

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

TS NGUYỄN MẠNH HÙNG

I. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... 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 các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Trong giai đoạn của nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung trước đây, thị trường này chưa có điều kiện phát triển. Nhưng khi chuyển sang thực hiện phát triển nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS ở nước ta đã từng bước hình thành và phát triển với tốc độ nhanh, đã đóng góp không nhỏ vào tăng trưởng kinh tế đất nước. Sau một thời gian hình thành và phát triển, thị trường bất động sản cũng đã bộc lộ những bất cập về cơ chế vận hành thị trường, hệ thống pháp luật, về các chủ thể tham gia thị trường, về cơ cấu hàng hoá, về giao dịch, về thông tin, về quản lý... cũng như yêu cầu đảm bảo định hướng xã hội chủ nghĩa của thị trường.

Cuộc khủng hoảng tài chính thế giới xuất phát từ chính sách cho vay thế chấp bất động sản tại Hoa Kỳ là tác nhân cơ bản gây nên sự suy thoái kinh tế của hầu hết các nước trên thế giới chứng tỏ những ảnh hưởng rất lớn từ thị trường bất động sản đối với nền kinh tế. Vì vậy, việc điều hành thị trường bất động sản nhằm phát huy những mặt tích cực và hạn chế các ảnh hưởng tiêu cực là vấn đề cần quan tâm nghiên cứu.

1. Khái quát về bất động sản và thị trường bất động sản

1.1. Khái quát về bất động sản

Cho đến nay hầu hết các nước trên thế giới đều phân loại tài sản theo luật cổ La mã, tức là phân loại tài sản thành “Bất động sản” và “Động sản”. Như vậy bất động sản không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người gắn liền với đất đai như các công trình xây dựng, cây cối... Đối với nước ta cũng tiếp cận với cách đặt vấn đề như vậy, nên Bộ luật Dân sự đã quy định “*bất động sản là các tài sản không di dời được, bao gồm: Đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai và các tài sản khác theo pháp luật quy định*” (Điều 181).

Bất động sản có những đặc điểm khác biệt so với những hàng hoá khác như tính cố định, tính tăng trị, tính cá biệt và giá trị phụ thuộc nhiều vào mục đích sử dụng...

Trong đó, tính cố định là đặc trưng khác biệt giữa hàng hoá bất động sản so với các loại hàng hoá khác. Đặc tính này đòi hỏi phải có phương thức giao dịch và quản lý hoạt động giao dịch khác với các thị trường hàng hoá khác. Với các hàng hoá khác, người bán, người mua có thể dễ dàng đem hàng hoá về nơi nào tuỳ ý nhưng với bất động sản thì chủ nhân của nó phải chuyển đến nơi có BĐS. Hàng hoá BĐS không thể đem ra thị trường (chợ, siêu thị) để trưng bày như các loại hàng hoá khác mà thường phải giới thiệu nó thông qua mô tả bằng mô hình, hình ảnh hoặc bản vẽ thiết kế.

Tính cố định còn tạo cho hàng hoá BĐS mang tính “địa điểm” và “tính địa phương” rất cao. Cùng một loại BĐS nhưng ở những địa điểm khác nhau thì có giá trị khác nhau. Với BĐS có cùng quy mô, chất lượng như nhau, nhưng nếu có vị trí khác nhau thì giá trị của chúng sẽ khác nhau. Tương tự như vậy, cùng một loại BĐS nhưng BĐS ở đô thị lớn có giá trị cao hơn nhiều BĐS đó ở các đô thị nhỏ, vùng sâu, vùng xa.

Tính cố định đặt ra vấn đề phải có sự điều tiết thị trường BĐS khác so với các thị trường hàng hoá khác. Với hàng hoá bình thường có thể điều chỉnh cung - cầu bằng cách chuyển hàng hoá từ những nơi dư thừa đến nơi thiếu. Nhưng với BĐS phải chủ động điều chỉnh cung - cầu thông qua công tác dự báo và lập kế hoạch phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương, khu vực.

Ngoài ra, bất động sản còn có những đặc điểm khác, như: tính cá biệt và khan hiếm, đặc biệt là đất đai; tính bền lâu; tính chịu ảnh hưởng lẫn nhau...

1.2. Khái quát về thị trường bất động sản

- Khái niệm về thị trường bất động sản

Thị trường là phạm trù kinh tế tổng hợp gắn liền với quá trình sản xuất và lưu thông hàng hoá. Một thị trường phát triển phải có đủ 3 yếu tố: chủ thể, khách thể và giới trung gian.

Thị trường bất động sản được hiểu là nơi mà người mua BĐS và người bán BĐS giao dịch với nhau. Người mua và người bán có thể ở cùng một địa điểm, có thể liên hệ thông qua trung gian (người môi giới) hoặc thông qua phương tiện thông tin liên lạc khác, thông qua đó giá cả bất động sản được xác định.

Tuy nhiên, hiện nay cũng có nhiều quan niệm khác nhau về thị trường bất động sản. Có ý kiến cho rằng thị trường BĐS là nơi hình thành các quyết định về việc ai tiếp cận được BĐS và BĐS đó được sử dụng như thế nào và sử dụng vào mục đích gì. Bên cạnh đó, có khái niệm cho rằng thị trường BĐS là đầu mối thực hiện và chuyển dịch giá trị của hàng hoá BĐS hoặc thị trường BĐS là "nơi" thực hiện các giao dịch về BĐS, gồm các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ hỗ trợ như môi giới, tư vấn...

- Phân loại thị trường bất động sản

Dựa vào công dụng của bất động sản có thể phân ra thị trường đất đai, thị trường công trình thương mại, dịch vụ; thị trường công trình công nghiệp; thị trường nhà ở; thị trường công trình đặc biệt.

Dựa vào loại hình hoạt động có thể phân ra thị trường mua bán, chuyển nhượng bất động sản; thị trường cho thuê BĐS; thị trường thế chấp và bảo hiểm BĐS; thị trường dịch vụ BĐS; thị trường các giao dịch khác như: góp vốn LD, cổ phần hoá...

Dựa vào khu vực có thể phân ra: thị trường BĐS khu vực đô thị; thị trường BĐS khu vực nông thôn; thị trường BĐS khu vực giáp ranh...

Dựa vào trình tự bất động sản gia nhập thị trường có thể phân ra: thị trường sơ cấp; thị trường thứ cấp.

Dựa vào mức độ kiểm soát có thể chia ra thị trường chính thức hay phi chính thức.

Thị trường bất động sản có một số đặc điểm sau:

Là thị trường đầu mối, có quan hệ mật thiết với nhiều loại thị trường khác của nền kinh tế, đặc biệt là thị trường tài chính.

Giao dịch bất động sản là giao dịch quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS;

Thị trường BĐS mang tính khu vực, địa phương.

Thị trường bất động sản phản ứng “trễ” của cung so với cầu .

Thị trường bất động sản biến động có tính chu kỳ.

Thị trường bất động sản có tính thanh khoản thấp.

Thị trường bất động sản là thị trường khó thâm nhập, cạnh tranh không hoàn hảo, dễ nảy sinh tình trạng độc quyền và cần đến các dịch vụ trung gian.

Thị trường bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của yếu tố pháp luật.

- *Cơ cấu thị trường bất động sản*

Xét trên khía cạnh tổ chức, cũng như các thị trường khác, thị trường bất động sản gồm: bên cung, bên cầu và các tổ chức dịch vụ hỗ trợ thị trường như các sàn giao dịch BĐS cầu nối giữa cung và cầu và các dịch vụ hỗ trợ khác như môi giới, định giá, quảng cáo, tư vấn pháp lý..., các dịch vụ hỗ trợ cũng như tư vấn đầu tư, các tổ chức tài chính, tín dụng hỗ trợ vốn và các dịch vụ quản lý sử dụng, bảo hiểm, dịch vụ công... và sự tham gia của các cơ quan quản lý nhà nước.

Xét theo trình tự bất động sản tham gia thị trường có thể phân ra thị trường sơ cấp, thị trường thứ cấp. Thị trường sơ cấp bắt đầu từ khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thị trường đầu tư (trong lĩnh vực bất động sản còn có thể gọi là thị trường xây dựng) là việc tạo lập ra hàng hóa bất động sản bao gồm các hoạt động lựa chọn tư vấn, nhà thầu, chuyển nhượng dự án... Thị trường thứ cấp là thị trường mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp giữa các chủ sở hữu, chủ sử dụng với người có nhu cầu.

2. Quan hệ của thị trường bất động sản với các thị trường khác trong nền kinh tế

Thị trường bất động sản 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 và đặc biệt là với thị trường tài chính, tiền tệ. Theo phân tích đánh giá của các chuyên gia kinh tế, ở các nước phát triển nếu đầu tư vào lĩnh vực BĐS tăng lên 1 USD sẽ thúc đẩy các lĩnh vực khác của nền kinh tế phát triển 1,5 - 2 USD.

Với thị trường bất động sản, thị trường tài chính, tiền tệ là nguồn cung vốn chủ yếu cho hoạt động đầu tư tạo lập bất động sản, cho nên những biến động của thị trường tài chính, tiền tệ, lập tức tác động mạnh tới thị trường bất động sản.

Ngược lại, với thị trường tài chính, tiền tệ, việc đầu tư tạo lập bất động sản thường sử dụng một lượng vốn lớn với thời gian tạo lập bất động sản cũng như thu hồi vốn tương đối dài, vì vậy đối với thị trường tài chính, tiền tệ thì thị trường bất động sản đóng vai trò là "đầu ra" lớn nhất, đồng thời những biến động của thị trường bất động sản có tác động trực tiếp đối với thị trường tài chính, tiền tệ.

Thị trường BĐS hoạt động có hiệu quả là cơ sở để huy động được nguồn tài chính cho mục tiêu phát triển kinh tế. Mặt khác, việc nâng cao hiệu quả điều tiết vốn vay cho đầu tư BĐS của các ngân hàng, chính là yếu tố cần thiết để thị trường BĐS phát triển lành mạnh và hiệu quả hơn. Ngược lại, thị trường vốn bị bó hẹp, hay "thắt chặt" thì thị trường BĐS cũng khó phát huy được năng lực của nó, thậm chí lâm vào bất ổn ("bong bóng" hoặc "đóng băng").

3. Quy luật của thị trường bất động sản

Cũng như các thị trường khác trong nền kinh tế thị trường, sự vận hành của thị trường BĐS chịu tác động của các quy luật kinh tế khách quan như quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật giá cả, quy luật cạnh tranh v.v.. Ngoài ra thị trường bất động sản có quy luật riêng là quy luật chu kỳ của thị trường.

- Quy luật chu kỳ của thị trường bất động sản

Do thuộc tính cố định không di chuyển được của bất động sản và do tính "trễ" của đầu tư bất động sản tạo cho thị trường bất động sản có tính chu kỳ. Theo thuộc tính này, thị trường bất động sản phát triển theo bốn giai đoạn: phồn thịnh - suy thoái - tiêu điều - phục hưng. Đây là một thuộc tính khách quan của thị trường bất động sản ở hầu hết các nước trên thế giới. Chu kỳ của thị trường bất động sản phụ thuộc vào nhiều yếu tố nhưng quan trọng nhất là tốc độ phát triển kinh tế và tốc độ đô thị hóa, đồng thời chu kỳ cũng thay đổi theo từng giai đoạn. Ở Việt Nam, chu kỳ của thị trường bất động sản dao động trong khoảng 7

- 9 năm. Ở Nhật Bản chu kỳ của thị trường bất động sản khoảng 12 năm. Ở Mỹ chu kỳ của thị trường bất động sản khoảng 18 năm. Ở Trung Quốc chu kỳ của thị trường bất động sản khoảng 7 năm...

- Quy luật cung cầu

Khi nguồn cung BĐS nhỏ hơn cầu sẽ dẫn đến giá cả thị trường BĐS tăng lên. Khi cung bằng cầu có nghĩa là khối lượng hàng hoá đáp ứng đủ nhu cầu sẽ dẫn đến giá cả cân bằng và không thay đổi. Khi cung lớn hơn cầu, tức là khối lượng hàng hoá cung ứng vượt quá cầu dẫn đến giá cả thị trường giảm xuống.

- Quy luật giá cả

Trong nền kinh tế thị trường, giá cả điều tiết quan hệ cung - cầu. Mọi quan hệ này phụ thuộc vào độ co giãn của cung hay cầu theo giá. Do đặc điểm của thị trường bất động sản là trong thời gian ngắn hạn, độ co giãn của cung là rất nhỏ do vậy sự tăng lên của cầu sẽ làm giá tăng nhanh hơn. Trong dài hạn, độ co giãn của cung lớn hơn nên sự tăng giá cũng chậm hơn.

Trong thị trường cạnh tranh, giá cả điều tiết lượng cung - cầu, giá cả thị trường của một loại hàng hoá nào đó tăng lên sẽ kích thích tăng "cung", đồng thời làm cho "cầu" giảm xuống. Ngược lại, trong trường hợp giá cả thị trường giảm thì sẽ làm tăng "cầu" và giảm "cung". Do đó, thông qua giá cả thị trường ta có thể nhận biết được quan hệ cung - cầu và tác động trở lại đối với yếu tố cung - cầu, hình thành cung - cầu mới phù hợp với sản xuất và tiêu dùng xã hội. Tuy nhiên, để nhận biết được sự vận động của cung - cầu trong thị trường BĐS, chúng ta phải xem xét đầy đủ đặc tính và những yếu tố tác động đến lượng cung và lượng cầu đã đề cập ở phần trên.

