

ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - MỘT SỐ GỢI Ý VỀ CHÍNH SÁCH

DƯƠNG THỊ BÌNH MINH* & NGUYỄN THỊ MỸ LINH**

Trước thực trạng thị trường bất động sản (BDS) VN đang trong giai đoạn “trầm lắng”, thị trường còn nhiều bất ổn và khá nhạy cảm với các tác động của nền kinh tế - xã hội như: Sự thay đổi của chính sách, các yếu tố của nền kinh tế, biến động của thị trường tài chính tiền tệ, thị trường vàng... Bài viết nghiên cứu và đánh giá các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường BDS, bao gồm đầu tư tạo nguồn cung và đầu tư hoặc tiêu dùng sản phẩm BDS (bên cầu) nhằm đưa ra một số gợi ý về chính sách góp phần phát triển thị trường BDS dưới góc độ phát triển cung - cầu BDS. Cơ sở dữ liệu nghiên cứu được thu thập từ điều tra, phỏng vấn trực tiếp các nhà đầu tư BDS tại khu vực TP.HCM, giai đoạn từ 25/10/2011 đến 15/11/2011, với 215 mẫu. Quá trình phân tích nhân tố bằng mô hình hồi quy bội cho thấy quyết định đầu tư vào thị trường BDS phụ thuộc vào 5 nhóm yếu tố: (1) Chính sách của Nhà nước liên quan đến thị trường BDS; (2) Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BDS hiện hành; (3) Các yếu tố chung của nền kinh tế; (4) Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội; và (5) Tác động của các thị trường có liên quan. Hàm hồi quy cũng cho biết mức độ quan trọng của từng biến ảnh hưởng đến quyết định đầu tư vào thị trường BDS, đây là cơ sở để nhóm tác giả đưa ra một số gợi ý về chính sách nhằm tăng khả năng đầu tư vào thị trường BDS VN - một chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của thị trường BDS.

Từ khoá: Bất động sản, thị trường bất động sản, yếu tố tác động đến quyết định đầu tư, quyết định đầu tư vào thị trường bất động sản.

1. Giới thiệu

Thị trường BDS VN được các chuyên gia đánh giá là rất giàu tiềm năng, phát triển thị trường BDS sẽ góp phần tích cực vào phát triển kinh tế - xã hội của cả nước. Mặt khác, trước áp lực tăng dân số và quá trình đô thị hóa mạnh mẽ hiện nay, nhu cầu về BDS được đặt lên hàng đầu, không những đối với các BDS dùng để ở mà còn các BDS khác phục vụ cho quá trình sản xuất, nhu cầu sinh hoạt, giải trí... Do vậy, vấn đề tạo nguồn cung cho thị trường BDS cũng như tạo điều kiện để những người có nhu cầu thực sự về BDS tiếp cận được với loại hàng hóa này đang được đặc biệt quan tâm. Song, thực tế cho thấy thị trường BDS đang gặp phải rất nhiều khó khăn, kể cả nguyên nhân khách quan và nguyên nhân chủ

quan đã làm nản lòng các nhà đầu tư tiềm năng. Vì vậy, vấn đề đặt ra là làm thế nào để mang lại niềm tin cho các nhà đầu tư BDS? Trả lời câu hỏi nêu trên, bài viết này nghiên cứu và đánh giá các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường BDS VN, từ đó đưa ra một số giải pháp nhằm tăng khả năng đầu tư vào thị trường BDS VN với mục tiêu tạo cung - cầu cho thị trường BDS, góp phần phát triển bền vững và ổn định thị trường BDS.

2. Cơ sở dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

Dữ liệu nghiên cứu: Dữ liệu được nhóm tác giả thu thập trong quá trình điều tra, phỏng vấn trực tiếp các nhà đầu tư BDS là cá nhân hoặc tổ chức. Phạm vi điều tra tại khu vực TP.HCM, thời gian điều tra từ

* GS.TS., Trường Đại học Kinh tế TP.HCM

Email: dbminh@ueh.edu.vn

** ThS., Trường Đại học Công nghiệp TP.HCM

Email: mylinhdhcn@yahoo.com.vn

25/10/2011 đến 15/11/2011 theo mẫu đã được thiết kế sẵn.

