà nước của ngành bất động sản . 18

2.2.4. Ngành bất động sản theo ISIC của Việt Nam so với một số quốc gia .. 18

2.3. Ảnh hưởng lan tỏa của nhóm ngành bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam (input – output analysis) và các kịch bản dự báo tác động lan tỏa khi ngành bất động sản thay đổi 19

2.3.1 Ảnh hưởng lan tỏa của nhóm ngành bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam 19

2.3.2. Đánh giá tác động của bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tới ngành du lịch 22

2.3.3. Các kịch bản dự báo tác động lan tỏa khi ngành bất động sản thay đổi 22

2.4. Vai trò của ngành bất động sản đối với việc thu hút, gia tăng lao động 23

2.4.1. Chí phí trung gian (IC), giá trị tăng thêm (VA) và Giá trị sản xuất (GO) bình quân 1 lao động năm 2018 23

2.4.2. Sức hút đối với lao động theo giá trị tăng thêm trong cơ cấu ngành bất động sản giai đoạn 2010 - 2019..... 23

2.4.3. Sức hút đối với lao động theo giá trị tăng thêm của một số ngành kinh tế giai đoạn 2010 - 2019 24

2.5. Vai trò của thị trường bất động sản đối với việc phát triển nhà ở và quá trình đô thị hóa 25

2.5.1. Vai trò của thị trường bất động sản đối với việc phát triển nhà ở .. 25

2.5.2. Sự chuyển dịch đất đai và vai trò của thị trường bất động sản đối với quá trình đô thị hóa 25

2.6. Quy mô tài sản bất động sản Việt Nam và dự báo giá trị tăng thêm của ngành bất động sản giai đoạn 2020 - 2030 26

2.6.1. Tính toán quy mô tài sản bất động sản của Việt Nam 26

2.6.2. Ước tính quy mô tài sản bất động sản của Việt Nam giai đoạn 2020 - 2030 26

2.6.3. Dự báo giá trị tăng thêm của các ngành bất động sản giai đoạn 2020, 2025 và 2030 26

2.6. Một số nhận xét, kết luận 26

Chương 3 MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NHẰM PHÁT HUY VAI TRÒ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ VIỆT NAM 28

3.1. Dự báo tình hình thị trường bất động sản Việt Nam đến 2030 28

3.1.1. Dự báo các yếu tố tác động đến sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam đến năm 2030 28

3.1.2. Dự báo sự phát triển thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030 29

3.2. Một số kiến nghị nhằm phát huy vai trò thị trường bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam 30

3.2.1. Nhóm giải pháp cần thực hiện ngay 30

3.2.2. Nhóm giải pháp trung và dài hạn 30

KẾT LUẬN 35

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên quý giá của mỗi quốc gia, có giới hạn về diện tích nhưng vô hạn về khả năng sinh lời. Đất đai là cốt lõi của chiến lược phát triển xét ở mọi khía cạnh. Thông qua hoạt động đầu tư, khai thác, với trí tuệ sáng tạo và sức lao động của con người, giá trị của đất đai ngày càng được tăng thêm, được nhân rộng và tạo tiền đề cho cho sự phát triển của các tài sản gắn liền với đất, là cầu nối giữa thị trường đất đai và các thị trường của các bất động sản khác trong nền kinh tế thị trường. Trong xã hội hiện đại ngày nay, bên cạnh những quan niệm về giá trị "truyền thống" của đất đai, vượt xa hơn ý nghĩa đất đai là không gian cư trú, là nguồn sống, nguồn việc làm, là tư liệu sản xuất, là mặt bằng để thực hiện các hoạt động đầu tư thì với sự tác động mạnh mẽ của kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, đất đai, các bất động sản được tạo ra trên đất đã và đang trở thành một phương thức để tích luỹ của cải bền vững và hiệu quả nhất, là nguồn tư bản mang lại những lợi ích tối ưu mà không một hình thức dịch chuyển tư bản nào có được. Ở phạm vi của một quốc gia, một dân tộc, đất đai đã vượt khỏi ý nghĩa là một tài nguyên, thực sự trở thành tài sản vô giá, mang lại nguồn nội lực to lớn cho sự nghiệp phát triển đất nước. Vai trò to lớn của đất đai là vậy nên bất kỳ một Nhà nước nào, dựa trên nền tảng của chế độ chính trị, xã hội nào cũng chú trọng đến việc thiết lập những *cơ chế, chính sách, hành lang pháp lý* nhằm định hướng cho các quan hệ đất đai, bất động sản khác được tạo ra từ đất đai được khai thác triệt để, tối ưu những lợi thế ưu việt, phúc đáp ngày càng tốt hơn các nhu cầu ngày càng đa dạng của thị trường; tạo đà cho sự phát triển thịnh vượng của đất nước. Khách quan có thể khẳng định rằng, bất kỳ quốc gia nào, nguồn tài nguyên quốc gia này không được quản lý tốt và hiệu quả thì khó có thể nói đến sự phát triển nói chung và phát triển bền vững nói riêng.

Tại Việt Nam, 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 và tài sản khác theo quy định của pháp luật được gọi chung là bất động sản theo quy định tại Điều 107 Bộ luật Dân sự. Thị trường bất động sản là một bộ phận trong hệ thống các loại thị trường của nền kinh tế, nếu xét ở khía cạnh điều chỉnh pháp luật thì thị trường này được hình thành muộn sơn so với các thị trường khác song lại có sự phát triển nhanh chóng, chiếm ưu thế và thị trường bất động sản luôn được nhắc đến như một mảng sáng trong thu hút đầu tư. Thị trường bất động sản đã và đang trở thành nhịp cầu nối cho các thị trường khác trong thị trường, 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.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản thời gian qua chưa thực sự phát huy hết tiềm năng và thế mạnh, nhiều mảng thị trường chưa được khai thác và đầu tư có hiệu quả. Bất động sản công nghiệp, du lịch, giải trí mới chỉ tập trung ở một số vùng miền, chưa tạo được động lực và sức hút sâu rộng ở các địa bàn trong cả

nước. Nhiều phân khúc thị trường đầu tư còn gặp nhiều rào cản, vướng mắc. Nguồn tài nguyên đất đai tiềm năng còn lớn chưa được khai thác tối ưu. Bất động sản trong các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao còn phát triển dè dặt, cầm chừng, hệ số lấp đầy thấp. Nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp trong xã hội rất lớn, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp song mức độ đáp ứng lại vô cùng hạn chế. Các quy trình, thủ tục pháp lý về tiếp cận đất đai, vận hành dự án, về cơ chế bảo đảm phòng ngừa rủi ro cho các chủ thể tham gia thị trường còn hạn chế nên tiềm ẩn nguy cơ của rủi ro, tranh chấp, bất đồng… Thực trạng trên xuất phát từ nguyên nhân khách quan và chủ quan khác nhau song không thể phủ nhận rằng, cơ chế và chính sách đối với thị trường bất động sản trong thời gian qua chưa thực sự rõ nét và phù hợp, thường có độ "trễ" lớn so với nhu cầu và biến động lớn của thị trường.

Từ nhận thức nêu trên, việc nghiên cứu sự biến động của thị trường bất động sản và ảnh hưởng của lĩnh vực này đến nền kinh tế rất mở của nước ta, từ đó đề ra định hướng, giải pháp tăng cường, phát huy vai trò của thị trường bất động sản là hết sức có ý nghĩa, cần thiết đối với các cơ quan quản lý Nhà nước, các doanh nghiệp và khách hàng đã, đang và sẽ tham gia thị trường bất động sản, nhất là trong quá trình hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới, cùng với các diễn biến trong môi trường chính trị – xã hội thời gian qua. Vì lẽ đó, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam thực hiện nghiên cứu **Đề tài khoa học: "Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách"** nhằm đưa ra những dữ liệu khoa học, thực tiễn phục vụ cho hoạt động quản lý Nhà nước và sự tham gia thị trường bất động sản của các tổ chức, cá nhân liên quan.

2. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Ở nước ta, nghiên cứu về bất động sản và thị trường bất động sản không phải là vấn đề mới. Thời gian qua đã có nhiều công trình khoa học về đề tài này được công bố. Tuy nhiên, chưa có công trình nào nghiên cứu toàn diện, đi sâu vào bản chất vấn đề, nhất là lượng hóa vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam để giúp cho các nhà làm chính sách kinh tế - xã hội, các doanh nghiệp và người dân nhìn nhận đầy đủ hơn về thị trường bất động sản trong quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa đang diễn ra.

Trên cơ sở đó, đề tài sẽ tập trung nghiên cứu tổng quan về vai trò của bất động sản, thị trường bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam thông qua phương pháp lượng hóa và phân tích hệ thống.

