

CÔNG THƯƠNG

TẠP CHÍ - CƠ QUAN THÔNG TIN LÝ LUẬN CỦA BỘ CÔNG THƯƠNG ISSN: 0866-7756

VIET NAM TRADE AND INDUSTRY REVIEW

CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU KHOA HỌC VÀ ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ

SỐ 16 - THÁNG 7/2020



8 934602 001078

Website: <http://tapchicongthuong.vn>



HỘI ĐỒNG BIÊN TẬP

TS. Trần Tuấn Anh
GS.TS. Trần Thọ Đạt
GS.TS. Trần Văn Địch
GS.TS. Nguyễn Bách Khoa
GS.TSKH. Đỗ Ngọc Khuê
GS.TSKH. Bành Tiến Long
GS.TSKH. Nguyễn Xuân Quỳnh
GS.TS. Đinh Văn Sơn
GS.TSKH. Trần Văn Sung
GS.TS. Lê Văn Tán
GS. TS. Phạm Minh Tuấn
GS.TSKH. Đào Trí Úc
GS.TSKH. Đặng Ứng Vận
GS.TS. Võ Khánh Vinh

TỔNG BIÊN TẬP

ThS. Đặng Thị Ngọc Thu

ĐT: 0968939668

PHÓ TỔNG BIÊN TẬP

Ngô Thị Diệu Thúy

ĐT: 024.22218228 - 0903223096

Phạm Thị Lệ Nhung

ĐT: 0912.093191

TÒA SOẠN

Tầng 8, số 655 Phạm Văn Đồng,
Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Ban Trị sự - ĐT: 024.22218238

Fax: 024.22218237

Ban Thư ký - Xuất bản

ĐT: 024.22218230

Ban Truyền thông - ĐT: 024.22218239

Ban Chuyên đề - ĐT: 024.22218229

Ban Phóng viên - ĐT: 024.22218232

Trung tâm Thông tin Đa phương tiện

ĐT: 024.2221 8231

Email: online@tapchicongthuong.vn

VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN PHÍA NAM

Số 12 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Đa Kao,
Q. 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 38213488 - Fax: (028) 38213478

Email: vpddpntapchicongthuong@gmail.com

Giấy phép hoạt động báo chí số:

60/GP-BTTTT

Cấp ngày 05/3/2013

Trình bày: Tại Tòa soạn

In tại Công ty CP Đầu tư và

Hợp tác quốc tế

Giá 250.000 đồng

Website: www.tapchicongthuong.vn

MỤC LỤC

CONTENTS

ISSN: 0866-7756 số **16** - Tháng 7/2020

LUẬT

PHẠM NGỌC KỲ

Tăng cường giảng dạy quyền con người tại các cơ sở giáo dục, đào tạo, bồi dưỡng trong giai đoạn hiện nay ở Việt Nam
Strengthen the human rights education at educational, training and retraining institutions in the current period.....8

NGUYỄN MẠNH HÙNG - NGUYỄN THANH QUYÊN

Thực trạng và giải pháp hoàn thiện sự phân công giữa Quốc hội và Chính phủ trong lĩnh vực lập pháp ở nước ta hiện nay
The status quo and solutions to perfect the separation of powers between the National Assembly of Vietnam and the Government of Vietnam12

ĐỖ MINH THƯ

Phát huy vai trò của pháp luật trong việc hình thành và phát triển ý thức đạo đức cho học sinh, sinh viên trong giai đoạn hiện nay
Promoting the role of laws in forming and developing moral characteristics of students during this current period18

CHẾ VĂN TRUNG

Pháp luật về phá sản, một số bất cập và giải pháp đề xuất
Law on Bankruptcy: Some inadequacies and solutions22

MAI THI THANH NHUNG

Issues of protecting intellectual property rights from the criminal perspective in free trade agreements and the level of compatibility of Vietnam's criminal law
Vấn đề bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ dưới góc độ hình sự trong các hiệp định thương mại tự do và mức độ đáp ứng của pháp luật hình sự Việt Nam27

PHẠM THI HUYEN - TONG THI PHUONG THAO

Solutions to enhance the effectiveness regarding the implementation of law on the right to access to information on administrative procedure
Giải pháp nâng cao quyền tiếp cận thông tin về thủ tục hành chính36

PHẠM TUẤN DŨNG

Hoàn thiện pháp luật trong bảo đảm an ninh phi truyền thống hướng tới phát triển bền vững
Perfecting the law on preventing and fighting against non-traditional security issues42

LÊ VĂN TÚ

Giải pháp nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý địa chính trên địa bàn thành phố Thanh Hóa
Solutions for improving the quality of cadastral management officials of Thanh Hoa City116

ĐẶNG THỊ ĐÀO TRANG

Chính sách phát triển bền vững làng nghề từ thực tiễn làng nghề Mã Châu, tỉnh Quảng Nam
Sustainable development policies for craft villages: Case of Ma Chau Silk Village, Quang Nam Province124

ĐỖ THỊ HẢI NINH - ĐỖ NGỌC BÍCH

Nghiên cứu lý thuyết về mối quan hệ chuyển giao công nghệ giữa các trường đại học và doanh nghiệp ở Việt Nam trong cách mạng công nghiệp 4.0
Theoretically analyzing the relationship between businesses and universities regarding the knowledge transfer in Vietnam in the Industry 4.0.....130