Phương pháp nghiên cứu: Bài nghiên cứu vận dụng và kết hợp nhiều phương pháp, trong đó phương pháp quyết định cuối cùng là phân tích các nhân tố bằng mô hình hồi quy nhằm đánh giá mức độ tác động của các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS, với sự trợ giúp của các phần mềm chuyên dụng như: Excel, SPSS.

3. Các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS

BDS là hàng hóa đặc biệt nên các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS không đơn thuần chỉ dựa vào giá cả và quan hệ cung - cầu BĐS trên thị trường. Quyết định đầu tư vào thị trường BĐS còn phụ thuộc rất nhiều các yếu tố khác, có thể chia làm hai nhóm: Nhóm thứ nhất là các yếu tố tự nhiên xuất phát từ các đặc điểm tự nhiên của BDS như vị trí BDS, địa hình, diện tích, hình thể, tình trạng pháp lý của BDS, mức độ tiện nghi và khả năng sinh lợi của BDS; nhóm thứ hai là nhóm các yếu tố tác động từ bên ngoài của nền kinh tế, chính trị, xã hội. Nhóm các yếu tố thứ nhất phụ thuộc vào đặc điểm tự nhiên của BDS nên bài nghiên cứu chỉ đi vào phân tích các yếu tố thuộc nhóm thứ hai, cụ thể như sau:

- *Cung - cầu; quan hệ cung - cầu và giá cả BDS:*

Cầu BDS là khối lượng BDS mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được BDS đó; cung BDS là cung về dịch vụ BDS, khối lượng BDS, với giá cả là giá mà nhóm người cung cấp muốn và sẵn sàng bán ra trên thị trường BĐS tại một thời điểm. Đối với cầu BDS thì tùy từng phân khúc thị trường mà độ co giãn của cầu khác nhau, còn đối với cung thì độ co giãn lại phụ thuộc vào khoảng thời gian dài hạn hay ngắn hạn, do cung BDS thường thay đổi rất chậm so với nhu cầu BDS trên thị trường.

Cũng như các loại hàng hoá khác, giá cả hàng hoá BDS được hình thành trên cơ sở quan hệ cung - cầu BDS. Trong đó, cung là hành vi của người bán nên mức độ thỏa mãn hành vi của người bán là lợi nhuận thu được từ việc bán BDS; còn cầu là hành vi của người mua, nên mức độ thỏa mãn hành vi của người mua là lợi ích từ hàng hóa BDS đó mang lại

và khả năng tài chính của mỗi người mà họ lựa chọn một lượng hàng hóa BDS khác nhau. Sự khác nhau về thu nhập và nhu cầu của người tiêu dùng là nguyên nhân cơ bản hình thành các phân khúc khách hàng mục tiêu của thị trường BĐS. Sự đầu tư cung ứng BDS loại này hay loại khác phụ thuộc vào tỷ suất lợi nhuận của đầu tư trong từng phân khúc của thị trường BĐS.

- *Yếu tố pháp luật:* Hệ thống pháp luật của một quốc gia thường sẽ quy định các vấn đề về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đai, các quyền và nghĩa vụ khác đối với đất đai. Như vậy, có thể nói hệ thống pháp luật là hành lang pháp lý tạo điều kiện tiền đề cho thị trường BĐS hoạt động và là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS.

- *Chính sách quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Chính phủ và chính quyền các cấp:* Việc quy hoạch và đưa ra một kế hoạch sử dụng đất thực chất đó là việc quy hoạch mục đích sử dụng đất của từng vùng, từng khu vực cụ thể. Điều đó có thể làm thay đổi tính chất và mục đích sử dụng đất trong khu vực đó cũng như các khu vực lân cận, là một nhân tố ảnh hưởng đến cung - cầu về đất đai nói riêng và BDS nói chung. Do vậy, vấn đề quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Chính phủ và chính quyền địa phương cũng là một nhân tố không kém phần quan trọng ảnh hưởng đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS.

