

**Thị trường bất động sản Hà Nội từ khi mở
rộng quy mô năm 2008: Luận văn ThS. Kinh tế: 60
31 01 / Phạm Ngọc Hương Quỳnh ; Nghd. : TS.
Nguyễn Ngọc Thanh**

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thị trường BĐS là một trong những thị trường quan trọng nhất của nền kinh tế. Thị trường BĐS Hà Nội đã hình thành và phát triển với những thành công đáng kể, góp phần vào sự phát triển chung của thủ đô. Tuy nhiên, thị trường BĐS Hà Nội vẫn còn non trẻ, và còn tồn tại nhiều yếu tố bất ổn, rủi ro. Trong những năm gần đây, đặc biệt từ khi Hà Nội mở rộng về quy mô, thị trường BĐS Hà Nội có nhiều biến động được thể hiện bằng sự thay đổi về giá BĐS. Để thị trường BĐS phát triển hiệu quả và ổn định, nhà nước đã có nhiều chính sách nhằm điều tiết thị trường BĐS; từ đó điều tiết và phân bổ đất đai, nhằm sử dụng hợp lý và khai thác tối đa công năng của đất đai. Thực tế từ khi sát nhập Hà Tây và một số vùng lân cận, Hà Nội có thêm nhiều chính sách mới để điều tiết thị trường BĐS thích ứng với tình hình mới, nhưng vẫn còn tồn tại nhiều bất cập và hạn chế, là nguyên nhân của những thay đổi đột biến trên thị trường. Chính những bất cập này làm hạn chế vào trò quản lý của nhà nước, ảnh hưởng xấu đến thị trường BĐS và sự phát triển chung của KTXH. Đã có rất nhiều giải pháp đưa ra nhằm điều tiết thị trường BĐS nhưng hiệu quả chưa cao. Vì vậy đề tài đặt ra câu hỏi nghiên cứu là: Nhà nước và Thành phố Hà Nội cần làm gì để phát triển thị trường BĐS Hà Nội từ khi sát nhập

Hà Tây và một số vùng lân cận. Từ đó đề tài đi khảo sát sự biến động của cầu, cung, giá cả BĐS Hà Nội từ khi mở rộng phạm vi, tìm ra nguyên nhân gây nên sự biến động này, từ đó đưa ra phương hướng điều chỉnh.

2. Tình hình nghiên cứu

Hiện nay có rất nhiều công trình như sách chuyên khảo, công trình nghiên cứu khoa học và bài tạp chí... nghiên cứu về thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng. Chẳng hạn như :

- *Quản lý đất đai và BĐS đô thị*, Đỗ Hậu, Nguyễn Đình Bồng, NXB Xây dựng, 2005. Tác phẩm trình bày một số khái niệm cơ bản về quản lý đất đai và BĐS đô thị; pháp luật đất đai và BĐS đô thị; quy hoạch sử dụng đất; đăng ký đất đai và BĐS đô thị; định giá BĐS và hệ thống thông tin đất đai. Tuy nhiên tác phẩm chưa gắn với vấn đề quản lý với thị trường.

- *Quyền sử dụng đất trong thị trường BĐS ở Việt Nam*, Trần Quang Huy (ch.b.), Phạm Xuân Hoàng, NXB Tư pháp, 2004. Tác phẩm tìm hiểu về QSDĐ của Việt Nam, các giao dịch trên thị trường BĐS, giá đất và bình ổn giá đất trên thị trường cùng với các biện pháp xây dựng thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh và hiệu quả. Các tác giả đã nghiên cứu sâu về giá đất, các quy định về giá đất của nhà nước và vai trò của giá đất đối với thị trường BĐS nhưng mới thấy được nhân tố các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường BĐS và giá cả BĐS.

- *Thị trường BĐS*, Hoàng Văn Cường (chủ biên.), NXB Xây dựng, 2006. Tác phẩm tóm tắt khái niệm, đặc điểm BĐS, thị trường BĐS, vai trò của thị trường BĐS trong nền kinh tế quốc dân, quan hệ cung cầu BĐS, vai trò của quản lý nhà nước về thị trường BĐS và kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về phát triển thị trường BĐS cùng với định hướng và phát triển thị trường BĐS ở nước ta. Mặc dù tác phẩm phân tích khá chi tiết về bức

tranh tổng thể của thị trường nhưng chưa thấy được sự biến động giá cả BĐS trong sự phát triển của thị trường.

- *Thuế Đất đai - Công cụ quản lý và điều tiết thị trường BĐS*, Đàm Văn Huệ, NXB Đại học Kinh tế Quốc dân, 2006. Tác phẩm tóm tắt những vấn đề cơ bản về BĐS và thị trường BĐS, cùng với các chính sách thuế trong lĩnh vực đất đai đối với việc quản lý và điều tiết thị trường BĐS và sự hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam. Từ đó đưa ra các chính sách thuế và giải pháp hoàn thiện chính sách thuế trong lĩnh vực điều tiết thị trường BĐS ở Việt Nam trong thời gian qua. Tác phẩm chỉ nghiên cứu sâu về một công cụ điều tiết thị trường BĐS là thuế đất đai.

- *Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Lê Xuân Bá ch.b, NXB Khoa học và Kỹ thuật, 2003. Tác phẩm tóm tắt, giới thiệu về thị trường bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam, thị trường nhà ở và bước phát triển thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới. Tuy nhiên tác phẩm chưa cập nhật tình hình thị trường BĐS sau khi gia nhập WTO.

- *Thị trường bất động sản: Những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*, Thái Bá Cẩn, Trần Nguyên Nam, NXB Tài chính, 2003. Tác phẩm nêu một số vấn đề cơ bản về thị trường bất động sản; hoạt động của thị trường bất động sản ở một vài nước và một số hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam như: quá trình hình thành, quản lý, mục tiêu, định hướng phát triển, các giải pháp tài chính và những văn bản pháp luật. Đây là một tham khảo tốt để nghiên cứu thị trường BĐS Hà Nội.

- *Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*, Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đình Bồng, NXB Bản đồ, 2006. Tác phẩm giới thiệu những vấn đề cơ bản của thị trường bất động sản; thực trạng thị trường bất động sản Việt

Nam và những giải pháp chủ yếu về đổi mới hệ thống quản lý đất đai để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh. Đây là một tham khảo tốt để nghiên cứu thị trường BĐS Hà Nội.