HÀNG NHẬT QUANG - TRẦN THỊ THANH THU

Tiêu chí đánh giá về giá nhà ở Việt Nam cao hay thấp
The real estate price in Vietnam is low or high.....138

LÊ THỊ KHÁNH NHƯ VÀ ĐỖ THỊ THANH LAN

Thực trạng nguồn nhân lực Logistics ở Việt Nam
The status quo of the human resources for Vietnam's logistics industry145

HOÀNG ANH THƯ

Trách nhiệm xã hội của các hãng Hàng không Việt Nam
The corporate social responsibility of Vietnam's airlines149

ĐẶNG HỮU GIANG

Thực trạng và giải pháp phát triển sản phẩm du lịch bền vững tại tỉnh Bình Phước
The current situation and solutions for developing sustainable tourism products in Binh Phuoc Province154

BÙI ĐỨC LINH

Quản lý nhà nước về lao động tại các khu công nghiệp và bài học kinh nghiệm cho tỉnh Thái Nguyên
The state management on labour working at industrial parks and lessons for Thai Nguyen Province160

HUYỀN VĂN THÁI - VÕ XUÂN HẬU

Nguồn nhân lực du lịch trong bối cảnh cách mạng công nghệ số
The human resource in tourism industry of Vietnam amid the digital revolution.....166

NGUYỄN THỊ KIM THOA - BÙI TRỌNG TIẾN BẢO

Nghiên cứu các yếu tố tác động đến ý định tham gia vào quản lý du lịch cộng đồng của người dân địa phương: Nghiên cứu điển hình tại vùng Đồng Tháp Mười
A study on factors affecting the participatory intentions of local residents in community-based tourism management: Case study of Dong Thap Muoi Region.....171

PHẠM THỊ MAI ANH

Một số đề xuất nhằm tổ chức các cuộc họp hiệu quả
Some solutions for organizing effective and economical group meetings178

PHẠM CHÍ NGHĨA

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp nhằm phát triển nguồn nhân lực ở doanh nghiệp Việt Nam xuất khẩu lao động sang thị trường Nhật Bản
Building the corporate culture to develop the human resource of labour export enterprises which provide workers to the Japanese market.....182

TIÊU CHÍ ĐỂ ĐÁNH GIÁ GIÁ NHÀ Ở VIỆT NAM CAO HAY THẤP

● HÀNG NHẬT QUANG - TRẦN THỊ THANH THU

TÓM TẮT:

Rất nhiều chuyên gia và nhà đầu tư nhận định cho rằng giá bất động sản Việt Nam (BDS Việt Nam) đang quá cao so với giá trị thực tế. Thậm chí, có ý kiến nhấn mạnh tâm lý chuộng việc chọn bất động sản làm “của để dành” nên giá nhà đất bị đẩy giá. Tuy nhiên, nếu nhìn nhận khách quan, thị trường BDS Việt Nam mới chỉ ở giai đoạn sơ khai, còn rất nhiều tiềm năng để phát triển. Với điều kiện tiện nghi môi trường nhà ở không ngừng thay đổi và có xu hướng ngày càng hoàn thiện hơn phát triển theo nhu cầu ngày càng phong phú của con người thì giá BDS Việt Nam được đánh giá đang trong giai đoạn hấp dẫn. Vì vậy, trong nghiên cứu này, tác giả xem xét một số cách thức định giá nhà đất trên thế giới, từ đó rút ra bài học cho thị trường Việt Nam, như: Nhóm yếu tố tự nhiên; Nhóm yếu tố kinh tế; Nhóm các yếu tố liên quan ảnh hưởng đến giá nhà ở Việt Nam. Ngoài ra, tác giả cũng đã đưa ra những khuyến nghị để người lao động Việt có thể mua được nhà ở.

Từ khóa: Bất động sản, định giá, giá nhà Việt Nam, nhà đất.

1. Giới thiệu

Giá nhà Việt Nam đắt hay rẻ là vấn đề còn tranh luận khá nhiều trong các diễn đàn gần đây và thu hút được sự quan tâm của nhiều chuyên gia, dư luận. Đầu tiên, để đánh giá giá nhà đất hay rẻ, chúng ta cần phải thống nhất tiêu chí đánh giá. Tuy nhiên, khái niệm “đắt hay rẻ” trong thị trường biến động như BDS chỉ mang tính chất tương đối. Song vẫn có những tiêu chí được đề ra để so sánh, định được giá bất động sản. Và câu hỏi không ít doanh nghiệp BDS quan tâm, liệu rằng với những tiêu chí được đề ra, giá nhà ở Việt Nam có đủ sức hấp dẫn theo từng phân khúc khách hàng xác định của doanh nghiệp hay không?

