

# THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM HIỆN NAY

## I. THÀNH TỰU CỦA QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN VÀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM:

### 1. Thành tựu của quá trình phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam:

Xét cả về quy mô, phạm vi, số lượng và chất lượng, thị trường bất động sản nước ta thời gian qua đã có những bước phát triển đáng kể.

Thị trường bất động sản phát triển ngày càng sôi động và đa dạng ở các phân khúc thị trường khác nhau, nhất là phân khúc về nhà đô thị mới, văn phòng cho thuê, căn hộ chung cư... Trong những thời điểm nóng của thị trường điều này càng thể hiện rõ rệt, điển hình như giai đoạn từ năm 2001 đến 2004 hay giai đoạn từ năm 2005 đến 2008 là những giai đoạn thị trường hoạt động sôi động và khởi sắc. Có thể thấy trong những giai đoạn sôi động của thị trường thì phân khúc về nhà ở chung cư, khu đô thị mới hay văn phòng cho thuê luôn là phân khúc sôi động nhất với lượng giao dịch lớn và liên tục.

Bên cạnh đó chủ thể tham gia vào phân khúc nhà ở chung cư, khu đô thị mới và văn phòng cho thuê cũng rất đa dạng. Có thể thấy tất cả các chủ thể, các loại hình doanh nghiệp đều trực tiếp hoặc gián tiếp tham gia vào phân khúc này. Ngoài ra còn có các doanh nghiệp, các tổng công ty lớn trong ngành giao thông, ngân hàng, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hay thậm chí là các đơn vị kinh doanh tư nhân nhỏ cũng tham gia vào phân khúc này một cách trực tiếp hoặc gián tiếp.

Sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản những năm qua đóng góp một phần rất lớn vào công cuộc nâng cấp diện mạo của các đô thị khi một lượng lớn nhà ở và sản phẩm bất động sản được đưa vào vận hành và sử dụng. Chất lượng cuộc sống của người dân thành thị, chất lượng quy hoạch đô thị hay diện mạo của các đô thị ngày càng được cải thiện và nâng cao.

Ngoài phân khúc về nhà ở chung cư cao cấp, khu đô thị mới, văn phòng cho thuê thì một lượng lớn các dự án về khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng trên biển cũng đã và đang được đầu tư đưa vào sử dụng. Ngoài việc đóng góp đáng kể vào Ngân sách Nhà nước và sự tăng trưởng kinh tế từ các nguồn thu của dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, các sản phẩm này còn

tận dụng và hiện thực hoá một tiềm năng rất lớn của Việt Nam đó là kho tàng danh lam thắng cảnh và tài nguyên du lịch biển.

**Một số chỉ tiêu về ngành kinh doanh bất động sản và dịch vụ tư vấn bất động sản năm 2005 và 2007**

TT	Tên chỉ tiêu	2005	2007
1	Giá trị sản xuất (tỷ đồng)	52,470	70,180
2	Tỷ trọng GO của ngành trên GO của nền kinh tế (%)	2.67	2.44
3	Giá trị tăng thêm (VA) (tỷ đồng)	33,635	43,509
4	Tỷ trọng VA của ngành trên GDP (%)	4.00	3.80
5	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	35,705	68,427
6	Tỷ trọng vốn đầu tư trong toàn bộ nền kinh tế (%)	10.41	12.86
7	Độ nhạy (Forward linkage - Sensitive for dispersion) ((%)	0.73	0.82
8	Hệ số lan toả (Back ward linkage - Power of dispersion) (%)	0.67	1.68

*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

Trong các nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước, số thu từ các nguồn liên quan đến đất đai mà bất động sản là một bộ phận trong các năm đều tăng theo giá trị tuyệt đối, đặc biệt là tỷ lệ năm sau luôn cao hơn năm trước. Ngoài ra sự phát triển của thị trường bất động sản đã tạo ra được những sản phẩm bất động sản có chất lượng cao cho xã hội và nền kinh tế. Nhiều khu đô thị mới có chuẩn mực sống tốt đã được quy hoạch, đầu tư và đưa vào sử dụng có tác động tích cực đến hình ảnh nền kinh tế và thị trường bất động sản của Việt Nam.

Một điểm nữa trong thị trường bất động sản tạo nền tảng cho nền kinh tế Việt Nam bước lên đà phát triển đó là một lượng lớn khu công nghiệp có vốn từ nước ngoài và trong nước đã được đầu tư hình thành. Lượng vốn đầu tư vào các khu công nghiệp đã đóng một vai trò lớn trong việc tạo ra năng lực sản xuất mới cho nền kinh tế, ngoài ra việc đầu tư kinh doanh các khu công nghiệp còn góp phần tạo diện mạo mới cho nền công nghiệp Việt Nam.

*Số thu ngân sách của một số khoản thu liên quan đến tài sản theo năm*

TT	Chỉ tiêu	QT 2002	QT 2003		QT 2005		DT 2007		DT 2008	
			Số tuyệt đối	So với năm trước	Số tuyệt đối	So với năm trước	Số tuyệt đối	So với năm trước	Số tuyệt đối	So với năm trước
1	Thuế sử dụng đất nông nghiệp	772	151	19,6%	132	101,5%	81	95,3%	82	101,2%
2	Lệ phí trước bạ	1.332	1.817	136,4%	2.797	107,3%	3.750	117,2%	5.194	138,5%
3	Thuế nhà đất	336	359	106,8%	515	117,6%	584	119,2%	698	119,5%
4	Thuế chuyển quyền sử dụng đất	327	408	124,8%	984	153,8%	1.249	148,7%	1.974	158%
5	Thu tiền thuê đất	459	513	111,8%	799	94,4%	967	140,1%	1.569	162,3%
6	Thu tiền sử dụng đất	3.244	8.149	251,2%	14.176	99,8%	14.500	107,4%	16.500	113,8%
7	Thu bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước	1.120	1.116	99,6%	1.283	95,9%	843	74,6%	1.051	124,7%
8	Tổng thu liên quan đến tài sản	7.590	12.513	164,9%	20.686	102,4%	21.974	110,2%	27.068	123,2%

## TTBD ĐBDC

*Nguồn: Bộ Tài chính*

Các sản phẩm bất động sản thương mại đã góp phần tạo ra những sản phẩm quan trọng cho nền kinh tế. Các sản phẩm bất động sản thương mại đã và đang làm thay đổi hình ảnh nền kinh tế Việt Nam. Những dự án cao cấp, mang tầm vóc quốc tế nhưng những khu nghỉ dưỡng, sân golf, khách sạn cao cấp đã tạo một thế năng mới cho thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung. Ngoài ra, Các doanh nghiệp hiện nay đang có xu thế thay đổi phân khúc kinh doanh để đáp ứng nhu cầu mới của thị trường. Hiện nay phân khúc nhà ở sinh viên, nhà cho người lao động có thu nhập thấp, người lao động trong các khu công nghiệp tuy chỉ mới bắt đầu những đã có những dự án lớn được kỳ vọng sẽ giải quyết được một lượng lớn nhu cầu về nhà ở cho người lao động ở thành thị.