4. Các cấp độ phát triển của thị trường bất động sản

Hầu hết ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS đều hình thành và phát triển qua 4 cấp độ: sơ khởi, tập trung hóa, tiền tệ hóa và tài chính hóa.

Thứ nhất, *cấp độ sơ khởi* là giai đoạn của tất cả mọi người đều có thể và tạo lập được nhà của mình. Giai đoạn này, chỉ cần có một mảnh đất là có thể hình thành nên một cái nhà và được coi là BĐS. Trong cấp độ này, các chính sách về đất đai, các chủ đất và các cơ quan quản lý đất đai là các chủ thể có một vai trò quyết định.

Thứ hai, *cấp độ tập trung hóa* là giai đoạn của các doanh nghiệp xây dựng. Trong giai đoạn này, do hạn chế về đất đai, do hạn chế về năng lực xây dựng, không phải ai cũng có thể hình thành và phát triển một tòa nhà, một BĐS lớn, một dự án BĐS. Trong cấp độ này, các chính sách về xây dựng và các doanh nghiệp, cơ quan quản lý xây dựng là các chủ thể có vai trò quyết định.

Thứ ba, *cấp độ tiền tệ hóa* là giai đoạn của các ngân hàng. Lúc này, do sự bùng nổ của các doanh nghiệp phát triển bất động sản nhưng chủ yếu dựa vào vốn vay của các ngân hàng. Trong cấp độ này, các ngân hàng đóng vai trò quyết định trong việc tham gia vào dự án này hoặc dự án khác. Các chính sách về ngân hàng, các ngân hàng và các cơ quan quản lý về ngân hàng là các chủ thể có vai trò quyết định.

Thứ tư, *cấp độ tài chính hóa*. Khi quy mô của thị trường bất động sản tăng cao và thị trường phát triển mạnh, do những hạn chế về nguồn vốn dài hạn tài trợ cho thị trường bất động sản, các ngân hàng hoặc không thể tiếp tục cho vay đối với bất động sản hoặc là sẽ đối mặt với các rủi ro. Lúc này, cần phải tài chính hóa các khoản cho vay, các khoản thế chấp cũng như các khoản tài trợ cho thị trường nhằm huy động đa dạng các nguồn vốn. Việc cấp vốn bất động sản không chỉ qua hệ thống tín dụng, mà được thực hiện thông qua các kênh tài chính đa dạng, đặc biệt là tổ chức tài chính như REITs hay các quỹ đầu tư. Trong cấp độ này, các thể chế tài chính, các chính sách tài chính, các tổ chức tài chính và các cơ quan quản lý tài chính là những chủ thể có vai trò quyết định.

5. Vai trò của thị trường bất động sản

5.1. Thị trường BĐS là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế vì thị trường này liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị trong nền kinh tế quốc dân.

BĐS là tài sản lớn của mỗi quốc gia. Tỷ trọng BĐS trong tổng số của cải xã hội ở các nước có khác nhau nhưng thường chiếm trên dưới 40% lượng của cải vật chất của mỗi nước. Các hoạt động liên quan đến BĐS chiếm tới 30% tổng hoạt động của nền kinh tế. Theo đánh giá chung, tổng giá trị vốn chưa được khai thác đối với BĐS ở các nước thuộc thế giới thứ 3 là rất lớn, lên tới hàng nghìn tỷ USD, gấp nhiều lần tổng hỗ trợ ODA của các nước phát triển hiện dành cho các nước đang phát triển trong vòng 30 năm qua.

BĐS còn là tài sản lớn của mỗi tổ chức, hộ gia đình và cá nhân, đặc biệt là bất động sản nhà đất. Trong nền kinh tế thị trường, BĐS nhà đất ngoài chức năng là nơi ở, nơi tổ chức hoạt động kinh tế còn là nguồn vốn để phát triển thông qua hoạt động thế chấp.

5.2. Thị trường BĐS phát triển góp phần huy động nguồn vốn nội tại

Đây là nội dung có tầm quan trọng đã được nhiều nhà nghiên cứu trên thế giới khẳng định. Nhìn chung đều thống nhất với đánh giá nếu một quốc gia có giải pháp hữu hiệu bảo đảm cho các BĐS có đủ điều kiện trở thành hàng hoá và được định giá khoa học sẽ tạo cho nền kinh tế của quốc gia đó một tiềm năng đáng kể về vốn để tạo cơ sở thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội.

Theo kết quả thống kê cho thấy, ở các nước phát triển lượng tiền ngân hàng cho vay qua thế chấp bằng BĐS chiếm trên 80% trong tổng lượng vốn cho vay. Vì vậy, lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS đóng vai trò quan trọng trong việc chuyển các tài sản thành nguồn tài chính dồi dào phục vụ cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là đầu tư phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng.

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

Ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu. Các tổ chức, cá nhân được giao đất, thuê đất để phục vụ cho mục đích ở, sản xuất kinh doanh, dịch vụ và các nhu cầu khác của cuộc sống. Theo quy định của pháp luật về đất đai thì quyền sử dụng đất ở Việt Nam được: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn và cho thuê lại. Như vậy, quyền sử dụng đất được công nhận là hàng hoá, một loại hàng hoá đặc biệt tham gia vào thị trường BĐS. Quản lý thị trường BĐS trước hết phải quan tâm việc giao đất, cho thuê đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, sử dụng đất theo quy hoạch chính là biện pháp hữu hiệu để sử dụng có hiệu quả nguồn hàng hoá đặc biệt này.

5.4. Phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS sẽ góp phần kích thích sản xuất phát triển, tăng nguồn thu cho ngân sách

Thị trường BĐS có quan hệ trực tiếp với các thị trường khác, như thị trường tài chính - tín dụng, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Theo phân tích đánh giá của các chuyên gia kinh tế, ở các nước phát triển nếu đầu tư vào lĩnh vực BĐS tăng lên 1 USD thì sẽ có khả năng thúc đẩy các ngành có liên quan phát triển từ 1,5 - 2 USD. Phát triển và điều hành tốt thị trường BĐS sẽ có tác dụng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thông qua các biện pháp khai thác, sử dụng đất đai có hiệu quả, tạo lập các công trình, nhà xưởng, vật kiến trúc...đề từ đó tạo sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế đối với tất cả các ngành, các vùng lãnh thổ trên phạm vi cả nước.

5.5. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS sẽ đáp ứng nhu cầu bức xúc ngày càng gia tăng về nhà ở cho nhân dân từ đô thị đến nông thôn

Thị trường nhà ở là bộ phận quan trọng chiếm tỷ trọng lớn, đồng thời là thị trường sôi động nhất trong thị trường BĐS, những cơn “sốt” nhà đất hầu hết đều bắt đầu từ “sốt” nhà ở và lan toả sang các thị trường BĐS khác và ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của nhân dân. Vì vậy, phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BĐS nhà ở, bình ổn thị trường nhà ở, bảo đảm cho giá nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân là một trong những nhiệm vụ quan trọng của chính quyền các cấp.

II. KINH NGHIỆM VỀ QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI

1. Nhà nước chủ động tham gia đầu tư cung cấp các loại hàng hóa bất động sản mà thị trường không tham gia như: nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở xã hội.. để chủ động bình ổn thị trường.

Kinh nghiệm của nhiều nước phát triển cho thấy vai trò hết sức quan trọng của Nhà nước trong việc giải quyết nhà ở cho người nghèo nói chung và công nhân nói riêng.

Trong các nước Châu Á, Singapore được xem như là một quốc gia có mô hình giải quyết nhà ở thành công nhất. Mô hình này dựa trên chương trình nhà ở công cộng mà cơ quan điều hành chương trình này là Hội đồng phát triển nhà ở Singapore (HDB) được thành lập vào tháng 2/1960. Mỗi năm HDB nhận được từ ngân sách Nhà nước bình quân

1.2 tỷ USD cho xây dựng nhà ở xã hội. Từ đó đến nay, HDB đã xây dựng được trên 800.000 căn hộ các loại với các tiện nghi cần thiết cho người ở theo từng đối tượng. Hiện nay trên 90% dân số sống ở các chung cư cao tầng trong đô thị trong đó 81% mua nhà của HDB bằng hình thức vay tiền trả dần với lãi suất căn cứ vào tình hình cụ thể.

Những nước phát triển như Nhật Bản, Hàn Quốc cũng tổ chức những Tổng công ty nhà nước đầu tư phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cung ứng nhà ở để ổn định thị trường và bảo đảm an sinh xã hội.

Những nước mà Nhà nước không quan tâm như Ấn Độ, Bangladesh... hầu hết thị trường đều do tư nhân kiểm soát, không có chính sách hỗ trợ của Nhà nước. Để đạt lợi nhuận cao, các chủ đầu tư đều tập trung xây dựng nhà ở đất tiền, chỉ những người có thu nhập cao mới có thể mua được, người có thu nhập thấp thường phải sống trong các nhà ổ chuột.

2. Cần thiết phải xây dựng hệ thống tài chính nhà ở như quỹ tiết kiệm nhà ở để hỗ trợ đa số người lao động tạo lập nhà ở.

Một hệ thống tài chính nhà ở có hiệu quả phải đảm bảo có thể huy động tiền tiết kiệm của nhân dân và cung cấp các khoản vốn vay nhà ở phù hợp cho những người có nhu cầu. Hệ thống tài chính này thay đổi ở mỗi nước và phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tiềm lực của nền kinh tế, hệ thống chính sách tiền tệ, mức độ phát triển của thị trường nhà ở...

Hệ thống tín dụng nhà ở Thái Lan là hệ thống nhận tiền đặt cọc. Theo hệ thống này, các cơ sở tài chính nhận được các khoản tiền đặt cọc của nhân dân hoặc của các tổ chức khác và sử dụng khoản đặt cọc này bằng việc cung cấp vốn vay, bao gồm cả vốn vay nhà ở. Các cơ sở tài chính là các ngân hàng thương mại, các Công ty tài chính, Công ty bảo hiểm nhân thọ, ngân hàng tiết kiệm Nhà nước và ngân hàng nhà ở Chính phủ. Trong đó Ngân hàng nhà ở Chính phủ (GHB) chiếm vị trí quan trọng trên thị trường. GHB đã phát triển mạng lưới dịch vụ tới hầu hết các tỉnh, thành phố của Thái Lan và đã đạt được thành công trong việc huy động nguồn vốn bằng việc nhận các khoản tiền đặt cọc tài khoản tiết kiệm đặc biệt và phát hành trái phiếu. GHB có 1 sự quản lý hiệu quả với chi phí vận hành rất thấp và đã cung cấp các khoản vốn vay nhà ở với mức lãi suất thấp nhất trên thị trường cho những người thu nhập thấp có thể mua được nhà.

Ở Singapore có hệ thống tiết kiệm nhà ở bắt buộc. Theo hệ thống này thì người mua nhà ở tương lai cần phải tiết kiệm một khoản tiền nhất định và sẽ được vay vốn với lãi suất thấp hơn lãi suất trên thị trường. Chính nhờ nguồn tiết kiệm vào Quỹ này mà Housing Development Board (HDB) có thể tạo ra nguồn vốn lớn dành để phát triển nhà ở và cũng nhờ tiết kiệm mà người dân dễ dàng mua được nhà ở của cơ quan này để trở thành chủ sở hữu căn hộ của mình.

Ở Nhật Bản có Hệ thống công ty cho vay tài chính nhà ở. Hệ thống tài chính nhà ở Nhật Bản chủ yếu phát triển theo hướng tổ chức cho vay là Nhà nước. Không giống như các quốc gia công nghiệp khác, Nhật Bản không có tổ chức tư nhân lớn chuyên về tài

chính nhà ở. Chính phủ có biện pháp nhằm tạo điều kiện cho mọi người dân có thể cải thiện điều kiện sống đảm bảo có nhà ở riêng. Công ty cho vay về nhà ở của Chính phủ (GHLC) đã được thành lập năm

1950 với mục đích tạo ra các khoản cho vay dài hạn và lãi suất thấp cho xây dựng hoặc mua nhà ở để đảm bảo cho mọi người dân có thể có được nhà ở.

Phần lớn số vốn của GHLC được huy động từ hệ thống trái phiếu tiết kiệm, "ngân quỹ đầu tư và chương trình cho vay" gồm tiết kiệm bưu điện và tiền trợ cấp bảo hiểm hưu trí. Một phần khác từ tiền đền bù, khế ước nhà ở, sở hữu tích lũy khế ước nhà ở và các khoản cho vay tư nhân và trợ cấp từ tổng tài khoản của ngân sách quốc gia. Trong suốt 45 năm kể từ khi thành lập, GHLC đã xây dựng được 14,8 triệu đơn vị ở (nhà, căn hộ), chiếm 30% lượng nhà ở được xây dựng từ khi kết thúc chiến tranh Thế giới lần thứ II. GHLC có số người vay thế chấp lớn nhất trên thế giới và chiếm khoảng 30-40% khoản cho vay về nhà ở của Nhật Bản. Đặc biệt từ sau cuộc khủng hoảng dầu khí lần thứ nhất (1973), GHLC thực hiện vai trò thay thế quan trọng nhằm ổn định nền kinh tế đất nước, bởi vì việc đầu tư xây dựng nhà ở có ảnh hưởng rộng khắp trên nhiều lĩnh vực của hoạt động kinh tế như vật liệu xây dựng, sắt thép, công nghiệp hoá chất và máy móc, đồ điện, đồ gỗ, công nghiệp dịch vụ và trang trí nội thất... Như vậy, GHLC không những là 1 phần của chính sách nhà ở mà còn đóng vai trò chủ đạo trong việc ổn định và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế quốc dân.