3. Mục tiêu, nhiệm vụ nghiên cứu

Hiện nay, chưa có những đánh giá đúng về vai trò, sức lan tỏa vô cùng to lớn của thị trường bất động sản đối với toàn bộ nền kinh tế, với nhiều ngành nghề khác nhau; cũng như đánh giá chưa đầy đủ mức đóng góp không hề nhỏ của kinh tế bất động sản vào GDP hàng năm. ***Từ thực tế đó, đề tài sẽ tập trung nghiên cứu về:***

- *Một là*, hệ thống hóa những vấn đề lý luận về bất động sản và vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam; kinh nghiệm của một số nước về vấn đề này trong việc phát triển thị trường bất động sản;

- *Hai là*, phân tích thực trạng vai trò của thị trường bất động sản đối với nền kinh tế Việt Nam và những vấn đề đặt ra (đóng góp vào phát triển kinh tế và gia tăng tài sản quốc gia; đóng góp thông qua khả năng lan tỏa đến các ngành kinh tế quan trọng khác của nền kinh tế, nhất là những ngành liên quan trực tiếp như xây dựng, công nghiệp chế biến chế tạo, du lịch, lưu trú – ăn uống và tài chính – ngân hàng....; vai trò của ngành bất động sản đối với việc thu hút, gia tăng lao động; phát triển nhà ở và quá trình đô thị hóa; lượng hóa quy mô tài sản bất động sản của Việt Nam giai đoạn 2020 – 2030... làm cơ sở hoạch định chính sách và điều tiết thị trường).

- *Ba là*, trên cơ sở dự báo lượng hóa (ước tính quy mô của thị trường bất động sản trong tương lai), đề ra những giải pháp và khuyến nghị chính sách nhằm phát huy vai trò thị trường bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam trong giai đoạn tới.

4. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu vai trò của thị trường bất động sản đối với nền kinh tế Việt Nam.

Nghiên cứu chính sách về thị trường bất động sản của một số quốc gia trên thế giới và những gợi mở cho việc hoạch định các chủ trương chính sách cho thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn tới.

Nghiên cứu chính sách đối với thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian qua, nhận diện những chính sách mới cần phải được đặt ra, giải quyết nhằm khơi thông thị trường và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, đồng bộ và hiệu quả.

Nghiên cứu khung pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản hiện hành và gợi mở những thay đổi mới mang tính cấp bách để giải quyết những tồn đọng, phá bỏ những ách tắc nhằm thu hút thị trường trong và ngoài nước đầu tư vào lĩnh vực này.

5. Phạm vi nghiên cứu

Về thời gian, đề tài tập trung nghiên cứu về thị trường bất động sản và vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam giai đoạn từ năm 1993 đến nay; trong đó, đặc biệt tập trung vào giai đoạn từ Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ X (2006) đến nay. Đây là giai đoạn mà chính sách, pháp luật về bất động sản và kinh doanh bất động sản có nhiều đổi mới mang tính chất đột phá, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với thế giới bằng việc Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) và tham gia 16 Hiệp định thương mại tự do với các nước và khu vực trên thế giới. Đặc biệt là Hiệp định thương mại tự do CPTPP và EVFTA có tác động mạnh mẽ tới kinh tế Việt Nam trong giai đoạn sau năm 2020.

Về không gian, đề tài tập trung nghiên cứu về vai trò của thị trường bất động sản của một số quốc gia tiêu biểu trên thế giới và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam; ở Việt Nam, lượng hóa vai trò của thị trường bất động sản, khu trú vào những nội dung cơ bản như: đóng góp vào phát triển kinh tế và gia tăng tài sản quốc gia; đóng góp thông qua khả năng lan tỏa đến các ngành kinh tế quan trọng khác của nền kinh tế, nhất là những ngành liên quan trực tiếp như xây dựng, công nghiệp chế biến chế tạo, du lịch, lưu trú – ăn uống và tài chính – ngân hàng....; vai trò của ngành bất động sản đối với việc thu hút, gia tăng lao động; phát triển nhà ở và quá trình đô thị hóa; lượng hóa quy mô tài sản bất động sản của Việt Nam giai đoạn 2020 – 2030...

6. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài sử dụng tổng hợp các phương pháp nghiên cứu khác nhau như thống kê tổng hợp, phân tích, diễn giải, kết hợp nghiên cứu lý luận và phân tích thực tiễn, từ đó rút ra các đánh giá, làm rõ vấn đề nghiên cứu.

7. Kết quả nghiên cứu

Công trình khoa học đánh giá được vai trò của bất động sản đối với nền kinh tế và sự lan toả tác động của bất động sản đến các ngành kinh tế có liên quan; đưa ra những kiến nghị, đề xuất mang tính tổng thể nhằm thúc đẩy sự phát triển nhanh, ổn định lành mạnh của thị trường bất động sản cũng như tăng cường vai trò và tính lan toả của thị trường bất động sản đến nền kinh tế. Công trình trở thành kênh tham khảo hữu hiệu cho công tác hoạch định chính sách của Nhà nước về phát triển lành mạnh thị trường bất động sản cũng như kênh tham khảo cho các doanh nghiệp; góp phần thúc đẩy phát triển nền kinh tế Việt Nam.

8. Kết cấu, bố cục của đề tài

Đề tài gồm 3 chương; 14 tiết; 45 tiểu tiết.

Chương 1

LÝ LUẬN CHUNG VỀ VAI TRÒ CỦA BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ

1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại bất động sản

1.1.1. Khái niệm

1.1.1.1. Bất động sản

Trong phạm vi nghiên cứu này, bất động sản có thể hiểu bao gồm đất đai và các tài sản khác gắn với đất đai, có tính chất chung là không di dời được (trừ những trường hợp có biến cố xảy ra ngoài ý muốn của con người).

1.1.1.2. Thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản là nơi diễn ra các quan hệ giao dịch về bất động sản và dịch vụ về bất động sản, theo đó, bên cung và bên cầu về bất động sản và dịch vụ bất động sản tác động qua lại lẫn nhau để xác định giá cả và số lượng hàng hóa, dịch vụ và các phương thức thực hiện giao dịch.

Nghiên cứu đã phân tích rõ về: Thị trường quyền sử dụng đất; Thị trường tài sản gắn liền với đất; Thị trường cung cấp dịch vụ...

1.1.2. Đặc điểm của bất động sản và thị trường bất động sản

1.1.2.1. Đặc điểm của bất động sản

Bao gồm 7 đặc điểm cơ bản: Bất động sản là luôn gắn liền với đất, và khác với tài sản cá nhân là không cất giấu được; Tại một bất động sản, chủ sử dụng đất và chủ sở hữu các tài sản gắn liền với đất có các quyền đối với bất động sản đó được pháp luật quy định, nhưng cũng phải chia sẻ một số quyền đối với chủ của các bất động sản kề bên; Bất động sản đạt tiêu chuẩn luôn là một tài sản có tuổi thọ cao, tồn tại lâu dài và có giá trị lớn; Bất động sản là một đối tượng thể hiện văn hóa của con người thông qua kiến trúc, kiểu dáng, nội thất, đồng thời cũng thể hiện cá tính của người chủ đầu tiên; Bất động sản thường có

giá trị cao, chứa đựng trong nó nhiều giá trị đầu tư bao gồm đất đai (nhất là ở các vị trí đất vàng), công trình xây dựng, các công trình tiện ích; Một bất động sản không bao giờ đứng một mình mà luôn phải kết nối với các yếu tố khác trong khu vực, trong đó có các bất động sản khác cùng chức năng và các bất động sản bảo đảm chức năng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế; Bất động sản là tài sản đặc biệt quan trọng của quốc gia, do đó, chịu sự quản lý và điều tiết chặt chẽ của nhà nước.

1.1.2.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản

Bao gồm 6 đặc điểm cơ bản: Thị trường bất động sản luôn phải dựa vào đất đai, sự vận động của thị trường bất động sản cũng là sự hoạt động của thị trường đầu tư trên đất; Quá trình tiếp cận đất đai, làm dự án đầu tư trên đất, tạo lập bất động sản luôn phụ thuộc vào hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng; Thị trường bất động sản phát triển mang lại hiệu quả cao còn phụ thuộc vào chiến lược phát triển đất nước, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội; Thị trường bất động sản luôn cần một lượng vốn đầu tư khá lớn; Do thị trường bất động sản cần một lượng vốn lớn nên mối quan hệ giữa thị trường bất động sản và thị trường vốn và tài chính rất mật thiết và luôn được coi là rất nhạy cảm; Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo.

1.1.3. Phân loại bất động sản và các phân khúc của thị trường bất động sản

1.1.3.1. Bất động sản nhà ở và phân khúc bất động sản nhà ở

Bất động sản nhà ở bao gồm: Nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và nhà ở công vụ, trong đó chỉ có nhà ở thương mại được giao dịch trên thị trường bất động sản mà không có bất kỳ hạn chế nào.

1.1.3.2. Bất động sản công nghiệp và phân khúc bất động sản công nghiệp

Bất động sản công nghiệp bao gồm hạ tầng các khu công nghiệp, các cơ sở sản xuất công nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, các cơ sở sản xuất tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp và các làng nghề truyền thống.

1.1.3.3. Bất động sản dịch vụ và phân khúc bất động sản dịch vụ

Bao gồm các loại bất động sản làm văn phòng cho thuê, các trung tâm thương mại bán buôn và các siêu thị, cửa hàng bán lẻ, các kiot và gian hàng kiên cố ở các chợ tổ chức theo hình thái chợ quê, các cửa hàng phục vụ nhu cầu văn hóa, nghệ thuật, ẩm thực…

1.1.3.4. Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng

Bao gồm các cơ sở lưu trú phục vụ khách du lịch, bất động sản để nghỉ dưỡng như các trại dưỡng lão, nơi cho thuê nghỉ ngơi, bất động sản ở dạng một khu phức hợp phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, trong đó có sân golf.