Sau khi thoát khỏi thời kỳ bao cấp chuyển dần sang nền kinh tế theo cơ chế thị trường từ quyết định đổi mới năm 1986, thị trường nhà đất Việt Nam đã có những chuyển biến khởi sắc. Giá nhà, giá đất dần dần đã được chính các chủ sở hữu thực hiện giao dịch định đoạt. Đến năm 1994 Nghị quyết Trung ương 7, khoá VII quyết định cắt bỏ cơ chế bao cấp về nhà đất, năm 1996 chính thức vận hành thị trường bất động sản theo nghị quyết của Đại hội Đảng lần thứ VIII. Thị trường thật sự chuyển biến khi đến năm 1998, Nhà nước bắt đầu cho phép thực hiện các dự án nhà ở bán và cho thuê.

Từ năm 2003 trở đi, thị trường bất động sản Việt Nam nóng hơn bao giờ hết, ở bất cứ sản giao dịch bất động sản nào trong giai đoạn này đều tấp nập người mua người bán. Các dự án nhà ở chung cư, khu đô thị cao cấp mọc lên làm thay đổi diện mạo của Việt Nam, cho thấy đời sống của người dân đã dần được nâng cao và cần đến những nhu cầu xa xỉ hơn.

## **2. Thành tựu của chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam những năm qua:**

Từ giai đoạn 2003 - 2004 các chính sách của Nhà nước và Chính phủ nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam đã ngày càng đầy đủ và có những cập nhật thường xuyên để đáp ứng yêu cầu của thị trường. Từ Nghị quyết Trung ương 7 khoá IX và Nghị quyết 06/2004/NQ-CP cho đến nay các khung chính sách phát triển thị trường bất động sản đã có những bước tiến tích cực, bao phủ trên một bình diện khá rộng từ đất đai, nhà, xây dựng, kinh doanh bất động sản đến doanh nghiệp, đầu tư, tiền tệ, tài chính, tư pháp. Việc thay đổi và cải tiến các chính sách nhằm phát triển hơn nữa thị trường bất động sản không chỉ nhận được sự quan tâm của các cơ quan Nhà nước, Chính phủ mà còn thu hút sự quan tâm từ các doanh nghiệp, quần chúng nhân dân.

***Sức ảnh hưởng của các chính sách phát triển thị trường bất động sản đến thị trường qua thời gian càng có tác dụng rõ rệt.***

Trong những năm 90 của thế kỷ trước, bình thường một chính sách được ban hành thường có thời gian áp dụng trễ hơn 1 đến 2 năm mới có tác động đến thị trường nhưng đến giai đoạn 2007 - 2008 sức ảnh hưởng và sức lan toả của các chính sách phát triển đối với thị trường bất động sản đã nhanh và mạnh mẽ hơn rất nhiều. Điển hình giai đoạn 1996 - 1997 Nhà nước ban hành chính sách thuế nhưng phải đến giai đoạn 1997 - 1998 thì chính sách mới phát huy hiệu lực. Trong khi thông tư 161/TT-BTC hướng dẫn về việc thực hiện nộp thuế thu nhập cá nhân liên quan đến kinh doanh bất động sản được ban hành năm 2009 thì gần như

ngay lập tức có tác động mạnh mẽ đến các giao dịch trong thị trường bất động sản vào thời điểm đó.

***Sự phát triển của thị trường bất động sản thời gian qua được điều chỉnh rất nhiều từ những quy định và điều lệ của các chính sách phát triển thị trường bất động sản.***

Giai đoạn 1996 - 1997, những chính sách về giá và thuế đối với thị trường bất động sản được điều chỉnh bằng việc ban hành Nghị định 87 về khung giá đất cùng với việc đưa ra các sắc thuế giao dịch và trước bạ. Đây là lần điều chỉnh đầu tiên và cũng là quan trọng nhất trong quá trình phát triển của thị trường bất động sản. Nhiều diễn biến tiêu cực của thị trường đã bị ngăn chặn kịp thời như quá trình bùng phát của các dự án phân lô bán nền. Mặc dù thời điểm điều chỉnh này thị trường bị đóng băng nhưng mặt khác có tác dụng làm giảm sự bùng nổ của thị trường, tránh những cú sốc khi phải đối mặt với cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ Đông Nam Á năm 1996 - 1997.

Đến giai đoạn 2003 - 2004, khi thị trường bất động sản phát triển quá nóng nhất là vào năm 2002 - 2003, một loạt các chính sách đã được ban hành như theo quy định của Luật Đất đai 2003 và Nghị định 181, cấm phân lô bán nền; Nghị định 90 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2004, cấm thu tiền của người mua trước khi hoàn thành móng; Nghị định 01/2006/NĐ-CP về khu đô thị mới, quy định doanh nghiệp đầu tư khu đô thị mới phải có số vốn bằng 20% tổng vốn đầu tư. Những điều chỉnh kịp thời này đã phần nào ngăn chặn và làm đóng băng quá trình bùng nổ các dự án đầu tư phát triển khu đô thị mới và chung cư cao tầng. Hiện tượng thị trường “bong bóng” do phát triển quá mức các dự án bất động sản cũng đã được kiểm chế và giảm thiểu thiệt hại.

Đến năm 2008, lần điều chỉnh thứ hai vẫn nhằm vào các chính sách về tài chính tiền tệ. Một số các chính sách điều chỉnh nổi bật trong thời điểm này nhưng Ngân hàng Nhà nước thông qua kỳ phiếu thu 20500 tỷ đồng đối với các ngân hàng thương mại, tăng dự trữ bắt buộc, tăng lãi suất cơ bản, rà soát các khoản vay đối với bất động sản... Kết quả là làm thị trường bất động sản đóng băng nhưng cũng như giai đoạn 1996 - 1997, thị trường bất động sản Việt Nam tránh được những cú sốc lớn khi phải đối mặt với cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ toàn cầu.