3. Điều tiết chênh lệch địa tô do Nhà nước đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để cân bằng lợi ích trên thị trường bất động sản, đồng thời kết hợp phát triển hạ tầng với phát triển đô thị theo hướng "vừa có đường vừa có phố".

Ở các nước như Úc, CHLB Đức, Canada..., khi mở đường, đồng thời giải phóng mặt bằng 2 bên đường vào thêm 50m, sau đó quy hoạch quỹ đất này dành để đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình đô thị. Như vậy, Nhà nước đã điều tiết được chênh lệch địa tô do đầu tư hạ tầng mang lại và chính trang được đô thị theo hướng văn minh, hiện đại. Trung Quốc là nước đã áp dụng kinh nghiệm này rất thành công trong việc nâng cấp các đô thị. Đặc biệt là ở Bắc Kinh đã tạo được những đường phố rất hiện đại, mặc dù đằng sau đó vẫn còn rất nhiều những nhà ở lụp xụp.

Ở Đài Loan, những người dân được ra mặt đường mới mở nếu chuyển nhượng đất đai, Nhà nước sẽ thu lại phần chênh lệch tăng thêm do Nhà nước đầu tư xây dựng đường mà có thông qua việc định giá bất động sản trước và sau khi mở đường.

4. Cần có dự báo tình hình thị trường để có định hướng phát triển nhằm chủ động điều hành thị trường phát triển bền vững, tránh những biến động gây ảnh hưởng đến nền kinh tế quốc dân.

Bài học về khủng hoảng tài chính ở Thái Lan năm 1997 do ngân hàng đầu tư quá mức vào thị trường bất động sản (chiếm khoảng 35% tổng dư nợ trong hệ thống ngân

hàng), khi thị trường bất động sản suy giảm, ngân hàng mất khả năng chi trả, gây khủng hoảng tài chính lan tỏa sang khủng hoảng kinh tế.

Cuộc khủng hoảng tài chính tại Hoa Kỳ bắt nguồn từ việc gia tăng nguồn vốn tài trợ để mua bán nhà ở thông qua kỹ thuật “chứng khoán hoá BĐS thế chấp” trong khi hệ thống kiểm soát không theo kịp và việc cho vay mua nhà ở dễ dãi “dưới chuẩn” lôi kéo các nhà đầu tư và người dân đổ xô vào kinh doanh BĐS, đẩy “bong bóng” của thị trường BĐS Mỹ bùng nổ. Thị trường BĐS Mỹ tăng liên tục trong vòng hơn 9 năm kể từ năm 1997 đến cuối năm 2006. Tính ra trong vòng 10 năm qua, giá nhà ở Mỹ tăng liên tục khoảng 20% mỗi năm và có nơi đã tăng gấp 3 lần. Nghĩa là người dân vay ngân hàng mua BĐS năm nay thì sang năm bán đi là có lãi. Điều này thúc đẩy người dân đổ xô vào mua bán BĐS kiếm lời, thúc đẩy thị trường BĐS tăng trưởng chóng mặt. Theo thống kê từ năm 1997 đến năm 2007, bình quân mỗi năm nước Mỹ xây dựng được gần 200 triệu m² nhà ở. Đến thời điểm trước khủng hoảng (năm 2007) nước Mỹ có tới 17.958.000 ngôi nhà bỏ không, trong đó có đến 13.276.000 ngôi nhà bỏ không hoàn toàn. Do tiền đầu tư BĐS tại Mỹ dường như do cả Châu Âu và nhiều nước trên thế giới đóng góp thông qua kỹ thuật “chứng khoán hoá” BĐS thế chấp, vì vậy người Mỹ đầu tư xây nhà để kinh doanh gần như không xét đến nhu cầu.

Bài học về khủng hoảng kinh tế xuất phát từ thị trường bất động sản suy thoái ở Thái Lan và Hoa Kỳ cho thấy, trong cơ chế thị trường, lợi ích điều chỉnh hành vi của các nhà đầu tư, nếu không hoạch định chiến lược và buông lỏng kiểm soát hoạt động của thị trường bất động sản sẽ dẫn đến những hậu quả nghiêm trọng đối với nền kinh tế.

5. Kiểm soát đầu tư nước ngoài vào khu vực bất động sản

Khi Trung Quốc mở cửa, Chính phủ cho phép các nhà đầu tư nước ngoài tham gia thực hiện đầu tư và kinh doanh nhà ở tại Trung Quốc. Nhà đầu tư được mua đất có thời hạn (tối đa là 99 năm) để đầu tư kinh doanh nhà ở.

Đối với các doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài, thị trường BĐS đã trở thành 1 lĩnh vực có sức hấp dẫn lớn. Trong năm 1991-1995 đầu tư nước ngoài vào BĐS chiếm 2%, 4%, 6.2%, 9% và 12% tương ứng với vốn đầu tư nước ngoài thực tế vào Trung Quốc. Được thúc đẩy bởi lợi nhuận cao và thu hồi vốn nhanh, sự quan tâm đặc biệt của họ là các toà nhà công sở, thương mại, các trung tâm thương mại cao cấp và các khu nhà ở cao cấp. Tư tưởng tìm kiếm lợi nhuận cao còn phải kể đến việc các nhà đầu tư trong nước bỏ vốn nhiều hơn vào các khách sạn sang trọng và các công trình giải trí. Tại 1 số thành phố lớn và thành phố ven biển, tỷ lệ thu hồi vốn đầu tư BĐS đạt trên 100% vào các năm đầu 1990, tỷ lệ thu hồi vốn tối thiểu cũng ở mức 30%, lớn hơn rất nhiều so với các ngành công nghiệp khác.

Tuy nhiên, do đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản quá nóng, dẫn đến sự thiếu hụt về nguồn cung đất đai, đẩy giá đất và giá nhà ở ngày càng cao. Trong nửa cuối

của năm 1993, Chính phủ Trung Quốc đã có sự điều chỉnh, thắt chặt việc kiểm soát nhằm giảm bớt sức nóng của thị trường bất động sản.

III. THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

1. Quá trình phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong 10 năm gần đây

Bắt đầu từ giai đoạn 2000-2001, với sự phục hồi và tăng trưởng mạnh của nền kinh tế trong nước, cơ hội xuất hiện các dòng đầu tư mới sau khi ký kết Hiệp định thương mại Việt - Mỹ, những quy định sửa đổi Luật Đất đai năm

2001 theo hướng mở rộng thêm quyền năng của người sử dụng đất và những thay đổi trong chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở đã làm cầu về nhà đất gia tăng. Thêm vào đó, đây cũng là thời điểm khởi đầu của kì quy hoạch và kế hoạch 2001-2010, trong đó chính quyền các tỉnh, thành phố thực hiện công bố quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch đất đai và quy hoạch phát triển đô thị. Con sốt trên thị trường nhà đất bắt đầu bùng phát từ cuối năm 2001 kéo dài đến cuối năm 2003, khi Luật Đất đai được thông qua, với những quy định mới về kiểm soát cung - cầu đất đai và thị trường BĐS. Kể từ thời điểm Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành với những quy định chi tiết của Nghị định 181/2004/NĐ-CP, thị trường BĐS bước vào giai đoạn trầm lắng.

Giai đoạn 2004-2006 thị trường bất động sản chuyển sang trầm lắng, kém sôi động, các dự án bất động sản không có nhiều giao dịch, giá cả tương đối ổn định.

Từ cuối năm 2007 đến tháng 3 năm 2008 thị trường bất động sản sôi động tại một số thành phố lớn, do hiện tượng nhiều nhà đầu tư chuyên hướng đầu tư từ thị trường chứng khoán sang thị trường bất động sản. Đồng thời, do lãi suất vay ngân hàng thấp và cơ chế cho vay thông thoáng, cộng với tâm lý lo lắng về lạm phát, đồng tiền mất giá dẫn tới tình trạng nhiều người lao vào vòng xoáy mua bán bất động sản, làm cho nhu cầu nhà đất tăng đột biến, đẩy giá nhà chung cư tăng cục bộ ở một số dự án, một số khu vực nhất định.

Tuy nhiên, hiện tượng quá nóng của thị trường bất động sản đã “chững lại” do một số nguyên nhân, như hạn chế tỷ lệ cho vay bất động sản, tỷ lệ lãi suất cho vay trên thị trường quá cao... Do đó, từ 3/2008 đến tháng 6/2008 thị trường bất động sản giảm mạnh về giá và số lượng giao dịch. Giá căn hộ chung cư cao cấp giảm đáng kể từ 35% - 60% (tương đương với mặt bằng giá trước khi xảy ra hiện tượng tăng giá năm 2007), mức giá giao dịch đất nền nhà riêng lẻ, nhà biệt thự giảm khoảng 30%.

Từ tháng 7/2008 đến tháng 12/2008, thị trường trầm lắng, giao dịch rất ít và giá cũng không biến đổi nhiều (chỉ giảm khoảng 8%). So với đầu năm 2008 thì tình hình giá bất động sản đã giảm nhiều, trở về tương đương với mặt bằng giá tháng 10/2007.

Nhìn chung từ năm 1993 đến nay, thị trường bất động sản ở nước ta phát triển mạnh và có tính chu kỳ khoảng 7 - 8 năm lại xuất hiện một đợt sốt về giá cả cũng như về

lượng giao dịch (vào các năm 1993 - 2000 - 2007) những biến động chủ yếu xảy ra tại một số thành phố lớn, đối với khu vực nông thôn và các tỉnh miền núi thị trường chỉ có những giao dịch với quy mô nhỏ, chủ yếu mua bán giữa người dân với nhau.

Căn cứ quá trình diễn biến của thị trường bất động sản Việt Nam cho thấy bước phát triển *sơ khởi* của thị trường là giai đoạn 1987 - 1997. Từ 1997 - 2006 thị trường chuyển sang cấp độ *tập trung hóa* và bước sang cấp độ *tiền tệ hóa* từ 2007 đến nay.

Tính đến cuối năm 2007, tổng dư nợ cho vay đối với thị trường bất động sản tăng khoảng 40% so với cuối năm 2006, chiếm khoảng dưới 10% tổng dư nợ của toàn hệ thống. Đối tượng cho vay khá đa dạng, gồm các đối tượng sửa chữa nhà, mua nhà, đầu tư dự án nhà các khu đô thị, các công trình hạ tầng khu công nghiệp... Trong bối cảnh năm 2007, thị trường bất động sản tăng trưởng, nhu cầu có khả năng thanh toán tăng lên. Vì vậy, có rất nhiều dự án được khởi động, rất nhiều công trình được khởi công xây dựng, rất nhiều nhà đầu tư phát triển mới tham gia vào thị trường đầu tư phát triển. Câu hỏi đặt ra là: Nguồn vốn từ đâu?

Trong năm 2007, đặc biệt là những tháng cuối năm nguồn vốn từ các ngân hàng và các tổ chức tiền tệ. Trên thực tế, từ năm 2006 đến cuối năm 2007, hệ thống ngân hàng đã có nhiều hoạt động tham gia vào thị trường bất động sản. Các ngân hàng thương mại tham gia cung cấp tín dụng cho thị trường bất động sản khá tốt. Một số ngân hàng đã mở ra dịch vụ cho vay mua nhà với thời gian tương đối dài (10 năm, 20 năm) như Sacombank, An Bình, ANZ. Nhiều ngân hàng đã mở ra lĩnh vực hoạt động trong thị trường bất động sản như một hoạt động kinh doanh: ACBReal; Sacomreal; VPREIT; BIDVLand... Có thể thấy, đến cuối năm 2007, hệ thống ngân hàng đã đạt đến đỉnh điểm trong việc cung cấp tín dụng cho thị trường bất động sản (cả về số dư tín dụng, cả về sự tham gia kinh doanh trực tiếp, cả về lợi ích đem lại). Đây chính là đỉnh điểm của giai đoạn tiền tệ hóa của thị trường bất động sản.

Với sự tác động của chính sách kiểm chế lạm phát, đã có những kiến nghị đề xuất nghiên cứu việc tài chính hóa các khoản cho vay, các khoản thế chấp cũng như các khoản tài trợ cho thị trường nhằm huy động đa dạng hóa các nguồn vốn, đẩy thị trường tiệm cận với cấp độ *tài chính hóa* của thị trường (cấp độ 4) như các nước phát triển.

Một số xu hướng đáng chú ý của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian gần đây là:

- Các giao dịch trên thị trường bất động sản thứ cấp đang được chính quy hóa. Tỷ lệ cấp GCNQSD đất ở và QSH nhà ở tại các thành phố lớn đã đạt mức từ 70-95%. Đến nay đã có 1 tỉnh cấp GCNQSD đạt trên 90% diện tích cần cấp đối với các loại đất chính, 15 tỉnh đạt từ 80% đến 90%, 15 tỉnh đạt từ 70% đến 80%¹. Tỷ lệ giao dịch bất động sản "ngầm" đang

trong xu hướng giảm ở hầu hết các địa phương do thủ tục hành chính được đơn giản hoá và mức thuế chuyển quyền sử dụng đất và bất động sản được cắt giảm. Xu hướng này dẫn tới phí giao dịch bất động sản đang giảm dần. Dù vậy, hệ thống cấp CGN QSD đất ở và QSH nhà ở còn rất bất cập cần cải tiến.