1.1.3.5. Bất động sản hạ tầng và phân khúc bất động sản hạ tầng

Trong phạm vi nghiên cứu này, bất động sản hạ tầng chỉ còn hệ thống hạ tầng đường giao thông. Nói chung, các bất động sản hạ tầng đường giao thông không trực tiếp sinh lời nhưng có tác động tạo giá trị đất đai tăng thêm đối với các khu vực đất kề bên.

1.1.3.6. Bất động sản nông nghiệp và phân khúc bất động sản nông nghiệp

Mọi hoạt động của bất động sản nông nghiệp vẫn chỉ dựa vào quyền đối với đất đai của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp. Cây cối trên đất nông nghiệp cũng chưa được thống nhất về mặt pháp lý là bất động sản.

1.1.3.7. Bất động sản tâm linh và phân khúc bất động sản tâm linh

Bất động sản tâm linh có thể phân loại bao gồm nghĩa trang, nghĩa địa; công trình cơ sở tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng.

1.1.3.8. Đất nền và phân khúc bất động sản đất nền

Đất nền thường được chia thành: Đất nền dự án; Đất thổ cư; Đất liền kề

1.2. Các giai đoạn phát triển của thị trường bất động sản

1.2.1. Thời kỳ bao cấp không có thị trường bất động sản (trước năm 1986)

1.2.2. Thị trường bất động sản trong thời kỳ đầu ĐỔI MỚI (1986 - 1996)

Luật Đất đai 1993 đã tạo lập được thị trường quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân. Năm 1996 là thời điểm nước ta thừa nhận hình thái thị trường bất động sản bao gồm thị trường quyền sử dụng đất.

1.2.3. Thị trường bất động sản từ 1996 (Đại hội Đảng khóa VIII) đến 2006 (Luật Kinh doanh Bất động sản và các luật khác có liên quan có hiệu lực thi hành)

Năm 2006 có thể coi là thời điểm nước ta có được một hệ thống pháp luật khá đầy đủ để phát triển thị trường bất động sản, mặc dù tính chuyên nghiệp của cả pháp luật, thể chế thực thi pháp luật, doanh nghiệp bất động sản, người tiêu dùng tham gia kinh doanh bất động sản đều chưa cao.

1.2.4. Thị trường bất động sản từ năm 2006 đến nay

Thị trường bất động sản phát triển mạnh mẽ và tương đối đầy đủ nhưng thiếu ổn định và khung pháp lý chưa theo kịp sự phát triển của thị trường.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản

Bao gồm 9 yếu tố: Chủ trương của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước; Tác động của việc thực thi pháp luật tới thị trường bất động sản; Sự phát triển kinh tế và thị trường tài chính; Thông tin bất động sản và dự báo thị trường; Công nghệ, tính chuyên nghiệp; Thói quen người tham gia thị trường; Tác động của hội nhập quốc tế; Tác động của đô thị hóa và phát triển hạ tầng; Nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng đối với thị trường bất động sản.

1.4. Tiêu chí đánh giá vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế

- Thị trường bất động sản đóng góp vào phát triển kinh tế, gia tăng tài sản quốc gia; Tính lan tỏa của thị trường bất động sản đến nền kinh tế; Thị trường bất động sản góp phần vào sự ổn định xã hội, nâng cao đời sống của nhân dân; Thị trường bất động sản phát triển góp phần thúc đẩy đổi mới các chính sách, trong đó có các chính sách đất đai và chính sách bất động sản.

1.5. Vai trò và kinh nghiệm phát triển thị trường bất động sản trong nền kinh tế một số nước trên thế giới

1.5.1. Kinh nghiệm của khối Bắc Mỹ (Mỹ và Canada)

Do khái niệm đất công và đất tư rất rạch ròi, việc xác định giá trị đất đai thông qua định giá đất luôn bảo đảm tính khách quan và đạt trình độ cao về nghiệp vụ; áp dụng nguyên tắc giá đất thấp và thuế đất cao để không có đầu cơ, phải sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả để có tiền nộp thuế, chỉ đánh thuế sử dụng đất để thay thế cho mọi thứ thuế khác.

1.5.2. Kinh nghiệm của một số nước khối EU

Áp dụng lý thuyết vốn hoá đất đai được hình thành để giải quyết quá trình tích lũy vốn ban đầu (tư bản ban đầu) để có vốn thực hiện công nghiệp hoá trong cơ chế thị trường tự do.

1.5.3. Kinh nghiệm của các nước và nền kinh tế công nghiệp phát triển, công nghiệp mới (Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan)

a. Kinh nghiệm từ Nhật Bản

Lựa chọn phương án phát triển với giá đất cao, nên đất đai trở thành nguồn lực lớn cho đầu tư phát triển. Tiếp cận đất đai cho các dự án đầu tư phát triển ở Nhật Bản dựa chủ yếu vào cơ chế góp đất và điều chỉnh lại đất đai.

b. Kinh nghiệm từ Đài Loan (Trung Quốc)

Đài Loan áp dụng sắc thuế đánh vào giá trị tăng thêm của đất để thu giá trị này cho ngân sách nhà nước; người sử dụng đất tự đăng ký giá đất để sử dụng trong trường hợp cần thiết.

c. Kinh nghiệm từ Hàn Quốc

Giá trị đất đai được xác định đúng thường xuyên theo cách định giá hàng loạt để xây dựng bản đồ giá trị đất đai. Khi có biến động đất đai, giá trị các thửa đất chuẩn được điều chỉnh lại để làm căn cứ tính toán lại bản đồ giá trị đất đai. Áp dụng cơ chế góp đất và điều chỉnh lại đất đai giống Nhật Bản.

1.5.4. Kinh nghiệm của Trung Quốc

Trung Quốc áp dụng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai dựa trên cách xác định cụ thể: Đất đô thị thuộc sở hữu nhà nước, đất nông nghiệp thuộc sở hữu tập thể. Việc chuyển đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp chỉ dựa trên thống nhất phương thức giữa chính quyền địa phương với hợp tác xã. Người được giao đất có quyền tài sản trong thời hạn sử dụng đất

1.5.5. Kinh nghiệm của khối ASEAN (Thái Lan, Singapore)

a. Kinh nghiệm từ Singapore

Đất đai Singapore đều được sử dụng có thời hạn, không khác gì chế độ công hữu. Chế độ về đất đai như vậy chỉ xác định quyền sở hữu tư nhân trong thời hạn sử dụng, không khác mấy so với chế độ người được giao đất có quyền tài sản trong thời hạn sử dụng đất tại Trung Quốc.

b. Kinh nghiệm từ Thái Lan

Thái Lan đã phần nào thực hiện thành công việc đa dạng hoá các kênh huy động nguồn lực tài chính cho thị trường bất động sản; đặc biệt đã sử dụng thành công hệ thống nhận tiền đặt cọc, giúp thị trường phát triển mạnh mẽ.

1.5.6. Kinh nghiệm của khối Australia và New Zealand

Đất đai thuộc quyền sở hữu của Nữ hoàng Anh. Quản lý đất đai và phát triển thị trường bất động sản là ngành kinh tế chủ đạo tại nhiều bang của

Australia và New Zealand. Thu ngân sách từ đất đai và thị trường bất động sản đạt mức khá cao cho ngân sách nhà nước.

1.5.7. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

- Cần phải hoạch định chính sách đất đai phù hợp với mô hình kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

- Huy động vốn cho phát triển thị trường bất động sản là một trọng tâm chưa có giải pháp phù hợp cho Việt Nam.

- Việc xây dựng và vận hành hệ thống thông tin bất động sản công khai là một giải pháp căn bản theo kinh nghiệm của Bắc Mỹ, Liên minh châu Âu và Australia - New Zealand.

- Vốn hoá bất động sản là cách thức mang lại hiệu quả cao giúp chuyển vốn ẩn trong bất động sản thành vốn tài chính để đầu tư phát triển tài sản trên đất.

Chương 2

VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

2.1. Phương pháp luận và phương pháp phân tích vai trò của bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam

Trong nghiên cứu này, nhóm tác giả dựa trên phương pháp phân tích thống kê kinh tế, với những số liệu thống kê thực tế từ Tổng cục Thống kê Việt Nam, làm cơ sở cho việc phân tích vai trò của thị trường bất động sản Việt Nam.

Phân tổ các nhóm ngành bất động sản

STT	Ngành bất động sản		Giải thích
1	BĐS công nghiệp		Xây dựng nhà máy, nhà kho, xưởng sản xuất, các công trình phụ trợ cho ngành công nghiệp *(hiện được tính trong ngành xây dựng)*
2	BĐS du lịch, nghỉ dưỡng	*2.1. BĐS khách sạn, nhà hàng*	Xây dựng các công trình khách sạn, nhà hàng *(hiện được tính trong ngành xây dựng)*
		2.2. BĐS vui chơi, giải trí	Xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động vui chơi, giải trí, công trình văn hóa *(hiện được tính trong ngành xây dựng)*
3	Xây nhà để bán		Xây chung cư, biệt thự, nhà ở liền kề, nhà riêng lẻ *(hiện được tính trong ngành xây dựng)*
4	BĐS theo ISIC		Các loại BĐS do các công ty bất động sản xây dựng để bán hoặc các sản phẩm BĐS mua đi bán lại trên thị trường *(bao gồm các loại hình BĐS được mô tả trong Chương 1, trừ BĐS nông nghiệp, bất động sản tâm linh… – chưa được các cơ quan thống kê tính đến, do chưa có cơ sở pháp lý).*

Trong nghiên cứu này, BĐS mở rộng = (1) + (2) + (3).