## **II. NHỮNG TỒN TẠI HẠN CHẾ TRONG QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN VÀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM:**

### **1. Những tồn tại hạn chế trong quá trình phát triển của thị trường bất động sản:**

Thị trường bất động sản Việt Nam bắt đầu có những khởi sắc từ khoảng những năm 2006 - 2008, sau thời gian phát triển mạnh mẽ này thị trường đã bắt đầu xuất hiện nhiều bất cập khiến các nhà đầu tư cũng như doanh nghiệp bắt đầu rơi vào khó khăn, kèm theo đó là nhiều hệ lụy cho nền kinh tế.

Từ đầu năm 2011 đến nay là thời điểm phản ánh rõ nét nhất các bất cập của thị trường, nhiều thông tin, tín hiệu sai lệch và thiếu lành mạnh đã tác động tiêu cực đến tâm lý nhà đầu tư khiến thị trường xuất hiện những trạng thái bùng phát một cách thái quá về giá cũng như lượng giao dịch. Trong những thời điểm nóng, thị trường bất động sản thực sự đã hấp thụ một lượng vốn tương đối lớn từ các nhà đầu tư cũng như từ trong nhân dân, nhưng thực tế hiện tượng “cầu ảo” diễn ra tràn lan, mua đi bán lại chuyên từ người này sang người khác nhưng không thực sự tìm được đầu ra cho thị trường.

Nhiều nhà đầu tư nhìn thấy giá đất tăng liên tục với tốc độ cao nên có cảm giác an toàn khi đầu tư vào lĩnh vực này tạo sức nóng cao cho thị trường. Ở Việt Nam, có lúc thị trường bất động sản hút đến 50% tổng vốn đầu tư của cả nước tạo nên tình trạng mất cân đối. Các doanh nghiệp đều từ bỏ ngành nghề kinh doanh cũ của mình quay sang đầu tư nhà đất và lấy đây làm lĩnh vực kinh doanh chính. Từ những tình trạng đó gây ra hiện tượng cầu “ảo” mua đi bán lại chủ không tiêu thụ được bong bóng giá ngày càng được thổi to hậu quả là trong tương lai khi bong bóng bị nổ thì thị trường sẽ đóng băng, ế thừa. Tình trạng lạm phát năm 2008 và 2011 chính là do bong bóng bất động sản gây ra.

***Thị trường bất động sản Việt Nam được đánh giá là chưa có tính minh bạch cao***

Thị trường bất động sản Việt Nam bị xếp hạng rất kém minh bạch trong năm 2006 và đến năm 2008 vẫn còn bị đánh giá nằm trong vùng kém minh bạch so với các nền kinh tế trên thế giới. Do vậy cần phải có những thay đổi tích cực hơn nữa thì mới có thể hi vọng thị trường đạt được tính minh bạch cần thiết.

Những nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng kém minh bạch trong thị trường bất động sản Việt Nam phải kể đến đầu tiên là do thị trường được chính thức công nhận chậm

hơn so với các thị trường khác, để đạt được tính minh bạch cao cần phải trải qua thời gian dài hình thành và phát triển. Tiếp đến là do một lượng tài sản quá lớn được điều tiết bởi thị trường bất động sản, kèm theo đó là những tiêu cực nảy sinh do lợi ích đem lại quá cao, lợi ích siêu ngạch càng lớn thị trường càng kém minh bạch. Một nguyên nhân nữa là do công tác dự báo còn nhiều hạn chế, tính minh bạch của các thông tin trên thị trường chưa cao. Các nguồn thông tin không rõ ràng gây ra một hạn chế lớn trong việc cập nhật thông tin của các nhà đầu tư, rất nhiều dự án đã được phê duyệt, nhiều công trình đã được xây dựng và hoàn thành nhưng thông tin về những vấn đề liên quan còn thiếu chính xác.

Các nhà đầu tư và nhà quản lý thiếu cập nhật về thông tin thị trường, các thông tin thiếu đầy đủ và chính xác, thiếu khả năng phân tích và đánh giá thị trường dẫn đến thị trường hoạt động tự phát và thiếu chuyên nghiệp, các rủi ro trong giao dịch tư nhân là không thể kiểm soát.

### ***Thị trường bất động sản Việt Nam chưa có chỉ báo về độ đo chính thức***

Các dự báo về thị trường bất động sản Việt Nam cho đến nay vẫn chưa có những căn cứ đáng tin cậy, đa số là những nhận định mang tính định tính trên cơ sở quan sát một bộ phận thị trường hoặc một phân mảng thị trường. Đến cuối năm 2009, cơ quan chịu trách nhiệm về quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản nước ta là Bộ Xây dựng mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng vẫn chưa có được những bộ số liệu chính thống, đủ tin cậy về thị trường bất động sản.

Trong khi các thị trường trên thế giới đã có nhiều các chỉ số khác nhau phục vụ cho việc đo lường và phân tích thị trường bất động sản như chỉ số giá bất động sản (RPI), chỉ số thị trường bất động sản (REMI), chỉ số giá nhà (HPI) nhưng ở Việt Nam các khái niệm này hầu như còn rất xa lạ, chưa có một chỉ số tối thiểu để đo lường thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở, khu đô thị nói riêng. Nguyên nhân chính của tình trạng này là do chưa có sự phân công, phân cấp quản lý Nhà nước một cách đồng bộ và hệ thống trong thị trường bất động sản Việt Nam. Mặt khác, cũng là do thị trường bất động sản nước ta mới được chính thức công nhận, thời gian hình thành và phát triển chưa lâu dẫn đến chưa có nhiều nghiên cứu bài bản và sức ép từ yêu cầu cung cấp thông tin của bản thân nhiều cơ quan quản lý Nhà nước.