- Thị trường bất động sản (đặc biệt là phân khúc thị trường nhà đất cao cấp) có những thay đổi quan trọng. Đó là, sự tham gia đông đảo của các nhà đầu tư bất động sản từ các tổng công ty, tập đoàn, các doanh nghiệp lớn thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài. Rất nhiều doanh nghiệp lớn đã chuyển hướng đầu tư từ thị trường chứng khoán sang bất động sản, luồng vốn đổ vào thị trường này quá nhiều, trong khi quan hệ cung – cầu không thay đổi, cung thậm chí tăng mà cầu ảo vẫn là chủ yếu. Bất động sản đã trở thành kênh đầu tư quan trọng của nhiều tập đoàn lớn trong nước như REE, FPT, EVNLand, LILAMALand...
- Trái ngược với sự tham gia sôi động của khu vực kinh tế ngoài nhà nước vào lĩnh vực địa ốc đối với thị trường xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình công cộng có thể thấy: nguồn đầu tư chủ yếu vẫn từ ngân sách nhà nước và từ nguồn vốn ODA, Nhà nước đã có chủ trương xã hội hoá nhưng còn nhiều khó khăn trong thực hiện, các dự án ở dạng BOT, BT, BTO, v.v. còn quá ít, chưa động viên sức đầu tư, vận hành từ các thành phần kinh tế ngoài Nhà nước.
- Thị trường bất động sản sơ cấp, nơi nhà nước là đại diện chủ sở hữu tiến hành giao đất, cho thuê đất cho các doanh nghiệp và nhà đầu tư, còn mang nặng tính "xin-cho", rất thiếu minh bạch, và dẫn tới giá cả đất đai không phản ánh cung cầu thị trường. Luật pháp về đầu tư và bất động sản chưa quy định rõ các tiêu chí và trình tự khi các chính quyền địa phương (chủ yếu là chính quyền cấp tỉnh) lựa chọn nhà đầu tư để cấp đất.
- Trong những năm tới đây, nhu cầu lớn về nhà ở và đất ở sẽ tăng mạnh. Hiện Việt Nam mới đạt xấp xỉ 10,2 m²/người, trong khi đó nhà ở của các nước như Trung Quốc là 20 m²/người, Thái Lan là 25m²/người, Phillippine là 22m²/người, Singapore là 32m²/người. Như vậy, giai đoạn từ 2010 đến 2020 chúng ta cần có thêm 364 triệu m² nhà ở mới tại thành thị, tức là mỗi năm cần có thêm khoảng 36 triệu m² nhà ở². Theo đơn giá của Bộ Xây dựng tại thời điểm cuối năm 2007³, số vốn cần thiết để đáp ứng nhu cầu về tăng cung nhà ở sẽ là 640.000 tỷ VNĐ tương đương 42 tỷ USD. Số vốn cần huy động để phát triển nhà ở mỗi năm sẽ vào khoảng 4 tỷ USD mỗi năm. *Nhu cầu về văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn và trung tâm thương mại* cũng đang tăng nhanh, nhất là nhu cầu về văn phòng loại A, B, căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 3- 5 sao tại các đô thị lớn. Theo ước tính của CBRE⁴ thì nhu cầu vốn đầu tư cho lĩnh vực bất động sản thương mại ở các thành phố lớn (Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng) là khoảng 1,5 tỷ USD mỗi năm từ nay tới 2020. Tóm lại, nhu cầu về vốn cho việc

xây nhà dân dụng và văn phòng thành thị Việt Nam lên tới khoảng 5,5 - 6,5 tỷ USD mỗi năm trong giai đoạn từ 2010-2020.

- Tình hình thị trường bất động sản đô thị những năm gần đây mang nặng tính đầu cơ và thiếu ổn định. Từ năm 1995 tới nay, thị trường đã trải qua 4 chu kỳ sốt nóng và đóng băng vào những năm 1995, 2000, 2002, 2007.

Tính đầu cơ thể hiện qua các biểu hiện sau đây:

- o Từ năm 2006 tới nay, ước tính 60% các giao dịch mua bất động sản chung cư không nhằm mục đích tiêu dùng, mà nhằm mục đích đầu cơ (VietRees). Giá bất động sản thành thị duy trì ở mức cao và rất cao so với thu nhập của người dân.
 - o Mức giá cao này phần lớn do nguyên nhân đầu cơ. Các tỷ lệ cơ bản như tỷ lệ giá nhà/thu nhập hoặc tỷ lệ giá nhà/tiền thuê ở mức quá cao không bền vững trong một thời gian dài.
 - o Giao dịch và sự tăng giá tập trung ở phân khúc thị trường bất động sản cao cấp tại các thành phố lớn, trong khi hầu hết các phân mảng thị trường bất động khác có biến động giá cả và giao dịch thấp.
 - o Con sốt giá bất động sản thường gắn liền với sự mở rộng tín dụng quá nhanh và quá mạo hiểm của các NHTM. Bản thân các luồng tài chính cấp vốn cho thị trường bất động sản cũng mang tính đầu cơ ngắn hạn và phụ thuộc vào diễn biến nóng, lạnh của thị trường bất động sản.
- Vai trò quản lý thị trường bất động sản của các cơ quan quản lý nhà nước là rất mờ nhạt. Trước các cơn giá bất động sản, các cơ quan quản lý nhà nước hầu hết đều bị động, một số biện pháp hành chính đã được đưa ra nhưng kết quả đem lại rất hạn chế. Điều này thể hiện ở các khía cạnh sau đây:
 - o Chưa theo dõi một cách có hệ thống các biến động của thị trường bất động sản do không có hệ thống thông tin, dữ liệu về biến động giá cả và giao dịch bất động sản.
 - o Chưa có định hướng rõ ràng trong việc điều tiết giá cả và giao dịch trên thị trường bất động sản.
 - o Chính quyền địa phương và các doanh nghiệp nhà nước kinh doanh bất động sản cũng bị cuốn vào vòng xoáy của đầu cơ bất động sản. Giá bán ban đầu của các căn hộ chung cư tại các khu đô thị mới do các công ty kinh doanh bất động sản cũng tăng với tốc độ không kém giá cả bất động sản trên thị trường tự do, cho dù được hưởng nhiều ưu đãi.

Như vậy, việc đầu cơ kinh doanh đất, bất động sản đã đem lại những khoản lợi nhuận to lớn mà các lĩnh vực đầu tư kinh doanh khác khó so sánh được. Tuy nhiên, cần tránh tạo ra quan niệm rằng bất động sản là con đường dễ dàng để làm giàu do các lợi ích ngắn hạn của một thiểu số người sẽ đưa đến những hậu quả tai hại cho nền kinh tế trong dài hạn. Tài nguyên và nhân lực của đất nước thay vì đổ vào các ngành kỹ thuật, công nghệ, nghiên cứu thì lại đổ vào nhà đất quá nhiều.

2. Những tác động tích cực của thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản có những đóng góp quan trọng tích cực trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

2.1. Thị trường bất động sản phát triển góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế.

Thị trường bất động sản nước ta đã góp phần đáng kể đối với sự tăng trưởng của nền kinh tế. Tính đến năm 2008, nước ta có 194 KCN với tổng diện tích sử dụng đất là 46.588 ha. Nếu bình quân 1 ha đất khu công nghiệp thu hút được bình quân 90 lao động thì 194 KCN tạo công ăn việc làm cho hàng triệu lao động.

Tổng hợp các khu công nghiệp

Năm	1991-2005	2006	2007	2008
Số lượng KCN	106	123	161	194
Diện tích đất (ha)	28.702	32.893	42.073	46.588
Số lao động	2.583.180	2.960.370	3.786.570	4,192,920

Thị trường bất động sản phát triển đã góp phần tạo nên một đội ngũ các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản mạnh. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nước, các đơn vị tư vấn thiết kế, doanh nghiệp xây lắp của ngành xây dựng ngày càng lớn mạnh. Nhiều doanh nghiệp đủ năng lực về chuyên môn và tài chính để thực hiện các dự án có quy mô lớn ngang tầm khu vực, nhiều doanh nghiệp đã và đang đầu tư xây dựng các công trình cao tầng hiện đại 30, 40 và trên 60 tầng.

Số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng năm tăng lên từ 20-50%. Tính đến thời điểm năm 2006, số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gồm khoảng trên 1.700 doanh nghiệp, tăng gần 4 lần so với năm 2002.

Doanh nghiệp kinh doanh BĐS

Năm	2002	2003	2004	2005	2006
Số doanh nghiệp KDBĐS	458	578	873	1.231	1.717

2.2. Thị trường bất động sản phát triển đã từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân và góp phần thúc đẩy sự phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại và bền vững.

Với chủ trương phát triển nhà ở theo dự án, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, nhiều khu nhà ở mới, khu đô thị mới khang trang đã và đang dần dần thay thế các khu nhà ở cũ bị xuống cấp, hư hỏng. Nhà ở phát triển đa dạng cả về kiểu dáng, không gian kiến trúc và chất lượng nội ngoại thất. Bên cạnh việc phát

triển các loại nhà biệt thự, nhà vườn, nhà liên kế, một số thành phố lớn đã bắt đầu quan tâm và khuyến khích phát triển nhà chung cư cao tầng, với kiến trúc đẹp và cơ cấu căn hộ hợp lý. Nhiều đô thị có những khu dân cư mới, tuyến phố mới được hình thành trong thời gian vừa qua đã góp phần chỉnh trang, nâng cấp đô thị và tạo ra chỗ ở bền vững.

Hệ thống đô thị trên cả nước ngày càng tăng về số lượng và lớn về diện tích. Năm 1998 tổng số đô thị cả nước là 633 đô thị. Trong đó, thành phố trực thuộc Trung ương là 04 thành phố; thành phố thuộc tỉnh là 20, thị xã là 62 và thị trấn là 547. Đến năm 2007, tổng số đô thị cả nước là 731 đô thị (tăng 98 đô thị trong 10 năm). Trong đó, có 2 đô thị loại đặc biệt (Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh), 3 đô thị loại I (Hải Phòng, Đà Nẵng, Huế), 14 đô thị loại II (Hà Long, Nam Định, Thái Nguyên, Việt Trì, Thanh Hoá, Vinh, Quy Nhơn, Nha Trang, Buôn Ma Thuột, Đà Lạt, Vũng Tàu, Biên Hoà, Mỹ Tho, Cần Thơ), 43 đô thị loại III, 38 đô thị loại IV (trong đó có 6 thị trấn loại IV) và 631 đô thị loại V, 10 đô thị mới, 160 khu công nghiệp tập trung, 27 khu kinh tế ven biển và cửa khẩu.

Về đất đô thị: tính đến năm 2005, tổng diện tích đất xây dựng đô thị của cả nước là 325.195 ha (tăng gấp hơn 5 lần so với năm 1995 và vượt quá xa so với dự báo cho năm 2010 là 82.000 ha) - chỉ tiêu đất xây dựng đô thị trung bình là 145 m²/người - cao gấp hơn 1,8 lần so với chỉ tiêu dự báo cho năm 2010.

Về dân số đô thị: Với chiến lược công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, tốc độ đô thị hóa cao, dân số đô thị tăng nhanh. Nếu như năm 1995, dân số đô thị cả nước là 14,9 triệu người, tỉ lệ đô thị hóa chỉ là 20,7%, thì đến năm 2008 dân số đô thị cả nước là 24,2 triệu người, tỉ lệ dân số đô thị đạt khoảng 28% dân số cả nước.

Nhiều dự án nhà ở, khu đô thị mới tại các đô thị lớn đã được triển khai thực hiện, thu hút nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm. Nhiều khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng đồng bộ đã được đầu tư làm thay đổi bộ mặt đô thị. Hiện nay, trong cả nước đang triển khai trên 1.500 dự án nhà ở và khu đô thị mới, hàng năm xây dựng được từ 20-25 triệu m² nhà ở. Nhiều khu đô thị mới có cơ sở hạ tầng hiện đại, môi trường sống văn minh đã hình thành như dự án Phú Mỹ Hưng, Nam Sài Gòn (Thành Phố Hồ Chí Minh) Ciputra, Linh Đàm, Trung Hoà - Nhân chính (Hà Nội). Các dự án khu đô thị mới, các dự án nhà ở đã góp phần cải thiện đáng kể nhà ở cho người dân nhất là các đô thị lớn: tính đến năm 2008 toàn quốc đã xây dựng được 1.036.290.000 m² nhà ở, nhà ở bình quân đạt 12,8m² tăng 12,67%.

Kết quả phát triển nhà ở

Năm	2005	2006	2007	2008
Tổng diện tích nhà ở	885.390.800	936.892.000	984.777.600	1.036.290.400

Tổng diện tích nhà ở Đô thị	241.228.800	262.108.000	280.440.000	309.299.200
Tổng diện tích nhà ở Nông thôn	644.162,000	674.784.000	704.337.600	726.991.200

Tại Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2003 đến 9/2008 đã có 445 dự án nhà ở được giao đất với diện tích 3.985 ha (chi tiết xem báo cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh). Tại Thành phố Hà Nội từ năm 1996 đến 2008 đã và đang triển khai 164 dự án nhà ở và khu đô thị mới với tổng diện tích đất là 1.572 ha (chi tiết xem báo cáo của UBND Thành phố Hà Nội).

Các khu đô thị mới văn minh hiện đại được xây dựng bước đầu đã tạo nên hình ảnh các thành phố lớn của chúng ta ngày càng văn minh hiện đại, đồng thời các dự án đó cũng đã góp phần quan trọng cải thiện chỗ ở cho nhân dân.