- *Chính sách thuế:* Nhà nước sử dụng công cụ thuế không chỉ để đảm bảo nguồn thu cho ngân sách mà còn thực hiện điều tiết vĩ mô nền kinh tế: kích thích hoặc kìm hãm tốc độ tăng trưởng, tăng cường hoặc giảm tích lũy tư bản, mở rộng hoặc thu hẹp khả năng thanh toán của dân cư, điều hòa thu nhập... Do vậy, tùy theo từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế mà Nhà nước có chính sách thuế phù hợp, và tất yếu sẽ ảnh hưởng đến cầu BDS cũng như khả năng cung ứng, đầu tư BDS trên thị trường.

- *Các chính sách khác của Nhà nước:* Chính sách khuyến khích phát triển kinh tế theo vùng, theo khu vực; chính sách về nhà ở; về đầu tư và kinh doanh nhà ở; chính sách về cải thiện và minh bạch thị trường BĐS... đều ảnh hưởng đến quyết định đầu tư BDS.

- *Sự gia tăng dân số:* Sự gia tăng dân số là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trước hết là tăng

nhu cầu về đất đai cho sản xuất kinh doanh, tiếp theo là một áp lực lớn làm tăng nhu cầu sử dụng BĐS làm nhà ở, đất ở, sau đó là sự tăng thêm các nhu cầu về xã hội, dịch vụ, thương mại, giáo dục, văn hóa... những nhu cầu này là các nhân tố làm gia tăng cầu về BĐS.

- *Nguồn tài trợ:* Đầu tư vào thị trường BĐS đòi hỏi chi phí lớn, thời gian thu hồi vốn dài. Vì vậy, các nguồn tài trợ là một yếu tố quan trọng tác động đến quyết định đầu tư vào BĐS. Thông thường các nguồn vốn tài trợ cho BĐS gồm: vốn từ các ngân hàng thương mại, vốn ứng trước từ các nhà đầu tư thứ cấp, các quỹ đầu tư, từ thị trường tài chính...

- *Các yếu tố kinh tế vĩ mô:* Sự phát triển kinh tế, lạm phát, thu nhập bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hóa, chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp... đều có ảnh hưởng đến cung - cầu thị trường BĐS.

- *Các thị trường có liên quan:* Thị trường BĐS có quan hệ mật thiết với các thị trường khác như thị trường tài chính (chứng khoán, ngoại tệ...), thị trường hàng hóa (vật liệu xây dựng, vàng...), thị trường lao động...

- *Tập quán, truyền thống và thị hiếu:* Khác với các loại thị trường khác như thị trường vốn, thị trường lao động hay thị trường hàng hóa thông

thường, thị trường BĐS chịu sự chi phối mạnh bởi yếu tố tập quán, truyền thống và thị hiếu.

4. Mô hình nghiên cứu và kiểm định mô hình nghiên cứu

4.1 Mô hình nghiên cứu

Như giới thiệu ở trên, thị trường BĐS chịu tác động bởi rất nhiều yếu tố, các yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến quyết định đầu tư vào BĐS. Trên cơ sở đó, nhằm đánh giá mức độ tác động của các yếu tố đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS VN, nhóm tác giả đưa ra mô hình nghiên cứu tổng quát như Hình 1.

Mô hình hồi quy bội được sử dụng để ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS. Phương trình ước lượng có dạng tổng quát như sau:

$$F = \beta_0 + \beta_1 A + \beta_2 B + \beta_3 C + \beta_4 D + \beta_5 E$$

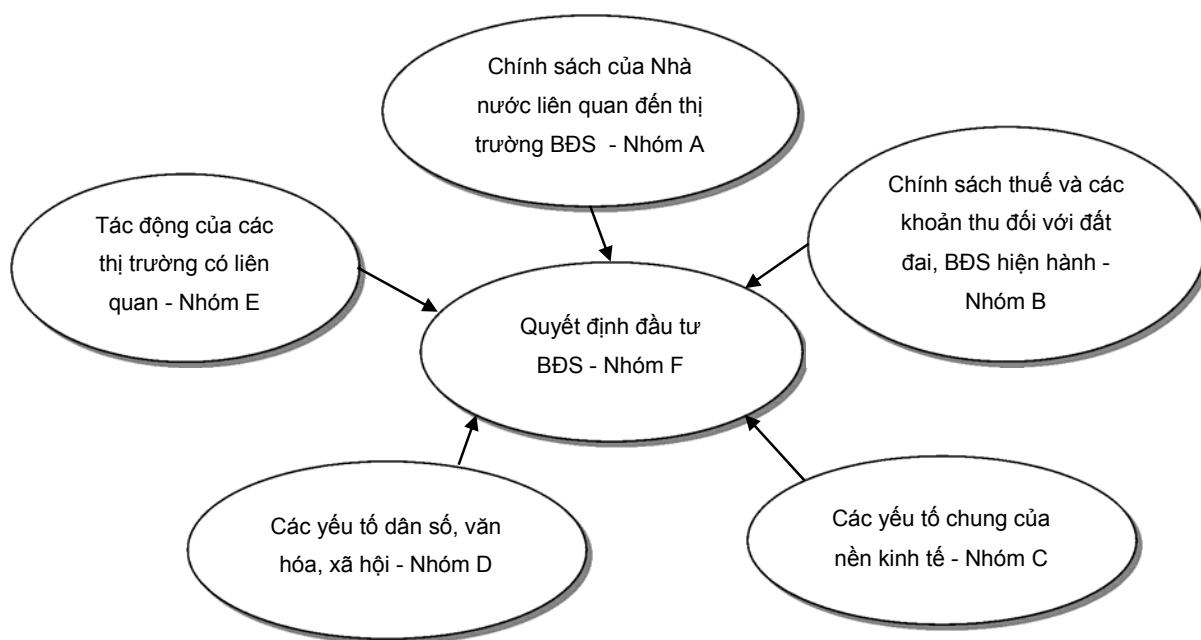
Trong đó:

Biến phụ thuộc F: Quyết định đầu tư vào BĐS

Các biến độc lập:

A: Chính sách của Nhà nước liên quan đến thị trường BĐS (không kể chính sách thuế)

B: Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất



Hình 1. Mô hình nghiên cứu tổng quát

đại, BĐS hiện hành

C: Các yếu tố chung của nền kinh tế

D: Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội

E: Tác động của các thị trường có liên quan

Với β_0 : mức độ tác động của các nhân tố khác, ngoài các nhân tố chính trong mô hình.

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \dots$: hệ số hồi quy chuẩn hóa cho biết mức độ quan trọng của các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư BĐS.

Giả thuyết H_0 : $\beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = \beta_5 = 0$ (Mô hình không phù hợp)

Giả thuyết H_1 : Có ít nhất 1 β_i khác 0 [với $i = 1 \rightarrow 5$] (Mô hình phù hợp)

Qua quá trình điều tra, phỏng vấn trực tiếp các nhà đầu tư BĐS tại khu vực TP.HCM, với số mẫu điều tra hợp lệ là 215 mẫu, thang đo được sử dụng là thang đo 5 (thang đo Likert). Thống kê mô tả cho thấy mức độ quan trọng của các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS như Bảng 1:

Bảng 1. Mức độ quan trọng của các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS

Nhóm		Mức độ tác động		Trung bình
A	A1	Chính sách của Nhà nước liên quan đến thị trường BĐS	Chính sách quy hoạch về việc sử dụng đất	3,25
	A2		Chính sách đầu tư và kinh doanh nhà ở	3,13
	A3		Chính sách quản lý nhà nước liên quan đến mức độ minh bạch thị trường BĐS	3,24
B	B1	Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành	Thuế nhà đất	2,47
	B2		Thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS	2,94
	B3		Thuế giá trị gia tăng (đối với nhà)	2,85
	B4		Lệ phí trước bạ	2,88
	B5		Thu tiền sử dụng đất	2,93
C	C1	Các yếu tố chung của nền kinh tế	Thu nhập bình quân đầu người	3,03
	C2		Mức lạm phát	3,09
	C3		Thu nhập của cá nhân, hộ gia đình	3,25
	C4		Giá cả thị trường BĐS	3,35
	C5		Đô thị hóa	3,07
	C6		Chính sách tiếp cận tín dụng BĐS	3,28
	C7		Tác động của các dòng vốn trong nền kinh tế (FDI, quỹ đầu tư...)	3,04
D	D1	Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội	Sự gia tăng dân số chung (hoặc khu vực)	3,83
	D2		Chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp	3,36
	D3		Môi trường văn hóa xã hội (an ninh, môi trường sinh thái...)	3,37
E	E1	Tác động của các thị trường có liên quan	Thị trường tài chính có liên quan (thị trường chứng khoán, ngoại tệ...)	3,36
	E2		Thị trường hàng hóa có liên quan (vàng, nguyên vật liệu, lao động...)	3,57
	E3		Thị trường du lịch, thị trường lao động...	3,55

Bảng 2. Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha

Thông kê tin cậy			
Các yếu tố	Hệ số Cronbach's Alpha	Hệ số Cronbach's Alpha dựa trên biến quan sát chuẩn hóa	Số biến quan sát
Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS – Nhóm A	0,6295	0,6334	3
Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành – Nhóm B	0,9365	0,9343	5
Các yếu tố chung của nền kinh tế – Nhóm C	0,9435	0,9473	7
Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội – Nhóm D	0,5965	0,5960	3
Tác động của các thị trường có liên quan – Nhóm E	0,9635	0,9640	3
Quyết định đầu tư BĐS – Nhóm F (Biến phụ thuộc)	0,6041	0,6036	3

4.2 Kiểm định mô hình nghiên cứu

- Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha.

Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha nhằm kiểm định các biến có ý nghĩa để đưa vào phân tích nhân tố, kết quả Cronbach's Alpha của các thành phần như Bảng 2.

Kết quả trên cho thấy các biến trong từng thành phần có mối tương quan với nhau, do hệ số tin cậy Cronbach's Alpha trong các thành phần đạt mức ý nghĩa Alpha lớn hơn hoặc tương đương 0,6.

- Phân tích các yếu tố khám phá EFA.

Các biến đạt yêu cầu Cronbach's Alpha được đưa vào phân tích EFA nhằm đánh giá mức độ hội tụ của các biến quan sát thành phần nhằm lựa chọn các nhân tố có ý nghĩa cho phân tích hồi quy. Chỉ số dùng để phân tích sự thích hợp của phân tích nhân tố là KMO (Kaiser-Meyer-Olkin), trị số của KMO lớn (giữa 0,5 và 1) là điều kiện đủ để phân tích nhân tố thích hợp, nếu trị số này nhỏ hơn 0,5 thì phân tích nhân tố có khả năng không thích hợp với các dữ liệu.

+ Các nhân tố thuộc các biến độc lập

Bảng 3. Kiểm định KMO và Bartlett's

Giá trị thang đo KMO		0,729
Kiểm định Bartlett's	Ước lượng Chi bình phương	5.160,744
	df	210,000
	Sig.	0,000

Bảng 4. Ma trận nhân tố xoay

	Thành phần				
	1	2	3	4	5
C1	0,846				
C2	0,800				
C3	0,906				
C4	0,801				
C5	0,799				
C6	0,884				
C7	0,798				
B1		0,736			

B2		0,880			
B3		0,924			
B4		0,905			
B5		0,890			
E1			0,946		
E2			0,941		
E3			0,917		
A1				0,604	
A2				0,702	
A3				0,643	
D1					0,673
D2					0,780
D3					0,750

Kết quả hệ số KMO là 0,729 và mức ý nghĩa Sig. là 0,000 đạt giá trị hội tụ, EFA cho ra 5 thành phần nhân tố là các biến độc lập đưa vào mô hình hồi quy bội để kiểm định mô hình nghiên cứu.