***Các phân khúc thị trường, các chủ thể đầu tư và địa bàn trong thị trường bất động sản Việt Nam chưa có sự phát triển đồng đều***

Nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản của Việt Nam chưa có được sự thành công đồng đều trên tất cả các địa bàn hoạt động, các doanh nghiệp kinh doanh thành công ở miền Nam thì lại không đạt được hiệu quả như mong muốn ở các vùng khác và ngược lại. Chẳng hạn, một doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh nhà đô thị nổi tiếng là tổng công ty HUD hoạt động rất thành công và đạt được nhiều hiệu quả trên địa bàn các tỉnh miền Bắc nhưng khi lấn sân đến các thị trường mới để đầu tư như dự án khu đô thị mới phường Đông Tăng Long tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thì tiến độ triển khai rất chậm và vấp phải rất nhiều khó khăn. Tương tự như Tổng công ty xây dựng và kinh doanh nhà đô thị HUD, một doanh nghiệp nổi tiếng tại khu vực phía Nam là Công ty Đất Lành cũng chỉ đạt được thành công khi đầu tư dự án nhà chung cư tại địa bàn quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra còn một thực trạng nữa là các doanh nghiệp có tỉ lệ phân bố không đồng đều. Trong khi tại khu vực Đông Nam Bộ và khu vực Đồng bằng Sông Hồng có số doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh bất động sản chiếm 70% cả nước thì 30% còn lại nằm rải rác tại nhiều vùng khác nhau, tạo ra sự phát triển không đồng đều cả về trình độ lẫn quy mô.

Bản thân các doanh nghiệp cũng chưa có sự phát triển toàn diện, các doanh nghiệp vấp phải thực trạng nếu mạnh về mảng này thì lại yếu về mảng khác. Từ đó các chủ đầu tư vấp phải tâm lý chỉ đầu tư cho những mảng thế mạnh và mang lại lợi nhuận cao mà không quan tâm đến những mảng khác tạo ra sự đa dạng sản phẩm cho doanh nghiệp mình. Cả nước chỉ có Tập đoàn đầu tư phát triển Sài Gòn là có sự phát triển đồng đều ở cả ba mảng thuộc các sản phẩm nhà khu đô thị mới và chung cư, sản phẩm hạ tầng đô thị và sản phẩm khu du lịch nghỉ dưỡng.

Một vấn đề nữa, do thị trường bất động sản còn phụ thuộc vào cơ chế xin cho nên sự tiếp cận với thị trường bất động sản trên địa bàn cả nước của các chủ thể chưa được tối ưu hoá. Điều này dẫn đến có sự phân hoá giữa các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Trong khi doanh nghiệp trong nước có thể được giao đất dài hạn và việc thế chấp bất động sản chỉ được thế chấp cho các tổ chức tín dụng đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam thì các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được giao đất có thời hạn để phát triển dự án. Người dân khi mua nhà thuộc dự án của các chủ đầu tư trong nước thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, còn nếu mua nhà của doanh nghiệp nước ngoài thì phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất hoặc chỉ được mua căn hộ trong thời gian dự án.



## ***Có những thay đổi trong thị trường nhiều khi không thể kiểm soát được do thị trường bất động sản Việt Nam đang còn non yếu và đang trong quá trình phát triển***

Sự non yếu của thị trường bất động sản Việt Nam thể hiện rõ qua việc dễ bị tác động bởi các yếu tố ngoại cảnh, chẳng hạn từ năm 2004 đến nay có những chính sách về tiền tệ và tín dụng khiến thị trường bất động sản cũng bị ảnh hưởng. Điển hình nhất, khi Nhà nước thi hành một loạt các chính sách tiền tệ để bình ổn kinh tế vĩ mô vào năm 2008 thì thị trường cũng rơi vào tình trạng bị ngưng trệ và bắt đầu đóng băng. Hoặc khi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiến hành kìm hãm dòng tín dụng đổ vào bất động sản thì thị trường cũng bị tác động rất nặng nề.

### ***Một số thực trạng khác***

Các khoản dư nợ tín dụng của thị trường trong giai đoạn này cũng bắt đầu tăng, tính đến cuối năm 2010 tổng dư nợ tín dụng của thị trường bất động sản đã tăng 24% so với cùng kỳ năm 2009. Nhiều dự án tại các địa phương được cấp phép đầu tư một cách quá dễ dãi mà chưa trải qua quá trình nghiên cứu nhu cầu và mức tiêu thụ của người dân, thậm chí nhiều địa phương còn cho triển khai những dự án lớn trong khi về hạ tầng cơ sở hay phúc lợi xã hội cho chưa đáp ứng được những nhu cầu tối thiểu nhất.

Hệ thống Pháp lý chồng chéo và thiếu tính chuyên nghiệp và để lại nhiều khe hở, các dự án quy hoạch mang nặng tính hình thức mà thiếu tính khả thi nên gây bất cập, không đáp ứng được nguyện vọng của người tiêu dùng. Đổ minh bạch trong quản lý yếu, hệ thống hành chính phức tạp, quan liêu và tạo nhiều cơ hội tham nhũng.

Do trình độ kỹ thuật hoặc hành vi đạo đức mà quá trình định giá bất động sản gây ra nhiều điều bất hợp lý, từ đó gây ra hiện tượng thổi phồng giá so với giá trị thật. Các khung pháp lý của Nhà nước tạo cơ hội cho thị trường nhưng còn tồn tại khá nhiều vấn đề chưa phù hợp với cơ chế thị trường. Chỉ cách nhau 10 năm đã diễn ra 2 giai đoạn khủng hoảng giá nhà đất ở Việt Nam từ sau đổi mới đó là vào năm 1991-1993 và 2001-2003. Bây giờ tại các đô thị lớn như Hà Nội hay TP.Hồ Chí Minh giá đất tăng lên đến những mức giá khó chấp nhận được. Điều này thể hiện sự thiếu chuyên nghiệp trong thị trường từ khâu quản lý cho đến khâu đầu tư và đến tay người tiêu dùng.

Vấn đề trợ giúp của Nhà nước Việt Nam đối với thị trường cũng mang nặng cơ chế bao cấp và thiếu chuyên nghiệp cho thấy tư duy về quản lý kinh tế không đáp ứng kịp với cơ chế thị trường.

Từ những khó khăn của thị trường, các doanh nghiệp bắt đầu rơi vào tình trạng khó khăn khi bị ngân hàng cắt vốn, trong khi sản phẩm là các dự án nhà đất nằm ế ẩm mà không tìm được đầu ra. Đã có nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn tức thời cho thị trường như tận dụng nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài để vực dậy thị trường, tuy nhiên do đa số nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài đều hướng tới phân khúc nhà cao cấp và các khu biệt thự nghỉ dưỡng... mà trong khi phân khúc này đã đóng băng và bão hoà từ lâu ở thị trường trong nước cho nên tác động từ nguồn vốn này đến thị trường bất động sản Việt Nam không có dấu hiệu gì gọi là tích cực.