Ngoài ra, bất động sản phục vụ công nghiệp cũng rất lớn. Năm 2008 cả nước có 194 khu công nghiệp với diện tích đất chiếm 46.588 ha, nếu tính hệ số lấp đầy 49% thì lượng vốn đầu tư cũng lên tới 62.000 tỷ đồng.

Tổng hợp dự án các khu công nghiệp

Năm	2005	2006	2007	2008
Số lượng DA	106	123	161	194
Diện tích đất (ha)	27.004	32.893	42.986	46.588
DT đã khai thác %				49%
Tiền vốn (tỷ)				62.000

2.3. Phát triển thị trường BĐS đã thu hút một số lượng lớn vốn đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia vào đầu tư phát triển BĐS, đặc biệt là BĐS nhà ở, góp phần tích cực vào phát triển kinh tế của đất nước và tăng thu ngân sách.

Thị trường bất động sản đã huy động được các nguồn vốn trong nước, vốn đầu tư nước ngoài tham gia tạo lập cơ sở vật chất cho các ngành kinh tế phát triển. Hàng năm lĩnh vực bất động sản thu hút hàng chục nghìn tỷ đồng.

Vốn đầu tư vào bất động sản

Đơn vị: Tỷ đồng

Năm 2000	Năm 2002	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005	Năm 2006
25.789	36.037	37.608	48.395	67.988	78.467

Riêng đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản ngày càng tăng, tính từ năm 1988 đến nay đó có 475 dự án FDI với tổng vốn đăng ký đạt 45 tỷ USD. Đầu tư kinh doanh bất động sản chiếm 31% tổng vốn FDI đăng ký (Nguồn Bộ Kế hoạch và đầu tư). Riêng năm 2006 vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký đầu tư vào lĩnh vực bất động sản khoảng 8,5 tỷ USD chiếm trên 42% trong tổng số vốn đăng ký (20,3

tỷ USD); năm 2007 các dự án FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản khoảng 14,4 tỷ USD chiếm 16,95% tổng lượng vốn FDI đăng ký; năm 2008 các dự án FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản trên 20 tỷ USD chiếm gần 40% tổng lượng vốn FDI đăng ký (Nguồn Tổng cục Thống kê).

Riêng đầu tư nước ngoài vào hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị mới, văn phòng cho thuê, căn hộ năm 2007 là 5,77 tỷ USD chiếm 30,8% tổng vốn đầu tư nước ngoài. Năm 2008, vốn đầu tư khoảng 14,63 tỷ USD, tăng 2,5 lần so với năm 2007.

Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chủ yếu đầu tư vào các dự án bất động sản là: khu đô thị mới, khách sạn, văn phòng cho thuê. Từ 1988 đến 2006, đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực này là 290 dự án, với tổng số vốn đăng ký khoảng 10,8 tỷ USD, chiếm khoảng 17,8% tổng vốn FDI đăng ký (Nguồn Tổng cục Thống kê).

Thu ngân sách từ thị trường bất động sản ngày càng tăng, bình quân hàng năm số thu từ đất đai và những hoạt động liên quan đến bất động sản bình quân trên 21.000 tỷ đồng, chiếm trên 7% tổng số thu ngân sách. Riêng năm 2008 dự kiến thu 35.333 tỷ đồng chiếm 21,87% (tương đương với các nước phát triển).

Thu ngân sách từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế liên quan đến bất động sản ngày càng tăng, năm 2005 là 17.369 tỷ đồng, năm 2008 thu 35.333 tỷ đồng tăng gấp hơn 2 lần so với 2005.

Thu ngân sách từ thị trường BĐS

(đơn vị: tỷ đồng)

Năm	2005	2006	2007	2008 (dự kiến)
Tiền sử dụng đất	14.176	15.051	16.500	26.930
Tiền thuê đất	799	1.259	1.400	2.864
Thuế chuyển quyền SDD	984	1.250	1.738	3.017
Thuế nhà đất	515	592	644	902
Lệ phí trước bạ	895	1.079	1.438	1.620
Tổng cộng	17.369	19.231	21.720	35.333
Tỉ trọng % so tổng thu Ngân sách	7,6%	6,88%	7,54%	21,87%

2.4. Cơ cấu của thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện, phát triển lành mạnh, bền vững.

Hệ thống nền tảng cho thị trường bất động sản như: hệ thống sàn giao dịch bất động sản, hệ thống thông tin bất động sản, hệ thống đăng ký sở hữu, công chứng bất động sản ... đã hình thành và đi vào hoạt động ổn định.

Các tổ chức nòng cốt đối với hoạt động của thị trường BĐS như: tổ chức quản lý TT BĐS (các cơ quan quản lý nhà nước về TT BĐS), các tổ chức đào tạo nghề BĐS (đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về BĐS), các tổ chức hội nghề nghiệp về BĐS (các hiệp hội BĐS nhà đất, vật liệu xây dựng, quy hoạch đô thị ...), các tổ chức tài chính, tín dụng BĐS (ngân hàng, các quỹ đầu tư, các quỹ bảo hiểm....), các tổ chức trung gian, tổ chức dịch vụ hỗ trợ hoạt động thị trường BĐS như: môi giới BĐS, định giá BĐS, tư vấn BĐS, quản lý BĐS, tài chính BĐS, đầu tư BĐS... đã hình thành và từng bước hoạt động ngày càng có hiệu quả. Đội ngũ các chuyên gia môi giới định giá, tư vấn đầu tư, tư vấn pháp lý... cũng ngày càng hoạt động chuyên nghiệp hơn.

Các cơ sở đào tạo về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản đã và đang hình thành nhanh chóng. Hiện nay, ngoài các trường đại học đào tạo về xây dựng, kiến trúc, quản lý đất đai, có trên 60 cơ sở đào tạo chuyên gia môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch trên cả nước góp phần nâng cao trình độ nghiệp vụ cho các nhà quản lý, các nhà chuyên môn về hoạt động kinh doanh bất động sản. Tính đến tháng 12 năm 2008 trên cả nước đã đào tạo được trên 18 nghìn chuyên gia môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch cho thị trường bất động sản).

Đội ngũ các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản phát triển mạnh về số lượng. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nước, các doanh nghiệp xây lắp của ngành xây dựng ngày càng lớn mạnh. Số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng năm tăng lên từ 20-50% . Tính đến năm 2006 số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là 1.717 doanh nghiệp tăng gần 4 lần so với năm 2002.

Nguồn cung hàng hoá bất động sản đang tăng về số lượng, chất lượng và chủng loại phần nào đã đáp ứng nhu cầu của thị trường.

2.5. Thông qua thực tế vận hành thị trường BĐS, hệ thống pháp luật từng bước hoàn thiện, công tác quản lý nhà nước và thể chế kinh tế thị trường ngày càng hoàn thiện để phù hợp với yêu cầu phát triển và hội nhập.

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường BĐS đã và đang dần được hoàn thiện, bước đầu tạo điều kiện để thị trường phát triển bền vững và lành mạnh, môi trường đầu tư ngày càng thông thoáng và thuận lợi cho cả các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

Trong những năm vừa qua Quốc hội và Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật quan trọng để điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản, như: Luật Đất đai (2003), Luật Xây dựng (2003), Luật Nhà ở (2005), Luật Đầu tư (2005), Luật Doanh nghiệp (2005), Luật Kinh doanh bất động sản (2006). Ngoài ra còn có các luật liên quan khác, như: Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, Luật Ngân hàng, Luật Các tổ chức tín dụng, Pháp lệnh Thuế nhà đất và các Nghị định hướng dẫn thi hành cũng đã được ban hành, góp phần tạo hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản phát triển.

Bộ máy quản lý nhà nước về thị trường bất động sản đang được kiện toàn từ Trung ương tới địa phương.

3. Dự báo nhu cầu thị trường bất động sản Việt Nam

3.1. Dự báo nhu cầu phát triển đô thị và nhà ở

Năm 2008 dân số đô thị cả nước là 24,2 triệu người, tỉ lệ dân số đô thị đạt khoảng 28% dân số cả nước. Theo dự báo đến năm 2015 tổng dân số toàn quốc khoảng 93 triệu người; dân số đô thị khoảng 35 triệu người - tăng trung bình khoảng 1,3 triệu người/năm trong giai đoạn 2006 - 2015; tỷ lệ đô thị hoá đạt 38% tổng dân số. Đến năm 2020 tổng dân số toàn quốc khoảng 98 triệu người; dân số đô thị khoảng 44 triệu người - tăng trung bình khoảng 1,8 triệu người/năm trong giai đoạn 2016 - 2020; tỷ lệ đô thị hoá đạt 45% tổng dân số. Đến năm 2025 tổng dân số toàn quốc khoảng 103 triệu người; dân số đô thị khoảng 52 triệu người - tăng trung bình khoảng 1,6 triệu người/năm trong giai đoạn 2020 - 2025; tỷ lệ đô thị hoá đạt 50% tổng dân số. Đến năm 2050 tổng dân số toàn quốc sẽ khoảng 124 triệu người; dân số đô thị là khoảng 93 triệu người - tăng trung bình khoảng 1,6 triệu người/năm trong giai đoạn 2025 - 2050; tỷ lệ đô thị hoá đạt 75% tổng dân số - tương đương mức độ đô thị hoá của Hàn Quốc năm 1990.

Năm 2008 diện tích đất đô thị là 325,2 nghìn ha, dự báo đến năm 2020 diện tích đất đô thị phát triển lên đến 400 nghìn ha và đến năm 2025 diện tích đất đô thị phát triển lên đến 450 nghìn ha tăng 124,8 nghìn ha (38,3%) so với năm 2008.

Dự báo nhu cầu nhà ở đô thị: năm 2008: diện tích nhà ở đô thị là 287 triệu m² - bình quân 12,8 m²/người; Dự báo năm 2015: 525 triệu m² - bình quân 15 m²/người; năm 2020: 880 triệu m² - bình quân 20 m²/người; năm 2025: 1.300 triệu m² - bình quân 25 m²/người. Như vậy bình quân mỗi năm cần 37,5 triệu m² nhà ở đô thị. Nếu tính bình quân 15 triệu/m² nhà ở thì lượng vốn đầu tư cho riêng nhà ở đô thị là 562 nghìn tỷ mỗi năm chưa kể hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3.2. Dự báo nhu cầu phát triển công nghiệp

Với chiến lược công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, nhu cầu phát triển các khu công nghiệp và cụm công nghiệp rất lớn. Nếu năm 2007, cả nước có 71.326 ha đất xây dựng khu công nghiệp và cụm công nghiệp, thì đến năm 2020 dự báo cần 161.600 ha đất để xây dựng khu công nghiệp và cụm công nghiệp, tăng hơn hai lần so với năm 2007.

Nhu cầu vốn đầu tư cho bất động sản công nghiệp: Nếu dự kiến giá trị bất động sản chiếm 20% tổng đầu tư của ngành thì giai đoạn 2009 - 2010 cần 62 352 tỷ đồng; giai đoạn 2010 - 2015 cần 462 281 tỷ đồng; giai đoạn 2016-2020 cần 684 055 tỷ đồng

Nhu cầu vốn đầu tư cho xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp giai đoạn 2009- 2010 khoảng 124.704 tỷ đồng bình quân mỗi năm 62.352 tỷ đồng; giai đoạn 2011 - 2015 cần khoảng 462.281 tỷ đồng, bình quân mỗi năm 92.456 tỷ đồng; giai đoạn 2015-2020 cần khoảng 684.055 tỷ đồng, bình quân mỗi năm 136.811 tỷ đồng.

Riêng các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có nhu cầu nhà xưởng rất lớn nhưng thực tế mới chỉ đáp ứng được 30% nhu cầu. Theo tính toán ở Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh có trên 49.000 doanh nghiệp vừa và nhỏ với nhu cầu nhà xưởng gần 15 triệu m² nhưng hiện mới chỉ đáp ứng được trên 4 triệu m² còn thiếu gần 10 triệu m² nhà xưởng. Đây thực sự là nhu cầu không nhỏ để thúc đẩy sản xuất.

3.3. Dự báo nhu cầu bất động sản phục vụ thương mại

Cùng với sự phát triển nhanh chóng của ngành thương mại và dịch vụ trong thời gian tới, thị trường bất động sản của ngành sẽ phát triển với tốc độ cao. Trong giai đoạn đầu thị trường phát triển mạnh ở các thành phố lớn sau đó sẽ lan tỏa ra các địa phương khác. Bất động sản thương mại dịch vụ bao gồm các chợ đầu mối, chợ bán buôn bán lẻ... Dự báo nhu cầu đất xây dựng chợ từ 2006 đến 2020 là 1.228,2 ha; riêng giai đoạn 2009-2010 cần 209,2 ha.

Dự báo nhu cầu vốn xây dựng chợ từ 2006 đến 2020 là 15.027,7 tỷ đồng; riêng giai đoạn 2009-2010 cần khoảng 2.515,6 tỷ đồng.

3.4. Dự báo nhu cầu bất động sản khách sạn

Với chiến lược phát triển du lịch, ngành du lịch là một trong những ngành kinh tế mũi nhọn. Dự báo đến năm 2015 để đáp ứng lượng khách du lịch, tổng số phòng khách sạn cần 342.152 phòng tăng 135.138 phòng so với năm 2008 (phụ lục 25). Bình quân mỗi năm trong giai đoạn 2009 - 2015 cần đầu tư 22.500 phòng. Nếu tính bình quân 24 m²/phòng thì mỗi năm cần xây dựng 540.000 m² phòng khách sạn, tương đương vốn đầu tư khoảng 3000 tỷ đồng.

