



MỐI QUAN HỆ GIỮA LẠM PHÁT & THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

The relationship between inflation and Vietnam's real estate market



Võ Huỳnh Kim Chi *
TS. Nguyễn Bảo Thành**

Tóm tắt: Ảnh hưởng của lạm phát làm thị trường bất động sản (BDS) trong nước rơi vào khủng hoảng và khó khăn từ cuối năm 2022 đến nay. Dự báo năm 2023 thị trường BDS rơi vào "vùng đáy" và chững lại ở năm 2024-2025. Bài nghiên cứu sử dụng phương pháp phân tích và tổng hợp từ những số liệu được công bố trong năm 2022 xây dựng một cách tổng quát bức tranh BDS. Kết quả nghiên cứu cho thấy, tình hình TTBS năm 2023 không thật sự khả quan, một số chính sách mới sẽ tác động gây khó khăn trực tiếp đến việc đầu tư BDS. Ngoài ra, nghiên cứu chỉ rõ những tác động tích cực và tiêu cực của thị trường trong giai đoạn khủng hoảng làm cơ sở để xuất một số khuyến nghị cho TTBS.

Từ khóa: Bất động sản, thị trường bất động sản, lạm phát.

Summary: The influence of inflation has caused the domestic real estate market to fall into crisis and difficulty from the end of 2022 until now. It is forecasted that by 2023, the real estate market will fall into the "bottom zone" and slow down in 2024-2025. The study uses analytical and synthesis methods from the data published in 2022 to give an overview of the real estate picture. The research results show that the real estate market situation in 2023 is not really optimistic, some new policies will have a direct impact on real estate investment. In addition, the study clearly shows the positive and negative impacts of the market during

the crisis period, which can act as a basis for proposing some recommendations for the real estate market.

Key words: Real estate, real estate markets, inflation.

Nhận ngày 15/2/2023, chỉnh sửa ngày 28/2/2023, chấp nhận đăng ngày 6/4/2023.



Có nên đầu tư vào thị trường BDS Việt Nam hiện nay?

1. GIỚI THIỆU

Thị trường bất động sản (TTBS) được xem là một bộ phận của nền kinh tế quốc dân, là phần tài sản, ngành hoạt động kinh tế quan trọng của bất kỳ quốc gia nào trên thế giới. Tuy nhiên, thời gian qua TTBS tại Việt Nam diễn biến khó đoán

*Học viên CH ngành Quản lý xây dựng - ĐH Mở TP. Hồ Chí Minh (HCMC Open University). Email: vohuynhkimchi@gmail.com

**Giảng viên - ĐH Mở TP. Hồ Chí Minh (HCMC Open University). Email: thanh.nb@ou.edu.vn

và phức tạp, tình trạng đầu tư tự do, tự phát, chưa tuân thủ các quy định, phá vỡ quy hoạch nhiều khu vực, gây hậu quả ảnh hưởng doanh nghiệp, nhà đầu tư. Để đảm bảo sự tăng trưởng và khả năng duy trì ổn định TT BĐS, việc xây dựng chính sách, hoạch định chiến lược, tầm nhìn là hết sức quan trọng. Nghiên cứu nhằm đáp ứng các tiêu chí: Ổn định thị trường – Chính sách phát triển ngành BĐS – Kết hợp với hoạt động kinh doanh – Giá cả thị trường.

Mục tiêu nghiên cứu:

Mục tiêu nghiên cứu nhằm phân tích những giá trị mang tính khả thi trong quá trình đầu tư BĐS hiện nay. Ngoài ra dự báo và phân tích điểm mạnh, điểm yếu thị trường nhằm xác định cơ hội đầu tư và giải pháp tối ưu cho TT BĐS trong nước. Cùng với đó sự cân nhắc, đánh giá các mức độ ưu tiên hiện nay cho việc thực hiện đầu tư vào TT BĐS và giải quyết các câu hỏi đặt ra cho nghiên cứu:

- Có nên đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam hiện nay, những thuận lợi và rủi ro gì sẽ tác động trực tiếp đến các nhà đầu tư?
- Lạm phát tăng cao là “có lợi” hay “có hại” với thị trường BĐS?
- Thực trạng và giải pháp tối ưu cần thiết cho vấn đề hiện nay?

Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

Thị trường BĐS và các biến số, tình hình biến động thị trường BĐS và chính sách Nhà nước. Chỉ số lạm phát. Về phạm vi không gian nghiên cứu dựa trên tình hình TT BĐS ở Việt Nam. Về thời gian được xem là tiền đề mang tính thiết yếu cho việc áp dụng tình hình kinh tế - xã hội và thị trường BĐS Việt Nam trong 03 năm tới (2022-2025).

Phương pháp nghiên cứu:

Áp dụng phương pháp định tính từ số liệu nghiên cứu, tổng hợp ở các luận văn, luận án, bài báo và tạp chí, số liệu thống kê từ Cục Thống kê, Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Xây dựng, các doanh nghiệp tư vấn BĐS, lạm phát cơ bản (CORECPI), chỉ số giá tiêu dùng CPI. Sau đó tổng hợp phân tích bằng phần mềm MS Excel nhằm xây dựng biểu đồ dự đoán tình hình thị trường BĐS trong năm 2022 và dự báo năm tiếp theo.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT

2.1. Khái niệm về kinh doanh bất động sản

Căn cứ theo điều 3 Luật số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội về Luật Kinh doanh BĐS [1]. Việc kinh doanh BĐS chia ra nhiều hình thức để nhà đầu tư có thể thực hiện đáp ứng nhu cầu kinh doanh.



Hình 1: Các hình thức kinh doanh bất động sản
(Nguồn: Tự tổng hợp)

Thị trường BĐS là phạm trù kinh tế tổng hợp, một thị trường phát triển cần hội tụ đủ 03 yếu tố: Chủ thể, khách thể, giới trung

gian. Hiểu một cách đơn giản và khái quát TT BĐS là giao dịch giữa người mua và người bán, một số trường hợp thông qua trung gian (người môi giới) để xác định giá cả và giao dịch BĐS. Tuy nhiên, hiện nay TT BĐS ngày càng phát triển thì khái niệm BĐS còn được xem là chuyển dịch giá trị hàng hóa BĐS hoặc TT BĐS gồm hoạt động mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, các dịch vụ tư vấn và hỗ trợ môi giới.[2]

2.2. Bối cảnh trong nước

Ở Việt Nam TT BĐS không thật sự ổn định, vòng lặp TT BĐS thường xảy ra theo chu kỳ phồn thịnh – suy thoái – tiêu điều – phục hưng suốt 30 năm qua. [3]

Năm 1990 – 2003 (Sốt đất lần 1 & lần 2): Năm 1995 Việt Nam gia nhập ASEAN. Việt Nam xuất hiện các tòa nhà hạng A và các CĐT nước ngoài như: Tòa nhà Sunwah (1995), Metropolitan (1996), Phú Mỹ Hưng (1995).

Năm 2004 – 2005 (Khủng hoảng): Sau khủng hoảng tài chính Châu Á năm 1997 khởi nguồn từ Thái Lan, năm 2003 đại dịch SARs lại bùng phát và càn quét TT BĐS Hong Kong.

Năm 2006 – 2007 (Đợt sốt lần 3, lập đỉnh giá tăng gấp 3 lần): Năm 2006, VN-Index 300 và đạt đỉnh gần 1.200 vào năm 2007. Dòng tiền “thăng” từ chứng khoán được chuyển sang BĐS. TT BĐS phát triển rực rỡ, nhất là Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, loại hình căn hộ bắt đầu được ưa chuộng.

Năm 2008 – 2012 (Khủng hoảng trầm lắng): Năm 2008, cuộc khủng hoảng tài chính nặng nề nhất xuất phát từ Mỹ. Thị trường rơi vào đáy sâu như “chiếc lò xo” bị nén chặt. Tuy nhiên, các nước có phương án đối phó và xử lý kịp thời.

Năm 2013 – 2016 (Hồi phục): Hầu hết các nước trong đó có Việt Nam đã xây lại nhanh hơn và đạt được những kết quả tăng trưởng ấn tượng liên tục. Thị trường chứng khoán sau 10 năm bắt đầu lập đỉnh vào cuối năm 2017.