2.1.1. Nội dung và một số đặc điểm của ngành bất động sản (theo ISIC/VSIC)

2.1.1.1. Các hoạt động liên quan đến ngành bất động sản (ngành L)

i. Hoạt động kinh doanh bất động sản.

ii. *Dịch vụ nhà tự có để ở.*

2.1.1.2. Giá trị sản xuất

i. Nội dung tính giá trị sản xuất.

ii. Phương pháp tính đối với lĩnh vực mua, bán cho thuê... bất động sản.

iii. Phương pháp tính đối với dịch vụ nhà tự có để ở.

2.1.1.3. Chi phí trung gian

i. Nội dung.

ii. Phương pháp tính (theo từng loại hình kinh tế, từng lĩnh vực hoạt động...).

2.1.1.4. Giá trị tăng thêm

i. Đối với loại hình doanh nghiệp có áp dụng chế độ kế toán do Bộ Tài chính ban hành.

ii. Đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh không thực hiện chế độ báo cáo tài chính.

iii. Đối với dịch vụ nhà tự có để ở.

2.1.1.5. Phương pháp tính chỉ tiêu giá trị sản xuất theo giá so sánh

2.1.1.6. Phương pháp tính chỉ tiêu chi phí trung gian theo giá so sánh

2.1.1.7. Phương pháp tính chỉ tiêu giá trị tăng thêm

2.1.1.8. Nguồn thông tin

a. Chế độ báo cáo Thống kê tổng hợp áp dụng đối với Bộ, ngành

b. Chương trình điều tra thống kê quốc gia

c. Chế độ báo cáo thống kê - kế toán - hồ sơ hành chính của bộ, ngành

2.1.2. Phương pháp phân tích độ lan tỏa và độ nhạy ngành bất động sản từ mô hình I/O

2.2. Lượng hóa vai trò của bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam

2.2.1. Về vai trò của ngành bất động sản theo phân ngành của Việt Nam (VSIC) và phân ngành kinh tế chuẩn Quốc tế (ISIC)

Một số chỉ tiêu đóng góp vào GDP và phát triển kinh tế của ngành bất động sản (%)

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
1	Tỷ trọng BĐS/tổng giá trị tăng thêm của khu vực doanh nghiệp (giai đoạn 2016 – 2020)	14,88%
3	Tỷ lệ lợi nhuận của doanh nghiệp BĐS / tổng lợi nhuận toàn khối doanh nghiệp (2018)	7,12%
4	Thuế, phí BĐS/ ngân sách (2018)	10,3% (> nhiều ngành)
5	Đóng góp của nhân tố vốn là đất (giá trị của đất) vào GDP (giai đoạn 2016 – 2020)	5,98%
6	BĐS theo ISIC (số liệu chuẩn quốc tế và Tổng cục Thống kê công bố) / GDP (năm 2019)	4,51%
7	BĐS (nhóm nghiên cứu tính toán theo nghĩa mở rộng + ISIC) / GDP (năm 2019)	7,62%
8	**Đóng góp của BĐS (BĐS theo ISIC + nhân tố vốn là đất) / GDP (năm 2019)**	**10,49%**
9	**Đóng góp của BĐS (BĐS mở rộng + BĐS theo ISIC + nhân tố vốn là đất) / GDP (năm 2019)**	**13,6%**

Có thể ước tính tỷ trọng bất động sản đóng góp vào tổng giá trị tăng thêm của khu vực doanh nghiệp giai đoạn 2016 – 2020 khoảng 14,88. Có thể thấy, chưa kể đến bất động sản gián tiếp trong ngành xây dựng thì phần trăm đóng góp của bất động sản cũng khoảng 10,49% GDP (năm 2019). Trường hợp tính toán ngành bất động sản theo nghĩa bao gồm bất động sản theo ISIC, bất động sản mở rộng và nhân tố vốn là đất, tỷ trọng của ngành này chiếm đến 13,6%

GDP (năm 2019). Qua đó có thể thấy có 2 vấn đề, một là định giá bất động sản và hai là luồng tiền giữa ngân hàng và bất động sản chính là huyết mạch của nền kinh tế.

2.2.2. Về giá trị tăng thêm của ngành bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam

- Quy mô các ngành kinh doanh bất động sản:

Năm 2010: 155,5 nghìn tỷ đồng (6,7 tỷ USD), chiếm 7,20% GDP;

Năm 2019: 460,1 nghìn tỷ đồng (19,8 tỷ USD), chiếm 7,62% GDP;

- Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2010-2019 các ngành kinh doanh BĐS: 112,9%, cao hơn tốc độ tăng trưởng bình quân GDP (112,3%).

2.2.3. Tỷ lệ đóng góp vào ngân sách nhà nước của ngành bất động sản

Trong giai đoạn 2011 – 2015, thuế và phí các doanh nghiệp bất động sản và bất động sản mở rộng đóng góp cho ngân sách chiếm 6,55%, riêng năm 2016 chiếm 7,12%. Tỷ lệ thuế và phí của hoạt động bất động sản theo ISIC và bất động sản mở rộng so với tổng số thuế, phí năm 2017 và 2018 tăng lên là 9,2% và 10,3% tương ứng; điều đó cho thấy, lợi nhuận của hoạt động này tăng lên thì tỷ lệ thuế và phí nộp ngân sách cũng tăng lên. Điều này trái ngược hoàn toàn khu vực FDI.

Tỷ lệ thuế và phí của hoạt động bất động sản theo ISIC và bất động sản mở rộng cao hơn các ngành, nhóm ngành: Dịch vụ lưu trú và ăn uống; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm...

2.2.4. Ngành bất động sản theo ISIC của Việt Nam so với một số quốc gia

Tỷ trọng ngành bất động sản của Việt Nam chiếm trong tổng GDP vẫn còn ở mức rất thấp (thời điểm năm 2018, tỷ trọng ngành này của Việt Nam chỉ là 4,58%), gần bằng Hong Kong (Trung Quốc) với 5,01% năm 2017; và chỉ cao hơn Thái Lan là 2,60% năm 2017.

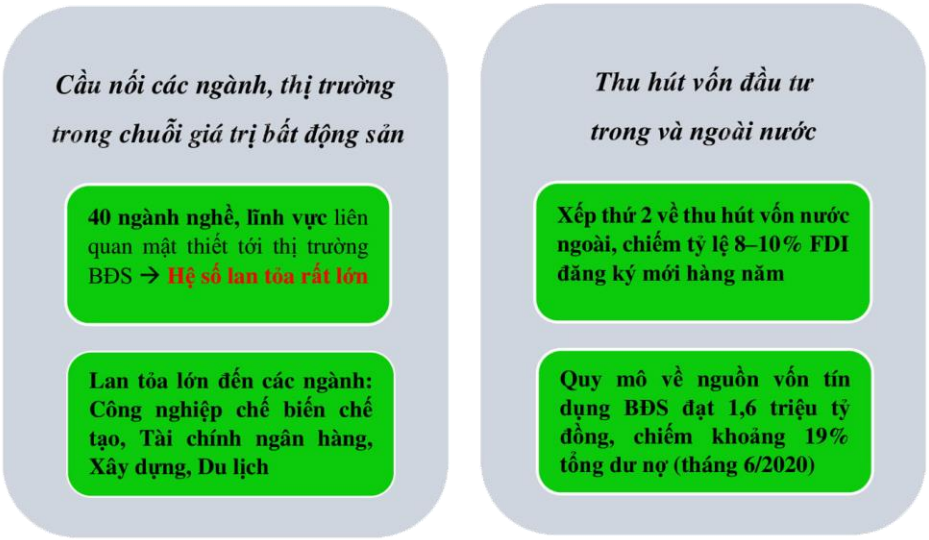
Đối với các quốc gia phát triển thì tỷ trọng bất động sản của Việt Nam chiếm trong GDP còn kém rất xa: Pháp năm 2018 là 11,4%; Đức năm 2018 là

10,36%; Ý năm 2018 là 11,76%; Nhật Bản năm 2017 là 11,9%; Singapore năm 2017 là 13,07%; Anh năm 2018 là 11,04%; Mỹ năm 2017 là 11,98%.

Có một điều khá thú vị là, xét trong giai đoạn 2010 – 2018, ngành bất động sản theo ISIC của nhiều quốc gia trên thế giới có xu hướng tăng hoặc giữ ở mức ổn định, giảm không đáng kể thì ở Việt Nam, ngành này có xu hướng giảm mạnh, từ mức 6,10% GDP năm 2010, giảm xuống mức 5,08% năm 2015 và chỉ còn 4,58% vào năm 2018. Trong khi đó, ở những quốc gia phát triển như Đức, tỷ trọng giá trị bất động sản trong GDP vốn dĩ đã cao (năm 2010 ở mức 9,62%) thì lại có xu hướng tăng, lên mức 10,26% GDP vào năm 2015 và đến năm 2018, tỷ lệ này ở mức 10,36%.