3.5. Tiềm năng phát triển của thị trường nhà ở giá thấp

Trong giai đoạn vừa qua, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chủ yếu tập trung vào thị trường bất động sản cao cấp, đắt tiền. Hầu hết các dự án đều xây dựng các chung cư cao cấp, biệt thự, nhà vườn với giá trị từ 2 tỷ đồng trở lên. Nhu cầu mua bán,

giao dịch nhà ở có mức giá dưới 1 tỷ đồng gần như không được đáp ứng. Trong giai đoạn thị trường trầm lắng, các doanh nghiệp đang tự điều chỉnh, chuyển hướng đầu tư vào các loại nhà ở quy mô nhỏ, giá trị thấp từ 300 triệu đến dưới 1 tỷ đồng. Đây là nhu cầu có khả năng thanh toán cao và tiềm năng còn rất lớn. Vì vậy, với xu hướng này, cộng với các giải pháp kích cầu, ngăn chặn suy giảm kinh tế, thị trường bất động sản sẽ có "đầu ra" tương đối ổn định đối với các loại sản phẩm nhà ở giá thấp.

4. Một số vấn đề tồn tại, hạn chế

Một nền kinh tế quá dựa vào bất động sản để làm thế mạnh phát triển thì không sớm thì muộn sẽ phải trả giá đắt. Bất động sản là một yếu tố quan trọng trong bất cứ một nền kinh tế nào, tuy nhiên không nên vì thế mà để quá nhiều tài nguyên đất nước đổ vào lĩnh vực này. Điều cần nhất là tránh cho các doanh nghiệp và nhà đầu tư quan niệm rằng bất động sản là con đường dễ dàng để làm giàu. Cái lợi ngắn hạn của một thiểu số người rồi chỉ sẽ đưa đến những hậu quả tai hại cho nền kinh tế trong đường dài. Tài nguyên và nhân lực của đất nước thay vì đổ vào các ngành xây dựng cơ bản, kỹ thuật, công nghệ, nghiên cứu thì lại đổ vào nhà đất quá nhiều.

Giá bất động sản tại Việt Nam, hiện đang ở mức cao của thế giới (giá thuê văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh cao thứ 17 thế giới). Nhu cầu văn phòng cho thuê tăng cao làm giá cho thuê tăng lên. Giá cho thuê hiện nay loại A so với năm 2006 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tăng 52%, tại Hà Nội tăng 30%. Đối với loại văn phòng hạng B, giá cho thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tăng 35%, tại Hà Nội tăng khoảng 40%. Giá cho thuê văn phòng hạng C tại Thành phố Hồ Chí Minh tăng khoảng 35% và tại Hà Nội tăng khoảng 45%. Sự gia tăng giá thuê đã làm tăng chi phí kinh doanh và sẽ làm giảm sức cạnh tranh về chi phí của kinh tế Việt Nam so với các nước trong khu vực.

4.1. Về khung pháp lý của thị trường

- Nhận thức về bản chất, vai trò và vị trí của thị trường bất động sản trong nền kinh tế đã có nhiều tiến bộ nhưng vẫn còn hạn chế, hệ thống quản lý bất động sản từ trung ương đến địa phương chưa đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ. Một số yếu tố có ảnh hưởng lớn đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản như vấn đề quản lý đất đô thị, quy hoạch xây dựng đô thị, đầu tư xây dựng công trình còn bị chia cắt, thiếu sự quản lý của một cơ quan thống nhất dẫn tới tình trạng chòng chẹo, trùng lặp trong công tác quản lý thị trường bất động sản.

- Khung pháp lý của thị trường bất động sản mặc dù từng bước được hoàn thiện, bổ sung, sửa đổi nhưng vẫn còn nhiều vấn đề bất cập cần sửa đổi, bổ sung. Trong đó có những cơ chế chính sách quan trọng, như chính sách huy động nguồn tài chính dài hạn để phát triển thị trường bất động sản, chính sách về thuế giao dịch, thuế tài sản... cần sớm được nghiên cứu ban hành nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát

triển lành mạnh và ổn định, khắc phục tình trạng tham gia thực hiện giao dịch mua, bán, chuyển nhượng...trái quy định của pháp luật làm thất thoát nguồn thu cho ngân sách.

- Tính minh bạch của thị trường bất động sản trong tất cả các khâu hoạt động của thị trường, từ hoạt động đầu tư, tạo lập bất động sản đến hoạt động giao dịch mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản còn có nhiều hạn chế. Tình trạng đầu cơ, mua bán “ngầm”, trốn lậu thuế còn khá phổ biến ở nhiều địa phương, đặc biệt là tại các đô thị lớn dẫn tới sự hoạt động của thị trường bất động sản thiếu bền vững và ổn định.

- Tính cạnh tranh, minh bạch của thị trường bất động sản còn thấp, nhất là đối với thị trường sơ cấp (giao đất, cho thuê đất). Cơ chế đấu giá đất, đấu thầu dự án để lựa chọn chủ đầu tư mặc dù đã được quy định trong một số văn bản quy phạm pháp luật, tuy nhiên việc áp dụng trong thực tiễn còn nhiều hạn chế, thậm chí có những vấn đề chưa được triển khai (việc giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án được quy định trong Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến nay hầu như chưa có dự án nào được lựa chọn chủ đầu tư theo phương thức này). Để thực hiện mục tiêu công khai, minh bạch đối với hoạt động giao dịch bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản đã có quy định các tổ chức kinh doanh bất động sản phải bán bất động sản thông qua sàn giao dịch, nhưng quy định này cũng chưa được triển khai...Rất nhiều dự án được triển khai, rất nhiều đất đai được chuyển đổi từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất công nghiệp và đất ở. Tuy nhiên, việc theo dõi nguồn hàng là nhà đất dự án đưa vào lưu thông là rất khó theo dõi và kiểm soát. Chính điều này (xuất phát từ cả phía doanh nghiệp và từ phía nhà đầu tư thứ cấp) đã tạo nên một thị trường rất không minh bạch, làm tăng đầu cơ.

- Giá cả bất động sản quá cao so với mặt bằng thu nhập của người dân cũng như mức phát triển của nền kinh tế và giá trị thực bất động sản, từ đó làm ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội và làm cho việc tạo lập nhà ở của phần lớn người thu nhập thấp gặp nhiều khó khăn.

Giá đất cao gây ra nhiều hệ quả. Tiền sẽ chuyển vào một bộ phận nhỏ những nhà đầu cơ nhanh nhạy. Nông dân bán đất chỉ được hưởng một phần nhỏ trong khoảng tăng giá đất. Các nhà đầu tư, doanh nghiệp phải tăng chi phí để đền bù, giải toả, tiếp cận đất đai. Khi nhà đất đến tay người tiêu dùng cuối cùng, họ phải trả giá quá cao nhiều khi đến phi lý. Người nghèo, đại bộ phận của nhân dân hiện nay, sẽ không thể mua được nhà với giá cao như hiện nay.

"Khả năng trả nợ" của các nhà đầu tư và đầu cơ bất động sản đã lên đến một giới hạn cực kỳ nguy hiểm. Tỷ số cực kỳ quan trọng là tỷ lệ giữa số tiền mà một gia đình trung lưu phải trả mỗi tháng để vay nợ mua nhà, trên số tiền lương (sau khi trừ thuế) mang về mỗi tháng ở Việt Nam đã ở mức quá cao. Thông lệ quốc tế là tỷ số này nên ở vào khoảng một phần ba, tức là trong tổng số tiền lương mang về nhà mỗi tháng, mỗi gia đình chỉ nên

dành ra khoảng 33% để trả nợ mua nhà. Tại Việt Nam, mức tiết kiệm để mua nhà hiện đang trên 80% thu nhập của một hộ trung lưu là một mức dễ gây ra khủng hoảng nợ.

- Cơ chế về đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư vẫn còn những vấn đề tồn tại và bất cập cần phải tiếp tục được hoàn thiện để khắc phục tình trạng khiếu kiện đông người, kéo dài đang xảy ra ở một số địa phương. Công tác lập và quản lý quy hoạch phát triển kinh tế – xã hội cũng như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn cũng cần phải tiếp tục nghiên cứu để tránh chòng chéo, giảm bớt thủ tục, gây lãng phí cả về thời gian và chi phí của Nhà nước và của các nhà đầu tư.

Việc chuyển quyền trong nội bộ loại đất nông nghiệp vẫn tiếp tục tạo hiệu quả trong sản xuất hàng hoá; thị trường chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp đang còn nhiều bất cập mà chủ yếu là quyền lợi chính đáng của người bị thu hồi đất nông nghiệp chưa được được bảo vệ đúng như pháp luật quy định, khiếu kiện của dân còn nhiều.

- Hệ thống cơ sở hạ tầng yếu kém, đặc biệt là hệ thống giao thông làm giảm sức hút và quy mô của thị trường bất động sản. Những dự án phát triển bất động sản vẫn chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm đô thị, việc phát triển bất động sản ra các khu vực xa trung tâm nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém còn rất hạn chế, quy mô cũng như cơ hội đầu tư của thị trường bất động sản chưa thực sự được mở rộng đối với tất cả các vùng, miền khác nhau trên địa bàn cả nước

4.2. Về chủ thể tham gia thị trường

- Tính bình đẳng giữa các đối tượng tham gia thị trường chưa được thực sự đảm bảo. Mặc dù về cơ chế, chính sách trong hoạt động đầu tư nói chung đã được quy định thống nhất trong Luật Đầu tư, tuy nhiên các chủ thể tham gia thị trường bất động sản chưa thực sự được hoạt động theo cùng một cơ chế (giữa tổ chức, cá nhân trong nước với tổ chức, cá nhân nước ngoài còn có sự khác biệt về cơ chế giao đất, cho thuê đất cũng như quy trình thẩm định, cấp giấy chứng nhận đầu tư, đăng ký kinh doanh bất động sản khi tham gia thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản).

- Việc phát triển thị trường bất động sản còn mang tính tự phát, thiếu chiến lược, kế hoạch cụ thể. Thời gian vừa qua thị trường bất động sản phát triển chưa đảm bảo sự cân đối, các nhà đầu tư mới chỉ tập trung quan tâm đối với các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới để bán cho những người có thu nhập cao. Trong khi đó các dự án nhà ở để bán trả dần hoặc cho thuê dành cho các đối tượng có mức thu nhập thấp chưa được quan tâm đúng mức. Thị trường nhà ở cho thuê chưa phát triển tương xứng với nhu cầu của xã hội đòi hỏi cần phải có giải pháp can thiệp để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển đồng bộ theo yêu cầu của xã hội. Ngược lại, có những địa phương phát

triển bất động sản tràn lan, tự phát, thiếu định hướng dẫn tới tình trạng “đóng băng” cục bộ của thị trường bất động sản tại một số địa phương. Thực tế tại một số địa phương vừa qua cho thấy có nhiều dự án kinh doanh bất động sản bị đình trệ hoặc triển khai chậm so với tiến độ quy định. Tình trạng này xảy ra do nhiều nguyên nhân, trong đó phải kể đến một số lý do chủ yếu như do chủ đầu tư dự án chưa đánh giá đúng nhu cầu của thị trường, do chủ đầu tư thiếu năng lực, kinh nghiệm và khả năng huy động tài chính hoặc gặp khó khăn về bồi thường, giải phóng mặt bằng...

- Công tác kiểm tra, kiểm soát và xử lý vi phạm đối với hoạt động của thị trường BĐS, nhất là hoạt động giao dịch còn bị buông lỏng. Nhiều chính sách đã có hiệu lực nhưng việc hướng dẫn và triển khai còn chậm. Hệ thống tổ chức quản lý hoạt động thị trường bất động sản từ Trung ương chưa thực sự hoàn chỉnh. Việc phân cấp quản lý và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cho chính quyền cấp quận, huyện là hợp lý, tuy nhiên điều kiện về trình độ, năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ, công chức để thực thi nhiệm vụ được giao còn nhiều bất cập, đòi hỏi cần sớm có cơ chế khắc phục.

5. Giải pháp phát triển thị trường BĐS

5.1. Quan điểm chung

- Phát triển thị trường BĐS phải quán triệt quan điểm của Đảng “Đảm bảo quyền sử dụng đất chuyển thành hàng hoá một cách thuận lợi; làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn vốn cho phát triển; từng bước làm cho thị trường bất động sản có sức cạnh tranh so với thị trường khu vực, có sức hấp dẫn nhà đầu tư. Thực hiện công khai, minh bạch và tăng cường tính pháp lý, kỷ luật, kỷ cương trong thị trường bất động sản”.

- Bảo đảm yêu cầu hài hoà lợi ích của Nhà nước, của người có nhu cầu về BĐS và của nhà đầu tư. Từng bước giảm cách biệt quá lớn về chỗ ở giữa các tầng lớp dân cư trong xã hội. Phát huy vai trò của Nhà nước trong định hướng, điều tiết và kiểm soát hoạt động của thị trường BĐS.

- Hướng tới sự hoàn thiện thị trường BĐS cả về thể chế, cơ cấu và tổ chức vận hành để phát huy vai trò và vị trí quan trọng của thị trường BĐS đối với việc phát triển kinh tế-xã hội và nâng cao đời sống của nhân dân trong quá trình thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

- Tập trung nghiên cứu hoàn thiện và ban hành sửa đổi, bổ sung hệ thống văn bản quy phạm để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, phù hợp với quy luật cung - cầu, thúc đẩy nền kinh tế phát triển, đồng thời đảm bảo công bằng xã hội theo định hướng XHCN.