Ngoài ra có nhiều công trình khác nghiên cứu về thị trường BĐS nói chung và thị trường BĐS Hà Nội nói riêng, nhưng do mục đích của các tác giả là khác nhau nên việc khảo sát sự biến động của cầu, cung, giá BĐS dựa trên các yếu tố tác động sau khi Hà Nội mở rộng địa giới hành chính là chưa có. Đề tài này hi vọng sẽ là công trình nghiên cứu cập nhật và đầy đủ về biến động và nguyên nhân những biến động trên thị trường BĐS Hà Nội sau khi mở rộng quy mô (tháng 08/2008).

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích:

- Làm rõ nguyên nhân gây nên sự biến động về cầu, cung, giá cả BĐS Hà Nội từ khi sát nhập Hà Tây và một số vùng lân cận, từ đó đề xuất những chính sách để điều tiết và kiểm soát thị trường BĐS.

3.2. Nhiệm vụ:

Để đạt được mục đích trên, đề tài đi thực hiện những nhiệm vụ sau:

- Hệ thống hoá các vấn đề lý luận về thị trường BĐS.
- Khảo sát, phân tích tình hình biến động về cầu, cung, giá cả BĐS ở Hà Nội từ khi mở rộng quy mô, tìm ra nhân tố tác động và nguyên nhân của sự biến động này.
- Gợi ý một số chính sách nhằm điều tiết thị trường BĐS Hà Nội trong thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu:

- Thị trường BĐS ở Hà Nội.

4.2. Phạm vi nghiên cứu:

- Thời gian: Từ khi sát nhập Hà Tây và một số vùng lân cận từ tháng 8/2008 đến nay.
- Không gian: Thị trường BĐS ở Hà Nội, chủ yếu là thị trường đất ở, nhà ở.

5. Phương pháp nghiên cứu

Dựa trên phương pháp luận duy vật biện chứng và cách tiếp cận kinh tế học, đề tài sử dụng những phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp, so sánh đối chiếu.

6. Dự kiến những đóng góp mới của luận văn

- Phân tích các yếu tố tác động đến cầu, cung, giá cả BĐS, từ đó tìm ra nguyên nhân dẫn đến biến động lớn, đồng thời đánh giá thành công và hạn chế thị trường BĐS Hà Nội từ khi sát nhập Hà Tây và một số vùng lân cận.
- Gợi ý những thay đổi chính sách nhằm kiểm soát và điều tiết thị trường BĐS Hà Nội trong tương lai.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG

1.1. Bất động sản

1.1.1. Khái niệm về bất động sản.

Hầu hết các nước đều coi BĐS là đất đai và những tài sản có liên quan đến đất đai, không tách rời với đất đai, được xác định bởi vị trí địa lý của đất.

Tuy nhiên, mỗi nước lại có quan niệm khác nhau về những tài sản “gắn liền” với đất đai được coi là BĐS.

Ở Việt Nam, theo Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “BDS là các tài sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định”.

1.1.2. Đặc điểm của bất động sản.

a. Tính cá biệt và khan hiếm:

b. Tính bền lâu:

c. Tính chịu sự ảnh hưởng lẫn nhau:

d. Các tính chất khác:

- Tính thích ứng:

- Tính phụ thuộc vào năng lực quản lý:

- Mang nặng yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý xã hội:

1.1.3. Phân loại bất động sản.

Từ kinh nghiệm của nhiều nước và kết quả nghiên cứu ở nước ta, BĐS có thể phân thành ba loại: BĐS có đầu tư xây dựng, BĐS không đầu tư xây dựng và BĐS sản đặc biệt.

Việc phân chia BĐS theo 3 loại trên đây là rất cần thiết bảo đảm cho việc xây dựng cơ chế chính sách về phát triển và quản lý thị trường BĐS phù hợp với điều kiện KTXH của nước ta.

1.2. Thị trường bất động sản.

1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản.

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

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.

1.2.2. Đặc điểm thị trường bất động sản.

- a. Tính không tập trung.
- b. Thường xuyên có sự mất cân bằng giữa cầu và cung bất động sản.
- c. Chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước.

1.2.3. Cấu thành của thị trường bất động sản.

1.2.3.1. Cầu bất động sản.

❖ Khái niệm về cầu hàng hóa BĐS.

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.

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.

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

❖ Các khu vực cầu hàng hóa BĐS.

- Khu vực Nhà nước.
- Khu vực các nhà đầu tư, đầu cơ kinh doanh BĐS.
- Khu vực dân cư.

Lượng cầu từ người dân được hình thành từ sự gia tăng dân số, sự thay đổi thu nhập và nhu cầu sử dụng, sự tăng trưởng kinh tế, và dịch chuyển dân số cơ học.

1.2.3.2. Cung bất động sản.

❖ Khái niệm về cung hàng hoá bất động sản.

Cung hàng hóa 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.

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.

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

❖ Các khu vực cung bất động sản.

- Khu vực chính thức gồm có: khu vực Nhà nước và khu vực tư nhân.
Cụ thể:

+ Khu vực do Nhà nước hoặc các cơ quan, Doanh nghiệp Nhà nước đầu tư xây dựng BĐS.

+ Khu vực tư nhân.

- Khu vực không chính thức.

1.2.3.3. Giá cả bất động sản.

- Giá trị của hàng hoá BĐS phụ thuộc vào mục đích sử dụng chúng hay nói cách khác là phụ thuộc vào sự tác động của yếu tố con người làm tăng khả năng sinh lời của BĐS.

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

- Giá cả BĐS tùy thuộc một phần lớn vào quan hệ cầu - cung trên thị trường. Khi cầu lớn hơn cung, giá BĐS thường bị đẩy cao lên; và ngược lại, khi cầu thấp hơn cung, giá BĐS có xu hướng giảm xuống. Tuy nhiên, giá cả còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác như những yếu tố xuất phát từ những khuyết tật của thị trường như "độc quyền", "đầu cơ", "cạnh tranh không lành mạnh"... , can thiệp của Nhà nước, tâm lý, thói quen của người dân.