2.3. Ảnh hưởng lan tỏa của nhóm ngành bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam (input – output analysis) và các kịch bản dự báo tác động lan tỏa khi ngành bất động sản thay đổi

2.3.1 Ảnh hưởng lan tỏa của nhóm ngành bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam



	Bất động sản mở rộng	Bất động sản theo ISIC	Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản	Công nghiệp khai thác	Công nghiệp chế biến chế tạo	Du lịch theo phân ngành ISIC / VSIC – du lịch lữ hành –ngành cấp 3 của vận tải	Dịch vụ khác
Tổng lan tỏa tới giá trị sản xuất	1,741	1,533	1,820	1,626	1,832	1,724	1,676
Bình quân	1,020	0,898	1,066	0,952	1,073	1,009	0,982
Tổng lan tỏa tới giá trị tăng thêm	0,413	0,773	0,559	0,532	0,406	0,764	0,630
Bình quân	0,708	1,327	0,961	0,913	0,698	1,312	1,082
Lan tỏa tới nhập khẩu	0,587	0,227	0,441	0,468	0,594	0,236	0,370
Bình quân	1,407	0,545	1,055	1,122	1,421	0,564	0,886

Nguyên tắc chọn ngành trọng điểm của nền kinh tế: Những ngành có chỉ số lan tỏa đến giá trị tăng thêm cao và lan tỏa đến nhập khẩu thấp.

Ngành BĐS theo ISIC: NSLĐ cao hơn NSLĐ chung của nền kinh tế khoảng 10 lần (theo khảo sát của GSO); Chỉ số lan tỏa về nhập khẩu thấp nhất trong 7 ngành.

Như vậy, khi ngành bất động sản theo ISIC tăng trưởng không chỉ có lợi cho chính nó mà còn tạo ra hiệu ứng lan tỏa tới nền kinh tế quốc gia.

Ảnh hưởng lan tỏa bởi cầu cuối cùng nhóm ngành bất động sản mở rộng và bất động sản theo ISIC tới giá trị sản xuất và giá trị tăng thêm đối với các ngành khác của nền kinh tế (Bcv) (Đơn vị: Lần)

	Lan tỏa của BĐS mở rộng tới GTSX	Lan tỏa bởi BĐS theo ISIC tới GTSX	Lan tỏa bởi BĐS mở rộng tới VA	Lan tỏa bởi BĐS theo ISIC tới VA
Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản	0,084	0,031	0,027	0,010
Công nghiệp khai thác	0,019	0,007	0,007	0,003
Công nghiệp chế biến chế tạo	0,432	0,161	0,078	0,029
Du lịch theo phân ngành ISIC/VSIC	0,097	0,056	0,021	0,017
Dịch vụ khác	0,140	0,147	0,058	0,061
Tổng ảnh hưởng	**0,772**	**0,420**	**0,191**	**0,120**

Khi nhu cầu sử dụng cuối cùng của:

- Ngành bất động sản mở rộng tăng 1 tỷ đồng sẽ kích thích giá trị sản xuất của các ngành còn lại là 0,772 tỷ đồng và lan tỏa tới giá trị tăng thêm là 0,191 tỷ đồng;

- Ngành kinh doanh bất động sản theo ISIC tăng 1 tỷ đồng cho nhu cầu cuối cùng sẽ kích thích lan tỏa đến giá trị sản xuất 0,402 tỷ đồng và 0,12 tỷ đồng đến giá trị tăng thêm.

Kết quả nghiên cứu trên đã chỉ ra rằng, khi ngành bất động sản mở rộng tăng thêm 1.000 tỷ đồng sẽ kích thích giá trị sản xuất của các nhóm ngành còn lại 772 tỷ đồng; lan tỏa tới giá trị tăng thêm 191 tỷ đồng. Và khi ngành bất động sản theo ISIC tăng 1.000 tỷ đồng sẽ kích thích giá trị sản xuất của các nhóm ngành còn lại 420 tỷ đồng; lan tỏa tới giá trị tăng thêm 120 tỷ đồng. Như vậy, khi tổng ngành bất động sản tăng thêm 1.000 tỷ đồng, sẽ kích thích giá trị sản

xuất của các nhóm ngành còn lại 1.192 tỷ đồng; lan tỏa tới giá trị tăng thêm 311 tỷ đồng.

2.3.2. Đánh giá tác động của bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tới ngành du lịch

1% tăng trưởng của ngành bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng sẽ góp phần làm tăng 0,325% tăng trưởng cho ngành du lịch.

2.3.3. Các kịch bản dự báo tác động lan tỏa khi ngành bất động sản thay đổi

KHI NHÓM NGÀNH BĐS TĂNG 10%	**Nhóm BĐS mở rộng tăng 10%**	**Nhóm BĐS theo ISIC tăng 10%**	**Tổng cả nhóm ngành BĐS**
	(1)	**(2)**	**(3)=(1)+(2)**
Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản	0,210%	0,189%	**0,399%**
Công nghiệp khai thác	0,123%	0,110%	**0,233%**
Công nghiệp chế biến chế tạo	0,507%	0,455%	**0,962%**
Du lịch	0,194%	0,162%	**0,356%**
Dịch vụ khác	0,193%	0,173%	**0,366%**
GDP	**0,744%**	**0,667%**	**1,411%**

KHI NHÓM NGÀNH BĐS GIẢM 10%	**Nhóm BĐS mở rộng giảm 10%**	**Nhóm BĐS theo ISIC giảm 10%**	**Tổng cả nhóm ngành BĐS**
	(1)	**(2)**	**(3)=(1)+(2)**

Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản	-0,180%	-0,186%	**-0,366%**
Công nghiệp khai thác	-0,101%	-0,109%	**-0,210%**
Công nghiệp chế biến chế tạo	-0,416%	-0,445%	**-0,861%**
Du lịch	-0,182%	-0,170%	**-0,352%**
Dịch vụ khác	-0,180%	-0,168%	**-0,348%**
GDP	**-0,620%**	**-0,627%**	**-1,247%**

Nguồn: Tính toán từ bảng I/O.

2.4. Vai trò của ngành bất động sản đối với việc thu hút, gia tăng lao động

2.4.1. Chí phí trung gian (IC), giá trị tăng thêm (VA) và Giá trị sản xuất (GO) bình quân 1 lao động năm 2018

Thứ tự ưu tiên nên phát triển đầu tư như sau:

(1) Ngành bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng (đặc biệt là khách sạn, nhà hàng; và tiếp theo là bất động sản trong vui chơi, giải trí);

(2) Xây nhà để bán;

(3) Xây dựng cơ bản khác và

(4) Bất động sản công nghiệp

2.4.2. Sức hút đối với lao động theo giá trị tăng thêm trong cơ cấu ngành bất động sản giai đoạn 2010 - 2019

2.4.2.1. Mối quan hệ giữa Lao động và Giá trị tăng thêm ngành bất động sản trong công nghiệp

Nếu Giá trị tăng thêm (VA) của ngành này tăng thêm 3,064 triệu đồng sẽ tương ứng với việc thu hút thêm 1 lao động.

2.4.2.2. Mối quan hệ giữa Lao động và Giá trị tăng thêm ngành Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng

a. Mối quan hệ giữa Lao động và Giá trị tăng thêm ngành Bất động sản khách sạn, nhà hàng

Nếu VA của ngành này tăng thêm 1,708 triệu đồng sẽ tương ứng với việc thu hút thêm 1 lao động.

b. Mối quan hệ giữa Lao động và Giá trị tăng thêm ngành Bất động sản vui chơi, giải trí

Nếu VA của ngành này tăng thêm 2,540 triệu đồng sẽ tương ứng với việc thu hút thêm 1 lao động.

Từ kết quả mục (a) và (b) cho thấy, nếu VA của ngành bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tăng thêm 2,124 triệu đồng sẽ tương ứng với việc thu hút thêm 1 lao động.

2.4.2.3. Mối quan hệ giữa Lao động và Giá trị tăng thêm ngành Bất động sản xây nhà để bán

Nếu VA của ngành này tăng thêm 4,068 triệu đồng sẽ tương ứng với việc thu hút thêm 1 lao động.

2.4.2.4. Mối quan hệ giữa Lao động và Giá trị tăng thêm ngành Bất động sản theo ISIC

Nếu VA của ngành này tăng thêm 1,174 triệu đồng sẽ tương ứng với việc thu hút thêm 1 lao động.

Nếu xét theo mức độ tăng của Giá trị tăng thêm (VA) tương ứng với việc thu hút thêm được 1 lao động, thì đứng thứ nhất là ngành bất động sản xây nhà để bán, thứ hai là bất động sản công nghiệp, thứ ba là bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và thứ tư là bất động sản theo ISIC.