5.2. Một số định hướng giải pháp

Thứ nhất, tăng cường chấn chỉnh thị trường bất động sản sơ cấp

Triển khai áp dụng mạnh mẽ hơn nữa cơ chế thị trường trong quá trình nhà nước là đại diện chủ sở hữu giao đất, cho thuê đất cho các doanh nghiệp và nhà đầu tư sử dụng. Hiện nay, luật pháp về đầu tư và bất động sản chưa quy định rõ điều kiện và thủ tục để các chính quyền địa phương (chủ yếu là chính quyền cấp tỉnh) lựa chọn nhà đầu tư để cấp đất (thường với giá thấp hơn giá thị trường). Cơ chế đấu giá đất, đấu thầu dự án để lựa chọn chủ đầu tư mặc dù đã được quy định trong một số văn bản quy phạm pháp luật, tuy nhiên việc áp dụng trong thực tiễn còn nhiều hạn chế, thậm chí có những vấn đề chưa được triển khai (việc giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án được quy định trong Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến nay hầu như chưa có dự án nào được lựa chọn chủ đầu tư theo phương thức này).

Đẩy mạnh công tác cải cách về cơ cấu tổ chức và hành chính trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, có cơ chế và chế tài phù hợp để đảm bảo thông tin liên quan tới thị trường bất động sản (quy hoạch, đất đai, vật liệu xây dựng, đầu tư xây dựng, chất lượng công trình, đấu giá, định giá, mua bán, giao dịch, môi giới, đăng ký thế chấp, sàn giao dịch...) phải được công khai, minh bạch để các chủ thể tham gia dễ dàng và thuận lợi.

Thứ hai, phát triển các kênh tài chính bất động sản

Cần xem xét tỷ lệ cho vay của hệ thống ngân hàng cho thị trường bất động sản trên tổng dư nợ của hệ thống. Đặc biệt, rà soát lại các điều kiện cho vay của ngân hàng đối với thị trường bất động sản. Nếu có hiện tượng cho vay dưới chuẩn cần có những biện pháp điều chỉnh tích cực. Cho vay bất động sản với kỳ hạn dài và tỉ trọng lớn ở một sàng cổ phần thương mại dễ gặp rủi ro về thanh khoản vì 80%-90% nguồn vốn huy động của các ngân hàng Việt Nam chỉ có kỳ hạn từ 12 tháng trở xuống.

Xem xét hình thành các kênh tài chính sau đây:

- Kênh tài chính tài thế chấp. Khi hệ thống ngân hàng thế chấp không tiếp tục tăng trưởng tín dụng là giải pháp hình thành thị trường thế chấp thứ cấp. Đây là một kênh luân chuyển vốn cho hệ thống ngân hàng đồng thời góp phần làm tăng nguồn tín dụng của hệ thống ngân hàng cho thị trường bất động sản. Về nguyên tắc, thị trường bất động sản khi vay tiền từ hệ thống tín dụng đều phải thế chấp. Phần lớn trong số tài sản thế chấp của thị trường bất động sản đều là bất động sản. Việc khơi thông nguồn tiền từ hệ thống thế chấp thứ cấp sẽ làm kích hoạt nguồn vốn cho thị trường bất động sản. Có thể có những quan ngại về những rủi ro tín dụng của hệ thống thế chấp thứ cấp mà Fannie Mae và Freddie Mac đã gặp phải. Nhưng sự có mặt của hai công ty tái thế chấp này đã là sự lựa chọn rất khó thay thế trong những năm qua. Để làm được điều này cần ban hành văn bản pháp quy về mua bán nợ của thị trường bất động sản nhằm hình thành hệ thống thế chấp thứ cấp các thế chấp liên quan đến bất động sản. Đây là bước triển khai tiếp theo Quyết định 105/2007/QĐ-TTg. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, điều này rất khó hiện thực. Nếu có, điều này chỉ có trong trung hạn, khoảng năm 2011-2-12.

- Các hiệp hội vay và tiết kiệm, ngân hàng tiết kiệm (Mutual saving banks). Đây là loại hình hoạt động rất hiệu quả tại các nước như Cộng hòa Liên Bang Đức, Cộng hòa Séc... Nguyên tắc hình thành và phát triển của hệ thống này dựa trên sự đồng thuận giữa ngân hàng, nhà đầu tư tiềm năng và người sử dụng bất động sản. Một nhóm những người sử dụng cuối cùng bất động sản tập hợp lại trong một nhóm tương hỗ để đầu tư vào bất động sản. Họ sẽ luân phiên được nhận bất động sản theo nguyên tắc “chơi họ” trong dân gian Việt Nam. Ngân hàng sẽ tham gia vào cùng với các nhà đầu tư tiềm năng, đầu tư phát triển và nhóm tương hỗ này. Đây là một giải pháp hữu hiệu nhưng là giải pháp trung và dài hạn.

- Trái phiếu bất động sản. Đây là loại hình dễ thực hiện nhất và đa dạng nhất. Tiềm năng của loại hình này rất lớn. Về bản chất, trái phiếu bất động sản là trái phiếu có thể chuyển sang hình thức góp vốn. Hiện một số chủ thể đầu tư bất động sản đã sử dụng loại hình này. Chẳng hạn, Sacomreal đã phát hành trái phiếu dự án căn hộ Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, được bán hết chỉ trong 3 hôm mang lại cho Sacomreal khoản thu 750 tỷ đồng. Đầu năm 2008, Sacomreal đã phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu dự án Phú Lợi, dành cho nhà đầu tư cá nhân. Lợi ích khi mua trái phiếu gồm lãi suất 1% mỗi tháng cùng với quyền mua căn hộ, được giảm 8% giá khi mua nhà. Điều này là rất hiện thực nếu có sự nỗ lực của các bên liên quan.

- Huy động sự tham gia đầu tư vào thị trường chứng khoán của các Công ty bảo hiểm nhân thọ (Life Insurances). Các công ty bảo hiểm nhân thọ là một kênh tài trợ lớn cho thị trường bất động sản vì cả thị trường bất động sản và quỹ bảo hiểm nhân thọ đều hoạt động dài hạn. Sự liên kết của thị trường bất động sản và các quỹ bảo hiểm nhân thọ đảm bảo nguồn tài chính ổn định, chắc chắn cho thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản sẽ không phải chịu sức ép đáo nợ, sức ép trả lãi suất ngân hàng mà chi trả theo cổ tức. Hiện, nguồn vốn đã có những cơ chế vận hành chưa có để hiện thực hóa.

- Huy động nguồn vốn từ các Quỹ hưu trí (Pension Funds). Quỹ này hoạt động rất hiệu quả tại các nước có nền kinh tế phát triển, hệ thống bảo hiểm hưu trí hoạt động mạnh. Đối với các quốc gia như Nhật Bản, Anh thì các quỹ hưu trí là một kênh tài chính rất lớn và quan trọng cho thị trường bất động sản. Đầu tư bất động sản là đầu tư của người già cũng có một phần từ khía cạnh này. Điều này chỉ có thể xuất hiện trong trung và dài hạn.

- Hình thành, phát triển các công ty tài chính. Điều này đang được hiện thực hóa. Ngân hàng Nhà nước đã cấp phép thành lập một loạt các công ty tài chính và hoạt động gồm: Công ty tài chính Xi măng, Công ty tài chính Điện lực, Công ty tài chính PPF, Công ty tài chính GE Money, Công ty tài chính Toyota... Đây là bước đi cần thiết trong thời điểm hiện nay tiếp theo sự ra đời của các công ty tài chính trước đây như Công ty tài chính HADINCO, Công ty tài chính FPT... Có thể thấy, hầu hết các doanh nghiệp, tập đoàn có đăng kí chức năng đầu tư bất động sản đều thành lập các công ty tài chính. Đây là kênh huy động vốn trên 1 năm ổn định cho đầu tư bất động sản.

- Huy động là từ các quỹ đầu tư. Về dài hạn, đây chính là giải pháp của thị trường bất động sản – nguồn vốn này là không hạn chế, không có sức ép đáo nợ. Tuy nhiên, hiện vẫn chưa có khung pháp lý và chế tài cho việc hình thành các loại quỹ đầu tư bất động sản. Một trong những quỹ đầu tư bất động sản được đề cập đến nhiều nhất là các Quỹ đầu tư tín thác bất động sản (Real Estate Investment Funds - REIT). Đây là một loại quỹ được hình thành và quản lý trên cơ sở uy tín và tính chuyên nghiệp của công ty phát hành và quản lý quỹ.

Trước mắt, trong khi chưa hình thành và phát triển được đầy đủ cần hình thành ít nhất là quỹ đầu tư tín thác.

Thứ ba, các vấn đề về thuế và phí liên quan tới bất động sản

Thuế là công cụ quan trọng để Nhà nước tăng thu ngân sách, điều tiết nền kinh tế và nguồn thu nhập, đồng thời đảm bảo công bằng xã hội. Tuy vậy, nếu lạm dụng thuế để điều chỉnh giá cả thị trường, can thiệp quá mức vào thị trường BĐS có thể dẫn đến thiệt hại cho người tiêu dùng cũng như cả nền kinh tế. Quan điểm chung được nhiều người thừa nhận là thuế đối với mua bán chuyển nhượng BĐS (thuế chuyển quyền hay thuế thu nhập từ chuyển quyền mua bán BĐS) phải hợp lý để không vì tránh nộp thuế mà sinh ra tình trạng mua bán ngầm. Nên chăng, để chống đầu cơ và điều tiết thu nhập từ sở hữu và kinh doanh BĐS cần áp dụng thuế đánh vào tài sản là BĐS như ở nhiều nước trên thế giới (có nơi tới trên 1% giá trị BĐS). Nguyên tắc điều tiết thị trường BĐS bằng thuế là: (1) đánh thuế sử dụng đất lũy tiến với đất ở để chống đầu cơ; (2) thế lũy tiến từng phần với thu nhập từ chuyển nhượng đất đai để điều tiết hoạt động kinh doanh nhà đất. Nhà nước áp dụng các biện pháp tài chính như thuế, phí để điều tiết hoạt động kinh doanh BĐS, chống đầu cơ đất đai. Bên cạnh hoàn thiện môi trường pháp lý nhằm hợp thức hoá các giao dịch BĐS cần hoàn thiện công tác quản lý thu thuế phí và có các biện pháp chế tài mạnh để buộc tất cả các giao dịch BĐS phải chính thức hoá, hợp pháp hóa, có kê khai nộp thuế đầy đủ. Cần cân nhắc việc chuyển Thuế chuyển QSDĐ thành thuế thu nhập đánh vào thu nhập phát sinh từ chuyển QSDĐ như qui định tại Luật Thuế thu nhập cá nhân vừa được thông qua năm 2007 cho phù hợp với kinh tế thị trường và trình độ quản lý ở nước ta. Theo Chiến lược cải cách thuế giai đoạn đến 2010, thuế chuyển QSDĐ thực chất là thuế trực thu nhưng lại đánh trên doanh thu hoạt động chuyển nhượng đất là chưa hợp lý. Nếu giá đất tăng nhanh, thu nhập từ chuyển nhượng lớn thì mức điều tiết 2% và 4% hiện nay sẽ quá thấp. Ngược lại, nếu giá đất giảm người kinh doanh đất thua lỗ mà vẫn phải nộp thuế nên càng lỗ nặng hơn. Song để khắc phục nhược điểm tính khả thi không cao do những cản trở từ năng lực quản lý nhà nước đối với cả đất đai, giao dịch liên quan đến đất đai cũng như thu nhập cá nhân còn ở trình độ thấp như hiện nay nên không dễ thực hiện chủ trương thay thuế chuyển QSDĐ bằng thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ.

Bên cạnh đó, trong quá trình triển khai các luật thuế cần lưu ý tính đồng bộ, khả thi và một số ý kiến cho rằng thuế chỉ là “công cụ đơn độc trong điều tiết thị trường đất đai” vì “nó thường không được như ý và gây hậu quả tai hại cho chính người nó muốn giúp

đỡ”, do đó, nên kết hợp với các giải pháp khác, chẳng hạn như mở rộng quỹ đất, quỹ nhà (tăng cung), tăng tiềm lực tài chính, tăng khả năng thanh toán cho các tổ chức và dân cư tiếp cận thị trường BĐS (tăng cầu), phát triển thị trường BĐS hợp pháp phù hợp qui luật thị trường.