2. Giá nhà ở tại Việt Nam cao hay thấp?

Trong một hệ sinh thái bất động sản, giá nhà tại Việt Nam bị tác động bởi nhiều yếu tố. Có khu vực,

tình trạng nhà ở bị đội giá lên cao hơn nhiều lần so với giá thực tế, song cũng có khu vực bất động sản nhà ở bị “đóng băng”. Tuy vậy, thông thường vấn đề đắt hay rẻ tùy thuộc vào cảm nhận của mỗi cá nhân. Nói theo quan điểm kinh tế học thì mức độ đắt hay rẻ tùy thuộc vào khả năng chi trả của người mua và độ thỏa dụng của người đó với món hàng mà người đó mua. Do vậy, thực tế với cùng một mặt hàng mà ở đây cụ thể là BDS và cùng một mức giá nhưng đối với người này được cho là đắt nhưng đối với người khác lại cho là rẻ. Như vậy, khái niệm đắt hay rẻ luôn chỉ là một khái niệm tương đối.

3. Nguyên nhân khiến giá nhà bị đội lên cao

Nói về giá nhà ở tại Việt Nam, không ít chuyên gia từng chỉ ra rằng, giá nhà ở quá cao khiến nhiều người dân đặc biệt là người thu nhập thấp khó tiếp cận. Thậm chí, có những dự án nhà ở phù hợp,

không đề cập đến trung cấp hay cao cấp nhưng giá vẫn cao gấp 8-10 lần so với tổng thu nhập của 1 hộ gia đình/năm. Như vậy, khả năng để một người dân có thu nhập trung bình sở hữu một ngôi nhà phù hợp không mấy khả quan.

Lý giải về nguyên nhân giá nhà ở cao hiện nay, GS. Đặng Hùng Võ - nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường cho rằng, Việt Nam đang áp dụng cơ chế thuế rất thấp thì giá khá cao, trong khi ngược lại ở các nước như Mỹ lại áp mức thuế, phí rất cao nhưng giá lại rất thấp. Đó là quy luật của thị trường bất động sản. Ban đầu vì là sở hữu đất đai toàn dân nên Nhà nước không đánh thuế, hoặc áp thuế rất thấp, chính vì nguyên nhân đó nên giá nhà đất và chi phí cho nhà ở tại Việt Nam luôn cao.

Minh chứng cho việc này, thực tế giá đất tại những tuyến phố nằm ngay trung tâm Hà Nội hay TP. Hồ Chí Minh được rao bán mức phổ biến dao động từ 500-800 triệu/m², có nơi "kỷ lục" lên tới hơn 1 tỷ đồng/m², ngang ngửa với đất tại các thành phố nổi tiếng trên thế giới như New York, Paris, Tokyo. Mới đây, UBND TP. Hà Nội ban hành Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND về việc điều chỉnh giá đất ở Hà Nội giai đoạn 2020-2024. Theo bảng giá, hiện quận Hoàn Kiếm có giá đất cao nhất là gần 188 triệu đồng/m², thấp nhất là thuộc quận Hà Đông, hơn 4,5 triệu/m². Tại Hà Nội, 5 tuyến phố có giá nhà đất mặt đường dẫn đầu Thủ đô đều thuộc quận Hoàn Kiếm, đặc biệt là các tuyến phố xung quanh Hồ Gươm có mức giá trung bình cao nhất, phổ biến ở mức trên 1,1 tỷ đồng/m² (Lan Nhi, 2020).

Tại TP. Hồ Chí Minh, có giá nhà lên tới trên 1 tỷ đồng/m², thậm chí có nơi lên đến 1,5 tỷ đồng, mặc dù theo bảng giá niêm yết giá nhà đất tại TP. Hồ Chí Minh cao nhất là 162 triệu đồng/m² và đây đều là địa điểm tọa lạc trung tâm thành phố. Khảo sát thực tế cho thấy, con đường triệu đô hay nơi đất đắt hơn vàng tại TP. Hồ Chí Minh là đường Nguyễn Huệ, Quận 1 với mức giá bình quân 1,1 - 1,37 tỷ đồng/m² (Lan Nhi, 2020). Như vậy, nguyên nhân chung cho những BĐS có giá thành cao ngoài vị trí trung tâm, đắc địa, đòi hỏi còn có giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh và nhiều tiện ích sống hiện đại xung quanh.

4. Một số khu vực giá nhà ở Việt Nam lại thấp

Bên cạnh những dự án, BĐS nhà ở giá cao ngất ngưỡng cũng có những dự án “đóng băng”, hay hạ giá thành bán tháo,... Điển hình như dự án nhà ở xã hội Bamboo Garden nằm trong khu đô thị Sunny Garden City ở Quốc Oai (Hà Nội) do Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO làm chủ đầu tư vẫn chưa bán hết, dù đã rao bán 20 lần. Mà nguyên nhân khiến dự án này ế ẩm là do quá xa trung tâm, khi nằm cách đại lộ Thăng Long 1km, cách xa trung tâm thành phố Hà Nội khoảng 20km, nên dù dự án Bamboo Garden được bán trong thời điểm còn gói tín dụng cho vay ưu đãi 30.000 tỷ đồng, nhưng vẫn không nhận được sự quan tâm nhiều của người dân. Dự án Bamboo Garden có tổng số 432 căn hộ, trong đó có 346 căn hộ nhà ở xã hội để bán, 86 căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê. Thế nhưng, tại lần thu hồ sơ thứ 20 này, số căn hộ cho thuê còn nguyên 86 căn và số căn hộ để bán còn 24 căn. Tuy nhiên, giá bán cho một căn hộ khá “bình dân”, giá tạm tính căn hộ nhà ở xã hội tại Bamboo Garden là 9.960.000 đồng/m² (đã bao gồm thuế VAT và phí bảo trì); giá cho thuê là 48.000 đồng/m²/tháng (đã bao gồm thuế VAT và phí bảo trì). Như vậy, với diện tích dao động từ 48m² đến 66m², giá các căn hộ tại đây chỉ từ 500 triệu đồng/m² (Thanh Nga, 2020).