+ Các nhân tố thuộc các biến phụ thuộc

Bảng 6. Kiểm định KMO và Bartlett's

Giá trị thang đo KMO		0,610
Kiểm định Bartlett's	Ước lượng Chi bình phương	71,575
	df	3,000
	Sig.	0,000

Bảng 7. Ma trận nhân tố

	Thành phần
	1
f1	0,749
f2	0,812
f3	0,677

Kết quả hệ số KMO là 0,610 và mức ý nghĩa Sig. là 0,000 đạt giá trị hội tụ, EFA cho ra 1 nhân tố là biến phụ thuộc đưa vào mô hình hồi quy bội để kiểm định mô hình nghiên cứu.

- Kiểm định mô hình nghiên cứu

Kiểm định mô hình nghiên cứu bằng phương pháp hồi quy tổng thể các biến. Trong đó, biến F (thuộc nhóm F) là biến phụ thuộc; các biến A, B, C, D, E (tương tự thuộc các nhóm A, B...) lần lượt là các biến độc lập. Kết quả hồi quy như sau:

Kết quả tính toán cho thấy, xác suất của thống kê t có giá trị bé hơn mức ý nghĩa 5%. Điều này chứng tỏ các biến độc lập đưa vào mô hình đều có ý nghĩa giải thích. Vì vậy, ta chấp nhận giả thuyết H_1 , bác bỏ giả thuyết H_0 . Bên cạnh đó, để đánh giá mức độ phù hợp của mô hình, ta sử dụng hệ số xác định R^2 hoặc R^2 hiệu chỉnh. Hệ số này cho biết mức độ giải thích của mô hình hồi quy được xây dựng với tập dữ liệu nghiên cứu. Hệ số này càng gần 1 thì mô hình xây dựng càng thích hợp với tập dữ liệu mẫu và ngược lại càng gần 0 mô hình kém phù hợp. Kết quả mô hình hồi quy (Bảng 8) cho thấy, hệ số xác định điều chỉnh $R^2 = 0,743 = 74,3\%$, điều này có nghĩa là 74,3% biến thiên của các chủ thể quyết định đầu tư vào thị trường BĐS sẽ được giải thích bởi các yếu tố là các biến độc lập đã được chọn đưa vào mô hình. Do đó, có thể kết luận đây là mô hình tương đối phù hợp. Hàm hồi quy được viết lại như sau:

$$F = 0,182 C + 0,329 B + 0,149 E + 0,755A + 0,126D$$

5. Một số gợi ý về chính sách nhằm tăng khả năng đầu tư vào thị trường BĐS

Kết quả phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS bằng mô hình hồi quy như trên cho thấy: Quyết định đầu tư vào thị trường BĐS có quan hệ đồng biến với các yếu tố, trong đó mức độ ảnh hưởng của các biến được sắp xếp theo mức độ quan trọng giảm dần như sau: Chính sách của Nhà nước liên quan đến thị trường BĐS (không kể chính sách thuế) (nhóm A): hệ số beta 0,755; chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành (nhóm B): hệ số beta 0,329; các yếu tố chung của nền kinh tế (nhóm C): hệ số beta 0,182; tác động của các thị trường có liên quan (nhóm E): hệ số beta 0,149; và cuối cùng là các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội (nhóm D): hệ số beta 0,126. Từ đó, các tác giả đưa ra một số gợi ý về chính sách nhằm tăng khả năng đầu tư vào thị trường BĐS như sau:

Bảng 8. Bảng kết quả phân tích hồi quy của mô hình

Thống kê mô hình								
Mô hình		R	R ²	R ² hiệu chỉnh		Sai số chuẩn của ước lượng		
1		0,865(a)	0,749	0,743		0,50695707		
Hệ số tương quan								
Mô hình		Hệ số chưa chuẩn hoá		Hệ số chuẩn hoá	Giá trị t	Mức ý nghĩa Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
		B	Sai số chuẩn	Beta			Tolerance	VIF
1	Hằng số	9,032E-17	0,035		0,000	1,000		
	C	0,182	0,035	0,182	5,248	0,000	1,000	1,000
	B	0,329	0,035	0,329	9,481	0,000	1,000	1,000
	E	0,149	0,035	0,149	4,299	0,000	1,000	1,000
	A	0,755	0,035	0,755	21,783	0,000	1,000	1,000
	D	0,126	0,035	0,126	3,640	0,000	1,000	1,000

