

## PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

**Đinh Anh Văn, Trần Tuấn Việt**

*Trường Đại học Lâm nghiệp*

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.2022.6.160-170>

### TÓM TẮT

Nghiên cứu góp phần hệ thống cơ sở lý luận và phân tích thực trạng của thị trường bất động sản trên địa bàn huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn 2018-2020. Kết quả nghiên cứu cho thấy, thị trường bất động sản của huyện Trảng Bom trong những năm gần đây liên tục phát triển, đạt được những kết quả tích cực góp phần vào phát triển kinh tế xã hội của huyện, tuy nhiên có những giai đoạn phát triển nóng và vẫn thể hiện nhiều yếu tố bất ổn định. Dựa trên kết quả phân tích các thành tựu đạt được, các hạn chế, nguyên nhân của hạn chế cũng như các yếu tố tác động, tác giả đã đề xuất một số giải pháp định hướng nhằm phát triển thị trường bất động sản tại huyện Trảng Bom theo hướng hoàn thiện hơn. Nghiên cứu góp phần cung cấp cho các cơ quan ban ngành có liên quan một góc nhìn tổng thể và chi tiết về thị trường bất động sản của huyện trong giai đoạn 2018-2020, từ đó có các điều chỉnh, bổ sung các chính sách liên quan cho phù hợp hơn với tình hình phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới.

**Từ khoá:** Bất động sản, Đồng Nai, thị trường bất động sản, Trảng Bom.

### 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Thị trường bất động sản (BDS) là một trong những bộ phận có vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân và là nơi lưu giữ một nguồn vốn lớn của nền kinh tế. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường này sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, tạo khả năng thu hút đa dạng các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn văn minh, hiện đại và bền vững. Bản thân thị trường BDS có mối liên thông mật thiết với nhiều thị trường khác như thị trường tài chính, thị trường tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Do đó, sự phát triển mạnh hay yếu của thị trường BDS có ảnh hưởng rất lớn đến nhiều lĩnh vực, ngành nghề của nền kinh tế (Nguyễn Tất Bình, 2004).

Trảng Bom nằm ngay cửa ngõ đi vào Thành phố Hồ Chí Minh, tiếp giáp với thành phố Biên Hòa; có các tuyến đường Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, gần sân bay Quốc tế Long Thành, cảng Cái Mép – Thị Vải nên có lợi thế về phát triển cơ sở hạ tầng. Trung tâm huyện lỵ cách thành phố Biên Hòa 15 km; cách Thành phố Hồ Chí Minh 40 km về phía Đông nên thuận tiện cho việc giao thương, buôn bán và đầu tư. Nơi đây là nơi có tiềm năng tài nguyên tự nhiên

phong phú đa dạng, là nơi có nhiều tiềm năng phát triển công nghiệp - xây dựng; thương mại – dịch vụ; phát triển đô thị, phát triển nông nghiệp công nghệ cao gắn liền với đô thị; có tài nguyên du lịch văn hóa lịch sử đa dạng, du lịch cảnh quan sinh thái như thác Giang Điền, thác Đá Hàn, du lịch cảnh quan hồ Sông Mây... Với nhiều lợi thế nên trong thời gian vừa qua thị trường BDS tại huyện Trảng Bom rất sôi động.

Thị trường BDS tại huyện Trảng Bom tỉnh Đồng Nai tuy mới hình thành và phát triển nhưng có những đóng góp đáng kể cho sự phát triển chung vào kinh tế của huyện, bên cạnh những mặt tích cực, thị trường BDS cũng bộc lộ nhiều hạn chế, thể hiện trên các mặt như sau: phát triển một cách tự phát; hoạt động đầu cơ diễn ra nhiều nơi và đang gây ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động đầu tư; giá cả BDS tăng nhanh, tác động trực tiếp đến vấn đề cải thiện chỗ ở của người dân cũng như phát triển đô thị, nông thôn văn minh, hiện đại và bền vững. Vấn đề đặt ra là tại sao thị trường BDS Trảng Bom phát triển một cách thiếu ổn định và thiếu bền vững? Các khiếm khuyết hiện nay là gì? Tìm hiểu nguyên nhân thực trạng của nó, trên cơ sở đó đưa ra các giải pháp khắc phục các tồn tại và hạn chế, là một vấn đề hết sức cần thiết và có tầm quan trọng đặc biệt đối với huy động các nguồn lực

phát triển kinh tế của huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Vì tầm quan trọng của vấn đề, trong khi còn thiếu những nghiên cứu sâu sắc về thị trường BĐS tại Trảng Bom nên tác giả đã tiến hành nghiên cứu thị trường BĐS trên địa bàn huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và từ đó đề xuất các giải pháp nhằm phát triển hoàn chỉnh hơn thị trường này.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phương pháp và chỉ tiêu nghiên cứu

Các tài liệu sau khi thu thập được tiến hành chọn lọc, hệ thống hóa để tính toán các chỉ tiêu cho việc phân tích đề tài. Các công cụ và kỹ thuật tính toán được xử lý trên chương trình phần mềm máy tính. Tác giả phân tích số liệu theo các phương pháp sau: Phương pháp tổng hợp, phương pháp thống kê mô tả, phương pháp so sánh. Tác giả phân tích nội dung theo các nhóm chỉ tiêu nghiên cứu: Chỉ tiêu đánh giá tình hình phát triển về số lượng của thị trường bất động sản như số lượng giao dịch, số thành phần tham gia thị trường, nguồn cung, doanh thu, lợi nhuận, nguồn lực đầu tư...; Chỉ tiêu đánh giá các nhân tố ảnh hưởng đến phát triển thị trường bất động sản: Nhân tố thuộc thị trường, yếu tố đặc thù của địa phương...

### 2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu

Nghiên cứu thị trường BĐS trên địa bàn huyện Trảng Bom tỉnh Đồng Nai giai đoạn từ năm 2018 đến 2020.