2.4.3. Sức hút đối với lao động theo giá trị tăng thêm của một số ngành kinh tế giai đoạn 2010 - 2019

Xếp thứ nhất: Du lịch,

Xếp thứ hai: Dịch vụ khác

Xếp thứ ba: Công nghiệp chế biến, chế tạo

Xếp thứ tư: Bất động sản

Xếp thứ năm: Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản

Xếp thứ sáu: Công nghiệp khai thác

2.5. Vai trò của thị trường bất động sản đối với việc phát triển nhà ở và quá trình đô thị hóa

2.5.1. Vai trò của thị trường bất động sản đối với việc phát triển nhà ở

Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng đối với việc phát triển số lượng và chất lượng nhà ở cho người dân. Diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2019 là 23,2m2/người, tăng 6,5m2/người so với năm 2009. Diện tích nhà ở bình quân đầu người của loại nhà chung cư thấp hơn nhà riêng lẻ (tương ứng là 20,1m2/người và 23,3m2/người).

2.5.2. Sự chuyển dịch đất đai và vai trò của thị trường bất động sản đối với quá trình đô thị hóa

2.5.2.1. Yếu tố đất đai và sự chuyển dịch đất đai trong thị trường bất động sản Việt Nam

Tổng diện tích đất đai của Việt Nam vào khoảng hơn 33 triệu ha. Thời điểm năm 1995, cơ cấu đất của Việt Nam chủ yếu là đất nông nghiệp, chiếm tới 57,69%; đất chưa sử dụng đứng thứ hai với 34,33%; đất phi nông nghiệp chiếm 7,97% (trong đó đất ở chỉ chiếm 1,33%, đất chuyên dùng chiếm 1,97%).

2.5.2.2. Vai trò của thị trường bất động sản đối với quá trình đô thị hóa

Quá trình đô thị hóa có mối quan hệ mật thiết với sự chuyển dịch đất đai, đặc biệt là từ đất nông nghiệp sang đất ở (tại đô thị). Cùng với đó là quá trình phát triển của thị trường bất động sản – tạo ra sự thay đổi không những về bộ mặt, mà cả kết cấu của đô thị.

2.6. Quy mô tài sản bất động sản Việt Nam và dự báo giá trị tăng thêm của ngành bất động sản giai đoạn 2020 - 2030

2.6.1. Tính toán quy mô tài sản bất động sản của Việt Nam

Năm 2018: Tỷ trọng BĐS / tổng tài sản toàn nền kinh tế: 20,5% (155,22 tỷ USD / 757,19 tỷ USD)

2.6.2. Ước tính quy mô tài sản bất động sản của Việt Nam giai đoạn 2020 - 2030

Năm 2020: Tỷ trọng BĐS / tổng tài sản toàn nền kinh tế: 20,8% (205,26 tỷ USD / 986,82 tỷ USD)

Năm 2025: Tỷ trọng BĐS / tổng tài sản toàn nền kinh tế: 21,2% (462,7 tỷ USD / 2183,09 tỷ USD)

Năm 2030: Tỷ trọng BĐS / tổng tài sản toàn nền kinh tế: 22,0% (1232,29 tỷ USD / 5601,31 tỷ USD)

2.6.3. Dự báo giá trị tăng thêm của các ngành bất động sản giai đoạn 2020, 2025 và 2030

Năm 2020, ước đạt 484,9 nghìn tỷ đồng (20,89 tỷ USD), chiếm 7,70 % GDP

Năm 2025 ước đạt 1.249,8 nghìn tỷ đồng (53,84 tỷ USD), chiếm 9,72% GDP

Năm 2030 ước đạt 3.428,7 nghìn tỷ đồng (147,71 tỷ USD), chiếm 13,6% GDP.

2.6. Một số nhận xét, kết luận

- Đóng góp của hoạt động bất động sản theo ISIC và bất động sản mở rộng vào GDP là lớn, nhưng không quan trọng bằng ảnh hưởng lan tỏa của nhóm ngành này đến nền kinh tế.

- Để ngành bất động sản phát triển bền vững và lan tỏa đến nền kinh tế tốt, cần xác định được sở hữu. Khi sự sở hữu không rõ ràng sẽ dẫn đến quan hệ

cung cầu, giá trị và giá cả của nhóm sản phẩm này là mối quan hệ lỏng lẻo. Và khi mối quan hệ cơ bản của kinh tế thị trường tồn tại một cách lỏng lẻo, sẽ có thể dẫn đến những rủi ro đối với cả nhà sản xuất và người tiêu dùng, đồng thời khó tránh khỏi hàm chứa sự rủi ro về đạo đức.

Chương 3

MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NHẰM PHÁT HUY VAI TRÒ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ VIỆT NAM

3.1. Dự báo tình hình thị trường bất động sản Việt Nam đến 2030

3.1.1. Dự báo các yếu tố tác động đến sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam đến năm 2030

3.1.1.1. Bối cảnh kinh tế thế giới và quan hệ quốc tế

- Dòng vốn FDI vào thị trường bất động sản Việt Nam biến động mạnh.

- Dự báo M&A trong lĩnh vực bất động sản sẽ gia tăng mạnh trong thời gian tới.

- Thị trường mặt bằng bán lẻ giảm trong ngắn hạn, tăng trưởng trong dài hạn.

- Luồng khách hàng đầu tư cá nhân của thị trường bất động sản là người nước ngoài hoặc Việt kiều được dự báo sẽ gia tăng trong giai đoạn 2021 – 2025, chủ yếu tập trung vào phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng – xu hướng sở hữu "ngôi nhà thứ hai".

3.1.1.2. Dự báo phát triển kinh tế - xã hội trong nước và dự báo dòng vốn vào thị trường bất động sản

Dự báo dòng vốn vào thị trường bất động sản:

(i) Nguồn vốn tín dụng là nguồn vốn có quy mô lớn nhất và luôn giữ vai trò chủ đạo trên thị trường;

(ii) Nguồn vốn từ thị trường chứng khoán, trong đó có nguồn vốn chủ sở hữu doanh nghiệp bất động sản;

(iii) Nguồn vốn FDI tăng trưởng mạnh trong những năm gần đây nhưng không chiếm tỷ trọng lớn trên thị trường;

(iv) Nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp bất động sản;

(v) Nguồn vốn từ các quỹ đầu tư;

(vi) Nguồn vốn ngân sách hỗ trợ cho thị trường bất động sản tiếp tục tăng trưởng và phát triển ổn định, thậm chí còn mạnh mẽ hơn nhờ sự phát triển của thị trường tài chính và chứng khoán trong thời gian tới.

3.1.1.3. Dự báo về đô thị hóa và phát triển hạ tầng

Theo dự thảo Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030, mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc sẽ đạt từ 50% - 52% đến năm 2030; nhiều khả năng sẽ đạt tỷ lệ đô thị hóa khoảng 45% đến năm 2030.

3.1.2. Dự báo sự phát triển thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn 2021 - 2030

3.1.2.1. Các dự báo chung về xu hướng phát triển thị trường bất động sản giai đoạn 2021 - 2030

Môi trường kinh tế vĩ mô vững chắc sẽ tiếp tục là nền tảng cơ sở thúc đẩy các hoạt động kinh tế, thu hút đầu tư mạnh mẽ vào các lĩnh vực, trong đó đặc biệt là thị trường bất động sản sẽ ngày càng có vai trò quan trọng hơn trong tương lai. Dự báo thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển mạnh hơn, minh bạch hơn và chuẩn mực hơn trong giai đoạn sắp tới.

3.1.2.2. Dự báo các phân khúc trên thị trường bất động sản giai đoạn 2021 - 2030

a) Bất động sản nhà ở: là phân khúc bất động sản chiếm tỷ trọng lớn sẽ tăng trưởng mạnh mẽ cùng với thị trường bất động sản và nền kinh tế nói chung.

b) Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn: sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ sau khi ngành du lịch và nền kinh tế hồi phục từ vùng đáy do ảnh hưởng dịch Covid-19.

c) Bất động sản khu công nghiệp: dự báo sẽ tiếp tục duy trì được lợi thế tích cực từ tốc độ tăng trưởng kinh tế cao cùng xu thế chuyển dịch đầu tư, chuỗi cung ứng ra khỏi Trung Quốc từ nay đến 2030.

d) Bất động sản văn phòng, trung tâm thương mại: nhìn chung, thị trường văn phòng cho thuê dự kiến sẽ phục hồi mạnh mẽ sau khủng hoảng đại dịch COVID-19, đặc biệt là vào nửa cuối năm 2021 cho đến đầu năm 2022.

3.2. Một số kiến nghị nhằm phát huy vai trò thị trường bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam

3.2.1. Nhóm giải pháp cần thực hiện ngay

3.2.1.1. Bối cảnh chung

3.2.1.2. Giải pháp

- *Về hoàn thiện thể chế và thủ tục hành chính*

- *Về tín dụng*

- *Về lĩnh vực thuế*

- *Về lĩnh vực bảo hiểm xã hội*

- *Về tiền ký quỹ dự án đầu tư*

3.2.2. Nhóm giải pháp trung và dài hạn

3.2.2.1. Nhóm giải pháp về thể chế, chính sách

Nhóm giải pháp về thể chế sẽ bao gồm các vấn đề xây dựng, hoàn thiện thể chế và khung pháp lý cho thị trường bất động sản theo hướng nâng cao năng lực tổ chức quản lý, hoàn thiện khung pháp lý, cải cách thủ tục hành chính, gia tăng vai trò bất động sản trong nền kinh tế.

- Thứ nhất, nâng cao năng lực tổ chức, quản lý thị trường bất động sản tại cơ quan quản lý Nhà nước.