Ghi chú: Biến độc lập: D, A, E, B, C; Biến phụ thuộc: F

● *Nhóm các chính sách của Nhà nước liên quan đến thị trường BĐS*

Đây là nhóm có tác động lớn nhất đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS. Theo đó, nhóm tác giả cho rằng việc ban hành các chính sách của Nhà nước phải: (i) Đồng bộ trong việc ban hành và tổ chức thực hiện chính sách: nhằm tạo hành lang pháp lý cho thị trường BĐS vận hành và phát triển, đồng thời tổ chức tốt công tác kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong đầu tư, giao dịch trên thị trường BĐS; (ii) Ổn định chính sách: chính sách, pháp luật phải mang tính chiến lược và ổn định, không thay đổi thường xuyên (thực trạng hiện nay là nhiều Ban, ngành quản lý ra quyết định, quy định chồng chéo, gây khó khăn ảnh hưởng đến chiến lược đầu tư dự án của chủ đầu tư); vì hầu hết các dự án BĐS đều có thời gian thực hiện cũng như thu hồi vốn rất dài.

● *Nhóm chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành*

Quản lý nhà nước thông qua công cụ tài chính (chủ yếu là chính sách thuế và các khoản thu tài chính khác), cụ thể các giải pháp như sau: (i) Đưa nhà ở vào đối tượng

chịu thuế nhằm thực hiện công bằng giữa các đối tượng sử dụng BĐS trong xã hội; (ii) Đối với thuế đất thu hàng năm phải dựa trên khả năng sinh lợi của đất, vì vậy cần thiết phải phân biệt mức thuế suất tùy thuộc vào từng mục đích sử dụng đất như: dùng để ở, làm văn phòng, khách sạn...; (iii) Đối với đất bỏ hoang không sử dụng, chủ sở hữu (sử dụng) nộp thuế với mức thuế suất cao hơn đất đã đưa vào sử dụng, nhằm tránh tình trạng sử dụng đất lãng phí, hạn chế đầu cơ, tích tụ đất và tạo nguồn cung quỹ đất; (iv) Cần điều tiết nguồn “thu nhập” từ giá trị BĐS tăng thêm do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng; (v) Hoàn thiện các sắc thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS; (vi) Thống nhất nghĩa vụ tài chính giữa các đối tượng nhận giao đất và thuê đất...

● *Nhóm các yếu tố chung của nền kinh tế*

Trong nhóm này thì giá cả thị trường BĐS và chính sách tiếp cận tín dụng được các nhà đầu tư đánh giá là quan trọng hàng đầu. Do vậy, Nhà nước cần tập trung vào các giải pháp giúp ổn định giá cả thị trường BĐS, bên cạnh đó là tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tiếp cận nhiều kênh huy động vốn như: vốn tín dụng từ các ngân hàng

thương mại; vốn thông qua hệ thống thế chấp và tái thế chấp trong hệ thống ngân hàng; tiết kiệm BĐS; trái phiếu và cổ phiếu BĐS; quỹ đầu tư tín thác BĐS; các nghiệp vụ Repo... Riêng đối với các trường hợp có nhu cầu thực sự về BĐS, nhất là nhà ở cho người có thu nhập thấp, Nhà nước cần tạo điều kiện hỗ trợ các đối tượng này có thể tiếp cận được với nhà ở (hỗ trợ phía cầu), thay vì các chính sách hỗ trợ phía cung như Nhà nước đã nỗ lực thời gian qua.

Bên cạnh đó, do phần lớn các nhà đầu tư BĐS tại VN phụ thuộc chính vào nguồn vốn từ các ngân hàng thương mại (khoảng 60%-70% vốn đầu tư BĐS là vay từ ngân hàng thương mại). Do vậy, đòi hỏi chính sách lãi suất phải ổn định, giảm thiểu khả năng tăng chi phí sử dụng vốn đột ngột khiến các nhà đầu tư kinh doanh BĐS lâm vào cảnh bế tắc như thời gian gần đây. Đối với các yếu tố vĩ mô, cần có các giải pháp kiềm chế lạm phát và tăng trưởng GDP ổn định.