1.2.4. Vai trò của thị trường bất động sản đối với sự phát triển kinh tế, xã hội.

Thứ nhất, thị trường BĐS liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị của các mặt trong nền kinh tế quốc dân.

Thứ hai, thị trường BĐS phát triển thì một nguồn vốn lớn tại chỗ được huy động:

Thứ ba, phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS, đặc biệt là thị trường QSDĐ là điều kiện quan trọng để sử dụng có hiệu quả tài sản quý giá thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu.

Thứ tư, phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS sẽ góp phần kích thích sản xuất phát triển, tăng nguồn thu cho Ngân sách:

Thứ năm, phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS sẽ đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân từ đô thị đến nông thôn.

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

1.3.1. Nhóm yếu tố tự nhiên.

- Đất đai có tính hai mặt là đặc tính không thể sản sinh và khả năng tái tạo.

- Ngoài ra, các tính chất vật lý khác của đất đai như: vị trí, độ phì nhiêu, độ ẩm, tính bền vững... của đất cũng góp phần hình thành lượng cầu, cung và giá đất.

- Quy mô và vị trí địa lý là nhân tố quan trọng bậc nhất ảnh hưởng đến cầu, cung và giá cả BĐS.

1.3.2. Nhóm yếu tố kinh tế.

1.3.2.1. Khả năng mang lại thu nhập từ bất động sản.

Nhờ có sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất đai trở nên dễ dàng hơn, nó có thể đáp ứng và thoả mãn được những yêu cầu khác nhau của người sử dụng đất. Nhờ đó mà đất đai có thể tham gia vào thị trường BĐS một cách dễ dàng hơn.

1.3.2.2. Đầu cơ.

Như vậy, BĐS tham gia HĐĐC là đất đai không được dùng vào mục đích thoả mãn nhu cầu xây dựng nhà ở hoặc phục vụ sản xuất kinh doanh của chính người mua mà nó bị nằm chờ khi lên giá thì bán để thu lời và BĐS bị mua đi bán lại nhiều lần. Những BĐS được mua nhưng chưa sử dụng ngay mà chờ một thời gian mới được đưa vào sử dụng và ngay cả khi giá tăng lên người ta cũng không có nhu cầu bán thì đất đó không coi là đối tượng của HĐĐC đất đai.

1.3.3. Nhóm các yếu tố chính trị, xã hội.

1.3.3.1. Các yếu tố chính trị, pháp lý và quản lý.

Như đã phân tích ở trên, một trong những đặc trưng cơ bản của thị trường BĐS là chịu sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước. Vì vậy nhóm yếu tố này ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển của thị trường BĐS.

Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường BĐS được thể hiện qua những mặt như:

- Thiết lập khuôn khổ pháp luật, hệ thống định chế vĩ mô để tạo cơ sở cho quyền tự do hoạt động kinh doanh của dân cư và doanh nghiệp.
- Can thiệp vào các hoạt động không hiệu quả của thị trường thông qua quản lý và kiểm soát giá cả.
- Đảm bảo ổn định chính trị, xã hội và các hoạt động kinh tế vĩ mô.
- Xây dựng chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường BĐS.

- Thành lập và kiểm soát hệ thống giao dịch BĐS.
- Tổ chức, xây dựng, hoàn thiện bộ máy quản lý Nhà nước đối với thị trường BĐS.

1.3.3.2. Yếu tố hội nhập.

Hội nhập kinh tế quốc tế tạo nhiều cơ hội cho thị trường BĐS đón nhận dòng vốn đầu tư nước ngoài “cuồn cuộn chảy” vào thị trường BĐS. Tuy nhiên lại khiến tín dụng nội địa tăng vọt,

1.4. Kinh nghiệm một số thành phố về quản lý thị trường bất động sản.

1.4.1. Kinh nghiệm phát triển nhà ở của Luân Đôn.

Trong quá trình phát triển nhà ở cho dân, Luân đôn đặc biệt chú ý tới công tác quy hoạch.

Bên cạnh đó, Luân đôn cũng chú trọng phát triển nhà cho thuê và quản lý tốt việc cho thuê nhà.

1.4.2. Kinh nghiệm xây dựng cơ chế chính sách phát triển nhà ở Bắc Kinh.

Chính phủ Trung Quốc đã nêu ra các biện pháp, chính sách và phương châm nhằm cải cách chế độ nhà ở và xây dựng nhà ở Bắc Kinh.

1.4.3. Kinh nghiệm phát triển thị trường bất động sản của một số thành phố Châu Á.

- Chính phủ Seoul đã đề ra các biện pháp nhằm giảm đáng kể những lợi nhuận tạo ra từ đầu cơ BĐS và áp dụng công nghệ thông tin vào phát triển thị trường BĐS.

- Tại Malaysia chính phủ ban hành một loạt thuế, thuế thu nhập BĐS được dùng để giảm thiểu sự đầu cơ đất và BĐS.

1.4.4. Một số bài học kinh nghiệm rút ra cho phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.

Thứ nhất, phối hợp đồng bộ chính sách quản lý đất đai, xây dựng, ngân hàng và tài chính, tạo mọi điều kiện để thu hút nguồn vốn đầu tư vào thị trường.

Thứ hai, hạ thấp thuế đất, phí giao dịch, đơn giản hoá thủ tục giao dịch.

Thứ ba, thành phố cần phải kiểm tra chặt chẽ năng lực các cơ quan môi giới trung gian, loại bỏ những cơ quan môi giới thiếu năng lực.

Thứ tư, áp dụng công nghệ thông tin, khoa học kỹ thuật hiện đại vào phát triển thị trường BĐS.

Thứ năm, cần có biện pháp thích hợp chống đầu cơ trên thị trường BĐS.

Thứ sáu, cần quan tâm đến phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Thứ bảy, làm tốt công tác quy hoạch.

CHƯƠNG 2

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

TỪ KHI MỞ RỘNG QUY MÔ NĂM 2008

2.1. Tổng quan về điều kiện kinh tế, chính trị, xã hội Hà Nội.

a. Điều kiện kinh tế:

Thủ đô Hà Nội nằm ở vị thế trung tâm kinh tế của Hà Nội đã được thiết lập từ rất lâu trong lịch sử. Hiện nay cùng với thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội giữ vị trí quan trọng bậc nhất trong nền kinh tế Việt Nam.