## 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

### 3.1. Cơ sở lý luận về phát triển thị trường bất động sản

#### (i) Khái niệm BĐS

Cho đến nay hầu hết các nước trên thế giới đều phân loại tài sản thành “bất động sản” và “động sản” theo đó không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là những gì được tạo ra do sức lao động của con người trên mảnh đất. BĐS bao gồm các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai, những vật trên mặt đất. Theo Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam, tại Điều 107 có quy định: “BĐS là các tài sản

bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng đó; Tài sản khác do quy định pháp luật”.

#### (ii) Khái niệm thị trường BĐS

Thị trường BĐS là nơi tiến hành các giao dịch về BĐS, mang tính khu vực và biến động theo thời gian. Vì vậy thị trường BĐS là tổng hoà các giao dịch BĐS đạt được tại một khu vực địa lý nhất định trong thời điểm nhất định. Có thể thấy rằng bản thân thị trường BĐS không tự dung mà có, nó phụ thuộc vào yếu tố khi nào BĐS được coi là hàng hoá, được trao đổi, mua, bán, cho thuê, chuyển nhượng... Nói chung là hoạt động kinh doanh BĐS. Hiện nay quan niệm về thị trường BĐS cũng đang được tranh luận và có nhiều ý kiến khác nhau, theo các tác giả Nguyễn Văn Hải (2010) và Vũ Đức Toàn (2017) thì quan điểm về thị trường BĐS có thể được hiểu ở các góc độ như sau:

*Thứ nhất*, thị trường BĐS là thị trường của hoạt động mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng BĐS theo quy luật của thị trường có sự quản lý của Nhà nước.

*Thứ hai*, thị trường BĐS là tổng hòa các giao dịch dân sự về BĐS tại một địa bàn nhất định, trong thời gian nhất định.

*Thứ ba*, thị trường BĐS là tổ chức các quyền có liên quan đến đất sao cho chúng có thể trao đổi giá trị giữa các cá nhân hoặc thực thể. Các quyền này độc lập với các đặc tính vật chất mà thường được gọi là đất. Định nghĩa thứ ba này nghiêng về thị trường BĐS là một mô hình, một tổ chức để các quyền có liên quan đến đất được thực hiện một cách độc lập.

#### (iii) Đặc điểm thị trường BĐS

- Thị trường BĐS mang tính khu vực, địa phương: Vì đất đai là yếu tố không thể tách rời của mỗi BĐS, do đó cung – cầu BĐS mang tính địa phương về phong cách, kiểu mẫu, phong tục, tập quán, thị hiếu nơi BĐS đó tọa lạc. Mặt khác, thị trường BĐS thường được tạo ra từ hàng loạt thị trường nhỏ mang tính chất địa phương với quy mô và trình độ khác nhau, do đó các quan hệ cung cầu, giá cả BĐS thường chỉ ảnh hưởng

trong phạm vi của vùng, địa phương nhất định, ít có ảnh hưởng hoặc ảnh hưởng chậm đến các vùng, địa phương khác.

- Thị trường BĐS phản ứng “trễ” của cung so với cầu: Cung và cầu BĐS ít co giãn và lạc hậu so với giá cả. Cung về BĐS phản ứng chậm hơn so với biến động về cầu và giá cả BĐS vì thời gian của hàng hóa BĐS là từ khi có thông tin về đất đai, dự án đầu tư, thủ tục xin phép xây dựng, thủ tục chuyển nhượng cho đến khi thiết kế thi công công trình thường kéo dài rất lâu... Khi trên thị trường BĐS có sự thay đổi về cầu, tất yếu sẽ có sự thay đổi về giá cả BĐS, chẳng hạn, cầu tăng sẽ kéo giá BĐS tăng theo. Tuy nhiên, đối với hàng hóa BĐS, mặc dù giá tăng nhưng cung lại gần như không co giãn, vì cung BĐS không thể phản ứng nhanh tương ứng với thay đổi của cầu.

- Thị trường BĐS biến động theo chu kỳ: Giống như quy luật phát triển tự nhiên, thị trường BĐS khó thoát khỏi chu kỳ: suy – thịnh. Nhưng, tính chu kỳ của thị trường BĐS ở mỗi một quốc gia là không giống nhau. Ngoài ra thời gian kéo dài của mỗi chu kỳ BĐS cũng rất khác nhau. Để nhận diện được đâu là đỉnh và đâu là đáy của một chu kỳ BĐS lại không dễ dàng. Chủ yếu là xem xét các đặc điểm như đỉnh của một chu kỳ BĐS là khi thị trường đạt được mức giá cao nhất và tính thanh khoản bắt đầu có dấu hiệu không khả quan và đi xuống. Thường thì đáy của một chu kỳ BĐS đó là khi thị trường đạt mức giá thấp nhất và tính thanh khoản bắt đầu có dấu hiệu đi lên.

- Thị trường BĐS là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo: Nguyên nhân chính của vấn đề là do hàng hóa BĐS thường có giá trị lớn, người mua và người bán thường có ít kinh nghiệm; Quá trình mua bán này thường có nhiều thủ tục phức tạp và rất khó nắm bắt; Tính minh bạch của thị trường không cao dễ dẫn đến các rủi ro về pháp lý.

- Thị trường BĐS chịu sự chi phối mạnh mẽ của yếu tố pháp luật: Hoạt động của thị trường BĐS phụ thuộc vào sự kiểm soát của Nhà nước. Sự tham gia của Nhà nước chủ yếu với vai trò

là người quản lý thống nhất các hoạt động của thị trường này. Thị trường BĐS là thị trường quan trọng trong nền kinh tế, có mối liên hệ mật thiết với các thị trường khác, như: thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ, thị trường tài chính tiền tệ (Vũ Đức Toàn, 2017).

#### *(iv) Khái niệm phát triển thị trường BĐS*

Dưới góc độ vi mô (góc độ doanh nghiệp) phát triển thị trường BĐS của doanh nghiệp có thể hiểu là phát triển các yếu tố cấu thành nên thị trường BĐS của doanh nghiệp bao gồm các yếu tố thị trường đầu ra và các yếu tố thị trường đầu vào.