- Thứ hai, cần đổi mới nhận thức và tư duy trong việc phát triển thị trường đất đai, thị trường bất động sản, mà cốt lõi là đổi mới nhận thức về nguyên tắc thị trường trong hoạch định chính sách kinh tế và phương thức trao quyền cho chủ thể sử dụng đất để kinh doanh.

- Thứ ba, hoàn thiện hệ thống pháp lý bất động sản phù hợp với tiến trình phát triển kinh tế và thị trường, đặc biệt là sửa đổi Luật Đất đai.

- Thứ tư, xây dựng và thực thi chính sách gia tăng vai trò bất động sản trong nền kinh tế theo đúng nghĩa của nó.

3.2.2.2. Nhóm giải pháp về quản lý và quy hoạch

a) Về công tác định hướng, quy hoạch phát triển: Cần xem xét xây dựng chiến lược quản lý và phát triển thị trường bất động sản đồng bộ và toàn diện.

b) Về quản lý, đánh giá, giám sát: Các cơ quan chức năng từ Quốc hội, Chính phủ, Thanh tra, Kiểm toán... cần tăng cường giám sát hoạt động trao quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản theo hướng pháp lý, công khai, minh bạch, hạn chế lạm quyền và ngăn chặn lợi ích nhóm.

c) Về cung cấp dịch vụ hỗ trợ: Các giải pháp phát triển hệ thống dịch vụ hỗ trợ hoạt động thị trường bất động sản cần tập trung vào các nội dung đảm bảo tính công khai và minh bạch của thị trường.

3.2.2.3. Nhóm giải pháp phát triển cơ sở hạ tầng

Nhóm giải pháp phát triển cơ sở hạ tầng nhằm hỗ trợ, thúc đẩy bất động sản phát triển cần tập trung hai vấn đề chính là định hướng chính sách và thu hút vốn đầu tư.

3.2.2.4. Nhóm giải pháp về tài chính

a, Nhóm giải pháp về thị trường tài chính, tín dụng

Về nguồn vốn tín dụng; Về nguồn vốn FDI; Về nguồn vốn thị trường chứng khoán; Về nguồn vốn ngân sách.

3.2.2.5. Nhóm giải pháp về chính sách tài chính (thuế, phí) bất động sản

- Hoàn thiện các giải pháp tài chính về thuế và phí theo hướng gia tăng vai trò của thuế, phí BĐS để trở thành công cụ hiệu quả trong điều tiết thị trường phù hợp với thông lệ quốc tế, từ đó giảm thiểu các chính sách can thiệp hành chính, đồng thời góp phần gia tăng đáng kể nguồn thu ngân sách quốc gia.

- Xây dựng chính sách giá đất thấp, hoàn thiện dần thuế tài sản phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội như kinh nghiệm của một số nước phát triển.

- Nghiên cứu điều chỉnh mức thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo hướng phù hợp, cao hơn mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cùng khu vực dựa trên giá trị và thu nhập dự kiến trong tương lai.

- Nghiên cứu đồng bộ hóa chính sách thuế, phí BĐS gắn với thuế, phí đất đai; luôn tính đến yếu tố địa phương, vị trí, thị trường và cần được cập nhật thường xuyên hơn (thay vì 5 năm 1 lần như hiện nay).

3.2.2.6. Nhóm giải pháp thông tin dữ liệu, công nghệ số

Phát triển hệ thống thống kê thông tin, dữ liệu bất động sản theo hướng đảm bảo tính công khai, minh bạch và giảm thiểu tính bất đối xứng hay sự méo mó thông tin thị trường bất động sản.

3.2.2.7. Nhóm giải pháp về nâng cao chất lượng gắn với việc khai thác thông tin, kết quả từ việc thống kê và nghiên cứu, phân tích thông tin về thị trường bất động sản

- Nghiên cứu và đổi mới tư duy, phương pháp thống kê đối với ngành BĐS theo nghĩa mở rộng - không chỉ là ngành BĐS như cách thống kê hiện nay.

- Đổi mới, nâng cao tính chuyên nghiệp trong hoạt động thống kê theo thông lệ và chuẩn mực quốc tế, thông qua hoạt động hợp tác giao lưu với các tổ chức thống kê quốc tế có uy tín đã thực hiện thành công hoạt động thống kê BĐS.

- Nghiên cứu xây dựng, cập nhật, bổ sung hệ thống thông tin, dữ liệu chỉ tiêu thống kê đủ khả năng đánh giá, đo lường đầy đủ, chính xác diễn biến thị trường BĐS thông qua hoạt động khảo sát thực tế, cụ thể và kỹ lưỡng hơn đối với các vận động của thị trường BĐS.

- Nghiên cứu thực hiện đồng bộ hệ thống chỉ tiêu thống kê, đánh giá, đo lường thị trường BĐS, nhà ở, xây dựng, tín dụng gắn với hệ thống thu thập dữ

liệu cho toàn thị trường; bao gồm cả bộ chỉ số thị trường BĐS. Nâng cao chất lượng, độ tin cậy của dữ liệu thông tin thống kê BĐS và thực hiện chế độ công bố đầy đủ thông tin diễn biến thị trường, trước mắt xem xét cơ chế công bố thông tin, chỉ số thị trường BĐS tối thiểu định kỳ hàng quý.

3.2.2.8. Nhóm giải pháp về nâng cao năng lực các thành phần tham gia thị trường

- Đào tạo, phát triển nguồn nhân lực

- Nâng cao năng lực doanh nghiệp bất động sản

3.2.2.9. Nhóm giải pháp về chính sách ưu đãi trong kinh doanh bất động sản

- Xác định đúng và trúng lĩnh vực ưu đãi trong kinh doanh BĐS nói riêng và lĩnh vực ưu tiên phát triển của nền kinh tế nói chung. BĐS có liên quan trực tiếp, có tác động lan tỏa lớn đến 2 trong 3 ngành kinh tế mũi nhọn của Việt Nam là du lịch và nông nghiệp. Bên cạnh đó, phát triển thị trường BĐS góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở, nhất là nhà ở cho người thu nhập thấp. Do đó, cần tập trung vào một số ưu tiên chính sách như sau:

- Cần xác định đúng và trúng lĩnh vực ưu đãi trong kinh doanh BĐS nói riêng và lĩnh vực ưu tiên phát triển của nền kinh tế nói chung.

- Tháo gỡ các điểm nghẽn và có chính sách ưu đãi đối với các doanh nghiệp đầu tư vào bất động sản nông nghiệp, góp phần thực hiện tốt nhất chủ trương của Chính phủ về phát triển kinh tế nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao.

- Nghiên cứu kinh nghiệm của các nước về cách thức huy động các nguồn lực khác từ xã hội và có giải pháp hữu hiệu để phát triển nhà ở xã hội…

3.2.2.10. Nhóm giải pháp nhằm ổn định thị trường bất động sản và giảm thiểu chi phí nhà ở trung và dài hạn

- Công khai rộng rãi quy hoạch đô thị, các dự án xây dựng nhà ở;

- Có tiêu chuẩn cụ thể về cấp chất lượng nhà ở và đơn giá xây dựng (khung);

- Bãi bỏ hoặc giảm xuống còn 20% giá trị thị trường đối với tiền thuế quyền sử dụng đất;

- Bãi bỏ cơ chế đấu thầu nhà đầu tư đối với các dự án đất công cho thuê và các dự án có đất công chiếm dưới 50% tổng diện tích của dự án;

- Cho phép các ngân hàng thương mại thu nợ bất động sản là nhà ở theo cơ chế "đồng biến" theo giá cả thị trường bất động sản;

- Bãi bỏ quy định về tăng tài sản đảm bảo khi giá bất động sản giảm;

- Có quy định chi tiết khung thời gian đối với các khâu trong quy trình xét và cấp phép dự án đầu tư bất động sản nhà ở, ngoại trừ khâu đền bù giải phóng mặt bằng;

- Nghiên cứu toàn diện về cơ chế và phương pháp giảm chi phí hình thành dự án bất động sản nhà ở, nhất là từ phía thể chế, chính sách, thủ tục hành chính và năng lực quản lý, điều hành của cơ quan công quyền.

KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng bậc nhất đối với nền kinh tế của mỗi quốc gia. Ở các nước phát triển, yêu cầu và định hướng khơi thông những nguồn lực tiềm năng và bền vững của thị trường bất động sản là một ưu tiên chính sách. Chính vì thế, tỷ trọng bất động sản trong tổng số của cải xã hội ở các nước phát triển thường chiếm ít nhất trên 35% tổng tài sản vật chất của mỗi nước. Các hoạt động trên thị trường bất động sản chiếm gần 30% tổng hoạt động của nền kinh tế. Kinh nghiệm cho thấy, chỉ khi Chính phủ quan tâm đúng mức và có đánh giá chính xác về vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế thì thị trường bất động sản mới phát triển nhanh và bền vững, có đóng góp đáng kể cho sự phát triển của quốc gia, không chỉ dưới phương diện GDP và tài sản quốc gia, mà còn là tác động lan tỏa đến những ngành kinh tế chủ đạo khác và giải quyết vấn đề việc làm, an sinh xã hội...