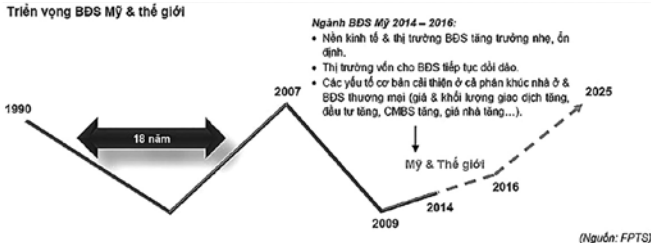
Năm 2017 – 2019 (Kỷ lục tăng trưởng mới): Thời kỳ BĐS thăng hoa, phát triển gần như toàn diện và đồng đều ở hầu hết các phân khúc. Nhiều loại hình BĐS mới xuất hiện: shophouse, condotel, officetel. TT BĐS Việt Nam trở thành một điểm đến lý tưởng của các quỹ đầu tư trên thế giới.

Năm 2019 – 2021 (Trầm lắng): Đại dịch Covid-19 “càn quét” khắp nơi trên thế giới, tạo áp lực lên TT BĐS. Tuy nhiên, thị trường vẫn ghi nhận đà tăng giá do các lực đẩy khan hiếm như: nguồn cung giá sắt thép biến động, lượng cầu nhà ở và đầu tư vẫn có.

Mặc dù vậy, TT BĐS những tháng cuối năm 2021 và năm 2022 ghi nhận sốt nóng cục bộ. Đến cuối năm 2022, TT BĐS bắt đầu bước vào giai đoạn chững lại khi một số chính sách trong nước cùng hàng loạt xung đột ngoài nước gây ảnh hưởng đến thị trường BĐS, xây dựng, sản xuất nói riêng và nền kinh tế xã hội cả nước nói chung.

2.3. Bối cảnh quốc tế

Trải qua 3 thập kỷ các quốc gia trên thế giới không tránh khỏi các cuộc khủng hoảng làm ảnh hưởng đến TT BĐS như Mỹ, Singapore, Indonesia, Philippines.



Hình II: Sơ lược thị trường bất động sản Mỹ và thế giới 1990 - 2020 (Nguồn: [3])

Từ năm 1990 - đến nay nền kinh tế trải qua 2 cuộc khủng hoảng và suy thoái. Một số quốc gia trên thế giới bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Thái Lan: Năm 1997 khủng hoảng tiền tệ Châu Á bắt đầu từ Thái Lan, ảnh hưởng đến BĐS các nước Đông Nam Á. Nặng nhất giảm gần 50% BĐS trong khu vực Indonesia, Philippines.

Hồng Kông: Năm 2013 dịch cúm SARS bùng phát làm TT BĐS Hồng Kông sụt giảm nghiêm trọng và ảnh hưởng nặng nề.

Hoa Kỳ: Năm 2008 khủng hoảng nợ dưới chuẩn (Subprime) làm nền kinh tế thiệt hại nặng, TT BĐS các nước trên thế giới cũng chạm đáy

Tuy nhiên, dịch bệnh Covid-19 ở giai đoạn từ cuối 2019 làm nền kinh tế trì hoãn. Sau hơn 1 năm trầm lắng, TT BĐS nhiều quốc gia tăng nhiệt trở bất chấp dịch bệnh Covid vẫn còn phức tạp với những chỉ số tích cực.



Một số chính sách mới về đánh thuế BĐS đã được ban hành

Tại Mỹ: Theo báo cáo hiệp hội môi giới BĐS quốc gia (NAR), giá nhà đất tăng 23,6% và lập kỷ lục mới về mức tăng trưởng trong vòng 12 tháng (tính từ tháng 05/2020) ở lĩnh vực BĐS. Được đánh giá tăng trở lại ở hầu hết 14 quốc gia khác sau đại dịch Covid-19.

Tại Singapore: Giá nhà tăng kỷ lục 4,1% ở 06 tháng đầu năm 2021, ước tính thị trường đã được đổ vào 24 tỷ đô la, tập trung chủ yếu phân khúc BĐS cao cấp, hạng sang. Hơn 1 thập kỷ qua đây được xem là cơn sốt nóng nhất trên TT BĐS ở Singapore.