### **3.2. Đặc điểm cơ bản của huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

#### **3.2.1. Đặc điểm tự nhiên**

Huyện Trảng Bom có 01 thị trấn (Thị trấn Trảng Bom) và 16 xã: xã An Viễn, xã Bàu Hàm, xã Bắc Sơn, xã Bình Minh, xã Cây Gáo, xã Đông Hòa, xã Đồi 61, xã Giang Điền, xã Hố Nai 3, xã Hưng Thịnh, xã Quảng Tiến, xã Sông Thao, xã Sông Trầu, xã Tây Hòa, xã Thanh Bình, xã Trung Hòa. Riêng thị trấn Trảng Bom đang được xây dựng, năm 2020 trở thành Đô thị loại IV. Là một huyện có vị trí vô cùng quan trọng trong sự nghiệp phát triển công nghiệp của tỉnh Đồng Nai, hiện nay trên địa bàn huyện có 04 Khu công nghiệp bao gồm: Hố Nai, Sông Mây, Bàu Xéo, Giang Điền và 08 cụm công nghiệp địa phương đã và đang xây dựng. Với tổng số 1.944 cơ sở sản xuất công nghiệp ngoài quốc doanh, tạo việc làm cho gần 130 ngàn lao động.

#### **3.2.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội**

##### *(i) Tình hình phát triển kinh tế*

Tình hình phát triển kinh tế của huyện Trảng Bom được thể hiện qua Bảng 1 cho thấy giá trị sản xuất công nghiệp đóng vai trò chủ đạo trong phát triển kinh tế của huyện. Trong giai đoạn từ 2018 tới 2020, tổng giá trị sản xuất công nghiệp có tốc độ phát triển bình quân nhanh nhất với 112,2% và giá trị vào năm 2020 là 116.788 tỷ đồng. Tổng giá trị sản xuất của huyện tăng đều qua các năm với tốc độ phát triển bình quân là 111,8%.

**Bảng 1. Tốc độ tăng một số chỉ tiêu kinh tế của huyện Trảng Bom**

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	2019/2018	2020/2019	TĐPT BQ
1	Giá trị sản xuất nông - lâm - thủy sản	3.937	4.078	4.281	103,6%	105,0%	104,3%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	92.848	105.422	116.788	113,5%	110,8%	112,2%
3	Vốn đầu tư XDCB	5.626	6.602	6.872	117,3%	104,1%	110,5%
4	Cộng	102.411	116.102	127.941	113,4%	110,2%	111,8%

Nguồn: Chi cục thống kê huyện Trảng Bom

(ii) Tình hình dân số và lao động

Dân số trung bình huyện Trảng Bom năm 2019 có 351.152 người; cơ cấu dân số: thành thị 8%, nông thôn 92%. Dự báo dân số đến năm 2030 khoảng 450 ngàn người, trong đó dân số đô thị năm 2030 khoảng 345 ngàn người, tốc độ đô thị hóa năm 2030 khoảng 55,5%. Diện tích tự nhiên toàn huyện 32.724 ha, dự báo đến năm

2030 đất xây dựng đô thị khoảng 3.000 ha, đất xây dựng công nghiệp 2.000 ha, đất xây dựng khu dân cư nông thôn 2.250 ha, còn lại là đất nông nghiệp, chỉ tiêu đất dân dụng 100-120 m<sup>2</sup>/người, đạt đô thị loại III. Số lao động trên địa bàn hiện nay là trên 129 ngàn người. Sự gia tăng dân số làm tăng nhu cầu về BĐS như: nhà ở, văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh...

**Bảng 2. Diện tích, dân số và mật độ dân số năm 2019**

Xã/thị trấn	Diện tích (Km <sup>2</sup> )	Dân số (Người)	Mật độ dân số (Người/km <sup>2</sup> )
<b>Tổng số</b>	<b>327,240</b>	<b>351.152</b>	<b>1.073,07</b>
TT. Trảng Bom	9,363	24.652	2.632,92
Xã Thanh Bình	31,142	12.547	402,90
Xã Cây Gáo	17,374	11.045	635,72
Xã Bàu Hàm	22,496	9.031	401,45
Xã Sông Thao	26,484	11.333	427,92
Xã Sông Trầu	43,294	37.905	875,53
Xã Đông Hòa	11,358	11.693	1.029,49
Xã Bắc Sơn	22,467	73.688	3.279,83
Xã Hố Nai 3	18,907	50.178	2.653,94
Xã Tây Hòa	14,443	15.907	1.101,36
Xã Bình Minh	14,212	23.217	1.633,62
Xã Trung Hòa	14,915	11.846	794,23
Xã Đồi 61	25,792	15.002	581,65
Xã Hưng Thịnh	16,921	9.716	574,20
Xã Quảng Tiến	7,038	16.588	2.356,92
Xã Giang Điền	9,079	7.748	853,40
Xã An Viễn	21,955	9.056	412,48

Nguồn: Chi cục thống kê huyện Trảng Bom

**Bảng 3. Tốc độ tăng dân số của huyện Trảng Bom**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Dân số (người)	340.632	351.152	363.122
2	Tốc độ tăng trưởng (%)	100,00%	103,09%	103,41%