5. Phương cách mua nhà ở tại các quốc gia trên thế giới

Tại các nước trên thế giới, văn hóa và cách thức mua nhà có sự khác biệt so với chúng ta. Ví dụ tại Việt Nam, giá trị của một ngôi nhà phụ thuộc rất lớn vào vị trí, cụ thể hơn là những ngôi nhà nằm ở vùng trung tâm đô thị phát triển và mặt đường lớn sẽ được định giá cao hơn. Tuy nhiên, giá trị một ngôi nhà ở Mỹ được định hình bằng các yếu tố khác hoàn toàn, thậm chí việc một ngôi nhà có nằm ở vị trí trung tâm hay không đều không quan trọng mà một trong những yếu tố hấp dẫn người mua nhà tại Mỹ là thị trường lao động. Hay tại Nhật Bản, bất động sản nhà ở đang tăng mạnh do người dân có nhu cầu ngày càng cao đối với bất động sản có độ tiện lợi cao và bất động sản gần các ga tàu. Bảng thống kê sau cho thấy rõ các tiêu chí giá thành nhà ở tại một số quốc gia: (Xem Bảng)

Bảng. Thống kê giá nhà trung bình và tiêu chí đánh tác động đến giá nhà ở Việt Nam và một số nước trong năm 2019

Quốc gia	Giá bình quân (USD/căn)	Tiêu chí
Việt Nam	103.100	(1) Vị trí của bất động sản, (2) cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh (3) nhiều tiện ích sống hiện đại, mang lại nhiều giá trị kinh tế, (4) rõ ràng về mặt pháp lý.
Mỹ	250.000	(1) Thị trường lao động, (2) an ninh khu vực và (3) nhiều tiện ích sống.
Hong Kong	1,2 triệu	Tiện lợi, tiết kiệm chi phí tối đa.
Nhật Bản	440.000	(3) Có độ tiện lợi cao và bất động sản gần các ga tàu, (2) Hỗ trợ tốt nhất cho sức khỏe, (3) khả năng phòng chống thiên tai, động đất tốt.
Bangkok (Thái Lan)	106.400	(1) Giao thông thuận lợi, (2) khu vực có an ninh tốt, (3) có giá trị kinh tế.
Kulua Lumpur (Malaysia)	119.700	(1) Vị trí gần nơi làm việc, (2) có nhiều tiện ích sống, khu vực ổn định.
Thượng Hải (Trung Quốc)	872.000	(1) Gần nơi làm việc, (2) giao thông thuận lợi, (3) tiết kiệm chi phí.

Nguồn: <https://thanhmien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/gia-nha-o-tphcm-re-nhat-the-gioi-so-voi-thu-nhap-thi-qua-dat-1071679.html>

Những năm gần đây, tại Mỹ, giá nhà ở Detroit trở nên rẻ, có những căn nhà ở thành phố ấy được rao bán chỉ với giá vài trăm USD. Chẳng hạn, từ đầu năm 2008, trên trang chuyên BĐS realtor.com, thống kê có gần 200 ngôi nhà được giao bán dưới giá 1.000 USD, trong đó có những ngôi nhà có giá tương đương 1 USD. Và cũng không phải chỉ Detroit mới có những căn nhà rao bán với giá làm cả thế giới phải sốc. Tìm kiếm một số ngôi nhà ở các bang Ohio cho tới Indiana giá chỉ 2.000-3.000 USD không khó. Bởi nhiều lý do khác nhau khiến việc mua bán nhà ở tại những thành phố trở nên ngưng đọng dù giá chỉ bằng chiếc máy tính xách tay không hấp dẫn người mua, nhưng lý do cơ bản nhất và quan trọng nhất là thị trường lao động. Detroit hơn nửa thập kỷ qua không tạo thêm việc làm mà lại thấy công nhân viên bị sa thải và thất nghiệp. Ngoài ra, cũng có những khu vực mà giá trung bình cho một căn nhà khá cao, một căn hộ có diện tích sử dụng 150 m² với 3 phòng ngủ và 2 phòng tắm ở Houton, Dallas (Texas) khoảng 200.000 USD, Sacramento (CA) khoảng 250.000 USD, và tương tự ở thành phố San Francisco hoặc Los Angeles giá 700.000 USD (myaloha.vn, 2019). Như vậy, nếu bạn có hơn 200.000 USD, có thể đầu tư được vào

một căn nhà ở Mỹ. Nhưng chúng ta thường thấy thực tế “cửa rẻ là cửa ôi”. Vì vậy, dù có thể giá nhà chỉ bằng chiếc máy tính xách tay nhưng sau đó người sở hữu BĐS phải chịu nhiều phí sửa chữa và hơn hết là thuế, song những ngôi nhà đắt đỏ tại Mỹ cũng không ngoại lệ.