3. NHỮNG TÁC ĐỘNG VÀ XU THẾ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hiện nay, nền kinh tế trong nước và các nước trên thế giới đang có nhiều biến động khó lường. Thị trường BĐS trong nước cũng có những Nghị định, Luật Đất đai cùng một số chính sách mới về đánh thuế BĐS được ban hành.

3.1. Một số tác động tích cực đến thị trường bất động sản

Chỉ số giá tiêu dùng được giữ ở mức ổn định là 2,44%. Năm 2022, chỉ số lạm phát mức tăng 3,15% so với năm 2021 được xác định kiểm soát ở mức thấp [4]. Trong đó, lĩnh vực BĐS tiếp tục là ngành thu hút vốn đầu tư trực tiếp ở nước ngoài (FDI), 6 tháng đầu năm với 3,15 tỷ USD, đứng thứ 2/18 ngành được các nhà đầu tư rót vốn. Với 15,43 tỷ USD của FDI thực hiện ở 9 tháng đạt 16,3% so với cùng kỳ năm trước. Theo đó, tỷ giá USD/VND cũng tăng 2,87% so với cùng kỳ năm trước.

Theo số liệu thống kê của Cục Quản lý đăng ký kinh doanh – Bộ Kế hoạch và đầu tư, dưới đây là tình hình hoạt động đăng ký kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam năm 2022. [5]

Bảng I: Tình hình đăng ký kinh doanh năm 2022

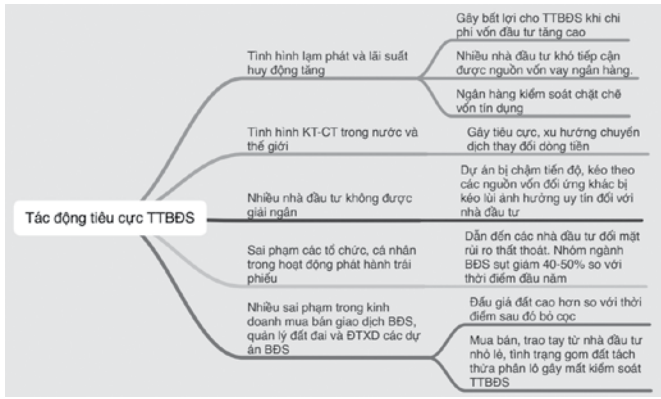
(Nguồn: Tự tổng hợp)

Thời gian	03 tháng đầu năm 2022	06 tháng đầu năm 2022	09 tháng năm 2022	11 tháng năm 2022
DNHĐ	34.590	76.233	112.791	137.764
Doanh nghiệp thành lập mới	18,1%	(tăng 13,6%)	(tăng 31,9%)	(tăng 30,4%)
Doanh nghiệp quay trở lại hoạt động	25.588	40.667	50.509	56.935
	73,6%	(tăng 55,6%)	(tăng 56,1%)	(tăng 40,5%)
Doanh nghiệp tạm dừng hoạt động	46.970	50.909	62.544	70.220
	33,7%	(tăng 43,0%)	(tăng 38,7%)	(tăng 34,8%)
Doanh nghiệp rút khỏi thị trường	4.335	83.570	112.698	132.339
	16,7%	(giảm 19,0%)	(tăng 24,8%)	(tăng 24,3%)

Nhu cầu mua bán BĐS tăng, trong đó tập trung chủ yếu ở phân khúc nhà ở trung cấp và phân khúc đất nền (đất nền dự án, vùng ven, khu dân cư hiện hữu) là điểm sáng nhất trong TT BĐS và được các nhà đầu tư quan tâm. Hoạt động mua bán, sáp nhập đối với doanh nghiệp BĐS được đẩy mạnh, việc đẩy mạnh M&A giúp các dự án đang khó khăn tiếp cận được nguồn vốn, giúp thị trường BĐS ổn định và giảm thiểu rủi ro.