Về dân cư

Từ khi mở rộng địa giới hành chính tháng 8/2008, thành phố Hà Nội có 6,233 triệu dân và đến tháng 4/2009, con số tăng lên là 6.448.837 người. Trên toàn thành phố, mật độ dân cư trung bình là 3.568 người/km².

b. Điều kiện chính trị:

Hà Nội là trung tâm chính trị, hành chính của cả nước. Nơi đây hội tụ các cơ quan lãnh đạo của Trung ương Đảng, Quốc hội, Chính phủ, các đoàn thể xã hội.

c. Điều kiện văn hóa xã hội:

Hà Nội - mảnh đất có truyền thống nghìn năm văn hiến. Theo thống kê sơ bộ, hiện Hà Nội có khoảng gần 2000 di tích lịch sử, trên 100 làng nghề thủ công nghiệp tinh xảo, với 36 phố phường cũ gắn với tên tuổi các nghệ nhân tài hoa vào các di sản truyền thống tinh xảo.

Bên cạnh đó Hà Nội còn là trung tâm giáo dục, y tế và phát thanh truyền hình rất phát triển.

2.2. Thị trường bất động sản Hà Nội trước khi mở rộng quy mô năm 2008.

2.2.1. Giai đoạn 1993 - 2003.

a. Trước khi Luật đất đai 1993 ra đời:

Thị trường BĐS chưa hình thành.

b. Giai đoạn 1993 - 1995:

Lượng cầu chính thức về nhà ở, đất ở bắt đầu tăng từ sau ngày luật đất đai 1993 ra đời.

c. Giai đoạn 1996 - 2003:

Do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính tiền tệ khu vực Châu Á, thị trường đóng băng và không ít người đầu cơ rơi vào tình trạng phá sản. Đến giai đoạn 2000 - 2001, thị trường phục hồi và tăng trưởng. Từ năm 2001 kéo dài đến cuối năm 2003, cơn sốt BĐS lại tiếp tục bùng phát.

2.2.2. Giai đoạn 2003 – 08/2008.

- Khi Luật đất đai 2003 được thông qua, với những quy định mới về kiểm soát cung cầu đất đai và thị trường BĐS, thị trường BĐS bước vào giai đoạn trầm lắng và đóng băng cục bộ ở thời kỳ 2004 - 2006. Sang đầu năm 2007 giá nhà đất ở Hà Nội tăng mạnh. Thị trường nhà đất ở Hà Nội trở lên bất ổn định.

Trong giai đoạn này, có sự chênh lệch lớn giá đất giữa giá thị trường và giá do Nhà nước ban hành.

Bảng 2.1: Giá đất ở Hà Nội năm 2004.

Đơn vị tính: %

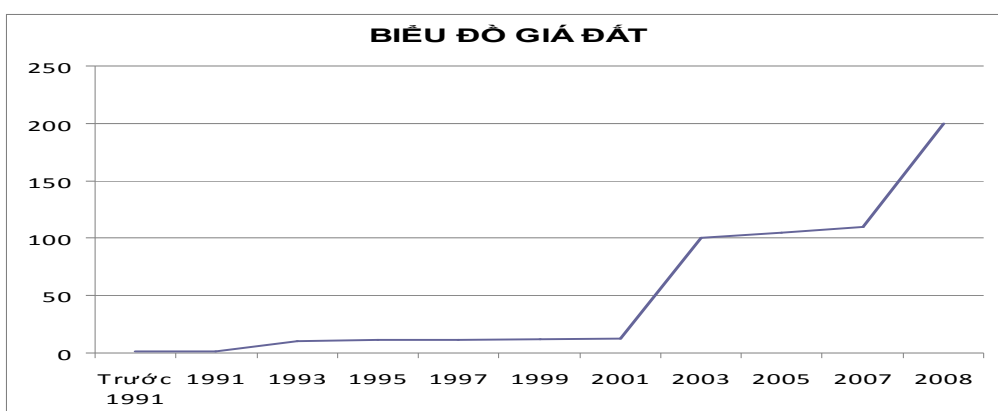
	Đất tại các loại đường phố I.A	Đất tại các loại đường phố II.A	Đất tại các loại đường phố I.B	Đất tại các loại đường phố II.B	Đất tại các loại đường phố III.B	Đất tại các loại đường phố IV.B

Giá của thành phố	100	100	100	100	100	100
Giá trên thị trường	657	837	711	735	1423	2317

[Nguồn: Đinh Văn Ân (2009), Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam]

- Tiếp tục với đà tăng từ đầu năm 2007 thì đến cuối năm 2007 đầu 2008, thị trường BĐS Hà Nội lại chứng kiến cơn sốt kỉ lục.

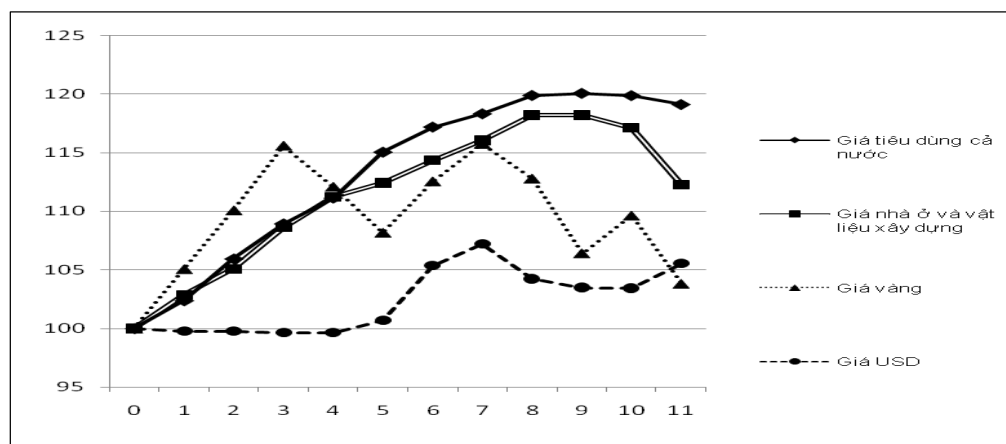
Biểu đồ 2.1: Biểu đồ giá đất qua các năm.