Về tính chất chung của nền kinh tế quốc dân, thị trường bất động sản có tác động khá lớn đến tình hình chung của nền kinh tế, bởi vì thị trường bất động sản nước ta chiếm một phần vốn khổng lồ trong nền kinh tế quốc dân, cả về quy mô lẫn giá trị của tài sản. Qua đó có thể thấy phần lớn số nợ xấu của các ngân hàng đều nằm trong thị trường này.

Tổng hoạt động của nền kinh tế bị chi phối bởi các hoạt động liên quan của thị trường bất động sản lên đến 30%, tác nhân chính là do thị trường này chiếm dụng một phần tài sản khổng lồ của nền kinh tế cũng như số nợ xấu của các ngân hàng.

Thị trường bất động sản đóng băng không chỉ gây ảnh hưởng cho các doanh nghiệp liên quan mà còn tác động tiêu cực đến hệ thống ngân hàng trong nước. Do thị trường có thời điểm quá nóng, các nhà đầu tư vội vàng huy động vốn để mong kiếm lãi nhanh mà không nghĩ đến vấn đề thanh khoản cũng như tiềm lực tài chính của mình. Đến khi thị trường đóng băng, sản phẩm bất động sản tồn kho không tìm được đầu ra thì cũng là lúc nợ xấu ngân hàng tăng lên mức báo động. Theo Ủy ban giám sát tài chính Quốc gia, tính đến cuối năm 2011, tổng dư nợ tín dụng bất động sản đạt con số 348 nghìn tỷ đồng, cao gấp 1,8 lần so với con số được các ngân hàng công bố trước đây.

Các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng bị thua lỗ vì thị trường bất động sản trong năm 2012 đạt 17.000 doanh nghiệp, tăng hơn 2000 doanh nghiệp so với năm 2011, ngoài ra còn có hơn 2.637 doanh nghiệp phải dừng hoạt động hoặc tuyên bố phá sản trong năm 2012. Nguyên nhân chính là do tiềm lực tài chính hạn chế, hoạt động phụ thuộc chủ yếu vào nguồn vốn vay ngân hàng dẫn đến không đủ khả năng duy trì hoạt động khi thị trường đóng băng và lượng tồn kho quá lớn.

Suy thoái của thị trường bất động sản cũng ảnh hưởng đến an sinh xã hội cũng như cuộc sống của người dân. Nhiều người dân do chạy theo sức nóng của thị trường mà không

đu tiềm lực tài chính cũng như kinh nghiệm kinh doanh đã huy động vốn từ nhiều nguồn trong đó có các nguồn tín dụng đen, đến khi bất động sản tồn kho không thanh lý được đã phải rơi vào tình cảnh khốn đốn. Vỡ nợ tràn lan, doanh nghiệp phá sản, người lao động mất việc làm gia tăng tỉ lệ thất nghiệp ngày càng cao.

## **2. Những hạn chế trong các chính sách phát triển thị trường bất động sản:**

*Chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam đang còn thiếu toàn diện và thiếu tính đồng bộ*

Bộ Luật về Kinh doanh bất động sản chưa có những điều chỉnh để hướng đến sự đồng bộ và hoàn thiện thị trường bất động sản, nhiều quy định được ban hành còn mang tính chất tản mạn trong các văn bản pháp luật khác nhau như Quy chế khu đô thị mới, Luật đất đai 2005, Luật dân sự 2005, Luật Nhà ở 2005, Luật xây dựng... Các thể chế thị trường bất động sản trong thị trường sơ cấp chưa được xây dựng cụ thể và rõ ràng gây ảnh hưởng và kéo theo những hệ lụy sang thị trường thứ cấp. Nhiều sản phẩm bất động sản chưa chính thức được tham gia vào thị trường bất động sản như: Đất sử dụng không phải trả tiền sử dụng đất nhưng sử dụng tiền từ nguồn Ngân sách Nhà nước, đất sử dụng có trả tiền sử dụng đất, đất thuê của Nhà nước theo hình thức trả tiền hàng năm. Nguyên nhân là do khung pháp lý chưa được xây dựng hiệu quả cho phép mọi sản phẩm bất động sản được tham gia vào thị trường.

Các giao dịch bất động sản hầu hết vẫn được giao dịch một cách tự phát trong nhân dân, chỉ có một số giao dịch kinh doanh bất động sản mới bị bắt buộc giao dịch qua sàn. Nguyên nhân chính là do các công cụ pháp lý hữu hiệu chưa được thiết lập để bắt buộc mọi giao dịch bất động sản phải được thực hiện trên thị trường chính thức.

Sự phát triển của thị trường bất động sản nước ta vấp phải rào cản rất lớn chủ yếu từ sự không đồng bộ và phức tạp của các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng và thủ tục đất đai kéo dài, rườm rà. Về giá đất vẫn chưa có quy định nào của pháp luật bám sát với thực tế gây ra một số bất cập như giá đất địa phương quy định chưa sát với giá chuyển nhượng thực tế; chưa xác định đầy đủ các căn cứ để xây dựng giá đất trên thị trường. Hệ thống theo dõi giá đất trên thị trường là một công cụ quan trọng và hữu hiệu để làm cơ sở định giá đất một cách hợp lý và công bằng nhưng vẫn chưa được tổ chức một cách hiệu quả. Có sự chông chéo, mâu thuẫn giữa nội dung của các bộ luật gây ra nhiều vấn đề khó khăn trong thực hiện.

Hai thị trường cho thuê và thế chấp vẫn phải hoạt động trong khung pháp lý nghèo nàn làm chậm quá trình phát triển, trong khi thị trường mua bán có khung pháp lý chuyên

dịch khá chi tiết nên phát triển sôi động hơn từ đó gây ra sự méo mó của thị trường bất động sản Việt Nam. Sự hấp dẫn để thu hút các nhà đầu tư tham gia vào thị trường cho thuê không được chú trọng trong các quy định của pháp luật, dẫn đến giá thuê không thể tiếp cận với mặt bằng chung của nền kinh tế. Về thị trường thế chấp, các thủ tục liên quan như thủ tục phát mãi, thủ tục xác định giá trị bất động sản rất rườm rà và phức tạp, gây mất hứng thú đối với nhiều tổ chức tín dụng, từ đó các nguồn vốn thông qua thị trường thế chấp bị ách tắc, kìm hãm.

### ***Những bất cập về chính sách dẫn đến một số bất cập về cơ cấu thị trường bất động sản Việt Nam***

Những thành phần quan trọng có khả năng cung cấp nguồn vốn cho thị trường bất động sản như các tổ chức tài chính như quỹ đầu tư, quỹ tín dụng... vẫn chưa được hình thành và tổ chức hoạt động hiệu quả.