Nguồn: Chi cục thống kê huyện Trảng Bom

**3.3. Thực trạng phát triển thị trường BĐS tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

**3.3.1. Phát triển các giao dịch trên thị trường BĐS huyện Trảng Bom**

Từ năm 2018 đã giảm tốc của thị trường BĐS dần lộ diện với sự sụt giảm nguồn cung kéo dài sang năm 2019-2020, tiêu thụ tài sản có dấu hiệu chững lại và thấp dần. Sự giảm tốc này do các hoạt động rà soát, kiểm tra pháp lý những dự án BĐS diễn ra hàng loạt, khiến thời gian chuẩn bị thủ tục cho các dự án bị kéo dài. Song song đó, Covid-19 diễn biến phức tạp như một cú đánh bồi, càng khiến cho thị trường BĐS diễn biến chậm chạp và thận trọng hơn trước. Số liệu mới nhất của World Bank cho thấy, nền kinh tế Việt Nam có nền tảng mạnh mẽ và khả năng chống chịu cao, nhờ nhu cầu trong nước và sản xuất định hướng xuất khẩu vẫn ở mức cao trong hai năm trở lại đây. Theo số liệu, GDP tăng trưởng khá ấn tượng vào các năm 2018-2019, do đó Việt Nam là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng cao nhất trong khu vực. Do hội nhập kinh tế sâu rộng, Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch. Tuy

nhiên, tác động của dịch bệnh không nghiêm trọng như nhiều quốc gia khác, nhờ có các biện pháp đối phó chủ động ở cả cấp trung ương và địa phương. Theo Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) GDP Việt Nam đạt mức tăng trưởng 2,91% trong năm 2020. Mặc dù con số này thấp hơn so với dự báo của ngân hàng này, song đây vẫn là mức tăng trưởng cao nhất được kỳ vọng tại Đông Nam Á. Ngân hàng Thế giới (WB) cũng kỳ vọng nền kinh tế Việt Nam sẽ phục hồi nhanh chóng trong giai đoạn tiếp theo.

Cùng với xu hướng chung, thị trường BĐS của huyện Trảng Bom cũng bị ảnh hưởng nhất định thể hiện ở Bảng 4, số lượng và giá trị giao dịch BĐS có chiều hướng tăng trong năm 2019. Sau đó năm 2020 có dấu hiệu chững lại do đại dịch Covid-19 xảy ra. Tuy nhiên, nếu tính cả giai đoạn cho thấy các giao dịch tăng lên cả về số lượng và giá trị với tốc độ phát triển bình quân 3 năm lần lượt là 105,38% và 157,22%. Với kết quả này, có thể nhận thấy thị trường giao dịch BĐS tại huyện Trảng Bom rất sôi động và có nhiều tiềm năng, giá trị giao dịch tăng mạnh qua 3 năm.

**Bảng 4. Tình hình giao dịch BĐS tại huyện Trảng Bom**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	TĐPTBQ (%)
1	Số lượng giao dịch	20.132	24.735	22.355	105,38
2	Giá trị giao dịch (Triệu đồng)	2.989.751	3.987.702	7.390.506	157,22

*Nguồn: Chi cục thuế khu vực Trảng Bom – Thống Nhất*

Một trong những huyện có thị trường BĐS rất sôi động là huyện Long Thành. Đây là huyện có những đặc điểm thị trường khá tương đồng đối với Trảng Bom. Huyện Long Thành có những đặc thù riêng so với Trảng Bom. Long Thành đã được Chính phủ phê duyệt 04 khu công nghiệp, gồm: Khu công nghiệp Gò Dầu, Khu công nghiệp An Phước, Khu công nghiệp Tam Phước và Khu công nghiệp Long Thành. Tỉnh Đồng Nai quyết định thành lập 07 cụm công nghiệp: cụm công nghiệp Dốc 47, cụm công nghiệp Lộc An, cụm công nghiệp Vật liệu xây dựng An Phước, cụm công nghiệp Tam Phước 1, cụm công nghiệp Long Phước 1, cụm công nghiệp Long Phước 2, cụm công nghiệp Bình Sơn. Đặc biệt, huyện Long Thành là khu

vực có quỹ đất rộng, cảnh quan thiên nhiên đẹp với hệ thống sông ngòi phong phú, đa dạng, có các tuyến hạ tầng quốc gia, hạ tầng vùng đi qua với mật độ cao như các tuyến cao tốc Long Thành- Dầu Giây, tuyến Biên Hòa - Vũng Tàu, QL51, sân bay Long Thành, tuyến TL 319. Theo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030, khu vực này được định hướng phát triển về công nghiệp - dịch vụ và đô thị theo mô hình đô thị công nghệ cao. Trong tương lai sẽ trở thành đô thị gắn kết chặt chẽ với không gian trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.3.2. Phát triển nguồn cung BĐS huyện Trảng Bom**

Huyện Trảng Bom được thành lập trên cơ sở tách từ huyện Thống Nhất. Sau khi được thành lập, huyện đã chủ động phát triển kinh tế song song với phát triển các khu dân cư được quy hoạch hiện đại. Năm 2001, khu dân cư trung tâm Trảng Bom đầu tiên được đầu tư và xây dựng phục vụ cho tái định cư khu trung tâm hành chính, tiếp đó, lần lượt các khu dân cư Sonadezi, khu dân cư Gold Hill... Để có bức tranh tổng thể về nguồn cung BĐS Trảng Bom, cần nhìn nhận cả quá trình, vì vậy tác giả chia làm hai giai đoạn:

*Nguồn cung giai đoạn trước 2018 (tức 2001-2018):* Thị trường BĐS chứng kiến mọi cung bậc của vòng tròn: khủng hoảng - hồi phục - bùng nổ - giảm tốc xuất hiện trong cùng một thập niên. Giữa năm 2008, kinh tế một lần nữa lao dốc, bắt nguồn từ khủng hoảng tài chính toàn cầu, kéo theo đó là chu kỳ thoái trào của thị trường BĐS. Thời điểm này tại Việt Nam, giá nhà đất lao dốc, biên độ giảm ước tính 30-40%

chỉ trong thời gian ngắn. Đến năm 2012, tồn kho BĐS lớn, nợ xấu của nhiều doanh nghiệp BĐS có nguy cơ tăng vọt. Lạm phát thực sự bùng nổ khiến Ngân hàng Nhà nước phải thắt chặt các chính sách tiền tệ. Kể từ cuối năm 2012, cơ quan quản lý nhà nước đã nỗ lực ban hành nhiều chính sách và các gói kích cầu kinh tế nhằm thu hút đầu tư và tháo gỡ khó khăn cho thị trường. Kết quả là thị trường bắt đầu có những chuyển biến tích cực. Việc các doanh nghiệp đặc biệt là doanh nghiệp đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá rẻ được giảm nghĩa vụ tài chính cùng với gói tín dụng 30.000 tỷ đồng được đưa ra đã từng bước giúp thị trường BĐS dần phục hồi dù tồn kho vẫn chưa được giải quyết hết. Năm 2013-2014 thị trường lúc này đã ấm dần, bắt đầu tan băng, xu hướng đi lên tương đối mạnh mẽ. Trảng Bom cũng không nằm ngoài cuộc với các dự án được thể hiện bảng dưới đây.