(Nguồn: Đặng Hùng Võ 2009)

Đặc biệt trong năm 2008, tương quan của giá đất so với sự thay đổi của giá tiêu dùng, giá vàng và giá USD như sau:

Biểu đồ 2.2: Giá các loại hàng hóa năm 2008.



(Nguồn: Đặng Hùng Võ 2009)

2.3. Thị trường bất động sản Hà Nội từ tháng 8/2008 đến nay.

2.3.1. Diễn biến Cầu, Cung và Giá cả trên thị trường bất động sản Hà Nội từ khi mở rộng quy mô năm 2008.

2.3.1.1. Cầu hàng hóa trên thị trường bất động sản Hà Nội.

Bảng 2.2: Mục đích mua BĐS của người tiêu dùng 2009.

Mục đích mua BĐS	Sinh hoạt gia đình	Đầu tư kiếm lợi nhuận ngắn hạn	Đầu tư kiếm lợi nhuận dài hạn
Tỉ lệ (%)	61,5	11,5	27

[Nguồn: VN Report 2010]

a. Khu vực cầu xuất phát từ nhu cầu sử dụng BĐS.

Sau khi mở rộng địa giới hành chính, khu vực cầu này đã tăng lên nhanh chóng do:

❖ Dân số Hà Nội tăng và có sự dịch chuyển dân số cơ học từ địa phương khác về Hà Nội.

Bảng 2.3: Diện tích nhà ở bình quân đầu người của Hà Nội.

Năm	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2007	2010 Dự kiến
Dân số (1000 người)	2.315	2.364	2.414	2.456	2.517	2.672	3.700	6.500
Diện tích (m²/người)	4,8	5,1	5,2	5,0	5,7	3,2	3,5	8 - 10

[Nguồn: Lê Văn Huy (2009), Phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn Hà Nội,]

Bảng 2.4: Thống kê dân số di cư đến Hà Nội qua các năm.

Thời kì	Năm	Số dân di cư đến Hà Nội (người)
1	2002	65.213
2	2003	77.415
3	2004	91.274
4	2005	117.301
5	2006	131.153
6	2007	153.264
7	2008	150.997

[Nguồn: Cục Thống kê Hà Nội]

❖ Sự tăng trưởng đáng khích lệ của nền kinh tế Hà Nội và của thu nhập dân cư cũng làm cho lượng cầu đất ở, nhà ở cũng tăng lên. Tuy nhiên

nhóm cầu này chủ yếu vẫn chọn khu vực đất ở, nhà ở bình dân cho nhu cầu của mình.

Bảng 2.5: Loại hình bất động sản người tiêu dùng hướng tới năm 2009.

	Căn hộ trung cư trung bình	Căn hộ trung cư cao cấp	Đất liền kê dự án	Đất biệt thự dự án	Đất và nhà tại các khu phố cũ
Tỉ lệ dân cư	38,5%	23,1%	17,3%	3,8%	17,3%

[Nguồn: VN Report, 2010]

Tuy nhiên nhà ở cho người có thu nhập thấp vẫn chưa được đầu tư đúng mức nên chưa được cải thiện mà còn suy giảm về diện tích bình quân đầu người.

b. Khu vực cầu xuất phát từ mục đích đầu tư, đầu cơ kiếm lời.

-Khu vực này bao gồm một bộ phận người dân muốn tiết kiệm, giữ tiền bằng BĐS để chống mất giá.

- Bên cạnh đó, khu vực cầu này còn bao gồm những nhà đầu cơ kiếm lợi nhuận.

2.3.1.2. Cung hàng hóa trên thị trường bất động sản Hà Nội.

Cung hàng hóa trên thị trường BĐS Hà Nội qua các năm vẫn tăng đều qua các năm.

Bảng 2.6: Tình hình phát triển nhà ở Hà Nội năm 2000 – 2010.

(Đơn vị: 1000 m²)

	2000	2003	2004	2005	2006	2009	2010 Dự kiến

Tổng số Trong đó	597,51	1.284,022	1.418	1.509	1.620	2.500	Gần 3.000
TW xây dựng	82,128	541,258	323,79	561,936	533	-	-
Địa phương xây dựng	515,382	742,764	1.094,21	947,064	1.087	-	-
Ngân sách địa phương	-	161,598	161,598	154,925	214,66	-	-
Nhân dân tự xây	410,405	360	470	500	500	-	-
Vốn xây nhà để bán, vốn liên doanh xây	104,977	221,166	221,166	292,139	372,34	-	-

(Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội)

Nguồn cung trên thị trường BĐS Hà Nội xuất phát từ Nhà nước, các tổ chức, kinh doanh BĐS, hộ gia đình và cá nhân. Trong đó:

a. Nhà nước đóng vai trò rất lớn trong việc tạo nguồn cung đất ở, nhà ở cho thị trường BĐS Hà Nội.

- Đến năm 2009, Hà Nội vẫn là một trong các địa phương thực hiện tốt công tác giao đất, cho thuê đất.

- Vấn đề nhà ở xã hội cũng được quan tâm ngày càng nhiều từ Chính phủ.

b. Các tổ chức kinh doanh bất động sản cũng đầu tư mạnh, tạo nguồn cung cho thị trường bất động sản Hà Nội.

-Rất nhiều công ty, doanh nghiệp lớn tham gia tạo nguồn cung cho thị trường BĐS Hà Nội.

-Hiện nay, Hà Nội lại đang nổi lên là địa phương dẫn đầu về việc hiện thực hóa chủ trương xây nhà xã hội.

2.3.1.3. Diễn biến giá cả bất động sản Hà Nội từ khi mở rộng quy mô năm 2008.

a. Tổng quan về diễn biến giá cả bất động sản Hà Nội.

- Giai đoạn cuối năm 2008, diễn biến giá trên thị trường BĐS không được lường trước và khá đột biến. Sau cơn sốt cuối năm 2007 đầu 2008, đến cuối năm 2008 thị trường trở nên trầm lắng, giá bắt đầu giảm và lượng giao dịch thành công suy giảm.