Khi quyết định mua BĐS nhà ở tại Mỹ, ngoài việc phải chịu 2 loại thuế: liên bang và tiểu bang. Thuế liên bang áp dụng đồng nhất trên toàn lãnh thổ Mỹ. Trong đó, mỗi tiểu bang có một luật thuế riêng, nhưng nói chung thì chỉ trừ một vài tiểu bang đặc biệt, hầu hết các tiểu bang đều có các loại thuế và mức thuế tương tự như nhau. Ngoài ra, còn có thuế BĐS của tiểu bang và các chính quyền cấp tỉnh và thành phố (county và city), được thu để chi phí cho hệ thống giáo dục, giao thông, an ninh... của địa phương. Cần lưu ý, thuế BĐS áp dụng hàng năm trên tất cả các loại BĐS, bất kể có được sử dụng hay không. Nếu người chủ không đóng, nợ thuế cộng với lãi suất sẽ bị gán vào tài sản và sẽ bị thu hồi khi tài sản đó chuyển nhượng.

Ví dụ, tại California, mức thuế BĐS trung bình khoảng 1,2% mỗi năm tính trên giá trị của tài sản, thường là dựa vào giá mua. Một số khu vực đặc biệt, có thể có thêm các loại thuế và phí khác như

thuế phát triển hạ tầng (mello-roos), phí hiệp hội dân cư (HOA) (Theo Báo mới, 2019).

Có thể thấy, chi phí mua nhà ở Mỹ giống như một tảng băng trôi mà những chi phí khác đa phần chìm dưới mặt nước. Như khoản nợ thuế nhà đất đối với chính quyền bang từ người chủ cũ có thể chồng chất qua các năm với số tiền đôi khi lên tới vài chục ngàn USD sẽ được dồn lên vai người chủ mới. Có một điều rất khác so với Việt Nam, chính là việc khi mua nhà tại Mỹ bạn sẽ chỉ trả số tiền rất “rẻ” và sau đó phát sinh đủ các loại phí nào là phí môi giới, phí thẩm định chất lượng ngôi nhà, phí thẩm định côn trùng nếu ngôi nhà mua làm bằng gỗ, phí mua bảo hiểm, phí phòng cháy chữa cháy, phí sửa chữa cho những hỏng hóc phải mãi khi bắt đầu dọn vào ở mới lộ ra... Tại Việt Nam, khi mua nhà, người mua sẽ phải trả một cái giá có thể rất “trên trời”, tuy nhiên sau đó phí thuế hàng năm lại rất thấp.

Hong Kong là một trong những thị trường căn hộ đắt đỏ nhất thế giới. Với giá 1,2 triệu USD, người ta chỉ có thể mua được một căn hộ tầm trung bình. Một căn hộ hạng sang ở thành phố này có giá lên tới 6,9 triệu USD, một con số kỷ lục (Linh Anh, 2019). Giá nhà ở siêu đắt đỏ của Hong Kong xuất phát từ yếu tố cung - cầu cơ bản. Lý do cơ bản cho giá nhà cao ngất ngưởng tại đây là vùng lãnh thổ này được xếp hạng là đông đúc đứng vị trí thứ tư trên thế giới, với hơn 7 triệu dân sống trên lãnh thổ rộng 1.105 km vuông. Trong khi đó, nhu cầu sống và làm việc tại một trong những trung tâm tài chính hàng đầu lại rất cao. Ngoài ra, rất ít đất có thể phát triển được thành nhà ở tại Hong Kong, vì vùng đất có thể sống được ở đây nằm giữa vùng nước và nhiều ngọn núi cao.

Tại Nhật Bản, BĐS nhà ở đang tăng mạnh do người dân có nhu cầu ngày càng cao đối với BĐS có độ tiện lợi cao và BĐS gần các ga tàu. Một yếu tố cũng không kém phần quan trọng khác là việc chi phí nhân công và chi phí mua đất cũng ngày một tăng lên. Hãng Phát thanh truyền hình Nhật Bản (NHK) vừa dẫn kết quả khảo sát của một công ty nghiên cứu tư nhân cho thấy, giá bình quân của một căn hộ chung cư mới trên thị trường Nhật Bản trong năm 2017 lên tới 47.390.000 yên (tức khoảng 440.000 USD). Bên cạnh đó, theo Viện Kinh tế Bất động sản Nhật Bản, trong năm qua, giá chung cư trung bình tại Nhật Bản đã tăng 1.790.000 yên,

tương đương mức tăng 3,9% so với năm trước đó (Theo VOV, 2017).