Mới đây Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ áp dụng thuế lũy tiến trong thu thuế sử dụng đất trong khi giảm thuế suất thuế chuyển QSDĐ xuống còn 1%, giảm mức thu lệ phí trước bạ xuống còn 0,02%. Theo Bộ Xây dựng, thị trường bất động sản phát triển thiếu lành mạnh do nhiều nguyên nhân như cung - cầu chưa hợp lý, chính sách về thuế sở hữu, sử dụng bất động sản; thuế giao dịch và lệ phí đăng ký bất động sản còn nhiều bất cập. Thuế nhà đất quá thấp, không khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả và không hạn chế được đầu cơ, không đánh thuế lũy tiến đối với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất cũng như các hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức đất ở. Bộ Xây dựng kiến nghị áp thuế đối với trường hợp sử dụng đất vượt trên hạn mức đất ở do UBND cấp tỉnh ban hành tính theo từng khu vực, vị trí. Ví dụ, tại địa phương quy định hạn mức đất ở đối với hộ gia đình nông thôn là 250 m²/hộ, đô thị là 150 m²/hộ thì các trường hợp sử dụng đất ở vượt hạn mức đều phải nộp thuế. Người sử dụng thửa đất có diện tích đất vượt hạn mức càng nhiều thì phải nộp thuế càng cao. Các hộ gia đình, cá nhân có sở hữu căn hộ nhà chung cư (đất sử dụng chung) thì không phải nộp thuế sử dụng đất mà chỉ nộp thuế sở hữu nhà ở. Bộ Xây dựng cho rằng, thuế CQSD đất hiện khá cao (4%), làm gia tăng những giao dịch "chui". Do vậy, đề nghị giảm thuế chuyển QSDĐ xuống còn khoảng 1% và tính chung cho cả nhà và đất, hoặc gộp thuế chuyển quyền sử dụng đất với thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập doanh nghiệp. Lệ phí trước bạ không nên quá cao để khuyến khích người dân đăng ký tài sản với Nhà nước, do đó đề nghị giảm mức lệ phí xuống còn 0,02% và không quá 2 triệu đồng để đảm bảo theo đúng nghĩa lệ phí.

Chúng tôi cho rằng mọi chính sách đối với BĐS, kể cả chính sách tài chính nói chung, chính sách thuế phí lệ phí đối với BĐS nói riêng đều cần đặt trên một nguyên tắc hàng đầu là vì sự phát triển của thị trường BĐS lành mạnh và hiệu quả, để kinh tế BĐS thật sự phát triển và trở thành bộ phận quan trọng của nền kinh tế Việt Nam, đóng góp ngày càng cao vào tăng trưởng kinh tế, đảm bảo công bằng xã hội, tương xứng với vai trò và giá trị của BĐS đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Thứ tư, cần triển khai một số biện pháp quản lý thị trường bất động sản:

- Tổ chức bộ máy chuyên trách về quản lý và phát triển thị trường bất động sản. Trước hết là cấp trung ương và cấp tỉnh. Tiến tới đưa vào hệ thống thống kê chính thống các chỉ tiêu liên quan đến thị trường bất động sản.

- Tăng cường kiểm tra giám sát tiến độ các công trình đã được phê duyệt. Tăng cường thúc đẩy tiến độ thi công các công trình đã triển khai. Chuẩn bị mặt bằng, các thủ tục phê duyệt dự án cho các dự án đầu tư bất động sản. Kiên quyết thực hiện việc quy định các doanh nghiệp phải bán hàng qua các sàn giao dịch để tăng cường tính minh

bạch, loại trừ đầu cơ. Có cơ chế kiểm tra, giám sát, quản lý và điều tiết thị trường phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.

- Cần giải quyết càng sớm càng tốt việc kéo quá dài tình trạng nhiều giấy chứng nhận (sổ) cho một bất động sản (sổ đỏ - giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hồng - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất,...). Khai thông những ách tắc trong hoạt động của thị trường bất động sản, giảm thiểu những chậm trễ trong khâu thủ tục hành chính liên quan đến vấn đề bất động sản (cấp sổ, xác nhận các quyền...) và kinh doanh bất động sản (công chứng mua bán, công chứng thế chấp, xác nhận giao dịch bảo đảm).

- Cần công khai hoá đối với các địa điểm trong nội vi các thành phố lớn (các khu cũ, khu cổ), địa điểm cũng như yêu cầu đầu tư. Tăng cường phương thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư các công trình tại các khu đất vàng. Đồng thời, cần xem xét, xét duyệt một cách hết sức thận trọng năng lực, khả năng và đặc biệt là tính khả thi của chủ đầu tư cũng như dự án tại các địa bàn này. Đây là những vấn đề cần phối hợp nhiều ngành, nhiều lĩnh vực vừa để hiện đại hoá đô thị vừa để chống tính cục bộ, vụn vụn phá nát kiến trúc đô thị cũ trong khi chưa có kiến trúc đô thị mới.

- Để đề phòng và tránh những tác động tiêu cực có thể xuất hiện trong việc thực hiện các dự án này về đất đai, về tài chính,... cần phải có một lộ trình tổng thể do một cơ quan nhà nước chịu trách nhiệm trong việc định ra cơ chế, chính sách nhằm chỉnh trang những chung cư cũ nát và những địa bàn mới đô thị hoá hoặc được phát triển cơ sở hạ tầng. Cần ban hành ngay những quy chuẩn đồng thời với các chế tài và tổ chức thực hiện trong thực tiễn để chống việc tồn tại những tuyến phố có các nhà mặt tiền không đủ tiêu chuẩn.

- Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản, với tư cách là người cung cấp hàng hoá cho thị trường phải đảm bảo chất lượng, uy tín và thương hiệu của doanh nghiệp.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản có thể mang lại lợi nhuận cao, tuy nhiên lĩnh vực này cũng tiềm ẩn yếu tố rủi ro cũng rất lớn. Do đó đòi hỏi các đối tượng tham gia kinh doanh bất động sản phải có tính chuyên nghiệp cao. Các chủ thể tham gia thị trường phải đảm ứng các điều kiện quy định của pháp luật về kinh nghiệm, năng lực tài chính, đào tạo nhân lực...

- Hàng hoá bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải được giao dịch thông qua sàn giao dịch đảm bảo công khai, minh bạch, cạnh tranh lành mạnh.

Thứ năm, hoàn thiện môi trường thể chế thị trường bất động sản

- Hoàn thiện chính sách đầu tư theo hướng khuyến khích các chủ thể tham gia đầu tư để tăng nguồn “cung” cho thị trường BĐS nhằm góp phần bình ổn thị trường. Từng

bước tạo điều kiện khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường bất động sản theo hướng bình đẳng, cùng sân chơi với nhà đầu tư trong nước

- Nghiên cứu bổ sung cơ chế cho thuê đất đối với trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, góp phần thúc đẩy thị trường cho thuê bất động sản nhà ở phát triển.

- Nghiên cứu sửa đổi cơ chế phù hợp trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư để hạn chế tình trạng khiếu kiện kéo dài, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án.

- Nghiên cứu ban hành bổ sung một số loại thuế liên quan đến thị trường BĐS như thuế tài sản, thuế hạ tầng nhằm đảm bảo quyền lợi của Nhà nước, góp phần ổn định thị trường và hạn chế đầu cơ BĐS. Trong đó thuế tài sản nhằm tập trung điều chỉnh đối với các đối tượng có nhiều BĐS hoặc BĐS có giá trị lớn, điều tiết trực tiếp đối với các đối tượng sử dụng nhiều diện tích nhà đất nhằm hạn chế đầu cơ và khuyến khích khai thác có hiệu quả BĐS. Thuế hạ tầng nhằm điều chỉnh chênh lệch địa tô được tạo ra do Nhà nước đầu tư hạ tầng mà có, góp phần đảm bảo lợi ích của người chủ sở hữu đất đai (đại diện là Nhà nước), từ đó tạo thêm nguồn thu để hỗ trợ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Nghiên cứu ban hành bổ sung một số cơ chế, chính sách hỗ trợ tài chính để phát triển quỹ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội. Khắc phục tình trạng hỗ trợ, ưu đãi trung gian thông qua doanh nghiệp bằng các biện pháp hỗ trợ trực tiếp cho các đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về chỗ ở. Bên cạnh việc đẩy mạnh phát triển quỹ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành, cần tăng cường các biện pháp hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách cho người nghèo, người thu nhập thấp để giúp họ cải thiện nhà ở, đảm bảo công bằng xã hội.

- Sớm nghiên cứu, ban hành các văn bản hướng dẫn liên quan đến công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, cấp chứng chỉ về môi giới, định giá và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản theo hướng khuyến khích nhiều tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia trong lĩnh vực này.

- Đẩy mạnh công tác lập kế hoạch phát triển thị trường bất động sản, yêu cầu các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải có chương trình, kế hoạch phát triển bất động sản hàng năm cũng như trong từng thời kỳ 5 năm, 10 năm phù hợp với điều kiện cụ thể và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tập trung ưu tiên đẩy mạnh công tác quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng như: quy hoạch các khu công nghiệp, khu đô thị và nhà ở, đồng thời quy định cụ thể chế độ công khai quy hoạch để nhân dân biết và thực hiện, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận thông tin về quy hoạch; khắc phục

sự trùng lặp, chông chéo với quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản... trên nguyên tắc đảm bảo tính khoa học, khả thi. Đồng thời tập trung chỉ đạo đảm bảo mục tiêu công tác quy hoạch xây dựng thực sự đi trước một bước để phát triển BĐS đúng hướng, có hiệu quả và bền vững. Từng bước hạn chế và chấm dứt tình trạng chia nhỏ đất đai, vi phạm quy hoạch. Khi đã có quy hoạch phải tổ chức thực hiện đúng quy hoạch để khắc phục tình trạng đầu tư dàn trải và lãng phí.

- Yêu cầu đảm bảo hàng hóa bất động sản giao dịch trên thị trường phải công khai, áp dụng quy định bắt buộc và có chế tài xử lý để thực hiện yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh phải bán sản phẩm hàng hóa bất động sản thông qua sàn giao dịch theo quy định của pháp luật nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu đều có thể dễ dàng tiếp cận và tham gia giao dịch.

- Tổ chức tốt hệ thống cung cấp thông tin về bất động sản theo nguyên tắc công khai, minh bạch, trung thực và quy định bắt buộc việc công khai thông tin về thị trường bất động sản trên các kênh thông tin theo quy định để góp phần lành mạnh hóa thị trường bất động sản.

- Khuyến khích các giao dịch chính thức đi đôi với chế tài đủ mạnh để hạn chế các giao dịch “ngầm” thông qua việc giảm thuế chuyển dịch bất động sản, giảm phí xác định sở hữu bất động sản để khuyến khích các chủ thể tham gia giao dịch chính thức.

- Có biện pháp thích hợp để hạn chế đầu cơ và khuyến khích sử dụng có hiệu quả bất động sản theo hướng bắt buộc các chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản phải nộp thuế tài sản, điều chỉnh giảm tiền sử dụng đất phải nộp khi giao đất nhưng tăng thuế nhà đất đóng hàng tháng (hoặc hàng năm). Việc hạn chế đầu cơ bất động sản sẽ góp phần tăng cung hàng hóa cho thị trường, giảm tình trạng đầu cơ, góp phần thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh.

- Khuyến khích phát triển đa dạng hoá thị trường BĐS cả về chủng loại, chất lượng và giá cả sản phẩm phù hợp với nhu cầu và mức độ phát triển của thị trường BĐS, chú trọng ưu tiên phát triển thị trường BĐS nhà ở. Nghiên cứu ban hành bổ sung các chính sách hỗ trợ để khuyến khích phát triển thị trường bất động sản cho thuê.

- Có biện pháp thích hợp để ổn định giá cả BĐS phù hợp với mức độ tăng trưởng của nền kinh tế và thu nhập của người dân nhằm tăng sức cạnh tranh của nền kinh tế và đáp ứng nhu cầu của người dân, hạn chế đầu tư mất cân đối vào BĐS để khắc phục tình trạng đầu tư dàn trải, mất cân đối về cung - cầu. Kết hợp đồng bộ các giải pháp để đưa giá cả của thị trường gần với giá trị của bất động sản, đồng thời kết hợp với biện pháp cải cách cơ cấu tiền lương, tăng thu nhập cho người lao động để đảm bảo mục tiêu đa số người lao động có điều kiện cải thiện nhà ở.

- Hoàn thiện cơ chế chính sách liên quan tới đăng ký, thế chấp bất động sản nhằm khai thác khả năng huy động vốn phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội; ban hành quy định để đảm bảo an toàn cho các tổ chức tín dụng cho vay thế chấp bất động sản, đồng thời có chính sách hợp lý để khuyến khích người dân tham gia vay vốn ngân hàng để tạo lập nhà ở, khuyến khích phát triển đồng bộ thị trường tài chính, thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản.

- Nghiên cứu mở rộng phạm vi đối tượng được sở hữu bất động sản đối với các chủ thể tham gia thị trường, kể cả đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài để đáp ứng yêu cầu hội nhập (thực hiện thí điểm cho người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, từng bước mở rộng cơ chế cho phép nhà đầu tư nước ngoài được tham gia các hoạt động kinh doanh bất động sản như các đối tượng trong nước).

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức của thị trường, bao gồm tạo lập mới các tổ chức cho thị trường BĐS như sàn giao dịch BĐS, tổ chức định giá BĐS, tổ chức tư vấn pháp lý BĐS, tổ chức bảo hiểm BĐS, hệ thống thông tin BĐS và hoàn chỉnh lại các tổ chức có sẵn như tổ chức môi giới BĐS, các định chế tài chính tham gia thị trường bất động sản, các tổ chức kinh doanh bất động sản, tổ chức dịch vụ công...

- Tăng cường năng lực và hiệu lực bộ máy quản lý Nhà nước về thị trường BĐS theo hướng kết hợp với chủ trương cải cách hành chính, ưu tiên cho công tác đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng lực quản lý của cán bộ công chức nhà nước cũng như đối với nguồn nhân lực của các thành phần kinh tế tham gia kinh doanh BĐS.

- Đảm bảo có hệ thống quản lý, điều hành thị trường bất động sản đồng bộ từ TW tới địa phương; tăng cường công tác nghiên cứu dự báo và đưa các chỉ tiêu phát triển thị trường BĐS thành chỉ tiêu hàng năm trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội.

- Đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến rộng rãi pháp luật về kinh doanh bất động sản.