- Đến đầu năm 2009, giá BĐS Hà Nội bắt đầu tăng trở lại. Cuối năm 2009 và đầu năm 2010, thị trường BĐS Hà Nội có dấu hiệu hồi phục bền vững với giá cả BĐS tăng ổn định hơn. Và theo nhận định của nhiều chuyên gia BĐS thì thị trường BĐS Việt Nam nói chung và đặc biệt thị trường Hà Nội sẽ bước vào giai đoạn hồi phục và tăng trưởng trở lại vào năm 2011 và 2012.

b. Chi tiết diễn biến giá cả đất ở, nhà ở Hà Nội.

❖ Giá đất ở.

Bảng 2.7: Chỉ số giá đất nền tại Hà Nội.

(Đơn vị: %)

	7/08	8/08	11/08	12/08	3/09	4/09	11/09	12/09	03/10
Chỉ số	100	100,3	101,64	102,02	102,1	102,71	103,06	103,49	104,06

[Nguồn: Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, 2009, 2010]

Cụ thể, từ khi Hà Tây và một số vùng lân cận được sát nhập vào Hà Nội, thị trường đất đai Hà Nội có những thay đổi sau:

- Giá đất tăng không đồng đều ở các khu vực, tập trung ở những dự án quy hoạch, đô thị mới.
- Giá đất khu vực phía Tây Hà Nội biến động mạnh hơn các khu vực khác.

❖ **Giá nhà ở.**

Bảng 2.8: Chỉ số giá căn hộ tại Hà Nội.

(Đơn vị: %)

	7/08	8/08	10/08	11/08	3/09	4/09	11/09	12/09	3/10	4/10
Chỉ số	100	100,3	100,78	100,4	103,4	103,07	102,07	102,04	103,37	103,4

[Nguồn: Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, 2009, 2010]

Tương tự như chỉ số giá đất nền, chỉ số giá căn hộ tại Hà Nội có xu hướng tăng từ sau khi Hà Nội mở rộng địa giới hành chính và tăng rõ rệt hơn đặc biệt sang năm 2009. Điều này thể hiện sự tăng trưởng của thị trường nhà ở tại Hà Nội so với giai đoạn trước đó.

Cụ thể thị trường nhà ở Hà Nội từ sau khi mở rộng địa giới hành chính có những đặc điểm sau:

- Giá căn hộ nhỏ và vừa ít biến động hơn, giao dịch lớn hơn căn hộ cao cấp.
- Thị trường căn hộ ở khu vực phía Tây Hà Nội nhộn nhịp hơn các khu vực khác.

- Nhà mặt phố được ưa chuộng.

2.3.2. Nguyên nhân dẫn đến sự biến động cầu, cung, giá cả bất động sản ở Hà Nội từ khi sát nhập Hà Tây và một số vùng lân cận.

2.3.2.1. Nhóm nguyên nhân kinh tế.

a. Khủng hoảng kinh tế Việt Nam và ảnh hưởng khủng hoảng kinh tế Thế giới.

Đúng vào giai đoạn sát nhập Hà Tây và một số vùng lân cận về Hà Nội, Việt Nam rơi vào cuộc tiêu khủng hoảng và đồng thời chịu ảnh hưởng cuộc khủng hoảng kinh tế, tài chính thế giới. Trong khi thế giới có khủng hoảng tài chính thế giới mà đến nửa sau 2008 mới bộc lộ rõ, thì Việt Nam có khủng hoảng tài chính của Việt Nam từ nửa đầu 2008.

Tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng tài chính làm thị trường BĐS giảm mạnh, giao dịch diễn ra cầm chừng trong bối cảnh thực hiện các chính sách kiềm chế lạm phát của Chính phủ.

b. Ảnh hưởng của thị trường tài chính tiền tệ.

Thực tế do một loạt gói kích cầu của Chính phủ đưa ra nhằm kiềm chế ảnh hưởng khủng hoảng kinh tế có hiệu quả nên diễn biến của thị trường BĐS đã khởi động và “ấm” nhanh hơn so với dự đoán.

Thị trường BĐS trong giai đoạn này còn chịu ảnh hưởng bởi sự bất ổn của thị trường chứng khoán nên một số người kíp thu lợi chuyển kênh đầu tư sang BĐS để tăng độ an toàn. Ngoài ra, cũng có người cho rằng BĐS ấm lên đúng thời điểm này là do có nguồn tiền tăng đột biến được khách rút ra từ ngân hàng với lãi suất trên 18% trên một năm và liên quan tới dòng vốn đổ vào thị trường BĐS.

2.3.2.2. Nhóm nguyên nhân chính trị, pháp lý.

a. Sự kiện Hà Nội mở rộng địa giới hành chính.

b. Chính sách về bất động sản.

- Chính sách về xác lập quyền sử dụng đất và sở hữu nhà.
- Hệ thống các chính sách về quản lý cầu, cung bất động sản.
- Chính sách về giá đất

2.4. Đánh giá về thị trường bất động sản ở Hà Nội từ khi mở rộng quy mô năm 2008.

2.4.1. Đánh giá chung về sự biến động cầu, cung, giá cả.

a. Cầu, cung hàng hóa BĐS đều tăng mạnh nhưng vẫn chênh lệch.

b. Giá cả BĐS biến động khó lường và thay đổi không đồng đều giữa các khu vực.

c. Có sự chênh lệch lớn giữa giá đất thị trường và giá đất do Nhà nước ban hành.

Bảng 2.9: Khung giá đất ở Hà Nội năm 2009.

Khu vực	Giá đất tại các phường, trực đường giao thông chính (đồng/m ²)	Giá đất tại khu vực dân cư nông thôn (đồng/m ²)
Quận nội thành	2.500.000 – 67.500.000	1.500.00 – 16.000.000
Hà Đông	1.3500.000 - 1.500.000	1.000.000 – 1.500.00
Sơn Tây	750.000 - 10.000.000	300.000 - 700.000
Các huyện còn lại	500.000 - 8.040.000	150.000 - 1.500.000

[Nguồn: Bộ tài nguyên và Môi trường, 2009]

2.4.2. Đánh giá sự phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.