3.2. Một số tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản

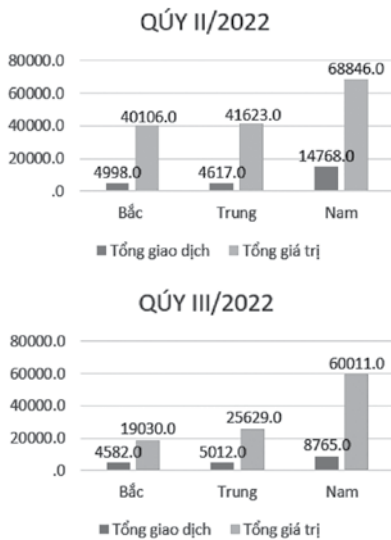
Tuy nhiên, từ cuối quý II/2022 tình hình kinh tế chính trị trong nước và thế giới dẫn đến bất ổn cho ngành BĐS. Một số tiêu cực trong giao dịch mua bán cổ phiếu dẫn đến ảnh hưởng tâm lý các nhà đầu tư, xu hướng chuyển dịch thay đổi dòng tiền từ thị trường chứng khoán sang BĐS. Quý III/2022, các ngân hàng siết chặt khi đã đạt hạn mức cho vay. Đến khoảng đầu tháng 9, ngân hàng Nhà nước mới chỉ công bố cho phép 15 ngân hàng thương mại đã niêm yết được nới hạn mức tín dụng cho vay từ 3÷5%. Thị trường bắt đầu chững lại và có dấu hiệu đóng băng từ giữa quý IV/2022. Các doanh nghiệp không thể giải ngân, nhà đầu tư tổn động nhiều BĐS không thể bán. Nhà đầu tư “lướt sóng” đứng trước áp lực do ngân hàng tăng lãi suất và có nguy cơ xả hàng, vì bản chất BĐS không phải là loại tài sản có thanh khoản cao so với các loại tài sản khác. Vì thế, các nhà đầu tư nhỏ lẻ tìm mọi cách bán lại khoản đầu tư của mình với mức kém lợi nhuận, kỳ vọng tránh lỗ.



3.3. Xu thế thị trường năm 2022

Theo đó, tổng giao dịch và tổng giá trị được thể hiện ở quý II/2022 và quý III/2022 như sau:

Hình III: Biểu đồ thể hiện tổng giao dịch và giá trị ở quý II/2022 và quý III/2022 khu vực Bắc - Trung - Nam (Nguồn: [6, 7])



Đối với giá một số BĐS khu vực Miền Bắc

Bảng II: Bảng thống kê giá một số bất động sản Khu vực miền Bắc (Nguồn: [6, 7])

Đối với khu vực miền Bắc	Quý II/2022		Quý III/2022	
	Giá thấp nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá cao nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá thấp nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá cao nhất (Triệu đồng/m ²)
BDS Đô thị - Vùng thủ đô				
Hà Nội	49	55	45	56
Thái Nguyên	30	47	29	45
Hòa Bình	10	16	16	26
Hưng Yên	38	50	48	58
Bắc Giang	22	39	30	43
BDS Đô thị - Khác				
Thái Bình	15	42	23	60
Lạng Sơn	39	41	45	74
Quảng Ninh	20	27	23	30
Hải Phòng	37	54	50	62
BDS nghỉ dưỡng				
Quảng Ninh	76	115	66	100
Hải Phòng	49	68	75	104
Hòa Bình	20	30	17	22
Phú Thọ	23	29	28	47
Lào Cai	47	56	65	80

Theo số liệu thống kê, BĐS đô thị khu vực miền Bắc diễn ra sôi động với các loại hình BĐS phân bổ khác nhau ở từng khu vực tỉnh. Mô hình BĐS đô thị chiếm số lượng giao dịch và doanh thu cao nhất. Giá BĐS biến động lên xuống ở từng tỉnh, do chính sách ở một số nơi bắt đầu siết chặt.