Thông qua nội dung nghiên cứu lý luận và thực tiễn tình hình phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam có tham khảo kinh nghiệm quốc tế, Đề tài đã làm rõ khái niệm, phân loại, phân tích và khẳng định vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế. Đồng thời, đề tài đã tập trung làm rõ những nội dung và vai trò cơ bản nhất của thị trường bất động sản Việt Nam như:

Một là, đóng góp vào phát triển kinh tế và gia tăng tài sản quốc gia. Theo đó, đóng góp của thị trường bất động sản (nhóm nghiên cứu tính toán theo nghĩa mở rộng và ISIC) trong GDP năm 2019 là 7,62%, cao hơn mức Tổng cục Thống kê công bố là 4,51%. Có thể thấy, chưa kể đến bất động sản gián tiếp trong ngành xây dựng thì phần trăm đóng góp của bất động sản cũng khoảng 10,49% GDP (năm 2019). Nếu tính thêm nhân tố vốn là đất, đóng góp của bất động sản (gồm bất động sản mở rộng + bất động sản theo ISIC năm 2019) chiếm tới 13,6% GDP. Có thể ước tính tỷ trọng bất động sản đóng góp vào tổng giá trị tăng thêm của khu vực doanh nghiệp giai đoạn 2016 – 2020 khoảng 14,88%. Qua đó có thể thấy có 2 vấn đề, một là định giá bất động sản và hai là luồng tiền giữa ngân hàng và bất động sản chính là huyết mạch của nền kinh tế.

Hai là, đóng góp thông qua khả năng lan tỏa đến trên 40 ngành kinh tế

quan trọng khác của nền kinh tế, nhất là những ngành liên quan trực tiếp như xây dựng, công nghiệp chế biến chế tạo, du lịch, lưu trú – ăn uống và tài chính – ngân hàng... Đề tài đã chỉ ra rằng, khi nhu cầu sử dụng cuối cùng (final demand) của ngành bất động sản mở rộng tăng 1 tỷ đồng sẽ kích thích giá trị sản xuất của các ngành còn lại là 0,772 tỷ đồng và lan tỏa tới giá trị tăng thêm là 0,191 tỷ đồng; ngành kinh doanh bất động sản theo ISIC tăng 1 tỷ đồng cho nhu cầu cuối cùng sẽ kích thích lan tỏa đến giá trị sản xuất 0,402 tỷ đồng và 0,12 tỷ đồng đến giá trị tăng thêm. Đặc biệt, năng suất lao động của ngành bất động sản theo ISIC cao hơn năng suất lao động chung của nền kinh tế khoảng 10 lần (theo khảo sát của GSO); chỉ số lan tỏa về nhập khẩu thấp nhất trong 7 ngành. Và nguyên tắc chọn ngành trọng điểm của nền kinh tế: Những ngành có chỉ số lan tỏa đến giá trị tăng thêm cao và lan tỏa đến nhập khẩu thấp. Khi ngành bất động sản tăng trưởng không chỉ có lợi cho chính nó mà còn tạo ra hiệu ứng lan tỏa tới nền kinh tế quốc gia.

Trường hợp giá trị sản xuất của nhóm ngành bất động sản thay đổi giảm 10%: GDP sẽ giảm 1,247%; ngành công nghiệp chế biến, chế tạo chịu ảnh hưởng mạnh nhất, giảm tới 0,861%, tiếp theo đó là các ngành: Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản (giảm 0,366%); Du lịch (giảm 0,352%); Dịch vụ khác (giảm 0,348%); ngành chịu ảnh hưởng giảm thấp nhất là Công nghiệp khai thác (giảm 0,210%)…

Ba là, vai trò của ngành bất động sản đối với việc thu hút, gia tăng lao động. Nếu xét theo mức độ tăng của Giá trị tăng thêm (VA) tương ứng với việc thu hút thêm được 1 lao động, thì đứng thứ nhất là ngành bất động sản xây nhà để bán, thứ hai là bất động sản công nghiệp, thứ ba là bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và thứ tư là bất động sản theo ISIC. Khi so sánh sức hút đối với lao động theo giá trị tăng thêm của một số ngành kinh tế giai đoạn 2010 – 2019, bất động sản xếp sau các ngành: Du lịch, Dịch vụ khác và Công nghiệp chế biến, chế tạo và xếp trên các ngành: Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản; Công nghiệp khai thác... Ngoài ra, đề tài cũng đã phân tích vai trò của thị trường bất động sản đối với việc phát triển nhà ở và quá trình đô thị hóa.

Thứ tư là, đề tài đã lượng hóa quy mô tài sản bất động sản của Việt Nam

giai đoạn 2020 – 2030. Theo đó, năm 2020, tỷ trọng bất động sản / tổng tài sản toàn nền kinh tế chiếm 20,8% (205,26 tỷ USD / 986,82 tỷ USD); năm 2025 là 21,2% (462,7 tỷ USD / 2183,09 tỷ USD) và đến năm 2030 là 22,0% (1232,29 tỷ USD / 5601,31 tỷ USD). Về dự báo giá trị tăng thêm của các ngành bất động sản giai đoạn 2020, 2025 và 2030: năm 2020, giá trị tăng thêm của các ngành bất động sản ước đạt 484,9 nghìn tỷ đồng (20,89 tỷ USD), chiếm 7,70 % GDP; năm 2025 ước đạt 1.249,8 nghìn tỷ đồng (53,84 tỷ USD), chiếm 9,72% GDP; năm 2030 ước đạt 3.428,7 nghìn tỷ đồng (147,71 tỷ USD), chiếm 13,6% GDP.

Với sự xuất hiện của đại dịch Covid-19, cùng với căng thẳng thương mại Mỹ - Trung và xu hướng bảo hộ thương mại đã dẫn đến sự giảm tốc của kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng trong năm 2020. Kinh tế được dự báo sẽ phục hồi vào năm 2021, trước khi lấy lại đà tăng trưởng như trước đại dịch trong giai đoạn 2021 – 2030. Kinh tế nước ta vẫn có nhiều điểm sáng với thời cơ và thách thức đan xen, thời cơ của việc dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, thách thức của dịch bệnh… Và thị trường bất động sản của Việt Nam cũng không nằm ngoài quy luật đó. Bởi như phân tích trong Chương II, bất động sản là một thị trường nền tảng của một nền kinh tế và là thị trường tài nguyên cơ bản của một quốc gia. Tính ổn định dài hạn của thị trường bất động sản có liên quan trực tiếp đến hệ thống tài chính - ngân hàng, ổn định kinh tế vĩ mô và ổn định xã hội. Trong một quốc gia đất chật người đông như Việt Nam, Chính phủ cần quan tâm đặc biệt đến thị trường này, nhất là cung – cầu và giá cả như là một yếu tố phát triển con người và bình đẳng xã hội.

Trong giai đoạn kế hoạch hóa tập trung trước đây, thị trường này chưa có điều kiện phát triển. Sau khi chuyển sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, thị trường bất động sản ở nước ta đã từng bước hình thành và phát triển mạnh mẽ. Tuy nhiên, nó cũng đã bộc lộ những bất cập về cơ chế vận hành, hệ thống pháp luật, về cơ cấu hàng hóa, về thông tin, về các chủ thể tham gia trị trường, về quản lý… Cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008 xuất phát từ chính sách cho vay thế chấp bất động sản tại Mỹ là tác nhân cơ bản gây ra suy thoái kinh tế tại nhiều nước trên thế giới. Điều đó chứng tỏ những ảnh hưởng rất lớn của thị trường bất động sản đối với nền kinh tế.

Trong giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hóa và hiện đại hóa, hướng đến tầm nhìn 2045, Việt Nam trở thành nước phát triển, có thu nhập cao, việc phát triển thị trường bất động sản hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế của quốc gia – coi du lịch, công nghiệp chế biến chế tạo là những mũi nhọn và chú trọng nâng cao chất lượng, năng suất ngành nông nghiệp thông qua công nghệ cao và sản xuất quy mô lớn – điều kiện, mục tiêu và phương thức để bất động sản nông nghiệp phát triển.

Vì vậy, Chính phủ cần xây dựng chiến lược quốc gia tầm nhìn dài hạn và có chính sách cụ thể được thể chế hóa nhằm thúc đẩy thị trường phát triển minh bạch, lành mạnh và ổn định dài hạn, chống độc quyền, lợi ích nhóm và đầu cơ lũng đoạn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến an sinh và công bằng xã hội; tránh việc không khai thác hết những giá trị và tiềm năng của thị trường bất động sản Việt Nam và bỏ lỡ những cơ hội cho phát triển đất nước.

Hy vọng Báo cáo này sẽ là một kênh tham khảo quan trọng, thiết thực cho Chính phủ, các cơ quan hoạch định chính sách, hiệp hội, doanh nghiệp trong việc hoàn thiện thể chế, phân bổ nguồn lực quản lý và phát triển thị trường bất động sản một cách phù hợp và bền vững.

Với tính chất là đề tài lần đầu nghiên cứu chuyên sâu về vai trò thị trường bất động sản trong nền kinh tế, chắc chắn không tránh khỏi thiếu sót. Nhóm nghiên cứu rất mong nhận được ý kiến đóng góp để Báo cáo được hoàn thiện hơn.

Trân trọng!