2.4.2.1. Những thành công đạt được.

Thứ nhất, thị trường BĐS Hà Nội hoạt động ngày càng sôi động và đều có những bước phát triển đáng kể.

Thứ hai, chủ thể tham gia thị trường BĐS Hà Nội đến nay khá đa dạng.

Thứ ba, một số lượng lớn sản phẩm BĐS đã được đưa vào vận hành, đi vào cuộc sống.

Thứ tư, thị trường BĐS Hà Nội phát triển đã thu hút một lượng lớn vốn của nền kinh tế.

Thứ năm, Thị trường BĐS Hà Nội hàng năm đóng góp đáng kể vào nguồn thu ngân sách.

Bảng 2.10: Kết quả thực hiện nguồn thu từ đất của thành phố Hà Nội.

(Đơn vị: Tỷ đồng)

Nguồn thu từ đất đai	2001-2005	2006	2007	2008	2009	2010 Dự kiến
Tổng cộng	6312	2951	4217	4842	5713	6856
Tiền sử dụng đất	4638	2143	3146	3626	4274	5130
Tiền thuê đất	675	271	380	433	516	619
Thuế chuyển QSDĐ	270	224	361	403	475	570
Lệ phí trước bạ, thuế	729	313	330	380	448	537

nhà đất						
----------------	--	--	--	--	--	--

[Nguồn: Lê Văn Huy (2009), Phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn Hà Nội]

Thứ sáu, thị trường BĐS Hà Nội có quan hệ trực tiếp với các thị trường như thị trường tài chính tín dụng, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động.

Thứ bảy, đặc biệt thị trường BĐS Hà Nội đã đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân.

2.4.2.2. Những hạn chế còn tồn tại.

Thứ nhất, Hệ thống pháp luật về đất đai và công tác quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS Việt Nam nói chung và thị trường Hà Nội nói riêng chưa tạo điều kiện chủ động phát triển và điều tiết thị trường BĐS.

Thứ hai, Một lượng lớn các giao dịch BĐS vẫn là giao dịch không chính thức trên thị trường Hà Nội.

Thứ ba, HĐĐC chi phối thị trường BĐS Hà Nội.

Thứ tư, Tồn tại sự thiếu cân đối và đa dạng về cơ cấu các bộ phận tham gia thị trường, hàng hóa và chủ thể tham gia.

Thứ năm, Các dịch vụ hỗ trợ thị trường BĐS còn thiếu tính chuyên nghiệp..

Thứ sáu, Sự yếu kém và méo mó của thị trường BĐS gây ra những hậu quả tiêu cực về mặt xã hội.

CHƯƠNG 3
MỘT SỐ GỢI Ý CHÍNH SÁCH
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

3.1. Định hướng phát triển thị trường bất động sản ở Hà Nội.

3.1.1. Dự báo thị trường bất động sản Hà Nội đến năm 2030.

a. Dự báo dân số Hà Nội

Năm 2030, dân số Hà Nội đạt khoảng dưới 10 triệu dân, tầm nhìn đến năm 2050 đạt ngưỡng 13 - 14 triệu người. Từ nay đến năm 2030, tốc độ tăng trưởng dân toàn thành phố không tăng quá 2 - 3%/năm, giảm dân còn dưới 1,5% giai đoạn 2030 - 2050.

b. Dự báo sử dụng đất

Tổng quỹ đất xây dựng cả thành thị và nông thôn khoảng 125.500ha, chỉ tiêu: 130 - 135m²/người, chiếm xấp xỉ 37,5% tổng diện tích đất tự nhiên. trong đó đất xây dựng thành thị khoảng 92.000ha, chỉ tiêu: 125 - 130m²/người, chiếm 27,5% so đất tự nhiên toàn thành phố. Đất xây dựng nông thôn khoảng 33.500 ha, chỉ tiêu 135 - 140m²/người.

c. Dự báo phát triển nhà ở.

Giai đoạn đến năm 2030, nhà ở đô thị phân đầu tăng từ 7,5m²/người (năm 2007), lên 18m² sàn/người (chỉ tiêu chung của quốc gia là 15 - 20m²/người) và nhà ở nông thôn đạt 15m² sàn/người.

3.1.2. Định hướng phát triển thị trường bất động sản Hà Nội đến năm 2030.

- Đảm bảo nguyên tắc đất đai được sử dụng hợp lý, đúng mục đích và tính hiệu quả cao.

- Phát triển thị trường bất động sản theo hướng minh bạch và lành mạnh.

- Phát triển thị trường bất động sản trong mối liên hệ với các thị trường khác.

3.2. Những gợi ý chính sách tiếp tục phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.

3.2.1. Nhóm giải pháp về quản lý Nhà nước.

3.2.1.1. Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và bất động sản.

Đối với Hà Nội, trong những năm tới, Chính quyền Thành phố bám sát sự chỉ đạo của Trung ương, xây dựng các cơ chế chính sách thể hiện chủ trương khuyến khích khai thác các nguồn lực nhằm phát huy hiệu quả hoạt động của thị trường.

UBND Thành phố Hà Nội căn cứ theo các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ đối với các Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, xây dựng các văn bản hướng dẫn thực hiện ở Thành phố phải thống nhất theo quy định của Chính phủ đồng thời có những quy định cụ thể đặc trưng riêng của Thành phố Hà Nội về quản lý đô thị nói chung cũng như quản lý hoạt động của thị trường nhà đất đô thị nói riêng.

Đồng thời với hoàn thiện khung pháp lý, UBND Thành phố Hà Nội cần tập trung xây dựng hướng dẫn và chỉ đạo thực hiện tốt các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành, góp phần quan trọng thúc đẩy thị trường nhà ở, đất ở tại Hà Nội phát triển.

3.2.1.2. Nâng cao hiệu quả và hiệu lực của công tác quản lý nhà nước đối với đất đai và bất động sản.

a. Đổi mới công tác quy hoạch.

- b. Đổi mới thủ tục hành chính trong quản lý đất đai và bất động sản.
- c. Đổi mới tổ chức bộ máy quản lý đất đai và bất động sản

3.2.2. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.