Đối với giá một số BĐS khu vực Miền Trung

Bảng III: Bảng thống kê giá một số bất động sản Khu vực miền Trung (Nguồn: [6, 7])

Đối với khu vực miền Trung	Quý II/2022		Quý III/2022	
	Giá thấp nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá cao nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá thấp nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá cao nhất (Triệu đồng/m ²)
BDS Đô thị - Căn hộ chung cư				
TP Đà Nẵng	44	59	46	69
Thanh Hóa	19	23	19	23
Bình Định	32	38	30	41
Khánh Hòa	57	66	57	66
BDS Đô thị - Shophouse - Liên kết - Biệt thự				
Thanh Hóa	15	21	10	15
TP Đà Nẵng	89	133	74	104
Quảng Nam	32	42	21	37
Bình Định	51	87	48	94
Khánh Hòa	60	91	51	85
Nghệ An	19	25	19	25
Huế	36	48	36	48
Quảng Ngãi	12	17	12	17
BDS nghỉ dưỡng - Shophouse - Liên kết - Biệt thự				
Thanh Hóa	73	121	64	101
TP Đà Nẵng	123	167	120	167
Bình Định	71	167	101	379
Quảng Nam	68	93	86	134
Phú Yên	42	91	62	96
Khánh Hòa	102	158	102	158
Bình Thuận	35	127	55	227

Khu vực miền Trung, BĐS đô thị tiếp tục ổn định trong quý II và quý III, giá không có nhiều biến động. Tuy nhiên, một số tỉnh ở khu vực tập trung chuyển dịch sang loại hình BĐS nghỉ dưỡng và một số BĐS nghỉ dưỡng giá được xác định khá cao.

Đối với giá một số BĐS khu vực Miền Nam

Bảng IV: Bảng thống kê giá một số bất động sản Khu vực miền Nam (Nguồn: [6, 7])

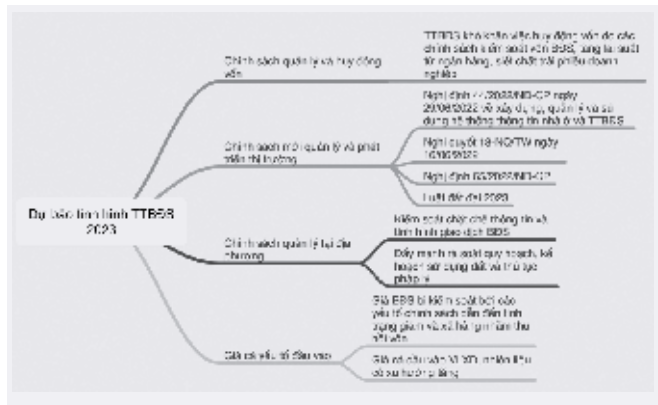
Đối với khu vực miền Nam	Quý II/2022		Quý III/2022	
	Giá thấp nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá cao nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá thấp nhất (Triệu đồng/m ²)	Giá cao nhất (Triệu đồng/m ²)
BDS Đô thị - DNB (Phân khúc cao cấp)				
TP.HCM	180	295	144	219
BDS Đô thị - DNB (Phân khúc trung cấp)				
TP.HCM	60	65	63	68
Bình Dương	31	36	36	41
Bình Phước	27	37	27	37
Đồng Nai	56	60	63	85
Tây Ninh	18	23	18	23
Bà Rịa - Vũng Tàu	25	34	44	50
BDS Đô thị - TNB - Đất nền				
Long An	36	48	36	48
Cần Thơ	42	58	42	58
An Giang	19	26	19	26
Cà Mau	15	25	15	25
Bạc Liêu	15	18	15	18
BDS nghỉ dưỡng				
Kiên Giang	134	213	134	216
BR-VT	68	175	69	172

Đối với khu vực miền Nam được chia thành 2 vùng kinh tế Đông Nam Bộ và Tây Nam Bộ. Khu vực Đông Nam Bộ phát triển nhiều khu đô thị với phân khúc từ trung cấp đến cao cấp tập trung ở các thành phố lớn như TP. HCM, Bình Dương... Riêng đối với khu vực Tây Nam Bộ, nguồn cung chủ yếu của TTBĐS là đất nền vì phần lớn tập trung kinh tế nông nghiệp và nuôi trồng thủy hải sản.