● *Nhóm các yếu tố tác động của các thị trường có liên quan*

- Ổn định thị trường ngoại hối: Cần có những chính sách kinh tế tài chính mang tính giải pháp để kiềm chế lạm phát, cải thiện cán cân thương mại, góp phần tăng xuất khẩu, đồng thời thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp cũng như gián tiếp nước ngoài vào thị trường BĐS nói riêng, nền kinh tế nói chung. Tránh tình trạng chính sách thay đổi không theo lộ trình, điều tiết mang tính hành chính và đối phó, gây mất lòng tin cho các nhà đầu tư.

- Quản lý thị trường vàng: Vàng là kim loại quý được coi như là tiền. Vàng cũng là một phương tiện thanh toán được sử dụng để thanh toán và cất trữ, nên với các tài sản có giá trị cao như BĐS vẫn có thể dùng vàng để thanh toán. Trong bối cảnh thị trường BĐS đang thiếu nguồn lực tài chính để phát triển, cần phải có những giải pháp và

biện pháp cụ thể để quản lý thị trường vàng chặt chẽ, ổn định thị trường vàng, tránh những xáo trộn, biến động trong hoạt động của thị trường vàng dẫn đến những tiềm ẩn rủi ro và đầu cơ giá vàng, ảnh hưởng đến các giao dịch và giá cả BĐS.

- Đối với thị trường nguyên vật liệu: Khuyến khích đầu tư sản xuất trong nước các hàng hóa, nguyên vật liệu sử dụng trong xây dựng, thay thế cho hàng nhập khẩu hiện nay. Một mặt góp phần giảm nhập siêu, cân đối nguồn ngoại tệ, mặt khác giảm giá thành hàng hóa BĐS, tránh tăng giá nguyên vật liệu do biến động tỷ giá dẫn đến tăng giá thành hàng hóa BĐS.

● *Nhóm các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội*

Bên cạnh các nhóm yếu tố về chính sách, các yếu tố chung của nền kinh tế, các thị trường có liên quan, nhóm các yếu tố về dân số, văn hóa, xã hội cũng có tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS. Vì vậy, Nhà nước cần có các chính sách thu hút di dân làm tăng mật độ dân số, chính sách chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp, nâng cao chất lượng các dịch vụ công... sẽ giúp tác động tăng cầu BĐS tất yếu dẫn đến tăng cung và thu hút các nhà đầu tư vào thị trường BĐS.

6. Kết luận

Bài nghiên cứu đã đạt được mục tiêu đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư vào thị trường BĐS, mức độ quan trọng của từng nhân tố, từ đó đưa ra các gợi ý về chính sách nhằm tăng khả năng đầu tư cũng như tiêu dùng hàng hóa BĐS, một chỉ tiêu đánh giá sự phát triển của thị trường BĐS. Hy vọng rằng, với các giải pháp nêu trên, nguồn cung hàng hóa BĐS trên thị trường ngày một dồi dào, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, đồng thời góp phần phát triển ổn định và bền vững thị trường BĐS ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài nguyên & Môi trường, *Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường BĐS ở VN (Mã số 2002/15)*, Đề tài cấp nhà nước.

Bộ Xây dựng (2009), *Đề án phát triển thị trường BĐS*.

Đỗ Hậu & Nguyễn Đình Bồng (2005), *Quản lý đất đai và BĐS đô thị*, NXB Xây dựng.

Lê Xuân Bá & Trần Kim Chung (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường BĐS VN*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

Nhiều Hội Lâm (2004), *Kinh tế học đô thị*, NXB Chính trị Quốc gia.

Thái Bá Cẩn & Trần Nguyên Nam (2003), *Thị trường BĐS: Những vấn đề lý luận và thực tiễn ở VN*, NXB Tài chính.