**Bảng 5. Nguồn cung BĐS huyện Trảng Bom giai đoạn trước năm 2018**

STT	Tên dự án	Địa điểm	Số lượng BĐS	Giá bán (triệu đồng/m <sup>2</sup> )
1	KDC trung tâm Trảng Bom	Thị trấn	294	20,0-55,0
2	KDC Sonadezi	Thị trấn	284	16,0-50,0
3	KDC Gold Hill	Thị trấn	1.050	10,0-25,0
4	KDC Phố Xanh	Thị trấn	163	10,0-20,0
5	KDC Đỉnh Thuận	Thị trấn	592	13,0-28,0
6	KDC Vũ Hoàng Anh	Thị trấn	289	15,0-31,0
7	Khu tái định cư Trảng Bom	Thị trấn	247	17,0-50,0
8	KDC Boulevard	Thị trấn	385	14,0-16,5
9	KDC Viva	Xã Giang Điền	3.016	7,0-18,0
10	Khu tái định cư Bình Minh	Xã Bình Minh	741	15,0-21,0
11	KDC Diamon City	Xã Đồi 61	300	8,0-22,5
<b>Tổng cộng</b>			<b>7.361</b>	

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ trang web của Chủ dự án*

*Nguồn cung giai đoạn 2018-2020:* Trong giai đoạn này, một số dự án BĐS đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt và triển khai thể hiện ở Bảng 6. Chúng ta có thể thấy rằng: với tốc độ đô thị hóa và các cơ sở sản xuất công nghiệp

trên địa bàn phát triển nhanh, dẫn đến nhu cầu lớn về nhà ở. Từ đó, số dự án, nguồn cung BĐS và giá bán cũng tăng theo. Đến năm 2020 giá bán tăng rất mạnh so với năm 2018 và 2019.

**Bảng 6. Nguồn cung BĐS huyện Trảng Bom giai đoạn 2018-2020**

Năm	2018	2019	2020
Số lượng dự án	1	2	2
Số lượng nền đất/nhà/căn hộ	246	462	558
Giá bán (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	10,5-13,0	11,0-18,0	14,5-32,5

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ trang web của Chủ dự án*

Ngoài các dự án BĐS được phê duyệt nói trên, không thể không đề cập đến nhu cầu người dân chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở để cải tạo và xây mới nhà ở. Tình hình này được thể hiện ở Bảng 7. Trong giai đoạn 2018-2020 đã có sự sụt giảm và tình hình chuyển mục

đích sử dụng đất cao nhất là năm 2019 với 906 yêu cầu. Xét về mặt giá trị thì lại có xu hướng tăng lên do có sự tăng lên về giá của BĐS với tốc độ phát triển bình quân là 160,41%, đạt giá trị cao nhất năm 2020 với trên 340 tỷ đồng.

**Bảng 7. Tình hình chuyển mục đích sử dụng sang đất ở**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	TĐPTBQ (%)
1	Số lượng	693	906	635	95,72
2	Giá trị (Triệu đồng)	132.315	201.845	340.483	160,41

*Nguồn: Chi cục thuế khu vực Trảng Bom – Thống Nhất*

Đất ở luôn là nhu cầu chính đáng của người dân, hàng năm chính quyền luôn quan tâm xem xét đưa vào kế hoạch sử dụng đất, trong đó có việc tăng diện tích đất ở thể hiện ở Bảng 8. Diện tích đất ở tăng lên hàng năm trong giai đoạn

trên, năm 2018 là 2027,11 ha, tới năm 2020 là 2228,97 ha. Qua đó cho thấy, nguồn cung có xu hướng tăng qua các năm thể hiện thị trường BĐS còn rất nhiều tiềm năng.

**Bảng 8. Tốc độ tăng diện tích đất ở tại huyện Trảng Bom**

STT	Chỉ tiêu	Năm		
		2018	2019	2020
1	Đất ở (ha)	2.027,11	2.211,07	2.228,97
2	Tốc độ tăng (%)		109,1	100,8

*Nguồn: Chi cục thống kê huyện Trảng Bom*

**3.3.3. Phát triển nguồn lực đầu tư trên thị trường BĐS tại huyện Trảng Bom**

Theo chương trình phát triển đô thị huyện

Trảng Bom giai đoạn 2016-2020, nguồn vốn dành cho phát triển dự án đô thị được thể hiện ở Bảng 9.

**Bảng 9. Nguồn vốn phát triển đô thị huyện Trảng Bom giai đoạn 2016-2020**

STT	Tên, quy mô dự án	Giá trị đầu tư (triệu đồng)	
		Từ doanh nghiệp	Từ ngân sách Nhà nước
1	Hạ tầng khu đô thị, khu tái định cư	204.908	31.500
2	Giao thông	95.119	293.668
3	Cấp nước	11.894	
4	Thoát nước và vệ sinh môi trường	-	48.625
5	Cấp điện	18.427	-
6	Thương mại	43.000	-
7	Y tế	-	50.000
8	Giáo dục	-	10.000
9	Văn hóa thể thao	-	500
10	Kiến trúc cảnh quan	-	37.000
11	Các lĩnh vực khác	-	43.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>373.348</b>	<b>514.293</b>

*Nguồn: Quyết định 3486/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 25/10/2016*

Qua Bảng 9 cho thấy, các dự án phát triển đô thị của huyện Trảng Bom rất đa dạng đã góp phần hoàn thiện và phát triển đô thị, cơ sở hạ tầng thiết yếu cho huyện và đây là yếu tố quan trọng thúc đẩy phát triển thị trường BĐS trên

địa bàn huyện. Các dự án phát triển đô thị trên địa bàn huyện giai đoạn 2016-2020 tập trung vào lĩnh vực hạ tầng đô thị, khu tái định cư; công trình giao thông, cấp nước, vệ sinh môi trường, cấp điện; các công trình thương mại, y tế, văn

hóa, giáo dục... Kết quả Bảng 9 cho thấy số lượng công trình và nguồn vốn đầu tư đa dạng, gồm từ nguồn doanh nghiệp và ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, các doanh nghiệp chủ yếu đầu tư trong nội bộ dự án của doanh nghiệp.