4. DỰ BÁO VÀ KHUYẾN NGHỊ GIẢI PHÁP

4.1. Dự báo thị trường bất động sản 2023

Nếu không xét đến các vấn đề về chính sách, năm 2023 được xem “vùng đáy” TTBĐS. Vì giá BĐS gấp 2-3 lần trong năm 2021 và đầu năm 2022. Trong 1 chu kỳ lớn, những gì tăng gấp 2-3 lần trong một chu kỳ thì đó là đỉnh. TTBĐS bắt đầu chững lại ở năm 2024 và 2025. Tình hình nền kinh tế đang đối mặt với khó khăn, dự báo 06 tháng đầu năm 2023, tình hình thị trường BĐS vẫn còn tiếp tục rơi vào trạng thái khủng hoảng và trì trệ. Có thể đến cuối tháng 6 thị trường bắt đầu rơi vào “vùng đáy” do phần lớn ảnh hưởng cung cầu của các nước phát triển trên thế giới và hàng loạt chính sách mới ban hành. Đối với phân khúc đất nền, nhà cao cấp hay khu đô thị nghỉ dưỡng, dự báo sẽ “đóng băng” vì dòng tiền, nguồn vốn vay nhà đầu tư là rất thấp hoặc rất khó khăn. Tuy nhiên, phân khúc nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp hoặc trung bình, đủ điều kiện pháp lý vẫn là điểm sáng cho các nhà đầu tư.



Dự báo 06 tháng đầu năm 2023, tình hình thị trường BĐS vẫn còn tiếp tục rơi vào trạng thái khủng hoảng và trì trệ

4.2. Khuyến nghị giải pháp

Dựa trên các số liệu tổng hợp và phân tích, có thể hình dung lạm phát tăng cao không chỉ “có hại” đối với TTBĐS mà nó ảnh hưởng hầu hết những hoạt động kinh doanh và các ngành nghề khác. Bức tranh TTBĐS năm 2023 thật sự không dễ dàng, nhiều khó khăn cho các nhà đầu tư. Cần cần nhắc nhở vì một số chính sách mới sẽ được ban hành và áp dụng, cùng với đó nguồn vốn vay ngân hàng bị siết chặt, ngân hàng Nhà nước kiểm soát nguồn tín dụng. Tuy nhiên, những thuận lợi đối với các nhà đầu tư có dòng tiền sẵn, có

thể xem xét đầu tư dài hạn ở lĩnh vực BĐS đất nền vùng ven những tỉnh đang có nhiều thông tin phát triển đô thị, phát triển cao tốc như Tây Ninh, Long An, Tiền Giang, Kiên Giang, Bình Thuận... và các dự án nhà ở, chung cư mức tầm thấp đến tầm trung. Ngoài ra, cần thực hiện nghiên cứu đề xuất các giải pháp khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở với giá thấp. Đồng thời thực hiện các chính sách kiểm soát hoạt động công chứng mua bán, chuyển nhượng kê khai “hai giá” mục đích trốn thuế, gây thất thoát ngân sách. Xử lý triệt để các đối tượng đưa tin sai sự thật, gây bất ổn định và tiêu cực cho thị trường. Xoá bỏ giá BĐS “bong bóng”, đưa giá BĐS về đúng giá trị thực của nó. Xây dựng hệ thống quản lý và các chính sách hoàn thiện thúc đẩy thị trường phát triển bền vững.

(Thanh Thủy - BT)

Tài liệu tham khảo:

- [1] Quốc hội, "Luật số: 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 ban hành Luật Kinh doanh Bất động sản, 2014.
- [2] TS. N. M. Hùng, "Thị trường bất động sản Việt Nam, thực trạng và giải pháp," Bài nghiên cứu khoa học, Đại học Nam Cần Thơ, 2021.
- [3] N. Tuấn, "Nhìn lại 3 thập kỷ thị trường bất động sản Việt Nam," (2021). <https://vinhomecitys.com/nhin-lai-3-thap-ky-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam/>.
- [4] TS. N. B. Lâm, "Dự báo lạm phát năm 2023," Tạp chí Kinh tế và Dự báo, số 1+2, Tháng 01/2023 (2023).
- [5] B. k. h. v. đ. tư, "Tình hình đăng ký doanh nghiệp 2022." <https://mpi.gov.vn/Pages/default.aspx>.
- [6] B. R. D.-M. Group, "Báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản Việt Nam quý II/2022," 2022. <https://mshgroup.vn/bao-cao-thi-truong>.
- [7] B. R. D.-M. Group, "Báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản Việt Nam quý III/2022," 2022. <https://mshgroup.vn/bao-cao-thi-truong>.