Nguồn thế chấp của thị trường bất động sản tồn tại trong rất nhiều ngân hàng nhưng không thể giải ngân và khó khăn trong việc thanh khoản, điều này chủ yếu là do một kênh quan trọng trong việc tăng vốn cho thị trường bất động sản là thị trường thế chấp thứ cấp bất động sản vẫn còn trong giai đoạn nghiên cứu tiềm năng.

Nền kinh tế Việt Nam chưa tạo ra được các tiền đề để hệ thống tín dụng tiết kiệm bất động sản hình thành và phát triển, đây là một hệ thống rất hiệu quả đã vận hành thành công tại nhiều nước ở châu Âu và Đông Âu có nền kinh tế chuyển đổi.

Một sự thiếu đồng bộ không đáng có trong hệ thống pháp luật và trong vận hành thị trường bất động sản Việt Nam đó là vẫn chưa xây dựng được hệ thống đăng ký hoàn công cho các công trình đầu tư bất động sản tại Việt Nam.

Thị trường bất động sản nước ta thể hiện sự thiếu đồng bộ rõ nét nhất là ở sự phân bố nguồn lực. Trong khi các thị trường ở các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng có những bước phát triển vượt bậc cả về số lượng lẫn chất lượng thì các tỉnh thành khác đặc biệt là các tỉnh miền núi thị trường bất động sản còn rất non nớt thậm chí có nơi thị trường còn chưa hình thành xong. Vấn đề này chủ yếu là do chưa có một thiết kế tổng thể về chính sách phát triển thị trường bất động sản.

**Chính sách doanh nghiệp, đầu tư hiện còn một số bất cập nên hạn chế sự phát triển của thị trường bất động sản**

*Đánh giá mức độ quan trọng của các chính sách thu hút doanh nghiệp, hộ gia đình tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản*

TT	Tên chính sách	Tỷ lệ tác động	Xếp loại tầm quan trọng của chính sách
1	Luật Doanh nghiệp 1999, 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành	28%	2
2	Luật Đầu tư 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành	29%	1
3	Nghị định 92/2006/NĐ-CP về quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội	20%	4
4	Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển csac khu công nghiệp đến năm 2020	23%	3

*Nguồn: Bộ Khoa học và Công nghệ*

Chính sách doanh nghiệp, đầu tư tồn tại một số vấn đề như sau:

- Việc ban hành các bộ luật Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư còn một số nội dung chưa thật cụ thể và rõ ràng, một số nội dung được hướng dẫn chưa phù hợp với nội dung tương ứng của Luật. Đặc biệt là các nội dung cần hướng dẫn thực hiện chưa được bao quát hết bởi các văn bản hướng dẫn thi hành. Điều này được thể hiện những điểm yếu và chưa cụ thể trong chính sách bảo vệ nhà đầu tư chưa được khắc phục trong các nội dung của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp. Từ đó dẫn đến không ít các khó khăn cho các bên liên quan trong việc thực hiện và áp dụng văn bản luật cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành.



- Các chính sách đảm bảo thực hiện các quyền của nhà đầu tư nước ngoài khi họ có nhu cầu sử dụng đất tại Việt Nam với hình thức giao đất vẫn chưa có quy định cụ thể. Khi xem xét về quyền và nghĩa vụ cơ bản, thời hạn sử dụng đất... trên thực tế có sự phân biệt giữa các tổ chức kinh tế trong nước thuê đất trả tiền hàng năm và tổ chức kinh tế nước ngoài thuê đất trả tiền một lần, tuy nhiên không hề có hiệu quả gì về mặt quản lý Nhà nước cũng như đi ngược lại hoàn toàn với các thông lệ mà Việt Nam đã cam kết với quốc tế.

- Sự mất bình đẳng nghiêm trọng trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ cũng như sự khác biệt không cần thiết được tạo ra giữa các tổ chức kinh tế trong nước và các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là một tồn tại rất lớn. Điều này chủ yếu là do sự phân biệt về hình thức sử dụng đất và chủ thể sử dụng đất, đây là rào cản rất lớn trong việc tạo lập sự bình đẳng giữa các nhà đầu tư.

***Chính sách giải phóng mặt bằng chưa giải quyết hài hoà lợi ích các bên liên quan nên chưa phát huy hết tiềm năng của thị trường bất động sản***

Sự phát triển của thị trường bất động sản thông quan việc đánh giá về chính sách đất đai là một vấn đề rất quan trọng và được quan tâm nhiều nhất. Các chủ thể kinh tế có những đánh giá rất khác nhau về loại thông tin chính sách này gây ra sự không đồng nhất. Về quy trình giải phóng mặt bằng cho đến nay vẫn chưa có cơ chế thoả đáng, còn nhiều khúc mắc.

***Đánh giá về chính sách đất đai***

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Tổng số trả lời</b>	<b>Biết thông tin đầy đủ</b>	<b>Không biết thông tin đầy đủ</b>
Nhận thức thông tin về thông tin quy hoạch đất đai trụ sở của doanh nghiệp, hộ gia đình.	100	75	25
Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương khi giao đất, thuê đất đối với doanh nghiệp, hộ gia đình.	100	82	18
Tình trạng đất đai của doanh nghiệp, hộ gia đình đang sử dụng	100	25	75

Đánh giá về thủ tục xin giao đất theo Luật Đất đai năm 2003	100	59	41
Đánh giá về các quyền của doanh nghiệp, hộ gia đình khi được Nhà nước giao đất theo Luật Đất đai 2003	100	79	21
Đánh giá về thủ tục nhượng quyền sử dụng đất	100	79	21
Đánh giá về thủ tục nhượng quyền sử dụng đất	100	2	98
Đánh giá về thủ tục được giao quyền sử dụng đất	100	50	50
Đánh giá về thủ tục được giao quyền sử dụng đất	100	10	90

*Nguồn: Bộ Khoa học và Công nghệ*

Theo khảo sát ý kiến từ phía người dân, đa số ý kiến cho rằng giá đền bù giải phóng mặt bằng vẫn chưa thoả đáng. Những hộ gia đình chưa nhận tiền đền bù phản ánh với mức đền bù như hiện nay thì gia đình không thể tái định cư tại chỗ ở mới, còn số đã nhận tiền đền bù và ổn định tái định cư thì cho rằng nơi ở mới không phù hợp với tập quán sinh sống.