Tổng nguồn vốn cho chương trình phát triển đô thị huyện Trảng Bom giai đoạn năm 2016-2020 được UBND tỉnh Đồng Nai duyệt là 887.641 triệu đồng để xây dựng cơ sở vật chất đô thị bao gồm 11 lĩnh vực, giải pháp về nguồn vốn là ưu tiên vốn ngân sách để thực hiện các chương trình, dự án trọng điểm kết cấu hạ tầng kỹ thuật, các dự án tạo động lực phát triển và nâng cấp đô thị. Trong đó ưu tiên lĩnh vực giao thông và kiến trúc cảnh quan có số vốn đầu tư lớn nhất. Ngoài ra, tăng cường xúc tiến kêu gọi đầu tư các dự án thuộc kết cấu hạ tầng sử dụng vốn ODA, vốn doanh nghiệp bằng nhiều hình thức: BOT, BT, PPP... Mặt khác, phát huy nguồn vốn xã hội hóa, vận động nhân dân tham gia đóng góp nguồn lực vào phát triển hạ tầng

đô thị nhằm tăng cường chất lượng cuộc sống cư dân.

### 3.3.4. Doanh thu từ BĐS trên địa bàn huyện Trảng Bom

Nhìn chung thị trường BĐS huyện Trảng Bom có mức tăng doanh thu khá ấn tượng qua các năm, doanh thu chủ yếu là các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa người dân với nhau, số liệu thể hiện ở Bảng 10. Năm 2020 có doanh thu từ BĐS đạt cao nhất trong 3 năm và có giá trị chênh lệch lớn so với các năm trước. Mức tăng của thị trường BĐS huyện Trảng Bom được thừa hưởng bởi sự phát triển của nền kinh tế nói chung và sự phát triển kinh tế huyện, tốc độ đô thị hóa và nhu cầu nhà ở của cư dân, đặc biệt nhu cầu nhà ở tại các khu công nghiệp trên địa bàn huyện. Một nguyên nhân tăng doanh thu BĐS khác là do sự phê duyệt tăng giá đất của hội đồng nhân dân tỉnh làm tác động lớn tới thị trường năm 2020.

**Bảng 10. Doanh thu từ BĐS đất đai trên địa bàn huyện Trảng Bom giai đoạn 2018- 2020**

Năm	Doanh thu (triệu đồng)	Tốc độ tăng trưởng (%)
2018	2.989.751	
2019	3.987.702	133
2020	7.390.506	185

*Nguồn: Chi cục thuế khu vực Trảng Bom – Thống Nhất*

Ngoài ra, doanh thu từ các dự án BĐS triển khai trên địa bàn huyện cũng có mức giao dịch

rất ấn tượng, năm 2019 tăng 232% so với năm 2018, năm 2020 tăng 196% so với năm trước.

**Bảng 11. Doanh thu từ BĐS dự án trên địa bàn huyện Trảng Bom giai đoạn 2018 - 2020**

Năm	Số lượng giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Tốc độ tăng trưởng (%)
2018	246	289.050	
2019	462	669.900	232
2020	558	1.311.300	196

*Nguồn: Tác giả tổng hợp từ trang web của Chủ dự án*

### 3.4. Những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân

#### 3.4.1. Những hạn chế và tồn tại

Mặc dù đạt được một số kết quả nhất định nhưng trong quá trình phát triển thị trường BĐS vẫn còn nhiều hạn chế.

*Thứ nhất*, công tác quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch sử dụng đất còn nhiều bất cập chưa bắt kịp với sự phát triển chung của toàn xã hội, quy hoạch phát triển khu dân cư thực hiện

còn dàn trải, thiếu quy hoạch tổng thể, chưa mang tính dài hạn, bị chi phối bởi các lợi ích cục bộ, thậm chí không tuân theo quy luật cung – cầu dẫn đến các khu dân cư khi hình thành thiếu kết nối hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội, thiếu các tiện ích, dẫn đến các khu đô thị này chưa có cư dân về ở. Ngược lại xuất hiện các khu dân cư phát triển chưa theo quy hoạch (tự phát) do người dân tự tách thửa,



phân lô trái pháp luật, các khu này thường liền kề với các khu/cụm công nghiệp trên địa bàn huyện. Việc kém minh bạch trong việc công bố thông tin cũng là mặt tối của thị trường, thường xuyên điều chỉnh quy hoạch nhưng thông tin chỉ được một số cá nhân cập nhật, phát sinh luồng thông tin không chính thức vì mục đích tư lợi, gây mất ổn định thị trường.

*Thứ hai*, chính sách về giá đất chưa hợp lý, bảng giá đất do địa phương ban hành chưa sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường, dẫn đến người dân có đất bị thu hồi không thể tái tạo lại được mảnh đất của mình như trước kia, giá bồi thường đối với đất nông nghiệp còn thấp hơn nhiều lần. Chính vì vậy, xuất hiện các vụ khiếu kiện về chính sách giá đền bù trong thời gian qua. Ngược lại, giá BĐS không phản ánh đúng giá trị thực của BĐS, thường vượt quá khả năng chi trả của người dân có mức thu nhập trung bình. Theo một số chuyên gia, giá nhà đất được ghi nhận cao hơn 20 lần thu nhập của người dân, một số khu đô thị, đa số người dân không có khả năng mua BĐS để sử dụng, dẫn tới các khu đô thị bị bỏ hoang.