Giải thích về việc giá BĐS tại Nhật Bản tăng cao trong những năm trở lại đây, nhà nghiên cứu bất động sản Sakuma Makoto chỉ ra rằng nguyên nhân giá tăng chủ yếu do nền kinh tế Nhật Bản đang phát triển cùng với việc nới lỏng tiền tệ mạnh mẽ của Ngân hàng Nhật Bản (tức Ngân hàng Trung ương Nhật Bản). Điều này giúp lãi suất cho vay mua nhà luôn duy trì ở mức rất thấp và ổn định. Ngoài ra, việc các dự án xây dựng tăng trước thêm Olympic Tokyo 2020, khiến nguyên vật liệu và nhân lực xây dựng bị thiếu hụt đẩy chi phí xây dựng tăng lên kéo theo giá chung cư tăng cũng là một trong những nguyên nhân đẩy giá bất động sản tăng cao.

Tại một số quốc gia trên thế giới, giá biệt thự thường đắt hơn so với chung cư, bởi, đất đai thuộc sở hữu của nhà nước nên chi phí đất đai chiếm tỷ lệ lớn trong chi phí nhà ở. Tuy nhiên, đất đai tại Nhật Bản thuộc quyền sở hữu tư nhân, những người có điều kiện kinh tế tốt thường chọn chung cư để sinh sống. Chung cư tại Nhật Bản thường tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm thành phố và được hưởng rất nhiều tiện ích tốt, như: an ninh đảm bảo, gần các ga tàu điện ngầm, dịch vụ vệ sinh tốt, đặc biệt là có khả năng phòng chống thiên tai, động đất tốt hơn so với nhà riêng. Tuy nhiên, để được hưởng các tiện ích này thì chi phí phải trả cho căn hộ chung cư như phí quản lý, phí đỗ xe,... cũng sẽ đắt đỏ hơn so với một ngôi nhà nằm ở khu vực ngoại ô.

6. Tiêu chí xác định giá thành nhà ở tại Việt Nam

Những nghiên cứu của các tổ chức lĩnh vực BĐS cho thấy rõ giá nhà Việt Nam đang thấp hơn khá nhiều so với một số nước trong khu vực. Tuy nhiên, vấn đề giá BĐS ở một quốc gia cao hay thấp còn cần được so sánh tương quan với nhiều yếu tố khác như mức độ thu nhập, điều kiện kinh tế, thị trường,... Để đánh giá giá nhà đất hay rẻ đầu tiên phải thống nhất tiêu chí đánh giá và Việt Nam cũng không ngoại lệ.

Một phương pháp phổ biến mà nhiều quốc gia thường dùng để so sánh giá nhà đó là so sánh giá nhà trung bình với thu nhập trung bình của người dân. Vì giá cả BĐS phụ thuộc một phần lớn vào

quan hệ cung cầu trên thị trường. Khi cầu lớn hơn cung, giá cả thường bị đẩy cao lên; ngược lại, khi cầu thấp hơn cung, giá cả có xu hướng giảm xuống. Dù được đánh giá rằng, giá nhà tại Việt Nam khá thấp, nhưng nếu so với thu nhập bình quân đầu người sẽ thấy rằng phải mất rất lâu để một người có thể sở hữu một ngôi nhà.

Ví dụ, tại TP. Hồ Chí Minh giá nhà mà CBRE đưa ra trung bình khoảng 103.100 USD/căn, tương đương gần 2,4 tỉ đồng thì người dân TP. Hồ Chí Minh mất gần 13 năm thu nhập để mua một căn nhà trong khi người Kuala Lumpur chỉ mất 4 năm thu nhập dù giá trung bình 119.700USD/căn. Nếu trừ hết các chi phí về ăn ở, chữa bệnh, đi lại... chỉ còn khoảng 30% thu nhập thì một người dân ở TP. Hồ Chí Minh phải mất gần 43 năm thu nhập mới có đủ tiền mua căn hộ, trong điều kiện giá nhà sẽ không tăng (Đình Sơn, 2019). Như vậy, dù giá nhà ở TP. Hồ Chí Minh có rẻ nhất thế giới thì người dân vẫn phải mất nhiều chục năm, thậm chí cả đời mới mua được cái nhà để ở.

Tuy nhiên, bên cạnh thu nhập bình quân, tại Việt Nam giá nhà còn phụ thuộc, bị chi phối chặt chẽ bởi nhiều nhóm yếu tố, tiêu chí đánh giá nhất định. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, nhóm yếu tố tự nhiên.

Thực tế chỉ rằng, yếu tố tự nhiên có ảnh hưởng rất lớn đến giá nhà đất, trong đó, vị trí của BĐS là có sức tác động lớn nhất. Khi BĐS tọa lạc tại vị trí “đắc địa” hay vị trí “vàng”, có giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh và mang đến nhiều tiện ích sống hiện đại xung quanh cho cư dân thì giá bất động sản tại khu vực này sẽ từ cao đến rất cao. Ví dụ điển hình tại TP. Hồ Chí Minh, nhà - đất tại khu trung tâm quận 1 có giá cao gấp 2, gấp 3, thậm chí gấp nhiều lần giá nhà - đất tại khu vùng ven.

Tuy nhiên, người đầu tư hay mua bán nhà đất cũng có thể dựa trên xu hướng để đánh giá giá nhà đất tại những khu vực tiềm năng. Theo thời gian, rất có thể những cải thiện về cơ sở hạ tầng giao thông sẽ kéo theo những đột phá về giá cho bất động sản tại khu vực.