Về phía các nhà đầu tư, mất rất nhiều thời gian và công sức để tiến hành quá trình đền bù, giải toả một dự án, từ đó làm tăng chi phí và giảm cơ hội đầu tư của các doanh nghiệp. Khung giá đền bù do Nhà nước công bố luôn có xu hướng tăng năm sau cao hơn năm trước, giá đền bù cụ thể cho các hộ gia đình cũng có xu hướng tăng hộ sau cao hơn hộ trước. Một vấn đề nữa được các nhà đầu tư phản ánh là trong quá trình tiến hành giải toả, đền bù luôn phát sinh nhiều vấn đề khiến tiến độ phải bị ngưng trệ. Điển hình là tình trạng các hộ dân đã nhận tiền đền bù nhưng khi thấy các hộ khác được đền bù cao hơn lại quay về gây khó khăn ép nhà đầu tư phải đền bù thêm. Từ đó để có thể tiếp tục dự án theo đúng tiến độ thì nhà đầu tư đã phải chấp nhận tăng chi phí đền bù bổ sung.

Vấn đề tồn tại này có một nguyên nhân cơ bản đó là về nhận thức, cần phải có quá trình và thời gian mới có thể giải quyết vấn đề này một cách thấu đáo. Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ một phần nào đó giải quyết những tồn tại trên nhưng để đánh giá được hiệu quả thì cũng cần có thời gian dài.

***Chính sách, nhất là thủ tục hành chính trong xây dựng còn nhiều bất cập, dẫn đến kìm hãm sự phát triển tiềm năng của thị trường bất động sản***

*Đánh giá mức độ qua trọng của các chính sách về xây dựng thu hút doanh nghiệp, hộ gia đình tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản:*

TT	Tên chính sách	Tỷ lệ tác động	Xếp loại mức độ quan trọng của chính sách
1	Luật Xây dựng và Nghị định 18 về quy hoạch đô thị	10%	1
2	Luật Kiến trúc và Nghị định hướng dẫn thi hành	9%	2
3	Trình tự, thủ tục lập dự án đầu tư xây dựng công trình	9%	2
4	Các quy định về khảo sát, thiết kế xây dựng	8%	3
5	Các tiêu chuẩn thi công xây dựng công trình	9%	2
6	Giám sát thi công xây dựng công trình	9%	2
7	Lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng	8%	3
8	Thuế và phí trong xây dựng	9%	2
9	Nghị định 02 về quy chế khu đô thị mới	9%	2
10	Luật Nhà ở và Nghị định 90 hướng dẫn thi hành	9%	2

11	Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định 153 hướng dẫn thi hành	10%	1
----	--	-----	---

*Nguồn: Bộ Khoa học và Công nghệ*

Khả năng huy động vốn và sử dụng nguồn vốn phát triển của các doanh nghiệp bị hạn chế một phần là do thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng còn rất rườm rà, phức tạp và tốn kém, đặc biệt là các dự án có yêu cầu sử dụng đất ngoài khu công nghiệp.

### **III. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP THÁO GỖ NHỮNG BẤT CẤP TRONG CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM:**

Nhà nước và Chính phủ chỉ nên có những tác động vừa phải, phù hợp với cơ chế thị trường, Nhà nước và Chính phủ chỉ nên ban hành các điều kiện, quy định về giao dịch bất động sản bắt buộc để thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Còn cách thức chuyển quyền sử dụng đất, giao dịch với nhau như thế nào là do các bên thoả thuận với nhau.

Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ ban hành ngày 07/01/2013 đã tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn cho thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, trong đó có các giải pháp xử lý nợ xấu, hỗ trợ thị trường, hỗ trợ tái sản xuất kinh doanh.

#### ***Các giải pháp chính sách xác lập bất động sản***

Đầu tiên cần phải nghiên cứu và ban hành Luật Đăng ký bất động sản, tùy điều kiện và tình hình thực tế mà ban hành vào đúng thời điểm phù hợp. Chỉ khi được đăng ký thì bất động sản mới có được những giá trị pháp sinh, đây là kinh nghiệm rút ra từ thực tiễn quốc tế và Việt Nam. Khung pháp lý về bất động sản để bảo đảm đồng bộ, thống nhất cũng cần được sớm hoàn thiện và đưa ra thi hành. Công khai hoá hoạt động kinh doanh bất động sản trên cơ sở tạo hệ thống đăng ký bất động sản thống nhất, xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật.

Đối với Luật Đất đai cần phá bỏ định kiến phân biệt hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất áp dụng cho doanh nghiệp trong nước và hình thức thuê đất trả tiền thuê ột lần cho các thời gian thuê áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài. Nhà nước nên xem xét không nên có sự phân biệt giữa tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế nước ngoài, quyền và nghĩa vụ của tất cả các tổ chức nên được bình đẳng hoá với nhau. Sớm hoàn thiện các quy định chung về giao đất, thuê đất thông qua hình thức đấu giá của tất cả các nhà đầu tư. Nền cho phép thành lập các công ty liên doanh góp vốn bằng tiền và liên doanh sẽ thuê đất của Nhà

nước hoặc các chủ thể khác được sự cho phép của pháp luật. Quyền lợi và lợi ích của các công ty liên doanh và nhà đầu tư nước ngoài cần được bảo đảm công bằng và bình đẳng.

### ***Giải pháp chính sách tài chính - tiền tệ***

*Kiến nghị điều chỉnh chính sách nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc vay vốn đầu tư kinh doanh bất động sản*

<b>TT</b>	<b>Chi phí</b>	<b>Cần điều chỉnh</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Sự quan trọng của chính sách cần sửa đổi</b>
1	Tăng cường khả năng nguồn vốn của tổ chức tín dụng	446	68%	3
2	Đơn giản hoá thủ tục vay vốn	453	69%	3
3	Giảm lãi suất tiền vay	541	83%	1
4	Chỉnh sửa cơ chế cho vay	407	62%	4
5	Xin cung cấp thông tin kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất	512	78%	2

*Nguồn: Bộ Khoa học và Công nghệ*

Cần sớm nghiên cứu và ban hành một bộ luật về thị trường thế chấp thứ cấp. Việc tạo ra nguồn vốn trung và dài hạn từ nguồn vốn ngắn hạn do thế chấp bất động sản tạo ra cần phải được thực hiện trên cơ sở pháp lý là văn bản luật này. Hệ thống thế chấp thứ cấp, đặc biệt là những khoản thế chấp dưới chuẩn cần được quản lý tốt để tránh những hệ quả nghiêm trọng đối với nền kinh tế, đây là kinh nghiệm xương máu từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu hiện nay. Vì vậy một hệ thống thế chấp thứ cấp là vô cùng quan trọng để hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển một cách bền vững và lành mạnh.