*Thứ ba*, thị trường BĐS phát triển chưa ổn định, tính minh bạch chưa cao, mang nặng yếu tố đầu cơ và tâm lý đám đông. Điều này đã ảnh hưởng đến kinh tế xã hội của huyện. Một bộ phận các chủ thể tham gia thị trường BĐS khi thấy thị trường tăng trưởng nóng tập trung nguồn vốn sẵn có, kể cả vay mượn từ ngân hàng... để tranh thủ đầu tư vào BĐS với tâm lý đầu cơ lướt sóng tranh thủ tìm kiếm lợi nhuận trong ngắn hạn, điều này có thể tạo ra bong bóng cho thị trường BĐS.

*Thứ tư*, các hoạt động kiểm soát thị trường bất động sản của huyện còn buông lỏng dẫn đến hiện tượng xây dựng không phép, tách thửa, phân lô trên đất nông nghiệp trái pháp luật, chuyển nhượng đồng sở hữu (tức là một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bán cho nhiều người), đối với BĐS không đủ điều kiện chuyển nhượng thì người dân thực hiện giao dịch thông qua giấy tay, vi bằng. Tình trạng nói trên đã xuất hiện các khu dân cư tự phát, đặc biệt là các địa phương có khu/cụm công nghiệp trên địa bàn

gây ra các áp lực mới về hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội.

*Thứ năm*, việc cải cách thủ tục hành chính đã trở thành chủ trương của Nhà nước nhưng vẫn trong giai đoạn hoàn thiện. Do đó, thủ tục hành chính hiện tại vẫn là rào cản lớn cho động lực phát triển thị trường. Nhiều văn bản pháp quy được ban hành từ các cơ quan quản lý khác nhau, phân cấp quản lý không rõ ràng, do đó, để duyệt hồ sơ dự án mất nhiều thời gian và chi phí. Tính minh bạch của thị trường BĐS còn thấp, hầu hết dự án bất động sản vẫn phải theo cơ chế “xin – cho”. Do đó, nhà đầu tư còn gặp nhiều trở ngại và không bình đẳng trong việc tiếp cận dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới.

*Thứ sáu*, sản phẩm giao dịch chủ yếu là đất thổ cư trong dân và đất nền dự án, đây chính là phân khúc của bất động sản sơ cấp, thể hiện tính bất cân đối trong giao dịch, chứng tỏ rằng thị trường bất động sản vẫn ở cấp thấp, sản phẩm hàng hóa chưa đa dạng. Các phân khúc nhà ở tiện nghi, hiện đại, và nhà ở cho người thu nhập trung bình, thấp trong xã hội, các văn phòng, trung tâm thương mại... chưa thực sự phát triển. Thị trường thiếu hàng hóa vừa túi tiền của người dân, thiếu loại nhà ở cho thuê phù hợp với nhu cầu của đa số đối tượng thu nhập trung bình và thấp. Sự thiếu hụt nhà ở giá rẻ cho thuê cũng làm mất cân bằng cung cầu trên thị trường.

*Thứ bảy*, công tác đào tạo cho nguồn nhân lực tham gia thị trường vẫn còn nhiều bất cập, chúng chỉ nặng về tính hình thức, không phù hợp vì kinh doanh bất động sản là kinh doanh đặc thù có điều kiện, thị trường thì liên tục biến động theo thời gian mà người hành nghề thì chỉ dựa vào yếu tố kinh nghiệm, mối quan hệ với chỉ một ít kiến thức được cập nhật từ pháp luật, thị trường.

### **3.4.2. Nguyên nhân hạn chế**

Mặc dù đạt được một số kết quả nhất định nhưng thị trường BĐS huyện Trảng Bom vẫn đang phát triển ở cấp độ thấp và còn nhiều tồn tại, hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế này là do:

*Thứ nhất*, công tác quản lý của nhà nước về thị trường BĐS còn nhiều hạn chế và chồng

chéo trong hoạt động quản lý thị trường giữa các cấp. Một số nơi mới chỉ quan tâm đến việc mở rộng quy mô mà không tập trung nâng cao chất lượng đô thị, đồng thời do quá chú trọng vào việc thu hút đầu tư nên quá dễ dãi trong việc cấp phép đầu tư các dự án BĐS. Thị trường BĐS liên quan đến nhiều lĩnh vực do nhiều cơ quan phụ trách, quy định ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau nên nhiều khi một hoạt động giao dịch BĐS lại chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật. Công tác quản lý của Nhà nước đối với thị trường BĐS gặp khó khăn khi chưa có sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan. Ví dụ, một số dự án, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng người dân chưa thể xây dựng nhà ở do dự án chưa được nghiệm thu xây dựng hạ tầng vì hạ tầng chưa hoàn chỉnh.

*Thứ hai*, những chính sách liên quan đến giá, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đất đai còn nhiều bất cập. Việc ban hành những văn bản quy phạm pháp luật liên quan còn thiếu những quy định chi tiết nên gây khó khăn cho việc thực thi và triển khai thực hiện, song song đó là năng lực một bộ phận cán bộ thực thi công vụ còn yếu, thiếu tinh thần trách nhiệm, ý lại, nể nang dẫn đến giải quyết công việc bị chậm trễ gây lãng phí nguồn lực của Nhà nước.

*Thứ ba*, năng lực và kinh nghiệm chuyên môn của của các chủ thể tham gia vào thị trường BĐS còn nhiều hạn chế, doanh nghiệp kinh doanh BĐS có quy mô nhỏ, năng lực tài chính yếu, hoạt động thiếu chuyên nghiệp, vốn đầu tư của doanh nghiệp chủ yếu là vay ngân hàng và huy động của người dân, chiến lược kinh doanh mang tính ngắn hạn, bán sản phẩm chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

*Thứ tư*, năng lực một số bộ phận quản lý yếu kém, buông lỏng sự giám sát, thanh kiểm tra, ngoài ra lợi dụng các lỗ hổng trong việc ban hành các chính sách, văn bản pháp luật, cấu kết với người dân thực hiện tách thửa phân lô trên đất nông nghiệp, đất không đủ điều kiện chuyển đổi mục đích, trái với quy hoạch, xây dựng trái phép.