Thứ hai, nhóm yếu tố kinh tế.

Những yếu tố kinh tế có thể kể đến như khả năng mang lại lợi nhuận hay tiện nghi sẵn có gắn liền với nhà - đất. Yếu tố kinh tế không những tác

động đến giá cả, mà đôi khi còn ảnh hưởng đến tính thanh khoản của BĐS. Ví dụ, khi nhà - đất trong khu vực bỗng mang lại nhiều giá trị kinh tế do tiện cho thuê hay bất kì lý do nào khác tạo ra thu nhập cho người sở hữu thì giá chuyển nhượng của nó sẽ càng cao và ngược lại. Từ đó, việc BĐS được nhiều người sẵn lòng mua - bán thì cũng tạo ra những biến động đáng kể về giá. Bên cạnh đó, khi BĐS có những tiện nghi, mang lại tiềm lực kinh tế cao cho chủ sở hữu, tất yếu giá BĐS sẽ bị đội lên cao.

Thứ ba, nhóm các yếu tố liên quan.

Sau những nhóm yếu tố tự nhiên và kinh tế, những yếu tố liên quan khác như nhu cầu về loại BĐS trên thị trường hay tính hữu dụng của BĐS cũng có những tác động lớn đến giá nhà đất.

Ví dụ, khi BĐS có sự rõ ràng về mặt pháp lý, hoặc chủ đầu tư tạo điều kiện thuận lợi cho người mua về các thủ tục hành chính về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, giấy phép xây dựng... thì sẽ có giá cao hơn so với những BĐS mập mờ về mặt pháp lý. Chính vì vậy, nhà đầu tư, người mua nhà đất cũng cần chú trọng đến nhóm yếu tố này để tránh “tiền mất tật mang”. Hơn nữa, cần cảnh giác trước những tác động xấu từ những người môi giới nhà đất cố tình đẩy giá lên cao để tạo ra những cơn sốt ảo.

Một yếu tố nữa ảnh hưởng rất lớn đến quyết định mua nhà, đó chính là yếu tố phong thủy. Đây là nét phong tục tập quán cũng là nét văn hóa rất riêng của người Á Đông nói chung và người Việt Nam nói riêng. Người mua nhà sẽ thường lưu tâm đến lịch sử, địa hình địa thế của mảnh đất xây dựng dự án, hướng cửa chính của nhà và ưu tiên lựa chọn những dự án, sản phẩm được đánh giá là có phong thủy tốt.

7. Cơ hội cho người dân sở hữu nhà ở

Như phân tích ở trên, so sánh và dựa theo Thông tư số 22/2019/TT-NHNN ngày 15-11-2019 của Ngân hàng Nhà nước, về lâu dài sẽ tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, giúp doanh nghiệp lớn mạnh hơn, thúc đẩy sự phát triển bền vững cho thị trường bất động sản. Song nhờ vào chính sách điều hành kinh tế Việt Nam, các nhà đầu tư rót vốn BĐS tức sẽ sinh lời. Điều này đã được củng cố và chứng minh qua thực tế, bởi vì BĐS mua vào gần chịu thuế hàng năm không đáng kể. Những lợi thế do

chính sách mang lại đã biến BĐS trở thành một kênh đầu tư an toàn, vừa giữ được giá trị tài sản không phải lo mất giá, đồng thời lại có lời hơn cả việc gửi vào ngân hàng.

Bảng giá đất mới được UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành ngày 16/01/2020, Quyết định 03/2020/QĐ-UBND quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn. Theo đó, tùy theo từng nhóm đối tượng và tùy theo từng khu vực địa bàn quận, huyện và các yếu tố làm tăng, giảm mà giá đất sẽ khác nhau, nhưng tất yếu sẽ tác động trực tiếp làm cho giá nhà tăng. Việc tăng khung giá đất sẽ có mặt lợi cho nguồn thu tài chính của Nhà nước, công tác giải phóng mặt bằng có thể sẽ thuận lợi hơn, cơ chế thị trường có thể hình thành một giá. Mà giá nhà hiện đang quá cao so với thu nhập, nếu giá đất tiếp tục tăng, thì cơ hội sở hữu nhà ở của người dân, đặc biệt là người thu nhập thấp sẽ ngày càng xa vời. Bên cạnh đó, có chuyên gia cho rằng, khi tăng giá đất, phải tính đến việc sẽ giảm đầu tư, làm chững thị trường, trong khi nhu cầu về nhà ở đang rất bức thiết.

Trái ngược với tâm lý lo ngại trên, nhận định rằng khi giá đất tăng, giá thành của các sản phẩm bất động sản không bị ảnh hưởng quá nhiều. Một giải pháp cứu cánh cho doanh nghiệp, để giá thành nhà ở đạt mức dễ tiếp cận, Nhà nước phải đưa thuế đất dần dần lên cao thì giá đất sẽ xuống thấp, như vậy sẽ có cơ hội chi phí đất đai thấp hơn rất nhiều so với trước đây. Hoặc doanh nghiệp tự hạch toán, tự có cơ chế phù hợp nhằm kích thích người mua.