Luật về quỹ tiết kiệm bất động sản cũng cần được sớm nghiên cứu và ban hành. Quỹ tiết kiệm bất động sản là cầu nối trung gian giữa ngân hàng, công ty kinh doanh bất động sản và những đối tượng tham gia vào thị trường bất động sản chỉ để thoả mãn nhu cầu cho riêng mình nhưng lại thiếu vốn.

Nghiên cứu và ban hành bộ luật về quỹ đầu tư bất động sản. Hệ thống tài chính rất đang dạng cả về hình thức và loại hình, tuy nhiên một số quỹ tài chính quan trọng có thể



tham gia vào thị trường bất động sản để tài trợ cho thị trường bất động sản. Thành phần này không đâu xa lạ mà chính là các công ty bảo hiểm nhân thọ, quỹ hưu trí, quỹ đầu tư bất động sản. Thị trường bất động sản trong dài hạn cần khai thác nguồn vốn từ các tổ chức tài chính hơn là các chủ thể khác thì mới có thể phát triển bền vững.

Như hiện nay, chính sách tài chính đất đai phải được hoàn thiện, trở thành công cụ khuyến khích việc khai thác, sử dụng đất đai một cách có hiệu quả vào sản xuất kinh doanh, biến nguồn tài chính tiềm năng trở thành nguồn vốn quan trọng trong đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của mọi thành phần kinh tế, kể cả kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Trước hết là về thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải nhằm khuyến khích các nhà đầu tư đầu tư vào các dự án phát triển đô thị, giúp cho các hộ gia đình, cá nhân có điều kiện lựa chọn hình thức nhà ở của mình phù hợp với khả năng chi trả và điều kiện sinh sống của gia đình mình.

#### ***Giải pháp chính sách khai thác giá trị bất động sản***

Cùng với quá trình công nghiệp hoá, đô thị hoá cần phải nghiên cứu, ban hành Bộ Luật Quy hoạch, đây là một điều căn bản trong quản lý Nhà nước về kinh tế cũng như vận hành nền kinh tế của các chủ thể kinh tế, đặc biệt là đối với thị trường bất động sản. Một bộ phận không thể thiếu trong việc đưa Luật Quy hoạch trong tương lai đi vào thực tế và góp phần minh bạch hoá thị trường bất động sản đó là một văn bản có tính pháp lý cao về vấn đề công bố thông tin quy hoạch.

Tăng cường các biện pháp thực thi Luật Đấu thầu trong lĩnh vực bất động sản. Cần có một văn bản tính pháp lý cao riêng có đối với việc đấu thầu dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, đấu thầu quyền sử dụng đất. Các chính sách này hiện nay đã có từng mảng, từng phần riêng biệt tuy nhiên chưa có một văn bản bao trùm toàn bộ các vấn đề liên quan. Cần thiết phải có một văn bản hướng dẫn thực thi dựa trên cơ sở, thu thập, chỉnh sửa, kết nối các mảng liên quan lại với nhau.

#### ***Giải pháp chính sách để minh bạch hoá thị trường bất động sản***

Một trong những nhiệm vụ trọng tâm của chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam là tăng cường tính minh bạch của thị trường. Đầu tiên tính thực thi và hiệu lực của Luật Đấu thầu cần phải được quán triệt hơn nữa, trong thời gian tới cần ban hành những văn bản quy phạm pháp luật để Luật đấu thầu được thực thi một cách triệt để. Sau đó, việc

giao dịch sản phẩm bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải được thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản một cách triệt để. Ban hành thêm một số chế tài quy định về việc giao dịch sản phẩm của các công ty kinh doanh bất động sản để tăng cường tính hiệu quả trong việc kiểm soát lượng giao dịch.

### ***Giải pháp chính sách để đo lường thị trường bất động sản***

Hệ thống các tiêu chí đo lường thị trường bất động sản là rất đa dạng. Vì vậy các văn bản quy phạm pháp luật có tính pháp lý cao về thông tin bất động sản cần được nghiên cứu, ban hành. Trước mắt là văn bản quy phạm pháp luật để tiến hành xây dựng ba chỉ số thị trường bất động sản cơ bản là: Chỉ số giá nhà (HPI), chỉ số giá bất động sản (RPI) và chỉ số thị trường bất động sản (REMI)

### ***Giải pháp tăng cường tính đồng bộ trong việc ban hành và tổ chức thực hiện các chính sách phát triển thị trường bất động sản***

Hoàn thiện cơ chế tài chính sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, dành quyền chủ động cho chính quyền địa phương để huy động các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng công trình hạ tầng để phát triển đô thị được thanh toán lại bằng quỹ đất thương phẩm trong dự án đầu tư, hình thành thị trường bất động sản lành mạnh cũng là rất quan trọng. Bên cạnh đó, chính sách thuế sẽ góp phần điều tiết vào quá trình đô thị hoá chủ yếu tập trung đối với thuế đất đai như thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất. Chính sách thuế đất đai nhằm điều tiết, phân phối lại các khoản thu nhập từ đất đai và đảm bảo sự quản lý của Nhà nước về đất đai trong thị trường bất động sản.

Công tác kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong đầu tư, giao dịch trên thị trường bất động sản cần phải được tổ chức nghiêm túc hơn nữa. Việc hoàn thiện thể chế phải được tiến hành đồng thời với giao trách nhiệm cụ thể cho cơ quan quản lý Nhà nước và chính quyền các cấp. Bồi dưỡng, nâng cao năng lực bộ máy cán bộ nhằm đảm bảo thực hiện tốt các chức năng, nhiệm vụ trong lĩnh vực bất động sản. Hạn chế đến mức thấp nhất sự can thiệp bằng các mệnh lệnh hành chính của Nhà nước đối với thị trường bất động sản. Tiếp tục triển khai công tác cải cách hành chính triệt để, tránh phức tạp trong các thủ tục hành chính và gây phiền hà cho nhân dân.

Tổ chức thực hiện tốt chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Luật Đất đai năm 2003. Về phạm vi thu hồi đất, Nhà nước chỉ thực hiện thu hồi đất, bồi thường và tái định cư đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng

theo quy hoạch đã được phê duyệt; Đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư, xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ. Đối với các dự án sản xuất kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì nhà đầu tư thực hiện nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thu hồi đất.