*Thứ năm*, việc thiếu minh bạch trong quy hoạch, cấp phép dự án, tham nhũng tiêu cực

trong một bộ phận thực thi công vụ, các lợi ích nhóm trong việc phê duyệt và cấp phép dự án, các chỉ đạo tổng rà soát pháp lý dự án và đấu thầu dự án trong thời gian qua là nguyên nhân kéo dài các dự án, thậm chí là các dự án treo nhiều năm.

*Thứ sáu*, việc thiếu các tầm nhìn dài hạn trong quy hoạch và phát triển đô thị Trảng Bom, vì các lợi ích phát triển trước mắt, manh mún trong xây dựng hạ tầng và đô thị gây ra các mất cân đối trong các phân khúc sản phẩm của thị trường BĐS. Thiếu vắng các sản phẩm BĐS vừa túi tiền của đại đa số người dân và các sản phẩm nhà giành cho người thu nhập trung bình và thấp trong các quy hoạch và trong các dự án đã được phê duyệt.

*Thứ bảy*, chưa chú trọng đến yếu tố con người, thiếu thông tin, tuyên truyền về các yêu cầu pháp luật liên quan đến các chương trình, huấn luyện, đào tạo và nâng cao năng lực bắt buộc cho các chủ thể tham gia vào thị trường BĐS. Thực tế đã chứng minh, với cùng một thể chế, cơ chế, chính sách pháp luật nhưng với các địa phương khác nhau, kết quả thực hiện khác nhau do yếu tố con người thực thi tại địa phương đó.

### **3.5. Giải pháp phát triển thị trường BĐS huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

Nghiên cứu đưa ra 9 nhóm giải pháp để khắc phục những tồn tại của thị trường BĐS để tạo tiền đề cho sự phát triển thị trường BĐS huyện phát triển ổn định, bền vững góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và nâng cao chất lượng sống và bảo vệ môi trường của huyện:

- Hoàn thiện công tác lập quy hoạch, thực hiện công tác quy hoạch đất đai và phát triển đô thị công khai minh bạch;
- Hoàn thiện các chính sách thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS;
- Hoàn thiện chính sách giá cả BĐS;
- Khuyến khích đầu tư phát triển các dự án nhà cho người có thu nhập trung bình, thấp;
- Kiểm soát tốt dòng vốn vào BĐS;
- Kiểm soát đầu cơ, thổi giá BĐS;
- Kiểm soát việc chia lô, tách thửa đối với từng loại đất;

- Đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn cho các chủ thể tham gia thị trường BĐS;
- Cải cách hành chính và minh bạch hóa các thông tin về quy hoạch.

#### **4. KẾT LUẬN**

Thị trường bất động sản tại huyện Trảng Bom đang trong giai đoạn hình thành và phát triển. Các chính sách để điều tiết thị trường này còn đang trong giai đoạn hình thành, tuy có nhiều tác động tích cực, song cũng không tránh khỏi những hạn chế, khiếm khuyết cần khắc phục. Vì vậy, nghiên cứu đã hệ thống cơ sở lý luận và phân tích thực trạng của thị trường BĐS cũng như các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản tại huyện Trảng Bom, Đồng Nai. Nghiên cứu đã chỉ ra được những kết quả, những hạn chế, nguyên nhân của nó và từ đó đưa ra các giải pháp định hướng nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản tại huyện Trảng Bom phát triển. Kết quả nghiên cứu cho thấy, thị trường bất động sản của huyện trong những năm gần đây liên tục phát triển và có những giai đoạn phát triển nóng. Để thị trường phát triển

ổn định cần sự tham gia của chính quyền địa phương và nhận thức của người tham gia thị trường. Nghiên cứu góp phần cung cấp cho các cơ quan ban ngành có liên quan cái nhìn tổng thể và chi tiết về thị trường BĐS của huyện, từ đó có các điều chỉnh, bổ sung các chính sách liên quan đến bất động sản, thị trường bất động sản cho phù hợp hơn với tình hình phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Nguyễn Tất Bình (2004). *Tổng quan về thị trường BĐS*. NXB Thống kê.
2. Nguyễn Văn Hải (2010). *Thực trạng và giải pháp phát triển thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh*. Luận văn Thạc sỹ - Trường Đại học Lâm nghiệp.
3. Vũ Đức Toàn (2017). *Phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam: Trường hợp một số thành phố lớn*. Luận án Tiến sỹ - Viện Hàn lâm Khoa học xã hội.
4. UBND tỉnh Đồng Nai (2016). Duyệt chương trình phát triển đô thị thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2025. Quyết định số: 3486/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.
5. Quốc hội (2015). Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13.

## **DEVELOPMENT OF REAL ESTATE MARKET IN TRANG BOM DISTRICT, DONG NAI PROVINCE**

**Dinh Anh Van, Tran Tuan Viet**  
*Vietnam National University of Forestry*

### **SUMMARY**

The study contributes to the theoretical basis and analysis of the current situation of the real estate market in Trang Bom district, Dong Nai province in the period 2018-2020. Research results show that the district's real estate market in recent years has continuously developed and achieved positive results, however, there are periods of hot development and still shows many unstable factors. Based on the results of the analysis of achievements, limitations, causes of limitations as well as influencing factors, the author has proposed oriented solutions to develop the real estate market in Trang Bom district towards stability. The study contributes to providing relevant agencies and departments with an overall and detailed view of the district's real estate market in the period 2018-2020, thereby making adjustments and supplements to relevant policies for the district that are more suitable for the development of the real estate market in the near future.

**Keywords:** Dong Nai, real estate, real estate market, Trang Bom.

Ngày nhận bài : 13/8/2022

Ngày phản biện : 16/9/2022

Ngày quyết định đăng : 28/9/2022