Hướng đến mục đích không phải là người có thu nhập cao có thể mua được nhà giá rẻ, mà phải là người có thu nhập thấp vẫn có thể mua được nhà ở, dù giá nhà ở tương đối cao và chất lượng. Để kích cầu và tạo sự cân bằng này, doanh nghiệp có thể chú ý đến phân khúc nhà ở dành cho người thu nhập thấp và trung bình, nhưng thay vì hạ giá, giá bán vẫn cao, chất lượng nhà ở vẫn được đánh giá tốt, doanh nghiệp cho người mua thời gian trả tiền mua nhà dài hạn, từ 10 năm, 20 năm, thậm chí có thể lên đến 35 năm.

8. Kết luận

Tuy rằng, rất khó để nói BĐS Việt Nam rẻ hay đắt, nhưng theo nhận định của nhiều chuyên gia, thị trường BĐS Việt Nam mới chỉ ở giai đoạn sơ khai, còn rất nhiều tiềm năng để phát triển. Với điều kiện tiện nghi môi trường nhà ở không ngừng thay đổi và có xu hướng ngày càng hoàn thiện hơn phát triển theo nhu cầu ngày càng phong phú của con người, giá BĐS Việt Nam được đánh giá đang trong giai đoạn hấp dẫn. Chính vì vậy, trong một xã hội phát triển và nền kinh tế thị trường, việc hình thành một hệ thống tiêu chí đánh giá nhà ở là một việc làm rất cần thiết để tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, thúc đẩy sự phát triển thị trường nhà ở theo xu hướng tốt hơn, hiệu quả hơn. Có lẽ, để tạo thuận lợi cho người dân trong việc sở hữu BĐS, Nhà nước phải đưa thuế đất dần dần lên cao thì giá đất mới xuống thấp, sẽ có cơ hội chi phí đất đai thấp hơn rất nhiều so với trước đây, từ đó dẫn đến chi phí cho BĐS nhà ở sẽ “dễ chịu” hơn nhiều ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Lan Nhi (2020), Điểm mặt những tuyến phố tại Việt Nam có giá nhà đất ngang New York, Paris. <<https://cafef.vn/diem-mat-nhung-tuyen-pho-tai-viet-nam-co-gia-nha-dat-dat-ngang-new-york-paris-20200220172729235.chn>>
2. Thanh Hà (2020), Hà Nội: Chung cư giá chỉ 500 triệu đồng/căn , mở bán 20 lần vẫn ế! <<https://cafef.vn/ha-noi-chung-cu-gia-chi-500-trieu-dong-can-mo-ban-gan-20-lan-van-e-20200221161527547.chn>>
3. Theo Báo Mới (2019), Nếu muốn mua nhà ở Mỹ cần lưu ý các loại thuế này. <<http://ushome.vn/neu-muon-mua-nha-o-my-can-luu-y-cac-loai-thue-nay>>
4. Theo VOV (2017), Vì sao giá bất động sản Nhật Bản đắt đỏ nhất thế giới. <<http://thanhdong.com.vn/vi-sao-gia-bat-dong-san-nhat-ban-dat-do-nhat-the-gioi-216-216.html>>

5. Đinh Sơn (2019), Giá nhà ở TP. Hồ Chí Minh rẻ nhất thế giới?: So với thu nhập thì quá đắt. <<https://thanhnien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/gia-nha-o-tphcm-re-nhat-the-gioi-so-voi-thu-nhap-thi-qua-dat-1071679.html>>

6. Linh Anh (2019), Giá nhà Hồng Kông đắt đỏ như thế nào: 1,2 triệu USD chỉ mua được căn nhà hạng trung. <<https://cafebiz.vn/gia-nha-hong-kong-dat-do-nhu-the-nao-12-trieu-usd-chi-mua-duoc-can-ho-hang-trung-20190413180222182.chn>>

Ngày nhận bài: 6/6/2020

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 16/6/2020

Ngày chấp nhận đăng bài: 26/6/2020

Thông tin tác giả:

1. ThS. HÀNG NHẬT QUANG

Trường Đại học Văn Lang

2. ThS. TRẦN THỊ THANH THU

Trường Đại học Công nghiệp Thực phẩm Thành phố Hồ Chí Minh

THE REAL ESTATE PRICE IN VIETNAM IS LOW OR HIGH

● Master. **HANG NHAT QUANG**

Van Lang University

● Master. **TRAN THI THANH THU**

Ho Chi Minh City University of Food Industry

ABSTRACT:

Many experts and investors concern that the real estate price in Vietnam is too high compared with the actual value. Some opinions emphasize that Vietnamese people's excess savings have fed the real estate market, pushing up the real estate price. However, Vietnam's real estate market is still at its early development stage with great growth potential. With constant changes in housing environment and diversified demands of customers, the real estate price in Vietnam seems to be attractive. This study analyzes some real estate valuation methods in the world, thereby drawing lessons for Vietnam's real estate markets. This study examines how natural, economic and other factors affect the real estate prices in Vietnam. In addition, some recommendations are given to help Vietnamese people buy houses.

Keywords: Real estate, valuation, Vietnamese housing prices, house.