3.2.2.1. Minh bạch hóa thị trường bất động sản.

- a. Trước tiên, hoàn thành việc cấp GCN QSDĐ cho người dân theo đúng pháp luật.
- b. Trong thời gian thời, Thành phố Hà Nội thực hiện minh bạch hóa thông tin trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo hướng sau:
- c. Nâng cao hiệu quả của công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng.
- d. Kiểm soát chặt chẽ hoạt động môi giới và các dịch vụ hỗ trợ trên thị trường thứ cấp.
- e. Ban hành chính sách khuyến khích đầu tư trong nước và nước ngoài để tăng khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường.

3.2.2.2. Tăng cường khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường, bảo đảm chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung - cầu.

Một trong những định hướng để xây dựng các chính sách tăng nguồn cung về nhà ở cho thị trường ở Thành phố Hà Nội đó là Chính quyền Thành phố cần định hướng lập quy hoạch, xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở thông qua chương trình phát triển nhà ở thành phố và có chính sách ưu đãi đối với các chủ đầu tư khi tham gia vào thực hiện các dự án nhà ở xã hội phục vụ cho các đối tượng có thu nhập thấp.

Bên cạnh đó, Thành phố Hà Nội cần định hướng mở rộng thêm các hình thức cung khác cho thị trường như thị trường cho thuê nhà ở và bán trả dần để tăng nguồn cung phù hợp với các đối tượng của thị trường.

3.2.2.3. Nâng cao chất lượng công tác định giá nhà ở, đất ở.

Trong những năm tới, Thành phố Hà Nội cần nghiên cứu xây dựng một chính sách, phương pháp định giá nhà ở, đất ở đô thị hợp lý theo giá thị trường theo một số nguyên tắc định giá sau:

- Nguyên tắc sử dụng tối ưu, Nguyên tắc cung - cầu, Nguyên tắc thay đổi, Nguyên tắc cân đối, Nguyên tắc cạnh tranh, Nguyên tắc tăng và giảm phân sinh lợi, Nguyên tắc tăng, giảm giá trị BĐS do tác động bởi những BĐS khác, Nguyên tắc thay thế, Nguyên tắc dự báo trước, Nguyên tắc khả năng sinh lợi của đất.

3.2.2.4. Một số giải pháp tài chính nhằm phát triển thị trường bất động sản.

Để góp phần phát triển thị trường BĐS, các giải pháp tài chính cần tập trung vào những nội dung sau đây:

Một là, đổi mới hệ thống thuế, phí và lệ phí liên quan đến đất đai và BĐS.

Hai là, khuyến khích các thể chế tài chính đầu tư phát triển BĐS, mở rộng và đa dạng hoá các kênh đầu tư vào BĐS và huy động vốn từ BĐS, hỗ trợ tín dụng cho các hoạt động kinh doanh BĐS, hỗ trợ tài chính cho các đối tượng chính sách mua hoặc thuê nhà ở...

Thành phố Hà Nội cần bám sát chủ trương của các Bộ ngành TW cùng với chính sách của NHNN để trong thời gian tới có những chính sách hợp lý xây dựng các giải pháp phát triển thị trường tài chính - tiền tệ để đồng bộ với mức độ phát triển của thị trường nhà ở, đất ở đô thị, tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng mở rộng khả năng huy động vốn dài hạn phục vụ yêu cầu vay vốn của các thành phần kinh tế trong lĩnh vực phát triển thị trường. Đặc biệt

là NHNN phải xây dựng các chính sách tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng mở rộng khả năng huy động vốn dài hạn, phục vụ yêu cầu vay vốn của các thành phần kinh tế trong lĩnh vực phát triển thị trường. Trên cơ sở tiếp thu kinh nghiệm của các nước và các tổ chức kinh tế (WB, ADB...) để thu hút nguồn vốn trong và ngoài nước tham gia vào lĩnh vực phát triển nhà ở, tạo điều kiện để tiến tới hội nhập.

KẾT LUẬN

Trong những năm gần đây, thị trường BĐS Hà Nội chứng kiến sự biến động liên tục và không lường trước được của cầu, cung, giá cả BĐS. Từ tháng 8/2008, Hà Nội mở rộng địa giới hành chính, với quy mô tăng gấp nhiều lần, sự kiện này vừa tạo điều kiện thuận lợi để thị trường BĐS tiếp tục phát triển và có những bước đột phá mới. Bên cạnh đó thách thức cũng không nhỏ cho việc điều tiết thị trường, kiểm soát giá cả, đặc biệt trong điều kiện nền kinh tế Việt Nam vẫn chưa hoàn toàn vượt qua được khủng hoảng và thị trường BĐS Việt Nam vẫn chưa hồi phục. Vậy để thị trường BĐS phát triển hiệu quả và ổn định, nhà nước đã có nhiều chính sách điều tiết hợp lý; từ đó điều tiết và phân bổ đất đai, nhằm sử dụng hợp lý và khai thác tối đa công năng của đất đai.

Với việc phân tích cụ thể từng bước thay đổi của cầu, cung, giá cả và các yếu tố của thị trường trong giai đoạn trước và sau khi Hà Nội mở rộng địa giới hành chính, cùng với sự so sánh tương đối với thị trường BĐS thành phố Hồ Chí Minh trong cùng giai đoạn này, đề tài đã đánh giá nguyên nhân gây ra sự biến động khó lường của thị trường cũng như những yếu kém còn tồn tại trong việc quản lý, điều tiết thị trường BĐS Hà Nội. Ngoài tác động sản phẩm khủng hoảng và chính sách giống như các thị trường bộ phận của thị trường BĐS Việt nam, yếu tố mở rộng địa giới hành chính cũng tác động không nhỏ và tạo nên nét riêng biệt của thị trường BĐS Hà Nội. Tuy nhiên yếu tố chủ yếu dẫn đến những bất ổn của thị trường lại là những bất cập, yếu kém trong trình độ phát triển của thị trường BĐS Hà Nội. Từ đó có thể nhận thấy một cách toàn diện việc điều tiết và bình ổn thị trường BĐS Hà Nội phải bắt nguồn từ hoàn thiện hệ thống chính sách về đất đai, BĐS và những chính sách

hỗ trợ thị trường phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh và chuyên nghiệp.